

臺南市都市計畫委員會第二六二次會議簽到簿

一、時間：96年9月14日(五)下午2時30分

二、地點：十樓都委會會議室

三、主持人：許主任委員添財

四、記錄：洪春誠、呂國隆、李佳璋

五、都委會出席委員：

職稱	姓名	簽名	職稱	姓名	簽名
主任委員	許添財	許添財	委員	陳彥仲	陳彥仲
副主任委員	洪正中	請假	委員	黃國平	黃國平
委員	莊德樑	莊德樑	委員	何志宏	請假
委員	吳宗榮	請假	委員	吳彩珠	請假
委員	陳啟松	林玲代	委員	王逸峰	王逸峰
委員	葉南明	黃添請代	委員	吳綱立	吳綱立
委員	林炎成 魏文輝	林炎成	委員	陳肇堯	請假
委員	王美智	王美智	委員	施鴻圖	請假
委員	徐明福	徐明福	委員	張玉璜	請假
委員	林享博	林享博	委員	吳朝安	吳朝安
委員	黃斌	請假	執行秘書	簡誠福	簡誠福

六、列席人員：

單 位 簽 名	單 位 簽 名	單 位 簽 名	單 位 簽 名
許 議 員 木 樹		東 區 區 公 所	張 登 雅
東 區 東 光 里 里 辦 公 處		東 光 國 民 國 小	蔡 錦 治
本 府 交 通 局	林 其 成	本 府 教 育 局	張 訓 邦
本 府 建 設 局 工 業 課	林 鈺 力	本 府 工 務 局 建 築 管 理 課	
本 府 工 務 局 養 護 工 程 課	王 正 瑞	本 府 地 政 局 地 價 課	
本 府 地 政 局 重 劃 課	黃 添 靖	紫 陽 工 程 顧 問 有 限 公 司	
台 南 紡 織 股 份 有 限 公 司	王 地 成 黃 素 雅 胡 燁 如	本 府 都 市 發 展 局	
本 府 都 市 發 展 局 綜 合 規 劃 課	呂 國 隆	本 府 都 市 發 展 局 都 市 計 畫 課	
工 務 局 工 業 課	陳 宗 聖 黃 俊 豪	建 設 局 王 正 瑞	張 訓 邦

七、審議案：共三案（並當場確認會議記錄），詳後附件。

第一案：變更台南市主要計畫(總頭寮工業區東側)部分農業區為道路用地案

第二案：變更台南市主要計畫（「工 2」工業區為商業區）案

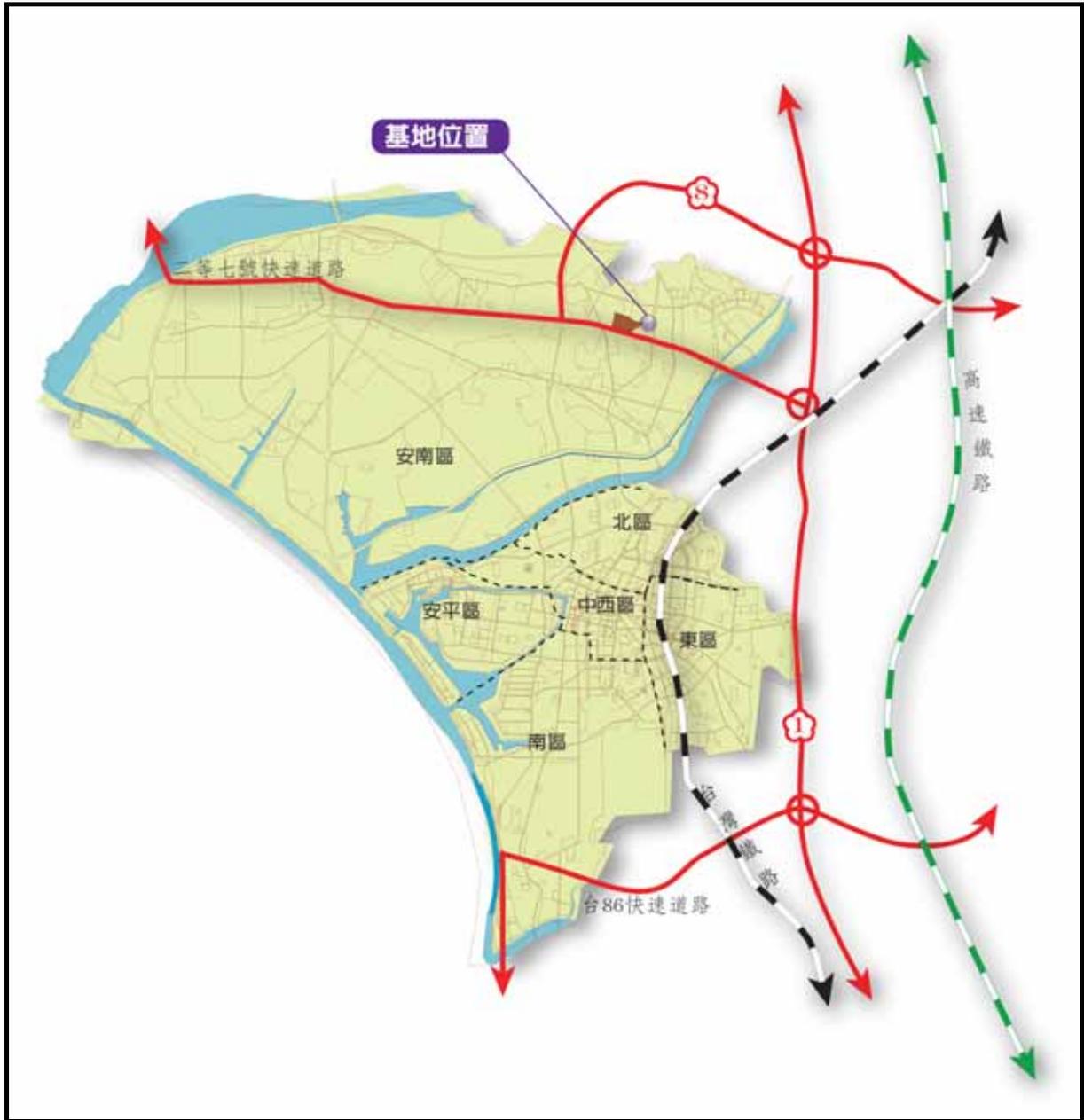
第三案：擬定台南市東區（「商 65」商業區）細部計畫案

臺南市都市計畫委員會第 262 次委員會 審議第一案

案名	變更台南市主要計畫(總頭寮工業區東側)部分農業區為道路用地案
說明	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>(一) 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>(二) 本案已列入本府「96 年度施政計畫」，屬本市重大建設計畫(詳附件一)，符合上開辦理都市計畫個案變更之規定。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>「工 13」總頭寮工業區位於台南市安南區東北隅，計畫面積 21.76 公頃，自 87 年開發至今，進駐廠商家數達 159 家，工業類別包含機械、金屬、電子、傢俱、電鍍、製版、印刷、塑膠…等，使用比率高。</p> <p>該工業區目前對外聯絡道路共有三處。其中屬計畫道路部分僅規劃 10 米寬，且穿越現有布袋嘴寮及總頭寮社區；而農業區便道僅約 5 米寬，工業區貨車、拖車出入，如遇上、下班交通尖峰時間，經常造成交通堵塞，人車爭道，險象環生。</p> <p>承上，為利工業區發展，改善地區交通，確保周邊社區居民居住安全及寧適，本府擬規劃由工業區內工明路(A-20-20m)東端向東延伸，拓寬現有農業區便道為 20 米計畫道路銜接北安路四段(3-32-30m)。由於新劃設計畫道路位於主要計畫農業區，故需配合辦理本案主要計畫個案變更作業。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p>變更位置位於本市「工 13」總頭寮工業區東側，計畫延伸工業區內工明路(A-20-20m)以連接北安路四段(3-32-30m)。</p> <p>五、變更內容：</p> <p>增計畫道路均位於農業區範圍內，變更面積共計 0.5260 公頃，規劃道路長度計約 262 公尺，故需配合變更部分農業區為「3-75-20M」計畫道路用地，變更內容詳如表一、圖二。</p> <p>六、實施進度及經費：</p> <p>本計畫變更道路除涉及公有土地部分將以撥用方式取得外，其餘私有土地均以徵購方式取得。包含用地取得及工程開闢等相關經費，費用總計約 4860 萬元，將由本府逐年編列預算支應。費用概算及實施進度詳如表二內容所示。</p>

	<p>七、公開展覽：</p> <p>(一) 本案經本府於 96 年 8 月 10 日以南市都計字第 09616544470 號函公告自民國 96 年 8 月 10 日起至 96 年 9 月 9 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 96 年 8 月 10 日、11 日、12 日等三日之聯合報。</p> <p>(二) 96 年 8 月 24 日(星期五)下午 2 時 30 分假本市安南區區公所禮堂(安中路二段 308 號 4 樓)舉行公開展覽說明會</p> <p>(三) 公展期間並無人民及團體陳情意見。</p> <p>八、檢附資料</p> <p>(一) 圖一 計畫位置示意圖</p> <p>(二) 圖二 變更計畫示意圖</p> <p>(三) 表一 變更內容明細表</p> <p>(四) 表二 實施進度及經費預估表</p> <p>(五) 附件一 依據都市計畫法第 27 條第一項第四款認定函</p> <p>(六) 附件二 依本 262 次都委會委員意見修正道路位置示意圖</p> <p>九、以上提請委員會討論。</p>
決議	<p>修正通過，修正內容如下：</p> <p>一、考量道路彎度減緩及路徑順暢，部分路段向北調整 5 米。修正後變更位置如附圖所示。</p> <p>二、有關計畫書內容涉及上述者併予修正。</p> <p>三、未來道路設計應詳加考量路型與車道之佈設，並應符合市區道路及附屬工程設計標準。</p>





圖一 變更位置示意圖

表一 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
	原計畫	新計畫		
總頭寮工業區東側農業區	農業區 (0.5260公頃)	「3-75-20M」主要計畫道路用地 (0.5260公頃)	1.拓寬農業區內現有5米便道為20米計畫道路，改善總頭寮工業區對外聯絡交通，促進產業發展。 2.避免工業區大型運輸車輛行經周邊住宅區道路，確保布袋嘴寮及總頭寮社區居民的安全及寧適。 3.本案為減少沿線現有建物之拆遷，道路開闢路線除配合現有道路拓寬外，並避開現有建築物所在區位。	--

註：1 上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

註2：凡未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表二 實施進度及經費預估表

項目	面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	徵收補費及償費	整地費	工程費	合計			
道路用地	0.40	✓				1850	200	1700	3750	台南市政府	114年	台南政逐編預。台市府年列算。
	0.				✓	550	60	500	1110			
合計	0.	—	—	—	—	2400	260	2200	4860	—	—	—

註1：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以計畫圖實際釘樁測量為準。

註2：開闢經費得視開闢當時實際物價水準酌予調整。

附件一 依據都市計畫法第 27 條第一項第四款認定函

發文方式：紙本遞送

檔 號： 5721

保存年限： 70

臺南市政府工務局 函

地址：70801台南市安平區永華路2段6號
承辦人：黃俊豪
電話：06-3901449
電子信箱：ffime@mail.tncg.gov.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國96年7月10日

發文字號：南工局土字第09631062520號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

裝

主旨：有關總頭寮工業區增設一條都市計畫道路連接北安路案，已簽准認定為本市重大建設計畫，檢附奉准簽呈影本乙份（如附件），請 查照。

說明：依 貴局96年6月8日南都局綜字第0961653184號函辦理。

正本：本府都市發展局

副本：本府計畫室、本府工務局土木工程課



訂

局長吳宗榮

線

臺南市政府公文會辦簽（稿）統一用紙

單位：工務局土木課

綜 合 意 見

說明：為辦理「總頭寮工業區增設一條都市計畫道路連接北安路」（以下簡稱本案），呈請認定屬於本市重大建設計畫，簽請核示。

一、依計畫室 96 年 6 月 22 日簽見：

(一)經查本府「九十六年度施政計畫」—工務局重要施政計畫項目列有「計畫道路興闢及拓寬各重要道路」，本案應可視為本市興建之重大設施建設計畫者。

(二)本簽擬辦事項二，依本府相關作業規定，本室並無“核發”本市興建重大設施“認定函”之權限，依本府分層負責明細表規定，有關都市計畫法之解釋、答覆及適用，係屬本府都市發展局權責，故本案仍請都市發展局本於權責，依相關規定辦理後續作業。

二、經電洽本府都市發展局表示，只要本簽簽准認定「總頭寮工業區增設一條都市計畫道路連接北安路」屬本市重大建設計畫，即可據以辦理都市計畫個案變更，毋需核發“認定函”。

：認定本案為本市興建之重大設施，列入本府施政計畫之重大設施建設計畫辦理，並請本府都市發展局依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定，辦理都市計畫個案變更。

臺南市都市計畫委員會第 262 次委員會 審議第二案

案名	變更台南市主要計畫（「工 2」工業區為商業區）案
說明	<p>一、申請單位：台南紡織股份有限公司</p> <p>二、法令依據：</p> <p>（一）都市計畫工業區檢討變更審議規範。</p> <p>（二）都市計畫法第 27 條第一項第三款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>東區人口居全市之冠且仍逐年增加。而目前東區都市計畫仍維持工業區者，僅剩本基地「工 2」工業區（台南紡織台南廠區），廠區周邊已均為高度發展之住宅、商業及文教使用，故無論就產業或都市發展觀點而言，本基地實已不宜再維持工業使用，亟待循法定途徑調整為其他合宜之使用分區。</p> <p>基於上述理由，申請人（台南紡織股份有限公司）自民國 88 年起即向本府申辦主要計畫個案變更，計畫內容並於 89 年 8 月 17 日經本市都委會第 202 次會審議後修正通過，惟全案提報內政部都委會後，經 90 年 10 月 19 日第 3 次專案小組決議本案應併同擬定細部計畫後報部續審。</p> <p>承上，本案已由申請人提出擬定細部計畫內容，並與本府及市都委會多次研議及修正後，部分主要計畫內容配合修正後已與市都委會第 202 次會所通過方案略有調整，為使都市計畫辦理程序完整周全，全案乃重新辦理公開展覽程序，再提各級都委會重新審議。</p> <p>四、本案經市都委會研議之決議內容及處理說明</p> <p>本計畫辦理公開展覽前，曾於 95 年 7 月 18 日提本市都市計畫委員會第 254 次會議研議，本次辦理公開展覽之計畫內容均已依該次會議決議事項修正，修正情形詳附件一所示。</p> <p>五、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p>計畫範圍即台南紡織股份有限公司台南廠用地，位於台南市都市計畫「工二」工業區之全部範圍（台南市東區東光段 563 地號等十七筆土地）。計畫範圍東至中華東路(2-1-30M)，南到東寧路(3-6-20M)，西以東光路(A-7-15M) 為界，北臨凱旋路(4-55-15M)，面積合計 120,745 m²，變更範圍內土地均為申請人（台南紡織股份有限公司）所有。</p> <p>六、變更內容：</p> <p>變更「工二」工業區為商業區，面積計 12.07 公頃。變更內容明細表詳表一，變更內容示意圖詳圖二。</p> <p>七、實施進度及經費：</p>

(一) 實施進度

為加速落實基地開發，本案應於主要計畫發佈實施後一年內，依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定及附帶條件，提出細部計畫內容，送交台南市都市計畫委員會審議；並於細部計畫發佈實施後五年內，提出建照申請。

(二) 公共設施興闢經費來源

因本案係由土地所有權人（台南紡織股份有限公司）依法提出變更申請，故按「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所訂規定，本案之細部計畫應依規定比例留設計畫區內各項必要性公共設施用地及自願捐贈予市政府土地，並由申請人依照上開審議規範第七條第二項第三款之規定，採自辦市地重劃方式開發區內公共設施用地，以及負責後續之管理與維護。

八、公開展覽：

(一) 本案經本府於 96 年 5 月 7 日以南市都計字第 09616500530 號函公告自民國 96 年 5 月 8 日起至 96 年 6 月 7 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 96 年 5 月 18 日、19 日、20 日等三日之中華日報。

(二) 96 年 5 月 18 日（星期五）下午 2 時 30 分假本市東區東光里活動中心（東光路一段 39 號之 1）舉行公開說明會

(三) 公展期間共有 2 件人民及團體陳情意見，陳情意見詳表二。

九、本案已完成都市計畫公展草案程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，惟本案變更內容眾多、案情複雜，故組成專案小組詳加討論審查，自 96 年 7 月 6 日召開第 1 次專案小組會議，截至 96 年 8 月 2 日已開過 2 次專案小組會議。

十、檢附資料

(一) 圖一 計畫區位示意圖

(二) 圖二 變更內容示意圖

(三) 表一 變更內容明細表

(四) 表二 人民或團體陳情意見綜理表

(五) 附件一 臺南市都市計畫委員會第 254 次會議決議內容修正情形查核對照表

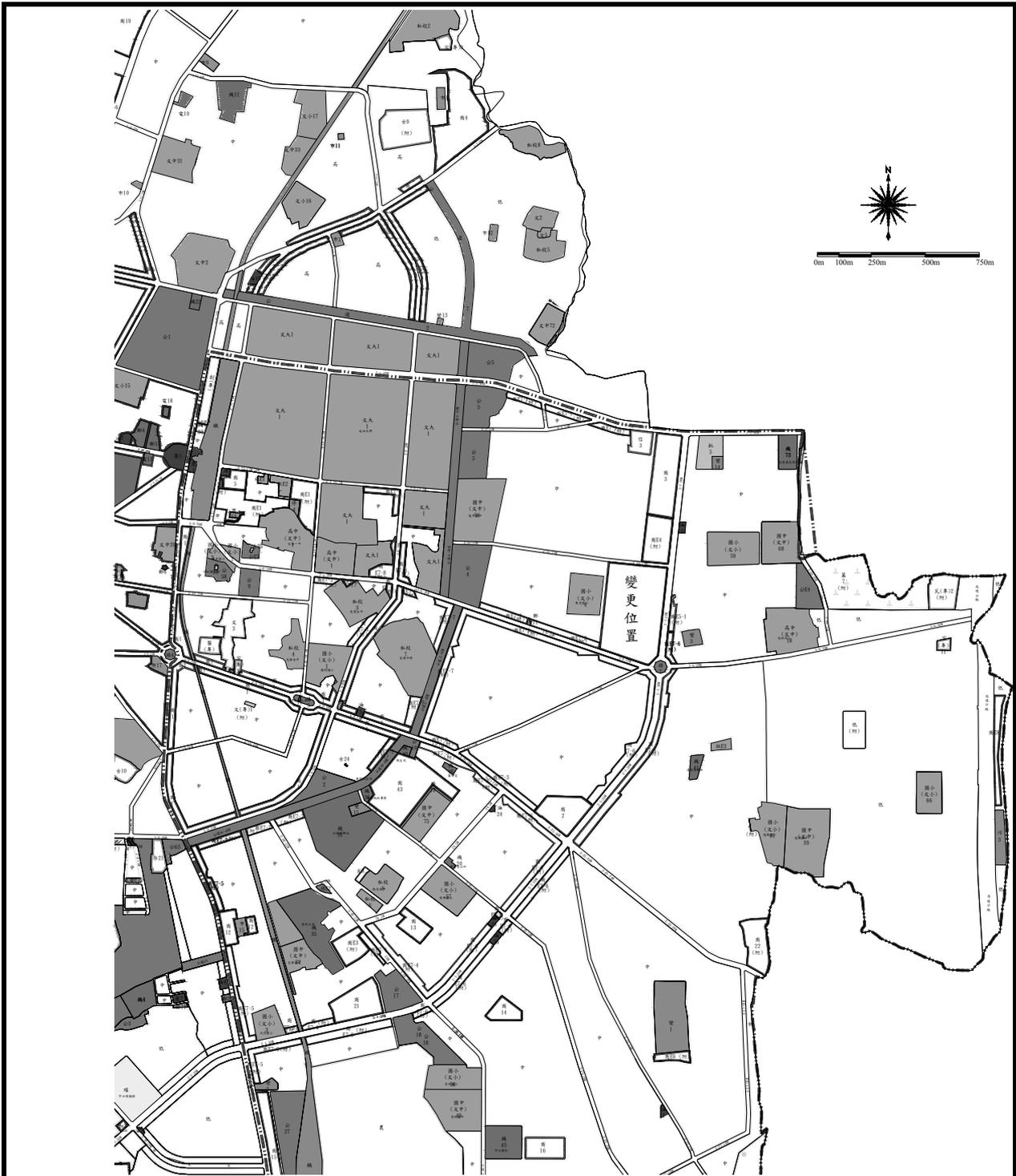
十一、以上提請委員會審議。

專案
小組
決議

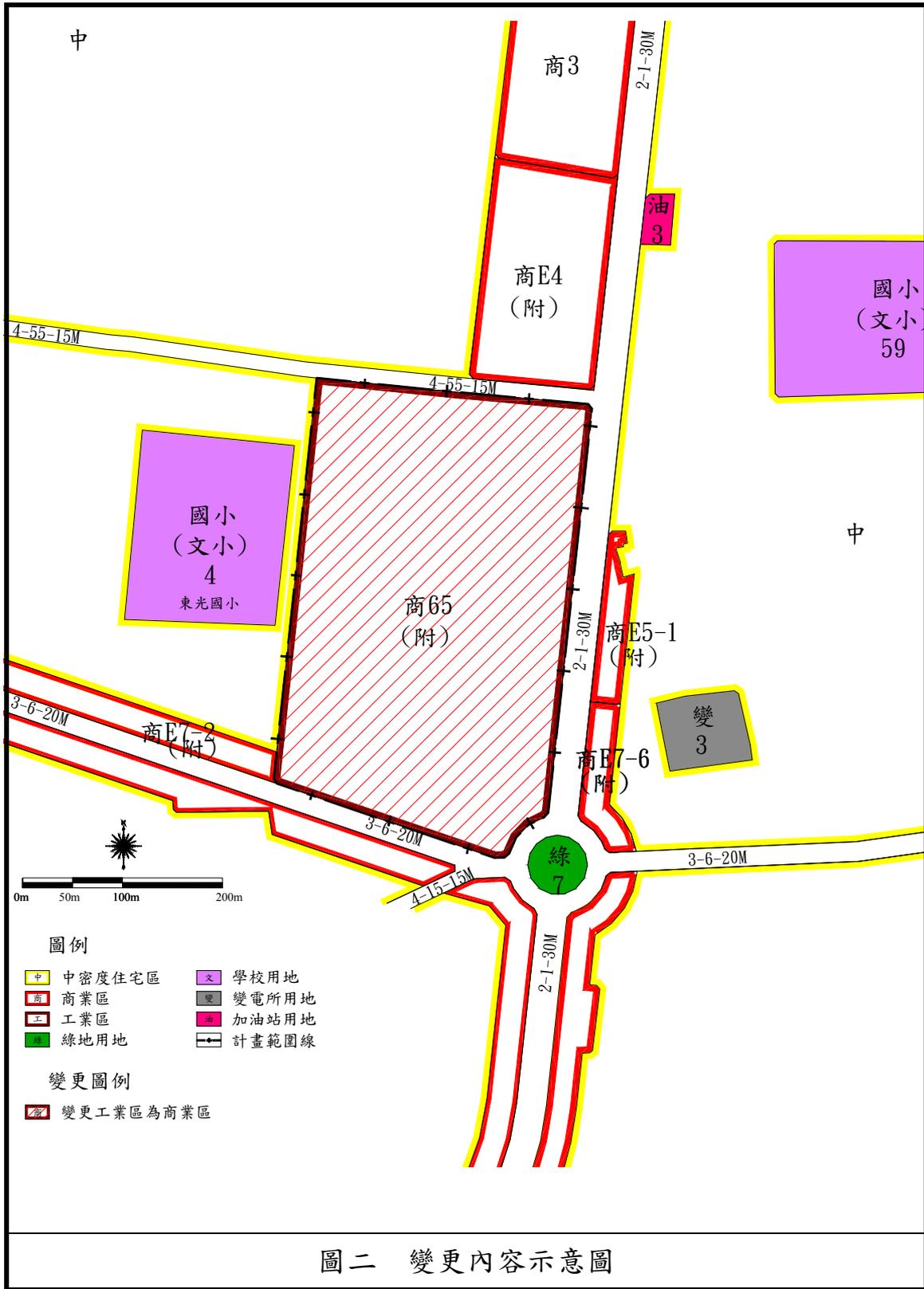
本案除下列各點外，其餘建議准照本案公開展覽計畫書、圖內容通過，請申請單位（台南紡織股份有限公司）依下列各項審查意見修正，並檢送修正後計畫書、圖及處理情形對照表，再提委員會討論。

1. 變更內容明細表：詳表一。

	<p>2.實施進度及經費：配合 96 年 7 月 10 日內政部都委會第 662 次會提會報告案第 2 案決議事項（詳附件四）之第六點及第七點，本案實施進度，調整為細部計畫發佈實施後三年內需予以開發建設，否則依程序回復為工業區；同時除原自願捐贈土地外，按「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定所劃設之自有公共設施土地，應一併無償捐贈台南市政府所有。</p> <p>3.人民或機關團體陳情意見綜理表：詳表二。</p> <p>4.都市計畫工業區檢討變更審議規範：</p> <p>（1）計畫範圍內台南紡織台南廠，應於本案主要計畫送內政部都委會審議前，完成註銷工廠登記。</p> <p>（2）為符合該審議規範附帶條件規定，本案申請人應於主要計畫經本市都委會審定後，提內政部都委會審議前，與台南市政府簽定協議書，同意依上開附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p>
市都委會決議	<p>本案准照上述專案小組審查意見通過，並退請申請單位（台南紡織股份有限公司）修正計畫書、圖後，報由台南市政府逕予查核，免再提會討論。</p>



圖一 計畫區位示意圖



表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明	市府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
一	「工2」南紡工業區	甲種工業區(12.07公頃)	「商65」商業區(12.07公頃)	<p>一、依『國土綜合開發計畫』之規劃，台南市都市定位為「都會地區生活圈的中心都市及區域中心」，都市規劃工作首應健全中心都市所應具備之功能，轉型成為一融合科技、文化、生態的智慧型國際新都市。本案擬開發為一處獨具特色之商業活動據點，同時兼具辦公、購物、居住及遊憩等區域性服務功能，實際呼應了台南市未來的都市定位。</p> <p>二、承『南部區域計畫』之指導，本市主要產業結構應「朝向三級產業及科技工業區發展，並透過都市空間設計及古蹟保存區發展觀光。以高科技、低污染工業為主，故南部區域積極開發設立科技工業區及科學工業園區發展等科技產業，故隨著社會環境之變遷，傳統之產業型態已無法適應新式產業需求。因此，本基地原使用之高勞力、低技術的傳統紡織產業，在台灣勞力成本相對偏高的條件下，產業競爭力低落，亟待藉由更新開發達成產業型態轉型。</p>	<p>【附帶條件】本案應於主要計畫發佈實施後一年內，依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定及附帶條件，提出細部計畫內容，送交台南市都市計畫委員會審議；並應於細部計畫發佈實施後五年內，提出建照申請。</p>	<p>1. 建議修正通過。</p> <p>2. 說明如下：依據內政部都市計畫委員會96年7月10日第662次會記錄(詳附件一)：「六、其自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。」爰上，本案公共設施用地應列入主要計畫變更內容。</p> <p>3. 另本案主要計畫之「實施進度及經費」與細部計畫之「事業及財務計畫」，建議配合前述內政部都委會記錄第六、七點內容修正之。</p>	<p>修正通過，修正內容如下：</p> <p>1. 本案各項公共設施，修正為應無償捐贈台南市政府，並以市地重劃方式開發。前述修正經申請單位於會中表示同意。</p> <p>2. 審酌本案各項公共設施，其面積規模、服務對象均屬地區鄰里性層級。基於維持本市主要計畫內容之一致性與系統性，建議本案公共設施仍應納入細部計畫規定。惟為配合內政部都委會第662次會議決議，請市府將本會審定後之細部計畫內容併同主要計畫報部供內政部都委會審議參考。</p> <p>3. 配合內政部都委會記錄第七點決議事項，附帶條件修正如下：「本案應於細部計畫發佈實施後三年內予以開發建設，否則依程序回復為工業區」。</p>	<p>照本會專案小組審查意見通過。</p>

註：上列面積僅供參考，實際面積依實際定樁測量為準。

表二 人民或機關團體陳情意見綜理表（主要計畫部分）

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議
1	丁崇修等4人 凱旋路		凱旋路宜打通後甲國中段，舒緩東寧路車潮，併入南紡開發案一併處理。	建議未便採納，理由如下： 一、建議開闢道路位置，非屬本變更案計畫範圍。 二、相關建議事項轉請本府工務局（道路開闢主管機關）參酌辦理。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。
2	林再旺里長 凱旋路	交通問題	凱旋路開通到林森路（已通）請儘速開通，以免南紡案開發後，造成交通的不便利。	併入陳案第1案處理。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。

附件一 臺南市都市計畫委員會第 254 次會議決議內容修正情形查核對照表

市都委會第 254 次會決議內容	計畫書修正說明
1. 北側凱旋路應配合平實營區方案，一併劃設為公園道。	為銜接基地東側平實營區內之開放空間系統，基地北側已配合規劃為廣場用地，並留設寬度 12 米之道路用地，連同原有凱旋路寬度增加為 27 米。(詳細部計畫書 P5-3)
2. 公共設施用地應考慮其開放性，避免封閉，故建議增加北側公園用地。	為銜接基地東側平實營區內之開放空間系統(公 E3)，增加本案基地開放空間之開放性，並考慮其南側指定建築線之需求，基地北側已留設寬度約 30 米之「廣 E3」廣場用地(計 9,969 平方公尺)(詳細部計畫書 P5-3)。
3. 為營造整體開放空間意象，請加強街角及圓環面之退縮規定。	<p>(1) 為開闊基地周邊之都市景觀，除臨計畫道路之建築退縮增加為 10 米外(本市一般整體開發地區為 5 米)。本案街廓四周之街角(含後甲圓環)均規劃為公共開放空間(廣場或公園用地)，有助於抒解本案建築量體對於四周空間景觀之壓迫感。(詳細部計畫書 P5-3)</p> <p>(2) 建築退縮納入本案土地使用分區管制要點第八條規定。(詳細部計畫書 P 附-3)</p>
4. 公共設施宜整體規劃公園用地使用，並規定不得設置阻隔性設施。	<p>(1) 本案所規劃之公共開放空間中，除基地北側面臨凱旋路及東南側臨接後甲圓環兩處，考量商業區指定建築線之必要而規劃為廣場用地外，其餘開放空間均已規劃為公園用地。(詳細部計畫書 P5-3)</p> <p>(2) 本案建築基地(含商業區及公共設施用地)依照土地使用分區管制要點第八條規定，不得設置圍牆等阻隔性設施。(詳細部計畫書 P 附-3)</p>
5. 區內植栽應妥予保存。	(1) 基地內植栽之選用，將優先保留基地

市都委會第 254 次會決議內容	計畫書修正說明
	<p>內之既有植栽，其餘新增植栽則以本地原生樹種為原則。</p> <p>(2) 納入本案都市設計審議規範第十一條規定。(詳細部計畫書 P 附-7)</p>
6. 商業區容許使用項目宜再增列百貨公司使用。	商業區使用項目已增列百貨公司使用，詳本案土地使用分區管制要點第四條規定。(詳細部計畫書 P 附-1)
7. 計畫區內未來將配置極大量體之建築，且配置多為東西向，與周邊多為以南北向為主之建築走向有所差異，其對於都市紋理所造成之影響應納入規劃考量。	<p>觀察基地周邊既有都市規劃狀況，審查意見所指之周邊多採南北向建物配置，應為位於基地北側及西側之住宅區，且該住宅區建築多採南北向之原因，應係受地區道路系統多採東西向配置而形成。</p> <p>惟本基地直接面臨中華東路，而中華東路為本市重要之環狀道路系統，擔負本市龐大之交通功能，為確保其交通服務水準不受沿線交叉路口轉向車流之干擾，周邊道路實應避免直接銜接中華東路。</p> <p>準此，基於維護中華東路道路功能之考量，本基地不另增設東西向之道路系統，並形成建物配置多為東西座向之狀況。</p>
8. 都市計畫配置方案可考量與開發設計配置方案一致。	本案會議中所提之開發設計構想示意圖，係將都市計畫方案中所規劃之公園、廣場用地，配合商業區所應留設之法定空地進行整體規劃，致使示意圖之開放空間範圍與都市計畫界限不一致。故以現有都市計畫配置方案，仍可達成開發設計構想，並無差異。
9. 南側沿街商業帶如何與基地串連？亦請納入考量。	<p>基地南側東寧路以南之商業區(商 E7)，為本市為沿街商業發展所劃設之沿街式商業區，其特色為商業單元大多較小，且以提供鄰里性之商業服務機能為主。</p> <p>而本案商業區則設定為提供都會層級之商業服務，為吸引大台南都會區民眾前來消費，係透過形狀完整且一定規模以上之商業</p>

市都委會第 254 次會決議內容	計畫書修正說明
	<p>基地開發，期能創造較高品質之商業服務空間。</p> <p>由於兩者之間的商業屬性及空間述求並不相同，故本案未延續基地南側帶狀商業區之規劃，而改以帶狀開放空間（公園用地）銜接既有沿街商業活動，希望藉由開放空間對於地區整體景觀的提升，以及與基地人行系統之串連，促進整體商業活動的繁榮。</p>
<p>10. 有關本案之前市都委會審議決議彙整如附表三，請納入後續規劃及審議參考。</p>	<p>修正情詳詳附表一。</p>

附表一、歷次市都委會審議決議事項彙整修正情形查核對照表

會議名稱	決議事項	修正情形說明
<p>市都委委會第196次會 (890201)</p>	<p>1.「工二」甲種工業區原則同意全部依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」變更為商業區。</p> <p>2.請申請人依附帶條件規定準備資料，再提會討論</p> <p>附帶條件：</p> <p>1.本案捐贈土地比率計算式，請申請人提詳細資料送交業務單位加會市府地政局查核後，再提會討論。</p> <p>2.本案應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」另行擬定細部計畫。細部計畫內容提供之公共設施應包括社區公園、廣場、停車場及其他必要之公共設施。</p> <p>3.本案捐贈之可建築用地是否同意申請人購回乙節，併全案再提會討論。</p> <p>4.本案開發後，對道路服務水準影響之規定，請申請人研提詳細資料，送本會討論。</p> <p>5.請申請人提出整體開發計畫及財務計畫，送本會討論後，併同納入變更主要計畫書內規定。</p>	<p>本次會決議事項依市都委委會第202次會決議撤銷，改依八十九年二月一日市都委會第一九八次會及本次會決議內容辦理。</p>
<p>市都委委會第198次會 (890401)</p>	<p>本案由會中發言委員(楊丁元、孔憲法、賴光邦、黃崑山、陳彥仲、黃思文、董美貞)併同原專案小組委員(林忠雄、郭學書、凌瑞賢、曾清涼、顏惠山、王振英)再組專案小組，勘查現場後，就整體配置及交通衝擊等事項研議後，再提會討論。</p> <p>附帶條件：本基地變更後，需由南紡公司自行開發，不得賣地。</p>	<p>1.依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，本計畫所留設之各項公共設施用地，將由申請人(即南紡公司)採自辦市地重劃方式自行興建，並負責後續之管理及維護工作。</p> <p>2.已納入本案細部計畫第六章 事業及財務計畫規定。(詳細部計畫書P6-1)</p>
<p>市都委會專案小組 (890626)</p>	<p>專案小組審議決議：</p> <p>(一)「工二」甲種工業區(面積一二·〇七公頃)全部納入計畫範圍。</p>	<p>--</p> <p>公展方案已將「工二」工業區全部納入變更計畫範圍。</p>

會議名稱	決議事項	修正情形說明
	<p>(二) 同意變更八·〇九公頃之工業區為商業區，建蔽率為八〇%，容積率為三五〇%。其餘三·八九公頃工業區變更為公共設施用地。</p>	<p>1. 公展都市計畫方案，原規劃為商業區捐贈土地部分，經市長於95年10月16日裁示，調整規劃為公共設施用地，併由申請人負責開闢後捐贈土地於市府，以提高東區整體之開放空間服務水準。因此，本案商業區用地面積調降為七·一八公頃，公共設施用地增加為四·八九公頃。</p> <p>2. 商業區使用強度規定維持原通過決議內容(80/350)不變，詳參本計畫之土地使用分區管制要點第三條規定。(詳細部計畫書P附-1)</p>
	<p>(三) 公共設施部分，需於基地西北角劃設〇·九公頃之公園用地，且為完整坵塊。其餘公共設施用地配設請規劃單位整體考量。</p>	<p>原劃設於基地西北角公園用地，為配合銜接東側平實營區開發案之綠地系統規劃構想，調整為基地北側及中央之帶狀開放空間，其中包含廣場用地面積〇·九九公頃，以及公園用地面積二·九三公頃。</p>
	<p>(四) 本案之土地使用計畫起考量都市防災體系，並於擬定細部計畫時將其納入。</p>	<p>都市計畫方案中已納入「都市防災計畫」等相關內容，詳參細部計畫第五章第五節。(詳細部計畫書P5-9)</p>
<p>市都委委會第202次會(890817)</p>	<p>本案八十九年二月一日市都委會第一九六次會決議事項撤銷，改依八十九年四月一日市都委會第一九八次會及本次會決議內容辦理。</p> <p>本案本次會之決議依八十九年六月廿六日專案小組審議結果及市都委會第二〇三會一九八次會宣讀會議紀錄確定後，修正通過為，除原決議四點外增加：</p>	<p>--</p>
	<p>(五) 基地臨中華東路及東寧路側應規定退縮牆面線，並綜合考量1·中華東路及東寧路之車流順暢。2·建築物之外觀造型。3·退縮之外部空間設計。4·室內、外車行及人行動線之安排。5·室內、外開放空間之整體配置等要項，並納入細部計畫規定及都市設計審議。</p>	<p>1. 本計畫建築基地面臨道路及廣場者已規定建築退縮等相關規定。其中面臨中華東路及東寧路側，增加退縮建築為十米，高於本市其他整體開發地區之一般規定。</p> <p>2. 相關建築退縮、建物外部空間造型、人行動線規劃、開放空間配置等管制事項，均已納入細部計畫之土地使用分區管制要點及都市設計審議規範中規定(詳細部計畫說明書附件一及附件二)。</p>
	<p>(六) 細部計畫應訂定都市設計準則。(考量現有基地內紀念植樹部分列入基地整體規劃設計)並提都市設計委員會審議。</p>	<p>1. 細部計畫已增列「台南市東區「商65」商業區都市設計審議規範」(詳細部計畫說明書附件二)。</p> <p>2. 基地內植栽之選用，將優先保留基地內既有植栽，並納入都市設計審議規範規定之。</p>

臺南市都市計畫委員會第 262 次委員會 審議第三案

案名	擬定台南市東區（「商 65」商業區）細部計畫案
說明	<p>一、申請單位：台南紡織股份有限公司</p> <p>二、法令依據：</p> <ul style="list-style-type: none">（一）都市計畫法第 22 條（二）都市計畫法第 24 條及同法臺灣省施行細則第 8 條（三）都市計畫工業區檢討變更審議規範 <p>三、計畫緣起：</p> <p>配合申請人（台南紡織股份有限公司）申請辦理「變更台南市主要計畫（「工 2」工業區為商業區）案」，同時辦理本案擬定細部計畫作業。</p> <p>四、計畫範圍與面積：（詳圖一）</p> <p>計畫範圍即台南紡織股份有限公司台南廠用地，位於台南市都市計畫「工二」工業區之全部範圍（台南市東區東光段 563 地號等十七筆土地）。計畫範圍東至中華東路(2-1-30M)，南到東寧路(3-6-20M)，西以東光路(A-7-15M) 為界，北臨凱旋路(4-55-15M)，面積合計 120,745 m²，變更範圍內土地均為申請人（台南紡織股份有限公司）所有。</p> <p>五、實質計畫：</p> <ul style="list-style-type: none">（一）計畫人口<ul style="list-style-type: none">1.本基地開發後，商業區主要提供結合休閒、娛樂、商購、旅館、住宅等設施於一體之複合式多功能商業中心，供作商場、住商大樓及旅館…等使用，因此以供居住比例佔總樓地板面積 40%，估計基地居住人口。2.以每人平均居住面積 50 平方公尺之水準推估，本案居住人口預估將達到 2011 人；「商 65」商業區之計畫人口淨密度約為 280 人/公頃。（二）土地使用及公共設施計畫<p>基地總面積合計 120,745 平方公尺，其土地使用計畫內容如圖二及表一所示。</p>（三）土地使用管制及都市設計審議<p>本案土地使用管制及都市設計審議規定詳表二及表三所示。</p> <p>六、事業及財務計畫：</p> <p>本計畫基地依以下規定辦理開發：</p> <ul style="list-style-type: none">（一）本計畫區所劃設之公共設施用地，包含公園用地、廣場用地

及道路用地，總開發經費估計約 14 億 6 千萬元（詳表四），將全由申請人自行以市地重劃方式辦理開發。

- (二) 本計畫區捐贈之計畫道路用地及「廣 E3」廣場用地面積合計約 18,111 平方公尺（位置詳圖三），應於市地重劃之配地作業完成後，無償捐贈予台南市政府所有。
- (三) 由於本案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，前開規範第七條第二項第二款規定，計畫區扣除自願捐贈土地（本案為總面積之 15%）後，申請人應自行留設剩餘面積之 30%作為區內必要性之公共設施用地，而此一部份之公共設施用地之土地所有權得仍屬原土地所有權人。因此，本案公共設施用地，除自願捐贈之公園道用地及部分廣場用地外，其餘公園及廣場等公共設施用地之土地所有權仍屬申請人所有。
- (四) 本計畫區內各項公共設施用地（含自有及捐贈），均應由申請人自行負責興建、管理及維護。
- (五) 本案主要計畫及細部計畫發佈實施前，申請人應與台南市政府就本案變更回饋內容與方式簽訂協議書。並由申請人依據都市計畫書及協議書規定內容，負擔並執行計畫範圍內的開發義務。

七、公開展覽：

- (一) 本案經本府於 96 年 5 月 7 日以南市都計字第 09616500540 號函公告自民國 96 年 5 月 8 日起至 96 年 6 月 7 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 96 年 5 月 18 日、19 日、20 日等三日之中華日報。
- (二) 另於 96 年 5 月 18 日（星期五）下午 2 時 30 分假本市東區東光里活動中心（東光路一段 39 號之 1）舉行公開說明會。
- (三) 公展期間共有 7 件人民及團體陳情意見，陳情意見詳表五。

八、本案已完成都市計畫公展草案程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，惟本案變更內容眾多、案情複雜，故組成專案小組詳加討論審查，自 96 年 7 月 6 日召開第 1 次專案小組會議，截至 96 年 8 月 2 日已開過 2 次專案小組會議。

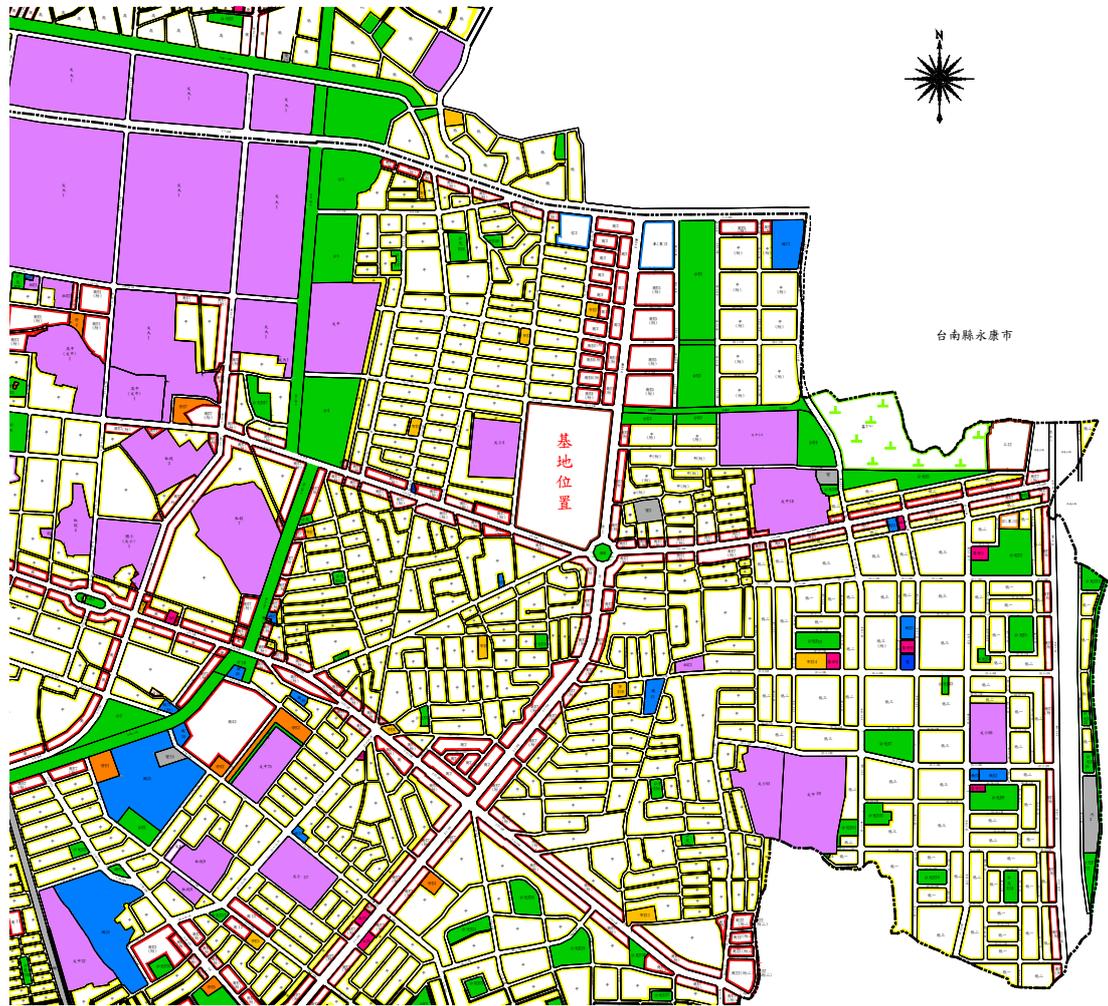
九、檢附資料

- (一) 圖一 計畫區位示意圖
- (二) 圖二 擬定細部計畫內容圖
- (三) 圖三 捐贈土地位置示意圖
- (四) 表一 基地土地使用計畫面積分配表
- (五) 表二 土地使用分區管制要點綜理表

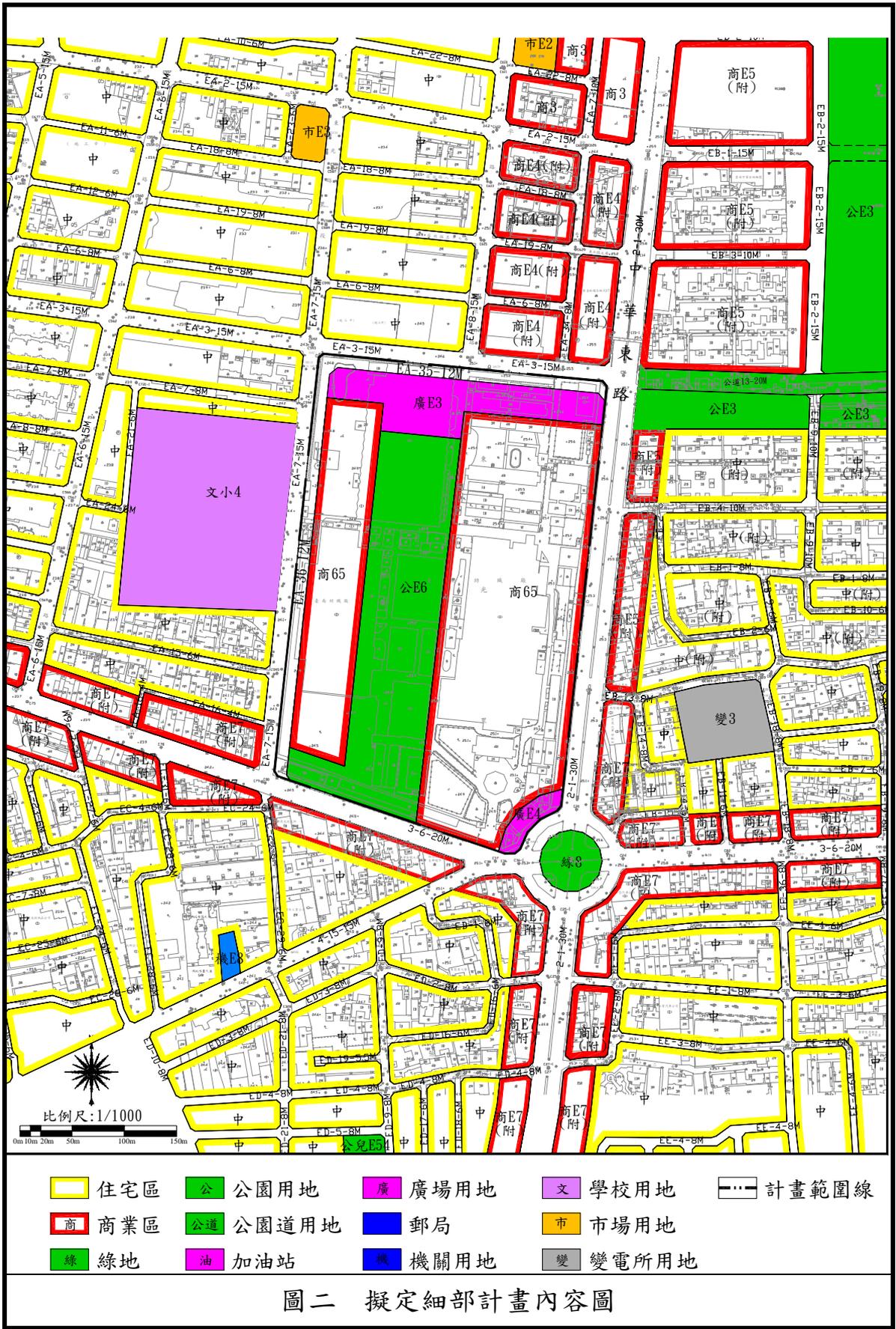
	<p>(六) 表三 都市設計審議規範綜理表</p> <p>(七) 表四 事業及財務計畫表</p> <p>(八) 表五 人民或機關團體陳情意見綜理表</p> <p>(九) 附件一 都設設計課專案小組書面意見單</p> <p>(十) 附件二 96年7月10日內政部都委會第662次會提會報告案第2案決議</p> <p>十、以上提請委員會審議。</p>
<p>專案 小組 決議</p>	<p>本案除下列各點外，其餘建議准照本案公開展覽計畫書、圖內容通過，請申請單位（台南紡織股份有限公司）依下列各項審查意見修正，並檢送修正後計畫書、圖及處理情形對照表，再提委員會議討論。</p> <p>1. 土地使用及公共設施計畫：</p> <p>(1) 為避免對於西側住宅社區產生干擾，應將「商 65」商業區劃分為「商 65-1」商業區（臨中華東路側商業區）及「商 65-2」商業區（臨東光路側商業區）兩種次分區，並為不同程度之使用管制。</p> <p>(2) 審酌人民或機關團體陳情意見，為提高東光路西側居民及學童使用計畫區內公共設施之便利性與安全性，在維持全案公共設施用地比例不變下，同意依申請單位所提建議方案（如附圖一）及東光國小與會代表於會中所建議意見，建議方案新設廣場位置，應配合國小側門位置應向南調整（如附圖二），以減輕國小正門之交通壅塞狀況。</p> <p>(3) 本案計畫圖及相關示意圖中有關計畫區東側中華東路以東之都市計畫內容（即平實營區及精忠三村範圍），部分係套用「變更台南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」（暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理後再行核定部分）」編號第一案之草案內容，由於該案尚待核定並未發佈實施，故本案計畫圖及相關示意圖應修正為現行計畫。</p> <p>2. 交通系統計畫：</p> <p>(1) 計畫道路拓寬應併同現有東光路（凱旋路至東寧路之間路段）進行整體規劃，引進交通寧靜區概念，藉由道路鋪面及調整車道等手法，取代目前以車行動線為主之天橋設置構想，確實提高行人安全及住宅區寧適性。另道路工程（含計畫範圍西側之現有東光路範圍）應納入本案之市地重劃，由申請人負責開發，所需工程經費則得併入本案重劃負擔。</p> <p>(2) 基地臨中華東路側之停車場出入口應由基地內部留設足夠空間之停等車道，不必然需與現有路口對齊。</p> <p>(3) 基地周邊現有停車格配合增加車行空間所取消之路邊停車格位，申請單位承諾可於基地法定停車格位外，額外增加至少同額路外停車格位，並以相同於公有停車場之收費標準加以取代乙節（包含夜間</p>

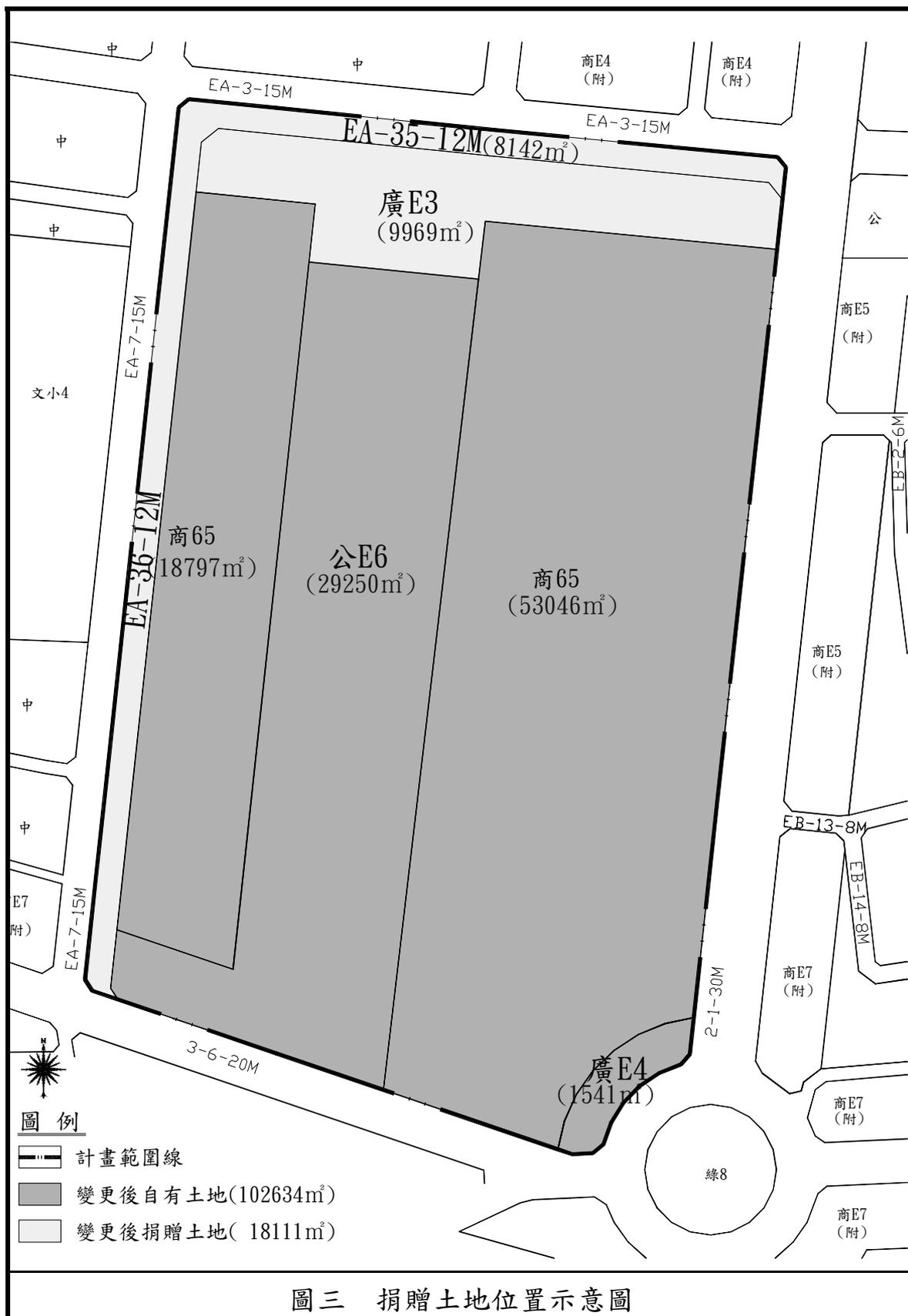
	<p>免收費等)，請列入計畫書及協議書內規定。</p> <p>(4) 為提高基地公共停車位供一般民眾使用之便利性，基地透過公共設施多目標使用方式所提供之公共停車位，其出入口應以臨接基地西南角為原則。</p> <p>3. 土地使用分區管制要點：詳表二。</p> <p>4. 都市設計審議規範：</p> <p>(1) 同意都市設計課建議新增條文規定計畫區「商 65-2」內建築開發案須取得候選綠建築證書始得辦理建管程序，並於取得使用執照 6 個月內取得綠建築標章。(詳附件一)</p> <p>(2) 其餘決議詳表三。</p> <p>5. 事業及財務計畫：詳表四</p> <p>(1) 計畫書規定區內各項公共設施應由申請人自行負責興建、管理及維護，其中有關計畫道路之公共管線埋設管理權責，經與會工務主管機關代表表示，因東光路仍為市府管轄範圍，故公共管線埋設於日後執行上應仍可行。惟為避免新增 12 米計畫道路部分於後續管理維護權責上產生糾紛，應於本案協議書中載明有關道路工程之管理維護權責關係。</p> <p>(2) 計畫區各項公共設施配合 96 年 7 月 10 日內政部都委會第 662 次會提會報告案第 2 案之第六點決議事項 (詳附件二)，調整為應由申請人以市地重劃方式興建開發，並於開發完成後全部無償捐贈台南市政府，並由申請人負責管理及維護。</p> <p>6. 人民或機關團體陳情意見綜理表：詳表五。</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>本案除以下各點意見外，其餘准照上述專案小組審查意見通過，並退請申請單位 (台南紡織股份有限公司) 修正計畫書、圖後，報由台南市政府逕予查核，免再提會討論。</p> <p>一、基地周邊配合增加道路車行空間所建議取消之現有路邊停車格位 (227 席)，原專案小組決議由申請單位承諾可於基地法定停車格位外，額外增加至少同額路外停車格位，並以相同於公有停車場之收費標準 (包含夜間免收費等) 加以取代乙節，調整為上開增加之路外停車空間應設置於基地內廣場用地或公園用地範圍內，並由申請單位負責開發完成後，併公共設施用地無償移轉予市政府。上開停車設施興闢費用得計入基地公共設施工程費用，納入重劃負擔。</p> <p>二、為避免基地開發對週邊道路服務產生負面影響，商業區基地開發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。</p>

- 三、計畫書「圖五-3 基地動線規劃及停車場出入口位置示意圖」中，應補充周邊主要計畫道路「過境車流」與「進入基地車流」之相互關係標示說明；另同圖所標示之停車場出入口示意位置，考量實際開發時之設計彈性，改由本案「都市設計審議規範」規定設置原則即可，且併前項決議，規定於基地開發前需將停車場設計方案，列入都市設計審議之交通影響評估說明。
- 四、為避免基地車輛進出現有道路影響既有車流通行，本案都市設計審議規範「五、交通運輸規劃」第十七條與第十八條有關綠帶槽化車道出入口及停車場出入口與道路路口之距離，除現有規定「應保持適當距離（不宜過近）」外，應明訂與主要計畫道路相交路口之距離不得少於 30 公尺。
- 五、為維護公共開放空間之基地保水功能，本案內公園用地及廣場用地配合多目標使用時，基地地下室開挖面積合計應不得大於用地總面積百分之四十。



圖一 計畫區位示意圖





表一 基地土地使用計畫面積分配表

分區項目		面積 (m ²)	佔總面積比例
商業區		71,843	59.50%
公共設施用地	公園用地	29,250	24.22%
	廣場用地	11,510	9.53%
	道路用地	8,142	6.74%
	小計	48,902	40.50%
合計		120,745	100.00%

註：表列面積僅供統計參考，實際面積應依實地分割測量之結果為準。

表二 土地使用分區管制要點綜理表

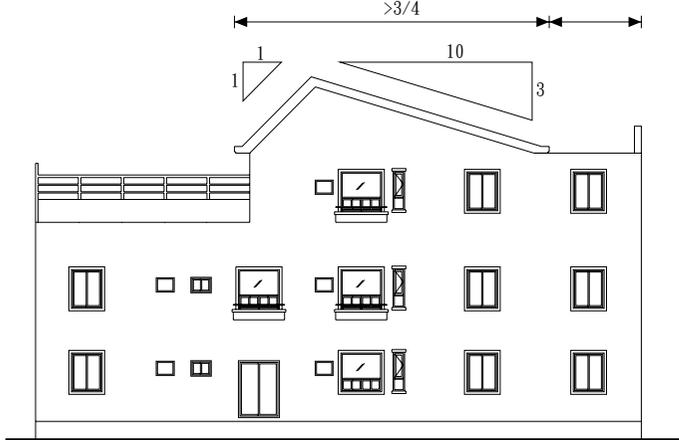
條次	條文內容	市府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議						
壹、總則										
第一條	本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。						
第二條	本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。						
貳、商業區										
第三條	商業區使用強度規定如下表：	1. 建議修正通過。 2. 說明如下：本案容積率業經市都委會第 202 次會審議通過在案（80/350），有關申請單位表示計畫書製作時，容積率誤繕部分，原則同意修正，惟本案尚需將 96 年 7 月 10 日內政部都委會第 662 次會提會報告案第 2 案決議事項第三點納入審議參考，提請委員會議討論。	經申請單位代表於會中說明，由於本案自願捐贈之可建築用地已配合市府意見規劃為公共設施用地，未能直接套用內政部都委會第 662 次會決議事項所提之容積算式進行計算，然本案容積率訂定，係以變更後商業區土地之允建容積總量（7.1843 公頃×350% = 251,450 m ² ）不超過變更前工業區土地之允建容積總量（12.0745 公頃×210% = 253,565 m ² ）為原則，與內政部都委會第 662 次會決議事項中所提示容積算式應無抵觸，故經委員會討論後同意照市府初核意見第 1 點及第 2 點修正通過。	照本會專案小組審查意見通過。						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區種類</th> <th>商業區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>副都心商業區</td> <td>商 65</td> <td>80</td> <td>320</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				商業區種類	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	副都心商業區
商業區種類	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註						
副都心商業區	商 65	80	320							

條次	條文內容	市府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議				
第四條	商業區使用性質規定如下表： <table border="1" data-bbox="271 357 898 751"> <thead> <tr> <th data-bbox="271 357 376 405">分區別</th> <th data-bbox="376 357 898 405">容許使用項目及相關管制規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="271 405 376 751">商 65 商業區</td> <td data-bbox="376 405 898 751"> 一、百貨公司使用 二、零售使用 三、批發業 四、餐飲使用 五、辦公室使用 六、娛樂服務使用 七、會議展示中心 八、觀光旅館 九、金融商務及資訊傳播中心 十、文化教育設施 十一、住宅使用 十二、必要之服務設施 </td> </tr> </tbody> </table>	分區別	容許使用項目及相關管制規定	商 65 商業區	一、百貨公司使用 二、零售使用 三、批發業 四、餐飲使用 五、辦公室使用 六、娛樂服務使用 七、會議展示中心 八、觀光旅館 九、金融商務及資訊傳播中心 十、文化教育設施 十一、住宅使用 十二、必要之服務設施	建議參採人陳第 2 案意見，於原條文增列：「另為維持鄰近住宅區之居住環境品質，商業區不得作為加油（氣）站、殯葬服務業（含殯儀館、壽具店、葬儀社）、舞廳（場）、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之經營場所之使用。」	修正通過，修正內容如下： <ol style="list-style-type: none"> 1. 「商 65」商業區另劃分為「商 65-1」商業區及「商 65-2」商業區兩種次分區，並為不同程度之使用管制。 2. 「商 65-1」商業區及「商 65-2」商業區之容許使用項目，除「十二、必要之服務設施」應修正為「十二、經市府審查核准之必要服務設施」，其餘項目照案通過。 3. 另增列條文：『另為維持鄰近住宅區之居住環境品質，「商 65-2」商業區不得作為加油（氣）站、殯葬服務業（含殯儀館、壽具店、葬儀社）、舞廳（場）、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之經營場所之使用。』 	照本會專案小組審查意見通過。
	分區別	容許使用項目及相關管制規定						
商 65 商業區	一、百貨公司使用 二、零售使用 三、批發業 四、餐飲使用 五、辦公室使用 六、娛樂服務使用 七、會議展示中心 八、觀光旅館 九、金融商務及資訊傳播中心 十、文化教育設施 十一、住宅使用 十二、必要之服務設施							

條次	條文內容	市府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議															
參、公共設施用地																			
第五條	公共設施用地使用強度規定如下表：	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>廣場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>45</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	一	廣場用地	10	20		二	公園用地	15	45	
	編號				用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註											
	一				廣場用地	10	20												
二	公園用地	15	45																
第六條	公共設施用地使用性質規定如下：	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>用地別</th> <th>容許使用項目及相關管制規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>廣場用地</td> <td rowspan="2">依都市計畫法及相關法令規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>公園用地</td> </tr> </tbody> </table>	編號				用地別	容許使用項目及相關管制規定	一	廣場用地	依都市計畫法及相關法令規定辦理。	二	公園用地								
編號	用地別				容許使用項目及相關管制規定														
一	廣場用地	依都市計畫法及相關法令規定辦理。																	
二	公園用地																		

條次	條文內容	市府 初核意見	市都委會 專案小組決議	市都委會 決議																														
肆、建築物附設停車空間標準	本計畫區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如下表：																																	
第七條	<table border="1" data-bbox="241 331 1527 1169"> <thead> <tr> <th data-bbox="241 331 349 387">類別</th> <th data-bbox="349 331 831 387">建築物用途</th> <th data-bbox="831 331 1070 387">應附設汽車車位</th> <th data-bbox="1070 331 1288 387">應附設機車車位</th> <th data-bbox="1288 331 1527 387">應附設裝卸車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="241 387 349 663">第一類</td> <td data-bbox="349 387 831 663">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</td> <td data-bbox="831 387 1070 663">樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td data-bbox="1070 387 1288 663">樓地板面積每滿50平方公尺設置一輛</td> <td data-bbox="1288 387 1527 663">樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛 (最多設置2輛)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="241 663 349 780">第二類</td> <td data-bbox="349 663 831 780">住宅、集合住宅等居住用途建築物</td> <td data-bbox="831 663 1070 780">樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td data-bbox="1070 663 1288 780">樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td data-bbox="1288 663 1527 780">—</td> </tr> <tr> <td data-bbox="241 780 349 976">第三類</td> <td data-bbox="349 780 831 976">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</td> <td data-bbox="831 780 1070 976">樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td data-bbox="1070 780 1288 976">樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td data-bbox="1288 780 1527 976">樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛 (最多設置2輛)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="241 976 349 1129">第四類</td> <td data-bbox="349 976 831 1129">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</td> <td data-bbox="831 976 1070 1129">樓地板面積每滿200平方公尺設置一輛</td> <td data-bbox="1070 976 1288 1129">樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td data-bbox="1288 976 1527 1129">樓地板面積每滿3000平方公尺設置一輛 (最多設置2輛)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="241 1129 349 1169">第五類</td> <td data-bbox="349 1129 831 1169">前四類以外建築物</td> <td colspan="3" data-bbox="831 1129 1527 1169">同第四類之規定。</td> </tr> </tbody> </table>	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平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿50平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛 (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150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	—	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平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛 (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200平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿3000平方公尺設置一輛 (最多設置2輛)	第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。			建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。
	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平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿50平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛 (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150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	—																													
	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平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛 (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200平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿3000平方公尺設置一輛 (最多設置2輛)																													
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。																																
<p>一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <p>1. 機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9 m。</p> <p>2. 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。</p> <p>二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。</p>																																		

條次	條文內容	市府 初核意見	市都委會 專案小組決議	市都委會 決議									
伍、退縮建築規定													
第八條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理：	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="239 339 320 387">編號</th> <th data-bbox="320 339 725 387">分區及用地別</th> <th data-bbox="725 339 1480 387">退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="239 387 320 600">一</td> <td data-bbox="320 387 725 600">面臨 2-1-30M (中華東路) 及 3-6-20M (東寧路) 之商業區及公共設施用地</td> <td data-bbox="725 387 1480 600">1. 建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 10 公尺建築，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 前述建築基地免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="239 600 320 812">二</td> <td data-bbox="320 600 725 812">面臨廣場用地、EA-35-12M、EA-36-12M 之商業區及公共設施用地</td> <td data-bbox="725 600 1480 812">1. 建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5 公尺建築，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 前述建築基地免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地。</td> </tr> </tbody> </table>				編號	分區及用地別	退縮建築規定	一	面臨 2-1-30M (中華東路) 及 3-6-20M (東寧路) 之商業區及公共設施用地	1. 建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 10 公尺建築，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 前述建築基地免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地。	二	面臨廣場用地、EA-35-12M、EA-36-12M 之商業區及公共設施用地	1. 建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5 公尺建築，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 前述建築基地免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地。
	編號				分區及用地別	退縮建築規定							
一	面臨 2-1-30M (中華東路) 及 3-6-20M (東寧路) 之商業區及公共設施用地	1. 建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 10 公尺建築，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 前述建築基地免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地。											
二	面臨廣場用地、EA-35-12M、EA-36-12M 之商業區及公共設施用地	1. 建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5 公尺建築，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 前述建築基地免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地。											

條次	條文內容	市府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議
陸、相關獎勵				
第九條	<p>建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20%之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳附圖所示)</p> <p>一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於 1：1 且不得小於 3：10。</p> <p>二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。</p> <p>附圖 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖</p> 	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。

條次	條文內容	市府 初核意見	市都委會 專案小組決議	市都委會 決議									
柒、其他													
第十條	<p>公園用地及廣場用地如擬依「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，以供設置下表所列之使用項目為限。</p> <table border="1" data-bbox="232 368 1420 1295"> <thead> <tr> <th data-bbox="232 368 394 410">用地類別</th> <th data-bbox="396 368 875 410">立體多目標使用項目</th> <th data-bbox="878 368 1420 410">平面多目標使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="232 411 394 850">公園用地</td> <td data-bbox="396 411 875 850"> 地下作下列使用： 一、停車場。 二、兒童遊樂設施、運動康樂設施及其必需之附屬設施。 三、自來水配水池及其加壓站、上下水道幹支線系統、抽水站（含引水幹線）、揚水站、貯留池、沈砂池、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施、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。 </td> <td data-bbox="878 411 1420 850"> 一、社會教育機構。 二、文化中心。 三、體育館。 四、運動康樂設施。 五、集會所、民眾活動中心。 六、停車場。 七、地下自來水配水池、加壓站、上下水道抽、揚水站、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施、資源回收站等所需之必要設施。 八、派出所、崗哨、消防隊。 九、兒童遊樂設施。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="232 852 394 1295">廣場用地</td> <td data-bbox="396 852 875 1295"> 地下作下列使用： 一、停車場。 二、運動康樂設施。 三、變電所及其必要機電設施。 四、電信機房。 五、自來水配水池及其加壓站、上下水道抽、揚水站、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施及必要之設施。 六、商店街。 七、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。 八、資源回收站。 九、天然氣整壓站及遮斷設施。 </td> <td data-bbox="878 852 1420 1295">*</td> </tr> </tbody> </table>	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、運動康樂設施及其必需之附屬設施。 三、自來水配水池及其加壓站、上下水道幹支線系統、抽水站（含引水幹線）、揚水站、貯留池、沈砂池、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施、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。	一、社會教育機構。 二、文化中心。 三、體育館。 四、運動康樂設施。 五、集會所、民眾活動中心。 六、停車場。 七、地下自來水配水池、加壓站、上下水道抽、揚水站、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施、資源回收站等所需之必要設施。 八、派出所、崗哨、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、運動康樂設施。 三、變電所及其必要機電設施。 四、電信機房。 五、自來水配水池及其加壓站、上下水道抽、揚水站、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施及必要之設施。 六、商店街。 七、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。 八、資源回收站。 九、天然氣整壓站及遮斷設施。	*	<p>為符合都市計畫工業區檢討變更審議規範第七條第(二)項第2點之規定，建議條文本文修訂為：「公園用地及廣場用地如擬依「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及符合下表所列之使用項目為限。」，並刪除表列廣場用地之「六、商店街」項目。</p>	<p>建議修正通過，修正內容如下： 1. 條文本文修正如下：「公園用地及廣場用地如擬依「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及符合下表所列之使用項目為限。」。 2. 刪除表列廣場用地之「六、商店街」項目。</p>	<p>照本會專案小組審查意見通過。</p>
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、運動康樂設施及其必需之附屬設施。 三、自來水配水池及其加壓站、上下水道幹支線系統、抽水站（含引水幹線）、揚水站、貯留池、沈砂池、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施、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。	一、社會教育機構。 二、文化中心。 三、體育館。 四、運動康樂設施。 五、集會所、民眾活動中心。 六、停車場。 七、地下自來水配水池、加壓站、上下水道抽、揚水站、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施、資源回收站等所需之必要設施。 八、派出所、崗哨、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、運動康樂設施。 三、變電所及其必要機電設施。 四、電信機房。 五、自來水配水池及其加壓站、上下水道抽、揚水站、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施及必要之設施。 六、商店街。 七、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。 八、資源回收站。 九、天然氣整壓站及遮斷設施。	*											
第十一條	<p>本計畫區內各項公共設施用地不得引用「都市計畫容積移轉實施辦法」及其相關規定辦理容積移轉。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>照市府初核意見通過。</p>	<p>照本會專案小組審查意見通過。</p>									

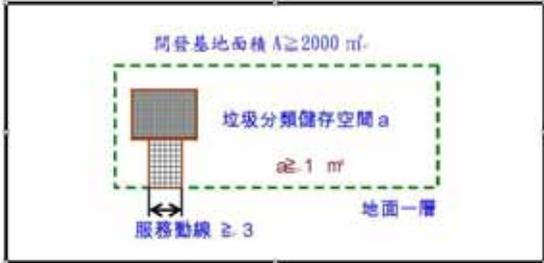
條次	條文內容	市府 初核意見	市都委會 專案小組決議	市都委會 決議
第十二條	本計畫區建築基地之各項開發行為應依「台南市東區「商 65」商業區都市設計審議規範」(詳附件二)之規定辦理。	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。
第十三條	本要點無規定者，適用其他有關法令規定。	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。

表三 都市設計審議規範綜理表

條次	條文內容	市府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議
壹、總則				
第一條	管制目標 本規劃旨在塑造計畫區內之建築物融入在地環境涵構、帶動地方繁榮發展，並能反映出台南府城之古都風貌與現代化之都市意象。	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。
第二條	辦理依據 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。 二、都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了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。 三、本準則未規定審議之項目，另依「台南市都市設計審議委員會設置要點」與台南市全市性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，不受本規範部份之規定。	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。

條次	條文內容	市府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議												
第三條	<p>審查範圍及送審權責單位</p> <p>一、審查範圍： 「擬定台南市東區（「商65」商業區）細部計畫案」計畫範圍內之「商65」商業區及各項公共設施用地。</p> <p>二、送審權責單位： 前述審查範圍內建築於辦理都市設計審查時，依其申請基地之開發規模、類別及區位，應依附表1規定，分由都市設計委員會、都市設計幹事會或本府建管單位辦理審查。</p> <p>附表1 都市設計送審權責單位表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>送審單位 區位及型態</th> <th>提送都市設計 委員會審議</th> <th>提送都市設計 幹事會審議</th> <th>授權建管單位 逕行查核</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共工程及公有公共建築</td> <td>預算金額1,000萬元以上(含)者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)。</td> <td>預算金額1,000萬元以下(不含)者。</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>商業區私人建築</td> <td>1.採綜合設計鼓勵辦法。 2.建築法規定之高層建築物。</td> <td>無</td> <td>非採綜合設計鼓勵辦法及建築法規定之高層建築物者。</td> </tr> </tbody> </table>	送審單位 區位及型態	提送都市設計 委員會審議	提送都市設計 幹事會審議	授權建管單位 逕行查核	公共工程及公有公共建築	預算金額1,000萬元以上(含)者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)。	預算金額1,000萬元以下(不含)者。	無	商業區私人建築	1.採綜合設計鼓勵辦法。 2.建築法規定之高層建築物。	無	非採綜合設計鼓勵辦法及建築法規定之高層建築物者。	<p>1. 建議修正通過。</p> <p>2. 參酌都市設計課所提建議，基於本案屬單一基地性質，全區應進行整體規劃，故計畫區之開發均應送都市設計委員會審議，並可分期分區進行開發。</p>	<p>修正通過，修正內容如下： 「二、送審權責單位」修正如下：「計畫區內之開發行為均應提送都市設計審議委員會審議。」</p>	<p>照本會專案小組審查意見通過。</p>
	送審單位 區位及型態	提送都市設計 委員會審議	提送都市設計 幹事會審議	授權建管單位 逕行查核												
	公共工程及公有公共建築	預算金額1,000萬元以上(含)者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)。	預算金額1,000萬元以下(不含)者。	無												
商業區私人建築	1.採綜合設計鼓勵辦法。 2.建築法規定之高層建築物。	無	非採綜合設計鼓勵辦法及建築法規定之高層建築物者。													
	<p>貳、建築基地配置及外表設計</p>															
第四條	<p>商業區基地開發規模應不得小於2000平方公尺。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>照市府初核意見通過。</p>	<p>照本會專案小組審查意見通過。</p>												

條次	條文內容	市府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議									
第五條	建築物中央空調及其他相關設備之廢氣排出口、通風口應儘量避免直接朝向人行空間，並應以美化或綠化。 建築物附屬之空調設備、雨庇、廣告物等其他影響建築物立面之設施物應與基地景觀整體規劃提送審查。	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。									
第六條	<p>建築基地退縮空間及法定空地之設置規定如下：</p> <p>一、建築基地退縮空間應依下表辦理。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>分區及用地別</th> <th>退縮空間設置規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>商業區</td> <td>商業區退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>公共設施用地</td> <td>公共設施用地退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 3 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行。</td> </tr> </tbody> </table> <p>二、建築基地留設之法定空地應予以綠化，綠化面積應達法定空地之百分之三十以上。</p>	編號	分區及用地別	退縮空間設置規定	一	商業區	商業區退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。	二	公共設施用地	公共設施用地退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 3 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行。	<p>1. 建議修正通過</p> <p>2. 配合都市設計課所提修正建議修正如下：</p> <p>(1) 建議表內「退縮空間設置規定」欄內文字有關應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶修正為設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶。</p> <p>(2) 建議條文第二款應改為「建築基地留設之法定空地應予以綠化，綠化面積應達法定空地之百分之五十以上。」</p> <p>(3) 建議增列條文第三款：「土地面積 1000 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，但因基地特殊，經台南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。」</p>	<p>修正通過，修正內容如下：</p> <p>1. 表內「退縮空間設置規定」欄內文字有關應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶修正為設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶。</p> <p>2. 條文第二款應改為「建築基地留設之法定空地應予以綠化，綠化投影面積應達法定空地之百分之五十以上為原則。」</p> <p>3. 增列條文第三款：「土地面積 1000 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，但因基地特殊，經台南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。」</p> <p>4. 增列條文第四款：「商 65-2」商業區基地，除依本計畫退縮建築規定退縮牆面線建築外，應另自其基地境界線至少退縮牆面線 3 公尺建築。」</p>	照本會專案小組審查意見通過。
編號	分區及用地別	退縮空間設置規定											
一	商業區	商業區退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。											
二	公共設施用地	公共設施用地退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 3 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行。											

條次	條文內容	市府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議
第七條	<p>商業區建築基地，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於 10 平方公尺，並應留設適當之服務動線。該空間必須設置於地面一層，並應予以美化及防治污染。(儲存空間以淨寬 3 米通路對外連通為原則)。(詳附圖 1)</p>  <p>附圖 1 垃圾分類儲存空間規範示意圖</p>	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。
第八條	<p>建築物為塑造東區重要門戶及結合西側-東光國小既有的開放空間景觀的雙重特色，其外牆顏色應與基地內廣場、公園及國小開放空間等景緻相調和，建築物外表顏色應注意表現主從層次，不宜以單一顏色，色彩計畫應對象徵色，基調色、配合色、企業色及素材色等之輔佐搭配妥為考慮運用。</p>	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。
第九條	<p>建物鼓勵實施外加式照明，以塑造重要節點建築物之夜景特色。</p>	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。

條次	條文內容	市府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議
參、公共開放空間規劃				
第十條	基地內鼓勵水體之設置，公園及廣場用地應合併留設其用地面積至少百分之十之景觀防災生態池。	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	除另依決議事項第四點意見修正外，其餘照本會專案小組審查意見通過。
第十一條	基地內植栽之選用，優先保留基地內既有植栽，並以原生樹種為原則。並應配合都市防災計畫，於公園及廣場用地周邊選用具耐燃性及抗熱輻射之樹種。	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。
第十二條	公園及廣場用地配合多目標使用之地面建築突出物，其量體高度應配合整體景觀設計，盡量減少人為建築及硬體設施出現於行人視野之機會。	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。
肆、人行步道系統規劃				
第十三條	計畫區開發採人車分離原則，商業區建築基地與中央帶狀開放空間應建立彼此串連之步道系統，提供區內人行活動空間。	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。
第十四條	為考量行人跨越包括中華路、東寧路及裕農路等主要幹道，減少人行活動無法連續的情形，可於適當地點經道路主管機關之同意，設置天橋、地下道等人行立體通道。 連接通道之設置除先經道路主管機關之同意外，其規劃設計亦須先經本市都市設計審議委員會審查通過，始得建築。	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。

條次	條文內容	市府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議
伍、交通運輸規劃				
第十五條	2-1-30M (中華東路) 為本基地之主要聯外道路,以過境性車流為主。商業區應避免直接面向主要聯外道路進行零售行為。	建議照案通過。	修正通過,修正後條文內容如下: 「2-1-30m (中華東路) 為本基地之主要聯外道路,以過境性車流為主。商業區應避免直接面向主要聯外道路進行零售行為。且不得增加中華東路現有道路分隔島開口數。」	照本會專案小組審查意見通過。
第十六條	本計畫為拓寬東光路及凱旋路劃設 EA-35-15M 及 EA-36-15M 道路用地,新增道路部分應以景觀道路方式興闢(如附圖一),並將進入基地與直接通過之車輛分流,降低基地開發對於地區交通之影響。	1. 建議修正通過。 2. 為免汽機車出入口過於接近造成交通衝擊,建議凱旋路口之入口酌予向東移。	修正通過,修正內容如下: 1. 本條條文所載「EA-35-15M」及「EA-36-15M」道路編號,與計畫書第五章第三節「土地使用與公共設施計畫」所載道路寬度不符,應修正條文中道路編號為「EA-35-12M」、「EA-36-12M」。 2. 有關東光路及凱旋路道路拓寬部分之配置構想原則可行,惟為保留未來道路工程之規劃彈性,取消原條文之附圖一,改於條文中明列規劃原則。 2. 條文內容修正如下:「本計畫為拓寬東光路及凱旋路劃設 EA-35-12M 及 EA-36-12M 道路用地,新增道路部分應以景觀道路方式興闢,並循以下原則規劃設計: (1) 拓寬道路部分應以綠帶槽化方式,達到美化景觀、車輛分流等功能,並透過適當縮減基地內車道寬度,降低行車速度、提高行人安全、減少路邊停車。 (2) 綠帶槽化內車道和現有道路間之出入口,應與現有道路路口保持適當距離,避免進出基地車輛對現有路口車流產生干擾。 (3) 拓寬東光路部分,應併同現有東光路範圍進行整體規劃,以人行動線為重心,藉由道路鋪面及調整車道…等方式,達成交通寧靜區,提高行人安全及住宅區寧適性。」	除另依決議事項第三點意見修正外,其餘照本會專案小組審查意見通過。

條次	條文內容	市府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議
第十七條	基地停車場出入口之設置原則如下： 一、車輛進出周邊道路之順暢性。 二、出入口應有足夠空間設置專用槽化道路或等候緩衝區，避免妨礙周邊道路車流之正常運行。 三、出入口位置距離交叉路口距離不宜過近。 四、出入口形狀盡量以喇叭型設計。	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	除另依決議事項第三點意見修正外，其餘照本會專案小組審查意見通過。
第十八條	貨車進出口或裝卸貨空間之設置原則如下： 一、貨車服務動線應與基地內人行動線作適當分隔。 二、建議考慮採時間性管制，於夜間或非尖峰時間才允許貨車進出以減少對道路交通干擾。 三、裝卸必須與建築物之其他相關設施密切配合，如月台、貨運電梯、運貨通道等。	建議照案通過。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。

表四 事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積 (m ²)	土地取得方式					開闢經費 (千元)				主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		徵 購	市地 重劃	區段 徵收	獎勵 投資	自願 捐贈	土地徵購 費及地上 物補償	整地費	工程費	合計			
廣 E3 廣場用地	9969						0	4984.50	24922.50	29907.00	申請人	細部計畫 發佈實施 後五年內	申請人 自行籌措
廣 E4 廣場用地	1541						0	770.50	3852.50	4623.00			
計畫道路用地	8142						0	4071.00	20355.00	24426.00			
公 E6 公園用地	29250						0	14625.00	73125.00	87750.00			
合計	48902						0	24451.00	122255.00	146706.00			

註1：開闢經費得視實際開闢當時之物價水準酌予調整。

註2：本案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，依前開規範第七條第二項第二款之規定，申請人應自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。因此本案公共設施用地，除道路用地(8142 m²)及部分廣場用地(9969 m²)屬自願捐贈土地，開發完成後土地所有權應移交市政府外，其餘公共設施用地之土地所有權仍屬申請人所有。

表五 人民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議					
1	丁容修		送都委會審查前，宜有3D動畫說明，里民再參與或開放規劃內容，動畫Post到網路。	1. 建議酌予採納。 2. 說明如下：已將相關規劃內容簡介及示意圖上傳至市府網站首頁 (http://www.tncg.gov.tw/) 之市政公告項下。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。					
2	孫勝在		商業區土地使用分區管制要點，應限制不得作八大行業使用，以免影響住宅文教品質。	1. 建議酌予採納。 2. 說明如下：建議比照東區沿街商業區之附帶條件規定，本案「土地使用分區管制要點」第四條調整為：「商業區使用性質規定如下：	併本案細部計畫之土地使用分區管制要點第四條決議。	照本會專案小組審查意見通過。					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>容許使用項目及相關管制規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商 65 商業區</td> <td>一、百貨公司使用 二、零售使用 三、批發業 四、餐飲使用 五、辦公室使用 六、娛樂服務使用</td> </tr> <tr> <td></td> <td>七、會議展示中心 八、觀光旅館 九、金融商務及資訊傳播中心 十、文化教育設施 十一、住宅使用 十二、必要之服務設施</td> </tr> </tbody> </table>		分區別			容許使用項目及相關管制規定	商 65 商業區	一、百貨公司使用 二、零售使用 三、批發業 四、餐飲使用 五、辦公室使用 六、娛樂服務使用		七、會議展示中心 八、觀光旅館 九、金融商務及資訊傳播中心 十、文化教育設施 十一、住宅使用 十二、必要之服務設施
分區別	容許使用項目及相關管制規定										
商 65 商業區	一、百貨公司使用 二、零售使用 三、批發業 四、餐飲使用 五、辦公室使用 六、娛樂服務使用										
	七、會議展示中心 八、觀光旅館 九、金融商務及資訊傳播中心 十、文化教育設施 十一、住宅使用 十二、必要之服務設施										
		另為維持鄰近住宅區之居住環境品質，商業區不得作為加油（氣）站、殯葬服務業（含殯儀館、壽具店、葬儀社）、舞廳（場）、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之經營場所之使用。」									
3	郭淑娟 東光路	東光路道路拓寬，車流量變多，影響安寧，	1. 另規劃廣場。 2. 於商業區西側規劃綠地，或其他公共設	1. 第1點意見建議酌予採納，說明如下：考量基地東側現有居民與學童使用本基地開放空間之便利性及安全性，建議在公共設施用地比例不	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。					

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議
		並且危及學童上下學。	施，兼具車輛分流功能，可分散東光路之車流，以減輕交通衝擊。	變下，配合東光國小校門位置，於基地東側商業區內，規劃廣場用地。(詳附圖一、二) 2. 第 2 點意見建議酌予採納，說明如下： 本基地於東光路側增設之 EA-36-12M 計畫道路，依照本案都市設計審議規範第 16 條規定，該道路應以景觀道路方式興闢，留設道路槽化綠帶，達成美化景觀及分散進入基地與直接通過車流之功能。		
4	蔡智化		<p>1. 道路規劃：本基地開發的交通流量以中華東路與東寧路為主，建議其基地可退縮的 12 米捐給政府做為人行道或綠道。</p> <p>2. 公園綠地：建議規劃以鄰近東光國小及凱旋路為主，讓公園綠地提供鄰近居民及國小孩童生活遊戲使用。</p> <p>3. 商圈發展：個人以為東寧路為東區最繁榮的商圈，其臨路部份規劃為公園綠地頗為可惜，建議規劃為商業區，可為東寧</p>	<p>1. 第 1 點意見建議酌予採納，說明如下： (1) 本案已於土地使用分區管制要點第八條中規定，面臨中華東路及東寧路之商業區及公共設施用地，申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 10 公尺建築。 (2) 另依本案都市設計審議規範第六條規定，商業區基地退縮部分，其臨計畫道路境界線應至少設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。</p> <p>2. 第 2 點意見建議酌予採納，說明如下： 依現有公開展覽方案之開放空間規劃，併陳情第 3 案意見處理。</p> <p>3. 第 3 點意見未便採納，說明如下： (1) 本計畫於東寧路沿線部分土地規劃公園綠地，除美化東寧路街景外，可提高東寧路以南社區居民使用本基地開放空間之便利性。 (2) 另東寧路目前沿線建築多為連棟式透天建築，商業使用行為則多為小單元的店鋪商業型態，</p>	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議
			路商圈聯絡，帶動地方發展。	商業使用及路邊停車對於沿線車流的影響較無法有效控管。而本基地位置已近中華東路後甲圓環，交通車流複雜，不宜再延續東寧路沿街商業使用型態。		
5	張瑞成	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因校門口是300多個學童與家長上下學接送最聚集區域，如沒有退縮之廣場，必然交通混亂、打結。 2. 校門口對面設廣場直通中間綠地，有其穿透通風功能，可增進景觀、生活機能。 	於東光國小校門口對面規劃方塊廣場，並穿透到中間的綠地。	併陳情第3案意見處理。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。
6	李先生		<ol style="list-style-type: none"> 1. 汽機車出入口宜分流，勿集中於十字路口，易生危險。 2. 東光路東側宜規劃公園綠地與學校呼應，商業區則集中於中華東路西側。 3. 本案交通評估之重點 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 第1點意見建議酌予採納，說明如下：為降低基地進出車流對於現有道路之影響，顧慮交通安全，建議修正汽機車出入口方案。 2. 第2點意見建議酌予採納，併陳情第3案意見處理。 3. 第3點意見建議未便採納，說明如下： (1)建議開闢道路位置，非屬本變更案計畫範圍。 (2)相關建議事項轉請本府工務局（道路開闢主管 	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市政府初核意見	市都委會專案小組決議	市都委會決議
			以在地人實際經驗，其實在於凱旋路只要能通往林森路，則本案成功率將相對大幅提升。(里長亦表示確實如此)	機關) 參酌辦理。		
7	台南市議會及許議員樹木		建議東區南紡都計變更案，東光國小對面商業區劃涉影響學童安全，提醒市府要以學童安全，調整分區劃設為公園。	併陳情第3案意見處理。	照市府初核意見通過。	照本會專案小組審查意見通過。

「擬定台南市東區(「商 65」商業區)細部計畫」

第 2 次專案小組會議意見單

單位：都發局都市設計課

單	位	意	見
[都市設計審議規範]部分			
<p>一、建議新增乙條條文，如下： 計畫區「商 65-2」內建築開發案須取得候選綠建築證書始得辦理建管程序，並於取得使用執照 6 個月內取得綠建築標章。</p> <p>二、說明：</p> <p>(一) 鑒於市府推動「示範綠色社區」政策，及全球省能、環保及減廢之潮流，於小組會議中建議納入新增條文，並依決議論擬具條文案草案。</p> <p>(二) 揆諸全市土地，在排除建成區後，新開發之重劃區較有執行可行性，惟考量部份重劃區區位市場價值、透天形式(透天較易違建)等因素，本區較具潛力推行本政策。</p> <p>(三) 案地「商 65-2」東側開放空間、西側國小用地，具有視野、棟距、通風、綠化等優點，又位居東區地價較高區位，開發商應可承擔開發綠建築之成本，提高附加價值，且可減少本府推行政策之反彈與窒礙；又南北長條狀基地，易產生東西開口(晒)之建築設計，如能具備綠建築概念，將可有效減低耗能，裨益地區環境負荷。</p> <p>(四) 因此參考中央「綠建築標章推動使用作業要點」及本府行政流程，擬具條文如上，擬奉 核後送綜規課彙整。</p>			

內政部 函

機關地址：臺北市徐州街5號
聯絡人：林瑞峰
聯絡電話：049-2337603
電子郵件：juifenglin@cpami.gov.tw
傳真：049-2358258

受文者：**台南市政府**

發文日期：中華民國96年7月27日

發文字號：內授營中字第0960804873號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本部都市計畫委員會96年7月10日第662次會審議「楊委員重信等提案建議儘速就都市計畫法台灣省施行細則第18條及第34條規定之執行疑議予以釐清，並研議作適切之檢討修正其中涉都市計畫工業區檢討變更審議事項乙案，提會報告案」會議記錄乙份，請查照。

說明：依據本部都市計畫委員會第662次會決定辦理。

正本：台北市政府、高雄市政府、台灣省21縣（市）政府、金門縣政府、連江縣政府、本部營建署

副本：林兼副主任委員美珠（內政部政務次長室）、林委員中森（內政部常務次長室）、王委員西崇（內政部主任秘書室）、李委員兼執行秘書武雄（內政部營建署署長室）、黃委員景茂（內政部營建署副署長室）、楊委員重信（11529台北市南港區研究院路二段128號，中央研究院經濟研究所）、林委員俊興（10459台北市長春路137巷3號2樓之1，財團法人祐生研究基金會）、楊委員龍士（40724台中市文華路100號，逢甲大學建設學院）、賴委員美蓉（40724台中市文華路100號，逢甲大學都市計畫系）、洪委員啟東（33348桃園縣龜山鄉德明路5號，銘傳大學都市規劃與防災系）、彭委員光輝（10608台北市忠孝東路三段1號，臺北科技大學建築及都市設計研究所）、

裝

都市發展局

訂

線

第1頁 共2頁

96.7.30

內中第

台南市政府

府收文號



09600742590

第 2 案：楊委員重信等提案建議儘速就都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條及第 34 條規定之執行疑義予以釐清，並研議作適切之檢討修正其中涉都市計畫工業區檢討變更審議事項乙案，提會報告。

說 明：

- 一、本會 95 年 7 月 11 日第 637 次會於審議「變更土城都市計畫（工五南側）部分通盤檢討案」時附帶決議略以：「一、邇來，各縣（市）政府提出許多工業區變更案，惟多為處理閒置土地零星個案變更，缺乏都市整體發展考量，請本部營建署對工業區變更之相關規定通盤檢討評估就日後辦理工業區變更之審查與原則方向研提具體意見提會報告。二、請台北縣政府查明近年辦理都市計畫工業區變更案，並將辦理情形及審議結果資料彙整後，送本部營建署參考。」，案經台北縣政府以 95 年 12 月 11 日北府城規字第 0950864679 號函檢送該府「都市計畫工業區發展政策專案報告」及相關資料到部，並提本部都市計畫委員會 95 年 12 月 26 日第 649 次會報告決定，上開第 649 次會議記錄並經本部以 96 年 1 月 10 日內授營中字第 0960800190 號函送各直轄市縣（市）政府查照。
- 二、嗣經本會 96 年 1 月 23 日第 651 次會於審議「變更新店都市計畫（部分乙種工業區為第四種住宅區）

案」及「變更三重都市計畫（部分乙種工業區為商業區）案」時，因會中委員對於部分變更內容尚有不同看法與意見故作成審議決議：「本案台北縣政府擬以「整體規劃、分別開發」方式辦理，如何推動執行、都市計畫工業區現況及使用檢討、都市防災、交通系統、基地與毗鄰工業區相容性暨將來都市設計與主要計畫規定契合等課題，均需再詳加通盤考量，故為求審慎，由本會委員另組成專案小組先行審查研提具體審查意見後，再提會討論。」。

三、鑒於目前於本會審議中之工業區變更案件計有 11 案，且審議事項內容涉及現行都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條工業區容許使用項目及第 34 條容積率使用強度規定，故由楊委員重信等於本會第 656 次會議臨時動議，提案建議並獲致決議略以：「本案涉及現行都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條及第 34 條規定執行疑義之釐清與檢討修正事宜，且與目前本會刻正審議中之多件台北縣都市計畫工業區檢討變更案件內容密切相關，案情複雜，爰由本會委員組成專案小組先行研議，儘速研提具體意見後，再行提會報告。」，案經組成專案小組（由黃委員景茂擔任召集人）分別於 96 年 5 月 1 日及 96 年 5 月 16 日召開研商現行都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條及第 34 條規定執行會議，獲得諸多共識，

並提本會第 661 次會報告外，另涉都市計畫工業區檢討變更審議事項經該專案小組分別於 96 年 6 月 5 日及 96 年 7 月 3 日召開會議研商，並獲致具體意見（詳附錄），爰提會報告。

決 定：

- 一、洽悉。
- 二、專案小組各點意見除留供本部營建署作為研修工業區變更相關法令之參考外，另請函送各直轄市及縣（市）政府供日後辦理工業區檢討之參考。
- 三、目前已送達本部審議中之工業區變更案件，請參酌專案小組各點意見續予審查。

【附錄】：本會專案小組審查意見：

- 一、為提升都市機能及環境品質，並促進整體發展，變更範圍宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。
- 二、自願捐贈之可建築用地，不得以代金方式折算繳納，惟經各直轄市、縣（市）政府都市計畫委員會審議決議改採代金者，其代金須優先回饋當地之公共建設。
- 三、變更後之住宅區、商業區其容積率不宜比照周邊住宅區、商業區容積率，其基準容積率依下列計算式檢討核算，且經核算後之基準容積率不得大於原計畫住宅

區、商業區之容積率。

$$F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$$

F1：變更後之基準容積率。

F：變更前工業區之容積率。

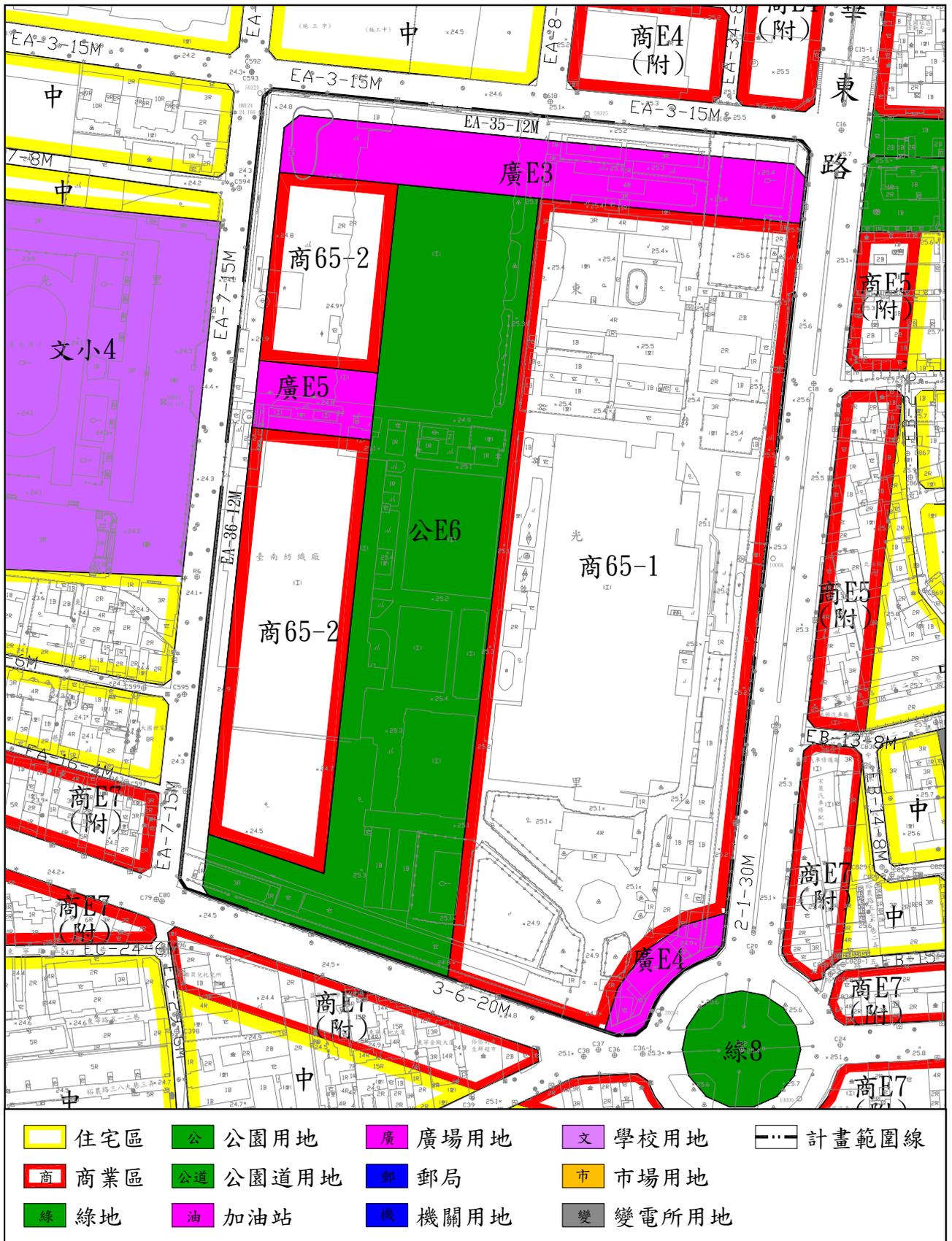
A：變更前工業區面積。

ΔA ：變更前工業區面積扣除自願捐贈之可建築用地面積後，其剩餘部分劃設百分之三十為公共設施用地之面積。

- 四、變更後建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。
- 五、變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍，以避免對附近交通、公共安全、環境影響衝擊太大。
- 六、其自行留設之公共設施用地，宜優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，並納入主要計畫書內，無償捐贈地方政府。
- 七、須訂定具體之開發計畫，並敘明計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，否則依程序回復為工業區，妥為納入主要計畫書內以為執行依據。

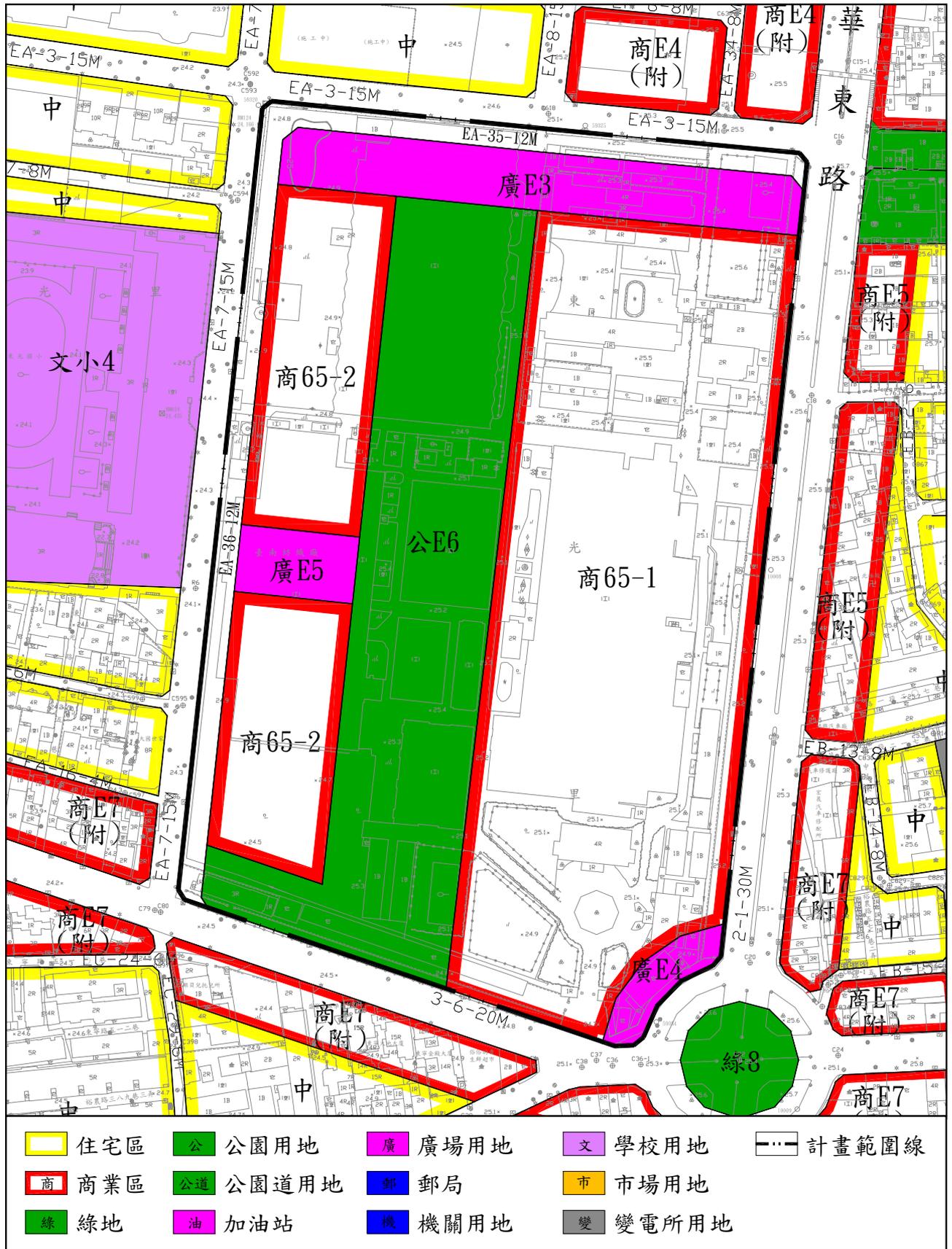
九、散會：中午 12 時 30 分。

附圖一 土地使用計畫示意圖（申請單位建議方案）



註：本圖中華東路以西地區（平實營區及精忠三村範圍）之都市計畫內容尚未發佈實施，僅供參考。

附圖二 土地使用計畫示意圖 (依東光國小代表建議調整後方案)



註：本圖中華東路以西地區（平實營區及精忠三村範圍）之都市計畫內容尚未發佈實施，僅供參考。