

變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)  
(配合九六新村整體規劃)書

臺南市政府  
中華民國 112 年 11 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	變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)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 都市更新條例第9條第1項	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
申請變更都市計畫機關	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	自民國111年7月4日起30日。 刊登於民國111年7月4日至7月6日聯合報D版。
	公開展覽說明會	民國111年7月21日14時30分假北區大興里活動中心舉行。
人民團體對本計畫之反映意見	詳人民及機關團體陳情意見綜理表。	
本計畫提交各級都市計畫委員會審核結果	直轄市級	112.2.24臺南市都市計畫委員會第120次會 及112.5.29臺南市都市計畫委員會第122次會審議修正通過。



## 目 錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1-1</b>
第一節 計畫緣起 .....	1-1
第二節 辦理依據 .....	1-2
第三節 計畫位置及範圍 .....	1-2
<b>第二章 上位及相關計畫</b> .....	<b>2-1</b>
第一節 上位計畫 .....	2-1
第二節 相關計畫 .....	2-2
<b>第三章 現行都市計畫概要</b> .....	<b>3-1</b>
第一節 計畫範圍與面積 .....	3-1
第二節 計畫年期及人口 .....	3-1
第三節 土地使用計畫 .....	3-1
第四節 公共設施計畫 .....	3-1
第五節 土地使用分區管制要點 .....	3-4
第六節 本計畫現行土地使用分區概述 .....	3-6
<b>第四章 發展現況分析</b> .....	<b>4-1</b>
第一節 人口發展現況 .....	4-1
第二節 土地使用現況 .....	4-3
第三節 公共設施使用現況 .....	4-9
第四節 交通運輸發展現況 .....	4-12
第五節 土地權屬分析 .....	4-25
第六節 都市災害分析 .....	4-26
<b>第五章 計畫定位與發展構想</b> .....	<b>5-1</b>
第一節 計畫定位 .....	5-1
第二節 發展課題與對策 .....	5-1
第三節 九六新村整體規劃構想 .....	5-2
<b>第六章 變更理由及變更內容</b> .....	<b>6-1</b>
第一節 變更理由 .....	6-1
第二節 變更內容 .....	6-2
第三節 變更後地區公共設施容受力檢討 .....	6-9
<b>第七章 變更後計畫內容</b> .....	<b>7-1</b>
第一節 計畫年期 .....	7-1
第二節 計畫人口 .....	7-1
第三節 土地使用及公共設施計畫 .....	7-1
第四節 交通系統計畫 .....	7-5
第五節 都市防災計畫 .....	7-7
第六節 土地使用分區管制要點 .....	7-11
<b>第八章 事業及財務計畫</b> .....	<b>8-1</b>
第一節 事業計畫 .....	8-1
第二節 財務計畫 .....	8-5

---

附件一	簽准個案變更同意文件 .....	附 1-1
附件二	都市計畫公開展覽前座談會會議紀錄 .....	附 2-1
附件三	土地管理機關價值平衡同意捐贈文件 .....	附 3-1
附件四	基地及周邊公共設施用地開闢研商會議紀錄 .....	附 4-1
附件五	現行北區都市計畫(細部計畫)都市設計準則 .....	附 5-1
附件六	計畫範圍土地權屬清冊 .....	附 6-1
附件七	臺南市都市計畫委員會 112 年 2 月 24 日第 120 次會議紀錄.	附 7-1
附件八	臺南市都市計畫委員會 112 年 5 月 29 日第 122 次會議紀錄.	附 8-1

## 圖目錄

圖 1-1	本計畫位置示意圖 .....	1-3
圖 1-2	本計畫範圍示意圖 .....	1-4
圖 2-1	大臺南文創中城重點發展區示意圖機能發展定位示意圖	2-2
圖 3-1	現行北區細部計畫示意圖 .....	3-2
圖 3-2	北區住宅區使用強度分布示意圖 .....	3-4
圖 3-3	計畫範圍所在區域退縮建築示意圖 .....	3-6
圖 3-4	本計畫現行都市計畫示意圖 .....	3-7
圖 4-1	北區近年人口與戶數統計圖 .....	4-1
圖 4-2	北區各里人口密度示意圖 .....	4-2
圖 4-3	計畫範圍及周邊建物使用現況示意圖 .....	4-5
圖 4-4	計畫範圍及周邊建物樓層高度分示意圖 .....	4-6
圖 4-5	計畫範圍及周邊建物結構示意圖 .....	4-6
圖 4-6	計畫範圍及周邊建物形式示意圖 .....	4-7
圖 4-7	土地使用現況示意圖 .....	4-7
圖 4-8	本計畫步行範圍(600m)公共設施分布示意圖 .....	4-10
圖 4-9	計畫範圍周邊交通系統示意圖 .....	4-13
圖 4-10	計畫範圍周邊交通系統現況示意圖 .....	4-14
圖 4-11	計畫範圍周邊道路平日晨峰服務水準示意圖 .....	4-18
圖 4-12	計畫範圍周邊道路平日昏峰服務水準示意圖 .....	4-18
圖 4-13	計畫範圍周邊道路假日晨峰服務水準示意圖 .....	4-19
圖 4-14	計畫範圍周邊道路假日昏峰服務水準示意圖 .....	4-20
圖 4-15	計畫範圍周圍停車空間供給分布圖 .....	4-24
圖 4-16	計畫範圍及周邊土地權屬分布示意圖 .....	4-25
圖 4-17	北區歷年淹水事件分布示意圖 .....	4-26
圖 4-18	計畫範圍周邊淹水潛勢圖 .....	4-27
圖 4-19	0206 美濃地震北區土壤液化範圍示意圖 .....	4-28
圖 4-20	計畫範圍周邊土壤液化潛勢圖 .....	4-28
圖 5-1	本計畫發展定位構想示意圖 .....	5-3
圖 6-1	變更計畫示意圖 .....	6-6
圖 7-1	變更後細部計畫示意圖 .....	7-3
圖 7-2	計畫範圍交通系統計畫示意圖 .....	7-5
圖 7-3	計畫區於北區防救災生活圈系統示意圖 .....	7-7
圖 7-4	計畫範圍防災系統計畫示意圖 .....	7-9
圖 7-5	本計畫救災指揮中心及醫療據點位置示意圖 .....	7-10
圖 7-6	九六新村退縮建築規定示意圖 .....	7-13
圖 7-7	九六新村不適用都市計畫容積移轉相關規定街廓示意圖	7-14
圖 8-1	計畫範圍內公共設施用地取得方式示意圖 .....	8-4

## 表 目 錄

表 3-1	現行北區細部計畫土地使用面積明細表.....	3-3
表 3-2	北區住宅區使用強度綜整表.....	3-5
表 3-3	建築使用類別之停車空間設置基準表.....	3-5
表 3-4	本計畫現行土地使用分區面積表.....	3-8
表 4-1	北區近年人口及戶數統計表.....	4-1
表 4-2	大興里人口組成與扶養比比比較表.....	4-2
表 4-3	人口預測分析法結果比較表.....	4-3
表 4-4	計畫範圍及周邊土地及建物使用現況彙整表.....	4-8
表 4-5	計畫範圍周邊 600 公尺公共設施開闢使用情形一覽表..	4-11
表 4-6	計畫範圍內都市計畫道路系統綜整表.....	4-14
表 4-7	路段服務水準等級劃分標準表.....	4-15
表 4-8	計畫範圍周邊道路配置表.....	4-15
表 4-9	計畫範圍周邊道路平日晨、昏峰服務水準.....	4-17
表 4-10	計畫範圍周邊道路假日晨、昏峰服務水準.....	4-20
表 4-11	平日北門路晨峰路段交通量.....	4-21
表 4-12	計畫範圍周邊大眾運輸系統路線綜整表.....	4-22
表 4-13	計畫範圍周圍路邊停車空間調查結果彙整表.....	4-22
表 4-14	計畫範圍周圍路外停車空間調查結果彙整表.....	4-23
表 4-15	計畫範圍土地權屬面積綜整表.....	4-25
表 6-1	變更內容明細表.....	6-2
表 6-2	北區都市計畫(細部計畫)變更前後土地使用面積對照表..	6-7
表 6-3	變更前後公共設施用地一覽表.....	6-9
表 6-4	本計畫變更範圍內公共設施用地檢討表.....	6-11
表 7-1	變更後計畫範圍內可建築用地容納人口推估表.....	7-1
表 7-2	本計畫範圍變更前後土地使用面積表.....	7-4
表 7-3	本計畫範圍變更前後公共設施明細表.....	7-4
表 7-4	本計畫變更前後道路編號表.....	7-6
表 7-5	計畫區內避難據點指定一覽表.....	7-8
表 7-6	臺南市醫療據點與本計畫區二級醫療據點一覽表.....	7-10
表 8-1	計畫範圍內公共設施用地取得方式綜理表.....	8-2
表 8-2	事業及財務計畫表.....	8-5



## 第一章 緒論

### 第一節 計畫緣起

#### 一、依臺南市政府與國防部簽訂協議書內容，透過公辦都市更新，解決九六新村地區眷村改建土地未辦理市地重劃之替代方案

臺南市北區九六新村位於和緯路一段（NH-90-20M）南側，介於北門路二段（NH-88-20M、NH-95-20M）與公園路（3-12-20M）之間，過去為國軍南臺灣重要的眷村社區。民國 94 年與 96 年，國防部政治作戰局及軍備局分別與臺南市政府簽訂「國防部總政治作戰局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業(94.04)」及「國防部軍備局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業(96.06)」等協議書，並依前述協議展開「臺南市未改建眷村整體規劃專案」，就協議書中載明「透過整體規劃開發手段來建立合作機制，以達成市區公共設施用地增加、軍方土地價值不減、整體環境提升之目的，並創造國防部、臺南市政府及臺南市全體市民等多贏的局面。」為目標，針對原臺南市未改建眷村進行整體規劃。

於協議書的規劃目標下，臺南市政府完成「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案（97.06）」成果，依內容於民國 97 年「變更臺南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」中變更九六新村部分住宅區為商業區，報經內政部都市計畫委員會審議後，將九六新村所涉及變更內容列為暫予保留。後於「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（兵工配件廠地區、九六新村地區及自強新村地區（配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案）」案中，就九六新村暫予保留部分擬定細部計畫。惟九六新村市地重劃計畫書未審定，爰於 105 年 5 月僅就「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（兵工配件廠地區、自強新村地區（配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案）」先行發布實施，仍將九六新村所涉變更內容列為暫予保留。後因九六新村整體規劃範圍內國有財產署經管國有地尚有承租戶及地上物，未於內政部都市計畫委員會所訂期限（業經提會展期至民國 105 年 6 月 3 日）前完成市地重劃計畫書審定，爰依內政部都市計畫委員會決議維持原有都市計畫迄今。

#### 二、落實眷村土地活化再利用，達成整體發展願景之實現

為推動九六新村範圍眷村改建土地活化利用，國防部政治作戰局與臺南市政府於民國 108 年續簽訂「國防部政治作戰局列管臺南市北區自強新村、九六新村及南區大鵬五村土地實施都市更新計畫委託代辦協議書」，委託臺南市政府針對上述地區（北區自強新村、九六新村及南區大鵬五村）辦理公辦都市更新規劃及招商。本案爰依上述協議，針對九六新村進行先期規劃作業後劃定更新地區及訂定都市更新計畫，並配合辦理必要之都市計畫變更，以達成改善九六新村眷村改建土地活化再利用。

九六新村更新地區範圍內土地多為國防部政治作戰局所管理，眷村改建土地範圍內原有眷舍多已拆除完畢。都市更新計畫地區面臨和緯路一段，與

北門路二段同俱交通幹道的服務優勢，透過都市計畫變更作業調整更新地區內道路系統與公共設施配置，可多元協助南側現有舊社區與市中心串連的效益，具備公有地更新再發展的公益條件。

故本案依都市計畫法及都市更新條例規定，循臺南市政府與國防部政治作戰局簽訂協議書內容，接續九六新村整體規劃地區之都市更新計畫，配合變更都市計畫，改善更新地區與周邊道路系統銜接，強化新舊空間串連規劃，除有利國防部接續辦理眷村改建土地招商，亦可發揮九六新村公有地再發展的多元公益價值。

## 第二節 辦理依據

### 一、法令依據

#### (一)都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定(略以)：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更…四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。…」。本計畫係配合「臺南市北區九六新村公辦都市更新案」符合市府興建之重大建設，故辦理細部計畫變更(詳附件一)。

#### (二)都市更新條例第 9 條第 1 項

都市更新條例第 9 條第 1 項規定(略以)：「更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更…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。…」。本計畫係配合「劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫」案，依都市更新條例規定，辦理細部計畫之變更作業。

### 二、重大建設計畫

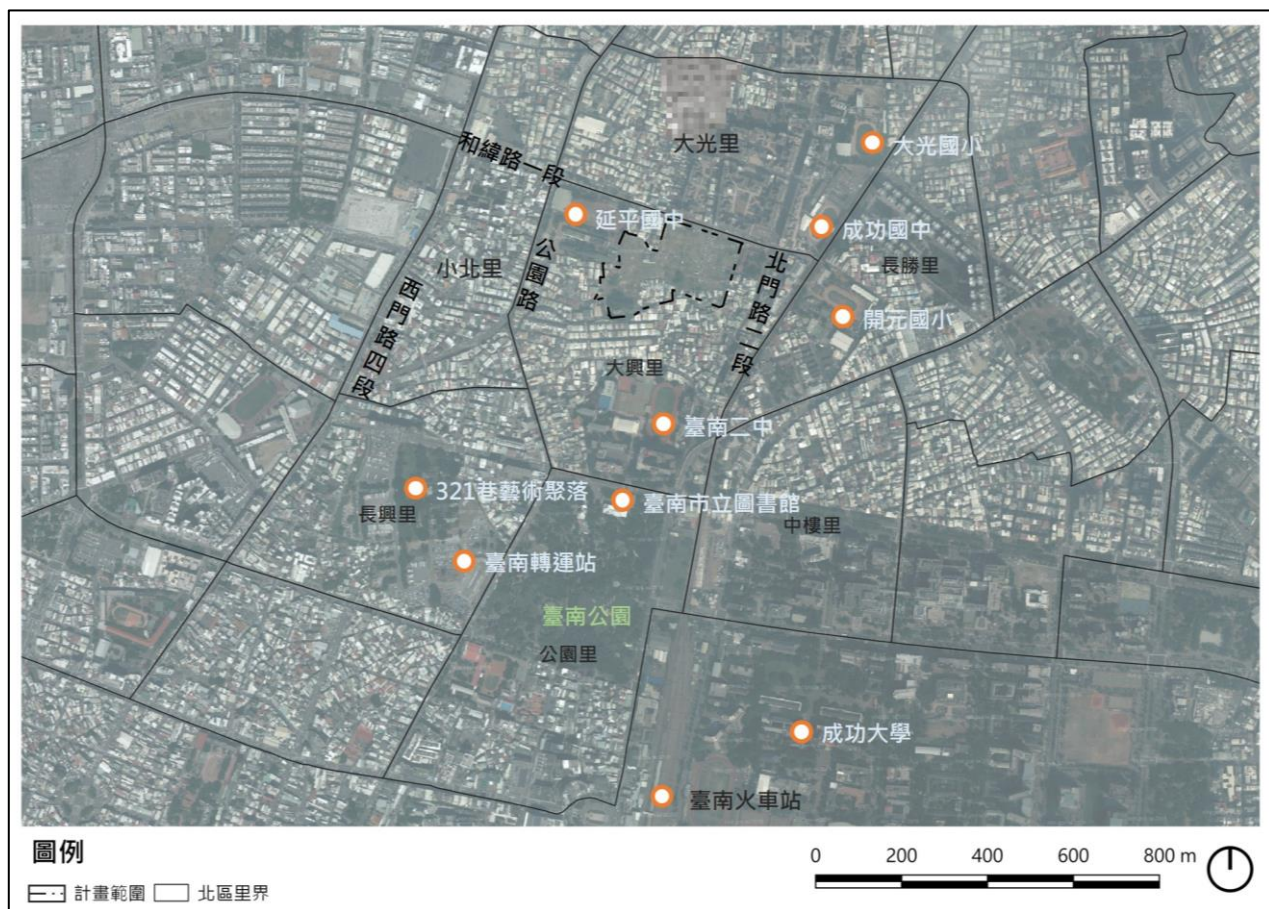
臺南市政府 110 年 11 月 30 日府都更字第 1101050556 號函同意辦理都市計畫個案變更(詳附件一)。

## 第三節 計畫位置及範圍

### 一、計畫位置

本計畫位置坐落於臺南市北區大興里，北側面臨東西向和緯路一段(NH-90-20M)，可向西通達安平區；另透過銜接西門路四段(2-6-30M)、公園路(3-12-20M)、北門路二段(NH-95-20M)等道路系統，亦可快速連通原臺南市中心商業區、重要公共設施(臺南公園、市立圖書館、321 巷藝術聚落)與交通節點(臺南火車站、臺南轉運站)；加上鄰近臺南二中、延平國中、

成功國中、大光國小、開元國小等各級學校，交通區位便捷，生活機能完善。計畫位置詳見圖 1-1。



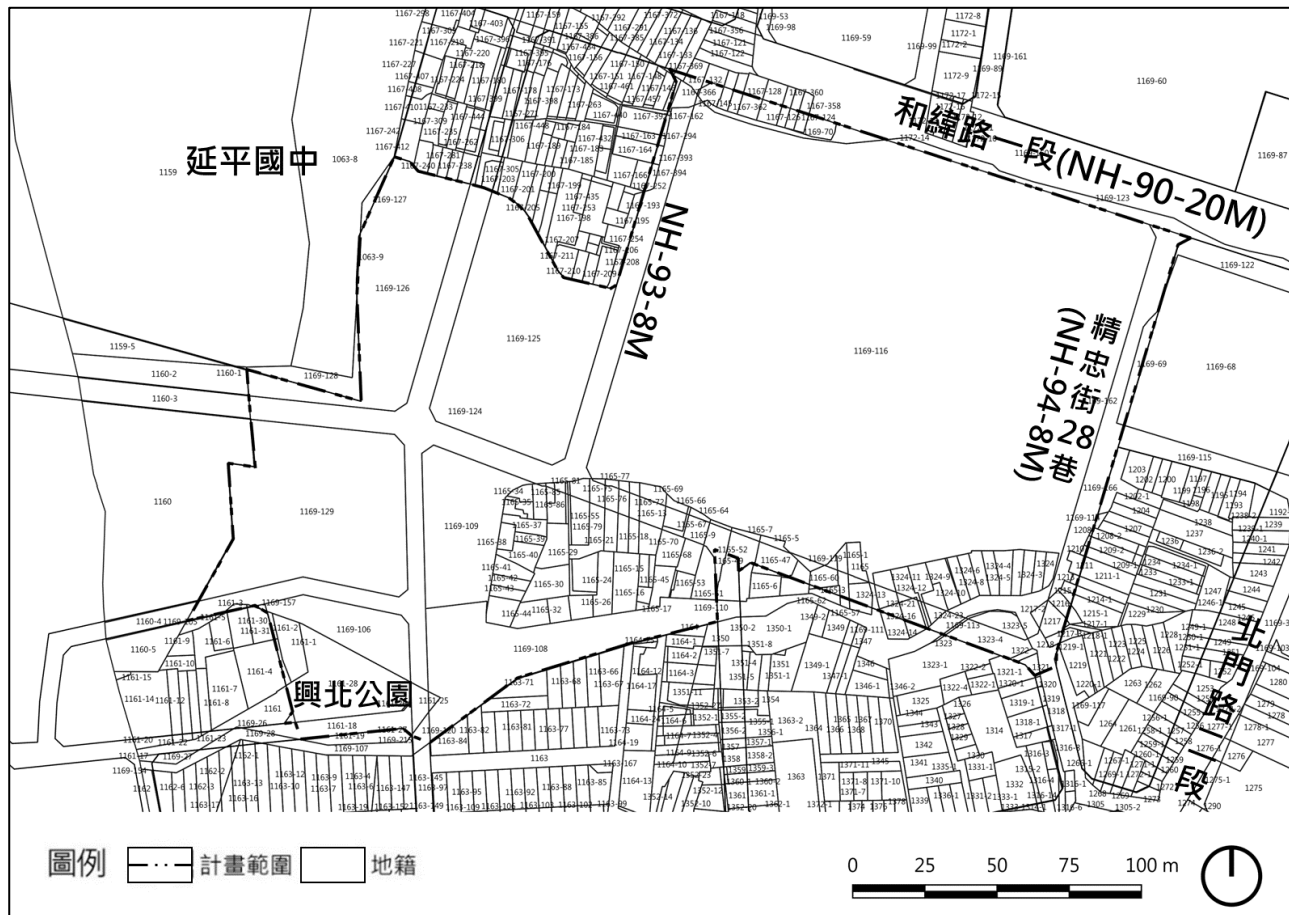
圖例  
--- 計畫範圍    □ 北區里界

資料來源：本計畫繪製

圖 1-1 本計畫位置示意圖

## 二、計畫範圍

本計畫範圍北起和緯路一段 (NH-90-20M)，東至精忠街 28 巷 (NH-94-8M)，西接延平國中及 NH-93-8M 計畫道路，南側止於九六新村國有地地籍範圍，與現有建成區相接。計畫範圍內土地多以公有地為主，面積共計約 4.82 公頃，計畫範圍詳見圖 1-2 所示。



資料來源：本計畫繪製

圖 1-2 本計畫範圍示意圖

## 第二章 上位及相關計畫

### 第一節 上位計畫

#### 一、臺南市國土計畫（110年04月）

臺南市國土計畫以「大臺南宜居城」為發展願景，透過建構大眾運輸系統提升城鄉可及性，檢討閒置土地活化再生，健全公共設施建設等策略，改善生活設施並建構臺南市宜居都會與集約發展。

針對現有都市計畫地區，為提升居住環境品質，臺南市政府與國防部合作，以現有市區內眷村改建土地公辦都市更新為主，藉以改善或提升都市環境之生活品質，並藉公辦都市更新協助開闢公共設施，帶動地區再發展。

#### 二、臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案(108年10月)

臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案係配合縣市合併、歷次主要計畫實施內容、實質環境演變及現行計畫執行問題等發展現況，進行通盤檢視，調整發展定位及規劃方向，確立未來臺南市之發展架構。

主要計畫配合各地區發展特性及重大建設計畫，以一個都會樞紐、五個發展次核心為空間發展架構，塑造以生活新都心、文化副都心、水岸副都心、雙港觀旅特區以及宜居生活場域等五個次核心環繞都會樞紐之環型城市，形成多元並進、融合互補的合作模式。

本計畫因應計畫範圍區位條件與周圍資源特色，未來規劃朝「綠意生活·文化觀光」，以大臺南文創中城發展定位，配合鐵路地下化永續發展廊帶構想，整體機能以住宅為主、地面層商業為輔，並提供適合之公共設施，打造健康、舒適、便利之居住社區。結合整體規劃、公共設施整併與空間營造再發展模式，符合永續發展廊帶居住機能定位；同時透過使用分區調整、道路系統串聯與公辦都市更新政策，達成公益性發展目標。主要計畫對本計畫之發展定位指導如圖 2-1 所示。



資料來源：變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案(108年10月)

圖 2-1 大臺南文創中城重點發展區示意圖機能發展定位示意圖

## 第二節 相關計畫

### 一、臺南市區鐵路地下化計畫(105年11月)

因應縱貫鐵路對臺南市造成的交通及都市發展問題，並促進交通運輸系統整合及協調，達均衡區域發展的目標，配合「臺南市區鐵路地下化計畫」，依據交通部規劃之工程用地範圍，辦理都市計畫變更作業。期間依序辦理「變更臺南市主要計畫(配合臺南市區鐵路地下化計畫)」、「變更臺南市主要計畫配合臺南市區鐵路地下化計畫」(部分鐵路用地變更為公園道用地)等主要計畫變更案，沿鐵路地下化路廊劃約 15 公頃「公園道用地(兼供鐵路使用)」，並增劃兩處通勤車站所需車站用地範圍。

依前述主要計畫指導，臺南市政府亦針對北區範圍，辦理「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合臺南市區鐵路地下化計畫)」及「變更臺南市北區細部計畫(配合臺南市區鐵路地下化計畫)(部分鐵路用地變更為公園道用地)」等細部計畫變更，劃設 2.08 公頃「公園道用地」，並調整沿線鐵路用地與交通用地土地使用管制規則及都市設計準則，以形塑具生態永續、人行友善環境意象之景觀軸帶。

九六新村與鐵路地下化廊帶相近，其人行綠帶提供九六新村地區帶狀休憩空間及地區景觀資源。

## 二、變更臺南市北區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(草案)(108年10月)

為解決公共設施用地經劃設保留久未取得之問題，針對北區內現有公共設施用地，依都市計畫地區特性、使用需求及都市發展情形，檢討北區公共設施用地存廢與變更構想，並參酌人口變遷趨勢、上位計畫人口分派，核實檢討計畫人口。針對仍有保留需求，尚未開闢之公共設施，視財務可行性評估納入跨區整體開發，以其妥善解決公共設施保留地問題，促進公共設施用地取得、開闢，並解決地方政府取得公共設施用地之財務負擔。

依變更臺南市北區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案 108 年 10 月) 公開展覽草案內容，鄰近本計畫範圍，位於公園路之「市 10」市場用地，因主要計畫指導地區並無市場用地需求，將配合解編為住宅區；此外對本計畫範圍內之公共設施用地，皆予以保留。

## 三、劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫

為協助推動九六新村地區眷村改建土地再發展，劃定九六新村地區及其鄰近地區為都市更新地區並訂定都市更新計畫，以國防部管理眷村改建土地為主，優先劃定都市更新單元，辦理公辦都市更新招商。

劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫案業於民國 111 年 11 月 3 日辦理辦理公開展覽 30 天，並於 111 年 11 月 22 日假臺南市北區大興里活動中心辦理公開展覽說明會，並經臺南市都市計畫委員會第 120 次大會審議修正通過，於 112 年 7 月 10 日(府都更字第 1120822098A 號)發布實施。

表 2-1 上位及相關計畫與本計畫關係

類型	計畫名稱	與本計畫關聯性
上位計畫	臺南市國土計畫(110年04月)	以「大臺南宜居城」為發展構想，透過健全公共設施，建構大眾運輸與閒置土地活化，建構臺南市宜居都會與集約發展；同時推動眷村改建土地都市更新，促進土地活化並藉公辦都市更新設置公共設施，協助改善都市環境。
	臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案(108年10月)	本計畫位於其大臺南文創中城發展構想範圍內，配合主要計畫給予之指導及地區都市發展現況，作為後續規畫之依據。
相關計畫	臺南市區鐵路地下化計畫(105年11月)	臺南市鐵路地下化地區與本計畫範圍相近，地下化留設之地面層綠園道將提供區域綠色休憩空間及景觀資源，供周鄰居民休閒使用，並協助舒緩南北向交通需求。
	變更臺南市北區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(草案)(108年10月)	檢討北區公共設施用地存廢與變更構想。本計畫範圍內公共設施不受影響，預計將解編鄰近計畫範圍之「市10」市場用地。
	劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫案	劃定九六新村地區及其鄰近地區為都市更新地區，以國防部政治作戰局所管理眷村改建土地為主，優先劃定都市更新單元。





## 第三章 現行都市計畫概要

本計畫變更範圍之現行都市計畫為民國 108 年 11 月 7 日發布實施之「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」，現行都市計畫內容概述如後，各土地使用面積詳表 3-1 所示，細部計畫示意圖詳圖 3-1 所示。

### 第一節 計畫範圍與面積

現行北區細部計畫範圍北以鹽水溪與安南區相隔；東以柴頭港溪為界與永康區相鄰；南側與西側以小東路(1-1-40M)、北門路(3-10-20M)、成功路(3-3-22M、3-39-23M)、文賢路(4-30-18M)、武聖路(NC-88-18M)、和緯路四段(3-23-30M)、和緯路五段(3-23-30M)之連接線與東區、中西區為界，計畫面積共計約 985.48 公頃。

### 第二節 計畫年期及人口

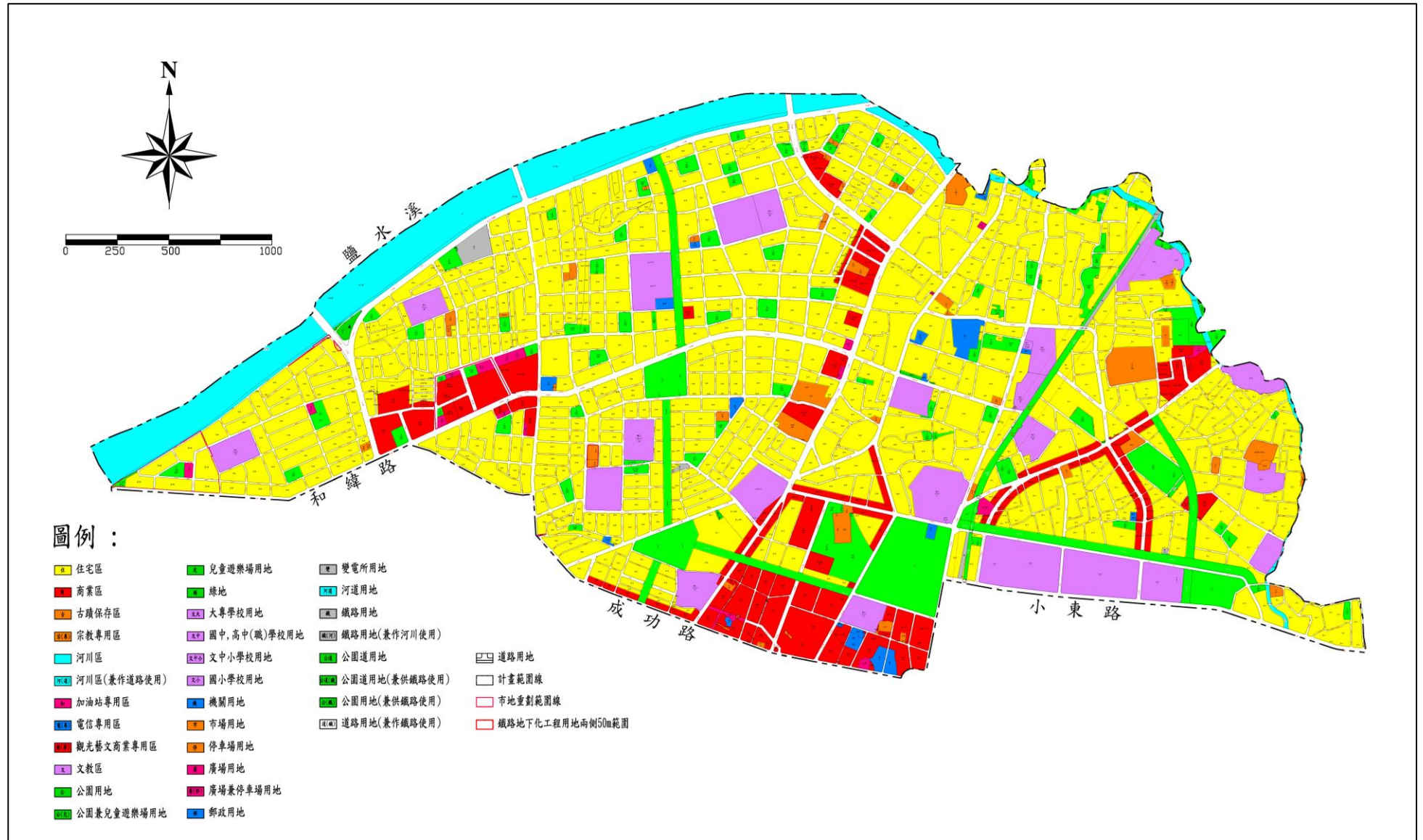
依據上位計畫「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」指導，計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 177,050 人。

### 第三節 土地使用計畫

土地使用分區面積約 622.59 公頃，佔總計畫面積 63.18%，規劃住宅區、商業區、古蹟保存區、宗教專用區、河川區、加油站專用區、電信專用區、觀光藝文商業專用區、文教區及其他等 10 種土地使用分區。

### 第四節 公共設施計畫

公共設施用地面積約 362.89 公頃，約佔總計畫面積 36.82%，主要劃設公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地、各級學校用地、機關用地、市場用地、停車場用地、廣場用地、郵政用地、變電所用地、河道用地、鐵路用地、公園道用地、道路用地及其他等 25 種公共設施。



資料來源：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(108年11月)

圖 3-1 現行北區細部計畫示意圖

表 3-1 現行北區細部計畫土地使用面積明細表

項目		現行計畫面積(公頃)	比例(%)
土地 使用 分區	高密度住宅區	37.10	3.76
	中密度住宅區	124.92	12.68
	低密度住宅區	300.73	30.52
	商業區	68.12	6.91
	古蹟保存區	5.92	0.60
	宗教專用區	3.02	0.31
	河川區	64.08	6.50
	河川區(兼作道路使用)	5.71	0.58
	加油站專用區	1.03	0.10
	電信專用區	0.34	0.03
	觀光藝文商業專用區	2.31	0.23
	文教區	9.31	0.94
	合計(1)	622.59	63.18
	公共 設施 用地	公園用地	31.44
公園兼兒童遊樂場用地		34.07	3.46
兒童遊樂場用地		1.16	0.12
綠地		1.15	0.12
綠地(兼供排水溝使用)		0.00	0.00
大專學校用地		19.28	1.96
高中職學校用地		5.89	0.60
國中學校用地		13.79	1.40
國小學校用地		21.38	2.17
文中小學校用地		9.00	0.91
機關用地		5.87	0.60
市場用地		6.32	0.64
停車場用地		4.41	0.45
廣場用地		0.73	0.07
廣場兼供停車場用地		1.55	0.16
郵政用地		1.23	0.12
變電所用地		2.27	0.23
河道用地		0.36	0.04
鐵路用地		1.48	0.15
鐵路用地(兼作河川使用)		0.10	0.01
公園道用地	21.80	2.21	

項目	現行計畫面積(公頃)	比例(%)
公園道用地(兼供鐵路使用)	2.04	0.21
公園用地(兼供鐵路使用)	0.16	0.02
道路用地(兼供鐵路使用)	0.14	0.01
道路用地	177.27	17.99
合計(2)	362.89	36.82
總計=(1)+(2)	985.48	100.00

資料來源：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(108年11月)

## 第五節 土地使用分區管制要點

### 一、使用強度

北區之住宅區分為「住一」住宅區至「住七」住宅區等七種住宅區，以「住四」住宅區為主。「住一」、「住二」、「住四」、「住五」住宅區分布於鐵路西側，「住三」、「住六」與「住七」住宅區則位於鐵路東側，其中「住六」及「住七」住宅區沿開元路兩側分布，「住三」住宅區集中位於長榮路以東區域。



資料來源：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(108年11月)

圖 3-2 北區住宅區使用強度分布示意圖

表 3-2 北區住宅區使用強度綜整表

住宅區	建蔽率(%)	容積率(%)
住一	50	120
住二	60	150
住三	60	165
住四	60	180
住五	60	210
住六	60	240
住七	60	270

資料來源：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(108年11月)

## 二、建物附設停車空間標準

現行北區細部計畫各分區及用地除另有規定外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如表 3-3。

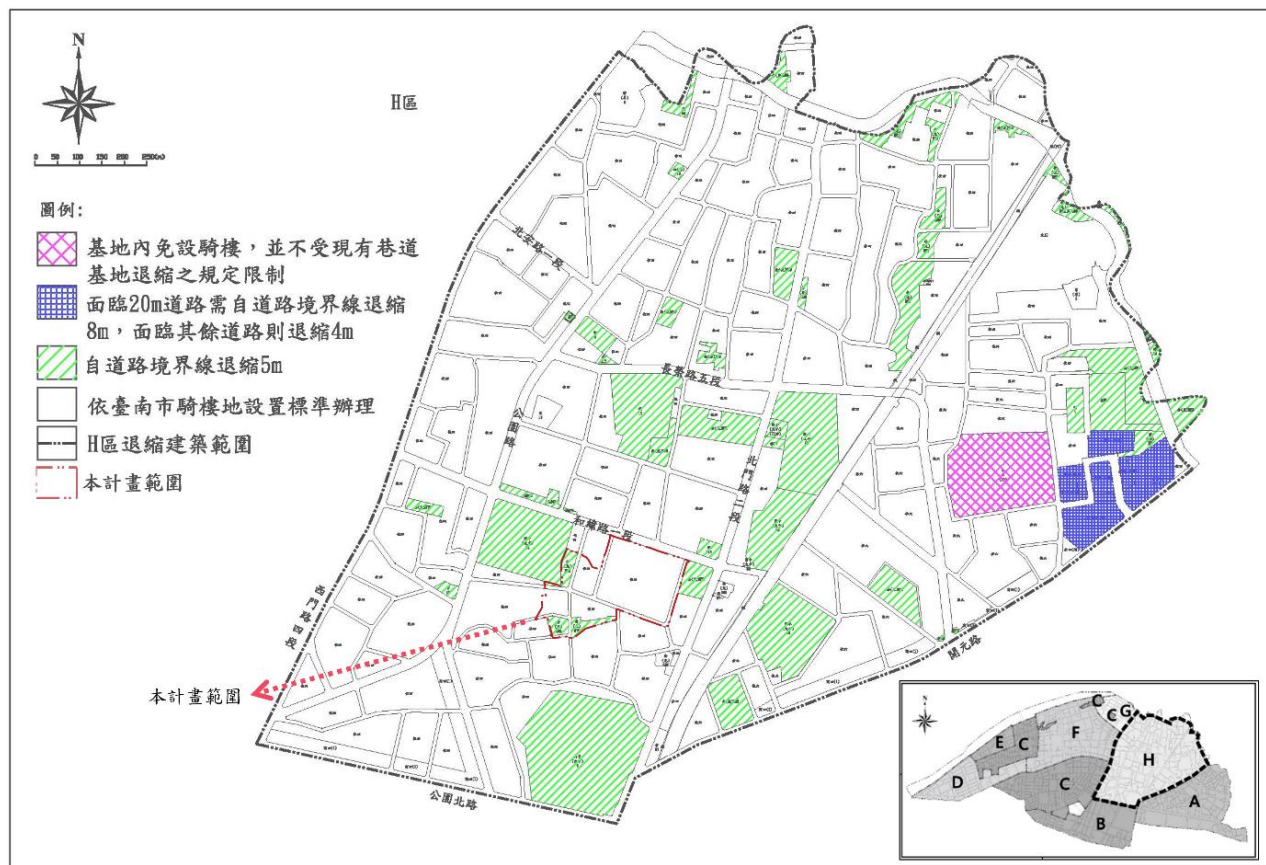
表 3-3 建築使用類別之停車空間設置基準表

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿50m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿2000m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置二輛)
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 設置一輛	-
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿2000m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置二輛)
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿200m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿100m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿3000m <sup>2</sup> 設置一輛(最多設置二輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

資料來源：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(108年11月)

### 三、退縮建築

依現行北區細部計畫規定，本計畫範圍之住宅區依「臺南市騎樓地設置標準」辦理；公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。相關退縮建築示意圖詳圖 3-3。



資料來源：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(108年11月)

圖 3-3 計畫範圍所在區域退縮建築示意圖

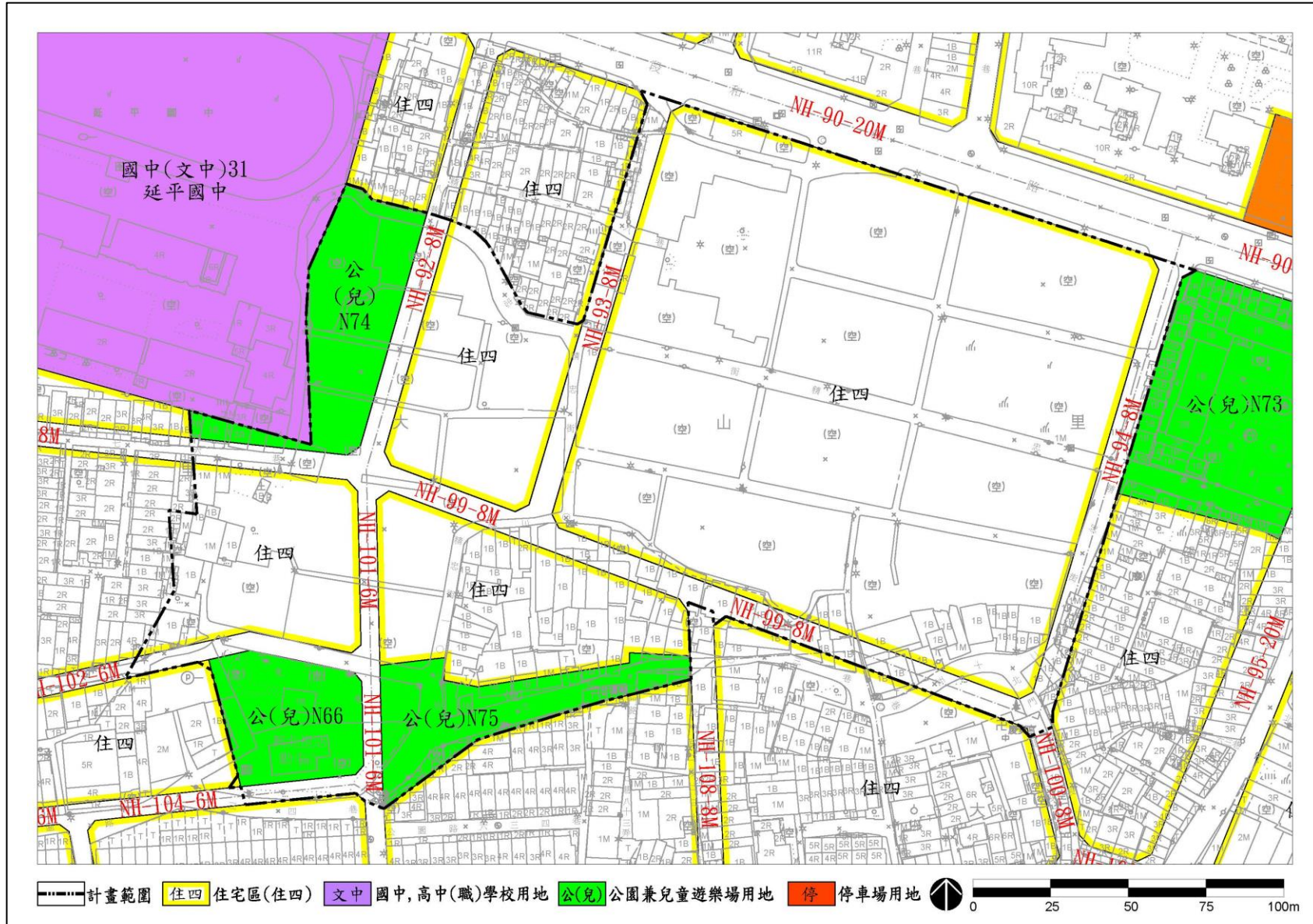
## 第六節 本計畫現行土地使用分區概述

### 一、土地使用計畫及分區管制

本計畫範圍現行土地使用分區皆為「住四」住宅區，面積計 3.53 公頃，佔本計畫 73.31%，「住四」住宅區土地使用強度為建蔽率 60%，容積率 180%。

### 二、公共設施計畫

計畫範圍內有三處公園兼兒童遊樂場用地，分別為公(兒)N66、公(兒)N74、公(兒)N75 三處，面積共計 0.61 公頃，佔本計畫 12.65%；其餘公共設施用地為細部計畫道路用地，面積共計 0.68 公頃，佔本計畫 14.04%。計畫範圍現行都市計畫圖詳圖 3-4，現行土地使用計畫面積表詳表 3-4。



資料來源：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(108年11月)

圖 3-4 本計畫現行都市計畫示意圖

表 3-4 本計畫現行土地使用分區面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住四住宅區	3.53	73.30
	小計	3.53	73.30
公共設施用地	道路用地	0.68	14.05
	公園兼 兒童遊樂場用地	0.61	12.65
	小計	1.29	26.70
合計		4.82	100.00

資料來源：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(108年11月)

註：表內面積僅供參考，實際面積以實地分割測量面積為準



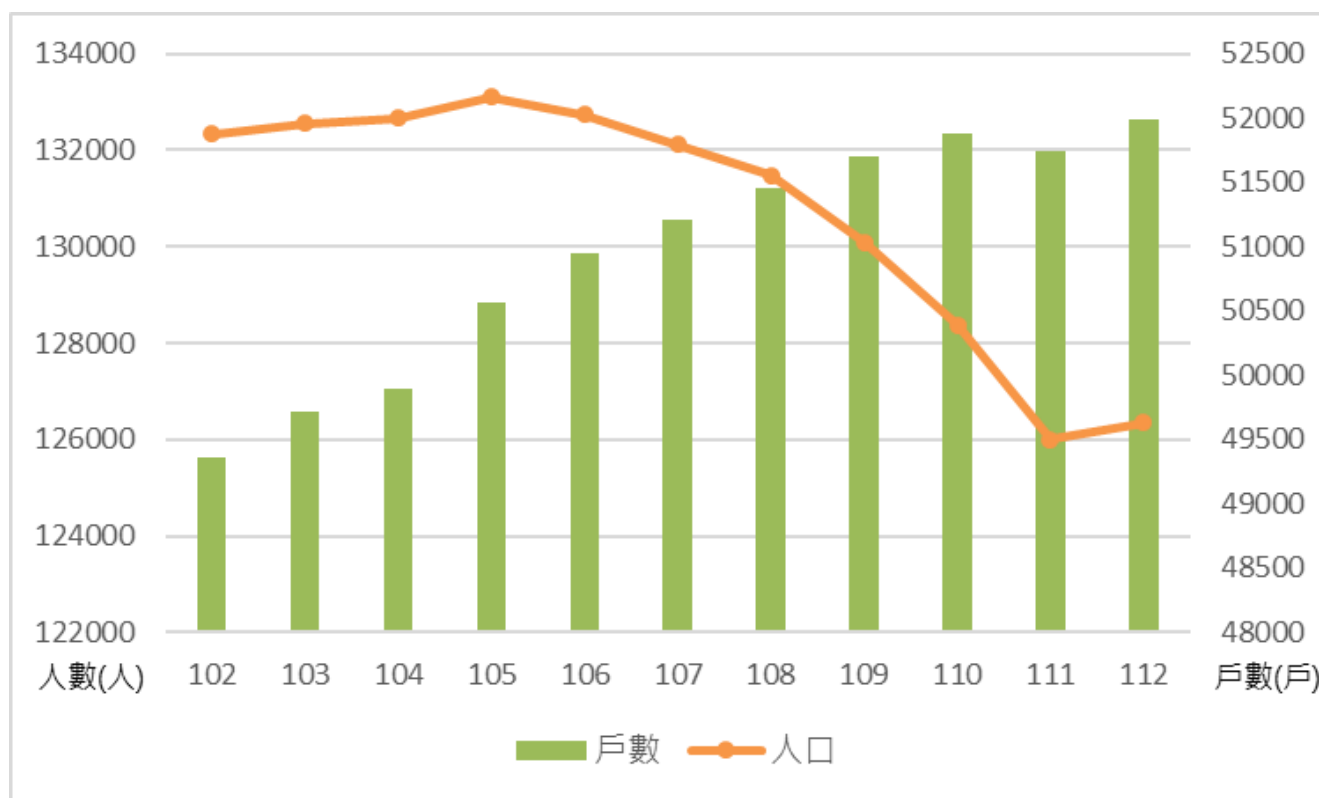
## 第四章 發展現況分析

## 第一節 人口發展現況

## 一、人口成長趨勢

計畫範圍屬臺南市北區行政轄區，依 112 年 4 月統計資料，北區人口數為 126,356 人，較 111 年 4 月 126,579 人減少 223 人，人口年減少率約 0.18%；相較人口減少趨勢，北區家戶數字民國 102 年 4 月之 49,145 戶成長至民國 112 年 4 月為 51,994 戶，10 年間增加 2,849 戶，平均每年增加 285 戶，年成長率約 0.6%。

由上述人口與家戶數統計資料可知北區每戶平均人數逐漸降低，戶量由民國 102 年 2.69 人/戶降至民國 112 年 2.43 人/戶，持續轉變為核心家庭組成為主之家戶型態，隨家戶數成長，仍持續衍生新的住房需求；北區近人口及戶數統計圖詳見圖 4-1，北區人口、戶數與戶量統計表詳表 4-1。



資料來源：北區戶政事務所人口統計資料(調查時間：112年4月)

圖 4-1 北區近年人口與戶數統計圖

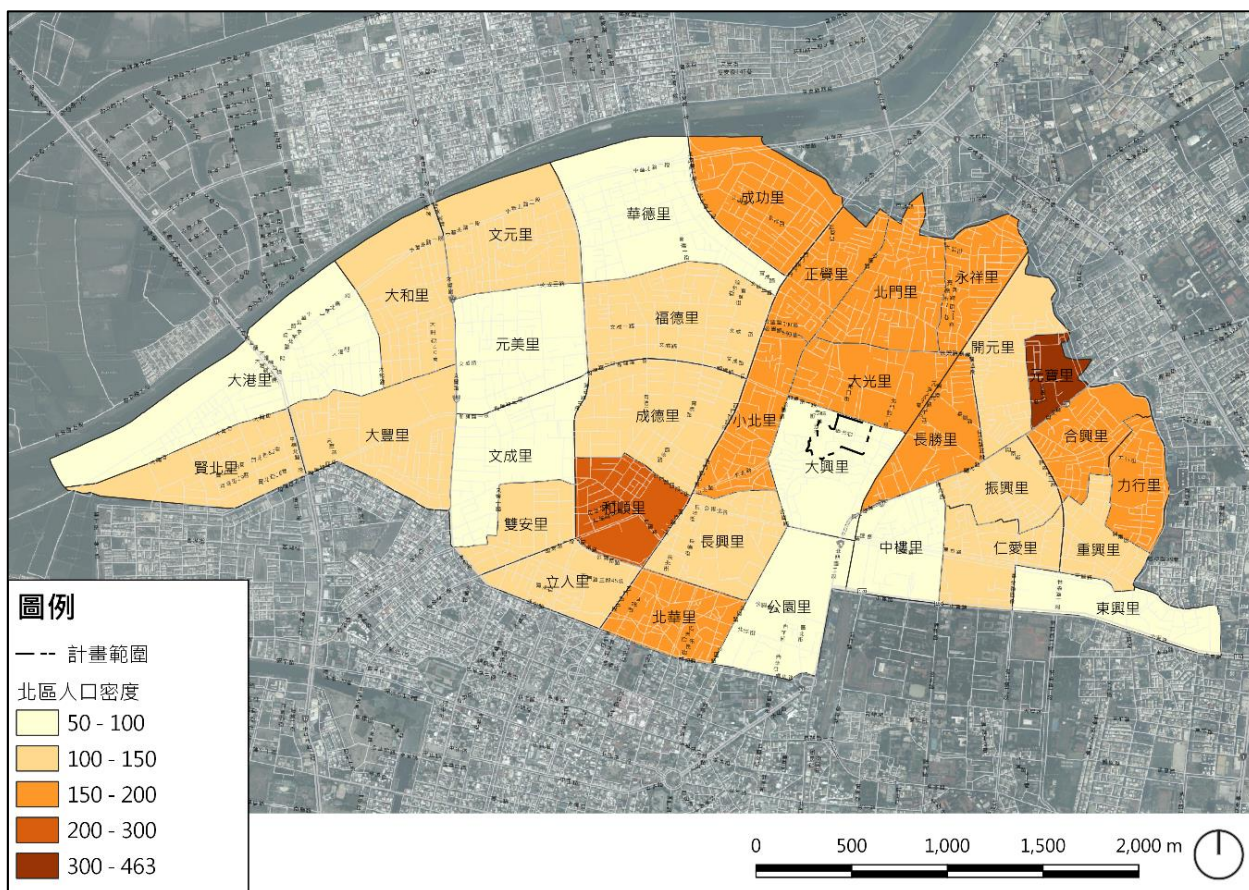
表 4-1 北區近年人口及戶數統計表

年 類型	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112
人口數	132336	132558	132651	133091	132726	132112	131480	130094	127402	126006	126356
戶數	49366	49711	49896	50561	50950	51203	51457	51698	51810	51737	51994
戶量	2.68	2.67	2.66	2.63	2.61	2.58	2.56	2.52	2.47	2.44	2.43

資料來源：北區戶政事務所人口統計資料(調查時間：112年4月)

## 二、人口密度現況

北區以鐵路兩側，和緯路以北區域人口較為密集，此外北區東側鄰近永康區之元寶里及及鄰近中西區之和順里住宅大樓密布，為北區人口密度最高的兩處里行政區。計畫範圍所在大興里多為較為老舊之既有建成區，人口密度僅 97 人/公頃，屬北區人口密度較低的區域；北區各里人口密度分布詳圖 4-2。



資料來源：北區戶政事務所人口統計資料(112年4月)

圖 4-2 北區各里人口密度示意圖

## 三、人口組成特性

北區人口組成與臺南市人口組成結構類似，皆為高齡社會，幼年人口比約 11%；111 年 12 月計畫範圍所在大興里幼年人口比例為 7.84%，老年人口比例為 23.77%，超高齡社會，應透過眷村土地再生都市環境改善契機，引入優質居住機能並調整都市環境，提升居住環境品質，以改善老舊社區人口超高齡現況。

表 4-2 大興里人口組成與扶養比比較表

	總人口(人)	幼年人口(人)	幼年人口比例	老年人口(人)	老年人口比例	扶養比
臺南市	1,852,997	213,467	11.52%	334,145	18.03%	41.95%
北區	126,068	13,997	11.10%	23,051	18.28%	41.62%
大興里	3,201	251	7.84%	761	23.77%	46.22%

資料來源：臺南市政府民政局人口統計資料(111年12月)

#### 四、人口成長情形

臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案於民國 108 年 11 月發布實施，業已針對北區細部計畫地區內人口進行檢討，經綜合評估人口成長趨勢及居住粗密度等人口推估，目標年(115 年)之平均人口推估為 138,521 人，詳見表 4-3 所示。

表 4-3 人口預測分析法結果比較表

預測方法		民國 115 年預測人口數(人)
全國人口總額分派法(高推估)		135,700
10 年平均人口成長率推估		138,628
數學模式推估	算術級數法	138,495
	幾何級數法	138,735
	漸減增加率法	138,008
	正比增加理論	138,724
	等分平均法	138,180
	直線最小二乘法	138,699
平均		138,521

資料來源：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(108 年 11 月)

#### 五、本計畫區現行計畫容納人口

現行計畫人口 177,050 人，以每人居住樓地板 50 平方公尺計算，計畫範圍內「住四」住宅區(容積率 180%)面積 3.53 公頃，現行計畫容納人口約為 1,271 人。

#### 第二節 土地使用現況

臺南市北區東半部在日治時期屬於三分子地區，大部分土地為軍事用地，鐵道西側除了臺南第一中學校(今臺南二中)大部分為臺南練兵場，東側則有臺南陸軍射擊場和陸軍病院。戰後，運用原本的軍事用地，興建許多眷村，九六新村因當時為陸軍第 96 軍官兵眷屬居住地，故以此為名，加上後期入住的陸軍 212 師官兵眷屬，共 175 戶。鐵路西側除九六新村外，尚有旭日新村、實踐一村、大道新村、敬軍新村、四知五村等等，現今多已完成眷村改建。

##### 一、計畫範圍土地使用現況(現況調查日期為民國109年9月14日)

九六新村國防部所管理公有土地範圍內眷舍多已拆除並完成土地騰空，現況為空地及臨時停車場使用，僅計畫範圍北側臨和緯路處有數棟私有土地上建築物；南側財政部所管理公有土地、公有土地間交雜之私有土地與「公(兒)N74」、「公(兒)N75」用地上仍有建築物，主要以 1 至 2 層樓之磚造住宅，或鐵皮造臨時建物為主。

##### 二、周邊土地使用現況(現況調查日期為民國109年9月14日)

###### (一)土地使用現況

計畫範圍周邊為發展較早之老舊社區，以和緯路為界，和緯路以

南區域建物大多較為低矮，巷弄狹窄蜿蜒，建築多為純住宅使用。和緯路以北主要為改建之國軍眷村大道新城，建物以10層樓以上之鋼筋混凝土造大樓為主，土地使用主要為低層樓商業、高層樓住宅混合使用型態。

#### (二)建物高度

計畫範圍周邊建物樓層以2~5樓高度為主，占總面積50%以上；1樓平房亦占總面積達27.09%，主要分布於計畫範圍南側地區；7樓以上建物則占總面積14.38%，以大道新城社區的住宅大樓為主。

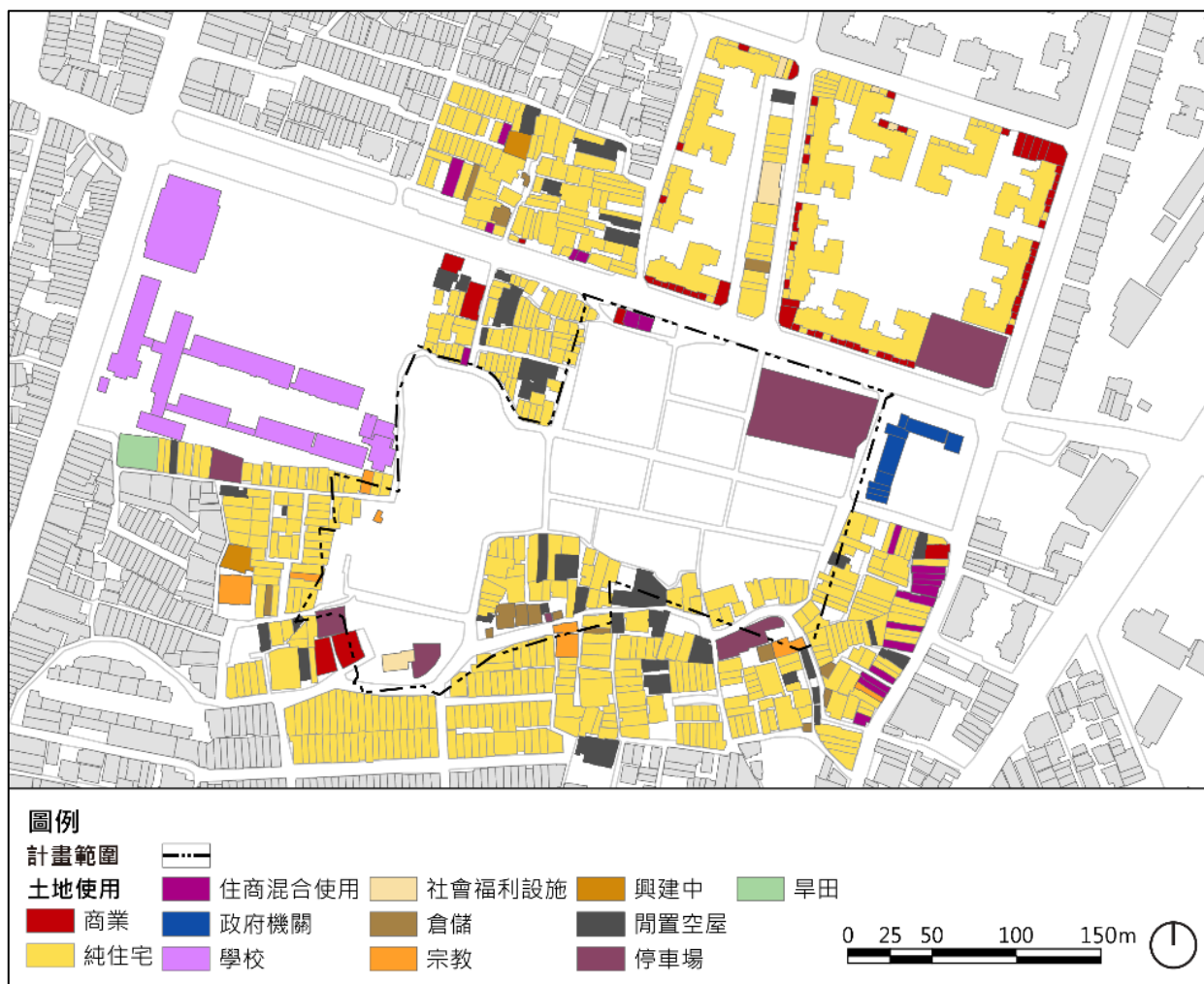
#### (三)建物結構

計畫範圍周邊建物結構以鋼筋混凝土為主，占總面積67.65%；其次為磚造結構，占總面積27.84%，分布於計畫區南側與西北側舊平房群，與鐵皮建築零星交錯分布。

#### (四)建物形式

建物形式調查以平房、透天、公寓、大樓及公共建築為分類，平房為1~2層樓高之建築；透天為2層樓以上6層樓以下之單戶建築；公寓為7樓以下之多戶數建築；大樓為7樓以上之建築；公共建築則為機關或學校等單位所使用管理之建築。

調查範圍內建築型式以透天為主，占總面積40.25%；其次為平房，占總面積32.78%，多分布於計畫範圍西北側與南側地區；再次為大樓，占總面積13.71%；公共建築則占總面積11.78%，包含延平國中、臺南市第一工務大隊及社區服務中心等；公寓為最末，僅占總面積1.48%。



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國109年9月14日)

圖 4-3 計畫範圍及周邊建物使用現況示意圖



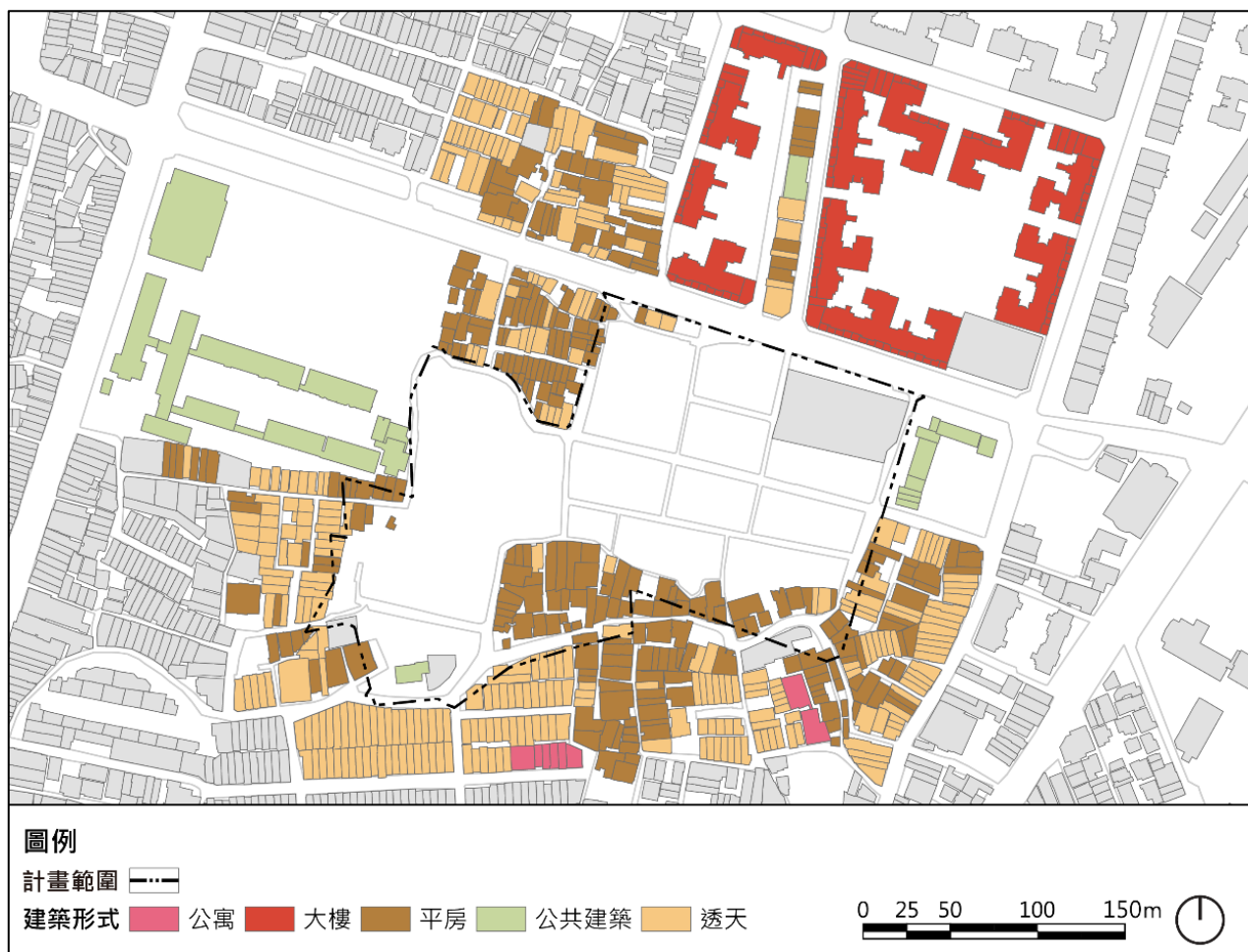
資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國109年9月14日)。

圖 4-4 計畫範圍及周邊建物樓層高度分示意圖



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國109年9月14日)

圖 4-5 計畫範圍及周邊建物結構示意圖



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國109年9月14日)

圖 4-6 計畫範圍及周邊建物形式示意圖



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國109年9月14日)

圖 4-7 土地使用現況示意圖

表 4-4 計畫範圍及周邊土地及建物使用現況彙整表

類別	面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	
土地使用類別	商業使用	2,732.94	3.61
	純住宅使用	49,967.13	66.05
	混合使用住宅	1,432.38	1.89
	倉儲使用	1,047.11	1.38
	宗教使用	1,009.64	1.33
	政府機關使用	868.85	1.15
	學校使用	6,795.29	8.98
	社會福利設施	578.79	0.77
	旱田	465.63	0.62
	停車場	5,597.76	7.40
	興建中	446.09	0.59
	閒置空屋	4,712.02	6.23
	總計	75,653.61	100.00
樓層別	1F	18,736.04	27.09
	2~6F	40,479.83	58.53
	7F以上	9,948.67	14.38
	總計	69,164.54	100.00
構造別	磚造	19,258.32	27.84
	鋼筋混凝土	46,788.95	67.65
	鐵皮	3,117.27	4.51
	總計	69,164.54	100.00
形式別	平房	22,669.14	32.78
	透天	27,841.90	40.25
	公寓(7F以下)	1,024.05	1.48
	大樓(7F以上)	9,481.78	13.71
	公共建築	8,147.66	11.78
	總計	69,164.54	100.00

資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國109年9月14日)。



### 第三節 公共設施使用現況

#### 一、計畫範圍周邊公共設施

計畫範圍周邊為發展較早之眷村社區，巷弄紋理以和緯路為界，以南為既有聚落發展而成之道路為主，以北則為較為方正的棋盤方格式道路。

和緯路以南因發展較早等因素，其中公共設施多未開闢完成。計畫範圍周圍 600 公尺步行範圍內公共設施共計 31 處，包含 17 處遊憩型與開放空間型公共設施、6 處各級學校用地及 8 處其他公共設施。其中未開闢遊憩與開放型公共設施 7 處、其他公共設施 2 處，共 9 處公共設施用地未開闢，各公共設施用地開情形及分布位置詳見圖 4-8 及表 4-5。

##### (一)遊憩型與開放空間型公共設施

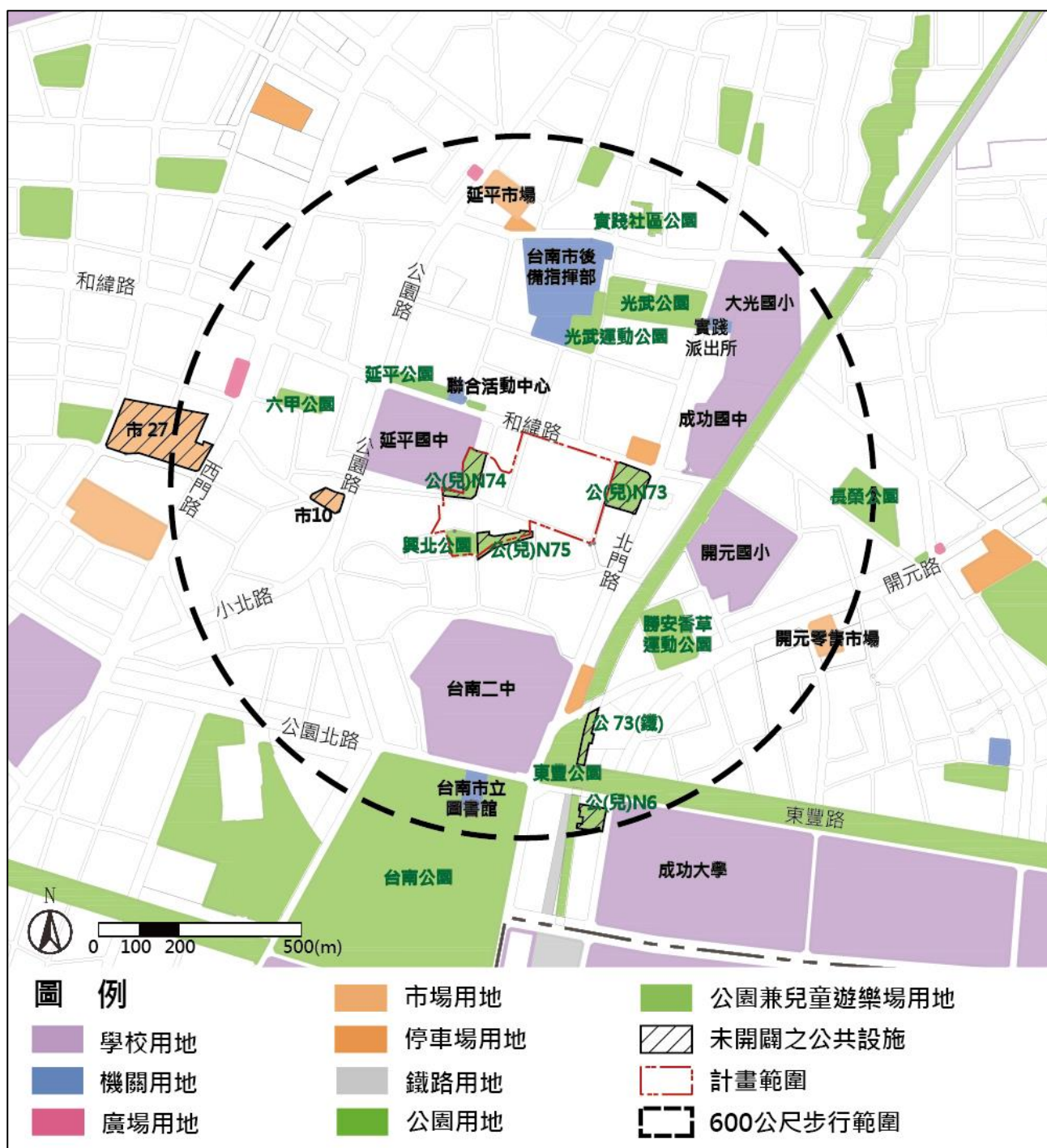
遊憩型與開放空間型公共設施包含公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，共 17 處，已開闢者包括「公 1」臺南公園、「公 73」東豐公園、「綠 N5」延平公園、「公(兒)N57」昇平社區活動中心、「公(兒)N62」勝安香草運動公園、「公(兒)N66」興北公園、「公(兒)N70」實踐社區公園、「公(兒)N71」光武公園、「公(兒)N72」光武運動公園、「公(兒)N76」六甲公園及「公(兒)N77」長榮公園等共 10 處，涵蓋市級至鄰里級開放空間，資源豐富；未開闢遊憩型與開放空間型公共設施共計 7 處，多位於計畫範圍內及計畫範圍周邊，包含「公(兒)N73」、「公(兒)N74」及「公(兒)N75」以及位於東豐公園東側「公 73(鐵)及前鋒路西側「公(兒)N6」等 5 處公園兼兒童遊樂場用地、與「綠 N6」綠地與「廣 N1」廣場用地等公共設施用地。

##### (二)學校用地

學校用地共 6 處，皆已開闢。包括「文(大)1」成功大學、「文(中)2」臺南二中、「文(中)31」延平國中、「文(中)33」成功國中、「文(小)16」開元國小及「文(小)17」大光國小。

##### (三)其他公共設施

其他公共設施共 8 處，其中「市 10」已納入公共設施解編(草案)，擬變更為住宅區；「市 27」刻開發建設中，「機 N2」部份開闢為活動中心。已開闢者包括「停 18」停車場用地、「機 22」臺南市立圖書館、「機 N2」延平里與六甲里聯合活動中心、「機 N7」實踐派出所、「市 2」開元零售市場及「市 9」延平市場等 5 處。其中「機 22」臺南市立圖書館(公園總館)屬全市性服務設施，其餘皆屬於鄰里性服務設施。



資料來源：本計畫彙整(調查日期：民國110年12月01日)

圖 4-8 本計畫步行範圍(600m)公共設施分布示意圖

表 4-5 計畫範圍周邊 600 公尺公共設施開闢使用情形一覽表

用地	分區簡稱	面積(公頃)	開闢情形	備註
學校用地	國小(文小)16	2.51	已開闢	開元國小
	國小(文小)17(附)	2.90	已開闢	大光國小
	國中(文中)31	2.70	已開闢	延平國中
	國中(文中)33	1.60	已開闢	成功國中
	高中(文中)2	5.89	已開闢	臺南二中
	文大 1	8.50	已開闢	成功大學
機關用地	機 N2	0.11	已開闢	大光里活動中心
	機 11	2.21	已開闢	臺南市 後備指揮中心
	機 22	0.34	已開闢	臺南市立圖書館
廣場用地	廣 N1	0.14	未開闢	
市場用地	市 2	0.28	已開闢	開元零售市場
	市 9	0.38	已開闢	延平市場
	市 10	0.12	未開闢	擬解編為住宅區
	市 27	1.69	開闢中	辦理開闢中
停車場用地	停 N18	0.18	已開闢	大道停車場
公園用地	公 1	13.96	已開闢	臺南公園
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)N6	0.18	未開闢	
	公(兒)N57	0.24	部分開闢	昇平社區活動中心
	公(兒)N62	0.80	已開闢	勝安香草公園
	公(兒)N66	0.17	已開闢	興北公園
	公(兒)N70	0.24	已開闢	實踐社區公園
	公(兒)N71	1.10	部分開闢	光武公園
	公(兒)N72	0.34	已開闢	光武運動公園
	公(兒)N73	0.44	未開闢	工務局第一工務大隊北 門辦事處
	公(兒)N74	0.24	未開闢	
	公(兒)N75	0.19	未開闢	
	公(兒)N76	0.20	已開闢	六甲公園
公(兒)N77	0.78	已開闢	長榮公園	
公園用地(兼供鐵路使用)	公 73	0.16	未開闢	
綠地用地	綠 N5	0.19	已開闢	延平公園
	綠 N6	0.04	未開闢	空地

資料來源：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(108年11月)；本計畫彙整

## 二、計畫範圍內公共設施

### (一)遊憩型與開放空間型公共設施

計畫範圍內遊憩型與開放空間型公共設施包含「公(兒)N66」、「公(兒)N73」、「公(兒)N74」三處公園兼兒童遊樂場用地，皆分布於計畫範圍西側，其中僅「公(兒)N66」部分開闢，目前為興北公園與大興里活動中心，其餘兩處用地皆有地上物占用情形，且土地皆尚

未取得，為國防部政治作戰局管理之眷村改建土地，難以開闢利用。

## (二)道路用地

道路用地面積計 0.68 公頃，皆為 6 到 8 公尺寬計畫道路，除計畫範圍東側「NH-94-8M」北段部分開闢外，其他計畫道路皆未開闢。

## 第四節 交通運輸發展現況

計畫範圍北側臨東西向之和緯路一段(NH-90-20M)，東側相隔一街廓為南北向北門路二段(NH-88-20M、NH-95-20M)，且以南約一公里處即為臺南火車站，交通區位條件良好。以下就本計畫範圍周邊道路、大眾運輸系統及停車空間現況說明如下。

### 一、道路系統

依據道路特性，將本計畫範圍周邊道路系統分為聯外道路、主要道路及次要道路三種層級。另計畫範圍周邊計畫道路未全數開發，鄰里間通行現以透過計畫範圍內外既成道路為主。

本計畫範圍周邊道路綜整表詳見表 4-6，周邊交通系統詳見圖 4-9，計畫範圍周邊交通系統現況詳見圖 4-10，本計畫範圍各層級說明分述如下：

#### (一)聯外道路

計畫範圍聯外道路包含北門路二段(NH-88-20M、NH-95-20M)以及和緯路一段(NH-90-20M)；北門路二段(NH-88-20M、NH-95-20M)為大致與鐵路平行、貫穿北區之南北向道路，往南可連結大同路(2-5-30M)通往南區，往北延伸至柴頭港溪可連接永康區（北門路三段目前未開闢）；和緯路(NH-90-20M、3-23-20M)為臺南市東西向重要道路，往西可貫穿北區通往安平區。

#### (二)主要道路

計畫範圍內精忠街連繫北門路二段(NH-88-20M、NH-95-20M)，為社區內部連接聯外道路之主要道路。

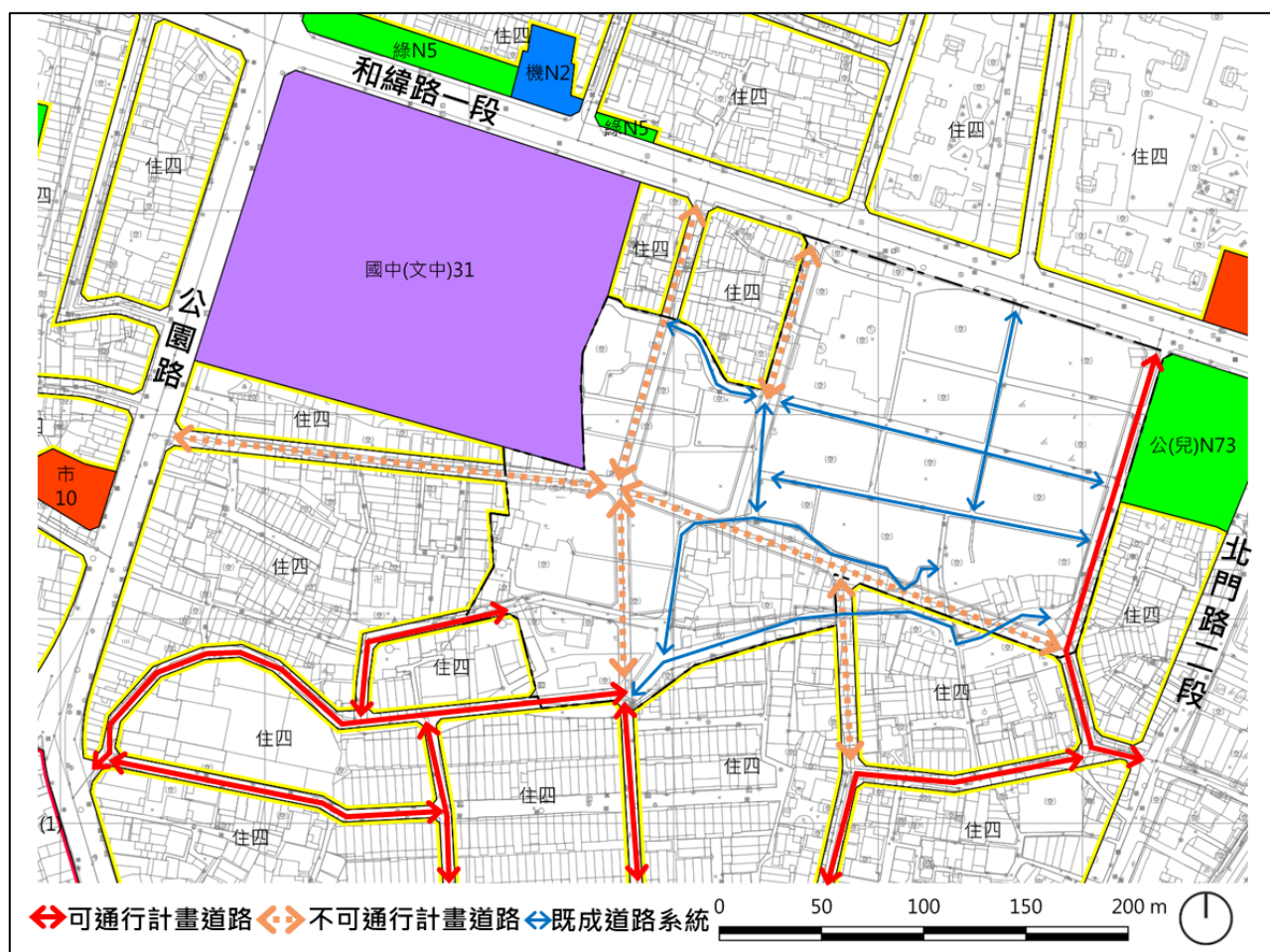
#### (三)次要道路

計畫範圍內北門路二段 247 巷(NH-100-8M)、公園路 634 巷(NH-104-6M)、精忠街 25 與 28 巷(NH-99-8M)等皆為區內互相連通之次要道路。



資料來源：本計畫彙整(調查時間：110年11月)

圖 4-9 計畫範圍周邊交通系統示意圖



資料來源：本計畫彙整(調查時間：110年11月)

圖 4-10 計畫範圍周邊交通系統現況示意圖

表 4-6 計畫範圍內都市計畫道路系統綜整表

道路層級	道路名稱	計畫寬度(m)	道路種類	道路編號	開關情形
聯外道路	和緯路一段	20	計畫道路	NH-90-20M	已開關
	北門路二段	20	計畫道路	NH-88-20M NH-95-20M	部分開關
主要道路	精忠街	6	既成道路	-	-
次要道路	精忠街 25 巷、精忠街 28 巷	8	計畫道路	NH-94-8M	部分開關
	公園路 634 巷	6	計畫道路	NH-104-6M	部分開關
	北門路二段 247 巷	8	計畫道路	NH-100-8M	未開關

資料來源：本計畫彙整

## 二、道路服務水準

本計畫之道路服務水準調查結果為路段流量/容量比 (V/C Ratio) 調查，依民國 111 年「臺灣公路容量手冊」之市區幹道評估辦法，調查各道路實際車流及其路型設計容量之比值劃分服務水準，對計畫範圍周圍道路進行交通服務水準評級與分析，依平日、假日；晨峰、昏峰等時段進行調查。其服務水準評估等級劃分標準如下：

表 4-7 路段服務水準等級劃分標準表

服務水準	路段服務水準標準 道路流量/容量比 (V/C)
A	0.25以下
B	0.25~0.5
C	0.5~0.8
D	0.8~0.9
E	0.9~1
F	1以上

本計畫交通服務水準之調查範圍，包括計畫範圍北側和緯路一段(NH-90-20M)，計畫範圍東側精忠街 28 巷(NH-94-8M)、北門路二段(NH-88-20M、NH-95-20M)，計畫範圍南側公園路 634 巷(NH-104-6M)、北門路二段 274 巷(NH-100-8M)等巷道，及計畫範圍西側精忠街 118 巷等範圍。各路段之路型、路況詳如下表：

表 4-8 計畫範圍周邊道路配置表

路名	路段	方向	道路 寬度 (M)	道路 層級	路型				路況			
					中央 分隔	快慢 分隔	快車 道數	慢車 道數	快車 道寬 (M)	慢車 道寬 (M)	人行 道寬 (M)	道路 容量
和緯路 一段	長榮路五段 401 巷- 和緯路一段 96 巷	向東	20	聯外 道路	標線	標線	1	1	3	1.5	2	1,100
		向西					1	1	3	1.5	2	1,100
	和緯路一段 96 巷- 精忠街 28 巷	向東			標線	標線	1	1	3	1.5	2	1,100
		向西					1	1	3	1.5	2	1,100
	精忠街 28 巷- 北門路二段	向東			標線	標線	1	1	3	1.5	2	1,100
		向西					1	1	3	1.5	2	1,100
	北門路二段- 北門路二段 344 巷	向東			無	無	0	1	0	3	0	600
		向西					0	1	0	3	0	600
北門路 二段	北門路 547 巷- 和緯路一段	向北	20	聯外 道路	標線	標線	1	1	3	3.5	0	1,500
		向南					1	1	3	3.5	0	1,500
	和緯路一段- 北門路二段 247 巷	向北	10		無	無	0	1	0	3.5	0	700
		向南					0	1	0	3.5	0	700
北門路 二段 247 巷	精忠街 25 巷- 北門路二段	向北	6	鄰里 巷道	無	無	0	1	0	3	0	600
		向南					0	1	0	3	0	600
	公園路 634 巷- 北門路二段	向東			無	無	0	1	0	3	0	600
		向西					0	1	0	3	0	600
	精忠路 25 巷	向東北			4	無	無	0	1	0	2	0

路名	路段	方向	道路 寬度 (M)	道路 層級	路型				路況			
					中央 分隔	快慢 分隔	快車 道數	慢車 道數	快車 道寬 (M)	慢車 道寬 (M)	人行 道寬 (M)	道路 容量
	-公園路 634 巷	向西南					0	1	0	2	0	400
公園路 634 巷	公園路 624 巷	向東	8	鄰里 巷道	無	無	0	1	0	3.5	0	700
	-北門路二段 237 巷 34 弄	向西					0	1	0	3.5	0	700
	公園路 624 巷	向北					0	1	0	3.5	0	700
	-精忠街 25 巷	向南					0	1	0	3.5	0	700
精忠街 118 巷	和緯路一段	向北	4	鄰里 巷道	無	無	0	1	0	2	0	400
	-精忠街 28 巷	向南					0	1	0	2	0	400
和緯路 一段 176 巷	旭日街 143 巷	向北	4	鄰里 巷道	無	無	0	1	0	2	0	400
	-和緯路一段	向南					0	1	0	2	0	400
精忠街 28 巷	和緯路一段	向北	4	鄰里 巷道	無	無	0	1	0	2	0	400
	-精忠街	向南					0	1	0	2	0	400
和緯路 一段 86 巷	北門路 547 巷	向北	6	鄰里 巷道	無	無	0	1	0	3	1.5	600
	-和緯路一段	向南					0	1	0	3	0	600

資料來源：本計畫彙整(調查日期：民國 111 年 10 月 12 日)

### (一)平日晨、昏峰

平日晨、昏峰調查時間：民國 111 年 10 月 12 日(三)上午 8:00~9:30 及下午 4:00~5:30。

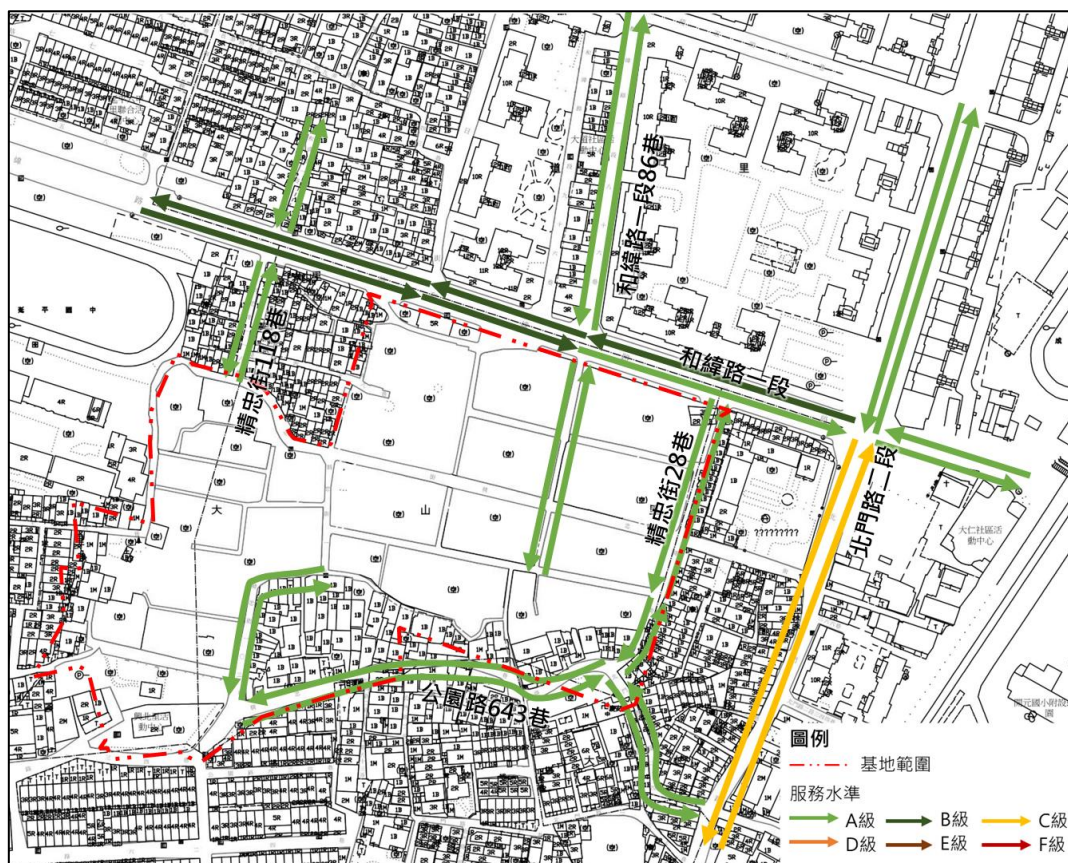
平日晨峰時段為和緯路一段(NH-90-20M)及北門路二段(NH-88-20M, NH-95-20M)承載計畫範圍附近的主要車流量，服務水準落在 B~C 級，其中北門路二段(NH-88-20M, NH-95-20M)在和緯路一段(NH-90-20M)以南因為道路縮減，有較明顯的擁擠情形，服務水準降至 C 級，除此之外其餘道路皆為 A 級；平日昏峰車流同樣以和緯路一段(NH-90-20M)及北門路二段(NH-88-20M, NH-95-20M)最為壅塞，服務水準在 B~D 級，其中北門路二段(NH-88-20M, NH-95-20M)在和緯路一段(NH-90-20M)以南道路縮減部分，有較明顯的擁擠情形，服務水準降至 C 級，和緯路一段(NH-90-20M)在長榮路五段 401 巷至和緯路一段 96 巷間，西向壅塞情形明顯，服務水準為 D 級，其餘路段平日昏峰服務水準皆為 A 級。



表 4-9 計畫範圍周邊道路平日晨、昏峰服務水準

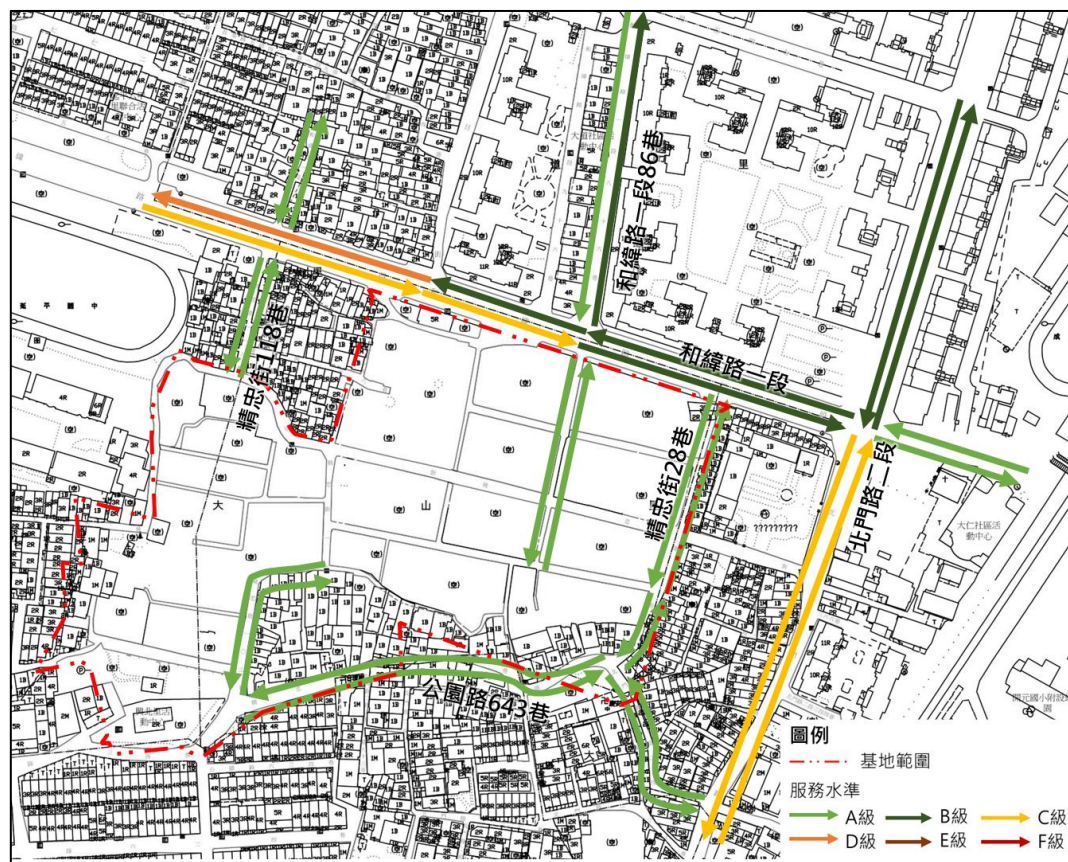
路名	路段	方向	道路容量	平日 晨峰	V/C	服務 水準	平日 昏峰	V/C	服務 水準
和緯路一段	長榮路五段 401 巷 -和緯路一段 96 巷	向東	1,100	421	0.3827	B	789	0.7173	C
		向西	1,100	460	0.4182	B	890	0.8091	D
	和緯路一段 96 巷 -精忠街 28 巷	向東	1,100	415	0.3773	B	652	0.5927	C
		向西	1,100	443	0.4027	B	505	0.4591	B
	精忠街 28 巷 -北門路二段	向東	1,100	209	0.1900	A	532	0.4836	B
		向西	1,100	421	0.3827	B	475	0.4318	B
	北門路二段-北門 路二段 344 巷	向東	600	12	0.0200	A	48	0.0800	A
向西		600	24	0.0400	A	60	0.1000	A	
北門路二 段	北門路 547 巷 -和緯路一段	向北	1,500	381	0.2540	B	637	0.4247	B
		向南	1,500	444	0.2960	B	435	0.2900	B
	和緯路一段 -北門路二段 247 巷	向北	700	503	0.7186	C	410	0.5857	C
		向南	700	504	0.7200	C	524	0.7486	C
北門路二 段 247 巷	精忠街 25 巷 -北門路二段	向北	600	12	0.0200	A	15	0.0250	A
		向南	600	3	0.0050	A	6	0.0100	A
	公園路 634 巷 -北門路二段	向東南	600	0	0.0000	A	0	0.0000	A
		向西北	600	0	0.0000	A	0	0.0000	A
	精忠路 25 巷 -公園路 634 巷	向東北	400	3	0.0075	A	4	0.0100	A
		向西南	400	3	0.0075	A	0	0.0000	A
公園路 634 巷	公園路 624 巷-北門 路二段 237 巷 34 弄	向東	700	6	0.0086	A	24	0.0343	A
		向西	700	13	0.0186	A	12	0.0171	A
	公園路 624 巷 -精忠街 25 巷	向北	700	12	0.0171	A	21	0.0300	A
		向南	700	15	0.0214	A	54	0.0771	A
精忠街 118 巷	和緯路一段 -精忠街 28 巷	向北	400	9	0.0225	A	33	0.0825	A
		向南	400	15	0.0375	A	22	0.0550	A
和緯路一 段 176 巷	公園路 788 巷 -和緯路一段	向北	400	0	0.0000	A	3	0.0075	A
		向南	400	3	0.0075	A	15	0.0375	A
精忠街 28 巷	和緯路一段-精忠 街	向北	400	48	0.1200	A	64	0.1600	A
		向南	400	87	0.2175	A	60	0.1500	A
和緯路一 段 86 巷	北門路 547 巷 -和緯路一段	向北	600	72	0.1200	A	192	0.3200	B
		向南	600	74	0.1233	A	27	0.0450	A

資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：111 年 10 月 12 日)



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：111年10月12日)

圖 4-11 計畫範圍周邊道路平日晨峰服務水準示意圖



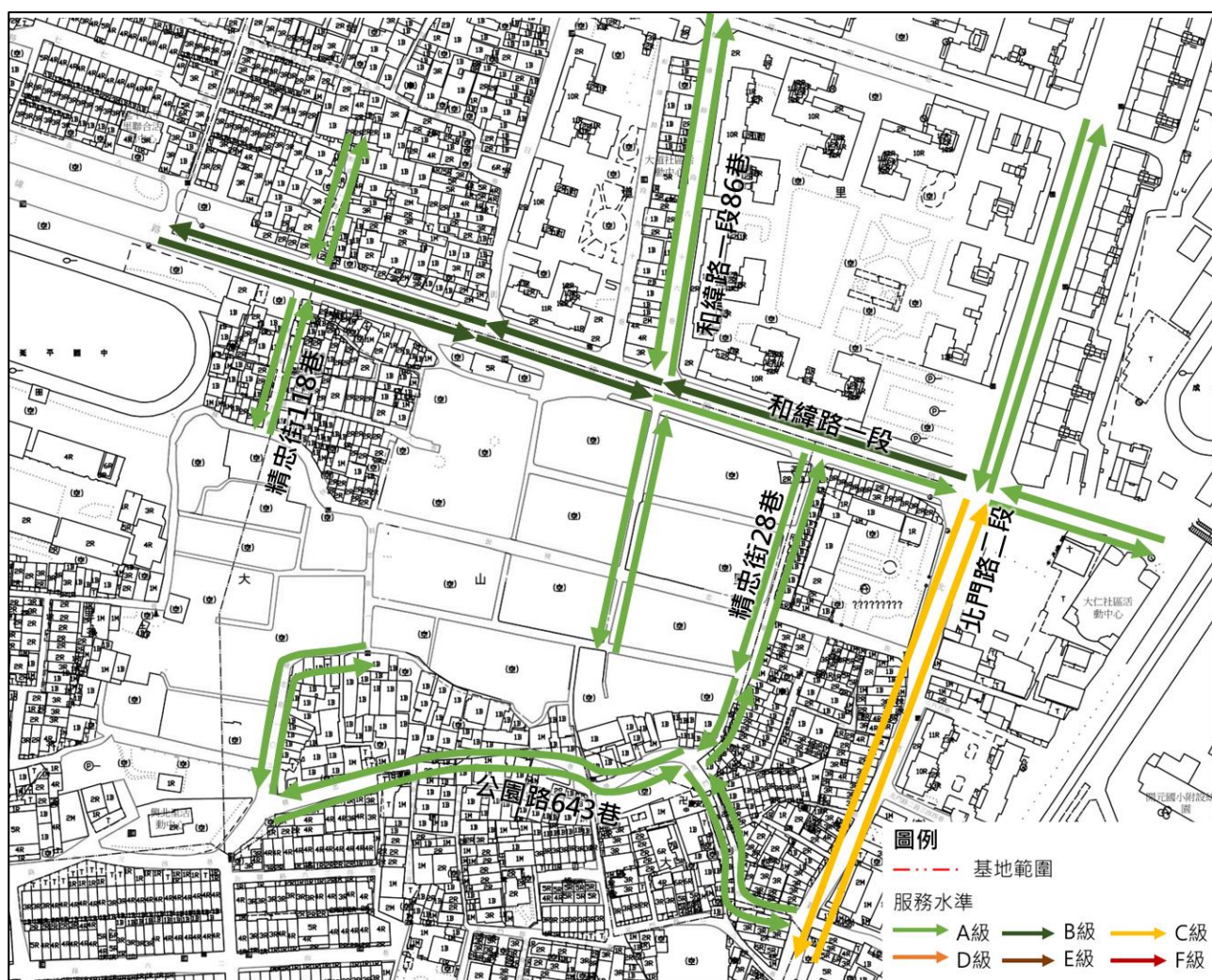
資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：111年10月12日)

圖 4-12 計畫範圍周邊道路平日昏峰服務水準示意圖

## (二) 假日晨、昏峰

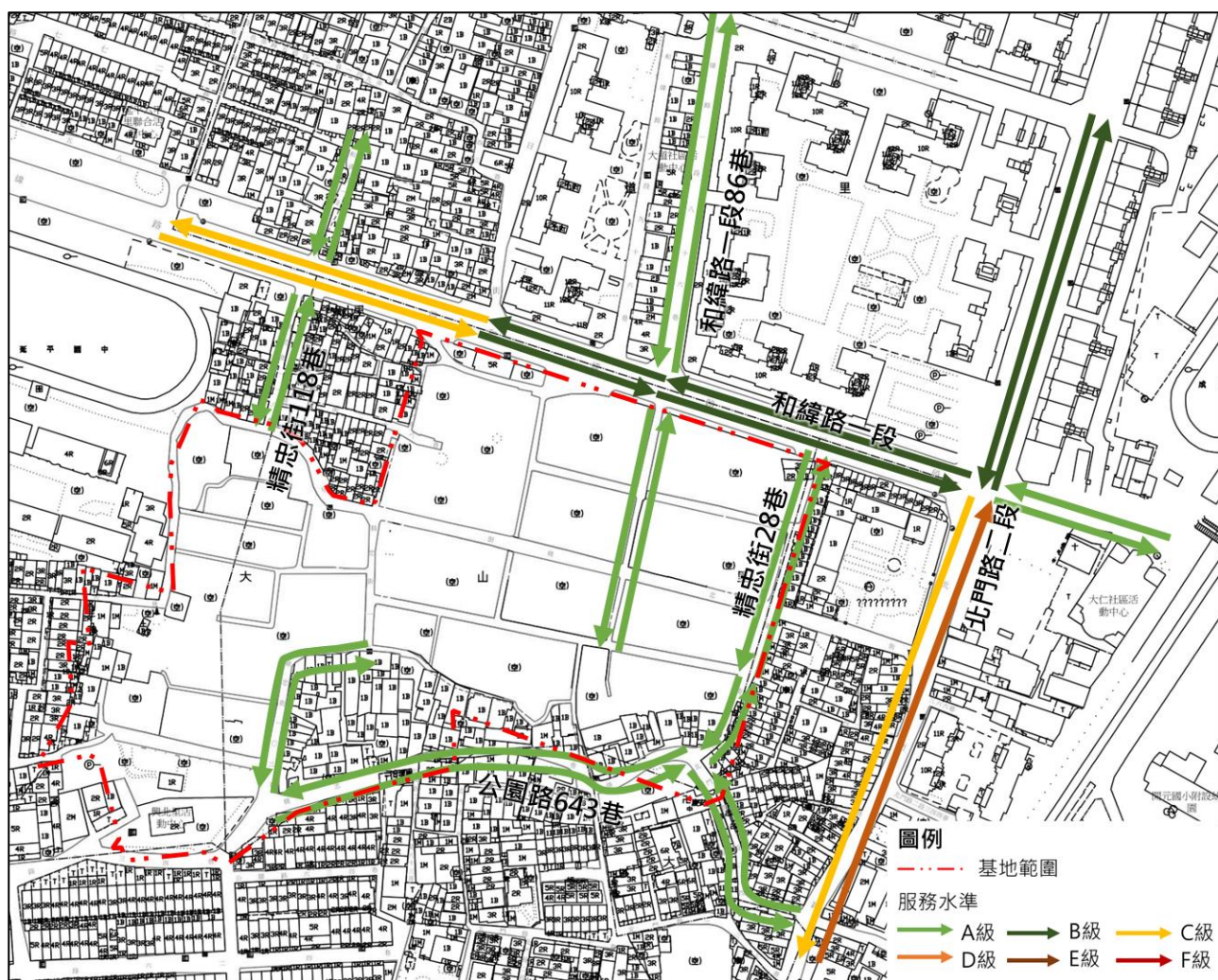
假日晨、昏峰調查時間：民國 111 年 10 月 15 日（六）上午 9:00~10:30 及下午 4:00~5:30。

假日晨峰車流主要集中在北門路二段(NH-88-20M, NH-95-20M)，服務水準為 A~C 級，其中和緯路一段(NH-90-20M)以南部分因為車道縮減，服務水準較差，為 C 級。和緯路一段(NH-90-20M)部分路段服務水準為 B 級，其餘道路皆為 A 級，整體交通順暢；假日昏峰車流集中在和緯路一段(NH-90-20M)及北門路二段(NH-88-20M, NH-95-20M)，服務水準落在 B~E 級，北門路二段(NH-88-20M, NH-95-20M)車道縮減部分，服務水準降低至 E 級，為最壅塞路段，其餘道路皆為 A 級。



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：111年10月15日)

圖 4-13 計畫範圍周邊道路假日晨峰服務水準示意圖



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：111年10月15日)

圖 4-14 計畫範圍周邊道路假日昏峰服務水準示意圖

表 4-10 計畫範圍周邊道路假日晨、昏峰服務水準

路名	路段	方向	道路 容量	假日 晨峰	V/C	服務 水準	假日 昏峰	V/C	服務 水準
和緯路一段	長榮路五段 401 巷 -和緯路一段 96 巷	向東	1,100	361	0.3282	B	677	0.6155	C
		向西	1,100	522	0.4745	B	669	0.6082	C
	和緯路一段 96 巷 -精忠街 28 巷	向東	1,100	322	0.2991	B	523	0.4755	B
		向西	1,100	307	0.2791	B	455	0.4136	B
	精忠街 28 巷 -北門路二段	向東	1,100	252	0.2291	A	483	0.4391	B
		向西	1,100	348	0.3164	B	408	0.3709	B
北門路二段-北門 路二段 344 巷	向東	600	54	0.0900	A	24	0.0400	A	
	向西	600	63	0.1050	A	57	0.0950	A	
北門路二段	北門路 547 巷 -和緯路一段	向北	1,500	315	0.2100	A	630	0.4200	B
		向南	1,500	339	0.2260	A	402	0.2680	B
	和緯路一段 -北門路二段 247 巷	向北	700	414	0.5914	C	648	0.9257	E
		向南	700	441	0.6300	C	540	0.7714	C

路名	路段	方向	道路 容量	假日 晨峰	V/C	服務 水準	假日 昏峰	V/C	服務 水準
北門路二段 247巷	精忠街 25 巷 -北門路二段	向北	600	10	0.0167	A	6	0.0100	A
		向南	600	3	0.0050	A	6	0.0100	A
	公園路 634 巷 -北門路二段	向東南	600	0	0.0000	A	0	0.0000	A
		向西北	600	0	0.0000	A	0	0.0000	A
	精忠路 25 巷 -公園路 634 巷	向東北	400	0	0.0000	A	0	0.0000	A
		向西南	400	0	0.0000	A	0	0.0000	A
公園路 634 巷	公園路 624 巷-北門 路二段 237 巷 34 弄	向東	700	0	0.0000	A	12	0.0171	A
		向西	700	3	0.0043	A	12	0.0171	A
	公園路 624 巷 -精忠街 25 巷	向北	700	6	0.0086	A	18	0.0257	A
		向南	700	12	0.0171	A	21	0.0300	A
精忠街 118 巷	和緯路一段 -精忠街 28 巷	向北	400	3	0.0075	A	31	0.0775	A
		向南	400	3	0.0075	A	12	0.0300	A
和緯路一段 176巷	公園路 788 巷 -和緯路一段	向北	400	6	0.0150	A	0	0.0000	A
		向南	400	0	0.0000	A	0	0.0000	A
精忠街 28 巷	和緯路一段-精忠 街	向北	400	28	0.0700	A	42	0.1050	A
		向南	400	15	0.0375	A	42	0.1050	A
和緯路一段 86巷	北門路 547 巷 -和緯路一段	向北	600	48	0.0800	A	147	0.2450	A
		向南	600	27	0.0450	A	84	0.1400	A

資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：111年10月15日)

### (三) 二手資料調查結果

依臺南市政府交通局 104 年辦理「臺南市市區道路交通量調查及分析」，北門路二段(NH-88-20M, NH-95-20M)尖峰時段道路服務水準為 B 級，依該調查內容，北門路二段於「和緯路-公園北路」間路段道路容量為 1,600pcu/h，惟北門路現況尚未全線完成拓寬，該路段寬度僅約 10 公尺，故其實際道路容量應以現況路型計算。本計畫仍引用「臺南市市區道路交通量調查及分析」內容，作為北門路二段於「和緯路-公園北路」間路段(NH-88-20M)完成拓寬後之道路服務水準參考。

表 4-11 平日北門路晨峰路段交通量

路名	路段	方向	道路 容量	平日 晨峰	V/C	服務 水準	平日 昏峰	V/C	服務 水準
北門路二段	北門路 547 巷 -和緯路一段	向北	2,000	554	0.28	B	664	0.33	B
		向南	2,000	611	0.31	B	849	0.42	B
	和緯路一段 -北門路二段 247 巷	向北	1,600	547	0.34	B	703	0.44	B
		向南	1,600	580	0.36	B	529	0.33	B

## (四)小結

計畫範圍周邊車流主要集中於平日晨峰、昏峰及與假日昏鋒，集中路段為和緯路一段(NH-90-20M)及北門路二段(NH-88-20M，NH-95-20M)，尤其以北門路在和緯路一段(NH-90-20M)以南、未完全開闢完成之路段，由於路寬僅 10 米，壅塞情況明顯。

## 三、大眾運輸系統

本計畫周邊大眾運輸系統以市區公車為主，行經計畫範圍四至之公車路線計有 1 條，即市區公車 18 號線通過（和緯路一段站）。此外計畫範圍西側公園路(3-12-20M)有市區公車 9 號線、18 號線(延平國中站)及藍幹線(建成市場站)通過，路線資訊詳如表 4-12；公園北路(3-2-20M)市立圖書館前設有 T-bike 租借站，可協助做為大眾運輸接駁使用。透過公園路上多條公車路線，可前往臺南火車站、轉運站等各交通節點，大眾運輸系統便利。

表 4-12 計畫範圍周邊大眾運輸系統路線綜整表

編號	公車路線	起點	迄點	行經本計畫範圍周邊站點
1	9	臺南火車站(南站)	公親里	延平國中站
2	18	國民路	臺灣歷史博物館(慶和路)	延平國中站、和緯路一段站、成功國中站
3	藍幹線	安平工業區站	佳里站	建成市場站

資料來源：大臺南公車。臺南市政府交通局(110年9月)

## 四、停車設施調查分析(調查時間：111年10月12日)

計畫範圍周圍停車空間主要分為兩處路邊停車空間及路外停車場，路邊停車空間主要集中於和緯路一段(NH-90-20M)及北門路二段(NH-88-20M，NH-95-20M)，空間使用率較低；路外停車場部分於和緯路一段(NH-90-20M)南北側皆有一處，分別是北側「大道停 6 停車場」及南側九六新村內新設臨時路外停車場。另大興興活動中心旁空地也有少數停車空間，相對路邊停車格，路外停車場多有較高的使用率。

本計畫調升住宅區使用強度，將設置停車場用地以滿足都市計畫變更及開發後增加人口衍生之停車空間需求。

表 4-13 計畫範圍周圍路邊停車空間調查結果彙整表

路名	路段	方向	汽車停車格(個)		機車停車格(個)	
			實停	劃設	實停	劃設
和緯路一段	和緯路 176 巷-和緯路一段 86 巷	南	1	4	0	10
		北	3	15	0	0
	和緯路一段 86 巷-精忠街 28 巷	南	0	6	2	0
		北	1	4	2	19
	精忠街 28 巷-北門路二段	南	0	7	0	0
		北	0	8	0	0
	北門路二段-北門路二段 344 巷	南	2	4	4	0
		北	5	3	6	0

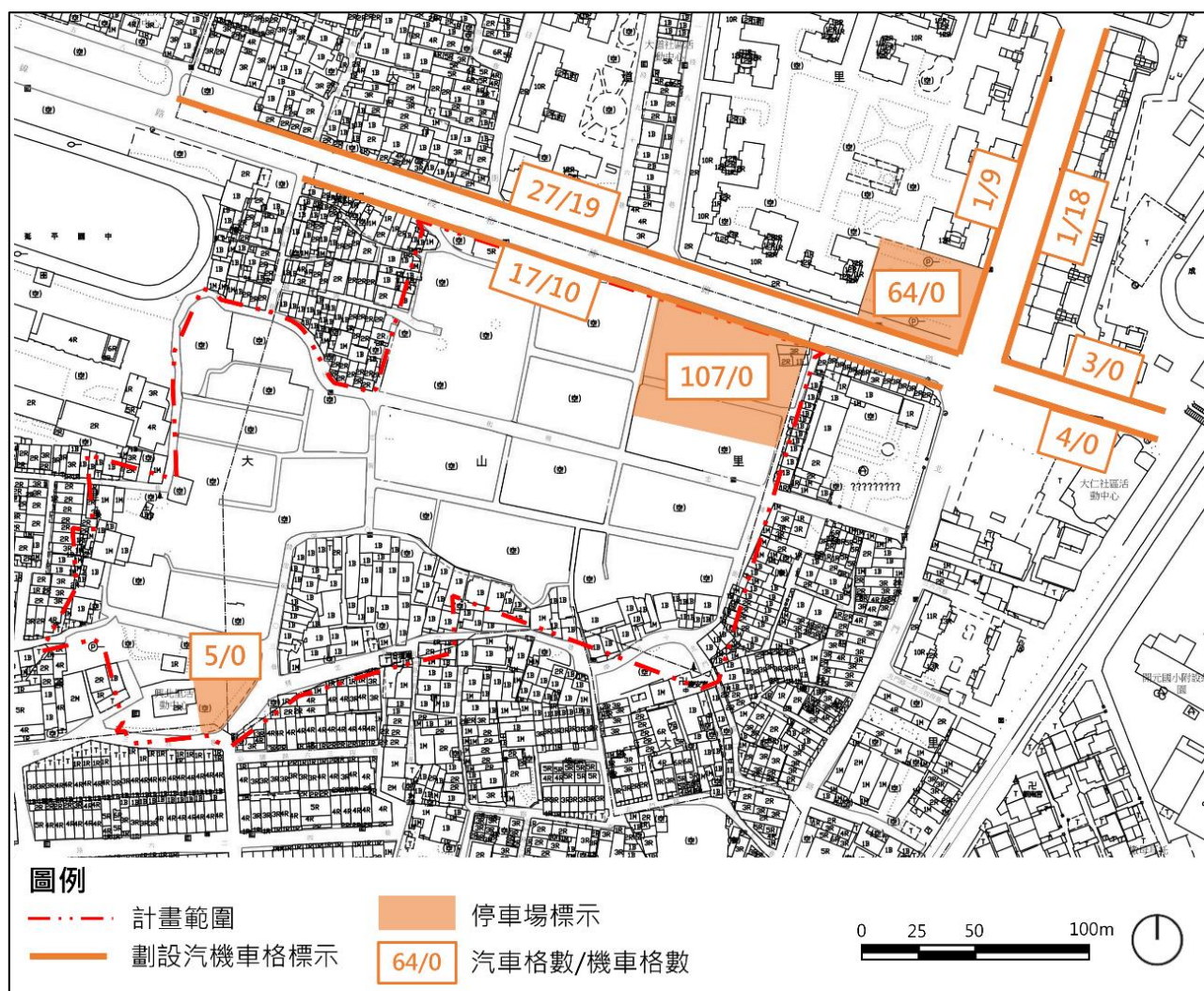
路名	路段	方向	汽車停車格(個)		機車停車格(個)	
			實停	劃設	實停	劃設
北門路二段	北門路 547 巷-精忠街	東	3	1	13	18
		西	4	1	9	9
北門路二段 247 巷	精忠街 25 巷-北門路二段	東	1	0	0	0
		西	3	0	1	0
	公園路 634 巷-北門路二段	西南	3	0	1	0
		東北	1	0	2	0
	精忠路 25 巷-公園路 634 巷	東南	0	0	0	0
		西北	0	0	0	0
公園路 634 巷	公園路 624 巷-北門路二段 237 巷 34 弄	南	5	0	3	0
		北	13	0	4	0
	公園路 624 巷-精忠街 25 巷	東	0	0	0	0
		西	0	0	0	0
精忠街 118 巷-和緯路一段 176 巷	旭日街 143 巷-精忠街 28 巷	東	0	0	0	0
		西	0	0	0	0
總計			45	53	47	56

資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：111 年 10 月 12 日)

表 4-14 計畫範圍周圍路外停車空間調查結果彙整表

名稱	停車格數(格)	實際停車數(輛)	性質
大道停 6 停車場	64	64	公有收費停車場
九六新村內停車場	107	83	公有臨時停車場
大興里活動中心外空地	5	4	附屬停車場

資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：111 年 10 月 12 日)



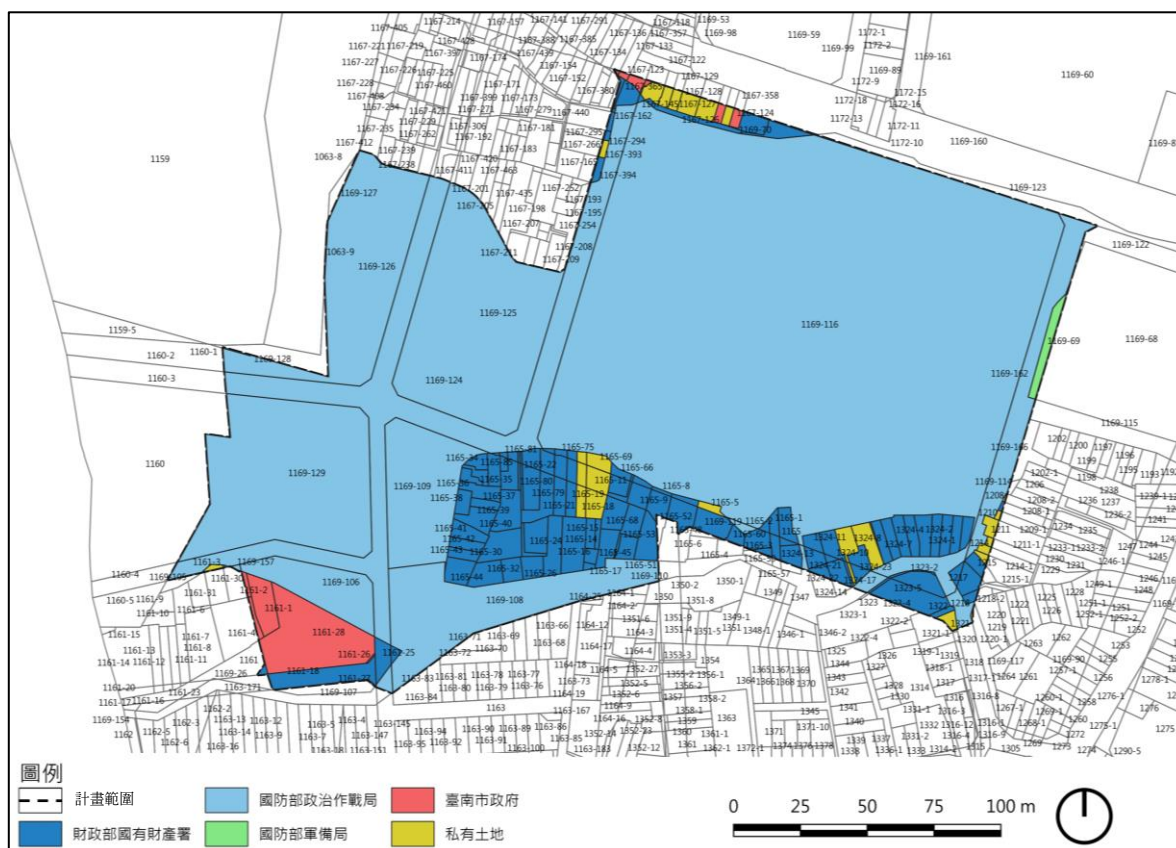
資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：111年10月12日)

圖 4-15 計畫範圍周圍停車空間供給分布圖



## 第五節 土地權屬分析

計畫範圍以原國防部九六新村及周邊之國、公有土地為主，夾雜部分私有土地，土地面積共 48,183 平方公尺，其中以國防部所管理公有土地比例最高，計 40,596 平方公尺，占 84.25%；其次為財政部國有財產署管理之國有地，計 5,588 平方公尺，占 11.60%；剩餘土地則為臺南市市有土地及私人土地（詳附件六）。土地權屬示意圖參照圖 4-16，土地權屬綜整表詳如表 4-15。



資料來源：本計畫繪製

圖 4-16 計畫範圍及周邊土地權屬分布示意圖

表 4-15 計畫範圍土地權屬面積綜整表

權屬	管理機關	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
中華民國	財政部國有財產署	5,588	11.60%
	國防部政治作戰局	40,477	84.01%
	國防部軍備局	119	0.24%
	小計	46,184	95.85%
臺南市	臺南市政府	1,146	2.38%
	小計	47,330	98.23%
	私人	853	1.77%
	總計	48,183	100.00%

資料來源：臺南市政府地政局

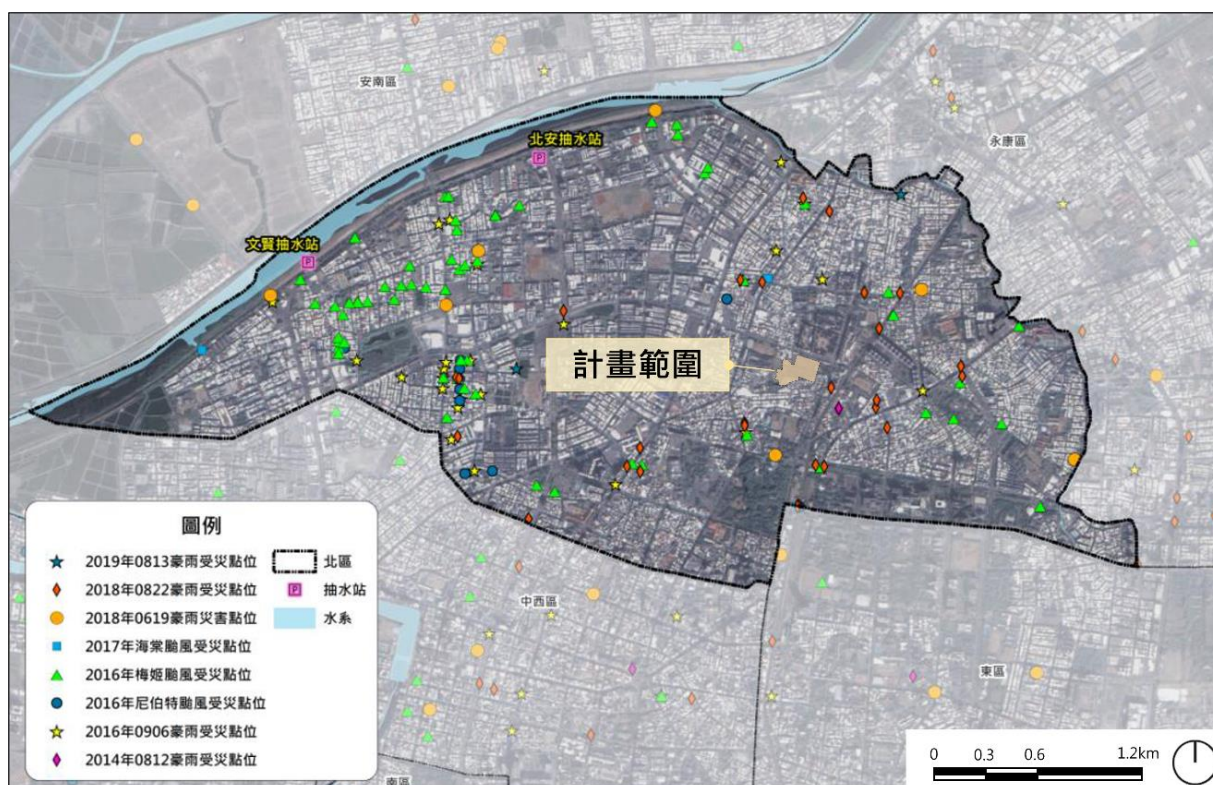
註：表內面積應以未來實際訂樁測量與地籍分割為準

## 第六節 都市災害分析

### 一、颱風及豪大雨災害發生歷史

北區為原臺南市範圍內中較易淹水之行政區，歷年淹水事件以民國 94 年 0612 豪雨與民國 98 年莫拉克颱風等災害較為嚴重。淹水區域多位於大和里、大豐里、大港里組成之大興街聚落為主，歷年淹水事件分布詳圖 4-17。

計畫範圍所在之大興里地形呈北高南低，其南側臨臺南公園處因地勢低窪，亦偶有淹水情形發生；而本計畫範圍周邊地區因地勢較高，豪雨事件發生時，降雨產生之逕流可由和緯路一段(NH-90-20M)排向公園路(3-12-20M)地底箱涵後向北排入鹽水溪，較少淹水事件發生。

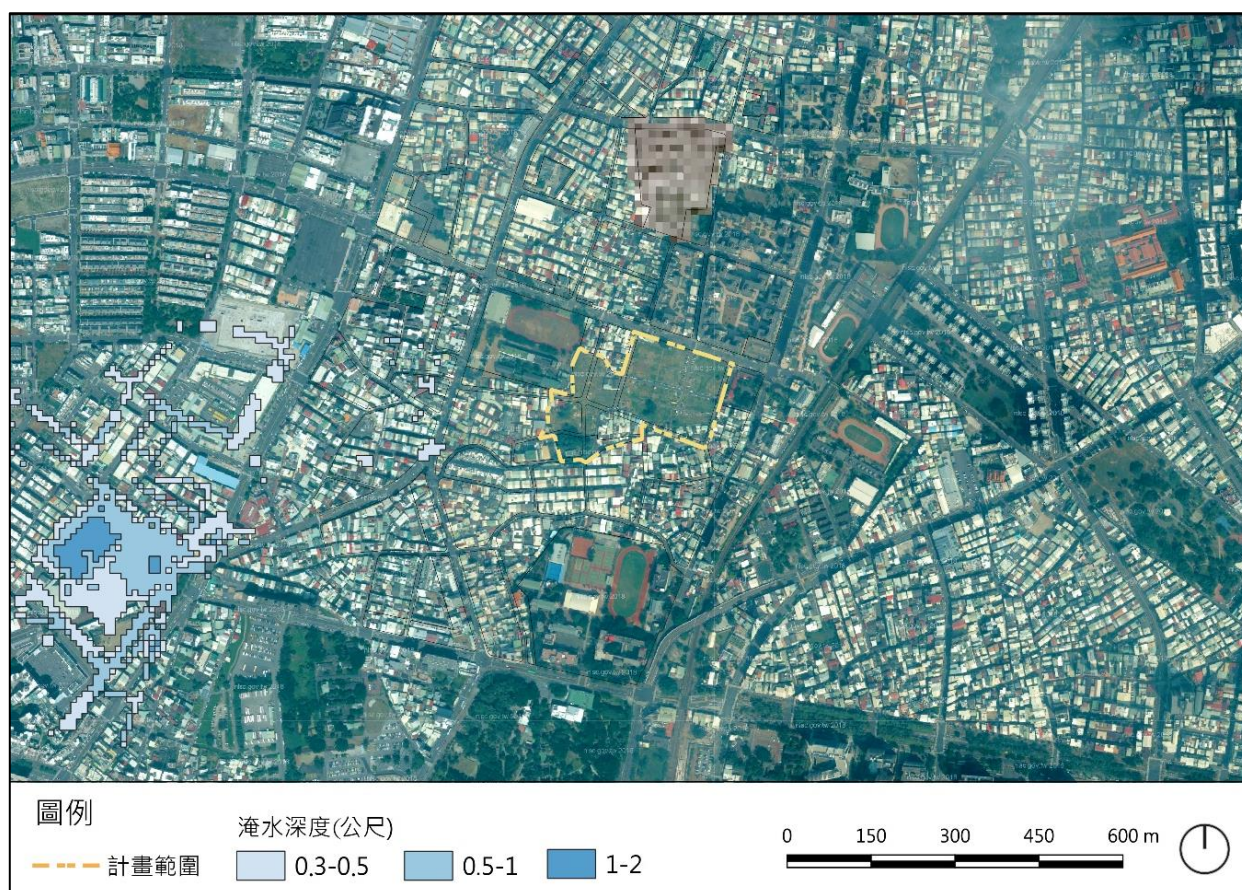


資料來源：臺南市北區地區災害防救計畫(110年6月)

圖 4-17 北區歷年淹水事件分布示意圖

### 二、淹水潛勢地區

計畫範圍位於柴頭港河流域範圍內，參考「易淹水地區水患治理計畫臺南縣市管區域排水柴頭港溪排水規劃檢討報告」以 10 年重現期降雨進行淹水潛勢評估。柴頭港河流域 10 年重現期降雨量為 24 小時 320mm，故以 24 小時 350mm 淹水潛勢圖進行分析。經查計畫範圍不具淹水潛勢，鄰近淹水潛勢地區為西門路(2-6-30M)西側，集中於市立民德國中處，淹水深度約 0.5 公尺至 2.0 公尺。10 重現期降雨年淹水潛勢圖詳見圖 4-18。



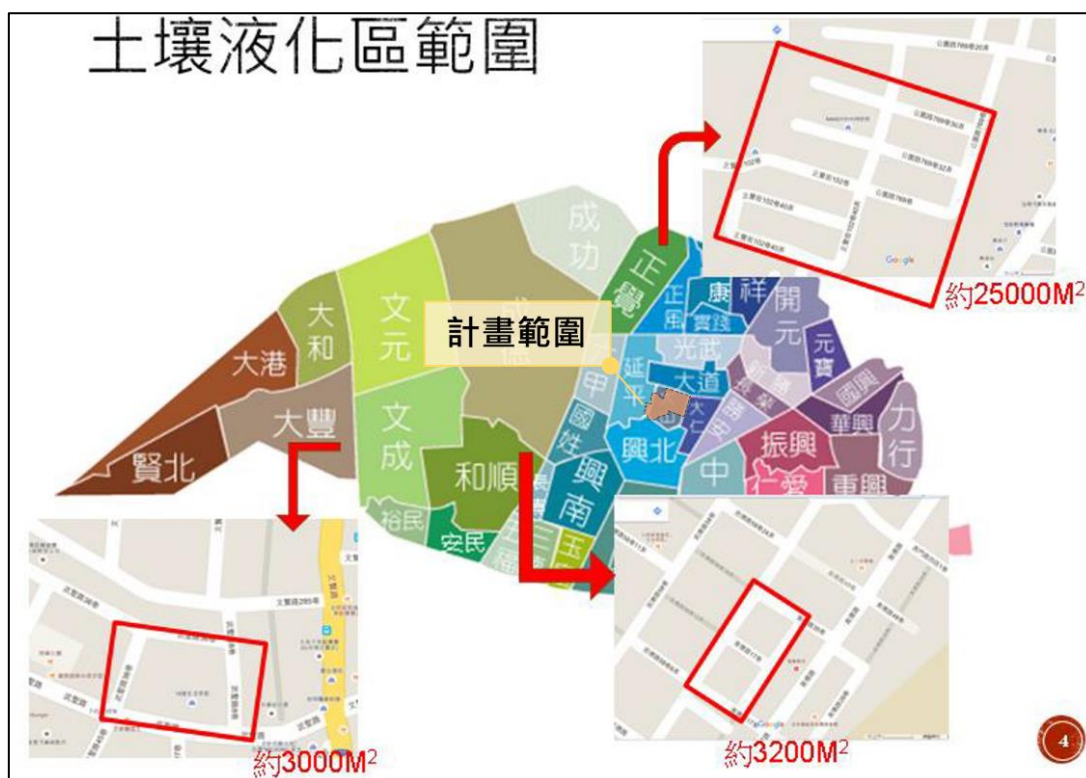
資料來源：水利署水災保全計畫資訊服務網臺南市淹水潛勢圖資(110年11月)

圖 4-18 計畫範圍周邊淹水潛勢圖

### 三、地震

依據中央地質調查所之資料顯示，本計畫範圍以西 500 公尺為臺南斷層，以東 3.5 公里為後甲里斷層，其中後甲里斷層屬第二類活動斷層，至今仍有頻繁的地殼活動；臺南市範圍內亦有木屐寮斷層、六甲斷層、新化斷層、左鎮斷層等活動斷層分布，且民國 79 年以來，新化斷層及六甲斷層階層發生芮氏規模 6 以上地震紀錄。

民國 105 年 2 月 6 日之 0206 美濃地震因場址效應，在臺南市造成嚴重災情，北區大豐里、和順里及正覺里等地亦發生土壤液化。

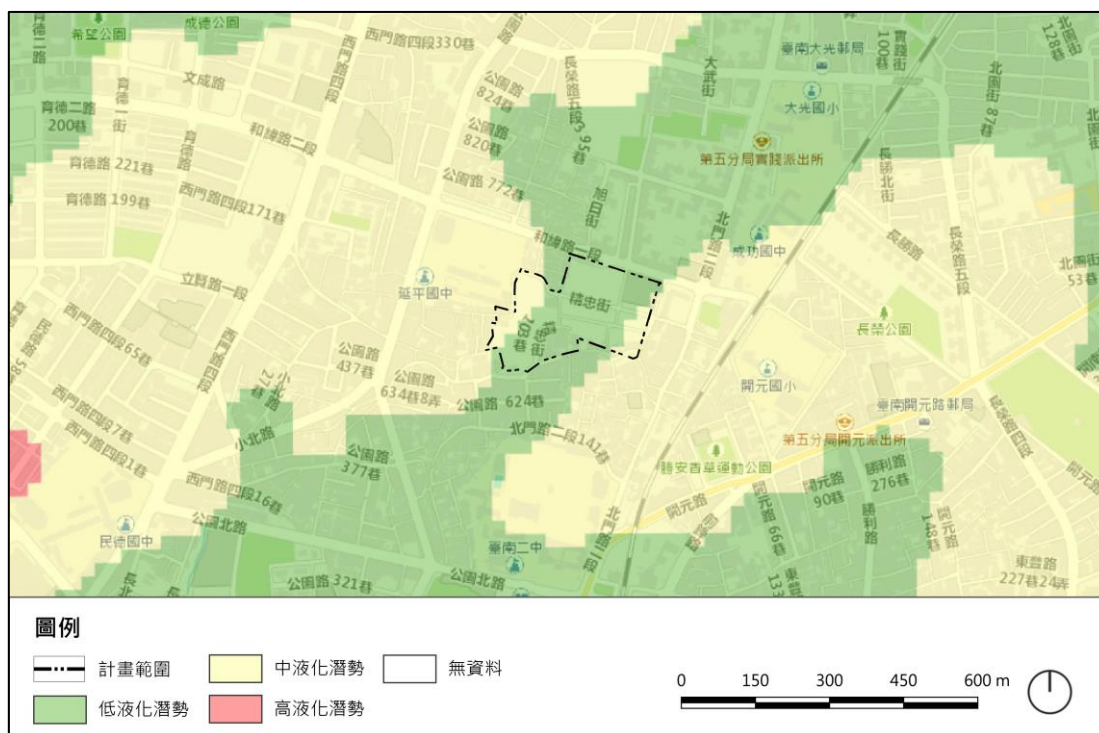


資料來源：臺南市北區地區災害防救計畫(110年6月)

圖 4-19 0206美濃地震北區土壤液化範圍示意圖

#### 四、土壤液化潛勢地區

以臺南市政府土壤液化潛勢查詢系統資料進行分析，北區大部分地區屬低土壤液化潛勢至中土壤液化潛勢地區，本計畫範圍內除東西兩側為中土壤液化潛勢地區外，大部分亦屬於低土壤液化潛勢地區。



資料來源：臺南市政府土壤液化潛勢查詢系統(110年11月)

圖 4-20 計畫範圍周邊土壤液化潛勢圖

## 第五章 計畫定位與發展構想

### 第一節 計畫定位

#### 一、北區發展定位：文化綠意，生活城區

北區與中西區相連，為臺南市歷史資源集中地區，生活文化與傳統產業集中在此區域，區內的鎮北坊文化園區亦為臺南市市中心六大園區之一；因此現行都市計畫中，北區整體發展定位為「文化綠意的生活城區」透過歷史場域主題性強化、綠意空間系統延伸與生活機能層級轉型，引入完整休憩購物環境，再藉由鐵路地下化地面公園道串連市中心地區，提升交通可及性並塑造景觀軸線，擴大文化、商業與休閒生活機能轉型效果。

#### 二、本計畫相關都市更新計畫

依國防部政治作戰局與臺南市政府於民國 108 年續簽訂「國防部政治作戰局列管臺南市北區自強新村、九六新村及南區大鵬五村土地實施都市更新計畫委託代辦協議書」，劃定九六新村地區及其鄰近地區為都市更新地區，以國防部政治作戰局所管理眷村改建土地為主，優先劃定都市更新單元。並配合中央「社會住宅興辦計畫」，採公辦都市更新方式取得公營住宅，以滿足眷村改建土地活化收益與公營住宅興建目標，同時透過眷村改建土地都市更新契機，調整並協助開闢更新地區與其周邊公共設施，提升土地使用效能，提升公共利益並帶動地區整體再發展。

#### 三、本計畫發展定位

考量本計畫未來都市成長發展之條件，配合眷村改建土地再開發都市環境改善契機，以國防部政治作戰局管理之公有土地為中心，透過都市計畫調整公共設施，作為眷村改建土地再生基礎。爰此，本計畫以「低碳休閒優質住宅區」之構想，引入住宅與生活性零售商業機能，透過都市計畫變更改善交通路網並營造優質綠色友善生活環境，並以道路系統串聯大興里既有住宅聚落與大道新城，促進「眷村改建土地再生」與「公有土地主導生活環境再造」。

### 第二節 發展課題與對策

依前述各項實質發展現況分析及上位計畫指導之發展定位，擬具本計畫之發展課題與解決對策。

**課題一：**計畫範圍內計畫道路僅「NH-94-8M」、「NH-104-6M」部分開闢，其餘計畫道路皆未開闢，出入交通依賴4~6公尺寬既成道路。計畫範圍計畫道路多未開闢，影響計畫區及南側舊聚落對外交通連通。

**對策：**針對計畫範圍內公共設施用地，擬定可行之開發方式，配合後續公辦都市更新，協助開闢區內外公共設施，以達整體環境品質改善之效益。

**課題二：**未開闢計畫道路「NH-98-8M」「NH-99-8M」路線沿線地形高低落差於2公尺，且沿線多處土地已有建築使用情形，計畫道路難以開闢。

**對策：**調整東西向計畫道路路型，避開地形落差及已有建築物處，劃設15公尺寬東西向道路，替代原有「NH-98-8M」、「NH-99-8M」計畫道路規劃之東西向運輸機能。

**課題三：**計畫範圍內現有三處公園兼兒童遊樂場用地，分別為未開闢之「公(兒)N74」、「公(兒)N75」及部分開闢為興北公園之「公(兒)N66」，三處面積皆約0.2公頃，且為道路所分隔，缺乏整合利用之效益。

**對策：**以部分開闢，現供興北公園及大興里活動中心之「公(兒)N66」為基礎，向北擴大延伸公園用地範圍，提升開放空間大面積集中利用空間使用效益。

**課題四：**計畫範圍內現行計畫道路皆為6~8公尺寬且多未開闢，考量計畫範圍未處南側既有聚落銜接和緯路一段(NH-90-20M)過渡區段，計畫道路難以連接和緯路與現有聚落，並負擔公有土地再發展後出入需求。

**對策：**調整計畫範圍內主要道路路寬，寬度至少達15公尺，以利有效連接現有計畫道路及既有聚落至和緯路一段(NH-90-20M)，強化計畫範圍進出交通機能。

### 第三節 九六新村整體規劃構想

為提升都市低度利用空間使用效益及活化公有土地，帶動地方發展，本計畫再發展方向以「都市更新整合公共建設，共創社會公共價值」為目標，透過整體規劃達成價值平衡並取得地區必要之公共設施，重塑眷村土地與周邊環境永續發展格局。本計畫空間規劃構想如下：

#### 一、配合眷村土地改建，營造優質生活場域

配合眷村土地改建都市再發展契機，本計畫透過容積調派都市計畫變更，提升住宅區使用強度，在變更前後土地價值不減損之目標下，提供額外公共設施用地，調整交通系統，營造優質生活場域及鄰里性日常消費購物環境，達成老舊建成區住宅環境再生與升級。

#### 二、公共設施整合，擴大服務規模，塑造友善居住環境

本計畫範圍內現行都市計畫劃設三處公園兼兒童遊樂場用地，惟現況三處用地皆分布於計畫範圍西側，零碎分布不利整體利用，僅「公(兒)N66」完成開闢。考量集中式開放空間有利於整體規劃設計、提升公共服務效能，並塑造地區環境意象，本計畫將整合現有分散的三處公(兒)用地，集中規劃於西南側既有社區與本計畫範圍內整體開發區之間，一方面提高公(兒)用地規模及服務圈域；另一方面透過公共設施提供多目標使用的戶外休憩開放空間，以彈合新、舊社區環境意象，並滿足當地居民多元休閒遊憩需求。

### 三、縫合新舊社區道路系統，提高當地交通可及性

現行都市計畫交通以 8 公尺計畫道路為主，南北向透過「NH-92-8M」、「NH-93-8M」、「NH-94-8M」等計畫道路連接和緯路一段(NH-90-20M)，惟現況皆未完全開闢完成，計畫範圍聯外動線主要以南北向既成道路道路精忠街 28 巷連接和緯路一段(NH-90-20M)。

考量住宅區土地使用強度提升後之衍生性交通需求，本計畫規劃南北向 15 公尺寬計畫道路，連接和緯路一段與計畫範圍內整併之公(兒)用地，作為未來發展主要出入與聯外動線；配合 15 公尺寬計畫道路設置，調整東西向 8 公尺計畫道路路型，將東西向交通量匯集至 15 公尺寬計畫道路，串聯和緯路一段(NH-90-20M)及計畫範圍內公(兒)用地，縫合計畫範圍南側既有建成區與和緯路一段(NH-90-20M)道路系統，提高當地交通可及性。

### 四、藉由都市更新整備公共建設，創造地區再發展動能

為達活化國有土地、復甦都市機能促進地方發展及縫合社區道路系統等目的，本計畫以都市更新做為開發實施方式，透過都市更新容積獎勵等方式，取得公共設施建設所需經費，整備地區公共建設，改善環境促使地區再發展。



圖 5-1 本計畫發展定位構想示意圖





## 第六章 變更理由及變更內容

### 第一節 變更理由

臺南市政府與國防部政治作戰局共同合作下，藉由公有土地整體規劃，作為九六新村再發展之起點，以「朝向與周邊建設共創社會公共價值」為目標，提升眷村改建土地經濟效益與公共利益，加速公有土地活化與環境改善。

考量計畫範圍與周邊既有建成區發展縫合，檢討計畫道路之合理性及與既成道路銜接，變更都市計畫以縫合地區交通系統調整範圍內道路路型與位置；整併既有開放空間擴大休閒生活空間需求，促使眷村改建土地與周邊都市環境共同成長；都市計畫變更理由如下：

#### 一、眷村改建土地再發展

配合眷村改建土地再生政策推動、都市環境整體規劃發展，並重塑居住空間架構、改善生活品質、提升土地使用效能，有必要進行都市計畫變更，進而復甦土地機能、創造完整公共利益及帶動地區再發展。

#### 二、滿足國防部眷村改建 土地變更前後價值不減損之原則

計畫範圍內土地以國防部政治作戰局所管理眷村土地為主，因國防部政治作戰局所管有土地屬專案核定「變產置產之不動產」，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償無償劃分原則」，非撥供道路使用者皆須辦理有償撥用；撥供道路使用者，依該辦法第九款第三目「依都市計畫法第二十七條第一項第三款或第四款規定變更，並先經公產管理機關同意」方得辦理無償撥用。

為維持國防部眷村改建基金變更前後價值不減損，並協助市政府無償取得計畫範圍內公共設施用地(國防部所管理之公有土地)，以「整體規劃增加眷村改建土地價值」替代「公共設施用地有償撥用價金」以都市計畫變更前後價值平衡原則下，取得本計畫範圍內應有償撥用之公共設施用地。

另財政部國有財產署管有之土地，如配合本計畫變更為公共設施用地者，亦按前開國防部土地之價值平衡原則辦理，其餘未變更之公共設施用地則依「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」辦理。

#### 三、調整計畫道路，重塑交通系統

考量整體交通系統發展，透過本次都市計畫變更，優先改善計畫範圍內外道路聯外動線的連通，解決區內通往和緯路一段(NH-90-20M)道路寬度過窄且遭占用難以開闢等問題，並協助收集計畫範圍南側既有建成區出入旅次，改善地區整體聯外道路系統完備性。

## 第二節 變更內容

本計畫實質變更內容彙整詳表 6-1 所示、變更範圍示意圖詳圖 6-1 所示。變更前後土地使用計畫面積表詳表 6-2 所示。

表 6-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	臨和緯路處 「住四」住宅區街廓	「住四」住宅區 (1.62公頃)	「住七」住宅區 (1.90公頃)	1. 為強化計畫範圍與周邊地區道路聯繫，健全整體交通系統，配合眷村改建及公有土地再發展政策，重新調整規劃住宅區配置，並調整公共設施與道路系統布設，改善新舊社區的交通系統完整銜接。 2. 配合九六新村地區再開發、都市景觀、土地使用強度公共設施需求，及國防部眷改土地與財政部國有財產署管有土地達成價值平衡原則，調整部分公共設施用地及部分「住四」住宅區為「住七」住宅區。 3. 計畫範圍內規劃東西向 NH-98-15M 計畫道路，並以 NH-203-15M 向北銜接和緯路一段(NH-90-20M)，以提高本計畫新舊社區交通可及性，並連通本計畫區各住宅街廓、道路系統及開放空間，改善道路系統整體性及連貫性。另「NH-98-15M」計畫道路南緣銜接私有土地處(北區延平段 1165-69、1165-71 地號兩筆土地)應以其地籍線北緣為界。	【其他說明】 1. 國防部政治作戰局管有土地之開發方式係採調整土地使用強度與捐贈公共設施方式達成價值平衡，經價值平衡計算後並經國防部政治作戰局認可(詳附件三)，由國防部政治作戰局自願捐贈所管有之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市政府。 2. 財政部國有財產署管有土地之開發方式係採調整土地使用強度與捐贈公共設施方式達成價值平衡，經價值平衡計算後並經財政部國有財產署認可(詳附件三)，由財政部國有財產署自願捐贈所管有之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市政府。
	原「NH-92-8M」、「NH-93-8M」道路用地	「NH-92-8M」道路用地 、「NH-93-8M」道路用地 (0.09公頃)			
	原「公(兒)N74」	「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地 (0.19公頃)			
2	臨和緯路處 「住四」住宅區街廓	「住四」住宅區 (0.53公頃)	「NH-93-8M」、「NH-94-10M」、「NH-98-15M」、「NH-203-15M」道路用地 (0.53公頃)		
3	臨和緯路處 「住四」住宅區街廓東側	「住四」住宅區 (0.12公頃)	「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地 (0.12公頃)		
4	臨和緯路處 「住四」住宅區街廓南側	「住四」住宅區 (0.16公頃)	「停N23」停車場用地 (0.16公頃)		

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
5	原「公(兒)N66」 用地北側住宅區	「住四」 住宅區 (0.19公頃)	「公(兒)N66」 公園兼兒童遊樂場用地 (0.26公頃)	4. 為利計畫範圍南側舊有社區對外交通，調整「NH-93-8M」路型，銜接「NH-101-10M」及和緯路一段(NH-90-20M)。 5. 於計畫範圍東側劃設「公(兒)N74」，提升區內外開放空間服務水準。 6. 考量規劃「住七」住宅區商業活動及訪客衍生之停車量，劃設停車場用地以因應計畫範圍內停車需求。 7. 考量原有三處公(兒)用地分散、規模小，不利開闢使用，且其中「公(兒)N66」已提供為大興里活動中心使用；在整合並擴大社區服務規模的前提下，調整「公(兒)N74」與「公(兒)N75」二處用地；另保留並擴大「公(兒)N66」之範圍，以改善新舊社區間公共設施服務品質。 8. 「公(兒)N75」用地整併至「公(兒)N66」用地後，原位置土地併相鄰使用分區變更為「住四」住宅區。 9. 原「NH-98-8M」、「NH-99-8M」計畫道路土地及現況地上物產權複雜且因地形高差，難以開闢，故配合整體道路系統規	【附帶條件】 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於117%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建築執照前完成繳交代金後恢復原容積。代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理。
	原「NH-101-6M」、「NH-102-6M」道路用地	「NH-101-6M」道路用地 、「NH-102-6M」道路用地 (0.07公頃)			
	原「公(兒)N75」	「公(兒)N75」公園兼兒童遊樂場用地 (0.00公頃) (*38平方公尺)			
6	原「公(兒)N75」	部分「公(兒)N75」公園兼兒童遊樂場用地 (0.16公頃)	「住四」 住宅區 (0.16公頃)		
7	原「NH-98-8M」、「NH-99」道路用地	「NH-98-8M」、「NH-99-8M」道路用地 (0.14公頃)	「住四(附)」 住宅區 (0.14公頃)		

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
8	原「NH-101-6M」計畫道路兩側「住四」住宅區	「住四」住宅區 (0.13公頃)	「NH-98-15M」、 「NH-101-10M」、 「NH-104-10M」、 「NH-204-10M」 道路用地 (0.22公頃)	劃，取消本段計畫道路併相鄰使用分區變更為住宅區，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」採調降容積方式負擔公共設施。 10. 配合整體公(兒)用地及道路系統規劃，為提升區內公共設施服務品質及路網系統完整性，於「公(兒)N66」東側規劃南北向「NH-101-10M」。另考量「公(兒)N66」與周邊社區服務道路使用需求，拓寬南側原計畫道路「NH-104-6M」至10公尺寬、西側增劃南北向「NH-204-10M」10公尺寬計畫道路，銜接「NH-98-15M」及「NH-104-10M」計畫道路，以滿足「公(兒)N66」服務社區的可及性。	【其他說明】 涉國防部政治作戰局及財政部國有財產署之土地依變更編號1其他說明辦理
	原「公(兒)N75」	「公(兒)N75」公園兼兒童遊樂場用地 (0.03公頃)			
	原「公(兒)N66」	「公(兒)N66」公園兼兒童遊樂場用地 (0.06公頃)			
9	原「NH-92-8M」計畫道路兩側「住四」住宅區街廓	「住四」住宅區 (0.05公頃)	「廣道N1」廣場用地(兼供道路使用) (0.08公頃)	11. 依公(兒)N74北側地籍界線向南劃設廣場用地(兼供道路使用)，以銜接「NH-93-8M」及「NH-92-	
	原「公(兒)N74」	「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地 (0.02公頃)			
	原「NH-92-8M」道路用地	「NH-92-8M」道路用地 (0.01公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
10	原「公(兒)N74」	「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地 (0.02公頃)	「綠N7」 綠地 (0.00公頃) (*7平方公尺)	8M」計畫道路，供附近民眾通行。 12. 北區延平段 1063-9 地號土地原為「公(兒)N74」部份範圍，係財團法人台灣省私立台南仁愛之家管理之私有土地，現為延平國中校方租用。考量調整「公(兒)N74」後本案土地較為畸零，爰變更公園兼兒童遊樂場用地為綠地。 13. 考量「公(兒)N74」變更為「住七」住宅區後，延平國中南側部分北區延平段 1169-126 土地較為畸零，開闢為公園兼兒童遊樂場用地不易利用且未具效益，爰變更公園兼兒童遊樂場用地為綠地。	
11	本計畫土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂如本計畫第七章內容	配合本計畫變更計後續開發，訂定土地使用分區管制要點。	-
12	本計畫事業及財務計畫	已訂定	增修訂本計畫第八章內容	為加速計畫範圍內公共設施用地開闢，訂定事業及財務計畫。	-

註：上表所載面積僅供統計參考，實際面積應以實地分割測量面積為準

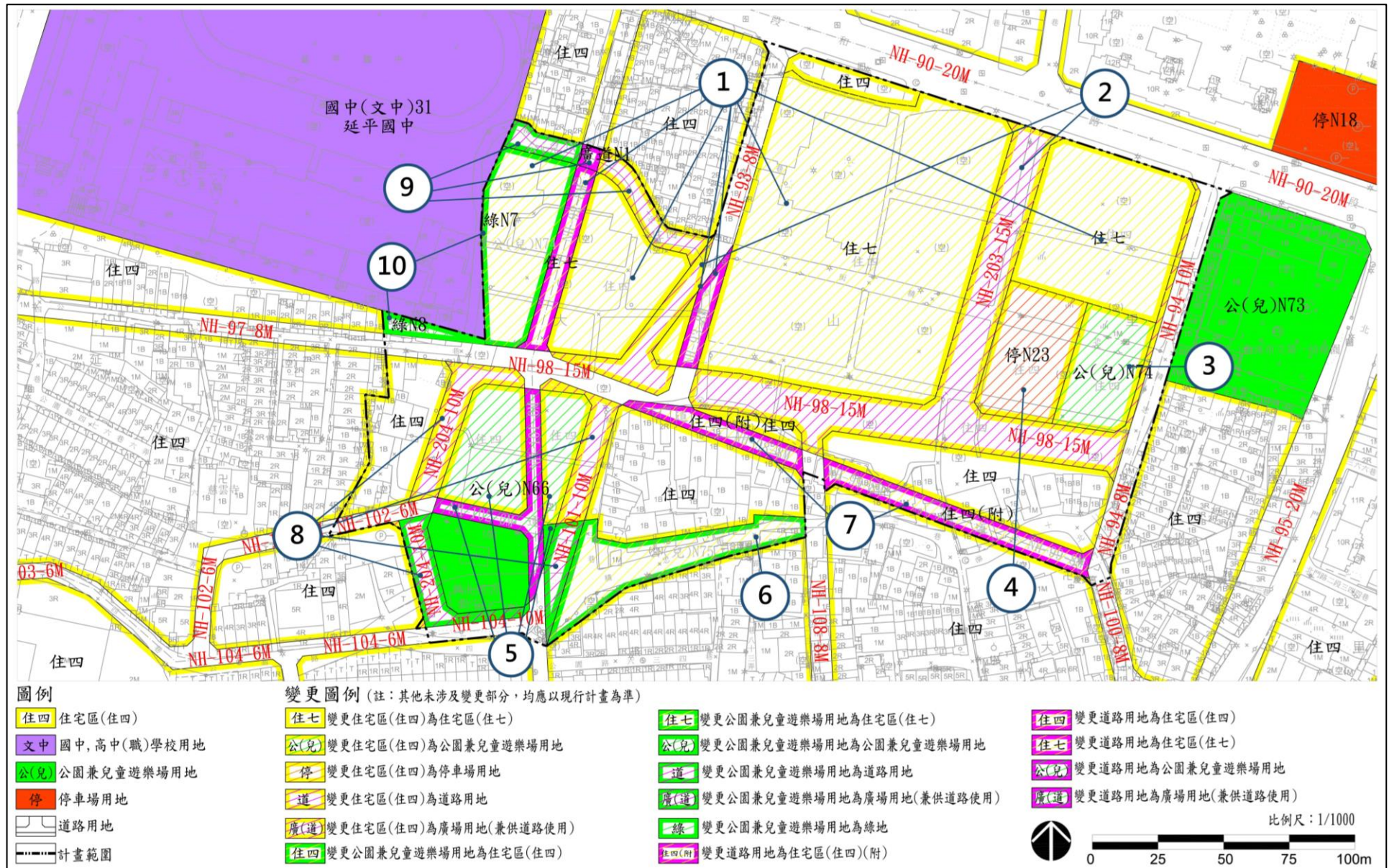


圖 6-1 變更計畫示意圖

表 6-2 北區都市計畫(細部計畫)變更前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫面積 (公頃)	本計畫增減 (公頃)	變更後計畫 面積(公頃)	比例(%)
土地使 用分區	住一	7.43		7.43	0.75
	住二	2.76		2.76	0.28
	住二(附)	1.40		1.40	0.14
	住三	47.37		47.37	4.81
	住四	351.72	-2.64	349.08	35.42
	住四(附)	1.46	+0.14	1.60	0.16
	住五	13.51		13.51	1.37
	住六	19.22		19.22	1.95
	住七	17.88	+1.90	19.78	2.01
	小計	462.75	-0.60	462.15	46.90
	中心商業區	39.67		39.67	4.03
	次要商業區	28.45		28.45	2.89
	小計	68.12		68.12	6.91
	古蹟保存區	5.92		5.92	0.60
	宗教專用區	3.02		3.02	0.31
	河川區	64.08		64.08	6.50
	河川區(兼作道路使用)	5.71		5.71	0.58
	加油站專用區	1.03		1.03	0.10
	電信專用區	0.34		0.34	0.03
	觀光藝文商業專用區	2.31		2.31	0.23
文教區	9.31		9.31	0.94	
合計(1)	622.59	-0.60	621.99	63.12	
公共設 施用地	公園用地	31.44		31.44	3.19
	公園兼兒童遊樂場用地	34.07	-0.10	33.98	3.45
	兒童遊樂場用地	1.16		1.16	0.12
	綠地	1.15	+0.02	1.17	0.12
	綠地(兼供排水溝使用)	0.00		0.00	0.00
	大專學校用地	19.28		19.28	1.96
	高中職學校用地	5.89		5.89	0.60
	國中學校用地	13.79		13.79	1.40

項目	現行計畫面積 (公頃)	本計畫增減 (公頃)	變更後計畫 面積(公頃)	比例(%)
國小學校用地	21.38		21.38	2.17
文中小學校用地	9.00		9.00	0.91
機關用地	5.87		5.87	0.60
市場用地	6.32		6.32	0.64
停車場用地	4.41	+0.16	4.57	0.46
廣場用地	0.73		0.73	0.07
廣場兼供停車場用地	1.55		1.55	0.16
廣場用地(兼供道路使用)	0.00	+0.08	0.08	0.01
郵政用地	1.23		1.23	0.12
變電所用地	2.27		2.27	0.23
河道用地	0.36		0.36	0.04
鐵路用地	1.48		1.48	0.15
鐵路用地(兼作河川使用)	0.10		0.10	0.01
公園道用地	21.80		21.80	2.21
公園道用地(兼供鐵路使用)	2.04		2.04	0.21
公園用地(兼供鐵路使用)	0.16		0.16	0.02
主要計畫道路(兼供鐵路使用)	0.14		0.14	0.01
道路用地	177.27	+0.44	177.70	18.03
合計(2)	362.89	+0.60	363.49	36.88
總計=(1)+(2)	985.48	0.00	985.48	100.00

註1：上表所載面積僅供統計參考，實際面積應以實地分割測量面積為準

註2：凡本計畫未指明變更部分，均應以現行計畫為準



### 第三節 變更後地區公共設施容受力檢討

#### 一、計畫範圍內住宅供需

臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)表明北區細部計畫區範圍內已劃設足夠之住宅區，本計畫原為都市計畫住宅區，惟周邊地區人口結構老化程度高，應加速利用閒置眷村改建土地再生都市環境改善契機，調整都市計畫公共設施服務水準，引入優質生活機能，改善老舊社區人口老化、公共設施開闢不足的現況。

#### 二、容納人口

本計畫變更範圍經檢討變更後，劃設 0.14 公頃「住四(附)」住宅區(容積率 117%)、0.89 公頃「住四」住宅區(容積率 180%)與 1.90 公頃「住七」住宅區(容積率 270%)，依每人居住樓地板 50 平方公尺計算，可容納人口約為 1,379 人。

#### 三、開發強度

##### (一)都市計畫變更前

本計畫範圍內現況住宅區面積 3.53 公頃，住宅區之容積率皆為 180%，經計算法法定可興建樓地板面積約為 6.35 公頃。

##### (二)都市計畫變更後

本計畫範圍經檢討變更後，住宅區面積約 2.93 公頃。在國防部政治作戰局及財政部國有財產署管理土地於都市計畫變更前、後價值平衡原則及都市景觀營造考量下，調整部分「住四」住宅區(容積率 180%)為「住七」住宅區(容積率 270%)；於計畫範圍南側，配合「NH-98-8M」、「NH-99-8M」計畫道路廢除，原「NH-98-8M」、「NH-99-8M」計畫道路用地範圍內土地，變更為「住四(附)」住宅區(容積率 117%)，變更後經計算法法定可興建樓地板面積約為 6.89 公頃。

##### (三)變更前後開發強度

本計畫變更後總樓地板面積較變更前增加 0.55 公頃，惟因部分「住四」住宅區變更為「住七」住宅區後，配合國公有土地變更前後價值平衡計算原則，調整部分住宅區為公共設施用地，增設之公共設施，以改善因使用土地使用強度提升後，舒緩周邊環境產生之影響。

#### 四、公共設施容受力

##### (一)公共設施用地面積比例

本計畫變更前公共設施用地劃設 1.29 公頃，佔變更範圍總面積之 26.76%，變更後公共設施用地提升至 1.89 公頃，佔變更範圍總面積之 39.21%，面積增加 0.60 公頃，百分比提升 12.45%。變更前後土地使用分區及公共設施用地一覽表詳見表 6-3。

表 6-3 變更前後公共設施用地一覽表

項目		變更前		變更後	
		面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)
公共設施 用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.61	12.66	0.51	10.58
	綠地	-	-	0.02	0.41
	廣場用地(兼供道路使用)	-	-	0.08	1.66
	停車場用地	-	-	0.16	3.32
	道路用地	0.68	14.11	1.12	23.24
	小計	1.29	26.76	1.89	39.21
合計		4.82	100.00	4.82	100.00

資料來源：本計畫彙整

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準

## (二) 公共設施檢討

本次都市計畫變更前後涉及之公共設施用地檢討詳表 6-4 所示，公共設施面積符合現行規定。

### 1. 公園綠地

計畫變更後雖公(兒)用地面積酌予減少，惟透過本次變更，將原有三處分散且未開闢的公園用地合併為一處，以大興里活動中心所在之「公(兒)N66」向北延伸擴大，提供面積約 0.38 公頃之開放空間集中利用，並於計畫範圍東側劃設 1 處 0.12 公頃公(兒)用地，以平衡計畫範圍內公園綠地可及性。配合廣場與綠地面積，變更後維持與變更前面積服務水準接近之五項開放型公共設施。

### 2. 公共設施服務

本計畫範圍內及周邊之公共設施，以 600 公尺半徑範圍檢討，變更前後為公園、公園兼兒童遊樂場用地、文小、文中、市場用地及機關用地服務範圍，變更後仍維持既有公共設施服務，並依需求增劃停車場用地一處，以滿足區內外停車需求。

除以上公共設施服務外，本計畫調整現行計畫道路路網，增劃 15 公尺寬道路聯絡和緯路及計畫道路南側既有聚落，改善區內外整體交通動線，以因應未來眷村改建土地再開發所衍生交通需求，並縫合計畫範圍南側既有建成區與和緯路一段(NH-90-20M)道路系統，提升計畫範圍內外往和緯路聯外道路之可及性。

表 6-4 本計畫變更範圍內公共設施用地檢討表

項目	計畫面積 (公頃)		檢討標準	依容納人口 1,379 人計算		備註
	變更前	變更後		需要面積 (公頃)	超過或 不足面積(公 頃)	
公(兒) 用地	0.61	0.51	公園：閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 原則。 兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	-	-	本計畫範圍面積 4.82 公頃，公(兒)用地面積 0.51 公頃，達計畫範圍總面積 10.58%。
綠地	0	0.02	綠地按自然地形或其設置目的檢討之	-	-	-
廣場用 地(兼 供道路 使用)	0	0.08	其他公共設施用地按實際需要檢討之	-	-	-
五項開 放型公 共設施	0.61	0.57	都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地	0.48	+0.09	1. 廣場用地(兼供道路使用)面積之 1/2 計算為廣場用地，1/2 計算為道路用地。 2. 五項開放型公共設施面積合計 0.57 公頃，達計畫範圍總面積 11.83%。

資料來源：本計畫彙整

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準



## 第七章 變更後計畫內容

### 第一節 計畫年期

依「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討案）（第二階段）」案計畫年期，訂為民國 115 年。

### 第二節 計畫人口

計畫範圍內劃設「住四(附)」住宅區 0.14 公頃(容積率 117%)、「住四」住宅區 0.89 公頃(容積率 180%)及「住七」住宅區(容積率 270%)1.90 公頃，可供居住使用樓地板面積共計 6.89 公頃，計畫範圍內劃設之住宅區約可 1,379 人。

表 7-1 變更後計畫範圍內可建築用地容納人口推估表

土地使用分區	計畫面積 (公頃)	容積率(%)	供居住使用樓 地板面積(公 頃)	平均每人享有 樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	容納人口 (人)
住四住宅區	0.89	180%	1.60	50	320
住四(附)住宅區	0.14	117%	0.16	50	33
住七住宅區	1.90	270%	5.13	50	1,026
合計	2.93	-	6.89	50	1,379

資料來源：本計畫彙整

註：本計畫範圍內原有「住四」住宅區3.53公頃，約可容納1,271人，變更後可容納人口增加108人

### 第三節 土地使用及公共設施計畫

考量和緯路一段(NH-90-20M)以南大多為低樓層老舊住宅社區，公共設施多未開闢，出入交通仰賴既成道路，且缺乏開放型休憩空間，故本計畫調整公共設施用地與道路系統配置，整合原有分散之三處公園兼兒童遊樂場用地，集中設置於計畫範圍西側。並調整計畫道路路型，留設中央 15 公尺寬南北向道路。

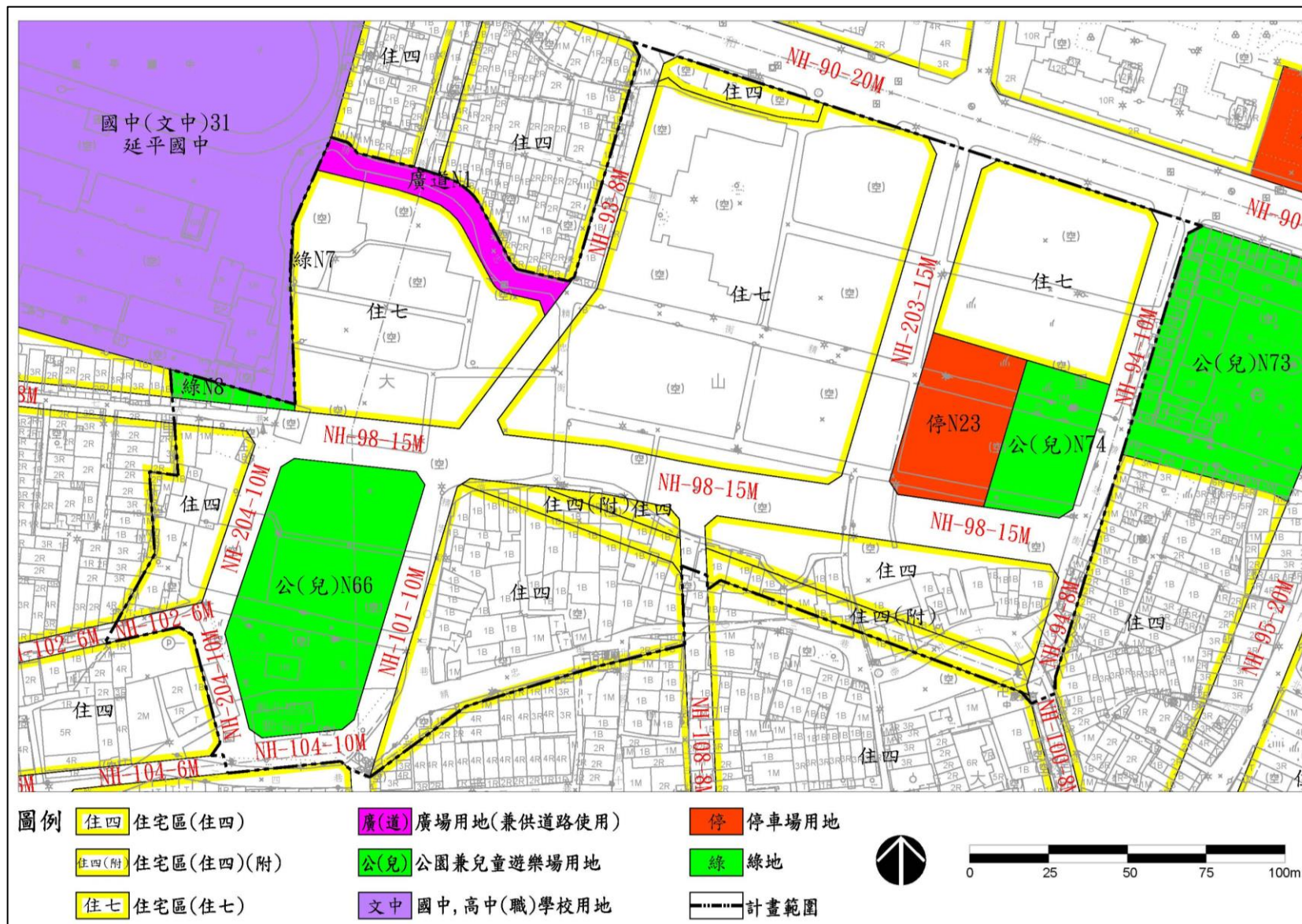
#### 一、土地使用計畫

本計畫變更後土地使用分區共劃設三類使用分區，包括「住四(附)」住宅區，面積約 0.14 公頃，「住四」住宅區，面積約 0.89 公頃及「住七」住宅區，面積約 1.90 公頃，面積合計 2.93 公頃，佔計畫範圍 60.79%。

#### 二、公共設施計畫

公共設施部分，計劃設六類用地，包括公園兼兒童遊樂場用地兩處，面積合計約 0.51 公頃，佔總面積 10.58%；劃設廣場用地(兼供道路使用)一處，位於計畫範圍西側臨接既有住宅聚落處，沿既成道路劃設，面積約 0.08 公頃，佔總面積 1.66%；劃設綠地兩處，面積合計約 0.02 公頃，佔總面積 0.41%；於計畫範圍東南側設置停車場用地一處，面積約 0.16 公頃，佔總面積 3.32%；細部計畫道路用地面積合計約 1.12 公頃，佔總面積 23.24%。

公共設施用地總面積約 1.89 公頃，較變更前增加約 0.60 公頃。本計畫變更都市計畫示意詳圖 7-1，變更前後土地使用面積表詳表 7-2，變更前後公共設施用地面積詳表 7-3 所示。



資料來源：本計畫繪製

圖 7-1 變更後細部計畫示意圖

表 7-2 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	住四住宅區	3.53	73.24	0.89	18.46
	住四(附)住宅區	-	-	0.14	2.91
	住七住宅區	-	-	1.90	39.42
	小計	3.53	73.24	2.93	60.79
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.61	12.66	0.51	10.58
	綠地	-	-	0.02	0.41
	廣場用地(兼供道路使用)	-	-	0.08	1.66
	停車場用地	-	-	0.16	3.32
	道路用地	0.68	14.11	1.12	23.24
	小計	1.29	26.76	1.89	39.21
合計		4.82	100.00	4.82	100.00

資料來源：本計畫彙整

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準

表 7-3 本計畫範圍變更前後公共設施明細表

項目		變更前面積(公頃)	變更後面積(公頃)
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)N66	0.17	0.38
	公(兒)N74	0.24	0.12
	公(兒)N75	0.20	0.00(取消設置)
	小計	0.61	0.51
綠地	綠 N7	0.00	0.00(7m <sup>2</sup> )
	綠 N8	0.00	0.02
廣場用地(兼供道路使用)	廣道 N1	0.00	0.08
停車場用地	停 N23	0.00	0.16
道路用地		0.68	1.12
合計		1.29	1.89

資料來源：本計畫彙整

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準



## 第四節 交通系統計畫

### 一、道路系統

#### (一) 聯外道路

本計畫以北側和緯路一段(NH-90-20M)及東側北門路二段(NH-88-20M、NH-95-20M)為聯外道路。向南北連接中西區與永康區，向西可抵達安平區與等行政區。

#### (二) 主要道路

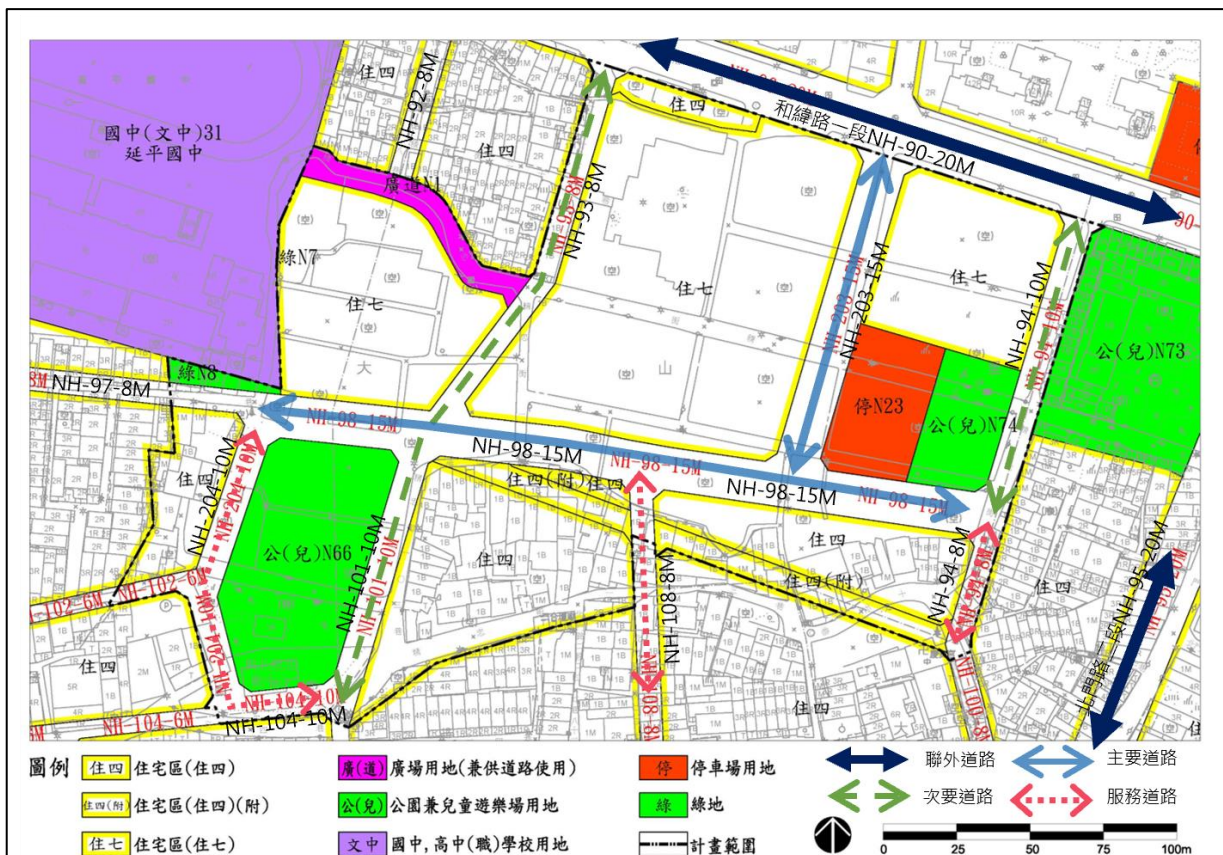
計畫範圍內以新劃設「NH-203-15M」、「NH-98-15M」為主要道路，連接「公(兒)N66」及和緯路一段(NH-90-20M)。

#### (三) 次要道路

以「NH-94-10M」與「NH-93-8M」為次要道路，收集計畫區內住宅區與南側現有社區之車流，輔助連接至和緯路一段(NH-90-20M)，疏導計畫區聯外交通。

#### (四) 服務道路

除上述道路外，視土地使用計畫及發展需求，劃設「NH-101-10M」、「NH-94-8M」、「NH-104-10M」及「NH-204-10M」等寬度 8 公尺至 10 公尺之服務道路。



資料來源：本計畫繪製

圖 7-2 計畫範圍交通系統計畫示意圖

表 7-4 本計畫變更前後道路編號表

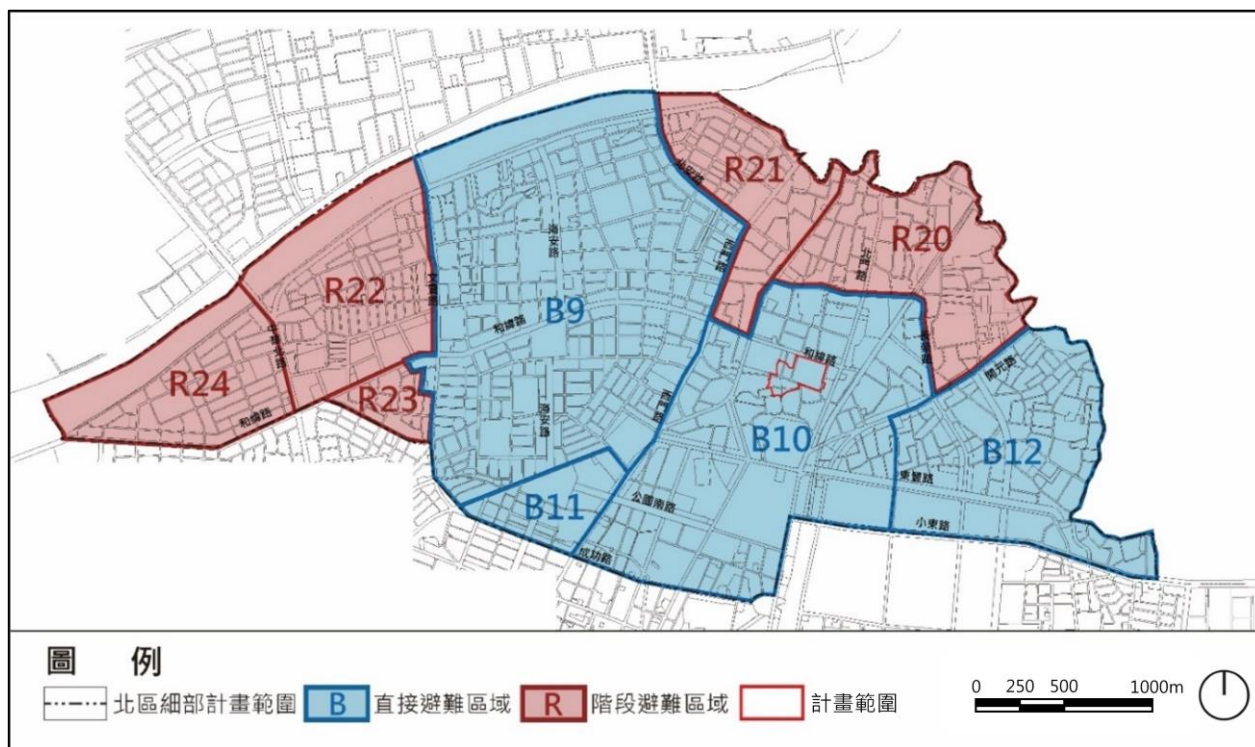
	原編號	原路寬(m)	原路長(m)	原起訖點	新編號	新路寬(m)	新路長(m)	新起訖點
主要道路	-	-	-	-	NH-203	15	119	北起 NH-90，南至 NH-98
	-	-	-	-	NH-98	15	208	東起 NH-94，西南至公(兒)N66
次要道路	NH-94	8	153	北起 NH-90，南至 NH-99	NH-94	10	109	北起 NH-90，南至 NH-98
	NH-93	8	145	北起 NH-90，南至 NH-98	NH-93	8	145	北起 NH-98，南至 NH-100
	-	-	-	-	NH-101	10	100	北起 NH-98，南至 NH-104
服務道路	NH-92	8	87	北起計畫範圍邊界，南至 NH-98	-	-	-	-
	NH-98	8	114	西起 NH-92，東至 NH-108	-	-	-	-
	NH-99	8	117	西起 NH-108，東至 NH-100	-	-	-	-
	NH-101	6	100	北起 NH-98，南至 NH-104	-	-	-	-
	NH-97	8	56	西起計畫範圍邊界，東至 NH-101	NH-97	8	34	西起計畫範圍邊界，東至 NH-204
	NH-102	6	162	西起計畫範圍邊界，東至 NH-101	NH-102	6	118	西起計畫範圍邊界，東至 NH-204
	NH-104	6	40	西起計畫範圍邊界，東至 NH-101	NH-104	10	40	西起 NH-204，東至 NH-101
	-	-	-	-	NH-204	10	113	北起 NH-97，南至 NH-104
-	-	-	-	NH-108	8	24	北起 NH-98，南至計畫範圍邊界	

資料來源：本計畫整理

## 第五節 都市防災計畫

### 一、防災範圍之劃定

本次都市防災分析以「臺南市都市計畫北區細部計畫」為範圍，針對鄰近本計畫地區可供避難使用之設施、防災重點與可能波及本計畫範圍之災害地區一併考慮，納入勘查範圍。



資料來源：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(108年11月)

圖 7-3 計畫區於北區防救災生活圈系統示意圖

### 二、避難及救災動線

#### (一) 緊急救援道路(20 公尺寬以上)

以計畫範圍內外路寬 20 公尺以上之聯外道路為主，並考量可延續通達臺南市其他行政區之輔助性道路(路寬亦需 20 公尺以上)，緊急道路應可迅速通達區外，並需最優先保持通暢之運輸功能。本計畫以和緯路一段(NH-90-20M)及北門路二段(NH-88-20M、NH-95-20M)為主。

#### (二) 救援輸送道路(15 公尺寬以上)

以路寬 15 公尺至 20 公尺道路為主，可迅速作為通達區內消防、物資支援、人員集合之路徑，故需可聯繫區內各消防據點及避難據點。本計畫範圍內救援輸送道路以新規劃之 NH-203-15M 及 NH-98-15M 為主。

#### (三) 避難輔助道路(15 公尺寬以下)

主要功能為當救援輸送道路無法到達避難據點時，提供支援之輔助道路，藉以強化避難據點之可及性，為確保消防車輛行進之暢通及具足夠空間操作消防機具，以路寬 8 公尺至 10 公尺道路為主。本計畫

範圍內避難輔助道路以 NA-93-8M、NA-94-10M 等道路為主。

#### (四) 避難通道

以路寬 10 公尺以下道路為指定對象，主要功能為若前三者路網無法連結至避難據點時，供救災相關人員通往避難據點或中長期收容中心之連結通道。本計畫範圍內 10 公尺以下道路皆指定為避難通道。

### 三、防災避難空間或據點

避難據點為災害發生時，居民避難之處所，以公園、學校、廣場及其他都市開放空間為主，又依災害發生性質之差異，避難據點可分為二階段：第一階段為災害發生當時，居民緊急避難處所，主要隔離災害造成之直接傷害，不考量居住、飲食等問題；第二階段為災害發生後或持續發生時，居民避難之處所，需考量居民中長期居住、飲食及日常生活需求等條件，故需較為寬廣之空間，供搭帳篷、囤積乾糧、直升機救護或投擲糧食等。

#### (一) 緊急避難場所

緊急避難屬個人自發性避難行為，對象為區域內各開放空間，包括空地、公園、道路等等，因時間急迫，無特別指定據點，完全視當時情況隨機應變，包括住宅區的空地及退縮帶空間。

#### (二) 臨時避難場所

指定的對象以現有細部計畫劃設之鄰里公園及兒童遊樂場、廣場、綠地、平面戶外停車場等開放空間為主，本計畫規劃「公(兒)N66」、「公(兒)N74」、「停 N23」與鄰近本計畫之「公(兒)N73」用地為臨時避難場所。

#### (三) 臨時收容場所

以面積大於 1 公頃(10,000 平方公尺)之區域性公園、全市性公園、主要計畫劃設之體育場所、兒童遊樂場、廣場為主要指定對象，每人平均擁有 1 至 2 平方公尺的避難面積為原則，本計畫規劃以區外的「公 1」(臺南公園)為臨時收容場所。

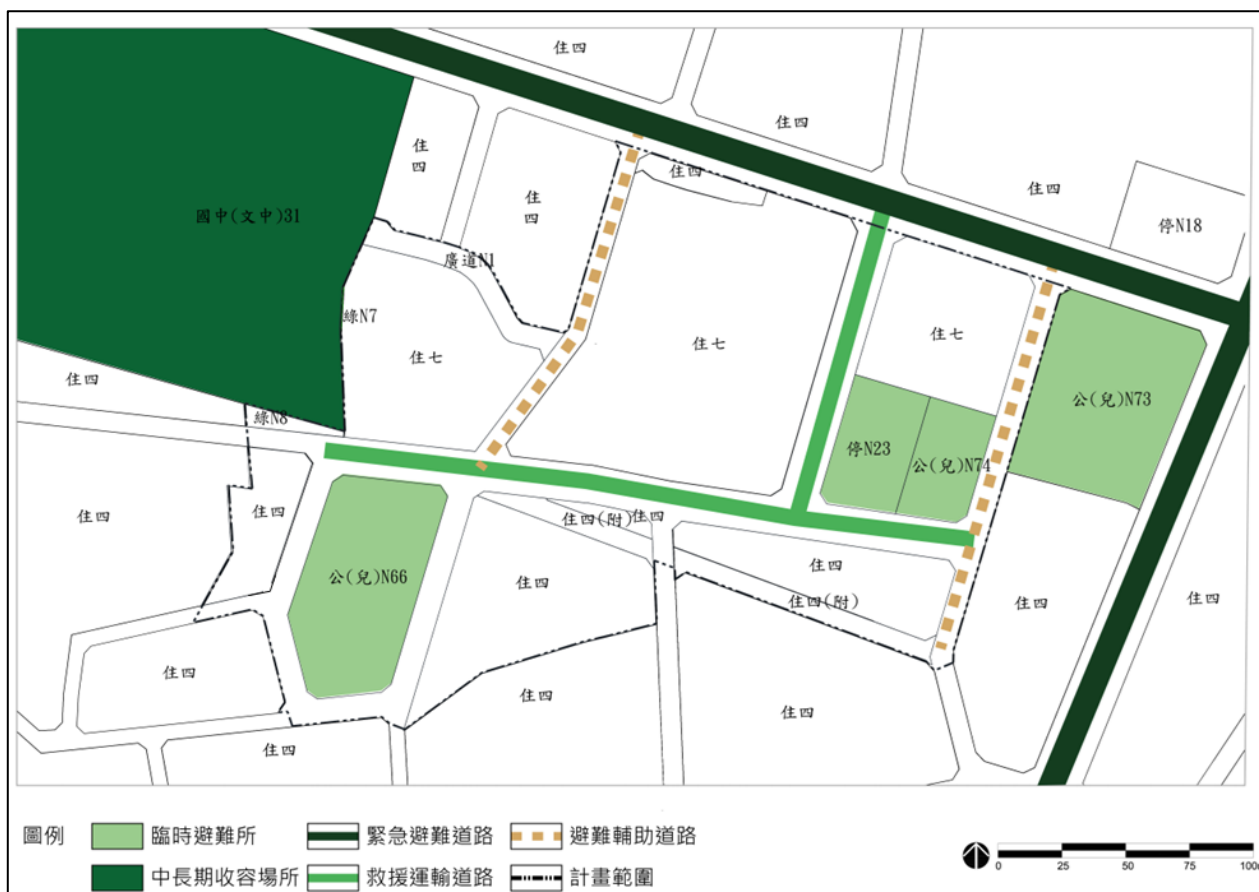
#### (四) 中長期收容場所

以學校(中、小學、大專院校)為主要指定對象，另與社教機構、活動中心、政府機關、社會福利及醫療衛生等機構相互配合，本計畫規劃以區外的「文中 31」(延平國中)為臨時收容場所。

表 7-5 計畫區內避難據點指定一覽表

避難圈	臨時避難場所	臨時收容場所	中、長期收容場所
B10	公(兒)N66、公(兒)N73、 公(兒)N74、停 N23	公 1(臺南公園)	文中 31(延平國中)

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫繪製

圖 7-4 計畫範圍防災系統計畫示意圖

#### 四、指揮中心及醫療據點

救災據點為都市內可在災害發生時發揮救災功能之機關或機構，如警察局、消防局、醫院。而救災指揮中心為災後發生時，能有效與各救災單位聯絡並掌握災害最新消息，整合災情、與外界聯繫求援之行政指揮中心，依災害特性之不同可分別設置室內及室外，如水災、風災時，救災指揮中心設置於室內，地震、火災、爆炸等，則應設於室外並可與避難據點結合。

##### (一)救災指揮中心

北區救災指揮中心為北區區公所，位於成功路 238 巷 7 號，未來將搬遷至海安路文元國小南側，係災害防救緊急指揮中心，為災情統整、新聞發布、救難調度之處所。

##### (二)醫療據點

計畫區周邊 1,500 公尺範圍內計有一所醫學中心、二所地區醫院，於災難發生時，可與周邊地區其他住院診療醫院診所進行相互支援、病房提供。



資料來源：本計畫繪製(調查時間：110年10月)

圖 7-5 本計畫救災指揮中心及醫療據點位置示意圖

表 7-6 臺南市醫療據點與本計畫區二級醫療據點一覽表

層級	醫療據點	
一級醫療據點	醫學中心	
	國立成功大學醫學院附設醫院	臺南市北區勝利路 138 號
二級醫療據點	地區醫院	
	開元寺慈愛醫院	臺南市北區北園街 89 之 1 號
	志誠醫院	臺南市北區公園路 315 之 1 號

資料來源：本計畫彙整(調查時間：110年10月)

## 第六節 土地使用分區管制要點

### 一、總則

第一條 本要點依「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。

第二條 本計畫區內之建築物及土地使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。

### 二、住宅區

第三條 住宅區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)
住四	60	180
住七	60	270

第四條 住宅區建築物及土地之使用依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

### 三、公共設施用地

第五條 公共設施用地建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

用地別		建蔽率(%)	容積率(%)
停車場用地	平面使用	10	20
	立體使用	80	960
公園兼兒童遊樂場用地		15	45

### 四、建築物附設停車空間標準

第六條 建築使用類別之停車空間設置基準

各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準依下列之規定：

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 50 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 2,000 m <sup>2</sup> 設置一輛 (最多設置二輛)
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿 150m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積每滿 100m <sup>2</sup> 設置一輛	—

類別	建築物用途	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積 每滿 150 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積 每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積 每滿 2,000 m <sup>2</sup> 設置一輛 (最多設置 二輛)
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積 每滿 200 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積 每滿 100 m <sup>2</sup> 設置一輛	樓地板面積 每滿 3,000 m <sup>2</sup> 設置一輛 (最多設置 二輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

(一)機車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.9m。

(二)機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。

二、最小裝卸車位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

## 五、退縮建築規定

第七條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定退縮建築：

編號	分區及 用地別	退縮建築規定
1	住四	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理
2	住七	1. 面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 面臨「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。



編號	分區及用地別	退縮建築規定
3	公共設施用地	1. 「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 「停 N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 4. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。

註：1. 依本條規定退縮建築之空地不得設置圍籬、圍牆及停車位，但得計入法定空地

2. 若因基地條件特殊，提經本市都市設計審議委員會審議通過者，退縮建築空間內配置得不受上表規定限制

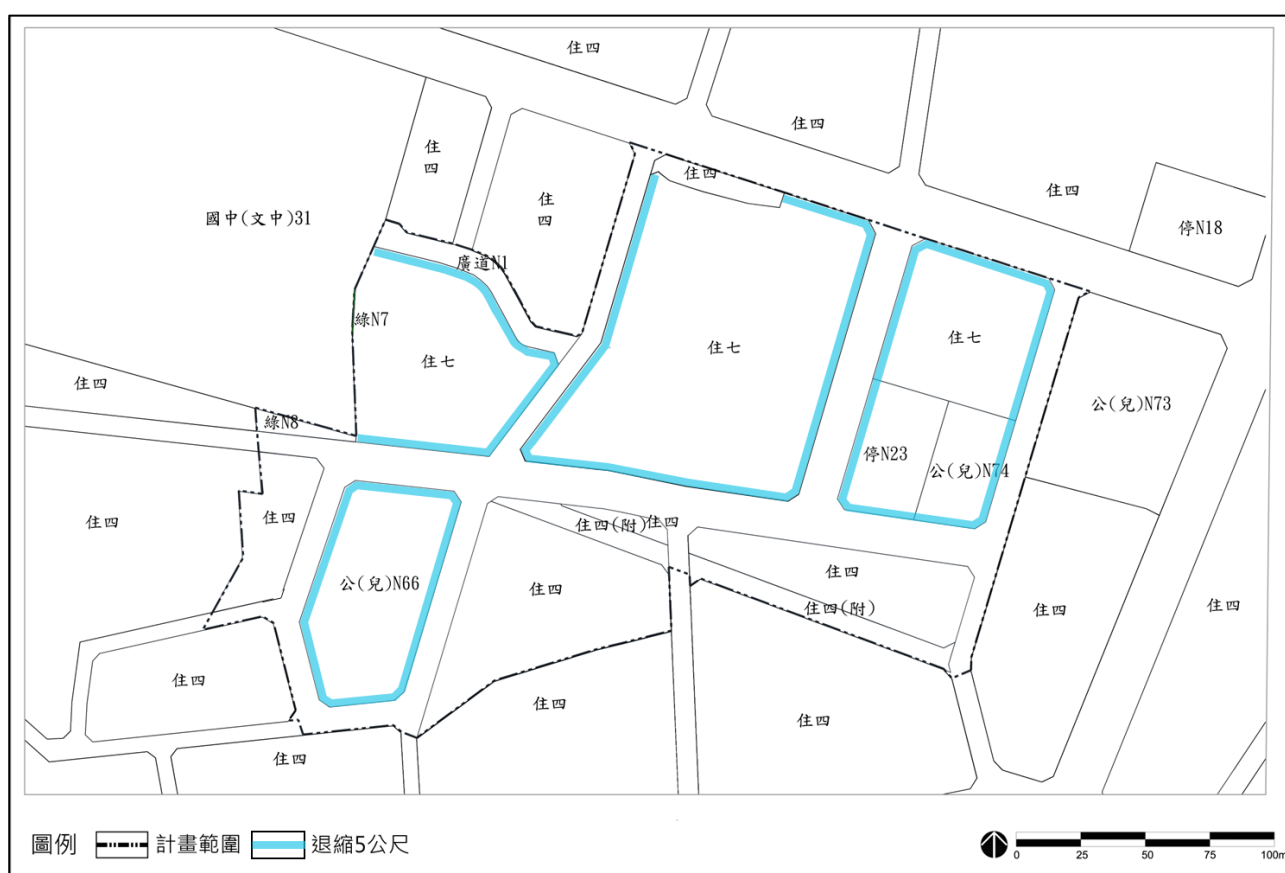


圖 7-6 九六新村退縮建築規定示意圖

## 六、相關獎勵

第八條 本細部計畫經劃定都市更新地區後，依都市更新單元劃定基準規定，提出都市新事業計畫經核可後，適用都市更新相關獎勵規定。

## 七、其他

第九條 本計畫範圍內「住七」住宅區不適用都市計畫容積移轉相關規定。

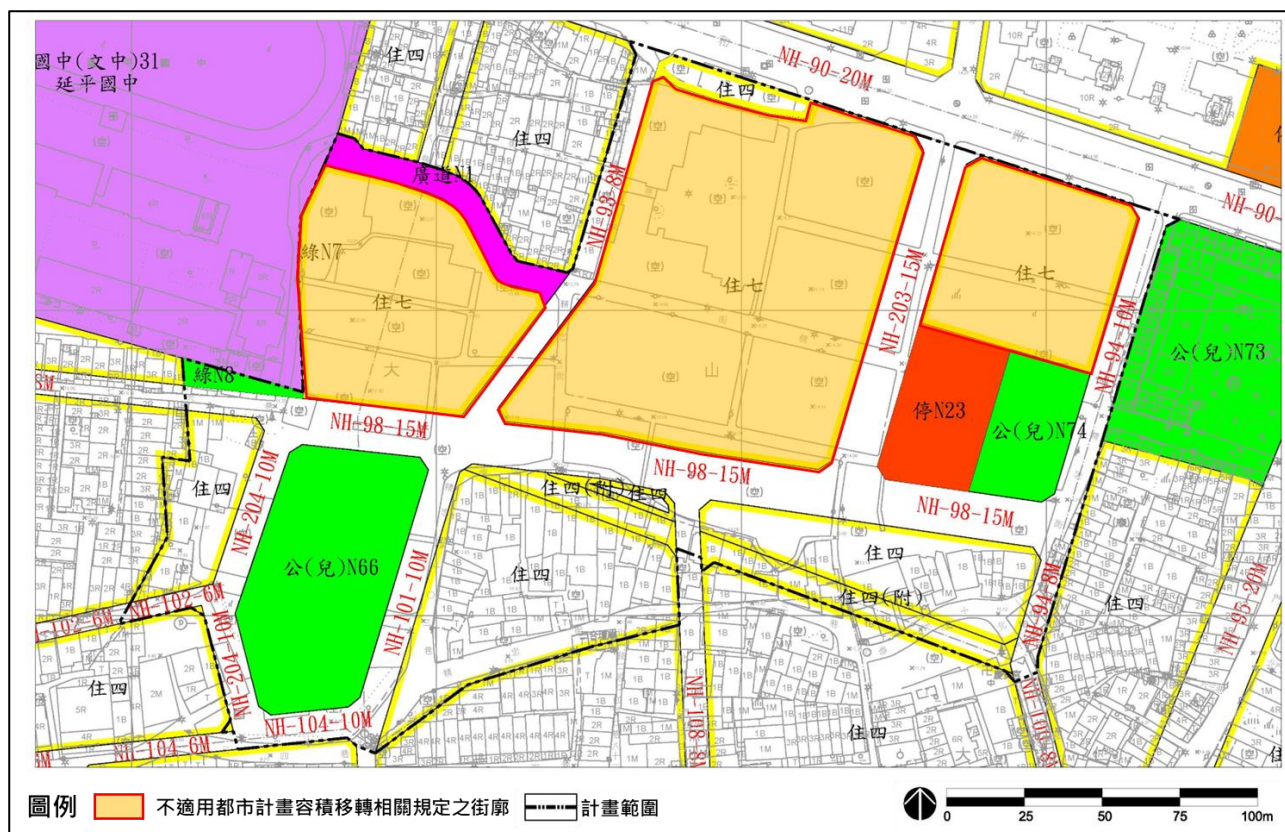


圖 7-7 九六新村不適用都市計畫容積移轉相關規定街廓示意圖

第十條 應全球氣候變遷，為增加本計畫區內雨水貯留與滯洪功能，本計畫範圍內「住七」住宅區建築基地應設置雨水貯留設施。其適用基地條件與雨水貯留設施之最小貯留量規定如下：

- 一、適用基地條件：建築基地達 1,000 m<sup>2</sup>(含)以上者。
- 二、最小貯留量(m<sup>3</sup>)=基地面積(m<sup>2</sup>) x 0.119 (m)。

第十一條 依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，本計畫「住七」住宅區所有新建建築物，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理，其設置規模標準如下：

一、住宅類

- (一) 採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。
- (二) 非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦(kWp)。

二、非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。

三、倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。

第十二條 本計畫「住七」住宅區範圍須辦理都市設計審議。

第十三條 除上開規定外，本計畫土地及建築物之使用應依臺南市北區都市計畫都市設計準則及本市相關規定辦理。



## 第八章 事業及財務計畫

### 第一節 事業計畫

#### 一、開發方式

以「整體規劃增加價值」原則，使計畫範圍內公共設施規劃完善、面積增加並加速開闢，透過價值平衡，在不損及公有地管理機關權益下調整變更後住宅區土地價值，使變更後之公共設施計畫得以落實。價值平衡計算結果變更後價值各公有地管理機關土地價值略增，詳附件三。

#### (一)可建築用地

本計畫區內可建築用地得採都市更新方式辦理開發，且得採分期分區方式辦理。

#### (二)公共設施用地

##### 1. 國防部管理公有土地

本計畫範圍內屬國防部政治作戰局所管有公共設施用地應於臺南市都市計畫委員會審議通過後，與臺南市政府簽訂協議書或出具同意捐贈土地文件再予以核定及發布實施，後續依所協議規定時間內，將應自願捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市政府。

##### 2. 財政部國有財產署管理公有土地

計畫範圍內屬財政部國有財產署所管有公共設施用地，經本計畫變更後仍屬公共設施用地者，依「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」辦理用地取得；屬本次計畫變更增劃公共設施用地者，應於臺南市都市計畫委員會審議通過後，與臺南市政府簽訂協議書或出具同意捐贈土地文件再予以核定及發布實施，後續依所協議規定時間內，將應自願捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市政府。

##### 3. 私有土地

私有公共設施用地包括延平段 1063-9、1161-3、1161-5、1167-381、1167-393、1208、1210、1211、1213、1214、1215、1219-1、1321 地號等 13 筆土地，係屬本計畫範圍內之綠地及道路用地，上開公共設施用地應優先以協議價購或其他方式取得，均不可行時再以一般徵收方式取得。

##### 4. 公共設施用地興闢

本計畫範圍內相關公共設施興闢，未來若採都市更新開發，則依臺南市政府都市發展局 110 年 8 月 9 日南市都更字第 1100941059 號函所附會議記錄決議由實施者捐贈現金予本市都市發展更新基金作為公共設施工程之開闢經費，並由公共設施需地機關依期程完成

## 公共設施開闢事宜（詳附件四）。

表 8-1 計畫範圍內公共設施用地取得方式綜理表

變更前地號	公共設施用地	面積(m <sup>2</sup> )	取得方式
國防部政治作戰局管理土地			
1169-90	道路用地	69	捐贈
1169-106	公(兒)N66	612	捐贈
	道路用地	68	捐贈
1169-108	公(兒)N66	37	捐贈
	道路用地	315	捐贈
1169-109	公(兒)N66	665	捐贈
	道路用地	556	捐贈
1169-116	公(兒)N74	1,266	捐贈
	停 N23	1,562	捐贈
	道路用地	4,534	捐贈
1169-120	道路用地	35	捐贈
1169-124	公(兒)N66	677	捐贈
	廣場用地(兼供道路使用)	68	捐贈
	道路用地	1,814	捐贈
1169-125	廣場用地(兼供道路使用)	480	捐贈
	道路用地	753	捐贈
1169-126	綠 N8	217	捐贈
	廣場用地(兼供道路使用)	257	捐贈
1169-129	公(兒)N66	1,270	捐贈
	道路用地	684	捐贈
1169-157	道路用地	5	捐贈
1169-162	道路用地	867	捐贈
國防部軍備局管理土地			
1169-69	道路用地	119	撥用
財政部國有財產署管理公有土地			
1161	道路用地	7	捐贈
1161-18	道路用地	247	撥用
1161-25	公(兒)N66	5	撥用
1161-25	道路用地	70	撥用
1161-29	道路用地	1	撥用
1161-30	道路用地	0	捐贈
1161-35	道路用地	15	撥用
1165-49	道路用地	26	撥用
1165-52	道路用地	44	撥用
1165-7	道路用地	2	捐贈
1165-8	道路用地	8	捐贈
1167-146	道路用地	9	撥用
1167-162	道路用地	1	撥用
1167-294	道路用地	8	撥用
1167-296	道路用地	11	撥用

變更前地號	公共設施用地	面積(m <sup>2</sup> )	取得方式
1167-366	道路用地	1	撥用
1167-379	道路用地	54	撥用
1167-394	道路用地	24	撥用
1169-70	道路用地	1	撥用
1209	道路用地	4	撥用
1216	道路用地	37	撥用
1217	道路用地	71	撥用
1217-3	道路用地	0	撥用
1218	道路用地	18	撥用
1322	道路用地	3	撥用
1324	道路用地	1	捐贈
臺南市政府管理公有土地			
1161-1	道路用地	166	已取得
1161-2	道路用地	13	已取得
1161-26	道路用地	2	已取得
1161-28	公(兒)N66	568	已取得
	道路用地	292	已取得
1161-32	道路用地	22	已取得
1167-131	道路用地	4	已取得
1167-132	道路用地	23	已取得
1167-133	道路用地	8	已取得
1167-134	道路用地	2	已取得
私有土地			
1063-9	綠 N7	7	徵購
1161-3	道路用地	12	徵購
1161-5	道路用地	1	徵購
1167-381	道路用地	1	徵購
1167-393	道路用地	15	徵購
1208	道路用地	2	徵購
1210	道路用地	6	徵購
1211	道路用地	33	徵購
1213	道路用地	8	徵購
1214	道路用地	15	徵購
1215	道路用地	12	徵購
1219-1	道路用地	1	徵購
1321	道路用地	16	徵購

註：1 表內面積應以實際測量地籍分割面積為準

2. 未涉及變更，且土地範圍皆位於計畫範圍內之公共設施用地，標示面積為其土地謄本所登載面積

3. 涉及變更、分割或僅部分範圍位於計畫範圍內之土地，及國防部政治作戰局所管理之眷村改建土地，其土地面積以圖解數值化地籍圖面積作為計算依據，惟表內面積仍應以未來實際定樁測量與地籍分割為準





## 第二節 財務計畫

### 一、開闢費用概估

本計畫共計開闢各項公共設施約 1.82 公頃，總計費用約 8,968 萬元。

### 二、經費來源

本計畫之公共設施開闢公園兼兒童遊樂場用地、道路用地及停車場用地為主。開闢經費來源依臺南市政府都市發展局 110 年 8 月 9 日南市都更字第 1100941059 號函本所附會議結論(詳附件四)，納入都市更新事業計畫，實施者捐贈開闢經費後由臺南市政府各公共設施用地需地機關負責開闢，事業及財務計畫詳見下表 8-2 所示。

表 8-2 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	預計完成期限	經費來源
			徵收價購	區段徵收	市地重劃	其他	土地取得及地上物補償費	整地費	工程費			
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)N66	公有	0.38			√ (捐贈)	-	95	855	950	臺南市政府	民國 112 年至 115 年 市府都市發展更新基金預算、納入都市更新事業計畫辦理開闢、無償取得地。
	公(兒)N74	公有	0.12			√ (捐贈)	-	33	292	325		
綠地	綠 N7	私有	0.00(7m <sup>2</sup> )	√			-	0.2	1.6	1.8		
	綠 N8	公有	0.02			√ (捐贈)	326	5	45	376		
廣場用地(兼供道路使用)	廣(道)N1	公有	0.08			√ (捐贈)	-	20	340	360		
停車場用地	停 N23	公有	0.16			√ (捐贈)	-	40	360	400		
道路用地	公有		0.97			√ (捐贈)	899	262.5	4,462.5	5,624		
			0.08			√ (撥用)						
	私有		0.01	√			886	2.5	42.5	931		
合計			1.82				2,111	458.2	6,398.6	8,967.8		

註 1：本表開發經費及預計完成期限除另有規定外，餘得視主辦單位財務狀況酌予調整

註 2：本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期價格為準

註 3：表內各項規定以徵收價購方式取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依都市計畫法第 48 條規定之其他方式辦理

註 4：其他土地取得方式包含撥用、捐贈…等方式

註 5：土地取得方式「捐贈」係指由國防部政治作戰局及財政部國有財產署依與臺南市政府協議結果，於本計畫經臺南市都市計畫委員會審議通過發布實施後，經本府通知日起一定期間內，出具同意捐贈之文件，並將應自願捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市政府



附件一 簽准個案變更同意文件



發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 函

708201  
臺南市安平區永華路2段6號

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：關裕倫  
電話：(06)2991111#8380  
電子信箱：AM6056@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年11月30日  
發文字號：府都更字第1101050556號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本市北區九六新村地區辦理劃定策略性更新地區及訂定都市更新計畫，尚符合都市更新條例第8條第1項第4款規定，另為配合本市興建之重大設施辦理「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（配合九六新村整體規劃）」案，尚符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，後續仍請依都市更新條例第9條、都市計畫法第19條、第23條及第28條規定程序辦理都市更新計畫訂定及都市計畫變更事宜，請查照。

說明：依據都市更新條例第8條第1項第4款規定及內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項第3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議規定辦理。

正本：臺南市政府都市發展局  
副本：臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科、臺南市政府都市發展局都市更新科

# 市長黃偉哲

都市發展局110.11.30



1101462158

第1頁 共1頁



## 附件二 都市計畫公开展覽前座談會會議紀錄





發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府都市發展局 書函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：闕裕倫

電話：(06)2991111#8380

電子信箱：AM6056@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局都市更新科

發文日期：中華民國110年12月13日

發文字號：南市都更字第1101486159號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

裝

主旨：檢送110年12月2日召開本市北區九六新村地區都市計畫個案  
變更案公開展覽前座談會紀錄1份，請查照。

正本：土地所有權人、臺南市政府工務局新建工程科、臺南市政府工務局公園管理科、  
臺南市政府交通局停車工程科、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科、臺南  
市北區區公所、臺南市北區大興里辦公處、新見國際設計規劃顧問有限公司

副本：臺南市政府都市發展局都市更新科

訂

# 臺南市政府都市發展局

線



(四) 意見四：有關計畫區內道路系統，為何不以棋盤格狀規劃筆直路形？另計畫區外之道路是否亦能透過本次都市計畫變更與後續都市更新招商機制開闢完成？如 NH-95-20M 計畫道路因部份開闢致道路服務水準不佳，建議市府能優先開闢。

市府回應：有關計畫區內道路路形規劃，如上開意見三回應，為盡量避免私有土地地上物被拆遷，故透過合理的路形調整以保障既有土地所有權人權益。另有關計畫區外道路開闢事宜，雖無法藉本次都市計畫變更及後續都市更新招商之方式完成開闢，但本局將函轉民眾所陳意見，供市府工務局作為道路開闢期程之參考。

(五) 意見五：因大興里活動中心亦在本次變更範圍內，是否涉及拆遷？

市府回應：大興里活動中心座落土地係屬公（兒）用地，未涉及本次變更內容而維持原計畫，故不涉及拆遷。

(六) 意見六（財團法人台灣省私立台南仁愛之家）：本家所有為北區延平段 1063-9 地號土地，現行計畫係屬公（兒）用地，且刻正與臺南市立延平國中有租約關係，建請後續辦理都市更新時可排除於招商範圍外，另建議變更公（兒）用地為學校用地，以符管用合一原則。

市府回應：本次變更係細部計畫個案變更，考量學校用地為主要計畫公共設施用地，貴家意見將作為後續本市北區都市計畫通盤檢討及審議之參考。

#### 八、 結論：

有關本次座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形相關文件，將併送都市計畫擬定機關辦理審議之參考。

#### 九、 散會：下午 4 時 30 分



**附件三 土地管理機關價值平衡同意捐贈文件**



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：陳韋宏  
電話：02-23116117#636524

受文者：臺南市政府都市發展局

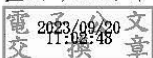
發文日期：中華民國112年9月20日  
發文字號：國政眷服字第1120259446號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴局辦理「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案範圍內公有土地管理機關捐贈公共設施土地案，請查照。

說明：

- 一、依貴局民國112年6月27日南市都更字第1120741613號函辦理。
- 二、旨揭都市計畫範圍涉本局管有「九六新村」坐落北區延平段1169-90部分、1169-106、1169-108、1169-109、1169-112、1169-113、1169-116、1169-119、1169-120、1169-124、1169-125部分、1169-126、1169-129、1169-157部分、1169-162及1169-182地號等16筆土地，基於協助地方政府改善周邊都市景觀及公益性建設，同意在不損及眷改土地價值條件下，配合辦理土地使用分區變更，並捐贈變更後公共設施土地。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：

局長陸軍中將 楊 安

檔 號:  
保存年限:

## 財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 函

地址：704033臺南市北區富北街9號6樓  
聯絡方式：蔡漢昌 06-2111818分機102

受文者：臺南市政府都市發展局

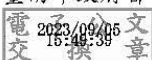
發文日期：中華民國112年9月5日  
發文字號：台財產南南一字第11212020980號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴局為辦理「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（配合九六新村整體規劃）」案，函詢本辦事處是否同意捐贈案內公共設施土地一案，復請查照。

說明：

- 一、依據貴局112年8月16日南市都更字第1121070163號函辦理。
- 二、本案既經貴局上開號函將本署經管北區延平段1161-35地號國有土地之取得方式調整為撥用，並修正土地價值平衡計算說明書，尚屬公平合理，爰基於配合地方政府辦理公益性建設，並尊重貴府都市計畫變更審議結果，同意以捐贈案內延平段1161、1161-30、1165-7、1165-8及1324地號等5筆增劃之公共設施用地方式辦理。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：



臺南市北區「九六新村」  
眷改土地價值平衡計算說明書

臺南市政府  
中華民國 112 年 06 月

## 一、規劃緣起

臺南市北區九六新村位於和緯路一段(NH-90-20M)，鄰近北門路二段(NH-88-20M、NH-95-20M)與公園路(3-12-20M)，過去為國軍重要眷村社區；民國101年配合臺南市政府與國防部政治作戰局合作推動「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案(臺南市政府,民國97年)」之成果，變更都市計畫並採整體開發(市地重劃)方式辦理，惟經地政主管機關可行性評估後，建議改採其他方式辦理。

九六新村範圍內土地包含國防部政治作戰局所管理眷村土地與財政部國有財產署管理土地，範圍內原有眷舍多已拆除完畢，計畫範圍面臨和緯路具交通幹道的服務優勢，而北側大道新城眷村改建社區大樓林立，大量居住人口衍生日常性消費之需求，配合和緯路(NH-90-20M)及北門路(NH-88-20M、NH-95-20M)聯外交通動線串連，具備公有地更新再發展的條件。透過都市更新計畫的擬訂，配合辦理都市計畫變更改善計畫範圍周邊道路系統，強化都市空間系統的串連規劃，除有利國防部接續辦理眷村改建土地招商開發，亦發揮九六新村公有地再發展的多元公益價值。

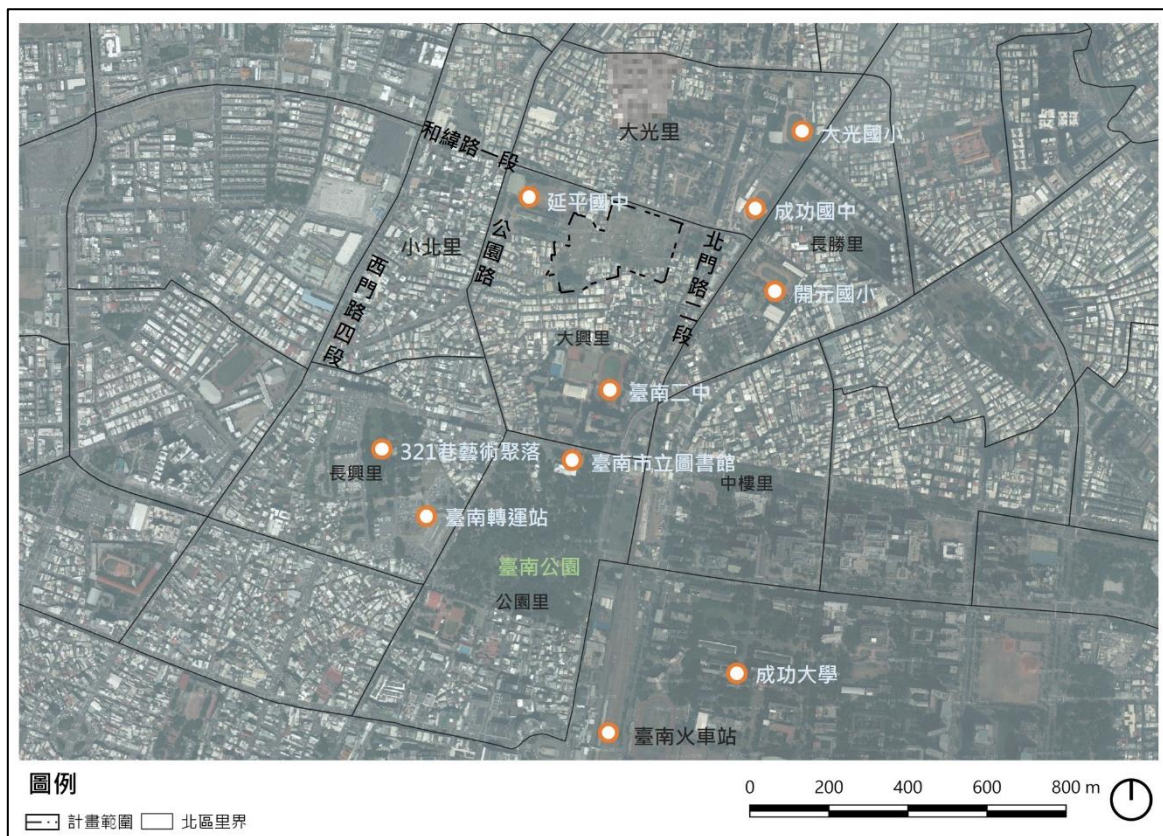
為達成上述目標，本案由臺南市政府與國防部政治作戰局及財政部國有財產署共同合作，期望藉由公有地之都市更新、整體規劃，作為九六新村之整體發展之起點，以「朝向更新基地與週邊建設共創社會公共價值」為執行圭臬，並以「整體規劃增加價值」替代「有償撥用價金」，以取得應有償撥用之土地，促使眷改土地及週邊都市環境之共同成長。

## 二、規劃範圍

本計畫位置坐落於臺南市北區大興里，北側面臨東西向和緯路一段(NH-90-20M)，得以順暢通達安平區；另透過銜接西門路四段(2-6-30M)、公園路(3-12-20M)、北門路二段(NH-95-20M)等南北向道路系統，亦可快速連通原臺南市中心商業區、主要設施(臺南公園、市立圖書館、321巷藝術聚落)與交通節點(臺南火車站、臺南轉運站)；且鄰近延平國中、成功國中、大光國小、開元國小、臺南二中等各級學校，交通便捷、區位優越，計畫位置詳見圖1。

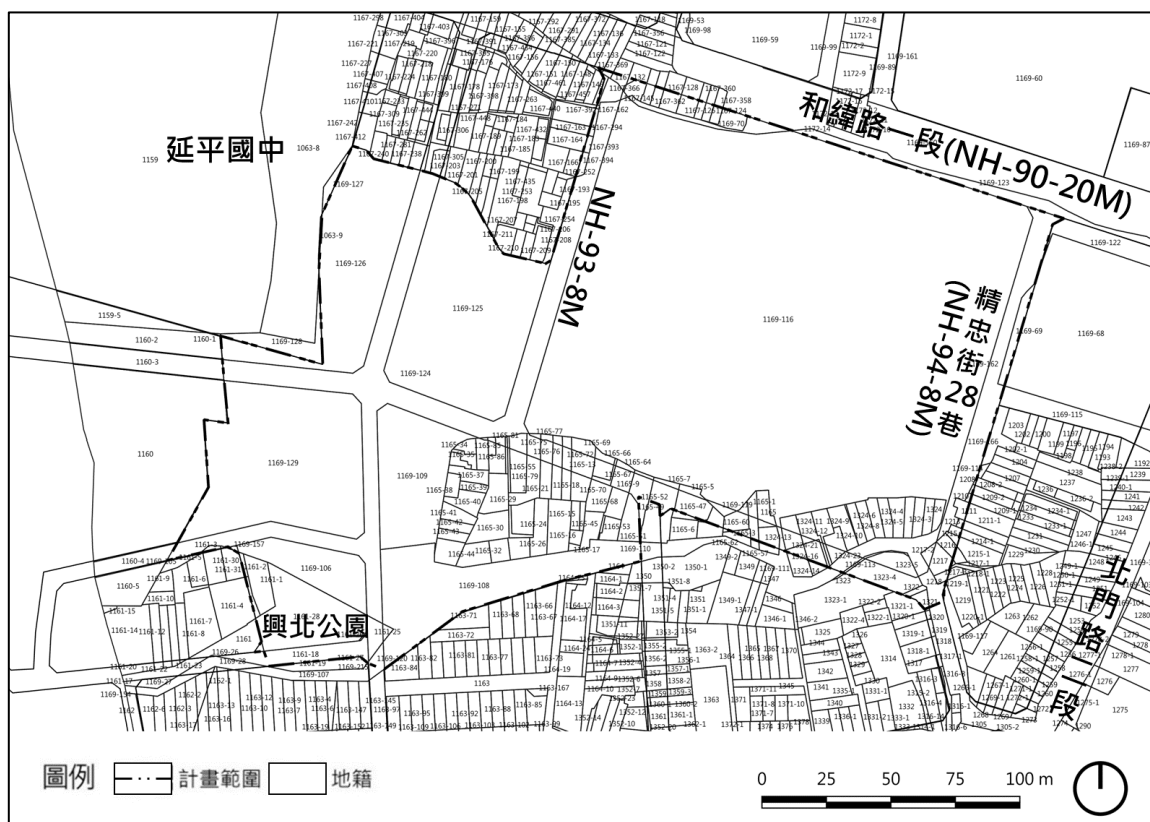
本計畫範圍北起和緯路一段(NH-90-20M)，東至精忠街28巷(NH-94-8M)，西接延平國中及NH-93-8M計畫道路，南側止於九六新村國有地地籍範圍，與現有建成區相接。計畫範圍內土地多以公有土地為主，面積共計約4.82公頃，計畫範圍示意圖詳見圖2所示。

計畫範圍土地權屬以原國防部九六新村及周邊之國、公有土地為主，夾雜部分私有土地，土地面積共48,183平方公尺，其中以國防部政治作戰局管理眷村土地比例最高，計40,477平方公尺，占84.01%；其次為財政部國有財產署管理之國有地，計5,588平方公尺，占11.60%；剩餘土地則為臺南巿市有土地及私人土地，土地權屬示意圖詳見圖3所示，土地權屬綜整表詳見表1。



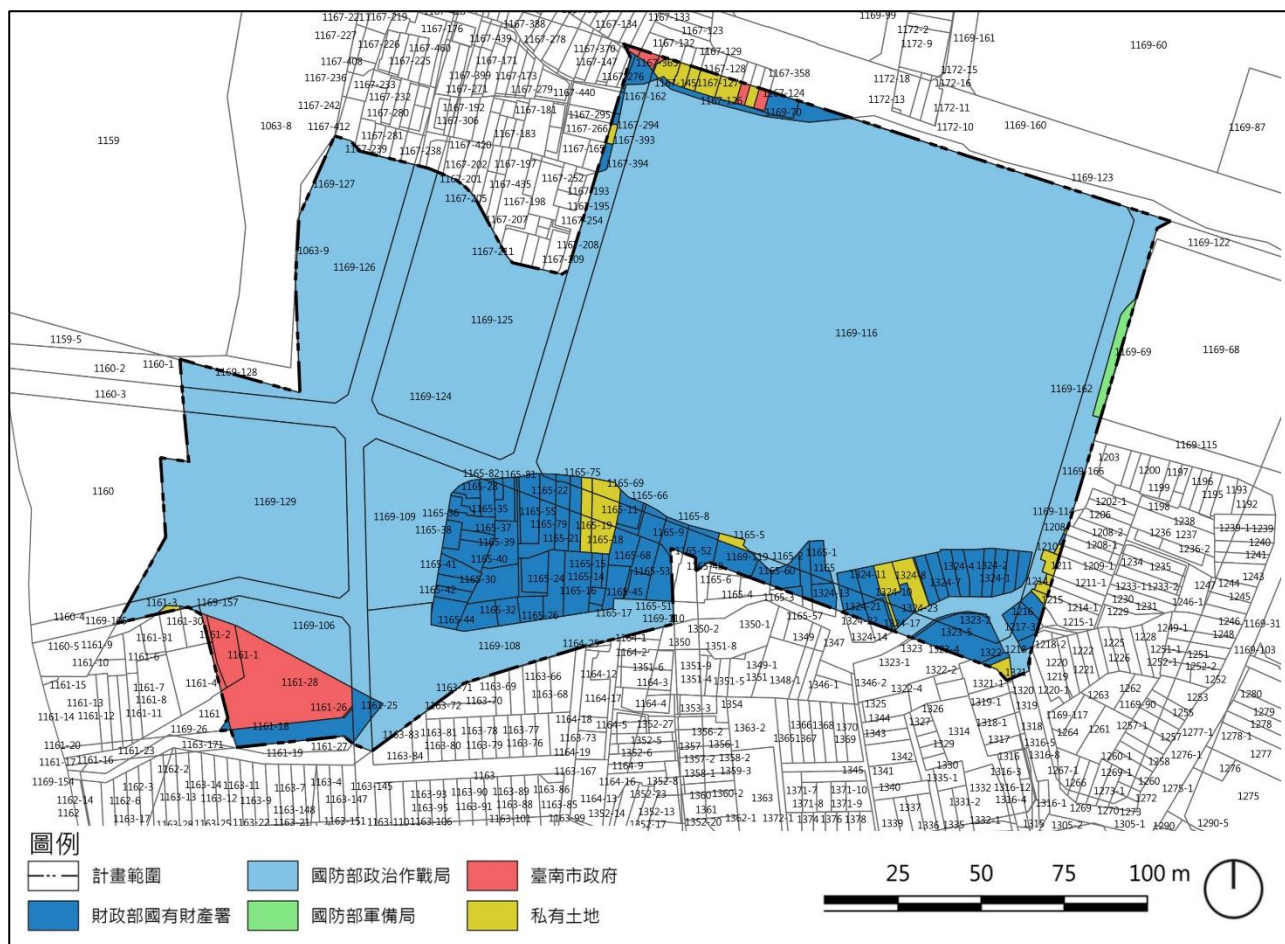
資料來源：本計畫繪製

圖 1 本計畫位置示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 2 本計畫範圍示意圖



資料來源：本計畫繪製

圖 3 計畫範圍及周邊土地權屬分布示意圖

表 1 計畫範圍土地權屬面積綜整表

權屬	管理機關	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)
中華民國	財政部國有財產署	5,588	11.60%
	國防部政治作戰局	40,477	84.01%
	國防部軍備局	119	0.24%
	小計	46,184	95.85%
臺南市	臺南市政府	1,146	2.38%
	小計	47,330	98.23%
	私人	853	1.77%
	總計	48,183	100.00%

資料來源：臺南市政府地政局

註：表內面積應以未來實際訂樁測量與地籍分割為準

### 三、眷村改建土地都市計畫變更前、後財務計算

於公共設施「整體規劃增加價值」替代「有償撥用價金」之原則下，以民國 110 年土地公告現值為參考依據，計算國防部政治作戰局管理土地於都市計畫變更前後之總價值。

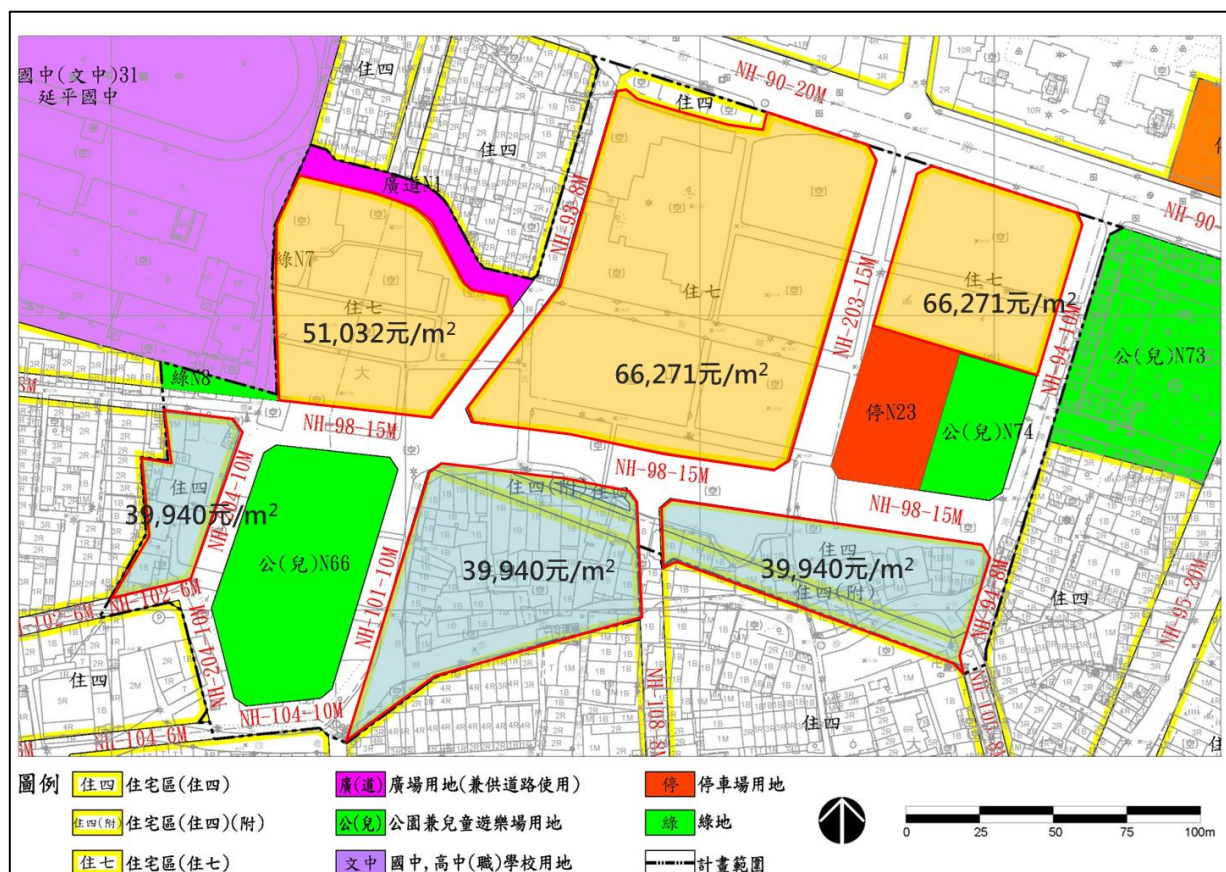
為能達到上開「整體規劃增加價值」原則，使計畫範圍內公共設施規劃完善、面積增加並加速開闢，則應透過價值平衡，在不損及國防部政治作戰局權益下調整變更後住宅區土地價值，使變更後之公共設施計畫得以落實。有關本計畫「住四」住宅區現況為空地，故以計畫範圍北側「大道新城」之「住四」住宅區作為參考，將其變更前土地公告現值訂為 39,940 元/m<sup>2</sup>。另有關本計畫原應有償撥用之公共設施用地如「公（兒）」，則以其用地土地公告現值作為變更前價值。

考量同位於臺南市北區之「長榮新城」住宅區其區位等相關條件與本計畫相似（與本計畫僅相距 500 公尺、同樣面臨主要道路及鐵路，亦為透過眷村改建之住宅大樓等因素）且其土地公告現值與容積率相對較高，故本計畫以「長榮新城」住宅區作為參考，將其變更後土地公告現值依街廓臨路條件，分別訂為 66,271 元/m<sup>2</sup>與 51,032 元/m<sup>2</sup>，詳見圖 4 及圖 5。

變更後國防部政治作戰局管理土地總價值由 1,374,472,958 元調整至 1,374,559,817 元，價值約略提升 86,859 元，公共設施用地面積約增加 0.72 公頃，價值平衡計算結果詳見表 2。



圖 4 本計畫、大道新城及長榮新城區位示意圖



註：臨和緯路街廓價值參考「長榮新城」南側住宅區土地價值，訂為 66,271 元/m<sup>2</sup>；未臨接和緯路街廓價值參考「長榮新城」北側住宅區土地價值，訂為 51,032 元/m<sup>2</sup>。

圖 5 計畫範圍變更後土地公告現值示意圖

表 2 九六新村眷村改建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 使用分區	變更前 面積(m <sup>2</sup> )	評估公告現 值(元/m <sup>2</sup> )	變更前公告現 值總價值(元)	變更後 使用分區	變更後 面積(m <sup>2</sup> )	預估變更後公 告現值(元/m <sup>2</sup> )	預估變更後公告 現值總價值(元)
延平段	1169-90*	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	77.43	-	-	道路用地	69.45	-	-
								「住四」住宅區	7.98	39,940	318,721
延平段	1169-106	中華民國	國防部政治作戰局	「公(兒)N66」	680.54	28,600	19,463,444	「公(兒)N66」	612.20	-	-
延平段	1169-108	中華民國	國防部政治作戰局	「公(兒)N75」	1,919.72	28,300	54,328,076	道路用地	68.34	-	-
								「公(兒)N66」	37.32	-	-
延平段	1169-109	中華民國	國防部政治作戰局	「住四」住宅區	1,367.96	39,940	54,636,322	「公(兒)N66」	1,567.38	39,940	62,601,157
								道路用地	315.02	-	-
延平段	1169-112	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	16.00	-	-	「公(兒)N66」	665.48	-	-
								「住四」住宅區	146.61	39,940	5,855,603
延平段	1169-113	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	52.04	-	-	道路用地	555.87	-	-
								「住四」住宅區	52.04	39,940	2,078,478
延平段	1169-116	中華民國	國防部政治作戰局	「住四」住宅區	22,603.10	39,940	902,767,814	「住七」住宅區	13,843.47	66,271	917,420,600
								「住四」住宅區	1,397.63	39,940	55,821,342
								「公(兒)N75」	1,266.40	-	-
								停 N23	1,561.99	-	-
								道路用地	4,533.61	-	-
延平段	1169-119	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	24.54	-	-	「住四」住宅區	24.54	39,940	980,128
延平段	1169-120	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	34.90	-	-	道路用地	34.90	-	-
延平段	1169-124	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	3,561.11	-	-	「住七」住宅區	334.59	66,271	22,173,614
								「住七」住宅區	590.22	51,032	30,120,107
								「住四」住宅區	76.51	39,940	3,055,809
								「公(兒)N66」	677.15	-	-
								廣場用地(兼供道 路使用)	68.25	-	-
								道路用地	1,814.39	-	-
延平段	1169-125*	中華民國	國防部政治作戰局	「住四」住宅區	3,544.14	39,940	141,552,952	「住七」住宅區	174.43	66,271	11,559,651
								「住七」住宅區	2,135.41	51,032	108,974,243

地段	地號	所有權人	管理單位	變更前 使用分區	變更前 面積(m <sup>2</sup> )	評估公告現 值(元/m <sup>2</sup> )	變更前公告現 值總價值(元)	變更後 使用分區	變更後 面積(m <sup>2</sup> )	預估變更後公 告現值(元/m <sup>2</sup> )	預估變更後公告 現值總價值(元)
								「住四」住宅區	0.72	39,940	28,757
								廣場用地(兼供道 路使用)	480.28	-	-
								道路用地	753.30	-	-
延平段	1169-126	中華民國	國防部政治作戰局	「公(兒)N74」	2,389.48	28,600	68,339,128	「住七」住宅區	1,915.65	51,032	97,759,451
								綠 N8	217.25	-	-
								廣場用地(兼供道 路使用)	256.58	-	-
延平段	1169-129	中華民國	國防部政治作戰局	「住四」住宅區	3,333.37	39,940	133,134,798	「公(兒)N66」	1,269.79	-	-
								「住四」住宅區	1,379.69	39,940	55,104,819
								道路用地	683.89	-	-
延平段	1169-157*	中華民國	國防部政治作戰局	「住四」住宅區	4.56	39,940	182,126	道路用地	4.56	-	-
延平段	1169-162	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	866.85	-	-	道路用地	866.85	-	-
延平段	1169-182	中華民國	國防部政治作戰局	「住四」住宅區	1.71	39,940	68,297	「住四」住宅區	1.71	39,940	68,297
	合計				40,477.45		1,374,472,958		40,477.45		1,374,559,817

註：1. 考量本計畫地籍尚未重測致土地謄本所載面積與圖解數值化地籍圖面積有所差異，為利土地價值計算時都市計畫變更前後面積一致，故以圖解數值化地籍圖面積作為計算依據，惟表內面積仍應以未來實際定樁測量與地籍分割為準

2. 「\*」表示僅部分面積於本案範圍內

3. 變更前後面積計算四捨五入至小數點後第二位



#### 四、財政部國有財產署管理土地都市計畫變更前、後財務計算

依本市都市計畫委員會第 122 次會議紀錄決議，本次計畫範圍內新增設之公共設施用地，屬財政部國有財產署管理者，比照國防部政治作戰局管理土地價值平衡計算基準，俾符合國有土地權利價值衡平之一致性處理方式。

下列有關變更前土地價值，係以現行都市計畫涉本次變更案之住宅區及公(兒)用地為範圍計算：

表 3 財政部國有財產署管理土地變更前土地價值計算明細表

地段	地號	變更前 使用分區	變更土地面 積(m <sup>2</sup> )	變更前 單價(元)	變更前 複價(元)	變更後 使用分區
延平段	1161	住四住宅區	7.22	39,940	288,367	道路用地
延平段	1161-30	住四住宅區	0.33	39,940	13,180	
延平段	1165-7	住四住宅區	2.43	39,940	97,054	
延平段	1165-8	住四住宅區	7.85	39,940	313,529	
延平段	1324	住四住宅區	1.07	39,940	42,736	
延平段	1169-226	住四住宅區	48.02	39,940	1,917,919	住七住宅區
	合計	-	66.92	-	2,672,785	

上開涉及變更為公共設施用地之土地，採價值平衡方式捐贈與臺南市政府，變更後剩餘之住宅區土地價值計算如下：

表 4 財政部國有財產署管理土地涉及都市計畫變更範圍變更後價值計算明細表

地段	地號	變更後 使用分區	變更土地面積 (m <sup>2</sup> )	變更後單價 (元)	變更後複價 (元)
延平段	1169-226	住七住宅區	48.02	66,271	3,182,333
	合計	-	48.02	-	3,182,333

變更後國產署管理土地價值約增加 509,548 元，其價值計算結果如下表：

表 5 財政部國有財產署管理土地變更後土地價值計算明細表

變更前總價值(元)	變更後總價值(元)	價值平衡計算(元)
2,672,785	3,182,333	+509,548

註：1. 考量本計畫地籍尚未重測致土地謄本所載面積與圖解數值化地籍圖面積有所差異，為利土地價值計算時都市計畫變更前後面積一致，故以圖解數值化地籍圖面積作為計算依據，惟表內面積仍應以未來實際定樁測量與地籍分割為準

2. 變更前後面積計算四捨五入至小數點後第二位，土地價值四捨五入至整數位

3. 本計算方式與本案政治作戰局管有土地價值平衡計算方式一致

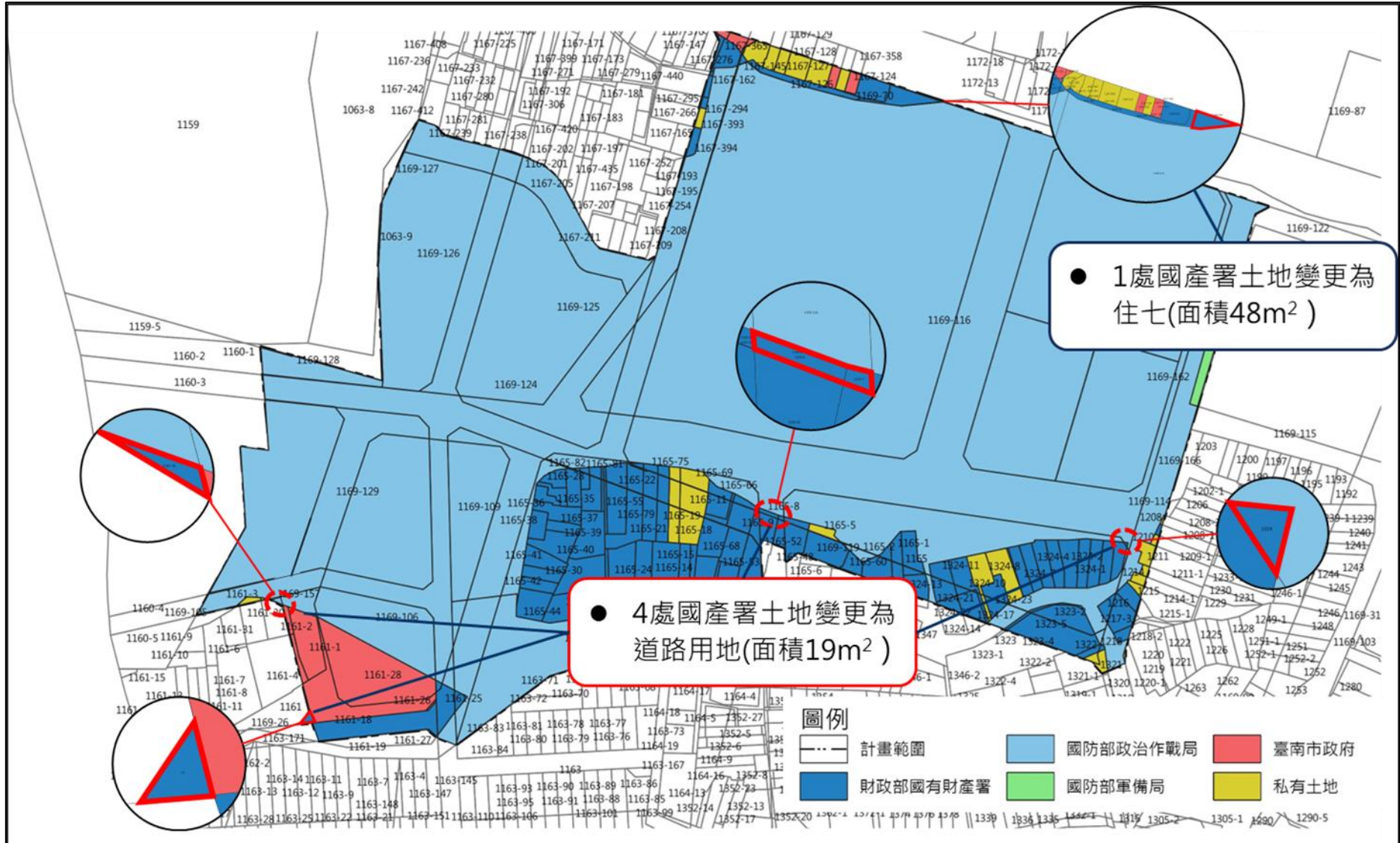


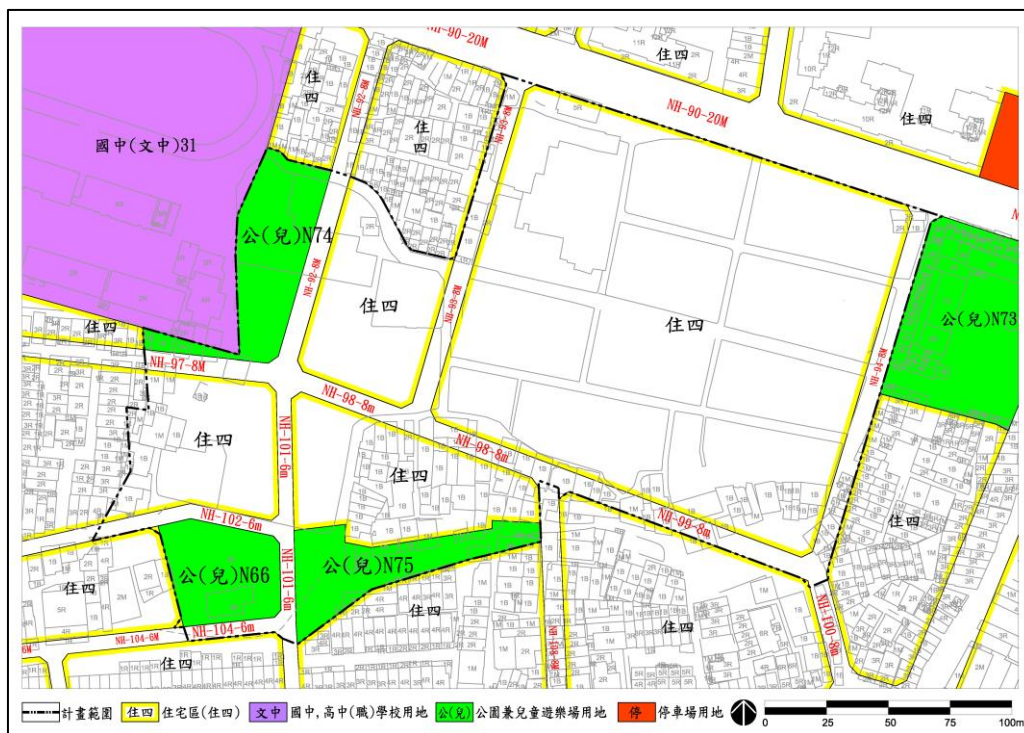
圖 6 國產署管理土地涉及價值平衡計算位置示意圖

- 註：1. 考量本計畫地籍尚未重測致土地謄本所載面積與圖解數值化地籍圖面積有所差異，為利土地價值計算時都市計畫變更前後面積一致，故以圖解數值化地籍圖面積作為計算依據，惟表內面積仍應以未來實際定樁測量與地籍分割為準
2. 變更前後面積計算四捨五入至小數點後第二位，土地價值四捨五入至整數位
3. 本計算方式與本案政治作戰局管有土地價值平衡計算方式一致

### 五、都市計畫變更構想

經前開都市計畫變更前、後財務計算，在不損及國防部政治作戰局及財政部國有財產署權益下，「住四」住宅區變更為「住七」住宅區，而後續國防部政治作戰局與財政部國有財產署將捐贈其所管有公共設施用地予臺南市政府，俾利提昇公共設施服務水準、推動都市更新並改善地區生活環境品質。

變更前



變更後

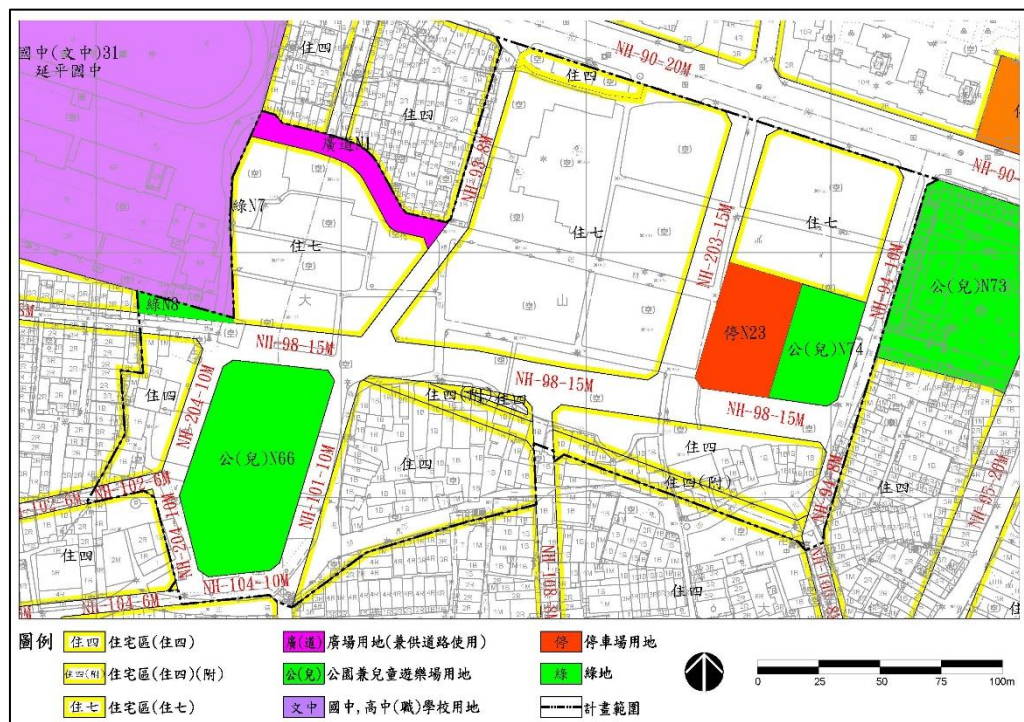


圖 7 都市計畫變更前、後示意圖



## 附件四 基地及周邊公共設施用地開闢研商會議紀錄



發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

8/12

## 臺南市政府都市發展局 函

701037  
臺南市東區長榮路1段223號5樓之2

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：闕裕倫  
電話：(06)2991111#8380  
電子信箱：AM6056@mail.tainan.gov.tw

受文者：新見國際設計規劃顧問有限公司

發文日期：中華民國110年8月9日  
發文字號：南市都更字第1100941059號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送110年7月27日召開「臺南市北區九六新村更新案」基地  
及周邊公共設施用地開闢研商會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本局110年7月20日南市都更字第11008647581號開會通  
知單續辦。

正本：臺南市政府工務局（新建工程科）、臺南市政府工務局（公園管理科）、臺南市  
政府交通局、臺南市北區區公所、新見國際設計規劃顧問有限公司  
副本：臺南市政府都市發展局都市更新科

# 局長莊德樑

本案依分層負責規定授權主管科長決行

**「臺南市北區九六新村更新案」基地及周邊公共設施用地  
開闢研商會議紀錄**

- 一、 會議日期：110 年 7 月 27 日（星期二）上午 9 時整
- 二、 會議地點：本次採視訊會議方式召開
- 三、 主持人：楊科長佳明 紀錄：闕裕倫
- 四、 出席單位及人員：臺南市政府工務局（楊子誼、陳閔富、陳蕙婷、楊良載）、臺南市政府交通局（許耀文）、臺南市北區區公所（孫楊洲）、臺南市政府都市發展局（楊佳明、洪春誠、闕裕倫）、新見國際設計規劃顧問公司（許勝博）

五、 作業單位報告：

本局刻正辦理旨案都市更新實施者招商作業，本次會議邀集相關單位討論基地及周邊公共設施用地開闢工程之預估費用及時程，俾利結合民間資源開闢公共設施並改善地區生活環境品質。

六、 結論：

有關本案基地及周邊公共設施用地開闢工程之預估費用及工期，經與會單位討論已獲共識，都市發展局將於本案招商文件規定得採廠商捐贈相關公共設施工程之開闢經費（如下各點說明），供各需地機關發包開闢使用（刻正辦理都市計畫變更事宜，公共設施用地面積將以後續核定實施之都市計畫內容為準），並請相關單位依期程完成公共設施開闢事宜（包括用地取得、地上物拆遷補償及開闢等）：

（一） 道路用地（未涉及拆遷補償）（工務局新建工程科）

- 1. 單價：4,500 元/平方公尺。
- 2. 工期：於都市發展局提供經費後起算 1 年內完成開闢。



(二) 道路用地 (涉及拆遷補償、用地取得) (工務局新建工程科)

1. 單價：

(1) 用地取得 (徵收)：54,601 元/平方公尺。

(2) 用地取得 (有償撥用)：28,300 元/平方公尺。

(3) 地上物拆遷補償：11,500 元/平方公尺。

(4) 開闢：4,500 元/平方公尺。

2. 期程：於都市發展局提供經費後起算 3 年內完成開闢。

(三) 公 (兒) N66 (工務局公園管理科)

1. 單價：2,500 元/平方公尺。

2. 期程：考量其周邊道路約需 1 年完成開闢 (未涉及拆遷補償)，公 (兒) N66 預計於都市發展局提供經費後起算 2 年內完成開闢。

(四) 停車場用地 (涉及拆遷補償、用地取得) (交通局停車工程科)

1. 單價：

(1) 用地取得 (徵收)：54,601 元/平方公尺。

(2) 用地取得 (有償撥用)：28,300 元/平方公尺。

(3) 地上物拆遷補償：11,500 元/平方公尺。

(4) 開闢：2,500 元/平方公尺。

2. 期程：於都市發展局提供經費後起算 3 年內完成開闢。

七、 散會：上午 10 時 30 分



## 附件五 現行北區都市計畫(細部計畫)都市設計準則



## 第一條 管制目標

- 一、基於既有都市計畫架構，強化市區環境與景觀的改善，提升都市形象。
- 二、串連都市休憩活動，建構有組織、有效率的開放性空間系統。提供市民良好的休憩環境。
- 三、尊重在地的歷史文化，形塑地方空間特色。
- 四、結合都市計畫管理機制，強化土地使用功能，邁向先進的現代化都市。

## 第二條 辦理依據

- 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第9條及第11條之規定訂定。
- 二、本計畫區都市設計審議範圍內之各項開發建築及公共工程，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本準則規定辦理都市設計審議，並於審議通過後始得核發建造執照或進行工程開發。
- 三、本準則未規定之事項，另依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」、「臺南市都市設計審議原則」及相關法令規定辦理。
- 四、本地區基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本準則部分之規定。

## 第三條 都市設計審議範圍及審議層級

- 一、審議範圍(參見圖 8-24)
  - (一)本計畫區下列指定地區範圍需辦理都市設計審議。
    1. 臨接 2-2-30M(中華北路)、2-23-30M(和緯路)、2-32-30M(北安路)、2-6-30M(西門路)及 1-1-40M(小東路)等五條主要道路之建築基地。
    2. 臨接公道一-40M(公園南路)、公道二-40M(東豐路)、公道六-40M(海安路)及公道七-40M(林森路)等四條公園道之建築基地。
    3. 臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟(定著範圍)、古蹟保存區之建築基地。
    4. 臨接主要歷史街道(崇安街與自強街)之建築基地。
    5. 臨接遺址及文化景觀之建築基地。
    6. 臺南車站前廣場周邊地區：廣 1、3-10-20M(北門路)、4-2-15M(公園南路)、4-21-18M(公園路)及 3-3-22M(成功路)所圍街廓地區之建築基地。
    7. 2-6-30M(西門路)、4-2-15M(公園南路)、4-21-18M(公園路)及 3-3-22M(成功路)所圍街廓地區之建築基地。
    8. 公 66 公園用地及周邊地區(原兵工配件廠地區)。
    9. 公園道用地(兼供鐵路使用)、公園用地(兼供鐵路使用)、公園道用地(公道 20 及公道 29)及其臨接之建築基地。
    10. 商業區：商(專)(附)、商三(19)(附)、商三(31)(附)、商三(32)、商三(49B)、商三(49B)(附)、商三(55A)、商三(55B)(附)、商四(1)、商四(141)(附)、商四(148)(附)、商四(149)(附)、商五(19)(附)、商五(20A)、商五(20C)、商五(20D)、商五(20E)、商五(20F)、商特-1(19)(附)、商特-1(20A)、商特-1(20B)、商特-2(20B)、商特-3(4B)、商特-4(4A)、原商 105(現為住二(附))之建築基地。

(二)前開審議範圍以外地區，除其他相關法令另有規定外，免辦理都市設計審議。

## 二、審議層級

前述審議範圍內應依表 8-10 之規定辦理。

**表 8-10 都市設計審議層級表**

類別	審查單位	提送都市設計審議委員會審議	建築主管機關或公共工程主辦單位審查
公共工程及公有公共建築		預算金額新臺幣 2,000 萬元以上者。	左列以外之地區。
私人建築		1. 建築法令規定之高層建築物者。 2. 基地面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上者。	
其他		1. 臨接或隔道路及永久性空地臨接古蹟(定著範圍)、古蹟保存區之建築基地(需與相關古蹟審議委員會召開聯席審查會議)。 2. 臨接主要歷史街道(崇安街與自強街)之建築基地。	左列以外之地區。

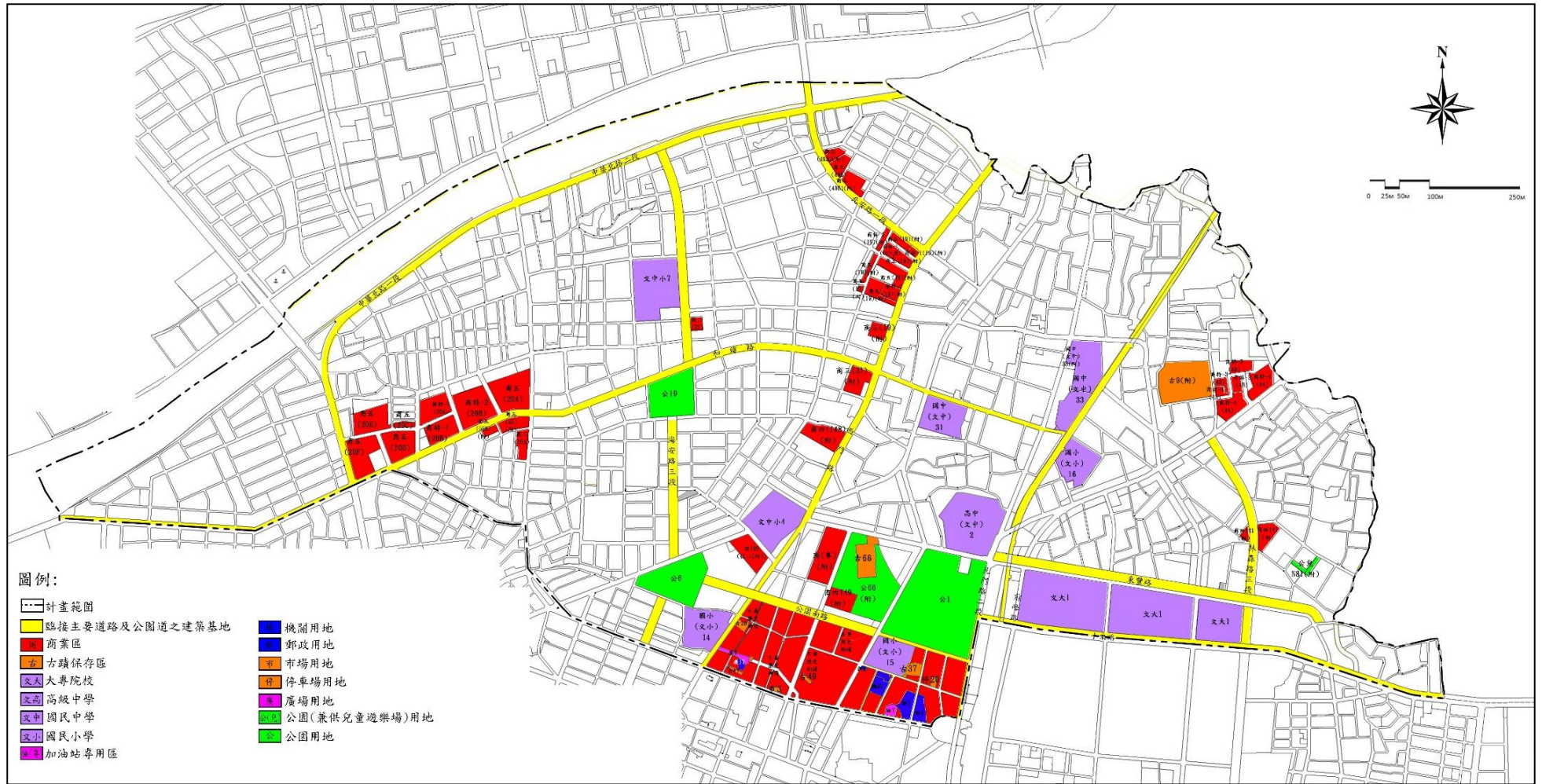


圖 8-24 應辦理都市設計審議規範地區示意圖

**第四條 建築物外部空間**

基地面積達 1,000 m<sup>2</sup> 以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側。

**第五條 建築物附屬設施**

一、建築物的廢氣或排煙設備之排放，不得朝向人行空間設置，以免影響行人，並應予美化或綠化。

二、廣告物設計

(一)廣告物設置應符合「臺南市廣告物管理自治條例」設置規定。

(二)廣告物應配合建築造型及周邊環境整體設計。

(三)廣告物不得超出建築線，其設置位置不得妨礙通行及都市景觀。

**第六條 空地綠美化**

建築基地內之法定空地與開放空間應以集中設置為原則，且法定空地之綠覆率應達 50% 以上，以綠美化環境。

**第七條 臨接 2-2-30M(中華北路)、2-23-30M(和緯路)、2-32-30M(北安路)、2-6-30M(西門路)及 1-1-40M(小東路)等五條主要道路之建築基地(詳圖 8-25)，暨臨接公道一-40M(公園南路)、公道二-40M(東豐路)、公道六-40M(海安路)及公道七-40M(林森路)等四條公園道之建築基地(詳圖 8-26)**

一、車道出入口

(一)商特-2(20B)、商特-1(20B)之車道進出口不得設置於 3-23-30M 計畫道路(和緯路)側。

(二)本計畫區西側光賢段實施整體開發市地重劃後臨接 3-23-30M 計畫道路(和緯路)住宅區之私設汽車出入口不得設置於該計畫道路側。

二、開放性空間

(一)街廓外緣與內部的開放性空間應與人行步道及自行車道相連接，以提昇開放性空間的通達性與使用性。

(二)開放性空間的使用應與建築物相結合，以提昇公共活動的品質。





- 一、臨接古蹟（定著範圍）、古蹟保存區側能保留適當距離，以達到與其風貌景觀協調之目的。
- 二、規劃設計應提出與古蹟（定著範圍）、歷史建築（定著範圍）、古蹟保存區之整體景觀視覺模擬分析，包含兩者間之距離與視角關係，及建築物高度、量體大小、外觀造型、立面材質及色彩計畫等設計內容。

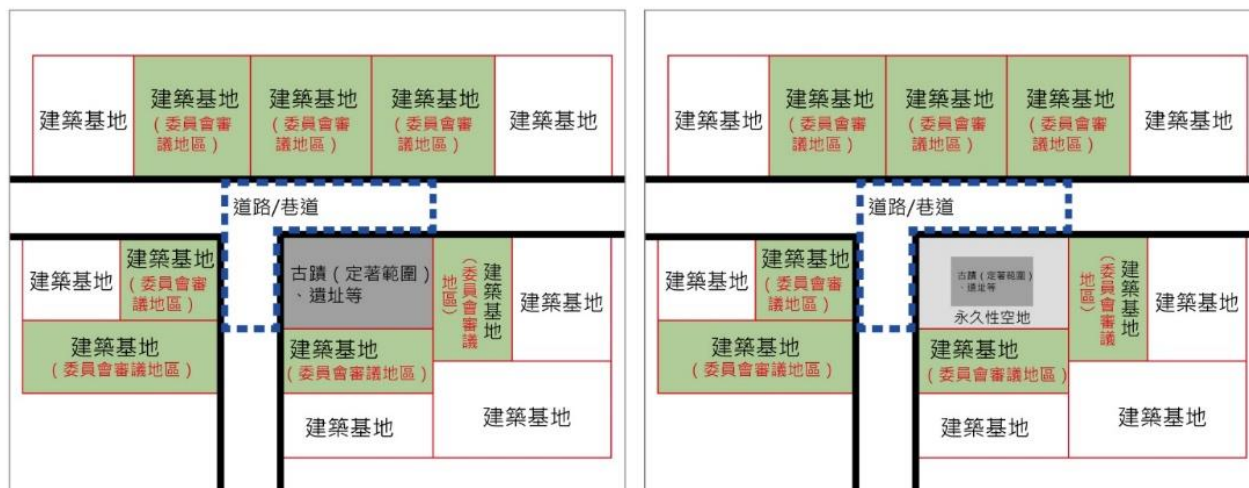


圖 8-27 臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟(定著範圍)、古蹟保存區之建築基地示意圖

第九條 臨接主要歷史街道(崇安街與自強街)之建築基地(詳圖 8-28)

一、建築設計

- (一)建築基地合併申請重新建築者，其地籍紋理應加以尊重，以維持街道空間的原有風貌。
- (二)臨接歷史巷道兩側建築物或圍牆沿街巷 5 公尺範圍內之建築物高度，不得超過二層樓及 7 公尺。
- (三)建築物高度超過鄰近建築物且其側面露出時，應對側面露出部份加以處理。該露出側面之設計，以維持街道整體景觀品質為原則。其外牆應與臨接之單元立面維持協調關係。

二、廣告物設計

- (一)每幢建物立面至多一組廣告招牌(側懸式招牌、正面式招牌各一)為原則。
- (二)廣告招牌設計宜為鏤空處理，且不得為燈箱方式。



圖 8-28 主要歷史街道位置示意圖

第十條 臺南車站前廣場周邊地區：廣 1、3-10-20M(北門路)、4-2-15M(公園南路)、4-21-18M(公園路)及 3-3-22M(成功路)所圍街廓地區之建築基地(詳圖 8-29)

一、建築設計

- (一) 3-10-20M(北門路)西側之建築基地，超過四樓建築部分須沿建築線退縮至少 4m 建築。(詳圖 8-30)
- (二) 4-2-15M(公園南路)南側之建築基地，超過七樓建築部分應自建築線退縮至少 4m 建築。(詳圖 8-31)
- (三) 臨廣 1 之新建建築需平行建築線退縮 4.25m 指定弧形牆面線建築，超過七樓建築部分須沿牆面線退縮 4m 以上建築。地面層退縮建築之空地應留置人行步道空間，留置的空地得計入法定空地。(詳圖 8-32)
- (四) 面臨廣 1 之建築立面必須有 75%以上之長度與弧形牆面線貼齊，並以建築之正立面處理，且建築立面部分應與相鄰建築立面整體配合。(詳圖 8-33)

二、廣告物與照明設計

- (一) 廣告招牌之設置，應以正面式招牌型式，並禁止設置伸出側懸式廣告招牌。正面型廣告招牌其下端離地面淨高不得低於 3.5m，並考量形塑開放空間的效果。
- (二) 廣告招牌設置應避免破壞廣 1 周圍建築物的開窗韻律感及設計語彙的秩序性，並應避免阻擋建築正立面。
- (三) 照明燈具應配合廣 1 之風貌特色設計，並以表現建築正立面為主。
- (四) 臨廣 1 超過 12 樓之高層建築應針對建築夜間照明進行設計。



圖 8-29 臺南車站前廣場周邊地區位置示意圖

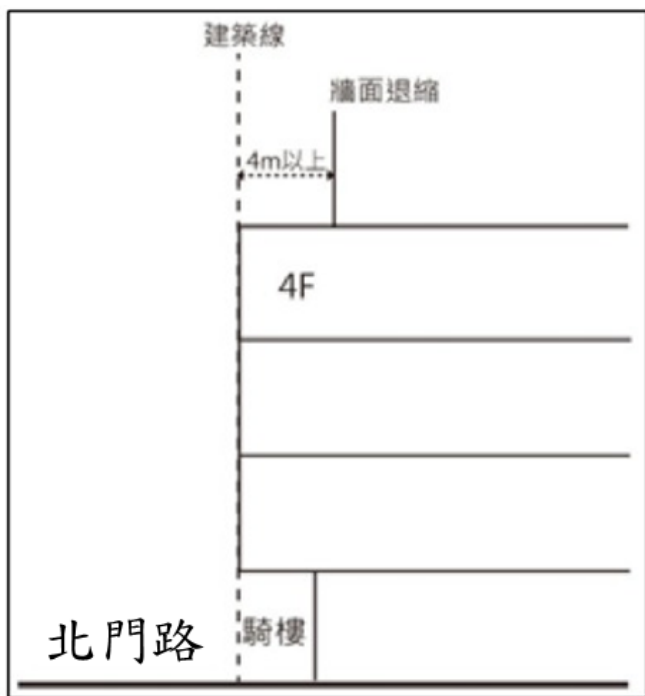


圖 8-30 北門路西側基地退縮建築示意圖

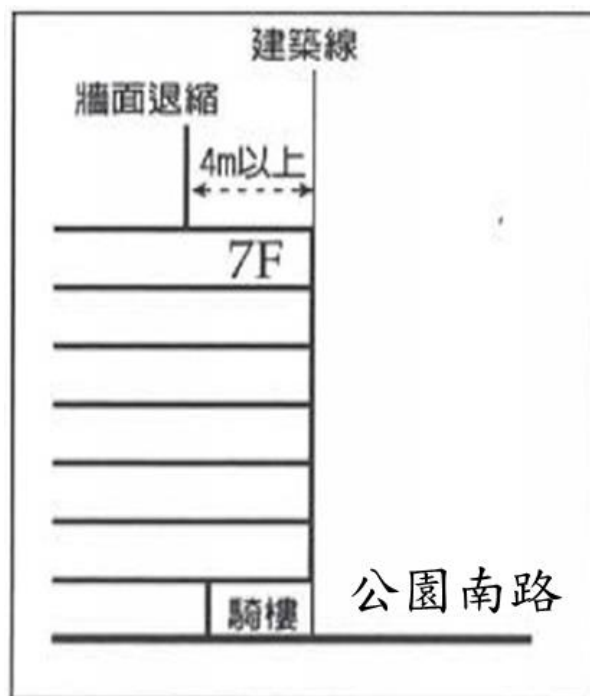


圖 8-31 公園南路南側基地退縮建築示意圖

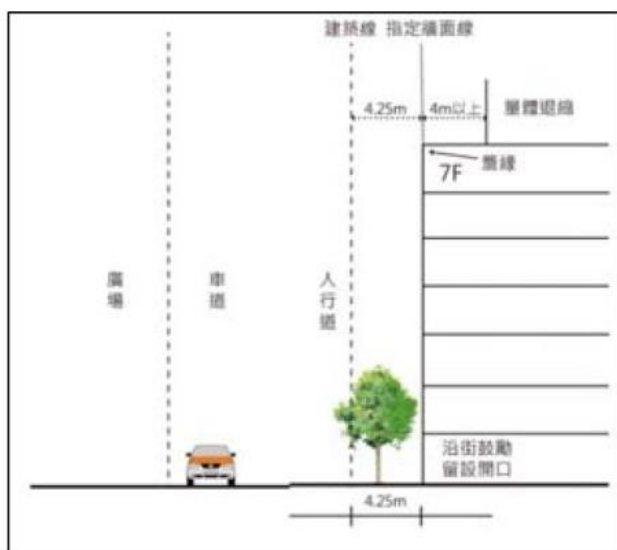


圖 8-32 臨「廣 1」之基地退縮建築示意圖

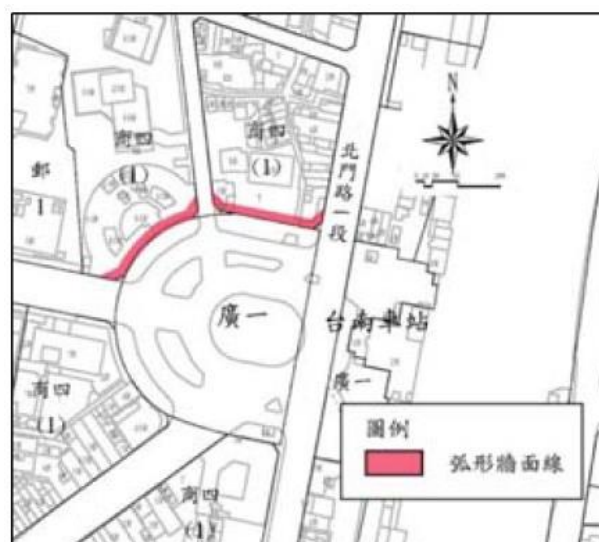


圖 8-33 臨「廣 1」之弧形牆面線區段示意圖

第十一條 公 66 公園用地及周邊地區(原兵工配件廠地區)(詳圖 8-34)

一、開放性空間

- (一)「公 66(附)」公園用地及「古 66」古蹟保存區應留設寬度 5m 以上之透水性步道系統，提供人行及自行車道通行。
- (二)公園用地及古蹟保存區應整合規劃留設開放空間，原有喬木植栽原地保留為原則，以強化核心活動區意象。
- (三)應考量與「公 1(臺南公園)」及「公道一-40M(公園南路)」之串連效果，並彰顯區內公園路 295 巷府城舊城牆遺址之歷史意象。
- (四)鼓勵水體的設置，例如低地貯留池、景觀生態池等，以加強都市防災系統與基地保水機能。

二、植栽計畫及生態設計

- (一)公園規劃設計應先行針對區內大型喬木植栽進行現地調查與區位標記，並納入公園規劃設計方案保留或移植。
- (二)建築基地內喬木原則上予以保留，有移植必要者，應提具移植復育計畫。
- (三)以在地原生物種為首要選擇，特別是現況生長適應力強，且對水土保持具良好功能之樹種為優選考量。
- (四)選擇誘鳥誘蝶之植栽，營造生物多樣性與花季景緻，強化地區觀光發展特色。
- (五)公園內部應規劃生態草溝，以達雨季地表逕流洩水與平時保水的生態發展需求。

三、建築設計

為形塑地區整體建築景觀，避免過大的量體開發影響地區整體風貌，區內建築開發需依循下列原則：

- (一)建築物高度管制：為避免「公 66(附)」公園用地周邊建築物量體造成公園整體景觀的壓迫感，及為維護區內日治宿舍區的整體風貌，兵工配件廠地區之建築，位於古蹟保存區及公園用地內建築需與古蹟本體距離 15m(淨尺寸)以上，且距離 30m(淨尺寸)內的建築高度不得高於古蹟本體高度。
- (二)建築量體配置應考量座向及通風路徑，以取得自然通風採光，並應避免大面積開窗及水平天窗，且應設置適當之遮陽設施。

(三)鼓勵再生能源之利用，建築物最頂層宜裝置太陽光電系統。

四、照明計畫

(一)本計畫範圍內應實施建築物外觀夜間照明。

(二)為塑造寧靜溫馨之文化歷史城市特色，區內不得設置具雷射及閃爍式之燈具。

(三)區內公共設施之照明以暖色調為主，以塑造溫馨的街區特色。

五、廣告物設計

為確保區內之景觀品質，提供舒適的歷史文化與商業環境，臨「3-2-20M(公園北路)」及「3-34-20M 道路(忠義路)」之建築基地，除樹立式及正面式廣告物外，不得設置其他型式廣告物。

(一)樹立式廣告物：設置於退縮地之無遮簷人行步道內，且無遮簷人行步道需維持 2.5m 以上淨寬，其高度不得大於 2m，投影面積不得大於 0.4 m<sup>2</sup>，單側面積不得大於 1.6m 為原則。

(二)正面式廣告物：設置於二樓窗台以下，正面楣樑底緣以上，其高度不得超過 1m。

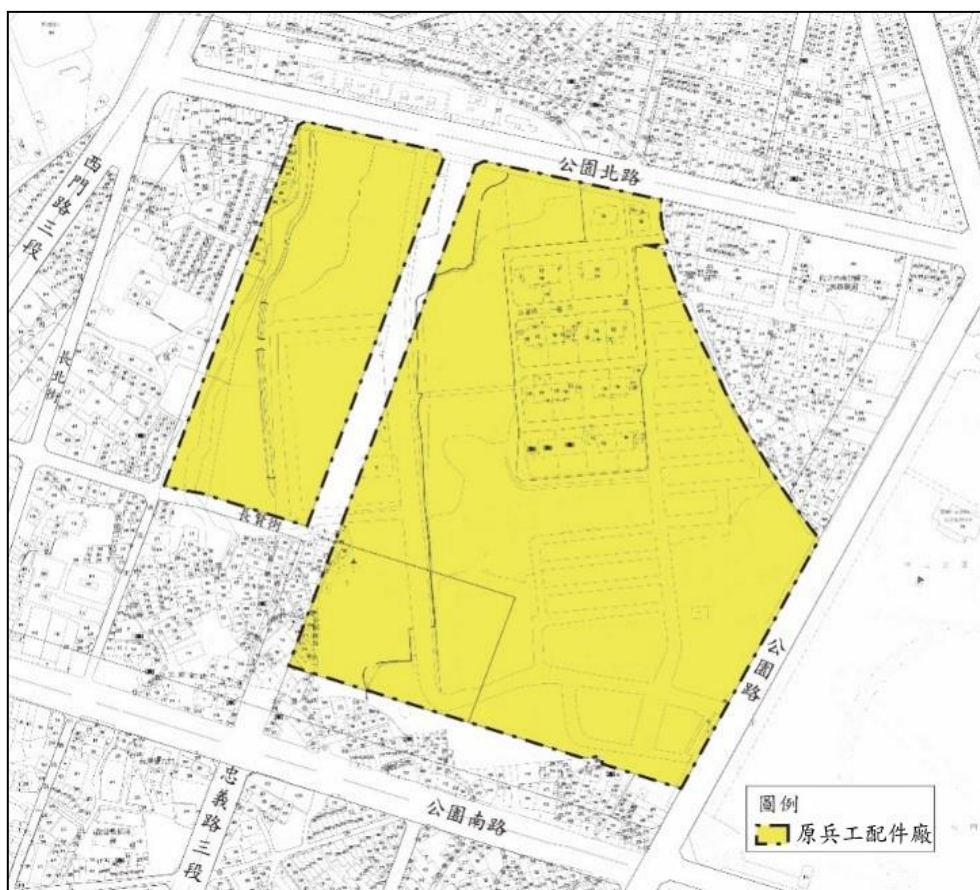


圖 8-34 「公 66」公園用地及周邊地區(原兵工配件廠地區)示意圖

第十二條 公園道用地(兼供鐵路使用)、公園用地(兼供鐵路使用)、公園道用地(公道 20 及公道 29)及其臨接之建築基地(詳圖 8-35)

一、人行道、自行車道與汽車道

(一)人行道、自行車道與汽車道的規劃設計應配合沿路建築基地的機能妥善加以安排。

(二)人行道與汽車道應予以區隔並設置以適當的路面高程差。

(三)人行道上應適切地設置遮蔭喬木與植栽，休憩座椅與照明設施，但不得

影響步道的通暢性。

(四)自行車道路線設計必須銜接順暢。

(五)人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。

(六)私設汽車出入道橫越人行道時，不得造成步道或自行車道的高低不齊，應維持其通暢平順。

## 二、開放空間

(一)街廓外緣與內部的開放性空間應與人行步道及自行車道相連接，以提昇開放性空間的通達性與使用性。

(二)開放性空間的使用應與建築物相結合，以提昇公共活動的品質。

(三)開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求與空間量體做整體考量。

(四)開放空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。

## 三、綠化規定

為達都市生物多樣性之目標，公園道沿線植栽設計採複層栽種及連續性為原則。

## 四、雨水管理規定

(一)園道沿線中央分隔島綠帶應視腹地大小於適當地點設置雨水貯留設施，並儘量以草塘、草溝、碎石溝等自然排水形式進行設計。

(二)寬度 30m 以上公園道，其車道兩側應設置道路雨水集水設施，並儘量以草溝、碎石溝等自然排水路方式進行設計，達成增加雨水入滲、延滯地表逕流速度之目標。

## 五、突出物

(一)突出物係指臺南市區鐵路地下化工程基於隧道安全與營運需求設置之地面突出物。

(二)突出物之設置，除考量地下鐵路與共同管道之營運安全、設施機能需求外，並應兼顧對景觀及交通之影響，設置位置宜距離道路(路寬 10m(含)以上)交叉口 3m 以上，且以不設置於人行道為原則。

(三)突出物之進氣口及排氣口，不得直接面向行人。

(四)突出物量體以簡潔為原則，並宜適當藝術化或植栽遮蔽美化，以減少對道路視覺景觀之衝擊。

(五)為減低突出物對都市景觀之衝擊，使用材質及色彩應與周邊環境協調。

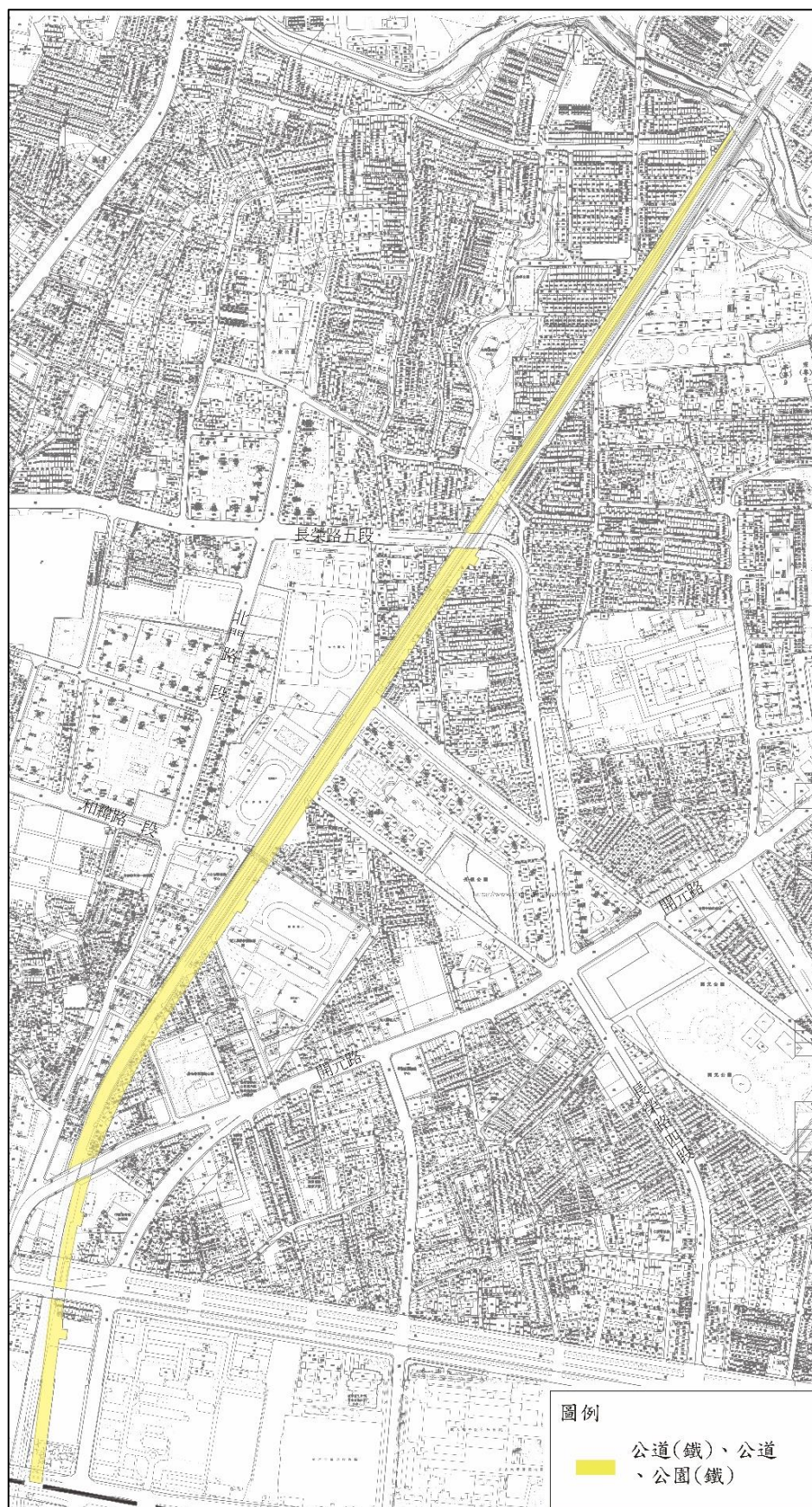


圖 8-35 公園道用地(兼供鐵路使用)、公園用地(兼供鐵路使用)及公園道用地(公道 20 及公道 29)位置示意圖



## 附件六 計畫範圍土地權屬清冊



地段名	地號	所有權人	管理者
延平段	1063-9	私有地	-
	1161	中華民國	財政部國有財產署
	1161-1	中華民國	臺南市政府工務局
	1161-2	中華民國	臺南市政府工務局
	1161-3	私有地	-
	1161-5	私有地	-
	1161-18	中華民國	財政部國有財產署
	1161-25	中華民國	財政部國有財產署
	1161-26	中華民國	臺南市政府
	1161-28	中華民國	臺南市北區區公所
	1161-29	中華民國	財政部國有財產署
	1161-30	中華民國	財政部國有財產署
	1161-32	中華民國	臺南市政府工務局
	1163	中華民國	財政部國有財產署
	1161-35	中華民國	財政部國有財產署
	1165	中華民國	財政部國有財產署
	1165-1	中華民國	財政部國有財產署
	1165-2	中華民國	財政部國有財產署
	1165-3	中華民國	財政部國有財產署
	1165-5	私有地	-
	1165-7	中華民國	財政部國有財產署
	1165-8	中華民國	財政部國有財產署
	1165-9	中華民國	財政部國有財產署
	1165-10	中華民國	財政部國有財產署
	1165-11	中華民國	財政部國有財產署
	1165-12	中華民國	財政部國有財產署
	1165-13	私有地	-
	1165-14	中華民國	財政部國有財產署
	1165-15	中華民國	財政部國有財產署
	1165-16	中華民國	財政部國有財產署
	1165-17	中華民國	財政部國有財產署
	1165-18	私有地	-
	1165-19	中華民國	財政部國有財產署
1165-20	中華民國	財政部國有財產署	
1165-21	中華民國	財政部國有財產署	
1165-22	中華民國	財政部國有財產署	
1165-23	中華民國	財政部國有財產署	
1165-24	中華民國	財政部國有財產署	
1165-25	中華民國	財政部國有財產署	
1165-26	中華民國	財政部國有財產署	

1165-27	中華民國	財政部國有財產署
1165-28	中華民國	財政部國有財產署
1165-29	中華民國	財政部國有財產署
1165-30	中華民國	財政部國有財產署
1165-31	中華民國	財政部國有財產署
1165-32	中華民國	財政部國有財產署
1165-33	中華民國	財政部國有財產署
1165-34	中華民國	財政部國有財產署
1165-35	中華民國	財政部國有財產署
1165-36	中華民國	財政部國有財產署
1165-37	中華民國	財政部國有財產署
1165-38	中華民國	財政部國有財產署
1165-39	中華民國	財政部國有財產署
1165-40	中華民國	財政部國有財產署
1165-41	中華民國	財政部國有財產署
1165-42	中華民國	財政部國有財產署
1165-43	中華民國	財政部國有財產署
1165-44	中華民國	財政部國有財產署
1165-45	中華民國	財政部國有財產署
1165-46	中華民國	財政部國有財產署
1165-47	中華民國	財政部國有財產署
1165-49	中華民國	財政部國有財產署
1165-51	中華民國	財政部國有財產署
1165-52	中華民國	財政部國有財產署
1165-53	中華民國	財政部國有財產署
1165-54	中華民國	財政部國有財產署
1165-55	中華民國	財政部國有財產署
1165-56	中華民國	財政部國有財產署
1165-58	中華民國	財政部國有財產署
1165-60	中華民國	財政部國有財產署
1165-63	中華民國	財政部國有財產署
1165-64	中華民國	財政部國有財產署
1165-65	中華民國	財政部國有財產署
1165-66	中華民國	財政部國有財產署
1165-67	中華民國	財政部國有財產署
1165-68	中華民國	財政部國有財產署
1165-69	私有地	-
1165-70	私有地	-
1165-71	私有地	-
1165-72	私有地	-
1165-73	中華民國	財政部國有財產署

1165-74	中華民國	財政部國有財產署
1165-75	中華民國	財政部國有財產署
1165-76	中華民國	財政部國有財產署
1165-77	中華民國	財政部國有財產署
1165-78	中華民國	財政部國有財產署
1165-79	中華民國	財政部國有財產署
1165-80	中華民國	財政部國有財產署
1165-81	中華民國	財政部國有財產署
1165-82	中華民國	財政部國有財產署
1165-83	中華民國	財政部國有財產署
1165-84	中華民國	財政部國有財產署
1165-85	中華民國	財政部國有財產署
1165-86	中華民國	財政部國有財產署
1167-124	臺南市	臺南市政府財政稅務局
1167-125	私有地	-
1167-126	臺南市	臺南市政府財政稅務局
1167-127	私有地	-
1167-131	臺南市	臺南市政府工務局
1167-132	中華民國	臺南市政府工務局
1167-133	臺南市	臺南市政府工務局
1167-134	臺南市	臺南市政府工務局
1167-145	中華民國	財政部國有財產署
1167-146	中華民國	財政部國有財產署
1167-162	中華民國	財政部國有財產署
1167-294	中華民國	財政部國有財產署
1167-296	中華民國	財政部國有財產署
1167-362	私有地	-
1167-363	私有地	-
1167-364	私有地	-
1167-365	私有地	-
1167-366	中華民國	財政部國有財產署
1167-379	中華民國	財政部國有財產署
1167-381	私有地	-
1167-393	私有地	-
1167-394	中華民國	財政部國有財產署
1169-69	中華民國	國防部軍備局
1169-70	中華民國	財政部國有財產署
1169-90	中華民國	國防部政治作戰局
1169-106	中華民國	國防部政治作戰局
1169-108	中華民國	國防部政治作戰局
1169-109	中華民國	國防部政治作戰局

1169-112	中華民國	國防部政治作戰局
1169-113	中華民國	國防部政治作戰局
1169-116	中華民國	國防部政治作戰局
1169-119	中華民國	國防部政治作戰局
1169-120	中華民國	國防部政治作戰局
1169-124	中華民國	國防部政治作戰局
1169-125	中華民國	國防部政治作戰局
1169-126	中華民國	國防部政治作戰局
1169-129	中華民國	國防部政治作戰局
1169-157	中華民國	國防部政治作戰局
1169-162	中華民國	國防部政治作戰局
1169-182	中華民國	國防部政治作戰局
1169-214	中華民國	財政部國有財產署
1169-226	中華民國	財政部國有財產署
1208	私有地	-
1209	中華民國	財政部國有財產署
1210	私有地	-
1211	私有地	-
1213	私有地	-
1214	私有地	-
1215	私有地	-
1216	中華民國	財政部國有財產署
1217	中華民國	財政部國有財產署
1217-2	中華民國	財政部國有財產署
1217-3	中華民國	財政部國有財產署
1218	中華民國	財政部國有財產署
1219-1	私有地	-
1321	私有地	-
1322	中華民國	財政部國有財產署
1323-2	中華民國	財政部國有財產署
1323-3	中華民國	財政部國有財產署
1323-4	中華民國	財政部國有財產署
1323-5	中華民國	財政部國有財產署
1324	中華民國	財政部國有財產署
1324-1	中華民國	財政部國有財產署
1324-2	中華民國	財政部國有財產署
1324-3	中華民國	財政部國有財產署
1324-4	中華民國	財政部國有財產署
1324-5	中華民國	財政部國有財產署
1324-6	中華民國	財政部國有財產署
1324-7	中華民國	財政部國有財產署

	1324-8	中華民國	財政部國有財產署
	1324-9	私有地	-
	1324-10	中華民國	財政部國有財產署
	1324-11	私有地	-
	1324-12	中華民國	財政部國有財產署
	1324-13	中華民國	財政部國有財產署
	1324-16	中華民國	財政部國有財產署
	1324-17	私有地	-
	1324-18	中華民國	財政部國有財產署
	1324-19	中華民國	財政部國有財產署
	1324-20	中華民國	財政部國有財產署
	1324-21	中華民國	財政部國有財產署
	1324-22	中華民國	財政部國有財產署
	1324-23	中華民國	財政部國有財產署
	1324-24	中華民國	財政部國有財產署





附件七 臺南市都市計畫委員會 112 年 2 月 24 日第 120 次會議紀錄



發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：吳依伶

電話：2991111#8443

電子信箱：t9606145@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國112年3月17日

發文字號：府都綜字第1120342843號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送112年2月24日「臺南市都市計畫委員會第120次大會」會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：<https://udweb.tainan.gov.tw/>）各計畫審議會會議紀錄之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：趙兼主任委員卿惠、徐兼副主任委員中強、陳委員淑美、王委員銘德、蘇委員金安、陳委員柏誠、林委員國華、陳委員德華、趙委員子元、張委員梅英、張委員桂鳳、賴委員美蓉、張委員學聖、陳委員彥仲、周委員士雄、曾委員憲嫻、顏委員茂倉、洪委員于婷、魏委員健宏、林委員漢清、洪委員德勝、顏執行秘書永坤、國防部政治作戰局、國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、行政院農業委員會農田水利署、臺南市政府經濟發展局、臺南市政府農業局、臺南市政府工務局、臺南市政府交通局、臺南市政府財政稅務局、臺南市政府水利局、臺南市政府地政局、臺南市仁德區公所、臺南市北區區公所、臺南市安南區公所、加倉企業有限公司、穎達開發工程顧問有限公司、臺南市第137期福國（三）自辦市地重劃區重劃會、黃0山君、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

# 市長黃偉哲

# 臺南市都市計畫委員會 第 120 次會議紀錄

中華民國 112 年 2 月 24 日

### 臺南市都市計畫委員會第 120 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 112 年 2 月 24 日(星期五)下午 3 時 30 分
- 二、地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室
- 三、主席：趙兼主任委員卿惠(主任委員因公無法出席，本次會議由徐副主任委員中強代理主席)。
- 四、紀錄彙整：吳依伶
- 五、出席委員：(詳會議簽到簿)
- 六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)
- 七、審議案件：
  - 第一案：「變更仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為乙種工業區)(配合加倉企業有限公司擴廠)案」(預計時間 15:30 至 16:10)
  - 第二案：「擬定仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為乙種工業區)(配合加倉企業有限公司擴廠)細部計畫案」(預計時間 15:30 至 16:10)
  - 第三案：「劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫案」(預計時間 16:10 至 16:40)
  - 第四案：「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案」(預計時間 16:10 至 16:40)
  - 第五案：「變更臺南市主要計畫(部分河川區為水利設施用地及中密度住宅區)(配合海尾寮排水治理工程)案」(預計時間 16:40 至 17:10)
  - 第六案：「變更臺南市安南區細部計畫(部分河川區為水利設施用地及住宅區、部分綠地為住宅區)(配合海尾寮排水治理工程)案」(預計時間 16:40

至 17:10)

第七案：「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）第二階段案先行提  
會討論」（預計時間 17:10 至 17:30）

第四案：「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（配合九六新村整體規劃）案」

- 說明：一、計畫緣起：本案緣起係為民國 90 年代期間由國防部政治作戰總局及軍備局與臺南市政府協議以國公有土地範圍為主辦理之「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」，後續因未能完成都市計畫相關規定，由國防部政治作戰局 108 年賡續委託臺南市政府都市發展局代辦都市更新計畫，本次都市計畫變更即依上開委託所研擬之臺南市北區九六新村整體規劃及都市更新計畫據以辦理都市計畫變更，改善計畫範圍道路系統，強化都市新舊空間系統的串連規劃，後續國防部土地則交由本市辦理公辦都市更新進行招商，並由實施者捐贈都市更新基金後，由各公共設施管理機關負責辦理公共設施開闢。經臺南市政府 110 年 11 月 30 日府都更字第 1101050556 號函核准列為本市興建之重大設施，准予辦理都市計畫迅行變更，以加速推動都市更新。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市更新條例第 9 條第 1 項。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。
- 四、變更計畫內容：詳計畫書。
- 五、座談會：於民國 110 年 12 月 2 日下午 3 時，假臺南市北區大興里活動中心舉行。
- 六、公開展覽：自民國 111 年 7 月 4 日起 30 天於臺南市北區區公所及臺南市政府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 111 年 7 月 21 日下午 2 時 30 分假臺南市北區大興里活動中心舉辦公開說明會。
- 七、人民及團體所提意見：共 5 件（公開展覽期間 2 件、逾期 3 件；詳【附錄表 3】）。

八、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、李委員佩芬、曾委員憲嫻、陳委員淑美、莊委員德樑（因業務機關代表職務異動，本案第 3 次專案小組起改聘為徐委員中強）等 5 人組成專案小組，於 111 年 9 月 28 日、10 月 17 日、12 月 26 日共召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如【附錄】），爰提會討論。

決議：一、經本會討論，逾公開展覽期間暨逾期人民及機關團體陳情意見編號逾人-3 陳情案建議結合土地使用管制、都市設計以保留創意開放空間，具有創造都市景觀亮點、塑造地區都市意象自明性之價值與可能性；惟市府交通主管機關亦表示該陳情案所規劃道路系統不符當地用路人習慣，致使交通管制困難並恐增加交通事故機率。

二、爰請規劃單位就上開陳情案件之建議配置內容，針對本案基地之發展定位、周邊未來發展狀況、道路設計之可行性等進行整體分析，再由本案專案小組聽取簡報並獲致具體建議意見後，再提大會討論。



**【附錄】歷次專案小組出席委員初步建議意見彙整****一、綜合意見**

- (一) 請修正並補充本案計畫緣起，說明本案歷年相關辦理過程及年期、機關協議共識、規劃範圍及本案研擬之都市更新計畫等，俾利釐清本案辦理依據及開發方式。
- (二) 請於適當章節補充課題與對策內容並於計畫定位與發展構想補充敘明本案都市更新計畫，以加強論述本案配合都市更新推動之整體規劃架構。
- (三) 規劃單位配合前次會議結論所提補正內容，包含：較新之交通調查結果、補充課題與對策章節、交通系統之道路等級、不同權屬之公共設施用地取得及開發方式列表與示意圖、價值平衡原則及計算後結論說明等補充資料，請修正於都市計畫說明書本文內。
- (四) 國防部軍備局管有之土地經市府召開相關協商會議取得共識，依公開展覽草案內容採無償撥用方式取得；另財政部國有財產署召開相關協商會議之建議意見已納入人民團體對本計畫之反映意見辦理，詳表 3。
- (五) 請配合都市更新計畫公告公開展覽，補充及修正計畫書內相關計畫一節之公開展覽時間及計畫摘要等。
- (六) 參採市府交通局意見，有關交通調查結果引用之臺南都會區家庭旅次起迄調查為民國 90 年間數據，請更新為民國 100 年起較新調查數據計算之。
- (七) 配合人民陳情案件修正內容，相關變更內容、事業及財務計畫等處數據請一併配合修正。
- (八) 事業及財務計畫內容請覈實依都市更新計畫之開發方式敘明，並刪除「或市府逐年編列預算開闢」等文字。
- (九) 計畫書、圖內容請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理，未涉及實質變更部分授權業務單位覈實校正。

二、變更內容綜理表：詳【表1】。

表1 變更內容明細表小組委員初步建議意見

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	臨和緯路處「住四」住宅區街廓	「住四」住宅區 (1.6549公頃)	「住七」住宅區 (1.9195公頃)	1. 為強化計畫範圍與周邊地區道路聯繫，健全整體交通系統發展，配合眷村改建及公有土地再發展政策，重新調整規劃住宅區配置，並調整公共設施與道路系統布設，改善新舊社區的交通系統完整銜接。 2. 配合九六新村地區再開發、都市景觀、土地使用強度公共設施需求，及國防部眷改土地價值平衡原則，調整部分公共設施用地及部分「住四」住宅區為「住七」住宅區。 3. 計畫範圍內規劃東西向NH-98-15M計畫道路，並以NH-203-15M向北銜接和緯路一段(NH-90-20M)，以提高本計畫新舊社區交通可及性，並連通本計畫區各住	<b>【其他說明】</b> 以國防部政治作戰局之國有眷地依變更前後價值不減損之原則(詳附件三)，國防部政治作戰局應自願捐贈所管有之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市政府。	建議修正後通過。 1. 修正 <b>【其他說明】</b> ：國防部政治作戰局管有土地之開發方式係採調整土地使用強度與捐贈公共設施方式達成價值平衡，經價值平衡計算後並經國防部政治作戰局認可(詳附件三)，由國防部政治作戰局自願捐贈所管有之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市政府。 2. 除國防部政治作戰局管有土地外，變更案如涉及其他公有土地管理機關(如財政部國有財產署)應一併列出其土地開發方式。 3. 需補充各開發方式之土地地段、地號列表，於變更案 <b>【其他說明】</b> 註記其列表對應內容。 4. 配合人民陳情案件編號人-2 案內容修正「NH-93-12M」為「NH-93-8M」，「住七」住宅區、相關公共設
	原「NH-92-8M」、「NH-93-8M」道路用地	「NH-92-8M」道路用地、 「NH-93-8M」道路用地 (0.0798公頃)				
	原「公(兒)N74」	「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地 (0.1848公頃)				

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
				宅街廓、道路系統及開放空間，改善道路系統整體性及連貫性。另「NH-98-15M」計畫道路南緣臨接私有土地處(北區延平段1165-69、1165-71地號兩筆土地)應以其地籍線北緣為界。		施 ( 「 公 (兒)N74」、「停N23」、「廣道N1」) 依據國防部政治作戰局土地價值平衡之計算一併修正變更面積。另配合人民陳情案件編號逾人-2案修正「住四」變更為「住七」住宅區之面積。
2	臨和緯路處「住四」住宅區街廓	「住四」住宅區 (0.5735公頃)	「NH-93-12M」、「NH-94-10M」、「NH-98-15M」、「NH-203-15M」道路用地 (0.5735公頃)	4. 為利計畫範圍南側舊有社區對外交通，拓寬原有 8 公尺寬「NH-93-8M」及部分「NH-94-8M」至 12 公尺、10 公尺寬，並調整「NH-93-12M」路型，銜接「NH-101-10M」及和緯路一段 (NH-90-20M)。		建議修正後通過，併人民陳情案件編號人-2 案內容，修正「NH-93-12M」為「NH-93-8M」，變更面積、變更理由 4 一併修正。
3	臨和緯路處「住四」住宅區街廓東側	「住四」住宅區 (0.0967公頃)	「公 (兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0967公頃)	5. 於計畫範圍東側劃設「公 (兒)N74」，提升區內外開放空間服務水準。		建議修正後通過。修正意見同變更編號 1。
4	臨和緯路處「住四」住宅區街廓南側	「住四」住宅區 (0.1225公頃)	「停N23」停車場用地 (0.1225公頃)	6. 考量規劃「住七」住宅區所引入人口與商業活動，劃設停車場用地，以因應計畫範圍內停車需求。		建議修正後通過。本案應考量劃設停車場用地之服務對象為何，建議刪除其「引入人口」之文字說明，其餘修正意見同變更編號 1。
5	原「公 (兒)N66」	「住四」	「公	7. 考量原有三處公		建議修正後通過。修正意見同變更編號

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
	用地北側住宅區	住宅區 (0.1930公頃)	(兒)N66」 公園兼兒童遊樂場用地 (0.2653公頃)	(兒)用地分散、規模小，不利開闢使用，且其中「公(兒)N66」已提供為興北里活動中心使用；在整合並擴大社區服務規模的前提下，調整「公(兒)N74」與「公(兒)N75」二處用地，保留並擴大「公(兒)N66」之範圍，以改善公共設施服務品質，部分「公(兒)N75」則併相鄰分區變更為「住四」。		1(第4點意見除外)。
	原「NH-101-6M」、 「NH-102-6M」道路用地	「NH-101-6M」道路用地、 「NH-102-6M」道路用地 (0.0685公頃)				
	原「公(兒)N75」	「公(兒)N75」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0038公頃)				
6	原「公(兒)N75」	部分「公(兒)N75」公園兼兒童遊樂場用地 (0.1573公頃)	「住四」住宅區 (0.1573公頃)	8. 原「NH-98-8M」、 「NH-99-8M」計畫道路土地及現況地上物產權複雜，配合整體道路系統規劃，取消該段計畫道路併相鄰分區變更為住宅區，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」採調降容積方式負擔公共設施。		建議修正後通過。 修正意見同變更編號1(第4點意見除外)。
7	原「NH-98-8M」、 「NH-99」道路用地	「NH-98-8M」、「NH-99-8M」道路用地 (0.1400公頃)	「住四(附)」住宅區 (0.1400公頃)	9. 配合整體公兒用地及道路系統規劃為改善區	【附帶條件】 1. 變更後住宅區容積率不得大於117%。 2. 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35%作為	建議修正後通過。 有關附帶條件調降容積率文字說明，依本市他案共通一致性敘述修正如下： 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於117%。 2. 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，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
				內公共設施服務水準調整路網系統，於「公(兒)N66」東側規劃南北向「NH-101-10M」交通動線。考量周邊地區出入需求，並拓寬南側原計畫道路	公共設施用地，考量擬捐贈公設面積狹小不具使用效益，故改採捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	變更負擔公共設施審議原則」辦理。
8	原「NH-101-6M」計畫道路兩側「住四」住宅區	「住四」住宅區 (0.1258公頃)	「NH-98-15M」、 「NH-101-10M」、 「NH-104-10M」、 「NH-204-10M」 道路用地 (0.2162公頃)	「NH-104-6M」至10公尺寬，及於「公(兒)N66」西側增劃南北向「NH-204-10M」10公尺寬計畫道路，銜接「NH-98-15M」及「NH-104-10M」計畫道路，提升公共設施的可及性與服務品質。 10. 依既成道路路型，劃設廣場用地(兼供道路使用)，以銜接「NH-93-12M」及「NH-92-8M」計畫道路，供既成道路附近民眾通行。	【其他說明】涉國防部政治作戰局之土地依變更編號1其他說明辦理	建議修正後通過。修正意見同變更編號1(第4點意見除外)。
	原「公(兒)N75」	「公(兒)N75」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0338公頃)				
	原「公(兒)N66」	「公(兒)N66」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0566公頃)				
9	原「NH-92-8M」計畫道路兩側「住四」住宅區街廓	「住四」住宅區 (0.0547公頃)	「廣道N1」廣場用地(兼供道路使用) (0.0968公頃)	11. 北區延平段1063-9地號土地原為「公(兒)N74」部份		建議修正後通過。修正意見同變更編號1。

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
	原「公(兒)N74」	「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0329公頃)		範圍，係財團法人台灣省私立台南仁愛之家管理之私有土地，現為延平國中校方租用。考量調整「公(兒)N74」後本案土地較為畸零，爰變更公園兼兒童遊樂場用地為綠地。		
	原「NH-92-8M」道路用地	「NH-92-8M」道路用地 (0.0092公頃)				
10	原「公(兒)N74」	「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0222公頃)	「綠N7」綠地 (0.0007公頃)  「綠N8」綠地 (0.0215公頃)	12. 考量調整「公(兒)N74」後，延平國中南側部分北區延平段 1169-126 土地較為畸零，開闢為公園兼兒童遊樂場用地不易利用未具效益，爰變更公園兼兒童遊樂場用地為綠地。		建議修正後通過。 修正意見同變更編號 1(第 4 點意見除外)。
11	本計畫土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂如本計畫第七章內容	配合本計畫變更計後續開發，訂定土地使用分區管制要點。	-	建議修正後通過。 如表 2 土地使用分區管制要點修正對照表之專案小組初步建議意見
12	本計畫事業及財務計畫	已訂定	增修訂本計畫第八章內容	為加速計畫範圍內公共設施用地開闢，訂定事業及財務計畫。	-	建議修正後通過。 依出席委員初步建議意見綜合意見(三)、(四)、(七)、(八)修正。

三、土地使用分區管制要點除依下表內容建議修正外，其餘照公開展覽草案內容通過。

表 2 土地使用分區管制要點修正對照表

項次	公開展覽草案內容	專案小組會議建議修正內容	專案小組初步建議意見																								
1	<p>五、退縮建築規定</p> <p>第七條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定退縮建築：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>住四</td> <td>依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>住七</td> <td>                     1. 面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。                      2. 面臨「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。                      3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。                 </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>公共設施用地</td> <td>                     1. 「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。                      2. 「停 N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。                      3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。                      4. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。                 </td> </tr> </tbody> </table>	編號	分區及用地別	退縮建築規定	1	住四	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理	2	住七	1. 面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 面臨「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	3	公共設施用地	1. 「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 「停 N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 4. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。	<p>五、退縮建築規定</p> <p>第七條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定退縮建築：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>住四</td> <td>依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>住七</td> <td>                     1. 面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。                      2. 面臨「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。                      3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。                 </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>公共設施用地</td> <td>                     1. 「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。                      2. 「停 N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。                      3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。                      4. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。                 </td> </tr> </tbody> </table>	編號	分區及用地別	退縮建築規定	1	住四	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理	2	住七	1. 面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 面臨「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	3	公共設施用地	1. 「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 「停 N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 4. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。	<p>1. 依據現行一致性規定酌予修正退縮建築之文字敘述。</p> <p>2. 為維持計畫道路與廣道退縮留設內容之連續性，住七面臨廣道之無遮簷人行步道寬度修正與計畫道路一致。</p>
	編號	分區及用地別	退縮建築規定																								
	1	住四	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理																								
2	住七	1. 面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 面臨「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。																									
3	公共設施用地	1. 「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 「停 N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 4. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。																									
編號	分區及用地別	退縮建築規定																									
1	住四	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理																									
2	住七	1. 面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 面臨「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。																									
3	公共設施用地	1. 「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 「停 N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 4. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。																									
2	新增條次	<p>第十二條 本計畫「住七」住宅區範圍需辦理都市設計審議。</p>	<p>依現行北區細部計畫規定僅臨和緯路側街廓須辦理都市設</p>																								

項次	公開展覽草案內容	專案小組會議建議修正內容	專案小組初步建議意見
			計審議，為使三處住七住宅區開發具一致性，故增列此規定。
3	第十二條 本計畫土地及建築物之使用應依臺南市北區都市計畫都市設計準則及本市相關規定辦理。	第十三條 除上開規定外，本計畫土地及建築物之使用應依臺南市北區都市計畫都市設計準則及本市相關規定辦理。	配合增列第十二條，條次調整。



四、公開展覽期間暨逾期人民及機關團體陳情意見綜理表：詳【表 3】。

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
人-1	陳情人：楊○安 陳情位置(區域)：臺南市北區精忠街 28 巷 83 號(附圖 1, 陳情人之陳情位置【區域】地圖標示)	<p>陳情人之陳情位置區域前與九六新村完全係屬共同生活圈，但本案將該緊臨接本案位置區域排除於計畫外(附圖 2, 臺南市北區都市計畫圖【黑筆斜線標示為本案陳情位置經排除於計畫外之區域】)，實有未洽之處。本案本部應予變更理由說明如下：</p> <p>1. 本案僅配備國防部「眷村改建土地公辦都市更新」幾乎僅以國防部拆遷完成最簡單執行之九六新村範圍為主，未依臺南市國土計畫「大臺南宜居城」為發展願景，未能充分考量周邊區域發展，以「改善生活設施並建構臺南市宜居都會與集約發展」、及「藉以改善或提升都市環境之生活品質，並藉公辦都市更新協助提升都市環境生活品質、協助開闢公共設施以帶動都市再生及再發展」、更違論「結合整體規劃、公共設施整併與空間營造再發展模式，符合永續發展廊帶居住機能定位；同時透過使用分區調整、道路系統串聯與公辦都市更新政策，達成公益性發展目標。」</p> <p>2. 陳情人之陳情位置區域現有房屋老舊破敗，但因受限於巷道狹隘、無鄰接道路、住民貧困等因素，地區環境幾無改善更新之機會，此勢必成為都市毒瘤，在本案完成後，緊鄰於全新完成的都市計畫區域旁卻有一塊類似貧民區的破敗景象，豈非本計畫及「大臺南宜居城」的反諷和笑話(請參附圖 3, 計畫圖 5-1 本計畫發展定位構想示意圖)，必將大大影響本案執行效果。</p> <p>3. 退萬步言，縱若仍不更改本案計畫範圍，亦應對陳情人陳情位置區域之配合更新發展，提供優惠配套措施，如陳情位置區域內進出道路巷道與水電瓦斯管線及排水管路之規劃、鄰接住戶之國(公)有地或時零地之合併購用、建蔽率與容積率之優惠等等攸關都會市容與永續</p>	<p>1. 請將陳情人之陳情位置區域(如附圖 2, 臺南市北區都市計畫圖【黑筆斜線標示為本案陳情位置經排除於計畫外之區域】)，納入本「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案」一併執行。</p> <p>2. 如若不更改本案計畫範圍，亦應對陳情人陳情位置區域之配合更新發展，提供優惠之配套措施。</p>	<p>建議部份酌予採納，所陳案地範圍由後續都市計畫通盤檢討時另劃設都市更新地區提供陳情人申請整合都市更新之可能性，本計畫依本案延續維持公開展覽草案計畫範圍。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案係由民國 90 年代期間由國防部政治作戰總局及軍備局與臺南市政府協議，以國公有土地為主辦理「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」後續因未能完成都市計畫相關規定，由國防部政治作戰局 108 年賡續委託臺南市政府都市發展局代辦都市更新計畫，本次都市計畫變更即由上開委託所研擬臺南市北區九六新村整體規劃及都市更新計畫辦理變更，故本都市計畫變更案係延續前開專案之國公有土地範圍為原則。</p> <p>2. 陳情人所提意見係建議將陳情案地納入本案計畫範圍，然本計畫依國防部政治作戰局委託之國公有土地範圍為考量，仍維持原有計畫範圍；另因應陳情人需求，部份採納其意見，請臺南市政府後續於臺南市北區都市計畫通盤檢討時納入規劃參考，劃設都市更新地區，使土地所有權人可循都市更新條例等相關規定申請規劃開發。</p> <p>3. 另有關陳情區域位置接鄰道路問題，後續配合本案公辦都市更新招商作業，針對陳情案地周邊「NH-92-8M」及「NH-93-8M」計畫道路用地將一併辦理徵收開闢完成，陳情案地可藉由現有巷道連接至上述兩計畫道路出入，相關交通、管線等將藉由本案公辦都更後之計畫道路開闢而完善。</p> <p>4. 有關國公有地合併購用應另洽國有土地管理機關，而建蔽率、容積率優惠，陳情人得洽社團法人臺南市建築公會危老重建輔導團評估是否適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，以利申請相關優惠措施。</p>	

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
		<p>發展事項，亦方能符應「臺南市國土計畫」所揭櫫之「大臺南宜居城」有關「…藉公辦都市更新協助提升都市環境生活品質、…帶動都市再生及再發展」、「結合整體規劃，…符合永續發展廊帶居住機能定位；同時透過…道路系統串聯與公辦都市更新政策，達成公益性發展目標。」之發展願景。</p> <p><b>111.10.17 第二次專案小組陳情人列席補充書面意見：</b></p> <p>主旨：對「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案」公開展覽所提意見(陳情案編號：人-1),陳情人補充說明。</p> <p>說明：</p> <p>一、本計畫案規刻依循與目的所見：台南市國土計畫以「大台南宜居城」為發展願景，從「建構台南市宜居都會」、「及藉公辦都市更新協助提升都市環境生活品質、協助開闢公共設施以帶動都市再生及再發展」、「結合整體規劃、公共設施整併與空間營造再發展模式，符合永續發展廊帶居住機能定位；同時透過使用分區調整、道路系統串聯與公辦都市更新政策，達成公益性發展目標。」足見，本計畫願景恢弘、規劃縝密、執行有方、目標遠大。惟就本案公告之計畫圖顯示，有刻意忽略、避難就易的未將本案計畫範圍西側共同生活圈之住四住宅區一併納入，此除造成本計畫美中不足之憾，同時未能以宏觀的角度和更大格局充分考量周邊區域發展，有違「大台南宜居城」上述有關發展願景；另從施政角度而言，未能利用時機做完整規劃，亦不免成為主政者重要施政績效中加分有限的瑕疵。</p> <p>二、本案計畫範圍西側共同生活圈之住四住宅區因諸多受限因素，無法自行改善更新，此狀況若無天災事變，永無自解之道。按個人認知此區土地所有或使用狀況，大致為國有土地</p>			

表 3 人民團體對本計畫之反映意見


編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
		<p>(含絕戶遺產)、軍方土地、私人土地，及上述土地的承租戶或占用戶。本計畫如納入「計畫範圍西側之住四住宅區」，對於國公(軍)有土地請主管機關進行清理、排除占有；私人土地則可協助以地易地參與開發或行徵收。此些涉及公共建設之作為，都有待政府公權力積極介入，方能克竟其功，這也是政府存在的功能與意義。建請本計畫納入「計畫範圍西側之住四住宅區」以真正形成本案之完整性、周延性以及符合發展願景之規劃。</p> <p>三、本計畫案位於和緯路一段，西側近延平國中，如能納入「計畫範圍西側之住四住宅區」，和緯路一段東西兩端接北門路二段與公園路之間的範圍，將成為一個漂亮完整的帶狀連接區塊如此規模的都市計畫，執行是否困難應該不是重點，如何能成就城市願景，甚而能附帶成為重要施政績效才應該是需要思考之處，期望本案能掌握時機做更完美的規畫。</p> <p>四、以上建議與說明，粗淺簡陋，在各位委員專家與主管機關面前只是班門弄斧，貽笑大方。但懇請並期望各位委員及市府相關局處長官，擴大思考本計畫案的規畫，運用這次整體規畫的最好時機，達成本地區宜居適居的城市願景。</p>			
					

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
		 <p style="text-align: center;">附圖</p>			
人-2	蔡○琴、地號 1167-365	<p>1. 新計畫道路 12M 路僅向東側方向拓寬，影響本人居住權甚鉅，且日後房屋之重建曠日廢時及所需花費之費用恐非議價金額所能補償，亦嚴重造成本人財產權之損失，爰此，礙難同意上開計畫道路之單向拓寬。</p> <p>2. 新計畫道路 12M 路之拓寬應以公平正義原則為實施準則，惟僅以道路一側拓寬拆除本人房舍，顯有違平等原則。再者，原計畫道路 8M 顯已足供一般人使用，毋須過度拓寬以致本人遭受財產上損失，不致有違比例原則。</p>	<p>■建議以損害最小方式，亦即維持原有 8M 計畫道路拓寬，不致使本人之財產權及居住權受到損害，以符比例原則。</p>	<p>建議酌予採納，修正公開展覽草案之計畫道路寬度，由「NH-93-12M」調整為「NH-93-8M」，路型則維持原公開展覽草案內容。</p> <p>理由：</p> <p>1. 考量公開展覽草案「NH-93-12M」與計畫範圍內南北向道路「NH-203-15M」、「NH-94-10M」之功能性相似，且聯繫北側和緯路之主要道路為「NH-203-15M」，本陳情之計畫道路屬次要道路性質，修正本計畫道路由 12M 改為 8M 寬度影響之服務水準尚屬輕微，故採納陳情人所陳建議維持 8M 路寬。</p> <p>2. 有關本案道路調整路寬影響之公共設施比例、國有土地價值平衡計算等，另請規劃單位一併調整草案內容。</p>	

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
逾人-1	財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 陳情位置：計畫範圍內本案增設公共設施署國產署管理之土地 (於 111.10.11 工作會議逕提)	有關本都計變更案，變更前後應秉持國有土地權利價值衡平，本署經管國有土地因涉價值降低，變更後應有相對補償機制，即變更後為道路用地無法使用之容積應調派至其他可建築土地，否則不予同意變更。	■變更前後應秉持國有土地權利價值衡平	併逾人-2 案建議意見。	

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
逾人-2	<p>陳情人：財政部國有財產署南區分署臺南辦事處</p> <p>陳情位置：計畫範圍內本案增設公共設施屬國產署管理之土地</p>	<p>查前開都市計畫案，設籍本屬經管台南市北區延平段 1161、-30、-35、1165-7、1167-145、-366、1169-70、1324 地號等 9 筆國有土地，都市計畫擬由「住四」住宅區變更為「道路用地」，因涉及前項國有土地權利價值衡平及國有地補償機制，爰本辦事處有不同意見，認仍應維持原都市計畫為「住宅區」，倘貴府認為有配合都市更新整體開發及開闢為道路等公共設施使用必要，應劃入都更單元內整體規劃設計開闢，而非單獨劃出另以徵收或撥用等方式取得整體開發範圍之公共設施用地，以免圖利特定對象之虞，請參考審議。</p>	<p>應維持原都市計畫為「住宅區」，倘貴府認為有配合都市更新整體開發及開闢為道路等公共設施使用必要，應劃入都更單元內整體規劃設計開闢，而非單獨劃出另以徵收或撥用等方式取得整體開發範圍之公共設施用地。</p>	<p>建議部份酌予採納。所陳情土地考量道路系統整體性、連貫性建議仍規劃為道路用地。另調整公開展覽草案臨和緯路側之國有財產署管有土地之使用強度，大部分恢復為原計畫「住四」住宅區，僅保留部分「住七」住宅區作為本次陳情道路用地容積調派之用，俾符合國有土地權利價值衡平之一致性處理方式，所陳情之道路用地則由該署無償提供予臺南市。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案配合整體規劃調整道路系統，依該署所陳情維持原有住宅區，將影響道路完整性、連續性以及道路截角設計，恐影響交通及行車安全，故不宜維持住宅區。</li> <li>2. 另該署陳情地號納入都市更新單元，將使都市更新單元之完整性欠佳，建議亦不納入都市更新單元。</li> <li>3. 惟考量該署土地臨和緯路側之既成巷道現況以及所管理國有土地權利價值衡平之意見，修正該署管有土地臨和緯路側之公開展覽草案內容，其部分土地之使用分區恢復為「住四」住宅區，並比照國防部政治作戰局價值平衡計算基準，計算應保留之公開展覽草案「住七」住宅區面積，其「住七」住宅區則作為該署陳情道路用地容積調派之用，以符合該署建議之國有土地價值衡平，而陳情之道路用地則無償提供予臺南市。</li> </ol>	




公開展覽草案示意圖



專案小組建議方案示意圖

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
逾人-3	<p>陳情人：黃○山</p> <p>陳情位置：計畫範圍全區</p>	<p>1. 公開展覽計畫之道路系統配置無法有效營造新社區與和緯路活動的關聯，對於本基地扮演帶動南側現有社區與和緯路串連的角色而言，應有更積極有效的道路規劃方案，提昇土地活化的交通效益。</p> <p>2. 九六新村範圍內有一大榕樹，位於既成道路「精忠街 25 巷」以南，依於現行都市計畫變更草案內容，該樹變更後將位於預定辦理公辦都市更新招商之「住七」住宅區範圍內，不利於老樹保存，建議調整都市計畫方案，強化空間記憶元素的保存。</p> <p>3. 本計畫未因應發展構想擬定都市設計規範；計畫範圍屬市區少有大面積閒置公有土地，為維持公有土地再開發土地活化效益，並形塑地區未來整體環境與景觀意象，應針對環境意象形塑，訂定相關規範。</p>	<p>1. 建議調整交通系統方案，配置中央景觀綠帶，將既有榕樹位置納入中央帶狀公園範圍內，便於保存管理並規劃為社區綠意地標意象，強化既有空間記憶。</p> <p>2. 配合中央帶狀景觀公園，調整道路系統，沿公園綠地兩側設置 10m 單向道路，作為更新地區連結舊社區與和緯路連結的主要交通動線；中央景觀公園除作為主要交通動線，亦可透過二側住宅區法定空地留設位置之規範，營造具綠意與低碳效益的特蘇意象軸帶，以營造未來住宅區推動都市更新事業的整體價值。</p> <p>3. 配合都市計畫變更方案，訂定必要的都市計畫規範，以形塑整體都市更新地區的整體環境品質與開放空間意象，營造臺南市區新的住宅環境品質。</p>	<p>一、陳情調整土地使用計畫之意見，建議未便採納，維持專案小組原審議通過內容。</p> <p>理由： 陳情內容之道路及路口設計，經臺南市政府交通局考量本市相關案例及評估，其後續管理及執行遭遇下列問題： 1. 無法貼近用路人習慣，後續管理維護常有使用者陳情反映道路設計不佳。 2. 中央景觀公園之設計產生過多路口交會節點及彎曲路型，其交通節點易造成車流複雜壅塞。 3. 本市單行道常衍生逆向違規等問題。</p> <p>二、另有關現有植栽保存之意見，轉請市府都市更新主管機關於後續招商時妥處。</p> <p>三、考量陳情人之規劃理念及設計內容，另於本市都市計畫委員會大會審議時，由陳情人再行列席說明供委員知悉，並由臺南市政府交通局說明相關道路設計及交通管制問題。(已列席說明)</p>	
					





附件八 臺南市都市計畫委員會 112 年 5 月 29 日第 122 次會議紀錄



發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9

樓

承辦人：吳依伶

電話：2991111#8443

電子信箱：t9606145@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國112年6月26日

發文字號：府都綜字第1120741154號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

裝

主旨：檢送112年5月29「臺南市都市計畫委員會第122次大會」會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：<https://udweb.tainan.gov.tw/>）各計畫審議會議紀錄之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

訂

正本：趙兼主任委員卿惠、徐兼副主任委員中強、陳委員淑美、王委員銘德、蘇委員金安、陳委員柏誠、林委員國華、陳委員德華、趙委員子元、張委員梅英、張委員桂鳳、賴委員美蓉、張委員學聖、陳委員彥仲、周委員士雄、曾委員憲嫻、顏委員茂倉、洪委員于婷、魏委員健宏、林委員漢清、洪委員德勝、顏執行秘書永坤、內政部營建署城鄉發展分署(審1、2案)、國防部政治作戰局(審3案)、國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處(審3案)、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處(審3案)、臺南市政府交通局(審1、2、3案)、臺南市公共運輸處(審1、2案)、臺南市政府工務局(審3案)、臺南市政府財政稅務局(審3案)、臺南市仁德區公所(審1、2案)、臺南市北區區公所(審3案)、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

線

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

# 市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會  
第 122 次會議紀錄

中華民國 112 年 5 月 29 日

### 臺南市都市計畫委員會第 122 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 5 月 29 日(星期一)下午 3 時 00 分

二、地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠。

四、紀錄彙整：吳依伶

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

(預計時間 15:00 至 15:30)

第二案：變更仁德都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

(預計時間 15:00 至 15:30)

第三案：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案

(預計時間 15:30 至 16:30)

第三案：「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（配合九六新村整體規劃）案」

說明：一、計畫緣起：本案緣起係為民國 90 年代期間由國防部政治作戰總局及軍備局與臺南市政府協議以國公有土地範圍為主辦理之「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」，後續因未能完成都市計畫相關規定，由國防部政治作戰局 108 年賡續委託臺南市政府都市發展局代辦都市更新計畫，本次都市計畫變更即依上開委託所研擬之臺南市北區九六新村整體規劃及都市更新計畫據以辦理都市計畫變更，改善計畫範圍道路系統，強化都市新舊空間系統的串連規劃，後續國防部土地則交由本市辦理公辦都市更新進行招商，並由實施者捐贈都市更新基金後，由各公共設施管理機關負責辦理公共設施開闢。經臺南市政府 110 年 11 月 30 日府都更字第 1101050556 號函核准列為本市興建之重大設施，准予辦理都市計畫迅行變更，以加速推動都市更新。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市更新條例第 9 條第 1 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、座談會：於民國 110 年 12 月 2 日下午 3 時，假臺南市北區大興里活動中心舉行。

六、公開展覽：自民國 111 年 7 月 4 日起 30 天於臺南市北區區公所及臺南市政府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 111 年 7 月 21 日下午 2 時 30 分假臺南市北區大興里活動中心舉辦公開說明會。

七、人民及團體所提意見：共 5 件（公開展覽期間 2 件、逾期 3 件；詳【附錄表 3】）。

八、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、李委員佩芬、曾委員憲嫻、陳委員淑美、莊委員德樑（因業務機關代表職務異動，本案第 3 次專案小組起改聘為徐委員中強）等 5 人組成專案小組，於 111 年 9 月 28 日、10 月 17 日、12 月 26 日共召開 3 次專案小組會議，經提本市都市計畫委員會第 120 次會議審議後，決議：「…逾公開展覽期間暨逾期人民及機關團體陳情意見編號逾人-3 陳情案…請規劃單位就上開陳情案件之建議配置內容，針對本案基地之發展定位、周邊未來發展狀況、道路設計之可行性等進行整體分析，再由本案專案小組聽取簡報並獲致具體建議意見後，再提大會討論。」，因本案原專案小組組成委員涉跨年度重新聘任有所異動，經重新簽奉核可，由本會徐委員中強（召集人）、賴委員美蓉、曾委員憲嫻、魏委員健宏、陳委員淑美等 5 人重新組成專案小組，並於 112 年 4 月 24 日召開第 4 次專案小組，獲致具體建議意見（如【附錄】），爰提會討論。

決 議：一、逾人-2 案決議修正如下：

陳情人建議調整土地使用計畫之意見，有關建議規劃方案部分未便採納、規劃理念部分則酌予採納併請都市更新主管機關納入後續招商時參考。

理由：

1. 本案依主要計畫及相關計畫指導屬優質生活住宅之發展定位，陳情案建議基地內加強土地使用分區管制及都市設計以留設弧型帶狀開放空間及道路系統，營造不規則（特殊）街廓及各建築群整體開放空間氛圍；原審議方案則以方整大街廓土地及直線型道路系統開發，集中留設塊狀公共設施，並於招商時提出需求，經綜合考量原審議方案，更有利於公共空間整體規劃設計，並有助於提升建築設計彈性、容積率整合利用及土地使用效益，

未來推動都市更新招商之可行性較高，較具優勢。

2. 另參酌市府交通局及工務局意見，經綜合考量陳情內容之道路安全性、用路人使用習慣、路口交通衝突點等，直線型道路系統配置較具合理性、聯外順暢性及交通管理優勢，維持原審議方案較適合本市交通特性。
3. 綜上，公共設施及道路系統配置應有助於提升都市更新招商可行性等考量，建議維持原審議方案，惟陳情案建議之綠廊串連、開放空間整合、植栽保存等規劃理念，併提供予都市更新主管機關納入後續招商時參考。

二、計畫書、圖內容無涉及實質變更內容者，授權業務單位覈實校正。



**【附錄】歷次專案小組出席委員初步建議意見彙整****一、綜合意見**

- (一) 請修正並補充本案計畫緣起，說明本案歷年相關辦理過程及年期、機關協議共識、規劃範圍及本案研擬之都市更新計畫等，俾利釐清本案辦理依據及開發方式。
- (二) 請於適當章節補充課題與對策內容並於計畫定位與發展構想補充敘明本案都市更新計畫，以加強論述本案配合都市更新推動之整體規劃架構。
- (三) 規劃單位配合前次會議結論所提補正內容，包含：較新之交通調查結果、補充課題與對策章節、交通系統之道路等級、不同權屬之公共設施用地取得及開發方式列表與示意圖、價值平衡原則及計算後結論說明等補充資料，請修正於都市計畫說明書本文內。
- (四) 國防部軍備局管有之土地經市府召開相關協商會議取得共識，依公開展覽草案內容採無償撥用方式取得；另財政部國有財產署召開相關協商會議之建議意見已納入人民團體對本計畫之反映意見辦理，詳表3。
- (五) 請配合都市更新計畫公告公開展覽，補充及修正計畫書內相關計畫一節之公開展覽時間及計畫摘要等。
- (六) 參採市府交通局意見，有關交通調查結果引用之臺南都會區家庭旅次起迄調查為民國90年間數據，請更新為民國100年起較新調查數據計算之。
- (七) 配合人民陳情案件修正內容，相關變更內容、事業及財務計畫等處數據請一併配合修正。
- (八) 事業及財務計畫內容請覈實依都市更新計畫之開發方式敘明，並刪除「或市府逐年編列預算開闢」等文字。
- (九) 計畫書、圖內容請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理，未涉及實質變更部分授權業務單位覈實校正。

二、變更內容綜理表：詳【表1】。

表1 變更內容明細表小組委員初步建議意見

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	臨和緯路處「住四」住宅區街廓	「住四」住宅區 (1.6549公頃)		1. 為強化計畫範圍與周邊地區道路聯繫，健全整體交通系統發展，配合眷村改建及公有土地再發展政策，重新調整規劃住宅區配置，並調整公共設施與道路系統布設，改善新舊社區的交通系統完整銜接。 2. 配合九六新村地區再開發、都市景觀、土地使用強度公共設施需求，及國防部眷改土地價值平衡原則，調整部分公共設施用地及部分「住四」住宅區為「住七」住宅區。 3. 計畫範圍內規劃東西向NH-98-15M計畫道路，並以NH-203-15M向北銜接和緯路一段(NH-90-20M)，以提高本計畫新舊社區交通可及性，並連通本計畫區各住	<b>【其他說明】</b> 以國防部政治作戰局之國有眷地依變更前後價值不減損之原則(詳附件三)，國防部政治作戰局應自願捐贈所管有之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市政府。	建議修正後通過。 1. 修正 <b>【其他說明】</b> ：國防部政治作戰局管有土地之開發方式係採調整土地使用強度與捐贈公共設施方式達成價值平衡，經價值平衡計算後並經國防部政治作戰局認可(詳附件三)，由國防部政治作戰局自願捐贈所管有之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市政府。 2. 除國防部政治作戰局管有土地外，變更案如涉及其他公有土地管理機關(如財政部國有財產署)應一併列出其土地開發方式。 3. 需補充各開發方式之土地地段、地號列表，於變更案 <b>【其他說明】</b> 註記其列表對應內容。 4. 配合人民陳情案件編號人-2案內容修正「NH-93-12M」為「NH-93-8M」，「住七」住宅區、相關公共設
	原「NH-92-8M」、「NH-93-8M」道路用地	「NH-92-8M」道路用地、 「NH-93-8M」道路用地 (0.0798公頃)				
	原「公(兒)N74」	「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地 (0.1848公頃)	「住七」住宅區 (1.9195公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公 頃)	新計畫(公 頃)			
				宅街廓、道路系統及開放空間，改善道路系統整體性及連貫性。另「NH-98-15M」計畫道路南緣臨接私有土地處(北區延平段1165-69、1165-71地號兩筆土地)應以其地籍線北緣為界。		施 ( 「 公 (兒)N74」、「停N23」、「廣道N1」) 依據國防部政治作戰局土地價值平衡之計算一併修正變更面積。另配合人民陳情案件編號逾人-2案修正「住四」變更為「住七」住宅區之面積。
2	臨和緯路處「住四」住宅區街廓	「住四」住宅區 (0.5735公頃)	「NH-93-12M」、「NH-94-10M」、「NH-98-15M」、「NH-203-15M」道路用地 (0.5735公頃)	4. 為利計畫範圍南側舊有社區對外交通，拓寬原有 8 公尺寬「NH-93-8M」及部 分「NH-94-8M」至 12 公尺、10 公尺寬，並調整「NH-93-12M」路型，銜接「NH-101-10M」及和緯路一段 (NH-90-20M)。		建議修正後通過，併人民陳情案件編號人-2 案內容，修正「NH-93-12M」為「NH-93-8M」，變更面積、變更理由 4 一併修正。
3	臨和緯路處「住四」住宅區街廓東側	「住四」住宅區 (0.0967公頃)	「公 (兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0967公頃)	5. 於計畫範圍東側劃設「公 (兒)N74」，提升區內外開放空間服務水準。		建議修正後通過。修正意見同變更編號 1。
4	臨和緯路處「住四」住宅區街廓南側	「住四」住宅區 (0.1225公頃)	「停N23」停車場用地 (0.1225公頃)	6. 考量規劃「住七」住宅區所引入人口與商業活動，劃設停車場用地，以因應計畫範圍內停車需求。		建議修正後通過。本案應考量劃設停車場用地之服務對象為何，建議刪除其「引入人口」之文字說明，其餘修正意見同變更編號 1。
5	原「公 (兒)N66」	「住四」	「公	7. 考量原有三處公		建議修正後通過。修正意見同變更編號

審3案-6

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
	用地北側 住宅區	住宅區 (0.1930公頃)	(兒)N66」 公園兼兒童 遊樂場用地 (0.2653公頃)	(兒)用地分散、規模小，不利開闢使用，且其中「公(兒)N66」已提供為興北里活動中心使用；在整合並擴大社區服務規模的前提下，調整「公(兒)N74」與「公(兒)N75」二處用地，保留並擴大「公(兒)N66」之範圍，以改善公共設施服務品質，部分「公(兒)N75」則併相鄰分區變更為「住四」。		1(第4點意見除外)。
	原「NH-101-6M」、 「NH-102-6M」道路用地	「NH-101-6M」道路用地、 「NH-102-6M」道路用地 (0.0685公頃)				
	原「公(兒)N75」	「公(兒)N75」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0038公頃)				
6	原「公(兒)N75」	部分「公(兒)N75」公園兼兒童遊樂場用地 (0.1573公頃)	「住四」住宅區 (0.1573公頃)	8. 原「NH-98-8M」、 「NH-99-8M」計畫道路土地及現況地上物產權複雜，配合整體道路系統規劃，取消該段計畫道路併相鄰分區變更為住宅區，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」採調降容積方式負擔公共設施。		建議修正後通過。 修正意見同變更編號1(第4點意見除外)。
7	原「NH-98-8M」、 「NH-99」道路用地	「NH-98-8M」、「NH-99-8M」道路用地 (0.1400公頃)	「住四(附)」住宅區 (0.1400公頃)	9. 配合整體公兒用地及道路系統規劃為改善區	【附帶條件】 1. 變更後住宅區容積率不得大於117%。 2. 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35%作為	建議修正後通過。 有關附帶條件調降容積率文字說明，依本市他案共通一致性敘述修正如下： 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於117%。 2. 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，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地

審3案-7

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公 頃)	新計畫(公 頃)			
				內公共設施服務水準調整路網系統，於「公(兒)N66」東側規劃南北向「NH-101-10M」交通動線。考量周邊地區出入需求，並拓寬南側原計畫道路	公共設施用地，考量擬捐贈公設面積狹小不具使用效益，故改採捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	變更負擔公共設施審議原則」辦理。
8	原「NH-101-6M」計畫道路兩側「住四」住宅區	「住四」住宅區 (0.1258公頃)	「NH-98-15M」、 「NH-101-10M」、 「NH-104-10M」、 「NH-204-10M」 道路用地 (0.2162公頃)	「NH-104-6M」至10公尺寬，及於「公(兒)N66」西側增劃南北向「NH-204-10M」10公尺寬計畫道路，銜接「NH-98-15M」及「NH-104-10M」計畫道路，提升公共設施的可及性與服務品質。 10. 依既成道路路型，劃設廣場用地(兼供道路使用)，以銜接「NH-93-12M」及「NH-92-8M」計畫道路，供既成道路附近民眾通行。	【其他說明】涉國防部政治作戰局之土地依變更編號1其他說明辦理	建議修正後通過。修正意見同變更編號1(第4點意見除外)。
	原「公(兒)N75」	「公(兒)N75」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0338公頃)				
	原「公(兒)N66」	「公(兒)N66」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0566公頃)				
9	原「NH-92-8M」計畫道路兩側「住四」住宅區街廓	「住四」住宅區 (0.0547公頃)	「廣道N1」廣場用地(兼供道路使用) (0.0968公頃)	11. 北區延平段1063-9地號土地原為「公(兒)N74」部份		建議修正後通過。修正意見同變更編號1。

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公 頃)	新計畫(公 頃)			
	原「公 (兒)N74」	「公 (兒)N74」公 園兼兒童遊 樂場用地 (0.0329公 頃)		範圍，係財團法 人台灣省私立 台南仁愛之家 管理之私有土 地，現為延平國 中校方租用。考 量調整「公 (兒)N74」後本 案土地較為畸 零，爰變更公園 兼兒童遊樂場 用地為綠地。		
	原 「NH-92- 8M」道路 用地	「NH-92-8M 」道路用地 (0.0092公 頃)				
10	原「公 (兒)N74」	「公 (兒)N74」公 園兼兒童遊 樂場用地 (0.0222公 頃)	「綠N7」 綠地 (0.0007公 頃)  「綠N8」 綠地 (0.0215公 頃)	12. 考量調整「公 (兒)N74」後， 延平國中南側 部分北區延平 段 1169-126 土 地較為畸零，開 闢為公園兼兒 童遊樂場用地 不易利用未具 效益，爰變更公 園兼兒童遊樂 場用地為綠地。		建議修正後通過。 修正意見同變更編號 1(第 4 點意見除外)。
11	本計畫土 地使用分 區管制要 點	已訂定	增修訂如本 計畫第七章 內容	配合本計畫變更計 後續開發，訂定土 地使用分區管制要 點。	-	建議修正後通過。 如表 2 土地使用分區 管制要點修正對照 表之專案小組初步 建議意見
12	本計畫事 業及財務 計畫	已訂定	增修訂本計 畫第八章內 容	為加速計畫範圍內 公共設施用地開 闢，訂定事業及財 務計畫。	-	建議修正後通過。 依出席委員初步建 議意見綜合意見 (三)、(四)、(七)、 (八)修正。

### 三、土地使用分區管制要點除依下表內容建議修正外，其餘照公開展覽草案內容通過。

表 2 土地使用分區管制要點修正對照表

項次	公開展覽草案內容	專案小組會議建議修正內容	專案小組初步建議意見																
1	<p>五、退縮建築規定</p> <p>第七條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定退縮建築：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 住四</td> <td>依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理</td> </tr> <tr> <td>2 住七</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>面臨「廣道N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留設1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設2.5m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> </ol> </td> </tr> <tr> <td>3 公共設施用地</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>「停N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> <li>如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</li> </ol> </td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	1 住四	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理	2 住七	<ol style="list-style-type: none"> <li>面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>面臨「廣道N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留設1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設2.5m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> </ol>	3 公共設施用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>「停N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> <li>如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</li> </ol>	<p>五、退縮建築規定</p> <p>第七條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定退縮建築：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 住四</td> <td>依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理</td> </tr> <tr> <td>2 住七</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>面臨「廣道N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留設1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> </ol> </td> </tr> <tr> <td>3 公共設施用地</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>「停N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> <li>如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</li> </ol> </td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	1 住四	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理	2 住七	<ol style="list-style-type: none"> <li>面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>面臨「廣道N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留設1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> </ol>	3 公共設施用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>「停N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> <li>如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>依據現行一致性規定酌予修正退縮建築之文字敘述。</li> <li>為維持計畫道路與廣道退縮留設內容之連續性，住七面臨廣道之無遮簷人行步道寬度修正與計畫道路一致。</li> </ol>
	分區及用地別	退縮建築規定																	
	1 住四	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理																	
2 住七	<ol style="list-style-type: none"> <li>面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>面臨「廣道N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留設1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設2.5m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> </ol>																		
3 公共設施用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>「停N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> <li>如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</li> </ol>																		
分區及用地別	退縮建築規定																		
1 住四	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理																		
2 住七	<ol style="list-style-type: none"> <li>面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>面臨「廣道N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留設1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> </ol>																		
3 公共設施用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>「停N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮5m建築，其中自計畫道路境界線起至少留1.5m寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設3m寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</li> <li>如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</li> </ol>																		
2	<p>新增條次</p>	<p>第十二條 本計畫「住七」住宅區範圍需辦理都市設計審議。</p>	<p>依現行北區細部計畫規定僅臨和緯路側街廓須辦理都市設</p>																

項次	公開展覽草案內容	專案小組會議建議修正內容	專案小組初步建議意見
			計審議，為使三處住七住宅區開發具一致性，故增列此規定。
3	第十二條 本計畫土地及建築物之使用應依臺南市北區都市計畫都市設計準則及本市相關規定辦理。	第十三條 除上開規定外，本計畫土地及建築物之使用應依臺南市北區都市計畫都市設計準則及本市相關規定辦理。	配合增列第十二條，條次調整。



四、公開展覽期間暨逾期人民及機關團體陳情意見綜理表：詳【表3】。

表3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
人-1	陳情人：楊○安 陳情位置(區域)：臺南市北區精忠街28巷83號(附圖1,陳情人之陳情位置【區域】地圖標示)	<p>陳情人之陳情位置區域前與九六新村完全係屬共同生活圈，但本案將該緊臨接本案位置區域排除於計畫外(附圖2,臺南市北區都市計畫圖【黑筆斜線標示為本案陳情位置經排除於計畫外之區域】),實有未洽之處。本案本部分應予變更理由說明如下：</p> <p>1. 本案僅配備國防部「眷村改建土地公辦都市更新」幾乎僅以國防部拆遷完成最簡單執行之九六新村範圍為主，未依臺南市國土計畫「大臺南宜居城」為發展願景，未能充分考量周邊區域發展，以「改善生活設施並建構臺南市宜居都會與集約發展」、及「藉以改善或提升都市環境之生活品質，並藉公辦都市更新協助提升都市環境生活品質、協助開闢公共設施以帶動都市再生及再發展」、更遑論「結合整體規劃、公共設施整併與空間營造再發展模式，符合永續發展廊帶居住機能定位；同時透過使用分區調整、道路系統串聯與公辦都市更新政策，達成公益性發展目標。」</p> <p>2. 陳情人之陳情位置區域現有房屋老舊破敗，但因受限於巷道狹隘、無鄰接道路、住民貧困等因素，地區環境幾無改善更新之機會，在本案完成後，緊鄰於全新完成的都市計畫區域旁卻有一塊類似貧民區的破敗景象，豈非本計畫及「大臺南宜居城」的反諷和笑話(請參附圖3,計畫圖-圖5-1本計劃發展定位構想示意圖),必將大大影響本案執行效果。</p> <p>3. 退萬步言,縱若仍不更改本案計畫範圍,亦應對陳情人陳情位置區域之配合更新發展,提供優惠配套措施,如陳情位置區域內進出道路巷道與水電瓦斯管線及排水管路之規劃、鄰接住戶之國(公)有地或畸零地之合併購用、建蔽率與容積率之優惠等等攸關都會市容與永續</p>	<p>1. 請將陳情人之陳情位置區域(如附圖2,臺南市北區都市計畫圖【黑筆斜線標示為本案陳情位置經排除於計畫外之區域】),納入本「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案」一併執行。</p> <p>2. 如若不更改本案計畫範圍,亦應對陳情人陳情位置區域之配合更新發展,提供優惠之配套措施。</p>	<p>建議部份酌予採納,所陳案地範圍由後續都市計畫通盤檢討時另劃設都市更新地區提供陳情人申請整合都市更新之可能性,本計畫依本案延續維持公開展覽草案計畫範圍。</p> <p>理由： 1. 本案係由民國90年代期間由國防部政治作戰總局及軍備局與臺南市政府協議,以國公有土地為主辦理「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」,後續因未能完成都市計畫相關規定,由國防部政治作戰局108年賡續委託臺南市政府都市發展局代辦都市更新計畫,本次都市計畫變更即由上開委託所研擬臺南市北區九六新村整體規劃及都市更新計畫辦理變更,故本都市計畫變更案係延續前開專案之國公有土地範圍為原則。</p> <p>2. 陳情人所提意見係建議將陳情案地納入本案計畫範圍,然本計畫依國防部政治作戰局委託之國公有土地範圍為考量,仍維持原有計畫範圍;另因應陳情人需求,部份採納其意見,請臺南市政府後續於臺南市北區都市計畫通盤檢討時納入規劃參考,劃設都市更新地區,使土地所有權人可循都市更新條例等相關規定申請規劃開發。</p> <p>3. 另有關陳情區域位置接鄰道路問題,後續配合本案公辦都市更新招商作業,針對陳情案地周邊「NH-92-8M」及「NH-93-8M」計畫道路用地將一併辦理徵收開闢完成,陳情案地可藉由現有巷道連接至上述兩計畫道路出入,相關交通、管線等將藉由本案公辦都更後之計畫道路開闢而完善。</p> <p>4. 有關國公有地合併購用應另洽國有土地管理機關,而建蔽率、容積率優惠,陳情人得洽社團法人臺南市建築公會危老重建輔導團評估是否適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」,以利申請相關優惠措施。</p>	

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
		<p>發展事項，亦方能符應「臺南市國土計畫」所揭櫫之「大臺南宜居城」有關「…藉公辦都市更新協助提升都市環境生活品質、…帶動都市再生及再發展」、「結合整體規劃，…符合永續發展廊帶居住機能定位；同時透過…道路系統串聯與公辦都市更新政策，達成公益性發展目標。」之發展願景。</p> <p><b>111.10.17 第二次專業小組陳情人列席補充書面意見：</b></p> <p>主旨：對「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案」公開展覽所提意見(陳情案編號：人-1),陳情人補充說明。</p> <p>說明：</p> <p>一、本計畫案規畫依循與目的所見：台南市國土計畫以「大台南宜居城」為發展願景，從「建構台南市宜居都會」、「及藉公辦都市更新協助提升都市環境生活品質、協助開闢公共設施以帶動都市再生及再發展」、「結合整體規劃、公共設施整併與空間營造再發展模式，符合永續發展廊帶居住機能定位；同時透過使用分區調整、道路系統串聯與公辦都市更新政策，達成公益性發展目標。」足見，本計畫願景恢弘、規劃縝密、執行有方、目標遠大。惟就本案公告之計畫圖顯示，有刻意忽略、避難就易的未將本案計畫範圍西側共同生活園之住四住宅區一併納入，此除造成本計畫美中不足之憾，同時未能以宏觀的角度和更大格局充分考量周邊區域發展，有違「大台南宜居城」上述有關發展願景；另從施政角度而言，未能利用時機做完整規劃，亦不免成為主政者重要施政績效中加分有限的瑕疵。</p> <p>二、本案計畫範圍西側共同生活園之住四住宅區因諸多受限因素，無法自行改善更新，此狀況若無天災事變，永無自解之道。按個人認知此區土地所有或使用狀況，大致為國有土地</p>			

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

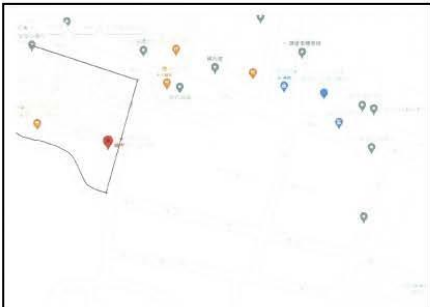
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
		<p>(含絕戶遺產)、軍方土地、私人土地，及上述土地的承租戶或占用戶。本計畫如納入「計畫範圍西側之住四住宅區」，對於國公(軍)有土地請主管機關進行清理、排除占有；私人土地則可協助以地易地參與開發或行徵收。此些涉及公共建設之作為，都有待政府公權力積極介入，方能克竟其功，這也是政府存在的功能與意義。建議本計畫納入「計畫範圍西側之住四住宅區」以真正形成本案之完整性、周延性以及符合發展願景之規劃。</p> <p>三、本計畫案位於和緯路一段，西側近延平國中，如能納入「計畫範圍西側之住四住宅區」，和緯路一段東西兩端接北門路二段與公園路之間的範圍，將成為一個漂亮完整的帶狀連接區塊如此規模的都市計畫，執行是否困難應該不是重點，如何能成就城市願景，甚而能附帶成為重要施政績效才應該是需要思考之處，期望本案能掌握時機做更完美的規畫。</p> <p>四、以上建議與說明，粗淺簡陋，在各位委員專家與主管機關面前只是班門弄斧，貽笑大方。但懇請並期望各位委員及市府相關局處長官，擴大思考本計畫案的規畫，運用這次整體規畫的最好時機，達成本地區宜居適居的城市願景。</p>			
					

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
		 <p style="text-align: center;">附圖</p>			
<p>蔡○琴、地號 1167-365</p> <p style="text-align: center;">人 -2</p>	<p>1. 新計畫道路 12M 路僅向東側方向拓寬，影響本人居住權甚鉅，且日後房屋之重建曠日廢時及所需花費之費用恐非議價金額所能補償，亦嚴重造成本人財產權之損失，爰此，礙難同意上開計畫道路之單向拓寬。</p> <p>2. 新計畫道路 12M 路之拓寬應以公平正義原則為實施準則，惟僅以道路一側拓寬拆除本人房舍，顯有違平等原則。再者，原計畫道路 8M 顯已足供一般人使用，毋須過度拓寬以致本人遭受財產上損失，不致有違比例原則。</p>	<p>■建議以損害最小方式，亦即維持原有 8M 計畫道路拓寬，不致使本人之財產權及居住權受到損害，以符比例原則。</p>	<p><b>建議酌予採納，修正公開展覽草案之計畫道路寬度，由「NH-93-12M」調整為「NH-93-8M」，路型則維持原公開展覽草案內容。</b></p> <p>理由：</p> <p>1. 考量公開展覽草案「NH-93-12M」與計畫範圍內南北向道路「NH-203-15M」、「NH-94-10M」之功能性相似，且聯繫北側和緯路之主要道路為「NH-203-15M」，本陳情之計畫道路屬次要道路性質，修正本計畫道路由 12M 改為 8M 寬度影響之服務水準尚屬輕微，故採納陳情人所陳建議維持 8M 路寬。</p> <p>2. 有關本案道路調整路寬影響之公共設施比例、國有土地價值平衡計算等，另請規劃單位一併調整草案內容。</p>		

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
逾人-1	財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 陳情位置：計畫範圍內本案增設公共設施署國產署管理之土地 (於 111.10.11 工作會議逕提)	有關本都計變更案，變更前後應秉持國有土地權利價值衡平，本署經管國有土地因涉價值降低，變更後應有相對補償機制，即變更後為道路用地無法使用之容積應調派至其他可建築土地，否則不予同意變更。	■變更前後應秉持國有土地權利價值衡平	併逾人-2 案建議意見。	

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

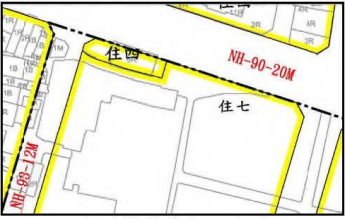

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
逾人 -2	<p>陳情人：財政部國有財產署南區分署臺南辦事處</p> <p>陳情位置：計畫範圍內本案增設公共設施屬國產署管理之土地</p>	<p>查前開都市計畫案，設籍本屬經管台南市北區延平段 1161、-30、-35、1165-7、1167-145、-366、1169-70、1324 地號等 9 筆國有土地，都市計畫擬由「住四」住宅區變更為「道路用地」，因涉及前項國有土地權利價值衡平及國有地補償機制，爰本辦事處有不同意見，認仍應維持原都市計畫為「住宅區」，倘貴府認為有配合都市更新整體開發及開闢為道路等公共設施使用必要，應劃入都更單元內整體規劃設計開闢，而非單獨劃出另以徵收或撥用等方式取得整體開發範圍之公共設施用地，以免圖利特定對象之虞，請參考審議。</p>	<p>應維持原都市計畫為「住宅區」，倘貴府認為有配合都市更新整體開發及開闢為道路等公共設施使用必要，應劃入都更單元內整體規劃設計開闢，而非單獨劃出另以徵收或撥用等方式取得整體開發範圍之公共設施用地。</p>	<p>建議部份酌予採納。所陳情土地考量道路系統整體性、連貫性建議仍規劃為道路用地。另調整公開展覽草案臨和緯路側之國有財產署管有現有巷道以北土地之使用強度，大部分恢復為原計畫「住四」住宅區，僅保留部分「住七」住宅區作為本次陳情道路用地容積調派之用，俾符合國有土地權利價值衡平之一致性處理方式，所陳情之道路用地則由該署無償提供予臺南市。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案配合整體規劃調整道路系統，依該署所陳情維持原有住宅區，將影響道路完整性、連續性以及道路截角設計，恐影響交通及行車安全，故不宜維持住宅區。</li> <li>2. 另該署陳情地號納入都市更新單元，將使都市更新單元之完整性欠佳，建議亦不納入都市更新單元。</li> <li>3. 惟考量該署土地臨和緯路側之既成巷道現況以及所管理國有土地權利價值衡平之意見，修正該署管有土地臨和緯路側之公開展覽草案內容，其部分土地之使用分區恢復為「住四」住宅區，並比照國防部政治作戰局價值平衡計算基準，計算應保留之公開展覽草案「住七」住宅區面積，其「住七」住宅區則作為該署陳情道路用地容積調派之用，以符合該署建議之國有土地價值衡平，而陳情之道路用地則無償提供予臺南市。</li> </ol> <div style="text-align: center;">  <p>公開展覽草案示意圖</p>  <p>專案小組建議方案示意圖</p> </div>	

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
逾人-3	陳情人：黃○山 陳情位置：計畫範圍全區	<p>1. 公開展覽計畫之道路系統配置無法有效營造新社區與和緯路活動的關聯，對於本基地扮演帶動南側現有社區與和緯路串連的角色而言，應有更積極有效的道路規劃方案，提昇土地活化的交通效益。</p> <p>2. 九六新村範圍內有一大榕樹，位於既成道路「精忠街 25 巷」以南，依於現行都市計畫變更草案內容，該樹變更後將位於預定辦公辦都市更新招商之「住七」住宅區範圍內，不利於老樹保存，建議調整都市計畫方案，強化空間記憶元素的保存。</p> <p>3. 本計畫未因應發展構想擬定都市設計規範；計畫範圍屬市區少有大面積閒置公有土地，為維持公有土地再開發土地活化效益，並形塑地區未來整體環境與景觀意象，應針對環境意象形塑，訂定相關規範。</p>	<p>1. 建議調整交通系統方案，配置中央景觀綠帶，將既有榕樹位置納入中央帶狀公園範圍內，便於保存管理並規劃為社區綠意地標意象，強化既有空間記憶。</p> <p>2. 配合中央帶狀景觀公園，調整道路系統，沿公園線地兩側設置 10m 單向道路，作為更新地區連結舊社區與和緯路連結的主要交通動線；中央景觀公園除作為主要交通動線，亦可透過二側住宅區法定空地留設位置之規範，營造具綠意與低碳效益的特蘇意象軸帶，以營造未來住宅區推動都市更新事業的整體價值。</p> <p>3. 配合都市計畫變更方案，訂定必要的都市計畫規範，以形塑整體都市更新地區的整體環境品質與開放空間意象，營造臺南市區新的住宅環境品質。</p>	<p><del>一、陳情調整土地使用計畫之意見，建議未便採納，維持專案小組原審議通過內容。</del></p> <p>理由： 陳情內容之道路及路口設計，經臺南市政府交通局考量本市相關案例及評估，其後續管理及執行遭遇下列問題： 1. 無法貼近用路人習慣，後續管理維護常有使用者陳情反映道路設計不佳。 2. 中央景觀公園之設計產生過多路口交會節點及彎曲路型，其交通節點易造成車流複雜壅塞。 3. 本市單行道常衍生逆向違規等問題。</p> <p><del>二、另有關現有控裁保存之意見，轉請市府都市更新主管機關於後續招商時妥處。</del></p> <p><del>三、考量陳情人之規劃理念及設計內容，另於本市都市計畫委員會大會審議時，由陳情人再行列席說明供委員知悉，並由臺南市政府交通局說明相關道路設計及交通管制問題。</del></p> <p><b>一、陳情調整土地使用計畫之意見，建議未便採納，維持專案小組原審議通過內容。</b></p> <p>理由： 1. <u>基地發展定位部分，陳情案與原審議方案均符合本基地未來發展，另有關開放空間之設置部分，陳情案建議基地內加強土地使用分區管制及都市設計以留設開放空間並面臨帶狀綠帶，營造各建築群整體</u></p>	

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
				<p><u>開放空間氛圍，而原審議方案則以彈性大街廓開發，另集中留設塊狀公共設施。</u></p> <p>2. <u>惟考量陳情內容之道路安全性、用路人使用習慣、路口交通衝突點等，綜合考量交通局及工務局意見，在道路系統配置合理性與聯外順暢性下，維持第三次專案小組建議方案較適合本市交通特性。</u></p> <p>3. <u>再者考量原審議方案後續招商設計係以大街廓土地開發，提供潛在投資者建築設計彈性、容積率整合利用，以利提高都市更新招商之成功率。</u></p> <p>4. <u>現有植栽保存之意見，轉請市府都市更新主管機關於後續招商時妥處。</u></p> <p>5. <u>綜合以上交通及都市計畫規定應利於都市更新招商等考量，建議維持原第三次小組審議後方案，惟入陳建議之線廊串連、開放空間整合等概念，提供予都市更新主管機關於後續招商時列入招商文件予以規範。</u></p>	



### 都市計畫技師簽證證明書

新見國際設計規劃顧問有限公司於「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案」，業經本技師依照一般公認學理、準則、臺南市都市計畫委員會決議、都市計畫相關法規採用必要之查核程序，包括各項數據推估、計算方式、實質內容、財務計畫及相關紀錄等，均予以查核竣事，且依規定製作工作底稿備查，惟都市計畫係依都市計畫委員會和議審查確定，故所有內容依最終之審議為準，經查核意見如下：

- 無保留意見。
- 保留意見，原因：\_\_\_\_\_
- 否定意見，原因：\_\_\_\_\_
- 無法表示意見，原因：\_\_\_\_\_

此 致

臺南市政府

都市計畫技師姓名：許勝博	技師執業執照證號：技執字第 006340 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都計師員字第 A0110 號
技師職業機構名稱：新見國際設計規劃顧問有限公司	
通訊地址：臺南市東區長榮路一段 223 號 5 樓之 2	
連絡電話：06-2381385	傳真：06-2008502

技師圖記
------

技師簽章：\_\_\_\_\_

簽證日期：\_\_\_\_\_

### 臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	