

變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(修訂「商
(專)(附)」觀光藝文商業專用區土地使用分區管
制要點)書

臺南市政府
中華民國 112 年 12 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	變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(修訂「商(專)(附)觀光藝文商業專用區土地使用分區管制要點)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第27條第1項第3款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺南市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 機 關	臺南市政府文化局	
本 計 畫 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	日期：自民國○年○月○日起○日。 登報：刊登於民國○年○月○日至○月○日○報。
	公 開 展 覽 會 說 明	民國○年○月○日○時○分假○舉行。
人 民 團 體 對 本 計 畫 之 反 映 意 見		
本 計 畫 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	直 轄 市	

目 錄

第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起..... 1-1
- 第二節 辦理依據..... 1-1
- 第三節 計畫位置及範圍..... 1-2

第二章 現行都市計畫概要

- 第一節 現行主要計畫..... 2-1
- 第二節 現行細部計畫..... 2-4
- 第三節 相關建設與計畫..... 2-17

第三章 發展現況分析

- 第一節 土地權屬..... 3-1
- 第二節 土地使用..... 3-3
- 第三節 交通運輸..... 3-5

第四章 檢討分析

- 第一節 案例分析..... 4-1
- 第二節 旅館業市場分析..... 4-1

第五章 變更計畫內容

- 第一節 變更內容..... 5-1
- 第二節 變更後計畫內容..... 5-4

附件一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款認定函

附件二、「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」都市設計準則

圖 目 錄

圖 1-1	計畫位置示意圖	1-2
圖 1-2	計畫範圍示意圖	1-3
圖 2-1	現行臺南市主要計畫示意圖	2-3
圖 2-2	現行北區細部計畫示意圖	2-5
圖 2-3	計畫範圍現行細部計畫示意圖	2-5
圖 2-4	商業區使用強度示意圖	2-7
圖 2-5	B 區建築退縮示意圖	2-15
圖 3-1	計畫範圍土地權屬示意圖	3-2
圖 3-2	計畫範圍土地使用現況示意圖	3-3
圖 3-3	計畫範圍周邊發展示意圖	3-4
圖 3-4	計畫範圍周邊道路系統示意圖	3-5
圖 5-1	商業區使用強度示意圖	5-5
圖 5-2	B 區建築退縮示意圖	5-13

表 目 錄

表 2-1	主要計畫歷程彙整表	2-1
表 2-2	細部計畫歷程彙整表	2-4
表 2-3	相關建設與計畫綜理表	2-17
表 3-1	計畫範圍土地權屬綜理表	3-1
表 4-1	國內公有土地旅館設施招商案例綜理表	4-1
表 4-2	111 年臺南市觀光旅館與一般旅館客房數統計表	4-2
表 4-3	112 年 6 月六都觀光旅館與一般旅館客房數統計表	4-2
表 4-4	臺南市觀光旅館營運狀況表	4-3
表 4-5	臺南市一般旅館營運狀況表	4-3
表 4-6	臺南市旅館業客源分析比較表	4-4
表 5-1	變更內容明細表	5-2

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

本計畫範圍為配合陸軍兵工配件廠之長期發展，業於民國 99 年 6 月 29 日發布實施之「變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」中變更為「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區，期能活化利用老舊眷村土地資產並滿足觀光、藝文等產業發展需求。

本計畫範圍內之國有土地(以下或稱眷改土地)業由國防部政治作戰局委託臺南市政府文化局辦理開發相關作業，雙方並於 111 年 11 月 17 日簽訂委託代辦協議書在案，後續擬以公私合作開發方式達到土地活化利用，進而改善都市環境、市容景觀，使前開眷改土地成為具有指標意義之閒置空間再發展示範地區。

考量臺南市觀光藝文產業之發展前景，並期於觀光藝文與商業發展間取得平衡、提高眷改土地之招商成功率，爰辦理本次個案變更，調整「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區土地使用分區管制要點之容許使用項目，擴大可能引入之業種業態。

第二節 辦理依據

一、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理。而本計畫無涉及取得私有土地，得免依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第 4 點第 1 項規定舉行座談會。

二、重大建設

本計畫係為因應臺南市經濟發展之需要，擴大眷改土地可能引入之業種業態、增加招商成功機率，並達土地活化利用及都市產業發展等目標，故經臺南市政府 112 年 8 月 18 日府文建字第 1120945472 號函同意辦理都市計畫個案變更(詳附件一)

三、計畫性質

本計畫範圍內之眷改土地現況作為停車場與不定時舉辦活動使用，土地利用效率低落，爰刻正由臺南市政府文化局辦理招商規劃作業中，希冀

引入民間資源與創意，活化再利用眷改土地、提升土地價值、促進藝文觀光產業發展，並預計於 113 年正式對外公告招商。查「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」前於 108 年 11 月公告發布實施，目前尚無辦理該區通盤檢討作業之計畫；爰鑒於加速閒置土地活化、帶動周邊地區發展、招商作業具急迫性等因素，恐無法納入下次北區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案研議，故本計畫悉依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，辦理都市計畫個案變更。

另，本計畫係屬都市計畫土地使用分區管制要點容許使用項目修訂條文之細部計畫變更。

第三節 計畫位置及範圍

一、計畫位置

本計畫位於臺南市北區，緊鄰公 66 生態公園、321 巷藝術聚落及臺南轉運站，東側鄰近臺南公園及國立成功大學，南側距臺南火車站及站前核心商圈亦僅約 900 公尺。



圖1-1 計畫位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

二、計畫範圍

計畫範圍為「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」之「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區，北鄰公園北路(3-2-20M)，西臨長德街(NB-16-6M)，東側及南側分別臨接開闢中之計畫道路忠義路三段(3-34-20M)及長賢街(NB-9-9M)，計畫面積為 2.31 公頃。



圖1-2 計畫範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節 現行主要計畫

於 99 年 6 月 29 日發布實施之「變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」中，考量未來區域發展並為提供觀光、藝文等商業需求，將計畫範圍由「中密度住宅區」及「第一種商業區」變更為「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區，並列為「地區中心核心」之一部，望其未來結合站前商圈之都市更新及臺南公園之設施改造等，成為臺南全市性之入口意象地區。爾後於 106 年 7 月 13 日發布實施之「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第一階段)案」及於 108 年 8 月 15 日發布實施之「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」，將計畫範圍列為「大臺南文創中城」範圍，期望透過新舊商圈融合，為舊商圈帶來發展誘因，為新商圈引入都市特色，「大臺南文創中城」範圍內作為主要文創消費、零售消費、金融辦公等商業機能，並以火車站商圈與中國城暨運河星鑽地區為主要商業核心。計畫範圍歷次之主要計畫變更歷程彙整詳見表 2-1，現行主要計畫圖詳圖 2-1。

表 2-1 主要計畫歷程彙整表

計畫序號	計畫名稱	計畫類型	公告日期及文號	實施日期	與本計畫相關內容
505	變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案	通盤檢討	108/08/14 府都綜字 第 1080869368A 號	108/08/15	將計畫範圍列為「大臺南文創中城」範圍，期望透過新舊商圈融合，為舊商圈帶來發展誘因，為新商圈引入都市特色，「大臺南文創中城」範圍內作為主要文創消費、零售消費、金融辦公等商業機能，並以火車站商圈與中國城暨運河星鑽地區為主要商業核心。
486	變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第一階段)案	通盤檢討	106/07/12 府都綜字 第 1060694819A 號	106/07/13	將計畫範圍列為「大臺南文創中城」範圍，期望透過新舊商圈融合，為舊商圈帶來發展誘因，為新商圈引入都市特色，「大臺南文創中城」範圍內作為主要文創消費、零售消費、金融辦公等商業機能，並以火車站商圈與中國城暨運河星鑽地區為主要商業核心。

計畫序號	計畫名稱	計畫類型	公告日期及文號	實施日期	與本計畫相關內容
407	變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案	通盤檢討	99/06/28 南市都劃字 第 09900701060 號	99/06/29	考量未來區域發展並為提供觀光、藝文等商業需求，將計畫範圍由「中密度住宅區」及「第一種商業區」變更為「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區，並列為「地區中心核心」之一部，望其未來結合站前商圈之都市更新及臺南公園之設施改造等，成為臺南全市性之入口意象地區。

資料來源：臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統(截至112年11月底)。

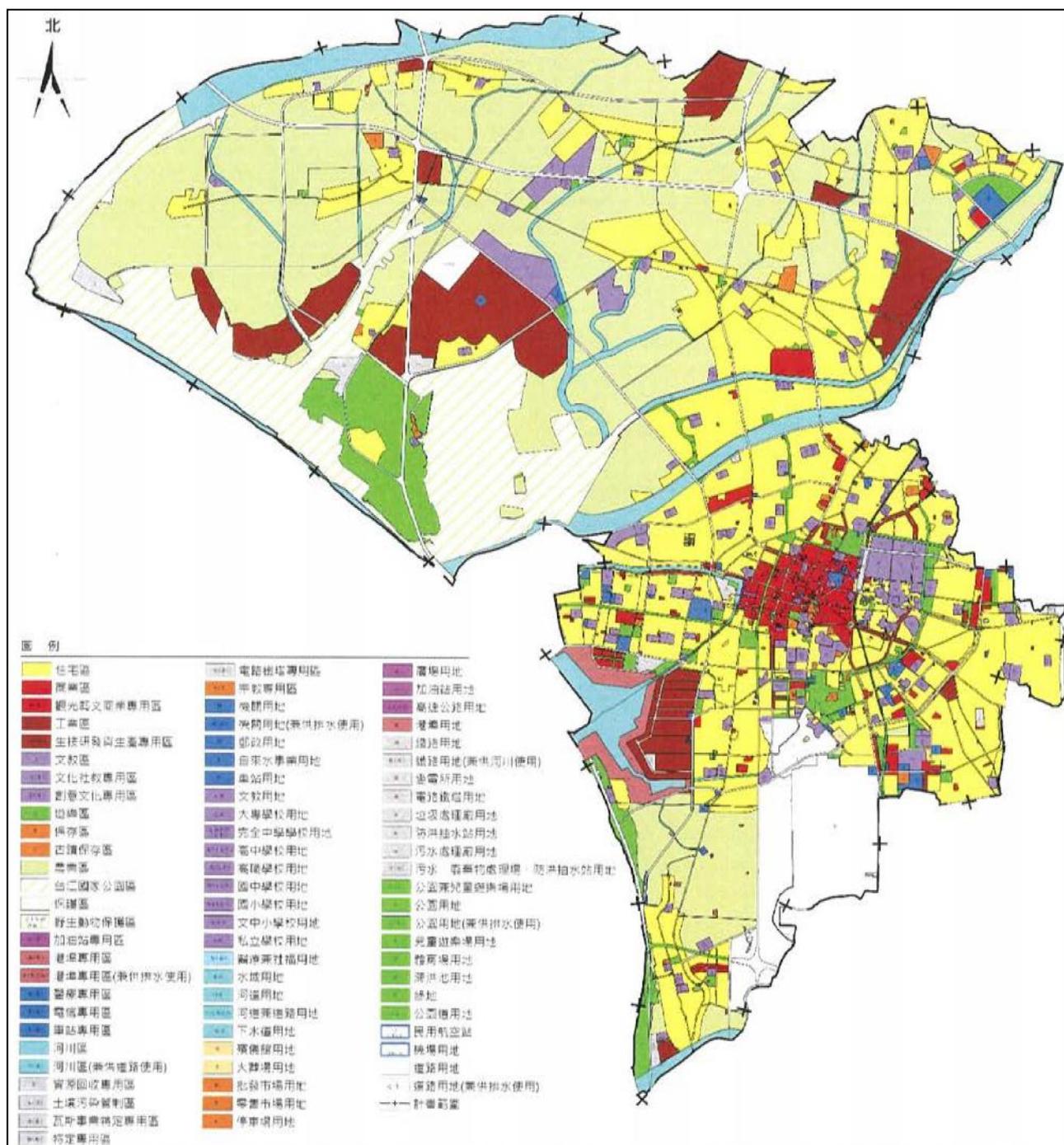


圖2-1 現行臺南市主要計畫示意圖

資料來源：變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案，108年8月15日。

第二節 現行細部計畫

一、辦理歷程

99年6月30日發布實施之「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」未就本計畫範圍訂定建蔽率及容積率，並以備註載明「應另案擬定細部計畫管制」，爰依前開細部計畫通盤檢討之指導，於105年5月19日「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(兵工配件廠地區、自強新村地區(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案))」中，增訂「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區之土地使用分區管制要點及都市設計規範。爾後於108年11月7日發布實施之「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」中，將本計畫範圍之允許使用項目參照經濟部商業司「公司行號及有限合夥營業項目代碼表」(106年7月版本)臚列，以利執行管理。計畫範圍歷次之細部計畫變更歷程彙整詳見表2-2。

表 2-2 細部計畫歷程彙整表

計畫序號	計畫名稱	計畫類型	公告日期及文號	實施日期	與本計畫相關內容
507	變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案	通盤檢討	108/11/06 府都綜字 第 1081254219A 號	108/11/07	將本計畫範圍之允許使用項目參照經濟部商業司「公司行號及有限合夥營業項目代碼表」(106年7月版本)臚列，以利執行管理。
471	變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(兵工配件廠地區、自強新村地區(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案))	個案變更	105/05/18 府都綜字 第 1050430469A 號	105/05/19	增訂「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區之土地使用分區管制要點及都市設計規範。
408	變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	通盤檢討	99/06/28 南市都劃字 第 09900701061 號	99/06/30	未訂定本計畫範圍之建蔽率及容積率，並以備註載明「應另案擬定細部計畫管制」。

資料來源：臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統(截至112年11月底)。

二、土地使用計畫

本基地現行之土地使用分區為「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區(詳圖 2-3)，面積為 2.31 公頃，佔臺南市北區都市計畫全區面積 0.23%。

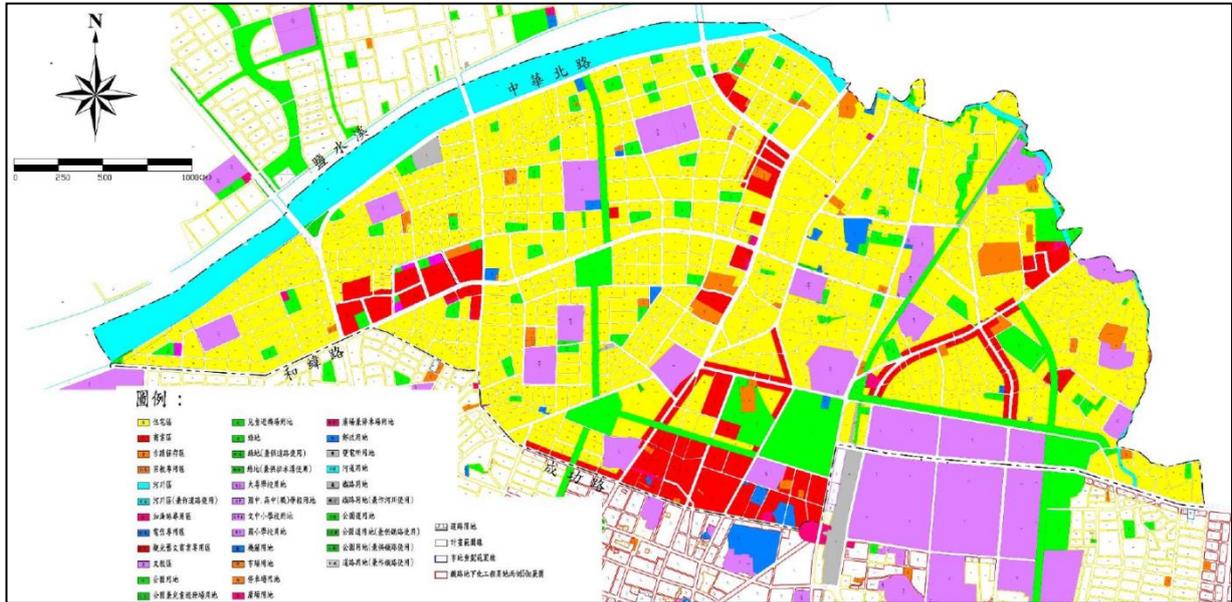


圖2-2 現行北區細部計畫示意圖



圖2-3 計畫範圍現行細部計畫示意圖

資料來源：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案，108年11月7日。

三、土地使用分區管制要點

茲將與「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區相關之現行土地使用分區管制要點規定共 5 條臚列如下¹：

第五條 商業區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

商業區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
商(低)	80	180	細計(二通)變四-1案。
商一(19)	60	200	細計(一通)變六-1案。
商三(19)(附)	80	280	主計(五通)變 160 案(十三-14)。
商三(31)(附)			主計(五通)變 150 案(十三-4)。
商三(32)			主計(五通)變 162 案(十三-16)。
商三(49B)			主計(五通)變 150 案(十三-4)。
商三(49B)(附)			主計(五通)變 150 案(十三-4)。
商三(55A)			主計(五通)變 150 案(十三-4)。
商三(55B)(附)			主計(五通)變 150 案(十三-4)。
商四(1)	80	320	
商四(141)(附)			
商四(148)(附)			主計(五通)變 135 案(十二-1)。
商四(149)(附)			主計(五通)變 135 案(十二-1)。
商五(19)(附)	60	360	1. 主計(五通)變 189 案(十三-43)。 2. 細計(二通)變二-4。
商五(20A)			
商五(20C)			
商五(20D)			
商五(20E)			
商五(20F)			
商特-1(19)(附)	60	420	主計(五通)變 189 案(十三-43)。
商特-1(20A)			
商特-1(20B)			
商特-2(1)	60	500	

¹ 現行土地使用分區管制要點係依 108 年 11 月 17 日發布實施之「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」規定。

商業區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
商特-2 (20B)	60	500	
商特-3 (4B)	60	700	
商特-4 (4A)	60	800	
商(專)(附)	60	360	

註 1：主計(五通)係「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」之簡稱。

註 2：細計(一通)係 99 年公告「變更台南市北區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」之簡稱。

註 3：細計(二通)係 108 年公告「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」之簡稱。



圖2-4 商業區使用強度示意圖

第六條 商業區建築物及土地之使用依下列規定：

一、商特-1 (19)、商五 (20A)、商特-2 (20B) 建築物及土地，僅得作為下列使用：

- (一) 旅館業(J901)；飯店。
- (二) 百貨超市業(F301)；便利商店業(F399010)；商場(店)。
- (三) 金融業(H1)；證券業(H3)；期貨業(H4)；保險業(H5)；保險輔助人(H6)；不動產業(H7)；金融控股公司業(H8)；證券期貨控股業(H9)；其他金融、保險及不動產業(HZ)；郵政業(GA)。

- (四) 電影事業(J4)；廣播電視業(J5)；藝文業(J6)；休閒、娛樂服務業(J7)。
- (五) 三溫暖業(JZ99020)；喜慶綜合服務業(JZ99090)；租賃業(JE01)；攝影業(JZ99030)；美容美髮服務業(JZ99080)；瘦身美容業(JZ99110)；寵物美容服務業(JZ99180)；旅行業(J902)；旅遊諮詢服務業(J903)。
- (六) 餐飲業(F5)。
- (七) 運動服務業(J8)。
- (八) 事務所、辦公室。
- (九) 公用事業設施。

二、商四(149)(附)建築物及土地使用依下列之規定：

- (一) 旅館業(J901)；觀光飯店及其附屬設施。
- (二) 百貨超市業(F301)；便利商店業(F399010)；商場(店)。
- (三) 金融業(H1)；證券業(H3)；期貨業(H4)；保險業(H5)；保險輔助人(H6)；不動產業(H7)；金融控股公司業(H8)；證券期貨控股業(H9)；其他金融、保險及不動產業(HZ)；郵政業(GA)。
- (四) 電影事業(J4)；廣播電視業(J5)；藝文業(J6)；休閒、娛樂服務業(J7)。
- (五) 喜慶綜合服務業(JZ99090)；租賃業(JE01)；攝影業(JZ99030)；美容美髮服務業(JZ99080)；瘦身美容業(JZ99110)；寵物美容服務業(JZ99180)；旅行業(J902)；旅遊諮詢服務業(J903)。
- (六) 餐飲業(F5)、零售業(F2)。
- (七) 運動服務業(J8)。
- (八) 事務所、辦公室。
- (九) 公用事業設施。
- (十) 其他經目的事業主管機關審定之公益設施。
- (十一) 建築物如作為住宅之使用，僅限第四層(含)以上。

三、商(專)(附)建築物及土地使用依下列之規定：

- (一) 藝文業(J6)。
- (二) 出版事業(J3)、電影事業(J4)、廣播電視業(J5)、顧

- 問服務業(I1)、資訊服務業(I3)、廣告業(I4)、設計業(I5)、研究發展服務業(IG)、產業育成業(J202)。
- (三) 零售業(F2)、綜合零售業(F3)。
- (四) 餐飲業(F5)。
- (五) 電影事業(J4)；廣播電視業(J5)；休閒、娛樂服務業(J7)。
- (六) 喜慶綜合服務業(JZ99090)；租賃業(JE01)；攝影業(JZ99030)；美容美髮服務業(JZ99080)；瘦身美容業(JZ99110)；寵物美容服務業(JZ99180)；旅行業(J902)；旅遊諮詢服務業(J903)。
- (七) 導覽中心、文化工作室等相關業別。
- (八) 事務所、辦公室、會議室、公用事業設施。
- (九) 其他經目的事業主管機關審定之公益設施。
- (十) 建築物如作為住宅之使用，僅限第四層(含)以上。

四、其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

第十條 建築使用類別之停車空間設置基準

一、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2000 m ² 設置一輛(最多設置二輛)
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 設置一輛	樓地板面積每滿100m ² 設置一輛	—

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2000 m ² 設置一輛(最多設置二輛)
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200 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3000 m ² 設置一輛(最多設置二輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

- 二、第三種電信專用區依照第一項基準表第一類規定辦理；其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百分之二十。
- 三、商四(141)(附)商業區供第一項基準表第二類以外使用之建築基地，其汽、機車停車位應依本條規定加倍留設。
- 四、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。
- 五、最小裝卸車位尺寸：長6m，寬2.5m，淨高2.75m。

第十一條 退縮建築及相關規定

一、建築基地申請開發建築時，退縮建築規定如下表：

編號	分區及用地別	退縮建築規定
(一)	B 區 主要歷史街道 (崇安街與自強街)	為維持歷史街道之都市紋理及古樸風貌，臨接主要歷史街道之建築應依原有街道寬度建築使用，免依臺南市建築管理自治條例第七條規定退縮建築。
(二)	C 區 商三 (55A)、 商三 (55B)(附)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 如設置加油站等設施時，應自基地境界線退縮至少 5m 建築，並應予以適當綠化，以避免對周圍環境造成影響。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。
(三)	C 區 商三 (31)(附)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨 30m 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 10m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 面臨 10m、12m 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理
(四)	D 區 【鄭子寮地區(三等二十三號道路以北第一區)】	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「應實施整體開發及民國 92 年 1 月 10 日之後完成配地地區」退縮建築規定如下： <ol style="list-style-type: none"> (1)住宅區： <ol style="list-style-type: none"> A. 應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 B. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 (2)商業區： <ol style="list-style-type: none"> A. 應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 B. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 2. 前項以外地區：依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。

編號	分區及 用地別	退縮建築規定
(五)	F 區 【鄭子寮地 區(三等二 十三號道路 以北第三、 四區)】	<p>1. 退縮建築規定如下，退縮部份應供公眾通行使用，該退縮牆面線內應上無頂蓋及下無結構物。</p> <p>(1) 面臨「公道十一-40M」公園道用地：應自公園道用地境界線退縮牆面線 2m 建築，騎樓地應依法由建築線留設，以懸臂方式設置，並依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p> <p>(2) 面臨「2-2-30M」、「3-23-30M」計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築，並依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p> <p>(3) 面臨「2-6-30M」、「4-30-18M」及「3-32-30M」計畫道路：依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理</p> <p>(4) 面臨 12m(含)以上計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 1.5m 建築，免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p> <p>(5) 面臨 12m 以下計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築。</p> <p>2. 位於計畫道路交角，建築基地小於 200 m²，兩側臨接計畫道路者，應配合污水管規劃流向，擇一退縮。</p>
(六)	G 區 商三 (49B)、 商三 (49B)(附)	<p>1. 面臨 30m 計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 10m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p> <p>2. 面臨 8m、12m、15m 計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p> <p>3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p>
(七)	H 區 商特- 4(4A)、 商特-3(4B)	<p>1. 面臨「3-2-20M」計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 8m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p> <p>2. 面臨其餘計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 4m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p>

編號	分區及用地別	退縮建築規定
(八)	A 區 商四 (141)(附)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨「NA-48-6M」、「NA-49-6M」計畫道路：依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 2. 面臨「公道七-40M」公園道用地、「NA-121-12M」、「NA-123-8M」計畫道路：建築基地申請開發時，應自公園道用地及計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行，並免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 3. 臨接「住三」住宅區：應自「住三」住宅區臨接側境界線退縮至少 5m 建築。
(九)	C 區 商四 (148)(附)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。
(十)	B 區 商四 (149)(附)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨「3-34-20M」計畫道路：依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 2. 面臨公園用地：應自「公園用地」臨接側境界線退縮牆面線 3m 建築。 3. 現況為私有土地之範圍，如因退縮致使難以建築者，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。
(十一)	B 區 商(專)(附) (參見圖 2-5)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨「3-34-20M」計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 8m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 面臨「3-2-20M」、「NB-9-9M」、「NB-16-6M」計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 4. 現況為私有土地之範圍，如因退縮致使難以建築者，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。
(十二)	古蹟保存區	古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。
(十三)	文教區、 電信專用區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 電信專用區如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 5m 設置。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。

編號	分區及用地別	退縮建築規定
(十四)	加油站專用區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 應自住宅區或商業區臨接側境界線留設至少 5m 寬之隔離綠帶。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。
(十五)	其他住宅區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「停 N8」及「停 N9」停車場用地南側第一街廓住宅區，建築基地申請開發時(參見圖 8-14)： <ol style="list-style-type: none"> (1) 應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 (2) 應自停車場用地臨接側境界線退縮至少 1.5m 建築，並應予以適當綠化。 (3) 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 2. 臨接「公(兒)N81(附)」公園兼供兒童遊樂場用地之住宅區(參見圖 8-11)：除依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理外，應自「公(兒)N81」臨接側境界線退縮至少 3m 建築供公眾通行，並應予以適當綠化。 3. 應實施整體開發地區： <ol style="list-style-type: none"> (1) 應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 (2) 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。
(十六)	公共設施用地	<ol style="list-style-type: none"> 1 面臨「3-34-20M」計畫道路(參見圖 8-12)：應自計畫道路境界線退縮牆面線 8m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2 面臨其餘計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3 「停 N8」及「停 N9」停車場用地(參見圖 8-14)：除依上述規定退縮外，應自住宅區臨接側之基地境界線退縮至少 1.5m 建築，並應予以適當綠化。 4. 「公 66」公園用地(參見圖 8-12)：建築基地申請開發時，除依上述規定退縮外，應自古蹟保存區臨接側之基地境界線退縮至少 4m 建築，並應予以適當綠化。 5. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 6. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。

編號	分區及用地別	退縮建築規定
(十七)	前述(一)~(十六)項以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。

二、依本條規定退縮建築之空地不得設置圍籬、圍牆及停車位，但得計入法定空地。

三、若因基地條件特殊，提經本市都市設計審議委員會審議通過者，退縮建築空間內配置得不受第一款規定限制。

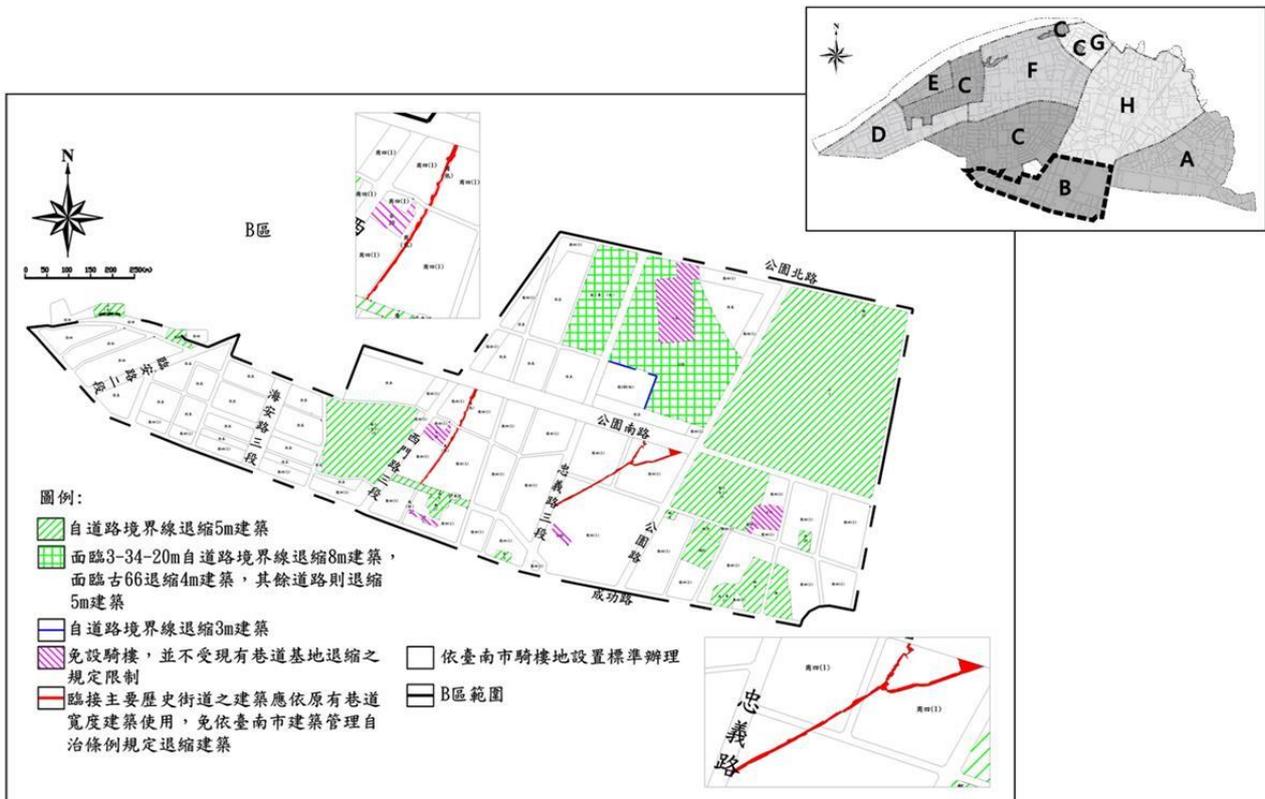


圖2-5 B區建築退縮示意圖

第廿六條 建築基地最小開發規模

一、建築基地最小開發規模依下列之規定：

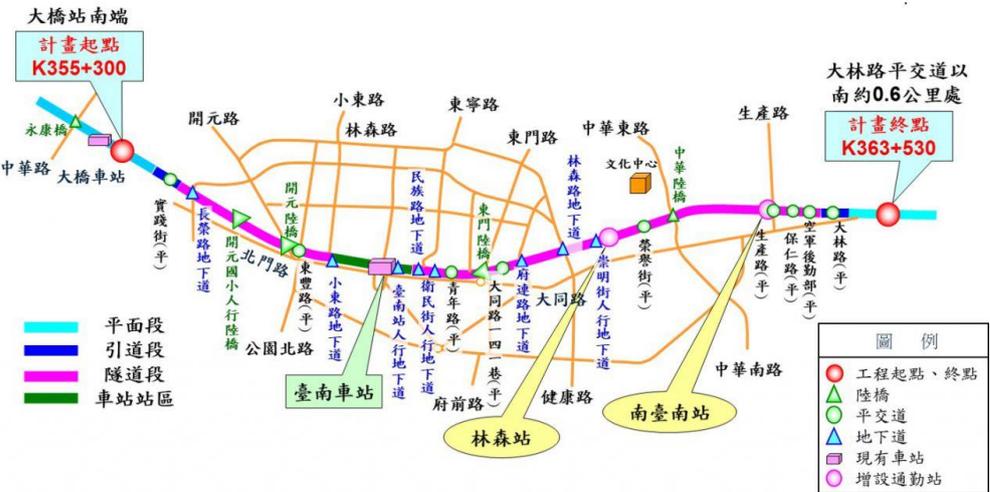
- (一) 「商三(31)(附)」商業區之建築基地最小開發規模為 2,000 m²。
- (二) 「商三(55A)」、「商三(55B)(附)」、「商三(49B)」、「商三(49B)(附)」等商業區及「市 N9(附)」市場用地之建築基地最小開發規模為 1,000 m²。
- (三) 「商四(148)(附)」商業區及「市 26(附)」市場用地得分期分區開發，每期最小開發規模為 4,000 m²。
- (四) 「商特-3(4B)」、「商特-4(4A)」商業區建築基地臨接建築線之寬度應大於 30m，深度應大於 40m，且建築基地最小開發規模為 1,800 m²。
- (五) 「商四(141)(附)」、「商四(149)(附)」商業區之公有土地應全區一次整體開發。
- (六) 「商(專)(附)」之商業區公有土地建築基地最小開發規模為 1/3 街廓。

二、基地因所在街廓土地已部分開發完成，致使賸餘土地面積未符合上述最小開發規模規定者，該街廓賸餘土地應一次辦理開發。

第三節 相關建設與計畫

針對本計畫及周邊地區之相關重大建設與計畫，包括：臺南市區鐵路地下化計畫、臺南轉運站、忠義路三段道路開闢、臺南市先進運輸系統綠線、公 66 生態公園、321 巷藝術聚落及府城歷史街區計畫等，概要說明重點內容如表 2-3 所示。

表 2-3 相關建設與計畫綜理表

名稱	重點內容
<p>臺南市區 鐵路地下化計畫</p>	<p>1. 計畫範圍：北起臺南市大橋車站南端，南至大林路平交道以南約 0.6 公里，全長 8.23 公里。</p>  <p>資料來源：交通部鐵道局網站。</p> <p>2. 計畫內容：因應臺鐵轉型及臺南車站地區都市更新發展、消除鐵路對市區之阻隔、疏解日益嚴重的都市交通、整合都會區運輸系統，故辦理臺南市鐵路地下化計畫，預期北區、中西區及東區等核心地區之都市紋理將重新縫合。</p>
<p>臺南轉運站</p>	<p>1. 計畫範圍：位於公園路南路及公園路交接之西北側街廓，面積約 2.64 公頃。</p> <p>2. 計畫內容：整合國道客運(13 席國道客運月台)、市區公車(3 席市區公座位)，提供便捷、友善之轉乘及候車環境，並同時滿足周邊停車需求(288 格小客車停車格、394 格機車停車格、22 席計程車排班區)，可望提高轉運接駁效率、紓解臺南火車站周邊交通擁塞情形，並逐步帶動周邊區域發展。</p>
<p>忠義路三段 道路開闢</p>	<p>1. 計畫範圍：位於臺南市北區長興里，北起公園北路、南至公園南路，中段往西銜接至長賢街。</p> <p>2. 計畫內容：開闢道路寬度為 20M。預期開闢完成後串聯南側公園南路綠園道系統與帶狀商業區發展，提升地區居民通行便利及資源整合的價值效應，目前計畫刻正辦理設計作業，預計於 114 年初開闢完成。</p>

名稱	重點內容
府城歷史街區計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫範圍：位於臺南市市中心地區，北至成功路、公園南路，東以北門路為界，南經樹林街、府前路及友愛街，西臨運河及民權路三段。 2. 計畫內容：透過歷史、生活、產業三大面向塑造地方居民之歷史街區思維與認同感，鼓勵自發性的關心歷史街區發展，藉由產業結合歷史老屋使用(文化產業+空間)、產業結合在地專業(文化+產業)、街區活化及街區意識深化(文化+地方場域)等方式，促進歷史街區振興繁榮與刺激民眾對於歷史街區之關注；並透過歷史街道劃定，加強街道景觀營造，展現時代氛圍與歷史意義，例如：長北街、自強街周邊。

第三章 發展現況分析

第一節 土地權屬

計畫範圍內之土地權屬以國有土地為主(佔比 97.6%)、管理機關為國防部政治作戰局及臺南市政府工務局，少部分私有土地係位於計畫範圍西北隅(佔比 2.4%)，均未依 105 年 5 月 19 日發布實施之「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(兵工配件廠地區、自強新村地區(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案)」附帶條件規定完成都市計畫變更回饋，爰將繼續作為住宅區使用，不納入後續辦理公告招商之範圍。故本計畫主要係配合前開國防部政治作戰局管有之 4 筆國有土地招商需要而調整土地使用分區管制要點。

表 3-1 計畫範圍土地權屬綜理表

行政區	地段	地號	面積	權屬/管理機關
北區	大銃段	2、5、13、16	22,537.79m ²	中華民國/國防部政治作戰局
		465	1.59m ²	中華民國/臺南市政府工務局
		3、6、7、8、9、 10、11、12	542.58m ²	私人
合計		13 筆	23,081.96m ²	

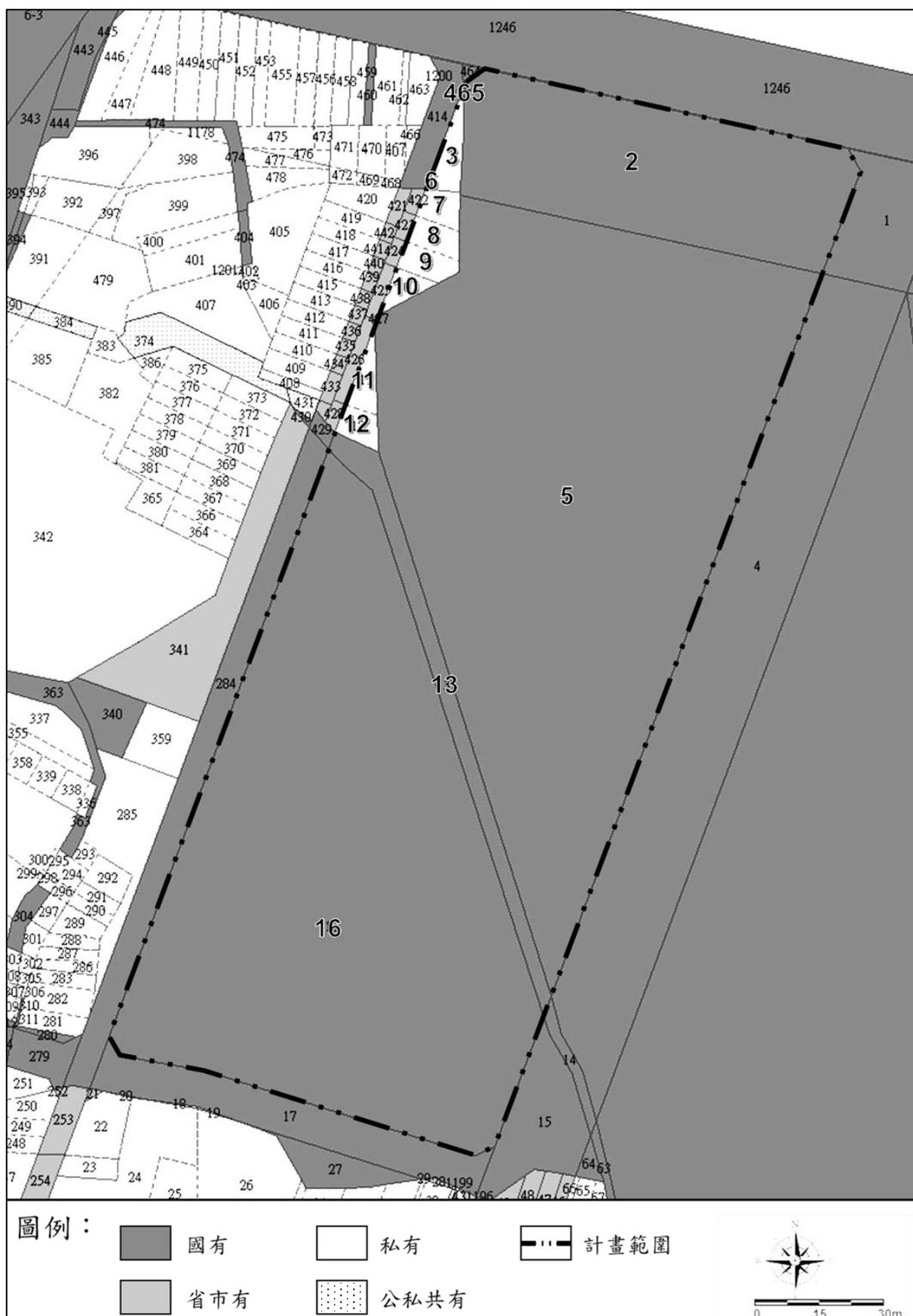


圖3-1 計畫範圍土地權屬示意圖

資料來源：臺南市都市發展局都市計畫書圖查詢系統公設用地權屬圖及本計畫整理

第二節 土地使用

一、土地使用現況

本計畫範圍內之國有土地原為「陸軍兵工配件廠」(下稱原兵配廠)，自清代即作為軍事用地「鎮守臺澎總兵官署」，日治時期為日軍步兵第二聯隊基地，二次大戰後設置兵配廠，爾後國防部配合精實案遷廠至南投，拆除軍方宿舍，僅留下少數軍眷住宅；目前，原兵配廠內之既有軍眷住宅已轉型成為 321 巷藝術聚落，其餘土地開闢作為公 66 生態公園、臨時停車場供小汽車及大客車停放，東南隅為長程客運轉運站(臺南轉運站)，而本計畫範圍現況則作為臨時停車場及臨時國際觀光文創市集等使用，西北隅之私有土地則為住宅使用(詳圖 3-2)。

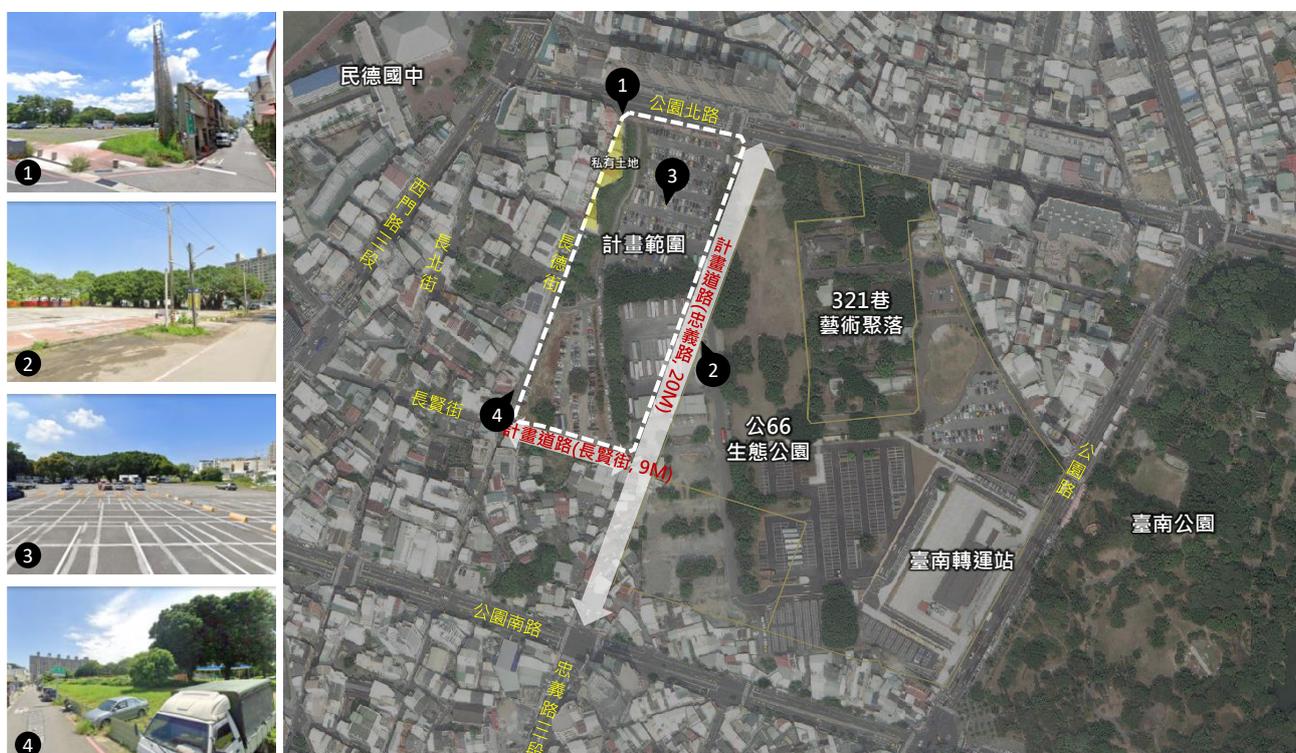


圖3-2 計畫範圍土地使用現況示意圖

二、周邊土地使用及公共設施現況

本計畫範圍周邊以住商混合使用為主，商業型態以小型零售餐飲店為主，較缺乏具規模之商業設施(詳圖 3-3)，例如：購物商場、旅館等。鄰近商業活動以公園北路、公園南路及西門路三段沿街發展為主，主要商業聚落包含西北側小北觀光夜市、東南側站前商圈、西南側海安路一帶；東側為公 66 生態公園、321 巷藝術聚落與臺南轉運站，為區域提供開放空間、

文創、藝術與交通轉運機能。周圍有數座高中及國中小，越過北門路後往東為國立成功大學。

自本計畫範圍再往南，為成功路、民族路及赤崁樓與大天后宮一帶，屬於「府城歷史街區計畫」範圍，為臺南市古蹟及歷史建築最密集之區域，商業活動不分晝夜均相當旺盛，平日及假日觀光客絡繹不絕，為臺南市主要商圈及觀光據點之一；公園南路以南之自強街與長北街業已劃設為歷史街道，沿線房舍多為清代街屋或合院，具有時代特色及完整歷史氛圍，目前已吸引諸多藝文工作者進駐，賦予其更深厚之藝文內涵與意義。

位於東邊的臺南公園為臺南市最古老的公園，前身為熱帶實驗林，林相多樣且林蔭茂密，經市府大力整頓，並引進多品種花卉，加上園內曾獲選為臺南八景之燕潭，以及重道崇文坊等景觀，成為市民賞花及休憩的最佳去處。

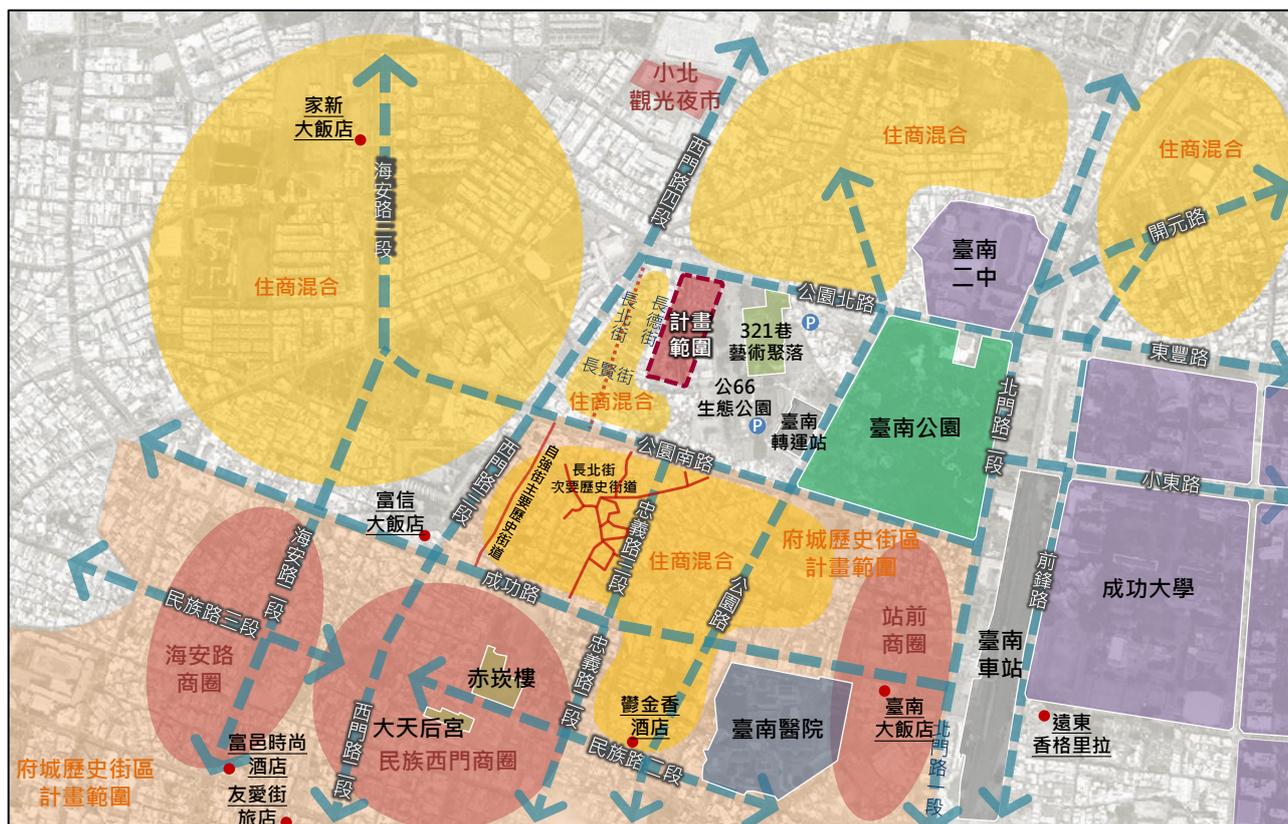


圖3-3 計畫範圍周邊發展示意圖

第三節 交通運輸

一、道路系統

本計畫範圍現行主要聯外道路為北側之公園北路(20M)；西側之長德街(6M)及西南側之長賢街(9M)屬社區巷道，不適合大量車輛及大型車進出；而東側計畫道路—忠義路 3 段(3-34-20M)及南側計畫道路—長賢街(NB-9-9M)尚未開闢完成，目前東側計畫道路已編列工程預算，刻正辦理設計作業，預計將於 114 年初開闢完成。

就區域來看，公園北路向東經北門路接東豐路(40M)，往西至西門路(20~30M)，與市區其他道路銜接無虞，整體交通尚屬便利。未來待忠義路北延及長賢街東延等道路工程完工通車後，計畫範圍之南北向及東西向活動屏障將得以打通，可望提升計畫範圍及其周邊地區之車行及人行動線，周邊道路服務系統將更趨完善便捷。

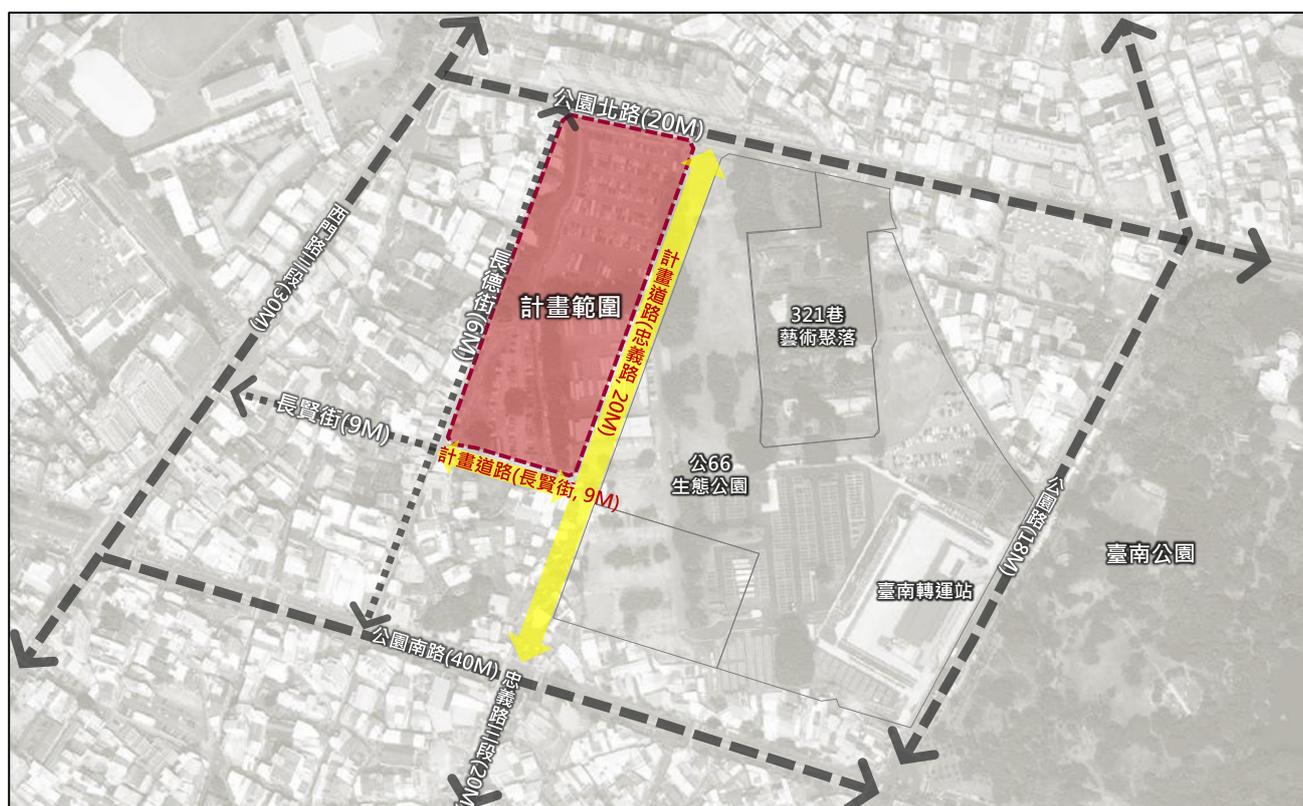


圖3-4 計畫範圍周邊道路系統示意圖

二、大眾運輸系統

本計畫範圍周邊大眾運輸系統以公車為主，共計 5 條公車路線，可達臺南車站、永康科技園區、善化、下營等地區。其中，88 路線為觀光公車，自臺南車站起，沿成功路、公園路、公園北路、西門路三段、海安路二段、

海安路一段、永華路一段、西門路一段、西門路二段、民族路二段、忠義路二段、府前路一段、湯德章紀念公園(圓環)、中山路等形成環繞路線。

再者，臺南轉運站位於計畫範圍東南側，兩者相距約 5~6 分鐘之步行距離，其整合國道客運(13 席國道客運月台)及市區公車(3 席市區公車位)，並提供便捷、友善之轉乘服務，將可提高計畫範圍之活動人潮匯集及交通可及性。

此外，臺南市政府已著手規劃先進運輸系統(捷運)，交通部 111 年 3 月 22 日核備整體路網，其中綠線規劃由平實轉運站行經臺南車站至地方法院，預計設置 18 站，路線雖尚未定案，若行經公園南路並設站，將有助大幅提升計畫範圍之便利性及可及性。

三、停車空間

原兵配廠多數土地開闢作臨時停車場供小汽車及巴士停放，321 巷藝術聚落路外停車場提供小汽車位 10 個及機車位 25 個；臺南轉運站西側提供小汽車一般車位 229 個、身障車位 8 個、婦幼車位 8 個、綠能車位 16 個、機車一般車位 449 個、身障車位 17 個及綠能車位 26 個。就周邊地區來看，目前以私營停車場及路邊停車為主。

第四章 檢討分析

第一節 案例分析

以下將就國內有關旅館設施之公有土地招商案例進行分析，藉以了解開發產品規劃與開發法令…等相關內容。

表 4-1 國內公有土地旅館設施招商案例綜理表

項目	淡水漁人碼頭 休閒專用區觀光旅館 暨藝術大街計畫案	新北市滬尾 藝文休閒園區 興建營運移轉案	臺北市立成功高中旁 國有土地 設定地上權案
土地面積	19,089.61 平方公尺	21,572.49 平方公尺	3,608.00 平方公尺
使用分區	特定農業區	遊憩區	第三種商業區 第三種住宅區
開發強度	建蔽率 60% 容積率 180%	建蔽率 60% 容積率 200%	建蔽率 45% 容積率 225%
招商 法令依據	促進民間參與 公共建設法	促進民間參與 公共建設法	國軍老舊眷村改建條 例、國有財產法
公共建設 項目	農業設施之漁港 功能多元化相關設施	觀光遊憩重大設施	—
土地釋出 方式	設定地上權	設定地上權	設定地上權
得標廠商	麗寶建設 股份有限公司	將捷 股份有限公司	富邦人壽保險 股份有限公司
履約廠商	鼎贊開發 股份有限公司	將捷文創實業 股份有限公司	富邦人壽保險 股份有限公司
開發 產品規劃	觀光旅館(福容大飯店—淡水漁人碼頭)、 藝術大街、零售百貨、 餐飲設施	旅館(將捷金鬱金香酒店)、 文化創意、藝文 休閒設施、百工百貨、 多功能展場	旅館(台北時代寓所)
契約期間	97 年 10 月 20 日至 147 年 10 月 19 日止 共計 50 年	103 年 12 月 12 日至 153 年 12 月 11 日止 共計 50 年	102 年 11 月 8 日至 172 年 11 月 7 日止 共計 70 年

資料來源：本計畫彙整。

第二節 旅館業市場分析

一、發展現況檢討分析

根據交通部觀光署 111 年觀光旅館營運年報表與一般旅宿統計資料，臺南市共有 5 家國際觀光旅館(提供共 1,114 間客房)及 1 家一般觀光旅館(提供 40 間客房)，規模以中型(150~200 間客房)為主，區位坐落於東區、

中西區、安平區、楠西區…等；臺南市一般旅館共有 255 家(提供共 11,814 間客房)，主要集中在中西區、北區次之，規模以 50~60 間客房為主，100 間客房以上者僅有 24 家，顯示臺南市較為缺乏中大型以上之旅宿設施；其中，本計畫範圍所在之北區，一般旅館共有 33 間，可提供 1,677 間客房。至於本計畫範圍周邊住宿設施，則多以小型民宿或背包客棧為主，並集中坐落於南側街道巷弄內，缺乏較具規模之旅宿設施。

表 4-2 111 年臺南市觀光旅館與一般旅館客房數統計表

旅館類別	旅館名稱	客房數	區位
國際觀光旅館	臺南大飯店	152	中西區
	趣淘漫旅	198	楠西區
	臺糖長榮酒店	197	東區
	臺南遠東香格里拉	330	東區
	臺南大員皇冠假日酒店	231	安平區
一般觀光旅館	遠百企業觀光旅館	40	永康區
一般旅館	鬱金香酒店、桂田酒店、天下南隅、晶英酒店、和逸飯店、友愛街旅館、煙波大飯店等等，共 255 家	11,814	臺南市全區
合計	261 家	12,968	--

資料來源：交通部觀光署觀光旅館營運年報表與一般旅宿統計資料。

再者，根據交通部觀光署旅宿網之旅館客房數統計資料(截至 112 年 6 月)，臺南市之旅館客房數於六都之中僅略優於桃園市，與其餘四都相距甚遠，且對照臺南市近年之觀光旅遊產業發展，根據臺南市政府觀光旅遊局預估，於短時間內臺南旅館供給不會飽和，仍有發展潛力與市場需求。

表 4-3 112 年 6 月六都觀光旅館與一般旅館客房數統計表

單位：間

項目	臺南市	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	高雄市
觀光旅館	1,154	9,229	1,323	2,219	1,673	3,439
一般旅館	11,908	31,188	12,902	10,717	21,709	20,177
合計	13,062	40,417	14,225	12,936	23,382	23,616

資料來源：交通部觀光署 112 年 6 月觀光旅館合法營業家數統計與旅館家數、房間數員工人數統計表。

二、客房住用率與平均房價分析

根據交通部觀光署觀光旅館營運年報表，109 年及 110 年受到新冠疫情衝擊，臺南市觀光旅館之住房率減幅達 1 成以上，直至 111 年隨著防疫政策與邊境管制逐步解封，且於國人報復性旅遊心態與國外旅客回流等加

持下，觀光旅館住房率逐漸回到疫情前水準並帶動平均房價上漲，詳表 4-4 所示。

另就交通部觀光署旅館業(一般旅館)營運年報表觀之(詳表 4-5)，臺南市一般旅館業於 109 年及 110 年期間，住房率及平均房價皆可維持相對穩定的營運水準，不受新冠疫情及邊境管制影響。

表 4-4 臺南市觀光旅館營運狀況表

年度	國際觀光旅館		一般觀光旅館		合計	
	平均房價(元)	住房率	平均房價(元)	住房率	平均房價(元)	住房率
106 年	3,150	62.88%	1,005	5.71%	3,144	61.14%
107 年	3,062	57.15%	1,004	5.90%	3,056	55.75%
108 年	3,026	66.85%	1,004	6.00%	3,021	65.19%
109 年	3,059	56.91%	1,007	3.50%	3,055	55.24%
110 年	3,232	52.18%	1,007	2.99%	3,228	50.47%
111 年	3,606	63.08%	666	4.92%	3,597	61.05%

資料來源：交通部觀光署旅館營運年報表。

表 4-5 臺南市一般旅館營運狀況表

年度	行政區	房間數	住用率	平均房價(元)
106 年	全市	9,354	42.35%	2,213
	北區	-	-	-
107 年	全市	9,963	40.93%	2,168
	北區	1,626	-	-
108 年	全市	10,952	45.79%	2,074
	北區	1,594	-	-
109 年	全市	11,244	42.37%	2,158
	北區	1,594	39.40%	1,692
110 年	全市	11,387	40.04%	2,269
	北區	1,527	36.77%	1,771
111 年	全市	11,812	42.01%	2,532
	北區	1,677	33.70%	1,892

資料來源：交通部觀光署旅館業(一般旅館)營運年報表。

三、客源分析

根據交通部觀光署觀光旅館營運年報表與旅館住客類別及國籍人數統計年表資料，臺南市觀光旅館及一般旅館以本國旅客為大宗。於 109 年之際，受到新冠疫情與邊境管制政策影響，外國旅客數量銳減；相反的，因邊境管制所帶動之國內旅遊風潮，則為臺南市旅館業帶來更多的本國旅客。

預期 112 年隨著邊境管制鬆綁，本國旅客數量將會持續穩定成長，外國旅客數則可望恢復疫情爆發前之水準。

表 4-6 臺南市旅館業客源分析比較表

年度	國際觀光旅館		一般觀光旅館		一般旅館	
	本國旅客	外國旅客	本國旅客	外國旅客	本國旅客	外國旅客
106 年	459,559	145,403	832	0	2,340,036	356,411
107 年	438,529	156,484	862	0	2,423,433	361,871
108 年	503,630	181,004	876	0	2,954,067	449,817
109 年	504,684	53,199	513	0	3,396,959	200,149
110 年	400,008	33,827	437	0	3,140,905	149,613
111 年	442,045	59,443	718	0	3,949,556	418,924

資料來源：交通部觀光署觀光旅館營運年報表、旅館住客類別及國籍人數統計年表。

四、旅客屬性分析

考量 109 年與 110 年受到新冠疫情之衝擊，我國施行邊境管制等防疫政策並限制以觀光為目的之國際旅客入境，爰有關國際旅客之旅行安排方式與住宿情形調查，將參考「中華民國 108 年來臺旅客消費及動向調查報告」統計資料。根據前開調查報告，來臺旅客安排方式以「自行規劃行程，請旅行社代訂住宿地點(及機票)」為最多(佔比 46.08%)，其次為「未請旅行社代訂住宿地點及機票，抵達後未曾參加本地旅行社安排的旅遊行程」(佔比 31.89%)，而「參加旅行社規劃的行程，由旅行社包辦」則位居第三(佔比 18.33%)，爰可推論：來臺旅客中屬非觀光團體之比例高達 8 成。另，根據非觀光團體受訪旅客住宿情形統計資料，受訪旅客最主要住宿地點依序為旅館(每百人次有 79 人次)、民宿(每百人次有 21 人次)、親友家(每百人次有 13 人次)等，其中以觀光、業務、國際會議或展覽為目的之受訪旅客，其住宿地點皆以旅館為主(每百人次超過 85 人次)，顯示來臺旅客對於旅館設施之需求殷切。

再者，根據臺南市政府觀光旅遊局「臺南市遊客旅遊狀況及消費動向調查案」成果報告書(105 年 7 月)，採自行規劃行程旅遊比例高達 92.7%，遠高於團客比例 7.3%。此外，有關非臺南市居民之遊客住宿方式，以住宿於一般旅館者為最多(佔比 32.5%)、住宿於民宿者次之(佔比 25.1%)、住宿於觀光旅館者再次之(佔比 23.2%)，爰可知近六成之來訪遊客，其旅遊住宿方式仍偏好以旅館設施(一般旅館、觀光旅館)為主。

五、引入旅館設施之潛力

從整體觀光產業發展觀之，近年受到新冠疫情衝擊與防疫管制規定影響，來臺旅客人數與國人國內旅遊旅次數均呈現衰退趨勢，普遍對於國內旅宿業者之經營造成嚴重打擊；惟臺南市因具備良好的環境條件(觀光資源豐富)，長期以來都是國人國內旅遊之首選，加上政府部門的推動以及相關業者的投入，讓臺南市的整體觀光旅遊產業得以挺過疫情，旅宿業經營狀況亦可維持一定水準。隨著疫情趨緩與防疫政策鬆綁，國內旅遊風氣將逐漸復甦，再加上受惠於中央國旅補助政策，提升國民旅遊內需消費，臺南市之觀光旅遊發展可期，整體旅宿市場看好。

從旅宿設施供給狀況觀之，目前臺南市旅宿設施多以中小規模旅館與地區型民宿為主，較缺乏具規模之旅宿設施。此外，縱使臺南市具有豐富之觀光資源且每年湧入為數不小之國內外觀光旅客，其旅館業客房總數於六都中卻僅優於桃園市，並與其餘四都相距甚遠；鑒於旅宿設施與觀光產業發展唇齒相依，若能引入具規模之旅宿設施、提升旅館業之客房總數，將有利於後疫情時代吸引國際旅客回流與帶動整體觀光產業發展。

從立地條件觀之，計畫範圍屬北區都市計畫之「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區，具有推動觀光藝文發展之使命，而旅宿設施實屬觀光產業鏈之關鍵角色；其次，計畫範圍為市中心少數可供開發之素地，緊鄰臺南轉運站(長程客運轉運站)，距臺南火車站亦僅 15 分鐘步行路程，交通便捷，且本計畫範圍鄰近臺南市北區及中西區之核心商業區，日後待臺南市區鐵路地下化工程完工後，北區、中西區及東區之都市紋理將重新縫合，本計畫範圍之發展樞紐定位將不可同日而語。再者，計畫範圍過去係為「陸軍兵工配件廠」，既有歷史文化底蘊豐厚，有利於賦予觀光及藝文產業特色內涵與故事性，且鄰近臺南市政府大力推動之「321 巷藝術聚落」，可結合既有藝文及觀光資源特性，藉由「機能互補」模式建構以藝文觀光為主軸之產業鏈，創造規模經濟。

綜合考量臺南市觀光產業發展前景、旅宿設施市場需求、計畫範圍立地條件且周邊地區尚缺乏具規模之旅宿設施等因素，本計畫範圍具有引入「旅館設施」之發展潛力，後續在達到一定開發經營規模情況下，可作為民間投資人獲利之基礎，並得於觀光藝文與商業發展間取得平衡。

第五章 變更計畫內容

第一節 變更內容

一、變更理由

(一) 提升土地機能完整性

本計畫範圍之土地使用分區為「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區，其容許使用項目以藝術、文化、觀光、休閒為導向，實有其都市產業發展之政策考量，倘能擴大可能引入之業種業態，將觀光產業鏈之重要角色—「旅館業(J901)」納入容許使用項目，將更為契合使用分區之機能定位，並有利於長遠之活動引入與觀光產業發展。

(二) 呼應旅館市場發展潛力

目前，臺南市較缺乏具規模之旅宿設施，且旅館客房數於六都之中僅略優於桃園市，對應臺南市國內旅遊持續看漲行情與後疫情時代國際旅客需求缺口，預期臺南旅館市場仍有極高發展潛力與市場需求，另考量本計畫範圍位處交通便利之地，然周邊卻缺少具規模之旅館設施，本計畫範圍或有引入旅館設施之潛力與商機。

(三) 提高土地開發及民間投資誘因

「陸軍兵工配件廠」屬本計畫範圍之重要歷史根源及特色內涵，倘擬延伸「陸軍兵工配件廠」之轉型發展，本計畫範圍或需導入具規模之旅館設施及複合式機能使用，以因應研討會、工作坊、展覽…等藝文觀光使用需求，並將有助於提升土地開發及民間投資誘因。

二、變更內容

本計畫考量「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區之土地機能完整性、旅館市場發展潛力、土地開發及民間投資誘因等因素，酌予修訂土地使用分區管制要點第六條第三項規定，增列「旅館業(J901)」為容許使用項目，變更內容詳見表 5-1。

表 5-1 變更內容明細表

位 置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
土地 使用 分區 管制 要點	<p>第六條 商業區建築物及土地之使用依下列規定：</p> <p>三、商(專)(附)建築物及土地之使用依下列之規定：</p> <p>(一) 藝文業(J6)。</p> <p>(二) 出版事業(J3)、電影事業(J4)、廣播電視業(J5)、顧問服務業(I1)、資訊服務業(I3)、廣告業(I4)、設計業(I5)、研究發展服務業(IG)、產業育成業(J202)。</p> <p>(三) 零售業(F2)、綜合零售業(F3)。</p> <p>(四) 餐飲業(F5)。</p> <p>(五) 電影事業(J4)；廣播電視業(J5)；休閒、娛樂服務業(J7)。</p> <p>(六) 喜慶綜合服務業(JZ99090)；租賃業(JE01)；攝影業(JZ99030)；美容美髮服務業(JZ99080)；瘦身美容業(JZ99110)；寵物美容服務業(JZ99180)；旅行業(J902)；旅遊諮詢服務業(J903)。</p> <p>(七) 導覽中心、文化工作室等相關業</p>	<p>第六條 商業區建築物及土地之使用依下列規定：</p> <p>三、商(專)(附)建築物及土地之使用依下列之規定：</p> <p>(一) 藝文業(J6)。</p> <p>(二) 出版事業(J3)、電影事業(J4)、廣播電視業(J5)、顧問服務業(I1)、資訊服務業(I3)、廣告業(I4)、設計業(I5)、研究發展服務業(IG)、產業育成業(J202)。</p> <p>(三) 零售業(F2)、綜合零售業(F3)。</p> <p>(四) 餐飲業(F5)。</p> <p>(五) 電影事業(J4)；廣播電視業(J5)；休閒、娛樂服務業(J7)。</p> <p>(六) 喜慶綜合服務業(JZ99090)；租賃業(JE01)；攝影業(JZ99030)；美容美髮服務業(JZ99080)；瘦身美容業(JZ99110)；寵物美容服務業(JZ99180)；<u>旅館業(J901)</u>；旅行業(J902)；旅遊諮詢服務業(J903)。</p> <p>(七) 導覽中心、文化</p>	<p>1. 為完善「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區，以藝術、文化、觀光、休閒為導向，增加「旅館業(J901)」容許使用項目，使之更為契合使用分區之機能定位，並有利於觀光產業發展。</p> <p>2. 延伸「陸軍兵工配件廠」之重要歷史根源及特色內涵，導入具規模之旅館設施及複合式機能使用，以因應研討會、工作坊、展覽…等藝文觀光使用需求，有助於提升計畫區整體開發誘因。</p>

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
	<p>別。</p> <p>(八) 事務所、辦公室、會議室、公用事業設施。</p> <p>(九) 其他經目的事業主管機關審定之公益設施。</p> <p>(十) 建築物如作為住宅之使用，僅限第四層(含)以上。</p>	<p>工作室等相關業別。</p> <p>(八) 事務所、辦公室、會議室、公用事業設施。</p> <p>(九) 其他經目的事業主管機關審定之公益設施。</p> <p>(十) 建築物如作為住宅之使用，僅限第四層(含)以上。</p>	

第二節 變更後計畫內容

一、土地使用分區管制要點

變更後「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區相關土地使用分區管制要點規定如下，本次未指明變更部分均應以原計畫條文為準：

第五條 商業區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

商業區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
商(低)	80	180	細計(二通)變四-1案。
商一(19)	60	200	細計(一通)變六-1案。
商三(19)(附)	80	280	主計(五通)變160案(十三-14)。
商三(31)(附)			主計(五通)變150案(十三-4)。
商三(32)			主計(五通)變162案(十三-16)。
商三(49B)			主計(五通)變150案(十三-4)。
商三(49B)(附)			主計(五通)變150案(十三-4)。
商三(55A)			主計(五通)變150案(十三-4)。
商三(55B)(附)			主計(五通)變150案(十三-4)。
商四(1)			80
商四(141)(附)			
商四(148)(附)	主計(五通)變135案(十二-1)。		
商四(149)(附)	主計(五通)變135案(十二-1)。		
商五(19)(附)	60	360	1. 主計(五通)變189案(十三-43)。
商五(20A)			2. 細計(二通)變二-4。
商五(20C)			
商五(20D)			
商五(20E)			
商五(20F)			
商特-1(19)(附)	60	420	主計(五通)變189案(十三-43)。
商特-1(20A)			
商特-1(20B)			
商特-2(1)	60	500	
商特-2(20B)	60	500	
商特-3(4B)	60	700	

商業區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
商特-4 (4A)	60	800	
商(專)(附)	60	360	

註 1：主計(五通)係「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」之簡稱。

註 2：細計(一通)係 99 年公告「變更台南市北區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」之簡稱。

註 3：細計(二通)係 108 年公告「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」之簡稱。



圖5-1 商業區使用強度示意圖

第六條 商業區建築物及土地之使用依下列規定：

一、商特-1 (19)、商五 (20A)、商特-2 (20B) 建築物及土地，僅得作為下列使用：

- (一) 旅館業(J901)；飯店。
- (二) 百貨超市業(F301)；便利商店業(F399010)；商場(店)。
- (三) 金融業(H1)；證券業(H3)；期貨業(H4)；保險業(H5)；保險輔助人(H6)；不動產業(H7)；金融控股公司業(H8)；證券期貨控股業(H9)；其他金融、保險及不動產業(HZ)；郵政業(GA)。
- (四) 電影事業(J4)；廣播電視業(J5)；藝文業(J6)；休閒、

娛樂服務業(J7)。

(五) 三溫暖業(JZ99020)；喜慶綜合服務業(JZ99090)；租賃業(JE01)；攝影業(JZ99030)；美容美髮服務業(JZ99080)；瘦身美容業(JZ99110)；寵物美容服務業(JZ99180)；旅行業(J902)；旅遊諮詢服務業(J903)。

(六) 餐飲業(F5)。

(七) 運動服務業(J8)。

(八) 事務所、辦公室。

(九) 公用事業設施。

二、商四(149)(附)建築物及土地使用依下列之規定：

(一) 旅館業(J901)；觀光飯店及其附屬設施。

(二) 百貨超市業(F301)；便利商店業(F399010)；商場(店)。

(三) 金融業(H1)；證券業(H3)；期貨業(H4)；保險業(H5)；保險輔助人(H6)；不動產業(H7)；金融控股公司業(H8)；證券期貨控股業(H9)；其他金融、保險及不動產業(HZ)；郵政業(GA)。

(四) 電影事業(J4)；廣播電視業(J5)；藝文業(J6)；休閒、娛樂服務業(J7)。

(五) 喜慶綜合服務業(JZ99090)；租賃業(JE01)；攝影業(JZ99030)；美容美髮服務業(JZ99080)；瘦身美容業(JZ99110)；寵物美容服務業(JZ99180)；旅行業(J902)；旅遊諮詢服務業(J903)。

(六) 餐飲業(F5)、零售業(F2)。

(七) 運動服務業(J8)。

(八) 事務所、辦公室。

(九) 公用事業設施。

(十) 其他經目的事業主管機關審定之公益設施。

(十一) 建築物如作為住宅之使用，僅限第四層(含)以上。

三、商(專)(附)建築物及土地使用依下列之規定：

(一) 藝文業(J6)。

(二) 出版事業(J3)、電影事業(J4)、廣播電視業(J5)、顧問服務業(I1)、資訊服務業(I3)、廣告業(I4)、設計

- 業(I5)、研究發展服務業(IG)、產業育成業(J202)。
- (三) 零售業(F2)、綜合零售業(F3)。
- (四) 餐飲業(F5)。
- (五) 電影事業(J4)；廣播電視業(J5)；休閒、娛樂服務業(J7)。
- (六) 喜慶綜合服務業(JZ99090)；租賃業(JE01)；攝影業(JZ99030)；美容美髮服務業(JZ99080)；瘦身美容業(JZ99110)；寵物美容服務業(JZ99180)；旅館業(J901)；旅行業(J902)；旅遊諮詢服務業(J903)。
- (七) 導覽中心、文化工作室等相關業別。
- (八) 事務所、辦公室、會議室、公用事業設施。
- (九) 其他經目的事業主管機關審定之公益設施。
- (十) 建築物如作為住宅之使用，僅限第四層(含)以上。

四、其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

第十條 建築使用類別之停車空間設置基準

一、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2000 m ² 設置一輛(最多設置二輛)
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 設置一輛	樓地板面積每滿100m ² 設置一輛	—

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2000 m ² 設置一輛(最多設置二輛)
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200 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3000 m ² 設置一輛(最多設置二輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

- 二、第三種電信專用區依照第一項基準表第一類規定辦理；其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百分之二十。
- 三、商四(141)(附)商業區供第一項基準表第二類以外使用之建築基地，其汽、機車停車位應依本條規定加倍留設。
- 四、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。
- 五、最小裝卸車位尺寸：長6m，寬2.5m，淨高2.75m。

第十一條 退縮建築及相關規定

一、建築基地申請開發建築時，退縮建築規定如下表：

編號	分區及用地別	退縮建築規定
(一)	B 區 主要歷史街道 (崇安街與自強街)	為維持歷史街道之都市紋理及古樸風貌，臨接主要歷史街道之建築應依原有街道寬度建築使用，免依臺南市建築管理自治條例第七條規定退縮建築。
(二)	C 區 商三 (55A)、 商三 (55B)(附)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 如設置加油站等設施時，應自基地境界線退縮至少 5m 建築，並應予以適當綠化，以避免對周圍環境造成影響。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。
(三)	C 區 商三 (31)(附)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨 30m 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 10m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 面臨 10m、12m 計畫道路：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理
(四)	D 區 【鄭子寮地區(三等二十三號道路以北第一區)】	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「應實施整體開發及民國 92 年 1 月 10 日之後完成配地地區」退縮建築規定如下： <ol style="list-style-type: none"> (1)住宅區： <ol style="list-style-type: none"> A. 應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 B. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 (2)商業區： <ol style="list-style-type: none"> A. 應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 B. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 2. 前項以外地區：依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。

編號	分區及用地別	退縮建築規定
(五)	F 區 【鄭子寮地區(三等二十三號道路以北第三、四區)】	<p>1. 退縮建築規定如下，退縮部份應供公眾通行使用，該退縮牆面線內應上無頂蓋及下無結構物。</p> <p>(1) 面臨「公道十一-40M」公園道用地：應自公園道用地境界線退縮牆面線 2m 建築，騎樓地應依法由建築線留設，以懸臂方式設置，並依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p> <p>(2) 面臨「2-2-30M」、「3-23-30M」計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築，並依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p> <p>(3) 面臨「2-6-30M」、「4-30-18M」及「3-32-30M」計畫道路：依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理</p> <p>(4) 面臨 12m(含)以上計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 1.5m 建築，免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p> <p>(5) 面臨 12m 以下計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 1m 建築。</p> <p>2. 位於計畫道路交角，建築基地小於 200 m²，兩側臨接計畫道路者，應配合污水管規劃流向，擇一退縮。</p>
(六)	G 區 商三 (49B)、 商三 (49B)(附)	<p>1. 面臨 30m 計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 10m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p> <p>2. 面臨 8m、12m、15m 計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p> <p>3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p>
(七)	H 區 商特- 4(4A)、 商特-3(4B)	<p>1. 面臨「3-2-20M」計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 8m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p> <p>2. 面臨其餘計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 4m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p>
(八)	A 區 商四 (141)(附)	<p>1. 面臨「NA-48-6M」、「NA-49-6M」計畫道路：依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p> <p>2. 面臨「公道七-40M」公園道用地、「NA-121-12M」、「NA-123-8M」計畫道路：建築基地申請開發時，應自公園道用地及計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬</p>

編號	分區及 用地別	退縮建築規定
		<p>之無遮簷人行步道供公眾通行，並免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p> <p>3. 臨接「住三」住宅區：應自「住三」住宅區臨接側境界線退縮至少 5m 建築。</p>
(九)	C 區 商四 (148)(附)	<p>1. 應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p> <p>2. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p>
(十)	B 區 商四 (149)(附)	<p>1. 面臨「3-34-20M」計畫道路：依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p> <p>2. 面臨公園用地：應自「公園用地」臨接側境界線退縮牆面線 3m 建築。</p> <p>3. 現況為私有土地之範圍，如因退縮致使難以建築者，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</p>
(十一)	B 區 商(專)(附) (參見圖 5-2)	<p>1. 面臨「3-34-20M」計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 8m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p> <p>2. 面臨「3-2-20M」、「NB-9-9M」、「NB-16-6M」計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p> <p>3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p> <p>4. 現況為私有土地之範圍，如因退縮致使難以建築者，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</p>
(十二)	古蹟保存區	古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。
(十三)	文教區、 電信專用區	<p>1. 應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p> <p>2. 電信專用區如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 5m 設置。</p> <p>3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p>
(十四)	加油站專用區	<p>1. 應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p> <p>2. 應自住宅區或商業區臨接側境界線留設至少 5m 寬之隔離綠帶。</p> <p>3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p>

編號	分區及用地別	退縮建築規定
(十五)	其他住宅區	<p>1. 「停 N8」及「停 N9」停車場用地南側第一街廓住宅區，建築基地申請開發時(參見圖 8-14)：</p> <p>(1)應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p> <p>(2)應自停車場用地臨接側境界線退縮至少 1.5m 建築，並應予以適當綠化。</p> <p>(3)免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p> <p>2. 臨接「公(兒)N81(附)」公園兼供兒童遊樂場用地之住宅區(參見圖 8-11)：除依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理外，應自「公(兒)N81」臨接側境界線退縮至少 3m 建築供公眾通行，並應予以適當綠化。</p> <p>3. 應實施整體開發地區：</p> <p>(1)應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p> <p>(2)免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p>
(十六)	公共設施用地	<p>1 面臨「3-34-20M」計畫道路(參見圖 8-12)：應自計畫道路境界線退縮牆面線 8m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p> <p>2 面臨其餘計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</p> <p>3 「停 N8」及「停 N9」停車場用地(參見圖 8-14)：除依上述規定退縮外，應自住宅區臨接側之基地境界線退縮至少 1.5m 建築，並應予以適當綠化。</p> <p>4. 「公 66」公園用地(參見圖 8-12)：建築基地申請開發時，除依上述規定退縮外，應自古蹟保存區臨接側之基地境界線退縮至少 4m 建築，並應予以適當綠化。</p> <p>5. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p> <p>6. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</p>
(十七)	前述(一)~(十六)項以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。

二、依本條規定退縮建築之空地不得設置圍籬、圍牆及停車位，但得計入法定空地。

三、若因基地條件特殊，提經本市都市設計審議委員會審議通過者，退縮建築空間內配置得不受第一款規定限制。

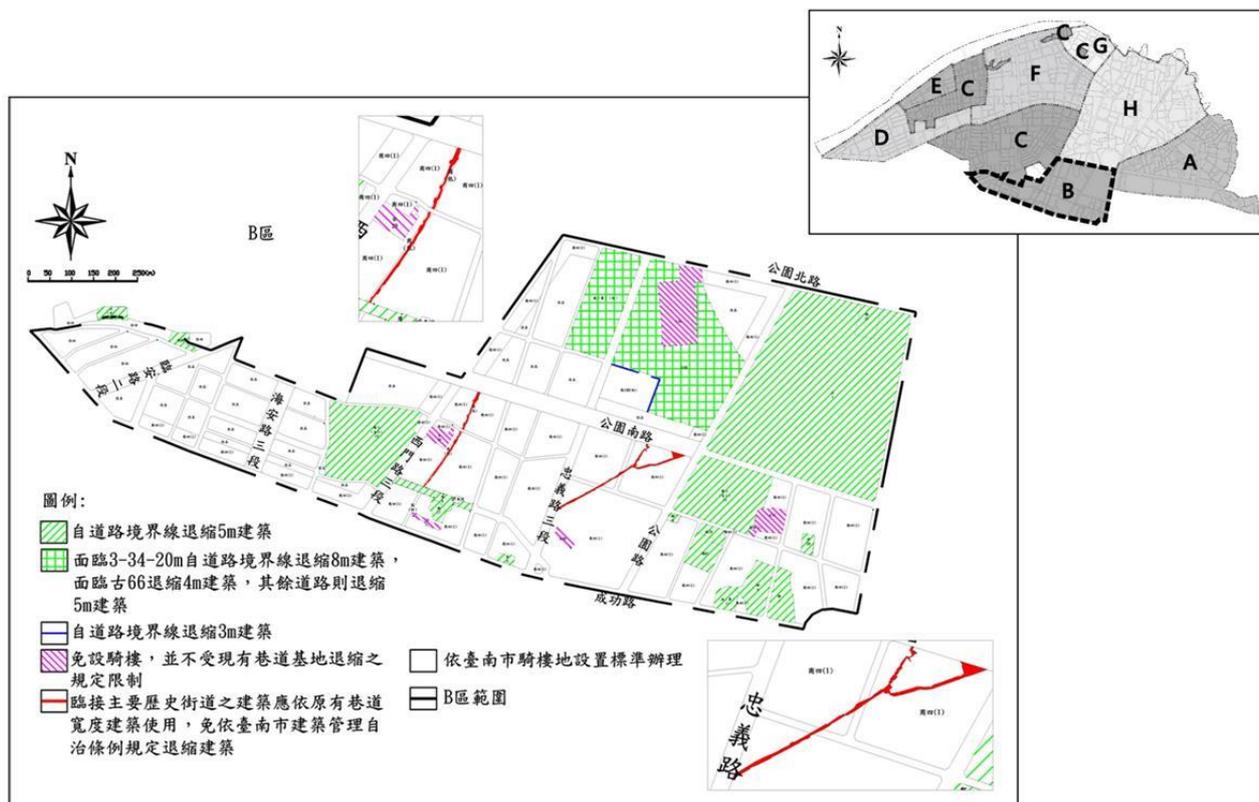


圖5-2 B區建築退縮示意圖

第廿六條 建築基地最小開發規模

一、建築基地最小開發規模依下列之規定：

- (一) 「商三(31)(附)」商業區之建築基地最小開發規模為 2,000 m²。
- (二) 「商三(55A)」、「商三(55B)(附)」、「商三(49B)」、「商三(49B)(附)」等商業區及「市 N9(附)」市場用地之建築基地最小開發規模為 1,000 m²。
- (三) 「商四(148)(附)」商業區及「市 26(附)」市場用地得分期分區開發，每期最小開發規模為 4,000 m²。
- (四) 「商特-3(4B)」、「商特-4(4A)」商業區建築基地臨接建築線之寬度應大於 30m，深度應大於 40m，且建築基地最小開發規模為 1,800 m²。
- (五) 「商四(141)(附)」、「商四(149)(附)」商業區之公有土地應全區一次整體開發。
- (六) 「商(專)(附)」之商業區公有土地建築基地最小開發規模為 1/3 街廓。

二、基地因所在街廓土地已部分開發完成，致使賸餘土地面積未符合上述最小開發規模規定者，該街廓賸餘土地應一次辦理開發。

附件一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款認定函

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：蔡宜珊
電話：(06)2991111#1525
電子信箱：AR1683@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府文化局文化建設科

發文日期：中華民國112年8月18日

發文字號：府文建字第1120945472號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本府第1120945472號奉准簽影本1份

主旨：有關本市北區都市計畫「觀光藝文商業專用區（附）」為因應經濟發展之需要辦理都市計畫個案變更，尚符合都市計畫法第27條第1項第3款規定，後續仍請依都市計畫法第19、23、28條規定程序辦理變更事宜，請查照。

說明：依都市計畫法第27條第1項第3款規定、內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送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結論、111年10月24日內授營都字第11108184061號函釋有關都市計畫法第27條第1項3、第4款規定辦理之個案變更申請認定程序辦理。

正本：臺南市政府都市發展局、臺南市政府文化局

副本：臺南市政府文化局文化建設科

市長黃偉哲 公差出國
副市長葉澤山 代行

附件二、「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤
檢討)案」都市設計準則

第一條 管制目標

- 一、基於既有都市計畫架構，強化市區環境與景觀的改善，提升都市形象。
- 二、串連都市休憩活動，建構有組織、有效率的開放性空間系統。提供市民良好的休憩環境。
- 三、尊重在地的歷史文化，形塑地方空間特色。
- 四、結合都市計畫管理機制，強化土地使用功能，邁向先進的現代化都市。

第二條 辦理依據

- 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 9 條及第 11 條之規定訂定。
- 二、本計畫區都市設計審議範圍內之各項開發建築及公共工程，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本準則規定辦理都市設計審議，並於審議通過後始得核發建造執照或進行工程開發。
- 三、本準則未規定之事項，另依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」、「臺南市都市設計審議原則」及相關法令規定辦理。
- 四、本地區基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本準則部分之規定。

第三條 都市設計審議範圍及審議層級

一、審議範圍(參見圖 8-24)

(一)本計畫區下列指定地區範圍需辦理都市設計審議。

1. 臨接 2-2-30M(中華北路)、2-23-30M(和緯路)、2-32-30M(北安路)、2-6-30M(西門路)及 1-1-40M(小東路)等五條主要道路之建築基地。
2. 臨接公道一-40M(公園南路)、公道二-40M(東豐路)、公道六-40M(海安路)及公道七-40M(林森路)等四條公園道之建築基地。
3. 臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟(定著範圍)、古蹟保存區之建築基地。
4. 臨接主要歷史街道(崇安街與自強街)之建築基地。
5. 臨接遺址及文化景觀之建築基地。
6. 臺南車站前廣場周邊地區：廣 1、3-10-20M(北門路)、4-2-15M(公園南路)、4-21-18M(公園路)及 3-3-22M(成功路)所圍街廓地區之建築基地。
7. 2-6-30M(西門路)、4-2-15M(公園南路)、4-21-18M(公園路)及 3-3-22M(成功路)所圍街廓地區之建築基地。
8. 公 66 公園用地及周邊地區(原兵工配件廠地區)。
9. 公園道用地(兼供鐵路使用)、公園用地(兼供鐵路使用)、公園道用地(公道 20 及公道 29)及其臨接之建築基地。
10. 商業區：商(專)(附)、商三(19)(附)、商三(31)(附)、商三(32)、商三(49B)、商三(49B)(附)、商三(55A)、商三(55B)(附)、商四(1)、商四(141)(附)、商四(148)(附)、商四(149)(附)、商五(19)(附)、商五(20A)、商五(20C)、商五

(20D)、商五(20E)、商五(20F)、商特-1(19)(附)、商特-1(20A)、商特-1(20B)、商特-2(20B)、商特-3(4B)、商特-4(4A)、原商 105(現為住二(附)之建築基地。

(二)前開審議範圍以外地區，除其他相關法令另有規定外，免辦理都市設計審議。

二、審議層級

前述審議範圍內應依表 8-10 之規定辦理。

表 8-10 都市設計審議層級表

審查單位 類別	提送都市設計審議 委員會審議	建築主管機關或公共 工程主辦單位審查
公共工程及公有 公共建築	預算金額新台幣 2,000 萬元以上者。	左列以外之地區。
私人建築	1. 建築法令規定之高層建築物者。 2. 基地面積 2,000 m ² 以上者。	
其他	1. 臨接或隔道路及永久性空地臨接古蹟(定著範圍)、古蹟保存區之建築基地(需與相關古蹟審議委員會召開聯席審查會議)。 2. 臨接主要歷史街道(崇安街與自強街)之建築基地。	左列以外之地區。

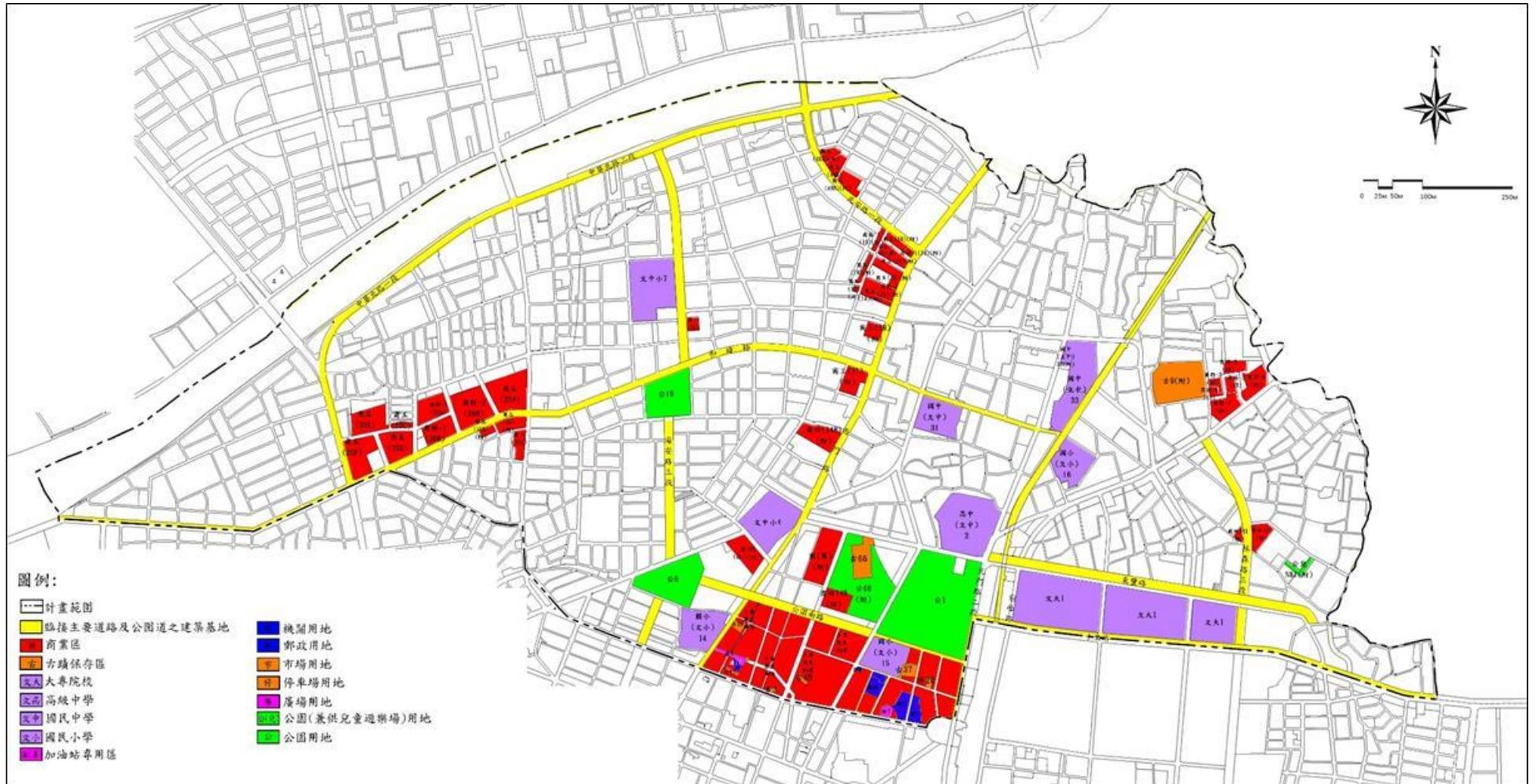


圖8-24 應辦理都市設計審議規範地區示意圖

第四條 建築物外部空間

基地面積達 1,000 m²以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側。

第五條 建築物附屬設施

一、建築物的廢氣或排煙設備之排放，不得朝向人行空間設置，以免影響行人，並應予美化或綠化。

二、廣告物設計

(一)廣告物設置應符合「臺南市廣告物管理自治條例」設置規定。

(二)廣告物應配合建築造型及周邊環境整體設計。

(三)廣告物不得超出建築線，其設置位置不得妨礙通行及都市景觀。

第六條 空地綠美化

建築基地內之法定空地與開放空間應以集中設置為原則，且法定空地之綠覆率應達 50%以上，以綠美化環境。

第七條

臨接 2-2-30M(中華北路)、2-23-30M(和緯路)、2-32-30M(北安路)、2-6-30M(西門路)及 1-1-40M(小東路)等五條主要道路之建築基地(詳圖 8-25)，暨臨接公道一-40M(公園南路)、公道二-40M(東豐路)、公道六-40M(海安路)及公道七-40M(林森路)等四條公園道之建築基地(詳圖 8-26)

一、車道出入口

(一)商特-2(20B)、商特-1(20B)之車道進出口不得設置於 3-23-30M 計畫道路(和緯路)側。

(二)本計畫區西側光賢段實施整體開發市地重劃後臨接 3-23-30M 計畫道路(和緯路)住宅區之私設汽車出入口不得設置於該計畫道路側。

二、開放性空間

(一)街廓外緣與內部的開放性空間應與人行步道及自行車道相連接，以提昇開放性空間的通達性與使用性。

(二)開放性空間的使用應與建築物相結合，以提昇公共活動的品質。

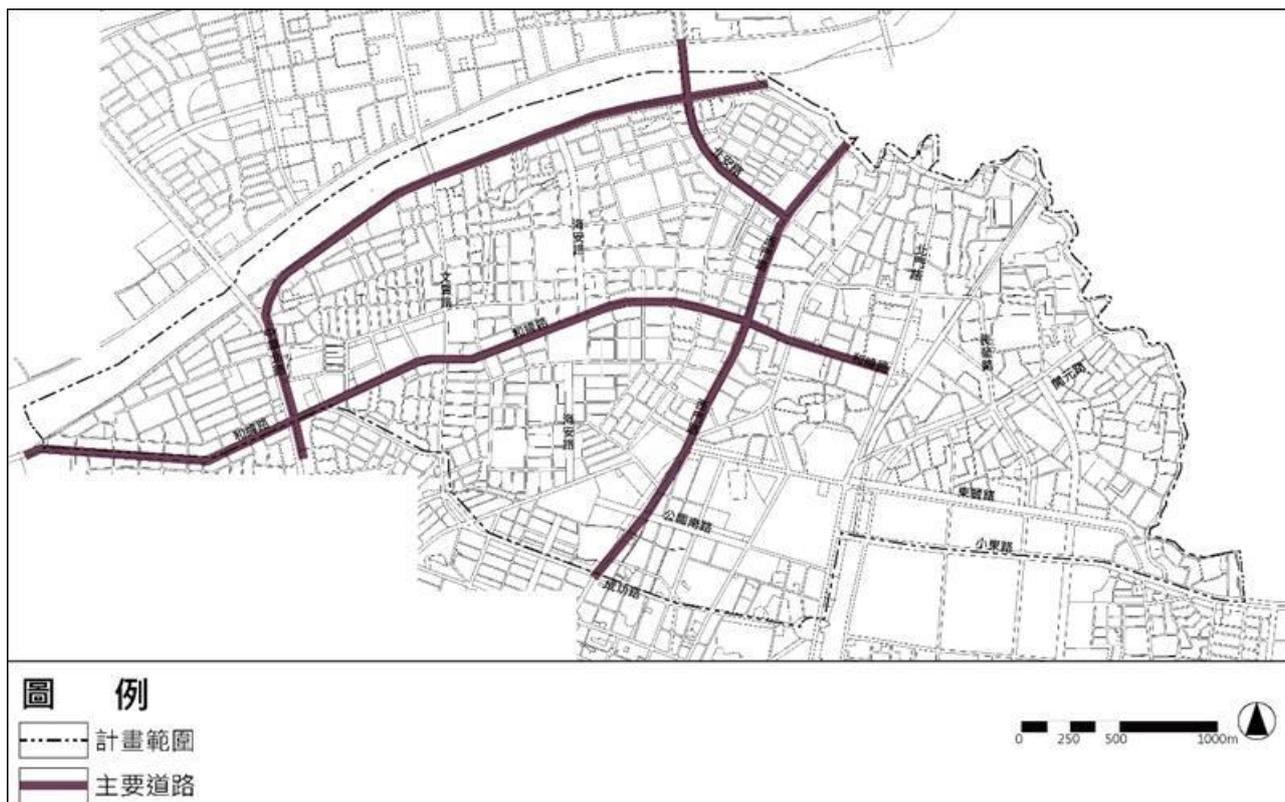


圖8-25 主要道路位置示意圖

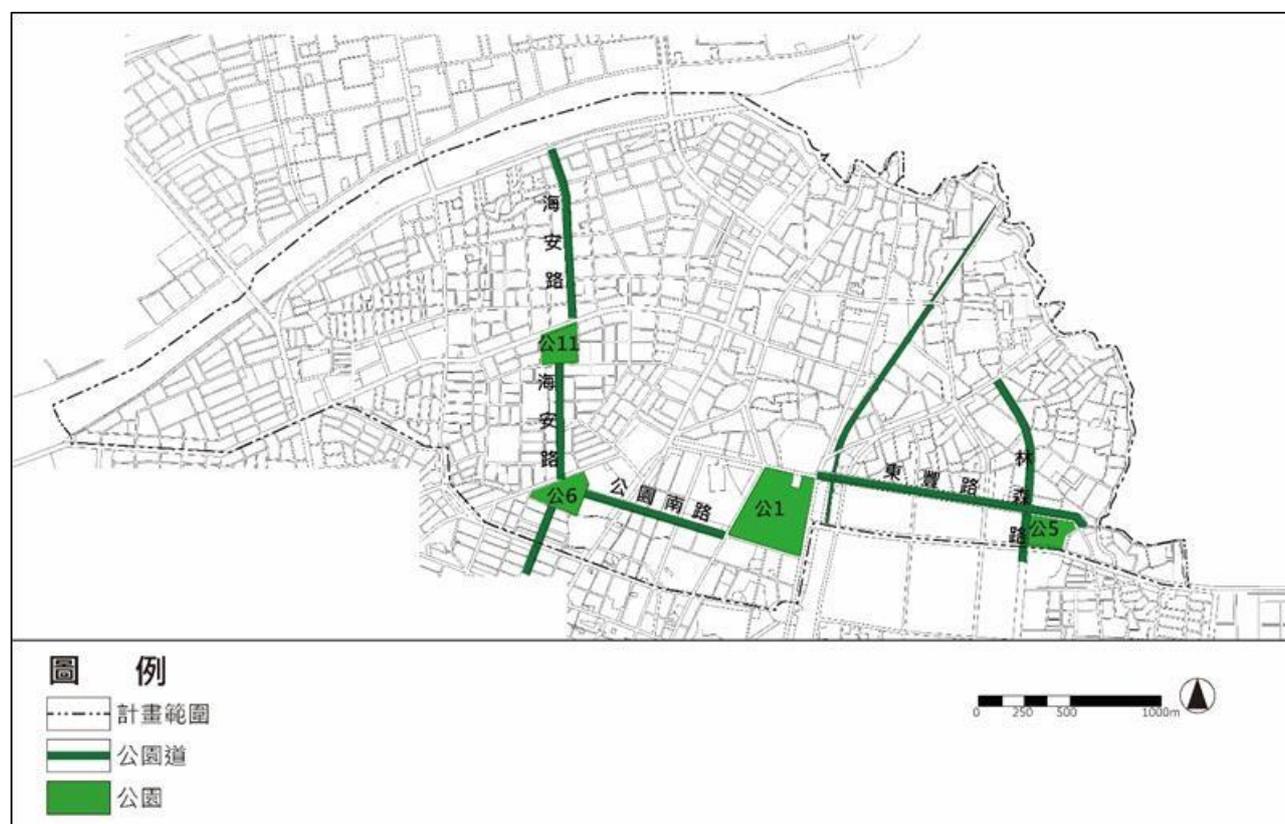


圖8-26 公園道位置示意圖

第八條 臨接或隔道路及永久性空地臨接古蹟(定著範圍)、古蹟保存區之建築基地(詳圖 8-27)

- 一、臨接古蹟(定著範圍)、古蹟保存區側能保留適當距離，以達到與其風貌景觀協調之目的。
- 二、規劃設計應提出與古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區之整體景觀視覺模擬分析，包含兩者間之距離與視角關係，及建築物高度、量體大小、外觀造型、立面材質及色彩計畫等設計內容。

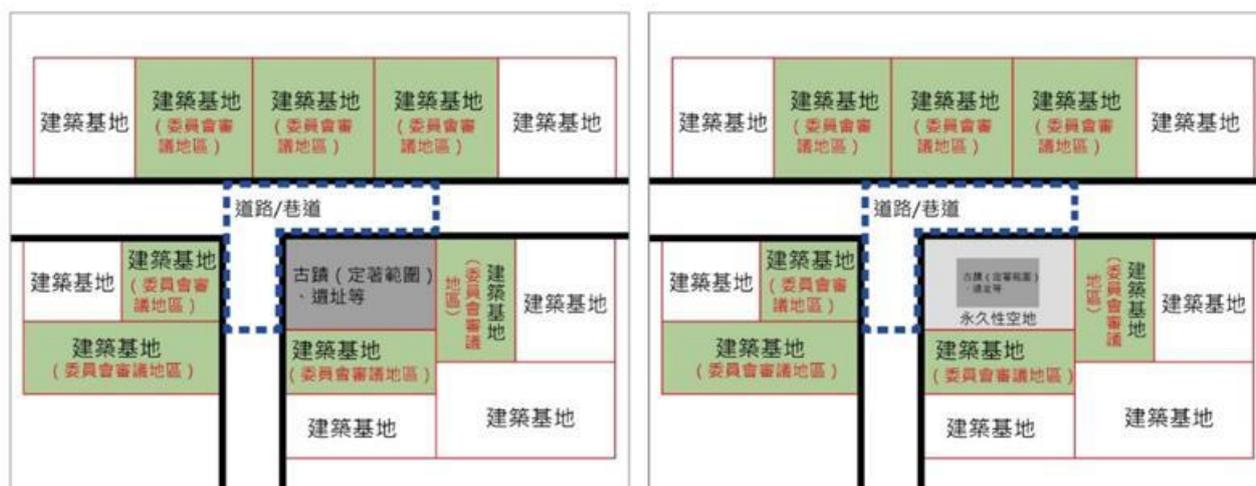


圖8-27 臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟(定著範圍)、古蹟保存區之建築基地示意圖

第九條 臨接主要歷史街道(崇安街與自強街)之建築基地(詳圖 8-28)

- 一、建築設計
 - (一)建築基地合併申請重新建築者，其地籍紋理應加以尊重，以維持街道空間的原有風貌。
 - (二)臨接歷史巷道兩側建築物或圍牆沿街巷 5 公尺範圍內之建築物高度，不得超過二層樓及 7 公尺。
 - (三)建築物高度超過鄰近建築物且其側面露出時，應對側面露出部份加以處理。該露出側面之設計，以維持街道整體景觀品質為原則。其外牆應與臨接之單元立面維持協調關係。
- 二、廣告物設計
 - (一)每幢建物立面至多一組廣告招牌(側懸式招牌、正面式招牌各一)為原則。
 - (二)廣告招牌設計宜為鏤空處理，且不得為燈箱方式。



圖8-28 主要歷史街道位置示意圖

第十條 臺南車站前廣場周邊地區：廣1、3-10-20M(北門路)、4-2-15M(公園南路)、4-21-18M(公園路)及3-3-22M(成功路)所圍街廓地區之建築基地(詳圖8-29)

一、建築設計

- (一)3-10-20M(北門路)西側之建築基地，超過四樓建築部分須沿建築線退縮至少4m建築。(詳圖8-30)
- (二)4-2-15M(公園南路)南側之建築基地，超過七樓建築部分應自建築線退縮至少4m建築。(詳圖8-31)
- (三)臨廣1之新建建築需平行建築線退縮4.25m指定弧形牆面線建築，超過七樓建築部分須沿牆面線退縮4m以上建築。地面層退縮建築之空地應留置人行步道空間，留置的空地得計入法定空地。(詳圖8-32)
- (四)面臨廣1之建築立面必須有75%以上之長度與弧形牆面線貼齊，並以建築之正立面處理，且建築立面部分應與相鄰建築立面整體配合。(詳圖8-33)

二、廣告物與照明設計

- (一)廣告招牌之設置，應以正面式招牌型式，並禁止設置伸出側懸式廣告招牌。正面型廣告招牌其下端離地面淨高不得低於3.5m，並考量形塑開放空間的效果。
- (二)廣告招牌設置應避免破壞廣1周圍建築物的開窗韻律感及設計語彙的秩序性，並應避免阻擋建築正立面。
- (三)照明燈具應配合廣1之風貌特色設計，並以表現建築正立面為主。
- (四)臨廣1超過12樓之高層建築應針對建築夜間照明進行設計。



圖8-29 臺南車站前廣場周邊地區位置示意圖

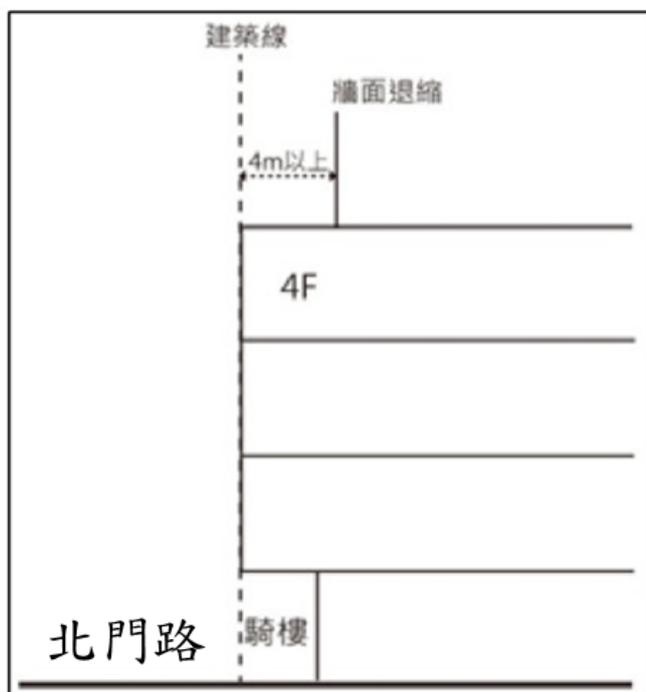


圖8-30 北門路西側基地退縮建築示意圖

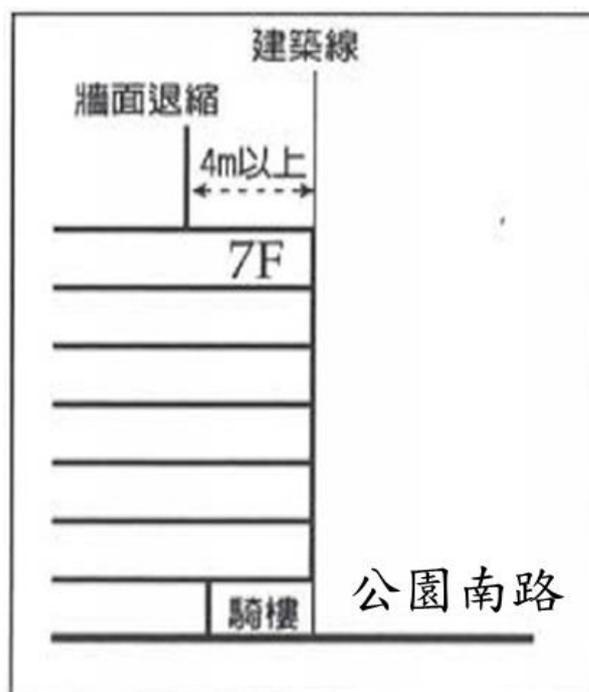


圖8-31 公園南路南側基地退縮建築示意圖

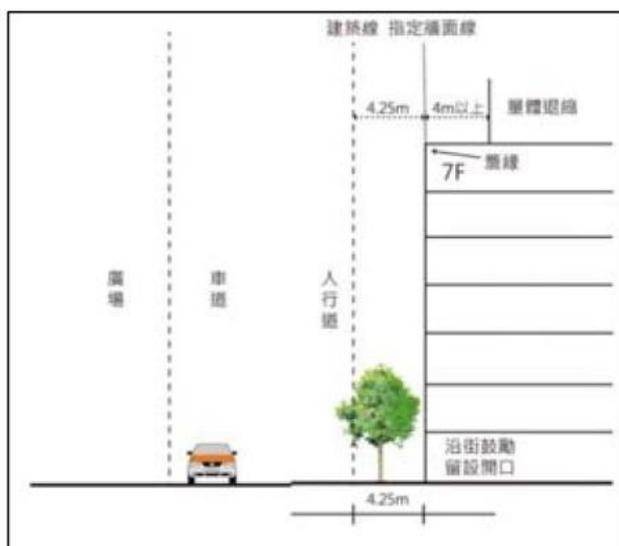


圖8-32 臨「廣1」之基地退縮建築示意圖

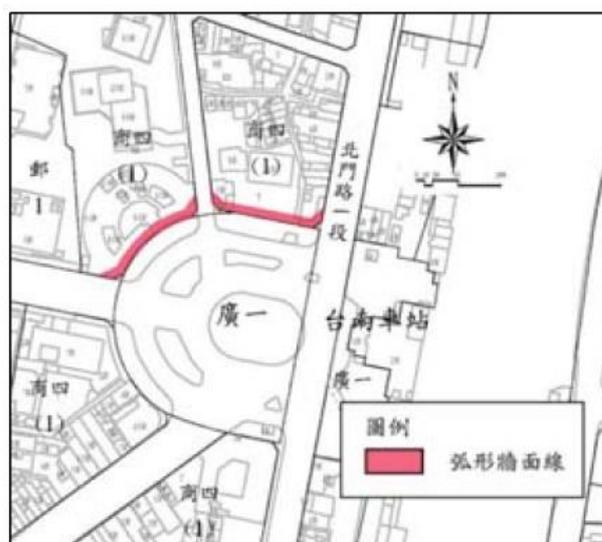


圖8-33 臨「廣1」之弧形牆面線區段示意圖

第十一條 公 66 公園用地及周邊地區(原兵工配件廠地區)(詳圖 8-34)

一、開放性空間

- (一)「公 66(附)」公園用地及「古 66」古蹟保存區應留設寬度 5m 以上之透水性步道系統，提供人行及自行車道通行。
- (二)公園用地及古蹟保存區應整合規劃留設開放空間，原有喬木植栽原地保留為原則，以強化核心活動區意象。
- (三)應考量與「公 1(臺南公園)」及「公道一-40M(公園南路)」之串連效果，並彰顯區內公園路 295 巷府城舊城牆遺址之歷史意象。
- (四)鼓勵水體的設置，例如低地貯留池、景觀生態池等，以加強都市防災系統與基地保水機能。

二、植栽計畫及生態設計

- (一)公園規劃設計應先行針對區內大型喬木植栽進行現地調查與區位標記，並納入公園規劃設計方案保留或移植。
- (二)建築基地內喬木原則上予以保留，有移植必要者，應提具移植復育計畫。
- (三)以在地原生物種為首要選擇，特別是現況生長適應力強，且對水土保持具良好功能之樹種為優選考量。
- (四)選擇誘鳥誘蝶之植栽，營造生物多樣性與花季景緻，強化地區觀光發展特色。
- (五)公園內部應規劃生態草溝，以達雨季地表逕流洩水與平時保水的生態發展需求。

三、建築設計

為形塑地區整體建築景觀，避免過大的量體開發影響地區整體風貌，區內建築開發需依循下列原則：

- (一)建築物高度管制：為避免「公 66(附)」公園用地周邊建築物量體造成公園整體景觀的壓迫感，及為維護區內日治宿舍區的整體風貌，兵工配件廠地區之建築，位於古蹟保存區及公園用地內建築需與古蹟本體距離 15m(淨尺寸)以上，且距離 30m(淨尺寸)內的建築高度不得高於古蹟本體高度。

(二)建築量體配置應考量座向及通風路徑，以取得自然通風採光，並應避免大面積開窗及水平天窗，且應設置適當之遮陽設施。

(三)鼓勵再生能源之利用，建築物最頂層宜裝置太陽光電系統。

四、照明計畫

(一)本計畫範圍內應實施建築物外觀夜間照明。

(二)為塑造寧靜溫馨之文化歷史城市特色，區內不得設置具雷射及閃爍式之燈具。

(三)區內公共設施之照明以暖色調為主，以塑造溫馨的街區特色。

五、廣告物設計

為確保區內之景觀品質，提供舒適的歷史文化與商業環境，臨「3-2-20M(公園北路)」及「3-34-20M 道路(忠義路)」之建築基地，除樹立式及正面式廣告物外，不得設置其他型式廣告物。

(一)樹立式廣告物：設置於退縮地之無遮簷人行步道內，且無遮簷人行步道需維持 2.5m 以上淨寬，其高度不得大於 2m，投影面積不得大於 0.4 m²，單側面積不得大於 1.6m 為原則。

(二)正面式廣告物：設置於二樓窗台以下，正面楣樑底緣以上，其高度不得超過 1m。

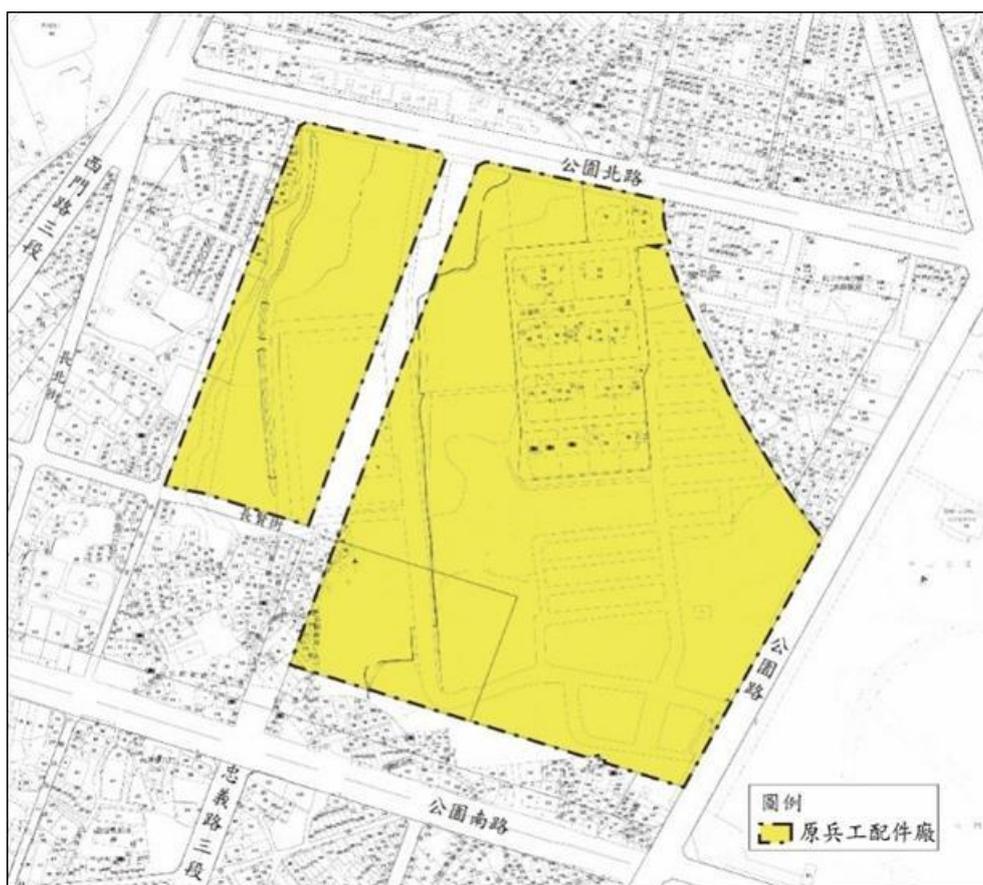


圖8-34 「公66」公園用地及周邊地區(原兵工配件廠地區)示意圖

第十二條 公園道用地(兼供鐵路使用)、公園用地(兼供鐵路使用)、公園道用地(公道 20 及公道 29)及其臨接之建築基地(詳圖 8-35)

一、人行道、自行車道與汽車道

- (一)人行道、自行車道與汽車道的規劃設計應配合沿路建築基地的機能妥善加以安排。
- (二)人行道與汽車道應予以區隔並設置以適當的路面高程差。
- (三)人行道上應適切地設置遮蔭喬木與植栽，休憩座椅與照明設施，但不得影響步道的通暢性。
- (四)自行車道路線設計必須銜接順暢。
- (五)人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。
- (六)私設汽車出入道橫越人行道時，不得造成步道或自行車道的高低不齊，應維持其通暢平順。

二、開放空間

- (一)街廓外緣與內部的開放性空間應與人行步道及自行車道相連接，以提昇開放性空間的通達性與使用性。
- (二)開放性空間的使用應與建築物相結合，以提昇公共活動的品質。
- (三)開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求與空間量體做整體考量。
- (四)開放空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。

三、綠化規定

為達都市生物多樣性之目標，公園道沿線植栽設計採複層栽種及連續性為原則。

四、雨水管理規定

- (一)園道沿線中央分隔島綠帶應視腹地大小於適當地點設置雨水貯留設施，並儘量以草塘、草溝、碎石溝等自然排水形式進行設計。
- (二)寬度 30m 以上公園道，其車道兩側應設置道路雨水集水設施，並儘量以草溝、碎石溝等自然排水路方式進行設計，達成增加雨水入滲、延滯地表逕流速度之目標。

五、突出物

- (一)突出物係指臺南市區鐵路地下化工程基於隧道安全與營運需求設置之地面突出物。
- (二)突出物之設置，除考量地下鐵路與共同管道之營運安全、設施機能需求外，並應兼顧對景觀及交通之影響，設置位置宜距離道路(路寬 10m(含)以上)交叉口 3m 以上，且以不設置於人行道為原則。
- (三)突出物之進氣口及排氣口，不得直接面向行人。
- (四)突出物量體以簡潔為原則，並宜適當藝術化或植栽遮蔽美化，以減少對道路視覺景觀之衝擊。
- (五)為減低突出物對都市景觀之衝擊，使用材質及色彩應與周邊環境協調。

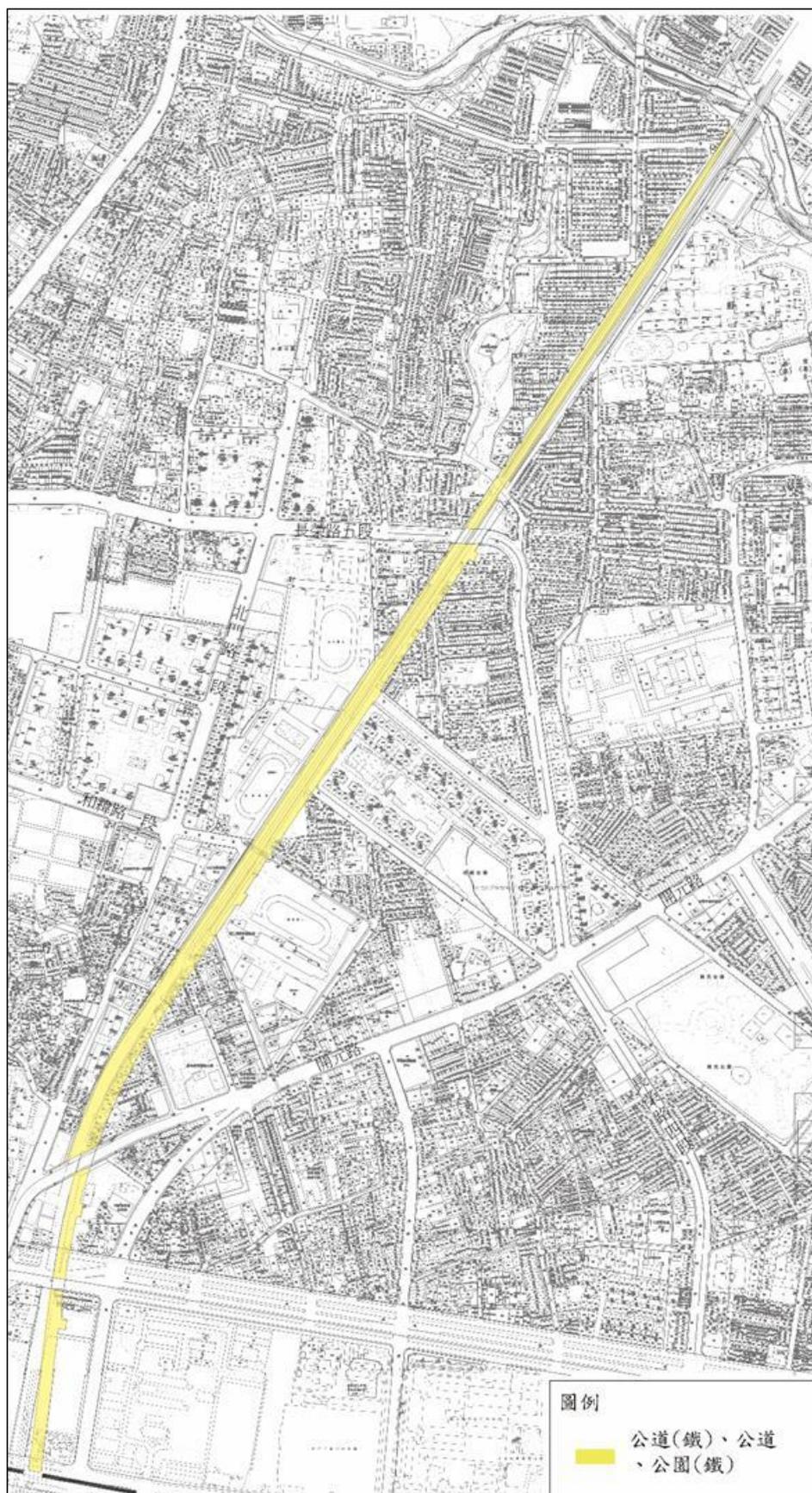


圖8-35 公園道用地(兼供鐵路使用)、公園用地(兼供鐵路使用)及公園道用地(公道20及公道29)位置示意圖

都市計畫技師姓名：黃英堯	技師執業執照證號：技執字第 005387 號
技師執業機構名稱：精營工程顧問有限公司	
通訊地址：臺北市大安區忠孝東路 4 段 320 號 4 樓	
連絡電話：02-27216080	
技師圖記	技師簽章： _____ 簽證日期： _____

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	