

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年11月12日
發文字號：府都規字第1081277778A號
附件：再公開展覽計畫書、圖各1份。



主旨：「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」再公開展覽自108年11月14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條及第28條。

公告事項：

- 一、再公開展覽時間：自民國108年11月14日起30天。
- 二、再公開展覽地點：再公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）、本市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」再公開展覽計畫書、圖各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間及地點為民國108年11月29日下午2時整，假仁德區公所3樓禮堂舉行（地址：臺南市仁德區中正路三段5號），歡迎踴躍參加。
- 五、再公開展覽期間內任何公民或團體如對本次再公開展覽範圍（詳計畫書、圖）有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出。

市長黃偉哲

變更仁德都市計畫(商二地區)
細部計畫(第一次通盤檢討)書
(依臺南市都市計畫委員會第 84 次會議決議
再公開展覽)

變更機關：臺南市政府

中華民國 108 年 11 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
申請變更都市計畫 之機關名稱或土地 權利關係人姓名	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 告 徵求意見	自民國 106 年 8 月 4 日起 30 天 刊登於 106 年 8 月 4 日臺灣時報第 22 版
	公 開 展 覽	自民國 108 年 5 月 10 日起 30 天。 刊登於 108 年 5 月 10 日、11 日、12 日中華 日報第 D3 版。
	公開展覽 說 明 會	民國 108 年 5 月 31 日下午 2 時假臺南市仁 德區公所 3 樓禮堂舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	臺南市都市計畫委員會民國 108 年 10 月 31 日第 84 次會議審議通過。

目錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的.....	1-1
貳、法令依據.....	1-2
參、計畫位置及範圍.....	1-2

第二章 現行計畫概要

壹、計畫辦理歷程.....	2-1
貳、計畫內容.....	2-1

第三章 環境現況分析

壹、土地使用現況分析.....	3-1
貳、交通現況分析.....	3-4

第四章 發展預測分析

壹、土地使用發展預測分析.....	4-1
貳、公共設施發展預測分析.....	4-2

第五章 課題與對策

第六章 實質計畫檢討

壹、檢討變更原則.....	6-1
貳、變更內容.....	6-1

第七章 檢討後實質計畫

壹、計畫範圍及計畫面積.....	7-1
貳、計畫年期.....	7-1
參、土地使用計畫.....	7-1
肆、道路系統計畫.....	7-3
伍、都市防災計畫.....	7-6
陸、土地使用分區管制計畫.....	7-8
柒、事業及財務計畫.....	7-10

圖目錄

圖 1-1	本細部計畫位置示意圖.....	1-3
圖 1-2	本細部計畫範圍及鄰近地區都市計畫區位示意圖.....	1-4
圖 2-1	現行仁德都市計畫示意圖.....	2-4
圖 2-2	擬定仁德都市計畫(11 號道路以西，1 號道路以南商業區)細部 計畫圖.....	2-5
圖 2-3	變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁 德鄉轄區部分(第二次通盤檢討)(第一階段)計畫圖.....	2-5
圖 3-1	本細部計畫區土地使用現況示意圖.....	3-1
圖 3-2	本細部計畫區現況航照示意圖.....	3-2
圖 3-3	本計畫區土地權屬分佈示意圖.....	3-3
圖 3-4	本細部計畫區涉及第二級環境敏感區分佈示意圖.....	3-4
圖 3-5	本細部計畫區周邊道路系統示意圖.....	3-5
圖 5-1	土地面積小於 14,000 m ² 分布示意圖.....	5-4
圖 5-2	停車場用地(停 3、停 4)現行計畫、土地權屬及現況示意圖.....	5-5
圖 6-1	本次通盤檢討變更內容示意圖.....	6-9
圖 7-1	變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地 使用計畫示意圖.....	7-4
圖 7-2	本計畫道路系統示意圖.....	7-5
圖 7-3	本計畫區防災動線規劃示意圖.....	7-7

表目錄

表 1-1	本細部計畫歷次個案變更(含重製)土地使用計畫面積變動情形 綜理表.....	1-2
表 2-1	本細部計畫辦理歷程綜理表.....	2-1
表 2-2	仁德都市計畫辦理歷程綜整表.....	2-1
表 2-3	現行仁德都市計畫土地使用計畫面積表.....	2-2
表 2-5	本細部計畫現行土地使用面積表.....	2-7
表 2-6	本細部計畫現行公共設施明細表.....	2-8
表 2-7	本細部計畫現行土地使用分區管制要點.....	2-8
表 3-1	本細部計畫區土地使用現況面積統計表.....	3-2
表 3-2	本細部計畫區公共設施開闢狀況分析表.....	3-3
表 3-3	本細部計畫區土地權屬綜整表.....	3-3
表 3-4	本細部計畫區聯外道路與主要道路概況綜理表.....	3-5
表 4-1	本細部計畫公共設施用地檢討表.....	4-2
表 5-1	商業區變更案例列表.....	5-2
表 5-2	商二-1 及商二-2 土地面積規模分析表.....	5-4
表 6-1	本次通盤檢討變更內容明細表.....	6-1
表 6-2	本次通盤檢討變更面積增減統計表.....	6-2
表 6-3	本次通盤檢討土地使用分區管制要點修正前後對照表.....	6-2
表 7-1	變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更 後土地使用面積表.....	7-2
表 7-2	變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)公共 設施用地明細表.....	7-2
表 7-3	變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)計畫 道路編號明細表.....	7-3

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

本細部計畫擬定係依循「變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案」指導，為配合國家六年建設計畫「健全都會發展」策略，由農業區變更為商業區，指定提供大型購物中心使用為主，並應另行擬定細部計畫，是以，民國 86 年發布實施「仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區)細部計畫」，並訂定土地使用分區管制要點，以作為計畫區實施建築管理之依據。

原主要計畫除限定本細部計畫區供大型購物中心使用外，亦規定仁德都市計畫商業區應限作商業使用，惟考量現況使用多朝向住商混合使用之特定，後於 104 年「變更仁德都市計畫（修訂商業區土地使用分區管制要點）案」，配合都市計畫法臺南市施行細則之發布，除考量商二-1 係配合六年國建計畫之背景而未有調整外，其餘商業區皆刪除指定以商業使用為限之規定，回歸都市計畫法臺南市施行細則第 16 條有關商業區之容許使用項目。

本計畫區自 86 年擬定迄今已逾 20 年，現況皆尚未依土地使用分區管制規定開發，有關「重要投資事項屬於大型購物中心事業部分適用範圍標準」亦於民國 89 年 7 月 4 日臺 89 年財字第 20160 號公告廢止，可見其獎勵民間投資大型購物中心之階段任務已完成，商業型態已轉向為綜合性商業零售服務，鑑此，仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(草案)刻針對大型購物中心規定予以檢討解編，然原細部計畫土地使用分區管制要點內容係於提供大型購物中心使用概念下所訂定，爰此，因應大型購物中心使用規定解除，實有因應空間發展機能轉型、配合地區整體發展考量，辦理本次細部計畫通盤檢討之必要性，本計畫目的：

- 一、依循主要計畫指導及相關政策，指認地區空間發展機能定位。
- 二、配合空間定位並考量地區發展情形，修正檢討商業區土地使用管制要點內容。
- 三、依循內政部都市計畫委員會第 845 次大會決議，研析本細部計畫適宜之商業使用樓層數規定。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、計畫位置及範圍

本計畫區位於仁德都市計畫區之西側，東至住宅區為鄰，南至仁德都市計畫區界線，北至 30 公尺之一號道路，西側亦至仁德都市計畫區界線（詳圖 1-1）。計畫區北側隔一號道路為醫院用地、宗教專用區、農業區等，東側隔住宅區為乙種工業區並接至中山高速公路臺南仁德交流道，南側與高速公路臺南交流道特定區計畫之農業區緊鄰，西側與臺南都市計畫區緊鄰（詳圖 1-2）。

本計畫原擬定之計畫面積為 18.3342 公頃，後依「變更仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫（西側計畫範圍書圖不符更正）案」修正後之計畫面積約為 18.2587 公頃。惟依「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)」時，配合都市計畫圖重製成果，依數值計畫圖重新量測面積為 18.25 公頃（詳表 1-1）。

表 1-1 本細部計畫歷次個案變更(含重製)土地使用計畫面積變動情形綜理表

土地使用項目		原擬定 面積 (公頃)	變更仁德都市計畫（十一號道 路以西、一號道路以南商業 區）細部計畫（西側計畫範圍 書圖不符更正）變動面積(公頃)	現行計畫面積 （仁德都市計畫 圖重測後） (公頃)
商業區		11.5867	-0.0447	11.60
公共設施 用地	公園用地 (兼供兒童遊樂場使用)	1.5555	-0.0021	1.54
	停車場用地	1.8912	-0.0307	1.85
	廣場用地	0.0000	+0.0205	0.02
	道路用地	0.3008	-0.0185	3.24
	小計	6.7475	-0.0308	6.65
總 計		18.3342	-0.0755	18.25

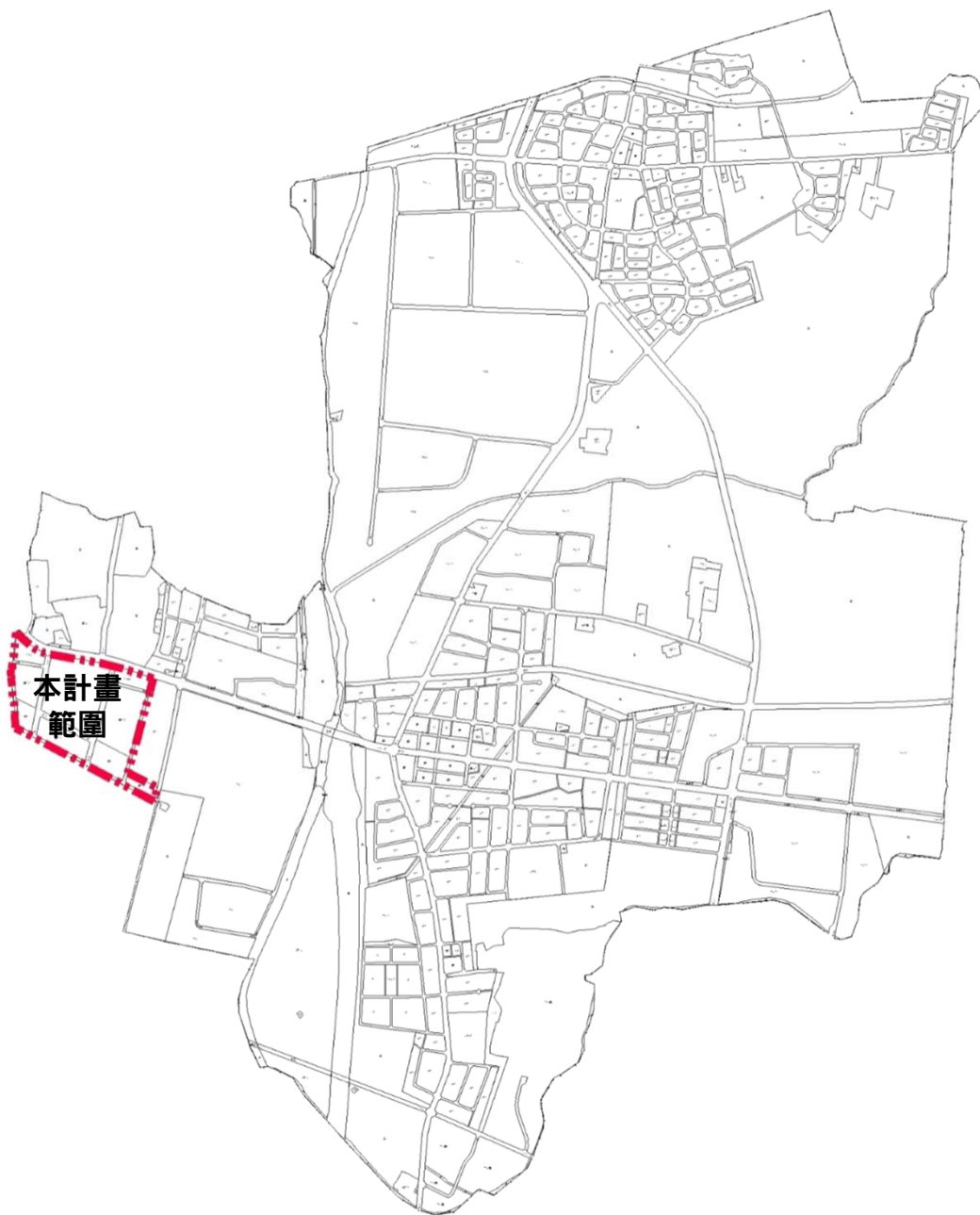


圖1-1 本細部計畫位置示意圖



圖 1-2 本細部計畫範圍及鄰近地區都市計畫區位示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、計畫辦理歷程

本計畫係配合「變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案」另行擬定之細部計畫區，「擬定仁德都市計畫(11 號道路以西，1 號道路以南商業區)細部計畫」於民國 86 年 1 月發布實施，其後於民國 87 年因應計畫書圖更正辦理細部計畫個案變更。

表 2-1 本細部計畫辦理歷程綜理表

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

資料來源：本計畫整理。

貳、計畫內容

一、仁德都市計畫(主要計畫)

(一)辦理歷程

仁德都市計畫於民國 64 年擬定，其後民國 81 年發布實施第一次通盤檢討，並於辦理第二次通盤檢討時(含都市計畫圖重製)將原屬「高速公路永康交流道附近特定區計畫(原仁德鄉轄區部分)」併入都市計畫範圍內，第一階段通盤檢討於民國 99 年發布實施，第二階段於民國 100 年發布實施，刻正辦理第三次通盤檢討。

表 2-2 仁德都市計畫辦理歷程綜整表

編號	實施案名	發文日期與文號	實施日期
1	仁德鄉仁德地區都市計畫核定案	64 年 11 月 20 日 府建都 125563 號	64 年 11 月 20 日
2	變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案	81 年 05 月 07 日 府工都 61559 號	81 年 05 月 07 日
3	變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)	99 年 07 月 15 日府城都字第 0990168034A 號	99 年 07 月 16 日
4	變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第二階段)案	100 年 06 月 17 日府都規字第 1000422502 號	100 年 06 月 22 日

資料來源：臺南市政府都市發展局都市計畫分區(書圖)查詢系統；本計畫整理。

(二)計畫年期與計畫人口

現行仁德都市計畫以民國 110 年為目標年，計畫人口 38,500 人，淨居住密度(計畫人口除以住宅區面積)每公頃約 256 人，粗居住密度(計畫人口除以住宅區與公共設施用地面積和)每公頃約 119 人。

(三)土地使用計畫

主要計畫劃設土地使用分區 753.66 公頃，佔主要計畫區總面積 81.73%；劃設公共設施用地 168.53 公頃，佔主要計畫區總面積 18.27%。

表 2-3 現行仁德都市計畫土地使用計畫面積表

項目			現行都市計畫		
			面積(公頃)	佔計畫區總面積(%)	佔都市發展用地(%)
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	5.39	0.58	0.87
		第二種住宅區	10.77	1.17	1.75
		第三種住宅區	134.25	14.56	21.78
		小計	150.41	16.31	24.40
	商業區	第一種商業區	5.56	0.60	0.90
		第二之一種商業區	5.24	0.57	0.85
		第二之二種商業區	6.36	0.69	1.03
		小計	17.16	1.86	2.78
	甲種工業區		89.34	9.69	14.49
	乙種工業區		177.99	19.30	28.87
	零星工業區		6.75	0.73	1.09
	文教區		0.75	0.08	0.12
	轉運及旅遊服務專用區		2.84	0.31	0.46
	宗教專用區		2.26	0.25	0.37
	加油站專用區		0.27	0.03	0.04
	第一種電信專用區		0.19	0.02	0.03
	河川區		15.26	1.65	—
	河川區(兼供道路使用)		0.05	0.01	—
	保護區		0.12	0.01	—
	農業區		290.27	31.48	—
	合計		753.66	81.73	72.66

項目			現行都市計畫		
			面積(公頃)	佔計畫區 總面積(%)	佔都市發展 用地(%)
公共設施 用地	機關用地		1.44	0.16	0.23
	學校用地	文(小)用地	7.2	0.78	1.17
		文(中)用地	3.6	0.39	0.58
		小計	10.8	1.17	1.75
	醫院用地		5.67	0.61	0.92
	體育場用地		3.06	0.33	0.50
	公園用地		2.04	0.22	0.33
	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)		4.14	0.45	0.67
	兒童遊樂場用地		0.71	0.08	0.12
	綠地(帶)用地		0.99	0.11	0.16
	滯洪池用地(兼供公園使用)		22.88	2.48	3.71
	滯洪池用地(兼供道路使用)		0.44	0.05	0.07
	停車場用地		2.12	0.23	0.34
	廣場用地(兼供停車場使用)		0.32	0.03	0.05
	廣場用地(含人行廣場用地)		0.77	0.08	0.12
	廣場用地		1.81	0.20	0.29
	市場用地		0.54	0.06	0.09
	電路鐵塔用地		0.28	0.03	0.05
	抽水站用地		0.12	0.01	0.02
	高速公路用地		18.84	2.04	3.06
	高速公路用地(兼供道路使用)		0.12	0.01	0.02
	高速公路用地(兼供河川使用)		1.11	0.12	0.18
	高速公路用地(兼供公(兒)使用)		0.31	0.03	0.05
	鐵路用地		0.1	0.01	0.02
	臺糖鐵路用地		0.49	0.05	0.08
	道路用地		89.31	9.68	14.49
	道路用地(兼供河川使用)		0.12	0.01	0.02
	合計		168.53	18.27	27.34
都市發展用地面積			616.49	—	100.00
計畫區總計			922.19	100.00	—

資料來源：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案，106年10月。

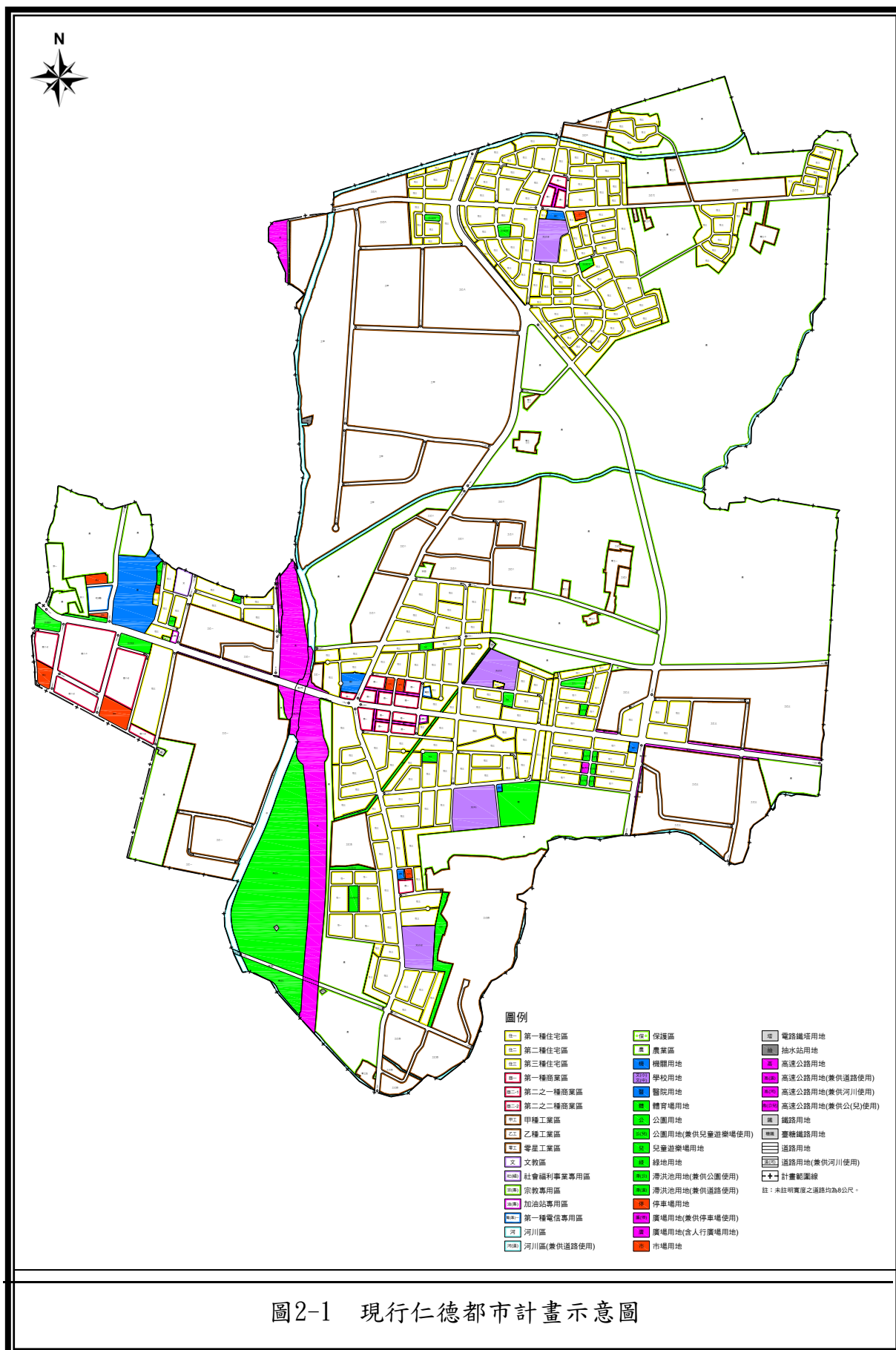


圖2-1 現行仁德都市計畫示意圖

(四)主要計畫指導事項

1. 土地使用分區編號調整

本細部計畫於 86 年擬定時區內商業區區分為商一及商二，而後於民國 99 年 7 月 16 日「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分(第二次通盤檢討)(第一階段)案」將主要計畫商業區編號予以整併為「商一」、「商二」，本細部計畫範圍即屬主要計畫之「商二」範疇，惟因本細部計畫區內之土地使用分區管制不同，爰再予以細分為「商二-1」、「商二-2」。



圖 2-2 擬定仁德都市計畫(11 號道路以西，1 號道路以南商業區)細部計畫圖



圖 2-3 變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分(第二次通盤檢討)(第一階段)計畫圖

2. 商業區使用規定

(1)大型購物中心使用規定

「變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案」規定仁德都市計畫之商業區以供商業使用為限，其中農業區變更為商業區(商二地區)應以提供大型購物中心為主，後於「變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用分區管制要點)案」刪除仁德都市計畫商業區指定以商業使用為限之規定，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條商業區之容許使用項目，而商二-1 仍應維持以供商業使用為限，其餘(商一、商二-2)得依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。

惟刻正辦理之「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」(草案)考量商二地區已無發展大型購物中心之利基，並為提升土地有效利用及使用彈性，爰解除大型購物中心使用之規定。

(2)商業使用之樓層數檢討

依內政部都市計畫委員會第 845 次會議紀錄(104.02.10)對於「變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用分區管制要點)案」之決議(略以):「…請臺南市政府就本計畫區商業區應作為商業使用之樓層數納入刻正辦理之通盤檢討中一併考量…」，是以，本細部計畫通盤檢討案，需就商業區應作為商業使用之樓層數予以妥適檢討。

二、現行細部計畫

(一)計畫年期

計畫目標年為民國 90 年。

(二)細部計畫規劃原則

1. 商業區計畫原則

- (1)依據變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案之指導，配置適當之公共設施用地，訂定土地使用分區管制要點與擬具事業及財務計畫，以促進土地合理使用。
- (2)為促進臺南都會生活圈之發展與原仁德鄉之繁榮，本計畫區以提供大型購物中心使用為主，且採大尺度街廓的規劃方式，以利未來計畫區整體開發之執行。
- (3)計畫於中央街廓(「商二-1」街廓)面臨三十公尺道路部分退縮三十公尺建築，使之與兩側之公(兒)用地連接，以塑造本計畫區之連續性開放空間系統。
- (4)沿大型購物中心用地四周，劃設較小尺度的街廓，以維持其空間之親切感，並使未來的土地分配有較彈性的選擇，同時，藉著大型購物中心所吸引的商業人口，促進其他商業活動的發展。

2. 公共設施計畫原則

- (1)為符合仁德都市計畫地區性遊憩設施用地檢討標準，並為創造獨特的商業環境與滿足商業區之活動需求，於計畫區北側入口處劃設兩處公(兒)用地，未來將予設計獨特的景觀與植栽，塑造「地標」意象。

- (2)為符合仁德都市計畫地區性停車場用地檢討標準，並符合本地區商業區之停車需求，於計畫區南方兩側各劃設一停車場，充分發揮集約式使用的經濟效益。
- (3)為避免影響計畫區前三十公尺寬之道路交通流量，本計畫區不宜劃設過多之出入道路，故僅規劃兩條二十尺寬之主要道路環繞中央街廓並連接三十公尺寬之一號道路，十公尺寬次要道路環繞東、西兩側及南側之較小尺度街廓，另為顧及基地南側高速公路臺南交流道附近特定區計畫農業區，未來可能成為都市發展用地，故劃設兩條二十公尺寬道路延伸至南側計畫界線。

(四)土地使用計畫

1. 商業區

劃設商業區面積共計約 11.60 公頃，佔總計畫面積約 63.63%，其中中央街廓(「商二-1」街廓)應整體規劃並實施都市設計，建築基地最小規模為 14,000 平方公尺；其餘街廓則不予規定。

2. 公共設施用地

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

表 2-4 本細部計畫現行土地使用面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	第二之一種商業區	5.24	28.72
	第二之二種商業區	6.36	34.83
	小計	11.60	63.55
公共設施用地	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)	1.54	8.44
	停車場用地	1.85	10.14
	廣場用地	0.02	0.11
	道路用地	3.24	17.76
	小計	6.65	36.45
總計		18.25	100.00

資料來源：本計畫整理。

表 2-5 本細部計畫現行公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
公園用地 (兼供兒童 遊樂場使用)	公(兒)1	0.77	計畫區北面入口西側	-
	公(兒)2	0.77	計畫區南面入口西側	-
	小計	1.54	-	-
停車場用地	停 3	0.60	計畫區南面西側	原為本計畫擬定時劃設之停一， 後於「變更仁德都市計畫第二次 通盤檢討案」調整編號為停 3。
	停 4	1.25	計畫區南面東側	原為本計畫擬定時劃設之停二， 後於「變更仁德都市計畫第二次 通盤檢討案」調整編號為停 4。
	小計	1.85	-	
廣場用地	廣 3	0.02	計畫區西側	
道路用地		3.22	-	

資料來源：本計畫整理。

3. 土地使用分區管制

本細部計畫土地使用分區管制要點綜整如下表。

表 2-6 本細部計畫現行土地使用分區管制要點

條文內容				備註
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 31 條規定訂定之。				—
二、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%； 「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。 (原:商業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%)				本點係 104 年 6 月 25 日發布實施「變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用分區管制要點)案」所修訂。
三、最小建築基地：「商一」街廓內建築基地最小規模如左規定 並須整體開發，其他街廓不予規定。				—
街廓編號	最小基地面積 (平方公尺)	基地最小寬度 (公尺)	基地最小深度 (公尺)	
「商一」	一四 000	不予規定	不予規定	

條文內容		備註						
四、公益性樓板獎勵 (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1.私有捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。		—						
五、「商一」基地內之建築物其樓地板面積每七十五平方公尺，應至少設置一個停車位。其餘之商業區則依建築技術規則第五十九條規定留設停車位。		—						
六、裝卸場：本計畫區內有關裝卸場之設置，應依左列規定辦理。 <table><tr><th>土地及建築物使用種類</th><th>應附設裝卸單位數</th></tr><tr><td>一、百貨公司、商場、市場、餐廳、零售業、批發業</td><td>總樓地板面積一五〇〇平方公尺以上至三〇〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過三〇〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過三〇〇〇平方公尺或零數應添設一裝卸位。</td></tr><tr><td>二、旅社</td><td>總樓地板面積二五〇〇平方公尺以上至七五〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過七五〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過二〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。</td></tr></table>		土地及建築物使用種類	應附設裝卸單位數	一、百貨公司、商場、市場、餐廳、零售業、批發業	總樓地板面積一五〇〇平方公尺以上至三〇〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過三〇〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過三〇〇〇平方公尺或零數應添設一裝卸位。	二、旅社	總樓地板面積二五〇〇平方公尺以上至七五〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過七五〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過二〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。	—
土地及建築物使用種類	應附設裝卸單位數							
一、百貨公司、商場、市場、餐廳、零售業、批發業	總樓地板面積一五〇〇平方公尺以上至三〇〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過三〇〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過三〇〇〇平方公尺或零數應添設一裝卸位。							
二、旅社	總樓地板面積二五〇〇平方公尺以上至七五〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過七五〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過二〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。							
七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。		—						
八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。		—						

資料來源：本計畫整理。

(四)其他管制規定

1. 面臨一號道路之建築基地應退縮 30 公尺建築，其退縮部分得計入法定空地，不得興建圍牆，並供公眾通行使用。
2. 面臨 10 公尺道路建築基地應退縮 4 公尺建築，其退縮部分得計入法定空地，不得興建圍牆，並供公眾通行使用。
3. 「商二-1」商業區應整體規劃並實施都市設計。
4. 停車場用地不得作多目標使用。

三、市地重劃整體開發

為促進土地之經濟利用與使土地所有權人公平合理負擔開發經費，本細部計畫區報奉行政院以八十五年二月七日台八十五內第 04113 號函核准以市地重劃方式開發，業於民國 93 年完成市地重劃開發作業並取得公共設施用地。

第三章 環境現況分析

壹、土地使用現況

一、商業區使用現況

(一)第二之一種商業區

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

(二)第二之二種商業區

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

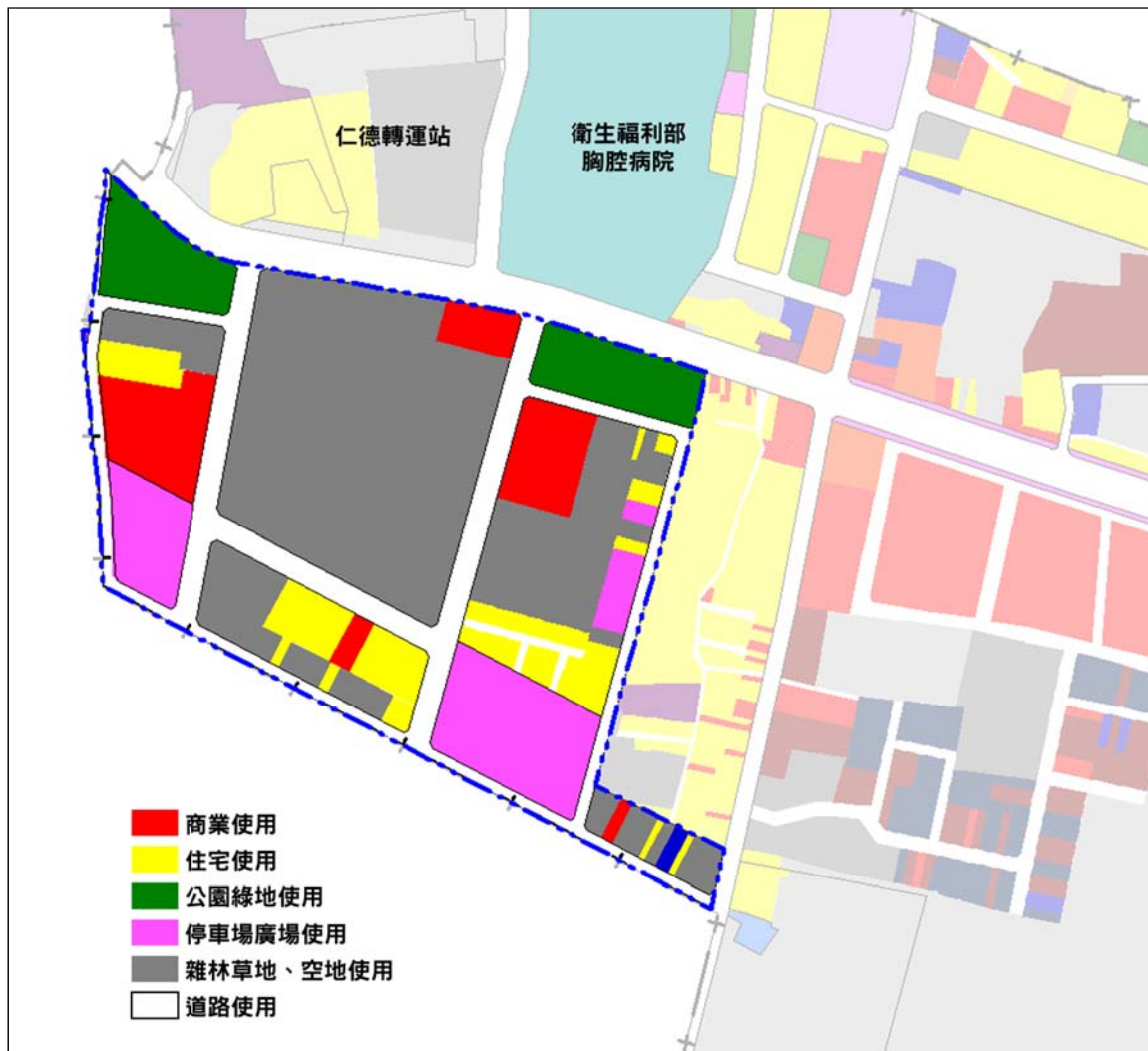


圖 3-1 本細部計畫區土地使用現況示意圖

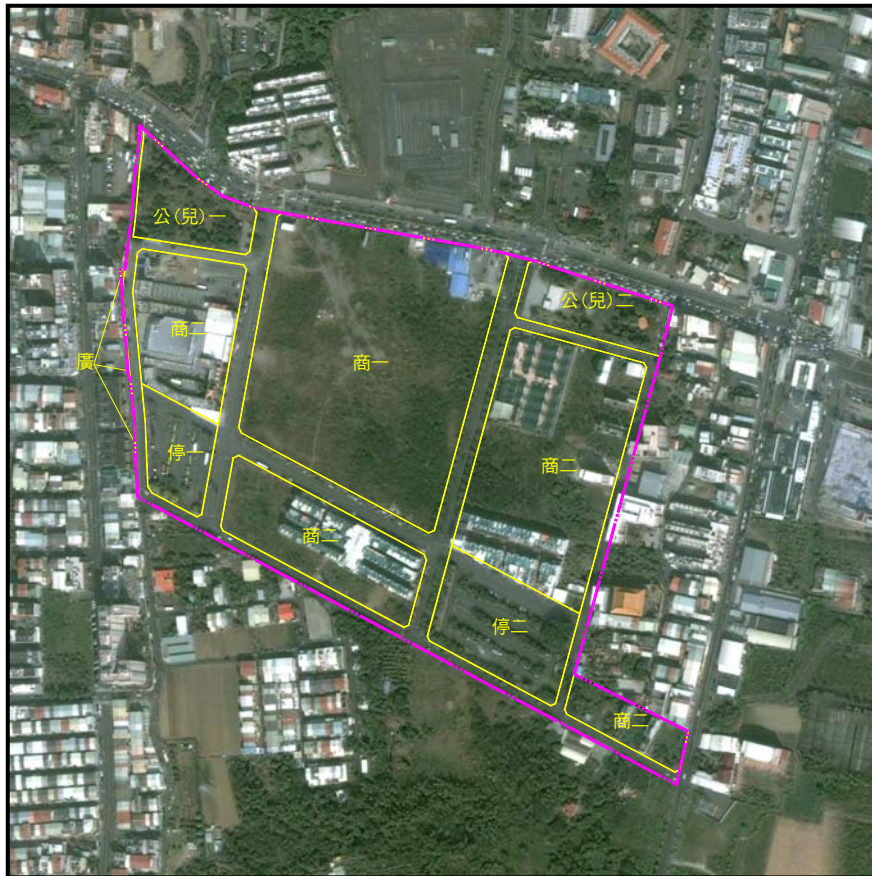


圖 3-2 本細部計畫區現況航照示意圖

表 3-1 本細部計畫區土地使用現況面積統計表

項目		現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)
商業區	第二之一種商業區	5.24	0.25	4.70
	第二之二種商業區	6.36	3.47	54.59
總計		11.60	3.72	32.05

資料來源：本計畫整理

二、公共設施開闢情形

(一)公園用地(兼供兒童遊樂場使用)

現行計畫劃設公園用地(兼供兒童遊樂場使用)二處，計畫面積 1.54 公頃，現況已開闢，公(兒)二現況為仁德區活動中心。

(二)停車場用地

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

(三)廣場用地

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

(四)道路用地

現行計畫劃設道路用地 3.24 公頃，現況皆已開闢。

表 3-2 本細部計畫區公共設施開闢狀況分析表

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

資料來源：本計畫整理。

二、土地權屬

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

表 3-3 本細部計畫區土地權屬綜整表

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

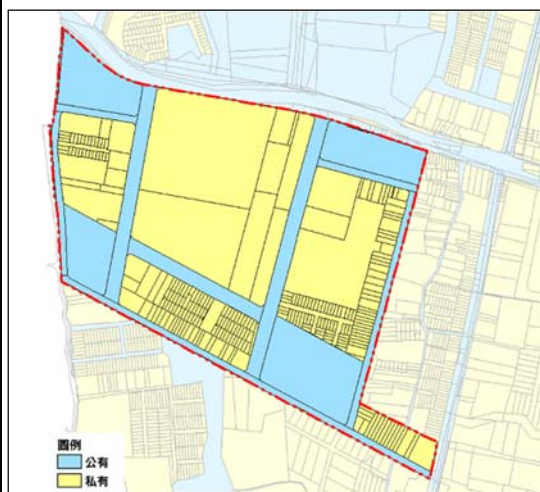


圖 3-3 本計畫區土地權屬分佈示意圖

資料來源：本計畫整理。

三、環境敏感區

經初步檢視本計畫區非位於修正全國區域計畫內容所列舉第一級環境敏感地區，惟涉及優良農地以外之農業用地、航空噪音防制區、淹水潛勢地區等第二級環境敏感地區，詳下圖所示，惟實際仍須以相關主關機關函詢回覆結果為準。

本計畫區位屬第一級航空噪音防制區(歸仁基地)，後續開發應依噪音管制法、機場周圍地區航空噪音防制法，遵守各項禁止建築規定及防音措施；本計畫涉「優良農地以外之農業用地」項目，惟其區位屬現行商業區，建議轉請農業主管機關調整本計畫區涉及農業用地之範圍。

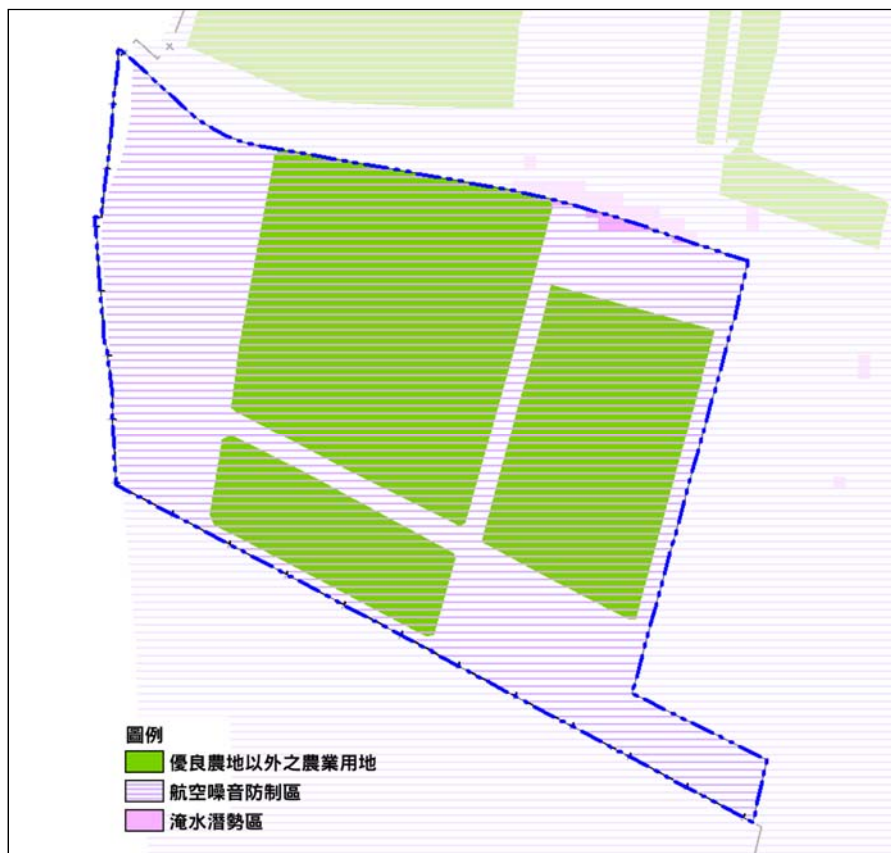


圖 3-4 本細部計畫區涉及第二級環境敏感區分佈示意圖

貳、交通現況分析

本計畫區內具有聯外道路以及主要道路兩種道路系統，國道 1 號為本計畫的聯外道路，並於計畫區內設有仁德交流道供聯繫進出。主要道路則有中山路(市道 182 線)、文華路三段、(文善街、文孝路、文南街)等。

中山路橫跨計畫區內北側之仁德市區，計畫路段道路寬約為 24 至 30M，採中央

實體分隔、雙向 4 車道配置；中山路為本計畫區聯繫周邊城鎮最重要之聯外道路，西向可聯絡臺南市區，東向可通往歸仁、關廟等地區；文華路三段為計畫區內重要聯外道路，路寬約為 15 至 20M，車道數分路段單向有 1 至 2 個車道不等。

表 3-4 本細部計畫區聯外道路與主要道路概況綜理表

類別	道路	路寬(M)	車道數(單向)
聯外道路	國道 1 號	30M	3
主要道路	中山路	24~30M	2
	文華路三段	15~20M	1~2
	文善街	10M	1
	文孝路	15M	1
	文南街	10M	1

資料來源：本計畫整理



圖 3-5 本細部計畫區周邊道路系統示意圖

第四章 發展預測分析

壹、土地使用發展預測分析

本計畫商業區面積為 11.60 公頃，使用面積 3.72 公頃，發展率為 32.05%，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法(106.04.18)」第 31 條規定，以下列方式估算計畫區應劃設之商業區面積：

本細部計畫擬定並未訂定計畫人口，並考量本細部計畫係為仁德都市計畫區發展所劃設，爰以仁德都市計畫(主要計畫區)檢討商業區。

一、依計畫人口規模檢討

仁德都市計畫區計畫人口 38,500 人，現行計畫劃設商業區面積共計 17.16 公頃(商一(5.56 公頃)、商二-1(5.24 公頃)、商二-2(6.36 公頃))，依商業區劃設標準為計畫人口逾三萬至十萬人口者，其中三萬人口之商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準，其餘超出三萬人部分，則以每千人不得超出 0.50 公頃為準。按此標準，仁德都市計畫區商業區面積之劃設不得超過 17.75 公頃，故扣除現行計畫商業區面積後，尚可劃設 0.59 公頃之商業區。

二、依商業區總面積占都市發展用地總面積之比例檢討

直轄市地區商業區將不得超過都市發展用地總面積 15%，由此推計，仁德都市計畫區都市發展用地面積為 616.49 公頃，共計可劃設 92.47 公頃商業區，故扣除現行計畫商業區面積後，尚可劃設 75.31 公頃之商業區。

貳、公共設施發展預測分析

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定檢討本計畫區各項公共設施設置，均符合相關規定，詳見表 4-2 所示。

表 4-1 本細部計畫公共設施用地檢討表

項目		檢討標準	需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
遊憩設施 用地	公園用地	1.閭鄰公園按閭鄰單位設置，每處不得小於 0.5 公頃。 2.社區公園每計畫區至少設置一處，十萬人口以上不得小於 4 公頃；在一萬人以下且外圍為空曠之山林或農地得免設置。	0.50	1.54	+1.04
	兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.10	1.54	+1.44
	公園、綠地等開放空間	不得低於該計畫總面積 10%	1.825	1.54	-0.285
停車場用地		不得低於計畫區內車輛預估數 20%。	0.33 (依車輛持有率預測)	1.85	+1.52

註：1. 包括鄰里公園兼兒童遊樂場用地、二分之一廣場用地(兼供道路使用)。

2. 本地區依 107 年臺南市每千人汽車持有率 296.33 輛；每千人機車持有率 638.65 輛推估，本地區汽車預估數 20%為 85 輛；機車預估數 20 為 239 輛，並以每輛停車位面積 30 m²、每輛機車停車位面積 3 m²估算停車需求面積。

第五章 課題與對策

課題一：配合內政部第 845 次大會決議，應配合檢討商業使用樓地板面積之規定

說明：

依「變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用分區管制要點)案」於內政部第 845 次大會決議(略以)：「…商業區應作為商業使用之樓層數納入刻正辦理之通盤檢討中一併考量…。」本計畫區屬地區商業中心，未來結合仁德綜合轉運站開發後，應整合強化地區性商業發展及服務機能。

對策：

1. 商二-1 重劃後之評定地價為 4.4 萬元/㎡，已高於鄰近之商二-2 (3.2～3.5 萬元/㎡)，為維持本細部計畫區之商業用性質及強度，商二-1 仍有限定供商業使用之必要性。
2. 參照其他全市性(變更為商業區)之案例及商業使用型態，並為提升土地規劃彈性，建議商二-1 地區得採垂直化住商混合使用或平面化住商混合使用。
 - (1)採平面住商混合使用之分期開發或分棟配置者，商業活動以水平分區方式集中設置為原則，其商業使用土地面積應不得少於 1/3，且商業使用樓地板面積不得小於總基準樓地板面積之 1/4。
 - (2)立體住商混合使用者，其商業使用樓地板面積不得小於總基準樓地板面積之 1/3。

表 5-1 商業區變更案例列表

計畫名稱	商業區定位	建蔽率/容積率	商業區容許使用	住宅使用所佔比例或樓層限制
擬定臺南市東區(「工二」工業區為「商 65」商業區、「公 83」公園用地、公園道用地)細部計畫案 (南紡購物中心)	副都心商業區(以發展複合商業為主體)	商 65-1 80%/280% 商 65-2 80%/420%	1.「商 65-2」第二種商業區不得作為加油(氣)站、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店、舞廳(場)、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之經營場所之使用外，且 3 樓(含)以上部分僅得依都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條規定管制其使用，以維持鄰近住宅區之居住環境品質。 2.本計畫區內「商 65-1」、「商 65-2」商業區內合計供住宅使用之樓地板面積不得超過本計畫區總樓地板面積之 40%。	1.總樓地板面積之 40% 2.3 樓(含)以上
擬定臺南市中區西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案	地區型商業	第一種觀光休閒特定專用區 50%/480% 第二種觀光休閒特定專用區 50%/480%	1.第一種觀光休閒特定專用區 水岸複合商業購物中心區。僅允許 3 樓以上作住宅使用，惟各宗建築基地供住宅使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積的 50%。 2.第二種觀光休閒特定專用區 親水景觀住商混合區。住宅使用類別須符合下開規定：僅允許 3 樓以上作住宅使用，惟各宗建築基地供住宅使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積的 75%。	1.總樓地板面積之 50%或 75% 2.3 樓(含)以上
擬定臺南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案		60%/420%	日常用品及一般零售業、日常及一般服務業、事務所及工商服務所、餐廳及餐飲業、大型商場(電)及飲食店、百貨公司、證券及期貨業、金融業分支機構、票券業及信用卡公司、健身服務業及運動休閒相關設施、資訊傳播機構、展覽中心、教育展示場所、戲院、電影片(映演)業、視聽歌唱業、電子遊戲廠、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、旅館、住宅使用、公用事業及相關服務設施。	總樓地板面積之 40% (未規定於土管，係於計畫人口乙節以商業區供住宅使用之樓地板面積推計計畫人口數)

課題二：現行細部計畫規定臨中山路退縮 30 米，缺乏規劃彈性

說明：

原細部計畫規定第二-1 種商業區面臨一號道路(即中山路)之建築基地應退縮 30 公尺建築，以串連兩側公兒用地，該退縮深度過深、已等同面前計畫道路之路幅，對於形塑街道型逛選氛圍不易，且第二-1 種商業區部分土地之建築基地深度不足，有關退縮建築規定實難達成。

對 策：

為使整體街廓規劃能建構完整人行動線系統，採取出入口分散，以有效引導及疏散開發後衍生車流，建議適度調整法定空地集中留設空間，形塑第二-1 種商業區街廓周邊完善之人行動線系統。

第二-1 種商業區面臨⊖-1-30M 計畫道路(中山路)之帶狀空間調整為退縮 10 公尺建築；面臨⊖-4-20M 計畫道路（文忠路）、⊖-5-20M 計畫道路（文孝路）、⊖-6-20M 計畫道路（文心路）應退縮 5 公尺建築；其餘面臨 10 公尺計畫道路側之建築基地應退縮 4 公尺建築。

各指定開發單元於臨地界處兩側應各自留設至少 5 公尺帶狀式開放空間，並設置 1.5 公尺以上之人行步道及植栽綠化，以供徒步購物及動線串連。

課題三：現行細部計畫停車位留設規定已不符使用

說 明：

現行細部計畫規定商二-1 街廓內之建築物其樓地板面積每 75 平方公尺，應至少設置一個停車位，其係參酌大型購物中心使用機能訂定，惟主要計畫規定之限供大型購物中心使用已解編，爰須重新檢討停車位設置之規定。

對 策：

考量未來複合之使用型態得包括商業使用及住宅使用等機能，爰依不同使用機能訂定停車空間規定。

商業使用空間之停車設置規定，鑑於未來仁德綜合轉運站、先進運輸系統第一期藍線仁德機廠等周邊重大建設開發，為避免建築基地自需性停車空間需求，造成外部道路交通問題，爰參酌臺南市都市計畫區之通案性設置標準調整，第一類商業用途應附設之汽車車位，由「總樓地板每滿 75 平方公尺設置 1 輛」，調整為「總樓地板每滿 100 平方公尺設置 1 輛」；增列機車車位「總樓地板每滿 50 平方公尺設置 1 輛」。

住宅使用空間之停車設置規定，依臺南市汽機車持有率分析，並考量住宅使用衍生之機車停車需求，參酌臺南市都市計畫內各細部計畫區之停車空間設置標準，修正為「總樓地板每滿 150 平方公尺設置 1 輛」；機車車位「總樓地板每滿 100 平方公尺設置 1 輛」。

公共服務用途之停車設置規定參酌住宅使用空間之停車設置規定，停車車位「總樓地板每滿 150 平方公尺設置 1 輛」；機車車位「總樓地板每滿 100 平方公尺設置 1 輛」。

課題四：最小建築基地開發規模規定缺乏彈性

說明：

現行細部計畫規定商二-1 街廓應整體規劃並實施都市設計，建築基地最小規模為 14,000 平方公尺，導致面積較小之土地或土地所有權人無法開發使用，且使用型態受建築基地開發規模限制。

表 5-2 商二-1 及商二-2 土地面積規模分析表

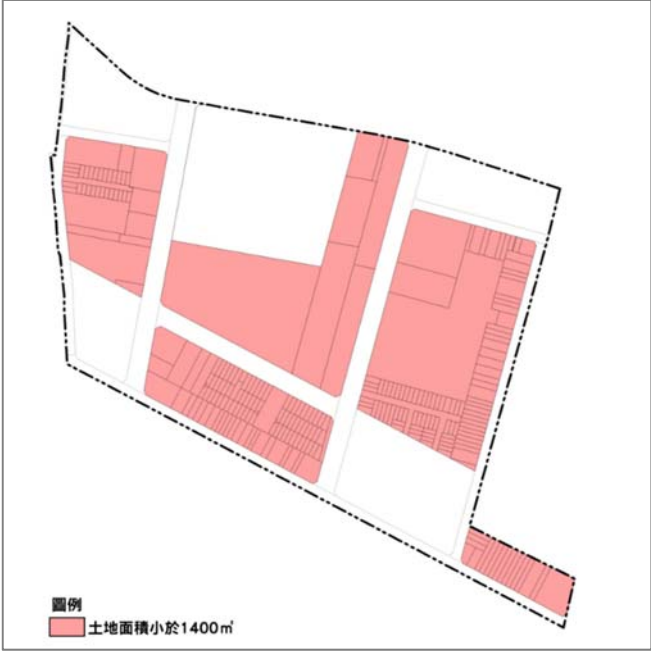
	土地面積規模 (m ²)	土地 筆數
	0-500	250
	500-1,000	8
	1,000-10,000	13
	10,000-14,000	2
	14,000 以上	1

圖 5-1 土地面積小於 14,000 m²分布示意圖

對策：

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

課題五：停車場用地北側部分範圍，現況已供車輛通行，應參酌現況使用予以檢討。

說明：

停車場用地（停 3、停 4）北側部分範圍現況為供道路通行使用，土地權屬已取得、管理機關為臺南市停車管理處。使用現況與公共設施用地名稱不符，應予以檢討。



圖 5-2 停車場用地(停 3、停 4)現行計畫、土地權屬及現況示意圖

對 策：

考量北側商業區現況已有建築使用，為避免影響土地所有權人權益，爰建議參照現況使用範圍變更為廣場用地(兼供道路使用)。

第六章 實質計畫檢討

壹、檢討變更原則

一、計畫年期

依修正全國區域計畫目標年，予以調整至 115 年。

二、土地使用計畫

配合使用現況予以調整部分停車場用地範圍。

三、土地使用分區管制要點

配合商業區發展定位及實際發展需求予以檢討。

貳、變更內容

本計畫配合主要計畫內容、發展現況及定位，提出通盤檢討變更案，變更內容明細表詳后。

表 6-1 本次通盤檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫案名	仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區)細部計畫	仁德都市計畫(商二地區)細部計畫	主要計畫於辦理第二次通盤檢討時，將「高速公路永康交流道附近特定區計畫」原屬仁德鄉轄區部分併入，並重新調整各土地使用分區及計畫道路編號，爰修訂計畫案名。
2	擬定機關	仁德鄉公所	臺南市政府	因應臺南縣市合併改制，原擬定機關仁德鄉公所已併入臺南市政府，爰配合調整擬定機關。
3	計畫年期	民國 90 年	民國 115 年	原計畫年期已屆滿，配合修正全國區域計畫年期，修訂本計畫年期為民國 115 年。

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
4	停車場用地北側 「停3」、「停4」	停車場用地 「停3」 (0.10)	廣場用地(兼供道路使用) 「廣(道)7」 (0.10)	現況已供通行使用，考量交通系統完整性，並避免道路截角留設影響商業區私有地主權益，爰將停車場用地變更為12公尺寬之東西向「廣場用地(兼供道路使用)」。
		停車場用地 「停4」 (0.17)	廣場用地(兼供道路使用) 「廣(道)8」 (0.17)	
5	商業區分區名稱調整	第一種商業區 (商一)	第二之一種商業區 (商二-1)	配合主要計畫內容調整細部計畫商業區分區名稱。
		第二種商業區 (商二)	第二之二種商業區 (商二-2)	
6	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂(詳表6-3)	配合實際發展需要酌予修訂。
7	其他管制規定	已訂定	刪除	併入土地使用分區管制計畫修訂。

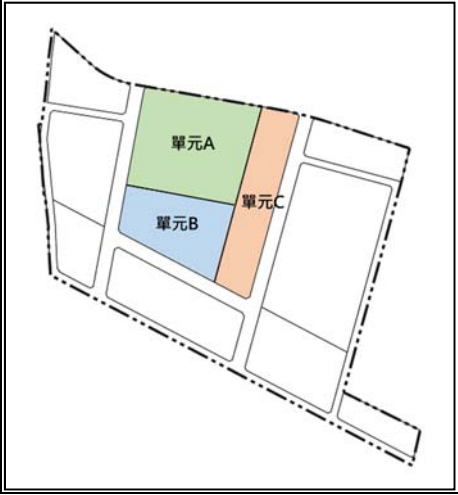
表 6-2 本次通盤檢討變更面積增減統計表

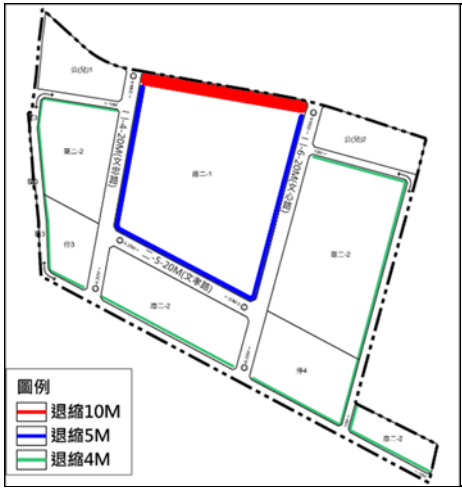
項目		變更面積增減(公頃)					
		變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6
土地使用分區	第二之一種商業區	變更計畫案名	變更擬定機關	變更計畫年期		變更土地使用管制要點	變更其他管制規定
	第二之二種商業區						
	小計						
公共設施用地	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)						
	停車場用地				-0.27		
	廣場用地						
	廣場用地(兼供道路使用)				+0.27		
	道路用地						
	小計						
總計							

表 6-3 本次通盤檢討土地使用分區管制要點修正前後對照表

原條文	變更後條文	變更理由
土地使用分區管制係規定土地及建築物使用的種類及強度，使其不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，目的在於促使都市土地作合理之利用，誘導都市有秩序之發展；因此，土地使用分區管制為實施都市計畫達到計畫目標之重要工具。為有效控制土地使用強度，確保公共設施服	土地使用分區管制係規定土地及建築物使用的種類及強度，使其不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，目的在於促使都市土地作合理之利用，誘導都市有秩序之發展；因此，土地使用分區管制為實施都市計畫達到計畫目標之重要工具。為有效控制土地使用強度，確保公共設施服	未修訂。

原條文	變更後條文	變更理由
務水準，創造優美都市景觀，維護良好生活環境，特訂定土地使用分區管制要點如下：	務水準，創造優美都市景觀，維護良好生活環境，特訂定土地使用分區管制要點如下：	
一、本要點依都市計畫法第二十二條暨都市計畫法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	配合臺南縣市合併及新訂之都市計畫法臺南市施行細則，予以修訂法令依據。
二、商業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百五十。	二、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。	數字改以阿拉伯數字表示。
三、最小建築基地 「商一」街廓內建築基地最小規模如左規定並須整體開發，其他街廓不予規定。	三、「商二-1」街廓整體開發單元 (一)「商二-1」街廓依原市地重劃後之分配地籍劃分為三處指定整體開發單元(詳圖)，每處單元最小建築開發規模不得低於 14,000 平方公尺，並於申請建築執照前，應經都市設計審議委員會審查通過。 (二)各指定開發單元於臨地界處兩側應各自留設至少 5 公尺帶狀式開放空間，並設置 1.5 公尺以上之人行步道及植栽綠化，以供徒步購物及動線串連。指定留設帶狀式開放空間應與相鄰基地開放空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平銜接。 (三)各指定開發單元間經全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，得合併為一處整體開發單元，或合併後得依第一款最小建築開發規模重新劃分整體開發單元；另上開臨地界處留設之帶狀式開放空間，亦得併同整體開發單元調整之。	1.點次調整，配合主要計畫解除「商二-1」指定供大型購物中心使用，依「地區型轉運商業」之發展定位推算土地開發需求，以調降最小開發基地規模。 2.「其他管制規定」第三點都市設計實施併入本點規定。
【其他管制規定】 三、「商一」商業區整體規劃並實施都市設計。		

原條文	變更後條文	變更理由
		
(未規定)	四、「商二-1」街廓內整體開發單元之商業使用比例應符合下列之規定： (一)採立體住商混合使用者，其商業使用容積樓地板面積不得少於總基準容積樓地板面積之 $\frac{1}{3}$。 (二)採平面住商混合使用者，其商業使用土地面積不得少於總土地面積 $\frac{1}{3}$，且商業使用容積樓地板面積不得小於總基準容積樓地板面積之 $\frac{1}{4}$。 <u>整體開發單元採分期分區開發時，建築執照得分照建築，其中供商業使用部分應優先申報開工。</u>	1.為維持本細部計畫商業用性質及強度，考量本市一般商業活動之延續性，並增進土地規劃彈性，爰規範商二-1 商業使用比例。 2.為確保「商二-1」商業發展機能，增訂平面住商混合使用之商業使用樓地板面積最小比例，以及開發單元採分期分區開發應優先完成商業使用之規定。其中總基準容積樓地板面積以法定容積率 350%計算。

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

原條文	變更後條文	變更理由																
四、 (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	(刪除)	本點刪除，建築基地設置公共開放空間及公益設施以增加樓地板面積獎勵規定，回歸建築技術規則及都市計畫法臺南市施行細則相關規定辦理。																
五、「商一」基地內之建築物其樓地板面積每七十五平方公尺，應至少設置一個停車位。其餘之商業區則依建築技術規則第五十九條規定留設停車位。	六、停車空間劃設標準 (一)「商二-1」之停車空間應依下表規定辦理： <table><tr><th>建築類別</th><th>汽車車位</th><th>機車車位</th><th>裝卸車位</th></tr><tr><td>第一類 (商業用途)</td><td>總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛</td><td>總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛</td><td>總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)</td></tr><tr><td>第二類 (住宅用途)</td><td>總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛</td><td>總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛</td><td>免設</td></tr><tr><td>第三類 (公共服務用途)</td><td>總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛</td><td>總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛</td><td>總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)</td></tr></table> (二)前款第一類及第二類建築用途應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用換算標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。	建築類別	汽車車位	機車車位	裝卸車位	第一類 (商業用途)	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)	第二類 (住宅用途)	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	免設	第三類 (公共服務用途)	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)	1.本計畫區屬臺南都會核心區之生活圈範圍，爰「商二-1」停車空間原則參酌臺南市都市計畫區之通案性設置標準。另因應本計畫區擔負「地區型轉運商業」之發展定位，第一類(商業用途)應附設之汽車車位予以提升。 2.考量同一商業建築物用途，因附屬空間及設施之差異，所
建築類別	汽車車位	機車車位	裝卸車位															
第一類 (商業用途)	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)															
第二類 (住宅用途)	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	免設															
第三類 (公共服務用途)	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)															

原條文	變更後條文	變更理由						
	<u>(三)建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬 1 公尺，長 2 公尺為原則；裝卸車位面積以 35 平方公尺計。</u> <u>(四)第一款所稱建築類別及總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</u> <u>(五)「商二-2」之停車空間依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</u>	衍生之停車類型需求亦有所不同，爰第(二)款汽機車相互留用之規定增列第一類(商業用途)。						
六、裝卸場 本計畫區內有關裝卸場設施，應依左列規定辦理。 <table><tr><th>土地及建物使用種類</th><th>應附設裝卸單位數</th></tr><tr><td>百貨公司、商場、市場、餐廳、零售業、批發業</td><td>總樓地板面積一五〇〇平方公尺以上至三〇〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過三〇〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過三〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。</td></tr><tr><td>旅社</td><td>總樓地板面積二五〇〇平方公尺以上至七五〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過七五〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過二〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。</td></tr></table> 註： 1.每一裝卸位面積平均以三十五平方公尺計，露天或有頂蓋均可，有頂蓋者之高度不得少於四・二公尺。 2.同一建築物內供二類以上用途者，設置標準分別計算。	土地及建物使用種類	應附設裝卸單位數	百貨公司、商場、市場、餐廳、零售業、批發業	總樓地板面積一五〇〇平方公尺以上至三〇〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過三〇〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過三〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。	旅社	總樓地板面積二五〇〇平方公尺以上至七五〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過七五〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過二〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。	(刪除)	併入變更後條文第五點。
土地及建物使用種類	應附設裝卸單位數							
百貨公司、商場、市場、餐廳、零售業、批發業	總樓地板面積一五〇〇平方公尺以上至三〇〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過三〇〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過三〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。							
旅社	總樓地板面積二五〇〇平方公尺以上至七五〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過七五〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過二〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。							
七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	點次調整。						
【其他管制規定】 三、「商一」商業區整體規劃並實施都市設計。	(刪除)	本計畫區得依「臺南市都市設計審議原則」辦理，故予以刪除。						

原條文	變更後條文	變更理由
【其他管制規定】 四、停車場用地不得作多目標使用。	(刪除)	考量未來仁德綜合轉運站及捷運機廠發展需求，並保留停車場用地規劃使用之彈性，爰將本點規定予以刪除。
八、本要點規定事項，適用其他法令之規定。	八、本要點規定事項，適用其他法令之規定。	-



圖例

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

變更圖例

- 廣(原) 變更停車場用地為廣場用地(兼供道路使用)

註：凡本次計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。

圖6-1 本次通盤檢討變更內容示意圖

第七章 檢討後實質計畫

壹、計畫範圍及計畫面積

本計畫區位於仁德都市計畫區之西側，東至住宅區為鄰，南至仁德都市計畫區界線，北至 30 公尺之一號道路，西側亦至仁德都市計畫區界線。計畫區北側隔一號道路為醫院用地、宗教專用區、農業區等，東側隔住宅區為乙種工業區並接至中山高速公路臺南仁德交流道，南側與高速公路臺南交流道特定區計畫之農業區緊鄰，西側與臺南都市計畫區緊鄰。檢討後計畫面積為 18.25 公頃。

貳、計畫年期

計畫目標年民國 115 年。

參、土地使用計畫

一、商業區

劃設商業區面積共計約 11.60 公頃，佔總計畫面積約 63.63%，其中「商二-1」如採平面住商混合使用之分期開發或分棟配置者，商業使用土地面積不得少於總土地面積 $\frac{1}{3}$ ，且商業使用容積樓地板面積不得小於總基準容積樓地板面積之 $\frac{1}{4}$ ；立體住商混合使用者，其商業使用容積樓地板面積不得少於總基準容積樓地板面積之 $\frac{1}{3}$ 。

二、公共設施用地

(一)公園用地(兼供兒童遊樂場使用)

本計畫區北側劃設公園用地(兼供兒童遊樂場使用)2 處，面積 1.54 公頃。

(二)停車場用地

本計畫區南側劃設停車場用地 2 處，面積 1.85 公頃。

(三)廣場用地

本計畫區西側劃設 1 處廣場用地，面積 0.02 公頃。

(四)廣場用地(兼供道路使用)

本次通盤檢討增劃設 2 處廣場用地(兼供道路使用)，面積 0.27 公頃。

(五)道路用地

本計畫區配設適當之道路用地，面積 3.22 公頃。

表 7-1 變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更後土地使用面積表

項目		本次通盤檢討後 面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	第二之一種商業區	5.24	28.71
	第二之二種商業區	6.36	34.85
	小計	11.6	63.56
公共設施用地	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)	1.54	8.44
	停車場用地	1.58	8.66
	廣場用地	0.02	0.11
	廣場用地(兼供道路使用)	0.27	1.48
	道路用地	3.24	17.75
	小計	6.65	36.44
總計		18.25	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

表 7-2 變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地明細表

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

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

肆、道路系統計畫

一、主要道路

考量本計畫區對外交通之主要幹道及銜接南側高速公路臺南交流道附近特定區之農業區，劃設寬度 20 公尺計畫道路。

二、次要道路

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

三、出入道路

本計畫區西側臨接臺南市東區，考量整體道路系統及既有道路銜接，於公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(公(兒)1)西側劃設寬度 4 公尺之計畫道路。

表 7-3 變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)計畫道路編號明細表

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

註：表列道路長度應以依據核定之計畫圖實地測釘之樁距為準。

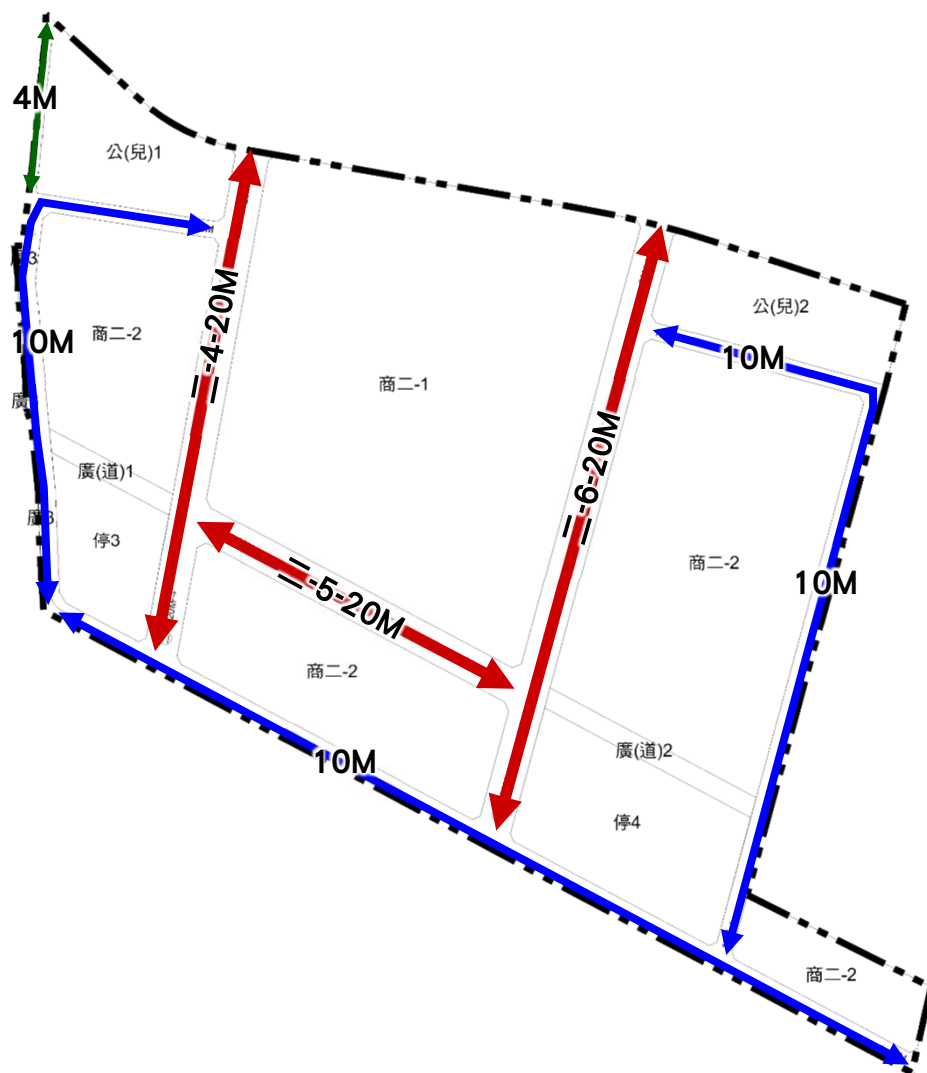


註：凡本次計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。

圖例

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

圖7-1 變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用計畫示意圖



- 圖例
- 主要道路
 - 次要道路
 - 出入道路

圖7-2 本計畫道路系統示意圖

伍、都市防災計畫

一、防救災路線

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

(一)緊急防救道路

指定路寬 20 公尺以上之二-4-20M(文忠路)、二-5-20M(文孝路)、二-6-20M(文心路)等主要聯外道路為第一層級之緊急道路，其必須可延續通達至全市各區域，此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制。

(二)救援輸送道路及避難輔助道路

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

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

二、防救災據點劃設

(一)避難生活據點

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

(二)消防據點

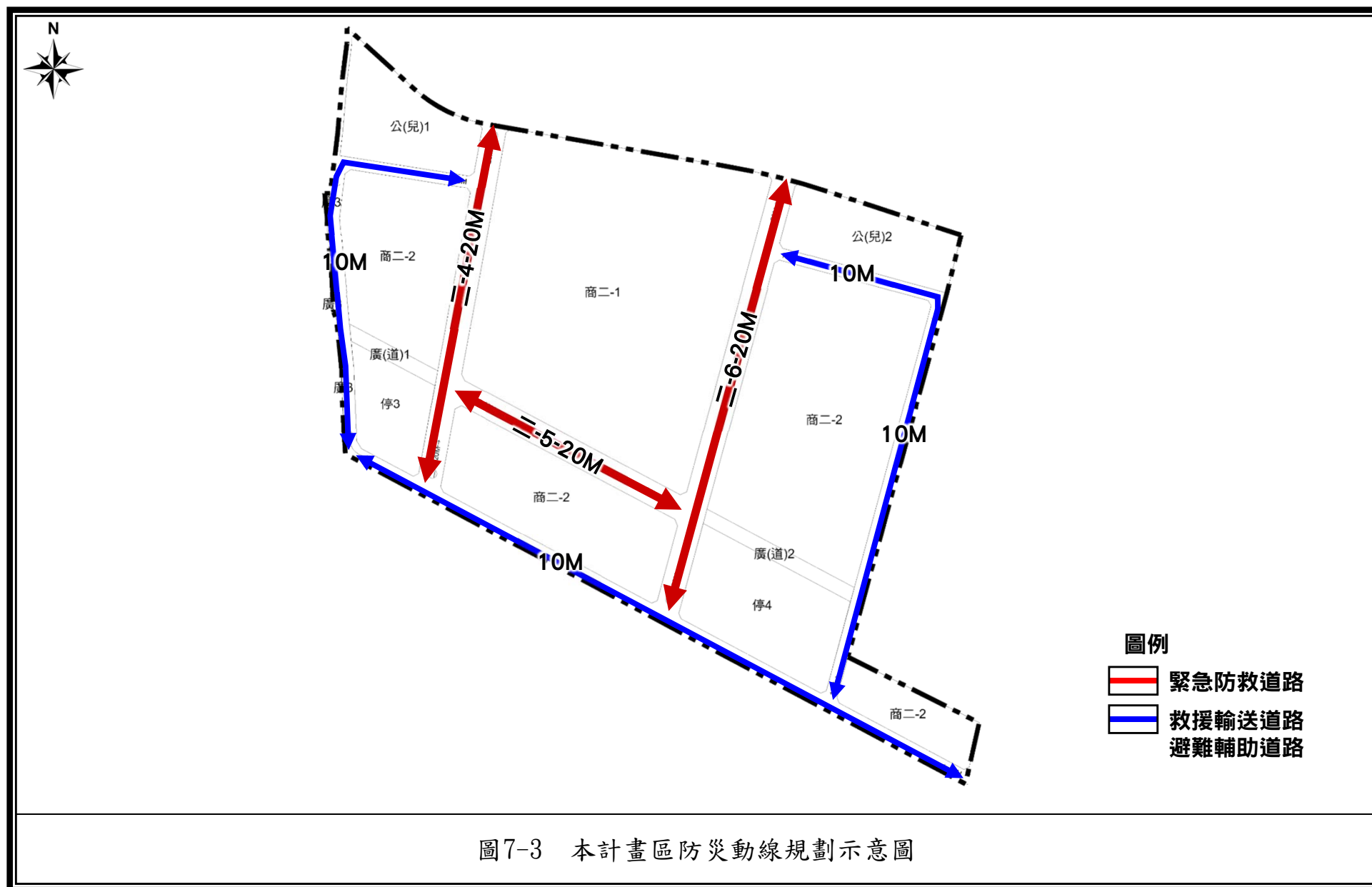
消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，指定消防局仁德分隊為消防據點。

(三)警察據點

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

(四)物資支援據點

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



陸、土地使用分區管制計畫

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

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。

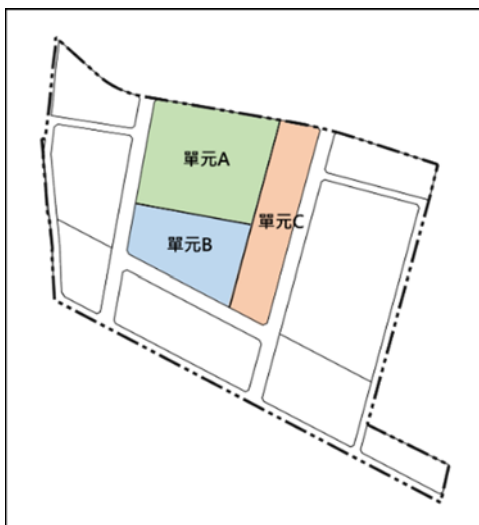
二、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。

三、「商二-1」街廓整體開發單元

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

(二)各指定開發單元於臨地界處兩側應各自留設至少 5 公尺帶狀式開放空間，並設置 1.5 公尺以上之人行步道及植栽綠化，以供徒步購物及動線串連。指定留設帶狀式開放空間應與相鄰基地開放空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平銜接。

(三)各指定開發單元間經全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，得合併為一處整體開發單元，或合併後得依第一款最小建築開發規模重新劃分整體開發單元；另上開臨地界處留設之帶狀式開放空間，亦得併同整體開發單元調整之。



四、「商二-1」建築基地之商業使用比例規定如下：

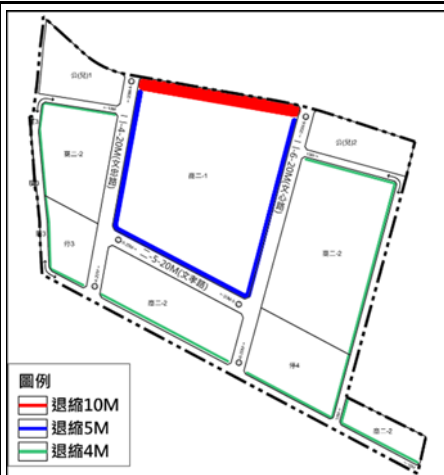
(一)採立體住商混合使用者，其商業使用容積樓地板面積不得少於總基準容積樓地板面積之 1/3。

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

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

五、本計畫商業區之建築退縮依下表及圖規定辦理：

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



六、停車空間劃設標準

(一)「商二-1」之停車空間應依下表規定辦理：

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

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

(三)建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬 1 公尺，長 2 公尺為原則；裝卸車位面積以 35 平方公尺計。

(四)第一款所稱建築類別及總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

(五)「商二-2」之停車空間依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定

柒、事業及財務計畫

為促進土地之經濟利用與使土地所有權人公平合理負擔開發經費，本細部計畫區報奉行政院以八十五年二月七日臺八十五內第 04113 號函核准以市地重劃方式開發，業於民國 93 年完成市地重劃開發作業並取得公共設施用地。

變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫 (第一次通盤檢討)書

業務主管人員	
業務承辦人員	

變 更 機 關 ： 臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 0 8 年 1 1 月