

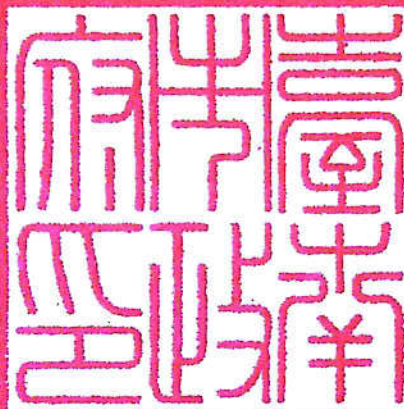
正 本

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年9月30日  
發文字號：府都規字第1081076721A號  
附件：



主旨：「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（配合精忠二村整體規劃）案」自108年10月1日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

一、都市計畫法第21條及第28條。

二、內政部108年8月29日台內營字第1080814556號函。

公告事項：

一、公告時間：自民國108年10月1日零時起生效。

二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市仁德區公所公告欄。

三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

變更永康六甲頂都市計畫主要計畫  
(配合精忠二村整體規劃) 案

臺南市政府

中華民國 108 年 8 月

## 變更都市計畫審核摘要表

| 項 目                            | 說 明                                    |                                                                |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 都市計畫名稱                         | 變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（配合精忠二村整體規劃）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<br>都市更新條例第 8、9 條 |                                                                |
| 變更都市計畫機關                       | 臺南市政府                                  |                                                                |
| 自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名 | 臺南市政府                                  |                                                                |
| 本案公開展覽之起迄日期                    | 公開展覽                                   | 自民國 105 年 6 月 8 日起 30 日。<br>刊登於民國 105 年 6 月 8 日至 6 月 10 日自由時報。 |
|                                | 公開展覽說明會                                | 民國 105 年 6 月 21 日下午 14 時假永康區公所 3 樓會議室舉行。                       |
| 人民團體對本案之反映意見                   | 詳人民及機關團體陳情意見綜理表。                       |                                                                |
| 本計畫各級都市計畫委員會審核結果               | 直轄市                                    | 臺南市都市計畫委員會 106 年 11 月 3 日第 65 次會議審議通過。                         |
|                                | 內政部                                    | 內政部都市計畫委員會 107 年 8 月 28 日第 929 次會議審議通過。                        |

## 目 錄

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 壹、緒論.....                                         | 1  |
| 貳、現行都市計畫概要.....                                   | 5  |
| 參、發展現況分析.....                                     | 9  |
| 肆、發展潛力與課題.....                                    | 25 |
| 伍、開發目標與規劃構想.....                                  | 26 |
| 陸、變更回饋原則.....                                     | 31 |
| 柒、變更內容.....                                       | 32 |
| 捌、變更後計畫內容.....                                    | 36 |
| 玖、實施經費及進度.....                                    | 44 |
| 拾、其他應配合事項.....                                    | 45 |
| 附件一、內政部都市計畫委員會第 929 次會議紀錄                         |    |
| 附件二、臺南市都市計畫委員會第 65 次會議紀錄                          |    |
| 附件三、個案變更同意函                                       |    |
| 附件四、土地管理機關價值平衡同意文件                                |    |
| 附件五、捐贈回饋土地相關證明文件                                  |    |
| 附件六、臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則                        |    |
| 附件七、「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（配合精忠二村整體規劃）案」提臺南市都市計畫委員會審定內容 |    |



## 圖 目 錄

|      |                               |    |
|------|-------------------------------|----|
| 圖 1  | 計畫範圍位置示意圖.....                | 3  |
| 圖 2  | 計畫範圍示意圖.....                  | 4  |
| 圖 3  | 永康六甲頂都市計畫主要計畫現行都市計畫示意圖 .....  | 7  |
| 圖 4  | 六甲頂都市計畫第一次通盤檢討案變三案範圍示意圖 ..... | 8  |
| 圖 5  | 永康區歷年人口統計樹狀圖.....             | 9  |
| 圖 6  | 永康區人口密度分布圖.....               | 10 |
| 圖 7  | 永康區人口金字塔圖.....                | 10 |
| 圖 8  | 永康區土壤液化潛勢分布圖.....             | 11 |
| 圖 9  | 災害潛勢示意圖.....                  | 12 |
| 圖 10 | 環境敏感地區示意圖.....                | 13 |
| 圖 11 | 計畫區土地使用現況示意圖.....             | 15 |
| 圖 12 | 計畫區土地權屬示意圖.....               | 16 |
| 圖 13 | 周邊道路系統示意圖.....                | 18 |
| 圖 14 | 周邊道路系統開闢現況示意圖.....            | 21 |
| 圖 15 | 計畫範圍周邊商業行為分析圖.....            | 23 |
| 圖 16 | 計畫範圍周邊文化資產區位分布示意圖 .....       | 24 |
| 圖 17 | 計畫區周邊五項公設服務半徑涵蓋示意圖 .....      | 30 |
| 圖 18 | 計畫區周邊五項公設服務半徑涵蓋示意圖 .....      | 30 |
| 圖 19 | 變更計畫示意圖.....                  | 33 |
| 圖 20 | 變更後土地使用計畫示意圖.....             | 39 |
| 圖 21 | 交通系統示意圖.....                  | 41 |
| 圖 22 | 防災系統構想示意圖.....                | 43 |

## 表 目 錄

|      |                                        |    |
|------|----------------------------------------|----|
| 表 1  | 現行計畫土地使用計畫面積表.....                     | 6  |
| 表 2  | 計畫區內土地權屬統計表.....                       | 16 |
| 表 3  | 現況道路服務水準表.....                         | 19 |
| 表 4  | 忠孝路（小東路-華興街、華興街-中興街）路段停車供需調查表<br>..... | 19 |
| 表 5  | 計畫範圍周圍商業聚集現況一覽表.....                   | 22 |
| 表 6  | 永康六甲頂都市計畫公共設施用地檢討分析表 .....             | 29 |
| 表 7  | 變更內容明細表.....                           | 32 |
| 表 8  | 變更前後土地使用面積對照表.....                     | 35 |
| 表 9  | 本計畫範圍變更前後土地使用面積表.....                  | 38 |
| 表 10 | 永康六甲頂都市計畫配合本計畫變更後公共設施用地檢討分析<br>表 ..... | 38 |
| 表 11 | 計畫區周邊防災據點劃設標準及設施明細表.....               | 43 |
| 表 12 | 實施經費及進度表.....                          | 44 |

# 壹、緒論

## 一、計畫緣起

國防部土地自民國 85 年訂定加速國軍老舊眷村改建計畫後，開始大規模推動老舊眷村之改建，民國 98 年行政院成立國有土地清理活化小組後，讓許多大面積之國有土地納入更積極與多元的土地供給面向。

永康精忠二村地區為配合國防部推動活化老舊眷村土地及營區改建，由本府於 102 年度獲內政部營建署核定經費補助（102 年 11 月 18 日營署更字第 1022923354 號函），於 103 年度委外辦理都市更新先期規劃作業。由於範圍多屬國防部政治作戰局眷改基金土地，為滿足提升都市發展機能及土地價值平衡方案，規劃期間由本府與國防部政治作戰局多次協商修正規劃內容及開發範圍，復於 105 年間對規劃方案獲致具體共識。

本計畫辦理目的為透過推動國有土地更新開發，協助市府取得必要公共設施，提升地區生活環境品質。另考量基地範圍多為國防部政治作戰局管有之眷改基金土地，本計畫都市計畫除配合增設公共設施用地外，另將以使用分區調整及容積調派等方式，維持變更前、後基準容積與眷改土地總價值不減損之原則。全案已由國有土地管理單位（國防部政治作戰局）表示未減損眷改權益，同意配合本計畫變更作業（詳附件四）。

精忠二村所屬永康六甲頂地區刻正辦理「變更永康六甲頂都市計畫（第一次通盤檢討）案」，該通盤檢討案前經內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 26 日第 925 次會議審議通過後，目前仍由市府依委員會決議辦理中。考量本計畫將採公開招商引入民間資金，協助都市更新事業，改善都市環境，提高公共設施服務水準，確有迅行變更之必要性，爰經簽奉本府核可認定屬配合地方重大建設（詳附件三 105 年 4 月 21 日府都更字第 1050313660 號函），同意辦理都市計畫個案變更。

另考量本計畫為配合國軍老舊眷村改建之重要施政計畫，為加速後續辦理都市更新招商作業時程及提高公開徵求實施者招標誘因，經提內政部都市計畫委員會 107 年 8 月 28 日第 929 次會議同意，俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫及土地所有權人完成公共設施捐贈作業，臺南市政得檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部逕予核定。

## 二、法令依據

本計畫係依據下列法令規定辦理都市計畫變更作業：

- (一) 依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」規定辦理。
- (二) 配合都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正，原第 7 條第 1 項第 3 款，修正為第 8 條第 1 項第 4 款：「其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。」規定辦理。
- (三) 配合都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正，原第 8 條修正為第 9 條：「更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；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。...（略以）」規定辦理。

## 三、計畫範圍

本計畫為臺南市永康區精忠二村，係屬「永康六甲頂」都市計畫區，變更區位座落於都市計畫區東側，與永仁高中（文中二）相隔忠孝路，其東側緊鄰「高速公路永康交流道附近特定區」，變更區位示意圖詳見圖 1。

計畫範圍東以 25-12M 計畫道路（忠孝路）為界，南至（細）87-8M 計畫道路北側建築線，西邊以（細）87-8M 計畫道路東側建築線為界，北側則與現有建成區相接，全區均為國有土地，面積約為 2.465 公頃。計畫範圍示意圖詳見圖 2 所示。

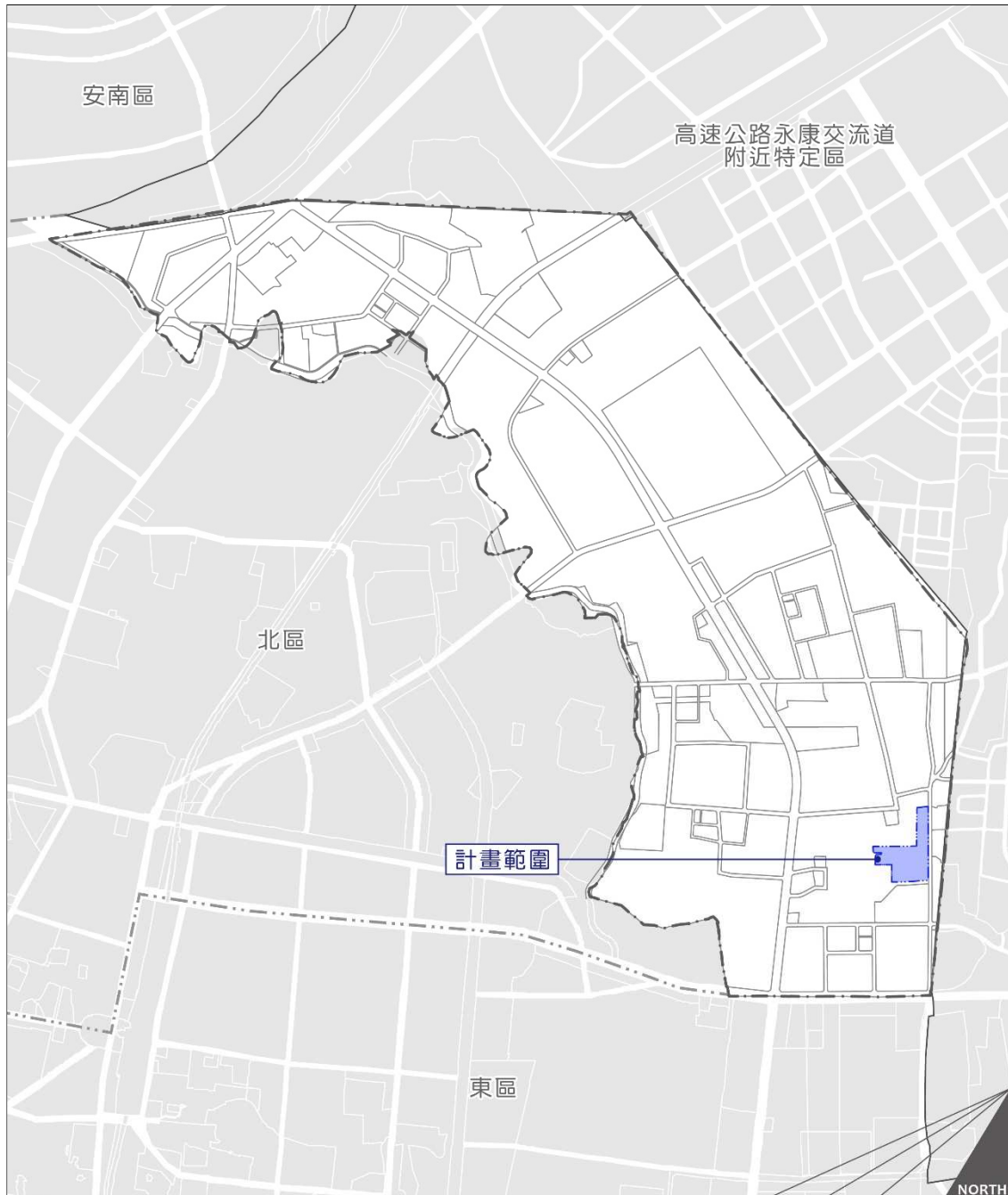


圖 1 計畫位置示意圖



圖 2 計畫範圍示意圖

## 貳、現行都市計畫概要

永康六甲頂都市計畫細部計畫係依主要計畫之指導於民國 98 年擬定，其主要計畫始於民國 61 年六甲頂市地重劃區，後於民國 67、68 年間陸續發布實施高速公路永康交流道特定區計畫、永康六甲頂都市計畫、永康四分子都市計畫等三個計畫區。另於民國 97 年辦理「永康六甲頂市地重劃區細部計畫」、「永康六甲頂都市計畫（四分子地區）」及「永康六甲頂都市計畫（六甲頂地區）」等三處都市計畫區合併而成單一都市計畫區，自 98 年 9 月 15 日發布實施迄今，辦理過 2 次個案變更，刻正辦理主要計畫及細部計畫第一次通盤檢討案。現行都市計畫圖詳見圖 3 所示。

該都市計畫區主要計畫第一次通盤檢討案，目前已提本市都市計畫委員會 105 年 4 月 22 日第 51 次會議及內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 26 日第 925 次會議審議通過，目前仍由市府依照委員會決議辦理中。

### 一、計畫範圍與面積

北及東側與「高速公路永康交流道附近特定區計畫」相接，西側緊鄰北區行政區界，南以小東路為界，計畫面積為 354.04 公頃。

### 二、計畫年期、人口及密度

以民國 100 年為計畫目標年，計畫人口 59,500 人，居住密度每公頃約 260 人。

### 三、土地使用計畫

現行土地使用計畫以住宅區及乙種工業區為主，亦劃設商業區、文教區、河川區等 8 種土地使用分區，合計約 263.479 公頃，約佔計畫總面積 74.42%，約佔都市發展用地總面積 73.37%。

#### 四、公共設施計畫

包含學校用地、公園用地、機關用地、社教用地、市場用地、停車場用地、綠地等 10 種公共設施用地，合計約 90.561 公頃，約佔計畫總面積 25.58%，約佔都市發展用地總面積 26.63%。

表 1 現行計畫土地使用計畫面積表

| 分區/用地別         |                  |    | 項目 | 通盤檢討前都市計畫面積<br>(公頃) | 估計計畫區面積<br>比例(%) | 佔都市發展<br>用地面積比例<br>(%) |
|----------------|------------------|----|----|---------------------|------------------|------------------------|
| 土地<br>使用<br>計畫 | 住宅區              |    |    | 223.519             | 63.13%           | 65.72%                 |
|                | 商業區              |    |    | 4.420               | 1.25%            | 1.30%                  |
|                | 乙種工業區            |    |    | 13.830              | 3.91%            | 4.07%                  |
|                | 文教區（供私立南臺科技大學使用） |    |    | 5.990               | 1.69%            | 1.76%                  |
|                | 文教區（供私立崑山中學使用）   |    |    | 0.280               | 0.08%            | 0.08%                  |
|                | 文教區（供私立聖功女中使用）   |    |    | 0.310               | 0.09%            | 0.09%                  |
|                | 宗教專用區            |    |    | 1.180               | 0.33%            | 0.35%                  |
|                | 河川區              |    |    | 0.080               | 0.02%            | -                      |
|                | 河川區（兼供道路使用）      |    |    | 4.290               | 1.21%            | -                      |
|                | 農業區              |    |    | 9.580               | 2.71%            | -                      |
|                | 小計               |    |    | 263.479             | 74.42%           | 73.37%                 |
| 公共<br>設施<br>用地 | 學校<br>用地         | 文小 |    | 11.330              | 3.20%            | 3.33%                  |
|                |                  | 文中 |    | 3.640               | 1.03%            | 1.07%                  |
|                |                  | 文高 |    | 20.810              | 5.88%            | 6.12%                  |
|                |                  | 小計 |    | 35.780              | 10.11%           | 10.52%                 |
|                | 公園用地             |    |    | 9.920               | 2.80%            | 2.92%                  |
|                | 機關用地             |    |    | 2.220               | 0.63%            | 0.65%                  |
|                | 公用事業用地           |    |    | 0.300               | 0.08%            | 0.09%                  |
|                | 社教用地             |    |    | 0.250               | 0.07%            | 0.07%                  |
|                | 市場用地             |    |    | 1.410               | 0.40%            | 0.41%                  |
|                | 停車場用地            |    |    | 1.290               | 0.36%            | 0.38%                  |
|                | 綠地               |    |    | 0.010               | 0.00%            | 0.00%                  |
|                | 鐵路用地             |    |    | 2.700               | 0.76%            | 0.79%                  |
|                | 道路用地             |    |    | 36.681              | 10.36%           | 10.79%                 |
|                | 小計               |    |    | 90.561              | 25.58%           | 26.63%                 |
|                | 合計               |    |    | 354.040             | 100.00%          | -                      |
| 都市發展用地         |                  |    |    | 340.090             | -                | 100.00%                |

資料來源：變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案，105.07 報部版。



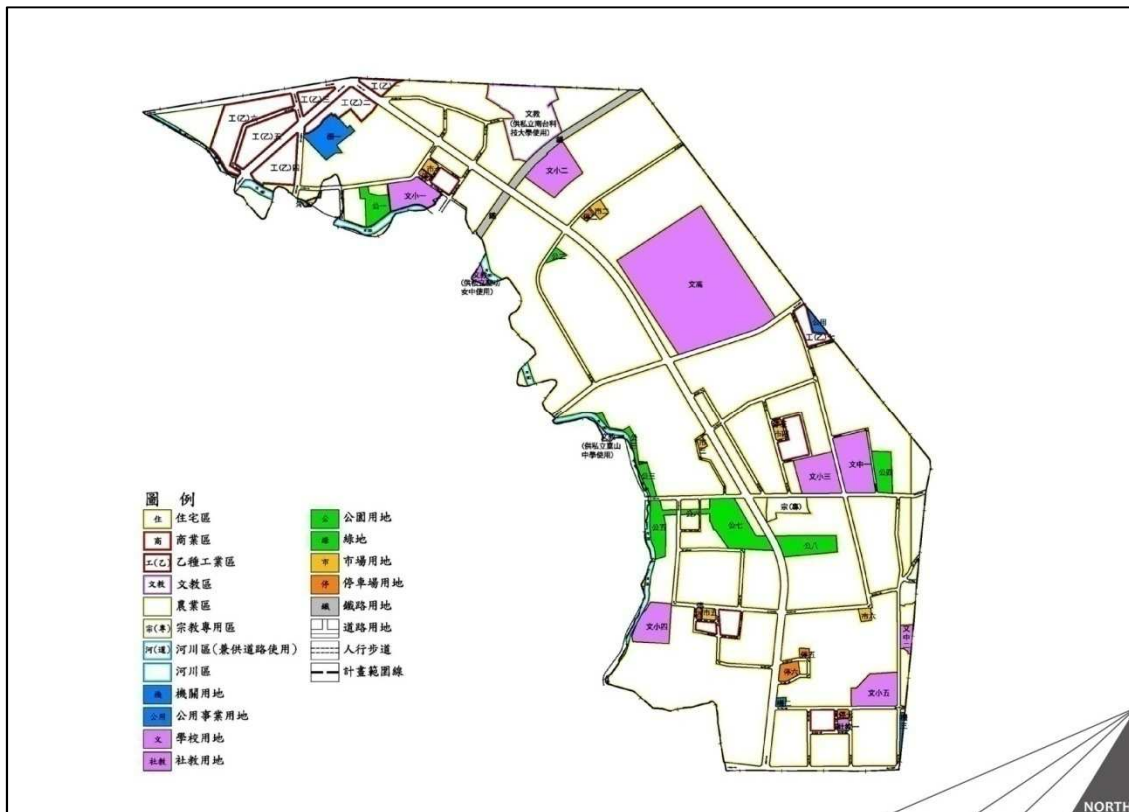


圖 3 永康六甲頂都市計畫主要計畫現行都市計畫示意圖

資料來源：變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案，105.07 報部版。

## 五、變更範圍現行計畫內容

本計畫變更範圍土地使用以住宅區為主，合計約 2.465 公頃，占六甲頂都市計畫總面積 0.70%，配合刻正辦理之「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」中變三案<sup>1</sup>，將忠孝路往南銜接至小東路，優先利用公有地，將現況約 12M 拓寬為 20M 計畫道路。

惟本變更範圍東側緊鄰忠孝路，該變更案有部分涉及區內之部分，優先配合調整相關用地，該變更範圍詳見圖 4 所示。

1. 實際變更編號應以「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」發布實施內容為主。



圖 4 六甲頂都市計畫第一次通盤檢討案變三案範圍示意圖

資料來源：變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案，107 年 06 月 26 日第 925 次內政部都市計畫委員會審定版。

## 參、發展現況分析

### 一、人口發展

本計畫範圍係屬臺南市永康行政轄區，依 107 年統計資料顯示，永康區人口數自 21.25 萬人增加至 23.49 萬人，共增加 2.24 萬人，平均年增率為 0.99%，為正成長現象。若以永康六甲頂都市計畫區來看，人口數自 5.41 萬人年提升至 6.02 萬人，亦呈現正成長現象，成長幅度與整體永康區相近，詳見圖 5 所示。

永康區人口密度以永康六甲頂都市計畫區南側最密集，其中以安康里為最，以永康區北側人口密度為相對為低，本計畫區座落之成功里人口密度介於 116-150 人/公頃，詳見圖 6 所示。

若以人口結構統計結果，主要年齡層分布於 30~54 歲間，佔整體人口數的 42.38%，其中，以 35~39 歲者為最多。扶老比、扶幼比及扶養比分別為 0.13、0.18 及 0.31，詳見圖 7 所示。

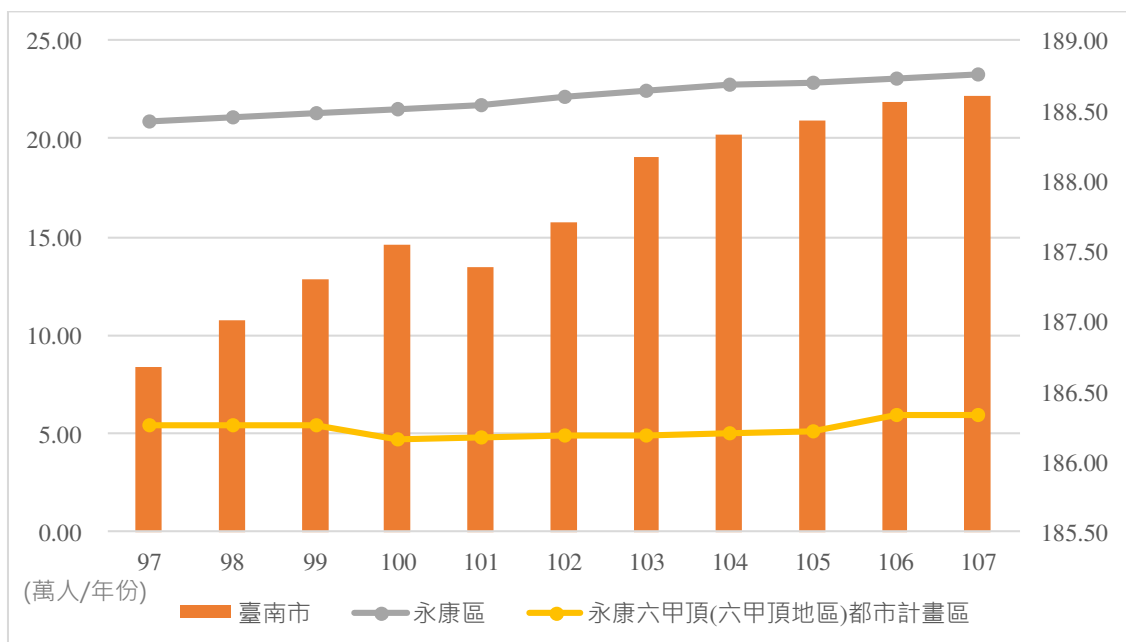


圖 5 永康區歷年人口統計樹狀圖

資料來源：臺南縣、市政府統計年報；本計畫彙整。

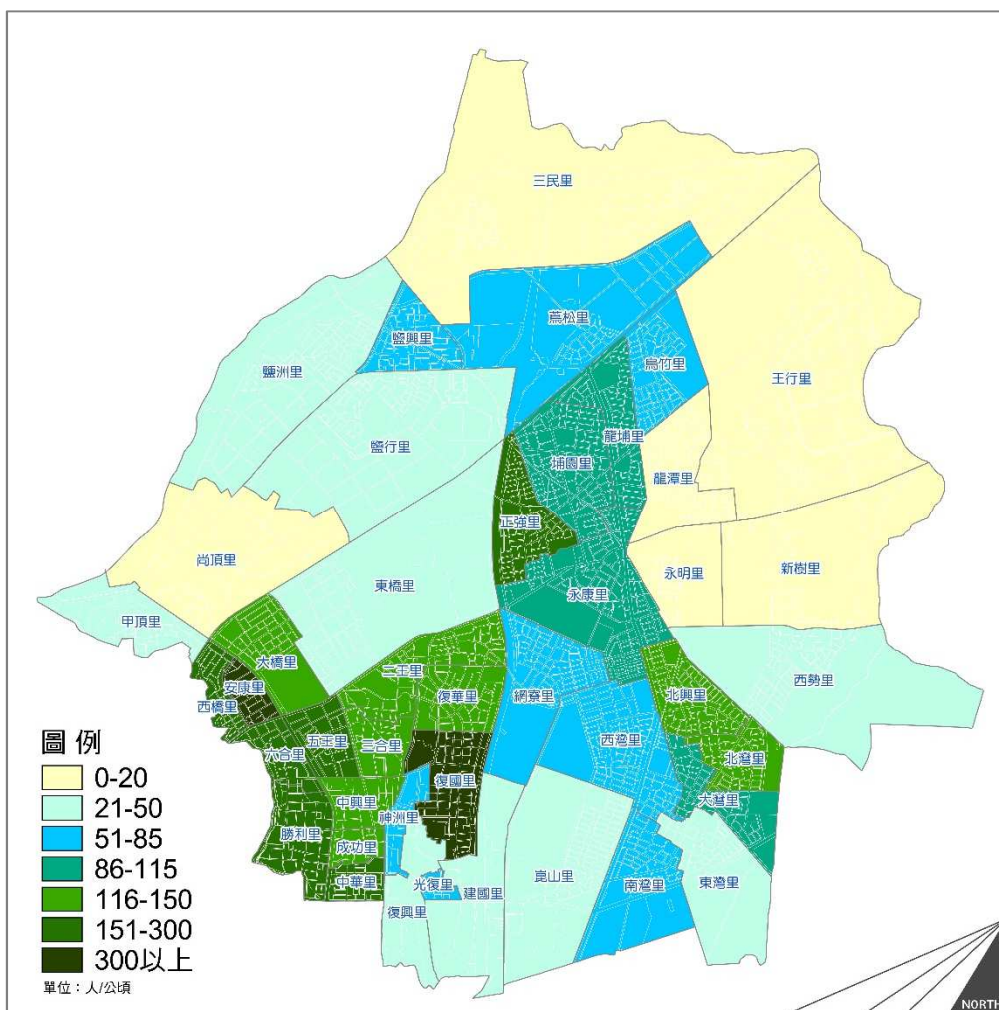


圖 6 永康區人口密度分布圖

資料來源：臺南市政府統計年報；本計畫彙整。

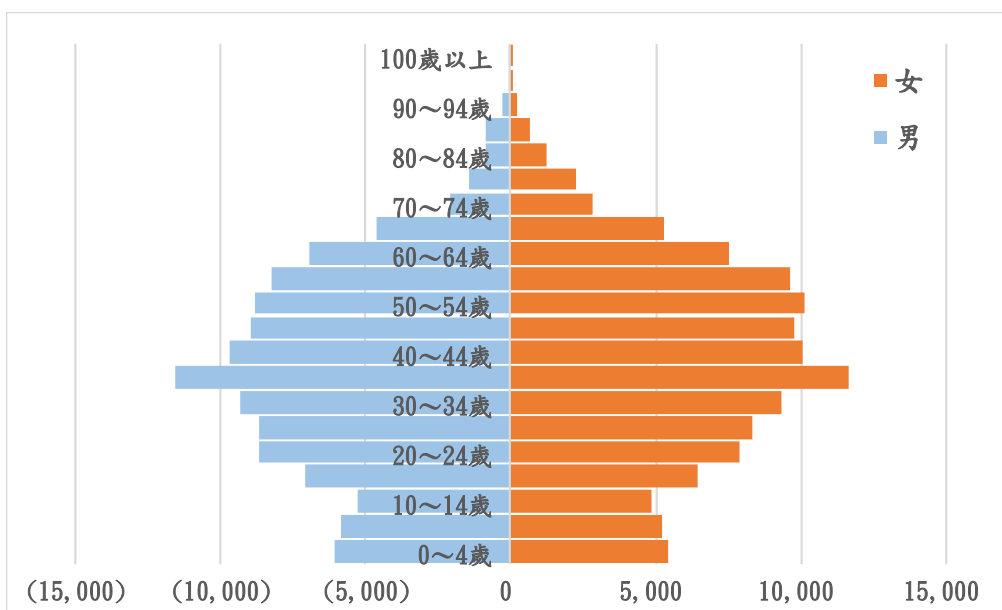


圖 7 永康區人口金字塔圖

資料來源：臺南市政府統計年報；本計畫彙整。



## 二、環境災害

本計畫區隸屬永康區，該行政區全區均為低度土壤液化潛勢區，僅東側部分地區位屬中、高潛勢區，詳見圖 8 所示。

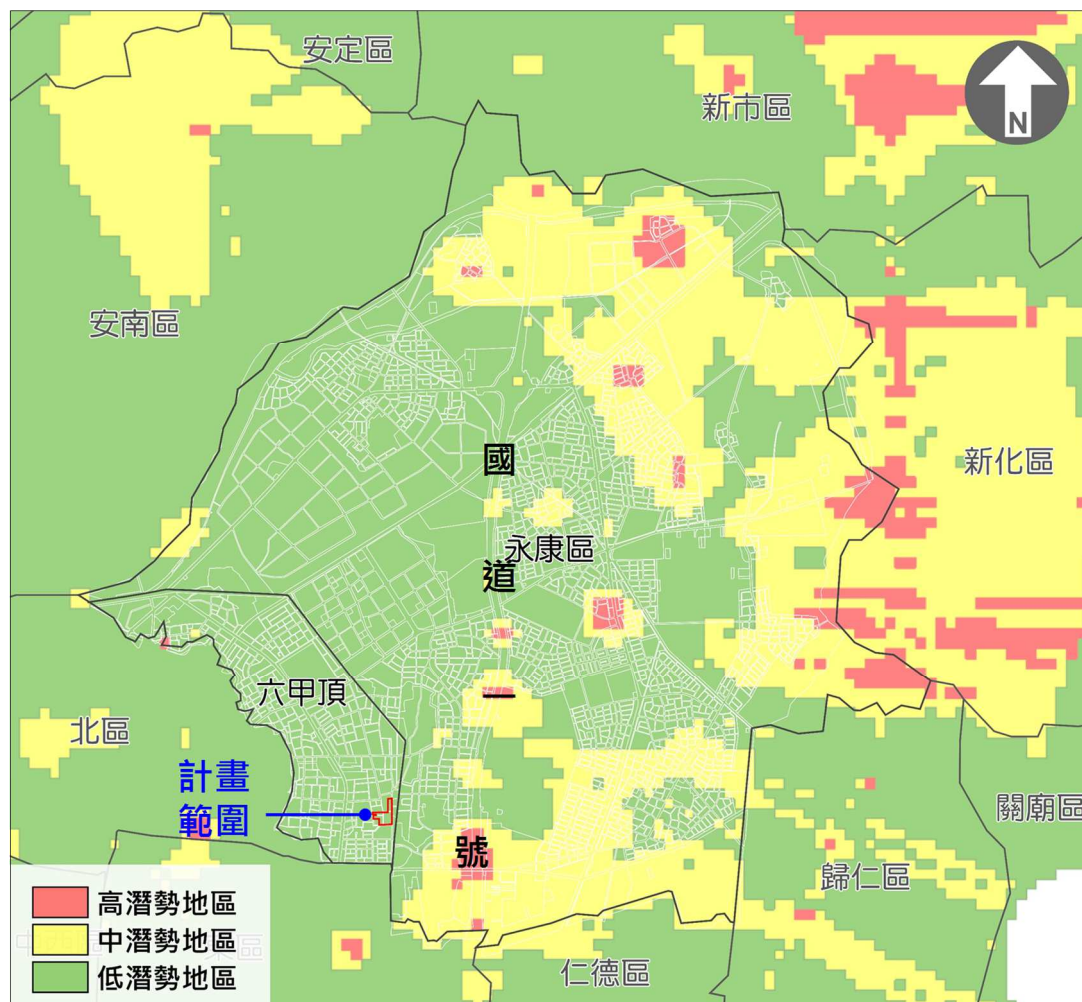


圖 8 永康區土壤液化潛勢分布圖

資料來源：經濟部中央地質調查所。

於本計畫東側「高速公路永康交流道」計畫區，有一處活動斷層，其範圍部分與國道一號重疊，歷年地震災害中，近期以 105 年震央位於高雄市美濃區，芮氏規模 6.6 之地震災害，主要災情多發生在臺南市，最大震度為臺南市新化 7 級，造成永康區維冠金龍大樓倒塌，為 88 年集集大地震以來傷亡最嚴重的地震。

另透過套疊每日降雨量 350 毫米、500 毫米及 650 毫米可得知本計畫區非屬災害潛勢地區，主要災害潛勢集中於「高速公路

永康交流道」計畫區北側及東側靠近仁德區交界處，永康區活動斷層分布及降雨災害潛勢詳見圖 9 所示。

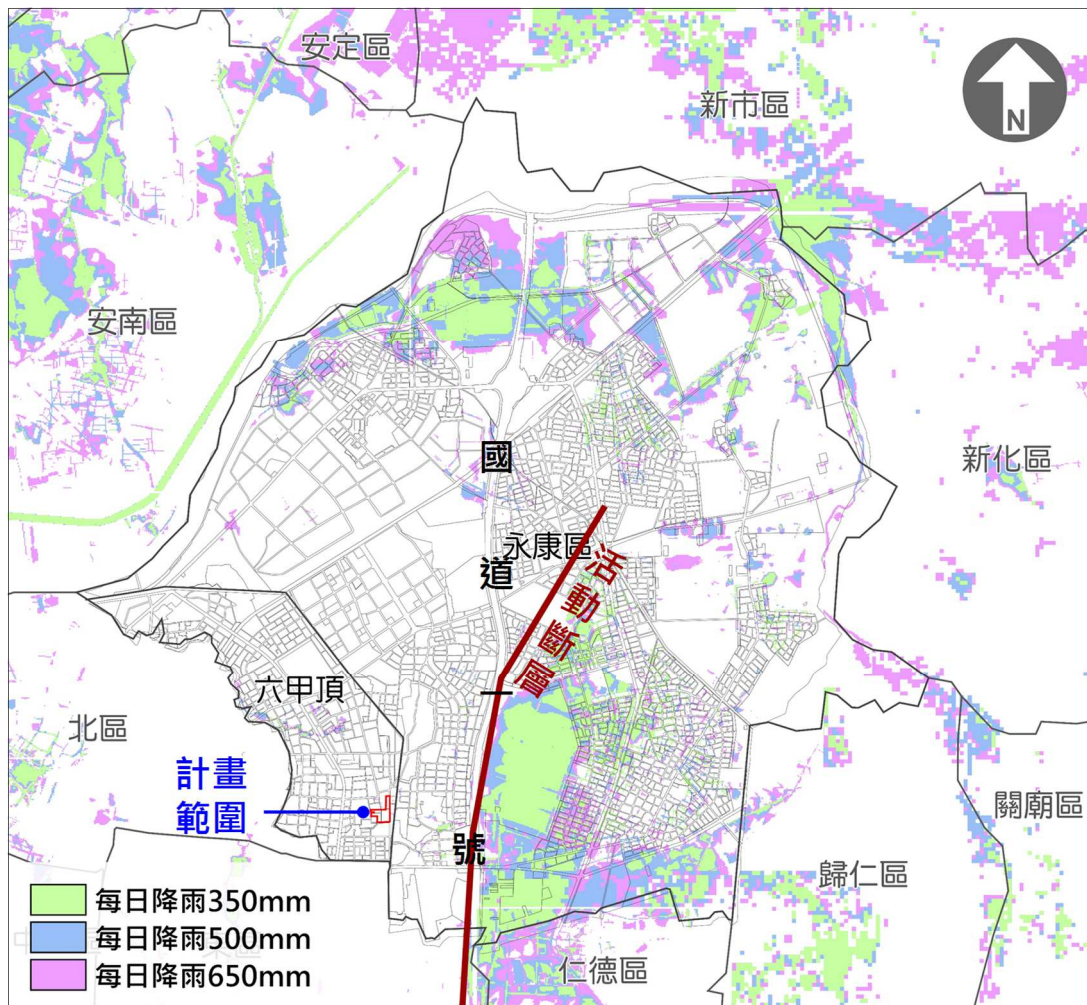


圖 9 災害潛勢示意圖

### 三、環境敏感地

計畫區內環境敏感與限制發展地區，包括文化景觀敏感地與限制發展地區、優良農田敏感地、地質災害、洪水平原、地下水補注與地表水源敏感等，詳見圖 10 所示。

經套疊結果，本計畫區全區位於洪水平原敏感區內，其餘未處生態敏感地區、文化景觀敏感地區、優良農田敏感地區與自然景觀敏感地區，僅有部分區域位於水質水量敏感地之限制發展區中。在地質與水源災害部分，計畫區東側有斷層帶經過，沿永康區內南北中心位於地質敏感地區，但屬潛在災害不嚴重範圍。



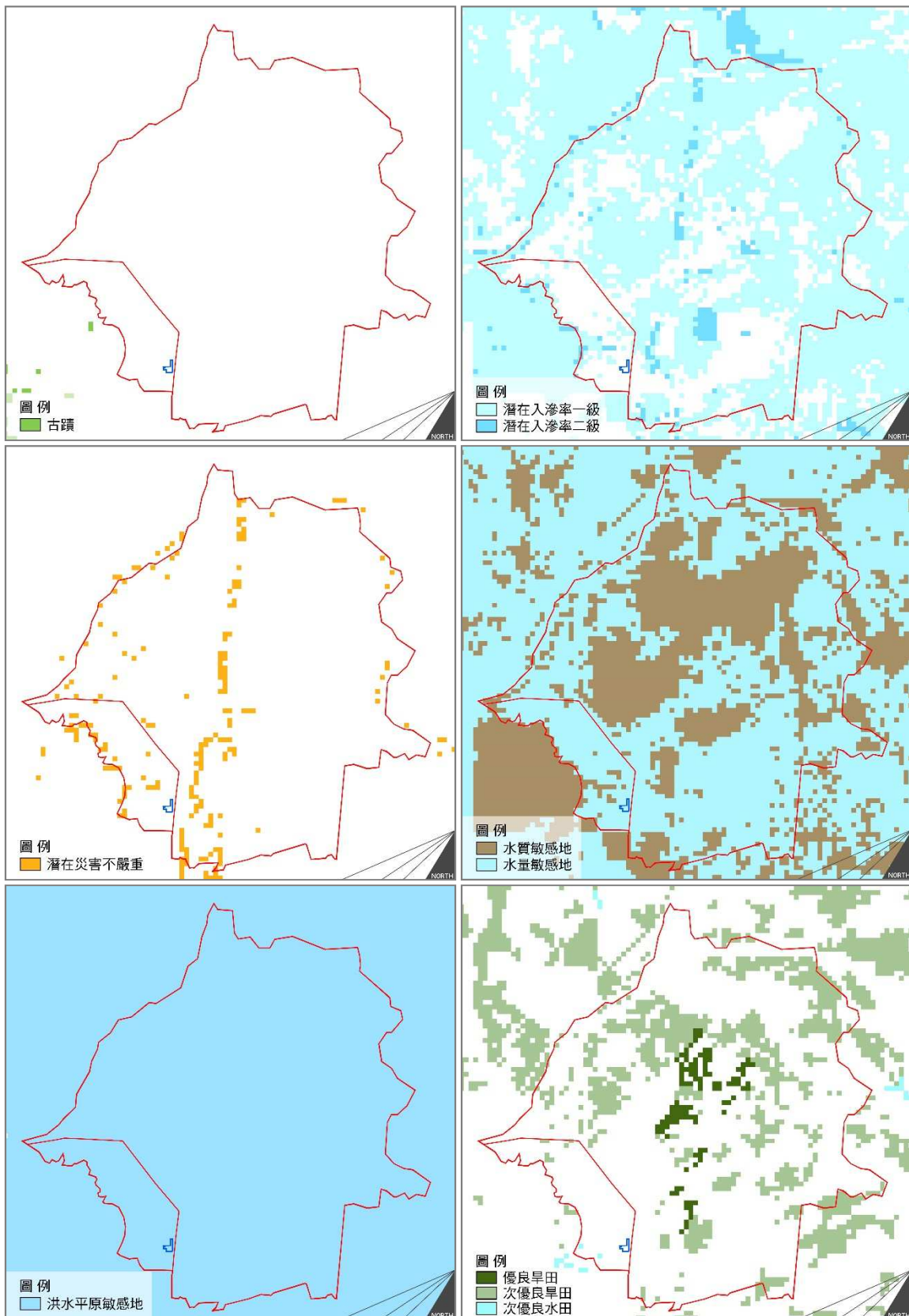


圖 10 環境敏感地區示意圖

資料來源：內政部營建署；本計畫繪製。

## 四、土地使用現況

### (一) 本計畫範圍內土地

本計畫區原為老舊眷村，後於民國 99 年進行拆除，現況土地已騰空，目前臨忠孝路側部分土地供作為停車場使用。

土地使用現況詳見圖 11。

### (二) 永康六甲頂都市計畫區之住宅區及商業區

依「變更六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)案(草案)」檢討內容，現行劃設供住宅社區使用之住宅區，面積合計 223.519 公頃，現況作為住宅之土地使用面積約 190.01 公頃，使用率約 85.01%；依現行法令規定，住宅區之面積標準需依據未來 25 年內計畫人口預估需求，計畫目標年(115 年)計畫人口 59,500 人，住宅區總面積需 228.846 公頃，尚不足 5.327 公頃。

現行計畫於鄰里單元中心劃設鄰里性商業區，面積合計 4.42 公頃，現況做為商業使用之土地面積約 4.36 公頃，使用率高達 98.64%。依現行法令規定，以計畫目標年之計畫人口 59,500 人合計，可劃設商業區面積為 29.75 公頃，較現行計畫劃設之商業區面積多，顯示仍有新增劃設商業區之空間。





圖 11 計畫區土地使用現況示意圖  
 拍攝日期：民國 108 年 7 月。



## 五、土地權屬

本計畫坐落於臺南市永康區中興段及永興段，均為公有地。  
管理機關以國防部政治作戰局為主(佔 98.74%)，其餘為臺南市永康區公所。土地權屬統計及分布情形詳見表 2 及圖 12 所示。

表 2 計畫區內土地權屬統計表

| 權屬   | 管理機關     | 面積(公頃) | 比例(%)   |
|------|----------|--------|---------|
| 中華民國 | 國防部政治作戰局 | 2.434  | 98.74%  |
|      | 臺南市永康區公所 | 0.031  | 1.26%   |
| 總計   |          | 2.465  | 100.00% |

註：表內面積應以未來實際釘樁測量與地籍分割為準。

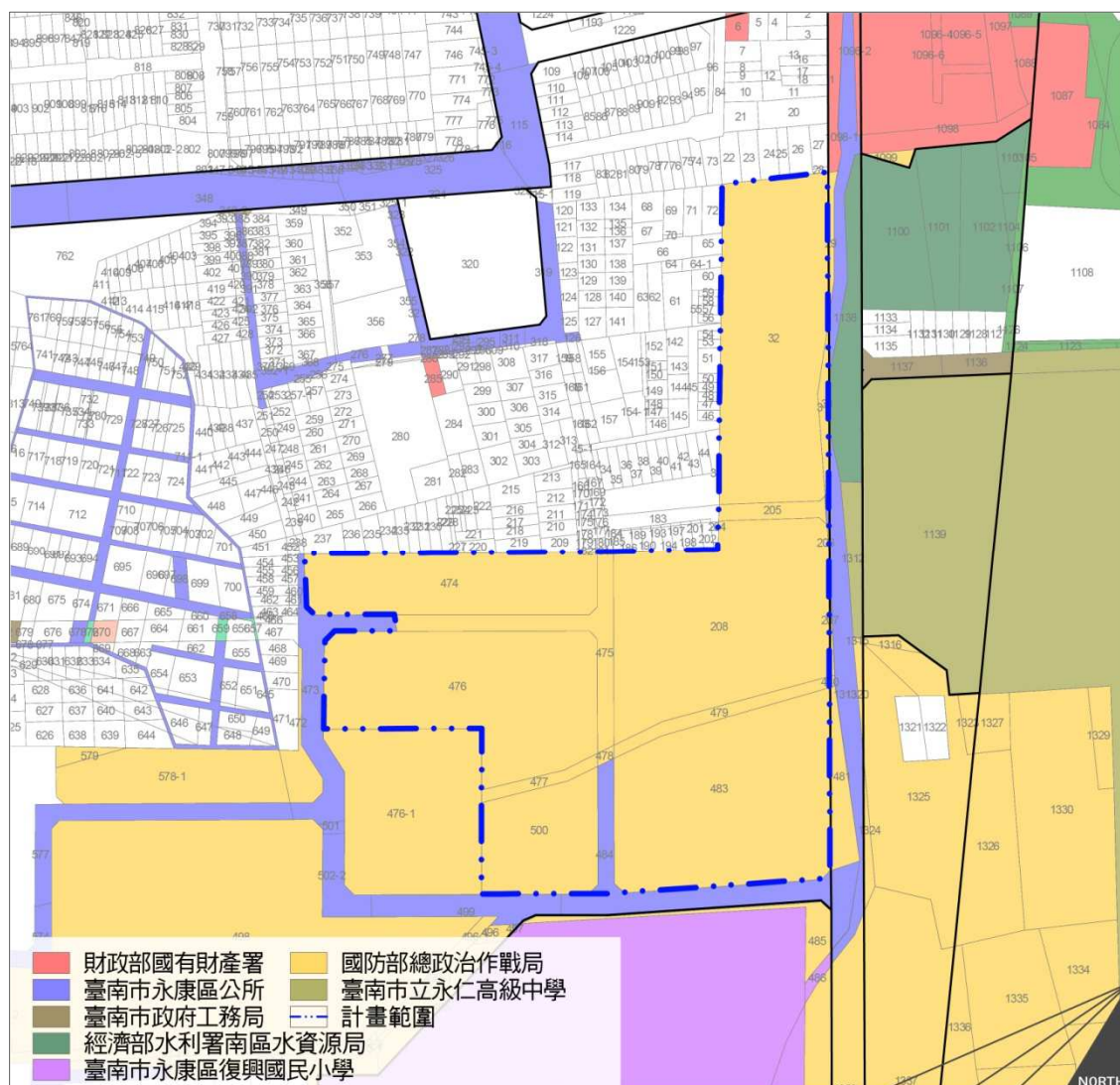


圖 12 計畫區土地權屬示意圖

## 六、交通運輸系統

### (一) 周邊道路系統

本計畫區以忠孝路(25-12M)為主要聯外道路，其可連接至南側縣道180線(小東路/復興路)及西側省道臺1線(中華路，主1-30M)，往西可聯繫臺南市區，往東可接往永康；且東側鄰近高速公路(國道1號)為區域級聯外道路，可通往外縣市。整體而言，計畫區周邊交通十分便利。

臺南都會區內之永康及臺南交流道車流量十分龐大，負擔進出國道1號中山高速公路之龐大車流，其聯絡道路臺1線與市道182號亦為目前臺南都會區重要聯絡幹道，在尖峰時段均出現部份路段道路容量不足、服務水準不佳等問題。

為改善仁德與永康交流道之車潮，目前於國道1號與永康區復興路交會處，新闢一處大灣交流道，現已完工並通車，完工後因交流道產生之交通旅次與該地區間連絡車流交會，恐降低其道路服務功能，爰於94年辦理「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」時，將忠孝路往南延伸至本計畫之「三-60-20M」計畫道路，以達交通分流之效，維持既有之道路服務品質。

### (二) 道路服務水準分析

依據交通部公路總局101年公路交通量調查統計資料，本計畫區周邊省道與縣道之道路服務水準調查結果，本計畫主要聯外道路之尖峰小時服務水準介於C~F級，其中以E級居多，顯示主要聯外道路於尖峰小時可能車流速度較慢，目前忠孝路拓寬工程已爭取並獲准營建署核定生活圈道路建設補助，盼透過增加道路路幅與容量，改善小東路至後甲圓環路段(現況E~F級)及復興路/小東路(現況C~D級)之交通，並降低臺1線

交通負荷，提升地區道路服務系統效能，完善地區路網，疏緩現有主要聯外道路交通瓶頸，現況主要聯外道路服務水準詳見表 3 所示。



圖 13 周邊道路系統示意圖

表 3 現況道路服務水準表

| 道路名稱    | 路段       | 方向 | 容量<br>(PCU/hr) | 交通量<br>(PCU/hr) | 服務水準   |   |
|---------|----------|----|----------------|-----------------|--------|---|
| 臺 1 線   | 南新路口~小東路 | 往南 | 2,700          | 2,492           | 0.9230 | D |
|         |          | 往北 | 2,700          | 2,022           | 0.7489 | C |
| 臺 20 線  | 臺南市界~新化  | 往東 | 2,600          | 1,310           | 0.5038 | B |
|         |          | 往西 | 3,320          | 1,533           | 0.4617 | A |
| 縣 180 線 | 永康區界~大灣  | 往東 | 2,300          | 2,435           | 1.0587 | E |
|         |          | 往西 | 2,320          | 3,177           | 1.3694 | F |
| 縣 182 線 | 東門~臺南縣界  | 往東 | 2,800          | 2,819           | 1.0068 | E |
|         |          | 往西 | 2,800          | 3,407           | 1.2166 | F |

資料來源：交通部公路總局 101 年度公路交通量調查統計表。

### (三) 停車供需分析

另有關計畫區周邊停車供需分析，考量忠孝路於小東路口處鄰近銀行、榮民醫院及復興國小等公共服務設施，且周邊有多家攤販小吃，故停車需求量極高，其中忠孝路（小東路-華興街）平日及假日停車需求均接近飽和，而忠孝路（華興街-中興街）車輛則以停放於學校圍牆旁居多，此區域平日停車需求尖峰為上午 10-11 時與下午 18-19 時，上述路段停車供需調查表詳見表 4 所示。

表 4 忠孝路（小東路-華興街、華興街-中興街）路段停車供需調查表

| 路段           | 路段範圍        | 路段長<br>(M) | 停車位密度<br>(格/道路<br>單側百公尺) | 使用率      |         |         |         | 需供比      |        |        |        |
|--------------|-------------|------------|--------------------------|----------|---------|---------|---------|----------|--------|--------|--------|
|              |             |            |                          | 尖峰<br>小時 |         | 日平均     |         | 尖峰<br>小時 |        | 日平均    |        |
|              |             |            |                          | 平<br>日   | 假<br>日  | 平<br>日  | 假<br>日  | 平<br>日   | 假<br>日 | 平<br>日 | 假<br>日 |
| 永康區<br>忠孝路 1 | 小東路-<br>華興街 | 250        | 12.2                     | 77<br>%  | 82<br>% | 72<br>% | 69<br>% | 0.8      | 0.9    | 0.7    | 0.7    |
| 永康區<br>忠孝路 2 | 華興街-<br>中興街 | 520        | 7.7                      | 43<br>%  | 48<br>% | 36<br>% | 42<br>% | 0.5      | 0.5    | 0.4    | 0.5    |

資料來源：「臺南都會區停車供需調查暨收費管理策略研究」結案報告書，臺南市政府交通局，101.09。

#### （四）周邊道路開闢情形

本計畫區周邊既有建物發展密集，因此既成道路密集分布，難以辨明劃分各級道路。現況除本計畫區東側，位屬永康交流道都市計畫區者尚未開闢外，其餘之計畫道路皆已開闢，以 25-12M（忠孝路）為主要道路，往南與三-60-20M（裕永路）銜接通往東區；1-30M（中華路，省道臺 1 線）、7-20M（小東路/復興路，縣道 180 線）及 10 號-15M（復國路）為聯外道路。

本計畫區東側緊鄰之忠孝路，位於大灣交流道與中華東路之間，係縣市合併後大臺南核心生活地區重要之南北向聯絡道路，往北銜接中華南路（臺 20 線），往南連接裕永路（三-60-20M）進入市中心地區，除可協助分散永康及仁德區之過境性車流外，對於未來大灣交流道及鄰近大型開發案興闢完成後之疏散功能，具拓寬必要性及急迫性。故於「變更永康六甲頂都市計畫（第一次通盤檢討）案」檢討拓寬為 20M 計畫道路，且於 108 年 7 月獲營建署核定補助生活圈道路建設補助計畫開闢案，刻正辦理道路規劃設計（含共同管道設置），實際內容以工程設計結果為準。



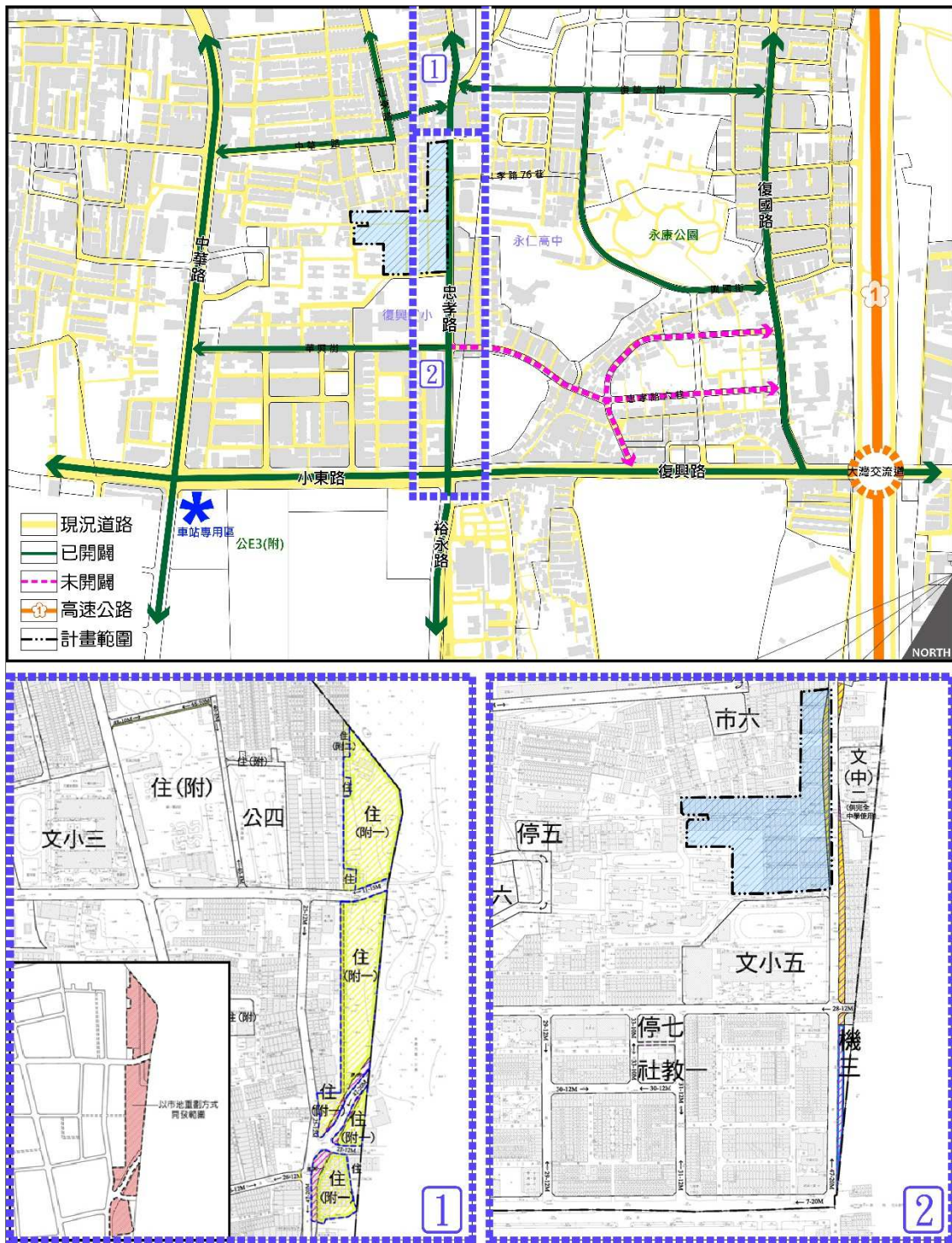


圖 14 周邊道路系統開闢現況示意圖

備註：圖面之忠孝路拓寬方案為「變更永康六甲頂都市計畫（第一次通盤檢討）案」107年06月26日第925次內政部都市計畫委員會審定版，實際內容應以該案發布實施內容為主。

## 七、商業活動市場分析

計畫區周邊以中華路兩側與小東路北側最為頻繁，主要提供區域型的金融、電信、大型賣場等商業服務，小東路南側則有大型娛樂設施，例如影城、娛樂場所等。計畫區周圍商業活動以延續主要道路到巷道內鄰里型的商業活動，提供日常生活用品及生鮮食品等，提供多樣化的選擇與服務項目，具有相當程度的生活便利性。

惟現況鄰里型商業服務主要密集發展於距離計畫區 500M 外，計畫區周邊無主力的鄰里商業據點。計畫區周邊商業聚集現況詳見如表 5 所示。爰此，考量計畫區周邊學區發展健全，現況住宅發展密集，未來開發後將帶來更多居住人口，對於商業服務需求亦將大幅增加。

表 5 計畫範圍周圍商業聚集現況一覽表

| 範圍<br>項目 | 中華路<br>(1-30M)                  | 小東路<br>(7-20M) | 復興路<br>(7-20M)     | 忠孝路<br>(25-12M) |
|----------|---------------------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| 業種       | 金融機構、電信服務、醫療診所、連鎖餐飲服務、量販賣場、生鮮超市 | 金融機構、電信服務、餐飲   | 小吃餐飲、生活五金、醫療用品、軍用品 | 餐飲、生活用品、洗衣、便利商店 |
| 消費客群     | 東區、永康區居民；鄰里居民                   | 東區、永康區居民；鄰里居民  | 鄰里居民、特定需求人士        | 鄰里居民            |





## 八、文化遺址

依臺南市文化資產管理處文化資產統計資料，位於永康區共計有 6 處遺址，其中位於本計畫區東側約 500M 及 800M 分別有網寮及網寮Ⅱ兩處遺址，其相對區位詳圖 16 所示。其中網寮遺址現已開闢為永康公園，網寮Ⅱ遺址則因周邊住宅建築及道路開闢，而受到相當程度之破壞。

為使文化資產得以有效保護與傳承，有關本市核發建築許可階段，涉及文化資產禁限建事宜，需依「臺南市申請建築是否涉及文化資產案處理流程」規定辦理。

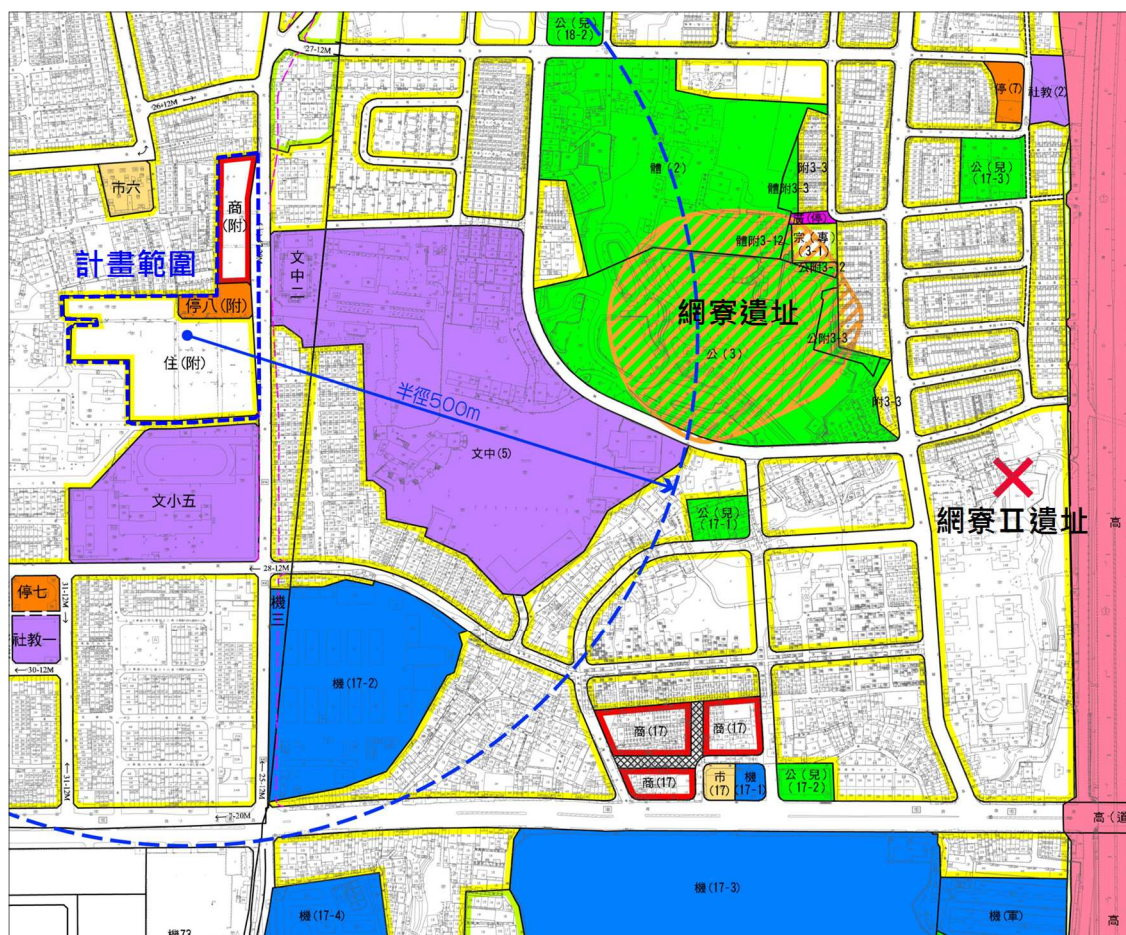


圖 16 計畫範圍周邊文化資產區位分布示意圖

資料來源：臺南市文化資產管理處網站；本計畫繪製。

## 肆、發展潛力與課題

### 一、發展潛力

#### (一) 權屬及地上物單純，適宜整體開發

變更範圍內皆屬國有土地，且於民國 99 年已完成地上物騰空作業，未來整體開發之不利因素相對較低，未來若由政府主導，辦理整體開發獎勵容積誘因，可創造公共效益。

#### (二) 區位條件良好，具發展潛力

周邊相關建設計畫，例如臺南都會區增設國道 1 號大灣交流道建設計畫、平實營區及精忠三村整體規劃案、二王公墓整體開發以及計畫區東側忠孝路配合縣市縫合外環道路系統建構，將有效串連東臺南都會區重要整體開發地區，增加易達性，提高生活及商業服務發展優勢。

### 二、發展課題

#### (一) 周邊計畫道路開闢率低，形成都市防災隱憂

計畫區內及周邊 8M 以下計畫道路現況多數未開闢，鄰里空間氛圍陳舊雜亂，且缺乏完善消防通道，形成公共安全疑慮。

#### (二) 缺乏鄰里性公共設施用地，影響地區環境品質

基地周邊區域型公共設施充足，包括復興國小、永仁高中、永康公園、復興派出所等，反之規模屬鄰里性之公共設施用地現況多數未開闢，造成一般社區生活環境品質無法提昇之困境。



## 伍、開發目標與規劃構想

### 一、開發目標

- (一) 藉由大灣交流道開通之契機，現有忠孝路(25-12M)與復興路(7-20M)將產生新的交通節點，配合忠孝路(25-12M)拓寬，透過都市計畫變更，調整區內聯外交通系統及增設停車場用地，提升整體環境品質，減少交通衝擊，強化基地可及性。
- (二) 考量上述忠孝路拓寬後，可強化本計畫基地位於東臺南(安南區、永康區至仁德區)南北通勤軸線區位優勢條件，且永康六甲頂都市計畫區境內之商業區皆已開闢完成、無發展腹地，考量本基地為大面積騰空土地、具規劃彈性，故擬變更部分住宅區為商業區，以支應周邊住宅社區開發所需之商業服務機能，以成為地域性重要商業消費服務據點。
- (三) 以整併街廓、提供獎勵容積之誘因，並透過規劃手法，規範退縮及開放空間，營造適居環境，並透過建築設計區分不同住宅產品類型，達成多元混居的模式。
- (四) 透過整體規劃手法，將範圍內公共設施用地由後續土地所有權人或權利關係人興闢，改善現況鄰里性公共設施不足而降低生活品質之問題。

## 二、規劃構想

計畫區周邊以住宅使用為主，在整體空間發展構想上，應將區內商業活動空間及住宅社區與既有機能相互串聯，進行整體性構想的引導。

### （一）土地使用構想

- 1.住宅區應以提供良好的居住空間與品質為示範社區主要機能。在建築形式上，應針對不同住宅類型特性規劃適當之開放空間系統，並應以社區單元形式整體規劃，以形塑示範社區整體環境品質，居住安全，多元融合之風貌。
- 2.現行永康六甲頂都市計畫區於鄰里單元中心劃設鄰里性商業區，合計約劃設 4.42 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定，依永康六甲頂都市計畫區計畫人口 59,500 人檢討之，其可劃設商業區面積為 29.75 公頃，現行計畫劃設之商業區面積明顯不足，顯示仍有新增劃設商業區之空間。惟大灣交流道完工通車、忠孝路拓寬、先進運輸路廊-副都心環狀線通過、二王公墓轉型等，有助於提升本計畫區可及性及便利性，且計畫區周邊學校分布密集，學群甚多，未來得加強周邊既有聚落發展需求，配置商業服務機能，併同彌補永康六甲頂都市計畫區商業區面積劃設不足問題。
- 3.依上述檢討分析說明商業區仍有劃設空間，基地周邊現況商業使用多集中於地區聯外道路兩側，考量基地周邊商業使用現況多集中於地區聯外道路兩側，型態以沿街面零星發展，為配合基地區位優勢條件劃設商業區，以強化地區性商業行為，且配合基地主要聯外道路忠孝路（25-12M）將拓寬為 20 公尺，亦可併同疏緩地區聯外道路兩側交通流量。

## （二）公共設施規劃構想

- 1.考量本計畫酌予增設商業區，有鑒於商業區使用特性上就業、購物與消費人潮之旅次集中特性，除商業區建築開發之內部停車空間留設標準外，亦予以增設停車場用地，以提供公眾使用，降低商業區使用之外部性，並提供周邊現有建成社區居民使用。且現有商業區因大灣交流道開闢，沿街式商業行為與穿越性車流相互干擾，為強化交通服務水準，建議適度引導至忠孝路軸線。
- 2.本計畫周邊五項公共設施服務範圍可涵蓋全計畫區，停車場服務範圍則未能完全涵蓋（詳圖 17 及圖 18 所示），且周邊多數停車場用地尚未開闢，考量計畫區未來開發後所衍生之交通流量及停車空間劃設適宜性、必要性及公益性，優先新增停車場用地，減少停車需求外部化，強化區內停車場服務範圍，強化永康六甲頂都市計畫區停車場用地供需面積（詳見表 6 所示）。
- 3.為延續周邊公共設施服務機能，以建築退縮作為區內帶狀開放空間的基礎，並透過人本交通系統建立，建構友善的步行環境。同時配合開放空間留設，提供居民完整且充分的休閒遊憩使用，提升社區整體之居住與休憩品質。

表 6 永康六甲頂都市計畫公共設施用地檢討分析表

| 項目     |                                  | 計畫面積<br>(公頃) | 「都市計畫定期通盤檢討<br>辦法」修正檢討標準<br>(100.1.6)                                                     | 依計畫人口計算      |                  | 備註                                 |
|--------|----------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------------------------|
|        |                                  |              |                                                                                           | 需要面積<br>(公頃) | 超過或不足<br>面積 (公頃) |                                    |
| 機關用地   |                                  | 2.220        | 按實際需求檢討。                                                                                  | -            | -                |                                    |
| 學校用地   | 文小用地                             | 11.330       | 依據「國民中小學設備標準」基準之規定，每位學生 12m <sup>2</sup> 。                                                | 1.850        | 9.480            | 依現況學齡人口數按數學模組推計計畫目標年學齡人數。          |
|        | 文中用地                             | 3.640        | 依據「國民中小學設備標準」基準之規定，每位學生 14.3 m <sup>2</sup> 。                                             | 4.760        | -1.120           |                                    |
|        | 文高用地                             | 20.810       | 由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。                                                                     | -            | -                |                                    |
| 遊憩設施用地 | 公園用地                             | 9.920        | 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 公頃為原則。                                                     | -            | -                |                                    |
|        | 綠地                               | 0.010        | -                                                                                         | -            | -                |                                    |
|        | 公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積 | 9.930        | 依都市計畫法第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。 | 35.400       | -25.470          |                                    |
| 市場用地   |                                  | 1.410        | 按實際需求檢討。                                                                                  | -            | -                | 市場用地需求將配合都市發展需求與相關單位(市場處)管理規劃予以調整。 |
| 停車場用地  |                                  | 1.290        | 不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。                                                                   | 9.639        | -8.349           |                                    |

資料來源：「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」提內政部都市計畫委員會 108 年 1 月 29 日第 939 次會審議通過內容。

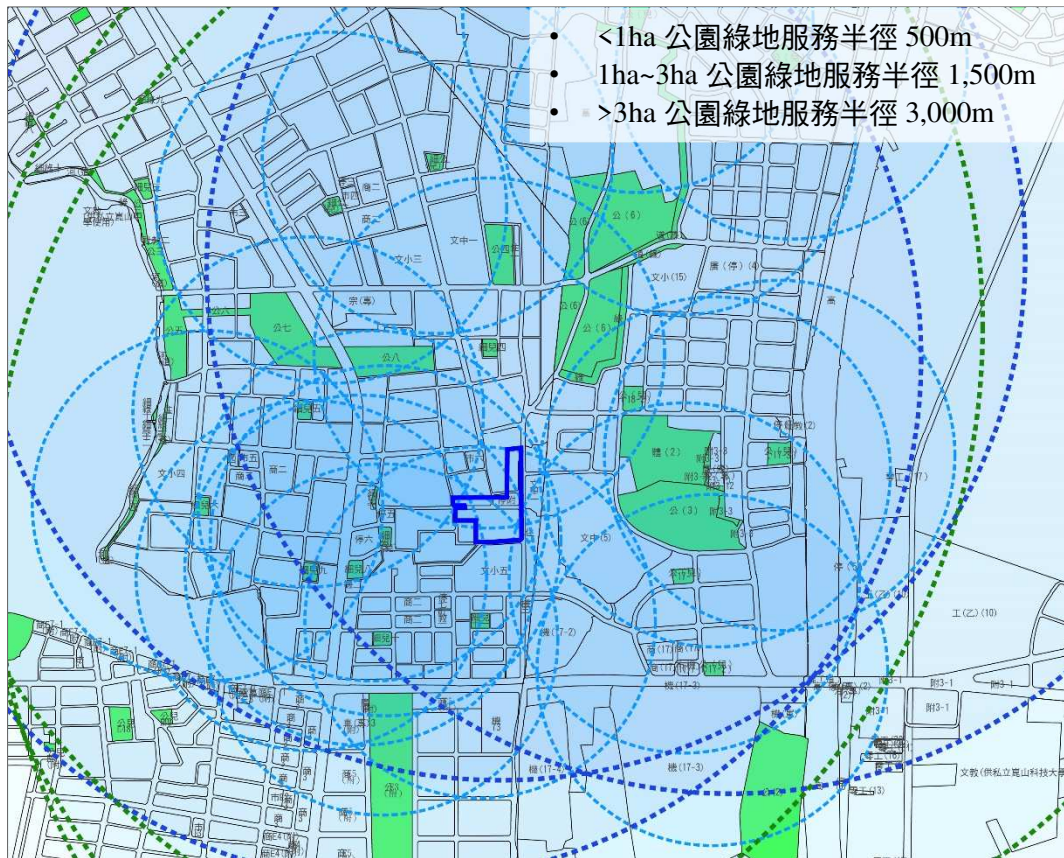


圖 17 計畫區周邊五項公設服務半徑涵蓋示意圖

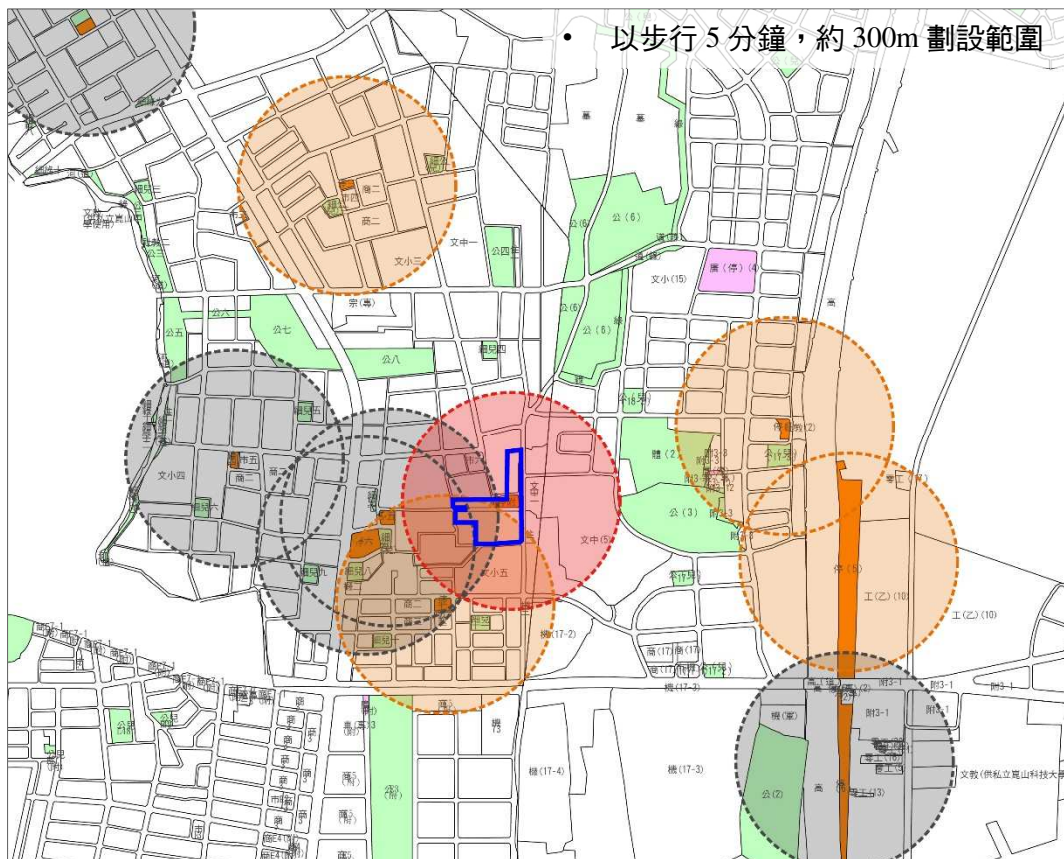


圖 18 計畫區周邊五項公設服務半徑涵蓋示意圖



## 陸、變更回饋原則

依據 106 年 8 月 28 日公告實施之「臺南市都計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」(詳見附件六),本市本市住宅區變更為商業區應回饋比例為 10%、公共設施用地(道路用地)變更為住宅區應回饋比例則為 35%,以及住宅區容積率提升則以【(變更後容積率-變更前容積率)/變更前容積率】X30%估算。

以本次變更後住宅區、商業區土地面積核算,變更應回饋之公共設施用地面積為 0.21 公頃,加計現行計畫之公共設施用地(道路用地) 0.15 公頃,合計應至少劃設 0.36 公頃公共設施用地。

本計畫於細部計畫將另劃設公共設施總面積達 0.56 公頃,公共設施用地佔全區比例達 23.37%(詳附件七),符合本市變更回饋規定標準。細部計畫除配合增設公共設施用地外,將以容積調派方式劃設差別容積,維持變更前、後基準容積與眷改土地總價值不減損。全案已由國有土地管理單位(國防部政治作戰局)表示未減損眷改權益,同意配合本計畫變更作業(詳附件四)。

## 柒、變更內容

本次計畫變更內容共計 4 案，變更內容明細表如表 7 所示、變更內容位置示意圖詳見圖 19 所示。

表 7 變更內容明細表

| 編號 | 位置                 | 變更內容              |                                       | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                       | 備註或附帶條件說明                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|--------------------|-------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                    | 原計畫               | 新計畫                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1  | 臺南市永康區忠孝路西側，永仁高中對面 | 住宅區<br>(2.465 公頃) | 商業區<br>(附)<br>(0.407 公頃)              | 1.考量計畫區周邊學區發展密集，且以住宅發展為主，缺乏鄰里型商業服務，為滿足現況及計畫區開發後人口進駐之商業需求，進而增設商業區。<br>2.配合「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)案」變三案，將忠孝路拓寬至 20M，其涉及本計畫範圍內之相關用地配合調整。<br>3.配合本次增設商業區之調整，其應回饋公共設施參酌永康六甲頂都市計畫區主要計畫及細部計畫區檢討結果，併考量計畫區未來開發後所衍生之交通流量，增設停車場用地。<br>4.基於維持變更前、後基準容積與眷改土地總價值不減損之原則下，調整使用分區並研議差別容積。 | 【附帶條件】<br>1.變更範圍內屬國防部總政治作戰局管有之公共設施用地，應於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 1 年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後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。<br>2.後續公共設施應由土地所有權人或權利關係人興闢完成及點交後，始得核發住宅區與商業區之使用執照。另忠孝路路段部分，經道路主管機關同意後，得將工程費折算代金繳納。<br>3.如採都市更新方式辦理者，公共設施用地得依劃定之都市更新單元及都市更新事業計畫核定內容，分期分區興闢完成及點交。 |
| 2  |                    |                   | 「(主) 47-20M」道路用地<br>(附)<br>(0.133 公頃) |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3  |                    |                   | 「停八(附)」停車場用地<br>(附)<br>(0.204 公頃)     |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4  |                    |                   | 住宅區<br>(附)<br>(1.721 公頃)              |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

註：1.上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以實地分割測量面積為準。

2.凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

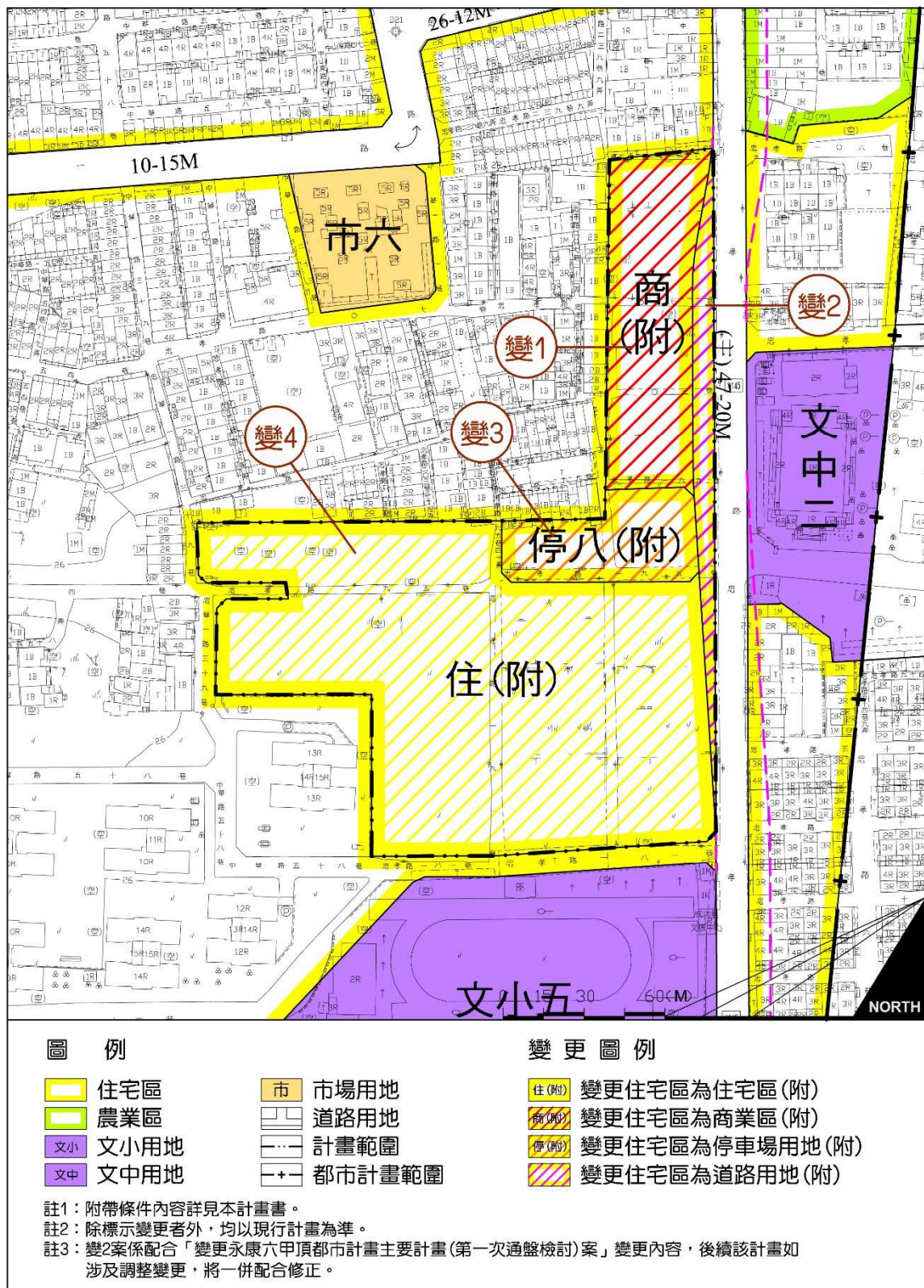


圖 19 變更計畫示意圖

變更後主要計畫增加 0.407 公頃之商業區，有助於提升當地鄰里性商業發展，且因應未來衍生之停車需求，增加 0.204 公頃之停車場用地；另配合「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」之忠孝路拓寬（12M 拓寬至 20M），亦增加 0.133 公頃道路用地，整體住宅區共減少 0.744 公頃。

變更前後土地使用計畫面積對照表詳見表 8 所示。

表 8 變更前後土地使用面積對照表

| 項 目         |                |                      | 變更前        |                     | 本次增減<br>(公頃) | 變更後        |                     |        |
|-------------|----------------|----------------------|------------|---------------------|--------------|------------|---------------------|--------|
|             |                |                      | 面積<br>(公頃) | 估計畫面<br>積百分比<br>(%) |              | 面積<br>(公頃) | 估計畫面<br>積百分比<br>(%) |        |
| 都市發展用地      | 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區                  |            | 223.519             | 63.13%       | -0.744     | 222.775             | 62.92% |
|             |                | 商業區                  |            | 4.420               | 1.25%        | +0.407     | 4.827               | 1.36%  |
|             |                | 乙種工業區                |            | 13.830              | 3.91%        |            | 13.830              | 3.91%  |
|             |                | 文教區（供私立南<br>臺科技大學使用） |            | 5.990               | 1.69%        |            | 5.990               | 1.69%  |
|             |                | 文教區（供私立崑<br>山中學使用）   |            | 0.280               | 0.08%        |            | 0.280               | 0.08%  |
|             |                | 文教區（供私立聖<br>功女中使用）   |            | 0.310               | 0.09%        |            | 0.310               | 0.09%  |
|             |                | 宗教專用區                |            | 1.180               | 0.33%        |            | 1.180               | 0.33%  |
|             |                | 小計                   |            | 249.529             | 70.48%       | -0.337     | 249.192             | 70.38% |
|             |                | 公共<br>設施<br>用地       | 學校用地       | 文小                  | 11.330       | 3.20%      |                     | 11.330 |
|             | 文中             |                      |            | 3.640               | 1.03%        |            | 3.640               | 1.03%  |
|             | 文高             |                      |            | 20.810              | 5.88%        |            | 20.810              | 5.88%  |
|             | 小計             |                      |            | 35.780              | 10.11%       |            | 35.780              | 10.11% |
|             | 公園用地           |                      | 9.920      | 2.80%               |              | 9.920      | 2.80%               |        |
|             | 機關用地           |                      | 2.220      | 0.63%               |              | 2.220      | 0.63%               |        |
|             | 公用事業用地         |                      | 0.300      | 0.08%               |              | 0.300      | 0.08%               |        |
|             | 社教用地           |                      | 0.250      | 0.07%               |              | 0.250      | 0.07%               |        |
|             | 市場用地           |                      | 1.410      | 0.40%               |              | 1.410      | 0.40%               |        |
|             | 停車場用地          |                      | 1.290      | 0.36%               | +0.204       | 1.494      | 0.42%               |        |
|             | 綠地             |                      | 0.010      | 0.00%               |              | 0.010      | 0.00%               |        |
|             | 鐵路用地           |                      | 2.700      | 0.76%               |              | 2.700      | 0.76%               |        |
|             | 道路用地           |                      | 36.681     | 10.36%              | +0.133       | 36.814     | 10.40%              |        |
|             | 小計             |                      | 90.561     | 25.58%              | +0.337       | 90.898     | 25.68%              |        |
|             | 合 計            |                      |            | 340.090             | 96.06%       | 0.000      | 340.090             | 96.06% |
| 非都市<br>發展用地 |                | 河川區                  |            | 0.080               | 0.02%        |            | 0.080               | 0.02%  |
|             |                | 河川區（兼供<br>道路使用）      |            | 4.290               | 1.21%        |            | 4.290               | 1.21%  |
|             |                | 農業區                  |            | 9.580               | 2.71%        |            | 9.580               | 2.71%  |
|             |                | 合 計                  |            | 13.950              | 3.94%        |            | 13.950              | 3.94%  |
| 總 計         |                |                      | 354.040    | 100.00%             |              | 354.040    | 100.00%             |        |

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。

2.其他未涉及變更部分，均應以現行計畫內容為準。



## 捌、變更後計畫內容

### 一、計畫範圍與面積

本計畫範圍為精忠二村都市更新地區，東側緊鄰(主)47-20M計畫道路(忠孝路)，南至(細)87-8M計畫道路北側建築線，西邊以(細)87-8M計畫道路東側建築線為界，北側則與現有建成區相接，全區均為國有土地，面積約為2.465公頃。

### 二、計畫年期與人口

以民國115年為計畫年期。

由於本計畫以維持變更前、後基準容積與眷改土地總價值不減損為規劃原則，爰以變更前細部計畫住宅區面積(2.319公頃)乘以法定容積率(200%)估算，全區基準容積約為46,380m<sup>2</sup>，另以每人使用樓地板面積50m<sup>2</sup>估算，可容納928人。

考量計畫區為都市更新地區，為因應未來若以都市更新推動容積獎勵誘因及交通區位條件，有助於本區人口持續增長，故訂定本計畫區計畫人口約1,000人。

### 三、土地使用計畫

本次變更後共劃設1.721公頃之住宅區及0.407公頃之商業區，面積合計為2.128公頃，佔計畫面積86.33%。各項使用分區內容分述如下，土地使用面積表詳見表9、變更後計畫圖詳見圖20所示。

#### (一) 住宅區

配合本次導入商業機能及公共設施服務水準提升，調整住宅區面積，共劃設1.721公頃，佔計畫面積約69.82%。

## (二) 商業區

係考量周邊學區及未來開發後所引入之人潮，強化周邊鄰里性服務機能所劃設，共劃設 0.407 公頃，佔計畫面積約 16.51%。

## 四、公共設施計畫

公共設施用地共劃設停車場用地及道路用地兩類，面積合計為 0.337 公頃，佔計畫面積 13.67%，各項公共設施用地內容分述如下：

### (一) 停車場用地

避免本計畫範圍未來開發後停車需求外部化而新增一處停車場用地，共劃設 0.204 公頃，佔計畫面積約 8.28%，且依「永康六甲頂都市計畫」公共設施用地劃設檢討分析，本次新增停車場用地實有補足區內停車場用地劃設不足情形，詳見表 9 所示。

### (二) 道路用地

係配合「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)案」將原 12M 路寬之忠孝路拓寬為(主)47-20M 計畫道路，共劃設 0.133 公頃，佔計畫面積約 5.40%。

表 9 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<br>(公頃) | 比例<br>(%) | 面積<br>(公頃) | 比例<br>(%) |
| 土地使用<br>分區 | 住宅區   | 2.465      | 100.00%   | 1.721      | 69.82     |
|            | 商業區   | --         | --        | 0.407      | 16.51     |
|            | 小計    | 2.465      | 100.00%   | 2.128      | 86.33     |
| 公共設施<br>用地 | 停車場用地 | --         | --        | 0.204      | 8.28      |
|            | 道路用地  | --         | --        | 0.133      | 5.40      |
|            | 小計    | --         | --        | 0.337      | 13.67     |
| 合計         |       | 2.465      | 100.00%   | 2.465      | 100.00%   |

註：表內面積僅供參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。

表 10 永康六甲頂都市計畫配合本計畫變更後公共設施用地檢討分析表

| 項目  | 停車場用地<br>面積<br>(公頃) | 「都市計畫定期通盤檢討<br>辦法」修正檢討標準<br>(100.1.6) | 依計畫人口計算      |                     |
|-----|---------------------|---------------------------------------|--------------|---------------------|
|     |                     |                                       | 需要面積<br>(公頃) | 超過或不足<br>面積<br>(公頃) |
| 變更前 | 1.290               | 不得低於計畫區內車輛預<br>估數 20%之停車需求。           | 9.639        | -8.349              |
| 變更後 | 1.494               |                                       |              | -8.145              |

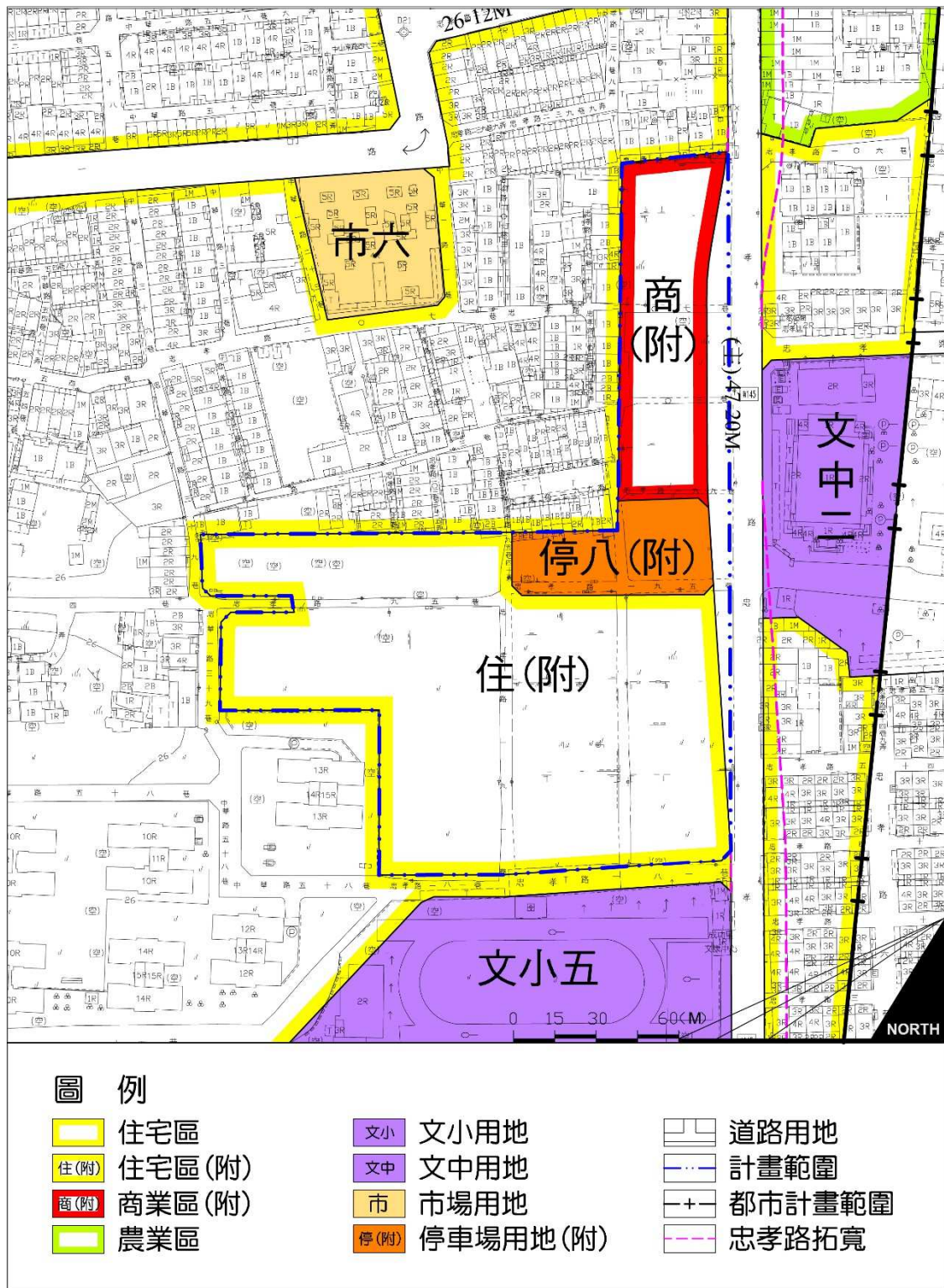


圖 20 變更後土地使用計畫示意圖

## 五、交通系統計畫

### （一）聯外道路

本計畫區周邊聯外道路包括 7-20M（小東路/復興路，縣道 180 線）位於本計畫區南側，往西通往臺南市區，往東可通往新化區；10 號-15M（復國路）及 1-30M（中華路，省道臺 1 線）分別位於本計畫區東、西側，提供南北向重要交通動線。

### （二）主要道路

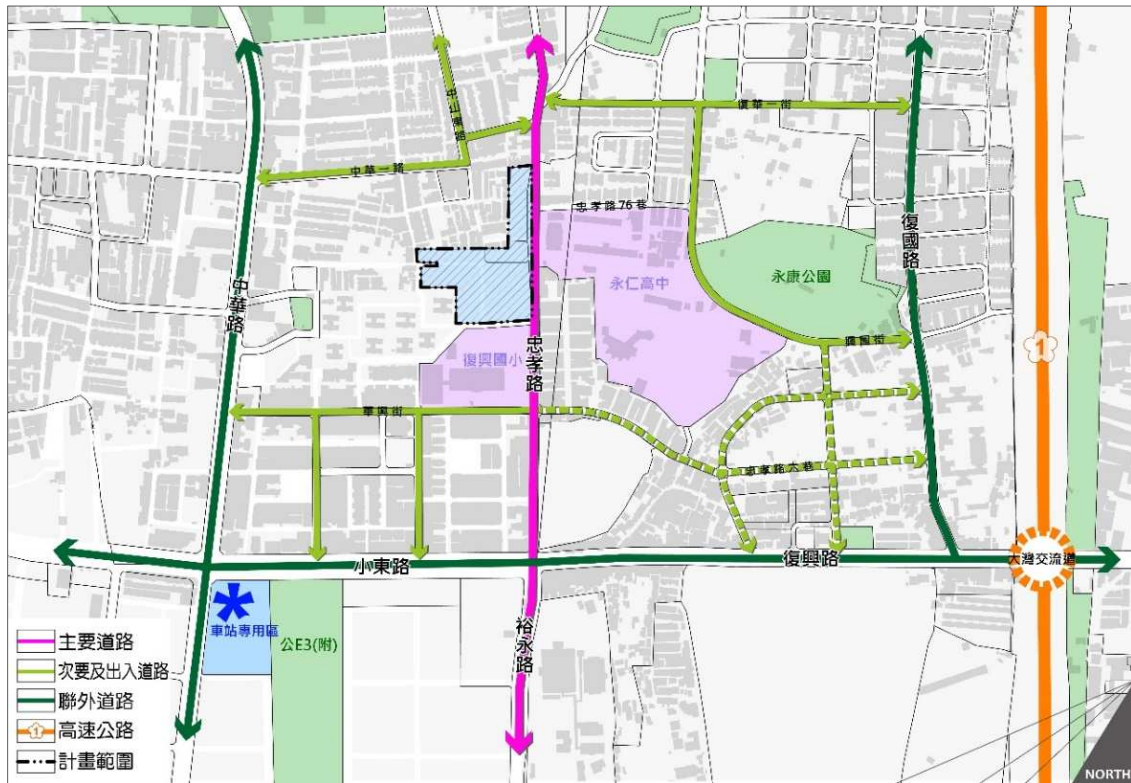
本計畫以（主）47-20M（忠孝路）及三-60-20M（裕永路）為主要道路，計畫區東側之忠孝路係配合「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」，由現行 12M 路寬拓寬為 20M 之計畫道路，且提供區內南北向主要聯絡道路。

忠孝路之拓寬計畫，該計畫道路開闢後除有助於改善小東路/復興路至東區後甲圓環路段（現況為 E-F 級），及可降低省道臺 1 線交通負荷（現況為 C-D 級），為因應計畫區東側大灣交流道之完工開通，進而產生交流道交通旅次與地區連絡車流，忠孝路將扮演鄰近地區重要之南北向連絡道路角色，往北通往永康區東橋重劃區，往南通往裕永路達東區市中心及仁德區，有效舒緩現行交通負荷量，使區域運輸路往更趨完善。

### （三）次要及出入道路

本計畫區周邊 15M 以下之計畫道路為次要及出入道路，以聯繫聯外道路及主要道路。





## 六、都市防災計畫

### （一）防（救）災生活圈劃設

以地區型醫院（永康榮民醫院）1,500m 範圍為區域劃設，做為本計畫之防（救）災生活圈，以下就生活圈劃設範圍，提出防（救）災動線規劃及防（救）災據點指定之規劃構想。

### （二）防（救）災動線規劃

計畫區周邊 20M 以上之計畫道路為緊急通道，其中以計畫區東側（主）47-20M（忠孝路）為計畫區最主要之對外緊急通道。其餘救援、輸送通道及消防通道、避難通道由細計層級之計畫道路構成為完整的路網，主要機能為便利車輛運輸物資至各重要防（救）據點，同時亦可做為避難人員通往避難地區之路徑。

### （三）防（救）災據點指定

指定永康區中華里暨成功里活動中心、永康公園、復興國小及永仁高中等大型開放空間為臨時避難場所。其中，又以復興國小、永仁高中做為主要的臨時收容場所，提供較完善之設施和庇護場所、平時存放救災設施及物資，及災害發生後供安置災民使用。

表 11 計畫區周邊防災據點劃設標準及設施明細表

| 類型 | 層級      | 空間名稱    | 劃設指標                      | 符合條件之設施名稱         |
|----|---------|---------|---------------------------|-------------------|
| 醫療 | 臨時性醫療場所 | 全市型公園   | 鄰接輸送、救援道路<br>(即 10M 以上道路) | 永康公園              |
|    |         | 體育場所    |                           | 國民活動中心(規劃中)       |
|    |         | 兒童遊樂場   |                           | 細兒十、細兒十一          |
|    |         | 市場      |                           | 兵仔市批發市場、民有中興零售市場  |
|    | 發放場所    | 學校      |                           | 復興國小、永仁高中         |
|    |         | 體育場所    |                           | 國民活動中心(規劃中)       |
|    |         | 兒童遊樂場   |                           | 公(兒)17-2、公(兒)18-2 |
|    |         | 全市型公園   |                           | 永康公園              |
| 消防 | 指揮所     | 消防隊     | 鄰接輸送、救援道路<br>(即 10M 以上道路) | 復興消防局             |
|    | 臨時觀哨所   | 學校      |                           | 復興國小、永仁高中         |
| 警察 | 指揮中心    | 市政府、警察局 |                           | 臺南市政府警察局(永康分局)    |
|    | 情報收集站   | 派出所     |                           | 復興派出所             |



圖 22 防災系統構想示意圖

## 玖、實施經費及進度

計畫區土地權屬皆為國有地，其中又以國防部政治作戰局管有之土地為最。配合本次係以維持變更前、後基準容積與眷改土地總價值不減損之原則，調整之公共設施用地（含停車場用地及道路用地）應採捐贈方式取得，並依下列規定辦理：

- 一、本計畫變更範圍內屬國防部總政治作戰局管有公共設施用地，應於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 1 年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後，將相關文件納入變更計畫書報由內政部逕予核定。經查國防部總政治作戰局已於民國 108 年 5 月完成土地捐贈，詳見附件五。
- 二、後續公共設施應由土地所有權人或權利關係人興闢完成及點交後，始得核發住宅區與商業區之使用執照；另忠孝路路段部分，經道路主管機關同意後，得將工程費折算代金繳納。
- 三、如採都市更新方式辦理者，公共設施用地得依劃定之都市更新單元及都市更新事業計畫核定內容，分期分區興闢完成及點交

表 12 實施經費及進度表

| 項目        | 面積<br>(公頃) | 土地取得方式   |          |    | 開發經費(萬元)             |         |         |       | 主辦<br>單位  | 預定完<br>成期限            | 經費<br>來源                                                                       |
|-----------|------------|----------|----------|----|----------------------|---------|---------|-------|-----------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|           |            | 一般<br>徵收 | 市地<br>重劃 | 捐贈 | 土地徵購<br>費及地上<br>物補償費 | 整地<br>費 | 工程<br>費 | 合計    |           |                       |                                                                                |
| 停車場<br>用地 | 0.204      |          |          | V  | --                   | 10.2    | 510.0   | 520.2 | 臺南市<br>政府 | 民國<br>108 年<br>~115 年 | 1. 無償取<br>得用地<br>或逐年<br>編列預<br>算。<br>2. 爭取<br>中央補<br>助。<br>3. 都市<br>更新實<br>施者。 |
| 道路<br>用地  | 0.133      |          |          | V  | --                   | 6.7     | 332.5   | 339.2 |           |                       |                                                                                |
| 總計        | 0.337      |          |          |    |                      | 16.9    | 842.5   | 859.4 |           |                       |                                                                                |

註：本表開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整，另本表僅列公共設施工程費及整地費，不含工程設計費、行政作業費及路燈、管線等費用。

## 拾、其他應配合事項

- 一、為符合本計畫土地變更回饋原則，於本計畫細部計畫應劃設合計至少 20%之公共設施用地。
- 二、除主要計畫劃設之主要聯外道路與停車場用地外，於細部計畫時再予配合周邊細部計畫道路系統妥予檢討區內道路規劃。
- 三、本計畫現行計畫皆劃設為住宅區（第二種住宅區，建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 200%），考量基地周邊尚有公共設施改善需求，酌予進行都市計畫變更，且為符合本計畫變更前、後基準容積與眷改土地總價值不減損之原則，因應基地條件不同，訂定差別容積，增加開發可行性。
- 四、未來計畫區內若採都市更新方式辦理，則可依「都市更新建築容積獎勵辦法」爭取相關獎勵容積。



附件一、內政部都市計畫委員會第 929 次  
會議紀錄

## 內政部都市計畫委員會第 929 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 8 月 28 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

吳委員兼執行秘書欣修 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員主持，副主任委員因有其他要公不克出席會議，由本會委員互推吳委員兼執行秘書欣修代理主持）

紀錄彙整：林文義

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 928 次會議紀錄。

決 定：確定。



七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更羅東都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）、桃園市、南崁地區、大園（菓林地區）都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】車站及相關設施設置）再提會討論案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（部分農業區為滯洪池兼公園用地）（配合魚管處滯洪池工程）再提會討論案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫（部分農業區、綠地為高速公路用地、部分農業區為高速公路用地（兼供捷運系統使用）、部分道路用地為道路用地（兼供高速公路使用）（配合國道 1 號桃園交流道動線改善工程）案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（調整機六機關用地指定用途）案」。

- 第 6 案：彰化縣政府函為「變更大城都市計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)再提會討論案」。
- 第 7 案：雲林縣政府函為「變更虎尾主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)再提會討論案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(廣場兼停車場用地(廣停一)為停車場用地(停二)案。」
- 第 9 案：臺南市政府函為「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)案。」
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(配合精忠二村都市更新)案。」

第 10 案：臺南市政府函為「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（配合精忠二村都市更新）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 106 年 11 月 3 日第 65 次會審議通過，並准臺南市政府 107 年 1 月 18 日府都規字第 1070086952 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案前經簽奉核可由本會洪委員啟東（擔任召集人）、施委員鴻志、劉委員小蘭、蘇委員瑛敏、邵委員珮君、李委員東屏、王委員靚琇等 7 位委員組成專案小組，於 107 年 5 月 8 日及 107 年 7 月 9 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，案經臺南市政府以 107 年 8 月 20 日府都規字第 1070942633 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如後附錄）及臺南市政府 107 年 8 月 20 日府都規字第 1070942633 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫內容通過，並退請該府依照

修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、有關本會專案小組初步建議意見第十一點，涉及都市更新通案性決議部分，參採市政府列席代表之說明，考量本案係為配合國軍老舊眷村改建之重要施政計畫，為加速本案後續辦理都市更新招商作業時程及提高公開徵求實施者之招標誘因，故同意本案如經本會審議完竣後，俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫及土地所有權人完成公共設施捐贈作業，臺南市政府得檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定；另為避免計畫名稱造成誤解，本案案名請配合修正為：「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（配合精忠二村整體規劃）案」。
- 二、有關本會專案小組初步建議意見第十三點，涉及補辦公開展覽部分，參採市政府列席代表之說明，本案因變更範圍內皆為國有土地，無涉及私有土地所有權人權益受損事宜，且經本會審議完竣後，其變更內容未超出原公开展覽內容，故同意免另案辦理公开展覽及說明會。
- 三、有關本會專案小組初步建議意見第十四點，涉及回饋協議書簽訂部分，參採市政府列席代表之說明，茲因本案係國防部總政治作戰局委由臺南市政府代辦規劃及都市更新招商事宜，為加速後續招商時程，爰建議以出具同意捐贈之文件取代協議書之簽



訂效力，藉以縮短公共設施用地取得時程，故同意變更內容附帶條件部分修正為：「變更範圍內屬國防部總政治作戰局管有之公共設施用地，應於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 1 年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後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。」，並請將同意捐贈文件納入計畫書中，以利查考。

四、另本案變更面積同意配合本會 107 年 6 月 26 日第 925 次會審議「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」審竣計畫內容調整如後附表，並請市政府配合調整變更理由，以資妥適。

附表：

| 編號 | 位置                  | 變更內容           |                                   |
|----|---------------------|----------------|-----------------------------------|
|    |                     | 原計畫(面積/公頃)     | 新計畫(面積/公頃)                        |
| 1  | 臺南市永康區忠孝路西側，永仁高中對面。 | 住宅區<br>(2.465) | 商業區(附)<br>(0.407)                 |
| 2  |                     |                | 「(主)47-20M」<br>道路用地(附)<br>(0.133) |
| 3  |                     |                | 停車場用地(附)<br>(0.204)               |
| 4  |                     |                | 住宅區(附)<br>(1.721)                 |

## 【附錄】

本會專案小組出席委員初步建議意見（107年5月8日及107年7月9日共召開2次會議）：

本案係臺南市政府為活化國有閒置土地及改善臺南市永康區精忠二村環境，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，作為精忠二村重新發展之起點，精忠二村於民國94年辦理「變更永康六甲頂都市計畫（四分子地區）第三次通盤檢討案」，業已劃設精忠二村及其鄰近地區為都市更新地區範圍，透過推動公有土地更新再開發，提昇地區生活環境及公共設施服務品質，爰依都市計畫法第27條第1項第4款辦理變更，未來俟都市計畫完成變更後，將公開徵求委託實施者辦理都市更新作業，引入民間資金，協助都市更新事業之全面性推動，帶入都市再生之效益。

本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請臺南市政府依照修正計畫書、圖及補充處理情形對照表到部後，提請委員會審議。

- 一、茲因「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」業提本會107年6月26日第925次會審議完竣，據計畫書第1頁載明，本案自103年業已展開相關規劃作業，故請市政府補充說明未納入前次通盤檢討辦理之緣由及辦理個案變更之必要性，並納入計畫書中敘明。
- 二、本部地政司書面意見：本件屬國防部眷改土地既經國防部審酌都市計畫變更前後土地價值，未減損眷改權益，並同意將負擔回饋之公共設施用地部分無償捐贈臺南市政府，本司無

意見。

- 三、參見計畫書第 26 頁，本計畫區細部計畫應至少提供 20%之公共設施用地，惟按「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，住宅區變更為商業區僅需回饋 10%之公共設施用地，故請市政府補充本案回饋計畫（包含原則、比例、計算方式、回饋位置、預計提供之面積等項目），及相關回饋比例是否經得土地管理機關同意等，詳為納入計畫書中敘明；如經市政府評估後，本案仍應至少提供 20%之公共設施用地，為避免造成誤解，請市政府將「本計畫應於細部計畫劃設合計至少 20%之公共設施用地」配合修正為「本計畫應劃設合計至少 20%之公共設施用地」，以資妥適。
- 四、為強化本案辦理都市計畫變更之效益，請市政府於計畫緣起及變更內容等相關章節詳為補充說明，變更住宅區為商業區之目的、合理性及必要性、國防部管有之國有土地變更原則及為因應土地開發前後總價值平衡之具體處理方案、預計提供之公共設施用地面積及比例、土地使用與交通系統之調整對整體都市計畫之公益性、本計畫區周邊範圍民眾之需求是否併同納入規劃等項目，以資妥適。
- 五、請市政府補充說明本計畫區未來人口成長、人口結構、人口分派等推估模式及計算公式等，及當地住宅供需、開發強度、公共設施容受力、交通負荷量、交通系統路網及容積獎勵等項目詳為分析及推計，並納入計畫書中敘明
- 六、為利瞭解變更範圍實際使用現況，計畫書第 8 頁所提供之現況照片請更新，並請加註拍攝日期，以利查考。

- 七、請市政府補充說明忠孝路拓寬工程目前辦理進度、未來全段是否進行整體規劃、預計完工期程、共同管道設施方案，及與「變更六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」審竣之變更內容期程如何搭配等項目，詳為納入計畫書中敘明。
- 八、公共設施用地部分：按市政府於第 2 次專案小組提供之修正變更內容，預計將劃設停車場用地（面積：0.204 公頃），並緊鄰商業區，考量商業區之開發自應提供一定比例之停車空間，故請市政府補充說明停車場劃設位置之適宜性、必要性、公益性及停車供需評估等內容，並納入計畫書中敘明。
- 九、防災計畫：本案仍請市政府依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，補充本計畫區災害歷史、相關環境地質資料、災害潛勢情形及分佈地區（含淹水潛勢範圍、地震災害敏感區、土壤液化區及斷層帶），及周邊是否劃設具有污染性之工業區或相關產業等內容，妥善提出都市防災計畫，以利後續執行。
- 十、實施進度及經費：考量本案係配合都市更新所提之變更案，惟因本案涉及都市更新招商及開發事宜，請就土地權屬及取得方式、財源籌措、都市更新辦理過程及預定完成期限等項目詳予列表說明，並納入計畫書中，以資完整。
- 十一、依本會審議採都市更新方式辦理開發之通案性決議：「本案於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核

定後實施。」，惟臺南市政府列席代表建議本案如經大會審定後，由本部逕予核定後實施，請補充未能依前述本會審議都市更新方式開發通案性決議辦理之具體理由，提請大會討論決定。

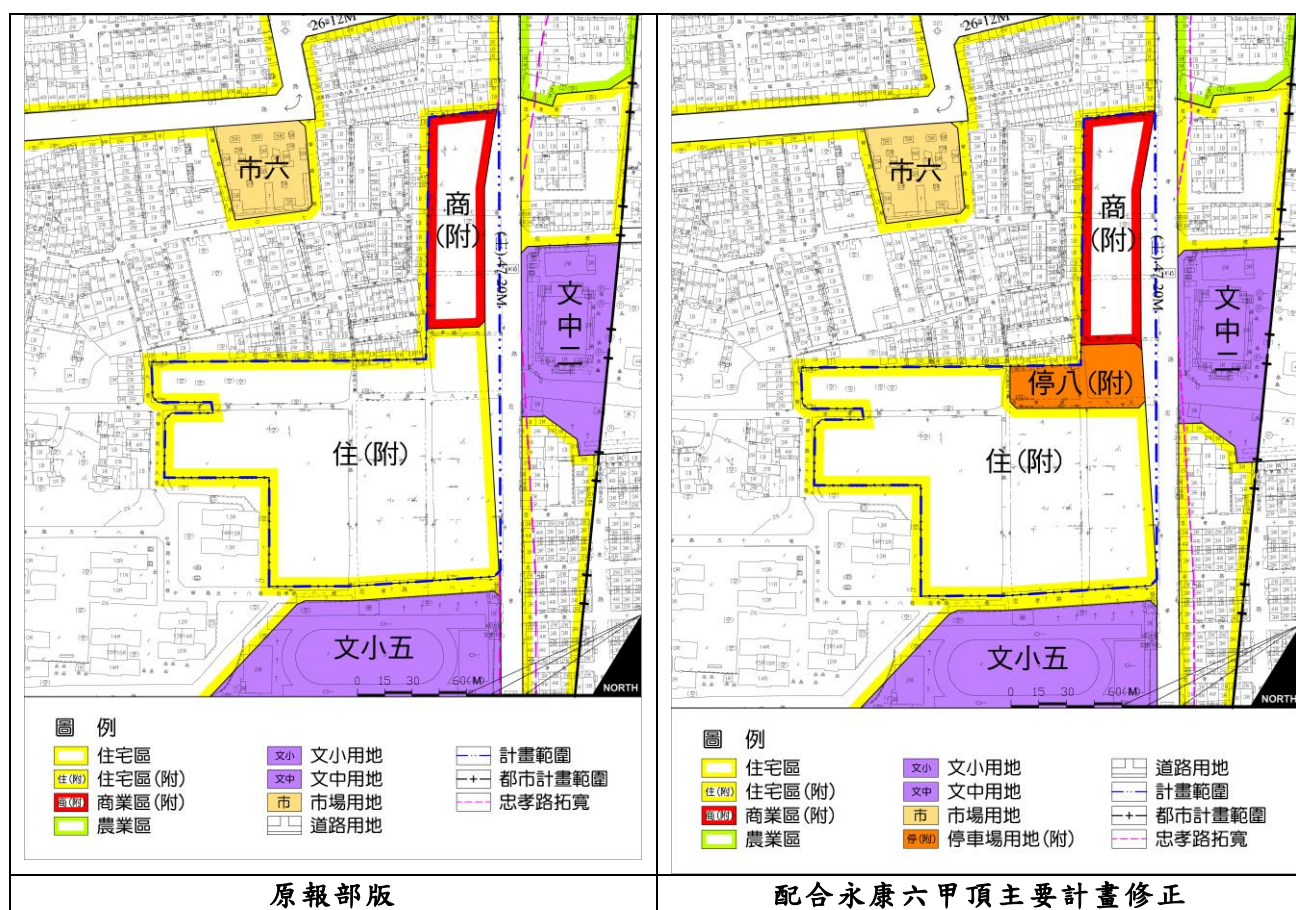
- 十二、為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，建議本案如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。
- 十三、本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
- 十四、涉及回饋部分，應由市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- 十五、本計畫區之變更及區內未來之開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與行政院環境保護署依「環境影響評估法」第 5 條第 1 項第 11 款公告規定應實施環境影響評估之開發行為者，請依規定實施環境影響評估。
- 十六、本案變更完成後土地使用計畫參據市政府於第 2 次專案小組會中所提資料修正如后附表及附圖，並請配合修正變更內容綜理表，以資妥適。



附表：建議修正之變更後土地使用面積表

| 項目         |       | 原報部版   |        | 配合永康六甲頂主要計畫修正<br>(含第一次部小組後建議停車場<br>場用地提升主要計畫層級) |         |
|------------|-------|--------|--------|-------------------------------------------------|---------|
|            |       | 面積(公頃) | 比例(%)  | 面積(公頃)                                          | 比例(%)   |
| 土地使用<br>分區 | 住宅區   | 1.940  | 78.70  | 1.715                                           | 69.57   |
|            | 商業區   | 0.384  | 15.58  | 0.405                                           | 16.43   |
|            | 小計    | 2.324  | 94.28  | 2.120                                           | 86.00   |
| 公共設施<br>用地 | 停車場用地 | --     | --     | 0.204                                           | 8.28    |
|            | 道路用地  | 0.141  | 5.72   | 0.141                                           | 5.72    |
|            | 小計    | 0.141  | 5.72   | 0.345                                           | 14.00   |
| 合計         |       | 2.465  | 100.00 | 2.465                                           | 100.00% |

註：表內面積僅供參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。



附圖：變更後土地使用計畫示意圖

八、散會時間：中午 12 時 40 分。

附件二、臺南市都市計畫委員會第 65 次  
會議紀錄

# 臺南市都市計畫委員會 第 6 5 次會議紀錄

中華民國 1 0 6 年 1 1 月 3 日

## 臺南市都市計畫委員會第 65 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 11 月 3 日(星期五)下午 2 時

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：李兼主任委員孟諺  
吳兼副主任委員宗榮 代  
(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持)

四、紀錄彙整：蔡仲苓

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件

第一案：「臺南市南區安平商港港埠用地整體開發計畫案容積率訂定」案

第二案：「本市安南區都市計畫「文小 81」(和館段 92 地號)、「文小 82」(和館段 16 地號)、「文中 76」(和館段 28 地號)等 3 處學校用地申請公共設施多目標作為『亞太國際棒球訓練中心』周邊臨時路外平面停車場臨時使用」案

第三案：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(公園用地為交通用地、國小用地為公園用地及國中用地為學校用地)(配合自駕車場域)」案

第四案：「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(配合精忠二村都市更新)」案

第五案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(配合精忠二村都市更新)」案

八、報告案件

第一案：「臺南市政府轄管滯洪池設置太陽光電發電設施設置原則」案

第 四 案：「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（配合精忠二村都市更新）」  
案

說 明：一、精忠二村原為老舊眷村，於 99 年配合國軍老舊眷村改建計畫拆除後土地騰空閒置仍未有開發利用。為提升地區生活環境及公共設施服務品質，透過推動公有土地更新再開發，依土地開發前後總價值平衡原則，除增設地區必要公共設施用地外，另在維持變更前後全區基準容積不變之原則下，適度增加土地使用性質及提高使用強度，以維持公有土地管理機關財產權益，爰辦理本變更案。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 105 年 6 月 8 日起 30 天於永康區公所與本府辦理計畫書公開展覽完竣。並於 105 年 6 月 21 日上午 10 時整假永康區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見： 1 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會莊委員德樑（召集人）、徐委員中強、周委員士雄、陳委員淑美及林委員炎成等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 105 年 9 月 12 日、106 年 4 月 14 日及 106 年 9 月 20 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決 議：准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）

## 【附錄】專案小組初步建議意見

- 一、本案係依照土地開發前後總體價值平衡原則辦理分區變更，依土地價值估算結果，變更後土地總價值（13.12 億元）相較變更前土地總價值（10.20 億元）約增加 2.92 億元，經國防部政治作戰局書面意見（詳附件）表示未減損眷改權益，同意賡續配合規劃辦理使用分區變更作業部分，並請於計畫書補充說明。
- 二、附帶條件有關捐贈公共設施用地部分，依全市通案性原則及配合都市更新單元劃定情形修正為：「1.計畫區內屬國防部總政治作戰局管有公共設施用地，應於內政部都市計畫委員會審議通過經本府通知之日起 1 年內與本府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內無償捐贈與臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。2.後續公共設施應由土地所有權人或權利關係人興闢完成及點交後，始得核發住宅區與商業區之使用執照。另忠孝路路段部分，經道路主管機關同意後，得將工程費折算代金繳納。3.如採都市更新方式辦理者，公共設施得依劃定之都市更新單元及都市更新事業計畫核定內容，分期分區興闢完成及點交。」；另請併同修正主要計畫「實施進度與經費」及細部計畫「事業及財務計畫」內容。
- 三、計畫範圍東側永康體育公園周邊現有網寮及網寮Ⅱ等兩處遺址，請於計畫書內補充其概況，及依現有法令規定未來遺址周邊進行開發時應有維護措施與作為。
- 四、變更內容綜理表：詳附表 1。
- 五、公民或團體陳情意見綜理表：詳附表 2。



附表 1 「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（配合精忠二村都市更新）」變更內容綜理表

| 編號 | 位置                 | 變更內容              |                                      | 變更理由                                                                                                                                                                     | 備註<br>或附帶條件                                                                                | 專案小組初步建議意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|--------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                    | 原計畫               | 新計畫                                  |                                                                                                                                                                          |                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1  | 臺南市永康區忠孝路西側，永仁高中對面 | 住宅區<br>(2.465 公頃) | 商業區(附)<br>(0.384 公頃)                 | 1. 考量計畫區周邊學區發展密集，且以住宅發展為主，缺乏鄰里型商業服務，為滿足現況及計畫區開發後人口進駐之商業需求，進而增設商業區。<br>2. 配合「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)案」變二-2，將忠孝路拓寬至 20M，其涉及本計畫範圍內之相關用地配合調整<br>3. 配合推動精忠二村都市更新開發，劃定整體開發範圍。 | 【附帶條件】<br>1. 本計畫應於細部計畫劃設至少 20% 公共設施用地。<br>2. 上述公共設施用地應由公有土地管理機關無償移轉予市府所有，或依都市更新條例實施都市更新事業。 | 建議修正後通過。<br>1. 有關應負擔公共設施用地比例，係依整體土地變更前後價值平衡原則並考量合理容積上限推估試算，請於變更理由補充說明，以資明確。<br>2. 附帶條件第 2 點請依綜合意見第二點修正為「2. 計畫區內屬國防部總政治作戰局管有公共設施用地，應於內政部都市計畫委員會審議通過經本府通知之日起 1 年內與本府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內無償捐贈與臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。3. 後續公共設施應由土地所有權人或權利關係人興闢完成及點交後，始得核發住宅區與商業區之使用執照。另忠孝路路段部分，經道路主管機關同意後，得將工程費折算代金繳納。4. 如採都市更新方式辦理者，公共設施得依劃定之都市更新單元及都市更新事業計畫核定內容，分期分區興闢完成及點交。」。<br>3. (主) 2-12M 道路用地係配合忠孝路拓寬劃設，道路編號請依「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)」道路編號修正為(主) 47-20M。 |
|    |                    |                   | 「(主) 2-12M」<br>道路用地(附)<br>(0.141 公頃) |                                                                                                                                                                          |                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    |                    |                   | 住宅區(附)<br>(1.940 公頃)                 |                                                                                                                                                                          |                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

附表 2 「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（配合精忠二村都市更新）」公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人/<br>陳情位置 | 陳情理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 建議事項                                                                                                                                               | 專案小組初步建議意見                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 永康區成功里辦事處    | <p>因 鈞府於 105 年 6 月 21 日，於永康區公所舉辦之公開說明會，關於「變更永康六甲頂都市計畫主要劃案」及「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫案」，初步彙整本里住戶意見，如說明，並請協助規劃。</p> <p>1.依據台南市政府於 105 年 6 月 21 日，於永康區公所舉辦關於「變更永康六甲頂都市計畫主要劃案」及「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫案」之公開說明會，會中及後續住戶陳述意見。</p> <p>2.依據「變更永康六甲頂都市計畫主要劃(配合精忠二村都市更新)書」內文 24 頁第玖項第一條「本次變更涉及用地變更，基於公平正義原則，本計畫區應提供至少 20%之細部計畫公共設施用地」。</p> | <p>1.忠孝路拓寬應以道路中心線兩側延伸方式拓寬。</p> <p>理由：忠孝路拓寬未採用以道路中心線兩側延伸方式，而保留原東側道路另增加 8M 西側路面，致使中心現在本段產生弧形偏移，易導致交通事故。</p>                                          | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.本案涉及忠孝路拓寬，係配合辦理中「變更永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）」及「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）」，為建構整體交通路網，擬將忠孝路由 12 公尺拓寬為 20 公尺。</p> <p>2.為減少私有地徵收及拆遷補償，位於本計畫區路段則利用公有地往西側拓寬。</p> <p>3.有關忠孝路雖部分路段為曲線，該折角變化不大，未來道路設計時將妥予規劃，並配合交通管理措施避免影響交通安全。</p> |
|    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>2.主計畫道路用地應排除提供之 20%公設用地。</p> <p>理由：因變更主計畫道路用地，造成都市計畫變更時大量占用原區域用地（0.144 公頃、5.72%）公共設施提供部分遭稀釋，故主計畫道路用地應排除於 20%公共設施用地計算範圍（及公共設施比例應在 26.72%以上）。</p> | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.有關應負擔公共設施用地比例，係依整體土地變更前後價值平衡原則並考量合理容積上限推估試算。</p> <p>2.本次主要計畫所劃設之道路用地，係配合忠孝路拓寬需求將住宅區變更為道路用地，且該土地已納入國防部眷改基金，仍須列入上述價值平衡財務計算。</p>                                                                                        |
|    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>3.保留原忠孝路 203 巷及 207 巷通路</p> <p>理由：忠孝路 203 巷、207 巷為原有社區道路（存在超過 50 年），期內多為平房，卻存在 4~6 米道路（私人土地巷道），為住戶主要</p>                                        | <p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>考量忠孝路 207 巷為附近地區重要通行道路，為維持原有通行功能，於細部計畫第二種商業區附帶條件規定應提供寬度 8 公尺</p>                                                                                                                                                       |

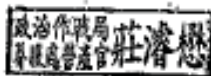
| 編號 | 陳情人/<br>陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項                                                                                                                                                     | 專案小組初步建議意見                                                                                                                                          |
|----|--------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |              |      | 對外通行道路，國防部以土地完整管理且都市計畫道路為有保留，而將該兩條道路封閉，除造成住戶出入不便、小車禍不斷，更在多次火災及急救時發生困難，且都市計畫未有新設計畫道路，也將導致未來該區域成為社區難以發展的區塊，實有為都市更新理念。                                      | 以上行車通道供公眾通行，並得計入法定空地。                                                                                                                               |
|    |              |      | 4.原忠孝路 195 巷 40 弄通往忠孝路 181 巷計畫道路應保留（可調整位置）<br>理由：因雙學區（永仁高中、復興國小）在上下學時間若無良好的交通疏導，易導致學童及家長的危險，故原有之永康中興段 475、478、484 等三個地號有存在的需要，以疏導兩側交通，避免因主要道路拓寬之車流而影響安全。 | 建議酌予採納。<br>理由：<br>考量忠孝路 195 巷 40 弄與復興國小（文小 5）通學道之通行需求，於細部計畫第三種住宅區附帶條件規定應提供寬度 8 公尺以上行車通道供公眾通行，並得計入法定空地。                                              |
|    |              |      | 5.請規劃實際可開發的公共設施（公園、停車場、活動中心）<br>理由：社區於民國 52 年興建成村以來，相關公共設施皆設於中華路面上國有財產局土地（皆已遭承租超過 40 年以上），致令社區 40 餘年來雖有規劃，卻無一處公園、停車、活動中心可供使用，如此長久的生活品質大不如其他社區，應予更大規模開發。  | 建議部分採納。<br>1.有關公共設施用地之劃設，係考量為建構整體交通路網，配合忠孝路拓寬及地區進出需求，以及解決該地區公共停車空間不足，故劃設計畫道路及停車場用地。<br>2.活動中心及眷村文化館之需求，未來可考量以公共設施多目標方式或透過都市更新實施者申請提供社區使用之公益設施等方式設置。 |
|    |              |      | 6.請以眷改條例及社區文化再造精神，規劃台南市眷村文化館。<br>理由：台南市共 55 處眷村，其中永康就有 9 處，若再因本處四分子區域，因舊砲校舊址則周遭更高達 20 處之多，其中更有全國最大的眷村（精忠三村），附有                                           |                                                                                                                                                     |

| 編號 | 陳情人/<br>陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 專案小組初步建議意見    |
|----|--------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|    |              |      | <p>全台南最重要眷村文化內涵，其中本基地改建後在社區成里南瀛眷村文化館，館藏量及文化價值為全台之最，皆高於全國其他文化館是藏量之十倍以上，並為唯一台灣歷史博物館及新光三越舉辦特展之協辦單位。</p> <p>7.請協助設立社區活動中心<br/>理由：社區 40 餘年來未有村里活動中心即已造成長期生活品質不足，而後都更後的社區再造若仍持續此問題，則有惟都更創造更佳居住環境的意義，由其雙學區的社區，更有需要以此發展全年齡的學習社區，打造生活與學習的文化社區。</p> <p>8.請給予參予本次都更委員名額<br/>理由：本里人文豐富卻因土地資源匱乏而難以發展（土地多為私人及軍方代管之土地），社區因早期發展卻導致公共空間貧瘠，而都市計畫是協助地方可以朝更好的方向推動，而不是形成貧富差異兩極的規劃方式，故懇請提供 3~5 名能參予都更委員的名額，讓社區聲音能在委員會上受到重視，也更能協助地方對都市計畫規劃的滿意度提升。</p> |               |
|    |              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 非屬都市計畫實質變更範疇。 |

附件 國防部政治作戰局書面意見

國防部政治作戰局就臺南市都委會召開「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(配合精忠二村都市更新)案」及「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(配合精忠二村都市更新)案」專案小組第3次會議書面意見

- 一、前次會議決議，本基地依土地開發前後總體價值平衡原則辦理分區變更，後續由規劃公司於說明書內補充相關財務分析，查規劃單位說明變更前土地價值新臺幣(以下同幣值)10.2億餘元，變更後13.12億餘元，增加2.92億元，未減損眷改權益，後續配合規劃辦理使用分區變更作業。
- 二、本局管有公共設施用地應於內政部都委會審議通過1年內與市府簽訂協議書，並於簽訂日起2年內無償捐贈市府.....，後續公共設施則由土地所有權人或權利關係人興闢完成及點交.....，後續依都市計畫內容辦理





第五案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（配合精忠二村都市更新）」案

說明：一、依「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（配合精忠二村都市更新）」之指導，劃設不同使用強度使用分區並配置必要之公共設施，及訂定土地使用分區管制要點暨都市設計準則，並劃定都市更新地區及訂定都市更新單元劃定基準，以為執行依據，爰辦理本變更案。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 105 年 6 月 8 日起 30 天於永康區公所與本府辦理計畫書公開展覽完竣。並於 105 年 6 月 21 日上午 10 時整假永康區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：1 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會莊委員德樑（召集人）、徐委員中強、周委員士雄、陳委員淑美及林委員炎成等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 105 年 9 月 12 日、106 年 4 月 14 日及 106 年 9 月 20 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。



## 【附錄】專案小組初步建議意見

- 一、忠孝路 207 巷為附近地區重要通行道路，為維持原有通行功能，及忠孝路 195 巷 40 弄與復興國小（文小 5）通學道之通行需求，第二種商業區及第三種住宅區附帶條件規定應提供寬度 8 公尺以上行車通道供公眾通行，並得計入法定空地（詳附圖 20）。
- 二、為確保第二種商業區基地以法定空地留設前開通道之完整性與可行性，第二種商業區最小開發規模調整為以「整體街廓一次開發」。
- 三、依都市計畫法臺南市施行細則規定，停車場用地立體使用其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 960%，未來停車場用地如多目標使用提供社區公益設施，尚可滿足其使用強度需求，故土地使用分區管制要點不予另訂其使用強度，依上開細則規定辦理。
- 四、考量建築市場景氣循環及分期分區招商開發彈性，於都市更新計畫訂定更新單元劃定基準。
  - （一）商業區應以完整計畫街廓。
  - （二）住宅區臨接 15 公尺以上之計畫道路，其面寬達 15 公尺以上，且基地面積達 3,000 平方公尺以上者。
  - （三）住宅區臨接 10 公尺以上之計畫道路，其面寬達 15 公尺以上，且基地面積達 2,000 平方公尺以上者。
- 五、變更內容綜理表：詳附表 1。
- 六、土地使用分區管制要點：詳附表 2。
- 七、都市設計準則：詳附表 3。
- 八、公民或團體陳情意見綜理表：詳附表 4。

附表 1 「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（配合精忠二村都市更新）」變更內容綜理表

| 編號 | 位置                                              | 變更內容                 |                                       | 變更理由                                                                                                                                                                                                            | 備註<br>或附帶條件                                                   | 專案小組<br>初步建議意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|-------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                 | 原計畫                  | 新計畫                                   |                                                                                                                                                                                                                 |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1  | 臺南市永康區中興段 30、31、32、205、206、208、474、475、         | 第二種住宅區<br>(0.384 公頃) | 第二種商業區<br>(附)<br>(0.384 公頃)           | 考量計畫區周邊學區發展密集，且以住宅發展為主，缺乏鄰里型商業服務，為滿足現況及計畫區開發後人口進駐之商業需求，進而增設商業區。                                                                                                                                                 | 【附帶條件】<br>本計畫區公共設施用地應由公有土地管理機關無償移轉予市府所有，或依都市更新條例相關規定實施都市更新事業。 | 建議修正後通過。<br>1.附帶條件依主要計畫綜合意見第二點及細部計畫綜合意見第一點修正如下：<br>(1)計畫區內屬國防部總政治作戰局管有公共設施用地，應於內政部都市計畫委員會審議通過經本府通知之日起 1 年內與本府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內無償捐贈與臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。<br>(2)後續公共設施應由土地所有權人或權利關係人興闢完成及點交後，始得核發住宅區與商業區之使用執照。另忠孝路路段部分，經道路主管機關同意後，得將工程費折算代金繳納。<br>(3)如採都市更新方式辦理者，公共設施得依劃定之都市更新單元及都市更新事業計畫核定內容，分期分區興闢完成及點交。<br>(4)第二種商業區及第三種住宅區附帶條件規定應提供寬度 8 公尺以上行車通道供公眾通行，並得計入法定空地（詳附圖）。<br>2.（主）2-12M 道路用地係配合忠孝路拓寬劃設，道路編 |
| 2  | 476、477、478、479、483、484、500 及永仁段 1313 號等 16 筆土地 | 第二種住宅區<br>(0.204 公頃) | 停車場用地<br>(附)<br>(0.204 公頃)            | 為避免基地開發後所衍生之停車需求外部化，進而影響基地周邊交通路網，造成交通衝擊，故劃設停車場用地。                                                                                                                                                               |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3  |                                                 | 第二種住宅區<br>(0.115 公頃) | 「(細) 85-10M」<br>道路用地(附)<br>(0.165 公頃) | 1.考量(細)85-8M 計畫道路東側 6M 計畫道路為本計畫重要之東西向聯外道路，為滿足各街廓之進出及建構完善交通系統網絡，將該計畫道路向東延伸，與忠孝路銜接。<br>2.為改善計畫區周邊道路服務水準與整體環境品質，惟配合忠孝路之拓寬，將區內原 6M 之計畫道路（忠孝路 195 巷）及南側鄰復興國小之(細) 87-8M 計畫道路分別往南側及北側拓寬為 10M 路幅寬度。<br>3.配合區內部分道路系統及寬度調 |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    |                                                 | 道路用地<br>(0.050 公頃)   |                                       |                                                                                                                                                                                                                 |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4  |                                                 | 第二種住宅區<br>(0.021 公頃) | 「(細) 88-10M」<br>道路用地(附)<br>(0.023 公頃) |                                                                                                                                                                                                                 |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    |                                                 | 道路用地<br>(0.002 公頃)   |                                       |                                                                                                                                                                                                                 |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| 編號 | 位置      | 變更內容                 |                                          | 變更理由                                                                                                                                                                   | 備註<br>或附帶條件 | 專案小組<br>初步建議意見                                 |
|----|---------|----------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------|
|    |         | 原計畫                  | 新計畫                                      |                                                                                                                                                                        |             |                                                |
|    |         |                      |                                          |                                                                                                                                                                        |             |                                                |
| 5  |         | 第二種住宅區<br>(1.218 公頃) | 第三種住宅區<br>(附)<br>(1.272 公頃)              | <p>整，參考周邊銜接之道路系統編號，酌予調整區內計畫道路編號。</p> <p>1. 為增加規劃彈性，使計畫區內提供多元住宅產品，將南側合併為大街廓住宅單元。</p> <p>2. 有鑑於區內土地屬於國防部政治作戰局所列管之眷改基金土地，為促進土地活化利用及基金價值平衡，以變更前後可發展容積不變之原則提高變更後土地使用強度。</p> |             | 號請依「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）」道路編號修正為（主）47-20M。 |
|    |         | 道路用地<br>(0.054 公頃)   |                                          |                                                                                                                                                                        |             |                                                |
| 6  |         | 第二種住宅區<br>(0.135 公頃) | 「(主)<br>25-20M」<br>道路用地(附)<br>(0.141 公頃) | 配合「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」變二-2，將忠孝路拓寬至 20M，其涉及本計畫範圍內之相關用地配合調整。                                                                                                      |             |                                                |
|    |         | 道路用地<br>(0.006 公頃)   |                                          |                                                                                                                                                                        |             |                                                |
| 7  |         | 第二種住宅區<br>(0.001 公頃) | 道路用地(附)<br>(0.001 公頃)                    | 配合忠孝路拓寬，調整原 6M 計畫道路截角。                                                                                                                                                 |             |                                                |
| 8  |         | 第二種住宅區<br>(0.240 公頃) | 第二種住宅區<br>(附)<br>(0.240 公頃)              | 配合推動精忠二村都市更新開發，劃定整體開發範圍。                                                                                                                                               |             |                                                |
| 9  |         | 道路用地<br>(0.035 公頃)   | 道路用地(附)<br>(0.035 公頃)                    |                                                                                                                                                                        |             |                                                |
| 10 | 事業及財務計畫 | 原事業及財務計畫             | 修訂事業及財務計畫                                | 配合本計畫變更內容，為加速公共設施用地取得、興闢與維護，修訂符合本計畫後續發展之實施進度與                                                                                                                          |             | 依主要計畫綜合意見第二點辦理。                                |

| 編號 | 位置                 | 變更內容            |                  | 變更理由                                                                                                                                      | 備註<br>或附帶條件 | 專案小組<br>初步建議意見                                             |
|----|--------------------|-----------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|
|    |                    | 原計畫             | 新計畫              |                                                                                                                                           |             |                                                            |
|    |                    |                 |                  | 經費。                                                                                                                                       |             |                                                            |
| 11 | 土地使用<br>分區管制<br>要點 | 原土地使用分<br>區管制要點 | 修訂土地使用<br>分區管制要點 | 配合本計畫變更<br>原則，修訂符合後<br>續開發之使用強<br>度、建築退縮、分<br>期分區、都市更新<br>容積獎勵優先順<br>序及獎勵容積上<br>限等規定。                                                     |             | 相關土地使用分區管<br>制要點僅就本案變更<br>範圍因應基地開發特<br>性訂定其管制內容，<br>詳附表 4。 |
| 12 | 都市設計<br>準則         | —               | 增訂都市設計<br>準則     | 為維護及塑造計<br>畫區內整體景觀<br>風貌意象，增訂都<br>市設計準則規定。                                                                                                |             | 詳附表 5。                                                     |
| 13 | 都市更新<br>計畫         | —               | 增訂都市更新<br>計畫     | 1.配合國有土地活<br>化及中央營眷土<br>地再開發政策，<br>且考量本計畫區<br>基地條件及環境<br>資源，劃定本計<br>畫區為都市更新<br>地區。<br>2.為促使區內公共<br>設施開發財源能<br>一併到位，將區<br>內全數劃為一處<br>更新單元。 |             | 依細部計畫綜合意見<br>第四點辦理。                                        |

附表 2 土地使用分區管制要點修正前後對照表

| 公開展覽條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 依專案小組初步建議意見修正後條文                      | 說 明                                     |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------|--------|----|-----|--------|----|-----|------------|----|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|---------|-----------------------------------------|----|-----|------------|----|-----|-----------------------------------------|
| 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。 | 依公開展覽條文。                                |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
| 二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>60</td><td>180</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區 (附)</td><td>60</td><td>200</td></tr> <tr> <td>第三種住宅區 (附)</td><td>60</td><td>240</td></tr> </tbody> </table> | 項目                                    | 建蔽率 (%)                                 | 容積率 (%) | 第一種住宅區 | 60 | 180 | 第二種住宅區 | 60 | 200 | 第二種住宅區 (附) | 60 | 200 | 第三種住宅區 (附)                                                                                                                                                                                            | 60 | 240     | 二、本計畫範圍內住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區 (附)</td><td>60</td><td>200</td></tr> <tr> <td>第三種住宅區 (附)</td><td>60</td><td>240</td></tr> </tbody> </table> | 項目         | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 第二種住宅區 (附)                              | 60 | 200 | 第三種住宅區 (附) | 60 | 240 | 僅就本案變更範圍因應基地開發特性訂定管制內容，刪除非屬適用本計畫範圍相關規定。 |
| 項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 建蔽率 (%)                               | 容積率 (%)                                 |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
| 第一種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 60                                    | 180                                     |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
| 第二種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 60                                    | 200                                     |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
| 第二種住宅區 (附)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 60                                    | 200                                     |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
| 第三種住宅區 (附)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 60                                    | 240                                     |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
| 項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 建蔽率 (%)                               | 容積率 (%)                                 |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
| 第二種住宅區 (附)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 60                                    | 200                                     |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
| 第三種住宅區 (附)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 60                                    | 240                                     |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
| 三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td><td>80</td><td>280</td></tr> <tr> <td>第二種商業區</td><td>80</td><td>320</td></tr> <tr> <td>第二種商業區 (附)</td><td>80</td><td>320</td></tr> </tbody> </table>                                                      | 項目                                    | 建蔽率 (%)                                 | 容積率 (%) | 第一種商業區 | 80 | 280 | 第二種商業區 | 80 | 320 | 第二種商業區 (附) | 80 | 320 | 三、本計畫範圍內商業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種商業區 (附)</td><td>80</td><td>320</td></tr> </tbody> </table> | 項目 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%)                                                                                                                                                                                                                                                    | 第二種商業區 (附) | 80      | 320     | 僅就本案變更範圍因應基地開發特性訂定管制內容，刪除非屬適用本計畫範圍相關規定。 |    |     |            |    |     |                                         |
| 項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 建蔽率 (%)                               | 容積率 (%)                                 |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
| 第一種商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 80                                    | 280                                     |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
| 第二種商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 80                                    | 320                                     |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
| 第二種商業區 (附)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 80                                    | 320                                     |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
| 項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 建蔽率 (%)                               | 容積率 (%)                                 |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
| 第二種商業區 (附)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 80                                    | 320                                     |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |
| 四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。<br>五、「宗（專）一」宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。<br>六、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。<br>七、機關及公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。<br>八、文中（小）用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%；文高用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。<br>九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。<br>十、社教用地係供興建文化中心使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。<br>十一、變電所用地之建蔽率不得大於                  | (刪除)                                  | 僅就本案變更範圍因應基地開發特性訂定管制內容，刪除非屬適用本計畫範圍相關規定。 |         |        |    |     |        |    |     |            |    |     |                                                                                                                                                                                                       |    |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |         |         |                                         |    |     |            |    |     |                                         |



| 公開展覽條文                                                                                           |                                                |                                                  | 依專案小組初步建議意見修正後條文             |                                                             |                              | 說 明                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 50%，容積率不得大於 120%。                                                                                |                                                |                                                  |                              |                                                             |                              |                                                                                                                                                            |  |
| 十二、建築線退縮規定<br>(一) 本細部計畫發布實施後，經辦理區段徵收或市地重劃之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為使用高強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理： |                                                |                                                  | 四、本計畫範圍內退縮建築應依下列規定辦理（詳圖 19）： |                                                             |                              | 1.僅就本案變更範圍因應基地開發特性訂定管制內容，刪除非屬適用本計畫範圍相關規定。<br>2.除住二及停車場用地考量街廓深度不足，建築基地臨接(細)85-10M 道路側得退縮 4 公尺建築外，其餘依全市通案性規定，自道路境界線至少退縮 5 公尺。<br>3.增列退縮建築空間之使用規範。<br>4.調整條次。 |  |
| 分區用地別                                                                                            | 退縮建築規定                                         | 備註                                               | 分區用地別                        | 退縮建築規定                                                      | 備註                           |                                                                                                                                                            |  |
| 住宅區及商業區                                                                                          | 自道路境界線至少退縮 5 公尺。                               | 一、退縮之建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。<br>二、如屬角地應兩面退縮。 | 第二種住宅區（附）                    | 1.自道路境界線至少退縮 5 公尺。<br>2.臨接（細）85-10M 計畫道路部分，自道路境界線至少退縮 4 公尺。 | 退縮建築範圍內不得設置圍牆及停車空間，但得計入法定空地。 |                                                                                                                                                            |  |
|                                                                                                  |                                                |                                                  | 第三種住宅區（附）                    | 自道路境界線至少退縮 5 公尺。                                            |                              |                                                                                                                                                            |  |
|                                                                                                  |                                                |                                                  | 第二種商業區（附）                    | 自道路境界線至少退縮 5 公尺。                                            |                              |                                                                                                                                                            |  |
|                                                                                                  |                                                |                                                  | 停車場用地                        | 1.自道路境界線至少退縮 5 公尺。<br>2.臨接（細）85-10M 計畫道路部分，自道路境界線至少退縮 4 公尺。 |                              |                                                                                                                                                            |  |
| 工業區                                                                                              | 自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。 | 一、退縮之建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。<br>二、如屬角地應兩面退縮。 |                              |                                                             |                              |                                                                                                                                                            |  |
| 公共設施用地<br>公用事業用地                                                                                 | 自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。 |                                                  |                              |                                                             |                              |                                                                                                                                                            |  |
| (二) 精忠二村都市更新地區，其退縮建築應依下列規定辦理（詳圖 19）：                                                             |                                                |                                                  |                              |                                                             |                              |                                                                                                                                                            |  |
| 1.開發單元臨 25-20M 計畫道路(忠孝路)側應退縮 5 公尺以上建築。                                                           |                                                |                                                  |                              |                                                             |                              |                                                                                                                                                            |  |
| 2.位於商業區之開發單元臨                                                                                    |                                                |                                                  |                              |                                                             |                              |                                                                                                                                                            |  |



| 公開展覽條文                                                                                                                                                                           |                                                                        |                                                  | 依專案小組初步建議意見修正後條文                                                 | 說 明                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <p>25-20M 計畫道路（忠孝路）側以外之部分，應退縮 6 公尺以上建築，供作建築基地內部車輛通行。</p> <p>3.開發單元臨 6-10 公尺計畫道路側應退縮 4 公尺以上建築。</p> <p>4.以上規定如屬角地應兩面退縮，且退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>（三）前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> |                                                                        |                                                  |                                                                  |                                                               |
| 分區<br>用地<br>別                                                                                                                                                                    | 退縮建築規定                                                                 | 備註                                               |                                                                  |                                                               |
| 住 宅<br>區                                                                                                                                                                         | 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。 | 一、退縮之建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。<br>二、如屬角地應兩面退縮。 |                                                                  |                                                               |
| 商 業<br>區                                                                                                                                                                         | 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。 | 一、退縮之建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。<br>二、如屬角地應兩面退縮。 |                                                                  |                                                               |
|                                                                                                                                                                                  |                                                                        |                                                  | 五、第二種商業區(附)及第三種住宅區(附)應依指定位置(詳圖 20)留設寬度 8 公尺以上行車通道供公眾通行，並得計入法定空地。 | 忠孝路 207 巷為附近地區重要通行道路，為維持原有通行功能，及忠孝路 195 巷 40 弄與復興國小（文小 5）通學道之 |

| 公开展覽條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 依專案小組初步建議意見修正後條文                                                                                                          | 說 明                                                                                                                                                          |            |       |            |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------|-------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                           | 通行需求，第二種商業區及第三種住宅區指定應提供寬度 8 公尺以上行車通道供公眾通行，並得計入法定空地。                                                                                                          |            |       |            |                                                 |
| 十三、停車空間劃設標準：<br>（一）實施區段徵收或市地重劃整體開發，且於「擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案（配合都市計畫圖重製）」發布實施日之前（98 年 9 月 16 日）尚未開始進行土地分配作業之地區：<br>1.住宅區及商業區建築基地，建築物總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺，超過部分每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車停車空間；機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置。<br>2.醫療專用區（附）建築物應依前款規定留設機車停車空間，並加倍留設汽車停車空間。<br>（二）建築基地如僅得於 4 公尺寬人行步道指定建築線且其總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。<br>（三）前開規定以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。<br>（四）建築物總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。<br>（五）上開規定所列汽車停車空間數量為最低設置標準，建築基地申請使用項目為集合住宅者，其單一住宅單元樓地板面積（不含公用部分）超過 20 平方公尺部分，應依實際需要增設至每一住宅單元一部汽車停車空間。 | （刪除）                                                                                                                      | 1.為因應都會型都市計畫區之停車空間需求，目前刻研議修訂「臺南市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物停車空間設置標準」，檢討原台南市 6 處行政區與永康、仁德、新營、歸仁及善化等 5 處行政區之停車空間設置標準，並交由本會專案小組審查中。<br>2.後續將配合上述修訂之停車空間設置標準，另案辦理專案通盤檢討。 |            |       |            |                                                 |
| 十四、為使精忠二村都市更新地區創造多元產品及塑造環境品質，第二種住宅區街廓最小開發規模不得低於 1,000 平方公尺；第三種住宅區及商業區街廓最小                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 六、本計畫範圍內建築基地最小開發規模規定如下： <table><tr><th>分區別</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr><tr><td>第二種住宅</td><td>1,000 平方公尺</td></tr></table> | 分區別                                                                                                                                                          | 建築基地最小開發規模 | 第二種住宅 | 1,000 平方公尺 | 1.為確保第二種商業區基地以法定空地留設第五條所指定車行通道之完整性與可行性，第二種商業區最小 |
| 分區別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 建築基地最小開發規模                                                                                                                |                                                                                                                                                              |            |       |            |                                                 |
| 第二種住宅                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,000 平方公尺                                                                                                                |                                                                                                                                                              |            |       |            |                                                 |

| 公開展覽條文                                      | 依專案小組初步建議意見修正後條文                                                  |            | 說 明                            |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------|
| 開發規模不得低於 1,500 平方公尺。                        | 區（附）                                                              |            | 開發規模調整為以「整體街廓一次開發」。<br>2.調整條次。 |
|                                             | 第三種住宅區（附）                                                         | 1,500 平方公尺 |                                |
|                                             | 第二種商業區（附）                                                         | 完整街廓       |                                |
| 十五、本計畫區內各項土地使用分區及公共設施用地之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%。 | 七、本計畫範圍內各項土地使用分區及公共設施用地之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%。                       |            | 1.文詞修正。<br>2.調整條次。             |
| （原未訂定）                                      | 八、本計畫範圍內之各項開發建築與公共工程均須依本計畫之都市設計準則辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得核發建築執照或進行工程開發。 |            | 訂定計畫範圍內建築基地與公共工程應辦理都市設計審議。     |
| 十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。                       | 九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。                                              |            | 調整條次。                          |

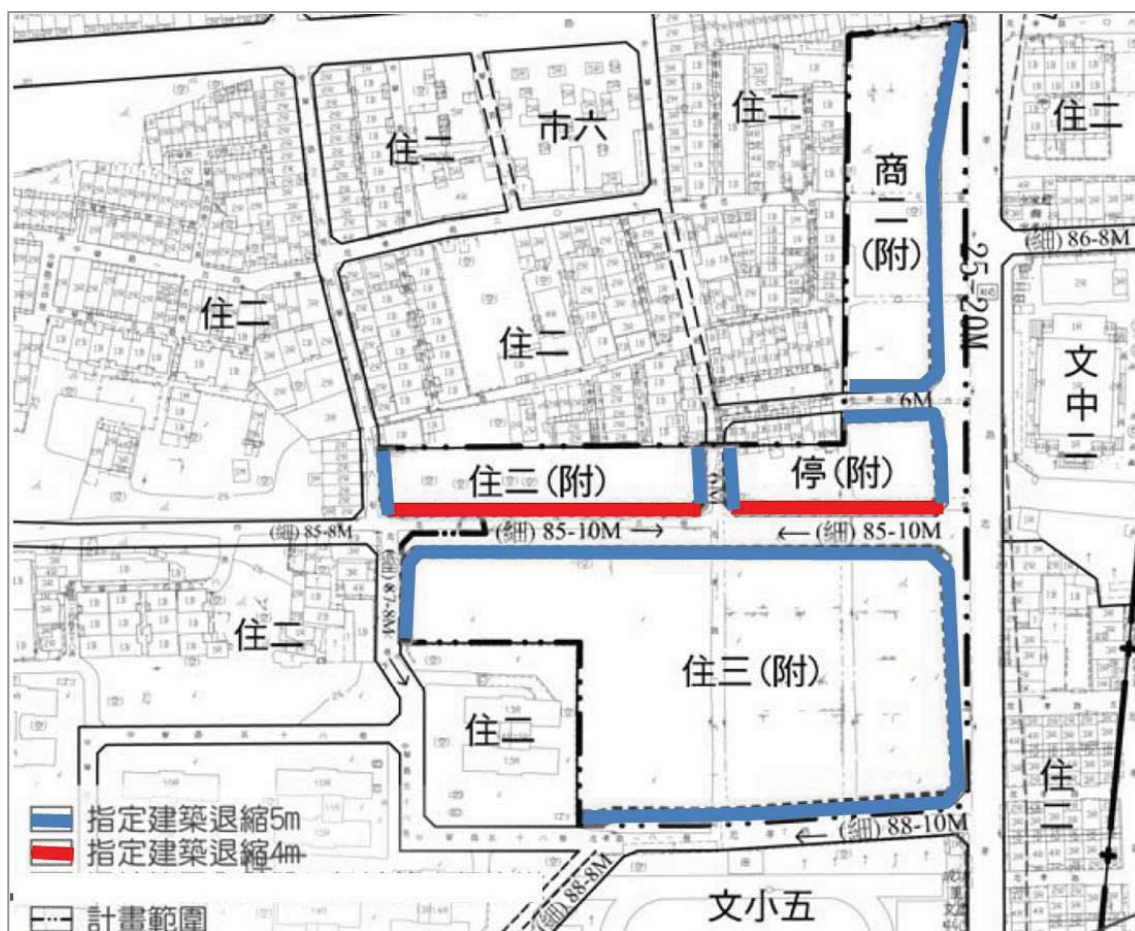


圖 19 建築退縮範圍示意圖



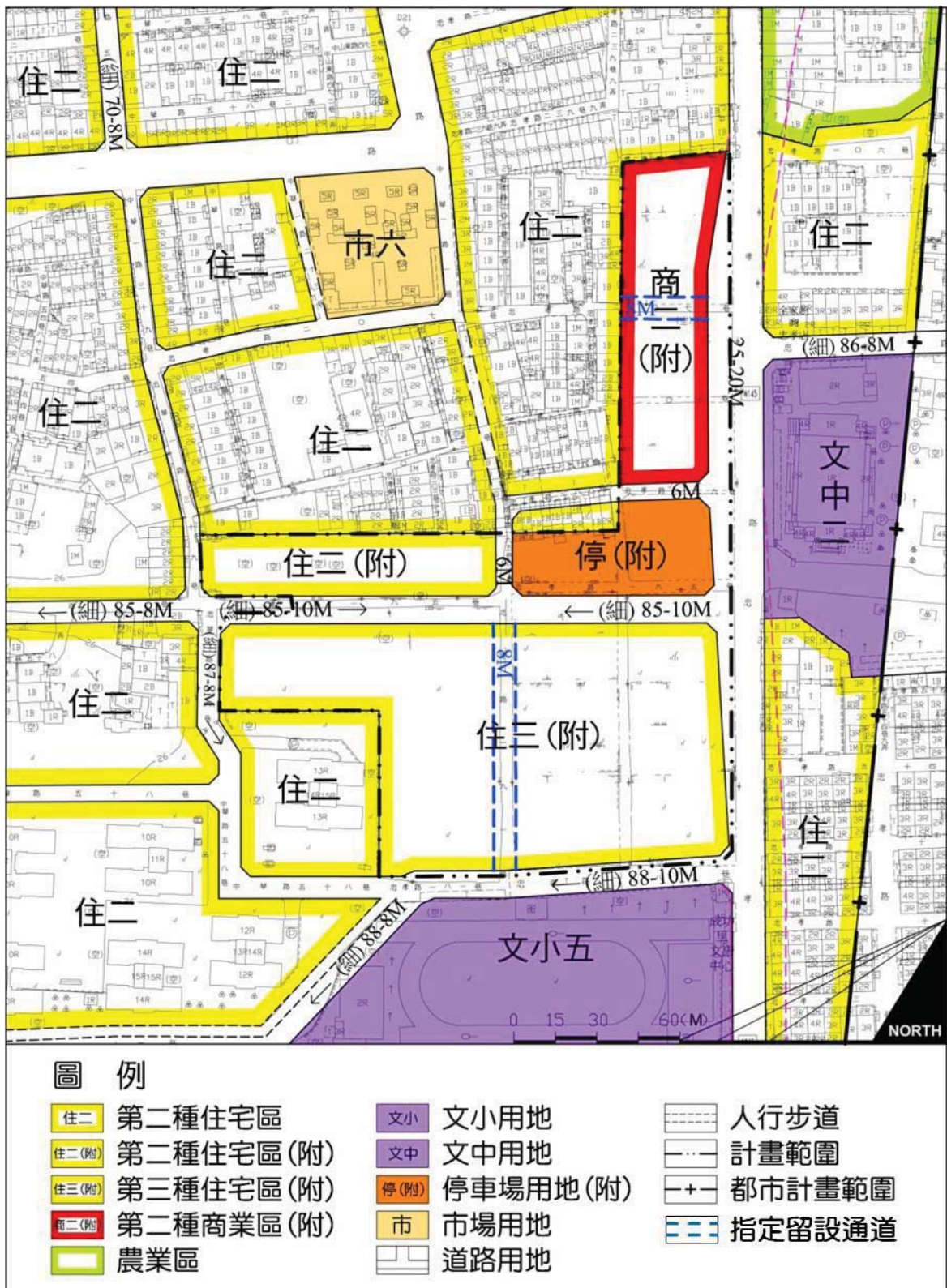


圖 20 住宅區與商業區內指定留設通道示意圖

附表 3 都市設計準則修正前後對照表

| 公开展覽條文                                                                                                                                                                                                      | 依專案小組初步建議意見修正後條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 專案小組初步建議意見                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一、本計畫範圍內之各項開發建築及各項公共工程均須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得發照建築或進行工程開發。                                                                                                                                                | (刪除)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 本項移至土管要點規定。                                                                                            |
| 二、都市設計審議層級<br>(一) 提送都市設計審議委員會審議者：<br>1. 公共工程其工程預算達新台幣 1,000 萬元以上者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)。<br>2. 住宅區基地面積達 1,000 平方公尺以上者。<br>3. 商業區基地面積達 1,500 平方公尺以上者。<br>4. 建築法令規定之高層建築物。<br>(二) 前開規定以外者：由建築主管機關或工程主辦單位審查。 | 一、都市設計審議層級及審議範圍<br>(一) 提送都市設計審議委員會審議：<br>1. 公共工程預算達新臺幣 1,000 萬元以上者。<br>2. 住宅區及商業區建築基地。<br>(二) 公共工程預算未達新臺幣 1,000 萬元以上者，由工程主辦單位依本準則內容自行查核。                                                                                                                                                                                                      | 1. 修訂住宅區及商業區之建築基地均應提送都市設計審議委員會審議。<br>2. 公共工程預算金額認定標準依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理，不予另訂。<br>3. 調整條次。     |
| 三、開放空間生態設計原則及設置規定<br>(一) 植栽設計優先考量生態城市綠化原則，加強選植多樣性、野生動植物之食源植物及原生樹種，並避免造成視覺死角且減少初期維護。<br>(二) 85-10M 計畫道路南側基地之開放空間應以集中留設於北側臨停車場用地(附)或南側臨學校用地為原則，其規模不得小於 250 m <sup>2</sup> ，並適當植栽綠化及設置街道傢俱。(如圖 20)             | 二、公共開放空間及人行動線設置準則(如圖 21)<br>(一) 退縮建築空間<br>1. 建築基地依本計畫規定退縮建築空間內，應設置至少 1.5 公尺寬植生帶與至少 2.5 公尺寬無遮簷人行步道。<br>2. 無遮簷人行步道應以鋪設透水性鋪面為原則，並與相鄰基地之人行步道順平相接，不得設置階梯。<br>(二) 廣場式開放空間<br>1. 第二種住宅區(附)及第三種住宅區應依附圖指定位置分別留設單處面積不小於 50 m <sup>2</sup> (住二)及 200 m <sup>2</sup> (住三)之廣場式開放空間。<br>2. 廣場式開放空間內應予適當植栽綠化及設置街道傢俱。<br>3. 廣場式開放空間面積之計算，不計入依本計畫規定應予退縮建築部分面積。 | 1. 原公展條文第三點及第四點整併，並規範退縮建築空間及指定留設廣場式開放空間之設置準則。<br>2. 刪除基地植栽設計等相關內容，依「臺南市都市設計審議原則」規定辦理，不予另訂。<br>3. 調整條次。 |
| 四、建築基地退縮空間<br>(一) 臨 25-20M 計畫道路(忠孝路)側退縮部分應於臨建築線側至少留設 2 公尺寬之植生帶，自植生帶境界線起至少留設 3 公尺之無遮簷人行步道。                                                                                                                   | (刪除)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 已整併至第二點。                                                                                               |



| 公開展覽條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 依專案小組初步建議意見修正後條文                                                                                           | 專案小組初步建議意見                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <p>(二) 臨 6-10 公尺計畫道路側退縮部分應至少留設 3 公尺之無遮簷人行步道，並適當植栽綠化。</p> <p>(三) 建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯，且退縮帶應綠化並以形塑具穿透性之景觀視覺軸線為原則。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                            |                                                                     |
| <p>五、為避免對 25-20M (忠孝路) 及區內道路產生過多交通干擾，基地車輛出入應妥為限制及規定，避免將停車場出入口由 25-20M 計畫道路 (忠孝路) 側出入。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>三、為避免對(主)47-20M 計畫道路(忠孝路) 及區內道路產生過多交通干擾，基地車輛出入應妥為限制及規定，避免將住宅區及停車場用地之車輛出入口由(主)47-20M 計畫道路 (忠孝路) 側出入。</p> | <p>1.修正忠孝路道路編號。</p> <p>2.明訂管制標的為住宅區與停車場用地之車輛出入口。</p> <p>3.調整條次。</p> |
| <p>六、建築物附屬設施</p> <p>(一) 建築物之屋頂梯間、水塔、附屬機械設施等應配合各棟建築物造型予以美化設計，不得外露。</p> <p>(二) 建築物之附屬設備 (如冷氣、水塔、廢氣排放口……等) 應於建築物設計時配合建築造型進行整合設計，並不得對臨街立面造成負面影響。</p> <p>(三) 建築物的排氣或排煙設備之排放口，不得朝向人行空間設置，以免影響行人。</p> <p>(四) 為符合安全需要而在陽台欄杆上裝設防護或植栽設施者，需符合人員緊急逃生之需要，且需配合建築立面或陽台欄杆的造型。若需設置鐵窗，應進行統一規劃，配合建築立面造型，同時應盡量以透空的欄杆為之，並符合緊急逃生之需要。</p> <p>(五) 除廣告物、建築照明燈具、遮陽設施及雨遮之外，其他附屬設施均不得突出牆面線。</p> <p>(六) 計畫區內面臨寬 20 公尺以上計畫道路之建築基地，得於牆面線外之無遮簷人行步道內設置底部高於地面 2.5m 以上，凸出牆面線 1.2m 以內的遮陽設施。上述遮陽設施不得超出建</p> | <p>(刪除)</p>                                                                                                | <p>依「臺南市都市設計審議原則」規定辦理，不予另訂。</p>                                     |

| 公開展覽條文                                                                                                                                                                              | 依專案小組初步建議意見修正後條文                                                                                   | 專案小組初步建議意見               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 築線。(詳附圖 1)。                                                                                                                                                                         |                                                                                                    |                          |
| 六、開發建築應考量與基地周邊既有街廓環境紋理銜接之可及性，另高層建築應考量週邊環境之日照權及壓迫感做適當之規劃。                                                                                                                            | (刪除)                                                                                               | 依「臺南市都市設計審議原則」規定辦理，不予另訂。 |
| 七、基地保水<br>(一) 本計畫區所有建築物興建時，其建築基地面積達 300 平方公尺以上者，應設置防洪或雨水貯留設施，且最小雨水貯集容量以建築基地面積乘以係數 0.119 為基準。<br>(二) 本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下 1 層應自道路境界線 4 公尺之後始得開挖，以利植栽綠化及透水。<br>(三) 地下室最大開挖率不得大於 70%。 | (刪除)                                                                                               | 依「臺南市都市設計審議原則」規定辦理，不予另訂。 |
| 九、本準則未規定事項，請依「臺南市都市設計審議原則」規定辦理，如有特殊情形經都市設計審議委員會審議通過者，以委員會審議決議為準，免受本準則之限制。                                                                                                           | 四、本準則未規定事項，適用「臺南市都市設計審議原則」及「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理，特殊情形如經本市都市設計審議委員會審議通過者，以委員會審議決議為準，免受本準則之限制。 | 1.文詞修正。<br>2.調整條次。       |

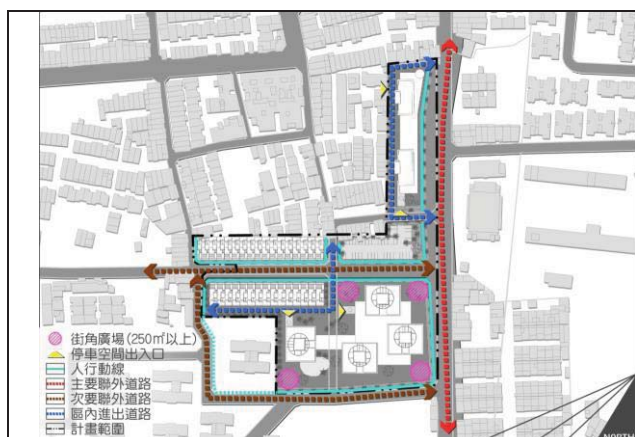


圖 20、精忠二村都市更新地區開放空間示意圖  
(公開展覽)



圖 21、本計畫範圍開放空間系統示意圖  
(專案小組初步建議修正)

附表 4 變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（配合精忠二村都市更新）案公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人/<br>陳情位置                     | 陳情理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 建議事項                                                | 專案小組<br>初步建議意見                                                                                             |
|----|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 宋○仁<br>忠孝路 203<br>巷及忠孝路<br>207 巷 | <p>民眾上周五收到永康區配合精忠二村都市更新案宣傳單，要反應：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.開會時間是 6/21 下午 14:00 周二非假日，民眾要如何參加，覺得日期不合理，希改期再假日另開會。</li> <li>2.致電區公所詢問 3 個問題，區公所的人直接回覆：都發局的事區公所無權過問，民眾覺得不妥，且網站首頁計畫書看不到細部/主要計畫，建議能將細部/主要計畫放在網站上及回覆民眾相關細節。</li> <li>3.宣傳單上寫 6/8 起公開展覽 30 天含假日，但假日未開放參觀，覺得不合理，應延長時間，及希假日需要有人員留守供開放參觀。</li> <li>4.希望原 203 巷 207 巷要打通跟忠孝路銜接，之前即是既成道路，請再規劃到計畫書內。</li> <li>5.細部圖說計畫書展覽地點要做行政上變革，能更便民公開些，例除展覽地點外，里長辦公室及活動中心都能有一份，方便里民都看得到，增加公開看的到地點。</li> </ol> | <p>希望原 203 巷、207 巷要打通跟忠孝路銜接，之前即是既成道路，請再規劃到計畫書內。</p> | <p>建議部分採納。</p> <p>理由：<br/>考量忠孝路 207 巷為附近地區重要通行道路，為維持原有通行功能，第二種商業區附帶條件規定應提供寬度 8 公尺以上行車通道供公眾通行，並得計入法定空地。</p> |

### 附件三、個案變更同意函

檔 號：  
保存年限：

## 臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：陳宥年  
電話：06-2991111#8594  
傳真：06-2982834  
電子信箱：taleponda@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

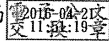
發文日期：中華民國105年4月21日  
發文字號：府都更字第1050313660號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「臺南市網寮北營區暨精忠二村眷改基地都市更新規劃招商案」辦理迅行劃定都市更新地區暨都市計畫個案變更，業已奉准認定符合都市更新條例第7條第1項第3款及都市計畫法第27條第1項第4款規定為配合地方重大建設，請迅依相關法令規定製作書圖送府，俾利案進，請查照。

說明：依都市更新條例第7條第1項第3款及都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司

副本：臺南市政府都市發展局





#### 附件四、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：郭士銘  
電話：02-23116117#636531

受文者：臺南市政府都市發展局

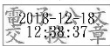
發文日期：中華民國107年12月18日  
發文字號：國政眷服字第1070011539號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：臺南市永康區「精忠二村」眷改土地都市更新規劃價值平衡計算說明書案，復請查照。

說明：

- 一、依貴局民國107年11月12日南市都更字第1071276529號函辦理。
- 二、旨案變更後土地價值無損及眷改權益，同意配合貴局辦理後續土地分割及公共設施用地無償撥用事宜；另查本案土地價值平衡計算說明書，有關臺南市永康區中興段479地號變更後土地價值應為新臺幣1,691萬7,400元，併請貴局修正，以臻周延。

正本：臺南市政府都市發展局

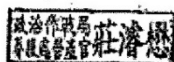
副本：

局長陸軍中將 黃 開 森

附件 國防部政治作戰局書面意見

國防部政治作戰局就臺南市都委會召開「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(配合精忠二村都市更新)案」及「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(配合精忠二村都市更新)案」專案小組第3次會議書面意見

- 一、前次會議決議，本基地依土地開發前後總體價值平衡原則辦理分區變更，後續由規劃公司於說明書內補充相關財務分析，查規劃單位說明變更前土地價值新臺幣(以下同幣值)10.2億餘元，變更後13.12億餘元，增加2.92億元，未減損眷改權益，後續配合規劃辦理使用分區變更作業。
- 二、本局管有公共設施用地應於內政部都委會審議通過1年內與市府簽訂協議書，並於簽訂日起2年內無償捐贈市府.....，後續公共設施則由土地所有權人或權利關係人興闢完成及點交.....，後續依都市計畫內容辦理



## 附件五、捐贈回饋土地相關證明文件

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

聯絡方式：郭士銘 02-23116117#  
636531

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國 108 年 05 月 29 日

發文字號：國政眷服字第1080004657號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：土地申報書等資料，紙本，131，頁。

主旨：檢送已用印之臺南市「仁德(含二空新村)」及「六甲頂  
(含精忠二村)」都市更新招商範圍內公共設施用地捐贈書  
件案，請查照。

說明：依貴局民國108年5月14日南市都更字第1080568699號函辦  
理。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：

局長 黃開森  
局 陸軍中將





# 捐贈清冊

2019/5/7

| 編號 | 地段  | 地號    | 面積       | 使用分區   | 接管單位 | 公告     | 總值         |
|----|-----|-------|----------|--------|------|--------|------------|
| 1  | 中興段 | 32-1  | 153.68   | 4米人行步道 | 工務局  | 32,600 | 5,009,968  |
| 2  | 中興段 | 30    | 6.13     | 道路用地   |      | 32,600 | 199,838    |
| 3  | 中興段 | 31    | 154.59   | 道路用地   |      | 32,600 | 5,039,634  |
| 4  | 中興段 | 32-2  | 621.09   | 道路用地   |      | 32,600 | 20,247,534 |
| 5  | 中興段 | 205   | 239.74   | 道路用地   |      | 32,600 | 7,815,524  |
| 6  | 中興段 | 206   | 6.29     | 道路用地   |      | 32,600 | 205,054    |
| 7  | 中興段 | 208-1 | 1,101.81 | 道路用地   |      | 32,600 | 35,919,006 |
| 8  | 中興段 | 475-1 | 646.71   | 道路用地   |      | 32,600 | 21,082,746 |
| 9  | 中興段 | 476-2 | 394.36   | 道路用地   |      | 32,600 | 12,856,136 |
| 10 | 中興段 | 479-1 | 16.26    | 道路用地   |      | 44,000 | 715,440    |
| 11 | 中興段 | 483-1 | 283.02   | 道路用地   |      | 44,000 | 12,452,880 |
| 12 | 中興段 | 484-1 | 1,047.83 | 道路用地   |      | 44,000 | 46,104,520 |
| 13 | 中興段 | 500-2 | 50.72    | 道路用地   |      | 44,000 | 2,231,680  |
| 14 | 永仁段 | 1313  | 1,001.10 | 道路用地   |      | 31,790 | 31,824,969 |

201,704,929

※ 中興段484-1與永仁段1313等兩筆土地，原即為臺南市政府所有(管理機關為永康區公所)

|   |     |       |          |       |     |        |            |
|---|-----|-------|----------|-------|-----|--------|------------|
| 1 | 中興段 | 208-2 | 2,052.96 | 停車場用地 | 交通局 | 32,600 | 66,926,496 |
|---|-----|-------|----------|-------|-----|--------|------------|

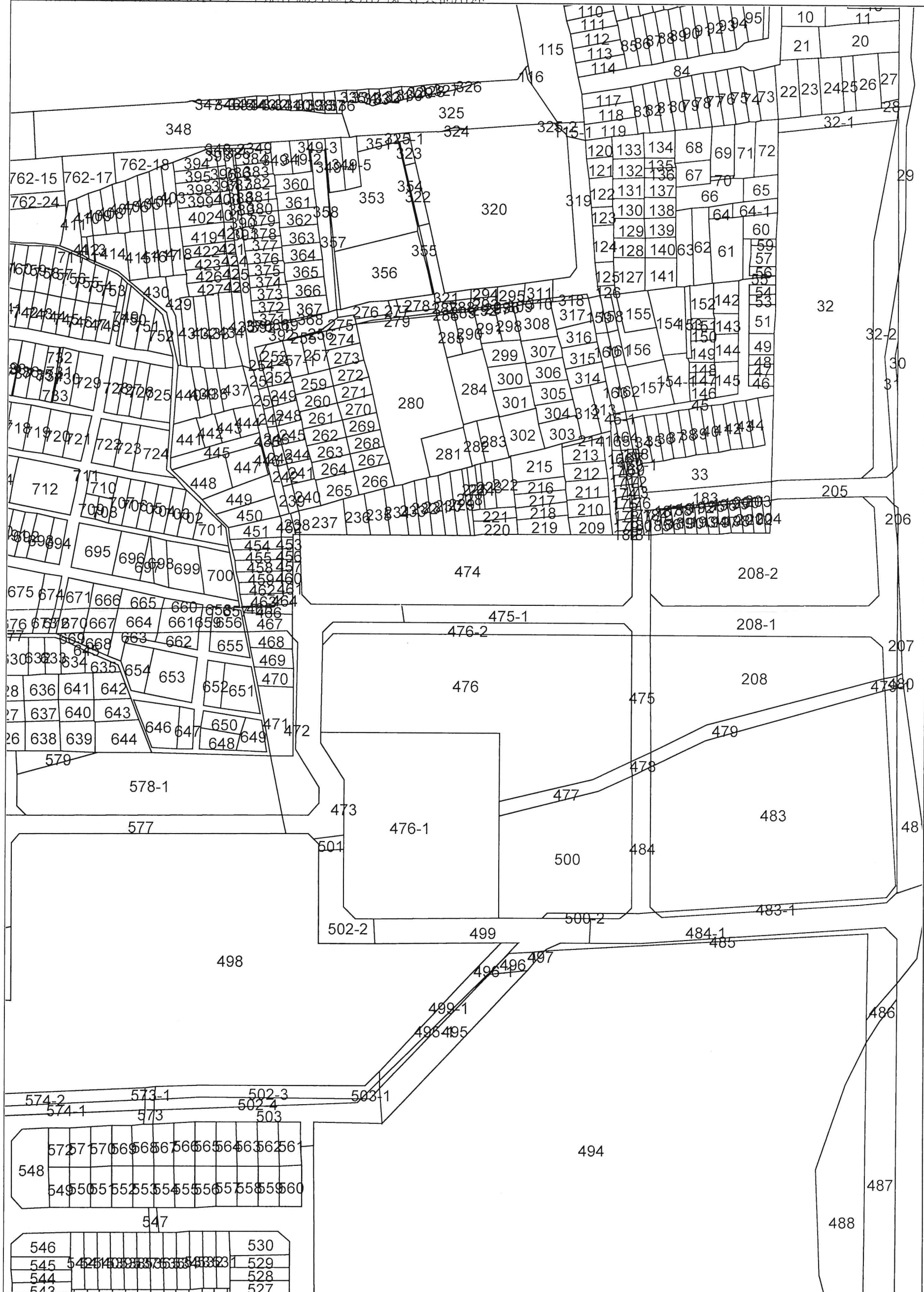
台南市地籍圖資查詢系統

查詢日期：108年 7月16日

(如需地籍圖謄本，請向地政事務所申請。)

台南市永康區中興段(地號:0474-0000)[第二類] 比例尺=1/1200 地籍圖

本地籍圖與地形圖套合謹供參考，不能作為分區使用判定等其他用途。





土地所有權贈與移轉契約書

下列土地經受贈人贈與人雙方同意贈與所有權移轉，特訂立本契約：

|                 |         |         |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------|---------|---------|--|--|--|--|--|--|--|
| (1)坐落           | 區       | 永康      |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | 段       | 中興      |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | 小段      |         |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | (2)地號   | 208-2   |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | (3)地目   |         |  |  |  |  |  |  |  |
| (4)面積<br>(平方公尺) |         | 2052.96 |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | (5)權利範圍 | 全部      |  |  |  |  |  |  |  |

- (7)申請登記以外之約定事項
- 1、他項權利情形：空白
  - 2、贈與權利價值：新台幣 6692 萬 6496 元
  - 3、本契約書僅書立一份正本，登記完畢後，由臺南市政府停車管理處收執。

(8)

簽名或簽證

臺南市永康地政事務所  
108.06.28  
登記完畢章

|                  |            |                          |          |      |            |            |               |        |
|------------------|------------|--------------------------|----------|------|------------|------------|---------------|--------|
| <div>訂立契約人</div> | (9)受贈人或贈與人 | (10)姓名或名稱                | (11)權利範圍 |      | (12)出生年月日  | (13)統一編號   | (14)住所        | (15)蓋章 |
|                  | 受贈人        | 臺南市                      | 受贈持分     | 贈與持分 |            | 0006700000 | 臺南市安平區永華路二段六號 |        |
|                  | 管理機關       | 臺南市政府<br>停車管理處<br>處長 黃俊傑 | 全部       |      | 47775428   |            |               |        |
|                  | 贈與人        | 中華民國                     |          |      | 0000000158 |            |               |        |
|                  | 管理機關       | 國防部<br>政治作戰局<br>局長 黃開森   | 全部       |      | 00973708   |            |               |        |
| (16)立約日期         |            | 中華民國 108 年 5 月 2 日       |          |      |            |            |               |        |



土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

永康區中興段 0208-0002地號

列印時間：民國108年07月15日14時28分

頁次：1

東南地政事務所 主任 周彥廷  
永康電謄字第091942號

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
列印人員：簡淑玉

資料管轄機關：臺南市永康地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

\*\*\*\*\*

土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期：民國108年04月12日  
面積：\*\*\*\*2,052.96平方公尺  
使用分區：（空白）

登記原因：分割

使用地類別：（空白）

民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*32,600元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：0208-0000地號

\*\*\*\*\*

土地所有權部

\*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國108年06月28日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國108年05月02日

所有權人：臺南市

統一編號：0006700000

住址：（空白）

管理者：臺南市停車管理處

統一編號：47775428

住址：臺南市安平區永華路二段6號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：107年01月\*\*\*\*5,500.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

108年05月 \*\*\*32,600.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南市東南地政事務所

108.A No 056293



土地所有權贈與移轉契約書

下列土地經受贈人雙方同意贈與所有權移轉，特訂立本契約：

|                 |             |        |        |        |        |      |         |        |        |       |        |         |       |         |      |    |
|-----------------|-------------|--------|--------|--------|--------|------|---------|--------|--------|-------|--------|---------|-------|---------|------|----|
| 地<br>區          | 永康          | 永康     | 永康     | 永康     | 永康     | 永康   | 永康      | 永康     | 永康     | 永康    | 永康     | 永康      | 永康    | 永康      | 永康   | 永康 |
|                 | 中興          | 中興     | 中興     | 中興     | 中興     | 中興   | 中興      | 中興     | 中興     | 中興    | 中興     | 中興      | 中興    | 中興      | 中興   | 永仁 |
|                 | 小段          |        |        |        |        |      |         |        |        |       |        |         |       |         |      |    |
|                 | (2)地號       | 30     | 31     | 32-1   | 32-2   | 205  | 206     | 208-1  | 475-1  | 476-2 | 479-1  | 483-1   | 484-1 | 500-2   | 1313 |    |
|                 | (3)地目       |        |        |        |        |      |         |        |        |       |        |         |       |         |      |    |
| (4)面積<br>(平方公尺) | 6.13        | 154.59 | 153.68 | 621.09 | 239.74 | 6.29 | 1101.81 | 646.71 | 394.36 | 16.26 | 283.02 | 1047.83 | 50.72 | 1001.10 |      |    |
|                 | (5)權利<br>範圍 | 全部     | 全部     | 全部     | 全部     | 全部   | 全部      | 全部     | 全部     | 全部    | 全部     | 全部      | 全部    | 全部      | 全部   | 全部 |

- (7)申請登記以外之約定事項
- 1、他項權利情形：空白
  - 2、贈與權利價值：新台幣2億170萬4929元整。
  - 3、本契約書僅書立一份正本，登記完畢後，由臺南市政府工務局收執。

(8)

簽名或簽證



(9)受贈人或贈與人

(10)姓名或名稱

(11)權利範圍  
受贈持分 贈與持分

(12)出生年月日

(13)統一編號

(14)住所

(15)蓋章

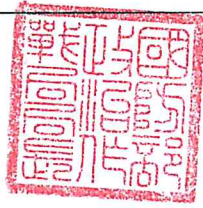
受贈人

臺南市

全部

0006700000

臺南市安平區永華路二段六號



管理機關

臺南市政府 工務局  
局長 蘇金安

36724649

贈與人

中華民國

全部

0000000158

台北郵局 90012 附 12 號信箱

(16)立約日期

中華民國 108 年 5 月 23 日

108

5

月

23

日



# 土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

永康區中興段 0030-0000地號

列印時間：民國108年07月15日14時28分

頁次：1

東南地政事務所 主任 周彥廷

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

永康電謄字第091942號

列印人員：簡淑玉

資料管轄機關：臺南市永康地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

\*\*\*\*\*

## 土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期：民國083年06月02日

登記原因：地籍圖重測

面積：\*\*\*\*\*6.13平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*32,600元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：網寮段399-6地號

重測前：網寮段399-19地號。

\*\*\*\*\*

## 土地所有權部

\*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0004

登記日期：民國108年06月28日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國108年05月23日

所有權人：臺南市

統一編號：0006700060

住址：（空白）

管理者：臺南市政府工務局

統一編號：36724649

住址：台南市安平區永華路二段6號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：107年01月\*\*\*5,500.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

108年05月 \*\*\*32,600.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南市東南地政事務所

108.A No 056300



土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

永康區中興段 0031-0000地號

列印時間：民國108年07月15日14時28分

頁次：1

東南地政事務所 主任 周彥廷

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

永康電謄字第091942號

列印人員：簡淑玉

資料管轄機關：臺南市永康地政事務所

謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

\*\*\*\*\*

土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期：民國083年06月02日

登記原因：地籍圖重測

面積：\*\*\*\*\*154.59平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*32,600元/平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：網寮段399-18地號。

重測前：網寮段399-22地號。

\*\*\*\*\*

土地所有權部

\*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國108年06月28日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國108年05月23日

所有權人：臺南市

統一編號：0006700000

住址：（空白）

管理者：臺南市政府工務局

統一編號：36724649

住址：台南市安平區永華路二段6號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：107年01月\*\*\*5,500.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

108年05月 \*\*\*32,600.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南市東南地政事務所

108.A No 056299



土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

永康區中興段 0032-0001地號

列印時間：民國108年07月15日14時28分

頁次：1

東南地政事務所 主任 周彥廷

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

永康電謄字第091942號

列印人員：簡淑玉

資料管轄機關：臺南市永康地政事務所

謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

\*\*\*\*\*

土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期：民國108年04月12日

登記原因：分割

面積：\*\*\*\*\*153.68平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*32,600元/平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：0032-0000地號

\*\*\*\*\*

土地所有權部

\*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國108年06月28日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國108年05月23日

所有權人：臺南市

統一編號：0006700000

住址：（空白）

管理者：臺南市政府工務局

統一編號：36724649

住址：台南市安平區永華路二段6號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：107年01月\*\*\*\*\*5,500.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

108年05月 \*\*\*32,600.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南市東南地政事務所

108.A No 056298



土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

永康區中興段 0032-0002地號

列印時間：民國108年07月15日14時28分

頁次：1

東南地政事務所 主任 周彥廷

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

永康電謄字第091942號

列印人員：簡淑玉

資料管轄機關：臺南市永康地政事務所

謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

\*\*\*\*\*

土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期：民國108年04月12日

登記原因：分割

面積：\*\*\*\*\*621.09平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*32,600元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：0032-0000地號

\*\*\*\*\*

土地所有權部

\*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國108年06月28日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國108年05月23日

所有權人：臺南市

統一編號：0006700000

住址：（空白）

管理者：臺南市政府工務局

統一編號：36724649

住址：台南市安平區永華路二段6號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：107年01月\*\*\*\*5,500.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

108年05月 \*\*\*\*32,600.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南市東南地政事務所

108.A No 056297



# 土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

永康區中興段 0205-0000地號

列印時間：民國108年07月15日14時28分

頁次：1

東南地政事務所 主 任 周彥廷

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

永康電謄字第091942號

列印人員：簡淑玉

資料管轄機關：臺南市永康地政事務所

謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

\*\*\*\*\*

## 土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期：民國083年06月09日

登記原因：地籍圖重測

面 積：\*\*\*\*\*239.74平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*32,600元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：網寮段982地號。

合併自：網寮段984-66地號。

重測前：網寮段982-2地號

\*\*\*\*\*

## 土地所有權部

\*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國108年06月28日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國108年05月23日

所有權人：臺南市

統一編號：0006700000

住 址：（空白）

管 理 者：臺南市政府工務局

統一編號：36724649

住 址：台南市安平區永華路二段66號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：107年01月\*\*\*\*5,500.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

108年05月 \*\*\*\*32,600.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南市東南地政事務所

108.A No 056296



土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

永康區中興段 0206-0000地號

列印時間：民國108年07月15日14時28分

頁次：1

東南地政事務所 主任 周彥廷

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

永康電謄字第091942號

列印人員：簡淑玉

資料管轄機關：臺南市永康地政事務所

謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

\*\*\*\*\*

土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期：民國83年06月02日

登記原因：地籍圖重測

面積：\*\*\*\*\*6.29平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*32,600元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：網寮段399-18地號。

重測前：網寮段399-23地號。

\*\*\*\*\*

土地所有權部

\*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國108年06月28日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國108年05月23日

所有權人：臺南市

統一編號：0006700000

住址：（空白）

管理者：臺南市政府工務局

統一編號：36724649

住址：台南市安平區永華路二段6號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：107年01月\*\*\*\*5,500.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

108年05月 \*\*\*\*32,600.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南市東南地政事務所

108.A No 056295



土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

永康區中興段 0208-0001地號

列印時間：民國108年07月15日14時28分

頁次：1

東南地政事務所 主任 周彥廷

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

永康電謄字第091942號

列印人員：簡淑玉

資料管轄機關：臺南市永康地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

\*\*\*\*\*

土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期：民國108年04月12日

登記原因：分割

面積：\*\*\*\*1,101.81平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*32,600元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：0208-0000地號

\*\*\*\*\*

土地所有權部

\*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國108年06月28日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國108年05月23日

所有權人：臺南市

統一編號：0006700000

住址：（空白）

管理者：臺南市政府工務局

統一編號：36724649

住址：台南市安平區永華路二段6號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：107年01月\*\*\*\*5,500.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

108年05月 \*\*\*32,600.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南市東南地政事務所

108.A No 056294



土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

永康區中興段 0475-0001地號

列印時間：民國108年07月15日14時28分

頁次：1

東南地政事務所 主任 周彥廷

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

永康電謄字第091942號

列印人員：簡淑玉

資料管轄機關：臺南市永康地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

\*\*\*\*\*

土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期：民國108年04月12日

登記原因：分割

面積：\*\*\*\*\*646.71平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*32,600元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：0475-0000地號

\*\*\*\*\*

土地所有權部

\*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國108年06月28日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國108年05月23日

所有權人：臺南市

統一編號：0006700000

住址：（空白）

管理者：臺南市政府工務局

統一編號：36724649

住址：台南市安平區永華路二段6號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：107年01月\*\*\*\*5,500.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

108年05月 \*\*\*\*32,600.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南市東南地政事務所

108.A No 056002



土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

永康區中興段 0476-0002地號

列印時間：民國108年07月15日14時28分

頁次：1

東南地政事務所 主任 周彥廷  
永康電謄字第091942號  
資料管轄機關：臺南市永康地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
列印人員：簡淑玉  
謄本核發機關：臺南市東南地政事務所



\*\*\*\*\*

土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期：民國108年04月12日  
面積：\*\*\*\*\*394.36平方公尺  
使用分區：（空白）  
民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*32,600元／平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：0476-0000地號

登記原因：分割

使用地類別：（空白）

\*\*\*\*\*

土地所有權部

\*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002  
登記日期：民國108年06月28日  
原因發生日期：民國108年05月23日  
所有權人：臺南市  
統一編號：0006700000  
住址：（空白）  
管理者：臺南市政府工務局  
統一編號：36724649  
住址：台南市安平區永華路二段6號

登記原因：贈與

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：107年01月\*\*\*5,500.0元／平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
108年05月 \*\*\*32,600.0元／平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南市東南地政事務所

108.A N9 056001





土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

永康區中興段 0479-0001地號

列印時間：民國108年07月15日14時28分

頁次：1

東南地政事務所 主任 周彥廷

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

永康電謄字第091942號

列印人員：簡淑玉

資料管轄機關：臺南市永康地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

\*\*\*\*\*

土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期：民國108年04月12日

登記原因：分割

面積：\*\*\*\*\*16.26平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*44,000元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：0479-0000地號

\*\*\*\*\*

土地所有權部

\*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國108年06月28日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國108年05月23日

所有權人：臺南市

統一編號：0006700000

住址：（空白）

管理者：臺南市政府工務局

統一編號：36724649

住址：台南市安平區永華路二段6號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：107年01月\*\*\*8,300.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

108年05月 \*\*\*44,000.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南市東南地政事務所

108.A N2 056074



土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

永康區中興段 0483-0001地號

列印時間：民國108年07月15日14時28分

頁次：1

東南地政事務所 主任 周彥廷 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
永康電謄字第091942號 列印人員：簡淑玉  
資料管轄機關：臺南市永康地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

\*\*\*\*\*

土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期：民國108年04月12日  
面積：\*\*\*\*\*283.02平方公尺

登記原因：分割

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*44,000元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：0483-0000地號

\*\*\*\*\*

土地所有權部

\*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國108年06月28日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國108年05月23日

所有權人：臺南市

統一編號：0006700000

住址：（空白）

管理者：臺南市政府工務局

統一編號：36724649

住址：台南市安平區永華路二段6號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：107年01月\*\*\*\*8,300.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

108年05月 \*\*\*\*44,000.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南市東南地政事務所

108.A No 056073



土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

永康區中興段 0500-0002地號

列印時間：民國108年07月15日14時28分

頁次：1

東南地政事務所 主任 周彥廷

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

永康電謄字第091942號

列印人員：簡淑玉

資料管轄機關：臺南市永康地政事務所

謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

\*\*\*\*\*

土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期：民國108年04月12日

登記原因：分割

面積：\*\*\*\*\*50.72平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國108年01月 公告土地現值：\*\*\*44,000元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：0500-0000地號

\*\*\*\*\*

土地所有權部

\*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國108年06月28日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國108年05月23日

所有權人：臺南市

統一編號：0006700000

住址：（空白）

管理者：臺南市政府工務局

統一編號：36724649

住址：台南市安平區永華路二段6號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：107年01月\*\*\*8,300.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

108年05月 \*\*\*44,000.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南市東南地政事務所

108.A N9 056072

第 1 頁，共 1 頁

台南市地籍圖資查詢系統

(如需登記謄本，請向各地政事務所申請)

台南市永康區 中興段(9123) 0484-0001地號

查詢時間：民國108年07月16日10:33

| 土地所有權部       |                       |              |             |
|--------------|-----------------------|--------------|-------------|
| 登記次序         | 0001                  | 登記原因         | 總登記         |
| 登記日期         | 民國039年08月26日          |              |             |
| 原因發生日期       | 民國---年--月--日          |              |             |
| 所有權人         | 中華民國                  |              |             |
| 住址           | (空白)                  |              |             |
| 管理者          | 臺南市永康區公所              |              |             |
| 統一編號         |                       |              |             |
| 住址           | 台南市永康區永康里中山南路 6 5 5 號 |              |             |
| 權利範圍         | 全部                    |              |             |
| 權狀字號         | ---字第-----號           |              |             |
| 當期申報地價       | 107年01月               | 8,300 元/平方公尺 |             |
| 前次移轉現值或原規定地價 |                       |              |             |
| 年月           | 053年08月               | 地價           | 24.5 元/平方公尺 |
| 歷次取得權利範圍     | 全部                    |              |             |
| 其他登記事項       | 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記  |              |             |
| 地價備註事項       | (空白)                  |              |             |

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



第 1 頁，共 1 頁

台南市地籍圖資查詢系統

(如需登記謄本，請向各地政事務所申請)

台南市永康區 永仁段(9142) 1313-0000地號

查詢時間：民國108年07月16日10:35

| 土地所有權部       |                       |              |                |
|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| 登記次序         | 0001                  | 登記原因         | 第一次登記          |
| 登記日期         | 民國077年09月20日          |              |                |
| 原因發生日期       | 民國077年07月15日          |              |                |
| 所有權人         | 中華民國                  |              |                |
| 住址           | (空白)                  |              |                |
| 管理者          | 臺南市永康區公所              |              |                |
| 統一編號         |                       |              |                |
| 住址           | 台南市永康區永康里中山南路 6 5 5 號 |              |                |
| 權利範圍         | 全部                    |              |                |
| 權狀字號         | ---字第-----號           |              |                |
| 當期申報地價       | 107年01月               | 5,325 元/平方公尺 |                |
| 前次移轉現值或原規定地價 |                       |              |                |
| 年月           | 076年08月               | 地價           | 2,033.5 元/平方公尺 |
| 歷次取得權利範圍     | 全部                    |              |                |
| 其他登記事項       | 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記  |              |                |
| 地價備註事項       | (空白)                  |              |                |

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



檔 號：  
保存年限：

## 國防部政治作戰局 函

地址：臺北市中山區北安路409號

承辦人：陳易俊

電話：02-23116117-636556

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國106年7月27日

發文字號：國政眷服字第1060007042號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

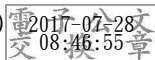
主旨：臺南市「精忠二村」後續處分方式案，復請查照。

說明：

- 一、依貴局民國106年7月3日南市都更字第1060694328號函辦理。
- 二、本案經查「精忠二村」已報奉行政院「國有土地清理活化督導小組」第14次會議決議同意標售或附款式標售，故考量地方發展需要，同意依「國軍老舊眷村及不適用營地之國有土地標售或處分辦法」第2條第1項規定，委託貴府辦理都市更新附款式標售作業。
- 三、副本抄送國防部陸軍司令部，請依業務權責管辦旨揭眷村遭鄰地占用排除事宜。

正本：臺南市政府都市發展局(70801臺南市安平區永華路2段6號)

副本：國防部陸軍司令部(請查照)



局 長海軍中將 聞振國



檔 號：

保存年限：

## 國防部 函

地址：臺北市中山區北安路409號  
聯絡方式：郭士銘 02-23116117#  
636531

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國 108 年 01 月 19 日

發文字號：國政眷服字第1080000607號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：代辦協議書一式2份，紙本，5，頁。

主旨：檢送已用印之臺南市永康區「精忠二村」及仁德區「二空新村」眷改基地都市更新招商代辦協議書案，復請查照。

說明：

- 一、依政治作戰局案呈貴府民國107年12月25日府都更字第1071260249號函辦理。
- 二、同意貴府依「政府採購法」第85條及其施行細則第42條規定，代行本部辦理採購核准、備查、監辦及公共設施用地捐贈等相關事項，並請確依協議書辦理旨揭都市更新作業。

正本：臺南市政府

副本：臺南市政府都市發展局(請查照)

部長 嚴 德 發

本案依分層負責規定授權業務主管決行

臺南市政府 108/01/22



1080144911





國防部政治作戰局列管永康精忠二村眷村土地  
實施都市更新計畫  
委託代辦協議書

洽辦機關：國防部政治作戰局

代辦機關：臺南市政府都市發展局

中華民國 108 年 / 月



# 國防部政治作戰局列管精忠二村眷村土地實施都市更新計畫

## 委託代辦協議書

洽辦機關：國防部政治作戰局（以下簡稱甲方）為活化老舊眷村土地資產、增進公共利益、改善都市景觀及加速騰空眷改土地處分等目的，特委託代辦機關：臺南市政府都市發展局（以下簡稱乙方）代辦列管臺南市永康區精忠二村眷村土地實施都市更新計畫作業，經雙方同意協議如下：

### 一、依據

依「都市更新條例」及其施行細則、「國軍老舊眷村及不適用營地之國有土地標售或處分辦法」第2條、「行政程序法」第19條及第135條、「政府採購法」第40條、「政府採購法施行細則」第42條等相關規定，辦理本案有關都市更新業務。

二、代辦地點：臺南市永康區精忠二村眷村土地(下稱都更標的)。

### 三、代辦範圍及事項

(一) 甲方委託乙方辦理都更標的之公辦都更案件，乙方應本於專業充分考量各案基地條件、實際情形、財務、時程、整體效益、地上物處理等面向，分別研提並辦理下列事項：

#### 1. 先期規劃作業

- (1) 上位及相關計畫分析
- (2) 基本資料調查及確認更新地區（單元）劃定範圍
- (3) 研擬再發展構想及財務可行性評估
- (4) 可行性分析及風險評估
- (5) 研擬更新實施流程及期程
- (6) 招商策略及實施方式

#### 2. 辦理變更都市計畫作業

- (1) 如涉及主要計畫或細部計畫之變更或擬定，配合辦理都市計畫變更作業。
- (2) 依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」、「都市計畫書圖製作要點」及都市計畫委員會審議決議，製作並修正變更都市計畫書、圖。
- (3) 如涉及公共設施用地捐贈作業，由乙方協助辦理捐贈程序，並負擔過程

中應繳納之行政規費及相關衍生費用。

### 3. 都市更新計畫

- (1) 視需求擬訂都市更新計畫。
- (2) 依都市更新條例、都市更新條例施行細則、其他相關規定及都市更新委員會審議決議，製作並修正都市更新計畫書、圖。

### 4. 招商作業

- (1) 研擬招商文件（含投標須知、契約草案等）。
- (2) 辦理招商說明會及招商文宣等事宜。
- (3) 協助甲方辦理公開評選工作小組及評選委員會等事宜。
- (4) 協助甲方與實施者辦理土地買賣契約之議、簽約事宜。
- (5) 由乙方與實施者簽訂都市更新委託實施契約。

### 5. 協助履約管理事項

乙方得於各期招商作業，向實施者收取行政作業費，並規定於招商文件中。

- (二) 代辦費用：乙方協助甲方辦理土地估價及處分土地作業完成後，甲方參照「國防部辦理國軍老舊眷村改建有關國有不動產委託財政部國有財產署估價及標售作業要點」提供乙方0.35%之作業費。

## 四、預期成果

本案都更標的業納「國軍老舊眷村改建總冊土地清冊」，並報奉行政院核定作為變產置產之不動產，於「國軍老舊眷村改建計畫」內列為標售處分標的，得款挹注「國軍老舊眷村改建基金」。乙方應基於維護甲方基金財產利益，在眷改土地價值提升前提下推動公辦都市更新作業。

## 五、甲方義務：

- (一) 甲方應於相關法規許可及權責範圍內配合提供都更標的之土地權利及相關資料。
- (二) 其他經雙方協議事項。

## 六、終止或解除委託：

如因其他事由必須終止或解除委託，由雙方研商善後處理方案，並由雙方依規定簽報核定後，辦理後續事宜。

## 七、附則：

- (一) 涉及採購核准、備查作業及監辦工作，由乙方之上級機關(臺南市政府)代



為行使洽辦機關之上級機關所行使之職權或應辦事項(詳附表)。

(二) 乙方因與廠商間之履約爭議所生之費用支出、賠償責任或各項損失等，若係因可歸責於乙方之事由所致者，乙方應自行負擔給付、賠償之責，如可歸責於甲方之事由，得向甲方請求給付或賠償。因不可歸責於甲、乙方之事由所致者，得由甲、乙雙方協商辦理。

(三) 承商與乙方發生履約爭議或訴訟時，乙方如有訴訟上需要，甲方得派員會同乙方陳述意見，並給予必要之協助。

八、本協議書之增加、刪除、修改或其他補充事項，須經雙方同意以書面換文方式商訂之，並視為本協議書之一部分，與本協議書具同等效力。如有未盡事宜，悉依相關法令規定辦理。

附表 採購核准、備查及監辦工作上級機關代表一覽表

| 階段作業 | 工作事項                       | 上級機關  |
|------|----------------------------|-------|
| 履約階段 | 採購法第 85 條之 3 (不採納申訴會之調解建議) | 臺南市政府 |
| 監辦工作 | 施行細則第 42 條 (監辦採購)          | 臺南市政府 |

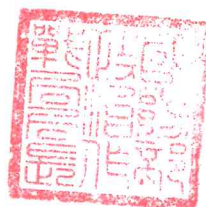
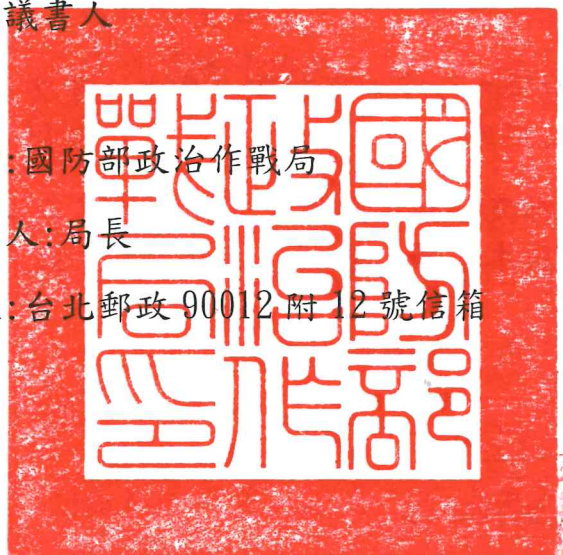
附註：依政府採購法規定須報上級機關核准核定同意備查事項上級機關權責一覽表辦理。

立協議書人

甲方：國防部政治作戰局

代表人：局長

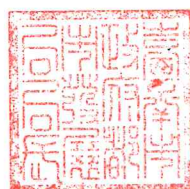
地址：台北郵政 90012 附 12 號信箱



乙方：臺南市政府都市發展局

代表人：局長

地址：臺南市安平區永華路二段 6 號



中華民國 108 年 1 月 19 日

附件六、臺南市都市計畫區土地變更負擔  
公共設施審議原則

# 臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則

103 年 7 月 21 日臺南市都市計畫委員會第 34 次會議訂定

106 年 8 月 28 日臺南市都市計畫委員會第 63 次會議修訂第 5 點、第 6 點及增訂第 8 點、第 9 點

- 一、為促進都市土地有效之利用，並兼顧社會公平原則，特依據各級都市計畫委員會組織規程第 13 條規定，針對本市都市計畫區內土地使用之變更審議訂定本原則。
- 二、本市都市計畫區內土地變更之負擔公共設施條件，其他法令已有規定者，從其規定。
- 三、本原則係因都市計畫區土地變更多為原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地，為符合都市計畫實施之社會公平及使用使用者付費原則，應負擔之公共設施用地。

(一)負擔公共設施用地比例如下表：

| 變更後使用分區                |                    | 住宅區                                  | 商業區 <sup>註 1</sup> | 備註         |                                                                      |
|------------------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------|------------|----------------------------------------------------------------------|
| 負擔公共設施<br>用地比例(%)      |                    |                                      |                    |            |                                                                      |
| 變更前使用分區                |                    |                                      |                    |            |                                                                      |
| 住宅區                    |                    | —                                    | 10                 | 維持原住宅區之容積率 |                                                                      |
| 公共設施<br>用地<br>(市場用地除外) |                    | 中西區、東區、南區、<br>北區、安平區、安南<br>區及永康區之都計區 | 35                 | 45         | —                                                                    |
|                        |                    | 非屬上述行政區之都<br>計區                      | 30                 | 40         |                                                                      |
| 市場<br>用地               | 已開闢 <sup>註 2</sup> | 中西區、東區、南區、<br>北區、安平區、安南<br>區及永康區之都計區 | 20                 | 30         | 如經與周邊公共設施用地合<br>併檢討以整體開發方式辦理<br>者，則其變更負擔公共設施<br>用地比例須依照公共設施用<br>地辦理。 |
|                        |                    | 非屬上述行政區之都<br>計區                      | 15                 | 25         |                                                                      |
|                        | 未開闢                | 中西區、東區、南區、<br>北區、安平區、安南<br>區及永康區之都計區 | 35                 | 45         |                                                                      |
|                        |                    | 非屬上述行政區之都<br>計區                      | 30                 | 40         |                                                                      |
| 農業區                    |                    | 依院函或部頒規定<br>辦理                       | —                  |            |                                                                      |
|                        |                    | 變更為文教區負擔<br>公共設施用地比例<br>為 30%。       |                    |            |                                                                      |



| 變更後使用分區<br>負擔公共設施<br>用地比例(%)<br>變更前使用分區 | 住宅區        | 商業區 <sup>註1</sup> | 備註         |
|-----------------------------------------|------------|-------------------|------------|
| 住宅區                                     | —          | 10                | 維持原住宅區之容積率 |
| 保護區                                     | 依院函或部頒規定辦理 |                   | —          |
| 工業區                                     | 依院函或部頒規定辦理 |                   | —          |

註1：如變更為商業區後之容積率擬提昇，則其負擔公共設施用地比例依都市計畫委員會決議為準。

註2：指依法申請並經主管機關核准，合法登記、設立、經營之市場。

(二)負擔公共設施用地比例之規定，係指土地所有權無償登記為臺南市所有，其為下限之基準。但情況特殊之個案提經本市都市計畫委員會審議通過者不在此限。

(三)未明列之其他土地使用分區之變更負擔公共設施用地比例，依各該都市計畫書或各目的事業中央主管機關訂定之該設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由本市都市計畫委員會視實際情況審決。

#### 四、變更後建蔽率及容積率規定

都市計畫變更後，建蔽率及容積率規定如下表：

| 變更後使用分區<br>負擔公共設施<br>用地比例(%)<br>變更前使用分區 | 住宅區                                                         | 商業區 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----|
| 農業區/<br>保護區/<br>工業區/<br>公共設施用地          | 依毗鄰之相同土地使用分區規定為原則。若毗鄰土地有相同分區但不同類型之狀況（如住一、住二），另依都委會審議通過內容為準。 |     |

#### 五、負擔公共設施辦法：

(一)為確保申請變更都市計畫之實施，應於都委會審定並經本府通知之日起一年內，依都委會決議由申請人與本府簽訂協議書，具結保證負擔公共設施方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入計畫書規定。

(二)土地所有權人或權利關係人，應於完成負擔公共設施後，始得就既有建

建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。

(三)應負擔之公共設施用地，以提供變更範圍內土地並闢建完成為原則，但變更面積小於1,000平方公尺或難以提供土地，非以繳納代金無法執行者，經各級都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。

(四)負擔公共設施方式

1. 以土地回饋者：

(1)為確保申請變更都市計畫之實施，應於都市計畫核定前及簽訂協議書之日起二年內，依都委會決議內容，將變更範圍內應負擔公共設施之全部土地，一次全數無償移轉予臺南市為原則。

(2)如變更範圍應另行擬定細部計畫者，應於都市計畫發布實施之日起二年內另行擬定細部計畫，配置適當之公共設施用地，依所載開發期限內，將回饋土地所有權一次全數無償移轉予臺南市。

(3)如變更範圍採整體開發者，應於都市計畫發布實施之日起二年內另行擬具整體開發計畫書，配置適當之公共設施用地，依所載開發期限內，將回饋土地所有權一次全數無償移轉予臺南市。

(4)提供之公共設施土地以面臨計畫道路或面臨留設可供公眾出入之通路為原則。

2. 以抵繳代金者：回饋代金之計算方式，以變更後相當土地回饋面積乘以繳交當期公告現值加四成計算為原則，並於都市計畫核定前及簽訂協議書之日起二年內繳納完畢。

3. 調降容積率方式者：狹長型公共設施用地變更，因地主眾多權屬複雜且持分面積狹小，變更後土地畸零難以建築利用，亦難以如期簽訂協議書，致辦理時程難以預測者，得採調降容積率方式辦理。

(五)土地所有權人或權利關係人，未依規定完成負擔公共設施前，土地得依變更前原都市計畫規定使用。

六、免予回饋規定：

(一)都市計畫細部計畫公告實施之住宅區或商業區等，經確實查明於都市計畫發布時為住宅區或商業區者，或曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，若經再次完成都市計畫法定程序變更恢復為原土地使用分區者。

(二)依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者。

(三)都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料

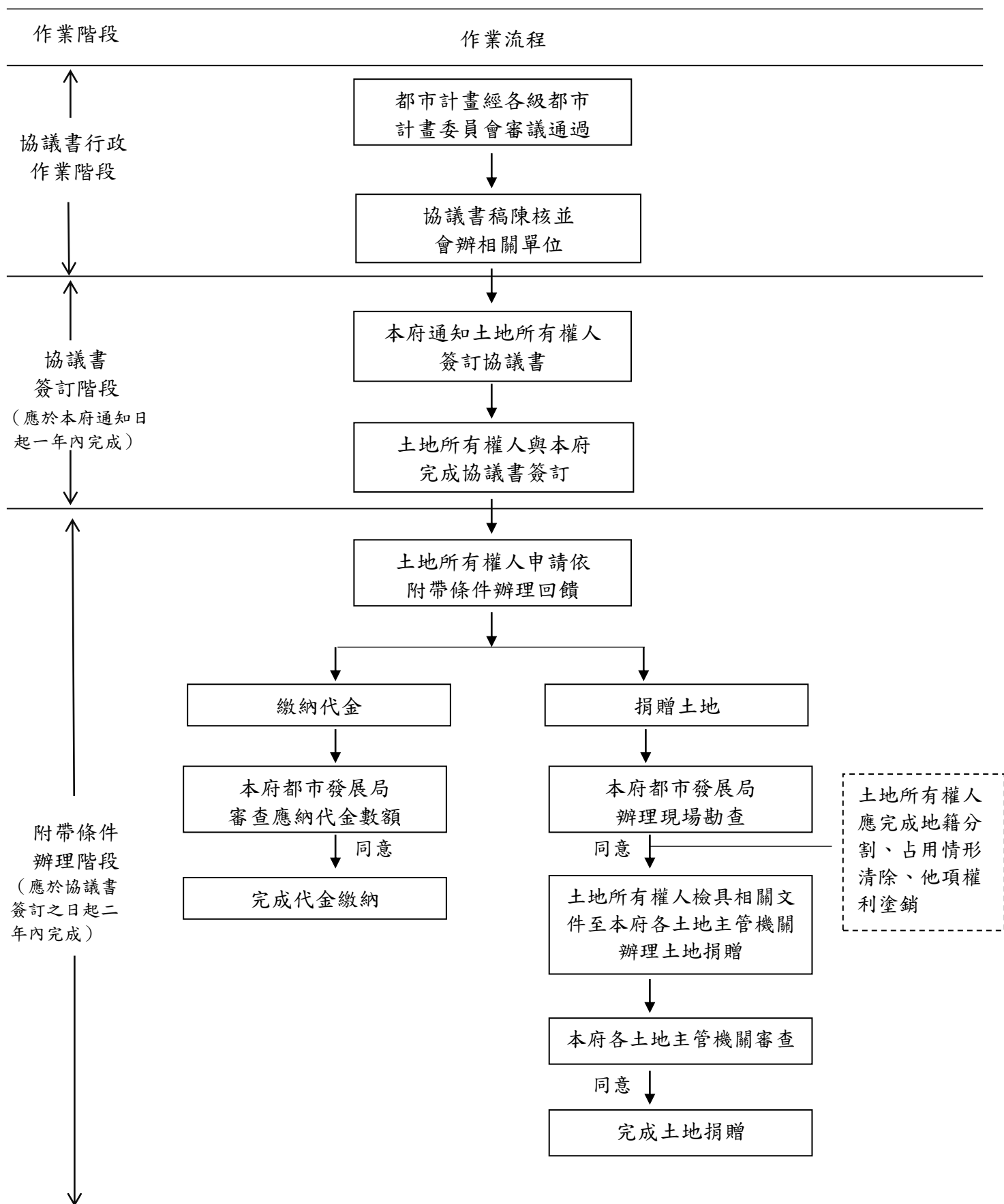
不吻合而需調整變更，或其他特殊情形經都市計畫委員會審議通過者。

(四)變更範圍內之土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或土地所有權人出具經建築主管機關審認屬都市計畫發布實施前之合法房屋證明文件者。

七、本原則經本市都市計畫委員會審查或修正後實施。

八、本規範規定事項，如有特殊情形者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之。

九、簽訂協議書及附帶條件程序流程依附圖辦理。



附圖-簽訂協議書及附帶條件辦理程序流程圖



附件七、「變更永康六甲頂都市計畫細部  
計畫（配合精忠二村整體規劃）案」  
提臺南市都市計畫委員會審定內容

註：本附件為提臺南市都市計畫委員會 108 年 6 月 14 日第 80 次會議審定內容，  
實際應以發布實施內容為準。

# 「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（配合精忠二村整體規劃）案」變更後計畫內容

## 一、土地使用計畫

本計畫土地使用分區總面積為 1.889 公頃，佔總面積 76.63%。其中包含面積 1.518 公頃之住宅區（佔總面積 61.34%）及面積 0.371 公頃之商業區（佔總面積 15.58%）兩類，土地使用分區變更後土地使用計畫示意圖詳見圖 17，變更後土地使用計畫面積表詳見表 1 所示。

考量整體土地使用面積減少，透過土地使用分區及使用強度之調整，並配合都市更新容積獎勵等管制內容，提高本計畫開發誘因。其中第二種住宅區（建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 200%）面積為 0.240 公頃、第三種住宅區（建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%）面積為 1.278 公頃，商業區則為第二種商業區（建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 320%）。

## 二、公共設施計畫

公共設施用地面積合計約 0.576 公頃，佔總面積 23.37%。共劃設 1 處停車場用地，供作周邊鄰里及商業活動公共停車使用，面積計約 0.204 公頃，佔總面積 8.28%；其餘為道路使用，包括人行步道及道路用地，面積計 0.365 公頃，佔總面積 14.81%。

表 1 本計畫範圍變更前後土地使用面積對照表

| 項目             |        | 變更前        |           | 變更後        |           |
|----------------|--------|------------|-----------|------------|-----------|
|                |        | 面積<br>(公頃) | 比例<br>(%) | 面積<br>(公頃) | 比例<br>(%) |
| 土地<br>使用<br>分區 | 第二種住宅區 | 2.319      | 94.08     | 0.240      | 9.74      |
|                | 第三種住宅區 | --         | --        | 1.278      | 51.85     |
|                | 第二種商業區 | --         | --        | 0.371      | 15.05     |
|                | 小計     | 2.319      | 94.08     | 1.889      | 76.63     |
| 公共<br>設施<br>用地 | 停車場用地  | --         | --        | 0.204      | 8.28      |
|                | 人行步道   | --         | --        | 0.015      | 0.61      |
|                | 道路用地   | 0.146      | 5.92      | 0.357      | 14.48     |
|                | 小計     | 0.146      | 5.92      | 0.576      | 23.37     |
| 合計             |        | 2.465      | 100.00    | 2.465      | 100.00    |

註：表內面積僅供參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。

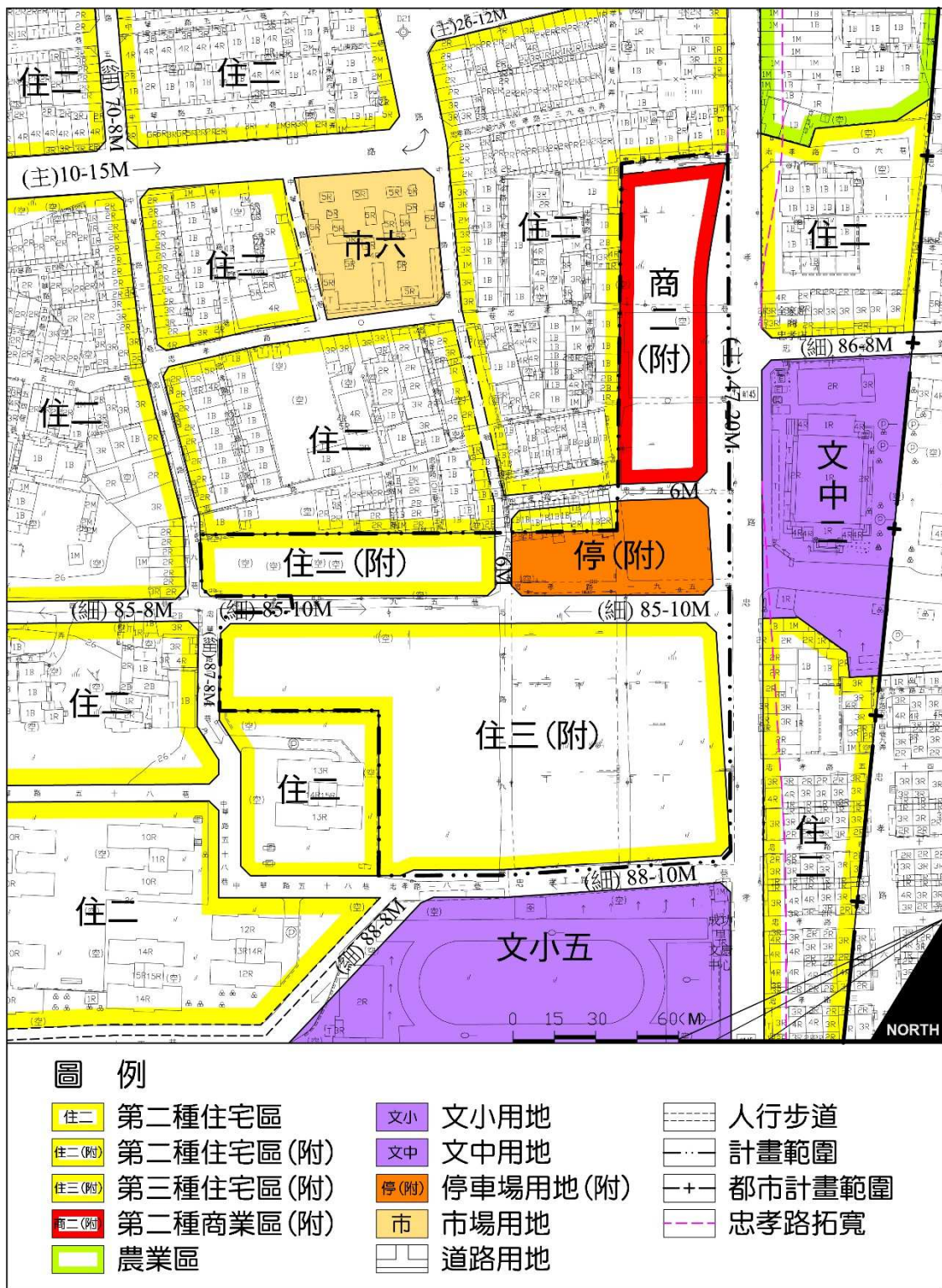


圖 1 變更後土地使用計畫示意圖



臺南市政府都市發展局

|        |  |
|--------|--|
| 業務承辦人員 |  |
| 業務單位主管 |  |