

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國106年4月17日
發文字號：府都規字第1060103393A號
附件：



主旨：「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合二空新村更新地區都市更新計畫）」、及「擬定仁德（文賢地區）都市計畫（配合二空新村更新地區都市更新計畫）（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫」二案自106年4月21日起依法公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條、第23條、第28條及同法臺南市施行細則第3條。

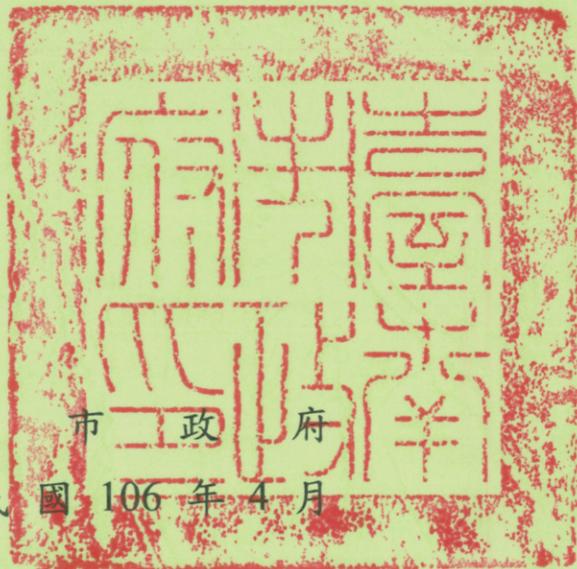
公告事項：

- 一、公開展覽時間：自民國106年4月21日起30天。
- 二、公開展覽地點：公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及本市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖、計畫書各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國106年5月5日下午3時整，假本市仁德區公所3樓禮堂舉行（地址：本市仁德區中正路三段5號），歡迎踴躍參加。
- 五、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出。

市長 賴清德

公開展覽覽書

擬定仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村
更新地區都市更新計畫)(土地使用分區管制要點
暨都市設計準則)細部計畫書



臺 南 市 政 府
中 華 民 國 106 年 4 月

臺南市擬定都市計畫審核摘要表

| 項 目 | 說 明 |
|---------------------|--|
| 都市計畫名稱 | 擬定仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫案 |
| 擬定都市計畫法令依據 | 都市計畫法第 22 條、都市更新條例第 8 條 |
| 擬定都市計畫機關 | 臺南市政府 |
| 自擬細部計畫之機關名稱或土地權利關係人 | 臺南市政府都市發展局 |
| 本案公開展覽起訖日期 | 公開展覽 |
| | 公開說明會 |
| 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 |

目錄

| | |
|---------------------------|----|
| 壹、計畫緣起..... | 1 |
| 貳、法令依據..... | 1 |
| 參、計畫位置及範圍 | 2 |
| 肆、主要計畫概要 | 3 |
| 伍、土地使用與都市設計相關管制措施內容 | 10 |
| 陸、土地使用分區管制要點 | 13 |
| 柒、都市設計準則 | 17 |

表目錄

| | |
|--|---|
| 表 1、「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)」土地使用計畫面積表..... | 7 |
|--|---|

圖目錄

| | |
|--|----|
| 圖 1、計畫位置示意圖..... | 2 |
| 圖 2、發展定位構想示意圖..... | 3 |
| 圖 3、重點規劃設計示意圖..... | 5 |
| 圖 4、二空地區機能發展示意圖..... | 6 |
| 圖 5、變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)土地使用計畫示意圖..... | 8 |
| 圖 6、「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)道路系統示意圖..... | 9 |
| 圖 7、退縮示意圖..... | 15 |
| 圖 8、指定基地最小開發規模示意圖..... | 16 |

壹、計畫緣起

臺南市仁德區「二空新村」隨著民國85年後眷村遷建政策實施，「二空新村」原住戶於民國98~100年間陸續遷出並搬入相鄰甫興建完工之「二空新城」。而在街廓內原已清空之眷舍環境，多數眷舍因長年無人居住，窳陋敗壞，在管理不易之下，出現民眾占用及破壞之情況，逐漸成為在地治安、環境及衛生問題。

為改善「二空新村」環境，並營造二空眷舍文化之意象，在臺南市政府主導之下，與國防部政治作戰局共同合作，期望藉由公有地之都市更新、整體規劃，作為二空新村整體發展之起點，以「朝向更新基地與周邊建設共創社會公共價值」為執行圭臬，不僅提昇眷改基地的經濟效益與都市更新價值，加速達到眷改土地資產活化與都市環境更新的目標外，並將適當回應都市發展所強調之生態都市設計訴求，促使眷改土地及周邊都市環境之共同成長。故於民國104年度展開相關規劃作業。依都市更新先期規劃案成果，擬進行都市計畫變更、研擬都市更新計畫及公開徵求委託實施者辦理都市更新作業，期引入民間資金，協助都市更新事業之全面性推動，帶動都市再生。

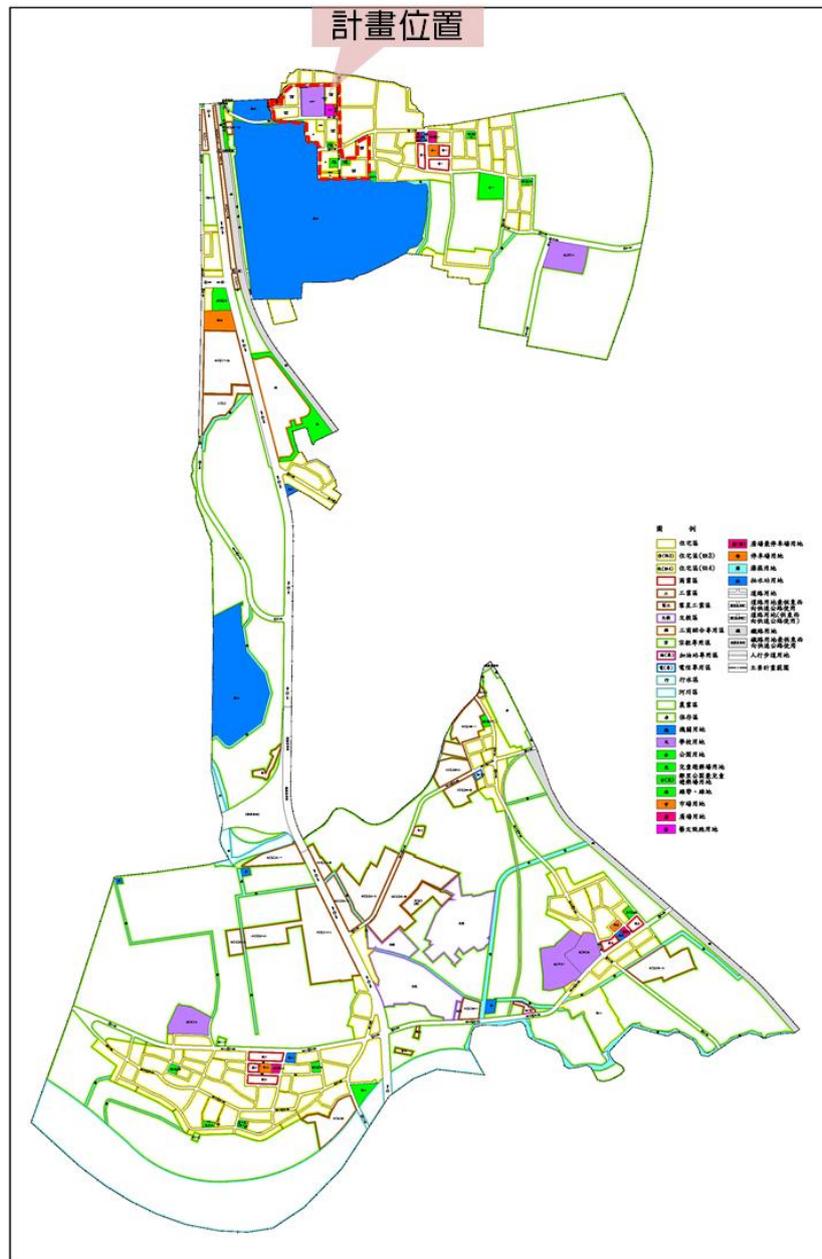
配合眷改土地活化再利用，並加速推動公有土地更新時程，以提升地區生活環境、適度保留二空眷村文化意象及公共設施服務品質，爰辦理「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)」案，本細計計畫為承接主要計畫變更內容，依都市計畫法第22條規定擬定土地使用分區管制內容。

貳、法令依據

依「都市計畫法」第二十二條辦理細部計畫之土地使用分區管制要點之擬定及「都市更新條例」第8條辦理。

參、計畫位置及範圍

本計畫座落「仁德(文賢地區)都市計畫」北側地區，西南側緊臨二處國防設施之機關用地「機四」及「機五」(詳圖1)，東鄰二空新城住宅社區，北近「東區細部計畫」南臺南副都心區段徵收區；行政區域包括仁德區仁和里及仁愛里。變更範圍包括仁德區二空段及和愛段等39筆土地，面積合計約11.51公頃。



肆、主要計畫概要

有關本計畫之主要計畫「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)」之相關規劃內容茲概述如下：

一、規劃理念

考量本計畫未來都市成長發展之條件，從促進南臺南副都心再發展的格局下，重新檢視以本計畫範圍為中心，在和諧的融入原二空眷村文化的基礎上，加速活化公有土地。因此，本計畫將透過融合文創活動與優質住居之低碳社區為發展構想，以「低碳之優質住宅發展區」為其定位(詳圖2)，引入住宅、文創休閒等服務機能，營造綠色友善生活環境，整合休閒文化活動，結合文資巡禮接軌低碳交通網絡，連結整體綠色動線環境，創造減碳生活環境。



圖 2、發展定位構想示意圖

二、計畫發展構想

本計畫擬透過整合二空地區文化節點空間之整合及低碳生活之營造兩大主軸，進而發展成為「低碳社區」之發展示範點(詳圖3、圖4)。

(一)文化節點-整合二空地區文化節點空間

二空眷村具獨特的眷村文化，透過住宅區退縮建築，創造友善的人行空間，透過色調一致的鋪面，綠意及適當街道家具，建立二空眷村文化動線系統，串連二空文化節點，構築活動軸線，形塑二空在地之獨特性。

1、沿街面退縮，創造友善環境

為創造完整二空眷村文化廊道，且為減少未來可能興建中高樓層量體之壓迫感，建築物本身配合建築線退縮，並植栽綠化，以減少行人尺度下的壓迫感，並形塑二空眷村文化動線系統。

2、眷村意象與軸線塑造

延續原二空眷村慢活居住氛圍，善用建物退縮形成之綠帶，配合植栽、街道家具等，創造適宜散步、休息的居民交誼空間，並以二空路軸線，透過建築退縮，及保留之眷舍空間，將原有鄰里商業之串連，販售眷村美食與相關文創商品，將眷村記憶重現，與舊有記憶空間連結。

(二)低碳生活-二空新村低碳社區規劃原則

為配合地區整體發展需求，本計畫範圍具有開發為優質住宅之潛力，為呼應臺南市低碳自治條例所推廣智慧綠建築之政策，將藉由基礎的綠建築規劃走向智慧低碳社區，未來應強化綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標及水資源指標等設計，導入低碳生態綠社區之規劃。

透過建築物退縮，導入綠色休閒空間，規劃人行綠帶，並藉由景觀地景之塑造，提升都市街道景觀與舒適性，創造減碳生活環境，另透過住宅區留設之開放空間，結合營造綠色友善生活環境，整合休閒文化活動。

1、都市綠地活動之連續與串連

本計畫範圍鄰近南臺南副都心區段徵收區「公61」、本計畫內仁和國小、二空樹屋及榕樹群等作為綠地核心，配合道路退縮規定，形成生態綠環境之連續，且本計畫之開發未來將引入大量人口，為避免對周邊地區產生衝擊，藉由前述開放空間形成緩衝綠帶，以供大眾使用的開放空間，創造與周邊地區的友善之低碳互動環境。

2、基地保水環境空間建立

社區環境優先考量基地保水環境設置，例如增加綠地或透水之空間，建立貯集滲透之系統等，此外，建築物留設之法定空地，其空地應有一定比例之空間設置綠地或透水鋪面，以涵養及貯留滲透雨水，設置雨水貯留利用系統或生活雜排水回收再利用系統，建築物室內除專供清潔用途之水栓外需全面採用省水器材。



圖 3、重點規劃設計示意圖

三、土地使用及公共設施計畫

依據上述規劃構想，調整原仁德(文賢地區)都市計畫，變更後劃設住宅區及學校用地、藝文設施用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、道路用地等公共設施用地，詳下表1及圖5所示。

表 1、「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)」
土地使用計畫面積表

| 項目 | | 變更後 | |
|--------|-----------------------|--------|--------|
| | | 面積(公頃) | 比例 |
| 土地使用分區 | 住宅區 | 2.29 | 19.87 |
| | 住宅區(註 3) ¹ | 2.86 | 24.83 |
| | 住宅區(註 4) ² | 1.20 | 10.45 |
| 公共設施用地 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 0.41 | 3.59 |
| | 文小用地 | 1.86 | 16.14 |
| | 綠地用地 | 0.06 | 0.52 |
| | 停車場用地 | 0.36 | 3.13 |
| | 藝文設施用地 | 0.26 | 2.26 |
| | 道路用地 | 2.21 | 19.21 |
| 合計 | | 11.51 | 100.00 |

註 1：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：現行仁德(文賢地區)都市計畫訂定住宅區(註 1)³之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；住宅區(註 2)⁴之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，並得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積為 200%。

¹.住宅區(註 3)：為本次主要計畫變更新增，為更新地區以「整體規劃增加眷改土地價值」替代「公共設施用地有償撥用價金」，在都市計畫變更前、後價值平衡原則下，調整容積率，將原 200%容積率調整為住宅區(註 3)容積率為 210%。

².住宅區(註 4)：為本次主要計畫變更新增，為更新地區以「整體規劃增加眷改土地價值」替代「公共設施用地有償撥用價金」，在都市計畫變更前、後價值平衡原則下，調整容積率，將原 200%容積率調整為住宅區(註 4)容積率為 240%。

³.住宅區(註 1)：為考量部分道路及附帶條件住宅區涉及建築線指示錯誤，造成核發建造執照作業疏失及變更範圍內建物密集，而變更基地面積狹小，無法提供公共設施用地，故以降低容積率方式，將建築物使用範圍予以調整變更為住宅區(註 1)，並將變更範圍應自願捐贈 30%之公共設施用地，改採降低容積率方式回饋，調降後之住宅區(註 1)容積率為 140%。

⁴.住宅區(註 2)：住宅區(註 2)為原道路及兒童遊樂場變更為住宅區(註 2)，因變更範圍狹小，且土地近達 40 人共同持分，致協議書簽定困難。惟考量部分地主有開發意願，故採調降容積率方式辦理(調降本基地住宅區之容積率 200%為 140%)。如後續開發地主有增加容積率之需求得於申請建照前完成繳交代金後，恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。



圖 5、變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)土地使用計畫示意圖

四、交通系統計畫

(一)次要道路

本計畫區以三-1-15M(保仁路、二空路、保華路)屬次要道路層級，為本計畫區內鄰里間主要連絡道路；四-8-15M道路主要作為未來連接南臺南副都心區段徵收區之道路系統(詳圖6)。

(二)服務道路

除上述次要道路外，視土地使用計畫及發展需要，本計畫區內分別劃設15公尺、12公尺、10公尺、8公尺等寬度之服務道路。

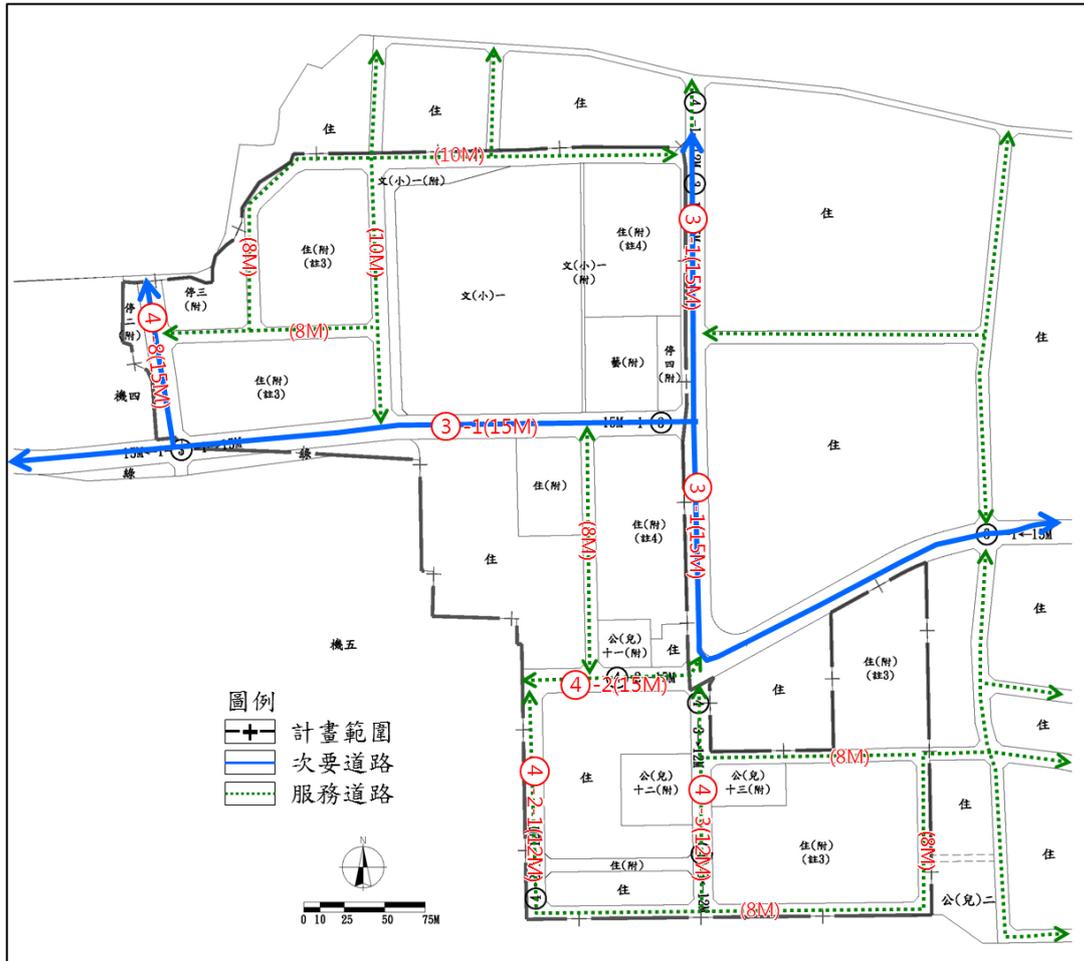


圖 6、「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)道路系統示意圖

伍、土地使用與都市設計相關管制措施內容

本計畫範圍未來除提供寧適優質的居住空間，尚規劃有二空眷村文化藝術空間，以及鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地等休憩空間，未來將成為仁德區都市發展的重點地區之一。而為塑造本計畫區之核心意象，在土地使用分區管制方面，將依據分區特性訂定其容許使用項目、發展強度及指定建築基地留設公共開放空間等管制。

此外，為創造新市區發展風格並提供良好適意之空間環境品質，規範計畫區內之建築基地，均須辦理都市設計審議。同時訂有基地綠化、公共設施管制等都市設計規定事項，以確保本計畫區整體環境發展品質。綜上，本計畫土地使用管制及都市設計準則訂定原則如下：

一、發展強度及容許使用

(一)住宅區

配合未來更新地區區域發展潛力及周邊環境特性，調整二空新村更新地區部分住宅區發展強度，部分住宅區由原最大容積率200%，調整為210%或240%。

保仁路東側現為新建二空新城，考量都市景觀環境及二空鄰里商業軸帶形塑，本計畫考量未來鄰里性商業需求之使用彈性，調整住宅區部分容積率為240%；另配合南臺南站區段徵收區之臺南市鐵路地下化專案照顧住宅(住五)及本計畫南側保華路二空新城C區之都市景觀塑造，配合臺南市東區細部計畫(南臺南站副都心地區)「住五」容積率，調整部分容積率為210%。

(二)藝文設施用地

本計畫配合歷史建築「仁德二空防空碉堡」本體及定著範圍及現況建議保留之北側眷舍座落位置，為保留文化空間特色及後續地方文化亮點之營造，劃設「藝文設施用地」，其發展強度考量二空文化發展需求彈性規定最大建蔽率60%、最大容積率240%；另容許使用項目配合未來二空眷村文

化園區的形塑訂定。

(三)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

依據「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」之土地使用管制規定，鄰里公園兼兒童遊樂場用地最大建蔽率15%，最大容積率45%，惟「公(兒)十二(附)」經評估其眷舍結構尚屬完整，且臨二空榕樹群，故選定保留一排二空現有眷舍，未來可供作相關文化活動使用，爰調整最大建蔽率為20%。

(四)停車場用地

依據「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」之土地使用管制規定，停車場用地建蔽率10%，容積率20%，惟「停三(附)」，因考量南臺南站、仁德二空防空碉堡所在之藝文設施用地等所衍生之活動人口，實有停車需求，故劃設「停三(附)」可供規劃設置立體停車場，以解決外部停車需求，爰調整最大建蔽率為70%，最大容積率320%。

二、停車空間

考量未來「二空新村」文化節點所帶動之人潮，本計畫停車需求應予以內化，停車空間之留設規定，新增機車停車空間。

三、退縮空間

為強化計畫區內主要道路動線系統，及提供舒適之文化活動引導空間，臨接15公尺計畫道路之建築基地，考量為主要動線系統，且為主要文化軸帶，應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築；而臨接8-12公尺計畫道路之建築基地，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築。

四、最小基地規模

本計畫考量空間機能性、經濟性及未來使用之類型，將對未來發展鄰里商業軸帶之街廓(二空路)指定基地最小開發規模，俾利創造適當鄰里商業開放空間。

五、開放空間設計原則

配合「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」之生態都市及綠化計畫，訂定相關綠化原則。

六、基地保水

因應氣候變遷，提高地區透水與蓄水能力，且為建全水資源利用並降低洪害發生，訂定相關基地保水準則。

陸、土地使用分區管制要點

「訂定仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)」之土地使用分區管制要點如下：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條訂定之。
- 二、本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。
- 三、住宅區之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於200%；住宅區（註3）之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於210%；住宅區（註4）之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於240%。
- 四、鄰里公園兼兒童遊樂場之建蔽率不得大於15%、容積率不得大於45%。但公「（兒）十二」用地為配合本市文化主管機關保留眷舍需要，建蔽率不得大於20%。
- 五、停車場用地之建蔽率不得大於10%、容積率不得大於20%。但「停三」用地供立體使用者，建蔽率不得大於70%、容積率不得大於320%。
- 六、藝文設施用地之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於240%。
- 七、藝文設施用地為建構眷村文化意象及活化眷舍利用，應經本市文化主管機關審查核准，以供下列之使用為限：
 - (一)電影事業。
 - (二)廣播電視業。
 - (三)藝文業。
 - (四)休閒、娛樂服務業(特殊娛樂業除外)。
 - (五)會議及展覽服務業。
 - (六)零售業。

(七)餐飲業(含美食市集)。

(八)其他符合「文化創意產業發展法」所指稱文化創意產業及相關設施或經市府審查核准之項目。

八、本計畫區住宅區、住宅區(註3)及住宅區(註4)之建築基地於申請建築時應依下列規定留設停車空間。

(一)建築物用途為集合住宅且建築物地面以上之樓層數在6樓(含)以上者，建築物總樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部汽車停車空間；如超過250平方公尺，超過部分每超過120平方公尺及其零數應增設1部汽車停車空間，機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置；其餘建築物用途悉依技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。

(二)建築物總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。

九、本計畫區內土地使用分區及公共設施用地之建築基地，於申請建築時應依下列規定退縮建築：

(一)指定退縮建築之最小寬度，應符合下表規定：

| 類別 | 退縮建築規定 | 備註 |
|-------------------|-------------------|---|
| 臨接15公尺計畫道路之建築基地 | 自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地應兩面退縮。 |
| 臨接8-12公尺計畫道路之建築基地 | 自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築 | |

(二)因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

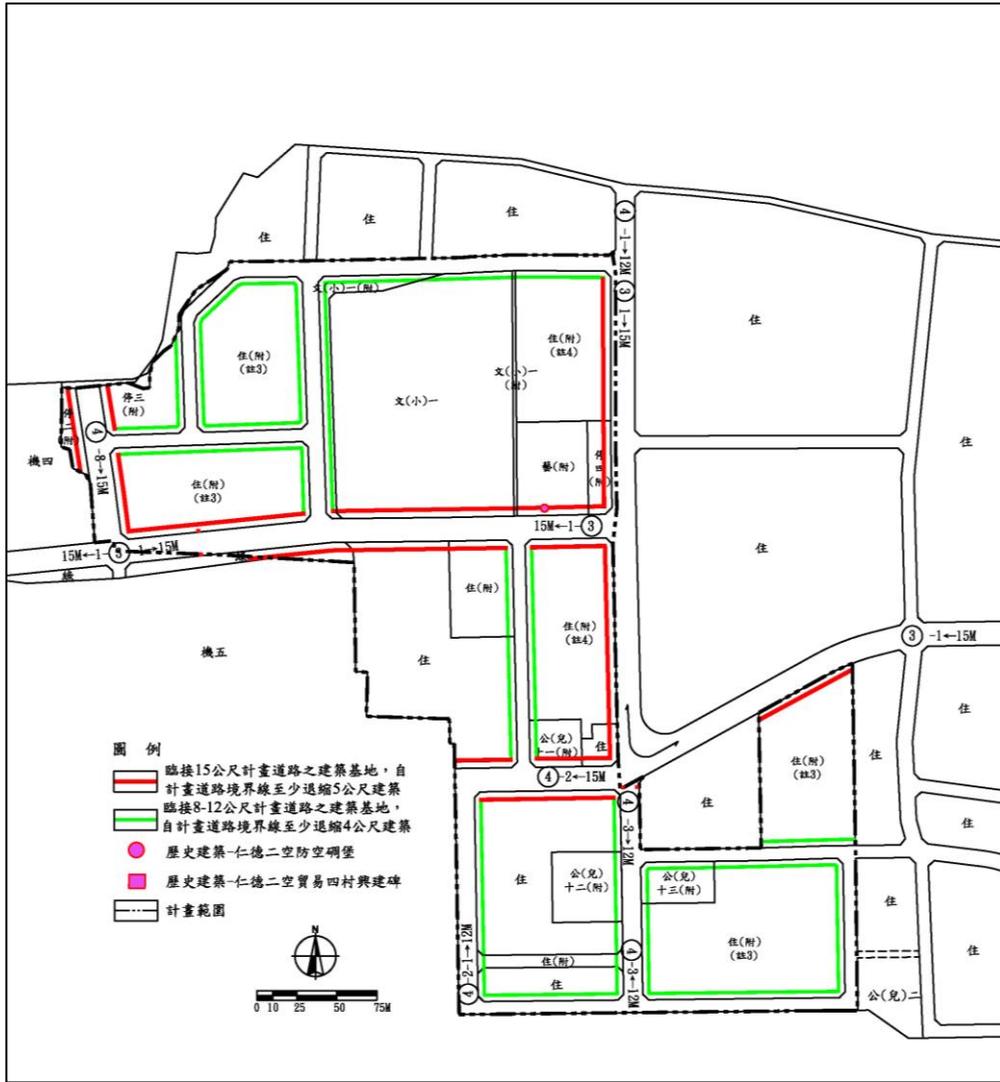


圖 7、退縮示意圖

十、為使二空新村都市更新地區創造多元產品及塑造環境品質，住宅區編號A1、A2街廓最小開發規模不得低於1,000平方公尺，如有特殊情形，經都市設計審議委員會通過者，不在此限。

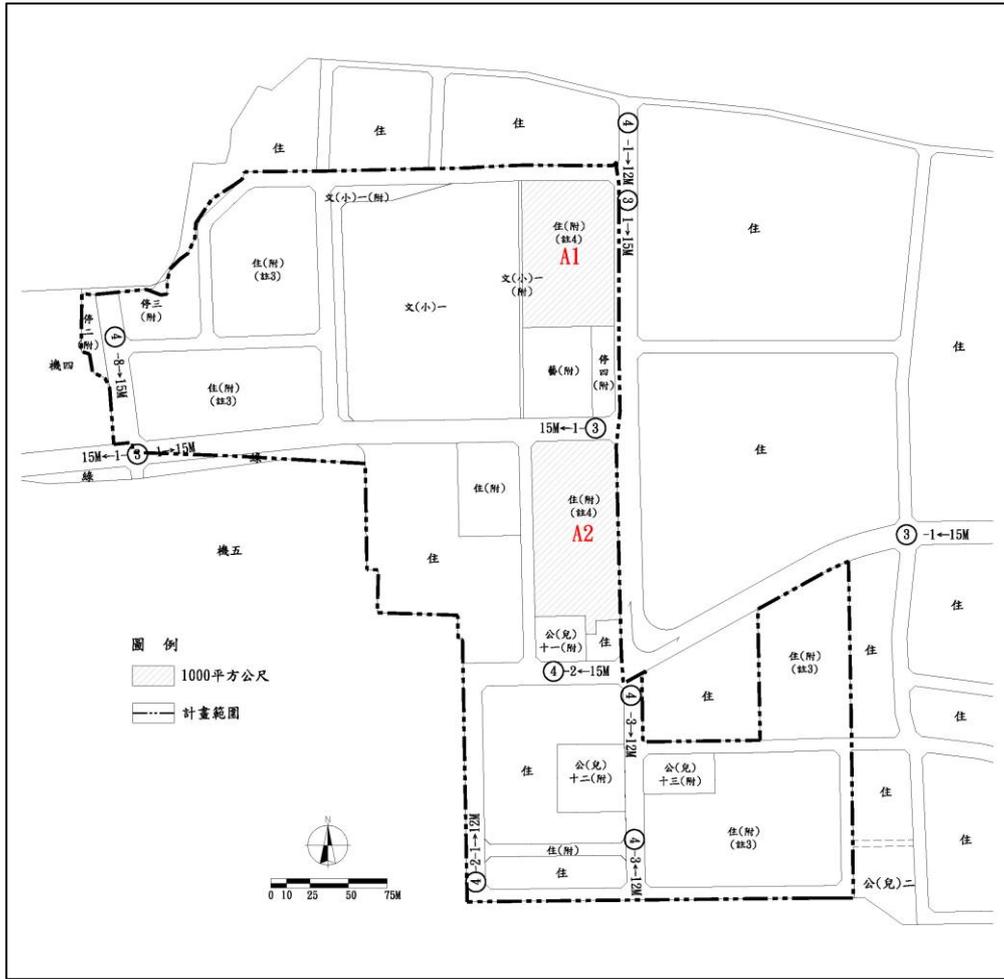


圖 8、指定基地最小開發規模示意圖

十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

柒、都市設計準則

「擬定仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)」之都市設計準則如下：

一、本計畫範圍內之各項開發建築及公共工程均須依本準則規定辦理都市設計審議，始得核發建照執造或進行工程開發。

二、都市設計審議層級

(一) 提送都市設計審議委員會審議者：

- 1、公共工程其工程預算達新台幣1,000萬元以上者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)。
- 2、住宅區基地面積達1,000平方公尺以上者。
- 3、建築法令規定之高層建築物。

(二) 前開規定以外者：由建築主管機關或工程主辦單位審查。

三、植栽綠化設計原則

(一) 為積極維護生態，創造永續適居環境，本計畫區建築基地綠化部份應依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工編」綠建築專章第302-304條規定辦理，但基地面積300平方公尺新建建築物以下者，不在此限。

(二) 植栽設計優先考量生態城市綠化原則，加強選植多樣性、野生動植物之食源植物及原生樹種，並避免造成視覺死角且減少初期維護。

(三) 綠化原則：

- 1、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地：植栽選種考量安全性，以無毒無刺為原則。
- 2、停車場用地：柔化生硬鋪面，引導車行動線，提供停車遮蔭及綠化，淨化空氣為主。

3、道路用地：引導車流，不阻擋視線、遮蔭及入口意象等綠化手法。

四、建築基地退縮空間

(一)建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯，且退縮帶應綠化並以形塑具穿透性之景觀視覺軸線為原則。

(二)建築退縮地應配合相鄰道路之人行道設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持齊平，如遇高程不同時應以坡道相連接，且坡道斜率(高度/長度)不得大於1：12。

五、歷史建築「仁德二空貿易四村興建碑」四座碑體依據民國105年3月4日第三屆臺南市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審查第4次會議決議，原則採現地保存，若涉及道路開闢，有適度左右遷移之必要，則需提送「臺南市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審查委員會」審議。

六、建築物的排氣或排煙設備之排放口，不得朝向人行空間設置，以免影響行人。

七、開發建築應考量與基地周邊既有街廓環境紋理銜接之可及性，另高層建築應考量週邊環境之日照權及壓迫感做適當之規劃。

八、基地保水

(一)本計畫區所有建築物興建時，其建築基地面積達300平方公尺以上者，應設置防洪或雨水貯留設施，且最小雨水貯集容量以建築基地面積乘以係數0.119為基準。

(二)本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下1層應自道路境界線4公尺之後始得開挖，以利植栽綠化及透水。

九、本準則未規定事項，請依「臺南市都市設計審議原則」規定辦理，如有特殊情形經都市設計審議委員會審議通過者，以委員會審議決議為準，免受本準則之限制。