

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年9月7日
發文字號：府都規字第1121117621A號
附件：



主旨：「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合興辦新田里活動中心暨山順宮整體開發）案」暨「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合興辦新田里活動中心暨山順宮整體開發）細部計畫」案自112年9月8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條及第28條。

公告事項：

- 一、公開展覽時間：自民國112年9月8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：公開展覽計畫書圖1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國112年9月20日上午10時整，假臺南市仁德區公所3樓禮堂舉行（地址：臺南市仁德區中正路3段5號）。
- 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，以供內政部都市計畫委員會審議參考，惟實際參採情形須俟該計畫案審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

六、說明會簡報影片將於會後上傳至本府都市發展局網頁（臺南市政府都市發展局首頁—都市發展熱門點閱—多媒體專區—影音專區—公開展覽說明會影音專區），歡迎多加利用。

市長黃偉哲



擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合興辦
新田里活動中心暨山順宮整體開發）（土地使用分區
管制暨都市設計）細部計畫案
計畫書

擬定機關：臺南市政府

中 華 民 國 112 年 9 月

心學

臺南市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合興辦新田里活動中心暨山順宮整體開發）（土地使用分區管制暨都市設計）細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 24 條	
擬定都市計畫機關	臺南市政府	
申請擬定都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺南市仁德區公所 社團法人臺灣臺南仁德山順宮慈善會（籌備處）	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	
	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	

心學

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	1
第三節 計畫位置與範圍	2
第二章 現行主要計畫概要	4
第一節 現行主要計畫內容	4
第二節 「配合興辦新田里活動中心暨山順宮整體開發」主要計畫 內容摘要	5
第三章 土地使用分區管制要點	8
第一節 土地使用分區管制	8
第二節 都市設計管制要點	9
第四章 事業及財務計畫	12

附 件

附件一 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函	附 1
------------------------------------	-----

圖 目 錄

圖 1-1	本案變更計畫位置示意圖.....	2
圖 1-2	本案位於高速公路臺南交流道附近特定區計畫位置示意圖.....	3
圖 2-1	都市計畫示意圖.....	7

表 目 錄

表 2-1	高速公路臺南交流道附近特定區計畫歷次通盤檢討含三通以後變更案件發布實施歷程綜理表.....	4
表 2-2	土地使用面積表.....	6
表 4-1	實施進度及經費概估表.....	12

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」於民國 107 年 12 月 28 日發布實施，將土地使用分區管制要點剔除主要計畫，落實計畫分層管理。

為達成「一里一活動中心」之市政目標暨政府無償取得土地及活動中心之公益性，配合新設新田里活動中心暨山順宮等整體開發，並經臺南市政府民國 111 年 6 月 30 日府民宗字第 1110794819 號函（詳附件一），同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理都市計畫變更作業，變更農業區為機關用地（附）、第三種宗教專用區（附）、廣場兼停車場用地（附）等分區，變更面積計 1.08 公頃。

綜上，高速公路臺南交流道附近特定區計畫已於 107 年將主要計畫與細部計畫拆離辦理，依都市計畫法第 23 條規定，其授權由該管直轄市政府核定實施細部計畫，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程，因此配合主要計畫，依都市計畫法第 24 條配合擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點納入細部計畫規範，明確區別主要計畫及細部計畫內容，以落實計畫的分層管理，提升計畫執行效率。

第二節 法令依據

依據都市計畫法第 24 條規定辦理。

第三節 計畫位置與範圍

本案位於仁德區新田里住宅聚落東南側，北臨勝利路，西接新田路，南近民安路二段 97 巷，東至都市計畫農業區邊界處（詳圖 1-1）。變更範圍為仁德區如意段 123 地號等 6 筆土地及勝利段 863 地號等 11 筆農業區土地，整體申請變更面積約 1.08 公頃。土地使用分區屬「高速公路臺南交流道附近特定區計畫」內之農業區（詳下頁圖 1-2）。

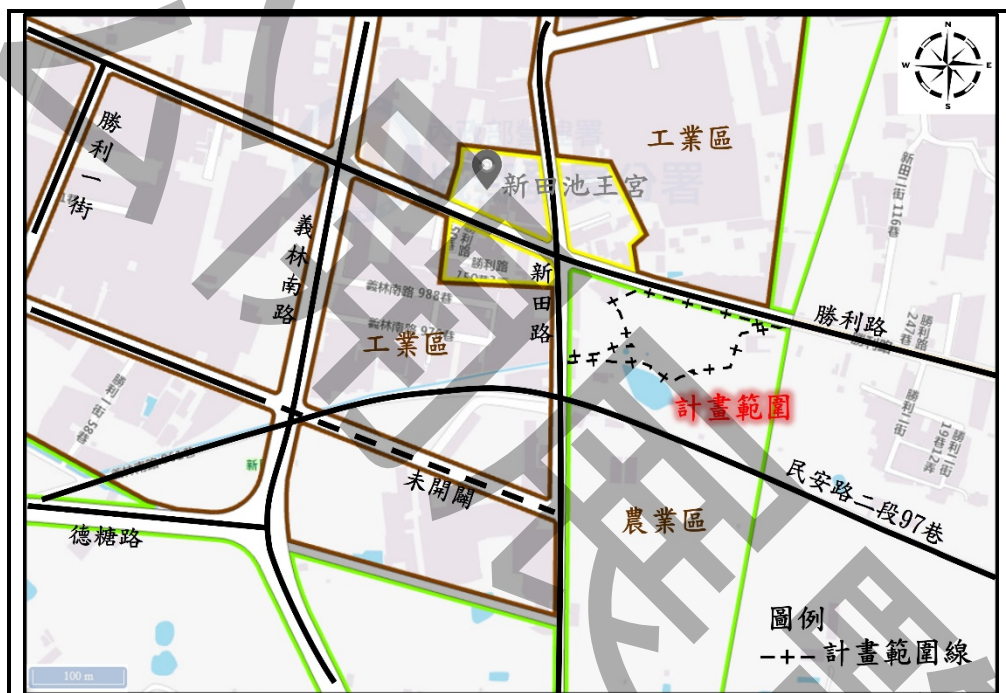


圖1-1 本案變更計畫位置示意圖

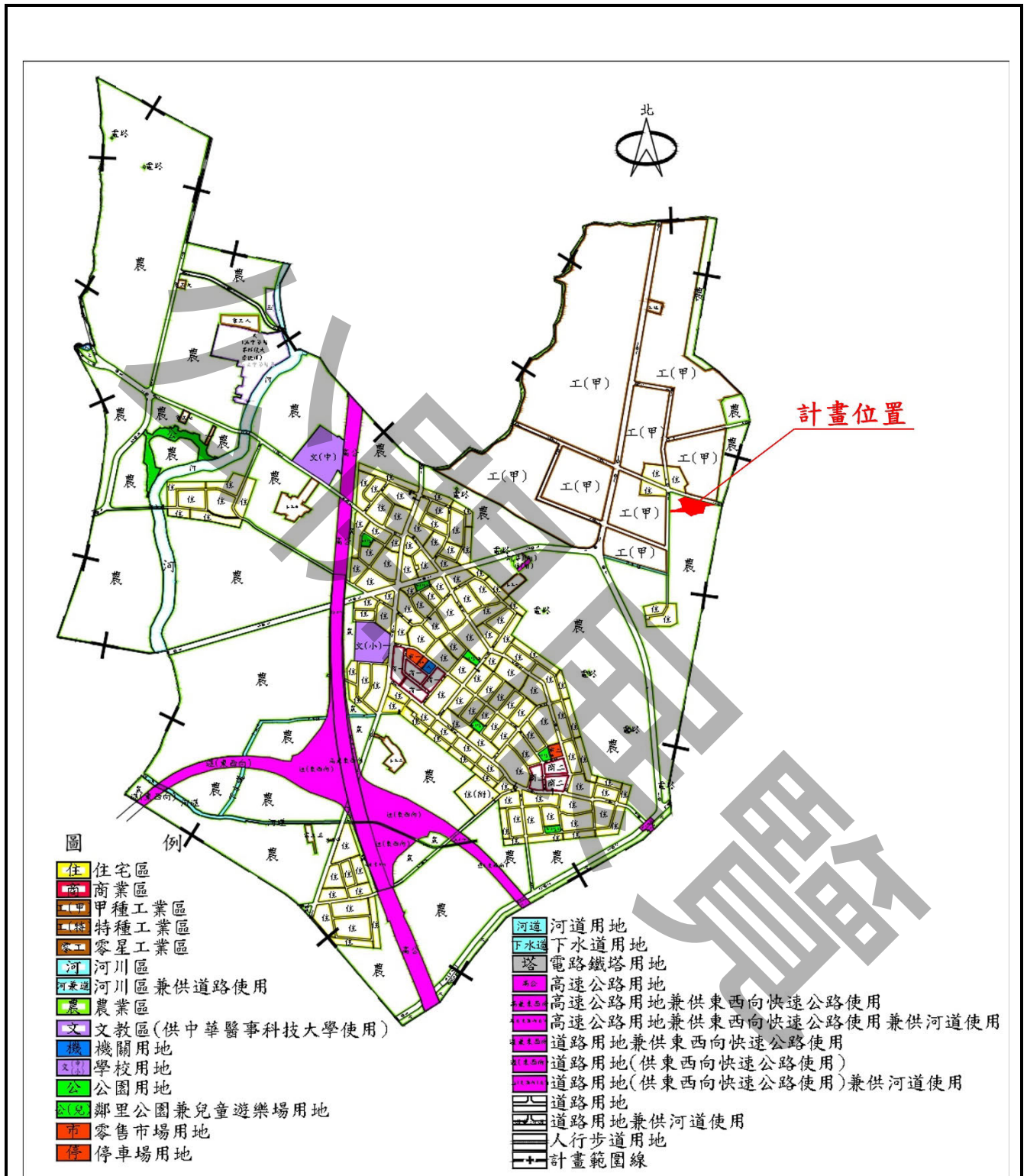


圖1-2 本案位於高速公路臺南交流道附近特定區計畫位置示意圖

第二章 現行主要計畫概要

第一節 現行主要計畫內容

一、「高速公路臺南交流道附近特定區計畫」都市計畫實施經過

「高速公路臺南交流道附近特定區計畫」於民國 66 年 6 月 2 日擬定發布實施後，迄今共辦理三次定期通盤檢討，其中辦理第三次通盤檢討時，除配合莫拉克颱風災後重建經費執行，完成都市計畫圖重製作業外，另將計畫區與 93 年 6 月 21 日劃設之「臺南都會公園特定區計畫」重疊範圍予以剔除。第三次通盤檢討第一階段於 107 年 12 月 21 日發布實施，另於 111 年 9 月 9 日發布實施第三次通盤檢討第二階段案。有關本計畫區歷次通盤檢討含三通以後變更案件及發布實施日期，詳表 2-1 所示。

表2-1 高速公路臺南交流道附近特定區計畫歷次通盤檢討含三通以後變更案件發布實施歷程綜理表

計畫名稱	公告日期與文號	發布實施日期
高速公路臺南交流道附近特定區計畫核定案	66年06月02日 府建都字第50801號	-
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）案	73年0月08日 府建都字第108237號	73年10月08日
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（土地使用管制要點通盤檢討）案	85年06月04日 府工都字第93917號	85年06月07日
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）（變更內容明細表第三案）案	90年09月06日 府城都字第127000號	90年09月10日
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案	92年08月08日 府城都字第 0920126178-1號	92年08月12日
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	104年09月23日 府都規字第 1040909139A號	104年09月29日

計畫名稱	公告日期與文號	發布實施日期
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討）案（第一階段）	107年12月20日 府都規字第 1071400666A號	107年12月21日
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（部分農業區為甲種工業區）（配合大成不銹鋼工業股份有限公司擴廠）」案	108年06月13日 府都規字第 1080635613A號	108年06月14日
變更高速公路台南交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討）案（第二階段）	111年9月6日 府都規字第 1110257257A號	111年9月9日

資料來源：臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統及本計畫整理。

第二節 「配合興辦新田里活動中心暨山順宮整體開發」主要計畫內容摘要

一、土地使用計畫

配合山順宮建廟需求，劃設「第三種宗教專用區（附）」一處，面積計 0.60 公頃。土地使用計畫詳表 2-3 及下頁圖 2-2 所示。

二、公共設施用地

配合新建新田里活動中心，劃設「機關用地（附）」一處，面積計 0.08 公頃；另劃設「廣場兼停車場用地（附）」一處，面積計 0.40 公頃，總計公共設施用地面積計 0.48 公頃。變更後土地使用計畫詳下頁表 2-2 及圖 2-1 所示。

表2-2 土地使用面積表

項目			面積 (公頃)	占計畫區 百分比 (%)
另行捐贈	公共設施 用地	機關用地 (附)	0.08	-
「臺南市 宗教專用 區審議變 更原則」	土地使用 分區	第三種宗教專用區 (附)	0.60	60.00
	公共設施 用地	廣場兼停車場用地 (附)	0.40	40.00
		小計	1.00	100.00
	總計		1.08	-

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。

三、交通運輸計畫

本計畫緊鄰 5-15 公尺 (勝利路) 與 16-15 公尺 (新田路) 之計畫道路，且本案為一宗土地完整規劃，採整體開發，故未劃設範圍內之計畫道路。

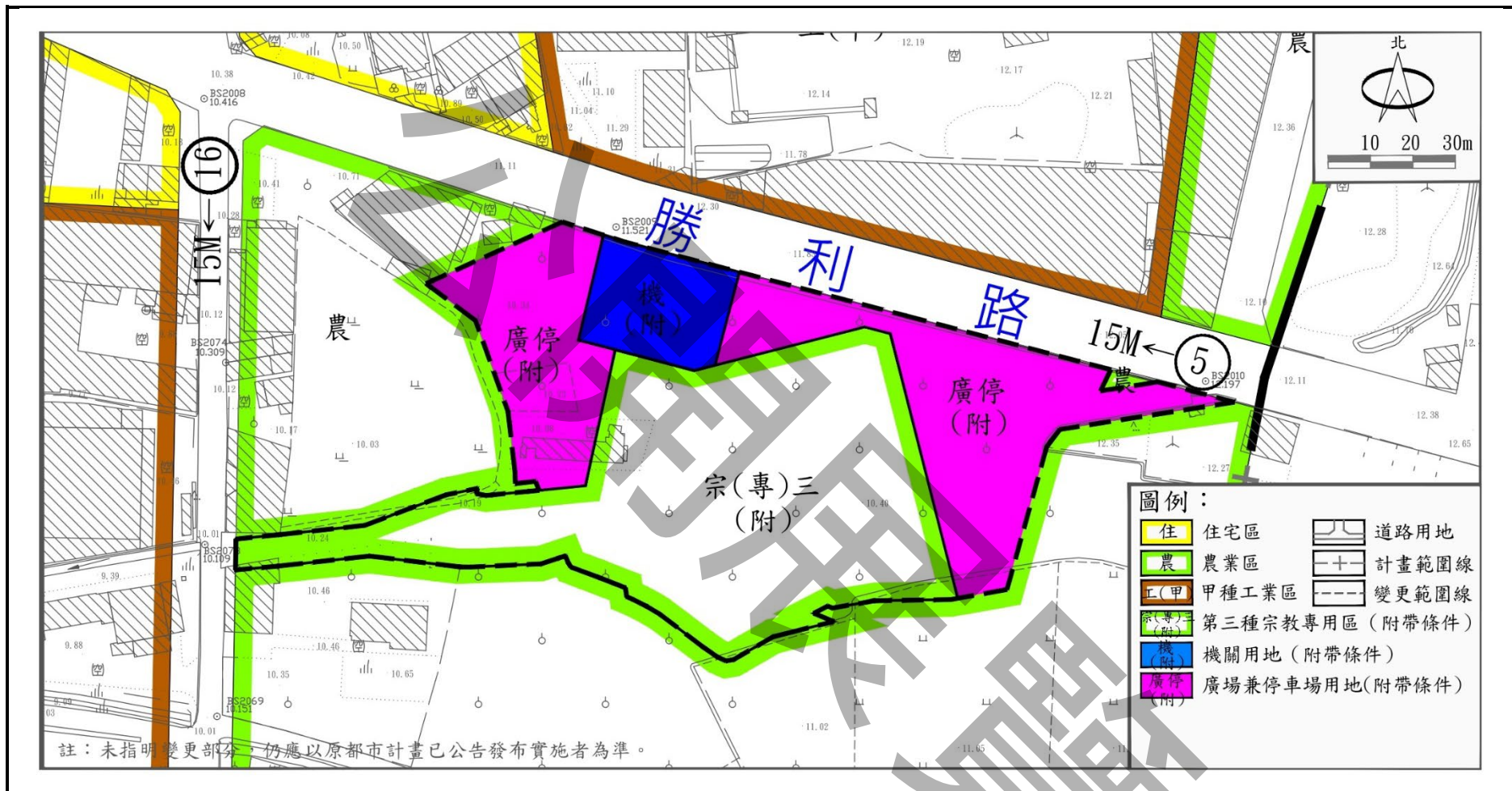


圖2-1 都市計畫示意圖

第三章 土地使用分區管制要點

第一節 土地使用分區管制

為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，本開發案訂定土地使用分區管制要點如下說明：

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條之規定訂定之。
- 二、第三種宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 三、退縮建築標準如下：

分區及用地別	退縮規定	備註
第三種宗教專用區	自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築部分得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由臺南市都市設計審議委員會審議決定。
公共設施	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	

- 四、建築基地法定空地內綠化率不得低於 50%。
- 五、本計畫區內建築基地不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- 六、本計畫區內公共設施，如擬依都市計畫公共設施多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限。
- 七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。
- 八、本計畫區範圍申請開發建築及各項公共工程均須依都市計設計準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始核發建造執照或進行工程開發。

第二節 都市設計管制要點

為促進新田里活動中心暨山順宮宗教專用區整體開發案（以下簡稱本區）土地、建築物之合理使用，形塑傳統閩南式之廟宇建築與獨特之景觀風格，營造良好公共空間環境品質，爰針對本區之開放空間、公共設施設備、建築量體設計、景觀綠化等事項，擬定都市設計相關規範予以管制，期能具體落實山順宮開發之目標與精神，並強化與周邊鄰里社區之和諧互動關係，本開發案訂定都市設計管制要點如下說明：

一、本區公共開放空間設計配置應符合下列規定：

（一）建築退縮地

1. 為維護公共空間開放性並提升民眾可及與便利性，本區建築退縮地應以對外開放為原則，如需遮蔽不良景觀或增加視覺變化時，得設置綠籬植栽或和緩土坡，不得另設圍牆阻隔。
2. 退縮地應以景觀綠化為原則，並與周邊景觀整體規劃。
3. 退縮地植栽應與鄰接基地退縮地種植之植栽品種及種植方式應相互配合自然銜接。

（二）人行步道、廟埕廣場

1. 為營造山順宮獨特之閩南建築風格並強化整體入口意象，山順宮主要出入口前應配合留設廟埕廣場，周邊之人行步道、廟埕廣場之鋪面形式、色彩、材質及紋理設計配置應與山順宮建築本體整體規劃考量，另連通周邊計畫道路（新田路）之主要動線，應以鋪面、植栽或景觀設施等強化視覺主軸。
2. 廟埕廣場應考量使用者需求並力求與周邊環境維持協調關係，適當予以景觀綠美化設計，形塑優美、具視覺穿透性之空間，提供作為民眾日常活動、休憩及人潮疏散的場所。

3. 人行步道、廟埕廣場除供特定使用功能外，其鋪面設計應優先採用止滑透水性材質，以增加集排水及保水能力。車道與人行道交會處之鋪面材質應有所區隔，相鄰基地人行空間或於地程高低變化處，應採斜面或路面齊平方式設置，以創造舒適、安全、連續的通行環境。

二、公用設施、設備及街道傢俱設置：

- (一) 街道傢俱應設置於廟埕廣場之角落處或不影響大型活動舉行之位置，部分休憩設施可考慮移動式家具，以供使用者自行調整使用形式。
- (二) 應配合建築及場域氛圍意象設置適當之照明設施，於人車交會、地程高低落差、陰暗死角處等空間宜強化燈光照明，以提升夜間活動安全性。
- (三) 為提供當地社區民眾友善使用環境，有關本區內各項無障礙通用設施設計，應依相關法規規定辦理。
- (四) 如有必要於本區設置廣告物、廣告旗幟、指標號誌及招牌等設施物時應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依「臺南市廣告物管理自治條例」等相關法令規定辦理。

三、山順宮建築量體配置、高度、造型及色彩規劃原則：

- (一) 山順宮建築之形式除須依循傳統閩南式建築建置外，其色彩、造型及高度等，應以不破壞周邊景觀和諧及安全為優先考量，並朝向具協調感、低彩度、具景觀自明性之規劃。
- (二) 山順宮建築沿人行步道與臨接室內外開放空間處，應設置適當之人行開口或半戶外空間，以加強建築迴廊與內外部開放空間之互動性，以塑造本區活動氣氛。
- (三) 山順宮建築附設之各種空調、電子看板、管線(道)、水塔等設施物，應與環境作整體設計規劃，並配合建築物造型予以景觀美化處理。

四、景觀綠化設計：

- (一) 本區之綠覆率不得低於法定空地面積之 50%，以有效控制地表逕流，且應儘量種植喬木或以綠化為原則。
- (二) 本區植栽設計以採用多樣性組合及複層栽植方式為原則，並優先考量種植具有當地民俗、生活文化特徵及能表徵在地識別意象之特定喬、灌木與地被品種，以營造生態多樣化區域並強化整體綠化層次感，增加視覺景觀豐富度。另基地之法定空地每滿 100 平方公尺應栽植 1 棵喬木。
- (三) 為通視性及安全考量，距標誌及路口 10 公尺範圍內，應種植不易遮蔽視線之低矮植栽或以地被、花草植物代替喬、灌木。

五、環境保護設施配置事項：

- (一) 如有設置垃圾貯存及附屬設施空間，應設置於基地地面層室內外無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置，並應予以適當之景觀遮蔽以維護環境整潔與美觀。
- (二) 基地排水設施應優先採用排入樹穴、草溝或粗礫石之滲透側溝、降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式設置，以減緩降水直接排入地區公共排水溝導致淹水。

六、防災、救災空間及設施配置事項：

考量本區係屬地方重要之公共開放空間與常民活動場所，為落實防災社區化，於緊急事故與災害發生時，原則上應供作人員疏散、救災救護等臨時防災支援空間使用。

七、附則

- (一) 本都市設計管制事項餘未規定事項，悉依建築法及相關規定辦理。
- (二) 本都市設計管制事項，如有特殊情況經都市設計審議委員會審議通過者，得免受本規範之限制。

第四章 事業及財務計畫

一、開發期程

第三種宗教專用區（附）應自細部計畫發布實施日起3年內取得建築執照。

二、開發經費來源

本案機關用地（附）、廣場兼停車場用地（附）土地無償捐贈予臺南市，開闢工程費用約為新台幣 1.3 億元，由「臺灣仁德山順宮慈善會（籌備處）」自行籌措財源開發。

表4-1 實施進度及經費概估表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		徵 購	市地 重劃	公地 撥用	捐 贈	土地徵購費 及地上物補 償費	工程費	合計			
機關 用地 (附)	0.08				V	-	1,628.85	1,628.85	土地所 有權人	經市府 通知日 起1年 內簽訂 協議 書，並 於簽訂 協議書 之日起 2年內 完成公 共設施 用地捐 贈。	由土 地所 有權 人擔 擔
廣場兼 停車場 用地 (附)	0.40				V	-	11,529.78	11,529.78			
合計	0.48						13,158.63	13,158.63			

註：1、本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2、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實際施工費用、利率及物價指數核實計算為準。

3、表列面積應以核定圖實地釘樁分割量測面積為準。

4、經費來源有關土地所有權人承諾配合計畫範圍整體開發之捐贈內容，在本計畫尚未審查完成、土地所有權人尚未與政府單位正式簽訂回饋協議書之前，應依主要計畫附件八「土地回饋同意書」所載內容為準。

5、本案機關用地含其上建築物（新田里活動中心）、廣場兼停車場用地皆由土地所有權人無償捐贈予臺南市。

三、其它

- (一) 公共設施用地之規劃設計及管理維護，應取得公共設施主管機關同意後，始得興闢及設置。
- (二) 捐贈之公共設施用地完成興闢並經公共設施主管機關認可後，第三種宗教專用區土地始得核發使用執照。

公共設施興闢

附件一 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

附件一 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

檔 號：
保存年限：

臺南市政府 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：李○杰
電話：(06)2991111#7717
電子信箱：x733316@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市仁德區公所

發文日期：中華民國111年6月30日
發文字號：府民宗字第1110794819號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：有關貴所檢送盧○民、盧○媚君提報山順宮宗教園區整體開發暨興辦新田里活動中心計畫開發構想說明書及新建計畫擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定，陳請本府認定為配合本市興建之重大設施乙案，本府原則同意，請續依說明項辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴所111年2月17日南仁所民字第1110115694號函。
- 二、本次計畫經土地權利關係人擬依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」變更宗教園區土地40%作為公共設施用地，另額外捐贈土地興建新田里活動中心，並將土地及建物無償捐贈予本府，說明如下：
 - (一)仁德區勝利段及如意段之農業區變更為宗教專區，提供40%土地做為公共設施用地外，另額外捐120坪(約800.15平方公尺)土地興建新田里活動中心，需將該基地辦理變更為機關用地。
 - (二)本案於111年3月3日召開地方說明會，與會民眾反映新田里無活動中心，且周邊既有活動中心均離1~2公里以上，

電子
文
騎

8

附件一 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

長者實有不便，期許能於本次變更案取得用地興建里活動中心，提供里民辦理各項課程及活動等休閒空間；考量當地里內無適當用地可供興建活動中心，現申請單位併同本案捐贈用地及興建一棟建物提供做為當地活動中心使用，尚符當地之需求。

(三)另依申請單位檢附之新田里活動中心新建計畫申請書內容，其新建面積為120坪以上，所需費用應為1,440萬元以上，後續推動本案尚符地方期待。

三、綜上，申請人額外捐贈活動中心，尚符公共利益，爰請檢附變更都市計畫書及草圖、舉行座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形相關文件至本府都市發展局，俾配合辦理都市計畫法定程序。

正本：臺南市仁德區公所

副本：盧○民君、臺南市政府都市發展局、本府民政局（自治行政科）、本府民政局（宗教禮俗科）

電 2022/07/01 文
交 10:08:38 章

公
檢
章

07

擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合興辦新田里活動中心暨山順宮整體開發）（土地使用分區管制暨都市設計）細部計畫案
計畫書

業務主管人員	
業務承辦人員	

技師執業

圖記及簽名

擬定機關：臺南市政府

中華民國 112 年 9 月