

變更臺南市中西區細部計畫  
(部分「停 C3」停車場用地為「機 C1」  
機關用地)(配合西湖里多功能  
場館新建計畫)書

臺南市政府

中華民國 112 年 11 月



## 臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更臺南中西區細部計畫（部分「停 C3」停車場用地為「機 C1」機關用地）（配合西湖里多功能場館新建計畫）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	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱	臺南市政府民政局	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 112 年 6 月 1 日起 30 日，並刊登於民國 112 年 6 月 1 日、2 日、3 日中華日報
	公開展覽說明會	民國 112 年 6 月 13 日（星期二）下午 3 時於本市中西區西賢里活動中心舉行
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	直轄市	民國 112 年 8 月 21 日臺南市都市計畫委員會第 124 次會議審議通過



# 目 錄

---

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1</b>
壹、變更緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、變更位置及範圍.....	2
肆、變更範圍土地權屬.....	4
<b>第二章 現行都市計畫概要</b> .....	<b>5</b>
壹、發布實施經過.....	5
貳、計畫範圍及面積.....	6
參、計畫年期及人口.....	6
肆、土地使用及公共設施計畫.....	6
伍、交通系統計畫.....	8
<b>第三章 發展現況分析</b> .....	<b>9</b>
壹、土地使用現況.....	9
貳、周邊交通系統.....	11
參、周邊公共設施現況.....	12
肆、人口成長現況.....	15
伍、停車供需分析.....	17
<b>第四章 變更計畫內容</b> .....	<b>18</b>
壹、規劃原則與構想.....	18
貳、變更理由說明.....	20
參、變更內容.....	21

<b>第五章 變更後計畫</b> .....	<b>24</b>
壹、計畫範圍及面積 .....	24
貳、計畫年期及人口 .....	24
參、土地使用計畫 .....	24
肆、公共設施計畫 .....	26
伍、都市防災計畫 .....	35
陸、土地使用分區管制要點 .....	36
柒、都市設計準則 .....	36
<b>第六章 事業及財務計畫</b> .....	<b>37</b>
附件一、准予辦理都市計畫個案變更核准函	
附件二、地籍圖及土地登記簿謄本	
附件三、衛生福利部經費補助核定函	
附件四、停車場用地主管機關交通局同意變更文件	
附件五、臺南市都市計畫委員會第 124 次會議會議紀錄	

## 圖目錄

---

圖 1 變更位置示意圖 .....	3
圖 2 變更範圍示意圖 .....	3
圖 3 變更範圍地籍示意圖 .....	4
圖 4 現行中西區細部計畫示意圖 .....	8
圖 5 變更範圍及其周邊使用現況 .....	10
圖 6 變更位置周邊交通動線系統示意圖 .....	11
圖 7 變更範圍周邊公共設施現況示意圖 .....	12
圖 8 中西區派出所位置分布示意圖 .....	14
圖 9 臺南市親子悠遊館佈建區位圖 .....	14
圖 10 臺南市中西區西湖里近 10 年人口成長趨勢 .....	16
圖 11 規劃概念示意圖 .....	19
圖 12 平面配置規劃示意圖 .....	19
圖 13 變更內容示意圖 .....	23
圖 14 變更後內容示意圖 .....	23
圖 15 變更位置與防災避難圈關係示意圖 .....	35
圖 16 變更位置與避難救災路線及避難據點關係示意圖 .....	35

## 表目錄

---

表 1 變更範圍土地權屬分析表 .....	4
表 2 中西區細部計畫第二次通盤檢討後都市計畫辦理情形綜理表 .....	5
表 3 中西區現行都市計畫土地使用面積表 .....	6
表 4 中西區細部計畫道路層級說明表 .....	8
表 5 變更範圍周邊公共設施用地取得及開闢情形 .....	12
表 6 中西區近年人口總數統計資料表 .....	15
表 7 中西區西湖里近 10 年人口年齡結構組成 .....	16
表 8 西湖里多功能場館空間量預估 .....	19
表 9 變更內容明細表 .....	21
表 10 變更前後土地使用面積對照表 .....	22
表 11 變更後土地使用面積表 .....	29
表 12 變更後公共設施用地明細表 .....	30
表 13 事業及財務計畫表 .....	37

# 第一章 緒論

## 壹、變更緣起

臺南市中西區西湖里人口眾多，為區內人口數最多之里別，其人口亦持續成長中，據 111 年底統計資料，總人口數有 6,701 人，其中 0-12 歲人口，計有 653 人，占總人口數 9.74%，顯示西湖里具有活動中心及兒童照護服務等需求；而現有西湖社區活動中心，因主體建物經鑑定為高氣離子混凝土建築物，具有安全疑慮，目前暫停開放使用，愈益突顯西湖里亟需一處活動中心之迫切需求。

近年隨著社會的發展，家戶型態逐漸轉變為雙薪及核心家庭，托育服務需求高漲，設置可供親職與育兒知能及打造友善親子互動空間的托育資源中心（即本市之親子悠遊館），成為具有托育服務需求的家庭一個近便、專業、整合性高的社區支持資源，亦為家庭照顧者的育兒能量。據此，臺南市政府社會局自 101 年起，陸續於人口較密集的區域佈建親子悠遊館，迄今已於仁德區、新市區、歸仁區、新營區、善化區、南區、佳里區、安平區、東區、麻豆區、鹽水區、七股區及安南區（興建中）設置親子悠遊館，惟同屬人口較密集的中西區仍尚未設置，實有規劃之必要性。

由於現有西湖社區活動中心坐落之「機 C1」機關用地，仍有大部分土地未徵收屬公共設施保留地，鑒於西湖里及鄰近里別人人口成長迅速，具有治安需求且位於長樂派出所<sup>1</sup>轄區適中位置，助益執勤效率，原規劃遷建至此，適逢中西區及西湖里分別具有親子悠遊館及活動中心需求，基於節省建造成本、撙節公帑、整合地方資源等考量，經市府跨局處會議決議，西湖里之活動中心擇址重建，朝往活動中心結合親子悠遊館、公共托育及派出所等多功能場館進行規劃，以滿足地方實際需求。

---

<sup>1</sup> 現有長樂派出所位於民權路三段，興建於民國 71 年間，辦公廳舍老舊狹隘不敷使用，且管線老舊、耐震不足，顯有安全考量；又緊鄰民權路段，交通繁忙，不利緊急出動，實有覓地重建必要。

爰此，基於利用近便性與遷建時效性，中西區公所擇址於現有西湖社區活動中心西側之「停 C3」停車場部分用地（湖美街及湖美街 60 巷交接處），規劃為「中西區西湖里多功能場館」興建基地。惟新址現行土地使用性質為停車場用地，故須辦理變更為機關用地以符使用需求，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫變更，以利「中西區西湖里多功能場館」後續興建相關作業之推動。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：…四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。…」

本計畫業經臺南市政府民國 112 年 2 月 6 日府民自字第 1120172488 號函（詳附件一）認定係屬配合本市興建之重大建設並已列入施政計畫，依據「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款「為配合縣（市）興建之重大設施時」規定辦理迅行變更都市計畫。

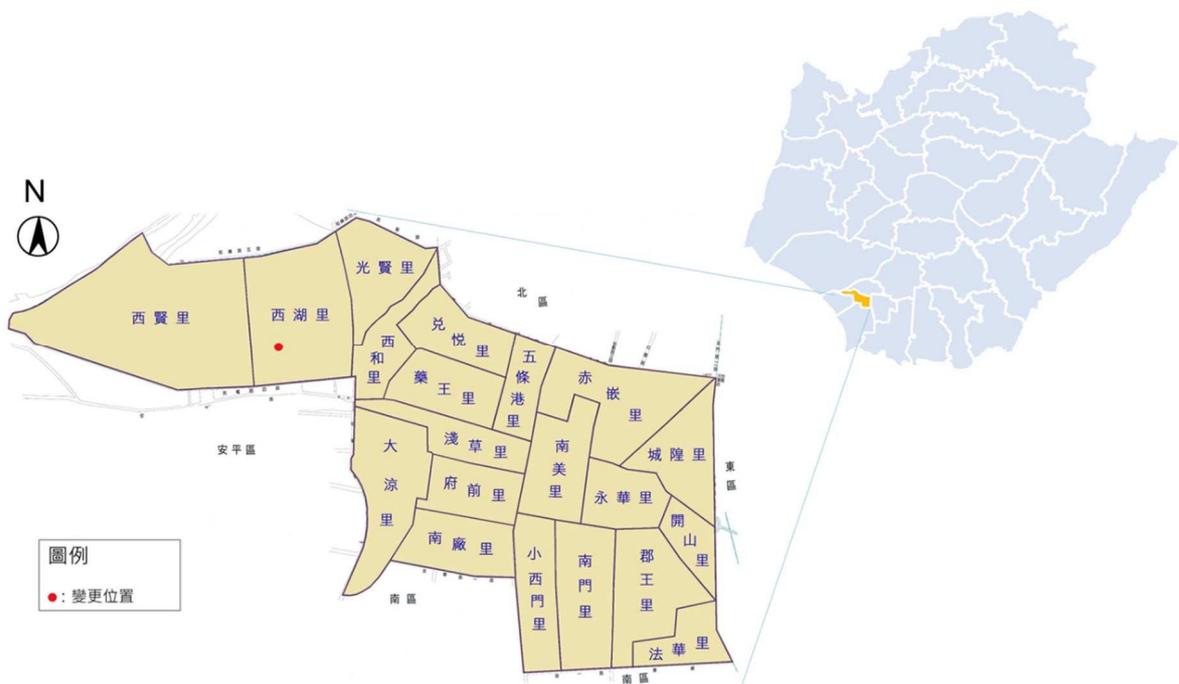
## 參、變更位置及範圍

### 一、變更位置

變更位置位於臺南市中西區西湖里西南側，湖美街與湖美街 60 巷交接處，如圖 1 所示。

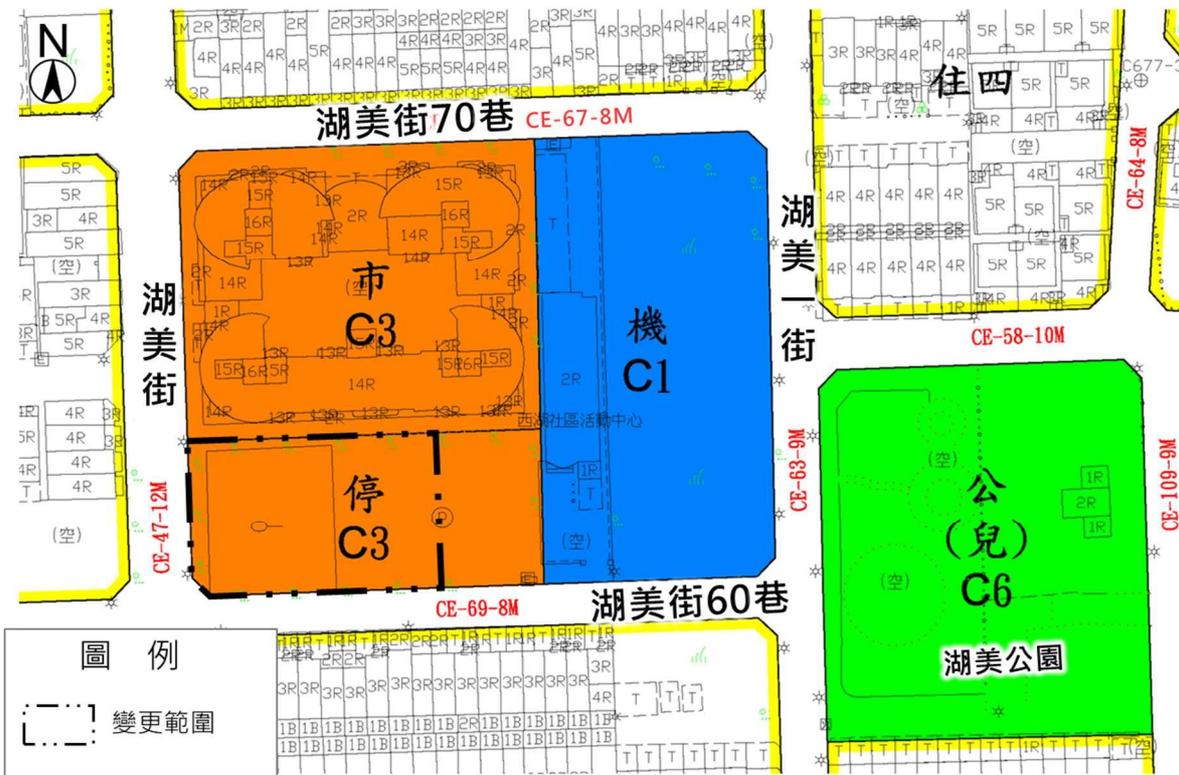
### 二、變更範圍

變更範圍係為臺南市中西區都市計畫（細部計畫）內之部分「停 C3」停車場用地，東為停 C3 停車場用地，南臨湖美街 60 巷（CE-69-8M 計畫道路），西為湖美街（CE-47-12M 計畫道路），北與市 C3 用地相接，如圖 2 所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖 1 變更位置示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 2 變更範圍示意圖

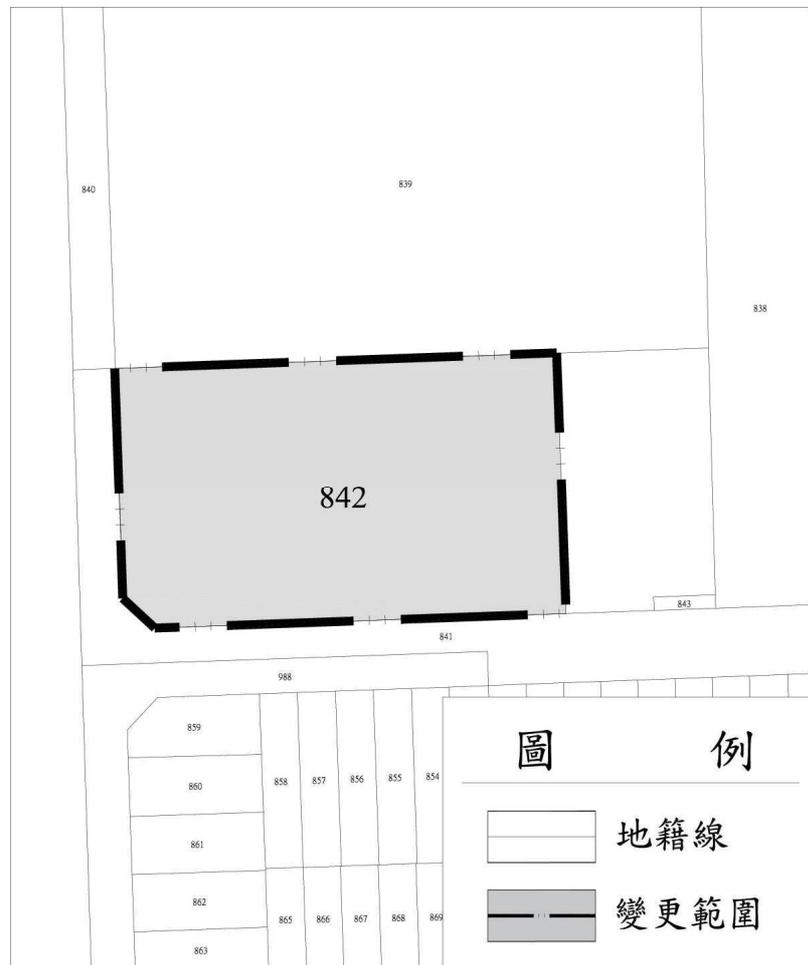
## 肆、變更範圍土地權屬

變更範圍座落於臺南中西區成光段 842 地號部分土地，土地所有權人為臺南市，管理者為臺南市政府交通局。

表 1 變更範圍土地權屬分析表

段名	地號	面積(m <sup>2</sup> )	變更範圍面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人	管理機關
成光段	842	2,010	1,500	臺南市	臺南市政府交通局

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3 變更範圍地籍示意圖

## 第二章 現行都市計畫概要

### 壹、發布實施經過

計畫區最早的細部計畫始於民國 70 年發布實施之「臺南市安平新市區細部計畫」，後續相繼擬定細部計畫，包括中正路兩側地區(72 年)、第三區(74 年)、鄭子寮地區(74 年)、第四區(75 年)、第二區(88 年)等細部計畫區，期間陸續辦理個案變更及針對公共設施或道路用地進行專案通盤檢討。

其後為落實行政區發展計畫之執行，辦理「主要計畫」及「細部計畫」兩階段通盤檢討，以中西區行政轄區為範圍，整合各細部計畫，進行總體性檢討，於民國 98 年 12 月完成全面性第一次通盤檢討（即「變更臺南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」），續於民國 107 年 6 月完成「變更臺南市中西區細部計畫（第二次通盤檢討）案」。

自第二次通盤檢討發布實施迄今，陸續配合臺南市主要計畫辦理 2 次通盤檢討，另有 2 次個案變更、2 次專案通盤檢討。有關第二次通盤檢討後辦理歷程，如表 2 所示。

表 2 中西區細部計畫第二次通盤檢討後都市計畫辦理情形綜理表

類別	計畫名稱	發布實施日期文號	備註	序號
個案變更	變更臺南市中西區都市計畫（細部計畫）（「停18」停車場用地土地使用分區管制要點）案	107.11.15府都綜字第1071243643A號	管制變更	496
通盤檢討	變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討))案	109.06.20府都綜字第1090599454A號	實質變更	515
個案變更	變更臺南市中西區細部計畫（中國城暨運河星鑽地區廣4土地使用分區管制要點）案	109.06.23府都綜字第1090720802A號	管制變更	516
專案通檢	變更臺南市都市計畫（中西區等5處地區）細部計畫（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範）土地使用分區管制要點專案通盤檢討案	109.09.01府都綜字第1090817585A號	管制變更	518
專案通檢	變更臺南市都市計畫（中西區、安南區部分）土地使用分區管制（建築基地地下開挖率規定）專案通盤檢討案	110.06.02府都綜字第1100622101A號	管制變更	529

類別	計畫名稱	發布實施日期文號	備註	序號
通盤檢討	變更臺南市都市計畫(中西區等5處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案通盤檢討案(中西區武聖段2534-2、2534-3地號土地)(「住四」住宅區為「住(申1)」住宅區)案	111.04.06府都綜字第1110399504A號	實質變更	549

資料來源：彙整自臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統(至民國 112 年 3 月 8 日)。

註：「序號」為臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統之計畫案序號。

## 貳、計畫範圍及面積

以中西區行政區轄界為原則(不包含已列入「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫案」部分地區)，範圍內共涵蓋 20 里，計畫面積為 628.87 公頃。

## 參、計畫年期及人口

計畫目標年為民國 115 年，計畫人口為 107,600 人。

## 肆、土地使用及公共設施計畫

劃設土地使用分區種類包含住宅區、商業區、古蹟保存區、觀光休閒特定專用區等共計 9 種，面積合計 381.75 公頃，約占計畫總面積 60.70%。

劃設公共設施用地包含公園、公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場、機關、市場、停車場、道路等共計 22 種，面積合計 247.12 公頃，約占計畫區總面積 39.30%。

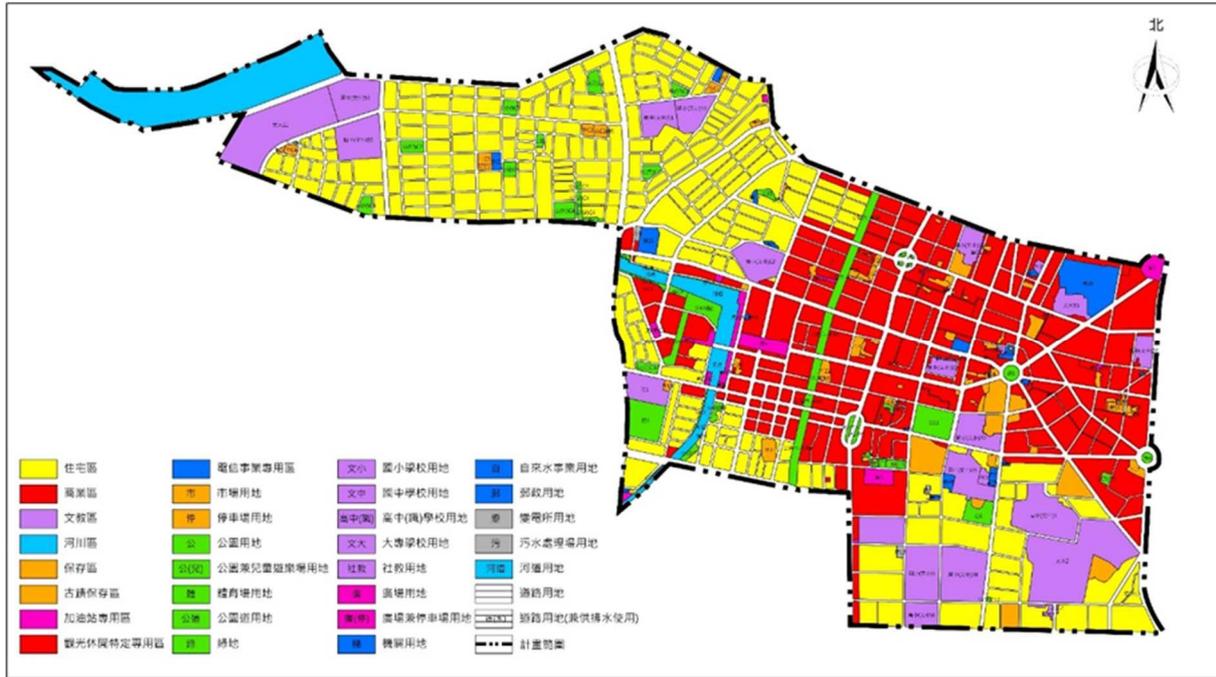
表 3 中西區現行都市計畫土地使用面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 面積比例(%)	占總計畫 面積比例(%)
土地 使用	住宅區	189.72	31.82%	30.17%
	商業區	142.98	23.98%	22.74%
	保存區	1.75	0.29%	0.28%
	古蹟保存區	13.25	2.22%	2.11%

項目		現行計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 面積比例(%)	占總計畫 面積比例(%)
分 區	第三種電信專用區	0.67	0.11%	0.11%
	觀光休閒特定專用區	6.10	1.02%	0.97%
	加油站專用區	0.57	0.10%	0.09%
	文教區	2.77	0.46%	0.44%
	河川區	23.94	--	3.81%
	小計	381.75	60.02%	60.70%
公 共 設 施 用 地	公園用地	7.88	1.32%	1.25%
	公園兼兒童遊樂場用地	5.51	0.92%	0.88%
	綠地	2.24	0.38%	0.36%
	廣場用地	5.68	0.95%	0.90%
	廣場兼停車場用地	0.30	0.05%	0.05%
	體育場用地	2.99	0.50%	0.48%
	大專院校用地	25.74	4.32%	4.09%
	高中(職)學校用地	8.87	1.48%	1.41%
	國中學校用地	15.27	2.56%	2.43%
	國小學校用地	19.07	3.20%	3.03%
	機關用地	6.67	1.12%	1.06%
	社教用地	3.12	0.52%	0.50%
	郵政用地	0.10	0.02%	0.02%
	變電所用地	0.30	0.05%	0.05%
	市場用地	5.01	0.84%	0.80%
	停車場用地	1.39	0.23%	0.22%
	汙水處理廠用地	0.17	0.03%	0.03%
	自來水事業用地	0.30	0.05%	0.05%
	公園道路用地	7.39	1.24%	1.18%
	道路用地	119.28	20.01%	18.97%
	河道用地	8.74	--	1.39%
交通用地	1.10	0.18%	0.17%	
小計	247.12	39.98%	39.30%	
都市發展用地		596.18	100.00%	--
計畫總面積		628.87	--	100.00%

註：都市發展用地面積不包含河川區、河道用地面積；實際面積應依實地測量分割為準。

資料來源：變更臺南市都市計畫（中西區等5處地區）細部計畫（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範）土地使用分區管制要點專案通盤檢討案（中西區武聖段2534-2、2534-3地號土地）（「住四」住宅區為「住（申1）」住宅區）案



資料來源：變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討))案

圖 4 現行中西區細部計畫示意圖

## 伍、交通系統計畫

計畫區內之道路系統，分為環狀道路、地區集散道路及社區進出道路等 3 個層級，如表 4 所示。

表 4 中西區細部計畫道路層級說明表

層級	類別	說明
環狀道路系統	中環都心主要道路	即由環繞市中心區外圍之中華西路(二-2-30M)、中華北路(二-2-30M)等路寬30公尺之環狀道路構成，作為匯集市區對外車流之環形路網。
	內環生活林蔭道路	以市區內部之公園道路(公道六、公道八)所組成，串連周邊大型公園，形成都市重要之休憩生活道路。
地區集散道路系統	主要集散道路	計畫區內道路寬度18公尺以上，擔負聯繫環狀聯外道路系統功能之計畫道路。
	次要集散道路	計畫區內道路寬度介於10~18公尺以下者，具有地區車流收集功能之計畫道路。
社區進出道路	其餘區內 10 公尺以下之計畫道路，作為社區內各建築基地銜接主要幹道之基地進出道路。	

資料來源:變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案

## 第三章 發展現況分析

中西區屬臺南市早期發展舊市區，為發展密集的建成區，特有人文歷史孕育了豐碩的文化底蘊，發展出具特色商業與住宅聚集地區，整體土地使用以住宅及商業使用為主，主要道路兩側多為住商混合使用，計畫區內擁有多所國中小及大專院校，而中華西路以西區域，則以近年新興住宅社區及發展強度較低之魚塢為主。

### 壹、土地使用現況

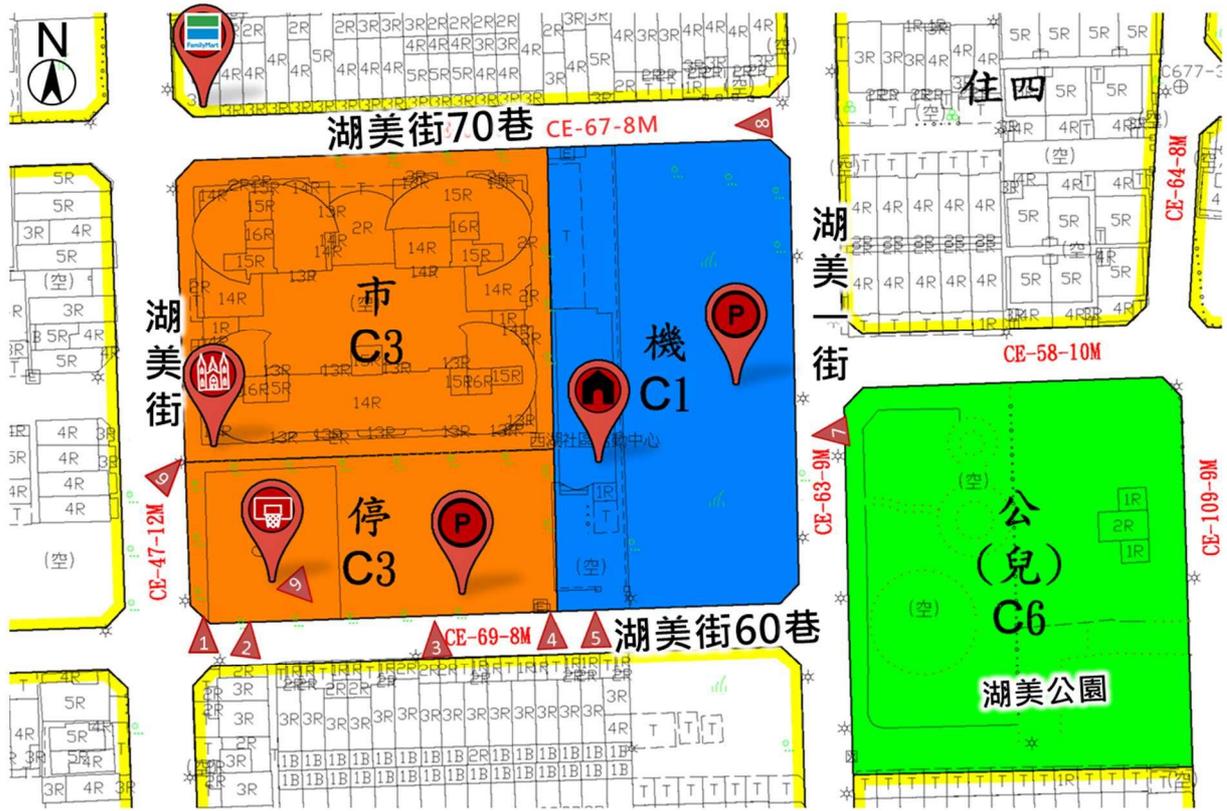
#### 一、變更範圍使用現況

變更範圍為一地勢平坦完整之東西向矩形土地，西側（臨湖美街）設有約 2.7 公尺寬之人行步道，其餘分做簡易籃球場與臨時路外收費停車場（小型車 35 格）使用，目前係中西區公所代管（代管期限至 112 年 5 月 16 日止），由西湖里辦公處認養並協助維護管理。

變更範圍東側約 20 公尺即為西湖社區活動中心現址，由於主體建物經鑑定為高氯離子混凝土建築物，具有安全疑慮，目前暫停開放使用；再者，變更範圍東南側與現址社區活動中心使用地交界處，設有 3 座變電箱，現況以鐵圍籬與停車場做為區隔。

#### 二、周邊地區使用現況

變更範圍北側現況為樓高 14 層 241 戶的住宅大樓（荷蘭湖美），一樓使用為臺灣基督長老教會-湖美教會、早餐店及旅行社等，鄰近有便利超商、餐飲店及才藝班音樂教室，生活機能完整便利；東側為湖美公園，周邊鄰近巷道多為連棟透天厝型態之住宅使用，雖為住商混合，但生活型態相對單純。



資料來源：本計畫繪製(111年9月15日拍攝)。

圖 5 變更範圍及其周邊使用現況

## 貳、周邊交通系統

變更位置位於湖美街與湖美街 60 巷交界處，南北兩側巷道均為 8 公尺寬計畫道路，分別為湖美街 60 巷(CE-69-8M)及湖美街 70 巷(CE-67-8M)；聯外道路以西側 12 公尺寬湖美街 (CE-47-12M) 為主，北接和緯路，南通民權路，均可以方便通往其他地區，其中民權路往西更可通往台江國家公園與安平漁港；透過和緯路往東接至南北向的主要道路中華西路，往北可通往臺南科技工業區，向南可達安平工業區及東西向快速公路-台 86 線。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6 變更位置周邊交通動線系統示意圖

## 參、周邊公共設施現況

變更範圍位於公園兼兒童遊樂場用地（公（兒）C6）西北側，係由市場用地（市C3）、停車場用地（停C3）及機關用地（機C1）等3種公共設施用地組成之完整街廓，現況雖均使用中，惟部分公共設施用地（停C3、機C1）未按計畫用地別開闢，屬於臨時使用性質。其用地取得及開闢情形，詳表5所示。

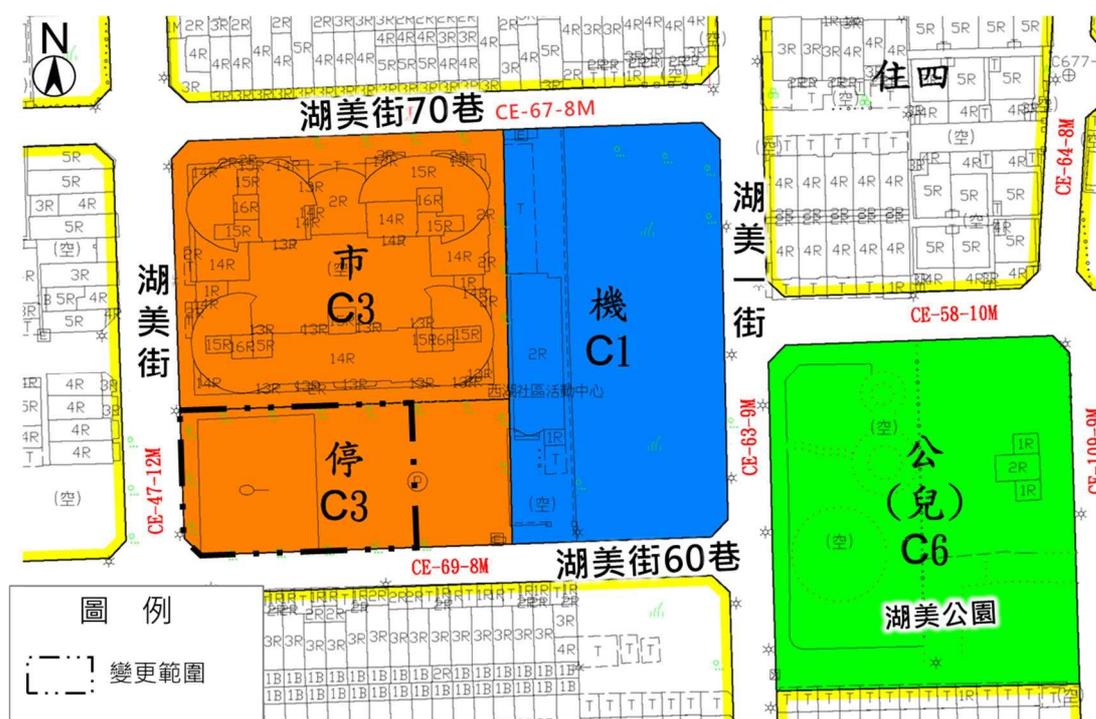


圖 7 變更範圍周邊公共設施現況示意圖

表 5 變更範圍周邊公共設施用地取得及開闢情形

項目/編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形	備註
市場用地 / 市C3	0.38	未取得	已開闢	市場多目標
停車場用地 / 停C3	0.20	已取得	部分開闢	簡易籃球場、臨時路外收費停車場 (35席)
機關用地 / 機C1	0.38	部分取得	部分開闢	西湖社區活動中心、臨時停車場 (99席) (私有地)
公園兼兒童遊樂場用地 / 公(兒)C6	0.45	部分取得	部分開闢	湖美公園

註：開闢情形指是否按計畫用地別開闢。

資料來源：本計畫彙整。

另就區域觀點，說明公共設施服務性質屬管理性設施（派出所）及公共性設施（親子悠遊館）於中西區之設置情形：

## 一、派出所

臺南市中西區行政轄區計 20 個里，為東西側距離較南北兩側遠的狹長矩形（東以北門路一段及大同路一段與東區為鄰，南以健康路一段及永華路一段與南區為界，西以中華西路二段、民權路四段與安平區接壤，北以成功路、文賢路、武聖路、和緯路五段，沿鹽水溪與北區接壤）。

就中西區現有 6 間派出所<sup>2</sup>觀之，皆設置於中華西路二段以東，相較於中華西路二段以西區域則尚未設置（詳圖 8）；西湖里係為長樂派出所所轄里別<sup>3</sup>之一，就該所轄境觀之，目前位於藥王里區位稍顯偏隅，且現況具有辦公廳舍老舊狹隘、不敷使用、管線老舊、耐震不足等情形，綜上長樂派出所實有覓地重建之必要。

隨著中華西路二段以西區域人口移入增加趨勢，預估未來將有治安需求，而西湖里位為長樂派出所轄境中心點，具有值勤交通等距、為民服務等實質治安助益之地理環境優勢，適合作為該所重建用地之擇址區位。

## 二、親子悠遊館

為打造友善親子互動空間及滿足托育資源中心高漲的需求，政府積極建置及推廣豐富的托育及育兒資源，親子悠遊館當屬重要的社會政策，目前臺南市在 37 個行政區中，已分別於七股區、鹽水區、麻豆區、東區、安平區、佳里區、南區、善化區、新營區、歸仁區、新市區及仁德區等 12 處設立親子悠遊館，安南區興建中

---

<sup>2</sup> 長樂派出所（藥王里）、南門派出所（南門里）、海安派出所（淺草里）、民權派出所（赤嵌里）、中正派出所（府前里）及博愛派出所（城隍里）。

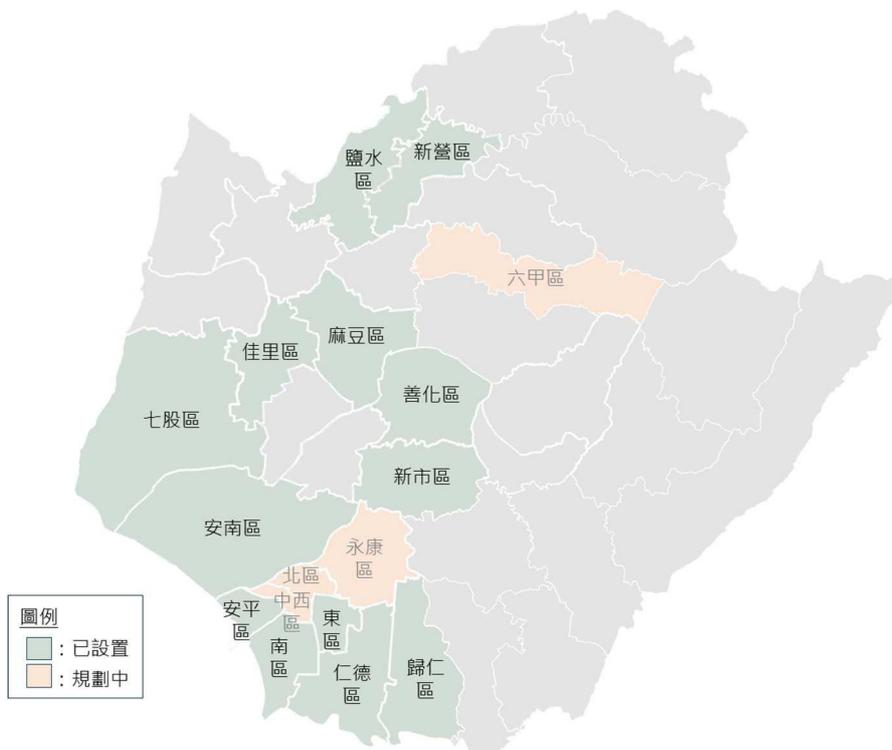
<sup>3</sup> 計有西賢、西湖、光賢、西和及藥王里等 5 里。

預計 113 年完工，後續擬陸續規劃中西區、六甲區、北區、永康區等 4 處，詳圖 9。



資料來源：本計畫繪製。

圖 8 中西區派出所位置分布示意圖



資料來源：臺南人口政策資源網；本計畫繪製。

圖 9 臺南市親子悠遊館佈建區位圖

## 肆、人口成長現況

中西區轄內包含赤嵌里、郡王里、法華里等 20 里，總人口數計 77,408 人（統計至 111 年 12 月）。如表 6 所示，「西湖里」為中西區內近年人口數最多之里別，其人口亦持續成長中，據 111 年底統計資料，總人口數有 6,701 人，其中 0-12 歲人口，計有 653 人，占總人口數 9.74%（詳表 7）。

表 6 中西區近年人口總數統計資料表

里別 \ 年度	108 年	109 年	110 年	111 年
赤嵌里	4,524	4,616	4,527	4,539
郡王里	4,267	4,378	4,341	4,348
法華里	3,935	3,958	3,985	3,996
開山里	3,258	3,237	3,256	3,194
永華里	3,221	3,373	3,320	3,381
藥王里	3,829	3,677	3,594	3,504
光賢里	4,128	4,066	3,997	4,008
大涼里	3,048	3,021	2,997	3,014
<b>西湖里</b>	<b>6,706</b>	<b>6,772</b>	<b>6,756</b>	<b>6,701</b>
西賢里	5,747	5,725	5,656	5,597
城隍里	4,461	4,691	4,642	4,730
南美里	3,965	3,976	3,909	3,941
南門里	3,355	3,361	3,381	3,378
小西門里	3,678	3,645	3,571	3,514
五條港里	2,267	2,182	2,111	2,087
兌悅里	4,417	4,365	4,220	4,156
淺草里	2,776	2,770	2,720	2,671
府前里	2,173	2,111	2,045	2,036
南廠里	4,442	4,353	4,230	4,118
西和里	4,296	4,279	4,446	4,495
<b>總計</b>	<b>78,493</b>	<b>78,556</b>	<b>77,704</b>	<b>77,408</b>

資料來源：臺南市中西區戶政事務所(統計至 111 年 12 月)

以西湖里近 10 年人口總數觀之，呈現人口成長趨勢，惟受到少子化之影響，0~12 歲人口呈現微幅下降，仍維持全里約近 10%，而 65 歲以上人口則持續呈現增長，顯示西湖里具有活動中心及兒童照護服務等需求。

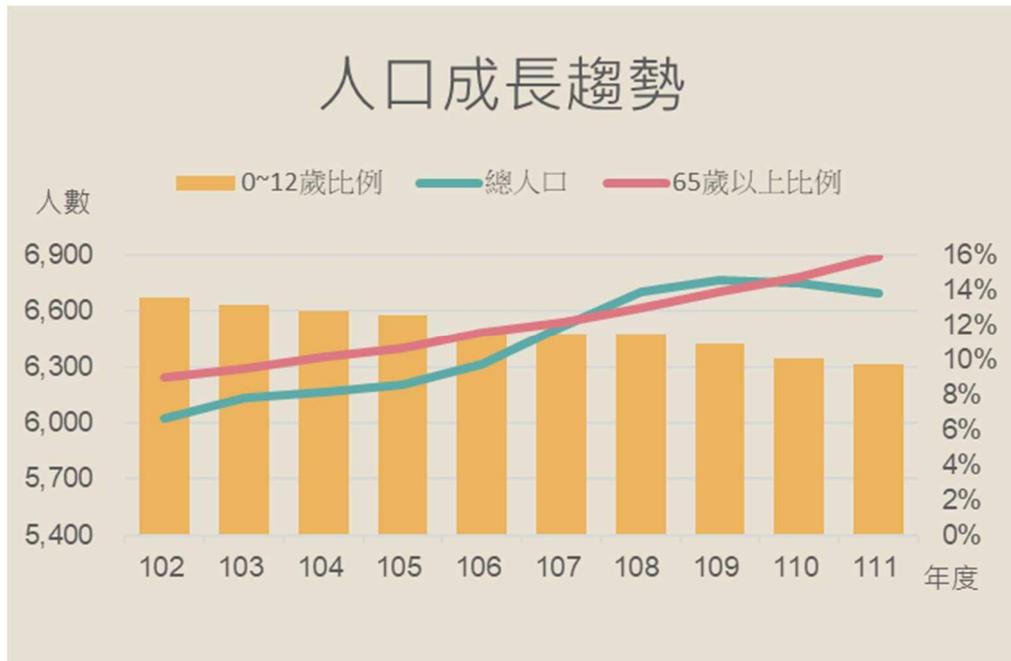


圖 10 臺南市中西區西湖里近 10 年人口成長趨勢

表 7 中西區西湖里近 10 年人口年齡結構組成

年度	0~12 歲 (人)	比例 (%)	13 歲~64 歲 (人)	比例 (%)	65 歲以上 (人)	比例 (%)	總人口 (人)
102	817	13.55	4,671	77.49	540	8.96	6,028
103	808	13.17	4,746	77.35	582	9.49	6,136
104	789	12.80	4,746	77.02	627	10.18	6,162
105	779	12.56	4,759	76.73	664	10.71	6,202
106	731	11.58	4,850	76.84	731	11.58	6,312
107	749	11.49	4,973	76.32	794	12.19	6,516
108	769	11.47	5,063	75.50	874	13.03	6,706
109	739	10.91	5,089	75.15	944	13.94	6,772
110	679	10.05	5,078	75.16	999	14.79	6,756
111	653	9.74	4,982	74.35	1,066	15.91	6,701

資料來源：本計畫彙整。

## 伍、停車供需分析

### 一、變更位置周邊停車供需

本用地因部分面積由里辦公處認養作籃球場使用，現行提供汽車停車格位 35 席，加上相鄰土地由中西區公所認養闢建臨時路外停車場提供汽車停車格位 99 席，於此鄰里區域共提供汽車格位 134 席，經觀察平均使用率約 6 成，爰停車位需求數約在 80 席左右。

### 二、因應改善措施

現行「停 C3」停車場用地面積為 2,010 m<sup>2</sup>，擬變更 1,500 m<sup>2</sup>之「停 C3」停車場用地作為多功能場館使用，於本案變更後停車場用地剩餘 510 m<sup>2</sup>可提供汽車格位約 17 席，舊西湖里活動中心拆除後該處機關用地（成光段 838 地號）約 1,093 m<sup>2</sup>闢建臨時路外停車場可提供汽車格位約 36 席，加上相鄰臨時路外停車場汽車格位 99 席。

此鄰里區域停車供給變為汽車格位 152 席，尚足數前揭估算停車需求。另於中長期交通局將於相關都市計畫檢討程序中請都市發展局協助劃設停車場用地，或於公共設施用地多目標使用面向評估闢建立體停車場，以增加停車供給。

另考量地區人口成長，中長期停車位增加供給策略，可透過相關都市計畫檢討程序劃設停車場用地，或於公共設施用地多目標使用面向評估闢建立體停車場，以增加地區停車位供給量。

## 第四章 變更計畫內容

### 壹、規劃原則與構想

變更後機關用地，除興建活動中心外，同時導入親子悠遊館（含公共托育）及派出所等社區性服務機能與空間，擬以共構方式興闢「西湖里多功能場館」，滿足地方實際需求，預計由中西區公所、社會局、警察局等3個機關管理。

#### 一、規劃原則

以「提高可及性與友善度」為原則，導入通用設計（Universal Design）思維，建構全齡友善之公共空間，提供周邊居民一處兼具托兒育嬰、親子互動、休閒活動及安全維護的複合式處所，提升家庭功能與居住環境。

#### 二、規劃構想

呼應基地四周之環境紋理，營造讓長者及小孩得到妥善照顧，年輕家庭也可獲得更大支持的公共活動空間，提升其使用率，以達公有建築物之「服務、活動、安全」效能。整體規劃構想如下及圖11~12：

- （一）建築配置應與周遭環境融合，以提供居民友善、可及的公共空間。
- （二）量體應具有節能永續之建築設計，並具高度結構安全性。
- （三）建築立面造型應具特色，色調與鄰近環境融合，朝現代化外觀為原則。
- （四）整體戶外景觀應與都市環境風貌特色融合並考量現有景觀植栽。

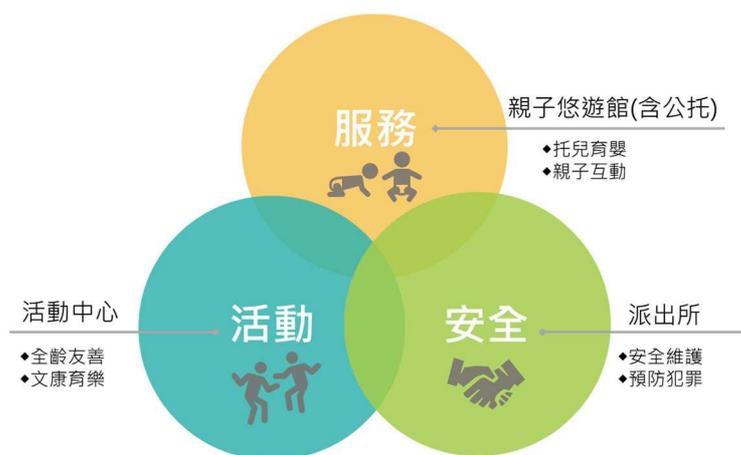
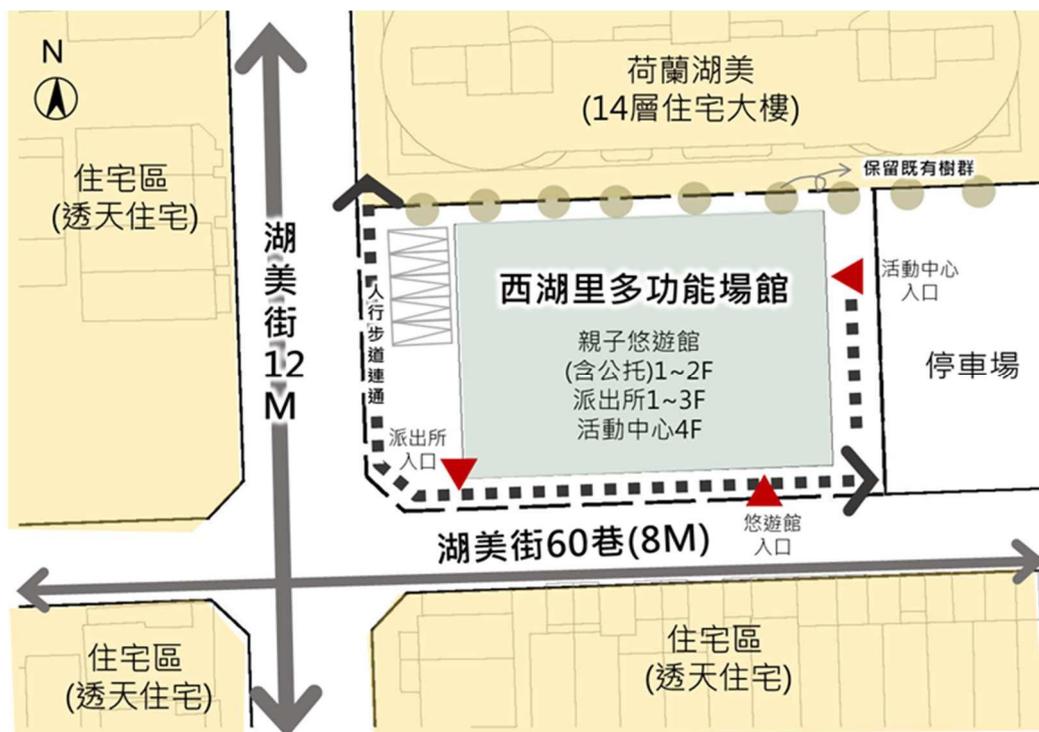


圖 11 規劃概念示意圖

表 8 西湖里多功能場館空間量預估

機關別	用途	預估使用樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	備註
警察局	1~3樓：派出所	1,343m <sup>2</sup>	表內面積僅供參考，得視實際使用情形調整及提供其他機關單位使用。
社會局	1樓：公共托育 2樓：親子悠遊館	663m <sup>2</sup> (公共托育)+672m <sup>2</sup> (親子悠遊館)=1,335m <sup>2</sup>	
中西區公所	4樓：活動中心	1,062m <sup>2</sup>	
合計		3,740m <sup>2</sup>	

註：表列面積為預估，未來興建實際面積以經核准之建築執照為準。



註：實際規劃仍以招標設計成果為主。

圖 12 平面配置規劃示意圖

## 貳、變更理由說明

### 一、既有活動中心，安全疑慮亟需搬遷

西湖里人口眾多，為中西區內人口數最多之里別，人口亦持續成長中，本有活動中心及兒童照護服務等需求，惟現有西湖社區活動中心具有安全疑慮，目前暫停開放使用，愈益突顯亟需一處活動中心之迫切需求。

### 二、改善托育設施，增添市區托育量能

配合中央政策，自 101 年起市府陸續於人口較密集的區域佈建親子悠遊館，惟同屬人口較密集的中西區仍尚未設置，為改善中西區既有育兒空間設施及滿足托育資源中心高漲的需求，本案已獲得衛生福利部之社區公共托育補助經費在案（詳附件三），具有變更之迫切及立即之必要性。

### 三、優化設施區位，增進警政服務效能

鑒於西湖里及鄰近里別人口成長迅速，具有警政設施設置之實質需求，惟其轄管之長樂派出所地理位置稍顯偏隅，現況辦公廳舍老舊狹隘、不敷使用、管線老舊、耐震不足，實有覓地重建之必要，基於地區安全維護、預防犯罪等考量，擬遷建至轄境中心點之西湖里，以增進警政服務效能。

### 四、整合地方資源，活化土地利用效能

綜前三點地區需求，基於節省建造成本、擲節公帑、整合地方資源等考量，以土地複合使用方式，進行多功能場館規劃，變更為機關用地，以活化土地效益，滿足地方實際需求。

## 五、配合市府政策，調整公設用地位置

基於利用近便性與遷建時效性，本案擇址於現有西湖社區活動中心西側「停 C3」停車場部分用地，變更前管理機關交通局，配合市府政策，同意以位置調整方式（詳附件四），續由原活動中心座落之「機 C1」機關用地辦理公設保留地解編時，併同變更為停車場用地。

## 六、土地取得單純，具縮短建設時效性

基地現址為簡易籃球場與臨時路外收費停車場，已徵得交通局同意變更在案（詳附件四），土地取得程序相對單純且可立即開發利用，具有縮短建設之時效性。

## 參、變更內容

本案擬變更中西區細部計畫部分「停 C3」停車場用地變更為「機 C1」機關用地，作為「西湖里多功能場館」興建基地。變更面積為 0.15 公頃，詳表 9、圖 13。

表 9 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
臺南市 中西區 成光段 842 地號 (部分)	部分 「停C3」 停車場用地 (0.15公頃)	「機C1」 機關用地 (0.15公頃)	<ol style="list-style-type: none"><li>1.西湖里為中西區內人口數最多之里別，具有活動中心及兒童照護服務等需求，惟既有社區活動中心存在安全疑慮，突顯興建活動中心之迫切需求。</li><li>2.為改善中西區育兒空間設施及滿足托育資源中心高漲的需求，已獲得衛生福利部之社區公共托育補助經費在案，具有變更之迫切及立即之必要性。</li><li>3.西湖里及鄰近里別人口成長迅速，具有警政設施設置之實質需求，配合警察局長樂派出所遷建規劃，導入派出所機能，強化地區安全維護機能，增進警政服務效能。</li><li>4.以土地複合使用方式，進行活動中心、公托、派出所及其他機關單位之多功能場館規劃，以節省建造成本、擲節公帑，活化土地效益。</li><li>5.配合市府政策，取得變更前管理機關同意以調整公設用地位置方式辦理用地變更。</li><li>6.基地現址為市有地，現況為簡易籃球場與臨時路外收費停車場，土地取得單純且可立即開發利用，具有縮短建設之時效性。</li></ol>

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 10 變更前後土地使用面積對照表

項目	現行計畫面積 (公頃)	本案變更 增減面積 (公頃)	本案變更後		
			計畫 面積(公頃)	占計畫區 面積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	189.72	0.00	189.72	30.17
	商業區	142.98	0.00	142.98	22.74
	保存區	1.75	0.00	1.75	0.28
	古蹟保存區	13.25	0.00	13.25	2.11
	第三種電信專用區	0.67	0.00	0.67	0.11
	觀光休閒特定專用區	6.10	0.00	6.10	0.97
	加油站專用區	0.57	0.00	0.57	0.09
	文教區	2.77	0.00	2.77	0.44
	河川區	23.94	0.00	23.94	3.81
小計	381.75	0.00	381.75	60.70	
公共 設施 用地	公園用地	7.88	0.00	7.88	1.25
	公園兼兒童遊樂場用地	5.51	0.00	5.51	0.88
	綠地	2.24	0.00	2.24	0.36
	廣場用地	5.68	0.00	5.68	0.90
	廣場兼停車場用地	0.30	0.00	0.30	0.05
	體育場用地	2.99	0.00	2.99	0.48
	大專院校用地	25.74	0.00	25.74	4.09
	高中(職)學校用地	8.87	0.00	8.87	1.41
	國中學校用地	15.27	0.00	15.27	2.43
	國小學校用地	19.07	0.00	19.07	3.03
	機關用地	6.67	0.15	6.82	1.08
	社教用地	3.12	0.00	3.12	0.50
	郵政用地	0.10	0.00	0.10	0.02
	變電所用地	0.30	0.00	0.30	0.05
	市場用地	5.01	0.00	5.01	0.80
	停車場用地	1.39	-0.15	1.24	0.20
	污水處理廠用地	0.17	0.00	0.17	0.03
	自來水事業用地	0.30	0.00	0.30	0.05
	公園道路用地	7.39	0.00	7.39	1.18
	道路用地	119.28	0.00	119.28	18.97
河道用地	8.74	0.00	8.74	1.39	
交通用地	1.10	0.00	1.10	0.17	
小計	247.12	0.00	247.12	39.30	
計畫總面積	628.87	0.00	628.87	100.00	

註：都市發展用地面積不包含河川區、河道用地面積；實際面積應依實地測量分割為準。



資料來源：本計畫繪製。

圖 13 變更內容示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 14 變更後內容示意圖

## 第五章 變更後計畫

中西區都市計畫經本案變更後，涉及實質內容異動者，僅公共設施計畫之停車場用地與機關用地等計畫面積增減，其餘未指明變更部分，仍以原公告發布實施計畫為準。

### 壹、計畫範圍及面積

以中西區行政區轄界為原則（不包含已列入「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫案」部分地區），範圍內共涵蓋 20 里，計畫面積為 628.87 公頃。

### 貳、計畫年期及人口

計畫目標年為民國 115 年，計畫人口為 107,600 人。

### 參、土地使用計畫

本案變更未涉及土地使用分區，爰此土地使用分區種類包含住宅區、商業區、古蹟保存區、觀光休閒特定專用區等共計 9 種，面積合計 381.75 公頃，約占計畫總面積 60.70%。

#### 一、住宅區

住宅區劃設面積約 189.72 公頃，占都市發展用地面積 31.82%，占計畫總面積 30.17%。

#### 二、商業區

商業區劃設面積約 142.98 公頃，占都市發展用地面積 23.98%，占計畫總面積 22.74%。

### 三、保存區

劃設保存區 1 處，供延平郡王祠使用，面積為 1.75 公頃，占都市發展用地面積 0.29%，占計畫總面積 0.28%。

### 四、古蹟保存區

劃設古蹟保存區 45 處，面積共計 13.25 公頃，占都市發展用地面積 2.22%，占計畫總面積 2.11%。

### 五、第三種電信專用區

劃設第三種電信專用區 2 處，面積共計 0.67 公頃，占都市發展用地面積 0.11%，占計畫總面積 0.11%。

### 六、觀光休閒特定專用區

包含觀特區一、觀特區一（附）、觀特區二，位於運河星鑽地區，面積共計 6.10 公頃，占都市發展用地面積 1.02%，占計畫總面積 0.97%。

### 七、加油站專用區

劃設加油站專用區 5 處，面積為 0.57 公頃，占都市發展用地面積 0.10%，占計畫總面積 0.09%。

### 八、文教區

劃設文教區 1 處，供私立南英商業工業學校使用，面積為 2.77 公頃，占都市發展用地面積 0.46%，占計畫總面積 0.44%。

### 九、河川區

河川區劃設面積約 23.94 公頃，占計畫總面積 3.81%。

## 肆、公共設施計畫

本案變更新增劃設機關用地，面積為 0.15 公頃，減少停車場用地，面積為 0.15 公頃。爰此，公共設施用地包含公園、公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場、機關、市場、停車場、道路等共計 22 種，面積合計 247.12 公頃，約占計畫區總面積 39.30%。

### 一、公園用地

本次公園用地維持不變，共劃設 13 處，面積合計約 7.88 公頃，占都市發展用地面積 1.32%，占計畫總面積約 1.25%。

### 二、公園兼兒童遊樂場用地

本次公園兼兒童遊樂場用地維持不變，共劃設 11 處，面積合計約 5.51 公頃，占都市發展用地面積 0.92%，占計畫總面積約 0.88%。

### 三、綠地

本次綠地維持不變，共劃設 10 處，面積合計約 2.24 公頃，占都市發展用地面積 0.38%，占計畫總面積約 0.36%。

### 四、廣場用地

本次廣場用地維持不變，共劃設 15 處，面積合計約 5.68 公頃，占都市發展用地面積 0.95%，占計畫總面積約 0.90%。

### 五、廣場兼停車場用地

本次廣場兼停車場維持不變，共劃設 2 處，面積合計約 0.3 公頃，占都市發展用地面積 0.05%，占計畫總面積約 0.05%。

## 六、體育場用地

本次體育場用地維持不變，共劃設 1 處，面積合計約 2.99 公頃，占都市發展用地面積 0.50%，占計畫總面積約 0.48%。

## 七、大專學校用地

本次大專學校用地維持不變，共劃設 3 處，面積合計約 25.74 公頃，占都市發展用地面積 4.32%，占計畫總面積約 4.09%。

## 八、高中（職）學校用地

本次高中（職）學校用地維持不變，共劃設 3 處，面積合計約 8.85 公頃，占都市發展用地面積 1.48%，占計畫總面積約 1.41%。

## 九、國中學校用地

本次國中學校用地維持不變，共劃設 4 處，面積合計約 15.29 公頃，占都市發展用地面積 2.56%，占計畫總面積約 2.43%。

## 十、國小學校用地

本次國小學校用地維持不變，共劃設 7 處，面積合計約 19.07 公頃，占都市發展用地面積 3.20%，占計畫總面積約 3.03%。

## 十一、機關用地

本次新增機關用地（除供活動中心、公共托育、親子悠遊館及派出所使用外，得供其他機關單位使用）0.15 公頃，共劃設 13 處，面積合計約 6.82 公頃，占都市發展用地面積 1.14%，占計畫總面積約 1.08%。

## 十二、社教用地

本次社教用地維持不變，共劃設 4 處，面積合計約 3.12 公頃，占都市發展用地面積 0.52%，占計畫總面積約 0.50%。

### 十三、郵政用地

本次郵政用地維持不變，共劃設 2 處，面積合計約 0.10 公頃，占都市發展用地面積 0.02%，占計畫總面積約 0.02%。

### 十四、變電所用地

本次變電所用地維持不變，共劃設 2 處，面積合計約 0.30 公頃，占都市發展用地面積 0.05%，占計畫總面積約 0.05%。

### 十五、市場用地

本次市場用地維持不變，共劃設 13 處，面積合計約 5.01 公頃，占都市發展用地面積 0.84%，占計畫總面積約 0.80%。

### 十六、停車場用地

本次減少停車場用地 0.15 公頃，共劃設 7 處，面積合計約 1.24 公頃，占都市發展用地面積 0.21%，占計畫總面積約 0.20%。

### 十七、污水處理廠用地

本次污水處理廠用地維持不變，共劃設 1 處，面積合計約 0.17 公頃，占都市發展用地面積 0.03%，占計畫總面積約 0.03%。

### 十八、自來水事業用地

本次自來水事業用地維持不變，共劃設 2 處，面積合計約 0.30 公頃，占都市發展用地面積 0.05%，占計畫總面積約 0.05%。

### 十九、公園道路用地

本次公園道路用地維持不變，共劃設 3 處，面積合計約 7.39 公頃，占都市發展用地面積 1.24%，占計畫總面積約 1.18%。

## 二十、道路用地

本次道路用地維持不變，共劃設 2 處，面積合計約 119.28 公頃，占都市發展用地面積 20.01%，占計畫總面積約 18.97%。

## 二十一、河道用地

本次河道用地維持不變，共劃設 1 處，面積合計約 8.74 公頃，占計畫總面積約 1.39%。

## 二十二、交通用地

本次交通用地維持不變，共劃設 1 處，面積合計約 1.10 公頃，占都市發展用地面積 0.18%，占計畫總面積約 0.17%。

表 11 變更後土地使用面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 面積比例 (%)	占總計畫 面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	189.72	31.82%	30.17%
	商業區	142.98	23.98%	22.74%
	保存區	1.75	0.29%	0.28%
	古蹟保存區	13.25	2.22%	2.11%
	第三種電信專用區	0.67	0.11%	0.11%
	觀光休閒特定專用區	6.10	1.02%	0.97%
	加油站專用區	0.57	0.10%	0.09%
	文教區	2.77	0.46%	0.44%
	河川區	23.94	--	3.81%
	小計	381.75	60.02%	60.70%
公共 設施 用地	公園用地	7.88	1.32%	1.25%
	公園兼兒童遊樂場用地	5.51	0.92%	0.88%
	綠地	2.24	0.38%	0.36%
	廣場用地	5.68	0.95%	0.90%
	廣場兼停車場用地	0.30	0.05%	0.05%
	體育場用地	2.99	0.50%	0.48%
	大專院校用地	25.74	4.32%	4.09%
	高中(職)學校用地	8.85	1.48%	1.41%
	國中學校用地	15.29	2.56%	2.43%
國小學校用地	19.07	3.20%	3.03%	

項目		現行計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 面積比例 (%)	占總計畫 面積比例 (%)
公共設施 用地	機關用地	6.82	1.14%	1.08%
	社教用地	3.12	0.52%	0.50%
	郵政用地	0.10	0.02%	0.02%
	變電所用地	0.30	0.05%	0.05%
	市場用地	5.01	0.84%	0.80%
	停車場用地	1.24	0.21%	0.20%
	汙水處理廠用地	0.17	0.03%	0.03%
	自來水事業用地	0.30	0.05%	0.05%
	公園道路用地	7.39	1.24%	1.18%
	道路用地	119.28	20.01%	18.97%
	河道用地	8.74	--	1.39%
	交通用地	1.10	0.18%	0.17%
	小計	247.12	39.98%	39.30%
	都市發展用地		596.18	100.00%
計畫總面積		628.87	--	100.00%

註：都市發展用地面積不包含河川區、河道用地面積；實際面積應依實地測量分割為準。

表 12 變更後公共設施用地明細表

項目/編號		計畫面積 (公頃)	說明 (位置)
公園 用地	公 8	1.27	(建興國中南側)
	公 11	2.46	運動公園 (忠義國小西側)
	公 35	0.31	協和公園 (協進國小北側)
	公 38	0.21	(中華北路西側、運河北側)
	公 63	0.61	(運河東側)
	公 70	0.56	(永福路一段西側)
	公 71	0.13	(友愛街南側)
	公 97 (附)	1.47	運河星鑽自然生態公園 (運河西側)
	公 C1	0.33	(運河南側)
	公 C2	0.12	(運河西側)
	公 C3	0.17	(永福路一段西側)
	公 C4	0.02	(文賢路西側)
	公 C5	0.22	(府前路一段南側)
	小計	7.88	

項目/編號		計畫面積 (公頃)	說明(位置)
公園兼兒童 遊樂場用地	公(兒)C1	0.42	文小55北側/公園
	公(兒)C2	0.48	文中51南側/公園
	公(兒)C3	0.65	中華北路西側/公園
	公(兒)C4	1.25	頂美二街東側/公園
	公(兒)C5	0.52	和緯路南側/公園
	公(兒)C6	0.45	公38西南側/公園
	公(兒)C7	0.69	西賢一街東側/公園
	公(兒)C8	0.51	文大11南側/公園
	公(兒)C9	0.02	文大11南側/公園
	公(兒)C10	0.48	社教館北側/公園
	公(兒)C12	0.04	公有停車場管理處
	小計	5.51	
綠地	綠1	0.44	民生綠園(中山路與南門路圓環)
	綠2	0.50	小西門圓環(府前路與西門路圓環)
	綠3	0.16	西門圓環(西門路與民族路圓環)
	綠4	0.24	東門綠園(北門路與府前路圓環)
	綠38	0.01	
	綠39	0.25	
	綠C1	0.10	(運河北側)
	綠C2	0.16	(中華西路西側)
	綠C3	0.07	(運河西側)
	綠C4	0.31	(運河西側)
	小計	2.24	
	廣場 用地	廣1	1.05
廣3		1.03	國泰廣場(私立南英商工北側)
廣4		1.54	(中正路西端)
廣8		1.17	(運河東側)
廣11		0.01	祀典武廟前廣場(永福路西側)
廣C1		0.08	(成功國小東側)
廣C2(附)		0.01	(公園路西側)
廣C4		0.08	(府城隍廟北側)
廣C5		0.02	(原臺南同廳舍西側)
廣C6		0.48	(運河西側)
廣C7		0.03	(友愛市場東側)

項目/編號		計畫面積 (公頃)	說明(位置)
廣場 用地	廣 C8	0.01	(友愛東街北側)
	廣 C9	0.0017	(中正路北側)
	廣 C10	0.03	(民族路南側)
	廣 C11	0.14	(海安路西側)
	小計	5.68	
廣場兼停車 場用地	廣(停)C1	0.05	(府前路北側)
	廣(停)C5	0.25	(運河西側)
	小計	0.30	
體育場 用地	體 3	2.99	(永華市政中心東側, 社教館南側)
	小計	2.99	
大專學校 用地	文大 2	13.16	臺南大學(樹林街東側)
	文大 11	10.61	(3-23-30M 道路南側)
	文大 12	1.97	臺南護專(民族路北側)
	小計	25.74	
高中 (職) 學校 用地	高中(文中)3	5.70	臺南女中(樹林街北側)
	高中(文中)4	1.89	家齊女中(健康路北側)
	高中(文中) 20(附)	1.28	啟聰學校(北門路西側)
	小計	8.87	
國中學校 用地	文中 28	5.41	中山國中(南寧街南側)
	文中 35	3.49	建興國中(忠義路東側)
	文中 51	2.47	(文賢路西側)
	文中 53	3.90	(和緯路南側)
	小計	15.27	
國小學校 用地	文小 5	4.26	進學國小(忠義路西側)
	文小 12	3.24	協進國小(金華路西側)
	文小 18	1.58	成功國小(成功路南側)
	文小 19	1.06	永福國小(永福路東側)
	文小 20	2.57	忠義國小(忠義路東側)
	文小 55	2.38	(文賢路西側、西和路北側)
	文小 80	3.98	(和緯路南側)
	小計	19.07	
機 13	機 13	0.09	中區區公所(民生綠園東南側)
	機 14	0.15	西區區公所(公 35 西側)

項目/編號		計畫面積 (公頃)	說明 (位置)
機關 用地	機 15	0.10	家畜疾病防治所 (忠義路西側)
	機 23	0.10	(自來水公司南側)
	機 26	0.33	臺南氣象測候所 (民生綠園北側)
	機 28	4.75	臺南醫院 (中山路西側)
	機 49	0.37	稅捐處 (建興國中西南側)
	機 54	0.06	安海里活動中心 (中國城北側、運河東側)
	機 65	0.15	供社區活動中心及派出所使用 (協進國小北側)
	機 C1	0.53	本次新增 0.15 公頃，除供活動中心、公共托育、親子悠遊館及派出所使用外，得供其他機關單位使用 (湖美街、湖美街 60 巷口)
	機 C2	0.02	(府前路、永福路口)
	機 C3	0.15	供活動中心使用 (公園路與 B-5-9M 計畫道路交口處北側)
	機 C4	0.02	消防局第七大隊中正分局 (中正路北側)
	小計	6.82	
社教 用地	社 1	2.46	社教館用地 (新市政中心東側)
	社 2	0.21	市立第二幼稚園 (公園路西側)
	社 5	0.34	供市立第一幼稚園使用 (建興國中北側)
	社 C1 (附)	0.11	鶯料理 (公園路西側)
	小計	3.12	
郵政 用地	郵 6	0.03	第三支局 (啟聰學校南側)
	郵 8	0.07	第十五支局 (建興國中東側)
	小計	0.10	
變電所 用地	變 7	0.11	臺南電力公司內 (建興中西側)
	變 12	0.19	(進學國小西北側)
	小計	0.30	
市場 用地	市 4	0.48	(中正路北側)
	市 6	0.18	友愛市場 (永福路西側、友愛街南側)
	市 7	0.73	保安市場 (海安路西側)
	市 16	0.60	東市場 (青年路南側)
	市 17	0.43	復興市場 (東門圓環西側)
	市 18	0.21	第一小康市場 (文賢路西側)
	市 19	0.34	永樂市場 (民族路南側)
	市 20	0.18	長樂市場 (民權路北側)

項目/編號		計畫面積 (公頃)	說明(位置)
市場 用地	市 21	0.50	康樂市場(中正路南側)
	市 C1	0.30	(光賢街北側)
	市 C2(附)	0.38	(中華北路西側)
	市 C3	0.38	(和緯路南側)
	市 C4	0.30	(文大 11 南側)
	小計	5.01	
停車場 用地	停 18	0.17	(市政府東側)
	停 C1	0.16	(武聖路南側)
	停 C2	0.34	(中華北路西側)
	停 C3	0.05	(和緯路南側) 本次減少 0.15 公頃
	停 C4	0.07	(文大 11 南側)
	停 C5(附)	0.24	(東菜市場東側)
	停 C6	0.21	(運河西側、府前路北側)
	小計	1.24	
污水處理廠 用地	污 8	0.17	
	小計	0.17	
自來水事業 用地	自 1	0.23	(建興國中東側)
	自 2(附)	0.07	
	小計	0.3	
公園道路 用地	公道 6	5.55	海安路(成功路至永華路)
	公道 8	0.91	永華路(運河西側至中華西路)
	公道-CF-23-30M	0.93	運河星鑽(運河西側)
	小計	7.39	
道路 用地	主要計畫	67.18	
	細部計畫	51.10	
	小計	119.28	
河道 用地	河道用地	8.74	
交通 用地	交 1(附)	1.10	
總計		247.12	

註：表內面積僅供參考，實際面積應核定圖實地分割測量面積為準。



原於中西區細部計畫第二次通盤檢討之都市防災計畫，變更位置西側湖美街定位為避難輔助道路，變更位置則定位為避難收容據點，由於本案變更後將興建具有警政、民政、社會福利等機能之多功能場館，除扮演避難收容據點外，並具有警察據點角色，爰指定派出所於災難發生時，作為緊急指揮處所，以維持受災地區治安及災難救護功能；活動中心及親子悠遊館，則作為避難收容據點。(詳圖 16)

## 陸、土地使用分區管制要點

本案應依「變更臺南市中西區細部計畫（第二次通盤檢討）案」之「土地使用分區管制要點」規定辦理。

## 柒、都市設計準則

本案應依「變更臺南市中西區細部計畫（第二次通盤檢討）案」之「都市設計準則」規定，辦理都市設計審議。

## 第六章 事業及財務計畫

變更範圍土地為臺南市市有土地，變更為機關用地後，主要做為多功能場館，除供活動中心、親子悠遊館（公共托育）及派出所使用外，視實際使用情形，得供其他機關單位使用。

整體開闢經費估計約新臺幣 2.06 億元（預計興建 4 層樓公有建築物，總樓地板面積估計約為 3,740 平方公尺），其中 2,381 萬 7,000 元經衛生福利部同意補助在案（詳附件三），餘將由市政府列入年度預算編列辦理。相關開發經費及工程進度時程，詳如表 13 所示。

表 13 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(億元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	區段徵收	市地重劃	公地撥用	其他	土地徵購費及地上物補償費	工程費	合計			
機關用地	0.15	--	--	--	--	v	--	2.06	2.06	臺南市政府	115 年	1.衛生福利部補助 2.市政府編列預算

註：開闢經費僅供參考(以 18 萬元/坪預估)，實際費用仍以開發當期價格為準。

附件一、准予辦理都市計畫個案變更核准函

檔 號：  
保存年限：

## 臺南市政府 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：張毓芸  
電話：(06)2991111#1316  
電子信箱：w30802@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市中西區公所

發文日期：中華民國112年2月6日

發文字號：府民自字第1120172488號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：111年7月21日臺南市中西區公所大簽、西湖里多功能場館規劃研商會議紀錄

主旨：有關「變更中西區細部計畫（部分停車場用地為機關用地）（配合多功能場館新建計畫）案」同意依都市計畫法第27條第1項第4款，為配合本市興建之重大設施並已列入施政計畫，辦理都市計畫迅行變更，請查照。

說明：依據臺南市中西區公所112年1月30日南中西民字第1120068086號書函暨111年7月21日大簽奉核辦理。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府社會局、臺南市政府交通局、臺南市政府警察局、臺南市中西區公所、臺南市政府民政局



附件二、地籍圖及土地登記簿謄本

地籍圖謄本

台南電謄字第196480號

土地坐落：臺南市中西區成光段842地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：臺南市臺南地政事務所  
本謄本核發機關：臺南市臺南地政事務所  
中華民國 111年11月23日11時26分

主任：許耀文



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由穎達開發工程顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：S15XUR58V2CD，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 中西區成光段 0842-0000地號



列印時間：民國111年11月23日11時26分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由穎達開發工程顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：!XR5752H，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
臺南地政事務所 主任 許耀文  
台南電謄字第196480號  
資料管轄機關：臺南市臺南地政事務所 謄本核發機關：臺南市臺南地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國078年06月27日 登記原因：地籍圖重測  
面積：\*\*\*\*2,010.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國111年01月 公告土地現值：\*\*\*61,022元／平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：重測前：鄭子寮段342-1932號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管  
登記日期：民國100年02月21日  
原因發生日期：民國099年12月25日  
所有權人：臺南市  
統一編號：0006700000  
住址：（空白）  
管理者：臺南市政府交通局  
統一編號：36724726  
住址：臺南市安平區永華路二段6號十樓  
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：111年01月\*\*\*12,404.0元／平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
076年05月 \*\*\*\*4,500.0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：公有土地，申請人聲明免繕發權利書狀。

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、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。  
四、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。

附件三、衛生福利部經費補助核定函

## 衛生福利部 函

地址：115204 臺北市南港區忠孝東路六段  
488號

聯絡人：洪偉倫

聯絡電話：(02)26531837

傳真：(02)26531773

電子郵件：sfaa0568@sfaa.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國112年4月14日

發文字號：衛授家字第1120960283號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (A21000000I\_1120960283\_doc2\_3\_Attach1.pdf)

主旨：檢送本部「少子化友善育兒空間建設之建構零至二歲兒童  
社區公共托育計畫」第四期第3階段核定表1份，請查  
照。

說明：

- 一、依據「少子化友善育兒空間建設之建構零至二歲兒童社區  
公共托育計畫補助及評選作業要點」第12點規定辦理。
- 二、請貴單位依前揭要點第16點第2款規定儘速將全案經費納入  
預算，另因本案補助114年經費尚未經立法院法定預算程序  
確認，須配合期程依會計程序編列，倘經預算編列過程遭  
受刪減或凍結等，將視法定預算數依比率或案件進度調整  
補助經費。
- 三、請自即日起積極辦理相關招標作業，並依同點第3款至第5  
款及核定表規定期程，檢附本函及核定表影本、納入預算  
證明（如預算別係屬議會同意墊付款先行支用，請併附同  
意函）、決標公告（如以小額採購或共同供應契約方式辦  
理，請提供相關採購證明資料，另契約書計畫名稱與本部

核定有所落差時，請檢附對照表)，註明撥款專戶戶名、金融機構全銜、帳號，掣據（領據名稱：衛生福利部社會及家庭署）函報本部社會及家庭署辦理撥款事宜。如未依規定期程辦理，且無積極作為者，本部將主動予以撤案，並由候補案件遞補，以提高經費執行率。

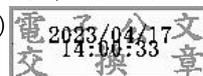
四、本案請依預定完成日期辦理完成，並依前揭要點第16點第6款規定，檢附經費收支明細表、成果報告或成果照片（新建、增改建工程案件必須檢附竣工銘牌之佐證照片）、本函及核定表影本、賸餘款及其他衍生收入、工程結算驗收證明（依政府採購法規定無需填具工程結算驗收證明書者，得以足資證明結案文件代替），送本部社會及家庭署辦理核銷結案。

五、請確實依核定補助計畫執行，非核定之補助項目不得以補助經費支付；如因故須變更原核定申請補助計畫、核准項目等，應函報本部社會及家庭署同意後始得執行，且變更以2次為原則。如為變更場地者，請以撤案辦理。

六、補助計畫核銷結案時，自籌經費支付占實際支用經費總額之比率，應符合核定表「核銷應自籌經費比率」欄之比率，不足之數應繳回差額。

七、社區公共托育設施聯絡人及電話：蘇婉綺，02-26531030。

正本：新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、彰化縣政府、南投縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、臺東縣政府、嘉義市政府、國家住宅及都市更新中心  
副本：衛生福利部社會及家庭署(主計室、家庭支持組)(含附件)



「少子化友善育兒空間建設-建構0-2歲兒童社區公共托育」-臺南市申請補助計畫核定表

福利別：		前瞻基礎建設										單位：新臺幣元		
計畫編號	申請單位	申請補助計畫	計畫總經費	申請時自等經費	申請補助經費			核准補助經費			核准項目或不核准原因	預定完成日期	核銷應自等經費比率	備註
					經常支出	資本支出	合計	經常支出	資本支出	合計				
1120U304a	臺南市政府	安平區公設民營托嬰中心	1,500,000	600,000	-	900,000	900,000	-	900,000	900,000	開辦費。	112/12/31	15%	1. 本案共核定300萬元，依辦理期程分2年核定。 2. 請於112年10月完成工程發包。
1130U303a	臺南市政府	安平區公設民營托嬰中心	3,500,000	1,400,000	-	2,100,000	2,100,000	-	2,100,000	2,100,000	開辦費。	113/12/31	15%	
1120U305a	臺南市政府	北區區政大樓公設民營托嬰中心	2,352,973	352,973	-	2,000,000	2,000,000	-	2,000,000	2,000,000	新建費。	112/12/31	15%	1. 本案申請新建樓地板面積為300.47平方公尺(不含地坪景觀、陽台、露台及屋凸等)，竣工後若樓地板面積不足，將依實際面積核減補助款。 2. 全案核定新建費300.47平方公尺x48,301元=1,451萬3,001元，爰同意補助1,451萬3,000元(配合工程進度112年核定200萬元，113年核定82萬9,000元，114年核定1,168萬4,000元)。 3. 請於112年5月完成工程發包。
1130U304a	臺南市政府	北區區政大樓公設民營托嬰中心	975,307	146,307	-	829,000	829,000	-	829,000	829,000	新建費。	113/12/31	15%	
1140U301a	臺南市政府	北區區政大樓公設民營托嬰中心	13,746,065	2,062,065	-	11,684,000	11,684,000	-	11,684,000	11,684,000	新建費。	114/12/31	15%	
1130U305a	臺南市政府	中西區西湖里公設民營托嬰中心	1,176,514	176,514	-	1,000,000	1,000,000	-	1,000,000	1,000,000	新建費。	113/12/31	15%	1. 本案申請新建樓地板面積為500平方公尺(不含地坪景觀、陽台、露台及屋凸等)，竣工後若樓地板面積不足，將依實際面積核減補助款。 2. 全案核定新建費500平方公尺

「少子化友善育兒空間建設-建構0-2歲兒童社區公共托育」-臺南市申請補助計畫核定表

福利別：		前瞻基礎建設											單位：新臺幣元	
計畫編號	申請單位	申請補助計畫	計畫總經費	申請時自等經費	申請補助經費			核准補助經費			核准項目或不核准原因	預定完成日期	核銷應自等經費比率	備註
					經常支出	資本支出	合計	經常支出	資本支出	合計				
1140U302a	臺南市政府	中西區西湖里公設民營托嬰中心	26,844,513	4,027,513	-	22,817,000	22,817,000	-	22,817,000	22,817,000	新建費。	114/12/31	15%	000丁ヶ公八 x47,634元=2,381萬 7,000元，爰同意補 助2,381萬7,000元 (配合工程進度113 年核定100萬元， 114年核定2,281萬 7,000元)。 3.請於113年6月完 成工程發包。
	臺南市政府	中西區西湖里托育資源中心	28,021,027	4,204,027	-	23,817,000	23,817,000	-	-	-	托育資源中心非 本次申請範疇， 爰不予補助。			請貴府本於權責自 等經費辦理。
合計			78,116,399	12,969,399	-	65,147,000	65,147,000	-	41,330,000	41,330,000				

附件四、停車場用地主管機關交通局同意變更文件

## 臺南市政府交通局 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：吳銘峰  
電話：06-2931110#6319  
傳真：06-2990650  
電子信箱：mfwu@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市中西區公所

發文日期：中華民國112年11月7日  
發文字號：南市交停工字第1121458549號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：為配合本府重大建設，本局同意本市中西區停C3停車場用地部分面積土地變更為機關用地，復請查照。

說明：

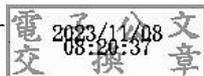
- 一、復貴公所112年9月27日南中西民字第1120710114號函。
- 二、配合本府重大建設，本局依本府112年1月7日「西湖里多功能場館規劃研商會議」會議決議同意本市中西區成光段842地號（停C3停車場用地）部分面積1500m<sup>2</sup>變更為機關用地。
- 三、本用地因部分面積由里辦公處認養作籃球場使用，現行提供汽車停車格位35席，加上相鄰土地由貴所認養闢建臨時路外停車場提供汽車停車格位99席，於此鄰里區域共提供汽車格位134席，經觀察平均使用率約6成，爰停車位需求數約在80席左右。於本案變更後停車場用地剩餘510m<sup>2</sup>可提供汽車格位約17席，舊西湖里活動中心拆除後該處機關用地（成光段838地號）約1,093m<sup>2</sup>闢建臨時路外停車場可提供汽車格位約36席，加上相鄰臨時路外停車場汽車格位99



席，此鄰里區域停車供給變為汽車格位152席，尚足數前揭  
估算停車需求。另於中長期本局將於相關都市計畫檢討程  
序中請本府都市發展局協助劃設停車場用地，或於公共設  
施用地多目標使用面向評估闢建立體停車場，以增加停車  
供給。

正本：臺南市中西區公所

副本：本局停車工程科



裝



訂

線

附件五、臺南市都市計畫委員會第 124 次會議會議紀錄

副本

發文方式：郵寄

檔號：  
保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：吳依伶  
電話：2991111#8443  
電子信箱：t9606145@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國112年9月20日

發文字號：府都綜字第1121128119號

類別：普通信件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送112年8月21日「臺南市都市計畫委員會第124次大會」

會議紀錄一份，請查照。

說明：

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

正本：趙兼主任委員卿惠、徐兼副主任委員中強、陳委員淑美、王委員銘德、陳委員世仁、邱委員寶瓊、林委員國華、陳委員德華、趙委員子元、張委員梅英、張委員桂鳳、賴委員美蓉、孫委員學聖、陳委員彥仲、周委員士雄、曾委員憲嫻、顏委員茂倉、洪委員于婷、魏委員健宏、林委員漢清、洪委員德勝、顏執行秘書永坤、內政部營建署城鄉發展分署(審1案)、國家住宅及都市更新中心(審1案)、臺南市文化資產管理處(審1案)、臺南市政府工務局(審1、3案)、臺南市政府社會局(審1、3案)、臺南市政府交通局(審3案)、臺南市政府警察局(審3案)、臺南市政府地政局(審4案)、臺南市政府工務局(審4案)、臺南市政府永康區公所(審1案)、臺南市白河區公所(審2案)、臺南市中區公所(審3案)、國立白河高級商工職業學校(審2案)、峻起工程顧問有限公司(審2案)、郭0睿(審0鎮(審4案)、施0施0連(審4案)、施0正(審4案)、吳0池(審4案)、臺南市不動產開發商業公會、臺南市大台南不動產開發商業公會

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科、臺南市政府都市發展局都市規劃科、臺南市政府都市設計科、臺南市政府都市發展局副局長住宅科、臺南市政府都市發展局總工程司室、臺南市政府發展局副總工程師

# 臺南市都市計畫委員會 第124次會議紀錄

中華民國 112 年 8 月 21 日

市長黃偉哲

## 臺南市都市計畫委員會第124次會議紀錄

- 一、時間：中華民國112年8月21日(星期一)下午2時30分
- 二、地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室
- 三、主席：趙兼主任委員卿惠。
- 四、紀錄彙整：吳依伶
- 五、出席委員：(詳會議簽到簿)
- 六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)
- 七、審議案件：
  - 第一案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案
  - 第二案：變更白河都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)
  - 第三案：變更臺南市中西區細部計畫(部分「停C3」停車場用地為「機C1」機關用地)(配合西湖里多功能場館新建計畫)案
  - 第四案：變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)案再提會討論
  - 第五案：變更善化主要計畫(部分農業區為住宅區)(配合善化主要計畫(第四次通盤檢討)逕向內政部陳情意見編號2)案
  - 第六案：擬定善化都市計畫(配合善化主要計畫(第四次通盤檢討)逕向內政部陳情編號2)細部計畫案

第三案：「變更臺南市中西區細部計畫(部分「停C3」停車場用地為「機C1」機關用地)(配合西湖里多功能場館新建計畫)案」

說明：一、原西湖里社區活動中心因結構安全問題現已封閉使用，另為改善中西區托育設施增添托育量能，經爭取獲得衛生福利部核定西湖里公設民營托嬰中心補助計畫，並結合警察局長樂派出所遷建與西湖里活動中心使用需求，爰利用市有土地整合規劃設置為西湖里多功能場館，以提供多功能服務。

- 二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫書、計畫圖。
- 四、變更計畫內容：詳計畫書、計畫圖。
- 五、公開展覽期間：自民國112年6月1日起計30天於中西區公所及本府辦理計畫書圖公開展覽完竣，並於同年6月13日(星期二)下午3時00分，假本市中西區西賢里活動中心舉行公開展覽說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽變更內容通過。

- 一、請交通局於計畫書補充停車供需分析及停車場面積減少之因應改善措施併修正附件4內容。
- 二、多功能場館除供活動中心、公共托育、親子悠遊館及派出所使用外，請於計畫書增加得供其他機關單位使用說明，以提升場地使用彈性。
- 三、其餘計畫內容未涉變更部分授權業務單位覈實校正。

## 都市計畫技師圖記頁

穎達開發工程顧問有限公司辦理之「變更臺南市中西區細部計畫(部分「停 C3」停車場用地為「機 C1」機關用地)(配合西湖里多功能場館新建計畫)案」，業經本技師依照一般公認學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據、計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫(或都市更新.....等)係依都市計畫委員會(或都市更新及爭議處理審議會.....等)審議確定，故所有內容依最終審定為準。

都市計畫技師姓名：賴瑩穎	技師執業執照證號：技執字第 007851 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0179 號
技師執業機構名稱：穎達開發工程顧問有限公司	

技師圖記

技師簽章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

### 臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	