

變更臺南市東區細部計畫
(鐵路用地專案通盤檢討)書

臺南市政府

中華民國 113 年 12 月

變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更臺南市東區細部計畫（鐵路用地專案通盤檢討）案	
變更都市計畫 法令依據	一、都市計畫法第 26 條 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽之 起迄日期	公 告 徵 求 意 見	日期：民國 113 年 8 月 30 日起 30 日。 登報：自由時報民國 113 年 8 月 31 日 至 113 年 9 月 2 日 G 版。 座談會：民國 113 年 9 月 19 日上午 10 時 30 分假北區光武活動中心、同日下午 14 時假東區德光里活動中心。
	公開展覽	
人民團體對本案之 反 映 意 見		
本案提交各級都市計畫 委員會審議結果	市 級	

目 錄

第一章 緒論

第一節	計畫緣起.....	1-1
第二節	法令依據.....	1-2
第三節	計畫範圍與面積.....	1-2

第二章 現行計畫概述

第一節	臺南市東區細部計畫辦理歷程.....	2-1
第二節	現行計畫內容.....	2-3

第三章 發展現況分析

第一節	相關重大建設計畫.....	3-1
第二節	主要計畫指導.....	3-4
第三節	實質環境發展.....	3-8

第四章 變更內容

第一節	實質計畫變更內容.....	4-1
第二節	土地使用分區管制要點變更內容.....	4-3

第五章 實質發展計畫

第一節	計畫年期及計畫人口.....	5-1
第二節	土地使用計畫.....	5-1
第三節	公共設施計畫.....	5-1
第四節	土地使用分區管制要點.....	5-4
第五節	事業及財務計畫.....	5-5

表 目 錄

表 2-1	本計畫辦理歷程綜理表	2-1
表 2-2	本計畫細部計畫土地使用面積一覽表	2-3
表 2-3	都市設計審議層級表	2-22
表 3-1	周邊相關重大建設計畫一覽表	3-2
表 3-2	「變更臺南市主要計畫（鐵路用地專案通盤檢討）案」涉及東區變更 內容明細表	3-4
表 3-3	計畫範圍土地使用現況一覽表	3-8
表 3-4	計畫範圍土地權屬分布一覽表	3-9
表 4-1	變更內容明細表	4-1
表 4-2	土地使用分區管制要點檢討前後對照一覽表	4-3
表 5-1	本計畫變更後土地使用面積一覽表	5-1

圖 目 錄

圖 1-1	計畫區位示意圖	1-2
圖 1-2	計畫範圍示意圖	1-3
圖 2-1	東區細部計畫現行計畫示意圖	2-5
圖 2-2	交通系統示意圖	2-7
圖 2-3	應辦理都市設計審議地區範圍示意圖	2-21
圖 2-4	鐵路用地及與其臨接或隔道路及永久性空地臨接基地管制範圍示意圖	2-21
圖 2-5	臺南火車站地區都市設計審議範圍示意圖	2-25
圖 2-6	公園道、景觀道路都市設計審議範圍示意圖	2-27
圖 2-7	指定留設開放空間示意圖	2-31
圖 2-8	計畫範圍現行土地使用計畫示意圖	2-33
圖 3-1	周邊相關重大建設計畫分布示意圖	3-1
圖 4-1	本計畫變更位置示意圖	4-2
圖 4-2	變 1 案變更內容示意圖	4-2
圖 5-1	變更後土地使用計畫示意圖	5-3

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

交通部因應臺鐵轉型及臺南車站地區都市更新發展，為消除鐵路對市區之阻隔、疏解日益嚴重的都市交通、整合都會區運輸系統，達到均衡區域發展的目標，由行政院於 98 年 9 月 9 日核定「臺南市區鐵路地下化計畫」內容，工程範圍自大橋車站南端，南至大林路平交道以南約 0.6 公里，全長 8.23 公里，除既有鐵路地下化、消除橫交立體設施外，並包含增設 2 座通勤車站。

其後於 102 年 3 月 19 日「變更臺南都會公園特定區計畫(配合臺南市區鐵路地下化案)(第一階段)案」、102 年 3 月 19 日「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合臺南市區鐵路地下化)(第一階段)案」、105 年 9 月 21 日「變更臺南市主要計畫(配合臺南市區鐵路地下化計畫)」、105 年 12 月 1 日「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)」、105 年 12 月 1 日「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合臺南市區鐵路地下化計畫)」等 5 案，就工程用地範圍先行辦理都市計畫變更作業，將鐵路地下化工程所需用地分別變更為鐵路用地、公園道用地(兼供鐵路使用)及道路用地(兼供鐵路使用)，並將新增兩處通勤車站變更為車站用地，為鐵路地下化都市計畫一階；另於 105 年 9 月 21 日「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)」、105 年 12 月 1 日「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)」、105 年 12 月 1 日「變更臺南市北區細部計畫(配合臺南市區鐵路地下化計畫)(部分鐵路用地變更為公園道用地)」等 3 案，考量鐵路地下化工程完成後，原鐵路用地將騰空不再作為鐵路使用，為避免該騰空廊帶荒置或低度利用，致衍生公共安全、衛生問題，依據鐵路地下化定線工程用地範圍，將其地面騰空廊帶規劃為適當公共設施用地，除工程引道段及站區外，主要規劃為公園道用地使用，為鐵路地下化都市計畫二階。

惟經上述鐵路地下化都市計畫一、二階變更後，公園道沿線尚存在無使用需求之零星鐵路用地，影響土地所有權人權益及都市發展用地完整性，遂辦理本次專案通盤檢討，進而弭合公園道整體規劃設計及沿線建築景觀風貌、引導土地有效利用。

第二節 法令依據

依都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條規定：「都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。」辦理本次通盤檢討作業。

第三節 計畫範圍與面積

本專案通盤檢討範圍為臺南市東區細部計畫之鐵路用地，不包含涉及研議中相關建設計畫【臺南站區】及審議中都市計畫【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】之鐵路用地。依「變更臺南市主要計畫（鐵路用地專案通盤檢討）案」指導，細部計畫變更位置僅東區臺南站區西南側 1 處，對照主要計畫零星鐵路用地編號為「東 01」，面積計 0.0034 公頃，本計畫區位詳見圖 1-1 所示，計畫範圍詳見圖 1-2 所示。

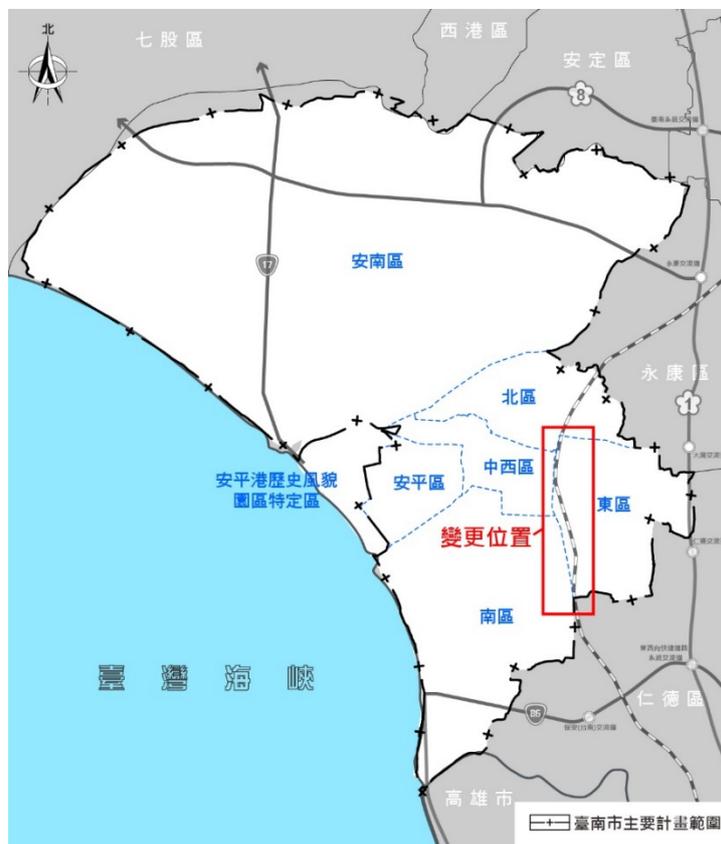


圖 1-1 計畫區位示意圖

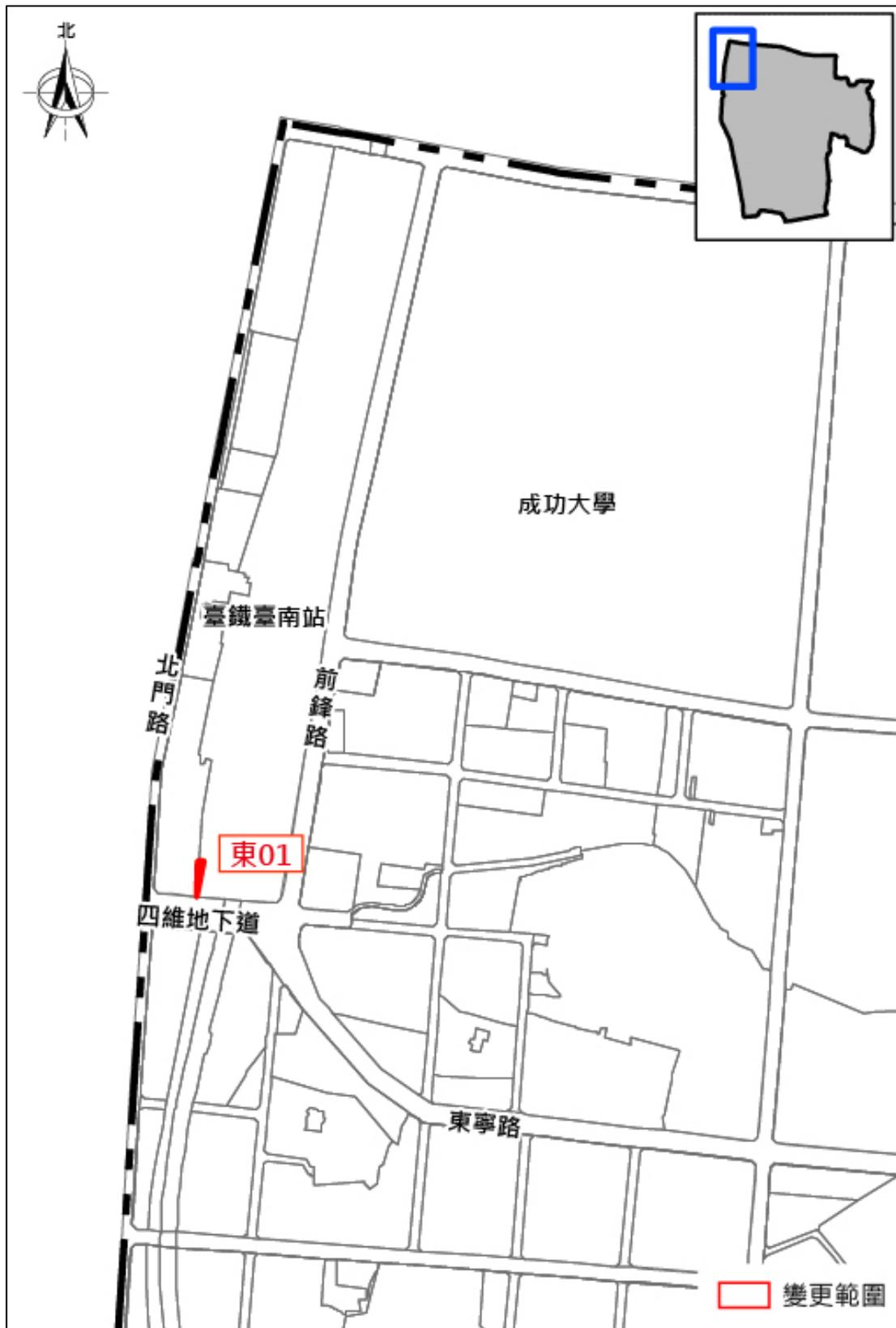


圖 1-2 計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫概述

第一節 臺南市東區細部計畫辦理歷程

現行計畫為 106 年 10 月 31 日發布實施「變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）案」，迄今辦理 2 次主要計畫個案變更、7 次主要計畫通盤檢討，10 次細部計畫通盤檢討、2 次細部計畫專案通檢、3 次細部計畫個案變更，相關辦理歷程彙整詳表 2-1。

表 2-1 本計畫辦理歷程綜理表

項次	計畫類型	計畫案名	發布實施日期/ 公告文號
488	細部計畫 通盤檢討	變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）案	106.10.31 府都綜字 第 1061094367A 號
493	主要計畫 通盤檢討	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	107.07.23 府都綜字 第 1070812439A 號
494	細部計畫 通盤檢討	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）	107.07.24 府都綜字 第 1070812439B 號
495	細部計畫 個案變更	變更臺南市東區細部計畫（配合臺南市第一二六期仁和（三）自辦市地重劃）案	107.08.21 府都綜字 第 1070904345A 號
497	細部計畫 通盤檢討	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（富農段 39、40、41 地號））	107.11.20 府都綜字 第 1071280515A 號
505	主要計畫 通盤檢討	變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案	108.08.15 府都綜字 第 1080869368A 號
508	主要計畫 通盤檢討	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 府都綜字 第 1081294063A 號
509	細部計畫 通盤檢討	變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）案（暫予保留第 3 案（竹篙厝段 2323-12 等 20 筆地號））	108.11.13 府都綜字 第 1081294063B 號
514	細部計畫 通盤檢討	變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）（配合變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討））案	109.06.20 府都綜字 第 1090599454A 號
518	細部計畫 專案通檢	變更臺南市都市計畫（中西區等 5 處地區）細部計畫（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範）土地使用分區管制要點專案通盤檢討案	109.09.01 府都綜字 第 1090817585A 號
522	主要計畫 通盤檢討	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 2349 等 9 筆地號）	109.12.23 府都綜字 第 1091505868A 號
523	細部計畫	變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）案	109.12.24 府都綜字

項次	計畫類型	計畫案名	發布實施日期/ 公告文號
	通盤檢討	(暫予保留第3案(竹篙厝段2349等9筆地號))	第1091505868B號
530	主要計畫 個案變更	變更臺南市主要計畫(「機35」機關用地及周邊地區)(配合臺南榮譽國民之家遷建計畫)(第一階段)案	110.06.03 府都綜字第1100660260A號
531	細部計畫 個案變更	變更臺南市東區細部計畫(「機35」機關用地及周邊地區)(配合臺南榮譽國民之家遷建計畫)(第一階段)案	110.06.04 府都綜字第1100660260B號
532	細部計畫 通盤檢討	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(富農段36、37、38地號))	110.06.09 府都綜字第1100691166A號
542	主要計畫 通盤檢討	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(仁和段115-4等5筆地號)	110.12.21 府都綜字第1101488259A號
543	細部計畫 通盤檢討	變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第3案(仁和段115-4等9筆地號))	110.12.22 府都綜字第1101488259B號
544	細部計畫 專案通檢	變更臺南市都市計畫(中西區等5處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案通盤檢討案(東區關帝段252地號土地)(「住五」住宅區(附)為「住(申1)」住宅區)案	110.12.22 府都綜字第1101479209A號
559	主要計畫 個案變更	變更臺南市主要計畫(部份低密度住宅區、農業區、污水處理廠用地為河川區)(配合二仁溪治理基本計畫及三爺溪排水治理計畫)案	111.10.28 府都綜字第1111354012A號
560	細部計畫 個案變更	變更臺南市東區細部計畫(部份公園兼兒童遊樂場用地、污水處理廠用地為河川區)(配合三爺溪排水治理計畫)案	111.10.29 府都綜字第1111354012B號
564	主要計畫 通盤檢討	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2270等10筆地號)	111.11.24 府都綜字第1111488934A號
565	細部計畫 通盤檢討	變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第3案(竹篙厝段2270等10筆地號))	111.11.25 府都綜字第1111488934B號
570	細部計畫 通盤檢討	變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))	112.07.11 府都綜字第1120819417A號
581	主要計畫 通盤檢討	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2391等5筆地號)	112.12.25 府都綜字第1121670102A號
582	細部計畫 通盤檢討	變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第3案(竹篙厝段2391等5筆地號))	112.12.26 府都綜字第1121670102B號

註：「項次」為臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統之案件編碼。

資料來源：臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統(截至民國112.12)；本計畫彙整。

第二節 現行計畫內容

一、臺南市東區細部計畫土地使用計畫概要

(一) 計畫年期及人口

計畫目標年為民國 115 年；計畫人口 244,781 人。

(二) 土地使用計畫

共劃設 26 類土地使用分區，其中以住宅區、商業區、文教區為主，劃設面積分別為 602.22 公頃 (46.59%)、73.65 公頃 (5.70%)、22.58 公頃 (1.75%)，各土地使用分區面積合計約 731.36 公頃，占計畫總面積 56.58%。

(三) 公共設施計畫

共計劃設 27 種公共設施用地，包含公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、公園道用地、文大用地、文中用地、文中小用地、文小用地、文化社教用地、文教用地、機關用地、市場用地、郵政用地、加油站用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、變電所用地、公墓用地、污水處理場用地、高速公路用地、高速公路用地 (兼供排水使用)、鐵路用地、道路用地、道路用地 (兼供鐵路使用)、車站用地、公園道用地 (兼供鐵路使用)，面積合計約 561.21 公頃，占計畫區總面積 43.42%。

表 2-2 本計畫細部計畫土地使用面積一覽表

類別		現行計畫面積 (公頃)	佔總計畫面積 比例(%)	佔都市發展用 地面積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	虎尾寮住宅區	78.29	6.06%	6.09%
		第三種住宅區 (附)	0.98	0.08%	0.08%
		第五種住宅區	522.64	40.43%	40.67%
		中密度住宅區(附)	0.00 (34m ²)	0.00%	0.00%
		低密度住宅區	0.09	0.01%	0.01%
		住(申1)住宅區	0.22	0.02%	0.02%
		小計	602.22	46.59%	46.86%
	商業區	73.65	5.70%	5.73%	
	工業區	第一種甲種工業區 (附)	1.04	0.08%	0.08%
		第二種甲種工業區 (附)	7.52	0.58%	0.58%
		小計	8.55	0.66%	0.67%
	文教區	22.58	1.75%	1.76%	
	農業區	5.80	0.45%		
保護區	0.56	0.04%			

類別		現行計畫面積 (公頃)	佔總計畫面積 比例(%)	佔都市發展用 地面積比例(%)	
	古蹟保存區	4.40	0.34%	0.34%	
	宗教專用區	1.32	0.10%	0.10%	
	醫療專用區	0.47	0.04%	0.04%	
	第一種電信專用區	0.22	0.02%	0.02%	
	第三種電信專用區	0.46	0.04%	0.04%	
	加油站專用區	1.11	0.09%	0.09%	
	創意文化專用區	1.72	0.13%	0.13%	
	文化社教專用區	0.08	0.01%	0.01%	
	瓦斯事業特定專用區	2.16	0.17%	0.17%	
	車站專用區	2.08	0.16%	0.16%	
	電路鐵塔專用區(附)	0.02	0.00%	0.00%	
	生技研發與生產專用區	2.78	0.22%	0.22%	
	河川區	1.17	0.09%		
	河川區(兼供道路使用)	0.02	0.00%	0.00%	
	小計	731.36	56.58%	56.33%	
公共設施用地	公園用地	54.11	4.19%	4.21%	
	公園兼兒童遊樂場用地	22.09	1.71%	1.72%	
	綠地	1.46	0.11%	0.11%	
	公園道用地	15.36	1.19%	1.20%	
	學校用地	文大用地	65.05	5.03%	5.06%
		文中用地	27.53	2.13%	2.14%
		文中小用地	4.51	0.35%	0.35%
		文小用地	23.65	1.83%	1.84%
	小計	120.74	9.34%	9.40%	
	文化社教用地	0.81	0.06%	0.06%	
	文教用地	14.92	1.15%	1.16%	
	機關用地	31.43	2.43%	2.45%	
	市場用地	3.15	0.24%	0.25%	
	郵政用地	0.03	0.00%	0.00%	
	加油站用地	0.13	0.01%	0.01%	
	停車場用地	3.76	0.29%	0.29%	
	廣場兼停車場用地	0.37	0.03%	0.03%	
	廣場用地	1.44	0.11%	0.11%	
	變電所用地	6.69	0.52%	0.52%	
	公墓用地	7.79	0.60%	0.61%	
	污水處理場用地	1.13	0.09%	0.09%	
	高速公路用地	13.06	1.01%	1.02%	
	高速公路用地(兼供排水使用)	0.05	0.00%	0.00%	
	鐵路用地	7.93	0.61%	0.62%	
	道路用地	245.63	19.00%	19.11%	
	道路用地(兼供鐵路使用)	0.41	0.03%	0.03%	
	車站用地	0.44	0.03%	0.03%	
公園道用地(兼供鐵路使用)	8.25	0.64%	0.64%		
小計	561.21	43.42%	43.67%		
合計	1,292.57	100.00%			
都市發展用地	1,285.04		100.00%		

註：表內面積為計畫範圍內所涉及之面積，僅供參考，實際應以核定圖實地分割測量面積為準。
資料來源：變更臺南市東區細部計畫(第三次通盤檢討)案(公告徵求意見說明書)、變更臺南市

主要計畫（鐵路用地專案通盤檢討）案，臺南市政府；本案彙整。
 註：1.都市發展用地不含農業區、保護區、河川區等面積。
 2.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

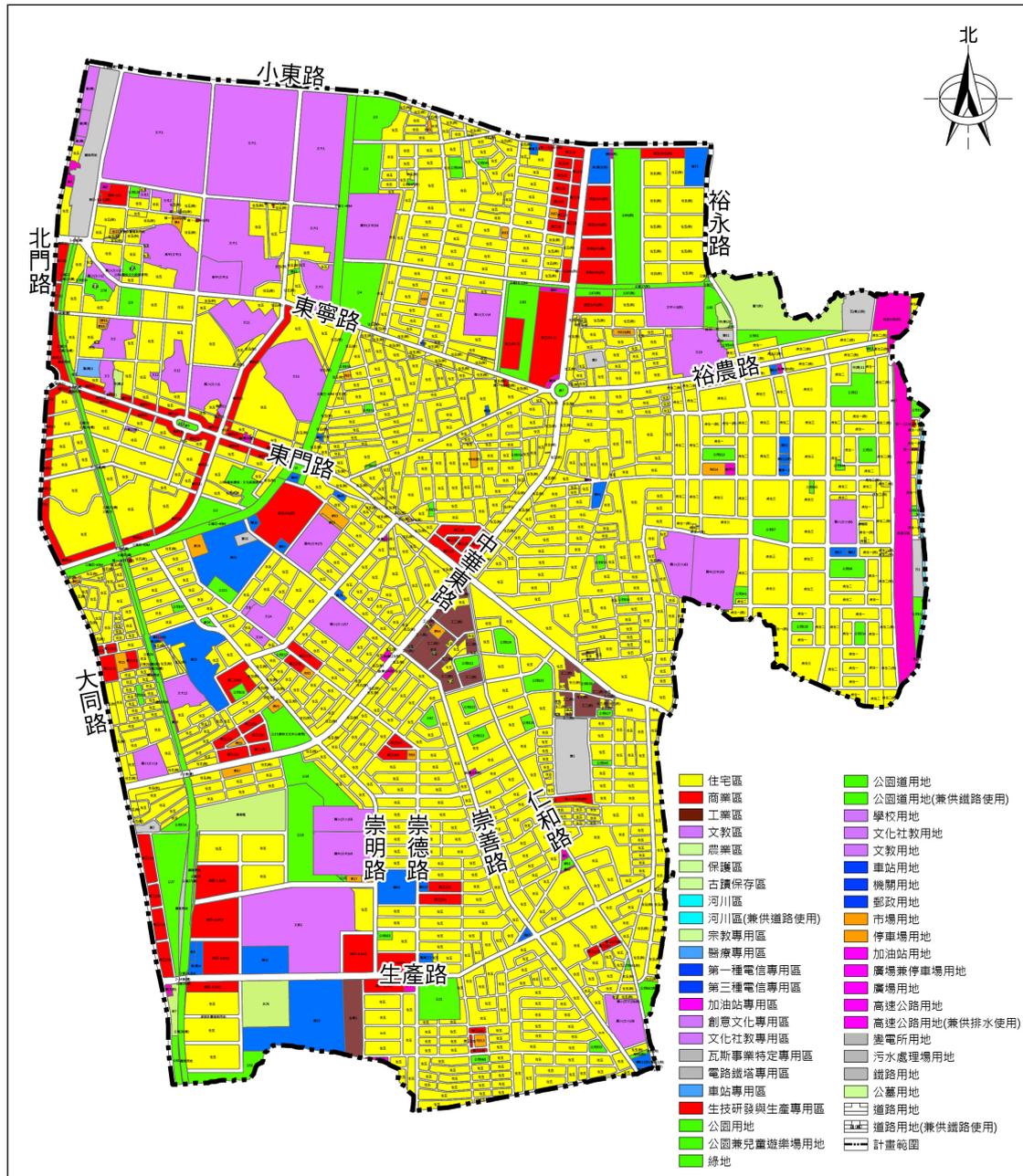


圖 2-1 東區細部計畫現行計畫示意圖

二、交通系統計畫

東區細部計畫區內之道路系統茲依道路層級分述如下。

(一) 聯外道路

概指區內之主要計畫道路，為計畫區主要聯外交通幹道及供作大眾運輸系統通行之道路。

(二) 公園道系統

以公園道串聯公園、綠地、體育場等休閒遊憩設施，形塑臺南市整體綠色珍珠項鍊，並透過公園道之聯結，增加臺南市綠覆連續性。

(三) 區內主要道路

為區內主要聯通道路，並為區內大眾運輸系統通行之道路。區內主要聯通幹道除包括上述主要計畫道路外，亦包括區內路寬 15 公尺之計畫道路。

(四) 區內次要道路

區內次要道路為區內具有收集功能之道路，概指區內路寬為 12 公尺以上之計畫道路。

(五) 出入道路

出入道路為社區內住戶進出之一般道路，寬度為 10 公尺、8 公尺及 6 公尺等計畫道路。

(六) 人行步道

為僅供行人使用，不供車輛通行之 4 公尺道路。

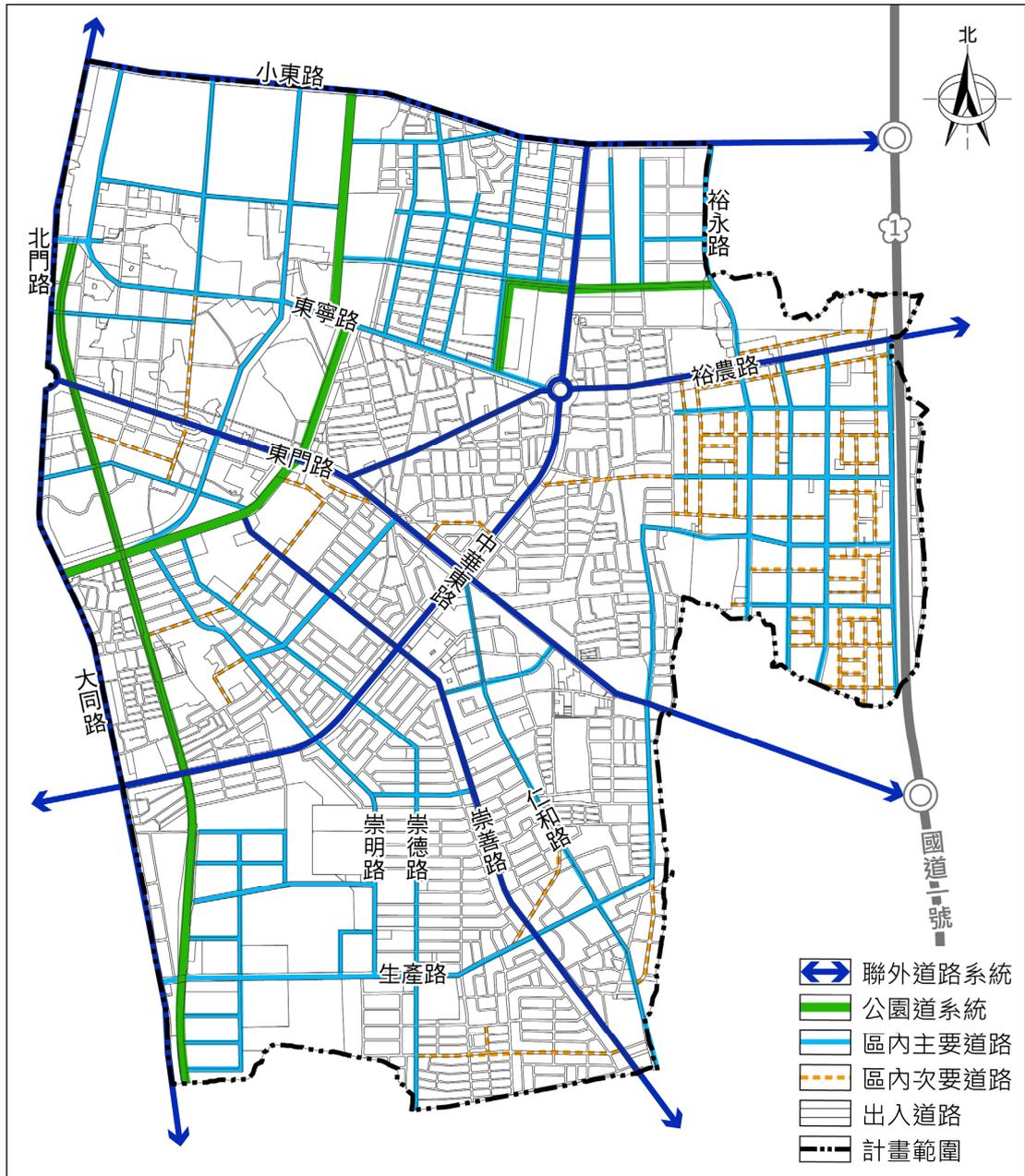


圖 2-2 交通系統示意圖

三、土地使用分區管制要點

依循「變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）案」之指導，摘錄彙整本計畫主要管制事項如下：

壹、總則

第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條規定訂定之。

第二條 本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

貳、住宅區

第三條 住宅區建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

住宅區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)
第五種住宅區(住五)	60	210

第四條 住宅區容許使用項目依「都市計畫法臺南市施行細則」辦理。

參、商業區

第五條 本計畫商業區一樓，除設置必要性之公共服務空間外，其餘應作為商業使用。

第六條 商業區建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

編號	商業區種類	商業區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)	附帶條件或其他說明
一	中心商業區	商四(1)	80	320	-

伍、公共設施用地

第十二條 公共設施用地之容許使用項目，除依都市計畫法及相關法令規定辦理外，並依下表規定辦理，其容積率及建蔽率不得大於下表之規定：(涉及鐵路地下化計畫之車站用地、公園道用地(兼供鐵路使用)、公園道用地、鐵路用地，詳玖、涉及臺南市區鐵路地下化計畫之相關規定)

編號	項目	建蔽率 (%)		容積率 (%)	相關規定	
一	學校用地	文大用地	50	250	「文大1」得容許旅館使用，惟僅供大學路與勝利路交叉口東南側之現況成大校友會館使用，且校友會館規模應不大於現況經營規模(90間客房，使用面積約7981.78平方公尺(不含地下機電及停車空間))。	
		文中(高中)用地	50	200	—	
		文中(國中)用地	50	150	—	
		文小(國小)用地	50	150	—	
		文中小(國中國小用地)	50	150	—	
二	機關用地	60		250	—	
三	市場用地	60		240	—	
四	停車場用地	平面使用	10	20	—	
		立體使用	停E3	60	360	—
			其它	80	960	—
五	變電所用地	60		250	—	
六	加油站用地	40		120	—	
七	文化社教用地	60		210	「文社1」、「文社2」應以提供各項文教設施為主，包括舉辦藝文活動設施、青年會館、社教機構、文化產業等各項活動設施，並配合提供社區居民集會及休憩之場所。	
八	文教用地	50		250	1.使用性質 (1)學校各項設施。 (2)體育設施。 (3)文化教育有關之會議展覽設施：會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館...等使用。 (4)其他與文化、教育有關，並經本府文化、教育主管機關審查核准之設施。 2.其他規定：應提供至少 1.62 公頃之停車空間對外開放使用。	
九	污水處理廠用地	60		120	—	

編號	項目	建蔽率 (%)		容積率 (%)	相關規定
十	公園用地、公園兼兒童遊樂場用地	面積在5公頃以下	15	45	1.「公兒 E22」應至少留設不低於原面積(停 12)(0.08 公頃)之停車場面積。 2.「公兒 E25」應至少留設不低於原面積(停 13)(0.24 公頃)之停車場面積。 3.「公 84」內現有喬木原則保留，如因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。 4.「公 18」應配合現有之巴克禮公園進行整體規劃，並設置適當之滯洪設施。
		面積超過5公頃以上之部份	12	35	
		公17(兼供文化中心使用)	35	60	容許使用項目： 1.併供臺南文化中心及其附屬設施使用。 2.停車場、美術館及圖書館。
		公86(兼供文化設施使用)	30	50	容許使用項目：併供藝文展覽表演場所、一般辦公處所及其附屬設施使用。
		公98(兼供環保、文化設施使用)	20	45	容許使用項目：併供資源回收交換中心、環境與文化教育設施場所、藝文展覽表演場所、一般辦公處所及其附屬設施使用。
		公兒E47	30	45	建蔽率30%僅供現況東明里活動中心使用。
十一	綠地	0		0	—
十二	廣場用地	廣E7、廣E8	10	20	—
		其它	0	0	—
十三	廣場兼停車場用地	0		0	—
十四	公墓用地	20		200	本公墓用地應整體規劃開發，應予綠化美化，並應於基地周圍設置寬度10m以上之綠帶，以增進當地景觀。

陸、建築物附設停車空間標準及相關規定

第十四條 本計畫區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準依下列之規定：

類別	建築物用途		應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物		樓地板面積每滿150m ² 設置1輛	樓地板面積每滿50m ² 設置1輛	樓地板面積每滿2,000m ² 設置1輛 (最多設置2輛)
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物		樓地板面積每滿150m ² 設置1輛。	樓地板面積每滿100m ² 設置1輛。	免設
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物		樓地板面積每滿150m ² 設置1輛	樓地板面積每滿100m ² 設置1輛	樓地板面積每滿2,000m ² 設置1輛 (最多設置2輛)
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物		樓地板面積每滿200m ² 設置1輛	樓地板面積每滿100m ² 設置1輛	樓地板面積每滿3,000m ² 設置1輛 (最多設置2輛)
第五類	電信專用區	第一種電信專用區	樓地板面積未滿500m ² 者設置1輛，超過部分每250m ² 及其零數應增設1輛。	樓地板面積每滿100m ² 設置1輛。	樓地板面積每滿3,000m ² 設置1輛 (最多設置2輛)。
		第三種電信專用區	樓地板面積每滿150m ² 設置1輛。	樓地板面積每滿50m ² 設置1輛。	樓地板面積每滿2,000m ² 設置1輛 (最多設置2輛)。
第六類	前五類以外建築物		同第四類之規定。		

三、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

(一) 機車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.9m。

(二) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。

四、如設置自行車停車位，其尺寸及設置方式依下列規定：

(一) 自行車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.6m。

(二) 自行車停車位可採平面或立體停車等方式設置。

五、貨車裝卸位依下列規定：

(一) 每滿 10 個裝卸位，應於其中設置 1 個大貨車裝卸位。

(二) 最小裝卸位尺寸：

1. 小貨車裝卸位：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

2. 大貨車裝卸位：長 13m，寬 4m，淨高 4.2m。

第十五條 原忠孝國中範圍內（機 35 西側、文大 12 北側、EH-1-12M 以南及 EH-6-6M 以東）之第五種住宅區，各街廓內建築基地停車場出入口應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，得依決議事項辦理，不受前述規定限制。

柒、退縮建築及相關規定

第十六條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理：

區位	分區及用地別	退縮建築規定
其他	都市計畫說明書載明應實施區段徵收或市地重劃地區有下列條件之一者： 1.尚未配地地區。 2. 1000平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度地區。	1.住宅區及商業區應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。 2.住宅區及商業區以外之其他使用分區及公共設施用地應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。
前述以外之基地		依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。

二、基地退縮空間設置，除前項表格內另有規定外，應依以下規定設置：

(一) 退縮 4m、5m 或 6m 建築者，其臨計畫道路境界線應設置淨寬 1.5m 之喬木植生帶，其餘部分應留設淨寬 2.5m 之無遮簷人行步道。

三、依本條規定退縮建築之建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地，並得計入法定空地。

四、退縮範圍設置規定：

(一) 退縮範圍地面上不得有建築構造物。

(二) 退縮範圍應予適當綠化，且臨計畫道路側之退縮範圍不得設置停車空間、台電配電場所。

五、無遮簷人行步道應採用透水性、防滑之硬鋪面，並與鄰地步道順接供公眾通行。

六、如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，得依決議事項辦理，不受第二款規定限制。

七、依容積獎勵或容積移轉規定提高容積之建築基地，如容積率放寬基地都市設計審議原則或經本市都市設計審議委員會審查決議，有更嚴格之退縮規定者，從其規定。

玖、涉及臺南市區鐵路地下化計畫之相關規定

二、公園道用地（兼供鐵路使用）

第廿四條 公園道用地（兼供鐵路使用）之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 30%。

第廿五條 公園道用地（兼供鐵路使用）其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其土地使用項目如下：

- 一、鐵路地下化工程相關附屬設施之使用（如通風口、緊急出口及其他附屬設施及設備等）。
- 二、道路、綠帶及相關附屬設施之使用。
- 三、一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。

第廿六條 因鐵路地下化工程範圍造成沿線計畫道路及現有巷道與公園道用地（兼供鐵路使用）之道路截角，應避免拆除現有建築，其因此不足之截角長度，應於公園道用地（兼供鐵路使用）之人行道或綠帶範圍內依規定留設。

前項因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

第廿七條 為確保鐵路地下化設施安全，鐵路地下化區間兩側 50 公尺內之土地，申請人於辦理下列行為前，除檢具必要之建築或工程審查文件外，並應提供施工計畫由建築或工程主管機關會商鐵路相關機關：

- 一、地基調查鑽孔。
- 二、抽降地下水。
- 三、管線、人孔及其他工程設施之開挖。
- 四、地下構造物之拆除。
- 五、地下鑽掘式管、涵之設置。

六、河川區域之工程行為。

公共工程主辦機關進行前項各款行為前，應先與鐵路主管機關協調後為之。

第一項之辦理方式及流程由主管機關訂定相關規範辦理。

三、公園道用地（兼供鐵路使用）相鄰接可建築土地

第廿八條 因配合鐵路地下化計畫辦理用地取得，致土地面積有所減損，屬「住五」住宅區及「商四(1)」商業區之賸餘土地（不得為畸零地）申請原地新建者，其建蔽率得放寬為 80%及 90%。其建蔽率規定如下表：

分區		項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
「住五」住宅區	配合鐵路地下化工程用地取得後原地重建者		80	210
	一般案件		60	210
「商四(1)」商業區	配合鐵路地下化工程用地取得後原地重建者		90	320
	一般案件		80	320

第廿九條 為提昇都市景觀品質，並提供多元補償管道，配合鐵路地下化計畫辦理用地取得後之賸餘土地，其與相毗鄰土地申請合併新建者，得依下列規定申請補償容積：

一、該建築基地得加計配合鐵路地下化工程用地取得部分土地原法定容積之 30%為補償容積，但不得大於該建築基地法定容積之 30%。其計算公式為：

R：合併後建築基地總容積

A：合併後建築基地之法定容積

B：配合工程用地取得部分土地之原法定容積

$R=A+B\times 30\%$ ，且 $B\times 30\%\leq A\times 30\%$

二、申請合併建築之基地，其鄰接公園道用地（兼供鐵路使用）之寬度不得小於 2 公尺。

三、依本條規定申請之補償容積，不計入其他相關法令規定之獎勵容積。

四、有關申請合併新建之程序及應備文件，得由本府另訂作業要點據以執行。

第三十條 配合鐵路地下化計畫辦理用地取得後，鄰接公園道用地（兼供鐵路使用）之賸餘土地，符合下列條件者，得予以容積獎勵：

一、基地規模、現況、申請條件符合依下列各點規定者，得獎勵基準容積 20%：

（一）賸餘土地面積應達 330 平方公尺以上，且不得小於用地取得前原土地面積之 50%。

（二）申請建築基地於用地取得前係以 4 層樓以上合法集合住宅申請建築者。

（三）經全部土地所有權人同意。

二、屬下列情形之一者，不適用本條規定增加基準容積：

（一）基地涉及公辦更新範圍者。

（二）基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。

（三）申請都市更新條例相關容積獎勵者。

第卅一條 依本要點第廿八條、第廿九條及第三十條及「臺南市興建公共設施拆除合法建築物賸餘部分就地整建辦法」申請整建、新建者，僅得擇一適用，且應於鐵路地下化工程完工後 5 年內申請建築執照。

第卅二條 鄰接公園道用地（兼供鐵路使用）之公有土地不得適用本要點第廿八條、第廿九條及第三十條規定。

第卅三條 鄰接公園道用地（兼供鐵路使用）之可建築土地，免適用「臺南市騎樓地設置標準」。

符合前項免設置騎樓地之建築基地申請開發建築時，為配合公共設備管道之設置，應自計畫道路境界線退縮 0.5 公尺以上建築。

四、公園道用地

第卅四條 公園道用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 30%。

第卅五條 公園道用地以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其土地使用項目如下：

一、道路、綠帶及相關附屬設施之使用。

二、一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。

第卅六條 為避免拆除現有建築，公園道用地不足之截角長度無須重新補足，應於公園道用地之人行道或綠帶範圍內依規定留設。

前項因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

五、鐵路用地

第卅七條 鐵路用地建蔽率 70%、容積率 200%。

第卅八條 鐵路用地之鐵路地下化工程用地範圍內供車站站體及相關附屬事業設施（由鐵路營運機關認定）、餐飲及旅遊服務、交通轉運及停車等附屬設施使用。

第卅九條 鐵路用地之鐵路地下化工程用地範圍內得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。

第四十條 鐵路用地之鐵路地下化工程停車空間，於都市設計審議時應提出交通影響評估說明，報請交通主管機關審核。

第四十一條 鐵路用地之鐵路地下化工程停車空間、車站用地開發（包含後續站區多目標使用開發、聯合開發等）之停車空間設置，依第四十條規定留設，免依第十四條規定辦理。

拾、其他

第四十二條 容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」規定辦理。其中「平實營區與精忠三村地區」及「南臺南站副都心地區」容積接受基地以住宅區及商業區為限。

第四十五條 鐵路地下化路線所經之公園道用地、公園用地及道路用地，其地面下得供鐵路使用。

第四十六條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫「都市設計準則」之規定辦理。

四、都市設計準則

依循「變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）案」之指導，摘錄彙整本計畫主要都市設計準則如下：

壹、總則

第一條 管制目標

- 一、改進傳統之都市規劃觀念，建立以人為本之「人性化都市」。
- 二、融合自然環境，串連都市開放空間，建立高品質之「公園都市」。
- 三、結合在地文化與地區特色，建立具文化意涵之「特色都市」。
- 四、融合都市機能與都市管理，建立具高效率的「現代化都市」。

第二條 辦理依據

- 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 9 條及第 11 條之規定訂定。
- 二、本計畫區都市設計審議範圍內之各項開發建築及公共工程，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本準則規定辦理都市設計審議，並於審議通過後始得核發建造執照或進行工程開發。
- 三、本準則未規定之事項，另依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」與「臺南市都市設計審議原則」及相關法令規定辦理。
- 四、本地區基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本準則部分之規定。

第三條 都市設計審議範圍及審議層級

- 一、計畫區內審議範圍區分為「一般都市設計審議地區」與「重點都市設計審議地區」。未來審議範圍內之公共工程、公有公共建築與私人建築，皆需符合「一般地區審議準則」之規定，並依本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理。而重點審議地區內除應符合「重點地區審議準則」規定外，尚需符合「一般地區審議準則」規定辦理都市設計審議作業。

前開審議範圍以外地區，除其他相關法令另有規定者，免辦理都市設計審議。

二、審議範圍（如圖 2-所示）

（一）重點都市設計審議地區

1. 臺南火車站地區
2. 南臺南站副都心地區
3. 平實營區與精忠三村地區
4. 原「工二」工業區
5. 公園道、景觀道路（勝利路、大學路、生產路、自由路、小東路、東門路、大同路、北門路等 8 條）
6. 古蹟（定著範圍）、歷史建築（定著範圍）、古蹟保存區及與其臨接或隔道路及永久性空地臨接之基地
7. 成功大學地區
8. 創意文化專用區
9. 涉及配合臺南市區鐵路地下化計畫之都市計畫變更範圍及其鄰接建築基地

（二）一般都市設計審議地區

1. 商業區：商二（143）、商三（2）、商三（3）、商五（43）、東門路兩側之商四（1）及商一-1（140）（附）、商一-1（144）（附）、商一-1（147）（附）、商一-2（151）（附）未來依「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」申請變更為商業區之基地
2. 文教區：文 3、文 8
3. 文化社教專用區：文（專）1
4. 電信專用區：電專一（2）、電專三（2）、電專三（3）
5. 鐵路用地及與其臨接或隔道路及永久性空地臨接之基地（詳圖 2-）
6. 東雲紡織廠所在街廓
7. 原德高保護區內住宅區
8. 前述重點都市設計審議地區以外之其他公共設施用地（不含市場用地、污水處理廠用地及道路用地）

三、審議層級

(一) 審議範圍內須依據表 2-之規定辦理。

(二) 前開審議範圍以外地區，除其他相關法令另有規定者，免辦理都市設計審議。

表 2-3 都市設計審議層級表

審議或查核單位 區位及型態		提送都市設計審議 委員會審議	由建築主管機關或公共 工程主辦單位審查
重點都市設 計審議地區	公共工程及公 有公共建築	預算金額1,000萬元以上者。	預算金額未達1,000萬元者。
	私人建築	1.基地面積 1,500 m ² 以上，且建 築總樓地板面積達 1,000 m ² 者。 2.「商三(65-1)、商三(65-2)」 商業區之整體規劃設計及開發 建築申請案。 3.建築法令規定之高層建築物。	非屬左列，基地面積未達1,500 m ² ，或建築總樓地板面積未達 1,000m ² 者。
	其他	1.古蹟(定著範圍)、歷史建築(定 著範圍)、古蹟保存區及與其臨 接或隔道路及永久性空地臨接 之基地。(需與文化局及相關單 位召開聯席審查會議)。 2.車站專用區建築總樓地板面積 1,000 m ² 以上者。	車站專用區建築總樓地板面積 未達1,000m ² 者。
一般都市設 計審議地區	公共工程及公 有公共建築	預算金額1,000萬元以上者。	預算金額未達1,000萬元者。
	私人建築	建築法令規定之高層建築物。	除建築法令規定之高層建築 物。
	其他	文化社教專用區、電信專用區，其建築總 樓地板面積1,000m ² 以上者。	文化社教專用區、電信專用區， 其建築總樓地板面積未達 1,000m ² 者。

貳、一般地區審議準則

第四條 學校用地

- 一、建築形式應反應空間需求、環境特質；校園內應有植喬木的空間，並以樹木與建築配合塑造校園空間氣氛，塑造校園成為社區的重要中心。
- 二、校內服務性設施如垃圾儲存設施、機電處理設備等之設置與設計應使其對週遭的負面影響降至最低，並應適當遮蔽於公共視野之外。
- 三、校園週邊及學區內主要通學路徑應採安寧的交通處理，以降低車速、維護安全、增益街道空間品質。
- 四、於鄰近出入口路面應設置減速裝置（如減速駝峰、減速路面等）。
- 五、針對校園內之歷史性建築物以及緊鄰校園周圍之計畫道路，設置適當照明設施，光線宜採柔和暖色、低光源為主。

第五條 建築物相關設施之設置

一、法定空地之留設

基地面積達 1,000 m² 以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側，但因基地特殊，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

二、建築物附屬設施

建築物的廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間，並應予以美化或綠化。

三、廣告物設計

- （一）廣告物應配合建築造型及周邊環境整體設計。
- （二）廣告物不得超出建築線，其設置位置不得妨礙通行及都市景觀。

第六條 植栽計畫

- 一、生態多樣化：應避免在同一地區種植單一樹種，以免造成景觀的單調，及遺傳基因單一化不易生存的窘境。

- 二、空間界定：植栽可利用列植、叢植或密植等手法來加以變化，區分出空間不同的用途與性質。
- 三、視覺引導：道路交叉口、行人軸線入口處或主要行人步道交會點，可運用特殊之植栽突顯視覺景觀，提昇地點環境品質。
- 四、於大型開放空間週遭之行道樹，設置觀賞性植栽，加強視覺景觀效果，更可間接豐富鄰近地區之生態。
- 五、於計畫道路兩側設置行道樹，並選用較不易落葉或落果之樹種。

第七條 開放空間之串聯原則

- 一、開放空間應與人行步道、自行車道系統相連接，以提高開放空間之可及性與可用性。
- 二、開放空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。
- 三、開放空間景觀與街道傢俱配置，應考量空間使用特性與使用時段。
- 四、開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求與空間量體做整體考量。
- 五、開放空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。

第八條 環境藝術

- 一、建築基地鼓勵設置環境藝術。
- 二、環境藝術之設置，應與當地環境風貌相互結合，以強化地區環境的獨特風格。

參、重點地區審議準則

除應符合「重點地區審議準則」規定外，尚需符合「一般地區審議準則」規定辦理都市設計審議作業。

第九條 臺南火車站地區

一、審議範圍

本地區於「變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」列為暫予保留，未來應另行擬定都市計畫，並另訂都市設計準則，以作為後續辦理都市設計審議之依據，審議範圍如圖 2-所示。在未完成都市計畫擬定前，範圍內公共設施用地，應依現行相關規定辦理都市設計審議。



圖 2-5 臺南火車站地區都市設計審議範圍示意圖

第十三條 公園道、景觀道路

一、審議範圍（詳圖 2-）

- （一）公園道：計畫區內林森路上（公道 3、公道 4、公道 7）、原「工二」工業區（公道 15、公道 16）、平實營區與精忠三村地區內（公道 17）及南臺南站副都心地區內（公道 19）等範圍。
- （二）景觀道路：勝利路、大學路、生產路、自由路、小東路、東門路、大同路、北門路等 8 條道路為景觀道路。

二、審議準則

（一）人行步道與車道

1. 道路系統規劃應配合週邊機能使用。
2. 人行步道應與開放空間整合為一連通系統，以強化外部空間使用效率與空間品質。
3. 人車共用系統方面，應妥善分配人行及車行動線。
4. 人行步道與車道應予區隔並與路面保持適當高程差。
5. 人行步道應設置遮蔭植栽，配合設置休憩座椅與照明等設施。
6. 人行步道系統應視為帶狀開放空間，並融入休憩概念。

（二）綠美化設計

1. 公園道及景觀道路，應考量整體景觀之延續性，予以綠美化。
2. 於鄰接車道部份設置植栽帶，並種植適應當地環境之植栽，喬木樹種應以具有花期之喬木為原則，以強化公園道及景觀道路之形象。除種植喬木外，應以複層配置方式種植灌木或地被植物。
3. 公園道及景觀道路兩側相關電信及電力設施，應以適當美化遮蔽，以維持道路美觀。

（三）地區識別系統

1. 地區識別系統之設計應整體考量。
2. 地區識別系統應設置於明顯、無障礙之空間，以便於行人及駕駛人觀察識別。
3. 識別系統之標誌設計應強調多樣化，但須與環境調和，並注意字體大小。

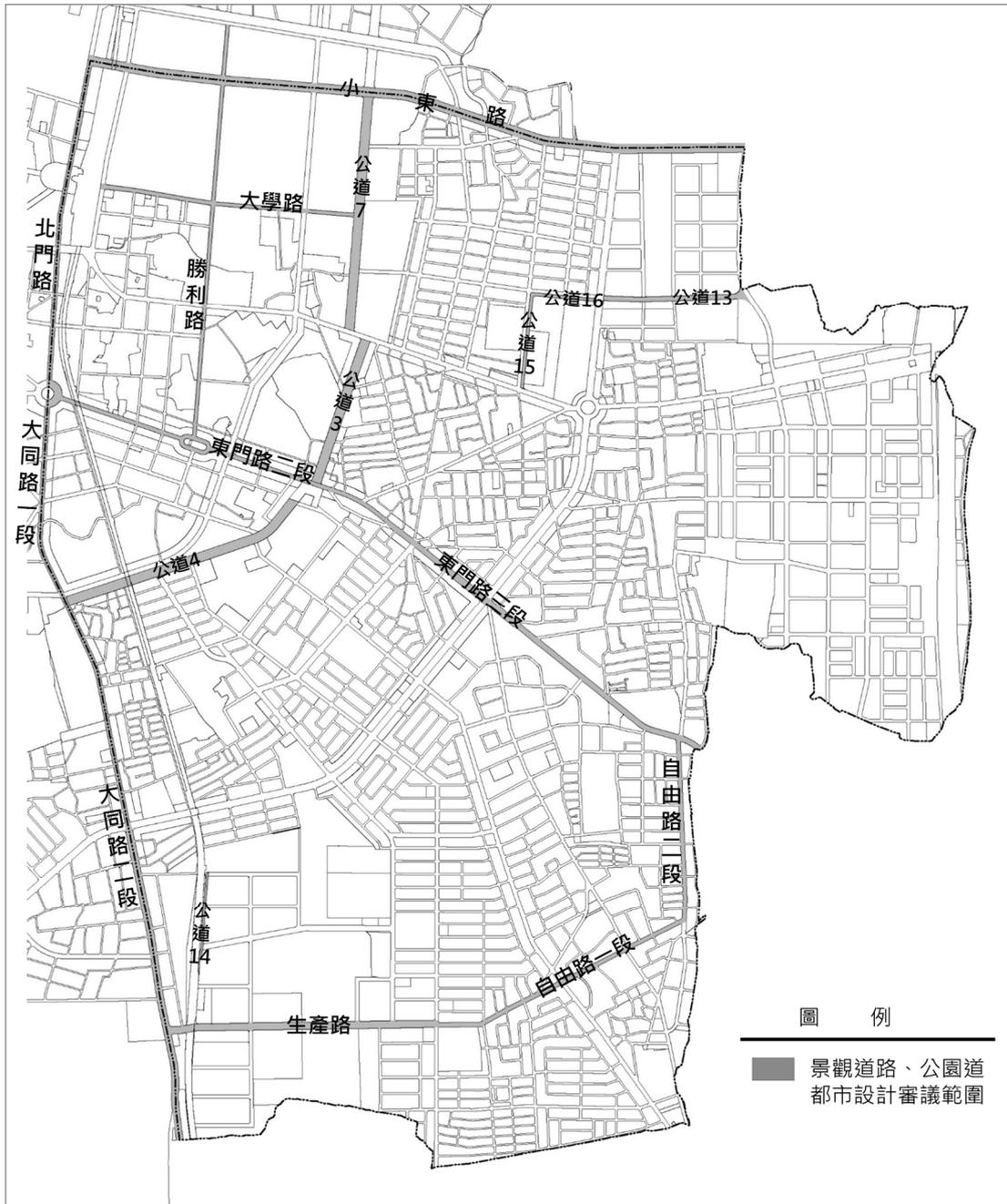


圖 2-6 公園道、景觀道路都市設計審議範圍示意圖

第十七條 涉及配合臺南市區鐵路地下化計畫之都市計畫變更範圍及其鄰接建築基地

一、審議範圍

- (一) 屬「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)」計畫區範圍及其鄰接建築基地，其各項景觀設施、車站設施、鐵路地下化工程突出物及相關設施之建築開發。
- (二) 屬「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)」計畫區範圍公園道用地沿線設施及其鄰接建築基地，其各項設施之建築開發。

二、審議準則

- (二) 公園道用地(兼供鐵路使用)地面上建築物及設施物應整體規劃，不得影響景觀及交通動線之順暢，且其沿線設施及其鄰接建築基地之都市設計審議準則如下：

1. 人行道、自行車道與汽車道

- (1) 人行道、自行車道與汽車道的規劃設計應配合沿路建築基地的機能妥善加以安排。
- (2) 人行道與汽車道應予以區隔並設置以適當的路面高程差。
- (3) 人行道上應沿路設置平整通暢的步道，以利行人沿街行走。
- (4) 人行道上應適切地設置遮蔭喬木與植栽，休憩座椅與照明設施，但不得影響步道的通暢性。
- (5) 自行車道路線設計必須銜接順暢，不得有大角度轉彎的情形，且路面必需平順而無急遽的高低起伏。
- (6) 人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。
- (7) 私設汽車出入道橫越人行道時，不得造成步道或自行車道的高低不齊，應維持其通暢平順。

2. 開放空間

- (1)街廓外緣與內部的開放性空間應與人行步道及自行車道相連接，以提昇開放性空間的通達性與使用性。
- (2)開放性空間的使用應與建築物相結合，以彼此拉抬公共活動的品質。
- (3)開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求與空間量體做整體考量。
- (4)開放空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。

3.綠化規定：為達都市生物多樣性之目標，公園道沿線植栽設計採複層栽種及連續性為原則，提高生態廊道的面積與連接度，以增加生物棲息地與隱蔽性，提高生物生存的可能性。

4.雨水管理規定

- (1)園道沿線中央分隔島綠帶應視腹地大小於適當地點設置雨水貯留設施，並儘量以草塘、草溝、碎石溝等自然排水形式進行設計。
- (2)寬度 30 公尺以上之公園道，其車道兩側應設置道路雨水集水設施，並以草溝、碎石溝等自然排水路方式進行設計，達成增加雨水入滲、延滯地表徑流速度之目標。

5.突出物

- (1)突出物係指臺南市區鐵路地下化工程基於隧道安全與營運需求設置之地面突出物。
- (2)突出物之設置，除考量地下鐵路與共同管道之營運安全、設施機能需求外，並應兼顧對景觀及交通之影響，設置位置宜距離道路（路寬 10 公尺（含）以上）交叉口 3 公尺以上，且以不設置於人行道為原則。如有實際需要並經本市都市設計審議委員會審查許可者，得設置於人行道，但供人行使用之淨寬不得小於 150 公分。
- (3)突出物之進氣口及排氣口，不得直接面向行人。

- (4) 突出物之造型應以公共藝術品手法，設計簡潔之量體為原則，以減少對道路視覺景觀之衝擊。且為維護行人安全並創造優美之都市夜間景觀，必要時應設置夜間照明系統，照度不得低於十勒克斯。
- (5) 為減低突出物對都市景觀之衝擊，使用材料及色彩應與附近建築物或設施物相配合，並以使用中、低彩度，中、低明度色彩為原則。材料以選用抗污染及易於清潔維護之材料為原則。
- (6) 突出物應作綠化處理，植栽應選擇易於維護生長之植物為原則，植栽覆土之花台應與突出物整體設計，儘量以簡潔、輕巧材料設置，並應設置適當之灌溉或自動灑水系統。

(三) 小東路至民族路間之鐵路用地規劃，應依下列規定辦理：

1. 為預留日後站區通行空間，區塊 A 部分不得設置任何突出物，詳圖 2-所示。
2. 為維持站區動線系統之連續性，區塊 A 南北兩側範圍 4 公尺內及臨前鋒路道路境界線範圍 6 公尺內（區塊 B），不得設置通風口，惟經都市設計審議委員會同意者不在此限，詳圖 2-所示。
3. 為保留站區建築物與周邊建築基地之連通彈性，應於適當區位預留地下連通空間。
4. 停車出入口應臨前鋒路設置為原則。

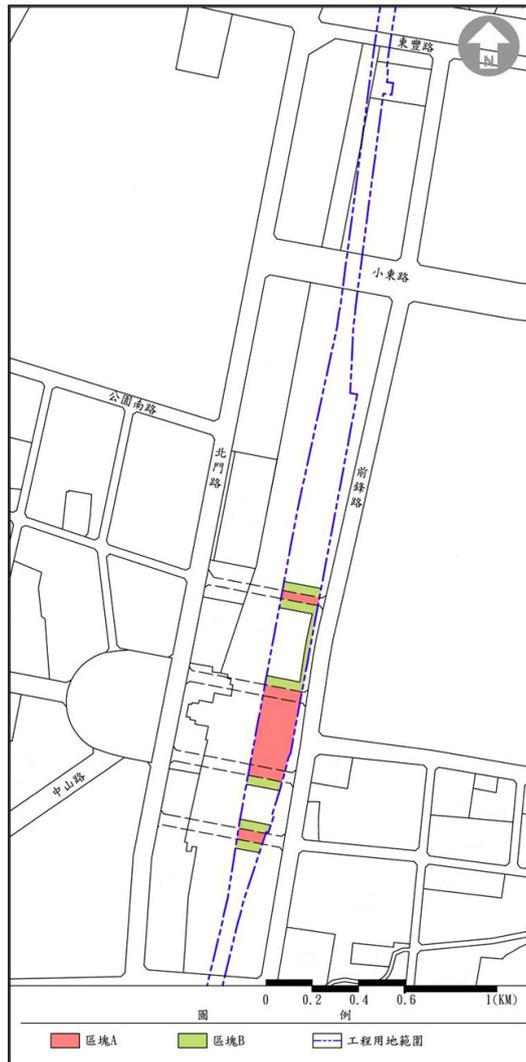


圖 2-7 指定留設開放空間示意圖

(四) 公園道用地地面上建築物及設施物應整體規劃，不得影響景觀及交通動線之順暢，且其沿線設施及其鄰接建築基地之都市設計審議準則如下：

1. 人行道、自行車道與汽車道

- (1) 人行道、自行車道與汽車道的規劃設計應配合沿路建築基地的機能妥善加以安排。
- (2) 人行道與汽車道應予以區隔並設置以適當的路面高程差。
- (3) 人行道上應沿路設置平整通暢的步道，以利行人沿街行走。
- (4) 人行道上應適切地設置遮蔭喬木與植栽，休憩座椅與照明設施，但不得影響步道的通暢性。

- (5) 自行車道路線設計必須銜接順暢，不得有大角度轉彎的情形，且路面必需平順而無急遽的高低起伏。
- (6) 人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。
- (7) 私設汽車出入道橫越人行道時，不得造成步道或自行車道的高低不齊，應維持其通暢平順。

2.開放空間

- (1)街廓外緣與內部的開放性空間應與人行步道及自行車道相連接，以提昇開放性空間的通達性與使用性。
- (2) 開放性空間的使用應與建築物相結合，以彼此拉抬公共活動的品質。
- (3) 開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求與空間量體做整體考量。
- (4) 開放空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。

3.綠化規定：為達都市生物多樣性之目標，公園道沿線植栽設計採複層栽種及連續性為原則，提高生態廊道的面積與連接度，以增加生物棲息地與隱蔽性，提高生物生存的可能性。

4.雨水管理規定

- (1) 園道沿線中央分隔島綠帶應視腹地大小於適當地點設置雨水貯留設施，並儘量以草塘、草溝、碎石溝等自然排水形式進行設計。
- (2) 寬度 30 公尺以上之公園道，其車道兩側應設置道路雨水集水設施，並以草溝、碎石溝等自然排水路方式進行設計，達成增加雨水入滲、延滯地表徑流速度之目標。
- (3) 園道沿線車道鋪面應採用透水性材料，以增加滲透保水之能力，但地下車站站體上方範圍內不在此限。

五、計畫範圍土地使用計畫

依循「變更臺南市主要計畫（鐵路用地專案通盤檢討）案」指導，計畫範圍現行土地使用計畫為「中密度住宅區(附)」，面積 0.0034 公頃，分布位置詳見圖 2-8。

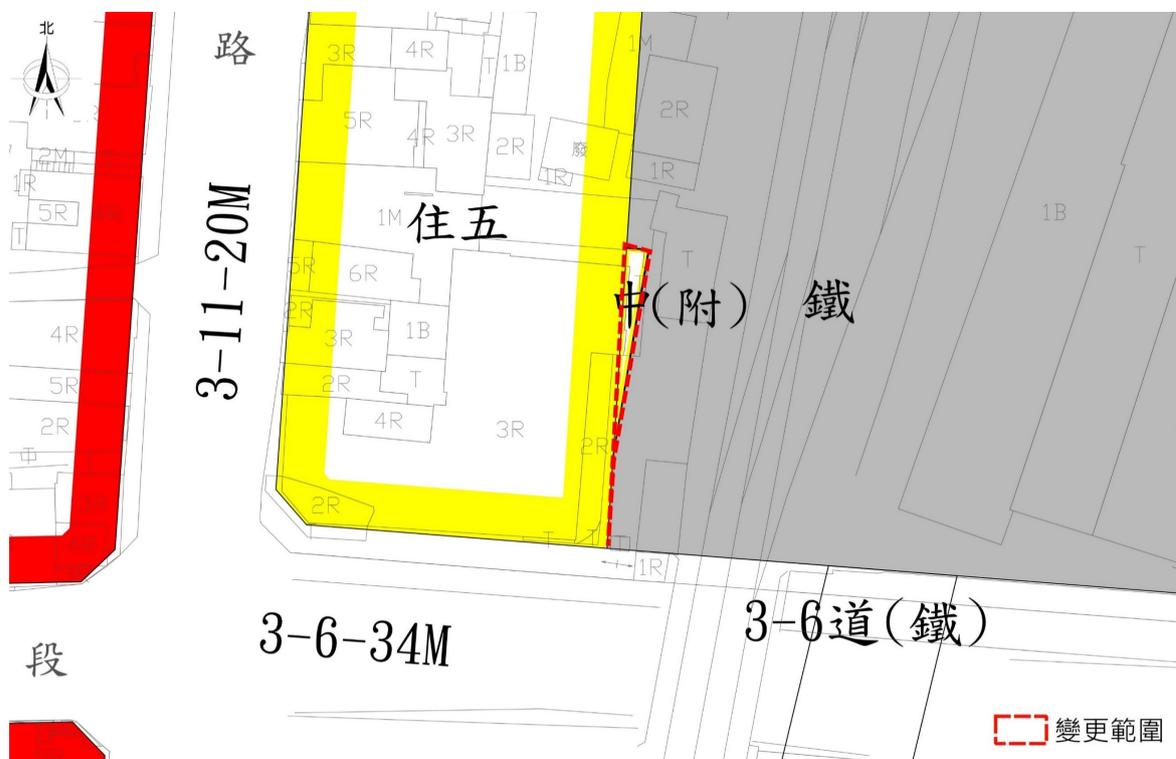


圖 2-8 計畫範圍現行土地使用計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 相關重大建設計畫

本案鐵路用地沿線綠園道相關重大建設計畫包括交通運輸、都市計畫、社會住宅、校園串聯等面向，與本案鐵路用地轉型之關聯分析綜整如下。

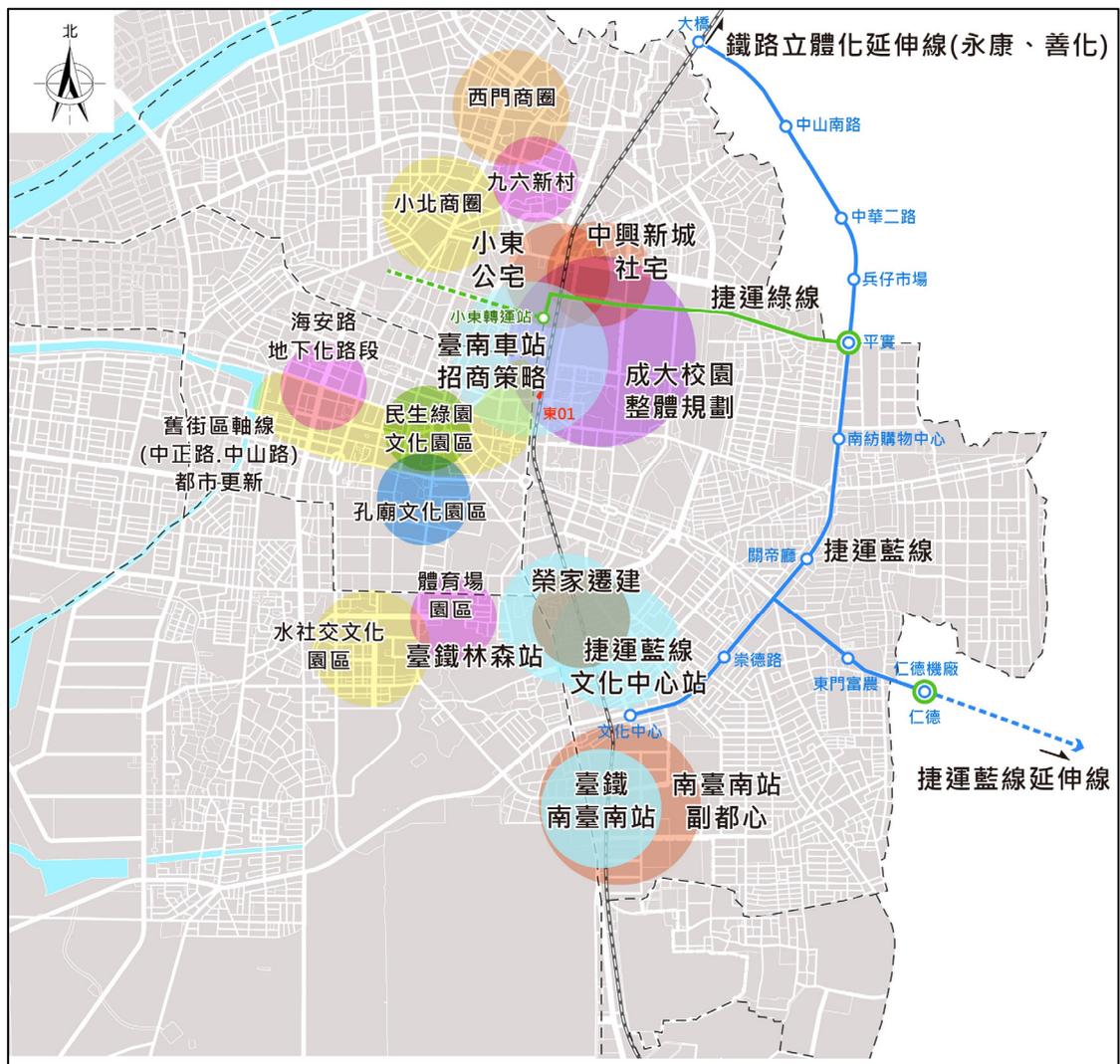


圖 3-1 周邊相關重大建設計畫分布示意圖

表 3-1 周邊相關重大建設計畫一覽表

面向	計畫案名	內容概要	與本案之關聯分析
交通運輸	臺南鐵路地下化站區都市計畫變更方案與招商策略（交通部臺灣鐵路管理局，104年）	配合鐵路地下化，強化站區土地開發效益，規劃為兩大街廓，南街廓引入高強度商業活動之「複合城驛廣場」，包含古蹟車站之文化旅店、新興建築之國際觀光旅館與百貨商場，另規劃「產業研發中心」及「商旅暨學舍大樓」，提供包含研發、創新、育成、一般旅館、商務住宅及學生宿舍等機能；北街廓則配合市府交通政策，引入「多功能轉運暨生活廣場」，設置客運轉運設施、複合商場及集合住宅，計畫期程預計為115年11月。	臺南車站為本案核心場域，臺鐵局之招商策略，未來導入之活動機能，皆影響核心地區發展走向，本案於站區周邊土地使用媒合、交通系統動線等介面如何搭配並相輔相成，具重要關聯。
	臺南鐵路立體化延伸至永康地區可行性研究（臺南市政府，111年修正報告）	銜接臺南市區鐵路地下化計畫，自大橋車站以南（K356+550）往北延伸至永康車站以北（K349+830），全長約6.72公里，未來得提升周邊整體道路系統的可及性之目的，均衡都市發展，改建永康、大橋為地下站，另於二站間增設康橋簡易地下站，刻正送行政院核定中。計畫核定後施工期間預計9年完工。	透過鐵路立體化北延，未來應往北延伸縫合北區及永康區邊界土地使用，並建構鐵路立體化二側道路系統，提升周邊環境。
	臺南市新市至善化地區鐵路立體化可行性研究（臺南市政府，111年）	銜接永康地區鐵路立體化，範圍北起自曾文溪南岸，止於北外環道北側，總長約12.8公里，包括善化、南科及新市車站，配合公共運輸走廊與臺鐵捷運化政策的規劃，解決地區交通瓶頸問題。計畫核定後施工期間預計9年完工。	「臺南鐵路立體化延伸至善化地區可行性研究」自101年8月啟動並於106年3月納入前瞻基礎建設計畫中軌道建設「鐵路立體化或通勤提速」經交通部於107年10月審查後決議以永康地下化先行辦理，未來鐵路立體化若順利北延，可增強地區經濟發展動能與大眾運輸便利性。
	臺南市先進運輸系統第一期藍線可行性研究（臺南市政府，107年）	臺南市先進運輸系統優先路網以「連結臺南雙港」、「連結臺南雙運輸中心」與「連結雙城」等三大優勢，串聯臺南市重要交通樞紐，第一期藍線是其中重要骨幹，行經永康、東區、仁德區等繁榮區域，未來可改善中華路、中華東路外環等交通瓶頸。場站規劃依111年綜合規劃階段規劃11站點（9個一般站及2個轉運站），形塑永康區、北區、東區、南區環狀交通節點；另刻正研議第一期藍線延伸線，往東至關廟增加8處場站，往南至高鐵增加7處場站。計畫期程預計112年「綜合規劃」報告中央審議核定，核定後8年完工。	一般站「B1大橋站」為臺鐵大橋站之交會處，「B9文化中心站」，可與未來臺鐵林森站、南臺南站轉乘接駁，兼具重要交通運輸功能；轉運站「B5平實轉運站」提供綠線及其他大眾運輸運具之轉乘，「B11仁德轉運站」則預計為第一期藍線延伸線，帶動高鐵周邊地區產業及生活發展觸媒。

面向	計畫案名	內容概要	與本案之關聯分析
	臺南市先進運輸系統綠線可行性研究(臺南市政府, 111年交通部審議中)	綠線路線規劃由平實轉運站至安平, 串聯三城(普羅民遮城、熱蘭遮城、成功大學城), 行經重要交通節點及觀光景點, 有效紓解交通及促進觀光旅遊發展, 路線及場站規劃尚未核定, 刻正依交通部審查意見修正中。綠線替選方案刻正可行性評估階段, 尚無相關計畫期程。	綠線包含2處轉運站, 「平實轉運站」為與藍線之轉乘站點, 「小東轉運站」為綠線方案既定站點, 惟其選址未定, 未來臺南車站與捷運綠線之轉乘規劃為提升公共運輸服務重點。
都市計畫	「變更臺南市東區都市計畫(配合臺南市榮譽國民之家遷建)案」(臺南市政府, 110年)	臺南榮家由退輔會啟動遷建至東區平實營區, 榮家搬遷後所騰出之「機35」機關用地, 區位予以檢討轉型, 配合鐵路地下化, 重新檢討空間機能及實質交通系統, 將機關用地轉型為住宅區、商業區、公園、車站、停車場等多元機能使用。一階主要計畫及細部計畫業於110年6月發布實施在案, 二階刻正辦理重劃作業, 計畫年期115年。	機35緊鄰鐵路地下化騰空後公園道用地, 未來新設林森站、南側為臺南大學, 故新設場站周邊土地使用串聯為本案鐵路用地轉型重點。
社會住宅	臺南市小東路北側公營住宅(臺南市政府, 107年)	位於北區延平段, 發展地區考量區位優勢、公益性與照顧各族群使用特性, 預計興建主體事業150戶公營住宅及1處社福設施; 附屬事業有旅館、商業空間及青創共同工作室, 透過導入多元使用, 健全住宅市場, 帶動地方成長。計畫期程預計113年底完工、BOT評估年期至160年(含興建期3年)。	小東公宅位居本案核心地區, 其多元使用之規劃, 未來將衍生居住及活動人口, 故土地使用、周邊動線之媒合銜接, 為本案規劃議題。
	臺南市北區中興新城土地都市更新案(臺南市政府, 111年)	基地位於北區東興段, 為提供青年及弱勢族群可負擔的優質居住空間, 緊鄰成功大學及臺南公園, 未來透過西側公園道串連周邊休憩購物環境, 商業、文化與休閒生活設施, 將成為文化綠意的生活區。本次公辦都更案預計規劃12~23層大樓, 近544個住宅單元, 同時透過都市更新容積獎勵的方式取得約114戶社會住宅, 計畫期程預計112年動工、116年完工。	中興新城毗鄰小東公宅基地, 同樣為本案核心地區, 本案於該2處公營及社會住宅周邊土地使用媒合、活動系統串聯、交通系統動線等介面搭配具重要關聯。
校園串聯	國立成大校園整體規劃(國立成功大學, 101年)	成功大學本身即為臺南市重要的公共空間及綠帶, 藉由空間規劃強化綠色校園的意象, 進一步思考鐵路地下化與站區共榮發展之合作模式, 營造「綠色與生態」的永續校園, 連結綠帶及臺南公園。成大校園配合台南市鐵路地下化的規劃願景包括三大步驟, 以創造臺南市鐵路地下化案站區與成大共榮發展合作模式: 第一步驟, 成大校園配合鐵路地下化做自主性規劃設計; 第二步驟, 成大與交通部、市政府合作開發(例如提供鐵路地下化所需之服務性空間); 第三步驟, 成大校園+鐵路地下化=臺南車站特區。	成功大學緊鄰臺南車站, 師生為本區大量活動人口, 校園亦為居民及觀光客之休憩場域, 本案可透過都市縫合串聯以提升整體效益。

第二節 主要計畫指導

「變更臺南市主要計畫（鐵路用地專案通盤檢討）案」變更內容涉及東區範圍為變更內容明細表編號第 7~11 案，其中第 7 案應於本計畫劃設細部計畫分區。

表 3-2 「變更臺南市主要計畫（鐵路用地專案通盤檢討）案」涉及東區變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
7	東區臺南車站西南側鐵路用地	鐵路用地 (0.0034 公頃)	中密度住宅區(附) (0.0034 公頃)	<p>1. 因應 105 年 9 月 21 日「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)」發布實施後，西側公園道用地沿線存在之零星鐵路用地，依「臺南市區鐵路地下化廊帶都市空間與道路系統調查規劃及變更案」檢討結果及本計畫變更原則二進行調整，以符現況發展情形，並達計畫管用合理性及用地完整性。</p> <p>2. 臺南站區鐵路用地主要為臺鐵公司所有，臺鐵公司已另案辦理都市計畫變更程序；案地私有零星鐵路用地部分，考量已無使用需求，附帶條件變更為毗鄰中密度住宅區，敘明應於細部計畫採調降容積率方式回饋。</p>	【附帶條件】 調降後住宅區容積率，應依細部計畫書規定辦理。
8	東區東門圓環東側鐵路用地	鐵路用地 (0.0078 公頃)	「公道 23」公園道用地 (0.0078 公頃)	1. 因應 105 年 9 月 21 日「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)」發布實施後，西側公園道用地	

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
				<p>沿線存在之零星鐵路用地，依「臺南市區鐵路地下化廊帶都市空間與道路系統調查規劃及變更案」檢討結果及本計畫變更原則三進行調整，以符現況發展情形，並達計畫管用合理性及用地完整性。</p> <p>2. 案地鐵路用地因配合鐵路地下化工程需求部分已變更為公園道用地，剩餘呈零星鐵路用地，考量多屬公有地且無使用需求，予以變更為公園道用地，併由主管機關納入公園道設計考量。</p>	
9	東區東門路南侧鐵路用地	鐵路用地 (0.0007 公頃)	「公道 24」公園道用地 (0.0007 公頃)	<p>1. 因應 105 年 9 月 21 日「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)」發布實施後，西側公園道用地沿線存在之零星鐵路用地，依「臺南市區鐵路地下化廊帶都市空間與道路系統調查規劃及變更案」檢討結果及本計畫變更原則一進行調整，以符現況發展情形，並達計畫管用合理性及用地完整性。</p> <p>2. 案地鐵路用地因配合鐵路地下化工程需求部分已變更為公園道用地，剩餘呈零星鐵路用地，考量其無使用需求，且雖屬私有地，惟細部計畫係屬公園道</p>	

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
				與計畫道路間之夾束地，現況已難由私人有效利用，予以變更為公園道用地，併由主管機關納入公園道設計考量。	
10	東區臺南大學榮譽校區西側鐵路用地（北段）	鐵路用地 (0.0048 公頃)	「公道 26」公園道用地 (0.0048 公頃)	<p>1. 因應 105 年 9 月 21 日「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)」發布實施後，西側公園道用地沿線存在之零星鐵路用地，依「臺南市區鐵路地下化廊帶都市空間與道路系統調查規劃及變更案」檢討結果及本計畫變更原則一進行調整，以符現況發展情形，並達計畫管用合理性及用地完整性。</p> <p>2. 案地鐵路用地因配合鐵路地下化工程需求部分已變更為公園道用地，剩餘呈零星鐵路用地，考量其無使用需求，且多屬公有地，細部計畫係屬公園道與計畫道路間之夾束地，予以變更為公園道用地，併由主管機關納入公園道設計考量。</p>	
11	臺南大學榮譽校區西側鐵路用地（南段）	鐵路用地 (0.0012 公頃)	「公道 26」公園道用地 (0.0012 公頃)	1. 因應 105 年 9 月 21 日「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)」發布實施後，西側公園道用地沿線存在之零星鐵路用	

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
				<p>地，依「臺南市區鐵路地下化廊帶都市空間與道路系統調查規劃及變更案」檢討結果及本計畫變更原則一進行調整，以符現況發展情形，並達計畫管用合理性及用地完整性。</p> <p>2. 案地鐵路用地因配合鐵路地下化工程需求部分已變更為公園道用地，剩餘呈零星鐵路用地，考量其無使用需求，且多屬公有地，細部計畫係屬公園道與計畫道路間之夾束地，予以變更為公園道用地，併由主管機關納入公園道設計考量。</p>	

註：1.表內面積僅供參考，實際應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.表內未指明變更者均應以現行計畫為準。

第三節 實質環境發展

一、土地使用現況

計畫範圍現況皆為零售批發商業使用（北門電腦商場），面積 0.0034 公頃，詳見表 3-3。

表 3-3 計畫範圍土地使用現況一覽表

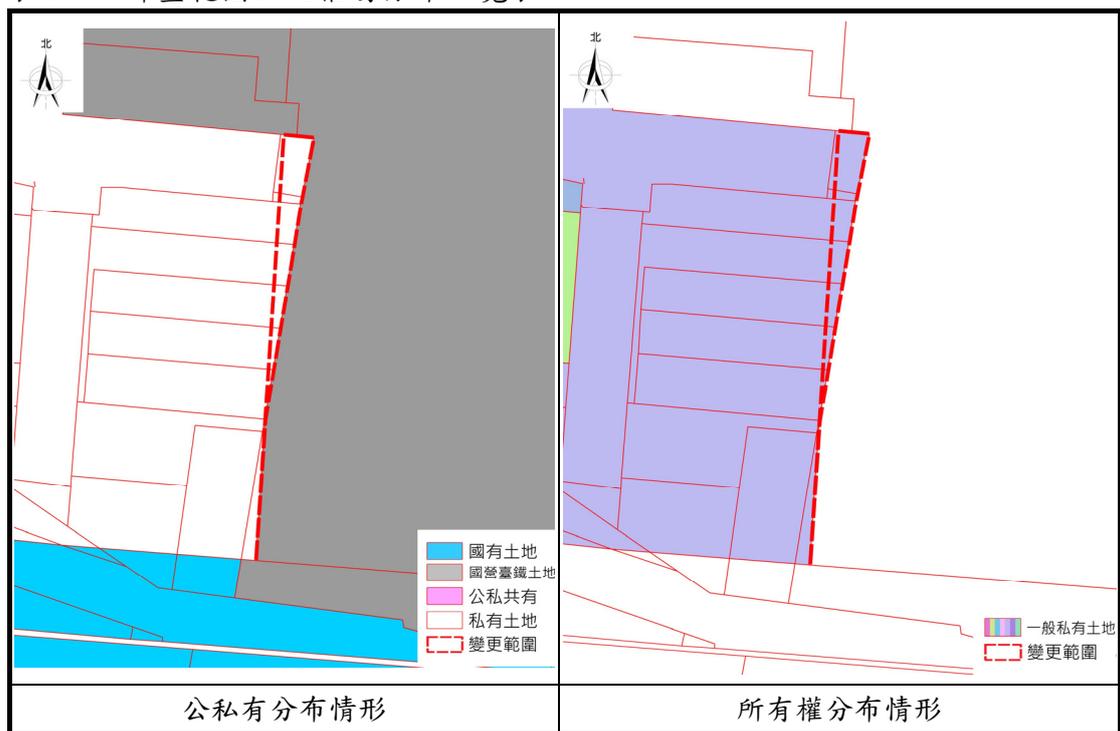
<p>北</p> <p>變更範圍 周邊國土利用調查11106 空置地 混合使用住宅 商業 道路及相關設施 一般鐵路及相關設施</p>	<p>北</p> <p>北門路一段</p> <p>變更範圍</p>
<p>國土利用現況</p>	<p>通用版電子地圖</p>
<p>現況使用：零售批發100.00%（北門電腦商場）</p>	

資料來源：國土利用現況調查成果，111年，本案彙整。

二、土地權屬分布

計畫範圍包括臺南市東區育樂段 6027-4(部分)、6061-1(部分)、6062(部分)、6063(部分)、6064(部分)、6065(部分)、6066(部分)、6067(部分)、6068(部分)、6069(部分)地號等 10 筆土地，土地權屬皆為私有，面積約 0.0034 公頃，詳表 3-4。

表 3-4 計畫範圍土地權屬分布一覽表



資料來源：臺南市政府地政局，本案彙整。

第四章 變更內容

第一節 實質計畫變更內容

依循「變更臺南市主要計畫(鐵路用地專案通盤檢討)案」變更內容明細表編號第7案變更鐵路用地為中密度住宅區(附)，並附帶條件規定「調降後住宅區容積率，應依細部計畫書規定辦理」，遂於本計畫劃設細部計畫分區，訂定相對應附帶條件內容及土地使用分區管制要點。實質變更內容如下表4-1及圖4-1所示。

表4-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
1	東區臺南車站區西南側中密度住宅區(附)(原鐵路用地)	中密度住宅區(附)(0.0034公頃) 【附帶條件】 調降後住宅區容積率，應依細部計畫書規定辦理。	「住五(附1)」住宅區(0.0034公頃)	1. 因應105年12月1日「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)」發布實施後，西側公園道用地沿線存在之零星鐵路用地，依「臺南市區鐵路地下化廊帶都市空間與道路系統調查規劃及變更案」檢討結果及主要計畫變更原則二進行調整，以符現況發展情形，並達計畫管用合理性及用地完整性。 2. 案地臺南站區鐵路用地私有地部分，考量無使用需求，於「變更臺南市主要計畫(鐵路用地專案通盤檢討)案」附帶條件變更為毗鄰中密度住宅區，故細部計畫據以劃設細分區，並於附帶條件敘明依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3. 規定，採調降容積率方式辦理回饋。	【附帶條件】 1. 變更後「住五(附1)」住宅區容積率調降為137%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成回饋負擔後恢復原容積，回饋負擔方式依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」以自願捐贈變更後土地總面積35%折算代金回饋。
2	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	修訂土地使用分區管制要點	配合本次變更係採調降容積率方式辦理回饋，故新增「住五(附1)」住宅區使用強度。	

註：1.表內面積僅供參考，實際應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.表內未指明變更者均應以現行計畫為準。

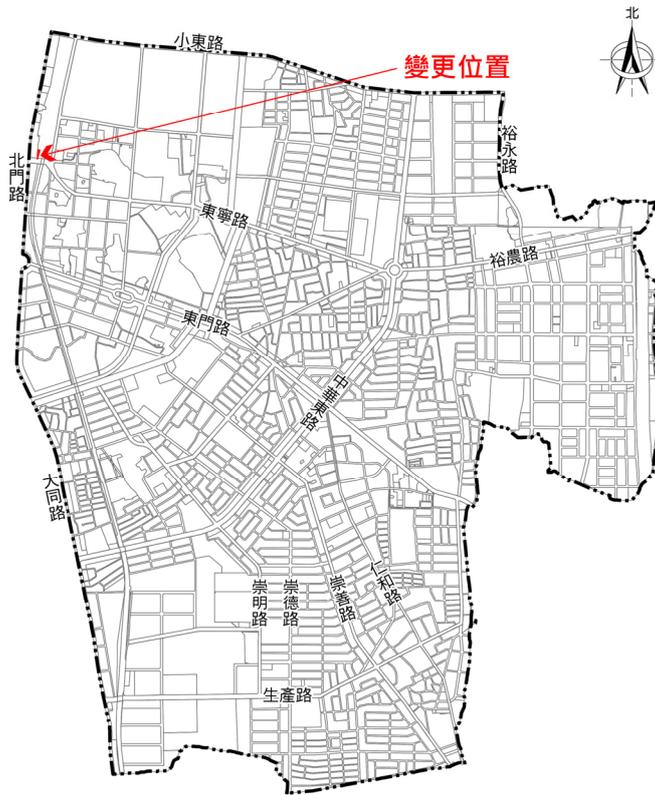


圖 4-1 本計畫變更位置示意圖

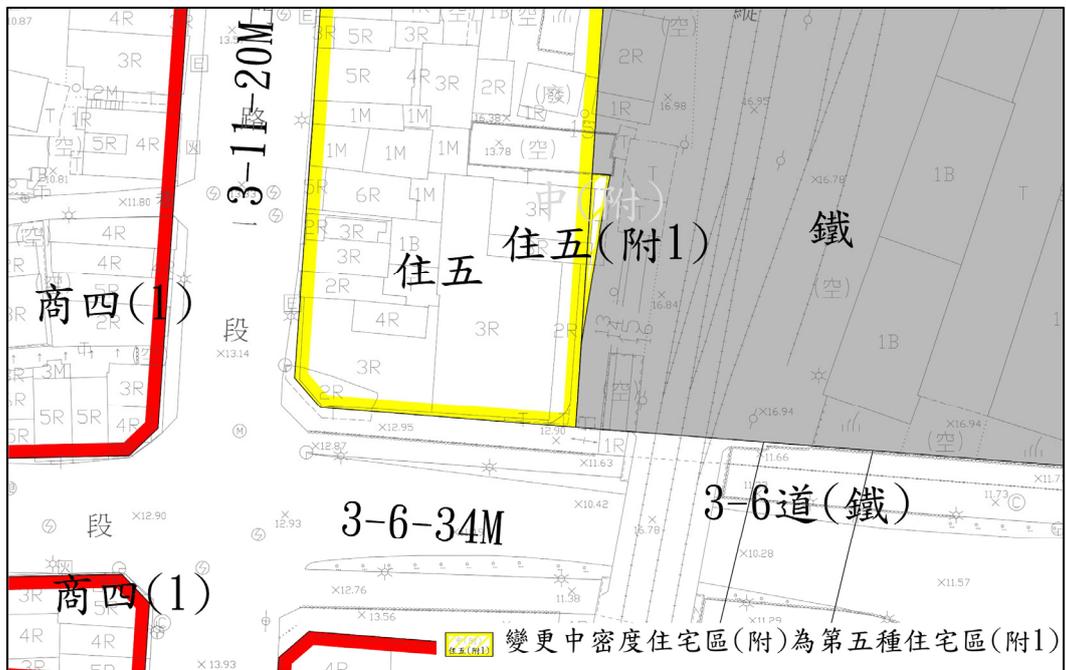


圖 4-2 變 1 案變更內容示意圖

第二節 土地使用分區管制要點變更內容

表 4-2 土地使用分區管制要點檢討前後對照一覽表

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明																																	
<p>貳、住宅區</p> <p>第三條</p> <p>住宅區分為第三種住宅區(附)、第五種住宅區、第五種住宅區(附)、虎尾寮第一種住宅區、虎尾寮第一種住宅區(附)、虎尾寮第二種住宅區、虎尾寮第二種住宅區(附)、虎尾寮第三種住宅區、虎尾寮第三種住宅區(附)，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="197 875 596 1160"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(略)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區(住五)</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區(住五)(附)</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>(略)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	(略)			第五種住宅區(住五)	60	210	第五種住宅區(住五)(附)	60	210	(略)			<p>貳、住宅區</p> <p>第三條</p> <p>住宅區分為第三種住宅區(附)、第五種住宅區、第五種住宅區(附)、<u>第五種住宅區(附1)</u>、虎尾寮第一種住宅區、虎尾寮第一種住宅區(附)、虎尾寮第二種住宅區、虎尾寮第二種住宅區(附)、虎尾寮第三種住宅區、虎尾寮第三種住宅區(附)，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="716 887 1195 1238"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(略)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區(住五)</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區(住五)(附)</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td><u>第五種住宅區(住五)(附1)</u></td> <td><u>60</u></td> <td><u>137</u></td> </tr> <tr> <td>(略)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	(略)			第五種住宅區(住五)	60	210	第五種住宅區(住五)(附)	60	210	<u>第五種住宅區(住五)(附1)</u>	<u>60</u>	<u>137</u>	(略)			<p>配合本次變更係採調降容積率方式辦理回饋，故新增「住五(附1)」住宅區使用強度(建蔽率不得大於60%、容積率不得大於137%)。</p>
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																	
(略)																																			
第五種住宅區(住五)	60	210																																	
第五種住宅區(住五)(附)	60	210																																	
(略)																																			
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																	
(略)																																			
第五種住宅區(住五)	60	210																																	
第五種住宅區(住五)(附)	60	210																																	
<u>第五種住宅區(住五)(附1)</u>	<u>60</u>	<u>137</u>																																	
(略)																																			

第五章 實質發展計畫

第一節 計畫年期及計畫人口

依循「變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）案」，計畫目標年為民國 115 年；計畫人口 244,781 人。

第二節 土地使用計畫

本次檢討後共劃設 26 類土地使用分區，其中以住宅區、商業區、文教區為主，劃設面積分別為 602.22 公頃(46.59%)、73.65 公頃(5.70%)、22.58 公頃(1.75%)，各土地使用分區面積合計約 731.36 公頃，占計畫總面積 56.58%。

第三節 公共設施計畫

本次檢討後共計劃設 27 種公共設施用地，包含公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、公園道用地、文大用地、文中用地、文中小用地、文小用地、文化社教用地、文教用地、機關用地、市場用地、郵政用地、加油站用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、變電所用地、公墓用地、污水處理場用地、高速公路用地、高速公路用地（兼供排水使用）、鐵路用地、道路用地、道路用地（兼供鐵路使用）、車站用地、公園道用地（兼供鐵路使用），面積合計約 561.21 公頃，占計畫區總面積 43.42%。

表 5-1 本計畫變更後土地使用面積一覽表

類別		現行計畫面積 (公頃)	變更面積 (公頃)	變更後計畫		
				面積(公頃)	比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	虎尾寮住宅區	78.29	78.29	6.06%	
		第三種住宅區(附)	0.98	0.98	0.08%	
		第五種住宅區	522.64	522.64	40.43%	
		第五種住宅區(附 1)	0.00	+0.0034	0.00 (34m ²)	0.00%
		中密度住宅區(附)	0.00 (34m ²)	-0.0034	0.00	0.00%
		低密度住宅區	0.09		0.09	0.01%
		住(申 1)住宅區	0.22		0.22	0.02%
	小計	602.22		602.22	46.59%	
商業區		73.65		73.65	5.70%	

類別		現行計畫面積 (公頃)	變更面積 (公頃)	變更後計畫			
				面積(公頃)	比例(%)		
工業區	第一種甲種工業區(附)	1.04		1.04	0.08%		
	第二種甲種工業區(附)	7.52		7.52	0.58%		
	小計	8.55		8.55	0.66%		
文教區		22.58		22.58	1.75%		
農業區		5.80		5.80	0.45%		
保護區		0.56		0.56	0.04%		
古蹟保存區		4.40		4.40	0.34%		
宗教專用區		1.32		1.32	0.10%		
醫療專用區		0.47		0.47	0.04%		
第一種電信專用區		0.22		0.22	0.02%		
第三種電信專用區		0.46		0.46	0.04%		
加油站專用區		1.11		1.11	0.09%		
創意文化專用區		1.72		1.72	0.13%		
文化社教專用區		0.08		0.08	0.01%		
瓦斯事業特定專用區		2.16		2.16	0.17%		
車站專用區		2.08		2.08	0.16%		
電路鐵塔專用區(附)		0.02		0.02	0.00%		
生技研發與生產專用區		2.78		2.78	0.22%		
河川區		1.17		1.17	0.09%		
河川區(兼供道路使用)		0.02		0.02	0.00%		
小計		731.36		731.36	56.58%		
公共設施用地	公園用地		54.11		54.11	4.19%	
	公園兼兒童遊樂場用地		22.09		22.09	1.71%	
	綠地		1.46		1.46	0.11%	
	公園道用地		15.36		15.36	1.19%	
	學校用地	文大用地		65.05		65.05	5.03%
		文中用地		27.53		27.53	2.13%
		文中小用地		4.51		4.51	0.35%
		文小用地		23.65		23.65	1.83%
	小計		120.74		120.74	9.34%	
	文化社教用地		0.81		0.81	0.06%	
	文教用地		14.92		14.92	1.15%	
	機關用地		31.43		31.43	2.43%	
	市場用地		3.15		3.15	0.24%	
	郵政用地		0.03		0.03	0.00%	
	加油站用地		0.13		0.13	0.01%	
	停車場用地		3.76		3.76	0.29%	
	廣場兼停車場用地		0.37		0.37	0.03%	
	廣場用地		1.44		1.44	0.11%	
	變電所用地		6.69		6.69	0.52%	
	公墓用地		7.79		7.79	0.60%	
	污水處理場用地		1.13		1.13	0.09%	
	高速公路用地		13.06		13.06	1.01%	
	高速公路用地(兼供排水使用)		0.05		0.05	0.00%	
鐵路用地		7.93		7.93	0.61%		
道路用地		245.63		245.63	19.00%		
道路用地(兼供鐵路使用)		0.41		0.41	0.03%		
車站用地		0.44		0.44	0.03%		

類別	現行計畫面積 (公頃)	變更面積 (公頃)	變更後計畫	
			面積(公頃)	比例(%)
公園道用地(兼供鐵路使用)	8.25		8.25	0.64%
小計	561.21		561.21	43.42%
合計	1,292.57	0.00	1,292.57	100.00%
都市發展用地	1,285.04	0.00	1,285.04	99.42%

註：1.現行計畫面積欄依「變更臺南市東區細部計畫(第三次通盤檢討)案(公告徵求意見說明書)」、「變更臺南市主要計畫(鐵路用地專案通盤檢討)案」變更後計畫面積核計。
2.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

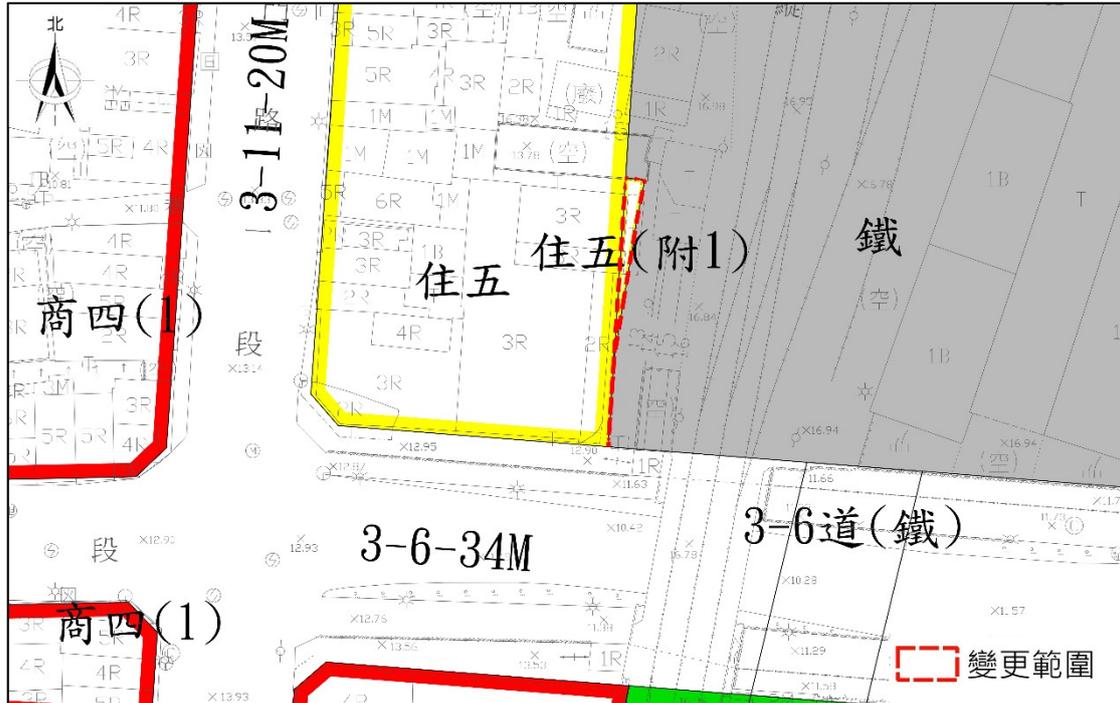


圖 5-1 變更後土地使用計畫示意圖

第四節 土地使用分區管制要點

配合本次變更修訂所涉土地使用分區管制要點內容，於第三條增列住五(附1)之建蔽率與容積率規定，其餘仍依「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」之土地使用分區管制要點規定辦理。

貳、住宅區

第三條 住宅區分為第三種住宅區(附)、第五種住宅區、第五種住宅區(附)、第五種住宅區(附1)、虎尾寮第一種住宅區、虎尾寮第一種住宅區(附)、虎尾寮第二種住宅區、虎尾寮第二種住宅區(附)、虎尾寮第三種住宅區、虎尾寮第三種住宅區(附)，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)
(略)		
第五種住宅區(住五)	60	210
第五種住宅區(住五)(附)	60	210
<u>第五種住宅區(住五)(附1)</u>	<u>60</u>	<u>137</u>
(略)		

第五節 事業及財務計畫

依循主要計畫針對公園道沿線尚存在無使用需求之零星鐵路用地，採原則二變更之中密度住宅區(附)，於本計畫劃設細部計畫分區「住五(附1)」住宅區，並於附帶條件敘明依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3.規定，採調降容積率方式辦理回饋，如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成回饋負擔後恢復原容積，回饋負擔方式依據該審議原則以自願捐贈變更後土地總面積35%折算代金回饋，故無相關公共設施用地取得問題。

變更臺南市東區細部計畫
(鐵路用地專案通盤檢討) 書

技師簽章	
------	--

業務承辦人員	
業務主管人員	

中 華 民 國 1 1 3 年 1 2 月