檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　公告

發文日期：中華民國114年12月3日
發文字號：府都規字第1141473886A號
附件：公開展覽計畫書草案

裝

主旨：「變更仁德都市計畫（商二地區）（配合「停4」停車場用地開發）細部計畫」案自114年12月4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、公開展覽時間：自民國114年12月4日起30天。

二、公開展覽地點：公開展覽計畫書公告於本府都市發展局永華市政中心公告欄、新營辦公室公告欄及本市仁德區公所公告欄。

三、公告圖說：計畫書1份。

四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國114年12月22日下午2時30分，於本市仁德區公所3樓禮堂舉行（地址：臺南市仁德區中正路3段5號），歡迎踴躍參加。

五、說明會當日如遇颱風或其他天然災害事件，依本府人事行政公告「停止上班」，除於本府都市發展局網頁（臺南市政府都市發展局首頁—最新消息）發布「停止辦理」訊息，並另公告擇日舉辦之時間與地點。

六、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，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，以供各級都市計畫委員會審議參考，惟實際參採情形須俟該計畫案審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

七、說明會簡報影片將於會後上傳至本府都市發展局網頁（臺南市政府都市發展局首頁—都市發展熱門點閱—多媒體專區—影音專區—公開展覽說明會影音專區），歡迎多加利用。

訂

線

市長 黃偉哲

公開展覽

變更仁德都市計畫(商二地區)(配合「停4」停車場用地開發)細部計畫書

臺南市政府

中華民國 114 年 11 月

變更仁德都市計畫(商二地區)(配合「停4」停車場用地開發)細部計畫書

臺南市政府

中華民國 114 年 11 月

變更仁德都市計畫(商二地區)(配合「停４」停車場用地開發)細部計畫書

臺南市政府

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)(配合「停4」停車場用地開發)細部計畫案	
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	
申請變更都市計畫機關	臺南市政府交通局	
本案公開展覽起訖日期	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	市級	

目　錄

壹、緒論 1

一、計畫緣起 1
二、法令依據 2
三、計畫位置與範圍 3

貳、現行都市計畫 4

一、計畫歷程 4
二、現行細部計畫概要 5
三、現行土地使用分區管制要點 7

參、實質發展現況 11

一、土地使用現況分析 11
二、停車供需現況分析 11
三、土地權屬分析 18

肆、規劃構想及開發效益 19

一、立體停車場開發相關法令分析 19
二、規劃構想 20
三、開發效益及財務可行性分析 22
四、立體停車場開發之周邊影響 24

伍、變更計畫內容 25

一、變更理由 25
二、變更內容 25

陸、變更後計畫 27

柒、事業及財務計畫 31

一、開發方式 31
二、實施進度 31

捌、其他補充說明 31

附件一、簽准個案變更函文 附件一-1

附件二、初步開發構想及交通影響評估 附件二-1

表 目 錄

表 1　仁德都市計畫第三次通盤檢討後辦理歷程表 4
表 2　現行仁德都市計畫(商二地區)細部計畫土地使用面積表 6
表 3　仁德停 4 用地周邊路外停車場營運資訊彙整表 13
表 4　仁德停 4 用地周邊路外停車場平日停車供需檢討表 13
表 5　仁德停 4 用地周邊路邊平日汽車停車供需檢討表 14
表 6　仁德停 4 用地周邊路邊平日機車停車供需檢討表 14
表 7　仁德停 4 用地周邊整體停車供需檢討表 16
表 8　仁德停 4 用地未來汽車停車空間檢討表 16
表 9　仁德停 4 用地未來機車停車空間檢討表 17
表 10　仁德停 4 用地未來周邊公共停車供需檢討表 17
表 11　本基地之土地清冊表 18
表 12　停車場用地多目標使用辦法綜理表 19
表 13　政策公告規劃需求一覽表 21
表 14　仁德停 4 用地開發內容及財務可行性彙整表 23
表 15　變更內容明細表 25
表 16　公共設施取得與開闢經費一覽表 31
表 17　本基地開發附屬事業使用面積彙整表 附件二-1
表 18　停車需求推估方式彙整表 附件二-1
表 19　各類運具分配與承載率彙整表 附件二-1
表 20　開發後停車供需檢討表 附件二-2
表 21　停 4 用地現況主要進出路段尖峰服務水準分析表 附件二-3

圖 目 錄

圖 1　計畫位置與範圍示意圖 3
圖 2　現行仁德都市計畫(商二地區)細部計畫示意圖 7
圖 3　「商二-1」街廓整體開發單元示意圖 8
圖 4　建築退縮示意圖 9
圖 5　本基地使用現況示意圖 11
圖 6　仁德停 4 用地周邊停車調查範圍及停車場位置示意圖 12
圖 7　本基地之土地權屬示意圖 18
圖 8　「商二-1」街廓整體開發單元示意圖 27
圖 9　建築退縮示意圖 29

壹、緒論

一、計畫緣起

近年來臺南市產業與都市發展迅速，各都市計畫區與重劃區開發帶動人口與住宅、商業發展，致使停車空間漸趨不足；有鑑於此，臺南市政府交通局積極推動停車改善計畫，自民國 106 年起開闢多處停車場域，並配合行政院前瞻基礎建設計畫進行立體停車場闢建工程。其中，停 4 用地(以下簡稱本基地)位處仁德都市計畫，座落在臺南捷運第一期藍線場站周邊 500 公尺範圍，該捷運線全長約 8.39 公里，目前進入綜合規劃階段，預計 120 年完工，沿線亦推動多項重大建設計畫，未來捷運設施與各項建設陸續完成後，可預期對於本案開發計畫勢必有其正面影響，有助於帶動仁德地區整體發展。

本府採促進民間參與公共建設方式(BOT 方式)進行招商開發，藉由政府、民間機構之協力合作，解決當地停車議題，並提升商業、生活服務機能，並於 113 年 10 月 25 日起辦理政策公告，為提升開發誘因及配合招商作業期程，採迅行變更方式加速辦理都市計畫變更作業。

考量立體停車場興建後除本身需能自主營運，尚須提供一定比例之公益設施空間、里民月租停車優惠等公益性回饋，以及符合各都市計畫區之既有土地使用管制規定；據此，在土地資源有限情形下，勢必往複合多樣性業種型態、更高強度商業使用等方向著手，方能研擬較具市場招商誘因且吻合在地需求之規劃方案；惟依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，停車場立體多目標之商業使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一，於此限制條件下，促進民間參與公共建設之初步財務評估效益較為不可行。

考量財務效益及招商條件，民間機構規劃內容須滿足立體停車場興建營運之必要性及公益性原則。爰此，本案於辦理促進民間參與公共建設之招商作業期間，依 114 年 3 月 25 日府交停工字第 1140463062 號函，為配合本市興建之重大設施並已列入施政計畫，本府同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫迅行變更，調整停

4 用地之土地使用管制規定，以提升未來立體停車場營運自主性、可行性與擴大財務效益，增加民間資金投資停車場誘因，期進一步解決地區停車問題，並達成增加政府收入的雙重目標。

二、法令依據

(一) 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。

二、為避免重大災害之發生時。

三、為適應國防或經濟發展之需要時。

四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。

(二) 促進民間參與公共建設法第 14 條第 1 項規定

公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第二十七條規定辦理迅行變更；涉及非都市土地使用變更者，主辦機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法令辦理變更。

(三) 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條第 1 項第 1 款規定

公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制：

一、依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。

二、捷運系統及其轉乘設施、公共自行車租賃系統、公共運輸工具停靠站、節水系統、環境品質監測站、氣象觀測站、地震監測站及都市防災救災設施使用。

三、地下作自來水、再生水、下水道系統相關設施或滯洪設施使用。

四、面積在零點零五公頃以上，兼作機車、自行車停車場使用。

五、閒置或低度利用之公共設施，經直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過者，得作臨時使用。

六、依公有財產法令規定辦理合作開發之公共設施用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。

七、建築物設置太陽能、小型風力之發電相關設施使用及電信天線使用。

八、經中央或直轄市、縣(市)原住民族主管機關同意設置之部落聚會場所使用。

三、計畫位置與範圍

本案係配合停車場用地預定招商興建立體停車場，而本次都市計畫變更之標的，乃為調整放寬本細部計畫土地使用分區管制要點有關停車場用地之相關規定。計畫位置隸屬仁德區仁德里，本基地為臺南市仁德區白崙段 90 地號(部分)，面積為 1,0841.86 平方公尺。計畫範圍為文南街、文善街、文孝路、文心路所圍之街廓，其邊界主要沿都市計畫土地使用分區範圍線劃設。有關計畫位置與範圍，詳圖 1 所示。

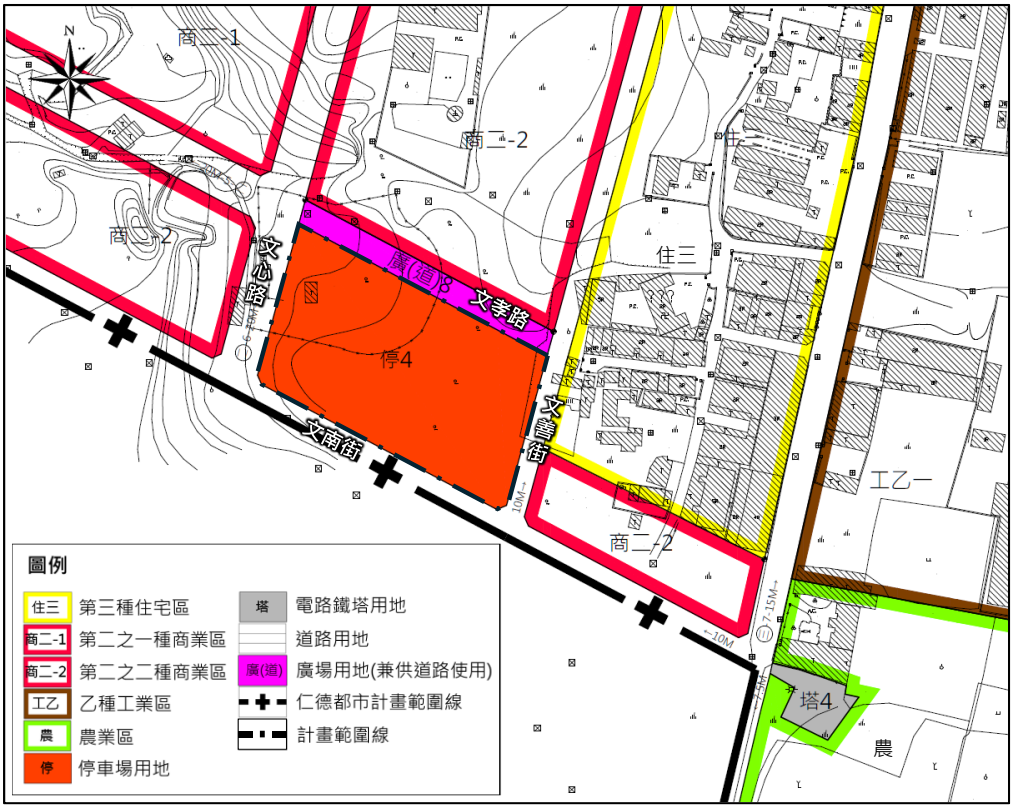

圖1　計畫位置與範圍示意圖

貳、現行都市計畫

一、計畫歷程

(一) 仁德都市計畫之辦理歷程

本基地位於仁德都市計畫區內,計畫區於64年擬定發布實施後,迄今共辦理三次通盤檢討,其中辦理第二次通盤檢討時,將原屬「高速公路永康交流道附近特定區計畫」仁德鄉轄區部分併入計畫範圍;另第三次通盤檢討於 110 年及 111 年間分二階段發布實施後,並配合內政部社會住宅興辦計畫,辦理一次個案變更。有關仁德都市計畫第三次通盤檢討後辦理歷程,彙整如表 1 所示。

計畫區土地使用分區管制要點實施歷程,原為81年公告實施「變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案」始予訂定,其後並經歷多次修正。現行細部計畫土地使用分區管制要點,係配合內政部社會住宅興辦計畫修訂之,並於112年公告發布實施。

表1 仁德都市計畫第三次通盤檢討後辦理歷程表

類別	計畫名稱	實施日期	文號
通盤檢討	變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	110/02/05	府都規字第1100157000A號
通盤檢討	變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	110/02/19	府都規字第1100192999A號
通盤檢討	變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	110/02/20	府都規字第1100178787A號
個案變更	變更仁德都市計畫(部分第二種住宅區、『機3』機關用地及道路用地為第二種住宅區(附)、綠地用地(附)、道路用地(附))案	110/03/05	府都規字第1100178777A號
通盤檢討	變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)	111/03/25	府都規字第1110076666A號
個案變更	變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案	112/12/25	府都規字第1121654284A號
個案變更	變更仁德都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫(配合內政部社會住宅興辦計畫)案	112/12/26	府都規字第1121654807A號
個案變更	變更仁德都市計畫(配合仁德區勝利路計畫道路工程)案	113/12/4	府都規字第1132363822A號

資料來源：臺南市都市計畫管理書圖系統，民國114年5月查詢。

二、現行細部計畫概要

現行計畫以 110 年公告實施「變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之內容為準，詳表 2 及圖 2 所示。

本基地位於 86 年「擬定仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區細部計畫」範圍內，該細部計畫後於 110 年更名為「仁德都市計畫(商二地區)細部計畫」並辦理第一次通盤檢討，除配合現況通行將部分停車場用地變更為廣場用地(兼供道路使用)外，同時考量未來仁德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，將原計畫管制規定之「四、停車場用地不得作多目標使用。」予以刪除。

(一) 計畫面積：18.25 公頃

(二) 計畫年期：民國 115 年

(三) 土地使用計畫

1. 商業區

(1) 第二-1 種商業區

劃設第二-1 種商業區一處(編號「商二-1」)，面積為 5.24 公頃，有關商業區容許使用依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理外，商業使用應達一定比例以上。

(2) 第二-2 種商業區

沿「商二-1」四周共劃設第二-2 種商業區四處(編號「商二-2」)，面積合計為 6.36 公頃，有關商業區容許使用依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。

(四) 公共設施計畫

1. 公園用地(兼供兒童遊樂場使用)

劃設公園用地(兼供兒童遊樂場使用)二處(編號「公(兒)1」、「公(兒)2」)，面積 1.54 公頃。

2. 停車場用地

劃設停車場用地二處(編號「停 3」、「停 4」)，面積 1.58 公頃。

3. 廣場用地

劃設廣場用地一處(編號「廣 3」)，面積 0.02 公頃。

4. 廣場用地(兼供道路使用)

劃設廣場用地(兼供道路使用)二處(編號「廣(道)7」、「廣(道)8」)，面積 0.27 公頃。

5. 道路用地

本計畫區配設適當之道路用地，面積 3.24 公頃。

表2　現行仁德都市計畫(商二地區)細部計畫土地使用面積表

項目		本次通盤檢討後面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	第二-1 種商業區	5.24	28.71
	第二-2 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

資料來源：變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案，110 年。

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

資料來源：變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案，110 年。

圖2　現行仁德都市計畫(商二地區)細部計畫示意圖

三、現行土地使用分區管制要點

本基地現行土地使用分區管制要點以 110 年公告實施「變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之內容為準，摘錄全文管制說明如下。

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

1. 「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 3)，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。

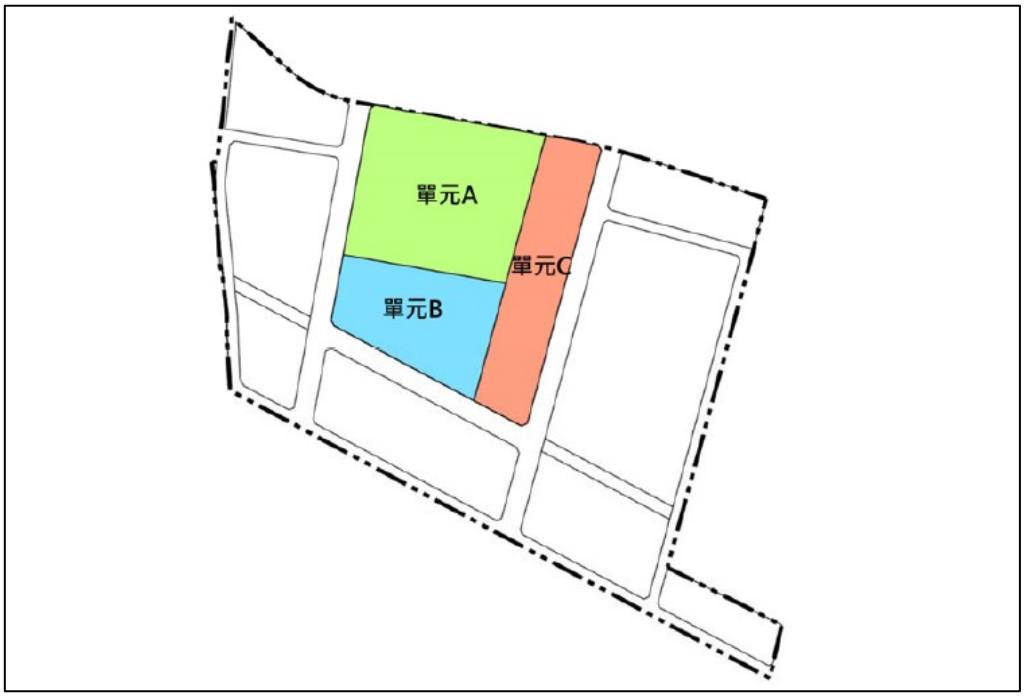

圖3 「商二-1」街廓整體開發單元示意圖

2. 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。
3. 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」街廓內整體開發單元之商業使用比例應符合下列之一規定：

1. 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。
2. 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 4 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。	

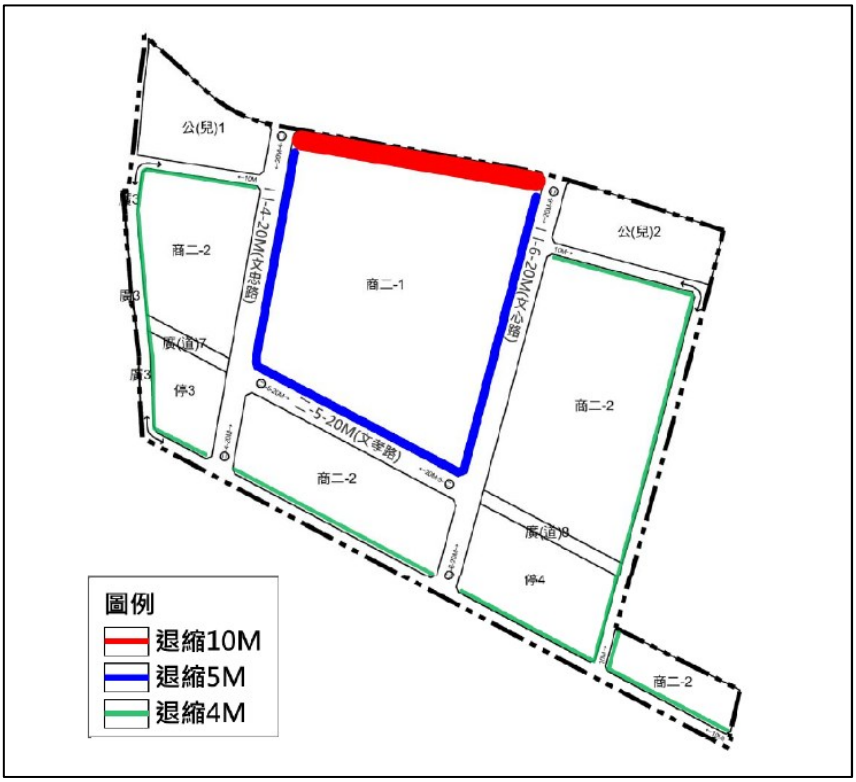

圖4 建築退縮示意圖

(六) 停車空間劃設標準

1. 「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)

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。
5. 「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

參、實質發展現況

一、土地使用現況分析

(一) 周邊使用現況

本基地北側街廓主要為商業區及住宅區，鄰近衛生福利部胸腔病院及仁德綜合轉運站，詳見圖 5。

(二) 基地使用現況

本基地土地使用分區為停車場用地，現況為收費平面停車場使用，設置 22 席大客車、144 席小客車、75 席機車停車席位，詳圖 5。

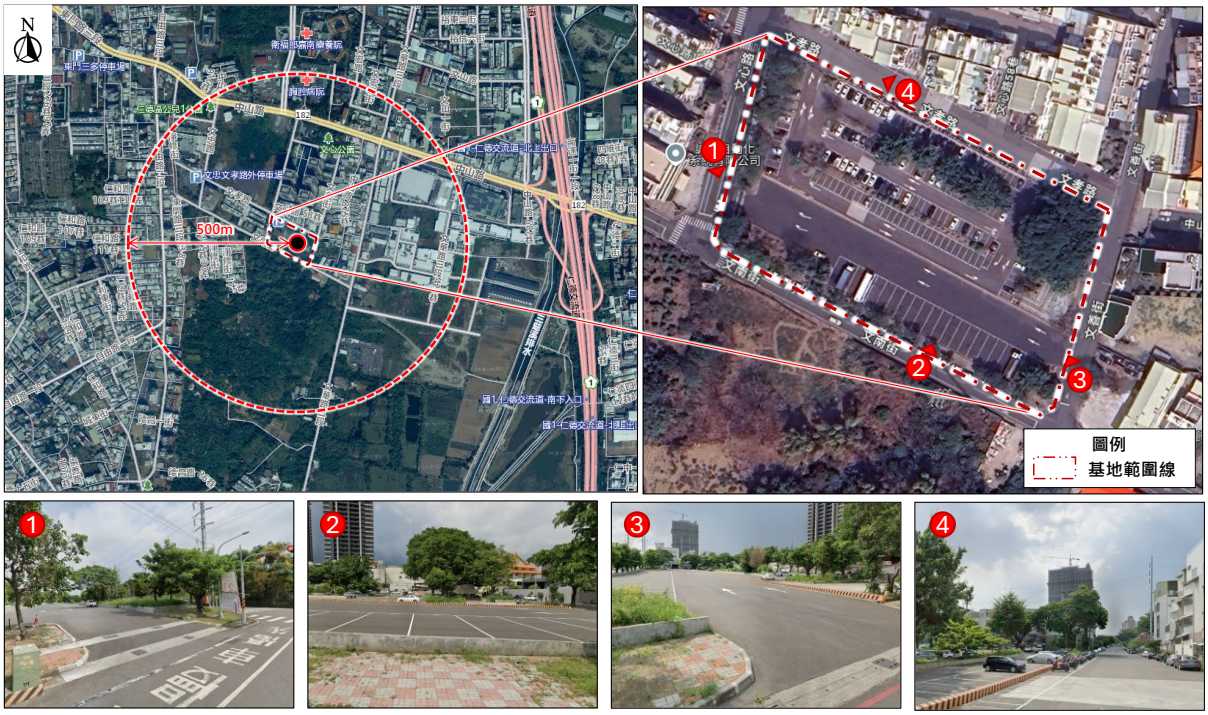

圖5　本基地使用現況示意圖

二、停車供需現況分析

依據臺南市政府交通局 113 年度「臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃」委託服務案之先期規劃作業報告書(第一階段)(修正二版)，該計畫於民國 111 年 11 月 07 日(星期一，晴天)針對仁德停 4 用地周邊 500 公尺範圍內合理步行道路路邊及路外停車場進行調查，基地周邊停車場位置及停車調查如圖 6 所示，調查計畫之方

法與內容主要參考「交通技術標準規範公路類公路工程部—交通工程規範(104.12)」，每分區聘請調查員 2-3 名，以步行方式調查紀錄分區內之汽、機車「停車供給」與「停車需求」。無格位停車供給以無紅、黃線管制且至少有 2 公尺合理停放寬度之路段長度檢討，汽車格位依每 6 公尺可劃設 1 席估算，機車格位依每 1 公尺可劃設 1 席估算。若為民宅、店門口或一般民眾不會貿然停放地點則依現況停車數量計停車供給。

資料來源：「臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃」委託服務案之先期規劃作業報告書(第一階段)(修正二版)，113 年 1 月。

圖6　仁德停 4 用地周邊停車調查範圍及停車場位置示意圖

(一) 路外停車供給

仁德停 4 用地周邊開放公眾使用之路外停車場共有 6 處，共計提供汽車 958 席及機車 75 席。停車場營運資訊彙整如表 3 所示，路外停車供需檢討如表 4 所示，路外停車場尖峰使用率為汽車 47%與機車 1%，顯示路外停車場尚有餘裕，且機車路外停車場使用意願低。

表3 仁德停 4 用地周邊路外停車場營運資訊彙整表

編號	名稱	型式	營運模式	營業時間	供給(席)		停車費率	
					汽車	機車	臨停費用	月租費用
1	仁德停4停車場	平面	公營	24H	144	75	20元/小時	-
2	文孝與文忠路停車場	平面	公營	08~22	109	-	30元/小時	-
3	嘟嘟房臺南自由站	平面	民營	24H	65	-	30元/小時	-
4	月租停車場	平面	民營	24H	22	-	-	-
5	特力屋地下停車場	平面	民營	11~21	516	-	40元/小時	-
6	特力屋平面停車場	平面	民營	11~21	102	-	40元/小時	-
合計					958	48	-	-

資料來源：「臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃」委託服務案之先期規劃作業報告書(第一階段)(修正二版)，113 年 1 月。

表4 仁德停 4 用地周邊路外停車場平日停車供需檢討表

編號	停車場名稱	汽車 (尖峰時段18~21)			機車 (尖峰時段12~18)		
		供給 (席)	需求 (席)	尖峰使用率	供給 (席)	需求 (席)	尖峰使用率
1	仁德停4停車場	144	37	26%	75	1	1%
2	文孝與文忠路停車場	109	4	4%	-	-	-
3	嘟嘟房臺南自由站	65	42	65%	-	-	-
4	月租停車場	22	10	45%	-	-	-
5	特力屋地下停車場	516	261	51%	-	-	-
6	特力屋平面停車場	102	98	96%	-	-	-
合計		958	452	47%	75	1	1%

資料來源：「臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃」委託服務案之先期規劃作業報告書(第一階段)(修正二版)，113 年 1 月。

(二) 路邊停車

仁德停 4 用地周邊道路以文華路三段、文善街、文心路、文忠路、淨修街及文孝路道路二側劃設免費汽車格及免費機車格，其餘道路多劃設紅線管制停車。周邊路邊總供給為汽車 364 席與機車 392 席，路邊停車供需檢討如表 5 及表 6 所示，路邊停車尖峰需供比為

汽車 0.88 與機車 0.91，顯示周邊路邊停車已臻飽和。

表5 仁德停 4 用地周邊路邊平日汽車停車供需檢討表

編號	路名	汽車供給(席)			汽車需求(席) (尖峰時段12~15)			尖峰需供比
		有格位	無格位	小計	合法	違規	小計	
1	中山路 (文忠路~文華路三段)	-	-	-	-	-	-	-
2	文華路三段 (文宏路~文南街)	-	36	36	7	11	18	0.50
3	文華路三段 (文南街~文華路三段 316 號前)	61	15	76	20	-	20	0.26
4	文善街 (文心路~文南街)	37	-	37	37	19	56	1.51
5	文心路 (中山路~文南街)	58	2	60	59	1	60	1.00
6	文忠路 (中山路~文南街)	39	14	53	43	11	54	1.02
7	淨修街 (中山路~文南街)	32	9	41	41	8	49	1.20
8	文孝路 (淨修街~文心路)	32	19	51	44	-	44	0.86
9	文孝路 (文心路~文善街)	10	-	10	10	6	16	1.60
10	文南街 (淨修街~文心路)	-	-	-	-	3	3	-
11	文南街 (文心路~文善街)	-	-	-	-	-	-	-
合計		269	95	364	261	59	320	0.88

資料來源：「臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃」委託服務案之先期規劃作業報告書(第一階段)(修正二版)，113 年 1 月。

表6 仁德停 4 用地周邊路邊平日機車停車供需檢討表

編號	路名	機車供給(席)			機車需求(席) (尖峰時段12~15)			尖峰需供比
		有格位	無格位	小計	合法	違規	小計	
1	中山路 (文忠路~文華路三段)	-	-	-	18	-	18	-
2	文華路三段 (文宏路~文南街)	-	42	42	54	1	55	1.31
3	文華路三段 (文南街~文華路三段316 號前)	-	24	24	-	-	-	0
4	文善街	75	-	75	75	21	96	1.28

編號	路名	機車供給(席)			機車需求(席) (尖峰時段12~15)			尖峰需供比
		有格位	無格位	小計	合法	違規	小計	
	(文心路~文南街)							
5	文心路 (中山路~文南街)	72	-	72	95	-	95	1.32
6	文忠路 (中山路~文南街)	-	24	24	19	-	19	0.79
7	淨修街 (中山路~文南街)	4	12	16	3	1	4	0.25
8	文孝路 (淨修街~文心路)	12	24	36	26	-	26	0.72
9	文孝路 (文心路~文善街)	103	-	103	41	-	41	0.40
10	文南街 (淨修街~文心路)	-	-	-	-	-	-	-
11	文南街 (文心路~文善街)	-	-	-	-	4	4	-
合計		266	126	392	331	27	358	0.91

資料來源：「臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃」委託服務案之先期規劃作業報告書(第一階段)(修正二版)，113 年 1 月。

(三) 停車供需現況分析

根據調查結果顯示，仁德停 4 用地周邊汽車停車位總供給為 1,322 席，機車停車供給總計為 467 席。汽車最高停車需求時段發生於 18-21 時，尖峰停車需求為 752 席，需供比 0.57，顯示停車供給充裕;機車最高停車需求時段發生於 12-15 時，尖峰停車需求為 359 席，需供比 0.77。基地周邊整體停車供需現況如表 7 所示。

雖盤點現況停車之尖峰需供比尚有餘裕，惟就區位條件而言，周邊分布大量商業區尚未開闢，未來開闢後商業活動將更為熱絡，衍生商業活動相關停車需求。此外，依據「臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃委託服務案之先期規劃作業報告書(第二階段)(修正三版)(113 年 12 月)」訪談成果，於停車需求而言，傾向解決周邊住宅大樓停車外溢情形，且建設公司近 10 年擬於周邊商業區土地興建開發商場、旅館及約 4,000 戶住宅等內容，故仁德停 4 營運目標期望興建多目標停車場，提升停車供給與道路設施之改善效果。

表7 仁德停 4 用地周邊整體停車供需檢討表

時段	車種	供給				需求				尖峰需供比	尖峰時段
		路邊		路外	小計	路邊		路外	小計		
		有格位	無格位			合法	違規				
平日	汽車	269	95	958	1,322	255	45	452	752	0.57	18~21
	機車	266	126	75	467	331	27	1	359	0.77	12~15

資料來源：「臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃」委託服務案之先期規劃作業報告書(第一階段)(修正二版)，113 年 1 月。

(四) 未來公共停車需求檢討

依據臺南市政府交通局 113 年度「臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃委託服務案之先期規劃作業報告書(第二階段)(修正三版)」，彙整仁德停 4 周邊現有停車空間之未來供需檢討如表 8、表 9 所示。其中基地現址之仁德停 4 路外停車場因將開發而先不計現有停車供給特力屋停車場因特定使用目的強烈，其停車供需均不納入檢討；部分臨時性空地停車場未來可能會開發另做他用，因此不計入停車供給；停車需求則參考近 5 年臺南市機動車輛年成長率 1.21%推估，以 10 年後為目標年期，可推得目標年停車需求為汽車 466 席、機車 404 席，停車供給汽車 462 席、機車 392 席，機車略微不足，因此建議調整部分路邊汽車格位 10 席為機車格 60 席，綜合檢討後不足停車空間為汽車 14 席。建議基地公共停車空間參考現有仁德停 4 尖峰停車需求留設汽車 50 席，則可使目標年周邊公共停車需供比為汽車 0.93 與機車 0.89，如表 10 所示。

表8 仁德停 4 用地未來汽車停車空間檢討表

編號	停車場名稱	供給(席)			需求 (席)		
		路邊有格位	路邊無格位	路外停車	路邊合法	路邊違規	路外停車
-	500公尺路邊停車	269	95	-	294	67	-
1	仁德停4停車場	-	-	0	-	-	42
2	文孝與文忠路停車場	-	-	98	-	-	5
3	嘟嘟房臺南自由站	-	-	0	-	-	47
4	月租停車場	-	-	22	-	-	11

編號	停車場名稱	供給(席)			需求 (席)		
		路邊有格位	路邊無格位	路外停車	路邊合法	路邊違規	路外停車
合計		269	95	98	294	67	105
		462			466		

資料來源：臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃委託服務案之先期規劃作業報告書(第二階段)(修正三版)，113 年 12 月。

表9 仁德停 4 用地未來機車停車空間檢討表

編號	停車空間	供給(席)			需求 (席)		
		路邊有格位	路邊無格位	路外停車	路邊合法	路邊違規	路外停車
-	500公尺路邊停車	266	126	-	373	30	-
1	仁德停4停車場	-	-	0	-	-	1
合計		266	126	-	373	30	1
		392			404		

資料來源：臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃委託服務案之先期規劃作業報告書(第二階段)(修正三版)，113 年 12 月。

表10 仁德停 4 用地未來周邊公共停車供需檢討表

項目	汽車(席)	機車(席)
目標年停車需求(A)	466	404
目標年停車供給(B)	462	392
目標年公共停車需供比(A/B)	1.01	1.03
路邊停車格位調整(C)	-10	60
停車空間缺口(A-(B+C))	14	-
基地規劃公共停車位數建議(D)	50	-
基地開發後區域公共停車需供比(A/(B+C+D))	0.93	0.89

資料來源：臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃委託服務案之先期規劃作業報告書(第二階段)(修正三版)，113 年 12 月。

三、土地權屬分析

基地範圍為臺南市仁德區白崙段 90 地號(部分)，涉及停車場用地面積為 10,841.86 平方公尺，土地所有權人為臺南市政府，土地管理機關為臺南市政府交通局，土地使用分區為停車場用地，依「都市計畫法臺南市施行細則」規定，停車場用地作平面使用之建蔽率與容積率上限分別為 10%與 20%；作立體使用之建蔽率與容積率上限分別為 80%與 960%，詳見表 11 及圖 7。

表11　本基地之土地清冊表

地段	地號	面積	所有權人	管理機關	土地使用分區
臺南市 仁德區 白崙段	90 (部分)	10,841.86	臺南市政府	臺南市政府 交通局	停車場用地 立體(80%/960%) 平面(10%/20%)

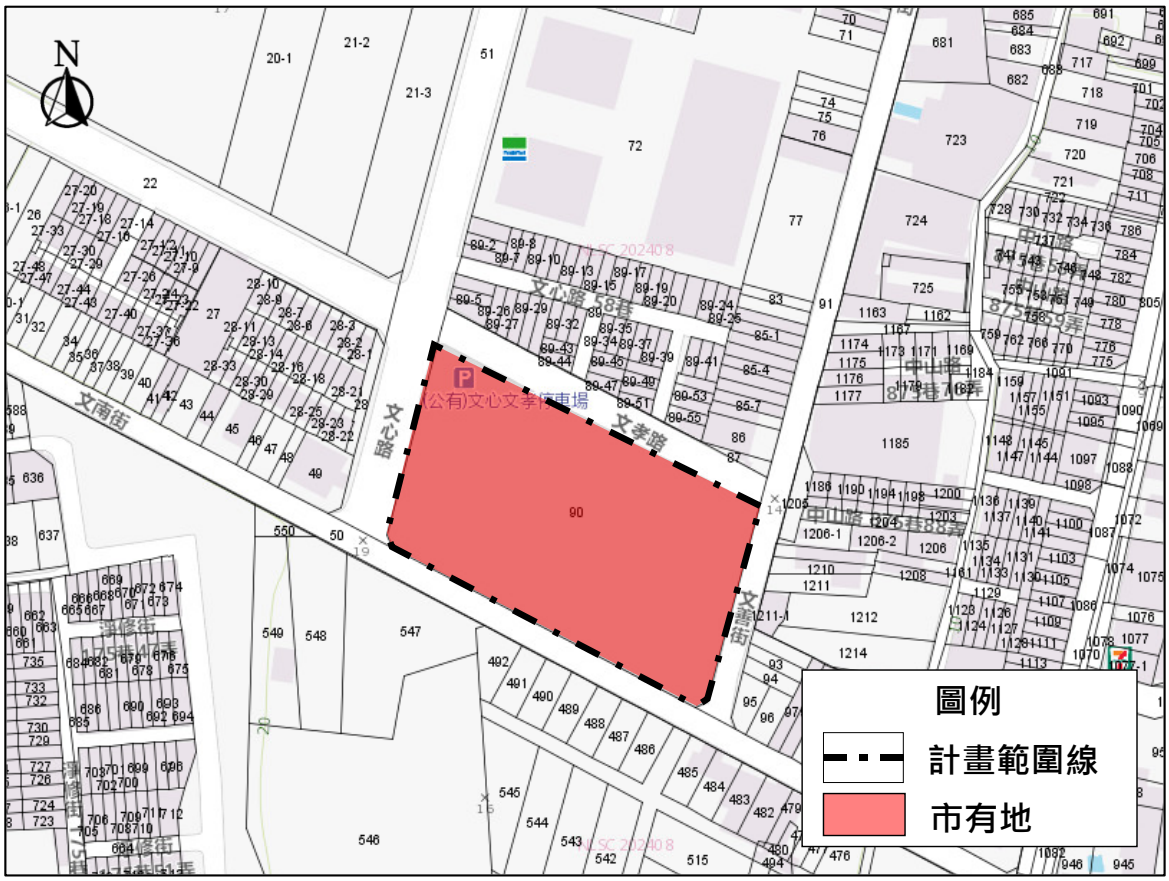

圖7　本基地之土地權屬示意圖

肆、規劃構想及開發效益

一、立體停車場開發相關法令分析

(一) 停車場用地多目標使用規定

本基地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之停車場使用項目及准許條件等規定使用；其中，依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表規定，停車場用地多目標使用項目之准許條件，受限於使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一之規範，如表 12 所示。

另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項規定：「依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。」，不受表 12 之限制。

表12　停車場用地多目標使用辦法綜理表

用地類別	使用項目	准許條件	備註
停車場	一、公共使用。 二、加油(氣)站。 三、餐飲服務。 四、商場、超級市場、攤販集中場。 五、洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。 六、配電場所、變電所及其必要機電設施。 七、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。 八、休閒運動設施。 九、旅館。 十、天然氣整壓站及遮斷設施。 十一、地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 十二、地下興建資源回收站。	1.作第二項至第四項、第七項至第九項使用時，其面臨道路寬度應在十二公尺以上。但位於鄉街計畫、為保持優美風景或以保護為目的之特定區計畫地區，並經直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 2.應設專用出入口、樓梯及通道。 3.高度超過六層或十八公尺之立體停車場。但周邊地區停車需求提經直轄市、縣(市)都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，或作第一項(電信、有線、無線設備、機房及天線、社區安全設施)、第二項、第六項、第十項至第十二項之使用者，不在此限。 4.使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一。但作第一項公共使用之社會福利設施使用，周邊地區停車需	1.公共使用同「零售市場用地」之使用類別。 2.休閒運動設施之使用同「公園用地」立體多目標使用之使用類別。 3.攤販之使用，以安置該用地之原有攤販為限。

用地類別	使用項目	准許條件	備註
	十三、自行車、機車租賃業。	求提經直轄市、縣(市)都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，使用容積樓地板面積，得不超過總容積樓地板面積二分之一。 5.作第三項、第四項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 6.作第二項使用時，應於地面層設置，並應有完善之通風、消防及安全設備。 7.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。 8.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業(不包括洗染)、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。 9.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。 10.作攤販集中場使用以該用地原已有營業之攤販使用為限。	

二、規劃構想

(一) 交通建設及共同管道之認定

本案為停車場用地，採停車場立體多目標方式開發，符合促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第 1 款之「交通建設及共同管道」及其施行細則第 2 條第 1 項規定之「路外停車場」。

(二) 開發內容及政策公告要求

開發內容係依據「臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃委託服務案之先期規劃作業報告書(第二階段)(修正三版)(113 年 12 月)」以及「臺南市仁德區仁德停 4 停車場民間參與新建營運移轉案(113 年 10 月)」之政策公告內容進行說明，詳見表 13。

表13 政策公告規劃需求一覽表

項目	仁德停4用地
停車供給	停車供給規劃應提供至少590席汽車位、560席機車位及7席大客車，且公眾使用之車位至少設置停車位數10%以上之低碳車輛格位，並依照相關法規劃設婦幼專用汽車停車位及身心障礙者專用汽車停車位。
里民月租停車格	為適度內化周邊停車需求，並完善睦鄰政策，應至少提供周邊里民一定比例之月租停車位席次，並依民間申請人定價策略提供優惠費率供里民停車，其優惠費率須經執行機關同意及備查並請領停車場營業登記證始得實施。
低碳智慧停車場規範	停車場之設置，須提出符合政策公告附錄一之低碳智慧停車場規範，包含電腦收費管理系統、數位影像監視系統及停車辨識設備、低碳車輛格位及充電系統及其他優化停車之軟硬體。民間機構日後實際規劃之內容，須經主辦機關同意後始得實行。
停車收費標準	停車收費標準應符合「臺南市公有停車場收費及管理自治條例」，其收費標準依上開條例第五條及申請人規劃構想納入可行性評估報告，民間機構日後實際收費標準，須報經機關同意備查。
高度限制	依據臺南市立圖書館(總館)之建築物發包圖說，建築物高度為33.8公尺，本基地地上建築物樓層高度不得超過前述建築物高度。

註：本 BOT 案之興建營運內容視未來投資契約及民間機構所提且經核定之投資執行計畫書內容為準。

停 4 用地依據「促進民間參與公共建設法」第 46 條及「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」辦理招商，未來實際開發內容及使用項目將依民間申請人提出之規劃內容及核定之投資執行計畫書為準，惟其使用項目之內容及比例須符合本案土地使用管制規定，相關開發內容如下：

1. 零售服務業

零售服務業可引入超級市場、日常用品零售業、一般零售業等，以日常生活所需之商業機能空間做為活化鄰里的據點，以提升生活交流與凝聚社區意識。

2. 餐飲服務業

餐飲服務業可打造美食廣場，提供多元食物選擇，滿足不同喜好需求，服務休閒民眾及當地居民。

3. 公益設施(或行政辦公空間)

依機關及在地民眾需求，另規劃一定比例之公益性空間，服務當地里民，促進整體社區發展。

4. 停車場

為提供在地居民便利的環境，未來基地將提供足夠停車空間以滿足規劃後之交通需求。

(三) 開發內容面積規劃

開發量體之規模係依據「臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃委託服務案之先期規劃作業報告書(第二階段)(修正三版)(113 年 12 月)」，停車位設置席次則依據「臺南市仁德區仁德停 4 停車場民間參與新建營運移轉案(113 年 10 月)」之政策公告內容進行規劃。

本案開發構想為停車場用地多目標使用，規劃附屬事業為「商業使用空間」，包含在地民眾日常生活所需之商場、零售及餐飲等服務。此外，「停車使用空間」將本基地開發衍生之停車需求內部化後，提供多於現況平面停車場及法定停車席次，以滿足地區停車需求。

爰此，本案依據政策公告要求之停車席次，分別就「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之附屬事業使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積「三分之一」、「二分之一」之規定進行方案比較，詳見表 14。

三、開發效益及財務可行性分析

為發揮公有土地使用效益，主辦機關採 BOT 方式，由政府提供土地、民間投資興建方式辦理，就市場條件及政策公告需求之內容調整規劃量體，本案規劃方案詳見表 14；依據財政部促參司民國 113 年 6 月 11 日台財促字第 11325517840 號函之「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」進行財務可行性評估，由表 14 財務效益分析結果顯示，附屬事業使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積「二分之一」之方案較具可行性，另參考相關停車場及商場營運之 BOT 案，民間機構要求之報酬率大多 6%~8%(本案以 8%進行評估)，惟營收方式採自營或出租影響財務效益甚大，考量基地市場條件特性及周邊商圈競合關係，本案初步假設停 4 用地採商業店面出租方式經營，以此假設進行開發效益試算。

整體而言，財務評估結果顯示，當方案調整附屬事業比例為 1/2 後，在不增加政府財政負擔下，不僅可以提高各項財務指標之效益，亦可促進本案營運收益，未來民間機構取得附屬事業商業使用空間之營運收入，其超額利潤將部分提撥為權利金，提高市庫收益，達成公私雙贏。

表14 仁德停 4 用地開發內容及財務可行性彙整表

項目		仁德停4用地	
		土地使用管制變更前 (附屬事業空間為1/3)	土地使用管制變更後 (附屬事業空間為1/2)
基本規劃	土地面積	10,841.86 m^2	
	法定開發使用強度	建蔽率80%/容積率960%	
	實際開發使用強度	建蔽率80%/容積率320%	
	容積樓地板面積	34,693.96 m^2	
	總樓地板面積	43,367.45 m^2	
	主業、附屬事業佔容積樓地板面積之比例	1.主業(停車場)：67% 2.附屬事業(公益性空間)：5% 3.附屬事業(商業空間)：28%	1.主業(停車場)：50% 2.附屬事業(公益性空間)：5% 3.附屬事業(商業空間)：45%
	量體規劃	地下1樓層，地上4樓層： B1F停車場 1F商場+戶外大客車停車場 2F公共使用+停車場(部分) 3F~4F停車場	地下1樓層，地上4樓層： B1F停車場 1F商場+戶外大客車停車場 2F商場+公共使用 3F~4F停車場
停車數量	法定停車要求	汽車174席(公益性空間16+商場158)	汽車272席(公益性空間16+商場256)
	本案規劃設置	汽車：646席 機車：560席 大客車：7席	汽車：590席 機車：560席 大客車：7席
	政策公告要求	符合政策公告要求汽車590、機車560、大客車7	
財務可行性		計畫IRR：4.26%<4.64% 計畫NPV：-157,389(千元)<0 自償率SLR：104.15%>100% 權益IRR：5.79%<8%(預期報酬率) 權益NPV：-341,682 (千元)<0 回收年期PB：無法50年回收	計畫IRR：5.99%＞4.64% 計畫NPV：600,058 (千元)>0 自償率SLR：119.53%>100% 權益IRR：8.49%＞8%(預期報酬率) 權益NPV：77,863 (千元)>0 回收年期PB：32年
		停4用地之附屬事業開發定位適合發展出租店面(含餐飲、超市及零售業之經營等)，參考近1年店面租金行情可上看2,000元/月/坪，本案預估周邊4年興建期完工啟用後，本案腹地規模較大，可營運之商店類型多元，市場環境成熟，租金行情預期可達3,200元/月/坪進行估計，計畫IRR表示計畫之財務效益，權益IRR表示民間參與之投資可行性，後者相較於前者納入融資動撥與償還之考量，主要用於評估方案是否滿足投資者之預期報酬率，分析結果顯示附屬事業比	

項目	仁德停4用地	
	土地使用管制變更前 (附屬事業空間為1/3)	土地使用管制變更後 (附屬事業空間為1/2)
	例1/3之方案財務不可行，不具財務效益及民間參與之投資可行性；倘未來調整附屬事業空間為1/2，使計畫財務各項指標具備可行性，以提升招商誘因。	

註：1.法定停車位依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定，都市計畫內區域屬第一類或第三類用途之公有建築物，其建築基地達 1,500 平方公尺者，加倍附設停車空間。

2.本表財務效益評估尚未計入權利金計算。

3.本BOT案之興建營運內容視未來投資契約及民間機構所提且經核定之投資執行計畫書內容為準。

四、立體停車場開發之周邊影響

於交通改善層面之必要性，仁德停 4 未來周邊集結仁德綜合轉運站、臺南捷運藍線機廠及都市計畫商業區服務機能，考量臺南市私人運具持有率較高，市區之停車空間需求逐漸增長；此外，依據「臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃委託服務案之先期規劃作業報告書(第二階段)(修正三版)(113 年 12 月)」訪談成果，於停車需求而言，傾向解決周邊住宅大樓停車外溢情形，且周邊商業區土地，建設公司擬於近 10 年興建開發商場、旅館及約 4,000 戶住宅等內容，故仁德停 4 營運目標期望興建多目標停車場，提升停車供給與道路設施之改善效果。

於居住環境層面，參考「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)(「停 18」停車場用地土地使用分區管制要點)案」及「高雄市凹子底地區停 35 用地民間參與公共建設案」等之辦理經驗，排除「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」中有關立體停車場允許使用之鄰避設施項目，如加油(氣)站、配電場所、變電所及其必要機電設施、天然氣整壓站及遮斷設施等。

綜上，BOT 開發對於民間機構財務可行，政府收取權利金，亦得規劃部分供機關無償使用之公益空間及附屬車位，故本案於交通改善、公益性規劃及開發效益等面向，具有變更之必要性、正當性及公益性。

伍、變更計畫內容

一、變更理由

臺南市政府交通局依「促進民間參與公共建設法」第 46 條規定刻正辦理「徵求民間自行規劃申請參與『臺南市仁德區仁德停 4 停車場民間參與新建營運移轉案』」，其規劃內容得引入零售服務業、餐飲服務業、公益性空間及停車場使用等。本案以 BOT 方式開發並提供公益性空間回饋，除可節省政府新建成本及創造收入外，亦提供公共服務空間，惟基於提升未來立體停車場營運自主性、可行性與擴大財務效益，增加民間資金投資停車場誘因，故申請放寬多目標使用項目之使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。

本案依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項規定之精神，依「促進民間參與公共建設法」相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。

二、變更內容

為使立體停車場興建後能自主營運財務自償，增加停車場用地使用項目，放寬商業、服務業等設施可使用樓地板面積比例，以提高未來營運效率及效能。有關本案土管變更內容詳如表 15 所示。

表15　變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
土地使用分區管制要點	無	八、停車場用地(停4)依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業，其使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。附屬事業之使用項目以下列為限，並依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」附表之准許條件辦理。 (一) 公共使用。 (二) 餐飲服務。	一、訂定停4用地之土地使用管制規定，以提升未來立體停車場營運自主性、可行性與擴大財務效益，增加民間資金投資停車場誘因，期達成解決地區停車問題與增加土地開發收

位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
		(三) 商場、超級市場。 (四) 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。 (五) 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。 (六) 休閒運動設施。 (七) 旅館。 (八) 自行車、機車租賃業。	入的雙重目標。 二、考量基地周邊居民生活品質，排除「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」中有關立體停車場允許使用之鄰避設施項目，如加油(氣)站、配電場所、變電所及其必要機電設施、天然氣整壓站及遮斷設施、地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施、地下興建資源回收站。 三、本案以BOT方式開發並提供公益性空間回饋，除可節省政府新建成本及創造收入外，亦提供公共服務空間，故申請放寬多目標使用附屬事業項目之使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。
	~~八、~~本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	九、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	條次調整。

陸、變更後計畫

本次變更後計畫僅新訂土地使用分區管制要點第八條內容，第九條為原條文之條次編號調整，其餘條文維持原計畫 110 年公告實施「變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之內容。

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 8)，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。

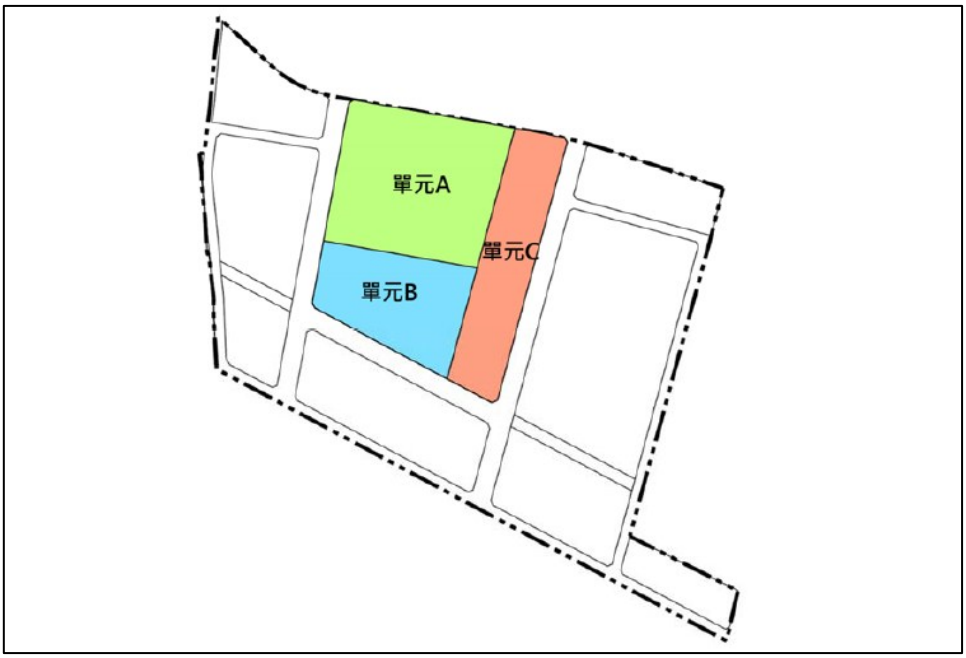

圖8 「商二-1」街廓整體開發單元示意圖

(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」街廓內整體開發單元之商業使用比例應符合下列之一規定：

(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 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 9 規定辦理：

分區別	退縮建築規定		備註
商二-1	鄰接㈠-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㈠-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㈡-4號、㈡-5號、㈡-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。	

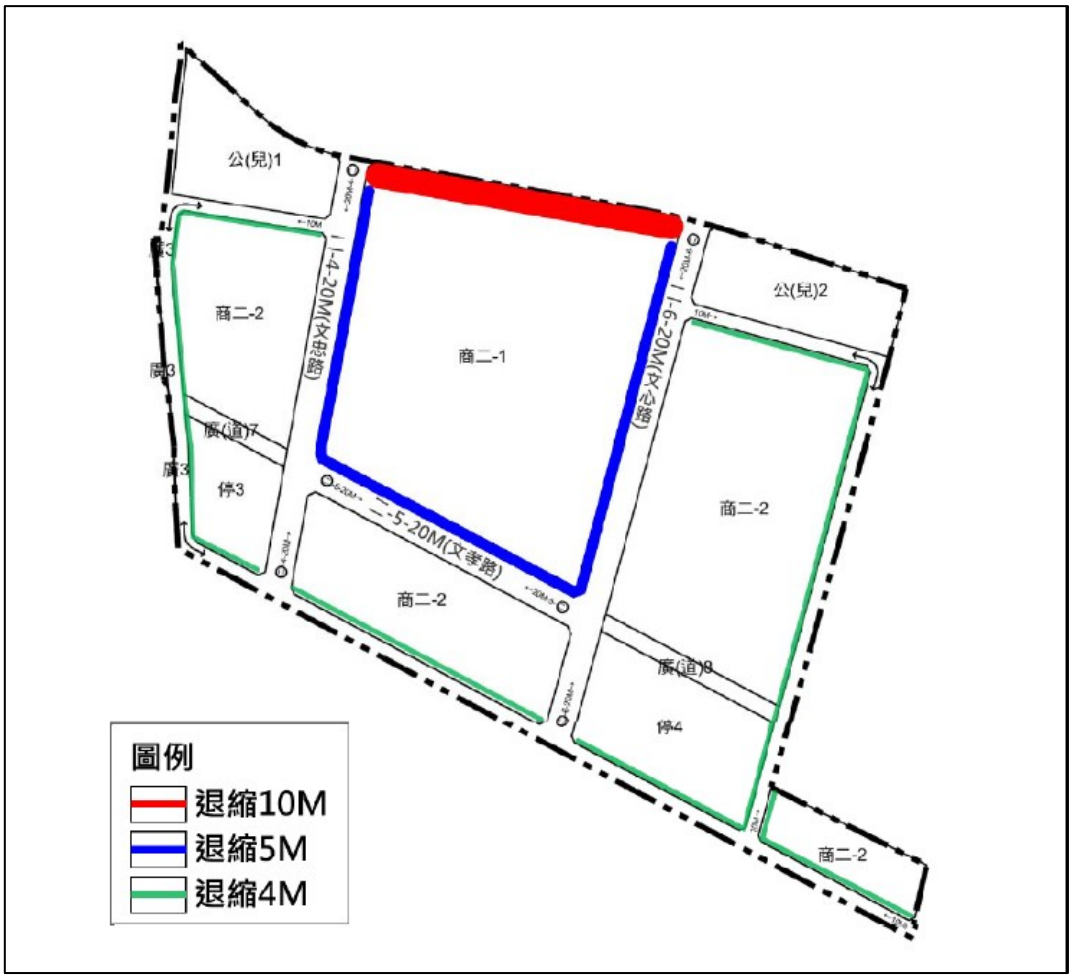

圖9 建築退縮示意圖

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、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

八、停車場用地(停 4)依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業，其使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。附屬事業之使用項目以下列為限，並依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」附表之准許條件辦理。

(一) 公共使用。

(二) 餐飲服務。

(三) 商場、超級市場。

(四) 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。

(五) 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。

(六) 休閒運動設施。

(七) 旅館。

(八) 自行車、機車租賃業。

九、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

一、開發方式

本基地之權屬均為臺南市政府所有，後續將依「促進民間參與公共建設法」相關規定辦理招商作業，委由民間機構經營管理。

二、實施進度

本案都市計畫變更與招商作業同步辦理，並預計於招商成功之興建期間內，由得標之民間機構完成建築物興建及環境綠美化後營運。

表16　公共設施取得與開闢經費一覽表

用地編號	面積(平方公尺)	土地取得方式					開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵收	價購	市地重劃	區段徵收	其他	土地徵收及地上物補償費	整地與工程費	小計			
停4用地	10,841.86					V		255,563	255,563	臺南市政府交通局	招商簽約後興建期內	民間機構自行籌措

註1：本表得視開發當時實際需求酌予調整。
註2：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
註3：本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期設計發包施工價格為準。

捌、其他補充說明

本案依「促進民間參與公共建設法」相關規定，經主辦機關核准者，得依本案土地使用分區管制要點之規定辦理，其餘未規定事項者，得適用其他法令之規定作開發利用。

附件一、簽准個案變更函文

正 本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：王妤甄
電話：06-2931110#6109
電子信箱：wangjen0526@mail.tainan.gov.tw

708201
臺南市安平區永華路2段6號

受文者：臺南市政府交通局
發文日期：中華民國114年3月25日
發文字號：府交停工字第1140463062號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

裝

主旨：有關「仁德區停4、永康區停9及永康區停6立體停車場用地促進民間參與公共建設案開發案」，為配合本市興建之重大設施並已列入施政計畫，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。

說明：依據本府交通局113年7月3日第1130676243號簽准事項辦理。

訂

正本：臺南市政府交通局
副本：臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

線

附件二、初步開發構想及交通影響評估

一、開發後衍生交通量估計參數

本案開發附屬事業使用機能初步規劃為「商業使用空間」，提供在地民眾日常生活所需之商場、零售及餐飲等服務，以變更後附屬事業使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積「二分之一」之規定進行推估，探討開發後對周邊交通可能產生之影響，以下將以開發後容積樓地板面積(表 17)所衍生之交通量，進一步參考類似特性開發案例，推估商場員工、顧客之尖峰停車需求(推估方式詳表 18)，再依據運具分配率與承載率(推估方式詳表 19)，計算開發後之停車需求。

其中，有關商場員工、顧客之停車需求推估(詳表 18)、運具分配率與承載率(詳表 19)為參考類似特性開發案例(如：112 年度「高雄市凹子底停 35 用地民間參與公共建設案」第二次變更投資執行計畫書)，再依據本案規劃性質及地區特性調整參數。

表17　本基地開發附屬事業使用面積彙整表

開發類別	容積樓地板面積(平方公尺)	總樓地板面積(平方公尺)
商業使用空間	15,612	19,515

表18　停車需求推估方式彙整表

開發項目之使用族群	計算方式
商場員工	停車需求=尖峰員工數*運具比/乘載率
商場顧客	停車需求=尖峰顧客數*運具比/乘載率*停車延時

註：參考高雄市凹子底停 35BOT 案之商業開發規模，推估得出本案平日尖峰顧客約 187 人次、假日尖峰顧客約 431 人次、尖峰員工數約 128 人次。

表19　各類運具分配與承載率彙整表

類別	運具別		汽車	機車	計程車	大眾運輸	自行車及步行	合計
商場員工	運具分配率		27.00%	65.00%	0.00%	3.00%	5.00%	100.00%
	乘載率		1.5	1.1	-	-	-	-
商場顧客	平日	運具分配率	45.60%	44.70%	1.00%	1.50%	7.20%	100.00%
		乘載率	1.8	1.2	1.9	-	-	-
	假日	運具分配率	57.40%	30.00%	2.00%	2.10%	8.50%	100.00%
		乘載率	2.5	1.3	1.4	-	--	

二、停車需求推估及檢討

停 4 平日衍生停車需求為汽車 118 席、機車 215 席；假日衍生停車需求為汽車 221 席、機車 275 席。考量現況停車場已設有 144 席汽車及 75 席機車停車位，為避免低估未來周邊停車需求，故將現有停車場汽車格位，與前述基地衍生停車需求進行加總計算。未來本基地平日總停車需求為汽車 262 席、機車為 290 席；假日衍生停車需求為汽車 365 席、機車 350 席。

若依政策公告規劃設置停車位，本基地實設汽車 590 席、機車 560 席，汽機車席次預期可滿足來此消費購物之需求，並吸納周邊既有停車需求，將停車需求內部化，避免影響周邊道路交通，且基地臨近捷運出入口，預期未來搭乘大眾運輸比例將會逐步提升。

表20　開發後停車供需檢討表

項目		汽車		機車	
		平日	假日	平日	假日
停4	商場員工	23	23	76	76
	商場顧客	95	198	139	199
	小計(A)	118	221	215	275
	原停車場(B)	144	144	75	75
	合計(C)=(A)+(B)	262	365	290	350
	法定停車位(D)	272			
	依政策公告規劃設置停車位	590		560	

三、道路服務水準分析

本案開發前、後道路服務水準分析，主要係引用自臺南市政府交通局 113 年度「臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃」委託服務案之先期規劃作業報告書(第二階段)(修正三版)調查結果。有關仁德停 4 用地周邊道路容量計算彙整詳表 21，將本案衍生交通量分派至各路段後，推估其開發後道路服務水準停 4 介於 A~D 級。

表21 停4用地現況主要進出路段尖峰服務水準分析表

道路	路段	方向	道路容量(PCU)	開發前			開發後		
				PCU/時	V/C	服務水準	PCU/時	V/C	服務水準
文南街	文忠路-文心路	往東	800	637	0.80	C	637	0.80	C
		往西	800	168	0.21	A	168	0.21	A
	文心路-文華路三段	往南	800	662	0.83	D	678	0.85	D
		往北	800	201	0.25	B	232	0.29	B
文心路	中山路-文南街	往南	1,000	154	0.15	A	278	0.28	B
		往北	1,000	162	0.16	A	224	0.22	A
文孝路	文忠路-文善街	往東	300	7	0.02	A	30	0.10	A
		往西	300	7	0.02	A	20	0.07	A
文善街	文孝路-文南街	往南	300	7	0.02	A	52	0.17	A
		往北	300	13	0.04	A	91	0.30	B

資料來源：臺南市潛在立體停車場闢建可行性研究暨先期規劃委託服務案之先期規劃作業報告書(第二階段)(修正三版)(113 年 12 月)。

四、交通影響改善策略

未來建議可實施下列交通改善策略，以減輕停車場開發所帶來之影響：

(一) 停車場出入口取消現有路邊停車格位以免影響進出動線。

(二) 周邊道路設置指示牌，引導車輛遵循進出動線。

(三) 停車場出入口設置相關警示標誌，如出入口阻斷人行道部分可用不同鋪面提醒使用者注意，以利行人通行安全。

(四) 停車場出入口路面劃設禁止臨時停車線及網狀線。

(五) 停車場引入智慧停車系統，包含 eTag、建置車牌辨識系統(LPR)、電腦收費管理系統、數位影像監視系統及停車辨識設備、低碳車輛格位及充電系統及其他優化停車之軟硬體設施。

(六) 未來推廣大眾運輸系統並配合臺南捷運第一期藍線場站周邊 500 公尺範圍，呼應低碳政策、鼓勵低碳運輸，建議於本基地適當處設置自行車停車位及公共腳踏車租賃系統，以及設立完整之捷運站、公車站導引指標和指示地圖。