

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10月1日
發文字號：府都規字第1081076944A號
附件：



主旨：「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」自108年10月2日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國108年10月2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）及臺南市永康區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺一千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細部計畫
(配合精忠二村整體規劃)案

臺南市政府

中華民國 108 年 9 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細部計畫(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 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。 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。	
本案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。 臺南市都市計畫委員會 107 年 9 月 25 日第 74 次會議審議通過。 臺南市都市計畫委員會 108 年 6 月 14 日第 80 次會議審議通過。

目 錄

壹、緒論.....	1
貳、上位及相關計畫.....	5
參、現行都市計畫概要.....	9
肆、發展現況分析.....	17
伍、變更原則.....	37
陸、變更內容.....	39
柒、變更後計畫內容.....	50
捌、土地使用分區管制要點.....	60
玖、都市設計準則.....	63
拾、都市更新計畫.....	64
附件一、土地管理機關價值平衡同意文件	
附件二、個案變更同意函	
附件三、臺南市都市計畫委員會第 80 次會議紀錄	
附件四、臺南市都市計畫委員會第 74 次會議紀錄	
附件五、臺南市都市計畫委員會第 65 次會議紀錄	
附件六、捐贈回饋土地相關證明文件	

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	上位暨相關重大建設及相關計畫分布示意圖	8
圖 4	永康六甲頂都市計畫細部計畫現行都市計畫示意圖	11
圖 5	變更範圍現行計畫示意圖	13
圖 6	忠孝路(25-12M 計畫道路)拓寬範圍示意圖	14
圖 7	永康區歷年人口統計樹狀圖	17
圖 8	永康區人口密度分布圖	18
圖 9	永康區人口金字塔圖	18
圖 10	永康區土壤液化潛勢分布圖	19
圖 11	災害潛勢示意圖	20
圖 12	環境敏感地區示意圖	21
圖 13	計畫區土地使用現況示意圖	23
圖 14	計畫區周邊營眷改土地區位及使用現況示意圖	24
圖 15	公共設施開闢現況示意圖	25
圖 16	開放空間系統示意圖	26
圖 17	計畫區土地權屬示意圖	28
圖 18	周邊道路系統示意圖	31
圖 19	地區路網示意圖	32
圖 20	計畫範圍周邊商業行為分析圖	35
圖 21	計畫範圍周邊文化資產區位分布示意圖	36
圖 22	變更計畫示意圖	43
圖 23	變更後土地使用計畫示意圖	52
圖 24	道路系統示意圖	54
圖 25	防災系統構想示意圖	57
圖 26	本計畫範圍建築退縮範圍示意圖	62
圖 27	本計畫範圍開放空間系統示意圖	62
圖 28	精忠二村更新地區範圍示意圖	66

表 目 錄

表 1	上位暨相關重大建設及相關計畫分析一覽表.....	5
表 2	現行計畫土地使用計畫面積表.....	10
表 3	變更範圍現行土地使用面積表.....	13
表 4	計畫區周邊營眷土地一覽表.....	22
表 5	計畫區內土地權屬統計表.....	27
表 6	現況道路服務水準表.....	30
表 7	忠孝路（小東路-華興街、華興街-中興街）路段停車供需調查表.....	32
表 8	公車路線營運資訊表.....	33
表 9	計畫範圍周圍商業聚集現況一覽表.....	34
表 10	變更內容明細表.....	39
表 11	變更前後土地使用面積對照表.....	44
表 12	土地使用分區管制要點變更內容明細表.....	45
表 13	本計畫範圍變更前後土地使用面積對照表.....	51
表 14	計畫區周邊防災據點劃設標準及設施明細表.....	56
表 15	事業及財務計畫表.....	59
表 16	精忠二村更新單元內土地清冊.....	65

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。臺南市未改建之眷村及營區分散於全市各重要區位，大多因低度利用而造成地區發展瓶頸，牽動整體都市未來空間發展。為配合國防部近年為積極推動活化老舊眷村土地及營區土地，永康精忠二村地區由本府於 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，透過再發展策略方案之導入，合理分配各宗基地的使用機能及整合周邊公共設施服務水準，帶動機能轉型與環境美化之提升，提高地區發展潛力。

本計畫精忠二村位於永康行政轄區，多屬國防部政治作戰局眷改基金土地，伴隨合併升格效應與都市發展擴張，逐漸發展為人口、產業與相關建設匯聚的核心位置，包括大灣交流道、平實營區轉運站、先進運輸路廊、南紡夢時代等，其周邊尚蘊含商業、文教、醫療、金融、轉運等豐富機能條件，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。

為周邊機能組合促成連鎖效應，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。爰除增設地區必要公共設施外，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

附件一)。另一併考量劃設更新地區及更新單元辦理都市更新事業計畫之可行性，期望可透過公有土地轉型與合作開發的機會，在土地價值創造的同時，一併釋出公共設施用地，改善周邊環境品質，提升地區公共設施及服務水準。

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（詳附件二），同意辦理都市計畫個案變更。

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）以忠孝路相隔，其東側緊鄰「高速公路永康交流道附近特定區」都市計畫區，變更區位示意圖詳圖 1 所示。



圖 1 計畫範圍位置示意圖

計畫範圍東側緊鄰（主）25-12M 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，全區均為公有土地，包含臺南市永康區中興段 30 號等 15 筆地號及 1 筆永仁段 1313 地號，面積約為 2.465 公頃。計畫範圍示意圖詳圖 2 所示。

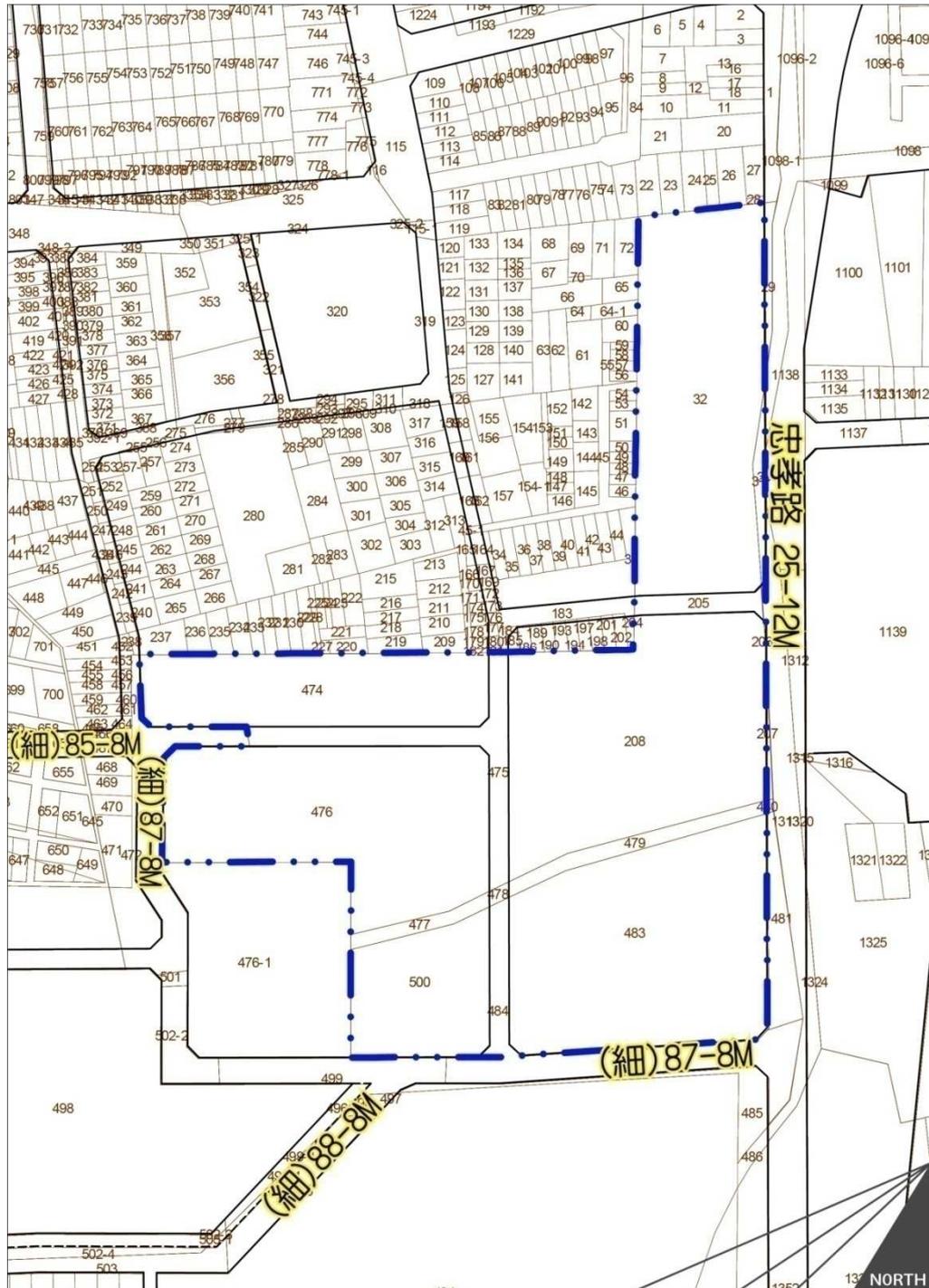


圖 2 計畫範圍示意圖

貳、上位及相關計畫

透過上位計畫政策定位及指導，並輔以本計畫周邊之相關計畫之參考，探討對於計畫區的關聯性，其內容包含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及南紡商業區變更等計畫，作為未來空間結構規劃之參考準則。

上位暨相關重大建設及相關計畫分析詳表 1 所示，其分布區位示意圖詳圖 3 所示。

表 1 上位暨相關重大建設及相關計畫分析一覽表

計畫名稱	摘要內容	關聯分析
臺南市區域計畫 (103.11, 公展版)	<ul style="list-style-type: none"> 永康區位屬南部區域計畫臺南次生活圈，其都市位階係屬臺南都會區衛星市鎮。南部區域計畫為健全都會發展模式，指導臺南都會區由臺 1 線、臺 20 線及縣 180 道路，朝永康方面整體發展，主要因為臺南市的都市功能較偏重於教育、文化、古蹟方面，而永康區的都市功能則偏重於工業及住宅方面。 都市發展模式採主要運輸幹線集中的運輸走廊為主，連繫臺南市、高雄市及嘉義市等區域及次區域中心，並以東西向快速道路及其他運輸副軸線連接嘉義、新營、麻豆、臺南、岡山、高雄、屏東及潮州等次生活圈。 	以臺南次生活圈為定位，透過重大交通建設作為周邊地區就業、生活之發展重心。
臺南市未改建眷村土地整體規劃專案 (97.6)	以近 112 公頃之未改建眷村土地面積為再發展主體，從公有地在發展的方向積極規劃，配合原臺南市「東區副都心」、「水交社文化園區」等重大建設計畫，由市府協調國防部進行合作，在維持眷改基金價值不減之原則下，研擬「連結與連鎖」發展策略，積極規劃滿足各分區發展需求之機能，以配合府城永續發展願景，達成全市均衡成長。	透過市府與國防部合作，將未改建眷村塑造成開發與再利用之成長中心，強化與都市的連結。
變更臺南市主要計畫 (『工 2』工業區為商業區、公園用地、公園用地) 案 (99.8)	係以臺南紡織股份有限公司臺南廠用地，即位於臺南市都市計畫「工二」工業區之全部範圍，面積約 12 公頃，未來將可發展成為臺南市重要之入口門戶地區，結合鄰近之東區副都心「創意設計園區-時尚中心、流行產業」之發展構想，使本基地開發為集合休憩、居住、消費等複合性機能之地區商業中心。	計畫區鄰近此案區位，透過臺 1 線主要發展軸線串聯商業、生活等服務節點。

計畫名稱	摘要內容	關聯分析
都市發展	<p>平實營區及精忠三村整體規劃案「變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案（暫予保留第一案）」(100.3)</p> <ul style="list-style-type: none"> 為配合未來南紡商業區開發、精忠三村都市更新作業以及鄰近成功大學、永康等地區之整體發展，以落實未來東臺南附都心之發展定位，避免土地零星開發，影響未來地區整體發展，故依據「臺南市精忠三村地區環境計畫規劃」之規劃成果，予以重新配置，期引入必要之住宅、商業、休閒等服務設施，健全地區發展機能。 本案重劃範圍面積約為 42.42 公頃，目前刻正辦理重劃中。 	<p>計畫區與此案區位關係密切，藉由重塑地區發展之契機，帶動整體發展，強化周邊發展誘因，帶動商業、居住等生活服務效益。</p>
交通建設	<p>臺南市先進公共運輸系統暨轉運站（含安平及平實營區等）民間參與可行性評估及先期規劃（辦理中）</p> <ul style="list-style-type: none"> 以先進公共運輸系統來帶動整體發展，以土地開發及都市更新來創造財務營收，降低政府基礎建設的財務負擔，並引入民間資金及經營，共創市民、政府及業者三贏的局面。 建議優先路線一為平實-安平東西橫貫線，全長約 9.5 公里，可與台鐵捷運化形成十字路網。路線二為副都心環狀線，位於台鐵東側，向右串聯臺南火車站、成大醫院、成大校園及平實營區等；台鐵西側，向左則串聯民生綠園、中正商圈、運河星鑽、安平運河、安億轉運站及億載金城等。 	<p>透過轉運站將可提升計畫區易達性，同時帶動區周邊商業、生活等服務節點。</p>
	<p>臺南都會區增設國道 1 號大灣交流道建設計畫（103.12）</p> <ul style="list-style-type: none"> 為改善仁德與永康交流道及地區聯絡道 182 縣道與省道臺 1 線交通瓶頸問題，並因應臺南縣市相關開發建設計畫可能衍生的龐大旅次需求量，於國道 1 號（中山高速公路）仁德交流道與永康交流道之間，增闢一交流道（概估經費約 5 億元）。預估「大灣交流道」增設後，可轉移仁德交流道北上匝道（嘉義方向）20~30%的交通量，並改善 182 縣道交通量集中及動線衝突等問題，提昇臺南縣市界聯外道路整體服務水準。 大灣交流道 100 年 3 月辦理規劃成果審查會，並於隔年 8 月通過環境影響差異分析報告、9 月通過細部設計審查，103 年 12 月完工通車。 	<p>大灣交流道之增設，增加外縣市至本計畫區之易達性，並提高計畫區周邊生活及商業服務機能發展潛力。</p>

計畫名稱		摘要內容	關聯分析
交通建設	永康區忠孝路 20M 計畫道路開闢工程 (辦理中)	<ul style="list-style-type: none"> 忠孝路現況為 12M 計畫道路，考量周邊整體路網因活動密集已呈壅塞，拓寬後除服務沿線住宅社區外，周邊即將開發完成之東區平實營區整體開發區、永康砲校創意設計園區，以及二王地區周邊整體開發區，亦均位於該路段周邊，有其充分拓寬必要性及急迫性。 利用現行道路兩側公有地，拓寬為 20 公尺，向南銜接東區三-60-20M 道路(裕永路)，健全整體南北向交通路網之完整性，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)。 	忠孝路為本計畫主要連外道路，拓寬後能有效串連東臺南都會區重要整體開發地區，增加計畫區易達性，提高生活及商業服務發展優勢。
都市更新	臺南市平實營區暨慈光九村更新規劃招商案 (規劃中)	<ul style="list-style-type: none"> 平實營區及精忠三村地區係屬臺南市「東台南副都心」之一環，未來將配合南紡工業區變更商業區案與鄰近國賓商圈進行整體規劃，塑造後甲地區新興複合商業機能環境，提升東區商業環境層級與品質。未來將規劃作長途客運轉運站，並於大灣交流道開通後，預期成為本市聯外交通的重要節點。 本計畫擬由市府主導以都市更新招商辦理國防部配回之住宅區、商業區，以確保東台南副都心之理想得以實現，目前精忠段 C4 及 C5 等 2 筆精忠三村眷改都更土地已招商完成。 慈光九村眷改基地，配合國防部近年積極推動活化老舊眷村土地，透過公共投資與建設的挹注，以及再發展策略方案之導入，進行實質空間機能的整合與規劃，重塑都市機能，改善都市環境並提高地區發展潛力。 現階段發展定位構想：平實營區(時尚消費及休閒商業活動軸帶)、慈光九村(主題教育與商務會館複合大樓)。 	未來應將周邊眷改基地納入檢討，其發展定位及市場產品型態應有所區隔，以避免與周邊眷改基地產生競合關係。
	臺南市 102 年度防災型都市更新先期規劃案 (規劃中)	<ul style="list-style-type: none"> 該計畫係因應中央政府推行「防災型都市更新」計畫，進行地震災害潛勢調查分析、老舊建築物安全評估及改善機制建立、其執行計畫與宣導作業研擬、地區防災更新推動策略與構想研擬，及劃定優先示範地區並評估可行性等作業。其計畫範圍以後甲里斷層主要分布地區，以永康區及東區(虎尾寮)作為計畫範圍。 計畫目標：研擬老舊建築物安全評估及改善機制、界定防災型都市更新之適用範圍、建構適合臺南地區防災型都市更新的機制與模式。 	有鑑於臺灣近年巨大災害造成的災害與影響，為避免未來重大災害可能造成傷害，後續應將防災型都市更新先期規劃成果納入本計畫併同考量。

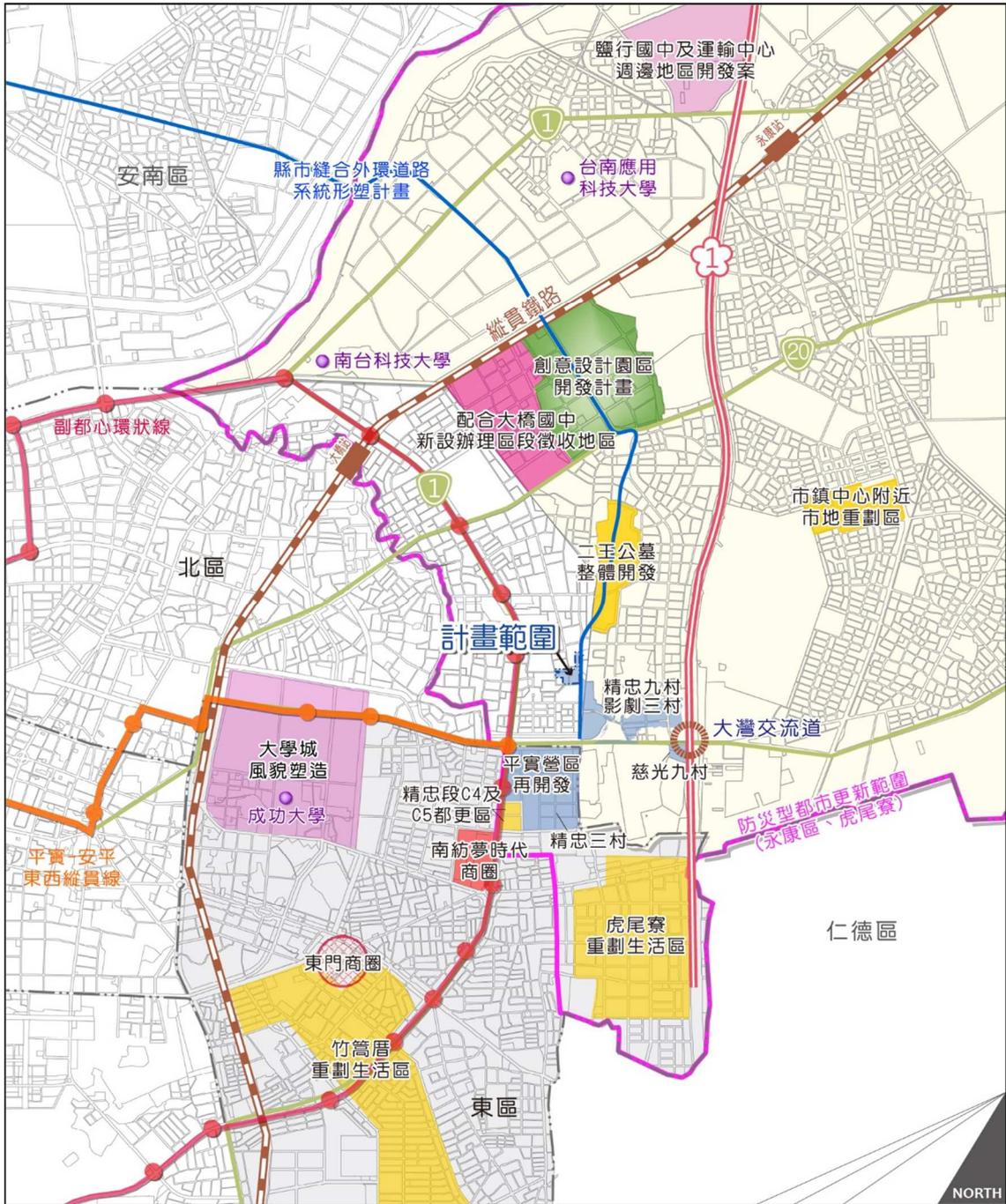


圖 3 上位暨相關重大建設及相關計畫分布示意圖

參、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 年之六甲頂市地重劃區，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之單一都市計畫區，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。現行都市計畫圖詳圖 4 所示。

一、計畫範圍與面積

北側及東側與「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 354.04 公頃。

二、計畫年期、人口及密度

計畫目標年為民國 100 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 233.119 公頃，約佔計畫總面積 65.85%，約佔都市發展用地總面積 64.44%。

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 13 種公共設施用地，合計約 120.921 公頃，約佔計畫總面積 34.15%，約佔都市發展用地總面積 35.56%。

表 2 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 (公頃)	估計畫區面積比例 (%)	佔都市發展用地面積比例 (%)
土地 使用 計畫	第一種住宅區		53.740	15.18%	15.80%
	第二種住宅區		139.629	39.44%	41.06%
	小計		193.369	54.62%	56.86%
	第一種商業區		0.730	0.21%	0.21%
	第二種商業區		3.530	1.00%	1.04%
	小計		4.260	1.20%	1.25%
	乙種工業區		13.770	3.89%	4.05%
	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		9.590	2.71%	-
	小計		233.119	65.85%	64.44%
公共 設施 用地	學校 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		10.520	2.97%	3.09%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.640	0.18%	0.19%
	兒童遊樂場用地		2.080	0.59%	0.61%
	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		1.700	0.48%	0.50%
	停車場用地		1.440	0.41%	0.42%
	綠地		1.040	0.29%	0.31%
	變電所用地		0.140	0.04%	0.04%
	鐵路用地		2.700	0.76%	0.79%
	道路用地		62.111	17.54%	18.26%
	小計		120.921	34.15%	35.56%
合計		354.040	100.00%	-	
都市發展用地		340.080	-	100.00%	

資料來源：變更永康六甲頂都市計畫細部計畫 (第一次通盤檢討) 案，103.5 公開展覽版。

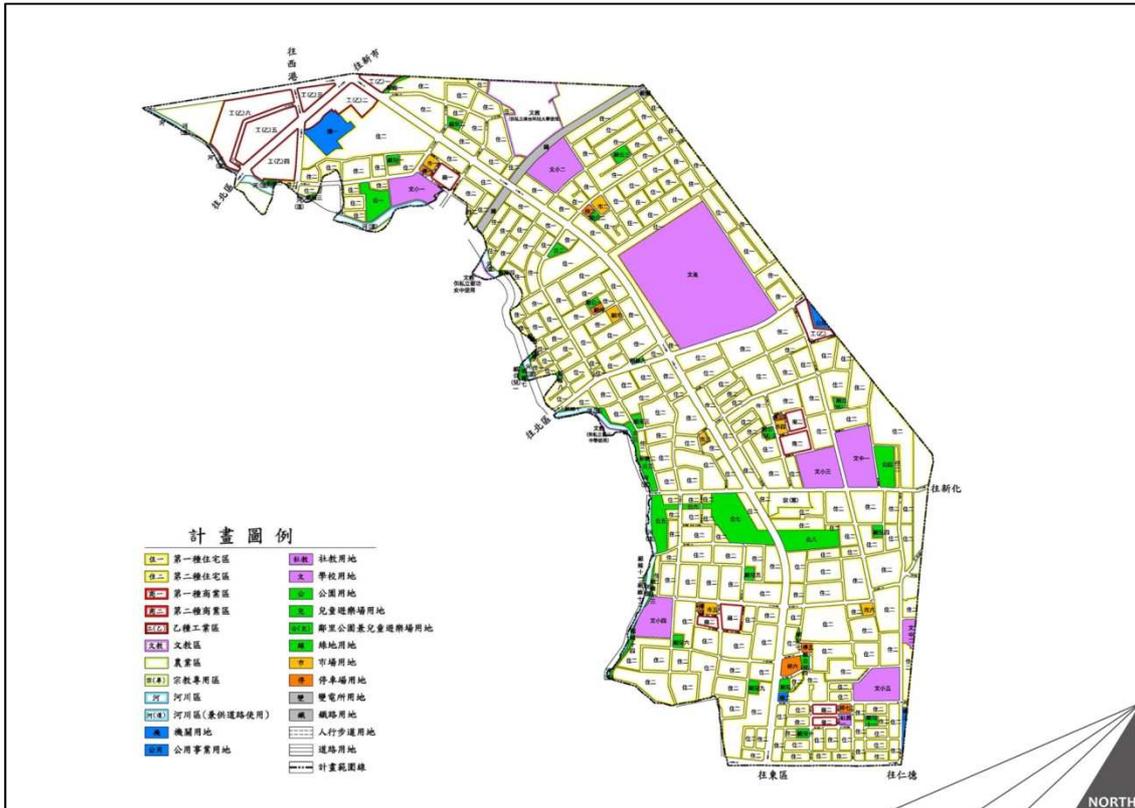


圖 4 永康六甲頂都市計畫細部計畫現行都市計畫示意圖

資料來源：變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案，103.05 公開展覽版。

五、土地使用分區管制要點

（一）使用強度

土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)
第一種住宅區	60	180
第二種住宅區	60	200
第一種商業區	80	280
第二種商業區	80	320

（二）建築退縮

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 m ² 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。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地應兩面退縮。
商業區	申請建築基地面積達 1,500 m ² 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。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地應兩面退縮。

(三) 建物附設停車空間標準

本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定辦理：

- 1.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，其住宅區及商業區建物應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間；如超過 250 平方公尺者，則每超過 150 平方公尺及其零數應留設 1 部停車空間。
- 2.前款以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

(四) 其他

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%。

六、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，其使用強度屬第二種住宅區（建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%），共劃設 2.319 公頃，佔本計畫總面積 93.93%。另公共設施用地則為道路用地，面積約為 0.146 公頃，佔本計畫總面積 6.07%。變更範圍現行土地使用計畫面積表詳表 3 所示、現行計畫圖詳圖 5 所示。

七、變更範圍與現行六甲頂都市計畫細部計畫之關係

配合刻正辦理之「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容，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。變更範圍詳圖 6 所示。

表 3 變更範圍現行土地使用面積表

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	第二種住宅區	2.319	94.08
	小計	2.319	94.08
公共設施用地	道路用地	0.146	5.92
	小計	0.146	5.92
合計		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 5 變更範圍現行計畫示意圖

資料來源：變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案，103.05 公開展覽版。



圖 6 忠孝路 (25-12M 計畫道路) 拓寬範圍示意圖

資料來源：變更永康六甲頂都市計畫細部計畫 (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。

八、本計畫與主要計畫之關係

(一) 附帶條件內容

依本計畫主要計畫由住宅區變更為附帶條件住宅區及商業區，其附帶條件規定如下：

- 1.本計畫變更範圍內屬國防部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。經查國防部政治作戰局已於民國108年5月完成土地捐贈。
- 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。

(二) 其他應配合事項

另本計畫主要計畫亦針對細部計畫提出相關指導原則及其他應配合事項，其內容如下：

- 1.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。
- 2.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。
- 3.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。
- 4.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。

肆、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 7 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 8 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，詳圖 9 所示。

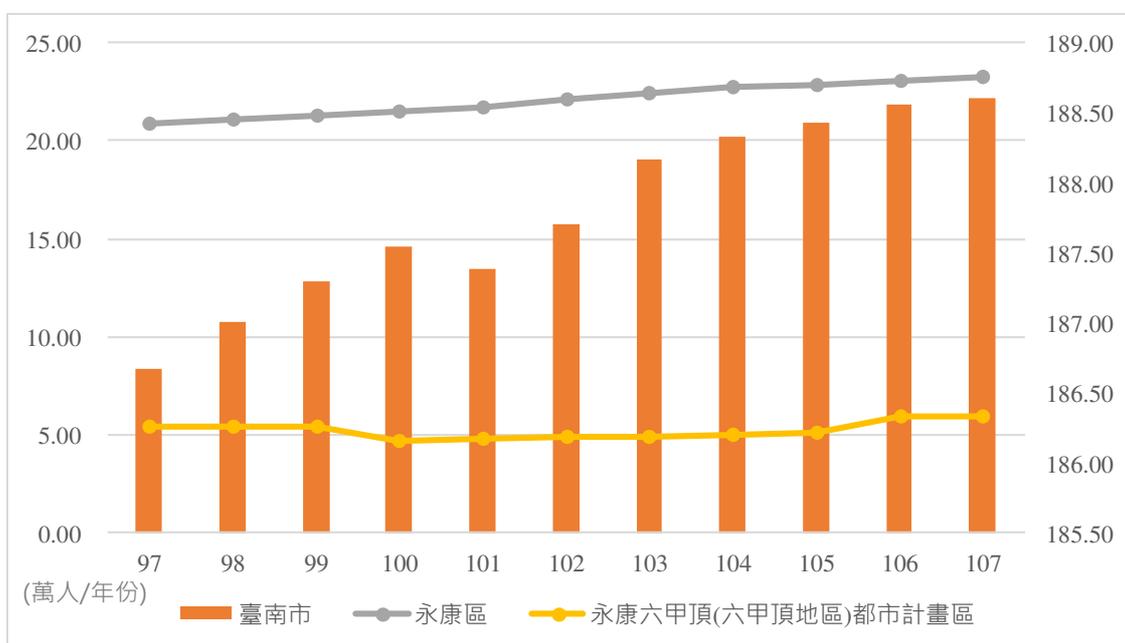


圖 7 永康區歷年人口統計樹狀圖

資料來源：臺南縣、市政府統計年報；本計畫彙整。

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，詳圖 10 所示。

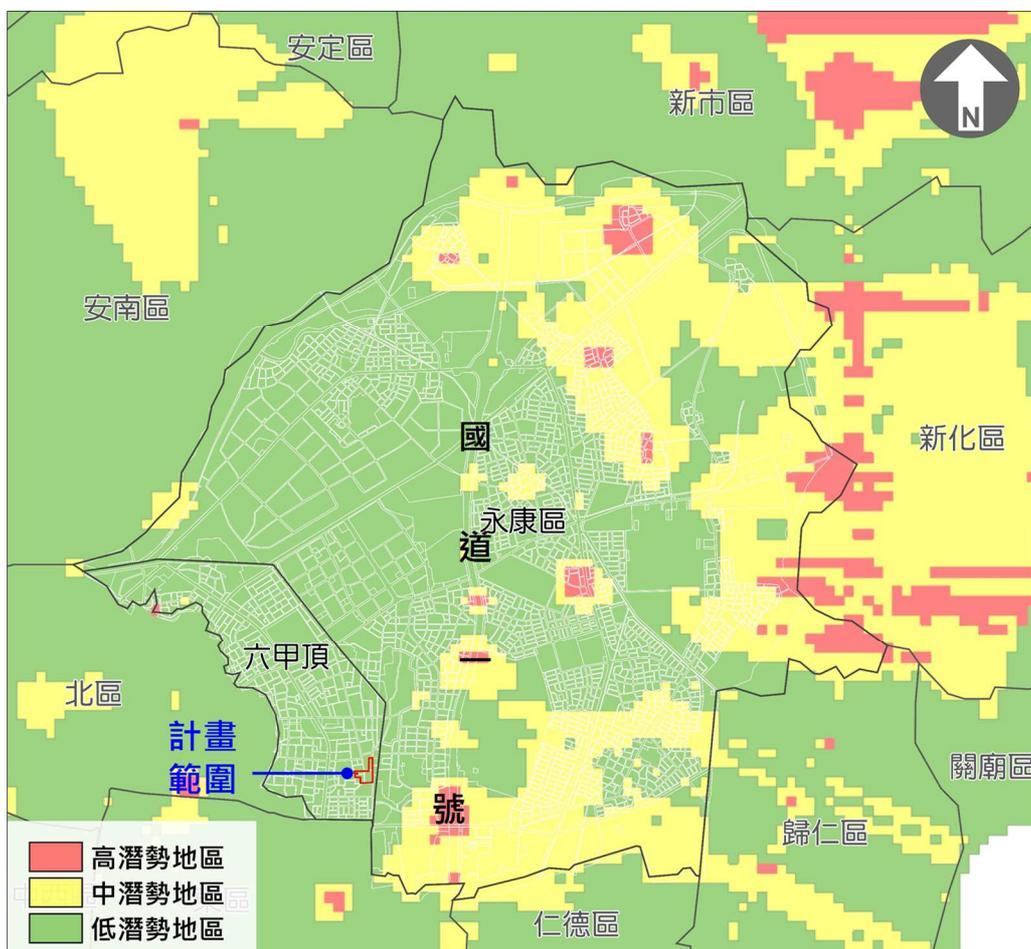


圖 10 永康區土壤液化潛勢分布圖

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 11 所示。

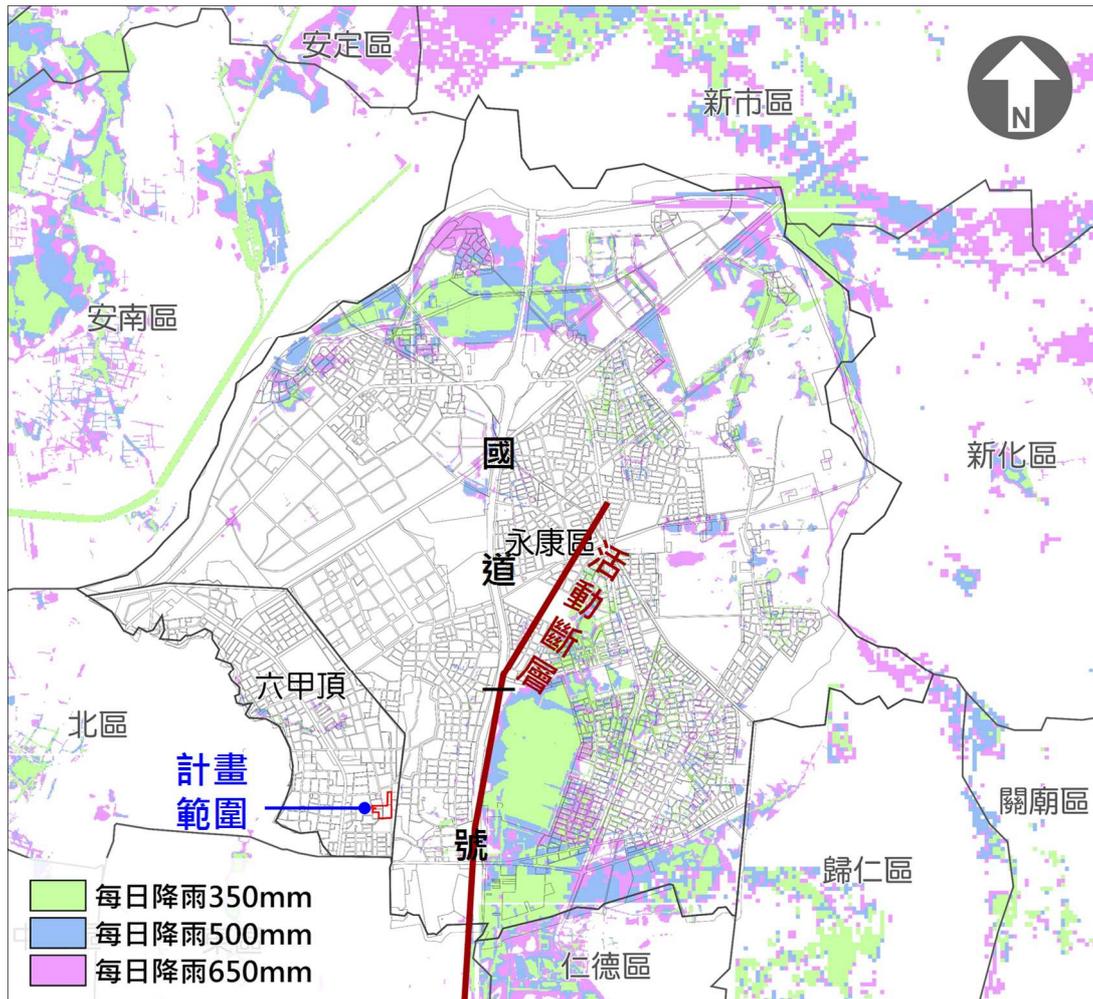


圖 11 災害潛勢示意圖

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，詳圖 12 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。

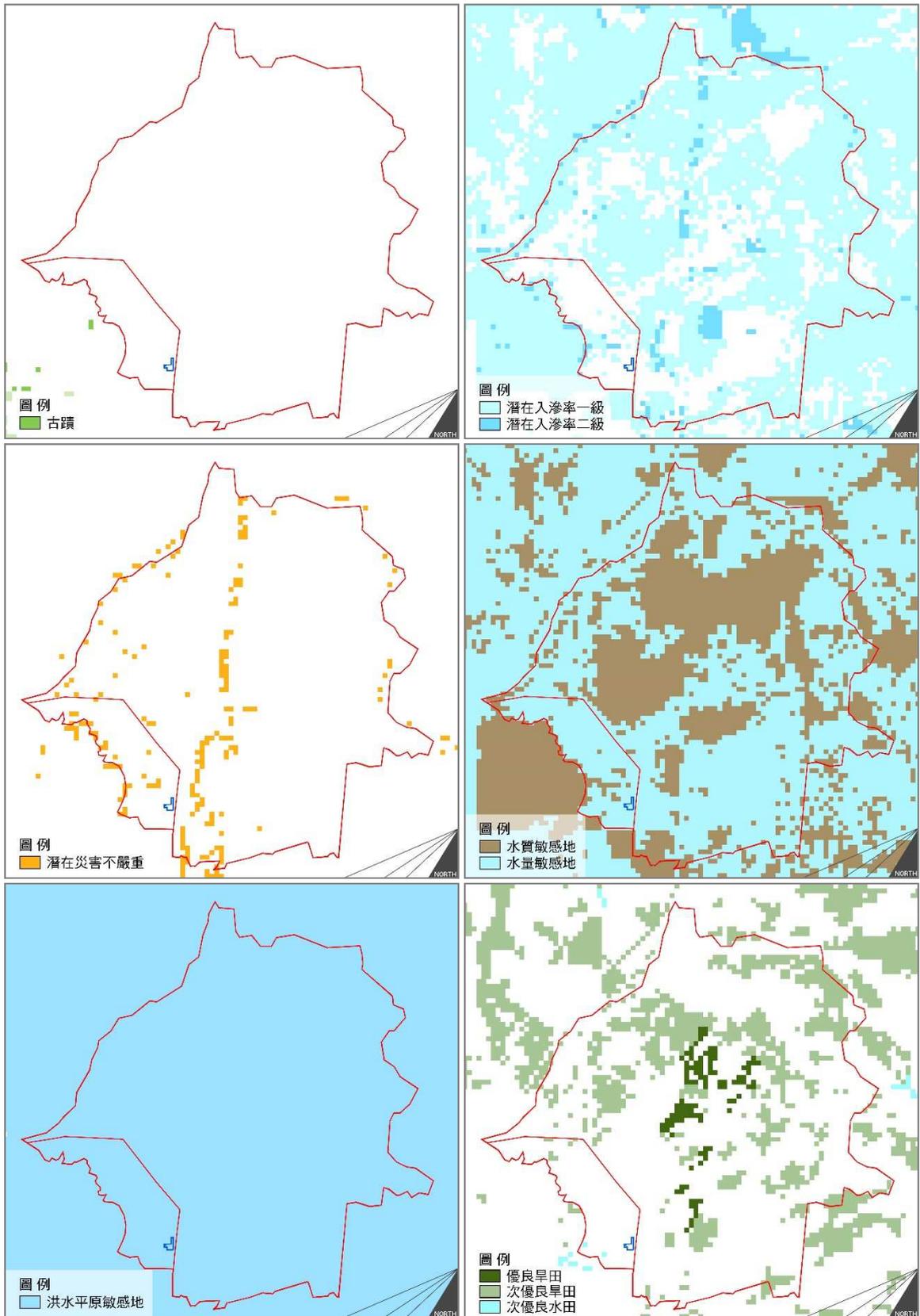


圖 12 環境敏感地區示意圖

資料來源：內政部營建署；本計畫繪製。

四、土地使用現況

本計畫區原為老舊眷村，於民國 96 年改建成集合式住宅大樓「精忠新城」，隔年九月原住戶陸續搬遷至國宅後，原址於民國 99 年進行拆除，現況土地雖已騰空，但於精忠新城內設有眷村文化館，展示許多珍藏歷史文物，讓歷史得以傳承。周邊土地使用現況以住宅使用為主，除少部分集合式住宅大樓，其他多為透天厝型態。另因東、南側鄰近兩處學校用地（復興國小及永仁高中），因此忠孝路南側及小東路/復興路存有部分沿街式商業使用行為，多以餐飲、批發與零售業為主。其餘周邊尚有民有中興零售市場、榮民總醫院等，周邊整體生活機能尚屬便利。土地使用現況詳圖 13 所示。

除計畫區外，周邊亦包括網寮北營區、慈光九村、精忠九村與影劇三村等，其中以精忠九村與影劇三村與本計畫間之關係較為密切，計畫區周邊營眷改土地一覽表詳表 4 所示，周邊營眷改土地區位及現況詳圖 14 所示。

表 4 計畫區周邊營眷土地一覽表

名稱	區位及範圍	面積 (公頃)	土地權屬 (公頃)	土地使用 分區	使用現況
精忠 二村	臺南市永康區，忠孝路以西、南側為復興國小、北側及西側與現有建成區相接。	2.47	國防部政治作戰局(2.44)、臺南市永康區公所(0.03)	住宅區	原眷戶搬遷至精忠新城，現況土地已騰空，地上物皆已拆除。
網寮 北營 區	臺南市永康區，忠孝路以東、復興路以北、東與民宅相鄰、北接精忠九村。	3.15	財政部國有財產署(0.01)、國防部政治作戰局(0.01)、國防部軍備局(3.12)、私有(0.01)	機關 用地	主要為軍事使用之庫房、宿舍、辦公室等；南側少部分為民宅。
精忠 九村	臺南市永康區，忠孝路以東、網寮北營區北側、永仁高中南側、復興國小東側。	3.43	國防部政治作戰局(3.43)	住宅區	居民遷離，建物未拆除。
影劇 三村	臺南市永康區，網寮北營區東側、復興國路西側、復興路北側。	8.68	國防部政治作戰局(8.68)	住宅區 商業區	現況部分土地已騰空、部分地上物尚未拆除。



圖 13 計畫區土地使用現況示意圖



計畫區周邊營眷改土地區位分布情形



圖 14 計畫區周邊營眷改土地區位及使用現況示意圖

五、公共設施及開放空間

(一) 周邊公共設施開闢

計畫區周邊半徑 600 公尺範圍內有許多公共設施，包括機關用地、學校用地、市場用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、體育場用地、停車場用地及社教用地等。

區域性大型公共設施大致已開闢完成，包括復興國小、永仁高中、永康公園、榮民醫院、中興市場、立體停車場、活動中心、復興派出所等公共設施；少部分位於南側平實營區範圍之公共設施用地興建中；其餘尚未開闢者主要為鄰里性公共設施。公共設施開闢情形詳圖 15 所示。



圖 15 公共設施開闢現況示意圖

(二) 公共開放空間系統

計畫區位處都市開放空間軸帶上，包括大型公園綠地（文創園區公園、永康國民運動中心、永康公園、平實中央公園、南紡中央公園及巴克禮公園）、鄰里性公園綠地等，希冀透過綠帶（林蔭街道或綠化人行步道）及開放空間留設等生態設計手法，將整體都市開放空間加以串連整合。

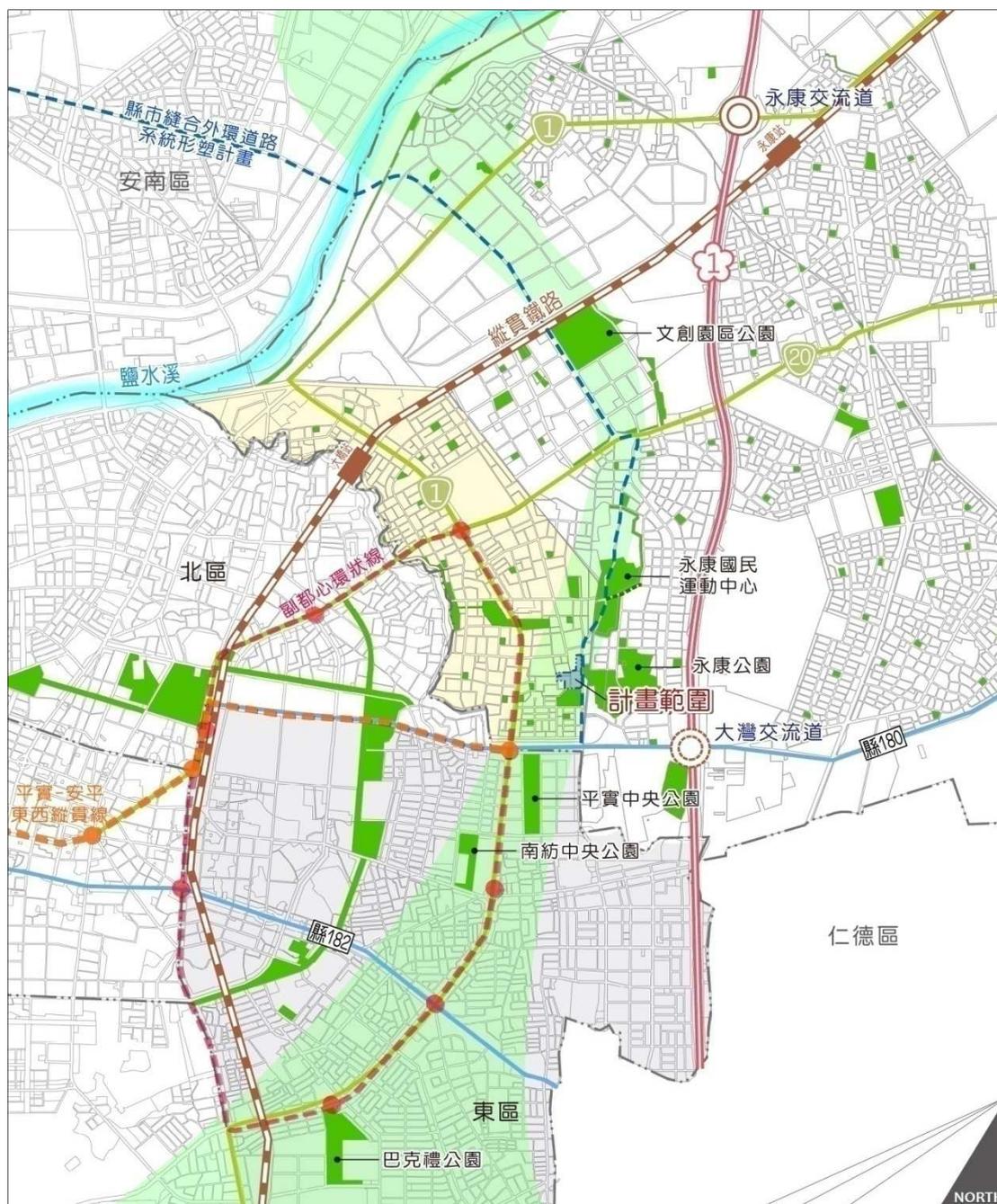


圖 16 開放空間系統示意圖

六、地籍權屬概況

本計畫坐落於臺南市永康區中興段及永仁段，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表 5 及圖 17 所示。

表 5 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。

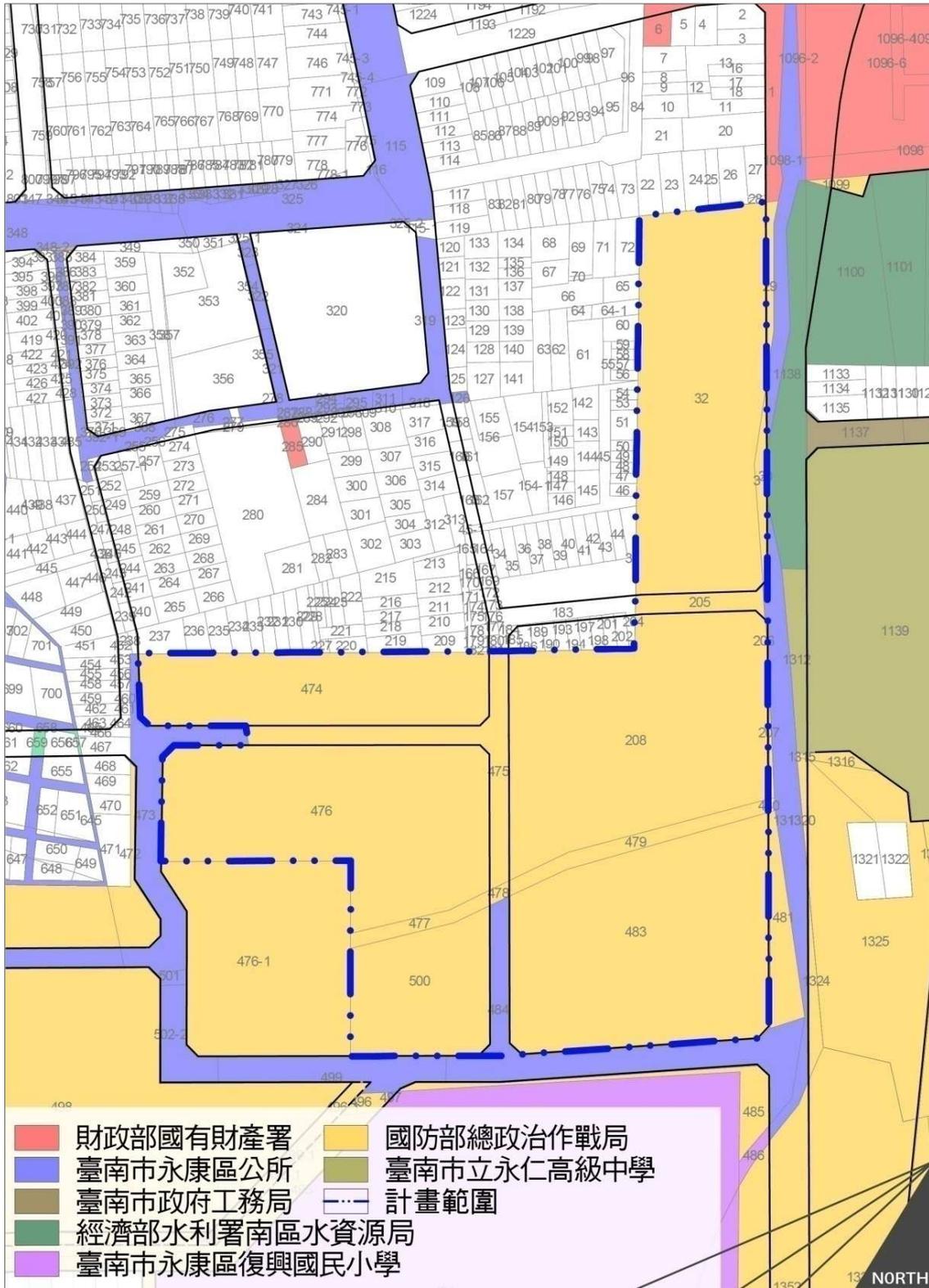


圖 17 計畫區土地權屬示意圖

七、交通運輸系統

(一) 聯外道路系統

本計畫區南側縣道 180 (小東路/復興路) 為主要東西向聯絡道路，往西可銜接至臺南火車站，通往臺南市區，往東可與臺 20 線銜接通往新化區；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；西側則有臺 1 線為主要南北向聯外幹道，往南可銜接至縣道 182，通往仁德區、關廟區等。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。

本計畫區主要聯外道路與復興路相互交錯連接，往南通行可接裕永路 (三-60-20M)，為疏緩整體交通量、減少計畫區開發後之交通衝擊，爰有拓寬之必要。且於「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫 (第一次通盤檢討) 案」中已檢討將忠孝路由現行 12M 拓寬至 20M 計畫道路。

(二) 道路服務水準分析

依據交通部公路總局民國 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表 6 所示。

表 6 現況道路服務水準表

道路名稱	路段	方向	容量 (PCU/hr)	交通量 (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表 7 所示。



圖 18 周邊道路系統示意圖

表 7 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 (M)	停車位密度 (格/道路單側百公尺)	使用率				需供比			
				尖峰小時		日平均		尖峰小時		日平均	
				平日	假日	平日	假日	平日	假日	平日	假日
永康區忠孝路 1	小東路-華興街	250	12.2	77%	82%	72%	69%	0.8	0.9	0.7	0.7
永康區忠孝路 2	華興街-中興街	520	7.7	43%	48%	36%	42%	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) 區內道路系統

以 12-15M 為主要道路，包括計畫區東側緊鄰之忠孝路(25-12M)及南側華興街(12-12M)，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。區內主要道路系統則以 8M 以上計畫道路做為次要道路，其餘道路寬度未達 8M 者皆屬次要道路與出入巷道，現況多數道路未開闢，多仰賴既有巷道通行，造成交通系統雜亂，提高危險性。

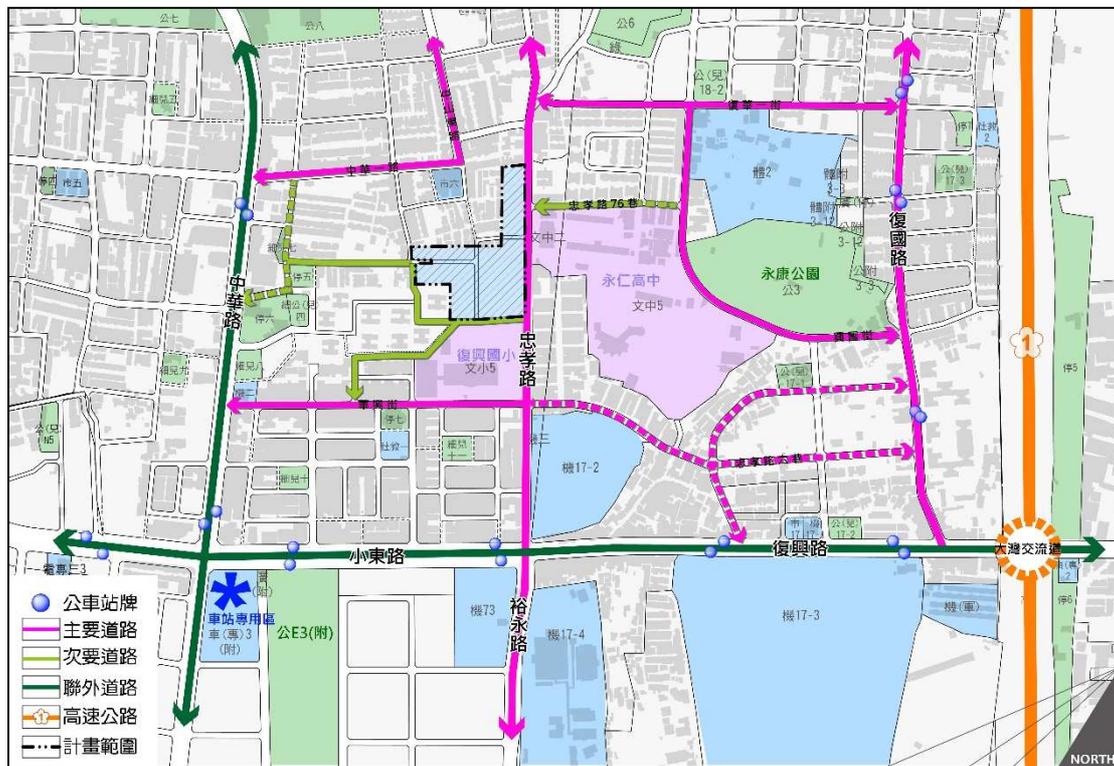


圖 19 地區路網示意圖

(五) 大眾運輸系統

鄰近本計畫區之大眾運輸系統有臺灣鐵路及公路運輸。臺灣鐵路分別為臺南火車站及大橋火車站。臺南火車站屬一等車站，大橋火車站屬簡易車站，其皆距離本計畫範圍只需不到十分鐘車程即可抵達。

公路運輸則包括多線公路客運及高鐵臺南站接駁公車設站，以興南客運、和欣客運及府城客運等系統業者經營為主。其路線共計有 5 條，主要集中於臺 1 線（中華路）、縣道 180 線（小東路/復興路）及復國路（主 10 號-15M）上。

表 8 公車路線營運資訊表

路線名稱	起訖點	營運公司	班距(分)
綠 17	安工區-大灣-新化	興南客運	固定班次
橘 12	麻豆-善化-臺南	興南客運	固定班次
2	崑山科技大學-安平崇義社區-三鯤鯓 四草	府城客運	固定班次
15	奇美醫院-大成國中	和欣客運	固定班次
7651	高鐵臺南站-奇美醫院	興南客運	固定班次

資料來源：臺南市公車動態資訊系統

八、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表 9 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 9 計畫範圍周圍商業聚集現況一覽表

範圍 項目	中華路 (1-30M)	小東路 (7-20M)	復興路 (7-20M)	忠孝路 (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



圖 20 計畫範圍周邊商業行為分析圖

九、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 10 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。

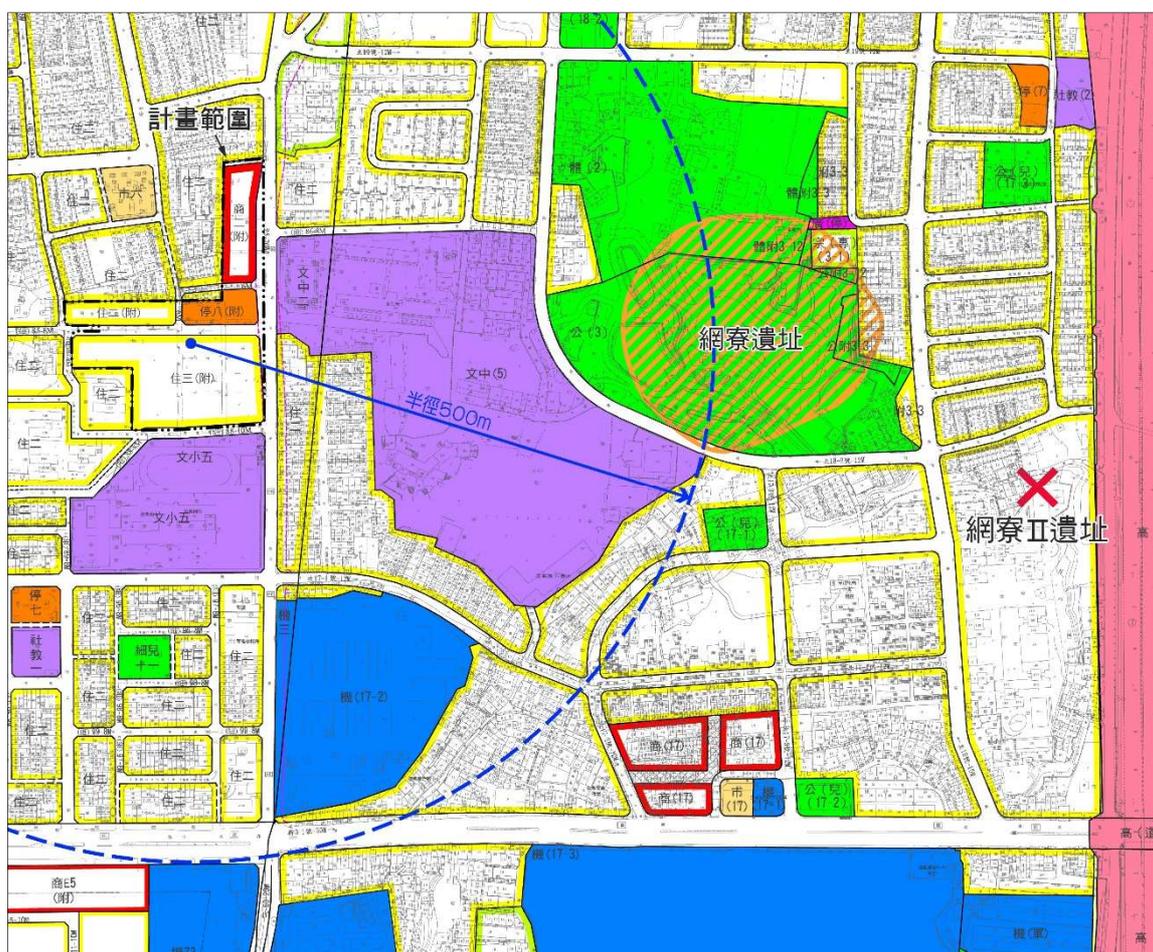


圖 21 計畫範圍周邊文化資產區位分布示意圖

資料來源：臺南市文化資產管理處網站；本計畫繪製。

伍、變更原則

一、引入地區性商業服務機能，強化住宅社區定位，也有助於提升都市更新成效

- (一) 為滿足周邊學區及基地住宅社區開發後所需之商業空間，形成較具規模之聚集經濟，以強化周邊商業機能，變更部分住宅區為商業區，來促進土地利用彈性，並減輕現況住宅區商業使用衍生之外部衝擊。
- (二) 為提升與周邊住宅產品差異定位，考量環境特性及變更前後土地價值平衡，透過訂定差別容積方式，並配合建築管理手段，提供不同住宅產品類型，營造適居環境，達到多元混居組成。

二、打開都市天窗，建立符合在地需求之公益性設施，塑造友善開放空間

- (一) 計畫區周邊早期多為高建蔽率、低樓層發展，巷弄狹小，惟現今的建築多為高樓建築，與周邊地區性道路系統缺乏緩衝空間，造成具壓迫性之都市環境，因此希冀藉由釋出區內綠化空間，提升整體環境品質，創造一個友善可親的開放空間。
- (二) 考量商業行為的導入及基地周邊現況停車空間較顯不足，為避免增加外溢停車需求，進而造成整體環境負面外部性，乃於基地內部規劃一處停車空間，供作周邊鄰里及商業活動之公共停車使用，並透過土地使用分區管制要點規範停車空間設置標準，使各商業設施停車空間內部化。
- (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。

三、藉由土地轉型契機，酌予調整道路系統，提高聯外交通便利性

- (一) 計畫區主要聯外道路（忠孝路）現況寬度僅 12M，且多處計畫道路尚未開闢，交通系統雜亂。爰此，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」將忠孝路拓寬為 20M 計畫道路，將（細）85-8M 計畫道路延伸至東側忠孝路，並拓寬為 10M；另考量南側（細）87-8M 計畫道路車流量，併同拓寬部分道路為 10M，以建構完善交通系統網絡。
- (二) 計畫區位良好，周邊機能豐富，考量大灣交流道之增設、忠孝路拓寬等計畫，將增加穿越性車流，為改善計畫區周邊交通路網以及未來計畫區完成開發後基地周邊所增加之停車需求，乃劃設停車場用地，將其衍生停車需求需內部化，避免造成地區交通衝擊。

四、透過都市更新開發方式，促進公有土地活化，促使公共設施開闢

- (一) 計畫區內權屬單純，皆為公有地，透過政府主導都市更新開發方式，增加市場接受度與開發彈性，並於規劃階段增設公共設施用地，由更新實施者興闢以解決目前周邊鄰里性公共設施用地開闢不足之情形，創造公共效益。併同搭配都市更新開發獎勵，提高廠商投標意願，促使整體環境改善與發展，亦能確保後續開發財務自償性與基金收益之平衡。
- (二) 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。

陸、變更內容

本計畫實質變更內容彙整詳表 10 所示、變更範圍示意圖詳圖 22 所示。變更前後土地使用計畫面積表詳表 11 所示；另本次涉及土地使用分區管制要點調整變更內容詳表 12 所示。

表 10 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	臺南市永康區中興段 30、31、32、205、206、208、474、475、476、477、478、479、483、484、500 及永仁段 1313 號等 16 筆土地	第二種住宅區 (0.015 公頃)	人行步道 (0.015 公頃)	考量北側住戶出入通行及指定建築需求，增設 4 米寬之人行步道。	【附帶條件】 1. 變更範圍內屬國防部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。 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。 4. 住三(附)及商二(附)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(詳圖 27 所示)。
2		第二種住宅區 (0.371 公頃)	第二種商業區 (附) (0.371 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。	
3		第二種住宅區 (0.204 公頃)	「停八」 停車場用地 (附) (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。	

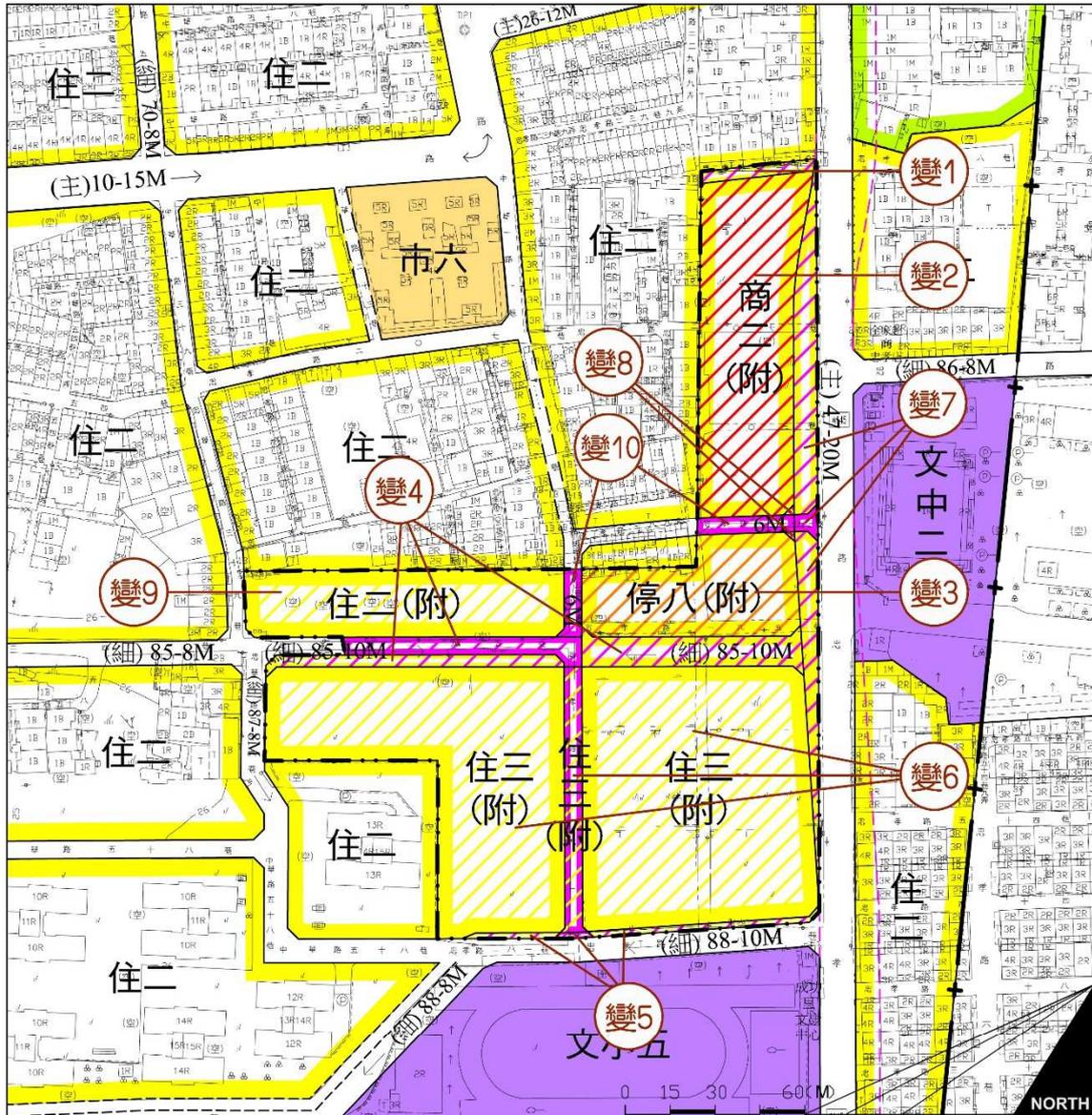
編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件說明
		原計畫	新計畫		
4		第二種住宅區 (0.115 公頃)	「(細) 85-10M」 道路用地 (附) (0.166 公頃)	1. 考量(細)85-8M 計畫道路東側 6M 計畫道路為本計畫重要之東西向聯外道路，為滿足各街廓之進出及建構完善交通系統網絡，將該計畫道路向東延伸，與忠孝路銜接。 2. 為改善計畫區周邊道路服務水準與整體環境品質，惟配合忠孝路之拓寬，將區內原 6M 之計畫道路(忠孝路 195 巷)及南側鄰復興國小之(細)87-8M 計畫道路分別往南側及北側拓寬為 10M 路幅寬度。 3. 配合區內部分道路系統及寬度調整，參考周邊銜接之道路系統編號，酌予調整區內計畫道路編號。	【附帶條件】 1. 變更範圍內屬國防部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。 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。 4. 住三(附)及商二(附)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(詳圖 27 所示)。
		道路用地 (0.051 公頃)			
5	臺南市永康區中興段 30、31、32、205、206、208、474、475、476、477、478、479、483、484、500 及永仁段 1313 號等 16 筆土地	第二種住宅區 (0.021 公頃)	「(細) 88-10M」 道路用地 (附) (0.023 公頃)		
		道路用地 (0.002 公頃)			
6		第二種住宅區 (1.224 公頃)	第三種住宅區 (附) (1.278 公頃)	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。 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減損原則提高變更後土地使用強度。	
		道路用地 (0.054 公頃)			

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		
7	臺南市永康區中興段 30、31、32、205、206、208、474、475、476、477、478、479、483、484、500 及永仁段 1313 號等 16 筆土地	第二種住宅區 (0.127 公頃)	「(主) 47-20M」 道路用地(附) (0.133 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。	【附帶條件】 1. 變更範圍內屬國防部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。 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。
8		第二種住宅區 (0.001 公頃)			
9		第二種住宅區 (0.240 公頃)	第二種住宅區 (附) (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。	
10	道路用地 (0.034 公頃)	道路用地(附) (0.034 公頃)			
11	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經費。	

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		
12	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點(本次變更範圍)	修訂土地使用分區管制要點	配合本計畫變更原則,修訂符合後續開發之使用強度、建築退縮及建築開發規模等規定。	
13	都市設計準則	—	增訂都市設計準則	為維護及塑造計畫區內整體景觀風貌意象,增訂都市設計準則規定。	
14	都市更新計畫	—	增訂都市更新計畫	1.配合國有土地活化及中央營眷土地再開發政策,且考量本計畫區基地條件及環境資源,劃定本計畫區為都市更新地區。 2.為促使區內公共設施開闢財源能一併到位,並考量區內基地特性,訂定本計畫範圍更新單元劃定基準。	

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。



圖例

- | | | | | |
|-----------|---------|--------|------|--------|
| 住二 第二種住宅區 | 文小 文小用地 | 市 市場用地 | 人行步道 | 都市計畫範圍 |
| 農業區 | 文中 文中用地 | 道路用地 | 計畫範圍 | |

變更圖例

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| 住二(附) 變更第二種住宅區為第二種住宅區(附) | 變更第二種住宅區為道路用地(細)(附) |
| 住三(附) 變更第二種住宅區為第三種住宅區(附) | 變更第二種住宅區為人行步道(附) |
| 商二(附) 變更第二種住宅區為第二種商業區(附) | 住三(附) 變更道路用地(細)為第三種住宅區(附) |
| 停(附) 變更第二種住宅區為停車場用地(附) | 變更道路用地(細)為道路用地(主)(附) |
| 變更第二種住宅區為道路用地(主)(附) | 變更道路用地(細)為道路用地(細)(附) |

註1：附帶條件內容詳見本計畫書。

註2：除標示變更者外，均以現行計畫為準。

註3：變6案係配合「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容，後續該計畫如涉及調整變更，將一併配合修正。

圖 22 變更計畫示意圖

表 11 變更前後土地使用面積對照表

項 目		變更前		本次增減 (公頃)	變更後			
		面積 (公頃)	估計畫面 積百分比 (%)		面積 (公頃)	估計畫面 積百分比 (%)		
都市 發展 用地	土地 使用 分區	第一種住宅區	53.740	15.18		53.740	15.18	
		第二種住宅區	139.629	39.44	-2.079	137.550	38.85	
		第三種住宅區	--	-	+1.278	1.278	0.36	
		第一種商業區	0.730	0.21		0.730	0.21	
		第二種商業區	3.530	1.00	+0.371	3.901	1.10	
		乙種工業區	13.770	3.89		13.770	3.89	
		文教區（供私立南臺 科技大學使用）	5.990	1.69		5.990	1.69	
		文教區（供私立崑山 中學使用）	0.280	0.08		0.280	0.08	
		文教區（供私立聖功 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	219.159	61.90	+0.430	219.589	62.02		
	公共 設施 用地	學校用地	文小	11.330	3.20		11.330	3.20
			文中	3.640	1.03		3.64	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	10.520	2.97		10.520	2.97	
		鄰里公園兼兒童遊樂 場用地	0.640	0.18		0.640	0.18	
		兒童遊樂場用地	2.080	0.59		2.080	0.59	
		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	1.700	0.48		1.700	0.48	
		停車場用地	1.440	0.41	+0.204	1.644	0.46	
		綠地	1.040	0.29		1.040	0.29	
		變電所用地	0.140	0.04		0.140	0.04	
		鐵路用地	2.700	0.76		2.700	0.76	
		道路用地 (含人行步道)	62.111	17.54	+0.226	62.337	17.61	
		小 計	120.921	34.15	+0.430	121.351	34.28	
		合 計	340.080	96.06		340.080	96.06	
		非都市 發展 用地	河川區	0.080	0.02		0.080	0.02
河川區（兼供道 路使用）	4.290		1.21		4.290	1.21		
農業區	9.590		2.71		9.590	2.71		
合 計	13.960		3.94		13.960	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。

表 12 土地使用分區管制要點變更內容明細表

原條文	新條文	備註說明																		
<p>一、本要點依據都市計畫法第二十二條、及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p>	<p>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。</p>	<p>因應縣市合併修正訂定依據。</p>																		
<p>二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="255 506 671 707"> <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> </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	<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="748 506 1171 707"> <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	<p>1. 為提升本計畫區與周邊住宅產品差異定位，考量環境特性及變更前後土地價值平衡，劃設不同使用分區及強度。 2. 僅就本計畫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。</p>
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)																		
第一種住宅區	60	180																		
第二種住宅區	60	200																		
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																		
<p>三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="255 965 671 1167"> <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> </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	<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="748 965 1171 1099"> <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	<p>1. 配合使用分區調整，新增使用分區項目。 2. 僅就本計畫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。</p>			
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)																		
第一種商業區	80	280																		
第二種商業區	80	320																		
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)																		
第二種商業區 (附)	80	320																		
<p>四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。 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%。 六、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 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%。 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%。 九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 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%。 十一、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>僅就本計畫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。</p>																		

原條文	新條文	備註說明																						
<p>十二、建築線退縮規定</p> <p>1.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：</p> <table border="1" data-bbox="220 504 670 1196"> <thead> <tr> <th>分區用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區及商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td rowspan="4">一、退縮建築空地應栽植綠化，不設置圍牆，但計入空地。 二、如屬角地應兩面退縮。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地 公用事業用地</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table>	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 公尺建築。	一、退縮建築空地應栽植綠化，不設置圍牆，但計入空地。 二、如屬角地應兩面退縮。	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。	公共設施用地 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。	<p>四、本計畫範圍內退縮建築應依下列規定辦理（詳圖 20）：</p> <table border="1" data-bbox="694 347 1189 1064"> <thead> <tr> <th>分區用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區（附）</td> <td>1.自道路境界線至少退縮 5 公尺。 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。</td> <td rowspan="5">退縮建築範圍內不得設置圍牆及停車空間，但得計入空地。</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區（附）</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺。</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區（附）</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺。</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>1.自道路境界線至少退縮 5 公尺。 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。</td> </tr> </tbody> </table>	分區用地別	退縮建築規定	備註	第二種住宅區（附）	1.自道路境界線至少退縮 5 公尺。 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。 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。	<p>1.僅就本計畫變更範圍因應基地開發特性訂定退縮建築規定，以美化整體視覺景觀、塑造空間特性以兼顧維護環境品質。</p> <p>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。</p> <p>3.增列退縮建築空間之使用規範。</p> <p>4.調整條次。</p>
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 公尺建築。	一、退縮建築空地應栽植綠化，不設置圍牆，但計入空地。 二、如屬角地應兩面退縮。																						
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。																							
公共設施用地 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。																							
分區用地別	退縮建築規定		備註																					
第二種住宅區（附）	1.自道路境界線至少退縮 5 公尺。 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。 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。																							

原條文			新條文	備註說明
2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：				
分區用地別	退縮建築規定	備註		
住宅區	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。 二、如屬角地應兩面退縮。		
商業區	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、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地應兩面退縮。		
(原未訂定)			五、第三種住宅區(附)及第二種商業區(附)應依指定位置(詳圖21)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。	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，及忠孝路195巷40弄與復興國小(文小5)通學道之通行需求，指定留設行車通道且供公眾通行。

原條文	新條文	備註說明										
<p>十三、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定辦理：</p> <p>1.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，其住宅區及商業區建築物應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間；如超過 250 平方公尺者，則每超過 150 平方公尺及其零數應留設 1 部停車空間。</p> <p>2.前款以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>										
<p>(原未訂定)</p>	<p>六、本計畫範圍內建築基地最小開發規模規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="719 1149 1198 1541"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建築基地最小開發規模</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區(附)</td> <td>1,000 平方公尺</td> <td rowspan="3">同一街廓內因相鄰土地均已開發建築者，得就剩餘未達最小開發規模區塊一次申請開發，免受前開規定限制。</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區(附)</td> <td>1,500 平方公尺</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區(附)</td> <td>3,000 平方公尺</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建築基地最小開發規模	備註	第二種住宅區(附)	1,000 平方公尺	同一街廓內因相鄰土地均已開發建築者，得就剩餘未達最小開發規模區塊一次申請開發，免受前開規定限制。	第三種住宅區(附)	1,500 平方公尺	第二種商業區(附)	3,000 平方公尺	<p>1.為維護區內整體建築風貌及確保指定留設開放空間之可行性，新增最小開發規模之規定。</p> <p>2.調整條次。</p>
分區別	建築基地最小開發規模	備註										
第二種住宅區(附)	1,000 平方公尺	同一街廓內因相鄰土地均已開發建築者，得就剩餘未達最小開發規模區塊一次申請開發，免受前開規定限制。										
第三種住宅區(附)	1,500 平方公尺											
第二種商業區(附)	3,000 平方公尺											
<p>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%。</p>	<p>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%。</p>	<p>1.文詞修正。</p> <p>2.條次變更。</p>										
<p>(原未訂定)</p>	<p>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。</p>	<p>訂定本計畫範圍內建築基地與公共工程應辦理都市設計審議。</p>										

原條文	新條文	備註說明
(原未訂定)	九、本計畫區除依「都市更新條例」申請容積獎勵外，並限制本計畫區為禁止容積接收地區。	1. 考量現行都市計畫法臺南市施行細則有關容積獎勵上限適用之規定，與本計畫原設定相同，故不予再敘明。 2. 另考量本計畫區已劃定為都市更新地區，可爭取都市更新容積獎勵，為促使區內公共設施開闢，提升整體開發可行性，故限制為禁止容積接收地區。
十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	調整條次。

註：無涉本計畫變更內容者，依「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」發布實施之內容為主。

柒、變更後計畫內容

一、土地使用計畫

計畫區土地使用分區面積合計約 1.889 公頃，佔總面積 76.63%。包含面積計約 1.518 公頃住宅區（佔總面積 61.34%）及面積計約 0.371 公頃之商業區（佔總面積 15.58%），土地使用分區變更後土地使用計畫示意圖詳圖 23 所示，變更後土地使用計畫面積表詳表 13 所示。

考量整體土地使用分區面積減少，為維持變更前、後基準容積不減損之原則，因應基地條件不同，訂定差別容積，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%）。

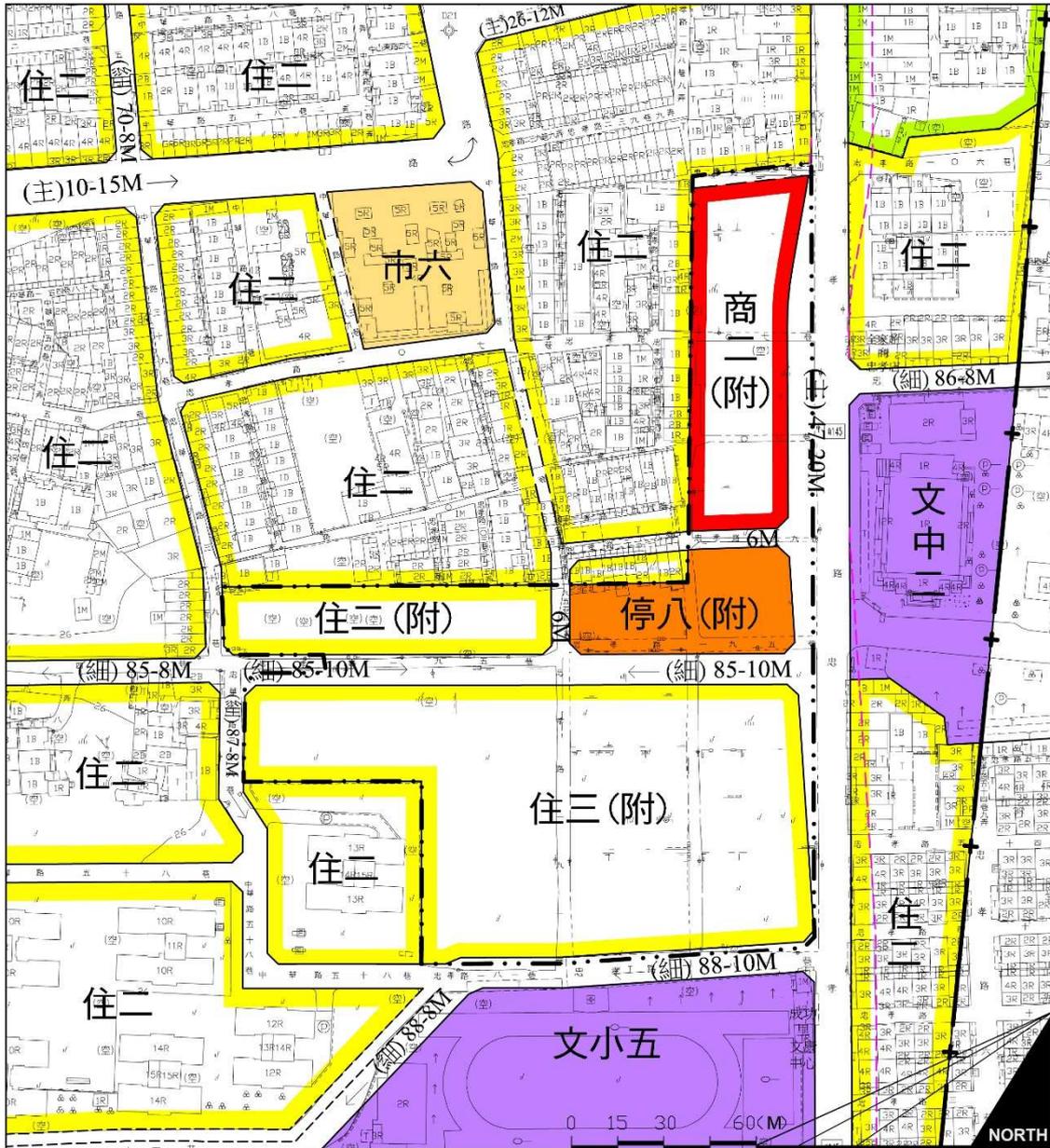
二、公共設施計畫

區內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「停八」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，面積合計約 0.365 公頃，佔總面積 14.81%。

表 13 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 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 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 設施 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。



圖例

- | | | | | |
|-------|-----------|------|----------|--------|
| 住二 | 第二種住宅區 | 文小 | 文小用地 | 人行步道 |
| 住二(附) | 第二種住宅區(附) | 文中 | 文中用地 | 計畫範圍 |
| 住三(附) | 第三種住宅區(附) | 停(附) | 停車場用地(附) | 都市計畫範圍 |
| 商二(附) | 第二種商業區(附) | 市 | 市場用地 | 忠孝路拓寬 |
| 農業區 | | 道路用地 | 道路用地 | |

圖 23 變更後土地使用計畫示意圖

三、交通系統

(一) 主要聯外道路

以計畫區東側 47-20M (忠孝路) 為主要聯外道路，往北連接省道臺 20 線及永康創意設計園區、往南貫通縣道 180 線 (小東路/復興路) 與東臺南副都心相接，提昇區域交通便利性。

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。

(二) 次要聯外道路

為避免忠孝路拓寬及大灣交流道開闢後將對基地周邊交通系統產生更大衝擊，並改善主要聯外道路之交通負荷，區內 10M 計畫道路及南側 8-10M 計畫道路為次要聯外道路，作為計畫區與周邊地區性聯結動線。

(三) 區內進出道路及人行動線系統

為滿足各街廓之進出，降低交通衝突點，除 6M 計畫道路為區內進出道路外，另透過退縮建築空間將區內私人運具與外部車潮分流，並與周邊綠色網絡與開放空間系統整合，建構以人為本之人行或自行車道系統，提升生活環境品質。

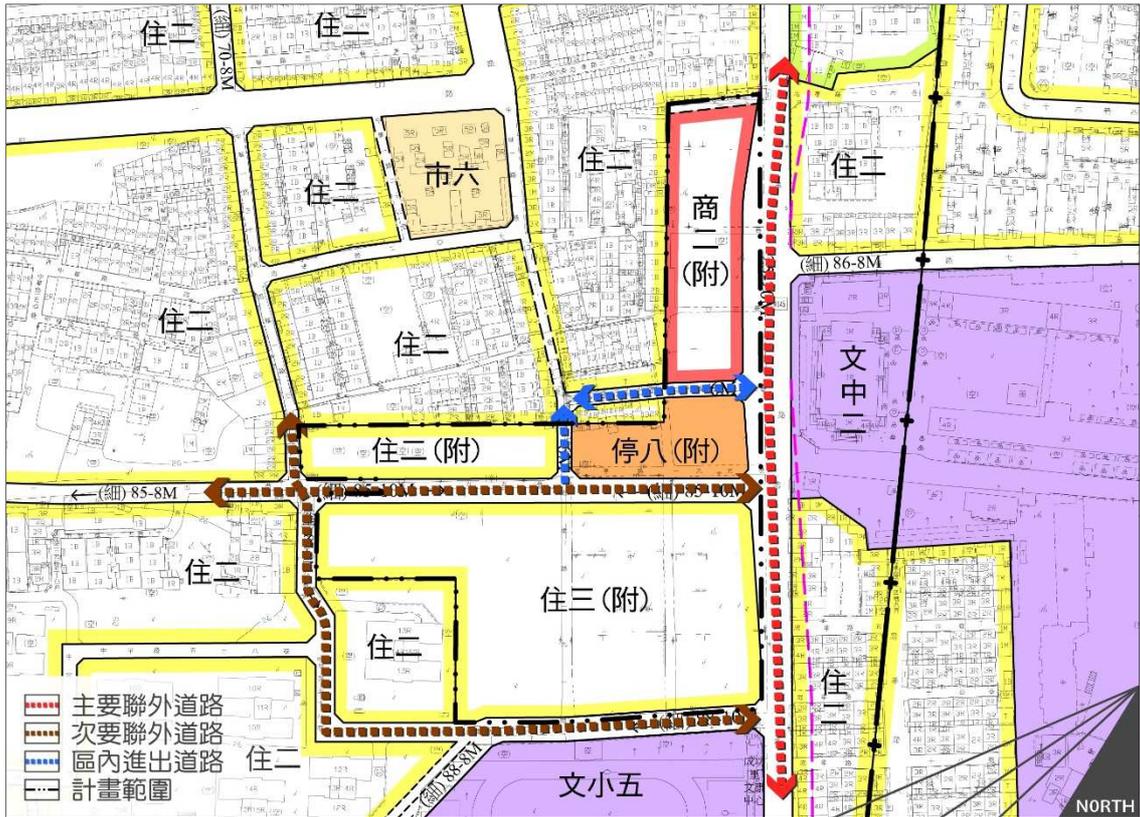


圖 24 道路系統示意圖

四、防（救）災系統構想

（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

1.緊急通道

緊急通道為第一層級道路系統，主要功能為做為聯外道路使用，以便延續通達全市並與區域取得聯繫，以 20M 以上道路為劃設對象，包括東西向小東路（7-20M）銜接復興路（幹 3-1 號-30M），南北向 1-30M（中華路，省道臺 1 線），以及 25-20M（忠孝路），其中忠孝路為計畫區最主要之對外緊急通道。

2.救援、輸送通道

救援、輸送通道系統為第二層通道系統，配合緊急通道架構成為完整的路網；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，以 10M 以上道路為劃設對象，故計畫區以（細）85-10M 及（細）87-10M 計畫道路為區內主要救援、輸送通道，連接北側中華二路（主 18 號-15M）、復興一街（19-12M）、東側復興國一路（主 10 號-15M）、南側華興街/忠孝路六巷（次 17-1 號-12M）等道路。

3.消防通道、避難通道

以計畫區周邊路寬 8M 以上道路為消防車輛，其餘 8M 以下道路為避難通道，作為避難場所、防災據點之設施無法臨接前三個層級之路網系統時，而劃設之輔助性路徑。

(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，或區內停車場用地及周邊鄰里性公園用地為臨時避難場所，供作暫時性避難空間使用。

其中，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 14 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 (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	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 25 防災系統構想示意圖

五、事業及財務計畫

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。經查國防部政治作戰局已於民國 108 年 5 月完成土地捐贈，詳附件六。
- (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。
- (四) 未來區內之商業區或住宅區若招商成功則以都市更新建築容積獎勵方式開闢辦理，倘未來都市更新無法順利招商則以主管機關編列預算方式興闢區內公共設施用地。

表 15 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		一 般 徵 收	市 地 重 劃	區 段 徵 收	其 他	土 地 徵 購 費 及 地 上 物 補 償 費	整 地 費	工 程 費	合 計			
停車場 用地	0.204				V	--	10.20	408	418.20	臺 南 市 政 府	民 國 1 0 8 年 ~ 1 1 5 年	1. 無 償 取 地 年 預 算 中 更 實 施 者。 2. 爭 取 中 央 補 助 市 實 施 者。 3. 都 市 新 實 施 者。
人行步 道	0.015				V	--	0.75	37.50	38.25			
道路用 地	0.357				V	--	17.85	892.50	910.35			

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、地上物補償費行政作業費及路燈、管線等費用。

捌、土地使用分區管制要點

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。

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：

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、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：

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
第二種商業區 (附)	80	320

四、本計畫範圍內退縮建築應依下列規定辦理 (詳圖 26)

分區用地別	退縮建築規定	備註
第二種住宅區 (附)	1.自道路境界線至少退縮 5 M。 2.臨接(細)85-10M 計畫道路部分，自道路境界線至少退縮 4M。	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 5M。	
第二種商業區 (附)	自道路境界線至少退縮 5M。	
停車場用地	1.自道路境界線至少退縮 5M。 2.臨接(細)85-10M 計畫道路部分，自道路境界線至少退縮 4M。	

五、第三種住宅區 (附) 及第二種商業區 (附) 應依指定位置留設寬度 8M 以上行車通道供公眾通行，並得計入法定空地。(詳圖 27 所示)

六、本計畫範圍內建築基地最小開發規模規定如下：

分區別	建築基地最小開發規模	備註
第二種住宅區（附）	1,000 m ²	同一街廓內因相鄰土地均已開發建築者，得就剩餘未達最小開發規模區塊一次申請開發，免受前開規定限制。
第三種住宅區（附）	1,500 m ²	
第二種商業區（附）	3,000 m ²	

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%。

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。

九、本計畫區除依「都市更新條例」申請容積獎勵外，並限制本計畫區為禁止容積接收地區

十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

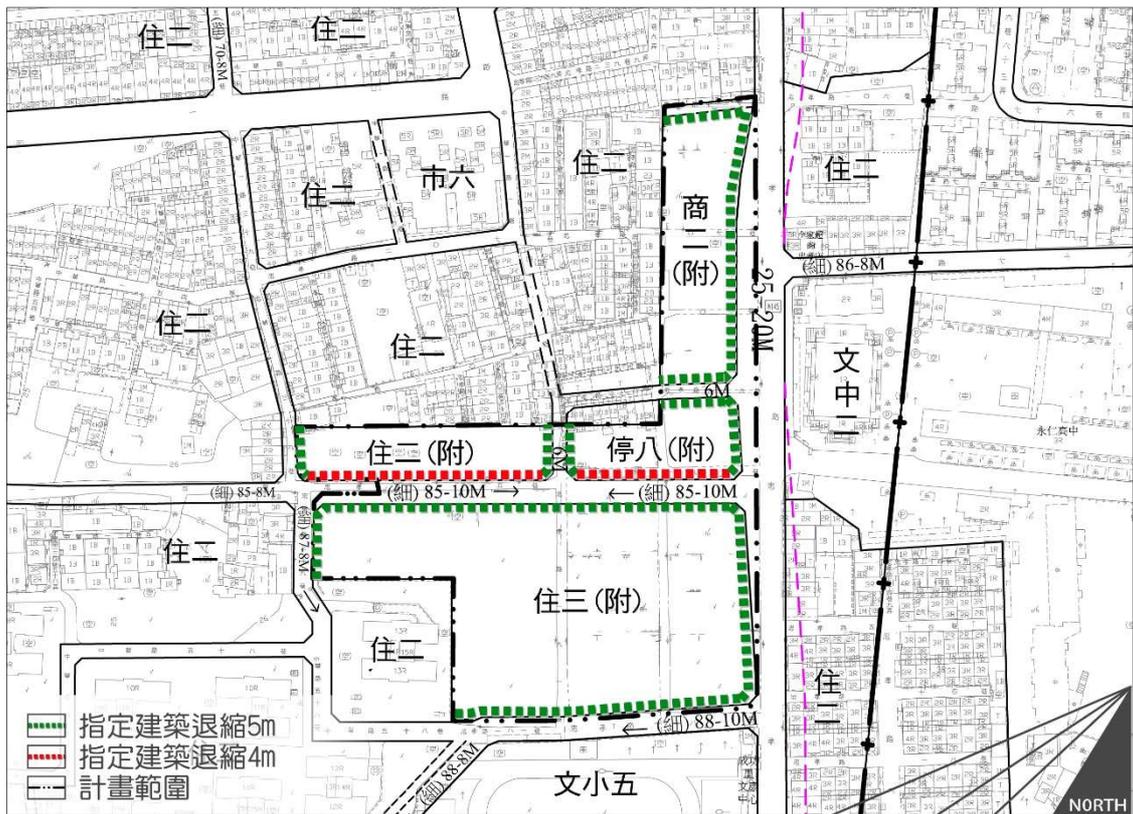


圖 26 本計畫範圍建築退縮範圍示意圖

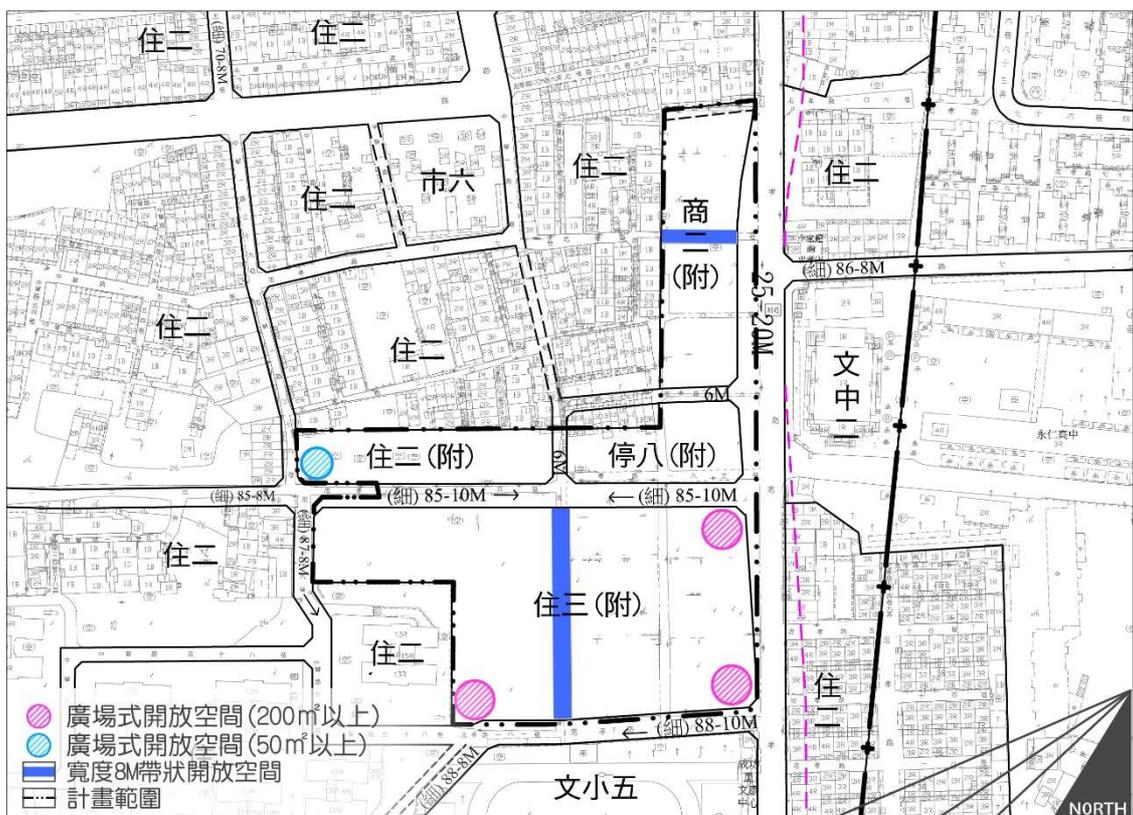


圖 27 本計畫範圍開放空間系統示意圖

註：圖內商二（附）、住三（附）中「寬度8M帶狀開放空間」位置僅為示意，實際應以本市都市設計審議委員會審議通過內容為主。

玖、都市設計準則

一、都市設計審議層級及審議範圍

(一) 提送都市設計審議委員會審議：

- 1.公共工程預算達新臺幣 1,000 萬元以上者。
- 2.住宅區及商業區建築基地。

(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。

二、公共開放空間及人行動線設置準則（詳圖 27 所示）

(一) 退縮建築空間

- 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。
- 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。

(二) 廣場式開放空間

- 1.第二種住宅區（附）及第三種住宅區（附）應依附圖指定位置分別留設單處面積不小於 50m²（住二）及 200 m²（住三）之廣場式開放空間。
- 2.廣場式開放空間內應予適當植栽綠化及設置街道傢俱。
- 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。

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。

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。

拾、都市更新計畫

一、更新地區

本計畫更新計畫範圍以國防部政治作戰局列冊之眷改基金土地範圍為主，考量範圍非完整街廓，基於道路系統完整性、閒置空間及公益性設施回饋等考量，將部分國有財產署（現為臺南市永康區公所管有）土地納入更新地區範圍。總計畫面積約為24,654.43m²，包括臺南市永康區中興段30地號等15筆土地及永仁段1313地號，其中中興段484及永仁段1313地號為部分面積位於更新地區內，其土地清冊詳表16所示、更新地區範圍示意圖詳圖28所示。

二、劃定更新單元

考量區內街廓特性及未來分期分區開發計畫，為增加後續都市更新事業推動彈性，訂定本計畫更新單元劃定基準，其規定如下：

- (一) 商業區臨接15M以上之計畫道路，其面寬達15M以上，且基地面積達3,000m²以上者。
- (二) 住宅區臨接15M以上之計畫道路，其面寬達15M以上，且基地面積達3,000m²以上者。
- (三) 住宅區臨接10M以上之計畫道路，其面寬達15M以上，且基地面積達2,000m²以上者。

表 16 精忠二村更新單元內土地清冊

地段	地號	地籍面積 (m ²)	計畫面積 (m ²)	土地 權屬	管理機關	變更後 土地使用分區
中興段	30	6.13	6.13	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
	31	154.59	154.59	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
	32	4,487.64	4,487.64	中華民國	國防部政治作戰局	商業區、人行步 道、道路用地
	205	239.74	239.74	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
	206	6.29	6.29	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
	208	4,936.42	4,936.42	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區、停車場用 地、道路用地
	474	2,394.09	2,394.09	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區
	475	879.81	879.81	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區、道路用地
	476	4,231.97	4,231.97	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區、道路用地
	477	191.97	191.97	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區
	478	28.39	28.39	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區
	479	362.34	362.34	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區、道路用地
	483	4,772.85	4,772.85	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區、道路用地
	484*	1,324.99	299.56	中華民國	臺南市永康區公所	住宅區、道路用地
	500	1,647.31	1,647.31	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區、道路用地
永仁段	1313*	1,001.10	15.33	中華民國	臺南市永康區公所	道路用地
總計		26,665.63	24,654.43			

註：1."*"表示部分面積位於更新單元內。

2.確實面積與地號應以未來實際釘樁測量與地籍分割為準。

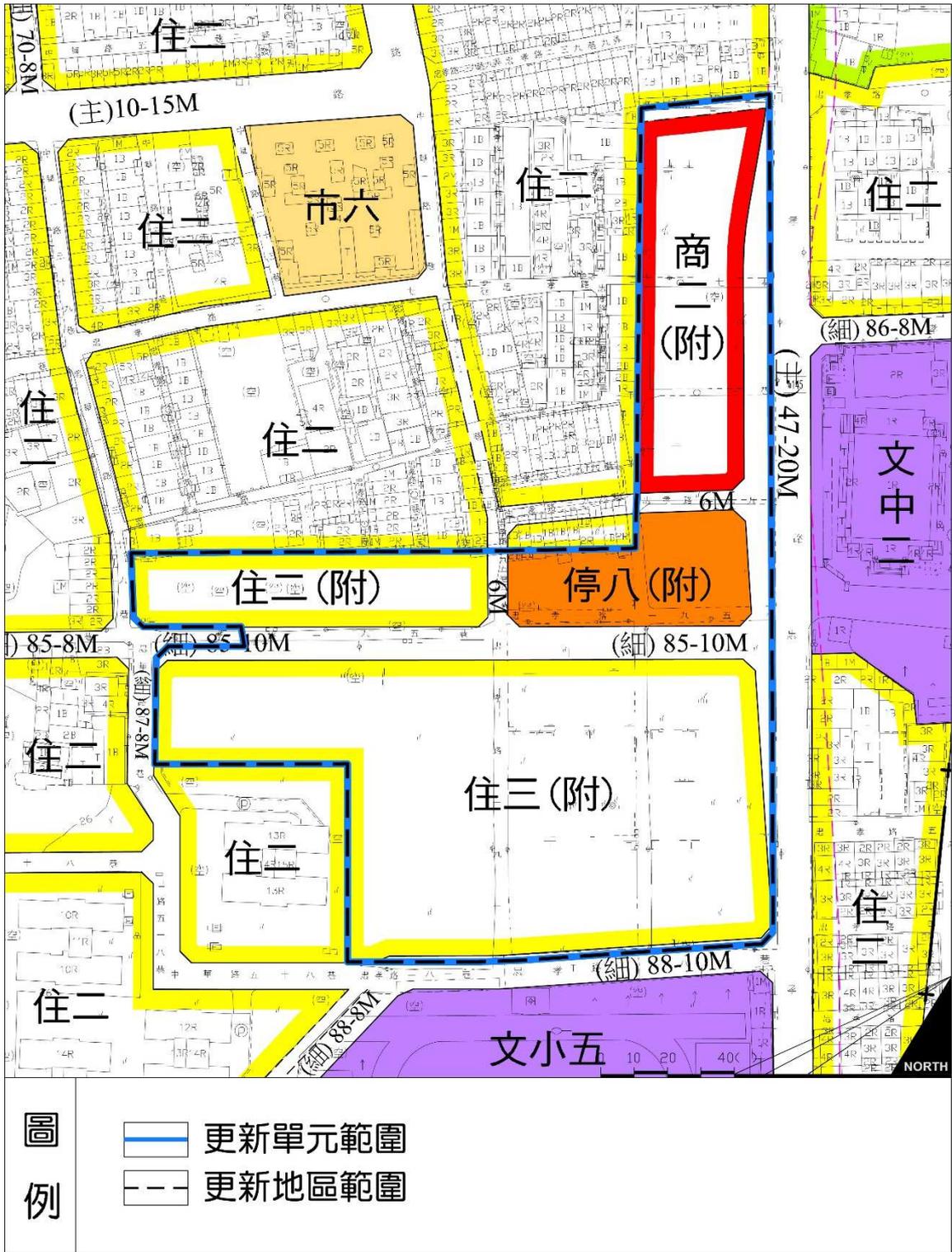


圖 28 精忠二村更新地區範圍示意圖

三、都市更新容積獎勵指導原則

為有效提升公共設施服務水準，改善計畫區周邊環境品質，本更新地區應優先申請提供公益設施或協助取得、開闢公共設施用地等相關之獎勵容積項目為原則。

四、更新目標

本計畫區位條件良好，位於都會區域入口門戶位置與南北向新環線交會點；在發展屬性上，計畫區周邊建成區建物密集、生活機能豐富多元，同時配合臺南市中心發展東移之脈絡，及大灣交流道陸續完工通車，穿越性車流更加增添本計畫區之活動密度，為注入新的都市氛圍，因此定位為都會區域新經緯、宜居生活匯聚基地。

故在此定位下之更新目標，分述如下：

(一) 引入商業設施

計畫區周邊以住宅發展為主，為滿足當地鄰里性商業需求，透過退縮管制規定，提供沿街式商業型態，亦可有效串連周邊大型開放空間及學校，創造友善的行人動線系統與通學步道。

(二) 多元的住宅產品定位

透過規劃手法，提供多樣化住宅產品類型，營造適居環境，組成多元混居模式，亦助於都市更新成效。

(三) 重組整體路網系統，改善生活環境品質

計畫區周邊交通系統雜亂，周邊道路服務水準不足，且巷弄狹小，影響行車安全，故配合計畫區周邊交通路網疏導與改善計畫（大灣交流道通車及忠孝路拓寬等），建構完善道路系統。

(四) 與周邊公共設施需求銜接，塑造友善空間系統

為使新舊住宅社區融合，改善都市環境品質，配合周邊交通系統規劃，提供停車場空間，以吸納計畫區開闢後所衍生之停車需求，亦可提供周邊居民使用，提高更新公益性。

(五) 基金價值平衡，兼顧提升土地價值

除充分利用法定容積，併同建立都市更新容積獎勵與上限原則，提高土地開發強度，增加開發誘因，以兼顧公有土地活化與環境控管。

附件一、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

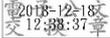
發文日期：中華民國107年12月18日
發文字號：國政眷服字第1070011539號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

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

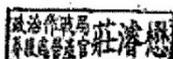
副本：

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，廢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.....，廢續依都市計畫內容辦理



附件二、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

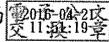
發文日期：中華民國105年4月21日
發文字號：府都更字第1050313660號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

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



附件三、臺南市都市計畫委員會第 80 次
會議紀錄

臺南市都市計畫委員會 第 80 次會議紀錄

中華民國 108 年 6 月 14 日

臺南市都市計畫委員會第 80 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 6 月 14 日(星期五)下午 2 時 0 分

二、地點：本府民治市政中心 南瀛大樓二樓簡報室

三、主席：方委員進呈(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席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

四、紀錄彙整：羅介妘

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：變更臺南市主要計畫（部分農業區為道路用地、部分河川區為河川區兼供道路使用及部分河道用地為河道用地兼供道路使用）（配合北外環道路第二期新建工程）案

第二案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分農業區為道路用地、連接站用地及電路鐵塔用地、部分甲種工業區及公園用地為道路用地）（配合北外環道路第二期新建工程）案

八、臨時動議

第一案：「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」

第二案：「擬定臺南市仁德區二空新村更新地區都市更新計畫案」

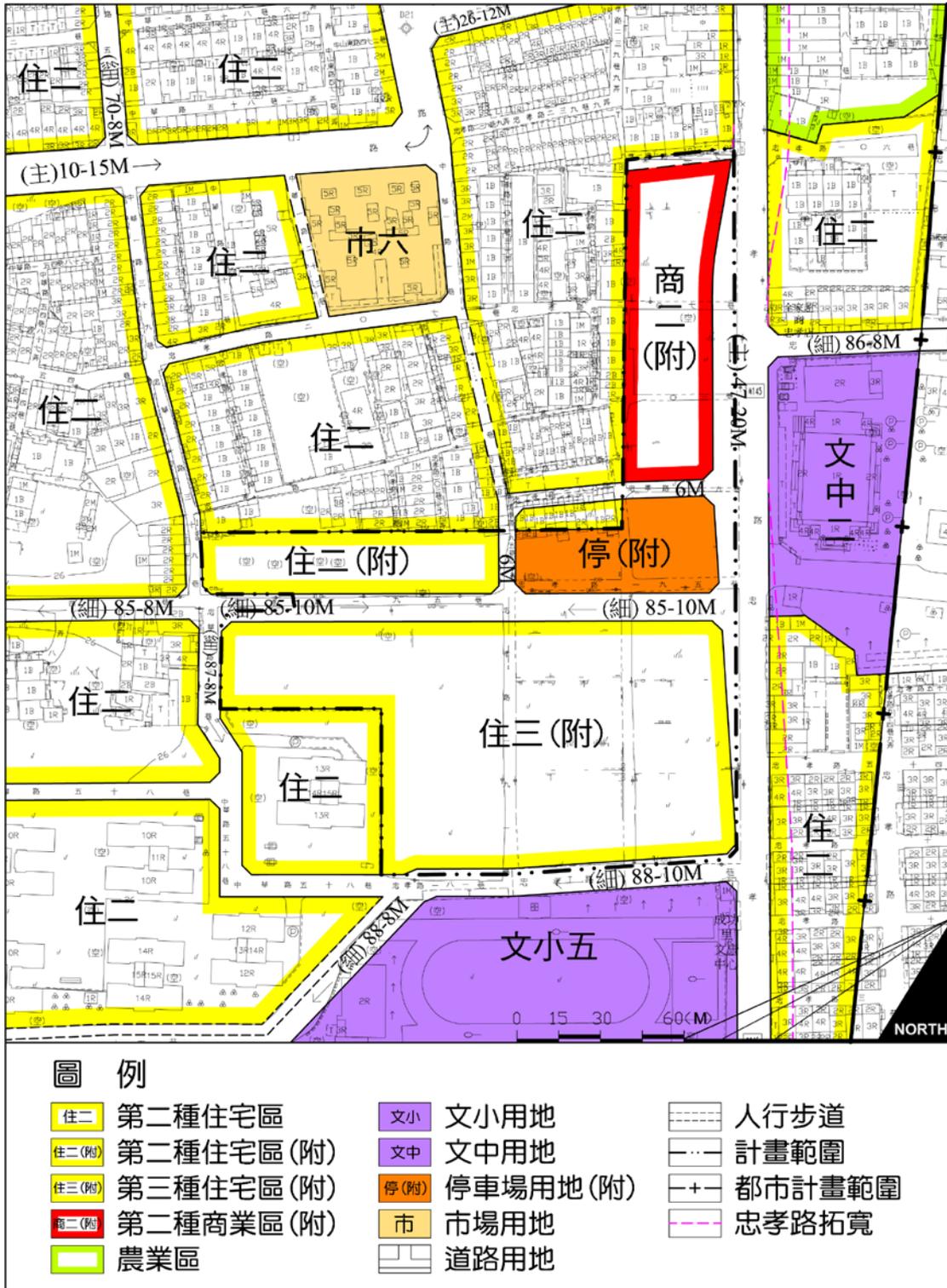
八、臨時動議

第一案：「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」再提會審議

說明：

- 一、本案係因應國防部管有國有土地活化政策，由本府與國防部合作推動永康區精忠二村眷改後騰空土地更新再開發，透過調整既有使用分區及整合公共設施服務，提升都市發展、環境景觀及地區防災機能。
- 二、本案原細部計畫內容業於 106 年 11 月 3 日第 65 次會議審議通過，後為配合 107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會審竣之主要計畫內容，修正細部計畫案名，及計畫範圍外北側之現有住戶之通行需求，擬再提會修正細部計畫配置，其內容業於 107 年 9 月 25 日第 74 次會議審議通過，審定之細部計畫內容如附圖一及附表一。
- 三、本案因應都市更新條例及都市更新建築容積獎勵辦法修正，且業相繼於 108 年 1 月 30 日及 5 月 15 日公告實施，相關都市更新獎勵建築容積項目、額度、計算方式及申請條件等業已調整，因涉及本案原都市更新獎勵規定內容，爰再提會討論。

決議：准照提會內容通過。



附圖一 「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」細部計畫示意圖（107年9月25日第74次會議審議通過方案）

附表一 「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」細部計畫面積表（107年9月25日第74次會議審議通過方案）

項目		面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	第二種住宅區	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	1.889	76.63
公共設施用地	停車場用地	0.204	8.28
	人行步道	0.015	0.61
	道路用地	0.357	14.48
	小計	0.576	23.37
合計		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。

附表二 「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」涉
及都市更新計畫內容修正對照表（本次提會討論內容）

107.9.25 第 74 次會議 審定內容	建議修正內容	修正說明
<p>柒、變更後計畫內容</p> <p>六、補充說明</p> <p>本計畫變 6 案涉及「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 範圍，惟後續工程界面整合問題，得依「臺南市政府辦理都市更新建築容積獎勵核算基準」中$\Delta F 4-1$ 公式計算獎勵容積，並以代金方式繳納，納入都市更新實施費用負擔。</p>	(刪除)	<p>因應 108 年 1 月 30 日都市更新條例及同年 5 月 15 日都市更新建築容積獎勵辦法公告實施內容，刪除原相關建築容積獎勵申請項目、條件、計算方式及額度等內容。</p>
<p>捌、土地使用分區管制要點</p> <p>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。</p> <p>...</p> <p>九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>捌、土地使用分區管制要點</p> <p>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。</p> <p>...</p> <p>九、本計畫區除依「都市更新條例」申請容積獎勵外，並限制本計畫區為禁止容積接收地區。</p> <p>九上、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>1. 考量現行都市計畫法臺南市施行細則有關容積獎勵上限適用之規定，與本計畫原設定相同，故不予再敘明。</p> <p>2. 另考量本計畫區已劃定為都市更新地區，可爭取都市更新容積獎勵，為促使區內公共設施開闢，提升整體開發可行性，故限制為禁止容積接收地區。</p> <p>3. 修正後土地使用管制要點內容詳附錄一。</p>
<p>拾、都市更新計畫</p> <p>三、都市更新獎勵規定</p> <p>精忠二村都市更新地區之建築申請案，依臺南市政府辦理都市更新建築容積獎勵核算基準規定申請容積獎勵時，應擬具相關圖說並說明有關開發效益對公共利益之具體貢獻，其計算公式及申請條件限制如下：</p> <p>(一) 都市更新事業建築容積獎勵基準之計算方式如下：</p> $F \leq F 0 + \Delta F 1 + \Delta F 2 + \Delta F 3 + \Delta F 4 + \Delta F 5 + \Delta F 6$ <p>(二) 獎勵建築容積申請優先順序：</p> <p>1. 優先取得：$\Delta F 2$；$\Delta F 4-1$，其</p>	<p>拾、都市更新計畫</p> <p>三、都市更新容積獎勵指導原則</p> <p><u>為有效提升公共設施服務水準，改善計畫區周邊環境品質，本更新地區應優先申請提供公益設施或協助取得、開闢公共設施用地等相關之獎勵容積項目為原則。</u></p>	<p>因應 108 年 1 月 30 日都市更新條例及同年 5 月 15 日都市更新建築容積獎勵辦法公告實施內容，刪除原相關建築容積獎勵申請項目、條件、計算方式及額度等內容；另為利後續辦理都市更新事業執行時，保障計畫區內及周邊整體環境品質，敘明以優先提供公益性設施及公共設施用地興闢為原則。修正後都市更新計畫內容詳附錄二。</p>

107.9.25 第 74 次會議 審定內容	建議修正內容	修正說明
<p>產權登記為市有者，或捐贈經費予臺南市都市發展更新基金以推廣都市更新業務者。</p> <p>2.限制取得：△F5-1，需與開放空間獎勵擇一申請。</p> <p>3.不採計：△F3、△F5-3、△F5-4。</p> <p>4.不適用：△F1、△F4-2、△F5-5、△F5-6、△F6。</p> <p>5.其餘未規定者，依「臺南市政府辦理都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵。</p>		
<p>(三)前述有關獎勵容積項目及額度，建築容積額度(含免計容積項目)規定之累計上限不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積，並限制本計畫區為禁止容積接收地區。另本計畫不適用前述未提到之其他相關獎勵規定。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>有關容積獎勵申請條件及上限等規範，調整至土地使用管制要點規範。</p>

附錄一、修正後土地使用管制要點內容

捌、土地使用分區管制要點

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。

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：

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、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：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
第二種商業區(附)	80	320

四、本計畫範圍內退縮建築應依下列規定辦理(詳圖1)

分區用地別	退縮建築規定	備註
第二種住宅區(附)	1.自道路境界線至少退縮5M。 2.臨接(細)85-10M計畫道路部分，自道路境界線至少退縮4M。	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5M。	
第二種商業區(附)	自道路境界線至少退縮5M。	
停車場用地	1.自道路境界線至少退縮5M。 2.臨接(細)85-10M計畫道路部分，自道路境界線至少退縮4M。	

五、第三種住宅區(附)及第二種商業區(附)應依指定位置留設寬度8M以上行車通道供公眾通行，並得計入法定空地。(詳圖1)

六、本計畫範圍內建築基地最小開發規模規定如下：

分區別	建築基地最小開發規模	備註
第二種住宅區（附）	1,000 m ²	同一街廓內因相鄰土地均已開發建築者，得就剩餘未達最小開發規模區塊一次申請開發，免受前開規定限制。
第三種住宅區（附）	1,500 m ²	
第二種商業區（附）	3,000 m ²	



圖 1 本計畫範圍建築退縮範圍示意圖

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%。

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。

九、本計畫區除依「都市更新條例」申請容積獎勵外，並限制本計畫區為禁止容積接收地區。

十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

附錄二、修正後都市更新計畫內容

拾、都市更新計畫

一、更新地區

本計畫更新計畫範圍以國防部政治作戰局列冊之眷改基金土地範圍為主，考量範圍非完整街廓，基於道路系統完整性、閒置空間及公益性設施回饋等考量，將部分國有財產署（現為臺南市永康區公所管有）土地納入更新地區範圍。總計畫面積約為 24,654.43m²，包括臺南市永康區中興段 30 地號等 15 筆土地及永仁段 1313 地號，其中中興段 484 及永仁段 1313 地號為部分面積位於更新地區內，其土地清冊詳表 1、更新地區範圍示意圖詳圖 2。

二、劃定更新單元

考量區內街廓特性及未來分期分區開發計畫，為增加後續都市更新事業推動彈性，訂定本計畫更新單元劃定基準，其規定如下。

- (一)商業區臨接 15M 以上之計畫道路，其面寬達 15M 以上，且基地面積達 3,000m² 以上者。
- (二)住宅區臨接 15M 以上之計畫道路，其面寬達 15M 以上，且基地面積達 3,000m² 以上者。
- (三)住宅區臨接 10M 以上之計畫道路，其面寬達 15M 以上，且基地面積達 2,000m² 以上者。

三、都市更新容積獎勵指導原則

為有效提升公共設施服務水準，改善計畫區周邊環境品質，本更新地區應優先申請提供公益設施或協助取得、開闢公共設施用地等相關之獎勵容積項目為原則。

表 1 精忠二村更新單元內土地清冊

地段	地號	地籍面積 (m ²)	計畫面積 (m ²)	土地權屬	管理機關	變更後 土地使用分區
中興段	30	6.13	6.13	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
	31	154.59	154.59	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
	32	4,487.64	4,487.64	中華民國	國防部政治作戰局	商業區、人行步 道、道路用地
	205	239.74	239.74	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
	206	6.29	6.29	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
	208	4,936.42	4,936.42	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區、停車場用 地、道路用地
	474	2,394.09	2,394.09	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區
	475	879.81	879.81	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區、道路用地
	476	4,231.97	4,231.97	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區、道路用地
	477	191.97	191.97	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區
	478	28.39	28.39	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區
	479	362.34	362.34	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區、道路用地
	483	4,772.85	4,772.85	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區、道路用地
	484*	1,324.99	299.56	中華民國	臺南市永康區公所	住宅區、道路用地
	500	1,647.31	1,647.31	中華民國	國防部政治作戰局	住宅區、道路用地
永仁段	1313*	1,001.10	15.33	中華民國	臺南市永康區公所	道路用地
總計		26,665.63	24,654.43			

註：1."*"表示部分面積位於更新單元內。

2.確實面積與地號應以未來實際釘樁測量與地籍分割為準。

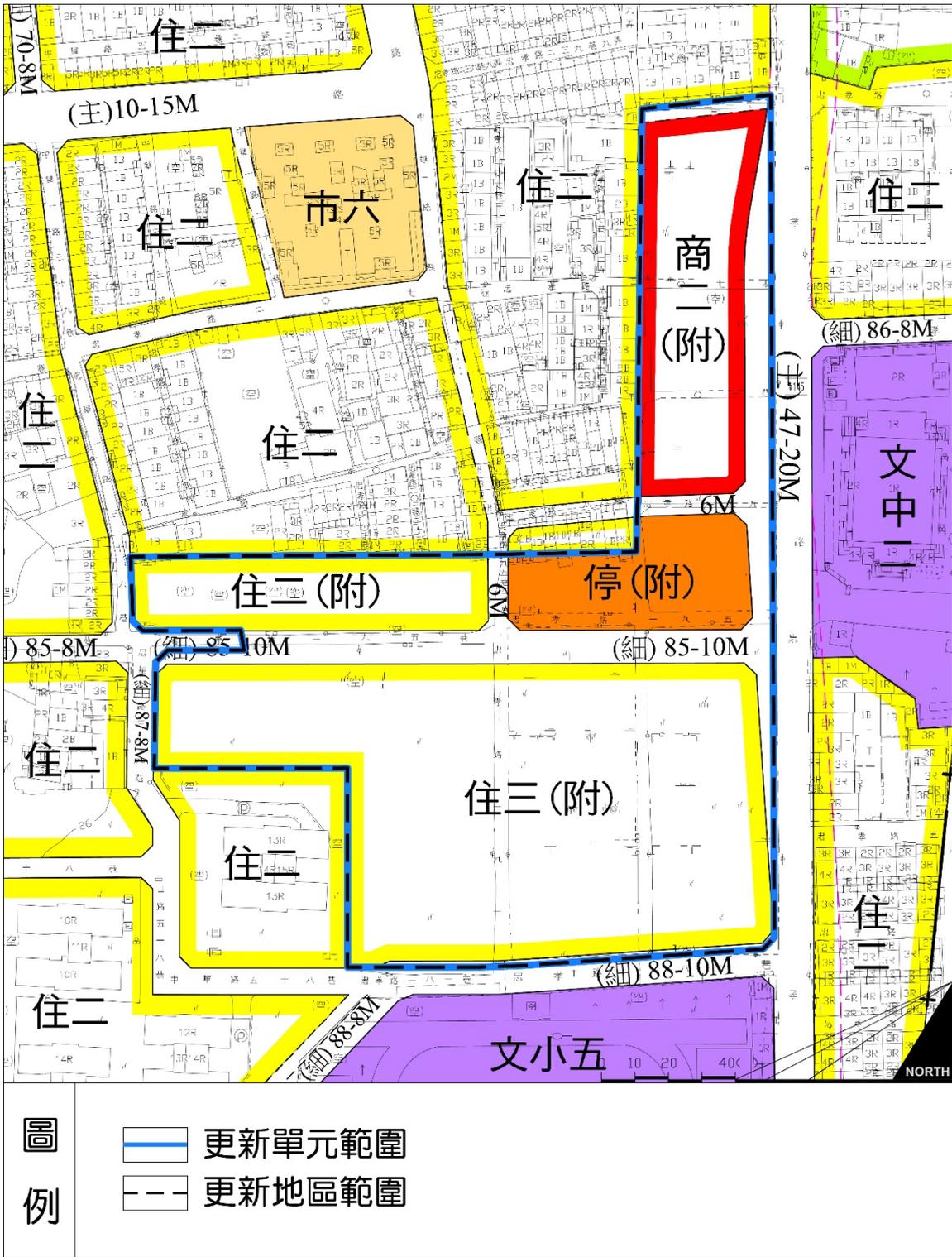


圖 2 精忠二村更新地區範圍示意圖

附件四、臺南市都市計畫委員會第 74 次
會議紀錄

臺南市都市計畫委員會 第 74 次會議紀錄

中華民國 107 年 9 月 25 日

臺南市都市計畫委員會第 74 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 9 月 25 日(星期二)下午 2 時 0 分

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 許兼副主任委員漢卿代理

(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，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

四、紀錄彙整：羅介奴

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、研議案件：

第一案：訂定「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」案

八、審議案件：

第一案：變更臺南市安南區細部計畫 A9 區(和順、新和順、安順、下安順、頂溪寮)整體開發地區專案通盤檢討案

第二案：變更臺南市安南區細部計畫 A15 區(和順地區原農漁區變更為住宅區)整體開發地區專案通盤檢討案

第三案：變更學甲都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案

第四案：變更官田都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫)

第五案：擬定官田都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫)細部計畫

第六案：「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(人陳案第 3 案)」

再提會討論

第七案：「擬定仁德（文賢地區）都市計畫（配合二空新村更新地區都市更新計畫）（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫」案再提會討論

第八案：「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）」案再提會討論

九、報告案件：

第一案：自來水事業用地（自2）使用強度依本會第51次會審議「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案」決議執行案

第八案：「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）」案再提會討論

說明：本案細部計畫業經本會 106 年 11 月 27 日第 66 次會審議通過，惟為配合 107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會審竣之主要計畫內容，修正細部計畫案名。另考量北側計畫範圍外之現有住戶之通行需求，擬修正細部計畫配置，增設 4 公尺人行步道用地，爰再提會討論。

決議：一、除下列各點外，其餘准照提會內容通過（詳附錄）。

（一）都市更新單元劃定基準部分，考量商業區基地招商開發作業彈性，建議修正為「商業區臨接 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。」（詳附表 1）。

（二）土地使用分區管制要點第 10 點第 1 項涉及第二種商業區（附）建築基地最小開發規模部分，建議修正為 3,000 平方公尺。另增列第 2 項「同一街廓內因相鄰土地均已開發建築者，得就剩餘未達最小開發規模區塊一次申請開發，免受前開規定限制。」（詳附表 2）。

二、新增人民或團體陳情意見：詳附表 3 決議欄。

附表 1 都市更新單元劃定基準修正對照表

本會 106.11.27 第 66 次會決議	本次提會建議修正內容
<p>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。</p> <p>(一) 商業區應以完整計畫街廓。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>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。</p> <p>(一) 商業區臨接 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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

附表 2 土地使用分區管制要點第 10 點修正對照表

本會 106.11.27 第 66 次會決議	本次提會建議調整內容																
<p>六、本計畫範圍內建築基地最小開發規模規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="140 1227 786 1391"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區(附)</td> <td>1,000 平方公尺</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區(附)</td> <td>1,500 平方公尺</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區(附)</td> <td>完整街廓</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建築基地最小開發規模	第二種住宅區(附)	1,000 平方公尺	第三種住宅區(附)	1,500 平方公尺	第二種商業區(附)	完整街廓	<p>六、本計畫範圍內建築基地最小開發規模規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="805 1227 1452 1391"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區(附)</td> <td>1,000 平方公尺</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區(附)</td> <td>1,500 平方公尺</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區(附)</td> <td>3,000 平方公尺</td> </tr> </tbody> </table> <p>同一街廓內因相鄰土地均已開發建築者，得就剩餘未達最小開發規模區塊一次申請開發，免受前開規定限制。</p>	分區別	建築基地最小開發規模	第二種住宅區(附)	1,000 平方公尺	第三種住宅區(附)	1,500 平方公尺	第二種商業區(附)	3,000 平方公尺
分區別	建築基地最小開發規模																
第二種住宅區(附)	1,000 平方公尺																
第三種住宅區(附)	1,500 平方公尺																
第二種商業區(附)	完整街廓																
分區別	建築基地最小開發規模																
第二種住宅區(附)	1,000 平方公尺																
第三種住宅區(附)	1,500 平方公尺																
第二種商業區(附)	3,000 平方公尺																

附表 3 新增公民或團體陳情意見綜理表

陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	決議
永康區成功里辦事處	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。	忠孝路拓寬應以道路中心線兩側延伸方式拓寬。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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，將忠孝路由 12 公尺拓寬為 20 公尺，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，且該道路變更案業經內政部都市計畫委員會審決在案。 2. 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。
	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。	保留原忠孝路 203 巷及 207 巷通路。	<p>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 公尺以上行車通道供公眾通行，並得計入法定空地。</p>

<p>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。</p>	<p>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）。</p>	<p>酌予採納。 理由： 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。</p>
<p>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。</p>	<p>請規劃實際可開發的公共設施（公園、停車場、活動中心）。</p>	<p>部分採納。 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。 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。</p>
<p>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>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。</p>	
<p>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>請協助設立社區活動中心。</p>	

【附錄】提會內容

一、修正案名

配合 107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次審議修正主要計畫案名為「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）」，故細部計畫案名修正為「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）」。

二、土地使用計畫修正

本案細部計畫業提本會 106 年 11 月 3 日第 65 次會議審議通過，嗣因國防部政治作戰局於今年初現地辦理地籍清查作業，發現計畫區外北側土地（永康區中興段 22~28 地號等七筆）部分建築物及進出道路（忠孝路 217 巷）涉及計畫區範圍（詳圖 4），未來若本案商業區開發後，上開基地將無通道可供進出，為保留上開區外基地日後通行及指定建築線需要，且避免影響本案商業區未來招商誘因，基於不減損眷改權益原則，本案擬於商業區北側另再增設 4 米人行步道用地，本次建議修正方案詳圖 5，土地使用計畫面積對照表詳表 2。

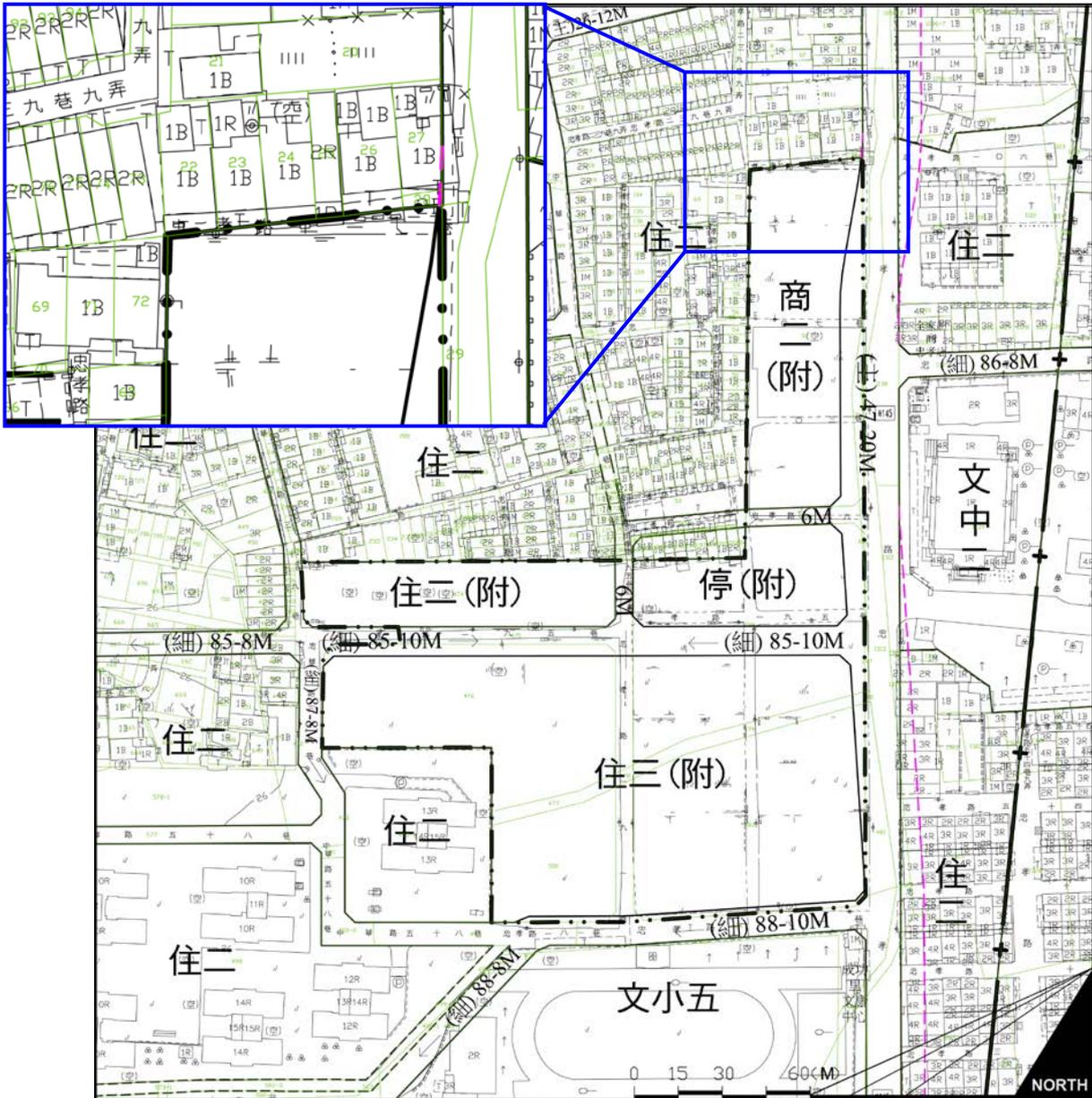


圖 1 本案範圍北側土地地籍套繪地形及現況示意圖

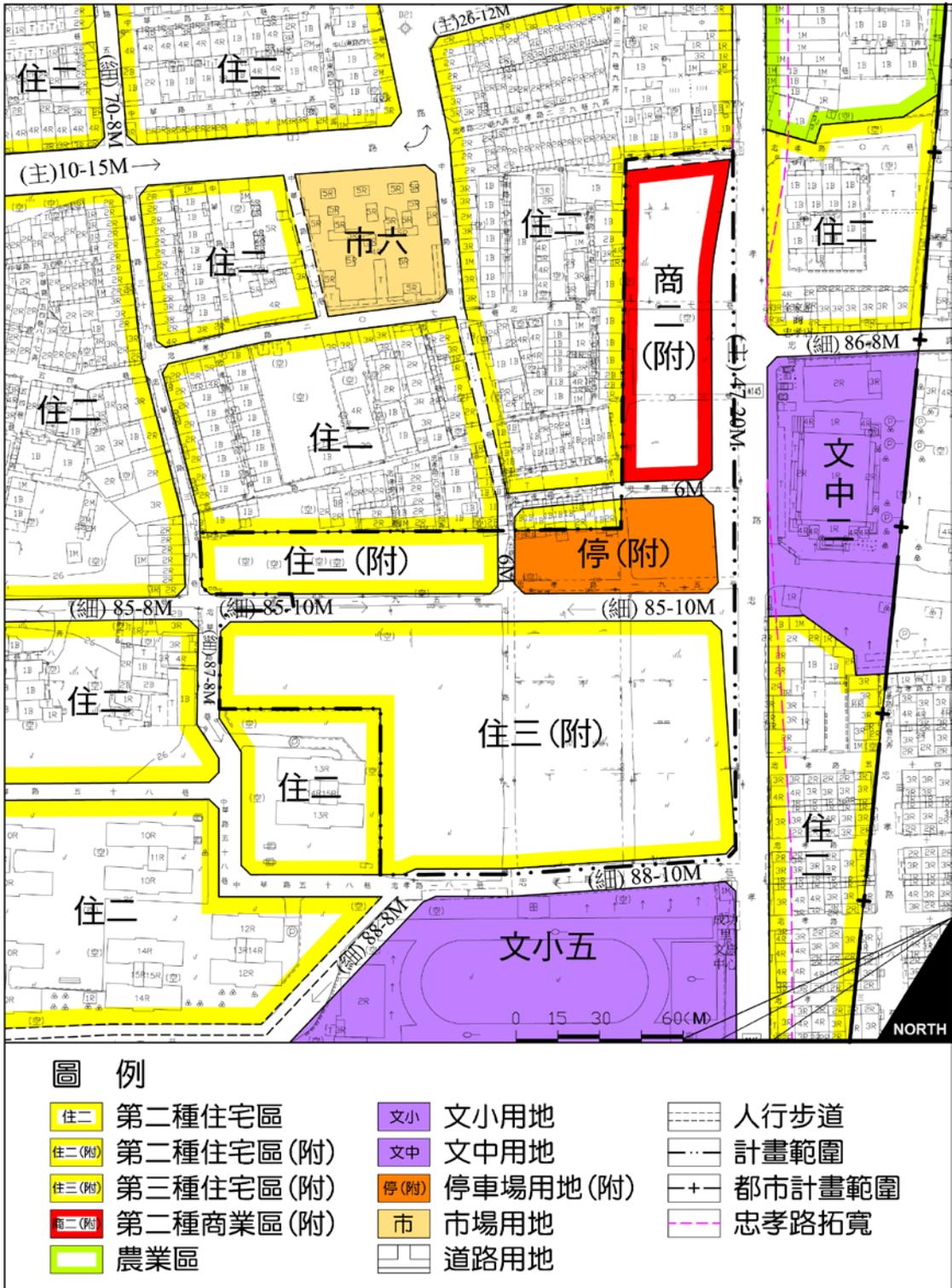


圖 2 本次提會建議修正方案

表 1 變更內容明細表

項目		臺南市都市計畫委員會 第 65 次會議審竣方案		增減面積 (公頃)	本次提案建議修正方案	
		面積(公頃)	比例(%)		面積(公頃)	比例(%)
土地 使用 分區	商業區	0.386	15.66	-0.015	0.371	15.05
	住宅區	1.518	61.58		1.518	61.58
	小計	1.904	77.24	-0.015	1.889	76.63
公共 設施 用地	停車場	0.204	8.28		0.204	8.28
	4 米人行步道	-	-	+0.015	0.015	0.61
	道路用地	0.357	14.48		0.357	14.48
	小計	0.561	22.76	+0.015	0.576	23.37
合計		2.465	100.00		2.465	100.00

附件五、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 65 次會議紀錄

中華民國 106 年 11 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：李兼主任委員孟諤
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 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	臺南市永康區中興段 30、31、32、205、206、208、474、475、	第二種住宅區 (0.384 公頃)	第二種商業區 (附) (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】 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。 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： (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。 (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）。 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 (0.204 公頃)	停車場用地 (附) (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 (0.115 公頃)	「(細) 85-10M」 道路用地(附) (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。 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。 3. 配合區內部分道路系統及寬度調		
		道路用地 (0.050 公頃)				
4		第二種住宅區 (0.021 公頃)	「(細) 88-10M」 道路用地(附) (0.023 公頃)			
		道路用地 (0.002 公頃)				

編號	位置	變更內容		變更理由	備註 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
5		第二種住宅區 (1.218 公頃)	第三種住宅區 (附) (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>		<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。</p>
		道路用地 (0.054 公頃)				
6		第二種住宅區 (0.135 公頃)	<p>「(主)25-20M」 道路用地(附) (0.141 公頃)</p>	<p>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。</p>		
		道路用地 (0.006 公頃)				
7		第二種住宅區 (0.001 公頃)	道路用地(附) (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 (0.240 公頃)	第二種住宅區 (附) (0.240 公頃)	<p>配合推動精忠二村都市更新開發，劃定整體開發範圍。</p>		
9		道路用地 (0.035 公頃)	道路用地(附) (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 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				經費。		
11	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	修訂土地使用分區管制要點	配合本計畫變更原則，修訂符合後續開發之使用強度、建築退縮、分期分區、都市更新容積獎勵優先順序及獎勵容積上限等規定。		相關土地使用分區管制要點僅就本案變更範圍因應基地開發特性訂定其管制內容，詳附表 4。
12	都市設計準則	—	增訂都市設計準則	為維護及塑造計畫區內整體景觀風貌意象，增訂都市設計準則規定。		詳附表 5。
13	都市更新計畫	—	增訂都市更新計畫	1. 配合國有土地活化及中央營眷土地再開發政策，且考量本計畫區基地條件及環境資源，劃定本計畫區為都市更新地區。 2. 為促使區內公共設施開發財源能一併到位，將區內全數劃為一處更新單元。		依細部計畫綜合意見第四點辦理。

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																								
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>依公開展覽條文。</p>																								
<p>二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="145 562 611 907"> <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	<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="632 562 1126 831"> <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	<p>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。</p>
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																								
<p>三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="145 987 611 1256"> <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	<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="632 987 1126 1144"> <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	<p>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。</p>						
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																								
<p>四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。 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%。 六、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 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%。 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%。 九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 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%。 十一、變電所用地之建蔽率不得大於</p>	<p>(刪除)</p>	<p>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。</p>																								

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%。																											
<p>十二、建築線退縮規定</p> <p>(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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區及商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺。</td> <td>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。 二、如屬角地應兩面退縮。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>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。</td> <td>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。 二、如屬角地應兩面退縮。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地 公用事業用地</td> <td>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。</td> <td>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。 二、如屬角地應兩面退縮。</td> </tr> </tbody> </table>		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。 二、如屬角地應兩面退縮。	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。 二、如屬角地應兩面退縮。	公共設施用地 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。	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。 二、如屬角地應兩面退縮。	<p>四、本計畫範圍內退縮建築應依下列規定辦理（詳圖 19）：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區（附）</td> <td>1. 自道路境界線至少退縮 5 公尺。 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。</td> <td rowspan="4">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。</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區（附）</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺。</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區（附）</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺。</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>1. 自道路境界線至少退縮 5 公尺。 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。</td> </tr> </tbody> </table>	分區用地別	退縮建築規定	備註	第二種住宅區（附）	1. 自道路境界線至少退縮 5 公尺。 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。 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。	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 增列退縮建築空間之使用規範。</p> <p>4. 調整條次。</p>
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。 二、如屬角地應兩面退縮。																									
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。 二、如屬角地應兩面退縮。																									
公共設施用地 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。	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。 二、如屬角地應兩面退縮。																									
分區用地別	退縮建築規定	備註																									
第二種住宅區（附）	1. 自道路境界線至少退縮 5 公尺。 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。 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。																										
<p>(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）：</p> <p>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。</p> <p>2. 位於商業區之開發單元臨</p>																											

公开展覽條文			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 用地 別	退縮建築規 定	備註		
住 宅 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。 二、如屬角地應兩面退縮。		
商 業 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。 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

公開展覽條文	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。				
<p>十三、停車空間劃設標準：</p> <p>(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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	(刪除)	<p>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。</p> <p>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。</p>				
<p>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</p>	<p>六、本計畫範圍內建築基地最小開發規模規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="630 1892 1123 2009"> <thead> <tr> <th data-bbox="630 1892 810 1973">分區別</th> <th data-bbox="810 1892 1123 1973">建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="630 1973 810 2009">第二種住宅</td> <td data-bbox="810 1973 1123 2009">1,000 平方公尺</td> </tr> </tbody> </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	<p>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</p>
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」。 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。 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。

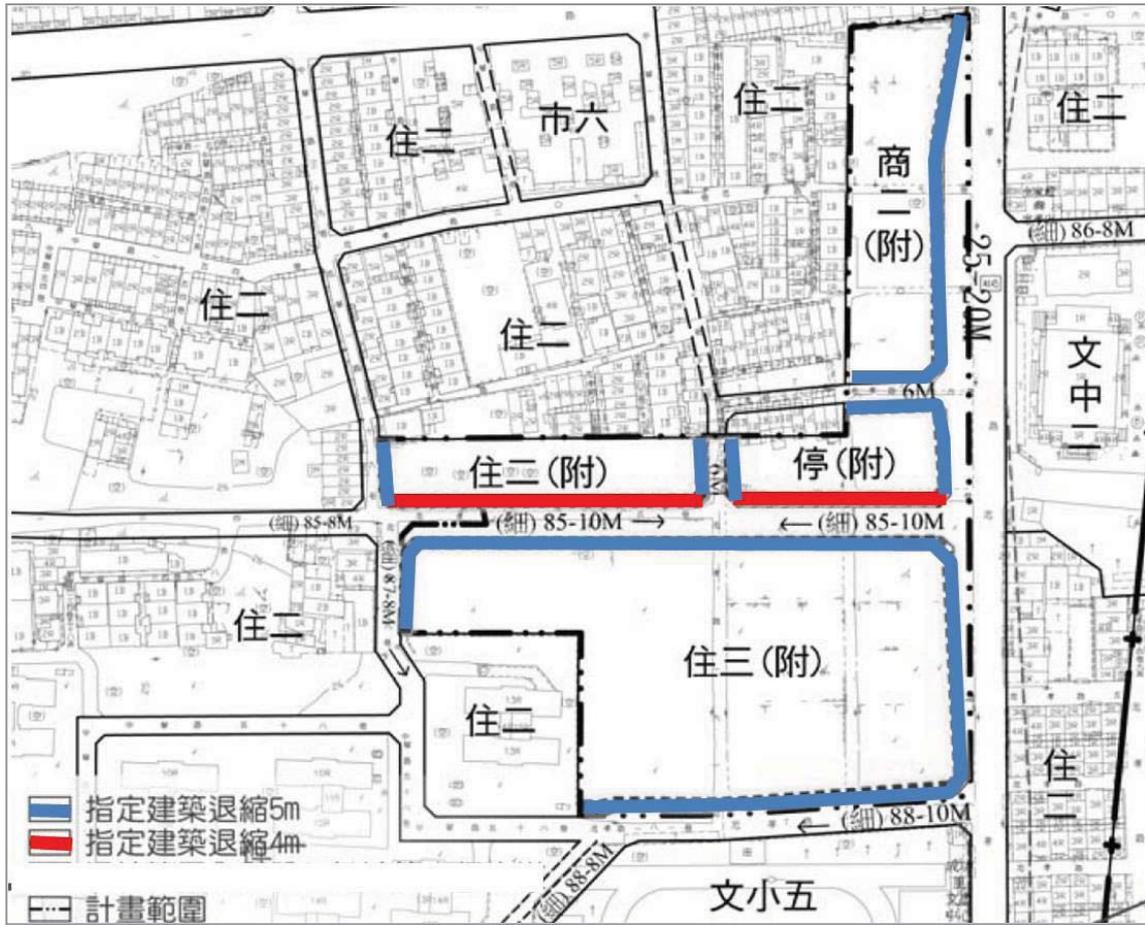


圖 19 建築退縮範圍示意圖

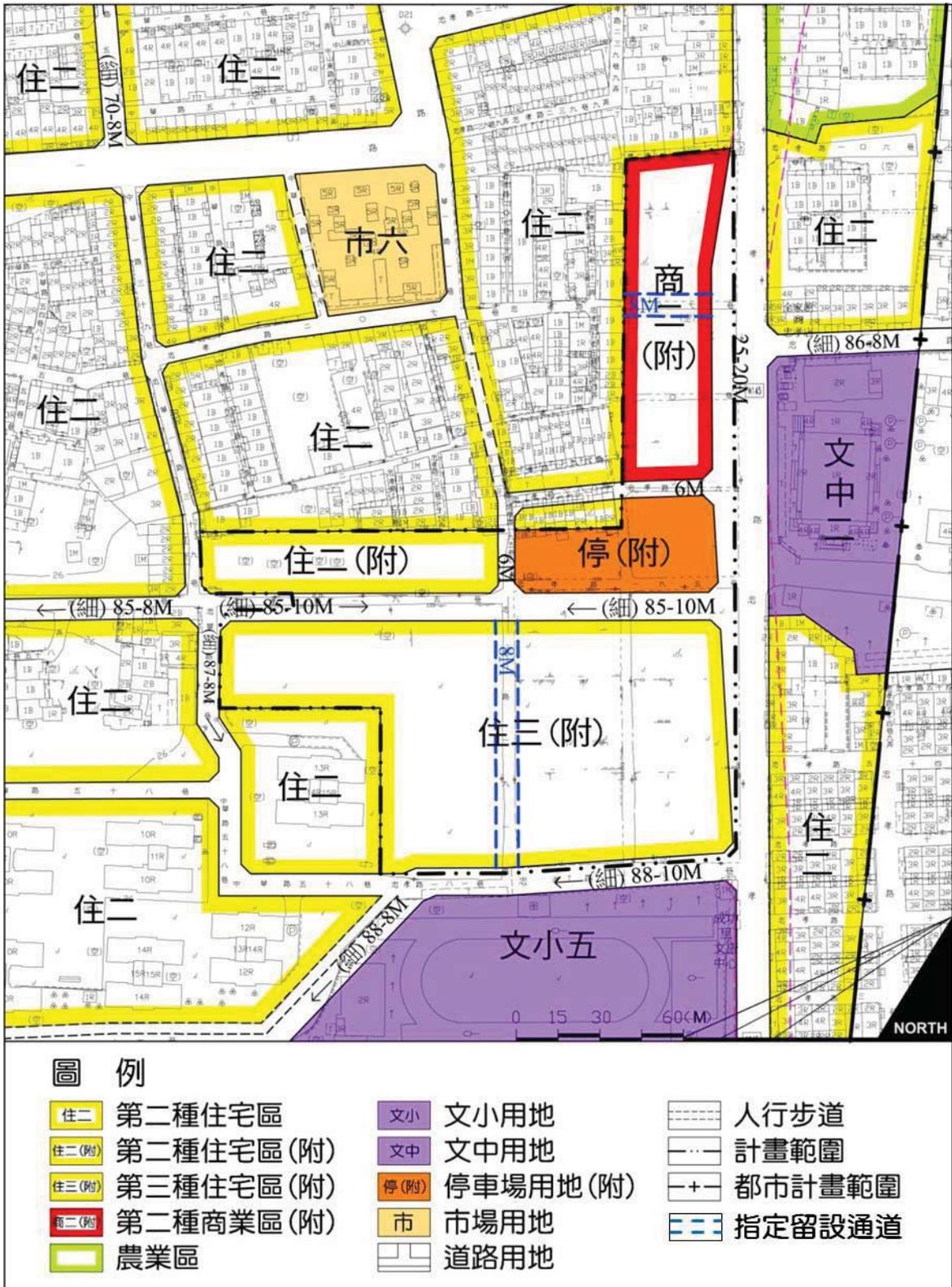


圖 20 住宅區與商業區內指定留設通道示意圖

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
<p>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。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>本項移至土管要點規定。</p>
<p>二、都市設計審議層級 (一) 提送都市設計審議委員會審議者： 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)。 2. 住宅區基地面積達 1,000 平方公尺以上者。 3. 商業區基地面積達 1,500 平方公尺以上者。 4. 建築法令規定之高層建築物。 (二) 前開規定以外者：由建築主管機關或工程主辦單位審查。</p>	<p>一、都市設計審議層級及審議範圍 (一) 提送都市設計審議委員會審議： 1. 公共工程預算達新臺幣 1,000 萬元以上者。 2. 住宅區及商業區建築基地。 (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。</p>	<p>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。 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。 3. 調整條次。</p>
<p>三、開放空間生態設計原則及設置規定 (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。 (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 m²，並適當植栽綠化及設置街道傢俱。(如圖 20)</p>	<p>二、公共開放空間及人行動線設置準則(如圖 21) (一) 退縮建築空間 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。 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。 (二) 廣場式開放空間 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 m²(住二)及 200 m²(住三)之廣場式開放空間。 2. 廣場式開放空間內應予適當植栽綠化及設置街道傢俱。 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。</p>	<p>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。 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。 3. 調整條次。</p>
<p>四、建築基地退縮空間 (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。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>已整併至第二點。</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
<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 (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。 (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。 (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。 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/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見
1	宋○仁 忠孝路 203 巷及忠孝路 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"> 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。 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。 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。 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。 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。 	<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。 理由： 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>

附件六、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
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)

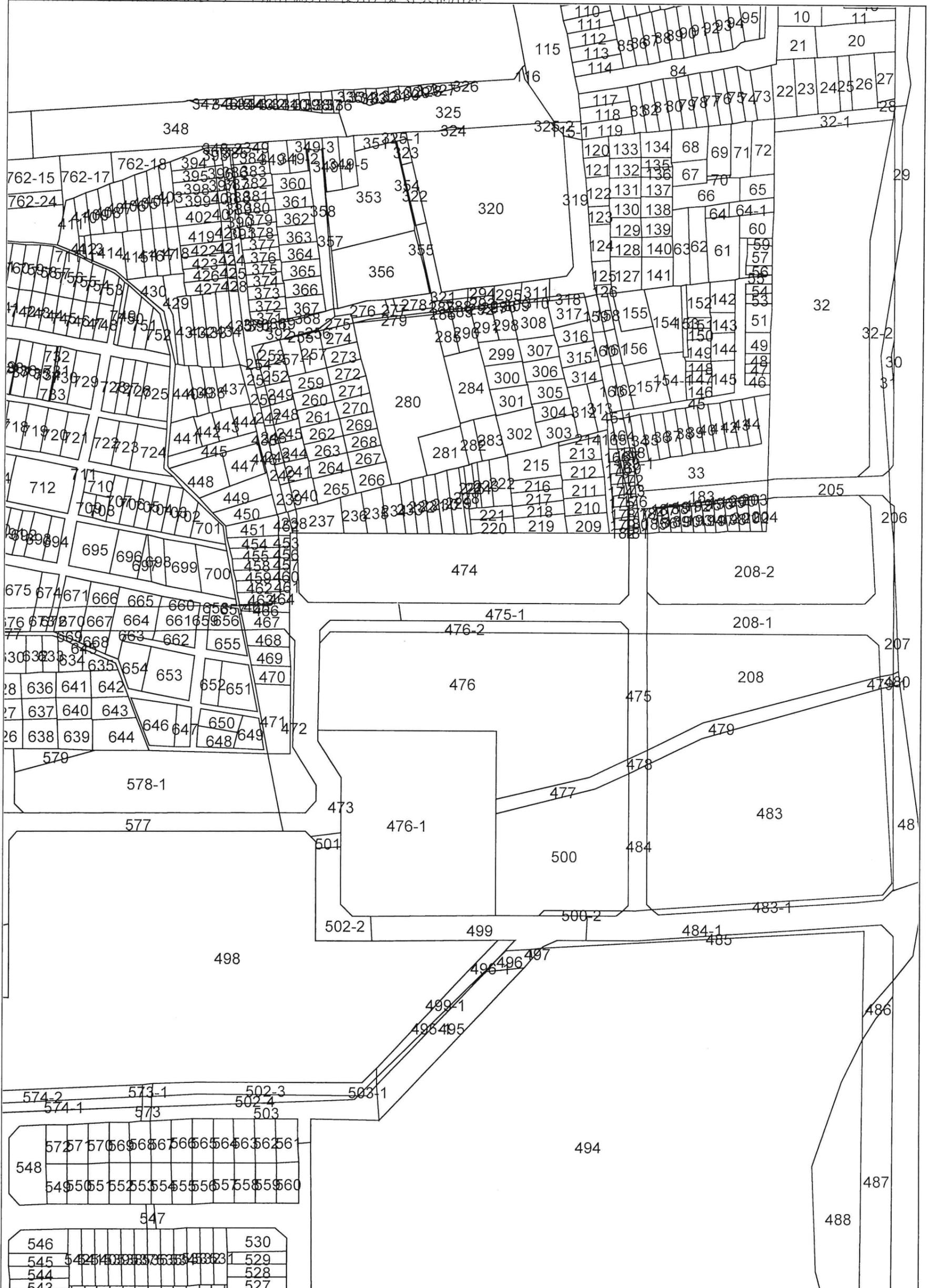
1	中興段	208-2	2,052.96	停車場用地	交通局	32,600	66,926,496
---	-----	-------	----------	-------	-----	--------	------------

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：

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

申請登記以外之約定事項	(7) 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		
	(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	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 停車管理處 處長 黃俊傑				47775428		
	贈與人	中華民國				0000000158		
管理機關	國防部 政治作戰局 局長 黃開森	全部			台北郵局 90012 附 12 號信箱			
(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 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：****2,052.96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。

土地所有權贈與移轉契約書

受贈人 贈與人 雙方同意贈與所有權移轉，特訂立本契約：

地 標 註 冊 號 108 地 字 第 108 號 地 字 第 108 號 地 字 第 108 號	(1) 坐落	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
	段	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 (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 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 | 應>3M萬5040
 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

臺南市永康地政事務所
108.06.28
登記完畢章

增11字
刪10

(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
		受贈持分	贈與持分				
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	
管理機關	國防部 政治作戰局 局長 黃開森				00973708		

(16) 立約日期 中華民國 108 年 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：00067000G0
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。



A5

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
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083年06月02日
面積：*****154.59平方公尺

登記原因：地籍圖重測

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。



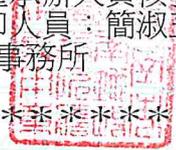
土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

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

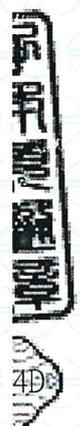
***** 土地所有權部 *****

(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。



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。

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 登記原因：贈與
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
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。

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。



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。

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 No 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 No 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 登記原因：分割
面積：*****283.02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：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
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



***** 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。

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655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



裝

訂

線

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 1 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。

斤

國
標

作
得
眷

關

規

代

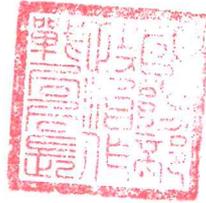
6

立協議書人

甲方：國防部政治作戰局

代表人：局長

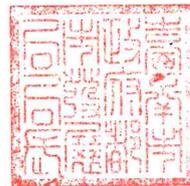
地址：台北郵政 90012 附 12 號信箱



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

臺南市政府都市發展局

業務承辦人員	
業務單位主管	