

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



變更都市計畫機關：臺南市政府
中華民國 113 年 1 月 17 日

Value Through TACTICS

公開展覽作業

■ 法令依據

- 都市計畫法第19條、第27條及第28條。

■ 公開展覽期間

- 自民國112年12月25日起30天。

■ 公開展覽地點

- 臺南市政府公告欄。
- 臺南市政府都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)及都市規劃科公告欄(民治市政中心)。
- 臺南市北區區公所公告欄。
- 網站：<https://www.tainan.gov.tw/Default.aspx>或 <https://udweb.tainan.gov.tw>

■ 都市計畫說明會時間及地點

- 民國113年1月17日下午2點整，假北區長興里活動中心(臺南市北區長德街101號)。


■ 公告內容

- 都市計畫書1份

權 號：
保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年12月21日
發文字號：府都綜字第112161152A號
附件：計畫書1份



主旨：「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，自民國112年12月25日起依法公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條、第27條及第28條。

公告事項：

- 一、公開展覽時間：自民國112年12月25日起30天。
- 二、公開展覽地點：
 - (一)本府公告欄。
 - (二)本府都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)及都市規劃科公告欄(民治市政中心)。
 - (三)本市北區區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。
- 四、都市計畫公開展覽說明會時間及地點：民國113年1月17日下午2時0分，假本市北區長興里活動中心(臺南市北區長德街101號)舉行。
- 五、本案公開展覽計畫書除可於上開地點閱覽外，另可至【本府網站(<https://www.tainan.gov.tw/Default.aspx>)→市府動態→市府公告】或【本府都市發展局網站(<https://udweb.tainan.gov.tw>)→公告事項→都計公開展覽】查詢。
- 六、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面略附圖並載明姓名或名稱及地址向本府提出，以供各級都市計畫委員會審議參考。實際參採情形須俟該計畫案審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

市長黃偉哲

辦理程序

公展階段

公開展覽30天
(112.12.25~113.01.23)

公展說明會
(113.01.17)

審議及發布實施

臺南市
都市計畫委員會審議

公告發布實施



簡報大綱

- 壹、緒論
- 貳、現行都市計畫概要
- 參、發展現況及檢討分析
- 肆、變更計畫內容
- 伍、公開展覽公民或團體陳情方式



壹、緒論



- 一、計畫緣起及法令依據
- 二、計畫位置及範圍

一、計畫緣起及法令依據

陸軍
兵工配件廠

觀光藝文
商業專用區

公私合作
開發方式

調整
土地使用分區管制要點

**依都市計畫法第27條
第1項第3款辦理個案變更**

**(無涉及取得私有土地，
得免舉行座談會)**

99.06.29

為活化利用眷改土地並滿足觀光及藝文產業發展需求，辦理使用分區變更

(變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案)

111.11.17

為活化土地利用並改善都市環境及市容景觀，委託臺南市政府文化局辦理開發招商

112.08.18

因應臺南市經濟發展需要，擴大眷改土地可能引入之業種業態，增加招商成功率，並達土地活化利用及都市產業發展等目標，爰辦理個案變更

副本
發文方式：郵寄

臺南市政府 函

地址：708201臺南市安平區水華路2段8號
承辦人：孫文卿
電話：(06)2291111#1525
電子信箱：AR1683@mail1.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
類別：普通件
密等及密級條件或保密期限：
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日內投營都字第092009111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日內投營都字第11108184061號函釋有關都市計畫法第27條第1項3、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
副市長葉澤山代印

二、計畫位置及範圍

- 計畫位置：本案「**觀光藝文商業專用區(商(專)(附))**」位於臺南火車站西北側，鄰近臺南公園，屬於北區行政區。
- 計畫範圍：北鄰公園北路，西臨長德街，東側及南側分別臨接開闢中之計畫道路3-34-20M忠義路三段及NB-9-9M長賢街，計畫面積為2.31公頃。





貳、現行都市計畫概要

- 一、現行主要計畫
- 二、現行細部計畫

一、現行主要計畫

■ 108年8月15日變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案

序號	計畫名稱	計畫類型	公告日期及文號	實施日期	重要相關內容
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	未就本基地進行實質計畫內容之檢討(或變更)，然將本基地列為「大臺南文創中城」重點發展區域，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。
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	考量未來區域發展並提供觀光、藝文等商業需求，將本基地由「中密度住宅區」及「第一種商業區」變更為「觀光藝文商業專用區(附)
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提供觀光、藝文等商業需求，將本基地由「中密度住宅區」及「第一種商業區」變更為「觀光藝文商業專用區(附)

二、現行細部計畫(1/2)

■ 108年11月6日變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案

① 辦理歷程

序號	計畫名稱	計畫類型	公告日期及文號	實施日期	重要相關內容
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	觀光藝文商業專用區(附)之容許使用項目參照經濟部商業司「 <u>公司行號及有限合夥營業項目代碼表</u> 」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「 <u>觀光藝文商業專用區(附)</u> 」之 <u>土地使用分區管制要點及都市設計規範</u>
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	載明計畫範圍「 <u>應另案擬定細部計畫管制</u> 」

二、現行細部計畫(2/2)

② 土地使用分區管制要點

條文	條文內容
第五條	商(專)(附)：建蔽率60%；容積率360%。
	商(專)(附)建築物及土地使用依下列之規定：
	<ul style="list-style-type: none">■ <u>藝文業(J6)</u>。■ <u>出版事業(J3)</u>；<u>電影事業(J4)</u>；<u>廣播電視業(J5)</u>；<u>顧問服務業(I1)</u>；<u>資訊服務業(I3)</u>；<u>廣告業(I4)</u>；<u>設計業(I5)</u>；<u>研究發展服務業(IG)</u>；<u>產業育成業(J202)</u>。■ 零售業(F2)；綜合零售業(F3)。■ 餐飲業(F5)。
第六條 第三項	<ul style="list-style-type: none">■ <u>電影事業(J4)</u>；<u>廣播電視業(J5)</u>；休閒、娛樂服務業(J7)。■ 喜慶綜合服務業(JZ99090)；租賃業(JE01)；<u>攝影業(JZ99030)</u>；美容美髮服務業(JZ99080)；瘦身美容業(JZ99110)；寵物美容服務業(JZ99180)；<u>旅行業(J902)</u>；<u>旅遊諮詢服務業(J903)</u>。■ <u>導覽中心</u>、<u>文化工作室</u>等相關業別。■ 事務所、辦公室、會議室、公用事業設施。■ 其他經目的事業主管機關審定之公益設施。■ 建築物如作為住宅之使用，僅限第四層(含)以上。



參、發展現況及檢討分析



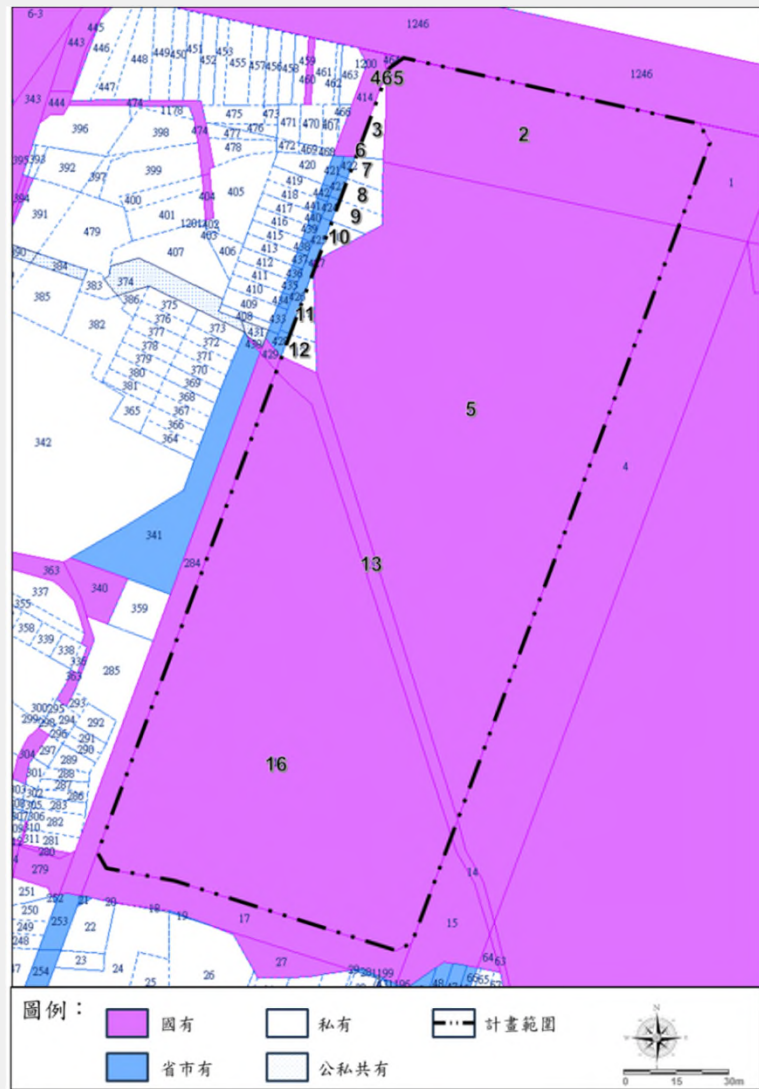
- 一、計畫範圍發展現況
- 二、旅館業市場分析

一、計畫範圍發展現況(1/4)-土地權屬

- 以國有土地為主，僅有少部分私有土地位於西北隅。

行政區	地段	地號	面積(m ²)	權屬/管理機關
北區	大銃段	2、5、13、16	22,537.79	中華民國/國防部政治作戰局 (約97.64%)
		465	1.59	中華民國/臺南市政府工務局 (約0.01%)
		3、6、7、8、9、10、11、12	542.58	私人 (約2.35%)
總計		共13筆	23,081.96	

私有土地均未依「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，將繼續作為住宅區使用，不納入後續辦理公告招商之範圍。



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。

一、計畫範圍發展現況(2/4)-土地使用

- 國有土地現況作為臨時停車場及國際觀光文創市集使用，西北隅私有土地則為既有民宅，東側為公66生態公園、321巷藝術聚落及臺南轉運站。

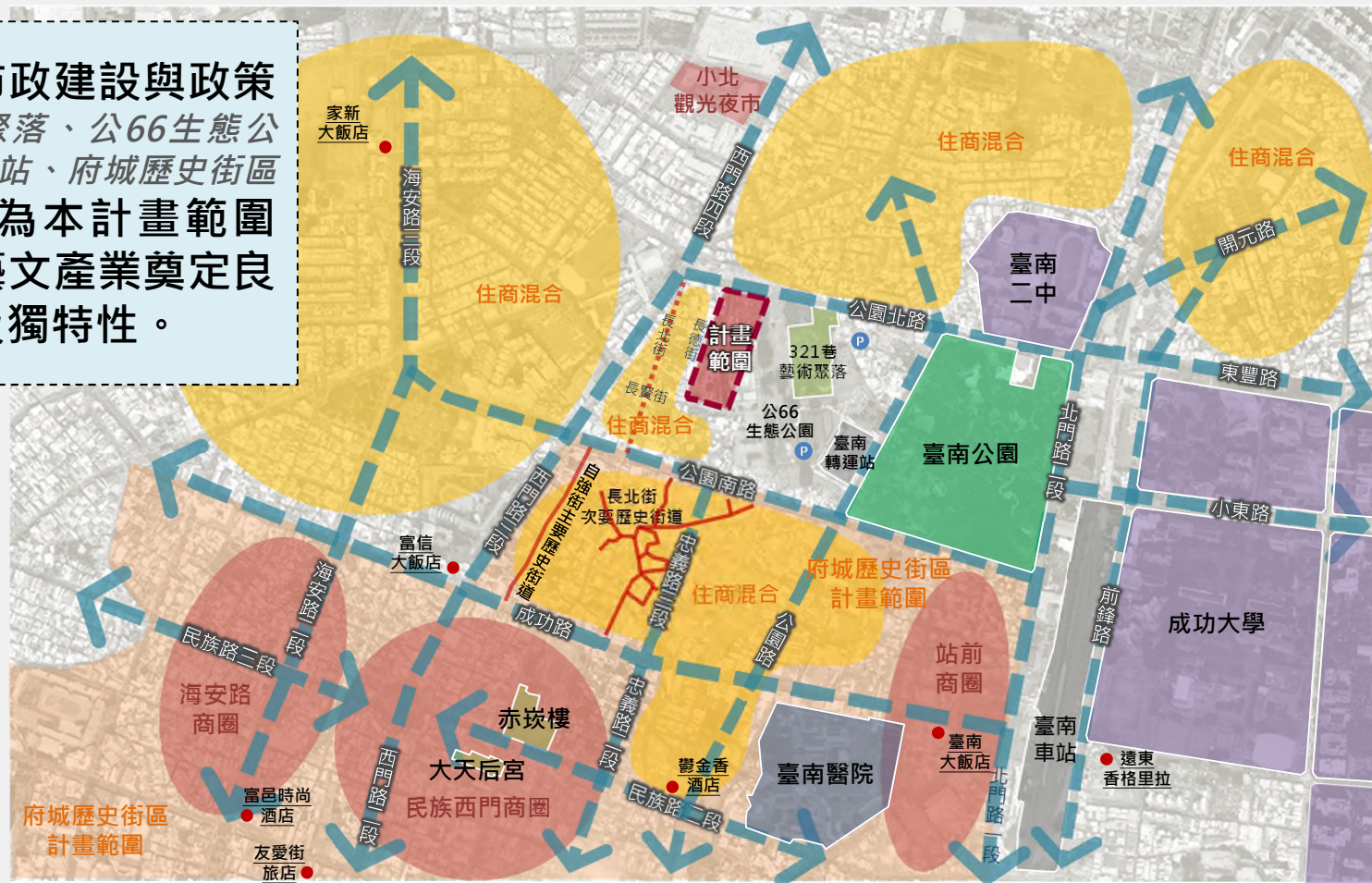


國有土地分布集中且無地上物，屬於臺南市中心地區難得的素地，有利於整體規劃與開發。

一、計畫範圍發展現況(3/4)-周邊環境

- 周邊街廓以住商混合使用為主，缺乏具規模之商業設施；南側屬「府城歷史街區計畫」範圍，古蹟及歷史建築密度高，且自強街與長北街已劃設為歷史街道，有助於區域藝文觀光氛圍之塑造；周邊公共建設多元，為地區增添觀光藝文、生態休閒、交通轉運等機能。

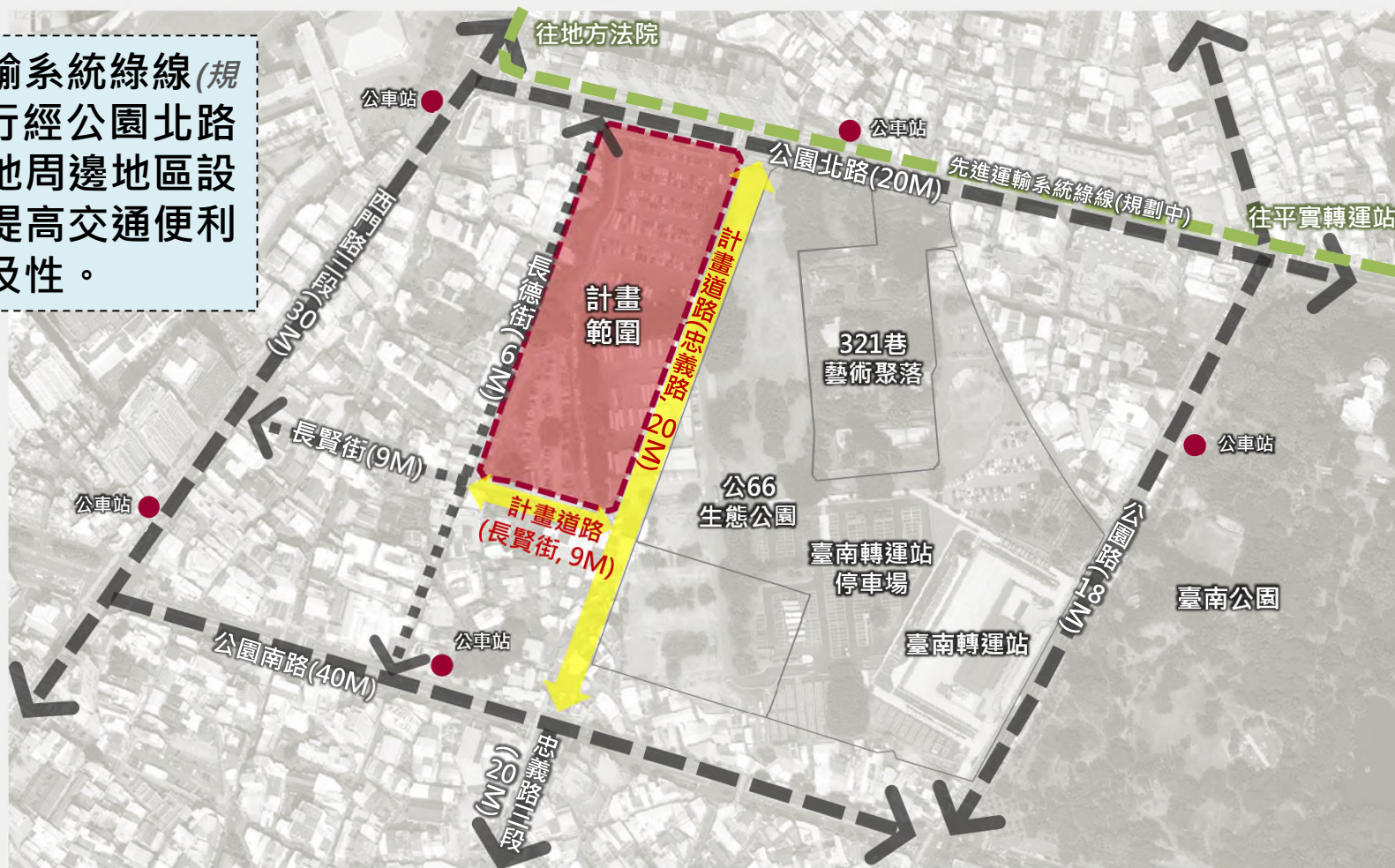
周邊重要市政建設與政策(321巷藝術聚落、公66生態公園、臺南轉運站、府城歷史街區計畫...等)，為本計畫範圍發展觀光藝文產業奠定良好的基礎及獨特性。



一、計畫範圍發展現況(4/4)—交通運輸

- 計畫範圍之主要聯外道路為北側公園北路，東側與南側計畫道路預計於114年初開闢完成；大眾運輸系統則以公車為主，且鄰近臺南轉運站；周邊停車以臺南轉運站西側停車場為主。

先進運輸系統綠線(規劃中)倘行經公園北路並於基地周邊地區設站，可提高交通便利性及可及性。



二、旅館業市場分析(1/3)—發展概況

- 於六都之中，臺南市旅館業(含觀光旅館及一般旅館)所提供之客房數僅略優於桃園市，與其餘四都相距甚遠，共可提供13,055間客房，且規模以中小型為主；對照近年臺南市之觀光發展，根據市府觀旅局預估，短時間內臺南市之旅館供給不會飽和。

112年6月 六都旅館業 客房數(間)	臺南市	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	高雄市
	<u>13,055</u>	40,417	14,225	12,936	23,382	23,616

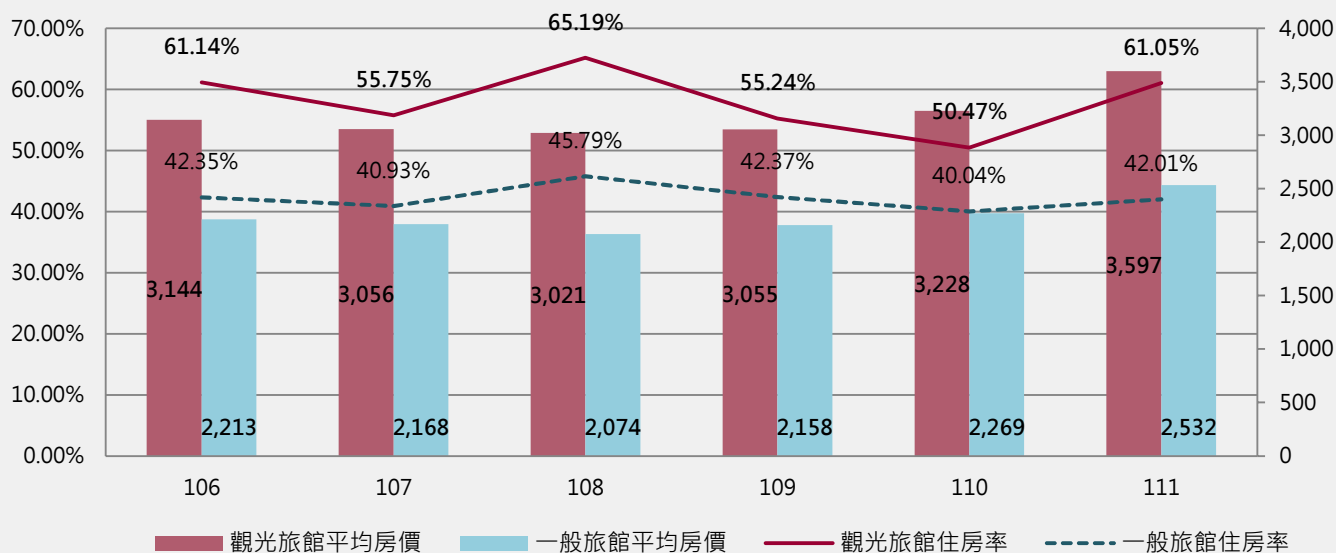
112年6月 臺南市 旅館業現況	旅館類別	旅館名稱	客房數(間)
	國際觀光旅館	臺南大飯店	152
		趣淘漫旅	198
		臺糖長榮酒店	197
		臺南遠東香格里拉	330
		臺南大員皇冠假日酒店	230
	一般觀光旅館	遠百企業觀光旅館	40
	一般旅館	桂田酒店、友愛街旅店...等	11,908
合計		13,055	

臺南市缺乏中大型以上旅宿設施，且短期內市場供給不會飽和。

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。

二、旅館業市場分析(2/3)—經營現況

- 109年及110年受到新冠疫情與邊境管制影響，全臺旅宿業之住房率大降，惟因臺南市屬國人國內旅遊勝地，旅館業仍舊維持相對穩定的住房率及平均房價，預期隨著邊境管制鬆綁，外國旅客數應可恢復至疫情爆發前之水準，本國旅客或可穩定持平發展。



臺南市具備良好的環境條件(觀光資源豐富)，再加上政府部門的政策推動，整體旅宿市場看好、觀光旅遊發展可期。

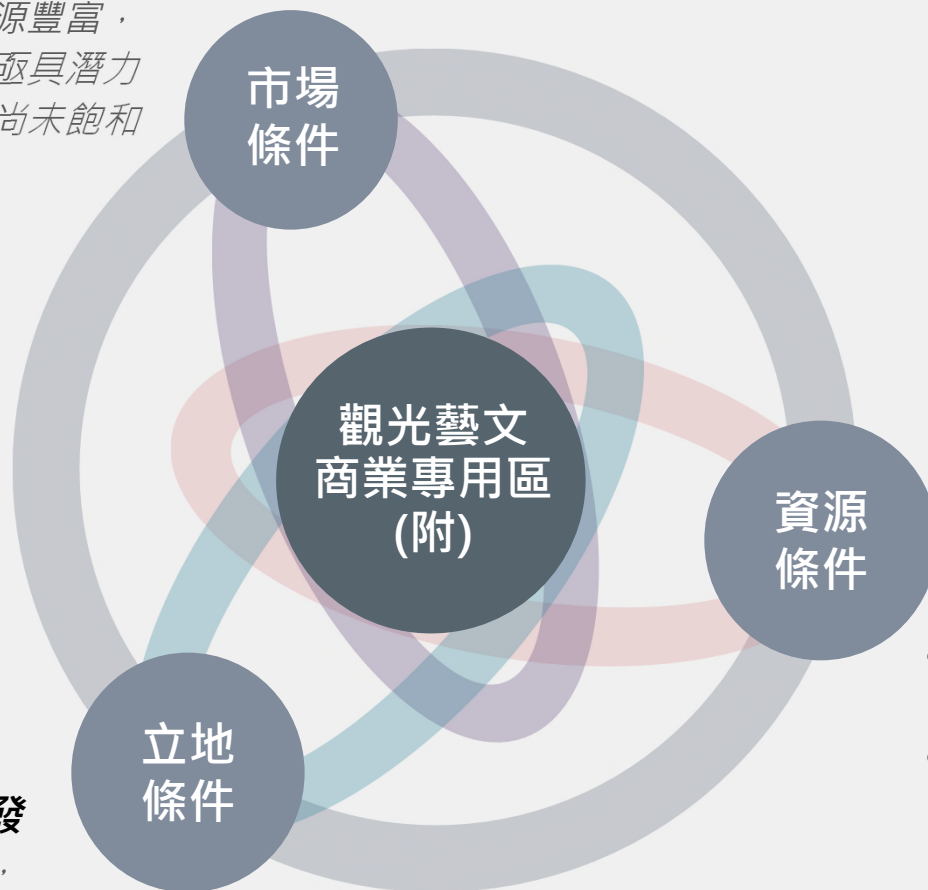
旅客數(人)	106年	107年	108年	109年	110年	111年
本國旅客	2,800,427	2,862,824	3,458,573	<u>3,902,156</u>	<u>3,541,350</u>	<u>4,392,319</u>
外國旅客	501,814	518,355	630,821	<u>253,348</u>	<u>183,440</u>	<u>478,367</u>
合計	3,302,241	3,381,179	4,089,394	<u>4,155,504</u>	<u>3,724,790</u>	<u>4,870,686</u>

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。

二、旅館業市場分析(3/3)—引入旅館設施潛力

觀光旅遊市場成長帶動旅館需求

- 臺南市觀光資源豐富，觀光旅遊市場亟具潛力
- 旅館市場供給尚未飽和



兵配廠歷史與周邊資源

- 原兵配廠歷史可為基地開發旅館增添獨特性
- 鄰近321巷藝術聚落、公66生態公園、臺南轉運站等重要觀光與交通轉運資源，有利於旅館產品規劃

利於整體規劃開發

- 國有地集中分布，為市中心難得之素地
- 基地周邊缺乏具規模之旅宿設施



肆、變更計畫內容

- 一、變更理由
- 二、變更後計畫

一、變更理由

● 觀光藝文商業專用區「商(專)(附)」

提升
土地機能
完整性

- 提高使用分區之活動(產業)引入政策契合度
- 提高本基地長遠發展之規劃完整性

呼應
旅館市場
發展潛力

- 臺南市觀光旅遊及旅館市場亟具發展潛力
- 周邊缺乏缺少具規模之旅館設施

提高
土地開發及
民間投資誘因

- 延伸「兵配廠」歷史特色內涵，導入複合式機能使用，滿足藝文觀光使用需求

增列
旅館業(J901)
為容許使用項目

二、變更後計畫

■ 第六條 商業區建築物及土地之使用依下列規定：

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。



伍、公開展覽公民或團體陳情方式

伍、公開展覽公民或團體陳情方式

- 公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向市府提出意見，供本市都市計畫委員會參考審議。
- 本計畫公展草案內容、陳情意見表，掃描下方二維條碼Qrcode即可連結至公告網頁。



都市計畫意見書

受文者：台南市政府

主 旨：對本市「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)」案陳情意見，請查照。

說明：一、

陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	申請列席 都委會
			<input type="checkbox"/> 申請列席 <input type="checkbox"/> 不申請列席

二、附圖

姓名：


電話：

地址：

意見書文件方式：(一)請郵寄至臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科(永華市政中心) (70801 臺南市安平區永華路 2 段 6 號)
(二)轉交說明會現場工作人員

中 華 民 國 1 1 3 年 月 日

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



簡報結束
敬請指教

變更都市計畫機關：臺南市政府
中華民國 113 年 1 月 17 日

Value Through TACTICS