

變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區)(含原農漁區變更爲住宅區部分)細部計畫通盤檢討案通盤檢討前公開徵詢意見說明書

辦理機關：台南市政府

中華民國 101 年 11 月

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 法令依據	1-1
第三節 計畫區位及範圍	1-1
第二章 都市計畫內容概述	2-1
第一節 本次計畫與主要計畫之關係	2-1
第二節 都市計畫辦理歷程	2-12
第三章 現行都市計畫內容概述	3-1
第一節 變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部 計畫區	3-1
第二節 擬定台南市安南區(新寮地區原農漁區變更為住宅區)細 部計畫案	3-15

圖 目 錄

圖 1-1：計畫區位示意圖	-----	1-2
圖 1-2：原細部計畫範圍與擴大地區範圍區位示意圖	-----	1-4
圖 2-1：變更台南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案地區發展計畫圖	-----	2-3
圖 2-2：變更台南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案變更後計畫內容示意圖	-----	2-6
圖 2-3：變更台南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案變更後道路系統示意圖	-----	2-11
圖 3-1：變更台南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮地區)細部計畫(土地使用計畫)示意圖	-----	3-4
圖 3-2：變更台南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮地區)細部計畫應以市地重劃方式開發範圍示意圖	-----	3-15
圖 3-3：擬定台南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案計畫內容示意圖	-----	3-19
圖 3-4：擬定台南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮地區原農漁區變更為住宅區)應以市地重劃方式開發範圍示意圖	-----	3-22

表 目 錄

表 2-1：通盤檢討後分區項目明細表	-----	2-4
表 2-2：通盤檢討後公共設施明細表	-----	2-6
表 2-3：主要計畫道路明細一覽表	-----	2-11
表 2-4：歷次個案變更一覽表	-----	2-12
表 2-5：前次通盤檢討迄今歷次個案變更面積增減一覽表	-----	2-13
表 3-1：計畫區土地使用計畫面積一覽表	-----	3-2
表 3-2：變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區案公共設施用地明細表	-----	3-3
表 3-3：變更台南市安南區(新寮、心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區道路編號表	-----	3-5
表 3-4：變更台南市安南區(新寮、心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區道路編號表(細部計畫道路—A區)	-----	3-5
表 3-5：變更台南市安南區(新寮、心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區道路編號表(細部計畫道路—B區)	-----	3-7
表 3-6：變更台南市安南區(新寮、心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區道路編號表(細部計畫道路—C區)	-----	3-8
表 3-7：變更台南市安南區(新寮、心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區道路編號表(細部計畫道路—D區)	-----	3-9
表 3-8：變更台南市安南區(新寮、心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區道路編號表(細部計畫道路—E區)	-----	3-10
表 3-9：變更台南市安南區(新寮、心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區道路編號表(主要計畫道路)	-----	3-11
表 3-10：變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區案事業及財務計畫表	-----	3-12
表 3-11：擬定台南市安南區(新寮地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案土地使用面積分配表	-----	3-15
表 3-12：擬定台南市安南區(新寮地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案公共設施用地面積分配表	-----	3-18
表 3-13：主要計畫道路統計表	-----	3-18
表 3-14：新寮地區(I-A區)細部計畫道路編號表	-----	3-19
表 3-15：新寮地區(I-C區)細部計畫道路編號表	-----	3-19
表 3-16：新寮地區(II區)細部計畫道路編號表	-----	3-19
表 3-17：總頭寮及十三佃地區(III區)細部計畫道路編號表	-----	3-20
表 3-18：擬定台南市安南區(新寮地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案事業及財務計畫表	-----	3-22

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

台南市安南區之「擬定台南市安南區（新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃）細部計畫案」於民國 75 年 4 月公告發布實施，自計畫擬定起迄今共計辦理 4 次都市計畫變更，其中包含 84 年 4 月發布之「變更台南市安南區（新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃）細部計畫（土地使用管制要點通盤檢討）案」、86 年 8 月發布之「變更台南市安南區（新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃）細部計畫（第一次通盤檢討）案」等兩次通盤檢討案件，及兩案個案變更案計。另位於上開新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃等聚落都市計畫外圍地區，依台南市主要計畫之內容，辦理之「擬定台南市安南區（新寮地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案」作業，於 91 年 8 月發布實施，其後並辦理有「變更台南市安南區（中洲寮【含第三、四期發展區部分】）、（農場寮地區原農漁區變更為住宅區）、（海佃路一段東側地區）、（海佃路一段西側地區）、（和順地區原農漁區變更為住宅區）、（和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮）、（新寮地區原農漁區變更為住宅區）、北區（鄭子寮三等二十三號道路以北第一、三、四區）、南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）等細部計畫（土地使用分區管制要點—退縮建築部分）專案通盤檢討案」。

上開「擬定台南市安南區（新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃）細部計畫案」與「擬定台南市安南區（新寮地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案」之細部計畫區業已超過辦理通盤檢討之時限，又因其細部計畫區緊鄰，相關道路系統、公共設施配設及開發情形息息相關，應整體考量，是以，兩區合併辦理通盤檢討，俾利構成一完整細部計畫範圍，整體考量劃設必要的社區性、鄰里性設施，健全整體發展。

本次通盤檢討作業乃依據現行都市計畫相關法令規定，重新檢討現行計畫內容，並考量現行計畫區內規定以市地重劃辦理開發地區面臨之困難。以期能促進土地合理、有效利用並維塑整體景觀意象，提高居住環境品質以及營造地區環境特性等，進而加速本計畫區之整體發展。

第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第廿六條規定。
- 二、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第四十四條。

第三節 計畫區位及範圍

本案之計畫區位位於台南市安南區東北側，通盤檢討範圍包含「變更台南市安南區（新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃）細部計畫（第一次通盤檢討）案」之範圍（面積計 127.242 公頃），與「擬定台南市安南區（新寮地區原農漁區變更為住宅區）細部計

極保留既有水路外；針對嘉南大圳及鹽水溪，基地建築與公共開放空間與水岸景觀間的穿透性，也成為一項重要準則。

2. 產業發展

(1) 科技產業重鎮：

推動台南科技工業區結合台南科學園區成為南部地區之科技產業中心，藉由專業化的製造區、人性化的生活空間、自然化的生態保育區，建構成最佳的生產、生活、生態三生一體優質環境。

(2) 民生產業基地：

安南區內，除了高科技產業群聚於「台南科技工業區」外；安南區也是台南市重要的民生產業生產基地，以和順、總頭寮、新吉工業區為主的工業園區，為廣大民生產業業者提供了兼具區位、土地價格及生產條件的優質生產基地。

(3) 都會型商圈開發計畫：

目前安南區都市計畫所規劃之商業機能明顯不足，區內購物行為均需跨區集中至台南市區，為改善此一現象，本計畫除已於各社區聚落間，廣為增設鄰里型商業區服務日常生活所需外，並規劃透過市地重劃，開發草湖寮地區之「商 60」商業區，以商業副都心的地位，提供台南市一處新興購物商圈，並建構為市中心區以外之都市發展副核心。

(4) 史博館體育休閒園區：

和順寮農場地區位處原台南縣市交界，鄰近中山高速公路之永康交流道及新設立之八號國道，已規劃有國立台灣歷史博物館，成為南部區域重要教育遊憩設施；又全市主要計畫之體育場用地目前尚不足 30 餘公頃，亟待增設體育場所用地。故藉由加速國立台灣歷史博物館的實現，配合和順寮農場地區內「公 39」體育公園，於安南區內建構一處文化體育休閒園區。

(5) 文化宗教觀光產業：

安南區內寺廟林立美侖美奐，尤以鹿耳門天后宮、正統鹿耳門聖母廟及四草大眾廟等三間為最，為安南區帶來絡繹不絕之參訪信徒。配合每年所舉辦的宗教活動與節日慶典，廣為推廣本地的宗教文化與開台歷史，成為安南區特有之人文風貌。

3. 學術資源：

配合地區大學發展資源及機能需求，建設發展安南大學城生活服務核心。同時結合地區大專院校及科技產業資源設置學術創新育成中心，規劃設置地區醫療中心，提昇地區醫療服務水準。

(1) 北台南副都心(大學城周邊發展地區)：

安南區擁有成大、立德(已更名為康寧)、興國等大專院校，均鄰近二等七號快速道路及安南區都市發展中心。為達成整合現有大學校園之空間發展，提高二等七號快速道路之投資效益，並解決安南區近年因曾文溪排水幹線溢流所產生之水災問題，安南區將透過都市計畫個案變更釋出部分農業區土地，藉由區段徵收增加區政中心、醫療設施、大型公園以及其他安南區所欠缺之生活機能。



資料來源：變更台南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案。

(三) 檢討後計畫

1. 土地使用計畫

安南區主要計畫經檢討變更後，除原有住宅區、商業區、工業區、農業區...等既有使用分區項目外，另外新增劃設有保護區、瓦斯事業特定專用區以及土壤污染管制區等，各項使用分區之面積合計為 9,991.99 公頃。

各項使用分區檢討後之細項內容，詳如表 2-1 所示。

表 2-1：通盤檢討後分區項目明細表

項目/編號	面積(公頃)	位置及說明
住宅區	中密度住宅區	233.88
	低密度住宅區	1750.57
	小計	1983.95
商業區	商9	2.07 和順工業區西側
	商10	1.52 十字路北側
	商28	1.69 安中路南側、和順國宅東側
	商30	1.64 土城社區內
	商33	0.64 安慶國小西側
	商36	1.20 海佃路東側、鹽水溪北側
	商37	1.49 海佃路西側、鹽水溪南側
	商44	7.06 和順寮
	商45	2.07 和順寮
	商46	1.03 和順寮
	商53	0.53 陳卿寮；三-三三號道路南側
	商60	37.17 三-三二號道路西側(原草湖寮工業區)
	小計	58.12
工業區	工5	148.20 中央公路東側(和順工業區)
	工7	0.24 海尾西北隅(安南瓦斯分裝場)
	工8	23.98 土城東側(土城工業區)
	工9	9.12 國聖橋南側
	工13	19.43 總頭寮東北側(總頭寮工業區)
	工15	599.13 安南區(科技工業區)
	工16	81.90 公親寮西側(新吉工業區)
	小計	882.00
農業區	4705.75	
河川區	1014.04	
河川區(兼供道路使用)	11.67	
遊樂區	遊2	486.28 四草聚落及其附近地區
野生動物保護區		529.19
保存區	存2	2.12 城西街北側(鄭成功紀念公園)
保護區	保3	5.23 土城子段內2103號保安林
	保4	231.55 土城子、鹽田段內2105號保安林
	保5	14.99 四草段內2101號保安林
	小計	251.77
古蹟保存區	古22	0.55 鎮海國小東側(四草砲台)
宗教專用區	宗專1	0.08 文小83東側(鎮安宮)
	宗專4	0.49 南興國小學東分校西側(學甲寮)
	宗專6	8.04 土城國小西北側(土城聖母廟)
	宗專7	4.00 顯宮國小西側(顯宮天后宮)
	宗專13	0.83 天馬電台西側(普法道濟寺)
	宗專14	0.49 和順國小北側(宏濟宮)
	宗專17	0.58 總頭工業區北側(代天府)
	宗專18	0.75 安吉路三段西側
	宗專19	1.33 城北路北側(文殊園淨珍精舍)
	宗專20	0.11 安吉路二段西側
	宗專21	3.61 鎮海國小北側
小計	20.30	
港埠專用區	港(專)	9.06 鹿耳門溪東側
港埠專用區(兼供排水使用)	港(專)(水)	0.48 鹿耳門溪東側
車站專用區	車(專)1	0.99 和順寮
土壤污染管制區	土(污)	35.56
瓦期事業特定專用區	瓦(專)3	0.16 「批3」北側

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍未分割部分則以未來實際分割測量為準。

2. 公共設施計畫

安南區主要計畫經本次通盤檢討後，各項公共設施用地之細項內容詳如下表所示。變更後公共設施用地面積合計為 1,307.30 公頃（佔總面積之 11.57%），相較於檢討前面積減少 247.02 公頃。

表 2-2：通盤檢討後公共設施明細表

項目／編號		面積(公頃)	位置及說明	
學校用地	大專	文大5	72.18	科技工業區北側(成功大學安南校區)
		文大10	12.15	本洲寮西北側
		小計	84.34	
	高中(職)	文中21	3.01	仁愛之家西側(省立啓智學校)
		文中64	8.72	公塭里西南側(預留高中用地)
		小計	11.73	
	文中	文中27	3.67	安中路北側(安南國中)
		文中38	3.35	安和路西側(安順國中)
		文中40	3.85	啓智學校北側(和順國中)
		文中41	5.66	成大安南校區北側(土城國中)
		文中42	3.73	十字路東側
		文中43	2.47	長安國小南側
		文中58	4.44	安南區土城住宅聚落內
		文中59	2.50	安明路東側、鹽水溪排水路南側
		文中60	2.26	鹽水溪排水路南側、海佃路東側
		文中63	3.00	公塭里南側
		文中70	3.80	鹽水溪排水路北側、海佃路西側
		文中74	3.16	總頭寮工業區東側
		文中76	3.50	鹽水溪排水線西側、二-七號道路北側
		小計	45.39	
	文小	文小23	2.93	安和路西側(安順國小)
		文小24	3.26	和順國中西側(和順國小)
		文小25	4.57	安中路南側(海東國小)
		文小26	3.13	城北路西側(土城國小)
		文小27	1.59	青砂街南側(土城國小沙崙分校)
		文小29	2.08	四草砲台西側(鎮海國小)
		文小31	1.25	顯宮天后宮東側(顯宮國小)
		文小32	1.81	長溪路西側(長安國小)
		文小33	1.32	公學路南側(南興國小)
		文小34	3.01	公學路南側(南興國小學東分校)
		文小35	2.57	十二佃地區(安佃國小)
		文小51	2.66	海尾寮東側(安慶國小)
		文小52	2.40	溪頂寮西側
文小60		2.07	海佃路東側、鹽水溪排水幹線南側(海佃國小)	
文小69		2.00	安明路東側、鹽水溪排水幹線南側	
文小74	2.98	長溪街東側、鹽水溪排水幹線南側		
文小77	3.97	安南區東側、「三-三二號」道路西北側		
文小81	3.18	鹽水溪排水線西側、二-七號道路北側		
文小82	2.26	鹽水溪排水線西側、二-七號道路北側		
文小83	3.02	科技工業區內		
小計	52.05			

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍未分割部分則以未來實際分割測量為準。

表 2-2：通盤檢討後公共設施明細表(續 1)

項目／編號		面積(公頃)	位置及說明	
學校用地	國中小	文中小2	2.68	「二等十三號」道路與鹽水溪交叉口西側(供國中小使用)
		文中小	4.00	「二等十三號」道路與「一等四號」道路交叉口北側(供國中小使用)
		小計	6.68	
	私校	私校1	3.21	長溪路西側(瀛海中學)
		私校9	18.34	公塭里南側(康寧大學(原文大8))
		私校10	23.42	公塭里南側(興國管理學院(原文大9))
小計	44.96			
公墓用地	墓8	17.28	曾文溪南岸	
公園用地	公12	2.53	鹽水溪北側、「二-八號」道路東側	
	公23	1.99	安順國中東側	
	公24	1.20	海東國小西側	
	公31	0.58	和順國小西北側	
	公32	1.91	十字路、海佃路交叉口	
	公33	1.42	溪頂寮西北側	
	公36	181.67	鹽水溪及排水幹線間(供環保公園使用)	
	公39	30.31	鹽水溪排水線西側、二-七號道路北側(供設置藝術體育公園)	
	公41	35.34	鹿耳門溪兩側	
	公53	5.27		
	公60	1.20	郡安路北側	
小計	263.42			
公園用地 (兼供排水使用)	公41(水)	13.07	鹿耳門溪兩側	
兒童遊樂場	兒1	4.56	十二佃地區	
公園兼兒童遊樂場用地	公兒1	1.74	和順寮	
綠地	綠6	3.60	四草西海岸	
	綠16	0.01	「四-廿二號」道路與「三-三三號」道路路口	
	綠17	3.75	城西里垃圾處理場西、北側	
	綠19	2.55	科技工業區、「一-四號」道路南側	
	綠21	1.37	鹽水溪排水線西側、二-七號道路北側	
	綠22	0.17	鹽水溪排水線西側、二-七號道路北側	
	綠23	0.44	鹽水溪排水線西側、二-七號道路北側	
	綠29	1.80	顯宮國小東側	
小計	13.68			
河道用地		125.27	(嘉南大圳排水溝)	
機關用地	機12	29.09	本淵寮南側(中廣電台)	
	機19	0.25	安中路北側(安南區公所)	
	機39	1.29	土城東南側(其中1.37公頃供市府工務局使用；另外0.14公頃供消防局土城消防隊使用)	
	機51	0.04	四草湖西南側(供鹿耳門漁港駐在所使用)	
	機52	0.17	港仔西西側(供曾文溪漁港駐在所使用)	
	機57	0.20	安南區十字路(供稅捐處安南分處使用)	
	機59	0.21	本淵寮市地重劃區內(供安南區衛生所使用、環保局第五隊)	
機60	4.44	成大安南校區東南側(供稅捐處使用)		

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍未分割部分則以未來實際分割測量為準。

表 2-2：通盤檢討後公共設施明細表(續 2)

項目／編號	面積(公頃)	位置及說明
機關用地	機63	0.05 城西街(供鄰里活動中心使用)
	機67	20.14 鹽水溪排水線西側、二-七號道路北側(供設置省立歷史博物館)
	機76	0.03 四草漁港旁
	機77	0.07
	小計	55.92
機關用地(兼供排水使用)	機39(水)	0.03
	機76(水)	0.01 四草漁港旁
	小計	0.04
電信用地	電11	0.22 總頭寮南側(和順機房)
	電12	0.13 安南區城南里西南角(安南機房)
	電17	0.05 顯宮國小東側(顯宮機房)
	電19	0.60 總頭寮南側
	小計	1.00
郵政用地	郵3	0.19 安南區和順國宅北側(郵政分局)
批發市場用地	批3	6.57 安南區中州寮附近(家畜批發市場)
	批6	12.21 總頭寮南側(綜合農產品批發中心)
	小計	18.78
零售市場用地	市8	0.18 溪仔墘附近(文賢市場)
加油站用地	油13	0.23 草湖寮西北面(安中路北側)
	油15	0.32 土城北側
	油16	0.16 中州寮南側(中央公路西側)
	小計	0.71
變電所用地	變4	0.68 十三佃南面、溪心寮國宅北側(安南區變電所)
	變16	0.69 鹽水溪排水線西側、二-七號道路北側
	小計	1.37
電路鐵塔用地	塔2	0.02 和順工業區北側
	塔3	0.02 和順工業區東側
	塔4	0.09 鹽水溪排水線西側、二-七號道路北側
	塔5	0.02 和順工業區北側
	塔6	0.05 海佃路一段東側近鹽水溪橋
	小計	0.20
垃圾處理場用地	垃2	29.18 安南區曾文溪口(城西垃圾掩埋場)
	垃3	8.53 曾文溪與鹿耳門溪間瀕臨西海岸處，緊臨城西垃圾衛生掩埋場東南側
	小計	37.71
抽水站用地	抽1	0.35 鹿耳門溪東側
污水處理廠用地	污2	0.95 和順工業區東側
	污18	1.14 溪頂寮東側、和順工業區南側
	污21	5.56 鹽水溪排水線西側、二-七號道路北側
	小計	7.64
污水、廢棄物處理場、防洪抽水站用地	污(防)	13.16 科技工業區南側
滯洪池用地	滯1	2.06 二-七號道路南側
	滯2	2.01 二-七號道路南側
	小計	4.06
醫療兼社福用地	醫(社)	6.15 「批3(家畜批發市場)」西側
鐵路用地		1.17 「批3(家畜批發市場)」北側

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍未分割部分則以未來實際分割測量為準。

3. 交通運輸計畫

經本計畫變更調整之後，安南區主要計畫道路用地面積與道路用地（兼供排水使用）合計達 472.91 公頃，佔計畫區總面積之 4.18%。

(1) 外環快速道路

安南區內之外環過境道路係經二等七號快速道路、國道八號銜接國道一號路段，主要功能係將穿越本市之過境性交通及市區對外車流快速引導至國道系統，並將外縣市進入本市車流引導至都會區聯外道路系統，快速疏散至各行政區。

經檢討後，2-7-80M 計畫道路考量道路安全性及地方需求，調整道路路型及路線，並配合縮減為 60M 寬。

(2) 都會區聯外道路

指道路寬度大於 24 米以上，且具有可銜接市中心區車流至外環過境快速道路或台南縣以外地區功能之重要道路，包括安南區境內之安明路、海佃路、北安路…等重要道路。

經檢討後，基於保護河口濕地特殊生態，且原規劃功能可由現有道路替代，故取消 1-2-80M 計畫道路用地。

(3) 地區集散道路

指安南區內道路寬度大於 12 米以上，具備有銜接社區、聚落以及重要公共設施至都會區聯外道路之效果，可快速疏散地區車流。本類道路包含安南區境內之公學路、城西街、本原街、安中路…等。

(4) 社區進出道路

指由各細部計畫地區劃設之細部計畫道路所組成，提供各單一建築基地連接區外集散道路所需之社區性進出道路。

本項道路因屬細部計畫層級，除因路線調整配合變更主要計畫部分外；其餘道路將於本區細部計畫通盤檢討作業，續予辦理。

第二節 都市計畫辦理歷程

台南市安南區（新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃）細部計畫於民國 75 年 4 月公告發布實施，期間本地區曾辦理過 4 次都市計畫變更；而 91 年 8 月發布實施之「擬定台南市安南區（新寮地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案」自計畫發布迄今共辦理過 1 次都市計畫變更作業。有關本案都市計畫辦理歷程詳表 2-4。

表 2-4：歷次個案變更一覽表

編號	發布實施日期	公告文號	計畫案名	備註	
一	1	75/04/25	南市工都字第 49231 號	擬定台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫案	屬「變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫(第一次通盤檢討)計畫範圍內」
	2	84/03/21	南市工都字第 67977 號	變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫(土地使用管制要點通盤檢討)案	
	3	86/07/11	南市工都字第 99987 號	變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫(第一次通盤檢討)案	
	4	99/01/19	南市都劃字第 09916500760 號	變更台南市主要計畫(配合鹽水溪北岸支流排水系統-海尾寮排水整治工程)案	
	5	99/02/02	南市都劃字第 09916504310 號	變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫(配合鹽水溪北岸支流排水系統-海尾寮排水整治工程)案	
二	1	91/08/19	南市都計字第 09102307940 號	擬定台南市安南區(新寮地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案	屬「擬定台南市安南區(新寮地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案」計畫範圍內
	2	92/01/10	南市都計字第 09216500690 號	變更台南市安南區(中洲寮【含第三、四期發展區部分】)、(農場寮地區原農漁區變更為住宅區)、(海佃路一段東側地區)、(海佃路一段西側地區)、(和順地區原農漁區變更為住宅區)、(和順、新寮、安順、下安順、溪頂寮)、(新寮地區原農漁區變更為住宅區)、北區(鄭子寮三等二十三號道路以北第一、三、四區)、南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)等細部計畫(土地使用分區管制要點-退縮建築部分)專案通盤檢討案	
三	100/01/07	府都綜字第 0990369061 號	變更台南市細部計畫(配合中華電信股份有限公司用地變更)專案通盤檢討		
四	100/08/25	府都綜字第 1000643882A 號	變更台南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討		

表 2-5：前次通盤檢討迄今歷次個案變更面積增減一覽表

單位：公頃

項目	計畫名稱 (編號)	一-3	一-4	一-5	二-1	三	四	總計
		變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫(第一次通盤檢討)案	變更台南市主要計畫(配合鹽水溪北岸支流排水系統-海尾排水整治工程)案(屬主要計畫內容,不予本計畫統計)	變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫(配合鹽水溪北岸支流排水系統-海尾寮排水整治工程)案	擬定台南市安南區(新寮農區)住宅區細部計畫	變更台南市細部計畫(配合中華電訊股份有限公司變更)通盤檢討	安南區通盤檢討	
土地使用分區	住宅區	86.971		0.01	24.75	0.6	-0.11	112.221
	宗教專用區	0					0.11	0.11
	合計	86.971		0.01	24.75	0.6	0	112.331
公共設施用地	學校用地	4.26		0				4.26
	機關用地	0.68		0				0.68
	公兒用地	4.68		-0.37	3.86			8.17
	市場用地	0.47		0				0.47
	綠地	0		0.1	1.2			1.3
	停車場用地	0.439		0	1.39			1.829
	廣場用地	0		0.04				0.04
	電信用地	0			0.6	-0.6		0
	主要計畫道路	5.19		0	6.05			11.24
	細部計畫道路	23.982		0.1	6.73			30.812
道路用地(兼供排水使用)	0		0.69				0.69	
合計	39.701	0	0.56	19.83	-0.6	0	59.491	
總計	126.672	0	0.57	44.58	0	0	171.822	

第三章 現行都市計畫內容概述

第一節 變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區

一、計畫範圍與年期(詳圖 3-1)

計畫範圍包括四處集居之小型聚落，分別為新寮、溪心寮、總頭寮與十三佃等。計畫範圍係以上述各聚落於本市主要計畫分期分區發展計畫第三期發展區之範圍為主。全區之計畫面積約為 127.242 公頃。計畫年期則以民國 95 年為計畫目標年。

二、計畫人口與密度

本計畫區之住宅區部分屬主要計畫低密度住宅區。計畫區內各聚落於本市主要計畫案內劃設之住宅區面積總計約為 117.272 公頃。依主要計畫訂定之低密度住宅區每公頃 200 人計，則本計畫區之計畫人口數為 23,500 人。

三、土地使用計畫

(一)住宅區

規劃住宅區為 86.871 公頃。並訂定土地使用管制，以提高生活環境品質及促進土地合理使用。

(二)宗教專用區

「宗專 20」宗教專用區，主要計畫所定，面積約 0.11 公頃。

四、公共設施計畫

公共設施用地經檢討後，各項用地種類及劃設分布詳述如下：

(一)機關用地：劃設機關用地五處，「機一」及「機二」機關用地位於新寮地區，「機四」位於溪心寮地區，「機五」位於總頭寮地區，「機六」位於十三佃地區，計畫面積 0.68 公頃。

(二)學校用地：主要計畫劃設「文小三十二」、「文中四十三」學校用地面積 4.26 公頃，其中「文小三十二」為長安國小。

(三)公園用地兼作兒童遊樂場使用(簡稱公(兒)用地)：劃設公(兒)用地十二處，其中「公(兒)一」、「公(兒)二」、「公(兒)三」、「公(兒)四」、「公(兒)五」、「公(兒)六」及「公(兒)十三」等七處位於新寮地區，「公(兒)八」、「公(兒)九」及「公(兒)十」位於總頭寮地區，「公(兒)十二」位於十三佃地區，計畫面積計 4.31 公頃。

(四)市場用地：規劃市場用地二處，其中「市一」位於新寮地區，「市三」位於溪心寮地區，計畫面積 0.47 公頃。

(五)停車場用地：劃設停車場用地六處，其中「停一」、「停二」及「

「停六」位於新寮地區，「停三」位於溪心寮地區，「停四」位於總頭寮地區，「停五」位於十三佃地區，計畫面積 0.439 公頃。

土地使用計畫及公共設施計畫詳見表 3-1、表 3-2。

五、交通系統計畫

本計畫區交通系統依功能分類如下：

- (一) 聯外道路：為本計畫區對外聯繫之主要道路，包括主要計畫道路 2-7-80M、4-11-20M、4-22-15M、2-8-30M 及新寮地區 A-16-15M、溪心寮地區 C-25-18M 等計畫道路。
- (二) 次要道路：為計畫區內具有收集功能之計畫道路，包括區內之 15M、12M、10M 寬之細部計畫道路。
- (三) 出入道路：為社區內住戶進出之一般道路、包括各聚落內之 8M、6M 寬之細部計畫道路。
- (四) 人行步道：為供人行使用，不通行車輛之 4 米道路，其功能在隔離住宅區與公共設施用地。

計畫區內之道路編號、起迄點、寬度、長度、開闢情形詳表 3-3 內容。各道路之相交截角之部分，除 4-23-15M 與 4-11-20M 道路相交處之銳角部分加大其截角長度為 10 公尺外，其餘各道路間之相交截角應依照「台灣省建築管理規則」第 35 條規定，依道路交叉口退讓標準作直線等腰截角。

表 3-1：計畫區土地使用計畫面積一覽表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	86.981	68.27
	宗教專用區	0.11	0.09
	合計	86.981	68.36
公共設施用地	學校用地	4.26	3.35
	機關用地	0.68	0.53
	公兒用地	4.31	3.39
	市場用地	0.47	0.37
	綠地	0.10	0.08
	停車場用地	0.439	0.35
	廣場用地	0.04	0.03
	主要計畫道路	5.19	4.08
	細部計畫道路	24.082	18.93
	道路用地(兼供排水使用)	0.69	0.54
	合計	40.261	31.64
總計	127.242	68.27	

表 3-3：變更台南市安南區(新寮、心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區道路編號表

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	備註
4-11	新寮地區 1	20	804	已開闢(另有 351 m ² 迴車道)
4-22	新寮地區至總頭寮地區	15	1664	長度 590M 之一半寬度位於計畫範圍外，已開闢。
2-7	新寮地區計畫範圍南界	80	128	一半寬度位於計畫範圍外，尚未開闢。
2-8	溪心寮地區計畫範圍東界	30	385	一半寬度位於計畫範圍外，尚未開闢。

表 3-4：變更台南市安南區(新寮、心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區道路編號表(細部計畫道路－A 區)

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	備註
A-1	A-16-15M 至 A-2-8M	8	160	尚未開闢
A-2	A-1-8M 至 A-16-15M	8	74	尚未開闢
A-3	A-6-10M 至 A-2-8M	8	149	尚未開闢
A-4	A-3-8M 至 A-16-15M	8	84	已開闢
A-5	A-3-8M 至 A-16-15M	8	112	尚未開闢
A-6	計畫區西界至 A-16-15M	10	172	尚未開闢
A-7	A-10-8M 至 A-6-10M	8	110	尚未開闢
A-8	A-10-8M 至 A-6-10M	8	109	尚未開闢
A-9	A-10-8M 至 A-6-10M	8	110	尚未開闢
A-10	計畫區西界至 A-16-15M	8	184	尚未開闢
A-11	A-12-8M 至 A-10-8M	8	124	尚未開闢
A-12	計畫區西界至 A-10-8M	8	161	尚未開闢
A-13	4-11-20M 至 A-12-8M	8	124	尚未開闢
A-14	A-13-8M 至 A-10-8M	8	193	尚未開闢
A-15	A-14-8M 至 4-11-20M	8	43	尚未開闢
A-16	4-11-20M 至計畫區西界	15	517	已開闢
A-17	A-16-15M 至 A-23-8M	8	196	尚未開闢
A-18	A-20-8M 至 A-17-8M	8	121	已開闢
A-19	A-18-8M 至 A-17-8M	8	117	尚未開闢
A-20	A-16-15M 至 A-23-8M	8	136	部分開闢
A-21	A-34-8M 至 A-20-8M	8	142	部分開闢
A-22	A-21-8M 至 A-23-8M	8	57	尚未開闢
A-23	A-34-8M 至計畫區西界	8	294	尚未開闢
A-24	A-27-8M 至 A-23-8M	8	176	尚未開闢
A-25	A-28-8M 至 A-24-8M	8	106	尚未開闢
A-26	A-25-8M 至 A-27-8M	8	116	部分開闢
A-27	A-28-8M 至 A-24-8M	8	113	尚未開闢
A-28	A-23-8M 至 A-31-8M	8	169	部分開闢
A-29	A-34-8M 至 A-28-8M	8	142	尚未開闢

註：實際長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表 3-4：變更台南市安南區(新寮、心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區道路
編號表(細部計畫道路－A區)(續)

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	備註
A-30	A-34-8M 至 A-28-8M	8	141	尚未開闢
A-31	A-34-8M 至 A-28-8M	8	140	尚未開闢
A-32	A-31-8M 至 A-33-8M	8	51	尚未開闢
A-33	A-42-8M 至 A-27-8M	8	158	已開闢
A-34	A-16-15M 至 A-42-8M	8	274	部分開闢
A-35	A-36-8M 至 A-34-8M	6	49	尚未開闢
A-36	A-16-15M 至 A-42-8M	8	209	部分開闢
A-37	A-39-6M 至 A-36-8M	6	68	尚未開闢
A-38	A-39-6M 至 A-36-8M	6	53	尚未開闢
A-39	A-16-15M 至 A-42-8M	6	176	尚未開闢
A-40	A-11-20M 至 A-39-6M	6	78	尚未開闢
A-41	A-11-20M 至 A-39-6M	6	84	尚未開闢
A-42	A-11-20M 至計畫區東界	8	250	已開闢
A-43	A-45-8M 至 A-42-8M	8	62	尚未開闢
A-44	A-45-8M 至計畫區東界	8	55	尚未開闢
A-45	A-45-8M 至計畫區東界	8	242	部分開闢
A-46	A-11-20M 至 A-45-8M	8	45	已開闢
A-47	A-11-20M 至 A-45-8M	8	45	已開闢
A-48	4-22-15M 至 4-11-20M	8	100	尚未開闢
A-49	A-51-8M 至 4-11-20M	8	49	已開闢
A-50	4-22-15M 至計畫區東界	8	236	部分開闢
A-51	A-54-8M 至 A-51-8M	8	50	部分開闢
A-54	4-22-15M 至計畫區東界	8	174	部分開闢
A-56	4-22-15M 至計畫區東界	8	98	部分開闢
A-57	4-22-15M 至計畫區東界	8	8	部分開闢
A-1	公兒一南側	4	52	部分開闢
A-2	公兒二西側	4	46	部分開闢
A-3	停一、市一西側	4	50	部分開闢
A-4	機一東側	4	45	部分開闢

註：實際長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表 3-5：變更台南市安南區(新寮、心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區道路
編號表(細部計畫道路－B 區)

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	備註
B-2	B-3-8M 至 4-11-20M	8	198	部分開闢
B-3	計畫區西界至 B-6-8M	8	49	部分開闢
B-4	B-6-8M 至 B-2-8M	8	70	部分開闢
B-5	B-6-8M 至 4-11-20M	8	110	部分開闢
B-6	B-7-8M 至 B-17-8M	8	362	部分開闢
B-7	B-21-12M 至 B-6-8M	8	114	尚未開闢
B-8	B-21-12M 至 B-6-8M	8	124	尚未開闢
B-9	B-21-12M 至 B-6-8M	8	137	尚未開闢
B-10	B-9-8M 至 B-12-8M	8	100	尚未開闢
B-11	B-10-8M 至 B-6-8M	8	88	尚未開闢
B-12	B-21-12M 至 B-6-8M	8	158	部分開闢
B-13	B-14-6M 至 B-6-8M	6	85	尚未開闢
B-14	B-12-8M 至 B-17-8M	6	138	尚未開闢
B-15	B-21-12M 至 B-14-6M	6	78	尚未開闢
B-16	B-21-12M 至 B-14-6M	6	81	尚未開闢
B-17	B-21-12M 至 4-11-20M	8	212	部分開闢
B-18	B-17-8M 至 4-11-20M	6	86	已開闢
B-19	B-21-12M 至 B-18-6M	6	80	尚未開闢
B-21	計畫區西界至 4-22-15M	12	473	部分開闢
B-22	B-39-15M 至 B-21-12M	12	130	尚未開闢
B-23	B-22-12M 至 B-25-10M	8	154	尚未開闢
B-24	B-29-12M 至 B-23-8M	8	98	尚未開闢
B-25	B-29-12M 至 B-21-12M	10	132	尚未開闢
B-26	B-29-12M 至 B-21-12M	8	110	部分開闢
B-27	B-29-12M 至 B-21-12M	8	92	部分開闢
B-28	B-29-12M 至 B-21-12M	12	66	部分開闢
B-29	B-39-15M 至 B-28-12M	12	328	已開闢
B-30	B-39-15M 至 B-31-8M	8	110	尚未開闢
B-31	B-29-12M 至 B-34-8M	8	56	尚未開闢
B-32	B-34-8M 至 B-29-12M	8	77	尚未開闢
B-33	B-34-8M 至 B-29-12M	8	108	已開闢
B-34	B-31-8M 至 4-22-15M	8	197	尚未開闢
B-37	B-39-15M 至 4-22-15M	8	182	尚未開闢
B-39	計畫區西界至 4-22-15M	15	494	尚未開闢
B-40	2-7-80M 至 B-39-15M	8 及 10	433	尚未開闢(寬 8M 者長 233M，寬 10M 者長 200M)
B-42	B-40-8M 至 4-22-15M	15	92	尚未開闢
B-44	B-40-8M 至 4-22-15M	10	90	尚未開闢
B-46	B-40-8M 至 4-22-15M	8	88	尚未開闢

註：實際長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表 3-6：變更台南市安南區(新寮、心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區道路
編號表(細部計畫道路－C 區)

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	備註
C-1	C-2-8M 至 2-8-30M	8	435	尚未開闢
C-2	C-1-8M 至計畫區南界	8	244	尚未開闢
C-3	C-2-8M 至 C-7-10M	8	110	尚未開闢
C-4	C-2-8M 至 C-7-10M	8	121	尚未開闢
C-5	C-6-8M 至 C-4-8M	8	95	尚未開闢
C-6	C-2-8M 至計畫區南界	8	120	部分開闢
C-7	計畫區南界至 C-1-8M	10	278	部分開闢
C-8	C-7-10M 至 C-9-8M	8	55	尚未開闢
C-9	C-8-8M 至 C-1-8M	8	75	尚未開闢
C-10	C-9-8M 至 C-13-8M	8	80	部分開闢
C-11	C-19-10M 至 C-8-8M	8	97	部分開闢
C-12	C-11-8M 至 C-15-8M	8	88	尚未開闢
C-13	C-10-8M 至 C-1-8M	8	53	尚未開闢
C-14	C-13-8M 至 C-17-8M	8	121	部分開闢
C-15	C-19-10M 至 C-10-8M	8	107	部分開闢
C-16	C-15-8M 至 C-17-8M	8	97	尚未開闢
C-17	C-19-10M 至 C-1-8M	8	186	部分開闢
C-18	C-17-8M 至 2-8-30M	8	39	尚未開闢
C-19	C-7-10M 至 2-8-30M	10	300	尚未開闢
C-20	C-25-18M 至 C-19-10M	8	98	部分開闢
C-21	C-25-18M 至 C-19-10M	8	132	尚未開闢
C-22	C-21-8M 至 C-24-8M	8	97	尚未開闢
C-23	C-21-8M 至 C-24-8M	8		尚未開闢
C-24	C-25-18M 至 C-19-10M	8		尚未開闢
C-25	C-20-8M 至 2-8-30M	18		部分位於範圍內，已開闢
C-26	C-7-10M 至 C-6-8M	6 及 8		尚未開闢(寬 6M 者長 37M，寬 8M 者長 17M)

註：實際長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表 3-7：變更台南市安南區(新寮、心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區道路
編號表(細部計畫道路—D區)

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	備註
D-1	D-2-8M 至 4-22-15M	8	168	尚未開闢
D-2	D-1-8M 至 4-22-15M	8	57	尚未開闢
D-3	D-5-10M 至 D-1-8M	8	104	尚未開闢
D-4	D-5-10M 至 D-3-8M	8	100	尚未開闢
D-5	計畫區西界至 4-22-15M	10	157	尚未開闢
D-6	D-8-8M 至 D-5-10M	8	80	尚未開闢
D-7	D-8-8M 至 D-5-10M	8	89	尚未開闢
D-8	計畫區西界至 4-22-15M	8	180	尚未開闢
D-9	D-10-8M 至 D-8-8M	8	128	尚未開闢
D-10	公兒十北側	8	65	尚未開闢
D-11	D-14-10M 至 D-8-8M	8	128	尚未開闢
D-12	D-11-8M 至 4-22-15M	6 及 8	104	尚未開闢(寬 6M 者長 44M, 寬 8M 者長 60M)
D-13	D-14-10M 至 D-12-8M	8	105	尚未開闢
D-14	公兒十南側至 4-22-15M	10	147	尚未開闢
D-15	計畫區南界至 D-14-10M	6	50	尚未開闢
D-16	4-22-15M 至計畫區東界	10	78	尚未開闢
D-17	D-18-8M 至 D-16-10M	8	93	尚未開闢
D-18	4-22-15M 至 D-19-8M	8	72	尚未開闢
D-19	D-18-8M 至 D-21-10M	8	144	尚未開闢
D-20	D-21-10M 至 D-18-8M	8	92	尚未開闢
D-21	4-22-15M 至計畫區東界	10	211	已開闢
D-22	D-27-8M 至 D-21-10M	6	114	尚未開闢
D-23	D-22-6M 至 D-24-6M	6	80	尚未開闢
D-24	D-27-8M 至 D-21-10M	6	193	尚未開闢
D-25	D-24-6M 至 D-26-8M	10	68	尚未開闢
D-26	D-21-10M 至 D-25-10M	8	159	尚未開闢
D-27	4-22-15M 至 D-30-6M	8	215	部分開闢
D-28	D-31-12M 至 D-27-8M	6	94	尚未開闢
D-29	D-31-12M 至 D-27-8M	6	81	尚未開闢
D-30	D-31-12M 至 D-27-8M	6	81	尚未開闢
D-31	4-22-15M 至 D-30-6M	12	197	已開闢
D-32	D-31-12M 至 D-34-8M	6	79	尚未開闢
D-33	D-31-12M 至 D-34-8M	6	78	尚未開闢
D-34	4-22-15M 至 D-35-8M	8	140	尚未開闢
D-35	計畫區南界至 D-31-12M	8	104	尚未開闢
D-1	公兒八南側	4	60	尚未開闢
D-2	公兒九西側	4	61	尚未開闢

註：實際長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表 3-8：變更台南市安南區(新寮、心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區道路
編號表(細部計畫道路－E 區)

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	備註
E-1	計畫區西界至 E-6-8M	8	240	尚未開闢
E-2	計畫區西界	8	186	尚未開闢
E-3	E-7-12M 至 E-1-8M	8	90	尚未開闢
E-4	E-7-12M 至 E-1-8M	8	86	尚未開闢
E-5	E-16-12M 至 E-1-8M	8	88	尚未開闢
E-6	E-16-12M 至 E-1-8M	8	105	尚未開闢
E-7	E-2-8M 至 E-4-8M	12	129	部分開闢
E-8	E-2-8M 至 E-15-12M	8	115	尚未開闢
E-9	E-2-8M 至 E-15-12M	8	112	尚未開闢
E-10	E-2-8M 至 E-15-12M	8	105	尚未開闢
E-11	E-2-8M 至 E-15-12M	8	97	尚未開闢
E-12	E-2-8M 至 E-15-12M	8	92	尚未開闢
E-13	E-2-8M 至 E-15-12M	8	92	尚未開闢
E-14	E-2-8M 至 E-15-12M	8	60	部分開闢
E-15	E-34-8M 至 E-7-12M	12	421	尚未開闢
E-16	E-7-12M 至 E-19-12M	12	168	尚未開闢
E-17	E-15-12M 至 E-18-8M	8	110	尚未開闢
E-18	E-26-8M 至 E-17-8M	8	275	尚未開闢
E-19	E-33-12M 至 E-16-12M	12	462	已開闢
E-20	E-23-8M 至 E-17-8M	8	124	尚未開闢
E-21	E-20-8M 至 E-18-8M	8	70	尚未開闢
E-22	E-18-8M 至 E-19-12M	8	48	尚未開闢
E-23	E-15-12M 至 E-18-8M	8	152	尚未開闢
E-24	E-26-8M 至 E-23-8M	8	124	尚未開闢
E-25	E-26-8M 至 E-23-8M	8	112	尚未開闢
E-26	E-15-12M 至 E-18-8M	8	207	部分開闢
E-27	E-18-8M 至 E-19-12M	8	68	部分開闢
E-28	E-33-12M 至 E-26-8M	8	88	尚未開闢
E-29	E-33-12M 至 E-26-8M	8	107	尚未開闢
E-30	E-33-12M 至 E-26-8M	8	127	尚未開闢
E-31	E-32-8M 至 E-27-8M	8	104	尚未開闢
E-32	E-30-8M 至 E-19-12M	8	127	尚未開闢
E-33	E-15-12M 至 E-19-12M	8	310	尚未開闢
E-34	E-35-8M 至 E-15-12M	8	50	尚未開闢
E-35	E-34-8M 至 E-15-8M	8	531	尚未開闢
E-36	E-35-8M 至 E-33-12M	12	55	尚未開闢
E-37	E-35-8M 至 E-33-12M	8	66	部分開闢
E-39	E-19-12M 至 E-44-12M	8	103	尚未開闢
E-40	E-39-8M 至 E-41-10M	8	118	尚未開闢
E-41	E-44-12M 至計畫區北界	10	93	尚未開闢

註：實際長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表 3-8：變更台南市安南區(十二佃、南興里、公塏里)細部計畫區道路編號表(細部計畫道路－E區)(續)

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	備註
E-42	E-41-10M 至 E-43-8M	8	60	尚未開闢
E-43	E-44-12M 至計畫區北界	8	95	尚未開闢
E-44	E-19-12M 至 E-51-8M	12	222	部分開闢
E-45	E-47-8M 至 E-44-12M	8	74	尚未開闢
E-46	E-47-8M 至 E-44-12M	8	100	尚未開闢
E-47	E-19-12M 至 E-49-8M	8	136	部分開闢
E-48	E-19-12M 至 E-49-8M	8	134	部分開闢
E-49	E-35-8M 至 E-47-8M	8	128	尚未開闢
E-50	E-46-8M 至 E-51-8M	8	60	尚未開闢
E-51	E-35-8M 至 E-44-12M	8	207	尚未開闢
E-1	停五、機六北側	4	60	尚未開闢

註：實際長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表 3-9：變更台南市安南區(新寮、心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區道路編號表(主要計畫道路)

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	備註
4-11	自計畫界線至計畫界線	20	780	十二佃內
2-7	自計畫界線至計畫界線	80	239	十二佃南側，1/2 於範圍內
4-11	自計畫界線至計畫界線	20	263	公塏里北側，約 0.48 公頃
4-11	自計畫界線至計畫界線	20	340	南興里北側，約 0.52 公頃

註：實際長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

六、事業及財務計畫

本計畫區除新寮地區南側劃定約 16.586 公頃及十三佃地區內劃定約 17.69 公頃範圍，應以市地重劃方式開發此外，之其他公共設施用地則以鼓勵民間自辦重劃或視市府財源之分配及地區發展之需要性，逐年編列預算，以取得土地並開發使用。事業及財務計畫詳見表 3-10。

表 3-10：變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區案事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(千元)				主辦單位	預定完成期限 (會計年度)	經費來源
		征收	市地重劃	區段征收	撥用	土地征購費及 地上物補償費	整地費	工程費	合計			
停車場	0.21		√			27300	210	70560	98070	台南市政府	86-95	市府出售抵費地所得支付
	0.229	√				29770	229	76944	106943	台南市政府	86-95	台南市政府編列
公園兼兒童遊樂場	2.20		√			286000	2200	28600	316800	台南市政府	86-95	市府出售抵費地所得支付
	2.12	√				275000	2120	27560	304680	台南市政府	86-95	台南市政府編列
市場	0.47	√				61100	470	180480	242050	台南市政府	86-95	台南市政府編列
機關	0.12		√			15990	123	47232	63345	台南市政府	86-95	市府出售抵費地所得支付
	0.34	√				43810	337	129408	173555	台南市政府	86-95	台南市政府編列
國中	2.46		√			319800	2460	98400	420660	台南市政府	86-95	上級補助、市府逐年編列預算
道路	0.49		√			63960	492	8610	73062	台南市政府	86-95	市府出售抵費地所得支付
	15.55	√				2021500	15550	272125	2309175	台南市政府	86-95	台南市政府編列
道路用地 (兼供排水使用)	0.4				√	11600	40	5060	1670	台南市政府	98-99	由市府逐年編列預算及向上級政府申請經費補助開發之
	0.29	√										

(二) 公共設施計畫

為確保本區居住環境品質，以社區完整性觀點規劃配置必要之公共設施，茲說明如后：(詳表 3-12)

1. 公園用地兼作兒童遊樂場使用(簡稱公(兒)用地)：

本計畫區劃設公(兒)用地 11 處，面積 3.86 公頃。

2. 停車場用地：

劃設停車場用地 8 處，面積 1.39 公頃。

3. 綠地

考量交通影響與維護居住環境品質，於計畫道路與住宅區間劃設綠地 5 處，面積 1.2 公頃。

4. 道路用地：

為求道路系統之完整性與連貫性，配合毗鄰細部計畫區之道路系統於第四期發展區內劃設必要到路，面積約 6.73 公頃。故本計畫區所含主要計畫劃設之全市性道路系統及細部計畫劃設之地區性道路系統，面積計 12.78 公頃。

三、道路系統計畫

本細部計畫除保留主要計畫劃設之計畫道路外，並劃設區內道路系統，道路系統計畫如后：

(一) 聯外道路：

要計畫道路為區內主要聯外道路，計有 5 條，即 2-7-80M、2-8-56M、2-8-30M、4-11-20M、與 4-22-15M 計畫道路。

(二) 區內主要道路：

區內主要道路系統由寬 15 與 12 公尺寬以上道路所組成，作為區內居民進出之一般道路及與聯外道路銜接之收集道路。

(三) 出入道路：

為社區內住戶進出之一般道路，包括各聚落內寬 10 及 8 公尺計畫道路。

(四) 人行步道：

為供行人使用之 4 公尺寬步道，其功能在隔離住宅區與公共設施用地。

表 3-12：擬定台南市安南區(新寮地區原農漁區變更爲住宅區)細部計畫案
公共設施用地面積分配表

項目	編號	面積	備註
公(兒)用地	公(兒)1	0.19	新寮地區(I-A區)
	公(兒)2	0.50	新寮地區(I-A區)
	公(兒)3	0.33	新寮地區(I-B區)
	公(兒)4	0.33	新寮地區(I-B區)
	公(兒)5	0.44	新寮地區(I-C區)
	公(兒)7	0.33	總頭寮及十三佃地區(III區)
	公(兒)8	0.22	總頭寮及十三佃地區(III區)
	公(兒)9	0.17	總頭寮及十三佃地區(III區)
	公(兒)10	0.35	總頭寮及十三佃地區(III區)
	公(兒)11	0.57	總頭寮及十三佃地區(III區)
	公(兒)12	0.43	總頭寮及十三佃地區(III區)
	小計	3.86	
綠地	綠1	0.07	新寮地區(I-A區)
	綠2	0.13	新寮地區(I-A區)
	綠3	0.05	新寮地區(I-A區)
	綠4	0.93	溪心寮地區(II區)
	綠5	0.02	新寮地區(I-B區)
	小計	1.20	
停車場用地	停1	0.18	新寮地區(I-A區)
	停2	0.30	新寮地區(I-A區)
	停3	0.26	溪心寮地區(II區)
	停4	0.05	總頭寮及十三佃地區(III區)
	停5	0.20	總頭寮及十三佃地區(III區)
	停6	0.11	總頭寮及十三佃地區(III區)
	停7	0.07	總頭寮及十三佃地區(III區)
	停8	0.22	總頭寮及十三佃地區(III區)
	小計	1.39	
道路用地		6.73	總頭寮及十三佃地區(III區)
總計		13.18	

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 3-13：主要計畫道路統計表

編號	寬度(M)	長度(M)	備註
4-11	20	230	長 151M 位於新寮地區(I-A 區)；長度 79M 位於新寮地區(I-B 區)。
4-22	15	288	面積合計 0.29 公頃，位於總頭寮及十三佃地區(III 區)。
2-8	56	326	面積合計 1.88 公頃，位於新寮地區(I-A 區)。
2-8	30	109	長 109 公尺之一半位於溪心寮(II 區)
2-7	80	653	長度 150 公尺之一半位於(I-C 區)，長度 503 公尺一半位於溪心寮(II 區)

註：表內道路長度僅供參考，應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表 3-14：新寮地區(I-A 區)細部計畫道路編號表

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	面積(公頃)
E-1	B-39-15M 至 E-6-8M	15	138	0.21
E-2	B-21-12M 至 E-6-8M	12	102	0.13
E-3	B-6-8M 至 E-6-8M	8	44	0.04
E-4	B-3-8M 至 E-6-8M	8	45	0.04
E-5	4-11-20M 至 A-12-8M	8	213	0.14
E-6	4-11-20M 至 E-1-15M	8	465	0.38
E-7	E-8-8M 至 E-9-8M	8	103	0.08
E-8	E-7-8M 至 E-7-8M	8	269	0.22
E-9	E-7-8M 至 E-7-8M	8	202	0.16
E-10	4-11-20M 至 A-42-8M	8	375	0.31
E-11	A-45-8M 至 E-10-8M	8	16	0.01
E-12	E-10-8M 至 E-13-8M	8	73	0.06
E-13	A-45-8M 至 E-10-8M	8	163	0.14
E-14	4-11-20M 至 E-15-15M	8	315	0.25
E-15	4-22-15M 至 E-14-8-M	15	57	0.09
E-16	A-51-8M 至 E-14-8-M	8	65	0.05
E-17	A-55-8M 至 E-14-8-M	8	67	0.05
E-18	A-56-8M 至 E-14-8-M	8	84	0.07
E-19	4-22-15M 至 E-14-8-M	8	111	0.09
合計				1.12

註：1. 本表所列長度為該道路於本計畫區範圍內之長度。
2. 表內道路長度僅供參考，應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表 3-15：新寮地區(I-C 區)細部計畫道路編號表

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	面積(公頃)
E-20	B-40-8M 至 E-21-8M	10	125	0.13
E-21	B-40-8M 至 E-20-10M	8	228	0.18
E-22	B-21-8M 至 E-21-8M	8	142	0.12
合計				0.43

註：1. 本表所列長度為該道路於本計畫區範圍內之長度。
2. 表內道路長度僅供參考，應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表 3-16：新寮地區(II 區)細部計畫道路編號表

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	面積(公頃)
F-1	2-70-80M 至 C-1-8M	10	138	0.11
F-2	F-1-10M 至 C-1-8M	8	378	0.31
F-3	2-7-80M 至 F-2-8M	8	56	0.05
F-4	E-2-8M 至 C-1-8M	8	59	0.05
合計				0.52

註：1. 本表所列長度為該道路於本計畫區範圍內之長度。
2. 表內道路長度僅供參考，應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表 3-17：總頭寮及十三個地區(III 區)細部計劃道路編號表

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	面積(公頃)
G-1	D-31-12M 至 G-7-6M	12	70	0.09
G-2	4-22-15M 至 E-44-12M	12	241	0.28
G-3	D-10-10M 至 G-7-6M	10	281	0.28
G-4	D-19-8M 至 G-3-10M	8	19	0.02
G-5	D-21-10M 至 G-3-10M	10	58	0.05
G-6	2-7-80M 至 G-3-10M	10	64	0.07
G-7	G-3-10M 至 G-12-10M	6	482	0.29
G-8	D-25-10M 至 G-7-6M	10	39	0.04
G-9	D-27-8M 至 G-7-6M	8	39	0.04
G-10	G-7-6M 至 G-11-8M	8	156	0.13
G-11	D-35-8M 至 G-12-10M	8	58	0.05
G-12	4-22-15M 至 G-7-6M	10	263	0.26
G-13	D-5-10M 至 E-11-10M	10	403	0.42
G-14	D-8-8M 至 G-13-10M	8	36	0.03
G-15	D-10-8M 至 G-13-10M	8	57	0.05
G-16	D-13-10M 至 G-19-10M	8	194	0.16
G-17	D-14-10M 至 G-13-10M	10	97	0.10
G-18	G-17-10M 至 G-20-10M	8	77	0.06
G-19	E-19-12M 至 G-13-10M	10	220	0.23
G-20	G-13-10M 至 G-24-10M	10	177	0.18
G-21	E-39-8M 至 G-19-10M	8	51	0.05
G-22	E-43-8M 至 G-20-10M	8	40	0.04
G-23	D-51-6M 至 G-20-10M	6	26	0.02
G-24	G-2-12M 至 G-20-10M	10	140	0.14
G-25	E-42-8M 至 G-24-10M	8	114	0.10
G-26	2-7-80M 至 D-10-10M	4	63	0.03
G-27	2-7-80M 至 G-3-10M	4	55	0.02
合計				3.23

註：1. 本表所列長度為該道路於本計畫區範圍內之長度。

2. 表內道路長度僅供參考，應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

四、事業及財務計畫

周詳確實、具體可行之財務計畫，配合充分財源，為完成細部計畫建設所必須的條件。本計畫區必須興闢之公共設施有公園用地、公(兒)用地、綠地及道路用地等，面積合計 13.18 公頃。其中屬第四期發展區部分依主要計畫第二次通盤檢討附帶條件規定略以「…，並應儘可能以市地重劃方式辦理，以取得公共設施用地。」，準此本計畫區第四期發展區部分應以市地重劃方式開發，事業及財務計畫如下表 3-18。

(九) 如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受前述各項之限制。

(十) 住宅區之使用性質：

1. 住宅區之使用性質為純作住宅用者：

(1) 其建築樓地板面積在 200 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過 200 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。

(2) 其建築物樓地板面積每滿 100 平方公尺應設置一輛機車停車空間。

2. 住宅區之使用性質作為非純作住宅用者，留設汽機車空間管制規定如下：

(1) 建築樓地板面積在 100 平方公尺以上者，應留設一部汽車停車空間，超過 100 平方公尺者，則超過部分每超過 100 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。

(2) 建築物樓地板面積每滿 50 平方公尺應設置一輛機車停車空間。

(十一) 建築基地獎勵措施：

1. 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

2. 建築物提供部分樓地板面積公下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但已不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。

(1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(十二) 台南市政府應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目研擬都市設計準則及成立都市審議委員會(或審查小組)，依都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。

(十三) 為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」者得作多目標使用。

(十四) 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

(十五) 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

六、「擬定台南市安南區(新寮地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案說明書」之都市設計審議準則。

(一)總則

第一條 目標

1. 基於既有都市計畫架構，改善市區環境與景觀，提升都市形象。
2. 連結都市居民的休憩活動，建構有組織、有效率的開放空間系統，提供良好休憩環境。
3. 尊重在地的歷史文化，型塑地方的空間特色。
4. 積極運用河川、運河及公園綠地資源，強化都市的水與綠系統。
5. 結合都市計畫管理機制，強化土地使用分區功能，邁向先進而現代化的都市。

第二條 擬定依據根據本地區細部計畫規定擬定。

第三條 適用範圍

本準則包含兩種都市設計準則，即：「都市意象塑造地區都市設計準則」與「一般性都市設計準則」，其分別適用都市意象塑造地區與一般地區的建築及空間設施的都市設計基本規範。

1. 重要街道沿線地帶為本計畫的都市意象塑造地區(圖 10)。相關道路路面設計與直接面臨重要街道的建築基地開發及公共工程均須符合「都市意象塑造地區都市設計準則」的規範，同時須符合「一般性都市設計準則」的規範。
2. 計畫區內非屬於都市意象塑造地區的所有建築開發及公共工程必須符合「一般性都市設計準則」的規範。

第四條 審查機制

本計畫區內都市設計審議範圍及審議層級依照下列規定辦理：

1. 須提送「台南市都市設計審議委員會」審議之申請案：
 - (1) 都市意象塑造地區的建築基地或建物，其開發規模符合下列條件之一者：
 - a. 工程預算書的發包工程費在 1,000 萬元(含)以上之公共工程、公有建築或公有景觀設施。
 - b. 私人建築之基地面積在 1,000 m²(含)以上或總樓地板面積在 3,000 m²(含)以上者。
 - c. 面臨重要街道或河岸道路建築基地之面寬達 20M(含)以上者。
 - d. 建築高度達六層樓或達 20M(含)以上者。
 - e. 採綜合設計鼓勵辦法設計之建築基地。
 - (2) 非屬於都市意象塑造地區的建築基地或建物，其開發規模符合下列條件之一者：

- a. 公共工程、公有建築及景觀設施之工程預算書的發包工程費在 2,000 萬元(含)以上者(不含道路地下設施物金額)。
 - b. 私人建築之基地面積在 1,500 m²(含)以上或總樓地板面積在 5,000 m²(含)以上者。
 - c. 採綜合設計鼓勵辦法或建築法規所規定高層建築物者。
2. 須提送「台南市都市設計幹事會」審議之申請案：
- 都市意象塑造地區的建築基地或建築物具備下列開發規模者：
- (1) 私人建築之基地面積在 500 m²(含)以上未達 1,000 m²者或總樓地板面積在 1,500 m²(含)以上未達 3,000 m²者。
 - (2) 面臨重要街道建築基地之面寬達 12M(含)以上不足 20M 者。
3. 由本府建管單位審查或公共工程主管單位自行查核之案件：
- 本計畫區範圍內不屬於上述一、二項所規範之公共工程、公有建築、私人建築及景觀設施。

(二) 都市意象塑造地區都市設計準則

第五條 重要街道之路面設計

1. 重要街道的位置如圖 3-5 所示。
2. 人行步道、自行車道與汽車道設計
 - (1) 人行步道、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。
 - (2) 人行步道與汽車道應予以區隔並設置適當的路面高程差。
 - (3) 人行步道上應沿路設置平整通暢而防滑的步道鋪面，以利沿街行走。
 - (4) 人行步道上應適切地設置遮蔭喬木與複層植栽，憩座設施與照明設施，但不得影響步道的通暢性。
 - (5) 自行車道應儘量獨立設置，亦得視情況與機慢車道、或與步道共構設置。其路線設計必須銜接順暢，不得有大角度轉彎的情形，且路面必需平順而無急遽的高低起伏。若設置於較陰暗的路段，應考慮設置適當的照明設施。
 - (6) 人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。
 - (7) 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。
3. 開放空間設計
 - (1) 街廓外緣與內部的開放空間應與步道及自行車道相連接，以提昇開放空間的通達性與使用性，同時應考量設置無障礙設施，以利行動不便者的使用。
 - (2) 開放空間的使用應與建築物相結合，以提升公共活動的品質。
4. 路面的綠覆面積應佔道路總面積的 20%以上，並應增植遮蔭喬木，以提供人性化的公共空間，同時裨益節能減碳。

第六條 面臨重要街道建築物之外觀設計

於面臨重要街道之建築基地上建造建築物，其建築物外觀設計需符合下列的規範，相關建築基地的位置如圖 2 所示。

1. 建築物外觀應設置適切的節能遮陽設施，以符合南台灣的氣候環境，降低能源消耗。
2. 建築物外牆上與屋頂上的設備附加物應進行適當的外觀設計，並與整體的建築造型整合，以型塑良好景觀介面。此外針對冷氣機的排水應於同一樓層預先設計以適當管道設施，以免隨處滴水影響路上行人。
3. 商業使用之廚房，其排煙口位置必須高於人行道路面或騎樓地面至少 2.4M(含)以上，排放方向不得朝下，且不得朝著重要街道，以維護都市景觀，以免影響路上行人。

(三) 一般性都市設計準則

第七條 建築物外部空間

面積 1,000 m²以上建築基地的法定空地至少需保留一半以上的面積集中留設於所臨接道路的側邊上，若臨接兩條以上的道路應以較寬道路為優先，同時該部分法定空地所臨接道路面長度應達基地臨接道路面長度的三分之一以上，而且應盡量集中設置於入口廣場或街角廣場上。

第八條 建築物出入口

建築物的人員及車輛出入口的設計應配合道路、人行道或騎樓的環境條件，進行整體設計，並應使人行道與騎樓地面平順接通。

第九條 公共設施與公共建築的管制規定

1. 國小及國中

- (1) 學校應視家長接送學生需要，在校區範圍內設置接送區。
- (2) 臨接道路的學校基地須於道路側留設至少 5M 寬的退縮地，並應結合退縮地與道路附設人行道的空間進行整合設計，同時應加強複層植栽的種植以營造遮蔭綠廊，且設置寬度 3M(含)以上的步道。
- (3) 本項公共設施用地的綠覆率(即綠覆面與法定空地之面積百分比)須達 50%以上。

2. 公園、綠地及兒童遊樂場

- (1) 公園、綠地及兒童遊樂場應採開放式設計，若有必要設置綠籬時，綠籬高度不得超過 0.7M。
- (2) 公園、綠地及兒童遊樂場應考量基地內部地表逕流雨水的收集可能性，並進行再利用。地表硬質鋪面宜採透水性材料或以生態工法施作。
- (3) 臨接道路的公園、綠地及兒童遊樂場基地須於道路側留設至少 5M 寬的退縮地，並應結合退縮地與道路附設人行步道的空間進

行整合設計，同時應儘量種植雙排喬木以營造樹列綠廊，且設置寬度 3M(含)以上的步道。

(4) 本項公共設施用地的綠覆率須達 80%以上。

3. 機關用地

(1) 在機關用地上設置公共建築，原則上應採取開放式設計，儘量避免設置圍牆，以增加開放空間的通達性。

(2) 面臨街道的機關基地須於道路側留設至少 5M 寬的退縮地，並應結合退縮地與道路附設人行道的空間進行整合設計，於臨車道側應留設 1.5M 以上植栽綠帶，同時應加強複層植栽的種植以營造遮蔭綠廊，並設置寬度 3M 以上的步道。

(3) 本項公共設施用地的綠覆率須達 50%以上。

4. 其他公共設施用地之綠覆率須依照全市性都市設計審議原則辦理。

第十條 空地綠美化與防災空間

1. 住宅區及商業區之綠覆率須達 40%以上。

2. 除指定退縮之法定空間外，建築基地所留設之法定空地與開放空間以集中設置為原則，同時應考量週邊道路、廣場、公園及綠地的位置與空間關係，進行整合設計，使防災、救護與避難空間得以通暢順接，以利市區的安全。

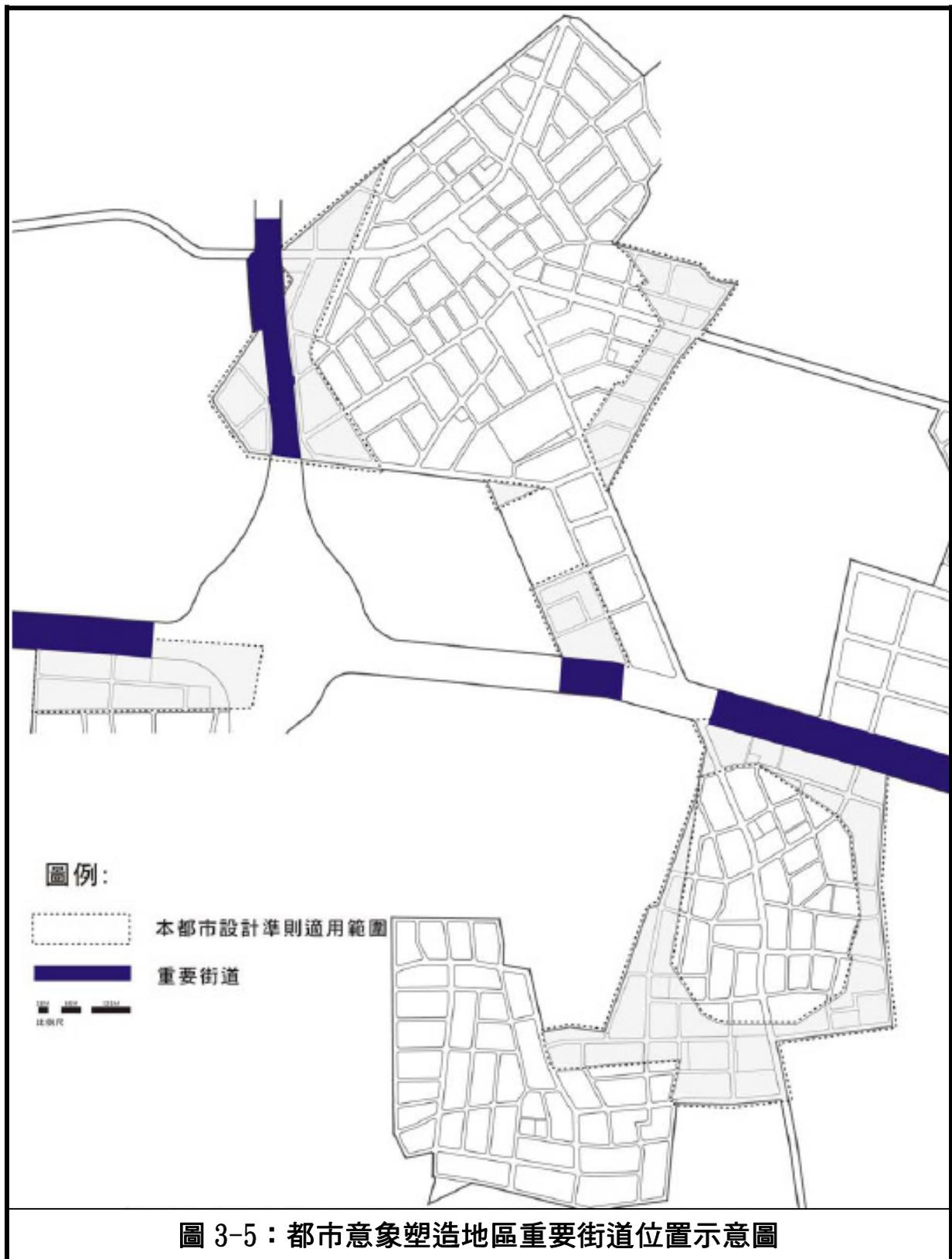
第十一條 垃圾分類儲存空間

六層樓以上集合住宅且建築基地面積達 1,000 m² (含) 以上者，應留設垃圾分類儲存空間。該空間必需設置於出入方便、通風良好之處，其面積不得少於 10 m²，且周邊環境應加以美化處理，並應避免造成環境的髒亂與汙染。

(四) 附則

第十二條 特殊情況的規範

審議範圍內的各項開發行為應依本準則及本市全市性的都市審議設計規定辦理，特殊情況者得經本市都市設計審議委員會特別審議通過後免受本準則全部或部分之限制。



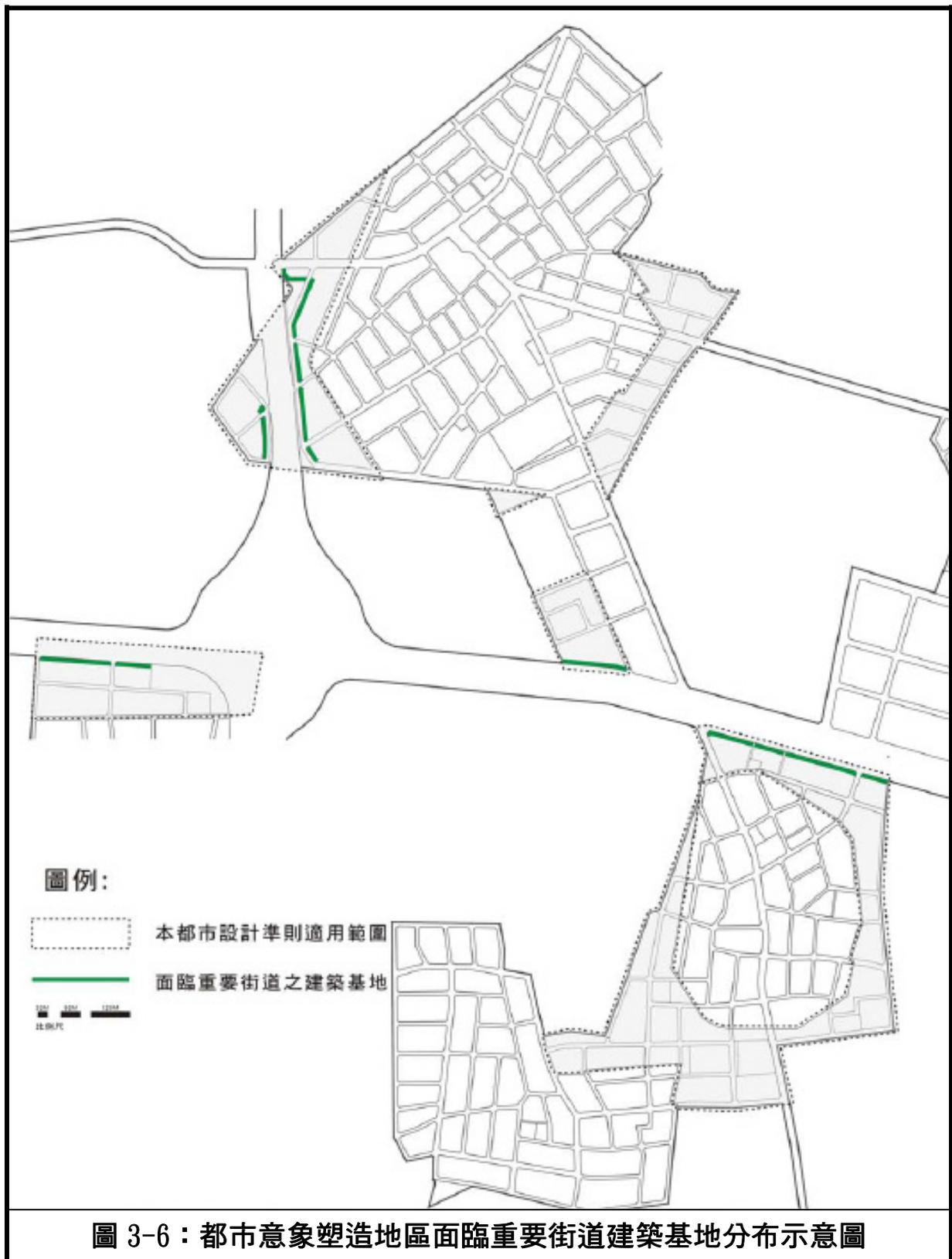


圖 3-6：都市意象塑造地區面臨重要街道建築基地分布示意圖

畫東、西側及與「文中 43」學校用地所夾地區，和「文中 43」學校用地與 2-7-80M 計畫道路所夾地區，計畫面積 18.82 公頃。(編為 I 區)。

(二) 溪心寮地區：

為原「溪心寮地區」細部計畫之擴大部分，即原「溪心寮地區」細部計畫北側至 2-7-80M 計畫道路所夾地區，計畫面積 7.72 公頃。(編為 II 區)。

(三) 總頭寮及十三佃地區：

為原「總頭寮地區」及「十三佃地區」細部計畫之擴大部分，即原「總頭寮地區」細部計畫東、西側及原「總頭寮地區」與「十三佃地區」細部計畫所夾地區，計畫面積 18.04 公頃。(編為 III 區)。

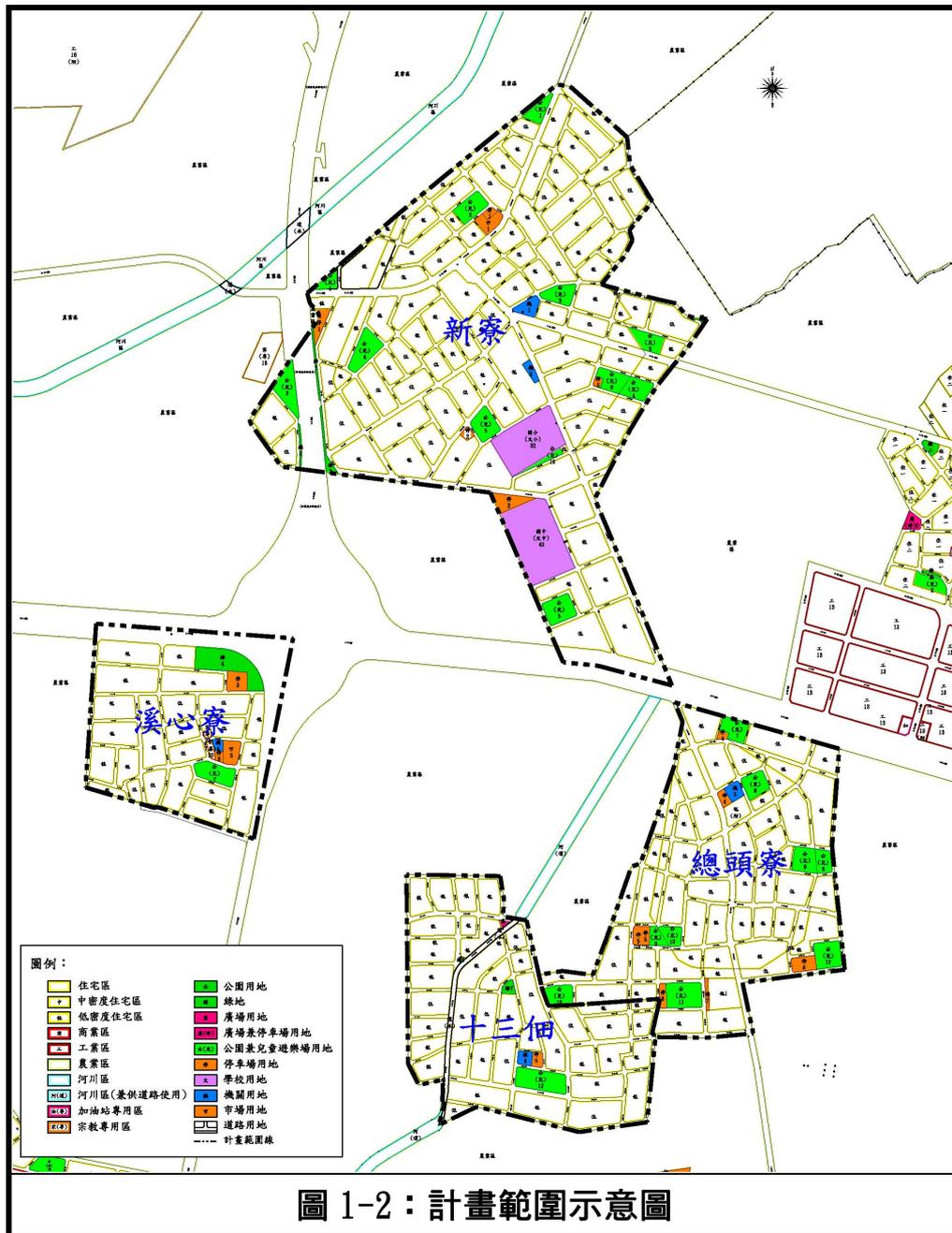


圖 1-2：計畫範圍示意圖

第二章 都市計畫內容概述

第一節 本次計畫與主要計畫之關係

一、變更台南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案第一階段(100.7)

(一)計畫緣起、範圍與面積

台南區都市計畫肇始於日據時期日人所訂之「台南市都市計畫」，歷經民國 68 年、民國 72 年、民國 85 年及民國 92 年等四次主要計畫通盤檢討，現行之主要計畫範圍已然涵蓋整個安南區行政轄區範圍。

市府為落實各行政區發展計畫之執行，爰依安南區行政轄區範圍進行都市計畫通盤檢討工作，以使都市計畫能與區政建設工作推展相互呼應，符合都市發展需求，提高都市計畫檢討效益，本次安南區通盤檢討第一次階段作業於 100 年 7 月發布實施。

安南區主要計畫通盤檢討之計畫範圍為台南市行政轄區之安南區，位於台南北郊，界於曾文溪與鹽水溪之間，東鄰永康與安定二區，西臨台灣海峽與澎湖列島遙遙相對，北隔曾文溪與七股及西港二區為鄰，南與鹽水溪為界與台南市北區、中西區及安平區銜接；計畫面積計 11,439.47 公頃。

(二)發展定位

在整體空間條件及現有資源的考量下，安南區的願景與定位，乃使安南區轉變為「生態、產業、學術的現代化安南區」，希望藉由公共工程的投入及鼓勵民間參與投資，達成以下發展目標。

1. 生態觀光

以溼地生態保育、水域活動遊憩為發展主軸，發展在地綠色產業與生態旅遊。隨著台江國家公園的成立，安南區的發展定位及目標將更著重於生態保育的目標發展，其發展模式大致可分為「國家公園」及「生態社區」，分述如下：

(1) 台江國家公園：

現有台江地區包含「四草野生動物保護區」、「紅樹林保護區」以及「鹽田生態文化村」，其沿海濕地地形及特有動、植物生態，與季節性到訪之候鳥，構建而成豐富且多樣化的台江生態旅遊資源。長期而言，希望藉由「雲嘉南濱海國家風景區」及「台江國家公園」之規劃及中央經費注挹，整合南部沿海縣市的觀光資源，帶動本區生態觀光產業之發展。

(2) 綠色親水社區：

安南區河川、排水線交錯，為本區地形之顯著特色。而在安南區新開發社區之規劃過程中，也努力保留此一地形特色，力求融入居民的日常休憩生活。安南區內之「九份子重劃區」及「草湖寮商 60 商業區」，均將「綠色親水」列為社區規劃的重點，除透過親水公園積

表 2-3：主要計畫道路明細一覽表

編號	寬度(M)	長度(M)	起訖	道路名稱
1-3	60	3125	自計畫範圍至3-43-25M	安明路四段
1-3	60	6885	自3-43-25M至計畫範圍	西濱快速道路
1-4	20	1610	自2-13-40M至3-33-20M	本田街三段
1-4	40	8600	自2-7-80M至2-13-40M	本田街一、二、三段
1-5	40	9085	自2-7-80M至2-8-56M	公學路六段
1-7	40	1300	自4-11-40M至1-2-80M	<未開闢>
2-7	80	5910	自安明路四段至安吉路二段	台江大道
2-7	60	8596	北側縣市界至安明路四段 安吉路二段至東側縣市界	<未開闢>
2-8	30	4550	自2-7-80M至計畫範圍	海佃路一、二段、安吉路
2-8	56	2270	自計畫範圍至2-7-80M	安吉路
2-9	30	2280	自1-5-40M至3-33-20M	顯草街三段
2-9	30	6510	自3-33-20M至1-3-60M	顯草街三段
2-13	40	7015	自1-3-60M至計畫範圍	安明路一、二、三、四段
2-18	30	1240	自1-5-40M至2-7-80M	城北路
2-20	30	570	自4-11-40M至1-2-80M	<未開闢>
3-31	24	5345	自安和路六段20巷至南計畫範圍(與北區 交界)	安和路一、二、三、四、五、六段
3-31	30	265	自北計畫範圍至安和路六段20巷	安和路六段
3-32	30	5865	自3-31-30M至計畫範圍	北安路二、三、四段
3-33	20	580	自城安路至安中路六段	城北路
3-33	20	3370	自3-37-20M至計畫範圍	怡安路一、二段
3-33	20	6745	自4-31-15M至3-37-20M	安中路二、三、四、五、六段
3-33	30	215	自2-7-80M至城安路	城北路
3-37	20	2500	自3-33-20M至3-31-24M	安中路一段
3-43	25	5920	自1-3-60M至坵2	安清路
3-45	30	2365	自2-7-80M至3-43-25M	<未開闢>
3-49	20	640	自3-50-20M至3-51-20M	<未開闢>
3-50	20	1440	自4-11-40M至3-56-20M	<未開闢>
3-51	20	180	自3-50-20M至1-7-40M	<未開闢>
3-52	20	180	自3-50-20M至1-7-40M	<未開闢>
3-53	20	800	自文小82西南側<未開闢>至3-50-20M	<未開闢>
3-54	20	180	自3-50-20M至1-7-40M	<未開闢>
3-55	20	280	自計畫範圍至3-50-20M	<未開闢>
3-56	20	180	自3-50-20M至1-7-40M	<未開闢>
3-60	20	970	自計畫範圍至4-11-20M	長和街二段12巷
3-61	18	1300	自4-11-20M至4-57-15M	海佃路四段
3-75	20	1385	自2-7-80M至3-32-30M	長和街四段231巷接工明路
4-11	20	650	自1-2-80M至計畫範圍	長和街一段
4-11	20	3320	自4-22-15M至3-50-20M	長和街二、三、四段
4-11	20	6305	自1-3-60M至4-22-15M	公學路三、五、六段
4-11	40	1000	自3-50-20M至1-2-80M	長和街一段
4-22	15	4230	自4-11-20M至3-31-24M	長溪路一、二段
4-31	15	3795	自3-45-30M至3-33-20M	城西街二段
4-52	15	1845	自2-13-40M至2-8-30M	安通路
4-52	15	2405	自2-8-30M至3-31-24M	安通路四、五段
4-53	15	4220	自2-13-40M至3-31-24M	郡安路四、五、六段
4-54	15	3075	自2-13-40M至3-31-24M	府安路四、五、六、七段
4-57	15	1275	自1-5-40M至海佃路四段	海佃路四段
4-57	18	2690	自海佃路四段至2-8-30M	海佃路三、四段
4-58	15	1260	自3-31-24M至3-33-20M	郡安路四段
4-59	15	5155	自3-31-24M至2-7-60M	安通路四段
4-175	15	925	自4-11-20M至公親察地區	公學路一段
4-190	15	678	自2-7-80M至3-33-20M	<未開闢>

表 3-2：變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區案
公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	項目	編號	面積(公頃)	位置
學校 用地	文中 43	2.46		廣停	廣停 1	0.03	
	文小 32	1.80	長安國小		廣停 2	0.01	
	小計	4.26			小計	0.04	
機關 用地	機 1	0.20	長安里活動中心	綠地	綠 6	0.01	
	機 2	0.10	長安派出所		綠 7	0.09	
	機 4	0.11	十二佃派出所		小計	0.10	
	機 5	0.15		市場 用地	市 1	0.22	
	機 6	0.12			市 3	0.25	
	小計	0.68			小計	0.47	
公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒)1	0.24		停車 場用 地	停 1	0.06	
	公(兒)2	0.37			停 2	0.07	
	公(兒)3	0.34			停 3	0.08	
	公(兒)4	0.49			停 4	0.089	
	公(兒)5	0.40			停 5	0.10	
	公(兒)6	0.33			停 6	0.04	
	公(兒)7	0.44			小計	0.439	
	公(兒)8	0.35		廣場用地	0.04		
	公(兒)9	0.36		道路(兼供排水 使用)	0.69		
	公(兒)10	0.23		道路用地	29.272	含主要與細 部計畫道路	
	公(兒)12	0.65					
	公(兒)13	0.12					
	小計	4.31					

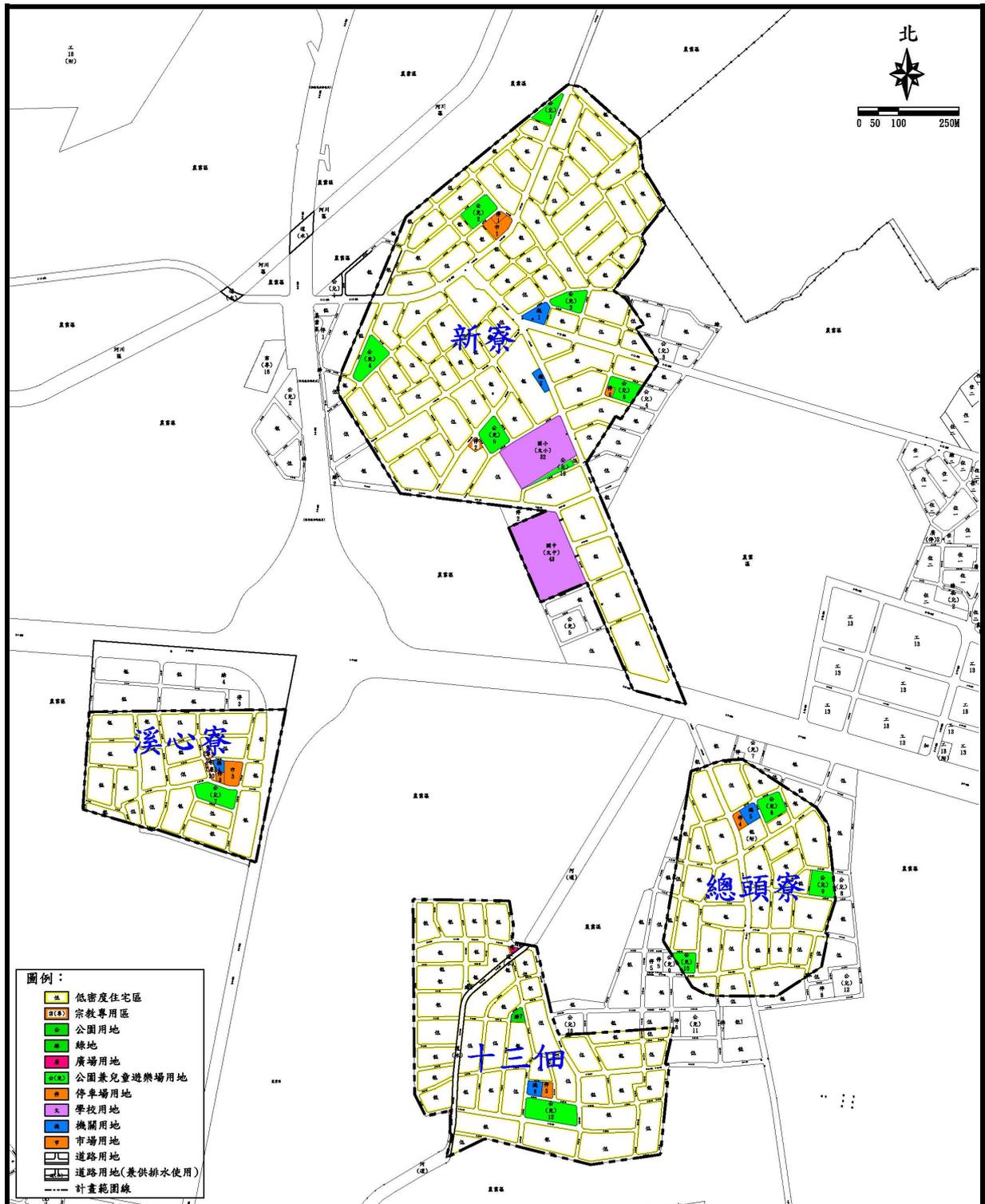


圖 3-1：變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區細部計畫內容示意圖

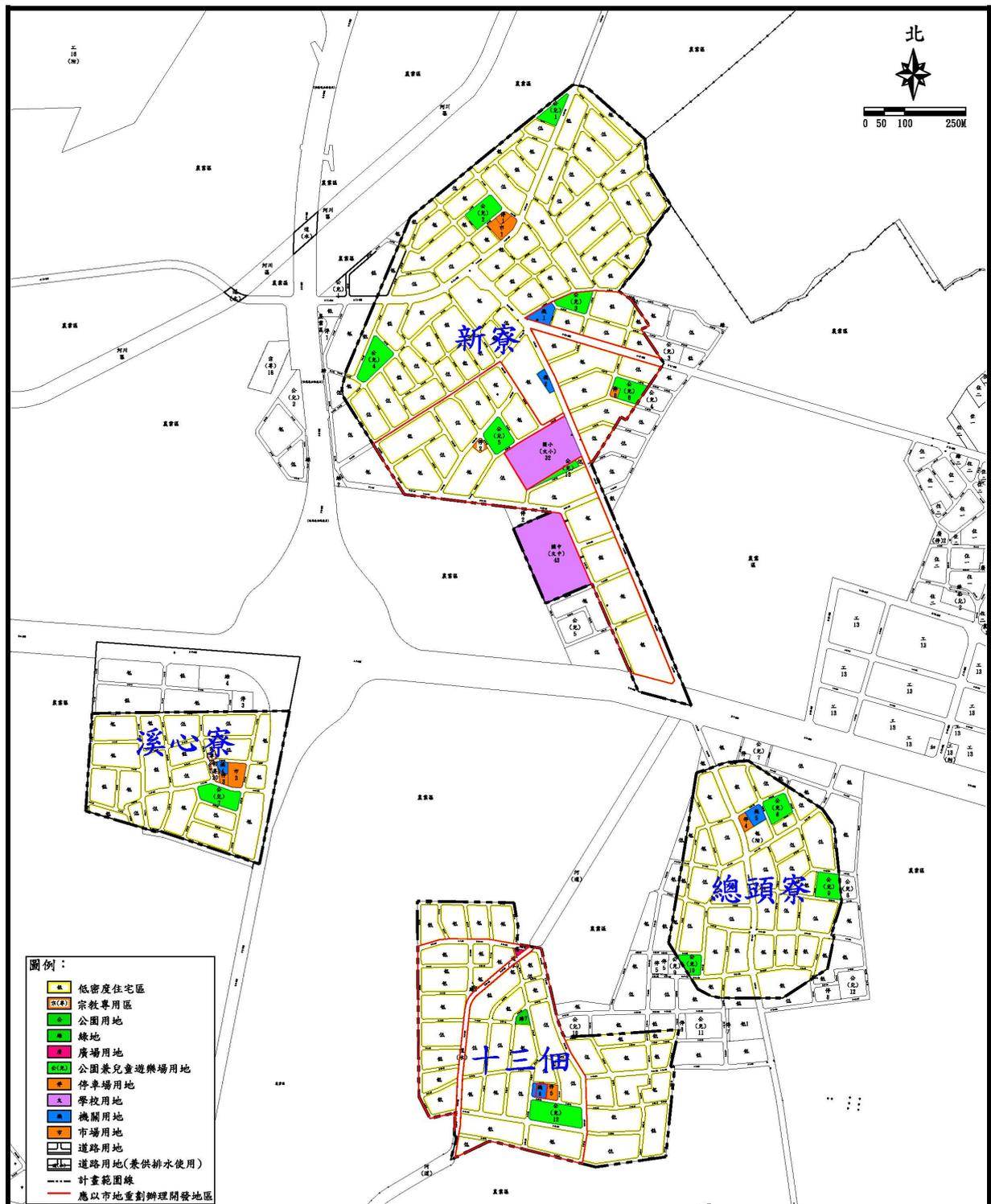


圖 3-2：變更台南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫區應以市地重劃方式開發範圍示意圖

七、土地使用分區管制

為確保計畫區內之居住品質及符合主要計畫之人口密度劃分意旨，對於計畫區內土地及建築物之使用訂定土地使用分區管制要點如後：

- (一) 本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。
- (二) 非市地重劃區：住宅區建蔽率不得大於 55%，容積率不得大於 165%。
市地重劃區：住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- (三) 學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。
- (四) 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (五) 市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。
- (六) 公共開放空間：
 1. 有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
 2. 建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率 30%為限。
 - (1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 - (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- (七) 建築基地內法定空地應留設二分之一以上面積種植花草樹木。
- (八) 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

第二節 擬定台南市安南區(新寮地區原農漁區變更爲住宅區)細部計畫案

一、計畫年期、人口與密度

(一)計畫年期

依循本市主要計畫指導，以民國 95 年為計畫目標年。

(二)計畫人口與居住密度

本市主要計畫將本細部計畫區劃設為低密度住宅區，面積約 37.93 公頃。依主要計畫訂定之低密度住宅區人口密度每公頃 200 人核算，則本區計畫人口為 6,700 人。

本細部計畫劃設住宅區面積 25.35 公頃，按住宅區面積及計畫人口核算，本細部計畫區居住淨密度每公頃約 307 人。

二、土地使用計畫與公共設施計畫

依主要計畫土地使用計畫指導及本計畫原則與構想，本計畫區之土地使用計畫與公共設施計畫如下：

(一)土地使用計畫

本計畫區土地使用計畫以低密度住宅區為主，面積 25.35 公頃，佔計畫面積 56.86%；其餘為公園兼兒童遊樂場使用、停車場用地、綠地及道路等公共設施用地。各區土地使用面積分配詳表 3-11。

表 3-11：擬定台南市安南區(新寮地區原農漁區變更爲住宅區)細部計畫案
土地使用面積分配表

單位：公頃

項目	新寮地區(I區)				溪心寮 (II區)	總頭寮及十三 佃地區(III區)	合計	百分比 (%)	
	A區	B區	C區	合計					
土地使用 分區	低密度住宅區	5.29	3.41	1.64	10.34	3.21	11.80	25.35	56.86
	小計	5.29	3.41	1.64	10.34	3.21	11.80	25.35	56.86
公共設 施用地	公(兒)用地	0.69	0.66	0.44	1.79		2.07	3.86	8.66
	綠地	0.25	0.02		0.27	0.93		1.2	2.69
	停車場用地	0.48			0.48	0.26	0.65	1.39	3.12
	主要計畫道路 用地	2.19	0.17	0.60	2.96	2.80	0.29	6.05	13.57
	細部計畫道路 用地	1.43	1.12	0.43	2.98	0.52	3.23	6.73	15.10
	小計	5.04	1.97	1.47	8.48	4.51	6.24	19.23	43.14
合計	10.33	5.38	3.11	18.82	7.72	18.04	44.58	100.00	

註：表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

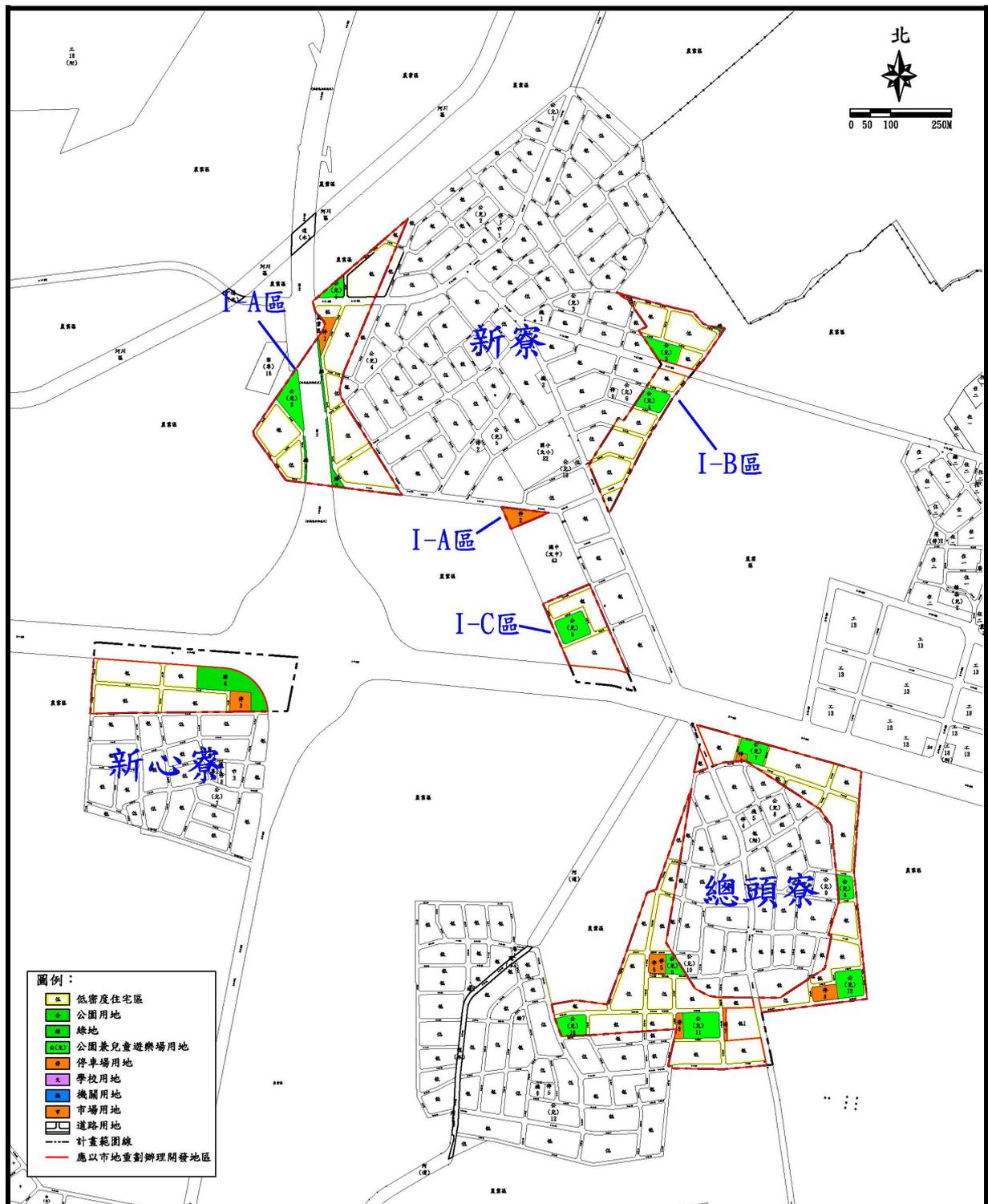


圖 3-3：擬定台南市安南區(新寮地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案計畫內容示意圖

註：參閱「擬定台南市安南區(新寮地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案」計畫書中，「停 2」停車場用地應為「I-A」區，而非原計畫書所載「I-B」區，故上圖 3-3 配合修正標示。

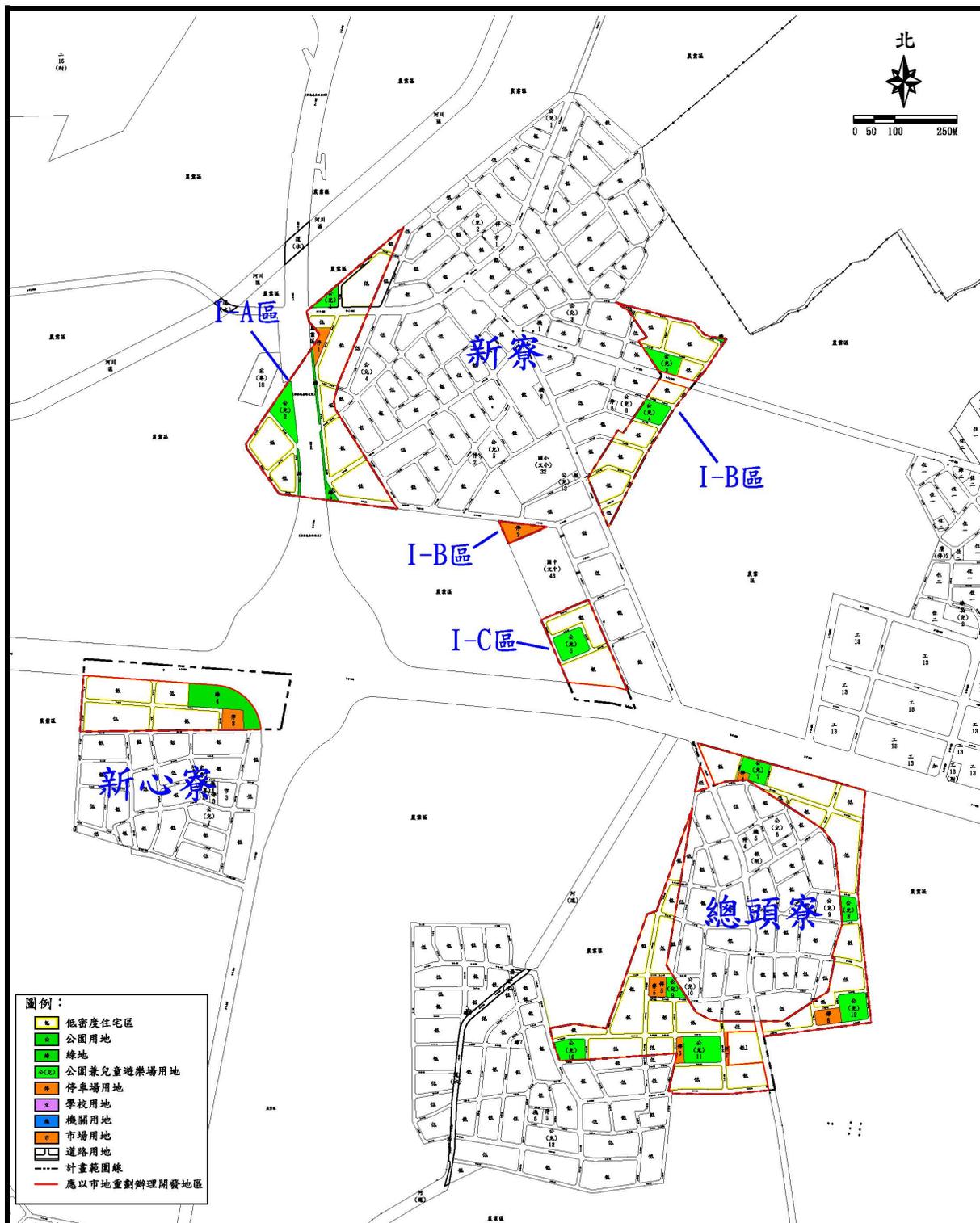


圖 3-4：擬定台南市安南區(新寮地區原農漁區變更爲住宅區)細部計畫區應以市地重劃範圍示意圖

表 3-18：擬定台南市安南區(新寮地區原農漁區變更爲住宅區)細部計畫案
事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積(m ²)	取得方式				開闢經費(千元)			主辦 單位	預定完成 期限(會 計年度)	經費來源
		徵 購	市地 重劃	區段 徵收	獎勵 投資	土地征購 費及地上 物補償	整地費	工程費			
停車場	13900		√			166800	1390	18070	186260	台南 市政 府	依市地重 劃規定辦 理取得及 開闢
公園兼兒 童遊樂場	38600		√			463200	3860	50180	517240		
綠地	12000		√			144000	210	15600	160800		
道路	67300		√			807600	6730	87490	9018200		
總計	131800					1581600	13180	171340	2750360		

註：本表開發經費及預定完成期限視主辦單位財務狀況及實際需要酌予調整。

五、土地使用分區管制要點

為促進土地資源合理利用及維護生活環境品質，對區域內土地及建築物之使用，訂定「土地使用分區管制要點」如后：

- (一) 本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。
- (二) 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。住宅區之建築基地最小面寬不得低於 6 公尺。
- (三) 學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- (四) 電信用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (五) 實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更爲高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，並得免再設置騎樓地。

分區及用地別	退縮建築規定
住宅區	自道路境界線退縮五公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。

- (六) 前項以外地區之建築基地，如屬「台南市騎樓地設置自治條例」規定應留設騎樓地者，從其規定。
- (七) 公共設施用地：自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自路境界線至少退縮三公尺，並應自道路境界線至少留設淨寬三公尺之無遮簷人行道供公眾通行。
- (八) 退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空目，不得突出陽台、屋簷、雨遮板等結構物，惟應植栽綠化；基地面積每一百平方公尺原則應設置一棵喬木。