

**變更臺南市主要計畫（南臺南站副都心地區）
（暫予保留及周邊地區）案**

臺 南 市 政 府

中 華 民 國 109 年 12 月

變更臺南市主要計畫（南臺南站副都心地區）
（暫予保留及周邊地區）案

臺南市政府

109
年
12
月

臺南市都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更臺南市主要計畫(南臺南站副都心地區)(暫予保留及周邊地區)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本案座談會及公開展覽起訖日期	座談會	民國 108 年 9 月 2 日(星期一)下午 2 時 30 分假臺南市東區崇明里活動中心 2 樓召開
	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	直轄市級	
	內政部	

目 錄

第一章、緒論	1-1
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 法令依據	1-1
第三節 變更位置及計畫範圍	1-1
第二章 上位、相關及現行計畫	2-1
第一節 上位及相關計畫	2-1
第二節 現行計畫	2-11
第三章 發展現況分析	3-1
第一節 自然環境分析	3-1
第二節 社會經濟分析	3-6
第三節 實質環境分析	3-8
第四章 課題與對策	4-1
第五章 發展定位與規劃構想	5-1
第一節 發展定位	5-1
第二節 規劃構想	5-2
第六章 實質計畫檢討	5-1
第一節 變更理由及原則	6-1
第二節 變更計畫內容	6-3
第七章 檢討後計畫	7-1
第一節 計畫年期與人口	7-1
第二節 土地使用計畫	7-1
第三節 公共設施計畫	7-2
第四節 交通系統計畫	7-6
第八章 實施進度及經費	8-1
第一節 開發方式	8-1
第二節 實施進度及經費	8-2
附件一 臺南市政府同意辦理都市計畫迅行變更核准函	
附件二 都市計畫變更前座談會會議紀錄及意見回覆	

圖目錄

圖 1-1	變更位置示意圖	1-2
圖 1-2	計畫範圍示意圖	1-3
圖 2-1	臺南市都市計畫農業區發展定位示意圖	2-2
圖 2-2	臺南市城鄉發展地區模擬示意圖	2-2
圖 2-3	東區整體空間發展架構示意圖	2-3
圖 2-4	臺南市重點發展地區策略構想示意圖	2-4
圖 2-5	第一期區段徵收範圍示意圖	2-6
圖 2-6	鐵路地下化騰空路廊機能示意圖	2-8
圖 2-7	科學未來館交通動線示意圖	2-9
圖 2-8	相關重大建設區位示意圖	2-10
圖 2-9	臺南市現行主要計畫示意圖	2-16
圖 3-1	臺南市地形分布示意圖	3-1
圖 3-2	南臺南站副都心地質分布示意圖	3-2
圖 3-3	南臺南站副都心水文分布示意圖	3-3
圖 3-4	臺南市氣溫及雨量分布示意圖	3-4
圖 3-5	臺南市近 5 年強降雨發生日及降水量	3-4
圖 3-6	土壤液化潛勢示意圖	3-5
圖 3-7	淹水潛勢示意圖	3-5
圖 3-8	環境敏感地區示意圖	3-5
圖 3-9	東區人口成長示意圖	3-6
圖 3-10	臺南市人口成長示意圖	3-6
圖 3-11	東區三級產業區位商數示意圖	3-7
圖 3-12	土地使用現況示意圖	3-8
圖 3-13	計畫區持有合法建照建物分布示意圖	3-9
圖 3-14	計畫區土地權屬分布示意圖	3-10
圖 3-15	計畫區公共設施取得情形示意圖	3-11
圖 3-16	區域交通系統示意圖	3-12
圖 3-17	南臺南站副都心交通系統示意圖	3-13
圖 4-1	一期區徵滯洪池配置示意圖	4-3
圖 4-2	一期區徵臨時滯洪池配置示意圖	4-3
圖 4-3	本計畫滯洪池配置示意圖	4-4

圖 4-4	土地使用發展策略示意圖	4-5
圖 5-1	南臺南站副都心地區整體規劃構想示意圖	5-3
圖 6-1	變更計畫示意圖	6-6
圖 7-1	南臺南站副都心（二期）變更後主要計畫示意圖.....	7-4
圖 8-1	計畫區開發方式示意圖	8-1

表 目 錄

表 2-1	南臺南站副都心第一期區段徵收案辦理概況彙整表.....	2-5
表 2-2	南臺南站副都心第一期區段徵收案土地使用計畫面積表	2-6
表 2-3	臺南市區鐵路地下化計畫相關都市計畫變更彙整表.....	2-7
表 2-4	都市計畫發布實施歷程概要表	2-11
表 2-5	現行臺南市主要計畫面積表	2-13
表 3-1	東區近 10 年人口成長彙整表	3-6
表 3-2	東區各級產業從業人數概況表	3-7
表 3-3	計畫區土地權屬分布彙整表	3-10
表 4-1	滯洪設施概估表	4-4
表 6-1	變更內容明細表	6-3
表 6-2	變更前後主要計畫面積對照表	6-7
表 7-1	變更後南臺南站副都心（二期）主要計畫面積表.....	7-3
表 7-2	變更後南臺南站副都心（二期）公共設施用地明細表.....	7-5
表 7-3	變更後南臺南站副都心（二期）計畫道路明細表.....	7-6
表 8-1	實施進度及經費表.....	8-2

第一章、緒論

第一節 計畫緣起

南臺南站副都心地區之規劃緣由可追溯至民國 94 年辦理「臺南市東區主要計畫通盤檢討」時，有鑒於臺鐵南臺南車站為臺南市鐵路地下化後，沙崙支線進入臺南市之首站，且站區周邊土地大部分為台糖公司、臺鐵局所有，因其土地權屬相對單純，故指認糖業試驗所（機 32）及其周邊農業區、鐵道用地、保護區等為南臺南站副都心之發展腹地，整合鄰近大型公共設施，轉型為南臺南站副都心，並辦理「變更臺南市東區主要計畫（南臺南站副都心地區）」，經內政部都市計畫委員會民國 98 年 12 月 8 日第 720 次會議審議通過，並配合鐵路地下化工程期程，將區段徵收第二期之土地列為暫予保留地區。

南臺南站副都心地區（第一期）區段徵收案於民國 99 年 8 月核准辦理徵收，都市計畫「主要計畫變更」暨「擬定細部計畫」並於民國 99 年 12 月發布實施，區段徵收作業於民國 107 年完成土地點交作業，因此南臺南站副都心地區已完成第一期開發，剩餘可建地陸續辦理標售作業。目前「臺南市區鐵路地下化計畫」已完成工程範圍之都市計畫變更作業，工程範圍已確定並開始動工，故考量南臺南站地區都市發展需求及都市空間縫合，遂啟動暫予保留地區之都市計畫作業。

第二節 法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

第三節 變更位置及計畫範圍

本計畫變更位置位於臺南市東區西南側，為東區、南區及仁德區三行政轄區交界處（請詳圖 1-1）。

本計畫範圍為「變更臺南市東區主要計畫（南臺南站副都心地區）案」之暫予保留及其周邊地區，係屬臺南市都市計畫範圍內，面積約 17.11 公頃（請詳圖 1-2）。

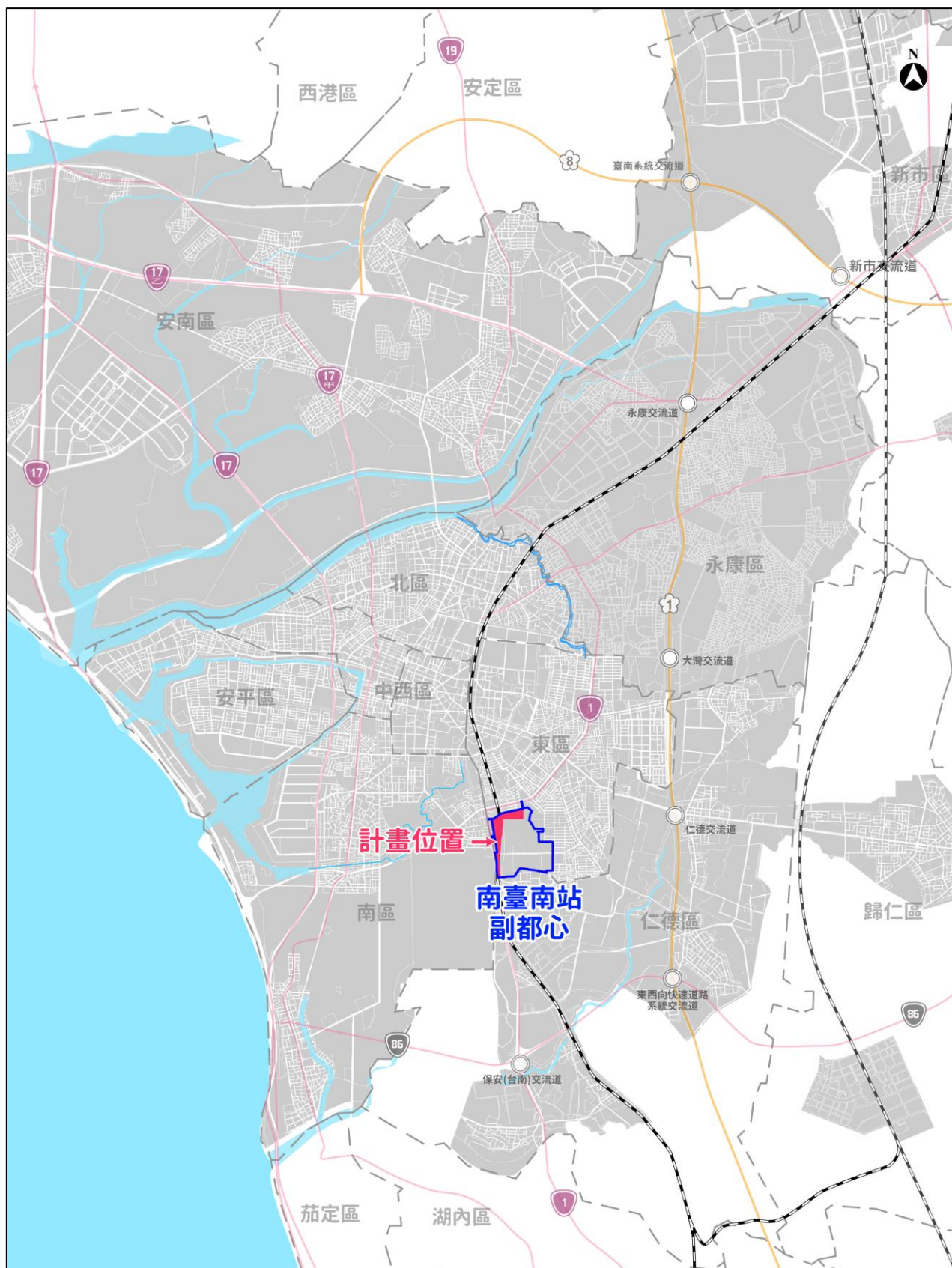


圖 1-1 變更位置示意圖

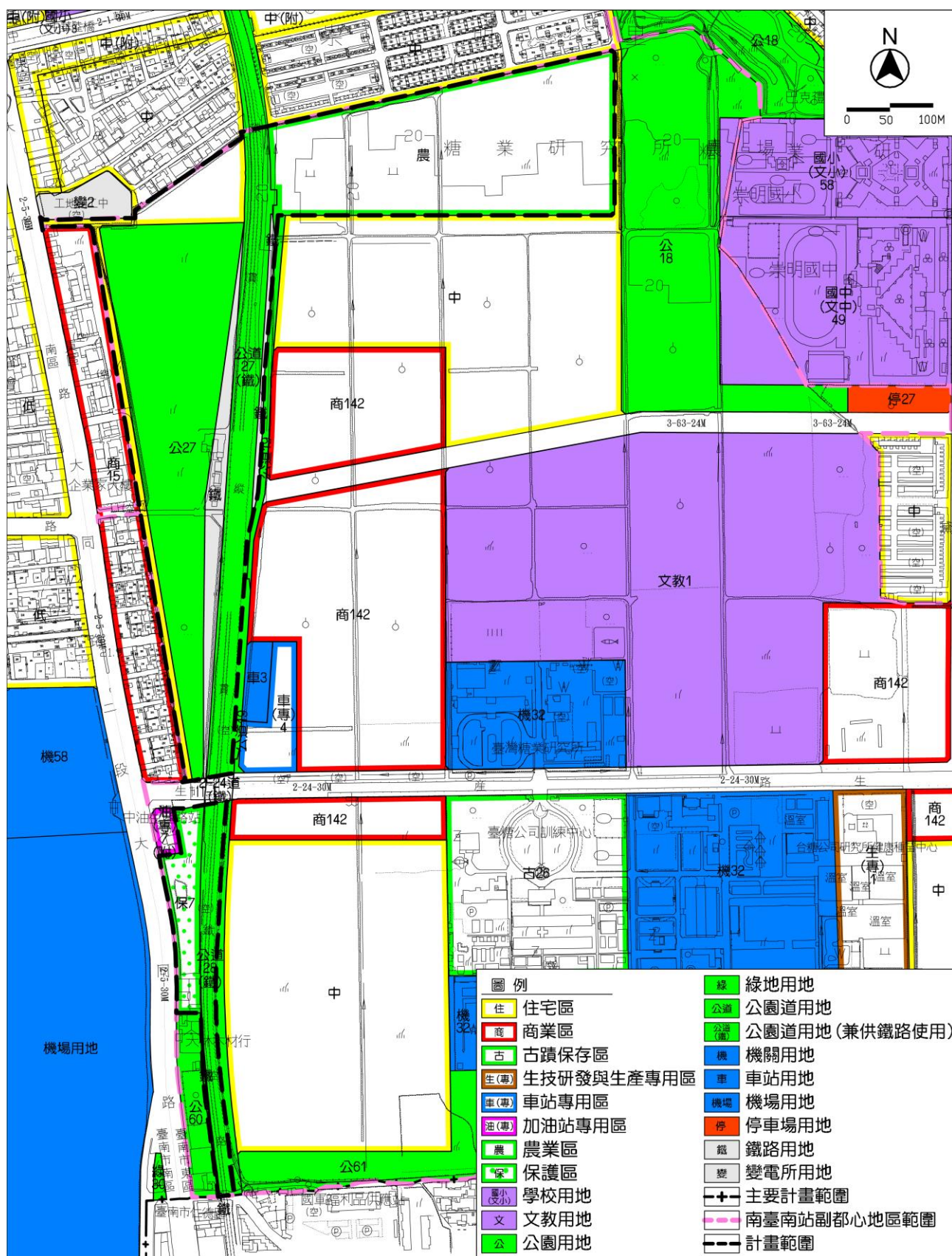


圖 1-2 計畫範圍示意圖

第二章 上位、相關及現行計畫

第一節 上位及相關計畫

一、臺南市國土計畫研究規劃案 (報內政部審議)(109.05)

(一) 計畫內容

為配合民國 105 年 5 月 1 日施行及 109 年 4 月 21 日修正之《國土計畫法》、民國 107 年 4 月 30 日公告實施之「全國國土計畫」，臺南市政府主管機關則應於全國國土計畫公告實施後三年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施臺南市國土計畫，作為臺南市土地空間規劃之最高指導。

臺南市國土計畫共有四大發展目標，分別為：一、保育臺南市東側山脈、西側海域海岸資源與明智利用；二、建構臺南市宜居都會與集約發展；三、引導產業用地良善發展；四、保護農業生產環境，實踐農地多元價值。

(二) 指導事項

南臺南站副都心 (暫予保留及周邊地區) 依「臺南市國土計畫」之指導，應檢討閒置土地活化再生、健全公共設施建設等，以改善生活設施與引導潛力地區有秩序地發展，建構南臺南之府城都會核心，朝向宜居都會與集約發展。

未來「臺南市國土計畫」實施後，將根據土地資源特性劃設國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區、城鄉發展地區等四大國土功能分區及其細分類，取代現行區域計畫法下之都市及非都市土地制度，未來臺南市國土計畫功能分區劃設需遵循其劃設原則指導。依國土功能分區劃設原則，南臺南站副都心 (暫予保留及周邊地區) 範圍內農業區經臺南市國土計畫指認為未來發展儲備用地 (請詳圖 2-1)，非屬國土保育地區第四類及農業發展地區第五類範圍之都市計畫地區土地，故劃設為城鄉發展地區第一類 (請詳圖 2-2)。

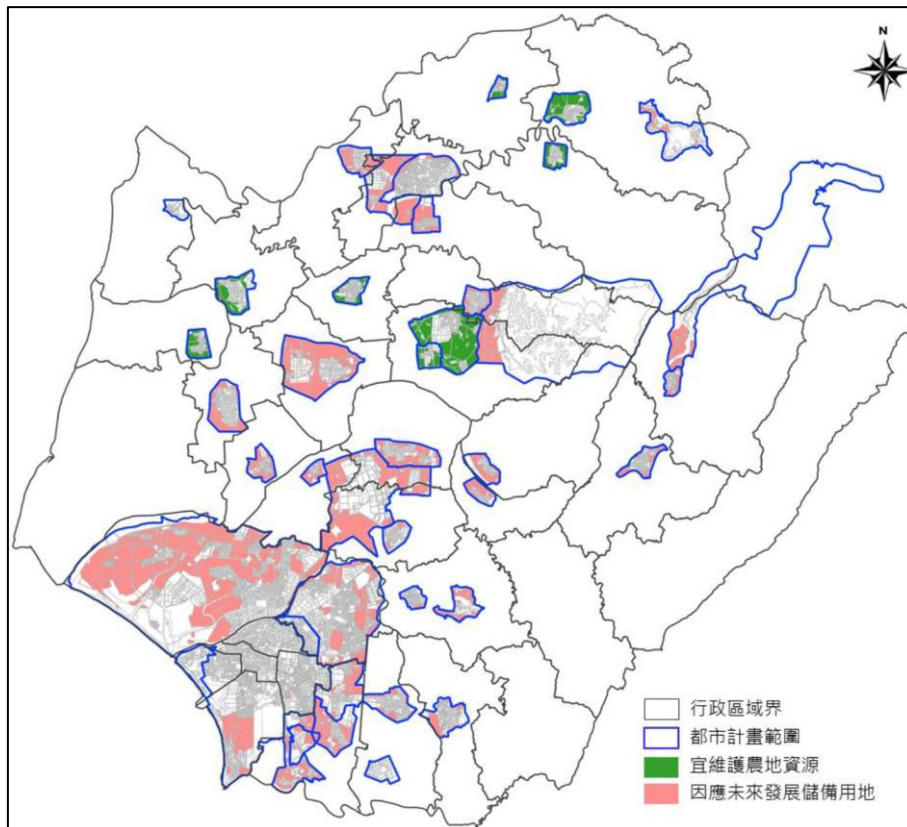


圖 2-1 臺南市都市計畫農業區發展定位示意圖

資料來源：臺南市國土計畫，臺南市政府，109 年 8 月。

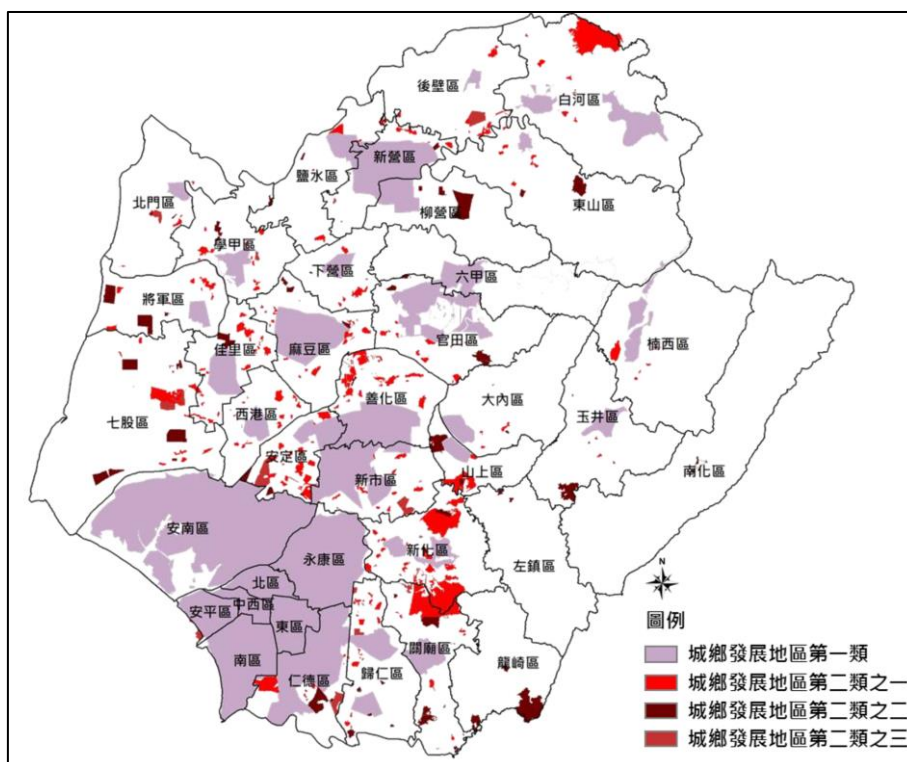


圖 2-2 臺南市城鄉發展地區模擬示意圖

資料來源：臺南市國土計畫，臺南市政府，109 年 8 月。

二、臺南市主要計畫 (第五次通盤檢討)(第二階段)(108.08)

(一) 計畫內容

依據 108 年 8 月發布實施「變更臺南市主要計畫 (第五次通盤檢討)(第二階段)」，整合臺南市各行政區主要計畫，包含東區、中西區、安平區、北區、安南區及南區。主要計畫以「一個都會樞紐、五個發展次核心」為空間發展架構，透過鐵路地下化都市縫合，整體發展朝向多核心型態，以同心圓城市的概念，由外圍生活副都心、文化副都心、水岸副都心、雙港關旅特區及宜居生活場域形成環型城市 (請詳圖 2-3)。

此外，針對交通系統亦提出「都市內環、都市中環、都市外環」發展新格局，以都市綠園道為計畫區之內環、原外環道 (中華東、西、南、北路) 為都市中環，同時建構新的都市外環。此外，並透過先進大眾運輸路廊建構計畫改善市區大眾運輸不足問題。

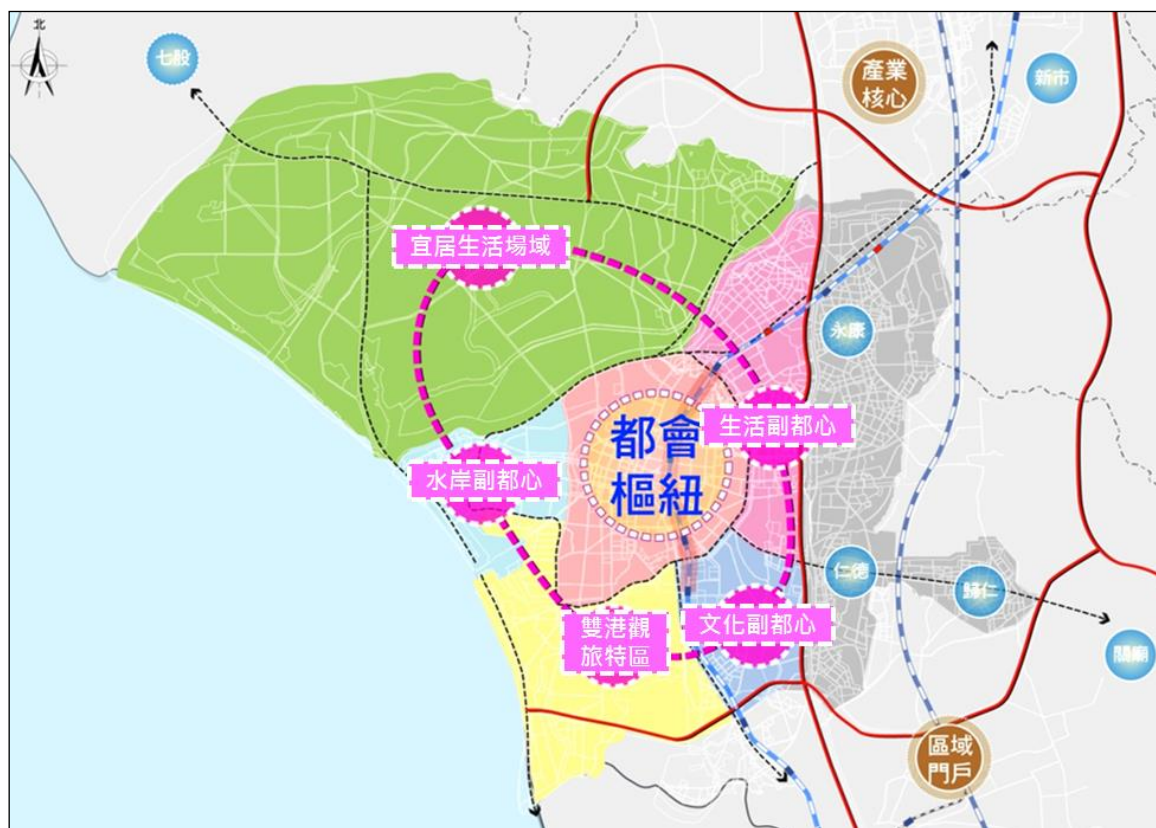


圖 2-3 東區整體空間發展架構示意圖

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

(二) 關聯分析

南臺南站副都心(暫予保留及周邊地區)位屬文化副都心(低碳生活示範區)，為臺南都會區域與高雄都會區接壤之主要 TOD 據點，目前以文教體育會展新都心為發展定位，並以機場複合商務軸帶、經濟發展觸媒及機場入口門戶為發展構想，著重公共空間的串聯及都市設計的引導。



圖 2-4 臺南市重點發展地區策略構想示意圖

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

三、變更臺南市東區主要計畫(南臺南站副都心地區)(99.12)

(一) 計畫內容

民國 94 年發布實施之「臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討」，將臺南市東區生產路台糖試驗所周邊農業區土地指認為「南臺南站副都心」，故依循通盤檢討整體發整定位，配置商業、居住、文化、休憩等相容之複合都市機能空間，進而與鄰近臺南市立文化中心、巴克禮公園及南臺南火車站等重大建設相輔相成，共同打造優質生活副都心，並指定以區段徵收方式開發。

為配合鐵路地下化細部設計而劃分為兩期辦理區段徵收作業，南臺南站副都心地區第一期於民國 99 年 12 月完成都市計畫，相關區段徵收作業亦於民國 99 年至民國 105 年間陸續完成。

表 2-1 南臺南站副都心第一期區段徵收案辦理概況彙整表

辦理階段	目前進度 / 開發效益
區段徵收 辦理歷程	1、民國 99 年 8 月 18 日核准辦理徵收，99 年 9 月 1 日理區段徵收公告。 2、民國 105 年 2 月 4 日辦理抵價地抽籤暨分配作業，105 年 3 月 22 日辦理抵價地分配成果公告。 3、民國 106 年 2 月 22 日、5 月 24 日及 107 年 2 月 14 日辦理土地點交作業。
公共工程 辦理歷程	1、民國 102 年 11 月 19 日南、北工區動工。 2、民國 105 年 4 月 18 日南工區竣工，105 年 12 月 30 日北工區竣工。 3、民國 107 年 2 月 5 日全區開放通車。
開發效益	1、鐵路地下化計畫增設南台南站預估運量達 6,355 人 / 日。 2、提供文教用地短期規劃綠美化供大眾休憩使用。 3、擴建巴克禮公園創造新風貌。 4、台糖公司營運總部根留府城並推動轉型與升級。 5、提供住宅區、商業區滿足地區發展需求。 6、取得公共設施用地約 35 公頃。

資料來源：臺南市政府地政局。

**表 2-2 南臺南站副都心第一期區段徵收
案土地使用計畫面積表**

土地使用分區		面積 (公頃)	比例 (%)
住宅區		20.29	28.89
商業區		14.02	19.96
車專區		0.93	1.32
公共設施用地	公園用地	8.08	11.51
	公兒用地	0.25	0.36
	公園道用地	0.52	0.74
	文教用地	14.90	21.22
	文中用地	0.87	1.24
	文小用地	0.16	0.23
	廣停用地	0.14	0.20
	加油站用地	0.03	0.04
	道路用地	10.04	14.30
	小計	34.99	49.82
合計		70.23	100.00



圖 2-5 第一期區段徵收範圍示意圖

(二) 關聯分析

確立南臺南站副都心一、二期發展區，未來南臺南車站將規劃為地下車站，須配合鐵路地下化計畫期程進行開發，故有關第二期主要計畫建議暫予保留，並將本計畫區列入區段徵收第二期開發。依據民國 98 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 720 次會議紀錄，確立南臺南站副都心第二期後續辦理方向：

1、第二期辦理時程

第二期主要計畫暫予保留，俟臺南市政府與交通部鐵路改建工程局、交通部台灣鐵路管理局等協商確定，再檢具變更主要計畫書、圖交由本會專案小組繼續聽取簡報或另案循都市計畫法定程序辦理。

2、第二期公共設施比例

主要計畫及區段徵收相關內容，公共設施負擔比例儘可能與第一期區段徵收範圍一致。

四、變更臺南市主要計畫（配合臺南市區鐵路地下化計畫）（105.09）

（一）計畫內容

「臺南市區鐵路地下化計畫」奉行政院民國 98 年 9 月 9 日院臺交字第 0980054496 號函核定，鐵路地下化工程範圍北起永康站南端之中華陸橋以南 0.17 公里處，南至生產路以南 1.91 公里，全長 8.23 公里，新增林森、南臺南二地下通勤車站，沿途消除 9 處鐵路平交道、4 處地下道及 2 處陸橋（實際應依鐵道局資料為準），地下路廊上方及原鐵路用地騰空廊道規劃為 25 至 40 公尺南北向公園道。

都市計畫配合臺南市區鐵路地下化計畫，針對路廊工程用地範圍辦理主、細計變更，確立開發方式取得工程需用土地，俾利鐵路地下化工程之進行，並於民國 105 年 9 月發布實施，相關都市計畫變更詳下表說明：

表 2-3 臺南市區鐵路地下化計畫相關都市計畫變更彙整表

發布實施日期及案名	計畫內容
102.03.22 臺南市區鐵路地下化沿線土地配合變更都市計畫禁建案	鐵路地下化沿線範圍內禁建。
105.09.21 變更臺南市主要計畫（配合臺南市區鐵路地下化計畫）案暨變更臺南市主要計畫（配合臺南市區鐵路地下化計畫）（部分鐵路用地、住宅區變更為公園道用地）案	針對路廊部分所需工程用地範圍辦理變更。另為配合「臺南市區鐵路地下化計畫」工程用地之地面層整體規劃，改善地區交通與營造景觀廊道，變更相關土地為公園道用地。
105.12.01 變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）（配合臺南市區鐵路地下化計畫）暨變更臺南市東區細部計畫（配合臺南市區鐵路地下化計畫）（部分鐵路用地、道路用地、住宅區變更為公園道用地）	
106.07.05 變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）（變更案編號五-5、五-6）案	為配合「臺南市區鐵路地下化計畫」臺南站區地下化工程設計與施工，增訂鐵路用地相關土地使用分區管制要點及都市設計準則。

(二) 關聯分析

南臺南站副都心所臨南臺南站路段地下化工程內容，包含新建南臺南地下通勤車站、引道及隧道等，未來「臺南市區鐵路地下化計畫」工程完成後，將成為臺南市中心區重要發展軸帶，將以生態綠園道串聯各種土地使用機能，兩側都市空間則定位為永續發展廊帶。此外，因鐵路地下化已確立用地取得方式，未來南臺南站副都心（暫予保留及周邊地區）將以區段徵收開發，應剔除鐵路地下化工程範圍，以資妥適。

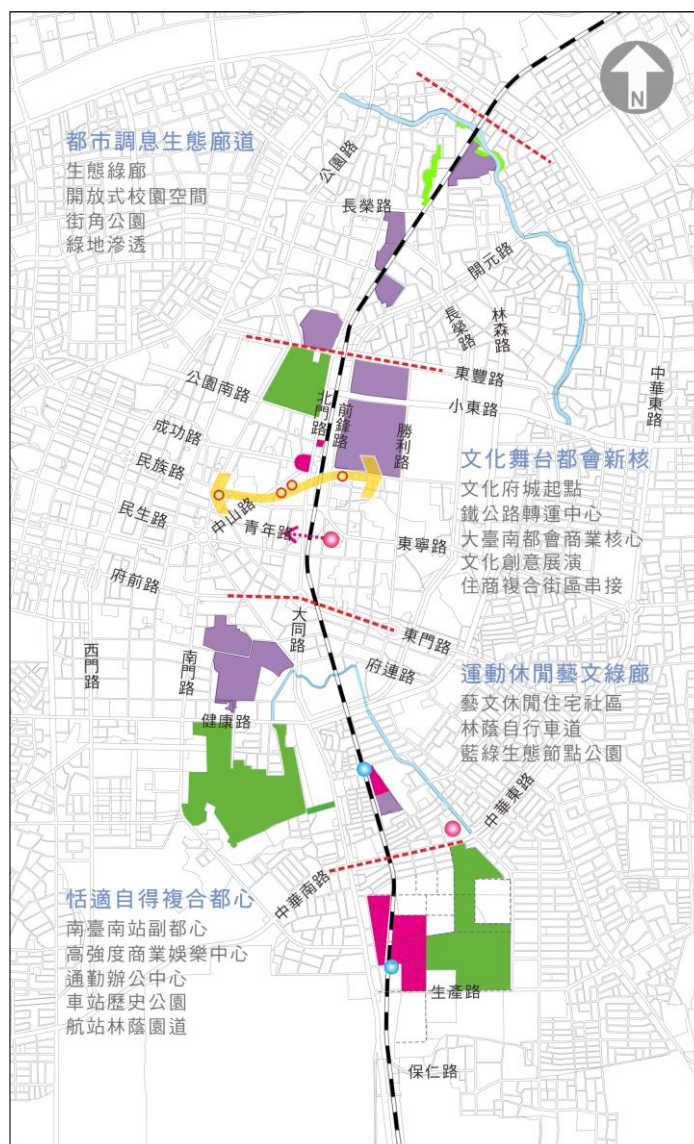


圖 2-6 鐵路地下化騰空路廊機能示意圖

資料來源：變更臺南市主要計畫（配合臺南市區鐵路地下化計畫），臺南市政府，105 年 9 月。

五、國立科學未來館建置計畫 (草案) (108.05)

(一) 計畫內容

南臺南站副都心內文教 1 用地現況尚未開闢，未來預計設置「國立科學未來館」，行政院並於 108 年 12 月 11 日函復臺南市政府教育部表示支持，並請臺南市政府教育局辦理「國立科學未來館建置計畫」、科博館成立籌備小組辦理「綜合規劃報告書」作業。「國立科學未來館」基地面積約 14.92 公頃、建築空間面積約 9.8 公頃，預計由中央政府投入 46.97 億元 (硬體設施 25.94 億元、軟體設施 21.03 億元)，並預估每年將帶來超過 140 萬人次的參訪。

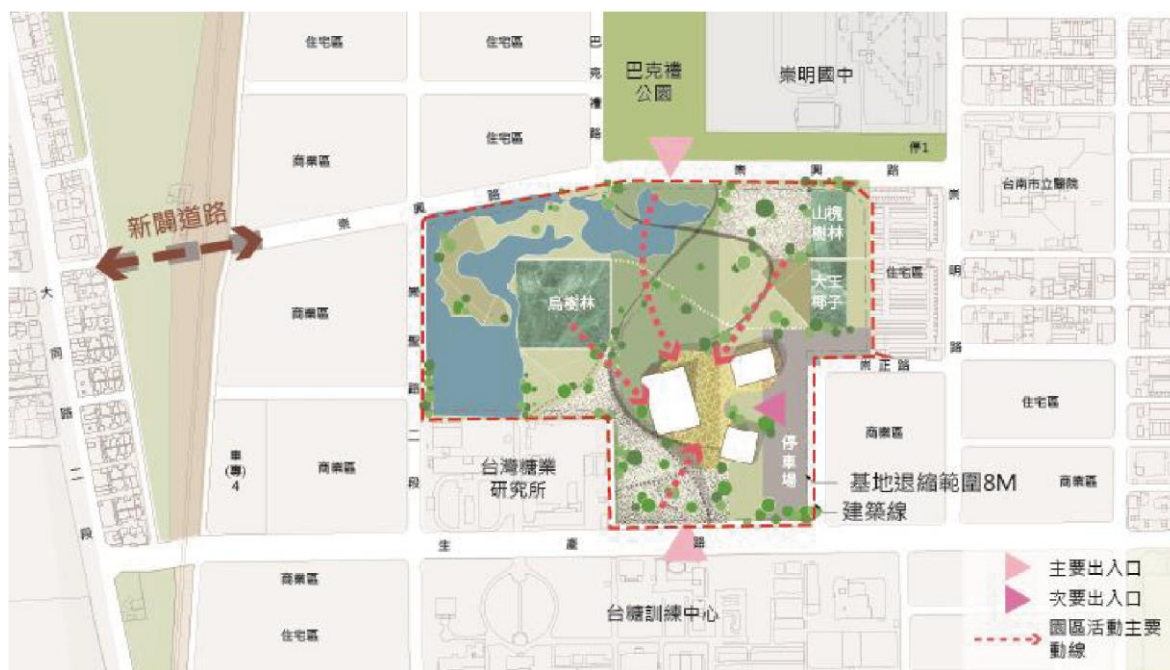


圖 2-7 科學未來館交通動線示意圖

資料來源：國立科學未來館建置計畫，臺南市政府教育局，108 年 5 月。

(二) 關聯分析

原預計設置於南臺南站副都心之「臺南小巨蛋」，現已與大臺南會展中心合併，設置於高鐵臺南站特定區內。取而代之將設置於南臺南站副都心的重大建設為「國立科學未來館」，將導入大量觀光活動人口，未來主要出入口將設置於 24 公尺寬崇興路與 30 公尺寬生產路，應特別注意未來交通系統規劃。

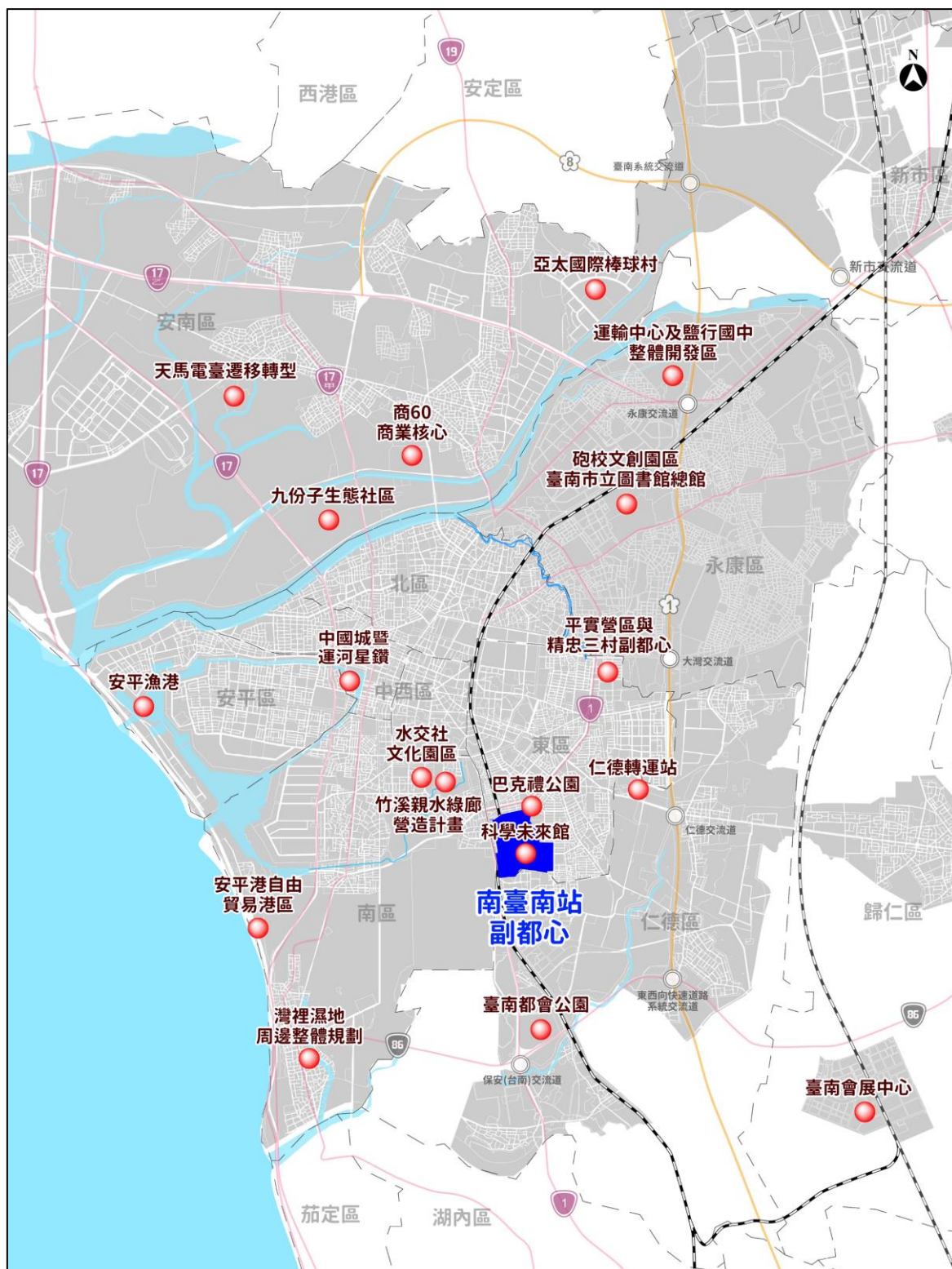


圖 2-8 相關重大建設區位示意圖

第二節 現行計畫

一、計畫實施歷程

臺南市（縣市合併前之原臺南市）自民國 68 年辦理變更及擴大都市計畫，將全市轄區納入計畫範圍後，分別於民國 72 年、85 年、92 年完成第二、三、四次全市性主要計畫通盤檢討。為明確落實各行政區發展及目標，於民國 90 年間分由各行政區辦理通盤檢討，東區於民國 94 年率先完成主要計畫通盤檢討。而後因縣市合併升格等因，復辦理原臺南市全市性主要計畫通盤檢討，並於 108 年發布實施第五次通盤檢討（第二階段）。

表 2-4 都市計畫發布實施歷程概要表

行政區	計畫名稱	公告時間
全市	變更暨擴大臺南市主要計畫	68.10.23
	變更臺南市主要計畫（通盤檢討）	72.10.05
	變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）	85.06.14
	變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）	92.01.16
	變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第一階段）	106.07.13
	變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）	108.08.15
東區	變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討	94.12.23
	變更臺南市東區主要計畫（南臺南站副都心地區）	99.12.24
	變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）配合變更主要計畫（原仁和工業區未辦理市地重劃地區）案（竹篙厝段 2323-12 等 20 筆地號）	108.11.12

二、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

三、計畫人口

(一) 臺南市主要計畫

計畫人口訂定為 110 萬人。

(二) 南臺南站副都心

南臺南站副都心全區計畫人口為 11,200 人，第一期發展區計畫人口為 9,000 人，第二期發展區計畫人口為 2,200 人，居住密度為 350 人/公頃。

四、土地使用計畫

共劃設 34 類分區、52 類公共設施用地，其中住宅區包括高密度、中密度及低密度三類，商業區包括中心商業區及次要商業區二類，合計臺南市土地使用分區面積劃設 14,462.14 公頃，占計畫總面積 82.52%，公共設施用地面積合計 3,062.60 公頃，占計畫總面積 17.48% (請詳表 2-4 及圖 2-7)。

表 2-5 現行臺南市主要計畫面積表

土地使用類別		計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比 (%)	占都市發展用地 百分比 (%)
土地 使用 分區	高密度住宅區	126.91	0.72	1.35
	中密度住宅區	1,505.22	8.59	15.99
	低密度住宅區	2,875.70	16.41	30.55
	中心商業區	219.33	1.25	2.33
	次要商業區	212.39	1.21	2.26
	工業區	1,020.89	5.83	10.84
	零星工業區	0.68	0.00	0.01
	文教區	95.56	0.55	1.02
	遊樂區	372.33	2.12	3.96
	保存區	2.71	0.02	0.03
	古蹟保存區	25.77	0.15	0.27
	保護區	238.76	1.36	--
	農業區	5,065.58	28.91	--
	國家公園區	1,779.63	10.15	--
	加油站專用區	6.12	0.03	0.07
	資源回收專用區	0.48	0.00	0.01
	河川區	771.04	4.40	--
	河川區(兼供道路使用)	23.57	0.13	0.25
	車站專用區	3.31	0.02	0.04
	野生動物保護區	4.02	0.02	--
	醫療專用區	0.47	0.00	0.00
	宗教專用區	29.66	0.17	0.32
	第一種電信專用區	5.65	0.03	0.06
	第二種電信專用區	0.43	0.00	0.00
	第三種電信專用區	1.58	0.01	0.02
	文化社教專用區	0.08	0.00	0.00
	瓦斯事業特定專用區	2.32	0.01	0.02
	電路鐵塔專用區	0.02	0.00	0.00
	特定專用區	9.27	0.05	0.10
	創意文化專用區	30.77	0.18	0.33
	觀光藝文商業專用區	2.34	0.01	0.02
	土壤汙染管制區	23.61	0.13	0.25
	生技研發與生產專用區	2.78	0.02	0.03
	遊憩服務專用區	3.16	0.02	0.03
	小計	14,462.14	82.52	70.15

土地使用類別		計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比 (%)	占都市發展用地 百分比 (%)
公共設施用地	學校用地	527.13	3.01	5.60
	綠地	53.04	0.30	0.56
	公園用地	269.77	1.54	2.87
	公園用地(兼供排水使用)	1.00	0.01	0.01
	公園用地(兼供鐵路使用)	0.16	0.00	0.00
	公園兼兒童遊樂場用地	1.74	0.01	0.02
	兒童遊樂場用地	3.57	0.02	0.04
	體育場用地	41.95	0.24	0.45
	文教用地	14.92	0.09	0.16
	社教用地	4.12	0.02	0.04
	文化社教用地	0.81	0.00	0.01
	廣場用地	6.05	0.03	0.06
	廣場兼停車場用地	0.46	0.00	0.00
	機關用地	107.42	0.61	1.14
	機關用地(兼供排水使用)	0.03	0.00	0.00
	停車場用地	4.38	0.02	0.05
	批發市場用地	18.78	0.11	0.20
	零售市場用地	9.24	0.05	0.10
	郵政用地	1.92	0.01	0.02
	變電所用地	11.54	0.07	0.12
	加油站用地	0.13	0.00	0.00
	機場用地	396.23	2.26	4.21
	電路鐵塔用地	0.18	0.00	0.00
	公墓用地	115.08	0.66	1.22
	殯儀館用地	4.70	0.03	0.05
	火葬場用地	0.65	0.00	0.01
	港埠用地	139.15	0.79	1.48
	水域用地	147.53	0.84	--
	防洪抽水站用地	0.69	0.00	0.01
	污水處理場用地	25.10	0.14	0.27
	垃圾處理場用地	30.06	0.17	0.32
	汙水、廢棄物處理場、防洪抽站用地	13.16	0.08	0.14
	民用航空站用地	1.22	0.01	0.01
	自來水事業用地	0.30	0.00	0.00
	滯洪池用地	4.19	0.02	0.04
	醫療用地	4.12	0.02	0.04

土地使用類別		計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比 (%)	占都市發展用地 百分比 (%)
	社福用地	2.03	0.01	0.02
	河道用地	104.68	0.60	--
	河道兼道路用地	1.46	0.01	0.02
	河道用地兼供道路使用	0.80	0.00	0.01
	水利設施用地	0.06	0.00	0.00
	公園道用地	73.69	0.42	0.78
	公園道用地 (兼供鐵路使用)	10.29	0.06	0.11
	道路用地	868.12	4.95	9.22
	道路用地 (兼供排水使用)	15.60	0.09	0.17
	道路用地 (兼供鐵路使用)	0.54	0.00	0.01
	交通用地	1.10	0.01	0.01
	鐵路用地	9.37	0.05	0.10
	鐵路用地 (兼供河川使用)	0.10	0.00	0.00
	車站用地	2.56	0.01	0.03
	高速公路用地	11.64	0.07	0.12
	高速公路用地 (兼供排水使用)	0.05	0.00	0.00
	小計	3,062.60	17.48	29.85
都市發展用地		9,413.50	53.72	100.00
總面積		17,524.74	100.00	--

註：1、都市發展用地不含農業區、保護區、國家公園區、河川區、野生動物保護區、水域用地及河道用地等面積。

2、表內數據四捨五入至小數點以下第二位；表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

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

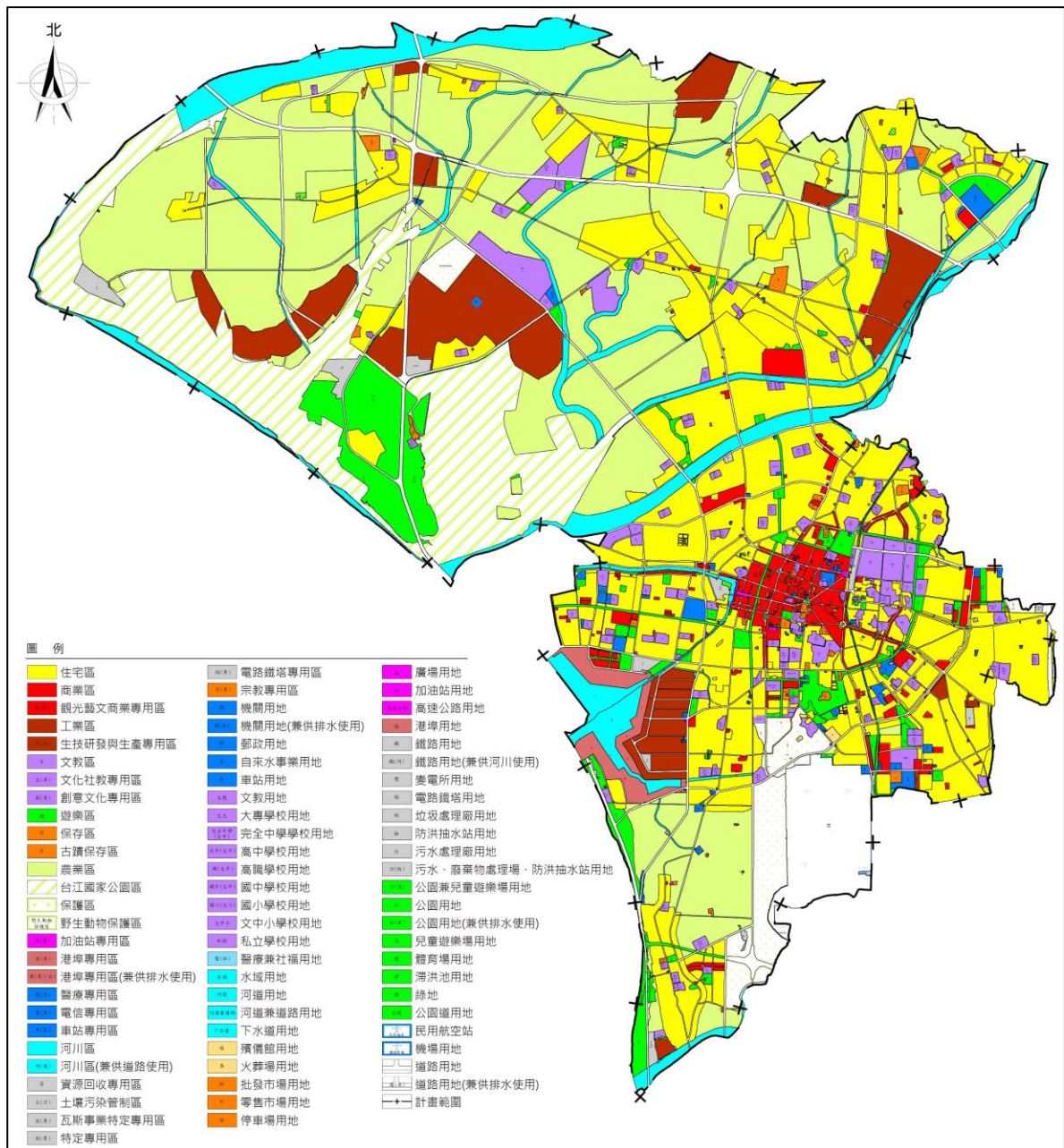


圖 2-9 臺南市現行主要計畫示意圖

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

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境分析

一、地形地勢

臺南市整體地勢由東向西傾斜，東半部山坡地區、西半部為嘉南平原，東區係屬平均高度不到 30 公尺的平原區，地勢低平且地表起伏小而平坦 (請詳圖 3-1)。南臺南站副都心高程約介於 18~22 公尺不等，地勢西南高而東北低，全區最低處為東北側巴克禮公園一帶。

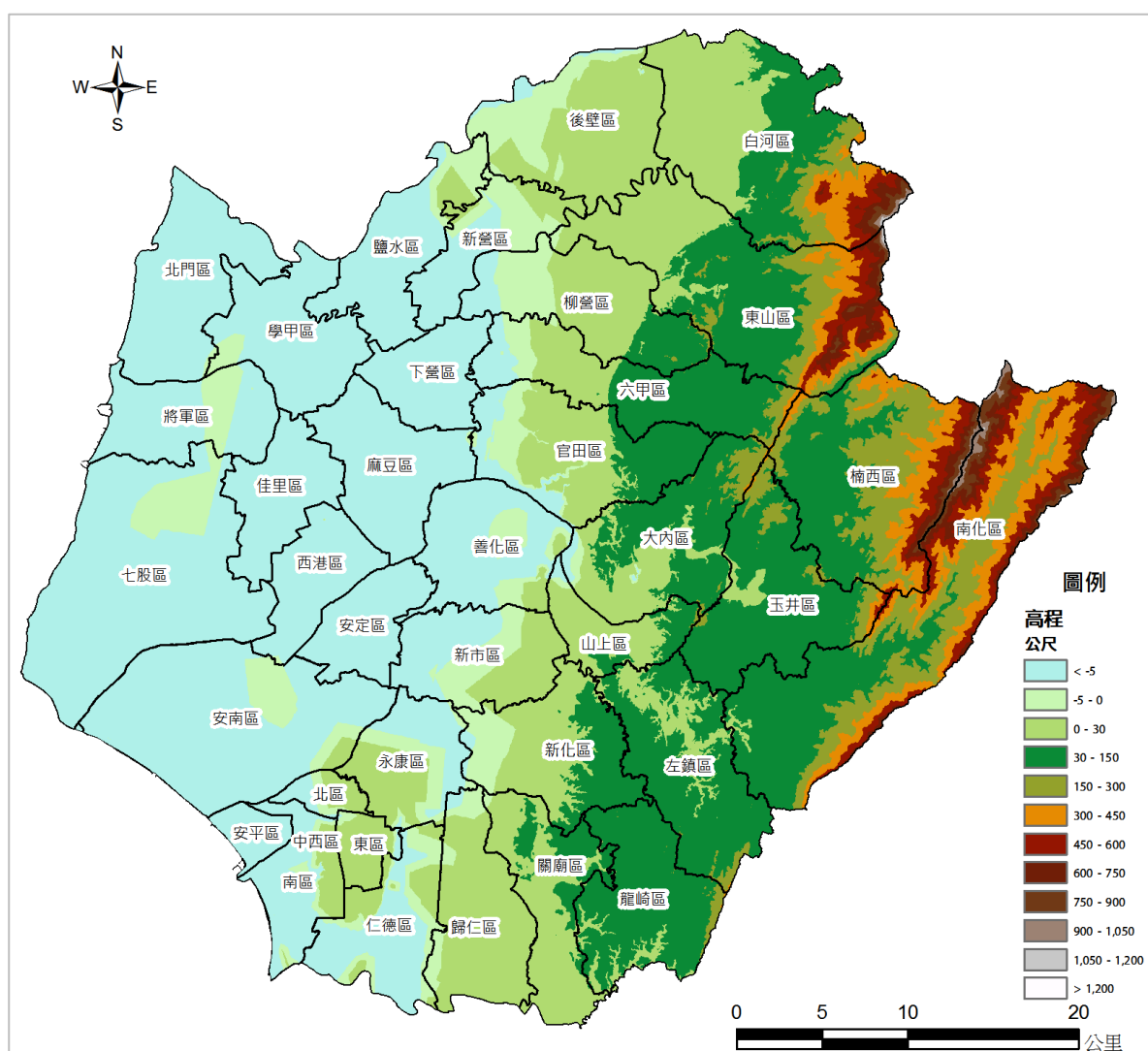


圖 3-1 臺南市地形分布示意圖

資料來源：「臺南市地區災害防救計畫」，臺南市政府，107 年 11 月。

二、地質土壤

南臺南站副都心之地質為全新世沖積層，以砂質壤土為主，表層較疏鬆而下層較緊密。此外，大部分市區內地下水位距地表約 3 公尺，未來各項設施與建築開挖時應特別注意。

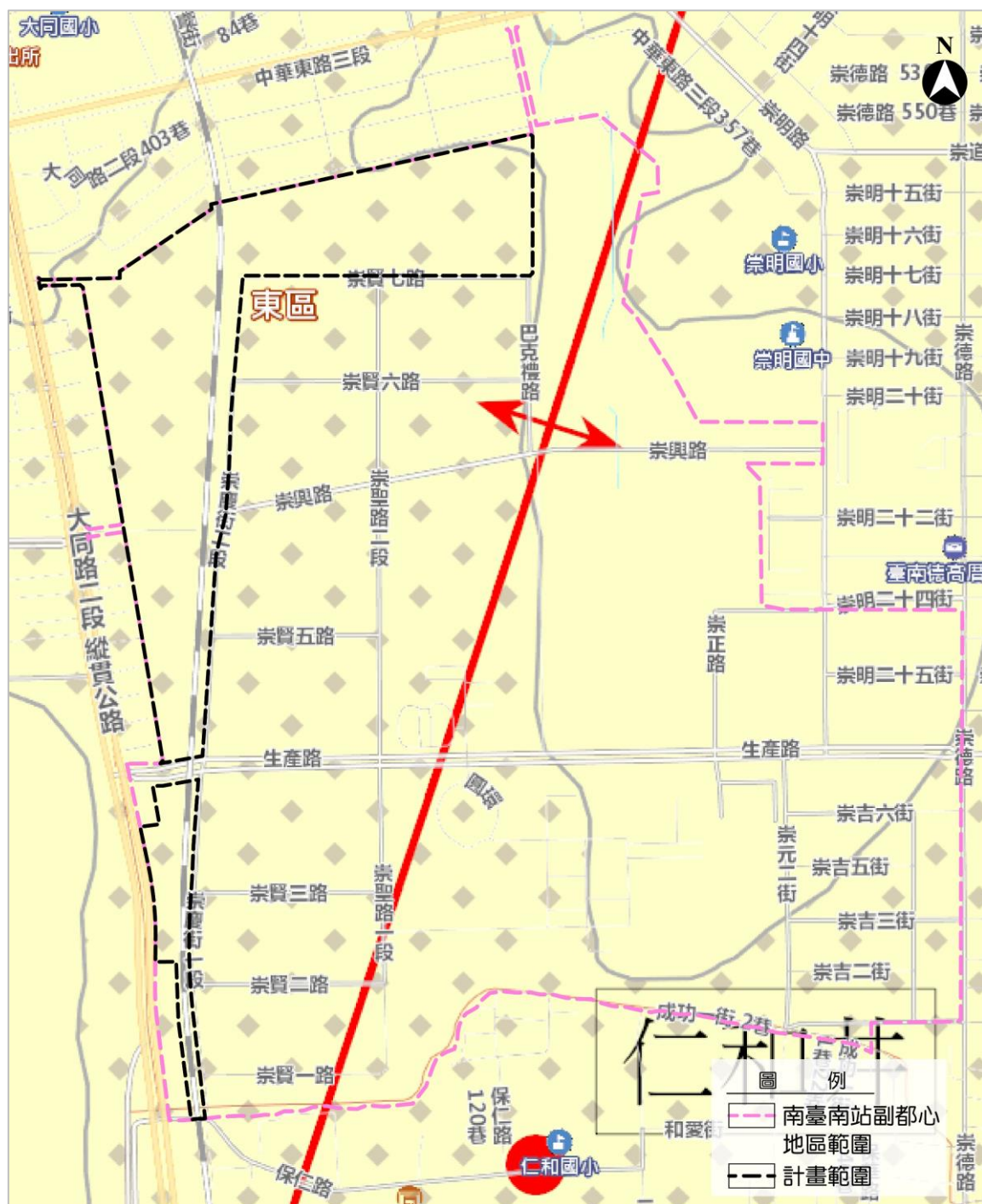


圖 3-2 南臺南站副都心地質分布示意圖

資料來源：地質資料整合系統，經濟部中央地質調查所，109 年查詢。

三、水文

南臺南站副都心原有南北向分布之灌溉水路，水流方向大致沿南高北低、西高東低之地勢往北、東流動，就現況水文系統來看，僅存可見水體分布於東北側巴克禮公園之夢湖，以及文教用地與公 61 之滯洪設施。

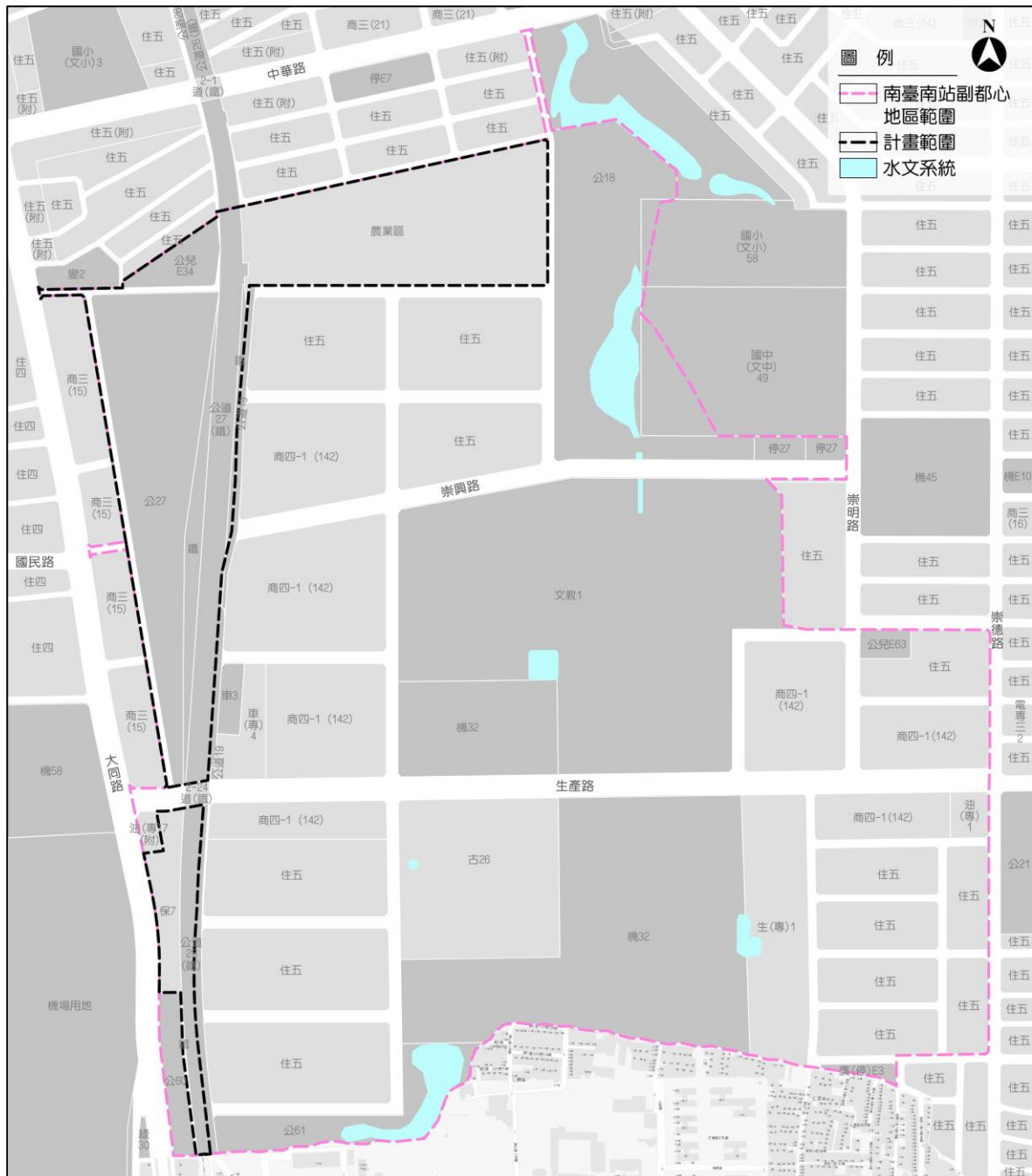


圖 3-3 南臺南站副都心水文分布示意圖

四、氣候

臺南市在氣候上屬亞熱帶，依據中央氣象局臺南測站 108 年統計資料，臺南市 108 年均溫約 25.3°C，全年氣溫以 7 月最高，1 月最低，最高溫 35.4°C、最低溫 11.9°C；全年雨量約 2,177.2 毫米，夏雨集中情形非常明顯，每年 7~9 月颱風季為臺南市帶來豐沛的雨量，近年因極端氣候而有強降雨之情形，最大日降雨量為 221.5 毫米。

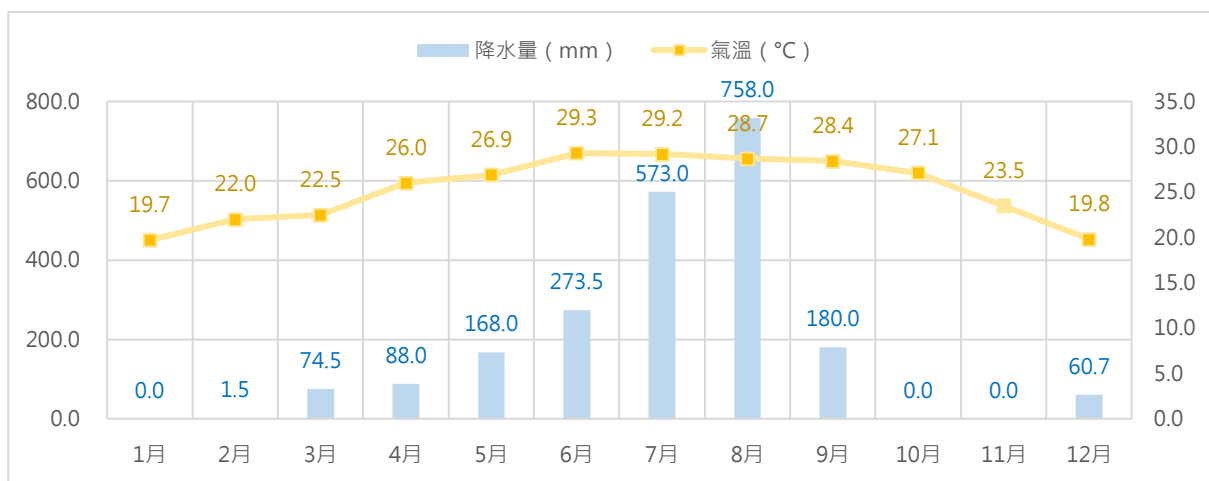


圖 3-4 臺南市氣溫及雨量分布示意圖

資料來源：觀測資料統計，中央氣象局，108 年。

五、歷史災害及災害潛勢地區

南臺南站副都心末鄰近斷層帶，且依據經濟部中央地質調查所初步評估之土壤液化潛勢等級，目前南臺南站副都心為土壤液化中、低潛勢地區，又火災事件發生地點較隨機，過去周邊發生災害主要為水災。最主要發生原因為 7~9 月西南氣流、熱帶性低壓或豪雨來臨時，因降雨量過度集中，排水能力不足造成較低窪地區發生積水或淹水情況，而造成巴克禮公園滯洪池宣洩不及。

南臺南站副都心因受地形地勢影響，當日雨量達到 200 毫米以上時，淹水潛勢地區為東側巴克禮公園及南側台糖試驗所一帶，未來規劃時應特別注意地區滯洪、排水之功能。

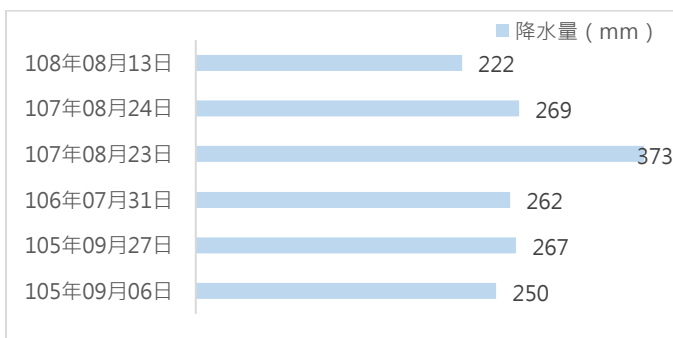


圖 3-5 臺南市近 5 年強降雨發生日及降水量

資料來源：臺南氣象站逐日雨量資料，中央氣象局。

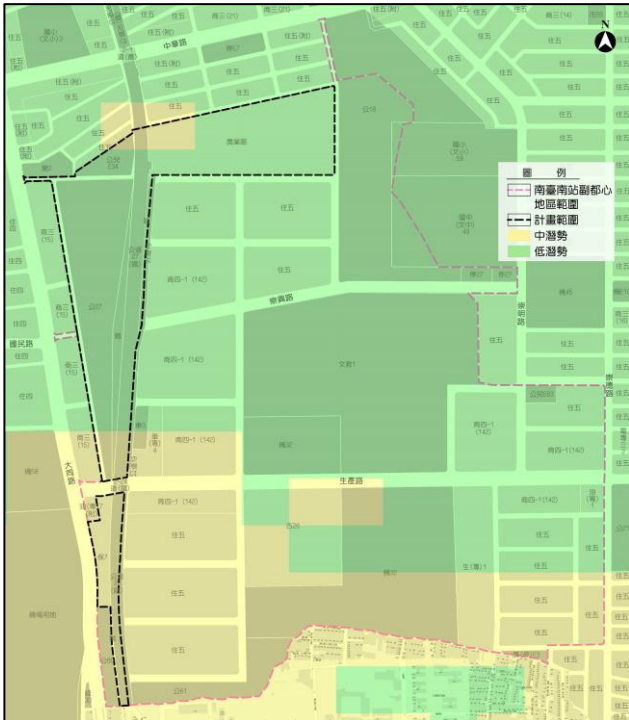


圖 3-6 土壤液化潛勢示意圖

資料來源：土壤液化潛勢查詢系統，經濟部中央地質調查所，109 年查詢。

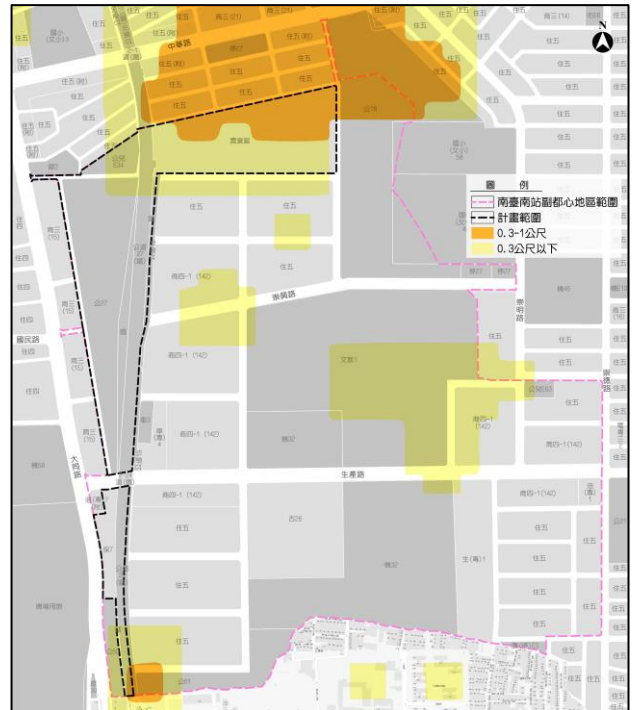


圖 3-7 淹水潛勢示意圖

資料來源：災害潛勢地圖網站，國家災害防救科技中心，109 年查詢。

六、環境敏感地區

依目前各目的事業主管機關所劃設之環境敏感地區進行檢視，南臺南站副都心僅台糖公司為古蹟保存區，屬於一級環境敏感地區，本計畫範圍內則無其他已劃設之環境敏感地區，而目前南臺南車站（舊址）則尚未經指定為文化資產。



市定古蹟 - 臺灣糖業試驗所

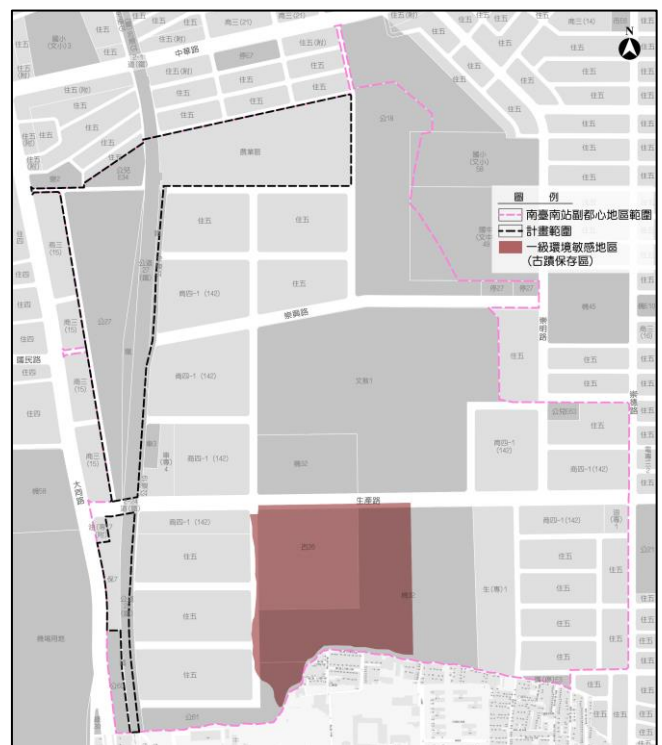


圖 3-8 環境敏感地區示意圖

第二節 社會經濟分析

一、人口概況

南臺南站副都心位於臺南市東區，綜觀近 10 年臺南市人口成長情形，自 99 年 187.3 萬人增加至 108 年 188 萬人，平均成長率為 0.04%，雖成長幅度不高，但依然皆維持在正成長趨勢；東區人口數則自 99 年 19.4 萬人減少至 18.6 萬人，平均成長率為 -0.48%，略呈負成長的趨勢。

表 3-1 東區近 10 年人口成長彙整表

年度	東區		臺南市	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
99 年	194,183	--	1,873,794	--
100 年	193,782	-0.21	1,876,960	0.17
101 年	192,972	-0.42	1,881,645	0.25
102 年	191,576	-0.72	1,883,208	0.08
103 年	190,233	-0.70	1,884,284	0.06
104 年	188,865	-0.72	1,885,541	0.07
105 年	187,834	-0.55	1,886,033	0.03
106 年	186,841	-0.53	1,886,522	0.03
107 年	186,250	-0.32	1,883,831	-0.14
108 年	186,009	-0.13	1,880,906	-0.16
平均	--	-0.48	--	0.04

資料來源：台南市政府民政局，99 年～108 年。

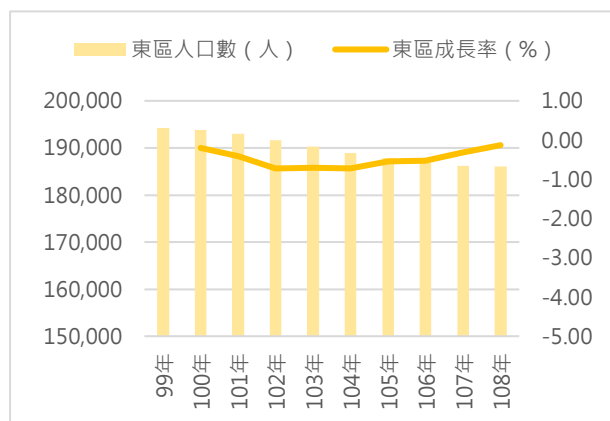


圖 3-9 東區人口成長示意圖

資料來源：台南市政府民政局，99 年～108 年。

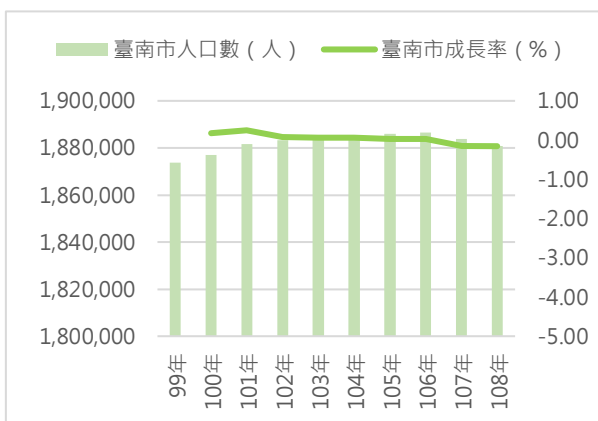


圖 3-10 臺南市人口成長示意圖

資料來源：台南市政府民政局，99 年～108 年。

二、產業概況

依據 105 年工商及服務業普查資料從業人口數分析，顯示三級產業為東區之基礎產業，一、二級產業從業人數占臺南市極少比例。進一步以區位商數（Location Quotient，LQ）分析之，東區在住宿及餐飲業、不動產業、專業科學級技術服務業、支援服務業、教育業等之區位商數 > 1，為東區之主力產業。

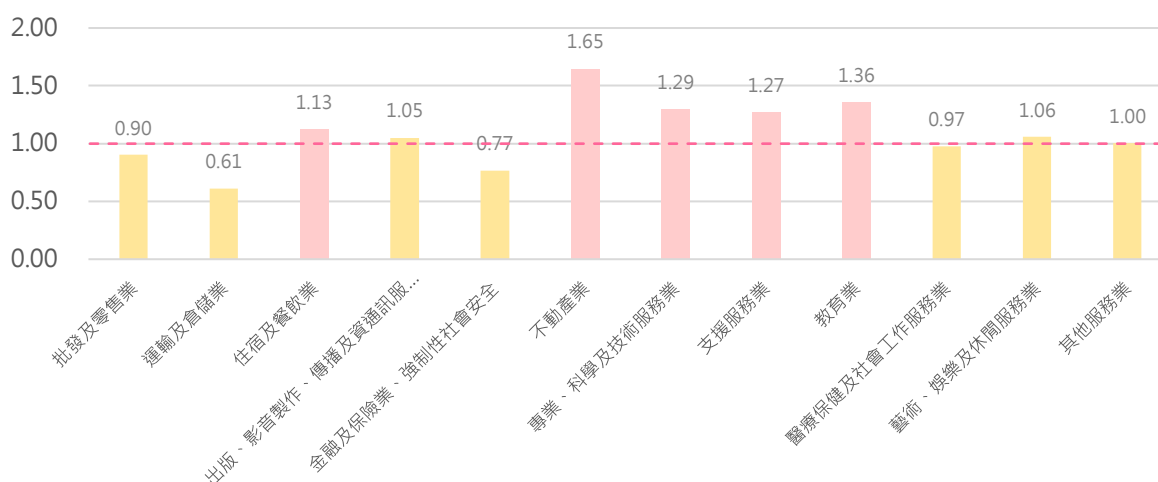


圖 3-11 東區三級產業區位商數示意圖

註：LQ > 1：意即東區該產業的就業人數大於臺南市平均水準，顯示該產業為東區的重要產業。

表 3-2 東區各級產業從業人數概況表

產業類別		從業人數 (人)	占臺南市該產業別 比例 (%)
一級 產業	農牧業	3,543	1.26
	漁業	494	1.80
二級 產業	製造業	3,101	0.98
	電力及燃氣供應業	(D)	(D)
	用水供應及污染整治業	(D)	(D)
	營建工程業	3,178	10.62
三級 產業	批發及零售業	14,963	12.18
	運輸及倉儲業	1,173	8.26
	住宿及餐飲業	6,413	15.21
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	917	14.18
	金融及保險業、強制性社會安全	1,936	10.34
	不動產業	1,378	22.23
	專業、科學及技術服務業	2,350	17.48
	支援服務業	3,225	17.16
	教育業	1,965	18.33
	醫療保健及社會工作服務業	4,669	13.16
	藝術、娛樂及休閒服務業	718	14.27
	其他服務業	2,188	13.55

資料來源：「民國 104 年農林漁牧業普查」、「民國 105 年工商及服務業普查」，行政院主計處。

第三節 實質環境分析

一、土地使用

南臺南站副都心（第一期）已於 107 年完成區段徵收作業全區開放通車，公共設施用地皆已取得，生產路南側部分住宅區已開發為南鐵地下化照顧住宅，並有台糖公司機關繼續使用。

本計畫範圍屬南臺南站副都心（第二期），目前涉及鐵路地下化工程範圍刻正施工中，北側農業區現況仍作旱田使用，原公園用地（公兒 E34、公 27）則大部分為空置地、小部分為南臺南車站（舊址）及農業使用。此外，計畫範圍內現況仍有少部分合法建築物現況仍使用中，包含南側保護區內之住宅、公 27 及鐵道用地內之文化設施。

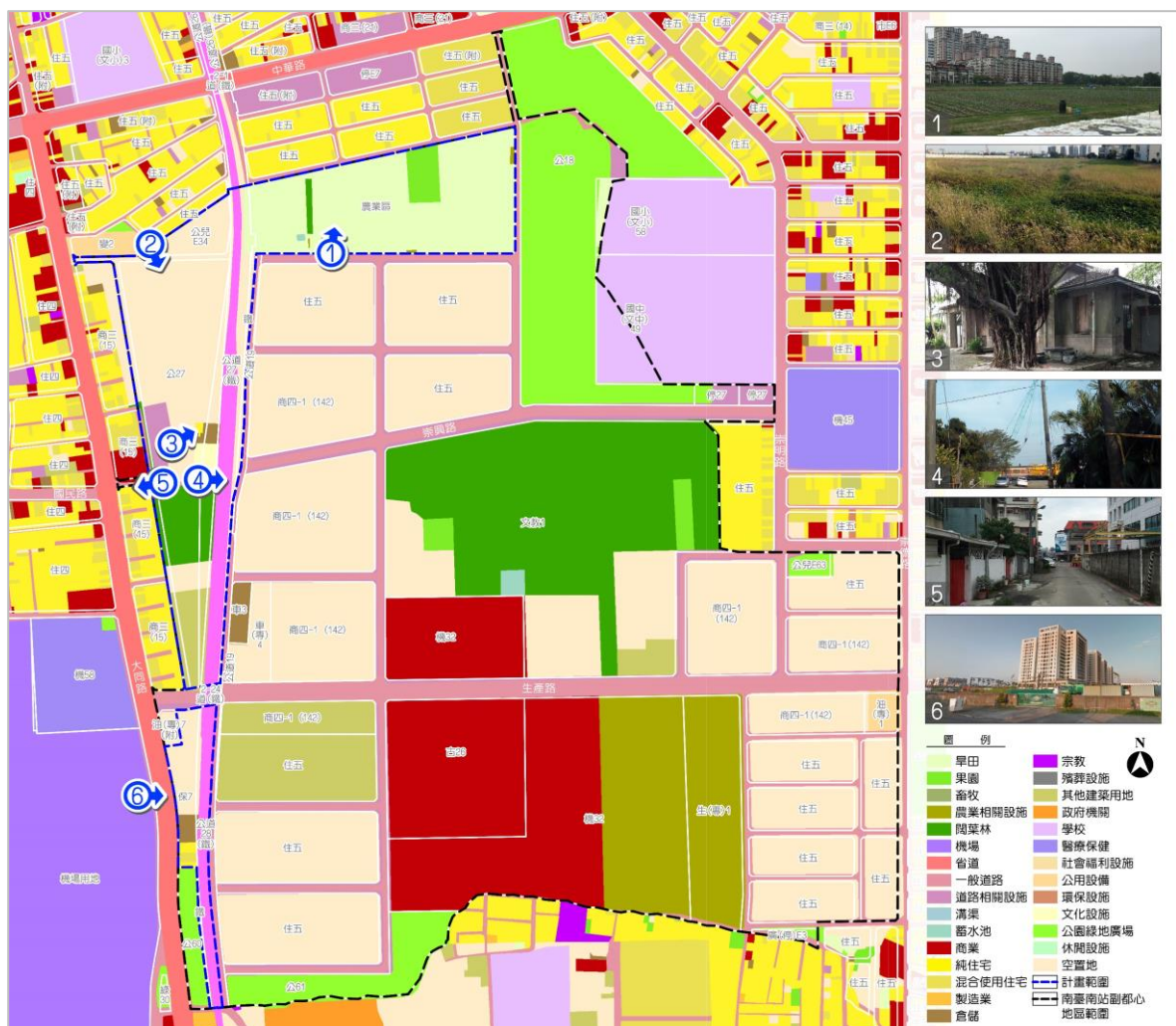


圖 3-12 土地使用現況示意圖

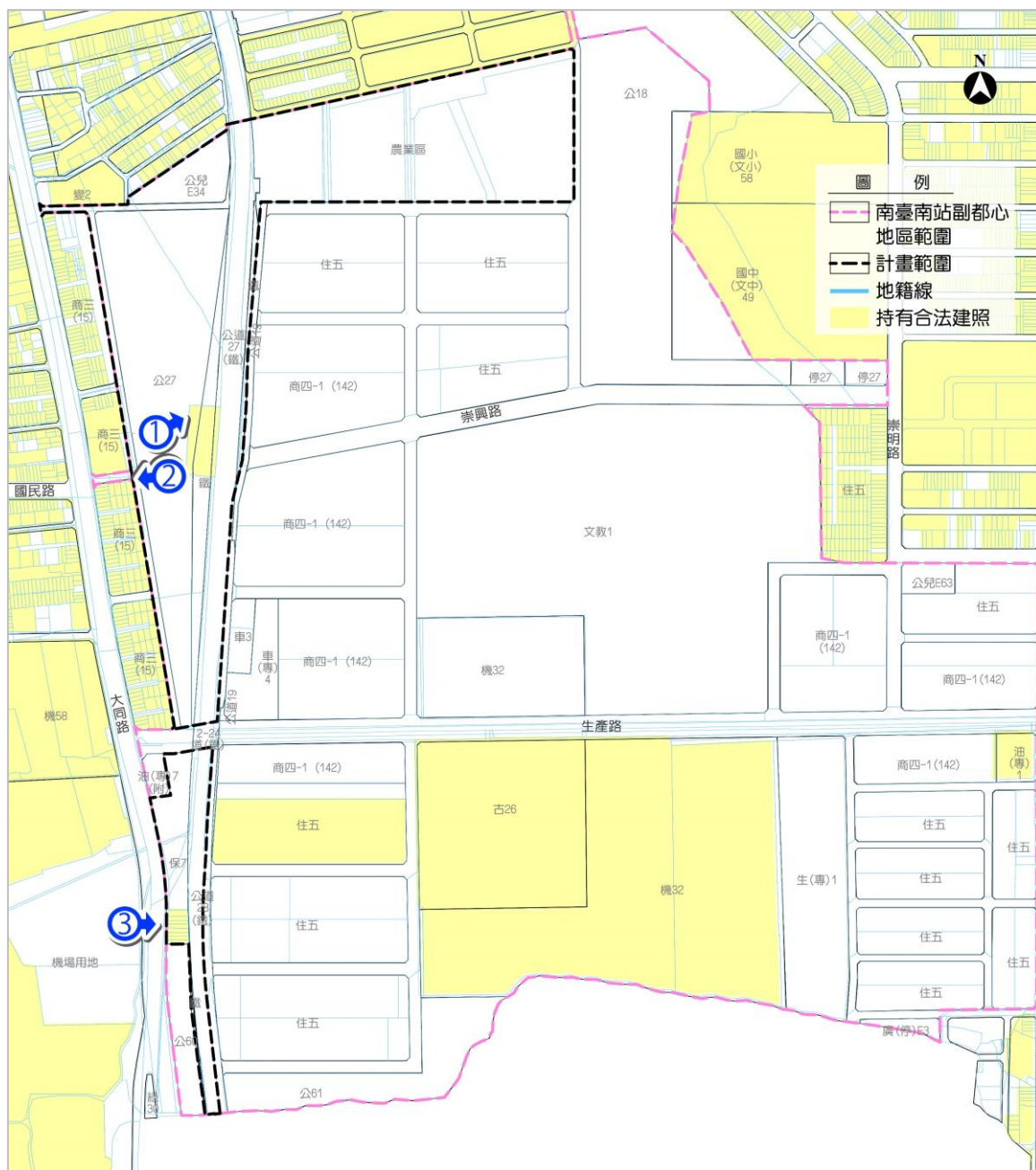


圖 3-13 計畫區持有合法建照建物分布示意圖

註：實際情形應以主管機關資料為準。



1、南臺南車站（舊址）



2、大同路二段 635 巷內建築物（計畫範圍外）



3、保護區內建築物

二、土地權屬

計畫範圍內之土地權屬大部分屬臺糖公司 (74.75%) 以及中華民國 (24.02%) 管有，僅少部分為私有土地。

表 3-3 計畫區土地權屬分布彙整表

權屬	面積 (ha)	比例 (%)
國有土地	4.11	24.02
市有土地	0.09	0.53
私有土地	0.12	0.70
臺糖土地	12.79	74.75
合計	17.11	100.00

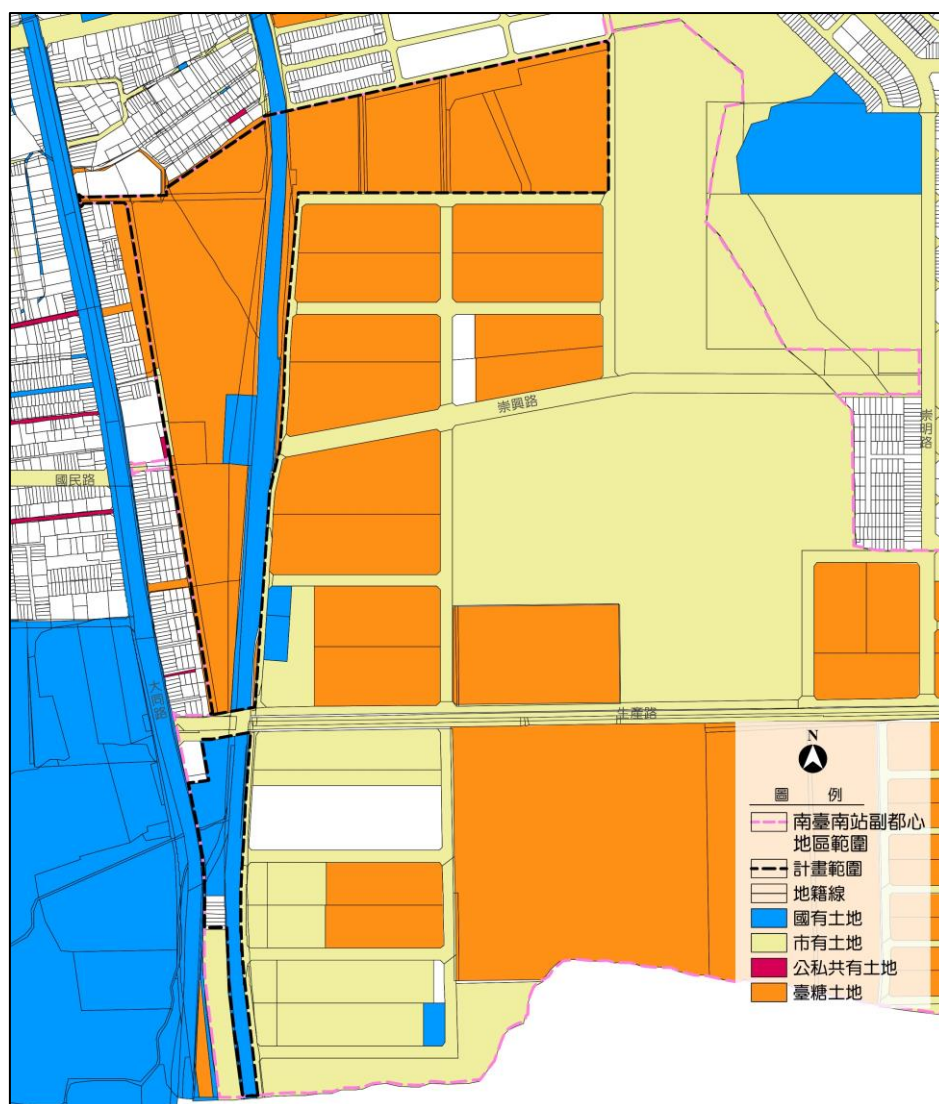
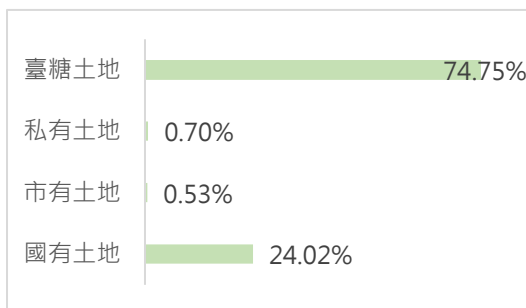


圖 3-14 計畫區土地權屬分布示意圖

註：配合臺南市區鐵路地下化工程所需取得之私有土地，應由交通部採一般徵收方式或私人捐贈方式取得；公有土地部分非屬市有地由交通部與臺南市政府依法辦理撥用，市有地則由交通部與臺南市政府協議使用。

三、公共設施

南臺南站副都心(第一期)公共設施用地皆已取得,包含1處機關用地(台糖公司)、4處公園與兒童遊樂場(公18 巴克禮公園、公60、公61、公兒E63)、2處學校(文小58、文中49)、2處廣場及停車場(廣停E3、停1);此外,文教用地為重大建設「科學未來館」預定地。

本計畫範圍屬南臺南站副都心(第二期),目前計畫範圍內公道27(鐵)、公道28(鐵)刻正施作鐵路地下化工程,其餘公共設施皆未取得。

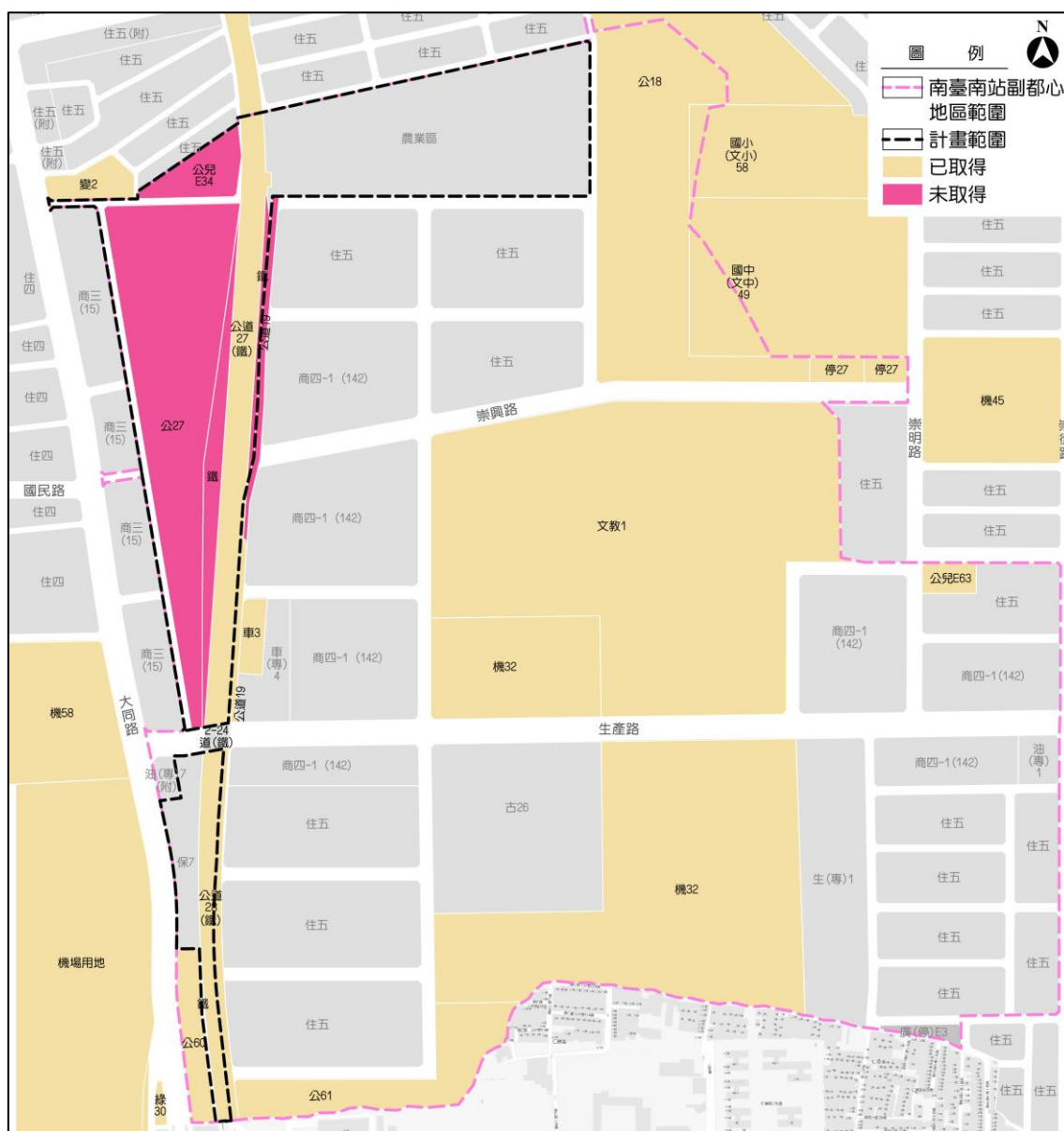


圖 3-15 計畫區公共設施取得情形示意圖

註：實際情形應以主管機關資料為準。

四、交通運輸

(一) 區域交通系統

南臺南站副都心主要仰賴南、北向 30 公尺寬大同路 (臺 1 線)、18 公尺寬崇明路、15 公尺寬崇德路，以及東、西向 30 公尺寬中華東路 (臺 1 線)、20 公尺寬國民路、30 公尺寬生產路，作為主要聯外道路，通往臺南市中心及各地區。

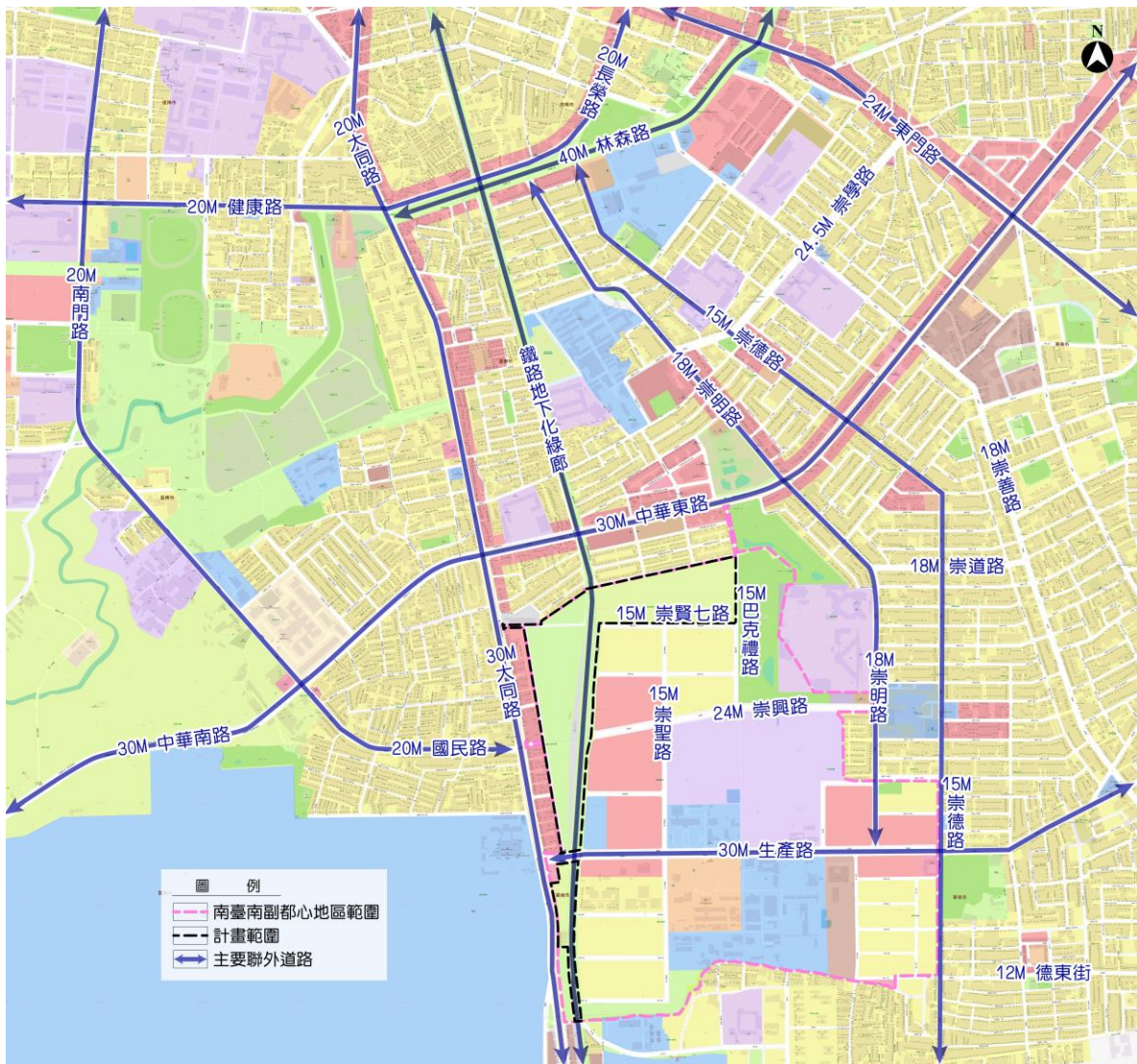


圖 3-16 區域交通系統示意圖

(二) 南臺南站副都心地區交通系統

南臺南站副都心地區之道路系統分為聯外道路、主要道路及地區出入道路等三個層級。南北向主要道路包含 30 公尺寬大同路、18 公尺寬崇明路、15 公尺寬崇德路，東西向主要道路包含 30 公尺寬中華東路、24 公尺寬崇興路、20 公尺寬國民路及 30 公尺寬生產路；此外，未來鐵路地下化後亦規劃地面層開闢為公園道連通南北向道路。

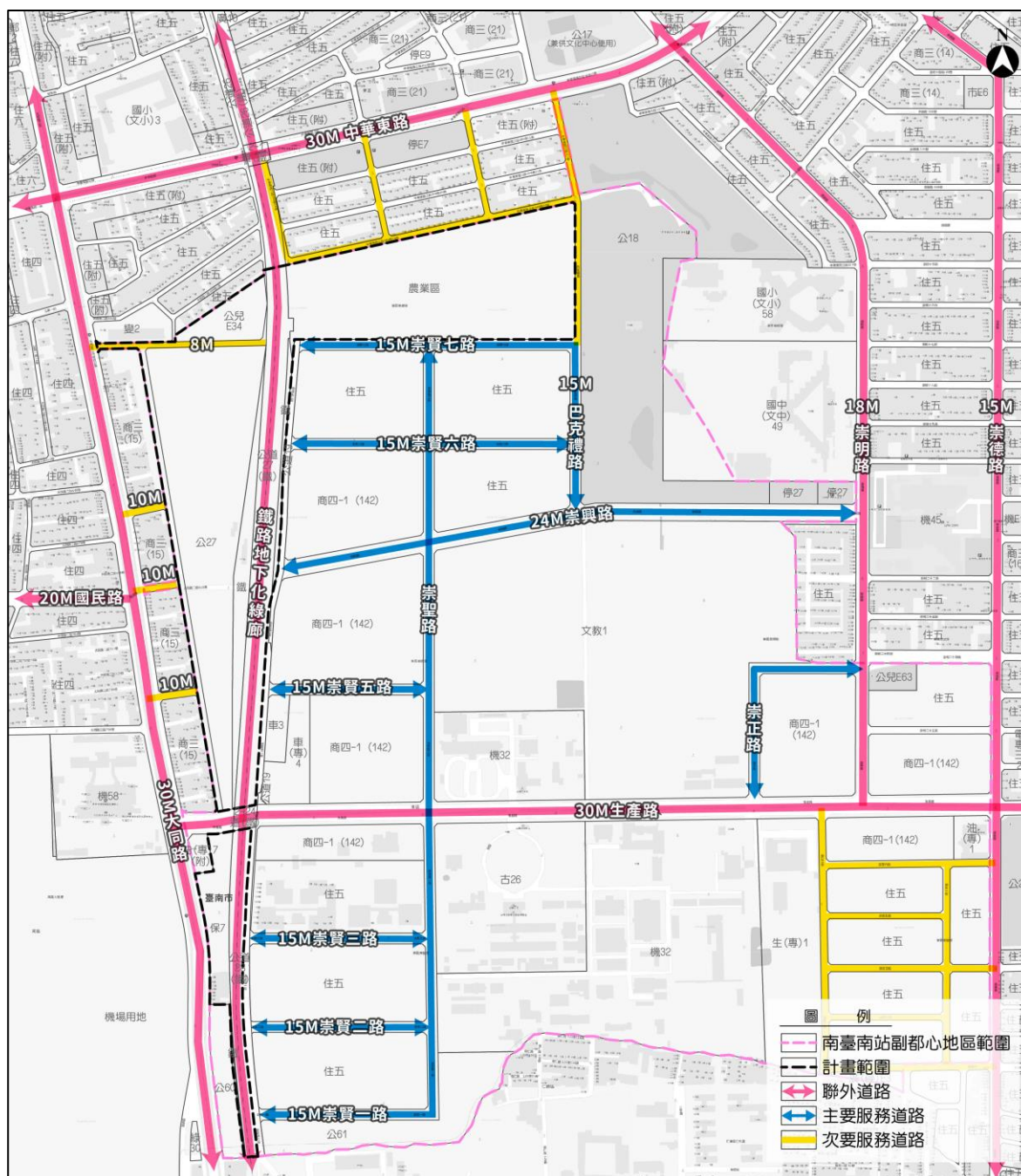


圖 3-17 南臺南站副都心交通系統示意圖

五、歷史人文資源

南臺南車站(舊址)位處臺南站及保安站之間，現行都市計畫為鐵路用地，為日式磚造結構的車站，係於日據時期日本為運輸一空(機場)與二空(空軍供應司令部)之軍備品而設置，車站本體曾於二戰時期被炸毀，民國39年依空軍要求重建站房，並做為運輸貨物之車站，並於民國40年復設南臺南車站，為辦理貨運之三等站。民國75年交由臺鐵臺南站管理，後因閒置多年且屢遭颱風侵襲使建物受損，臺鐵局原定於民國94年進行南臺南站體拆除作業，後於民國106年由臺南市政府文化局接手修繕並管理。

依民國108年11月13日召開「變更臺南市東區主要計畫(南臺南站副都心地區)(暫予保留及周邊地區)暨擬定細部計畫案」機關協調會結論，臺南市文化資產管理處表示南臺南車站(舊址)尚未具文化資產身分，後續將依《文化資產保存法》相關規定辦理文化資產價值評估。



南臺南車站(舊址)周邊環境



南臺南車站(舊址)建築

第四章 課題與對策

本計畫係屬南臺南站副都心地區暫予保留及周邊地區，涉及交通運輸、區域排水、土地使用及開發方式評估，有關重要議題分述如下：

一、交通運輸層面

課題一：大眾運輸場站轉乘配套措施

【說明】

南臺南站副都心係屬臺南市交通入口門戶，於航空運輸方面，為臺南機場進入臺南市之入口；於鐵路運輸方面，有臺鐵地下化後增設之南臺南通勤站；於公路運輸方面，則為省道臺 1 線進入臺南市入口處。

【對策】

將大眾運輸導向 (Transit Oriented Development , TOD) 之理念納入規劃思維，在土地使用面保留彈性，於車站周邊規劃公共設施，預留未來大眾運輸轉乘設施於停車空間，並透過土地使用分區管制建構完整的步行空間與自行車空間。

課題二：如何銜接現有道路系統，健全地區交通網絡

【說明】

考量未來南臺南站副都心一、二期完成開發後，住宅區、商業區及重大建設（科學未來館、南臺南車站）將有大量居住、通勤及觀光人口，並衍生相關車流量。本計畫區位處南臺南站副都心第一期開發區與西側建成區之中介區塊，且由南北向鐵路地下化後公園道貫穿，在規劃上應以鐵路地下化後道路系統為思考，充分考量已開闢道路與未來計畫道路銜接情形，減少道路衝突點。

【對策】

目前南臺南站副都心東、西向主要道路為生產路（2-24-30M）與崇興路（3-63-24M），其中生產路向東可連接崇明路與崇德路、向西連接大同路並止於臺南機場，崇興路向東連結崇明路與臺南市立醫院、向西可連接國民路，惟目前崇興路（3-63-24M）與國民路（3-28-20M）間僅於細部計畫規劃 10 公尺寬計畫道路（EG-3-10M），整體路寬落差大且有路口偏移等交通安全疑慮，該段道路拓寬為 20 公尺有其必要性。惟考量鐵路地下化現況仍施工中，且現有合法建物居民現階段仍有使用需求，爰維持現行細部計畫 10 公尺寬計畫道路，短期間車流需透過鐵路地下化上方之園道系統進行疏散，長期則俟未來地區發展成熟後實際交通服務狀況，再與地方取得共識妥予規劃。

二、區域排水層面

課題：如何因應極端氣候之強降雨對於計畫區可能造成之損害

【說明】

一、南臺南站副都心一期區徵規劃滯洪設施

南臺南副都心一期區徵排水計畫原規劃三處滯洪池，後於民國 108 年又核定臨時排水規劃書，另於文教用地內規劃兩處臨時滯洪池。

二、南臺南站副都心北側為淹水潛勢地區

南臺南站副都心東北側地勢相對較低，依據歷年災害資料顯示，當一日暴雨量達 250 毫米時，巴克禮公園周邊為淹水潛勢地區，主要發生原因為短時間內強降雨，滯洪池及排水設施宣洩不及，且缺乏向西排水設施。



圖 4-1 一期區徵滯洪池配置示意圖



圖 4-2 一期區徵臨時滯洪池配置示意圖

【對策】

依據 108 年 2 月 14 日經濟部公經水字第 10804600500 號函發布「出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法」規定核實推估，開發前逕流量 (Q10) 為 3.77 CMS，開發後逕流量 (Q10) 為 5.16 CMS，所需滯洪量為

8,972 m³，規劃時應將集水分區、方向及高程納入考量，於計畫範圍適當區位留設開放空間，透過土地使用調整，解決既有淹水問題，降低致災風險。

表 4-1 滯洪設施概估表

項目	Q10 開發前逕流量 (CMS)	Q10 開發後逕流量 (CMS)	所需滯洪量 (m ³)
集水分區 1	1.61	2.22	2,807
集水分區 2	1.97	2.70	5,901
集水分區 3	0.19	0.24	264

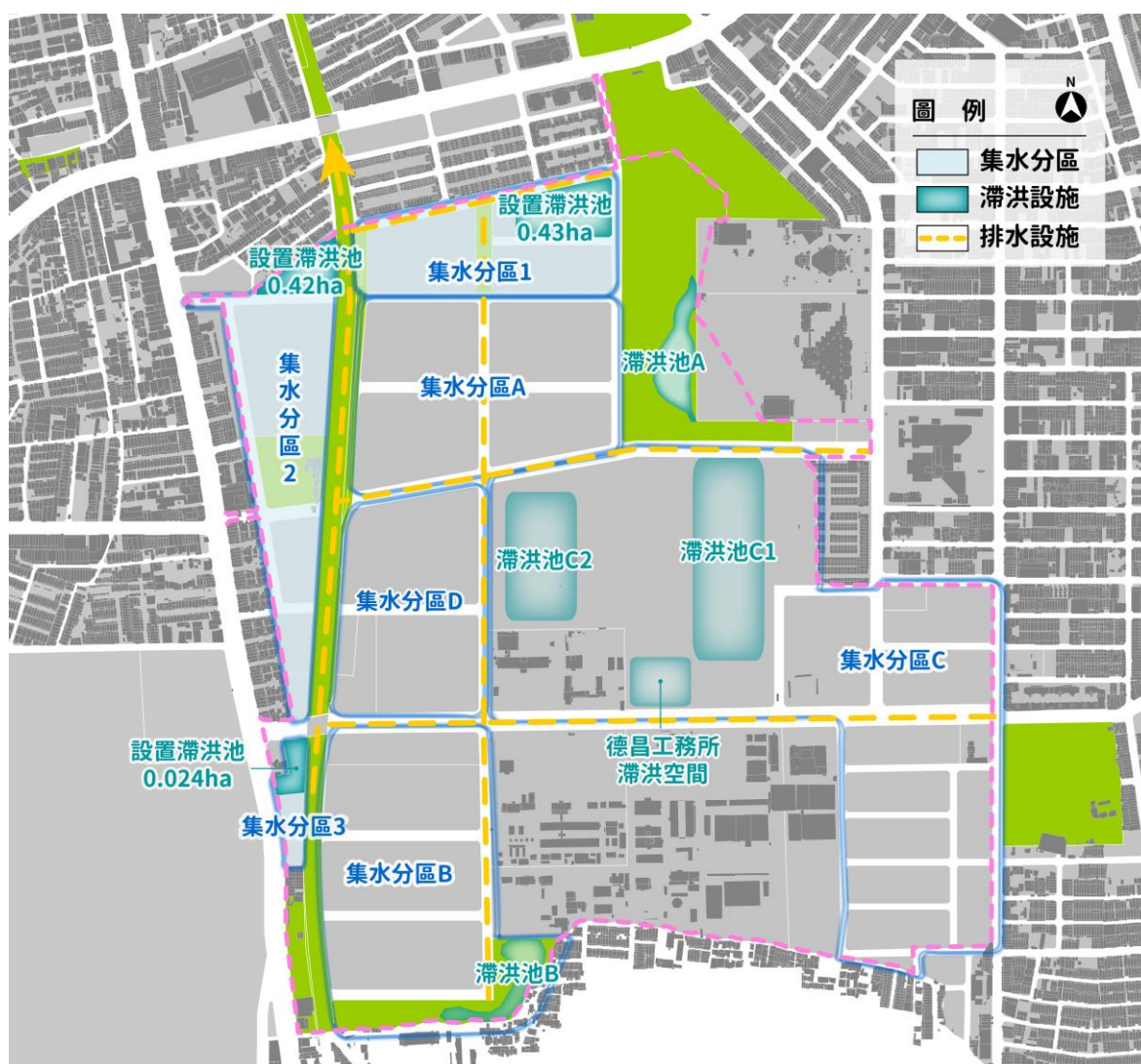


圖 4-3 本計畫滯洪池配置示意圖

課題二：土地使用規劃如何因應既有已發展區之合法建築物

【說明】

本計畫區範圍內合法建築物大致上分為二區：

一、南臺南車站 (舊址)

鐵路用地範圍內之南臺南車站 (舊址) 係屬合法建築物，座落於大同段 1086 地號，目前由臺南市政府文化局經管，尚未經文化資產價值評估。

二、保護區

本計畫區範圍南側保護區現況有 8 棟建築物，座落於大同段 1389 (部分)、1395、1396、1397、1398、1399、1400、1401、1402、1414 (部分) 地號等 10 筆土地，係於民國 66 年興建完成，後於民國 68 年「變更台南市東區竹篙厝段主要計畫 (通盤檢討)」由未設定區變更為保護區，係屬未設定區時期興建之合法建築。

【對策】

一、南臺南車站 (舊址) 及周邊規劃為公園

依本計畫於 108 年 11 月 13 日召開之機關協調會結論，臺南市文化資產管理處表示南臺南車站 (舊址) 尚未具文化資產身分，後續將依《文化資產保存法》相關規定辦理文化資產價值評估，考量其可能具有之歷史性、地方性、特殊性之文化價值，為利後續開發彈性，初步建議先行保存其建造物及附屬設施，將南臺南車站 (舊址) 及周邊範圍規劃為公園用地。

二、保護區內合法建築物座落範圍變更為住宅區

保護區內 8 棟合法建築物係屬未設定區時期之合法建築，故參酌「變更臺南市東區細部計畫 (第二次通盤檢討) 案 (暫予保留第 1 案、第 3 案)」第 3 案，都市計畫擬定前合法申請住宅使用建築，變更為第三種住宅區，維持原建蔽率 60%、原容積率 165%；如擬比照周邊以區段徵收方式開發之住宅區容積率 (210%) 使用，得以負擔回饋方式辦理，(以「申請變更土地面積之 10%」作為回饋，並以「繳交當期公告現值」之自願捐獻代金方式抵繳)。

四、開發方式層面

課題：南臺南站副都心開發方式應如何兼顧公平性與合理性

【說明】

依據 98 年 10 月「南臺南站副都心區段徵收可行性評估報告」，可行方案為第一期公共設施用地比例 49.68%，土地所有權人領回抵價地比例 40～42%，第二期公共設施用地比例 45.71%，土地所有權人領回抵價地比例 40～43%。此後，「變更臺南市東區主要計畫（南臺南站副都心地區）案」內政部都會委會第 720 次會議決議略以：「第二期主要計畫及區段徵收相關內容，除公共設施負擔比例盡可能與第一期區段徵收範圍一致外，其餘尚須臺南市政府與交通部鐵路改建工程局、交通部台灣鐵路管理局等協商確定」。最終，「南臺南站副都心第一期區段徵收案」公共設施用地比例為 49.82%。

此外，「臺南市區鐵路地下化計畫」於民國 105 年針對路廊工程用地範圍辦理主細變更，並確立其土地取得方式，略以：「配合臺南市區鐵路地下化工程所需取得之私有土地，應由交通部採一般徵收方式或私人捐贈方式取得；公有土地部分非屬市有地由交通部與臺南市政府依法辦理撥用，市有地則由交通部與臺南市政府協議使用」。

【對策】

第二期區段徵收範圍應扣除鐵路地下化工程徵收及原有合法建築物範圍，並將前述第一期公共設施用地比例（49.82%）及抵價地比例（40.45%）納入本計畫公共設施配比及財務評估參考，指導土地使用計畫。

第五章 發展定位與規劃構想

第一節 發展定位

一、計畫區發展定位

依據上位計畫之指導，並延續南臺南站副都心第一期開發區整體規劃構想，應引進通勤、休憩、住商等複合機能，並整備大型公共設施整體防救災功能。

（一）臺南市重要入口門戶與 TOD 據點

南臺南站副都心係屬臺南市重要入口門戶，於航空運輸方面，為臺南機場進入臺南市之入口；於鐵路運輸方面，有臺鐵地下化後增設之南臺南通勤站，為臺南都會區與高雄都會區接壤之重要 TOD 據點。

（二）多功能文化副都心

以大眾運輸場站、文化教育重大建設作為發展觸媒，配合後續整體開發區土地釋出，導入通勤、休憩、住商等複合機能。

二、計畫目標

本計畫目標如下：

- （一）本計畫區為東區最後一處發展腹地，且為臺南市重要交通門戶，應透過整體開發方式促進土地合理有效利用。
- （二）配合周邊重大建設確立，如臺鐵地下化定線、南臺南通勤站興建、科學未來館等，規劃合理土地使用分區及公共設施用地，帶動地區整體發展。
- （三）延續南臺南副都心整體規劃願景，導入通勤、休憩、住商等使用機能。
- （四）因應氣候變遷及極端氣候，強化公共設施與道路系統整體防救災機能。

第二節 規劃構想

依據前述發展定位及目標，本計畫未來將延續一期開發區住、商機能，並全面提升公共設施環境品質。

一、整體開發取得公共設施，健全地區排水及交通系統

本計畫區因屬第二期開發區，造成南臺南站副都心第一期開發區與西側建成區現況交通路網及排水設施未能有效連結，未來透過區段徵收整體開發方式取得並興闢公共設施，如公園、廣場、停車場、道路、滯洪設施、排洪設施等，健全地區排水及交通系統。

二、透過綠帶網絡串聯重要節點，連結地區生活休憩空間

（一）東西向 - 規劃多處開放休憩空間，連結既有巴克禮公園

巴克禮公園除具有環境教育之重要意義，更為東區、南臺南站副都心居民主要休憩場域，得透過規劃連續性的塊狀開放空間，藉以延伸並擴大地區生活休憩空間與氛圍，連結東側巴克禮公園至西側園道。

（二）南北向 - 以園道串聯多處開放空間、南臺南車站舊址與新站

規劃多處開放空間於鐵路地下化後園道沿線，透過鐵路地下化園道系統串聯南北兩側公園、南臺南車站舊址與新站，創造地區開放空間的連續性。

三、保存維護歷史空間，重塑場所精神

南臺南車站（舊址）具有相當的歷史文化意涵，代表地區鐵道文化的場所記憶，及戰爭歷史的精神，在規劃上應朝向保留歷史文化空間，來創造地區特色，在規劃上應維持公共設施，讓文化地景獲得永久性的保留，並促使南台南站的歷史場所精神獲得延續。

四、預留住、商發展腹地，延續既有住商機能

本計畫延續既有建成區與第一期開發區之住宅、商業機能，除於計畫區北側及南側預留居住發展腹地，並於車站周邊導入 TOD 發展模式，以混合使用方式形成一個同時滿足工作、商業、文化、教育、居住等多功能場域。

五、保留未設定區時期合法建物，維護民眾權益

南臺南站副都心地區南側有 8 戶未設定區時期之合法建築，為避免整體開發造成既有合法住戶權益受到損害，應於本次都市計畫檢討中調整為適合之土地使用分區，以提升開發可行性及維護民眾權益。



圖 5-1 南臺南站副都心地區整體規劃構想示意圖

第六章 實質計畫檢討

第一節 變更理由及原則

一、變更理由

本計畫變更主要基於下列理由：

- (一) 依據內政部民國 98 年 12 月 8 日第 720 次會議紀錄，將本計畫區（即南臺南站副都心區段徵收第二期之土地）列為暫予保留地區，待鐵路地下化細部設計完成後再行提案審議。因鐵路地下化已於民國 105 年完成都市計畫並已動工，遂行啟動剩餘暫予保留案之都市規劃。
- (二) 南臺南車站為臺南都會區與高雄都會區交界處，設站後具都會通勤機能，在 TOD 概念下，宜發展相關土地使用。
- (三) 配合地區滯洪與防災需求，透過整體規劃公共設施與地區排水，提升地區環境品質及改善地區排水狀況。
- (四) 本區位於南臺南站副都心（第一期發展區）與既成發展區間、「臺南市區鐵路地下化計畫」旁，需透過本區銜接整體交通路網，縫合都市空間。
- (五) 本區土地權屬單純，周邊地區大部分為台糖所有，整體開發可行性高。

二、變更原則

(一) 計畫層級劃分原則

- 1、道路系統：20 公尺（含）以上計畫道路原則上劃歸為主要計畫層級。
- 2、公共設施用地：公園用地、廣場用地、停車場用地、公園道用地等公共設施原則上劃歸為主要計畫層級。
- 3、公共設施編號：東區細部計畫公共設施編號代碼為「E」，俾利識別。
- 4、道路系統編號：東區南臺南站副都心周邊細部計畫道路系統編號代碼為「EG」，俾利識別。

(二) 整體規劃原則

- 1、整體機能延續性：延續第一期區徵區與既有發展區空間機能，以規劃住、商複合機能為主要原則，並於適當區位規劃公共設施強化地區交通、防災功能，提升地區生活品質。
- 2、交通系統連續性：現況道路系統不連續、寬度不相符，未能有效銜接既成發展區與南臺南站副都心，應考量重大建設衍生人口與交通量、整體都市發展之長遠性、實際土地利用狀況及開闢可行性等進行調整。
- 3、排水系統連續性：現況有歷史災害且排水系統不連續，應考量未來開發後衍生逕流量，預留滯洪與排水設施設置空間。
- 4、歷史空間保留：南臺南車站（舊址）雖尚未依《文化資產保存法》進行文化資產價值評估，但仍為潛在文化資產，其座落位置及周邊應規劃為公共設施，預留未來保存及活化彈性。
- 5、維護保護區合法建築權益：既有保護區合法使用之建築物座落土地，在不影響整體都市發展及公共設施前提下，應維護所有權人權益予以保留。
- 6、以區段徵收方式開發：除鐵路地下化範圍（「公道 27(鐵)」、「公道 28(鐵)」）維持原用地取得方式，及不涉及公共設施之合法建築外，其餘土地延續第一期以區段徵收方式開發。

第二節 變更計畫內容

考量土地使用現況及未來發展需求，本計畫共提出 4 件變更案，各變更案件詳細內容請詳表 6-1 及圖 6-1，變更前後主要計畫面積請詳表 6-2。

表 6-1 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或其他說明
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
1	計畫區北側農業區	農業區 (4.00 公頃)	中密度住宅區 (4.00 公頃)	1. 配合南臺南站副都心發展需求，並延續第一期發展區居住腹地、巴克禮公園休憩空間，故變更農業區、鐵路用地為中密度住宅區、公園用地、停車場用地及公園道用地，另於細部計畫規劃不同規模的住宅區街廓。 2. 另部分非屬鐵路地下化工程用地範圍之狹長型鐵路用地，併納入整體規劃。	【附帶條件】 以區段徵收方式辦理整體開發。
		農業區 (1.11 公頃)	「公 112」公園用地 (1.11 公頃)		
		農業區 (0.20 公頃)	「停 30」停車場用地 (0.20 公頃)		
		農業區 (0.34 公頃)	「公道 27」公園道用地 (0.34 公頃)		
		農業區 (0.15 公頃) 鐵路用地 (0.19 公頃)	「公道 19」公園道用地 (0.34 公頃)		
2	南臺南車站舊址南北兩側	中密度住宅區 (0.64 公頃)	「公 111」公園用地 (0.64 公頃)	為延續南臺南站副都心住、商複合機能，並配合未來整體發展需要，預留商業腹地，故變更南臺南車站舊址南北兩側土地為「商 142」商業區、公園用地、停車場用地、廣場用地及道路用地，另於細部計畫規劃不同規模的商業區街廓。	【附帶條件】 以區段徵收方式辦理整體開發。
		中密度住宅區 (0.56 公頃) 「公 27」公園用地 (3.65 公頃) 鐵路用地 (0.42 公頃)	「商 142」商業區 (4.63 公頃)		
		「公 27」公園用地 (0.85 公頃) 鐵路用地 (0.19 公頃)	「公 27」公園用地 (1.04 公頃)		

註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

表 6-1 變更內容明細表 (續 1)

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或 其他說明
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
2	南臺南車站舊址南北兩側	中密度住宅區 (0.07 公頃) 「公 27」公園用地 (0.29 公頃) 鐵路用地 (0.10 公頃)	「停 31」 停車場用地 (0.46 公頃)		
		中密度住宅區 (0.06 公頃) 「公 27」公園用地 (0.13 公頃) 鐵路用地 (0.03 公頃)	「廣 13」 廣場用地 (0.22 公頃)		
		中密度住宅區 (0.02 公頃) 「公 27」公園用地 (0.13 公頃) 鐵路用地 (0.05 公頃)	「3-63-20M」 道路用地 (0.20 公頃)		
3	油(專)7東側及南側	保護區 (0.24 公頃)	「公 113」 公園用地 (0.24 公頃)	配合南臺南站副都心發展需求，並延續第一期發展區居住腹地，故變更保護區、鐵路用地及道路用地為公園用地及中密度住宅區，另於細部計畫規劃不同規模的住宅區街廓。	【附帶條件】 以區段徵收方式辦理整體開發。
		保護區 (0.41 公頃)	中密度住宅區 (0.41 公頃)		
		保護區 (0.03 公頃) 鐵路用地 (0.02 公頃) 道路用地 (20 平方公尺)	「公 60」 公園用地 (0.05 公頃)		

註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

表 6-1 變更內容明細表 (續完)

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件 或 其他說明
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
4	大同路東側保護區	保護區 (0.12 公頃) 鐵路用地 (3 平方公尺)	中密度住宅區 (附) (0.12 公頃)	1.大同段 1395、1396、1397、1398、1399、1400、1401、1402 地號等 8 筆土地為未設定區時期 (民國 68 年 6 月 16 日以前) 之合法建築，為保障其既有合法權益，並考量現況使用範圍及土地利用整體性，故併同大同段 1389 (部分)、1414 (部分) 地號等 2 筆土地變更為中密度住宅區，維持原土地使用強度 (容積率 165%)，並免予回饋，不納入本計畫區段徵收範圍。 2.另考量實際使用需求及周邊以區段徵收方式開發之住宅區使用強度 (容積率 210%)，另於細部計畫訂定得以負擔回饋方式提升容積率。	【其他說明】 變更範圍：大同段 1389 (部分)、1395、1396、1397、1398、1399、1400、1401、1402、1414 (部分) 地號等 10 筆土地，不納入區段徵收範圍。

註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

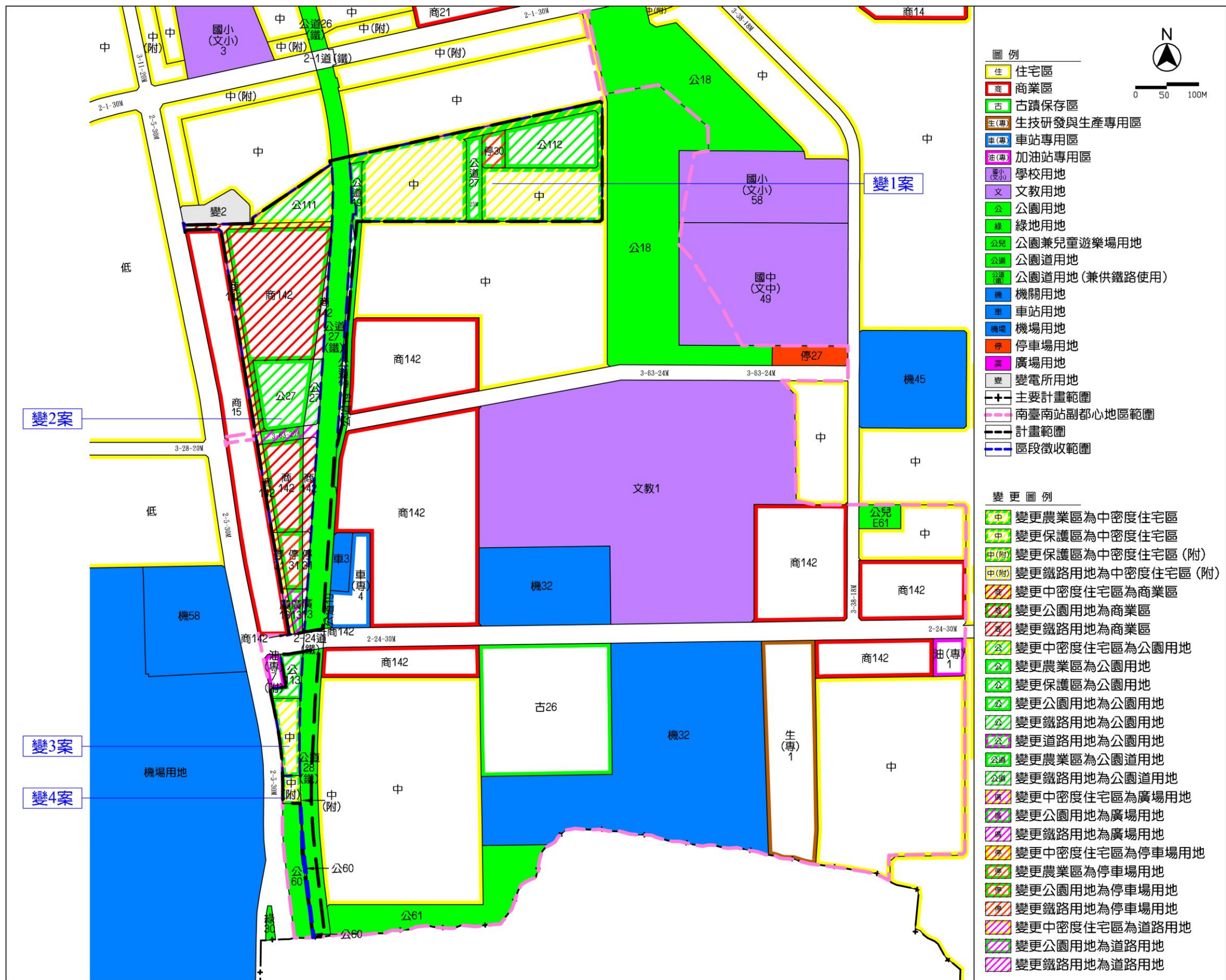


圖 6-1 變更計畫示意圖

表 6-2 變更前後主要計畫面積對照表

土地使用類別		計畫面積 （公頃）	變更 增減面積 （公頃）	變更後		
				計畫面積 （公頃）	占計畫 總面積 百分比 （%）	占都市發展 用地面積 百分比 （%）
土地 使用 分區	高密度住宅區	126.91		126.91	0.72	1.35
	中密度住宅區	1,505.22	+3.18	1,508.40	8.61	16.01
	低密度住宅區	2,875.70		2,875.70	16.41	30.53
	中心商業區	219.33		219.33	1.25	2.33
	次要商業區	212.39	+4.63	217.02	1.24	2.30
	工業區	1,020.89		1,020.89	5.83	10.84
	零星工業區	0.68		0.68	0.00	0.01
	文教區	95.56		95.56	0.55	1.01
	遊樂區	372.33		372.33	2.12	3.95
	保存區	2.71		2.71	0.02	0.03
	古蹟保存區	25.77		25.77	0.15	0.27
	保護區	238.76	-0.80	237.96	1.36	--
	農業區	5,065.58	-5.80	5,059.78	28.87	--
	國家公園區	1,779.63		1,779.63	10.15	--
	加油站專用區	6.12		6.12	0.03	0.06
	資源回收專用區	0.48		0.48	0.00	0.01
	河川區	771.04		771.04	4.40	--
	河川區（兼供道路使用）	23.57		23.57	0.13	0.25
	車站專用區	3.31		3.31	0.02	0.04
	野生動物保護區	4.02		4.02	0.02	--
	醫療專用區	0.47		0.47	0.00	0.00
	宗教專用區	29.66		29.66	0.17	0.31
	第一種電信專用區	5.65		5.65	0.03	0.06
	第二種電信專用區	0.43		0.43	0.00	0.00
	第三種電信專用區	1.58		1.58	0.01	0.02
	文化社教專用區	0.08		0.08	0.00	0.00
	瓦斯事業特定專用區	2.32		2.32	0.01	0.02
	電路鐵塔專用區	0.02		0.02	0.00	0.00
	特定專用區	9.27		9.27	0.05	0.10
	創意文化專用區	30.77		30.77	0.18	0.33
	觀光藝文商業專用區	2.34		2.34	0.01	0.02
	土壤汙染管制區	23.61		23.61	0.13	0.25
	生技研發與生產專用區	2.78		2.78	0.02	0.03
	遊憩服務專用區	3.16		3.16	0.02	0.03
	小計	14,462.14	+1.21	14,463.35	82.53	70.18

土地使用類別		計畫面積 (公頃)	變更 增減面積 (公頃)	變更後		
				計畫面積 (公頃)	占計畫 總面積 百分比 (%)	占都市發展 用地面積 百分比 (%)
公共設施用地	學校用地	527.13		527.13	3.01	5.60
	綠地	53.04		53.04	0.30	0.56
	公園用地	269.77	-1.97	267.80	1.53	2.84
	公園用地(兼供排水使用)	1.00		1.00	0.01	0.01
	公園用地(兼供鐵路使用)	0.16		0.16	0.00	0.00
	公園兼兒童遊樂場用地	1.74		1.74	0.01	0.02
	兒童遊樂場用地	3.57		3.57	0.02	0.04
	體育場用地	41.95		41.95	0.24	0.45
	文教用地	14.92		14.92	0.09	0.16
	社教用地	4.12		4.12	0.02	0.04
	文化社教用地	0.81		0.81	0.00	0.01
	廣場用地	6.05	+0.22	6.27	0.04	0.07
	廣場兼停車場用地	0.46		0.46	0.00	0.00
	機關用地	107.42		107.42	0.61	1.14
	機關用地(兼供排水使用)	0.03		0.03	0.00	0.00
	停車場用地	4.38	+0.66	5.04	0.03	0.05
	批發市場用地	18.78		18.78	0.11	0.20
	零售市場用地	9.24		9.24	0.05	0.10
	郵政用地	1.92		1.92	0.01	0.02
	變電所用地	11.54		11.54	0.07	0.12
	加油站用地	0.13		0.13	0.00	0.00
	機場用地	396.23		396.23	2.26	4.21
	電路鐵塔用地	0.18		0.18	0.00	0.00
	公墓用地	115.08		115.08	0.66	1.22
	殯儀館用地	4.70		4.70	0.03	0.05
	火葬場用地	0.65		0.65	0.00	0.01
	港埠用地	139.15		139.15	0.79	1.48
	水域用地	147.53		147.53	0.84	--
	防洪抽水站用地	0.69		0.69	0.00	0.01
	污水處理場用地	25.10		25.10	0.14	0.27
	垃圾處理場用地	30.06		30.06	0.17	0.32
	汙水、廢棄物處理場、防洪抽站用地	13.16		13.16	0.08	0.14
	民用航空站用地	1.22		1.22	0.01	0.01
	自來水事業用地	0.30		0.30	0.00	0.00
	滯洪池用地	4.19		4.19	0.02	0.04
	醫療用地	4.12		4.12	0.02	0.04

土地使用類別	計畫面積 (公頃)	變更 增減面積 (公頃)	變更後		
			計畫面積 (公頃)	占計畫 總面積 百分比 (%)	占都市發展 用地面積 百分比 (%)
社福用地	2.03		2.03	0.01	0.02
河道用地	104.68		104.68	0.60	--
河道兼道路用地	1.46		1.46	0.01	0.02
河道用地兼供道路使用	0.80		0.80	0.00	0.01
水利設施用地	0.06		0.06	0.00	0.00
公園道用地	73.69	+0.68	74.37	0.42	0.79
公園道用地(兼供鐵路使用)	10.29		10.29	0.06	0.11
道路用地	868.12	+0.20	868.32	4.95	9.22
道路用地(兼供排水使用)	15.60		15.60	0.09	0.17
道路用地(兼供鐵路使用)	0.54		0.54	0.00	0.01
交通用地	1.10		1.10	0.01	0.01
鐵路用地	9.37	-1.00	8.37	0.05	0.09
鐵路用地(兼供河川使用)	0.10		0.10	0.00	0.00
車站用地	2.56		2.56	0.01	0.03
高速公路用地	11.64		11.64	0.07	0.12
高速公路用地(兼供排水使用)	0.05		0.05	0.00	0.00
小計	3,062.60	-1.21	3,061.39	17.46	29.81
都市發展用地	9,413.50	+6.60	9,420.10	53.75	100.00
總面積	17,524.74	0.00	17,524.74	100.00	--

註：1.都市發展用地不含農業區、保護區、國家公園區、河川區、野生動物保護區、水域用地及河道用地等面積。

2.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

第七章 檢討後計畫

第一節 計畫年期與人口

一、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

二、計畫人口

依據民國 99 年已發布實施之「變更臺南市東區主要計畫(南臺南站副都心地區)」所載，第一期發展區計畫人口為 9,000 人，居住密度為 350 人/公頃，以此居住密度訂定第二期發展區計畫人口為 1,600 人。

第二節 土地使用計畫

規劃為複合型住、商發展機能，預計導入居住、辦公、生活商業、旅館等，規劃有住宅區及商業區等 2 項土地使用分區，面積約 9.16 公頃，占計畫面積約 53.53%，分述說明如下：

一、住宅區

規劃「中密度住宅區」於計畫區南、北兩側，以延續南臺南副都心第一期區段徵收區之發展，另於細部計畫層級規劃不同規模的住宅區街廓；此外，於計畫區南側依現況合法建築物規劃「中密度住宅區(附)」(容積率 165%)，未來如擬依已完成區段徵收開發之第五種住宅區使用，應以負擔回饋方式辦理(以「申請變更土地面積之 10%」作為回饋，並以「繳交當期公告現值」之自願捐獻代金方式抵繳)，合計住宅區計畫面積為 4.53 公頃。

二、商業區

規劃「商 142 商業區」於南臺南車站(舊址)南、北兩側，以延續南臺南副都心第一期區段徵收區之發展，計畫面積為 4.63 公頃，另於細部計畫層級規劃不同規模的商業區街廓。

第三節 公共設施計畫

規劃有公園用地、公園道用地、公園道用地 (兼供鐵路使用)、停車場用地、廣場用地、道路用地等 6 項公共設施用地，面積合計約 7.95 公頃，占計畫面積約 46.47%，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 10 條規定：「非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比 (29.85%)」。

本計畫檢討後五項公共設施用地面積合計約 5.20 公頃，占計畫面積約 30.39%，符合都市計畫法第 45 條規範：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，其占用地總面積不得少於全部計畫面積 10%」。

本次變更後實際透過區段徵收取得之公共設施用地面積約 6.80 公頃(不含鐵路地下化之公園道)；其中透過區段徵收取得之五項公共設施用地 (公園、廣場、公園道) 面積約 3.64 公頃。

一、公園用地

共規劃 5 處公園用地，分別為「公 27」、「公 60」、「公 111」、「公 112」、「公 113」。「公 27」涵蓋南臺南車站舊址，應與歷史空間整體規劃；「公 111」、「公 112」得串聯巴克禮公園，型塑生活休憩空間，並強化地區滯洪排水機能。

二、公園道用地

計畫區北側規劃有 1 處 25 公尺寬「公道 27」公園道，型塑並串聯地區休憩空間；並於鐵路地下化東側規劃「公道 19」公園道，增加未來道路規劃彈性。

三、公園道用地 (兼供鐵路使用)

貫穿計畫區南、北之「公道 27 (鐵)」、「公道 28 (鐵)」公園道用地 (兼供鐵路使用)，係屬臺南市區鐵路地下化範圍。

四、停車場用地

共規劃 2 處停車場用地，分別為「公 112」西側之「停 30」、「車 3」車站用地西側之「停 31」停車場用地，為未來通勤旅客預留停車及其他服務空間。

五、廣場用地

「車(專)4」車站專用區西側規劃 1 處「廣 13」廣場用地，為車站入口門戶預留入口意象及休憩空間。

六、道路用地

規劃有 1 處主要計畫道路用地(3-63-20M)，以延續 3-63-24M 崇興路；另於細部計畫層級規劃 8~15 公尺不同寬度的地區出入道路。

表 7-1 變更後南臺南站副都心(二期)主要計畫面積表

分區及用地		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用 分區	中密度住宅區	4.53	26.49
	「商 142」商業區	4.63	27.04
	小計	9.16	53.53
公共 設施 用地	公園用地	3.08	18.01
	廣場用地	0.22	1.31
	停車場用地	0.66	3.85
	公園道用地	0.68	3.96
	公園道用地(兼供鐵路使用)	3.11	18.18
	道路用地	0.20	1.16
	小計	7.95	46.47
合計		17.11	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

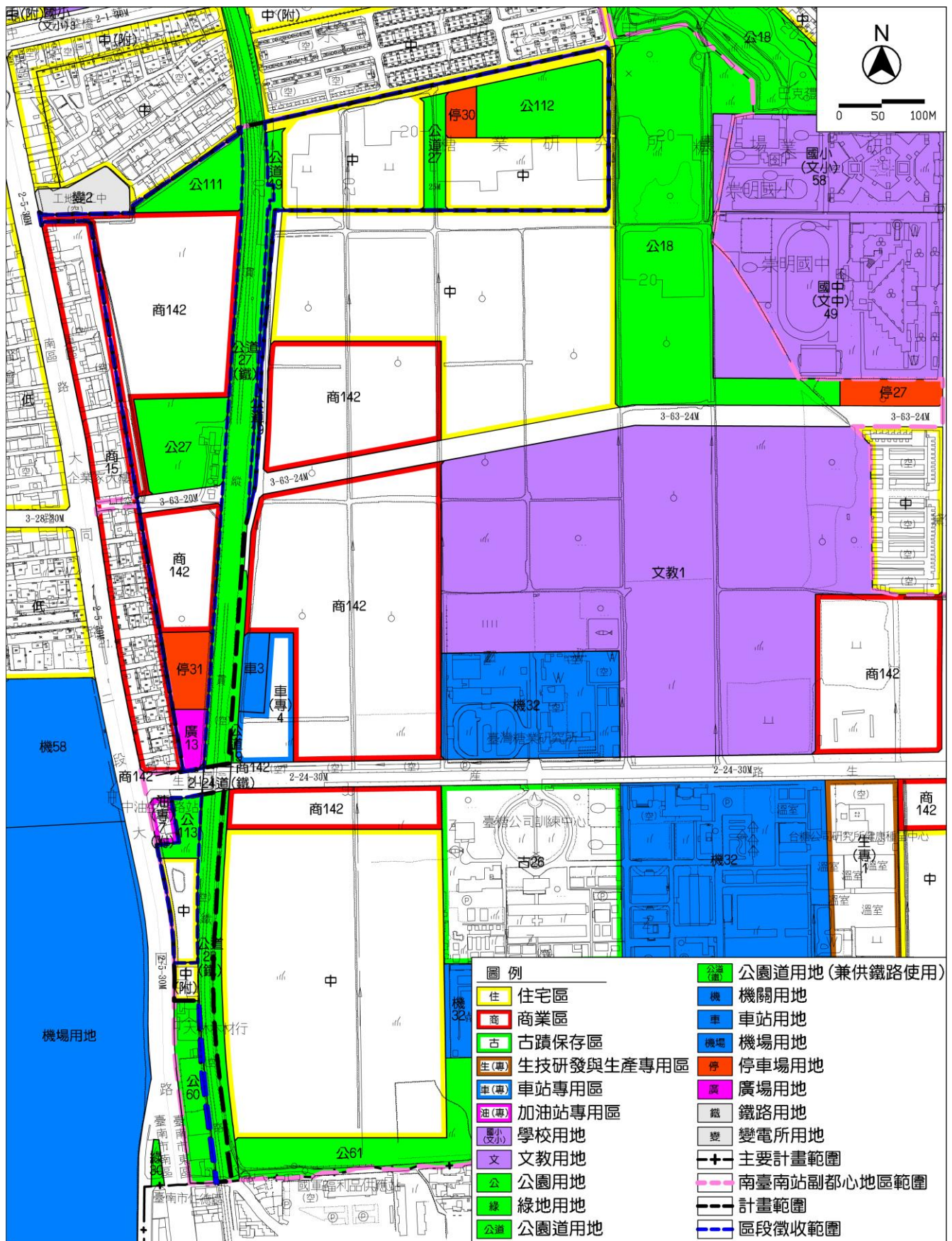


圖 7-1 南臺南站副都心（二期）變更後主要計畫示意圖

表 7-2 變更後南臺南站副都心（二期）公共設施用地明細表

公共設施用地	公共設施編號	面積（公頃）	備註
公園用地	公 27	1.04	南臺南車站（舊址）
	公 60	0.05	
	公 111	0.64	
	公 112	1.11	
	公 113	0.24	
	小計	3.08	
公園道用地	公道 19	0.34	
	公道 27	0.34	
	小計	0.68	
公園道用地 （兼供鐵路使用）	公道 27（鐵）（部分）	2.24	鐵路地下化範圍
	公道 28（鐵）（部分）	0.87	鐵路地下化範圍
	小計	3.11	
停車場用地	停 30	0.20	
	停 31	0.46	
	小計	0.66	
廣場用地	廣 13	0.22	
道路用地	--	0.20	主要計畫道路 3-63-20M
合計		7.95	

註：表內數據四捨五入至小數點後第二位；表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

第四節 交通系統計畫

除主要計畫中已建構聯外道路及主要道路，後續細部計畫應規劃地區出入道路。

一、聯外道路

以南臺南站副都心地區周邊之臺 1 線，即 30 公尺寬中華東路 (2-1-30M) 及 30 公尺寬大同路 (2-5-30M) 為主要聯外道路。

- (一) 2-1-30M：中華東路 (臺 1 線) 為南臺南站副都心地區北側道路，西接大同路、北至臺南市中心及國道一號。
- (二) 2-5-30M：大同路 (臺 1 線) 為南臺南站副都心地區西側道路，北接中華東路、南至臺南機場與仁德區。
- (三) 2-24-30M：生產路為南臺南站副都心地區內東、西向主要道路，東接崇明路、西至大同路。
- (四) 公道 27 (鐵)、公道 28 (鐵)：南臺南站副都心地區內主要南、北向道路，為臺南市區鐵路地下化範圍。

二、主要道路

規劃有東西向 3-63-20M 主要道路，以延續原 3-63-24M 崇興路，向東通往臺南市立醫院。

表 7-3 變更後南臺南站副都心 (二期) 計畫道路明細表

道路 編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點	道路 層級	備註
公道 27 (鐵)	--	890	北自 2-1-30M，南至 2-24-30M	聯外	鐵路地下化 工程範圍
公道 28 (鐵)	--	450	北自 2-24-30M，南至計畫區南界	聯外	鐵路地下化 工程範圍
公道 27	25	135	北自 EG-60-12M，南至 EG-37-15M	地區	
3-63	20	100	東自公道 27 (鐵)，西至 EG-59-15M	主要	崇興路

第八章 實施進度及經費

第一節 開發方式

一、區段徵收

南臺南站副都心(第一期發展區)經民國98年12月8日內政部都市計畫委員會第720次會議審議通過,明定依區段徵收方式辦理開發,並於民國107年2月完成區段徵收作業。本計畫範圍所屬之南臺南站副都心(第二期發展區)將延續第一期開發方式,採區段徵收方式取得,面積約13.87公頃。

二、鐵路地下化工程

配合臺南市區鐵路地下化工程所需取得之私有土地,應由交通部採一般徵收方式或私人捐贈方式取得;公有土地部分非屬市有地由交通部與臺南市政府依法辦理撥用,市有地則由交通部與臺南市政府協議使用。

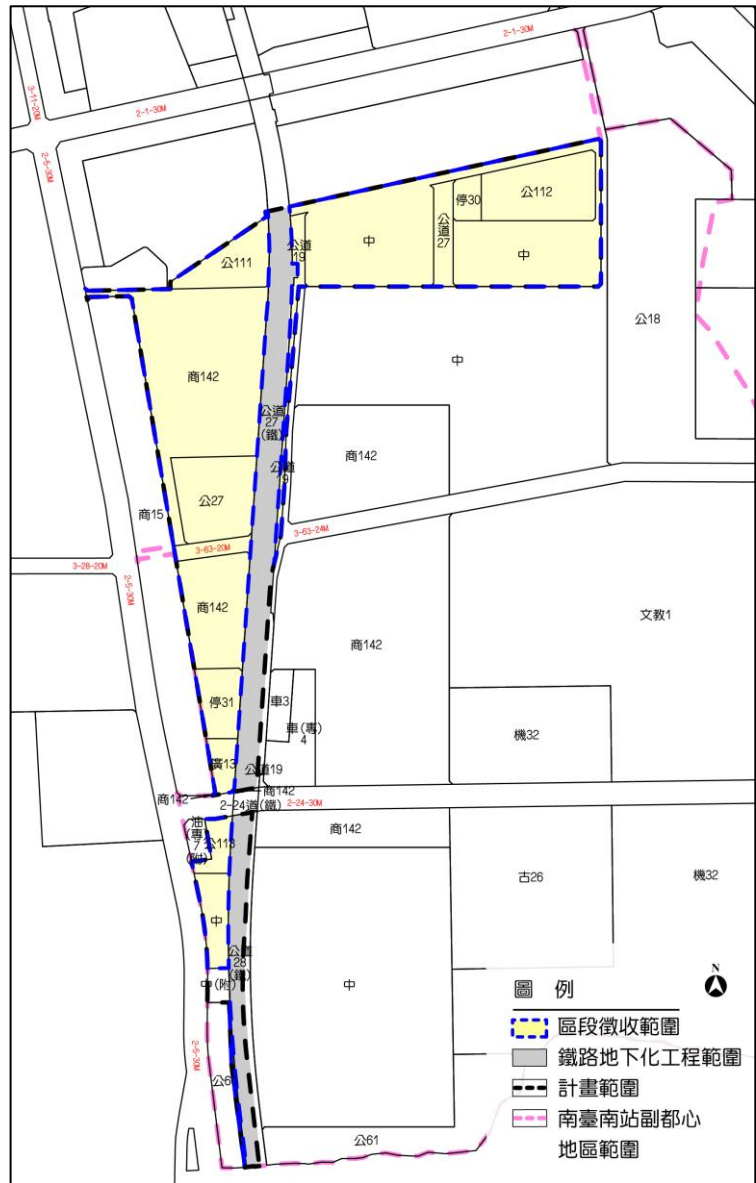


圖 8-1 計畫區開發方式示意圖

第二節 實施進度及經費

本計畫區段徵收作業預計於都市計畫發布實施後約 8 年內完成，進度期程必要時得視區段徵收主辦單位之實際辦理進度酌予調整之，各項公共設施用地取得方式及開關經費詳下表所示。

表 8-1 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開關經費 (萬元)	主辦 單位	期程	經費 來源
		一般 徵收	區段 徵收	其他	工程費、 補償費、其他			
公園用地	3.08		✓		33,211	臺南市 政府	110 年 118 年	依據區段 徵收相關 規定辦理
停車場用地	0.66		✓					
廣場用地	0.22		✓					
公園道用地	0.68		✓					
道路用地	2.16		✓					
公園道用地 (兼供鐵路使用)	3.11	✓		✓	詳註 2	交通部 、 臺南市 政府	105 年 111 年	詳註 2

註：1、表內開關經費與期程得視實際狀況調整。

- 2、配合臺南市區鐵路地下化工程所需取得之私有土地，應由交通部採一般徵收方式或私人捐贈方式取得；公有土地部分非屬市有地由交通部與臺南市政府依法辦理撥用，市有地則由交通部與臺南市政府協議使用。

【 附 件 一 】

臺南市政府同意辦理 都市計畫迅行變更核准函

(109.08.04 府都綜字第 1090870524 號函)

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號(永華市政中心)

承辦人：林建亨

電話：06-3901409

傳真：06-2982852

電子信箱：lcheng@mail.tainan.gov.tw

70801

臺南市安平區永華路2段6號

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年8月4日

發文字號：府都綜字第1090870524號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「變更臺南市東區主要計畫(南台南站副都心地區)(暫予保留及周邊地區)暨擬定細部計畫案」，同意依都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫迅行變更，請查照。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府地政局、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科

市長黃偉哲

【 附 件 二 】

都市計畫變更前座談會 會議紀錄及意見處理情形

(108.09.02)

**「變更南臺南東區主要計畫（南臺南站副都心地區）（暫予保留及
周邊地區）暨擬定細部計畫案」都市計畫變更前座談會
會議紀錄及意見處理情形**

一、開會時間：中華民國 108 年 9 月 2 日（星期二）下午 2 時 30 分

二、開會地點：東區崇明里活動中心（臺南市東區中華東路三段 569 號）

三、主 持 人：林科長惠真 紀 錄：林建亨

四、列席人員：（詳會議簽到簿）

五、會議記錄及意見處理情形：

項次	會議記錄	意見處理
一	與會人員發言摘要	
(一)	東智里里長	
1	大同路東側、生產路南側部分私有土地在都市計畫變更前為可建築土地，且有合法建築物，過去都市計畫變更為保護區未通知所有權人並造成其權益受損，期望未來能朝住宅區規劃，保障所有權人權益。相關草案如公開展覽，請知會本人以利告知該所有權人等。	經查，大同段 1395、1396、1397、1398、1399、1400、1401、1402 地號等 8 筆土地為未設定區時期（民國 68 年 6 月 16 日以前）之合法建築，本計畫公開展覽草案已規劃為住宅區，以保障民眾權益。
2	都市計畫方案應考量整體排水及滯洪空間，減少淹水風險。	本計畫公開展覽草案已於地勢低窪處規劃有大面積公園，預留未來滯洪空間及排水設施設置空間。
(二)	崇明里里長	
1	未來鐵路地下化及路橋拆除後，本里將無活動中心，建議本案於現行「公兒 E34」、「公 27」一帶預留未來崇明里活動中心興建使用空間。	敬悉，俟後續實際使用需求依相關程序辦理。
2	南臺南站副都心第一期區段徵收完成後，文教用地雖有設置臨時滯洪池，惟遇強降雨時仍無法足夠容納滯洪量，造成周邊淹水，第二期規劃應考量地區排水需求，妥善規劃排水路線與滯洪空間，另排水箱涵可考慮由國民路排出。	有關滯洪空間及排水設施實際設置區位，俟後續出流管制計畫書核定後，由水利局依相關規定妥為辦理。
3	未來南臺南站副都心發展成熟後，可能衍生更多學齡人口，崇明國中及崇明國小能否足夠容納，應納入考量。	敬悉，納入後續審議參考。

項次	會議記錄	意見處理
一	與會人員發言摘要	
4	考量整體交通路網及道路安全，有關 20M 國民路銜接 24M 崇興路路段部分，現行計畫為 10M 寬，如要拓寬至 20M 雖可紓解車流，惟將涉及合法建物拆除，建議應先與相關土地及建物所有權人溝通並保障其權益。	本計畫已於 109 年 7 月 27 日召開「南臺南站副都心第二期規劃（草案）涉及私有土地及建築物所有權人意見交流座談會」，並與所有權人進行意見交流。
(三)	台灣糖業股份有限公司	
1	建議都市計畫方案應以較宏觀尺度，整體考量地區排水及交通系統。	敬悉，納入後續審議參考。
2	依平均地權條例第 54 條規定，區段徵收抵價地總面積以徵收總面積 50% 為原則，且不得少於 40%，為保障本公司權益，建議未來第二期區段徵收之抵價地總面積不低於 40.35%（比照第一期），並不致分配到公共設施用地。	依據民國 99 年核定之南臺南站副都心第一期區段徵收計畫書，奉內政部民國 99 年 3 月 29 日內授中辦地字第 0990724094 號函核定抵價地比例為 40.45% 在案，第二期區段徵收區基於公平原則，假設抵價地比例設定為 40.45% 進行相關評估，惟實際抵價地比例仍須經中央主管機關核准。
(四)	交通部臺灣鐵路管理局（書面意見）	
	為配合交通部鐵道局辦理「臺南市區鐵路地下化計畫」，本局臺南站區內既有部分鐵路公務建物將辦理拆除，現正規劃於本案都市計畫範圍內之臺南市東區大同段 1387-1、1391、1392、1393 及 1394 地號等 5 筆保護區土地新建辦公廳舍使用，為本局業務使用需要，請貴府協助辦理前開 5 筆土地使用分區變更為鐵路用地。	經查，臺南市東區大同段 1387-1、1391、1392、1393 及 1394 地號等 5 筆土地現行計畫為保護區，本計畫公開展覽草案規劃為公園用地、住宅區，有關意見將納入後續審議參考。
二	回應說明	
(一)	本案前已與交通局、水利局、地政局等相關局處持續討論草案規劃內容，本次座談會相關意見將納入草案規劃參考，持續研議。	
(二)	有關 20M 國民路銜接 24M 崇興路路段，現行計畫為 10M 計畫道路，如拓寬將涉及合法建物拆除一節，市府將先研擬配套措施並與土地及建物所有權人溝通。	
(三)	第一期區段徵收已有規劃部分學校用地供崇明國小及崇明國中使用，有關未來副都心發展後，該校地能否足夠容納相關學齡人口，後續將邀集教育局討論。	
(四)	有關保護區現有建物，經查係於未設定區時期興建之合法建物，後續將參考現有案例，納入草案規劃研議，以保障其權益。	

六、散會：下午 4 時整。

召開「變更臺南市東區主要計畫(南台南站副都心地區)(暫予保留及
周邊地區)暨擬定細部計畫案」都市計畫變更前座談會

簽到簿

一、開會時間：中華民國 108 年 9 月 2 日(星期一)下午 2 時 30 分

二、開會地點：東區崇明里活動中心(臺南市東區中華東路三段 569 號)

三、主 持 人：林科長惠真

林惠真

四、出席單位：

單位	簽名
東區崇明里里長 張家詒	張家詒
東區東智里里長 陳素芳	陳素芳
南區大恩里里長 施國熙	
南區大忠里里長 許智雄	
臺南市政府 地政局	方政添 戴詒希
臺南市政府 水利局	孫坤池
臺南市政府 交通局	

單位	簽名
臺南市 文化資產管理處	方勝弘
臺南市 東區區公所	黃耀賢
臺南市 東區崇明里辦公處	
台灣糖業 股份有限公司 台南區處	陳增聰、林忠誠
交通部 臺灣鐵路管理局	楊政盈 (高雄工務段)
臺南市政府 都市發展局	柯建亨
龍邑工程顧問 股份有限公司	龔平

業務承辦人員	
業務單位主管	