

擬定台南市東區（「商 65」商業區）
細部計畫案說明書

擬定機關：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 編製

臺南市擬定都市計畫審核摘要表	
項目	說 明
都市計畫名稱	擬定臺南市東區（「商 65」商業區）細部計畫案
擬定都市計畫 法令依據	都市計畫法第 22 條 都市計畫法第 24 條及同法臺灣省施行細則第 8 條 都市計畫工業區檢討變更審議規範
擬定都市計畫機關	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	臺南紡織股份有限公司
本案公開展覽 起訖日期	公開展覽：
	公開說明會：
人民及機關團體 對本案之反映意見	
提交各級都市計畫 委員會審議結果	市 級
備註	

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

近年來由於台南市的迅速發展，住宅使用及商業使用已由市中心區逐漸往東（台南縣仁德鄉）及東北方（台南縣永康市）成溢出效果之發展。而原本位於都市邊緣之工業區也漸漸被高密度之住商使用包圍，進而影響環境品質並妨礙都市發展。為改善都市環境品質並促進工業發展，位於市區範圍內之都市計畫工業區實有檢討變更為其他使用分區之必要。

目前台南市東區都市計畫中仍維持工業區者，僅剩本計畫區之「工 2」工業區（台南紡織台南廠區）。本基地位於台南市區中華東路西側、東寧路北側，周圍地區均為住宅區及學校用地等，實不宜再繼續作為工業用地。（詳圖一-1 基地位置示意圖）。

南部區域計畫中對台南都會區之指導為應採多核心發展模式，為配合台南市未來發展趨勢，本案擬變更為商業區，提供辦公、購物、居住、遊憩等功能，以帶動三級產業發展，促進產業轉型發揮地區角色扮演功能。無論就產業或都市發展觀點而言，本區均應循法定程序，辦理土地使用分區變更，以符合現況發展及都市計畫中「東區副都心」之地區發展願景。

故申請人提送「變更台南市主要計畫（「工 2」工業區為商業區）案」，同時配合辦理擬定本案細部計畫作業。

第二節 法令依據

本案後續細部計畫擬定作業擬依下列法令規定辦理：

一、都市計畫法第 22 條：

規定擬定細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖表明之事項。

二、都市計畫法第 24 條及同法臺灣省施行細則第 8 條：

規定土地權利關係人得檢送必要相關書件自行擬定或變更細部計畫。

三、都市計畫工業區檢討變更審議規範：

規定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，本案細部計畫內容均符合該審議規範要求條件。

第三節 計畫範圍與面積

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 563 地號等十七筆土地，如表一-1 所列）。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（4-55-15M）；權屬面積 120,745 m²（詳圖一-2 地籍圖及表一-1 土地清冊）。

計畫區內十七筆土地，均為本變更計畫之申請單位（台南紡織股份有限公司）所有。

表一-1 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		

第五章 實質發展計畫

第一節 計畫年期

本案依循全市主要計畫之計畫年期指導，計畫年期訂為民國114年。

第二節 計畫人口及居住密度

- 一、本基地開發後，商業區主要提供結合休閒、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，供作商場、住商大樓及旅館…等使用，因此以供居住比例佔總樓地板面積40%，估計基地居住人口。
- 二、以每人平均居住面積50平方公尺之水準推估，本案居住人口預估將達到2011人；「商65」商業區之計畫人口淨密度約為280人/公頃。（詳表五-1）

表五-1 居住人口統計表

商業區面積	容積率	總樓地板面積	供居住樓地板面積	居住人口
(1)	(2)	(3)=(1)×(2)	(4)=(3)×40%	(5)=(4)÷50 m ² /人
71843 m ²	350%	251447 m ²	100579 m ²	2011人

- 三、「商65」商業區開發後預計引進居住人口約2011人，以東區之平均戶量3.12人/戶推計，相當於引進644戶居民。

第三節 土地使用及公共設施計畫

延續地區之發展現況與本市商業行為分佈習慣，本基地之商業區，將沿中華東路及東光路兩側劃設；另為於東區增闢新興大型開放空間，改善周邊住宅之生活品質，並帶動商業活動發展，本基地公共設施用地將集中採帶狀式規劃，分別規劃為廣場用

地、公園用地及道路用地。

基地總面積合計 120,745 平方公尺，其土地使用計畫內容及預定捐贈予市府土地範圍與面積如下：（參見圖五-1、圖五-2 及表五-2）

一、商業區

商業區規劃面積為 71,843 平方公尺，佔總面積 59.50%。

二、廣場用地

基地內共規劃有兩處廣場用地，其中北側面臨凱旋路，規劃有「廣 E3」廣場用地 9,969 平方公尺，用以銜接基地東側之平實營區公園，該廣場用地係列為本案捐地範圍，開發完成後，將無償捐贈予台南市政府所有。

另基地東南側為改善後甲圓環之空間景觀，則設置「廣 E4」廣場用地面積 1,541 平方公尺。

總計基地內廣場用地規劃面積為 11,510 平方公尺，佔總面積 9.53%。

三、公園用地

「公 E6」公園用地規劃面積為 29,250 平方公尺，佔總面積 24.22%。

四、道路用地

於基地西側及北側各規劃寬度 12 米之細部計畫道路用地，規劃面積為 8,142 平方公尺，佔總面積 6.74%。同時列為本案捐地範圍，於開發完成後無償捐贈予台南市政府所有。

表五-2 基地土地使用計畫面積分配表

分區項目		面積 (m ²)	佔總面積比例
商業區		71,843	59.50%
公共設施用地	公園用地	29,250	24.22%
	廣場用地	11,510	9.53%
	道路用地	8,142	6.74%
	小計	48,902	40.50%
合計		120,745	100.00%

註：表列面積僅供統計參考，實際面積應依實地分割測量之結果為準。

第四節 交通系統計畫

一、計畫區內交通計畫

依本案之土地使用與公共設施配置，未來基地內除於西側及北側各規劃有寬度 12 米之道路用地外，計畫區內將不另規劃計畫道路。區內將以帶狀公園與廣場所構成之開放空間為主軸，輔以建築基地之法定空地，建構整體步道系統聯繫基地內各項活動。

二、計畫區外交通改善計畫

基地周邊主要道路包含東光路一段、東寧路、中華東路與凱旋路等，因應基地開發，研提基地交通衝擊評估與改善方案如下，建議內容包含對於基地開發交通衝擊之因應及交通改善策略。

(一) 路口及路段改善區位與方式

因應基地開發後對基地週邊產生之交通衝擊，並配合未來停車場出入口佈設位置，針對東光路、中華東路、東寧路等路段及後甲圓環與部份相交路口提出改善建議，其內容主要包括：

1. 路段方面

- (1) 東光路及凱旋路路段藉由基地規劃 12 米計畫道路，增加車型道路使用寬度，未來新增道路部分將以景觀道路方式佈設，同時考量東光國小建議限制東光路南向車流之車種及行車速率。
- (2) 建議取消中華東路與東寧路之路邊停車位與人行道，增加車道數以提高道路容量與道路服務品質。
- (3) 配合停車場出入口設置，以基地空間規劃車道，以避免車輛進出基地時干擾外部道路正常車流之運行。

2. 路口方面

後甲圓環改善建議有二：

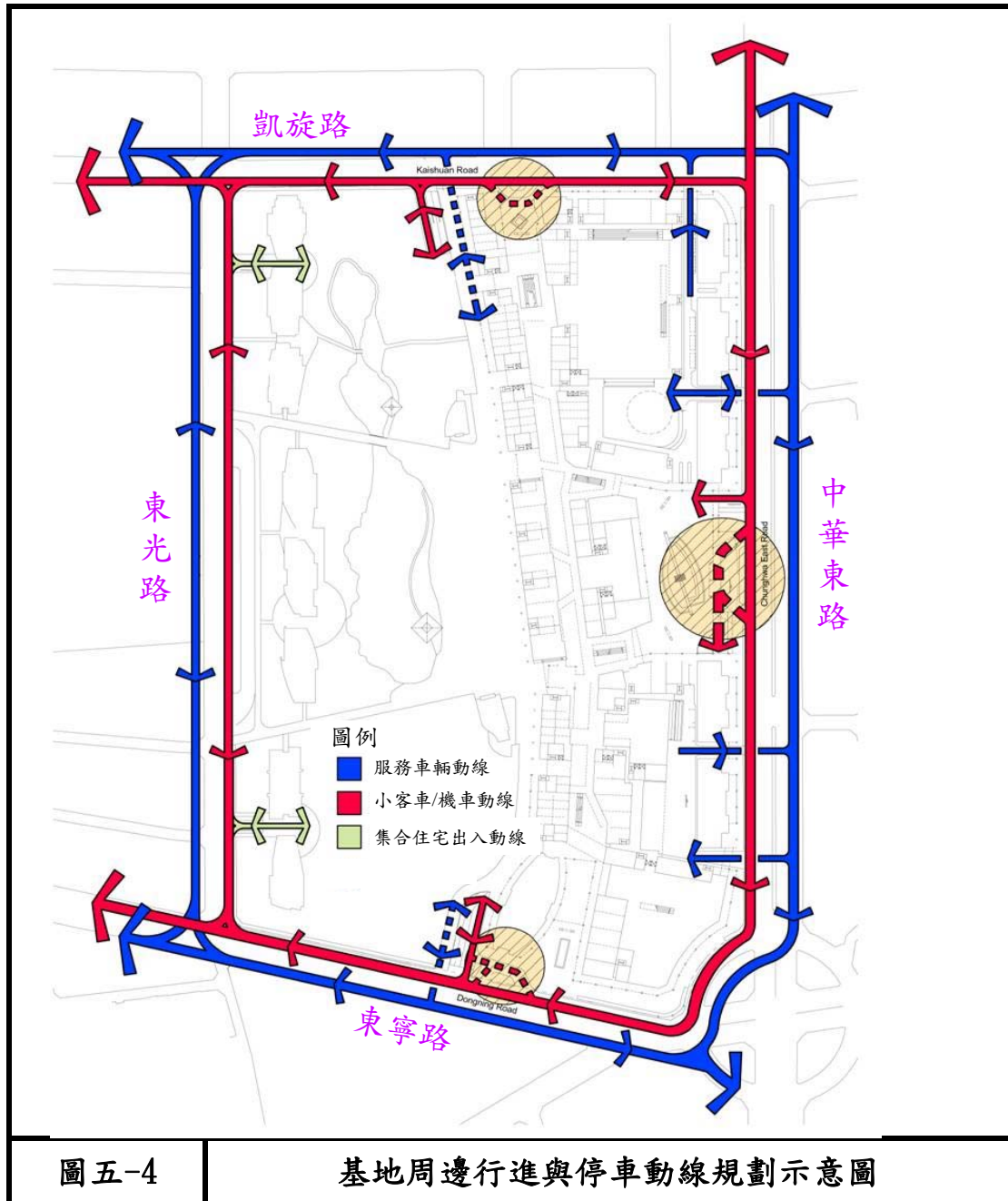
- (1) 為利用號誌時制變更以改善現有交通衝突，提高車流續進機會。

(2) 變更現有圓環幾何佈設，時制計劃並配合變動，將可降低車輛停等時間，車流運行將更為順暢，並可大幅提高道路服務水準。

(二) 停車場出入口佈設規劃

為因應基地營運後之停車需求，基地規劃設置小汽車停車位 2,817 席、機車停車位 2,725 席、30 席貨車停車位。而為方便車輛進出，基地規劃設置 5 處汽機車出入口(其中基地東側商業區 3 處、西側商業區 2 處)，其位置及進出動線分佈情形詳見圖五-3 及圖五-4 說明。

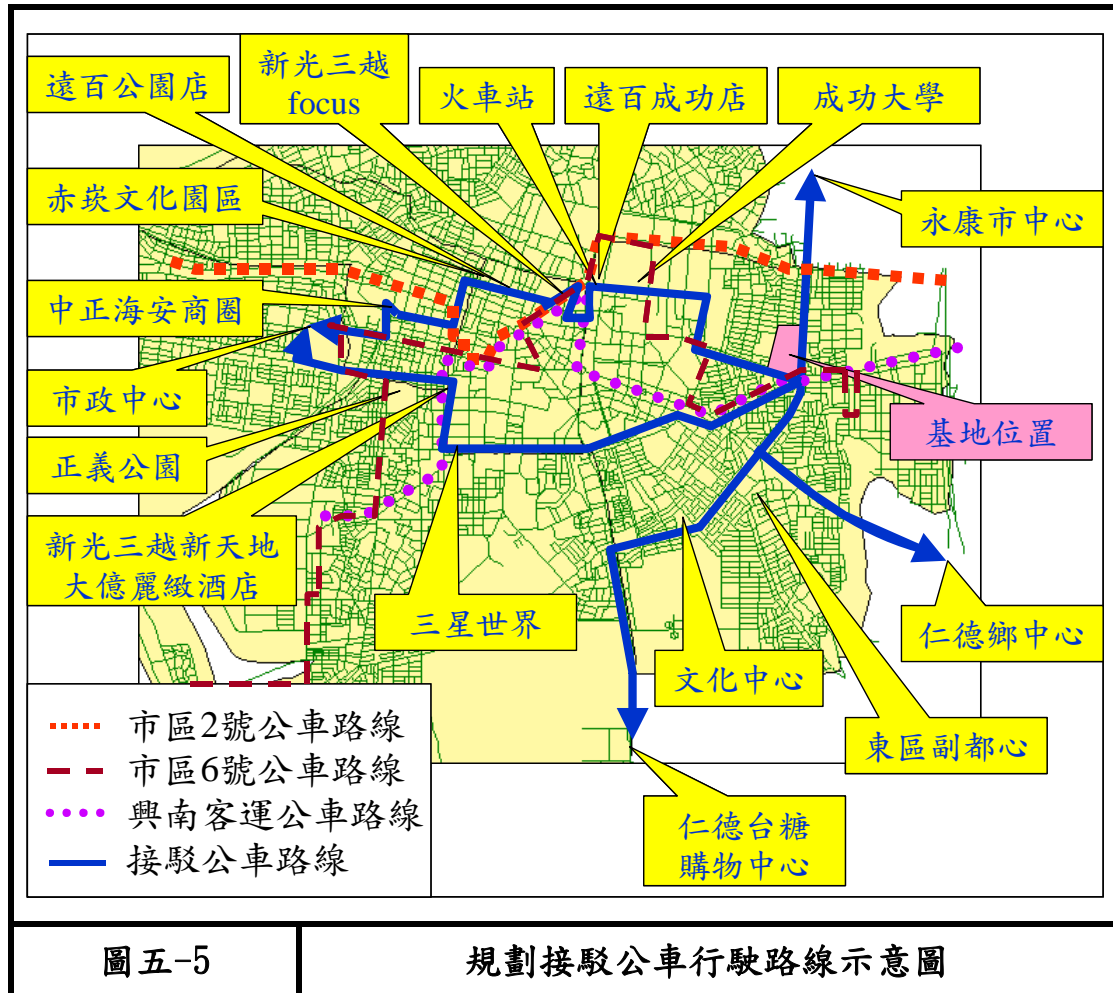
車輛進出動線方面，由北而來之旅客可選擇中華東路及凱旋路之出入口進出；由南邊來之旅客則可選擇東寧路入口進入，離開時則可利用東寧路及中華東路出口離場；而東邊來之旅客則可選擇東寧路或凱旋路之入口進場，離場時則由中華東路、東寧路、凱旋路出口離開；西邊而來之旅客則東寧路、凱旋路之出入口進出。此外，西側商業區則由東光路 2 處出入口進出，另基地附近設置適當之導引標誌及停車位數顯示器，藉以導引車輛進入。



(三) 大眾運輸系統配置計劃

為降低基地開發所吸引之旅次增加鄰近道路系統的負荷，鼓勵民眾搭乘大眾運輸工具為根本解決的方法之一，本計畫建議開發單位可針對基地中心半徑 5 公里內之主要車站、商場、停車場或民眾主要聚集處，提供免費接駁巴士鼓勵民眾搭乘，其路線分佈如下：由基地出發開往小北商業區、火車站、新光三越、中正

路海安路商業區、市政中心、文化中心、東帝士仁德綜合商圈、成大光復校區與永康市中心、仁德鄉中心等地點，其詳細路線請參考圖五-5。



圖五-5

規劃接駁公車行駛路線示意圖

第五節 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

本案基地所規劃之公園及廣場等公共開放空間面積達 4.07 公頃，且均與本基地對外聯絡動線直接發生關係。而在防災建設的考量之下，公共開放空間的規劃設計除考量一般休憩機能外，尚須提供相關有助於避難、疏散等防、救災機能，以提供基地活動人口足夠之避難空間。

基地內之公園用地及廣場用地面積，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，已足夠容納本案計畫人口數，並可服務基地內、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。

第六節 土地使用分區管制

一、土地使用分區管制

基地面積 120,745 m²，主要計畫劃設為商業區，週圍為住宅區所包圍，細部計畫擬定後擬作為商業區及公園、廣場、道路等用地使用，其使用管制均依本計畫所訂之「土地使用分區管制要點」（詳附件一）辦理。

二、都市設計管制

為建設本基地為東區具特色之門戶入口，發展多元之複合商業中心活動機能，營造東區副都心之景觀特色，未來計畫區內之建築開發應依本計畫所訂定之「都市設計審議規範」（詳附件二）辦理都市設計審查，相關審議作業程序依據「台南市都市設計審議作業」及相關規定辦理。

第六章 事業及財務計畫

本計畫基地面積 120,745 平方公尺，原劃設為甲種工業區，因周圍為住宅區所包圍，擬由主要計畫甲種工業區變更為商業區，配合「都市計畫工業區變更審議規範」之規定擬定細部計畫內容，並依以下規定辦理開發：

- 一、本計畫區所劃設之公共設施用地，包含公園用地、廣場用地及道路用地，總開發經費估計約 14 億 6 千萬元，將全由申請人自行以市地重劃方式辦理開發。
- 二、本計畫區捐贈之計畫道路用地及「廣 E3」廣場用地面積合計約 18,111 平方公尺（位置詳參圖五-2），應於市地重劃之配地作業完成後，無償捐贈予台南市政府所有。
- 三、由於本案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，前開規範第七條第二項第二款規定，計畫區扣除自願捐贈土地（本案為總面積之 15%）後，申請人應自行留設剩餘面積之 30% 作為區內必要性之公共設施用地，而此一部份之公共設施用地之土地所有權得仍屬原土地所有權人。因此，本案公共設施用地，除自願捐贈之公園道用地及部分廣場用地外，其餘公園及廣場等公共設施用地之土地所有權仍屬申請人所有。
- 四、本計畫區內各項公共設施用地（含自有及捐贈），均應由申請人自行負責興建、管理及維護。
- 五、本案主要計畫及細部計畫發佈實施前，申請人應與台南市政府就本案變更回饋內容與方式簽訂協議書。並由申請人依據都市計畫書及協議書規定內容，負擔並執行計畫範圍內的開發義務。

表六-1 事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積 (m ²)	土地取得方式					開關經費 (千元)				主辦 單位	預定完 成期限	經 費 來 源
		徵 購	市地 重劃	區段 徵收	獎勵 投資	自願 捐贈	土地徵購 費及地上 物補償	整地費	工程費	合計			
廣 E3 廣場用地	9969		√			√	0	4984.50	24922.50	29907.00	申請人	細部計畫 發佈實施 後五年內	申請人 自行籌措
廣 E4 廣場用地	1541		√				0	770.50	3852.50	4623.00			
計畫道路用地	8142		√			√	0	4071.00	20355.00	24426.00			
公 E6 公園用地	29250		√				0	14625.00	73125.00	87750.00			
合計	48902						0	24451.00	122255.00	146706.00			

註 1：開關經費得視實際開關當時之物價水準酌予調整。

註 2：本案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，依前開規範第七條第二項第二款之規定，申請人應自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。因此本案公共設施用地，除道路用地（8142 m²）及部分廣場用地（9969 m²）屬自願捐贈土地，開發完成後土地所有權應移交市政府外，其餘公共設施用地之土地所有權仍屬申請人所有。