

**變更台南市主要計畫(商 43 - 東區副  
都心)細部計畫(「停一」停車場用地  
為「機 E9」機關用地)案說明書**

**台南市政府**

**中華民國 94 年 9 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(商 43 - 東區副都心)細部計畫 (「停一」停車場用地為「機 E9」機關用地)案		
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 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	自民國 94 年 7 月 21 日起至民國 94 年 8 月 22 日止依法公開展覽 30 天，並刊登於民國 94 年 7 月 21、22、23 日之中華日報。	
	公 開 說 明 會	日期	民國 94 年 8 月 5 日下午 2 時 30 分
		地點	東區龍山里活動中心
人 民 及 機 關 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民或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	經台南市都市計畫委員會 94 年 9 月 2 日第 243 次會審議通過。	
備 註			

東門派出所原選定於「機 72」(府連東路與林森路口機關用地)，位處交通繁忙之重要都市節點，並且基地西北側緊鄰三級古蹟「台灣府城巽方砲台」，且東門派出所重點工作為處理交通事故，大型拖吊車出入派車頻繁，故機 72 評估後較不適宜設置該用途使用，該部分亦已納入「變更台南市東區主要計畫(通盤檢討)案」作業，辦理變更計畫內容相關事宜。

目前本府邀集台南市警察局共同召開研商會議，並選定於崇善路上(台灣南區農業改良廠東南隅)之「停 1」停車場用地作為東門派出所之優先設置替代地點，故辦理本次變更作業，俾利後續各項建設工程順利進行。

## 貳 法令依據

依據都市計畫法第二十七條第一項第四款之規定，都市計畫經發佈實施後，為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時，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。

## 參 計畫區位與範圍

本計畫變更地點位於本市東區崇善路(4-35-15M)與計畫道路 1-3-12M 交口處，即「商 43」商業區(現況台灣農業改良場)東南隅之「停 1」停車場用地，面積計約 0.25 公頃。計畫區位與範圍詳如圖一所示。

## 伍 實質計畫內容

本案係配合東門派出所辦公廳新建工程辦理之變更計畫，茲將本變更計畫之變更內容及變更理由說明如下：

### 一、變更內容

為配合台南市警察局第一分局東門派出所辦公廳新建工程案地點調整，將崇善路北側「商 43」商業區東南隅之「停 1」停車場用地範圍(包括竹高厝段 1678-2、1679-1 地號等 2 筆公有土地)變更為「機 E9」機關用地。變更內容明細表詳表四所示，變更計畫示意圖詳圖二所示，變更後計畫示意圖詳圖三所示，變更前後土地使用面積對照表詳表五所示。

表四 變更計畫明細綜理表

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 (竹高厝段 1678-2、1679-1 地號)	停一 停車場用地 (0.25 公頃)	「機 E9」 機關用地 (0.25 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原東區派出所辦公廳之基地位置選定於府連東路與林森路口機關用地(機 72)，位處交通繁忙之重要都市節點，且此派出所之重點工作為處理交通事故，大型拖吊車出路頻繁，故「機 72」用地不適宜設置該用途使用。</li> <li>2. 「機 72」用地之西北側緊鄰三級古蹟台灣府城巽方砲台，應避免基地開發而影響古蹟之環境。</li> <li>3. 本府於 93 年 4 月 28 日邀集台南市警察局共同召開「研討台南市警察局第一分局東門派出所辦公廳新建工程案地點調整案」，選定於本計畫區之「停一」停車場用地作為東門派出所之優先替代地點。</li> <li>4. 未來「機 E9」機關用地可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」提供地方性停車場使用，以減輕變更後停車空間不足之影響。</li> </ol>	

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。

## 二、變更理由

- 1.原東區派出所辦公廳之基地位置選定於府連東路與林森路口機關用地(機 72)，位處交通繁忙之重要都市節點，且此派出所之重點工作為處理交通事故，大型拖吊車出路頻繁，故「機 72」用地不適宜設置該用途使用。
- 2.「機 72」用地之西北側緊鄰三級古蹟台灣府城巽方砲台，應避免基地開發而影響古蹟之環境。
- 3.本府於九十三年四月二十八日邀集台南市警察局共同召開「研討台南市警察局第一分局東門派出所辦公廳新建工程案地點調整案」，選定於本計畫區之「停一」停車場用地作為東門派出所之優先替代地點。
- 4.未來「機 E9」機關用地可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」提供地方性停車場使用，以減輕變更後停車空間不足之影響。

表五 變更前後土地使用面積對照表

面積單位：公頃

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後面 積(公頃)	佔計畫總面積 百分比(%)
使用 分區	商 業 區	5.05	73.08	-	5.05	73.08
公 共 設 施	「機 E9」機關用地	-	-	+0.25	0.25	3.62
	「停 1」停車場用地	0.25	3.62	-0.25	0.00	0.00
	「停 2」停車場用地	1.02	14.76	-	1.02	14.76
	道 路	0.59	8.54	-	0.59	8.54
	小 計	1.86	26.92	-	1.86	26.92
合 計	6.91	100.00	0.00	6.91	100.00	

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以開發時實地釘樁測量之結果為準。

資料來源：擬定台南市主要計畫(商 43-東區副都心)細部計畫案(86.08)

## 柒 土地使用分區管制要點

本計畫區檢討後之土地使用分區管制要點計畫內容如下：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之土地及建築物之使用，除須依循「擬定台南市主要計畫(商 43 - 東區副都心)細部計畫案」說明書內容辦理外，另應依本要點之規定辦理。本要點未規定者，適用其他有關法令關定。
- 三、機關用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定。基地範圍除供建築使用外，其餘法定空地除留設必要之綠化及人行步道外，應全部提供作為停車場使用。

公共設施項目	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	60	250

- 四、機關用地之土地開發建築時，建築基地面臨崇善路(4-35-15 號道路)部分應自道路境界線退縮十公尺指定牆面線；退縮部分得視為公共開放空間，其開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定。。
- 五、為健全都市計畫發展並塑造良好都市景觀，本計畫區各基地之開發建築時，應先行送請市政府有關都市設計審查單位審查通過後，始得發照建築。
- 六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

## 捌 都市設計規範

一、建築基地最小開發規模為一千平方公尺，不足一千平方公尺或有特殊情形，得以專案方式經台南市都市設計委員會審議通過後始發照建築。

二、本計畫區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之二十為其最大開挖範圍上限，但若地下層開挖因施工安全或停車設備等特殊需要，經台南市都市設計委員會審議通過，不受此限制。

三、本計畫區停車空間設計標準如下：

(一)建築樓地板面積在一 平方公尺以下者，應留設兩部汽車停車空間，如超過一 平方公尺者，則超過部份每超過一 平方公尺及其零數應增設兩部汽車停車空間。

(二)樓地板面積每滿三十五平方公尺，應留設兩部機車停車空間，每一機車停車位須長一 八公尺以上，寬 九公尺以上，機車停車空間得兼作自行車停車空間。

四、建築基地規定規縮部分使用項目如下：

面臨十五、十二米道路建築基地指定退縮五公尺之公共開放空間，其供為人行道使用部分不得小於二 五公尺，材質為透水性硬鋪面，其自相鄰道路境界線向內進深一 五公尺範圍內植栽單列喬木及複層植生帶，其間距不得大於六公尺，樹冠底離地淨高至少二公尺，綠化投影面積不得小於整體退縮面積之50%，根部應保留適當透水面積，並加樹柵，樹種則以枝葉濃密且具遮陰效果之常綠喬木為主。

五、前項退縮人行步道應考慮無障礙環境之設計，除供行道樹植

栽、照明設施外，不得設置有礙通行設施物。鋪面材質應為防滑材質之連續鋪面。

- 六、建築物立面限制使用石綿瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材質；及避免使用高反光玻璃作為主要外觀材質。
- 七、建築物其頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合建築物造型與以美化設計，不得外露。
- 八、建築物空調設備及其他相關設備之廢氣排出口、通風口，以及其他地面層部分有礙市容景觀之設施，不得設置面對建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。
- 九、本都市設計規範，可經由台南市都市設計審議委員會審議決議得不受本規範部分或全部之限制。