

臺南市都市計畫委員會（函）

中華民國八十五年十月
南市都委字第
號

受文者：

正本：如出席委員名冊、列席人員。

副本：工務局。

主旨：隨文檢送都市計畫委員會第一七〇次會會議紀錄乙份，請查收。

臺南市都市計畫委員會

台南市都市計畫委員會第一七〇次會會議紀錄

一、時間：中華民國八十五年十月十七日上午九時 分

二、地點：台南市政府第四會議室

三、主持人：林清堆

紀錄：張博惠

四、出席委員：林清堆、林忠雄、鍾忠賢、葉南明、賴光邦、何志宏
唐順基、王振英、曾永信、王大進、曾清涼
執行秘書：侯伯瑜

五、列席人員：

六、工作人員：郭學書、張博惠、林美秀

中華民國八十五年九月

台南市商業區發展構想與建議審議原則

台南市政府

台南市商業區發展構想與建議審議原則

一、緣起：

(一)經查本市變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討)案內有關住宅區擬變更爲商業區部份，依內政部都市計畫委員會84.9.25第三九〇次會所作決議：「退請台灣省政府轉知台南市政府剋速比照本會第三八二次會議審議高雄市商業區通盤檢討案及第三八五次會議審議台北市商業區通盤檢討決議原則研提意見後，再行提會討論。附註一：「一、請剋速依照左列各點確實查明修正計畫書、圖後，再行報部核定：(一)本案住宅區擬檢討變更爲商業區者，其容積率應維持各該原住宅區之容積率管制規定，以維環境品質。(二)工業區擬檢討變更爲商業區者，應依部頒『都市計畫工業區檢討變更審議規範』規定辦理，以符規定。(三)住宅區擬檢討變更爲商業區，屬於補足完整街廓或現況空地者，或住宅區內既成建築物改善符合建築法、建築技術規則、消防法等法令中，有關商業用途建築物或特定建築物之相關規定者，准予通過，同意變更爲商業區，以符實際發展需要。前揭同意變更範圍並請高雄市

1.

政府確實查明後，逕送本案原專案小組審查，免再提大會討論。四除第一——(三)點決議外之住宅區或其他使用分區擬檢討變更爲商業區，其既成建築物不符合建築法、建築技術規則、消防法等法令規定者，先請高雄市政府參照本會第三七五次會議審決之十項審查原則，研擬具體可行開發許可辦法或都市更新辦法，納入本案主要計畫者及細部計畫書規定後，另案經各級都會委會審查同意開發許可或辦理都市更新者，始得變更爲商業區。(四)爲利地方發展，第一——(四)點決議之住宅區或其他使用分區擬檢討變更爲商業區者，並得視實際需要准予先修正變更爲「特定專用區」，並訂定適當土地使用分區管制要點(包括容許及須經核准之使用項目及其明確之核准基準、使用強度等)，以作爲核准使用之依據。上開容許及須經核准之使用項目及其核准基準，請高雄市政府參照本會專案小組審查意見，以及台北市政府訂定之「台北市土地使用分區管制規則」規定、研訂具體內容，經本會審議通過，納入計畫書、圖規定之，以利執行。二、台北市及台灣省各省轄市主要計畫通盤檢討部分，均比照本案前揭決議辦理。」附註二：「一、爲配合整頓治安、輔導各種違規行業合法經營，本部業遵照行政院指示

，分別於八十年八月、八十一年四月二度修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十六條規定，放寬商業區檢討標準，提高商業區佔都市發展用地總面積之比例。此外，院頒「維護公共安全方案」（營建管理部分）立即採行措施，並明定北、高二市及省轄市商業區通盤檢討辦法期限，惟迄今已較原訂進度落後一年，允應儘速審定，以配合行政院之政策要求。二、本案退請台北市政府依照下列各點原則，迅行修正計畫書圖逕予報部核定，免再提會討論；（一）本案擬變更住宅區為商業區部分，其土地使用強度應維持各該原住宅區之建蔽率、容積率規定，以維護環境品質。（二）住宅區擬變更為商業區屬補足路段及街廓完整部分，同意變更為商業區。（三）住宅區內大規模且街廓完整之空地擬變更為商業區者，應另行擬定細部計畫（包括公平、合理之事業及財務計畫，並配置適當之公共設施用地），應俟細部計畫完成法定程序，完成自願捐贈或捐獻之回饋程序後，始得申請發照建築。（四）住宅區內非屬補足路段及完整街廓或空地部分，得視實際需要檢討變更為特定專用區，以符地方發展之需要。（五）本案應由地方政府考量土地所有權人或住戶權益暨現行商業使用現況之原則，自行審慎考量訂定詳細

之土地使用分區管制要點（包含容許及須經核準之使用項目、程序、核準基準、使用強度等），以及回饋原則，納入計畫書規定，以為執行之依據。（六）民國七十三年十一月七日建築法修正公布施行前興建完成之建築物，於本案發布實施後，併應依內政部訂定之「舊有建築物防火避難設施及消防設施及消防設備改善辦法」規定辦理，始得申請變更使用執照。（七）住宅區變更為商業區者，其使用項目如有影響公共安全、居住環境品質者，應先透過社區參與程序，徵求同棟或毗鄰住戶一定比率以上同意始得變更使用執照或建築使用。（八）本案第二階段擬將工業區檢討變更為商業區者，應依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，依法定程序辦理。九、另依內政部都市計畫委員會84.11.24第三九三次委員會紀錄內、捌、一：本會第三九〇次會議紀錄有關本案決議貳有關住宅區變更為商業區部分之決議文增列「暫予保留，另案辦理，並應於計畫圖敘明。」是以；本府85.6.14八五南市工都字第九三八五九號公告發佈實施之「變更台南市主要計畫（第三次通盤檢討）案」，乃將是類住宅區擬變更為商業區尚待內政部都市計畫委員會續審案件，於計畫圖內加框備註，並於說明書內將內政部都市計畫委員會決議內容轉記載：「1.退請台灣省政府轉知台南市政

府刻速比照本會三八二次會議審議高雄市商業區通盤檢討案及第三八五次會議審議台北市商業區通盤檢討決議原則研提意見後，再行提會討論。(第三九〇次會決議) 2 本會第三九〇次會議紀錄有關本案決議貳有關住宅區變更爲商業區部分之決議增列「暫予保留，另案辦理並於計畫書、圖敘明。」(第三九三次會議紀錄)。

(一)本市商業區之檢討，其容許規劃總面積之計算，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十六條規定：應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質與使用強度之商業區，其面積標準應同時符合第一項第一、二款規定。依第一項第一款規定計算：本市主要計畫記載，至民國九十五年之計畫人口爲一、一二六〇〇〇人，可劃設之商業區面積爲六九〇·四〇公頃 $(30 \times 0.45 + 70 \times 0.5 + 100 \times 0.55 + 300 \times 0.6 + 626 \times 0.65 = 690.40)$ 。依第一項第二款規定計算：全市都市發展用地面積九七六七·二五公頃，得劃設之商業區面積爲一一七二·〇七公頃 (9767.25×0.12) 。是以；本市商業區之檢討，得規劃爲商業區之總面積，應不得超過依第一項第一款規定之計算值六九〇·四〇公頃。次查

3.

；本市現有商業區面積爲二九五·一二公頃，得增設商業區面積爲三九五·二八公頃，如再扣除「變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討)案」內於內政部都市計畫委員會留待續審之住宅區擬變更爲商業區部分面積五七·一二公頃，剩餘尚得增設之商業區爲三三八·一六公頃。

(三)爲配合內政部八十一年四月二十九日台(八一)內營字第八一七九四五二號令修正發布實施之「都市計畫定期通盤實施辦法」第十六條規定及內政部都市計畫委員會84.9.25第三九〇次會審議本市「變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討)案」所作決議指示，茲先就本市商業區之發展情形進行分析，然後；研擬發展構想與審議原則，以供辦理檢討規劃及各級都市計畫委員會審議之參考。

二、台南市商業區之發展分析：

依南部區域計畫之指導，台南市爲區域中心都市，以教育、文化、古蹟爲主要機能，爲一週至一個月生活中心，應具有區域商業中心、地區商業中心、地方商業中心。

爲強化都市計劃商業活動機能，促進都市均衡發展，茲就台南市商業地位、空間分布、發展狀況加以探討，以明晰其未來發展。

(一) 發展地位：

商業爲台南市之主導性與基礎產業之一，於七十五年底是家數最多的產業，達一五二四〇家，占台灣地區三・二七%，南部區域六・七二%。員工人數三七〇八五人，占南部區域一五・九三%；生產總值爲一〇九〇六〇〇千元，占南部區域一七・七九%；顯示商業的發展在台南市或南部區域皆扮演重要角色。另就經營規模而言，每單位家數僅二・四三人（台灣地區平均數爲三人），經營效率每位員工產值爲二九四、〇八千元，僅高於水電燃氣業，此反映多屬小規模的經營，所創造的產值有限，將來應朝向大規模商業投資開發、經營。

(二) 空間發展：

台南市的商業發展主要分佈於東區、西區、北區及中區，以西區及北區爲主要發展中心。就家數與員工數的分佈而言，北區分占二一%、二一%，中區一七%、二二%、西區二〇%、一八%，顯示商業的就業主要在此三區，且中區的商業企業規模較大，西區則偏向小規模營業。就產值而言，中區的商業全年生產總值占台南市二六%，北區二三%，西區占一七%。

(三) 商業發展潛力：

根據台南市商業問卷調查結果，可分析出以下幾點結論：

1. 商業發展遭遇的困難，主要因素爲地價及租金昂貴與停車不易。
2. 未來較具發展潛力的商業爲百貨及超市業、餐飲業以及娛樂文化服務業。

3. 飲食小吃業足具台南市地方特色的商業。

綜上所述；中區、北區爲台南市主要商業發展中心，且中區商業經營規模較大，產值也相對較高。顯示商業別中的批發業集中於東、北區，次爲南區。零售業以西、北區爲主。國際貿易業以中區較發達。餐飲業的發展以中、北、西區爲中心。就整體觀之，商業在台南市的經濟發展上扮演重要的角色。但目前多屬小規模經營型態，產值不高，發展潛力亦不樂觀，未來宜朝向大規模商業投資開發。而零售業在商業體系中，總產值最高，但屬小規模經營，未來應可朝向大規模發展，提高利潤。另餐旅業的發展，益本比最高，主要集中於中、北、西三區，未來仍極具發展潛力。

因此；台南市未來的產業發展，仍將以商業、服務業爲主。至於

商業的發展，應可擴大投資經營百貨及超市業、飲食業、餐旅業等，且改善一般零售業的經營型態發展。

三、台南市商業區之發展構想：

- (一) 台南市現有主要中心商業區，由於建物密集窳陋、土地細分、道路寬度不足、停車場地欠缺，嚴重影響中心商業區之發展。因應之道，應從廣建停車場、合併細分土地加速都市更新及將邊緣地區具有發展潛力之住宅區變更爲商業區，以強化中心商業區之機能。至於中心商業區未來宜以發展專門性服務、貿易、金融、保險等業爲主。
- (二) 爲促進都市均衡發展，強化都市商業機能，應於鄰近重大建設地區或新開發地區，選擇適當區位設置副商業中心，發展成多核心都市。
- (三) 爲提供各社區週圍集居之日常商品服務、娛樂、醫療等多功能服務，應選擇適當區位，設置社區性多功能商業區。
- (四) 爲服務鄰里日常生活所需，於各鄰里單元之中心或市集所在區位，劃設鄰里商業區。
- (五) 爲輔導舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、觀光理容院、視聽

5.

歌唱、浴室三溫暖等八種行業合法化經營，宜另劃設特定專用區。

(六) 爲建立開發許可制度之試行與推廣，以及避免以往部份土地被規劃爲商業區後，地主佔地不開發，宜訂定規劃原則，變更區位選取原則及申請變更爲商業區應具備之要件等，供土地所有權人自行提出申請，并供檢討規劃作業及審議之參考，期使計畫更能落實實施。

四、研提建議規劃原則、變更區位選取原則及申請變更爲商業區應具備之要件如下：

(一) 建議規劃原則：

1. 現有主要商業中心，由於商業使用已具相當之規模，除屬於補足完整街廓或現況爲空地者，或住宅區內既成建築物改善符合建築法、建築技術規則、消防法等法令中，有關商業用途建築物或特定建築物之相關規定者，准予規劃變更爲商業區。

2. 安南區、東區及南區，由於商業機能較弱，應於適當區位配置副商業中心或社區性多功能商業區，以發展成多核心都市。另爲服務鄰里日常生活所需，於各鄰里單元之中心或市集所在區位，配設鄰里商業區。

3. 安平區、北區，由於原計畫之商業區多未開發，且屬發展年期較短之規劃區，除配合鄰近重大建設地區開發，選擇適當區位劃設鄰里性商業區外，原則上不再增加。

4. 為輔導舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、觀光理容、視聽歌唱、浴室三溫暖等八種行業合法化經營及便於管理，應於各地區適當地點劃設特定專用區。

(二) 變更區位選取原則：

1. 副都心商業區，需面臨三十公尺以上都市計畫道路，為數個住宅社區所包圍之地區，且面積需達三十公頃以上。

2. 社區商業區，需面臨二十公尺以上計畫道路，為二個以上住宅社區所包圍之地區，且面積需五公頃以上。

3. 鄰里商業區，需面臨十二公尺以上計畫道路，為鄰里單元中心或市集所在區位，且面積需達一、二五公頃以上。

4. 特定專用區，需面臨二十公尺以上計畫道路，且面積需達二·五公頃以上。另為維護住宅安寧、公共安全、公共衛生，所劃設之專業區，其與住宅區間應有二十公尺以上之已開闢道路或永久性隔離帶

6.

(如河川、水溝、綠地、廣場、停車場等) 隔離。為維護善良風俗，所劃設之專業區，其與學校、幼稚園、托兒所、行政機關、教會、寺廟、社教康樂機構等，應有一〇〇公尺以上之距離。

(三) 申請變更商業區或特定專用區應具備之要件：

除配合都市整體發展之需要逕為變更之商業區外，其餘均需依以下要件提出申請：

1. 區位條件：

甲、現有商業行為密集地區。

乙、具有商業發展潛力地區。

丙、鄰里單元之中心或市集所在地區。

丁、合乎商業發展構想與變更原則者。

2. 應整體規劃並無償捐贈公共設施用地及其他都市發展用地比例：

甲、由農業區變更為商業區或特定專用區者，須規劃五十六%之公共設施用地。其中三十六%為自願無償捐贈土地，其餘部份產權仍歸原土地所有權人，並自行興建、管理、維護。

乙、由工業區變更為商業區或特定專用區者，須規劃四十五%之

公共設施用地。其中三十%為自願無償捐贈土地，其餘部份產權仍歸土地所有權人，並自行興建、管理、維護。

丙、由公共設施用地變更為商業區或特定專用區，須規劃五十二%之公共設施用地，其中三十二%為自願無償捐贈土地，其餘部份產權仍歸土地所有權人，並自行興建、管理、維護。

丁、由住宅區變更為商業區或特定專用區，須規劃四十%之公共設施用地。其中二十八%為自願無償捐贈土地，其餘部份產權仍歸土地所有權人，並自行興建、管理、維護。

戊、申請基地位於已完成市地重劃區者，得依重劃前土地面積總量計算，並依前列各款規定之比例規劃公共設施用地及提供自願無償捐贈之土地。惟如其比例已超過或尚需再補足者，仍應於申請基地內規劃或補足最少12%之停車場用地。其產權仍歸土地所有權人，並自行興建、管理、維護。

己、屬符合建議規劃原則第(1)項規定者，應規劃補足最少28%之公共設施用地，並自願無償捐贈土地。

庚、所規劃之公共設施項目為學校、廣場、停車場、兒童遊樂場、

7、

社區活動中心、道路、綠地等，其中停車場用地不得少於十二%。另整體規劃所需規劃費用、釘樁費用、開發費用等，均應由土地所有權人負擔，並應於提出申請建造執照申請前完成開發及無償捐贈土地手續。

3. 土地權屬條件：

申請變更其他使用分區為商業區或特定專用區，其土地權屬應合於下列要件。

甲、應取得全區土地所有權人同意書。（包括印鑑證明書）。

乙、土地權屬限制問題，另由地政機關依規定辦理。

4. 整體規劃及開發計畫：

合於變更條件之土地，需有周詳之規劃及整體開發計劃，其內容包括如下：

甲、開發目標與策略。

乙、土地取得與處分。

丙、分區土地使用計畫。

丁、事業財務計畫及開發年期。

5. 土地使用分區管制要點：

甲、使用管制項目：

甲、副都心商業區得分第一種商業區及第三種商業區二類。

第一種商業區內土地及建築物僅得作為下列使用：

- (1) 觀光旅館、飯店。
- (2) 大型百貨、商場、超級市場。
- (3) 金融機構（包括郵局）。
- (4) 事務所、辦公室。
- (5) 娛樂業：戲院、劇院、電影院、歌廳、夜總會、俱樂部、廣播公司、電視公司、遊樂場等。
- (6) 服務業：酒吧、酒家、舞廳、公共浴室（包括三溫暖）、禮服及其他物品出租、照相、美容院、美容、旅行社等。
- (7) 餐飲業：餐廳、咖啡廳等。
- (8) 健身服務業：保齡球館、戶內溜冰場、戶內游泳池等。
- (9) 公共事業營業場所。

第二種商業區內之建築物及土地之使用，應依照都市計劃法台灣省施行細則第十七條之規定管制。

乙、社區商業區之土地及建築物得為下列規定之使用：

- (1) 寄宿住宅：招待所、寄宿舍。
- (2) 學前教育設施：托兒所、幼稚園。
- (3) 社會福利設施：①兒童、少年、殘障、老人福利機構。②其他公益性社會服務機構。
- (4) 社區遊憩設施：①戶內遊憩、社區運動中心。②社區性之公園、兒童遊戲場。③社區性之籃球場、網球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。
- (5) 醫療保健設施：①衛生所（站）。②醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院。③病理檢驗院。④醫事技術業。
- (6) 社教設施：①圖書館。②社會教育館。③藝術館、美術館。④博物館。⑤科學館。⑥歷史文物館、陳列館。⑦水族館。⑧天文台。⑨植物園。⑩紀念性建築物。⑪研究機構。

(7) 文康設施：①音樂廳。②體育場（館）。③集會場所。④

文康活動中心。⑤社區活動中心。⑥文化中心
⑦經主管機關核准之其他文康設施。

(8) 人民團體：①聯業團體。②社會團體。③政治團體。

(9) 宗祠及宗教設施：①宗祠（祠堂、家廟）。②教堂。③寺
廟、庵堂及其他類似建築物。

(10) 日用品及一般零售業：①飲食成品。②日用百貨、雜貨。

③日用五金及器皿。④糧食。⑤水果。⑥中西
藥品。⑦書籍、紙張、文具及體育用品。⑧化
粧美容用品及清潔器材。⑨水電器材。⑩古玩
、字畫、藝品。⑪地毯。⑫鮮花、禮品。⑬鐘
錶、眼鏡。⑭照相器材。⑮縫紉用品。⑯珠寶
、首飾。⑰獵具、釣具。⑱呢絨綢緞、布疋。
⑲毛皮、皮革及其製品。⑳醫療用品及儀器、
一般環境衛生用藥。㉑茶葉、茶具。㉒集郵、
錢幣。㉓種子、園藝及其用品。㉔鞋、帽專賣
9.賣

。㉕觀賞魚類。㉖假髮。㉗獎券。㉘瓷器、陶
器、搪器。㉙空氣調節工程器材。㉚家用電器
及器材。㉛自行車及其零件等零售或展示。㉜
音響視聽器材及唱片、錄音帶、錄影帶、影碟
。㉝汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用
品等之出售或展示。㉞科學、工業用儀器。㉟
事務用機器。㊱度量衡器。㊲衛浴廚具。㊳家
具及裝設品。㊴玻璃、鏡框。㊵康樂用品。㊶
玩具、電視遊樂器及其軟體。㊷資訊器材及週
邊設備。

(11) 特種零售業：①油漆、塗料、顏料、染料。②建築材料。

③煤氣、瓦斯、煤油等燃料。④觀賞動物類
。⑤飼料。⑥礦油。⑦蛇類。⑧化工原料。
⑨爆竹煙火。⑩特殊環境用藥。⑪農藥。

(12) 小吃及餐飲業：①水果店。②點心店。③飲食店。④麪食
店。⑤自助餐廳。⑥中、西餐廳。⑦咖啡
廳。⑧酒店。⑨茶藝館。

13 超級市場。

14 日常及一般服務業：①洗衣。②理髮。③美容。④織補。⑤傘、皮鞋修補及擦鞋。⑥修配鎖。⑦自行車修理。⑧小說出租。⑨錄影帶、影碟出租。⑩當舖、命相。⑪家畜醫院。⑫禮服及其他物品出租。⑬搬場業。⑭裱褙、刻印。⑮水電工程、油漆粉刷及土木修繕業。⑯病媒防治業及環境衛生服務業。⑰育嬰及產後療養服務。⑱照相及軟片印業。⑲招牌廣告及模型製作業。⑳機車修理。㉑汽車保養所及洗車。㉒計程車、小客車租賃業。

15 百貨公司。

16 事務所及工商服務業：①律師。②建築師。③會計師。④技師。⑤買賣、租賃、經紀業。⑥建築公司及營造業。⑦開發、投資公司。⑧代書。⑨貿易業。⑩駁船代理業。⑪報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出

10.

版業。⑫廣告業。⑬徵信業及保全業。⑭資訊服務業。⑮顧問服務業。⑯速記、打字、晒圖、影印、複印、油印業。⑰翻譯業。⑱公證業。⑲計程車客運服務業。⑳職業介紹所。㉑營業性補習班。㉒錄音、錄影公司。㉓其他工商管理服務業。

17 金融保險業：①銀行、合作金庫。②農會、信用合作社。③信託投資業。④交易所、證券經紀業。⑤保險業。

18 一般遊憩設施：①遊憩中心、兒童樂園。②公園、花園、綠地、廣場。③戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館體育場。

19 娛樂及健身服務業：①戲院、劇院、電影院。②歌廳。③俱樂部。④電動玩具店。⑤樂隊業。⑥錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。⑦舞場。⑧釣蝦、釣魚場。⑨國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。⑩室內射擊練習場。⑪保齡球、撞球房。⑫橋棋社。⑬營業性浴室（含三溫暖）。

(20) 旅遊及運輸服務業：①貨櫃、貨運業辦事處。②公路、市區汽車客運業辦事處。③旅遊業及遊覽車客運公司辦事處。④航空、海運、內河運輸公司辦事處。⑤報關行、快遞辦事處。⑥營業性停車空間。⑦計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場。⑧股務代理業。

(21) 一般批發業：①足類、服飾品。②日用飲食品。③化學原料及其製品。④金屬器材、儀器。⑤機械及電氣器材。⑥建築材料。⑦藥物、藥材。⑧文教、康樂用品。⑨化粧品及清潔用品。

(22) 觀光旅館業：①旅館。②觀光旅館。③國際觀光旅館。

(丙)、鄰里商業區內之土地及建築物得為下列規定之使用。

(1) 學前教育設施：托兒所、幼稚園。

(2) 社會福利設施：①兒童、少年、殘障、老人福利機構。②其他公益性社會服務機構。

(3) 社區遊憩設施：①戶內遊憩、社區運動中心。②社區性之公

11.

園、兒童遊戲場。③社區性之籃球場、網球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。

(4) 醫療保健設施：①衛生所(站)。②醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院。③病理檢驗院。④醫事技術業。

(5) 社教設施：①圖書館。②社會教育館。③藝術館、美術館。④博物館。⑤科學館。⑥歷史文物館、陳列館。⑦水族館。⑧天文台。⑨植物園。⑩紀念性建築物。⑪研究機構。

(6) 文康設施：①音樂廳。②體育場(館)。③集會場所。④文康活動中心。⑤社區活動中心。⑥文化中心。⑦經主管機關核准之其他文康設施。

(7) 人民團體：①聯業團體。②社會團體。③政治團體。

(8) 宗祠及宗教設施：①宗祠(祠堂、家廟)。

(9) 日用品及一般零售業：①飲食成品。②日用百貨、雜貨。③日用五金及器皿。④糧食。⑤水果。⑥中西藥品。⑦書籍、紙張、文具及體育用品。⑧化粧美容。

用品及清潔器材。(9)水電器材。(10)古玩、字畫、藝品。(11)地毯。(12)鮮花、禮品。(13)鐘錶、眼鏡。(14)照相器材。(15)縫紉用品。(16)珠寶、首飾。(17)獵具、綢具。(18)呢絨綢緞、布疋。(19)毛皮、皮草及其製品。(20)醫療用品及儀器、一般環境衛生用藥。①茶葉、茶具。②集郵、錢幣。③種子、園藝及其用品。④鞋、帽專賣。⑤觀賞魚類。⑥假髮。⑦獎券。⑧瓷器、陶器、搪器。⑨空氣調節工程器材。⑩家用電器及器材。⑪自行車及其零件等零售或展示。⑫音響視聽器材及唱片、錄音帶、錄影帶、影碟。⑬汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示。⑭科學、工業用儀器。⑮事務用機器。⑯度量衡器。⑰衛浴廚具。⑱家具及裝設品。⑲玻璃、鏡框。⑳康樂用品、樂器。㉑玩具、電視遊樂器及其軟體。㉒資訊器材及週邊設備。

(10) 小吃及餐飲業：

① 水果店。② 點心店。③ 飲食店。④ 麪食店
⑤ 自助餐廳。⑥ 中、西餐廳。⑦ 咖啡廳。⑧ 酒店。⑨ 茶藝館。

(11) 超級市場。

(12) 日常及一般服務業：

① 洗衣。② 理髮。③ 美容。④ 織補。⑤ 傘、皮鞋修補及擦鞋。⑥ 修配鎖。⑦ 自行車修理。⑧ 小說出租。⑨ 錄影帶、影碟出租。⑩ 當舖、命相。⑪ 家畜醫院。⑫ 禮服及其他物品出租。⑬ 搬場業。⑭ 裱褙、刻印。⑮ 水電工程、油漆粉刷及土木修繕業。⑯ 病媒防治業及環境衛生服務業。⑰ 育嬰及產後療養服務。⑱ 照相及軟片印業。⑲ 招牌廣告及模型製作業。⑳ 機車修理。㉑ 汽車保養所及洗車。㉒ 計程車、小客車租賃業。

(13) 事務所及工商服務業：

① 律師。② 建築師。③ 會計師。④ 技師。⑤ 買賣、租賃、經紀業。⑥ 建築公司及營造業。⑦ 開發、投資公司。

⑧代書。⑨貿易業。⑩較銷代理業。⑪報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。⑫廣告業。⑬徵信業及保全業。⑭資訊服務業。⑮顧問服務業。⑯速記、打字、晒圖、影印、複印、油印業。⑰翻譯業。⑱公證業。⑲計程車客運服務業。⑳職業介紹所。㉑營業性補習班。㉒廣播公司及電視公司。㉓錄音、錄影公司。㉔其他工商管理服務業。

(14) 金融保險業：①銀行、合作金庫。②農會、信用合作社。③信託投資業。④交易所、證券經紀業。⑤保險業。

(15) 一般遊憩設施：①遊憩中心、兒童樂園。②公園、花園、綠地、廣場。③戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。

(16) 娛樂及健身服務業：①戲院、劇院、電影院。②歌廳。③俱樂部。④電動玩具店。⑤錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。⑦舞場。⑧釣蝦、釣魚場。⑨國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。⑩室內射擊練習場。⑪保齡球館、撞球房。⑫橋棋社。⑬營業性浴室（含三溫暖）。

13、

(17) 特定專用區內之土地及建築物得為下列規定使用：

專供舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、觀光理容院、視聽歌唱、浴室（含三溫暖）等行業之使用。

乙、建蔽率：

參考原都市計畫使用分區別分別訂定如下：

(甲)、由工業區變更為商業區或特定專用區者為70%。

(乙)、由農業區變更為商業區或特定專用區者為50%。

(丙)、由住宅區或公共設施用地變更為商業區或特定專用區者為60%。

(甲)、在容積總量不變原則下，已實施容積管制地區仍維持原計畫容積總量。至於尚未實施容積管制地區，則分別訂定基準容積率如下：工業區為二一〇%。住宅區為二〇〇%。農業區為一〇〇%。公共設施用地為一五〇%。

(乙)、為維護環境品質，應另依申請基地所面臨道路路段之道路寬度與服務水準，酌予增加或減少其容積率，其增加或減少之比率詳如左列附表。

增加或減少 容積率比例	服務水準				
	A 級	B 級	C 級	D 級	E 級
道路寬度					
六十公尺以上(含六十公尺)	+ 25 %	+ 15 %	0	- 10	- 20
六十公尺以下三十公尺以上(含三十公尺)	+ 15 %	+ 10 %	0	- 10	- 20
三十公尺以下二十公尺以上(含二十公尺)	+ 10 %	+ 5 %	0	- 10	- 20
二十公尺以下十五公尺以上(含十五公尺)	+ 5 %	0	0	- 10	- 20
十五公尺以下	0	0	0	- 10	- 20

丁、面臨道路退縮牆面綫規定標準：

(甲)、面臨道路寬度三十公尺以上者(含三十公尺)，應退縮十公尺牆面綫。

14.

(乙)、面臨道路寬度二十公尺以上(含二十公尺)至三十公尺以下者，應退縮八公尺牆面綫。

(丙)、面臨道路寬度十五公尺以上(含十五公尺)至二十公尺以下者，應退縮六公尺牆面綫。

(丁)、面臨道路寬度十五公尺以下者，應退縮四公尺牆面綫。

戊、停車設置標準：

(甲)、購物中心：建築物總樓地板面積每四十五平方公尺應設置小客車車位一輛(零數應以一輛計入)。建築物總樓地板面積每滿一〇〇平方公尺，應設置機車停車位一輛(零數應以一輛計入)。

(乙)、旅館：建築物總樓地板面積每一〇〇平方公尺，應設置小客車停車位一輛(零數應以一輛計入)。

(丙)、其他建築物：建築物總樓地板面積一五〇平方公尺以下應設置小客車停車位一輛，超過一五〇平方公尺以上每滿一〇〇平方公尺應增設小客車停車位一輛(零數應以一輛計入)。建築物樓地板面積每滿五十公尺應設置機車停車位一輛(零數應以一輛計入)。

已、容積獎勵：凡經依法審議及經核定發佈實施之案件，自發佈實施日起算，於二年內完成開發者，其建築容積率得增加十五%。於四年內完成開發者，其容積得增加十%。於六年內完成開發者，其容積得增加5%。第七年起不予獎勵。

五、建議審議原則：

前項建議規劃原則、變更區位選取原則及申請變更變為商業區應具備之要件等，經提請本市都市計畫委員會審議及報請台灣省政府轉報內政部都市計畫委員會審議通過後，將作為本市商業區辦理檢討規劃及審議之原則。

說明：一、

查本市變更台南市主要計畫（第三次通盤檢討）案內
有關住宅區擬變更爲商業區部份，依內政部都市計
畫委員會八十四年九月二十五日第三九〇次會所作決
議：「退請台灣省政府轉知台南市政府剋遠比照本會第
三八二次會議審議高雄巿商業區通盤檢討案及第三
五次會議審議台北市商業區通盤檢討決議原則研提
見後，再行提會討論。附註一：「一、請剋遠依照左
列各點確實查明修正計畫書、圖後，再行報部核定」（
一）持各該原住宅區檢討變更為商業區者，以環境品質
維持本市計畫工業區檢討變更範圍規定，辦理以符
都計畫工業區檢討變更規範，業者規定，應依部頒
規定。整街或現況空地者，或住宅區內既成建築物業
完善符合建築法、建築技術規則、消防法等法令中，有
善符合用途建築物或特定建築物之相關規定者，准予
關商業用途變更爲商業區，以符實際發展需要。前揭
通過，同意變更範圍並請高巿政府確實查明後，逕送本
同業變更範圍並請高巿政府確實查明後，逕送本案
原事業小組審查，免再提大會討論。（四）、除第一
（三）點外，其既成建築物或其使用分區、建築技術規
商業區，決議其成建築物或其使用分區、建築技術規

[illegible]

行措施，並明定北、高二市及省轄市商業區通盤檢討辦法期限，惟迄今已較原訂進度落後一年，允應儘速審定，以配合行政院之政策要求。二、本案退請台北市、市政府依照下列各點原則，迅行修正計畫書圖，予報部核定，免再提會討論：（一）、本案擬變更住宅區為商業區部分，其土地使用強度應維持各該原住宅區之建築率、容積率規定，以維環境品質。（二）、住宅區之變更更為商業區。（三）、住宅區內大規模且街廓完整部分，同意變更更為商業區。（四）、住宅區內非屬補足路段及完整街廓或空地部分，得視實際需要檢討變更，由地方政府考量土地所有權人或住戶之權益，登現行商業使用現況之原則，自行審慎考量訂定詳細之土地使用分區管制要點，（包括容許及須經核准之使用項目、程序、標準、基準、使用強度等），以及完成之建築物，於十一月七日止，以爲執行之依據。（六）、民國七十七年十一月七日止，以爲執行之依據。（六）、完成之建築物，於十一月七日止，以爲執行之依據。（六）、

定之「舊有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法」規定辦理，始得申請變更使用執照。（七）、住宅區變更爲商業區者，其使用項目如有影響公共安全、居住環境品質者，應先透過社區參與程序，徵求同棟或毗鄰住戶一定比率以上同意，始得變更使用執照或建築使用。（八）、本案第二階段擬將工業區檢討變更，審議規範，應依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，依法定程序辦理。另依內政部都市計畫委員會紀錄內。捌、一：本會第三九〇次會議紀錄，有關本案決議式有關住宅區變更爲商業區部分之決議文，增列「暫予保留，另案辦理，並應於計畫圖敘明。」是以本府八十五年六月十四日八五南市工都字第九三八五九號公告發布實施之一變更台南市主要計畫（第三次通盤檢討）案，乃將是類住宅區擬變更爲商業區尚待內政部都市計畫委員會續審案件，於計畫圖內加框備註，並於說明書內將內政部都市計畫委員會決議內容轉記載：「一、退請臺灣省政府轉知台南市政府刻速比照本會三八二次會議審議高雄市政府商業區通盤檢討決議原則研提意見後，再行提會討論。（第三九〇次會議決議）二、本會第三九〇次會議紀錄有關本案

決議式有關住宅區變更爲商業區部分之決議增列「暫予保留，另案辦理並於計畫書、圖敘明。」（第三九三次會議紀錄）。

二、本市商業區之檢討，其容許規劃總面積之計算，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十六條規定：應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分，不同發展性質與使用強度之商業區，其面積標準應同時符合第一項第一款規定計畫人口，至民國九十五年之計畫人口爲一、一六〇〇〇人，可對設之商業區面積爲六九〇公頃（ $30 \times 0.45 + 70 \times 0.5 + 100 \times 0.55 + 300 \times 0.6 + 626 \times 0.65 = 690.40$ ）。依第一款規定計算：全市都市發展用地面積九七六七·二五公頃，得劃設之商業區面積爲一七二〇七公頃（ 9767.25×0.12 ）。應不得超過依第一項第一款規定之計算值六九〇公頃，不得超過。次查本市現有商業區面積爲二九五·一公頃，扣除變更後，設商業區面積爲三九五·二公頃，如再內於內政部都市計畫委員會第三次通盤檢討案，爲商業區部分面積五七·一二公頃，剩餘尚得增設之

商業區爲三三八·一六公頃。

三、爲配合內政部八十二年四月二十九日台（八一）內營字第八一七九四五二號令修正發布實施之「都市計畫定期通盤實施辦法」第十六規定及內政部都市計畫委員會八十四年九月二十五日第三次會審議本市計畫變更，指示，茲研擬「台南市商業區發展構想與建議審議原則」，以供爾後辦理檢討規劃及各級都市計畫委員會審議之參考。

四、檢附「台南市商業區發展構想與建議審議原則」（草案）一種，請審議。

決議：本次會議尚未研討完畢，再提下次會繼續討論。