

**擬定臺南市安南區草湖寮地區
(商 60) 細部計畫書**

擬定機關：臺南市政府
中華民國 108 年 8 月

擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說	明
都市計畫名稱	擬定臺南市安南區草湖寮地區（商60）細部計畫書	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第17條及第22條	
擬定都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽之起迄日期	公開展覽	公開展覽日期：民國105年6月1日起至民國105年6月30日止。 登報：中國時報民國105年6月1日、2日、3日。
	公開說明會	時間：105年6月15日（星期三）上午10時整。 地點：臺南市安南區公所四樓禮堂。
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見表。	
本案各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國105年12月9日臺南市都市計畫委員會第56次會議審議通過。

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起與辦理依據.....	1-1
第二節 計畫區位與範圍.....	1-2
第二章 上位暨相關計畫	2-1
第一節 上位計畫.....	2-1
第二節 相關重大建設計畫.....	2-6
第三章 發展現況分析	3-1
第一節 自然環境.....	3-1
第二節 總體社會經濟.....	3-4
第三節 基地現況.....	3-9
第四章 發展課題與對策	4-1
第五章 整體規劃構想	5-1
第一節 發展目標與定位.....	5-1
第二節 規劃原則.....	5-2
第三節 細部規劃構想.....	5-4
第六章 實質發展計畫	6-1
第一節 計畫範圍與計畫年期.....	6-1
第二節 土地使用計畫.....	6-1
第三節 開放空間系統計畫.....	6-4
第四節 交通動線系統計畫.....	6-6
第五節 都市防災計畫.....	6-8
第六節 土地使用分區管制要點.....	6-10
第七節 都市設計準則.....	6-16
第七章 事業及財務計畫	7-1
附件	
附件一 臺南市都市計畫委員會第 56 次會議紀錄	
附件二 市地重劃可行性評估	

圖 目 錄

圖 1-1	計畫位置示意圖	1-2
圖 1-2	計畫範圍示意圖	1-3
圖 2-1	重點發展地區策略構想	2-2
圖 2-2	商業區整體發展架構	2-2
圖 2-3	安南區重大建設區位示意圖	2-8
圖 3-1	臺南市安南區地形高程示意圖	3-1
圖 3-2	安南區經常性淹水地區示意圖	3-3
圖 3-3	淹水潛勢示意圖	3-3
圖 3-4	近 30 年平均人口成長概況示意圖	3-4
圖 3-5	原臺南市現有大型商業設施類型區位示意圖	3-7
圖 3-6	臺灣商業設施類型階層示意圖	3-8
圖 3-7	計畫範圍基地排水示意圖	3-9
圖 3-8	區域交通動線示意圖	3-10
圖 3-9	基地周邊交通動線示意圖	3-12
圖 3-10	土地權屬分布示意圖	3-13
圖 3-11	安南區商業區不動產交易價格示意圖	3-14
圖 3-12	安南區商業區區段地價指數變動示意圖	3-15
圖 3-13	土地使用現況分布示意圖	3-16
圖 5-1	安南區基準容積率分布示意圖	5-3
圖 5-2	空間機能分布示意圖	5-7
圖 6-1	細部計畫土地使用計畫示意圖	6-3
圖 6-2	開放空間系統示意圖	6-5
圖 6-3	交通動線系統示意圖	6-7
圖 6-4	防災計畫示意圖	6-9
圖 6-5	街廓編號示意圖	6-10
圖 6-6	建築退縮示意圖	6-13
圖 6-7	最小建築基地面積圖	6-14
圖 6-8	街角廣場留設位置示意圖	6-17

表 目 錄

表 2-1	安南區商 60 變更內容明細表	2-3
表 2-2	商 60 都市計畫發展歷程彙整表	2-4
表 2-3	安南區重大建設計畫彙整表	2-6
表 3-1	民國 105 年臺南氣象站氣候資料統計	3-2
表 3-2	民國 104 年原臺南市各行政區人口成長分析一覽表	3-5
表 3-3	原臺南市歷各行業歷年就業人口統計表	3-5
表 3-4	原臺南市各行政區工商及服務業經營概況	3-6
表 3-5	臺南地區現有大型商業類型一覽表	3-7
表 3-6	安南區主要聯外道路彙整表	3-10
表 3-7	計畫範圍周邊北安路與安通路道路交通量服務水準一覽表 (平日) ...	3-11
表 3-8	計畫範圍周邊北安路與安通路道路交通量服務水準一覽表 (假日) ...	3-11
表 3-9	土地權屬分析表	3-12
表 3-10	土地歸戶分析表	3-14
表 3-11	土地使用現況面積彙整表	3-16
表 6-1	細部計畫土地使用計畫面積表	6-2
表 6-2	公共設施用地內容明細表	6-4
表 6-3	道路用地明細表	6-6
表 6-4	細部計畫防災系統指定表	6-9
表 7-1	事業及財務計畫表	7-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與辦理依據

一、計畫緣起

大臺南地區自縣市合併升格後，整體都市空間結構重組，原位於都市邊緣之安南區轉為位處都會發展核心，其發展潛力之提升可由近年來人口成長率獲得印證，安南區之人口成長，至民國 105 年底總人口數達 19.11 萬人，佔原臺南市人口 24.50%，且平均人口成長率（10.15%）遠大於原臺南市人口發展（3.99%），為近年人口成長較為明顯區域。

另從產業結構面來看，現今安南區產業發展熱絡，臺南科工區結合臺南科學園區成為南部地區之科技產業中心，廠商進駐率躍居全國第一；和順工業區、總頭寮工業區及新吉工業區亦為臺南市重要民生產業生展基地，安南區以二級產業為重心的經濟結構磁吸大量工作與消費人口進駐，進而衍生出商業需求，未來預期可成為商業發展進駐區域。

再者，隨著臺灣歷史博物館及臺江國家公園等重大建設陸續完成，安南區的發展更著重於生態保育的目標發展，以溼地生態保育、水域活動遊憩為發展主軸，發展在地綠色產業與生態旅遊，豐富人文歷史與自然資源亦可帶動三級產業發展。

依循民國 100 年「變更安南區都市計畫（主要計畫）【第一階段】書」之上位指導，考量目前都市計畫區內商業機能不足，為提高商業服務層級與強化核心機能，故將商 60 定位為商業副都心，並期望透過市地重劃方式開發，建構一處新興購物商圈進而帶動安南區整體發展。惟本計畫範圍自民國 92 年「變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」中將其設定從原「工 10」以附帶條件變更為「商 60」，截至目前為止尚未進行開發，致使未能實現商業副都心之目標，伴隨產業及國家公園等重大建設陸續完成之際，安南區商業區再發展契機已然形成，土地重整及再規劃與整理作業刻不容緩。

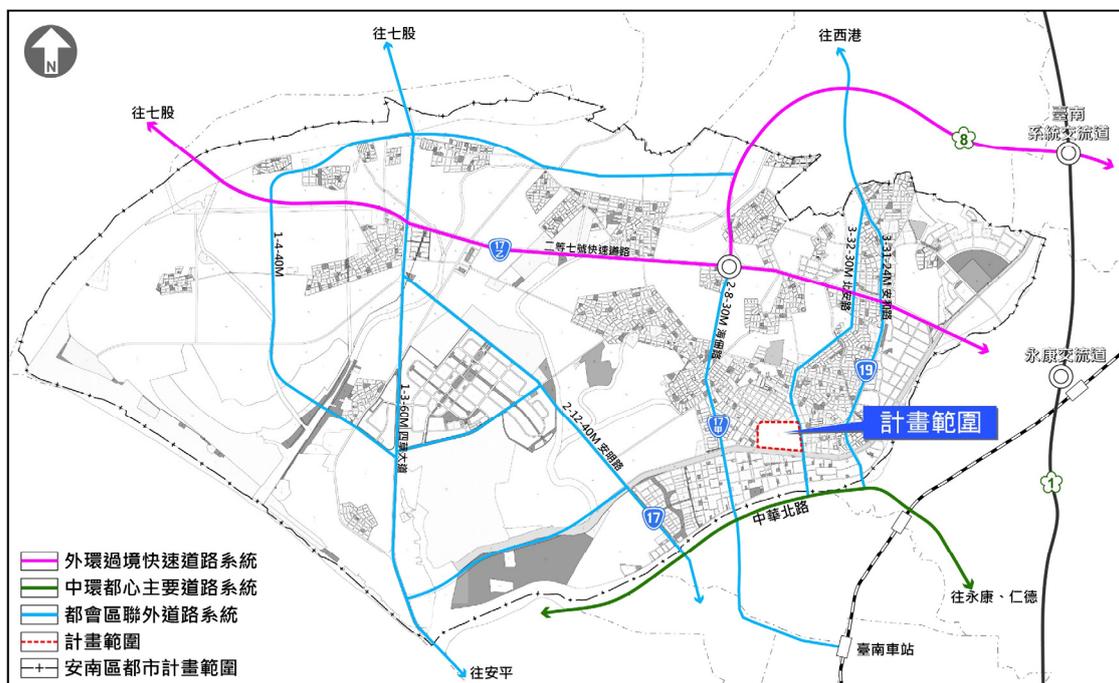
環顧其他縣市都市發展之經驗，如臺北市信義計畫區與臺中市新市政中心等，皆透過土地使用管制機制與整體開發方式創造友善商業投資的都市空間，導入商業服務機能。因此本計畫透過實質空間規劃及公共設施、道路系統配置，並訂定土地使用分區管制與都市設計準則，建構具體可行的發展策略，獎勵商業活動進駐，同時管控環境品質，以促進土地合理有效利用，實踐商業副都心之都市發展風貌，帶動安南區都市發展與提昇商業服務層級，爰進行擬定細部計畫程序，以為日後開發建設之準據。

二、辦理依據

依都市計畫法第 17 條及第 22 條規定辦理。

第二節 計畫區位與範圍

本計畫區位於安南區都市計畫區東南側（詳圖 1-1），其範圍南以計畫道路 4-52-15M（安通路五段）為界、東鄰計畫道路 3-32-30M（北安路二段）、西接海佃路理想社區、北側則為辦理市地重劃之低密度住宅區，計畫範圍面積約為 37.17 公頃（詳圖 1-2）。



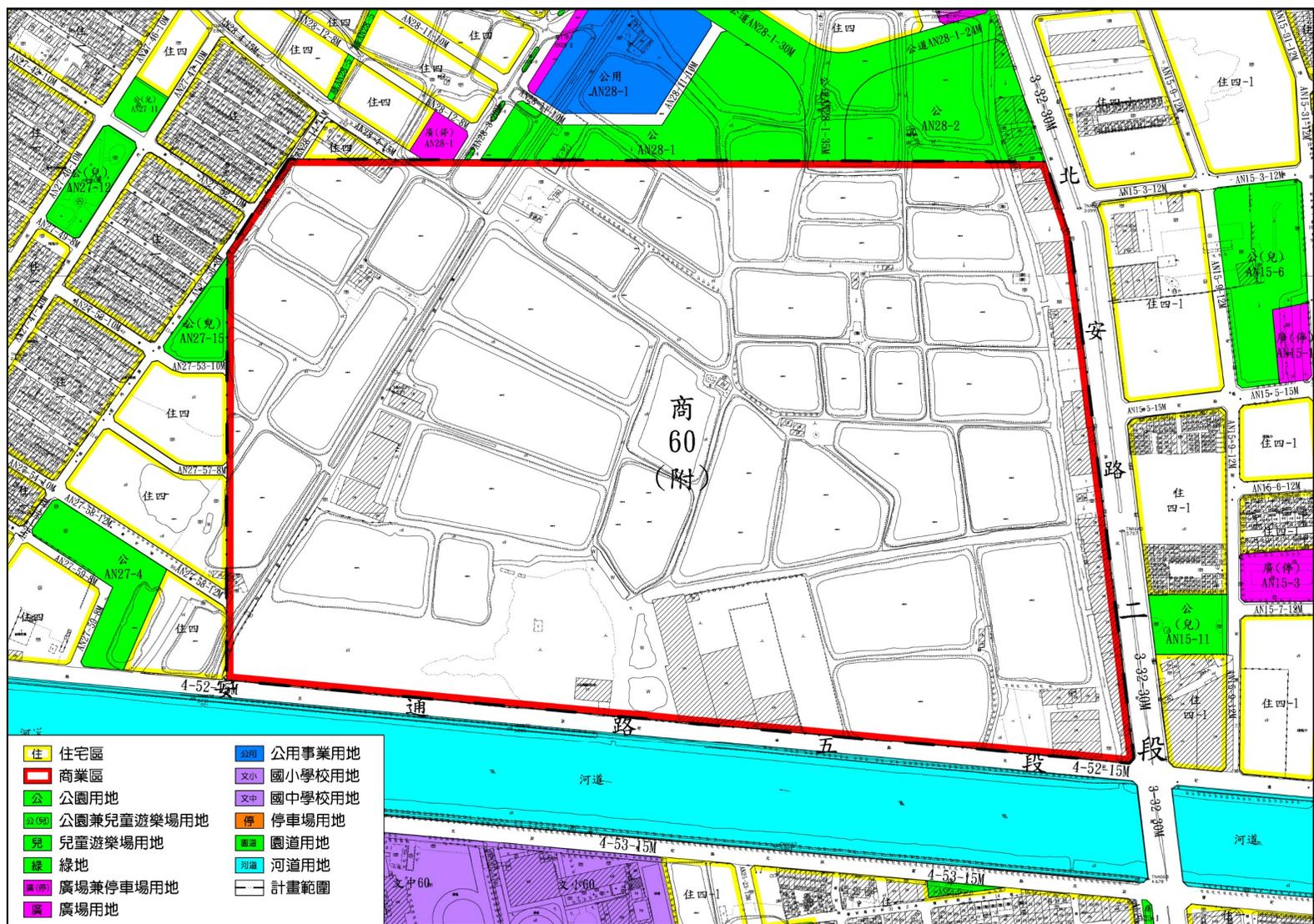


圖 1-2 計畫範圍示意圖

第二章 上位暨相關計畫

第一節 上位計畫

本計畫區位於臺南市主要計畫與臺南市安南區主要計畫內，相關內容分述如下：

一、變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案說明書

（一）發展定位

計畫區為原臺南市主要發展地區，素為大臺南既有政治、經濟、商業與文化之發展核心，合併後發展業有逐漸東移，與永康、仁德、歸仁一帶漸趨融合發展之趨勢，然而以其豐沛之基礎，作為大臺南朝向邁向直轄市規格之發展，仍有不可忽視之地位，故將本計畫區定位為體現施政政策之都會核心區

（二）產業發展構想

1.策略地區大投資—都市發展引擎

公共建設之投資挹注素來為地方發展之重要觸媒，計畫區之重要發展引擎包涵了歷次計畫的持續推動，其建設面向涵蓋交通、產業、文化、體育、娛樂、商業、住宅社區等，為一全方面的就業機會創造、生活空間創造、都市魅力據點塑造的發展計畫。

2.商業使用構想

商業區之使用因應縣市合併升格、商業設施服務水準提昇、國際性商業投資引入等構想，以及都市發展東移趨勢，部份商業空間可由東區及永康區彌補之趨勢，有關商業發展擬朝向多核心之發展趨勢，於安南區、南區、安平區等應多增加地區之商業供給核心。

（三）安南區實質規劃構想—海綿城市示範地區

安南區之發展應排除作為市中心低廉土地供給角色，在現有產業發展區位與住宅社區的基礎，提昇公共設施開闢品質，積極檢討現行計畫既有分區開闢率問題，以及閒置機關用地之轉型利用，為科技園區就業員工提供一符合生產、生活、生態的發展環境。此外因應安南區豐富之自然藍綠帶資源，配合臺江國家公園之政策目標，未來此區檢討重點將著重於現有工業區環境改善、生態觀光旅遊無煙囱產業促進以及低密度

高透水化生態建築示範。



圖 2-1 重點發展地區策略構想圖

資料來源：變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案說明書，臺南市政府，民國 106 年。

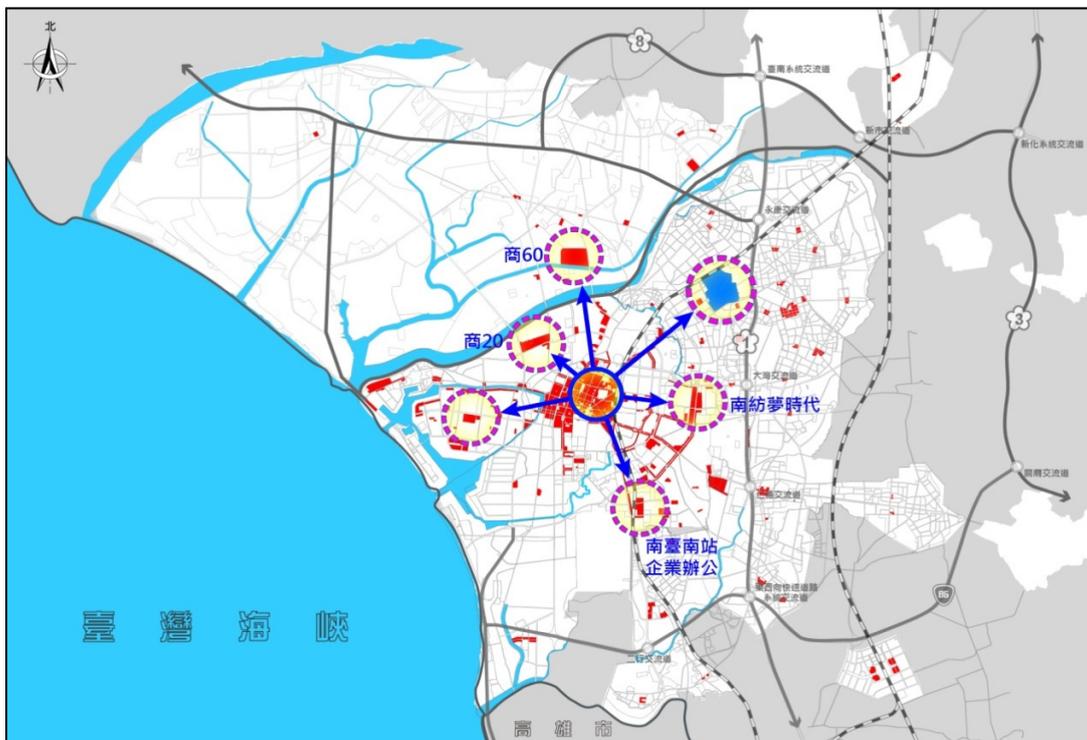


圖 2-2 商業區整體發展架構

資料來源：變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案說明書，臺南市政府，民國 106 年。

(四) 實質計畫檢討變更內容

安南區「商 60」於本次檢討調整附帶條件內容給予較高發展彈性，考量地區發展需求及評估屬較具開發效益潛力區域，列為第二期發展區。

表 2-1 安南區商 60 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
安南區嘉南大圳排水北側「商 60」	「商 60」(附)商業區(37.17 公頃) 附帶條件： 1.應另行擬定細部計畫並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二款第三目所訂之自辦市地重劃方式開發。 2.本案應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	「商 60」(附)商業區(37.17 公頃) 附帶條件： 1.應另行擬定細部計畫。 2.以市地重劃方式開發。 3.依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定核算變更後容積率。	1.「商 60」商業區於 92 年 1 月「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」基於全市工業發展政策轉型之考量，與周邊地區住、商發展趨勢之演化情形，併同北側農業區予以附帶條件變更「工 10」為「商 60」及低密度住宅區。 2.原附帶條件規定開發主體及方式為自辦市地重劃，為符公平公正原則，修正附帶條件內容。

資料來源：變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案說明書，臺南市政府，民國 108 年。

二、本計畫區主要計畫變更歷程

(一) 變更歷程

本計畫區原為農漁用地，考量提供安南區適合設立工廠之用地，於 72 年「變更臺南市主要計畫」變更為「工 10」工業區，後於民國 92 年「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」基於全市工業發展政策轉型之考量，與周邊地區住、商發展趨勢之演化情形，併同北側農業區予以附帶條件變更為「商 60」及低密度住宅區。計畫範圍歷次都市計畫辦理情形詳表 2-2。

(二) 現行主要計畫附帶條件規定

「商 60」商業區附帶條件規定如下：

- 1.應另行擬定細部計畫。
- 2.以市地重劃方式開發。
- 3.依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定核算變更後容積率。

表 2-2 商 60 都市計畫發展歷程彙整表

發展歷程	內容概述	都市計畫示意圖
<p>變更及擴大臺南市主要計畫，民國 68 年</p>	<p>1.公告日期：68.10.23 2.公告文號：68 南市工都字第 53210 號 3.主要內容：劃設為「農漁用地」。</p>	
<p>變更臺南市主要計畫（通盤檢討）案，民國 72 年</p>	<p>1.公告日期：72.10.6 2.公告文號：72 南市工都字第 69232 號 3.主要內容：為解決安南區工廠與住宅混雜狀況，以改善居住環境，並提供適合設立工廠之用地，故於安南區草湖寮南側，3 等 32 號道路西側之 36.9 公頃之「農漁區」變更為「工 10」工業區。</p>	
<p>變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案，民國 92 年</p>	<p>1.公告日期：92.1.16 2.公告文號：南市都計字第 09102262140 號 3.主要內容：基於全市工業發展政策轉型之考量及基地周圍地區住、商發展趨勢之演化情形，故予以附帶條件變更「工 10」工業區為「商 60」商業區。</p> <p>(1) 附帶條件：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 應另行擬定細部計畫並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二款第三目所訂之自辦市地重劃方式開發。 ● 本案應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。 <p>(2) 其他說明：</p> <p>本案併變更編號「一-6」案暫予保留，由臺南市政府視實際情況併同毗鄰住宅區，為促進該安南區商業及相關產業發展，於 91 年 12 月底，研擬具體可行之整體開發發展計畫（包括開發主體、開發方式、開發時程、開發經費來源、不同使用分區變更回饋條件及都市設計等事項），另案依法定程序報核，逾期則依變更內容辦理。</p>	

發展歷程	內容概述	都市計畫示意圖
<p>變更台南市安南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案，民國 100 年</p>	<p>1. 公告日期：100.8.25 2.公告文號：府都綜字第 1000643882A 號 3.主要內容： <ul style="list-style-type: none"> ● 無涉及實質內容變更。 </p>	
<p>變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案，民國 108 年</p>	<p>1.公告日期：108.8.14 2.公告文號：府都綜字第 1080869368A 號 3.主要內容： <ul style="list-style-type: none"> ● 「商 60」商業區於 92 年 1 月「變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」基於全市工業發展政策轉型之考量，與周邊地區住、商發展趨勢之演化情形，併同北側農業區予以附帶條件變更「工 10」為「商 60」及低密度住宅區。 ● 原附帶條件規定開發主體及方式為自辦市地重劃，為符公平公正原則，修正附帶條件內容。 <p>附帶條件：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 應另行擬定細部計畫。 ● 以市地重劃方式開發。 ● 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定核算變更後容積率。 </p>	

第二節 相關重大建設計畫

本節茲就安南區重大建設計畫進行彙整，表 2-3 分別摘錄該計畫內容及其對本計畫之影響兩部分，另各相關計畫之區位請詳圖 2-4 所示。

表 2-3 安南區重大建設計畫彙整表

類別	計畫名稱	內容概述
觀光及生態保育建設	臺江國家公園計畫	<p>1.計畫內容 內政部營建署國家公園委員會 92 年 12 月 18 日審查通過成立臺江國家公園，範圍為曾文溪以南，鹽水溪以北，另納入安平港國家歷史風景區及臨海岸線一公里區域內海域，總面積約四千多公頃。整個地區擁有人文資源—人文史蹟，開臺歷史場景，發展同時兼具生態、生產特色之水域遊憩系統，作為洪泛時期之緩衝地區；且與科工區聯合推動綠色生產及節能減費改善計畫，推動南科工程圍標竿環保工業區。</p> <p>2.對本計畫影響 國家公園採分區規劃，可串連科工區，發展完整生活圈，滿足工業區員工休憩與生活服務需求，並配合地方發展需求，創造地區競爭力，並可帶來遊憩觀光人潮，帶動地區發展。</p>
新興開發區	擬定臺南市安南區副都心（「商 60」北側低密度住宅區）細部計畫案	<p>1.計畫內容 位於「商 60」北側，於民國 92 年「變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」中在基於周圍地區住、商發展趨勢之演化情形，予以附帶條件將「商 60」北側農業區以附帶條件方式變更為低密度住宅區，並規定應以自辦市地重劃方式開發，完成後可提供建築用地 28.43 公頃，預計可容納約 12,900 人口進駐。</p> <p>2.對本計畫影響 可結合南側「商 60」共同發展成為南科產業生活及後勤支援之複合機能服務基地，並期望藉由本基地之開發帶動安南區之整體發展。</p>
	變更臺南市安南區（海佃路一段西側地區）細部計畫案（九份子市地重劃範圍專案通盤檢討）	<p>1.計畫內容 原多為漁塭地，具有豐富的自然環境與生態文化，考量區域特殊環境，已串聯嘉南大圳、鹽水溪、四草保育區等水綠系統，希望延伸臺江生態自然綠意，塑造為臺南市首座生態景觀社區。開發面積達 101 公頃，完成後可提供建築用地 62.49 公頃，預計可容納約 13,000 人口進駐。</p> <p>2.對本計畫影響 九份子重劃區為臺南市近年來最大之公辦重劃區，以綠色生態家園訴求為主題，待開發完成後將提供住宅區為主之低密度開發區，可望磁吸周邊區域人口進駐，增加消費人口，帶動地區三級產業發展。</p>

表 2-3 安南區重大建設計畫彙整表（續）

類別	計畫名稱	內容概述
工業區開發	臺南科技工業區（東區部份）細部計畫	<p>1.計畫內容</p> <p>第三期土地總面積計有 84.15 公頃（其中相關產業用地則佔有 17.88 公頃），位於中央主軸地帶區位佳，景觀漂亮，將引進商業性質產業性質進駐，投資環境非常優質化。「臺南科工區」廠商之進駐率躍居全國之冠，顯見「科工區」投資環境深受企業界青睞，隨著南科的發展及臺南科工區的設立，形成安南區科技發展走廊。</p> <p>2.對本計畫影響</p> <p>此項計畫帶動安南區整體產業發展，創造許多就業機會，吸引高科技人才服務，提高就業人口居住，進而加速安南區的發展。</p>
	擬定臺南市新吉工業區（工 16）細部計畫	<p>1.計畫內容</p> <p>開發後將可提供 77 公頃之產業用地，其餘 45 公頃土地則將規劃為管理機構、道路、污水處理廠、公園等必要公共設施，且配合排水治理需求，南側將規劃大型公園施作滯洪池，成為園區景觀之一大特色。另外本區公共設施將採一次徵收開發完成，可避免發生其他工業區內公共服務機能不足的窘況，為未來極具競爭力之新興工業區。本工業區發完成後預估創造 380 億元年產值及 16,000 個就業機會，</p> <p>2.對本計畫影響</p> <p>基地與臺南科學園區、臺南科技工業區等既有園區，具有上下鏈結產業體系效果，開發後將帶動安南區整體產業發展，創造許多就業機會。</p>
交通建設	二等七號快速道路興建工程	<p>1.計畫內容</p> <p>本市北側位於安南區的二等七號道路，經考量投資經濟效益，安明路至二高環線聯絡道（國道 8 號安吉路）列為優先開闢路段，由中央先就中間六十公尺寬按平面道路方式闢建，長度約 6 公里，總建設經費概估約 46 億元。</p> <p>該道路為臺南科工區主要聯外道路，以建立完善的環狀道路系統為目標，可將西濱公路、國道 8、國道 1 及國道 3 連接，構成高快速公路網，紓解主要幹道瓶頸路段，並輔以地區性聯外道路相互聯繫。</p> <p>2.對本計畫影響</p> <p>本路段乃結西濱公路、臺 17 線、國道 8 號及國道 1 號，是貫穿臺南市安南區東西向重要交通動脈，可促進觀光、產業發展及改善安南區東西向道路不足之現象。</p>

表 2-3 安南區重大建設計畫彙整表（續完）

類別	計畫名稱	內容概述
交通建設	臺南都會區北外環道路工程	<p>1.計畫內容</p> <p>臺南縣市合併升格為直轄市後都會區發展更為密切而快速，臺南都會區北外環道路功能提昇為快速道路後，可與臺 39 線（高鐵橋下道路）及臺 86 線（臺南關廟線快速道路）形成臺南都會區的快速道路內環系統，完成後對地區道路臺 1 線、臺 19 線、新港社大道等皆有減輕原交通負擔的效果，可大幅降低車行時間及成本，並便利都會區與南科周邊之交通。</p> <p>2.對本計畫影響</p> <p>未來周邊地區民眾可透過北外環道路進入安南區，亦可作為聯外交通系統動線之一，提高區域可及性。</p>

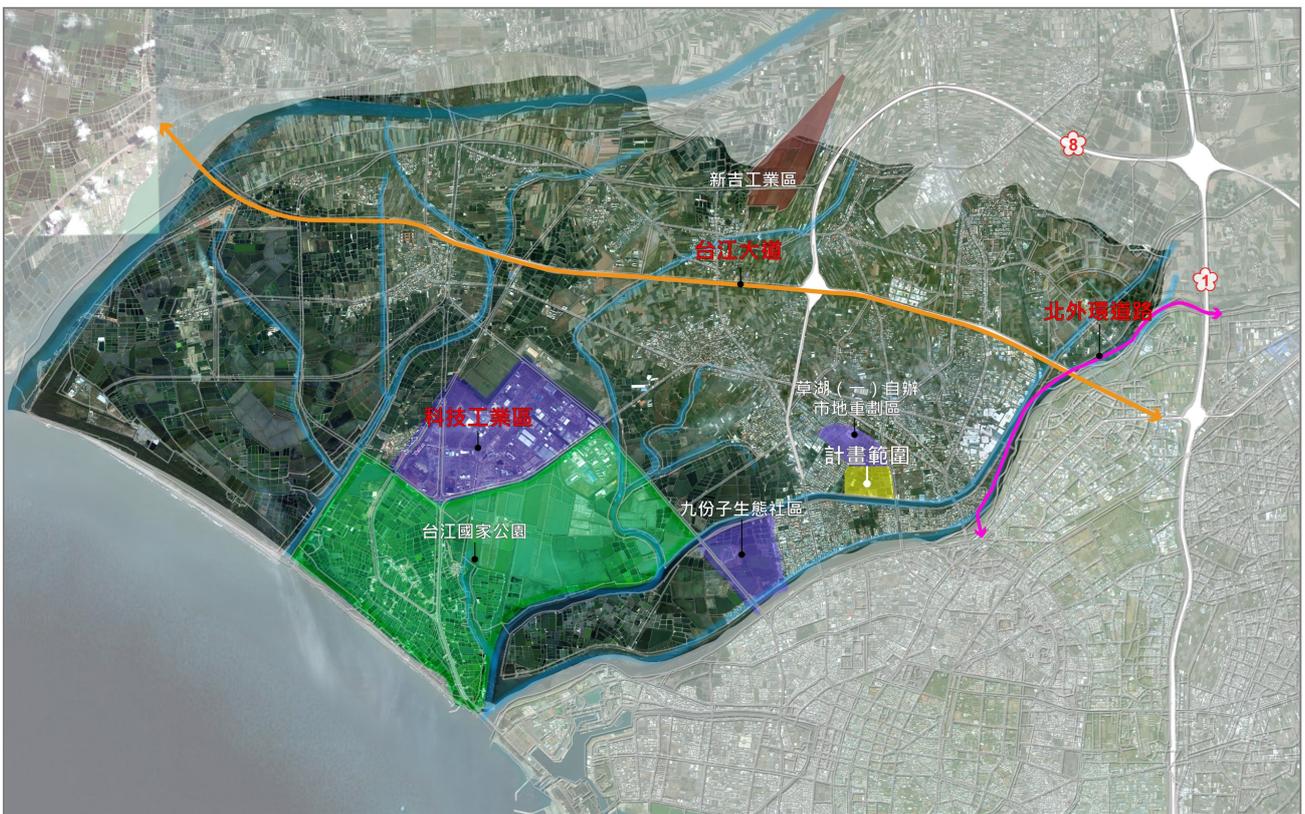


圖 2-3 安南區重大建設區位示意圖

第三章 發展現況分析

為瞭解安南區及計畫範圍內發展情形，本章概分為自然環境、總體社會經濟與基地現況等三大面向分析說明，作為後續研擬發展構想與發展策略規劃依據。

第一節 自然環境

以下茲就地形地勢、基地排水與災害潛勢分析三部分進行說明，分述如下：

一、地形地勢

安南區整體地勢較為平坦，除西側有少數區位地形超過 10 公尺，其餘多在 5 公尺以下，地勢由東向西逐漸降低。本計畫範圍內地形高程多位於 0~3 公尺之間，周邊則略高約在 3~5 公尺之間（詳圖 3-1），故後續規劃時應就計畫範圍及其周邊既有之排水系統妥為規劃，避免造成日後開發之課題。

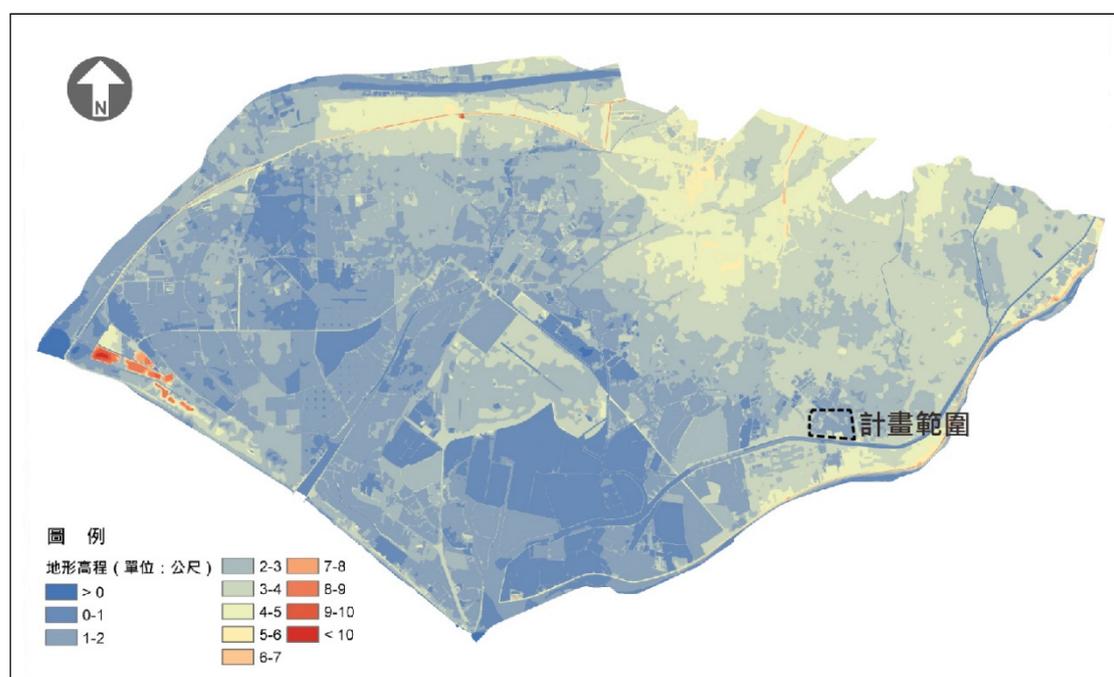


圖 3-1 臺南市安南區地形高程示意圖

資料來源：中央研究院人社中心地理資訊科學研究專題中心，民國 102 年。

二、氣候條件

位於北回歸線以南，在氣候上屬亞熱帶季風氣候，5 至 10 月為雨季，11 月至翌年 4 月為旱季，降雨型態則以熱雷雨及颱風雨為主，屬於夏季濕熱冬季乾燥之熱帶季風氣候。風向部分，冬季之風向趨勢較夏季明顯，以北風為主；夏季西南風盛行，風力和緩，因高溫及對流作用旺盛，常有雷雨，7 至 9 月間常有颱風侵襲，而 5 至 9 月為雨季；民國 105 年月平均降雨量 242.3 公釐，月平均氣溫為 24.66°C，詳表 3-1。

表 3-1 民國 105 年臺南氣象站氣候資料統計

月分	平均氣溫 (°C)	降雨量 (公釐)	降雨日數 (≥0.1mm.日)	平均相對濕度 (%)
1 月	17.2	168.0	16	89
2 月	17.0	26.0	5	83
3 月	19.1	92.5	10	88
4 月	25.8	229.0	8	85
5 月	28.1	55.0	8	81
6 月	29.3	344.0	11	82
7 月	29.8	455.5	11	78
8 月	29.2	106.5	15	80
9 月	27.8	1277.5	13	85
10 月	27.8	99.5	7	85
11 月	24.1	47.5	6	83
12 月	20.7	6.5	1	84
平均 (月)	24.66	242.3	9	84

資料來源：中央氣象局觀測資料查詢系統（民國 105 年安南測站資料）。

三、災害潛勢分析

「變更臺南市安南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案說明書-第一階段」中指出安南區歷史災害以洪水災害為主，以下將就淹水地區調查與淹水潛勢逐一說明。

（一）淹水地區調查

根據大臺南溪流年逕流量豐沛，但分布不均，豐、枯水期流量相差甚大，年逕流量有 90% 以上集中於 5 至 10 月的豐水期，特別是 7 至 9 月是颱風季節，每小時之雨量強度是形成洪水的主因。而河流水道特性、人工水利工程建設的不健全、地層下陷區、河川地或洩洪區過度發展與地勢低窪、排水不良等因素，均是造成大臺南洪患頻傳的原因。加上都市計畫地區未完全設置污水下水道，原有排水路之逕流量增加，遇颱風豪雨，容易發生水位暴漲、決堤、海水倒灌、排水路逆流等災害；且排水夾帶游沙及廢物，沉積渠底，淤塞排水路，嚴重影響排水機能。

藉由「變更臺南市安南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案說明書-第一階段」中臺南市消防局依據民國 80 年以來所發生較大規模之淹水災情，指認出經常性淹水區域，由圖 3-2 可看出安南區經常性淹水地區多半與地勢較低之地層下陷地區有所重疊，其餘的地方則為河川轉折處。本計畫區雖未列於其中，然為避免受到淹水災害影響，未來建議針對區域排水處、地層下陷地區及河川轉折處地區做適當的改善處理。

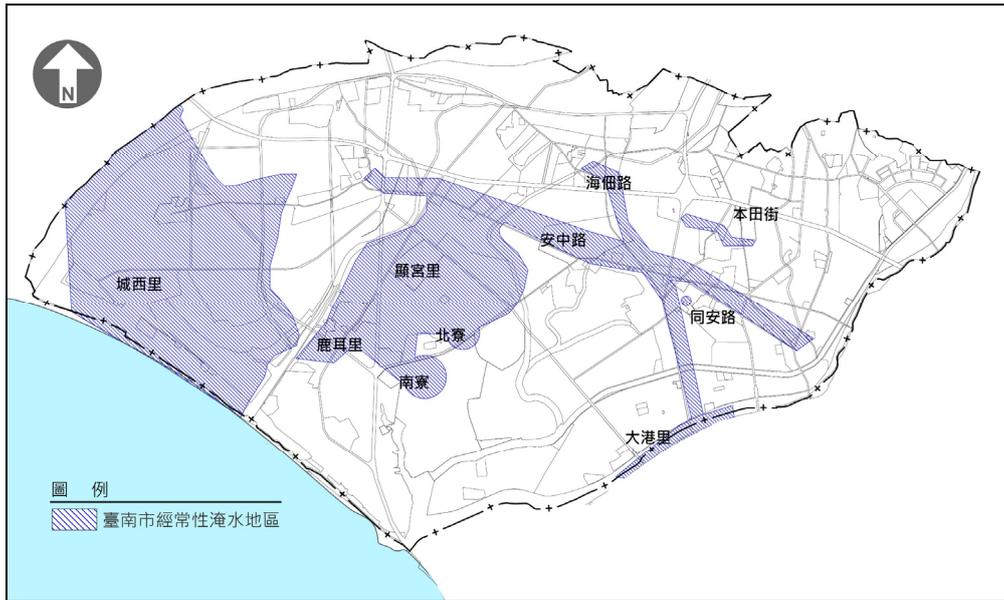


圖 3-2 安南區經常性淹水地區示意圖

資料來源：變更臺南市安南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案說明書-第一階段，臺南市政府，民國 100 年。

（二）淹水潛勢

本計畫依據水利署網站提供淹水潛勢示意圖圖資套疊每日降雨量 200 毫米、350 毫米及 450 毫米範圍，可得知計畫範圍多位於淹水潛勢區（詳圖 3-3），考量本區地勢較低且因應近年來極端氣候之影響，恐造成較大之淹水災害，故於後續相關公共設施區位配置與管線設計皆應納入防災議題探討，避免造成較大之損失與傷亡。

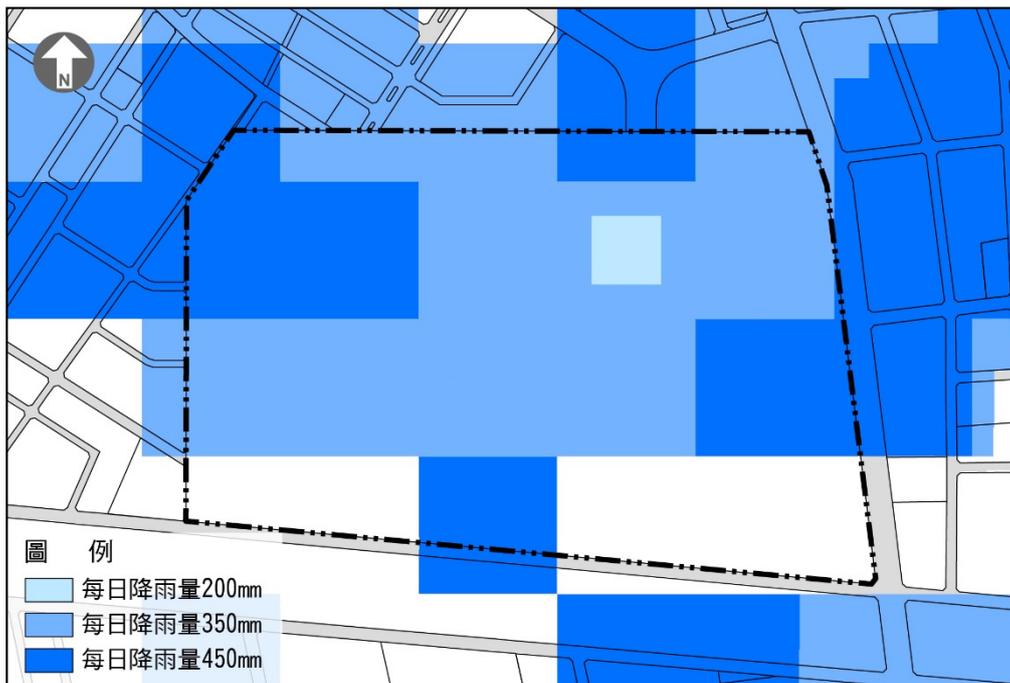


圖 3-3 淹水潛勢示意圖

第二節 總體社會經濟

總體社會經濟方面可歸納為人口成長、產業發展與商業服務供給三個部分，分別說明如下：

一、人口成長

安南區為原臺南市人口第二高行政區，由於交通便利及二級產業發達，吸引周邊鄉鎮及外縣市的人口來此就業定居。根據人口統計資料得知，民國 105 年底時安南區總人口數已達 19.11 萬人，佔原臺南市人口約 24.50%，且近 30 年之人口平均成長率為 10.15%，遠高於原臺南市平均成長率 3.99%，屬於高度成長區域。各行政區人口概況請詳圖 3-4 所示。

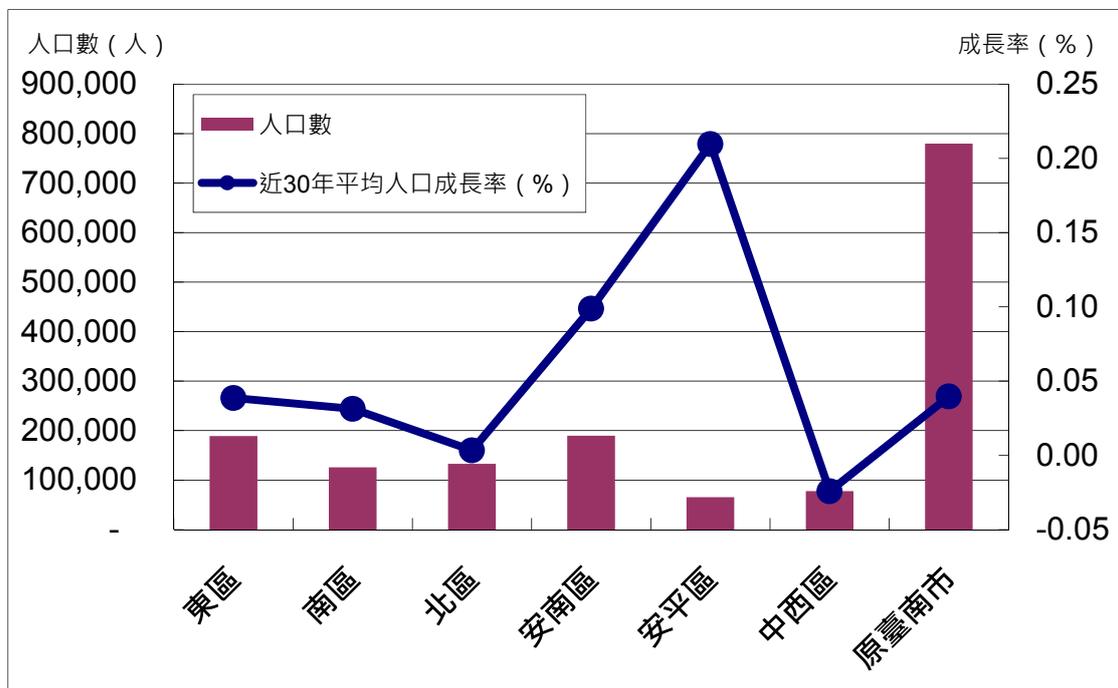


圖 3-4 近 30 年平均人口成長概況示意圖

另，原臺南市的人口成長深受人口遷移情形之影響，由各行政區人口成長分析表中可得知，原臺南市行政區中以安南區為主要遷入選擇，除了安南區與安平區社會增加率為正成長之外，其餘行政區均為負成長，人口外移情形較為明顯。再者，安南區不論自然增加率或社會增加率均為原臺南市行政區第一，後續應配合安南區都市機能轉型，由以往工業都市轉為提供優質住宅環境與商業服務，故相關都市發展皆應有配套因應措施，以容納未來更多人口發展需求。

表 3-2 民國 104 年原臺南市各行政區人口成長分析一覽表

項目	自然增加率		社會增加率		總增加率	
	比例 (%)	排序	比例 (%)	排序	比例 (%)	排序
東區	2.42	4	-9.64	6	-7.22	6
南區	0.62	6	-0.25	3	0.37	4
北區	2.28	5	-1.58	4	0.70	3
安南區	4.89	1	4.89	1	9.78	1
安平區	3.96	2	3.44	2	7.40	2
中西區	-2.45	3	-2.86	5	-5.31	5

資料來源：臺南市統計要覽，臺南市政府，民國 104 年。

二、產業發展

(一) 產業成長與變遷分析

從原臺南市就業人口變遷趨勢而言，第三級產業之就業人口增加幅度較高，年均增加率約為 1.66%，其中以「工商服務業」(3.70%)、「金融、保險及不動產業」(2.78%)及「運輸、倉儲及通信業」(2.27%)等業別增加比例較高；第二級產業其次，年均增加率約為 1.53%，並以「水電燃氣業」(25.00%)增加比例較高；第一級產業則為負成長狀態，年均增加率約為-5.21%，顯示臺南市之產業結構以二、三級產業為主。(詳表 3-3)。

表 3-3 原臺南市歷各行業歷年就業人口統計表

單位:千人

年	第一級產業	第二級產業					第三級產業							合計
	農林漁牧業	礦業及石採業	製造業	水電燃氣業	營造業	小計	批發、零售及餐飲業	運輸、倉儲及通信業	金融、保險及不動產業	工商服務業	社會服務及個人服務業	公共行政業	小計	
95	5	0	109	1	21	132	97	9	16	11	74	10	218	355
96	6	0	112	3	22	138	96	14	13	10	75	10	216	359
97	5	0	114	4	22	141	94	14	14	11	77	11	219	364
98	5	0	110	5	21	136	90	14	15	12	76	13	221	362
99	3	0	117	4	21	142	89	14	16	13	80	12	223	368
現況所佔比例 (%)	0.82	0.00	31.79	1.09	5.71	38.59	24.18	3.80	4.35	3.53	21.74	3.26	60.60	100.00
年均增加率 (%)	-5.21	0.00	1.32	25.00	1.39	1.53	1.30	2.27	2.78	3.70	1.77	1.67	1.66	1.40

資料來源：人力資源統計年報，行政院主計處，民國 95-99 年

註：因自民國 99 年後縣市合併，無針對原臺南市之統計數據，故僅以民國 99 年前數據進行分析。

(二) 二、三級產業概況

以近十年原臺南市各區工商業經營概況可得知，安南區場所單位數列於第二，但就從業員工人數與全年生產總額皆為第一，顯見安南區成長幅度最高。再者，現今臺南科技工業區設立於安南區，高科技廠商的進駐將帶動產業活絡，促進地方經濟繁榮，並吸引人口的聚集，未來如何提升產業競爭力為安南區後續發展的重要方針。

表 3-4 原臺南市各行政區工商及服務業經營概況

行政區	年底場所單位數 (家)			年底從業員工人數 (人)			全年生產總額 (千元)		
	95 年	100 年	增加率 (%)	95 年	100 年	增加率 (%)	95 年	100 年	增加率 (%)
東區	11,076	11,688	5.53	46,025	43,964	-4.48	74,893,606	77,730,462	3.79
南區	7,711	7,999	3.73	39,778	38,567	-3.04	72,762,346	78,533,916	7.93
北區	7,748	8,380	8.16	30,769	30,818	0.16	43,490,705	58,734,099	35.05
安南區	8,776	9,439	7.55	46,125	53,331	15.62	120,592,385	201,802,414	67.34
安平區	2,876	3,570	24.13	15,960	14,860	-6.89	22,915,569	24,474,221	6.80
中西區	9,134	8,839	-3.23	38,362	37,633	-1.90	73,191,940	89,877,365	22.80
合計	47,321	49,915	5.48	217,019	219,173	0.99	407,846,551	531,152,477	30.23

資料來源：工商及服務業普查，行政院主計處，民國 95 年、100 年。

三、商業發展檢討

(一) 商業設施供給

大型的知名商業投資具有都市位階提昇的指標意義，臺南地區因近年人口持續增加，衍生周邊商業服務需求及商機，陸續吸引國內知名連鎖業投資展店。就現況分布而言，考量區位與主要商圈條件，大型商業設施較集中於原臺南市中心，尤以中西區分布數量最多；安南區則因腹地廣大且屬近年新興開發區，故目前尚無大型商業設施進駐，其商業類型仍維持傳統鄰里性商業模式。有關臺南地區現有大型商業服務設施類型請詳表 3-5 與圖 3-5。

依據各商業類型設施所需求之樓地板面積可得知，量販店多為平面式商場，所需樓地板面積約在 5,000 m²之間，樓層數多為 2 樓；而百貨公司所需建物樓層數較高，所需求之樓地板面積為 10,000 m²以上。故歸納上述商業設施開發規模可知，臺南市安南區地區若欲引進大型商業設施進駐，量販店類型所需提供土地面積約為 2,500 m²以上、百貨公司類型所需提供土地面積約為 1,000 m²以上，方可達到開發規模。

表 3-5 臺南地區現有大型商業類型一覽表

商業類型	名稱	行政區	營業面積	營業樓層
量販店	家樂福（安平店）	中西區	-	2
	好市多（臺南店）	北區	4,500 m ²	2
	大潤發（臺南店）	北區	5,000 m ²	3
	大潤發（安平店）	安平區	5,900 m ²	2
百貨公司	FOCUS	中西區	-	13
	新光三越百貨（西門店）	中西區	71,300 m ²	10
	新光三越百貨（中山店）	中西區	13,100 m ²	15
	遠東百貨（成功店）	東區	-	7
	遠東百貨（大遠百娛樂城）	中西區	15,000 m ²	13
	德安百貨	東區	16,000 m ²	15
購物中心	南紡夢時代	東區	54,500 m ²	5

註：「-」表示無資料

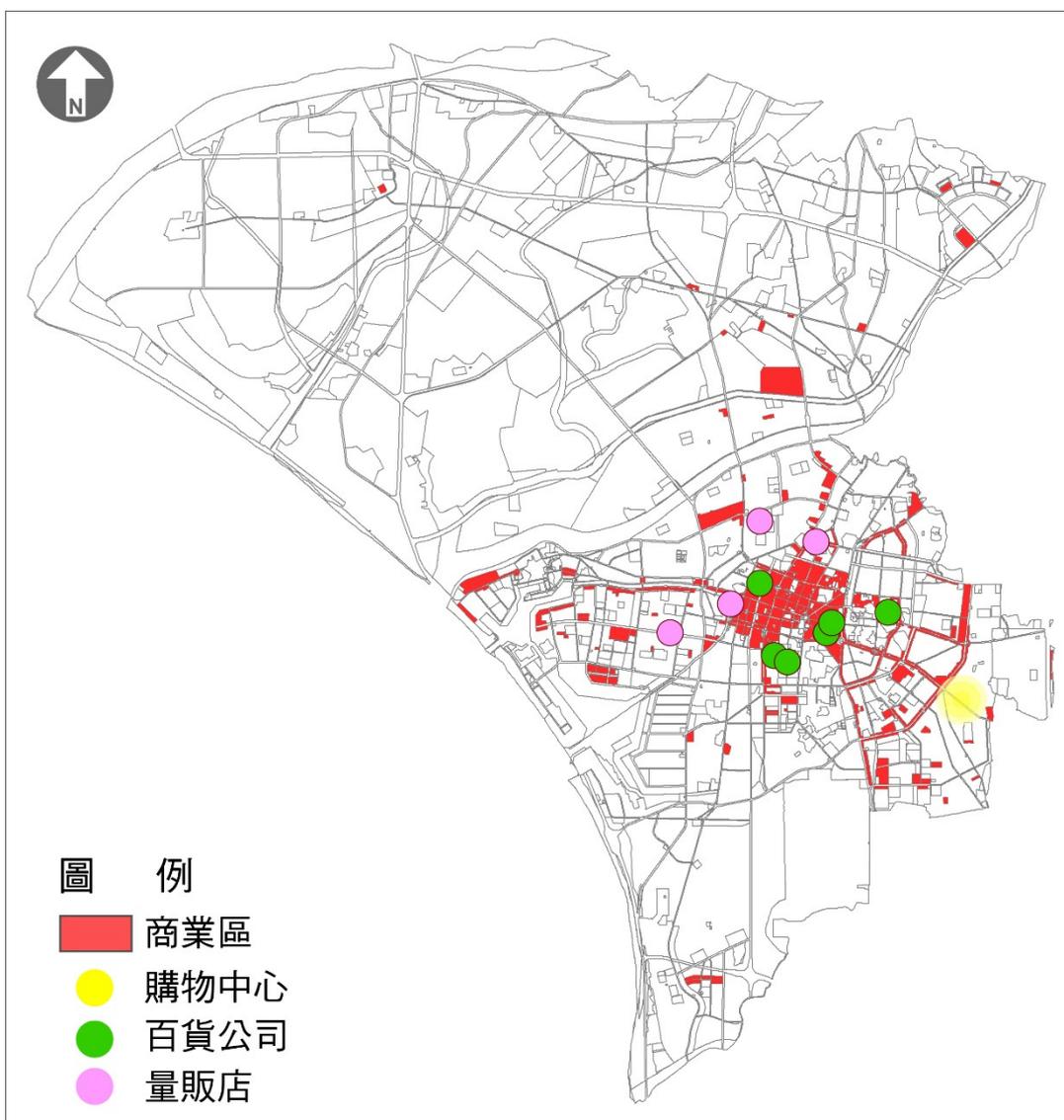


圖 3-5 原臺南市現有大型商業設施類型區位示意圖

(二) 商業區檢討

就都市計畫層面檢視，依據民國 103 年「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案說明書（草案）」中敘明本市商業發展架構將朝向多核心發展規劃，如南紡夢時代業已完成細部計畫與開發，且按整體商業發展情形可得知，僅餘安南區商 60 尚未進入實質開發程序。現行臺南市主要計畫中所規劃商業區面積 515.48 公頃，僅佔都市發展用地 5.23%，其中中心商業區 308 公頃多集中於中西區（詳圖 3-5），現況多已趨近飽和，本計畫區為難得大面積商業發展儲備基地，應加速開發。

根據前述人口統計資料得知安南區人口總和已達 18.9 萬人，另配合「變更臺南市安南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案說明書-第一階段」中針對本區預估衍生人口預測，本區人口數可望達到 41.6 萬人以上之規模，依經濟部商業司針對美國、日本及臺灣商業設施類型之比較（詳圖 3-6），本區人口規模足以支撐購物休閒中心層級之商業設施進駐。

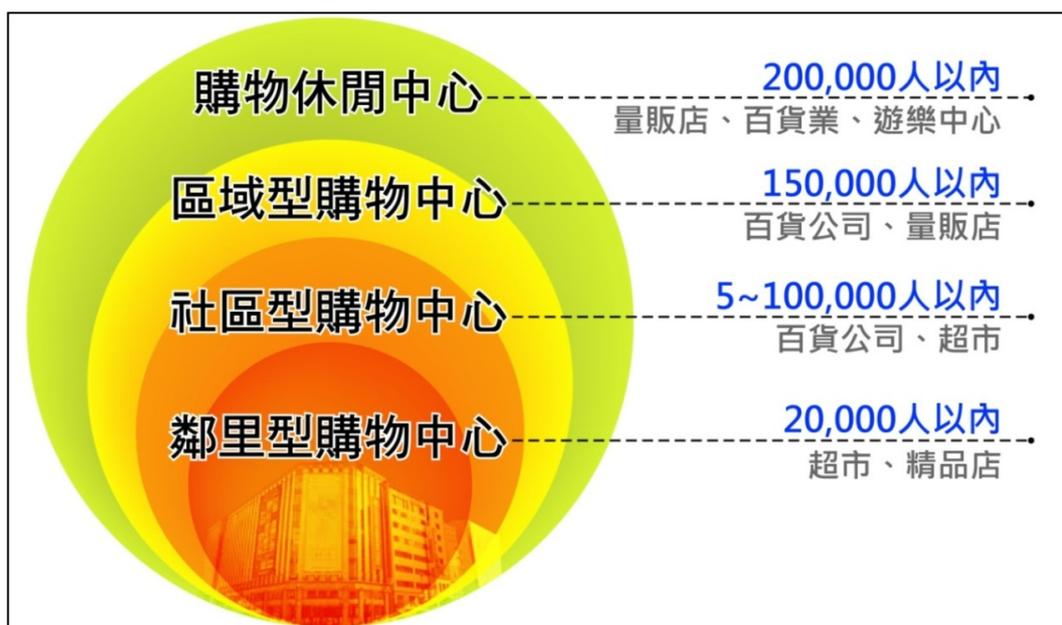


圖 3-6 臺灣商業設施類型階層示意圖

第三節 基地現況

以下茲就基地排水、交通動線、權屬調查分析、地價調查分析與土地使用五部分進行說明，分述如下：

一、基地排水

計畫區排水現況皆以安通路五段為界，共有 3 條排水口銜接嘉南大圳，其區位可概分為東、中、西三側，東側以南北與東西走向為主，鄰接北安路西側現況為一條南北向之排水溝渠，兩側已有水泥護岸；中間排水則由東北-西南及西北-東南兩條走向匯集於安通路，銜接路底箱涵；西側排水為東北-西南走向，位於理想社區東側現況為明溝形式，銜接路底箱涵。（詳圖 3-7）



圖 3-7 計畫範圍基地排水示意圖

二、交通動線

交通運輸現況可分為區域交通系統與基地周邊交通系統兩部分說明。

(一) 區域交通系統

安南區聯外道路以國道與省道構成，其中以國道 8 號為主要聯外道路，其交流道分別位於臺南市安南區都市計畫區東側，對外交通十分便捷。

1. 國道

國道 8 號為目前安南區與鄰近縣市間主要依賴的區域性道路系統。

2. 省道

區內之省道有臺 19 線、臺 17 甲線、臺 17 乙線及臺 17 線，除臺 17 乙線為東西向道路外，其餘皆為南北向道路，並銜接至中華北路通往市區。

表 3-6 安南區主要聯外道路彙整表

路名	聯絡地區	走向
臺 19 線 (3-31-24M 安和路)	通往安定、永康區及東區	南北向
臺 17 甲線 (2-8-30M 海佃路)	通往安定、北區及中西區	南北向
臺 17 乙線 (二等七快速道路)	通往七股區及永康區	東西向
臺 17 線 (2-12-40M 安明路)	通往七股區、北區及中西區	南北向

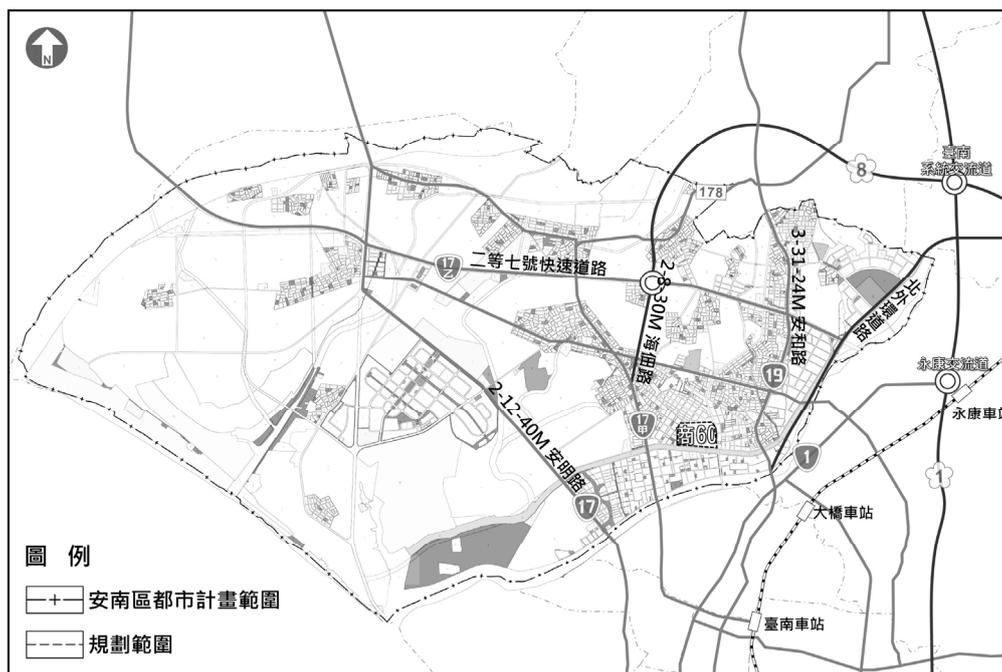


圖 3-8 區域交通動線示意圖

(二) 基地周邊交通系統

計畫範圍係以 3-32-30M (北安路)、4-52-15M (安通路) 及北側公園道 AN28-1-35M 做為主要對外連通道路，未來可透過上述幹道分別連接國道 8 號與市中心，另範圍內目前尚無完整出入道路系統，未來將透過本細部計畫

擬定，整合與周邊地區既有道路系統，以建構完善交通網絡。

1.北安路（3-32-30M）

為計畫範圍東側主要南北向道路，往北可銜接安定區、西港區與國道 8 號，往南可連絡北區與中西區，道路寬度為 30 公尺。其平、假日交通服務水準多維持於 B-C 等級，整體服務水準良好。

2.安通路（4-52-15M）

位於計畫範圍西側，屬於東西向道路，往東可銜接北安路與安和路，往西可連絡海佃路，道路寬度為 15 公尺。其平、假日交通服務水準多維持於 A-B 等級，整體服務水準良好。

3.草湖（一）公園道（公道 AN28-1-35M）

位於計畫範圍北側，往東可銜接北安路與安和路，往西可連絡北側住宅社區，道路寬度為 35 公尺，其現況刻正辦理市地重劃階段，未來將是連繫本計畫區與北側重劃區之重要道路系統。

其中因北安路與安通路為連結市中心車流至周邊區域之重要道路，其道路服務水準假日優於平日，其主因在於平日通勤與通學旅次較多所致。其道路服務水準請詳表 3-7 與表 3-8 所示。

表 3-7 計畫範圍周邊北安路與安通路道路交通量服務水準一覽表（平日）

路名		方向	容量 (PCU/時)	晨峰			昏峰		
				流量 (PCU/時)	V/C	LOS	流量 (PCU/時)	V/C	LOS
北安路	安通路至安中路	往北	2,200	1,101	0.50	B	1,495	0.68	C
		往南	2,200	1,352	0.61	B	1,141	0.52	B
安通路	北安路至海佃路	往東	1,200	358	0.30	A	654	0.55	B
		往西	1,200	678	0.57	B	413	0.34	A

資料來源：本計畫調查分析

調查日期：102 年 11 月 25 日-12 月 5 日（週一至週五）

表 3-8 計畫範圍周邊北安路與安通路道路交通量服務水準一覽表（假日）

路名		方向	容量 (PCU/時)	晨峰			昏峰		
				流量 (PCU/時)	V/C	LOS	流量 (PCU/時)	V/C	LOS
北安路	安通路至安中路	往北	2,200	1,151	0.52	B	955	0.43	B
		往南	2,200	952	0.43	B	1,341	0.61	B
安通路	北安路至海佃路	往東	1,200	358	0.30	A	547	0.46	B
		往西	1,200	312	0.26	A	438	0.37	A

資料來源：本計畫調查分析

調查日期：102 年 11 月 25 日-12 月 5 日（週六至週日）



圖 3-9 基地周邊交通動線示意圖

三、權屬調查分析

為瞭解計畫範圍之土地權屬情形，針對地籍權屬與地主持有面積兩部分進行分析，以瞭解範圍內地主分布與後續土地可利用狀況，並作為後續開發財務試算參考。

(一) 地籍權屬

計畫範圍內土地座落於安南區安西段、草湖段及理想段等土地上，面積約 37.17 公頃，以私有土地為主，佔總面積 94.81%。公有土地包含國有土地與市有土地合計約 1.93 公頃，多作為區內溝渠使用。(詳表 3-9)

表 3-9 土地權屬分析表

類別		面積 (公頃)	比例 (%)
公有土地	中華民國	1.93	5.19
	臺南市	0.00	0.00
	小計	1.93	5.19
私有土地		35.24	94.81
總計		37.17	100.00

資料來源：臺南市地政局，民國 102 年 10 月。

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖時地分割測量面積為準。

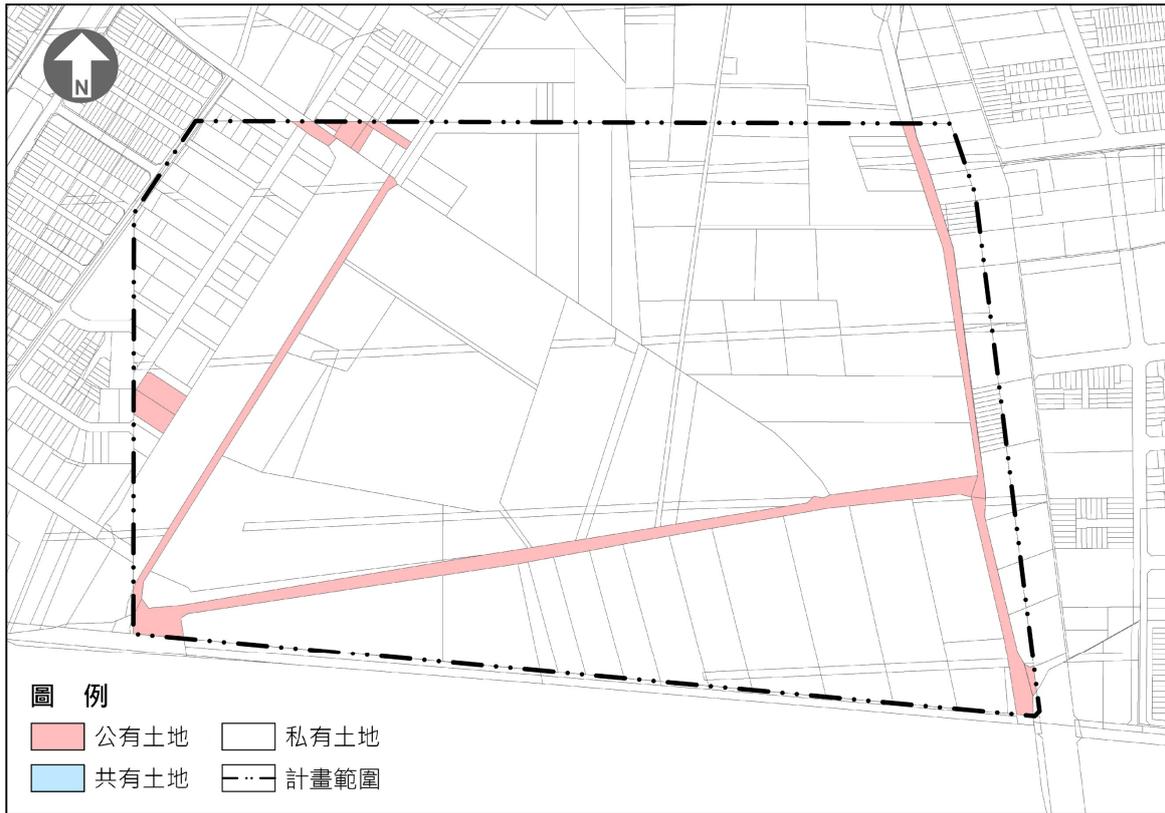


圖 3-10 土地權屬分布示意圖

(二) 土地歸戶分析

在商業服務設施設置中，商業層級愈高者，其最小開發基地面積需求亦愈大，因此針對計畫範圍之可建築用地面積進行分級，說明各商業區土地所有權人持有土地面積情形，以瞭解本計畫範圍未來大型商業設施進駐可能性，作為後續細部規劃之參考依據。

為瞭解計畫範圍內土地所有權人持有土地情形，初步將土地面積分為 8 組級距，其中持有土地大於 1,000 m²之地主人數共計 69 人，持有本計畫範圍約 86.13%之可建築土地，未來透用土地整合方式進行大規模開發，可望作為大型商業設施腹地，吸引投資進註。

而小地主部份(小於 104 m²)，持有可建築土地面積僅佔本計畫範圍 0.56%，後續可透過整體開發方市如市地重劃將土地集中於特定街廓，亦可降低部份土地未臨接計畫道路產生無法建築情形。

表 3-10 土地歸戶分析表

級 距	地主人數 (人)	地主比例 (%)	土地面積 (公頃)	土地比例 (%)
52 m ² 以下	138	42.33	0.12	0.32
52 m ² -104 m ²	10	3.07	0.09	0.24
104 m ² -200 m ²	30	9.20	0.44	1.18
200 m ² -500 m ²	37	11.35	1.26	3.40
500 m ² -1,000 m ²	42	12.88	3.25	8.73
1,000 m ² -3,000 m ²	46	14.11	7.86	21.15
3,000 m ² -5,000 m ²	7	2.15	2.46	6.62
5,000 m ² 以上	16	4.91	21.69	58.36
總 計	326	100.00	37.17	100.00

資料來源：臺南市政府地政局，民國 102 年 10 月。

四、地價調查分析

(一) 實價登錄

安南區近年不動產交易市場熱絡，臺灣歷史博物館周邊之和順寮農場區段徵收區，因整體公共設施規劃完善，且建商大規模開發建設帶動整體買氣攀升；安西、海前等自辦重劃區生活機能佳，建商持續購地推出新建案，交易熱絡，另臺江大道開闢後，使安南區東西向交通更加便捷，因此帶動週遭房地熱銷，整體而言商業區房地交易價格約在每坪 15 萬以上，土地交易價格則約為每坪 10 萬元。

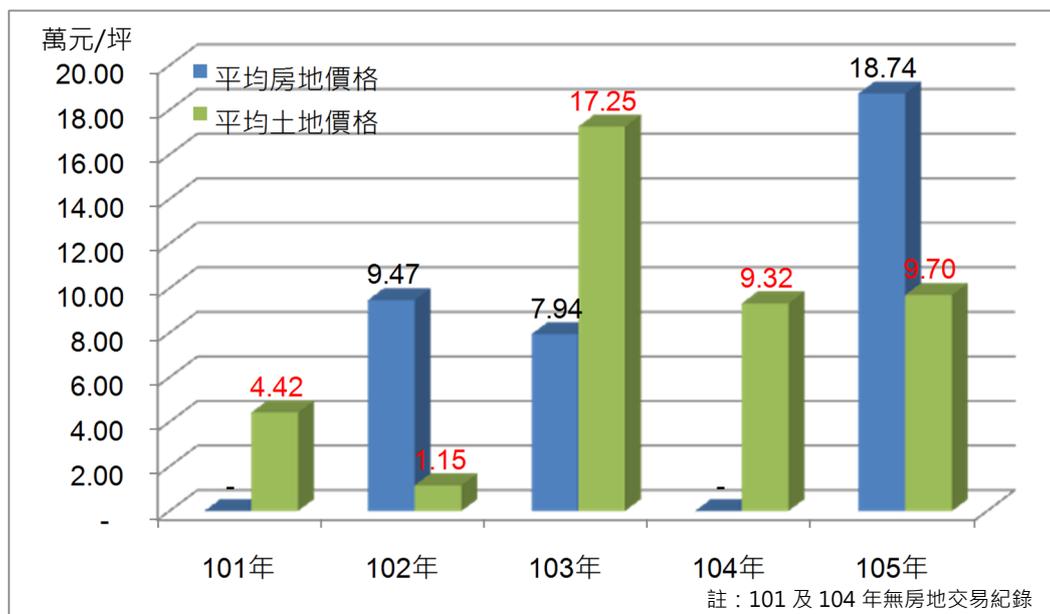


圖 3-11 安南區商業區不動產交易價格示意圖

（二）地價指數

由內政部地政司 106 年 1 月 15 日公布之都市地價指數第 47 期資料可知，受大環境發展趨勢影響，房地產市場相較於前兩年稍有衰退現象，安南區當期地價指數較去年同期略低，整體價格變化與前述實價登錄所呈現結果差異不大。商業區平均區段地價每坪位於 5~7 萬元之間。

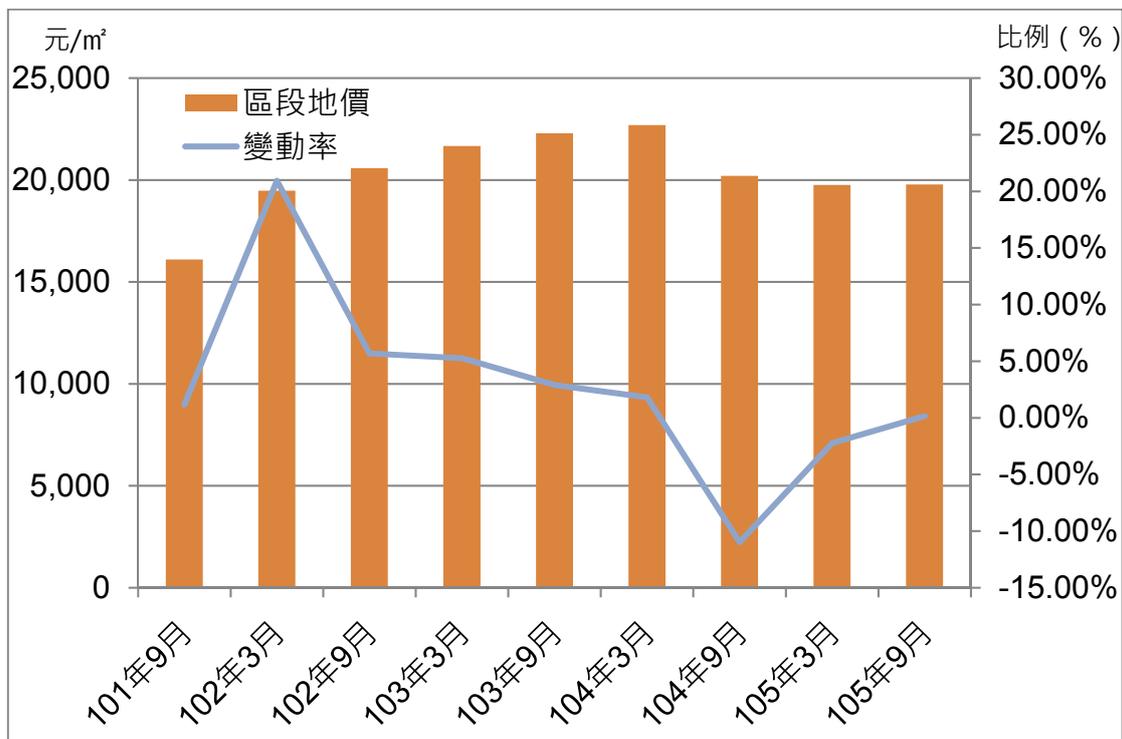


圖 3-12 安南區商業區區段地價指數變動示意圖

五、土地使用現況

現況使用以魚塭養殖為主，面積約 25.21 公頃，估計畫範圍比例約 68%，應與原使用分區為農漁區有關；商業使用面積約 1 公頃，主要沿北安路分布且多為一層樓鐵皮屋以汽車修配廠為主，其餘範圍內建物則多作為工廠使用與廢鐵回收場，範圍左右兩側各有溝渠流經，南側則為嘉南大圳。整體而言現況除北安路沿街面已有部分臨時性使用外，其餘多為魚塭，屬低度使用。

另建築物使用部分，初步依據地政事務所產權登記之「建物第一次登記（保全登記）」、自來水與電力公司資料得知本計畫範圍內有一筆建物屬都市計畫發布前既有建物，後續將納入開發財務中一併考量。

表 3-11 土地使用現況面積彙整表

土地使用	面積 (公頃)	比例 (%)
農業使用	0.59	1.58
住宅使用	0.24	0.65
工業使用	4.50	12.11
商業使用	1.02	2.74
魚塭養殖	25.21	67.82
道路	0.80	2.15
溝渠	0.66	1.78
空地與其他	4.15	11.17
總計	37.17	100.00

資料來源：本計畫調查分析

調查日期：民國 102 年 11 月 21 日



圖 3-13 土地使用現況分布示意圖

第四章 發展課題與對策

本計畫範圍定位為安南區商業副都心，然實際發展狀況未能與都市計畫所賦予之都市機能相符，既有商業機能亦無法配合區域及都市轉型的需求，故針對商業發展發展阻礙以及欲打造具吸引力之都市商業核心所面臨之課題分述如下：

課題一：地區產業與人口持續成長，都市發展定位面臨升級轉型，如何透過規劃手法，形塑商業副都心形象。

說明：

- 1.本計畫範圍依循主要計畫係規劃為「商業區」且定位作為商業副都心，為此商業區之規劃應與周邊區域發展相互結合，以創造優良地區環境品質，進而提昇商業發展行為。
- 2.希冀透過擬定細部計畫方式為本計畫範圍注入發展契機，但如何鼓勵商業設施進駐，進而活絡商業活動發展為本計畫主要目標。

對策：

- 1.經由擬定細部計畫過程，研擬具體可行之商業區發展策略，引導商業投資進駐，促進土地合理有效利用，實質引入多元化商業設施，帶動安南區都市發展與提昇商業服務層級。
- 2.依據土地所有權人持有土地規模與座落位置，配合道路系統及開放空間之規劃，劃設不同規模尺度之街廓，以符合地區發展需求，並保障土地所有權人權益。
- 3.於土地使用分區管制要點中訂定獎勵措施，鼓勵土地所有權人整合開發，以促進本計畫區內之土地利用效益；另可排除不適宜之使用類型，進而提昇本計畫區之商業服務品質。
- 4.考量本計畫區為安南區商業副都心，應依循主要計畫指導，並符合整體發展願景，訂定適當發展強度及管制規定。

課題二：如何整合周邊住宅區與本計畫區間之介面關聯性

說明：

本計畫區北側草湖（一）為低密度住宅區，其細部計畫業於民國 102 年發布實施，目前刻正辦理市地重劃相關事宜；西側理想社區則屬新開發住宅區，後續空間規劃上應檢討如何相互結合發展，以提高地區生活品質。

對策：

預留與周邊區域聯絡之開放空間系統，建構具有空間自明性與涵容商業

核心活動、意象之空間架構，並藉由開放空間與道路系統的連結，以提昇周邊都市活動之整合關係。

課題三：原計畫之附帶條件規劃難以執行，致使本區發展遲滯。

說明：

現行臺南市主要計畫中敘明本計畫區應另行擬定細部計畫，且採自辦市地重劃方式開發，惟範圍內地主意願難以整合，致使本區發展遲滯。

對策：

1. 考量地區發展急迫，依「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案」（草案）所載，為符公平公正原則，原附帶條件規定開發方式應予以調整，增加日後開發之彈性，並由地政局列為優先辦理公辦市地重劃地區。
2. 附帶條件規定係屬主要計畫層級內容，為利於後續整體開發之執行，及落實都市計畫之指導，故配合刻正辦理之「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案」變更相關內容。

課題四：計畫區內原屬農漁區，其排水與滯洪功能於規劃上皆應有所因應，避免造成日後開發影響。

說明：

1. 由於計畫區內有 3 條灌溉排水幹線銜接至嘉南大圳，未來空間規劃上應考慮將現有灌排系統與嘉南大圳連接性。
2. 安南區屬於淹水潛勢敏感區，計畫區現況使用多為魚塭且位於淹水潛勢範圍內，未來在規劃上必須妥適規劃必要之滯洪設施，以避免淹水情形發生。

對策：

1. 依據經濟部水利署對區域排水及內政部營建署對雨水下水道所訂定之相關標準，推估開發後之滯洪量需求，並盡量沿用既有之嘉南大圳排水口。
2. 開放空間規劃應融合滯洪、排水系統妥予配置，並同步考量北側草湖（一）細部計畫區各階段之整合介面，並於土地使用分區管制要點中訂定建築物所需留設雨水貯存設施規定，以降低地表逕流量及災害發生風險。

第五章 整體規劃構想

本章針對都市計畫實質空間配置進行規劃構想研提，以作為未來土地開發及建築設計之依循，強化整體發展效益，提供舒適、優質的都市空間，形塑地方風格與特色，另進一步擬定土地使用分區構想與試算整體開發財務評估。

第一節 發展目標與定位

因應臺南科工園區設立，引入高科技就業人口，改變安南區居住人口結構，此外，周邊地區交通建設逐漸完備，進一步提昇與周邊區域聯繫之便利性，期望透過高科技就業人口進駐之外溢效應，能帶動都市發展需求，造就地區脫胎換骨的新契機，同時，由於相關重大建設的開發，吸引大量居住及就業人口，致使商業需求倍增，故擬強化商業服務機能與提高商業層級。

安南區在未來之發展目標定位為「生態、產業、學術的現代化安南區」，產業發展初步將本計畫區定位為商業副都心，計畫建構一處都會型商圈，希冀透過擬定細部計畫方式提供綠色親水環境與優質商業服務設施進駐區域。

為落實上述商業區之定位，本計畫分別訂定以下三點計畫標的：

一、健全地區整體發展並強化都市商業服務功能

藉由本區開發，整合周邊區域重大建設加強都會行政、商務、居住、休閒、購物等功能，並期望透過都市設計審議的規範，塑造本區建築特色，以營造優質商業環境。

二、塑造以人為本之都市環境

建構友善環境，研議以行人導向之都市設計規範，配合土地使用分區管制訂定建築退縮、開放空間集中留設與綠美化等規定，形塑本計畫商業副都心門戶意象與意象鮮明的空間系統，以建構人本之生活環境空間。

三、導入生態城市發展模式，建構地區永續發展基礎，提升地區環境品質

延續計畫區北側草湖（一）所規劃之地標主題公園與滯洪景觀公園，本計畫區亦納入大型開放空間作為規劃主軸，並增加綠覆率以作為生態棲息與提供都市休閒活動之據點。另結合大眾運輸節點，將計畫區內之商業區重點地區，配置如自行車道、人行步道等道路服務網路系統，有效提高民眾使用大眾運輸運具之頻率。

第二節 規劃原則

考量本計畫區之區位條件、鄰近土地使用性質與周邊公共設施配置等條件，初步研擬下列五項規劃原則，作為合理配置土地使用之準則，引導計畫區未來之發展。

一、延續周邊地區之空間紋理

除西側建成區之外，北側草湖（一）都市計畫業於民國 102 年 5 月發布實施，為求地區發展與環境塑造一致性，本計畫乃配合上述空間發展主軸進行街廓配置，以提高與周邊地區之空間相容性。

二、訂定符合商業副都心需求之發展強度

依循本市主要計畫（第五次通盤檢討）（草案）規定本計畫需依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定核算變更後容積率，其公式如下：

$$F1 = \left[\frac{A}{A - \Delta A} \right] \times F$$

F1：變更後之基準容積率。

F：變更前工業區之容積率。

A：變更前工業區面積。

ΔA ：公共設施用地面積。

呈上述規定，原工業區容積率為 210%，變更為商業區提供公共設施用地比例不得低於 40.5%，經換算本計畫商業區之基準容積率以 353% 為上限（ $\frac{1}{1-40.5\%} \times 210\% = 353\%$ ）。此外，前述規範亦載明經核算後之基準容積率不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率，然現行安南區都市計畫所劃設商業區類型基準容積率為 180% 至 320% 之間（詳圖 5-1），故本細部計畫參考大臺南地區相關商業副都心之發展強度，並酌予考量安南區周邊發展情形，初步設定基準容積率為 320%。

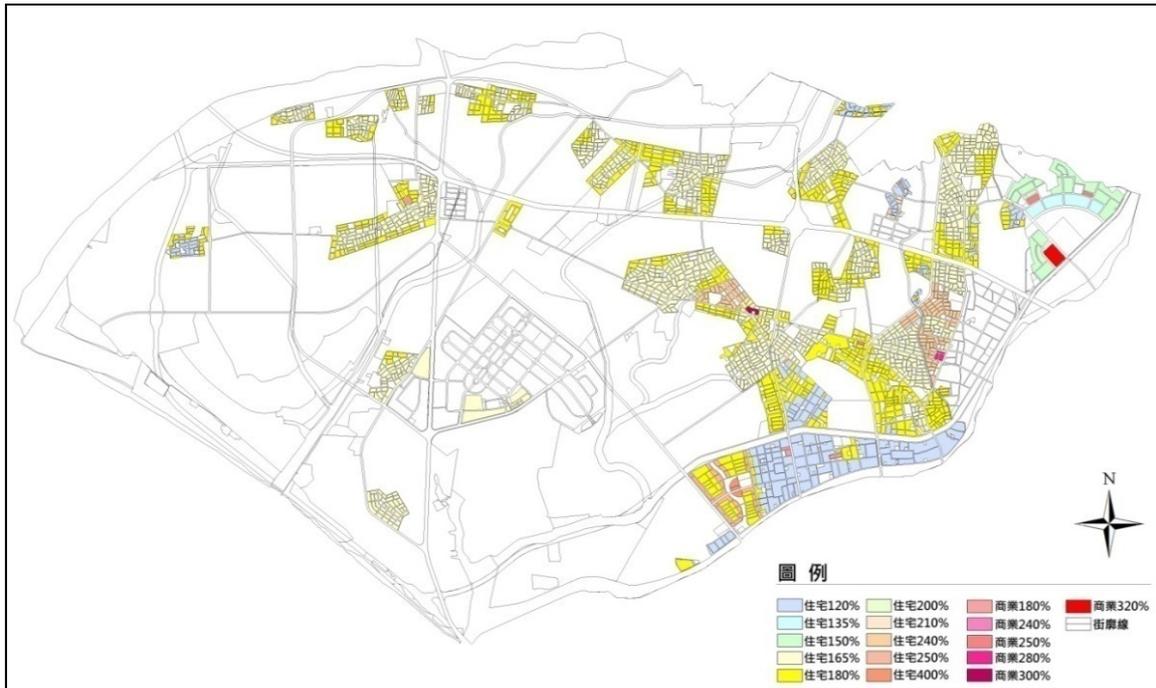


圖 5-1 安南區基準容積率分布示意圖

三、建構完整開放空間系統

為強化商業副都心之自明性與地區意象之形塑，延續北側景觀綠軸帶與兩大公園，結合滯洪、排水系統規劃，於核心地區集中留設大型開放空間，並透過建築基地之退縮規範、指定街角廣場等方式，留設步行系統與植栽綠化帶，串接區內其他開放空間，型塑友善的購物消費空間。

四、建立符合在地需求之實質環境管控機制

為建構計畫區成為一具規模的優質商業發展環境，透過訂定土地使用及開發管制規定，於適當區位條件訂定最小建築基地規模，並提供獎勵機制鼓勵土地整併開發、綠能運用等；同時透過都市設計機制，型塑優質的都市商業發展區塊。

五、建構與水共生之防洪排水系統

本計畫區現有排水系統分別由南側三處排水孔排入嘉南大圳，考量地勢走向與延續北側及西側空間結構，將保留部分出水口位置，並配合滯洪量計算予以留設適當規模公共設施用地，除做為滯洪使用之外，並發揮都市開放空間之休憩、生態功能；並結合開放空間透水率與建築基地留設雨水貯留設施等規範，建構與水共生的安全都市。

第三節 細部規劃構想

一、商業區發展構想

(一) 訂定相關獎勵機制，鼓勵民間投資，引導大型商業設施進駐開發

配合上位計畫指導與定位，未來應以地區性商業區為基礎，引入主題賣場或複合式賣場進駐，因應周邊地區人口引入需求及人口結構變遷，期望提昇本區商業服務層級，以服務安南區及周邊區域。為鼓勵其整合開發，訂定如基地整併大規模使用等容積獎勵，鼓勵土地所有權人整合開發，以促進計畫範圍內土地合理利用。



主題賣場



百貨商場



百貨商場

(二) 規範容許使用項目，引導商業發展

依都市計畫法臺南市施行細則為基礎，考量環境特性及規劃意旨，以負面表列方式排除鄰避性設施與不合時宜商業類型，進而提昇計畫範圍之商業層級與商業服務機能。

(三) 容許部份住宅使用，塑造混合性使用型態

考量民眾使用習慣與配合周邊住戶消費需求，提供部分街廓作為住商融合介面；此外，住宅社區開發引入之居住人口，可形成內部基本之商業需求客群。

(四) 因應商業區發展定位，落實停車需求內部化

透過訂定土地使用分區管制要點，規範停車空間設置標準，使各商業設施停車空間內部化，避免增加外溢停車需求，造成整體環境負面外部性。

(五) 大眾運輸導向的規劃手法

為加強區內、外動線聯絡之便利性，將配合區內機能空間規劃，規劃完善道路系統，與周邊交通系統之銜接介面獲得良好的整合。另配合大臺南公

車系統及自行車道系統的建置，以提升大眾路網覆蓋率與普及率，將都市活動與大眾運具緊密結合，提供產業服務同步建構安全的行車空間、優質的步行環境，串聯商業及居住活動，型塑完整的通勤及消費服務系統。

二、開放空間與環境治理構想

(一) 建構全區藍、綠空間網絡發展架構，加強基地滯洪與生態功能

範圍南側有嘉南大圳，北側則延續住宅區規劃設置滯洪景觀公園與地標主題公園，除可作為地下水源涵養及增加地表透水率，並朝向親生態化規劃設計發展為生態節點，建構地區生態跳島系統，提升地區生物多樣性，調節地區微氣候。



開放空間結合生態

(二) 營造帶狀式開放空間軸線，形塑地區景觀廊道

透過留設開放空間系統及道路退縮營造地區景觀廊道，串聯周邊道路及公園用地規劃為小型綠帶軸線連結主要發展核心與公共設施，並得配合於主要交通節點或社區核心設置地標物，提升地方自明性。



景觀廊道穿越區內主要道路系統，創造地區自明性



集中留設開放空間，創造都市景觀豐富性

(三) 城市廣場與新型態空間體驗塑造

為利於提升景觀自明性，與當地社區之生活相結合，各街廓以指定建築退縮之方式留設帶狀開放空間，使建築物之空間意象與道路性質、環境景觀等相互協調，形塑友善之「人本環境」。同時主要軸線之兩側建築基地，應增加退縮建築距離；此外，另指定部分地區應集中留設開放空間，以創造具魅力的活動及休憩節點，並增加都市景觀豐富性。



圖左：集中留設開放空間，創造都市景觀豐富性
圖右：運用開放空間，創造具趣味性的停駐場所

(四) 訂定都市設計準則，以控管商業區內建築樣貌與整體環境品質

為建構計畫區內優質人行空間系統，透過土地使用管制要點規定建築退縮以及訂定都市設計審議準則，管控開放空間品質、建築風貌意象，以及人

行道串連等，以提供高品質的商業逛選環境，塑造整體中心商業區之意象。

三、開發主體調整建議

本計畫現行附帶條件規定應另擬細部計畫並採自辦市地重劃方式開發，惟因範圍內土地所有權人難以整合，致使本區迄今未能開發。是故刻正辦理之「變更本市主要計畫（第五次通盤檢討）（草案）」，將本計畫區附帶條件規定由「自辦市地重劃方式開發」修正為「以市地重劃方式開發」，以提升開發彈性；再者，倘由政府主導市地重劃，較能提升土地所有權人之信任感與認同度，在整體推動時程上較為效率，故以公辦市地重劃方式進行較佳。

四、空間對應與機能分工

（一）主題設施區

延續 3-32-30M（北安路）道路系統與東側住宅區規劃，本計畫區為主要商業服務設施，並提供周邊區域進入市中心主要路線軸帶。考量安南區所引入之產業與居住人口，且有鑒於國人使用習慣，本計畫區除強調商業休閒機能之引入，期望藉由提供大型零售業、創新研發產業、辦公事務所、工商服務業及休閒服務業等多樣化之消費機能創造一複合式之休閒娛樂設施，亦允許部分樓層以上提供住宅機能。

（二）住商緩衝區

本區塊西側緊鄰建成區（理想社區），擬提供鄰里性層級商業服務，允許提供住宅機能，形成住商混合街區，預計居住人口可創造商業區內部消費需求，同時保留維持既有民眾居住權益。

（三）開放空間系統

銜接北側住宅區開放空間系統設置滯洪景觀公園與地標主題公園，藉以串連都市綠、藍帶與景觀綠軸，營造優質購物環境。

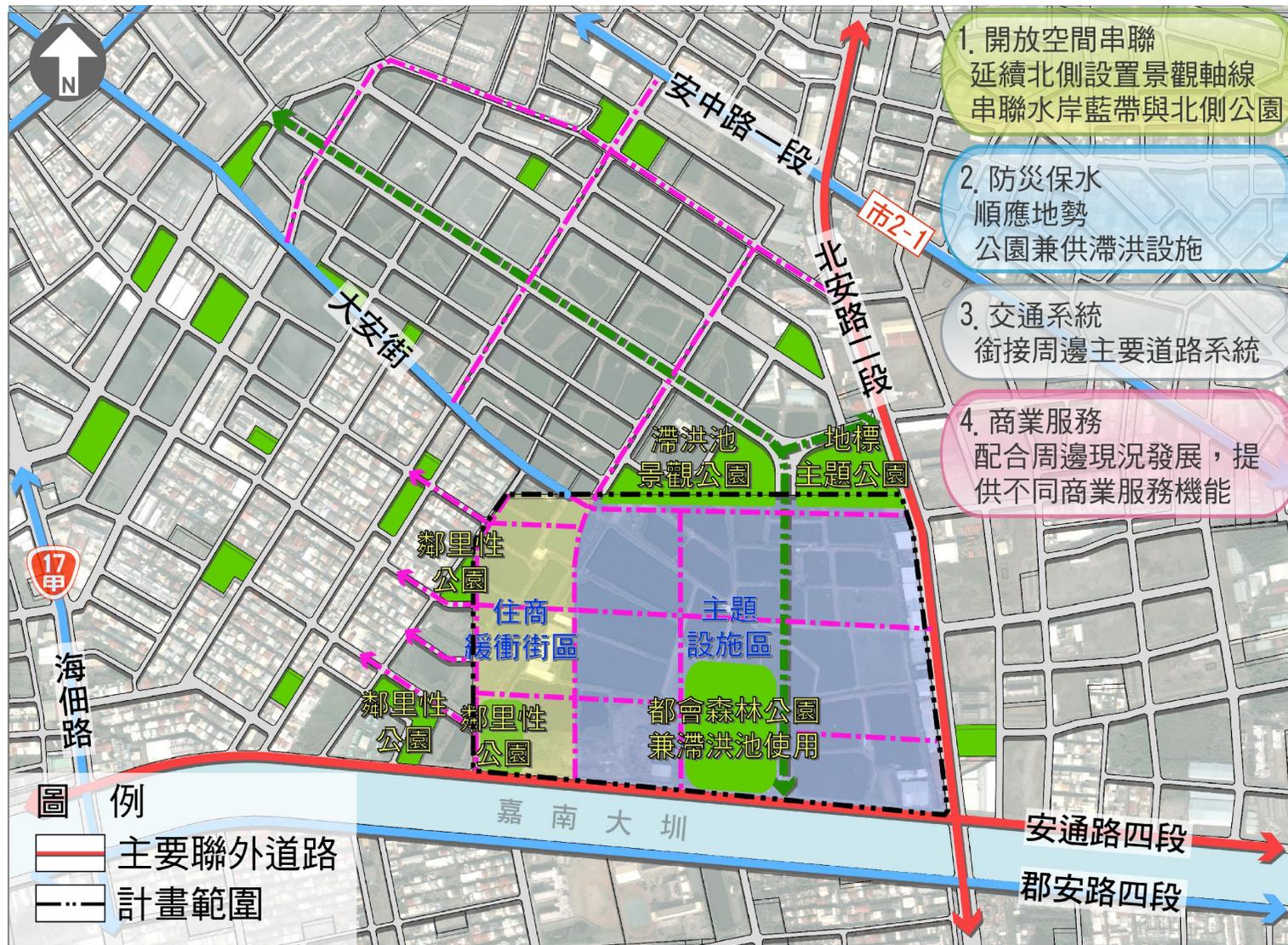


圖 5-2 空機能分布示意圖

第六章 實質發展計畫

第一節 計畫範圍與計畫年期

一、計畫範圍

本計畫範圍南以計畫道路 4-52-15M（安通路五段）為界、東鄰計畫道路 3-32-30M（北安路二段）、西接海佃路理想社區、北側則為草湖（一）辦理市地重劃之低密度住宅區，計畫範圍面積約為 37.17 公頃。

二、計畫年期

計畫年期係依「臺南市區域計畫」（草案）之計畫年期調整，將目標年訂為民國 115 年。

第二節 土地使用計畫

本計畫區土地使用分區均為商業區，另依主要計畫指導劃設面積佔 40.5%之廣場兼停車場用地、公園用地、廣場用地、停車場用地、綠地、公園道用地及道路用地等 7 種公共設施用地（土地使用計畫面積表與示意圖請分別詳表 6-1 與圖 6-1）。各項土地使用說明如下：

一、商業區

商業區面積約 22.11 公頃，佔計畫區總面積 59.50%。

二、公共設施用地

各項公共設施用地面積合計約 15.06 公頃，佔計畫區總面積 40.50%，分述如下：

（一）廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地面積 0.02 公頃，佔計畫區總面積之 0.04%。

（二）公園用地

劃設 4 處公園用地，面積共計 5.01 公頃，佔計畫區總面積之 13.47%。其中，公園用地 AN29-1 及 AN29-2 得於重劃工程規劃設計階段估算地區滯洪需求量，配合設置滯洪池。

(三) 廣場用地

劃設 2 處廣場用地，面積共計 0.08 公頃，佔計畫區總面積之 0.21%。

(四) 停車場用地

劃設 2 處停車場用地，面積共計 0.99 公頃，佔計畫區總面積之 2.66%。惟本計畫所劃設之路外公共停車場用地面積尚未符合現行規定標準，為將停車需求內部化，依本市「新增整體開發區或指定地區」停車空間留設原則，於土地使用分區管制要點訂定增加停車空間相關規定。

(五) 綠地

綠地面積為 0.0030 公頃，佔計畫區總面積之 0.01%。

(六) 公園道用地

公園道用地面積 3.68 公頃，佔計畫區總面積之 9.91%。

(七) 道路用地

道路用地面積 5.28 公頃，佔計畫區總面積之 14.20%。

關於本計畫之土地使用計畫面積表與示意圖請詳表 6-1 及圖 6-1

表 6-1 細部計畫土地使用計畫面積表

項	目	面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	商業區	22.11	59.50
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.02	0.04
	公園用地	5.01	13.47
	廣場用地	0.08	0.21
	停車場用地	0.99	2.66
	綠地	0.0030	0.01
	公園道用地	3.68	9.91
	道路用地	5.28	14.20
	小計	15.06	40.50
合計		37.17	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

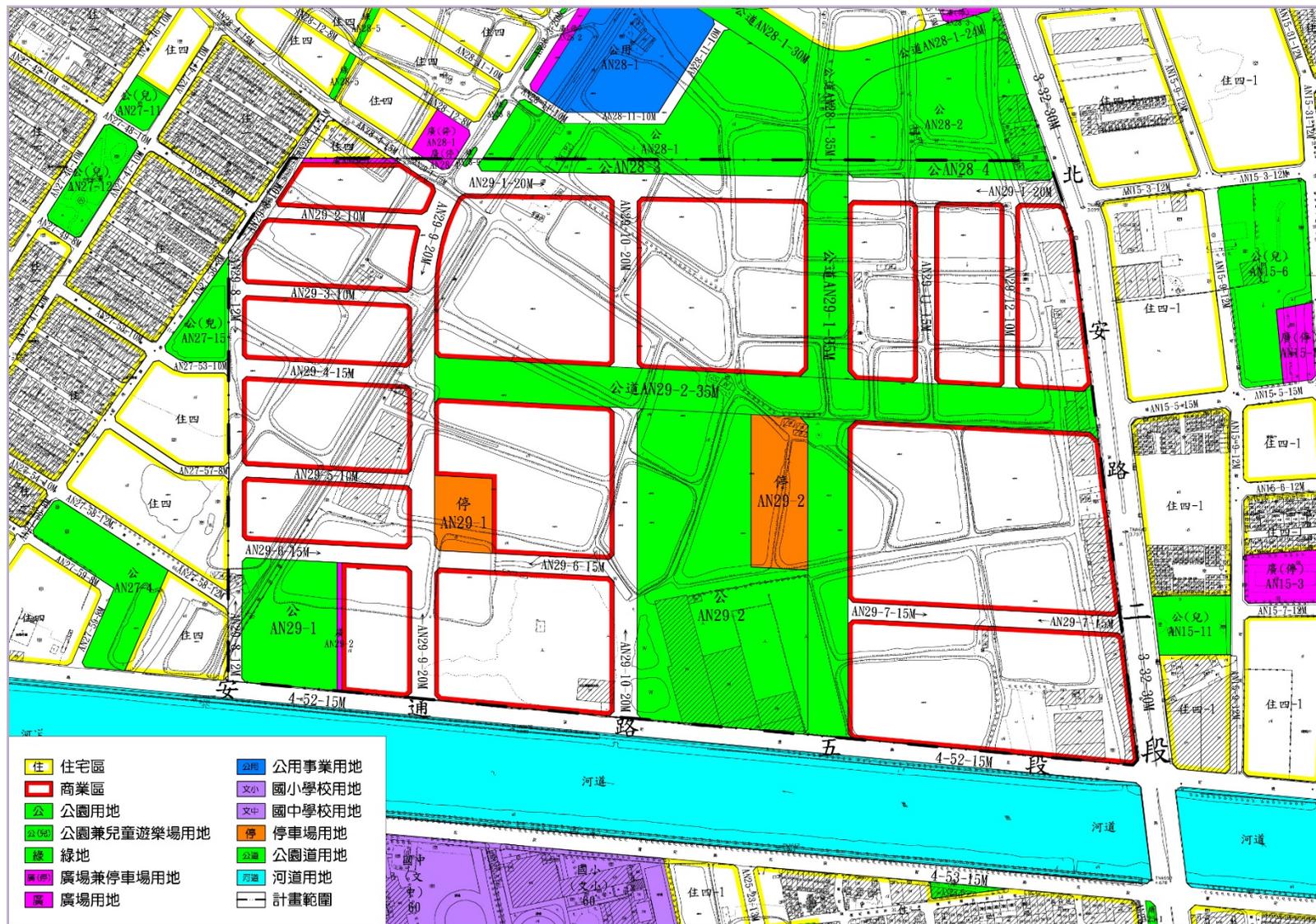


圖 6-1 細部計畫土地使用計畫示意圖

第三節 開放空間系統計畫

考量本計畫西側屬建成區，且北側住宅區目前正進入市地重劃階段，故未來本區開發時宜配合周邊區域公共設施計畫與景觀設計，藉以串聯整體綠帶系統。

一、塊狀開放空間

在開放空間系統的配置上，採取綠色網絡之概念，期望藉由「綠」元素妝點地區廣場、帶狀公園及綠帶等，創造區域之生態綠塊。另延續北側公園道設計，連接公園 AN29-2 形成主要大型開放空間，除作為門戶意象之外，亦可供治洪防災之用。

二、帶狀開放空間

為加強居民活動及都市防災之考量，建築基地面臨計畫道路應退縮，作為帶狀開放空間之留設，營造友善的步行環境，營造兼具生態、文化、休閒、景觀功能之都市線性空間系統。

表 6-2 公共設施用地內容明細表

項 目	編 號	面積 (公頃)
廣場兼停車場用地	廣 (停) AN28-4	0.02
公 園 用 地	公 AN 2 8 - 3	0.36
	公 AN 2 8 - 4	0.29
	公 AN 2 9 - 1	0.92
	公 AN 2 9 - 2	3.44
	小 計	5.01
廣 場 用 地	廣 AN 2 9 - 1	0.03
	廣 AN 2 9 - 2	0.05
	小 計	0.08
停 車 場 用 地	停 AN 2 9 - 1	0.33
	停 AN 2 9 - 2	0.66
	小 計	0.99
綠 地	綠 AN 2 8 - 9	0.0030
公 園 道 用 地	公道 AN 2 9 - 1	1.77
	公道 AN 2 9 - 2	1.91
	小 計	3.68
道 路 用 地		5.28
總 計		15.06

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

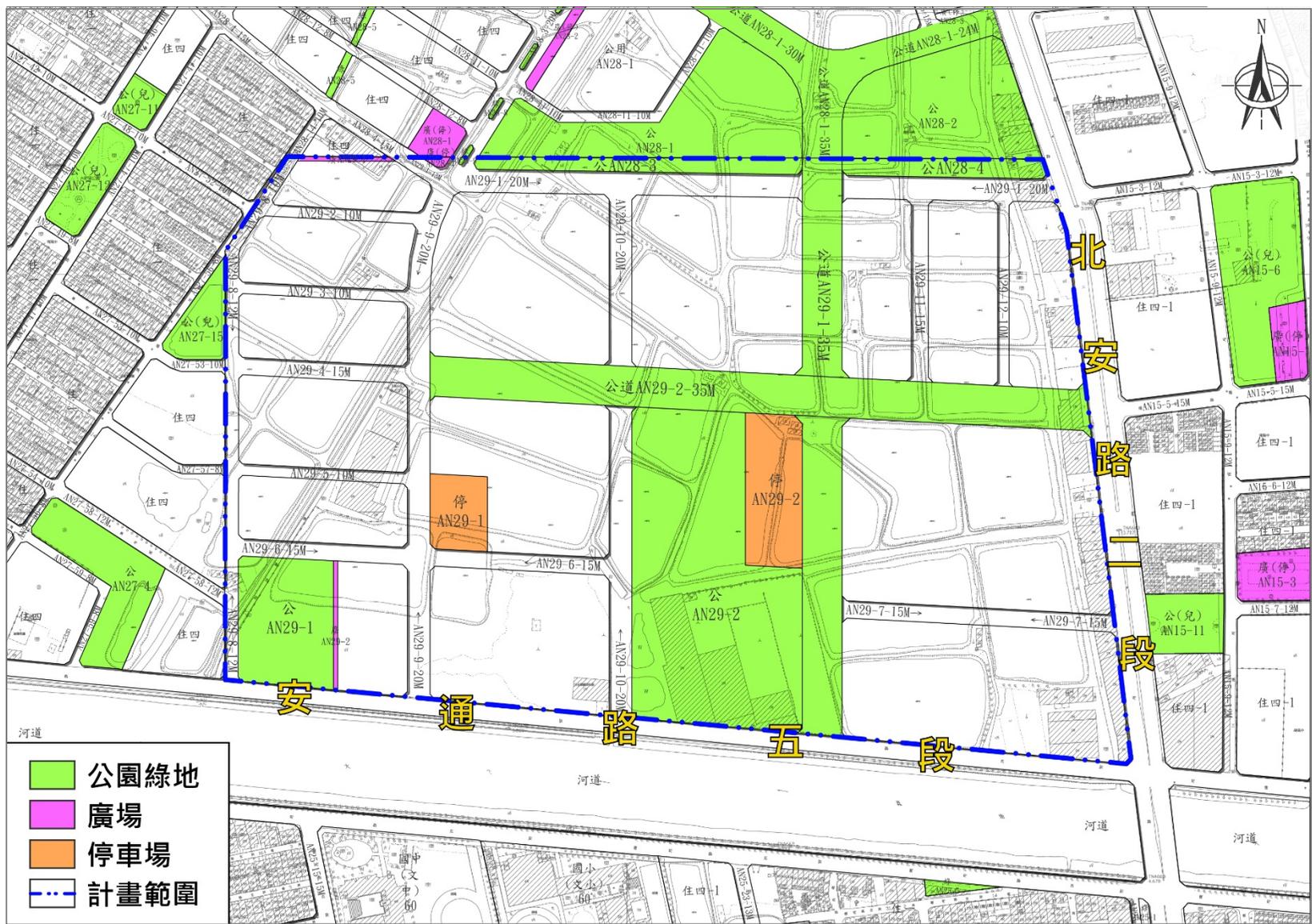


圖 6-2 開放空間系統示意圖

第四節 交通動線系統計畫

本計畫之道路系統分為聯外道路、主要道路、次要道路及出入道路系統，另考量與北側公園道系統相互銜接，延續公園道規劃，茲分述如下：

一、聯外道路

(一) 北安路 (3-32-30M)

為計畫範圍東側主要南北向道路，往北可銜接安定區、西港區與國道 8 號，往南可連絡北區與中西區，道路寬度為 30 公尺。

(二) 安通路 (4-52-15M)

位於計畫範圍西側，屬於東西向道路，往東可銜接北安路與安和路，往西可連絡海佃路，道路寬度為 15 公尺。

二、主要道路

指道路寬度大於 20 米以上，且具有可銜接周邊地區車流之重要道路，包括公道 AN29-1、公道 AN29-2、AN29-1、AN29-9 及 AN29-10 等道路。

三、次要道路

指道路寬度大於 12 米以上，且具有可銜接社區、聚落及重要公共設施之道路，包括 AN29-4、AN29-6、AN29-7 及 AN29-11 等道路。

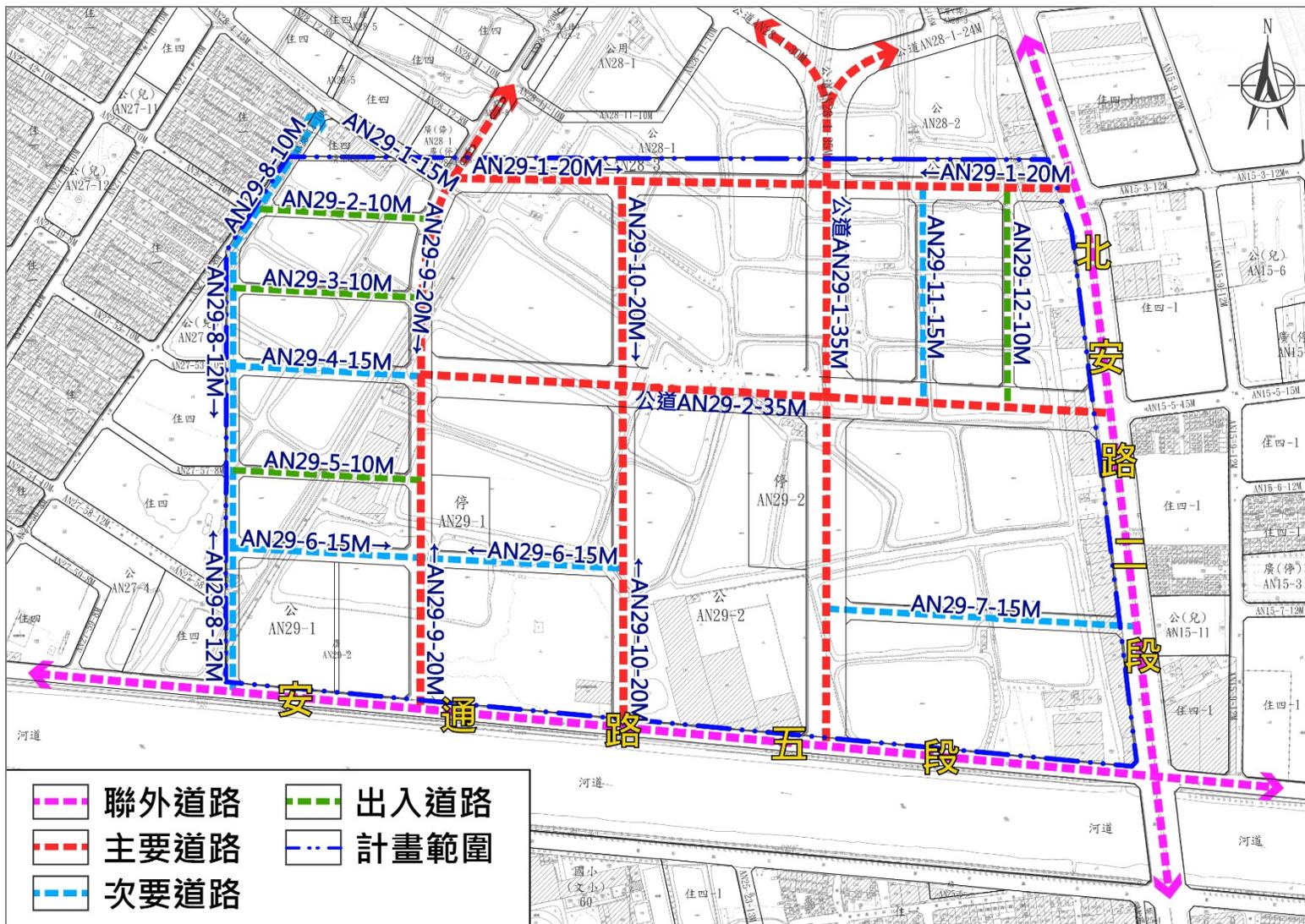
四、出入道路

指提供單一建築基地連接區外道路所需之社區性進出道路，包括 AN29-2、AN29-3、AN29-5、AN29-8 及 AN29-12 等道路。

表 6-3 道路用地明細表

編號	寬度 (m)	長度 (m)	編號	寬度 (m)	長度 (m)
公道 AN29-1	35	509.54	AN29-6	15	342.65
公道 AN29-2	35	605.16	AN29-7	15	272.47
AN29-1	15、20	591.23	AN29-8	10、12	479.48
AN29-2	10	115.92	AN29-9	20	486.72
AN29-3	10	164.61	AN29-10	20	471.35
AN29-4	15	164.68	AN29-11	15	185.70
AN29-5	10	164.81	AN29-12	10	188.32

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。



第五節 都市防災計畫

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，都市計畫通盤檢討時應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討；同時，考量潛在災害類型，針對土地使用情形，進行都市防災規劃。以下茲就計畫區內防災避難場所、消防救災路線及火災延燒防止地帶進行分析檢討。

一、防災避難場所

防災避難場所之功用在於災害發生後，作為災害疏散及指揮救護處所，進而獲得相關援助，因此應避免位於災害潛勢地區，防止民眾受到二次傷害，並應鄰接救援道路。

以公園用地及停車場用地作為避難收容場所。而避難收容場所在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備等功能，並且在防災生活圈中具有正確資訊之傳達、供應必要生活設施、自主消防能力等功能。

二、消防救災路線

在平時，消防救災道路擔負都市運輸之功能；在災害發生當時，消防救災道路系統則具有緊急疏散與救援運輸等功能。依據道路層級不同，消防救災道路系統區分為緊急疏散道路與救援輸送道路，分項描述如下：

（一）緊急疏散道路

此層級道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，且在救災必要時得進行交通管制。故指定計畫區內路寬 20 公尺以上，可快速疏散人車並延續通達計畫區全境之聯外道路為緊急疏散道路。

（二）救援輸送道路

此層級道路主要作為消防車輛及運送物資車輛至各防災據點之聯絡為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用；以能配合緊急疏散道路構成完整路網之道路為對象。故指定計畫區內寬度 12 及 15 公尺之道路為救援運輸道路。

三、火災防止延燒帶

火災防止延燒帶主要以河川、道路及空地等開放空間作為防止火災蔓延之用。故規劃計畫區內寬度 12 公尺以上之道路為本計畫區之火災防止延燒帶。

表 6-4 為細部計畫防災系統指定表；圖 6-4 為防災計畫示意圖。

表 6-4 細部計畫防災系統指定表

項 目		指定設施
防災避難場所		公園用地 停車場用地
消防救災路線	緊急疏散道路	計畫寬度20公尺以上之道路
	救援輸送道路	計畫寬度12、15公尺之道路
火災防止延燒帶		計畫寬度12公尺以上之道路

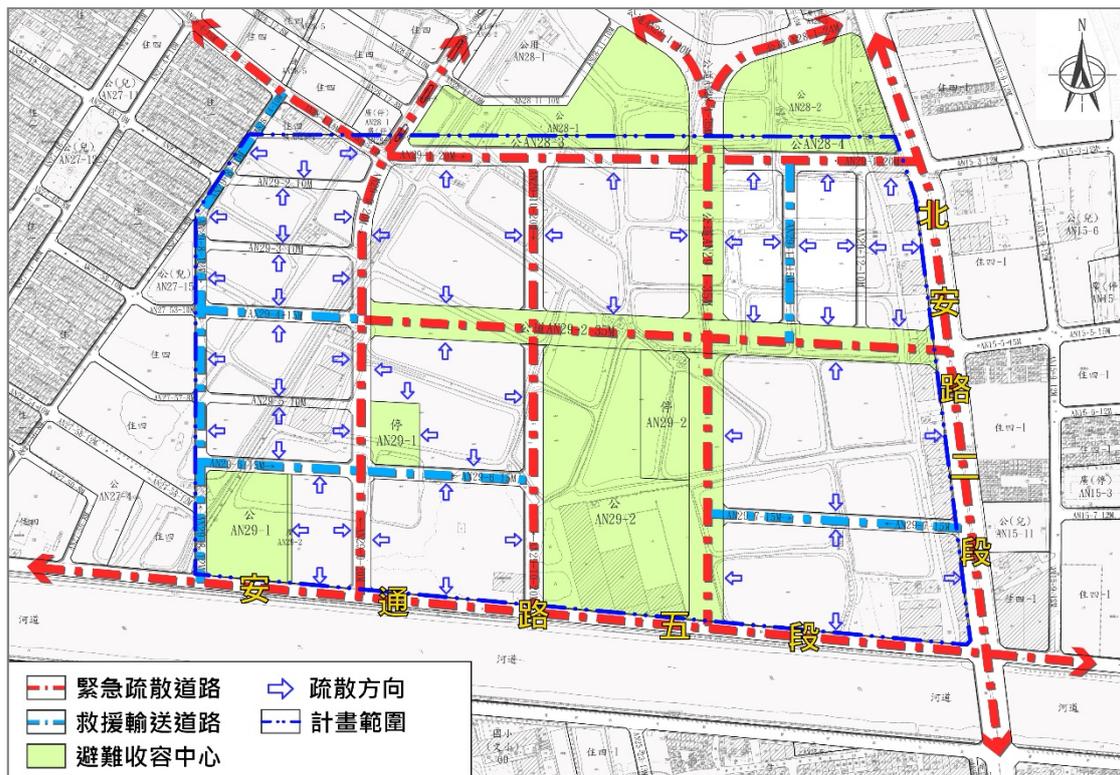


圖 6-4 防災計畫示意圖

第六節 土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第 22 條規定訂定之。

二、開發強度、開挖率

(一) 本計畫商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 320%。

(二) 本計畫區之建築基地其地下開挖率不得超過 70%。

1. 地下開挖率 = (地下室開挖面積 / 基地面積) × 100%。

2. 地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。

三、商業區依都市計畫法臺南市施行細則商業區之規定，但不得為下列使用：

(一) 商業區 A 類、B 類街廓地面第 1~3 層之住宅使用。

(二) 有侍者陪伴之俱樂部、舞廳、酒家等特殊娛樂業。

(三) 殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。

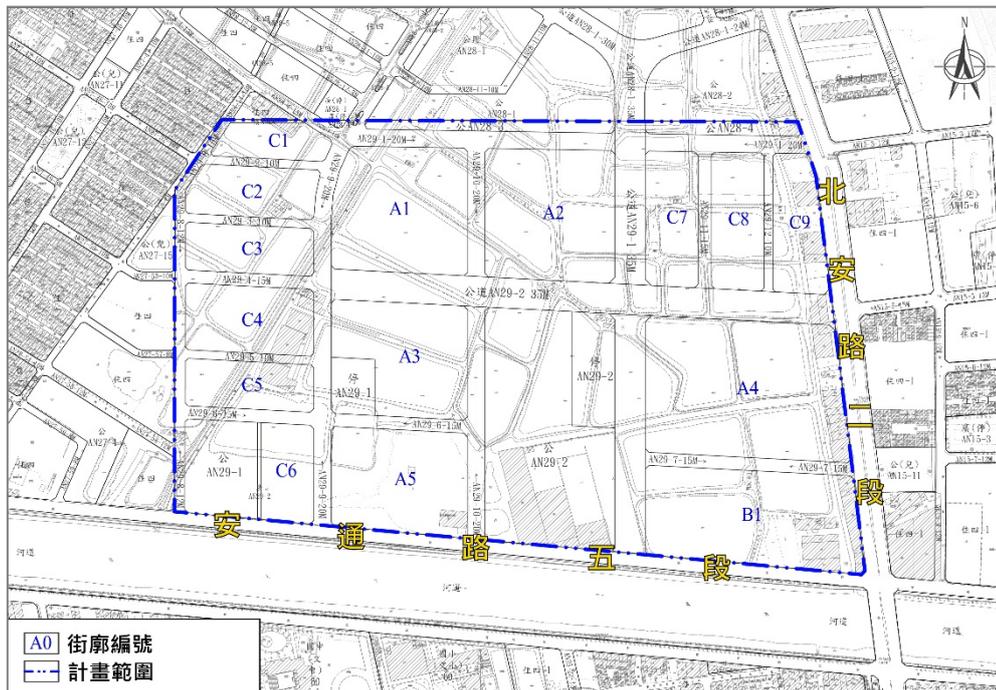


圖 6-5 街廓編號示意圖

四、停車空間

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：（本計畫區適用「新增整體開發區或指定地區」）

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、視聽伴唱遊藝場、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、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	新增整體開發區或指定地區	樓地板面積每滿120m ² 設置1輛	樓地板面積每滿50 m ² 設置1輛	樓地板面積每滿2,000 m ² 設置一輛(最多設2輛)
		其餘地區	樓地板面積每滿150m ² 設置1輛		
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	新增整體開發區或指定地區	應符合下列各點規定： 1.樓地板面積每滿120 m ² 設置1輛。 2.採集合住宅設計且建築物地面以上之樓層數在6樓(含)以上者，除應依前點規定設置外，並應加設規定數量5%以上之停車位，設置數量未達整數時，其零數應設置1輛。	應符合下列各點規定： 1.樓地板面積每滿100 m ² 設置1輛。 2.機車停車空間應依居住單元總數加倍留設。	免設
		其餘地區	1.採集合住宅設計且建築物地面以上之樓層數在6樓(含)以上者：樓地板面積每滿120 m ² 設置1輛。 2.非屬前款者：樓地板面積每滿150 m ² 設置1輛。		

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2輛）
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

(一) 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。

(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 m²者，得免設停車位。

五、建築退縮規定

建築基地申請開發建築時，應依規定辦理退縮。

編號	分區及用地編號	退縮規定
一	商業區 (A、B類街廓)	1.建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮 8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬 2.5 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬 3.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 2.建築基地應自基地境界線退縮 3 公尺以上建築。
二	商業區 (C類街廓)	1.建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬 2 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 2.建築基地臨廣場用地應自廣場用地境界線退縮 3 公尺以上建築。
三	公共設施用地 (公AN29-1、 公AN29-2、 停AN29-1、 停AN29-2)	公共設施用地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮 8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬 2.5 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬 3.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。

編號	分區及用地編號	退縮規定
四	公共設施用地 (廣(停) AN28-4、 公AN28-3、 公AN28-4)	公共設施用地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬 1.5 公尺以上喬木植生帶及留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。

- (一) 依本條文退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地。
- (二) 退縮範圍不得設置停車空間及變電設施。
- (三) 前開公共設施用地建築退縮規定，如基地情形特殊者，得提經本市都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。

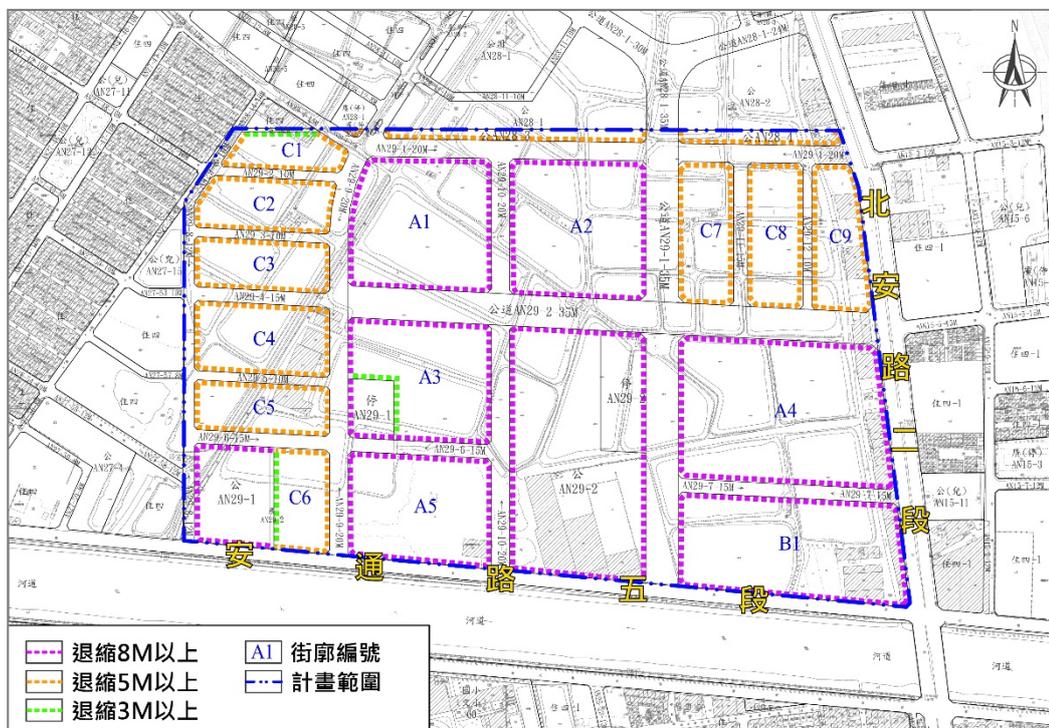


圖 6-6 建築退縮示意圖

六、為鼓勵 A 類街廓建築基地整體合併建築使用，訂定下列獎勵措施：

- (一) 為鼓勵大基地整體開發並營造都市意象，臨公園道用地、停車場用地（停車場 A29-2）及公園用地（公園 A29-2）之商業區，其申請建築基地符合下表規定者，得給予容積獎勵：

建築基地規模 (m ²)	獎勵容積率
3,000 以上，未滿 4,500	基準容積率×6%
4,500 以上，未滿 6,000	基準容積率×8%
6,000 以上	基準容積率×10%

(二) 設置太陽光電設施：建築物屋頂設置太陽光電設施之免計容積規定，依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。

七、為創造多元商業產品及塑造環境品質，最小建築基地面積規定如下：

(一) 為鼓勵本計畫區採大面積開發，公園 AN29-2 周邊 A 類街廓最小建築基地面積不得低於 1,500 平方公尺；B 類街廓開發基地最小建築面積不得低於 1,000 平方公尺；其餘 C 類街廓不予規定最小建築基地規模。

(二) 本計畫區最小建築基地面積應依圖 6-7 及臺南市畸零地使用規則辦理；任一建築基地申請開發，其宗地之分割或合併，如造成鄰地未達前述最小建築基地面積致造成無法開發之情況，應以合併共同開發為原則。

但因基地條件特殊以致無法合併建築者，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

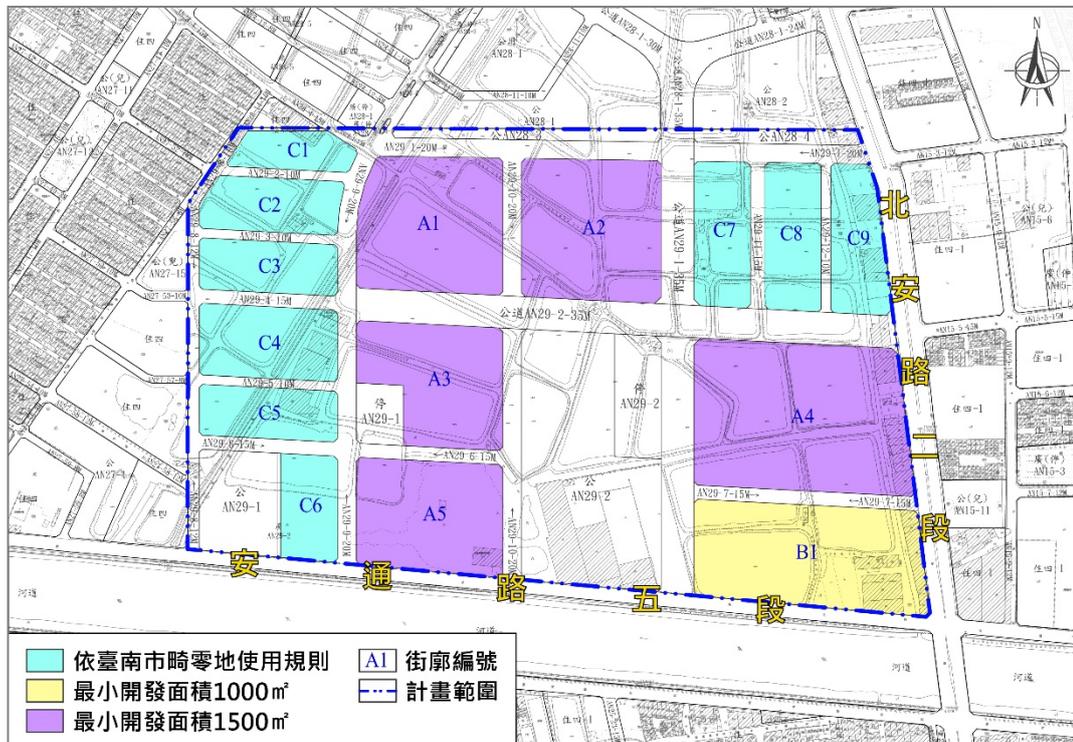


圖 6-7 最小建築基地面積圖

八、其他規定

(一) A 類街廓之建築物，為設置供公眾使用人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，但不得設置有礙防災救難及道路通行之障礙物。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依「建築技術規則」及「市區道路及附屬工程設計標準」等有關規定辦理，其設計內容需經都市設計審議委員會審議通過。

(二) 為兼顧排水與滯洪功能，本計畫公園用地 AN29-1 及 AN29-2 得兼供滯洪池使用。

(三) 為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本計畫區所有建築物興建時，其建築基地面積達 300 平方公尺以上者，應依「臺南市低碳城市自治條例」第十八條及相關規定設置防洪或雨水貯留設施，且申請人應以書面並檢具雨水貯留設施檢核計算、簽證表、平面配置圖及管線配置圖，併同建照（使照）審查時一併提出。其設置標準依下列各款規定辦理：

1. 最小雨水貯集設計容量以建築基地面積乘以係數 0.119 計算貯留體積。

2. 允許放流量以建築基地面積乘以係數 0.000019 計算之。設計放流量範圍應介於 0.85 倍允許放流量及允許放流量之間。

九、本計畫區建築基地之各項開發建築行為，應依本計畫之「都市設計準則」規定辦理。

十、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

第七節 都市設計準則

一、辦理依據與審議範圍

(一) 辦理依據

本計畫區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條規定，訂定本都市設計準則，並依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定之相關作業程序辦理都市設計審議。

(二) 都市設計審議範圍

本計畫區範圍申請開發建築及各項公共工程，均須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照或進行工程開發。

(三) 都市設計審議層級

1. 提送都市設計審議委員會審議者：

- (1) 公共工程其工程預算達新台幣 2,000 萬元以上者。
- (2) 基地面積達 1,000 平方公尺以上者。
- (3) 建築法令規定之高層建築物

2. 前開規定以外者：由建築主管機關或工程主辦單位審查。

二、建築設計

- (一) 本計畫區之建築物天際線應配合建築物本身及周邊環境設計。
- (二) 本計畫區之建築物材質，應考慮減輕對環境及周邊區域造成光害之影響。
- (三) 本計畫區之公有建築應進行屋頂及立面綠化，其屋頂綠化面積應大於最頂層樓地板面積之 40%，且立面綠化面積應大於立面面積之 15%。

三、照明設計

- (一) 戶外空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動空間，並應注意不得影響生態環境。
- (二) 建築物於夜間照明設計應考量節約能源與整體照明的和諧效果，設置外觀整體照明控制裝置，並配合建築使用機能及地區生態需求設計，避免造成環境光害，並增進都市夜間景觀。

四、指定留設街角廣場

- (一) 重要街角應留設至少 200 平方公尺之街角廣場（詳圖 6-8），綠覆率不得小於 50%，其鋪面、高程、植栽應與周邊戶外空間整合連結，以提高使用效益。
- (二) 指定留設街角廣場應適當設置街道家具供民眾休憩活動使用。

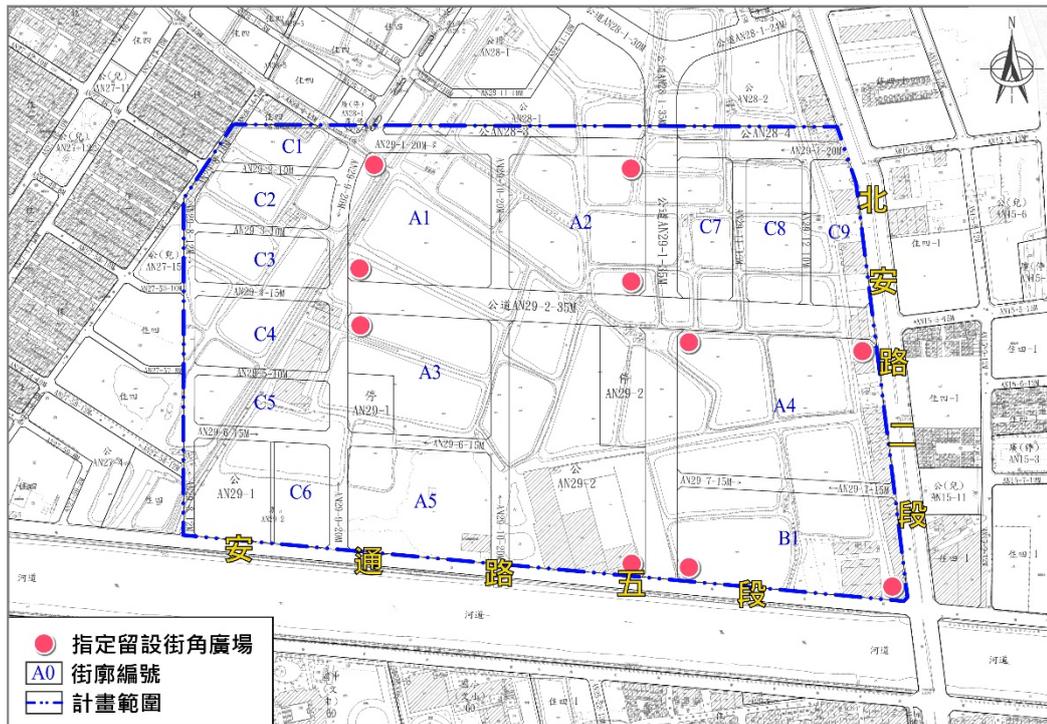


圖 6-8 街角廣場留設位置示意圖

五、廣告招牌

- (一) 本計畫區內建築物之廣告招牌設置應依相關規定辦理。
- (二) 本計畫區同一棟建築物之廣告招牌，以整體設置為原則。若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得位於退縮之無遮簷人行透水步道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。

六、公共設施、公園道及設備管制原則

- (一) 公共設施用地之建築基地不得設置圍牆，如有設置必要者，應以開放式綠籬方式設計。
- (二) 本計畫區公園用地之規劃、設計及施工除需考量防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續、開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。

- (三) 公 AN28-3、公 AN28-4 應配合北側重劃區之公園用地（公 AN28-1、公 AN28-2）整體規劃設計。
- (四) 公園道之綠覆面積應達該公園道總面積 40%以上，並應選定主題植栽樹種，設置適當之街道家具及照明燈具。
- (五) 本計畫區內電信、電力箱及自來水相關公用設施、設備需予以景觀美化處理，並設置於道路中央分隔島，但無分隔島可設置者，則需設置於人行道上之植栽槽內。

七、其他規定

- (一) 面積 1,000 平方公尺以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接計畫道路側。
- (二) 為提升都市防災功能，A 類街廓之基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之淨距離應達 6 公尺以上。

八、本準則未規定事項，依「臺南市都市設計審議原則」之規定辦理，如有特殊情形，致使全部或部分無法適用本都市設計準則，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理。

第七章 事業及財務計畫

本計畫範圍內事業及財務計畫彙整如下，由主辦單位辦理市地重劃完成公共設施用地興闢與取得，相關經費預估及經費來源詳見表 7-1。

表 7-1 事業及財務計畫表

公共設施 用地項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)			主辦單位	預定 完成 期限	經費來源
		徵購	無償提供	市地重劃	其他	地上物補償費	整地費	工程費			
廣 (停) AN28-4	0.02			✓				60	臺南市政府	109 年	臺南市平均地權基金
公 AN28-3	0.36			✓				648			
公 AN28-4	0.29			✓				522			
公 AN29-1	0.96			✓				1,728			
公 AN29-2	3.44			✓				6,192			
廣 AN29-1	0.03			✓				54			
廣 AN29-2	0.05			✓				90			
停 AN29-1	0.33			✓				660			
停 AN29-2	0.66			✓				1,320			
綠 AN28-9	0.0030			✓				30			
公道 AN29-1	1.77			✓				3,540			
公道 AN29-2	1.91			✓				3,820			
道路用地	5.28			✓				9,504			
合計	15.06	-	-	-	-	-	-	28,168			

註：本表所列費用及預定完成期限僅供參考，得依實際辦理情形酌予調整。

附件一 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：臺南市都市計畫委員會

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

第一案：「擬定臺南市安南區草湖寮地區（「商 60」）細部計畫」案

說明：一、本案擬定範圍安南區草湖寮地區（「商 60」）位於北安路及安通路口，面積 37.13 公頃，於 92 年「變更臺南市主要計畫（第 4 次通盤檢討）案」中由「工 10」工業區變更為「商 60」附帶條件規定另擬細部計畫並以自辦市地重劃完成開發。嗣於 97 年間併北側住宅區辦理擬定細部計畫作業，後因「商 60」地主同意開發比例未達過半，遂於都委會調整為住宅區及商業區分別開發。現北側住宅區由民間自辦重劃作業中，「商 60」則仍未開發。考量市府已宣示重劃開發以公辦為原則，又地政局亦將本案列入中期開發計畫中，爰為促進地方發展，由本局辦理該地區細部計畫擬定作業。

二、法令依據：都市計畫法第 19 條及 23 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。

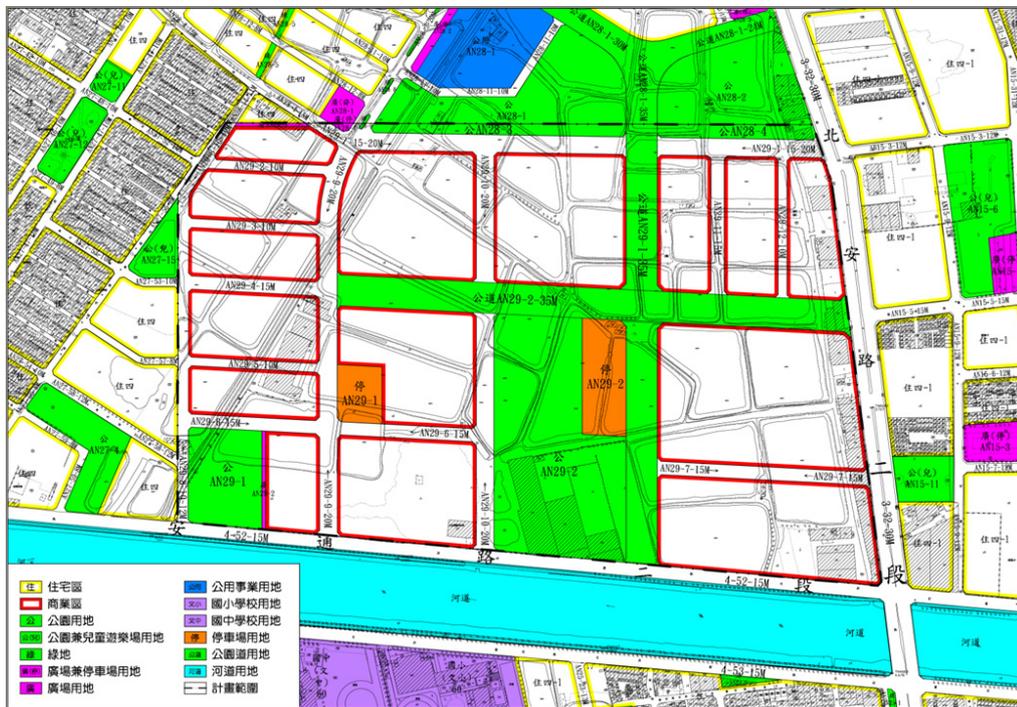
五、公開展覽期間：自民國 105 年 6 月 1 起 30 天於安南區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 105 年 6 月 15 日上午 10 時安南區公所舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共 10 件，詳如人民陳情

意見綜理表

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過。

- 一、專案小組建議考量市地重劃原位次分配原則，調整部分街廓開發規模之意見，經配地模擬分析後，原則同意修正規劃方案，如圖一所示。



圖一 修正後計畫圖

- 二、土地使用分區管制要點詳見表一。
- 三、都市設計準則詳見表二。
- 四、人民陳情意見詳見表三。
- 五、本案經本會審決之內容，係參採人民陳情意見調整，調整部分街廓配置並降低開發規模限制，依都市計畫法第 19 條第 3 項規定，依本會決議修正

後免再公開展覽及舉行說明會。

- 六、 本案因涉及「變更台南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」變十三-3 案變更附帶條件，應俟該案經內政部都委會審定、發布實施後，細部計畫再予核定、發布實施。
- 七、 計畫書內容除涉及實質內容變更者，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位另予覈實校正。

附表一 土地使用分區管制要點

草案條文內容	專案小組建議意見	市都委會審議
<p>一、本要點依據都市計畫法第 22 條規定訂定之。</p>	<p>照案通過</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>二、開發強度、開挖率 (一) 本計畫商業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於320%。 (二) 本計畫區之建築基地其地下開挖率不得超過70%。 1. 地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積) ×100%。 2. 地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。</p>	<p>照案通過</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>三、本計畫之商業區依都市計畫法臺南市施行細則有關商業區之規定，但不得為下列使用： (一) 本計畫商業區A1 至A8 街廓地面第1-3 層之住宅使用。 (二) 舞廳(場)、酒吧(廊)、歌廳、機械式遊樂場或其他本府認定類似之營業場所。但以獨幢建築物全棟為百貨公司、購物中心、批發商場、量販公司、觀光旅館及國際觀光旅館使用者，不在此限。 (三) 酒家、特種咖啡茶室、浴室、性交場所或其他本府認定類似之營業場所。</p>	<p>三、本計畫之商業區依都市計畫法臺南市施行細則有關商業區之規定，但不得為下列使用： (一) 本計畫商業區A1 至A8 街廓地面第1-3 層之住宅使用。 (二) 酒吧(廊)、歌廳、機械式遊樂場或其他本府認定類似之營業場所。但以獨幢建築物全棟為百貨公司、購物中心、批發商場、量販店、觀光旅館及國際觀光旅館使用者，不在此限。 (二) 舞廳(場)、酒家、特種咖啡茶室、浴室、性交場所或其他本府認定類似之營業場所。 (三) 殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。</p>	<p>依專案小組意見通過。 並依據105.01修訂之中華民國行業分類標準調整文字。 另依決議一方案調整內容及街廓編號。 三、商業區依都市計畫法臺南市施行細則商業區之規定，但不得為下列使用： (一) 商業區A類、B類街廓地面第1-3 層之住宅使用。 (二) 有侍者陪伴之俱樂部、舞廳、酒家等特殊娛樂業。 (三) 殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。</p>

草案條文內容		專案小組建議意見		市都委會審議	
用途建築物	旅館、招待所、博物館、史物館、料館、術館、書館、列館、族館、樂廳、康動心育施、類 1 輛，且住宅單元留設 1 輛 每 1 住宅單元留設 1 輛 每一住宅單元至少留設 2 輛	樓地積每 150 公置 樓面滿平方尺 2 輛 樓地積每 100 公置 樓面滿平方尺 1 輛 樓地積每 2,000 公置 樓面滿平方尺 1 多 2 輛(最置)			
第四類	倉、校、園、所、配、習、場、類、建、築、物 學、稚、兒、修、補、宰、等、途、庫、 庫、 幼、托、輛、管、屠、廠、用、 等、途、建、築、物、 似、類、建、築、物、 施、用、物、	樓地積每 200m ² 設置 1 輛 樓地積每 100m ² 設置 1 輛 樓地積每 3,000m ² 設置 1 輛多 2 輛(最置)			
第五類	前、外、建、築、物、 以、 四、類、建、築、物、	同第四類之規定。			

一、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。

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 m²者，得免
設停車位。

草案條文內容		專案小組建議意見		市都委會審議	
用建築物	樓地板面積每滿200平方公尺設置1輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	樓地板面積每滿3,000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)		
第四類	學校、補習班、等類似用途建築物				
第五類	前類外建築物	同第四類之規定			

五、建築退縮規定					
建築基地申請開發建築時，應依規定辦理退縮。					
編號	分區及用地編號	退縮規定			
一	商業區(A1至A8)	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5公尺以上之無遮簷人行透水道供公眾通行。 2. 建築基地應自基地境界線退縮3公尺以上建築。			
二	商業	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5公尺以上之無遮簷人行透水道供公眾通行。 2. 建築基地應自基地境界線退縮3公尺以上建築。			

五、建築退縮規定					
建築基地申請開發建築時，應依規定辦理退縮。					
編號	分區及用地編號	退縮規定			
一	商業區(A、B類街廓)	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5公尺以上之無遮簷人行透水道供公眾通行。 2. 建築基地應自基地境界線退縮3公尺以上建築。			

依專案小組意見通過。 另依決議一方案調整內容及街廓編號。					
五、建築退縮規定					
建築基地申請開發建築時，應依規定辦理退縮。					
編號	分區及用地編號	退縮規定			
一	商業區(A、B類街廓)	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5公尺以上之無遮簷人行透水道供公眾通行。 2. 建築基地應自基地境界線退縮3公尺以上建築。			

依專案小組意見通過。 另依決議一方案調整內容及街廓編號。					
五、建築退縮規定					
建築基地申請開發建築時，應依規定辦理退縮。					
編號	分區及用地編號	退縮規定			
一	商業區(A、B類街廓)	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5公尺以上之無遮簷人行透水道供公眾通行。 2. 建築基地應自基地境界線退縮3公尺以上建築。			

依專案小組意見通過。 另依決議一方案調整內容及街廓編號。					
五、建築退縮規定					
建築基地申請開發建築時，應依規定辦理退縮。					
編號	分區及用地編號	退縮規定			
一	商業區(A、B類街廓)	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮8公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬2.5公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬3.5公尺以上之無遮簷人行透水道供公眾通行。 2. 建築基地應自基地境界線退縮3公尺以上建築。			

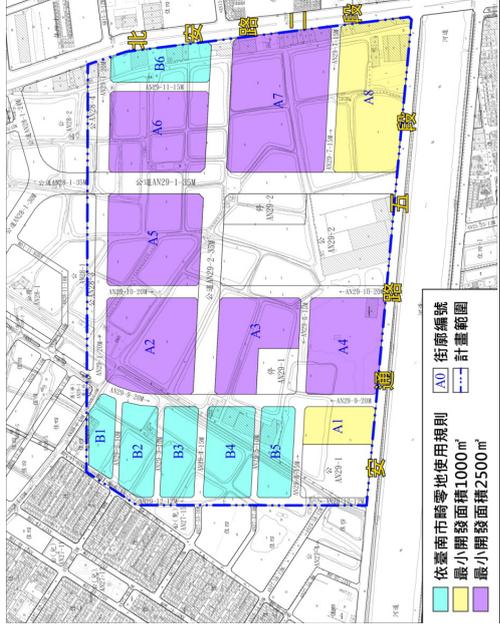
草案條文內容		專案小組建議意見		市都委會審議	
二	商業區 (B1 至 B6)	線退縮 3 公尺以上建築。 1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬 2 公尺以上之無遮簷人行透水道供公眾通行。 2. 建築基地臨廣場用地應自廣場用地境界線退縮 3 公尺以上建築。	路境界線退縮 5 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬 2 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行透水道供公眾通行。 2. 建築基地臨廣場用地應自廣場用地境界線退縮 3 公尺以上建築。	商業區 (C 類街廓)	1. 建築基地臨計畫道路側應自計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬 2 公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行透水道供公眾通行。 2. 建築基地臨廣場用地應自廣場用地境界線退縮 3 公尺以上建築。
三	公共設施用地 (AN29-1、AN29-2)	1. 公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行透水道供公眾通行。 2. 公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 3 公尺以上建築。	1. 公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 8 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行透水道供公眾通行。 2. 公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 3 公尺以上建築。	公共設施用地 (AN29-1、AN29-2)	1. 公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 8 公尺以上建築，其退縮空間應自計畫道路境界線留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行透水道供公眾通行。
四	公共設施用地 (AN28-4、AN28-2)	公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設寬 1.5 公尺以上之無遮簷人行透水道供公眾通行。	公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築，其退縮空間應自計畫道路境界線留設寬 1.5 公尺以上之無遮簷人行透水道供公眾通行。	公共設施用地 (AN28-4、AN28-3、AN28-4)	公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築，其退縮空間應自計畫道路境界線留設寬 1.5 公尺以上之無遮簷人行透水道供公眾通行。
					(一) 依本條文退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地。 (二) 退縮範圍不得設置停車空間及變電設施。

草案條文內容		專案小組建議意見		市都委會審議	
<p>AN28-4 寬1.5公尺以上喬木植生帶及留設寬2.5公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。</p> <p>AN28-3 公</p> <p>AN28-4 公</p>	<p>3、公</p> <p>AN28-4</p>	<p>(一) 依本條文退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地。</p> <p>(二) 前開公共設施用地建築退縮規定，如基地情形特殊者，得提經本都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。</p>	<p>(一) 依本條文退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地。</p> <p>(二) 前開公共設施用地建築退縮規定，如基地情形特殊者，得提經本都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。</p>	<p>(三) 前開公共設施用地建築退縮規定，如基地情形特殊者，得提經本都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。</p>	 <p>修正後建築退縮示意圖</p>
<p>六、為鼓勵A1至A8街廓建築基地整體合併建築使用，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 為鼓勵大基地整體開發並營造都市意象，臨公園道用地、停車場用地（停車場</p>	<p>六、為鼓勵A1至A8街廓建築基地整體合併建築使用，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 為鼓勵大基地整體開發並營造都市意象，臨公園道用地、停車場用地（停車場A29-2）及公園用</p>	<p>六、為鼓勵A1至A8街廓建築基地整體合併建築使用，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 為鼓勵大基地整體開發並營造都市意象，臨公園道用地、停車場用地（停車場</p>	<p>六、為鼓勵A1至A8街廓建築基地整體合併建築使用，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 為鼓勵大基地整體開發並營造都市意象，臨公園道用地、停車場用地（停車場A29-2）及公園用</p>	<p>六、為鼓勵A1至A8街廓建築基地整體合併建築使用，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 為鼓勵大基地整體開發並營造都市意象，臨公園道用地、停車場用地（停車場</p>	<p>六、為鼓勵A1至A8街廓建築基地整體合併建築使用，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 為鼓勵大基地整體開發並營造都市意象，臨公園道用地、停車場用地（停車場A29-2）及公園用</p>

草案條文內容	專案小組建議意見	市都委會審議																								
<p>A29-2)及公園用地(公園A29-2)之商業區，其申請建築基地符合下表規定者，得給予容積獎勵：</p> <table border="1" data-bbox="316 1503 660 2148"> <tr> <td>建築基地規模 (m²)</td> <td>獎勵容積率</td> </tr> <tr> <td>3,500 以上，未滿 5,000</td> <td>基準容積率×6%</td> </tr> <tr> <td>5,000 以上，未滿 7,000</td> <td>基準容積率×8%</td> </tr> <tr> <td>7,000 以上</td> <td>基準容積率×10%</td> </tr> </table> <p>(二) 設置太陽光電設施：建築物屋頂設置太陽光電設施之免計容積規定，依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。</p>	建築基地規模 (m ²)	獎勵容積率	3,500 以上，未滿 5,000	基準容積率×6%	5,000 以上，未滿 7,000	基準容積率×8%	7,000 以上	基準容積率×10%	<p>地(公園A29-2)之商業區，其申請建築基地符合下表規定者，得給予容積獎勵：</p> <table border="1" data-bbox="268 770 564 1503"> <tr> <td>建築基地規模 (m²)</td> <td>獎勵容積率</td> </tr> <tr> <td>3,000 以上，未滿 4,500</td> <td>基準容積率×6%</td> </tr> <tr> <td>4,500 以上，未滿 6,000</td> <td>基準容積率×8%</td> </tr> <tr> <td>6,000 以上</td> <td>基準容積率×10%</td> </tr> </table> <p>(二) 設置太陽光電設施：建築物屋頂設置太陽光電設施之免計容積規定，依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。</p>	建築基地規模 (m ²)	獎勵容積率	3,000 以上，未滿 4,500	基準容積率×6%	4,500 以上，未滿 6,000	基準容積率×8%	6,000 以上	基準容積率×10%	<p>(一) 為鼓勵大基地整體開發並營造都市意象，臨公園道用地、停車場用地(停車場A29-2)及公園用地(公園A29-2)之商業區，其申請建築基地符合下表規定者，得給予容積獎勵：</p> <table border="1" data-bbox="363 87 660 770"> <tr> <td>建築基地規模 (m²)</td> <td>獎勵容積率</td> </tr> <tr> <td>3,000 以上，未滿 4,500</td> <td>基準容積率×6%</td> </tr> <tr> <td>4,500 以上，未滿 6,000</td> <td>基準容積率×8%</td> </tr> <tr> <td>6,000 以上</td> <td>基準容積率×10%</td> </tr> </table> <p>(二) 設置太陽光電設施：建築物屋頂設置太陽光電設施之免計容積規定，依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。</p>	建築基地規模 (m ²)	獎勵容積率	3,000 以上，未滿 4,500	基準容積率×6%	4,500 以上，未滿 6,000	基準容積率×8%	6,000 以上	基準容積率×10%
建築基地規模 (m ²)	獎勵容積率																									
3,500 以上，未滿 5,000	基準容積率×6%																									
5,000 以上，未滿 7,000	基準容積率×8%																									
7,000 以上	基準容積率×10%																									
建築基地規模 (m ²)	獎勵容積率																									
3,000 以上，未滿 4,500	基準容積率×6%																									
4,500 以上，未滿 6,000	基準容積率×8%																									
6,000 以上	基準容積率×10%																									
建築基地規模 (m ²)	獎勵容積率																									
3,000 以上，未滿 4,500	基準容積率×6%																									
4,500 以上，未滿 6,000	基準容積率×8%																									
6,000 以上	基準容積率×10%																									
<p>七、為創造多元商業產品及塑造環境品質，最小建築基地面積規定如下：</p> <p>(一) 為鼓勵本計畫區採大面積開發，公園AN29-2周邊街廓最小建築基地面積不得低於2,500平方公尺(包含A2、A3、A4、A5、A6及A7)；A1及A8街廓開發基地最小建築面積不得低於1,000平方公尺；其餘B1、B2、B3、B4、B5及B6街廓不予規定最小建築基地規模。</p> <p>(二) 本計畫區最小建築基地面積應依圖6-7及臺南市畸零地使用規則辦理；任一建築基地申請開發，其宗地之分割或合併，如造成鄰地未達前述最小建築基地面積致造成無法共同開發為原則。</p>	<p>七、為創造多元商業產品及塑造環境品質，最小建築基地面積規定如下：</p> <p>(一) 為鼓勵本計畫區採大面積開發，公園AN29-2周邊街廓最小建築基地面積不得低於1,500平方公尺(包含A2、A3、A4、A5、A6及A7)；A1及A8街廓開發基地最小建築面積不得低於1,000平方公尺；其餘B1、B2、B3、B4、B5及B6街廓不予規定最小建築基地規模。</p> <p>(二) 本計畫區最小建築基地面積應依圖6-7及臺南市畸零地使用規則辦理；任一建築基地申請開發，其宗地之分割或合併，如造成鄰地未達前述最小建築基地面積致造成無法共同開發為原則。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p> <p>另依決議一方案調整內容及街廓編號。</p> <p>七、為創造多元商業產品及塑造環境品質，最小建築基地面積規定如下：</p> <p>(一) 為鼓勵本計畫區採大面積開發，公園AN29-2周邊街廓最小建築基地面積不得低於1,500平方公尺；B類街廓開發基地最小建築面積不得低於1,000平方公尺；其餘C類街廓不予規定最小建築基地規模。</p> <p>(二) 本計畫區最小建築基地面積應依圖6-7及臺南市畸零地使用規則辦理；任一建築基地申請開發，其宗地之分割或合併，如造成鄰地未達前述最小建築基地面積致造成無法共同開發之</p>																								

草案條文內容

開發之情況，應以合併共同開發為原則。但因基地條件特殊以致無法合併建築者，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

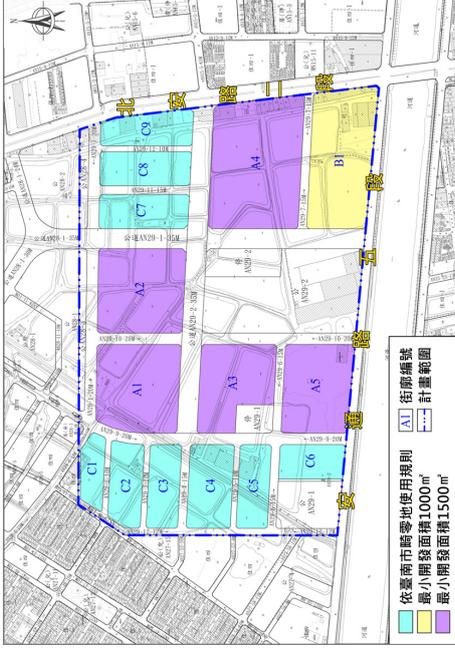


專案小組建議意見

但因基地條件特殊以致無法合併建築者，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

市都委會審議

情況，應以合併共同開發為原則。但因基地條件特殊以致無法合併建築者，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。



修正後最小建築基地面積示意圖

照案通過

八、其他規定
(一) A1 至A8 街廓之建築物，為設置供公眾使用人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，但不得設置有礙防災救難及道路通行之障礙物。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依「建築技術規則」及「市區道路及附屬工程設計標準」等有關規定辦理，其設計內容需經都市設計審議委員會審議通過。
(二) 為兼顧排水與滯洪功能，本計畫公園用地AN29-1 及AN29-2 得兼供滯洪池使用。
(三) 為減少地表逕流量產生，降低洪害發

依專案小組意見通過。

另調整街廓編號。

八、其他規定

(一) A類街廓之建築物，為設置供公眾使用人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，但不得設置有礙防災救難及道路通行之障礙物。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依「建築技術規則」及「市區道路及附屬工程設計標準」等有關規定辦理，其設計內容需經都市設計審議委員會審議通過。

(二) 為兼顧排水與滯洪功能，本計畫公園用地AN29-1 及AN29-2 得兼供滯洪池使用。

草案條文內容	專案小組建議意見	市都委會審議
<p>生機率，本計畫區所有建築物興建時，其建築基地面積達300平方公尺以上者，應依「臺南市低碳城市自治條例」第十八條及相關規定設置防洪或雨水貯留設施，且申請人應以書面並檢具雨水貯留設施檢核計算、簽證表、平面配置圖及管線配置圖，併同建照（使照）審查時一併提出。其設置標準依下列各款規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 最小雨水貯集設計容量以建築基地面積乘以係數0.119 計算貯留體積。 2. 允許放流量以建築基地面積乘以係數0.000019 計算之。設計放流量範圍應介於0.85 倍允許放流量及允許放流量之間。 		<p>(三) 為減少地表逕流量產生，降低災害發生機率，本計畫區所有建築物興建時，其建築基地面積達300平方公尺以上者，應依「臺南市低碳城市自治條例」第十八條及相關規定設置防洪或雨水貯留設施，且申請人應以書面並檢具雨水貯留設施檢核計算、簽證表、平面配置圖及管線配置圖，併同建照（使照）審查時一併提出。其設置標準依下列各款規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 最小雨水貯集設計容量以建築基地面積乘以係數0.119 計算貯留體積。 2. 允許放流量以建築基地面積乘以係數0.000019 計算之。設計放流量範圍應介於0.85 倍允許放流量及允許放流量之間。
<p>九、本計畫區建築基地之各項開發建築行為，應依本計畫之「都市設計準則」規定辦理。另授權對本地區都市設計審議視需要訂定補充規定。</p>	<p>九、本計畫區建築基地之各項開發建築行為，應依本計畫之「都市設計準則」規定辦理。另授權臺南市都市設計審議委員會得針對本地區都市設計審議視需要訂定補充規定。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>十、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。</p>	<p>照案通過</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

附表二、都市設計準則表

草案條文內容	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>一、辦理依據與審議範圍</p> <p>(一) 辦理依據</p> <p>本計畫區依『都市計畫法臺南市施行細則』第12條規定，訂定本都市設計準則，並依『臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點』規定之相關作業程序辦理都市設計審議。</p> <p>(二) 都市設計審議範圍</p> <p>本計畫區範圍申請開發建築及各項公共工程，均須依本準則規定辦理</p> <p>都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照或進行工程開發。</p> <p>(三) 都市設計審議層級</p> <p>1. 提送都市設計審議委員會審議者：</p> <p>(1) 公共工程其工程預算達新台幣2,000萬元以上者。</p> <p>(2) 基地面積達1,000平方公尺以上者。</p> <p>(3) 建築法令規定之高層建築物</p> <p>2. 前開規定以外者：由建築主管機關或工程主辦單位審查。</p>	<p>照案通過</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>二、建築設計</p> <p>(一) 建築物臨接道路、人行步道及戶外活動空間處，應設置適當之開口，以加強建築物與外部空間之互動性，並活絡地區商業氣氛。</p>	<p>二、建築設計</p> <p>(一) 建築物臨接道路、人行步道及戶外活動空間處，應設置適當之開口，以加強建築物與外部空間之互動性，並活絡地區商業氣氛。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

<p>(二)本計畫區之建築物天際線應配合建築物本身及周邊環境設計。</p> <p>(三)本計畫區之建築物材質，應考慮減輕對環境及周邊區域造成光害之影響。</p> <p>(四)本計畫區之公有建築應進行屋頂及立面綠化，其屋頂綠化面積應大於最頂層樓地板面積之40%，且立面綠化面積應大於立面面積之15%；其餘建築則鼓勵屋頂及立面綠化。</p>	<p>(二)本計畫區之建築物天際線應配合建築物本身及周邊環境設計。</p> <p>(三)本計畫區之建築物材質，應考慮減輕對環境及周邊區域造成光害之影響。</p> <p>(三)本計畫區之公有建築應進行屋頂及立面綠化，其屋頂綠化面積應大於最頂層樓地板面積之40%，且立面綠化面積應大於立面面積之15%；其餘建築則鼓勵屋頂及立面綠化。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>
<p>三、照明設計</p> <p>(一)戶外空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動空間，並應注意不得影響生態環境。</p> <p>(二)建築物於夜間照明設計應考量節約能源與整體照明的和諧效果，設置外觀整體照明控制裝置，並配合建築使用機能及地區生態需求設計，避免造成環境光害，並增進都市夜間景觀。</p>	<p>照案通過</p>	<p>依專案小組意見通過。</p> <p>另依決議一方案調整內容及街廓編號。</p>
<p>四、指定留設街角廣場</p> <p>(一)重要街角應留設至少200平方公尺之街角廣場(詳圖6-8)，綠覆率不得小於50%，其鋪面、高程、植栽應與周邊戶外空間整合連結，以提高使用效益。</p> <p>(二)指定留設街角廣場應適當設置街道家具供民眾休憩活動使用。</p>	<p>四、指定留設街角廣場</p> <p>(一)重要街角應留設至少200平方公尺之街角廣場(詳圖6-8)，綠覆率不得小於50%，其鋪面、高程、植栽應與周邊戶外空間整合連結，以提高使用效益。</p> <p>(二)指定留設街角廣場應適當設置街道家具供民眾休憩活動使用。</p>	<p>四、指定留設街角廣場</p> <p>(一)重要街角應留設至少200平方公尺之街角廣場(詳圖6-8)，綠覆率不得小於50%，其鋪面、高程、植栽應與周邊戶外空間整合連結，以提高使用效益。</p> <p>(二)指定留設街角廣場應適當設置街道家具供民眾休憩活動使用。</p>

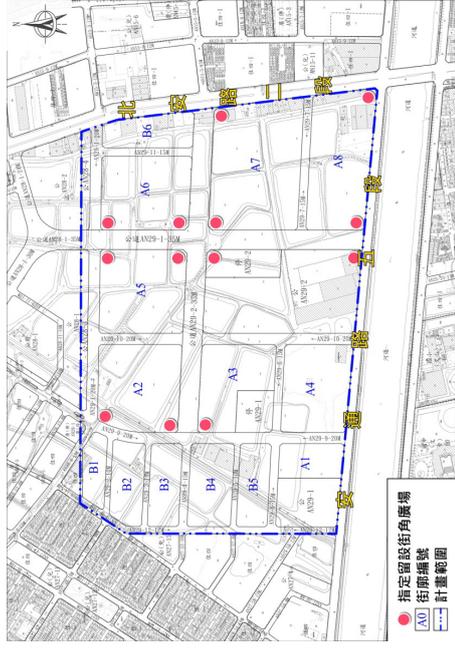


圖 6-8 街角廣場留設位置示意圖

五、廣告招牌

- (一) 本計畫區內建築物之廣告招牌設置應依相關規定辦理。
- (二) 本計畫區同一棟建築物之廣告招牌，以整體設置為原則。若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得位於退縮之無遮簷人行透水步道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。

六、公共設施、公園道及設備管制原則

- (一) 公共設施用地之建築基地不得設置圍牆，如有設置必要者，應以開放式綠籬方式設計。
- (二) 本計畫區公園用地之規劃、設計及施工除需考量防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態廊設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續、開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。

- (三) 公AN28-3、公AN28-4 應配合北側重劃區

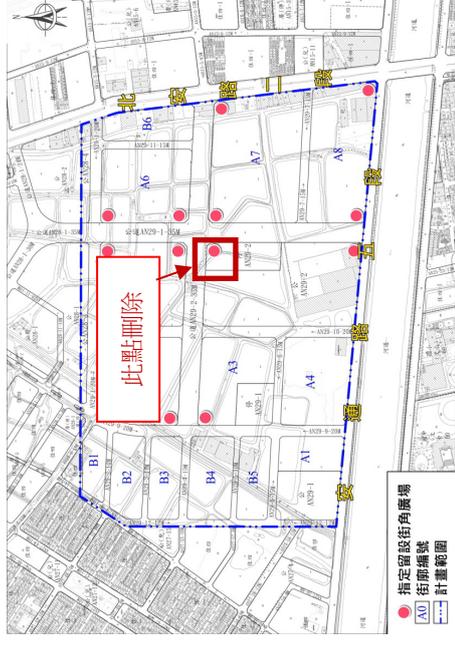
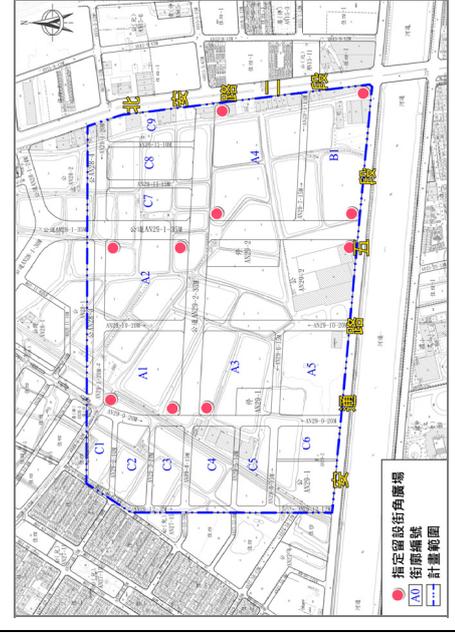


圖 6-8 街角廣場留設位置示意圖

照案通過

照案通過



修正後街角廣場留設位置示意圖

依專案小組意見通過。

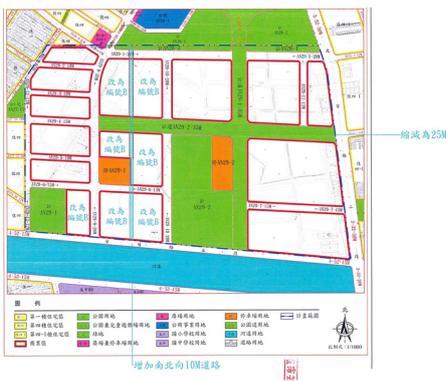
依專案小組意見通過。

<p>之公園用地(公AN28-1、公AN28-2)整體規劃設計。</p> <p>(四)公園道之綠覆面積應達該公園道總面積40%以上,並應選定主題植栽樹種,設置適當之街道家具及照明燈具。</p> <p>(五)本計畫區內電信、電力箱及自來水相關公用設施、設備需予以景觀美化處理,並設置於道路中央分隔島,但無分隔島可設置者,則需設置於人行道上之植栽槽內。</p>		
<p>七、其他規定</p> <p>(一)面積1,000平方公尺以上之建築基地,其法定空地至少需一半以上集中留設於臨街計畫道路側。</p> <p>(二)為提升都市防災功能,A1至A8等街廓之基地如設置二幢以上之建築物,其二幢建築物間之距離應達6公尺以上。</p>	<p>七、其他規定</p> <p>(一)面積1,000平方公尺以上之建築基地,其法定空地至少需一半以上集中留設於臨街計畫道路側。</p> <p>(二)為提升都市防災功能,A1至A8等街廓之基地如設置二幢以上之建築物,其二幢建築物間之距離應達6公尺以上。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p> <p>另調整街廓編號。</p> <p>七、其他規定</p> <p>(一)面積1,000平方公尺以上之建築基地,其法定空地至少需一半以上集中留設於臨街計畫道路側。</p> <p>(二)為提升都市防災功能,A類街廓之基地如設置二幢以上之建築物,其二幢建築物間之淨距離應達6公尺以上。</p>
<p>八、本準則未規定事項,依「臺南市都市設計審議原則」之規定辦理,如有特殊情形,致使全部或部分無法適用本都市設計準則,得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後,依決議內容辦理。</p>	<p>照案通過</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

附表三 人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	李○瑋	1.海佃國中西側道路向南蓋橋銜接海安路。 2.AN29-9-20M 的南北向道路，向南建橋跨越嘉南大圳到海佃國中。 3.將 AN29-9-20M 規劃為 30M 的道路，以紓解北安路及進出臺南市中心中心的交通。	未便採納 理由： (1)建議事項 1、2 非屬本計畫範圍，將另轉請其他權責機關參酌。 (2)AN29-9-20M 計畫道路係依循北側 AN28-3-20M 交通動線規劃，且東側已有 AN29-1-35M 公園道分散車流，考量整體道路系統，維持原 20M 道路規劃。	依專案小組意見處理
2-1	徐○瑞	1.建議將安通路五段綠地大小各一的位置移此側住宅區之公園合併規劃，可增加滯洪池面積，並可規劃自行車道環湖美化公園及運動休閒功能。 2.北安路旁目前有排水箱涵，此側住宅區目前排水設計全依賴該箱涵排水，依本細部計畫已廢除，建議設停車場或綠帶於該排水箱涵上。	未便採納 理由： (1)本計畫區公園用地係屬公園兼滯洪池使用，考量整體地勢走向及滯洪功能同時營造商業區空間多樣性，維持留設於計畫區南側。 (2)本案排水計畫已同步與北側草湖寮住宅區做改道規劃，未來僅使用中央及西側排水孔。另本計畫草案已於計畫區中央及左側劃設停車場用地以服務整體商業區，若增加停車場等公設面積恐提高土地所有權人負擔之比例，影響其權益。	陳情建議第 4 點有關增設道路，依大會決議第一點修正，其餘未便採納。
2-2	吳○樹 安南區草湖段 662-2 地號 王○鵬 安南區草湖段 602 地號	3.停車場規劃於綠地內。 4.增設大街廓道路 1-2 條，讓每個地主可擁有面臨道路的自己土地，不要與多人共同持分。 5.土地重劃完成後，地主分回比例為 50%。 (下圖)	(3)考量停車場用地仍應維持合理之服務半徑，不宜全數集中於一處劃設，故維持原規劃，以提高計畫區之停車服務機能。 (4)本計畫區已參考土地面積規模及分佈劃設不同之街廓型態；另新增道路用地將提高公設共同負擔比例，為不影響土地所有權人權益，不宜新增道路。另經市地重劃後各宗	
2-3	楊○賢 4 人 安南區草湖段 560、661、565、661-1、662、662-1 地號 安南區理想段 662、616、616-1、619、619-1、630、660、626 地號			

			<p>土地均可臨接計畫道路。</p> <p>(5) 本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應劃設 40.5% 之公共設施用地，另需加上工程、重劃費用，已盡可能降低地主之總負擔，惟分回土地比例仍需視實際辦理狀況而定。</p>	
3	王○鵬 安南區草湖段 602 地號	<p>1. 停車場用地不應獨立開闢，用地應請劃於公園用地內為妥。</p> <p>2. 配地時請再深入檢討，以降低小土地地主之損失。</p> <p>3. 區內道路動線應避免造成 T 型道路及造成路沖之情事。</p>	<p>(1) 建議事項 1 未便採納：考量停車場用地仍應維持合理之服務半徑，不宜全數集中於一處劃設，維持原規劃，以提高計畫區之停車服務機能。</p> <p>(2) 建議事項 2 有關重劃配地事宜，非屬都市計畫審議範疇，移請地政局重劃作業參考。</p> <p>(3) 建議事項 3 酌予採納：區內道路係考量周邊道路系統及本商業區開發規模，另配合土地面積規模與分佈予以規劃，已盡可能避免 T 型道路及路沖情形。</p>	依專案小組意見處理
4	吳○成 安南區理想段 604、610、 611、619、 657、658、 695、696 地號	<p>大公園所造成的林相及綠蔭是目前安南區沒有的，且民眾期待的。公園 AN29-2 應該北移與草湖寮住宅區計畫公園相接。</p>	<p>未便採納</p> <p>理由： (1) 本計畫區公園用地係屬公園兼滯洪池使用，考量整體地勢走向及滯洪功能同時營造商業區空間多樣性，維持留設於計畫區南側。</p>	依專案小組意見處理
5	吳○霖 安南區理想段 604、610、 611、619、 657、658、 695、696 地號	<p>A2、A5、A6、A7、A8 區基地太大，不易開發。建議在細劃道路用地。</p> 	<p>A6 街廓併出席委員初步建議意見(一)</p> <p>理由： 詳細進行配地模擬分析，併提大會審議。其餘街廓已參考土地面積規模及分布劃設不同之街廓型態；另新增道路用地將提高公設共同負擔比例，為不影響土地所有權人權益，不宜新增道</p>	酌予採納 依會議決議第一點調整方案內容。

			路。	
6	鍾○霖 安南區草湖段 574-2、574-4 地號	<p>1. AN29-2-35M 公道原規劃為 35M 寬，建議縮減為 25M 寬，另增加南北向 10M 道路貫穿 A2、A3、A4 街廓(如示意圖)，縮小街廓以利未來重劃配地。並將 AN29-10-20M 計畫道路以西全部調整為編號 B 之街廓，且編號 B 之街廓臨公共設施用地不須退縮 3M，AN29-10-20M 計畫道路以東維持原計畫之大街廓，以利引進大型商場。</p> <p>2. 建議「A1 至 A8 街廓地面第 1-3 層不得作住宅使用」改為「第 1-2 層不得作住宅使用」。</p> <p>3. A2、A3、A4、A5、A6 及 A7 街廓最小建築基地規模面積建議由 2,500 平方公尺改為 1,500 平方公尺。</p> <p>4. 市地重劃費用負擔比率估算過高，造成地主負擔過重。</p> 	<p>除建議事項 3 酌予採納外，其餘建議未便採納</p> <p>理由：</p> <p>(1) 區內道路係考量周邊道路系統及本計畫區開發規模規劃；又本計畫區已參考土地面積規模及分佈劃設不同之街廓型態，新增道路用地將提高公設共同負擔比例，為不影響土地所有權人權益，不宜新增道路。</p> <p>(2) 考量商業區副都心之定位並提高商業機能，維持大街廓第 1-3 層不得作住宅使用之規定。</p> <p>(3) 為避免兩側退縮造成公共設施使用面積過小不符合使用效益，刪除公設用地臨基地境界線退縮規定。</p> <p>(4) 考量地主持有土地面積及未來重劃可行性，為避免排擠小面積地主之權益，最小開發面積限制調降以 1500 m² 為最高限制。</p> <p>(5) 本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應劃設 40.5% 之公共設施用地，另需加上工程、重劃費用，已盡可能降低地主之總負擔，惟分回土地比例仍需視實際辦理狀況而定。</p>	依專案小組意見處理
7	莊○道 安南區草湖段 661、662、661-1 地號	<p>1. 本人很樂意參與重劃</p> <p>2. 個人認為南邊的公園應該與北邊的公園整合，有台北的大安森林公園。</p> <p>3. 兩個停車場也應該整合為一個。</p>	<p>未便採納</p> <p>理由：</p> <p>(1) 本計畫區公園用地係屬公園兼滯洪池使用，考量整體地勢走向及滯洪功</p>	依專案小組意見處理

			<p>能同時營造商業區空間多樣性，維持留設於計畫區南側。</p> <p>(2)考量停車場用地仍應維持合理之服務半徑，不宜全數集中於一處劃設，維持原規劃，以提高計畫區之停車服務機能。</p>	
8	莊○芬 安南區草湖段 661、662、661-1 地號	<p>1.本人很樂意參與重劃</p> <p>2.停車場(停 AN29-1)併入停車場(停 AN29-2)，整合為一。</p> <p>3.AN29-1 公園擴大成為整個區塊。</p> <p>4.街廓 AN29-11-15 未延伸到安通路。</p> <p>5.AN29-6-15 未延伸到北安路。</p> <p>6.希望市府秉持公開、公正、公平原則圓滿完成重劃。</p>	<p>未便採納</p> <p>理由：</p> <p>(1)考量停車場用地仍應維持合理之服務半徑，不宜全數集中於一處劃設，維持原規劃，以提高計畫區之停車服務機能。</p> <p>(2)本計畫區公園用地係屬公園兼滯洪池使用，考量整體地勢走向及滯洪功能同時營造商業區空間多樣性，維持留設於計畫區南側。</p> <p>(3)本計畫區已參考土地面積規模及分布劃設不同之街廓型態；另新增道路用地將提高公設共同負擔比例，為不影響土地所有權人權益，不宜新增道路。</p>	依專案小組意見處理

附件二 市地重劃可行性評估

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：方偉任

電話：06-299-1111#1123

電子信箱：donny@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國106年5月9日

發文字號：南市地劃字第1060461919號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「擬定臺南市安南區草湖寮地區（商60）細部計畫案」市地重劃可行性評估一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局106年5月1日南市都綜字第1060460408號函。
- 二、有關本案重劃可行性評估報告內容，經審查尚屬可行，惟未來欲辦理市地重劃時重劃負擔大於平均地權條例第60條規定45%時，仍須依法徵求土地所有權人同意。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府地政局市地重劃科

裝

訂

線

臺南市安南區草湖寮地區（商 60）
市地重劃可行性評估

擬定機關：臺南市政府

中華民國 106 年 5 月

目 錄

壹、市地重劃評估範圍及位置	1
貳、都市計畫概況	2
參、細部計畫內容草案	5
肆、市地重劃可行性評估	6

圖 目 錄

圖 1 開發位置示意圖	1
圖 2 開發範圍示意圖	1
圖 3 都市計畫發展歷程示意圖	2
圖 4 細部計畫內容示意圖	5

表 目 錄

表 1 商 60 都市計畫發展歷程彙整表	3
表 2 主要計畫變更內容明細表	4
表 3 細部計畫土地使用計畫面積表	5
表 4 市地重劃費用估算表	6
表 5 勘選市地重劃地區評估表	8

壹、市地重劃評估範圍及位置

本案座落於安南區都市計畫區東南側（詳圖 1），其範圍南以計畫道路 4-52-15M（安通路二段）為界、東鄰計畫道路 3-32-30M（北安路二段）、西接海佃路理想社區、北側則為辦理市地重劃之低密度住宅區，開發範圍面積約為 37.17 公頃（詳圖 2）。

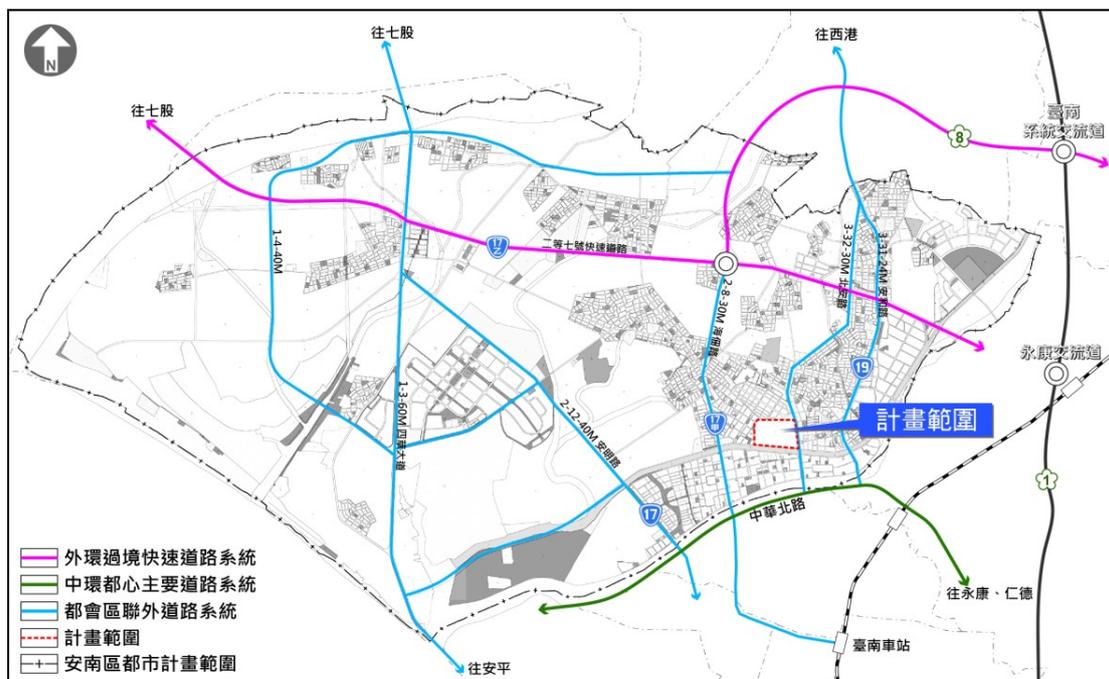


圖 1 開發位置示意圖

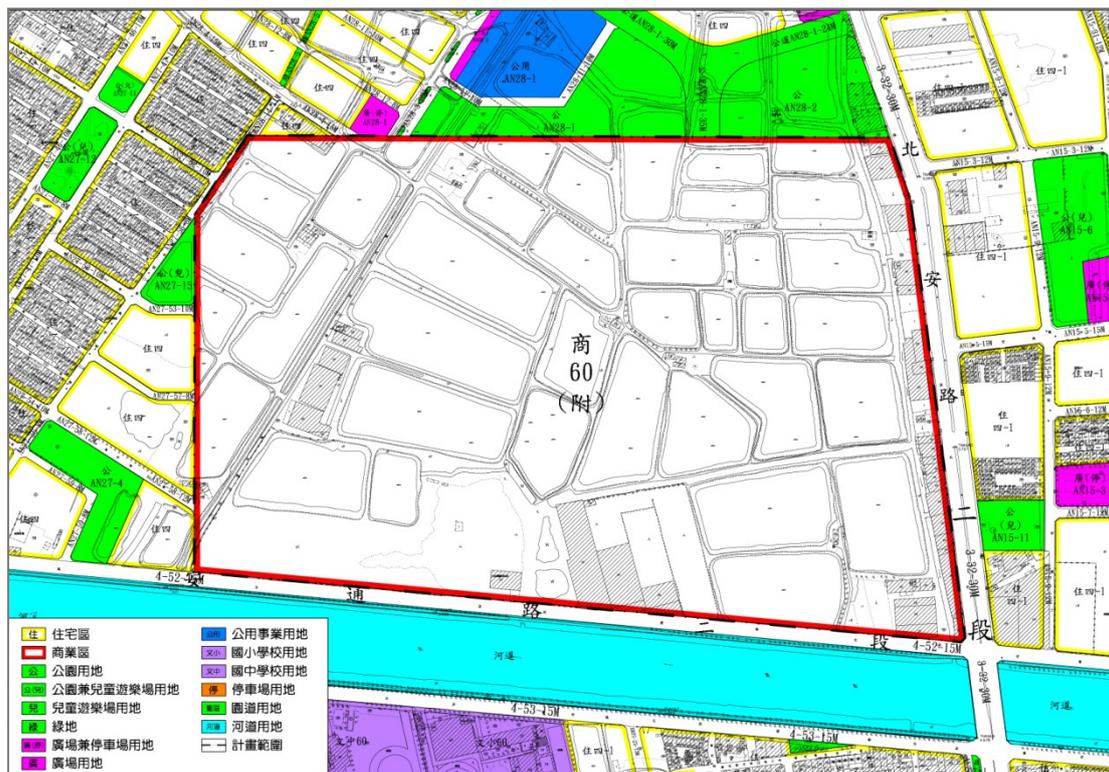


圖 2 開發範圍示意圖

貳、都市計畫概況

一、變更歷程

「商 60」商業區原為「工 10」工業區，後於民國 92 年「變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」基於全市工業發展政策轉型之考量，與周邊地區住、商發展趨勢之演化情形，併同北側農業區予以附帶條件變更為商 60 及低密度住宅區。惟原計畫之附帶條件規定並不明確，且商 60 範圍內之土地所有權人難以凝聚共識，為加速開發時程及地區發展，遂於臺南市都市計畫委員會第 276 次會議中決議調整「擬定臺南市安南副都心（「商 60」及其北側住宅區）細部計畫案」之辦理程序，由住宅區、商業區合併辦理變更主要計畫之方向，調整為各分區分別辦理變更主要計畫及擬定細部計畫。本案歷次都市計畫辦理情形詳圖 3 及表 1。



圖 3 都市計畫發展歷程示意圖

二、現行附帶條件規定內容

「商 60」商業區附帶條件規定如下：

- (一) 依都市計畫相關法令規定內容，完成另行擬定細部計畫作業。
- (二) 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關規定內容辦理。並須以自辦市地重劃方式辦理後續各項開發作業相關事宜。
- (三) 依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定內容辦理。

表 1 商 60 都市計畫發展歷程彙整表

發展歷程	內容概述
變更及擴大臺南市主要計畫	1.公告日期：68.10.23 2.公告文號：68 南市工都字第 53210 號 3.主要內容：劃設為「農漁用地」。
變更臺南市主要計畫（通盤檢討）案	1.公告日期：72.10.6 2.公告文號：72 南市工都字第 69232 號 3.主要內容：為解決安南區工廠與住宅混雜狀況，以改善居住環境，並提供適合設立工廠之用地，故於安南區草湖寮南側，3 等 32 號道路西側之 36.9 公頃之「農漁區」變更為「工業區」。
變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案	1.公告日期：92.1.16 2.公告文號：92 南市工都字第 09102262140 號 3.主要內容：基於全市工業發展政策轉型之考量及基地周圍地區住、商發展趨勢之演化情形，故予以附帶條件變更「工 10」工業區為「商 60」商業區。 (1) 附帶條件： ● 應另行擬定細部計畫並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二款第三目所訂之自辦市地重劃方式開發。 ● 本案應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。 (2) 其他說明： 本案併變更編號「一-6」案暫予保留，由臺南市政府視實際情況併同毗鄰住宅區，為促進該安南區商業及相關產業發展，於 91 年 12 月底，研擬具體可行之整體開發發展計畫（包括開發主體、開發方式、開發時程、開發經費來源、不同使用分區變更回饋條件及都市設計等事項），另案依法定程序報核，逾期則依變更內容辦理。
擬訂臺南市安南區副都心（「商 60」及其北側住宅區）細部計畫案說明書（規劃草案）	1.發文日期：97.2.26 2.發文文號：南市都劃字第 09716506270 號 3.主要內容： (1) 規定以市地重劃方式開發。 (2) 重劃之公共設施用地負擔比例住宅區為 37%，商業區為 40.5%。
臺南市都市計畫委員會第 276 次會議紀錄	1.發文日期：98.4.10 2.發文文號：南市都劃字第 09816518600 號 3.主要內容：因商 60 地主同意比例未達過半，調整「擬訂臺南市安南副都心（「商 60」及其北側住宅區）細部計畫案」之變更範圍，由住宅區、商業區合併辦理變更主要計畫之方向，調整為各分區分別辦理變更主要計畫及擬定細部計畫。

三、主要計畫變更內容（草案）

為加速辦理市地重劃整體開發，達成塑造安南副都心之具體發展目標，故配合變更附帶條件內容，並納入刻正辦理之「變更台南市主要計畫（第五次通盤檢討）案」辦理，變更內容詳表 2。

表 2 主要計畫變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
安南區嘉南大圳排水北側「商 60」	「商 60」(附)商業區(37.17 公頃) 附帶條件： 1.應另行擬定細部計畫並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點第二款第三目所訂之自辦市地重劃方式開發。 2.本案應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	「商 60」(附)商業區(37.17 公頃) 附帶條件： 1.應另行擬定細部計畫。 2.以市地重劃方式開發。 3.依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定核算變更後容積率。	1.「商 60」商業區於 92 年 1 月「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」基於全市工業發展政策轉型之考量，與周邊地區住、商發展趨勢之演化情形，併同北側農業區予以附帶條件變更「工 10」為「商 60」及低密度住宅區。 2.原附帶條件規定開發主體及方式為自辦市地重劃，為符公平公正原則，修正附帶條件內容。

資料來源：變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案說明書（草案），臺南市政府，民國 103 年。

參、細部計畫內容

本案細部計畫業經 105 年 12 月 9 日台南市都市計畫委員會第 56 次會議審議通過在案，其土地使用分區均為商業區，另依主要計畫指導劃設面積佔 40.5% 之公共設施用地，包括：廣場兼停車場用地、公園用地、廣場用地、停車場用地、綠地、公園道用地及道路用地等 7 種項目。細部計畫土地使用計畫面積表詳表 3；細部計畫內容示意圖詳圖 4。

表 3 細部計畫土地使用計畫面積表

項	目	面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	商業區	22.11	59.50
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.02	0.04
	公園用地	5.01	13.47
	廣場用地	0.08	0.21
	停車場用地	0.99	2.66
	綠地	0.0030	0.01
	公園道用地	3.68	9.91
	道路用地	5.28	14.20
小計	15.06	40.50	
合計		37.17	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

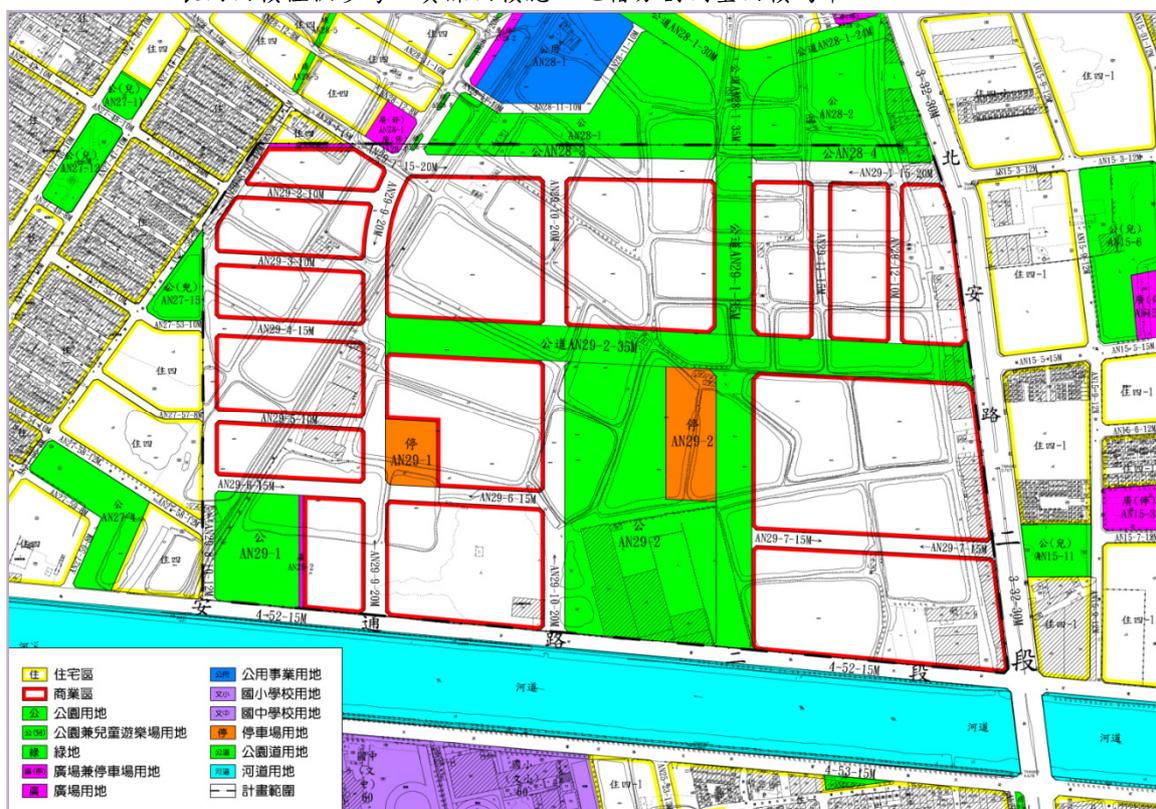


圖 4 細部計畫內容示意圖

肆、市地重劃可行性評估

本計畫工程費用約 11.59 億元，加計相關拆遷補償、貸款利息以及重劃相關作業費後之總開發費用約為 13.73 億元。

表 4 市地重劃費用估算表

項目		單價	單位	數量	複價 (萬元)
工程費用	1.整地工程	100	萬元/公頃	37.17	3,717
	2.整地工程(填方)	300	元/立方公尺	1,386,550	41,597
	3.廣場兼停車場用地工程	3,000	萬元/公頃	0.02	60
	4.公園用地工程	3,000	萬元/公頃	5.01	15,030
	5.廣場用地	2,500	萬元/公頃	0.08	200
	6.停車場用地工程	2,500	萬元/公頃	0.99	2,475
	7.綠地工程	2,000	萬元/公頃	0.00	3
	8.園道工程	3,000	萬元/公頃	3.68	11,040
	9.道路工程	2,500	萬元/公頃	5.28	13,200
	10.雨污水下水道工程	300	萬元/公頃	37.17	11,151
	11.管線工程	250	萬元/公頃	37.17	9,293
	12.雜項工程及其他費用	220	萬元/公頃	37.17	8,177
小計					115,943
重劃費用	1.補償費(含地價補償費、地上物補償費)	10,730	萬元/式	1.00	10,730
	2.重劃作業費	120.	萬元/公頃	37.17	4,460
	小計				
貸款利息		6,149	萬元/式	1.00	6,149
總計					137,282

註：本表所列費用及期限僅供參考，得視實際開發情形酌予調整。

一、公共設施用地負擔比例

$$\begin{aligned}
 \text{公共設施用地平均負擔比率} &= (\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積}) \div (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積}) \times 100\% \\
 &= 150,524.75 \div (371,665.75) \\
 &= 40.50\%
 \end{aligned}$$

二、市地重劃開辦經費負擔概估比例

$$\begin{aligned} \text{費用負擔比率} &= \text{重劃費總負擔} \div [\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積} - \text{重劃區內合法建物土地面積})] \\ &= 137,282 \text{ 萬元} \div (35,000 \text{ 元/m}^2 \times 371,665.75) / 10,000 \\ &= 10.55\% \end{aligned}$$

三、總負擔概估比例

$$\begin{aligned} \text{總負擔概估比例} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 40.50\% + 10.55\% = 51.05\% \end{aligned}$$

四、地主領回比例

$$\begin{aligned} \text{地主領回比例} &= 100\% - \text{總負擔概估比例} \\ &= 100\% - 51.05\% = 48.95\% \end{aligned}$$

五、綜合評估

- (一) 資金需求總額：約新臺幣 13.73 億元。
- (二) 財源籌措方式：由台南市平均地權基金支應。
- (三) 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。
- (四) 自配合變更主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到三年內，完成市地重劃計畫核定為原則，為實際進度得視辦理情況酌予調整。
- (五) 本計畫區重劃總負擔預估 51.05%，地主領回土地為 48.95%，綜合評估本計畫之財務應屬可行。

註考量本計畫區鄰近都市核心地區，依據地政司 106 年度發布公告地價，參考本區「商 44」公告現值為 40,000 元/m²，並參酌 105 年 8 月 29 日市都委會專案小組建議以 25,000 元/m² 為重劃後地價，故取 35,000 元/m² 為估算值。

表 5 勘選市地重劃地區評估表

項目	極有利條件	有利條件	尚可條件	不利條件	極不利條件	備註	
一、都市計畫	1. 指定開發方式	指定應以市地重劃方式開發 ✓	指定以整體方式開發	指定以無償提供公共設施用地方式開發	未指定開發方式	指定非以市地重劃方式開發	
	2. 發展優先順序	優先發展區	次優先發展區 ✓	未規定先後順序	後期發展區	暫緩發展區	
	3. 公共設施用地平均負擔比例	共同負擔公設用地比例在百分之十五以下者	共同負擔公設用地比例超過百分之十五者	共同負擔公設用地比例超過百分之十五者	共同負擔公設用地比例超過百分之十五者	共同負擔公設用地比例超過百分之四十五者 ✓	
	4. 規定最小建築基地面積之大小及街廓深度			規定之最小建築基地面積及街廓深度不影響土地分配者 ✓	規定之最小建築基地面積及街廓深度造成土地分配之困難者		
	5. 是否需辦理都市計畫變更			不需變更都市計畫者	需變更計畫內容者 ✓		
	6. 非共同負擔公共設施用地之指配		區內公有土地足可優先指配者	區內公有土地不足，需以抵費地指配，但不致影響成本回收者	區內公有土地不足且以抵費地指配將影響成本回收者		非共同負擔之公共設施用地(原地主原位次分配)由需地機關價購
二、土地所有權人意願	1. 土地所有權人同意比例	九成(含)以上同意	七成(含)以上九成以下同意	半數(含)以上七成以下同意	不足半數三成(含)以上同意	三成以下同意	無參考資料
	2. 私有土地面積同意比例	九成(含)以上同意	七成(含)以上九成以下同意	半數(含)以上七成以下同意	不足半數三成(含)以上同意	三成以下同意	
三、地區發展潛力	1. 重劃區之區位	距當地商業中心近且鄰近公共設施完善者 ✓	與當地商業中心略近距離惟鄰近公共設施完善者	鄰近公共設施普通者	鄰近公共設施不完善者	鄰近公共設施欠缺者	
	2. 聯外交通情形	長短程均極方便 ✓	長程普通，短程便利	長短程均普通	長程或短程有不利情形	長程或短程有極不便之情形	長程之聯外交通指快速道路、高速公路、鐵路、航空等
	3. 區內及相鄰地區有無重大建設設施或開發計畫	已具有重大建設設施或開發計畫 ✓	重大建設開發計畫正擬定或評估中	無重大建設開發計畫之考量			
四、人口成長情形與建地需求	1. 人口成長率		對重劃區發展具影響力之行政轄區過去一年內有明顯成長者 ✓	對重劃區發展具影響力之行政轄區過去一年內大致無成長者	對重劃區發展具影響力之行政轄區過去一年內人口呈負成長者		
	2. 建地需求	重劃區外圍建地建築已屆飽和，向重劃區內延伸發展需求甚高者	重劃區外圍建地建築已有內需向重劃區內延伸者	重劃區外圍建地建築比例普通，近期內有向重劃區內延伸發展可能者 ✓	重劃區外圍建地建築比例高，暫無向重劃區內延伸發展需求者	重劃區外圍建地建築使用比例低，向重劃區內延伸發展需求尚遙不可期者	

表 5 勘選市地重劃地區評估表 (續完)

項目		極有利條件		有利條件		尚可條件		不利條件		極不利條件		備註
五、 地區 現況	1. 地形			地形平坦		平均坡度在百分之五以下者	✓	平均坡度超過百分之五十未滿百分之十者		平均坡度在百分之十以上者		
	2. 建築改良物及墳墓之分布情形	分布面積占重劃區面積比例在百分之五以下者		分布面積占重劃區面積比例超過百分之五未滿百分之十者		分布面積占重劃區面積比例超過百分之十未滿百分之十五者	✓	分布面積占重劃區面積比例超過百分之二十者		分布面積占重劃區面積比例超過百分之二十以上者		
	3. 內外排水及污水處理系統之配合			重劃區內設施後依原有條件即可完全配合者		重劃區內設施後依原有條件作小部分調整即可配合者	✓	重劃區內設施後尚須辦理較大規模調整始可配合者		難以配合者		
六、 重劃 區地 價預 期增 漲幅 度	重劃前後地價漲幅	重劃後平均市價與重劃前平均地價之比值上漲三倍以上者		重劃後平均市價與重劃前平均地價之比值上漲超過二倍未滿三倍者		重劃後平均市價與重劃前平均地價之比值上漲超過一倍未滿二倍者	✓	重劃後平均市價與重劃前平均地價之比值上漲超過0.5倍未滿一倍者		重劃後平均市價與重劃前平均地價之比值上漲未達0.5倍者		
七、 財務 計畫	1. 管線工程及遷移費用分擔協議	各管線事業單位願意全額負擔者		各管線事業單位同意依規定分擔	✓	少數管線事業單位依規定分擔有困難		多數管線事業單位依規定分擔有困難		各管線事業單位不願分擔		依「平均地權條例施行細則」第八十二條之一規定辦理。實際發生費用依市地重劃法令規定辦理。
	2. 經費籌措	可自行編列公務預算開發	✓	可向政府基金低利貸款		可由行庫貸款支應		經費籌措尚無把握		經費籌措有困難		
	3. 成本回收	抵費地標售容易且預估盈餘超過成本一倍以上者		抵費地標售容易且預估盈餘超過成本一倍以下者		抵費地標售約可抵付成本	✓	抵費地標售不易且無把握抵付成本		確有虧損者		
八、 其他 特殊 事項	1. 有特殊建築限制者					無	✓					
	2. 前目以外而情況特殊者											
合計		5 目		3 目		8 目		2 目		0 目		

註：1.本評估表每一重劃區填寫一份。

2.第一至七項評估時，請依各目之條件良窳打✓註記。第八項則將實際狀況以文字敘述於相關條件欄內。

臺南市政府都市發展局

業務承辦人員	
業務單位主管	