

檔 號：

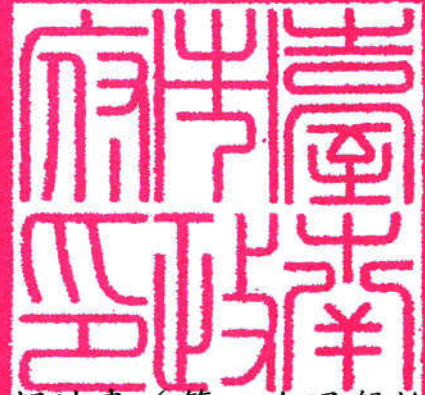
保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年2月17日

發文字號：府都規字第1100192999A號

附件：計畫圖（比例尺一千分之一）及計畫書各1份。



主旨：「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」自110年2月19日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國110年2月19日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

變更仁德都市計畫(商二地區)
細部計畫(第一次通盤檢討)書

變更機關：臺南市政府

中華民國 110 年 2 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(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案		
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條		
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		
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 告 徵求意見	自民國 106 年 8 月 4 日起 30 天 刊登於 106 年 8 月 4 日臺灣時報第 22 版	
	第 一 次	公 展 開 覽	自民國 108 年 5 月 10 日起 30 天。 刊登於 108 年 5 月 10 日、11 日、 12 日中華日報第 D3 版。
		公 開 展 覽 說 明 會	民國 108 年 5 月 31 日下午 2 時假 臺南市仁德區公所 3 樓禮堂舉行。
	第 二 次	公 展 開 覽	自民國 108 年 11 月 14 日起 30 天。 刊登於 108 年 11 月 14 日 C5 版、 15 日 A5 版、16 日聯合報第 C4 版。
		公 開 展 覽 說 明 會	民國 108 年 11 月 29 日下午 2 時假 臺南市仁德區公所 3 樓禮堂舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	民國 108 年 10 月 31 日第 84 次會議、 民國 108 年 12 月 23 日第 85 次會議審議通過	

目錄

第一章 緒論	1-1
壹、計畫緣起.....	1-1
貳、計畫檢討目的.....	1-2
參、法令依據.....	1-2
肆、計畫範圍及面積.....	1-2
第二章 現行計畫概要	2-1
壹、計畫辦理歷程.....	2-1
貳、計畫年期.....	2-1
參、計畫面積.....	2-1
肆、土地使用計畫.....	2-2
伍、土地使用分區管制.....	2-4
陸、其他管制規定.....	2-5
第三章 主要計畫指導原則	3-1
第四章 發展現況分析	4-1
壹、土地使用現況分析.....	4-1
貳、土地權屬分析.....	4-3
參、環境敏感地區分析.....	4-4
肆、商業活動分析.....	4-5
伍、交通現況分析.....	4-7
第五章 發展預測分析	5-1
壹、土地使用發展預測分析.....	5-1
貳、公共設施發展預測分析.....	5-2
第六章 課題與對策	6-1
第七章 實質計畫檢討	7-1
壹、檢討變更原則.....	7-1
貳、變更內容.....	7-1

第八章 檢討後實質計畫.....	8-1
壹、計畫範圍及面積.....	8-1
貳、計畫年期.....	8-1
參、土地使用計畫.....	8-1
肆、道路系統計畫.....	8-3
伍、都市防災計畫.....	8-6
陸、土地使用分區管制計畫.....	8-9
柒、事業及財務計畫.....	8-12

附件

- 附件一、臺南市都市計畫委員會 108 年 10 月 31 日第 84 次會議紀錄
- 附件二、臺南市都市計畫委員會 108 年 12 月 23 日第 85 次會議紀錄
- 附件三、本市商業區及專用區限定非商業使用比例之計畫案彙整表
- 附件四、停車空間設置標準規定比較表

圖目錄

圖 1-1	本細部計畫位置示意圖.....	1-3
圖 1-2	本細部計畫範圍及鄰近地區都市計畫區位示意圖.....	1-4
圖 4-1	本細部計畫區土地使用現況示意圖.....	4-1
圖 4-2	本細部計畫區現況航照示意圖.....	4-2
圖 4-3	本計畫區土地權屬分佈示意圖.....	4-3
圖 4-4	本細部計畫區涉及第二級環境敏感區分佈示意圖.....	4-4
圖 4-5	本細部計畫區周邊道路系統示意圖.....	4-8
圖 6-1	停 3、停 4 現行計畫、土地權屬及現況示意圖	6-6
圖 7-1	本次通盤檢討變更內容示意圖.....	7-9
圖 8-1	變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討） 土地使用計畫示意圖.....	8-4
圖 8-2	本計畫道路系統示意圖.....	8-5
圖 8-3	本計畫區防災動線規劃示意圖.....	8-8

表目錄

表 2-1	本細部計畫辦理歷程綜理表.....	2-1
表 2-2	本細部計畫歷次個案變更(含重製)土地使用計畫面積變動情形 綜理表.....	2-2
表 2-3	本細部計畫現行土地使用面積表.....	2-3
表 2-4	本細部計畫現行公共設施明細表.....	2-3
表 4-1	本細部計畫區土地使用現況面積統計表.....	4-2
表 4-2	本細部計畫區公共設施開闢狀況分析表.....	4-3
表 4-3	本細部計畫區土地權屬綜整表.....	4-3
表 4-4	本細部計畫區涉及環境敏感區項目及因應措施.....	4-4
表 4-5	近五年綜合商品零售業營業額及成長情形.....	4-5
表 4-6	仁德區主要批發零售商場面積概估表.....	4-6
表 4-7	本細部計畫區交通系統概況綜理表.....	4-8
表 5-1	本細部計畫公共設施用地檢討表.....	5-2
表 7-1	本次通盤檢討變更內容明細表.....	7-1
表 7-2	本次通盤檢討變更面積增減統計表.....	7-2
表 7-3	本次通盤檢討土地使用分區管制要點修正前後對照表.....	7-3
表 8-1	變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討) 變更後土地使用面積表.....	8-2
表 8-2	變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討) 公共設施用地明細表.....	8-2
表 8-3	變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討) 計畫道路編號明細表.....	8-3

第一章 緒論

壹、計畫緣起

為促進國內商業升級與零售業現代化，經濟部於民國 80 年將大型購物中心開發列為國家建設六年計畫（民國 80～85 年）中，預計在全臺每一個生活圈設置一至二處大型購物中心，冀希經由政策引導以催生這種結合購物、服務、休閒及文化之新型態商業在臺灣落地生根。

為配合上開國家建設六年計畫之發展策略，原仁德鄉公所辦理「仁德都市計畫（第一次通盤檢討）案」時，將 18 餘公頃農業區變更為商業區，以指定供大型購物中心使用為主，並應另行擬定細部計畫。本計畫原計畫名稱為「仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫」，即係依循該主要計畫第一次通盤檢討之指導，於民國 86 年 1 月完成擬定及發布實施，並按規劃構想劃分為商二-1（供大型購物中心使用）、及商二-2（供一般商業使用）。

「重要投資事項屬於大型購物中心事業部分適用範圍標準」於民國 89 年公告廢止後，即象徵國家建設計畫獎勵民間投資大型購物中心之階段任務已完成。惟本計畫自擬定迄今已逾二十年，「商二-1」商業區土地長期間置遲未開發利用，而隨著社經環境變遷，計畫區周邊已有東區文化中心、南紡購物中心與仁德量販店等商圈，區域型商業機能發展蓬勃，本計畫已難有發展大型購物中心之利基，且生活與消費型態轉變促使綜合性商品零售服務興起，爰早期以大型購物中心設立帶動市區近郊之發展政策，已被百貨公司、超級市場、便利商店所取代。

有鑑於此，110 年 2 月發布實施「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」經檢討後，取消本計畫商業區指定供大型購物中心使用之規定，以因應商業型態轉型及促進土地利用彈性。本計畫已屆辦理通盤檢討之法定年限，並為遵循前開主要計畫檢討成果，重新審視細部計畫原擬定相關內容，爰辦理本次通盤檢討。

貳、計畫檢討目的

- 一、依循主要計畫指導及相關政策，指認本計畫空間發展機能及定位。
- 二、配合空間定位並考量地區發展情形，修正檢討土地使用計畫及土地使用分區管制要點內容。

參、法令依據

都市計畫法第 26 條。

肆、計畫範圍及面積

本計畫區位於仁德都市計畫區之西側，東與住宅區為鄰，北至⊖-1 號計畫道路，西側及南側至仁德都市計畫區界線，並分別銜接「臺南市主要計畫」及「高速公路臺南交流道附近特定區計畫」（詳圖 1-1 及圖 1-2），計畫面積為 18.25 公頃。

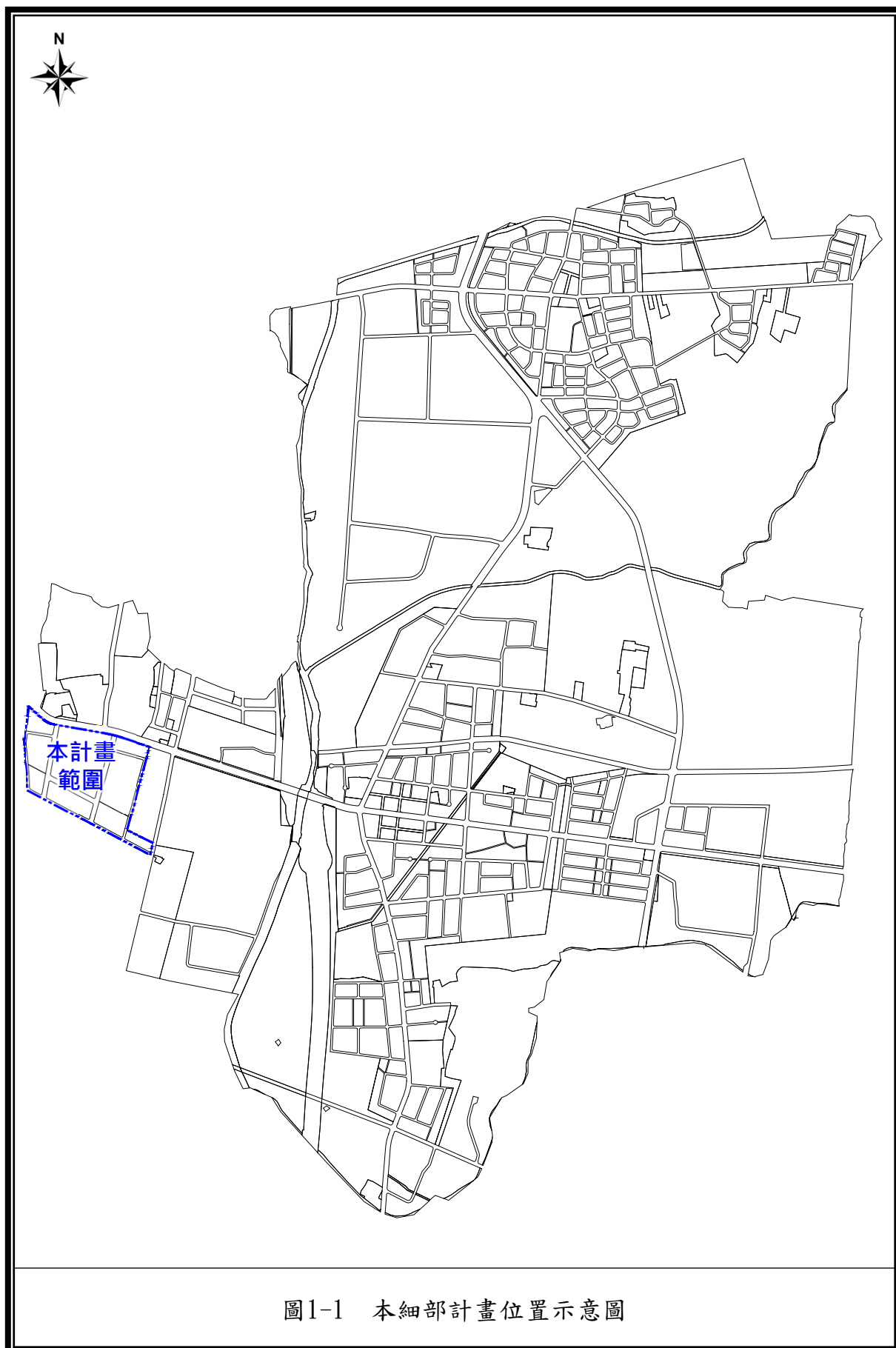




圖 1-2 本細部計畫範圍及鄰近地區都市計畫區位示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、計畫辦理歷程

本計畫原計畫名稱為「仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫」，係依循「變更仁德都市計畫（第一次通盤檢討）案」主要計畫指導，於民國 86 年 1 月擬定發布實施之細部計畫。嗣後因地主辦理市地重劃作業時，經鑑界結果發現誤將原臺南市部分土地納入本細部計畫區內，而部分原仁德鄉轄區土地則未予納入，致計畫區西側範圍書圖不符，故依都市計畫法第 26 條規定辦理更正。

表 2-1 本細部計畫辦理歷程綜理表

編號	實施案名	發文日期與文號	實施日期
1	擬定仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫案	86 年 1 月 23 日 府工都字第 10856 號	86 年 01 月 27 日
2	變更仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫（西側計畫範圍書圖不符更正）案	87 年 11 月 27 日 府工都字第 211243 號	87 年 12 月 01 日

資料來源：本計畫整理。

貳、計畫年期

計畫目標年為民國 90 年。

參、計畫面積

本計畫原擬定之計畫面積為 18.3342 公頃，其後辦理「變更仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫（西側計畫範圍書圖不符更正）案」面積更正為 18.2587 公頃。另「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）」於 99 年 7 月發布實施後，配合都市計畫圖重製成果，依數值計畫圖重新量測面積為 18.25 公頃（詳表 2-2）。

表 2-2 本細部計畫歷次個案變更(含重製)土地使用計畫面積變動情形綜理表

土地使用項目		重製前(公頃)		重製後(公頃)
		擬定仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區)細部計畫案	變更仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區)細部計畫(西側計畫範圍書圖不符更正)案	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)
商業區		11.5867	11.5420	11.60
公共設施用地	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)	1.5555	1.5534	1.54
	停車場用地	1.8912	1.8605	1.85
	廣場用地	0.0000	0.0205	0.02
	道路用地	0.3008	0.2823	3.24
	小計	6.7475	6.7167	6.65
總計		18.3342	18.2587	18.25

肆、土地使用計畫

一、商業區

(一) 第二-1 種商業區

劃設第二-1 種商業區一處(編號「商二-1」)，面積為 5.24 公頃，以供大型購物中心使用。

(二) 第二-2 種商業區

沿「商二-1」四周共劃設第二-2 種商業區(編號「商二-2」)四處，面積合計為 6.36 公頃，以小尺度之街廓維持空間親切感，同時藉由「商二-1」所吸引之商業人口，促進「商二-2」商業活動的發展。

二、公共設施用地

計畫區北側劃設公園用地(兼供兒童遊樂場使用)二處，面積 1.54 公頃；於南面劃設停車場用地二處，面積 1.85 公頃；於西側劃設一處廣場用地，面積 0.02 公頃；於計畫區配設適當之道路用地，面積 3.22 公頃。

表 2-3 本細部計畫現行土地使用面積表

項目		面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	第二-1 種商業區	5.24	28.71
	第二-2 種商業區	6.36	34.85
	小計	11.60	63.56
公共設施用地	公園用地（兼供兒童遊樂場使用）	1.54	8.44
	停車場用地	1.85	10.14
	廣場用地	0.02	0.11
	道路用地	3.24	17.75
	小計	6.65	36.44
總計		18.25	100.00

資料來源：本計畫整理。

註：本計畫原擬定係劃設為商一、商二，後於「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）」調整編號為商二-1、商二-2。。

表 2-4 本細部計畫現行公共設施明細表

項目	編號	面積（公頃）	位置	備註
公園用地 （兼供兒童遊樂場使用）	公（兒）1	0.77	計畫區北面入口西側	本計畫原擬定係劃設為公（兒）一，後於仁德都市計畫辦理第二次通盤檢討時，調整編號為公（兒）1。
	公（兒）2	0.77	計畫區北面入口東側	本計畫原擬定係劃設為公（兒）二，後於仁德都市計畫辦理第二次通盤檢討時，調整編號為公（兒）2。
	小計	1.54	-	-
停車場用地	停 3	0.60	計畫區南面西側	本計畫原擬定係劃設為停一，後於仁德都市計畫辦理第二次通盤檢討時，調整編號為停 3。
	停 4	1.25	計畫區南面東側	本計畫原擬定係劃設為停二，後於仁德都市計畫辦理第二次通盤檢討時，調整編號為停 4。
	小計	1.85	-	-
廣場用地	廣 3	0.02	計畫區西側	1.本計畫辦理「變更仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫（西側計畫範圍書圖不符更正）案」所增劃，未有編號。 2.仁德都市計畫辦理第二次通盤檢討時予以編號為廣 3。
道路用地		3.22	-	-

資料來源：本計畫整理。

伍、土地使用分區管制

土地使用分區管制係規定土地及建築物使用的種類及強度，使其不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，目的在於促使都市土地作合理之利用，誘導都市有秩序之發展；因此，土地使用分區管制為實施都市計畫達到計畫目標之重要工具。為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，創造優美都市景觀，維護良好生活環境，特訂定土地使用分區管制要點如下：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條暨都市計畫法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
- 二、商業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百五十。
- 三、最小建築基地

「商一」街廓內建築基地最小規模如左規定並須整體開發，其他街廓不予規定。

街廓編號	最小基地面積 (平方公尺)	基地最小寬度 (公尺)	基地最小深度 (公尺)
「商一」	一四〇〇〇	不予規定	不予規定

四、

- (一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
- (二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。
 1. 私有捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

五、「商一」基地內之建築物其樓地板面積每七十五平方公尺，應至少設置一個停車位。其餘之商業區則依建築技術規則第五十九條規定留設停車位。

六、裝卸場

本計畫區內有關裝卸場之設置，應依左列規定辦理。

土地及建築物使用種類	應附設裝卸單位數
一、百貨公司、商場、市場、餐廳、零售業、批發業	總樓地板面積一五〇〇平方公尺以上至三〇〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過三〇〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過三〇〇〇平方公尺或零數應添設一裝卸位。
二、旅社	總樓地板面積二五〇〇平方公尺以上至七五〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過七五〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過二〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。

註：1.每一裝卸位面積平均以三十五平方公尺計，露天或有頂蓋均可，有頂蓋者之高度不得少於四・二公尺。

2.同一建築物內供二類以上用途者，設置標準分別計算。

七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

陸、其他管制規定

一、面臨一號道路之建築基地應退縮三十公尺建築，其退縮部分得計入法定空地，不得興建圍牆，並供公眾通行使用。

二、面臨十公尺道路建築基地應退縮四公尺建築，其退縮部分得計入法定空地，不得興建圍牆，並供公眾通行使用。

三、「商一」商業區應整體規劃並實施都市設計。

四、停車場用地不得作多目標使用。

第三章 主要計畫指導原則

本計畫擬定時係配合國家建設六年計畫需要，依循「變更仁德都市計畫（第一次通盤檢討）案」指導原則，以提供大型購物中心使用為主。惟依目前仁德區之都市發展型態、商業規模及民眾選購習慣，本計畫商業區已難符合實際發展需求，故主要計畫歷次檢討修正情形如下：

壹、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 年 6 月）

一、計畫檢討概要

仁德地區商業服務範圍及業種態樣仍屬鄰里性商業，日常商業活動多僅使用一樓，二樓以上作為商業使用仍不具市場規模與誘因。仁德區轄內共有四處都市計畫區，除仁德都市計畫土地使用分區管制要點有關商業區係指定以商業使用為限以外，其餘仁德（文賢地區）都市計畫、高速公路臺南交流道附近特定區計畫及臺南都會公園特定區計畫，皆依都市計畫法臺南市施行細則第 16 條有關商業區之容許使用項目。因此，為使商業區使用較具彈性及符合實際發展使用需求，爰辦理商業區土地使用分區管制要點之修訂。

二、對本計畫指導

- （一）除「商二-1」仍應維持以供商業使用為限，其餘「商一」及「商二-2」得依都市計畫法臺南市施行細則規定辦理。
- （二）有關內政部都市計畫委員會第 845 次會議之附帶決議，考量商業區係為促進商業發展而劃定，未來辦理都市計畫通盤檢討時，應就商業區作為商業使用之樓層數議題進行檢討分析，以確實符合商業區之分區精神。

貳、變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）（110年2月）

一、計畫檢討概要

涉及變更內容明細表核定編號第 19 案，考量商二周邊區域型商業機能發展蓬勃，本地區已無發展大型購物中心之利基，且生活與消費型態轉變促使綜合性商品零售服務興起，爰早期國家建設計畫以大型購物中心設立帶動市區近郊發展政策，已被百貨公司、超級市場、便利商店所取代。而該商業區已閒置多年，為促進土地有效利用，另為避免大型購物中心設置過度加重交通負荷以及鄰近後甲里斷層環境敏感因素，經參考多數地主意願，予以檢討變更。

二、對本計畫指導

取消商二指定供大型購物中心使用，以增加使用彈性，惟為確保商業區仍應提供商業服務機能，應於細部計畫訂定其管制內容。

第四章 發展現況分析

壹、土地使用現況分析

一、商業區使用現況

（一）第二-1 種商業區

土地使用現況包商業及雜林草地、空地等使用，已使用面積約 0.25 公頃，使用率 4.70%。

（二）第二-2 種商業區

土地使用現況包括住宅、商業、道路及停車等，已使用面積約 3.47 公頃，使用率 54.59%。

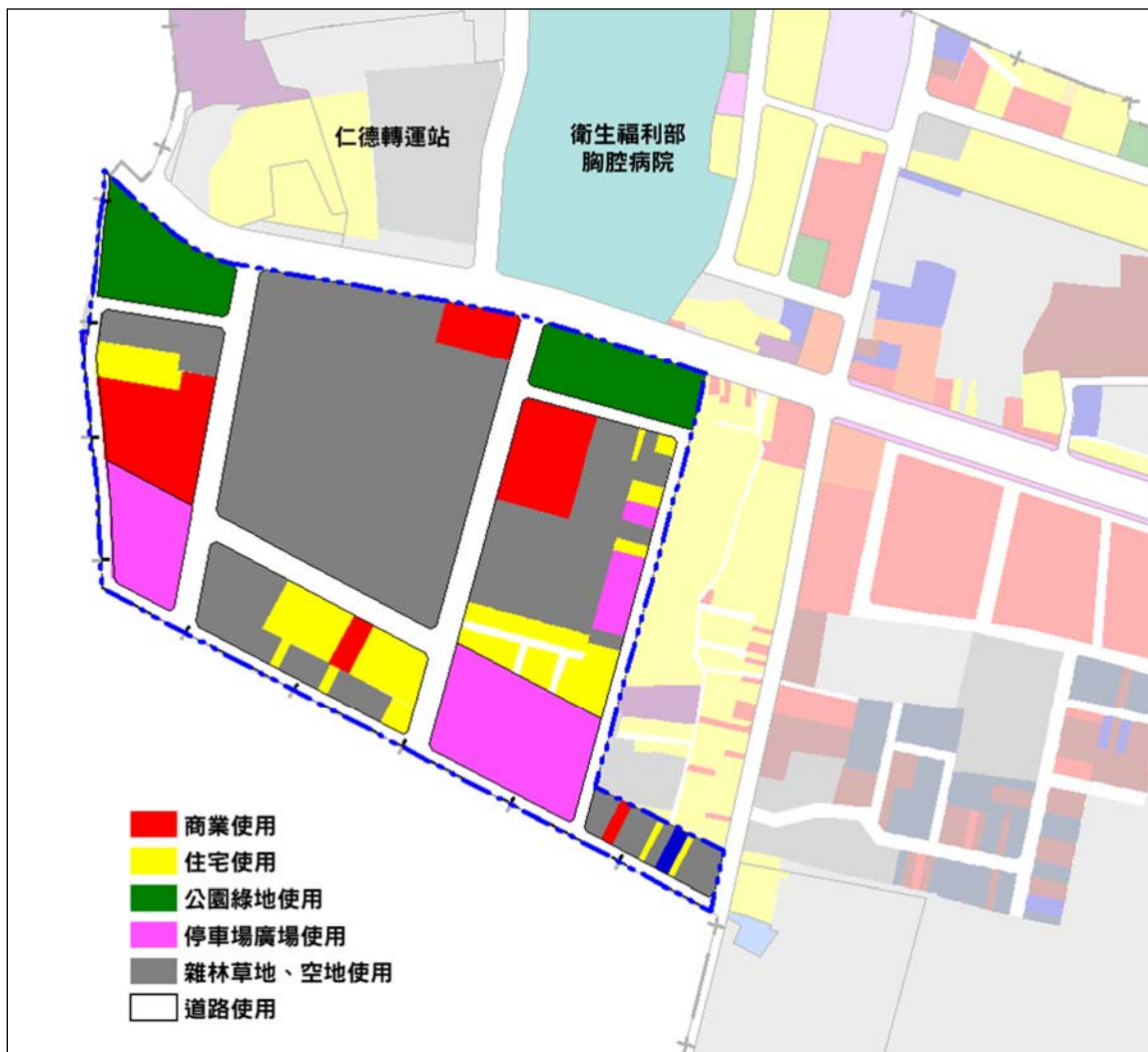


圖 4-1 本細部計畫區土地使用現況示意圖

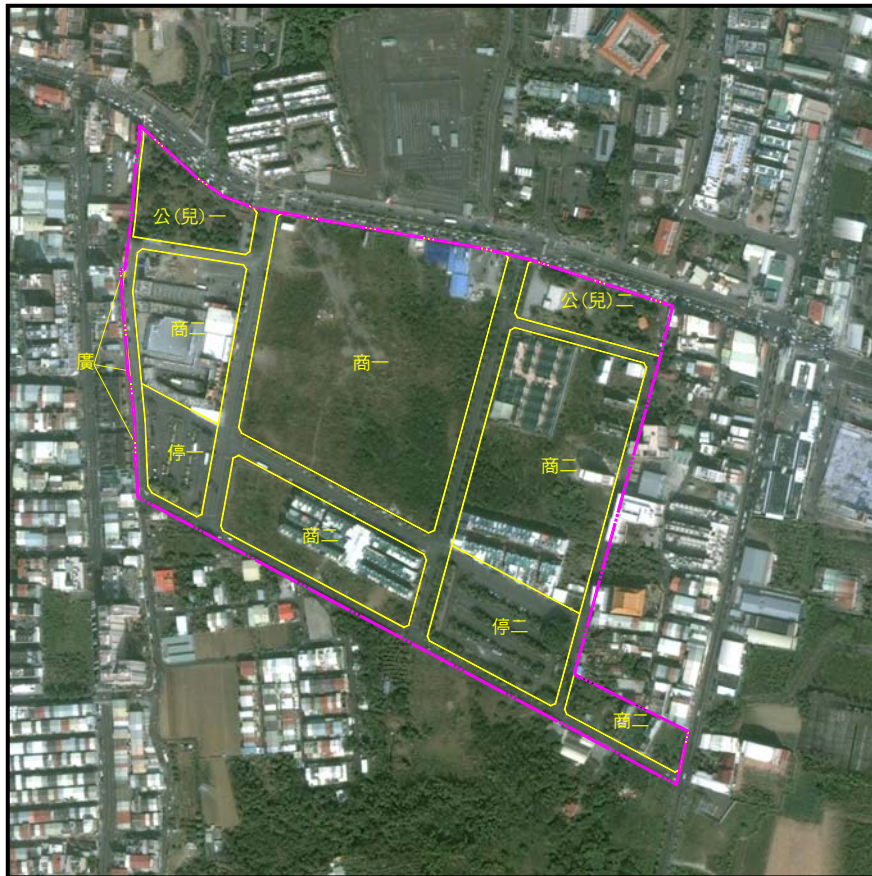


圖 4-2 本細部計畫區現況航照示意圖

表 4-1 本細部計畫區土地使用現況面積統計表

項目		現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)
商業區	第二-1 種商業區	5.24	0.25	4.70
	第二-2 種商業區	6.36	3.47	54.59
總計		11.60	3.72	32.05

資料來源：本計畫整理

二、公共設施開闢情形

(一) 公園用地（兼供兒童遊樂場使用）

現行計畫劃設公園用地（兼供兒童遊樂場使用）二處，計畫面積 1.54 公頃，現況均已開闢，其中公（兒）二現況為仁德里活動中心多目標使用。

(二) 停車場用地

現行計畫劃設停車場用地二處，計畫面積 1.85 公頃，現況已開闢作平面停車場及通路使用。

（三）廣場用地

現行計畫劃設廣場用地一處，計畫面積 0.02 公頃，現況已開闢為空地、道路使用。

（四）道路用地

現行計畫劃設道路用地 3.24 公頃，現況皆已開闢。

表 4-2 本細部計畫區公共設施開闢狀況分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
公園用地 (兼供兒童遊樂場使用)	公(兒)1	0.77	0.77	100.00	文忠公園
	公(兒)2	0.77	0.77	100.00	文心公園、仁德里活動中心
	小計	1.54	1.54	100.00	-
停車場用地	停3	0.60	0.60	100.00	-
	停4	1.25	1.25	100.00	-
	小計	1.85	1.85	100.00	-
廣場用地	廣3	0.02	0.02	100.00	-

資料來源：本計畫整理。

貳、土地權屬分析

本計畫原擬定時係採以市地重劃方式開發並已完成興闢，故現況之公有土地大多屬於公(兒)用地、停車場用地、道路用地等公共設施用地，商業區部分則大多屬私有土地。

表 4-3 本細部計畫區土地權屬綜整表

土地權屬	管理機關	面積 (公頃)	比例 (%)
臺南市	臺南市仁德區公所	0.76	4.18
	臺南市政府工務局	4.04	22.14
	臺南市停車場管理處	1.86	10.19
	小計	6.66	36.50
私有土地		11.59	63.50
總計		18.25	100.00

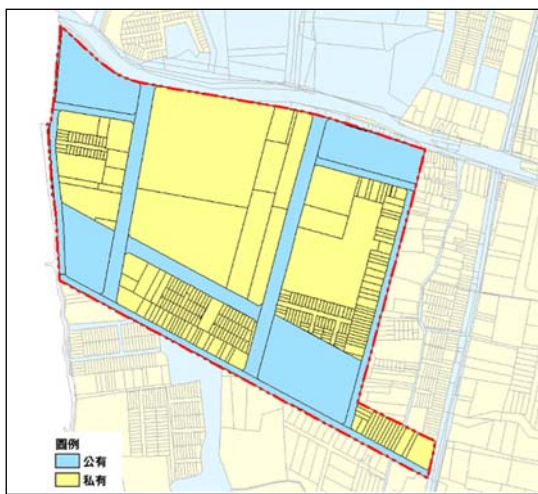


圖 4-3 本計畫區土地權屬分佈示意圖

資料來源：本計畫整理。

參、環境敏感地區分析

經檢視本計畫區非位於「修正全國區域計畫」所列第一級環境敏感地區，惟涉及優良農地以外之農業用地、航空噪音防制區、淹水潛勢地區等第二級環境敏感地區（詳圖 4-4），經研提具體因應措施如下表 4-4。

表 4-4 本細部計畫區涉及環境敏感區項目及因應措施

環境敏感級別	項目	因應措施
第二級	優良農地以外之農業用地	位於現行商業區範圍內，建議轉請農業主管機關調整本計畫區涉及農業用地之範圍。
	航空噪音防制區	屬第一級航空噪音防制區（歸仁基地），後續開發應依噪音管制法、機場周圍地區航空噪音防制法，遵守各項禁止建築規定及防音措施。
	淹水潛勢地區	位於公（兒）2 及計畫道路範圍內，考量現況已施作排水設施，且公（兒）用地可供涵養、貯留、滲透雨水之能力。

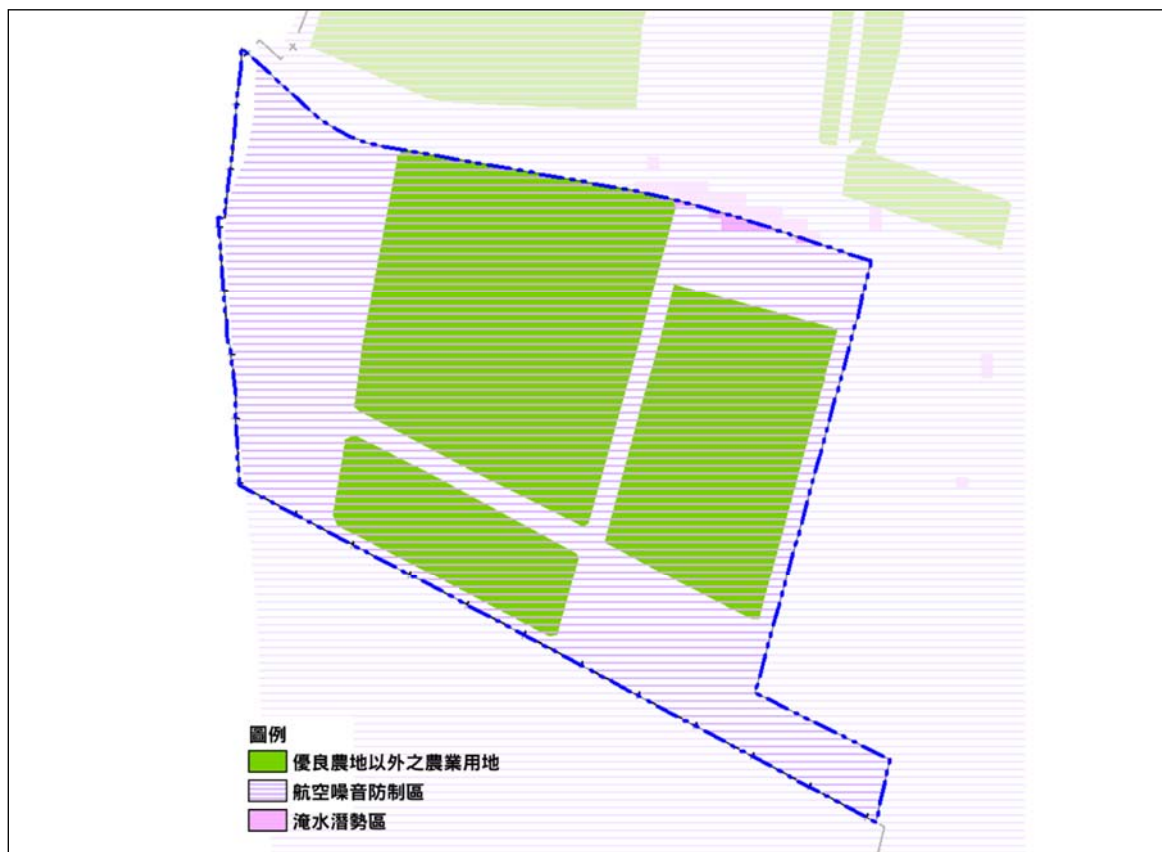


圖 4-4 本細部計畫區涉及第二級環境敏感區分佈示意圖

肆、商業活動分析

一、零售市場分析

依據經濟部統計處有關綜合商品零售係指從事以非特定專賣形式銷售多種系列商品之零售店，並分為百貨公司、超級市場、便利商店、零售式量販店及其他。由統計資料顯示，全國百貨公司與便利商店兩者營業額持續分居綜合零售業之前兩名，兩者合計之營業額占綜合商品零售業總值超過五成，相較於便利商店近年大幅成長，零售式量販店除 108 年度外近年營業額較無顯著成長，整體市場似乎已趨近飽和狀態，整體而言消費生活型態以朝向百貨公司與便利商店為主。

表 4-5 近五年綜合商品零售業營業額及成長情形

業別		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
百貨公司	營業額(億元)	3,189	3,331	3,346	3,401	3,552
	成長率(%)	4.17	4.47	0.44	1.64	4.44
	比重(%)	28.56	28.60	28.40	27.82	27.91
超級市場	營業額(億元)	1,671	1,812	1,900	1,985	2,078
	成長率(%)	6.97	8.42	4.86	4.47	4.69
	比重(%)	14.96	15.56	16.13	16.24	16.33
便利商店	營業額(億元)	2,823	2,941	3,027	3,217	3,316
	成長率(%)	1.52	4.17	2.93	6.27	3.08
	比重(%)	25.28	25.25	25.69	26.31	26.05
零售式 量販店	營業額(億元)	1,811	1,891	1,947	1,995	2,101
	成長率(%)	3.96	4.43	2.96	2.48	5.31
	比重(%)	16.22	16.24	16.53	16.32	16.51
其他	營業額(億元)	1,673	1,671	1,561	1,627	1,679
	成長率(%)	2.86	-0.15	-6.58	4.23	3.20
	比重(%)	14.99	14.35	13.25	13.31	13.19
營業額總計(億元)		11,167	11,646	11,781	12,225	12,727
成長率(%)		3.66	4.29	1.16	3.77	4.11
合計比重(%)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

資料來源：批發、零售及餐飲業經營實況調查報告，經濟部統計處（109 年）。

二、周邊大型零售商業發展情形

根據經濟部商業司 108 年度消費強度圖調查，大臺南都會區域主要消費強度核心集中於中西區之站前商圈、新光三越臺南新天地周邊地區，東區則為南紡購物中心、德安百貨周邊地區，均為大型購物商場及百貨公司帶動形成之商業模式及消費型態。本計畫區位於南紡購物中心、德安百貨半徑五公里範圍內，且鄰近東側之乙種工業區已申請倉儲批發業，並設置家樂福、特力屋及 HOLA 等大型批發商場，顯見本計畫區周邊已具大型購物中心及量販店賣場之商業機能。

三、仁德區零售商業空間需求

依 108 年臺南市家庭收支調查顯示，本市家庭消費支出總額約 4,946 億元，其中食品及非酒精飲料、衣著鞋襪及服飾用品、雜項消費之比例佔家庭消費支出總額 22.32%（約 1,104 億元），而仁德區家戶數約占臺南市 4.05%，推估仁德區之食品及非酒精飲料等三項支出項目約達 44.71 億元，以該類支出總額及商場一般年坪效推估可支撐之商業樓地板規模約 4.09 公頃。有關仁德區主要批發及零售商場面積概估約 2.35 公頃（詳表 4-6），顯見批發及零售相關商業使用尚有增加之空間。

表 4-6 仁德區主要批發零售商場面積概估表

業種	名稱	商場面積（m ² ）
購物中心	臺糖嘉年華購物中心	8,600
批發量販	家樂福仁德店	5,900
超市市場	823、北海道、齊普等 3 間生鮮超市（每間以 1000 m ² 估計）	3,000
便利商店	包含 7-11、全家、萊爾富共 20 間（每間以 300 m ² 估計）	6,000
合計		23,500

資料來源：本計畫整理。

四、綜合分析

本計畫區西側臨接臺南市東區之發展動能，且具交通聯外便利性，惟大型零售商業活動已被周邊購物中心、量販店及賣場所吸收，基於總體消費生活型態以朝向百貨公司與便利商店為主，並配合鄰近重大建設—仁德轉運站及捷運藍線仁德機廠之區位特性，於零售商業尚有需求之條件下，爰本計畫未來商業使用型態須仰賴周邊重大建設以及鄰近未開發土地引入人口為主，類型包括日常通勤消費、觀光旅遊轉運服務及地區鄰里商業等。

伍、交通現況分析

一、聯外道路

本計畫區主要對外聯絡道路為北側 30 公尺寬之中山路，可聯絡東區及歸仁區，並與國道 1 號仁德交流道相交；又東南側鄰 15 公尺寬之文華路三段，往北可抵東區虎尾寮重劃區，向南經臺南都會公園以銜接臺 1 省道。

二、主要道路

本計畫區內主要道路為㊟-4 號、㊟-5 號、㊟-6 號計畫道路，計畫寬度 20 公尺，為環繞「商二-1」街廓並與北側中山路銜接，該三條主要道路均已完成開闢。

三、次要道路

本計畫區內次要道路為主要道路間之聯絡道路，計畫寬度 10 公尺，為環繞東、西兩側及南側「商二-2」街廓，其中文南街可通往文華路三段，目前次要道路均已完成開闢。

表 4-7 本細部計畫區交通系統概況綜理表

類別		市區道路名稱	計畫道路名稱	路寬(M)	車道數(單向)	開闢情形
計畫區外	聯外道路	中山路	一-1 號	30M	2	已開闢
		文華路三段	三-7 號	15	1~2	已開闢
計畫區內	主要道路	文忠路	二-4 號	20M	1	已開闢
		文孝路	二-5 號	20M	1	已開闢
		文心路	二-6 號	20M	1	已開闢
	次要道路	文南街	-	10M	1	已開闢
	次要道路	文善街	-	10M	1	已開闢
	次要道路	靜修街	-	10M	1	已開闢

資料來源：本計畫整理



圖 4-5 本細部計畫區周邊道路系統示意圖

第五章 發展預測分析

壹、土地使用發展預測分析

本計畫係遵循主要計畫發展所劃設，且擬定時並未訂定計畫人口，故商業區發展需求應回歸主要計畫檢討。參酌 110 年 2 月發布實施「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」檢討成果，商業區依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條之規定，以下列方式推算應劃設之面積。

一、依計畫人口規模檢討

仁德都市計畫之計畫人口為 38,500 人，現行計畫劃設商業區面積共計 17.16 公頃（商一 5.56 公頃、商二 11.60 公頃），依商業區劃設標準為計畫人口逾三萬至十萬人口者，其中三萬人口之商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準，其餘超出三萬人部分，則以每千人不得超出 0.50 公頃為準。按此標準，商業區面積之劃設不得超過 17.75 公頃，故扣除現行計畫商業區面積後，尚可劃設 0.59 公頃商業區。

二、依商業區總面積占都市發展用地總面積之比例檢討

直轄市地區商業區將不得超過都市發展用地總面積 15%，由此推計，仁德都市計畫區都市發展用地面積為 616.74 公頃，共計可劃設 92.51 公頃商業區，故扣除現行計畫商業區面積後，尚可劃設 75.35 公頃之商業區。

貳、公共設施發展預測分析

依據「都市計畫法」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定檢討本計畫區各項公共設施設置，除公園、綠地等開放空間低於計畫總面積 10%，尚不足 0.285 公頃外，其餘均符合相關規定，詳見表 5-1 所示。

表 5-1 本細部計畫公共設施用地檢討表

項目		檢討標準	需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	不足或超過 面積 (公頃)
遊憩設施用地	公園用地	1. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每處不得小於 0.5 公頃。 2. 社區公園每計畫區至少設置一處，十萬人口以上不得小於 4 公頃；在一萬人以下且外圍為空曠之山林或農地得免設置。	0.50	1.54	+1.04
	兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.10	1.54	+1.44
	公園、綠地等開放空間	不得低於該計畫總面積 10%	1.825	1.54	-0.285
停車場用地		不得低於計畫區內車輛預估數 20%。	0.35 (依車輛持有率預測)	1.85	+1.50

註：1. 包括鄰里公園兼兒童遊樂場用地、二分之一廣場用地（兼供道路使用）。

2. 本地區依 108 年臺南市每千人汽車持有率 313.10 輛；每千人機車持有率 700.56 輛推估，本地區汽車預估數 20% 為 91 輛；機車預估數 20% 為 245 輛，並以每輛停車位面積 30 m²、每輛機車停車位面積 3 m² 估算停車需求面積。

第六章 課題與對策

課題一：主要計畫解除本計畫區供大型購物中心使用後，因應當前都市環境面臨的轉變，計畫區發展模式與定位應重新審視

說 明：

本計畫區原係配合國家建設六年計畫，於民國 80 年代辦理仁德都市計畫第一次通盤檢討時變更為商業區，並指定供大型購物中心使用為主；而隨著整體社經環境變遷及民眾選購習慣改變，爰仁德都市計畫於民國 110 年 2 月發布實施第三次通盤檢討，即重新檢視本計畫區之政策配合性、市場需求性及環境容受力，並參酌地主意見調查成果後，將商二指定供大型購物中心使用予以解除，本計畫區未來都市發展機能與定位有待重新指認。

對 策：

有關本計畫區之發展定位及因應思維，考量該地區可支撐之大型商業活動已被周邊購物中心、量販店及賣場所吸收，未來需仰賴重大公共建設及鄰近土地開發引入人口為主，並配合中山路北側之仁德綜合轉運站及仁德捷運機廠開發，整合強化地區商業發展及服務機能，爰本計畫區發展定位適宜朝向「地區型轉運商業」，包括以日常通勤消費、觀光旅遊轉運服務及地區鄰里商業為導向。

課題二：「商二-1」整體規劃原則未臻明確，難以引導土地適切發展

說明：

按原「其他管制」第 3 點及「土地使用分區管制要點」第 3 點規定，「商二-1」商業區應整體規劃並實施都市設計，其街廓內最小基地面積為 14,000 平方公尺。惟原擬定計畫無規範整體規劃原則之具體內容及執行機制，致土地所有權人或土地開發者無所依循，而各土地所有權人間之意見亦難趨一致性，長期影響土地合理利用及發展。

對策：

「商二-1」經市地重劃重新調整地籍後，將全街廓劃分為白崙段 19、20、21 地號等 3 筆土地，且每筆土地面積均達原計畫規定最小開發基地 14,000 平方公尺以上。為具體引導都市合理發展，並避免土地零星開發不利日後整體規劃，爰參酌上開規畫原意依重劃後之分配地籍，將「商二-1」予以劃分為三處整體開發單元，並將下列原則納入土地使用分區管制要點修訂，以為執行參據：

- 1.為臻進商業活動機能及氛圍，各指定開發單元採人車分離規劃方式，於臨地界處集中留設帶狀式開放空間，以供徒步購物及動線串連。
- 2.為提高開發彈性，各指定開發單元如經全部地主同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，得合併為一處整體開發單元，或合併後依最小發基地 14,000 平方公尺重新劃分整體開發單元；另上開臨地界處集中留開設帶狀式開放空間，亦得併同整體開發單元調整之。

課題三：為確保本計畫地區型商業服務機能發展，應訂定商業區作商業使用之比例，以符合商業區劃定之精神

說 明：

仁德都市計畫內商業區係為促進發展商業發展而劃定，有關內政部都市計畫委員會於 104 年 2 月 10 日第 845 次會議審議「變更仁德都市計畫（修訂商業區土地使用分區管制要點）案」之附帶決議，「…請臺南市政府就本計畫區商業區應作為商業使用之樓層數納入刻正辦理之通盤檢討一併考量…」。另 110 年 2 月發布實施「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」涉及本計畫商業區之檢討，業明示商業區仍應提供商業服務機能，並應於細部計畫訂定其管制規定。

對 策：

經考量「商二-1」基準容積及本市一般商業活動之延續性，並參酌相關案例分析後（詳附件三），「商二-1」內建築基地作商業使用比例及開發型態之基本原則如下：

- 1.如採立體住商混合使用者，其商業使用容積樓地板面積不得少於總基準容積樓地板面積之 $\frac{1}{3}$ 。
- 2.另為提升土地利用彈性，如採平面住商混合使用者，商業活動應以集中設置為原則，其商業使用土地面積應不得少於總土地面積 $\frac{1}{3}$ ，且商業使用容積樓地板面積不得小於總基準容積樓地板面積之 $\frac{1}{4}$ 。

課題四：配合本計畫發展定位調整及「商二-1」整體開發單元劃分後，應重新修正建築退縮規定

說 明：

本計畫原建築退縮係基於大型購物中心之發展定位所制訂，考量本計畫商業區發展定位已重新檢討，且「商二-1」部分土地之建築基地深度不足，恐影響土地所有權人之建築權益。爰此，本次檢討應配合未來發展定位調整，並考量「商二-1」整體開發單元劃分，重新修正建築退縮規定。

對 策：

- 1.「商二-2」臨接 20 公尺計畫道路（文忠路、文孝路、文心路）之街廓，原計畫土地使用分區管制未訂定退縮建築標準，考量現況多為房屋密集之建成區，並已依原騎樓設置標準留設 4 公尺騎樓，故未宜再訂定退縮建築規定。
- 2.為塑造本計畫區之連續性開放空間系統，使「商二-1」與兩側之公（兒）及停車場用地串聯，爰「商二-1」除北側鄰接⊖-1 號道路（中山路）之街廓面，尚需考量廣場式開放空間整體規劃、街道家具及植栽配置等，應自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺之外，其餘街廓面依全市整體開發區之通案性規定，自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。

課題五：配合本計畫發展定位調整，應重新修正停車空間劃設標準規定

說明：

本計畫原停車空間劃設標準係基於大型購物中心之發展定位所制訂，包括「土地使用分區管制要點」第5點及第6點規定之汽車停車位及裝卸場設施，惟本次檢討已調整商業區發展定位，爰須重新檢討停車空間劃設標準之規定。

對策：

1. 「商二-2」原停車空間劃設係依建築技術規則第59條規定辦理，考量現況多為房屋密集之建成區，故未宜再修正相關劃設標準。
2. 鑑於未來仁德綜合轉運站、先進運輸系統第一期藍線仁德機廠等周邊重大建設開發，為避免建築基地自需性停車空間需求，造成外部道路交通問題，考量本計畫區緊鄰東區，已屬臺南都會核心區之生活圈範圍，有關「商二-1」停車空間原則參酌臺南市主要計畫區之通案性設置標準修正（詳附件四），惟因應本計畫區擔負「地區型轉運商業」之發展定位，其中商業用途應附設之汽車車位，由「總樓地板每滿150平方公尺設置1輛」，提升為「總樓地板每滿100平方公尺設置1輛」。

課題六：「停3」、「停4」停車場用地北側部分土地已供車輛通行，為道路系統串連及主管機關維護需要，應參酌現況使用予以檢討

說明：

「停3」及「停4」停車場用地為本府交通局管有之市有土地，其北側部分土地現況已供道路通行使用，經交通局表示該等土地已無停車使用需求，建議予以檢討變更。



圖 6-1 停3、停4 現行計畫、土地權屬及現況示意圖

對策：

考量㊟-5 號計畫道路藉由該等土地向東西兩側延伸後，有助於本計畫區橫向交通動線串連，為避免道路截角影響商業區私有土地所有權人權益，原則依現況使用範圍變更為廣場用地(兼供道路使用)，後續將由道路主管機關管理及維護。

第七章 實質計畫檢討

壹、檢討變更原則

一、計畫年期

依修正全國區域計畫目標年，予以調整至 115 年。

二、土地使用計畫

配合使用現況予以調整部分停車場用地範圍。

三、土地使用分區管制要點

配合商業區發展定位及實際發展需求予以檢討。

貳、變更內容

本計畫配合主要計畫內容、發展現況及定位，提出通盤檢討變更案，其變更位置示意圖、變更內容明細表與變更面積增減表，詳如圖 7-1、表 7-1 及表 7-2。

表 7-1 本次通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	計畫案名	仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫	仁德都市計畫（商二地區）細部計畫	主要計畫於辦理第二次通盤檢討時，將「高速公路永康交流道附近特定區計畫」原屬仁德鄉轄區部分併入，並重新調整各土地使用分區及計畫道路編號，爰修訂計畫案名。
2	擬定機關	仁德鄉公所	臺南市政府	因應臺南縣市合併改制，原擬定機關仁德鄉公所已併入臺南市政府，爰配合調整擬定機關。

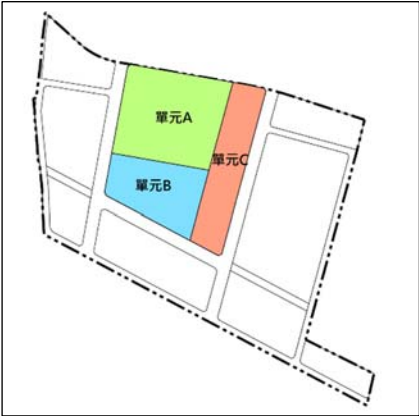
編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
3	計畫年期	民國 90 年	民國 115 年	原計畫年期已屆滿，配合修正全國區域計畫年期，修訂本計畫年期為民國 115 年。
4	停車場用地北側 「停 3」、 「停 4」	停車場用地 「停 3」 (0.10)	廣場用地（兼供道路使用） 「廣（道）7」 (0.10)	現況已供通行使用，考量交通系統完整性，並避免道路截角留設影響商業區私有地主權益，爰將停車場用地變更為 12 公尺寬之東西向「廣場用地（兼供道路使用）」。
		停車場用地 「停 4」 (0.17)	廣場用地（兼供道路使用） 「廣（道）8」 (0.17)	
5	商業區分區名稱調整	第一種商業區 「商一」	第二-1 種商業區 「商二-1」	配合主要計畫內容調整細部計畫商業區分區名稱。
		第二種商業區 「商二」	第二-2 種商業區 「商二-2」	
6	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂（詳表 7-3）	配合實際發展需要酌予修訂。
7	其他管制規定	已訂定	刪除	併入土地使用分區管制計畫修訂。

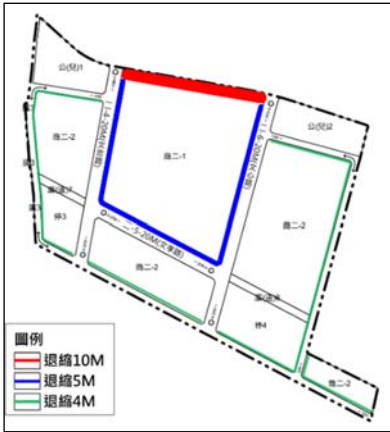
表 7-2 本次通盤檢討變更面積增減統計表

項目		變更面積增減（公頃）						
		變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7
土地 使用 分區	第二-1 種商業區	變更計畫案名	變更擬定機關	變更計畫年期		變更商業區分區名稱	變更土地使用管制要點	變更其他管制規定
	第二-2 種商業區							
	小計							
公共 設施 用地	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)							
	停車場用地				-0.27			
	廣場用地							
	廣場用地（兼供道路使用）				+0.27			
	道路用地							
	小計				0.00			
總計								

表 7-3 本次通盤檢討土地使用分區管制要點修正前後對照表

原條文	變更後條文	變更理由								
土地使用分區管制係規定土地及建築物使用的種類及強度，使其不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，目的在於促使都市土地作合理之利用，誘導都市有秩序之發展；因此，土地使用分區管制為實施都市計畫達到計畫目標之重要工具。為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，創造優美都市景觀，維護良好生活環境，特訂定土地使用分區管制要點如下：	土地使用分區管制係規定土地及建築物使用的種類及強度，使其不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，目的在於促使都市土地作合理之利用，誘導都市有秩序之發展；因此，土地使用分區管制為實施都市計畫達到計畫目標之重要工具。為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，創造優美都市景觀，維護良好生活環境，特訂定土地使用分區管制要點如下：	未修訂。								
一、本要點依都市計畫法 <u>第二十二條</u> 暨都市計畫法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 <u>22</u> 條及同法臺南市施行細則第 <u>12</u> 條規定訂定之。	配合臺南縣市合併及新訂之都市計畫法臺南市施行細則，予以修訂法令依據。								
二、商業區之建蔽率不得大於 <u>百分之六十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之三百五十</u> 。	二、商業區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>350%</u> 。	數字改以阿拉伯數字表示。								
三、 <u>最小建築基地</u> 「商一」街廓內建築基地最小規模如左規定並須整體開發，其他街廓不予規定。 <table border="1"><thead><tr><th>街廓編號</th><th>商一</th></tr></thead><tbody><tr><td><u>最小基地面積</u> (平方公尺)</td><td><u>一四〇〇〇</u></td></tr><tr><td><u>基地最小寬度</u> (公尺)</td><td><u>不予規定</u></td></tr><tr><td><u>基地最小深度</u> (公尺)</td><td><u>不予規定</u></td></tr></tbody></table>	街廓編號	商一	<u>最小基地面積</u> (平方公尺)	<u>一四〇〇〇</u>	<u>基地最小寬度</u> (公尺)	<u>不予規定</u>	<u>基地最小深度</u> (公尺)	<u>不予規定</u>	三、「 <u>商二-1</u> 」街廓整體開發單元 (一)「 <u>商二-1</u> 」街廓依原市地重劃後之分配地籍劃分為三處指定整體開發單元(詳圖)，每處單元最小建築開發規模不得低於 <u>14,000</u> 平方公尺，並於申請建築執照前，應經都市設計審議委員會審查通過。 (二)各指定開發單元於臨地界處兩側應各自留設至少 <u>5</u> 公尺帶狀式開放空間，並設置 <u>1.5</u> 公尺以上之人行步道及植栽綠化，以供徒步購物及動線串連。指定留設帶狀式開放空間應與相鄰基地開放	1.為具體引導都市合理發展，並避免「商二-1」土地零星開發不利日後整體規劃，參酌原規劃意旨及重劃分配地籍情形，指定整體開發單元之範圍。 2.為臻進商業活動機能及氛圍，並提升土地開發彈性，增訂
街廓編號	商一									
<u>最小基地面積</u> (平方公尺)	<u>一四〇〇〇</u>									
<u>基地最小寬度</u> (公尺)	<u>不予規定</u>									
<u>基地最小深度</u> (公尺)	<u>不予規定</u>									
【其他管制規定】 三、「 <u>商一</u> 」商業區整體規劃並實施都市設計。										

原條文	變更後條文	變更理由
	<u>空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平銜接。</u> <u>(三) 各指定開發單元間經全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，得合併為一處整體開發單元，或合併後得依第一款最小建築開發規模重新劃分整體開發單元；另上開臨地界處留設之帶狀式開放空間，亦得併同整體開發單元調整之。</u>  圖「商二-1」街廓整體開發單元示意圖	留設帶狀開放空間、以及各開發單元整合再劃分之規定。 3. 「其他管制規定」第三點都市設計實施併入本點規定之。
(未規定)	<u>四、「商二-1」街廓內整體開發單元之商業使用比例應符合下列之一規定：</u> <u>(一) 採立體住商混合使用者，其商業使用容積樓地板面積不得少於總基準容積樓地板面積之 1/3。</u> <u>(二) 採平面住商混合使用者，其商業使用土地面積不得少於總土地面積 1/3，且商業使用容積樓地板面積不得小於總基準容積樓地板面積之 1/4。</u> <u>整體開發單元採分期分區開發時，建築執照得分照建築，其中供商業使用部分應優先申報開工。</u>	1. 本點增訂。 2. 為確保「商二-1」商業發展機能，訂定立體及平面住商混合使用之商業使用樓地板及土地面積最小比例，以及開發單元採分期分區開發應優先完成商業使用之規定。

原條文	變更後條文	變更理由											
		3.總基準容積樓地板面積以法定容積率 350% 計算。											
【其他管制規定】 一、面臨一號道路之建築基地應退縮三十公尺建築，其退縮部分得計入法定空地，不得興建圍牆，並供公眾通行使用。 二、面臨十公尺計畫道路建築基地應退縮四公尺建築，其退縮部分得計入法定空地，不得興建圍牆，並供公眾通行使用。	五、本計畫商業區之建築退縮依下表及圖規定辦理： <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">商二-1</td><td>鄰接⊖-1號道路(中山路)</td><td>自計畫道路境界線至少退縮10公尺建築。</td></tr> <tr> <td>鄰接⊖-4號、⊖-5號、⊖-6號道路</td><td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td></tr> <tr> <td>商二-2</td><td>鄰接10公尺計畫道路</td><td>自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築。</td></tr> </tbody> </table>  圖 退縮示意圖  圖 建築退縮示意圖	分區別	退縮建築規定	備註	商二-1	鄰接⊖-1號道路(中山路)	自計畫道路境界線至少退縮10公尺建築。	鄰接⊖-4號、⊖-5號、⊖-6號道路	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	商二-2	鄰接10公尺計畫道路	自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築。	1.本點增訂。 2.為塑造本計畫區之連續性開放空間系統，「商二-1」除北側鄰接⊖-1號道路（中山路）之街廓面，尚需考量廣場式開放空間整體規劃、街道家具及植栽配置等，應自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺之外，其餘街廓面依全市整體開發區之通案性規定，自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。 3.「其他管制規定」第一點及第二點建築退縮併入本點修正。
分區別	退縮建築規定	備註											
商二-1	鄰接⊖-1號道路(中山路)	自計畫道路境界線至少退縮10公尺建築。											
	鄰接⊖-4號、⊖-5號、⊖-6號道路	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。											
商二-2	鄰接10公尺計畫道路	自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築。											

原條文	變更後條文	變更理由																
四、 (一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	(刪除)	1. 本點刪除。 2. 建築基地設置公共開放空間及公益設施以增加樓地板面積獎勵規定，回歸建築技術規則及都市計畫法臺南市施行細則相關規定辦理。																
五、「商一」基地內之建築物其樓地板面積每七十五平方公尺，應至少設置一個停車位。其餘之商業區則依建築技術規則第五十九條規定留設停車位。	六、停車空間劃設標準 (一)「商二-1」之停車空間應依下表規定辦理： <table><tr><th>建築類別</th><th>汽車車位</th><th>機車車位</th><th>裝卸車位</th></tr><tr><td>第一類 (商業用途)</td><td>總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛</td><td>總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛</td><td>總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)</td></tr><tr><td>第二類 (住宅用途)</td><td>總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛</td><td>總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛</td><td>免設</td></tr><tr><td>第三類 (公共服務用途)</td><td>總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛</td><td>總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛</td><td>總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)</td></tr></table>	建築類別	汽車車位	機車車位	裝卸車位	第一類 (商業用途)	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)	第二類 (住宅用途)	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	免設	第三類 (公共服務用途)	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)	1. 點次調整。 2. 本計畫區屬臺南都會核心區之生活圈範圍，爰「商二-1」停車空間原則參酌臺南市主要計畫區之通案性設置標準。另因應本計畫區擔負「地區型轉運商業」之發展定位，第一類(商
建築類別	汽車車位	機車車位	裝卸車位															
第一類 (商業用途)	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)															
第二類 (住宅用途)	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	免設															
第三類 (公共服務用途)	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)															

原條文	變更後條文	變更理由						
	(二) <u>前款第一類及第二類建築用途應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用換算標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。</u> (三) <u>建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬1公尺，長2公尺為原則；裝卸車位面積以35平方公尺計。</u> (四) <u>第一款所稱建築類別及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。</u> (五) <u>「商二-2」之停車空間依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</u>	業用途) 應附設之汽車車位予以提升。 2. 考量「商二-1」之商業及住宅建築用途因建築型態、附屬空間及設施之差異，所衍生之停車類型需求有所不同，爰訂定汽機車相互流用之規定，以增加執行彈性。						
六、裝卸場 <u>本計畫區內有關裝卸場設施，應依左列規定辦理。</u>	(刪除)	併入變更後條文第六點。						
<table><tr><th>土地及建築物使用種類</th><th>應附設裝卸單位數</th></tr><tr><td>百貨公司、商場、市場、餐廳、零售業、批發業</td><td>總樓地板面積一五〇〇平方公尺以上至三〇〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過三〇〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過三〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。</td></tr><tr><td>旅社</td><td>總樓地板面積二五〇〇平方公尺以上至七五〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過七五〇〇平方公</td></tr></table>	土地及建築物使用種類	應附設裝卸單位數	百貨公司、商場、市場、餐廳、零售業、批發業	總樓地板面積一五〇〇平方公尺以上至三〇〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過三〇〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過三〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。	旅社	總樓地板面積二五〇〇平方公尺以上至七五〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過七五〇〇平方公		
土地及建築物使用種類	應附設裝卸單位數							
百貨公司、商場、市場、餐廳、零售業、批發業	總樓地板面積一五〇〇平方公尺以上至三〇〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過三〇〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過三〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。							
旅社	總樓地板面積二五〇〇平方公尺以上至七五〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過七五〇〇平方公							

原條文		變更後條文	變更理由
	尺總樓地板面積者， 每超過二〇〇〇平方 公尺或其零數應添設 一裝卸位。		
	註： 1.每一裝卸位面積平均以三十五平方公尺計，露天或有頂蓋均可，有頂蓋者之高度不得少於四・二公尺。 2.同一建築物內供二類以上用途者，設置標準分別計算。		
七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。		七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	未修訂。
【其他管制規定】 四、停車場用地不得作多目標使用。		(刪除)	考量未來仁德綜合轉運站及捷運機廠發展需求，並保留停車場用地規劃使用之彈性，爰將本點規定予以刪除。
八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。		八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	未修訂。



圖例

- 商二-1 第二之一種商業區
- 商二-2 第二之二種商業區
- 公(兒) 公園用地(兼供兒童遊樂場使用)
- 停 停車場用地
- 廣 廣場用地
- 人行步道用地
- 道路用地
- 計畫範圍線

變更圖例

- ~~廣(商)~~ 變更停車場用地為廣場用地(兼供道路使用)

註：凡本次計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。

圖7-1 本次通盤檢討變更內容示意圖

第八章 檢討後實質計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於仁德都市計畫區之西側，東與住宅區為鄰，北至⊖-1號計畫道路，西側及南側至仁德都市計畫區界線，並分別銜接「臺南市主要計畫」及「高速公路臺南交流道附近特定區計畫」，計畫面積為 18.25 公頃。

貳、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

參、土地使用計畫

一、商業區

（一）第二-1 種商業區

劃設第二-1 種商業區一處（編號「商二-1」），面積為 5.24 公頃，有關商業區容許使用依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理外，商業使用應達一定比例以上。

（一）第二-2 種商業區

沿「商二-1」四周共劃設第二-2 種商業區四處（編號「商二-2」），面積合計為 6.36 公頃，有關商業區容許使用依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。

二、公共設施用地

（一）公園用地（兼供兒童遊樂場使用）

劃設公園用地（兼供兒童遊樂場使用）二處（編號「公（兒）」），面積 1.54 公頃。

（二）停車場用地

劃設停車場用地二處（編號「停」），面積 1.58 公頃。

(三) 廣場用地

劃設廣場用地一處(編號「廣」)，面積 0.02 公頃。

(四) 廣場用地(兼供道路使用)

本次檢討增設廣場用地(兼供道路使用)二處(編號「廣(道)」)，面積 0.27 公頃。

(五) 道路用地

本計畫區配設適當之道路用地，面積 3.24 公頃。

表 8-1 變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更後土地使用面積表

項目		本次通盤檢討後 面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	第二-1 種商業區	5.24	28.71
	第二-2 種商業區	6.36	34.85
	小計	11.6	63.56
公共設施用地	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)	1.54	8.44
	停車場用地	1.58	8.66
	廣場用地	0.02	0.11
	廣場用地(兼供道路使用)	0.27	1.48
	道路用地	3.24	17.75
	小計	6.65	36.44
總計		18.25	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

表 8-2 變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置
公園用地(兼供兒童遊樂場使用)	公(兒)1	0.77	⊖-1 號道路南側、⊖-4 號道路西側
	公(兒)2	0.77	⊖-1 號道路南側、⊖-6 號道路東側
	小計	1.54	-
停車場用地	停 3	0.50	⊖-4 號道路西側、「商二-1」西南角
	停 4	1.08	⊖-6 號道路東側、「商二-1」東南角
	小計	1.58	
廣場用地 (兼供道路使用)	廣(道)7	0.10	停 3 用地北側
	廣(道)8	0.17	停 4 用地北側
	小計	0.27	-

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

肆、道路系統計畫

一、主要道路

主要道路為本計畫區聯絡鄰近地區與集散區內道路車流之幹道，計畫寬度 20 公尺，編號⊖，共計三條。該三條主要道路係環繞「商二-1」街廓並連接北側中山路（一-1），以避免過多出入道路影響計畫區北側中山路之道路交通流量，另為顧及計畫區南側鄰接「高速公路臺南交流道附近特定區計畫」農業區，未來可能成為都市發展發展用地，故以⊖-4 號及⊖-6 號延伸至南側計畫界線。

二、次要道路

為本計畫區與周邊主要道路之聯絡道路，計畫道路寬度 10 公尺，本計畫列為次要道路者均未編號。

三、出入道路

本計畫區西側臨接東區，考量整體道路系統及既有道路銜接，於「公（兒）1」西側劃設寬度 4 公尺之計畫道路。

表 8-3 變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）計畫道路編號明細表

道路編號	寬度（公尺）	長度（公尺）	計畫道路起訖點
⊖-4	20	329	計畫區西側，自⊖-1 號道路南緣往南沿「公（兒）1」、「停3」東側迄計畫區南界。
⊖-5	20	231	計畫區南側，自⊖-4 號道路東緣往東迄⊖-6 號道路西緣。
⊖-6	20	398	計畫區東側，自⊖-1 號道路南緣往南沿「公（兒）2」、「停4」西側迄計畫區南界

註：表列道路長度應以依據核定之計畫圖實地測釘之樁距為準。



註：凡本次計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。

圖例

- 商二-1 第二之一種商業區
- 商二-2 第二之二種商業區
- 公(兒) 公園用地(兼供兒童遊樂場使用)
- 停 停車場用地
- 廣 廣場用地
- 廣(道) 廣場用地(兼供道路使用)
- 人行步道用地
- == 道路用地
- .-.- 計畫範圍線

圖8-1 變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用計畫示意圖



伍、都市防災計畫

一、防救災路線

防救災動線系統視道路層級劃分及實質空間條件，分別賦予不同之機能，包括緊急防救道路、救援輸送道路及疏散避難道路，說明如下：

（一）緊急防救道路

指定路寬 20 公尺以上之㊟-4 號(文忠路)、㊟-5 號(文孝路)、㊟-6 號(文心路)等主要道路為第一層級之緊急防救道路，其必須可延續通達至全市各區域，此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制。

（二）救援輸送道路及避難輔助道路

指定路寬 10 公尺以上之主要道路為救援輸送道路及避難輔助道路，配合緊急道路架構成為完整之路網，救援輸送道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

避難輔助道路主要作為各指定避難場所，防災據點之設施無法鄰接緊急道路、救援輸送道路之路網時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路網之完整體系。

二、防救災據點劃設

（一）避難生活據點

本計畫指定區內公園兼兒童遊樂場用地及停車場用地作為臨時避難場所及臨時收容場所。

（二）消防據點

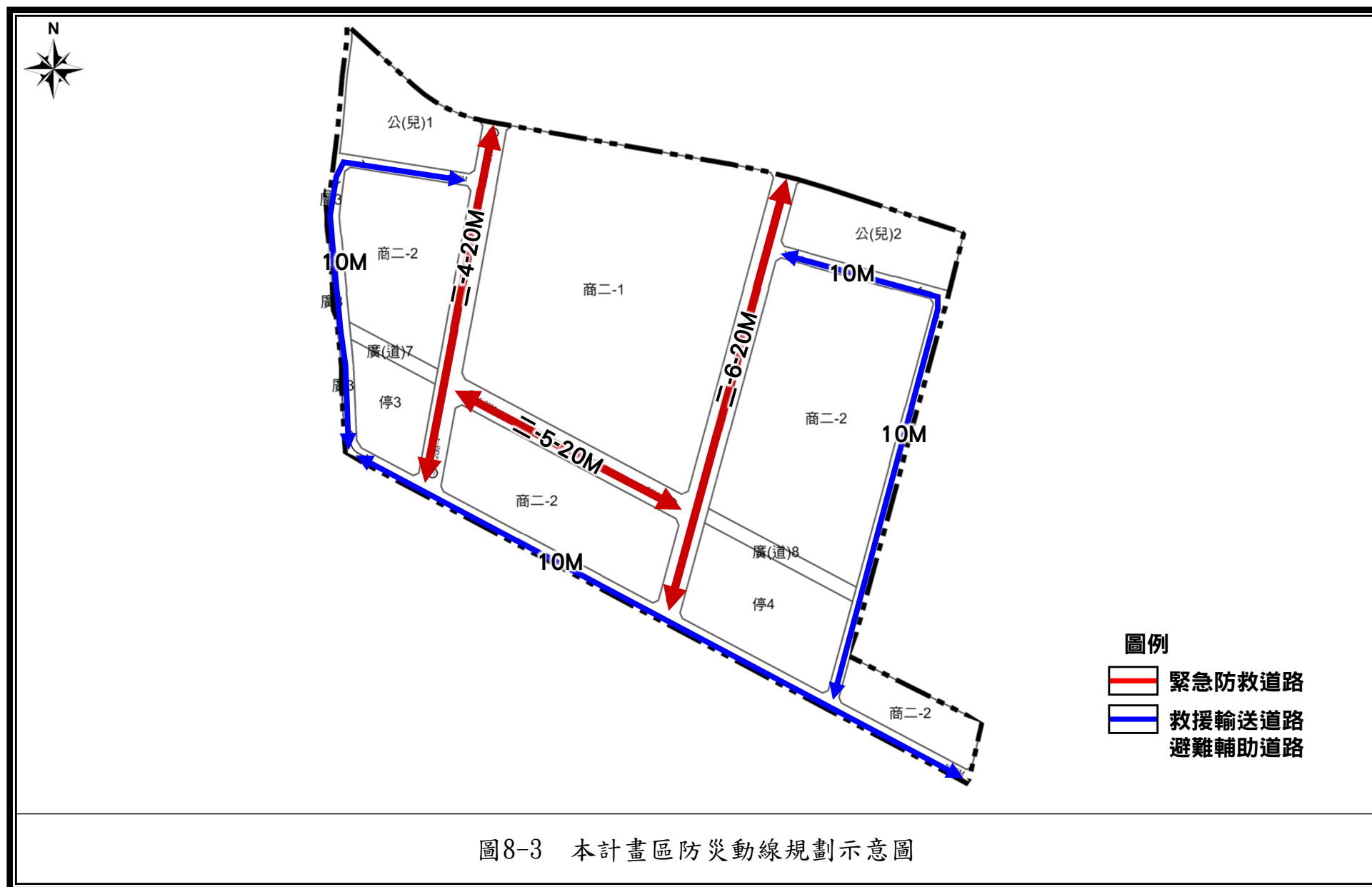
消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，指定消防局仁德分隊為消防據點。

(三) 警察據點

主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，指定警察局仁德分駐所為警察據點。

(四) 物資支援據點

物資支援地點主要為求避難生活物資能有效抵運至災區，因此，指定計畫區周邊之家樂福量販店為物資支援據點，執行救援物資及賑災物品的分發與存放工作。



陸、土地使用分區管制計畫

土地使用分區管制係規定土地及建築物使用的種類及強度，使其不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，目的在於促使都市土地作合理之利用，誘導都市有秩序之發展；因此，土地使用分區管制為實施都市計畫達到計畫目標之重要工具。為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，創造優美都市景觀，維護良好生活環境，特訂定土地使用分區管制要點如下：

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、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。

三、「商二-1」街廓整體開發單元

(一)「商二-1」街廓依原市地重劃後之分配地籍劃分為三處指定整體開發單元（詳圖），每處單元最小建築開發規模不得低於 14,000 平方公尺，並於申請建築執照前，應經都市設計審議委員會審查通過。

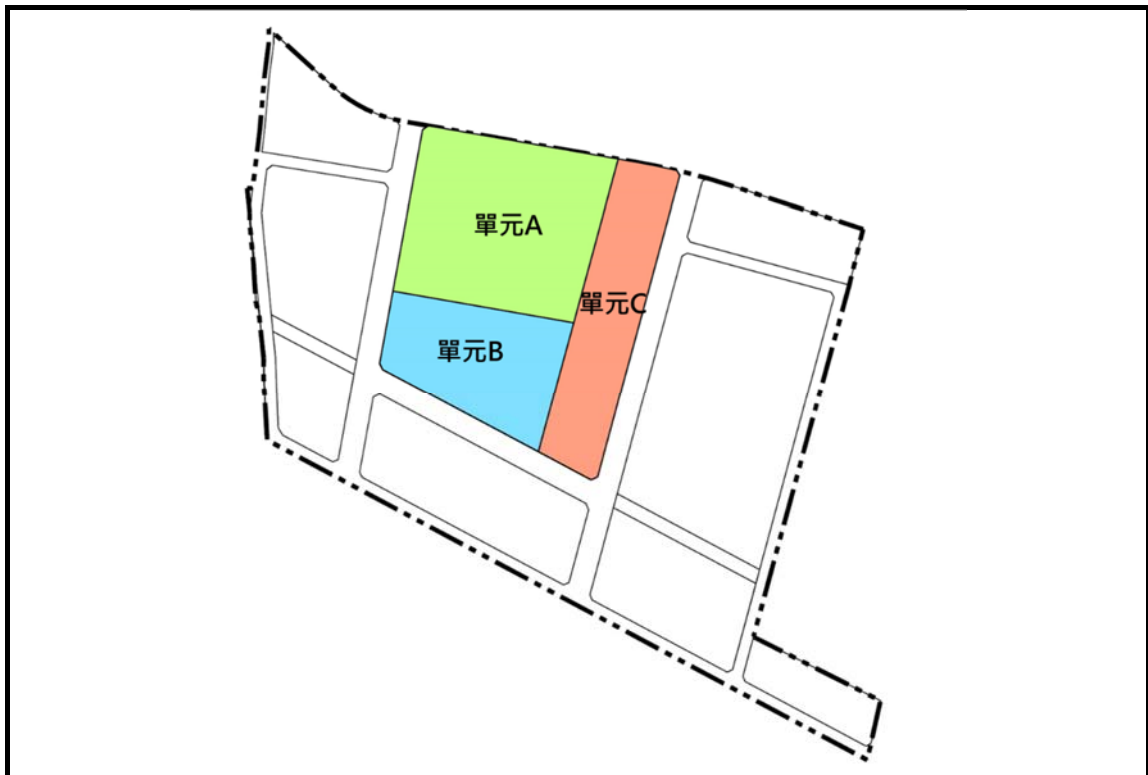


圖 「商二-1」街廓整體開發單元示意圖

- (二) 各指定開發單元於臨地界處兩側應各自留設至少 5 公尺帶狀式開放空間，並設置 1.5 公尺以上之人行步道及植栽綠化，以供徒步購物及動線串連。指定留設帶狀式開放空間應與相鄰基地開放空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平衡接。
- (三) 各指定開發單元間經全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，得合併為一處整體開發單元，或合併後得依第一款最小建築開發規模重新劃分整體開發單元；另上開臨地界處留設之帶狀式開放空間，亦得併同整體開發單元調整之。

四、「商二-1」街廓內整體開發單元之商業使用比例應符合下列之一規定：

- (一) 採立體住商混合使用者，其商業使用容積樓地板面積不得少於總基準容積樓地板面積之 1/3。
- (二) 採平面住商混合使用者，其商業使用土地面積不得少於總土地面積 1/3，且商業使用容積樓地板面積不得小於總基準容積樓地板面積之 1/4。

整體開發單元採分期分區開發時，建築執照得分照建築，其中供商業使用部分應優先申報開工。

五、本計畫商業區之建築退縮依下表及圖規定辦理：

分區別	退縮建築規定		備註
商二-1	鄰接⊖-1 號道路(中山路)	自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築。	1.退縮建築之空地，不得設置圍牆或阻礙通行設施物，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。 3.商二-1 鄰接⊖-1 號道路之退縮建築空間應整體規劃作為廣場式公共開放空間使用。
	鄰接⊖-4 號、⊖-5 號、⊖-6 號道路	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	
商二-2	鄰接 10 公尺計畫道路	自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	4.廣場式公共開放空間應設置喬木植栽帶及 2.5 公尺以上之人行步道，並搭配街道家具及夜間照明，形成連續性設計，以強化商業活動機能及氛圍。

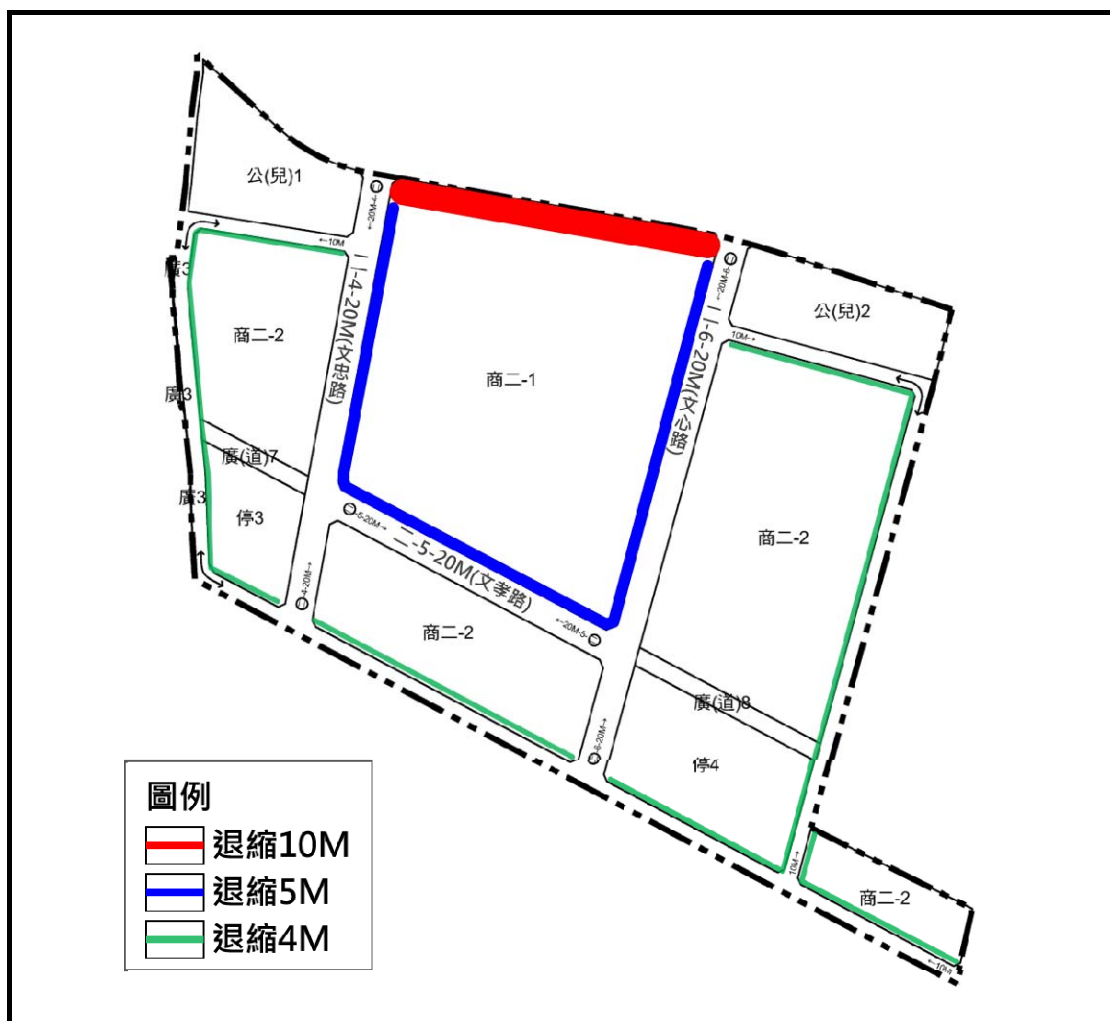


圖 建築退縮示意圖

六、停車空間劃設標準

(一) 「商二-1」之停車空間應依下表規定辦理：

建築類別	汽車車位	機車車位	裝卸車位
第一類 (商業用途)	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)
第二類 (住宅用途)	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	免設
第三類 (公共服務用途)	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)

(二) 前款第一類及第二類建築用途應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用換算標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。

- (三) 建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬 1 公尺，長 2 公尺為原則；裝卸車位面積以 35 平方公尺計。
- (四) 第一款所稱建築類別及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。
- (五) 「商二-2」之停車空間依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定

柒、事業及財務計畫

為促進土地之經濟利用與使土地所有權人公平合理負擔開發經費，本細部計畫區報奉行政院以民國 85 年 2 月 7 日臺八十五內第 04113 號函核准以市地重劃方式開發，業於民國 93 年完成市地重劃開發作業並取得公共設施用地。

附件一

臺南市都市計畫委員會 108 年 10 月 31 日第 84 次會議紀錄

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：羅介姣

電話：06-2991111分機8021

傳真：06-2982852

電子信箱：lcw@mail.tainan.gov.tw

受文者：都市發展局都市規劃科

發文日期：中華民國108年11月13日

發文字號：府都綜字第1081293435號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄一份

主旨：檢送108年10月31日「臺南市都市計畫委員會第84次大會」
會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）審議委員會之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：王兼主任委員時思、許兼副主任委員育典、方委員進呈、莊委員德樑、陳委員淑美、蘇委員金安、黃委員耀光、陳委員如偉、徐委員中強、陳委員彥仲、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳、張委員仁郎、姚委員昭智、曾委員志民、王委員逸峰、胡委員大瀛、詹委員雅嘯、郭委員建志、顏執行秘書永坤、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處(審1、2案)、內政部營建署土地組(審7、8案)、內政部營建署城鄉發展分署(審6案)、臺南市捷運工程處(審2、5案)、臺南市仁德區公所(審1、2、5案)、臺南市麻豆區公所(審4案)、臺南市政府水利局(審1、7、8案)、臺南市政府農業局(審1、2案)、臺南市政府民政局(審2案)、臺南市政府財政稅務局(審2案)、臺南市政府地政局(審4、7、8案)、臺南市政府交通局(審5案)、臺南市政府工務局(審4、7、8案)、臺南市政府經濟發展局(審5案)、臺南市政府工務局建築管理科(審5案)、臺南市停車管理處(審5案)、中華民國地區發展學會(審6案)、長豐工程顧問股份有限公司(審2、5案)、展碩城鄉規劃設計顧問有限公司(審1案)、臺南市都市發展局都市設計科(審5案)、臺南市政府都市發展局都市計畫管理科(研1案)、臺南市政府都市發展局都市更新科(研1案)

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局總工程司室、都市發展局都市規劃科、都市發展局綜合企劃及審議科

市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會第 84 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 10 月 31 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：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介奴

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：變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為抽水站用地）案

第 二 案：變更仁德都市計畫（部分農業區為捷運系統用地）案

第 三 案：變更六甲都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

第 四 案：變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(變更案第 8 案-公九附帶條件)

第 五 案：變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案

第 六 案：「變更烏山頭水庫風景特定區計畫（配合水庫治理及穩定供水計畫圖重製暨專案通盤檢討）案」再提會討論

第 七 案：「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討配合變更主要計畫案」再提會討論

第 八 案：「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討案」再提會討論

第五案：「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」

說明：一、「仁德都市計畫（商二地區）細部計畫」原名稱為「仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫」，係配合國家建設六年計畫「健全都會區發展」發展策略，指定範圍內商業區土地供設置大型購物中心使用，並於 86 年 1 月 27 日擬定發布實施。

二、本細部計畫自發布實施迄今已屆辦理期限，且配合本委員會 107 年 8 月 27 日第 73 次會決議：「該商業區已閒置多年，為促進土地有效利用，另考量上述交通衝擊及環境敏感因素，不宜作為高強度活動使用，且仁德區商業型態仍以住商混合之鄰里性商業為主，及參考多數地主意願，原則同意解除商二指定供大型購物中心使用」，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理本次通盤檢討。

三、法令依據：都市計畫法第 26 條。

四、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

五、變更計畫內容：詳計畫書。

六、公開展覽期間：自民國 108 年 5 月 10 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 108 年 5 月 31 日下午 2 時整假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

七、人民或團體所提意見：共計 4 件，詳如公民或團體陳情意見綜理表。

八、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會徐委員中強（召集人）、莊委員德樑、蘇委員金安、張委員仁郎及胡委員大瀛等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 108 年 7 月 17 日及同年 9 月 10 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

一、本次會議審議通過內容與原公開展覽內容不同，因涉及土地權利關係人之權益，依都市計畫法第 19 條規定，另辦理再公開展覽及說明會，再公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，則准予通過，免再提會審議；否則再提會討論。

二、本細部計畫案應配合仁德都市計畫第三次通盤檢討相關主要計畫內容審議發布實施後，再予核定發布實施。

【附錄】專案小組初步建議意見

一、整體發展構想及開發單元劃分

- (一) 商二地區原係配合國家建設六年計畫，於民國 80 年辦理仁德都市計畫第一次通盤檢討時由農業區所變更，隨著社經環境變遷，有關該地區之發展定位及因應思維，原則同意於專案小組會議補充說明，考量該地區可支撐之大型商業活動已被周邊購物中心、量販店及賣場所吸收，未來需仰賴重大公共建設及鄰近土地開發引入人口為主，其發展定位適宜朝向「地區型轉運商業」，包括以日常通勤消費、觀光旅遊轉運服務及地區鄰里商業為導向。
- (二) 「商二-1」經市地重劃重新調整地籍後，將全街廓劃分為白崙段 19、20、21 地號等 3 筆土地，且每筆土地面積均達原計畫規定最小開發基地 14,000 平方公尺以上。為具體引導都市合理發展，並避免土地零星開發不利日後整體規劃，爰參酌上開規畫原意依重劃後之分配地籍，將「商二-1」予以劃分為三處整體開發單元，並將下列原則納入計畫書敘明，以作為執行之參據：
- 1、為臻進商業活動機能及氛圍，各指定開發單元採人車分離規劃方式，於臨地界處集中留設帶狀式開放空間，以供徒步購物及動線串連。
 - 2、為提高開發彈性，各指定開發單元如經全部地主同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，得合併為一處整體開發單元，或合併後依最小開發基地 14,000 平方公尺重新劃分整體開發單元；另上開臨地界處集中留設帶狀式開放空間，亦得併同整體開發單元調整之。

二、商業使用比例：

- (一) 原則同意於專案小組會議補充說明本計畫依國內整體零售消費趨勢及臺南市家庭收支情形，推算仁德區可支撐之商業樓地面積，以及按「地區型轉運商業」未來如引入一般旅館、大型量販店、零售商店等行業推算所需土地規模，各指定開發單元之最小開發基地面積均可滿足等內容，並請納入計畫書敘明。
- (二) 按內政部都市計畫委員會第 845 次會議審議「變更仁德都市計畫（修訂商業區土地使用分區管制要點）案」之決議，應就本計畫商業區作為商業使用之

樓層數納入通盤檢討。經考量「商二-2」現況多已完成興闢並供住宅使用為主，難以依上開決議訂定商業使用樓層數；另「商二-1」原計畫指定供大型購物中心使用，為重劃後地價高於「商二-2」之評定因素之一，基於「商二-1」發展定位、土地使用及地價評定，仍有維持一定比例商業使用之必要性。

- (三) 經考量本市一般商業活動之延續性，並參酌相關案例分析後，「商二-1」內整體開發單元如採立體住商混合使用者，其商業使用樓地板面積不得小於總基準樓地板面積之 1/3；另為提升土地利用彈性，開發單元如採平面住商混合使用者，其商業使用土地面積不得小於總土地面積之 1/3，且商業使用樓地板面積不得小於總基準樓地板面積之 1/4。
- (四) 整體開發單元如採分期分區開發者，其中供商業用途使用部分應優先建築使用。

三、停車空間設置標準

- (一) 原則同意於專案小組會議補充分析本計畫區、鄰近都市計畫土地使用分區管制、以及建築技術規則之停車空間設置標準規定，並請納入計畫書敘明。
- (二) 鑑於未來仁德綜合轉運站、先進運輸系統第一期藍線仁德機廠等周邊重大建設開發，為避免建築基地自需性停車空間需求，造成外部道路交通問題，考量本計畫區緊鄰東區，已屬臺南都會核心區之生活圈範圍，爰「商二-1」停車空間原則參酌臺南市都市計畫區之通案性設置標準，惟因應本計畫區擔負「地區型轉運商業」之發展定位，其中第一類商業用途應附設之汽車車位，由「總樓地板每滿 150 平方公尺設置 1 輛」，提升為「總樓地板每滿 100 平方公尺設置 1 輛」。

四、退縮建築標準：

- (一) 配合商二地區發展定位調整，以及計畫單元整體開發劃分後，原則同意於專案小組會議補充說明計畫區內道路系統結構及人行動線串連形式，並作為修正退縮建築之指導原則。
- (二) 「商二-2」臨接 20 公尺計畫道路（文忠路、文孝路、文心路）之街廓，原計

畫土地使用分區管制未訂定退縮建築標準，考量現況多為房屋密集之建成區，並已依原騎樓設置標準留設 4 公尺騎樓，故未宜再訂定退縮建築規定。

- (三) 為塑造本計畫區之連續性開放空間系統，使「商二-1」與兩側之公（兒）及停車場用地串聯，爰「商二-1」除北側鄰接⊖-1 號道路（中山路）之街廓面，尚需考量廣場式開放空間整體規劃、街道家具及植栽配置等，應自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺之外，其餘街廓面依全市整體開發區之通案性規定，自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。

五、變更內容綜理表：詳附表 1。

六、土地使用分區管制要點綜理表：詳附表 2。

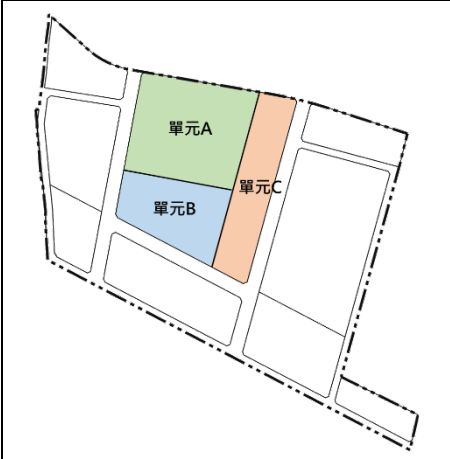
七、人民及團體陳情意見綜理表：詳附表 3。

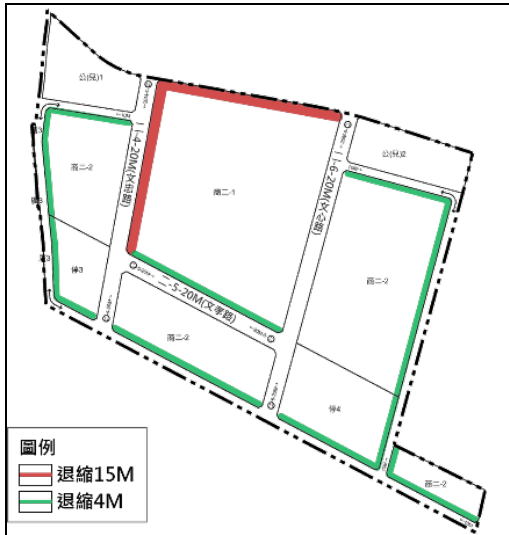
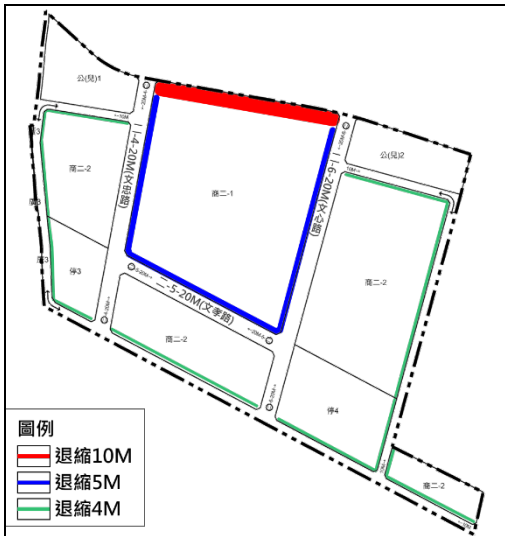
附表 1 「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容綜理表

變更編號	位置	變更內容		變更理由	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	計畫案名	仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫	仁德都市計畫（商二地區）細部計畫	主要計畫於辦理第二次通盤檢討時，將「高速公路永康交流道附近特定區計畫」原屬仁德鄉轄區部分併入，並重新調整各土地使用分區及計畫道路編號，爰修訂計畫案名。	建議准照公展草案通過。
2	擬定機關	仁德鄉公所	臺南市政府	因應臺南縣市合併改制，原擬定機關仁德鄉公所已併入臺南市政府，爰配合調整擬定機關。	建議准照公展草案通過。
3	計畫年期	民國 90 年	民國 115 年	原計畫年期已屆滿，配合修正全國區域計畫年期，修訂本計畫年期為民國 115 年。	建議准照公展草案通過。
4	停車場用地北側「停 3」、「停 4」	停車場用地「停 3」(0.10)	廣場用地（兼供道路使用）「廣（道）7」(0.10)	現況已供通行使用，考量交通系統完整性，並避免道路截角留設影響商業區私有地主權益，爰將停車場用地變更為 12 公尺寬之東西向「廣場用地（兼供道路使用）」。	建議准照公展草案通過。
		停車場用地「停 4」(0.17)	廣場用地（兼供道路使用）「廣（道）8」(0.17)		
5	商業區分區名稱調整	第一種商業區「商一」	第二之一種商業區「商二-1」	配合主要計畫內容調整細部計畫商業區分區名稱。	建議准照公展草案通過。
		第二種商業區「商二」	第二之二種商業區「商二-2」		
6	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂（詳附表 2）	配合實際發展需要酌予修訂。	詳附表 2。
7	其他管制規定	已訂定	刪除	併入土地使用分區管制計畫修訂。	詳附表 2。

附表 2 「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點綜理表

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	備 註
土地使用分區管制係規定土地及建築物使用的種類及強度，使其不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，目的在於促使都市土地作合理之利用，誘導都市有秩序之發展；因此，土地使用分區管制為實施都市計畫達到計畫目標之重要工具。為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，創造優美都市景觀，維護良好生活環境，特訂定土地使用分區管制要點如下：	--	依公展條文。
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。	--	依公展條文。
二、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。	--	依公展條文。
四、「商二-1」街廓內建築基地最小開發規模不得低於 1,500 平方公尺，並於申請建築執照前，應辦理都市設計審議。	三、「商二-1」街廓整體開發單元 （一）「商二-1」街廓依原市地重劃後之分配地籍劃分為三處指定整體開發單元（詳圖），每處單元最小建築開發規模不得低於 14,000 平方公尺，並於申請建築執照前，應經都市設計審議委員會審查通過。 （二）各指定開發單元於臨地界處兩側應各自留設至少 5 公尺帶狀式開放空間，並設置 1.5 公尺以上之人行步道及植栽綠化，以供徒步購物及動線串連。指定留設帶狀式開放空間應與相鄰基地開放空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平衡接。 （三）各指定開發單元間經全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，得合併為一處整體開發單元，或合併後得依第一款最小建築開發規模重新劃分整體開發單元；另上開臨地界處留設之帶狀式開放空間，亦得併同整體開發單元調整之。	1.點次調整。 2.依綜合意見第一點（二），為具體引導都市合理發展，並避免土地零星開發不利日後整體規劃，參酌原規劃意旨及重劃後分配地籍情形，指定整體開發單元之範圍。 3.為臻進商業活動機能及氛圍，並提升土地開發彈性，增訂留設帶狀式開放空間、以及各開發單元整合再劃分之規定。

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	備 註														
																
三、「商二-1」建築基地之商業使用比例規定如下： (一)採立體住商混合使用者，其商業使用樓地板面積不得少於總樓地板面積之 1/3。 (二)採平面住商混合使用者，其商業使用土地面積不得少於總土地面積 1/3，<u>且應集中至北側㊟-1 號道路(中山路)</u>，另內側街廓住宅使用土地之 1 樓限作商業使用。	四、「商二-1」街廓內整體開發單元之商業使用比例應符合下列之一規定： (一)採立體住商混合使用者，其商業使用容積樓地板面積不得少於總基準容積樓地板面積之 1/3。 (二)採平面住商混合使用者，其商業使用土地面積不得少於總土地面積 1/3，<u>且商業使用容積樓地板面積不得小於總基準容積樓地板面積之 1/4。</u> <u>整體開發單元採分期分區開發時，建築執照得分照建築，其中供商業使用部分應優先申報開工。</u>	1.點次調整。 2.依綜合意見第一點(二)，將建築基地修正為整體開發單元，並酌作文字修正。 3.為確保「商二-1」商業發展機能，增訂平面住商混合使用之商業使用樓地板面積最小比例，以及開發單元採分期分區開發應優先完成商業使用之規定。其中總基準容積樓地板面積以法定容積率 350%計算。 4.考量市場多元需求，並提升土地日後開發彈性，將商業使用集中㊟-1 號道路、以及 1 樓限作商業使用之規定予以刪除。														
五、本計畫商業區之建築退縮依下表及圖規定辦理： <table border="1" data-bbox="84 1626 630 1955"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">商二-1</td><td>鄰接㊟-1號道路(中山路)</td><td rowspan="3">1.退縮建築之空地，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。</td></tr> <tr> <td>鄰接㊟-4號道路(文忠路)</td></tr> <tr> <td>鄰接㊟-5號道路(文孝路)</td></tr> </tbody> </table>	分區別	退縮建築規定	備註	商二-1	鄰接㊟-1號道路(中山路)	1.退縮建築之空地，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。	鄰接㊟-4號道路(文忠路)	鄰接㊟-5號道路(文孝路)	五、本計畫商業區之建築退縮依下表及圖規定辦理： <table border="1" data-bbox="662 1626 1208 1856"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商二-1</td><td>鄰接㊟-1號道路(中山路)</td><td>1.退縮建築之空地，不得設置圍牆或阻礙通行設施物，但得計入法定空地。</td></tr> </tbody> </table>	分區別	退縮建築規定	備註	商二-1	鄰接㊟-1號道路(中山路)	1.退縮建築之空地，不得設置圍牆或阻礙通行設施物，但得計入法定空地。	依綜合意見第四點(三)，為塑造本計畫區之連續性開放空間系統，「商二-1」除北側鄰接㊟-1 號道路(中山路)之街廓面，尚需考量廣場式開放空間整體規劃、街道家具及植栽配置等，應自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺之外，其餘街廓面依全市整體開發區之通案性
分區別	退縮建築規定	備註														
商二-1	鄰接㊟-1號道路(中山路)	1.退縮建築之空地，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。														
	鄰接㊟-4號道路(文忠路)															
	鄰接㊟-5號道路(文孝路)															
分區別	退縮建築規定	備註														
商二-1	鄰接㊟-1號道路(中山路)	1.退縮建築之空地，不得設置圍牆或阻礙通行設施物，但得計入法定空地。														

公展草案條文				依專案小組初步建議意見修正條文				備 註																
商二-2 鄰接 10 公尺計畫道路 少退縮 4 公尺建築。 縮建築。				鄰接 ①-4 號、①-5 號、①-6 號道路 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 商二-2 鄰接 10 公尺計畫道路 自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 3.商二-1 鄰接 ①-1 號道路之退縮建築空間應整體規劃作為廣場式公共開放空間使用。 4.廣場式公共開放空間應設置喬木栽植帶及 2.5 公尺以上之人行步道，並搭配街道家具及夜間照明，形成連續性設計，以強化商業活動機能及氛圍。				規定，自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。																
 圖 退縮示意圖				 圖 退縮示意圖																				
六、停車空間劃設標準 (一)「商二-1」之停車空間應依下表規定辦理： <table><tr><th>建築類別</th><th>汽車車位</th><th>機車車位</th><th>裝卸車位</th></tr><tr><td>第一類 (商業用途)</td><td>總樓地板面積每滿 75 平方公尺設</td><td>免設</td><td>總樓地板面積每滿 2,000 平方</td></tr></table>				建築類別	汽車車位	機車車位	裝卸車位	第一類 (商業用途)	總樓地板面積每滿 75 平方公尺設	免設	總樓地板面積每滿 2,000 平方	六、停車空間劃設標準 (一)「商二-1」之停車空間應依下表規定辦理： <table><tr><th>建築類別</th><th>汽車車位</th><th>機車車位</th><th>裝卸車位</th></tr><tr><td>第一類 (商業用途)</td><td>總樓地板面積每滿 100 平方公尺設</td><td>總樓地板面積每滿 50 平方公尺設</td><td>總樓地板面積每滿 2,000 平方</td></tr></table>				建築類別	汽車車位	機車車位	裝卸車位	第一類 (商業用途)	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設	總樓地板面積每滿 50 平方公尺設	總樓地板面積每滿 2,000 平方	1.依綜合意見第三點(二)，本計畫區屬臺南都會核心區之生活圈範圍，爰「商二-1」停車空間原則參酌臺南市都市計畫區之通案性設置標準。另因應本
建築類別	汽車車位	機車車位	裝卸車位																					
第一類 (商業用途)	總樓地板面積每滿 75 平方公尺設	免設	總樓地板面積每滿 2,000 平方																					
建築類別	汽車車位	機車車位	裝卸車位																					
第一類 (商業用途)	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設	總樓地板面積每滿 50 平方公尺設	總樓地板面積每滿 2,000 平方																					

公展草案條文				依專案小組初步建議意見修正條文				備 註
	置 1 輛		公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)		置 1 輛	置 1 輛	公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)	計畫區擔負「地區型轉運商業」之發展定位，第一類（商業用途）應附設之汽車車位予以提升。 2. 考量同一商業建築物用途，因附屬空間及設施之差異，所衍生之停車類型需求亦有所不同，爰第（二）款汽機車相互留用之規定增列第一類（商業用途）。
第二類（住宅用途）	總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	免設	第二類（住宅用途）	總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	免設	
第三類（公共服務用途）	總樓地板面積每滿 75 平方公尺設置 1 輛	免設	總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)	第三類（公共服務用途）	總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)	
(二) 前款第二類建築用途應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用換算標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。				(二) 前款第一類及第二類建築用途應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用換算標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。				
(三) 建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬 1 公尺，長 2 公尺為原則；裝卸車位面積以 35 平方公尺計。				(三) 建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬 1 公尺，長 2 公尺為原則；裝卸車位面積以 35 平方公尺計。				
(四) 第一款所稱建築類別及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。				(四) 第一款所稱建築類別及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。				
(五) 「商二-2」之停車空間依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。				(五) 「商二-2」之停車空間依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。				
七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。				--				依公展條文。
八、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。				(刪除)				本計畫區得依「臺南市都市設計審議原則」辦理，故予以刪除。
九、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。				八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。				點次調整。

附表 3 「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」公開展覽及逾
公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
人 1	陳胡○香 仁德區 白崙段 21、 21-3 地號	1.本區之都市計畫是以自辦市地重劃方式辦理，變更農業區為商業區，依當時之計畫目標規劃為大型購物中心使用，是以提供相當的公共設施用地為抵費地，現在要取消大型購物中心使用之規定，除已違反當初自辦市地重劃之目的外，對於因此造成土地價值貶低，嚴重傷害土地所有權人之權益，表達最嚴厲之抗議。 2.對於取消整體開發限制，並降低最小開發面積為 1,500 平方公尺，除了會造成本地區都市景觀因此而凌亂無序外，對於本土地所有權人可合併大地主一起開發之利益蕩然無存，因此造成之損失，本土地所有權人一定會爭取到底。	維持大型購物中心使用及整體開發的原則不變，恢復大面積最小開發面積之限制。	建議部分酌予採納。 理由： 1.依綜合意見第一點（二），為具體引導都市合理發展，並避免土地零星開發不利日後整體規劃，參酌原規劃意旨及重劃後分配地籍情形，指定三處整體開發單元，每處最小開發基地為 14,000 平方公尺。 2.涉及維持大型購物中心建議部分，因屬主要計畫之範疇，另納入刻正辦理通盤檢討妥為研議處理。
人 2	陳○讚 仁德區 白崙段 21-1 地號	1.本區之都市計畫是以自辦市地重劃方式辦理，變更農業區為商業區，依當時之計畫目標規劃為大型購物中心使用，是以提供相當的公共設施用地為抵費地，現在要取消大型購物中心使用之規定，除已違反當初自辦市地重劃之目的外，對於因此造成土地價值貶低，嚴重傷害土地所有權人之權益，表達最嚴厲之抗議。 2.對於取消整體開發限制，並降低最小開發面積為 1500 平方公尺，除了會造成本地區都市景觀因此而凌亂無序外，對於本土地所有權人可合併大地主一起開發之利益蕩然無存。 3.本人所有土地為裡地，因取消整體開發限制，被整合無望又無通行道路，等同本人土地變廢地無法開發又求售無門，因此造成之損失，本土地所有權人一定會爭取到底。	維持大型購物中心使用及整體開發的原則不變，恢復大面積最小開發面積之限制。	建議部分酌予採納。 理由： 1.依綜合意見第一點（二），為具體引導都市合理發展，並避免土地零星開發不利日後整體規劃，參酌原規劃意旨及重劃後分配地籍情形，指定三處整體開發單元，每處最小開發基地為 14,000 平方公尺。另陳情土地納入整體開發單元，由地主相互整合後，裡地議題可一併獲得處理。 2.涉及維持大型購物中心建議部分，因屬主要計畫之範疇，另納入刻正辦理通盤檢討妥為研議。
人 3	東○股份有 限公司 仁德區 白崙段 21-1 地號	主旨：本公司派員列席聽取貴府都市計畫委員會專案小組簡報「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」案，在陳述相關意見後，有關委員所提疑問函覆如說明，請查照。 說明：	--	建議部分酌予採納。 理由： 1.依綜合意見第一點（二），為具體引導都市合理發展，並避免土地零星開發不利日後整體規劃，參酌原規劃意旨及重劃後分配地籍情形，指定三處整體開發單元，每處最小開發基地為 14,000 平方公尺。另陳情土地納入整體開發單元，由地主相互整合後，裡地議題可一併獲得處理。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		1.本公司為旨揭都市計畫範圍內（白崙段 21-1 地號）土地所有權人（信託財產，委託人：東雲股份有限公司，受託人：陳瓊讚）合先敘明。 2.7/17 會中本公司代表已充分表達對於本地區細部計畫中有關取消大型購物中心開發限制、擴大本商業區住宅使用強度及取消整體開發最小開發面積限制 14,000 平方公尺之反對意見，如本公司在公展期間書面表達的意見立場不變，相關重點說明再次詳述如后： (1) 本區土地原全屬本公司所有，當初公司取得本區原農業區之土地，以自辦市地重劃之方式辦理都市計畫變更為商業區，花了許多心力及經費並依規定提撥公共設施用地等；變更為大型購物中心使用主要是要繁榮地方促進發展，雖事與願違但發展地方之理想未變。 (2) 本次通盤檢討雖然將最小開發面積由原來之 14,000 平方公尺下修至 1,500 平方公尺，立意良善但卻限縮了小地主開發利益，因為面臨文心路的小地主雖不必退縮建築，但基地本來之縱深就不足，未來開發建築時勢必以舊式透天住商公寓排排站之形式呈現，除增加建築物配置及地下室開挖之難度外，勢會影響其銷售價值，且亦會造成當地整體都市景觀凌亂、都市發展退步之印象，實不足取。 (3) 造成本公司土地(白崙段 21-1 地號)變成裡地無通路無法開發之情形，嚴重影響本公司之權益。 3.當日與會委員提出相關疑問，函復說明如后： (1) 主席（徐中強委員）：本地區完成變更已經歷二十餘年，貴公司是否仍堅持以大型購物中心開發為限制？ ANS：貴府對於全市及當地發展情形		形，指定三處整體開發單元，每處最小開發基地為 14,000 平方公尺。另陳情土地納入整體開發單元，由地主相互整合後，裡地議題可一併獲得處理。 2. 涉及維持大型購物中心建議部分，因屬主要計畫之範疇，另納入刻正辦理通盤檢討妥為研議。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		已做過專業全盤研究與檢討，當初限大型購物中心開發的時勢與二十餘年後的現在已全然改變，惟因取消整體規劃都市設計之精神，打散整體開發基地整合之限制，進而影響都市景觀凌亂，造成都市退步之現象，使得其價值降低，影響公司權益，故以此前提下乃主張維持原大型購物中心不變，反之如能維持整體規劃都市設計(基地整合機會)，則為了本地的發展對於此限制開發本公司已不再堅持，但取消整體開發縮小最小面積限制，對本公司之利益影響甚鉅，本公司仍請所有委員除考慮大地主之要求外，勢必要兼顧到我們這些小地主之權益。 (2) 莊委員(都發局局長)：本地區既是以自辦市地重劃變更為商業區，且有最小開發面積限制，為何會有分割成小面積小地主的情形發生？貴公司與 21、21-3 地主關係為何？ ANS：本案已歷二十餘年，為何會形成小面積分割情形，實不可考，研判可能有分割出售或分割提供自辦市地重劃抵費地所造成。 21 及 21-3 地主雖為本公司股東關係人，但其為私人產權於其自有主張本公司仍無權干涉。 4.謹上陳述，請鈞府卓參！ 5.仍請貴府於下次召開專案小組會議有涉及本公司土地議題時，再函告本公司派員列席參加，請查照！		
人 4	黃○金 仁德區 白崙段 19、 20、21-2 地號	【108.6.5 陳情】 陳情有關公展草案土地使用分區管制要點第 3 條「商二-1」建築基地之商業使用比例，規定至少 1/3 樓地板面積或土地面積供商業使用應保留彈性，理由如下： 1.本計畫區商二-1 街廊面積達 5.24 公	建議保留樓地板或土地面積 1/10 之比例，得供土地所有權人視開發建築時之市場可行性，替代商業使用為住	建議未便採納。 理由： 1.依綜合意見第一點(二)，為具體引導都市合理發展，並避免土地零星開發不利日後整體規劃，參酌原規劃意旨

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		頃，以容積率 350%、最少商業使用 1/3 核算，則至少商業使用樓地板面積約 18,500 坪，等同於計畫區對側仁德轉運站轉運及旅遊服務專用區之招商規模（1.6 公頃、容積率 400%，概算興建規模約 19,360 坪）。如轉運站後續順利招商，相關商業設施將形成競合。 2.另本次業降低最小基地開發規模為 1,500 m²，以商二-1 街廓面積 5.24 公頃，商業使用土地面積 1/3 概估，則至少可劃分為 12 個商用不動產開發單元，則長期而言可能市場會逐漸飽和，應保留彈性調整機制。	宅使用；且陳情人願意以繳納回饋金之方式換取上述規劃彈性。 詳見補充說明簡報資料。	及重劃後分配地籍情形，指定三處整體開發單元，每處最小開發基地為 14,000 平方公尺。 2.涉及以回饋金方式調降商業比例以換取住宅使用部分，考量本次通盤檢討目的係衡酌整體商業發展定位及需求型態，以明訂「商二-1」商業使用比例及最小開發基地規模，故未宜再調降商業使用比例。
		【108.6.5 陳情】 陳情有關公展草案土地使用分區管制要點第 6 條停車空間劃設標準，第一類商業用途與第三類公共服務用途規定每滿 75 平方公尺設置一個汽車停車位過於嚴格，理由如下： 1.該留設標準係早期郊區購物中心消費者使用小客車之思維，在供給量上亦造成超額供量，與基地周邊設置仁德轉運站、推動大眾運輸之政策背道而馳。 2.本案商業區擬結合商場與觀光、商務旅館複合開發，以旅 館使用者而言，可透過飯店接駁車或公共運輸方式與台南高鐵站連接，且參建築技術規則停車空間規定，國際觀光旅 館及商場用途之小汽車停車位標準為每 150 m²留設 1 輛、旅館用途為每 200 m²留設 1 輛，現行規定已趨於加倍留設、過於嚴格。	建議停車空間比照本市東區商業區（南紡購物中心）以及計畫區北側仁德轉運站案例，以每 150 m²留設 1 汽車停車位為標準即足數需求，且亦符合計畫區周邊鼓勵使用綠色運輸工具之政策方向。 詳見補充說明簡報資料。	建議部分酌予採納。 理由： 依綜合意見第三點（二），本計畫區屬臺南都會核心區之生活圈範圍，「商二-1」停車空間原則參酌臺南市都市計畫區之通案性設置標準。另因應本計畫區擔負「地區型轉運商業」之發展定位，第一類（商業用途）應附設之汽車車位，由通案之「總樓地板每滿 150 平方公尺設置 1 輛」，提升為「總樓地板每滿 100 平方公尺設置 1 輛」。
		【108.8.2 陳情】 陳情有關公展草案土地使用分區管制要點第 4 條商二-1 最小建築基地規模： 1.商二-1 街廓東側 21-1~21-5 地號係由重劃後 21 地號 分割而來，該地號未分割前面積約 1.47 公頃。 2.本案如維持現行計畫最小建築基地規模 1.4 公頃，本人並無異議，同時願意保留 21-2 地號土地供毗鄰地主合併建築。	配合最小建築基地整併都市設計規定，建議公展草案第 4 條為： 四、「商二-1」街廓內建築基地最小開發規模不得低於 14,000 平方公尺並於申請建築執照前，應辦理都市設計審議。	建議酌予採納。 理由： 依綜合意見第一點（二），為具體引導都市合理發展，並避免土地零星開發不利日後整體規劃，參酌原規劃意旨及重劃後分配地籍情形，指定三處整體開發單元，每處最小開發基地為 14,000 平方公尺。

附件二

臺南市都市計畫委員會 108 年 12 月 23 日第 85 次會議紀錄

副 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：羅介姝

電話：06-2991111分機8021

傳真：06-2982852

電子信箱：lcw@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國109年1月7日

發文字號：府都綜字第1081518098號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄一份

主旨：檢送108年12月23日「臺南市都市計畫委員會第85次大會」
會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）會議紀錄之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：王兼主任委員時思、許兼副主任委員育典、方委員進呈、莊委員德樑、陳委員淑美、蘇委員金安、黃委員耀光、陳委員如偉、徐委員中強、陳委員彥仲、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳、張委員仁郎、姚委員昭智、曾委員志民、王委員逸峰、胡委員大瀛、詹委員雅曉、郭委員建志、顏執行秘書永坤、臺南市永康區公所、臺南市白河區公所、臺南市北門區公所、臺南市麻豆區公所、臺南市政府警察局、臺南市殯葬管理所、臺南市政府民政局、臺南市政府地政局、臺南市政府工務局(建築管理科)、臺南市政府工務局(新建工程科)、臺南市政府經濟發展局、臺南市政府都市發展局都市計畫管理科、臺南市政府都市發展局都市設計科

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局總工程司室、都市發展局都市規劃科、都市發展局綜合企劃及審議科

市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會第 85 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 12 月 23 日(星期一)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：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介奴

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：「本市東區『墓 7』公墓用地(部份精忠段 143、146 地號)申請公共設施多目標作為拖吊場臨時使用案」

第 二 案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」再提會討論

第 三 案：「變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」再提會討論

第 四 案：「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(部分住宅區、農業區、加油站專用區、機關用地為道路用地)(配合市道 172 線拓寬工程)案」再提會討論

第 五 案：「變更南鯤鯓特定區計畫(第四次通盤檢討)案」

第 六 案：「變更南鯤鯓特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」

第 七 案：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」

第 八 案：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」

八、研議案件：

第一案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」再公開展覽變更案新編號第39案（永康車站北側產業專用區整體開發）

第 三 案：「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論

說 明：一、本案前經本會 108 年 10 月 31 日第 84 次會審議通過，決議（略以）：「本次會議審議通過內容與原公開展覽內容不同，因涉及土地權利關係人之權益，依都市計畫法第 19 條規定，另辦理再公開展覽及說明會，再公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，則准予通過，免再提會審議；否則再提會討論」。

二、案經 108 年 11 月 14 日辦理再公開展覽 30 日，期間接獲人民及團體陳情意見計 4 件，由本案專案小組徐委員中強（召集人）、張委員仁郎、胡委員大瀛、莊委員德樑及蘇委員金安於 108 年 12 月 13 日召開會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，爰再提會討論。

決 議：准照專案小組初步建議意見通過。

【附 錄】本會專案小組初步建議意見

一、建議維持本會 108 年 10 月 31 日第 84 次會審議通過內容，並同意賡續報請本會再提會審議。

二、人民及團體陳情意見綜理表：詳附表 1。

附表 1 「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」再公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
再 人 1	陳胡○香 仁德區 白崙段 21、21-3 地號	1.就修正條文第三條第一款：【「商二-1」街廓依原市地重劃後之分配地籍劃分為三處指定整體開發單元…」及第三款：「各指定開發單元間經全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，得合併為一處整體開發單元，或合併後得依第一款最小建築開發規模重新劃分整體開發單元；另上開臨地界處留設之帶狀式開放空間，亦得併同整體開發單元調整之。」之規定】，上述條款之意旨，已違背原條文其他管制之規定「商一商業區應整體規劃並實施都市設計之原則，且逕行劃分三處指定整體開發單元，將所有小面積所有權人土地劃為同一開發單元，形成一狹長型開發單元，其規劃商業空間難以有效規劃利用，況且以整個大街廓觀之，嚴重破壞都市景觀，成為都市之瘤並降低該區域之開發價值，已經違背都市計畫之美意，實不足取。更使得小面積土地整合更是遙遙無期，雖有但書條款，但仍需大地主有整合意願小地主才有出路，已嚴重損害小地主之權益。 2.綜合觀之，本次通盤檢討片面修改為商業住宅，又限定最小開發面積，卻刪除整體	建議取消三處指定整體開發單元，應修正為： 三、「商二-1」街廓整體開發單元 （一）「商二-1」地區以完整街廓為一整體開發單元或整體規劃都市設計單元。 （二）最小建築開發規模不得低於 14,000 平方公尺；開發單位得以完整街廓申請開發建築，或依需求完整街廓整體規劃後依最小開發規模分期分區開發，並於申請建築執照前，經都市設計審議委員會審查通過。 （三）分期分區開發單元於臨地界處兩側應各自留設至少 5 公	建議部分酌予採納。 理由： 1.查「商二-1」街廓經市地重劃後土地劃分為白崙段 19、20、21 三筆地號，陳胡○香、東○股份有限公司為原 21 地號抵費地取得地主之一。嗣後，21 地號經分割及買賣移轉，現分割後 21、21-3 地號為陳胡○香所有，另分割後 21-1 地號為東○股份有限公司所有（信託予陳○讚）。 2.因應主要計畫通盤檢討作業擬解除商二地區供大型購物中心使用，本細部計畫配合原區域型商業發展定位為地區型商業規模，並將應規定之整體規劃內容如街廓內帶狀式開放空間留設、人行步道及植栽綠化等項目於土地使用分區管制規定直接訂定。 3.另依原計畫建築基地最小開發規

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
		規劃都市設計，顯然已排除整體街廓土地整合要項，大地主可逕行開發，創造更高利益價值，而小地主受最小開發面積限制，整合不易，開發遙遙無期，故本通盤檢討對小地主而言未蒙其利先受其害。若能取消「指定三處整體開發單元」而以整個大街廓整體考量規畫設計其產品更能創造更高開發價值更符合都市景觀之完整性，俾共創多贏。 3.另依憲法第 15 條明文規定「人民之財產，應予保障」故為維護本人之權益，堅決反對「整個街廓土地未整合前」商二-1 地區解除大型購物中心使用且允許三樓以上供住宅使用之立場。	尺帶狀式開放空間，並設置 1.5 公尺以上之人行步道及植栽綠化，以供徒步購物及動線串連。指定留設帶狀式開放空間應與相鄰基地開放空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平銜接。 (四)以最小開發規模分期分區申請開發時仍需經街廓全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，始得申請建築執照。	模不得低於 14,000 平方公尺參酌市地重劃後配地情形，劃定三處整體開發單元，並依原計畫規定應實施都市設計後始得開發使用，以維持環境品質、及提升土地開發效益。
再人 2	陳○讚 仁德區 白崙段 21-1 地號	1.就修正條文第三條第一款：【「商二-1」街廓依原市地重劃後之分配地籍劃分為三處指定整體開發單元…」及第三款：「各指定開發單元間經全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，得合併為一處整體開發單元，或合併後得依第一款最小建築開發規模重新劃分整體開發單元；另上開臨地界處留設之帶狀式開放空間，亦得併同整體開發單元調整之。」之規定】，上述條款之意旨，已違背原條文其他管制之規定「商一商業區應整體規劃並實施都市設計之原則，且逕行劃分三處指定整體開發單元，將所有小面積所有權人土地劃為同一開發單元，形成一狹長	建議取消三處指定整體開發單元，應修正為： 三、「商二-1」街廓整體開發單元 (一)「商二-1」地區以完整街廓為一整體開發單元或整體規劃都市設計單元。 (二)最小建築開發規模不得低於 14,000 平方公尺；開發單位得以完整街廓申請開發建築，或依	併再人 1 案。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
		型開發單元，其規劃商業空間難以有效規劃利用，況且以整個大街廓觀之，嚴重破壞都市景觀，成為都市之瘤並降低該區域之開發價值，已經達背都市計畫之美意，實不足取。更使得小面積土地整合更是遙遙無期，雖有但書條款，但仍需大地主有整合意願小地主才有出路，已嚴重損害小地主之權益。 2. 綜合觀之，本次通盤檢討片面修改為商業住宅，又限定最小開發面積，卻刪除整體規劃都市設計，顯然已排除整體街廓土地整合要項，大地主可逕行開發，創造更高利益價值，而小地主受最小開發面積限制，整合不易，開發遙遙無期，故本通盤檢討對小地主而言未蒙其利先受其害。若能取消「指定三處整體開發單元」而以整個大街廓整體考量規畫設計其產品更能創造更高開發價值更符合都市景觀之完整性，俾共創多贏。 3. 另依憲法第 15 條明文規定「人民之財產，應予保障」故為維護本人之權益，堅決反對「整個街廓土地未整合前」商二-1 地區解除大型購物中心使用且允許三樓以上供住宅使用之立場。	需求完整街廓整體規劃後依最小開發規模分期分區開發，並於申請建築執照前，經都市設計審議委員會審查通過。 (三) 分期分區開發單元於臨地界處兩側應各自留設至少 5 公尺帶狀式開放空間，並設置 1.5 公尺以上之人行步道及植栽綠化，以供徒步購物及動線串連。指定留設帶狀式開放空間應與相鄰基地開放空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平銜接。 (四) 以最小開發規模分期分區申請開發時仍需經街廓全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，始得申請建築執照。	
再人 3	蔣○宗、 蔣○哲 仁德區 白崙段 21-4、21-5 地號	1. 因白崙段「商二-1」之使用規劃已不符現今台南整體商業環境型態與時機，距離該基地 1.5 公里處有 25 萬平方公尺規模之南紡購物中心，2.5 公里處有 2 萬 9 千平方公尺規模之德安百	1. 因本案土地地主結構單純，建議延續上次(108 年 5 月 10 日)公開展覽的內涵，維持建	建議未便採納。 理由： 1. 查「商二-1」街廓經市地重劃後土地劃分為白崙段 19、20、21 三筆地號，陳情人非為

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
		貨，200 公尺處有約 15 萬平方公尺之家樂福與特力屋量販店，在商圈重覆業態雷同之經營環境下已無以 14,000 平方公尺開發商場之條件。且南紡購物中心自 2015 年開幕至今已 5 年仍處虧損狀態下，大面積商場競爭慘烈且本地客源有限下大面積之開發必敗無疑，將來也必淪為另一個空間浪費的罵名及衍生出更多後續如治安、衛生等社會問題。 2. 本次變更「商二-1」計畫中提及本基地將以「地區運轉商業」為其定位，何謂「地區型商業」，據經濟部商業司（2002 年）之定義為商圈範圍約為 1 公里左右之中心型的生活圈。「轉運型商業」是以交通工具轉運造成人潮流動而發展的商圈型態，其主要人潮為因交通工具轉運而來，因此逗留時間不長，主要商店類型包含咖啡店、速食店、藥妝店（曾光華，2013），以本計畫之定義及參照未來台南捷運仁德轉運站設立，本地域未來發展類似「台北公館商圈」之模式，該區有捷運及公車轉乘至景美與木柵之便利與當地居民之客源。該區之主要商業為美食、購物、運動用品等單店所組合而成，商圈內並無大型購物中心之設置。試問「白崙段」有比公館商園更優越的商業條件與商業效益嗎？更妄論以最小 14,000 平方公尺的規模來開發商場。以「區域轉運商業」為定位之規劃，理應考慮客源停留時間、人潮多寡、服務對象而非再以 30 年前規劃之購物中心之條件作為變更計畫之框架來限制未來區域之發展。 3. 中山路與文忠路面在民國	築基地最小開發規模不得低於 1,500 平方公尺之規定，此規劃既可大規模土地整體開發，亦不會造成中小地主無法開發的困境，為兩全其美之解決方法。 2. 如委員堅持以 14,000 平方公尺為最小開發面積，本人就社會公平之理念，建議回復至 81 年之原規劃，中山路與忠路地段退縮 30 米，原設計之使用目的，本區限定為商業使用不得供住商混合使用。	原 21 地號抵費地之地主。 2. 經辦商二-1 地主座談會及公告徵求意見作業，於原公開展覽草案參酌「地區型轉運商業」之發展定位，推算「商二-1」街廓建築基地最小開發規模不得低於 1,500 平方公尺。惟本案提送本市都市計畫委員會審議階段時，因原公開展覽草案涉及整體開發取消後將造成部分土地為裡地之問題採納人民陳情（詳人 2 案）。 3. 因應主要計畫通盤檢討作業擬解除商二地區供大型購物中心使用，本細部計畫配合原區域型商業發展定位為地區型商業規模，並將應規定之整體規劃內容如街廓內帶狀式開放空間留設、人行步道及植栽綠化等項目於土地使用分區管制規定直接訂定。 4. 另依原計畫建築基地最小開發規模不得低於 14,000 平方公尺參酌市地重劃後配地情形，劃定三處整體開發單元，並依原計畫規定應實施都市設計後始得開發使用，以維持環境品質、及提升土地開發效益。

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
		81 年規劃時為因應購物中心之設置而退縮 30 米，今日欲改為退縮 10 米，相信委員都已體認到該區域無設購物中心之前景，即體認退縮 10 米為合理範圍，為何開發卻還是以 14,000 平方公尺為最小開發面積？此一規則非常不符合比例原則。這就好比是小孩長大成年只長到 170 公分高，重新買給他合身的上衣卻要他繼續穿著當初設定長到 190 公分高的褲子，這是本末倒置的決定。如委員堅持以 14,000 平方公尺開發，那中山路與文忠路之土地就不應退縮 10 米而理當堅持退縮 30 米才合情理。這類的規劃對本基地的開發實無助益，徒增所有地主之困擾，也只是再任由這塊土地繼續荒蕪而失去變更本計畫之意義。 4. 1,500 平方公尺之最小開發基地規模之意義為何？承續前面提到「區域型」「轉運型」商業之定位，此兩項之商區模式最適合主力業種為速食店、咖啡店、書報店、藥妝店與超市等。1,500 平方公尺之基地加上 350%容積中，可開發出麥當勞（1,000 平方公尺）、85℃（1,000 平方公尺）、星巴克（1,000 平方公尺）、全聯超市（1,200 平方公尺）、健身工廠（1,200 平方公尺）、全國電子（1,000 平方公尺）、賓士汽車仁德銷售保養廠（1,500 平方公尺）、金色三麥啤酒屋（1,000 平方公尺）、150 床膠囊旅館（1,500 平方公尺）、寶雅百貨（1,400 平方公尺）、各大小銀行、各大小餐廳飲食店等等，幾乎可涵蓋所有中小型零售商店的業種、對未來仁德區發展之多元性與便利性無助益嗎？而需以		

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
		14,000 平方公尺開發範圍去規劃一個大而不當及無未來性的商業設施嗎？大商場之招商並非容易，南關線的居民充其量近 10 萬人，有多少業者願意來投入？仁德「台糖嘉年華購物中心」門可羅雀的困境前車之鑑歷歷在目，國營企業都焦頭爛額了，本基地之大地主願意用其企業資源投入數十億元來經營嗎？其能力足夠嗎？台北京華城 2001 年開幕但於 2019 年 11 月結束營業，大面積賣場真的有這麼容易經營嗎？ 5. 變更計畫將本基地劃分 A、B、C 三區開發？試問為何劃分三區？本基地四面環路，理應以「方正平均」做為整體的開發規劃，然而 A 區大 B、C 區均為長條形之地型，如無私心應將本區分為四等分，各區皆平均才屬公平。根據地籍資料顯示，B 區為一地主擁有，其持有面積為 14,000.05 平方公尺，本次變更計劃到最小開發面積為 14,000 平方公尺，該地主正好多出 0.05 平方公尺之面積符合條件，在此不免令人質疑，本計劃內容有「因人設事」之疑慮，需要委員釋疑才能杜悠悠之口，彰顯社會之公平正義而非財團之利益。再則，14,000 平方公尺之劃分疑似依土地所有人及地籍劃來劃分為 3 處單元，此項依據條件大大提高其他地主開發之門檻與困難有失公允，這項規劃條件亦違背一般之土地專業規劃之常態。這個規劃條件就好像一條馬路開設經過誰家土地較就要轉彎，馬路需經過特定人士家門口以方便其出入，試問如以這種「因人設事」的原則來做事，台灣還有一條筆直的馬路嗎？人民		

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
		還有一個可以信任的政府嗎？ 6. 變更計畫的規劃延續性與合理性，本案自民國 81 年變更迄今已有 27 年之久，實質已荒蕪 27 年，當年地主集團於 2001 年因掏空 700 億案債留台灣而避走他鄉至今依然留有債務及土地抵押予銀行，更遑論開發本基地，都發局公務同仁案牘勞形做重新的規劃，起心動念在於活化閒置土地、創造地方的榮景，規劃以 1,500 平方公尺為最小開發面積來開發本區域實為福國利民之舉，本人相當認同。但本次（108 年 11 月 14 日）之公展內容扞格活化閒置土地之本質，明顯圖利特定對象，直接造成中小土地地主開發之難度，受限於特定之大地主因此整合開發須仰人鼻息處處受限，以 C 區為例，本區共有 4 位地主，如需達到 1,4000 平方公尺之開發面積需大地主同意。言而簡之，C 區的開發沒有最大地主的同意，其他 3 位地主不能開發，也就是說「商二-1」只有 XX 開發公司可以蓋房子，其他 3 位地主當傻子。要整合上只有任人擺佈毫無自主之權利，解決之道只有任大地主予取予求，成為一個弱勢者，被資本家脅持凌虐與掠奪。政策的規劃需以全體人民利益為最大考量，本基地有 4 位主要地主，然而卻只有 1 位地主有絕對的開發權，其他地主毫無自主權利，這種偏袒規劃讓我們有嚴重「被剝奪感」是無奈更是忿怒。恃強凌弱的生物法則雖說是資本主義的商業法則，但社會公平正義卻是一個普世的價值，萬請各位委員以整體地主的權利為優先考量，以活化土地促進繁		

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案 小組初步建議意見
		榮為考量，維持延續上次（108年5月10日）之公展內容以1,500平方公尺為最小規模，該規劃既不影響大規模的土地整體開發，亦不會造成中小地主無法開發之困境，達到活化土地且大、小地主皆可開發為兩全其美之規劃。		
再人 4	黃○金 仁德區 白崙段 19、20、 21-2 地號	本人持有土地分布於商二-1街廓再公展草案（計畫書頁64）之單元A、B及單元C。	其中單元C用地不論公展方案最小建築開發規模1,500平方公尺或再公展方案維持現行計畫14,000平方公尺，本人都可以接受。	建議部分酌予採納。 理由： 1.查「商二-1」街廓經市地重劃後土地劃分為白崙段19、20、21三筆地號，陳情人均非該三筆土地原地主。 2.因應主要計畫通盤檢討作業擬解除商二地區供大型購物中心使用，本細部計畫配合原區域型商業發展定位為地區型商業規模，並將應規定之整體規劃內容如街廓內帶狀式開放空間留設、人行步道及植栽綠化等項目於土地使用分區管制規定直接訂定。 3.另依原計畫建築基地最小開發規模不得低於14,000平方公尺參酌市地重劃後配地情形，劃定三處整體開發單元，並依原計畫規定應實施都市設計後始得開發使用，以維持環境品質、及提升土地開發效益。

附件三

本市商業區及專用區限定非商業使用比例之計畫案彙整表

本市商業區及專用區限定非商業使用比例之計畫案彙整表

計畫名稱	商業區定位	建蔽率/容積率	商業區容許使用	非商業使用所佔比例或樓層限制
擬定臺南市東區(「工二」工業區為「商65」商業區、「公83」公園用地、公園道用地)細部計畫案	副都心商業區(以發展複合商業為主體)	商 65-1 80%/280% 商 65-2 80%/420%	1.「商 65-2」第二種商業區不得作為加油(氣)站、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店、舞廳(場)、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之經營場所之使用外,且 3 樓(含)以上部分僅得依都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條規定管制其使用,以維持鄰近住宅區之居住環境品質。 2.本計畫區內「商 65-1」、「商 65-2」商業區內合計供住宅使用之樓地板面積不得超過本計畫區總樓地板面積之 40%。	1.總樓地板面積之 40% 2.三樓(含)以上
擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案	地區型商業	第一種觀光休閒特定專用區 50%/480% 第二種觀光休閒特定專用區 50%/480%	1.第一種觀光休閒特定專用區 水岸複合商業購物中心區。僅允許 3 樓以上作住宅使用,惟各宗建築基地供住宅使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積的 50%。 2.第二種觀光休閒特定專用區 親水景觀住商混合區。住宅使用類別須符合下開規定:僅允許 3 樓以上作住宅使用,惟各宗建築基地供住宅使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積的 75%。	1.總樓地板面積之 50%或 75% 2.三樓(含)以上
擬定臺南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案	-	商 61 60%/420%	日常用品及一般零售業、日常及一般服務業、事務所及工商服務所、餐廳及餐飲業、大型商場(電)及飲食店、百貨公司、證券及期貨業、金融業分支機構、票券業及信用卡公司、健身服務業及運動休閒相關設施、資訊傳播機構、展覽中心、教育展示場所、戲院、電影片(映演)業、視聽歌唱業、電子遊戲廠、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、旅館、住宅使用、公用事業及相關服務設施。	總樓地板面積之 40% (未規定於土管,係於計畫人口乙節以商業區供住宅使用之樓地板面積推計計畫人口數)

附件四

停車空間設置標準規定比較表

本計畫區、鄰近都市計畫土地使用分區管制及建築技術規則之停車空間設置標準規定比較表

類別	建築技術規則 第 59 條	臺南市主要計畫區			仁德 都市計畫區	本計畫區 現行規定
		汽車車位	機車車位	裝卸車位		
第一類 (商業 用途)	樓地板面積 300 m ² 以下部 分免設；超過 300 m ² 部分每 150 m ² 設置一 輛。	樓地板面 積每滿 150 m ² 設置一 輛	樓地板面 積每滿 50 m ² 設置一 輛	樓地板面 積 每 滿 2,000 m ² 設 置一輛 (最多設置 2 輛)	樓地板面積 150 m ² 以下 部分免設； 超過 150 m ² 部分每 100 m ² 設置一 輛。	「商二-1」基 地內之建築 物其樓地板 面積每 75 m ² ，應至少 設置一個停 車位。其餘 之商業區則 依建築技術 規則第 59 條 規定留設停 車位。
第二類 (住宅 用途)	樓地板面積 500 m ² 以下部 分免設；超過 500 m ² 部分每 150 m ² 設置一 輛。	樓地板面 積每滿 150 m ² 設置一 輛	樓地板面 積每滿 100 m ² 設置一 輛	--		
第三類 (公共 服務 用途)	樓地板面積 500 m ² 以下部 分免設；超過 500 m ² 部分每 200 m ² 設置一 輛。	樓地板面 積每滿 150 m ² 設置一 輛	樓地板面 積每滿 100 m ² 設置一 輛	樓地板面 積 每 滿 2,000 m ² 設 置一輛 (最多設置 2 輛)		

變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫 (第一次通盤檢討)書

業務主管人員	
業務承辦人員	

變更機關：臺南市政府
中華民國 110 年 2 月