

變更仁德都市計畫
(修訂商業區土地使用分區管制要點)案

臺南市政府

中華民國 104 年 4 月

臺 南 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

| 項 目 | 說 明 | |
|---------------------------------|----------------------------|--|
| 都 市 計 畫 名 稱 | 變更仁德都市計畫（修訂商業區土地使用分區管制要點）案 | |
| 變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據 | 都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款 | |
| 變 更 都 市 計 畫 機 關 | 臺南市政府 | |
| 自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名 | 臺南市政府都市發展局 | |
| 本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期 | 公 開 展 覽 | 自民國 103 年 8 月 21 日至 103 年 9 月 19 日止計 30 天，刊登於中華日報 103 年 8 月 21 日、8 月 22 日 D7 版、103 年 8 月 23 日 D5 版 |
| | 公 開 說 明 會 | 民國 103 年 8 月 21 日假仁德區公所 |
| 人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見 | 詳各級都委會審議本案之公民或團體意見陳情綜理表 | |
| 本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 員 會 審 核 結 果 | 市 級 | 臺南市都市計畫委員會民國 103 年 10 月 6 日第 36 次會審議通過 |
| | 內 政 部 | 內政部都市計畫委員會民國 104 年 2 月 10 日第 845 次會審議通過 |

【目 錄】

| | |
|-----------------|-----|
| 壹、計畫緣起..... | P1 |
| 貳、辦理依據..... | P1 |
| 參、變更位置與範圍..... | P2 |
| 肆、現行都市計畫概要..... | P3 |
| 伍、實質發展現況..... | P13 |
| 陸、變更理由與內容..... | P19 |
| 柒、其他..... | P20 |

【圖 目 錄】

| | |
|-------------------------------|-----|
| 圖 1 計畫位置與範圍示意圖 | P2 |
| 圖 2 現行仁德都市計畫示意圖..... | P12 |
| 圖 3 仁德都市計畫商業區分布示意圖..... | P13 |
| 圖 4 仁義里中山路兩側商業區發展現況示意圖..... | P14 |
| 圖 5 仁義里中正路二段東側商業區發展現況示意圖..... | P15 |
| 圖 6 太子里太子路北側商業區發展現況示意圖 | P16 |
| 圖 7 仁德里中山路以南商業區發展現況示意圖..... | P17 |

【表 目 錄】

| | |
|-------------------------|-----|
| 表 1 現行都市計畫土地使用面積表 | P11 |
| 表 2 變更內容綜理表 | P19 |

【附 件】

- 附件一 內政部都市計畫委員會民國 104 年 2 月 10 日第 845 次會議紀錄
- 附件二 臺南市都市計畫委員會民國 103 年 10 月 6 日第 36 次會議紀錄
- 附件三 依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款認定核准函
- 附件四 仁德都市計畫土地使分區管制要點

壹、計畫緣起

「仁德都市計畫」現行劃設有 4 處商業區，其中除計畫區西側臨接中山路之商業區，係指定供大型購物中心使用，另訂有細部計畫及土地使用分區管制要點據以執行外，其餘 3 處商業區則以現有商店集中之市街為基礎而劃設。又「仁德都市計畫」於 64 年 11 月 20 日即已擬定，上述商業區為早期即已形成之建成區，建築形式大多為 3 至 5 層樓透天樓房，以一樓作為商業使用、二樓以上住宅使用之使用型態為主。

依仁德區之都市發展型態、商業規模及民眾選購習慣，其商業區服務範圍及業種態樣仍屬鄰里性商業，以一樓提供日常零售商業活動為主，二樓以上作為商業使用仍不具市場規模及誘因。惟因現行土地使用分區管制要點有關商業區係指定以商業使用為限，將使二樓以上之使用受限，影響所有權人權益，且易造成變相違規。

又仁德區轄內共有 4 處都市計畫區，除仁德都市計畫區以外，其餘仁德（文賢地區）都市計畫、高速公路台南交流道附近特定區計畫及台南都會公園特定區計畫之商業區使用管制，皆依「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條有關商業區之容許使用項目。因此，為使商業區使用較具彈性及符合實際發展需求，爰辦理本次個案變更。

貳、辦理依據

都市計畫發布實施後，遇有左列情事之一者，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
 - 二、為避免重大災害之發生時。
 - 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
 - 四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大建設時。
- 前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)(局)政府得指定各該原擬定之基關期限為之，必要時並得逕為變更。

本案之變更經臺南市政府 103 年 7 月 17 日府都規字第 1030582230 號函（詳附件 1）列屬為「為適應經濟發展之需要」，依「都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款」辦理都市計畫變更。

參、變更位置與範圍

本計畫變更位置詳圖 1 所示，為仁德都市計畫區內之商業區，面積約 17.16 公頃。

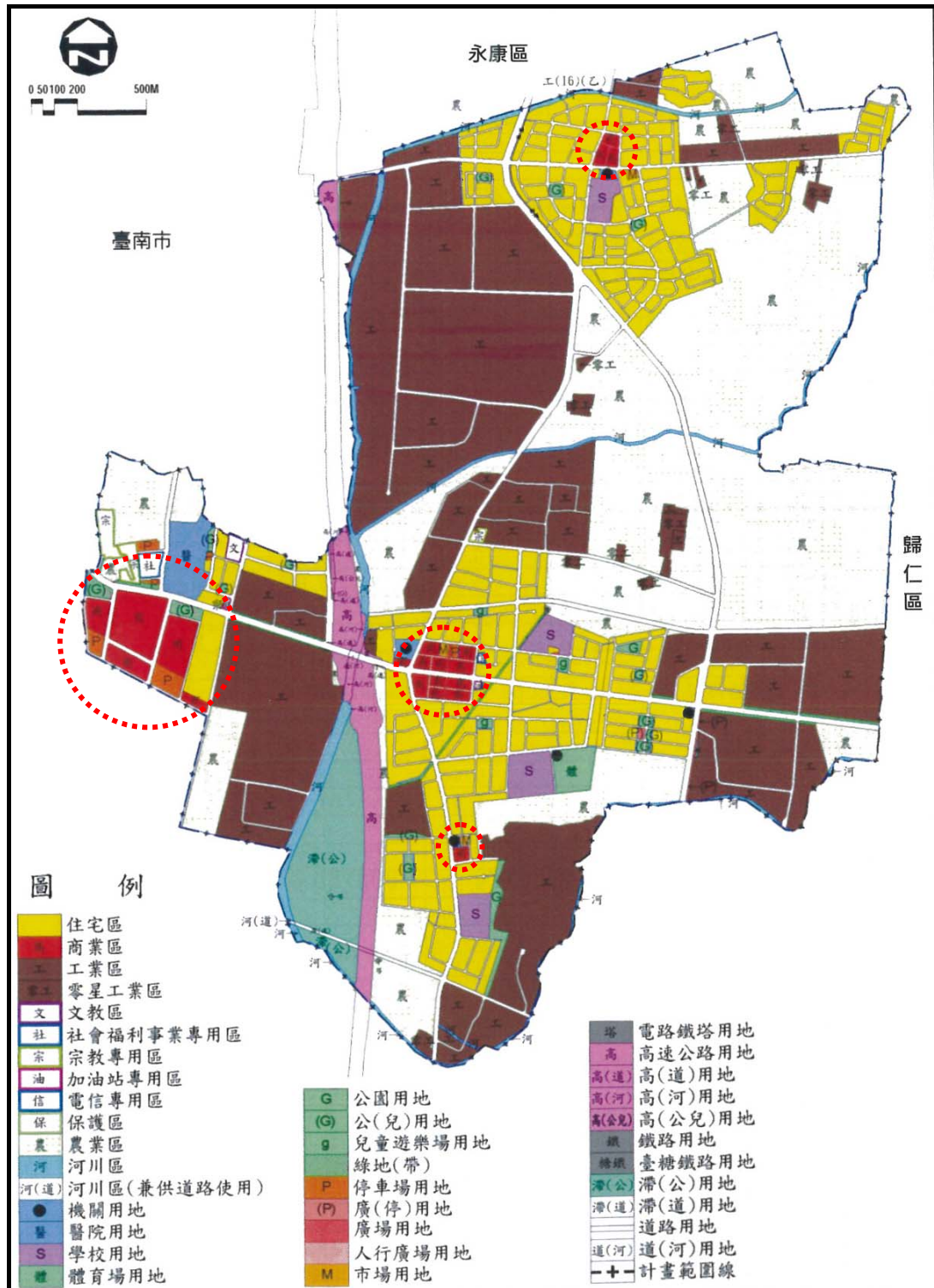


圖 1 計畫位置與範圍示意圖

肆、現行都市計畫概要

一、發布實施經過

仁德都市計畫自民國 64 年 11 月 20 日發布實施，民國 71 年 1 月 6 日公告仁德地區都市計畫工業區細部計畫案之後，分別於民國 81 年 5 月 7 日及民國 99 年 7 月 15 日、民國 100 年 6 月 17 日，發布實施第一次通盤檢討及第二次通盤檢討第一階段、第二階段。

由於民國 95 年 2 月 6 日發布實施之「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」中將仁德區(原仁德鄉)轄部分(太子、土庫村及一甲村小部分)併入仁德都市計畫第二次通盤檢討範圍中，因此第二次通盤檢討範圍涵蓋「仁德都市計畫」及「高速公路永康交流道附近特定區計畫(鄉轄部分)」兩個計畫區。

二、計畫範圍與面積

本計畫區位區轄北半部，範圍東大致以排水溝渠及區界為界，西、北以區轄地籍線為界，南以天然排水溝渠為界，西南以臺南市虎尾寮重劃區為界，包括區公所所在地之仁義、仁德二村全部及一甲、太子、土庫三村大部分，計畫面積約 922.19 公頃。

三、計畫年期、人口及密度

(一)計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及居住密度

計畫目標年計畫人口 38,500 人；依劃設住宅區面積(約 150.41 公頃，因本計畫商業區指定純供商業區使用，故不核計容納人口)核算，淨居住密度(計畫人口除以住宅區面積)

每公頃約 256 人，粗居住密度(計畫人口除以住宅區與公共設施用地面積和)每公頃約 119 人。

四、土地使用計畫

計畫區內劃設有住宅區、商業區、工業區、零星工業區、加油站專用區、宗教專用區…等十三種土地使用分區，面積約 752.92 公頃，佔計畫區總面積 81.65%，詳表 1、圖 2 所示。

(一) 住宅區

依現已發展集居地區為基礎，劃設面積約 150.41 公頃，其中位「工乙五」乙種工業區南側、中山高速公路東側之住宅區劃為第一種住宅區(編號「住一」)，面積約 5.39 公頃；位「工乙三」乙種工業區西側、一-2 號計畫道路南北兩側之住宅區劃為第二種住宅區(編號「住二」)，面積約 10.77 公頃；其餘住宅區劃為第三種住宅區(編號「住三」)，面積約 134.25 公頃。

本計畫區內之「住一」、「住二」住宅區應另行擬定細部計畫並訂定土地使用分區管制要點據以執行，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。

(二) 商業區

依現有商店集中之市街為基礎，劃設 4 處(因土地使用分區管制、使用性質之不同，於 99 年 7 月 16 日發布實施「變更仁德都市計畫(第二次通盤檢討)案」，予以編為「商一」、「商二」(又因土地使用分區管制不同細分為「商二-1」、「商二-2」))，面積約 17.16 公頃。

1. 商一

「商一」係指 64 年 11 月 20 日發布實施「擬定仁德都市計畫」即已劃設之鄰里中心商業區及社區中心商業區，面積約 5.56 公頃，建蔽率 80%，容積率 350%。

2. 商二

「商二」為 182 縣道南側之商業區，面積約 11.60 公頃，於 81 年 5 月 7 日發布實施「變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)」，為促進台南都會生活圈之商業活動發展與仁德之繁榮，將農業區變更為商業區，建蔽率 60%，容積率 350%。另 86 年 1 月 27 日發布實施「擬定仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區)細部計畫」，將該商業區細分為「商一」、「商二」，後於 99 年 7 月 16 日發布實施「變更仁德都市計畫(第二次通盤檢討)」重新編為「商二-1」及「商二-2」。

依上開細部計畫內容，「商二-1」應整體規劃並實施都市設施，建築基地最小規模為 14,000 平方公尺，面臨 30 公尺道路部分退縮 30 公尺建築，其餘「商二-2」則不予規定。

(三) 工業區

劃設 9 處乙種工業區(編號「工乙一」至「工乙八」，及利用毗鄰農業區土地依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定精神於「零工一」東、北側劃設者)，面積計約 177.99 公頃；另劃設 1 處甲種工業區(編號「工甲」)，面積約 89.46 公頃；合計工業區面積約 267.45 頃。其中依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定精神，就「零工一」東、北側毗鄰農業區土地變更為乙種工業區部分，不得供為「都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條第 2 項第 3、4 款」之使用，以仁德鄉忠義段 133、134、215 地號等計 3 筆土地之外圍地籍線為範圍作為執行依據，並應按與前臺南縣政府簽訂的協議書規定辦理。

(四) 零星工業區

劃設 12 處(編號「零工一」至「零工十二」)，面積計約 6.75 公頃；未來零星工業區土地使用分區管制之執行，仍應以取得工業主管機關核發之工業用地證明書中所載地號、面積作為依據。

(五) 文教區

劃設 1 處，面積約 0.75 公頃，供城光中學使用。

(六) 社會福利事業專用區

原計畫於嘉南療養院西側劃設「社會福利事業專用區」面積約 1.05 公頃，指定供慢性精神病患安養、養護中心使用，惟經檢討已無設置需求，擬變更為「轉運及旅遊服務專用區」，然在「轉運及旅遊服務專用區」未完成細部計畫、變更法定程序前，暫維持原使用分區。

(七) 宗教專用區

計劃設 4 處，面積總計約 3.11 公頃；「宗一」供淨修禪院使用，面積約 1.55 公頃；「宗二」面積約 1.11 公頃，原規劃指定供臺南縣宗教文化園區使用，經檢討已無設置需求擬配合「轉運及旅遊服務專用區」之設置予以部分變更，暫維持原使用分區；「宗三」現為福祐清宮使用，面積約 0.06 公頃；「宗四」現為忠義宮使用，面積約 0.39 公頃。

(八) 加油站專用區

劃設 2 處，面積計約 0.27 公頃；「油(專)一」現為嘉仁加油站，面積約 0.15 公頃；「油(專)二」現為中油公司加油站，面積約 0.12 公頃。「油(專)二」不得依「加油站設置管理規則」第 2 條規定兼供便利商店等項目使用。

(九) 電信專用區

中華電信股份有限公司於民國 94 年 8 月 12 日由交通部所屬國營事業機構轉型為民營化公司，配合行政院有關各國營事業活化資產使用之政策，就其現有機房劃設 1 處，面積約 0.19 公頃(地籍面積為 1,863.80 平方公尺)，指定為第一種電信專用區；得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款規定之使用，訂有附帶條件規定。

(十) 河川區

有關三爺宮溪位計畫區內之主、支流，按經濟部、內政部民國 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函送「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」邀集相關機關(單位)研商認定應劃為河川區，爰配合「二仁溪水系三爺宮溪排水系統整體改善規劃」、公告之排水堤防預定線、雨水下水道系統規劃等資料劃設之，面積約 15.26 公頃。

(十一) 河川區(兼供道路使用)

配合臺南縣市間整體道路系統改善方案之構想，增設東西向道路，爰將原仁德都市計畫十三號道路向西延伸(新編號為三-13-15M 計畫道路)，就跨越三爺宮溪路段變更劃設，面積約 0.05 公頃。

(十二) 保護區

位「工甲」甲種工業區西側之中山高速公路旁，面積約 0.12 公頃。

(十三) 農業區

就都市發展用地外圍劃設，面積計約 290.35 公頃。

五、公共設施用地計畫

計畫區內劃設有機關、學校用地、停車場、公園、市場用地等二十三項公共設施用地，面積約 169.27 公頃，佔計畫區總面積 18.34%。

(一) 機關用地

劃設 5 處，面積計約 1.44 公頃。「機 1」機關用地現為鄉公所及所屬單位、鄉民代表會使用，面積約 0.75 公頃；「機 2」機關用地現為太廟派出所及土庫、太子村聯合活動中心使用，面積約 0.30 公頃；「機 3」機關用地係新設，尚未開闢使用，指定供警政單位或社區、鄰里活動中心使用，面積

約 0.18 公頃；「機 4」機關用地面積約 0.08 公頃，現供仁德消防隊使用；「機 5」機關用地面積約 0.13 公頃，尚未闢建使用。

（二）學校用地

1. 國小用地：劃設 3 處「文(小)」用地，面積計約 7.20 公頃；其中「文(小)1」用地面積約 2.58 公頃；「文(小)2」用地係現為仁德國小使用，面積約 2.53 公頃；「文(小)3」用地係現為長興國小使用，面積約 2.09 公頃。
2. 國中用地：劃設 1 處「文(中)」用地，面積約 3.60 公頃；已徵收尚未興闢使用，現已施作有簡易運動設施。

（三）醫院用地

配合現況使用及考量土地資源合理利用、都市發展，劃設 1 處，供行政院衛生署國立臺南結核病院及嘉南療養院使用，面積約 5.67 公頃。

（四）遊憩設施用地

1. 體育場用地：劃設 1 處，即現有之仁德鄉運動公園，面積約 3.06 公頃。
2. 公園用地、「公(兒)」用地：劃設 2 處公園用地，面積計約 2.04 公頃；劃設 17 處「公(兒)」用地，面積計約 4.14 公頃。
3. 兒童遊樂場用地：劃設 3 處，面積計約 0.71 公頃。
4. 滯洪池用地(兼供公園使用)：為解決地區淹水及公共設施不足問題，將中山高速公路臺南交流道往南下西側之農業區劃設為滯洪池用地(兼供公園使用)，面積計約 22.88 公頃。

（五）綠地

為緩衝隔離不相容使用之實際需要、或配合緊鄰處之公

共設施用地性質，共劃設8處，面積計約1.18公頃。

(六) 停車場用地、「廣(停)」用地、廣場用地

1. 停車場用地：劃設6處，面積計約2.66公頃，其中「停3」、「停4」停車場用地不得作多目標使用。「停5」、「停6」經檢討已無設置需求，擬配合「轉運及旅遊服務專用區」變更為其他適當使用，在「轉運及旅遊服務專用區」未完成細部計畫、變更法定程序前，暫維持原公共設施用地。
2. 「廣(停)」用地：劃設2處，面積計約0.32公頃。
3. 廣場用地：劃設12處，面積計約2.58公頃；其中「廣1」廣場用地包含人行廣場用地。

(七) 市場用地

劃設3處零售市場用地，面積計約0.54公頃。

(八) 電路鐵塔用地

依使用現況劃設3處，面積計約0.20公頃。

(九) 高速公路用地

就中山高速公路經計畫區部分劃設，面積約18.84公頃；為應實際需要其中部分兼供道路使用(面積約0.12公頃)、兼供河川使用(面積約1.11公頃)、兼供公(兒)使用(面積約0.31公頃)。

(十) 道路用地

配合都市發展之交通運輸需求劃設，面積計約89.52公頃；此外，為使道路系統之路網結構具整體性，另劃設有河川區(兼供道路使用)(面積約0.05公頃)、滯洪池用地(兼供道路使用)(面積約0.44公頃)、道路用地(兼供河川使用)(面積約0.12公頃)。

(十一) 鐵路用地、臺糖鐵路用地

原供臺糖公司運送物料使用之臺糖鐵道已廢線不作使用，除配合實際需要變更部分為其他適當土地使用分區或公共設施用地外，仍剩餘部分，為保持發展彈性暫予保留，故配合原都市計畫之名稱劃設鐵路用地面積約 0.10 公頃、臺糖鐵路用地面積約 0.49 公頃。

表 1 現行都市計畫土地使用面積表

| 土地使用類別 | | 現行計畫面積 (公頃) | 估計畫區總面積(%) | 佔都市發展用地面積(%) |
|----------------|-------------|----------------|------------|--------------|
| 土地 使用 分區 | 住宅區 | 150.41 | 16.31 | 24.40 |
| | 商業區 | 17.16 | 1.86 | 2.78 |
| | 工業區 | 267.45 | 29.00 | 43.39 |
| | 零星工業區 | 6.75 | 0.73 | 1.10 |
| | 文教區 | 0.75 | 0.08 | 0.12 |
| | 社會福利事業專用區 | 1.05 | 0.11 | 0.17 |
| | 宗教專用區 | 3.11 | 0.34 | 0.51 |
| | 加油站專用區 | 0.27 | 0.03 | 0.04 |
| | 電信專用區 | 0.19 | 0.02 | 0.03 |
| | 河川區 | 15.26 | 1.66 | -- |
| | 河川區(兼供道路使用) | 0.05 | 0.01 | -- |
| | 保護區 | 0.12 | 0.01 | -- |
| | 農業區 | 290.35 | 31.49 | -- |
| | 小計 | 752.92 | 81.65 | 72.54 |
| 公共 設施 用地 | 機關用地 | 1.44 | 0.16 | 0.23 |
| | 學校用地 | 10.80 | 1.17 | 1.75 |
| | 醫院用地 | 5.67 | 0.62 | 0.92 |
| | 體育場用地 | 3.06 | 0.33 | 0.50 |
| | 公園用地 | 2.04 | 0.22 | 0.33 |
| | 公(兒)用地 | 4.14 | 0.45 | 0.67 |
| | 兒童遊樂場用地 | 0.71 | 0.08 | 0.12 |
| | 綠地(帶) | 1.18 | 0.13 | 0.19 |
| | 滯(公)用地 | 22.88 | 2.48 | 3.71 |
| | 滯(道)用地 | 0.44 | 0.05 | 0.07 |
| | 廣場(含人行廣場)用地 | 2.58 | 0.28 | 0.42 |
| | 廣(停)用地 | 0.32 | 0.03 | 0.05 |
| | 停車場用地 | 2.66 | 0.29 | 0.43 |
| | 市場用地 | 0.54 | 0.06 | 0.09 |
| | 電路鐵塔用地 | 0.20 | 0.02 | 0.03 |
| | 鐵路用地 | 0.10 | 0.01 | 0.02 |
| | 臺糖鐵路用地 | 0.49 | 0.05 | 0.08 |
| | 高速公路用地 | 18.84 | 2.04 | 3.06 |
| | 高(道)用地 | 0.12 | 0.01 | 0.02 |
| | 高(河)用地 | 1.11 | 0.12 | 0.18 |
| 高(公兒)用地 | 0.31 | 0.03 | 0.05 | |
| 道路用地 | 89.52 | 9.70 | 14.51 | |
| 道(河)用地 | 0.12 | 0.01 | 0.02 | |
| 小計 | 169.27 | 18.35 | 27.46 | |
| 合計 | 922.19 | 100.00 | — | |
| 都市發展用地 | 616.41 | — | 100.00 | |

資料來源：彙整自變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)(第二階段)計畫書、「變更仁德都市計畫(中山路兩側部分綠地(帶)為廣場用地)案」計畫書及變更仁德都市計畫(部分廣場兼停車場用地為道路用地)計畫書、「變更仁德都市計畫(部分道路用地為乙種工業區)」計畫書。

註：1.表列面積除計畫書中指明地號者外，餘應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

2.表列數字計算至小數點以下第三位四捨五入。

3.都市發展用地面積不含河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區、農業區等之面積。

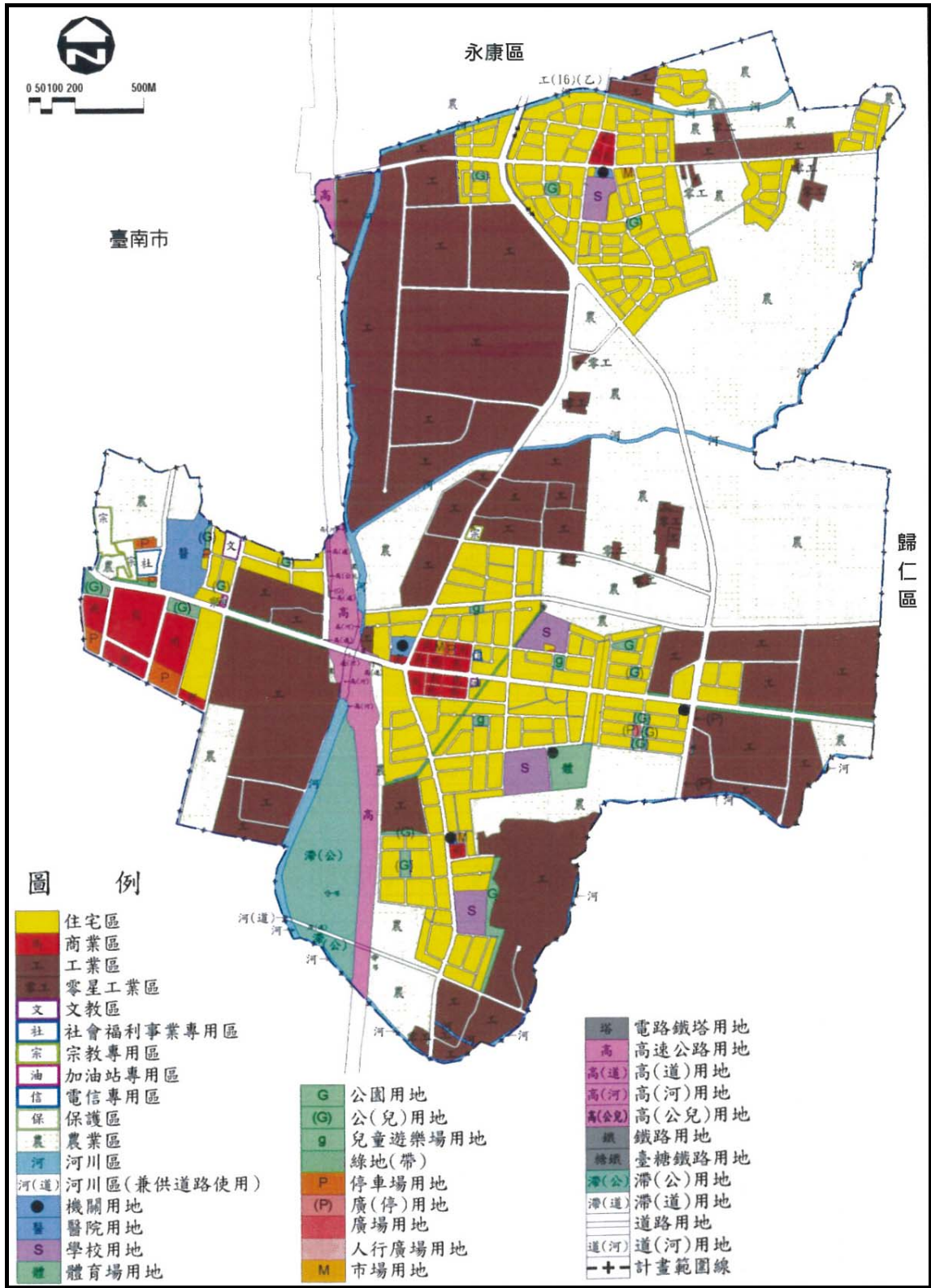


圖 2 現行仁德都市計畫示意圖

伍、實質發展現況

現行計畫共劃設 4 處商業區，面積約 17.16 公頃，分別分布於仁義里中山路兩側、仁義里中正路二段東側、太子里長興路兩側及仁德里中山路以南，詳圖 3 所示。

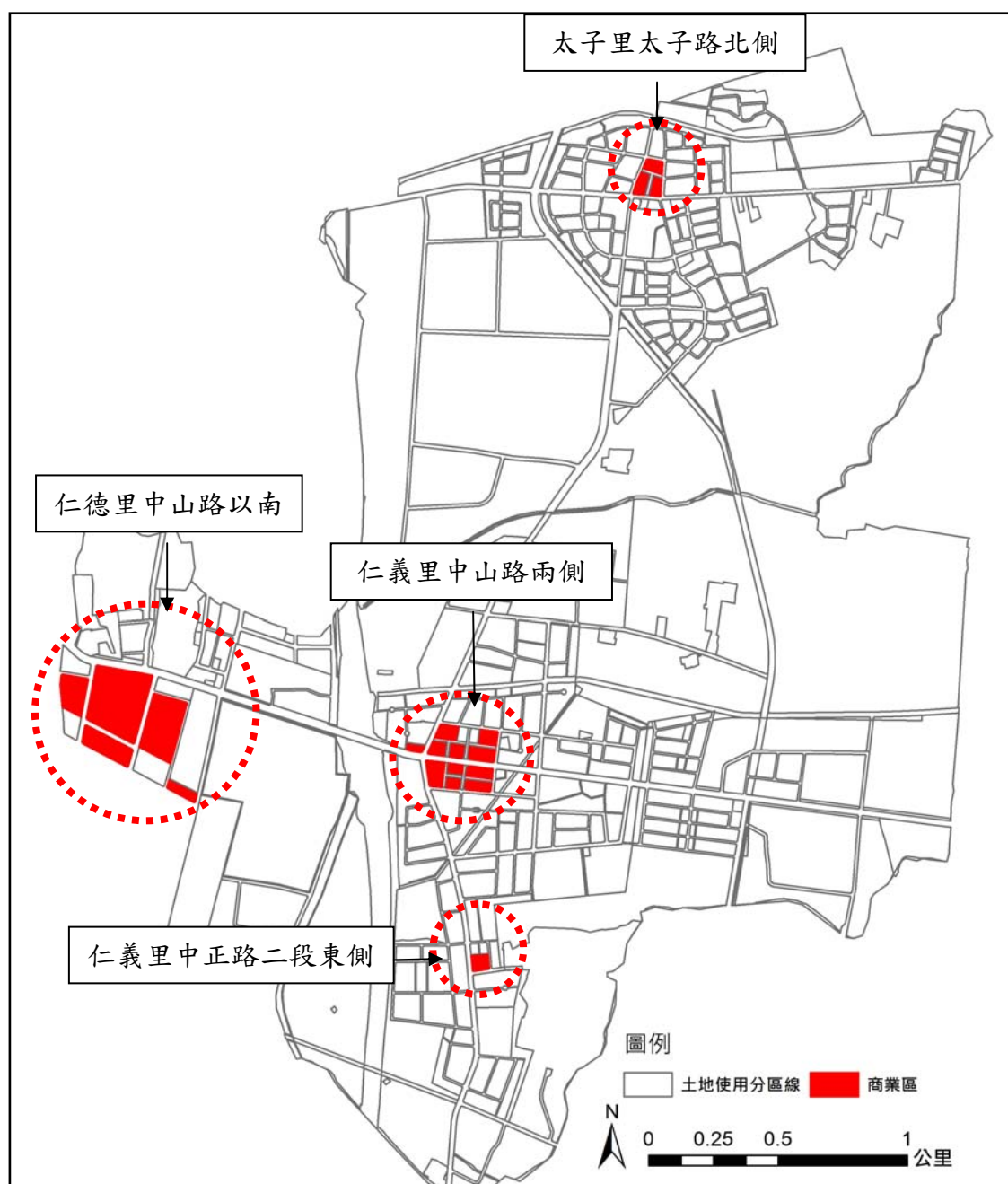
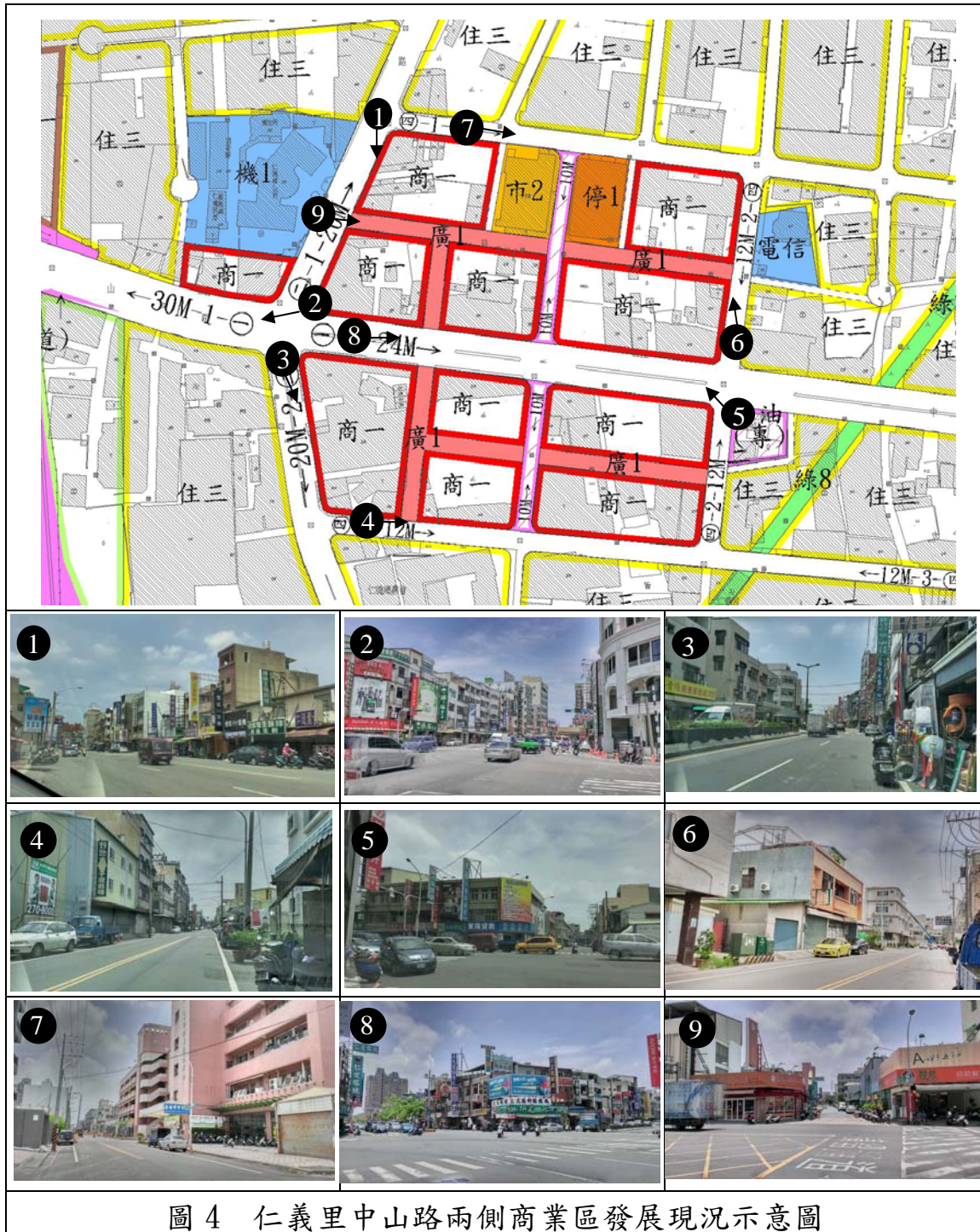


圖 3 仁德都市計畫商業區分布示意圖

一、仁義里中山路兩側商業區

仁義里中山路兩側商業區位於仁德區公所附近，為仁德區主要商業核心，商業使用呈沿街帶狀式發展型態，主要為日常用品、批發、娛樂及餐飲等使用，詳圖 4 所示。



二、仁義里中正路二段東側商業區

仁義里中正路二段東側商業區位於仁德國小北側，為一完整街廓之商業區，目前仍有一半以上土地未開闢，僅中正路二段沿街面一樓有零售商業使用行為，基地北側建築則多為住宅使用，詳圖 5 所示。

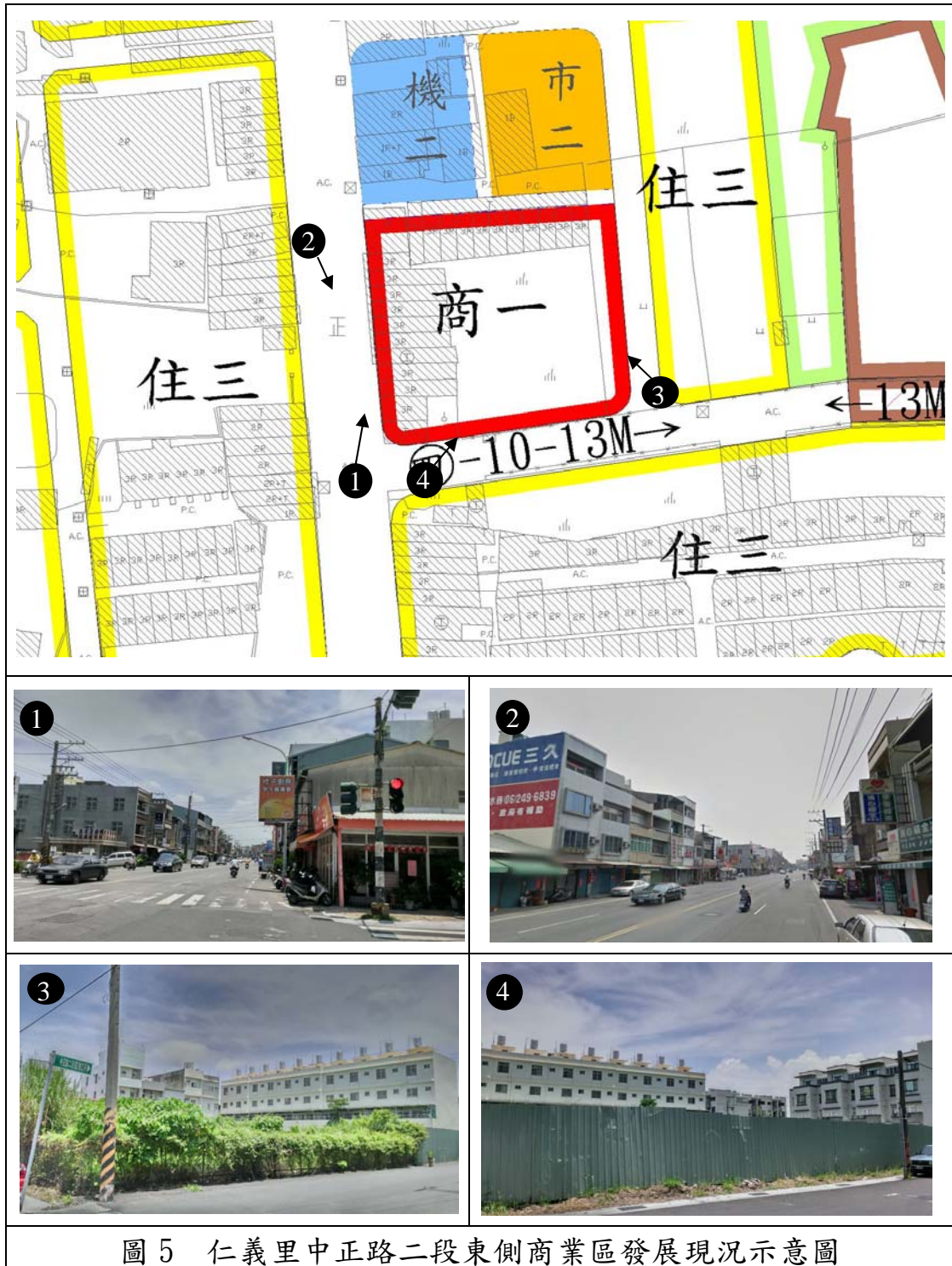


圖 5 仁義里中正路二段東側商業區發展現況示意圖

三、太子里太子路北側商業區

太子里太子路北側商業區位於長興國小北側，四周道路已開闢完成，商業區內建物發展密集，沿太子路街廓一樓多為零售商業使用行為，其餘為住宅使用或廢棄房舍，詳圖 6 所示。



圖 6 太子里太子路北側商業區發展現況示意圖

四、仁德里中山路以南商業區

中山路以南商業區位於嘉南療養院南側，區內道路、公園及停車場等公共設施已開闢完成，商二-2 商業區現況除少部分為汽車旅館及電子遊樂場使用外，其他多為連棟透天住宅，部分一樓作為商店，商二-1 則尚未開闢，詳圖 7 所示。

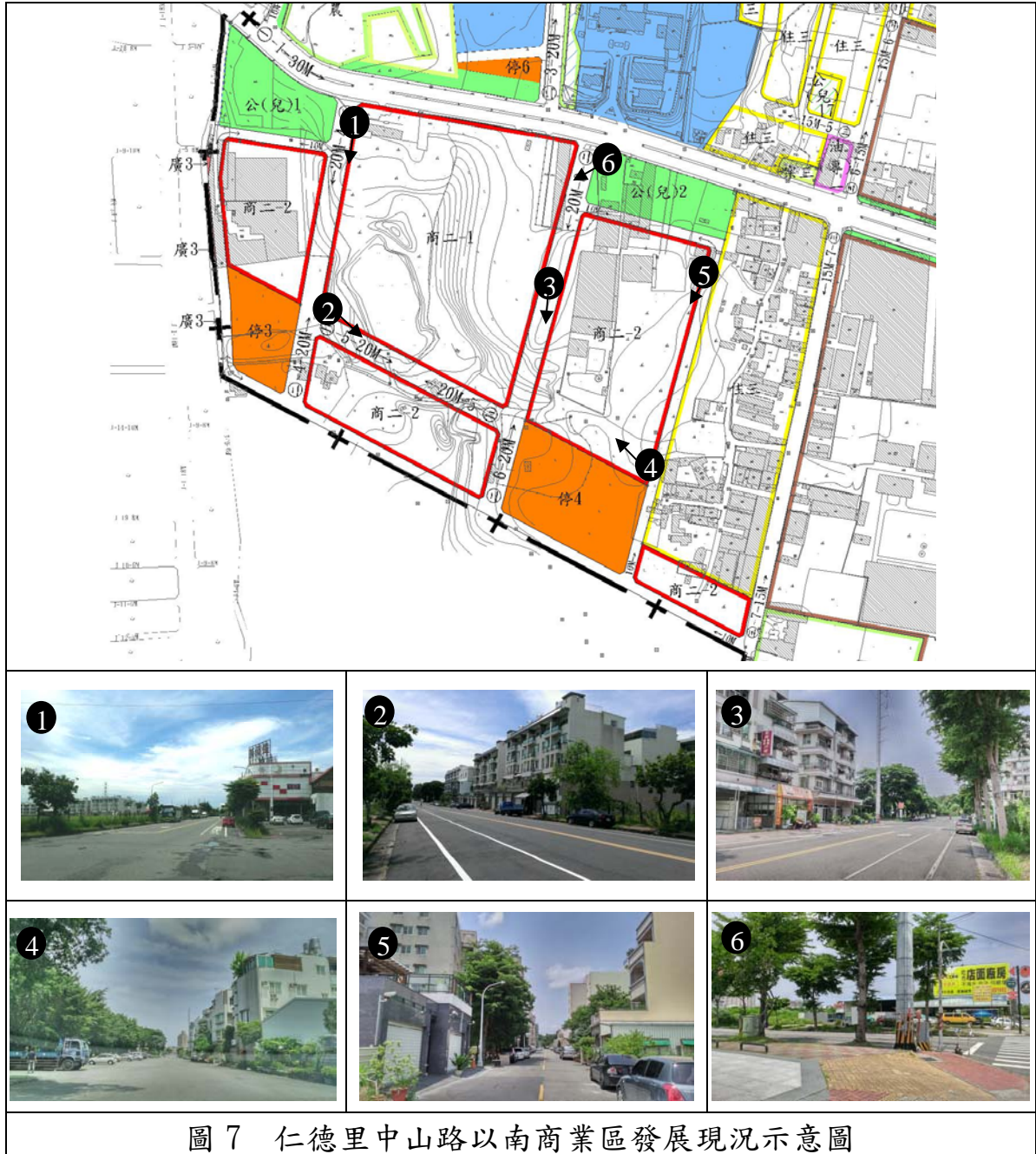


圖 7 仁德里中山路以南商業區發展現況示意圖

陸、變更理由與內容

一、變更理由

- (一) 以現有商業集中市街而劃設，為早期即已形成之建成區

「仁德都市計畫」現行劃設有 4 處商業區，其中除計畫區西側臨接中山路之商業區，係指定供大型購物中心使用，另訂有細部計畫及土地使用分區管制要點據以執行外，其餘 3 處商業區則以現有商店集中之市街為基礎而劃設，為早期即已形成之建成區，建築形式大多為 3 至 5 層樓透天樓房，以一樓作為商業使用、二樓以上住宅使用之使用型態為主。

- (二) 依都市發展型態、商業規模及選購習慣，日常商業活動多僅使用一樓

依仁德區之都市發展型態、商業規模及民眾選購習慣，其商業區服務範圍及業種態樣仍屬鄰里性商業，日常商業活動僅使用一樓，二樓以上作為商業使用仍不具市場規模及誘因。

- (三) 考量實際發展需求及管制一致性，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」規定

仁德區轄內共有四處都市計畫區，除仁德都市計畫區以外，其餘仁德（文賢地區）都市計畫、高速公路台南交流道附近特定區計畫及台南都會公園特定區計畫之商業區使用管制，皆依「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條有關商業區之容許使用項目。因此，為使商業區使用較具彈性並符合實際發展需求，及考量管制一致性，爰刪除商業區指定以商業使用為限，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。

二、變更內容

本次變更內容係修正「仁德都市計畫」現行土地使用分區管制要點第三點有關商業區指定以商業使用為限之規定，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」第16條有關商業區之容許使用項目，詳表2所示。

表2 變更內容綜理表

| 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 |
|--------------|---------------------------------------|--|---|---|
| | 原條文 | 新條文 | | |
| 「仁德都市計畫」之商業區 | 三、商業區以供商業使用為限，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%。 | 三、「商一」建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%；「商二」建蔽率不得大於60%，容積率不得大於350%。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 「仁德都市計畫」現行所劃設之商業區，主要係以現有商店集中之市街為基礎而劃設，為早期即已形成之建成區，建築形式大多為3至5層樓透天樓房，以一樓作為商業使用、二樓以上住宅使用之使用型態為主。 2. 依仁德區之都市發展型態、商業規模及民眾選購習慣，其商業區服務範圍及業種態樣仍屬鄰里性商業，日常商業活動僅使用一樓，二樓以上作為商業使用仍不具市場規模及誘因。 3. 為使商業區使用較具彈性並符合實際發展需求，及考量管制一致性，爰刪除商業區指定以商業使用為限，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」第16條有關商業區之容許使用項目。 | 「商二」係配合六年國家建設計畫，為提供大型購物中心而劃設，其中「商二-1」指定供大型購物中心使用，故除「商二-1」仍應維持以供商業使用為限，其餘得依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。 |

柒、其他

考量商業區係為促進商業發展而劃定，本次變更為配合都市計畫法臺南市施行細則調整仁德都市計畫商業區土地使用管制要點，未來在辦理本計畫區第三次通盤檢討時，將就計畫區內商業區應作為商業使用之樓層數議題進行檢討及分析，以確實符合商業區之分區精神。

附件一 內政部都市計畫委員會民國 104 年 2 月 10 日第
845 次會議紀錄

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：54045南投市省府路38號（中部辦公室（營建業務））
聯絡人：胡祺鳳
聯絡電話：049-2352911#118
電子郵件：shadew@cpami.gov.tw
傳真：049-2358258

受文者：臺南市政府

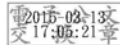
發文日期：中華民國104年3月13日
發文字號：內授營中字第1040803871號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(845-7.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會104年2月10日第845次會議「
變更仁德都市計畫（修訂商業區土地使用分區管制要短）
案」會議紀錄，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、復貴府103年11月5日府都規字第1031023910號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第845次會議審決（詳會議紀錄核定案件第7案）在卷。

正本：臺南市政府
副本：本部中部辦公室（營建業務）



1040803871

內政部都市計畫委員會第 845 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 2 月 10 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁

陳兼副主任委員純敬 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳志賢

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 844 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：原桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。

第 2 案：原桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。

第 3 案：新竹縣政府函為「變更新豐（山崎地區）都市計畫（部分農業區為住宅區、鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地）案」。

第 4 案：彰化縣政府函為「變更永靖都市計畫（市場用地「市一」為社教用地）案」。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更中埔（和睦地區）都市計畫（第二次通盤檢討）【內政部都市計畫委員會第 738 次會議採市地重劃辦理之變更內容】暨延長開發期程案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區

第核

7定

案案

計畫（部分住宅區及道路用地為旅館專用區、部分住宅區為廣場兼道路用地）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（修訂商業區土地使用分區管制要點）案」。

第 8 案：臺南市政府函為「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）（暫予保留第 2 案）（部分公園用地為水域用地、健康休閒專用區、道路用地、部分乙種旅館區為健康休閒專用區、公園用地、廣場兼停車場用地、道路用地、部分道路用地為健康休閒專用區、公園用地、部分步道用地為健康休閒專用區、公園用地、道路用地）案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更新埤都市計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

第 10 案：花蓮縣政府函為「變更鳳林都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 11 案：內政部為「變更林口特定區計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）案」再提會討論案。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：連江縣政府函為「變更連江縣（莒光地區）風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 7 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（修訂商業區土地使用分區管制要點）案」。

說 明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 103 年 10 月 6 日第 36 次會審議通過，並准臺南市政府 103 年 11 月 5 日府都規字第 1031023910 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。
- 三、變更範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除考量商業區係為促進商業發展而劃定，請臺南市政府就本計畫區商業區應作為商業使用之樓層數納入刻正辦理之通盤檢討中一併考量外，其餘准照臺南市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附件二 臺南市都市計畫委員會民國 103 年 10 月 6 日第
36 次會議紀錄

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路二段6號
9樓

承辦人：吳慧中

電話：06-3901423

傳真：06-2982852

電子信箱：urd395@mail.tainan.gov.tw

70801

臺南市安平區永華路2段6號

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年10月17日

發文字號：府都綜字第1030958692號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份

主旨：檢送103年10月6日臺南市都市計畫委員會第36次會議紀錄乙份，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、本案會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：<http://bud.tncc.gov.tw/bud99/doc/main.aspx>）資訊系統之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：賴兼主任委員清德、許兼副主任委員和鈞、吳委員欣修、林委員燕山、張委員政源、李委員孟諺、方委員進呈、林委員秀娟、施委員鴻圖、洪委員德勝、林委員峰田、陳委員彥仲、劉委員曜華、賴委員碧瑩、胡委員學彥、鄭委員泰昇、卓委員建光、游委員保杉、曾委員憲嫻、林委員本、賀陳委員旦、莊執行秘書德樑、臺南市仁德區公所(審1案)、臺南市政府工務局(審1,2,3,6案)、臺南市政府經濟發展局(審1,4案)、臺南市官田區公所(審2案)、交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處(審2案)、臺南市政府交通局(審3案)、台南市立文化資產管理處(審3案)、展碩城鄉規劃設計顧問有限公司(審3案)、臺南市政府農業局(審3案)、臺南市政府教育局(審3案)、臺南市山上區公所(審3案)、臺南市政府文化局(審3,6案)、威信工程顧問股份有限公司(審4案)、蔡葉玉雲君(審5案)、財政部國有財產署南區分署台南辦事處(審6案)、臺南市中西區公所(審6案)、國立臺南第一高級中學(審6案)、莊智能君(審6案)、啟順開有限公司(審7案)、朱木蘭君(審8案)、臺南市政府都市發展局

副本：臺南市都市計畫委員會

市長賴清德

臺南市都市計畫委員會第 36 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 103 年 10 月 6 日(星期一)下午 2 時 0 分
- 二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室
- 三、主席：賴兼主任委員清德（許兼副主任委員和鈞代理）
- 四、記錄彙整：林純玉、陳祖耀、周倚臣、林智偉、李佳璋、蔡仲苓、
陳雅婷、吳慧中
- 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
 - 第一案：「變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用分區管制要點)」案
 - 第二案：「變更官田都市計畫(配合西拉雅國家風景區管理處行政暨旅遊服務中心建設)」案
 - 第三案：「變更山上都市計畫（部分機關用地、學校用地、停車場用地為公園用地）」案
 - 第四案：「變更臺南市新吉工業區（工 16）細部計畫（配合新吉工業區變更開發計畫）」案
 - 第五案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」暫予保留案「補一-4 案」（人陳一-3 案）案土地回饋期限展期
 - 第六案：「變更臺南市中西區細部計畫（部分『廣 C2』廣場用地為『社 C1』社教用地）」案
 - 第七案：「變更臺南市安南區細部計畫(海佃路一段西側地區)(九份

子市地重劃範圍)(土地使用分區管制要點與都市設計規範
專案通盤檢討)案」之退縮規定再提會討論

第八案：「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」暫
予保留案「補一-6案(永寧段540地號)」土地回饋期限
展期

七、審議案件：

第一案：「變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用分區管制要點)」案

說明：

- 一、「仁德都市計畫」現行土地使用分區管制要點有關商業區係指定供商業使用為限，因考量目前仁德都市計畫內商業區為早期已形成之建成區，以一樓作商業使用、二樓以上住宅使用型態為主，又因都市發展型態、商業規模及民眾選購習慣之改變，為使商業區使用較具彈性及符合實際發展需求，爰辦理個案變更作業。
- 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。
- 五、公開展覽期間：自民國 103 年 8 月 21 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書公開展覽完竣，並於 103 年 9 月 3 日上午 10 時整假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。
- 六、公民或團體所提意見：共計 1 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

決議：除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫書內容通過。

- 一、查現行商業區依土地使用分區管制、使用性質不同編為「商一」、「商二」(細分為「商二-1」、「商二-2」)，其中「商二」已擬定細部計畫，請補充說明「商二」細部計畫之相關規定，以資明確。
- 二、「商二」係配合六年國家建設計畫，為提供大型購物心中

而劃設，其中「商二-1」指定供大型購物中心使用，故除「商二-1」仍應維持以供商業使用為限，其餘則依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。

三、辦理公開展覽期間陳情意見：詳表 1 公展期間人民或團體陳情意見綜理表決議欄。

附件三 依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款認定核准函

檔 號：
保存年限：

臺南市政府 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：林純玉
電話：06-6331248
傳真：06-6325430
電子信箱：aerin3024@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年7月17日
發文字號：府都規字第1030582230號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

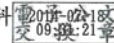
主旨：有關「變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用分區管制要點)」案，准依都市計畫法第27條第1項第3款「為適應經濟發展之需要」辦理迅行變更，請查照。

說明：

- 一、考量仁德區之都市發展型態、商業規模及民眾選購習慣，為使「仁德都市計畫」商業區使用較具彈性及符合實際發展需求，准依都市計畫法第27條第1項第3款「為適應經濟發展之需要」辦理迅行變更。
- 二、請依「都市計畫書圖製作要點」規定製作都市計畫，俾辦理都市計畫變更法定程序。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府工務局、臺南市政府都市發展局都市規劃科



附件四 仁德都市計畫土地使用分區管制要點

土地使用分區管制要點

為合理規範土地利用強度，維護都市景觀及生活環境品質，特訂定土地使用分區管制要點如后，惟計畫區內經另行擬定細部計畫並訂定土地使用分區管制要點據以執行者，仍應依細部計畫之相關規定辦理：

一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。

二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。

三、商業區以供商業使用為限，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%。

四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。

五、文教區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

六、宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。

七、加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。

八、市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

九、學校(文(中)、文(小))用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。

十、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

十一、醫院用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

十二、電信用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

十三、

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依「建築技術規則」建築設計施工編第281條規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十四、建築退縮規定

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建

築應依下表規定辦理：

| 分區及用地別 | 退縮建築規定 | 備註 |
|---------------|--|---|
| 住宅區 商業區 | 自道路境界線至少退縮5公尺建築。 | 一、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。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 |
| 工業區 | 自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由臺南縣都市設計委員會審議決定。 |
| 公共設施用地及公用事業設施 | 自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。 | |

前款所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)依本要點規定退縮建築，得免設置騎樓。

十五、停車空間留設標準

於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其停車空間留設標準如下表。但基地情形特殊經提報臺南縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

| 總樓地板面積 | 停車位設置標準 |
|-------------|---------|
| 1-250平方公尺 | 設置一部 |
| 251-400平方公尺 | 設置二部 |
| 401-550平方公尺 | 設置三部 |
| 以下類推 | |

前款所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

十六、本計畫區內之公有建築物須經「臺南縣都市設計委員會」審查通過後始得核發建造執照或變更建造執照。

十七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上面積種植花草樹木。

十八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。

| | |
|-------------|--|
| 業 務 承 辦 人 員 | |
| 業 務 單 位 主 管 | |