

擬定台南市北區（「商 62」商業  
區及「市 26」市場用地）細部計  
畫案說明書

擬定機關：台南市政府  
中華民國 95 年 10 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	擬定台南市北區(「商 62」商業區及「市 26」市場用地)細部計畫案		
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 22、24 條		
擬定都市計畫機關	台南市政府		
申請擬定都市計畫機關名稱或土地權利關係人姓名	—		
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自 94 年 10 月 31 日起至 94 年 11 月 30 日止公開展覽三十天，並刊登於 94 年 10 月 29~31 日之聯合報。	
	公開說明會	日期	94 年 11 月 16 日下午 3 時 30 分。
		地點	台南市府城攤販集中場辦公室前。
人民及機關團體對本案之反映意見	詳人民或機關團體陳情意見綜理表		
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級	1. 民國 94 年 12 月 26 日台南市都市計畫委員會第 247 次會審議通過。 2. 民國 95 年 9 月 12 日台南市都市計畫委員會第 255 次會審議通過。	
備 註			

## 目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	1
第三節 計畫區位及範圍	1
第四節 規劃目標與策略	2
第二章 土地使用現況分析	4
第三章 實質計畫	6
第一節 計畫年期、計畫面積與範圍	6
第二節 土地使用分區計畫	6
第三節 開發設計構想	8
第四章 土地使用分區管制要點	10
第五章 都市設計審議規範	12
第六章 事業及財務計畫	13

## 圖 目 錄

圖 1 計畫區位及範圍示意圖	3
圖 2 土地使用現況示意圖	5
圖 3 土地使用計畫內容示意圖	7

## 表 目 錄

表 1 變更台南市主要計畫（「文小 53」用地及低密度住宅區為市場用地及商業區、「文中 36」用地為「文中小 4」用地）案變更內容明細表	2
表 2 擬定台南市北區鄭子寮地區（原「文小 53」用地、部分低密度住宅區為「商 62」商業區、「市 26」市場用地）細部計畫土地使用面積一覽表	6
表 3 事業及財務計畫一覽表	13

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

原「文小 53」用地係於民國 68 年 10 月公告之「變更及擴大台南市主要計畫案」中劃設。民國 70 年市府為拓寬民族路，而將原來位於民族路路旁設置之攤販集中於此，即為目前之小北觀光夜市。由於本計畫區之土地產權多為私人所有，故當時係依據「未徵收公共設施用地臨時興建辦法」辦理，由攤販向地主承租使用。

目前市府將西門路商業軸列為北區之發展重點，而其中之小北觀光夜市亦是市府發展政策重點地區之一，為增加土地使用價值及促進西門路商業軸與美食觀光事業重新規劃發展，故本次辦理「商 62」商業區及「市 26」市場用地之變更及擬定作業，以有效提昇地區土地發展價值。目前本案係透過「變更台南市主要計畫「文小 53」用地及低密度住宅區為市場用地及商業區、「文中 36」用地為「文中小 4」用地」案變更本計畫區為「商 62」商業區及「市 26」市場用地。變更主要計畫之變更內容明細表詳表 1 所示。

## 第二節 法令依據

本次計畫係依據都市計畫法第廿二、廿四條規定辦理細部計畫擬定相關事宜。

## 第三節 計畫區位與範圍

本計畫區位位於台南市北區，緊鄰西門路西側，為東帝士百貨南側地區，即原「文小 53」用地及其週邊低密度住宅區變更為「商 62」商業區及「市 26」市場用地部分。計畫範圍為東至 2-6-30M 計畫道路(西門路)，北至 G-65-15M 計畫道路，西至 G-66-15M 計畫道路，南至 G-67-14M 計畫道路。其土地權屬除部份土地(715.22 平方公尺)屬台南市政府所有外，其餘均為私人所有，計畫面積計約為 2.76 公頃。計畫區位與範圍圖詳圖 1 內容所示，計畫區土地清冊詳附件內容所示。

## 第四節 規劃目標與策略

本計畫區毗鄰於本市北區主要連通道路 2-6-30 M(西門路)一帶。依據主要計畫內容規劃構想，計畫區未來開發目標主要為連接北區主要商業活動區域，期形成本市北區之次要商業中心，提供地區各項商業服務需求。

近年因實施週休二日，民眾愈來愈重視日常休閒生活，同時對休閒場所需求亦日益增加。然而本市雖有不少自然環境資源，但可提供民眾使用的戶外活動空間及大型的室內娛樂場所卻相對缺少。未來計畫區之開發策略期規劃本計畫區為一綜合性商業中心，設置完善的休閒、娛樂等商業設施，提供多樣化商業機能，提供鄰近地區居民日常休閒去處。

表 1 變更台南市主要計畫(「文小 53」用地及低密度住宅區為市場用地及商業區、「文中 36」用地為「文中小 4」用地)案  
—變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明
	原計畫	新計畫		
本計畫區	住宅區(0.38 公頃) (小北段 315、317、317-12、317-13、317-14、317-15、317-16、317-17、317-18、317-19、317-20、317-21、317-22、317-33、317-34、317-35、317-36、317-37、317-38、317-39、317-40、317-41、317-42、340 地號等廿四筆土地)	商業區 (0.08 公頃)	1. 文小 53 劃設至今已二十六年，市府尚無徵收計畫，地主長期陳情應儘速辦理徵收。 2. 連續西門路商業軸之發展。 3. 推動「形象商圈」，規劃小北夜市，整合台南市文化古蹟據點，連結文化觀光及美食小吃。 4. 文中 36 變更文中小用地，以供應計畫區附近之國小需求。	1. 本案以市地重劃方式開發，其中權屬市府土地部分不納入市地重劃分配商業區，僅供市場用地使用。 2. 商業區之容積率為 320%，建蔽率為 70%。 3. 為考量商圈整體發展，避免基地零星建築，本計畫區應整體規劃，經都市設計審議核准始可申請建照。並得分期分區開發，每期開發規模不得小於 0.4 公頃。 4. 本計畫區停車空間應依附件二規定留設。
	文小 53(2.38 公頃) (小北段 305、306、317-1、317-43、317-44、317-45、317-46、317-47、317-48、317-49、317-50、317-51、317-52、319、325、326、327、328、329、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340-12 地號等三十筆土地)	商業區 (1.33 公頃)		
	文中 36(4.07 公頃) (裕民段 2、3、4、5、6、7、8、27、40、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、227、228 地號等 23 筆土地)	市場用地 (0.30 公頃)		

註：本表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以未來實際分割測量為準。

## 第二章 土地使用現況分析

本細部計畫區係位於本市北區西門路四段，原東帝士百貨公司南側。其鄰近主要聯絡道路計有二條，分別為 2-6-30M(西門路)及 3-23-30M(和緯路)，對外交通相當便利。由於本基地當初係依「未徵收公共設施用地臨時興建辦法」作為觀光夜市使用，故現況主要仍以商業活動行為為主，目前計畫區土地使用現況情形詳圖 2 所示，並分項說明如下：

### 一、計畫區土地使用現況

計畫區內臨東側(西門路四段)、北側(西門路四段 140 巷)及南側(西門路四段 65 巷)皆為臨時性的鐵皮建物，並由攤販承租使用，基地中央則有留設一處空地作為臨時性展售及攤販使用，至於西側臨西門路四段 65 巷 108 弄則為空地，平時供作臨時停車場使用。

### 二、基地外鄰近土地使用現況

基地鄰近現況沿街面部分主要以商業行為為主，包括大型商場、傢俱展示場、KTV、水果批發市場等，且大多集中於西門路兩側，北側原為東帝士百貨公司，目前閒置，偶爾會不定期舉辦展覽活動，而鄰近街廓內部則以住宅使用為主。

# 第三章 實質計畫

## 第一節 計畫年期、計畫面積與範圍

### 一、計畫年期

本細部計畫依據台南市主要計畫內容，計畫年期以民國 114 年為計畫目標年。

### 二、計畫面積與範圍

本計畫區位於台南市北區，西門路西側，東帝士百貨南側地區。即原「文小 53」用地及其週邊低密度住宅區變更為「商 62」商業區及「市 26」市場用地部分。計畫範圍為東至 2-6-30M 計畫道路，北至 G-65-15M 計畫道路，西至 G-66-15M 計畫道路，南至 G-67-14M 計畫道路。計畫面積計約為 2.76 公頃。

## 第二節 土地使用分區計畫

### 一、「商 62」商業區

本計畫區「商 62」商業區面積共計規劃 1.41 公頃，佔計畫面積 51.09%。計畫區土地使用面積一覽表詳如表所示，規劃內容詳圖 3 所示。

表 2 擬定台南市北區鄭子寮地區（原「文小 53」用地、部分低密度住宅區為「商 62」商業區、「市 26」市場用地）細部計畫土地使用面積一覽表

使用類別	面積(公頃)	百分比(%)
「商 62」商業區	1.41	51.09
「市 26」市場用地	1.35	48.91
合計	2.76	100.00

註：上表數據僅供參考，實際面積依計畫圖實地定樁測量為準。

### 二、「市 26」市場用地

於計畫區內「商 62」商業區南側規劃一處市場用地，以提供地區發展所需之飲食、小吃、觀光等綜合功能的場所。同時，未來期與周圍商業區相互串連，提供地區性良好、舒適的購物、消費等空間環境。規劃面積計為 1.35 公頃，佔總面積 48.91%。

### 第三節 開發設計構想

本細部計畫區依主要計畫指導，規劃為商業區及市場用地，預期本計畫未來將不僅提供商業服務機能，同時將結合西門路周圍地區商業服務機能，扮演區域性服務角色，期帶動周圍地區之整體發展。故本計畫將透過整體規劃及都市設計構想，期能藉由本計畫之開發提昇北區之都市發展意象。

#### 一、計畫原則

- (一) 以大街廓規劃，提供設置多元化的商業綜合體。
- (二) 注重開放空間之整體性以配合量體的規劃設計。
- (三) 動線系統之規劃，以人車分離為原則。

#### 二、計畫構想

##### (一) 用途及空間使用

活動型態以公共服務為主要機能，故除消費性的商業服務外，並引進都市之休閒娛樂、文化展示、資訊交換、辦公、休憩、美食觀光、．．．等服務功能，期待藉土也使用類別之多樣化，提供彼此支援性服務，以均衡地區各項產業之發展，期成為一經濟健全、多樣化、全方位的商業區。

基於地區整體開發理念，因此規定全區建築基地最小開發規模為 4,000 m<sup>2</sup>，同時規範本區建築開發所留設之法定空地，應儘量採集中設置為原則，期能有效提昇地區環境品質，以型塑地區商業發展風格。

##### (二) 動線系統

###### 1. 車輛動線

- (1) 基地之車輛動線係利用 2-6-30M(西門路)作為主要聯通道路，而利用 G-65-15M、G-66-15M、G-67-14M 為次要聯通道路，構成基地對外之整體交通路網。
- (2) 基地內建築物車輛出入口之設計儘量不得利用 2-6-30M(西門路)進出，以避免影響西門路之交通功能，及提昇區內車輛進出之安全性。



## 2. 行人動線

- (1) 區內所有空間與活動機能均以人行步道作串聯，以提供舒適之休憩、購物空間。
- (2) 行人動線系統分為行人主要動線系統、行人次要系統及行人外環步道系統。主要行人動線系統為內部中心活動配合商場、市場及休閒步道系統之行人主要通路；次要行人系統之功能在於串連區內各主體建築，並期塑造成帶狀景觀之精品街道；外環步道系統則係利用沿計畫道路退縮建築之開放空間建構。
- (3) 前開動線之規劃設計，均以人車分離為原則，俾提昇休憩、購物之安全性與舒適性。

### (三) 開放空間

1. 建立一個核心式的軸線開放空間，配合量體的規劃設計，展現商場獨特之發展風格。
2. 核心開放空間係為提供基地內綜合商業區之休閒、育樂、活動、集會等多機能之使用功能。
3. 基地外圍臨接道路退縮建築部分之開放空間，則兼供購物、休憩及與鄰近道路、住宅隔離之緩衝功能。

### (四) 綠化系統

所有基地開放空間之綠化系統均應視其空間大小、機能定位、建築量體配置情形，選擇適當之植栽，並配合各項街道傢俱等綜合設計，以達環境綠化、美化之功效。

由於經濟景氣及都市發展所隱含相當高的機率性與不確定性，故為保持計畫之彈性，確保其合理可行，有關本計畫構想之內容僅做為本細部都市設計之參考。因此，上述建築開發計畫內容僅為目前規劃構想，未來計畫區實際建築開發計畫內容將依循本細部計畫所規範之土地使用分區管制要點及都市設計審議規範內容，辦理後續實際建築、設計等相關作業。同時，須提送都市設計審議計畫書圖，並經相關單位審議完成後，始得申請開發相關事宜。

## 第四章 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。

### 貳、商業區

第二條：商業區容積率不得超過 320%，建蔽率不得超過 70%。

### 參、市場用地

第三條：市場用地容積率不得超過 240%，建蔽率不得超過 70%。

### 肆、基地退縮及其相關規定

第四條：本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理：

建築基地面臨道路 寬度(公尺)	規定退縮牆面線 深度(公尺)	備註
30	5	1. 規定退縮牆面線至少為 5 公尺，並自道境界線向內應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，喬木間距不得大於 6 公尺，樹冠離地淨高至少 2 公尺。
14、15	5	2. 退縮部分上下不得有任何結構物。 3. 退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

第五條：為考量商圈整體發展，避免基地零星建築，本計畫區應整體規劃，經都市設計審議核准始可申請建照。並得分期分區開發，每期開發規模不得小於 0.4 公頃。

### 伍、停車位設置標準

第六條：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：

一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

(一)機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。

(二)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。

各項建築使用類別之停車空間設置基準表

類別	建築物用途	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 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	同第四類之規定。		

## 陸、其他

第七條：建築物如於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，設置規範如下：

- 一、斜屋頂斜面坡度底高比不得大於 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。

第八條：本計畫範圍內建築基地之各項開發行為，另依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。

第九條：本計畫區內之土地及建物使用，應依本要點之規定管制，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

## 第五章 都市設計審議規範

- 一、為塑造良好的入口廣場與中庭廣場意象，未來本計畫區開放空間應儘量集中留設。
- 二、本案建築基地之汽、機車集中出入口應儘量不設置於毗鄰西門路及鄰西門路交口截角處。
- 三、本地區建築基地應依現行台南市都市設計審議原則之相關規定辦理，其他未規定事項，適用其他相關法令規定。
- 四、本地區基地建築及景觀設計有益於都市整體發展，經都市設計審議委員會審查同意，得不適用本設計規範全部或一部份之規定。

## 第六章 事業及財務計畫

本案依循變更主要計畫內容之指導及基於公平合理之開發原則，故採市地重劃方式辦理開發，其中權屬屬市府土地部份不納入市地重劃分配商業區，僅供市場用地使用。後續市場用地之管理作業則由市府或委由開發者管理維護之。計畫區內公共設施用地之取得及開發經費內容，詳如表 3 所示。

表 3 事業及財務計畫一覽表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(仟元)			主辦 單位	經費 來源
		徵 購	市 地 重 劃	自 行 開 發	無 償 撥 用	其 他	土地征購 及地上物 補償費	整地與 工程費用	小計		
市場用地	1.35		✓			✓	2,808	19,656	22,464	台南市政 府或市地 重劃會	逐年編列 預算或市 地重劃規 劃辦理取 得及拆遷 事宜
合計	1.35						2,808	19,656	22,464	—	—

註 1：本表之面積依實際測量成果為準。

註 2：本表為概算之結果，實際之開闢經費依市地重劃會實際辦理重劃開發作業之計畫內容為準。