

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。

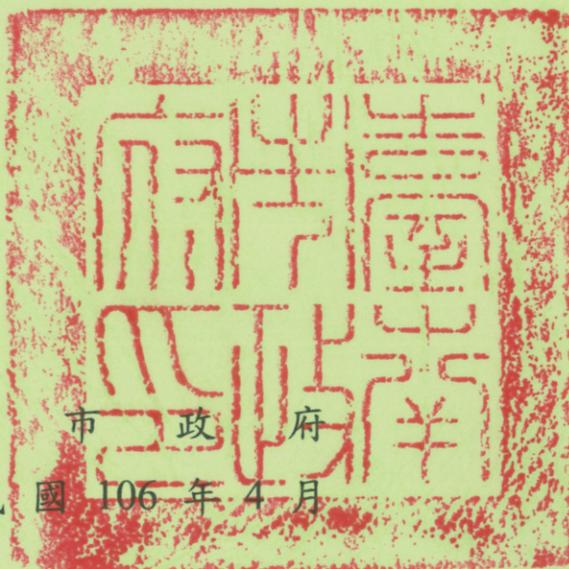
公告事項：

- 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

台南展覽覽書

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)計畫書



臺 南 市 政 府
中 華 民 國 106 年 4 月

臺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
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 2. 都市更新條例第 8 條
變更都市計畫機關	臺南市政府
申請變更都市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
本計畫公開展覽起訖日期	公開展覽
	公開說明會
人民團體對本案之反映意見	
本計畫提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級
	內政部

目錄

壹、緒論	1-1
一、計畫緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-2
三、計畫位置及範圍.....	1-3
貳、現行都市計畫概述	2-1
一、計畫範圍與面積.....	2-1
二、計畫年期與人口.....	2-1
三、土地使用計畫.....	2-1
四、公共設施計畫.....	2-3
四、土地使用分區管制要點.....	2-10
參、發展現況分析	3-1
一、上位及相關計畫分析.....	3-1
二、二空眷村發展概況.....	3-6
三、土地使用現況.....	3-11
四、地籍權屬.....	3-14
五、交通系統現況.....	3-18
肆、發展潛力與課題	4-1
一、發展潛力.....	4-1
二、發展課題.....	4-2
伍、計畫目標與定位	5-1
一、現行都市計畫之發展定位.....	5-1
二、二空都市更新計畫發展定位.....	5-1
陸、變更理由及變更內容	6-1
一、變更理由.....	6-1
二、變更內容.....	6-2
柒、變更後計畫內容	7-1
一、計畫範圍與面積.....	7-1
二、計畫年期與人口.....	7-1
三、土地使用計畫暨公共設施計畫.....	7-1

四、交通系統計畫	7-2
五、都市防災計畫	7-6
捌、實施進度及經費	8-1
玖、其他應加表明事項	9-1
相關附件	
附件一、重大建設認定函 (府都更字第1050759602號)	
附件二、仁德區歷史建築公告 (府文資處字第1050784540B號)	
附件三、國防部同意價值平衡計算報告函 (國政眷服字第1050010389號)	
附件四、臺南市仁德區「二空新村」眷改土地價值平衡計算說明書	

表目錄

表 2-1、現行計畫土地使用計畫面積表	2-3
表 2-2、現行計畫公共設施明細表	2-6
表 2-3、現行計畫道路編號表	2-8
表 3-1、上位計畫彙整表	3-1
表 3-2、相關計畫彙整表	3-3
表 3-3、二空現有文化資源概況	3-9
表 3-4、變更範圍土地權屬一覽表	3-15
表 3-5、鄰近道路流量分析表(平日).....	3-23
表 3-6、鄰近道路流量分析表(假日).....	3-25
表 6-1、變更內容綜整表	6-2
表 6-2、變更前後土地使用面積對照表	6-15
表 7-1、本計畫範圍變更前後土地使用面積表	7-1
表 7-2、本計畫範圍相關變更前後公共設施明細表	7-2
表 7-3、本次計畫範圍內相關變更前後道路編號表	7-4
表 7-4、計畫區防救災空間系統及避難設施一覽表	7-7
表 8-1、事業及財務計畫表	8-2

圖目錄

圖 1-1、計畫位置示意圖	1-3
圖 1-2、計畫範圍示意圖	1-4
圖 2-1、現行仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)示意圖	2-5
圖 2-2、退縮示意圖	2-13
圖 3-1、二空眷村文化地圖	3-8
圖 3-2、二空現有文化資源分布示意圖	3-8
圖 3-3、土地使用現況示意圖	3-11
圖 3-4、眷舍現況照片圖	3-12
圖 3-5、二空眷舍拆除情形示意圖	3-13
圖 3-6、計畫區土地權屬分布示意圖	3-17
圖 3-7、計畫範圍聯外道路系統示意圖	3-19
圖 3-8、計畫範圍周邊道路系統示意圖	3-19
圖 3-9、計畫範圍公車系統示意圖	3-20
圖 3-10、計畫範圍內現況道路示意圖	3-21
圖 3-11、交通流量調查點為示意圖	3-23
圖 5-1、發展定位構想示意圖	5-2
圖 5-2、重點規劃設計示意圖	5-4
圖 5-3、二空地區機能發展示意圖	5-4
圖 6-1、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)變更位置示意圖	6-5
圖 6-2、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)變 1 案更位置示意圖	6-6
圖 6-3、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)變 2 案更位置示意圖	6-7
圖 6-4、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)變 3 案更位置示意圖	6-8
圖 6-5、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)變 4 案更位置示意圖	6-9
圖 6-6、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)變 5 案更位置示意圖	6-10
圖 6-7、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)變 6 案更位置示意圖	6-11
圖 6-8、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)變 7 案更位置示意圖	6-12
圖 6-9、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)變 8 案更位置示意圖	6-13
圖 6-10、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)變更內容示意圖	6-14
圖 7-1、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)道路系統示意圖	7-3
圖 7-2、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	7-5

壹、緒論

一、計畫緣起

國防部於民國85年頒布「國軍老舊眷村改建條例」，計畫以改建、遷建及標售等多元方式，改善眷村居民的居住環境品質。而臺南市仁德區「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、衛生及環境之問題。

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，並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。

本計畫都市計畫變更配合二空新村都更計畫，除增設地區必要公共設施用地外，另配合民國105年8月5日公告本市仁德區「仁德二空防空碉堡」、「仁德二空貿易四村興建碑」為歷史建築，劃設合宜之公共設施用地，且在維持國防部政治作戰局變更前後土地價值平衡之原則下，適度增加土地使用性質及提高使用強度，維持公有土地管理機關財產權益。

二、法令依據

為配合臺南市仁德區二空新村更新地區都市更新計畫，本計畫依據「都市更新條例」第八條第一項規定：「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，……；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。」，及「都市計畫法」第二十七條第一項第四款規定，都市計畫經發佈實施後，遇有「為配合直轄市興建重大設施時」，應視實際情況迅行變更(臺南市政府105年8月16日府都更字第1050759602號函，詳附件一)。

三、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，西南側緊鄰二處國防設施之機關用地「機四」及「機五」(詳圖1-1、圖1-2)，東臨二空新城住宅社區，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。

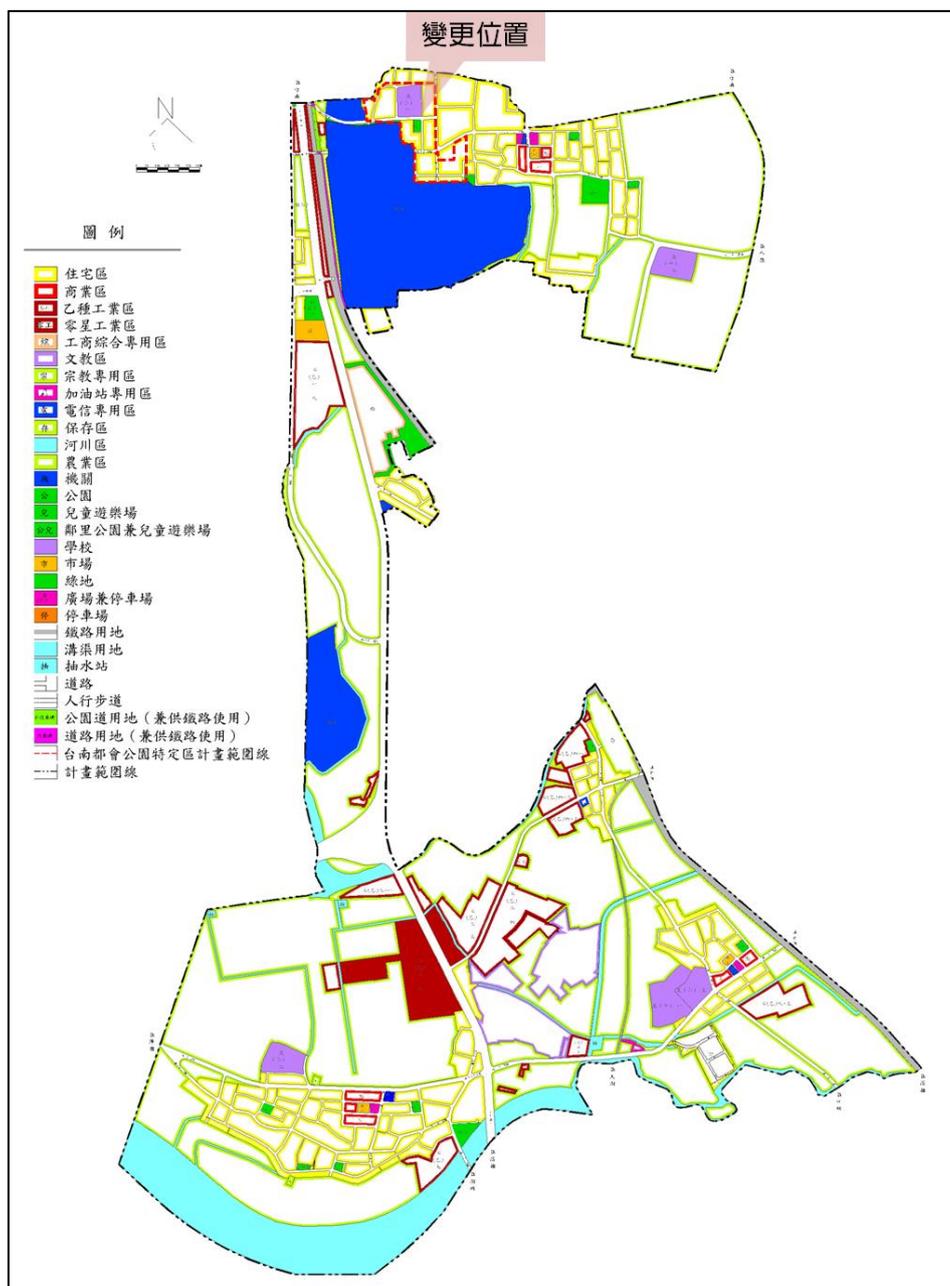


圖 1-1、計畫位置示意圖



註 1、本案現行計畫為民國 106 年 3 月 8 日發布實施之「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)」。

註 2、配合莫拉克颱風災後重建特別預算補助辦理地形重測、都市計畫重製及都市計畫通盤檢討，本府刻正辦理「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合莫拉克颱風災後重建)都市計畫圖重製專案通盤檢討」案，至本案辦理公開展覽作業時，該專案通盤檢討甫依內政部都市計畫委員會第 887 次會議決議於民國 106 年 2 月 22 日辦理再公開展覽作業；故俟後續發布實施時將配合調整都市計畫主要計畫範圍線。

註 3、本案變更範圍配合「二空新村更新地區都市更新計畫」之擬定更新地區範圍劃定。

圖 1-2、計畫範圍示意圖

貳、現行都市計畫概述

仁德(文賢地區)都市計畫於民國69年1月12日擬定公告發布後，迄今共辦理三次定期通盤檢討作業，其中辦理第三次通盤檢討作業時，因配合三爺溪及港尾溝溪整治工程用地需求，先行提會討論檢討河川區範圍並於民國100年11月7日發布實施在案；又配合臺南都會公園開發計畫，將屬「臺南都會公園特定區計畫」部分劃出本計畫範圍，並分別於民國104年6月25日及民國106年3月8日辦理第一階段及第二階段發布實施。

一、計畫範圍與面積

「變更仁德(文賢地區)都市計畫」位於仁德區西側，其範圍東至縱貫鐵路並與臺南都會公園特定區及高速公路臺南交流道附近特定區為鄰，南至二仁溪及港尾溝溪，西至大甲里現有聚落西側及臺南機場界線，北至臺南市東區區界，包括仁愛、仁和、成功、大甲、二行及保安等六里，總面積約為817.96公頃。

二、計畫年期與人口

計畫目標年為民國115年；計畫人口為22,000人。居住密度為每公頃約203人。

三、土地使用計畫

(一)住宅區

以現有居住地區為基礎，配合集居規模，劃設3處住宅鄰里單元，面積共計108.21公頃，佔計畫區總面積13.23%。

(二)商業區

共劃設社區中心商業區3處，面積共計4.46公頃，佔計畫區總面積0.55%。

(三)乙種工業區、零星工業區

共劃設乙種工業區6處，面積共計54.25公頃，佔計畫區

總面積6.63%；另劃設零星工業區4處，面積共計1.46公頃，估計畫區總面積0.18%。

(四)工商綜合專用區

劃設工商綜合專用區1處，面積7.11公頃，估計畫區總面積0.87%。

(五)文教區

劃設文教區3處，係為配合嘉南藥理科技大學劃設，面積共計20.34公頃，估計畫區總面積2.49%。

(六)宗教專用區

劃設宗教專用區2處，為配合觀音寺及萬龍宮劃設，面積共計0.27公頃，估計畫區總面積0.03%。

(七)加油站專用區

劃設加油站專用區1處，面積0.32公頃，估計畫區總面積0.04%。

(八)電信專用區

劃設電信專用區1處，面積0.16公頃，估計畫區總面積0.02%。

(九)保存區

劃設保存區1處，係為配合臺南市定古蹟—保安車站劃設，面積4.49公頃，估計畫區總面積0.55%。

(十)河川區

配合區內三爺溪、二仁溪劃設為河川區，面積共計56.11公頃，估計畫區總面積6.86%。

(十一)農業區

都市發展用地外劃設為農業區，面積共計376.74公頃，估計畫區總面積46.06%，未來配合都市發展，視實際需要，可依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。

四、公共設施計畫

劃設機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、文中用地、文小用地、市場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、溝渠用地、抽水站用地、道路用地(供東西向快速公路使用)、道路用地、道路用地兼供東西向快速公路使用、鐵路用地、鐵路用地兼供東西向快速公路使用、公園道用地(兼供鐵路使用)、道路用地(兼供鐵路使用)等公共設施用地，面積共計184.04公頃，其計畫面積分配及劃設情形詳表2-1、表2-2、表2-3及圖2-1。

表 2-1、現行計畫土地使用計畫面積表

項目	都市計畫面積 (公頃)		佔都市發展用地百 分比(%)		佔計畫區百分比 (%)	
	現行都 市計畫	重製後 (草案)都 市計畫	現行都 市計畫	重製後 (草案)都 市計畫	現行都 市計畫	重製後 (草案)都 市計畫
住宅區	108.21	105.11	28.10	26.09	13.23	12.76
商業區	4.46	4.02	1.16	1.02	0.55	0.49
乙種工業區	54.25	57.30	14.09	14.55	6.63	6.96
零星工業區	1.46	1.41	0.38	0.36	0.18	0.17
工商綜合專用區	7.11	7.11	1.85	1.81	0.87	0.86
文教區	20.34	20.20	5.28	5.13	2.49	2.45
宗教專用區	0.27	0.29	0.07	0.07	0.03	0.04
加油站專用區	0.32	0.32	0.08	0.08	0.04	0.04
電信專用區	0.16	0.16	0.04	0.04	0.02	0.02
保存區	4.49	4.49	1.17	1.14	0.55	0.55
河川區	56.11	51.48	--	--	6.86	6.25
農業區	376.74	378.45	--	--	46.06	45.94
機關用地	71.83	71.00	18.65	18.03	8.78	8.62
公園用地	2.32	2.32	0.60	0.59	0.28	0.28
兒童遊樂場用地	0.31	0.32	0.08	0.08	0.04	0.04
鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	2.50	2.47	0.65	0.63	0.31	0.29

項目	都市計畫面積 (公頃)		佔都市發展用地百 分比(%)		估計畫區百分比 (%)	
	現行都 市計畫	重製後 (草案)都 市計畫	現行都 市計畫	重製後 (草案)都 市計畫	現行都 市計畫	重製後 (草案)都 市計畫
文中用地	6.22	6.46	1.62	1.64	0.76	0.78
文小用地	6.09	6.10	1.58	1.55	0.74	0.74
市場用地	0.73	0.74	0.19	0.19	0.09	0.09
綠地用地	3.04	2.99	0.79	0.76	0.37	0.36
廣場兼停車場 用地	0.67	0.72	0.17	0.18	0.08	0.09
停車場用地	1.46	1.47	0.38	0.37	0.18	0.18
溝渠用地	12.40	13.64	3.22	3.46	1.52	1.66
抽水站用地	0.58	0.60	0.15	0.15	0.07	0.07
道路用地 (供東西向快速 公路使用)	61.55	6.06	15.98	1.54	7.52	0.74
道路用地		61.67		15.65		7.49
道路用地兼供 東西向快速公路 使用		2.94		0.75		0.35
鐵路用地	13.38	12.71	3.47	3.23	1.64	1.54
鐵路用地兼供 東西向快速公路 使用		0.15		0.04		0.02
公園道用地 (兼供鐵路使用)	0.39	0.38	0.10	0.10	0.05	0.05
道路用地 (兼供鐵路使用)	0.57	0.65	0.15	0.17	0.07	0.08
合計(1)	385.11	393.80		100.00	47.8	47.81
合計(2)	817.96	823.73		--		100.00

註：1、配合莫拉克颱風災後重建特別預算補助辦理地形重測、都市計畫重製及都市計畫通盤檢討，本府刻正辦理「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建）都市計畫圖重製專案通盤檢討」案，至本案辦理公開展覽作業時，該專案通盤檢討甫依內政部都市計畫委員會第 887 次會決議於民國 106 年 2 月 22 日辦理再公開展覽作業。

2、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。

3、合計(1)都市發展用地面積不包括河川區及農業區。

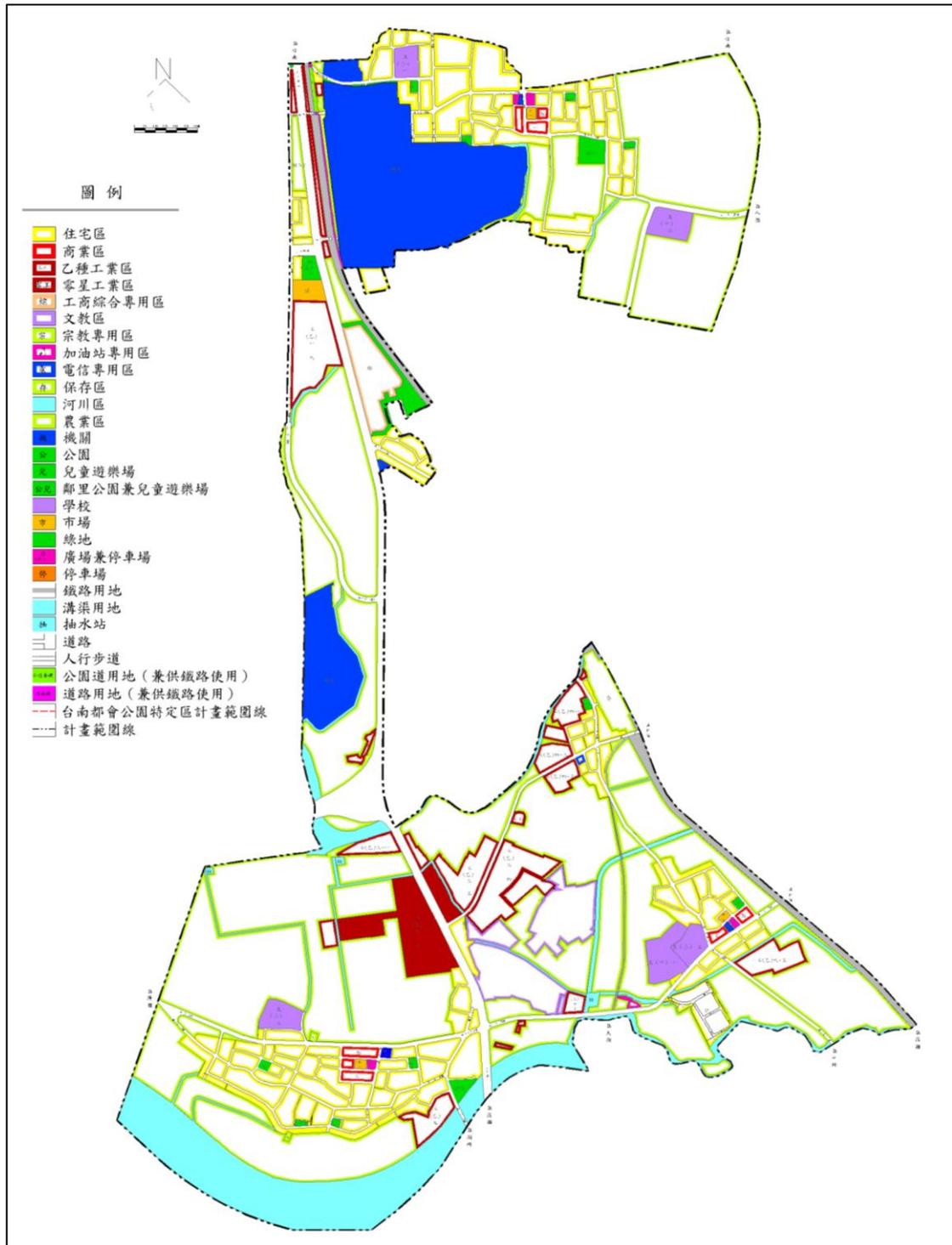


圖 2-1、現行仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)示意圖

表 2-2、現行計畫公共設施明細表

使用項目	編號	面積 (公頃)	重製後(草案) 面積(公頃)	備註
機關用地	機一	0.10	0.10	供鄰里機關使用
	機二	0.23	0.23	供鄰里機關使用(供消防局使用)
	機三	0.13	0.12	供鄰里機關使用
	機四	1.85	1.67	國防設施用地
	機五	55.93	55.01	國防設施用地
	機七	13.98	13.65	國防設施用地
	機八	0.21	0.22	文賢派出所
	小計	71.83	71.00	
公園用地	公一	1.50	1.53	第一鄰里中心內
	公二	0.82	0.79	第二鄰里中心內
	小計	2.32	2.32	
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	公(兒)一	0.20	0.20	第一鄰里中心內
	公(兒)二	0.20	0.21	第一鄰里中心內
	公(兒)三	0.18	0.18	第一鄰里中心內
	公(兒)四	0.20	0.19	第一鄰里中心內
	公(兒)五	0.20	0.20	第二鄰里中心內
	公(兒)七	0.20	0.22	第二鄰里中心內
	公(兒)八	0.22	0.19	第三鄰里中心內
	公(兒)九	0.20	0.19	第三鄰里中心內
	公(兒)十	0.90	0.89	停一北側
	小計	2.50	2.47	
兒童遊樂場 用地	兒十二	0.15	0.16	公(兒)五東南側
	兒十三	0.16	0.16	第二鄰里中心內
	小計	2.32	2.32	
學校用地	文(小)一	1.67	1.69	仁和國小
	文(小)二	2.32	2.37	大甲國小
	文(小)三	2.10	2.04	文賢國小
	小計	6.09	6.10	
	文(中)一	3.69	3.76	文賢國中
	文(中)二	2.53	2.70	國中預定地
	小計	6.22	6.46	
市場用地	市(一)	0.27	0.28	第一鄰里單元內
	市(二)	0.25	0.26	第二鄰里單元內
	市(三)	0.21	0.20	保安大市場
	小計	0.73	0.74	

使用項目	編號	面積 (公頃)	重製後(草案) 面積(公頃)	備註
綠地用地		3.04	2.99	
廣場兼停車場 場用地	廣(停)一	0.20	0.24	第一鄰里單元內
	廣(停)二	0.19	0.20	第二鄰里單元內
	廣(停)三	0.14	0.14	第三鄰里單元內
	廣(停)四	0.14	0.14	第一鄰里單元內
	小計	0.67	0.72	
停車場用地	停一	1.46	1.47	臺南機場大門東側
溝渠用地		12.40	13.46	
抽水站用地		0.58	0.60	3處
道路用地 (供東西向快速公路使用)		6.06	6.06	
道路用地		52.73	61.67	
道路用地兼供東西向快速 公路使用		2.76	2.94	
鐵路用地		13.20	12.71	
鐵路用地兼供東西向快速 公路使用		0.18	0.15	
公園道用地 (兼供鐵路使用)		0.39	0.38	
道路用地(兼供鐵路使用)		0.57	0.65	

- 註：1、配合莫拉克颱風災後重建特別預算補助辦理地形重測、都市計畫重製及都市計畫通盤檢討，本府刻正辦理「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建）都市計畫圖重製專案通盤檢討」案，至本案辦理公開展覽作業時，該專案通盤檢討甫依內政部都市計畫委員會第 887 次會決議於民國 106 年 2 月 22 日辦理再公開展覽作業。
- 2、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。

表 2-3、現行計畫道路編號表

道路層級	編號	路寬(M)	路長(M)	起迄點	備註
快速道路	三	40	388	計畫範圍東側至計畫範圍西側(臺灣地區西部走廊東西向快速公路臺南-關廟線)	聯外道路
主要道路	一	40	5115	北自計畫範圍北界，南至計畫範圍南界	聯外道路
	二	55	110	東自一號道路，西至臺南機場	聯外道路
	二-1	20	1575	東自一號道路，西至計畫範圍西側	聯外道路
	二-2	20	1590	東自一號道路，西至一號道路	聯外道路
	二-3	25	2007	東自計畫範圍東界，穿越臺南都會公園，西至三-8 號道路	聯外道路
次要道路	三-1	15	1221	東自三-2 號道路，西至一號道路	區內道路
	三-2	15	1155	北自計畫範圍北界，南至文中二西北側接二-3 號道路	區內道路
	三-3	15	655	北自一號道路，南至三-四號道路	區內道路
	三-4	15	1395	東自計畫範圍東界，西至一號道路	區內道路
	三-5	15	1164	北自三-4 號道路，南至二-2 號道路	區內道路
	三-6	15	759	北自二-2 號道路，南至計畫範圍南界	區內道路
	三-7	15	636	北自一號道路向南經公二西側，南至計畫範圍南界	區內道路
	三-8	15	810	北自二號道路，南至二-3 號道路	區內道路
	四-5	12	640	東自一號道路向西後折南沿西側計畫範圍至二號道路	區內道路
	四-6	12	1485	東自三-7 號道路，西至一號道路	區內道路

道路層級	編號	路寬(M)	路長(M)	起迄點	備註
服務道路	三-9	15	88	東自機五西側，西至一號道路	區內道路
	四-1	12	210	北自計畫範圍北界，南至三-1 號道路	區內道路
	四-2	12	105	自三-1 號道路中段至機五	區內道路
	四-3	12	135	自三-1 號道路中段至機五	區內道路
	四-4	12	90	東自機五，西至 1 號道路	區內道路
	四-7	12	285	北自二-1 號道路中段，向南至四-6 號道路	區內道路
	未編號	10	6355		區內道路
	未編號	8	9896		區內道路
其他	未編號	6、4	2430		區內道路

註：表內長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

四、土地使用分區管制要點

- (一)本要點依都市計畫法第三十二條及同法臺南市施行細則第十三條規定訂定之。
- (二)本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。
- (三)住宅區之建蔽不得大於60%，容積率不得大於200%；住宅區(註1)¹之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%；住宅區(註2)²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%。
- (四)商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。
- (五)乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。
- (六)工商綜合專用區之管制內容另依該細部計畫書規定辦理。
- (七)文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- (八)宗教專用區(一)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%；宗教專用區(二)之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於140%；宗教專用區(三)之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。
- (九)保存區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%，並應符合下列規定：
保存區除供原劃設目的供車站使用外，並得作小型商店、旅遊服務設施、停車場及車站相關附屬設施使用，但面積不得超過2000平方公尺並應集中劃設，惟停車場使用不在此限，且其建築之使用不得破壞古蹟風貌。

¹ 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%。住宅區(註1)範圍：二行段1331、1332、1333、1334、1335、1336等6筆土地。

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。

- (十)加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。
- (十一)電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第31條第1項第5款使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- (十二)計畫區內各項公共設施之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：

	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	50	250
公園用地	15	45
兒童遊樂場用地	15	30
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15	45
文中用地	50	150
文小用地	50	150
市場用地	60	240
廣場兼停車場用地	10	20
停車場用地	10	20
抽水站用地	50	150

- (十三)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。
- (十四)本計畫區之國防設施及臺南機場，其周邊地區之一切建築，應依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」等相關規定辦理。
- (十五)本計畫區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。
- 1、於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度使用之整體開發區，其住宅區、商業區退縮建築應自道路境界線至少退縮5公尺建築，而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。

分區及用地別	退縮建築	備註
住宅區	自道路境界線最少退縮5公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆及綠籬，供公共通行使用，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。
商業區		
電信專用區	自道路境界線最少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮3公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
工業區	自道路境界線最少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮2公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形，得由市府(原臺南縣府)都市設計委員會會議決定。
公共設施用地及公用事業設施		

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2、前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築	備註
住宅區	申請建築基地面積達1500平方公尺者，應自道路境界線最少退縮4公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。
商業區	申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自道路境界線最少退縮4公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。
電信專用區	自道路境界線最少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮3公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

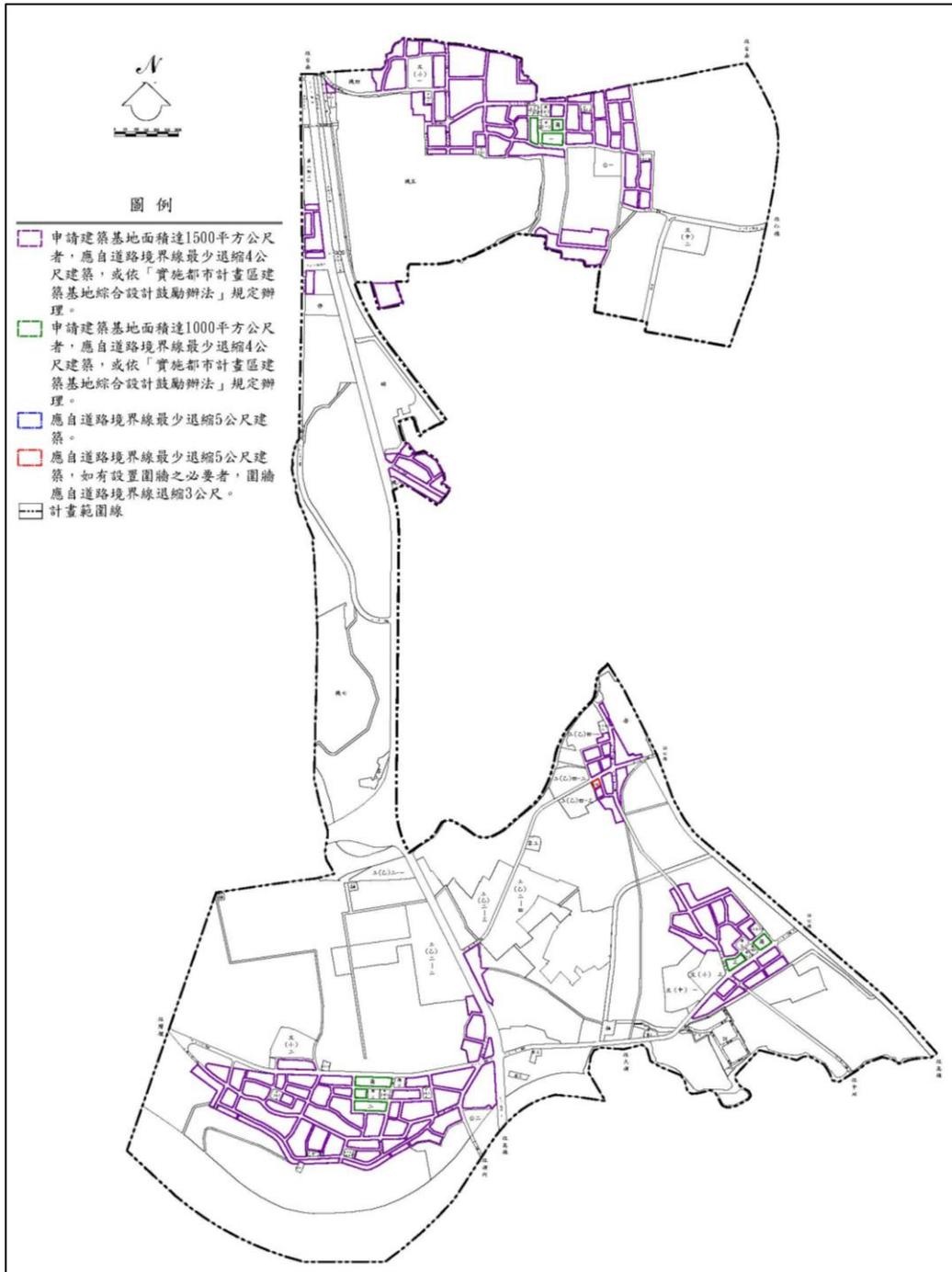


圖 2-2、退縮示意圖

(十六)本計畫區住宅區、商業區之建築基地於申請建築時應依下列規定留設停車空間。

- 1、於實施區段徵收或市地重劃地區及1,000平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區建築物應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在250平方公尺(含)以下應設置1部停車空間，每增加150平方公尺其及零數應設置1部停車空間，以此類推。
- 2、建築基地如建築線僅得指定於4公尺寬人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者，得免設停車位。
- 3、前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

參、發展現況分析

一、上位及相關計畫分析

(一) 上位計畫

本計畫依循上位計畫之指導(詳下表3-1)，就區域發展面向而言，因鄰近臺南機場、鐵路系統及南臺南副都心，為重要都會生活發展腹地且屬歷史文化都會軸帶，未來空間機能可配合南臺南周邊發展，並以提供中低密度居住、優質生活為主，並在景觀面整合周邊公園、綠地形塑完善的都市綠軸系統。

表 3-1、上位計畫彙整表

計畫名稱	計畫概述	對本計畫之指導
全國區域計畫 (民國 102 年 10 月 17 日)	全國區域計畫為所有縣市區域計畫之最高指導原則，為配合國土計畫法草案之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，針對現階段區域發展課題，提出八項計畫項目標及發展策略。	全國區域計畫為所有縣市區域計畫之最高指導原則，因此本計畫未來之規劃構想將依循全國區域發展方向為指導：透過都市更新方式改造提高地區環境品質；依循大眾運輸導向土地使用原則，提高大眾運輸場站及其周邊土地使用強度；並強化觀光遊憩地區大眾運輸系統，以提高可及性。
臺南市區域計畫(草案) (民國 103 年 12 月 1 日)	為落實地方自治之精神，有效引導本市整體區域永續發展、合理分配地區資源並能持續推動重大招商投資建設，透過本案研擬臺南市未來長期性、綜合性、整合目標與政策導向之計畫以作為指導都市計畫之新訂	計畫範圍係屬與原臺南市有緊密發展關係的都會生活腹地，且屬歷史文化都會軸帶一環，此一軸帶綜合了文化、都會、產業等面向，因此可依序此軸帶之定位作為規劃構想

計畫名稱	計畫概述	對本計畫之指導
	<p>擴大及通盤檢討，並據之作 為管制非都市土地之法定 依據。臺南市之空間可統合 為點狀的三大發展核心引 擎、二大資源中心、以及線 狀的六大發展軸帶與五種 發展構面，其中南北向的三 大發展軸帶係依據南部資 源統合而來，而東西向的三 大複合軸帶則是未來臺南 市在均衡轄區內發展時之 建議方向。</p>	<p>之方向。 (後續另合國土計畫實 施與調整)</p>
<p>臺灣北、中、南、東部區 域計畫(第二次通盤檢討) (草案) (民國 102 年 5 月)</p>	<p>雲嘉南區域應從現區域獨 特的自然、人文發展條件， 將之轉化為農業生技、綠 能、文化創意產業等產業加 值提昇的發展利基。</p>	<p>本案未來空間機能朝 向提供中低密度居 住、優質生活及社區關 懷服務發展等為主的 方向指導。</p>
<p>修訂臺南市景觀綱要計 畫(民國 101 年 12 月)</p>	<p>本案在該計畫中的自然生 態景觀系統定位為文化生 態城市，在產業景觀系統中 屬都會區商圈常民生活產 業景觀，在文化景觀系統中 屬府城生活博物館區。</p>	<p>未來本計畫的景觀空 間計畫得參考都市綠 地系統管理原則，整合 周邊公園、綠地形塑完 善的都市綠軸系統。</p>
<p>配合縣市合併升格研提 大臺南空間發展策略及 都市計畫整合方案先期 規劃暨擬定都市更新綱 要計畫案 (民國 101 年 3 月)</p>	<p>針對原縣市邊界兩側土地 使用、交通運輸上的斷層， 而造成之空間發展的阻 礙，進行整合之討論。同時 提出臺南市都市更新地區 提出執行優先順序。</p>	<p>本計畫鄰近臺南機 場、鐵路系統；台 1 現 與國道 1 號，未來應考 量交通運輸銜接，鄰近 公有土地得配合更新 地區之再造規劃整體 地區新風貌。</p>

(二)相關計畫

本計畫周邊主要相關計畫包括「擬定臺南市仁德區二空新村更新地區都市更新計畫案」、「臺南市區鐵路地下化計畫」、「臺南市捷運化公共運輸系統」、「臺南市南台南站副都心第一期區段徵收開發案」、「台86號南關線東西向快速道路工程」、「二空新村改建新建統包工程」等(詳表3-2)，提升本計畫之交通便捷性外，使區內能延續東區既有生活機能、同時提升本計畫土地區位之優勢。

表 3-2、相關計畫彙整表

計畫名稱	計畫概述	與本計畫之關連性
擬定臺南市仁德區二空新村更新地區都市更新計畫案 (草案) (民國 106 年)	臺南市「二空新村」因長年無人居住，窳陋敗壞，在管理不易之下，逐漸成為在地治安、衛生及環境之問題。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。爰考量生活服務機能之發展，依現有居民意願，據以劃定更新地區範圍	更新案之更新策略主要為「以都市更新方式活化土地使用」、「提供適切公共設施、創造優質社區服務環境」、「留設適當文化空間以增進鄰里關係與公共利益」；並配合周邊環境發展，在發展定位朝向居住與社區服務的使用開發為主軸。為有利於「臺南市仁德區二空新村都市更新計畫」之推動，將配合都市更新計畫之規劃構想內容，包含道路系統調整、開放空間與人行動線、文化節點與生活軸線規劃，透過都市計畫變更進行，以促進公有土地合理轉型發展、增加土地利用效益並提升社會發展效益。

計畫名稱	計畫概述	與本計畫之關連性
<p>臺南市區鐵路地下化計畫 (民國 98 年-106) (規劃中)</p>	<p>因應臺鐵轉型及臺南車站地區都市更新發展、消除鐵路對市區之阻隔、疏解日益嚴重的都市交通、整合都會區運輸系統，辦理「臺南市區鐵路地下化計畫」。範圍北起臺南縣永康站南端之永康橋以南約 0.17 公里處，南至生產路以南約 1.91 公里，全長 8.23 公里。</p> <p>鐵路地下化計畫自民國 82 年完成鐵路立體化可行性研究迄今近 20 年，於民國 98 年 8 月 10 日經經建會審議通過，同年 9 月 9 日經行政院核定「臺南市區鐵路地下化計畫」，正式進入工程實踐階段。</p> <p>「變更臺南市主要計畫（配合臺南市區鐵路地下化計畫）（部分鐵路用地、住宅區變更為公園道用地）案」暨「變更臺南市主要計畫（配合臺南市區鐵路地下化計畫）案」自民國 105 年 9 月 21 日零時起發布實施生效。</p>	<p>增設南臺南站，未來將成為空中、地下、地面交通的轉運樞紐，便捷地方交通，建立與都會區完整的交通運輸系統，增加土地開發利用，促進地方產業經濟發展，帶動周邊地區人口就業機會，提升南台南之區域發展。</p>
<p>捷運化公共運輸系統 (民國 101 年 9 月)</p>	<p>為提昇服務品質、縮短城鄉差距、提高公共運輸使用率，臺南市政府於 101 年 9 月份推出「捷運化公共運輸系統」的改革方案，希望能吸引公車族及公共運輸使用者回流，讓臺南市從公共運輸使用率 4.9% 的谷底翻升，期望提昇公眾運輸系統之服務品質、縮小城鄉差距、提高使用率。</p> <p>第一階段(民國 101、102~105 年)公車捷運化；第二階段(民國 106~110 年)引進先進運輸系統(BRT/PRT/LRT)</p>	<p>「臺南市捷運化公共運輸系統」內容包含公車捷運化、臺鐵捷運化、轉運站開發、彈性運輸、票證整合及先進運輸系統等六大項目。透過捷運化公共運輸系統之建設，未來將大幅提昇本計畫範圍的可及性，進而帶動周邊商業活動及生活服務發展。</p>

計畫名稱	計畫概述	與本計畫之關連性
<p>臺南市南台南站副都心第一期區段徵收開發案 (民國 99 年-105 年)</p>	<p>依據「臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」計畫內容，發展定位為「南台南副都心」。為兼顧未來都市發展之公共設施(如體育場、停車場等設施)及公立大學設校之需求，配置商業、居住、文化、休憩等相容之複合都市機能空間，進而與鄰近臺南市立文化中心、巴克禮公園及南台南站等重大建設相輔相成，共同打造優質生活副都心。</p> <p>本案主要計畫案經內政部都委會於民國 98 年 12 月 8 日第 720 次會議審議修正通過。民國 99 年 8 月 18 日由內政部核定區段徵收計畫書(內政部土地徵收審議委員會第 241 次會議審議通過)。民國 105 年 3 月 23 日至同年 4 月 21 日辦理抵價地分配結果公告；公共工程於 105 年 4 月 18 日南工區申報完工，北工區預計 105 年底完工。</p>	<p>本計畫北側近臺南市南台南站副都心第一期區段徵收開發案，配合南台南站副都心之發展，未來可透過交通路往之銜接，使區內能延續東區既有生活機能，串連綠地生活空間，延伸北南一日生活圈之擴展基地。</p>
<p>台 86 號南關線東西向快速道路工程 (民國 99 年-102 年)</p>	<p>於 95 年 8 月獲得行政院經建會第 1263 次委員會議審查核定通過。台 86 號南關線東西向快速道路工程銜接臺南市南區、仁德區、歸仁區至關廟區，藉由快速公路功能，使本路段串連國道 3 號、國道 1 號及台 17 線，連結高鐵台南站、台南機場、與安平港聯絡道路，是一條南台南很重要的交通路線。</p> <p>註：民國 105 年 2 月 6 日高雄地震影響致 24 號橋橋面位移，為維護行車安全於 105 年 2 月 6 日下午 17 時預警性封閉大潭交流道至歸仁交流道間東向主線路段，於 105 年 5 月 20 日(星</p>	<p>建立起完整的快速公路網，大大縮短大台南合併後的城鄉差距，且可有效紓解南區、仁德區、歸仁區等路廊道周邊擁擠車流，有效分離通過性及地區性交通，增強關廟、歸仁、仁德等鄉與臺南市間的互動，全線已於 102 年年底通車，亦是目前與高鐵仁德站連接之主要路線。</p>

計畫名稱	計畫概述	與本計畫之關連性
	期五)上午8時開放通行，惟因橋下仍持續進行耐震補強工程作業，需限制總重21公噸以上車輛禁止通行。自105年7月20日(三)17時起解除限制。	
二空新村改建新建統包工程 (民國92年-101年)	臺南市仁德區二空新村眷戶於民國三十八年成立，原名二空眷村，四十二年更名為二空新村。隨著都市更新的腳步，村外樓房櫛比鱗次，但村內仍是低矮的老舊房舍，巷道狹窄、居住品質降低，有鑒於此，故於92年7月由國防部總政治作戰局依據政府採購法第40條與原台南縣政府簽訂協議書代辦此項改建案。完工後除將容納原二空新村的眷戶，改建後所騰空出來之大面積眷村土地，更可以有效增加土地運用效益，促進都市景觀美化及地方繁榮。	本計畫為二空新村(和愛村)部分眷村新建為地下1樓、地上9-14樓RC構造集合住宅16棟，除提供住宅需求，同時一樓提供一樓商業服務設施。

二、二空眷村發展概況³

在日治時期，空軍補給總庫被稱為「二空」，而臺南機場名為「一空」，當時隨國民政府來台的軍方及眷屬，落腳於空軍補給總庫附近(即現今仁和村與仁愛村所在)，「二空眷村」之名便由此而生。

「二空新村」屬空軍供應司令部督導，其設置與機場有地緣關係，早期居民多服務於空軍的機場聯隊，根據軍事史關於臺南空軍基地之記載，民國38年8月原屬南京第四供應處官兵、眷屬和重要的軍用物資從福州撤到臺南空軍基地。於民國39年12月1日成立二空眷區；民國41年1月改為二空軍眷專區；民國46年1月改制為二空軍眷新村；民國52年分出以軍眷房舍為主的仁和村；民國59年因眷舍人口增加，在分出仁愛村；民國99年12月25日臺

³ 本文(一)二空新村的發展沿革及(二)二空眷舍歷史演變文史資料說明參考楊昇展著，《南瀛眷村誌》，臺南縣政府，2009及李宜潔撰，《眷村文化的形成與外省人的認同研究—以台南縣仁和村為例(1950~2007)》，國立成功大學歷史學系碩士論文，2007。

南縣市合併為直轄市後改為「仁愛里」、「仁和里」。

二空新村，歷經官兵初期自建時期(民國39-48年)、婦聯會捐建階段(民國47-53年)、有眷無舍官兵自建階段(民國42-60年)、眷村改建階段(民國92-101年)。今原仁德鄉仁和村之眷舍範圍，依眷改建條例所核定眷村改建計畫，拆除眷舍，改建二空國宅(二空新城)，於民國101時興建完成。

而因有感於二空新城的興建，眷村文化的記憶場所的消逝，由原居住於「二空新村」之民眾以及部分在地居民組成「台南市二空眷村文化營造促進協會」，於二空郵局後方休憩空地，打造二空樹屋並成立二空文史工作室，希冀未來可保存留設在地故事與文物。然依本更新案先期規劃報告辦理之座談會及在地眷戶訪談，今二空眷村的文化地景人物多數因搬遷及眷舍毀壞，而僅能憑記憶將相關昔日故居、景物等重新連結。另依據「台南市二空眷村文化營造促進協會」所製作之二空眷村文化地圖(詳圖3-1)大致以大同路、生產路、崇德路包圍的區塊為主，分為人、文、景、地、產各方面介紹，包括名人故居地點、二空樹屋、文物館、水塔、碉堡、貿易四村紀念碑、黃金屋早餐涼麵、村長涼麵等，尋找眷村住戶共同記憶的地點。然經實地勘查，本計畫範圍內名人故居及美食景點之眷舍多已遭燒毀或倒塌，而僅存之獨特眷村文化景觀如仁德二空防空碉堡、眷村文物館、二空樹屋、舊水塔等(詳圖3-2、表3-3)；現況眷村文物館、二空樹屋、舊水塔等由台南市「台南市二空眷村文化營造促進協會」進行維護管理。

另臺南市文化局針對二空眷村文化資產之文化記憶場所之保留，民國99年6月有關眷村文物館、樹屋、舊水塔、碉堡與紀念碑等五處景物被臺南市政府列為暫定古蹟；並於民國105年8月5日公告本市仁德區「仁德二空防空碉堡」、「仁德二空貿易四村興建碑」為歷史建築(詳附件二)，且於民國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次會議決議以「仁德二空貿易四村興建碑」北側兩排眷舍、原貿易四村榕樹群南方一排眷舍、樹屋及榕樹群為建議保留範圍，故本計畫變更配合辦理。



圖 3- 1、二空眷村文化地圖
(民國 104 年 10 月 23 日拍攝)

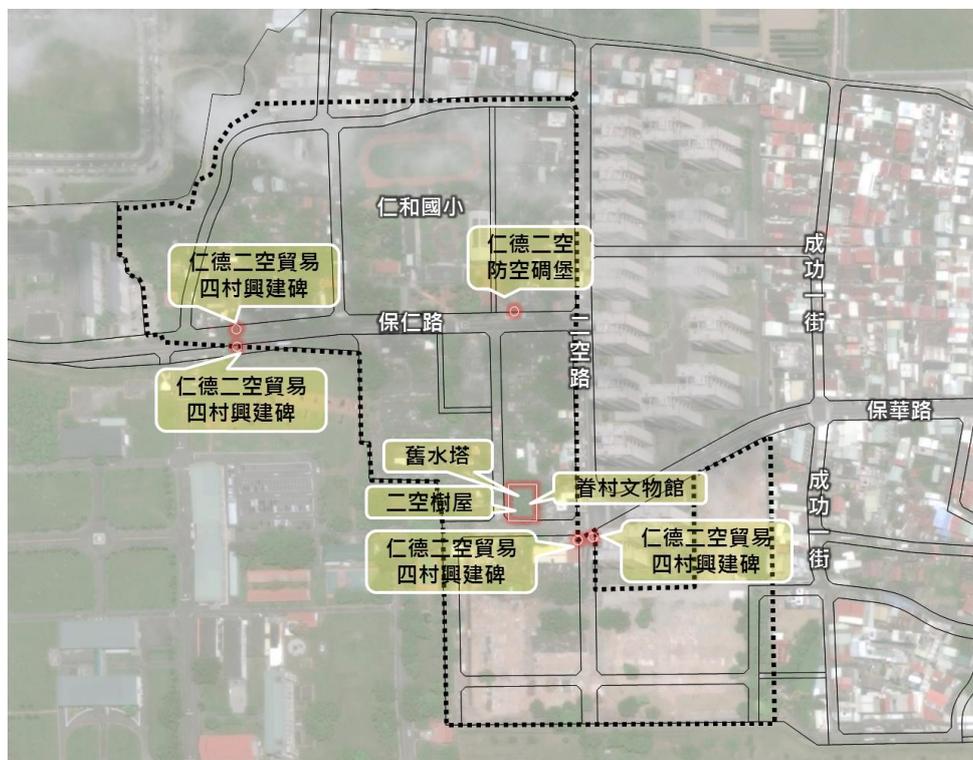


圖 3- 2、二空現有文化資源分布示意圖

表 3- 3、二空現有文化資源概況

名稱/說明	現況照片
<p>仁德二空防空碉堡 (其基座相傳為日治時期防空軍事設施，見證二戰末期之美軍空襲，以及終戰後國軍對臺南機場之防衛，於民國 105 年 8 月 5 日公告為歷史建築)</p>	 <p>(民國 104 年 9 月 18 日拍攝)</p>
<p>仁德二空貿易四村興建碑 (為「貿易四村」之入口標誌，見證國民政府遷臺後，安置空軍及其眷屬之歷史背景，保仁路及二空路上各有一對，於國民 105 年 8 月 5 日公告為歷史建築)</p>	 <p>(民國 104 年 10 月 1 日拍攝)</p>
<p>眷村文物館 (房舍應屬於民國 47 年間興建，約於「二空新村」騰空後，由居民自行修建完成)</p>	 <p>(民國 104 年 8 月 7 日拍攝)</p>

名稱/說明	現況照片
<p>二空樹屋 (樹屋約於二空眷村搬遷後，由居民自行修建完成)</p>	 <p>(民國 104 年 8 月 7 日拍攝)</p>
<p>舊水塔 (約於民國 47 年間興建，二空眷村搬遷後，由居民自行配合二空文物館、樹屋等裝修成另一展示文物空間，此水塔雖已廢棄不用，惟地方民眾表示有結構安全之虞)</p>	 <p>(民國 104 年 8 月 7 日拍攝)</p>
<p>二空眷舍 (係屬由空軍及婦聯會於不同時期興建，其眷舍並非一次興建完成，二空眷村整體由東而西、由北向南興建發展，其第一批和最後一批眷舍分別在民國 38 及民國 54 建造，總計興建戶數約 922 戶)</p>	 <p>(民國 104 年 10 月 1 日拍攝)</p>

三、土地使用現況

本計畫變更範圍內土地原主要為二空眷舍使用以及二空郵局、仁和國小、仁和幼稚園使用(詳圖3-3)。二空新村依眷改建條例所核定眷村改建計畫，於民國95年正式進行改建，拆除「二空新村」在原仁德鄉仁和村之眷舍範圍，經國防部政治作戰局騰空，眷舍建物大部分屋況窳陋毀壞(詳圖3-4)，除少部分違占之使用之外，餘多為閒置，故為避免造成環境、治安及社會問題，故於民國104年9月18日進行「臺南市仁德區二空新村地上物拆除暨看管圍籬工程及委託巡清工作委外規劃監造」之相關拆除作業。(詳圖3-5)。

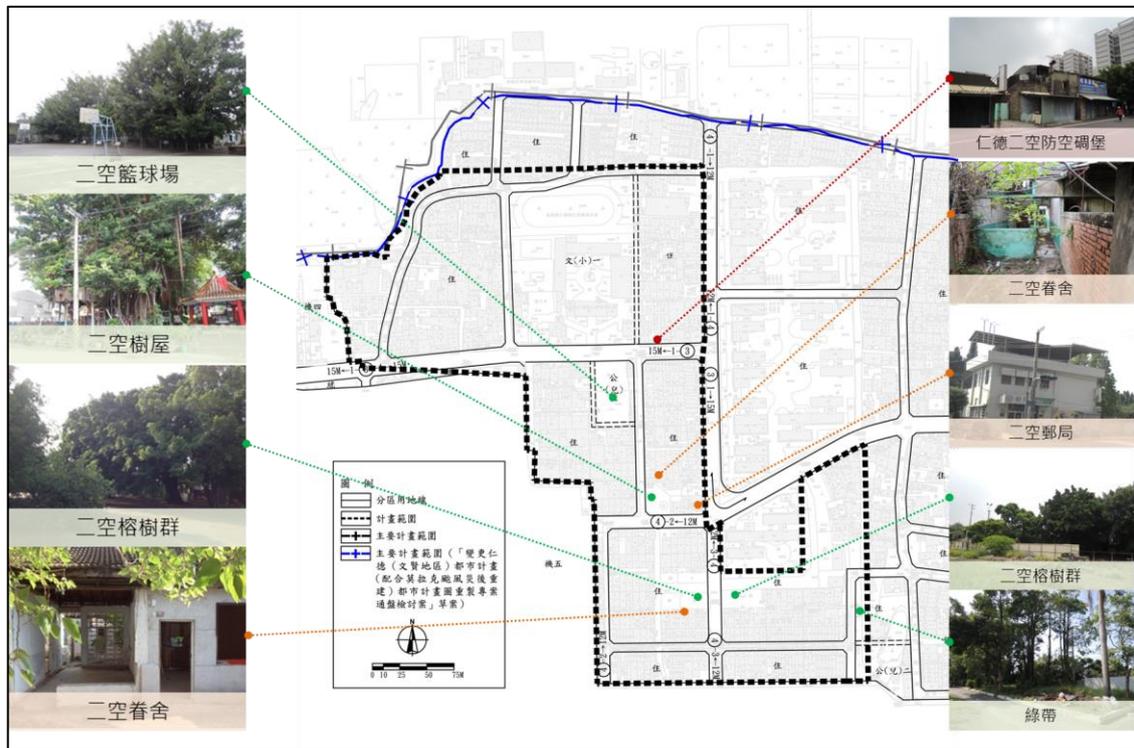


圖 3-3、土地使用現況示意圖

(民國 104 年 8 月 7 日拍攝)



圖 3- 4、眷舍現況照片圖
(民國 104 年 10 月 1 日拍攝)

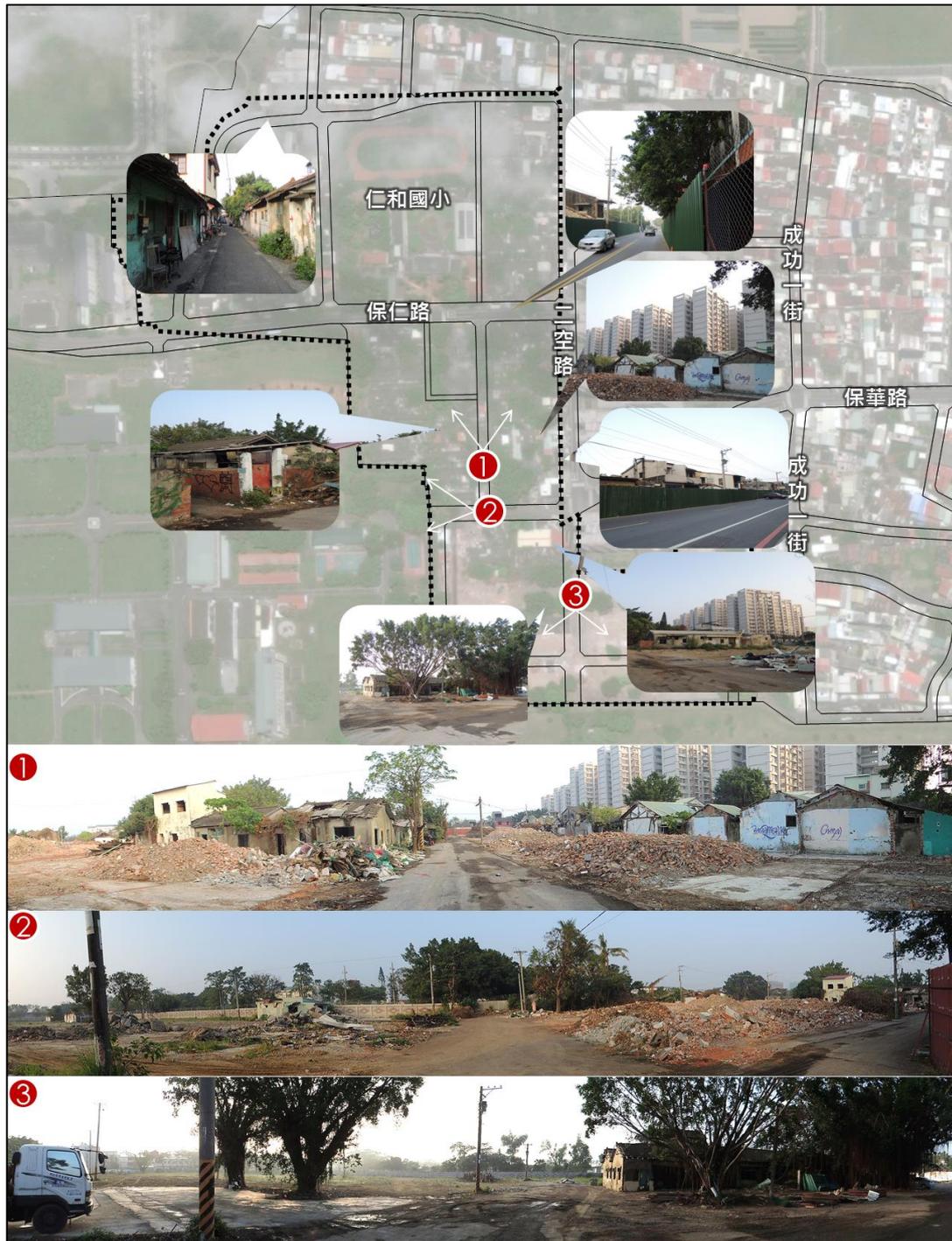


圖 3-5、二空眷舍拆除情形示意圖

(民國 106 年 1 月 4 日拍攝)

四、地籍權屬

本計畫區變更範圍包括仁德區和愛段608地號等5筆土地及二空段741地號等34筆土地(詳如表3-4)，面積共計約115,110.71M²，而公有土地所佔比例高達99.44%，其中國防部政治作戰局管有之土地約佔總面積之84.11%，其次為臺南市仁德區仁和國民小學管有之土地約佔14.93%，國防部軍備局管有之土地約佔0.40%(詳圖3-6)。

另本計畫之私有土地僅佔0.56%，主要係位於4-2-12M計畫道路北側住宅區之中華郵政股份有限公司所有土地，現況係為仁德二空郵局(臺南24支)，而其餘私有土地均位於計畫道路，且不涉及分區調整。

表 3-4、變更範圍土地權屬一覽表

地段	地號	所有權人	管理者	分區	地籍面積 (M ²)	納入本計畫面積(M ²)	納入本計畫面積所佔比例(%)
和愛段	608	中華民國	國防部政治作戰局	綠地	617.62	589.41	0.51
				住宅區		16.87	0.01
	610	中華民國	國防部軍備局	住宅區	32961.35	14.01	0.01
	612	中華民國	國防部軍備局	住宅區	101.05	101.05	0.08
	613	中華民國	國防部軍備局	住宅區	203.96	10.90	0.01
	626	中華民國	國防部軍備局	公(兒)二	179,454.45	17.50	0.02
二空段	741	中華民國	國防部政治作戰局	公(兒)二	490.08	382.75	0.33
	800-1	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	13,553.15	13,553.15	11.77
	801	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	653.49	653.49	0.57
	802	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	117.26	117.26	0.10
	803	中華民國	國防部軍備局	道路用地	13.21	13.21	0.01
	804	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	3,318.36	3,318.36	2.88
	805	中華民國	國防部軍備局	道路用地	75.28	75.28	0.07
	806	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	2,644.58	2,644.58	2.30
	807	中華民國	國防部軍備局	道路用地	133.36	133.36	0.12
	808	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	793.52	793.52	0.70
	809	中華民國	國防部軍備局	道路用地	100.72	100.72	0.08
	810	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	9,681.84	9,681.84	8.41
	811	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	14,829.07	12,380.71	10.76
				人行步道		56.00	0.05
				住宅區		1.26	0.01
	812	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	9,638.85	9,638.85	8.37
	814	中華民國	國防部政治作戰局	人行步道	387.02	387.02	0.34
	815	中華民國	國防部政治作戰局	公(兒)一	2,031.31	2,031.31	1.76
	816-1	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	7,347.32	7,347.32	6.38
	818	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	69.36	32.43	0.03
819	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	6,801.10	3,781.37	3.29	
959	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	19.07	19.07	0.02	
974	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	702.96	702.96	0.61	
1055	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	1,852.04	1,852.04	1.61	
1056	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	12,791.27	12,791.27	11.11	
1057	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	19.18	19.18	0.02	

地段	地號	所有權人	管理者	分區	地籍面積 (M ²)	納入本計畫 面積(M ²)	納入本 計畫面 積所佔 比例(%)
	1060	中華民國	臺南市仁德區仁和國民 小學	文(小)一	16,871.35	16,871.35	14.66
	1062	中華民國	臺南市仁德區仁和國民 小學	人行步道	313.62	313.62	0.27
	1063	中華民國	國防部政治作戰局	人行步道	304.92	304.92	0.26
	1064	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	9,394.36	9,394.36	8.16
	1067	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	25.37	25.37	0.02
	1068	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	4,293.20	4,293.20	3.73
公有地小計						114,460.87	99.44
二 空 段	816	中華郵政股份有限公司		住宅區	530.37	530.37	0.45
	917	財團法人○○○○○爵會		道路用地	45.75	45.75	0.04
	934	財團法人○○○○○爵會		道路用地	66.04	66.04	0.06
	935	蔡○從		道路用地	7.68	7.68	0.01
私有地小計						649.84	0.56
合計						115,110.71	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以都市計畫核定圖實地釘樁測量後地籍分割面積為準

資料來源：臺南市政府地政處

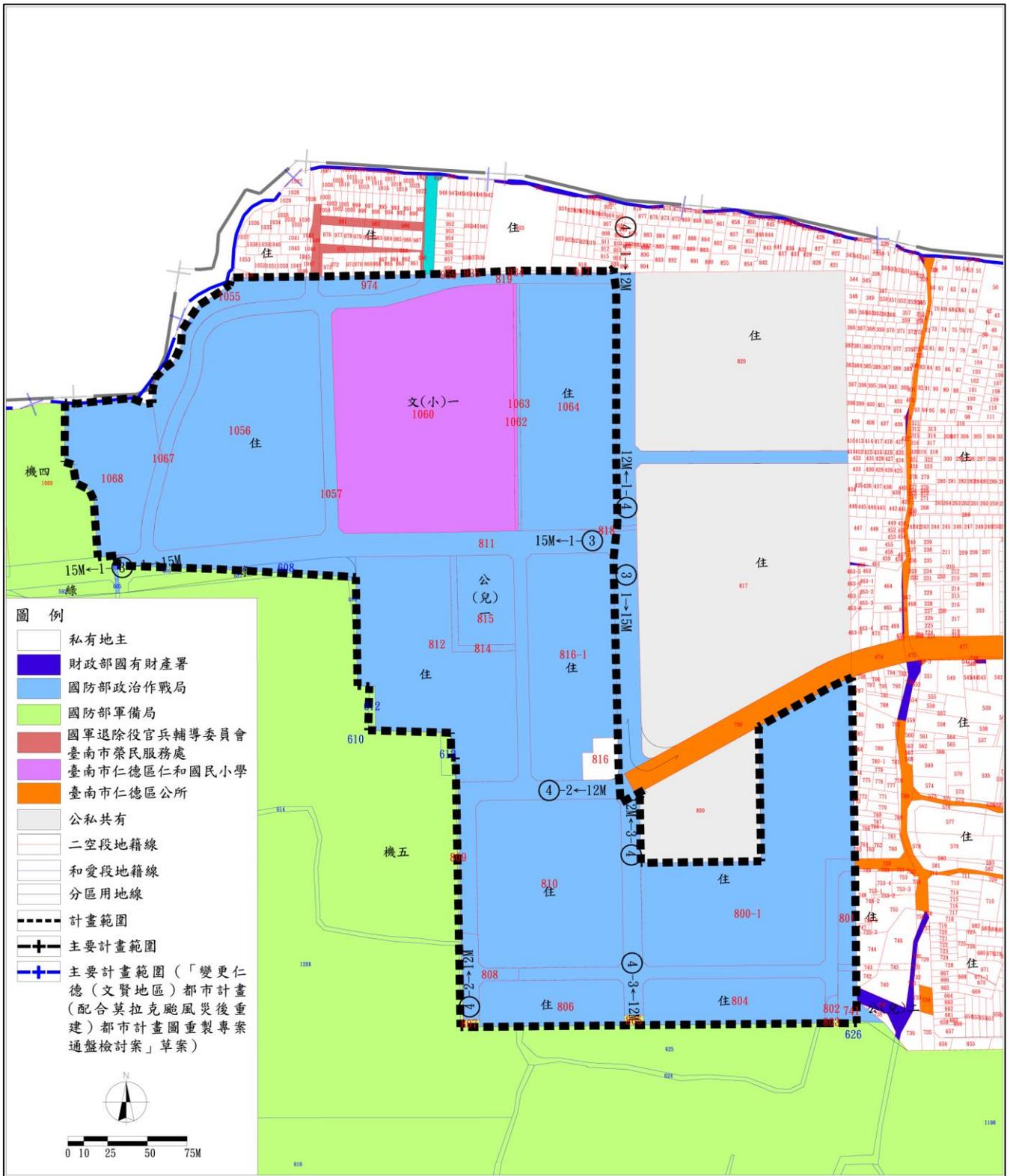


圖 3-6、計畫區土地權屬分布示意圖

五、交通系統現況

本變更範圍約位在仁德區與東區之交界，屬仁德(文賢地區)都市計畫區北界，周邊主要聯外道路為省道台1線、東門路及中華南路，主要道路為南北向之崇德路、崇善路與東西向之生產路(詳圖3-7)，本計畫區道路於都市計畫屬次要道路層級。

本計畫區鄰近省道台1線快速道路，周邊有大同路、生產路、崇德路、機場路等道路系統，極具交通便利性；另變更範圍內主要道路有保仁路、保華路、二空路等皆可快速串連聯外系統及區內動線系統(詳圖3-8)。相關說明如下：

(一) 聯絡道路

本計畫區周邊主要區內聯絡道路為東西向保仁路、保華路、生產路與南北向之省道台1線、崇德路，往北至臺南市東區、預計設立之臺鐵南臺南站，往南可至虎山、臺南航空站、臺南都會公園等地及台86快速道路。

(二) 聯繫道路

本計畫區周邊主要提供服務社區出入之動線為南北向二空路、成功一街，其與東西向聯絡道路保仁路、保華路、生產路等交會，藉此通往臺南市市區及臺南都會公園等地。

(三) 大眾運輸系統：本地區大眾運輸主要為公車系統，其路線與站牌位置如下示意。計畫內部主要為市區公車5路經過，共計有3處公車停靠站，另計畫周邊東側主要為市區公車3路，西側台1省道上高有高鐵接駁車H31、紅31路線服務站牌，整體而言，來往本計畫尚屬方便(詳圖3-9)。

就本計畫範圍所在之仁德區與東區之發展狀態而言，北側受限於東區都市計畫與仁德文賢都市計畫，目前僅範圍外東側留設成功一街與崇元二街串連；西側保仁路銜接重慶街一段，故目前基地範圍內道路系統仍僅屬於東西向通行狀況，無法直接往北連接至生產路或未來之南臺南站，需要先東行至成功一街(8M)、崇德路(15M)或西行至台1省道(40M)、重慶街一段(8M)後始能北行與生產路相接，以及往南至都會公園或仁德二行等地區。

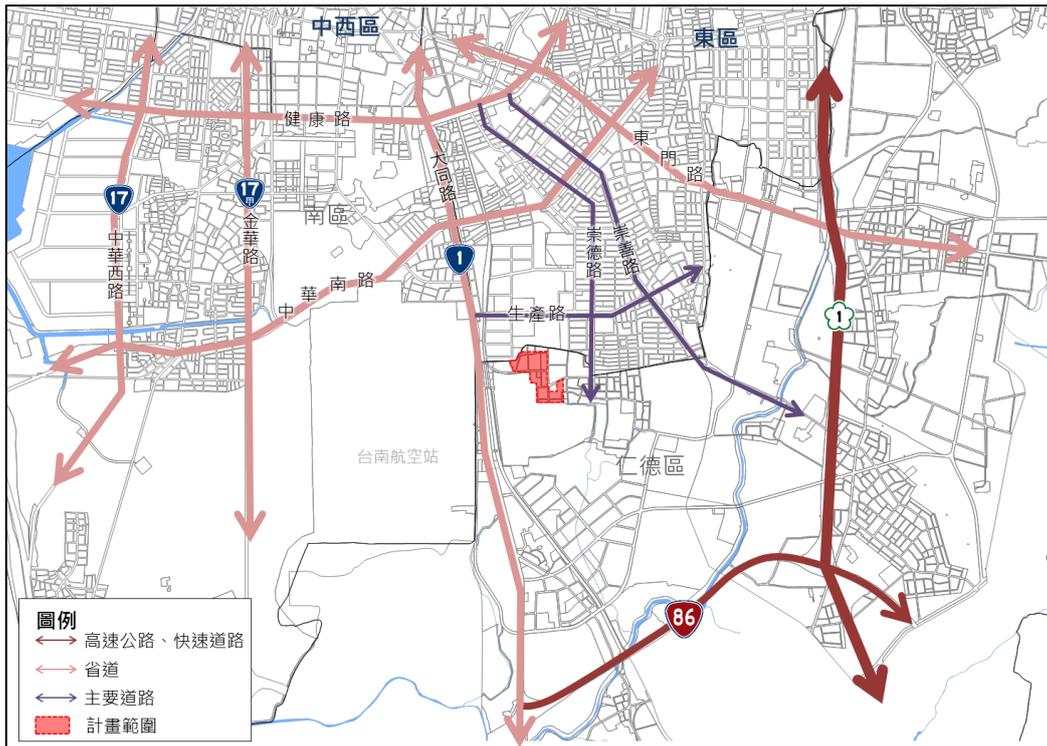


圖 3-7、計畫範圍聯外道路系統示意圖



圖 3-8、計畫範圍周邊道路系統示意圖



圖 3-9、計畫範圍公車系統示意圖

(五)計畫道路開闢現況

本計畫範圍內計畫道路目前權屬為國防部政治作戰局及私人所有，已開闢之現有道路系統屬未徵收階段，另計畫區內多條計畫道路未開闢，南側道路系統四-3及四-2道路為無尾巷，無法建立完整之南側住宅區之道路系統(詳圖3-10)。

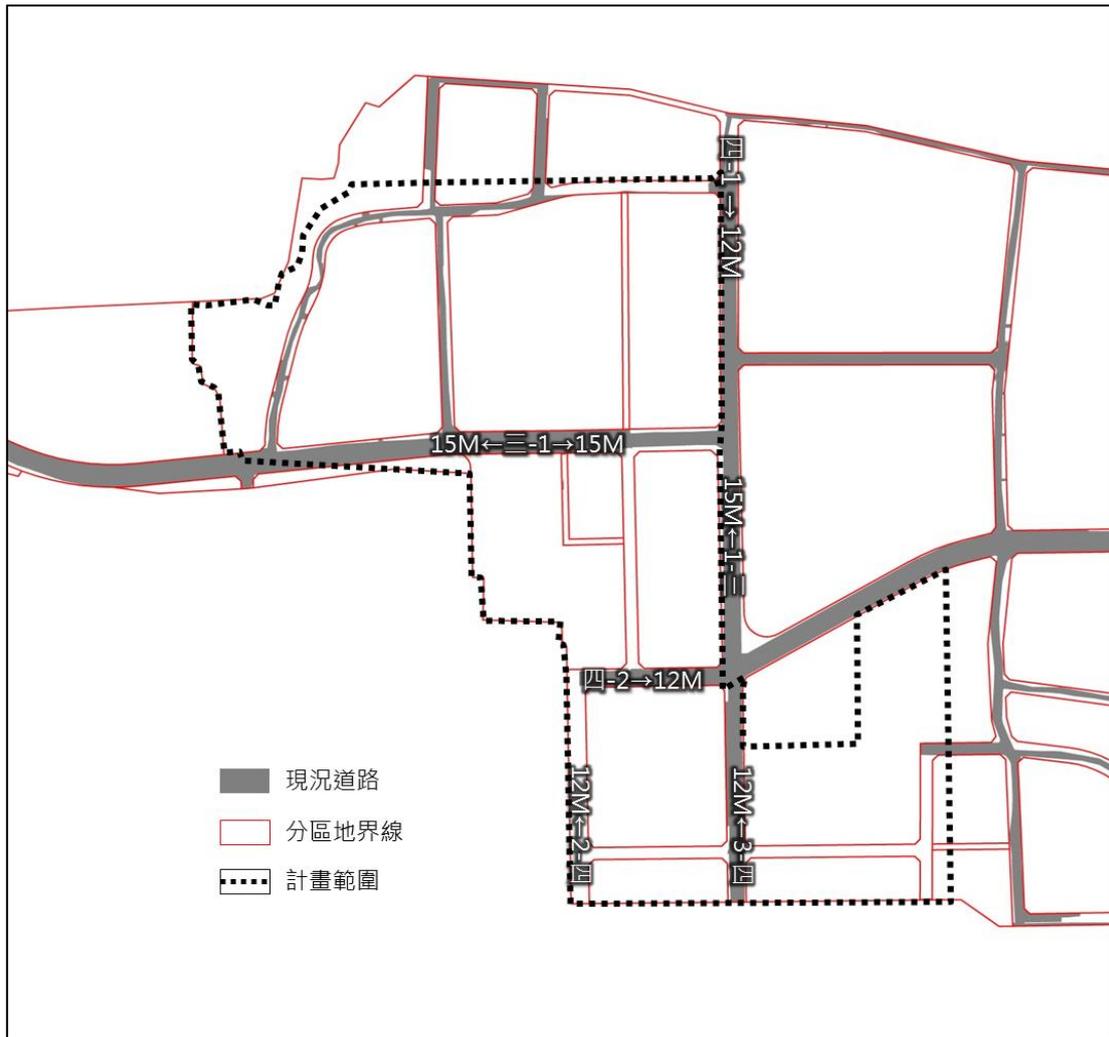


圖 3- 10、計畫範圍內現況道路示意圖

(六)道路服務水準

為充分掌握正確之交通資訊，本計畫分別於民國104年11月10日(平日)、11月11日(平日)、11月15日(假日)調查更新地區周遭重要道路之平日與假日上下午尖峰時段車流狀況。調查方式以變更範圍之主要、次要道路之交會路口為調查路口，共計5個調查點位(大同路與保仁路路口、保仁路與二空路路口、二空路與保華路路口、成功一街與保華路路口、崇德路與保華路/崇德三十四街路口)。僅調查點位1、5為號誌化交叉路口，其調查點位2至4皆為非號誌化交叉路口(詳圖3-11)。

1、平日：

平日上午尖峰時段道路服務水準，調查點位 1 道路路口服務水準為 A，其中大同路路口服務水準為 A、保仁路路口服務水準為 B，調查點位 2 至 5 道路服務水準皆為 A；平日下午尖峰時段道路服務水準，調查點位 1 道路路口服務水準為 A，其中大同路路口服務水準為 A、保仁路路口服務水準為 B，調查點位 2 至 5 道路服務水準皆為 A。

2、假日：

假日上午尖峰時段道路服務水準，調查點位 1 道路路口服務水準為 A，其中大同路(N)路口服務水準為 F、大同路(S)路口服務水準為 A、保仁路路口服務水準為 B，調查點位 2 至 5 道路服務水準皆為 A；假日下午尖峰時段道路服務水準，調查點位 1 道路路口服務水準為 A，其中大同路路口服務水準為 A、保仁路路口服務水準為 B，調查點位 2 至 5 道路服務水準皆為 A。

綜觀調查資料顯示（詳表3-5、表3-6），除主要道路(大同路與保仁路路口)於假日尖峰時刻道路服務水準稍微下降，而基地範圍周邊路段服務水準皆達A級。後續本更新案開發可能衍生交通流量，實施者需將交通影響納入交通動線之規劃考量。

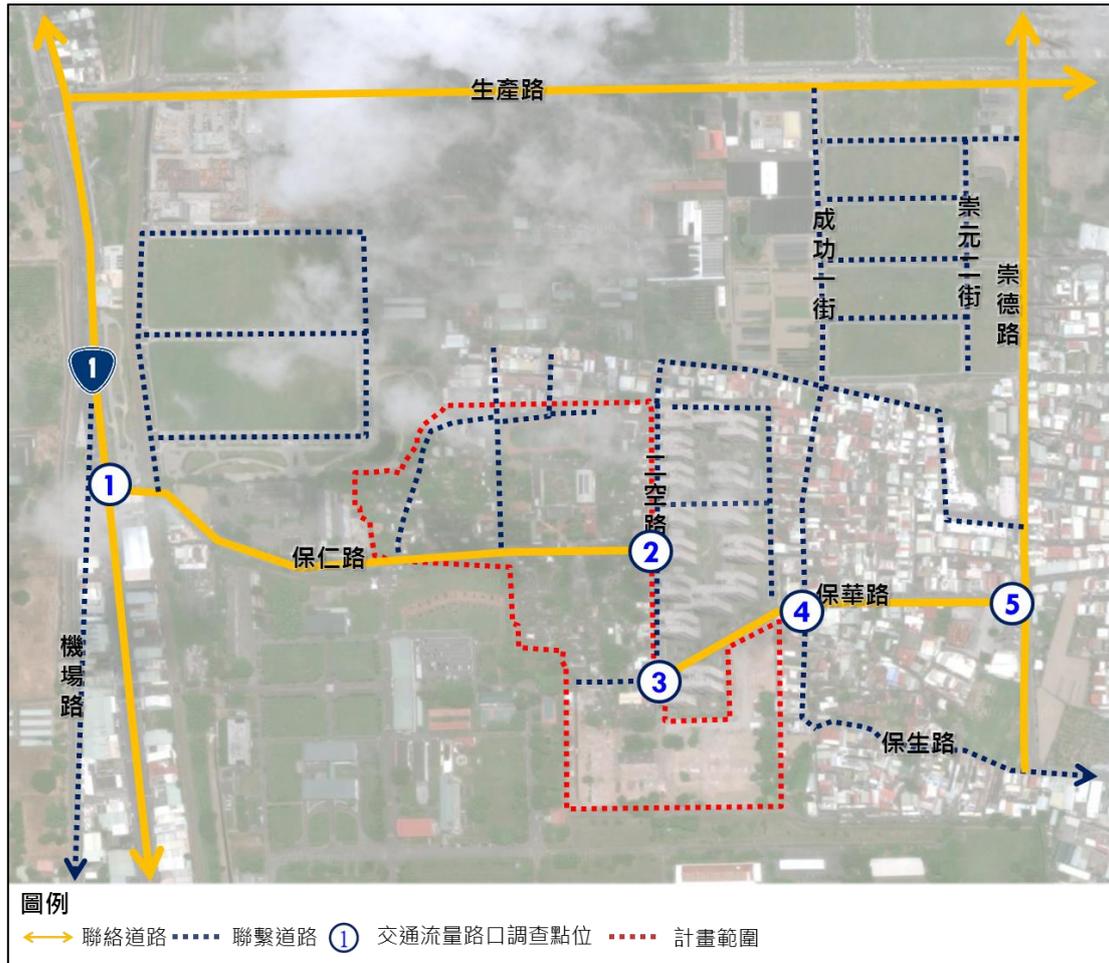


圖 3-11、交通流量調查點為示意圖

表 3-5、鄰近道路流量分析表(平日)

道路流量示意圖(上午尖峰)		道路流量示意圖(下午尖峰)	
站名：大同路與保仁路路口 站號：1 單位：PCU/HR 日期：104/11/10(平日) 天氣：晴 上午尖峰：07：00-08：00		站名：大同路與保仁路路口 站號：1 單位：PCU/HR 日期：104/11/10(平日) 天氣：晴 下午尖峰：06：00-07：00	
道路服務水準	A	道路服務水準	A

道路流量示意圖(上午尖峰)		道路流量示意圖(下午尖峰)	
<p>站名：保仁路與二空路口 站號：2</p> <p>單位：PCU/HR 日期：104/11/10(平日) 天氣：晴 上午尖峰：07:00-08:00</p>		<p>站名：保仁路與二空路口 站號：2</p> <p>單位：PCU/HR 日期：104/11/10(平日) 天氣：晴 下午尖峰：06:00-07:00</p>	
道路服務水準	A	道路服務水準	A
<p>站名：二空路與保華路路口 站號：3</p> <p>單位：PCU/HR 日期：104/11/10(平日) 天氣：晴 上午尖峰：07:00-08:00</p>		<p>站名：二空路與保華路路口 站號：3</p> <p>單位：PCU/HR 日期：104/11/10(平日) 天氣：晴 下午尖峰：06:00-07:00</p>	
道路服務水準	A	道路服務水準	A
<p>站名：成功一街與保華路路口 站號：4</p> <p>單位：PCU/HR 日期：104/11/10(平日) 天氣：晴 上午尖峰：07:00-08:00</p>		<p>站名：成功一街與保華路路口 站號：4</p> <p>單位：PCU/HR 日期：104/11/10(平日) 天氣：晴 下午尖峰：06:00-07:00</p>	
道路服務水準	A	道路服務水準	A

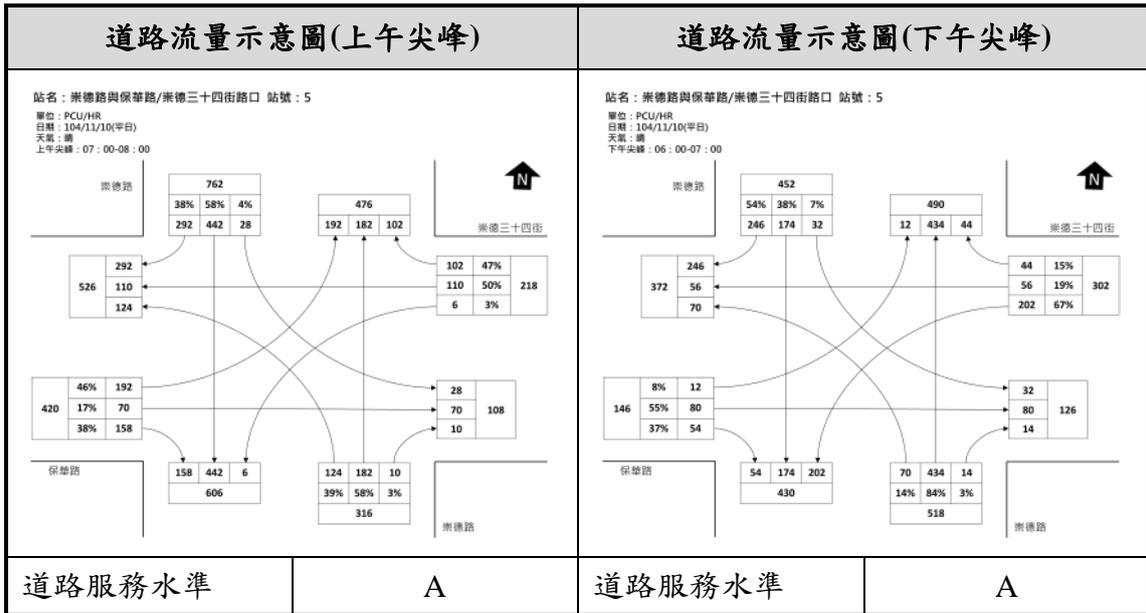
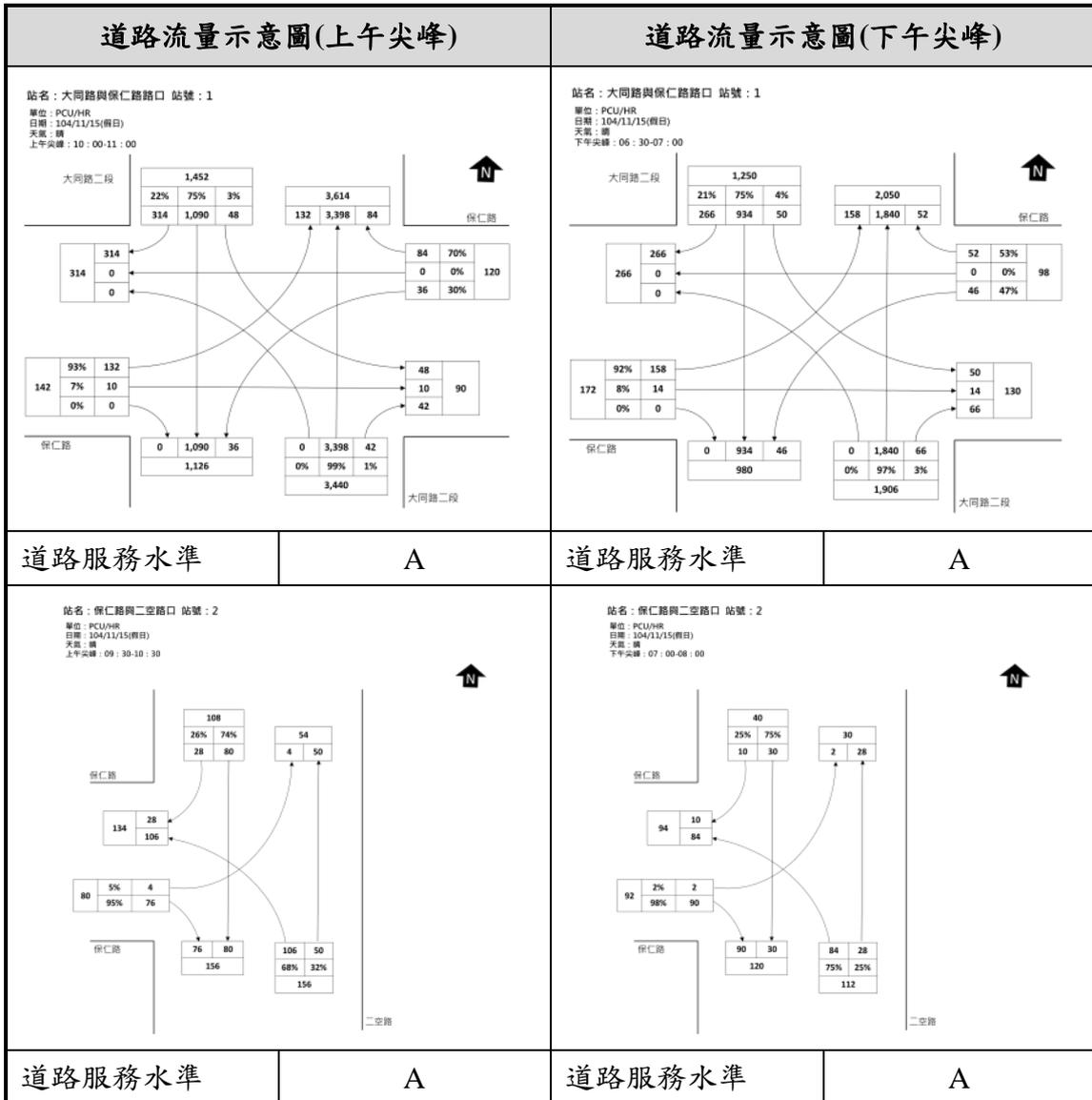
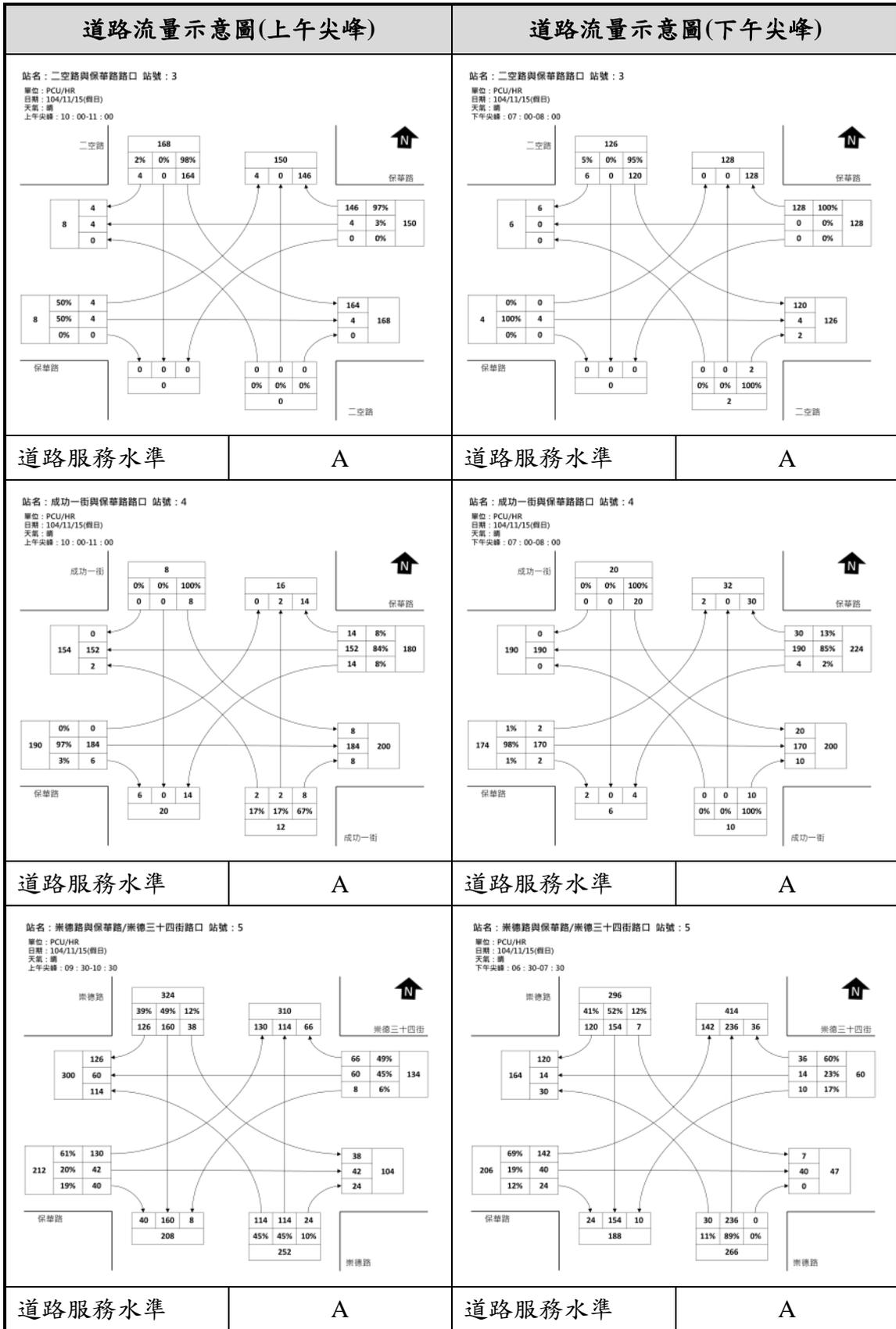


表 3-6、鄰近道路流量分析表(假日)





肆、發展潛力與課題

一、發展潛力

(一) 權屬及地上物單純，適宜整體開發

變更範圍內以公有土地為主，私有地主要為中華郵政股份有限公司所有，配合國防部眷舍拆除作業已排除環境毀壞等有礙都市景觀等因素，未來整體開發之不利因素相對較低，故透過由政府主導公辦都市更新，可創造公共效益。

(二) 區位條件良好，具發展潛力

本計畫位於南臺南副都心南側地區，與東區巴克禮公園、臺南都會公園及鐵路地下化之公園道，可形成完整綠化軸帶空間，且配合未來南臺南站副都心環境(台86與台鐵南臺南站的大眾運輸之整合)，南臺南站周邊地區以提高場站周邊住宅、商業及零售業等活動強度，與軌道運輸服務相輔相成，增加整體開發區未來發展誘因及預留重大建設衍生之相關住宅政策需求空間。

臺南市東區主要計畫(南臺南站副都心地區)案鼓勵計畫區內之住宅區與商業區朝較高強度發展，而本區近南臺南站之重要都市機能發展區，極具發展潛力之地區，未來透過都市更新計畫及本變更案之執行，調整住宅區容積率、增加公共設施用地，保留本地區土地發展彈性，提高在地生活品質。

二、發展課題

課題一：仁德(文賢地區)都市計畫甫完成第一階段通盤檢討作業，惟周邊都市計畫公共設施用地及部分道路未開闢，形成「二空新村」地區與周邊發展關聯性不足之狀況。

說明：本計畫「二空新村」範圍內目前主要既有眷村範圍內有既有道路(3~5M 不等)提供通行，周邊與新建二空國宅部分之主要道路系統如保仁路(三-1-15M)、二空路(四-1-12M)及保華路(三-1-15M)多已闢建使用(但其權屬仍為國防部政治作戰局及軍備局所有)；目前已騰空之眷舍部分，則有多條 12M 計畫道路(如四-2、四-3 等)均未開闢。整體公共設施環境仍待修補整合，且應思考仁德區與東區之道路系統相連問題。

對策：

- 1、長久以來公共設施保留地取得是地方政府及地主迫切需解決的問題，透過都市更新程序協助政府完成公共設施土地取得、開闢，可部分紓解地方政府取得公共設施保留地之壓力，減少政府財政負擔，對於改善都市公共環境，亦有所助益，達到未來本區發展區「高品質休閒意象之住宅區」的定位。
- 2、有關現行計畫道路之開闢，範圍內計畫道路權屬多為國防部政治作戰局土地及國防部軍備局所有，後續應可採用無償撥用方式進行(各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第三點)，另因國防部政治作戰局所管有之土地屬專案核定作為變產置產之不動產，非撥供道路使用者皆需有償撥用，故本計畫後續將以維持國防部政治作戰局土地變更前後價值平衡方式，取得計畫範圍內之公共設施用地(詳附件三及附件四)。
- 3、臺南市東區之南臺南站區段徵收區相關市地重劃工程已大致完成，惟其道路系統並未與仁德文賢地區有所整合。故

本計畫應考量與臺南市主要計畫可能進行之調整方式，將計畫範圍邊緣儘可能留設為公共設施用地或指定為開放空間使用，預留未來整體都市計畫道路系統調整時有運用規劃之彈性。

課題二：「二空新村」雖已閒置十餘年，惟周邊二空新城及鄰近地區仍有部分昔日眷村子弟居住，對二空新村仍留有昔日眷村記憶，故未來規劃如何保留既有眷村文化意象，應予以重視。

說明：近年來眷村大多因為改建而消逝，未來可藉由公辦都市更新之過程中，應有責任保留眷村文化意象，避免讓眷村記憶與地方場所精神在都市更新推動時被漠視犧牲。目前本範圍內於「仁德二空防空碉堡」、「仁德二空貿易四村興建碑」等景物被臺南市政府列為歷史建築，尚有二空眷村文物館、舊水塔及樹屋等地方保存意見，可配合二空眷舍及眷村文物需求給予不同程度之意象保留規劃。

對策：

臺南市政府文化資產管理處於民國 105 年 8 月 5 日公告「仁德二空防空碉堡」、「仁德二空貿易四村興建碑」為歷史建築(依據 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)，故將配合歷史建築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，調整變更為「藝文設施用地」。另有關「仁德二空貿易四村興建碑」，依臺南市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審查會議審議決議原則採現地保存，未來若涉及道路開闢，有適度左右遷移之必要，則提送本委員會審議。然本碑體因位於都市計畫之計畫道路及住宅區上，建議於細部計畫中規定建物退縮空間，以強化碑體視覺景觀及文化動線營造。

而有關二空眷村文物館、舊水塔及樹屋以及部分二空眷舍等，文化資產管理處則配合實際文資狀況與地方保存意見，列為建議保留範圍，雖非為歷史建築，但其具地方獨特之文化意象，故本次配合土地使用，變更為公園兼兒童遊樂場用地。

本計畫針對已指定為歷史建築部分，該定著範圍及文化資產管理處建議需保留之範圍，以採用較強制之土地管制規劃，將需保留之部份劃設為「藝文設施用地」或「公園兼兒童遊樂場用地」等；此方式因造成國防部政治作戰局土地價值減損之部分，可配合在不影響相關權益之下，將其土地價值移撥用到基地內其他範圍住宅區或同一主要計畫範圍之其他土地，以達價值平衡。

如後續配合留設文化資產保存範圍時，實施者可以配合都市更新建築容積獎勵申請需求，負擔該範圍之公共設施興闢費用、繳納都更基金，亦可提供編列相關管理維護基金等，以達都市更新開發建設與文化資產保存互利永續使用願景。

課題三：變更範圍內及周邊開放空間與都市整體發展之關連性不夠，應予以整合。

說明：「二空新村」基地周邊發展屬於中低密度開發型態，惟現行都市計畫僅設置鄰里公園兼兒童遊樂場用地之「公(兒)一」及「公(兒)二」，其開放空間及綠化空間不足；且周邊南臺南站區徵區及鄰近地區雖有劃設公園、綠地，但與本計畫卻不易串連，未來可藉由本案整體開發留設大面積開放空間，以帶狀形式串連整體宜居空間環境。

對策：透過都市設計及建築設計手法，全區整體增加開放空間及綠化空間，藉由都市更新計畫及開發辦理原則的擬定等，規範合宜的開放空間、人行空間、自行車空間、基地退縮、基地綠化、綠建築、透水鋪面、街廓尺度、植栽景觀等，形塑結合生態、低碳、永續以人為本之住宅環境。

伍、計畫目標與定位

一、現行都市計畫之發展定位

仁德(文賢地區)位於臺南市與高雄市交界，隸屬臺南都會區範圍，計畫區藉由台1號省道、縱貫鐵路及東西向快速道路臺南—關廟線等交通系統之連結，為臺南都會區運輸走廊之重要節點。在面對南部區域計畫對臺南都會區「多核心發展模式」及修定臺南市綜合發展計畫對仁德區之發展為提供「生產-居住」功能指導下，未來仁德(文賢地區)之都市發展定位應結合既有產業特色、交通優勢及鄰近資源，建構勾勒出仁德(文賢地區)都市計畫區之發展定位為「環保綠化之悠遊城市」、「產業發展與休閒觀光結合之優質生活服務城市」、「整合地方資源及促進工商發展之大學城」。

二、二空都市更新計畫發展定位

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，重新檢視以更新基地為中心，在和諧的融入原二空眷村文化的基礎上，活化本計畫區。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，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 5-1、發展定位構想示意圖

(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

為配合整體發展需求，本計畫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，另透過住宅區退縮留設之開放空間，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」、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。

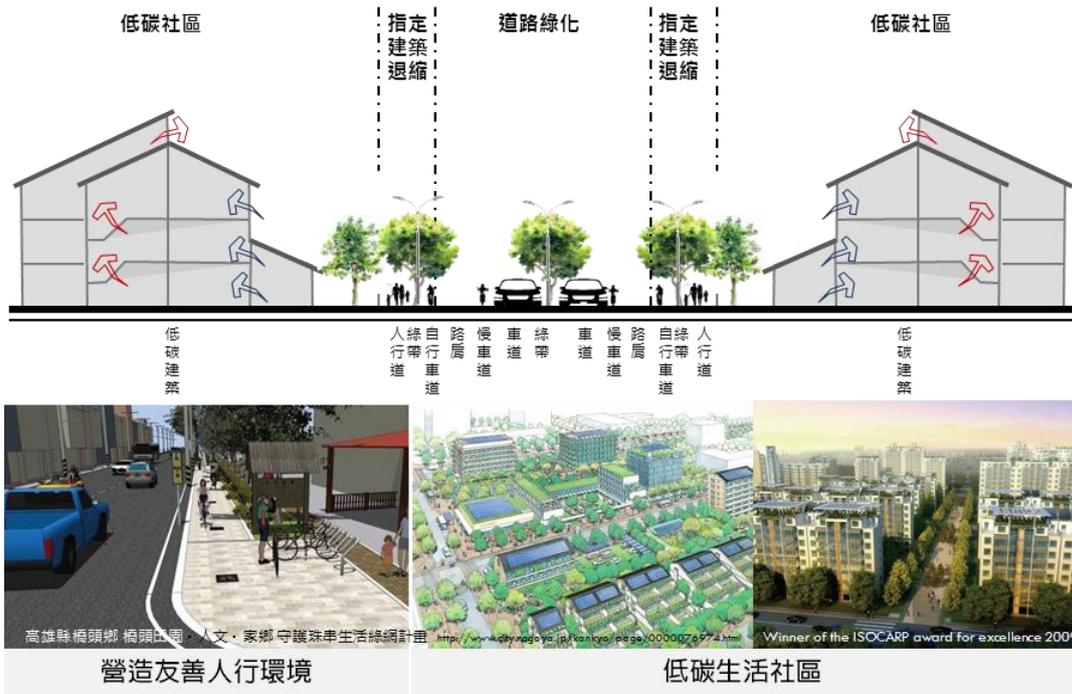


圖 5-2、重點規劃設計示意圖

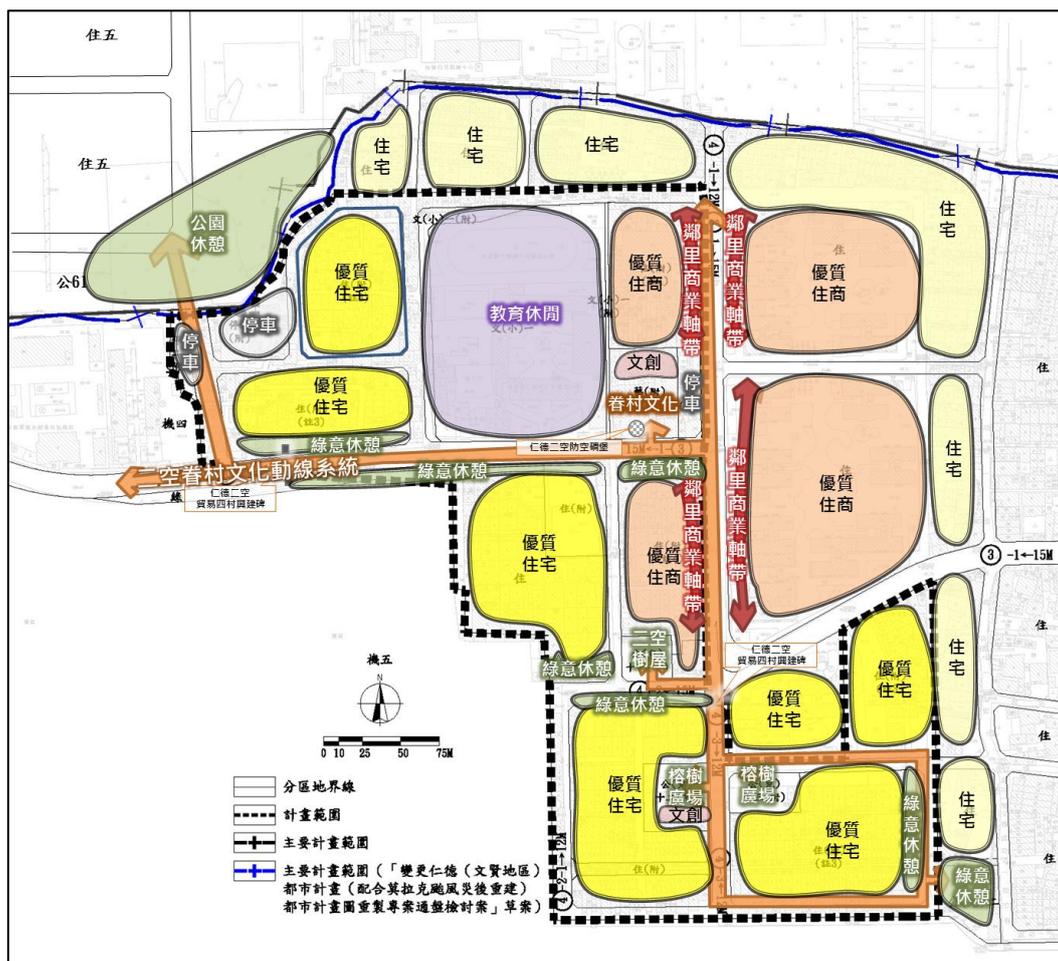


圖 5-3、二空地區機能發展示意圖

陸、變更理由及變更內容

一、變更理由

二空新村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，提昇眷改基地的經濟效益與都市更新價值，加速土地活化與環境更新。

此外，考量基地內配合臺南市文化資產管理處指認歷史建築及建議保留之範圍區域，另檢討現有道路系統之合理性，調整更新地範圍內之都市計畫土地使用分區及計畫道路路型，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。其變更理由如下所述：

- (一) 配合眷村都市更新政策之推動執行、都市環境整體規劃發展，並重塑既有文化意象、改善居住環境品質、提升土地使用效能，有必要進行都市計畫變更，以進而復甦都市機能、創造完整公共利益及帶動地區發展新氣象。
- (二) 有關本計畫範圍內公共設施用地多屬國防部政治作戰局所管有，因國防部政治作戰局所管有之土地屬「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第三點專案核定作為變產置產之不動產，非撥供道路使用者皆需有償撥用，故以維持國防部政治作戰局土地變更前後價值平衡方式，由市府無償取得計畫範圍內之公共設施用地(國防部政治作戰局所管有之土地)，即以「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，取得本計畫應有償撥用之眷地。
- (三) 衡酌整體交通系統發展，透過本次都市計畫變更，優先改善區內道路動線系統，解決區內部分路寬不等及無尾巷等問題，並考量未來周邊區域交通串接，預先留設南北向要道，以建置整體聯外道路系統。

二、變更內容

本計畫之變更內容明細表詳下表6-1、變更內容示意圖如下圖

6-2～圖6-6所示。

表 6-1、變更內容綜整表

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其他說明
1	4-1-12M 、4-2-12M 計畫道路	住宅區 (0.0749)	道路用地(附) (0.0749)	1、為強化更新地區與周邊地區道路聯繫，以健全整體交通系統發展，考量二空路為本計畫重要聯外道路，惟北段(4-1-12M)與南段(3-1-15M)計畫道路寬度未一致，爰單邊拓寬變更範圍內之路段為 15M 計畫道路。 2、另考量長安營區「機五」未來如有遷移之需要性，為利與西側 4-4-12M 計畫道路銜接，以構築主要聯外道路系統，且避免影響仁德二空郵局現況使用，故 4-2-12M 計畫道路之東西向路段採南側單邊拓寬為 15M 計畫道路。	附帶條件： 1、本變更案以國防部政治作戰局之國有眷地依變更前後價值原則試算(詳附件四)。 2、本變更案核定後，國防部政治作戰局應將變更後之公共設施用地(附)應無償撥用予臺南市政府。
2	文(小)一 西側及北 側地區	住宅區 (1.1705)	住宅區(註3)(附) (1.1705)	1、本變更範圍緊鄰南臺南站副都心區段徵收區，衡酌聯外道路系統，新增 4-8-15M 計畫道路，以預留銜接該區段徵收區 EG-48-15M 計畫道路，強化變更範圍對外交通。 2、仁和國小「文(小)一」北側原 8M 計畫道路路型彎折，且其西側 8M 計畫道路之北段路口亦無對接，易產生通行之視線死角，為配合仁和國小通學路徑及住宅區街廓調整路型，並酌予拓寬為 10M 計畫道路；另增設一條 8M 道路以增加區內縱向道路系統聯繫。	其他說明： 1、藝文設施用地、公(兒)十一、公(兒)十二經公共之歷史建築及建議保留之二空眷舍，應由臺南市政府文化局進行建築物及公園
		住宅區 (0.0095)	「文(小)一(附)」 學校用地 (0.0095)		
		住宅區 (0.5530)	道路用地(附) (0.5530)		
		「文(小)一」 學校用地 (0.0076)	道路用地(附) (0.0076)		
		道路用地 (0.1111)	住宅區(註3)(附) (0.1111)		
道路用地 (0.1436)	「文(小)一(附)」 學校用地 (0.1436)				

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其他說明
				3、為配合南臺南站副都心「住五」都市景觀與發展強度，調整後之住宅區(註3)(附)街廓容積率酌予增至210%。	2、增訂土地使用分區管制要點： (1)住宅區(註3)(附)容積率不得大於210%。 (2)住宅區(註4)(附)之容積率不得大於240%。
3	二空西側住宅區	住宅區 (1.1835)	住宅區(註4)(附) (1.1835)	二空路東側主要為國防部新建之二空新城大樓，考量鄰里商業軸帶及都市景觀形塑，調整道路西側兩處住宅區容積率為240%。	
4	文(小)一東側地區	住宅區 (0.2511)	藝文設施用地(附) (0.2511)	「仁德二空防空碉堡」已於民國105年8月5日公告為歷史建築，故配合土地定著範圍，變更為藝文設施用地。	
5	文(小)一東側4M人行步道用地	人行步道用地 (0.0191)	住宅區(註4)(附) (0.0191)	仁和國小東側4M人行步道用地係屬仁和國小(二空段1062地號)及國防部政治作戰局(二空段1063地號)所管有之國有地，目前尚未開闢且現況涉及部分建議保留之眷舍，且配合周邊道路系統經調整後，4M人行步道用地已無通行需求，故依管理機關及鄰近分區調整為學校用地、住宅區(註4)(附)、藝文設施用地(附)及道路用地(附)。	
		人行步道用地 (0.0310)	「文(小)一(附)」學校用地 (0.0310)		
		人行步道用地 (0.0118)	藝文設施用地(附) (0.0118)		
		人行步道用地 (0.0008)	道路用地(附) (0.0008)		
6	4-2-12M計畫道路北側、4-3-12M計畫道路兩側、公(兒)(一)	住宅區 (0.4079)	「公(兒)十一(附)」鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.0958)	1、本市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審查委員會於民國105年3月4日會議建議二空樹屋、二空榕樹群及部分眷舍為保留範圍，納入二空新村更新案及未來該區域都市計畫考量。爰為形塑眷村文化意象，保留地方文化記憶及活動空間，將前述建議保留範圍變更為公(兒)(附)。 2、考量新增公(兒)(附)已足敷鄰里社區使用，爰取消公(兒)(一)，且其西側4M人行步道用地尚未開闢，	
			「公(兒)十二(附)」鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.1927)		
			「公(兒)十三(附)」鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.1194)		
		「公(兒)(一)」鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.2031)	住宅區(附) (0.2031)		

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其他說明
		人行步道用地 (0.0387)	住宅區(附) (0.0387)	配合周邊道路系統調整後，已無通行需求，故併公(兒)(一)變更為住宅區(附)。	
7	機五北側 地區	住宅區 (1.4005)	住宅區(註3)(附) (1.4005)	1、本變更範圍南側鄰近長安營區之8M計畫道路多未開闢，且部分路段為無尾巷，為利住宅區土地完整開發利用，故調整街廓迴路設計。 2、為配合都市景觀與發展強度，二空新城南側調整後之住宅區(註3)(附)街廓容積率酌予增至210%。	
		住宅區 (0.3068)	道路用地(附) (0.3068)		
		「公(兒)(二)」 鄰里公園兼兒 童遊樂場用地 (0.0095)	住宅區(註3)(附) (0.0095)		
		「公(兒)(二)」 鄰里公園兼兒 童遊樂場用地 (0.0305)	道路用地(附) (0.0305)		
		道路用地 (0.0754)	住宅區(附) (0.0754)		
		道路用地 (0.1648)	住宅區(註3)(附) (0.1648)		
		人行步道用地 (0.0015)	住宅區(註3)(附) (0.0015)		
		人行步道用地 (0.0032)	道路用地(附) (0.0032)		
8	機四東 側、新增 藝文設施 用地東側	住宅區 (0.3300)	「停二(附)」 停車場用地 (0.0595)	本計畫區共新增三處停車場用地，停二(附)、停三(附)主要係供本計畫自台1省道入口處及鄰近南臺南站副都心西南側地區之停車空間，另停四(附)則主要解決藝文設施用地周邊地區之停車需求。	
			「停三(附)」 停車場用地 (0.1850)		
			「停四(附)」 停車場用地 (0.0855)		
		道路用地 (0.0286)	「停三(附)」 停車場用地 (0.0286)		

註：1.凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

2.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。

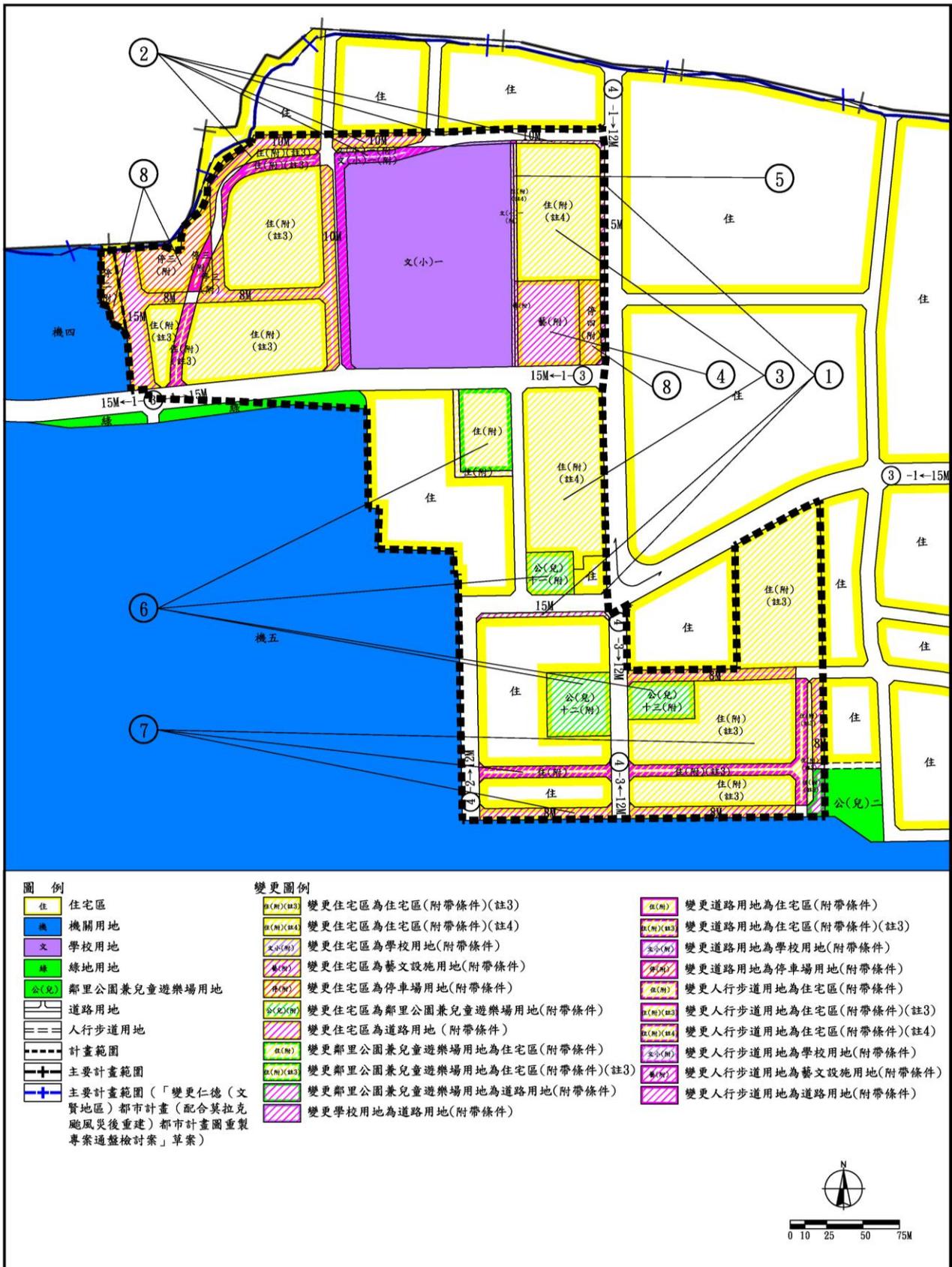


圖 6-1、變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)變更位置示意圖



圖 6-2、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)變 1 案更位置示意图

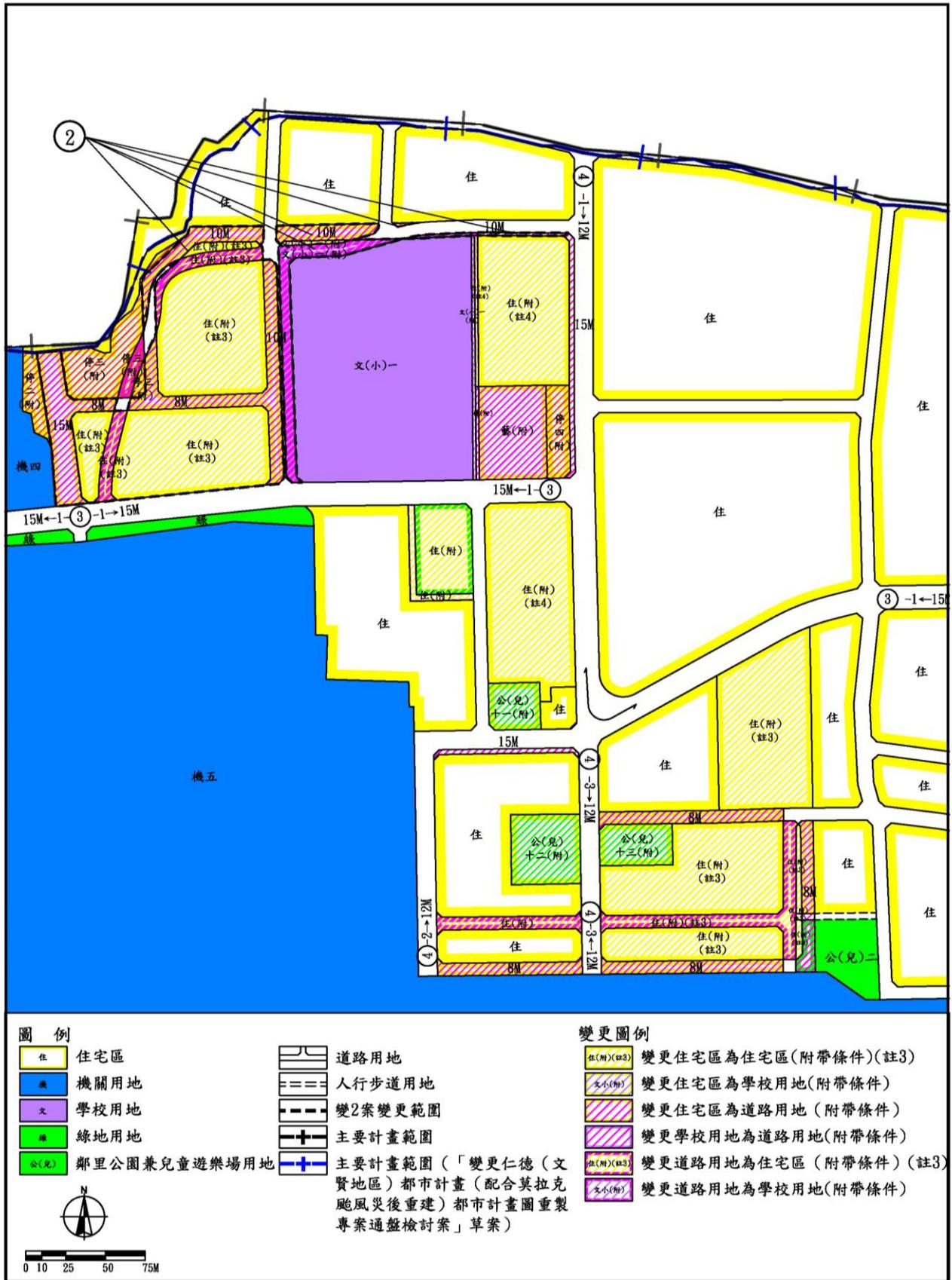


圖 6-3、變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)變 2 案更位置示意图



圖 6-4、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)變 3 案更位置示意图

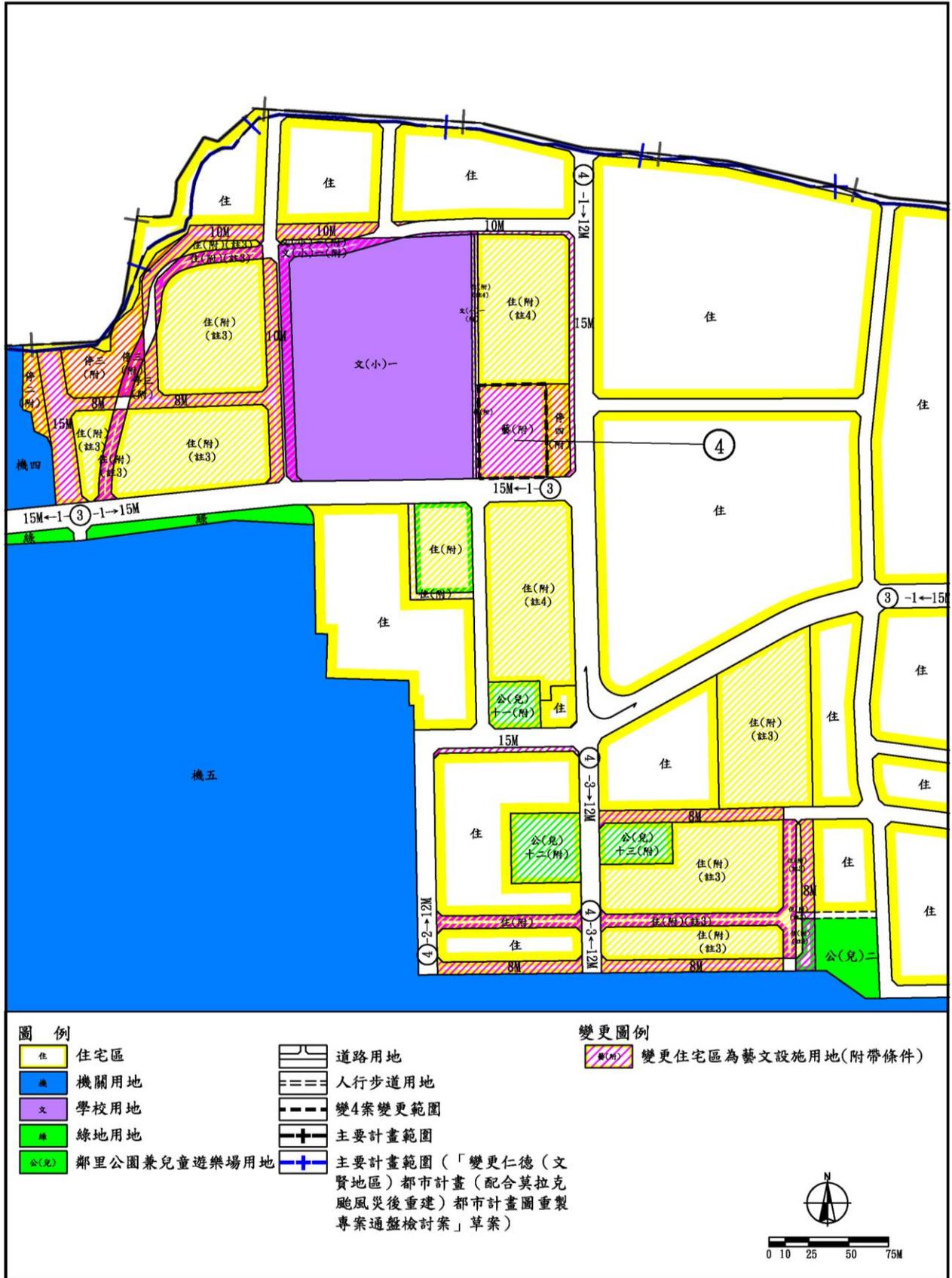


圖 6-5、變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)變 4 案更位置示意图

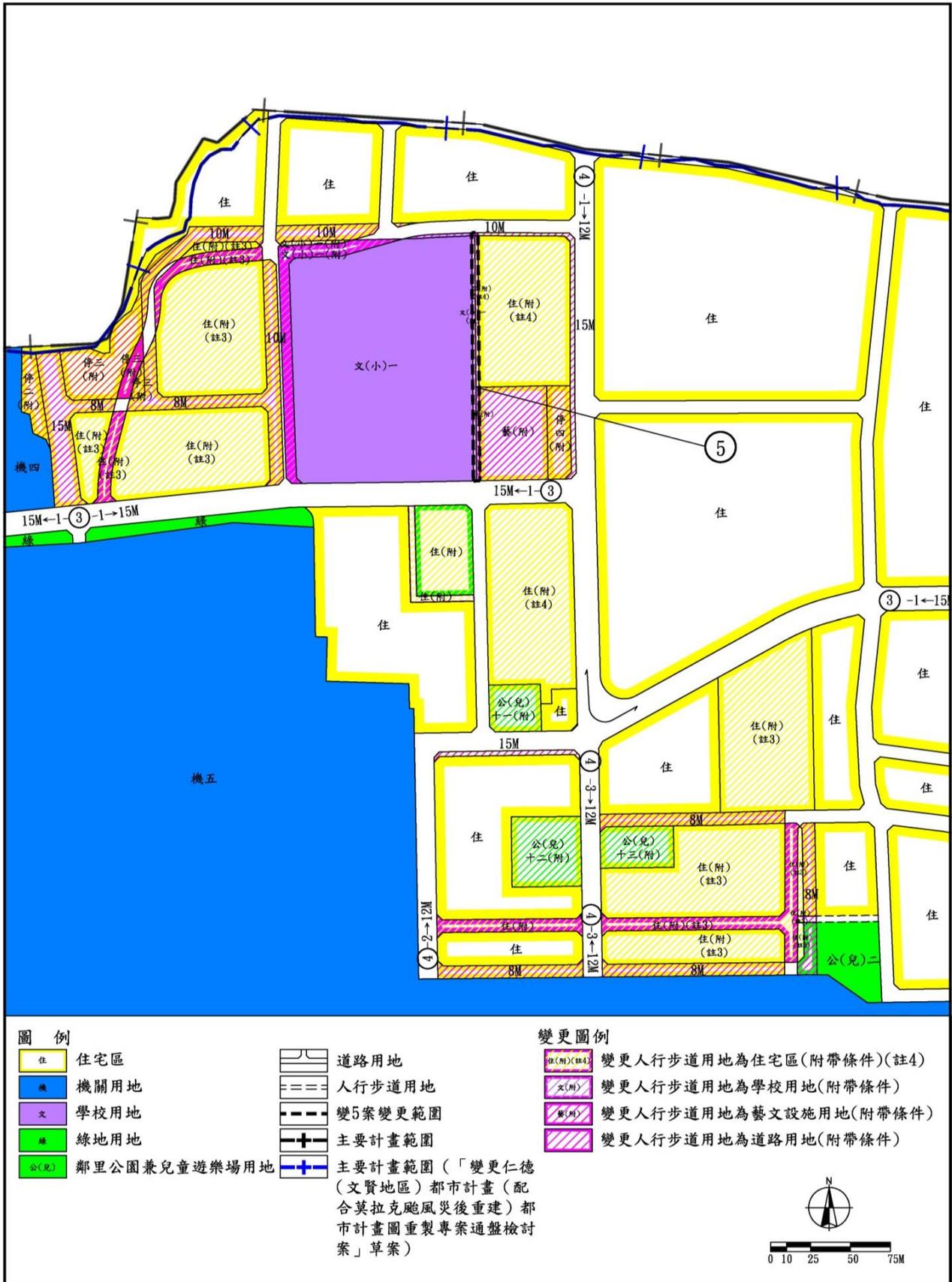


圖 6-6、變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)變 5 案更位置示意图

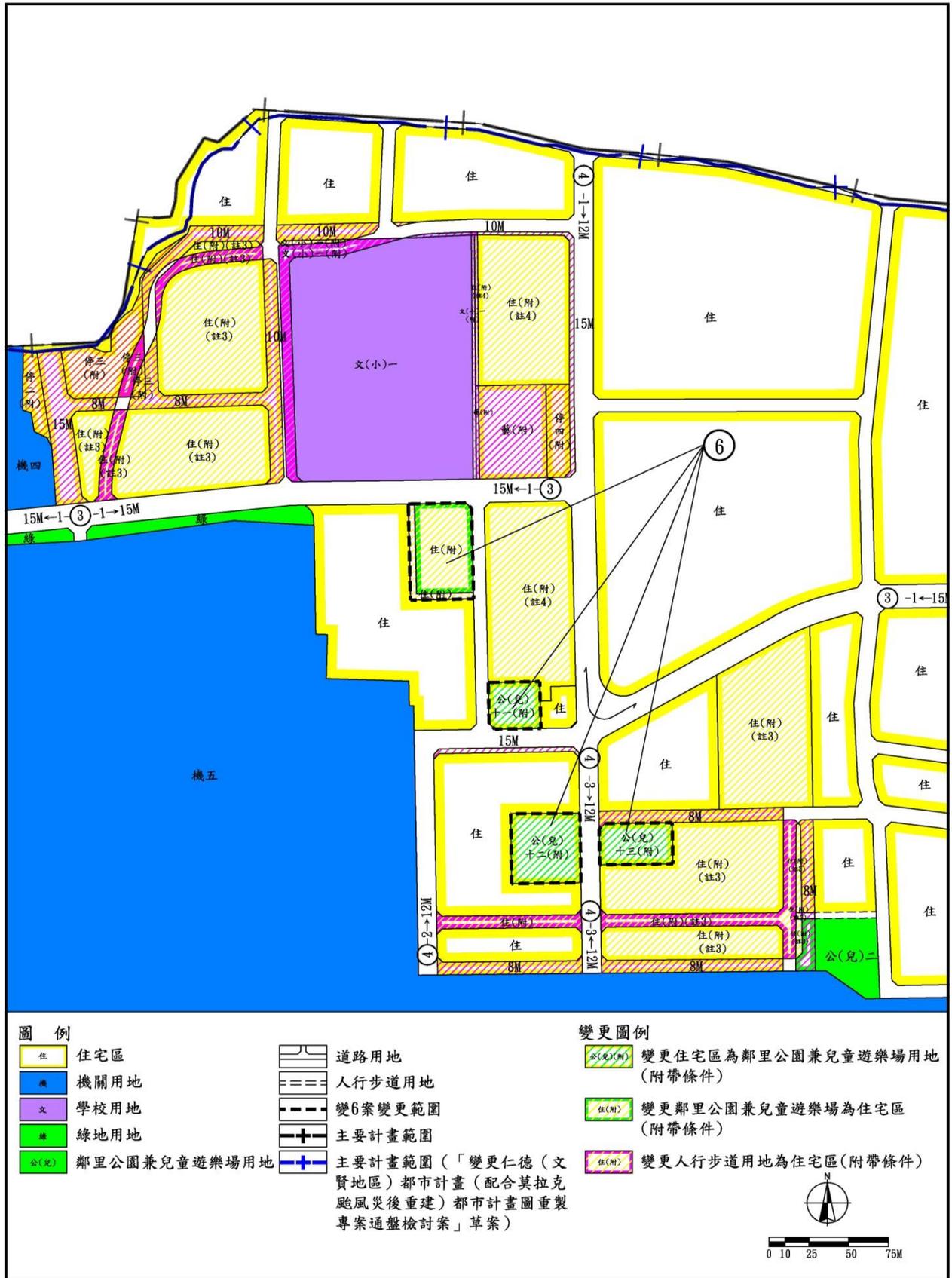


圖 6-7、變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)變 6 案更位置示意圖

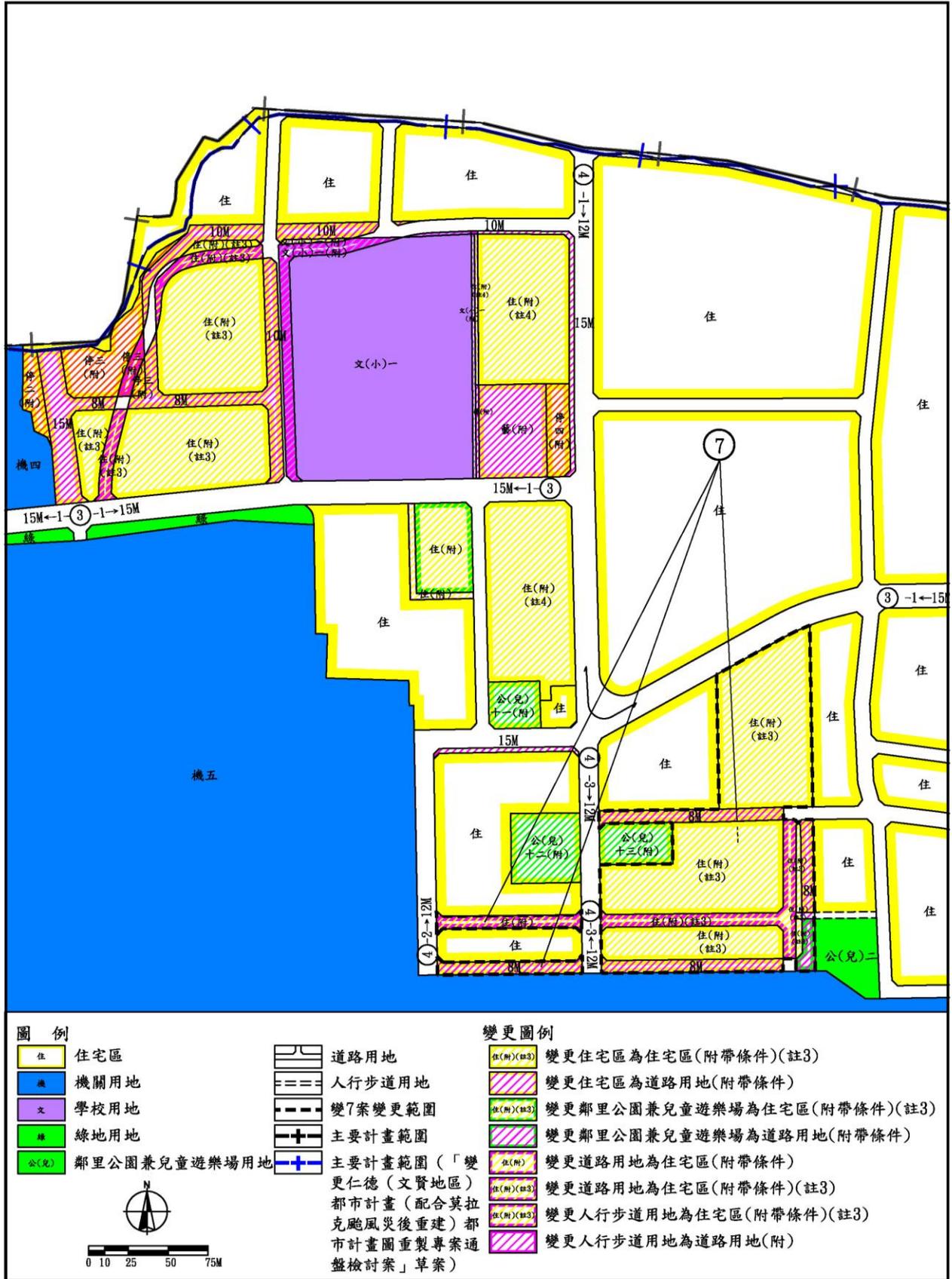


圖 6-8、變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)變 7 案更位置示意圖

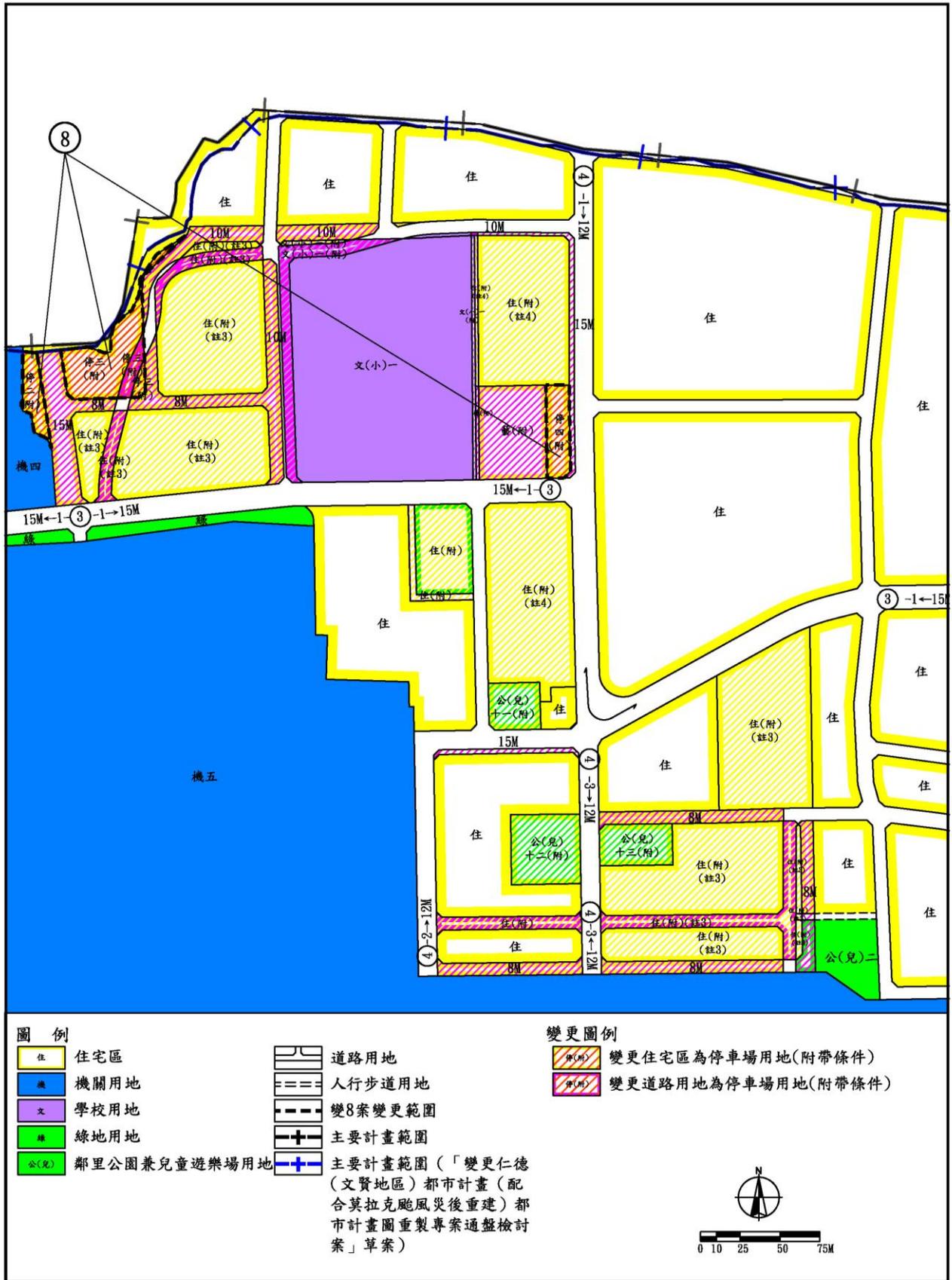


圖 6-9、變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)變 8 案更位置示意图



圖 6- 10、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)變更內容示意圖

變更後主要計畫增加1.31公頃之公共設施用地，有助於提升當地生活環境品質；另配合周邊道路系統，拓寬3-1部分12M計畫道路為15M道路及4-2道路為15M計畫道路，並調整區內道路系統，整體住宅區共減少1.31公頃(詳表6-2)。

表 6-2、變更前後土地使用面積對照表

項目	變更前計畫 面積 (公頃)	本次增減 面積 (公頃)	變更後計畫		
			變更後面積 (公頃)	佔都市發展 用地百分比 (%)	佔計畫區 百分比 (%)
住宅區	105.18	-1.31	103.80	26.36	12.60
商業區	4.02		4.02	1.01	0.49
乙種工業區	57.3		57.3	14.55	6.96
零星工業區	1.41		1.41	0.36	0.17
工商綜合專用區	7.11		7.11	1.81	0.86
文教區	20.2		20.2	5.13	2.45
宗教專用區	0.29		0.29	0.07	0.04
加油站專用區	0.32		0.32	0.08	0.04
電信專用區	0.16		0.16	0.04	0.02
保存區	4.49		4.49	1.14	0.55
河川區	51.48		51.48	--	6.25
農業區	378.45		378.45	--	45.94
機關用地	71.00		71.00	18.03	8.62
公園用地	2.32		2.32	0.59	0.28
兒童遊樂場用地	0.32		0.32	0.08	0.04
鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	2.47	0.17	2.64	0.67	0.32
文中用地	6.46		6.46	1.64	0.78
文小用地	6.10	0.17	6.27	1.59	0.76
市場用地	0.74		0.74	0.19	0.09
綠地用地	2.99		2.99	0.76	0.36
廣場兼停車場用地	0.72		0.72	0.18	0.09
停車場用地	1.47	0.36	1.83	0.46	0.22
藝文設施用地	--	0.26	0.26	0.07	0.03
溝渠用地	13.64		13.64	3.46	1.66
抽水站用地	0.6		0.6	0.15	0.07
道路用地(供東西向	6.06		6.06	1.54	0.74

項目	變更前計畫 面積 (公頃)	本次增減 面積 (公頃)	變更後計畫		
			變更後面積 (公頃)	佔都市發展 用地百分比 (%)	佔計畫區 百分比 (%)
快速公路使用)					
道路用地	61.67	0.35	62.02	15.74	7.53
道路用地兼供東西 向快速公路使用	2.94		2.94	0.75	0.35
鐵路用地	12.71		12.71	3.23	1.54
鐵路用地兼供東西 向快速公路使用	0.15		0.15	0.04	0.02
公園道用地(兼供鐵 路使用)	0.38		0.38	0.10	0.05
道路用地(兼供鐵路 使用)	0.65		0.65	0.17	0.08
合計(1)	393.80		393.80	100.00	
合計(2)	823.73		823.73		100

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。

2.合計(1)都市發展用地面積不包括河川區及農業區。

柒、變更後計畫內容

一、計畫範圍與面積

本計畫範圍東側緊鄰編號3-1計畫道路，西邊以機四及機五為界，南側以機五為界，北側與現有建成區相鄰，面積約為11.51公頃。

二、計畫年期與人口

以民國115年為計畫目標年；現行仁德(文賢地區)都市計畫之計畫人口為22,000人，居住密度為每公頃約203人。本次變更後住宅區面積並未新增，故本次維持原現行計畫人口。

三、土地使用計畫暨公共設施計畫

本次變更後共劃設約6.35公頃之住宅區，佔計畫面積55.15%，公共設施用地約5.16公頃，佔計畫面積44.85%(詳表7-1、7-2、圖7-2)。

表 7-1、本計畫範圍變更前後土地使用面積表

項目		變更前		變更後	
		面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區	7.66	66.52	6.35	55.15
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.24	2.11	0.41	3.59
	文小用地	1.69	14.66	1.86	16.14
	綠地用地	0.06	0.51	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	1.86	16.20	2.21	19.21
合計		11.51	100.00	11.51	100.00

註：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

表 7-2、本計畫範圍相關變更前後公共設施明細表

用地	編號	變更前面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	備註
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	公(兒)一	0.20	0.00	第一鄰里中心內
	公(兒)二(部分)	0.04	0.00	第一鄰里中心內
	公(兒)十一	0	0.10	第一鄰里中心內
	公(兒)十二	0	0.19	第一鄰里中心內
	公(兒)十三	0	0.12	第一鄰里中心內
	小計	0.24	0.41	
學校用地	文(小)一	1.69	1.86	仁和國小
藝文設施用地		0	0.26	
綠地用地		0.06	0.06	
停車場用地	停二	0	0.06	
	停三	0	0.21	
	停四	0	0.09	
	小計	0	0.36	
道路用地		1.86	2.21	

註：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

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號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7-1、表7-3)。

(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15M、12M、10M、8M等寬度之服務道路。

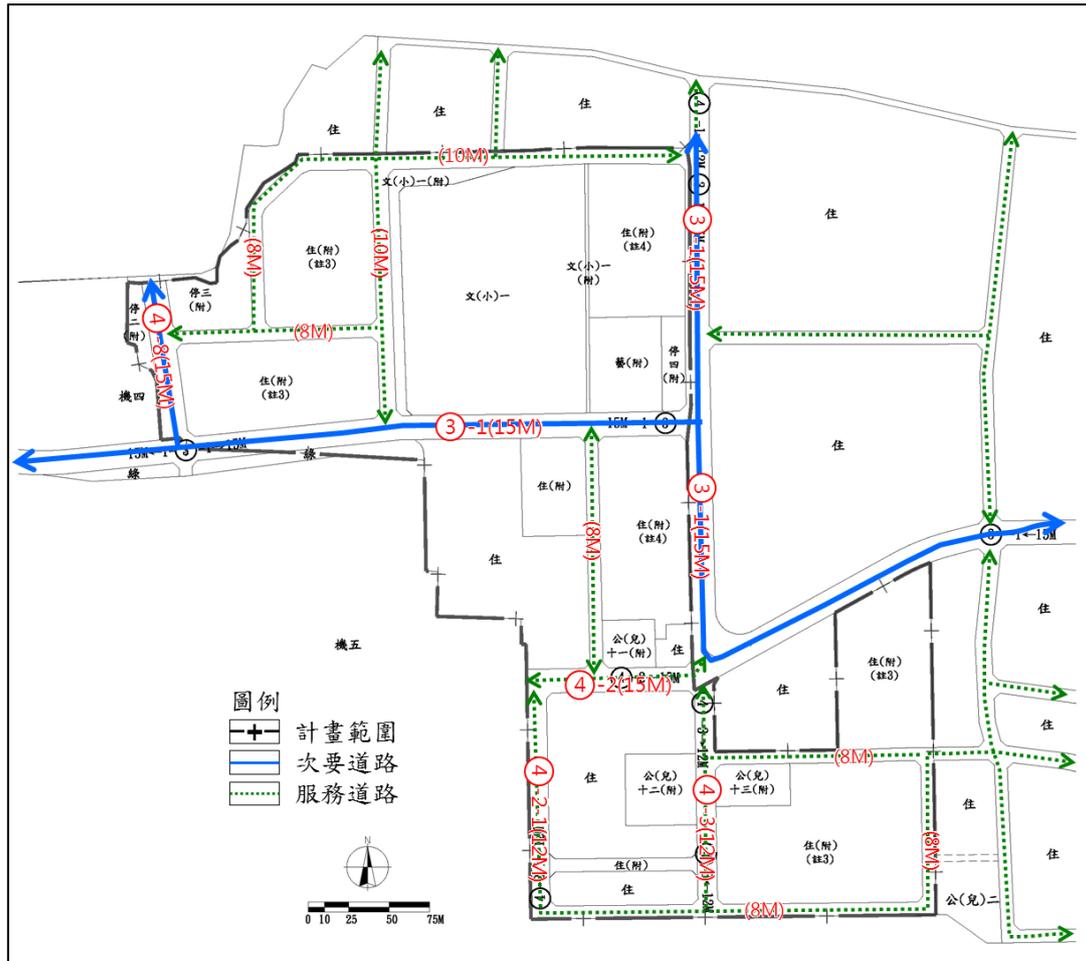


圖 7-1、變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)
道路系統示意圖

表 7-3、本次計畫範圍內相關變更前後道路編號表

道路層級	原編號	原路寬(M)	原路長(M)	原起迄點	新編號	新路寬(M)	新路長(M)	新起迄點	備註
次要道路	三-1	15	1221	東自三-2號道路，西至一號道路	三-1	15	1376	東自三-2號道路，西至一號道路，北至四-二號道路。	區內道路
	--	--	--	--	四-8	15	98	北自計畫範圍北界，南至三-1號道路	區內道路
服務道路	四-1	12	210	北自計畫範圍北界，南至三-1號道路	四-1	12	55	北自計畫範圍北界，南至三-1號道路	區內道路
	四-2	12	105	自三-1號道路中段至機五	四-二	15	103	自三-1號道路中段至機五	區內道路
					四-二-1	12	130	自四-2號道路中段至機五	區內道路
	四-3	12	135	自三-1號道路中段至機五	四-3	12	135	自三-1號道路中段至機五	區內道路
	未編號	10	6355		未編號	10	6747		區內道路
	未編號	8	9896		未編號	8	9700		區內道路
其他	未編號	6、4	2430		未編號	6、4	2166		區內道路

註：表內長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

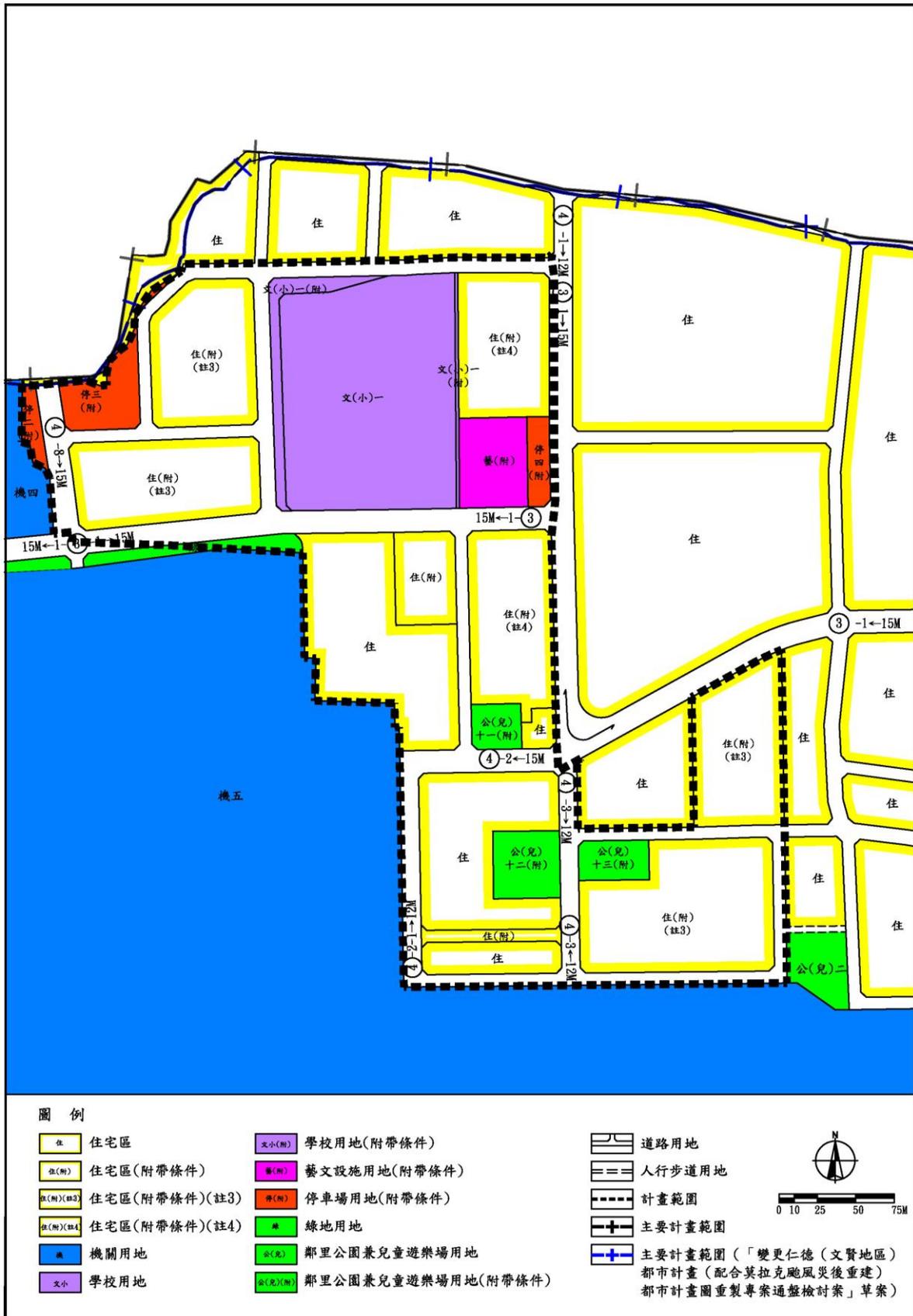


圖 7-2、變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)土地使用計畫示意圖

五、都市防災計畫

(一)防(救)災據點

所謂防(救)災據點，對居民而言除可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來也應朝向兼具防災教育，指導民眾基本防災措施之機能(詳表7-4)。

1.防(救)災避難場所

- (1)救災指揮中心：主要扮演對外聯繫、獲得各種情報並進行災後秩序維持的角色，因此指定計畫區內之機關用地為救災指揮中心。
- (2)救災醫護中心：因救災醫護中心必須存放各式緊急醫療器材及藥品等設備，需要較大的空間及專業醫護人員進駐，可結合學校既有的醫護人員，作為救災醫護中心。
- (3)臨時避難場所：主要為收容因空間阻隔或其他因素暫時無法進入防(救)災據點之人員，其設施及設備較缺乏，並無法提供中長期之生活保障，指定對象為本計畫區內之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、藝文設施用地等。
- (4)長期避難場所：由於本計畫區鄰近臺南都會公園特定區，且臺南都會公園為本計畫區周邊最大型之公共開放空間，最適宜做為防災安置使用，故建議將其納入做為本區之長期避難場所。

表 7-4、計畫區防救災空間系統及避難設施一覽表

空間系統	層級	防災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
救災設施 與避難場所	救災指揮中心	區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備。	機關。
	救災醫護中心	存放緊急醫療器材、藥品等救護用品。	學校
	臨時避難場所	居民進行災害因應活動所須之器材與廣場。	鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、藝文設施用地。
	長期避難場所	存放水、糧食及生活必需品等救災設施及物資。	臺南都會公園。
	火災延燒防止地帶	-	開放空間如道路、建築物退縮空間等。

(二)防(救)災路線

1、消防救災路線：本計畫區消防救災路線系統之規劃主要考量道路寬度、建築物倒塌及消防車通行問題等分別賦予其不同之機能，本計畫區內之道路系統將劃分為緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等。

(1)緊急道路：指定本計畫區三-1號道路(寬度15M)為緊急道路，此道路為本計畫區內鄰里間主要連絡道路，除寬度考量外，並因其貫穿本計畫區中心，故為本計畫區內相當重要的防災道路。

(2)救援、輸送道路：以本計畫區內之次要道路為救援、輸送道路，作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

(3)避難輔助道路：以本計畫區內之服務道路為對象，主要作為連接各避難場所、並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點、或連通前兩層級之道路，主要擔負連結之重要功能。

2、火災防止延燒地帶

以開放空間及道路系統作為火災防止延燒帶。

捌、實施進度及經費

(一)開發方式

1、可建築用地

本計畫區內可供建築用地應採都市更新方式辦理開發，得採分期分區方式辦理。

2、公共設施用地

有關本計畫範圍內公共設施用地多屬國防部政治作戰局所管有，因國防部政治作戰局所管有之土地屬「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第三點專案核定作為變產置產之不動產，非撥供道路使用者皆需有償撥用，故以維持國防部政治作戰局土地變更前後價值平衡方式，由市府無償取得計畫範圍內之公共設施用地(國防部政治作戰局所管有之土地)，即以「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」原則，辦理都市計畫變更，惟道路部分依公私有地不同以無償或徵購方式取得。

(二)實施進度

其實施進度依地區實際發展需要及市政府財政狀況，逐次編列預算進行開發建設。

(三)經費來源

本計畫之公共設施開闢以鄰里公園兼兒童遊樂場用地、藝文設施用地、停車場用地及道路用地為主，除積極爭取中央補助外，亦可由都市更新開發或市府依經費額度逐年循預算編列方式辦理。未來公共設施開闢之實施進度及開闢經費詳見下表8-1所示。

表 8-1、事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得 方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預定 完成 期限	經費 來源
		徵 購	市 地 重 劃	其 他	土地取 得及地 上物補 償費	整地 費	工程 費	合計			
藝文設施 用地	0.26			✓	0	65	390	455	臺南市政府	民國 105 年~ 115 年	1、爭取中央 補助。 2、無償取得 用地、臺 南市政府 逐年編列 預算。
鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公 (兒) 十一			✓	0	25	150	175	臺南市政府		
	公 (兒) 十二			✓	0	48	285	333	臺南市政府		
	公 (兒) 十三			✓	0	30	180	210	臺南市政府		
學校 用地	文 (小) 一			✓	0	43	680	723	臺南市政府		
停車 場用 地	停二	0.06		✓	0	15	60	75	臺南市政府		
	停三	0.21		✓	0	53	210	263	臺南市政府		
	停四	0.09		✓	0	23	90	113	臺南市政府		
道路用地	2.21	✓		✓	169	1,105	2,210	3,484	臺南市政府		

註 1：本表為概算之結果，實際之地上物補償費、整地費及工程費仍需以徵購時之施工費用、利率及物價指數實際計算為準。

註 2：本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

註 3：土地取得方式「其他」係指依「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」原則，辦理都市計畫變更，及相關法令規定，市府得無償撥用。

玖、其他應加表明事項

本計畫範圍透過大面積公有土地釋出，活化轉型之契機，為使計畫範圍內公共設施配置完善，提供良好生活環境，建議配合土地使用管制及都市設計要點之建築管理手段，塑造本計畫區整體景觀風貌意象，提升開發誘因，故本案將另行擬定仁德(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與都市設計準則)。

附件一、重大建設認定函
(府都更字第1050759602號)

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

70847
台南市安平區永華三街333號12樓之1

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：周秀月
電話：2991111-8380
傳真：06-2982834

受文者：中華民國地區發展學會

發文日期：中華民國105年8月16日
發文字號：府都更字第1050759602號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「臺南市二空新村更新規劃招商案」辦理迅行劃定更新地區暨都市計畫個案變更，業已奉准認定符合都市更新條例第7條第1項第3款及都市計畫法第27條第1項第4款規定為配合中央或地方之重大建設，請迅依相關法令規定製作書圖送府，俾利案進，請查照。

說明：依都市更新條例第7條第1項第3款及都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理。

正本：中華民國地區發展學會
副本：臺南市政府都市發展局

市長 賴清德

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

附件二、仁德區歷史建築公告
(府文資處字第1050784540B號)

檔 號：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國105年8月5日
發文字號：府文資處字第1050784540B號
附件：如文



主旨：公告本市仁德區「仁德二空防空碉堡」、「仁德二空貿易四村興建碑」為歷史建築。

依據：

- 一、《文化資產保存法》第15條。
- 二、《歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法》第2、3、4條。
- 三、104年4月27日第3屆臺南市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會第1次會議及105年3月4日第3屆臺南市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會第4次會議決議。

公告事項：

一、歷史建築「仁德二空防空碉堡」

(一)名稱：仁德二空防空碉堡

(二)種類：其他-碉堡

(三)位置：臺南市仁德區仁和國小東側，經緯度約為：
120.222799，22.959981。

(四)歷史建築及其所定著土地之地號及面積：（詳附圖，實際面積以現場實測為主）

1、歷史建築本體及面積：碉堡本體面積約49平方公尺。

2、定著土地地號及面積：臺南市仁德區二空段1064地號（部分），面積約2426平方公尺。

(五)登錄理由及其法令依據：

1、登錄理由：

(1)具歷史文化價值者：其基座相傳為日治時期防空軍事設施，見證二戰末期之美軍空襲，以及終戰後國軍對

臺南機場之防衛，並與臺南機場有唇齒相應關係，值得保留，為日治時期至戰後防空軍事設施的實物見證。

(2)表現地域風貌或民間藝術特色：其施工及建材(鵝卵石)呈現當時原物料、機具缺乏之時代背景，頗具因地制宜特色。

(3)具建築史或技術史之價值者：現況為二戰後國軍在原日治時期防空設施基礎上加高沿用，呈現日治時期及戰後空軍防砲部隊不同軍事建築工法。

2、法令依據：《歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法》第2條第1項第1、第2及第3款。

(六)公告日期及文號：中華民國105年8月5日府文資處字第1050784540B號。

二、歷史建築「仁德二空貿易四村興建碑」

(一)名稱：仁德二空貿易四村興建碑

(二)種類：碑碣

(三)位置：臺南市仁德區保仁路上兩座(鄰近空軍防空砲兵指揮部大門口)及二空路上兩座(鄰近二空郵局)。保仁路北側碑體，經緯度約為：120.220704，22.959841；保仁路南側碑體，經緯度約為：120.220720，22.959732；二空路東側碑體，經緯度約為：120.223389，22.958394；二空路西側碑體，經緯度約為：120.223295，22.958394。

(四)歷史建築及其所定著土地之地號及面積：(詳附圖，實際面積以現場實測為主)

1、歷史建築本體及面積：

(1)保仁路北側碑體，面積0.87平方公尺，定著土地範圍二空段1056地號(部分)。

(2)保仁路南側碑體，面積0.81平方公尺，定著土地範圍二空段811地號(部分)。

(3)二空路東側碑體，面積0.87平方公尺，定著土地範圍二空段811地號(部分)。

(4)二空路西側碑體，面積0.84平方公尺，定著土地範圍二空段811地號(部分)。

2、定著土地地號及面積：定著土地範圍為臺南市仁德區二

空段1056地號(部分)，面積約為0.87平方公尺及二空段811地號(部分)，面積約為約2.52平方公尺。

(五)登錄理由及其法令依據：

1、登錄理由：

(1)具歷史文化價值者：為貿易四村之入口標誌，眷村意象空間場域之界定，見證國民政府遷臺後，安置空軍及其眷屬之歷史背景；碑體文字為蔣宋美齡所提，呈現婦聯會、工商界募款協助興建眷戶之特殊時代意義，亦見證仁德牛稠村地景變遷及眷村的發展。

2、法令依據：《歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法》第2條第1項第1款。

(六)公告日期及文號：中華民國105年8月5日府文資處字第1050784540B號。

三、本案公告期間為30日，依據《文化資產保存法》第9條及《訴願法》第1條規定，對於本案行政處分如有不服，請依據《訴願法》第14條及第58條規定，自行政處分到達或公告期滿之次日起30日內，繕具訴願書逕送原處分機關臺南市政府(地址：臺南市安平區永華路2段6號)，由原處分機關向訴願管轄機關(文化部)提起訴願。

市長 賴清德

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

臺南市歷史建築「仁德二空防空碉堡」

本體及定著土地範圍示意圖



○ 歷史建築本體及面積：

碉堡本體面積約 49 平方公尺

□ 定著土地範圍及面積：

臺南市仁德區二空段 1064 地號(部分，東西長約 41.4 公尺，南北長約 58.6 公尺)

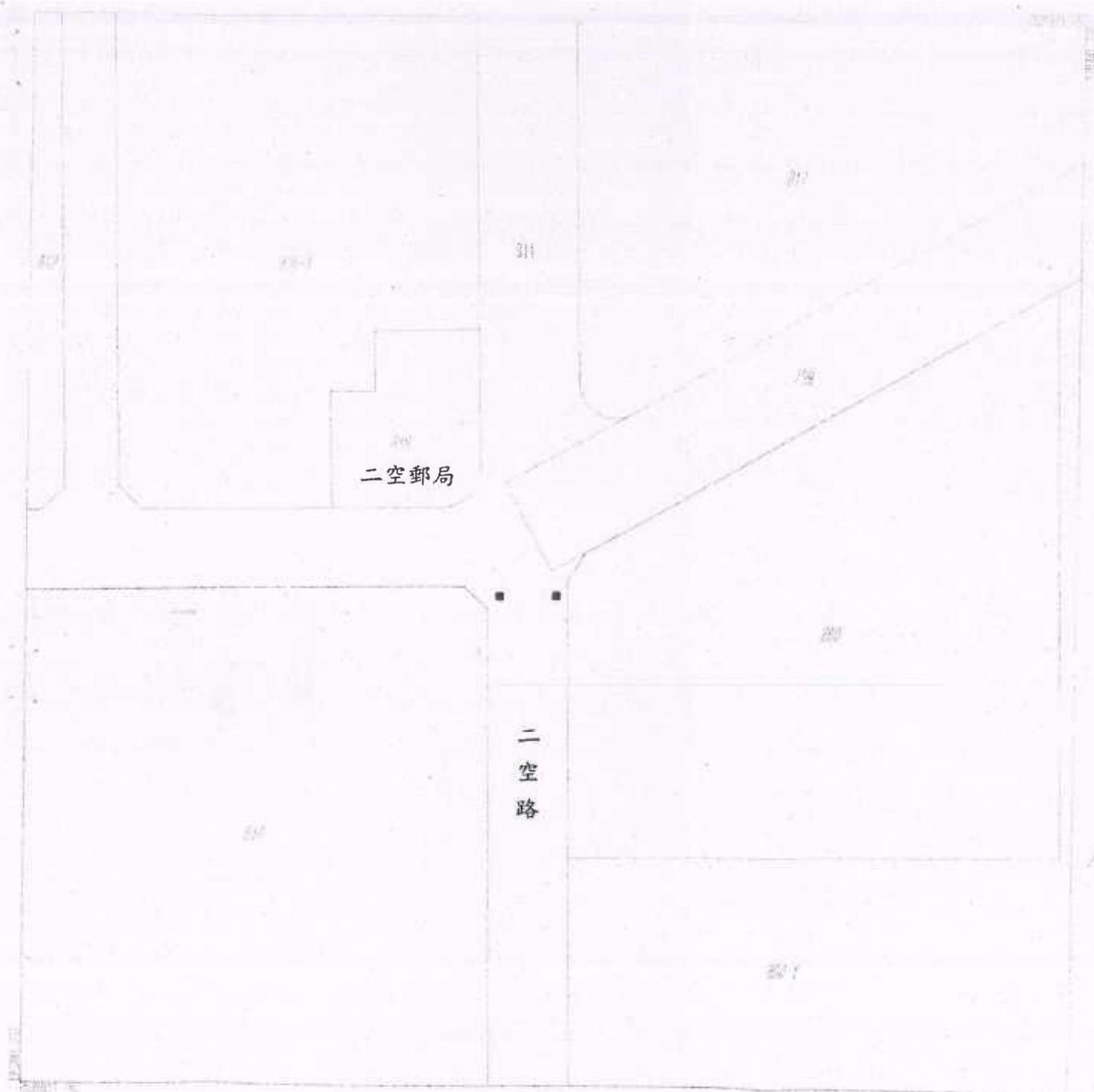
面積約 2426 平方公尺

臺南市歷史建築「仁德二空貿易四村興建碑」

本體及定著土地範圍示意圖



- 保仁路北側碑體，定著土地範圍二空段 1056 地號(部分)，面積 0.87 平方公尺
- 保仁路南側碑體，定著土地範圍二空段 811 地號(部分)，面積 0.81 平方公尺



- 二空路東側碑體，定著土地範圍二空段 811 地號(部分)，面積 0.87 平方公尺
- 二空路西側碑體，定著土地範圍二空段 811 地號(部分)，面積 0.84 平方公尺

附件三、國防部同意價值平衡計算報告函
(國政眷服字第1050010389號)

檔 號：

保存年限：

國防部政治作戰局 函

地址：臺北市中山區北安路409號

承辦人：陳易俊

電話：02-23116117-636556

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年10月19日

發文字號：國政眷服字第1050010389號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴局所提「二空新村」都市計畫變更價值平衡估算報告，符合土地面積變小、價值提高之原則，本局同意依其執行後續都計相關事宜，復請查照。

說明：依貴局民國105年8月25日南市都更字第1050880165號函辦理。

正本：臺南市政府都市發展局(70801臺南市安平區永華路2段6號)

副本：

局 長海軍中將 聞振國

裝

訂

線

附件四、臺南市仁德區「二空新村」眷改土地價值平衡計算

說明書

臺南市仁德區「二空新村」
眷改土地價值平衡計算說明書

臺南市政府

中 華 民 國 1 0 5 年 8 月

一、規劃緣起

眷村是台灣特殊時空背景下交錯形成的聚落文化，記錄著民國 38 年後逐漸形成的生活空間在都市現代化發展下的狀態。自民國 61 年起，政府便陸續展開老舊眷村改建計畫，更於民國 85 年頒布「國軍老舊眷村改建條例」，計畫以改建、遷建及標售等多元方式，改善眷村居民的居住環境品質，於是早期老舊擁擠的眷村，陸續改建為高樓大廈的新式國宅；加上眷村人口結構的改變與都市建設的更迭，一些原位於都市邊角的眷村所在土地反因為都市發展的空間變遷而益顯其重要性。

臺南市仁德區「二空新村」為空軍眷村生活文化保存較為完整之一處；二空新村因緊鄰空軍防空砲兵指揮部(原空軍後勤司令部)，在原臺南市的發展區位上屬低度都市化區域，而隨著民國 85 年之後眷村遷建政策的開始實施，二空新村的原住戶於 98~100 年間陸續遷出並搬入相鄰甫新建完工之「二空新城」。然「二空新城」是屬於大樓型集合住宅，新的居住的環境已不再是昔日切身記憶的生活經驗與感受，多數住民不捨原眷村環境的氛圍，又因搬遷後的二空新村遲遲未被國防部或相關機關拆除重建或其他使用，因而二空路及龍寶路等主要道路上又陸續有民眾自行遷回並提供鄰里性商業活動，除了造成二空眷村生活情境又再度得以在臨街面的空間部分被熱絡地展現，在街廓內原已清空之眷舍環境，因已不在屬於合法居住空間，在管理不易之下，也傳出被民眾占用及破壞之情況。

為解決上述問題，本案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，本次將以「整體規劃增加價值」替代「有償撥用價金」，以取得應有償撥用之眷改土地，促使眷改土地及周邊都市環境之共同成長。

二、規劃範圍

本更新地區座落於臺南市仁德區，屬東區生產路以南、縱貫鐵路以東、長東街以西之區域，北臨南台南副都心區段徵收區，在行政區劃上屬於仁德區仁和里、仁愛里。

本次都市計畫變更範圍依地籍包括臺南市仁德區二空段部分 608、部分 610、612、部分 613、部分 626、部分 741、800-1、801、802、803、804、805、806、807、808、809、810、部分 811、812、814、815、816、816-1、部分 818、部分 819、917、934、935、959、974、1055、1056、1057、1060、1062、1063、1064、1067、1068 和愛段部分 606、部分 610、612、部分 613、部分 626 等 39 筆土地。變更面積合計約 11.51 公頃。其中，國防部政治作戰局土地約為 9.68 公頃。



圖 1 變更範圍示意圖

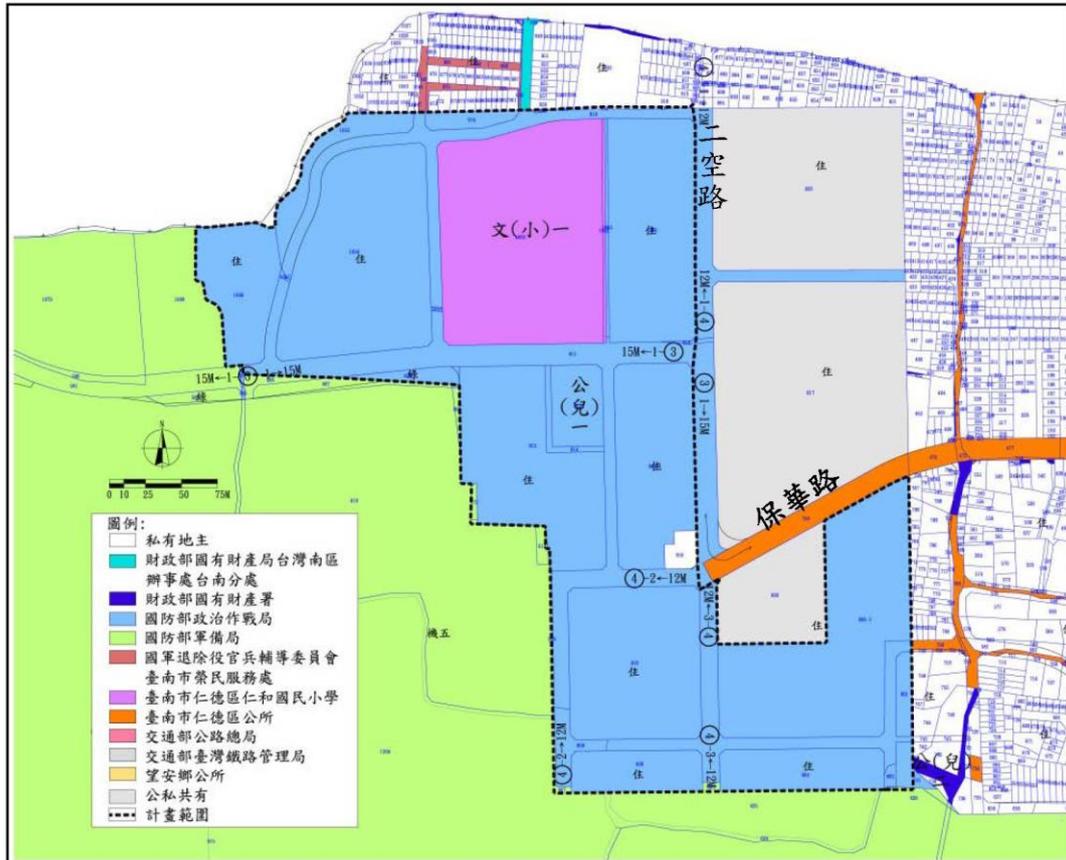


圖 2 變更範圍權屬示意圖

三、眷改土地都市計畫變更前、後財務計算

本案變更後公共設施用地面積約增加 1.31 公頃，於「整體規劃增加價值」替代「有償撥用價金」之原則下，將依原臺南市 97 年眷改價值平衡計算為參考基礎，並選擇該案「大鵬五村」之價值平衡計算為參考標的(位於飛航管制範圍、非市中心區精華區)，透過內插法試算預估變更後公告現值(容積率為 210%、240%)。變更後國防部政治作戰局總價值從 1,671,129,278 元增加至 1,671,217,223 元(詳表 1)。

表 1 二空新村眷改土地都市計畫變更前後土地價值計算明細表

地段	地號	所有權人	管理單位	變更前土地使用分區	變更前面積(M ²)	105 公告現值(元/M ²)	變更前價值(元)	變更後土地使用分區	變更後面積(M ²)	預估變更後公告現值(元/M ²)	變更後價值(元)
和愛段	608	中華民國	國防部政治作戰局	綠地	589.41	12,200	7,190,802	綠地	589.41	—	—
				住宅區	16.87	12,200	205,814	住宅區	16.87	12,200	205,814
二空段	741*	中華民國	國防部政治作戰局	公(兒)二	382.75	20,600	7,884,650	道路用地(附)	287.76	—	—
								住宅區 210%	94.99	28,899	7
二空段	800-1	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	13,553.15	20,869	282,840,688	道路用地(附)	933.33	—	—
								住宅區 210%	11,425.99	28,899	330,199,686
								公(兒)13(附)	1193.83	—	—
二空段	801	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	653.49	20,600	13,461,894	道路用地(附)	472.51	—	—
								住宅區 210%	180.98	28,899	5,230,142
二空段	802	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	117.26	—	—	住宅區 210%	66.39	28,899	3,388,697
								道路用地	50.87	—	—
二空段	804	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	3,318.36	20,600	68,358,216	道路用地(附)	920.56	—	—
								住宅區 210%	2,397.80	28,899	69,294,023
二空段	806	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	2,644.58	20,600	54,478,348	道路用地(附)	741.30	—	—
								住宅區	1,903.28	20,600	39,207,568
二空段	808	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	793.52	—	—	住宅區(附)	214.47	20,600	4,418,082
								道路用地	579.05	—	—
二空段	810	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	9,681.84	20,693	200,346,316	道路用地(附)	273.91	—	—
								公(兒)12(附)	1,926.97	—	—
								住宅區	7,480.96	20,693	154,803,506
二空段	811	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	12,380.71	—	—	住宅區(附)	539.68	22,142	11,949,595
								住宅區 210%	2,060.54	28,899	59,547,546
								文(小)一(附)	154.89	—	—
								道路用地	9625.60	—	—
				人行步道	56.00	—	—	道路用地(附)	32.00	—	—
								住宅區 210%	15.27	28,899	441,288
								藝文設施(附)	8.73	—	—
住宅區	1.26	22,142	27,899	道路用地(附)	1.26	—	—				
二空段	812	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	9,638.85	20,918	201,625,465	住宅區	9,638.85	20,918	201,625,465
二空段	814	中華民國	國防部政治作戰局	人行步道	387.02	—	—	住宅區(附)	387.02	21,494	8,318,608
二空段	815	中華民國	國防部政治作戰局	公(兒)一	2,031.31	21,494	43,660,978	住宅區(附)	2,031.31	21,494	43,660,978
二空段	816-1	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	7,347.32	21,696	159,407,455	公(兒)11(附)	957.90	—	—
								住宅區 240%	6,389.42	31,692	202,493,499

地段	地號	所有權人	管理單位	變更前土地使用分區	變更前面積(M ²)	105 公告現值(元/M ²)	變更前價值(元)	變更後土地使用分區	變更後面積(M ²)	預估變更後公告現值(元/M ²)	變更後價值(元)
二空段	818*	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	32.43	—	—	道路用地	32.43	—	—
二空段	819*	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	3,781.37	—	—	住宅區 210%	628.45	28,899	18,161,577
								停車場 3 (附)	285.60	—	—
								文(小)一 (附)	1,265.67	—	—
								道路用地	1,601.65	—	—
二空段	959	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	19.07	21,500	410,005	道路用地 (附)	19.07	—	—
二空段	974	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	702.96	21,500	15,113,640	道路用地 (附)	607.93	—	—
								文(小)一 (附)	95.03	—	—
二空段	1055	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	1,852.04	21,500	39,818,860	停車場 3 (附)	766.91	—	—
								道路用地 (附)	842.62	—	—
								住宅區 210%	242.51	28,899	7,008,297
二空段	1056	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	12,791.27	21,804	278,900,852	停車場 3 (附)	120.28	—	—
								住宅區 210%	10,490.04	28,899	303,151,666
								道路用地 (附)	2,180.95	—	—
二空段	1057	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	19.18	—	—	文(小)一 (附)	15.49	—	—
								道路用地	3.69	—	—
二空段	1063	中華民國	國防部政治作戰局	人行步道	304.92	—	—	道路用地 (附)	3.98	—	—
								住宅區 240%	191.40	31,692	6,065,849
								藝文設施 (附)	109.54	—	—
二空段	1064	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	9,394.36	21,726	204,101,866	藝文設施 (附)	2,510.65	—	—
								道路用地 (附)	583.38	—	—
								停車場 4 (附)	854.84	—	—
								住宅區 240%	5,445.49	31,692	172,578,470
二空段	1067	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	25.37	—	—	住宅區 210%	3.41	28,899	98,546
								道路用地	21.96	—	—
二空段	1068	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區	4,293.20	21,731	93,295,530	停車場 2 (附)	594.75	—	—
								道路用地 (附)	1,763.04	—	—
								住宅區 210%	972.12	28,899	28,093,296
								停車場 3 (附)	962.44	—	—
合計					96,809.87	—	1,671,129,278		96,809.87	—	1,671,217,223

註：

1. 「*」表示僅部分面積於本案範圍內。
2. 變更後容積率 210%，其預估變更後公告現值參考「大鵬五村」變更後容積率 210%之公告現值每平方公尺 28,899 元計算；變更後容積率 240%，其預估變更後公告現值參考「大鵬五村」變更後容積率 210%及 320%之公告現值，以內插法計算容積率 240%之變更後公告現值 $(28,899 + ((39,140 - 28,899) / (320 - 210)) * (240 - 210)) = 31,692$ ，每平方公尺 31,692 元計算。



圖 3 都市計畫變更前、後示意圖

