

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 111 年 6 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	
	公開展覽 說明會	
人民團體對本計畫 之 反 映 意 見		
本計畫提交各級都 市計畫委員會審核 結 果	直轄市級	

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 辦理依據	1-1
第三節 計畫位置及範圍	1-2
第二章 上位及相關計畫	2-1
第一節 上位計畫	2-1
第二節 相關計畫	2-2
第三章 現行都市計畫概要	3-1
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
第四章 發展現況分析	4-1
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	4-24
第六節 都市災害分析	4-25
第五章 計畫定位與發展構想	5-1
第一節 計畫定位	5-1
第二節 九六新村整體規劃構想	5-1
第六章 變更理由及變更內容	6-1
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
第七章 變更後計畫內容	7-1
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	7-4
第五節 都市防災計畫	7-6
第六節 土地使用分區管制要點	7-10
第八章 事業及財務計畫	8-1
第一節 事業計畫	8-1
第二節 財務計畫	8-2

附 件

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

圖目錄

圖 1-1	本計畫位置示意圖	1-2
圖 1-2	本計畫範圍示意圖	1-3
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	近 10 年北區人口與戶數統計圖	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	4-23
圖 4-16	計畫範圍及周邊土地權屬分布示意圖	4-24
圖 4-17	北區歷年淹水事件分布示意圖	4-25
圖 4-18	計畫範圍周邊淹水潛勢圖	4-26
圖 4-19	0206 美濃地震北區土壤液化範圍示意圖	4-27
圖 4-20	計畫範圍周邊土壤液化潛勢圖	4-27
圖 5-1	本計畫發展定位構想示意圖	5-2
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	7-2
圖 7-2	計畫範圍交通系統計畫示意圖	7-4
圖 7-3	計畫區於北區防救災生活圈系統示意圖	7-6
圖 7-4	計畫範圍防災系統計畫示意圖	7-8
圖 7-5	本計畫救災指揮中心及醫療據點位置示意圖	7-9
圖 7-6	九六新村退縮建築規定示意圖	7-12
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	7-13

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 10 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	計畫範圍周邊大眾運輸系統路線綜整表.....	4-22
表 4-12	計畫範圍周圍路邊停車空間調查結果彙整表.....	4-22
表 4-13	計畫範圍周圍路外停車空間調查結果彙整表.....	4-23
表 4-14	計畫範圍土地權屬面積綜整表.....	4-24
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	變更前後土地使用分區及公共設施用地一覽表.....	6-10
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.....	7-3
表 7-3	本計畫範圍變更前後公共設施明細表.....	7-3
表 7-4	本計畫變更前後道路編號表.....	7-5
表 7-5	計畫區內避難據點指定一覽表.....	7-7
表 7-6	臺南市醫療據點與本計畫區二級醫療據點一覽表.....	7-9
表 8-1	事業及財務計畫表.....	8-3

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

臺南市北區九六新村位於和緯路一段(NH-90-20M)南側，鄰近北門路二段(NH-88-20M、NH-95-20M)與公園路(3-12-20M)之間，過去為國軍重要的眷村社區；民國 101 年配合臺南市政府與國防部政治戰局合作推動的「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。

九六新村為國防部政治作戰局所管理，眷村土地範圍內原有眷舍多已拆除完畢，計畫範圍面臨和緯路一段(NH-90-20M)具交通幹道的服務優勢，而北側街廓之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條件。故本案依都市計畫法及都市更新條例規定，透過都市更新計畫的擬訂，配合辦理都市計畫變更使用分區，改善計畫範圍周邊道路系統，強化都市新舊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，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「擬定臺南市北區九六新村更新地區都市更新計畫案說明書」所擬定都市更新計畫，符合策略性更新地區劃定條件，故依都市更新條例規定，配合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），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）；加上鄰近延平國中、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 1-1。

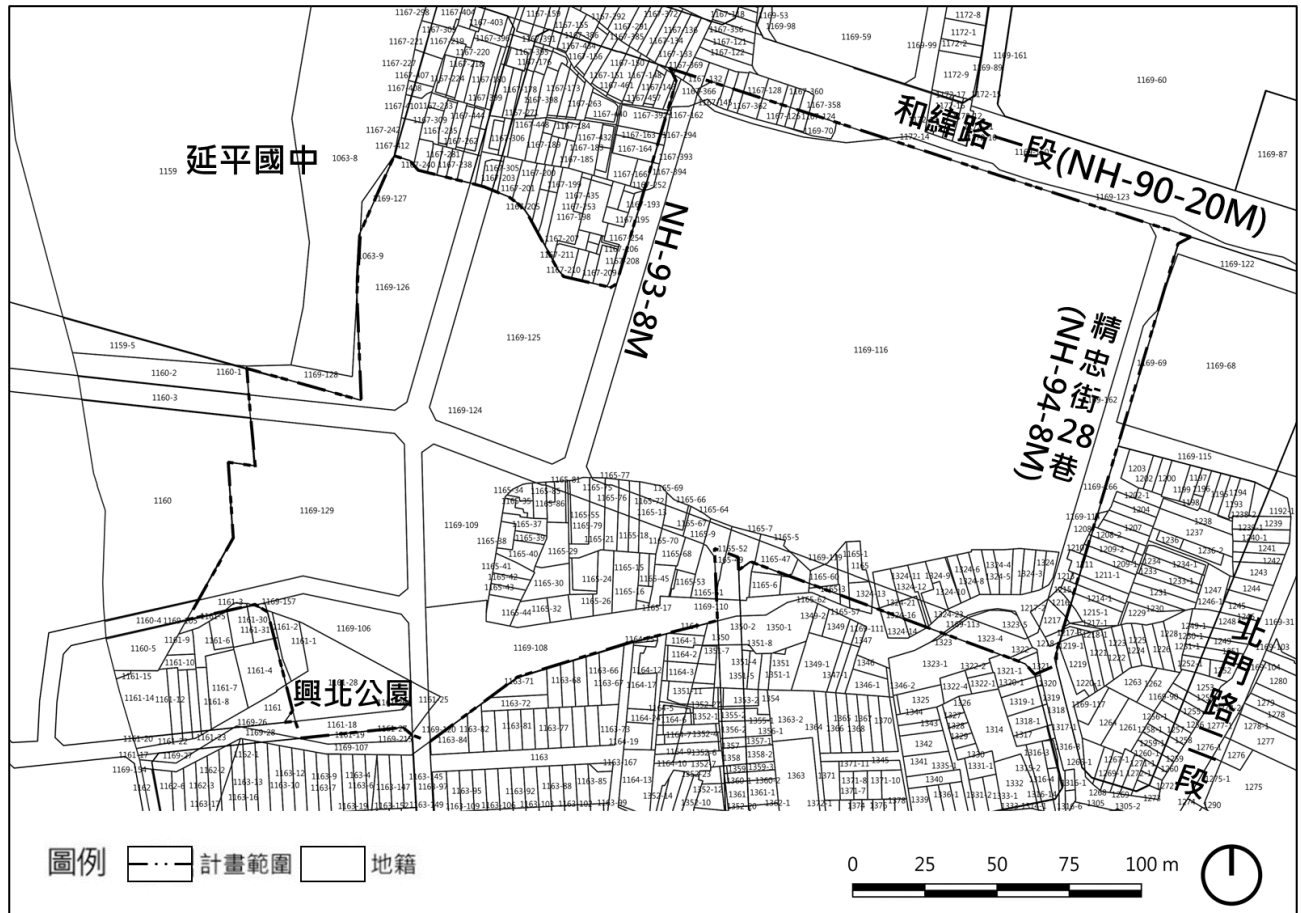


資料來源：本計畫繪製

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土地為主，面積共計約 4.82 公頃，計畫範圍示意圖詳見圖 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。

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、擬定臺南市北區九六新村更新地區都市更新計畫(草案)(111年04月)

為協助推動九六新村地區眷村改建土地再發展，擬定臺南市北區九六新村都市更新計畫，劃定九六新村地區及其鄰近地區為都市更新地區，並以國防部管理眷村改建土地為主，優先劃定都市更新單元。

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，並協助紓緩南北向交通需求。
	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。
	擬定臺南市北區九六新村更新地區都市更新計畫(草案)(111年04月)	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

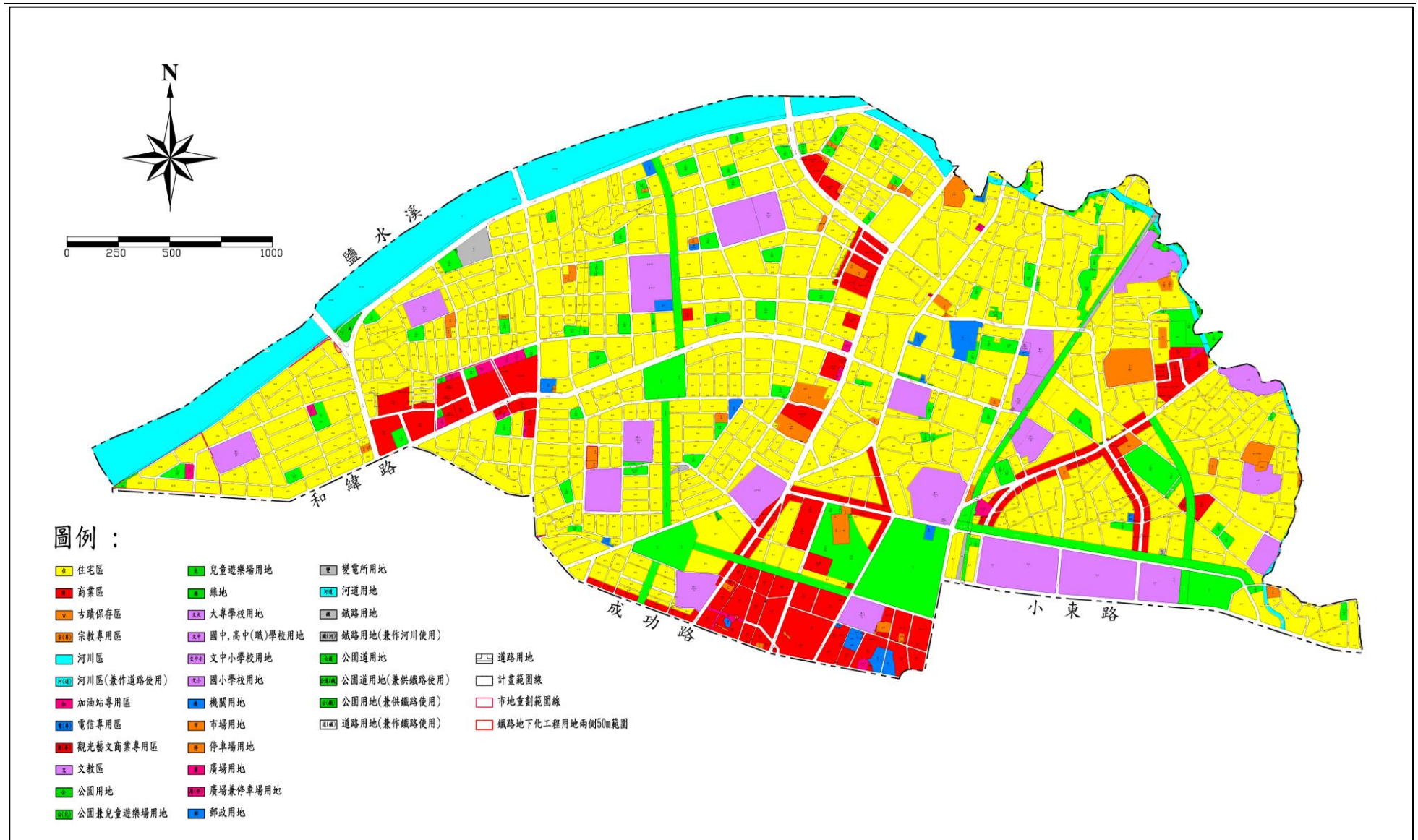
依據上位計畫「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」指導，計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 177,050 人。

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	3.19
	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

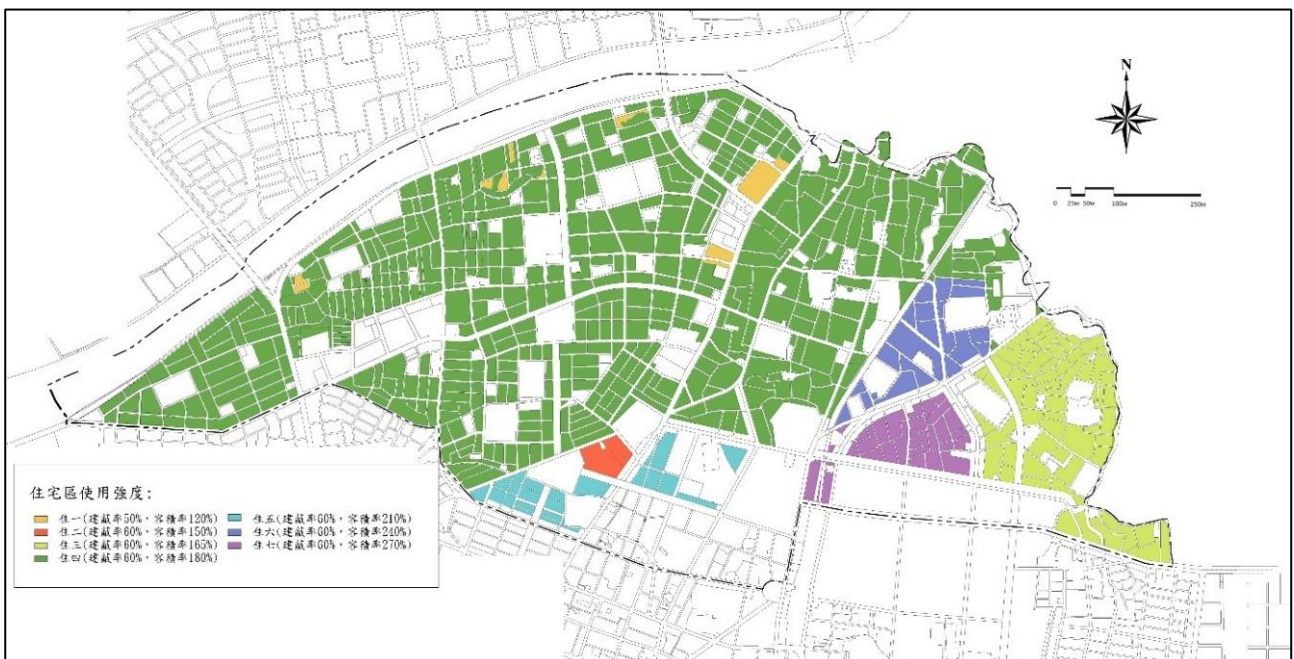
項目	現行計畫面積(公頃)	比例(%)
公園道用地(兼供鐵路使用)	2.04	0.21
公園用地(兼供鐵路使用)	0.16	0.02
道路用地(兼供鐵路使用)	0.14	0.01
道路用地	177.27	17.99
合計(2)	362.89	36.83
總計=(1)+(2)	985.48	100.00

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。

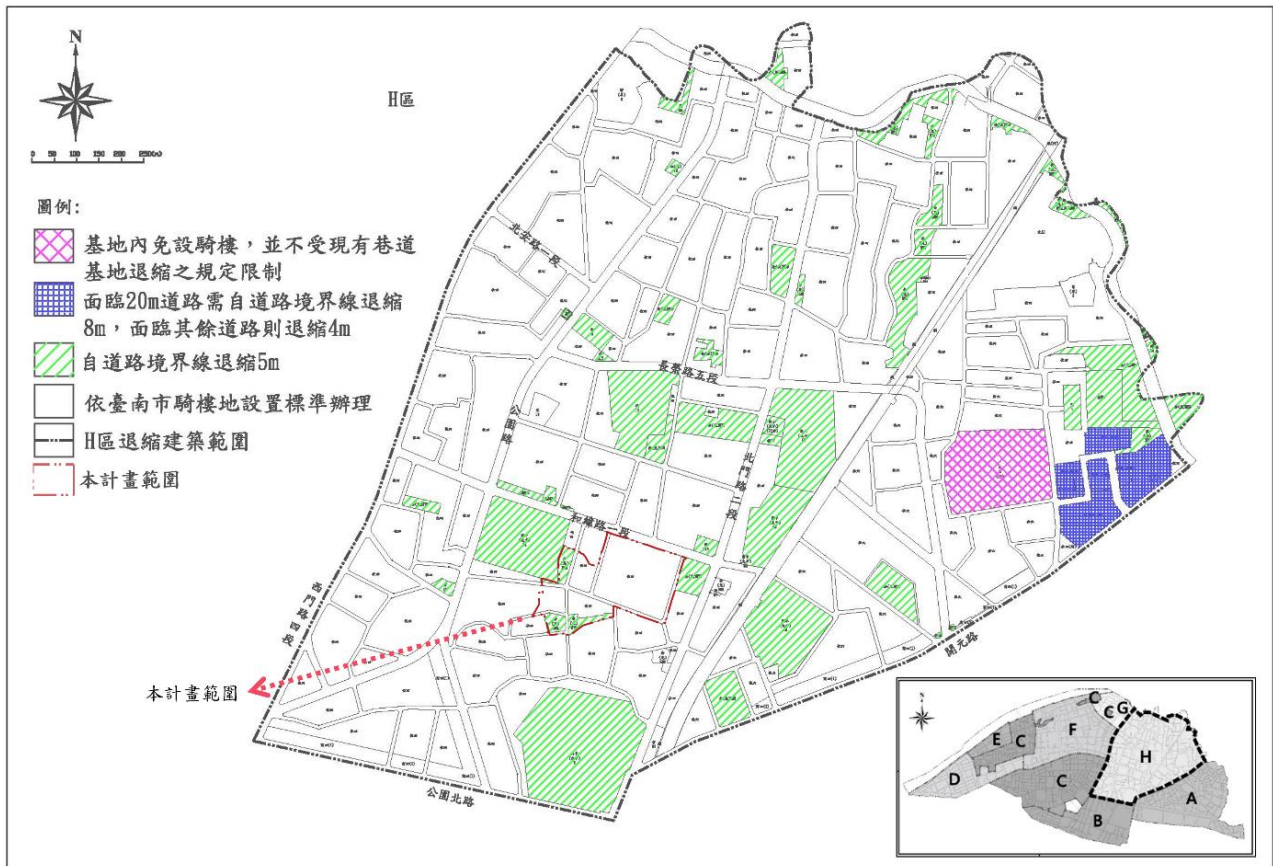
表 3-3 建築使用類別之停車空間設置基準表

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 ² 設置一輛	樓地板面積每滿50m ² 設置一輛	樓地板面積每滿2000m ² 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 ² 設置一輛	樓地板面積每滿100m ² 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 ² 設置一輛	樓地板面積每滿100m ² 設置一輛	樓地板面積每滿2000m ² 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 ² 設置一輛	樓地板面積每滿100m ² 設置一輛	樓地板面積每滿3000m ² 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牆面 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

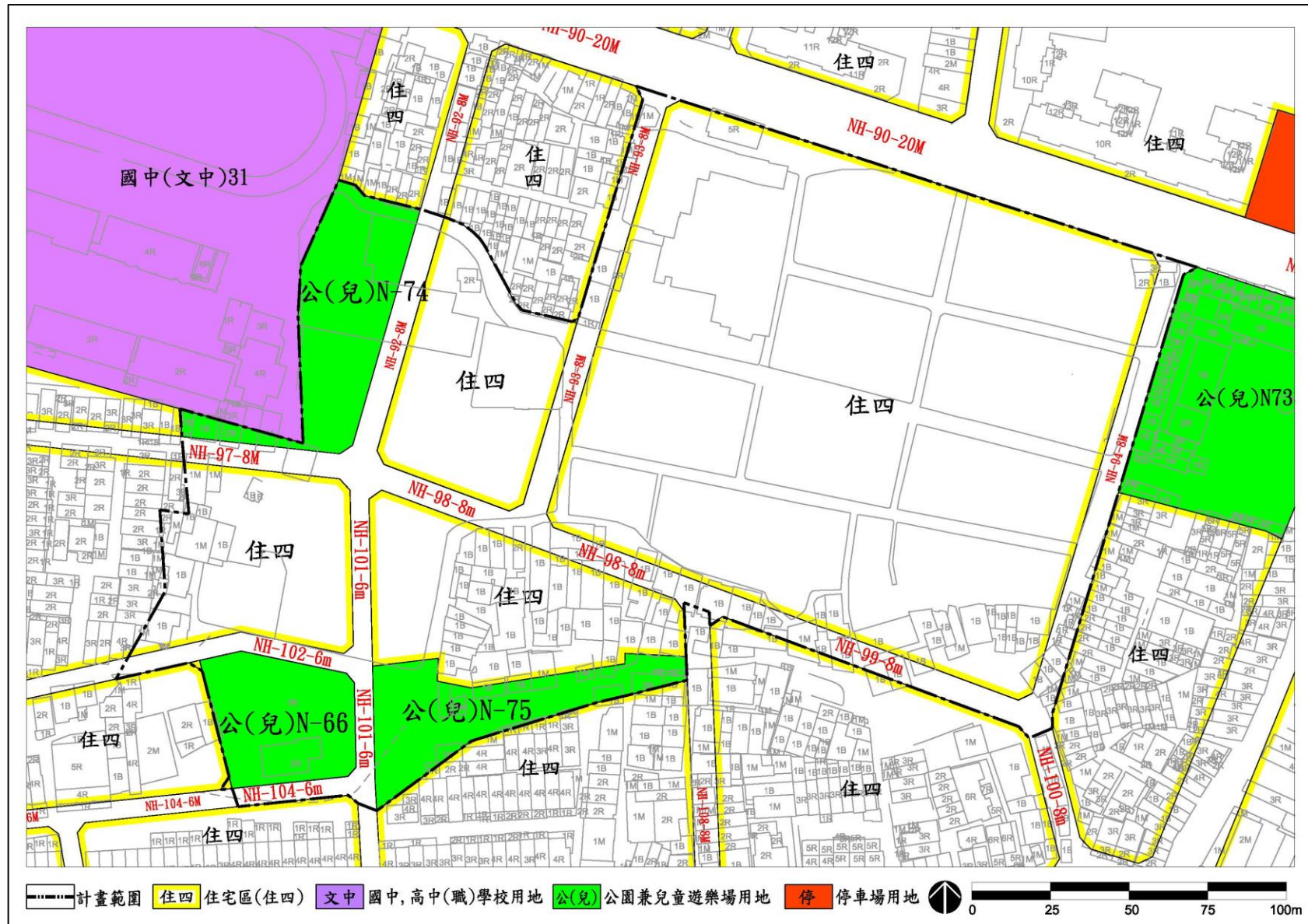
第六節 本計畫現行土地使用分區概述

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 73.4%，「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 0.67 公頃，佔本計畫 13.9%；其餘公共設施用地為細部計畫道路用地，面積共計 0.61 公頃，佔本計畫 12.7%。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	73.4
	小計	3.53	73.4
公共設施用地	道路用地	0.62	12.7
	公園兼 兒童遊樂場用地	0.67	13.9
	小計	1.28	26.6
合計		4.82	100.0

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

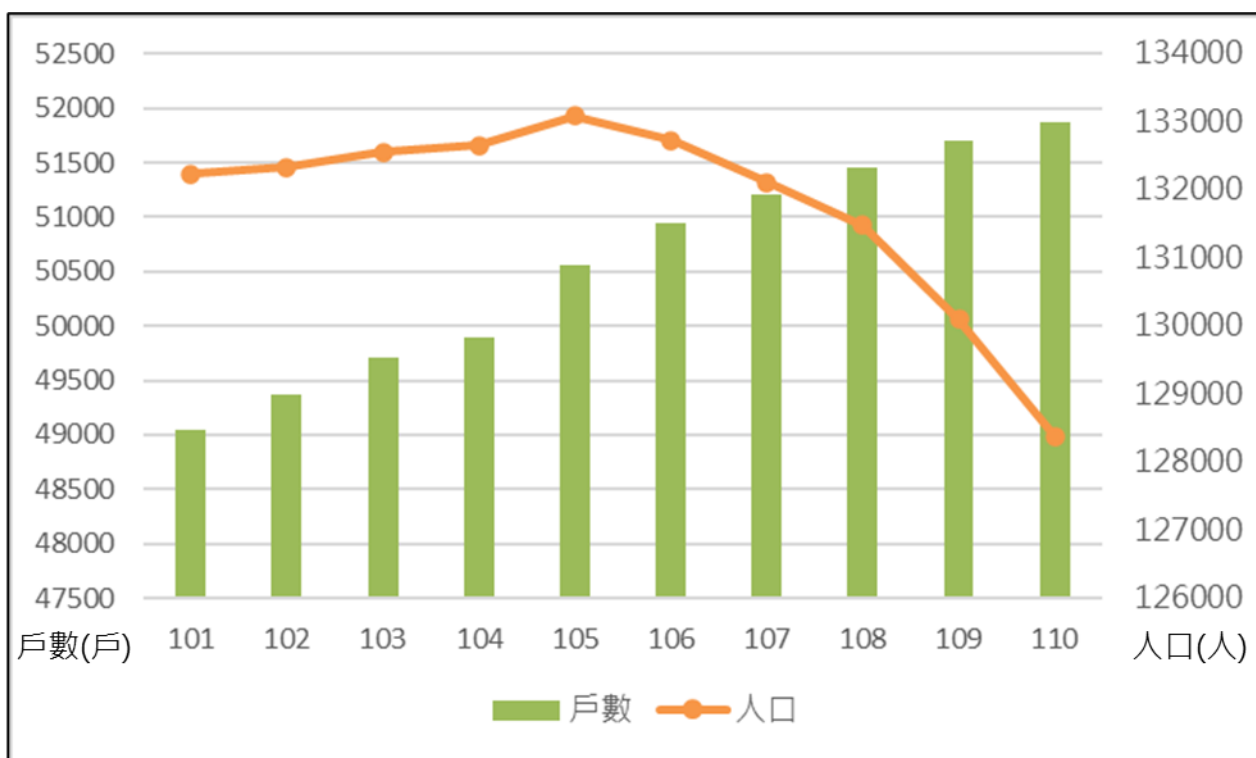
第四章 發展現況分析

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 111 年 02 月統計資料，北區人口數為 127,402 人，較 110 年 02 月 129,829 人減少 2,427 人，人口年減少率約 1.9%；相較人口減少趨勢，北區家戶數字民國 101 年之 49,049 戶成長至民國 110 年 12 月為 51,810 戶，10 年間增加 2,761 戶，平均每年增加 280 戶，年成長率約 0.5%。

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 101 年 2.70 人/戶降至民國 110 年 2.47 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；近 10 年北區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：110年12月)

圖 4-1 近10年北區人口與戶數統計圖

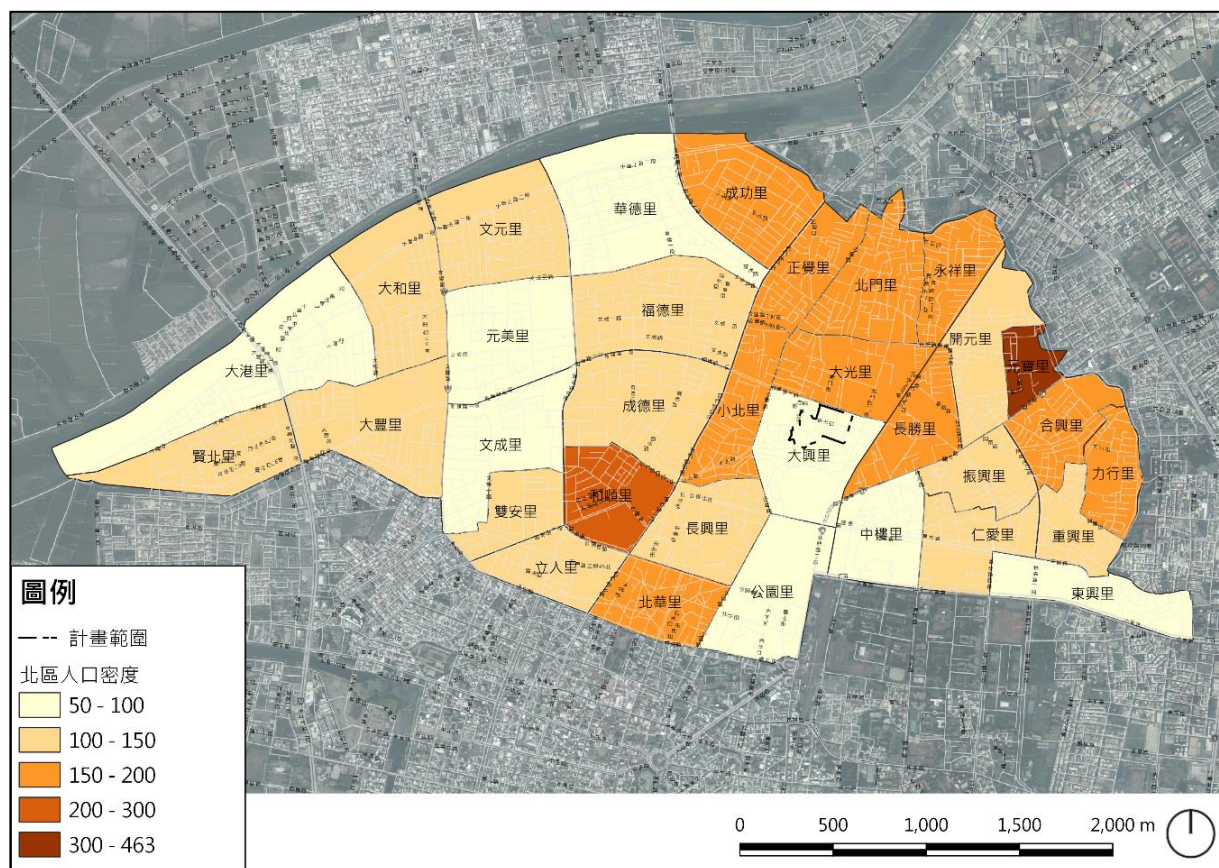
表 4-1 北區近 10 年人口及戶數統計表

年 類型	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
人口數	132233	132336	132558	132651	133091	132726	132112	131480	130094	127402
戶數	49049	49366	49711	49896	50561	50950	51203	51457	51698	51810
戶量	2.70	2.68	2.67	2.66	2.63	2.61	2.58	2.56	2.52	2.47

資料來源：北區戶政事務所人口統計資料(調查時間：110年12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(110年12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，幼年人口比率接近 12%；110 年 12 月計畫範圍所在大興里幼年人口比率為 10.6%，老年人口比率為 23.17%；大興里老年人口比率高於北區平均，佔里內人口 23.17%，為超高齡社會，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)	幼年人口比率	老年人口(人)	老年人口比率	扶養比
臺南市	1,862,059	223,484	11.9%	309,271	16.50%	39.7%
北區	127,913	16,006	12.5%	22,334	17.46%	42.8%
大興里	3,232	274	10.6%	749	23.17%	46.3%

資料來源：臺南市政府民政局人口統計資料(110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 層樓高知建築；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



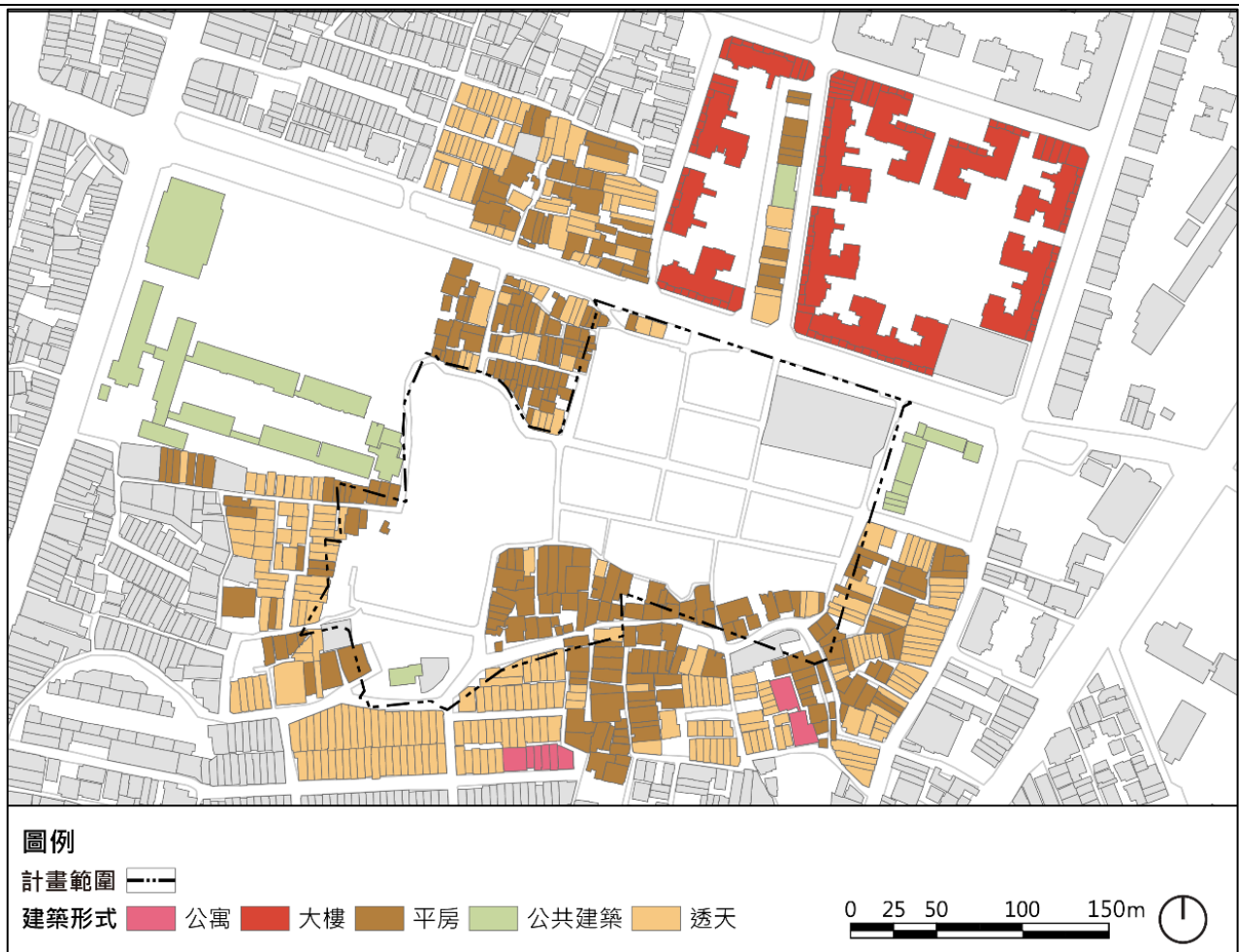
資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國109年9月14日)。

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 ²)	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 30 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

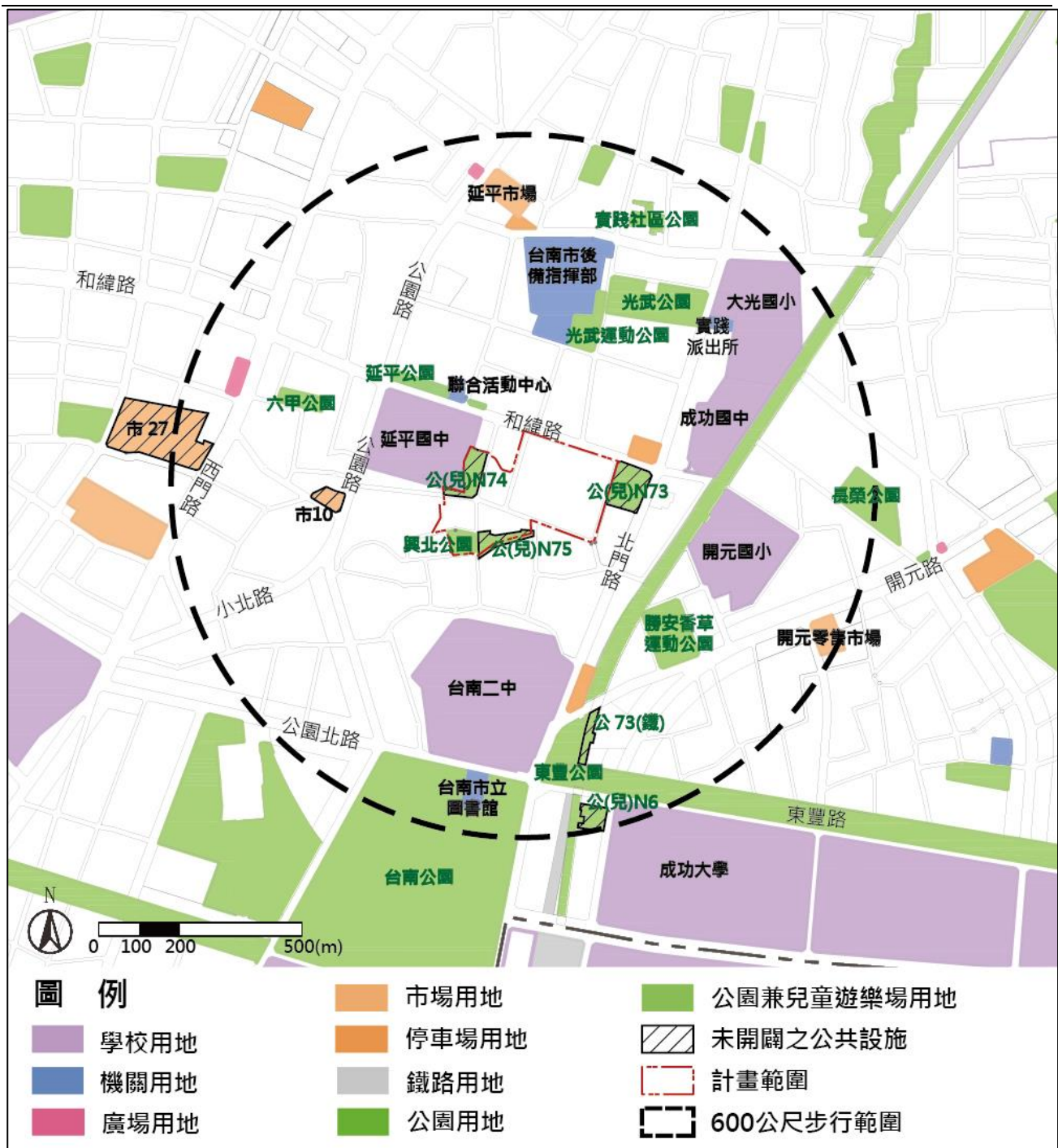
遊憩型與開放空間型公共設施包含公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，共 17 處，已開闢者包括「公 1」臺南公園、「公 73」東豐公園、「綠 N5」延平公園、「公(兒)N57」昇平社區活動中心、「公(兒)N62」勝安香草運動公園、「公(兒)N66」興北公園、「公(兒)N70」實踐社區公園、「公(兒)N71」光武公園、「公(兒)N72」光武運動公園、「公(兒)N76」六甲公園及「公(兒)N77」長榮公園等共 10 處，涵蓋市級至鄰里級開放空間，資源豐富；未開闢遊憩型與開放空間型公共設施共計 7 處，多位於計畫範圍內及計畫範圍周邊，包含「公(兒)N73」、「公(兒)N74」及「公(兒)N75」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		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 0.61 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 4-5，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。

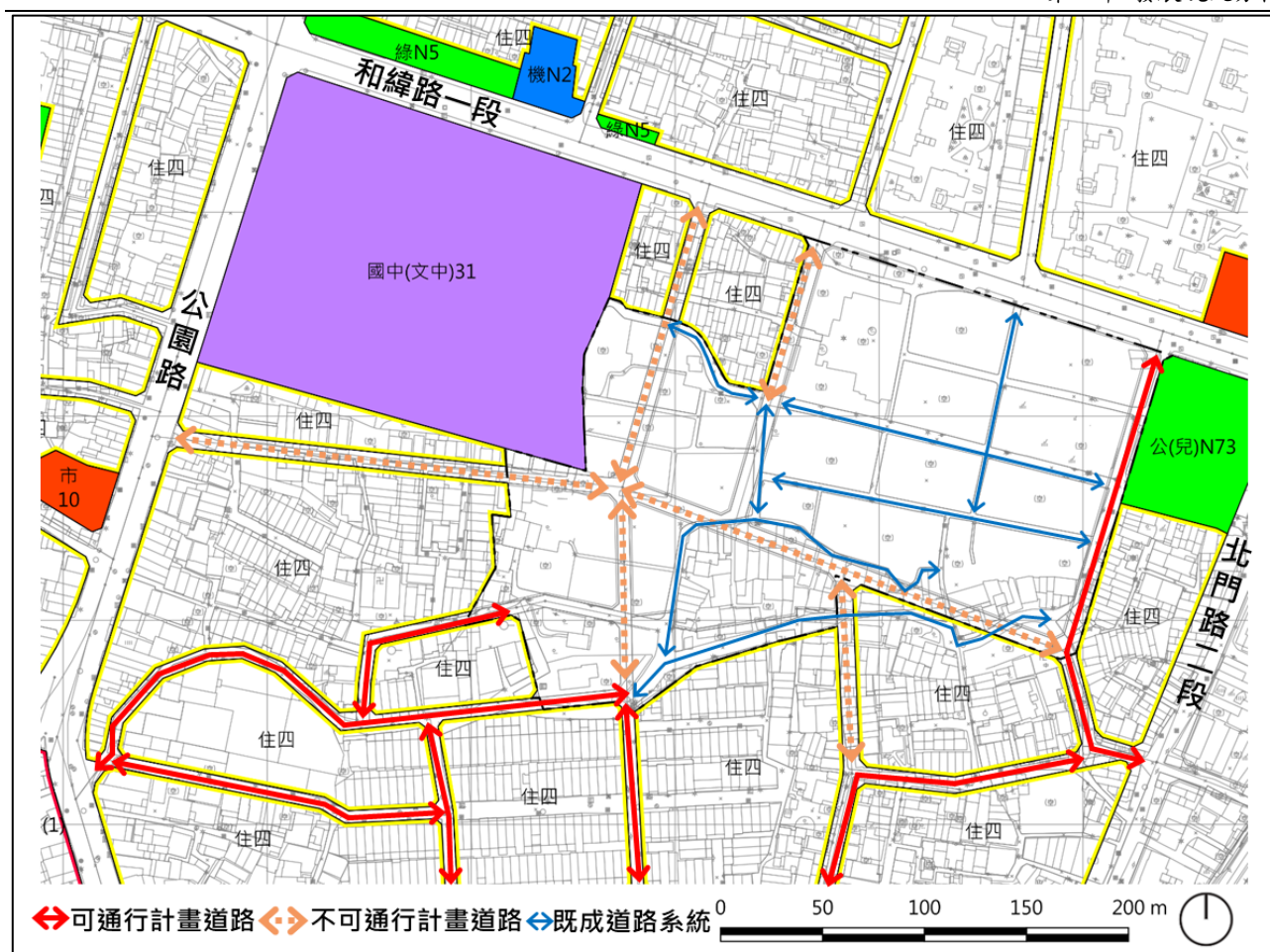
(三)次要道路

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	開闢情形
聯外道路	和緯路一段	20	計畫道路	NH-90-20M	已開闢
	北門路二段	20	計畫道路	NH-88-20M NH-95-20M	已開闢
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	部分開闢
	公園路 634 巷	6	計畫道路	NH-104-6M	已開闢
	北門路二段 247 巷	8	計畫道路	NH-100-8M	未開闢

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 100 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以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	0.371以下
B	0.540~0.372
C	0.714~0.541
D	0.864~0.715
E	1.000~0.865
F	1.001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-	向 東	20	聯外 道路	標線	標線	1	1	3	1.5	2	1,100
	和緯路一段 96 巷	向 西					1	1	3	1.5	2	1,100
	和緯路一段 96 巷	向 東			標線	標線	1	1	3	1.5	2	1,100
	-精忠街 28 巷	向 西					1	1	3	1.5	2	1,100
	精忠街 28 巷-	向 東			標線	標線	1	1	3	1.5	2	1,100
	北門路二段	向 西					1	1	3	1.5	2	1,100
	北門路二段-	向 東			無	無	0	1	0	3	0	600
	北門路二段 344 巷	向 西					0	1	0	3	0	600
北 門 路 二段	北門路 547 巷-	向 北	20	聯外 道路	標線	標線	1	1	3	3.5	0	1,500
	和緯路一段	向 南					1	1	3	3.5	0	1,500
	和緯路一段-	向 北	10		無	無	0	1	0	3.5	0	700
	北門路二段 247 巷	向 南					0	1	0	3.5	0	700
北 門 路 二 段 247 巷	精忠街 25 巷	向 北	6	鄰里 巷道	無	無	0	1	0	3	0	600
	-北門路二段	向 南					0	1	0	3	0	600
	公園路 634 巷	向 東			無	無	0	1	0	3	0	600
	-北門路二段	向 西					0	1	0	3	0	600
	精忠路 25 巷	向 東	4		無	無	0	1	0	2	0	400

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	北										
		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			無	無	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 109 年 9 月 14 日)

(一)平日晨、昏峰

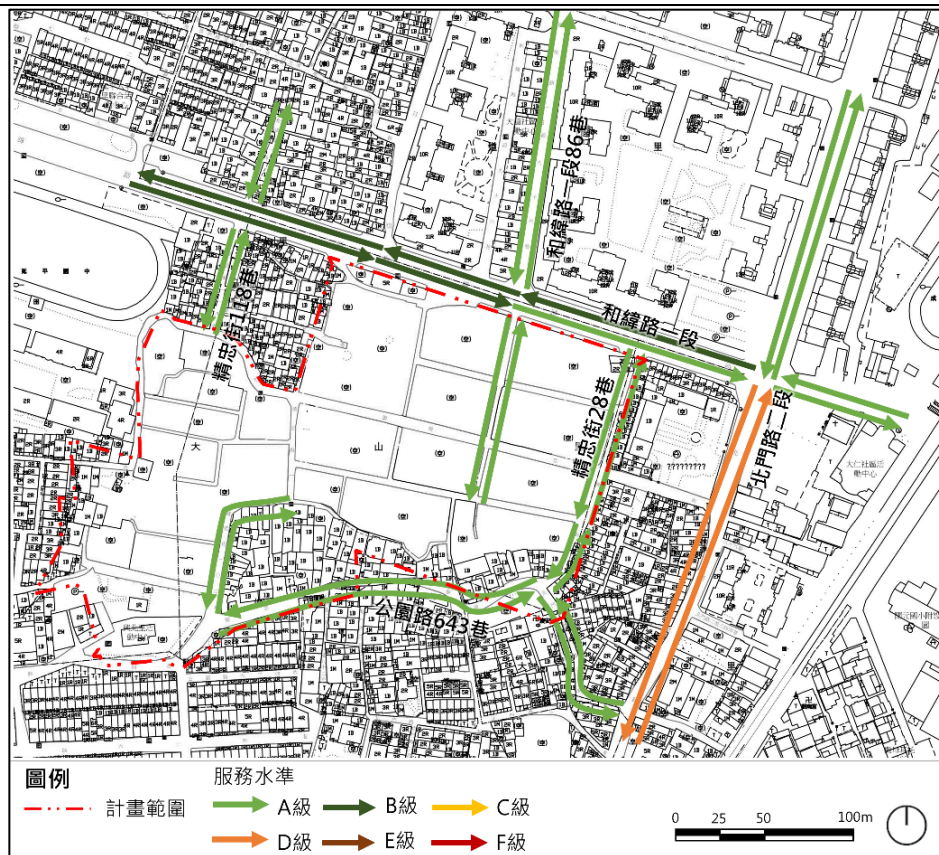
平日晨、昏峰調查時間：民國 109 年 9 月 14 日(一)上午 8:00~9:30 及下午 4:30~6:00。

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~D 級，其中北門路二段(NH-88-20M, NH-95-20M)在和緯路一段(NH-90-20M)以南因為道路縮減，有較明顯的擁擠情形，服務水準降至 D 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~F 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，服務水準降至最差的 F 級，壅塞情形明顯，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

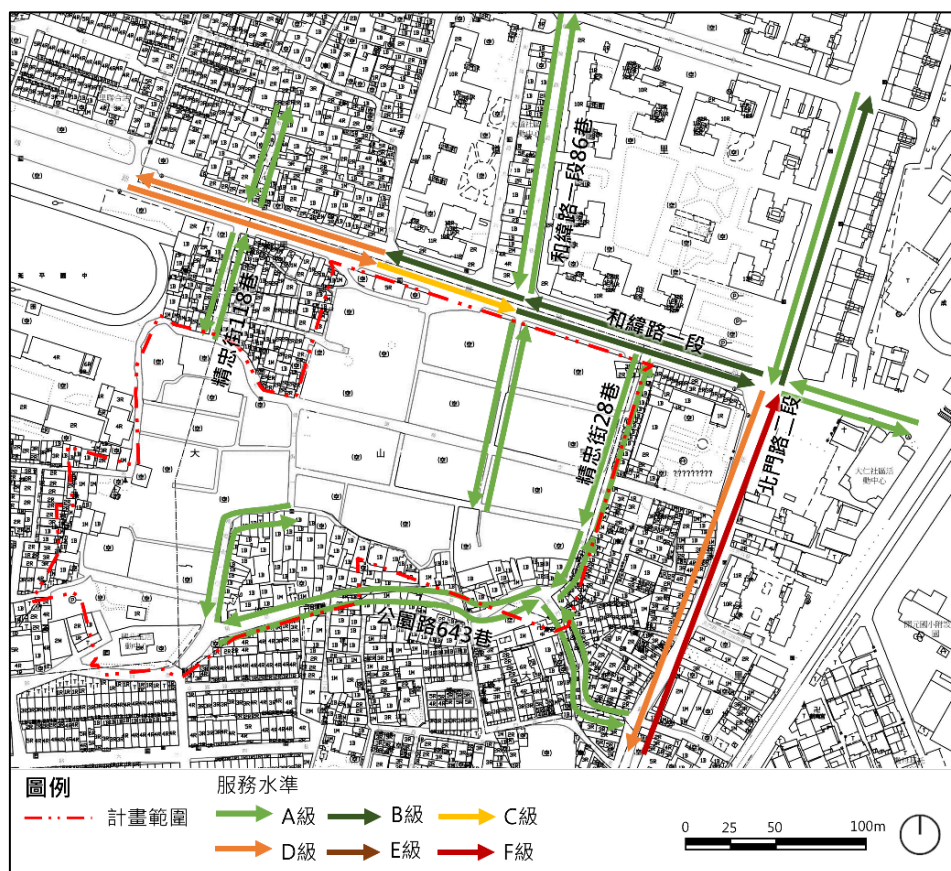
路名	路段	方向	道路容量	平日 晨峰	V/C	服務 水準	平日 昏峰	V/C	服務 水準
和緯路一段	長榮路五段 401 巷 -和緯路一段 96 巷	向東	1,100	420	0.3818	B	795	0.7227	D
		向西	1,100	459	0.4173	B	888	0.8073	D
	和緯路一段 96 巷 -精忠街 28 巷	向東	1,100	417	0.3791	B	651	0.5918	C
		向西	1,100	444	0.4036	B	501	0.4555	B
	精忠街 28 巷 -北門路二段	向東	1,100	202	0.1836	A	537	0.4882	B
		向西	1,100	420	0.3818	B	468	0.4255	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	A	636	0.4240	B
		向南	1,500	444	0.2960	A	435	0.2900	A
	和緯路一段 -北門路二段 247 巷	向北	700	573	0.8186	D	789	1.1271	F
		向南	700	552	0.7886	D	528	0.7543	D
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	3	0.0075	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	12	0.0171	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	30	0.0750	A
		向南	400	15	0.0375	A	24	0.0600	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	66	0.1650	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	198	0.3300	A
		向南	600	72	0.1200	A	27	0.0450	A

資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：109 年 9 月 14 日)



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：109年9月14日)

圖 4-11 計畫範圍周邊道路平日晨峰服務水準示意圖



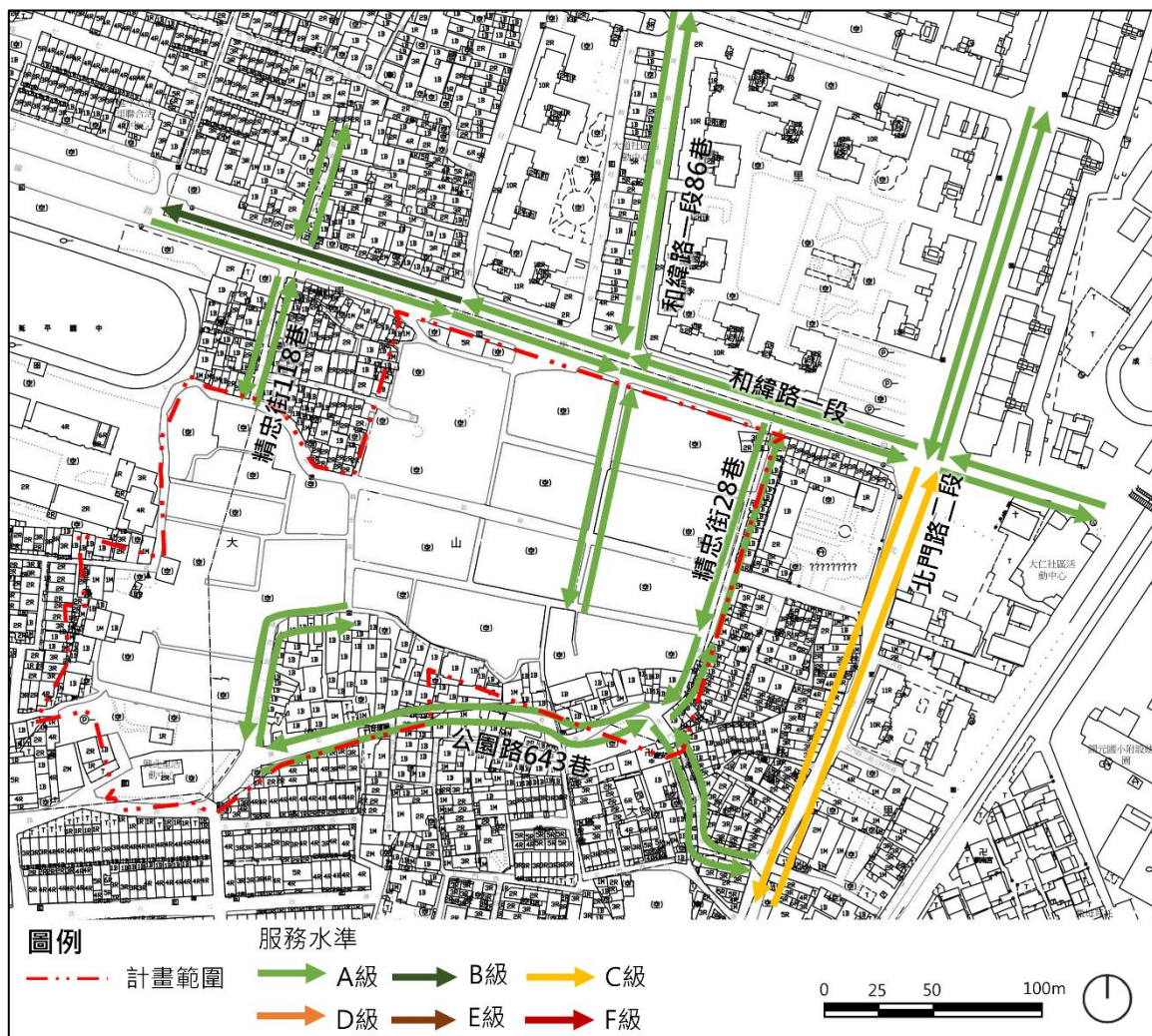
資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：109年9月14日)

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

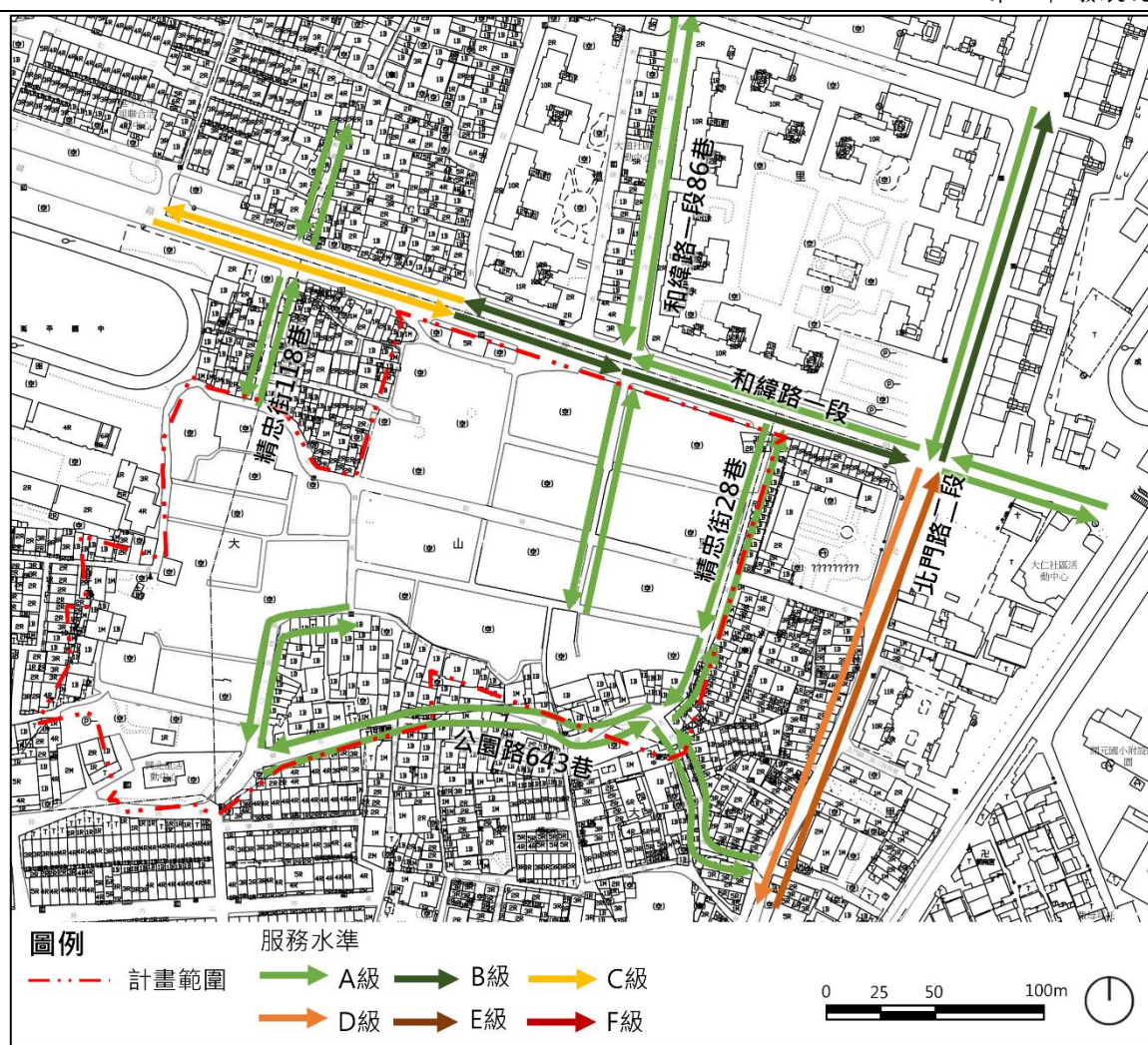
假日晨、昏峰調查時間：民國 109 年 9 月 13 日（日）上午 9:00~10:30 及下午 4:00~5:30。

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 D、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：109年9月13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：109年9月13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	351	0.3191	A	669	0.6082	C
		向西	1,100	513	0.4664	B	669	0.6082	C
	和緯路一段 96 巷 -精忠街 28 巷	向東	1,100	351	0.3191	A	501	0.4555	B
		向西	1,100	291	0.2645	A	435	0.3955	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	A	408	0.3709	A
	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	A
	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	D

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	9	0.0150	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	30	0.0750	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	27	0.0675	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：109 年 9 月 13 日)

(三)小結

計畫範圍周邊車流主要集中於平日晨峰、昏峰及與假日昏峰，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 4-7；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 4-11 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：109年9月14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。另與北里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 4-12 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
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

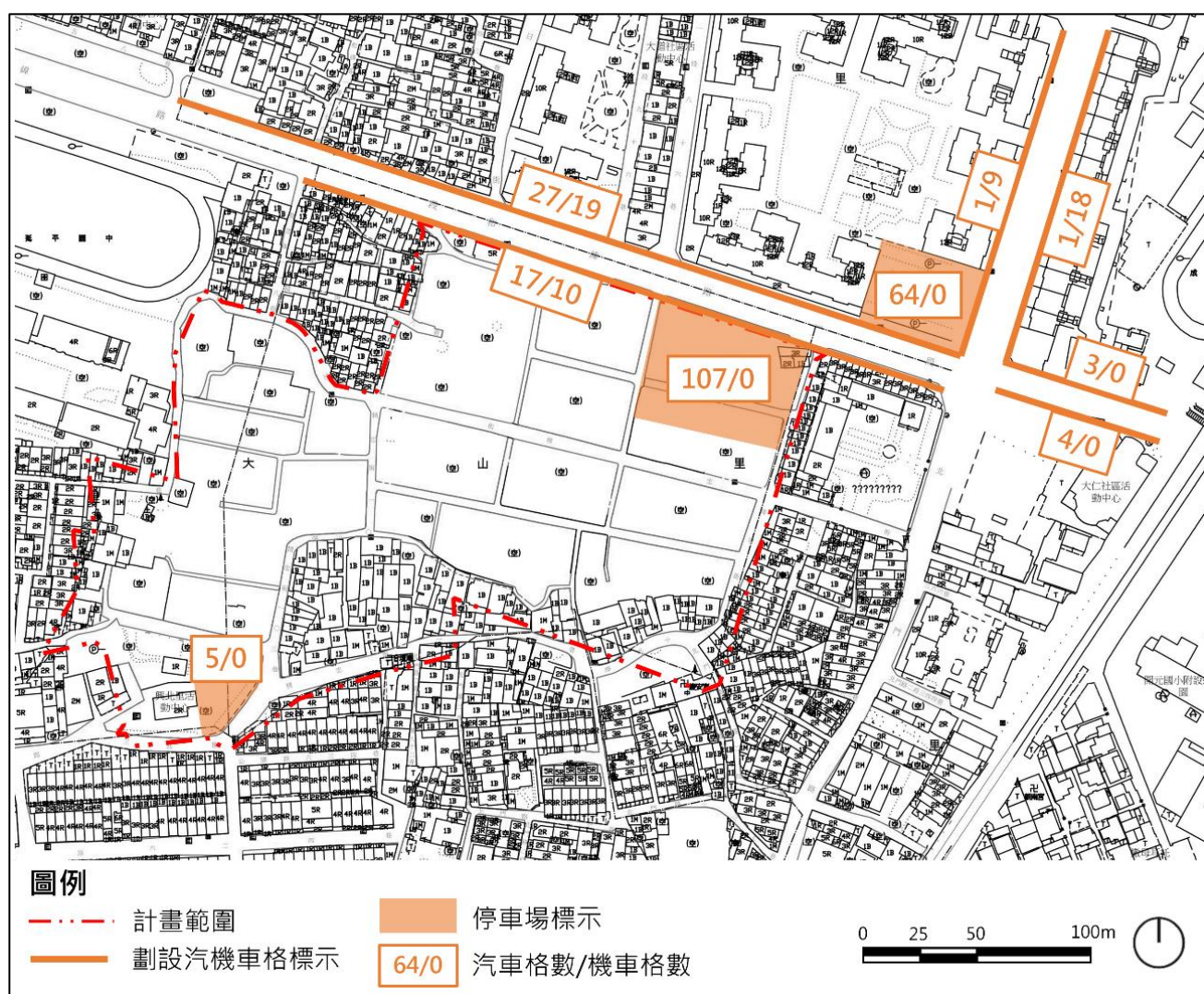
路名	路段	方向	汽車停車格(個)		機車停車格(個)	
			實停	劃設	實停	劃設
總計			45	53	47	56

資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：109年9月14日)

表 4-13 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	67	公有收費停車場
九六新村內停車場	107	89	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：109年9月14日)

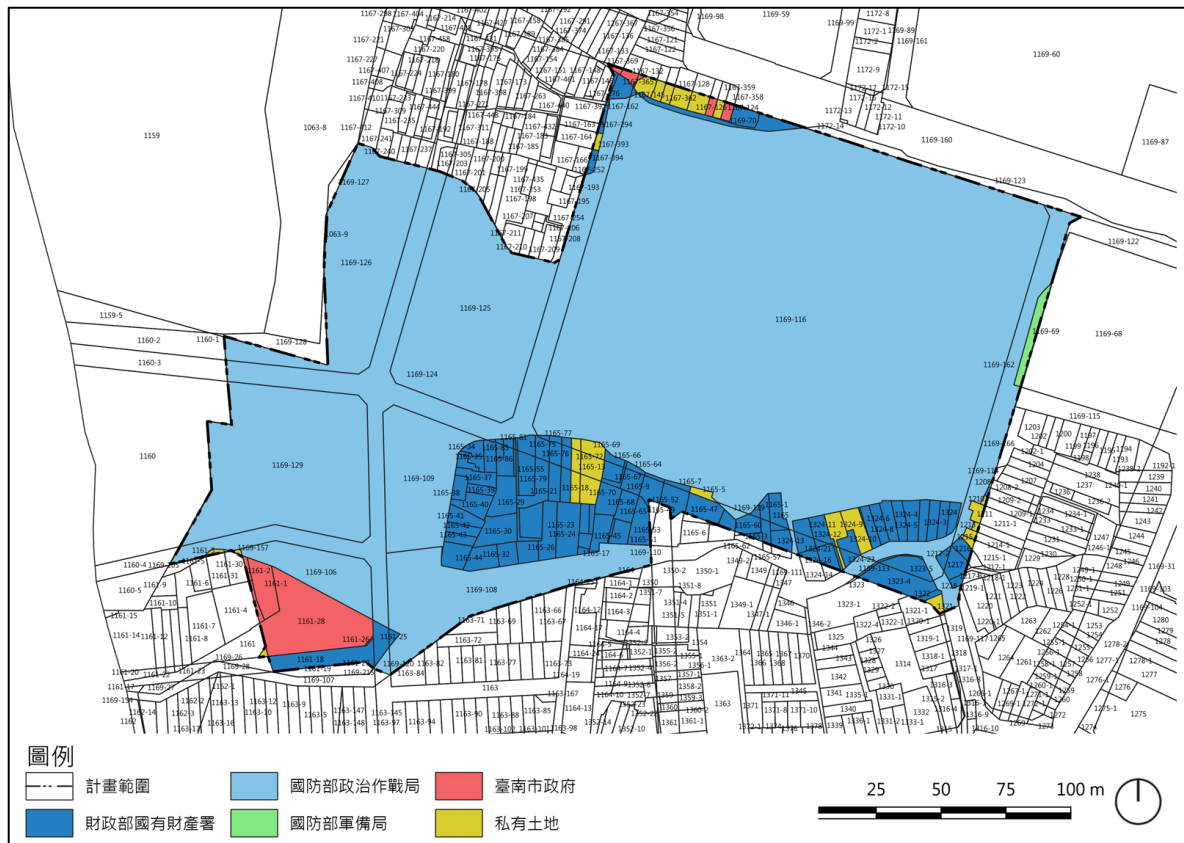


資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：109年9月14日)

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 48,179 平方公尺，其中以國防部所管理公有土地比例最高，計 40,582 平方公尺，占 84.2%；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 11.6%；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 4-13。



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 4-14 計畫範圍土地權屬面積綜整表

權屬	管理機關	面積(m ²)	比率(%)
中華民國	財政部國有財產署	5,588	11.6%
	國防部政治作戰局	40,474	84.0%
	國防部軍備局	118	0.2%
	小計	46,180	95.8%
臺南市政府	臺南市政府	1,146	2.4%
小計		47,326	98.2%
私人		853	1.8%
總計		48,179	100.0%

資料來源：臺南市政府地政局

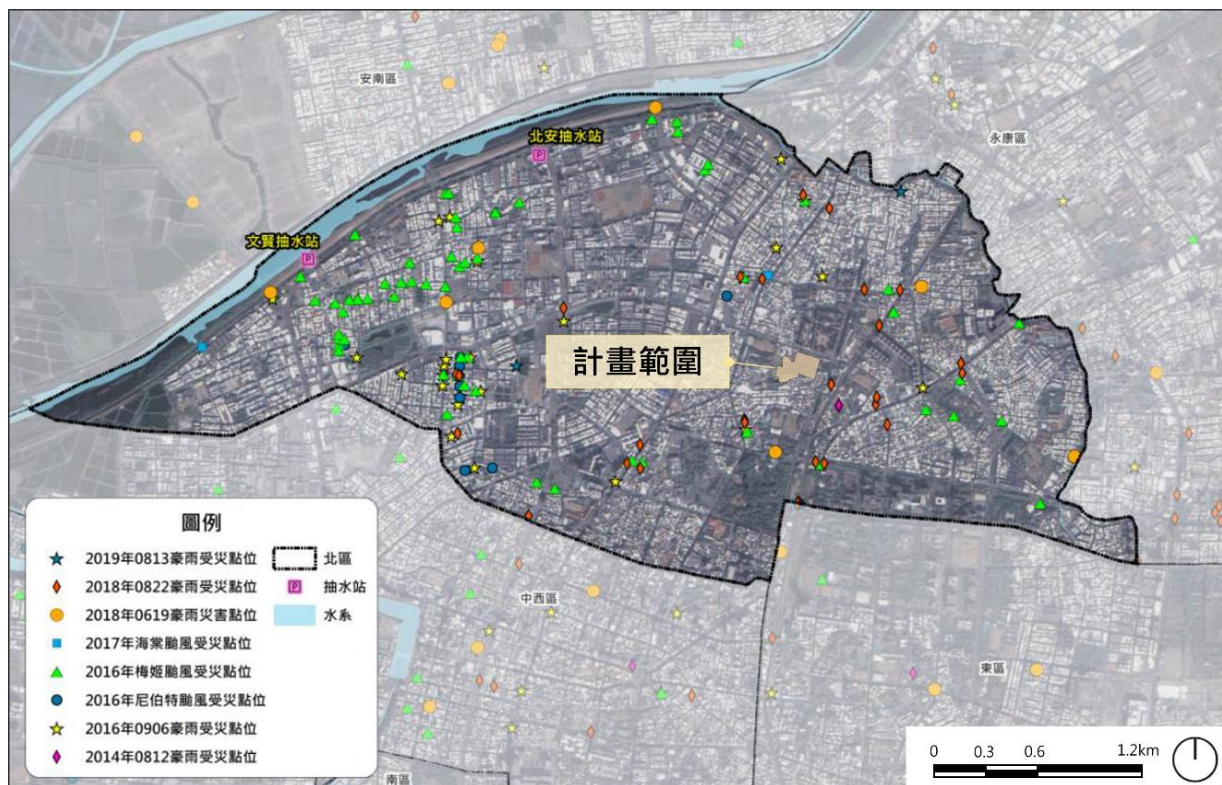
註：表內面積應以未來實際訂樁測量與地籍分割為準

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。

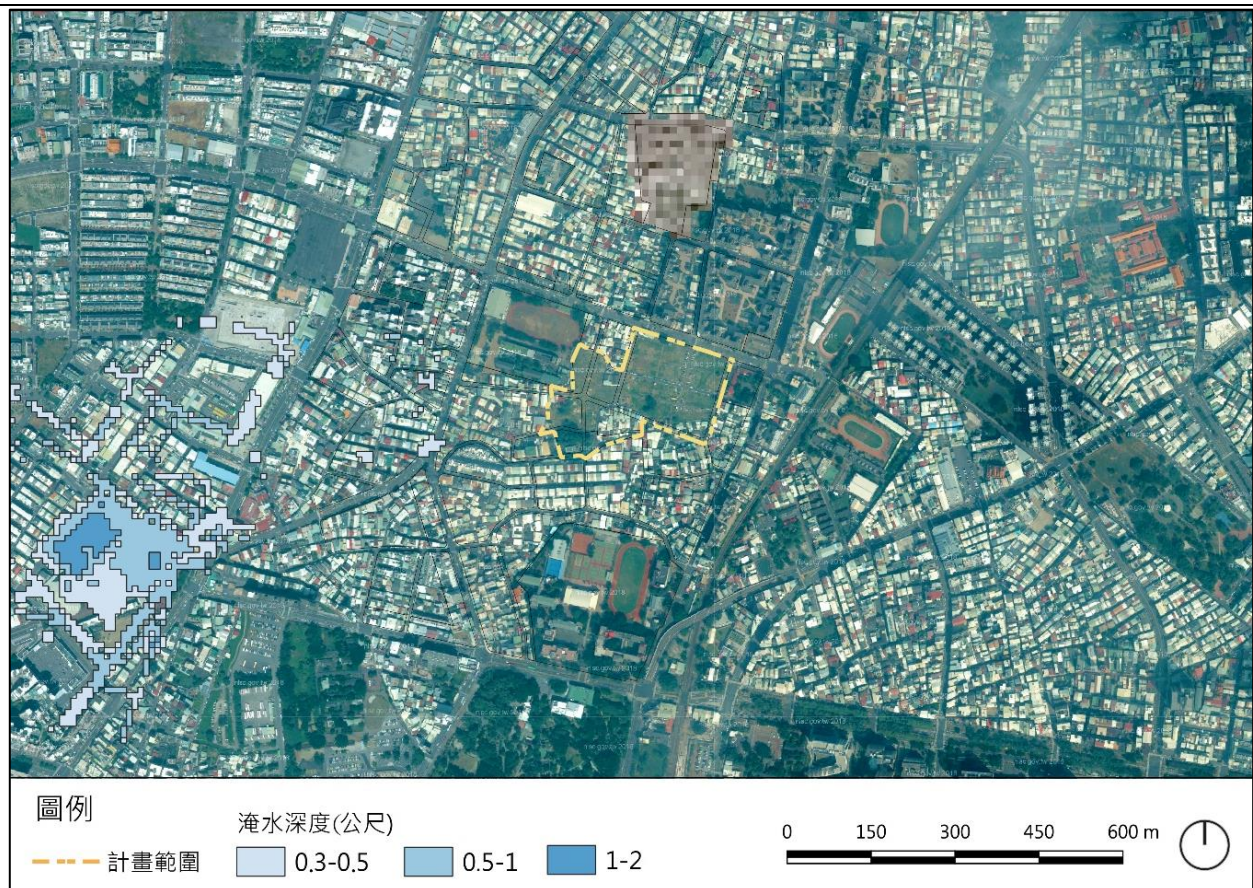


資料來源：臺南市北區地區災害防救計畫(110年6月)

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溪流流域範圍內，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。柴頭港溪流流域 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 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。

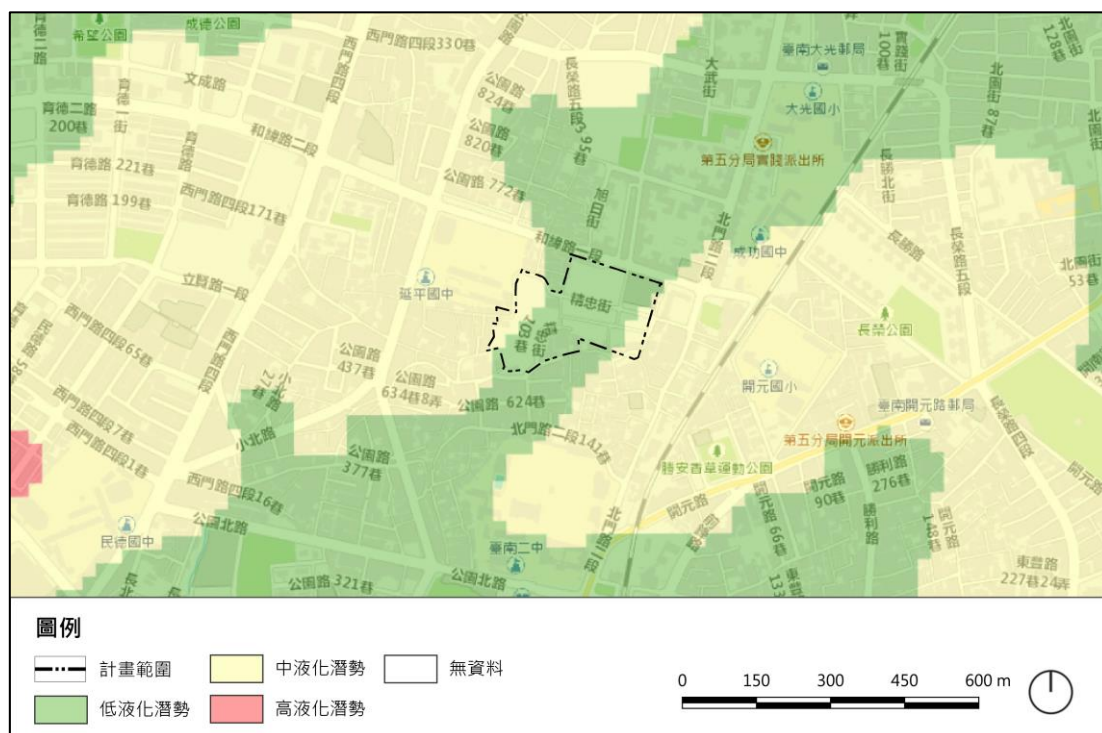


資料來源：臺南市北區地區災害防救計畫(110年6月)

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 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，以弭合新、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。

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 (1.6549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-	【其他說明】 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。
	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)			
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)		
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)		
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)		

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 (0.1930公頃)	「公(兒)N66」 公園兼兒童遊樂場用地 (0.2653公頃)	71 地號兩筆土地)應以其地籍線北緣為界。 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)。 5. 於計畫範圍東側劃設設「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。 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」。	
	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)		
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)		【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。

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 (0.1258公頃)	「NH-98-15M」、 「NH-101-10M」、 「NH-104-10M」、 「NH-204-10M」 道路用地 (0.2162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。 9. 配合整體公兒用地及道路系統規劃為改善區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「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。	【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
	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)	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。	
	原「公(兒)N74」	「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0329公頃)			
	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)		

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)		
				11. 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。 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。	
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

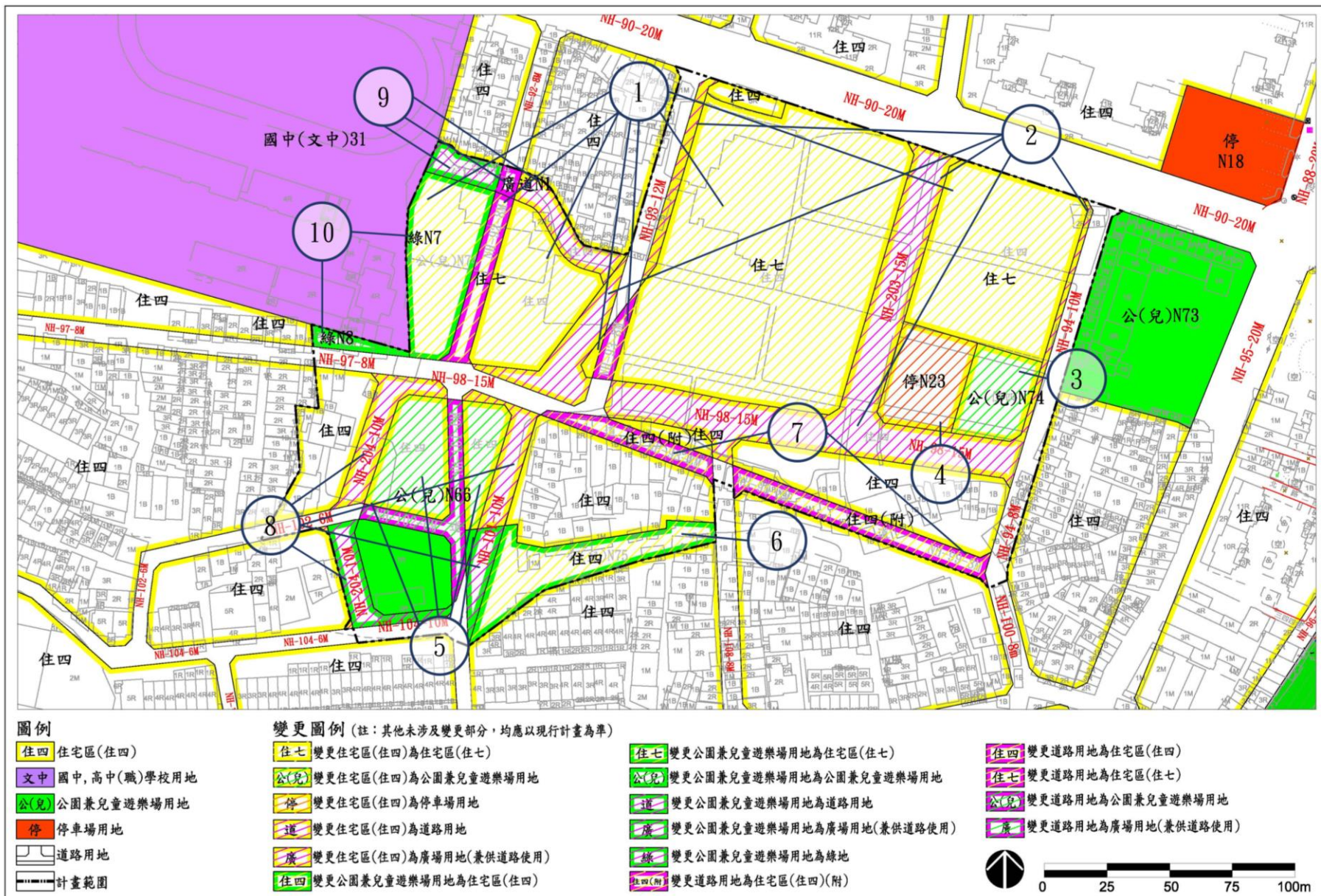


表 6-2 北區都市計畫(細部計畫)變更前後土地使用面積對照表

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	-2.66	349.06	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	+1.92	19.80	2.04
	小計	462.75	-0.60	462.15	46.93
	中心商業區	39.67		39.80	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	-0.19	33.88	3.44
	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	4.40	+0.12	4.52	0.46
	廣場用地	0.73		0.73	0.08
	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	+0.10	0.10	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)	2.03		2.03	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	+0.56	177.83	18.05
	合計(2)	362.89	+0.61	363.50	36.89
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，惟本計畫範圍內為超高齡社會，應透過眷村改建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。

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%)、0.87 公頃「住四」住宅區(容積率 180%)與 1.97 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 1,383 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%，法定可興建樓地板面積約為 63,527 平方公尺。

(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 計畫道路」、「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%)，故變更後法定可興建樓地板面積約為 69,111 平方公尺。

(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 5,584 平方公尺，惟因部分「住四」住宅區變更為「住七」住宅區後，配合「未改建眷村整體規劃」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。

五、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 1.28 公頃，佔變更範圍總面積之 26.6%，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 39.24%，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 變更前後土地使用分區及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(%)
土地使用分區	住四住宅區	3.53	73.4	0.87	18.04
	住四(附)住宅區	-	-	0.14	2.90
	住七住宅區	-	-	1.92	39.82
	小計	3.53	73.4	2.93	60.76
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.67	13.9	0.48	9.96
	綠地	-	-	0.02	0.46
	廣場用地(兼供道路使用)	-	-	0.10	2.00
	停車場用地	-	-	0.12	2.54
	道路用地	0.61	12.7	1.17	24.27
	小計	1.28	26.6	1.89	39.24
合計		4.82	100	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 6-5 所示，公共設施尚可滿足所需。

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 0.4 公頃之開放空間集中利用，並於計畫範圍東側劃設 1 處 0.1 公頃公(兒)用地，以平衡計畫範圍內公園綠地可及性，變更後區內住宅區可維持與變更前同等服務水準之公園綠地。

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)道路系統強化計畫範圍內外往和緯路之道路可及性。

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 1,383 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	0.67	0.48	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 0.48 公頃，達計畫範圍總面積 9.96%。
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	0.1	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	0.67	0.60	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	+0.12	五項開放型公共設施面積合計 0.6 公頃，達計畫範圍總面積 12.42%。
停車場用地	0	0.12	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求：【計畫人口×汽車持有率(308.73 輛 / 千人)×0.2×20 m ² 】。	0.17	-0.05	變更計畫前計畫範圍內無停車場用地，以本計畫變更將增加之容納人口 112 人計算，其所衍生停車空間需求約 0.01 公頃，本計畫劃設 0.12 公頃停車場用地，足夠滿足新增人口之停車需求。

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 0.87 公頃(容積率 180%)及「住七」住宅區(容積率 270%)1.92 公頃，可供居住使用樓地板面積共計 6.91 公頃，計畫範圍內劃設之住宅區約可 1,383 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 ²)	容納人口(人)
住四住宅區	0.87	180%	1.57	50	313
住四(附)住宅區	0.14	117%	0.16	50	33
住七住宅區	1.92	270%	5.18	50	1,037
合計	2.93	-	7.00	50	1,383

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112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系統，且缺乏開放型休憩空間，故本計畫調整公共設施用地配置與道路系統，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。並透過計畫道路路型調整方式，留設中央 15 公尺寬南北向道路。

本計畫變更後土地使用分區共劃設約 0.14 公頃「住四(附)」住宅區，0.87 公頃「住四」住宅區及 1.92 公頃「住七」住宅區，面積合計 2.93 公頃，佔計畫範圍 60.76%。

公共設施部分，設置公園兼兒童遊樂場用地兩處，即「公(兒)N66」與「公(兒)N74」，面積合計 0.48 公頃，佔總面積 9.96%；設置廣場用地(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 0.10 公頃，佔總面積 2.00%；劃設綠地兩處，面積合計 0.02 公頃，佔總面積 0.46%；於計畫範圍東南側設置停車場用地一處，面積 0.12 公頃，佔總面積 2.54%；細部計畫道路用地面積合計 1.17 公頃，佔總面積 24.27%；公共設施用地總面積 1.89 公頃，較變更前增加 0.51 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。

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	73.4	0.87	18.04
	住四(附)住宅區	-	-	0.14	2.90
	住七住宅區	-	-	1.92	39.82
	小計	3.53	73.4	2.93	60.76
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.67	13.9	0.48	9.96
	綠地	-	-	0.02	0.46
	廣場用地(兼供道路使用)	-	-	0.10	2.00
	停車場用地	-	-	0.12	2.54
	道路用地	0.62	12.7	1.17	24.27
	小計	1.29	26.6	1.89	39.24
合計		4.82	100	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	0.10
	公(兒)N75	0.19	0.00(取消設置)
	小計	0.67	0.48
綠地	綠 N7	0.00	0.00(7m ²)
	綠 N8	0.00	0.02
廣場用地(兼供道路使用)	廣道 N1	0.00	0.10
停車場用地	停 N23	0.00	0.12
道路用地		0.61	1.17
合計		1.28	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

(一) 聯外道路

(二)主要道路

(三)次要道路

(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。

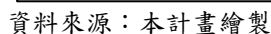


圖 7-2 計畫範圍交通系統計畫示意圖

表 7-4 本計畫變更前後道路編號表

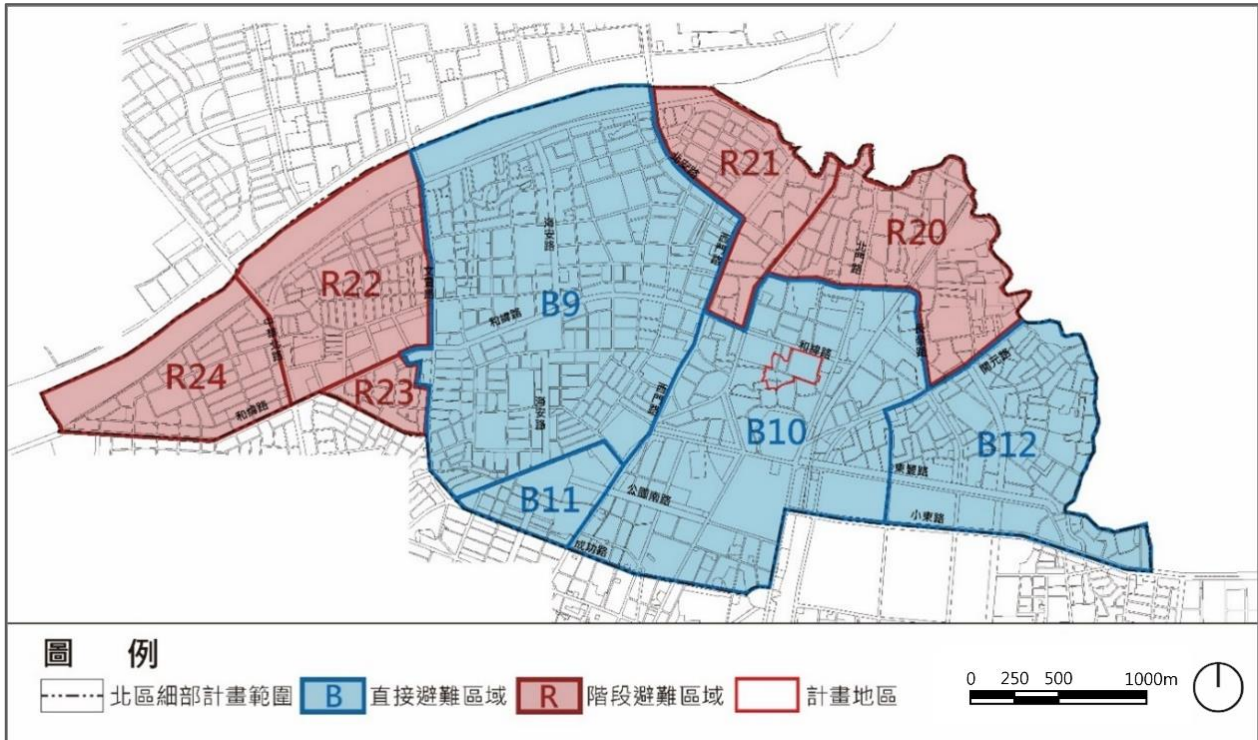
	原編號	原路寬(m)	原路長(m)	原起訖點	新編號	新路寬(m)	新路長(m)	新起訖點
主要道路	-	-	-	-	NH-203	15	119	北起 NH-90，南至 NH-98
	-	-	-	-	NH-98	15	208	東起 NH-94，西南至公(兒)N66
次要道路	NH-94	8	153	北起 NH-90，南至 NH-99	NH-94	10	109	北起 NH-90，南至 NH-98
					NH-94	8	44	北起 NH-98，南至 NH-100
	NH-93	8	145	北起 NH-90，南至 NH-98	NH-93	12	145	北起 NH-90，南至 NH-98
	-	-	-	-	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-93-12M、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，都市居民避難之處所，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。

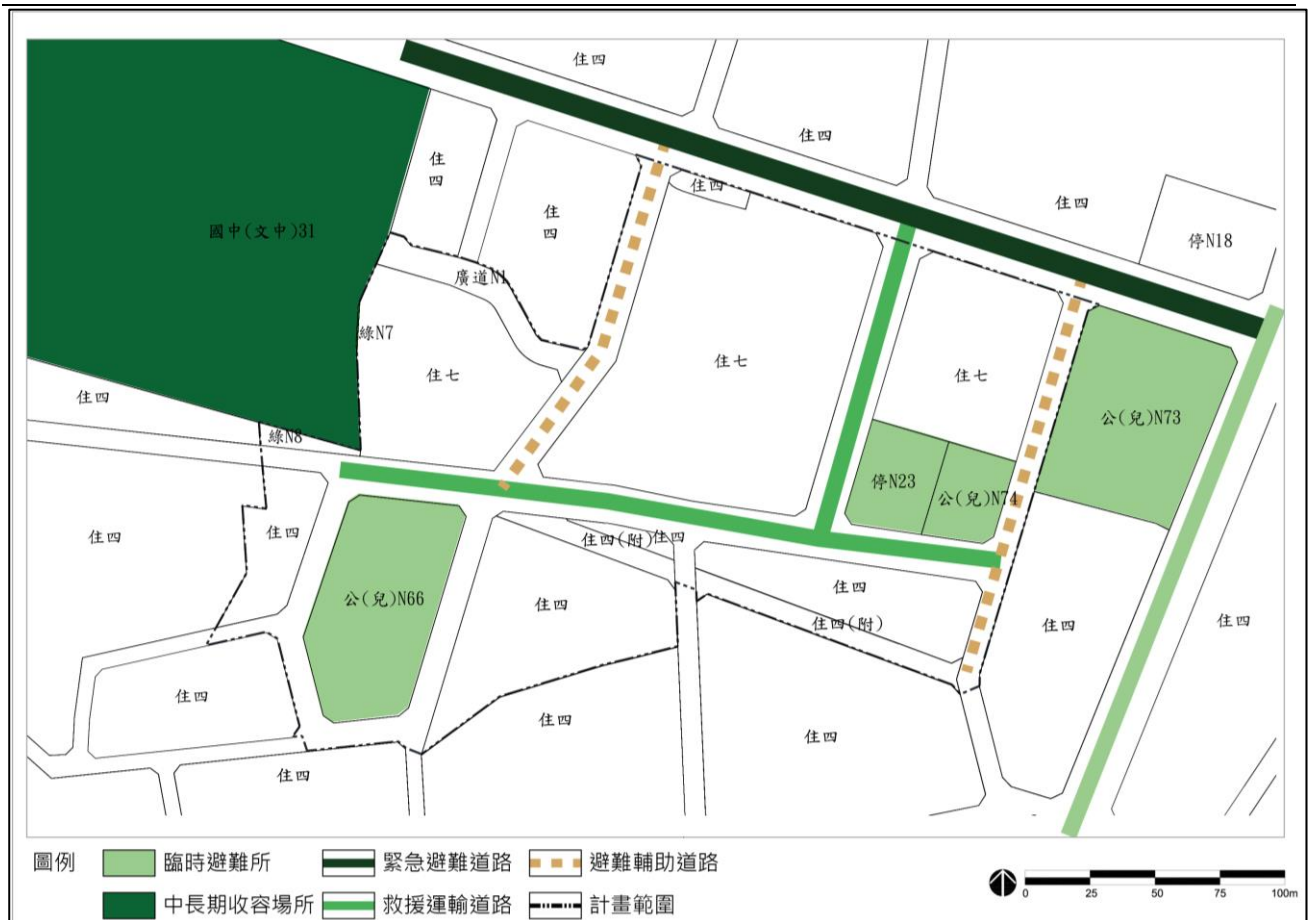
(四)中長期收容場所

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 ² 設置一輛	樓地板面積每滿 50 m ² 設置一輛	樓地板面積每滿 2000 m ² 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 ² 設置一輛	樓地板面積每滿 100m ² 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 ² 設置一輛	樓地板面積 每滿 100 m ² 設置一輛	樓地板面積 每滿 2,000 m ² 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 ² 設置一輛	樓地板面積 每滿 100 m ² 設置一輛	樓地板面積 每滿 3,000 m ² 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。

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。

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

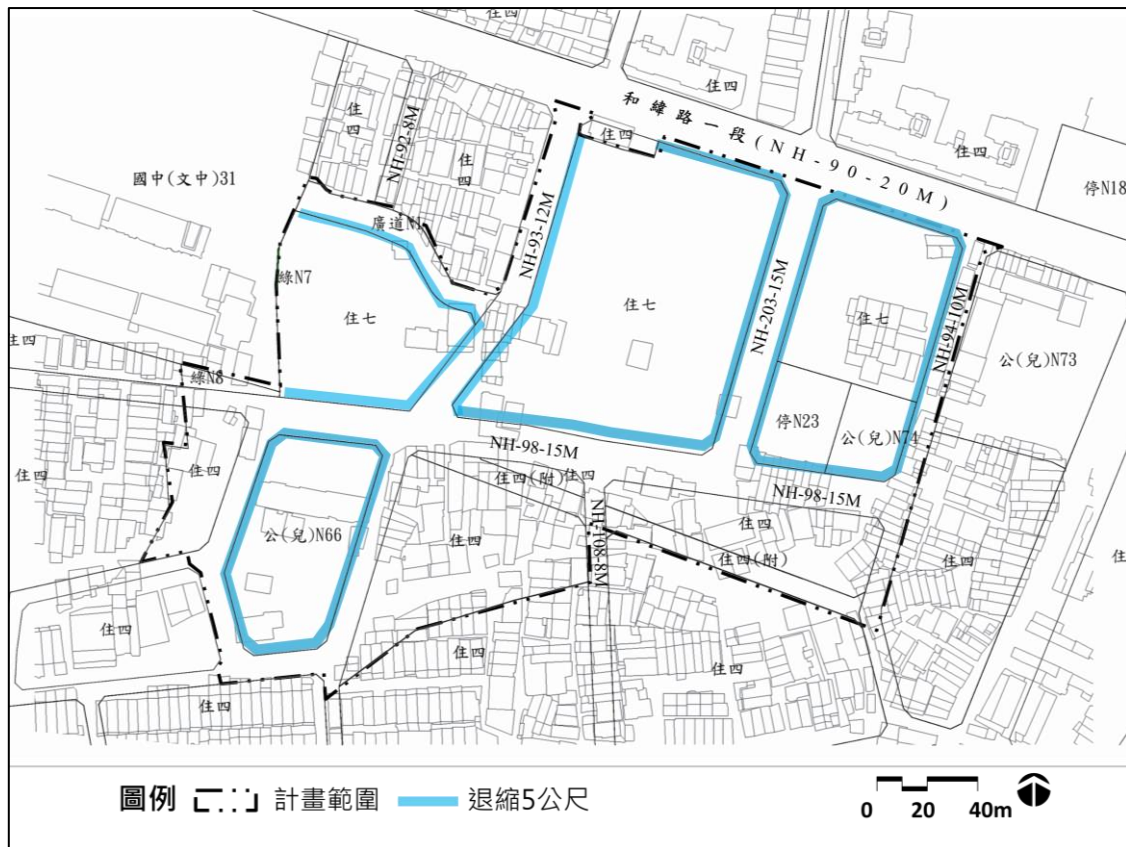


圖 7-6 九六新村退縮建築規定示意圖

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。

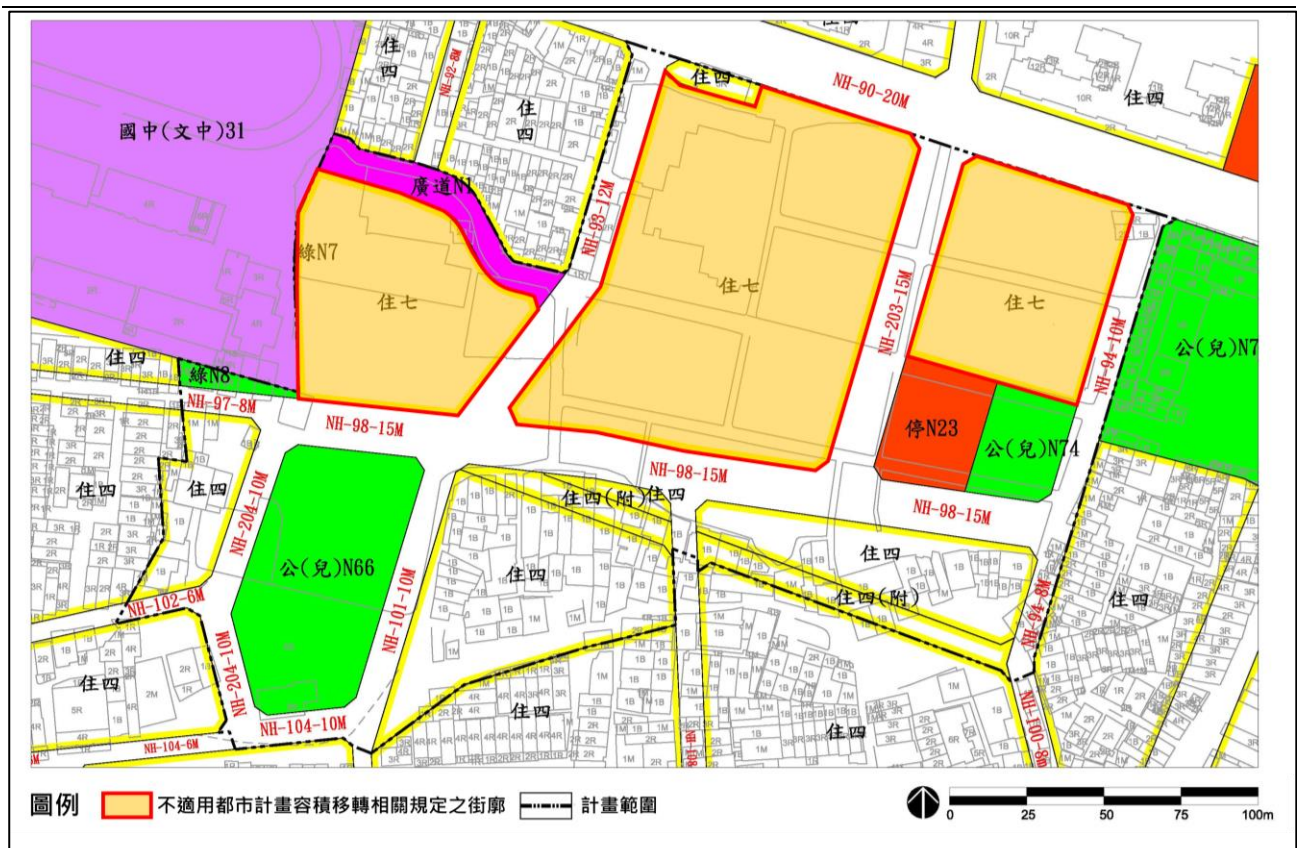


圖 7-7 九六新村不適用都市計畫容積移轉相關規定街廓示意圖

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^2 (含)以上者。
- 二、最小貯留量(m^3)=基地面積(m^2) 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

(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

計畫範圍內公共設施用地屬財政部國有財產署管理者，除既有計畫道路用地採無償撥用予臺南市政府外，因本次計畫變更增劃之公共設施用地，由臺南市政府依「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」辦理取得。

3. 私有土地

私有公共設施用地包括延平段 1063-9、1161-3、1161-5、1167-365、1167-381、1167-393、1208、1210、1211、1213、1214、1215、1219-1、1321 地號等 14 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）；倘未採都市更新方式辦理開發，則以臺南市政府逐年編列預算方式興闢公共設施。

二、實施進度

相關公共設施興闢，優先採公辦都市更新方式，於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；若未採都市更新方式開發者，實施進度依地區實際發展需要及市府財政狀況，逐次編列預算進行開發建設。採公辦都市更新開發者，各項公共設施開闢期程應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之原則辦理(詳附件四)，期程說明如下：

- (一)道路用地(未涉及拆遷補償)：由臺南市都市發展更新基金提供經費予工務局後起算 1 年內完成開闢。
- (二)道路用地(涉及拆遷補償、用地取得)：由臺南市都市發展更新基金提供經費予工務局後起算 3 年內完成開闢。
- (三)「公(兒)N66」公園兼兒童遊樂場用地、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地(未涉及拆遷補償、用地取得)：由臺南市都市發展更新基金提供經費予本市工務局後起算 2 年內完成開闢。
- (四)「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)(未涉及拆遷補償、用地取得)：由臺南市都市發展更新基金提供經費予交通局後起算 1 年內完成開闢。
- (五)「停 N23」停車場用地(未涉及拆遷補償、用地取得)：由臺南市都市發展更新基金提供經費予交通局後起算 2 年內完成開闢。

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 1.89 公頃，總計費用約 9,382 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。開闢經費來源除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外，亦可由臺南市政府依經費額度逐年循預算編列方式辦理，事業及財務計畫詳見下表 8-1 所示。

表 8-1 事業及財務計畫表

項目			面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦 單位	預計完成 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	合計			
公園兼 兒童遊 樂場用 地	公(兒) N66	公有	0.38				V (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 都市更新計畫 辦理開闢、無償 取得用地或市府 逐年編列預算 開闢。
	公(兒) N74	公有	0.10				V (捐贈)	-	25	225	250			
綠地	綠 N7	私有	0.00(7m ²)	V				-	0.2	1.6	1.8			
	綠 N8	公有	0.02				V (捐贈)	326	5	45	376			
廣場用 地(兼供 道路使 用)	廣 (道)N1	公有	0.10				V (捐贈)	-	25	425	450			
停車場 用地	停 N23	公有	0.12				V (捐贈)	-	30	273	303			
道路 用地	公有		1.16				V (捐贈)、 (有償或無 償撥用)	899	289	4,913	6,101			
	私有		0.01	V				886	3.5	60	950			
合計			1.89					2,111	473	6,798	9,382			

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：

裝

訂

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。

線

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



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：洪唯芹
電話：02-23116117#636529

受文者：臺南市政府都市發展局

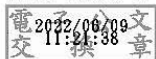
發文日期：中華民國111年6月9日
發文字號：國政眷服字第1110143012號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：臺南市北區「九六新村」眷改土地價值平衡說明案，復請查照。

說明：

- 一、依貴局民國111年5月16日南市都更字第1110615828號函辦理。
- 二、有關貴局辦理旨揭都市計畫變更乙案，基於尊重貴局專業及土地價值平衡條件下，本局無附加意見，請逕依權責憑辦後續事宜。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：



局長陸軍中將 簡 士 偉

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 111 年 5 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)，過去為國軍重要的眷村社區；民國 101 年配合臺南市政府與國防部政治戰局合作推動的「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。

九六新村國防部政治作戰局所管理眷村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眷改土地，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）；加上鄰近延平國中、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。

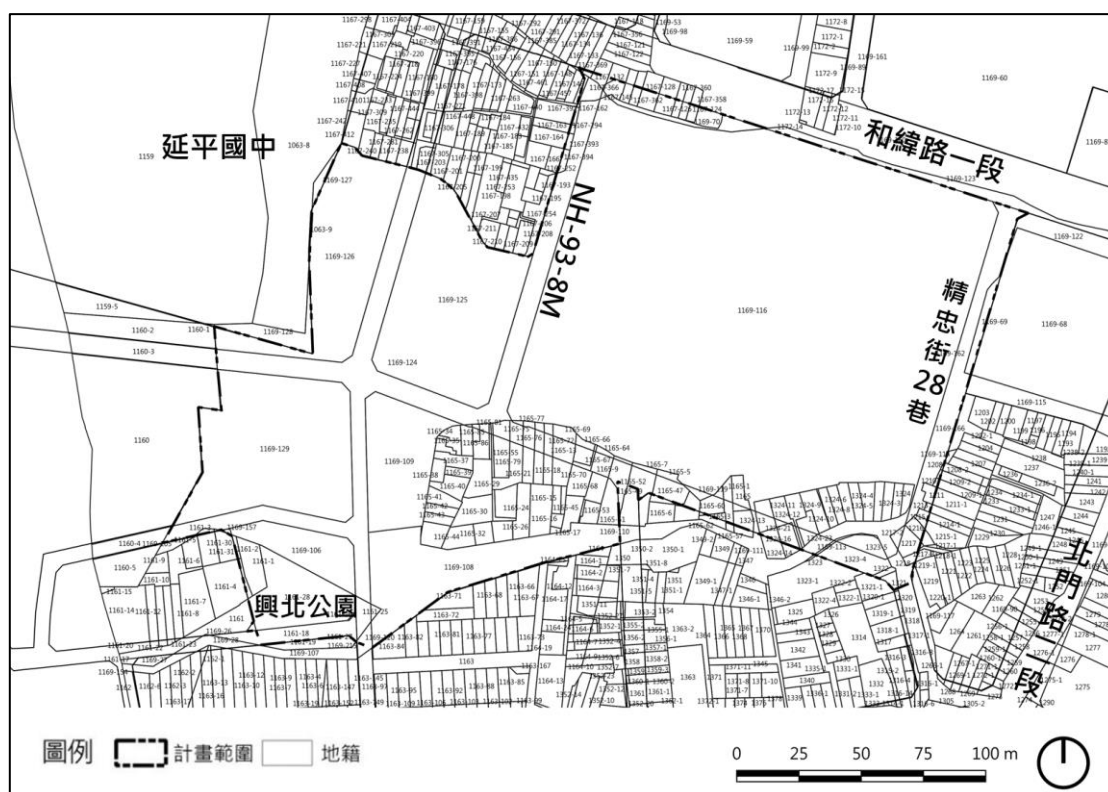
計畫範圍土地權屬以原國防部九六新村及周邊之國、公有土地為主，夾雜部分私有土地，土地面積共 48,179 平方公尺，其中以國防部政治作戰

局管理眷村土地比例最高，計 40,474 平方公尺，占 84.0%；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 11.6%；剩餘土地則為臺南市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。



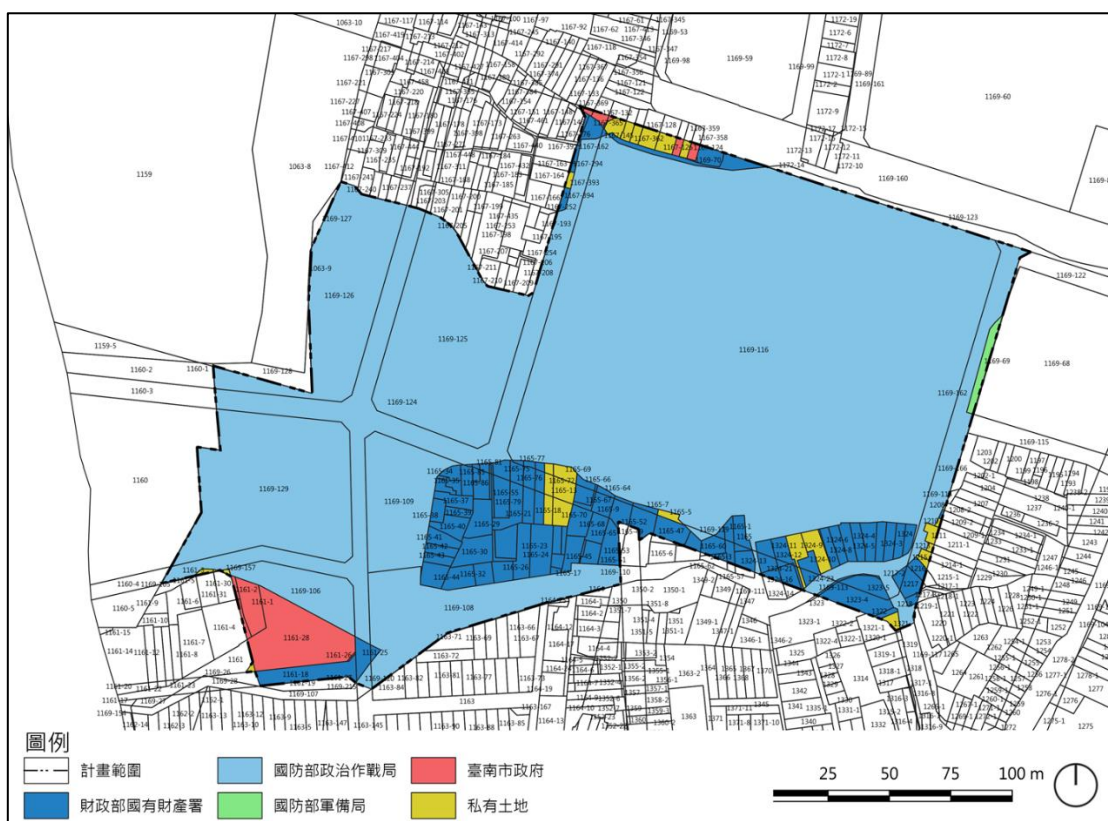
資料來源：本計畫繪製

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 ²)	比率(%)
中華民國	財政部國有財產署	5,588	11.6%
	國防部政治作戰局	40,474	84.0%
	國防部軍備局	118	0.2%
	小計	46,180	95.8%
臺南市政府	臺南市政府	1,146	2.4%
小計		47,326	98.2%
私人		853	1.8%
總 計		48,179	100.0%

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。

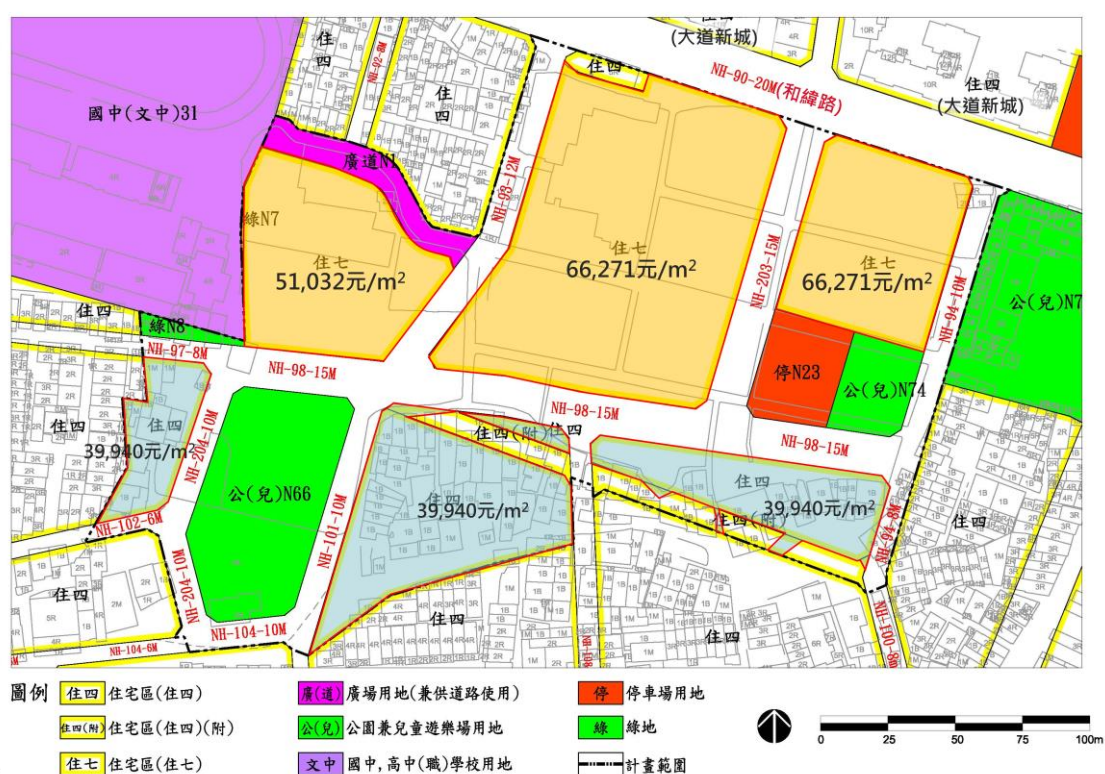
為能達到上開「整體規劃增加價值」原則，使計畫範圍內公共設施規劃完善、面積增加並加速開闢，則應透過價值平衡，在不損及國防部政治作戰局權益下調整變更後住宅區土地價值，使變更後之公共設施計畫得以落實。有關本計畫「住四」住宅區現況為空地，故以計畫範圍北側「大道新城」之「住四」住宅區作為參考，將其變更前土地公告現值訂為 39,940 元/m²。另有關本計畫原應有償撥用之公共設施用地如「公（兒）」，則以其用地土地公告現值作為變更前價值。

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/m²與 51,032 元/m²，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 1,374,319,320 元調整至 1,374,342,833 元，價值約略提升 23,513 元，公共設施用地面積約增加 0.61 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/m²；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/m²。

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 ²)	110 年公告 現值(元/m ²)	變更前公告現 值總價值(元)	變更後 使用分區	變更後 面積(m ²)	預估變更後公 告現值(元/m ²)	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(附)」 住宅區	7.98	39,940	318,561
延平段	1169-106	中華民國	國防部政治作戰局	「公(兒)N66」	680.53	28,600	19,463,187	「公(兒)N66」	612.20	-	-
								道路用地	68.34	-	-
延平段	1169-108	中華民國	國防部政治作戰局	「公(兒)N75」	1,918.40	28,300	54,290,663	「公(兒)N66」	37.32	-	-
								「住四」住宅區	1,565.30	39,940	62,518,042
								道路用地	315.78	-	-
延平段	1169-109	中華民國	國防部政治作戰局	「住四」 住宅區	1,368.00	39,940	54,637,800	「公(兒)N66」	665.47	-	-
								「住四」住宅區	146.40	39,940	5,847,336
								道路用地	556.12	-	-
延平段	1169-112	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	15.82	-	-	「住四(附)」 住宅區	15.82	39,940	631,771
延平段	1169-113	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	51.65	-	-	「住四(附)」 住宅區	51.65	39,940	2,062,981
延平段	1169-116	中華民國	國防部政治作戰局	「住四」 住宅區	22,602.68	39,940	902,751,035	「住七」住宅區	14,185.42	66,271	940,082,168
								「住四」住宅區	1,396.86	39,940	55,790,469
								「公(兒)N75」	966.98	-	-
								停 N23	1,225.15	-	-
								道路用地	4,828.28	-	-
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(附)」 住宅區	24.54	39,940	980,088
延平段	1169-120	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	34.91	-	-	「住四」住宅區	0.09	39,940	3,754
								道路用地	34.81	-	-

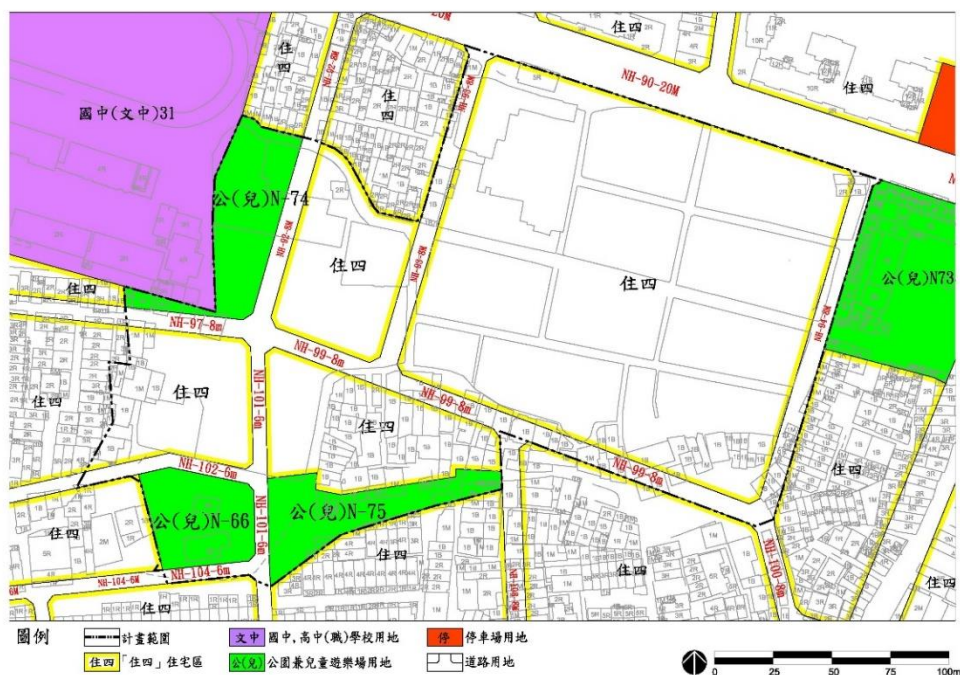
地段	地號	所有權人	管理單位	變更前 使用分區	變更前 面積(m ²)	110 年公告 現值(元/m ²)	變更前公告現 值總價值(元)	變更後 使用分區	變更後 面積(m ²)	預估變更後公 告現值(元/m ²)	預估變更後公告 現值總價值(元)
延平段	1169-124	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	3,559.41	-	-	「公(兒)N66」	677.13	-	-
								「住七」住宅區	231.66	66,271	15,352,075
								「住七」住宅區	566.14	51,032	28,891,001
								「住四」住宅區	552	39,940	220,429
								「住四(附)」 住宅區	72.59	39,940	2,899,045
								廣場用地(兼供道 路使用)	92.23	-	-
								道路用地	1,914.15	-	-
延平段	1169-125*	中華民國	國防部政治作戰局	「住四」 住宅區	3,544.21	39,940	141,555,628	「住七」住宅區	59.86	66,271	3,966,982
								「住七」住宅區	2,070.39	51,032	105,656,347
								廣場用地(兼供道 路使用)	545.88	-	-
								道路用地	868.08	-	-
延平段	1169-126	中華民國	國防部政治作戰局	「公(兒)N74」	2,388.84	28,600	68,320,738	「住七」住宅區	1,846.55	51,032	94,233,242
								綠 N8	211.22	-	-
								廣場用地(兼供道 路使用)	325.37	-	-
								道路用地	5.70	-	-
延平段	1169-129	中華民國	國防部政治作戰局	「住四」 住宅區	3,332.86	39,940	133,8114,468	「公(兒)N66」	1,269.82	-	-
								「住四」住宅區	1,374.28	39,940	54,888,544
								道路用地	688.77	-	-
延平段	1169-157*	中華民國	國防部政治作戰局	「住四」 住宅區	4.65	39,940	185,801	道路用地	4.65	-	-
延平段	1169-162	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	868.25	-	-	道路用地	868.25	-	-
延平段	1169-182	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地	1.71	-	-	道路用地	1.71	-	-
	合計				40,473.87		1,374,319,320		40,473.87		1,374,342,833

- 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、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權益下，計畫範圍內部份「住四」住宅區變更為「住七」住宅區，而後續國防部政治作戰局將捐贈公共設施用地以利臺南市政府開闢，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（草案）

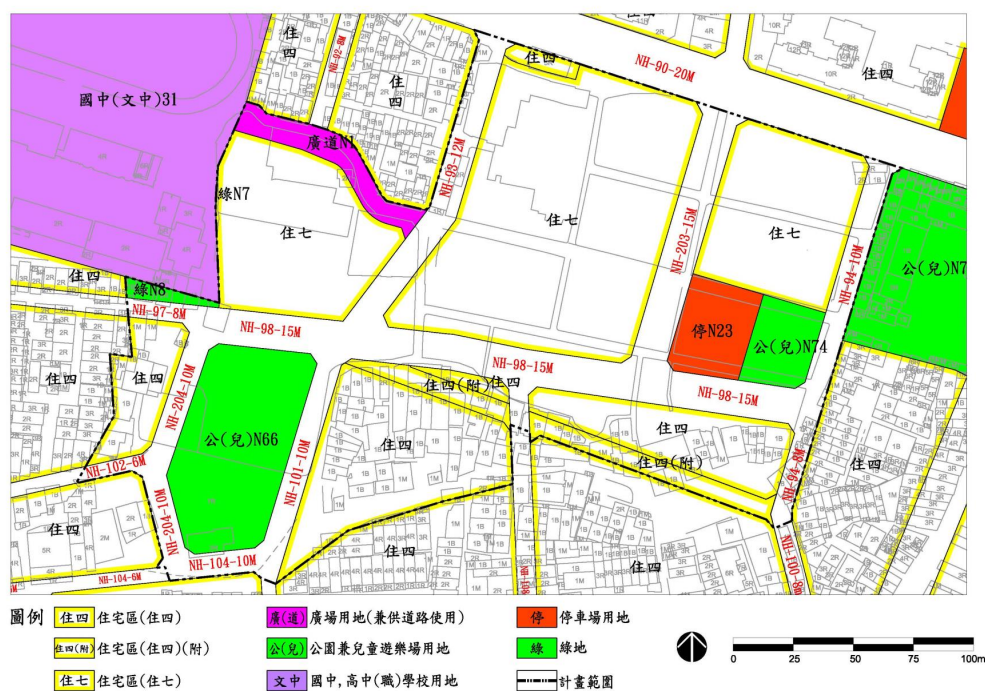


圖 6 都市計畫變更前、後示意圖

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：閔裕倫

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

裝

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

訂

局長莊德樑

線

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期程，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. 期程：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 ² 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。

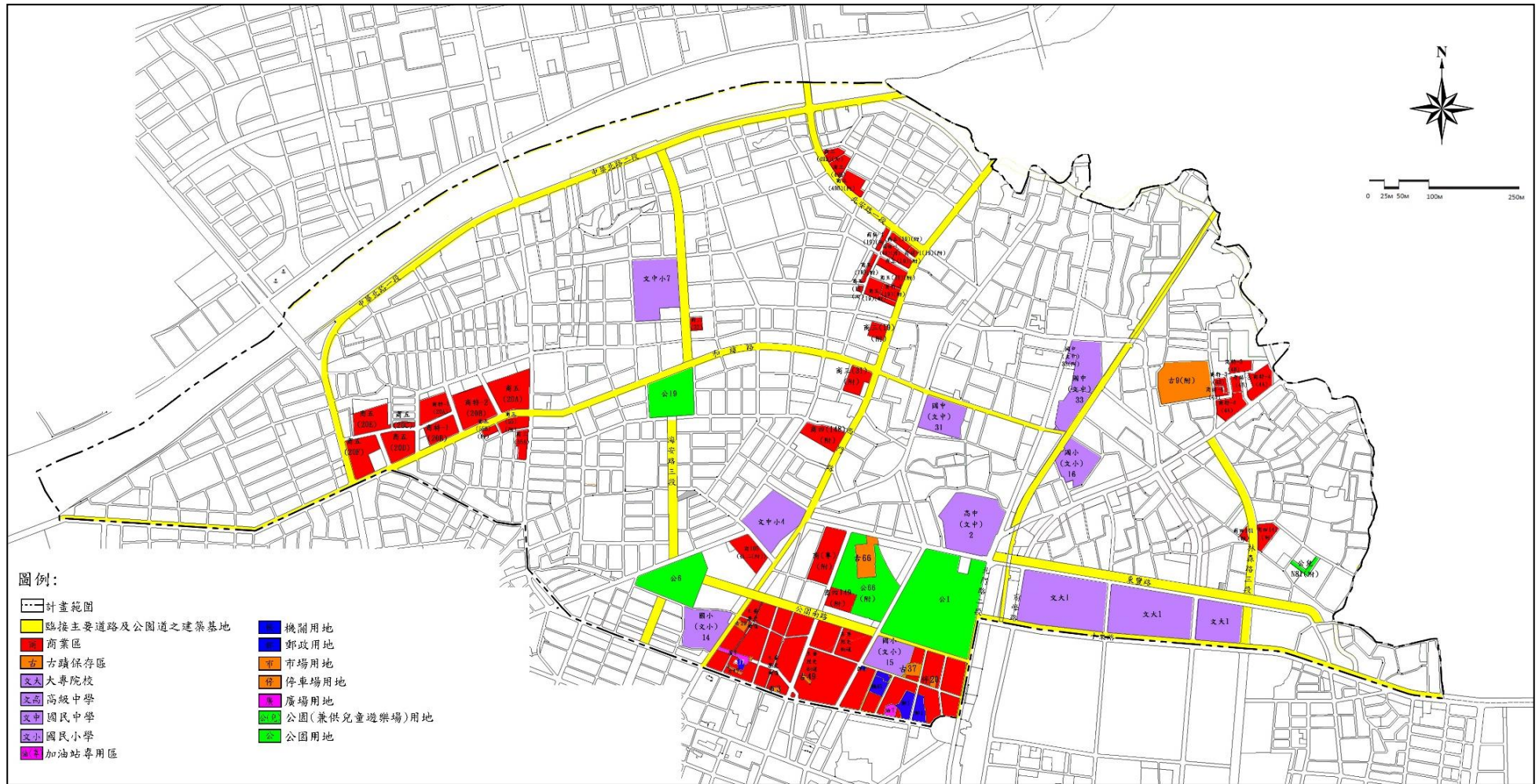


圖 8-24 應辦理都市設計審議規範地區示意圖

第四條 建築物外部空間

基地面積達 1,000 m²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。

第八條 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(詳圖 8-27)

- 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。

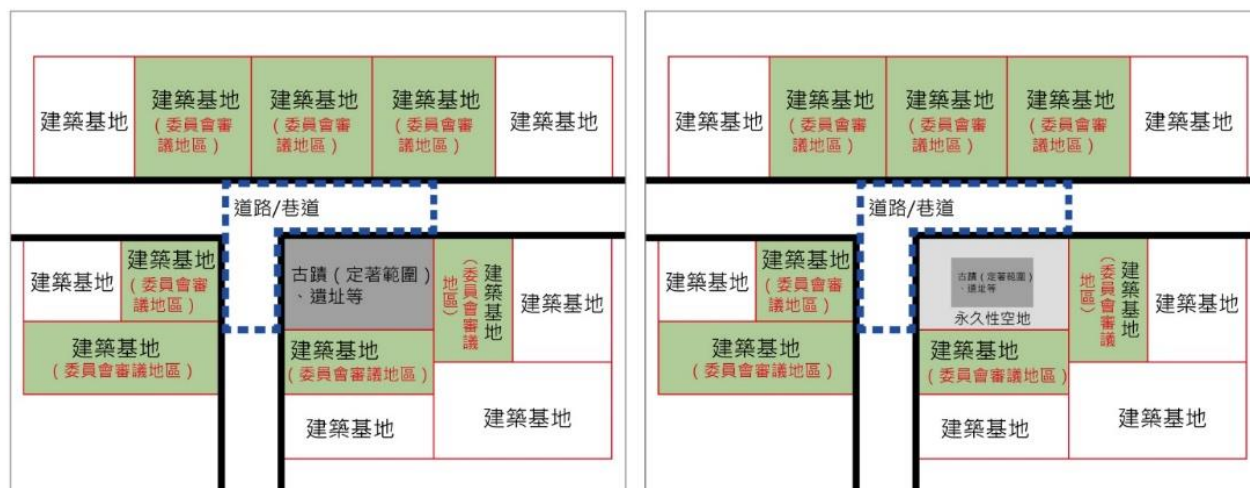


圖 8-27 臨接或隔道路及永久性空地鄰接古蹟(定著範圍)、古蹟保存區之建築基地示意圖

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

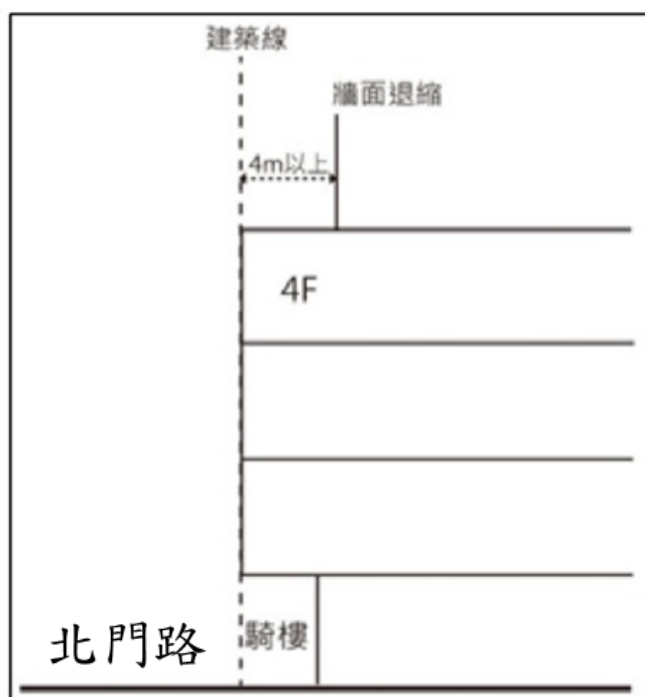


圖 8-30 北門路西側基地退縮建築示意圖

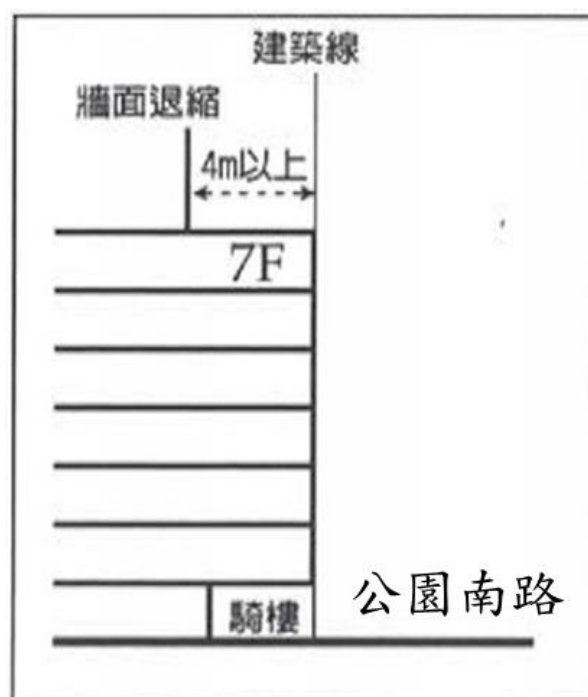


圖 8-31 公園南路南側基地退縮建築示意圖

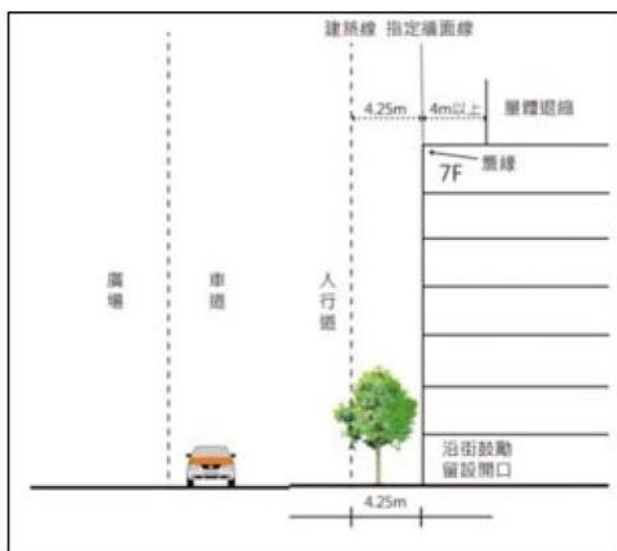


圖 8-32 臨「廣 1」之基地退縮建築示意圖



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 m²，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。

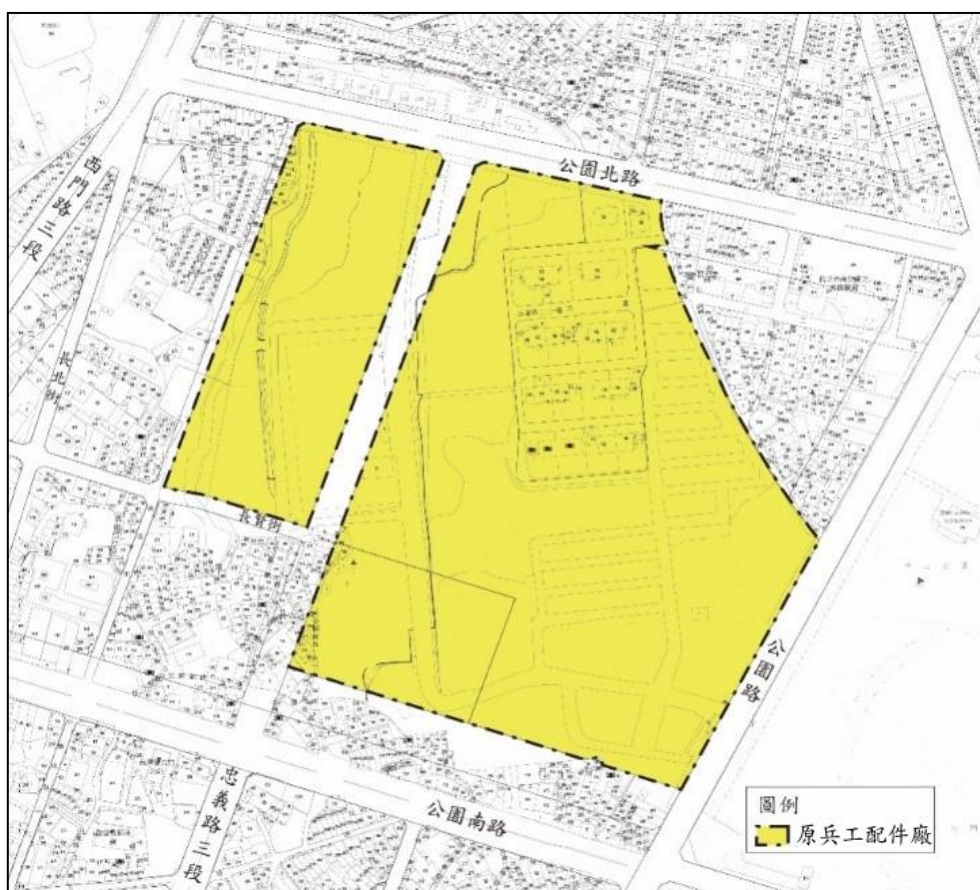


圖 8-34 「公 66」公園用地及周邊地區(原兵工配件廠地區)示意圖

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。

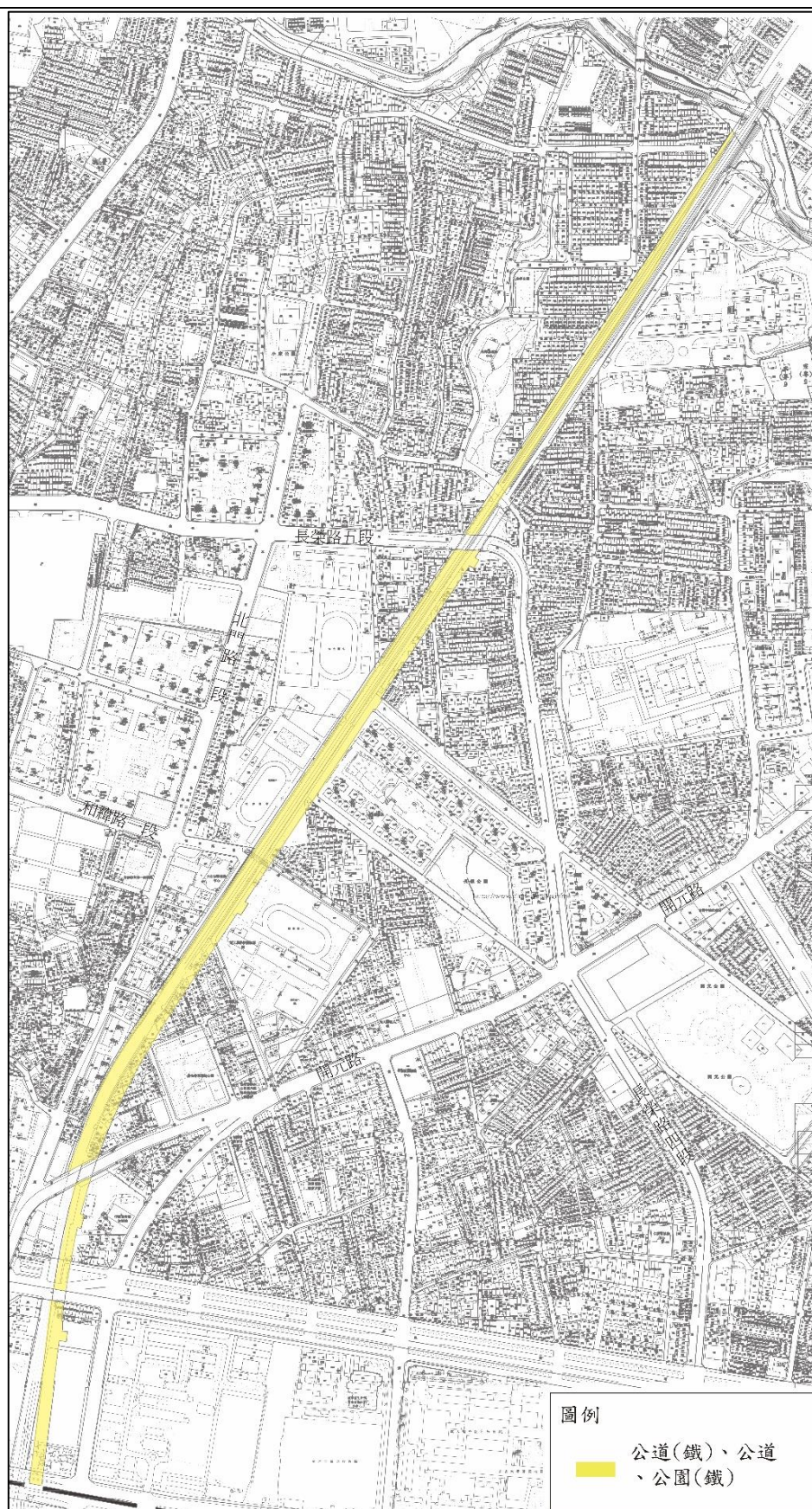


圖 8-35 公園道用地(兼供鐵路使用)、公園用地(兼供鐵路使用)及公園道用地(公道 20 及公道 29)位置示意圖

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
	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

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	

