

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)
(變更案編號五-5、五-6)案
計畫書

臺南市政府

中華民國 106 年 7 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	變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)(變更案編號五-5、五-6)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
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	民國101年8月29日府都綜字第1010698426A號公告辦理，公告期間自民國101年8月31日起至101年9月30日共30天，刊登於中國時報民國101年8月31日D7版、9月1日B1版、9月2日D7版。
	公開展覽	民國104年10月6日府都綜字第1040910076A號公告辦理，公告期間自民國104年10月8日起30天，刊登於中華日報民國104年10月8日C4版、10月9日C4版、10月10日C4版。
	公開展覽說明會	1.民國104年10月22日下午2時30分於東區龍山社區活動中心 2.民國104年10月26日下午7時00分於東區和平里活動中心 3.民國104年10月28日下午2時30分於東區裕聖里活動中心
	再公開展覽	民國106年4月18日府都綜字第1060303965A號公告辦理，公告期間自民國106年4月20日起30天，刊登於自由時報民國106年4月20日G1版、4月21日G4版、4月22日G1版。
	再公開展覽說明會	民國106年5月3日下午2時30分於東區裕聖里活動中心
人民團體對本案之反映意見	詳臺南市都市計畫委員會審議本案會議紀錄之人民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	直轄市級 臺南市都市計畫委員會民國105年12月9日第56次會議審議修正通過	

目錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、變更範圍.....	1
肆、變更內容.....	2
伍、檢討後計畫.....	3

表目錄

表 1 變更內容明細表.....	2
表 2 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表.....	2
表 3 都市設計準則檢討前、後對照表.....	2

附錄

附錄 1 本案臺南市都市計畫委員會第 56 次會議紀錄.....	1
----------------------------------	---

壹、計畫緣起

本案於民國 101 年 8 月公告徵求意見，后於 104 年 10 月 8 日起辦理公開展覽 30 天，並於 104 年 10 月 22 日、10 月 26 日及 10 月 28 日辦理公開展覽說明會，嗣經 105 年 12 月 9 日臺南市都市計畫委員會第 56 次會議審議修正通過。

案經 105 年 12 月 9 日臺南市都市計畫委員會第 56 次會議審議決議略以：「二、...(略)，並得採分階段方式辦理核定、發布實施。」，鑒於臺南市區鐵路地下化計畫刻正推動，所涉「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(配合臺南市區鐵路地下化計畫)」暨「變更臺南市東區細部計畫(配合臺南市區鐵路地下化計畫)(部分鐵路用地、道路用地、住宅區變更為公園道用地)」已於民國 105 年 12 月 1 日發布實施，臺南車站站區所涉都市計畫則將配合臺鐵局實際規劃進程另依法定程序辦理。爰為利鐵路地下化工程臺南站區站體設計與施工，增訂鐵路用地相關土地使用分區管制要點及都市設計準則，以利工程工進。

貳、法令依據

一、都市計畫法第二十六條

依據都市計畫法第 26 條之規定：「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」。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂檢討標準，檢討現行計畫內容，辦理本次通盤檢討事宜。

參、變更範圍

本案變更範圍為鐵路用地(新增部分土地使用分區管制要點與都市設計準則)。

肆、變更內容

鑒於臺南市區鐵路地下化計畫刻正推動，配合鐵路地下化工程，臺南站區鐵路地下站體部分係涉及鐵路用地，爰為利鐵路地下站體設計與施工，故依實際需求增訂鐵路用地相關土地使用分區管制要點及都市設計準則，以利工程工進。變更內容係涉變更案編號五-5(土地使用分區管制要點)、五-6(都市設計準則)案，詳表 1 變更內容明細表所示。

表 1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其它說明
		原計畫	新計畫		
五-5	土地使用分區管制要點(鐵路用地)	(未訂定)	如本計畫伍、檢討後計畫內容	為利鐵路地下站體施工，依實際需求增訂相關土地使用分區管制要點及都市設計準則俾利工程工進。	【其他說明】 新舊條文變更對照表，詳如表 2。
五-6	都市設計準則(鐵路用地)	(未訂定)	如本計畫伍、檢討後計畫內容		【其他說明】 新舊條文變更對照表，詳如表 3。

表 2 土地使用分區管制要點檢討前、後對照表

檢討前條文內容	檢討後條文內容		修正理由
	條次	條文內容	
(未訂定)	第十八條	鐵路用地建蔽率 70%、容積率 200%。	為利鐵路地下站體施工，依實際需求增訂相關土地使用分區管制要點及都市設計準則俾利工程工進。
	第十九條	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。	
	第廿條	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。	
	第廿一條	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。	
	第廿二條	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，依第廿一條規定留設，免依第十一條規定辦理。	

表 3 都市設計準則檢討前、後對照表

檢討前條文內容	檢討後條文內容		修正理由
	條次	條文內容	
(未訂定)	第十四條	鐵路用地及鐵路地下化空間如因基地條件特殊、都市景觀需要，經提都市設計審議委員會審議通過者，得不適用本準則。	為利鐵路地下站體施工，依實際需求增訂相關土地使用分區管制要點及都市設計準則俾利工程工進。

伍、檢討後計畫

一、土地使用管制要點

第一條~第十七條(略；詳95年2月10日發布實施「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」內容)

第十八條 鐵路用地建蔽率70%、容積率200%。

第十九條 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。

第二十條 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。

第二十一條 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。

第二十二條 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，依第二十一條規定留設，免依第十一條規定辦理。

二、都市設計準則

第一條~第十三條(略；詳95年2月10日發布實施「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」內容)

第十四條 鐵路用地及鐵路地下化空間如因基地條件特殊、都市景觀需要，經提都市設計審議委員會審議通過者，得不適用本準則。

附錄 1 本案臺南市都市計畫委員會第 56 次會議紀錄

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：蔡仲苓
電話：06-2991111分機1420
傳真：06-2982852
電子信箱：athena@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科

發文日期：中華民國106年1月4日

發文字號：府都綜字第1051304393號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議記錄。

主旨：檢送105年12月9日臺南市都市計畫委員會第56次會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）會議紀錄之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：賴兼主任委員清德、吳兼副主任委員宗榮、吳委員欣修、洪委員得洋、張委員政源、彭委員紹博、方委員進呈、林委員秀娟、陳委員昆和、吳委員玉成、陳委員淑美、徐委員中強、張委員學聖、詹委員達穎、胡委員學彥、周委員士雄、徐委員明福、林委員本、曾委員憲嫻、杜委員瑞良、林委員佐鼎、莊執行秘書德樑、臺南市政府工務局（報告案、審1案）、臺南市政府水利局（審1案）、臺南市政府觀光旅遊局（審2-3案）、臺南市政府文化局（審2-3案）、臺南市政府地政局（審議案）、臺南市政府交通局、國立成功大學（審2-3案）、臺南市立臺南文化中心（審2-3案）、交通部鐵路改建工程局（審2-3案）、龍邑工程顧問股份有限公司（審1案）、啟順開發顧問有限公司（審2案）

副本：臺南市政府都市發展局都市規劃科、臺南市政府都市發展局都市設計科、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科、臺南市都市計畫委員會

市長賴清德

臺南市都市計畫委員會第 56 次委員會議記錄

一、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停車空間設置標準」案提會報告

二、審議案件

第一案：「擬定臺南市安南區草湖寮地區（「商 60」）細部計畫」案

第二案：「變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）」案

第三案：「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

第二案：「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」

說明：一、有鑑於前次東區細部計畫通盤檢討自 95 年 2 月發布實施至今已久，且歷經縣市合併升格、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」修訂及各重大建設計畫對城市空間之影響，以現今時空背景與發展狀況，實有檢討原計畫之必要，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書、圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書、圖。

五、公開展覽期間：自民國 104 年 10 月 8 日起 30 天於東區區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並分別於 104 年 10 月 22 日下午 14 時 30 分假東區龍山社區活動中心、104 年 10 月 26 日下午 19 時 00 分假東區和平里活動中心、104 年 10 月 28 日下午 14 時 30 分假東區裕聖里活動中心舉行共 3 場公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 132 件，詳人民或團體陳情意見綜理表及表一、逕提大會討論案件綜理表之 B 類-人民陳情案。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修(召集人)、胡委員學彥、張委員學聖、陳委員淑美、林委員燕山等 5 人組成專案小組先行審查，於 105 年 1 月 25 日召開第 1 次專案小組會議，迄 105 年 4 月 28 日已召開 4 次專案小組會議。嗣因配合府內委員調整，經重新簽奉核可，由吳委員欣修(召集人)、胡委員學彥、張委員學聖、陳委員淑美、洪委員得洋等 5 人組成專案小組，復於 105 年 5 月 24 日繼續召開第 5 次專案小組會議，迄 105 年 10 月 25 日止，已召開 10 次專案小組會議，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

八、承上，就歷次專案小組建議內容彙整為二部分，包括需逕提大會討論案件及各變更案、人民陳情案專案小組初步建議意見，並製作彙整資料如下，提請討論。

(一) 需逕提大會討論案件

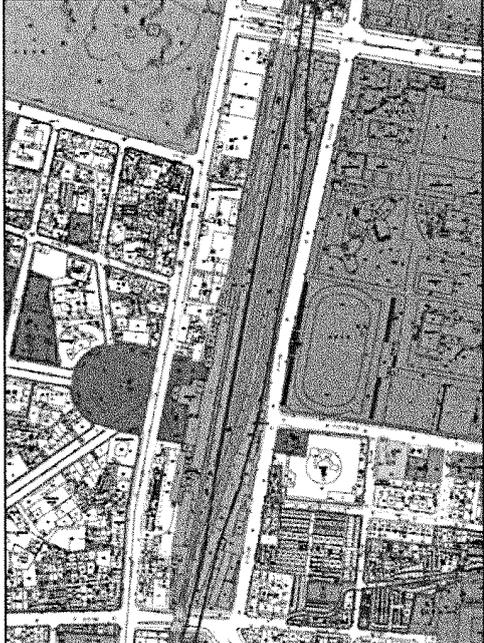
本次會議尚有討論未定之變更案及尚待討論之人民陳情案，彙整詳如「表一、逕提大會討論案件綜理表」。

(二) 各變更案、人民陳情案專案小組初步建議意見

針對公開展覽各變更案內容及人民陳情案，專案小組所提整體性綜合意見與初步建議意見，彙整詳如「附錄、專案小組初步建議意見」。

決議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄、專案小組初步建議意見)通過。

- 一、有關本次逕提大會討論案件，決議詳如「表一、逕提大會討論案件綜理表」市都委會決議欄。
- 二、考量部分變更案內容涉及「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」及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」，本案後續得配合各該案發布實施內容予以修正，並得採分階段方式辦理核定、發布實施。
- 三、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位覈實校正。
- 四、本案實質變更內容經本會修正或參採人陳意見後，超出原公開展覽範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則由市府逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與變更案有直接關係者，則再提會討論。

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	市都委會決議
		<p>1.供藝文展覽表演場所、一般辦公處所及其附屬設施使用。</p> <p>2.其餘使用項目得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「臺南市公園綠地管理自治條例」准許使用項目，經目的事業主管機關或管理機關同意後使用。</p> <p>補充： 主旨：有關本市都市計畫委員會審議「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」所需，涉及本市東區細部計畫「公E5」公園用地變更部分，茲補充相關具體資料及需求，詳如說明，復請查照。</p> <p>說明： 一、復貴局105年10月14日南市都綜字第1051060225號函。 二、經本局核實檢討「公E5」公園用地現況既有合法建築物之建築面積、容積樓地板面積及未來後續再利用規劃需求後，建議建蔽率、容積率、容許使用項目調整如下： (一)建蔽率建議由15%調整為30%，容積率調整為50%。 (二)容許使用項目建議調整如下： 1、併供藝文展覽表演場所、一般辦公處所及其附屬設施使用。 2、其餘使用項目得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「臺南市公園綠地管理自治條例」准許使用項目，經目的事業主管機關或管理機關同意後使用。 三、檢附旨案工作計畫說明、建蔽率、容積率、容許使用項目之需求檢討表及相關佐證資料供參。</p> <p>(附件：「市定古蹟原臺南廳長官邸」周遭原南一中職務宿舍改善工程規劃設計及監造工作說明書、公E5公園用地建蔽率、容積率面積檢討表及相關佐證資料、公E5公園用地容許使用項目需求表、「『市定古蹟原臺南廳長官邸』周遭原南一中職務宿舍改善工程規劃設計及監造」第1次工作會議紀錄)</p>			<p>南市公園綠地管理自治條例」准許使用項目，經目的事業主管機關或管理機關同意後使用。」係屬贅述，因該辦法已有相關規定自得依循辦理。</p> <p>3.另查本案已配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」內容調整該公園用地編號為「公86(詳細計編號五-4案)。</p> <p>■修正事項： 1.「公E5」名稱補充增列說明為「公86(兼供文化設施使用)。 2.其建蔽率、容積率調整為30%、50%，並增列容許使用項目：併供藝文展覽表演場所、一般辦公處所及其附屬設施使用。 3.相關變更理由請參採文化局所提補充資料，納入計畫書載明。</p>
四 -20	交通部鐵路改建工程局	<p>「臺南市區鐵路地下化計畫」係行政院98年9月核定之重大建設。為加速推動建設、縮短施工期程，考量臺南車站工程用地範圍(長度約750公尺、寬度約16.3至37公尺不等，面積約2.47公頃)全數為交通部臺灣鐵路管理局管理之公有地，進行鐵路改建工程並不涉及私有土地之拆遷。</p> <p>又現行都市計畫土地使用分區為鐵路用地(建蔽率70%)，現況主要為臺鐵局營運管理之鐵路軌道、月台等設施，可據以施作鐵路地下化工程。惟為兼顧工程效率及地下站體設計需求，仍建議修訂土地使用分區管制要點及都市設計準則。</p> 	<p>為符合鐵路地下化工程需求，建議增訂下列內容： 一、土地使用分區管制要點 1.鐵路用地建蔽率70%、容積率200%。 2.鐵路用地及鐵路地下化空間供車站站體及相關附屬事業營運主管機關認定)使用，並得依「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。 3.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。</p> <p>二、都市設計準則 鐵路用地及鐵路地下化空間</p>	(小組審竣後新增人陳)	<p>■酌予採納。 理由： 為利鐵路地下化工程，故依實際需求調整相關土地使用分區管制要點及都市設計準則俾利工程工進。</p> <p>■修正事項： 依左欄建議事項內容，納入所涉土地使用分區管制要點及都市設計準則條文內容整併，惟左欄相關建議條文之敘述，授權業務單位再與陳情單位確認。</p>

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	市都委會決議
			如因基地條件特殊、都市景觀需要，經提都市設計審議委員會審議通過者，得不適用本準則。		