

第五案：「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」

- 說明：一、「仁德都市計畫（商二地區）細部計畫」原名稱為「仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫」，係配合國家建設六年計畫「健全都會區發展」發展策略，指定範圍內商業區土地供設置大型購物中心使用，並於 86 年 1 月 27 日擬定發布實施。
- 二、本細部計畫自發布實施迄今已屆辦理期限，且配合本委員會 107 年 8 月 27 日第 73 次會決議：「該商業區已閒置多年，為促進土地有效利用，另考量上述交通衝擊及環境敏感因素，不宜作為高強度活動使用，且仁德區商業型態仍以住商混合之鄰里性商業為主，及參考多數地主意願，原則同意解除商二指定供大型購物中心使用」，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理本次通盤檢討。
- 三、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 四、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。
- 五、變更計畫內容：詳計畫書。
- 六、公開展覽期間：自民國 108 年 5 月 10 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 108 年 5 月 31 日下午 2 時整假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。
- 七、人民或團體所提意見：共計 4 件，詳如公民或團體陳情意見綜理表。

八、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會徐委員中強（召集人）、莊委員德樑、蘇委員金安、張委員仁郎及胡委員大瀛等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 108 年 7 月 17 日及同年 9 月 10 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

一、本次會議審議通過內容與原公開展覽內容不同，因涉及土地權利關係人之權益，依都市計畫法第 19 條規定，另辦理再公開展覽及說明會，再公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，則准予通過，免再提會審議；否則再提會討論。

二、本細部計畫案應配合仁德都市計畫第三次通盤檢討相關主要計畫內容審議發布實施後，再予核定發布實施。

## 【附錄】專案小組初步建議意見

### 一、整體發展構想及開發單元劃分

- (一) 商二地區原係配合國家建設六年計畫，於民國 80 年辦理仁德都市計畫第一次通盤檢討時由農業區所變更，隨著社經環境變遷，有關該地區之發展定位及因應思維，原則同意於專案小組會議補充說明，考量該地區可支撐之大型商業活動已被周邊購物中心、量販店及賣場所吸收，未來需仰賴重大公共建設及鄰近土地開發引入人口為主，其發展定位適宜朝向「地區型轉運商業」，包括以日常通勤消費、觀光旅遊轉運服務及地區鄰里商業為導向。
- (二) 「商二-1」經市地重劃重新調整地籍後，將全街廓劃分為白崙段 19、20、21 地號等 3 筆土地，且每筆土地面積均達原計畫規定最小開發基地 14,000 平方公尺以上。為具體引導都市合理發展，並避免土地零星開發不利日後整體規劃，爰參酌上開規畫原意依重劃後之分配地籍，將「商二-1」予以劃分為三處整體開發單元，並將下列原則納入計畫書敘明，以作為執行之參據：
- 1、為臻進商業活動機能及氛圍，各指定開發單元採人車分離規劃方式，於臨地界處集中留設帶狀式開放空間，以供徒步購物及動線串連。
  - 2、為提高開發彈性，各指定開發單元如經全部地主同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，得合併為一處整體開發單元，或合併後依最小開發基地 14,000 平方公尺重新劃分整體開發單元；另上開臨地界處集中留設帶狀式開放空間，亦得併同整體開發單元調整之。

### 二、商業使用比例：

- (一) 原則同意於專案小組會議補充說明本計畫依國內整體零售消費趨勢及臺南市家庭收支情形，推算仁德區可支撐之商業樓地面積，以及按「地區型轉運商業」未來如引入一般旅館、大型量販店、零售商店等行業推算所需土地規模，各指定開發單元之最小開發基地面積均可滿足等內容，並請納入計畫書敘明。
- (二) 按內政部都市計畫委員會第 845 次會議審議「變更仁德都市計畫（修訂商業區土地使用分區管制要點）案」之決議，應就本計畫商業區作為商業使用之

樓層數納入通盤檢討。經考量「商二-2」現況多已完成興闢並供住宅使用為主，難以依上開決議訂定商業使用樓層數；另「商二-1」原計畫指定供大型購物中心使用，為重劃後地價高於「商二-2」之評定因素之一，基於「商二-1」發展定位、土地使用及地價評定，仍有維持一定比例商業使用之必要性。

- (三) 經考量本市一般商業活動之延續性，並參酌相關案例分析後，「商二-1」內整體開發單元如採立體住商混合使用者，其商業使用樓地板面積不得小於總基準樓地板面積之 1/3；另為提升土地利用彈性，開發單元如採平面住商混合使用者，其商業使用土地面積不得小於總土地面積之 1/3，且商業使用樓地板面積不得小於總基準樓地板面積之 1/4。
- (四) 整體開發單元如採分期分區開發者，其中供商業用途使用部分應優先建築使用。

### 三、停車空間設置標準

- (一) 原則同意於專案小組會議補充分析本計畫區、鄰近都市計畫土地使用分區管制、以及建築技術規則之停車空間設置標準規定，並請納入計畫書敘明。
- (二) 鑑於未來仁德綜合轉運站、先進運輸系統第一期藍線仁德機廠等周邊重大建設開發，為避免建築基地自需性停車空間需求，造成外部道路交通問題，考量本計畫區緊鄰東區，已屬臺南都會核心區之生活圈範圍，爰「商二-1」停車空間原則參酌臺南市都市計畫區之通案性設置標準，惟因應本計畫區擔負「地區型轉運商業」之發展定位，其中第一類商業用途應附設之汽車車位，由「總樓地板每滿 150 平方公尺設置 1 輛」，提升為「總樓地板每滿 100 平方公尺設置 1 輛」。

### 四、退縮建築標準：

- (一) 配合商二地區發展定位調整，以及計畫單元整體開發劃分後，原則同意於專案小組會議補充說明計畫區內道路系統結構及人行動線串連形式，並作為修正退縮建築之指導原則。
- (二) 「商二-2」臨接 20 公尺計畫道路（文忠路、文孝路、文心路）之街廓，原計

畫土地使用分區管制未訂定退縮建築標準，考量現況多為房屋密集之建成區，並已依原騎樓設置標準留設 4 公尺騎樓，故未宜再訂定退縮建築規定。

- (三) 為塑造本計畫區之連續性開放空間系統，使「商二-1」與兩側之公(兒)及停車場用地串聯，爰「商二-1」除北側鄰接⊖-1 號道路(中山路)之街廓面，尚需考量廣場式開放空間整體規劃、街道家具及植栽配置等，應自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺之外，其餘街廓面依全市整體開發區之通案性規定，自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。

五、變更內容綜理表：詳附表 1。

六、土地使用分區管制要點綜理表：詳附表 2。

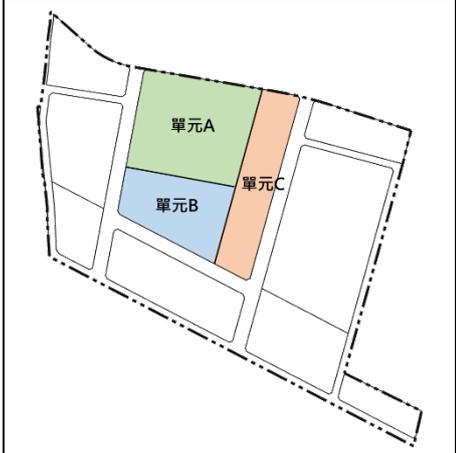
七、人民及團體陳情意見綜理表：詳附表 3。

附表 1 「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容綜理表

變更編號	位置	變更內容		變更理由	本市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	計畫案名	仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫	仁德都市計畫（商二地區）細部計畫	主要計畫於辦理第二次通盤檢討時，將「高速公路永康交流道附近特定區計畫」原屬仁德鄉轄區部分併入，並重新調整各土地使用分區及計畫道路編號，爰修訂計畫案名。	建議准照公展草案通過。
2	擬定機關	仁德鄉公所	臺南市政府	因應臺南縣市合併改制，原擬定機關仁德鄉公所已併入臺南市政府，爰配合調整擬定機關。	建議准照公展草案通過。
3	計畫年期	民國 90 年	民國 115 年	原計畫年期已屆滿，配合修正全國區域計畫年期，修訂本計畫年期為民國 115 年。	建議准照公展草案通過。
4	停車場用地北側「停 3」、「停 4」	停車場用地「停 3」(0.10)	廣場用地（兼供道路使用）「廣（道）7」(0.10)	現況已供通行使用，考量交通系統完整性，並避免道路截角留設影響商業區私有地主權益，爰將停車場用地變更為 12 公尺寬之東西向「廣場用地（兼供道路使用）」。	建議准照公展草案通過。
		停車場用地「停 4」(0.17)	廣場用地（兼供道路使用）「廣（道）8」(0.17)		
5	商業區分區名稱調整	第一種商業區「商一」	第二之一種商業區「商二-1」	配合主要計畫內容調整細部計畫商業區分區名稱。	建議准照公展草案通過。
		第二種商業區「商二」	第二之二種商業區「商二-2」		
6	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂（詳附表 2）	配合實際發展需要酌予修訂。	詳附表 2。
7	其他管制規定	已訂定	刪除	併入土地使用分區管制計畫修訂。	詳附表 2。

附表 2 「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點綜理表

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	備註
<p>土地使用分區管制係規定土地及建築物使用的種類及強度，使其不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，目的在於促使都市土地作合理之利用，誘導都市有秩序之發展；因此，土地使用分區管制為實施都市計畫達到計畫目標之重要工具。為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，創造優美都市景觀，維護良好生活環境，特訂定土地使用分區管制要點如下：</p>	--	依公展條文。
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。</p>	--	依公展條文。
<p>二、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。</p>	--	依公展條文。
<p>四、「商二-1」街廓內建築基地最小開發規模不得低於 1,500 平方公尺，並於申請建築執照前，應辦理都市設計審議。</p>	<p>三、「商二-1」街廓整體開發單元</p> <p>(一)「商二-1」街廓依原市地重劃後之分配地籍劃分為三處指定整體開發單元(詳圖)，每處單元最小建築開發規模不得低於 14,000 平方公尺，並於申請建築執照前，應經都市設計審議委員會審查通過。</p> <p>(二)各指定開發單元於臨地界處兩側應各自留設至少 5 公尺帶狀式開放空間，並設置 1.5 公尺以上之人行步道及植栽綠化，以供徒步購物及動線串連。指定留設帶狀式開放空間應與相鄰基地開放空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平衡接。</p> <p>(三)各指定開發單元間經全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，得合併為一處整體開發單元，或合併後得依第一款最小建築開發規模重新劃分整體開發單元；另上開臨地界處留設之帶狀式開放空間，亦得併同整體開發單元調整之。</p>	<p>1.點次調整。</p> <p>2.依綜合意見第一點(二)，為具體引導都市合理發展，並避免土地零星開發不利日後整體規劃，參酌原規劃意旨及重劃後分配地籍情形，指定整體開發單元之範圍。</p> <p>3.為臻進商業活動機能及氛圍，並提升土地開發彈性，增訂留設帶狀式開放空間、以及各開發單元整合再劃分之規定。</p>

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	備註																
																		
<p>三、「商二-1」建築基地之商業使用比例規定如下：</p> <p>(一)採立體住商混合使用者，其商業使用樓地板面積不得少於總樓地板面積之 1/3。</p> <p>(二)採平面住商混合使用者，其商業使用土地面積不得少於總土地面積 1/3，且應集中至北側⊖-1 號道路(中山路)，另內側街廓住宅使用土地之 1 樓限作商業使用。</p>	<p>四、「商二-1」街廓內整體開發單元之商業使用比例應符合下列之一規定：</p> <p>(一)採立體住商混合使用者，其商業使用容積樓地板面積不得少於總基準容積樓地板面積之 1/3。</p> <p>(二)採平面住商混合使用者，其商業使用土地面積不得少於總土地面積 1/3，且商業使用容積樓地板面積不得小於總基準容積樓地板面積之 1/4。</p> <p><u>整體開發單元採分期分區開發時，建築執照得分照建築，其中供商業使用部分應優先申報開工。</u></p>	<p>1.點次調整。</p> <p>2.依綜合意見第一點(二)，將建築基地修正為整體開發單元，並酌作文字修正。</p> <p>3.為確保「商二-1」商業發展機能，增訂平面住商混合使用之商業使用樓地板面積最小比例，以及開發單元採分期分區開發應優先完成商業使用之規定。其中總基準容積樓地板面積以法定容積率 350%計算。</p> <p>4.考量市場多元需求，並提升土地日後開發彈性，將商業使用集中⊖-1 號道路、以及 1 樓限作商業使用之規定予以刪除。</p>																
<p>五、本計畫商業區之建築退縮依下表及圖規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="82 1626 630 1955"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">商二-1</td> <td>鄰接⊖-1 號道路(中山路)自計畫道路境界線至</td> <td rowspan="2">1.退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>鄰接⊖-4 號道路(文忠路)少退縮 15 公尺建築。</td> </tr> <tr> <td>鄰接⊖-5 號道路(文孝路)自計畫道路境界線至</td> <td>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	退縮建築規定	備註	商二-1	鄰接⊖-1 號道路(中山路)自計畫道路境界線至	1.退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	鄰接⊖-4 號道路(文忠路)少退縮 15 公尺建築。	鄰接⊖-5 號道路(文孝路)自計畫道路境界線至	2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退	<p>五、本計畫商業區之建築退縮依下表及圖規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="662 1626 1209 1859"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">商二-1</td> <td>鄰接⊖-1 號道路(中山路)自計畫道路境界線至</td> <td rowspan="2">1.退縮建築之空地，不得設置圍牆或阻礙通行設施物，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>少退縮 10 公尺建築。</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	退縮建築規定	備註	商二-1	鄰接⊖-1 號道路(中山路)自計畫道路境界線至	1.退縮建築之空地，不得設置圍牆或阻礙通行設施物，但得計入法定空地。	少退縮 10 公尺建築。	<p>依綜合意見第四點(三)，為塑造本計畫區之連續性開放空間系統，「商二-1」除北側鄰接⊖-1 號道路(中山路)之街廓面，尚需考量廣場式開放空間整體規劃、街道家具及植栽配置等，應自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺之外，其餘街廓面依全市整體開發區之通案性</p>
分區別	退縮建築規定	備註																
商二-1	鄰接⊖-1 號道路(中山路)自計畫道路境界線至	1.退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																
	鄰接⊖-4 號道路(文忠路)少退縮 15 公尺建築。																	
	鄰接⊖-5 號道路(文孝路)自計畫道路境界線至	2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退																
分區別	退縮建築規定	備註																
商二-1	鄰接⊖-1 號道路(中山路)自計畫道路境界線至	1.退縮建築之空地，不得設置圍牆或阻礙通行設施物，但得計入法定空地。																
	少退縮 10 公尺建築。																	

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	備 註
--------	-----------------	-----

<p>商二-2 鄰接 10 公尺計畫道路 少退縮 4 公尺建築。</p>	<p>鄰接 ①-4 號、①-5 號、①-6 號道路 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</p>	<p>規定，自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。</p>
--------------------------------------	--	------------------------------

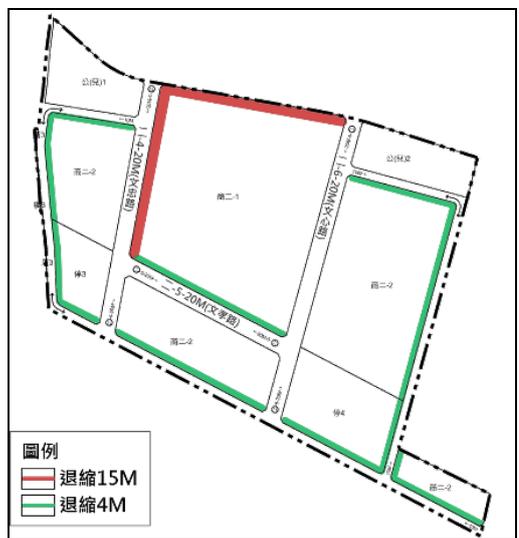


圖 退縮示意圖

<p>商二-2 鄰接 10 公尺計畫道路</p>	<p>自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築。</p>	<p>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。          3.商二-1 鄰接 ①-1 號道路之退縮建築空間應整體規劃作為廣場式公共開放空間使用。          4.廣場式公共開放空間設置喬木植栽帶及 2.5 公尺以上之人行步道，並搭配街道家具及夜間照明，形成連續性設計，以強化商業活動機能及氛圍。</p>
--------------------------	-----------------------------	--

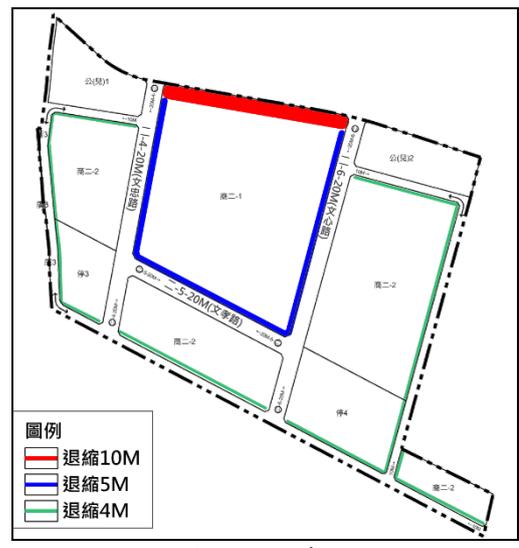


圖 退縮示意圖

<p>六、停車空間劃設標準              (一)「商二-1」之停車空間應依下表規定辦理：</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>建築類別</th> <th>汽車車位</th> <th>機車車位</th> <th>裝卸車位</th> </tr> <tr> <td>第一類 (商業用途)</td> <td>總樓地板面積每滿 75 平方公尺設</td> <td>免設</td> <td>總樓地板面積每滿 2,000 平方</td> </tr> </table>	建築類別	汽車車位	機車車位	裝卸車位	第一類 (商業用途)	總樓地板面積每滿 75 平方公尺設	免設	總樓地板面積每滿 2,000 平方	<p>六、停車空間劃設標準              (一)「商二-1」之停車空間應依下表規定辦理：</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>建築類別</th> <th>汽車車位</th> <th>機車車位</th> <th>裝卸車位</th> </tr> <tr> <td>第一類 (商業用途)</td> <td>總樓地板面積每滿 100 平方公尺設</td> <td>總樓地板面積每滿 50 平方公尺設</td> <td>總樓地板面積每滿 2,000 平方</td> </tr> </table>	建築類別	汽車車位	機車車位	裝卸車位	第一類 (商業用途)	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設	總樓地板面積每滿 50 平方公尺設	總樓地板面積每滿 2,000 平方	<p>1.依綜合意見第三點(二)，本計畫區屬臺南都會核心區之生活圈範圍，爰「商二-1」停車空間原則參酌臺南市都市計畫區之通案性設置標準。另因應本</p>
建築類別	汽車車位	機車車位	裝卸車位															
第一類 (商業用途)	總樓地板面積每滿 75 平方公尺設	免設	總樓地板面積每滿 2,000 平方															
建築類別	汽車車位	機車車位	裝卸車位															
第一類 (商業用途)	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設	總樓地板面積每滿 50 平方公尺設	總樓地板面積每滿 2,000 平方															

公展草案條文				依專案小組初步建議意見修正條文				備註
	置 1 輛		公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)		置 1 輛	置 1 輛	公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)	計畫區擔負「地區型轉運商業」之發展定位，第一類(商業用途)應附設之汽車車位予以提升。 2. 考量同一商業建築物用途，因附屬空間及設施之差異，所衍生之停車類型需求亦有所不同，爰第(二)款汽車機車相互留用之規定增列第一類(商業用途)。
第二類 (住宅用途)	總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	免設	第二類 (住宅用途)	總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	免設	
第三類 (公共服務用途)	總樓地板面積每滿 75 平方公尺設置 1 輛	免設	總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)	第三類 (公共服務用途)	總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)	
<p>(二)前款第二類建築用途應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用換算標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。</p> <p>(三)建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬 1 公尺，長 2 公尺為原則；裝卸車位面積以 35 平方公尺計。</p> <p>(四)第一款所稱建築類別及總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(五)「商二-2」之停車空間依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>				<p>(二)前款第一類及第二類建築用途應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用換算標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。</p> <p>(三)建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬 1 公尺，長 2 公尺為原則；裝卸車位面積以 35 平方公尺計。</p> <p>(四)第一款所稱建築類別及總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(五)「商二-2」之停車空間依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>				
七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。				--				依公展條文。
八、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。				(刪除)				本計畫區得依「臺南市都市設計審議原則」辦理，故予以刪除。
九、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。				八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。				點次調整。

附表 3 「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」公開展覽及逾  
公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
人 1	陳胡○香  仁德區 白崙段 21、 21-3 地號	<p>1.本區之都市計畫是以自辦市地重劃方式辦理，變更農業區為商業區，依當時之計畫目標規劃為大型購物中心使用，是以提供相當的公共設施用地為抵費地，現在要取消大型購物中心使用之規定，除已違反當初自辦市地重劃之目的外，對於因此造成土地價值貶低，嚴重傷害土地所有權人之權益，表達最嚴厲之抗議。</p> <p>2.對於取消整體開發限制，並降低最小開發面積為 1,500 平方公尺，除了會造成本地區都市景觀因此而凌亂無序外，對於本土地所有權人可合併大地主一起開發之利益蕩然無存，因此造成之損失，本土地所有權人一定會爭取到底。</p>	維持大型購物中心使用及整體開發的原則不變，恢復大面積最小開發面積之限制。	<p>建議部分酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.依綜合意見第一點(二)，為具體引導都市合理發展，並避免土地零星開發不利日後整體規劃，參酌原規劃意旨及重劃後分配地籍情形，指定三處整體開發單元，每處最小開發基地為 14,000 平方公尺。</p> <p>2.涉及維持大型購物中心建議部分，因屬主要計畫之範疇，另納入刻正辦理通盤檢討妥為研議處理。</p>
人 2	陳○讚  仁德區 白崙段 21-1 地號	<p>1.本區之都市計畫是以自辦市地重劃方式辦理，變更農業區為商業區，依當時之計畫目標規劃為大型購物中心使用，是以提供相當的公共設施用地為抵費地，現在要取消大型購物中心使用之規定，除已違反當初自辦市地重劃之目的外，對於因此造成土地價值貶低，嚴重傷害土地所有權人之權益，表達最嚴厲之抗議。</p> <p>2.對於取消整體開發限制，並降低最小開發面積為 1500 平方公尺，除了會造成本地區都市景觀因此而凌亂無序外，對於本土地所有權人可合併大地主一起開發之利益蕩然無存。</p> <p>3.本人所有土地為裡地，因取消整體開發限制，被整合無望又無通行道路，等同本人土地變廢地無法開發又求售無門，因此造成之損失，本土地所有權人一定會爭取到底。</p>	維持大型購物中心使用及整體開發的原則不變，恢復大面積最小開發面積之限制。	<p>建議部分酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.依綜合意見第一點(二)，為具體引導都市合理發展，並避免土地零星開發不利日後整體規劃，參酌原規劃意旨及重劃後分配地籍情形，指定三處整體開發單元，每處最小開發基地為 14,000 平方公尺。另陳情土地納入整體開發單元，由地主相互整合後，裡地議題可一併獲得處理。</p> <p>2.涉及維持大型購物中心建議部分，因屬主要計畫之範疇，另納入刻正辦理通盤檢討妥為研議。</p>
人 3	東○股份有 限公司  仁德區 白崙段 21-1 地號	<p>主旨：本公司派員列席聽取貴府都市計畫委員會專案小組簡報「變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」案，在陳述相關意見後，有關委員所提疑問函覆如說明，請查照。</p> <p>說明：</p>	--	<p>建議部分酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.依綜合意見第一點(二)，為具體引導都市合理發展，並避免土地零星開發不利日後整體規劃，參酌原規劃意旨及重劃後分配地籍情形，指定三處整體開發單元，每處最小開發基地為 14,000 平方公尺。</p>

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		<p>1.本公司為旨揭都市計畫範圍內（白崙段 21-1 地號）土地所有權人（信託財產，委託人：東雲股份有限公司，受託人：陳瓊讚）合先敘明。</p> <p>2.7/17 會中本公司代表已充分表達對於本地區細部計畫中有關取消大型購物中心開發限制、擴大本商業區住宅使用強度及取消整體開發最小開發面積限制 14,000 平方公尺之反對意見，如本公司在公展期間書面表達的意見立場不變，相關重點說明再次詳述如后：</p> <p>(1) 本區土地原全屬本公司所有，當初公司取得本區原農業區之土地，以自辦市地重劃之方式辦理都市計畫變更為商業區，花了許多心力及經費並依規定提撥公共設施用地等；變更為大型購物中心使用主要是要繁榮地方促進發展，雖事與願違但發展地方之理想未變。</p> <p>(2) 本次通盤檢討雖然將最小開發面積由原來之 14,000 平方公尺下修至 1,500 平方公尺，立意良善但卻限縮了小地主開發利益，因為面臨文心路的小地主雖不必退縮建築，但基地本來之縱深就不足，未來開發建築時勢必以舊式透天住商公寓排排站之形式呈現，除增加建築物配置及地下室開挖之難度外，勢會影響其銷售價值，且亦會造成當地整體都市景觀凌亂、都市發展退步之印象，實不足取。</p> <p>(3) 造成本公司土地(白崙段 21-1 地號)變成裡地無通路無法開發之情形，嚴重影響本公司之權益。</p> <p>3.當日與會委員提出相關疑問，函復說明如后：</p> <p>(1) 主席（徐中強委員）：本地區完成變更已經歷二十餘年，貴公司是否仍堅持以大型購物中心開發為限制？</p> <p>ANS：貴府對於全市及當地發展情形</p>		<p>形，指定三處整體開發單元，每處最小開發基地為 14,000 平方公尺。另陳情土地納入整體開發單元，由地主相互整合後，裡地議題可一併獲得處理。</p> <p>2. 涉及維持大型購物中心建議部分，因屬主要計畫之範疇，另納入刻正辦理通盤檢討妥為研議。</p>

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		<p>已做過專業全盤研究與檢討，當初限大型購物中心開發的時勢與二十餘年後的現在已全然改變，惟因取消整體規劃都市設計之精神，打散整體開發基地整合之限制，進而影響都市景觀凌亂，造成都市退步之現象，使得其價值降低，影響公司權益，故以此前提下乃主張維持原大型購物中心不變，反之如能維持整體規劃都市設計(基地整合機會)，則為了本地的發展對於此限制開發本公司已不再堅持，但取消整體開發縮小最小面積限制，對本公司之利益影響甚鉅，本公司仍請所有委員除考慮大地主之要求外，勢必要兼顧到我們這些小地主之權益。</p> <p>(2) 莊委員(都發局局長)：本地區既是以自辦市地重劃變更為商業區，且有最小開發面積限制，為何會有分割成小面積小地主的情形發生？貴公司與 21、21-3 地主關係為何？</p> <p>ANS：本案已歷二十餘年，為何會形成小面積分割情形，實不可考，研判可能有分割出售或分割提供自辦市地重劃抵費地所造成。</p> <p>21 及 21-3 地主雖為本公司股東關係人，但其為私人產權於其自有主張本公司仍無權干涉。</p> <p>4.謹上陳述，請鈞府卓參！</p> <p>5.仍請貴府於下次召開專案小組會議有涉及本公司土地議題時，再函告本公司派員列席參加，請查照！</p>		
人 4	<p>黃○金</p> <p>仁德區 白崙段 19、 20、21-2 地號</p>	<p><b>【108.6.5 陳情】</b></p> <p>陳情有關公展草案土地使用分區管制要點第 3 條「商二-1」建築基地之商業使用比例，規定至少 1/3 樓地板面積或土地面積供商業使用應保留彈性，理由如下：</p> <p>1.本計畫區商二-1 街廊面積達 5.24 公</p>	<p>建議保留樓地板或土地面積 1/10 之比例，得供土地所有權人視開發建築時之市場可行性，替代商業使用為住</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.依綜合意見第一點(二)，為具體引導都市合理發展，並避免土地零星開發不利日後整體規劃，參酌原規劃意旨</p>

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		<p>頃，以容積率 350%、最少商業使用 1/3 核算，則至少商業使用樓地板面積約 18,500 坪，等同於計畫區對側仁德轉運站轉運及旅遊服務專用區之招商規模（1.6 公頃、容積率 400%，概算興建規模約 19,360 坪）。如轉運站後續順利招商，相關商業設施將形成競合。</p> <p>2.另本次業降低最小基地開發規模為 1,500 m<sup>2</sup>，以商二-1 街廓面積 5.24 公頃，商業使用土地面積 1/3 概估，則至少可劃分為 12 個商用不動產開發單元，則長期而言可能市場會逐漸飽和，應保留彈性調整機制。</p>	<p>宅使用；且陳情人願意以繳納回饋金之方式換取上述規劃彈性。</p> <p>詳見補充說明簡報資料。</p>	<p>及重劃後分配地籍情形，指定三處整體開發單元，每處最小開發基地為 14,000 平方公尺。</p> <p>2.涉及以回饋金方式調降商業比例以換取住宅使用部分，考量本次通盤檢討目的係衡酌整體商業發展定位及需求型態，以明訂「商二-1」商業使用比例及最小開發基地規模，故未宜再調降商業使用比例。</p>
		<p><b>【108.6.5 陳情】</b></p> <p>陳情有關公展草案土地使用分區管制要點第 6 條停車空間劃設標準，第一類商業用途與第三類公共服務用途規定每滿 75 平方公尺設置一個汽車停車位過於嚴格，理由如下：</p> <p>1.該留設標準係早期郊區購物中心消費者使用小客車之思維，在供給量上亦造成超額供量，與基地周邊設置仁德轉運站、推動大眾運輸之政策背道而馳。</p> <p>2.本案商業區擬結合商場與觀光、商務旅館複合開發，以旅館使用者而言，可透過飯店接駁車或公共運輸方式與台南高鐵站連接，且參建築技術規則停車空間規定，國際觀光旅館及商場用途之小汽車停車位標準為每 150 m<sup>2</sup>留設 1 輛、旅館用途為每 200 m<sup>2</sup>留設 1 輛，現行規定已趨於加倍留設、過於嚴格。</p>	<p>建議停車空間比照本市東區商業區（南紡購物中心）以及計畫區北側仁德轉運站案例，以每 150 m<sup>2</sup>留設 1 汽車停車位為標準即足需求，且亦符合計畫區周邊鼓勵使用綠色運輸工具之政策方向。</p> <p>詳見補充說明簡報資料。</p>	<p>建議部分酌予採納。</p> <p>理由： 依綜合意見第三點（二），本計畫區屬臺南都會核心區之生活圈範圍，「商二-1」停車空間原則參酌臺南市都市計畫區之通案性設置標準。另因應本計畫區擔負「地區型轉運商業」之發展定位，第一類（商業用途）應附設之汽車車位，由通案之「總樓地板每滿 150 平方公尺設置 1 輛」，提升為「總樓地板每滿 100 平方公尺設置 1 輛」。</p>
		<p><b>【108.8.2 陳情】</b></p> <p>陳情有關公展草案土地使用分區管制要點第 4 條商二-1 最小建築基地規模：</p> <p>1.商二-1 街廓東側 21-1~21-5 地號係由重劃後 21 地號分割而來，該地號未分割前面積約 1.47 公頃。</p> <p>2.本案如維持現行計畫最小建築基地規模 1.4 公頃，本人並無異議，同時願意保留 21-2 地號土地供毗鄰地主合併建築。</p>	<p>配合最小建築基地整併都市設計規定，建議公展草案第 4 條為：</p> <p>四、「商二-1」街廓內建築基地最小開發規模不得低於 14,000 平方公尺並於申請建築執照前，應辦理都市設計審議。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 依綜合意見第一點（二），為具體引導都市合理發展，並避免土地零星開發不利日後整體規劃，參酌原規劃意旨及重劃後分配地籍情形，指定三處整體開發單元，每處最小開發基地為 14,000 平方公尺。</p>