

變遷 公債司 債 監部司 監書 (經部監書)
通盤檢計案 (棟排公 監覽) 監司監

公債司 監部
大正 95 年 11 月

台南市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公展)	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
變更都市計畫機關	台南市政府	
本案公開展覽之起訖日期	檢討公告	1. 民國 90 年 11 月 27 日起至民國 90 年 12 月 26 日止 2. 民國 91 年 7 月 18 日起至民國 91 年 8 月 17 日止
	公開展覽	1. 自民國 92 年 12 月 29 日起至民國 93 年 2 月 13 日止，刊登於民國 92 年 12 月 29、30、31 日之聯合報。 2. 自民國 94 年 7 月 21 日起至民國 94 年 8 月 22 日止，刊登於民國 94 年 7 月 21、22、23 日之中華日報。
	補辦公開展覽	自民國 95 年 6 月 19 日起至民國 95 年 7 月 19 日止，刊登於民國 95 年 6 月 17、18、19 日之中國時報。
	公開說明會	1. 民國 93 年 1 月 16 日下午 2 時 30 分於台南市東區龍山社區活動中心一樓 2. 民國 93 年 1 月 29 日下午 7 時整於台南市東區龍山社區活動中心一樓 3. 民國 93 年 2 月 5 日下午 2 時 30 分於台南市東區龍山社區活動中心一樓 4. 民國 94 年 8 月 5 日下午 2 時 30 分於台南市東區龍山社區活動中心一樓 5. 補辦公開展覽公開說明會： 民國 95 年 7 月 5 日下午 2 時 30 分於東區區公所四樓會議室
人民及機關團體對本案之反映意見	詳台南市都市計畫委員會審議本案會議紀錄中之人民陳情意見綜理表	
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級 1. 台南市都市計畫委員會 93 年 3 月 16 日第 230 次會審議。 2. 台南市都市計畫委員會 93 年 8 月 10 日第 232 次會審議。 3. 台南市都市計畫委員會 94 年 11 月 11 日第 246 次會審議。 4. 台南市都市計畫委員會 94 年 12 月 26 日第 247 次會審議。 5. 台南市都市計畫委員會 95 年 9 月 12 日第 255 次會審議修正通過。	
備 註		

目 錄

第一章 緒論.....	1-1
第一節 計畫緣起.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-2
第三節 計畫範疇.....	1-2
第二章 現行都市計畫內容概述.....	2-1
第一節 現行計畫內容(變更占崙市東區都市計畫(細部計畫)通盤 檢討案說明書—95年2月10日發布實施).....	2-1
第二節 土地使用分區管制要點.....	2-6
第三節 都市更新地區.....	2-16
第四節 都市設計準則.....	2-26
第三章 變更內容.....	3-1
第四章 事業及財務計畫.....	4-1
第五章 土地使用分區管制要點.....	5-1
附 件	

圖目錄

圖 1-1	現行都市計畫內容示意圖	1-3
圖 2-1	「變更台薛市東區都市計畫(細部計畫)案」變更內容圖	2-2
圖 2-2	斜屋頂斜坪坡度底高比示意圖	2-14
圖 2-3	區 E1 接受基地範疇示意圖	2-15
圖 2-4	台薛市東區都市更新區分佈示意圖	2-18
圖 2-5	台薛市東區都市更新區都市計畫圖(台薛火車站地區)	2-19
圖 2-6	台薛市東區都市更新區都市計畫圖(台薛-中西薛側地區)	2-20
圖 2-7	台薛市東區都市更新區都市計畫圖(榮譽街地區)	2-21
圖 2-8	台薛市東區都市更新區都市計畫圖(精忠三村地區)	2-22
圖 2-9	台薛市東區都市更新區都市計畫圖(薛台薛車站西側都市更新區)	2-23
圖 2-10	應辦理都市設計地區範疇示意圖	2-29
圖 2-11	古蹟及其臨接或隣道路臨接基地管制範疇示意圖	2-30
圖 2-12	鐵路用地及其臨接或隣道路臨接基地管制範疇示意圖	2-30
圖 2-13	非臨接計畫道路廣告物設置示意圖	2-31
圖 2-14	臨接計畫道路廣告物設置示意圖	2-31
圖 2-15	遮蔽設置示意圖	2-32
圖 2-16	垃圾分類儲存空間示意圖	2-32
圖 2-17	車(專)2 都市設計審議範疇示意圖	2-35
圖 2-18	台糖糖棧所地區都市設計審議範疇示意圖	2-36
圖 2-19	成功大學地區都市設計審議範疇示意圖	2-36
圖 2-20	精忠三村與可實營區都市設計審議範疇示意圖	2-37
圖 2-21	景觀道路都市設計審議範疇示意圖	2-38
圖 2-22	公園道都市設計審議範疇示意圖	2-41
圖 2-23	林森路道路剖面規劃示意圖(視現地狀況彈性調整)	2-42
圖 3-1	變更內容示意圖	3-2
圖 3-2	台薛市東區都市更新區都市計畫圖(林森路與棟門路街口東北側地區)	3-11
圖 3-3	變更後內容示意圖	3-16

表 目 錄

表 1-1	「變更台薛司東區都司計畫(細部計畫)通盤檢討案」 (補辦公展)案件綜理表.....	1-1
表 2-1	主要計畫容納人口分析表.....	2-1
表 2-2	「變更台薛司東區都司計畫(細部計畫)通盤檢討案」 土地使用面積冊細表.....	2-4
表 2-3	台薛司東區都司更新地區相關內容彙整表.....	2-17
表 3-1	「變更台薛司東區都司計畫(細部計畫)通盤檢討案」 (補辦公展)變更內容冊細表.....	3-1
表 3-2	本次通盤檢討土地使用增減面積統計表.....	3-13
表 3-3	變更前後土地使用面積對照表.....	3-17
表 3-4	公共設施變更前後對照表.....	3-18
表 3-5	細部計畫道路編號變更前後對照表.....	3-18
表 4-1	公共設施用地取得及開發經費一覽表.....	4-1
表 5-1	「區 22」商業區附帶條件規定綜理表.....	5-1

第一章 結 論

第一節 計畫緣起

東區通盤檢討原僅包含東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫通盤檢討，然為推動落實「臺南市綜合發展計畫」中各行政區發展計畫之執行，故改為擴大辦理行政區通盤檢討作業。

本案涉及主要計畫業已於民國 94 年 12 月 26 日公告發布實施，其中三處涉及整體開發暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理再行核定部分之整體開發區，分別為車站專用區(火車站部分)，精忠三村與平實營區(第一區與第二區部分)及德高保護區變更為住宅區部分。另涉及細部計畫部分(第一階段)業已於民國 95 年 2 月 10 日公告發布實施。

由於上述涉及細部計畫部分變更案及人民陳情案經市都委會決議採納者，部分若超出原公展範圍及涉及人民權益較大，爰依本案台南市都市計畫委員會第 247 次會議決議配合內政部函文及「台灣省各級都市計畫委員會審議修正都市計畫案再行辦理公開展覽作業要點」補辦公開展覽作業(詳附件所示)。本案涉及細部計畫案件業經本市都市計畫委員會第 246 及 247 次會審議通過，部分案件依上述原則補辦公展作業，計有 33 案，詳表 1-1。而補公展案件經本市都市計畫委員會第 255 次會審議修正通過後，計有 24 案。

表 1-1 「變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」
(補辦公展)案件總覽表

會議別	處理情形	補辦公開展覽案件編號	總計
市都委會第 246 次會議 決議案		三-8、三-9、三-10、三-11、四-9、四-12	6
市都委會第 247 次會議 決議案		四-9(人 2)、四-12(逾 13) 人 4、人 7(逾 17、逾 18、逾 36)、人 13、人 16、 人 17、人 20、人 22、人 24 逾 1、逾 10、逾 14(逾 19)、逾 15、逾 20、逾 23、 逾 29、逾 32、逾 33、逾 35、逾 37、	27
—		—	33

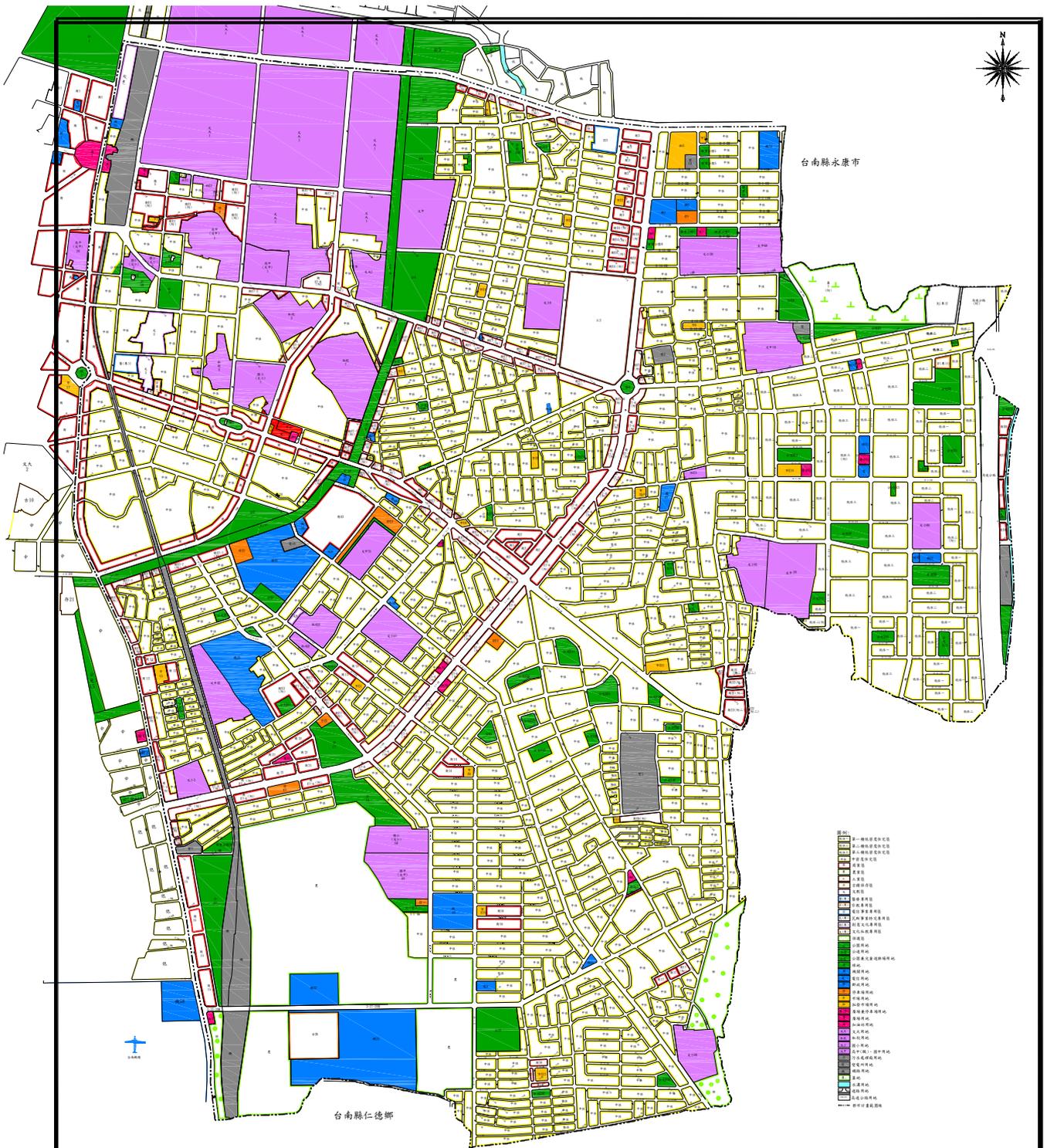
第二節 法令依據

本案依台南市都市計畫委員會第 246 次、第 247 次大會決議補辦公開展覽及說明會等作業，公開展覽期間針對補辦公展變更案件若無任何公民或團體提出意見者，則由市府逕予核定，免再提會討論；公開展覽期間若有公民或團體提出意見者，則再提會討論，法令依據如下：

- 一、都市計畫法第七十六條規定：擬定計畫之機關每三年或五年內至少應通盤檢討一次。
- 二、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂之檢討標準，作為本次通盤檢討之依據。

第三節 計畫範圍(詳圖 1-1 所示)

本案研究範圍以東區行政轄區為範圍，北至小東路，西至北門路、大甲路、東側與南側至台南縣接界為止，計畫面積共計 1,293.2279 公頃；而計畫範圍僅針對本次補辦公展變更案件內容範圍為主。



圖號：1-1

圖名：現行都市計畫內容示意圖

第二章 現行都市計畫內容概述

第一節 現行計畫內容(變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案說明書—95年2月10日發布實施)

一、計畫年期、人口及面積

(一) 計畫年期

依據「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」內容，修訂為以民國114年為計畫目標年。

(二) 居住密度

「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」規定之人口密度，低密度住宅區及中密度住宅區分別為每公頃200人及每公頃350人。

(三) 計畫人口

依「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)案」，並依變更案內容修正本案之計畫人口數為227,000人(詳表2-1所示)，但不包括三處暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理後再行核定部分之整體開發區，分別為：

1. 車站專用區(火車站部分)
2. 精忠三村與斗實營區(第一區與第二區部分)
3. 德高保護區變更為住宅區部分

表 2-1 主要計畫容納人口分析表

使用分區	計畫面積(公頃)	人口密度(人/公頃)	計畫容納人口(人)
中密度住宅區	574.86	350	201,201
低密度住宅區	131.25	200	26,250
總計	—	—	227,451

(四) 計畫面積

此次配合東區行政區域劃分納入部份「台南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫」及「台南市第四區細部計畫」，並配合台南市政府民國85年之航空地形測量數值化資料，修正計畫面積為1,293.2279公頃。

二、土地使用計畫

土地使用規劃內容及面積資料詳表 2-2 所示，茲分項敘述如下：

(一) 住宅區

未來純供居住建築使用之住宅區，面積計約為 550 公頃，其中中密度住宅區為 473 公頃(36.63%)，低密度住宅區為 77 公頃(5.97%)。

(二) 商業區

區內劃設之商業區除帶狀商業區外，另有部份集中式商業區，面積計約 89 公頃(6.89%)。

(三) 其他分區

其他分區尚有工業區、文教區、古蹟保存區、宗教專用區、醫療專用區、電信專業用地及因特定目的而劃設之特定專用區，面積詳如表 2-2 所示。

三、公共設施計畫

區內劃設之公共設施用地計包含學校、機關、電信、公兒、綠地、市場、停車場...等各項公共設施用地(詳表 2-2 所示)，面積計約 549 公頃，茲分述如下：

(一) 學校用地

依主要計畫內容劃設之，包括一所大學、四所私校、二所高中、六所國中、十所國小，面積共計約 143 公頃(11.06%)。

(二) 機關用地

機關面積總計為 36 公頃(2.84%)。

(三) 公園、兒童遊藝場用地

公園、兒童遊戲場總面積約 56 公頃(4.4%)。

(四) 停車場用地

停車場總面積約 3.7 公頃(0.29%)。

(五) 市場用地

市場總面積為 5.7 公頃(0.44%)。

(六) 其他分區

其他公共設施用地內容詳表 2-2 所示。

表 2-2 「變更台薛可東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」土地使用面積明細表

使用類別		項目	計畫面積		都市發展面積	
			面積(m ²)	百分比(%)	面積(m ²)	百分比(%)
土地 使用 分類	住宅	高密度住宅區	4,738,856	36.64	4,738,856	39.01
		低密度住宅區	771,563	5.97	771,563	6.35
	商業	商業區	891,651	6.89	891,651	7.34
		工業區	120,910	0.93	120,910	1.00
	文教	文教區	30,799	0.24	30,799	0.25
		農業區	687,220	5.31	—	—
	保護	保護區	98,566	0.76	—	—
		古蹟保存區	41,645	0.32	41,645	0.34
	宗教	宗教專用區	5,295	0.04	5,295	0.04
		醫療專用區	4,661	0.04	4,661	0.04
	電信	電信事業專用區	11,159	0.09	11,159	0.09
		創意文化專用區	15,900	0.12	15,900	0.13
	文化	文化社教專用區	800	0.01	800	0.01
		瓦斯事業特定專用區	21,600	0.17	21,600	0.18
區小	小計	7,440,625	57.54	7,440,625	54.79	
	公共 設施	機關	366,931	2.84	366,931	3.02
社教機構		12,000	0.09	12,000	0.10	
公園		630,873	4.88	630,873	5.19	
公園(高)		377,972	2.92	377,972	3.11	
國小		273,057	2.11	273,057	2.25	
私立學校		149,027	1.15	149,027	1.23	
公署		337,046	2.61	337,046	2.77	
公署兼兒童遊樂場		231,235	1.79	231,235	1.90	
綠地		13,283	0.10	13,283	0.11	
市場		57,375	0.44	57,375	0.47	
停車場		37,308	0.29	37,308	0.31	
加油站		9,516	0.07	9,516	0.08	
廣場		13,227	0.10	13,227	0.11	
設施		變電所	72,031	0.56	72,031	0.59
	郵政電信	5,949	0.05	5,949	0.05	
	污水處理廠	11,886	0.09	11,886	0.10	
	蓋	77,860	0.60	77,860	0.64	
	水溝	9,706	0.08	9,706	0.08	
	高速公路	131,036	1.01	131,036	1.08	
	鐵路	211,059	1.63	211,059	1.74	
	公道	107,752	0.83	107,752	0.89	
	道路	2,355,525	18.21	2,355,525	19.39	
	小計	5,491,654	42.46	5,491,654	45.21	
	計畫面積	12,932,279	100.00	12,146,493	100.00	

資料來源：1.原計畫面積為歷次都市計畫內容彙整資料。
2.航測面積為本研究彙整，數據僅供參考，實際面積依計畫圖實地測量定樁為準。

四、交通運輸計畫

(一) 道路功能

1. 聯外道路：

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

2. 區內主要道路：

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

3. 區內次要道路：

為區內具有收集功能之道路，概指區內路寬為 12 公尺以上之計畫道路。

4. 出入道路：

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

5. 人行步道：

為僅供行人使用，不通行車輛之 4 公尺道路。

(二) 相關交通改善建議

由於新增部分沿街式商業及副都心商業，為避免造成鄰近道路之衝擊，建議相關配套措施以供未來交通改善之參考。

1. 中華東路(小東路至後甲圓環段)

- (1) 中華東路車道設計應設置快慢車道分離型式規劃，以維持過境性交通之順暢。
- (2) 沿線禁止路邊停車行為，並配合設置禁止路邊停車之管制措施，以提昇道路服務功能。
- (3) 中華東路於小東路口至後甲圓環間路段所設置之中央分隔島開口數目，以不得超過二處為原則。
- (4) 中華東路應減少與相鄰次要道路之開口數量，以保持主要道路之通行順暢。
- (5) 如需進行交通影響評估，應依相關規定辦理，並提送市府主管單位審查。

2. 沿街商業區沿線部分主要道路(中華東路(區 E7-6)、大甲路(區 E7-5)、小東路(區 E7-1)、林森路(區 E7-7))

- (1) 應設置快慢車道分離型式規劃，以維持過境性交通之順暢。
- (2) 沿線禁止路邊停車行為，並配合設置禁止路邊停車之管制措施，以提昇道路服務功能。
- (3) 應減少與相鄰次要道路之開口數量，以保持主要道路之通行順暢。
- (4) 如需進行交通影響評估，應依相關規定辦理，並提送市府主管單位審查。

第二節 土地使用分區管制要點

壹、總則

第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。

第二條 本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。

貳、住宅區

第三條 住宅區分為中密度住宅區、第一種低密度住宅區、第二種低密度住宅區、第三種低密度住宅區，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
中密度住宅區(中住)	60	200
第一種低密度住宅區(低住一)	50	160
第二種低密度住宅區(低住二)	50	160
第三種低密度住宅區(低住三)	50	160

第四條 低密度住宅區為維護較高之實質居住環境水準區分為第一種低密度住宅區、第二種低密度住宅區及第三種低密度住宅區，其容許項目如下：

- 一、第一種低密度住宅區：不得作為非住宅之使用。
- 二、第二種低密度住宅區：可供使用之項目如附表所示。除臨接 18 公尺以上道路之基地，其二樓以上得作為事務所使用。一樓及地下室得作為日用品及一般零售業、日常及一般服務業、事務所及工商服務業、社區教育設施使用外，不得作為非住宅之使用。

類別	項目
日用品及一般零售業	1. 飲食成品；2. 日用百貨、雜貨；3. 日用品五金及器皿；4. 糧食；5. 水果；6. 中西藥品；7. 書籍、紙張、文具及體育用品；8. 化妝美容用品及清潔器材；9. 水電器材；10. 古玩、字畫、藝品；11. 地毯；12. 鮮花、禮品；13. 鐘錶、眼鏡；14. 照相器材；15. 縫紉用品；16. 珠寶、首飾；17. 獵具、釣具；18. 泥絨緞、布疋；19. 毛皮、皮革及其製品；20. 醫療用品及儀器、一般環境衛生用藥；21. 茶葉、茶具；22. 集郵、錢幣；23. 種子、園藝及其用品；24. 鞋、帽專賣；25. 觀賞魚類；26. 假髮；27. 獎券；28. 瓷器、陶器、搪器；29. 家用電器及器材；30. 自行車及其零件等零售或展示；31. 音響視聽器材及唱片、錄音帶、錄影帶、影碟；32. 科學、工業用儀器；33. 事務用機器；34. 度量衡器；35. 衛浴廚具；36. 家具及裝設品；37. 玻璃、鏡框；38. 康樂用品、樂器；39. 玩具、電視遊樂器及其軟體體(大型及賭博性電玩除外)；40. 資訊器材及週邊設備。
日常及一般服務業	1. 洗衣；2. 織補；3. 傘、皮鞋修補及擦鞋；4. 修配鎖；5. 自行車修理；6. 小說出租；7. 錄影帶、影碟出租；8. 當舖、命相；9. 禮服及其他物品出租；10. 裱褙、刻印；11. 病媒防治業及環境衛生服務業；12. 育嬰及產後療養服務；13. 照相及軟片沖印業。
事務所及工商服務業	1. 律師；2. 建築師；3. 會計師；4. 技師；5. 買賣、租賃、經紀業；6. 建築公司及營造業；7. 開發、投資公司；8. 代書；9. 貿易業；10. 經銷代理業；11. 報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業；12. 廣告業；13. 徵信業及保全業；14. 資訊服務業；15. 顧問服務業；16. 速記、打字、晒圖、影印、複印；17. 翻譯業；18. 公證業；19. 職業介紹所。
社區教育設施	1. 幼稚園；2. 托兒所；3. 各類補習教育及課後輔導。

三、第三種低密度住宅區：為較大型之完整街廓，依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理，但不得作為工業使用，申請建築使用時，除應符合後列各款規定使用外，應依重劃分配線方向做整體規劃使用：

1. 該範圍內之土地申請建築，基地最小寬度為 20 公尺。
2. 小於前款寬度規定，無法使用時，該相鄰之土地經留出合併所必須之土地，不得單獨申請建築，但留出後所餘土地未達規定之寬度時，應全部合併使用。
3. 土地所有權人已取得全街廓土地所有權人同意且不影響污水管之埋設，得提出規劃圖送本府核准後，變更重劃分配線，惟其土地使用仍須受整體開發最小寬度之限制。

參、商業區

第三條 商業區分為中心商業區、副都心商業、沿街商業區及鄰里商業區，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

編號	商業區種類	商業區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)	附帶條件
一	中心商業區	第 5	60	800	
		第 1	80	320	
二	副都心商業區	第 43	60	360	
		第 5-1	60	320	
		第 E1	60	200	依「台南市都市計畫變更申 請規定」規定辦理。
三	沿街商業區	第 E4、第 E7、第 E8	60	200	依「台南市都市計畫變更申 請規定」規定辦理。
		第 E8	60	160	1. 依「台南市都市計畫變更 申請規定」規定辦理。 2. 不得面臨高速公路側車 道申請建築線及設置汽 車出入口。
四	鄰里商業區	第 2、第 3、第 12、 第 13、第 14、第 15、 第 16、第 17、第 18、 第 21、第 22	80	280	
		第 17(附)	60	240	
		第 E3	60	240	1. 「第 E3」土地為公有，未 來開發應依所有權人所 佔土地面積比例無償細 部計畫「公兒 E31」及 「EH-2-12M」與 「EH-3-12M」等用地。 2. 最小基地開發規模為三 千平方公尺。
		第 E6	60	200	「第 E6」未來地主需將地上 物拆除騰空及無償捐贈 EJ-23-10M、EJ24-10M、 EJ-13-10M 計畫道路用地 (原計畫為變電所用地部 分)。

第六條 「第5」商業區中之土地建築時應依下列規定：

- 一、應整體規劃及留設 0.1 公頃以上之停車場用地，並經本府審核核可得始得據以申請建築。
- 二、自行規劃留設之道路其寬度不得小於 10 公尺，並比照騎樓設置標準留設騎樓。
- 三、其建築基地鄰接建築線之寬度應大於 30 公尺，深度應大於 40 公尺，且建築基地面積應不得少於 1,800 平方公尺。
- 四、建築物之鄰棟間隔不得小於 5 公尺。

第七條 為維持鄰近住宅區之居住環境品質，屬第三條之沿街商業區者，依都市計畫法臺灣省施行細則規定之商業區之使用管制規定使用，但不得作為加油（氣）站、殯葬服務業（含殯儀館、壽具店、葬儀社）、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所之使用。

肆、其他分區

第八條 其他分區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

編號	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
一	甲種工業區	70	210	
二	文教區	60	200	
三	宗教專用區	60	160	
四	醫療專用區	50	200	
五	電信事業專用區	50	200	
六	瓦斯事業特定專用區	50	100	
七	文化社教專用區	60	200	
八	古蹟保存區	60	160	古蹟保存區中原有建築已超過者，不在此限。

第九條 其他分區中之容許使用項目及相關管制規定除瓦斯事業特定專用區、電信事業專用區、宗教專用區、古蹟保存區及文化社教專用區另有規定者外，其餘依都市計畫法及相關法令規定辦理。

使用分區	容許使用項目及相關管制規定
瓦斯事業 特定專用區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本專用區界邊應留設 10 公尺以上隔離綠帶，並得列入法定空地計算，並應自行闢建完成後，始得核發使用執照。及綠帶內側應設置高度 2 公尺以上、厚度 25 公分以上之實體防火隔離牆(基地出入口除外)，並設置適當消音、防震及安全設施。 2. 需設置氣體洩漏之防止及警報設施。 3. 土地及建物之使用除供與事業經營有關之辦公室、倉庫、單身員工宿舍外，僅供儲存分裝瓦斯、天然氣等相關設施使用。
電信事業 專用區	<ol style="list-style-type: none"> 一、經營電信事業所需之基礎設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。 二、電信必要附屬設施： <ol style="list-style-type: none"> 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 4. 其他經市政府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關之設施： <ol style="list-style-type: none"> 1. 網路增值服務業。2. 有線、無線及電腦資訊業。3. 資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關之設施： <ol style="list-style-type: none"> 1. 電子資訊供應服務業。2. 電信器材零售業。 3. 通信工程業。4. 金融業派駐機構。 <p>基地開發如從事前述第三、四項之容許使用項目使用時，其視同公共設施用地變更為商業區，須依「台南市都市計畫變更申領規定」規定辦理申領。</p>
宗教專用區	供宗教及與宗教相關之使用為主，並經目的事業主管機關同意。
古蹟保存區	供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限，並經目的事業主管機關同意。
文化社教 專用區	除古蹟本體外，其餘土地依中密度住宅區之使用管制但須配合古蹟本體整體規劃。

任、公共設施用地

第十條 公共設施用地之容積率及建蔽率不得大於下表之規定：

編號	項目	建蔽率(%)		容積率(%)	備註
一	學校用地	文大用地	50	250	
		文中(國中)用地	50	150	
		文中(高中)用地	50	200	
		文中(國小)用地	50	150	
		私校用地	50	200	
二	機關用地	60		250	
三	市場用地	60		240	
四	停車場用地	平面使用	10	20	
		立體使用	80	960	
五	電信用地	60		250	
六	變電所用地	60		250	
七	加油站用地	40		120	
八	社教機構用地	60		250	
九	文化社教用地	60		200	1. 「社 E1」、「社 E2」應以提供各項文教設施為主，包括舉辦藝文活動設施、青年會館、社教機構、文化產業等各項活動設施，並配合提供社區居民集會及休憩之場所。 2. 「社 E3」應提供社區居民集會休憩及辦理各項文康社教活動並供教育部作為寄宿、會議、社區才藝教室等教育相關用途使用。
十	污水處理廠用地	60		120	
十一	公園用地、公園兼兒童遊樂場用地	面積在 5 公頃以下：15		45	1. 其中「公兒 E22」應至少留設不低於原面積(停 12)(0.08 公頃)之停車場面積。
		面積超過 5 公頃以上之部份：12		35	2. 其中「公兒 E25」應至少留設不低於原面積(停 13)(0.24 公頃)之停車場面積。
十二	綠地及廣場用地	0		0	
十三	公墓用地	20		200	本公墓用地應整體規劃開發，應予綠化美化，並應於基地周圍設置寬度十公尺以上之綠帶，以增進當地景觀。

陸、建築物附設停車空間標準

第十一條 本計畫區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下表：

類別	建築物用途	應附設汽車位	應附設機車位	應附設裝卸位
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 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛（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 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	—
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 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛（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 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第五類	前四類以外建築物	依第四類之規定。		

一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1. 機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。
2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。

二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m

第十二條 其中商業區（「商 E1」、「商 E4」、「商 E7」、「商 E8」）依「台南市都市計畫變更申領規定」作商業區使用者、文教區（「文 8」）、社教機構用地（「社 E1」、「社 E2」及「社 E3」）其建築物附設汽車位應依第十一條規定加倍留設。

柒、退縮建築之相關規定

第十三條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理：

編號	分區及基地別	退縮建築規定
一	低住一、 低住二、 低住三	1. 「3-6-20M」(裕農路)兩側依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 2. 其餘應自計畫道路境界線退縮2公尺建築，免留設騎樓地，退縮部分得計畫法定空地予以綠化，並不得加設封閉式圍籬及有頂蓋建築物。
二	商 43	商業區及停車場之土地開發建築時，建築基地面臨「公道 4」(林森路)部分應自計畫道路境界線退縮十公尺牆面線，面臨「4-35-15M」道路(崇善路)及「EI-2-15M」道路部分應自計畫道路境界線退縮六公尺牆面線、面臨「EI-3-12M」道路及其他八公尺計畫道路部分應自計畫道路境界線退縮四公尺牆面線，退縮部分得計畫法定空地予以綠化。
三	機 E9	「機 E9」機關用地之土地開發建築時，建築基地面臨「4-35-15M」(崇善路)部分應自計畫道路境界線退縮十公尺牆面線，退縮部分得計畫法定空地予以綠化。
四	都市計畫說明書載明應實施區段徵收或市地重劃地區有下列條件之一者： 1. 尚未配地地區。 2. 1000 平方公尺以上自低使用強度變更為高使用強度地區。	1. 住宅區及商業區應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中住宅區及商業區應分別自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺或 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計畫法定空地予以綠化。 2. 住宅區及商業區以外之其他使用分區及公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中其他使用分區及公共設施用地應分別自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺或 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計畫法定空地予以綠化。
五	瓦斯專業特定專用區	本專用區非邊應退縮 10 公尺牆面線，退縮部分得計畫法定空地予以綠化。
六	前述一、二、三、四、五項以外地區之基地	依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。

捌、相關獎勵

第十四條 建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20%之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖 2-2 所示)

- 一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於 1:1 且不得小於 3:10。
- 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。

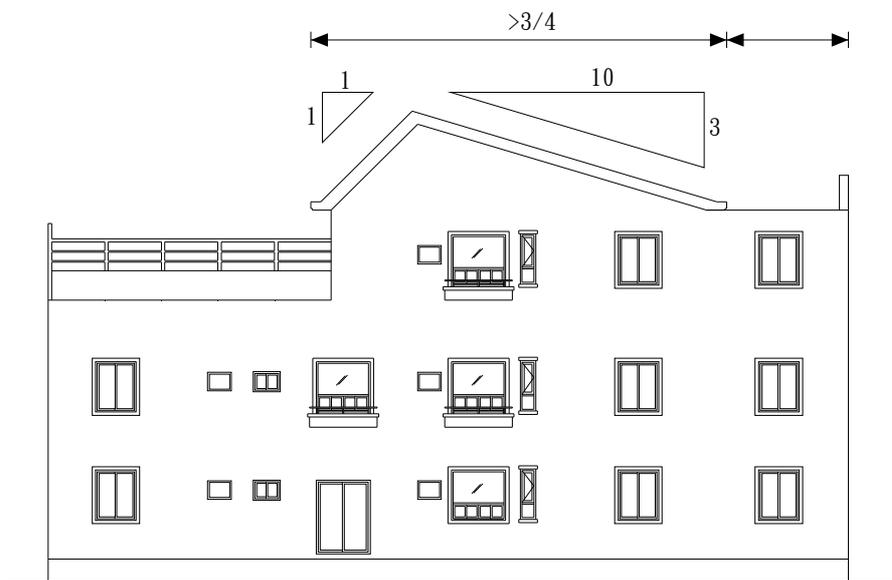


圖 2-2 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖

玖、其他

第十五條 容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」規定辦理，其中容積接受基地以商業區(第 E1)(詳圖 2-3 所示)為限，並得依「建築基地綜合設計鼓勵辦法」、「容積移轉辦法」、「建築物留設停車空間獎勵規定」申請提高容積率，但容積率上限不得大於 800%。

第十六條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「台南市東區都市設計審議規範」(詳本章第四節)之規定辦理。

第十七條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

第三節 都市更新地區

一、法令依據

本次都市計畫通盤檢討都市更新範圍劃定及更新單元劃定基準訂定，係根據下列法令規定辦理。

- (一) 都市計畫法第63條至第73條。
- (二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第6條。
- (三) 都市更新條例及相關子法。

二、更新地區劃定準則

(一) 劃定基準

依都市更新條例第六條訂定下列原則，以劃定東區優先更新地區。

1. 建築物頹陋且非防火構造或鄰棟間隙不足，有妨害公共安全之虞者。
2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不齊或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全者。
3. 建築物未能符合都市應有之機能者。
4. 建築物未能與重大建設配合者。
5. 具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。
6. 大面積低度或不當使用，且影響鄰近健全發展者。
7. 清查公私存地比例，選擇具較高之更新市場可行性地區。
8. 其他經本府指定亟待更新之地區。

(二) 劃定方式

依據上述都市更新地區劃定基準，配合現況調查之資料結果，將不具更新條件之地區剔除後，再對剩餘地區進行疊圖分析，並參考下列原則，調整劃設都市更新範圍：

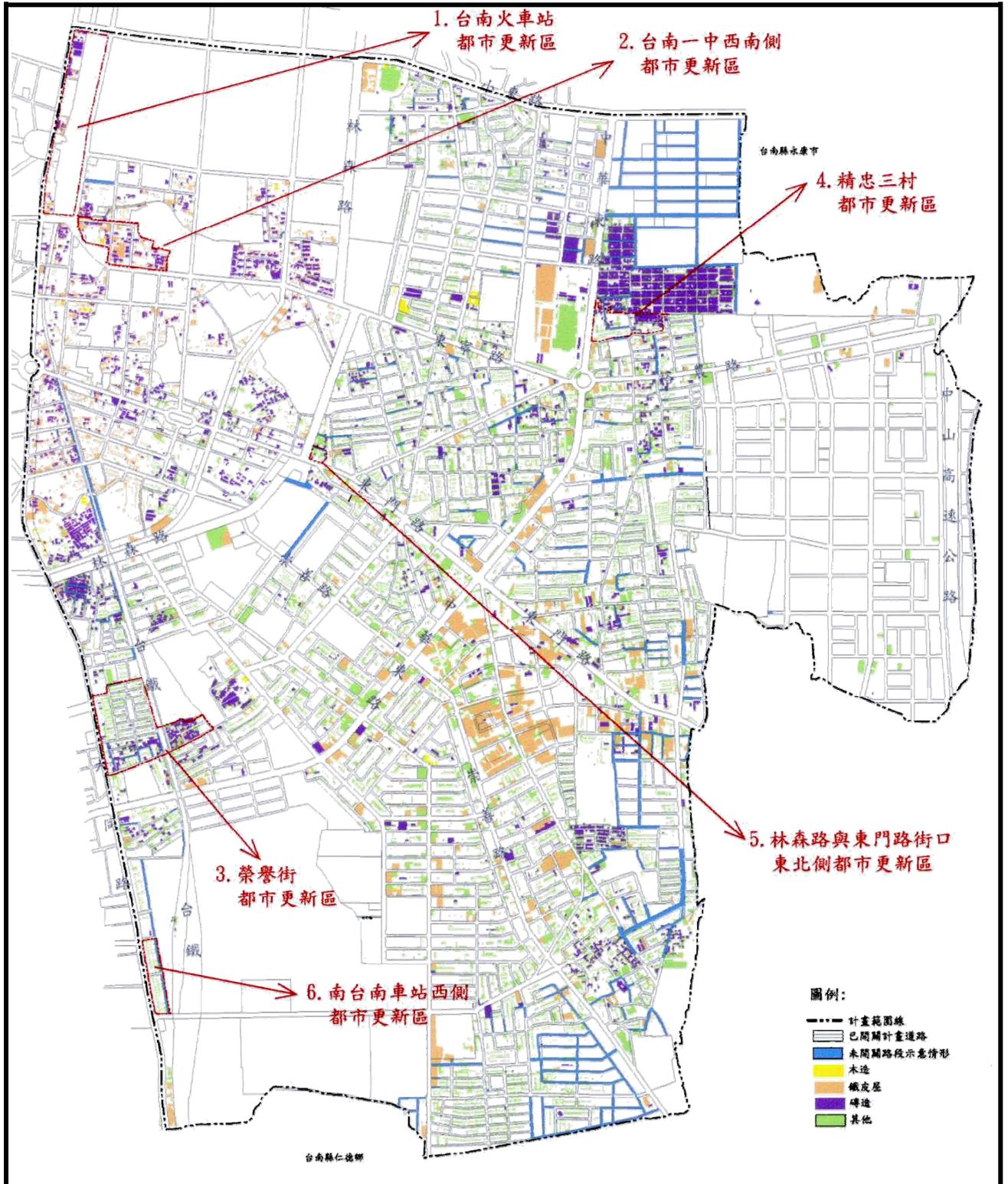
1. 街廓界線：都市計畫細部計畫之主要道路為界。
2. 天然界線：河道、湖泊、山林等邊界為界。
3. 人工界線：行政區界線(縣、鄉鎮、村莊界)、都市計畫區範圍線、都市計畫土地使用分區。
4. 以既成巷道為界線。

三、都市更新地區範圍劃定

依前述劃定原則並參酌台南市都市更新總要計畫研究(89.5)，劃定東區都市更新地區範圍，如圖 2-4~圖 2-9 所示，總計共劃定 5 處更新區，分別為「台南火車站都市更新區」、「台南一中西側地區」、「榮譽街地區」、「精忠三村都市更新區」與「南台南站西側更新地區」，相關內容詳如表 2-3 所示。

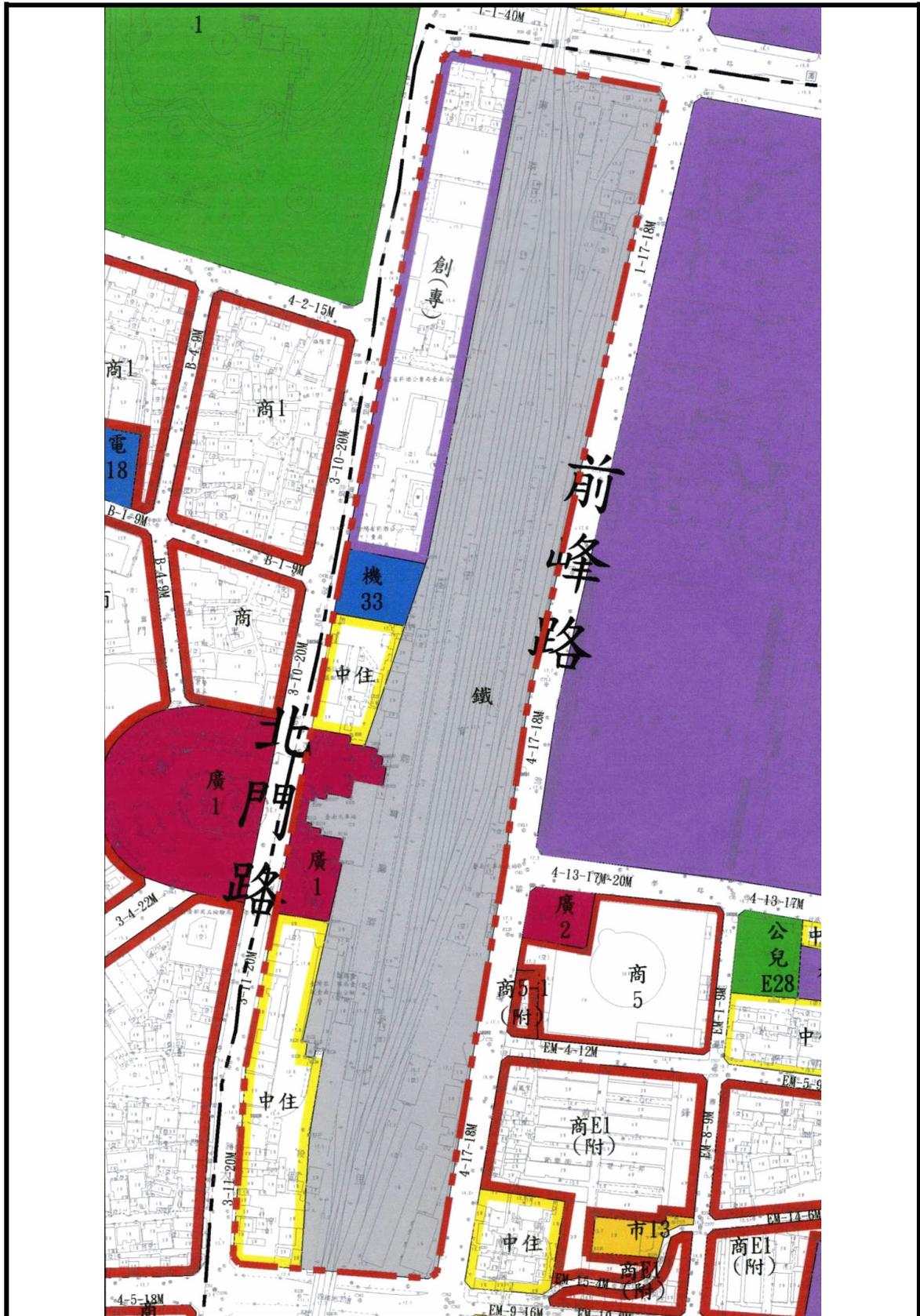
表 2-3 台南市東區都市更新地區相關內容彙整表

編號	地區位置名稱	面積(公頃)	都市計畫分區	劃定原則	現況說明
1	台南火車站都市更新區	10.20	車站專用區(10.2公頃)	都市更新條例第6條第3款、第4款	本更新區的土地使用現況以商業使用為主，仍為沿街發展的商業形態。尤以北門路最為熱鬧，火車站以南以販賣電子及流行商品為主；以北以客運及飲食業為主。更新區內仍有部份住宅使用，多位於街廓內部，且以老舊的磚造建物居多。部份街廓規模較小，使得住宅使用與商業使用的空間，無法明確地界定出來。另外公共設施明顯不足，如停車場只有鐵路局公有停車場及部份私人臨時停車空間。
2	台南一中西側都市更新區	4.64	中密度住宅區(3.46公頃) 公營用地(0.48公頃) 古蹟保存區(0.03公頃) 道路用地(0.55公頃) 廣場用地(0.12公頃)	都市更新條例第6條第2款、第5款	本地區以南一中教職員宿舍為主，惟大多數已搬遷閒置。區內多為低矮式建築，除二樓高層的公寓式建築外，其他則為1樓之鐵皮及磚造建築結構。
3	榮譽街都市更新區	4.87	商業區(0.32公頃) 中密度住宅區(3.32公頃) 學校用地(0.09公頃) 鐵路用地(0.23公頃) 道路用地(0.91公頃)	都市更新條例第6條第1款、第2款	沿鐵路兩側地區多為老舊低矮磚造建築，尤以鐵路東側更為明顯，建物老舊凌亂，有影響公共安全之虞，早先量北側大林平價住宅目前老舊實有更新之必要。
4	精忠三村都市更新區	2.79	商業區(0.46公頃) 中密度住宅區(2.06公頃) 道路用地(0.27公頃)	都市更新條例第6條第1款、第2款	接近裕農路的幾個街廓，大多為發展狀況不良的老舊住宅社區，區內建物新舊雜陳，住商混合使用的情形零星分布。中華東路與裕農路的沿街面，商業使用頻繁；然不非的是，裕農路沿街面的建物，大多為住商混合使用，建材屬RC為主；而中華東路沿街面建物，則大多使用臨時性建材所搭建的鐵皮屋為主，樓層低矮且雜亂，商業行為以為主，早有一些汽車維修場。
5	南台南站西側都市更新區	1.83	商業區(1.52公頃) 道路用地(0.31公頃)	都市更新條例第6條第4款	本地區位處台南市重要入口門戶地區，且緊鄰台 86、台南機場等重要交通要道，現況住宅窳陋，多為二層樓老舊建築，故為配合未來南台南副都心、鐵路地下化等重大建設之開發，將本區納入。



圖號：2-4

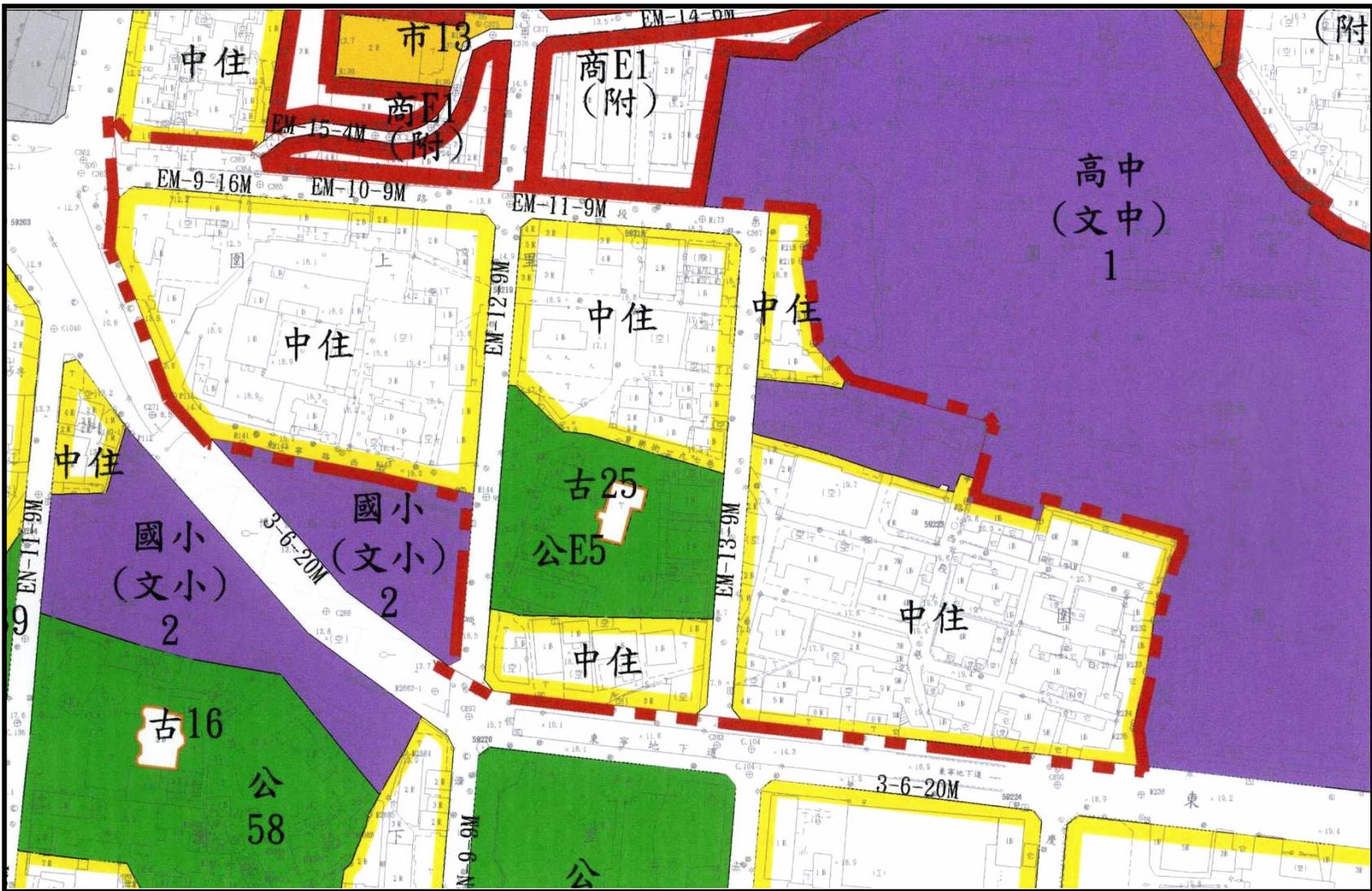
圖名：台南市東區都市更新區分佈示意圖



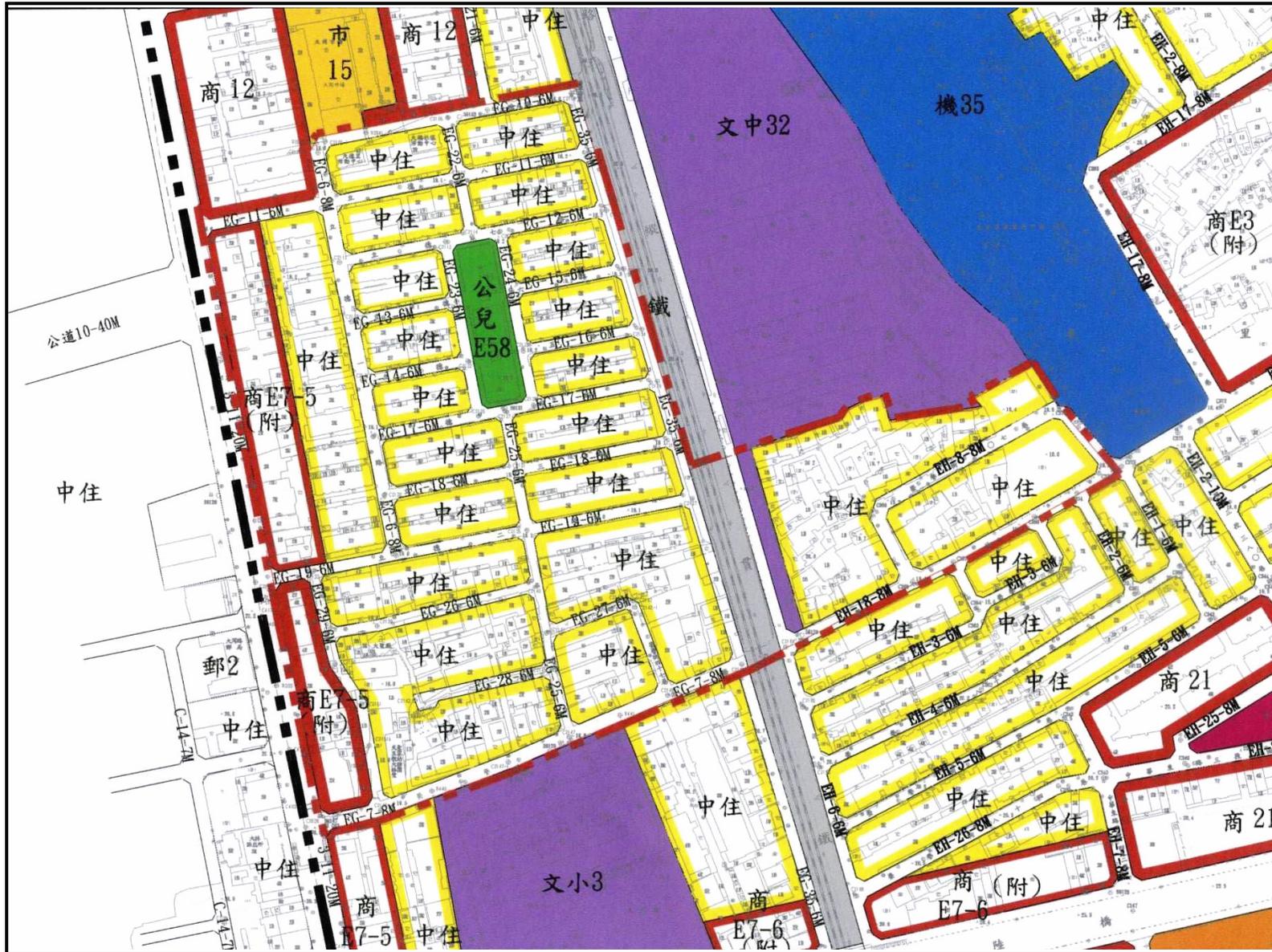
圖號：2-5

圖名：台薛可東區都可更新區都可計畫圖(台薛火車站地區)

圖號：216
圖名：台屏可東區都可更新區都可計畫圖(台屏一中因屏側地區)

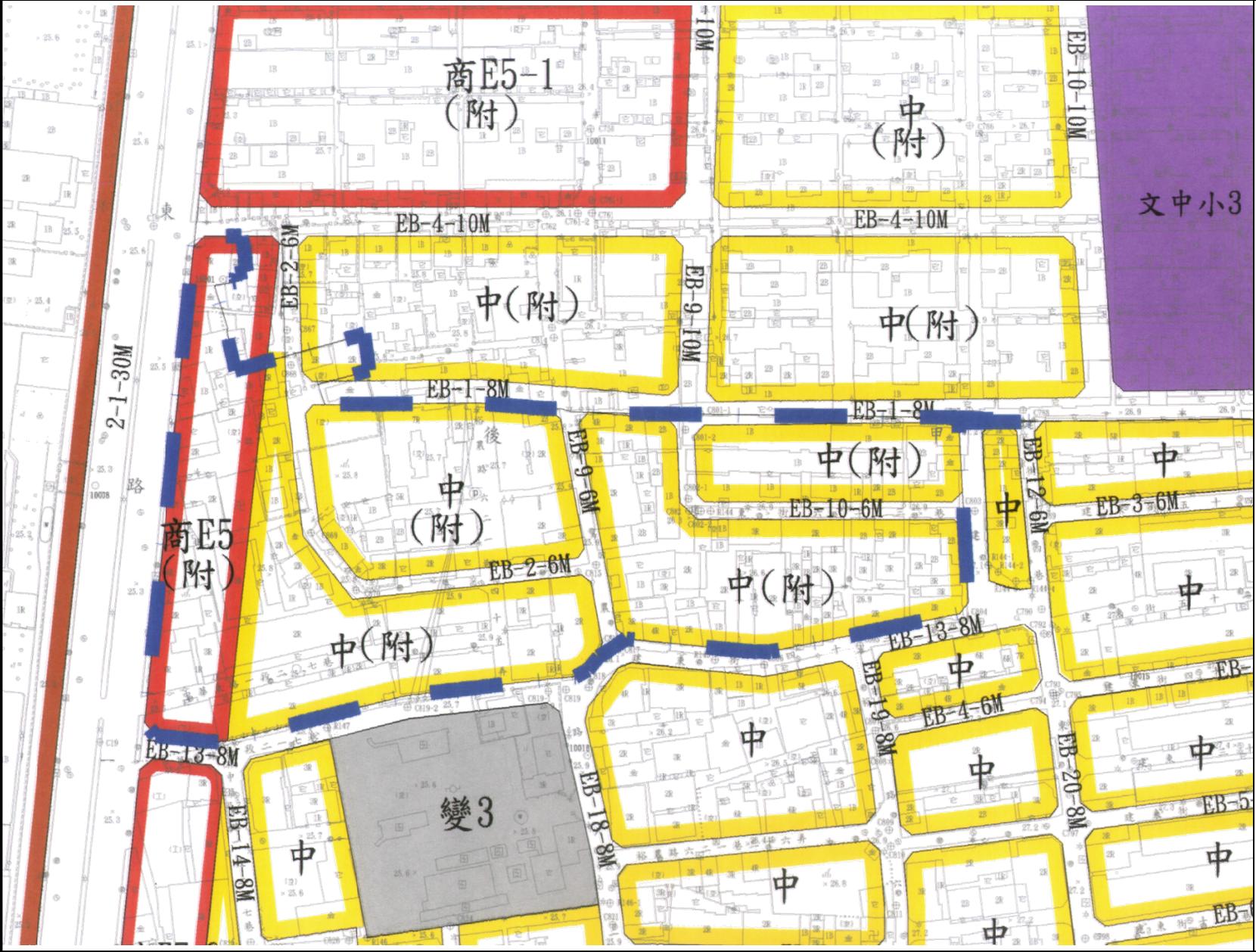


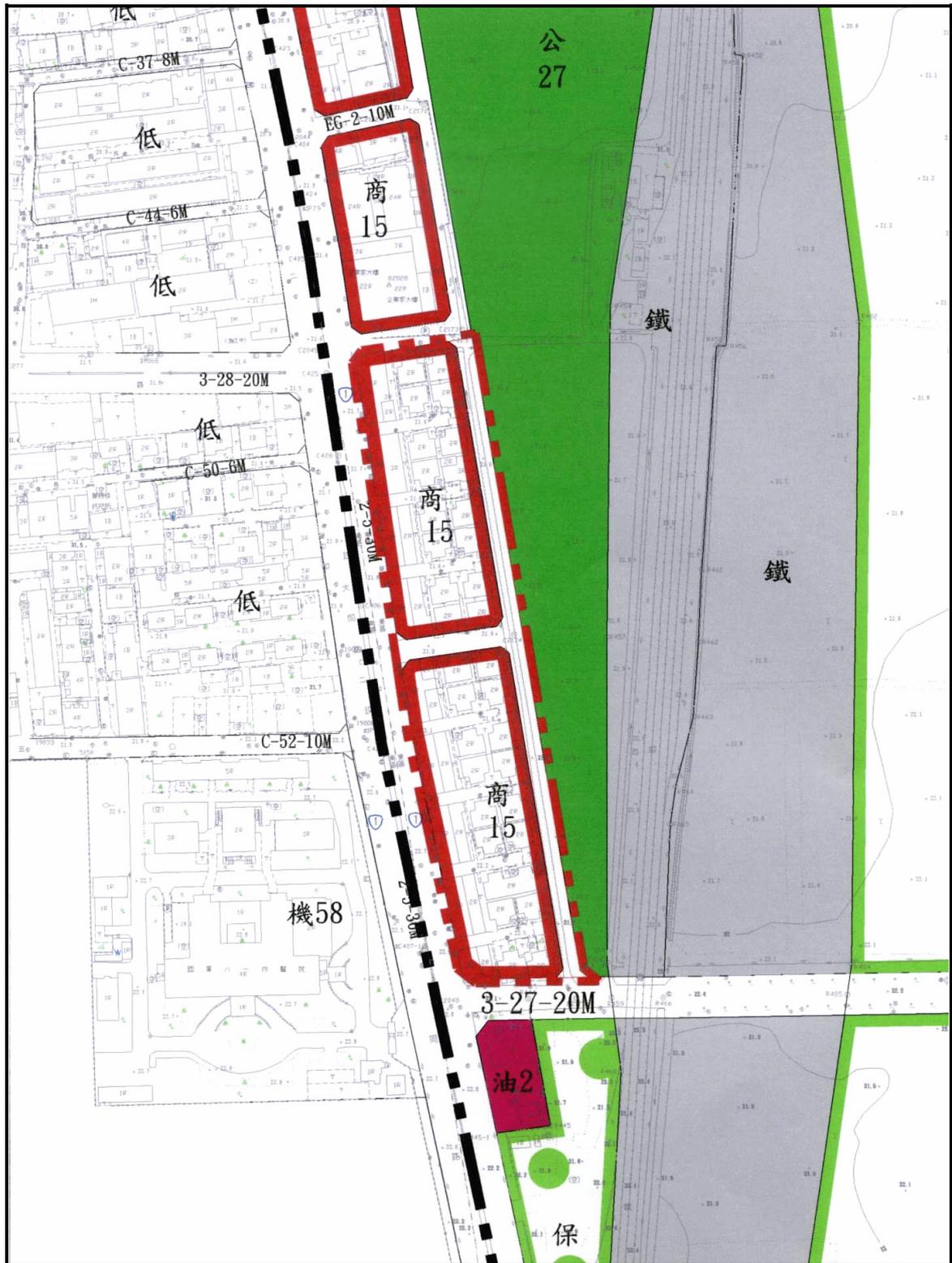
圖號：217
 圖名：台屏可東區都可更新區都可計畫圖(榮譽街地區)



圖號：2-8

圖名：台北市東區都司更新區都司畫區(精忠三村地區)





圖號：2-9

圖名：台薛可東區都可更新區都可計畫圖(薛台薛車站西側都可更新區)

四、再發展原則

上述更新區除台南一中台南側地區內含一處市定古蹟「台南廳長官邸」、火車站地區內含兩處古蹟「台南火車站主體建築」與「原台灣總督府專賣局台南支局」外，其餘皆為住宅及商業環境品質的改善，故未來實施者在擬定都市更新事業計畫時除依各更新區之發展特性外，更應符合下列再發展原則：

(一) 保存具歷史價值之街區環境

除針對具歷史價值之古蹟本體應予保存外，對於古蹟周圍之公共空間及附近建築物之空間發展尺度，應整體考量，儘可能提高視覺的穿越性與使用的可及性。本次所有的更新區內，共計有三處古蹟建築分別為「台南廳長官邸」、「原台灣總督府專賣局台南支局」以及「台南火車站主體建築」，未來應配合古蹟本體予以整體規劃設計。

(二) 公有地開發作為更新之觸媒

以計畫區內公有土地，及其它公共設施做整體開發，使其成為地區再發展之觸媒，並帶動附近地區進行都市更新。

(三) 促進地區之都市防災機能

1. 整體調整不良的道路系統

透過整體檢討區內巷道與生活機能之配合，及對尚未開闢之計畫道路檢討其調整可能性，促進地區整體道路系統之完備。

2. 容積移轉優先開闢重要防災道路

透過更新單元劃設都市更新容積移轉方式，加速重要防災道路的開闢，以留設出重要防災道路。

(四) 實質環境品質之改善

1. 以更新獎勵留設必要的公共設施與開放空間，建立符合現代機能之空間架構。
2. 以漸進式的更新方式取代全面更新的方式來解決新舊建物雜處的狀況。
3. 避免高強度商業使用破壞社區之寧靜。

(五) 提昇火車站地區多元之複合機能

未來火車站地區應配合文建會設置「創意文化專區」計畫以及車站轉運，提供下列機能：

1. 交通轉運及停車等服務機能。
2. 提供創意文化之展演等活動機能。
3. 娛樂消費及購物等活動機能。
4. 聚會交誼及學習等服務機能。
5. 商務住宿及辦公等服務機能。

五、更新單元劃定基準

更新單元劃定基準依「台南市都市更新單元劃定基準」規定辦理。

第四節 都市設計準則

壹、總則

第一條 管制目標

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

第二條 辦理依據

- 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。
- 二、區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了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。
- 三、本準則未規定審議之項目，另依「台南市都市設計審議委員會設置要點」與台南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。
- 四、本地區基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本規範部份之規定。

第三條 審查範圍及送審權責單位

計畫區內主要區分「一般都市設計審議地區」與「重點都市設計審議地區」，審議範圍詳圖 2-10 所示。未來審查範圍內之公共工程、公有公共建築與私人建築，皆需符合「一般地區審議準則」之規定，並依本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理。而重點審議地區內除應符合「重點地區審議準則」規定外，尚需符合「一般地區審議準則」規定辦理都市設計審議作業。審查範圍與送審權責單位如下所述：

一、審查範圍：(詳圖 2-10)

(一) 重點都市設計審議地區

1. 車站專用區
2. 南台南副都心—體育會展生技研發區
3. 東台南副都心—流行產業創意設計產業區

4. 公園道

5. 勝利路、大學路、生產路、小東路、大馬路與東門路等六條景觀道路

6. 古蹟(定著範圍)、古蹟保存區及其臨接或隣道路臨接之基地(詳圖 2-11)

7. 成功大學本次通檢新增校地範圍

(二) 一般都市設計審議地區

1. 商業區(商 E1、商 E3、商 E4、商 E7-1、商 E7-2、商 E7-3、商 E7-4、商 E7-5、商 E7-6、商 E7-8、商 E8、商 2、商 3、商 43)

2. 工業區(工 2)

3. 文教區(文 3、文 8)

4. 文化社教專用區(文(專)1)

5. 電信事業專用區(信 3)

6. 鐵路用地及其臨接或隣道路臨接之基地(詳圖 2-12)

7. 東雲紡織廠所在街廓

8. 上述重點都市設計審議地區以外之其他公共設施用地

二、送審權責單位：

(一) 提送本市都市設計委員會審議者：

1. 重點都市設計審議地區：

➤ 預算金額 1,000 萬元以上(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。

➤ 基地面積在 1,500 m²以上(含)之私人建築。

➤ 古蹟(定著範圍)，古蹟保存區及其臨接或隣道路臨接之基地。(需與文化局及其相關單位召開聯席審查會議)

2. 一般都市設計審議地區：

➤ 預算金額 1,000 萬元以上(含)公有公共工程及公有公共建築，其中基地面積在 1,500 m²以上(含)或建築樓地板面積在 1,000 m²以上(含)者。

➤ 私人建築，符合下列條件之一者：

A. 採綜合設計鼓勵辦法。

B. 建築法規定之高層建築物。

(二) 提送本府都市設計幹事會審議者：

1. 重點都市設計審議地區：

- ➡ 預算金額在1,000萬元以下(不含)公有公共工程及公有公共建築。
- ➡ 基地面積在500 m²以上(含)，及1,500 m²以下(不含)之私人建築。

2. 一般都市設計審議地區：

預算金額1,000萬元以上(含)公有公共工程及公有公共建築，且建築基地面積在1,500 m²以下(不含)且建築樓地板面積在1,000 m²以下(不含)者。

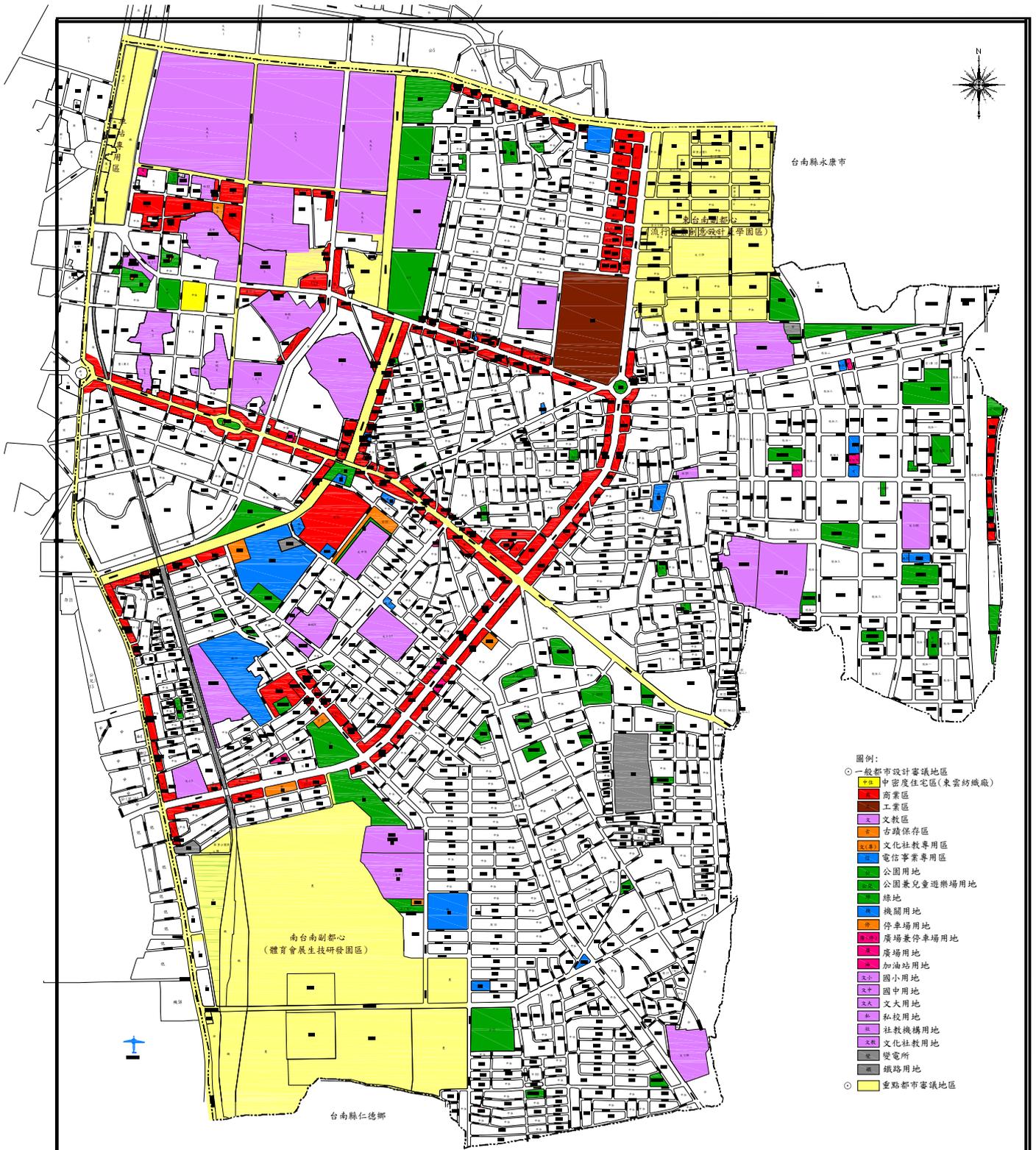
(三) 授權本府建管單位逕行查核者：

1. 重點都市設計審議地區：

基地面積在500 m²以下(不含)之私人建築。

2. 一般都市設計審議地區：

- ➡ 預算金額1,000萬元以下(不含)公有公共建築。
- ➡ 都市設計審議範圍外，不屬上述(一)、(二)項之地區。



圖號：2-10

圖名：應辦理都市設計地區範圍示意圖

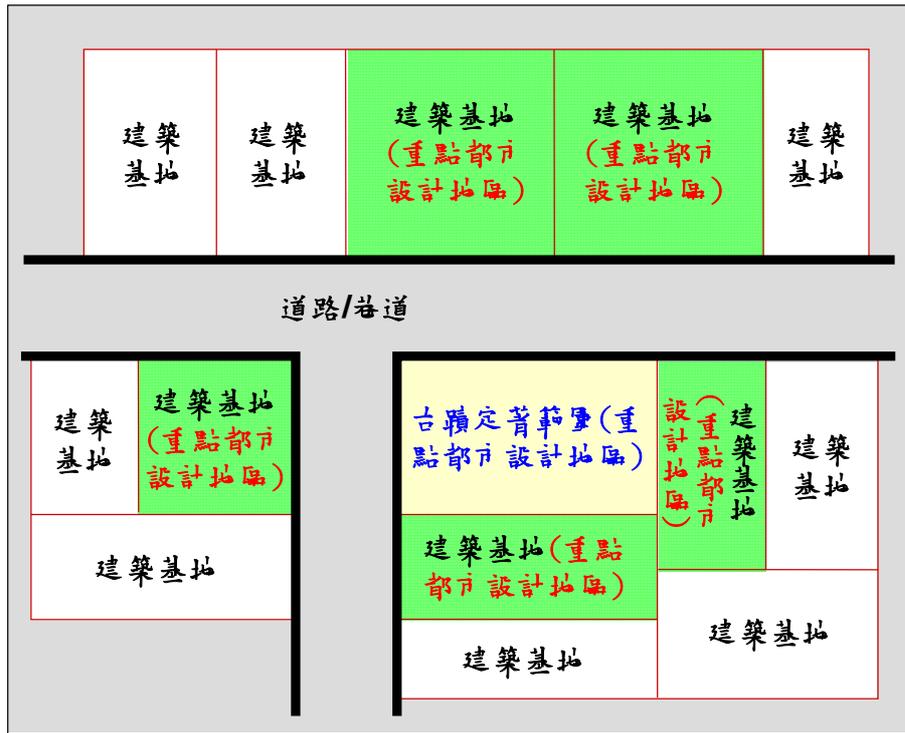


圖 2-11 古蹟及其臨接或隣道路臨接基地管制範圍示意圖

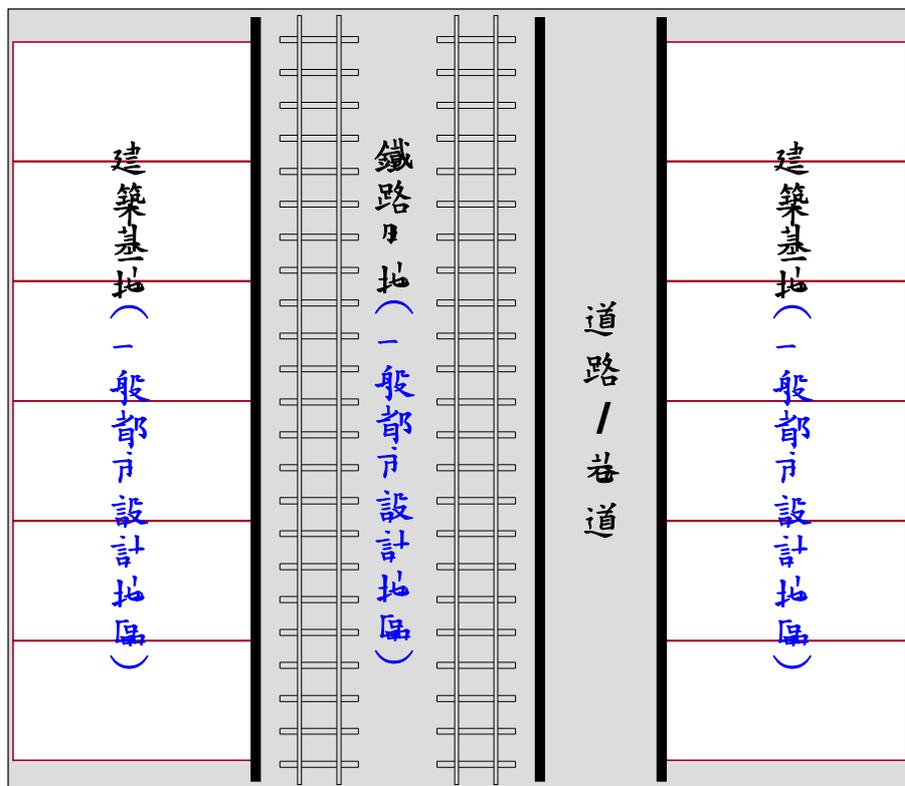


圖 2-12 鐵路基地及其臨接或隣道路臨接基地管制範圍示意圖

貳、一般地區審議準則

除需符合本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理外，尚需依下列規定辦理都市設計審議作業。

第四條 建築物相關設施之設置：

一、土地面積 1000 m² 以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側，但因基地特殊，經台南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。

二、建築物附屬設施

(一) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。

(二) 建築物之必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口...等)，應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以下影響建築物臨街面為原則。

(三) 建築物之排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間。

(四) 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。

三、建築物附設廣告物

(一) 本地區非臨接計畫道路之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起 7.5M，下端離地面淨高不得低於 3M。(詳圖 2-13)

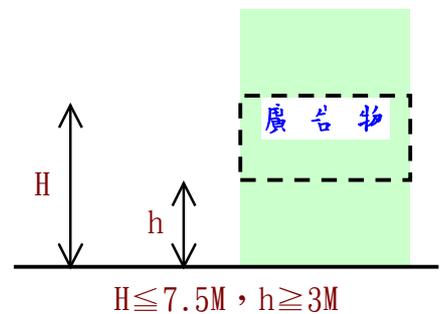


圖 2-13 非臨接計畫道路廣告物設置示意圖

(二) 本地區計畫道路兩側之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起 10.5M，下端離地面淨高不得低於 3.5M，廣告物突出建築牆面部份不得超出建築線。廣告物正面總投影面積以不超過前述允許設置廣告物範圍總面積之 50%。(詳圖 2-14)

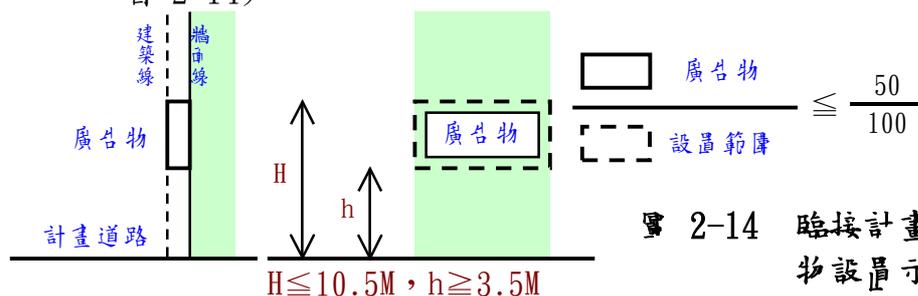


圖 2-14 臨接計畫道路廣告物設置示意圖

- (三) 遮陽設置：本地區臨 20M 計畫道路(含)以上、公屏、綠地或廣場等兩側之建築基地，一樓得於牆面線外之無遮簷人行步道上，設置底部高於地面 2.5 公尺以上，垂直投影長度 1.2 公尺以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置垂直投影長度 1.2 公尺以下之素面遮陽設施。上述素面遮陽設施不得超出建築線。(詳圖 2-15)

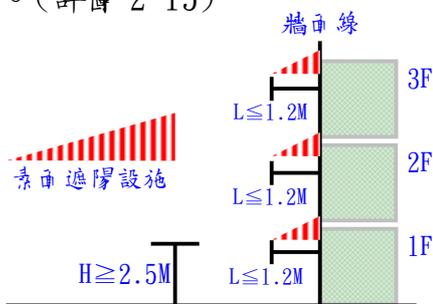


圖 2-15 遮陽設置示意圖

- (四) 除廣告物、建築照明燈具及雨遮外，其他附屬設施均不得突出牆面線。

- (五) 垃圾分類儲存空間：
建築開發基地面積達 2,000 平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於 10 平方公尺，並應留設適當之服務動線。(儲存空間以淨寬 3 公尺通路對外連通為原則)。(詳圖 2-16)

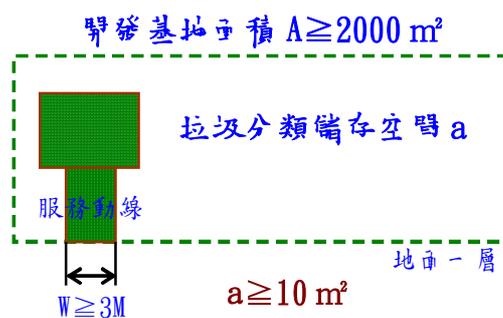


圖 2-16 垃圾分類儲存空間示意圖

第三條 公共藝術：

- 一、大型公共開放空間，鼓勵設置公共藝術，並應將設計圖樣列入審查圖說一併審查。
- 二、公共藝術之設置，應與當地社區發展相互結合，以強化地區環境的獨特風格。

第六條 成功大學地區：

- 一、街車廣場：

於大學路與前鋒路、勝利路及長榮路交叉口處設置街車廣場，除了可強化鄰近地區活動機能外，更可成為大學城地區獨特的活動節點及特殊景觀意象，街車廣場設置原則說明如下：

 - (一) 應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。
 - (二) 不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。
 - (三) 綠覆率不得小於 50%。

(四) 應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併作設計。

二、人行步道：

(一) 統一規劃成功大學附近現有人行步道型式，利用地坪高程處理、鋪面材質及顏色運用，創造校園活潑之意象，並透過不同之色調處理，突顯各校區之性質與特色。

(二) 針對校園出入口，校園間跨計畫道路之動線及十字路口等，建議使用不同之鋪面材質、顏色及圖像，以表現空間之豐富性及易辨性。

(三) 在人行步道與一般車道交會處，建議設置明確的分區識別或方向指標。

(四) 人行步道在適當的距離與位置應設座椅、照明燈具等街道傢俱。

三、交通動線：

(一) 建議小東路、林森路、大學路及勝利路應整體規劃自行車道系統。

➡ 自行車道上，應考量自行車行駛之安全性與可及性，於路口或交通節點處，應設置自行車專用管制號誌。

➡ 自行車道設計應考量安全性與舒適性，避免坡度陡、高低起伏太大或連續起伏。

(二) 基於維持人行步道系統完整性的原則以及以人為主的道路功能前提下，東區與後火車站之聯繫動線將不再仰賴大學路與勝利路分擔其車流，應改以小東路、東寧路、前鋒路、林森路與長榮路所串成之環型系統，作為大學路之「外環道路」，儘量避免穿越性車流穿越大學路及勝利路。而穿越性車流可經由下列方式改善：

➡ 加強號誌管制、路面設計(如跳動路面、鋪面顏色…等)以及管制車速限制，減緩節點車流速度，延長大學路行人號誌通過時間。

➡ 嚴格取締兩側違規攤販及停車，防止因沿街違規行為而干擾主線車流。

四、植栽計畫：

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

(二) 空間界定：植栽可利用列植、叢植或密植等手法來加以變化，區分出空間不同的用途與性質。

- (三) 視覺引導：道路交叉口、行人軸線入口處或主要行人步道交會點，可運用特殊之植栽突顯視覺景觀，提昇地點環境品質。
- (四) 於大型開放空間邊邊之行道樹，設置觀賞性植栽，加強視覺景觀效果，更可間接豐富鄰近地區之生態。
- (五) 於計畫道路兩側設置行道樹，並選用較不易落葉或落果之樹種。

五、照明：

- (一) 針對校園中之歷史性建築物以及緊鄰校園車陣之計畫道路，設置適當照明設施，光線宜採柔和暖色、低光源為主。
- (二) 燈具的配置應考慮現況植栽的高度及樹冠形狀，將樹所產生的陰影減到最低。

六、街道傢俱：

- (一) 街道傢俱設置應以塑造大學城之整體意象為主。
- (二) 應針對未來提供的設施如座椅、電話亭、佈告亭、地區指標設施及變電箱等街道傢俱的造型、數量、大小、設置位置、可視性及色調等，作整體性的考量設計，除了應創造環境的協調感外，更應保有其本身訊息傳達的效果。
- (三) 機車及自行車停車空間以植栽花台、立體植栽槽、護柱欄杆作為空間的界定、綠美化及遮蔽物美化遮蔽。
- (四) 大學路上現有的變電及電信箱設施遷移至人行道之設施帶中，車陣並設計植栽帶加以綠美化，並與人行道整體規劃設計。
- (五) 在幾個活動聚集區域如遠東百貨、光復校門、大學路與勝利路口、學生社團區、來當勞商店街等處，設置立體佈告亭及結合其他牆面設施之佈告欄，並依廣告張貼的種類區分為可張貼的內容及區位。
- (六) 大學城中之指標系統應提供步行者較精細的指引設施，可立於街口、設施帶、嵌在牆上或地坪鋪面上。甚至考慮設置整個大學路地區的導覽圖或立體模型，增加市民、學生或遊客對全區環境紋理的認識。

參、重點地區審議準則

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

第九條 車站專用區：

本地區應另行擬定都市計畫，並另訂都市設計審議規範，以作為後續辦理都市設計之依據。(詳圖 2-17)

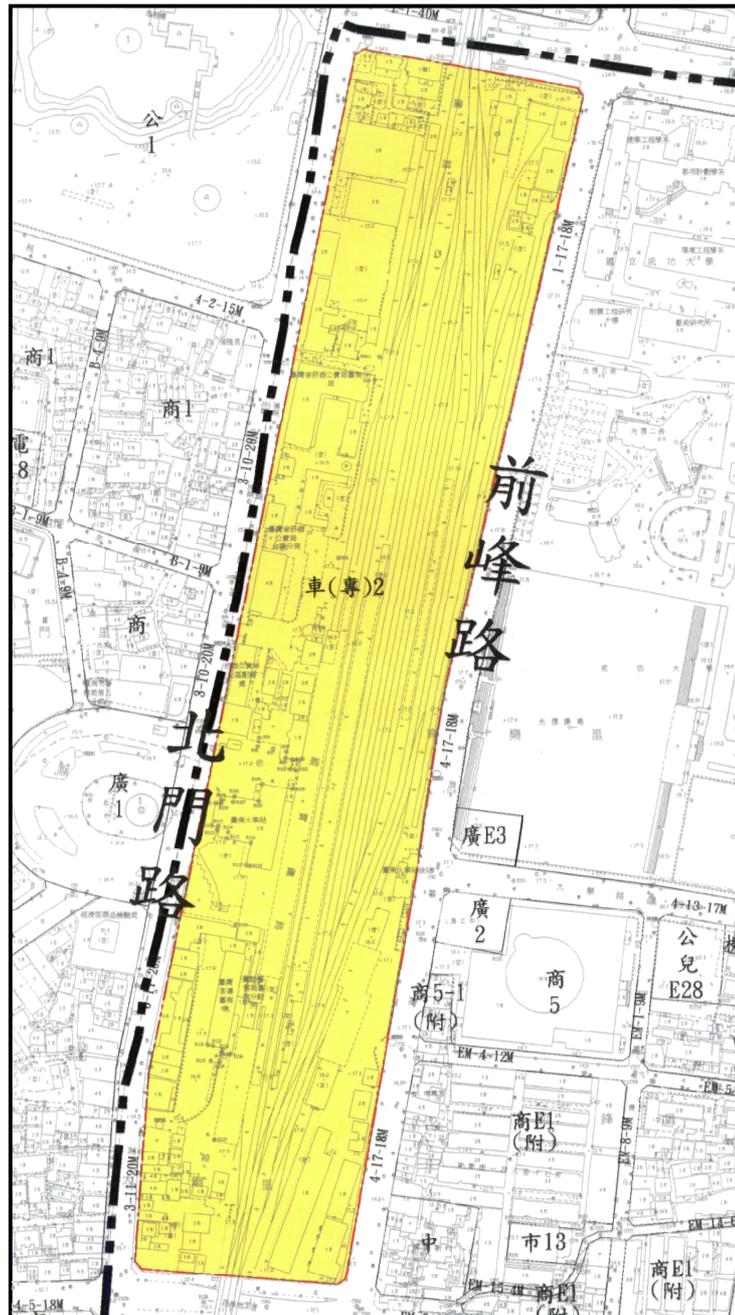


圖 2-17 車(專)2 都市設計審議範圍示意圖

第十條 精忠三村與斗寶營區地區：

本地區應另行擬定都市計畫，並另訂都市設計審議規範，以作為後續辦理都市設計之依據。(詳圖 2-20)

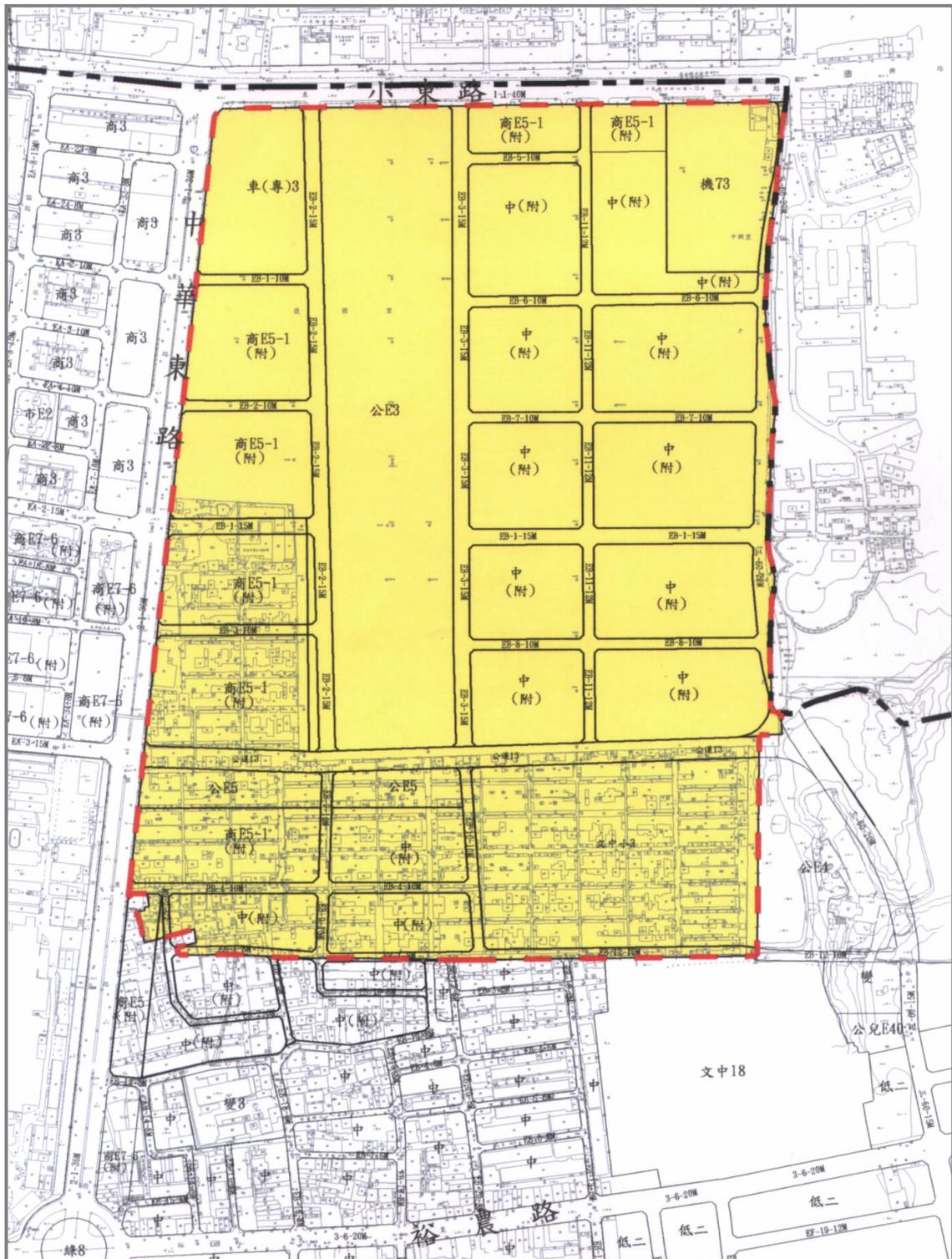


圖 2-20 精忠三村與斗寶營區都市設計審議範圍示意圖

第十一條 景觀道路：

一、審議範圍：

勝利路、大學路、生產路、小東路、大東路、東門路等六條景觀道路。(詳圖 2-21)

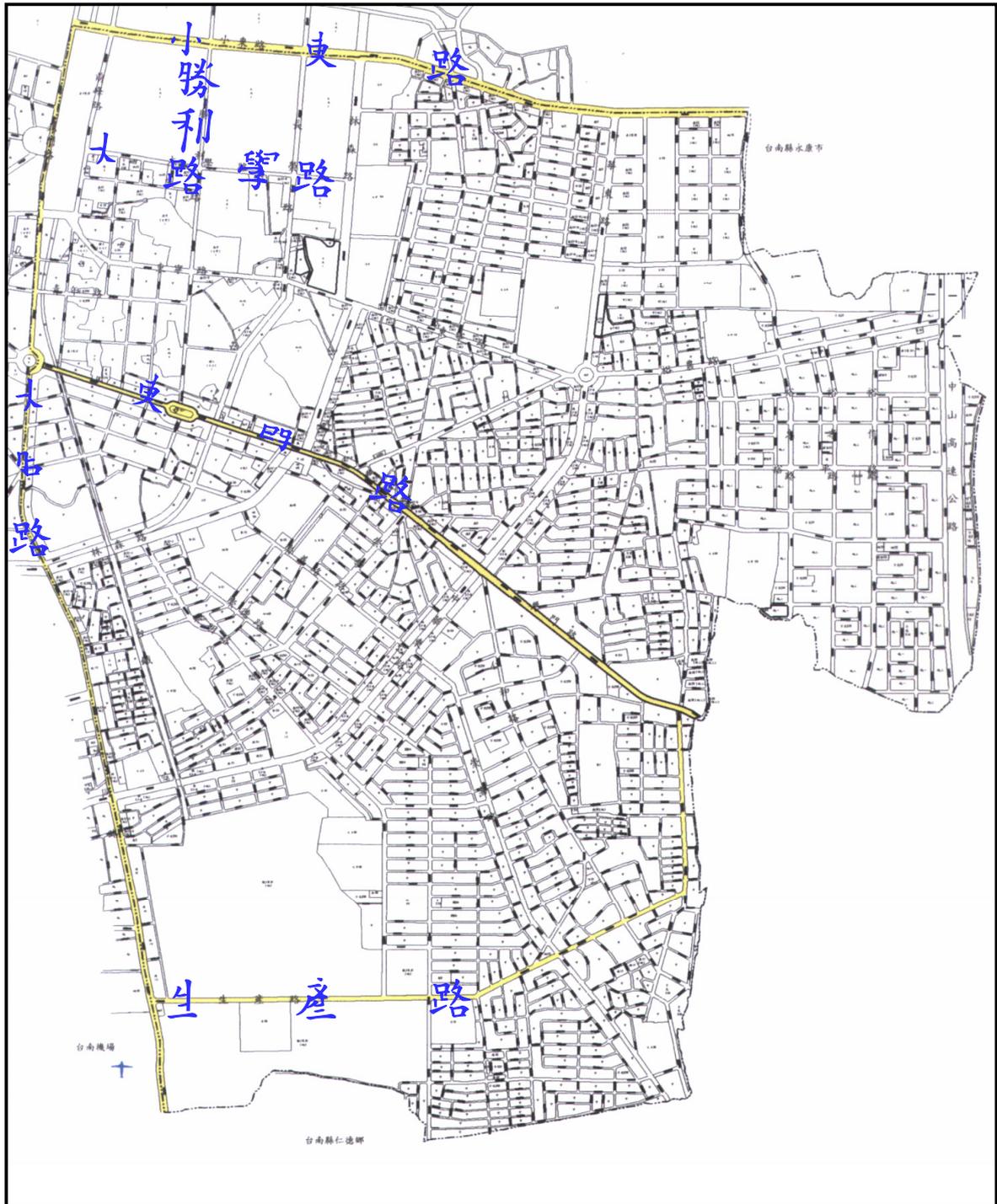


圖 2-21 景觀道路都市設計審議範圍示意圖

二、人行步道與車道：

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

三、開放空間：

- (一) 街廓開放空間應與人行步道、自行車道系統相連接，以提高開放空間之可及性與可用性。
- (二) 開放空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。
- (三) 開放空間景觀與街道傢俱配置，應考量空間使用特性與使用時段。
- (四) 開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求與空間量體做整體考量。
- (五) 開放空間設計應配合整體道路規劃設計與非屬建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。
- (六) 道路規劃或建築物退縮所留設之人行開放空間，應以強制性管制方式，保持人行空間暢通且禁止違法佔用。

四、地區識別系統：

- (一) 地區識別系統包括方向指引及資訊查詢兩大類，其識別系統之細部色彩設計必需一致。
- (二) 地區識別系統應設置於明顯、無障礙之空間，以便於行人及駕駛人觀察識別。
- (三) 識別系統之標誌設計應強調多樣化，但須與環境講和，並注意字體大小。

第十二條 公暉道：

- 一、審議範圍：計畫區內公道 3、公道 4、公道 7 之林森路範圍，以及精忠三村內之公道 13 範圍。(詳圖 2-22)
- 二、為增加住宅區居民活動空間，並保護居民活動安全，於公暉道

得設置「人車共存道路」。

- 三、人車共存道路以順應人行活動、降低車速為原則，並以植栽、鋪面、標示等塑造街道為戶外生活空間，其規劃方式舉例如下：
 - (一) 植栽達到槽化功能，構成曲折道路，降低機動車輛行車速率。
 - (二) 於人車共存道路入口處佈設駝峰，以減低車速，並預警道路線形之變化。
 - (三) 鋪設非瀝青類之特殊材質路面，並藉輕微之路面起伏設計，改善車輛駕駛人行為。
- 四、人車共存道路仍需能提供 4.5M 淨寬之操作空間供救火、救護車等緊急使用。
- 五、公屏道道路剖面規劃詳圖 2-23 所示。

第十三條 古蹟(定著範圍)、古蹟保存區及與其臨接或障道路臨接之基地：

- 一、本地區基地鋪面之處理，需配合古蹟原貌特色整體設計。
- 二、鄰接古蹟、古蹟保存區基地境界線之建築立面原則上不得設置出簷等突出物，如需設置須經都市設計審議委員會同意。
- 三、鄰接古蹟、古蹟保存區基地境界線之建築物高度，除非經過都市設計審議委員會同意者外，原則上不得超過古蹟主體建築之屋脊線。
- 四、除本準則規定事項外，古蹟主管機關對於本市古蹟、古蹟保存區內土地使用、建築物形貌以及景觀等事項，得依實際情況作必要之規定。

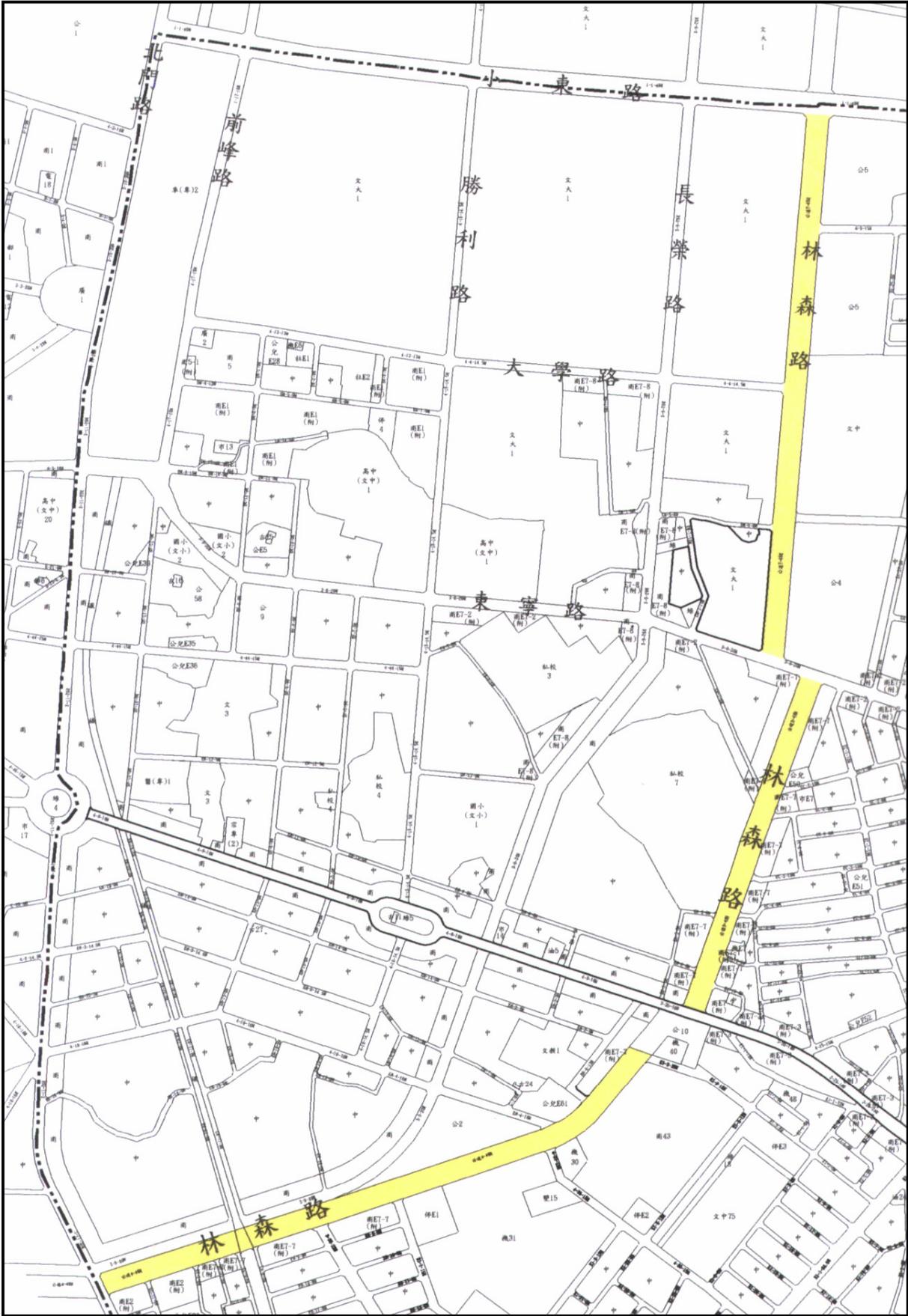


圖 2-22 公身道都市設計審議範圍示意圖

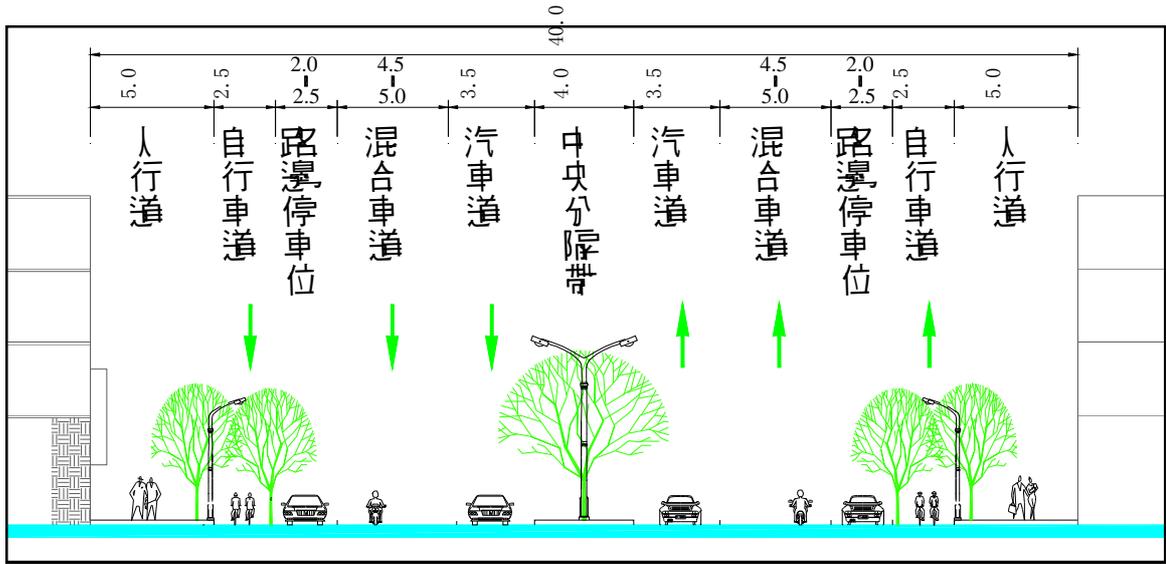


圖 2-23 林森路道路剖面規劃示意圖(視現地狀況理性調整)

第三章 變更內容

一、變更內容

本次補辦公展計有 23 案，其中補公展變更案 1-3 案(原編號為逾 10 案)經台南市都委會第 255 次審議修正通過，因該案涉及市地重劃及整體開發相關規定，故由市府另案辦理核定。變更內容明細表詳表 3-1，變更面積增減表詳表 3-2，變更內容示意圖詳圖 3-1 所示。

表 3-1 「變更台南市東區都市計畫(經部計畫)通盤檢討案」(補辦公展)變更內容明細表

補辦公展編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	變更後計畫		
1-1	人 17-1 人 17-2	「EL-17-6M」 道路用地	道路用地 (0.0166 公頃)	中密度住宅區 (0.0166 公頃)	1. 考量鄰近道路系統皆以 6 公尺為主，基於地區道路系統之功能、解決地區現行之交通問題，及以不拆除現有建物等情況之綜合考量下，將 8 公尺道路修正為 6 公尺，並調整計畫道路編號為「EL-6-6M」。 2. 經查明變更後計畫道路邊界線與既有建物間所夾雜之土地，均屬既成之現況道路，故將無影響居民進出之通行權利。	附帶條件： 「EL-6-6M」中側路口南側土地(即德高層段 1456-3 地號)之地主業已提出切結，將該土地現況空地部份提供作為公眾通行使用，以利地區交通之通行。
1-2	人 20	「EG-27-6M」 道路用地	道路用地 (0.0596 公頃)	中密度住宅區 (0.0596 公頃)	考量附近現行計畫道路之間距離過於接近，易成交通瓶頸進而影響交通安全，故在不影響民眾權益之前提下，取消「EG-27-6M」計畫道路之規劃。	
1-4	逾 29	崇學路與東門口 「市 E8」市場用地	市場用地 (0.1262 公頃)	「市 E7-3(附)」商業區 (0.1202 公頃) 「廣 E4」廣場用地 (0.0060 公頃)	1. 為提供市民良好之休憩活動空間以及塑造街角廣場空間，基於公地公用之原則，利用「市 E8」市場用地部分區域土地變更為廣場用地。 2. 其餘「市 E8」市場用地則配合主要計畫之沿街商業區一併變更商業區。	附帶條件： 1. 未來本商業區之開發建築，應先經本市都計設計委員會審查。 2. 變更為商業區部份，其開發應依「台南市都計變更申領規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。

註：1. 上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表 3-1 「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」(梓梓公區)
變更內容總表(續一)

補辦 公展 編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明
			原計畫	變更後計畫		
二-1	三-11	「EC-23-6M」 道路用地	中密度住宅區 (0.0060公頃)	道路用地 (0.0060公頃)	1. 依現況及橋位內容修正現行計畫道路規劃內容。 2. 由於「EC-23-6M」與「EC-6-8M」交會處於民國 71 年所發布實施之細部計畫中忽略部份既有合法建物，故基於維護私人合法權利之前提下，調整部份路型以符實際。	
			道路用地 (0.0053公頃)	中密度住宅區 (0.0053公頃)		
二-2	人 4-1 人 4-2	「EA-31-8M」 與 「EA-13-8M」 交叉口	中密度住宅區 (0.0102公頃)	「EA-1-7M」 道路用地 (0.0102公頃)	為保障合法建物之權益及維持地區道路系統之完整性，在不拆除南側合法建物(東光段 231-1、232-1)及北側合法建物(東光段 222-1)之前提下，調整「EA-13-8M」道路東段部份往北修正銜接「EA-31-8M」，並配合現況調整為「EA-1-7M」計畫道路。	
			道路用地 (0.0086公頃)	中密度住宅區 (0.0086公頃)		

註：1. 上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表 3-1 「變更計畫可與區都計計畫(經部計畫)逐區檢討表」(梓梓公區)
變更計畫與經表(續二)

補辦 公展 編號	原 編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明
			原計畫	變更後計畫		
二-3	人 13	「EM-3-10M」、「EM-20-4M」道路用地及部分「公兒 E21」公兒用地	道路用地 (0.2647 公頃)	中密度住宅區 (0.1475 公頃) 公兒用地 (0.1172 公頃)	1. 本區係屬規定以可地重劃區方式辦理開發之範圍，區內公共設施由全區地主共同負擔。 2. 考量地區交通系統狀況及在「公兒 E21」用地面積維持不變之原則下，加上「EM-3-10M」計畫道路與崇善路路口相距不遠，易成交通瓶頸進而影響交通安全，故酌予調整「EM-3-10M」及「EM-20-4M」道路路線以及調整「EM-20-4M」道路規劃為 6 公尺道路，除可提高可地重劃之可行性外，更可增進地區交通安全。	
			中密度住宅區 (0.2578 公頃)	道路用地 (0.2174 公頃) 公兒用地 (0.0404 公頃)		
			公兒用地 (0.1568 公頃)	道路用地 (0.0422 公頃)		
			中密度住宅區 (0.1146 公頃)			
二-4	人 16	「商 17」商業區及「EL-36-8M」道路用地	商業區 (0.0117 公頃)	道路用地 (0.0330 公頃)	為避免「EL-36-8M」計畫道路影響上帝廟之主體建築，故在不影響他人權益之前提下，利用上帝廟土地東移「EL-36-8M」計畫道路。	
			中密度住宅區 (0.0213 公頃)	中密度住宅區 (0.0236 公頃)		
			道路用地 (0.0350 公頃)	商業區 (0.0114 公頃)		
二-5	逾 14	「公 58」南側部分公兒用地	公兒用地 (0.0348 公頃)	「EN-26-6M」 道路用地 (0.0354 公頃)	為考量育樂段 1096 地號土地地主未來指定建築線之合法權益以及進出通行保障，於「公 58」南側規劃一條 6 米計畫道路，並採囊底路型式設計。	

註：1. 上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表 3-1 「變更臺南市東區都市計畫(經部計畫)通盤檢討案」(棟樑公展)
變更內容總表(續三)

補辦 公展 編號	原 編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附 帶 條 件 或 其 他 說 明
			原 計 畫	變 更 後 計 畫		
二-6	逾 20	關帝殿西側部分「ED-9-8M」道路用地及部分「商 E7-6」商業區	商業區(附) (0.0607 公頃) 中密度住宅區 (0.0455 公頃)	「ED-9-8M」 「ED-22-8M」 道路用地 (0.1062 公頃)	1. 為俾利關帝殿土地整體有效利用，便於規劃較多之停車空間，造福社區居民，故廢除部分「ED-9-8M」計畫道路。 2. 考量原「ED-9-8M」計畫道路之功能，於其西側利用既有巷道及關帝殿土地規劃一南北向 8 米替代道路。 3. 另為維護鄰近社區居民通行之權益，故於關帝殿所屬地籍範圍內配合原有土地新增一南北向 8 米計畫道路以連通中華東路。	
二-7	逾 32	「EE-4-6M」道路用地	道路用地 (0.0120 公頃)	中密度住宅區 (0.0120 公頃)	因現況地籍與都市計畫內容並不相符，故依 357-3、357-4 西側地籍線南北延伸修正部分「EE-4-6M」計畫道路範圍。	
二-8	逾 33	「EA-18-8M」道路用地	道路用地 (0.0044 公頃)	中密度住宅區 (0.0044 公頃)	因現況地籍與都市計畫內容並不相符，故依現況地籍調整部分「EA-18-8M」計畫道路範圍。	
二-9	三-8	「EC-9-6M」計畫道路	道路用地 (0.013 公頃)	中密度住宅區 (0.013 公頃)	由於計畫書圖內容與現況並不相符，故依現況及橋位內容修正現行計畫道路規劃內容。	

表 3-1 「變更臺南市東區都市計畫(經部計畫)通盤檢討案」(梓梓公衆)
變更內容總表(續下)

補辦 公展 編號	原 編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附 帶 條 件 或 其 他 說 明
			原 計 畫	變 更 後 計 畫		
二-10	三-9	「EC-29-6M」 、「EC-24-6M」 、「EC-31-6M」 交叉口一帶 計畫道路	中密度住宅區 (0.0157公頃) 「商 E7-2(附) 」商業區 (0.0010公頃)	道路用地 (0.0167公頃)	由於計畫書圖內容 與現況並不相符，故 依現況及橋位內容 修正現行計畫道路 規劃內容。	附帶條件： 1. 未來本商業區 之開發建築， 應先經本市都 市設計委員會 審查。 2. 變更為商業區 部份，其開發 應依「台南市 都計變更區儲 規定及變更為 商業區申請規 範」規定辦理 。
二-11	三-10	ED-8-8M 西 側路段	道路用地 (0.0061公頃)	中密度住宅區 (0.0061公頃)	由於計畫書圖內容 與現況並不相符，故 依現況及橋位內容 修正現行計畫道路 規劃內容。	
三-1	四-12 逾 13	長榮路以東、 成功大學以西 部分中密度住 宅區、「商 E7-8」商業區 及「EM-1-8M 」道路用地	商業區(附) (0.0542公頃) 中密度住宅區 (0.0418公頃) 道路用地 (0.0006公頃) 中密度住宅區 (0.0573公頃) 道路用地 (0.0769公頃)	「綠 E5」綠地 (0.0966公頃) 道路用地 (0.0080公頃) 「廣 E3」廣場 用地 (0.0493公頃) 商業區(附) (0.0014公頃) 中密度住宅區 (0.0094公頃) 「廣 E3」廣場 用地 (0.0661公頃)	1. 為考量原有歷史 紋理及保障鄰近 住戶通行之權利 ，利用既有土地調 整「EM-1-8M」路 型為南北向 8M 計 畫道路。 2. 鄰東寧路之部分 角地為避免影響 未來住戶指定建 築線之權益，故利 用原計畫道路及 部分既有土地規 劃為廣場用地。 3. 為提昇地區環境 品質，鄰長榮路利 用部分既有土地 規劃為綠地。	附帶條件： 1. 未來本商業區 之開發建築， 應先經本市都 市設計委員會 審查。 2. 變更為商業區 部份，其開發 應依「台南市 都計變更區儲 規定及變更為 商業區申請規 範」規定辦理 。

註：1. 上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分
則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表 3-1 「變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」(梓梓公衆)
變更內容對照表(續二)

補辦 公展 編號	原 編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明
			原計畫	變更後計畫		
三-2	區-9 人 2-1 人 2-2	青年路與 前鋒路交 叉口之部 份中密度 住宅區	中密度住宅區 (0.2551 公頃)	「停 E8」 停車場用地 (0.2551 公頃)	為改善北門商區及青年路 兩側之停車問題，優先利 用既有土地作為停車空間 使用。	說明：依民國 94 年 6 月 3 日「研 究「台南市東區 都市計畫通盤檢 討案」涉及既有 土地使用協議會 決議，既有財 產局同意此範圍 變更為停車場用 地。
三-3	人 7	「EE-1-12 M」與 「ED-6-8M」 延伸交界 處及部分 「EE-39-8 M」、「 EE-38-8 M」道路用 地	道路用地 (0.0279 公頃)	中密度住宅區 (0.0199 公頃) 「廣 E5」 廣場用地 (0.0080 公頃)	考量現況既成道路與計畫 道路之連通情形及鄰近地 主土地之完整性，故依下 列原則調整部分計畫道路 路型： 1. 廢除「EE-6-8M」以南之 部分南北向「EE-38-8M 」、「EE-39-8M」計畫道 路用地，併鄰近分區為 中密度住宅區，俾利未 來地主整體規劃利用。 2. 依現況道路使用情形， 延伸「EE-6-8M」與 「EE-1-12M」道路銜接 。 3. 於「EE-6-8M」延伸段與 「EE-1-12M」交叉路口 處，規劃一廣場用地， 以有效區隔兩不平行 道路之車流。(廣場面積 係等於於上述所廢除之 細部計畫道路面積，面 積為 279 m ²)	
			中密度住宅區 (0.0839 公頃)	「廣 E5」 廣場用地 (0.0199 公頃) 「EE-1-12M」 道路用地 (0.0640 公頃)		

註：1. 上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分
則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。
2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表 3-1 「變更台南市東區都市計畫(經部計畫)通盤檢討案」(梓梓公農)
變更內容總表(續六)

補辦 公展 編號	原 編號	位 置	變 更 內 容		變 更 程 序	附 帶 條 件 或 其 他 說 明
			原 計 畫	變 更 後 計 畫		
三-4	逾 1	龍山段 249、250、251、256、73-1 等部分中密度住宅區、「EN-7-6M」及「EN-4-13M」道路用地	中密度住宅區 (1.5358 公頃)	「公 E7」 公農用地 (1.4730 公頃) 「EN-7-6M」、「EN-4-13M」 道路用地 (0.0628 公頃)	1.考量三級古蹟巽方砲台未來整體發展意象，予配合農改場場長宿群舍之保存，故利用鄰近部份中密度住宅區(公有土地範圍)變更為公農用地，以塑造古蹟公農之整體意象。 2.為利於公農用地整體規劃，避免計畫道路阻障古蹟入口意象及相關人行動線，故調整部分「EN-7-6M」及「EN-4-13M」計畫道路路型，以建構地區完整之道路系統，調整內容如下： (1)廢除部分「EN-7-6M」東段道路，並利用公有土地規劃一南北向計畫道路，以銜接府連東路。 (2)廢除部分「EN-4-13M」南段道路，並利用公有土地規劃一東西向十三公尺道路，以銜接林森路。 (3)將上述所廢除之「EN-7-6M」與「EN-4-13M」交叉口區域，併鄰近公有土地整體規劃為公農用地。	說明： 依民國 94 年 6 月 3 日「研商「台南市東區都市計畫通盤檢討案」涉及既有土地使用協議會」決議，庫有財產局正急龍山段 249 等三筆地號土地變更為公農用地。
			道路用地 (0.0708 公頃)	「公 E7」 公農用地 (0.0708 公頃)		

註：1.上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。
2.凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表 3-1 「變更臺南市東區都市計畫(經部計畫)通盤檢討案」(梓梓公東)
變更內容總表(續)

補辦 公展 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明
			原計畫	變更後計畫		
中-1	逾 37	虎尾寮重劃區部份臨裕農路與裕義路之第二種低密度住宅區	第二種低密度住宅區 (14.8774 公頃)	第三種低密度住宅區(附) (14.8774 公頃)	<p>1. 由於虎尾寮重劃區係由 18M 與 20M 之計畫道路所組成之南北向棋盤狀連絡道路，但三種住宅區之劃分係依照街廓大小與面臨道路寬度作為劃分原則，因而產生街廓條件相斥，但面臨道路寬度之不同而造成不同住宅區之情形產生。</p> <p>2. 考量裕農路與裕義路之道路特性及現況實際發展，故針對臨接裕農路與裕義路兩側街廓範圍由第二種低密度住宅區為第三種低密度住宅區，調整後三種低密度住宅區之劃分原則如下：</p> <p>(1) 第三種低密度住宅區：為較大型之完整街廓。</p> <p>(2) 第二種低密度住宅區：為下列情形之一者。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 街廓任一面鄰 20M 以上之計畫道路。 ● 鄰 18M 以上之計畫道路且緊鄰學校範圍者。 ● 臨接裕農路及裕義路之街廓範圍。 <p>(3) 第一種低密度住宅區：(1)、(2)項範圍以外之街廓。</p>	<p>附帶條件：</p> <p>1. 本案變更為第三種低密度住宅區者，應比照都市計畫變更住宅區變更為商業區標準辦理相關。</p> <p>2. 本案調整後之第三種低密度住宅區如作旅館使用，其建築線需臨接裕農路或裕義路，且應先經目的事業主管機關同意。</p>

註：1. 上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。
2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表 3-1 「變更台南市東區都市計畫(經部計畫)通盤檢討案」(梓梓公衆)
變更內容明細表(續八)

補辦 公展 編號	原 編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明
			原計畫	變更後計畫		
甲-2	逾 35	「EM-4-12M」 道路用地	「EM-4-12M」 道路用地	「EM-4-12M」 道路用地 取消原細部計畫「變更台南市東北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留,另案辦理部分)案」所規定之其他說明事項。	由於「EM-4-12M」計畫道路並未位於鐵路地下化範圍,且該道路定位係屬於地區性之出入道路,故採地下化方式之效益有限,在考量細部計畫道路仍有存在必要之前提下,依交通部鐵路改建工程局函件,取消原細部計畫「變更台南市東北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留,另案辦理部分)案」所規定之其他說明事項,說明事項如下: 1. 本細部計畫道路仍維持原計畫,惟請台南市政府暫緩闢建,俟將來台南火車站地下化工程建設計畫推動時,再予銜接台南火車站站區地下聯外幹道一併整體規劃開闢,以發揮該細部計畫道路應有之功能性與公益性。 2. 因本細部計畫道路開闢方式係穿越前鋒路路底,故現有面臨前鋒路路口並位於計畫道路外之合法房屋(房屋建照核發在前,細部計畫道路路線劃設在後)在不影響該細部計畫道路交通安全與交通功能原則下,得配合相關工程計畫重建。	
甲-3	人 24	本計畫區道路交叉口及道路曲折處	—	—	道路相交及曲折處按「台南市建築管理自治條例」第 34 條規定,依道路交叉口退讓標準作直線等腰截角,以維持車輛駕駛之安全視界。	說明: 交叉角度超過 120 度者無須截角。
甲-4	人 22	「EC-13-6M」與林森路所圍成之街廓	未規定	劃定都市更新範圍(詳圖 3-2 所示)	考量現況「EC-13-6M」與林森路所圍成之街廓多為老舊建築,故配合主要計畫沿街商業區之劃設,規定得以都市更新方式進行開發,以協助順利開闢「EC-13-6M」計畫道路及促進地區早日發展。	

註：1. 上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

圖號：3-2

圖名：占屏可東區都可更新區都可計畫圖（林森路與東門路街口東北側地區）



表 3-1 「變更台南市東區都市計畫(經部計畫)通盤檢討案」(棟排公區)
變更內容明細表(續)

補辦 公展 編號	原 編號	位 置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	變更後計畫		
四-5	三-7	「商 22(附) 」商業區	—	—	因「商 22(附) 」商業區現行計 畫書圖標示並 不一致，故除修 正圖面標示外 ，並補列附帶條 件規定。	附帶條件： 依「變更台南市主要計畫(第三 次通盤檢討)案(暫予保留，另 案辦理部分)第十案附帶條件 規定」內容辦理，規定如下： 1. 應另行擬定細部計畫(含配 置適當之公共設施用地與擬 具具體公平合理之專業及財 務計畫)，並俟細部計畫完成 法定程序發布實施後始得發 照建築。 2. 本案尚未實施容積率地區， 其未來細部計畫之建蔽率、 容積率分別以不超過 60%及 180%為原則。 3. 申領土地至少需百分之十， 至於申領方式、條件、繳納 代金計算方式、審核程序、 商業區允許使用項目，均應 於擬定細部計畫案詳予規定 。 4. 細部計畫案至少應包括有綠 化、美化、退縮建築、緩衝 空間、開發目標及策略、土 地取得與處分、開發方式、 土地使用分區管制、開發年 期、專業及財務計畫、都市 設計規範、都市防災計畫、 交通衝擊及改善計畫。 5. 應於本案公告發布實施三年 內，依商業區變更原則申請 新建、增建、改建或變更使 用，否則仍依原住宅區之土 地使用管制辦理，如未依限 辦理者，下次通盤檢討時予 量調整其使用類別，降低其 使用強度。

註：1. 上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表 3-2 本次通盤檢討土地使用增減面積統計表

單位：平方公尺

變更案編號 字積	原計畫字積(m ²)	--1	--2	--4	=-1	=-2	=-3	=-4
使用類別								
高密度住宅區	4,738,856	+166	+596		-7	-16	+43	+23
低密度住宅區	771,563							
商業區	891,651			+1,202				-3
工業區	120,910							
文教區	30,799							
農業區	687,220							
保護區	98,566							
古蹟保存區	41,645							
宗教專用區	5,295							
醫療專用區	4,661							
電信事業專用區	11,159							
創意文化專用區	15,900							
文化社教專用區	800							
瓦斯事業特定專用區	21,600							
小計	7,440,625	+166	+596	+1,202	-7	-16	+43	+20
機關用地	366,931							
社教機構用地	12,000							
立地用地	630,873							
立地(高)用地	377,972							
國小用地	273,057							
和校用地	149,027							
公學用地	337,046							
公學兼兒童遊樂場用地	231,235						+8	
綠地	13,283							
市場用地	57,375			-1,262				
停車場用地	37,308							
加油站用地	9,516							
廣場用地	13,227			+60				
變電所用地	72,031							
郵政電信用地	5,949							
污水處理廠	11,886							
墓園	77,860							
水溝	9,706							
高速公路	131,036							
鐵路	211,059							
公道	107,752							
道路	2,355,525	-166	-596		+7	+16	-51	-20
小計	5,491,654	-166	-596	-1,202	+7	+16	-43	-20
計畫字積	12,932,279	0	0	0	0	0	0	0

註：1.上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

2.凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表 3-2 本次通盤檢討土地使用增減面積統計表(續一)

單位：平方公尺

變更案編號 子積	二-5	二-6	二-7	二-8	二-9	二-10	二-11	三-1	三-2
高密度住宅區	-6	+43	+5	0	0	-157	-3	-897	-2,551
低密度住宅區									
商業區		-607				+184		-528	
工業區									
農業區									
保護區									
古蹟保存區									
宗教專用區									
醫療專用區									
電信事業專用區									
創意文化專用區									
文化社教專用區									
瓦斯事業特定專用區									
小計	-6	-564	+5	0	0	+27	-3	-1,425	-2,551
機關用地									
社教機構用地									
立地用地									
立地(高)用地									
國小用地									
和校用地									
公署用地	-348								
公署兼兒童遊樂場用地									
綠地								+966	
市場用地									
停車場用地									+2,551
加油站用地									
廣場用地								+1,154	
變電所用地									
郵政電信用地									
污水處理廠									
墓園									
水溝用地									
高速公路									
鐵路用地									
公道用地									
道路	+354	+564	-5	0	0	-27	+3	-695	
小計	+6	+564	-5	0	0	-27	+3	+1,425	+2,551
計畫面積	0	0	0	0	0	0	0	0	0

註：1.上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

2.凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表 3-2 本次通盤檢討土地使用增減面積統計表(續二)

單位：平方公尺

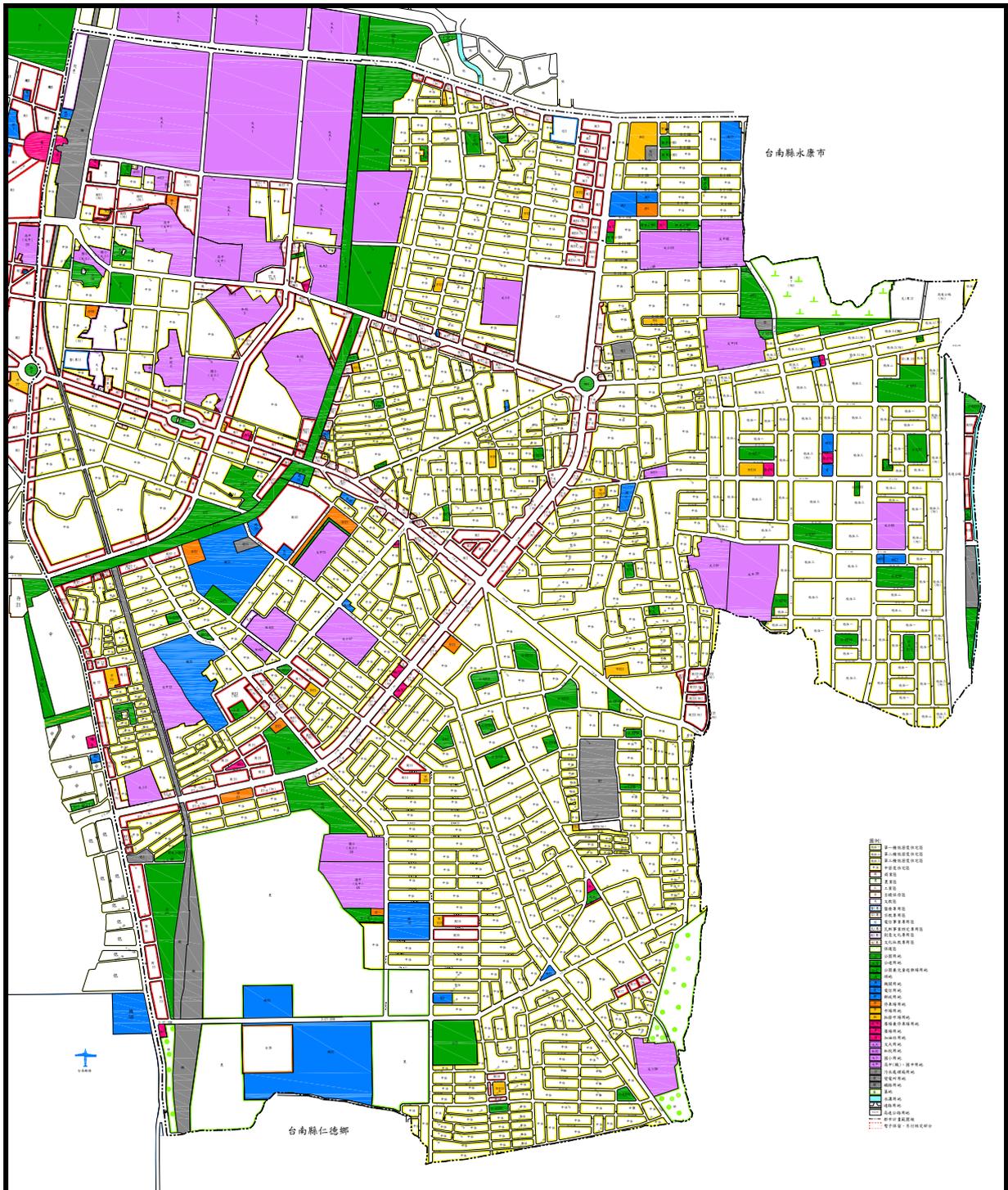
變更案編號	三-3	三-4	ㄚ-1	ㄚ-2	ㄚ-3	ㄚ-4	增減面積	合計				
使用類別												
高密度住宅區	-640	-15,358	調整部分第二種低密度住宅區為第三種低密度住宅區。	取消「EM-4-12M」附帶條件規定內容。	增訂道路相交之截角規定。	增訂「EC-13-6M」與林森路所圍成之街廓為都市更新範圍。	-18,759	800				
低密度住宅區							0	21,600				
商業區							+248	7,422,114				
工業區							0	366,931				
文教區							0	12,000				
農業區							0	630,873				
保護區							0	377,972				
古蹟保存區							0	273,057				
宗教專用區							0	149,027				
醫療專用區							0	352,136				
電信事業專用區							0	231,243				
創意文化專用區							0	14,249				
文化社教專用區							0	56,113				
瓦斯事業特定專用區							0	39,859				
小計	-640	-15,358									-18,511	9,516
機關用地											0	14,720
社教機構用地											0	72,031
立地用地											0	5,949
立地(高)用地											0	11,886
國小用地											0	77,860
和校用地							0	9,706				
公署用地		+15,438					+15,090	131,036				
公署兼兒童遊樂場用地							+8	211,059				
線用地							+966	107,752				
市場用地							-1,262	2,355,190				
停車場用地							+2,551	5,510,165				
加油站用地							0	800				
廣場用地	+279						+1,493	21,600				
變電所用地							0	7,422,114				
郵政電信用地							0	366,931				
污水處理廠							0	12,000				
墓							0	630,873				
水溝							0	377,972				
高速公路							0	273,057				
鐵路							0	149,027				
公道							0	352,136				
道路	+361	-80					-335	231,243				
小計	+640	+15,358					+18,511	14,249				
計畫面積	0	0					0	12,932,279				

註：1.上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

2.凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

二、變更後計畫

本案變更後計畫內容詳圖 3-3 及表 3-3，各項公共設施及細部計畫道路編號前後對照表詳表 3-4 及表 3-5 內容所示。



圖號：3-3

圖名：變更後內容示意圖

表 3-3 變更前後土地使用面積對照表

使用類別	項目	依航空測量地形圖 修正後面積(m ²)	通盤檢討增減 面積(m ²)	通盤檢討後內容	
				面積(m ²)	百分比(%)
土地 使用 分類	高密度住宅區	4,738,856	-18,759	4,720,097	36.50
	低密度住宅區	771,563	0	771,563	5.97
	商業區	891,651	+248	891,899	6.90
	工業區	120,910	0	120,910	0.93
	文教區	30,799	0	30,799	0.24
	農業區	687,220	0	687,220	5.31
	保護區	98,566	0	98,566	0.76
	古蹟保存區	41,645	0	41,645	0.32
	宗教專用區	5,295	0	5,295	0.04
	醫療專用區	4,661	0	4,661	0.04
	電信事業專用區	11,159	0	11,159	0.09
	創意文化專用區	15,900	0	15,900	0.12
	文化社教專用區	800	0	800	0.01
	瓦斯事業特定專用區	21,600	0	21,600	0.17
	小計	7,440,625	-18,511	7,422,114	57.39
公共 設施 用地	機關用地	366,931	0	366,931	2.84
	社教機構用地	12,000	0	12,000	0.09
	公園(高)用地	630,873	0	630,873	4.88
	公園(小)用地	273,057	0	273,057	2.11
	學校用地	149,027	0	149,027	1.15
	公署用地	337,046	+15,090	352,136	2.72
	公署兼兒童遊樂場用地	231,235	+8	231,243	1.79
	綠地	13,283	+966	14,249	0.11
	市場用地	57,375	-1,262	56,113	0.43
	停車場用地	37,308	+2,551	39,859	0.31
	加油站用地	9,516	0	9,516	0.07
	廣場用地	13,227	+1,493	14,720	0.11
	變電所用地	72,031	0	72,031	0.56
	郵政電信用地	5,949	0	5,949	0.05
	污水處理廠	11,886	0	11,886	0.09
蓋地	77,860	0	77,860	0.60	
水溝用地	9,706	0	9,706	0.08	
高速公路	131,036	0	131,036	1.01	
鐵路用地	211,059	0	211,059	1.63	
公道用地	107,752	0	107,752	0.83	
道路用地	2,355,525	-335	2,355,190	18.21	
小計	5,491,654	+18,511	5,510,165	42.61	
計畫 總 面積	12,932,279	0	12,932,279	100.00	

註：1. 上表所載面積僅供統計參考，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表 3-4 公共設施變更前後對照表

項目		編號	檢討前面積 (公頃)	檢討後增減 面積(公頃)	檢討後面積 (公頃)	變更案編號	備註
公墓及兒童遊樂場	公兒甲地	公兒 E47	0.1729	-0.1038	0.0691	變更案一-3	
	公兒甲地	公 E7	0.0000	+1.5358	+1.5358	變更案三-4	
		公 58	0.9331	-0.0348	0.8983	變更案二-5	
市 場	市 E8	0.1262	-0.1262	0.0000	變更案一-4		
綠	綠 E5	0.0000	+0.0966	0.0966	變更案三-1		
廣 場	廣 場	廣 E3	0.0000	+0.1154	0.1154	變更案三-1	
		廣 E4	0.0000	+0.0060	0.0060	變更案一-4	
		廣 E5	0.0000	+0.0279	0.0279	變更案三-3	
停 車	停 E8	0.0000	+0.2551	0.2551	變更案三-2		

註：1.上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

2.凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表 3-5 細部計畫道路編號變更前後對照表

編號	寬度(M)	長度(M)	備註
EA-1	7	20	變更案二-2
EA-13	8	78	變更案二-2
ED-22	8	381	變更案二-6
ED-9	8	299	變更案二-6
EE-1	12	584	變更案三-3
EE-38	8	102	變更案三-3
EE-39	8	116	變更案三-3
EG-27	6	0	變更案一-2
EL-17	6	0	變更案一-1
EL-6	6	390	變更案一-1
EM-1	8	213	變更案三-1
EM-20	4	0	變更案二-3
EM-21	6	102	變更案二-3
EM-3	10	245	變更案二-3
EN-7	6	227	變更案三-4
EN-26	6	54	變更案二-5
EN-4	13	233	變更案三-4
EN-7	6	137	變更案三-4

註：1.上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

2.凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

第四章 專業工程計畫

本次計畫各項公共設施用地取得及開發經費詳表 4-1 所示。

表 4-1 公共設施用地取得及開發經費一覽表

公共設施種類	面積 (m ²)	土地取得方式				開發經費			主辦單位	預計完成期限 (會計年度)	經費來源	
		徵收	區段徵收	市地重劃	撥用	土地取得費用 (萬元)	整地費用 (萬元)	開發工程費用 (萬元)				合計 (萬元)
公 E7	17,214				✓	3,443	1,291	1,291	6,025	台南市政府	94~114 年	由台南市政府逐年預算或爭取上級補助經費辦理及開闢。
綠 E5	966				✓	193	72	72	337	台南市政府	94~114 年	
廣 E3	1,154				✓	231	87	87	405	台南市政府	94~114 年	
廣 E4	60				✓	12	4.5	4.5	21	台南市政府	94~114 年	
廣 E5	279	✓				56	21	21	98	台南市政府	94~114 年	
停 E8	2,551				✓	510	191	191	892	台南市政府	94~114 年	
合計	22,224					4,445	1,666.5	1,666.5	7,778	—	—	

第五章 土地使用分區管制要點修正內容

- 一、依補辦公展變更案第四-1案內容，變更臨裕農路與裕義路之第二種低密度住宅區為第三種低密度住宅區，並增列附帶條件如下，其餘仍需依「變更台蔭可東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」之土地使用分區管制要點規定辦理：
 - (一) 沿裕農路及裕義路兩側之第三種低密度住宅區，應比照「台蔭可都市計畫變更申饋規定」住宅區變更為商業區標準辦理相關申饋。
 - (二) 沿裕農路及裕義路兩側之第三種低密度住宅區如作旅館使用，其建築線需臨接裕農路或裕義路，且應先經目的事業主管機關同意。
- 二、依補辦公展變更案第四-5案內容，修正「商 22」商業區之附帶條件如表 5-1，其餘仍需依「變更台蔭可東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」之土地使用分區管制要點規定辦理：

表 5-1 「商 22」商業區附帶條件規定綜理表

商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	附帶條件
商 22	—	—	1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 本案為未實施容積率地區，其未來細部計畫之建蔽率、容積率分別以不超過 60% 及 180% 為原則。 3. 申饋土地至少需百分之十，至於申饋方式、條件、繳納代金計算方式、審核程序、商業區允許使用項目，均應於擬定細部計畫案詳予規定。 4. 細部計畫案至少應包括有綠化、美化、退縮建築、緩衝空間、開發目標及策略、土地取得與處分、開發方式、土地使用分區管制、開發年期、事業及財務計畫、都市設計規範、都市防災計畫、交通衝擊及改善計畫。 5. 應於本案公告發布實施三年內，依商業區變更原則申請新建、增建、改建或變更使用，否則仍依原住宅區之土地使用管制辦理，如未依限辦理者，下次通盤檢討時考量調整其使用類別，降低其使用強度。

附 錄