

檔 號：

保存年限：

大台南不動產建築開發公會
收文字號第0499號

日期：115.10.21

臺南市政府 函

710

臺南市永康區中華路349號16號樓之2

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：吳依伶

電話：06-2991111#8443

電子信箱：t9606145@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國115年10月16日

發文字號：府都綜字第1151403578號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送115年9月7日「臺南市都市計畫委員會第149次大會」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：
<https://udweb.tainan.gov.tw/>）各計畫審議會議紀錄之市
都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：趙兼主任委員卿惠、林兼副主任委員榮川、陳委員淑美、王委員銘德、王委員建雄、陳委員家慶、張委員婷媛、林委員嘉申、葉委員如萍、張委員慈佳、徐委員中強、李委員佩芬、胡委員太山、陳委員彥仲、吳委員彩珠、王委員逸峰、莊委員德樑、洪委員于婷、魏委員健宏、洪委員德勝、宋委員育豪、顏執行秘書永坤、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、臺南市不動產建築開發商業同業公會、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處（審1案）、財政部國有財產署（審5、6案）、臺南市政府交通局（審1、3、4、5、6案）、臺南市政府工務局第二工務大隊（審1案）、臺南市政府工務局（審1、3、4、5、6案）、臺南市政府地政局（審1、2案）、臺南市政府經濟發展局（審3、4案）、臺南市政府文化資產管理處（審5、6案）、臺南市政府都市發展局都市計畫管理科（審2案）、臺南市政府都市發展局都市設計科（審5、6案）、臺南市新營區公所（審1案）、臺南市關廟區公所（審2案）、臺南市歸仁地政事務所（審2案）、臺南市新營區新興、北紙段自辦市地重劃區籌備會（審1案）、峻超工程顧問有限公司（審2案）、長豐工程顧問股份有限公司（審3、4案）、官田鋼鐵股份有限公司（審3、4案）、國營臺灣鐵路股份有限公司（審5、6案）、策威開發管理顧問股份有限公司（審5、6案）、學邑工程技術顧問股份有限公司（審7案）、江○中、江吳○美（審2案）、郭○勝（審2案）、陳○棟（審2案）、曾賴○賢（審2案）、楊○謀（審2案）

副本：臺南市政府都市發展局、臺南市政府都市發展局總工程司室、臺南市政府都市發展局主任秘書室、臺南市政府都市發展局專門委員室、臺南市政府都市發展局副



臺南市都市計畫委員會 第 149 次會議紀錄

中華民國 115 年 9 月 7 日

臺南市都市計畫委員會第 149 次會議紀錄

一、時間：中華民國 115 年 9 月 7 日(一)下午 2 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠。

四、紀錄彙整：吳依伶

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

1. 「擬定新營都市計畫（原「公十四」公園用地變更為住宅區）細部計畫案」
2. 「變更關廟都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」
3. 「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為商業區）案」
4. 「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為商業區、廣場（兼停車場）及道路用地）細部計畫案」
5. 「變更臺南市主要計畫（配合臺南市區鐵路地下化計畫-臺南站區）（部分住宅區、創意文化專用區、廣場用地、鐵路用地為車站專用區）案」
6. 「擬定臺南市東區（配合臺南市區鐵路地下化計畫-臺南站區）（車站專用區）細部計畫案」
7. 「臺南市都市更新單元劃定基準修正草案」

第一案：「擬定新營都市計畫（原「公十四」公園用地變更為住宅區）細部計畫案」

說明：一、本細部計畫係依據民國 80 年 11 月 16 日發布實施「變更新營擴大都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」，係由原公園（公十四）用地變更附帶條件住宅區，其附帶條件規定：「應另行擬定細部計畫含配置至少 40%以上之適當公共設施（優先規劃為公園或兒童遊樂場用地，且該公園或兒童遊樂場用地應盡量鄰接綠帶系統集中劃設）與擬具具體合理事業及財務計畫（以無償提供或市地重劃方式），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。」。為落實主要計畫之指導，範圍內土地所有權人成立「臺南市新營區新興、北紙段自辦市地重劃區籌備會」，推動細部計畫擬定及市地重劃作業。爰依都市計畫法第 24 條及都市計畫法臺南市施行細則第 5 條規定，辦理本細部計畫擬定作業。

二、法令依據：都市計畫法第 24 條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬定計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 114 年 5 月 20 日起 30 天於新營區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 114 年 6 月 4 日上午 10 時整假新營區公所 3 樓禮堂舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會吳委員彩珠（召集人）、魏委員健宏、洪委員于婷、陳委員淑美及林委員榮川等 5 位委員組成專案小組先行提供初

步建議意見，於 114 年 8 月 11 日、114 年 12 月 24 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，其修正後方案經停車場及公園主管機關確認並取得同意文件，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

- 一、有關專案小組建議修正方案擬於西側住宅區街廓中間配置 1 處狹長型廣場兼道路用地，考量僅供社區住戶出入使用，公共通行功能較為有限；及住宅區與學校用地間擬劃設之 5 公尺綠地，後續管理維護較為不易。為落實主要計畫指導及本案附帶條件規定，基於完善公共設施整體配置、提升公共設施使用效益及行人動線串聯，請於東側街廓集中留設完整公園用地，並取消廣場兼道路用地及綠地，並將相關面積納入公園用地，以擴增公園面積及整體完整性。
- 二、本案停車場用地之規劃目的，應考量以提供公園使用者及外來訪客停車需求，不宜僅以新興開發住宅區居民停車需求作為配置依據，故配合東側街廓之公園用地規劃配置及交通出入動線，調整停車場用地位置及面積，修正後方案詳附圖。

項目		面積 (ha)	百分比 (%)
土地 使用	住宅區	0.4833	60.00
	「公 32 (附)」 公園用地	0.1336	16.58
公共 設施	「停 (附)」 停車場用地	0.0302	3.75
	「廣 (道) (附)」 廣場用地兼 供道路使用	0.0362	4.49
	綠帶 (附)	0.0452	5.61
	道路用地 (附帶條 件) (8M)	0.0770	9.56
	小計	0.3222	40.00
	合計	0.8055	100.00



依專案小組初步建議意見變更方案(修正前)

項目		面積 (ha)	百分比 (%)
土地 使用	住宅區	0.4833	60.00
	「公 32 (附)」 公園用地	0.2049	25.44
公共 設施	「停 (附)」 停車場用地	0.0403	5.00
	道路用地 (附帶條 件) (8M)	0.0770	9.56
	小計	0.3222	40.00
	合計	0.8055	100.00



市都委會第 149 次會議審議通過變更方案(修正後)

附圖 修正前、後土地使用計畫及公共設施計畫示意圖

【附 錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整 114 年 8 月 11 日及 114 年 12 月 24 日 2 次會議)：

- 一、請申請單位依下列各點意見以對照表方式說明處理情形及補充具體書面資料後，提請本市都市計畫委員會大會審議，如有再行討論之必要，則另提請專案小組討論。

(一) 停車場用地規劃部分：

經申請單位說明，依據交通運輸狀況、車輛持有率預測，本區建物停車供需情況，確實有劃設停車場用地之需求，惟其配置區位及形狀是否符合未來停車場規劃設計，及停車場是否納公園用地整體規劃設計仍須檢討評估，請申請單位考量本案計畫區住宅分布位置偏重於西側，基於提升公共設施使用留設效益及維護交通安全，妥予檢討停車場配置之適宜性，及將修正後方案先行送請停車場及公園主管機關確認並取得同意文件後，提大會報告並納入計畫書附件作為執行依據。

(二) 市地重劃可行性評估：

依「都市計畫法臺南市施行細則」第8條規定略以，擬定細部計畫時，其計畫書附帶以市地重劃方式辦理者，應檢具本府地政主管機關認可之可行性評估相關證明文件，本案擬採市地重劃方式開發部分，請申請人檢附本府地政主管機關認可之重劃可行性評估證明文件，並提大會報告且納入計畫書附件作為執行依據；有關本案重劃工程費用、重劃作業費及重劃後地價等內容請送本府地政局查核。

(三) 廣(道)用地涉及土地使用管制要點事項：

1. 依申請單位所提修正方案，擬於西側住宅區街廓中間配置1處狹長型廣(道)用地，經說明其性質為兩側住宅區指定建築線需求及輔助內部通行空間，尚無塊狀廣場之休憩性質，原則同意劃設為廣(道)用地。
2. 本案廣(道)用地之規劃目的在於提供兩側住宅區土地通行及指定建築線之需求，考量其非屬形塑主要人行通行空間之用，又為避免建築退縮，導致重劃分配後住宅區可建築基地面積過小，原則同意建築基地面臨該廣(道)用地部分無須退縮建築；惟基於行車視距及交通安全考量，位於該廣(道)用地與計畫道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓

截角，並得計入法定空地，請申請單位於土地使用管制要點明訂相關規定，作為後續建築管制依據。

3. 請申請單位將重劃後土地分配涉及退讓截角情形納入檢討評估，並告知地主後續申請建築之土地使用管制事項。

二、其餘請依下列各點意見於計畫書中補充說明：

（一）計畫年期：

計畫目標年擬訂為民國115年，茲因國土計畫法業已於105公布施行，請配合臺南市國土計畫修正計畫年期為125年。

（二）計畫面積：

依公展計畫書 P. 5表一所載計畫面積為0.90公頃，另查 P. 31所載計畫面積為0.8055公頃，原則同意申請單位補充計畫面積差異說明。

（三）變更理由：

依公展計畫書所載新營區及新營都市計畫區之人口平均成長率呈現負成長趨勢，有關本次變更之合理性與必要性，經申請單位說明本案係為執行民國80年11月16日發布實施之「變更新營擴大都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」，係由原公園（公14）用地變更附帶條件住宅區，非屬多增加可建築用地性質，原則同意納入變更理由之補充分析。

（四）土地使用與公共設施計畫：

1. 依公展草案擬配置二處狹長型廣場用地，其中一處廣場用地經申請單位說明其性質為供出入通行使用，另一處臨金華路三段轉彎處之廣場用地係作為公共設施間之串聯介面，為避免區內進出入動線與周邊道路衍生交通衝突情形，請檢視劃設為廣場用地之合理性及區位適宜性；又本次分別配置二處狹長型廣場用地，形塑開放空間系統效益不高，基於提升公共設施使用效益，建議集中留設完整廣場用地或廣停用地。經申請單位說明，考量後續住宅街廓單元配置、出入通行及指定建築線需求，原則同意於西側住宅區街廓中間配置1處狹長型廣(道)用地之配置方案。
2. 依公展草案擬於南側配置一處公園用地，除與周邊環境之相容性外，建議應集中方整留設，以因應基地開發後公園用地得充

分利用，達到其公益性之具體效益。

3. 為避免建築退縮及停車空間留設，導致重劃分配後住宅區可建築基地面積過小，建議適度配置區內道路系統，並將重劃土地分配情形納入評估，且檢視住宅街廓單元劃設之合理性。

(五) 交通運輸計畫：

1. 交通運輸應考量與周邊區外道路系統連接性，整體系統配置及寬度設計應考量交通流量、人行空間串連、公共設施帶及防救災等實際需求。
2. 本案細部計畫住宅區面積0.4833公頃，容積率200%，依主要計畫居住密度（每人平均居住樓地板面積為89 m²）推算，預估可容納人口約為108人，原則同意申請單位補充未來整體開發後尖峰時段住宅衍生之交通量對附近道路之交通影響情形。

三、 附帶條件擬採市地重劃方式開發部分：

本案如經同意變更，為確保都市計畫具體可行，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，請依下列各點辦理：

- (一) 請申請人於本市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具細部計畫書、圖報由市府逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二) 未能依照前項意見辦理者，則維持原計畫。

四、 後續辦理事項：

本案如經本市都市計畫委員會審議通過內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第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者，則報由市府逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

第 二 案：「變更關廟都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」

說 明：

一、關廟都市計畫係於 61 年 2 月 1 日發布實施迄今已逾 50 年，原有圖資因年代久遠致伸縮變形、精度不足，已不敷現行施政所需，鑑於都市計畫圖乃地籍分割、建築線指定及公設開闢等業務之重要依據，攸關民眾權益與施政效能甚鉅，本府爰推動「都市計畫圖重製」作業，俾透過數位技術產製高精度圖資，以維民眾權益並促進地方建設。

二、法令依據：都市計畫法第 26 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 115 年 5 月 27 日起 30 天於關廟區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽作業，並於 115 年 6 月 3 日下午 2 時 30 分本市關廟區公所舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 6 件，詳如人民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫內容通過。

一、有關變 3 案，考量都市計畫規劃意旨，保留都市發展儲備及與周邊工業區之緩衝功能，同意採納公展人陳意見，予以維持原計畫。

二、計畫年期請配合臺南市國土計畫之計畫年期調整，並於計畫書敘明本次係辦理都市計畫圖重製及必要之配合變

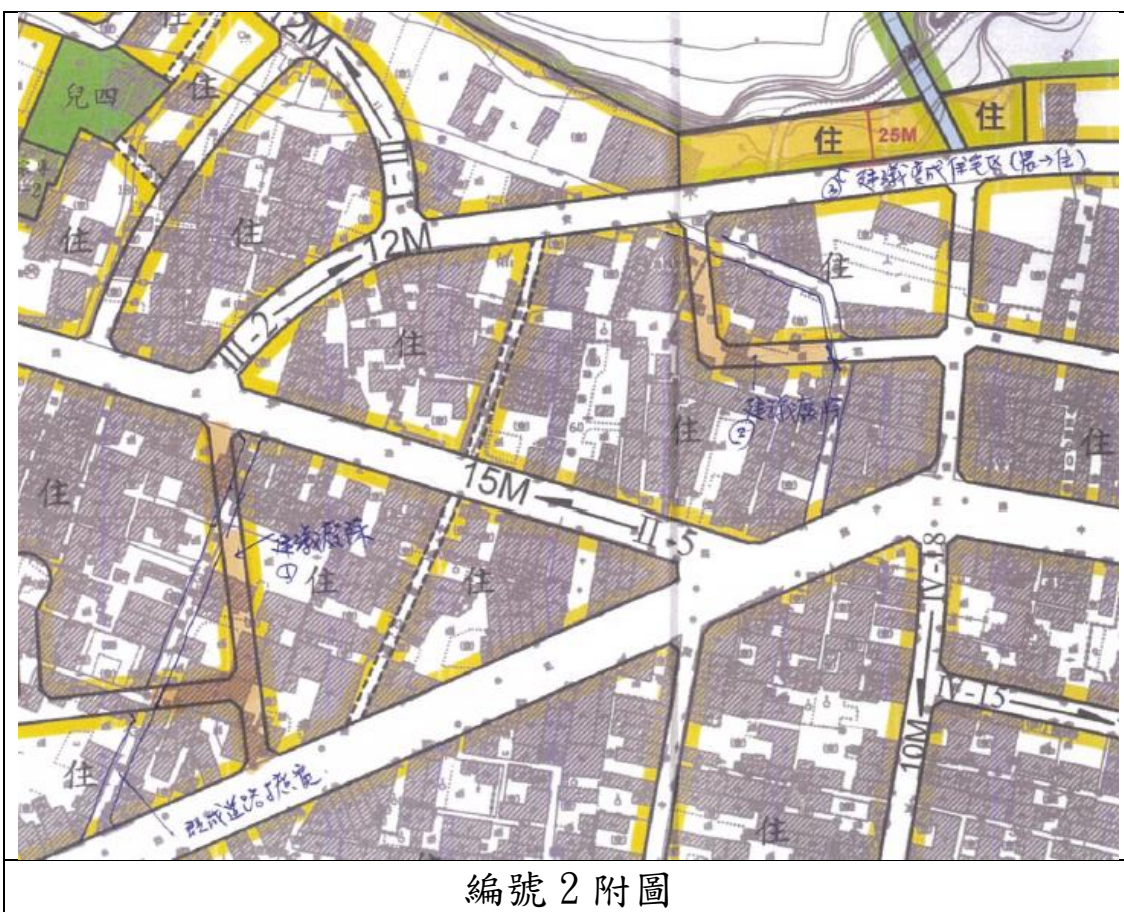
更，其餘未涉及本次檢討事項維持原計畫內容。

三、公開展覽期間人民或團體陳情意見，詳附表一本會決議欄。

附表一：公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
1	陳情人：陳○傳 陳情位置：五甲段 1587-2 地號	依都市計畫影像檔展繪之都市計畫圖展繪線與以 TWD97 坐標系統為準之樁位展繪線及地籍展繪線在此部分△ABC 之面積及 $\underline{AB}$ 、 $\underline{AC}$ 之角度差異太大，且此部分地勢平坦，只就北側工業區南端頂點 E，與 $\underline{AB}$ 上之 D 點相對距離，而將 $\underline{AB}$ 移至 $\underline{AC}$ ，過於牽強，蓋影像檔展繪，就邊緣線之角度不可能有如此大之偏移，故維持都市計畫展繪線之範圍，應為原計畫之旨意。	應採用都市計畫展繪線之範圍，重新分割、編定，將此部分△ABC，由非都市計畫土地，變更為都市計畫內之農地，以備將來都市發展之用。	依決議第一點辦理。
2	陳情人：郭○勝 陳情位置：北勢段 471、472 地號（關廟區成功路北安一街 148~150 號）	1. 本區既成道路東西及南北方向紋理清楚合理，計畫巷道建議部分廢除，如附之圖號 1、2。 2. 北安一街北側農地地勢一樣平坦，獨北段不是住宅區，建議深度 25M 沿街範圍納入住宅區變更，以利地區發展。	已有既成巷道，廢除部分計畫巷道如附圖之圖號 1、2 所示（北勢里）。 沿街面，農變住如附圖圖號 3 所示（北安一街 148 號）。	未涉及重製處理範疇。 說明： 有關陳情人建議廢除部分巷道及變更農業區為住宅區等意見，非屬都市計畫圖重製範疇，將於後續辦理定期通盤檢討時，衡酌整體道路系統、現況使

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	本會決議
				用、交通通行需求、土地發展條件及周邊環境等因素，依實際需求綜合檢討之。
3	陳 情 人：曾賴○賢 陳情位置：五甲段 1581-2、1581-9 地號	維持原中華民國 61 年都市計畫原圖位置。	同左。	併入陳 1 案。
4	陳 情 人：陳○棟 陳情位置：五甲段 1581-1、1581-8 地號	維持原中華民國 61 年都市計畫原圖位置。	同左。	併入陳 1 案。
5	陳 情 人：楊○謀 陳情位置：五甲段 1581-4、1581-5 地號。	維持原中華民國 61 年都市計畫原圖位置。	同左。	併入陳 1 案。
6	陳 情 人：江 ○ 中、江吳○美 陳情位置：五甲段 1581-3、1581-6、1581-7 地號。	維持原中華民國 61 年都市計畫原圖位置。	同左。	併入陳 1 案。



編號 2 附圖

第 三 案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為商業區）案」

說 明：一、本案係因官田鋼鐵股份有限公司永康廠已於 112 年 7 月 18 日取得本府經濟發展局核准歇業，爰向本府申請並經本府 113 年 3 月 30 日府經區字第 1130156677 號函准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，將歇業後工業區土地變更為商業區。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

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、圖。

五、公開展覽期間：自民國 114 年 2 月 12 日起 30 天於永康區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 114 年 3 月 3 日上午 10 時 0 分假永康區公所舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會賴前委員美蓉（改聘前召集人）、莊委員德樑（改聘後召集人）、吳委員彩珠、林委員榮川、蕭委員富仁及魏委員健宏（改聘後）等 6 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 114 年 4 月 28 日、115 年 2 月 23 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：本案除下列各點外，其餘准照本會第 147 次會議決議及本次提會修正資料通過。

一、請於計畫書補充下列內容，強化本案須以個案變更方式辦理之急迫性與必要性，及其無法納於定期通盤檢討辦理之理由。

- (一) 請補充永康區及周邊行政區之商業使用需求與市場分析，提出本案商業區基地之具體開發內容及預定進度，並納入實施進度與經費予以規範。
 - (二) 說明本案工業區維持工業生產之於周邊相鄰住宅區、商業區與物轉專用區之相容程度及可能影響。
 - (三) 說明本案北側既有商業區與南側交通轉運設施之開發利用現況，及其與本案新增商業區開發計畫之相互影響關係。
- 二、本案開發對於地區交通系統與公共設施服務之容受能力影響說明。
- 三、有關本案整體開發之費用負擔，其中有關員工遣散費、工廠歇業相關檢測費用等與土地整體開發無直接關聯之費用項目應予刪除。

【附錄】「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為商業區）案」提本市都市計畫委員會第 147 次會議決議

決議：本案依下列各點意見及專案小組初步建議意見（詳附錄）修正及補充後，再提下次會議審議。

- 一、本案基地緊鄰鹽行國中區段徵收地區及永康物流及轉運服務專用區，考量工業生產與周邊地區之相容性，工業區確有轉型其它使用需求；惟請申請單位應予補充本案採行個案變更之急迫性與必要性，無法納於後續通盤檢討辦理之理由，並就本案開發對於地區交通系統與公共設施服務之容受能力補充說明。
- 二、本案除原屬乙種工業區（約 0.43 公頃）範圍外，其餘於 67 年特定區計畫擬定時，分別與週邊地區同屬運輸中心（約 0.15 公頃）及農業區（0.26 公頃），嗣於 99 年因應工業擴廠需要，經由個案變更方式，變更運輸中心及農業區為乙種工業區，遂未與相鄰農業區及運輸中心土地併案辦理都市計畫變更及參與整體開發。現本案因應基地轉型需要申請變更，其變更回饋仍應參照相鄰地區整體開發之負擔比例，並按「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 7 點規定訂定其使用強度，以符都市計畫變更之公平性原則。
- 三、本案擬變更為商業區，並開放部分容許住宅使用，請釐清是否符合申請單位原提送經濟發展主管機關核可本案採行個案變更之提案計畫，並補充本特定區計畫整體商業、住宅供需情形之說明內容。
- 四、本案變更範圍因部分屬 99 年間工業區個案變更細部計畫之綠地，請補充說明該個變案回饋規定之執行情形，確認本案變更商業區之回饋基準與計算方式，並釐清本案細部計畫之辦理方式應屬變更或擬定。
- 五、修正計畫書「第九章 實施進度及經費」之捐贈回饋內容（第 9-1 頁、第 9-3 頁），應參照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」修訂為：「申請人應於內政部都市計畫委員會審議通

過並經本府通知起 1 年內與本府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉與臺南市後，始得檢具計畫書圖報內政部核定。」。

六、修正計畫書「第九章 實施進度及經費」有關商業區開發期程所載本計畫應於公告發布實施五年內，「完成本計畫商業區建造執照之申請」一節，應參照都市計畫工業區檢討變更審議規範第 6 點修正為「細部計畫發布實施 3 年內提出本計畫商業區建造執照之申請」。

**【附錄】變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為商業區)
案」提本市都市計畫委員會專案小組初步建議意見**

本案建議除請申請單位按下列各點意見補充外，其餘准照公開展覽草案修正通過；並以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖，提由委員會審議。

- 一、 本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理迅行變更，變更後商業區應有明確開發定位與開發構想，且具備經濟發展與社會公益效果。爰請於計畫書敘明商業區開發計畫及期程規劃，說明都市計畫變更之急迫性及必要性理由。
- 二、 由於本基地鄰近「永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收案」及「永康物流及轉運專區市地重劃區」等兩處整體開發區，請補充本案與前述整體開發地區之分區規劃歷程、變更回饋規定、整體開發總負擔、基地開發條件、地價水準等比較分析，說明本案變更計畫與回饋負擔之合理性與公平性。
- 三、 請依本案商業區修正後開發計畫（待確認為純商業或住商混用）與預定開發期程，按開發目標年之道路條件推估基地衍生旅次，提出交通影響分析與改善策略，並依都市計畫工業區檢討變更審議規範補充計畫區預估車輛數 20%之停車需求檢核結果。
- 四、 計畫書「第九章 實施進度及經費」之捐贈回饋內容，請參照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」修訂有關協議書簽訂、用地捐贈及都市計畫發布之作業程序與規定；另屬細部計畫層級公共設施之實施進度及經費，免列入主要計畫載明。
- 五、 本案已依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，完成環境現況調查及確認工業區土地無土壤污染、地下水污染或廢棄物污染等情事，請於計畫書內檢附主管機關查復文件以資佐證。
- 六、 計畫書各項基本調查資料請更新至最新年度。
- 七、 變更內容綜理表，詳附表 1 之本會專案小組初步建議意見。

附表 1 主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	平道路以 南、永運五 路以北之 乙種工業 區	乙種工業區 (0.8557 公頃)	商業區 (0.8557 公頃)	1.順應都市發展需要，具變更使用之急迫性。 2.符合地方產業政策指導。 3.符合都市計畫工業區檢討變更審議規範規定。 4.增加地方性公共設施，提升環境品質。	請依綜合意見一、(一)，於變更內容補充商業區開發計畫及期程規劃，說明都市計畫變更之急迫性及必要性理由。

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(部分乙種工業區為商業區)案

臺南市都市計畫委員會第 147 次會議意見處理情形對照表

會議紀錄意見	處理情形說明
本案請依下列各點意見及專案小組初步建議意見(詳附錄)修正及補充後,再提下次會議審議。	
一、本案基地緊鄰鹽行國中區段徵收地區及永康物流及轉運服務專用區,考量工業生產與周邊地區之相容性,工業區確有轉型其它使用需求;惟請申請單位應予補充本案採行個案變更之急迫性與必要性,無法納於後續通盤檢討辦理之理由,並就本案開發對於地區交通系統與公共設施服務之容受能力補充說明。	遵照辦理。 1.依「都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、第 4 款規定辦理之個案變更申請認定程序」(內政部 111.10.24 內授營都字第 11108184061 號函)附件一(略以),都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款所稱「為適應國防或經濟發展之需要」之認定程序,若非屬部訂計畫及中央暨所屬有關機關提出者,由直轄市、縣(市)政府逕予認定,合先敘明。 2.承上,本案於 113 年 1 月經臺南市政府檢視,考量周邊土地多已辦理整體開發,並經變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)指認屬再發展地區,因應未來發展居住、商業及服務機能需求,應建立適當土地使用型態,確有其適應經濟發展之需求,認定屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定得逕行變更之情形,詳附件一。 3.本計畫辦理變更之急迫性及必要性如后。 (1)辦理變更之必要性: A.依據臺南市國土計畫指導,永康區為臺南市對外門戶,以提供完善且具規模之生活(商業)、產業、休閒等機能為主,本計畫劃設商業區,符合上位計畫賦予永康區之功能定位。 B.地方產業轉型及都市空間結構改變,使計畫區已不適合持續作工業使用,並對未來都市發展產生負面影響。 C.計畫區周邊商圈多呈帶狀分布,以小型餐飲、零售等鄰里型商業為主;另永康區屬臺南市人口第一大行政區,且近年人口成長明顯,帶動永康區購物、休閒、辦公等需求。 D.本案周邊整體開發地區皆已完工,並推出多處建案,地區發展力道強勁。 (2)辦理變更之急迫性: A.本案業取得夏都國際開發股份有限公司之

會議紀錄意見	處理情形說明
	合作意向書。 B. 本案所屬之變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)業於 109 年發布實施，且迄今尚未啟動下次通盤檢討程序，無法配合本案推動時程，爰有辦理個案變更之急迫性。 (3) 綜上，爰建議在符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 33 條之商業區總量前提下，規劃完整商業區，以作為大型商業空間之腹地。 4. 有關本案開發對交通系統之影響，計畫區周邊現況道路服務水準，除中正北路於永康交流道-永安路路段之服務水準為 C~D 級外，其餘皆為 A~B 級；經分析結果顯示，本計畫於目標年未開發與開發後維持相同之道路服務水準，整體而言，本計畫開發量體有限，對周邊道路系統並未產生顯著衝擊。 5. 另有關本案開發對公共設施服務之影響如后。 (1) 依衍生交通量推估停車需求：本案目標年開發後總停車需求為小汽車 301 席、機車 986 席，依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 點規定，本計畫應依計畫區內車輛預估數 20% 規劃公共停車場或設置供公眾使用的公共停車空間，故本案最小應設停車格位數為小汽車 60 席、機車 197 席，合計最小應設面積為 2,785 平方公尺，檢核本計畫劃設之公共停車空間面積為 2,863 平方公尺，足供本計畫之洽公商訪等臨停需求。 (2) 依本案土管規定推估停車需求：經推估至少需劃設 168 席汽車車位，336 席機車車位，本計畫將規劃商業區地下停車場，內化上述停車需求；另依前開審議規範規定，應設停車格位數為小汽車 34 席、機車 68 席，合計最小應設面積為 1,360 平方公尺，本計畫劃設之公共停車場面積符合需求。 (3) 另本案周邊半徑 500 公尺範圍內，共分布 5 處廣停用地、5 處公園用地、綠地等公共設施用地，且皆已興闢完成，後續必要時，得適度支援本案停車、遊憩等機能之需求。
二、本案除原屬乙種工業區（約 0.43 公頃）範圍外，其餘於	遵照辦理。 1. 有關回饋負擔比例乙節，本案於民國 112 年

會議紀錄意見		處理情形說明				
67 年特定區計畫擬定時，分別與週邊地區同屬運輸中心（約 0.15 公頃）及農業區（0.26 公頃），嗣於 99 年因應工業擴廠需要，經由個案變更方式，變更運輸中心及農業區為乙種工業區，遂未與相鄰農業區及運輸中心土地併案辦理都市計畫變更及參與整體開發。現本案因應基地轉型需要申請變更，其變更回饋仍應參照相鄰地區整體開發之負擔比例，並按「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 7 點規定訂定其使用強度，以符都市計畫變更之公平性原則。		為履行市府政策承諾，已主動辦理廠房歇業，全額自籌廠房拆除費用，並允諾負擔後續所捐贈公共設施用地之興闢與商業區整地等相關工程費用。經核算，本案整體回饋負擔比例達 45.97%，大於鄰近基地條件性質相同之「高速公路永康交流道附近特定區計畫（物流及轉運服務設施專用區）」重劃案之總平均負擔比例(43.04%)，符合法規規定，且不高於周邊整開區負擔比例。				
		負擔項目		鹽行國中附近地區整開區	物流及轉運服務設施整開區	本案
		基地條件	原分區	農業區	運輸中心	工業區
			變更後分區	住宅區、商業區及公共設施用地	物流及轉運服務專用區及公共設施用地	商業區
		公設負擔比		44.54%	32.61%	40.50%
		費用負擔比		-	10.43%(含 2.24%重劃作業費)	5.47%
		總負擔比		曾農重 46.93% 非農重 41.93%	43.04% 40.80%(不計入重劃作業費)	45.97%
		2.有關使用強度乙節： (1)本案於 114 年 8 月 29 日函詢國土管理署釐清「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 7 點規定(略以)：「工業區變更後容積率...不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。」之計算及認定方式，經國土管理署函覆授權各級都市計畫委員會事各案實際情形審決，不適用規範全部或一部之規定。 (2)本計畫商業區依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 7 點工業區變更後容積率公式計算，變更後容積率為 352%(=210%×0.8557/(0.8557-0.3466))，惟本案配合「高速公路永康交流道附近特定區計畫」商業區容積率之規定，主動調降為 330%。 (3)本計畫區位處高速公路永康交流道附近特定區，依現行土地使用分區管制要點規定(細計四通四階，114 年 3 月發布實施)，商業區容積率不得大於 330%，該計畫業經臺南市都市計畫委員會 105 年 4 月第 51 次會議、109 年 9 月第 93 次會議及 112 年 12 月第 127 次會議審議通過。 (4)經檢視「高速公路永康交流道附近特定區」內計 18 處商業區之容積率訂定情形，其中 15 處商業區容積率皆依循本特定區土地使				

會議紀錄意見	處理情形說明
	用分區管制要點訂為 330%。 (5)綜上，本計畫商業區使用強度符合都市計畫工業區檢討變更審議規範第 7 點「不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。」之立法原意，且配合整體都市計畫商業區調降容積率為 330%；另依據本案周邊整開區之商業區變更歷程，本案與北側鹽行國中整開區案之基地條件不同，另經檢視，本案位處之永康區，係屬臺南市人口第一大行政區，且近年人口持續呈正成長，平日晚上旅次數更高達百萬，顯見永康區有較高之潛在商業服務空間需求。爰此，本案容積率 330%具合理性與適法性。
三、本案擬變更為商業區，並開放部分容許住宅使用，請釐清是否符合申請單位原提送經濟發展主管機關核可本案採行個案變更之提案計畫，並補充本特定區計畫整體商業、住宅供需情形之說明內容。	感謝委員指教。 1.本案經重新檢討後，以引入商業機能為主，包含商場、餐飲、商辦空間及停車空間使用等，符合本案個案變更申請書內容，詳附件二。 2.有關高速公路永康交流道特定區之商業區供需檢核，本特定區現行計畫商業區面積為 42.17 公頃，經查現況使用面積約 34.37 公頃，商業區使用率約 81.50%；另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 33 條規定估算，本特定區尚可劃設 61.33 公頃~217.34 公頃之商業區。
四、本案變更範圍因部分屬 99 年間工業區個案變更細部計畫之綠地，請補充說明該個變案回饋規定之執行情形，確認本案變更商業區之回饋基準與計算方式，並釐清本案細部計畫之辦理方式應屬變更或擬定。	遵照辦理。 1.本案部分範圍涉及 99 年「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分運輸中心及農業區為乙種工業區)細部計畫案」，該細部計畫劃設綠地 0.1254 公頃，並於事業及財務計畫載明「改以變更後當期公告現值加百分之四十之自願捐獻代金方式由申請人買回，其土地權屬仍為申請人所有。」，詳附件三。 2.經查申請人業於 101 年 3 月完成代金之繳納，並經 貴府都市發展局確認(101.4.18 南市都規字第 1010262830 號函)，爰該細部計畫業完成相關回饋規定，本案得將計畫範圍皆視為乙種工業區，並據此推估變更為商業區之回饋基準，詳附件四。 3.另考量本案範圍與 99 年「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分運輸中心及農業區為乙種工業區)細部計畫案」不完全一

會議紀錄意見	處理情形說明
	致，爰本案以「擬定細部計畫」為辦理方式，並將案名調整為「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為商業區)細部計畫案」。
五、修正計畫書「第九章 實施進度及經費」之捐贈回饋內容(第 9-1 頁、第 9-3 頁)應參照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」修訂為：「申請人應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知起 1 年內與本府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉與臺南市後，始得檢具計畫書圖報內政部核定。」。	遵照辦理。
六、修正計畫書「第九章 實施進度及經費」有關商業區開發期程所載本計畫應於公告發布實施五年內，「完成本計畫商業區建造執照之申請」一節，應參照都市計畫工業區檢討變更審議規範第 6 點修正為「細部計畫發布實施 3 年內提出本計畫商業區建造執照之申請」。	遵照辦理。

【附錄】「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為商業區)案」提本市都市計畫委員會專案小組初步建議意見

本會專案小組出席委員初步建議意見

初步建議意見	處理情形說明
本案建議除請申請單位按下列各點意見補充外，其餘准照公開展覽草案修正通過；並以對照表方式補充處理情形及修正計畫書(修正部分請加劃底線)、圖，提由委員會審議。	
(一)本案係依都計法第 27 條第 1 項第 3 款辦理迅行變更，變更後商業區應有明確開發定位與開發構想，且具備經濟發展與社會公益效果。爰請於計畫書敘明商業區開發計畫及期程規劃，說明都市計畫變更之急迫性及必要性理由。	遵照辦理。 1.為因應計畫區周邊便利交通，以及商圈帶來之活動人潮及衍生性需求，本計畫預計興闢兩幢大樓，分別作為商業辦公空間、商場及餐廳等機能使用，並以露臺、連通道相互串聯，同時規劃地下停車空間，以內化商業區之停車需求，並承諾應於細部計畫公告發布實施後 3 年內，提出本計畫商業區建造執照之申請。 2.有關本案變更之急迫性及必要性，處理情形同本案主要計畫提本會審議之第一點。
(二)由於本基地鄰近「永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收案」及「永康物流及轉運專區市地重劃區」等兩處整體開發區，請補充本案與前述整體開發地區之分區規劃歷程、變更回饋規定、整體開發總負擔、基地開發條件、地價水準等比較分析，說明本案變更計畫與回饋負擔之合理性與公平性。	遵照辦理。 1.本計畫已綜整計畫區周邊兩處整開區之基地開發條件、規劃歷程等相關內容。 2.有關本案變更回饋之合理性與公平性，處理情形同本案主要計畫提本會審議之第二點。
(三)請依本案商業區修正後開發計畫(待確認為純商業或住商混用)與預定開發期程，按開發目標年之道路條件推估基地衍生旅次，提出交通影響分析與改善策略，並依都市計畫工業區檢討變更審議規範補充計畫區預估車輛數 20%之停車需求檢核結果。	遵照辦理。 1.本案以作為交通影響分析之目標年，經推估，開發後本案周邊道路流量呈現微幅增長，惟道路服務水準與目標年未開發情境大致相同，顯示本計畫開發後未對周邊交通環境產生嚴重衝擊。 2.本案目標年開發後總停車需求為小汽車 301 席、機車 986 席，依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 點規定，本計畫應依計畫區內車輛預估數 20%規劃公共停車場或設置供公眾使用的公共停車空間，故本案最小應設停車格

初步建議意見	處理情形說明
	位數為小汽車 60 席、機車 197 席，合計最小應設面積為 2,785 平方公尺，檢核本計畫劃設之公共停車空間面積為 2,863 平方公尺，足供本計畫之洽公商訪等臨停需求。
(四)計畫書「第九章 實施進度及經費」之捐贈回饋內容，請參照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」修訂有關協議書簽訂、用地捐贈及都市計畫發布之作業程序與規定；另屬細部計畫層級公共設施之實施進度及經費，免列入主要計畫載明。	遵照辦理。
(五)本案已依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，完成環境現況調查及確認工業區無土壤污染、地下水污染或廢棄物污染等情事，請於計畫書內檢附主管機關查復文件以資佐證。	遵照辦理。
(六)計畫書各項基本調查資料請更新至最新年度。	遵照辦理。 業配合更新各項基本調查資料至 114 年。
(七)變更內容綜理表，詳附表 1 之本會專案小組初步建議意見。	遵照辦理。

附表 1 主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	處理情形說明
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	平道路以南、永運五路以北之乙種工業區	乙種工業區 (0.8557 公頃)	商業區 (0.8557 公頃)	1.順應都市發展需要，具變更使用之急迫性。 2.符合地方產業政策指導。 3.符合都市計畫工業區檢討變更審議規範規定。 4.增加地方性公共設施，提升環境品質。	請依綜合意見一、(一)，於變更內容補充商業區開發計畫及期程規劃，說明都市計畫變更之急迫性及必要性理由。	處理情形同本案主要計畫提本會審議之第一點

附件一、本案個案變更核准函文

檔 號：
保存年限：

臺南市政府 函

地址：730201臺南市新營區民治路36號
承辦人：曾正璋
電話：06-6322231#6451
傳真：06-6350757
電子信箱：fa20661@mail.tainan.gov.tw

受文者：官田鋼鐵股份有限公司

發文日期：中華民國113年1月30日
發文字號：府經區字第1130156677號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關官田鋼鐵股份有限公司(下稱申請人)申請辦理「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部份乙種工業區為商業區)」案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府都市發展局113年1月10日南市都規字第1130077897號函辦理。
- 二、旨揭申請案案址為本市永康區鹽行段1364地號等8筆土地，面積0.8557公頃，申請變更乙種工業區為商業區，申請變更單位為官田鋼鐵股份有限公司，先予敘明。
- 三、案址與周邊土地前於99年由前臺南縣政府規劃作運輸中心並擬同步辦理市地重劃或區段徵收等作業，屆時官田鋼鐵永康廠將被迫拆除，故申請人考量產業需求，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理都市計畫變更，將部分農業區及運輸中心變更為乙種工業區並依規定辦理回



饋，並承諾長期官田鋼鐵永康廠將配合政府政策，另覓適宜地點遷移至其他適宜工業區，以達政府扶植產業發展及辦理整體開發雙贏之目的，合先敘明。

- 四、官田鋼鐵永康廠業經本府經濟發展局112年7月18日南市經工商字第1120015175號函復符合歇業規定，申請單位考量周邊土地多已辦理整體開發，依109年「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」指導案址位屬再發展地區，為因應未來發展居住、商業及服務機能需求，應建立適當土地使用型態，以引導都市合理發展，故依都市計畫法第27條第1項第3款申請辦理都市計畫變更，經檢視確有其適應經濟發展之需求，認定屬都市計畫法第27條第1項第3款規定得迅行變更之情形。
- 五、請申請人依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第4點規定完成變更基本要件、再行檢送變更都市計畫書圖草案到府，俾利憑辦後續都市計畫行政作業。

正本：官田鋼鐵股份有限公司

副本：臺南市政府都市發展局、臺南市政府經濟發展局(工業區科)



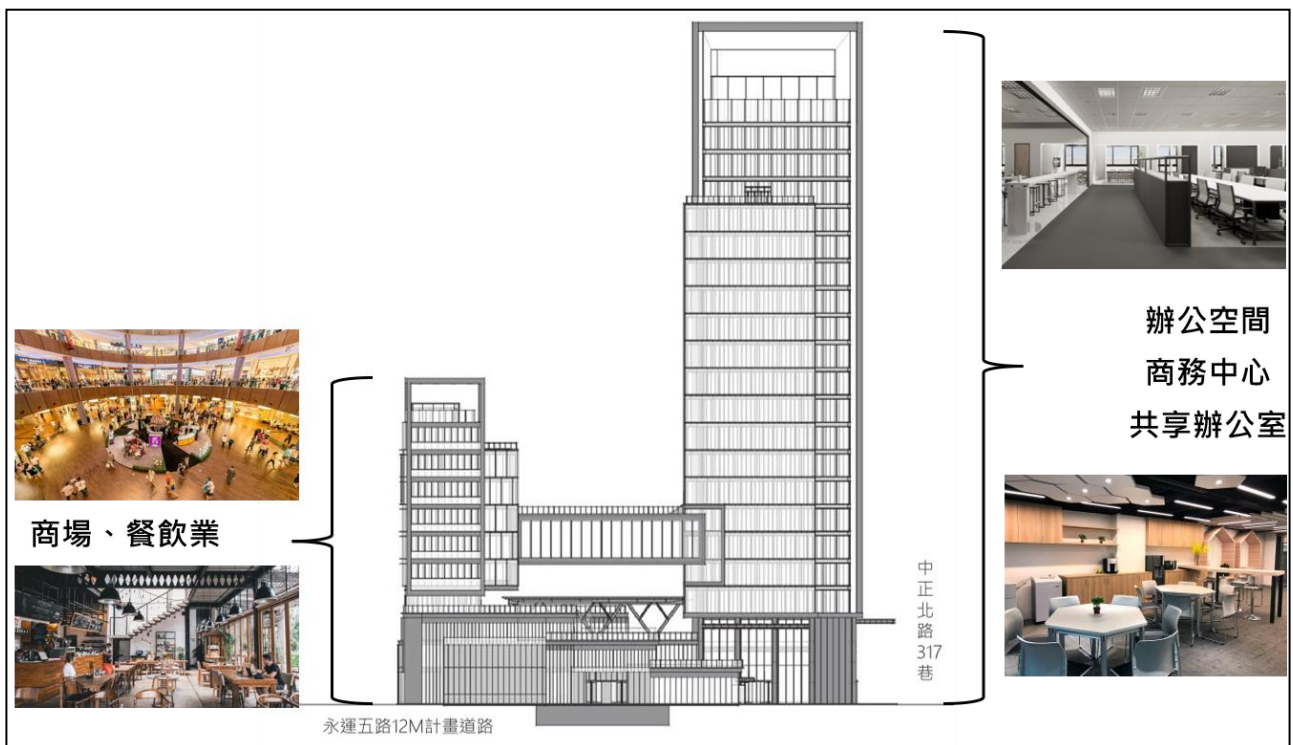
附件二、本案商業區規劃構想

一、開發定位

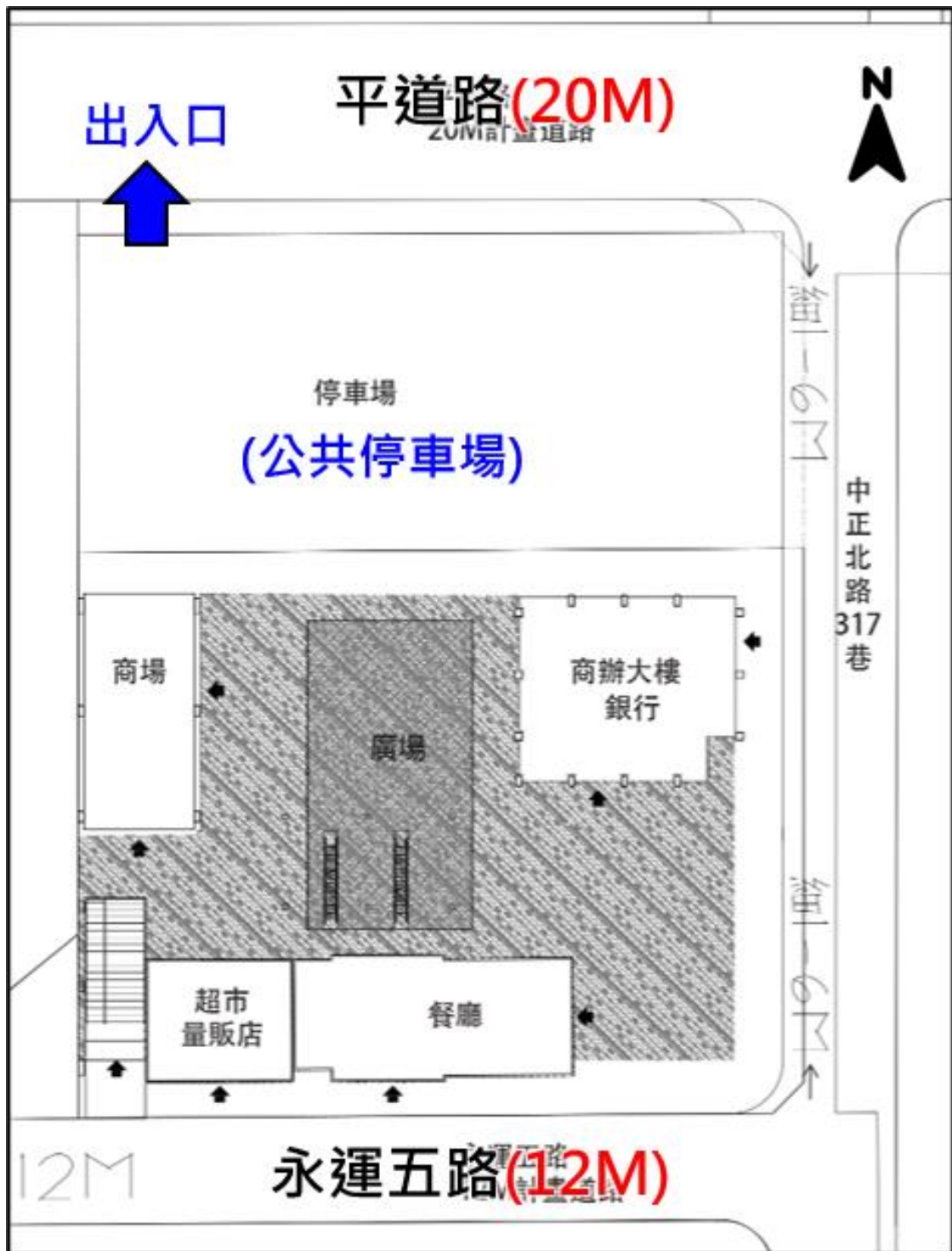
為因應本計畫之發展型態及交通便利所帶來的活動人潮與衍生性需求，本計畫將引入商場、餐飲、商辦空間等使用，詳附件圖 1~4。

二、發展願景

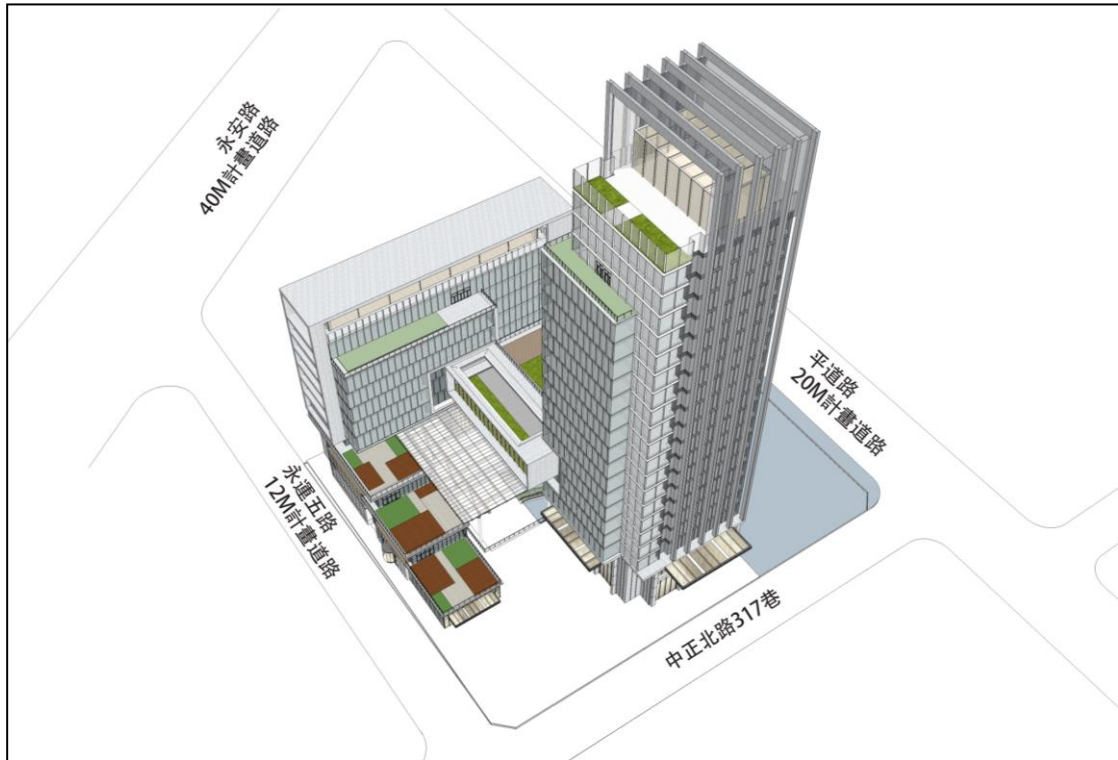
為吸引臺南市及鄰近地區之人潮，本計畫透過區位優勢及聯外交通之可行性，除可強化地區商業活動、辦公服務機能外，更能吸引人才進駐，以期作為提升臺南榮景的典範。



附件圖 1 本案引入機能示意圖



附件圖 2 本案規劃構想示意圖



附件圖 3 本案 3D 模擬透視圖-1



附件圖 4 本案 3D 模擬透視圖-2

附件三、本案與現行高速公路永康交流道附近特定區計畫之關係

一、主要計畫變更歷程

本計畫區位屬高速公路永康交流道附近特定區計畫之乙種工業區，原為官田鋼鐵股份有限公司永康廠使用，該廠主要從事鍍針鐵線之製造銷售，產品廣被建築、農業、加工及製鋼業採用，市佔率高且發展穩定，依經濟部認定符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之「附加產值高之投資事業」，爰辦理「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分運輸中心及農業區為乙種工業區）案」及擬定細部計畫案並於 99 年 10 月 27 日公告發布實施在案。經該次變更後，本計畫區之現行主要計畫全區皆為乙種工業區，說明詳附件表 1、附件圖 5 所示。

附件表 1 本計畫區 99 年個案變更前後主要計畫面積對照表

99 年 10 月 27 日變更都市計畫前 本計畫區原土地使用計畫內容			99 年 10 月 27 日變更都市計畫後 本計畫區現行土地使用計畫內容		
項目	計畫面積 (公頃)	備註	項目	計畫面積 (公頃)	備註
農業區	0.2598		乙種工業區	0.8557	1.應依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之相關規定辦理。 2.應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施或其他必要性服務設施，且應由申請人出具切結書，具結保證依核定計畫及其所提擴建計畫限期開發，並與本府簽定協議書，納入計畫書規定。
運輸中心	0.1581				
乙種工業區	0.4378	非屬 99 年變更計畫範圍			
合計	0.8557				

資料來源：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分運輸中心及農業區為乙種工業區)案，99 年 10 月 27 日公告發布實施，臺南市政府；本計畫整理。

二、毗鄰細部計畫

依循前揭 99 年變更主要計畫之附帶條件規定另行擬定細部計畫，並於細部計畫規劃綠地用地 0.1254 公頃，佔該細部計畫面積之 30%，符合變更主要計畫之規定，詳附件表 2、附件圖 6 所示。

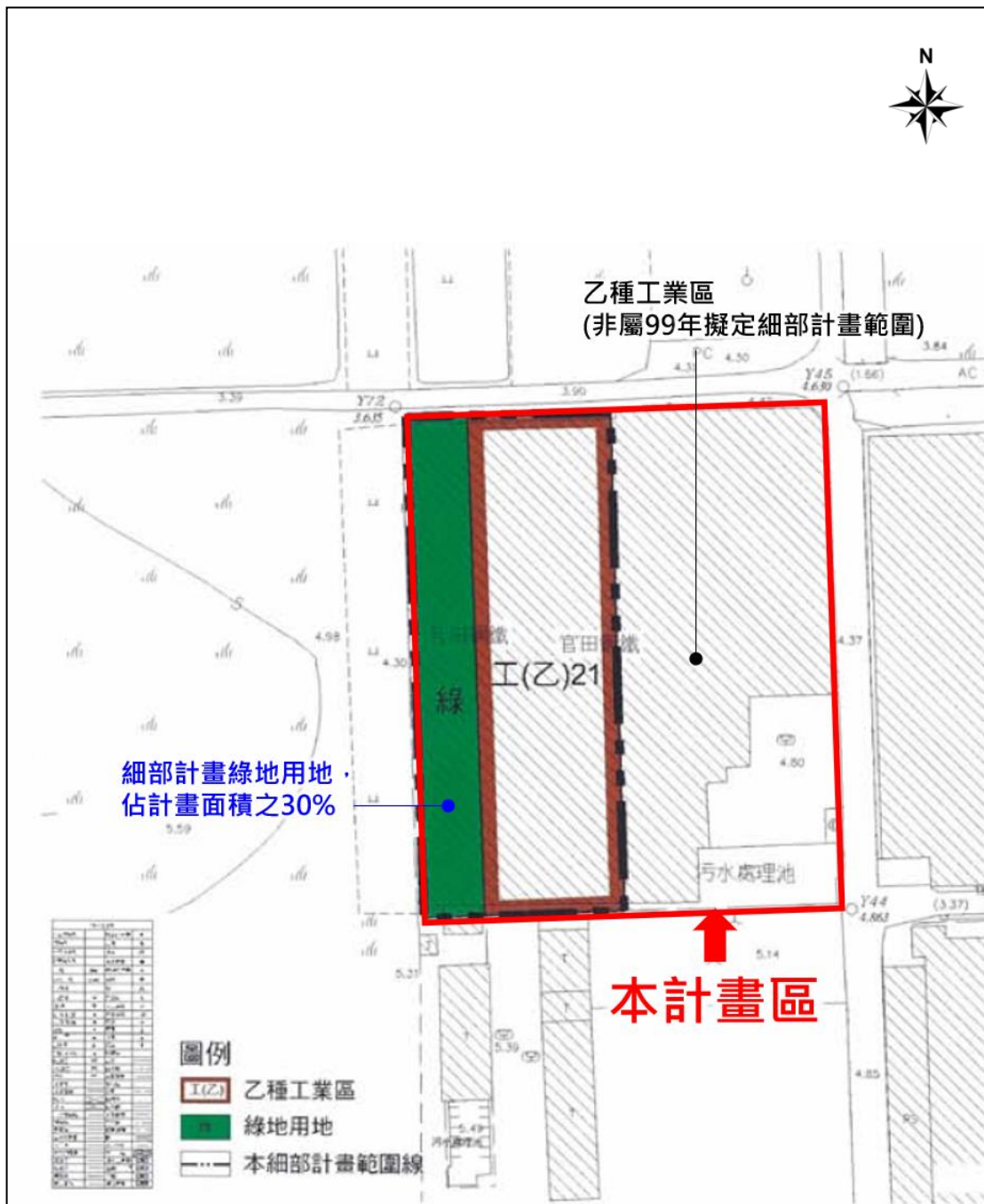
附件表 2 本計畫區 99 年擬定細部計畫後細部計畫面積及開發強度表

項目		計畫面積		開發強度規定	
		(公頃)	百分比	建蔽率	容積率
土地使用分區	乙種工業區	0.2925	70%	70%	210%
公共設施用地	綠地用地	0.1254	30%	—	—
合計		0.4179	100%	—	—

資料來源：擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分運輸中心及農業區為乙種工業區)細部計畫案，99 年 10 月 27 日公告發布實施，臺南市政府；本計畫整理。



附件圖 5 本案與 99 年變更主要計畫之空間關係示意圖



附件圖 6 本案與 99 年擬定細部計畫之空間關係示意圖

三、99 年變更案應辦理事項執行情形檢核說明

依循前揭 99 年變更主要計畫所訂「公共設施用地及其他相關規定」所列應辦理事項進行檢核，本計畫申請人均已依其規定辦理完成，執行情形說明及檢核結果如附件表 3 所示。

計畫書規定應辦事項	執行情形說明	檢核結果
一、本細部計畫之綠地用地應由申請人自行管理、維護；且於綠地用地應完成分割贈與本府後，其餘變更後之乙種工業區土地始得申請核發使用執照。	左列承諾應分割贈與原臺南縣政府之綠地用地，業於 101 年 3 月 27 日依協議折算代金買回，並經臺南市政府都市發展局 101 年 4 月 18 日南市都規字第 1010262830 號函復，符合「變更高速公路永康交流道特定區計畫（部分運輸中心及農業區為乙種工業區）案」暨「變更高速公路永康交流道特定區計畫（部分運輸中心及農業區為乙種工業區）細部計畫案」協議書第三條第二項規定。	符合
二、應提供變更都市計畫土地總面積至少百分之三十之土地作為公共設施或其他必要性服務設施，其中周邊隔離緩衝綠帶不得少於百分之十五，並應自行管理、維護；且於公共設施用地或必要性服務設施用地應完成分割移轉贈與本府後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。	1.於細部計畫西側規劃綠地用地 0.1254 公頃，以作為開發空間及周邊隔離緩衝綠帶使用，占變更都市計畫土地總面積 30%，符合左列規定。 2.綠地用地自行管理、維護情形，併計畫書規定應辦事項第一點處理情形說明。	符合
三、前款應贈與本府之土地，本府同意改以變更後第一次公告土地現值加百分之四十之自願捐獻代金方式於申請建築執照前折算繳納，其土地權屬仍為申請人所有。	併計畫書規定應辦事項第一點處理情形說明。	符合
四、應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施或其他必要性服務設施，並應由申請人自行負擔所有開發經費；其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，由本府依法核定發布實施。	本案細部計畫「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分運輸中心及農業區為乙種工業區）細部計畫案」業於 99 年 10 月 27 日發布實施，並自行負擔所有開發經費，符合左列規定。	符合
五、申請人應於本案發布實施後五年內申請建築執照，未能依限完成擴建或擴建計畫已有變更，不需繼續作工業使用者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明限於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區。	本案於 99 年 10 月 27 日發布實施，後於 100 年 9 月 19 日申請建築執照，並於 101 年 4 月 30 日取得核發建造執照，符合左列規定。	符合
六、未依所訂開發期限內辦理時，申請變更之毗鄰土地不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。	本案確依左列規定辦理。	符合
七、申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施或必要性服務設施使用之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為百分之七十、百分之二百一十。	本案依 99 年 10 月 27 日發布實施「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分運輸中心及農業區為乙種工業區）細部計畫案」土地使用分區管制要點內容，最大建蔽率、容積率確符左列規定。	符合

附件四、臺南市政府都市發展局 101.4.18 南市都規字第
1010262830 號函

正本	檔 號：
發文方式：紙本遞送	保存年限：
臺南市政府都市發展局 函	
70054 臺南市民生路二段307號5樓	地址：73001臺南市新營區民治路36號(民 治市政中心) 承辦人：薛卜賓 電話：06-6331248 傳真：06-6325430
受文者：官田鋼鐵股份有限公司	
發文日期：中華民國101年4月18日	
發文字號：南市都規字第1010262830號	
速別：普通件	
密等及解密條件或保密期限：	
附件：如主旨	
裝	主旨：有關貴公司繳納「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫 (部分運輸中心及農業區為乙種工業區)細部計畫案」代金 乙案，復如說明，請 查照。
訂	說明：
線	一、復 貴公司101年3月27日101(官)字第0307號函。
	二、依旨揭都市計畫說明書之事業及財務計畫規定，綠地用地改 以變更後第一次公告現值加百分之四十之自願捐獻代金方式 於申請建築執照前折算繳納，其土地權屬仍為申請人所有， 先予敘明。
	三、查本市永康區鹽行段1364、1364-1地號等2筆土地按上開事 業及財務計畫規定，經核算應繳納代金新臺幣12,113,640 元(1,254平方公尺×6,900元×1.4=12,113,640元)。
	四、有關貴公司檢送之彰化商業銀行安南分行支票乙張(支票號 碼：BA0848535，面額新臺幣12,113,640元)，業經繳納 市府公庫。
	正本：官田鋼鐵股份有限公司 副本：臺南市政府工務局、本局秘書室、本局都市規劃科
	局長 吳欣修

第 四 案：「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為商業區、廣場(兼停車場)用地及道路用地）細部計畫案」

說 明：一、本案係配合官田鋼鐵股份有限公司申請辦理「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為商業區）案」，由土地所有權人自行擬定細部計畫，配置計畫區必要公共設施及訂定相關土地使用管制規則。

二、法令依據：都市計畫法第 22 條及第 24 條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬定計畫內容：詳計畫書、圖。

五、公開展覽期間：自民國 114 年 2 月 12 日起 30 天於永康區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 114 年 3 月 3 日上午 10 時 0 分假永康區公所舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會賴前委員美蓉（改聘前召集人）、莊委員德樑（改聘後召集人）、吳委員彩珠、林委員榮川、蕭委員富仁及魏委員健宏（改聘後）等 6 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 114 年 4 月 28 日、115 年 2 月 23 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：本案請依下列各點意見修正及補充後，再提大會審議。

一、 土地使用分區管制要點商業區之使用組別及相關管制規定，請依本案所提開發計畫內容列舉明訂；並刪除住宅使

用。

二、請說明商業區之容積率提升為 330%之理由。

(一)請補充永康及周邊區域之商業使用需求與市場分析，提出本案商業區基地之具體開發內容及預定進度，論述相關建築使用需求之合理性與必要性。

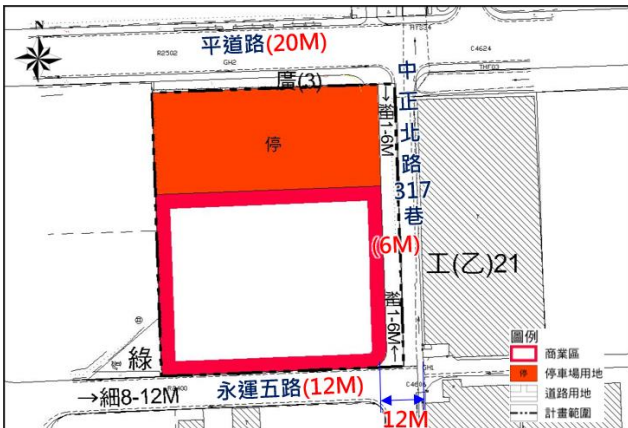
(二)請說明本案變更後商業區之開發利用型態，與其北側相鄰「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展）」案」內商業區（容積率 240%）之差異。

(三)依本案所提商業區開發計畫內容，針對周邊地區可能衍生之交通服務、公共設施容受能力等外部影響之因應對策。

三、依本次提會土地使用配置方案調整結果，請就土地使用分區管制要點之第三點（建築線退縮）及第七點（街角開放空間）、第八點（指定容積接收基地）與都市設計準則等相關條文內容，重新檢視並研提修正條文。

擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫
(部分乙種工業區為商業區、停車場用地及道路用地)細部計畫案

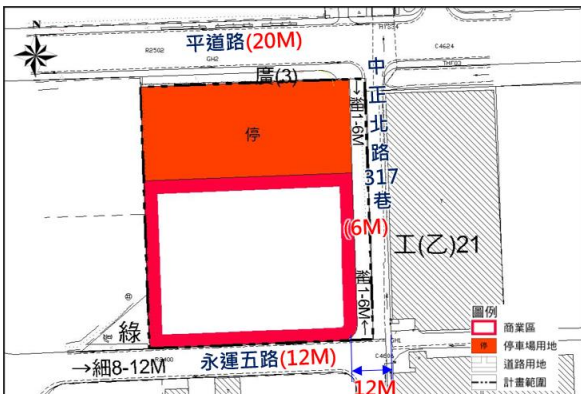
臺南市都市計畫委員會第 147 次會議意見處理情形對照表

會議紀錄意見	處理情形說明												
本案請依下列各點意見及專案小組初步建議意見（詳附錄）修正及補充後，再提下次會議審議。													
一、有關本案商業區之使用管制規定，除容積率部分應依本案主要計畫提本會審議之第二點意見辦理外；另有關擬爭取開放住宅使用部分，按照其使用特性，應另檢討增加其所需公設服務機能，並增訂必要之土地使用分區管制規定（如停車空間至少達一戶一格）。	感謝委員指教。 本案經重新檢討，改以引入商業機能為主，爰予以刪除本案土地使用分區管制要點內有關住宅使用之相關規定。 <table><tr><th>第 147 次大會審議內容</th><th>本次修改後提會內容</th></tr><tr><td>(二)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%，得供下列項目使用： 1.第一類組：(略) 2.第二類組：住宅使用 (1)1~2 樓不得作為住宅使用。 (2)申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基準容積樓地板面積(不包含其他法定增額容積)之 50%。 3.第三類組：(略)</td><td>(二)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%，得供下列項目使用： 1.第一類組： 2.第二類組：住宅使用 <del>(1)1~2 樓不得作為住宅使用。</del> (2)申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基準容積樓地板面積(不包含其他法定增額容積)之 50%。 2.第二類組：非本要點列舉容許使用業別，僅供申請辦公室、聯絡處所使用。</td></tr></table>	第 147 次大會審議內容	本次修改後提會內容	(二)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%，得供下列項目使用： 1.第一類組：(略) 2.第二類組：住宅使用 (1)1~2 樓不得作為住宅使用。 (2)申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基準容積樓地板面積(不包含其他法定增額容積)之 50%。 3.第三類組：(略)	(二)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%，得供下列項目使用： 1.第一類組： 2.第二類組：住宅使用 <del>(1)1~2 樓不得作為住宅使用。</del> (2)申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基準容積樓地板面積(不包含其他法定增額容積)之 50%。 2.第二類組：非本要點列舉容許使用業別，僅供申請辦公室、聯絡處所使用。								
第 147 次大會審議內容	本次修改後提會內容												
(二)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%，得供下列項目使用： 1.第一類組：(略) 2.第二類組：住宅使用 (1)1~2 樓不得作為住宅使用。 (2)申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基準容積樓地板面積(不包含其他法定增額容積)之 50%。 3.第三類組：(略)	(二)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%，得供下列項目使用： 1.第一類組： 2.第二類組：住宅使用 <del>(1)1~2 樓不得作為住宅使用。</del> (2)申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基準容積樓地板面積(不包含其他法定增額容積)之 50%。 2.第二類組：非本要點列舉容許使用業別，僅供申請辦公室、聯絡處所使用。												
二、本案基地北側為臨接廣場用地，因與「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」規定接受基地應臨接之 12 公尺以上計畫道路及廣場用地（兼供道路使用之條件不符。故不宜透過土管要點指定為容積接受基地。	遵照辦理。 另考量公共設施用地集中規劃等目的，本案進行細部計畫配置之調整。 <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>面積(公頃)</th><th>比例(%)</th></tr><tr><td>土地使用分區</td><td>商業區</td><td>0.5091</td><td>59.50%</td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td>停車場用地</td><td>0.2863</td><td>33.46%</td></tr></table> 	項目		面積(公頃)	比例(%)	土地使用分區	商業區	0.5091	59.50%	公共設施用地	停車場用地	0.2863	33.46%
項目		面積(公頃)	比例(%)										
土地使用分區	商業區	0.5091	59.50%										
公共設施用地	停車場用地	0.2863	33.46%										

會議紀錄意見	處理情形說明			
		道路用地	0.0603	7.04%
		小計	0.3466	40.50%
	總計		0.8557	100.00%
三、修正計畫書「第六章 事業及財務計畫」之捐贈回饋內容（第 6-1 頁、第 6-3 頁）應參照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」修訂為：「申請人應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知起 1 年內與本府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉與臺南市後，始得檢具計畫書圖辦理核定暨發布實施。」。	遵照辦理。			
四、修正計畫書「第六章 事業及財務計畫」有關商業區開發期程所載本計畫應於公告發布實施五年內，「完成本計畫商業區建造執照之申請」一節，應參照都市計畫工業區檢討變更審議規範第 6 點修正為「細部計畫發布實施 3 年內提出本計畫商業區建造執照之申請」。	遵照辦理。			

【附錄】「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為商業區、廣場(兼停車場)用地及道路用地)細部計畫案」提本市都市計畫委員會專案小組初步建議意見

本會專案小組出席委員初步建議意見

初步建議意見	處理情形說明																						
本案建議除請申請單位按下列各點意見補充外，其餘准照公開展覽草案修正通過；並以對照表方式補充處理情形及修正計畫書(修正部分請加劃底線)、圖，提由委員會審議。																							
(一)考量管理機關單一化及實際使用需求，建議調整廣場兼停車場用地為停車場用地；並為新增道路得經與區外東側中正北路 317 巷既有巷道合併設計後，與南側細 8-12M 計畫道路路口等寬對接，本案新增計畫道路寬度由 12M 縮減為 6M。爰在維持整體回饋負擔比例(40.5%)下，修正細部計畫配置如附表 2-2、附圖 2-2 所示。	遵照辦理。 業配合委員修正，並考量公共設施用地集中規劃原則，調整細部計畫配置。 <table><tr><th>項目</th><th></th><th>面積(公頃)</th><th>比例(%)</th></tr><tr><td>土地使用分區</td><td>商業區</td><td>0.5091</td><td>59.50%</td></tr><tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>停車場用地</td><td>0.2863</td><td>33.46%</td></tr><tr><td>道路用地</td><td>0.0603</td><td>7.04%</td></tr><tr><td>小計</td><td>0.3466</td><td>40.50%</td></tr><tr><td>總計</td><td></td><td>0.8557</td><td>100.00%</td></tr></table> 	項目		面積(公頃)	比例(%)	土地使用分區	商業區	0.5091	59.50%	公共設施用地	停車場用地	0.2863	33.46%	道路用地	0.0603	7.04%	小計	0.3466	40.50%	總計		0.8557	100.00%
項目		面積(公頃)	比例(%)																				
土地使用分區	商業區	0.5091	59.50%																				
公共設施用地	停車場用地	0.2863	33.46%																				
	道路用地	0.0603	7.04%																				
	小計	0.3466	40.50%																				
總計		0.8557	100.00%																				
(二)考量現階段社會住宅興建政策，以及北側鹽行國中區段徵收地區內已有兩處備選基地，市府於本計畫區內尚無取得回饋建築用地興建社會住宅之使用需求。	敬悉。																						
(三)本案土地使用分區管制要點除請申請單位按下列各點補充說明後，提大會審議決定外；其餘建議同意按申請單位於第 2 次專案小組會中所提建議條文，修正如附表 3。	遵照辦理。																						
1.依都市計畫工業區檢討變更審議規範第 7 條規定略以，工業區變更後總容積不得超過原工	遵照辦理。 1.商業區劃設理由： (1)經查「永康區新設鹽行國中暨附近地區區																						

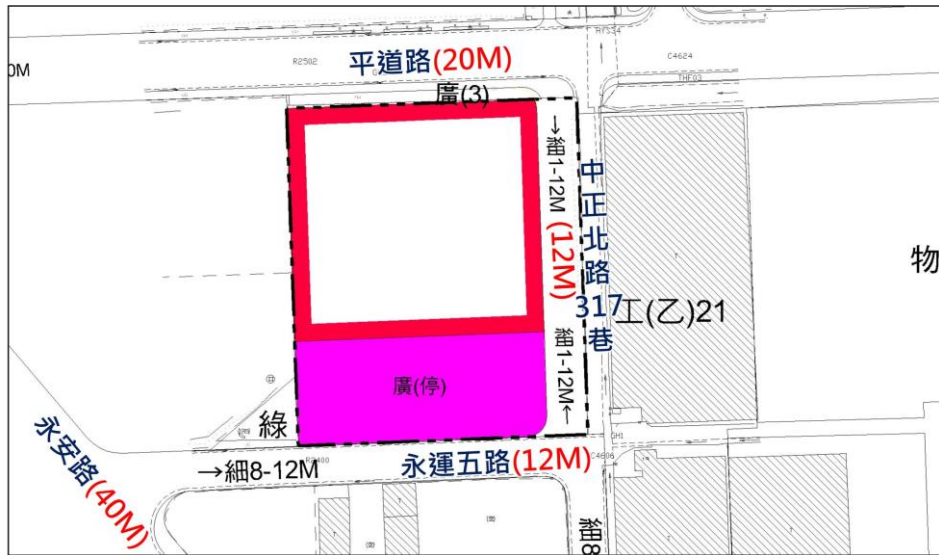
初步建議意見	處理情形說明
業區，且容積率不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。本案商業區擬依原工業區變更前總容積及所在高速公路永康交流道附近特定區之現行土管要點，規定容積率為330%。惟本案基地北側相鄰「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)案」內商業區容積率僅規定為240%。爰請說明兩處商業區劃設理由、開發內容與使用性質之差異為何，強化本案商業區容積率之合理性與適法性。	段徵收案」之商業區主要功能在於提供新設住宅區未來日常生活以及其南側運輸中心(物流及轉運服務設施專用區)之商業活動所需，同時發揮其鄰近重要交通樞紐之區位優勢而劃定。 (2)本案劃設商業區理由： A.本案符合「臺南市國土計畫」給予永康區對外門戶之機能定位；另依據「變更高速公路永康交流道特定區計畫(四通二階)」，計畫區經指認為「再發展地區」，可變更為商業區並回饋公共設施以契合上位計畫指導。 B.彌補中大型商業機能缺口：周邊商圈受限於腹地，現況多為帶狀分布之鄰里型零售與餐飲。本案變更可提供完整腹地，發展具規模之商業型態。 C.引導土地使用活化：計畫區原做為官田鋼廠房使用，現已停工閒置。因應都市空間結構改變，工業區已與周邊機能不相容，亟需轉型以引導都市合理發展。 D.順應鄰近整體開發動能：基地南北側整開區已於108至110年間完工並陸續推出建案，周邊居住與服務需求大增，帶動整體開發動能。 2.開發內容及性質： (1)「永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收案」之商業區，係提供日常生活所需，故商業性質以日常小型餐飲、零售等鄰里型商業為主，集中於平道路及永安路。 (2)本計畫引入商業機能以大型商場、餐飲、辦公空間為主，提供北永康具一定規模之商業空間，並串聯周邊既有之商圈。 3.綜上，本案相較於鄰近「永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收案」，得提供具一定規模、且多元複合之大型商業空間。 4.本案商業區容積率之合理性與適法性，處理情形同本案主要計畫提本會審議之第二點。
2.按申請單位於第2次專案小組會議中補充簡報內容，商業區之開發計畫主要設定為零售商場、餐廳、量販店及辦公大樓，	感謝委員指教。 本案經重新檢討，改以引入商業機能為主，爰予以刪除本案土地使用分區管制要點內，有關住宅使用之相關規定。

初步建議意見	處理情形說明
惟於土管要點另有增訂第二類組之住宅使用，並開放住宅使用容積樓地板面積可達建築基地總基準容積之 50%。請補充說明本案開放住宅用途之需求必要性；以及因應住商混用，土管要點應另行增訂必要之管制規定(如住商分層管制、集合住宅停車設置標準等)。	
3.因計畫區內公共設施配置與計畫道路調整，商業區未能臨接寬度12公尺以上計畫道路及廣場用地(兼供道路使用)，無法依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第5點第3項作為容積接受基地，擬改依同點第1項規定，於土管要點直接指定本案商業區為容積接受基地一節，因涉及其北側臨接廣場用地(廣3)後續得否設置停車場出入口及供車輛通行，請先洽本府工務局表示意見後，再提大會審議決定。	處理情形同本案細部計畫提本會審議之第二點。
(四)考量本計畫相鄰整體開發地區之建築基地均規定應辦理都市設計審議，為維護整體環境景觀品質，計畫區內建築基地與公共工程建議列為本特定區之應辦理都市設計審議地區，並依公開展覽都市設計準則草案內容修正如附表4。	遵照辦理。 業配合審查意見修正本案都市設計準則。
(五)計畫書「第六章 事業及財務計畫」之捐贈回饋內容，請參照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」修訂有關協議書簽訂、用地捐贈及都市計畫發布之作業程序與規定；另為本案新增計畫道路對外連接需求，區外中正北路317巷與北側廣場用地應與本案計畫道路重新設計取得本府工務及交通主管機關同意後，由申	遵照辦理。

初步建議意見	處理情形說明
請單位自行負責興闢與開發費用，並納入計畫書與協議書敘明。	
(六)計畫書各項基本調查資料請更新至最新年度。	遵照辦理。 業配合更新各項基本調查資料至 114 年。

附表 2-1 細部計畫土地使用面積表(公展草案)

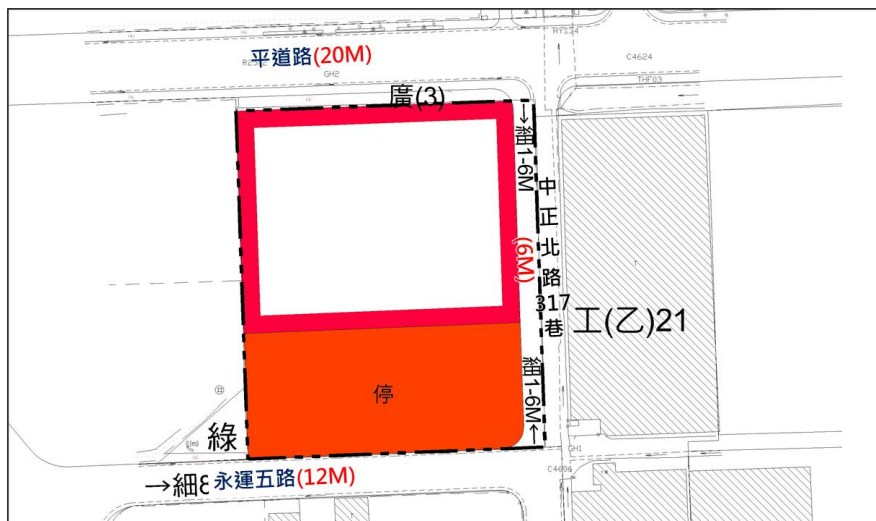
項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	商業區	0.5091	59.50%
公共設施用地	廣場(兼停車場)用地	0.2268	26.50%
	道路用地	0.1198	14.00%
	小計	0.3466	40.50%
總計		0.8557	100.00%



附圖 2-1 細部計畫示意圖(公展草案)

附表 2-2 細部計畫土地使用面積表(依專案小組建議意見修正結果)

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	商業區	0.5091	59.50%
公共設施用地	停車場用地	0.2863	33.46%
	道路用地	0.0603	7.04%
	小計	0.3466	40.50%
總計		0.8557	100.00%



附圖 2-2 細部計畫示意圖(依專案小組建議意見修正結果)

附表 3 土地使用分區管制要點建議修正對照表

公開展覽條文	專案小組第 2 次會議申請 單位提案修正條文	專案小組 初步建議意見	處理情形說明
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	建議照公開展覽條文通過。	敬悉。
二、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%，其容許使用依都市計畫法臺南市施行細則規定辦理。	二、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%，得供下列項目使用： (1)第一類組： A.批發及零售業(G)。 B.運輸及倉儲業(H)。 C.餐飲業(I)。 D.出版影音及資通訊業(J)。 F.金融及保險業(K)。 G.不動產業(L)。 H.專業、科學及技術服務業(M)。 I.藝術、娛樂及休閒服務業(R) (2)第二類組：住宅使用 申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基準容積樓地板面積之 50%(不包含其他法定增額容積)。 (3)第三類組：非本要點列舉容許使用業別，僅供申請辦公室、聯絡處所使用。	1.有關商業區容積率及是否開放第二類組住宅使用部分，依綜合意見二、(三)由申請單位補充說明後，提由大會審議決定。 2.其餘建議准照申請單位於本會專案小組第 2 次會議所提修正條文通過。	

公開展覽條文			專案小組第 2 次會議申請 單位提案修正條文			專案小組 初步建議意見		處理情形說明	
三、建築線退縮規定如下：			三、建築線退縮規定如下：			1.建議除商業區之退縮建築規定修訂為「自計畫道路與廣場用地(廣 3)境界線至少退縮 5 公尺建築」外；其餘准照公開展覽條文通過。 2.有關申請單位按都市設計審議科書面意見所提修正備註規定,建議維持按本特定區土管要點之通案性規定(即公開展覽條文)辦理。		遵照辦理。 考量本案與周邊地區退縮開放空間之一致性，業配合修正本計畫商業區退縮規定。	
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註				
商業區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，及寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。				
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，及寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。				
四、商業區停車空間劃設標準如下：			四、商業區停車空間劃設標準如下：			1.建議照公開展覽條文通過。 2.商業區如經大會審決同意增訂第二類組之住宅使用,另依綜合意見二、(三)由申請單位補充說明後,提由大會審議決定。		1.本案經重新檢討，改以引入商業機能為主，爰予以刪除本案土地使用分區管制要點內有關住宅使用之相關規定。 2.另為避免本案衍生之停車需求外溢至周邊地區，本案參考使用性質相似之臺南市相關案例，調整商業區停車空間劃設標準。	
總樓地板面積		停車位設置標準	總樓地板面積		停車位設置標準				
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)		設置 1 部	250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)		設置 1 部				
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺		設置 2 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺		設置 2 部				
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺		設置 3 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺		設置 3 部				
超過 550 平方公尺每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。			超過 550 平方公尺每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。						

公開展覽條文	專案小組第2次會議申請 單位提案修正條文	專案小組 初步建議意見	處理情形說明
五、廣場(兼停車場)用地僅得供平面停車場使用。	五、停車場用地僅得供平面停車場使用。	建議本條文刪除，按都市計畫法臺南市施行細則有關停車場用地之全市一般性規定管制即可。	遵照辦理。 業配合刪除相關條文。
六、本計畫建築基地內留設法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達50%以上，且需考量防災與緊急救護通行之需求。	六、本計畫建築基地內留設法定空地應植栽綠化，且需考量防災與緊急救護通行之需求。	有關申請單位按都市設計審議科書面意見所提修正條文，建議按本特定區土管要點之通案性規定修訂為：「建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。」。	遵照辦理。 業配合修正，惟考量防災通行之需求，增列「且需考慮防災與緊急救護通行之需求」。
(無規定)	七、本計畫商業區東北側、停車場用地東南側臨6米計畫道路街廓轉角者，應留設100平方公尺以上面積之街角開放空間。	1.建議照公開展覽條文通過。 2.有關申請單位按都市設計審議科書面意見所提修正條文，依綜合意見二、(四)改納於本計畫之都市設計準則規定。	遵照辦理。 業配合刪除相關條文，並納入本案之都市設計準則規定。
(無規定)	八、本計畫建築基地得作為容積移轉之接受基地。	依綜合意見二、(三)，因本案商業區得否指定為容積移轉接受基地，涉及其北側臨接廣場用地(廣3)後續得否設置停車場出入口及供車輛通行，由申請單位先洽本府工務局表示意見後，再提大會審議決定。	同綜合意見二、(三)處理情形。
七、本要點未規定事項，	九、本要點未規定事項，	配合修正後條文	遵照辦理。

公開展覽條文	專案小組第2次會議申請 單位提案修正條文	專案小組 初步建議意見	處理情形說明
適用其他法令規定。	適用其他法令規定。	調整條次。	

附表4 都市設計準則建議修正對照表

公開展覽條文	專案小組第2次會議申請 單位提案修正條文	專案小組 初步建議意見	處理情形說明
一、本計畫區內之開發建築及公共工程應辦理都市設計審議，始得核發建造執照或進行工程開發。	(建議刪除)	依綜合意見二、(四)，計畫區內建築基地與公共工程建議列為本特定區應辦理都市設計審議地區，並照公開展覽條文通過。	遵照辦理。
二、基地綠化： 1.本計畫區內建築基地內綠覆面積應佔法定空地面積之50%。且法定空地需每100平方公尺栽植一棵喬木，不足100平方公尺者，仍須種植至少一棵喬木。 2.植栽樹種之選擇應以原生或馴化樹種為原則，應考慮生態多樣化。	(建議刪除)	依綜合意見二、(四)，計畫區內建築基地與公共工程建議列為本特定區應辦理都市設計審議地區，並照公開展覽條文通過。	遵照辦理。
三、基地出入口： 建築基地之汽、機車出入口應考量使用性質及臨接道路之長度，以避免出入口總寬度大於7公尺。	(建議刪除)	依綜合意見二、(四)，計畫區內建築基地與公共工程建議列為本特定區應辦理都市設計審議地區，並照公開展覽條文通過。	遵照辦理。
四、建築物管制： 1.建築物材料的選擇應能符合基地氣候狀況及景觀需求，並應盡量使用環保再生材或天然材質，以符合環保再生之原則。 2.如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置與朝向，應避免朝向道路。 3.建築物材料不得使用石棉瓦與塑膠浪板等具公	(建議刪除)	1.依綜合意見二、(四)，計畫區內建築基地與公共工程建議列為本特定區應辦理都市設計審議地區。 2.除配合本案土地使用及公共設施計畫調整結果，建議修正第5項條文為：「5.本計畫區建築物臨廣場用地	遵照辦理。 業配合修正。

公開展覽條文	專案小組第 2 次會議申 請單位提案修正條文	專案小組 初步建議意見	處理情形說明
害或易燃性之材料。 4.本計畫區建築物之必要附屬機械設備(如水塔與廢氣排出口等)，應適當遮蔽或美化處理。 5.本計畫區建築物臨寬度 15 公尺以上計畫道路之建築立面，除廣告招牌外，所附加裝設之鐵窗、冷氣箱蓋等附加物不得突出建築物外牆面。		(廣 3)之建築立面，除廣告招牌外，所附加裝設之鐵窗、冷氣箱蓋等附加物不得突出建築物外牆面。」，餘照公開展覽條文通過。	
五、本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則： 1.商業區之建築基地不得設置圍牆。 2.公共設施用地僅准建造高度 1.5 公尺(含)以下之圍牆。 3.圍牆可以綠籬代替，其高度亦不得高於 1.5 公尺。	(建議刪除)	依綜合意見二、(四)，計畫區內建築基地與公共工程建議列為本特定區應辦理都市設計審議地區，並照公開展覽條文通過。	遵照辦理。
六、照明設施管制： 1.商業區應於指定退縮空間及街角廣場加強夜間照明之設置，營造商業空間之夜間氣氛。 2.應依不同機能活動及特殊氣氛的需求決定，公共開放空間範圍內，應設置中、低照度之照明設施，於夜間平均照度不得低於 6 Lux。	(建議刪除)	依綜合意見二、(四)，計畫區內建築基地與公共工程建議列為本特定區應辦理都市設計審議地區，並照公開展覽條文通過。	遵照辦理。
七、公共設施管制： 1.本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理。 2.本計畫區內建築基地之電力、給排水、瓦斯、電信、視訊等公共管線應以	(建議刪除)	依綜合意見二、(四)，計畫區內建築基地與公共工程建議列為本特定區應辦理都市設計審議地區，並照公開展覽條文通過。	遵照辦理。

公開展覽條文	專案小組第 2 次會議申請單位提案修正條文	專案小組初步建議意見	處理情形說明
地下化為原則，若管線必須於地面層或建築物牆面通過時，應加以適當美化處理，避免其直接暴露。			
(無規定)	(無規定)	依照本會專案小組有關土管要點之建議修正意見，建議增訂：「八、本計畫商業區東北側、停車場用地東南側臨 6 米計畫道路街廓轉角者，應留設 100 平方公尺以上面積之街角開放空間。」。	遵照辦理。 業配合新增相關條文。
八、本準則規定未盡事宜，悉依「臺南市都市設計審議原則」及其相關規定辦理。 若因開發基地條件特殊，致使全部或部分無法適用本準則規定，得依臺南市都市設計審議委員會之決議為準。	(建議刪除)	依綜合意見二、(四)，計畫區內建築基地與公共工程建議列為本特定區應辦理都市設計審議地區，並照公開展覽條文修正條次通過。	遵照辦理。

第五案：「變更臺南市主要計畫(配合臺南市區鐵路地下化計畫-臺南站區)(部分住宅區、創意文化專用區、廣場用地、鐵路用地為車站專用區)案」

說明：一、本案係國營臺灣鐵路股份有限公司為配合臺南市區鐵路地下化，藉臺南站區騰空土地之都市再造契機，提供站區應有之都市核心複合機能，帶動區域整體發展，同時達到活化鐵路資產及改善公司財務狀況，申請辦理都市計畫個案變更，並經內政部 108 年 10 月 9 日內授營都字第 1080064705 號函核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款為適應經濟發展需要及配合中央興建重大設施辦理變更都市計畫作業。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款。

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 115 年 3 月 24 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，並於 115 年 4 月 15 日下午 15 時 00 分假本市東區成大里活動中心舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 4 件，詳人民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由林委員榮川(召集人)、陳委員彥仲、徐委員中強、魏委員健宏、王委員銘德等 5 人組成專案小組先行提供初步建議意見，於 115 年 5 月 22 日、115 年 7 月 9 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：本案除變更需負擔之公共設施用地尚包含道路用地(兼供鐵路使用)、公園用地(兼供鐵路使用)及配合臺南站區整體交通需求預留供前鋒路、北門路拓寬之細部計畫道路用地，請納入變更理由酌予補充說明以強化本案變更之公益性外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過(詳附錄)。

【附錄】專案小組初步建議意見

本案建議除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫通過，並請提案機關以對照表方式補充處理情形後，提請委員會審議。

(一)整體性意見

- 1.臺南站區眾多文化資產為未來與站區新舊融合開發之重點，變更為車站專用區後主要作為交通轉運核心，爰開發定位或使用性質，宜先敘明交通轉運、文資保存，再敘明休閒文化、複合商業等其他機能。
- 2.前鋒路現為 18M 寬計畫道路，本案規劃預留 4M 供拓寬前鋒路為 22M，並規定自前鋒路側至少退縮 10M 建築，考量前鋒路係臺南站區與成大校區之空間縫合介面及未來站區人行動線、汽車動線、旅客接駁等規劃，有關前鋒路之功能定位、降速緩衝設施規劃等，請納入計畫書適當章節敘明。
- 3.本案由公共設施用地變更為車站專用區之變更負擔比例係參酌都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則以 25%為參考基準，相關內容請於計畫書詳予說明。
- 4.有關車站專用區未來可能與創意文化專用區立體串聯或合作開發，及國有地之取得方式經國有財產署表示將視未來開發方式再與臺鐵公司協商確認，請於計畫書適當章節補充。

(二)主要計畫變更內容詳【附表 1】【附圖 1】。

(三)人民及團體陳情意見詳【附表 2】。

【附表 1】「變更臺南市主要計畫(配合臺南市區鐵路地下化計畫-臺南站區)(部分住宅區、創意文化專用區、廣場用地、鐵路用地為車站專用區)案」變更內容綜理表

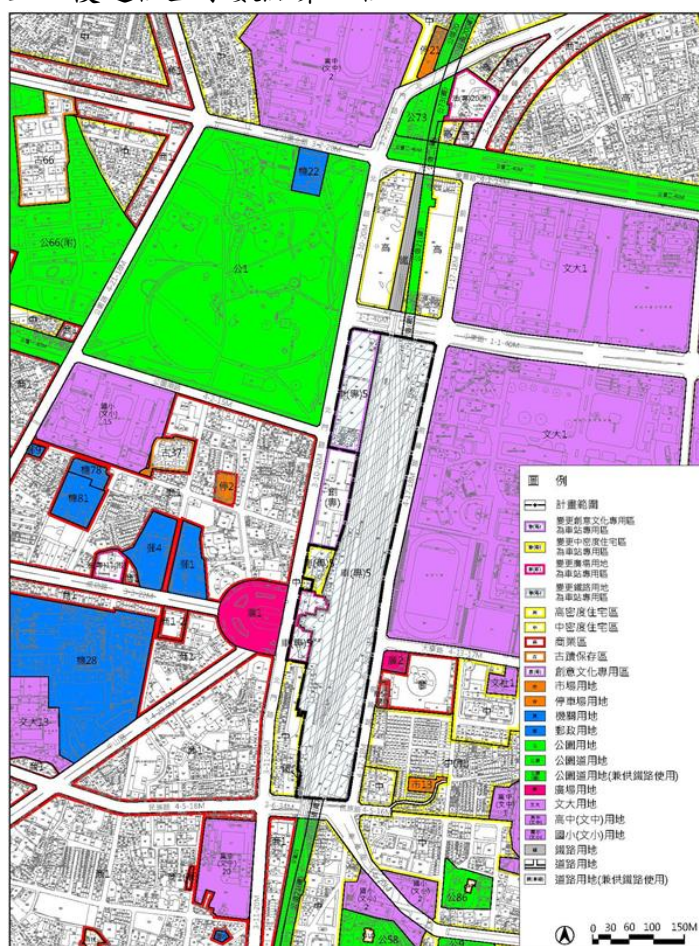
單位：公頃

變更位置	變更內容 (公展草案)		變更理由	附帶條件或 其他說明	專案小組 出席委員初 步建議意見
	原計畫	新計畫			
前鋒路以西、民族路以北、北門路以東、小東路以南之臺南火車站地區	中密度住宅區(0.26)、創意文化專用區(0.98)、廣場用地(0.38)、鐵路用地(6.88)	「車站(專)5」車站專用區(8.50)	1.依據綜合規劃報告，本案應以「車站專用區」為主體，提高站區開發強度及引入多元商業活動，以使開發效益挹注軌道建設成本。 2.基於公共利益最大化，鐵路地下化沿線用地，已配合鐵路地下化都市計畫第1、2階段變更為公園道用地（兼供鐵路使用）及公園道用地，作為本案變更負擔之公共設施用地捐贈予臺南市政府。 3.配合臺南市政府交通發展政策，如站前廣場改善工程、大眾捷運系統綠線、整合市區或中長途客運運輸系統，本案將規劃交通轉運空間，提供旅客完整大眾運輸系統轉運功能，同時亦提供各種	【附帶條件】 本案應另案擬定細部計畫，變更負擔比例及項目依主要計畫書第八章第一節規定辦理。 【其他說明】 變更範圍以臺南市區鐵路地下化計畫—臺南車站站區內國	建議准照公開展覽內容通過。

變更位置	變更內容 (公展草案)		變更理由	附帶條件或 其他說明	專案小組 出席委員初 步建議意見
	原計畫	新計畫			
			商業服務機能，滿足大眾運輸便利性，強化本區之交通樞紐機能。 4.基於前述理由，透過站區土地騰空、回饋捐贈鐵路地下化綠園道用地、滿足市府交通發展政策，考量本案位於臺南都市發展核心區，鐵路地下化後可縫合都市空間結構，並帶動區域整體發展，將為周邊環境更新再發展之契機，透過都市計畫變更加調整為車站專用區，以TOD發展理念，引入混合使用、多樣性及較高強度活動，活化站區都市機能，並適度引入民間投資，具有變更之必要性。	營臺灣鐵路股份有限公司所有之土地及財政部國有財產署所管理之國有土地為主。	

註：1.表內面積應依都市計畫核定圖實地分割測量面積為準。

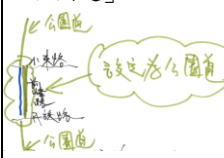
2.表列數字四捨五入後進位至小數點第二位。



【附圖 1】「變更臺南市主要計畫(配合臺南市區鐵路地下化計畫-臺南站區)(部分住宅區、創意文化專用區、廣場用地、鐵路用地為車站專用區)案」變更計畫內容示意圖

【附表 2】「變更臺南市主要計畫(配合臺南市區鐵路地下化計畫-臺南站區)(部分住宅區、創意文化專用區、廣場用地、鐵路用地為車站專用區)案」公开展覽期間人民及機關團體陳情案綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	需地機關研析意見	專案小組出席委員初步建議意見
1	國立成功大學建築學系盧○邦助理教授	1.因站區為銜接南北綠園道，對於綠園道的串連，應思考其一體性、完整性。 2.車站專區北段成為轉運站為獨立區塊，需思考如何連接公園、成大醫院等。	都市計畫變更範圍應思考涵括前鋒路。	建議本案部分採納。 理由： 一、有關陳情理由一所提「站區為銜接南北綠園道，對於綠園道的串連，應思考其一體性、完整性」，本案已有考量站區對銜接南北綠園道之一體性及完整性，於計畫構想及帶狀開放空間留設，配合永久軌位置及為銜接南北綠園道，於基地內規範臨前鋒路側退縮留設 10 公尺以上帶狀式開放空間，退縮建築範圍除留設至少 2.5 公尺寬之人行步道，其餘範圍並適當植栽綠化，使南北綠園道於站區得以串連。 二、有關陳情理由二所提「車站專區北段成為轉運站為獨立區塊，需思考如何連接公園、成大醫院等」，本案於都市設計準則有預留立體連通方式(地下、地上)，及規範臨小東路側退縮留設 10 公尺以上帶狀式開放空間，未來車站專用區(一)開發轉運站大樓，可透過預留立體連通方式(地下、地上)及帶狀式開放空間留設，強化站區與鄰近空間(臺南公園及成大校區)之連結。 建議本案部分未便採納。 理由： 另有建議事項「都市計畫變更範圍應思考涵括前鋒路」，考量本案為延續 98 年行政院核定「臺南市區鐵路地下化計畫綜合規劃」，都市計畫變更採分階段辦理，105 年完成一階工程用地 11.96 公頃都市計畫變更、105 年完成二階原軌土地 4.40 公頃都市計畫變更，本案為三階站區土地 8.5 公頃都市計畫變更，以臺鐵公司自有土地為主(98.73%)，故前鋒路非本案變更範圍，惟本案於訂定相關土管及都設準則時，會將前鋒路納入整體考量。	建議不予討論。 說明： 1.前鋒路非本案變更範圍，且前鋒路為臺南站區重要聯外交通道路系統，如成大校方有相關設計建議，宜先內部整合並透過校園規劃委員會凝聚共識並經市府道路及交通主管機關評估確有公園道開闢需求後，涉及都市計畫變部分再納入後續相關都市計畫研議。 2.本案擬定細部計畫之土地使用分區管制要點及都市設計準則內容，針對臨前鋒路側退縮建築、植栽綠化、人行空間、與周邊立體連通等已有相關規範。
2	國立成功大學建築學系主任薛○倫教授	1.車專區需擴大，包含前鋒路以及成大校園。 2.前鋒路避免成為車輛主要幹道。 3.轉運站避免阻斷綠園道(南北向)以及(東西向)綠帶串連(從成大榕園到臺南公園)。	1.前鋒路以地下化方式。 2.大平台連接車專區與成大校園。	建議本案部分採納。 理由： 一、有關陳情理由三所提「轉運站避免阻斷綠園道(南北向)以及(東西向)綠帶串連(從成大榕園到臺南公園)」，本案已有考量站區為銜接南北綠園道重要位置，於計畫構想及帶狀開放空間留設，配合永久軌位置及為銜接南北綠園道，於基地內(包含車站專用區(一)-轉運站設置位置)規範臨前鋒路側退縮留設 10 公尺以上帶狀式開放空間，退縮建築範圍除留設至少 2.5 公尺寬之人行步道，其餘範圍並適當植栽綠化，以使南北綠園道於站區得以串連；此外，於車站專用區(一)(轉運站設置位置)規範臨小東路側退縮留設 10 公尺以上帶狀式開放空間，退縮建築範圍除留設至少 2.5 公尺寬之人行步道，其餘範圍並適當植栽綠化，並強化與周邊綠色廊道(臺南公園、綠園道、成大榕園)的延伸性及生態連結，故轉運站並無阻斷綠園道(南北向)及綠帶(東西向)串連。 二、有關建議事項二「大平台連接車專區與成大校園」，大平台計畫目前臺鐵公司、成大與市府仍持續進行溝通，並針對有共識部分，包括未來可透過立體連通之方式(地下、地上)，以強化與鄰近空間或設施之連結，並於本案土管及都設準則預留設置之可能性(詳細部計畫第六章第六節第八條第二款退縮規定、第七節第四條立體連通系統)。 建議本案部分未便採納。 理由：	建議不予討論。 說明： 1.本案細部計畫都市設計準則已針對臺南站區與周邊立體連通訂定相關原則，預留未來周邊空間連結之可能。及大平台連接車專區與成大校園事宜，亦由臺鐵公司、成大與市府各相關單位持續研商中。 2.前鋒路非本案變更範圍，且前鋒路為臺南站區重要聯外交通道路系統，如成大校方有相關設計建議，宜先內部整合並透過校園規劃委員會凝聚共識並經市府道路及交通主管機關評估，及地下化事宜係涉道路工程設計評估(如前鋒路高差、引道段空間、對兩側既有店家營業之影響等)。 3.本案擬定細部計畫之土地使用分區管制要點及都市設計準則內容，針對臨前鋒路側退縮建築、植栽綠化、人行空間、與周邊立體連通等

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	需地機關 研析意見	專案小組出席委員 初步建議意見
				一、有關陳情理由一所提「車專區需擴大，包含前鋒路以及成大校園」，考量本案為延續98年行政院核定「臺南市區鐵路地下化計畫綜合規劃」，都市計畫變更採分階段辦理，105年完成一階工程用地11.96公頃都市計畫變更、105年完成二階原軌土地4.40公頃都市計畫變更，本案為三階站區土地8.5公頃都市計畫變更，以臺鐵公司自有土地為主(98.73%)，故前鋒路及成大校園非本案變更範圍，惟本案於訂定相關土管及都設準則時，會將前鋒路及成大校園納入整體考量。 二、有關陳情理由二所提「前鋒路避免成為車輛主要幹道」，涉及「臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)」及「臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)」，前鋒路為主要計畫道路，及未來臺南站區地下化，前鋒路將為轉乘車站主要動線，屬臺南市交通路網規劃權責範圍。 三、另有關建議事項一「前鋒路以地下化方式」，考量地下化尚涉及工程與技術考量，係屬臺南市政議題，建議宜由臺南市政府工務局評估其可行性。	已有相關規範。
3	林○民 建築師	延續 8.23 公里的公園道。	建議前鋒路在小東路和民族路之間設定為「公園道」。 	建議本案部分採納。 理由： 有關陳情理由所提「延續 8.23 公里的公園道」，本案考量站區為銜接南北綠園道重要位置，於計畫構想及帶狀開放空間留設，配合永久軌位置及為銜接南北綠園道，於基地內規範臨前鋒路側退縮留設 10 公尺以上帶狀式開放空間，退縮建築範圍除留設至少 2.5 公尺寬之人行步道，其餘範圍並適當植栽綠化，使南北綠園道於站區得以串連。 建議本案部分未便採納。 理由： 有關建議前鋒路在小東路和民族路之間設定為「公園道」，涉及「臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)」及「臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)」，前鋒路為主要計畫道路，及未來臺南站區地下化，前鋒路將為轉乘車站主要動線，屬臺南市交通路網規劃權責範圍。	建議不予討論。 說明： 1. 前鋒路非本案變更範圍，且前鋒路為臺南站區重要聯外交通道路系統，如成大校方有相關設計建議，宜先內部整合並透過校園規劃委員會凝聚共識並經市府道路及交通主管機關評估確有公園道開闢需求後，涉及都市計畫變更部分再納入後續相關都市計畫研議。 2. 本案擬定細部計畫之土地使用分區管制要點及都市設計準則內容，針對臨前鋒路側退縮建築、植栽綠化、人行空間、與周邊立體連通等已有相關規範。
4.	臺南人本交通促進協會 王○翔理事	「變更臺南市主要計畫(配合臺南市區鐵路地下化計畫-臺南站區)案」說明會意見	1. 建議前鋒路車道配置不宜過寬或應至少以安全工程設施(ex：車道彎曲、減速平台、鋪面顏色變更不採用柏油)，否則無法達到本案人本交通設計之初衷。 2. 或者，將前鋒路地下化，徹底解決人車衝突，也讓整體空間不被車道切割。 3. 或者，直接將道路空間做廣場。	建議本案未便採納。 理由： 有關建議事項「前鋒路車道配置不宜過寬或應至少以安全工程設施(例如：車道彎曲、減速平台、鋪面顏色變更不採用柏油)」，「前鋒路地下化」及「道路空間做廣場」，係屬臺南市政議題，部分尚涉及工程與技術考量，建議宜由臺南市政府工務局評估其可行性，併建請臺南市政府納入後續臺南市主要計畫通盤檢討及臺南市東區細部計畫通盤檢討一併考量。	建議不予討論。 說明： 1. 前鋒路非本案變更範圍，及有關車道配置或安全工程設施、人本交通設計等，係屬道路工程設計事宜。 2. 前鋒路為臺南站區重要聯外交通道路系統，其地下化或做廣場事宜，應經市府道路及交通主管機關評估，及地下化事宜係涉道路工程設計評估(如前鋒路高差、引道段空間、對兩側既有店家營業之影響等)。

第 六 案：「擬定臺南市東區(配合臺南市區鐵路地下化計畫-臺南站區)(車站專用區)細部計畫案」

說 明：一、本案係國營臺灣鐵路股份有限公司為配合臺南市區鐵路地下化，藉臺南站區騰空土地之都市再造契機，提供站區應有之都市核心複合機能，帶動區域整體發展，同時達到活化鐵路資產及改善公司財務狀況，申請辦理都市計畫個案變更，並經內政部 108 年 10 月 9 日內授營都字第 1080064705 號函核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款為適應經濟發展需要及配合中央興建重大設施辦理變更都市計畫作業。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書、圖。

四、擬定計畫內容：詳計畫書、圖。

五、公開展覽期間：自民國 115 年 3 月 24 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，並於 115 年 4 月 15 日下午 15 時 00 分假本市東區成大里活動中心舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 1 件，詳人民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由林委員榮川(召集人)、陳委員彥仲、徐委員中強、魏委員健宏、王委員銘德等 5 人組成專案小組先行提供初步建議意見，於 115 年 5 月 22 日、115 年 7 月 9 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

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(詳附錄)。

一、依臺鐵公司說明，本案車站專用區係以 TOD 概念規劃，未來將提供交通轉運、商業、休閒、文化等多元複合機能。惟考量車站專用區屬性，擬作為住宅使用應屬限制性項

目，其容積樓地板應訂定上限比例予以限制，且相關空間配置、人車動線規劃(地面層及地下層與周邊連通、車道出入口、停車空間等)亦應有完整構想以利未來辦理都市設計審議之參考，爰請臺鐵公司補充整體開發計畫(或招商計畫、先期規劃)相關內容，再提會討論。

- 二、有關車站專用區得否申請各相關容積獎勵，依臺鐵公司說明，本案基地受有文資及軌道車站等工程限制，爰依現行法令規定辦理，無涉本案土地使用分區管制要點調整。
- 三、考量前鋒路為鐵路地下化後站區主要出入動線，為利站區整體人車動線整合規劃、減緩站區開發交通衝擊、保留退縮範圍相關設計彈性、紓解站區接駁或出入車流等因，爰有關土地使用分區管制要點第八條之退縮建築規定，表內所載車站專用區(一)、車站專用區(二)臨前鋒路側之相關規定修正為「……供人行與自行車道合併設置使用，及接駁、停等、緩衝空間(車道)使用。」。
- 四、考量鐵路地下化後之公園道為周邊地區重要通風廊道，爰因應都市通風環境之構想，都市設計準則增訂「本地區新建之高層建築物，應就開發當時環境條件(含周邊建成區、地面構造物及植栽等)進行風環境模擬檢討，並在建築量體、配置及植栽規劃設計上作適當回應。」；另有關都市設計準則內容涉及「退縮平台」部分，請修正為「退縮露台」以利實務執行。
- 五、事業及財務計畫既已說明將變更負擔項目之土地所有權無償移轉予臺南市，爰事業及財務計畫表內容涉道路用地(前鋒路拓寬、北門路拓寬)部分，其土地取得方式宜將「其他」修正為「捐贈」。

【附錄】專案小組初步建議意見

本案建議除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫通過，並請提案機關以對照表方式補充處理情形後，提請委員會審議。

(一)整體性意見

- 1.臺南站區眾多文化資產為未來與站區新舊融合開發之重點，變更為車站專用區後主要作為交通轉運核心，爰開發定位或使用性質，宜先敘明交通轉運、文資保存，再敘明休閒文化、複合商業等其他機能。
- 2.前鋒路現為 18M 寬計畫道路，本案規劃預留 4M 供拓寬前鋒路為 22M，並規定自前鋒路側至少退縮 10M 建築，考量前鋒路係臺南站區與成大校區之空間縫合介面及未來站區人行動線、汽車動線、旅客接駁等規劃，有關前鋒路之功能定位、降速緩衝設施規劃等，請納入計畫書適當章節敘明。
- 3.本案由公共設施用地變更為車站專用區之變更負擔比例係參酌都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則以 25%為參考基準，相關內容請於計畫書詳予說明。
- 4.有關車站專用區未來可能與創意文化專用區立體串聯或合作開發，及國有地之取得方式經國有財產署表示將視未來開發方式再與臺鐵公司協商確認，請於計畫書適當章節補充。
- 5.臨站前廣場劃設 EO-17-4M 計畫道路係為保留未來站前動線調整與北門路拓寬之彈性，及考量育樂段 6027-7 地號前已配合「臺南火車站站前廣場改造工程」由市府與臺鐵公司簽訂無償使用契約，該改造工程係提供公眾使用、具有公益性質，且臺鐵公司亦擔負旅客轉乘義務，經交通局說明為避免後續衍生市府需向臺鐵公司支付租金之情事，前述工程完工後，該地號上相關設施物將移由臺鐵公司維護管理。爰仍維持 EO-17-4M 計畫道路，並配合臺南火車站站前廣場改善工程設計及施工，臺鐵公司免予開闢，事業及財務計畫相關內容應酌予敘明。
- 6.本案規劃平均容積率 380%，車站專用區(一)容積率為 580%，考量一般容積獎勵額度可達法定容積 1.2 倍、都更地區可達 1.5 倍，再加計容積移轉接收容積，恐對地區公共設施服務水準、交通等造成衝擊，惟「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」針對接受基地已有相關規定，且計畫書已敘明「倘有因文化資產、鐵路隧道載重……而無法用盡之剩餘容積，……另案辦理細部計畫變更調派容積。」，爰不訂定總容積上限，**至車站專用區是否得申請各相關容積獎勵，請臺鐵公司查明後如有涉及本案調整之需，再提大會討論。**前述對地區公共設施服務水準、交通等衝擊之分析與對策，請於計畫書適當章節補充。另本案都市設計準則已參考國外案例(如東京車站)，敘明量體造型與配置，需考量與周邊文化資產之景觀融合及新舊建築介面之處理，為保留建築設計彈性，爰不訂定建築高度限制，後續俟辦理都市設計審議時妥予把關。
- 7.考量臺南站區定位及臺鐵公司未來可能以設定地上權、促進民間參與公共

建設、都市更新等方式招商開發，作為住宅使用亦涉及招商彈性、經營管理、建物土地產權分配等，且參酌其他縣市既有軌道建設執行案例，車站土地開發係以大眾運輸轉運機能為核心，爰請臺鐵公司補充住宅使用之公益性、必要性等相關論述，併住宅市場分析說明、研議作為住宅使用之容積樓地板面積上限、考量都更開發回饋社會住宅或未來以不動產證券化方式開放民間申購之可能，提請大會審議是否得作為住宅使用。

8.依都市計畫細部計畫審議原則第5點「……個案變更主要計畫時，其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議……」及第14點「主要計畫指定應辦理都市設計之地區，應依據地區環境特性分別訂定各該地區之都市設計基準，並納入細部計畫。」，經參考相關案例及94年12月東區主計通檢之暫予保留內容已敘明應另行擬定都市計畫，106年10月東區細計(二通)亦依循前述內容說明應另行擬定都市計畫並另訂都市設計準則，考量本案個案變更主要計畫且辦理新訂車站專用區之開發、訂定都市設計準則，爰細部計畫以「擬定」方式辦理尚符規定。本案既已取得內政部同意依都市計畫法第27條第1項第3、4款規定辦理個案變更，細部計畫之法源依據無須臚列都市計畫法第22條。

9.文化資產與都市發展整合、或與建物共構融合等，國際已有許多案例可做為借鏡，建議於都市設計準則加強建物量體與古蹟融合、整體規劃與設計之原則。

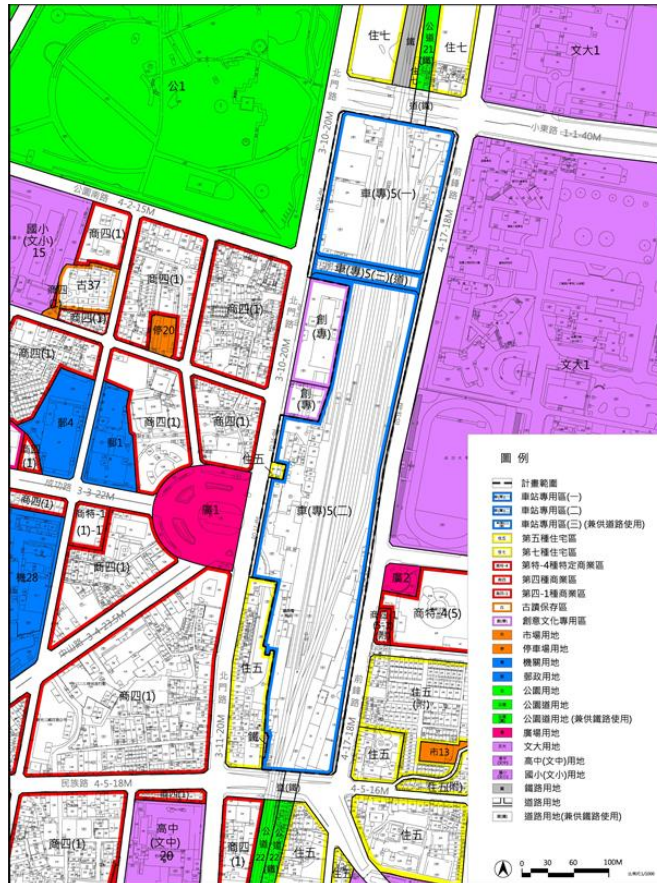
10.臺南站區兩側鄰接臺南公園與成大校區，為市區重要綠化開放空間，有關站區一定高度以下建物之立面綠化及人工地盤之綠化串聯構想，建議納入都市設計準則。及鐵路地下化後之公園道為周邊地區重要通風廊道，有關因應都市通風環境之構想，亦建議併納入都市設計準則。

(二)擬定細部計畫內容詳【附圖1】。

(三)土地使用分區管制要點詳【附表1】。

(四)都市設計準則詳【附表2】。

(五)人民及團體陳情意見詳【附表3】。



【附圖 1】「擬定臺南市東區(配合臺南市區鐵路地下化計畫-臺南站區)(車站專用區)細部計畫案」計畫內容示意圖

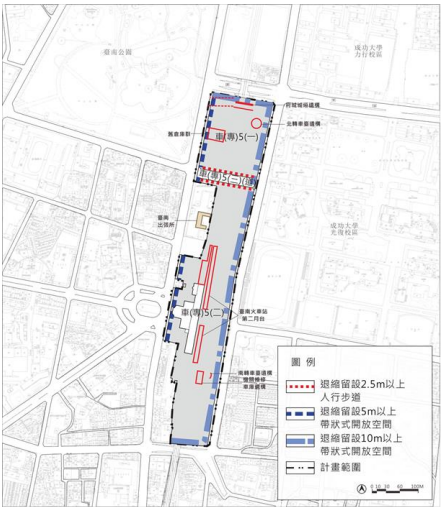
【附表 1】「擬定臺南市東區(配合臺南市區鐵路地下化計畫-臺南站區)(車站專用區)細部計畫案」土地使用分區管制要點綜理表

公開展覽條文		專案小組初步建議意見												
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。	建議准照公開展覽條文通過。												
第二條	計畫範圍內之土地與建築使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。	建議准照公開展覽條文通過。												
第三條	計畫範圍內使用強度規定如下（包括文化資產保存活化再利用之樓地板面積）： 一、各使用分區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定： <table border="1"><thead><tr><th>使用分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr></thead><tbody><tr><td>車站專用區（一）</td><td>70%</td><td>580%</td></tr><tr><td>車站專用區（二）</td><td>70%</td><td>312%</td></tr><tr><td>車站專用區（三） （兼供道路使用）</td><td>40%</td><td>160%</td></tr></tbody></table> 二、考量車站專用區（一）、車站專用區（二）及車站專用區（三）（兼供道路使用）建築規劃之整體配置與樓層使用之合理效益，鐵路之軌道及月台之樓地板面積得不計入容積率。	使用分區別	建蔽率	容積率	車站專用區（一）	70%	580%	車站專用區（二）	70%	312%	車站專用區（三） （兼供道路使用）	40%	160%	建議准照公開展覽條文通過。
使用分區別	建蔽率	容積率												
車站專用區（一）	70%	580%												
車站專用區（二）	70%	312%												
車站專用區（三） （兼供道路使用）	40%	160%												
第四條	本案使用類別規定如下： <table border="1"><thead><tr><th>使用分區別</th><th>容許使用項目及相關管制規定</th></tr></thead><tbody></tbody></table>	使用分區別	容許使用項目及相關管制規定	1. 有關車站專用區（一）、車站專用										
使用分區別	容許使用項目及相關管制規定													

公開展覽條文				專案小組初步建議意見
車站專用區 (一)、 車站專用區 (二)		1. 供鐵路、捷運、交通轉運、停車及大眾運輸之車站及附屬商業設施(如商務辦公、購物、娛樂、餐飲、文化、展演、金融、住宿及公共空間等)使用。 2. 其建築物與土地之使用,除不得為加油(氣)(氫)站、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業,含壽具店、葬儀社等)、毒性化學物質之販賣者或爆竹煙火之販賣、儲存者、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易場所或本府工商輔導及管理主管機關認定之其他類似營業場所之使用外,餘依「都市計畫法臺南市施行細則」中有關商業區之土地使用管制規定辦理。 3. 原廣場用地(廣1)變更為車站專用區(二)部分,另依114年8月4日公告發布實施「變更臺南市都市計畫變更臺南市都市計畫(東區、中西區部分)細部計畫(廣1及部分3-11-20M道路用地土地使用分區管制要點)(配合臺南火車站站前廣場改善工程)案」有關廣1之容許使用項目辦理。		區(二)之規定,第1點採正面表列,第2點敘明依「都市計畫法臺南市施行細則」中有關商業區之土地使用管制規定辦理,考量實務執行管理,爰第1點不正面列出辦公、購物、娛樂……等以避免漏列,修正為1.供鐵路、捷運、交通轉運、停車及其他大眾運輸之路線、車站及相關附屬設施使用。另考量站區東側及西側之商業區係依「都市計畫法臺南市施行細則」中有關商業區之管制規定辦理,並未規定禁止使用項目,及臺鐵公司未來招商開發彈性,爰第2點修正為2.其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」中有關商業區之土地使用管制規定辦理。至第3點規定,因原廣場用地(廣1)之容許使用項目依第2點規定並未禁止,已符合使用需求,爰第3點請刪除。 2. 車站專用區(三)(兼供道路使用)之第1點,配合第六條規定「……車站專用區(三)(兼供道路使用)需留設供大眾捷運系統銜接之界面空間及必要設施使用空間」,修正為1. 地下供鐵路車站及附屬設施、大眾捷運系統銜接之界面空間及必要設施使用空間、人行通廊使用,地面使用……。第2點規定為利後續執行管理,並參照車站專用區(一)、車站專用區(二)之規定,修正為2. ……地面二樓以上以供人行為主之空橋或人工地盤,除提供高品質之人行空間外,允許作商業使用,並依「都市計畫法臺南市施行細則」中有關商業區之土地使用管制規定辦理。 3. 有關第三款(草案誤繕,應為第二款)EO-17-4M道路用地之相關規定內容,涉及案名誤繕部分應併予修正。
車站專用區 (三) (兼供道路使用)		1. 地下供鐵路車站及附屬設施與人行通廊使用,地面使用以車行為主之道路使用,地面二樓以上以供人行為主之空橋或人工地盤銜接車站專用區(一)及車站專用區(二)之用。 2. 為維持臺南站區人行及商業活動之延續性,地下人行通廊、地面二樓以上人工地盤,除提供高品質之人行空間外,允許作商場、商店街、餐飲及旅遊服務使用。		
三、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,其建蔽率及容積率不得大於下表之規定:				
用地別	建蔽率		容積率	相關規定
道路用地	EO-17-4M道路(限配合臺南火車站站前廣場改善工程部分)	10%	10%	得兼供廣場使用,容許使用項目:道路通行設施、綠化景觀及休憩設施、大眾運輸轉乘設施及經主管機關認定之附屬設施(依114年8月4日公告發布實施「變更臺南市都市計畫變更臺南市都市計畫(東區、中西區部分)細部計畫(廣1及部分3-11-20M道路用地土地使用分區管制要點)(配合臺南火車站站前廣場改善工程)案」有關規定辦理)。
第五條 計畫範圍內已公告之文化資產,其修復及再利用計畫應依文化資產保存法及相關法令規定辦理。				建議准照公開展覽條文通過。

公開展覽條文					專案小組初步建議意見																														
第六條 車站專用區（一）及車站專用區（三）（兼供道路使用）另須符合下列規定： 一、車站專用區（一）地面層需留設市區或長途客運轉運空間（含月臺車席調度空間及其他附屬設施與服務設施）。 二、車站專用區（一）及車站專用區（三）（兼供道路使用）需留設供大眾捷運系統銜接之界面空間及必要設施使用空間。 三、前述供市區或長途客運轉運空間、供大眾捷運系統銜接之界面空間及必要設施使用空間，其樓地板面積合計至少 8,000 平方公尺以上，並由本府交通主管機關認定，且得免計容積。另經本府交通主管機關認定之捷運設施得免計建蔽率。					建議准照公開展覽條文通過。																														
第七條 建築物附設停車空間設置規定 一、計畫範圍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，如表 6-9。 二、本案之開發，應提出交通影響評估說明，報請交通主管機關審核。 表 6-9 建築物附設停車空間設置規定 <table><tr><th>類別</th><th>建物用途</th><th>應附設汽車車位</th><th>應附設機車車位</th><th>應附設裝卸車位</th></tr><tr><td>第一類</td><td>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</td><td>樓地板面積每滿 150 m² 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 50 m² 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2,000 m² 設置 1 輛（最多設置 2 輛）</td></tr><tr><td>第二類</td><td>住宅、集合住宅等居住用途建築物。</td><td>樓地板面積每滿 150 m² 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 m² 設置一輛</td><td>免設</td></tr><tr><td>第三類</td><td>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。</td><td>樓地板面積每滿 150 m² 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 m² 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2,000 m² 設置 1 輛（最多設置 2 輛）</td></tr><tr><td>第四類</td><td>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。</td><td>樓地板面積每滿 200 m² 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 m² 設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 3,000 m² 設置 1 輛（最多設置 2 輛）</td></tr><tr><td>第五類</td><td>前四類以外建築物</td><td colspan="3">同第四類之規定</td></tr></table> 三、計畫範圍內之停車空間設置，另須補足「臺南市區鐵路地下化計畫」臺南車站地下站體空間不足之小客車及機車停車位數量。					類別	建物用途	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 150 m ² 設置一輛	樓地板面積每滿 50 m ² 設置一輛	樓地板面積每滿 2,000 m 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 150 m ² 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m ² 設置一輛	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 150 m ² 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m ² 設置一輛	樓地板面積每滿 2,000 m 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 200 m ² 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m ² 設置一輛	樓地板面積每滿 3,000 m ² 設置 1 輛（最多設置 2 輛）	第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定			有關第四款規定停車供給不得低於現況停車供給，考量依第一、二、三款規定，未來停車供給應可符合第四款規定，爰第四款宣示性條文經交通局評估無保留必要，故予以刪除。
類別	建物用途	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 150 m ² 設置一輛	樓地板面積每滿 50 m ² 設置一輛	樓地板面積每滿 2,000 m 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 150 m ² 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m ² 設置一輛	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 150 m ² 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m ² 設置一輛	樓地板面積每滿 2,000 m 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 200 m ² 設置一輛	樓地板面積每滿 100 m ² 設置一輛	樓地板面積每滿 3,000 m ² 設置 1 輛（最多設置 2 輛）																															
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定																																	

公开展覽條文				專案小組初步建議意見																														
四、本案開發後，停車供給不得低於現況停車供給（小客車 192 席，機車 2,088 席）。																																		
第八條 退縮建築規定（如圖 6-3） 一、計畫範圍內之退縮建築規定如表 6-10 所示。 表 6-10 退縮建築規定				1. 第二款規定，考量人行步道寬度之規劃原意係至少 2.5 公尺，適當植栽綠化係指該 2.5 公尺範圍外，及為預留與北側小東公宅、西側臺南公園之立體串聯機會，與配合實務執行所需，條文修正為：「二、臨前鋒路、小東路、北門路及民族路側之退縮範圍，應留設至少淨寬 2.5 公尺之人行步道串聯人行動線系統，其餘部分應適當植栽綠化；配合大平台構想，臨前鋒路、小東路、北門路側退縮範圍得於地面二層以上設置立體連通系統。」 2. 第三款規定，考量未來捷運系統相關設施物及條文所列各種因素亦可能影響退縮建築之實務執行，為保留臺南站區整體設計彈性，條文修正為：「……鐵路地下化工程相關設施物所需、捷運系統相關設施物所需，經本市都市設計審議會審議通過，得依決議事項辦理，不受第一款、第二款規定限制。」 3. 考量前鋒路為鐵路地下化後站區主要出入動線，為利站區整體人車動線整合規劃、減緩站區開發交通衝擊、保留退縮範圍相關設計彈性、紓解站區接駁或出入車流等因，爰第一款退縮建築規定，表內所載車站專用區(一)、車站專用區(二)臨前鋒路側之相關規定應酌予修正，將接駁、停等、緩衝空間(車道)使用需求適度考量、納入條文內容。																														
<table><tr><th>街廓</th><th>設置區位</th><th>退縮最小距離</th><th>相關規定</th></tr><tr><td rowspan="4">車站專用區（一）</td><td>臨 小 東 路側</td><td>10 公尺</td><td>1. 自建築線向內留設至少 10 公尺寬之帶狀式開放空間，供人行與自行車道合併設置使用。 2. 強化基地與周邊綠色廊道（臺南公園、鐵路地下化地面層綠園道、成大榕園）的延伸性及生態連結。</td></tr><tr><td>臨 北 門 路側</td><td>5 公尺</td><td>自建築線向內留設至少 5 公尺寬之帶狀式開放空間，供行人通行使用。</td></tr><tr><td>臨 前 鋒 路側</td><td>10 公尺</td><td>自建築線向內留設至少 10 公尺寬之帶狀式開放空間，供人行與自行車道合併設置使用。</td></tr><tr><td>臨 車 站 專用區（三）（兼供道路使用）側</td><td>2.5 公尺</td><td>1. 自基地境界線向內留設至少 2.5 公尺寬人行步道，供行人通行使用。 2. 倘因鐵路地下化之通風口、緊急出入口及地面層相關機電設施等地面突出物，致該開放空間寬度不足者，則依實際寬度留設。</td></tr><tr><td rowspan="4">車站專用區（二）</td><td>臨 車 站 專用區（三）（兼供道路使用）側</td><td>2.5 公尺</td><td>自基地境界線向內留設至少 2.5 公尺寬人行步道，供行人通行使用。</td></tr><tr><td>臨 北 門 路側</td><td>5 公尺</td><td>自建築線向內留設至少 5 公尺寬之帶狀式開放空間，供行人通行使用。</td></tr><tr><td>臨 民 族 路側</td><td>10 公尺</td><td>自建築線向內留設至少 10 公尺寬之帶狀式開放空間，供人行與自行車道合併設置使用。</td></tr><tr><td>臨 前 鋒 路側</td><td>10 公尺</td><td>自建築線向內留設至少 10 公尺寬之帶狀式開放空間，供人行與自行車道合併設置使用。</td></tr></table>					街廓	設置區位	退縮最小距離	相關規定	車站專用區（一）	臨 小 東 路側	10 公尺	1. 自建築線向內留設至少 10 公尺寬之帶狀式開放空間，供人行與自行車道合併設置使用。 2. 強化基地與周邊綠色廊道（臺南公園、鐵路地下化地面層綠園道、成大榕園）的延伸性及生態連結。	臨 北 門 路側	5 公尺	自建築線向內留設至少 5 公尺寬之帶狀式開放空間，供行人通行使用。	臨 前 鋒 路側	10 公尺	自建築線向內留設至少 10 公尺寬之帶狀式開放空間，供人行與自行車道合併設置使用。	臨 車 站 專用區（三）（兼供道路使用）側	2.5 公尺	1. 自基地境界線向內留設至少 2.5 公尺寬人行步道，供行人通行使用。 2. 倘因鐵路地下化之通風口、緊急出入口及地面層相關機電設施等地面突出物，致該開放空間寬度不足者，則依實際寬度留設。	車站專用區（二）	臨 車 站 專用區（三）（兼供道路使用）側	2.5 公尺	自基地境界線向內留設至少 2.5 公尺寬人行步道，供行人通行使用。	臨 北 門 路側	5 公尺	自建築線向內留設至少 5 公尺寬之帶狀式開放空間，供行人通行使用。	臨 民 族 路側	10 公尺	自建築線向內留設至少 10 公尺寬之帶狀式開放空間，供人行與自行車道合併設置使用。	臨 前 鋒 路側	10 公尺	自建築線向內留設至少 10 公尺寬之帶狀式開放空間，供人行與自行車道合併設置使用。
街廓	設置區位	退縮最小距離	相關規定																															
車站專用區（一）	臨 小 東 路側	10 公尺	1. 自建築線向內留設至少 10 公尺寬之帶狀式開放空間，供人行與自行車道合併設置使用。 2. 強化基地與周邊綠色廊道（臺南公園、鐵路地下化地面層綠園道、成大榕園）的延伸性及生態連結。																															
	臨 北 門 路側	5 公尺	自建築線向內留設至少 5 公尺寬之帶狀式開放空間，供行人通行使用。																															
	臨 前 鋒 路側	10 公尺	自建築線向內留設至少 10 公尺寬之帶狀式開放空間，供人行與自行車道合併設置使用。																															
	臨 車 站 專用區（三）（兼供道路使用）側	2.5 公尺	1. 自基地境界線向內留設至少 2.5 公尺寬人行步道，供行人通行使用。 2. 倘因鐵路地下化之通風口、緊急出入口及地面層相關機電設施等地面突出物，致該開放空間寬度不足者，則依實際寬度留設。																															
車站專用區（二）	臨 車 站 專用區（三）（兼供道路使用）側	2.5 公尺	自基地境界線向內留設至少 2.5 公尺寬人行步道，供行人通行使用。																															
	臨 北 門 路側	5 公尺	自建築線向內留設至少 5 公尺寬之帶狀式開放空間，供行人通行使用。																															
	臨 民 族 路側	10 公尺	自建築線向內留設至少 10 公尺寬之帶狀式開放空間，供人行與自行車道合併設置使用。																															
	臨 前 鋒 路側	10 公尺	自建築線向內留設至少 10 公尺寬之帶狀式開放空間，供人行與自行車道合併設置使用。																															
二、配合大平台構想，臨前鋒路側退縮範圍得於地面二層以上設置立體連通系統，其下方應留設至少 2.5 公尺寬之人行步道串聯人行動線系統，並適當植栽綠化，其餘道路（臨小東路、北門路及民族路側）退縮範圍應於地面層設置淨寬至少 2.5 公尺之無遮簷人行步道，並適當植栽綠化。																																		
三、如因涉及文化資產或遺構之相關保存與展示措施，或因配合臺南站區及周邊地區整體交通轉乘或人行動線規劃、鐵路地下化工程相關設施物所需，經本市都市設計審議會審議通過，得依決議事項辦理，不受第一款之退縮建築規定表相關規定欄位、第二款規定限制。																																		

公開展覽條文	專案小組初步建議意見
四、退縮範圍不得設置圍牆及停車空間，惟停車空間如經本府交通主管機關同意者不在此限。  圖 6-3 退縮建築管制示意圖	

【附表 2】「擬定臺南市東區(配合臺南市區鐵路地下化計畫-臺南站區)(車站專用區)細部計畫案」都市設計準則綜理表

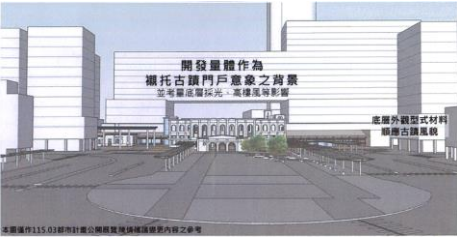
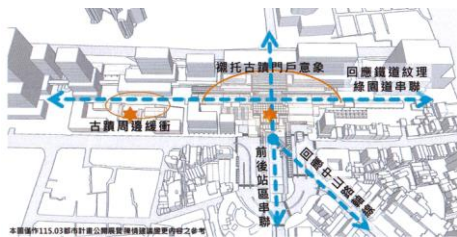
公開展覽條文	專案小組初步建議意見
第一條 辦理依據 一、依據「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條之規定訂定。 二、計畫範圍內之各項開發建築，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本準則規定辦理都市設計審議，並於審議通過後始得核發建造執照。 三、本準則未規定之事項，依「臺南市都市設計審議原則」及相關法令規定辦理。 四、本地區基地條件特殊者，得經本市都市設計審議會審議通過，不受本準則部份或全部之規定。	建議准照公開展覽條文通過。
第二條 轉運系統及交通動線規劃 一、利用車站專用區（三）（兼供道路使用）平面道路供大客車進出轉運站月臺區使用，降低對周邊交通造成衝擊。 二、車輛出入口以整併設置於臨前鋒路及公園南路延伸段側為原則，且須避免影響道路車流及地面開放空間活動品質。	建議准照公開展覽條文通過。
第三條 開放空間規劃 一、帶狀式開放空間 計畫範圍內法定空地（開放空間）之留設，應配合地下鐵路車站、路線及相關附屬設施之位置，及相關文化資產之保存展示，延續計畫範圍外南北兩側之綠園道，於東側留設南北向帶狀式開放空間為原則，塑造地面層文化景觀綠軸、串連站區活動，增進都市的綠意與休憩功能。 二、廣場式開放空間 (一)計畫範圍內應依圖 6-4 留設廣場式開放空間，其上方得設置立體連通道，且地面層應與相連之退縮空間作整體設計，以期完整串連基地內人行系統。 (二)車站專用區（二）古蹟車站兩側留設之廣場，業由本府交通主管機關辦理「臺南火車站站前轉乘設施、人行廣場	建議准照公開展覽條文通過。

公開展覽條文	專案小組初步建議意見
及交通環境改善工程案」在案，後續如有調整再依相關規定辦理（站前廣場改造案設計圖說如圖 6-5）。 (三)車站專用區（一）臨小東路側留設之廣場，除應與相連之退縮空間作整體設計外，另應配合文化資產及遺構保存與展示構想，呈現鐵道文化及府城城垣風貌之入口意象。  圖 6-4 廣場式開放空間管制示意圖  圖 6-5 站前廣場改造案設計圖說	
第四條 立體連通系統 一、為配合地下鐵路車站穿堂層預留之可敲除牆板位置，計畫範圍內新建及增建之建築物得建立連續性地下人行通廊系統，提升該建築與地下鐵路車站之連結性。 二、為鼓勵車站專用區（一）、車站專用區（二）、車站專用區（三）（兼供道路使用）與鄰側設施或空間（如成功大學校區、創意文化專用區、臺南公園及鐵路地下化地面層綠園道等）活動連結，計畫範圍內新建及增建之建築物，得於其地面二樓以上設置空橋或人工地盤，串聯計畫範圍內、外之建築物、鄰近設施或空間，以強化人行活動之延續性。 三、空橋或人工地盤得與地面層開放空間系統或鐵路地下化綠園道之人行動線系統整合規劃、銜接與搭配。	臺南站區兩側鄰接臺南公園與成大校區，為市區重要綠化開放空間，為綠化串聯考量，爰增列四、採裙樓塔樓規劃者或於地面二樓以上設置人工地盤時，退縮平台或人工地盤應有植栽綠化。
第五條 建築量體及造型 一、計畫範圍內新建及增建之建築物，其量體造型與配置，需考量與周邊文化資產之景觀融合及新舊建築介面之處理，如為彰顯臺南古蹟車站特色、形塑古蹟車站門戶意象，建築量體以緊鄰古蹟車站附近低強度使用為原則，或以塔樓及裙樓之建築量體形式設計。 二、車站專用區（二）面對國定古蹟車站（國定古蹟車站高度 16.69 公尺）之建築物外牆顏色，配合古蹟車站米白及	1. 文化資產與都市發展整合、或與建物共構融合等，國際已有許多案例可做為借鏡，為建物量體與古蹟融合、整體規劃與設計，第一款修正為……需考量與周邊文

公開展覽條文	專案小組初步建議意見
淺黃 tapestry 磚色，樓高 16.69 公尺以下部分以米白、淺黃及灰色系材料為原則，且建築物立面設計儘量簡化。 三、計畫範圍內新建及增建之建築物，臨街面及臨接開放空間與人行動線部分，應設置人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性，並延續臺南車站站區商業及文化活動氣氛。	化資產之景觀融合及新舊建築介面之處理，並進行整體規劃或共構設計，如為彰顯臺南古蹟車站特色……。 2. 臺南站區兩側鄰接臺南公園與成大校區，為市區重要綠化開放空間，為綠化串聯考量，爰增列四、計畫範圍內建築物新建時，應配合建築物造型規劃立面綠化設施。
第六條 夜間照明 一、計畫範圍內之建築物及開放空間應設置夜間照明。 二、建築物應配合建物造型，依視覺對應尺度分段設置照明設施，其中屋頂天際線、低層部入口處、建築物面前廣場及開放空間，應特別加強其夜間照明設計。	建議准照公開展覽條文通過。

【附表 3】「擬定臺南市東區(配合臺南市區鐵路地下化計畫-臺南站區)(車站專用區)細部計畫案」公開展覽期間人民及機關團體陳情案綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	需地機關研析意見	專案小組出席委員初步建議意見
1	財團法人古都保存再生文教基金會 陳情位置：臺南市東區育樂段 6027-1、6027-7、6027-8 地號等(國定古蹟「臺南火車站」定著土地範圍及其鄰接之鄰地)	旨案包括國定古蹟「臺南火車站」： 1.依據《文化資產保存法》第 24 條所辦理之修復計畫、再利用計畫，針對古蹟本體及其附屬設施之「空間容許使用項目」，建議預留古蹟再利用規劃暨結合新站整體發展之規劃彈性，期以符合古蹟空間適宜性引入合適再利用機能，促進古蹟活化。 2.依據《文化資產保存法》第 34 條、第 38 條，建議都市設計準則中針對鄰接古蹟車站之周邊建築物，規範其建築量體及造型，以形塑古蹟車站在正立面城市門戶意象中可具簡單且完整之天	「擬定臺南市東區(配合臺南市區鐵路地下化計畫-臺南站區)(車站專用區)細部計畫案」： 1.第六章 第六節 土地使用分區管制要點 第四條，各使用分區對應容許使用項目及相關管制規定 建議針對計畫範圍內已公告文化資產本體及其附屬設施增列：<u>其空間容許使用項目及相關管制規定，另依文化資產保存法及相關法令規定辦理</u>；或併同於該管制要點第五條增列規範說明。 2.第六章 第七節 都市設計準則 第五條 建築量體及造型 針對計畫範圍內鄰接國定古蹟臺南火車站之建築量體及造型規範內容酌予調整：<u>由古蹟車站西側站前廣場向東看古蹟車站之視野，於古蹟車站背後之周邊建築物，其西側立面建議以「背景式」規劃，以形塑古蹟車站在正立面城市門戶意象中所具有簡單且完整之天際線景觀</u>。現行規範於一定樓層高度下之外牆顏色等立面設計規範，則可延續。(如附圖一所示) 3.承前第 2 點，第三條 開放空間規劃 <u>開放空間所設置植栽、設施等，應回應中山路軸線之城市歷史發展紋理</u>(如附圖二所示)。 4.臺南車站西側站前廣場，查屬另一都市計畫主要計畫與細部計畫內容，建議併同納入本案；或於未來辦理都市計畫通盤檢討時併同整合規劃。	建議本案部分採納。 理由： 有關建議事項一所提「建議針對計畫範圍內公告文化資產本體及其附屬設施增列：其空間容許使用項目及管制規定，另依文化資產保存法及相關法令規定辦理；或併同於該管制要點第五條增列規範說明」，考量站區內之文化資產，包括國定古蹟「臺南火車站」、「府城城垣遺構」、「日治時期臺南車站南北二處轉車臺」、「日治時期機關庫遺構」及「東區北門路二段 28、30 號 3 棟建物(11、12 及 14 號倉庫)」，均須依文資法規定辦理修復或再利用計畫，及辦理相關文資審議。本案之土管除規定供鐵路及其他大眾運輸之路線、車站及相關附屬設施使用外，餘依商業區之土管規定辦理，足以含括文化資產所需之文化展演、社教及附屬性商業服務設施，且於本案土管第五條亦有規定修復及再利用計畫應依文資法相關規定辦理，故尚無重複增列規定之必要。 建議本案部分未便採納。 理由： 一、有關建議事項二所提「針對計畫範圍內鄰接國定古蹟臺南火車站之建築量體及造型規範內容酌予調整：由古蹟車站西側站前廣場向東看古蹟車站之視野，於古蹟車站背後之周邊建築物，其西側立面建議以「背景式」規劃，以形塑古蹟車站在正立面城市門戶意象中所具有簡單且完整之天際線景觀」，考量鄰接國定古蹟「臺	建議酌予採納。 理由： 依需地機關研析意見辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	需地機關研析意見	專案小組出席委員初步建議意見
		際線景觀。 3.承前第2點，建議考量站前(西側)中山路軸線之城市歷史發展紋理，於都市設計準則中設定相關規範內容。 4.建議可將臺南車站西側站前廣場納入同一都市計畫主要計畫與細部計畫內容中，俾利形塑車站站區之完整發展規劃。	 開發量體作為 襯托古蹟門戶意象之背景 並考量屋頂形式、高度及色彩等 底層外觀形式材料 應與古蹟風格 附圖一 臺南車站周邊站區建築物規劃模擬示意圖  附圖二 臺南車站周邊開放空間規劃回應中山路軸線之模擬示意圖 	南火車站」東側為臺南新站，依臺南市政府 110 年 12 月 10 日核定交通部鐵道局提送「臺南市區鐵路地下化計畫-臺南車站地面層設計新建工程」都市設計審議案，就建築量體配置、高度、造型、色彩及風格等審定，為地上 2 層之建築物(高度不超過古蹟車站)，品字型格局，將第一台台視為車站內部東西及南北向之動線轉換空間，由此連接南北棟建築及下沉廣場，下沉廣場及兩邊通廊對應古蹟車站東側立面成為站區中庭，於後站連接大學路軸線，審定規範足以形塑古蹟車站在正立面城市門戶意象中所具有簡單且完整之天際線景觀。 二、有關建議事項三於都設準則中古蹟車站兩側開放空間規劃增列「開放空間所設置盆栽、設施等，應回應中山路軸線之城市歷史發展紋理」規範，目前古蹟車站兩側留設之廣場，業由臺南市公共運輸處辦理「臺南火車站站前轉乘設施、人行廣場及交通環境改善工程案」在案，其都審報告書並於 114 年 8 月經臺南市政府核定，目前古蹟車站前廣場規劃為候車亭、機車接送區、計程車排班區、鐵道飯店停車位(4 格)、夜間照明燈具、指標系統及植栽喬木等，另為回應臺南舊車站古蹟所承載的歷史意象與文化價值，廣場設計於視覺軸線及空間配置上採取適度退讓，釋出前方開敞空間，避免遮蔽或干擾視覺焦點，並強化古蹟在城市空間中的標識性，廣場內喬木配置經過審慎調整，植栽位置與尺度皆經合理安排，審定規範足以回應中山路軸線之城市歷史發展紋理。 三、有關建議事項四「臺南車站西側站前廣場所屬都市計畫，建議併同納入本案；或於未來辦理都市計畫通盤檢討時併同整合規劃」，依 114 年 8 月 4 日公告發布實施「變更臺南市都市計畫(東區、中西區部分)細部計畫(廣 1 及部分 3-11-20M 道路用地土地使用分區管制要點)(配合臺南火車站站前廣場改善工程)案」已有檢討，有關緊鄰臺南火車站古蹟車站之廣場用地(廣 1)屬本案變更範圍部分，本案已配合納入都市設計準則中辦理，故其餘範圍則依原計畫辦理，不納入本案。	

【歷次專案小組列席機關意見摘要】

(一)財政部國有財產署

- 1.本案涉及本署經管土地僅約 0.1 公頃，依計畫內容所述，涉及都市計畫變更回饋係由申請單位(臺鐵公司)負擔，故本署無意見，至國有地之取得方式將視未來開發方式再與臺鐵公司協商確認，請於計畫書適當章節補充。

(二)臺南市政府交通局

- 1.未來轉運站之開發需求、相關設計等細節，將於適當時間再與臺鐵公司討論，另站前廣場改善工程相關設計內容亦將適時提供臺鐵公司參考。

(三)臺南市政府都市發展局

- 1.鐵路地下化後之公園道為周邊地區重要通風廊道，未來車站專用區之開發將影響都市通風環境，建築立面量體是否需考量予以規範，避免出現連續性超大建築立面。
- 2.車站專用區未來規劃如出現超高層(例如超過大遠百 38 樓)之天際線，是否影響府城區及周邊地區之景觀，建議可考量於土管納入建築最高樓層限制之規定。
- 3.車站專用區兩側為臺南公園及成大校區，均為市區重要的綠化開放空間，建議一定高度以下之立面綠化及人工地盤，應將綠化串聯納入都市設計準則做相關規定。
- 4.退縮範圍是否影響未來捷運車站之垂直動線，建議納入本案退縮規劃考量，惟考量以人為本，仍應維持基本人行步道寬度 2.5 公尺以上。
- 5.有關「供市區或長途客運轉運空間、供大眾捷運系統銜接之界面空間及必要設施使用空間，其樓地板面積合計至少 8,000 平方公尺以上……」，市府取得(或使用)該空間之方式，尚需視未來站區開發方式，由本府交通局與臺鐵公司另案協商。

(四)臺南市文化資產管理處

- 1.本案變更範圍部分涉及本市列冊考古遺址「臺灣府城大北門歷史敏感區」，依據《考古遺址監管保護辦法》第 8 條規定：「營建工程或其他開發行為，其空間範圍涵蓋經列冊之考古遺址者，開發單位應先邀請考古學者專家，進行考古遺址價值及內涵調查評估，並將其結果報主管機關處理。」，爰請開發單位應於規劃設計前辦理上開規定之考古遺址價值及內涵調查評估。
- 2.經查變更範圍內未來預計規劃四棟新的建築量體，樓層數為 7-30 樓，勢必將進行地下開挖作業，爰建議應評估後續工程是否符合「重大營建工程計畫」之態樣，如符合開發單位應依文資法 35、58 條規定就開發範圍自聘考古專家學者辦理調查，調查事項可參考臺南市政府所屬機關學校辦理文化資產保存法第五十八條第二項所定調查事項執行規定。
- 3.上述兩者建議可合併辦理，進行綜合調查與評估，以提高調查效益，並建議臺鐵公司儘早啟動相關作業。
- 4.案地屬文化資產保存法施行細則第 22 條所列範圍，鄰近市定古蹟「原臺灣總督府專賣局臺南出張所」，適用文化資產保存法第 34 條、第 38 條規定，應於開發進行前送本處審查；另涉及國定古蹟臺南火車站部分，則需洽國定古蹟主管機關文化部為宜。
- 5.有關臺鐵地下化所涉列冊列管案，納入量體、景觀及新舊建築介面等考量，另依本市審議會決議，實際移回及展示設計方案，尚須請臺鐵公司提送本處專案小組審查，再送審議會審議。

第七案：「臺南市都市更新單元劃定基準修正草案」

說明：一、臺南市都市更新單元劃定基準於一百零一年十二月二十四日訂定生效，並於一百零五年十二月二十六日修正。為配合都市更新條例（以下簡稱本條例）限期修正之規定及考量現行實務執行需求，辦理本基準修正。

二、法令依據：都市更新條例第 23 條。

三、修正要點如下：

- （一）配合都市更新條例修法之修正。（修正規定第一點）
- （二）增訂主管機關及執行機關條款。（修正規定第二點）
- （三）修正劃定更新單元之要件。（修正規定第三點）
- （四）增訂建築投影率之限制、其建築物之認定方式及例外。（修正規定第四點）
- （五）更新地區外建築投影率之規定移至第四點，並酌修文字。（修正規定第五點）
- （六）配合本條例增訂劃定整建或維護單元之條件。（修正規定第六點）
- （七）公聽會之通知對象及於相鄰土地及其合法建築物之所有權人及例外。（修正規定第七點）
- （八）附表配合本條例第二十三條修正並酌修文字。（修正附表）

四、修正內容：詳「臺南市都市更新單元劃定基準修正草案總說明」、「臺南市都市更新單元劃定基準修正草案對照表」及「臺南市都市更新單元劃定基準修正草案」。

決議：請於說明欄補充說明第四點之修正理由，其餘准照提會內容通過，後續請循法制程序辦理並配合酌修文字後簽辦發布實施。

臺南市都市更新單元劃定基準修正草案總說明

臺南市都市更新單元劃定基準於一百零一年十二月二十四日訂定生效，並於一百零五年十二月二十六日修正。為配合都市更新條例（以下簡稱本條例）限期修正之規定及考量現行實務執行需求，爰擬具本基準修正草案，其修正要點如下：

- 一、配合都市更新條例修法之修正。（修正規定第一點）
- 二、增訂主管機關及執行機關條款。（修正規定第二點）
- 三、修正劃定更新單元之要件。（修正規定第三點）
- 四、增訂建築投影率之限制、其建築物之認定方式及例外。（修正規定第四點）
- 五、更新地區外建築投影率之規定移至第四點，並酌修文字。（修正規定第五點）
- 六、配合本條例增訂劃定整建或維護單元之條件。（修正規定第六點）
- 七、公聽會之通知對象及於相鄰土地及其合法建築物之所有權人及例外。（修正規定第七點）
- 八、附表配合本條例第二十三條修正並酌修文字。（修正附表）

臺南市都市更新單元劃定基準修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
一、為辦理都市更新與執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十二條及第二十三條所定事項，特訂定本基準。	一、臺南市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新及執行都市更新條例第十條及第十一條規定，特訂定本基準。	一、配合都市更新條例修法之修正。 二、酌修文字。
二、本基準之主管機關為臺南市政府，執行機關為臺南市政府都市發展局。	-	一、本點新增。 二、修正主管機關及執行機關條款。
三、土地及合法建築物所有權人自行劃定重建之都市更新單元，其劃定規模除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，應符合下列規定之一： (一) 屬計畫街廓。 (二) 臨接已開闢十五公尺以上之計畫道路，其面寬達十五公尺以上，且基地面積達一千五百平方公尺以上。 (三) 臨接已開闢二條八公尺以上之計畫道路，且基地面積達一千平方公尺以上。 (四) 跨街廓更新單元劃	二、土地及合法建築物所有權人自行劃定重建之都市更新單元，除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，劃定規模應符合下列規定之一： (一) 為完整之計畫街廓者。 (二) 臨接已開闢十五公尺以上之計畫道路，其面寬達十五公尺以上，且基地面積達一千五百平方公尺以上者。 (三) 臨接已開闢二條八公尺以上之計畫道路，且基地面積在一千平方公尺以上者。	一、點次變更。 二、酌修文字，明確僅劃定規模依都市計畫或都市更新計畫規定辦理。 三、第三項移至第一項第五款規定，並酌修文字，以因應都市更新條例第七條第一項所定之特殊情形。

修正規定	現行規定	說明
設，應為相鄰之街廓，其中應至少有一街廓符合<u>前三款規定情形之一</u>，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。 (五)符合都市更新條例第七條第一項各款情事之一，並經臺南市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。 前項計畫街廓之基地四周應面臨計畫道路。但基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。	(四)跨街廓更新單元劃設，應為相鄰之街廓，其中應至少有一街廓符合第一款至第三款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。 前項所稱街廓之基地四周應面臨計畫道路。但基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。 <u>為避免重大災害之發生或因戰爭及重大災害遭受損壞等情形，經本府同意者，得不受第一項規定之限制。</u>	
<u>四、土地及合法建築物所有權人自行劃定重建之都市更新單元，除依本條例第十二條第一項規定實施都市更新事業者外，都市更新單元內建築物之建築面積與建築基地總面積之比例（以下稱建築投影率），不得</u>	-	一、<u>本點新增。</u> 二、考量辦理都市更新之正當性，避免更新地區內空地或建築投影率過低案件享有都市更新容積獎勵卻難以落實公共利益，參考其他直轄市建築投影率或空地比之規定，將現行第三點第二款

修正規定	現行規定	說明
<u>小於原法定建蔽率二分之一，且其建築投影率應由建築師簽證確認之。</u> <u>前項應計算建築投影率之建築物，包含合法建築物及中華民國九十九年十二月二十四日以前興建完成之違章建築。</u> <u>經主管機關劃定應實施更新之地區，依都市更新建築容積獎勵辦法提供社會福利設施或其他公益設施取得之容積獎勵達基準容積百分之二十以上，且捐贈本市都市發展更新基金取得之容積獎勵達基準容積百分之十以上者，得不受第一項建築投影率規定之限制。</u> <u>於中華民國一百十八年十二月三十一日後擬訂都市更新事業計畫報核者，不適用前項規定。</u>		移至本規定，即將建築物投影率之限制擴張及於應實施更新地區，並納入建築師簽證機制，以落實都市更新改善居住環境景觀及增進公共利益之要旨。 三、參考「臺南市政府違章建築處理要點」之用詞定義，明定應計算建築投影率「建築物」之範圍。 四、第三項放寬建築投影率之限制以提高公共利益，俾符都市更新之公益性本旨。 五、為促使更新地區內具公益回饋效益之案件儘速推動，並兼顧都市更新制度之合理管制，第三項之適用範疇排除中華民國一百十八年十二月三十一日後擬訂都市更新事業計畫報核者。
<u>五、未經主管機關劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定重建之</u>	三、未經本府劃定應實施更新地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定重建之都市更	一、點次變更。 二、配合第二點之增訂修正。 三、現行規定第二款建築

修正規定	現行規定	說明
都市更新單元，其建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標之一。	新單元，除應符合前點規定外，並應符合下列各款規定： (一) 建築物及地區環境狀況符合附表所列指標一項以上，並於更新事業概要內載明。 (二) 基地內既有建築面積與基地面積之比例，不得小於原法定建蔽率二分之一。	投影率之規定移列第四點；另依本規定劃設之都市更新單元仍應符合第三點及第四點之規定；且依本條例施行細則規定，劃定更新單元範圍本即屬事業概要應予表明之法定事項，爰刪除相關文字，併予敘明。 四、酌修文字。
六、土地及合法建築物所有權人自行劃定整建或維護之都市更新單元，除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，至少應有一幢屋齡二十年以上之合法建築物，並符合下列規定之一： (一) 連棟透天式或雙併式接續達三棟以上。 (二) 高度達四層樓以上。 (三) 有外牆剝落、頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形。 (四) 經耐震能力評估結	四、土地及合法建築物所有權人自行劃定整建或維護之都市更新單元，除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，至少應為屋齡二十年以上之一幢合法建築物，並符合下列規定之一者： (一) 連棟透天式或雙併式接續達三棟以上。 (二) 整幢四層樓以上。 非屬合法之建築物，於更新事業概要中載明同意依相關法令配合調整為合法建築物者，得依前項之規定辦理。	一、點次變更。 二、配合本條例第二十三條第二項增訂第三款(符合本條例第六條第一款、第三款及第六款)及第四款(符合本條例第六條第二款)，第四款之耐震能力評估由初步評估或詳細評估皆可，併予敘明。 三、酌修文字。

修正規定	現行規定	說明
<u>果，應辦理結構修復補強者。</u> <u>前項都市更新單元範圍內非屬合法之建築物，於更新事業概要中載明同意於都市更新事業計畫報核前依相關法令配合調整為合法建築物者，得依前項規定辦理。</u>		
<u>七、土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元致同一街廓內相鄰土地無法劃定更新單元者，申請人或實施者於依本條例第二十二條第一項及第三十二條第二項規定舉辦公聽會時，應一併通知該相鄰土地及其合法建築物所有權人參與。</u> <u>前項申請人或實施者應徵詢該相鄰土地及其合法建築物所有權人參與都市更新之意願及進行協調。但有下列情形之一，經臺南市都市更新及爭議處理審議會同意者，得不依前項規定通知參與公聽會：</u>	五、土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元致同一街廓內其他土地無法劃定者，依都市更新條例第十條第一項及第十一條規定舉辦公聽會時，應一併通知其他土地及合法建築物所有權人參加。	一、點次變更。 二、配合現行都市更新條例酌作修正。 三、明定依本條例第二十二條第一項及第三十二條第二項舉辦公聽會之通知對象及於相鄰土地及其合法建築物所有權人，並就協調確有困難之情形，明定得經審議會同意排除適用。

修正規定	現行規定	說明
(一) 該毗鄰土地或合法建築物所有權人經協調後仍不願參與。 (二) 有客觀事實足認協調困難。		
附表、未經劃定都市更新地區自行劃定更新單元之建築物及地區環境評估指標	附表、未經劃定都市更新地區自行劃定更新單元之建築物及地區環境評估指標	一、(四)之規定改採結構安全性能評估結果作為判定基準。
(一) 更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。 (二) 更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達二分之一以上：土磚造十年，木造二十年，磚造及石造三十五年，加強磚造及鋼鐵造四十年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造五十年。 (三) 更新單元內建築	(一) 更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。 (二) 更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達二分之一以上：土磚造十年，木造二十年，磚造及石造三十五年，加強磚造及鋼鐵造四十年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造五十年。 (三) 更新單元內建築物	二、依本條例第二十三條第二項增訂(十)，符合本條例第六條第三款規定。 三、備註欄明定建築物之範圍。

修正規定	現行規定	說明
物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。 (四) 更新單元內<u>合法建築物依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，其結果為乙級或未達最低等級之棟數比例達二分之一以上（經專業機構辦理鑑定）</u>。 (五) 更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。 (六) 更新單元內合法建築物地面層土地	有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。 (四) 更新單元內建築物耐震設計標準，不符現行之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。 (五) 更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。 (六) 更新單元內合法建築物地面層土地使用不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。 (七) 更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地	

修正規定	現行規定	說明
都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。 (七) 更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。 (八) 更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。 (九) 更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。 (十) <u>三十年以上合法建築物現有停車位數量，未達法定停車位數量之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。</u>	板面積平均水準之二分之一以下者。 (八)更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。 (九)更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。	
註：本附表所稱建築		

修正規定	現行規定	說明
<u>物，包含合法建築</u> <u>物及中華民國九十</u> <u>九年十二月二十四</u> <u>日以前興建完成之</u> <u>違章建築。</u>		

臺南市都市更新單元劃定基準修正草案

一、為辦理都市更新與執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十二條及第二十三條所定事項，特訂定本基準。

二、本基準之主管機關為臺南市政府，執行機關為臺南市政府都市發展局。

三、土地及合法建築物所有權人自行劃定重建之都市更新單元，其劃定規模除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，應符合下列規定之一：

(一) 屬計畫街廓。

(二) 臨接已開闢十五公尺以上之計畫道路，其面寬達十五公尺以上，且基地面積達一千五百平方公尺以上。

(三) 臨接已開闢二條八公尺以上之計畫道路，且基地面積達一千平方公尺以上。

(四) 跨街廓更新單元劃設，應為相鄰之街廓，其中應至少有一街廓符合前三款規定情形之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

(五) 符合都市更新條例第七條第一項各款情事之一，並經臺南市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。

前項計畫街廓之基地四周應面臨計畫道路。但基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。

四、土地及合法建築物所有權人自行劃定重建之都市更新單元，除依本條例第十二條第一項規定實施都市更新事業者外，都市更新單元內建築物之建築面積與建築基地總面積之比例（以下稱建築投影率），不得小於原法定建蔽率二分之一，且其建築投影率應由建築師簽證確認之。

前項應計算建築投影率之建築物，包含合法建築物及中華民國九十九年十二月二十四日以前興建完成之違章建築。

經主管機關劃定應實施更新之地區，依都市更新建築容積獎勵辦法提供社會福利設施或其他公益設施取得之容積獎勵達基準容積百分之二十以上，且捐贈本市都市發展更新基金取得之容積獎勵達基準容積百分之十以上者，得不受第一項建築投影率規定之限制。

於中華民國一百十八年十二月三十一日後擬訂都市更新事業計畫報核者，不適用前項規定。

五、未經主管機關劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定重建之都市更新單元，其建築物及地區環境狀況並應符合附表所列指標之一。

六、土地及合法建築物所有權人自行劃定整建或維護之都市更新單元，除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，至少應有一幢屋齡二十年以上之合法建築物，並符合下列規定之一：

- (一) 連棟透天式或雙併式接續達三棟以上。
- (二) 高度達四層樓以上。
- (三) 有外牆剝落、頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形。
- (四) 經耐震能力評估結果，應辦理結構修復補強者。

前項都市更新單元範圍內非屬合法之建築物，於更新事業概要中載明同意於都市更新事業計畫報核前依相關法令配合調整為合法建築物者，得依前項之規定辦理。

七、土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元致同一街廓內相鄰土地無法劃定更新單元者，申請人或實施者於依本條例第二十二條第一項及第三十二條第二項規定舉辦公聽會時，應一併通知該相鄰土地及其合法建築物所有權人參與。

前項申請人或實施者應徵詢該相鄰土地及其合法建築物所有權人參與都市更新之意願及進行協調。但有下列情形之一，經臺南市都市更新及爭議處理審議會同意者，得不依前項規定通知參與公聽會：

- (一) 該毗鄰土地或合法建築物所有權人經協調後仍不願參與。
- (二) 有客觀事實足認協調困難。

附表

未經劃定都市更新地區自行劃定更新單元之建築物及地區環境評估指標

- (一)更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。
- (二)更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達二分之一以上：土磚造十年，木造二十年，磚造及石造三十五年，加強磚造及鋼鐵造四十年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造五十年。
- (三)更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。
- (四)更新單元內合法建築物依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，其結果為乙級或未達最低等級之棟數比例達二分之一以上(經專業機構辦理鑑定)。
- (五)更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。
- (六)更新單元內合法建築物地面層土地使用不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。
- (七)更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。
- (八)更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。
- (九)更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。
- (十)三十年以上合法建築物現有停車位數量，未達法定停車位數量之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。

註：本附表所稱建築物，包含合法建築物及中華民國九十九年十二月二十四日以前興建完成之違章建築。