

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國109年12月25日
發文字號：府都規字第1091493988A號
附件：



主旨：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（配合報部編號第四十九案）細部計畫」案自109年12月28日起依法再公開展覽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109年12月28日起30天。
- 二、再公開展覽地點：再公開展覽計畫書公告於本府公告欄、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）及本市永康區公所公告欄。
- 三、公告圖說：再公開展覽計畫書1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國110年1月5日上午10時整，於本市永康區公所3樓禮堂舉行（地址：臺南市永康區中山南路655號），歡迎踴躍參加。
- 五、再公開展覽期間內公民或團體如對本次再公開展覽計畫圖說內容有任何意見，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

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)
(配合報部編號第四十九案)細部計畫案

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 0 9 年 1 2 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	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(配合報部編號第四十九案)細部計畫案		
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		
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	第一次：自民國 100 年 8 月 5 日起 30 天，刊登於 100 年 8 月 4 日中華日報 D7 版。 第二次：自民國 100 年 12 月 2 日起 30 天，刊登於 100 年 12 月 2 日民眾日報第 7 版。	
	公開展覽	民國 103 年 5 月 8 日府都規字第 1030144222A 號函公告辦理，公告期間自民國 103 年 5 月 10 日起 30 天，刊登於民國 103 年 5 月 9~11 日中國時報。	
	公開展覽說明會	1.民國 103 年 5 月 22 日下午 2 時整，於新市區多功能活動中心召開。 2.民國 103 年 5 月 27 日下午 3 時整，於新化區公所召開。 3.民國 103 年 5 月 29 日下午 7 時整，於永康區社教中心召開。 4.民國 103 年 6 月 3 日下午 7 時整，於永康區東橋里活動中心召開。 5.民國 103 年 6 月 5 日下午 7 時整，於永康區鹽行社教文化會館召開。	
人民團體對本案之反映意見	詳人民或機關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	1.臺南市都市計畫委員會 105 年 4 月 22 日第 51 次會議審議通過。 2.臺南市都市計畫委員會 108 年 12 月 23 日第 85 次會議審議。 3.臺南市都市計畫委員會 109 年 5 月 22 日第 89 次會議審議。 4.臺南市都市計畫委員會 109 年 9 月 30 日第 93 次會議審議。	

目 錄

壹、緒論.....	1
一、辦理緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、計畫位置與範圍.....	2
貳、基地發展條件.....	4
一、基地發展現況.....	4
二、土地權屬及相關議題.....	7
參、空間發展構想.....	11
一、主要計畫變更內容及指導原則.....	11
二、發展定位與願景.....	18
三、交通影響及改善策略.....	25
肆、土地使用分區管制內容.....	33
一、修訂原則.....	33
二、土地使用分區管制要點.....	34
附件一 105 年 4 月 22 日臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄	
附件二 108 年 12 月 23 日臺南市都市計畫委員會第 85 次會議紀錄	
附件三 109 年 5 月 22 日臺南市都市計畫委員會第 89 次會議紀錄	
附件四 109 年 9 月 30 日臺南市都市計畫委員會第 93 次會議紀錄	

圖目錄

圖一	報部編號第四十九案位置示意圖.....	2
圖二	報部編號第四十九案範圍示意圖.....	3
圖三	計畫區及其周邊土地使用現況分布示意圖.....	5
圖四	計畫區建築物現況分布示意圖.....	6
圖五	本計畫範圍土地權屬套繪都市計畫街廓分布示意圖.....	8
圖六	都市計畫變更示意圖(內政部都委會審竣版本).....	13
圖七	變更後都市計畫示意圖.....	16
圖八	本次變更後細部計畫土地使用計畫示意圖.....	17
圖九	本計畫區周邊都市空間結構示意圖.....	19
圖十	本計畫區交通系統動線示意圖.....	20
圖十一	本次變更後動線規劃與停車用地規劃示意圖.....	37
圖十二	本計畫公共開放空間及建築退縮管制示意圖.....	38

表目錄

表一	本計畫區土地使用現況面積一覽表.....	4
表二	本計畫範圍現況土地面積及人數統計表.....	7
表三	本計畫範圍土地權屬綜整表.....	8
表四	變更內容明細表(內政部都委會審竣版本).....	11
表五	本次變更後主要計畫、細部計畫土地使用綜理表(內政部 都委會第 937 次會議審竣版本).....	14
表六	本計畫區就業活動人口推估一覽表.....	23
表七	本計畫區可容納居住人口推估表.....	24
表八	依現行計畫使用尖峰時段交通需求推估表.....	26
表九	本計畫區變更後尖峰時段居住人口交通需求推估表.....	28
表十	本計畫區變更後尖峰時段活動人口交通需求推估表.....	29
表十一	本計畫區變更後新增之衍生交通量綜理表.....	29
表十二	本計畫區周邊道路目標年交通量與平均旅行速率分析表.....	31

壹、緒論

一、辦理緣起

本案基地位於永康交流道與臺鐵永康車站間，通盤檢討前原屬甲種工業區（工甲三）、保護區、加油站專用區及周邊公共設施用地。本府辦理「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」時，經本市及內政部都市計畫委員會參採人民陳情意見，基於工業區內既有產業轉型發展需求，同時因應本府推動市區鐵路立體化延伸永康區與高速公路側車道北延工程等公共建設推動需求，同意本案變更為產業專用區、清管站專用區及相關公共設施用地；並附帶規定除清管站專用區外，其餘範圍（11.512 公頃）應辦理市地重劃開發。

依本案（報部編號第四十九案）提 107 年 12 月 18 日內政部都市計畫委員會第 937 次會議決議略以：「產業專用區以提供產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施使用為主，其建蔽率不得大於 70%，變更後容積率按『都市計畫工業區檢討變更審議規範』第七點規定，不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率，並得視實際需要，於細部計畫中分別予以不同程度之使用管制...」；另依照內政部都市計畫委員會有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，報部編號第四十九案之變更計畫應於完成本市都市計畫委員會審定細部計畫後，依「平均地權條例」等相關法令規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

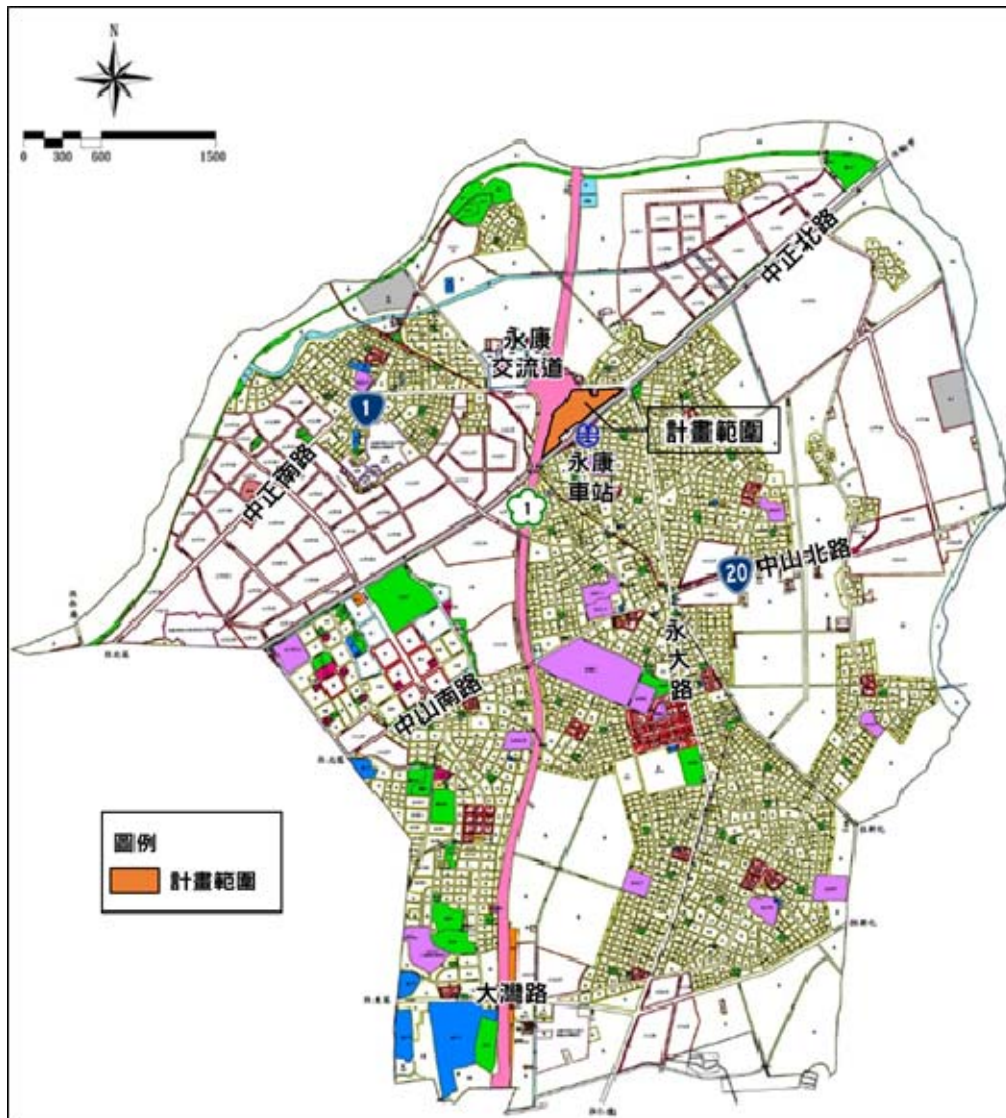
為符合上開內政部都市計畫委員會審議決議及規定，並有效管制整體開發區內土地及建物使用行為，辦理本案細部計畫增訂土地使用分區管制要點，本細部計畫經 109 年 9 月 30 日臺南市都市計畫委員會第 93 次會議審議通過，因變更計畫內容超出原公開展覽範圍，爰補辦本次公開展覽及說明會，並俟本案市地重劃計畫經主管機關審核通過後，連同報部編號第四十九案變更計畫，一併辦理發布實施。

二、法令依據

本次都市計畫定期通盤檢討作業乃依都市計畫法第26條規定辦理。

三、計畫位置與範圍

本計畫區位於臺南市永康區，屬「高速公路永康交流道特定區計畫」之部分甲種工業區(甲工三)、部分保護區、部分加油站專用區、廣場用地(兼供自行車道使用)及廣場(兼停車場)用地(廣停二)，計畫位置緊鄰國道一號永康交流道及臺鐵永康車站。計畫範圍西至國道一號、南至臺鐵縱貫鐵路、東至中正北路(省道台一線)。計畫面積約 11.737 公頃，計畫位置及範圍詳圖一、圖二所示。



圖一 報部編號第四十九案位置示意圖



圖二 報部編號第四十九案範圍示意圖

貳、基地發展條件

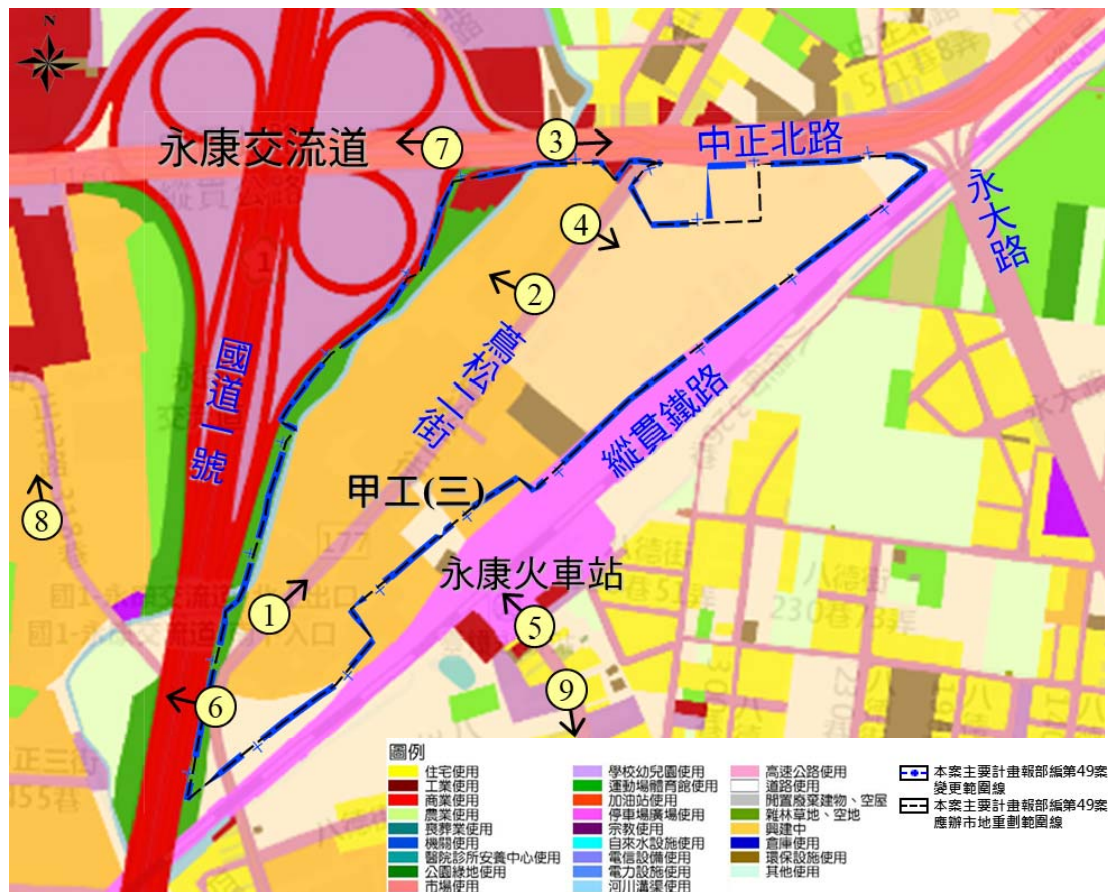
一、基地發展現況

本計畫區位於高速公路永康交流道附近特定區計畫甲工(三)地區現況多為工業使用及商業使用，其餘為空置地及雜林草地等，其工業廠房係以蔦松二街(市道 177 線)為中心兩側均分布，有大成長城企業股份有限公司、全能生技等企業之大型廠房屋落，而台灣中油股份有限公司範圍土地現況為永康油庫，現地設施包括清管站、供油專管區、辦公室、倉庫等重要商業設施。

表一 本計畫區土地使用現況面積一覽表

使用別	使用面積(公頃)	估計總面積比例(%)
工業使用	5.319	46.20
商業使用	3.729	32.40
道路使用	1.172	10.18
河川溝渠使用	0.363	3.15
空置地	0.688	5.98
雜林草地	0.241	2.09
總計	11.512	100.00

資料來源：107 年國土利用調查。



資料來源：107 年國土利用調查。

圖三 計畫區及其周邊土地使用現況分布示意圖

甲工(三)周邊主要分別為南側永康火車站暨其鐵路廊帶、西側、北側國道 1 號高速公路及永康交流道與東側省道臺 1 線縱貫道路所包圍夾雜。因受交通設施位置影響，而與周邊環境產生空間阻隔，其周邊環境現況依區位可分述如下：

(一)國道一號以西地區，現況多作為工業使用，建築型態以 1-2 層樓之鐵皮廠房為主。

(二)鐵路以南地區，現況多作為住宅使用，建築型態以 2-3 層樓之住宅為主。

(三)中正北路(省道台一線)以東地區，多為臨街性商業使用，建築型態以 2-3 層樓高，1 樓作店面，2、3 樓作住宅之混合使用情形為主。



圖四 計畫區建築物現況分布示意圖

二、土地權屬及相關議題

(一)本計畫區土地權屬分析

本計畫範圍內土地位屬臺南市永康區鹽東段，土地權屬以私人土地為主，面積約 10.850 公頃，佔計畫面積 94.25%，其中又以大成長城企業股份有限公司所屬土地為最多主要分布於蔦松二街北側，台灣中油股份有限公司則位於蔦松二街東側臨中正北路，而台南市農會則分布於永車站北側；公有土地則分別為中國民國、臺南市政府及員林鎮公所管有之中華民國土地，面積約 0.622 公頃，佔計畫面積 5.40%，詳表三及圖五。

本計畫範圍內私有土地筆數共有 106 筆，私地主人數共計 42 位。依照本市畸零地使用規則，重劃後產業專用區之建築基地面積至少達 76.5 平方公尺（4.5 公尺×17 公尺），始得申請建築。爰參酌本案預估重劃總負擔 55.00%，重劃前同一土地所有權人在重劃區內所有土地面積若低於 170 平方公尺（76.5 平方公尺÷45.00%），重劃後即可能未達重劃後最小分配面積標準，該部分地主人數共計 33 位，佔私地主人數 78.57%。

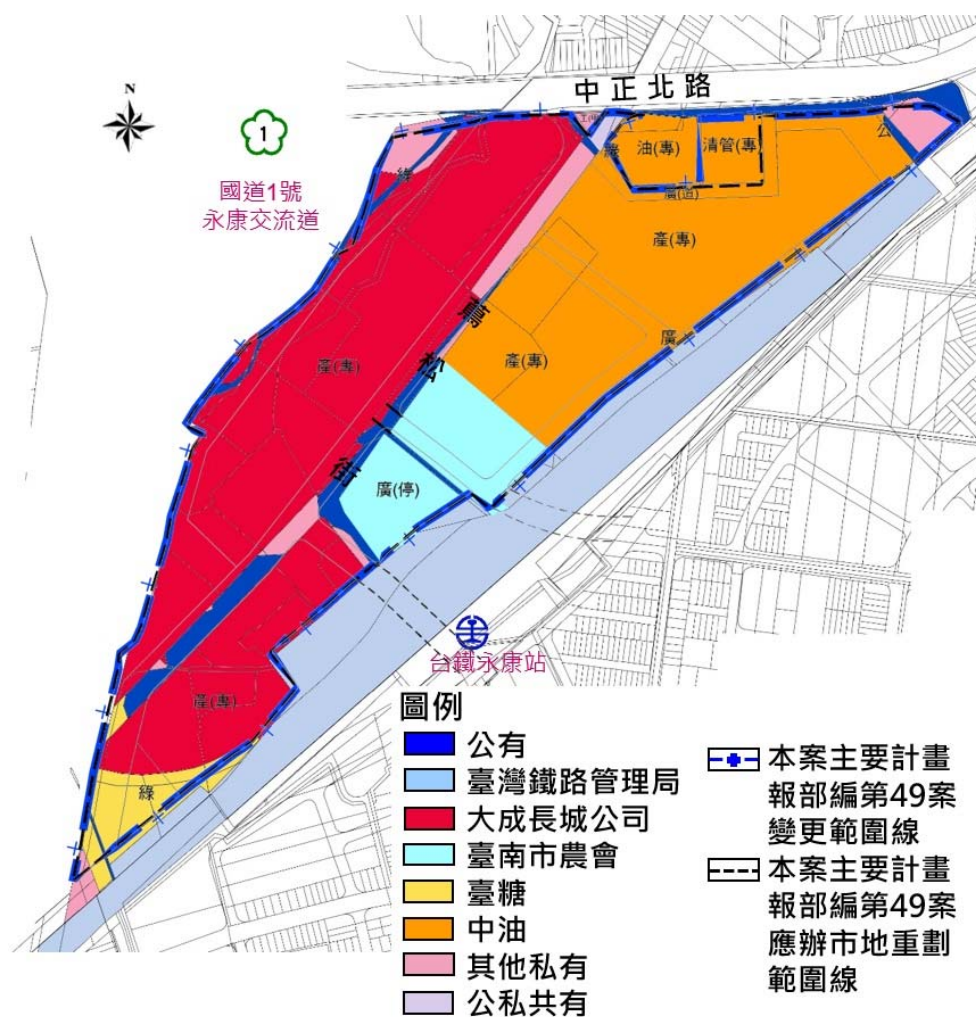
另依市地重劃實施辦法第 31 條規定，重劃前同一土地所有權人在重劃區內所有土地面積若低於 85 平方公尺（76.5 平方公尺÷45.00%×0.5），重劃後即可能未達重劃後最小分配面積標準二分之一，應以現金補償之，該部分地主人數則有 19 位，佔私地主人數 45.24%。（參見表二）

又檢視上開未達最小分配面積標準之私有土地分布情形，多位屬蔦松二街（現有巷道）及保護區範圍內。

表二 本計畫範圍現況土地面積及人數統計表

土地面積(平方公尺)	地主人數(人)	比例(%)
0.0~85	19	45.24
86~170	14	33.33
201~500	1	2.38
501~1,000	3	7.14
1,001 以上	5	11.90
小計	42	100.00

資料來源：臺南市政府地政局，106 年；本計畫整理。



圖五 本計畫範圍土地權屬套繪都市計畫街廓分布示意圖

表三 本計畫範圍土地權屬綜整表

土地權屬	所有權人	管理機關	面積(公頃)	百分比(%)
公有	中華民國/臺南市政府/員林鎮公所		0.622	5.40
	小計		0.622	5.40
私有	大成長城企業股份有限公司		5.149	44.73
	臺南市農會		1.000	8.69
	台灣糖業股份有限公司		0.428	3.72
	台灣中油股份有限公司		3.704	32.18
	其他私有		0.569	4.94
	小計		10.850	94.25
公私共有			0.040	0.35
合計			11.512	100.00

(二)本計畫區鄰近交通情形

市道 177 線(蔦松二街)貫穿本計畫區，為計畫區現況最主要且唯一之聯外與內部聯繫交通動線(寬度約 10-15 公尺不等)，而由於計畫區西側和東南側分別受高速公路以及臺鐵路廊之地形屏蔽，對外聯繫之動線孔徑亦隨之受限，現況對外聯絡之動線孔徑計有三處，分別為蔦松二街北向銜接至省道台 1 線，經台 1 線可聯繫國道 1 號永康交流道以及鄰近新市、善化等地區；蔦松二街南向則設有平交道以跨越臺鐵縱貫線路廊通往永康站前地區，為聯絡永康與臺南市區方向之交通動線；於計畫區西南隅另設有一涵洞穿越高速公路路堤，可聯絡永康交流道西南側地區及省道台 1 線，為計畫區往鹽行方向之替代道路動線。

其中，蔦松二街為既有工業區內部道路，土地約僅 1/3 為公有土地，其餘分別為大成長城公司、台糖及其他私有地主所有，未來透過本案市地重劃整體開發劃設 20 公尺之計畫道路並開闢取得。

(三)本計畫區既有中油公司管線分布及使用情形

中油公司於變更範圍內管有土地現為永康油庫，現地設施包括清管站、供油專管區、辦公室、倉庫等重要設施，為維持臺南地區穩定供油、供氣之必要性設施，目前均仍持續使用中。



(四)本計畫區針對既有公用事業設施之處理方式

本計畫區範圍西側沿高速公路側有蔦松中排二之一號排水道經過，主要由南流向北，現況多位於都市計畫保護區及高速公路用地，未來主要位於本案公共設施用地(綠地用地)，既有灌溉溝渠或水系將透過公共設施、地下箱涵整合規劃，確保上下游水路延續。

範圍內亦有中油永康加油站及相關清管站設施，亦分別劃設加油站專用區及清管站專用區以符實際發展需求。



(五)本計畫審定範圍與保障民眾權益之處理方式

考量縱貫鐵路北側地區較缺乏地區商業使用以及產業用地亟待轉型再開發，且本計畫區未來作為台鐵永康站之發展腹地、國道客運轉運節點等需求，有必要配合此一發展趨勢進行土地使用之調整。而永康區鐵路立體化已確定納入前瞻基礎建設計畫辦理，因此，本計畫涉及台鐵局管有之甲種工業區範圍予以剔除整體開發範圍並維持現行計畫(甲種工業區)，俟後續臺南鐵路立體化延伸至善化地區軌道建設通過後，再併同永康段鐵路廊帶都市計畫變更作業及車站開發整體規劃考量。

另為保障原甲種工業區既有合法建物權益(維持甲種工業區)及中油公司既有加油站設施、供氣供油設施需求，分別劃設為加油站專用區及清管站專用區，其餘計畫範圍納入整體開發變更為產業專用區及所需之公共設施用地。

參、空間發展構想

一、主要計畫變更內容及指導原則

(一)內政部都委會審竣變更內容

依照內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18 日第 937 次會議決議，本案以維持原有全區公共設施用地劃設比例（40.51%）之原則，配合調整產業專用區及其他公共設施用地劃設面積，公共設施分別劃設公園用地、綠地、廣場用地、廣場(兼停車場)用地、廣場(兼道路)用地及道路用地，相關計畫內容及示意圖如下。

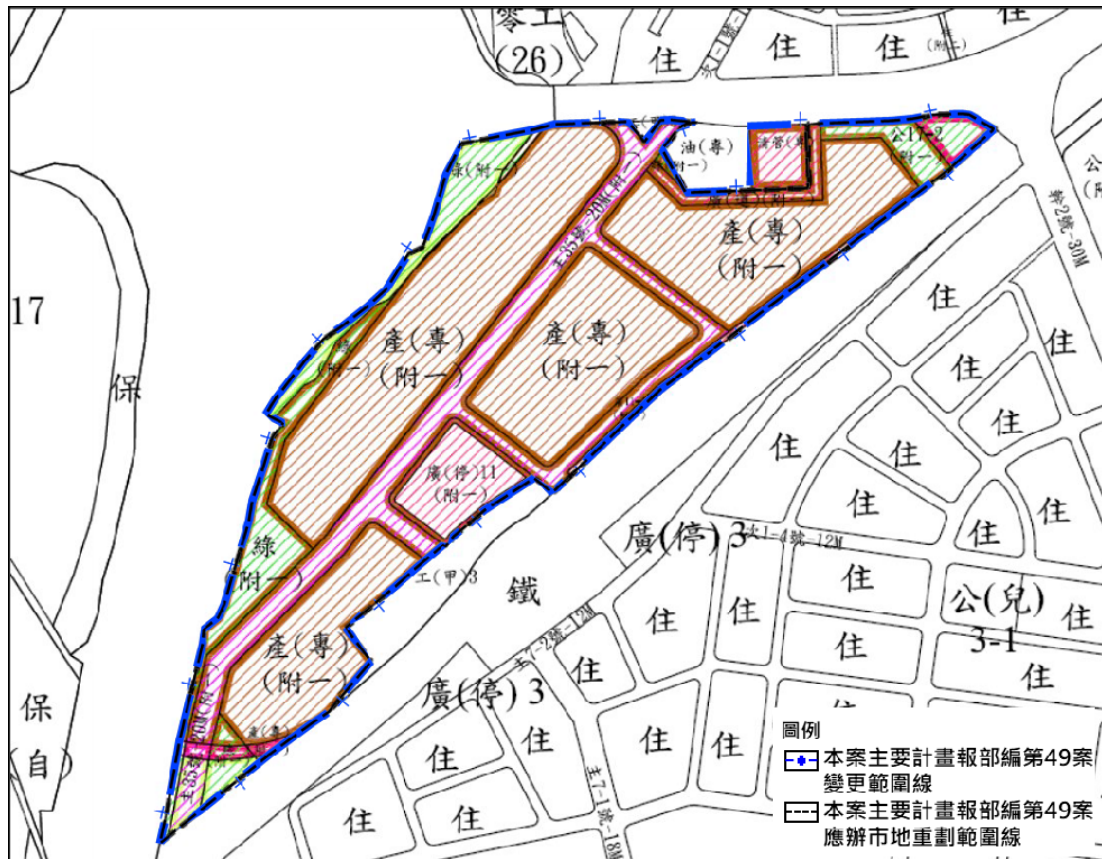
表四 變更內容明細表(內政部都委會審竣版本)

報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
四十 九	-	永康交流道東側甲種工業區（工甲3）及其附近地區	保護區 (0.674)	道路用地 (附一) (0.104)	1.按「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」分析，永康所屬「珍饈都會生活圈」內具 40.50 公頃工業區土地餘量，得依產業轉型發展需要，提供生活圈其它優勢產業使用。 2.因應「臺南鐵路立體化延伸至善化地區暨周邊土地整合發展可行性研究案」-永康段已由交通部審核通過，永康車站周邊工業區配合轉型為產業專用區及其它必要公共設施，預為規劃車站服務設施及地區旅運服務機能等空間機能。 3.配合區內新增交通量需求，原有蔦松二街規劃為 20 公尺主要幹道，惟考量鹽東段 16 地號土地已於 71 年申請廠房合法建築，且無參與變更及重劃之意願，經剔除整體開發範圍後，於中正北路相交路口，依現況分向分流方式拓寬。 4.本案納入工業區周邊保護區與	1.涉及市都委會公開展覽人陳 6-052 及逕向內政部人陳 18、23、26、再提會逕向內政部人陳 25。 2.應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。 3.如無法於內政部都委會
				綠地(附一) (0.564)		
				產業專用區 (附一) (0.006)		
			「廣(停)2」廣場 (兼停車場)用地 (0.165)	「公 17-2」公園用地(附一) (0.165)		
			加油站專用區 (0.002)	道路用地 (附一) (0.002)		
			廣場用地(兼供自行車道使用) (0.090)	道路用地 (附一) (0.024)		
				綠地(附一) (0.038)		
				產業專用區 (附一) (0.028)		
		「工(甲)3」甲種	產業專用區			

報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			工業區(10.581)	(附一) (6.814)		
				「公 17-2」 公園用地 (附一) (0.195)	公共設施保留地，一併辦理整體開發。其中保護區調整變更為綠地，以維持高速公路兩側隔離綠化功能。 5.本案參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，劃設至少40.5%公共設施用地，除區內必要性道路系統外，並因應未來周邊停車需求劃設一處廣(停)用地，以改善周邊環境品質。 6.為保留永康車站改建站區土地規劃完整彈性，參採交通部台灣鐵路管理局意見，屬該局管有土地先維持現行甲種工業區，另由永康鐵路立體化案內整體規劃。	審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
				「廣(停)11」 廣場(兼停車場)用地(附一) (0.558)		
				「廣 11-1」 廣場用地 (附一) (0.146)		
				綠地(附一) (0.667)		
				道路用地 (附一) (2.010)		
				廣場用地(兼供道路使用) (附一) (0.191)		
			-	附帶條件一： 以市地重劃方式開發。		
	-	中油永康加油站東側	「工(甲)3」 甲種工業區 (0.225)	清管站專用區 (0.225)	配合永康車站北側甲種工業區轉型變更為產業專用區使用，參採台灣中油公司陳情意見，保留該公司現有輸油設施使用需求，劃設清管站專用區。	

註：1.表列面積僅供參考，實際面積應依實地定樁測量結果為準。

2.凡本次未指明變更部分，仍應依原計畫內容為準。



圖六 都市計畫變更示意圖(內政部都委會審竣版本)

(二)變更後土地使用計畫

1.土地使用分區

(1)產業專用區

為因應永康站軸線翻轉發展所需腹地，塑造永康地區及南臺南交通門戶意象，延續周邊商業服務、產業服務及生活機能發展，並提供優質產業支援服務、地區商業、生活機能，劃設產業專用區，面積合計 6.848 公頃，佔計畫面積 59.49%。

2.公共設施用地計畫

(1)公園用地

為優先補足永康交流道附近特定區計畫現況不足之遊憩設施用地，並考量提供國道一號永康交流道、中正北路等道路及加油站專用區間之緩衝空間，於計畫區北側鄰中正北路、清管站專用區劃設 1 處公園用地，面積合計 0.360 公頃，佔計畫面積 3.12%。

(2)綠地

於計畫區西側緊鄰國道一號側部分劃設 1 處綠地用地、南側緊鄰鐵道周邊畸零地劃設 1 處綠地，以提供緩衝及隔離之用，面積合計 1.269 公頃，佔計畫面積 11.02%。

(3)廣場用地

沿鐵道周邊畸零地劃設 1 處廣場用地，以提供步行至公園的路徑、緩衝及隔離之用，面積合計 0.146 公頃，佔計畫面積 1.27%。

(4)廣場(兼停車場)用地

為優先補足永康交流道附近特定區計畫不足之停車場用地，及考量未來永康站停車轉運需求，於永康站北側劃設 1 處廣場(兼停車場)用地，面積 0.558 公頃，佔計畫面積 4.85%。

(5)廣場(兼道路)用地

於清管站專用區及其南側產業專用區之間劃設 1 處廣場(兼道路)用地，以提供車輛通行及隔離緩衝之用，面積約 0.191 公頃，佔計畫面積 1.66%。

(6)道路用地

為提供計畫區內車輛通行使用需求而劃設，面積約 2.140 公頃，佔計畫面積 18.59%。

表五 本次變更後主要計畫、細部計畫土地使用綜理表(內政部都委會第 937 次會議審竣版本)

項目	分區名稱	面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	產業專用區	6.848	59.49
	小計	6.848	59.49
公共設施用地	公園用地	0.36	3.12
	綠地	1.269	11.02
	廣場用地	0.146	1.27
	廣場(兼停車場)用地	0.558	4.85
	廣場(兼道路)用地	0.191	1.66
	道路用地	2.140	18.59
	小計	4.664	40.51
合計		11.512	100.00

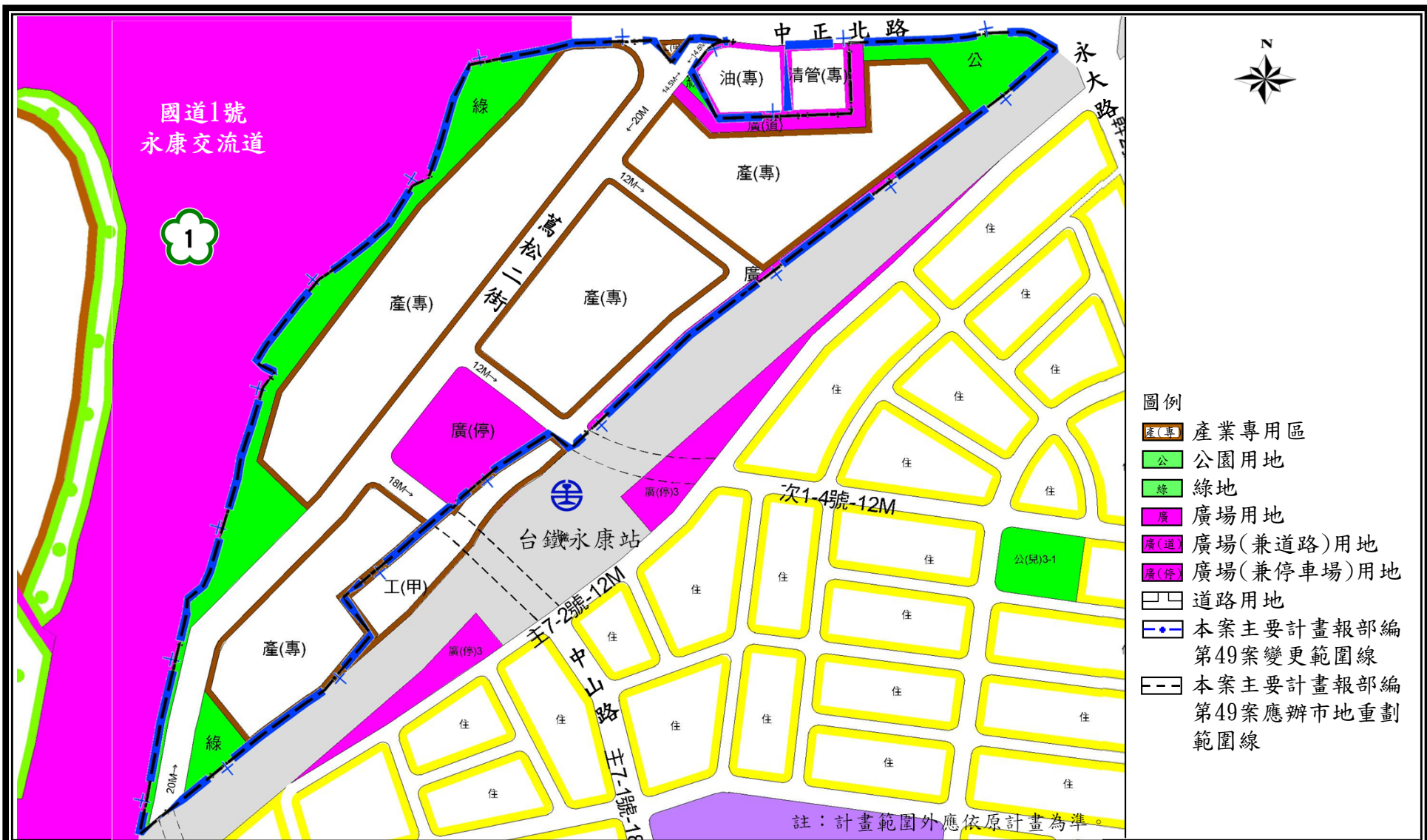
註：表內面積應以核定計畫書圖實際測量分割面為準。

(三)土地使用分區管制指導原則

依照內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18 日第 937 次會議決議：「本案新計畫-商務專用區部分，為提高土地使用多樣化及可行性，建議市政府調整為產業專用區，以維持產業發展及交通轉運服務為優先，並參採市政府列席代表之說明，以提供產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施使用為主，其建蔽率不得大於 70%，變更後容積率按「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點規定，不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率，並得視實際需要，於細部計畫中分別予以不同程度之使用管制，請市政府配合修正變更理由，以資妥適。」

(四)產業專用區使用強度

- 1.依都市計畫工業區變更審議規範第 7 條精神計算。
- 2.變更前甲種工業區允建樓地板面積/變更後產業專用區基地面積 $\times 100\%$
 $\% = 10.581(\text{公頃}) * 210\% / 6.848 \text{ 公頃} = 325\%$ 。



圖七 變更後都市計畫示意圖（內政部都委會第937次會議審竣版本）



二、發展定位與願景

(一)功能定位與願景

1.開發定位

高速公路永康交流道附近特定區位屬臺南市整體發展構想之中央平原生活生產軸帶、都會走廊及產業走廊之空間範疇，聯結府城文化都會核心與南科產業合心，肩負臺南市生活、生產、服務之主要功能。加上永康區人力資源優勢、產業發展優勢、重要出入門戶優勢及各項重大建設優勢的推波助瀾下，伴隨著人口成長之趨勢，除加強原有產業發展之優勢，亦應提升商業服務層級與生活環境品質。

因應永康站軸線翻轉及計畫區鄰近生活機能、創新研發機能、轉運機能等都會活動及交通便利所帶來的活動人潮與衍生商業需求，本計畫區預計以產業研發服務、工商服務、倉儲物流、轉運機能、地區商業活動及生活服務為其發展型態與機能。

2.產業空間指導

依「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」指導，珍饌都會生活圈、蕭壠園鄉生活圈、翡翠觀光生活圈、藍鑽綠金生活圈得優先申請辦理工業區變更，其變更工業區總量 40.50 公頃，本計畫區位屬珍饌都會生活圈爰可申請工業區變更，且申請工業區變更部分，不宜以全部變更住宅區。

3.發展目標願景

(1)打造交通門戶意象

配合臺南市政府刻正推動之公共交通建設計畫(臺南鐵路立體化延伸至永康計畫)，除引導計畫區朝大眾運輸導向(TOD)發展外，亦達成塑造永康地區及南台南交通門戶意象，並打通該地區交通動脈，抒解永康地區交通問題等目標。

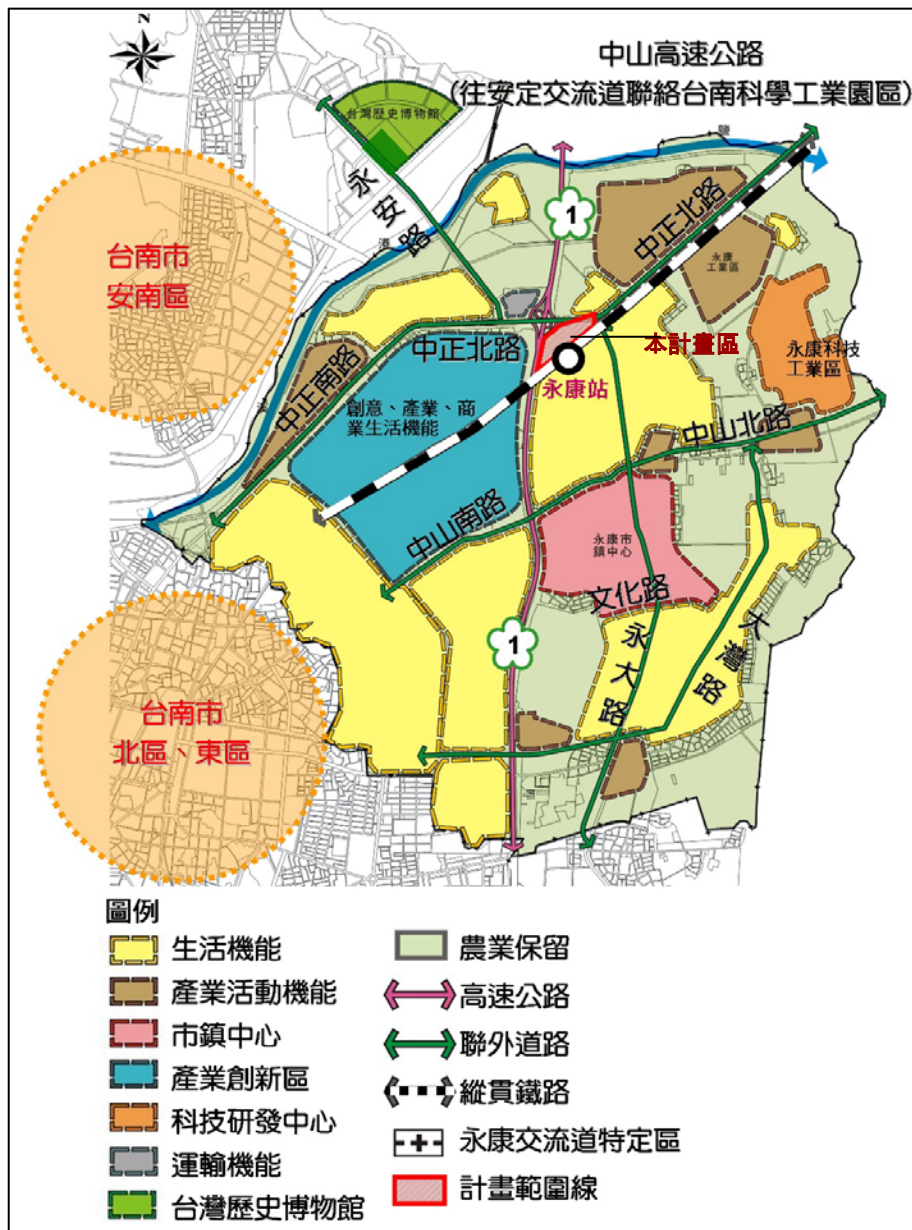
(2)反映區位優勢及發展潛力

本計畫範圍鄰近永康交流道，若銜接周邊道路系統，將能增加交通聯繫之便捷性，且透過國道一號公路系統，可迅速抵達臺南科學工業園區，具成為支援臺南科學工業園區生活機能腹地之潛力。此外，臺南鐵路立體化延伸至永康計

畫於永康站軸線翻轉後，有助於區位之優勢條件與發展潛力的發揮。

(3) 聯結周邊都市機能

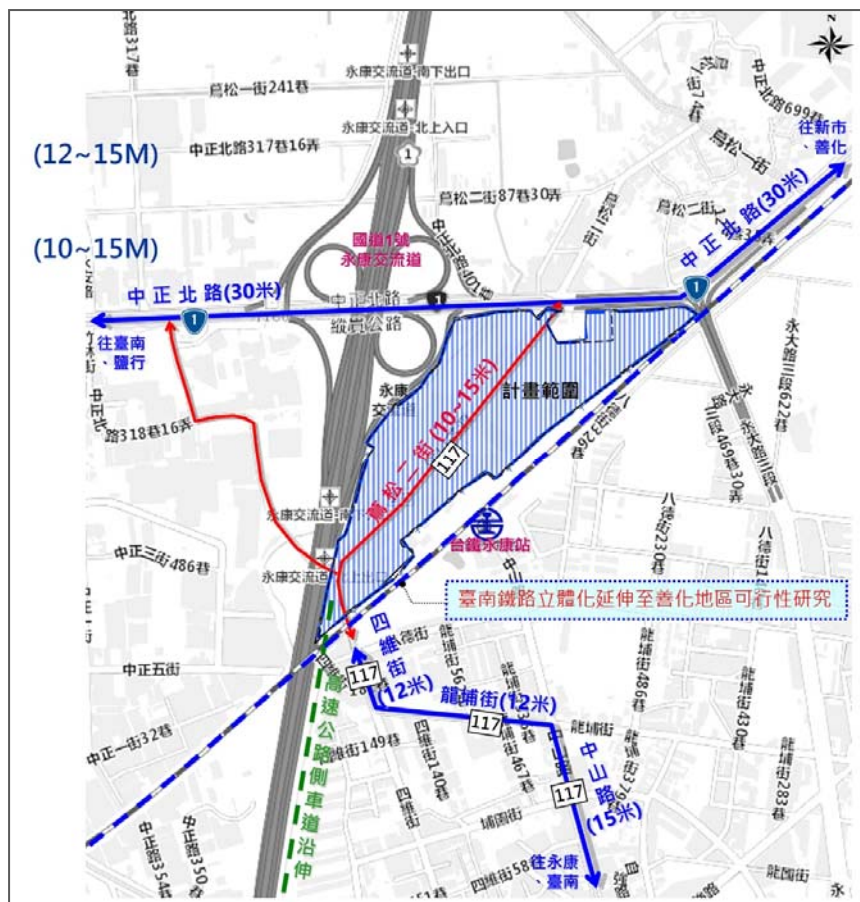
為落實提升產業競爭力之目標，除須吸引優勢產業進駐，更應考量其從業員工與相關服務人口之產業、消費及居住需求，以及提升永康站周邊地區居住環境之品質，以延續周邊商業、產業機能發展，並提供優質居住腹地及公設環境為原則，配置各機能分區於合宜空間區位，使原都市邊緣地帶借由都市空間軸線翻轉賦予多元化發展之彈性與競爭力。



圖九 本計畫區周邊都市空間結構示意圖

1.交通系統動線分析

未來配合台鐵永康站立體化後，其交通系統之調整勢必提昇本計畫區交通可及性及空間結構之改變。



20

2. 建築規模與構想

(1) 整體規劃構想

未來配合台鐵永康站的立體化後，原本鐵路廊帶轉變為大型開放空間軸帶，透過本計畫區設置廣(停)用地、廣(道)用地、廣場、綠地用地及公園用地等開放空間系統的佈設，使其成為本區開放空間與休憩活動空間發展主軸，周邊配置產業專用區提供產業研發服務、工商服務、倉儲物流、轉運機能、地區商業活動及生活服務機能。此外，配合永康站立體化後預留站區環繞道路系統，將能有效改善永康地區交通擁擠的現象，且本計畫區皆位於車站友善步行距離內，更能凸顯通勤、商業活動人潮之便利性，使本計畫區儼然成為永康區未來落實 TOD 規劃理念之優質模範地區。

(2) 鏈結大型開放空間軸帶規劃構想

計畫區內開放空間系統規劃花卉、植栽、人行道、自行車道等景觀、休憩、生態機能等友善步行環境，進而連結至鐵路立體化釋出之大型開放空間軸帶，使其成為地區民眾休憩活動主要的場所。

(3) 建築量體構想

在計畫區中央留設廣(停)用地，配合未來台鐵永康站設置，提供其站前廣場意象及停車需求；周邊產業專用區則配置辦公、商業大樓以引入產業服務機能為主。建築配置大多以南北向為主，藉此提高建築物在通風及採光之健康建築，藉由建築物之橫向配置可留設更多的開放空間與視野圍繞，且基地中央核心大廣場將可發揮緩衝及調節功能。

(4) 建築空間構想

整個計畫區內的建築物宜以順應地形高程進行設計，有助於整個基地內的建築群視覺上之協調，並留設適當棟距，如此便可確保各戶間皆有充足的自然日照，而同時也提供基地週邊的高層建築空間能有面向開放空間的寬闊視野。

藉由建築退縮所營造之帶狀式公共開放空間，連結著底層空間及車站，可使整個計畫區成為一個屬於南台南交通門戶意象的建築群體地標。

3.使用強度及項目

依臺南市政府刻正辦理之高速公路永康交流道附近特定區計畫通盤檢討內容，高速公路永康交流道附近特定區計畫仍有住、商之發展總量需求，並考量縱貫鐵路北側地區較缺乏地區生產者服務、倉儲物流轉運及商業使用，及未來作為台鐵永康站軸線翻轉後之發展腹地等需求，依照內政部都委會審定本案主要計畫產業專用區以維持產業發展及交通轉運服務為優先，並以提供產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施使用為主，爰參照行政院主計總處頒訂「行業標準分類」之使用組別，正面列舉產業專用區相對應之允許使用項目。

另配合臺鐵永康車站轉運及產業專用區衍生就業人口之居住需求，開放部分產業專用區得做為住宅使用。惟避免住宅使用與其他使用互相干擾，增訂應以分棟（幢）規劃之原則，及保留基地條件特殊情形之但書規定，並敘明產業專用區依照建築技術規則規定，不屬於建築基地綜合設計有關規定之適用範圍，避免後續執行疑義。

參考高速公路永康交流道附近特定區計畫現行住宅區(建蔽 60%，容積 200%)及商業區(建蔽 80%，容積 330%)之建蔽率、容積率，並依都市計畫工業區變更審議規範第 7 條之精神計算略以，本計畫工業區變更後容積率可達 325%，建蔽率 70%。

4.居住及就業人口

本計畫區之計畫人口推估，係引用經濟基礎法(格林.勞利模型)推估，以就業人口帶來依賴(扶養)人口及間接衍生服務需求之就業人口，推算產專區未來人口數，說明如下：

(1)引入就業人口推估

本計畫配置之產業專用區面積 6.848 公頃，以產業發展為主(60%)供產業使用推估，引入就業人口合計約 2,911 人。

表六 本計畫區就業活動人口推估一覽表

使用分區	面積(公頃)	容積率(%)	供產業發展使用之 土地面積(公頃)	就業人口密度 (人/公頃)	產業人口(人)
產業專用區	6.848	325	13.35	218	2,911
總計	-	-	-	-	2,911

資料來源：本計畫整理。

註：「平均從業員工土地面積」係參考 100 年台南市工商及服務業普查報告中之年底場所單位使用土地面積除以年底從業員工人數所得。其中就業人口密度係採批發及零售業(G)、運輸及倉儲業(H)、住宿及餐飲業(I)、出版、影音製作、傳播及資訊服務業(J)、金融及保險業(K)、不動產業(L)、專業、科學及技術服務業(M)、旅館業、支援服務業(N)、醫療保健及社會工作服務業(Q)、藝術、娛樂及休閒服務業(R)及其他服務業(S)之平均值為參考值。

(2)就業人口衍生居住人口推估

以下以經濟基礎法(格林勞利模型)來推估產業活動就業人口衍生之居住人口，說明如下。

A.基本假設

格林勞利模型主要係以基礎就業人口帶來之依賴人口，並引伸出間接所需的服務就業人口等，來推算未來引入之人口數，基本假設如下：

- (a)在推算過程中，由基礎產業人口導出依賴人口，並由依賴人口導出服務就業人口，而服務就業人口依次增加的數量，終究可小至忽略而不計，其過程收斂而趨於穩定平衡。
- (b)計畫區之基礎就業人口為計畫區內從事產業活動之就業人口。
- (c)通勤率以 85%估計，即 15%之基礎就業人口居住於本計畫區。
- (d)人口乘數(每基礎就業人口之依賴人口係數)假設為 1.5、人口服務比率為 0.35(依原臺南縣服務業部門人口數/總工商部門人口數所得)。

B.衍生居住人口推估假設

前述推估本計畫引入就業人口合計約 2,911 人。依此為基礎產業就業人口，採格林勞利模型推估衍生之居住人口數約 1,692 人，其中屬基礎就業人口約 437 人、屬衍生服務就業人口數約 600 人、屬依賴人口數約 655 人。

(3)小結

本計畫區依格林勞利模型推估衍生之居住人口數則約 1,692 人，而以每人居住需求樓地板 50 m²推估本計畫區(40%)居住樓地板可容納居住人口數約 1,780 人(詳表七)，尚符合本計畫區未來開發之住宅供需要求。

表七 本計畫區可容納居住人口推估表

使用分區	面積(公頃)	容積率(%)	供居住使用樓地板面積(m ²)	每人享有樓地板面積(m ² /人)	可容納人口(人)
產業專用區	6.848	325	89,024	50	1,780
小計	-	-	-	-	1,780

資料來源：本計畫整理。

5.動線規劃

(1)車行動線

本計畫區以現行市道 177 線(蔦松二街)為全區聯絡與對外聯繫之主要道路，北向銜接至省道台 1 線，南向則跨越臺鐵縱貫線路廊通往永康站前地區，為聯絡永康與臺南市區方向之交通動線，本計畫並規劃拓寬其道路寬度至 20M。台鐵永康站前則規劃以西北-東南向之 12M 計畫道路銜接永康站區至蔦松二街，該道路南向則可預留為未來鐵路立體化後與鐵道路廊南側永大路三段 469 巷(次 1-4 號道路)銜接之孔徑。另規劃二條 12M 與 18M 次要道路，18M 計畫道路南向亦可預留為未來鐵路立體化後與鐵道路廊南側中山路(主 7-1 號道路)銜接之孔徑，建構全區完整之道路網絡。

(2)人行動線

利用本計畫區內之建築基地建築退縮空間並配合道路範圍內之人行步道整體規劃設計，與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面須保持齊平。

6.停車空間

本計畫區於鄰近永康車站之區位規劃一處廣場(兼停車場)用地，除就近服務永康車站乘客車輛停放轉乘火車或客運之停車需求外，亦服務週邊產業專用區活動人口所衍生之停車需求。

分別以產業用途類型、住宅用途類型及公共服務用途類型訂定合理之停車空間標準，並訂定產業或住宅用途類型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、交通影響及改善策略

(一)基地衍生交通量需求分析

為估算本計畫區由原計畫變更後所新增之衍生交通量規模，本計畫首先利用既有之全區廠房設施樓地板面積概估在既有工業使用情境下，尖峰時段所產生之交通流量；賡續以變更後用地配置最大可開發量體規模所引入之居住與活動人口數，推估在變更後用地情境尖峰時段之衍生交通流量，並據此求算變更前後兩方案情境產生交通流量之差異，以估算本計畫區變更後所新增之衍生交通量規模，茲分別估算原計畫使用交通需求與變更使用後交通需求說明如后。

1.依現行計畫使用交通需求推估

本計畫區現況屬工業使用，茲參考交通部運研所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」第四群工業區各尖峰時段旅次發生率，以及交通部統計處 105 年度「民眾日常使用運具狀況調查」台南市所有旅次運具之市占率與交通部運研所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」第四群工業區乘載率等係數，求算在依現行計畫之工業使用情境下全區尖峰時段衍生交通量如表八。

表八 依現行計畫使用尖峰時段交通需求推估表

樓 地 板 面積(m²)	時 段	旅 次 別	旅次產生率 (人/100 m²)	旅次產生參數			衍生交通量 (PCU)	
				運具別	使用率 (%)	承載率 (人/車)		
46914	晨 峰 時 段	到 達 旅 次	2.41	小客車	23.00	1.61	320	397
				機車	61.80	1.47		
				計程車	0.30	1.67		
				大眾運輸	5.20	15.00		
				貨車	1.40	1.84		
				其他	8.20	1.00		
		離 開 旅 次	0.58	小客車	23.00	1.61	77	
				機車	61.80	1.47		
				計程車	0.30	1.67		
				大眾運輸	5.20	15.00		
				貨車	1.40	1.84		
				其他	8.20	1.00		
	昏 峰 時 段	到 達 旅 次	0.96	小客車	23.00	1.61	127	466
				機車	61.80	1.47		
				計程車	0.30	1.67		
				大眾運輸	5.20	15.00		
				貨車	1.40	1.84		
				其他	8.20	1.00		
		離 開 旅 次	2.55	小客車	23.00	1.61	339	
				機車	61.80	1.47		
				計程車	0.30	1.67		
				大眾運輸	5.20	15.00		
				貨車	1.40	1.84		
				其他	8.20	1.00		

資料來源：1.台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊，交通部運研所。

2.民眾日常使用運具狀況調查，交通部統計處。

3.本計畫分析。

2.變更使用後交通需求推估

本計畫區變更為產業專用區與車站專用區使用後，預期引入包括居住人口 1,780 人，以及從業人員 2,911 人，居住人口部分，參考內政部營建署「臺南生活圈道路系統建設計畫(第二次修正)」所推估臺南生活圈全日旅次產生吸引預測值估算每人每日產生 2.2 到達旅次與 2.2 離開旅次，續分別以通勤旅次 60% 集中於尖峰小時而非通勤旅次則參考交通部運研所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」第四群住宅區各時段旅次發生量佔全日比例予以估算尖峰旅次發生率，並參考交通部統計處「民眾日常使用運具狀況調查」台南市所有旅次運具之市占率以及交通部運研所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」第四群住宅區承載率等係數，並以通勤率 85%(即 15%人口居住與就業皆於本計畫區)調整相關運具使用比例，推估本計畫區變更後尖峰時段居住人口衍生交通需求如表七所示。

而活動人口部分，包括從業人員 691 人，以計畫區內每從業人員將衍生 0.2 人洽公人員經驗值估算，總計全日活動人口數計 3,493 人，其中包括 83%從業人員與 17%衍生之洽公與產業人員，活動人口以每人每日產生 1 到達旅次與 1 離開旅次計，其中從業人員約 60%之通勤旅次集中於尖峰小時內發生，洽公與產業人員各時段旅次發生比率則參酌交通部運研所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」第四群商業區各尖峰時段旅次發生率，據此估算上、下午尖峰小時全區活動人口旅次發生比率，賡續參考交通部統計處「民眾日常使用運具狀況調查」台南市所有旅次運具之市占率以及交通部運研所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」第四群商業區承載率等係數，並以通勤率 85%(即 15%之基礎就業人口居住於本計畫區)調整相關運具使用比例，據此推估本計畫區變更後尖峰時段活動人口衍生交通需求如表九所示。賡續以變更後尖峰時段總衍生交通需求減去依現行計畫使用尖峰時

段所產生之交通需求，即可求得本計畫區變更後所新增之衍生交通量規模如表十。

表九 本計畫區變更後尖峰時段居住人口交通需求推估表

居住人口	時段	旅次別	全日旅次發生率(人次/人)	尖峰旅次發生率比(%)	旅次產生參數			衍生交通量(PCU)	
					運具別	使用率(%)	承載率(人/車)		
1780	晨峰時段	到達旅次	2.2	2.44	小客車	21.32	2.07	22	394
					機車	57.28	1.53		
					計程車	0.28	1.16		
					大眾運輸	4.82	15.00		
					貨車	1.30	1.43		
					其他	15.00	1.00		
		離開旅次	2.2	40.96	小客車	21.32	2.07	372	
					機車	57.28	1.53		
					計程車	0.28	1.16		
					大眾運輸	4.82	15.00		
					貨車	1.30	1.43		
					其他	15.00	1.00		
	昏峰時段	到達旅次	2.2	41.05	小客車	21.32	2.07	373	408
					機車	57.28	1.53		
					計程車	0.28	1.16		
					大眾運輸	4.82	15.00		
					貨車	1.30	1.43		
					其他	15.00	1.00		
		離開旅次	2.2	3.84	小客車	21.32	2.07	35	
					機車	57.28	1.53		
					計程車	0.28	1.16		
					大眾運輸	4.82	15.00		
					貨車	1.30	1.43		
					其他	15.00	1.00		

資料來源：1.台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊，交通部運研所。
2.民眾日常使用運具狀況調查，交通部統計處。
3.本計畫分析。

表十 本計畫區變更後尖峰時段活動人口交通需求推估表

活動人口	時段	旅次別	全日旅次發生率(人次/人)	尖峰旅次發生率比(%)	旅次產生參數			衍生交通量(PCU)		
					運具別	使用率(%)	承載率(人/車)			
3493	晨峰時段	到達旅次	1.0	50.76	小客車	21.32	1.73	496	503	
					機車	57.28	1.20			
					計程車	0.28	1.67			
					大眾運輸	4.82	15.00			
					貨車	1.30	1.70			
					其他	15.00	1.00			
		離開旅次	1.0	0.8	小客車	21.32	1.73	8		
					機車	57.28	1.20			
					計程車	0.28	1.67			
					大眾運輸	4.82	15.00			
					貨車	1.30	1.70			
					其他	15.00	1.00			
	昏峰時段	到達旅次	1.0	1.95	小客車	21.32	1.73	19		526
					機車	57.28	1.20			
					計程車	0.28	1.67			
					大眾運輸	4.82	15.00			
					貨車	1.30	1.70			
					其他	15.00	1.00			
		離開旅次	1.0	51.88	小客車	21.32	1.73	507		
					機車	57.28	1.20			
					計程車	0.28	1.67			
					大眾運輸	4.82	15.00			
					貨車	1.30	1.70			
					其他	15.00	1.00			

資料來源：1.台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊，交通部運研所。
2.民眾日常使用運具狀況調查，交通部統計處。
3.本計畫分析。

表十一 本計畫區變更後新增之衍生交通量綜理表

時段/旅次別	到達交通量(PCU)	離開交通量(PCU)	總交通量(PCU)
晨峰時段	+198	+303	+501
昏峰時段	+264	+203	+467

資料來源：本計畫分析。

(二)交通影響分析

為了解計畫區週邊道路系統尖峰時段行車概況，本計畫針對計畫區週邊主要道路進行交通流量監測與行車速率調查，並以計畫年期民國 115 年為目標年，參考內政部營建署「臺南生活圈道路系統建設計畫(第二次修正)」臺南生活圈 92~110 年平均成長率 1.00%設定交通量年成長率以推估目標年計畫區周邊道路自然成長之交通流量，續將前文推估之本計畫區變更後新增衍生交通量指派至計畫區周邊各重要道路系統，並參酌交通部運輸研究所「2011 年臺灣公路容量手冊」市區幹道之分析標準，據以分析目標年有無本計畫區變更情境之各路段交通流量以及平均旅行速率於表十二。

由表十之分析結果則顯示，目標年在本計畫區未變更維持現況工業使用之情境下，本計畫區之主要聯外道路中正北路鄰近計畫區路段尚可維持 D 級以上之服務水準，而計畫區內蔦松二路以及跨越國道 1 號北向聯絡中正北路之替代道路中正北路 318 巷，因既有道路路幅較窄、銜接中正北路處須停等之紅燈時相較長等因素，部分路段行車服務水準達 E~F 級。

而本計畫區變更為住商使用後，整體開發強度相較原工業使用略有提升，整體衍生交通量亦較高，惟計畫區內整體道路系統亦得以重新通盤規劃，並拓寬計畫區內主要道路蔦松二街之道路路幅，使其具有更大之服務容量。依據表十之分析結果顯示，計畫區內蔦松二路雖於本計畫區變更後整體交通流量增加，惟受惠於道路容量亦大幅擴大，整體平均旅行速率皆有所提升，多處路段服務水準皆略有改善。而計畫區外路段因無道路容量之改善，在變更後交通量增加之情境下，整體平均旅行速率則略為降低，惟除了中正北路 318 巷北向路段於晨峰時段服務水準略降外，其他各路段皆維持同未變更情境之 D 級以上服務水準。

表十二 本計畫區周邊道路目標年交通量與平均旅行速率分析表

道路	路段	方向	晨峰時段						昏峰時段					
			本計畫區未變更			本計畫區變更後			本計畫區未變更			本計畫區變更後		
			流 量 (PCU)	平 均 旅 行 速 率 (kph)	服 務 水 準	流 量 (PCU)	平 均 旅 行 速 率 (kph)	服 務 水 準	流 量 (PCU)	平 均 旅 行 速 率 (kph)	服 務 水 準	流 量 (PCU)	平 均 旅 行 速 率 (kph)	服 務 水 準
中正北路	薦松一街	東向	1696	36.73	A	1836	34.96	B	724	35.96	A	818	35.50	A
	薦松二街(快 車道)	西向	701	26.02	C	793	25.36	C	1231	29.57	C	1354	28.30	C
	薦松二街	東向	2161	27.18	C	2201	26.58	C	1469	24.50	D	1523	23.97	D
	永康交流道	西向	2243	29.67	C	2305	28.11	C	2874	22.28	D	2916	20.89	D
薦松二街	中正北路	北向	614	4.91	F	830	19.41	E	324	15.26	E	469	21.33	D
	-318 巷	南向	223	38.85	A	364	38.94	A	510	36.14	A	699	36.96	A
	318 巷-龍埔	北向	1053	33.87	B	1071	36.05	A	527	20.63	D	551	22.95	D
	街	南向	431	24.96	D	458	26.40	C	892	14.50	F	910	25.01	C
中正北路	中正北路	北向	541	16.82	E	573	14.08	F	304	28.59	C	326	28.38	C
318 巷	薦松二街	南向	275	27.64	C	296	27.43	C	290	32.36	B	318	32.17	B

資料來源：本計畫分析。

(三)交通改善策略

- 1.為滿足本計畫區變更後衍生車流與既有通過性車流之交通需求，透過本次變更將配合把蔦松二街既有 10~15 米寬道路拓寬至 20 米，提高主要道路之道路容量，同時計畫區道路佈設亦預留未來鐵路立體化後南向聯通銜接永康站前地區道路系統之孔徑，以創造更多聯外替代動線，減少進出車流集中對於特定道路所產生之交通負擔。
- 2.全區朝 TOD 導向發展，提高區內大眾運輸使用率，減少私運具使用以降低週邊道路系統負荷。
 - (1)為滿足本計畫區變更後衍生車流與既有通過性車流之交通需求，透過本次變更將配合把蔦松二街既有 10~15 米寬道路拓寬至 20 米，提高主要道路之道路容量，同時計畫區道路佈設亦預留未來鐵路立體化後南向聯通銜接永康站前地區道路系統之孔徑，以創造更多聯外替代動線，減少進出車流集中對於特定道路所產生之交通負擔。
 - (2)計畫區內路寬足夠之新闢道路留設人行與自行車道空間，配合臺南市公共自行車 TBike 站點之設置，提供友善的徒步與自行車騎乘環境，亦創造與臺鐵與公車等大眾運輸系統無縫接軌之人本交通環境。

肆、土地使用分區管制內容

一、修訂原則

本計畫土地使用分區管制要點，係依據「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」內容為準，並為減少執行時產生之疑義，配合臺南市土地使用分區管制要點相關通案性規定，酌予檢討修訂條文內容，以符合實際需求及利用彈性，有關本計畫土地使用分區管制要點修正原則如下：

(一)配合「都市計畫法臺南市施行細則」之制定，修正土地使用分區管制要點之法源依據

配合「都市計畫法臺南市施行細則」於 103 年 4 月 17 日公布施行，以落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系。

(二)配合產業專用區，增訂管制要點相關內容

1. 依照內政部都委會審定本案產業專用區以維持產業發展及交通轉運服務為優先，並以提供產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施使用為主，爰參照行政院主計總處頒訂「行業標準分類」之使用組別，正面列舉產業專用區相對應之允許使用項目。
2. 配合臺鐵永康車站轉運及產業專用區衍生就業人口之居住需求，開放部分產業專用區得做為住宅使用。惟避免住宅使用與其他使用互相干擾，增訂應以分棟（幢）規劃之原則，及保留基地條件特殊情形之但書規定。
3. 敘明產業專用區依照建築技術規則規定，不屬於建築基地綜合設計有關規定之適用範圍，避免後續執行疑義。
4. 分別以產業專用區建築物使用組別訂定合理之停車空間標準及汽、機車位流用規定。
5. 為完善地區街道景觀尺度與步行環境品質，訂定產專區與公共設施用地建築退縮規定及基地綠化規定。
6. 指定計畫區內開發前應送都市設計審議之建築基地類型。

(三)配合中油供氣供油設施劃設清管站專用區之管制內容

為保障台灣中油公司既有加油站設施、供氣供油設施需求，並參考永康交流道第四次通盤檢討(土地使用管制)內容有關天然儲氣槽、液化天然氣專用區等設施專用區相關內容，本計畫將部分甲種工業區變更為清管站專用區，不納入整體開發地區。

(四)本要點未規定事項，適用其他法令規定。

二、土地使用分區管制要點

(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)產業專用區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於325%，得供依下列項目類組及規定使用：

1. 第一類組：

- (1)批發及零售業(G)。
- (2)運輸及倉儲業(H)。
- (3)餐飲業(I)。
- (4)出版、影音製作、傳播及資通訊服務業(J)。
- (5)金融及保險業(K)。
- (6)不動產業(L)。
- (7)專業、科學及技術服務業(M)。
- (8)旅館業：(1)旅社(旅館)；(2)觀光旅館；(3)國際觀光旅館。
- (9)其他使用:經市府核准之產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施有關業別之使用。

2. 第二類組：住宅使用。

申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基準容積樓地板面積（不包含其他法定增額容積）之40%。住宅使用與其他使用應以分棟（幢）規劃為原則；惟基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議同意後，不在此限。

3. 第三類組：

(1) 支援服務業(N)。

(2) 醫療保健及社會工作服務業(Q)。

(3) 藝術、娛樂及休閒服務業(R)：(不含博弈業、特殊娛樂業)。

(4) 教育業(P)：(1) 學前教育；(2) 語言教育業；(3) 藝術教育業；(4) 運動及休閒教育業；(5) 商業、資訊及專業管理教育業；(6) 課業、升學及就業補習教育業；(7) 未分類其他教育業。

(5) 其他服務業(S)：(1) 職業團體；(2) 汽車維修及美容業；(3) 電腦、通訊傳播設備及電子產品維修業；(4) 其他個人及家庭用品維修業。

產業專用區不適用「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關規定。

(三) 清管站專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，得供石油氣管線控制、儲存、配送、消防救災設施及相關附屬設施使用。

(四) 停車空間劃設標準：

1. 產業專用區之停車空間應依下表規定辦理：

建築使用組別	汽車車位	機車車位	裝卸車位
第一類組	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)
第二類組	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
第三類組	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)

2. 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。

3. 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。
4. 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)建築退縮規定：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
產業專用區	1. 除鄰接台一省道(中正北路側)應自道路境界線至少退縮八公尺建築外，其餘應自道路境界線至少退縮五公尺建築。 2. 產業專用區鄰接鐵路用地者，應自鐵路用地境界線退縮五公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，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。
公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，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。

(六)基地綠化規定：

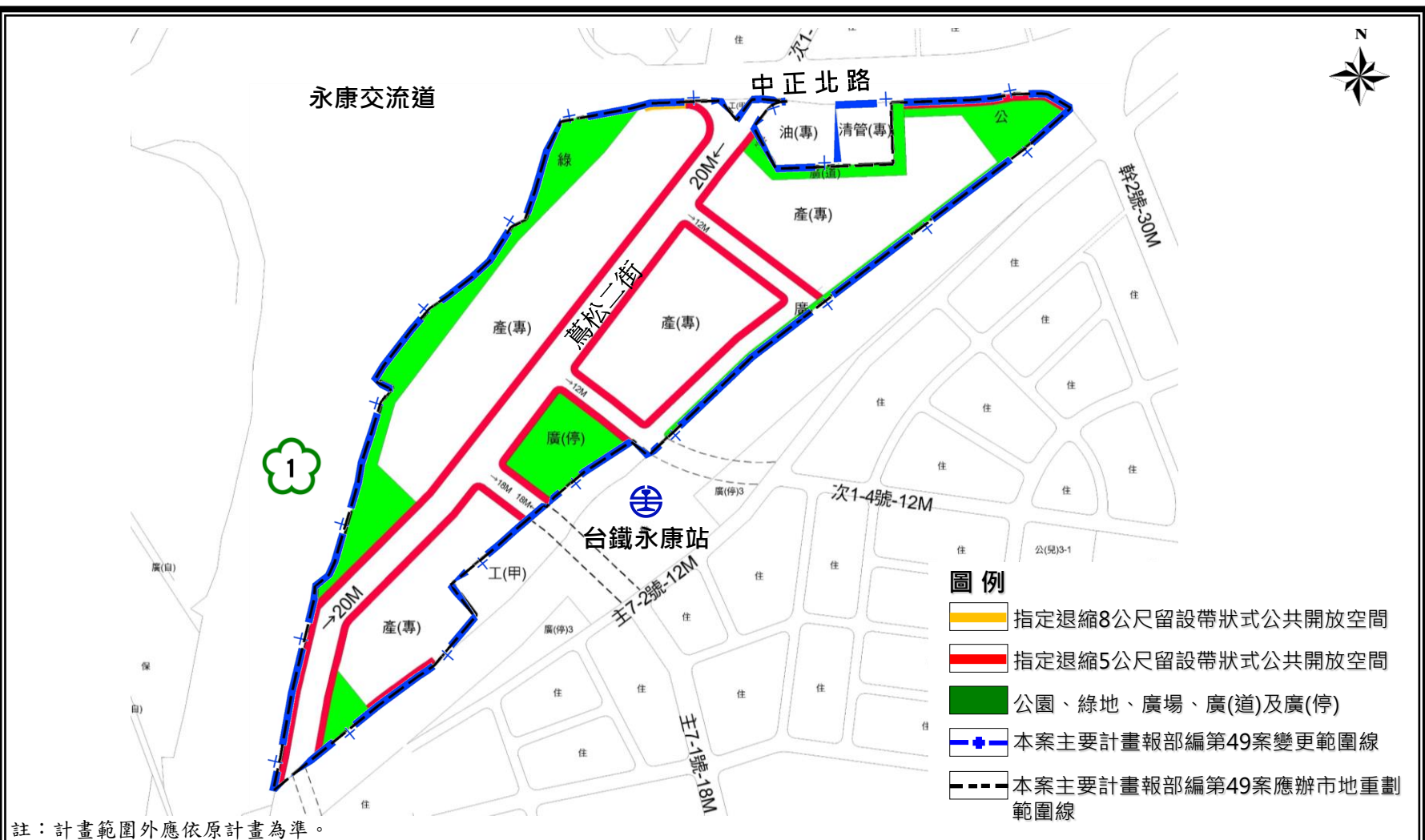
1. 建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。
2. 廣場用地及廣場用地（兼供停車場使用）之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。

(七)本計畫區內下列建築基地，須經都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。

1. 產業專用區基地面積 2,000 平方公尺以上者。
2. 公共建築物，係指建築法第六條載明之政府機關、公營事業機關、自治團體及具有紀念性之建築物。
3. 申請使用組別包含第二類組（住宅使用）之建築物。產業專用區基地面積 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，應提送幹事會審議；未達 500 平方公尺者，由建築管理主管機關依本市都市設計審議原則查核。

(八)本要點未規定事項，適用其他法令規定。

圖十一 本計畫變更後動線規劃與停車用地規劃示意圖



圖十二 本計畫公共開放空間及建築退縮管制示意圖

附件一 105 年 4 月 22 日臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會 第51次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 5 年 3 月

臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 4 月 22 日(星期五)下午 1 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：曾兼副主任委員旭正代理

四、紀錄彙整：蔡仲苓

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第 一 案：「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫（部分農業區為道路用地、部分水溝用地為道路用地兼供水溝使用）（配合南 80 道路延伸新建工程）」案

第 二 案：「變更鹽水都市計畫（部分公園用地為道路用地）（配合南 80 道路延伸新建工程）」案

第 三 案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）」案

第 四 案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」案

第 五 案：「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）」案

第 六 案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）」案

第 三 案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案

說明：一、高速公路永康交流道附近特定區計畫於民國 67 年 7 月 21 日發布實施後，分別於 75 年 12 月 30 日、85 年 2 月 15 日、95 年 2 月 3 日及 95 年 5 月 22 日發布實施第一次通盤檢討、第二次通盤檢討及第三次通盤檢討(第一階段)、(第二階段)；第三次通盤檢討發布實施迄今已屆滿 5 年，本次係辦理第四次通盤檢討

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書

五、公開展覽期間：自民國 103 年 5 月 10 日起 30 天辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並分別於 103 年 5 月 22 日下午 2 時新市區多功能活動中心、5 月 27 日下午 3 時新化區公所、5 月 29 日下午 7 時永康區社教中心、6 月 3 日下午 7 時永康區東橋里活動中心、6 月 5 日下午 7 時永康區鹽行社教文化會館舉辦共五場公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 216 件(含逾期陳情案 70 件)，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修(召集人)、林委員本、林委員燕山、張委員學聖、詹委員達穎等 5 人組成專案小組先行審查。於 103 年 7 月 31 日、9 月 10 日、10 月 27 日、104 年 1 月 23 日、3 月 19 日、4 月 27 日、5 月 11 日、6 月 29 日、6 月 30 日召開 9 次專案小組審查會議，並將部分案件(計有變更案 27 案、陳情案件 80 案)先行提本會 104 年 7 月 30 日第 43 次會審議通過。其餘案件陸續於 104 年 9 月 17 日、10 月 17 日、11 月 13 日、11 月 20 日、11 月 27 日、12 月 20 日、105 年 1 月 11 日、1 月 18 日召開 8 次專案小組審查會議(合計共召開 17 次)，

獲致具體建議意見，爰再提本會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照 104 年 7 月 30 日第 43 次會議及本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過。

一、變更案第三案：同意採納人陳案第 3-021 案，將原廣（停）4 南側未開闢 8 米計畫道路納入重劃範圍併同開發，以利通行。

二、公展期間人陳案第 3-013 案：有關陳情建議代金回饋買回王新段 817 地號等 20 筆已捐贈公共設施用地，依臺南市市有財產管理自治條例規定，無法讓售予特定私人，故未便採納。

三、逾公展期間人陳案第 6-022 案：配合實際使用需求及地籍重測後地段地號，變更範圍修正為三民段 1699（部分）、1700（部分）、1701、1702 地號變更為抽水站用地；三民段 1689、1691、1690、1692、1688 地號變更為河道用地。

四、逾公展期間人陳案第 6-052 案：

（一）因應高速公路側車道延伸需求，及考量臺鐵永康車站腹地不足，推動永康車站增設後站，並配合產業用地轉型再開發，酌予採納陳情意見，將甲種工業區及週邊廣場（兼停車場）用地、廣場（兼供自行車道使用）用地及保護區等畸零土地一併納入整體規劃，變更為商務專用區及車站專用區，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，劃設不低於變更土地總面積 40.5%之公共設施用地，採市地重劃方式開發。

（二）涉及細部計畫內容部分，請詳為補充說明本案商務專用區及車站專用區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度及項目、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間、都市設計管制）等資料，交由本會專案小組繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。

五、細部計畫公展期間人陳案第 5-001 案：酌予採納陳情意見第二點，比照「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）」於主要計畫增訂容積率級距申請變更審議規範，並考量永康區道路系統及服務水準，指定幹 2 號道路（永大路）兩側街廓為適用地區。

【附錄】 本會專案小組初步建議意見

一、整體性綜合意見

（一）發展定位與規劃構想：

請依據上位及相關計畫對本區未來發展方向、策略之指導，並針對本區發展特色研訂本計畫區功能定位與發展願景目標，納於計畫書敘明。

（二）土地使用計畫檢討：

1. 二處都市計畫區內工業區面積合計約 837.1 公頃，尤以高速公路永康交流道附近特定區計畫更佔總計畫面積之 23.2%。除永康科技工業區、永康工業區等報編工業區外，都市計畫劃定之工業區主要分布台鐵縱貫線北側，並沿台 1 線省道設置，因應空間發展板塊重整，以及強化大臺南地區之鏈結，請就各工業區發展區塊研提發展構想及策略，於計畫書補充。
2. 為引導農業區有秩序發展，請研提農業區分期分區發展策略，納入計畫書。

（三）學校用地檢討：

本次檢討後文小用地減少 12.21 公頃（永康交流道附近特定區計畫區減少 10.21 公頃、永康六甲頂都市計畫區減少 2.00 公頃）、文中用地減少 15.19 公頃（永康交流道附近特定區計畫區減少 11.55 公頃、永康六甲頂都市計畫區減少 3.64 公頃），請就二處都市計畫區及鄰近東區、北區、安南區之未來發展及學區劃分，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條相關規定檢討，提供詳細資料，納入計畫書敘明。

（四）整體開發：

1. 本案市地重劃可行性評估所列費用負擔，除重劃工程費外，應依法定費用負擔項目，將地上物拆遷補償等其他費用均列入評估，以符實際。各案並應於內政部審定前完成經地政單位認可之可行性評估。

2. 有關應辦市地重劃整體開發地區之附帶條件，請依通案性規定修正如下：「應以市地重劃方式開發，並依下列各點辦理：（1）應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。（2）未依上開規定辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」

（五）回饋方式如涉及捐贈土地或繳納代金，依本市通案性訂定附帶條件規定如下：

1. 以捐贈土地方式：

（1）應自願捐贈變更後所劃設之公共設施用地。

（2）土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

2. 以繳納代金方式：

（1）應按都委會審議結果自願捐贈一定比例之變更後土地作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。

（2）土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

（六）公展計畫書部分文字及表格內容誤植，請予以修正。

二、變更內容綜理表：詳附表 1 之專案小組初步建議意見欄。

三、人民或機關團體陳情案：詳附表 2 之專案小組初步建議意見欄。

附表 2 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案人民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人 及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
3-001	玉○宮 文化段 999、1000 地號	1.因本土地被規劃為都市計畫農業用地，若依市政府訂定「台南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則已為未來執行之依據總說明」，本宮座落基地礙於條文規定諸多不符，永遠無法取得正式。 2.今永康都市計畫第四次通盤檢討正進行中，若對宗教文化、社會公益熱心之廟宇有條件於予以變更，讓廟宇得以合法存在。 3.懇請賴市長於緬懷先聖先賢照顧民間百姓宗教信仰之需要，於永康都市計畫第四次通盤檢討時，將農業用地變更為宗教文化專用地，協助本宮合法取得正式執照，實感德便。 4.檢附玉天宮前言、歷史沿革、說明書、台南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則已為未來執行之依據總說文。	1.本宮坐落於永康區已三十幾年，每年均辦大型宗教民俗文化活動，並做公益活動贈白米於低收入戶。92 年台南縣政府民政局核發寺廟登記證（南縣寺登補字第 31-010 號），但應行補正事項：應取得建築物使用執照，但因都市計畫使用分區為農業區，未符規定。 2.諸多前輩幾年前就一直幫忙陳情至今仍無法取得正式執照，宮主（75 歲）和信徒深感沉痛，懇求放寬條文規定研商專案處理，讓宗教文化聖事可以在都市計畫農業區取得就地合法。	（專 16） 建議未便採納。 理由： 申請基地面臨已開闢道路寬度未達 6 公尺，未符「臺南市宗教專用區變更審議原則」第五點第三項規定。
3-002	臺南市政府地政局 鹽北段 1638、 1639、1640、 1641、1642 地號	案地屬民國 52 年核准辦理「鹽水溪堤防第二期工程用地」範圍，現況部分土地作為堤防及道路使用並供人車通行。因該徵收案年代久遠，除當時之核准函及徵收計畫書外，相關補償費發價通知、土地補償印領清冊等資料均已尋無，惟權屬迄今尚屬私人所有。	因徵收事業不得妨礙都市計畫，建議納入都市計畫檢討變更土地使用分區。	（專 14） 建議未便採納。 理由： 1.依經濟部水利署意見，尚無用地需求。 2.俟後續配合鹽水溪河川治理範圍檢討時，再另案辦理。
3-003	○○○○企業股份有限公司 許○綺 鹽東段 17、18、 19 地號	臺南市政府都市發展局擬將永康區鹽東段 17、18、19 地號工業區土地變更為道路用地乙事，納入通盤檢討案規劃前公民或團體陳情意見。鑑於通盤檢討案，費時動輒數年，而該地段之車流擁擠與混亂，嚴重威脅用路人安全，改善工作已刻不容緩。	建議另闢案優先辦理。	（專 16） 併入陳第 6-052 案專案小組初步建議意見。
3-004	立法院王○○委員 國會辦公室	有關當地大○公司建議變更永康區鹽東段 17、18、19 地號用地作為道路，以分散車流	建議將鹽東段 17、18、19 地號規劃為道路用地。	（專 16） 併入陳第 6-052 案專案小組初步建議意見。
3-005	○○○○企業股份有限公司 許○綺 鹽東段 17、18、 19 地號	茲永康區中正北路北上至蔦松二街路段為省道又臨近交流道車流量很大，除了直行北上車輛外，不少為要右轉進入蔦松二街車潮，但右轉入蔦松二街的角度	建議將鹽東段 17、18、19 地號規劃為道路用地。	（專 16） 併入陳第 6-052 案專案小組初步建議意見。

附表 2 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案人民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人 及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
6-052	有限公司 鹽東段 21 等 38 筆地號	大成長城公司所有之永康區鹽東段 21 地號等 38 筆甲種工業區土地，由於長期經營飼料工廠，已逾 50 年，本廠面積佔該區比例約 44%且與永康火車站比鄰，隨著永康區之發展，本區經濟人文已今非昔比。 2.交通動線整合 本工業區位於鐵路車站與交流道轉運之所在，伴隨鄰近住宅及商業機能之轉變，周圍的土地已陸續開發，基於整體環境之發展、永康車站及周邊道路的交通服務面臨重大轉變，以及地方對本區在區域土地利用之期望，本公司擬規劃陸續將飼料廠之產能，逐步移轉至柳營科技工業區，以期配合政府對本區發展之各項規劃。 3.整 F 體規劃、永康新都 本區土地位處永康交通樞紐，鄰近永康交流道、永康火車站，不僅影響住商業活動未來的發展，亦在永康整體規劃上具有重要的關鍵因素，為能使本區開發，兼具公益及利益之效能，並符合本區長遠之都市發展規劃，故建請政府單位准予變更本區之工業使用土地為商業使用。	為商業區。	請依下列意見研議方案後，提請大會討論。 1.請配合高速公路側車道延伸需求，預留側車道經蔦松二街銜接至中正北路之設置空間。 2.考量現有臺鐵永康車站腹地不足，預留車站設置空間。 3.除甲種工業區外，週邊廣場（兼停車場）用地、廣場（兼供自行車道使用）用地及保護區等畸零土地，一併納入整體規劃，並以公辦市地重劃方式開發。
逾 6-053	方○順 永康區永華段 1223、1227 地號	永康區永華段 1223 地號，於 67 年 7 月 21 日公告為道路用地、1227 地號為公園預定地。至今已 37 年。公告公設用地 37 年不徵收，還要繳稅？占著茅坑又不拉屎，還要交錢？	1.請問 1223 和 1227 地號何時才能徵收，是否有確切時間？我想知道何時徵收？ 2.若市政府不徵收，為何不還地於民，變更為建地？ 3.37 年未徵收的 1223 道路用地，為何還要交地價稅？還要追繳至民國 99 年？	（專 14） 建議未便採納。 理由： 1.永華段 1223 地號土地為 8 公尺計畫道路，廢除計畫道路將影響道路二側地主指定建築線權益，另考量道路系統完整性，仍予維持計畫道路。 2.永華段 1227 地號土地為公（兒）18-2，依內政部訂頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，為維護環境品質，增進都市景觀風貌，檢討後之都市計畫遊憩用地（公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地等都市計畫法第 45 條

附表 2 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案人民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				規定之項目）應不低於檢討前之服務水準，考量公園及綠地用地係屬地區重要開放空間，仍有劃設需求。 3.徵收期程未涉都市計畫檢討實質範疇，應由道路及公園主管機關視財源情形研議辦理。
逾 6-054	顏○智等 6 人 永康區大灣段 5121 地號	永康區大灣段 5101-14 地號原是農業道路，因參加「台南市第 116 期永康大灣自辦市地重劃」變成住宅區，故西側農業區未有農業聯絡道路出入，故農業機械不能進入農民不能耕種，甚感不便。	重劃區西側農業區畫設聯絡道路。	（專 15） 建議酌予採納。 修正內容(如附圖 3-11)： 大灣段 5076-3 地號部分土地變更為廣場用地。 理由： 為利南側農路銜接文化路 191 巷進出，且大灣段 5076-3 地號地主已出具變更使用同意書。
逾 6-055	○○管理實業有限公司 永康區鹽東段 1349、1354、1356 地號	1.旨揭地號依現行都市計畫土地使用證明書載明，分別劃設為工業區、住宅區及人行步道等三種不同分區狀態，合先敘明。 2.陳情人基於國際經濟景氣復甦因素，已就前開所有之地號土地進行整體規劃，詎料因建築法規等相關因素，旨揭地號因 4 米人行步道夾雜於所有土地當中，礙於劃設分區分屬不同分區屬性，無法做相同之使用，因此為促使土地合理及充分之利用，建議重新調整 1354(使用分區:住宅區)及 1356(使用分區:人行步道)等 2 筆地號土地規劃方式，以達到最佳經濟效益使用，並符合地盡其利之最高使用原則。	為俾利未來工業區整體規劃利用需要，避免土地零星細碎分割建議調整現行 4 米人行步道劃設，依陳情人住宅區所有土地東側地界線彈性調整劃設，除可維持原始規劃與住宅區隔離功能外，亦可兼顧本基地整體規劃利用；另未來 4 米人行步道與省道交叉部分，為避免因轉折及斜交造成交通衝突點，陳情人亦同意與交叉路口處視實際規劃情形，彈性規劃交叉路口。餘變更後剩餘之住宅土地與原 4 米人行步道部分，基於前述基地整體規劃利用，建議一併調整為工業區。敦請貴局詳加酌定前開調整精神，至紉公誼，實感德便。	（專 16） 建議酌予採納。（如附圖 3-12）理由： 為利土地完整利用，於陳情人持有土地範圍將人行步道調整至東側，變更後新增之人行步道用地面積大於新增之工業區面積，免予回饋。
逾 6-056	黃○傑 台南市永康區鹽 東段 1349、 1471、1046...等地 號東側未開闢之 4 米人行步道土 地	1.就現況使用：現行未開闢 4 米人行步道東側之住宅區，目前分別於北側與南側已興建有建築物，其餘多為空地與部分停車使用。其中北側建築物系以中正北路指定建築，現況作為汽車展售使用，南側建築物系皆面東以竹林街 14 巷與 28 巷指定建築，現況作為辦公室使用；其餘尚未興建之土地未來亦可面東以竹林街 14 巷、24	由於現行 4 米人行步道並無實際指定建築線之功能，以及工業區與住宅區之地形實際存在著高差，政府能否順利徵收闢建仍有疑慮。因此建議在兼顧既有隔離功能維持不變與計畫具體可行之前提下，廢除不合理之 4 米人行步道規劃，藉由分區調整為工業區的同時，附帶規定由未來開發者整體規劃並於鄰住宅區處主動退縮 5 公	（專 16） 併入陳第 6-055 案專案小組初步建議意見。

附件二 108 年 12 月 23 日臺南市都市計畫委員會第 85 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會 第 85 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 8 年 1 2 月 2 3 日

臺南市都市計畫委員會第 85 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 12 月 23 日(星期一)下午 2 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介奴

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第 一 案：「本市東區『墓 7』公墓用地(部份精忠段 143、146 地號)申請公共設施多目標作為拖吊場臨時使用案」

第 二 案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論

第 三 案：「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論

第 四 案：「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（部分住宅區、農業區、加油站專用區、機關用地為道路用地）（配合市道 172 線拓寬工程）案」再提會討論

第 五 案：「變更南鯤鯓特定區計畫（第四次通盤檢討）案」

第 六 案：「變更南鯤鯓特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」

第 七 案：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」

第 八 案：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」

八、研議案件：

第一案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」再公開展覽變更案新編號第39案（永康車站北側產業專用區整體開發）

八、研議案件：

研 議 案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」再公開展覽變更案新編號第 39 案（永康車站北側產業專用區整體開發）

說 明：一、本案前經內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18 日第 937 次會審議通過，決議（略以）：「變更內容與原公開展覽內容不一致者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見者逕予核定，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。

二、案經 108 年 8 月 12 日辦理再公開展覽 30 日，期間接獲林姓土地所有權人陳情所有合法建築物剔除重劃範圍，經內政部都市計畫委員會專案小組於 108 年 11 月 15 日及 108 年 11 月 27 日聽取本府簡報初步建議意見，請研議評估保留合法建築物可行性。

三、另配合工務局辦理「國道 1 號永康交流道臺 1 線至中正路段設置兩側平面道路工程」，蔦松二街規劃以平面道路形式引導車流，尚無高架匝道設置需求，擬調整蔦松二街劃設之計畫道路寬度。

四、本案涉交通安全及重劃執行等議題，因案情複雜，經簽奉核可，由本會莊委員德樑（召集人）、徐委員中強、陳委員彥仲、李委員佩芬及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 108 年 12 月 17 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，因旨揭四通案件內政部訂於 108 年 12 月 27 日續召開專案小組討論，為能將本案一併納入該會議審議以爭時效，爰提會討論。

決 定：本案依本會專案小組討論後初步建議替代方案（詳附圖），提供內政部都市計畫委員會審議參考。

附圖 編號第 39 案變更後計畫示意圖（本會專案小組討論後替代方案）



附件三 109 年 5 月 22 日臺南市都市計畫委員會第 89 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會 第 89 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 9 年 5 月 2 2 日

臺南市都市計畫委員會第 89 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 5 月 22 日(星期五)上午 10 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介奴

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第 一 案：「擬定七股都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫案」再提會討論

第 二 案：「變更臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區廣 4 土地使用分區管制要點)案」

第 三 案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案」再提會討論

第 四 案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」再提會討論

第三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案」再提會討論

說明：本案土地使用分區管制要點業經本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會審議通過，然為配合內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18 日第 937 次及 109 年 3 月 24 日第 965 次會審竣「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」結果，擬配合重新調整土地使用分區管制要點部分條文，爰再提會討論。

決議：准照本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會決議及本次提會資料內容（詳附錄）通過。

【附錄】土地使用分區管制要點修正條文對照表

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	維持本會第 51 次會審議結果。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%； <u>住宅區（附 4-2）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 110%。</u>	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%； <u>住宅區（附二）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</u> <u>住宅區（附二）得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率 200%。</u>	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容（報部編號第 3 案），新增住宅區（附二）並配合該變更案之容積恢復附帶條件，增列第二項規定。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	維持本會第 51 次會審議結果。
四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	維持本會第 51 次會審議結果。
五、工業區（甲種、乙種、零星工業區）之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、工業區（甲種、乙種、零星工業區）之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	維持本會第 51 次會審議結果。
六、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	六、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	維持本會第 51 次會審議結果。
七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	維持本會第 51 次會審議結果。
八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理： 1. 第一種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 2. 第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款等使用，其建	八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理： 1. 第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%， <u>得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。</u> 2. 第二種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%， <u>得依「都市計畫法臺南市施行細</u>	配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	則「第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。	
九、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持本會第 51 次會審議結果。
十、加油站專用區 <u>得為加油（氣）事業設施及其附屬設施使用，不得從事商業相關設施使用</u> 。其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%， <u>並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。</u>	配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。
十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	維持本會第 51 次會審議結果。
<u>十二、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</u>	-	1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。 2. 本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
<u>十三、學校用地之建蔽率不得大於 50%，國中、小用地之容積率不得大於 150%、高中（職）用地之容積率不得大於 200%。</u>	-	
<u>十四、市場用地建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</u>	-	
<u>十五、社教用地係供文化中心、社教館、圖書館、集會所及其他經主管機關審查核准之社教設施，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</u>	-	
<u>十六、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	<u>十二、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	維持本會第 51 次會審議結果。（僅條次調整）
<u>十七、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	<u>十三、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	維持本會第 51 次會審議結果。（僅條次調整）

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<u>十八</u> 、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	<u>十四</u> 、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	維持本會第 51 次會審議結果。(僅條次調整)
<u>十九</u> 、殯葬設施用地係供設置納骨塔(堂)及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	<u>十五</u> 、殯葬設施用地係供設置納骨塔(堂)及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	維持本會第 51 次會審議結果。(僅條次調整)
<u>二十</u> 、公園用地(兼供體育場使用)係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。	<u>十六</u> 、公園用地(兼供體育場使用)係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。	維持本會第 51 次會審議結果。(僅條次調整)
<u>廿一</u> 、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附圖一所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積： (一) 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。 (二) 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(如附圖二與附圖三所示) (三) 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。 (四) 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，不得直接飛濺地面。 (五) 斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板	<u>十七</u> 、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附圖一所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積： (一) 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。 (二) 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(如附圖二與附圖三所示) (三) 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。 (四) 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，不得直接飛濺地面。 (五) 斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板	維持本會第 51 次會審議結果。(僅條次調整)

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																						
或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。 (六) 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。 (七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。	或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。 (六) 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。 (七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。																							
<u>廿二、建築線退縮規定</u> (一) 實施區段徵收或市地重劃整體開發，且於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」發布實施日之前（95 年 2 月 6 日）<u>尚未開始進行土地分配作業之地區</u>（如附圖四），其退縮建築應依下表規定辦理： <table border="1" data-bbox="159 1155 632 1800"> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>計畫道路境界線至少退縮五公尺建築</td><td rowspan="2">一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td></td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td>自計畫道路境界線至少退縮五公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區		公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<u>十八、建築線退縮規定</u> (一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」(95 年 2 月 6 日) 發布實施<u>以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區</u>，其退縮建築依下表規定辦理： <table border="1" data-bbox="683 1155 1155 2011"> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td><td rowspan="2">1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，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。</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td></td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，<u>如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</u></td><td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退</td></tr> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，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。	商業區		公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築， <u>如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</u>	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退	1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。 (1) 為明確認定整體開發地區土地分配執行之時間點，第一項條文適用地區修改為都市計畫發布實施以後『完成』土地分配作業之整體開發地區。 (2) 非整體開發地區之商業區基地建築退縮適用規模，比照其它計畫區統一規定，調整為 1000 平方公尺。 (3) 增列計畫圖未劃設道路截角
分區及用地別	退縮建築規定	備註																						
住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																						
商業區																								
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																						
分區及用地別	退縮建築規定	備註																						
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，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。																						
商業區																								
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築， <u>如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</u>	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退																						

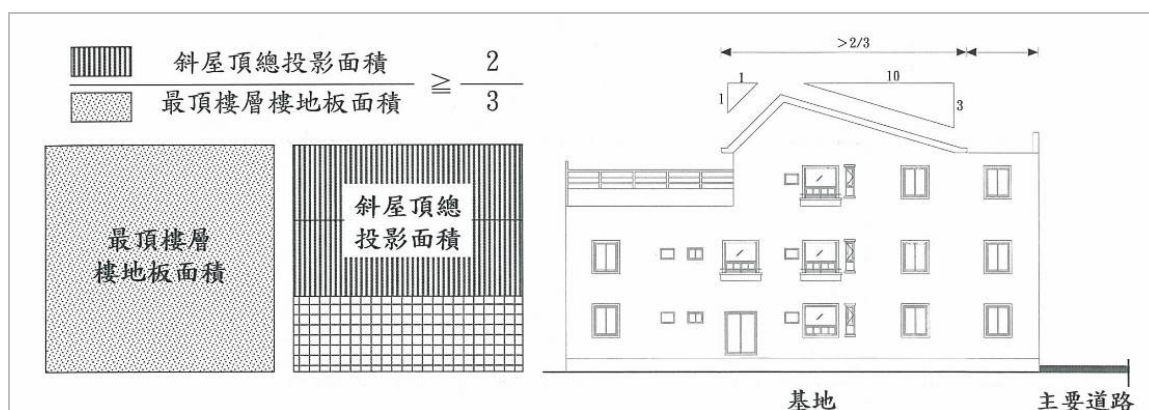
105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																						
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理： <table border="1" data-bbox="161 342 625 920"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。</td><td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td></td><td>二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr> </tbody> </table>	分區別	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	<table border="1" data-bbox="683 248 1158 490"> <tr> <td></td><td></td><td>縮建築。</td></tr> </table> (二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理： <table border="1" data-bbox="683 633 1158 1738"> <thead> <tr> <th>分區</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。</td><td rowspan="3">1. 退縮建築之空地應植栽綠化，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。</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>申請建築基地面積達 <u>1,000</u> 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。</td></tr> <tr> <td><u>第一種電信專用區及第二種電信專用區</u></td><td><u>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</u></td></tr> </tbody> </table> <u>(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。</u>			縮建築。	分區	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，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。	商業區	申請建築基地面積達 <u>1,000</u> 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	<u>第一種電信專用區及第二種電信專用區</u>	<u>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</u>	部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。 2. 納入本府 98 年公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」內有關電信專用區之退縮建築規定。 3. 條次調整。
分區別	退縮建築規定	備註																						
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																						
商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																						
		縮建築。																						
分區	退縮建築規定	備註																						
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，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。																						
商業區	申請建築基地面積達 <u>1,000</u> 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。																							
<u>第一種電信專用區及第二種電信專用區</u>	<u>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</u>																							
<u>廿三</u>、下列指定地區（如附圖五），應依規定辦理都市設計審議：	<u>十九</u>、下列指定地區（如附圖四），應依規定辦理都市設計審議：	1. 依照 107 年 2 月 11 日起公告實施																						

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
(一) 物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。 (二) 市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。 (三) 永康創意設計園區辦理區段徵收地區。 (四) 配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。 (五) 二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。 (六) 配合學校用地解編辦理市地重劃地區。	(一) 物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。 (二) 永康創意設計園區辦理區段徵收地區。 (三) 配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。 <u>(四) 配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。</u> <u>(五) 產業專用區辦理市地重劃地區。</u> <u>(六) 市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。</u> <u>(七) 二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。</u> <u>(八) 配合學校用地解編辦理市地重劃地區。</u> <u>除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(六)款、第(七)款及第(八)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。</u>	「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫案」規定，以及本計畫案之產業專用區變更案(編號第 39 案)提內政部都市計畫委員會審議結果，本計畫區增加二處指定應辦都市設計審議地區。 2. 本計畫區指定應辦理都市設計審議地區，其應提送都市設計審議層級應依下列原則辦理： (1) 除 97 年 2 月 13 日公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(市鎮中心附近地區)細部計畫案」內，因未明文規範建築基地應提送都市設計審議層級，故於本案修訂為依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明								
		要點」規定辦理外；其餘都市計畫另有規定者，從其規定辦理。 (2) 另本計畫新增之「二王公墓土地開發辦理市地重劃地區」、「配合學校用地解編辦理市地重劃地區」等地區內建築基地應送都市設計審議層級，逕依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。 3. 條次調整。								
<u>廿四、停車空間劃設標準</u> (一) 實施區段徵收或市地重劃整體開發，且於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」<u>發布實施日之前（95 年 2 月 6 日）尚未開始進行土地分配作業之地區</u>（如附圖六），其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理： 1. 住宅區及商業區建築基地，建築物總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺，超過部分每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車停車	<u>二十、停車空間劃設標準</u> (一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」(95 年 2 月 6 日)<u>發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區</u>，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理： <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><tr><td><u>250 平方公尺以下（含 250 平方公尺）</u></td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td><u>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</u></td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td><u>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</u></td><td>設置 3 部</td></tr></table> 1. 超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公	總樓地板面積	停車位設置標準	<u>250 平方公尺以下（含 250 平方公尺）</u>	設置 1 部	<u>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</u>	設置 2 部	<u>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</u>	設置 3 部	1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案停車空間劃設標準。 2. 為明確認定整體開發地區土地分配執行之時間點，第一項條文適用地區為修改為都市計畫發布實施以後『完成』土地分配作業之整體開發地區。
總樓地板面積	停車位設置標準									
<u>250 平方公尺以下（含 250 平方公尺）</u>	設置 1 部									
<u>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</u>	設置 2 部									
<u>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</u>	設置 3 部									

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
空間；機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置。 2. 建築基地面臨二條（含）以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。 （二）建築基地如僅得於 4 公尺寬人行步道指定建築線且其總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。 （三）前開規定以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。 （四）建築物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）上開規定所列汽車停車空間數量為最低設置標準，建築基地申請使用項目為集合住宅者，其單一住宅單元樓地板面積（不含公用部分）超過 20 平方公尺部分，應依實際需要增設至每一住宅單元一部汽車停車空間。	<u>尺，應增設 1 部。</u> <u>2. 建築基地面臨二條（含）以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</u> （二）前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。 （三）建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。 （四）本條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。	3. 點次調整。
<u>廿五、建築基地綠化標準</u> （一）各項使用分區之建築基地，綠化面積不得低於法定空地面積 50 %。 （二）公共設施用地部分： 1. 廣場兼停車場用地之建築基地，綠化面積不得低於法定空地 30%。 2. 廣場及廣場兼道路用地之建築基地，基於實際使用需要，得免予綠化。 3. 其餘公共設施用地之建築基地，綠化面積不得低於法定空地面積 50%。	<u>二十一、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</u> <u>廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。</u>	1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案基地綠化規定。 2. 點次調整。

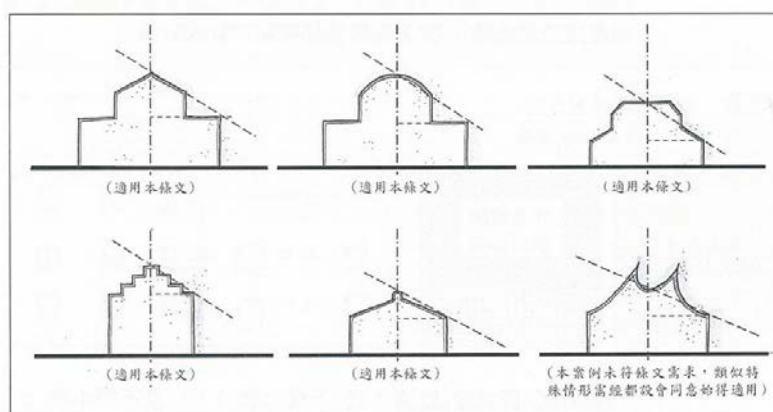
105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
廿六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	二十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	維持本會第 51 次會審議結果。(僅條次調整)



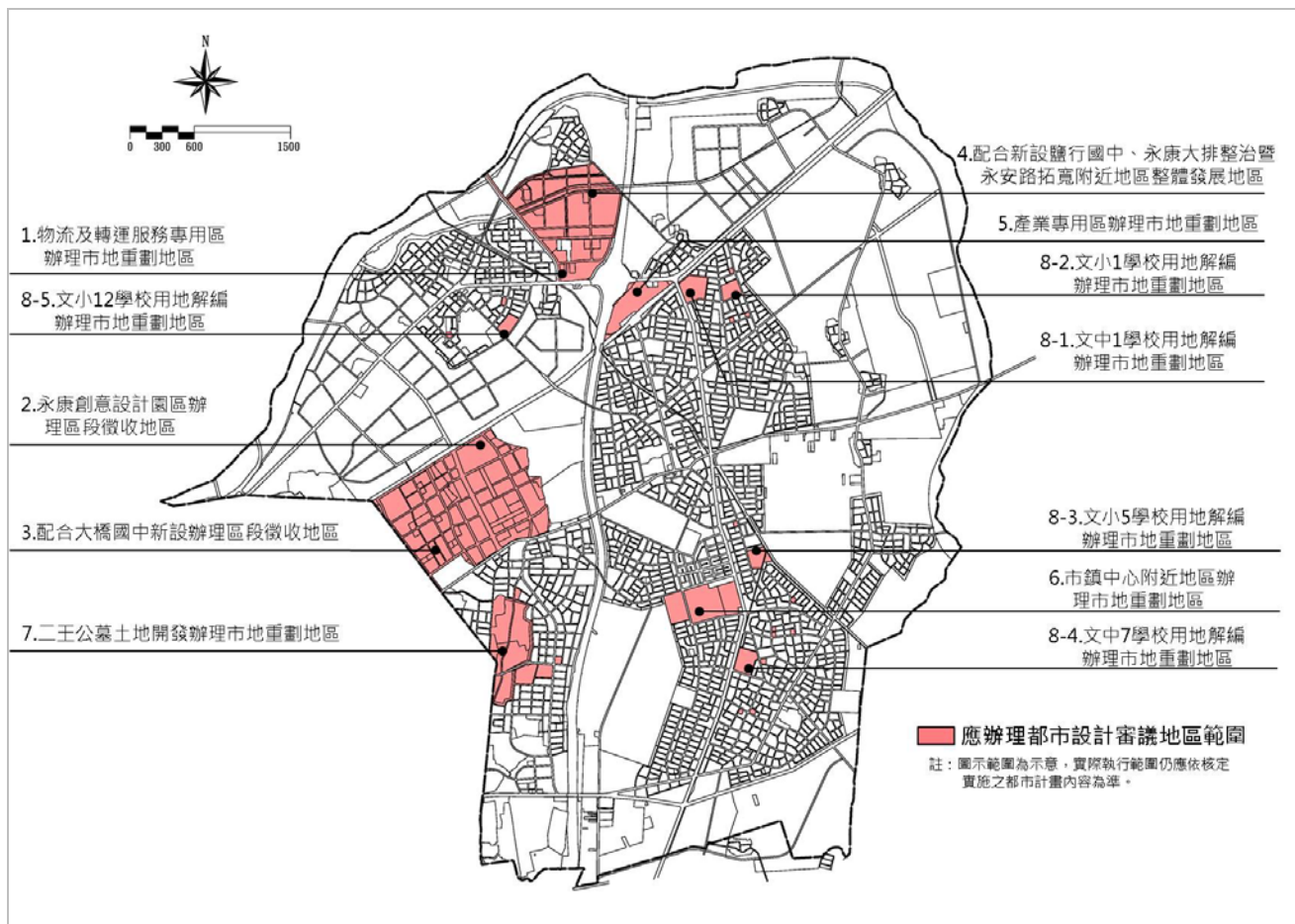
附圖一 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖



附圖二 面向最寬道路境界線立面示意圖



附圖三 山牆底高比樣式圖



附圖四 指定應辦理都市設計審議地區圖

附件四 109 年 9 月 30 日臺南市都市計畫委員會第 93 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會 第 93 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 9 年 9 月 3 0 日

臺南市都市計畫委員會第 93 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 9 月 30 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠

四、紀錄彙整：羅介奴

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件

第 一 案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（配合報部編號第四十九案）細部計畫案」

第 二 案：「變更將軍（漚汪地區）都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」

第 三 案：「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」

第 四 案：「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」

第 五 案：「變更六甲都市計畫計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

八、報告案件

第 一 案：「本市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物地下室開挖規定」報告案

七、審議案件

第一案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（配合報部編號第四十九案）細部計畫案」

說明：一、本案前經本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會決議（略以）：「涉及細部計畫內容部分，請詳為補充說明本案商務專用區及車站專用區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度及項目、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間、都市設計管制）等資料，交由本會專案小組繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。」。

二、有關主要計畫「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）」報部編號第四十九案，業經內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18 日第 937 次及 109 年 3 月 24 日第 965 次會審竣，為配合主要計畫之使用分區名稱調整及功能定位指導，重新修正土地使用分區管制要點。

三、因案情複雜，經簽奉核可，由本會莊委員德樑（召集人）、林前委員本、洪前委員得洋、陳前委員彥仲、詹前委員達穎等 5 位委員組成專案小組，期間因部分委員任期屆滿及職務調動，陸續由蔡前委員奇昆、徐前委員中強、張委員慈佳、張委員仁郎、陳委員淑美、胡委員學彥接替擔任，分別於 106 年 7 月 25 日、106 年 11 月 27 日、107 年 8 月 15 日、108 年 12 月 17 日及 109 年 5 月 22 日共召開 5 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

- 一、修正後條文第 4 點，有關產業專用區建築退縮規定涉及角地部分，依本市通案性規定角地均應退縮建築，條文內容修正為「如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築」。
- 二、修正後條文第 6 點，考量產業專用區之規劃定位及街廓規模，為確保地區環境品質，產業專用區應實施都市設計管制，惟為提升審查效率，依建築基地規模訂定審議層級，條文內容修正為「本計畫區內下列建築基地，須經都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。（一）產業專用區基地面積 2,000 平方公尺以上者。（二）公共建築物，係指建築法第六條載明之政府機關、公營事業機關、自治團體及具有紀念性之建築物。（三）申請使用組別包含第二類組（住宅使用）之建築物。產業專用區基地面積 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，應提送幹事會審議；未達 500 平方公尺者，由建築管理主管機關依本市都市設計審議原則查核」。
- 三、配合主要計畫劃設清管站專用區，增訂相關條文內容為「清管站專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，得供石油氣管線控制、儲存、配送、消防救災設施及相關附屬設施使用。」。
- 四、本案係公開展覽後新增變更內容，因變更計畫內容超出原公開展覽範圍，請補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，由本府逕予核定，否則應再提會討論。

【附錄】專案小組初步建議意見

除依下列各點建議意見納於計畫書內容補充說明外，其餘准照本次會議建議修正後土地使用分區管制要點（詳附表），提由大會討論。

- 一、配合市府推動「臺南鐵路立體化延伸至永康計畫」鐵路立體化及車站專用區規劃構想，說明本案土地使用及管制規定之因應作為。
- 二、考量臺鐵立體化永康車站轉型後旅客運量提升，以及產業專用區開發引入業種業別及使用強度等因素，估算本案目標年可能衍生就業人口及居住人口，評估計畫區開放住宅使用之必要性及規模需求。
- 三、因應本開發區土地權屬分布及地主組成，分析市地重劃後土地分配與建築開發過程可能衍生之課題及因應對策。

附表 土地使用分區管制要點

專案小組討論後條文	條文說明
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。	條文訂定之法令依據。
二、產業專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 325%，得供依下列項目類組及規定使用： （一）第一類組： 1. 批發及零售業(G)。 2. 運輸及倉儲業(H)。 3. 餐飲業(I)。 4. 出版、影音製作、傳播及資通訊服務業(J)。 5. 金融及保險業(K)。 6. 不動產業(L)。 7. 專業、科學及技術服務業(M)。 8. 旅館業：(1)旅社(旅館)；(2)觀光旅館；(3)國際觀光旅館。 9. 其他使用：經市府核准之產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施有關業別之使用。 （二）第二類組：住宅使用。 申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基準容積樓地板面積（不包含其他法定增額容積）之 40%。住宅使用與其他使用應以分棟（幢）規劃為原則；惟基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議同意後，不在此限。 （三）第三類組： 1. 支援服務業(N)。 2. 醫療保健及社會工作服務業(Q)。	1. 依照內政部都委會審定本案產業專用區以維持產業發展及交通轉運服務為優先，並提供產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施使用為主，爰參照行政院主計總處頒訂「行業標準分類」之使用組別，正面列舉產業專用區相對應之允許使用項目。 2. 配合臺鐵永康車站轉運及產業專用區衍生就業人口之居住需求，開放部分產業專用區得做為住宅使用。惟避免住宅使用與其他使用互相干擾，增訂應以分棟（幢）規劃之原則，及保留基地條件特殊情形之但書規定。

專案小組討論後條文				條文說明																
3. 藝術、娛樂及休閒服務業(R)：(不含博弈業、特殊娛樂業)。 4. 教育業(P)：(1) 學前教育；(2) 語言教育業；(3) 藝術教育業；(4) 運動及休閒教育業；(5) 商業、資訊及專業管理教育業；(6) 課業、升學及就業補習教育業；(7) 未分類其他教育業。 5. 其他服務業(S)：(1)職業團體；(2)汽車維修及美容業；(3)電腦、通訊傳播設備及電子產品維修業；(4)其他個人及家庭用品維修業。 產業專用區不適用「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關規定。				3. 敘明產業專用區依照建築技術規則規定，不屬於建築基地綜合設計有關規定之適用範圍，避免後續執行疑義。																
三、停車空間劃設標準： (一)產業專用區之停車空間應依下表規定辦理： <table><tr><th>建築使用組別</th><th>汽車車位</th><th>機車車位</th><th>裝卸車位</th></tr><tr><td>第一類組</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>第二類組</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>第三類組</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。 (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。				建築使用組別	汽車車位	機車車位	裝卸車位	第一類組	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)	第二類組	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	第三類組	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)	分別以產業專用區建築物使用組別訂定合理之停車空間標準及汽、機車位流用規定。
建築使用組別	汽車車位	機車車位	裝卸車位																	
第一類組	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)																	
第二類組	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																	
第三類組	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)																	
四、建築退縮規定： <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>產業專用區</td><td> 1. 除鄰接台一省道(中正北路側)應自道路境界線至少退縮八公尺建築外，其餘應自道路境界線至少退縮五公尺建築。 2. 產業專用區鄰接鐵路用地者，應自鐵路用地境界線 </td><td> 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 </td></tr></table>				分區及用地別	退縮建築規定	備註	產業專用區	1. 除鄰接台一省道(中正北路側)應自道路境界線至少退縮八公尺建築外，其餘應自道路境界線至少退縮五公尺建築。 2. 產業專用區鄰接鐵路用地者，應自鐵路用地境界線	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	完善地區街道景觀尺度與步行環境品質。										
分區及用地別	退縮建築規定	備註																		
產業專用區	1. 除鄰接台一省道(中正北路側)應自道路境界線至少退縮八公尺建築外，其餘應自道路境界線至少退縮五公尺建築。 2. 產業專用區鄰接鐵路用地者，應自鐵路用地境界線	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																		

專案小組討論後條文			條文說明
	退縮五公尺建築。		
公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，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。	
五、基地綠化規定： （一）建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。 （二）廣場用地及廣場用地（兼供停車場使用）之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。			訂定基地綠化規定。
六、本計畫區內下列建築基地，須經都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。 （一）產業專用區基地面積超過 2,000 平方公尺。 （二）公共建築物，係指建築法第六條載明之政府機關、公營事業機關、自治團體及具有紀念性之建築物。 （三）申請使用組別包含第二類組（住宅使用）之建築物。			指定計畫區內開發前應送都市設計審議之建築基地類型。
七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。			訂定未規定事項適用其他法令。

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)
(配合報部編號第四十九案)細部計畫案

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 109 年 12 月