

變更臺南市東區細部計畫(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	變更臺南市東區細部計畫(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	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	

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.....	5
伍、主要計畫內容摘要	20
陸、細部計畫內容.....	25
柒、土地使用分區管制要點	43
捌、事業及財務計畫	69
玖、其他	71
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
附件三、土地清冊.....	附 20

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 土管修訂位置示意圖	4
圖 4 第一期藍線路線示意圖	5
圖 5 側式月台車站剖面示意圖	7
圖 6 島式月台車站剖面示意圖	7
圖 7 第一期藍線發展願景示意圖	9
圖 8 主要計畫變更內容示意圖	21
圖 9 變更內容示意圖	28
圖 10 變更後示意圖	42
圖 11 不得作為加油(氣)站等使用之街廓位置示意圖.....	48
圖 12 供第二類以外使用之建築基地應加倍留設建築物附設汽車位 之街廓示意圖	55
圖 13 南臺南站副都心地區退縮建築示意圖	59
圖 14 平實營區與精忠三村地區退縮建築暨街廓編號示意圖	59
圖 15 原「工二」工業區退縮建築示意圖	60
圖 16 原德高保護區退縮建築示意圖	60
圖 17 原忠孝國中範圍退縮建築示意圖	60
圖 18 商四-1(E2)容積獎勵指定區域示意圖	62
圖 19 南臺南站副都心地區最小建築基地面積示意圖	68

表目錄

表 1 車站型式彙整表	6
表 2 第一期藍線車站發展定位彙整表	10
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	12
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	13
表 5 變更原則彙整表	19
表 6 主要計畫變更內容明細表	20
表 7 主要計畫變更前後土地使用分區面積對照表	22
表 8 變更內容明細表	27
表 9 土地使用分區管制要點增修對照表	29
表 10 變更前後土地使用分區面積對照表	40
表 11 細部計畫之事業及財務計畫表	70

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。

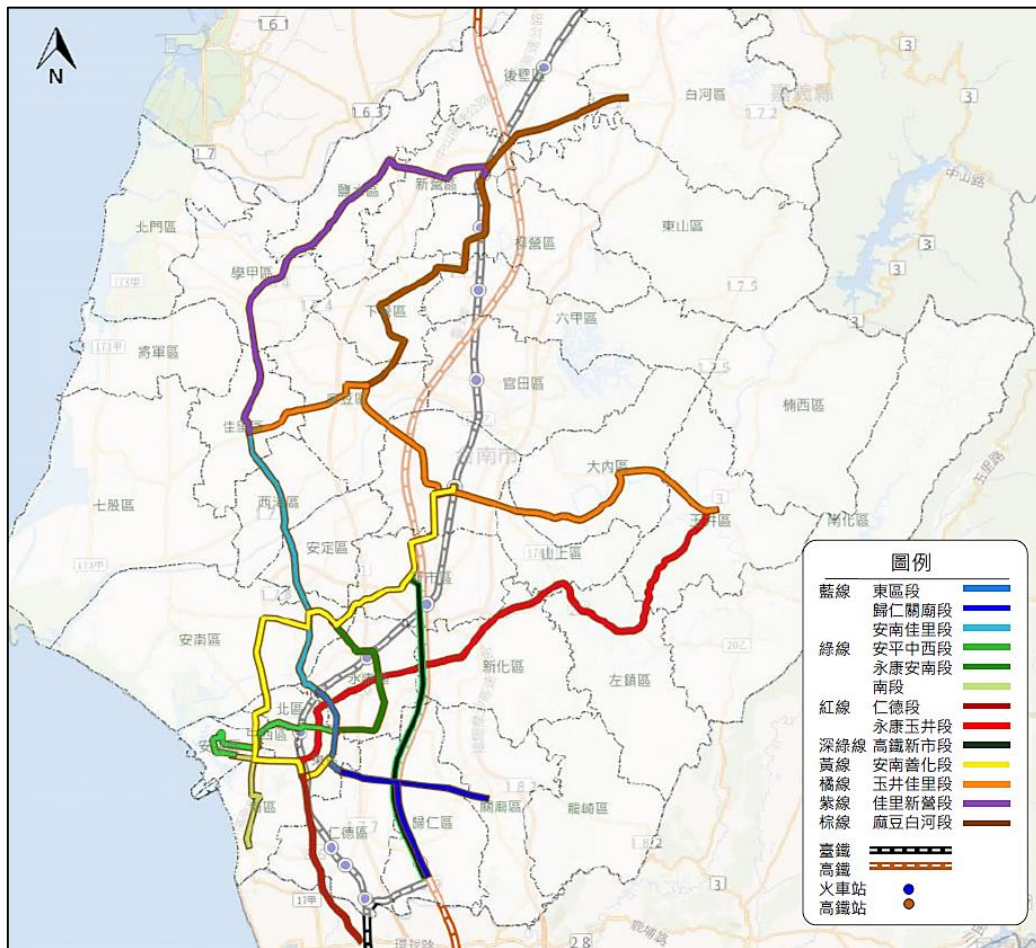


圖 1 臺南大眾捷運系統(先進運輸)整體路網示意圖

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

第一期藍線 B05 至 B10 站位屬臺南都市計畫區，涉及臺南市主要計畫與臺南市東區細部計畫。本次變更之 B09 站北側出入口用地，行政區屬臺南市東區，位於中華東路三段與中華東路三段 380 巷交會處西側，用地面積約為 0.05 公頃，使用分區為「商三(21)」商業區。變更位置及範圍詳圖 2。



圖 2 變更位置示意圖

另 B06 站東側、西側與 B10 站南側出入口規劃設置於公共設施用地，分別為公 87(附)、廣 E7 與公兒 E38 用地，如圖 3，涉及建蔽率、容積率與容許使用等項目；捷運連通道、墩柱與軌道等設施，則

涉及退縮空間不得有建築構造物之設置規定。本計畫將修訂土地使用分區管制要點，以利捷運設施設置。

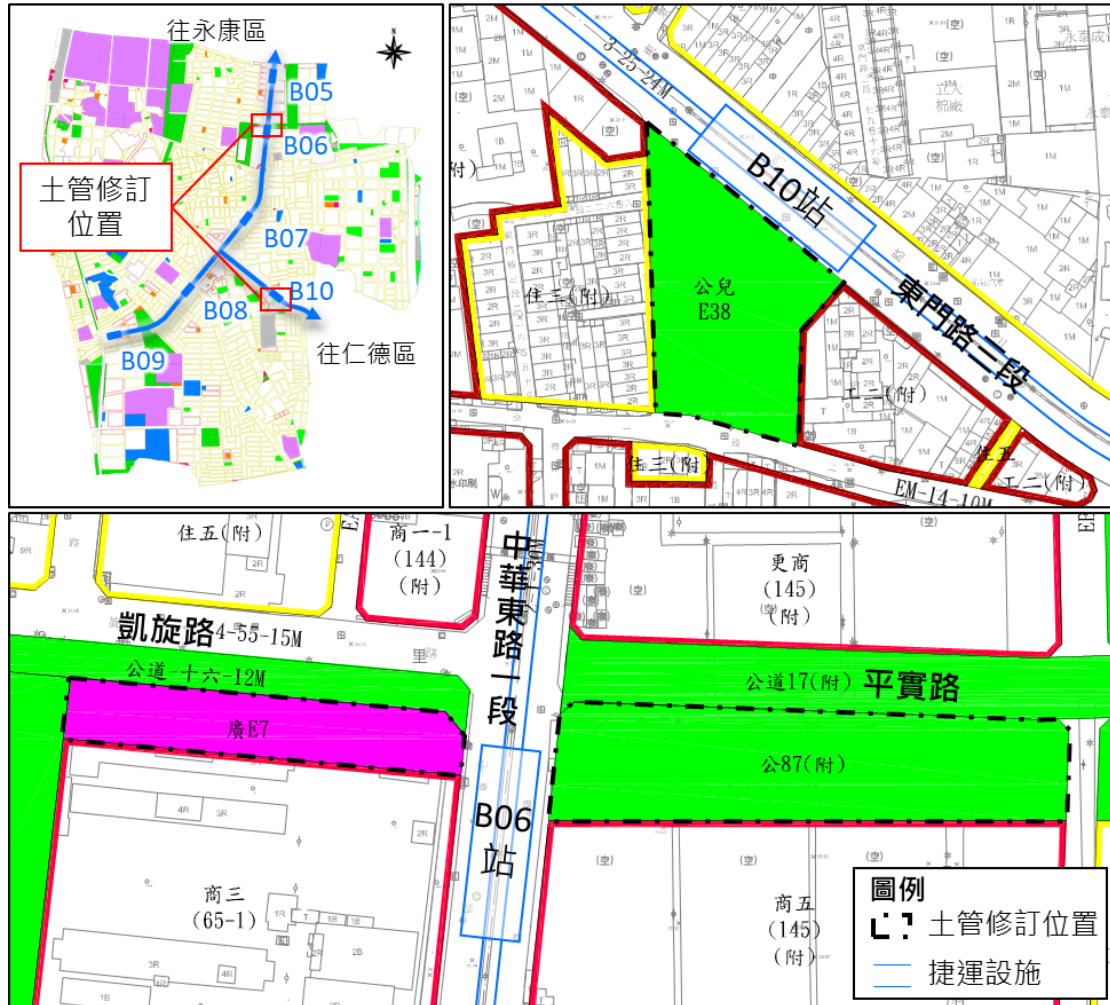


圖 3 土管修訂位置示意圖

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 4 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)

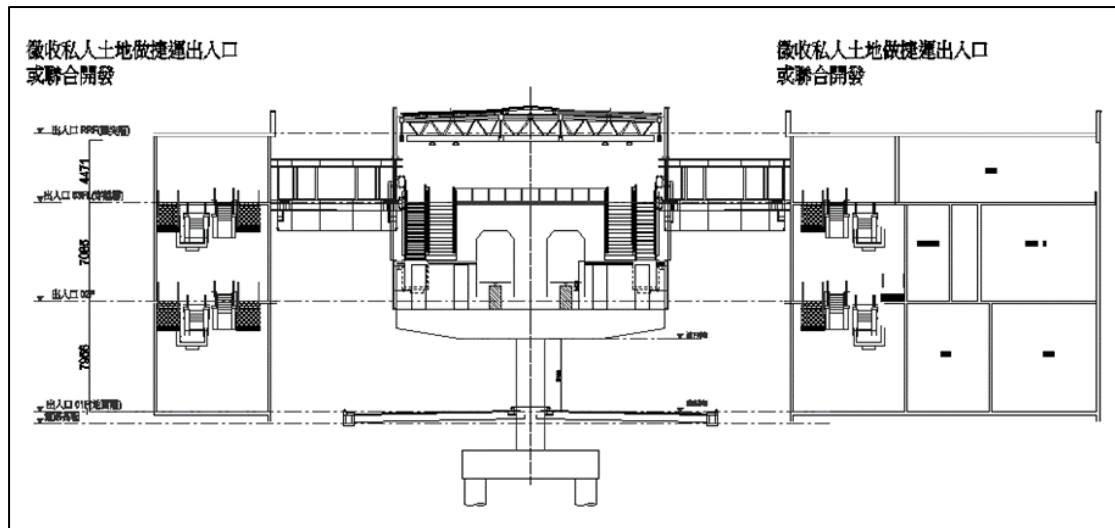


圖 5 側式月台車站剖面示意圖

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)

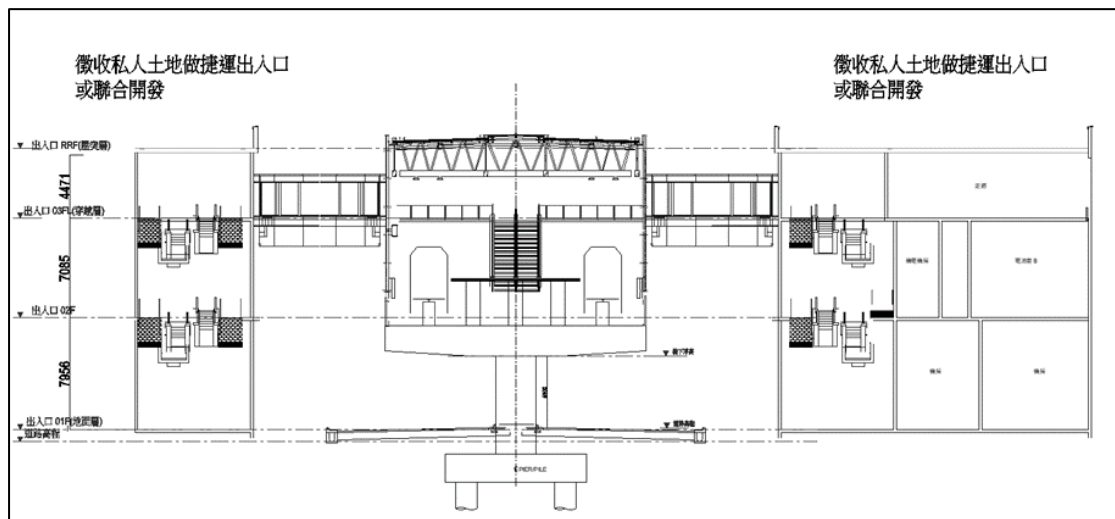


圖 6 島式月台車站剖面示意圖

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。

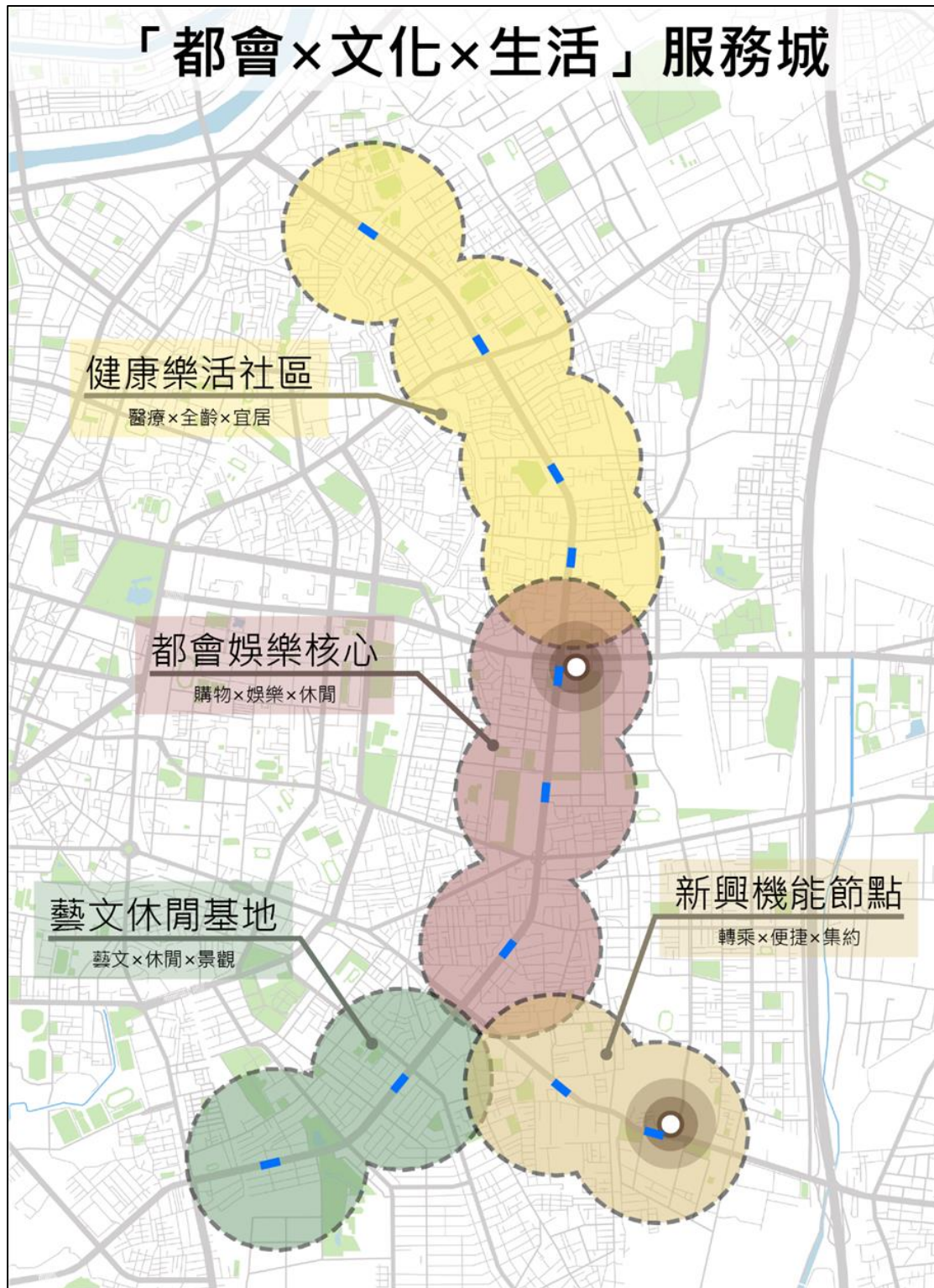


圖 7 第一期藍線發展願景示意圖

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設計畫協調配合，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

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

為提供 B09 站北側出入口及相關附屬設施設置，本次辦理變更部分「商三(21)」商業區為捷運系統用地，以達捷運系統營運、提供公共服務等目的。變更內容詳表 6。

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)	
(B09 文化中心站/北) 中華東路三段 與中華東路三段 380巷交會處	「商三(21)」 商業區 (0.05)	捷運系統用地 (0.05)	第一期藍線 B09 站周邊無適宜公有土地，以最小需求面積框選出入口用地範圍。配合民國 120 年完成興建之期程，亟需取得 B09 站北側出入口用地，爰變更土地使用分區，以順利設置捷運設施，進而提升大眾運輸服務，緩解道路壅塞問題並引導區域均衡發展。

註：表內面積應以核定計畫書圖實地分割測量面積為準。

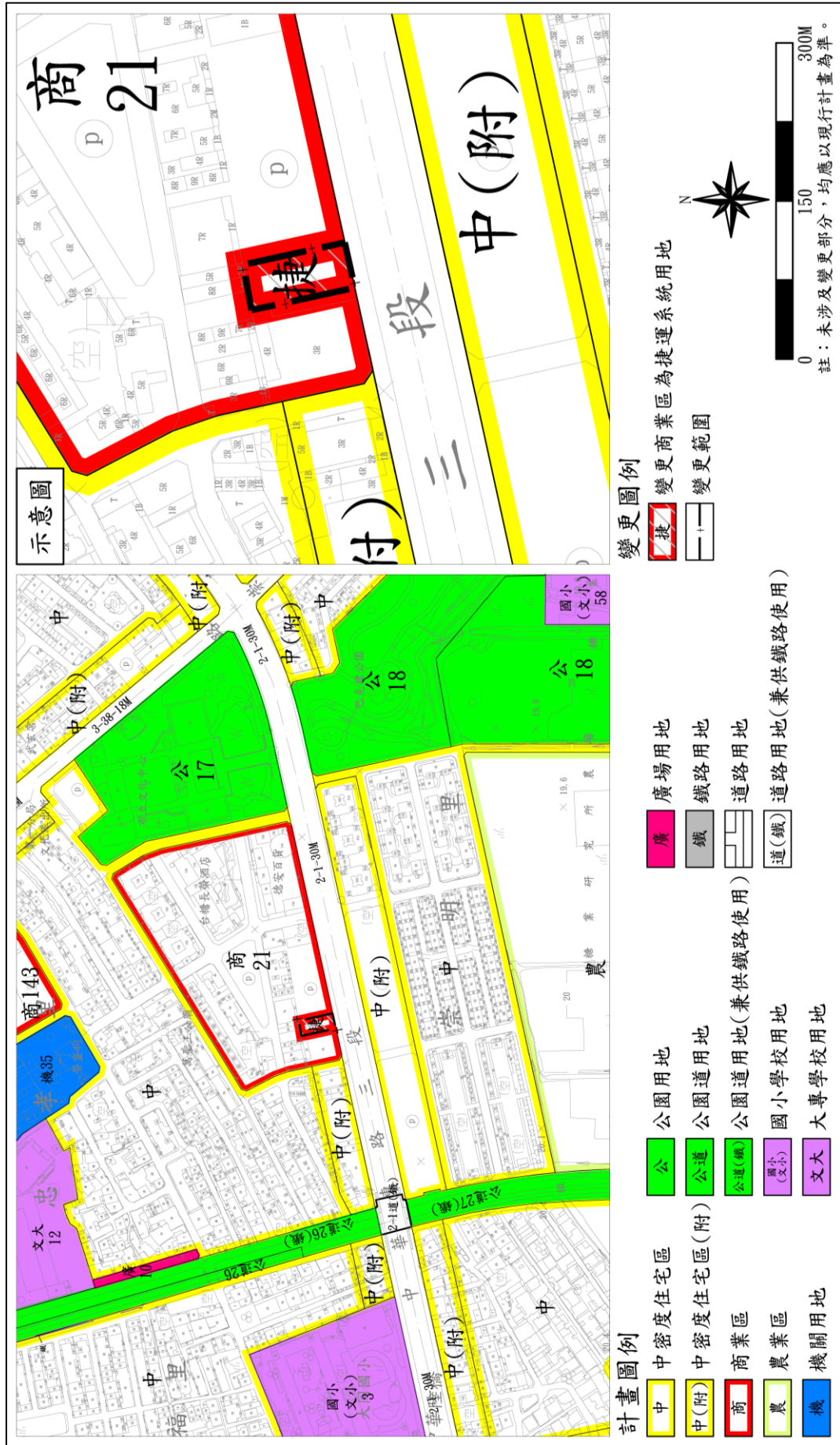


圖 8 主要計畫變更內容示意圖

二、變更後計畫內容

本計畫變更前後土地使用計畫面積對照表詳表 7。

(一)次要商業區

減少 0.05 公頃，變更後次要商業區面積為 212.34 公頃，占都市發展用地面積之 2.26%，占計畫總面積之 1.21%。

(二)捷運系統用地

增加 0.05 公頃，變更後捷運系統用地面積為 0.05 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	高密度住宅區	126.91		126.91	0.72%	1.35%
		中密度住宅區	1,505.22		1,505.22	8.58%	15.98%
		低密度住宅區	2,875.70		2,875.70	16.42%	30.54%
	商業區	中心商業區	219.33		219.33	1.25%	2.33%
		次要商業區	212.39	-0.05	212.34	1.21%	2.26%
	工業區		1,020.89		1,020.89	5.83%	10.84%
	零星工業區		0.68		0.68	0.00%	0.01%
	文教區		95.56		95.56	0.55%	1.02%
	遊樂區		372.33		372.33	2.12%	3.96%
	保存區		2.71		2.71	0.02%	0.03%
	古蹟保存區		25.77		25.77	0.15%	0.27%
	保護區		238.76		238.76	1.36%	-
	農業區		5,065.58		5,065.58	28.92%	-
	國家公園區		1,779.63		1,779.63	10.16%	-
	加油站專用區		6.12		6.12	0.03%	0.07%
	資源回收專用區		0.48		0.48	0.00%	0.01%
	河川區		771.04		771.04	4.40%	-
	河川區(兼供道路使用)		23.57		23.57	0.13%	0.25%
	車站專用區		3.31		3.31	0.02%	0.04%
	野生動物保護區		4.02		4.02	0.02%	-
	醫療專用區		0.47		0.47	0.00%	0.00%
	宗教專用區		29.66		29.66	0.17%	0.32%
	電信專 用區	第一種電信專用區	5.65		5.65	0.03%	0.06%
第二種電信專用區		0.43		0.43	0.00%	0.00%	
第三種電信專用區		1.58		1.58	0.01%	0.02%	
文化社教專用區		0.08		0.08	0.00%	0.00%	
瓦斯事業特定專用區		2.32		2.32	0.01%	0.02%	
電路鐵塔專用區		0.02		0.02	0.00%	0.00%	

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)	估計畫 面積百 分比	佔都市發 展用地面 積百分比	
	特定專用區	9.27		9.27	0.05%	0.10%	
	創意文化專用區	30.77		30.77	0.18%	0.33%	
	觀光藝文商業專用區	2.34		2.34	0.01%	0.02%	
	土壤汙染管制區	23.61		23.61	0.13%	0.25%	
	生技研發與生產專用區	2.78		2.78	0.02%	0.03%	
	遊憩服務專用區	3.16		3.16	0.02%	0.03%	
	小計	14,462.14		14,462.09	82.52%	70.14%	
公共設施用地	學校 用地	大專學校用地	182.60		182.60	1.05%	1.94%
		高中(職)用地	43.59		43.59	0.25%	0.46%
		完全中學學校用地	5.42		5.42	0.03%	0.06%
		國中學校用地	119.42		119.42	0.68%	1.27%
		國中學校用地(兼供 排水使用)	0.08		0.08	0.00%	0.00%
		國小學校用地	150.35		150.35	0.86%	1.60%
		文中小學校用地	25.67		25.67	0.15%	0.27%
		小計	527.13		527.13	3.01%	5.60%
	綠地	53.04		53.04	0.30%	0.56%	
	公園用地	269.77		269.77	1.55%	2.87%	
	公園用地(兼供排水使用)	1.00		1.00	0.01%	0.01%	
	公園用地(兼供鐵路使用)	0.16		0.16	0.00%	0.00%	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.74		1.74	0.01%	0.02%	
	兒童遊樂場用地	3.57		3.57	0.02%	0.04%	
	體育場用地	41.95		41.95	0.24%	0.45%	
	文教用地	14.92		14.92	0.09%	0.16%	
	社教用地	4.12		4.12	0.02%	0.04%	
	文化社教用地	0.81		0.81	0.00%	0.01%	
	廣場用地	6.05		6.05	0.03%	0.06%	
	廣場兼停車場用地	0.46		0.46	0.00%	0.00%	
	機關用地	107.42		107.42	0.61%	1.14%	
	機關用地(兼供排水使用)	0.03		0.03	0.00%	0.00%	
	停車場用地	4.38		4.38	0.02%	0.05%	
	批發市場用地	18.78		18.78	0.11%	0.20%	
	零售市場用地	9.24		9.24	0.05%	0.10%	
	郵政用地	1.92		1.92	0.01%	0.02%	
	變電所用地	11.54		11.54	0.07%	0.12%	
	加油站用地	0.13		0.13	0.00%	0.00%	
	機關用地	396.23		396.23	2.27%	4.21%	
	電路鐵塔用地	0.18		0.18	0.00%	0.00%	
	公墓用地	115.08		115.08	0.66%	1.22%	
	殯儀館用地	4.70		4.70	0.03%	0.05%	
	火葬場用地	0.65		0.65	0.00%	0.01%	
港埠用地	139.15		139.15	0.79%	1.48%		
水域用地	147.53		147.53	0.84%	-		
防洪抽水用地	0.69		0.69	0.00%	0.01%		

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
汙水處理廠用地	25.10		25.10	0.14%	0.27%
垃圾處理廠用地	30.06		30.06	0.17%	0.32%
汙水、廢棄物處理場、防洪抽水站用地	13.16		13.16	0.08%	0.14%
民用航空站用地	1.22		1.22	0.01%	0.01%
自來水事業用地	0.30		0.30	0.00%	0.00%
滯洪池用地	4.19		4.19	0.02%	0.04%
醫療用地	4.12		4.12	0.02%	0.04%
社福用地	2.03		2.03	0.01%	0.02%
河道用地	104.68		104.68	0.60%	-
河道兼道路用地	1.46		1.46	0.01%	0.02%
河道用地兼供道路使用	0.80		0.80	0.00%	0.01%
水利設施用地	0.06		0.06	0.00%	0.00%
公園道用地	73.69		73.69	0.42%	0.78%
公園道用地(兼供鐵路使用)	10.29		10.29	0.06%	0.11%
道路用地	868.12		868.12	4.96%	9.23%
道路用地(兼供排水使用)	15.60		15.60	0.09%	0.17%
道路用地(兼供鐵路使用)	0.54		0.54	0.00%	0.01%
交通用地	1.10		1.10	0.01%	0.01%
鐵路用地	9.37		9.37	0.05%	0.10%
道路用地(兼供河川使用)	0.10		0.10	0.00%	0.00%
車站用地	2.56		2.56	0.01%	0.03%
高速公路用地	11.64		11.64	0.07%	0.12%
高速公路用地(兼供排水使用)	0.05		0.05	0.00%	0.00%
捷運系統用地	0.00	+0.05	0.05	0.00%	0.00%
小計	3,062.60		3,062.65	17.48%	29.86%
總面積	17,524.74		17,524.74	100.00%	-
都市發展用地	9,413.50		9,413.50	-	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、細部計畫內容

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。

第一期藍線捷運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。

(五)增修土地使用分區管制要點

配合主要計畫變更部分商業區為捷運系統用地，以設置第一期藍線 B09 站北側出入口設施，於細部計畫增訂捷運系統用地之土地使用分區管制要點內容。

B06 站東、西兩側與 B10 站南側出入口規劃設置於公共設施用地，無需辦理土地使用分區變更，然涉及用地之使用強度與容許使用等項目；另捷運連通道、軌道與墩柱等設施涉及退縮空間設置規定。為使前述設施順利設置，故於細部計畫修訂土地使用分區管制要點相關規範。

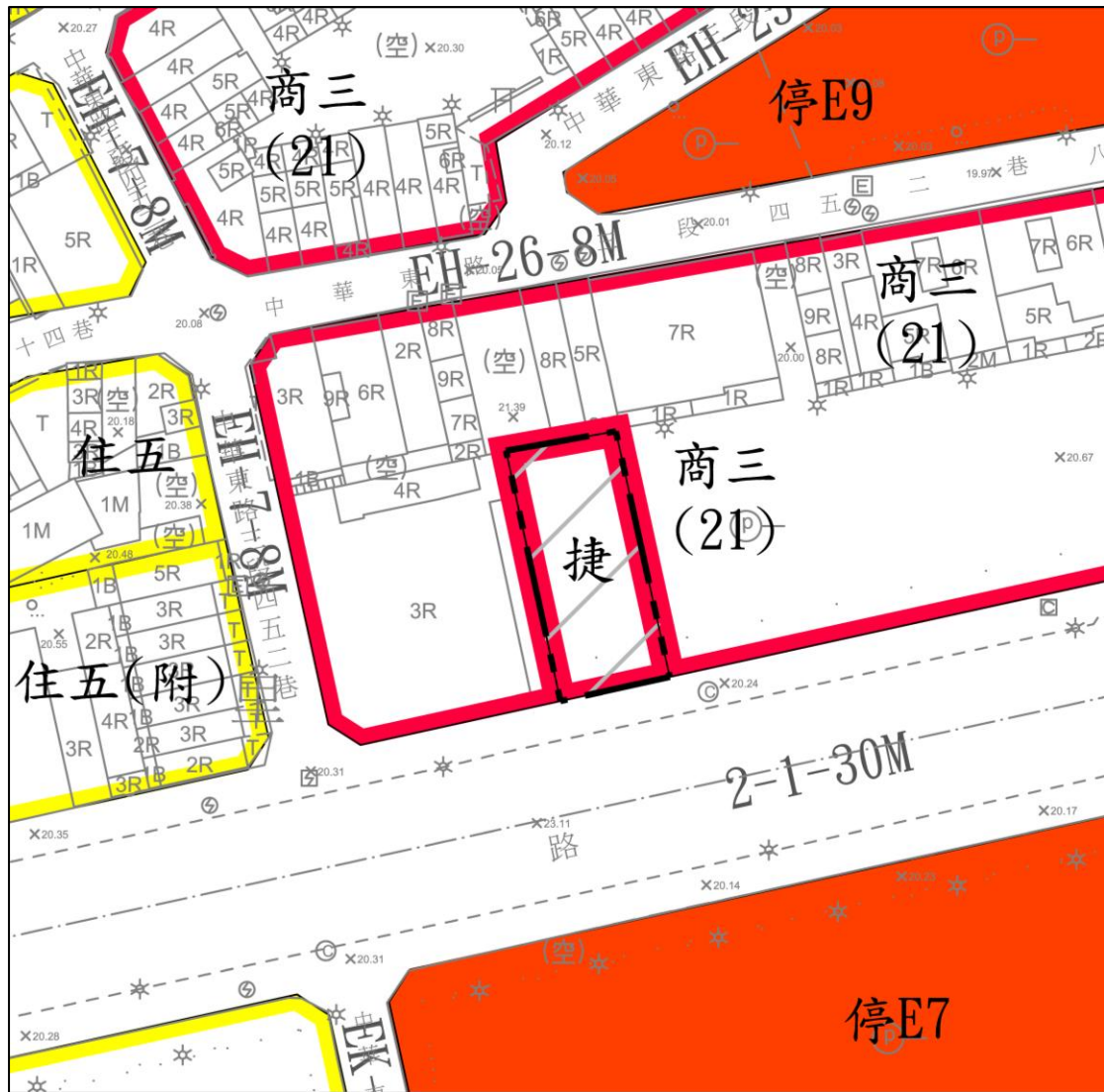
二、變更內容

為提供 B09 站北側出入口及相關附屬設施設置，並使捷運出入口、路線軌道、連通道等設施設置無虞，本次變更部分「商三(21)」商業區為捷運系統用地，與增修土地使用管制要點，以達捷運系統營運、提供公共服務等目的。變更內容詳表 8。

表 8 變更內容明細表

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	(B09 文化中心站/北) 中華東路三段與中華東路三段 380 巷交會處	「商三(21)」商業區 (0.05)	捷運系統用地 (0.05)	第一期藍線 B09 站周邊無適宜公有土地，以最小需求面積框選出入口用地範圍。配合民國 120 年完成興建之期程，亟需取得 B09 站北側出入口用地，爰變更土地使用分區，以順利設置捷運設施，進而提升大眾運輸服務，緩解道路壅塞問題並引導區域均衡發展。	捷運系統用地應依一般都市設計審議地區辦理都市設計審議。
2	土地使用分區管制要點	現行土地使用分區管制要點	修訂如本計畫柒、土地使用分區管制要點內容	1.配合變更部分商業區為捷運系統用地，增訂捷運系統用地之土地使用分區管制要點內容。 2.B06 站東、西兩側與 B10 站南側出入口，規劃設置於公共設施用地，涉及用地之使用強度與容許使用等項目；另連通道、軌道與墩柱等設施涉及退縮空間設置規定。為使前述設施順利設置，故修訂土地使用分區管制要點相關規範。	土地使用分區管制要點增修對照表，詳如表 9。

註：表內面積應以核定計畫書圖實地分割測量面積為準。



計畫圖例

住五 第五種住宅區

住五(附) 第五種住宅區(附)

商三 第三種商業區

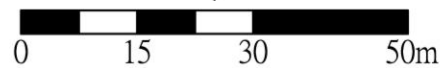
停 停車場用地

道路 道路用地

變更圖例

捷 變更第三種商業區為捷運系統用地

--- 變更範圍



註：未涉及變更部分，均應以現行計畫為準。

圖 9 變更內容示意圖

表 9 土地使用分區管制要點增修對照表

現行條文						修正後條文						說明		
第十二條 公共設施用地之容許使用項目，除依都市計畫法及相關法令規定辦理外，並依下表規定辦理，其容積率及建蔽率不得大於下表之規定：(涉及鐵路地下化之車站用地、公園道用地(兼供鐵路使用)、公園道用地、鐵路用地，詳玖、涉及臺南市區鐵路地下化計畫之相關規定)						第十二條 公共設施用地之容許使用項目，除依都市計畫法及相關法令規定辦理外，並依下表規定辦理，其容積率及建蔽率不得大於下表之規定：(涉及鐵路地下化之車站用地、公園道用地(兼供鐵路使用)、公園道用地、鐵路用地，詳玖、涉及臺南市區鐵路地下化計畫之相關規定)						1.增列部分公共設施得作捷運場站相關附屬設施使用，並免計建蔽率與容積率。 2.增列捷運系統用地建蔽率及容積率等相關規定。		
編號	項目	建蔽率(%)		容積率(%)	相關規定	編號	項目	建蔽率(%)		容積率(%)	相關規定			
一	學校用地	文大用地		50	250	「文大1」得容許旅館使用，惟僅供大學路與勝利路交叉口東南側之現況成大校友會館使用，且校友會館規模應不大於現況經營規模(90間客房，使用面積約7,981.78平方公尺(不含地下機電及停車空間))。	一	學校用地	文大用地		50		250	
		文中(高中)用地		50	200				--					
		文中(國中)用地		50	150				--					
		文小(國小)用地		50	150				--					
		文中小(國中 國小用地)		50	150				--					
		私校用地		50	200				--					
二	機關用地	60		250	--	二	機關用地	60		250	--			
三	市場用地	60		240	--	三	市場用地	60		240	--			
四	停車場用地	平面使用		10	20	--	四	停車場用地	平面使用		10		20	--
		立體使用	停E3	60	360	--			立體使用	停E3	60		360	--
			其它	80	960	--				立體使用	其它		80	960
五	變電所用地	60		250	--	五	變電所用地	60			250		--	
六	加油站用地	40		120	--	六	加油站用地	40		120	--			
七	社教用地	60		250	--	七	社教用地	60		250	--			

現行條文					修正後條文					說明	
八	文化社教用地	60		210	「社 E1」、「社 E2」應以提供各項文教設施為主，包括舉辦藝文活動設施、青年會館、社教機構、文化產業等各項活動設施，並配合提供社區居民集會及休憩之場所。	八	文化社教用地	60		210	「社 E1」、「社 E2」應以提供各項文教設施為主，包括舉辦藝文活動設施、青年會館、社教機構、文化產業等各項活動設施，並配合提供社區居民集會及休憩之場所。
九	文教用地	50		250	1.使用性質 (1)學校各項設施。 (2)體育設施 (3)文化教育有關之會議展覽設施：會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館...等使用。 (4)其他與文化、教育有關，並經本府文化、教育主管機關審查核准之設施。 2.其他規定：應提供至少 1.62 公頃之停車空間對外開放使用。	九	文教用地	50		250	1.使用性質 (1)學校各項設施。 (2)體育設施 (3)文化教育有關之會議展覽設施：會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館...等使用。 (4)其他與文化、教育有關，並經本府文化、教育主管機關審查核准之設施。 2.其他規定：應提供至少 1.62 公頃之停車空間對外開放使用。
十	污水處理廠用地	60		120	--	十	污水處理廠用地	60		120	--
十一	公園用地、公園兼兒童遊樂場用地	面積在 5 公頃以下	15	45	1.「公兒 E22」應至少留設不低於原面積(停 12)(0.08 公頃)之停車場面積。 2.「公兒 E25」應至少留設不低於原面積(停 13)(0.24 公頃)之停車場面積。 3.「公 E3」內現有喬木原則保留，如因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。 4.「公 18」應配合現有之巴克	十一	公園用地、公園兼兒童遊樂場用地	面積在 5 公頃以下	15	45	1.「公兒 E22」應至少留設不低於原面積(停 12)(0.08 公頃)之停車場面積。 2.「公兒 E25」應至少留設不低於原面積(停 13)(0.24 公頃)之停車場面積。 3.「公 E3」內現有喬木原則保留，如因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。 4.「公 18」應配合現有之巴克
		面積超過 5 公頃以上之部份	12	35				面積超過 5 公頃以上之部份	12	35	



現行條文						修正後條文						說明				
					禮公園進行整體規劃，並設置適當之滯洪設施。						禮公園進行整體規劃，並設置適當之滯洪設施。					
		公 17(兼供文化中心使用)	35	60	容許使用項目： 1.併供臺南文化中心及其附屬設施使用。 2.停車場、美術館及圖書館。			公 17(兼供文化中心使用)	35	60	容許使用項目： 1.併供臺南文化中心及其附屬設施使用。 2.停車場、美術館及圖書館。					
		公 E5(兼供文化設施使用)	30	50	容許使用項目：併供藝文展覽表演場所、一般辦公處所及其附屬設施使用。			公 E5(兼供文化設施使用)	30	50	容許使用項目：併供藝文展覽表演場所、一般辦公處所及其附屬設施使用。					
		公 E7(兼供環保、文化設施使用)	20	45	容許使用項目：併供資源回收交換中心、環境與文化教育設施場所、藝文展覽表演場所、一般辦公處所及其附屬設施使用。			公 E7(兼供環保、文化設施使用)	20	45	容許使用項目：併供資源回收交換中心、環境與文化教育設施場所、藝文展覽表演場所、一般辦公處所及其附屬設施使用。					
		公兒 E47	30	45	建蔽率 30%僅供現況東明里活動中心使用。			公兒 E47	30	45	建蔽率 30%僅供現況東明里活動中心使用。					
十二	綠地	0	0	--		十二	綠地	0	0	--						
十三	廣場用地	廣 E7、廣 E8	10	20	--	十三	廣場用地	廣 E7	10	20	容許使用項目：併供捷運場站相關附屬設施使用，並免計建蔽率與容積率。	十四	廣場兼停車場用地	0	0	--
		其它	0	0	--			廣 E8	10	20	--					
十四	廣場兼停車場用地	0	0	--		十四	廣場兼停車場用地	0	0	--						
十五	公墓用地	20	200	本公墓用地應整體規劃開發，應予綠化美化，並應於基地周圍設置寬度 10m 以上之綠帶，以增進當地景觀。		十五	公墓用地	20	200	本公墓用地應整體規劃開發，應予綠化美化，並應於基地周圍設置寬度 10m 以上之綠帶，以增進當地景觀。						

現行條文			修正後條文			說明
第十六條 本計畫區之建築基地請開發建築時，應依下表規定辦理： 一、退縮建築及相關規定			第十六條 本計畫區之建築基地請開發建築時，應依下表規定辦理： 一、退縮建築及相關規定			
			十 六	捷運系統用 地	捷運系統用地其建蔽率、容 積率不予規定。	捷運系統用地係供捷運場站 相關附屬設施使用。
						1.增列捷運系統用地之退縮建築及相關規定。 2.放寬退縮範圍規定，以利捷運設施設置。
區位	分區及用地別	退縮建築規定	區位	分區及用地別	退縮建築規定	
南臺南 站副都 心地區	車(專)4	應自計畫道路境界線至少退縮 8m 建築。	南臺南 站副都 心地區	車(專)4	應自計畫道路境界線至少退縮 8m 建築。	
	加油站專用區、生技 研發與生產專用區	應自計畫道路境界線至少退縮 8m 建築。		加油站專用區、生技 研發與生產專用區	應自計畫道路境界線至少退縮 8m 建築。	
	古 26	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。		古 26	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。	
	商四-1(E2)	1.面臨 20m 以上計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 8m 建築。 2.面臨未達 20m 計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。		商四-1(E2)	1.面臨 20m 以上計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 8m 建築。 2.面臨未達 20m 計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。	
	第五種住宅區	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。		第五種住宅區	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。	
	公共設施用地	1.應自計畫道路境界線至少退縮 8m 建築。 2.文教用地除依第 1 點退縮建築外，其臨接其他分區及用地部分，亦應自分區用地境界線至少退縮 8m 建築。		公共設施用地	1.應自計畫道路境界線至少退縮 8m 建築。 2.文教用地除依第 1 點退縮建築外，其臨接其他分區及用地部分，亦應自分區用地境界線至少退縮 8m 建築。	
平實營 區與精 忠三村 地區	商五(E5)(附)、更商 (E5-2)(附)	1.臨 2-1-30M(中華東路及 1-1-40M)(小東路)側，應自計畫道路境界線至少退縮 10m 建築;臨其他計畫道路側，則應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。 2.臨「1-1-40M(小東路)街廓編號 C1 之商五(E5(附)商業區，應留設通道供公共通行，以連通 EB-11-10M 與北側永康區道路系統，其指定留設通道位置原則為：依 EB-11-10M 計畫道路中心線往北延伸，自中心線兩側各留設 5m 通道供公共通行，並應與前後道路用地連續整平為原則，且應自地面層起淨空高度至少 4.6m，其與計畫道路交口應	平實營 區與精 忠三村 地區	商五(E5)(附)、更商 (E5-2)(附)	1.臨 2-1-30M(中華東路及 1-1-40M)(小東路)側，應自計畫道路境界線至少退縮 10m 建築;臨其他計畫道路側，則應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。 2.臨「1-1-40M(小東路)街廓編號 C1 之商五(E5(附)商業區，應留設通道供公共通行，以連通 EB-11-10M 與北側永康區道路系統，其指定留設通道位置原則為：依 EB-11-10M 計畫道路中心線往北延伸，自中心線兩側各留設 5m 通道供公共通行，並應與前後道路用地連續整平為原則，且應自地面層起淨空高度至少 4.6m，其與計畫道路交口應	

現行條文			修正後條文			說明
		依規定留設截角。			依規定留設截角。	
	市地重劃範圍內之第五種住宅區	1.應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。 2.街廓編號 R1-2 之住五(附)住宅區，應留設法定空地供公共通行，以連通 EB-9-6M 與北側 EB-4-10M，其指定留設法定空地位置原則為：依 EB-9-6M 與 EB-1-8M 計畫道路交口之道路中心線垂直往北延伸至 EB-4-10M，自中心線兩側各留設 3m 法定空地供公共通行，並應與前後道路用地連續整平為原則，其與計畫道路交口應依規定留設截角。		市地重劃範圍內之第五種住宅區	1.應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。 2.街廓編號 R1-2 之住五(附)住宅區，應留設法定空地供公共通行，以連通 EB-9-6M 與北側 EB-4-10M，其指定留設法定空地位置原則為：依 EB-9-6M 與 EB-1-8M 計畫道路交口之道路中心線垂直往北延伸至 EB-4-10M，自中心線兩側各留設 3m 法定空地供公共通行，並應與前後道路用地連續整平為原則，其與計畫道路交口應依規定留設截角。	
	車(專)3	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。		車(專)3	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。	
	公共設施用地	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。		公共設施用地	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。	
原「工業區」	面臨 2-1-30M(中華東路)及 3-6-20M(東寧路)之商三(65-1)、公 83、廣及建物 E7 及廣 E8	應自計畫道路境界線至少退縮 10m 建築，並配合地下停車場及建物主要出入口設置緩衝車道。	原「工業區」	面臨 2-1-30M(中華東路)及 3-6-20M(東寧路)之商三(65-1)、公 83、廣及建物 E7 及廣 E8	應自計畫道路境界線至少退縮 10m 建築，並配合地下停車場及建物主要出入口設置緩衝車道。	
	面臨公道 15-12M、公道 16-12M 之廣 E7、公 83、商三(65-2)及面臨廣 E7、廣 E8 之商三(65-1)	應自計畫道路或廣場用地境界線至少退縮 5m 建築，並配合地下停車場及建物主要出入口設置緩衝車道。		面臨公道 15-12M、公道 16-12M 之廣 E7、公 83、商三(65-2)及面臨廣 E7、廣 E8 之商三(65-1)	應自計畫道路或廣場用地境界線至少退縮 5m 建築，並配合地下停車場及建物主要出入口設置緩衝車道。	
	面臨公 83 之商三(65-1)、商三(65-2)及廣 E7	應自公園用地境界線至少退縮 3m 建築。		面臨公 83 之商三(65-1)、商三(65-2)及廣 E7	應自公園用地境界線至少退縮 3m 建築。	
	商三(65-2)	除面臨公道 15-12m 及公 83 用地依前規定辦理外，臨其他建築基地，應自基地境界線至少退縮 3m 以上建築。		商三(65-2)	除面臨公道 15-12m 及公 83 用地依前規定辦理外，臨其他建築基地，應自基地境界線至少退縮 3m 以上建築。	
原德高保護區	第五種住宅區	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。	原德高保護區	第五種住宅區	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。	
	公共設施用地	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。		公共設施用地	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。	

現行條文			修正後條文			說明
原忠孝國中範圍內	第五種住宅區	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。	原忠孝國中範圍內	第五種住宅區	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。	
其他	虎住一、虎住一(附)、虎住二、虎住二(附)、虎住三、虎住三(附)	1.3-6-20M(裕農路)兩側依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 2.其餘應自計畫道路境界線至少退縮 2m 建築。	其他	虎住一、虎住一(附)、虎住二、虎住二(附)、虎住三、虎住三(附)	1.3-6-20M(裕農路)兩側依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 2.其餘應自計畫道路境界線至少退縮 2m 建築。	
	「EA-16-4M」南側及西側之住五、商E7(附)	應自計畫道路境界線至少退縮 2m 建築。		「EA-16-4M」南側及西側之住五、商E7(附)	應自計畫道路境界線至少退縮 2m 建築。	
	商五(43)(附)	1.面臨「公道 4-40M」(林森路)側應自計畫道路境界線至少退縮 10m 建築。 2.面臨「4-35-15M」(崇善路)及「EI-2-15M」側應自計畫道路境界線至少退縮 6m 建築。 3.面臨「EI-3-12M」側應自計畫道路境界線至少退縮 4m 建築。		商五(43)(附)	1.面臨「公道 4-40M」(林森路)側應自計畫道路境界線至少退縮 10m 建築。 2.面臨「4-35-15M」(崇善路)及「EI-2-15M」側應自計畫道路境界線至少退縮 6m 建築。 3.面臨「EI-3-12M」側應自計畫道路境界線至少退縮 4m 建築。	
	機 E9	面臨「4-35-15M」(崇善路)側應自計畫道路境界線至少退縮 10m 建築。		機 E9	面臨「4-35-15M」(崇善路)側應自計畫道路境界線至少退縮 10m 建築。	
	機 35	面臨計畫道路側應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。		機 35	面臨計畫道路側應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。	
	電信專用區	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。		電信專用區	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。	
	加油站專用區	油(專)1:臨接商業區側,應設置至少 10m 隔離緩衝綠帶。		加油站專用區	油(專)1:臨接商業區側,應設置至少 10m 隔離緩衝綠帶。	
	瓦斯事業特定專用區	詳本要點第十一條。		瓦斯事業特定專用區	詳本要點第十一條。	
創意文化專用區	1.臨接「3-10-20M、EO-16-4M」(北門路)側,應自計畫道路境界線至少退縮 4.25m 建築,其臨計畫道路境界線應設置至少淨寬 1.5m 之喬木植生帶,其餘部分留設至少淨寬 2.5m 之無遮簷人行步道。 2.原合法建築物辦理增建、改建、修建者,	創意文化專用區	1.臨接「3-10-20M、EO-16-4M」(北門路)側,應自計畫道路境界線至少退縮 4.25m 建築,其臨計畫道路境界線應設置至少淨寬 1.5m 之喬木植生帶,其餘部分留設至少淨寬 2.5m 之無遮簷人行步道。 2.原合法建築物辦理增建、改建、修建者,			

現行條文		修正後條文		說明
		受基地條件限制或特殊規劃設計理念，經本市都市設計審議委員會審議通過者；或僅辦理變更使用執照者，得不受第1點退縮規定及「臺南市騎樓地設置標準」規定限制。	受基地條件限制或特殊規劃設計理念，經本市都市設計審議委員會審議通過者；或僅辦理變更使用執照者，得不受第1點退縮規定及「臺南市騎樓地設置標準」規定限制。	
	都市計畫說明書載明應實施區段徵收或市地重劃地區有下列條件之一者： 1.尚未配地地區。 2.1,000 平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度地區。	1.住宅區及商業區應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。 2.住宅區及商業區以外之其他使用分區及公共設施用地應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。	捷運系統用地 鄰 2-1-30M(中華東路)側應至少退縮 4.25m 建築，其餘部分應自基地境界線至少退縮 1.5m 建築。	
前述以外之基地		依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	前述以外之基地	
二、基地退縮空間設置，除前項表格內另有規定外，應依以下規定設置： (一)退縮 4m、5m 或 6m 建築者，其臨計畫道路境界線應設置淨寬 1.5m 之喬木植生帶，其餘部分應留設淨寬 2.5m 之無遮簷人行步道。 (二)退縮 8m 建築者 1.位於南臺南站副都心地區之公共設施用地，其臨計畫道路境界線應設置至少淨寬 3m 之喬木植生帶，其餘部分應留設至少淨寬 5m 之無遮簷人行步道。 2.第 1 點外之地區，臨計畫道路境界線應設置至少淨寬 1.5m 之喬木植生帶，其餘部分應留設至少淨寬 2.5m 之無遮人行步道。 (三)退縮 10m 建築者，其計畫道路境界線應設置至少淨寬 1.5m 之喬木植生帶，其餘部分應留設至少淨寬 2.5m 之無遮簷人行步道。		二、基地退縮空間設置，除前項表格內另有規定外，應依以下規定設置： (一)退縮 4m、5m 或 6m 建築者，其臨計畫道路境界線應設置淨寬 1.5m 之喬木植生帶，其餘部分應留設淨寬 2.5m 之無遮簷人行步道。 (二)退縮 8m 建築者 1.位於南臺南站副都心地區之公共設施用地，其臨計畫道路境界線應設置至少淨寬 3m 之喬木植生帶，其餘部分應留設至少淨寬 5m 之無遮簷人行步道。 2.第 1 點外之地區，臨計畫道路境界線應設置至少淨寬 1.5m 之喬木植生帶，其餘部分應留設至少淨寬 2.5m 之無遮人行步道。 (三)退縮 10m 建築者，其計畫道路境界線應設置至少淨寬 1.5m 之喬木植生帶，其餘部分應留設至少淨寬 2.5m 之無遮簷人行步道。		
三、依本條規定退縮建築之建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地，並得計入法定空地。		三、依本條規定退縮建築之建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地，並得計入法定空地。		
四、退縮範圍設置規定： (一)退縮範圍地面上不得有建築構造物。 (二)退縮範圍應予適當綠化，且臨計畫道路側之退縮範圍不得設置停車空間、台電配電場所。		四、退縮範圍設置規定： (一)退縮範圍地面上不得有建築構造物。惟捷運出入口、連通道、軌道等相		
五、無遮簷人行步道應採用透水性、防滑之硬鋪面，並與鄰地步道順接供公		五、無遮簷人行步道應採用透水性、防滑之硬鋪面，並與鄰地步道順接供公		

現行條文	修正後條文	說明
<p>取通行。</p> <p>六、如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，得依決議事項辦理，不受第二款規定限制。</p> <p>七、依容積獎勵或容積移轉規定提高容積之建築基地，如容積率放寬基地都市設計審議原則或經本市都市設計審議委員會審查決議，有更嚴格之退縮規定者，從其規定。</p>  <p>圖 13 南臺南站副都心地區退縮建築示意圖</p>	<p>關設施不在此限。</p> <p>(二)退縮範圍應予適當綠化，且臨計畫道路側之退縮範圍不得設置停車空間、台電配電場所。</p> <p>五、無遮簷人行步道應採用透水性、防滑之硬鋪面，並與鄰地步道順接供公眾通行。</p> <p>六、如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，得依決議事項辦理，不受第二款規定限制。</p> <p>七、依容積獎勵或容積移轉規定提高容積之建築基地，如容積率放寬基地都市設計審議原則或經本市都市設計審議委員會審查決議，有更嚴格之退縮規定者，從其規定。</p>  <p>圖 13 南臺南站副都心地區退縮建築示意圖</p>	

現行條文





圖 14 平實營區與精忠三村地區退縮建築暨街廓編號示意圖

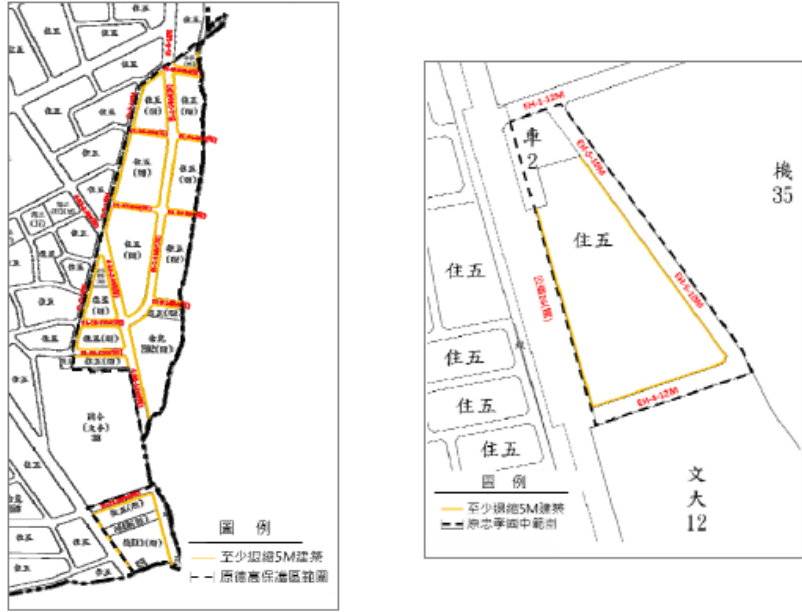
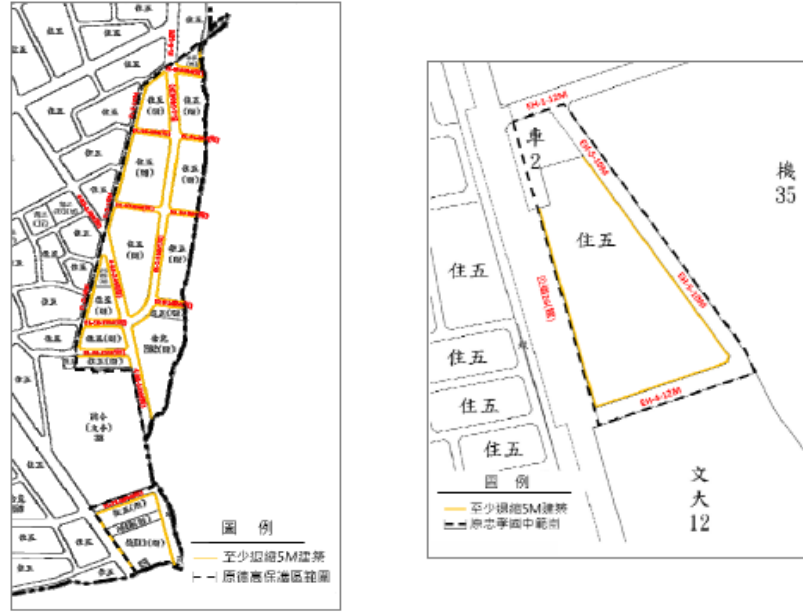
修正後條文



圖 14 平實營區與精忠三村地區退縮建築暨街廓編號示意圖

說明

現行條文	修正後條文	說明
 <p data-bbox="734 740 815 767">圖例</p> <ul data-bbox="667 783 927 906" style="list-style-type: none"> — 至少退縮10M建築 — 至少退縮5M建築 — 至少退縮3M建築 - - - 原「工二」工業區範圍 	 <p data-bbox="1630 740 1711 767">圖例</p> <ul data-bbox="1563 783 1823 906" style="list-style-type: none"> — 至少退縮10M建築 — 至少退縮5M建築 — 至少退縮3M建築 - - - 原「工二」工業區範圍 	
圖 15 原「工二」工業區退縮建築示意圖	圖 15 原「工二」工業區退縮建築示意圖	

現行條文	修正後條文	說明
 <p>圖 16 原德高保護區退縮建築示意圖</p> <p>圖 17 原忠孝國中範圍退縮建築示意圖</p>	 <p>圖 16 原德高保護區退縮建築示意圖</p> <p>圖 17 原忠孝國中範圍退縮建築示意圖</p>	
(未訂定)	<p><u>第四十六條</u> 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。</p>	免計捷運必要設施建蔽率及容積率。
<p><u>第四十六條</u> 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫「都市設計準則」之規定辦理。</p>	<p><u>第四十七條</u> 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫「都市設計準則」之規定辦理。</p>	條次調整。

三、變更後計畫內容

本計畫變更前後土地使用計畫面積對照表詳表 10。

(一)商業區

減少 0.05 公頃，變更後商業區面積為 68.07 公頃，占都市發展用地面積之 5.30%，占計畫總面積之 5.26%。

(二)捷運系統用地

增加 0.05 公頃，變更後捷運系統用地面積為 0.05 公頃，占都市發展用地面積之 0.00%，占計畫總面積之 0.00%。

表 10 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	虎尾寮住宅區	78.29		78.29	6.06%	6.09%
		第三種住宅區(附)	1.00		1.00	0.08%	0.08%
		第五種住宅區	521.25		521.25	40.32%	40.56%
		中密度住宅區	5.54		5.54	0.43%	0.43%
		小計	606.08		605.01	46.81%	47.09%
	商業區	68.12	-0.05	68.07	5.26%	5.30%	
	工業區	第一種甲種工業區(附)	1.20		1.20	0.09%	0.09%
		第二種甲種工業區(附)	8.40		8.40	0.65%	0.65%
		小計	9.60		9.60	0.74%	0.74%
	文教區	22.46		22.46	1.73%	1.75%	
	農業區	5.80		5.80	0.45%	-	
	保護區	0.56		0.56	0.04%	-	
	古蹟保存區	4.39		4.39	0.34%	0.34%	
	宗教專用區	1.35		1.35	0.10%	0.11%	
	醫療專用區	0.47		0.47	0.04%	0.04%	
	第一種電信專用區	0.22		0.22	0.02%	0.02%	
	第三種電信專用區	0.46		0.46	0.04%	0.04%	
	加油站專用區	1.11		1.11	0.09%	0.09%	
	創意文化專用區	1.72		1.72	0.13%	0.13%	
	文化社教專用區	0.08		0.08	0.01%	0.01%	
瓦斯事業特定專用區	2.16		2.16	0.17%	0.17%		
車站專用區	2.08		2.08	0.16%	0.16%		
電路鐵塔專用區(附)	0.02		0.02	0.00%	0.00%		
生技研發與生產專用區	2.78		2.78	0.22%	0.22%		

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)	估計畫 面積百 分比	佔都市發 展用地面 積百分比	
	河川區	1.10		1.10	0.09%	-	
	河川區(兼供道路使用)	0.02		0.02	0.00%	0.00%	
	合計	730.58	-0.05	730.53	56.52%	56.28%	
公共設施用地	公園用地	54.10		54.10	4.19%	4.21%	
	公園兼供兒童遊樂場用地	22.09		22.09	1.71%	1.72%	
	綠地	1.48		1.48	0.11%	0.12%	
	公道用地	15.35		15.35	1.19%	1.19%	
	學校 用地	文大用地	65.05		65.05	5.04%	5.06%
		文中用地	27.45		27.45	2.12%	2.14%
		文中小用地	4.51		4.51	0.35%	0.35%
		文小用地	23.65		23.65	1.83%	1.84%
		小計	120.66		120.66	9.34%	9.39%
	文化社教用地	0.81		0.81	0.06%	0.06%	
	社教用地	0.19		0.19	0.01%	0.01%	
	文教用地	14.92		14.92	1.15%	1.16%	
	機關用地	31.80		31.80	2.46%	2.47%	
	市場用地	3.34		3.30	0.26%	0.26%	
	郵政用地	0.03		0.03	0.00%	0.00%	
	加油站用地	0.13		0.13	0.01%	0.01%	
	停車場用地	3.76		3.76	0.29%	0.29%	
	廣場兼供停車場用地	0.37		0.37	0.03%	0.03%	
	廣場用地	1.40		1.40	0.11%	0.11%	
	變電所用地	6.69		6.69	0.52%	0.52%	
	公墓用地	7.79		7.79	0.60%	0.61%	
	污水處理廠用地	1.19		1.19	0.09%	0.09%	
	高速公路用地	13.06		13.06	1.01%	1.02%	
	高速公路用地(兼供排水使用)	0.05		0.05	0.00%	0.00%	
	鐵路用地	7.95		7.95	0.62%	0.62%	
	道路用地	245.70		245.70	19.02%	19.13%	
	道路用地(兼供鐵路使用)	0.41		0.41	0.03%	0.03%	
	車站用地	0.44		0.44	0.03%	0.03%	
	公園道用地(兼供鐵路使用)	8.25		8.25	0.64%	0.64%	
	捷運系統用地	0.00	+0.05	0.05	0.00%	0.00%	
合計	561.96	+0.05	562.01	43.48%	43.72%		
都市計畫總面積		1,292.54		1,292.54	100.00%	-	
都市發展用地		1,285.08		1,285.08	-	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。

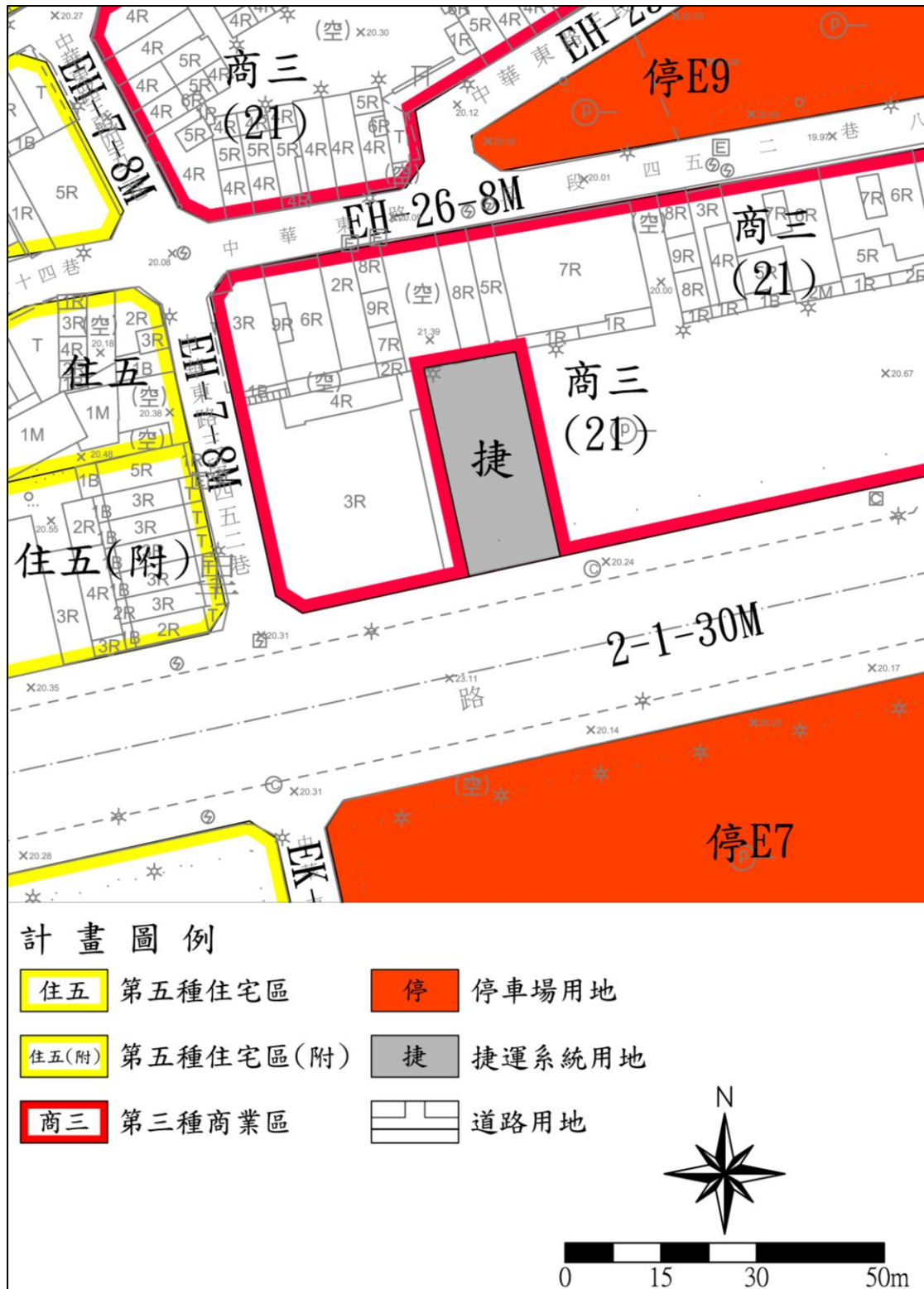


圖 10 變更後示意圖

柒、土地使用分區管制要點

第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條規定訂定之。

第二條 本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

第三條 住宅區分為第五種住宅區、第五種住宅區(附)、虎尾寮第一種住宅區、虎尾寮第一種住宅區(附)、虎尾寮第二種住宅區、虎尾寮第二種住宅區(附)、虎尾寮第三種住宅區、虎尾寮第三種住宅區(附)，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
第五種住宅區(住五)	60	210
第五種住宅區(住五)(附)	60	210
虎尾寮第一種住宅區(虎住一)	50	160
虎尾寮第一種住宅區(虎住一)(附)	50	160
虎尾寮第二種住宅區(虎住二)	50	160
虎尾寮第二種住宅區(虎住二)(附)	50	160
虎尾寮第三種住宅區(虎住三)	50	160
虎尾寮第三種住宅區(虎住三)(附)	50	160

第四條 除虎尾寮住宅區為維護較高之實質居住環境水準區分為虎尾寮第一種住宅區、虎尾寮第二種住宅區及虎尾寮第三種住宅區，其容許使用項目及相關規定如下外，其餘住宅區容許使用項目依「都市計畫法臺南市施行細則」辦理。

一、虎尾寮第一種住宅區：不得作為非住宅之使用。

二、虎尾寮第一種附帶條件住宅區：

(一)位於高速公路以東部分：完成附帶條件規定變更為商業區者，其容許使用項目依「都市計畫法臺南市施行細則」之規定辦理，未完成者依虎尾寮第一種住宅區規定辦理；申請開發建築時，不得面臨高速公路側車道申請建築線及設置汽車出入口。

(二)位於高速公路以西部分：完成附帶條件規定變更為虎尾寮第二種住宅區者，其容許使用項目依虎尾寮第二種住宅區之規定辦理，未完成者依虎尾寮第一種住宅區規定辦理。

三、虎尾寮第二種住宅區：得作為住宅使用，及其他容許使用項目如下表所示，惟使用樓層與樓地板面積之限制，依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。

類別	容許使用項目
日用品及一般零售業	1.連鎖便利商店(G4711)；2.蔬果零售業(G4721)；3.其他食品、飲料及菸草製品零售業(G4729)；4.布疋及服飾品零售業(G473)；5.家用器具及用品零售業(G474)；6.藥品、醫療用品及化粧品零售業(G475)；7.文教教育樂用品零售業(G476)；8.建材零售業(G481)；9.資訊及通訊設備零售業(G483)；10.其他專賣零售業(G485)；11.餐食業(I561)；12.飲料店(I5631)；13.獎券；14.度量衡器；15.科學、工業用儀器
日常及一般服務業	1.清潔服務業(N812)；2.綠化服務業(N813)；3.個人及家庭用品租賃業(N773)；4.電腦、通訊傳播設備及電子產品維修業(S952)；5.未分類其他個人及家庭用品維修業(S9599)；6.洗衣業(S961)；7.其他個人服務業(S969)；8.民間融資業(K6496)；9.攝影業(M7601)；10.育嬰及產後療養服務
事務所及工商服務業	1.營建工程業(F)；2.出版業(J58)；3.影片及電視節目製作業(J5911)；4.影片及電視節目後製業(J5912)；5.影片及電視節目發行業(J5913)；6.聲音錄製及音樂發行業(J592)；7.電腦程式設計、諮詢及相關服務業(J62)；8.資訊服務業(J63)；9.不動產業(L)；10.法律及會計服務業(M69)；11.企業總管理機構及管理顧問業(M70)；12.建築、工程服務及相關技術顧問業(M711)；13.廣告業(M731)；14.其他專業、科學及技術服務業(M76)；15.人力仲介及供應業(N78)；16.旅行及相關服務業(N79)；17.保全及偵探業(N80)；18.行政支援服務業(N82)；19.教育輔助業(P858)；20.貿易業；21.商品批發經紀業(G451)；22.診所(O862)；23.醫學檢驗業(Q8691)
社區教育設施	1.學前教育(P851)；2.其他教育業(P859)

備註：上表括弧內之行業代碼係依據行政院主計總處 105 年 1 月實施之行業標準分類(第 10 次修訂)。

四、虎尾寮第二種附帶條件住宅區：指虎尾寮重劃區部分沿裕農路及裕義路兩側之住宅區。

(一)完成附帶條件規定變更為虎尾寮第三種附帶條件住宅區者，其容許使用項目依虎尾寮第三種住宅區之規定辦理，並不受第五款之基地最小面寬之限制，未完成者依虎尾寮第二種住宅區規定辦理。

(二)變更為虎尾寮第三種附帶條件住宅區使用者，如作旅館使用，其建築線需臨接裕農路或裕義路，且應先經目的事業主管機關同意。

五、虎尾寮第三種住宅區：

(一)容許使用項目依「都市計畫法臺南市施行細則」辦理，但不得作為工業使用。

(二)申請建築使用時，應符合下列各點規定，做整體規劃使用：

- 1.該範圍內之土地申請建築，基地最小面寬為 20m。
- 2.小於前點寬度規定，無法申請建築時，應先協調基地相鄰土地合併申請建築，以符合前點寬度規定。如基地相鄰土地已申請建築，致無土地可供合併申請建築，則不受前點寬度限制。
- 3.土地所有權人已取得全街廓土地所有權人同意且不影響污水管之埋設，得提出規劃圖送本府核准後，變更重劃分配線，惟其土地使用仍須受整體開發最小面寬之限制。

第五條 本計畫商業區一樓，除設置必要性之公共服務空間外，其餘應作為商業使用。

第六條 商業區分為中心商業區、副都心商業區、沿街商業區及鄰里商業區，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

編號	商業區種類	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	附帶條件或其他說明
一	中心商業區	商四(1)	80	320	--
		商特-4(5)	60	800	--
二	副都心商業區	商一-1(E1)(附)*	60	210	【附帶條件】依「臺南市都市計畫變更回饋規定」規定辦理。
		商三(65-1)、商三(65-2)	80	280	【其他說明】 1.本商業區包括基準法定容積、獎勵容積總量、移轉容積等總容積率上限為 420%。 2.「商三(65-1)」、「商三(65-2)」商業區內供住宅使用之樓地板面積不得超過兩者合計總樓地板面積之 40%，並應於申請建造執照時，由建築主管機關查核確認。 3.「商三(65-2)」三樓(含)以上部分僅得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 14 條住宅區之規定管制其使用。
		商四-1(E2)*	60	320	【其他說明】 1.依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並依同法第 16 條商業區之規定限制其使用項目。 2.三樓(含)以下樓層，應作商業使

編號	商業區種類	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	附帶條件或其他說明
					用，不得作為住宅或非必要性附屬設施使用。
		商四-1(5-1) (附)	60	320	【附帶條件】 1.土地使用分區管制事項依「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定管制辦理。 2.容積率不得大於百分之三百二十。
		商五(43) (附)	60	360	【附帶條件】 「商五(43)」所涉主要計畫與細部計畫規定應提供之公共設施用地，應於商業區開發使用前，由地主將地上物拆除騰空及將土地完成無償捐贈後，始得申請建築使用。 【其他說明】 依93年12月30日原臺南市都市計畫委員會第238次會議決議，「商五(43)」所涉主要計畫、細部計畫所劃設之公共設施用地，得採分期捐贈後，始得進行相同比例之所屬商業區發照建築。
		商五(E5) (附)*	60	360	【附帶條件】 1.本區應以市地重劃方式辦理開發。
		更商(E5-2) (附)*	60	380	2.未來本區商業區之開發建築，應先經本市都市設計審查。
三	沿街商業區	商一-1(E4) (附)*	60	210	【附帶條件】 依「臺南市都市計畫變更回饋規定」規定辦理。
		商一-1(E5-1) (附)*	60	210	【附帶條件】 依「臺南市都市計畫變更回饋規定」規定辦理。
		商一-1(E7) (附)*	60	210	【附帶條件】 依「臺南市都市計畫變更回饋規定」規定辦理。
		商一-2(E8) (附)*	60	160	【附帶條件】 1.依「臺南市都市計畫變更回饋規定」規定辦理。 2.不得面臨高速公路側車道申請建築線及設置汽車出入口。
四	鄰里商業區	商一-1(E6) (附)*	60	210	【附帶條件】 未來「商一-1(E6)(附)」之開發建築地主需將EJ-23-10M、EJ-24-10M、EJ-13-10M計道路用地(原計畫為變電所用地部分)地上物拆除騰空及無償捐贈，始得申請建築使用。
		商二(17) (附)	60	240	【附帶條件】 1.由於主要計畫分區為商業區，故依原「臺南市都市計畫變更回饋規定」及變更為商業區申請規範，規定得免回饋。 2.變更後使用分區應維持原市場用地之容積率與建蔽率。
		商二(E3) (附)*	60	240	【附帶條件】 1.«商二(E3)(附)»土地為公有，未來開發應依所有權人所佔土地面積比例無償細部計畫「公兒E31」及

編號	商業區種類	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	附帶條件或其他說明
					「EH-2-12M」與「EH-3-12M」等用地。 2.最小基地開發規模為 3,000m ² 。
		商三(2)、商三(3)、商三(12)、商三(13)、商三(14)、商三(15)、商三(16)、商三(17)、商三(18)商三(21)	80	280	--
		商一-1(22)(附)*	60	210	【附帶條件】 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)

備註：*者係涉及內政部審議中「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」之原住宅區完成回饋變更為商業區、或商業區編號調整為主要計畫層級、或附帶條件修改等，後續需配合其發布實施內容修正。

第七條 「商特-4(5)」商業區內之土地建築時應依下列規定：

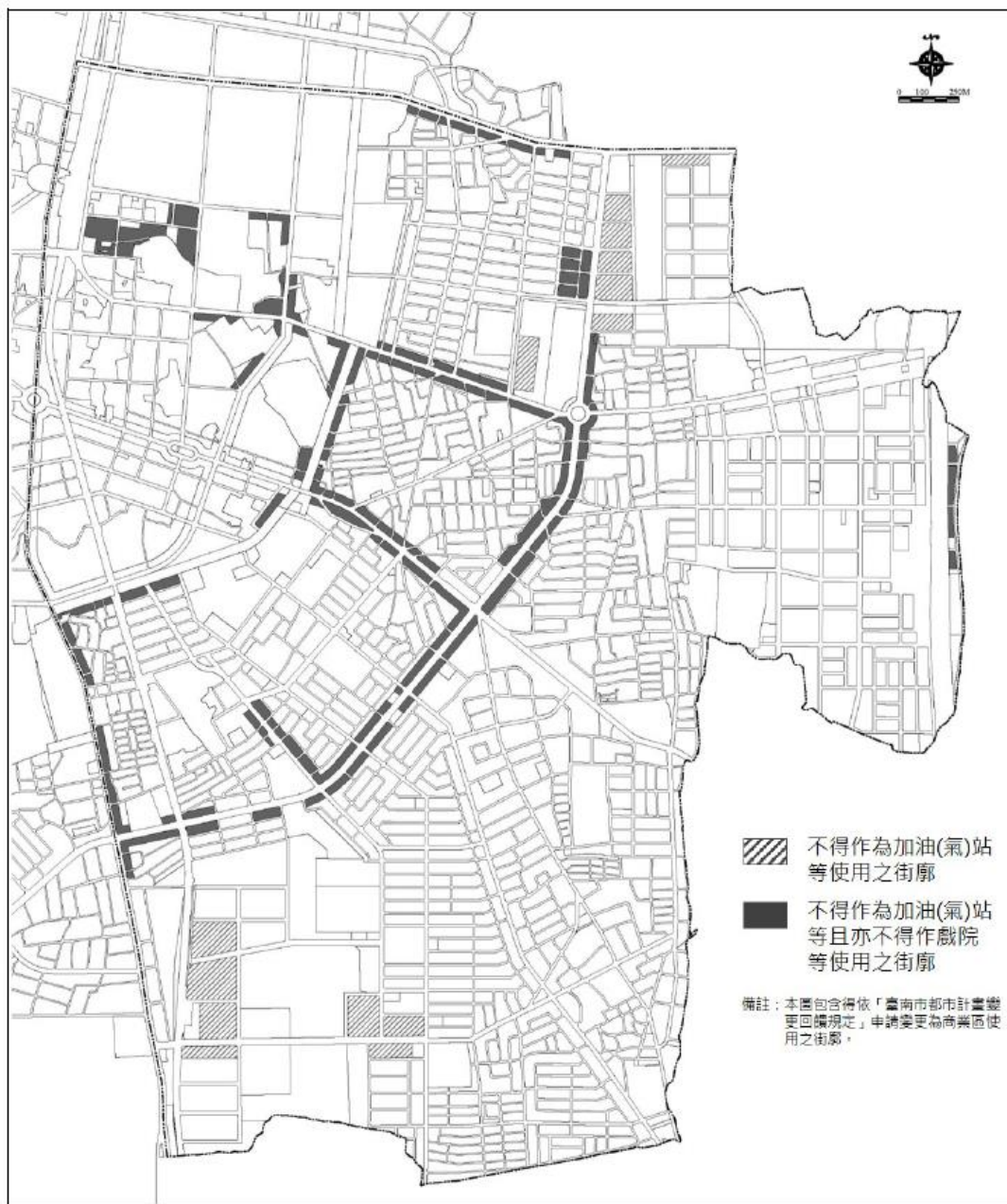
- 一、應整體規劃及留設 0.1 公頃以上之停車場用地，並經本府審查核可者始得據以申請建築。
- 二、自行規劃留設之道路其寬度不得小 10m，並比照「臺南市騎樓地設置標準」留設騎樓。
- 三、其建築基地鄰接建築線之寬度大於 30m，深度應大於 40m，且建築基地面積應不得少於 1,800m²。
- 四、建築物之鄰棟間隔不得小於 5m。

第八條 為維持鄰近住宅區之居住環境品質，「商一-1(E1)(附)」、「商一-1(E4)(附)」、「商一-1(E7)(附)」、「商三(65-2)」、「商四-1(E2)」、「商五(E5)(附)」、「更商(E5-2)(附)」商業區及依「臺南市都市計畫變更回饋規定」申請變更為商業區使用者等街廓(詳圖 11 所示)，不得作為以下使用：

- 一、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
- 二、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業等，含殯儀館、壽具店、葬儀社)。
- 三、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。

四、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所之使用。

另「商一-1(E1)(附)」、「商一-1(E4)(附)」、「商一-1(E7)(附)」商業區及依「臺南市都市計畫變更回饋規定」申請變更為商業區使用者等街廓(詳圖 11 所示)，亦不得作為以下使用：戲院、電影片映演業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、電子遊戲場、動物園、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場。



第九條 「商三(65-1)」及「商三(65-2)」商業區為不同程度之使用管制，其使用性質規定如下：

分區別	容許使用項目及相關管制規定
「商三(65-1)」商業區	1.百貨公司使用；2.零售業使用；3.批發業使用；4.餐飲業使用；5.辦公室使用；6.運動、娛樂及休閒服務業使用；7.會議展示使用；8.觀光旅館；9.金融及保險業、出版、影音製作、傳播及資通訊服務業使用；10.文化教育設施；11.住宅使用；12.經市府審查核准之必要服務設施。
「商三(65-2)」商業區	1.百貨公司使用；2.零售業使用；3.批發業使用；4.餐飲業使用；5.辦公室使用；6.會議展示使用；7.觀光旅館；8.金融及保險業、出版、影音製作、傳播及資通訊服務業使用；9.文化教育設施；10.住宅使用；11.經市府審查核准之必要服務設施。

第十條 其他使用分區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

編號	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
一	文教區	60	200	--
二	宗教專用區	60	160	--
三	醫療專用區	50	200	--
四	第一種電信專用區	50	250	--
五	第三種電信專用區	50	250	--
六	瓦斯事業特定專用區	50	100	--
七	文化社教專用區	60	200	--
八	古蹟保存區	60	160	古蹟保存區內原有建築已超過者，不在此限。
九	車站專用區	60	400	位於南臺南站副都心地區之車專(4)
		50	360	位於原平實營區之車專(3)
十	加油站專用區	40	120	油(專)1：原為農業區作加油站使用，故仍維持其使用強度。
十一	生技研發與生產專用區	60	250	--
十二	創意文化專用區	60	320	--
十三	電路鐵塔專用區	60	400	--

第十一條 有關第十條其他使用分區之容許使用項目及相關管制規定，除依下表規定辦理外，其餘分區依都市計畫法及相關法令規定辦理。

使用分區	容許使用項目及相關管制規定
瓦斯事業特定專用區	1.本專用區周邊應至少退縮 10m 建築，其臨計畫道路境界線應設置至少淨寬 1.5m 之喬木植生帶，除必要之進出道路外，其餘部分應予以植栽綠化。 2.本專用區周邊應留設 10m 以上隔離綠帶，其得列入法定空地計算。綠帶內側應設置高度 2m 以上、厚度 25cm 以上之實體防火隔離牆(基地出入口除外)，並設置適當消音、防震及安全設施，並應自行闢建完成後，始得核發使用執照。 3.需設置氣體洩漏之防止及警報設施 4.土地及建物之使用除供與事業經營有關之辦公室、倉庫、單身員工宿舍外，僅供儲存分裝瓦斯、天然氣等相關設施使用。
電信專用區	第一種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條電信專用區之第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。 第三種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條電信專用區之規定辦理。

使用分區	容許使用項目及相關管制規定
宗教專用區	供宗教及與宗教相關之使用，並經目的事業主管機關同意。
古蹟保存區	依文化資產保存法及相關規定之使用，並經目的事業主管機關同意。
文化社教專用區	除古蹟本體外，其餘土地依第五種住宅區之使用管制但須配合古蹟本體整體規劃。
車站專用區	<ol style="list-style-type: none"> 供交通轉運、商業用途、其他經目的事業主管機關核准之設施及停車使用。 商業用途依「都市計畫法臺南市施行細則」使用項目規定辦理，並依同法第 16 條商業區之規定限制其使用項目，另為維持鄰近住宅區之居住環境品質，不得作為加油(氣)站、殯葬服務業(殯葬設施經營、殯葬禮儀服務業等，含殯儀館、壽具店、葬儀社)、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所之使用。 車(專)另須符合下列規定： <ol style="list-style-type: none"> 轉運服務空間樓地板面積至少 5,000 平方公尺以上，大客車月台(含備用車席)至少 15 席以上。 基地開發案臨中華東路、小東路側，另須留設未來銜接本市先進運輸系統之空間界面，且提供樓地板面積至少 2,500 平方公尺以上室內空間作為候車服務大廳、資訊服中心為必要設施使用。 建物規劃及建置須符合臺南市低碳自治條例相關規定。 作為旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業及其他經主管機關核准之設施以外之商業設施使用時，其所佔總樓地板面積比例不得大於 50%。
加油站專用區	油(專)1：得兼營便利商店、停車場、車用液化油氣、代辦汽車定期檢驗、經銷公益彩券、廣告服務等使用。
生技研發與生產專用區	<ol style="list-style-type: none"> 依據「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」第 5 條第 3 項規定：「國營事業管有之公共設施用地經檢討變更為專供讓國營事業使用之專用區，且未容許得供該事業以外之商業使用者，免提供相關捐贈事項。」 應限制為作原機關用地允許使用之項目，且不得作為商業使用。
創意文化專用區	<ol style="list-style-type: none"> 文教設施； 視覺、音樂與表演藝術產業； 工藝產業； 數位休閒娛樂產業； 時尚設計產業； 建築設計產業； 日常用品、一般零售業及餐飲業； 文化展演設施； 地方文化研究推廣機構、文化研究服務機構； 藝術行銷中心、文化人才培育中心、創意產業研發中心； 文化創意、設計工作室； 會議及展覽設施； 汽機車停車場、立體停車場等設施； 自行車停車場； 戶外遊憩設施、廣場、綠地、人行道等開放空間； 廢棄物、污水處理系統； 行政辦公及管理服務設施； 其他經文化部核准同意之項目。

第十二條 公共設施用地之容許使用項目，除依都市計畫法及相關法令規定辦理外，並依下表規定辦理，其容積率及建蔽率不得大於下表之規定：(涉及鐵路地下化之車站用地、公園道用地(兼供鐵路使用)、公園道用地、鐵路用地，詳玖、涉及臺南市區鐵路地下化計畫之相關規定)

編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	相關規定	
一	學校用地	文大用地	50	250	「文大 1」得容許旅館使用，惟僅供大學路與勝利路交叉口東南側之現況成大校友會館使用，且校友會館規模應不大於現況經營規模(90 間客房，使用面積約 7,981.78 平方公尺(不含地下機電及停車空間))。

編號	項目	建蔽率(%)		容積率(%)	相關規定	
		文中(高中)用地	50	200	--	
		文中(國中)用地	50	150	--	
		文小(國小)用地	50	150	--	
		文中小(國中國小用地)	50	150	--	
		私校用地	50	200	--	
二	機關用地	60		250	--	
三	市場用地	60		240	--	
四	停車場用地	平面使用		10	20	--
		立體使用	停 E3	60	360	--
			其它	80	960	--
五	變電所用地	60		250	--	
六	加油站用地	40		120	--	
七	社教用地	60		250	--	
八	文化社教用地	60		210	「社 E1」、「社 E2」應以提供各項文教設施為主，包括舉辦藝文活動設施、青年會館、社教機構、文化產業等各項活動設施，並配合提供社區居民集會及休憩之場所。	
九	文教用地	50		250	1.使用性質 (1)學校各項設施。 (2)體育設施 (3)文化教育有關之會議展覽設施：會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館...等使用。 (4)其他與文化、教育有關，並經本府文化、教育主管機關審查核准之設施。 2.其他規定：應提供至少 1.62 公頃之停車空間對外開放使用。	
十	污水處理廠用地	60		120	--	
十一	公園用地、公園兼兒童遊樂場用地	面積在 5 公頃以下	15	45	1.「公兒 E22」應至少留設不低於原面積(停 12)(0.08 公頃)之停車場面積。 2.「公兒 E25」應至少留設不低於原面積(停 13)(0.24 公頃)之停車場面積。 3.「公 E3」內現有喬木原則保留，如因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。 4.「公 18」應配合現有之巴克禮公園進行整體規劃，並設置適當之滯洪設施。	
		面積超過 5 公頃以上之部份	12	35		
		公 17(兼供文化中心使用)	35	60	容許使用項目： 1.併供臺南文化中心及其附屬設施使用。 2.停車場、美術館及圖書館。	
		公 E5(兼供文化設施使用)	30	50	容許使用項目：併供藝文展覽表演場所、一般辦公處所及其附屬設施使用。	
		公 E7(兼供環保、文化設施使用)	20	45	容許使用項目：併供資源回收交換中心、環境與文化教育設施場所、藝文展覽表演場所、一般辦公處所及其附屬設施使用。	
	公兒 E47	30	45	建蔽率 30%僅供現況東明里活動中心使用。		

編號	項目	建蔽率(%)		容積率(%)	相關規定
		公 87(附)、公兒 E38	15		
		公 87(附)、公兒 E38	15	45	容許使用項目：併供捷運場站相關附屬設施使用，並免計建蔽率與容積率。
十二	綠地	0		0	--
十三	廣場用地	廣 E7	10	20	容許使用項目：併供捷運場站相關附屬設施使用，並免計建蔽率與容積率。
		廣 E8	10	20	--
		其它	0	0	--
十四	廣場兼停車場用地	0		0	--
十五	公墓用地	20		200	本公墓用地應整體規劃開發，應予綠化美化，並應於基地周圍設置寬度10m以上之綠帶，以增進當地景觀。
十六	捷運系統用地	捷運系統用地其建蔽率、容積率不予規定。			捷運系統用地係供捷運場站相關附屬設施使用。

第十三條 「公 83」公園用地及「廣 E7」、「廣 E8」廣場用地如擬依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用，並符合下表所列之使用項目為限。

用地類別	立體多目標使用項目	平面多目標使用項目
公園用地	地下作下列使用： 一、停車場。 二、兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設施。 三、天然氣整壓站及遮斷設施、變電所、電信機房及必要機電設施、資源回收站。 四、藝文展覽表演場所。	一、社會教育機構。 二、文化中心。 三、體育館。 四、休閒運動設施。 五、集會所、民眾活動中心。 六、停車場。 七、自來水、下水道系統相關設施、電信機房、資源回收站等所需之必要設施。 八、分駐(派出)所、崗哨、憲兵或海岸巡防駐所、消防隊。 九、兒童遊樂設施。
廣場用地	地下作下列使用： 一、停車場。 二、休閒運動設施。 三、變電所及其必要機電設施。 四、電信機房。 五、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。 六、資源回收站。 七、天然氣整壓站及遮斷設施。	--

第十四條 本計畫內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準依下列之規定：

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位	
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150m ² 設置1輛	樓地板面積每滿50m ² 設置1輛	樓地板面積每滿2,000m ² 設置1輛(最多設置2輛)	
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150m ² 設置1輛。	樓地板面積每滿100m ² 設置1輛。	免設	
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150m ² 設置1輛	樓地板面積每滿100m ² 設置1輛	樓地板面積每滿2,000m ² 設置1輛(最多設置2輛)	
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿200m ² 設置1輛	樓地板面積每滿100m ² 設置1輛	樓地板面積每滿3,000m ² 設置1輛(最多設置2輛)	
第五類	電信專用區	第一種電信專用區	樓地板面積未滿500m ² 者設置1輛，超過部分每250m ² 及其零數設置1輛。	樓地板面積每滿100m ² 設置1輛。	樓地板面積每滿3,000m ² 設置1輛(最多設置2輛)。
		第三種電信專用區	樓地板面積每滿150m ² 設置1輛。	樓地板面積每滿50m ² 設置1輛。	樓地板面積每滿2,000m ² 設置1輛(最多設置2輛)。
第六類	前五類以外建築物	同第四類之規定			

一、依「臺南市都市計畫變更回饋規定」申請變更為商業區使用者、商業區(「商一-1(E1)(附)」、「商一-1(E4)(附)」、「商一-1(E7)(附)」、文教區(文8)、文大1及文化社教用地(「社E1」、「社E2」)等(詳圖12所示)，供上表第二類以外使用之建築基地，其建築物附設汽車位應依上表規定加倍留設。

二、創意文化專用區之建築物附設機車位應依上表規定加倍留設。

三、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

(一)機車停車位尺寸：長1.8m，寬0.9m。

(二)機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；

機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。

四、如設置自行車停車位，其尺寸及設置方式依下列規定：

(一)自行車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.6m。

(二)自行車停車位可採平面或立體停車等方式設置。

五、貨車裝卸位依下列規定：

(一)每滿 10 個裝卸位，應於其中設置 1 個大貨車裝卸位。

(二)最小裝卸位尺寸：

1.小貨車裝卸位：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

2.大貨車裝卸位：長 13m，寬 4m，淨高 4.2m。

六、電信專用區之機車及汽車之停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積之 20%。

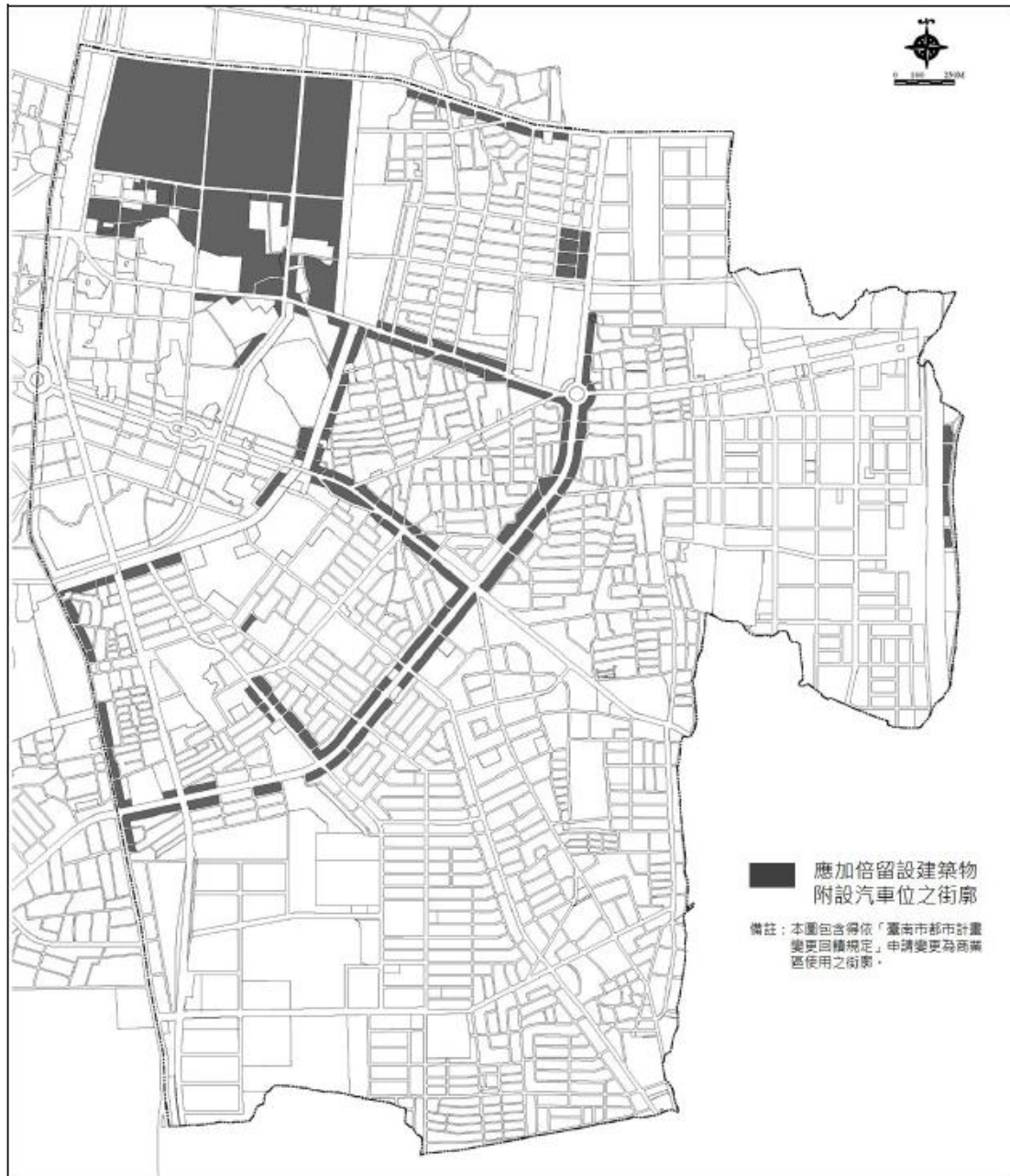


圖 12 供第二類以外使用之建築基地應加倍留設建築物附設汽車位
之街廓示意圖

第十五條 原忠孝國中範圍內(機 35 西側、文大 12 北側、EH-1-12M 以南及 EH-6-6M 以東)之第五種住宅區，各街廓內建築基地停車場出入口應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，得依決議事項辦理，不受前述規定限制。

第十六條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理：

一、退縮建築及相關規定

區位	分區及用地別	退縮建築規定
南臺南 站副都 心地區	車(專)4	應自計畫道路境界線至少退縮 8m 建築。
	加油站專用區、生技研發 與生產專用區	應自計畫道路境界線至少退縮 8m 建築。
	古 26	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。
	商四-1(E2)	1.面臨 20m 以上計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 8m 建築。 2.面臨未達 20m 計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。
	第五種住宅區	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。
	公共設施用地	1.應自計畫道路境界線至少退縮 8m 建築。 2.文教用地除依第 1 點退縮建築外，其臨接其他分區及用地部分，亦應自分區用地境界線至少退縮 8m 建築。
平實營 區與精 忠三村 地區	商五(E5)(附)、更商(E5- 2)(附)	1.臨 2-1-30M(中華東路及 1-1-40M)(小東路)側，應自計畫道路境界線至少退縮 10m 建築;臨其他計畫道路側，則應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。 2.臨「1-1-40M(小東路)街廓編號 C1 之商五(E5(附)商業區，應留設通道供公共通行，以連通 EB-11-10M 與北側永康區道路系統，其指定留設通道位置原則為：依 EB-11-10M 計畫道路中心線往北延伸，自中心線兩側各留設 5m 通道供公共通行，並應與前後道路用地連續整平為原則，且應自地面層起淨空高度至少 4.6m，其與計畫道路交口應依規定留設截角。
	市地重劃範圍內之第五種 住宅區	1.應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。 2.街廓編號 R1-2 之住五(附)住宅區，應留設法定空地供公共通行，以連通 EB-9-6M 與北側 EB-4-10M，其指定留設法定空地位置原則為：依 EB-9-6M 與 EB-1-8M 計畫道路交口之道路中心線垂直往北延伸至 EB-4-10M，自中心線兩側各留設 3m 法定空地供公共通行，並應與前後道路用地連續整平為原則，其與計畫道路交口應依規定留設截角。
	車(專)3	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。
	公共設施用地	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。
原「工 二」工 業區	面臨 2-1-30M(中華東路) 及 3-6-20M(東寧路)之商 三(65-1)、公 83、廣及建物 E7 及廣 E8	應自計畫道路境界線至少退縮 10m 建築，並配合地下停車場及建物主要出入口設置緩衝車道。
	面臨公道 15-12M、公道 16-12M 之廣 E7、公 83、 商三(65-2)及面臨廣 E7、 廣 E8 之商三(65-1)	應自計畫道路或廣場用地境界線至少退縮 5m 建築，並配合地下停車場及建物主要出入口設置緩衝車道。

區位	分區及用地別	退縮建築規定
	面臨公 83 之商三(65-1)、商三(65-2)及廣 E7	應自公園用地境界線至少退縮 3m 建築。
	商三(65-2)	除面臨公道 15-12m 及公 83 用地依前規定辦理外，臨其他建築基地，應自基地境界線至少退縮 3m 以上建築。
原德高保護區	第五種住宅區	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。
	公共設施用地	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。
原忠孝國中範圍內	第五種住宅區	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。
其他	虎住一、虎住一(附)、虎住二、虎住二(附)、虎住三、虎住三(附)	1.3-6-20M(裕農路)兩側依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 2.其餘應自計畫道路境界線至少退縮 2m 建築。
	「EA-16-4M」南側及西側之住五、商 E7(附)	應自計畫道路境界線至少退縮 2m 建築。
	商五(43)(附)	1.面臨「公道 4-40M」(林森路)側應自計畫道路境界線至少退縮 10m 建築。 2.面臨「4-35-15M」(崇善路)及「EI-2-15M」側應自計畫道路境界線至少退縮 6m 建築。 3.面臨「EI-3-12M」側應自計畫道路境界線至少退縮 4m 建築。
	機 E9	面臨「4-35-15M」(崇善路)側應自計畫道路境界線至少退縮 10m 建築。
	機 35	面臨計畫道路側應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。
	電信專用區	應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。
	加油站專用區	油(專)1：臨接商業區側，應設置至少 10m 隔離緩衝綠帶。
	瓦斯事業特定專用區	詳本要點第十一條。
	創意文化專用區	1.臨接「3-10-20M、EO-16-4M」(北門路)側，應自計畫道路境界線至少退縮 4.25m 建築，其臨計畫道路境界線應設置至少淨寬 1.5m 之喬木植生帶，其餘部分留設至少淨寬 2.5m 之無遮簷人行步道。 2.原合法建築物辦理增建、改建、修建者，受基地條件限制或特殊規劃設計理念，經本市都市設計審議委員會審議通過者；或僅辦理變更使用執照者，得不受第 1 點退縮規定及「臺南市騎樓地設置標準」規定限制。
	捷運系統用地	鄰 2-1-30M(中華東路)側應至少退縮 4.25m 建築，其餘部分應自基地境界線至少退縮 1.5m 建築。
	都市計畫說明書載明應實施區段徵收或市地重劃地區有下列條件之一者： 1.尚未配地地區。 2.1,000 平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度地區。	1.住宅區及商業區應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。 2.住宅區及商業區以外之其他使用分區及公共設施用地應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。
前述以外之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	

二、基地退縮空間設置，除前項表格內另有規定外，應依以下規定設置：

(一)退縮 4m、5m 或 6m 建築者，其臨計畫道路境界線應設置淨寬 1.5m 之喬木植生帶，其餘部分應留設淨寬 2.5m 之無遮簷人行步道。

(二)退縮 8m 建築者

1.位於南臺南站副都心地區之公共設施用地，其臨計畫道路境界線應設置至少淨寬 3m 之喬木植生帶，其餘部分應留設至少淨寬 5m 之無遮簷人行步道。

2.第 1 點外之地區，臨計畫道路境界線應設置至少淨寬 1.5m 之喬木植生帶，其餘部分應留設至少淨寬 2.5m 之無遮人行步道。

(三)退縮 10m 建築者，其計畫道路境界線應設置至少淨寬 1.5m 之喬木植生帶，其餘部分應留設至少淨寬 2.5m 之無遮簷人行步道。

三、依本條規定退縮建築之建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地，並得計入法定空地。

四、退縮範圍設置規定：

(一)退縮範圍地面上不得有建築構造物。惟捷運出入口、連通道、軌道等相關設施不在此限。

(二)退縮範圍應予適當綠化，且臨計畫道路側之退縮範圍不得設置停車空間、台電配電場所。

五、無遮簷人行步道應採用透水性、防滑之硬鋪面，並與鄰地步道順接供公眾通行。

六、如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，得依決議事項辦理，不受第二款規定限制。

七、依容積獎勵或容積移轉規定提高容積之建築基地，如容積率放寬基地都市設計審議原則或經本市都市設計審議委員會審

查決議，有更嚴格之退縮規定者，從其規定。

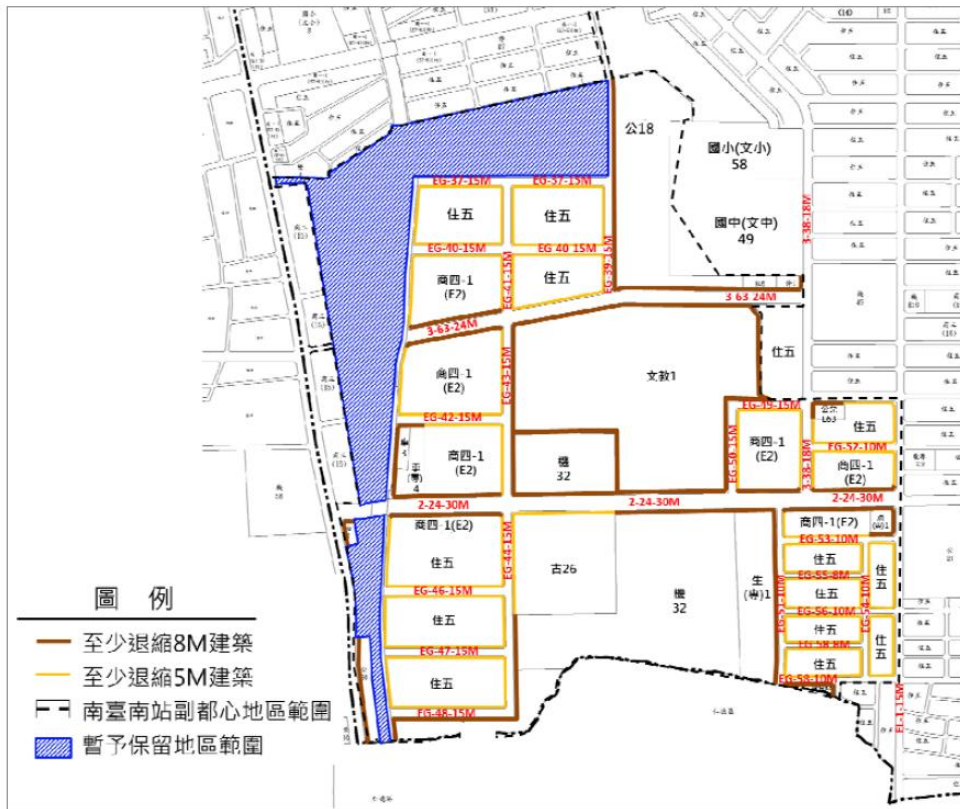


圖 13 南臺南站副都心地區退縮建築示意圖

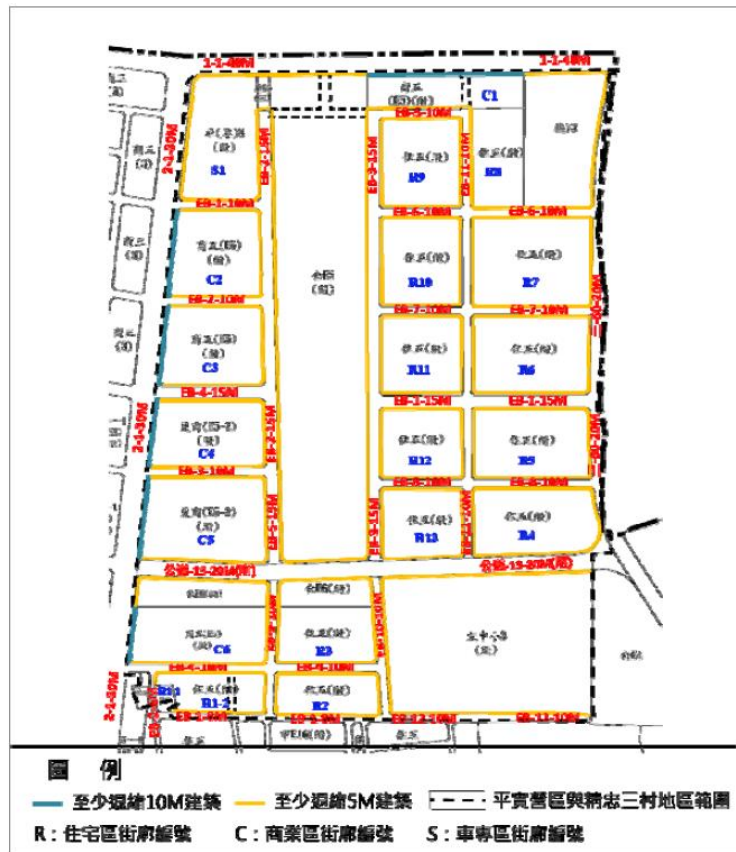


圖 14 平實營區與精忠三村地區退縮建築暨街廓編號示意圖

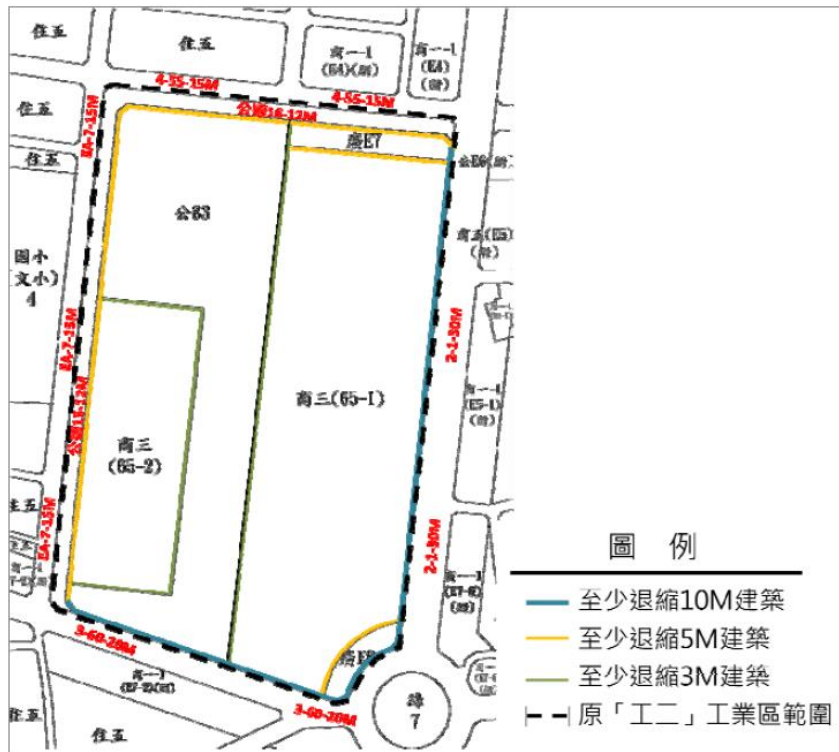


圖 15 原「工二」工業區退縮建築示意圖



圖 16 原德高保護區退縮建築示意圖 圖 17 原忠孝國中範圍退縮建築示意圖

第十七條 為加速「商三(65-1)」與「商三(65-2)」商業區之開發及營造整體風貌與提升公共利益，其建築容積得依下列各款規

定酌予獎勵，惟獎勵值總和上限不得超過法定容積率之20%。

一、開發時程：於「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」發布實施日起六年內申請商業區建造執照給予獎勵。

二、整體開發：建築基地採全街廓(「商三(65-1)」或「商三(65-2)」商業區)整體開發者。

三、其他經「臺南市都市設計審議委員會」認定有助於提升地區環境品質與公益性之事項。

四、依建築法規或其他相關法令可獲得之容積獎勵。(依主要計畫規定，不得適用開放空間及增設停車空間等容積獎勵規定)

申請本條各款獎勵項目應於都市設計審議報告中詳細說明，並由「臺南市都市設計審議委員會」就其開發內容符合各款程度審定其獎勵值。

第十八條 為加速「商四-1(E2)」商業區之開發及營造整體風貌與提升公共利益，其建築容積得依下列各款規定酌予獎勵，惟獎勵值總和上限不得超過法定容積率之20%。

一、整體規劃：面臨公園道之「商四-1(E2)」商業區，若依都市計畫街廓範圍整體規劃者，經本市都市設計審議委員會審議，得獎勵建築容積以原法定容積之10%為上限。

二、大面積開發：為鼓勵大面積開發建設，針對臨公園道之「商四-1(E2)」商業區，若最小建築基地開發規模符合下表規定者，得依規定獎勵容積。

面臨道路寬度	最小建築基地開發規模	獎勵容積
	7,000m ² (含)以上	
40m 公園道		決定容積率×10%
20(含)m 以上未達 40m 者		決定容積率×8%
未達 20m 者		法定容積率×5%

三、按指定業種開發：臨接公園道之「商四-1(E2)」商業區，若依圖18及下表指定區域之業種使用者得分別獎勵10%及20%原

法定容積。

指定區域	指定業種	獎勵內容	備註
(一)	大型購物中心、百貨公司	法定容積率×20%	
(二)	商務旅館	法定容積率×10%	

四、依建築法規或其他相關法令可獲得之容積獎勵。

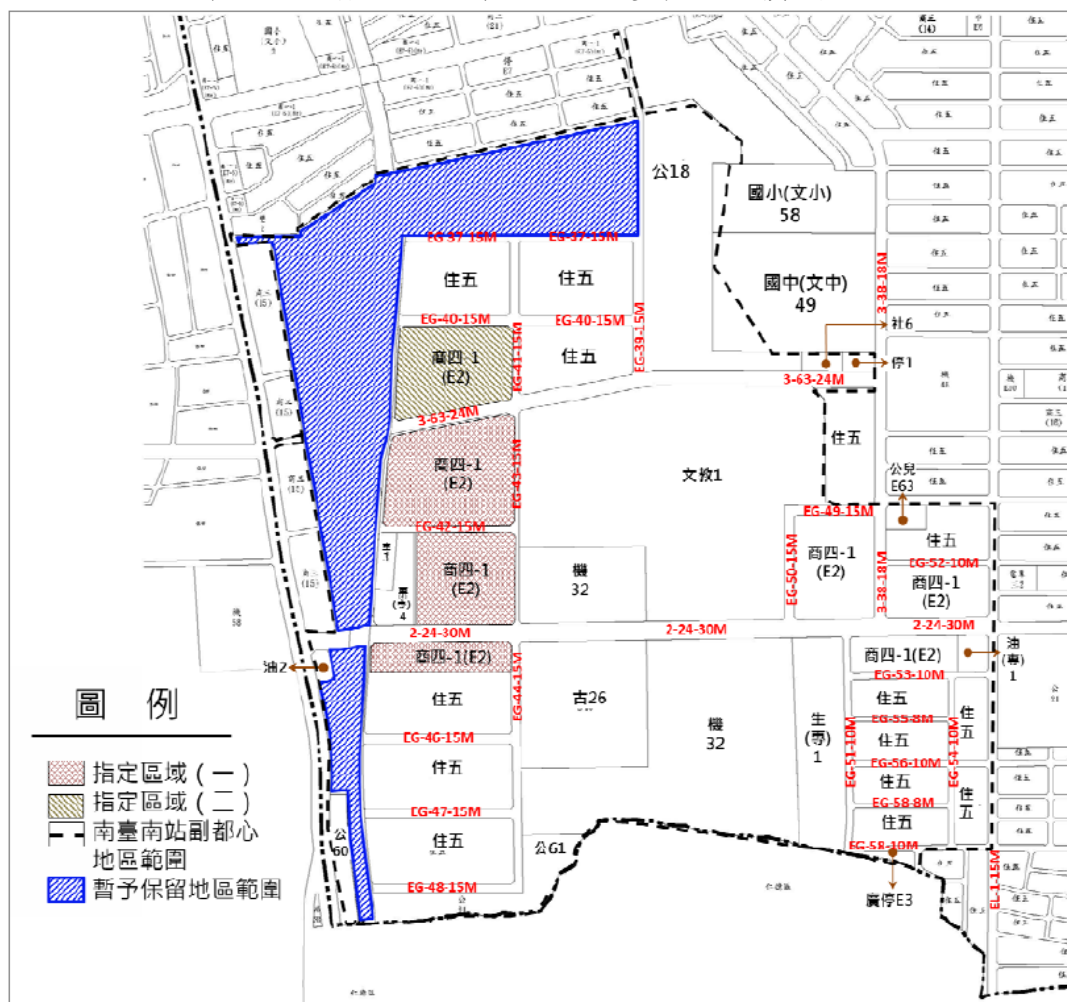


圖 18 商四-1(E2)容積獎勵指定區域示意圖

第十九條 車站用地使用強度如下表：

分區別	建蔽率(%)	容積率(%)
車站用地	60	400

第二十條 車站用地使用項目如下：

- 一、車站運輸：供車站站體及相關附屬事業設施、餐飲及旅遊服務、交通轉運及停車等附屬設施使用。
- 二、車站用地及鐵路地下化空間得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。

三、另為維持鄰近住宅區之居住環境品質，不得作為加油(氣)站、殯葬服務業(含殯儀館、壽具店、葬儀社)、舞廳(場)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之經營場所之使用。

第廿一條 車站用地之建築基地申請開發建時，應依下表規定辦理：

編號	分區及用地別	建築物退縮及相關規定
一	車站用地 (供林森站使用)	建築基地申請開發建築時，應自建築線至少退縮建築 5 公尺以上建築，其退縮部分(停車彎除外)，臨建築線側應設置 1 公尺寬以上之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。
二	車站用地 (供南臺南站使用)	建築基地申請開發建築時，應自建築線至少退縮建築 8 公尺以上建築，其退縮部分(停車彎除外)臨建築線側應設置 1.5 公尺寬以上之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。

第廿二條 車站用地申請建築均應提送臺南市都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。

第廿三條 車站用地開發(包含後續站區多目標使用開發、聯合開發等)及停車空間設置，於都市設計審議時應提出交通影響評估說明，報請交通主管機關審核。

第廿四條 公園道用地(兼供鐵路使用)之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 30%。

第廿五條 公園道用地(兼供鐵路使用)其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其土地使用項目如下：

- 一、鐵路地下化工程相關附屬設施之使用(如通風口、緊急出口及其他附屬設施及設備等)。
- 二、道路、綠帶及相關附屬設施之使用。
- 三、一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。

第廿六條 因鐵路地下化工程範圍造成沿線計畫道路及現有巷道與公園道用地(兼供鐵路使用)之道路截角，應避免拆除現有建築，其因此不足之截角長度，應於公園道用地(兼供鐵路使用)之人行道或綠帶範圍內依規定留設。

前項因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

第廿七條 為確保鐵路地下化設施安全，鐵路地下化區間兩側 50 公尺內之土地，申請人於辦理下列行為前，除檢具必要之建築或工程審查文件外，並應提供施工計畫由建築或工程主管機關會商鐵路相關機關：

- 一、地基調查鑽孔。
- 二、抽降地下水。
- 三、管線、人孔及其他工程設施之開挖。
- 四、地下構造物之拆除。
- 五、地下鑽掘式管、涵之設置。
- 六、河川區域之工程行為。

公共工程主辦機關進行前項各款行為前，應先與鐵路主管機關協調後為之。

第一項之辦理方式及流程由主管機關訂定相關規範辦理。

第廿八條 因配合路地下化計畫辦理用地取得，致土地面積有所減損，屬「住五」住宅區及「商四(1)」商業區之賸餘土地(不得為畸零地)申請原地新建者，其建蔽率放寬為 80%及 90%。其建蔽率規定如下表：

分區	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
「住五」住宅區	配合鐵路地下化工程用地取得後原地重建者	80	210
	一般案件	60	210
「商四(1)」商業區	配合鐵路地下化工程用地取得後原地重建者	90	320
	一般案件	80	320

第廿九條 為提昇都市景觀品質，並提供多元補償管道，配合鐵路地下化計畫辦理用地取得後之賸餘土地，其與相毗鄰土地申請合併新建者，得依下列規定申請補償容積：

一、該建築基地得加計配合鐵路地下化工程用地取得部分土地原法定容積之 30%為補償容積，但不得大於該建築基地法定容積之 30%。其計算公式為：

R：合併後建築基地總容積

A：合併後建築基地之法定容積

B：配合工程用地取得部分土地之原法定容積

$R=A+B\times 30\%$ ，且 $B\times 30\%\leq A\times 30\%$

二、申請合併建築之基地，其鄰接公園道用地(兼供鐵路使用)之寬度不得小於 2 公尺。

三、依本條規定申請之補償容積，不計入其他相關法令規定之獎勵容積。

四、有關申請合併新建之程序及應備文件，得由本府另訂作業要點據以執行。

第三十條 配合鐵路地下化計畫辦理用地取得後，鄰接公園道用地(兼供鐵路使用)之賸餘土地，符合下列條件者，得予以容積獎勵：

一、基地規模、現況、申請條件符合依下列各點規定者，得獎勵基準容積 20%：

(一)賸餘土地面積應達 330 平方公尺以上，且不得小於用地取得前原土地面積之 50%。

(二)申請建築基地於用地取得前係以 4 層樓以上合法集合住宅申請建築者。

(三)經全部土地所有權人同意。

二、屬下列情形之一者，不適用本條規定增加基準容積：

(一)基地涉及公辦更新範圍者。

(二)基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。

(三)申請都市更新條例相關容積獎勵者。

第卅一條 依本要點第廿八條、第廿九條及第三十條及「臺南市興建公共設施拆除合法建築物賸餘部分就地整建辦法」申請整建、新建者，僅得擇一適用，且應於鐵路地下化工程完工後5年內申請建築執照。

第卅二條 鄰接公園道用地(兼供鐵路使用)之公有地不得適用本要點第廿八條、第廿九條及第三十條規定。

第卅三條 鄰接公園道用地(兼供鐵路使用)之可建築土地，免適用「臺南市騎樓地設置標準」。

符合前項免設置騎樓地之建築基地申請開發建築時，為配合公共設備管道之設置，應自計畫道路境界線退縮0.5公尺以上建築。

第卅四條 公園道用地之建蔽率不得大於10%，容積率不得於30%。

第卅五條 公園道用地以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其土地使用項目如下：

一、道路、綠帶及相關附屬設施之使用。

二、一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水上保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。

第卅六條 為避免拆除現有建築，公園道用地不足之截角長度無須重新補足，應於公園道用地之人行道或綠帶範圍內依規定留設。

前項因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

第卅七條 鐵路用地建蔽率70%、容積率200%。

第卅八條 鐵路用地之鐵路地下化工程用地範圍內供車站站體及相關附屬事業設施(由鐵路營運機關認定)、餐飲及旅遊服務、交

通轉運及停車等附屬設施使用。

第卅九條 鐵路用地之鐵路地下化工程用地範圍內得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。

第四十條 鐵路用地之鐵路地下化工程停車空間，於都市設計審議時應提出交通影響評估說明，報請交通主管機關審核。

第四十一條 鐵路用地之鐵路地下化工程停車空間、車站用地開發(包含後續站區多目標使用開發、聯合開發等)之停車空間設置，依第四十條規定留設，免依第十四條規定辦理。

第四十二條 容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」規定辦理。其中「平實營區與精忠三村地區」及「南臺南站副都心地區」容積接受基地以住宅區及商業區為限。

第四十三條 平實營區與精忠三村地區各街廓(街廓編號詳圖 14)最小建築基地面積依下列規定辦理，如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

一、「商五(E5)(附)」商業區(街廓編號 C1)、「住五(附)」住宅區(街廓編號 R1-2)、「車(專)3(附)」車站專用區(街廓編號 S1)應全街廓一次整體開發；「商五(E5)(附)」及「更商(E5-2)(附)」商業區(街廓編號 C2~C6)、「住五(附)」住宅區(街廓編號 R3~R13)，其最小建築基地面積不得低於四分之一街廓面積，若同一街廓內剩餘基地無法達成四分之一街廓面積者不在此限，惟剩餘基地應一次辦理開發。

二、「住五(附)」住宅區(街廓編號 R2)，其最小建築地面積如下：各宗基地面寬不得小於 6 公尺，深度不得小於 20 公尺。

三、市地重劃範圍內建築基地兩側面臨計畫道路者，最小建築基地面積為 500m²。

第四十四條 南臺南站副都心地區各街廓最小建築基地面積除按圖 19 規定辦理，亦須符合下列規定，如有特殊情形，經本市

都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

- 一、未指定商業區及住宅區建築基地兩側面臨計畫道路者，最小建築基地面積為 500m²。
- 二、前項建築基地面積若低於最小建築面積者，應併入其相鄰基地申請建築。

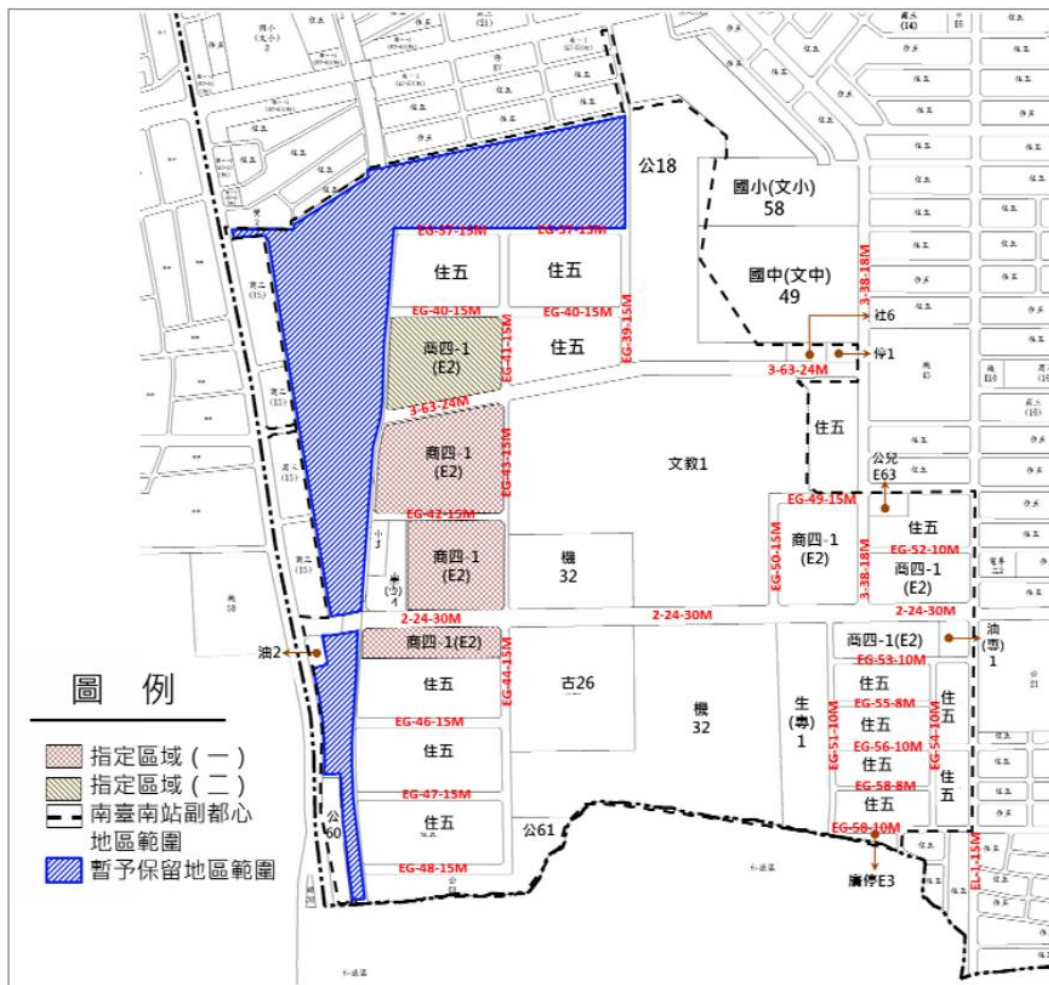


圖 19 南臺南站副都心地區最小建築基地面積示意圖

第四十五條 鐵路地下化路線所經之公園道用地、公園用地及道路用地，其地面下得供鐵路使用。

第四十六條 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，免計遮蔽率及容積率。

第四十七條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫「都市設計準則」之規定辦理。

捌、事業及財務計畫

一、實施進度

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 日獲行政院核定，綜合規劃報告與環境影響說明書已分別於民國 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。

二、開發方式

臺南市先進運輸系統第一期藍線以臺南市政府為開發主體，捷運出入口與相關附屬設施所需用地，得依「大眾捷運法」第 6 條、第 7 條及相關規定，辦理徵收、撥用或土地開發以取得土地。

三、實施經費

臺南市先進運輸系統第一期藍線涉及三處都市計畫區，分別為「永康六甲頂都市計畫區」、「臺南都市計畫區」、「仁德都市計畫區」。第一期藍線規劃多處出入口優先以土地開發方式取得用地，惟有待整合土地所有權人意願，非本階段辦理內容，且建設經費係以全線工程計算，不以三處都市計畫區範圍分開估算。

臺南市先進運輸系統第一期藍線所需工程經費，由中央政府補助 237.09 億元、臺南市政府編列費用 155.47 億元，合計約 392.56 億元(含用地取得與拆遷補償費約 11.71 億元、設計作業及工程建造費約 380.85 億元)。

玖、其他

- 一、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。
- 二、本都市計畫區內捷運建設計畫之路線、場、站及相關附屬設施所需用地未納入變更為「捷運開發區」與「捷運系統用地」者，依「大眾捷運法」第 18 條及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條之規定辦理，不予變更土地使用分區。
- 三、第一期藍線用地範圍尚有部分土地所有權人需整合，為使計畫推動順利及配合綜合規劃審議時程，第一期藍線之都市計畫變更作業將拆分為二階段辦理，第一階段為配合捷運路線必要設施所需之變更內容，其餘分區與用地變更則納入後續階段辦理。
- 四、凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

表 11 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(億元)			主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		徵 購	撥 用	協 調 使 用	土 地 開 發	用 地 取 得 及 折 遷 補 償 費	設 計 作 業 及 工 程 建 造 費	合 計			
捷運 系統 用地	0.05	V				11.71	380.85	392.56	臺南市 政府	民國 120 年	中央補 助、臺 南市政 府編列 預算

註：1.開發經費係以全線工程計算，設計作業及工程建造費包含設計階段作業費、工程建造費、間接工程成本、工程預備等費用，皆以全線整體估算。

2.開發經費與預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

3.表內面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

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

附件三、土地清冊

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：

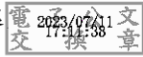
- 一、依據內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議紀錄之規定辦理。
- 二、經查旨案涉及變更臺南市主要計畫與東區細部計畫、仁德都市計畫，經洽詢貴局，臺南市主要計畫預定於113年啟動第六次通盤檢討作業，東區細部計畫預定112年底啟動第三次通盤檢討作業，辦理時間皆約需數年；另111年3月25日已發布實施「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)」，目前尚無辦理仁德都市計畫通盤檢討作業。
- 三、次查旨案可行性研究業於107年12月28日奉行政院核定，屬前瞻基礎建設之一，並納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



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：

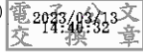
- 一、依據本局112年2月9日南市交捷工字第1120126234B號開會通知單辦理。
- 二、本次會議與會代表所提建議及會後書面意見，本局將納入第一期藍線都市計畫變更草案進行評估檢討調整，後續再依都市計畫法定程序辦理公開展覽及說明會，相關會議紀錄已公開於本處官方網站訊息專區之活動訊息(網址：<https://traffic-tsb.tainan.gov.tw/RTO>)，以供市民下載參閱。

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)



裝
訂
線



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。

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：

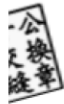
- 一、依據本局112年2月9日南市交捷工字第1120126234A號開會通知單辦理。
- 二、本次會議與會代表所提建議及會後書面意見，本局將納入第一期藍線都市計畫變更草案進行評估檢討調整，後續再依都市計畫法定程序辦理公開展覽及說明會，相關會議紀錄已公開於本處官方網站訊息專區之活動訊息(網址：<https://traffic-tsb.tainan.gov.tw/RT0>)，以供市民下載參閱。

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)



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，如台電未來有開闢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	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？	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。
	2.目前除劃定捷運開發區，相鄰土地能否爭取參與開發？	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。
	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？	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。
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？	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。
	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？	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。
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	1.目前土地不願意被徵收，也不願意參與捷運聯合開發。	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。
	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。	
民眾 6	(書面)我們堅決反對聯合開發合作。	
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。
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。	

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。

附件三、土地清冊

項次	地段	地號	謄本 面積(m ²)	變更 面積(m ²)	權利範圍		所有權人	管理機關
					分母	分子		
1	竹篙厝段	2261-1	1,632.00	483.16	1	1	台 000 股份有限公司	-

變更臺南市東區細部計畫(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