

變更台南市主要計畫（「工2」工業區
為商業區）案說明書

辦理機關：台南市政府

申請單位：台南紡織股份有限公司

民國九十六年五月

台南市變更都市計畫審核摘要表	
項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更台南市主要計畫（「工2」工業區為商業區）案
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫法第二十七條第一項第三款。 二、都市計畫工業區檢討變更審議規範。
變更都市計畫機關	台南市政府
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	台南紡織股份有限公司
本案公開展覽起迄日期	公告： 刊登
	公開說明會日期： 地點：
	公開展覽： 刊登
人民團體對本案之反映 意 見	
本案提交各級都市 計畫委員會審核結果	市 級
	中 央 級

壹、前言

南部區域計畫對台南都會區之指導為：「應採多核心發展模式」，而台南市舊中心區為早期發展區，其商業行為多為沿街式發展，並已發展飽和，亟須透過都市更新再造調整空間機能，增進地區公共利益。

近年來台南市的住宅使用及商業使用已由市中心區逐漸往東及東北方發展，使東區人口居全市之冠，且仍在逐年增加中。東區區內多為住宅及文教區，東區都市計畫仍維持工業區者，僅剩本計畫區之「工二」工業區（台南紡織台南廠區）。原本位於都市邊緣之「工二」工業區也漸被高密度之住商使用包圍，持續工業使用將影響地區環境品質。

無論就產業或都市發展觀點而言，本基地實不宜再繼續作為工業用地，由申請人（台南紡織股份有限公司）向台南市政府提出都市計畫變更申請後，經台南市政府 96 年 3 月日以南市建工字第 09640029020 號函表示本案開發為開放空間及商業區將有助於東區整體發展，應有符合都市計畫法第 27 條第一項第三款之規定（詳附件一）。故依循都市計畫法等相關法令之規定，辦理本案土地使用分區變更。

貳、法令依據

本計畫之辦理主要係依據下列法令：

一、都市計畫法

都市計畫法第 27 條第一項第三款之規定：都市計畫經發佈實施後，為適應國防或經濟發展之需要時，當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。

二、都市計畫工業區檢討變更審議規範：

本變更案依內政部 93 年 2 月 19 日台內營字第 0930082119 號函修正之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定事項辦理，包括都市計畫區範圍內工業區變更之適用條件、辦理程序、基本要件、變更原則、附帶條件、許可條件、開發方式及配合措施等。

參、變更計畫位置與範圍

本計畫係以台南紡織股份有限公司台南廠用地，即位於台南市都市計畫「工二」工業區之全部範圍(台南市東區東光段五六三號等十七筆土地)(詳見圖一、圖二)。計畫範圍東至中華東路(2-1-30M)，南到東寧路(3-6-20M)，西以東光路(A-7-15M)為界，北臨凱旋路(A-3-15M)。本計畫範圍依「台南市主要計畫」之核算，面積登記為 11 公頃；惟土地之處分一般皆以土地登記簿謄本之記載為準，故本次變更面積仍以登記簿所記載面積，合計約 120,745 m²為計畫面積，即 12.07 公頃。(詳表一、表二)

計畫區內十七筆土地，均為本變更計畫之申請人(台南紡織股份有限公司)所有。

目前基地除部份作為台南紡織公司及南紡建設公司辦公室使用，餘現有廠房僅供測試研發之用，主要人員、機具多遷移至新市廠及國外廠（詳表三）。依照本基地之遷廠計畫書所載，本基地廠房內剩餘供測試研發之機具，將於 96 年底前完成遷廠作業，同時辦理註銷工廠登記。

表一 土地使用面積分配表

項 目	面 積 (公頃)	備 註
甲種工業區	12.07	主要計畫登記面積為 11 公頃，本處以土地登記簿謄本所載為準。

表二 土地清冊

筆數	縣市	地段	地號	編定	面積(m ²)	所有權人	持分
1	台南市	東光段	563	工業區	57	台南紡織股份有限公司	1/1
2	台南市	東光段	564	工業區	4		1/1
3	台南市	東光段	565	工業區	65		1/1
4	台南市	東光段	566	工業區	47		1/1
5	台南市	東光段	567	工業區	59		1/1
6	台南市	東光段	568	工業區	6		1/1
7	台南市	東光段	569	工業區	90		1/1
8	台南市	東光段	570	工業區	17,621		1/1
9	台南市	東光段	571	工業區	94,128		1/1
10	台南市	東光段	572	工業區	19		1/1
11	台南市	東光段	573	工業區	29		1/1
12	台南市	東光段	574	工業區	28		1/1
13	台南市	東光段	575	工業區	209		1/1
14	台南市	東光段	576	工業區	163		1/1
15	台南市	東光段	577	工業區	9		1/1
16	台南市	東光段	578	工業區	51		1/1
17	台南市	東光段	579	工業區	8,160		1/1
合計					120,745 m ²		

表三 土地使用現況表

項 目	面 積 (公頃)	百分比 (%)
廠 房	5.49	45.47
辦 公 室	0.33	2.74
道路、綠地	6.25	51.79
合 計	12.07	100

肆、台南市東區都市發展構想

台南市政府於民國 94 年 12 月 26 日發佈實施「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」，對於東區之發展目標定位為：「發展東區成為台南市重要之「入口門戶」地區，結合包括學術、休憩、展演、居住、消費等複合性機能社區。」

整體東區之地區發展計畫可分為以下說明（詳圖三）：

一、一大學城：

◎成功大學大學城

二、雙副都心：

◎東台南副都心

◎南台南副都心

三、三重要路軸：

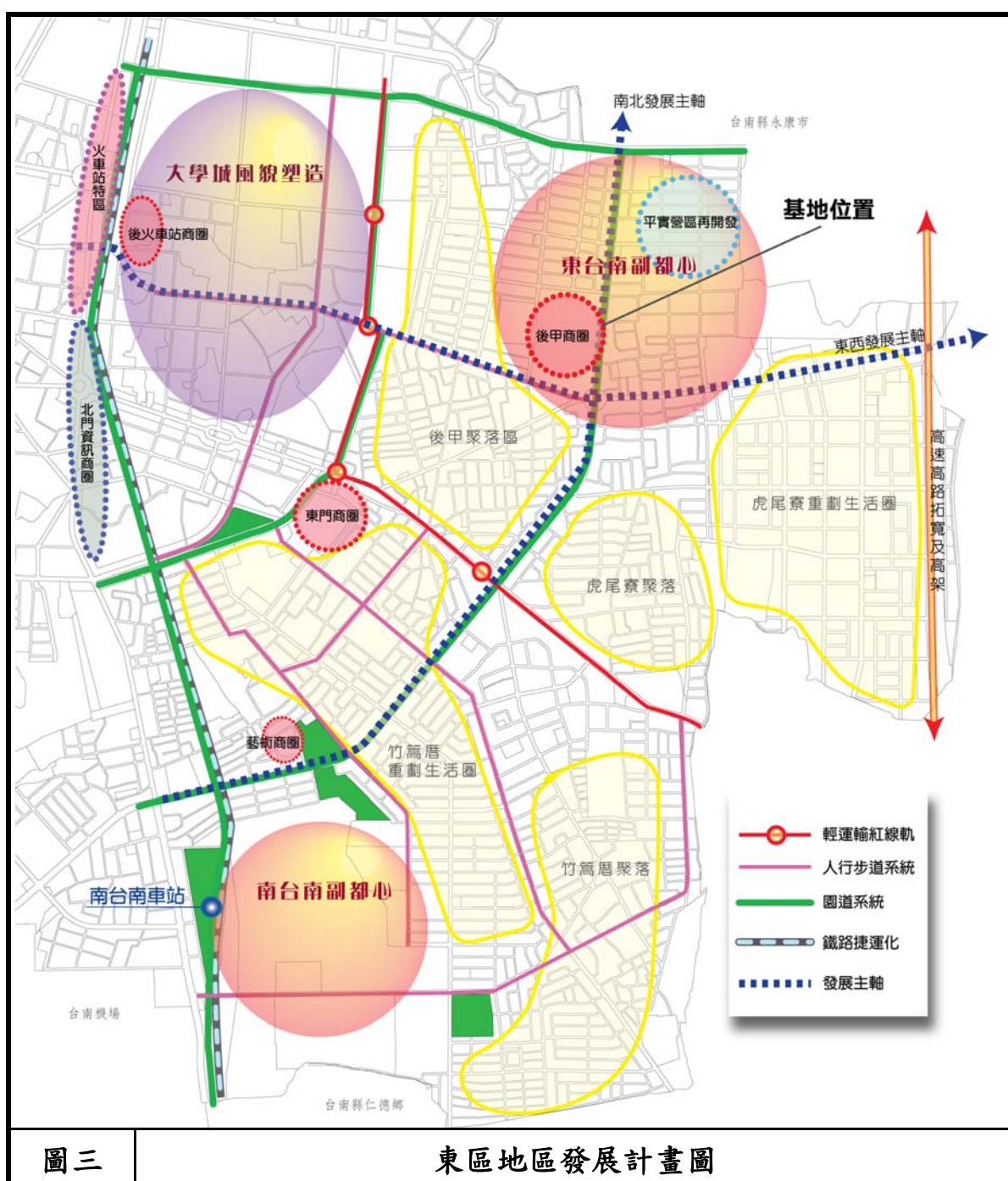
◎內環生活林蔭道路(林森路)

◎中環都心主要道路(中華東路)

◎聯外主要道路(東門路)

其中本基地（「工 2」南紡工業區）位於東區發展計畫之「東台南副都心」區，該計畫由於東區目前商業發展型式大多為沿街式發展。因此已將南紡工業區預先規劃為商業核心區，結合鄰近國賓商圈，並與平實營區所騰出的土地整體規劃，將可塑造後甲地區另一處商業活動複合機能環境，提昇東區商業

層級。另結合台南地區大專院校之視覺藝術、媒體設計科技、商品設計、資訊管理、景觀設計、舞蹈、音樂等創意產業相關科系資源，提供學子發揮創意的園地，搭配產業行銷，帶動台南市整體經濟活絡之效用。



圖三

東區地區發展計畫圖

伍、變更理由

- 一、依『國土綜合開發計畫』之規劃，台南市都市定位為「都會地區生活圈的中心都市及區域中心」，都市規劃工作首應健全中心都市所應具備之功能，轉型成為一融合科技、文化、生態的智慧型國際新都市。本案擬開發為一處獨具特色之商業活動據點，同時兼具辦公、購物、居住及遊憩等區域性服務功能，實際呼應了台南市未來的都市定位。
- 二、承『南部區域計畫』之指導，本市主要產業結構應「朝向三級產業及科技工業區發展，並透過都市空間設計及古蹟保存區發展觀光。以高科技、低污染工業為主，故南部區域積極開發設立科技工業區及科學工業園區發展等科技產業，故隨著社會環境之變遷，傳統之產業型態已無法適應新式產業需求。因此，本基地原使用之高勞力、低技術的傳統紡織產業，在台灣勞力成本相對偏高的條件下，產業競爭力低落，亟待藉由更新開發達成產業型態轉型。
- 三、循「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」(民國 94 年 12 月 26 日發佈實施)之地區發展策略，為確實達成台南市分散式、多核心之發展構想。南紡工業區所在之「東台南副都心」，應以本基地為商業發展核心，結合鄰近國賓商圈，並與平實營區所騰出的土地整體規劃，將可塑造後甲地區另一處商業活動複合機能環境，實現主要計畫中多核心、分散式發展策略。

四、觀察東區近年都市發展，本基地周圍已為住宅區及學校所包圍，本基地之工業使用反與鄰近地區之機能顯得格格不入。透過本案之更新開發，即可提供四公頃以上完整之開放空間，並在法定停車位外，另行增設停車空間，改善道路服務水準。因此本案之開發，不僅達成商業機能，並實際改善地區空間景觀、提升地區生活品質，為市民提供一複合式之活動中心。

陸、變更計畫內容

本變更案係針對台南市台南紡織工業區土地，為改善都市環境品質並促進「東台南副都心」地區之發展，主要計畫由工業區變更為商業區，變更面積共計 12.07 公頃，後續仍應依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，依照法定程序擬定細部計畫內容。

變更內容詳見圖四及表四，變更前後土地使用面積對照表詳見表五。

表四 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及其他說明
		原計畫	新計畫		
一	「工2」 南紡工業區	甲種工業區 (12.07公頃)	「商65」商業區 (12.07公頃)	<p>一、依『國土綜合開發計畫』之規劃，台南市都市定位為「都會地區生活圈的中心都市及區域中心」，都市規劃工作首應健全中心都市所應具備之功能，轉型成為一融合科技、文化、生態的智慧型國際新都市。本案擬開發為一處獨具特色之商業活動據點，同時兼具辦公、購物、居住及遊憩等區域性服務功能，實際呼應了台南市未來的都市定位。</p> <p>二、承『南部區域計畫』之指導，本市主要產業結構應「朝向三級產業及科技工業區發展，並透過都市空間設計及古蹟保存區發展觀光。以高科技、低污染工業為主，故南部區域積極開發設立科技工業區及科學工業園區發展等科技產業，故隨著社會環境之變遷，傳統之產業型態已無法適應新式產業需求。因此，本基地原使用之高勞力、低技術的傳統紡織產業，在台灣勞力成本相對偏高的條件下，產業競爭力低落，亟待藉由更新開發達成產業型態轉型。</p>	<p>【附帶條件】</p> <p>本案應於主要計畫發佈實施後一年內，依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定及附帶條件，提出細部計畫內容，送交台南市都市計畫委員會審議；並應於細部計畫發佈實施後五年內，提出建照申請。</p>

表四 變更內容明細表 (續一)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件
		原計畫	新計畫		
				<p>三、循「變更台南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」(民國 94 年 12 月 26 日發佈實施)之地區發展策略，為確實達成台南市分散式、多核心之發展構想。南紡工業區所在之「東台南副都心」，應以本基地為商業發展核心，結合鄰近國賓商圈，並與平實營區所騰出的土地整體規劃，將可塑造後甲地區另一處商業活動複合機能環境，實現主要計畫中多核心、分散式發展策略。</p> <p>四、觀察東區近年的都市發展，本基地周圍已為住宅區及學校所包圍，本基地之工業使用反與鄰近地區之機能顯得格格不入。透過本案之更新開發，即可提供四公頃以上完整之開放空間，並在法定停車位外，另行增設停車空間，改善道路服務水準。因此本案之開發，不僅達成商業機能，並實際改善地區空間景觀、提升地區生活品質，為市民提供一複合式之活動中心。</p>	

註：凡本次變更未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表五 變更前後土地使用面積對照表

項目		通盤檢討前面	通盤檢討增減	通盤檢討後			
		積	面積	面積	百分比 1	百分比 2	
土地 使用 分區	住宅區	高密度住宅區	175.01	0.00	175.01	1.00	1.88
		中密度住宅區	1627.35	0.00	1627.35	9.26	17.45
		低密度住宅區	2387.94	0.00	2387.94	13.60	25.61
		小計	4190.30	0.00	4190.30	23.86	44.93
	商業區	中心商業區	213.63	0.00	213.63	1.22	2.29
		次要商業區	173.41	12.07	185.48	1.06	1.99
		小計	387.04	12.07	399.11	2.27	4.28
	工業區	1096.13	-12.07	1084.06	6.17	11.62	
	文教區	18.26	0.00	18.26	0.10	0.20	
	行政區	0.22	0.00	0.22	0.00	0.00	
	遊樂區	594.83	0.00	594.83	3.39	--	
	保存區	5.39	0.00	5.39	0.03	0.06	
	古蹟保存區	18.45	0.00	18.45	0.11	0.20	
	保護區	250.65	0.00	250.65	1.43	--	
	農業區	5712.62	0.00	5712.62	32.52	--	
	加油站專用區	0.32	0.00	0.32	0.00	0.00	
	資源回收專用區	0.48	0.00	0.48	0.00	0.01	
	河川區	971.96	0.00	971.96	5.53	--	
	車站專用區	1.00	0.00	1.00	0.01	0.01	
	野生動物保護區	509.52	0.00	509.52	2.90	--	
	液化石油氣儲存專用區	0.16	0.00	0.16	0.00	0.00	
	醫療專用區	0.78	0.00	0.78	0.00	0.01	
	宗教專用區	19.65	0.00	19.65	0.11	0.21	
	港埠專用區	60.16	0.00	60.16	0.34	0.65	
	電信事業專用區	2.13	0.00	2.13	0.01	0.02	
	特定專用區	10.88	0.00	10.88	0.06	0.12	
	小計	13850.92	0.00	13850.92	78.86	62.31	
公共 設施 用地	公園用地	444.58	0.00	444.58	2.53	4.77	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.74	0.00	1.74	0.01	0.02	
	兒童遊樂場用地	10.44	0.00	10.44	0.06	0.11	
	綠地	257.60	0.00	257.60	1.47	2.76	
	廣場用地	4.50	0.00	4.50	0.03	0.05	
	體育場用地	39.43	0.00	39.43	0.22	0.42	
	學校 用地	大專	180.44	0.00	180.44	1.03	1.93
		高中(職)	62.24	0.00	62.24	0.35	0.67
		完全中學	5.42	0.00	5.42	0.03	0.06
		國中	145.25	0.00	145.25	0.83	1.56
		國小	172.57	0.00	172.57	0.98	1.85
		文中小	6.35	0.00	6.35	0.04	0.07
		私立學校用地	28.61	0.00	28.61	0.16	0.31
		私立大專學校用地	42.28	0.00	42.28	0.24	0.45
小計	643.16	0.00	643.16	3.66	6.90		

表五 變更前後土地使用面積對照表（續一）

項目	通盤檢討前面積	通盤檢討增減面積	通盤檢討後		
			面積	百分比 1	百分比 2
機關用地	161.98	0.00	161.98	0.92	1.74
社教用地	4.00	0.00	4.00	0.02	0.04
郵政用地	1.81	0.00	1.81	0.01	0.02
電信用地	5.28	0.00	5.28	0.03	0.06
加油站用地	4.76	0.00	4.76	0.03	0.05
變電所用地	12.14	0.00	12.14	0.07	0.13
電路鐵塔用地	0.14	0.00	0.14	0.00	0.00
自來水事業用地	0.24	0.00	0.24	0.00	0.00
批發市場用地	19.27	0.00	19.27	0.11	0.21
零售市場用地	5.40	0.00	5.40	0.03	0.06
停車場用地	8.48	0.00	8.48	0.05	0.09
公墓用地	118.77	0.00	118.77	0.68	1.27
殯儀館用地	4.59	0.00	4.59	0.03	0.05
火葬場用地	0.72	0.00	0.72	0.00	0.01
港埠用地	195.00	0.00	195.00	1.11	2.09
機場用地	400.02	0.00	400.02	2.28	4.29
汙水廠處理廠用地	54.26	0.00	54.26	0.31	0.58
垃圾處理廠用地	43.71	0.00	43.71	0.25	0.47
鹽田用地	15.74	0.00	15.74	0.09	--
公園道用地	63.67	0.00	63.67	0.36	0.68
道路用地	961.64	0.00	961.64	5.47	10.31
高速公路用地	3.34	0.00	3.34	0.02	0.04
鐵路用地	25.43	0.00	25.43	0.14	0.27
河道用地	183.38	0.00	183.38	1.04	--
污水廢棄物處理場防洪抽水站用地	13.65	0.00	13.65	0.08	0.15
抽水站用地	0.25	0.00	0.25	0.00	0.00
下水道用地	1.18	0.00	1.18	0.01	0.01
民用航空站用地	1.23	0.00	1.23	0.01	0.01
車站用地	2.10	0.00	2.10	0.01	0.02
小計	3713.63	0.00	3713.63	21.14	37.69
總面積合計	17564.56	0.00	17564.56	100.00	--
都市發展用地	9325.86	0.00	9325.86	--	100.00

備註：1. 以上各項數據僅供統計參考用。

2. 都市發展用地＝全市土地面積－農業區面積－保護區（含野生動物）面積－鹽田面積－河川池沼面積

3. 百分比 1 係指佔計畫區總面積之比率；百分比 2 係指佔都市發展用地之比率。

柒、都市防災計畫

本基地開發後，主要提供結合休閒、娛樂、商購、旅館、住宅等設施於一體之複合式多功能商業中心，人口及活動相當密集。為有效預防自然環境中不可預期之災害（如颱風、地震等），以及不當人為危害（如爆炸、火災等）。透過防災計畫之擬定，分別以帶狀開放空間及建物間隔形成防火區劃，並全盤規劃基地內救災系統，包含避難空間與救災路線等進行規劃與檢討，確實維護本基地之安全性。

一、避難及救災動線

因本案屬於單一開發基地，災害發生時需以區內疏散動線銜接基地本身之避難空間作為直接避難場所；而下一階段之後送及救災工作則需透過對外之聯絡動線以連接地區救災中心、醫療系統及地區收容場所等據點。為顧及災害發生時會產生相互干擾情形，故需適當地將兩動線予以區隔。

（一）區外聯絡動線

以基地四週包含中華東路(2-1-30M)、東寧路(3-6-20M)、東光路(A-7-15M)以及凱旋路(4-55-15M)作為直接區外聯絡動線，以上道路寬度均大於 15 米以上，足供大型救災車輛通行。

（二）區內疏散動線

於災害發生當時，基地內活動人口疏散至區外或避難空間之路徑，主要利用基地內建物所留設之法定退縮開放空間銜接

基地中央之避難空間，並規劃為可供公眾通行之避難動線。計畫道路用地則供作救災行動使用，以減少避難動線及救災動線的重疊性。

二、避難空間

本案細部計畫擬規劃之公園及廣場等公共開放空間面積約達 4.40 公頃，且均與本基地對外聯絡動線直接發生關係。因此，在防災建設的考量之下，未來公共開放空間的規劃設計除一般休憩設施外，尚須考量避難、疏散等防、救災需求，納入整體防災體系內，提供基地避難空間。

本案擬規劃之公園用地及廣場用地，以市中心區每人所需之有效避難空間面積 1 平方公尺（「都市計畫防災規劃作業之研究」·內政部建築研究所·民 86 年）估計，已足夠容納本案基地內、外之活動人口。

三、防火區劃

本案基地間之防火區劃主要利用基地中央的帶狀開放空間（廣場及公園用地），及基地四週已開闢且寬度均大於 15 米之道路用地作為延燒阻隔。

捌、實施進度及經費

一、實施進度

為加速落實基地開發，本案應於主要計畫發佈實施後一年內，依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定及附帶條件，提出細部計畫內容，送交台南市都市計畫委員會審議；並於細部計畫發佈實施後五年內，提出建照申請。

二、公共設施興闢經費來源

因本案係由土地所有權人（台南紡織股份有限公司）依法提出變更申請，故按「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所訂規定，本案之細部計畫應依規定比例留設計畫區內各項必要性公共設施用地及自願捐贈予市政府土地，並由申請人依照上開審議規範第七條第二項第三款之規定，採自辦市地重劃方式開發區內公共設施用地，以及負責後續之管理與維護。

附件三：應否實施環境影響評估之說明

依環保署八十六年一月十六日公告「工廠變更用地開發使用，對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估；工廠變更用地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍」之規定，本案工廠變更用地因不屬其所列之應實施環境影響評估之工業類別，故本案無須實施環境影響評估。

此外，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第二十六條之規定，高樓建築作為辦公、商業或綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上者，應實施環境影響評估。因本案之都市計畫土地使用強度尚未經各級都委會審議確定，故後續之開發規劃將視審議結果而定。若未來開發規劃之樓層高於二十樓或七十公尺，則將依相關規定實施環境影響評估。