

第六章 發展課題、對策、定位、目標及構想

第一節 發展課題與對策

綜合前述各項實質發展分析及都市計畫通盤檢討作業之相關法令規定，擬具本次通盤檢討之發展課題及解決對策，並分為「依前述分析結果所歸納之『實質發展課題』與涉及通盤檢討作業之『一般性課題』」等兩大類，以下將分別說明之。

一、實質發展課題

根據前面各章針對計畫範圍內社會經濟環境、發展現況與實質發展之分析，配合實地踏勘調查並彙整各方意見後，有關東區之現況與未來發展課題綜合如下，而本章亦將就各相關課題提出初步之對策，以下分別說明之。

課題一：因應縣市合併及未來大臺南發展新軸線，檢討東區容積接收地區擴大適用之可行性。

【說明】

- 1.東區實施都市計畫迄今，已發展 60 餘年，建成區建物密集，計畫區內可供增設公共設施用地之土地有限，且區位分布不均，故宜針對容積接收地區進行檢討。
- 2.縣市合併後，東區由邊際區位轉為核心發展區，而現行計畫容積接受基地僅以商 E1 及南臺南站副都心、平實營區與精忠三村副都心之住宅區、商業區為限，此恐不合時宜與地區發展定位不符。
- 3.目前計畫區內住宅區容積界於 160%~200%，而其建蔽率界於 50~60%，其容積率、建蔽率層級比例差異性小，易發展為齊頭式天際線景觀，難以有效突顯地區發展之特性。

【對策】

依據未來之發展願景，本計畫區內之容積率仍具有調整空間，惟因地區已建成，增設公共設施用地可能性有限，為避免公共設施服務水準下降，並不適宜貿然大幅提升基礎容積；然其形塑多樣化之城市景觀與容積需求，故建議參照原臺南市其他行政區，依循「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」相關規定辦理。

課題二：計畫區原縣市界計畫範圍與鄰地區界相疊，略為不符。

【說明】

本計畫區北與北區毗鄰、西與中西區及南區接壤，此兩側計畫範圍大致均以行政區界為界；東、南側則因與原臺南縣之永康區、仁德區相銜，其計畫範圍係為原縣市交界，經本次通盤檢討發現東區與永康、仁德之都市計畫範圍與地籍圖略為不符，互有相疊之情形。

【對策】

因隸屬不同行政轄區，建議辦理土地鑑界以確認行政界線，由相關單位進行協商後，再據以配合調整都市計畫或行政區地籍範圍，並參考相鄰地區之土地使用分區配置，始得續依法定程序辦理主要計畫範圍變更。由於變更主要計畫範圍線係屬主要計畫權責，爰後續如主要計畫範圍調整，細部計畫應併配合調整之。

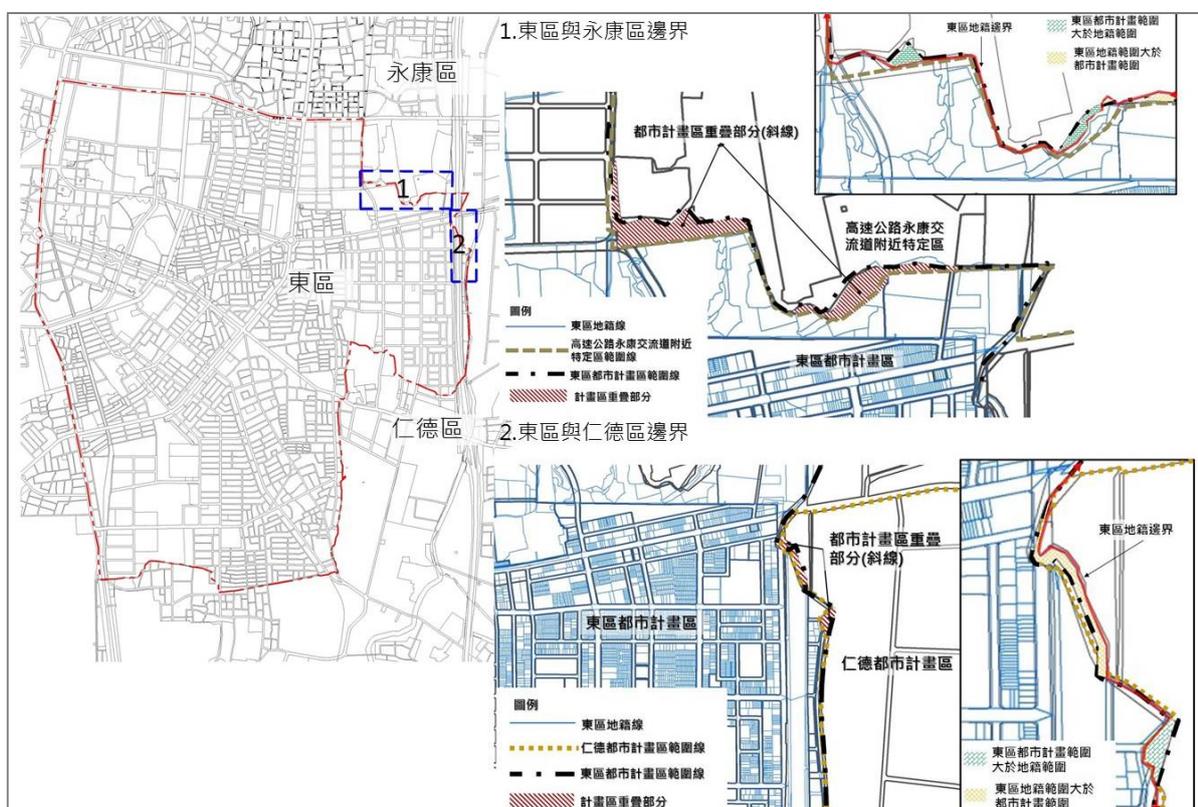


圖 6-1 東區與永康、仁德都市計畫範圍互有相疊位置示意圖

課題三：停車空間不足、違規停車情形嚴重，致使尖峰時間路口壅塞，影響居住生活品質。

【說明】

隨著汽機車持有率持續攀升及主要道路兩側產生沿街式之商業行為，衍生路邊違規停車，大幅占據道路服務空間，致使可通行之道路空間縮減，影響交通動線並危及都市防災與公共行駛安全。

【對策】

東區除南臺南站、平實營區等整體開發區外，已無大面積未建築用地；建成區內人口密集，新增停車場用地不易，其改善停車問題策略，宜從短中長三階段循序漸進著手：

- 1.短期可配合「臺南市空地空屋管理自治條例」之推動，鼓勵所有權人、管理人或使用人將空地開闢成臨時停車場，以供公眾使用。
- 2.中期鼓勵民間參與興建、營運路外停車場，或以公共設施用地多目標使用興建立體或平面停車場。
- 3.長期則透過閒置公共設施用地及公有土地之檢討，儘可能於細部計畫中，優先劃設為停車場用地供停車使用。

課題四：重大建設計畫衍生之交通負荷，恐將影響居住生活品質。

【說明】

計畫區內因平實營區案、原「工二」工業區商業開發案、南臺南站案、原德高保護區案、增設大灣交流道等大型建設及開發案之推動，提升本計畫區之生活機能，促進地區三級產業之發展，惟引入許多過境性之交通量及衍生之停車需求，將對計畫區內生活環境品質帶來影響。

【對策】

- 1.配合捷運化公共運輸系統政策，藉由市區公車搭乘之補貼機制與票證電子化，誘導民眾使用公共運輸轉乘，改變民眾交通運具之選擇，期以降低交通負荷量。
- 2.為避免大型開發案衍生大量停車空間需求，致使停車空間外部化造

成社會成本過高，故建議於土地使用分區管制要點內建築物附設停車空間標準及相關規定增訂相關停車空間之規定。

課題五：原仁和工業區應以市地重劃方式整體開發，迄今仍有部分尚未辦理，影響土地所有權人之權益。

【說明】

計畫區內之原「工三」仁和工業區於民國 83 年 6 月「變更臺南市主要計畫(工業區通盤檢討)案(暫予保留部分)」附帶條件規定「應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式整體開發完成後，始得申請發照建築」；該細部計畫已於民國 87 年完成擬定，迄今仍有部分區域尚未辦理重劃，為東區細部計畫區內僅餘未辦理之整體開發區。

【對策】

考量原計畫規定之精神與社會公平原則，應由開發者共同負擔公共設施用地之取得及興闢費用，爰依據內政部頒之「都市計畫整體開發地區處理方案」檢討未能依規定辦理整體開發之成因。經查未辦理區域合法既有建築密集，為遲未辦理重劃之主因，擬以規定比例繳交代金或捐贈公共設施用地方式解除市地重劃規定，其代金建議應專款專用於原重劃區內之公共設施用地徵收及興闢，以維社會公平原則及計畫之可行性。

課題六：計畫區內部分建築物鄰棟間隔不足且道路彎曲狹小，有妨害公共安全之虞。

【說明】

中華東路以西、大同路以東地區為東區早期發展區域，現況建物座落密集，居住密度過高，缺乏足夠之開放空間供作逃生避難場所，且區內巷道彎曲、狹小，有礙救災作業之進行，將造成環境與安全上之堪慮且不符合都市發展需求，亟待改善。

【對策】

積極導入都市更新手段，整合政府及民間資源，除改善居住品

質之外，透過整體性規劃，達到復甦都市機能、改善都市環境、增進公共利益之目標。建議相關對策如下：

- 1.循相關法令規定辦理都市更新，引導開發主體更新區內基礎與公共設施，並視區內實際發展狀況，解決新舊建物雜陳情況，改善地區整體市容景觀。
- 2.透過都市計畫程序，變更適當土地作為公共活動空間，並增、修訂相關管制措施方式，達到改善環境品質之目的。
- 3.配合鐵路地下化林森站之增設及中央推動「醫養合一」之政策，「機35」機關用地(現為榮民之家)已計畫搬遷於平實營區與精忠三村地區內，而「機35」周邊地區巷道狹小，建物密集、老舊，建議透過都市更新手段改善都市環境，亦為其都市發展挹注新活力。

課題七：公共設施保留地長期未徵收，影響土地所有權人權益及都市環境品質。

【說明】

本計畫區內公共設施保留地共計 28 處，礙於多數公共設施用地之取得僅以一般徵收方式辦理，其徵收費用非政府財政所能負擔，此徵收問題已成為地方政府推動市政建設之一大阻礙。而此一現象除長期影響土地所有權人之權益外，亦造成土地閒置、違規使用等現象，同時形成都市防災與居住環境安全之公共議題。

【對策】

- 1.視地方政府財政狀況儘量編列相關經費，逐年辦理公共設施用地之取得與興闢，以提供都市發展所需之公共設施機能。
- 2.透過容積移轉方式取得公共設施用地，長期上建議訂定送出基地容積移轉之優先順序，建立明確之申請程序、透明化之容積買賣平臺，以提高土地所有權人與土地開發業者意願。
- 3.如確認無開闢或使用需求的公共設施保留地，得予以適度檢討變更。

課題八：計畫區內部分市場用地已無市場使用機能或已無開闢需求。

【說明】

依據臺南市市場處之評估，東區之市 6、市 E2、市 E4、市 E9、

市 E11 等 5 座民有市場已喪失市場機能，現今環境髒亂，除了影響周邊環境品質外，並易成為治安死角；另者，市 E10 用地因周邊已有虎尾寮公有市場、旺昌民有黃昏市場、後甲民有黃昏市場等數座公民有市場，故未來無徵收開闢市場之需求。

【對策】

- 1.無市場使用機能之市場，由於多屬都市計畫劃設前之建設市場，歷時多年土地所有權人持分複雜，建議可導入都市更新機制，劃設為更新地區，透過更新誘導再開發，以改善環境髒亂及社會治安。
- 2.無徵收開闢需求之市場，考量其區位及周邊地區之土地使用分區配置，調整為其他公共設施用地或土地使用分區性質。

課題九：計畫區內部分地區現況、地籍、樁位與都市計畫圖不符，影響民眾權益並造成執行疑義。

【說明】

現行都市計畫部分地區涉及執行現況、地籍、樁位與都市計畫圖等不符問題，將造成執行疑義並影響土地所有權人權益，應納入本次通盤檢討案內一併考量。

【對策】

配合實際現況與執行成果，納入本次通盤檢討變更，以符合實際發展需求。

課題十：計畫書圖不符之情形，應於本次通盤檢討切實修正。

【說明】

經檢核歷年變更計畫書圖，發現有道路編號書圖不符、公共設施編號重複等計畫書圖誤漏繕情形，尤以道路編號誤繕最為嚴重。

【對策】

- 1.計畫書圖不符情形，應查明原規劃意旨後予以調整修正，以符實際。
- 2.應查明原是否為轉繪過程之疏失或漏列、誤繕等其他原因予以調整修正，以符實際。

二、一般性課題

依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法等相關法令之規定，細部計畫通盤檢討作業包括計畫人口與居住密度之檢討、細部計畫道路系統之建立、土地使用分區管制與都市設計基準之訂定、都市防災系統之規劃等相關內容進行檢討，說明分別如下：

課題一：計畫人口及居住密度之檢討擬定。

【說明】

計畫人口為都市計畫實質規劃之基礎，用以檢討各項公共設施用地及各類土地使用分區之需求量，而都市計畫每三年內或五年內至少應通盤檢討一次之目的，係為適時掌握地區發展趨勢，以作為適當之調整修正。因此，計畫人口與居住密度之檢討，為都市計畫通盤檢討之首要工作。

【對策】

民國 95 年東區細部計畫核定時，不含精忠三村與平實營區、車站專用區(火車站部分)、德高保護區變更為住宅區部分等三處涉及整體開發暫予保留地區，計畫人口為 227,000 人。現今前等整體開發暫予保留地區，已陸續發布實施；再者，由前述章節分析可知，本計畫區之現況人口近年雖成長趨緩，惟綜觀計畫區內之重大建設計畫陸續進行，東區未來人口仍有向上攀升之可能性。因此，本次通盤檢討應整合東區行政區內原有各細部計畫，重新調整及修正計畫人口數。

課題二：細部計畫道路系統之檢討。

【說明】

原則上細部計畫之道路系統係依據主要計畫之規劃，同時配合道路功能之劃分與地區居民之使用需求作整體考量，並以服務鄰里單元居民進出為目的，必須兼顧人、車之便利性。

【對策】

由現行計畫道路之開闢調查結果顯示，除平實營區及南臺南站整體開發區外，未開闢道路集中於生產路以南及計畫區東南側與仁德區交界處，由於縣市合併前開發步調不一，造成交界處道路不連續，影響地區間連通之可及性。因此本次通盤檢討作業有關道路系統之檢討，將著重於東區、永康區、仁德區交界處之細部計畫道路之連結性。

課題三：都市計畫相關法令迭有增修、刪訂或現況發展與計畫內容不符，致使部分土地使用管制內容難以執行落實。

【說明】

計畫發布迄今，都市計畫及建築管理相關法令迭有修訂，實有配合調整之必要，以避免因法令之競合，以致部分土地使用管制內容執行疑義。歷經彙整檢討略為如下：

1. 第二種低密度住宅區之土地容許使用項目，係採正面列舉方式執行，惟社會變遷快速、都市計畫內容無法即時予以因應，常發生使用項目不符之情事，影響地區發展。
2. 第二種低密度住宅區規範：「除鄰接 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特定允許使用外，不得作為非住宅之使用」，其因現況為透天厝建築型式，少有興建地下室，以致規範難以適用於實際使用現況。
3. 容積移轉得依「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「建築物留設停車空間獎勵規定」適用之「建築技術規則」建築設計施工篇第 59 條之 2，已於民國 100 年 6 月 30 日修正發布其施行期限至 101 年 12 月 31 日止，迄今已逾施行期限。

【對策】

前述幾項土地使用分區管制內容應予檢討調整：

1. 為不影響既有規劃原意，將現行低住二允許使用項目轉化為行業標準分類代碼，以利於執行、管理。

- 2.建議取消現行低住二土地容許使用項目其使用樓層之限制，回歸都市計畫法臺南市施行細則之管制。
- 3.因應建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之 2 之條文修訂，本次通盤檢討亦應配合修訂停車空間獎勵之規定。

課題四：前次通盤檢討發布迄今歷經多次檢討變更，相關土地使用分區管制要點及都市設計準則有待整併與配合調整。

【說明】

前次通盤檢討發布實施迄今，平實營區與精忠三村、德高保護區等暫予保留地區已陸續發布實施，再者原忠孝國中、原工二等另擬細部計畫亦已發布實施，各細部計畫中之土地使用分區管制要點及都市設計準則不一，為利於都市計畫執行管理，有待進行土地使用分區及都市設計準則整併與調整。

【對策】

本計畫彙整前次東區細部計畫通盤檢討後之歷次都市計畫變更發布實施內容，涉及相關規定部分，逐一予以納入整合或配合修訂之，俾利日後執行管理。

課題五：地區性公共設施用地之檢討。

【說明】

東區停車場用地之劃設規模及公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地劃設比例，均未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」法定檢討標準及該法第 18 條規定之計畫總面積 10%。為發揮地利及民眾使用所需，爰清查區內閒置無使用計畫之公共設施用地。

【對策】

依據現行計畫公共設施用地劃設標準，分析本計畫區內未達劃設標準之公共設施用地項目，並擬公共設施檢討變更策略如下：

- 1.無設置需求之閒置公共設施，或經主管機關表明已無使用計畫者，得參酌現行公共設施服務水準，檢討變更為其他必要性公共設施。

- 2.清查計畫區內公有非公用土地之分布情形，考量其區位、規模大小等條件適當之土地，評估其納為必要性公共設施用地之可行性。

課題六：都市設計準則之檢討與變更。

【說明】

- 1.本計畫區內原「工二」工業區開發案、平實營區與精忠三村、南臺南站開發案等多項重大計畫陸續開發，因此檢討現行條文時，應著重前述各計畫對地區空間結構及活動特性之影響，考量其景觀、公共空間之塑造，增修訂適當之都市設計管制條文。
- 2.配合鐵路地下化，未來鐵路沿線及其兩側地區將成為本計畫區之都市景觀軸帶，基於都市意象、景觀形塑的考量，故應針對鐵路沿線及其兩側地區之景觀、建築開發等加以規範，並檢討是否將其納入重點都市設計審議地區。

【對策】

由於計畫區內多項重大建設之開發及規劃，影響本計畫區內之空間結構，故本次通檢應檢討、調整計畫區內之都市設計審查範圍，並配合土地使用分區規劃與使用性質、強度等之規定，同時考量地區特性，擬具都市設計基準，其內容應包括公共開放空間系統與人車動線之設計配置準則、建築量體與型式風格及法定空地植栽綠化之規範等項目。

課題七：都市防災系統之檢討。

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所及設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。因此，本次通盤檢討依循其規定檢討現行都市防災計畫章節。

課題八：都市更新之檢討。

本計畫區內部分現有街廓為早期發展地區，巷弄狹小、地籍凌亂且公共設施服務水準低落，基於防災安全之考量，故本次通盤檢討將依現況使用情形，檢討新增劃設都市更新地區範圍之可能性。

第二節 發展定位與目標

一、發展定位

依據 2011 年「配合縣市合併升格研提大臺南空間發展策略及都市計畫整合方案先期規劃暨擬定都市更新綱要計畫案」，針對合併後大臺南的發展願景係以「城鄉共生、和諧發展」為概念，於城鄉共生的大方向下調和城市與鄉村之間衝突，發展成為「文化科技雙元產業，綠色生態適居城市」。東區挾帶合併後大臺南地區人口數次高、居住密度為首地區的人力優勢及豐富的休憩資源，據此立基於現有資源上，倘以東區做為綠色生態適居環境的改善據點，其效益較高且難度較低，亦具備發展為低碳生活、文化與商業的潛力與實力。

在東區未來發展上，將以「低碳」為目標，「管制」為手段，轉化現行都市空間發展模式，進而運用於生活環境品質改善、加強公共設施建設、交通改善與商業層級的提升，打造綠色生態的適居生活與文化環境，以呼應目前大臺南「永續、低碳、生態」發展願景，並創造更多的商業發展與就業機會，成為大臺南發展為低碳城市的重要示範計畫區。是以，將東區定位為「生活、文化休閒與商業發展」地區，成為大臺南發展願景推動的助力。

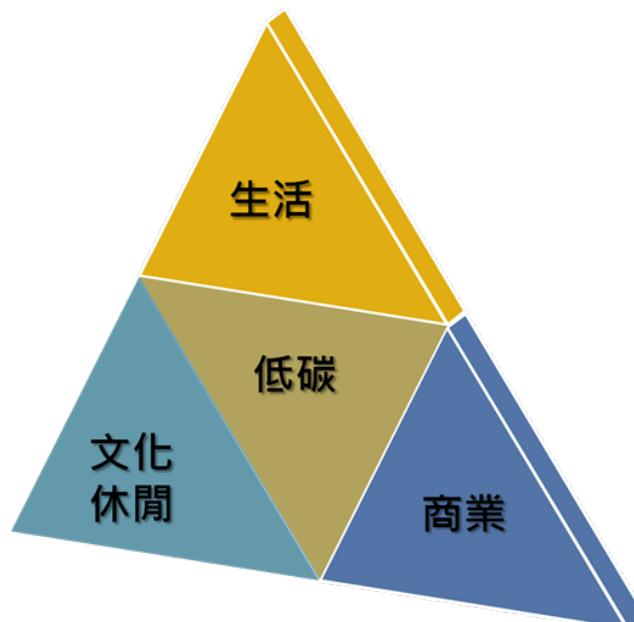


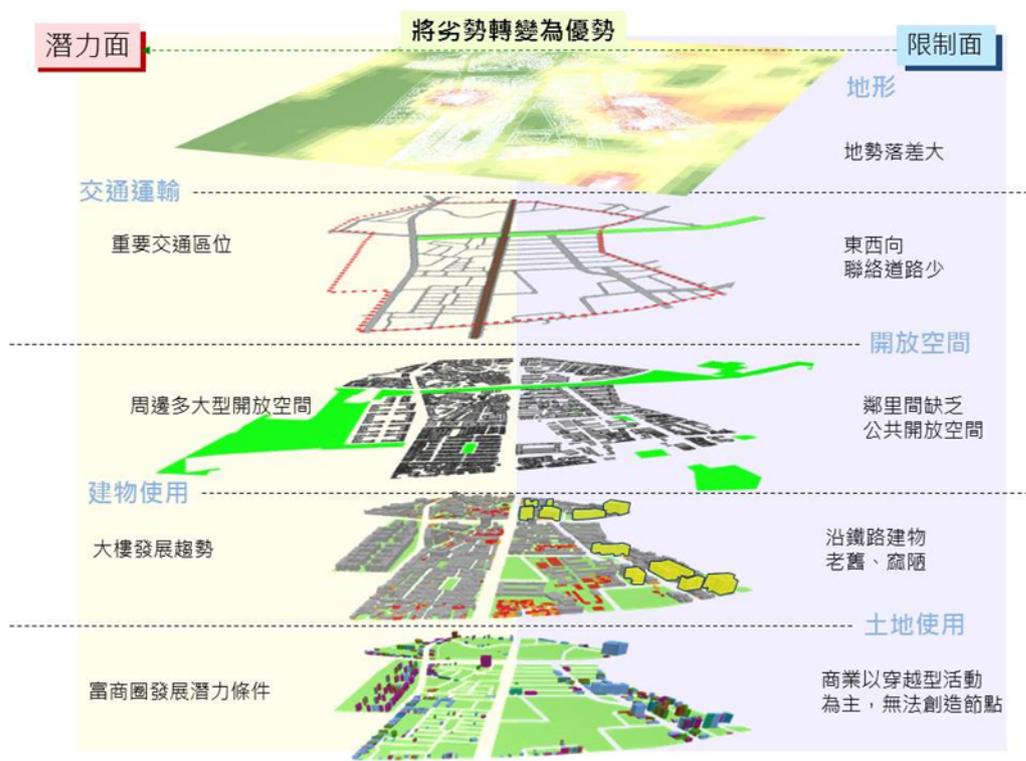
圖 6-2 發展定位示意圖

二、發展目標

在臺南市整體發展架構下，現階段東區需要一個具系統可執行的都市發展策略及願景，透過都市計畫通盤檢討整合東區與四周行政區之間內外資源與串連，以此作為都市發展正面之促動利基；配合通盤檢討作業打造生態規劃的東區總體實質發展計畫，在既有都市空間紋理下，透過土地使用管制與都市設計規範手段「微型」塑造東區未來二十年的新生活空間，朝向以人為本、健康舒適的都市計畫區。

是以，建構節能、宜居、健康的宜居環境，以營造明確的地區風格為本案重點。本案發展目標如下：

- ➡ 永續－以維護永續的都市計畫區作為首要概念
- ➡ 適居－以追求適居城市發展的經營指標為概念
- ➡ 安全－建立環境、人與生活之安全機制為概念
- ➡ 低碳－建立最有效率資源利用的空間組織準則



第三節 發展構想

承前所述，本案將東區發展定位為生活、文化休閒與商業發展空間，並將透過土地使用管制與都市設計規範手段「微型」塑造東區未來的新生活空間。未來東區的發展構想，立基於提供「生活、文化休閒與商業」機能的發展角色與定位，同時考量現有發展課題，擬提出各向度的發展構想，以促其發展目標之達成。

一、計畫區空間發展架構與構想

大臺南縣市合併後，縣市邊界消弭且原臺南市之都市發展、活動業有逐漸往東擴張，促使本計畫區由邊陲地帶翻轉為核心發展區域。再加上，近年相關重大建設計畫如：南臺南站副都心區段徵收、平實營區市地重劃、增設大灣交流道、永康砲校遷址…等等，皆顯示都市發展重心逐漸傾往東側地區，帶動永康、仁德區之發展，成為原臺南市都會生活區之都市發展腹地。

本計畫除延續現有空間架構作為發展基石，妥善運用現有空間資源外，更應提供永康、仁德與本計畫區交界地帶之生活、商業、文化休閒等機能服務，因而以「一軸、二心及三分區」為空間發展架構，規劃構想分述如后：

(一)一軸

將昔日鐵路運輸廊道釋放之地面空間，以濃縮自然方式建構為具生態、保水之「綠色景觀軸帶」，藉由開放空間與周邊人行步道串聯，以提升開放空間之步行機能，不僅將人的活動彼此聯結，亦提供生物活動新路徑，透過計畫區內都市景觀綠軸之營造，進而提升鐵路廊道周邊土地使用、景觀之品質。

(二)二心

1.南臺南站副都心

為提升臺南市民之文化素養及提供本計畫區、仁德區民眾參與體育、休閒、藝文活動之場所，將與鄰近臺南市立文化中心、巴克禮公園及南臺南站等建設結合，整合文化、藝術、商業等資

源，塑造都市親水空間、藝文展演活動場所之特色，且提供多元化之優質住宅，以提升地區生活之品質，打造提供複合機能之優質生活副都心。

2. 平實營區與精忠三村副都心

藉由引入商業服務、流行創意產業等，且配合國道 1 號增設大灣交流道、平實營區市地重劃等相關建設計畫，提供本計畫區與鄰近永康區購物、創意市集、休憩及活動等複合機能，與國賓商圈及原「工二」變更商業區案塑造新興複合商業發展核心；輔以集中留設開放空間為原則，並與周邊開放空間串聯，形塑優質購物環境，提升計畫區內商務服務之品質。

(三) 三分區

1. 以文化為導向的「文化休閒區」

以成大與文化中心為東區兩大文化休閒發展之核心，在資源共融的潮流下，整合周圍文化、古蹟、學術等資源，配合成大校區、文化中心的未來發展構想，積極運用公有地規劃綠地與街角廣場，引發相關藝文活動發生的可能，吸引居民休憩與聚集，型塑文化休閒的意象。

2. 以低碳為導向的「適居生活區」

以計畫區東側、東南側住宅區為主，期以提供完善生活機能及公共設施，打造優質的居住環境。由於近年氣候環境劇烈變遷，極端降雨頻率大幅增加，致使高速公路兩側低窪地區及道路淹水，故建議以整體開發地區(如：原德高保護區、南臺南站副都心、平實營區與精忠三村等地區)及新興住宅區作為示範地區，以低碳、基地保水等低衝擊開發為原則，建構具氣候調適功能之適居住宅區，提供發展永續環境、適居住宅型態的契機。

3. 以服務為導向的「複合機能區」

以國賓商圈與原「工二」變更為商業區地區為主，主要提供商業、娛樂、休憩等服務機能，居住機能为輔，未來該地區結合平實營區市地重劃開發，於大臺南未來發展願景上，為一重點發展廊帶空間。

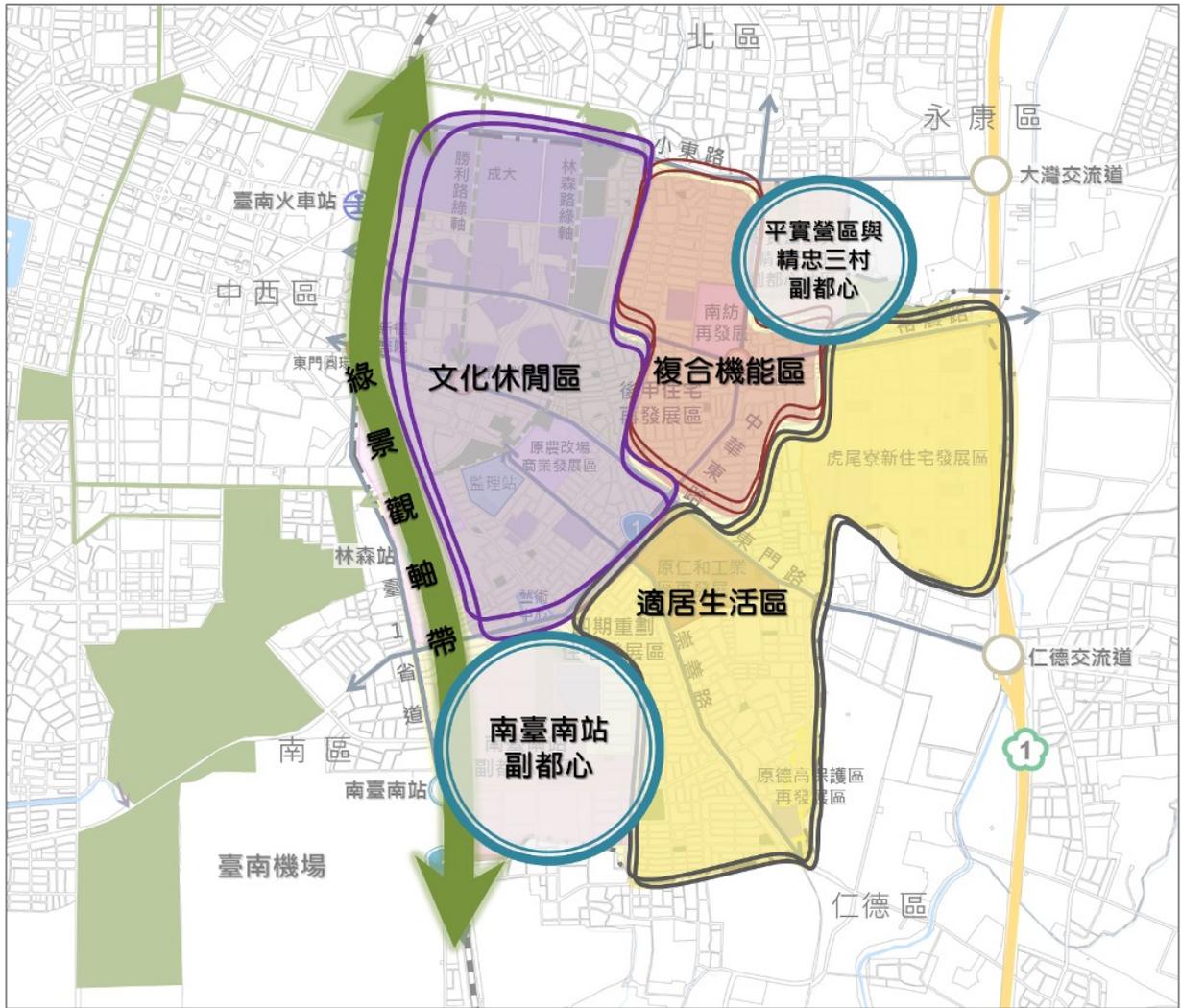


圖 6-3 東區空間發展構想示意圖

二、實質規劃構想

依據本計畫區內整體空間發展之特性及生活、文化與休閒資源潛力，提出適性之規劃構想，作為地區發展之指導原則，而實質規劃構想分為土地使用、交通運輸、開放空間等三大層面，茲分述如后：

(一) 土地使用構想

1. 營造安全適居之生活空間

針對平實營區與精忠三村副都心地區、南臺南站副都心地區、原「工二」工業區、原德高保護區及原忠孝國中等新開發地區，應透過相關管制規定訂定綠覆率及留設開放空間等規定，建構具氣候調適功能之優質住宅區，以成為其他地區效仿之標竿。

2. 鐵路兩側都市機能縫合

鐵路地下化工程除消除鐵路沿線兩側地區發展之阻礙，均衡都市發展，其騰空之路廊可適度考量地區里民發展需求、脈絡，適當植入公園、綠地或廣場等開放空間，並加強鐵路沿線地區之橫向動線及步行之可行性，藉由形塑永續生態之生活空間機能及鐵路兩側地區之動線連結，達成都市土地使用機能之縫合。

3. 形塑區內商圈之自明性

本計畫區的商業行為係屬帶狀商業帶居多，其商業型態以餐飲服務業為大宗，未來除配合市府推動「臺南市騎樓暢通計畫」，提供更友善的空間環境，改善商業逛選空間，提昇商業服務品質外，可考量於平實營區市地重劃後之開放空間規劃戶外活動展示場所及流動攤販的設置空間，並加入生態元素，塑造生態商圈，透過人行徒步區、水渠、植栽、座椅等，營造整體商業區風格。



圖 6-4 東區規劃構想示意圖

(二)交通運輸構想

1.提供友善之人本交通環境，打造低碳、安全之城市

為提供友善、安全之居住環境，故未來應檢視市區主要道路、園道之車道配置，儘量規劃人車分離之人本動線，提供交通運輸兼具休閒、運動功能之人行、自行車空間。

2.建構無碳綠色運輸系統，以紓解都會交通成長壓力

考量本計畫區周邊重大建設及大型開發計畫(如：增設大灣交流道及原「工二」工業區變更為商業區之開發等)，未來將衍生龐大交通量，為提升本計畫區內之交通服務水準，故應檢討區內道路系統，提升交通服務機能，並整合地區大眾運輸系統，提升整體交通服務效率。

3.改善縣市交界處之道路系統，提升地區連通可及性

考量縣市合併前開發步調不一，造成交界處道路不連續，故應檢視東區、永康區及仁德區交通路網，視其開闢需求之迫切性逐年編列經費將其貫通銜接，建構完整道路系統，本計畫建議應加速開闢路段詳圖 6-5 所示。

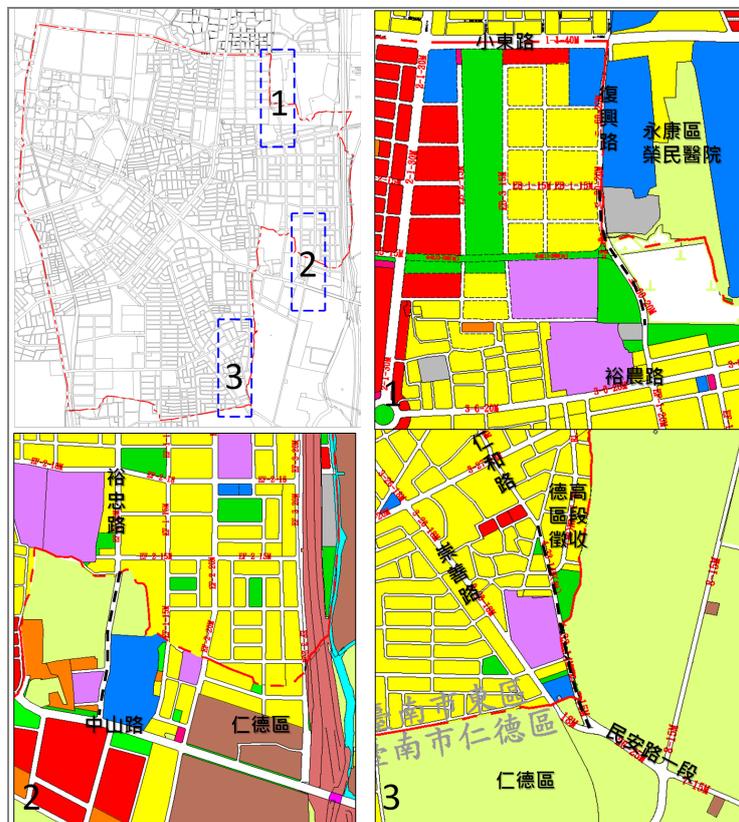


圖 6-5 東區交通運輸構想示意圖

(三)開放空間構想

1.綠色資源之整合，打造生態都市環境

為營造生物棲息、安全適居之生活空間，故本計畫將以區內公園、公兒等開放空間為發展基石，藉由人行、自行車空間及道路網絡之連結，組織成為都市生態網落，創造與大自然共生之都市環境；透過相關管制規定，提高計畫區域綠覆面積，增添都市景觀意象。

2.形塑景觀道路，建構都市綠軸系統

為創造地方景觀自明性，故將透過都市設計手法，形塑都市景觀綠軸，以增加都市綠地開放空間，並與公園道相互連接，建構區內綠帶系統。

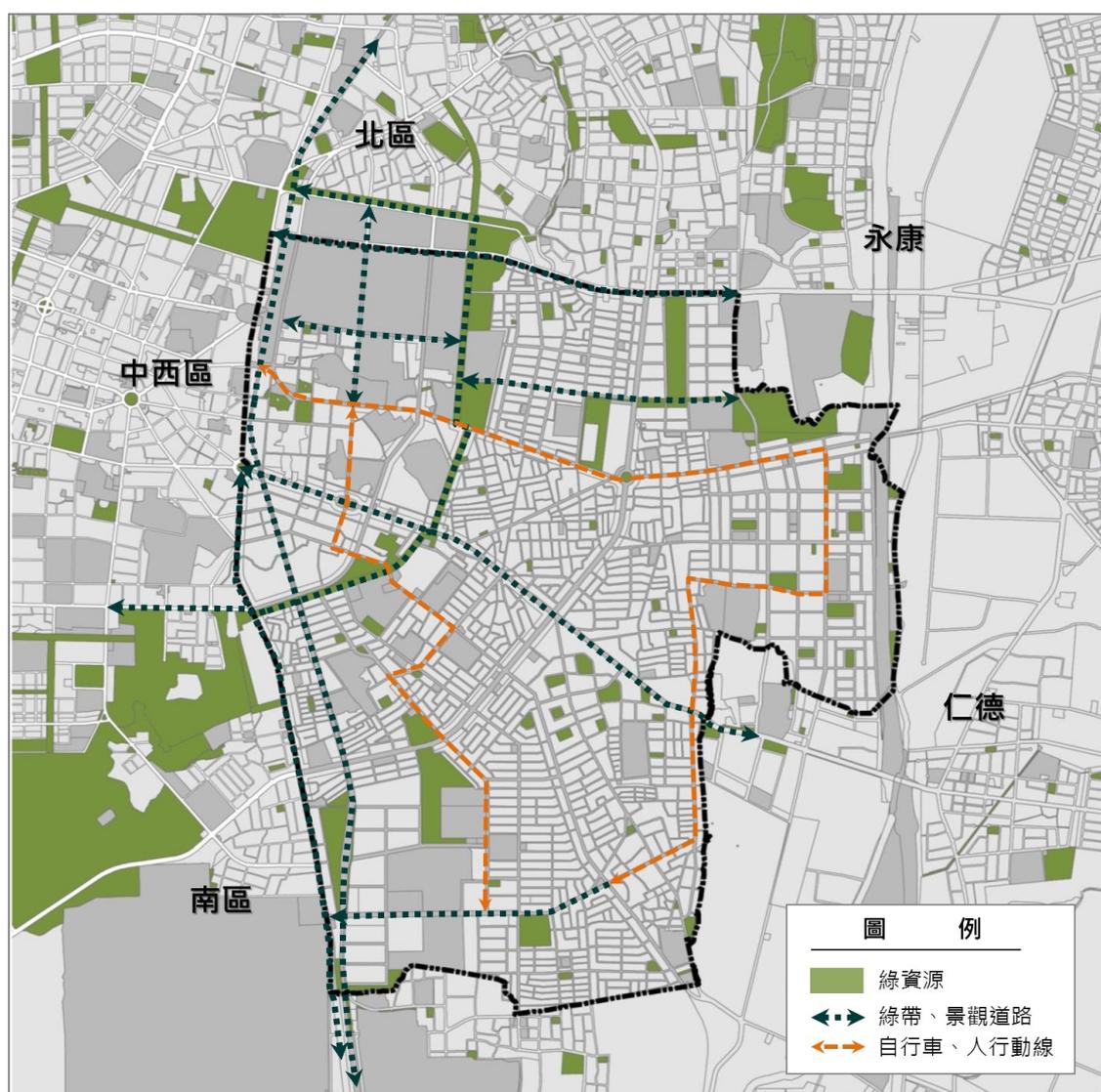


圖 6-6 開放空間構想示意圖

第四節 生態都市規劃原則

近年來嚴峻的環境變遷，如全球增溫、氣候災難及能源耗竭等危機，對人類生活造成嚴重衝擊與影響，故如何建立符合當前生態城市、節能減碳的都市規劃理念，則為規劃完善、永續發展都市空間的必要考量。

本次通盤檢討依循最新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條規定，於計畫區發展漸趨飽和之情形下，強化相關管制措施，以引導計畫區永續發展，其生態都市規劃原則茲分述如下：

一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則

本計畫區內之藍綠帶資源分佈情形如圖 6-7 所示，由於本區為早期建成區，已無可扮演生物棲息與繁殖之大型棲地，惟近年陸續公告實施之整體開發區則成為實踐之契機；另本區休閒遊憩設施開闢率相較其他行政區高，其用地將可成為生物短暫棲息空間。故本計畫將以區內公園、公兒、綠地等既有綠資源為基礎，配合既有藍帶、公園道等帶狀資源，透過土地使用分區管制要點與都市設計準則予以規範，串聯計畫區內水與綠網路系統，營造生物棲息、人文休憩的多樣環境空間，增添都市視覺景觀，規劃設計原則如下：

(一) 規劃範圍

1. 綠地資源

- (1) 計畫區內公園、公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場用地。
- (2) 學校、機關等半公共開放空間。
- (3) 建築基地法定空地。

2. 河川藍帶

本計畫區東側之三爺溪。

3. 交通運輸空間軸

- (1) 主要道路空間軸線。
- (2) 公園道及自行車道系統。

(二) 綠化空間原則

1. 建築基地內之法定空地應儘量留設 1/2 以上種植花草樹木，且法定空地應儘量採用綠地、透水等設計，以提升區內整體綠化成效及建築基地保水效能。

2. 透過生態綠化手法，進行建築壁體綠化與綠屋頂設計，以強化都市建築生態性與舒適性，並採取綠建築以提升建築品質，包括降低能源消耗及廢棄物產生，增添都市景觀。
3. 公園道、水岸沿線之建築用地應增加環境綠美化及休憩空間，增加場所空間的舒適性，以塑造其與鄰接之水岸及綠帶相呼應之意象。
4. 藍帶系統應儘量在不影響排水功能之前提下，增加堤岸邊坡綠化並適度增加平台，形成河岸休憩、賞景空間，增進人與河川互動關係。
5. 公園、綠地、公園兼兒童遊樂場等開放空間之規劃、設計及施工應朝生態設計的原則辦理，且達到串連效果，以補償與促進棲地系統連結的多樣性，並提供舒適的步道系統連結。



圖 6-7 東區現行都市計畫藍綠資源分布示意圖

(三)植栽選種原則

- 1.人行道、分隔島、公園綠地等都市區域可選擇誘蝶、誘鳥植物，採以多層次混種植栽，增加生態棲地與生態跳島，促使都市地區之生態多樣性。
- 2.學校、機關等半公共空間，宜考量增植喬木與灌木來營造舒適的遮蔭空間，亦達綠化量、減碳之理念，增加區內視覺景觀。
- 3.人行道宜選擇深根性、枝幹強韌且根系垂直之樹種，以減少根系破壞鋪面或枝幹折損所致發生危險之現象。
- 4.植栽選種宜考量耐候、耐污染、耐旱、耐風及抗蟲等適地性的原生樹種，並避免選取生態入侵種、惡臭、味濃、有毒花粉之樹種。

二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則

(一)整體開發地區設計原則

計畫區內指定整體開發之地區，如：南臺南站副都心地區、原德高保護區、平實營區與精忠三村等地區，建議可透過開發契機，建立具生態性之公共基盤系統，包括設置雨水貯留供水系統與中水處理系統。

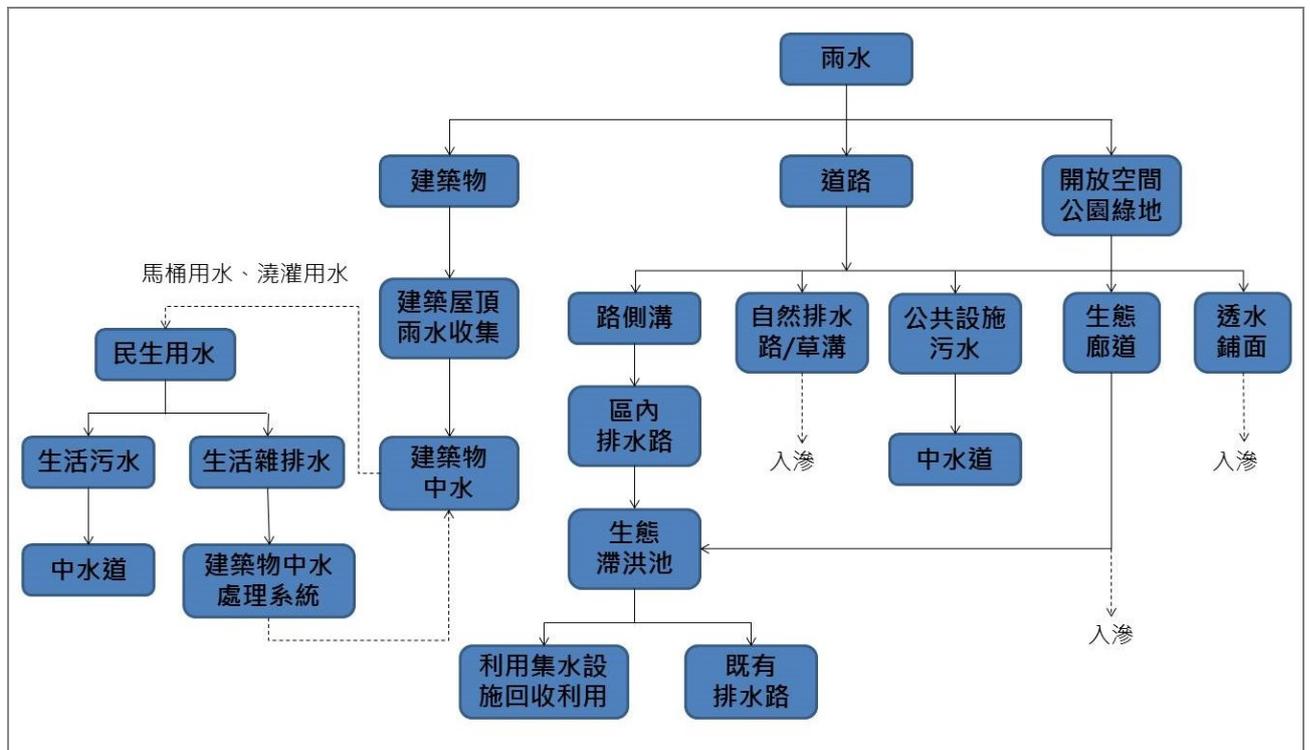


圖 6-8 生態性基盤設施示意圖

(二) 建築基地設計原則

1. 本計畫區內新建、改建、增建之建築物宜依「建築技術規則建築設計施工編」第 4-3 條設置雨水貯集滯洪設施，以削減雨水逕流量，減輕都市排水系統負擔，降低水患造成之危害。
2. 本計畫區新建之建築物適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水等規定。
3. 降低建築物地下室開挖的規模，針對私人開放空間、退縮地及庭園，進行大面積綠化設計，以達到逕流下滲循環的效果。
4. 本計畫區新建住宅之開放空間鋪面宜使用透水性高之材質與工法，以提升基地涵養水分及貯集滲透雨水之能力。

(三) 公園、綠地、學校等公共空間設計原則

1. 公共空間應儘量以透水鋪面為主，並在適當的地區藉由地表高低差的地景設計營造出低窪蓄水空間，而此蓄水空間應與基地外部的動態循環的水系統形成連結。
2. 校園開放空間應儘量以滯洪、入滲及就地保水為規劃原則，透過校園空間之雨水管理，進行小區域的分洪管制，使雨水能有效滲入土地，並可貯集再利用，達到軟性防洪的目的。

三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則

(一) 水資源：恢復水岸生態系統，創造生物生存空間

本區藍帶系統以計畫區東側之三爺溪為主，為仁德區與本區之區界，東區水岸側為未開發商業區用地，雜草叢生，仁德區側則為工廠、住宅林立，景觀凌亂，河川遭受汙染，現況喪失都市藍帶之基本景觀與休憩功能；為妥善利用既有河川資源，建議透過三爺溪整治及沿岸景觀改造計畫之執行，塑造綠意親水之空間特色，以重現三爺溪往昔之河岸風貌。

(二) 綠色資源：以永續發展為原則，建構都市綠化空間

東區人口密度居大臺南地區之首，故未來應朝往提升土地使用效率及配合大眾運輸工具使用等兩方向，引導東區形成緊湊之都市發展型態，塑造健康的空間結構與景觀，實踐生態城市之發展願景。

故建議於開發時，宜以綠化法定空地作為景觀緩衝區，並透過減少公共設施硬鋪面、提高綠覆率等方式，提升都市地盤滲水及保水能力，以永續發展之概念，營造宜居的綠境生活空間。

四、地區風貌發展及管制原則

東區發展歷史悠久且多為建成區，其空間發展之紋理脈絡係由西往東南擴展，而即將發展地區包含原「工二」工業區商業開發、南臺南站整體開發地區、平實營區與精忠三村及原德高保護區等新開發地區，與東區未來之發展風貌有著密切關聯，故本計畫區之地區風貌及管制原則，應以「尊重既有發展紋理，維護地區自明性」為主。

考量都市內地區的文化特性及空間營造模式，主要包括量體、退縮、型態以及歷史文化等元素，尊重既有環境發展，再透過土地使用分區管制以及都市設計審議機制的引導，控管都市景觀意象之發展；而整體開發地區應儘量集中留設綠帶，透過設計手法，融入在地文化元素，進行景觀設計，以營造在地風貌意象的文化廊道。

五、地區人行步道及自行車道之建置原則

(一)人行步道建置原則

- 1.配合道路寬度及車道規劃，於寬度足夠之道路兩側設置人行空間，以提供安全無虞的人行徒步活動進行。
- 2.步行者的安全性需要特別考量，保護的對象包括幼童、學生與老年人，以通往遊戲場、運動場、幼稚園與學校、社區中心與公園的路徑安全性尤其重要，可透過開放綠帶隔離。穿越道路可利用鋪面質材、顏色變化等作為設計依據。主要目的皆在使用路人能清楚瞭解步道的使用範圍，並與主要道路作一區隔。
- 3.建構以步行為優先的路網，提供直接、連續與無阻斷銜接至各公共設施的路徑，並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。
- 4.於學校周邊增設通學步道且以「綠廊道」為主題，利用覆層植栽手法，營造綠廊道的空間感，並進行特定時間之道路管制，提供安全之通學步道系統。

(二) 自行車道建置原則

1. 利用標線、分隔島或護欄等設施，降低共用車道上自行車與機動車之間的衝突。
2. 自行車道沿線及重要路口應設置方向指引、危險警告等標誌、號誌及標線等交通管制設施。
3. 設置自行車維修、停放站，提供安全的自行車停放空間。
4. 導入自行車與大眾運輸等多種層次之運具連結系統，以降低運具轉換間障礙，建構無接縫的運輸品質。

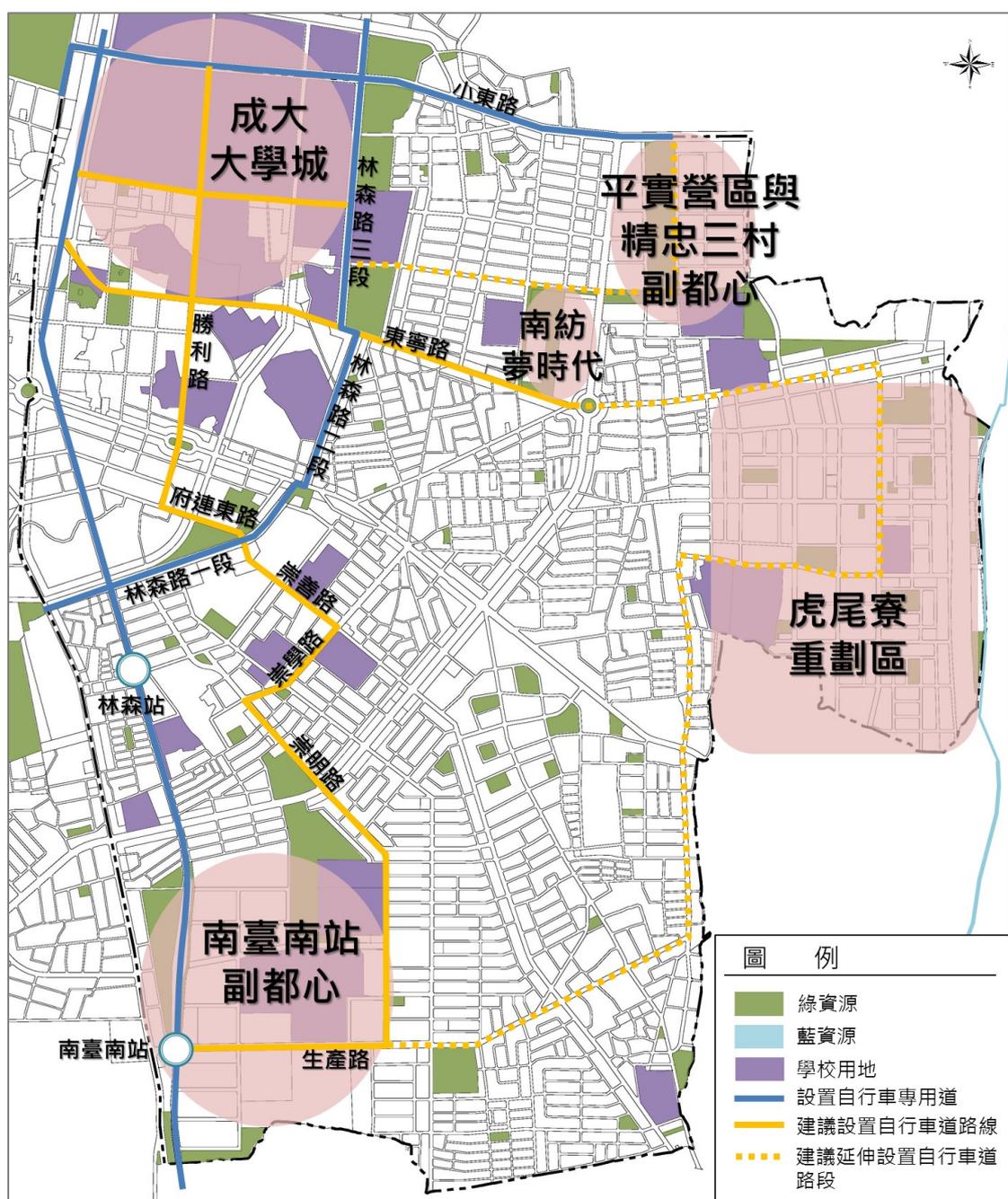


圖 6-9 自行車道規劃內容示意圖