

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國107年9月25日
發文字號：府都規字第1070950742A號
附件：計畫書1份



主旨：「變更新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第四點)案」自107年9月26日起依法公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第28條。

公告事項：

- 一、公開展覽時間：自民國107年9月26日起30天。
- 二、公開展覽地點：公開展覽計畫書公告於本府公告欄、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)及本市新營區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。
- 四、公開展覽說明會舉辦時間與地點為民國107年10月16日上午10時整，假本市新營區公所3樓禮堂舉行(地址：臺南市新營區中正路30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。

代理市長 李孟諤

變更新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公
園整體規劃)細部計畫(修訂土地使用分區
管制要點第四點)案說明書

臺南市政府

中華民國 107 年 9 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	變更新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第四點)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變 更 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	臺南市政府地政局	
本 案 公 開 展 覽 之 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 員 會 審 核 結 果	市 級	

【目 錄】

壹、變更緣由	1
貳、辦理依據	1
參、變更位置與範圍	2
肆、現行都市計畫概要	3
伍、重劃工程規劃設計構想	13
陸、變更理由與內容	17

【圖 目 錄】

圖 3-1 變更位置與範圍示意圖	2
圖 4-1 變更新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)土地使用計畫示意圖	4
圖 4-2 擬定新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)細部計畫土地使用計畫示意圖	7
圖 4-3 建築退縮規定示意圖	9
圖 4-4 指定整體開發地區示意圖	10
圖 4-5 具保存價值樹木位置示意圖	12
圖 5-1 新營區長勝營區市地重劃區 3D 模擬示意圖	13
圖 5-2 新營區長勝營區市地重劃區全區景觀平面示意圖	16

【表 目 錄】

表 4-1 「變更新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)土地使用計畫」面積分配表	3
表 4-2 「擬定新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)細部計畫」土地使用計畫面積表	6
表 6-1 變更內容明細表	17

【附 件】

附件 依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定核准函

壹、變更緣由

「臺南市第六期新營區長勝營區市地重劃區」位於新營都市計畫範圍內，面積約 11.34 公頃，原係作為陸軍通信訓練基地使用，惟自民國 98 年陸軍部隊撤出後，土地即呈閒置荒廢狀態。為促進土地有效利用，遂辦理「變更新營都市計畫（配合長勝營區暨公十公園整體規劃）」及「擬定新營都市計畫（配合長勝營區暨公十公園整體規劃）細部計畫」，並分別於 105 年 9 月 1 日及同年 9 月 8 日發布實施，刻進行重劃開發作業中。

本計畫變更範圍位屬「新營都市計畫（配合長勝營區暨公十公園整體規劃）」之行政文教區，係採大街廓劃設，面積約 1.58 公頃。雖臨接新生路、建業路及③-13-15m 道路，惟為形塑地區特色及保護區內珍貴老樹資源、串連原有綠色隧道生態廊道所設計，重劃區內南北向③-13-15m 道路自與東西向③-15 號道路交叉以南段（即行政文教區及停車場用地右側）僅作簡易路面鋪設開闢，未開放供車輛通行。另依上開細部計畫土地使用分區管制要點第四點規定：「行政文教區及停車場用地不得沿③-2 號道路（新生路）闢設車輛出入口。」，故行政文教區僅得以建業路作為車輛出入口，將影響土地分配作業及未來進出動線。

綜此，長勝營區市地重劃區為本市推動之重大建設計畫，為兼顧保護區內珍貴老樹資源、重劃土地分配作業及未來進出動線需求，爰辦理本次個案變更。

貳、辦理依據

本案之變更經臺南市政府 107 年 8 月 21 日府地徵字第 1070785713 號函（詳附件）列屬為「為配合市興建之重大設施」，依「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」辦理都市計畫變更。

參、變更位置與範圍

本計畫位置位於「新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)」之行政文教區，面積約 1.58 公頃，詳圖 1 所示。

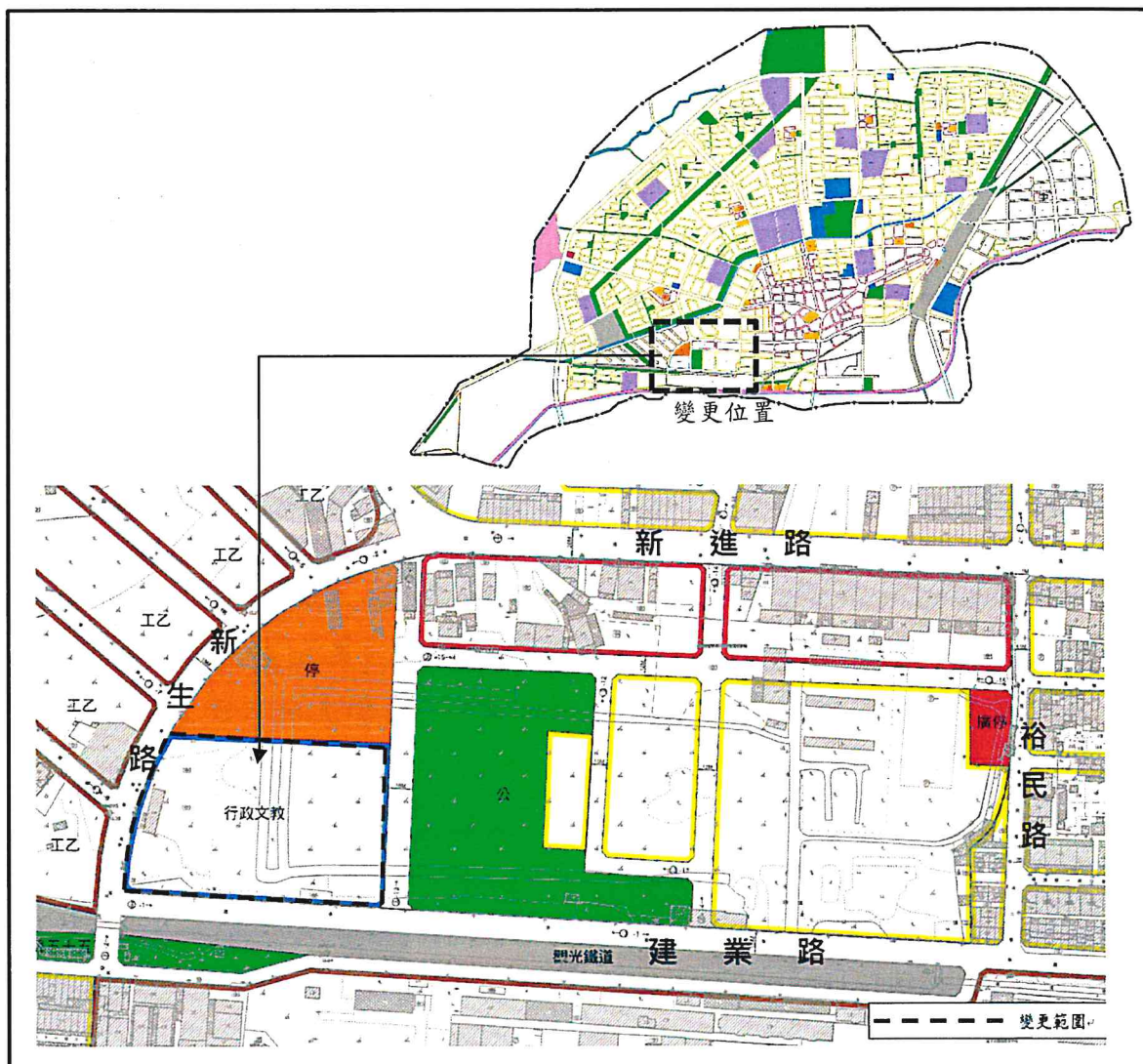


圖 3-1 變更位置與範圍示意圖

肆、現行都市計畫概要

一、現行主要計畫概要

依據「變更新營都市計畫（配合長勝營區暨公十公園整體規劃）」內容概述如下，詳表 4-1 及圖 4-1。

（一）土地使用分區計畫

本計畫之主要計畫共劃設住宅區、商業區、行政文教區、公園用地、停車場用地及道路用地，其中住宅區面積 4.23 公頃、商業區面積 2.14 公頃，佔本計畫區面積 70.10%。

表 4-1 「變更新營都市計畫（配合長勝營區暨公十公園整體規劃）土地使用計畫」面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	4.23	37.30
	商業區	2.14	18.87
	行政文教區	1.58	13.93
	小計	7.95	70.10
公共設施用地	公園用地	1.29	11.38
	停車場用地	1.02	9.00
	道路用地	1.08	9.52
	小計	3.39	29.90
合計		11.34	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

（二）公共設施計畫

本細部計畫之主要計畫公共設施用地面積共計 3.39 公頃，佔本計畫面積 29.90%，說明如下：

1. 公園用地

為維護計畫區環境品質劃設一處公園用地，計畫面積合計 1.29 公頃，佔計畫區總面積之 11.38%。



圖 4-1 變更新營都市計畫(配合長勝營區暨公園十公園整體規劃)土地使用計畫示意圖

2. 停車場用地

為滿足計畫區內停車需求予以劃設，計畫面積 1.02 公頃，佔計畫區總面積之 9.00%。

3. 道路用地

提供區內進出交通所需，計畫面積合計為 1.08 公頃，佔計畫區總面積之 9.52%。

二、現行細部計畫概要

依據「擬定新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)細部計畫」內容概述如下，詳表 4-2 及圖 4-2。

(一) 土地使用計畫

1. 住宅區

配合地區活化之引進人口及本計畫區之功能定位，劃設為住宅區，計畫面積 3.48 公頃，佔計畫區總面積之 30.69%。

2. 商業區

配合計畫區及周邊地區產業活動之需求，劃設為商業區，計畫面積 2.14 公頃，佔計畫區總面積之 18.87%。

3. 行政文教區

於計畫區西側劃設一處行政文教區，計畫面積合計 1.58 公頃，佔計畫區總面積之 13.93%。

(二) 公共設施計畫

1. 公園用地

為維護計畫區環境品質劃設一處公園用地，計畫面積合計 1.73 公頃，佔計畫區總面積之 15.26%。

2. 停車場用地

為滿足計畫區內停車需求予以劃設，計畫面積 1.02 公頃，佔計畫區總面積之 8.99%。

3. 廣場兼停車場用地

為滿足計畫區內停車需求予以劃設，計畫面積 0.12 公頃，佔計畫區總面積之 1.06%。

4. 道路用地

提供區內進出交通所需，計畫面積合計為 1.27 公頃，佔計畫區總面積之 11.20%。

表 4-2 「擬定新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)細部計畫」土地使用計畫面積表

土地使用項目		計畫面積(公頃)	百分比
土地使用分區	住宅區	3.48	30.69
	商業區	2.14	18.87
	行政文教區	1.58	13.93
	小計	7.20	63.49
公共設施用地	公園用地	1.73	15.26
	停車場用地	1.02	8.99
	廣場兼停車場用地	0.12	1.06
	道路用地	1.27	11.20
	小計	4.14	36.51
合計		11.34	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積仍應以核定圖地籍分割測量面積為準。

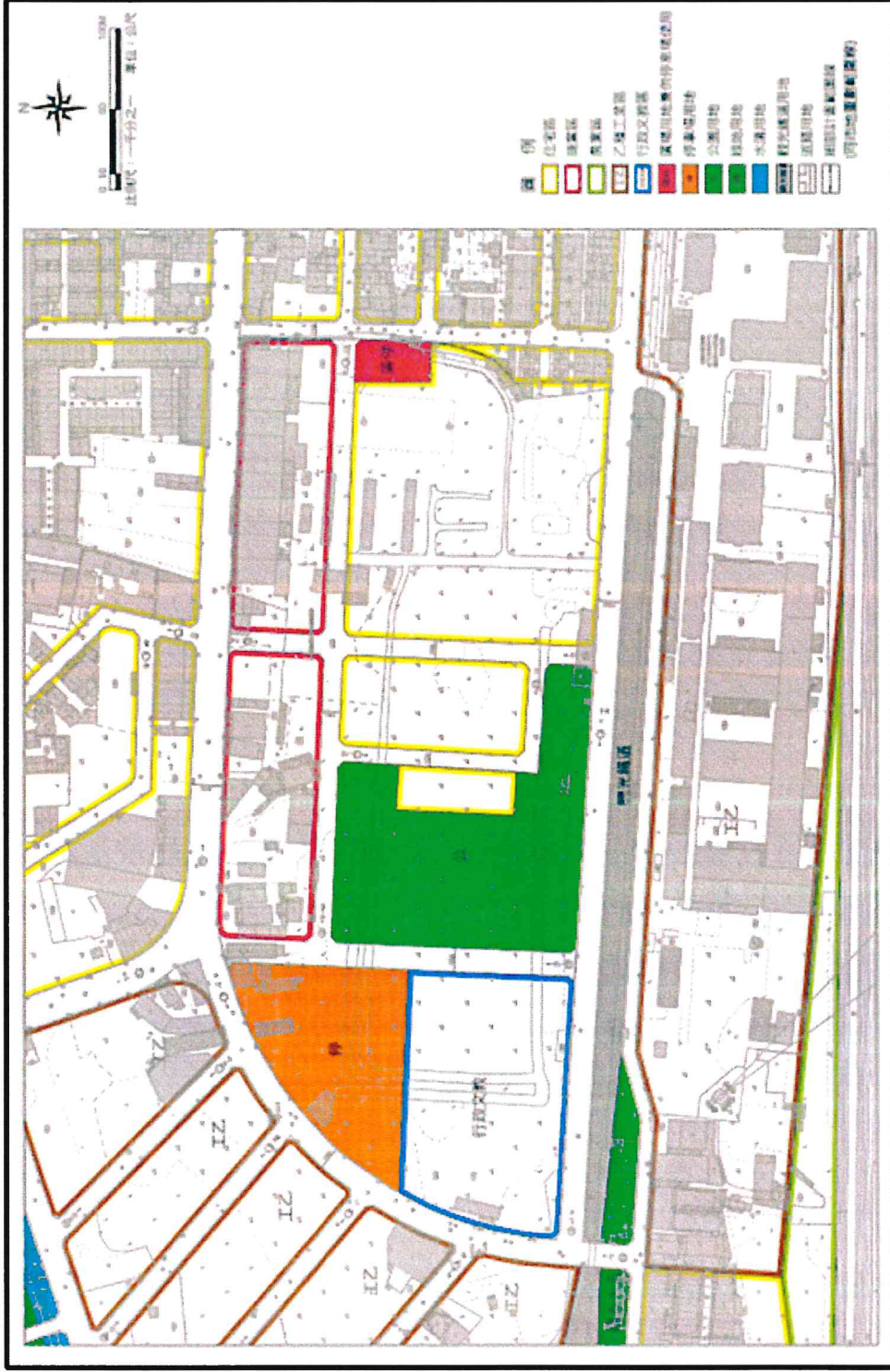


圖 4-2 擬定新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)細部計畫土地使用計畫示意圖

(三) 土地使用分區管制要點

1. 本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
2. 本計畫土地使用強度管制應依下表規定辦理：

項目	建蔽率(X)	容積率
住宅區	$50% < X \leq 60%$	$\leq 200%$
	$X \leq 50%$	$\leq 220%$
商業區	$70% < X \leq 80%$	$\leq 320%$
	$60% < X \leq 70%$	$\leq 340%$
	$X \leq 60%$	$\leq 360%$
行政文教區	50%	250%
停車場用地	70%	400%
廣場用地兼供停車場使用	10%	20%
其餘依都市計畫法臺南市施行細則之規定辦理。		

3. 行政文教區使用性質如下：

- (1) 供臺南市政府相關單位使用。
- (2) 文化教育有關之會議展覽設施使用。

行政文教區以供下列使用為主：

- I. 政府機關。
- II. 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
- III. 學校。
- IV. 體育場所、集會所。
- V. 會議、展示訓練設施。
- VI. 其他與行政文教有關，並經臺南市政府核准之設施。

4. 行政文教區及停車場用地不得沿③-2 號道路(新生路)開設車輛出入口。
5. 建築退縮規定：

本計畫區基地退縮建築應依下列規定辦理，但基地情形特殊經提報本市都市設計審議委員會審議同意者，從其

規定。

- (1) 考量本計畫區地區特色形塑，有關本計畫區行政文教區、停車場用地及③-13-15M計畫道路兩側基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其餘建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。
- (2) 退縮範圍應自計畫道路境界線留設寬 2 公尺以上之喬木植生帶，其餘部分應留設 2.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。
- (3) 退縮建築範圍不得設置圍牆，但得計入法定空地。

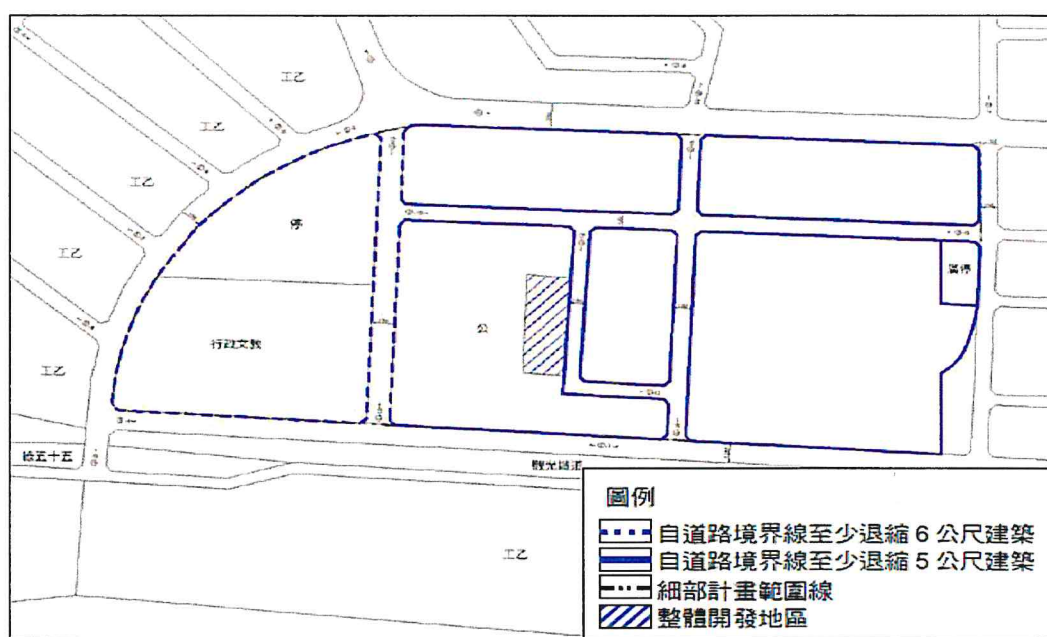


圖 4-3 建築退縮規定示意圖

6. 本計畫住宅區及商業區基地停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報本市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車場設置標準
250 平方公尺以下(含250 平方公尺)	設置一部
超過 250 平方公尺至400 平方公尺	設置二部
超過 400 平方公尺至550 平方公尺	設置三部
以下類推即每增加 150 平方公尺，增設一部。	

7. 都市設計審議規定

本計畫範圍內之各項開發建築及公共工程均應經臺南市都市設計審議通過後，始得核發建造執照或進行工程開發。

8. 指定整體開發地區

為確保具保存價值樹木位置之保留及維護景觀，指定③-12計畫道路西側住宅區應整體開發，並須經都市設計審議通過(詳圖 4-4)。

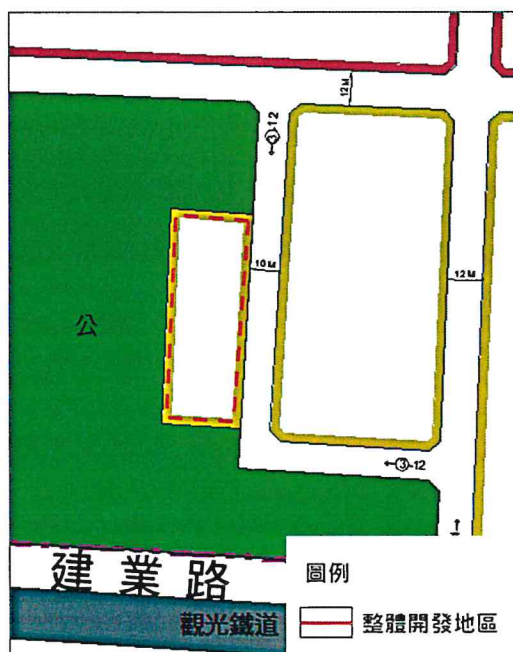


圖 4-4 指定整體開發地區示意圖

9. 樹木保留移植

建築基地內現有具保存價值之樹木(詳圖 4-5)，應予原地保留。如無法原地保留時，應擬具移植計畫及復育計畫書圖提送都市設計審議委員會審議，並邀請專家學者及農業局協助審查。

依前項所列之樹木採原地保留者，得視樹木保護及建築影響情形，經都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加容積，但增加容積之上限不得超過法定容積之 10%。取得獎勵容積之樹木，應準用「臺南市珍貴樹木保護自治條例」第七條至第十八條規定辦理，並於核發建築執照時，於建築執照加註列管事項。

10. 本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

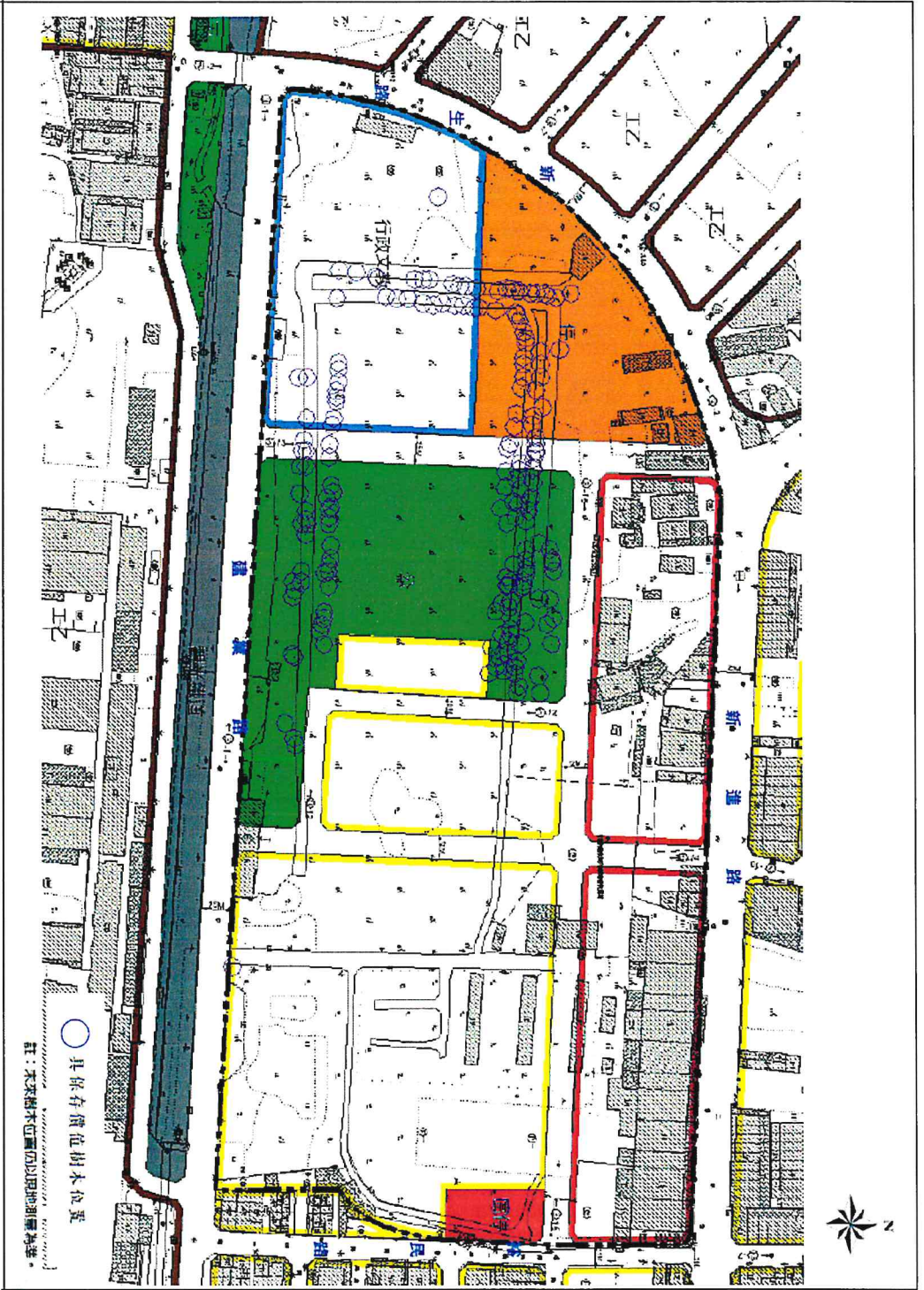


圖 4-5 具保存價值樹木位置示意圖

伍、重劃工程規劃設計構想

長勝營區重劃工程規劃理念與策略是以尊重既有文化與生態環境為主，建構一個提昇生活環境與延續歷史文化的永續生態城市。以榕樹口型綠色隧道之自然植物緬懷歷史，並配合下凹的滯洪空間，再導入都市活動元素，搭配變化之空間地景，塑造成為新營新的都市文化景觀空間意象，詳圖 5-1、5-2。



圖 5-1 新營區長勝營區市地重劃區 3D 模擬示意圖

一、重塑榕樹隧道文化新地景空間

(一) 創造新地景空間

保留基地內原有的口型綠色隧道紋理，配合公園下凹的滯洪空間及基地軍事人文元素的轉化手法，形塑高程變化之新地景公園。

(二) 生態綠網系統建置

保留基地內原有的榕樹隧道的紋理，配合道路景觀綠帶、綠地與設施帶等空間，串聯公園、停車場與廣場兼停車場間之環境，建構生態綠網系統。

(三) 社區休閒活動規劃

綠地公園空間配合好望角的形塑、自行車補給站等開放空間與基地內現有之主題公園(含滯洪區)、停車場區、廣場兼停車場區之綠地廣場區、節點等聚會停留空間，規劃休閒活動的空間系統。

(四) 在地文化傳承與轉化

保留與活化基地內自然、人文資源，以生態、鄉土教育為導向，規劃豐富有趣的節點空間與路徑。

二、創造樂活環境之可及性社區

(一) 人本空間塑造

不同於過往以車行為主要道路空間設計導向的觀念，以人的生活空間與通行的安全性與舒適性為道路交通的設計基礎，以硬體空間的改變影響生活的形式與觀念，塑造可及性社區，並與外部空間人本空間銜接。

(二) 綠色交通路網建置

改善與串接原有公共運輸系統，以全區人行道系統、U型綠色隧道與 15 米人行與自行車綠道，提供完善的自行車路網規劃與安全舒適的人行動線系統，建置綠色交通路網，以達永續的生活條件。

三、開啟人與環境間之對話篇章

(一) 緬懷歷史榕樹綠隧道

不同於一般休憩綠地空間以短暫性旅遊時間接觸自然環境，將以深度生態解說(自然與人文解說)榕樹綠隧道，鼓勵人們多與居住環境的互動與認同。

(二) 生態防洪系統應用

利用公園內滯洪池調節基地內地表逕流流量，與利用開放式的生態溝渠系統增加基地保水與雨水下滲率，達到生態防洪的目的。

(三) 都市休閒空間規劃

結合基地內既有自然與軍事人文景觀元素及離槽式(乾式)滯洪池綠地空間，於適當的空間保留並規劃節點空間，增加體驗與觀察環境的機會。

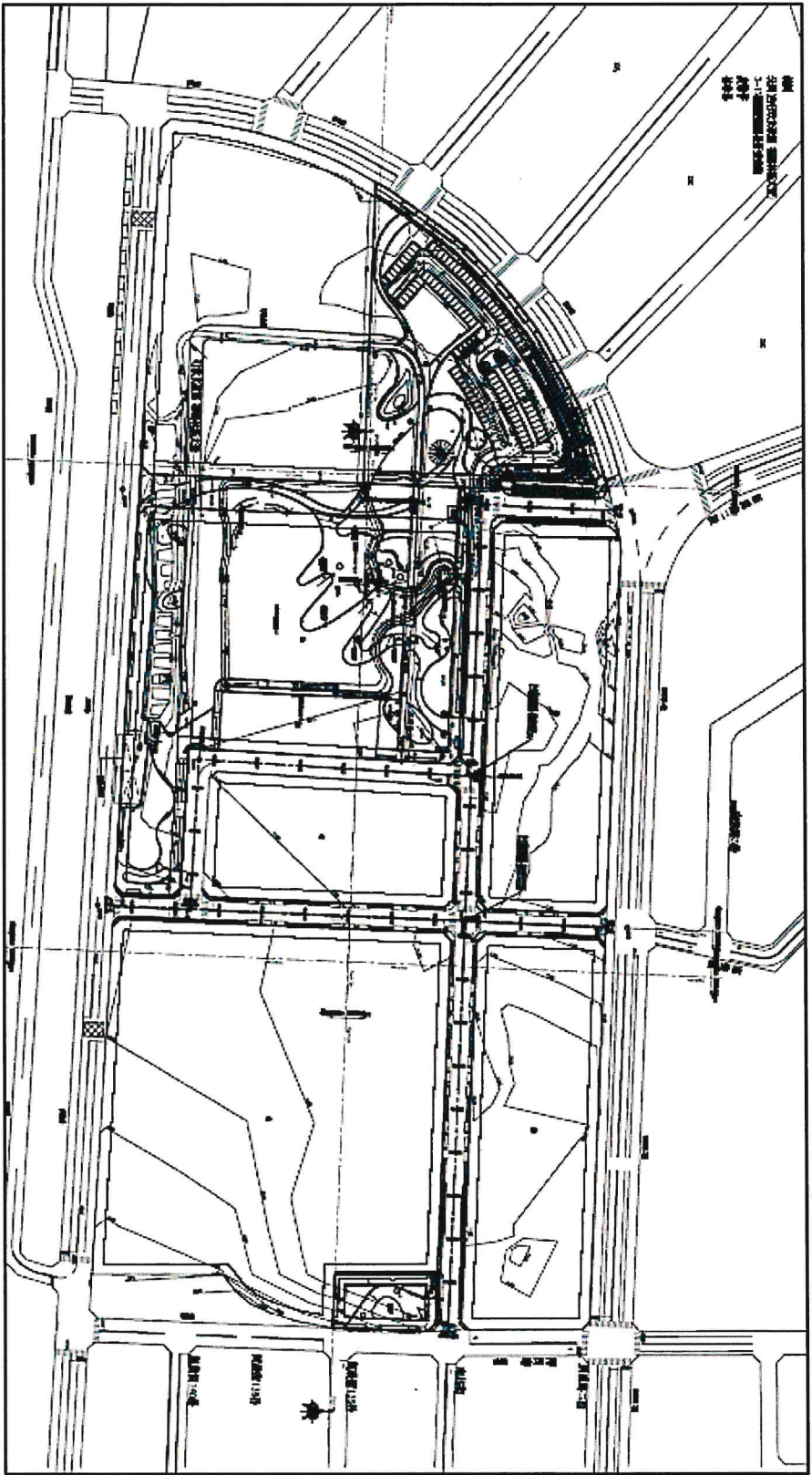


圖 5-2 新營區長勝營區市地重劃區全區景觀平面示意圖

陸、變更理由與內容

本次變更內容係修正「新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)細部計畫」土地使用分區管制要點第四點，刪除行政文教區不得沿③-2 號道路(新生路)闢設車輛出入口之規定，詳表 6-1 所示。

表 6-1 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原條文	新條文	
土地使用分區管制要點	四、 <u>行政文教區及停車場</u> 用地不得沿③-2 號道路(新生路)闢設車輛出入口。	四、停車場用地不得沿③-2 號道路(新生路)闢設車輛出入口。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 行政文教區係採大街廓劃設，面積約 1.58 公頃，基地臨接新生路、建業路及③-13-15m 道路。 2. 為形塑地區特色及保護區內珍貴老樹資源、串連原有綠色隧道生態廊道所設計，重劃區內南北向③-13-15m 道路自與東西向③-15 號道路交叉以南段(即行政文教區及停車場用地右側)僅作簡易路面鋪設開闢，未開放供車輛通行。另依土地使用分區管制要點第四點規定，不得沿③-2 號道路(新生路)闢設車輛出入口，故行政文教區僅得以建業路作為車輛出入口，將影響土地分配作業及未來進出動線。 3. 為兼顧保護區內珍貴老樹資源、重劃土地分配作業及未來進出動線需求，故刪除行政文教區不得沿③-2 號道路(新生路)闢設車輛出入口之規定。

附件 依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定核准函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

70801
臺南市安平區永華路2段6號9樓

地址：70801臺南市新營區民治路36號3樓
承辦人：楊傑光
電話：06-2991111轉6213
傳真：6370961
電子信箱：anccu@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國107年8月21日
發文字號：府地徵字第1070785713號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案」，准依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更，請查照。

正本：臺南市政府都市發展局、臺南市政府地政局
副本：本府地政局(區段徵收科)

代理市長 李孟諤