

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國113年3月19日
發文字號：府都規字第1130393214A號
附件：



主旨：「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（土地使用分區管制要點）（配合文賢消防分隊暨德南派出所新建工程）細部計畫案」自113年3月22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113年3月22日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

市長黃偉哲

發布實施

變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫
(土地使用分區管制要點) (配合文賢消防
分隊暨德南派出所新建工程) 細部計畫書



臺南市政府
民國 113 年 1 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	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（土地使用分區管制要點）（配合文賢消防分隊暨德南派出所新建工程）細部計畫案	
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或土地權利關係人姓名	臺南市政府消防局	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 112 年 8 月 8 日起 30 天，刊登於中華日報 112 年 8 月 8 日 C2 版、9 日 C2 版及 10 日 C3 版。
	公開說明會	民國 112 年 8 月 25 日下午 3 時 30 分於臺南市仁德區公所 3 樓禮堂舉行。
人民及機關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	臺南市都市計畫委員會民國 112 年 10 月 6 日第 125 次會議審議通過。

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	2
參、變更計畫位置、範圍與面積	3
肆、現行主要計畫概要	4
伍、現行細部計畫(土地使用分區管制要點).....	8
陸、文賢消防分隊與德南派出所辦公廳舍新建工程計畫概述.....	10
柒、變更理由與內容	12

附件 1：符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定認定函

附件 2：文賢消防分隊與德南派出所興建辦公廳舍面積需求表

附件 3：臺南市都市計畫委員會民國 112 年 10 月 6 日第 125 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 3-1	變更位置與範圍示意圖	3
圖 4-1	現行高速公路臺南交流道附近特定區計畫示意圖	7
圖 6-1	基地初步配置與動線系統構想草案示意圖	11

表 目 錄

表 4-1	高速公路臺南交流道附近特定區計畫變更歷程一覽表	4
表 4-2	現行高速公路臺南交流道附近特定區計畫土地使用面積表	6
表 7-1	變更內容明細表	13

壹、計畫緣起

臺南市仁德區文賢消防分隊當初是因應保安工業區成立，並由奇美實業提供建地而設置，其建物屋齡已逾 30 年，除了面臨建物老舊、空間狹窄、無法原地擴建等硬體問題外，因分隊現址位於中正路一段及崑崙路 Y 字型交叉路口，交通流量大且易發生交通事故，增加救災出車難度，管轄服務範圍更涵蓋保安工業區、仁德車站、保安車站、奇美博物館、嘉南藥理科技大學及十鼓園區等地，業務量繁重。

另位於中正路二段的德南派出所，隨新豐地區快速發展，勤務日益繁忙、編制人員及裝備不斷增加，現有建物係民國 77 年興建，現況建物老舊且辦公空間嚴重不足，另位處市中心區，嚴重缺乏勤務車輛停車空間，造成警務人員須忍受不便之生活設施與執勤環境，進而影響各項任務之遂行，實有另行覓地規劃新建臺南市政府消防局文賢消防分隊與警察局歸仁分局德南派出所廳舍之需。

爰此，本案經選址評估後，擇定臺南市仁德區中軍段 923 地號土地作為上述新建工程用地，面積約為 0.88 公頃，土地權屬為臺南市，管理單位為臺南市政府民政局，都市計畫現屬農業區，其前身為仁德區第八公墓使用，現已遷葬完畢，且民政局已無使用需求，為促進公有土地使用效益，同時提升仁德區消防救災救護效率及治安維護量能，造福地方鄉親，經本府以 112 年 1 月 19 日府消秘字第 1120137325 號函（詳附件 1）准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定辦理本次都市計畫迅行變更作業，故配合「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（部分農業區為機關用地）（配合文賢消防分隊暨德南派出所新建工程）」變更為機關用地，細部計畫土地使用分區管制要點亦配合調整變更，爰配合修訂現行計畫機關用地之土地使用分區管制要點，以符實際。

貳、法令依據

本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，為配合直轄市興建之重大設施，辦理都市計畫迅行變更作業。

參、變更計畫位置、範圍與面積

本案基地座落於臺南市仁德區 24 米崑崙路旁，近台 86 快速道路，屬「高速公路臺南交流道附近特定區計畫」南側之農業區部分用地範圍，變更範圍為臺南市仁德區中軍段 923 地號全部範圍土地，土地所有權人為臺南市，管理機關為臺南市政府民政局，變更面積約為 0.88 公頃，其變更位置與範圍如圖 3-1 所示，本次變更係配合「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（部分農業區為機關用地）（配合文賢消防分隊暨德南派出所新建工程）」修訂土地使用分區管制要點，要點適用範圍為高速公路臺南交流道附近特定區計畫區。



圖 3-1 變更位置與範圍示意圖

肆、現行主要計畫概要

一、發布實施經過

「高速公路臺南交流道附近特定區計畫」於民國 66 年 6 月 2 日發布實施，迄今辦理過十三次個案變更及三次通盤檢討，並於民國 107 年 12 月 27 日發布實施「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」(詳表 4-1)。現行都市計畫係民國 111 年 9 月 9 日發布實施之「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)(第二階段)案」。

表 4-1 高速公路臺南交流道附近特定區計畫變更歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	高速公路臺南交流道附近特定區計畫核定案	民國 66 年 6 月 2 日 府建都字第 50801 號
2	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討)案	民國 73 年 10 月 8 日 府建都字第 108237 號
3	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(部分農業區及學校用地為行水區)案	民國 74 年 4 月 11 日 府建都字第 37566 號
4	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(零工五)書圖不符更正案	民國 78 年 12 月 6 日 府建都字第 155837 號
5	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(部分農業區為道路用地)案	民國 80 年 11 月 21 日 府工都字第 153162 號
6	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(東西向快速公路臺南-關廟線)案	民國 83 年 12 月 27 日 府工都字第 211371 號
7	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(土地使用管制要點通盤檢討)案	民國 85 年 6 月 7 日 府工都字第 93917 號
8	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(部分農業區為道路用地)案	民國 85 年 7 月 11 日 府工都字第 117270 號
9	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(部分農業區為道路用地)(供東西向快速公路臺南-關廟線使用)及部分道路用地兼供東西向快速公路臺南-關廟線使用案	民國 87 年 3 月 16 日 府工都字第 44581 號
10	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(部分農業區為道路用地)案	民國 87 年 10 月 22 日 府工都字第 184300 號
11	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(部分農業區為高速公路用地)案	民國 89 年 1 月 11 日 府工都字第 2298 號
12	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)(變更內容明細表第三案)案	民國 90 年 9 月 10 日 府城都字第 09127000 號

資料來源：臺南市政府都市發展局網站，本計畫整理。

續表 4-1 高速公路臺南交流道附近特定區計畫變更歷程一覽表（續完）

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
13	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案	民國 92 年 8 月 12 日 府城都字第 0920126178-1 號
14	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(部分農業區為高速公路用地)案	民國 95 年 12 月 22 日 府城都字第 0950260302A 號
15	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(配合臺南市德高保護區區段徵收地區變更)案	民國 99 年 6 月 26 日 府城都字第 099147480A 號
16	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫)案	民國 103 年 5 月 1 日 府都綜字第 1030353819B 號
17	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	民國 104 年 9 月 29 日 府都規字第 1040909139A 號
18	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)案	民國 107 年 11 月 13 日 府都規字第 1071225666A 號
19	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)案(第一階段)	民國 107 年 12 月 21 日 府都規字第 1071400666A 號
20	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	民國 107 年 12 月 28 日 府都規字第 1071369988A 號
21	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(部分農業區為甲種工業區)(配合大成不鏽鋼工業股份有限公司擴廠)案	民國 108 年 6 月 14 日 府都規字第 1080635613A 號
22	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)案(第二階段)	民國 111 年 9 月 9 日 府都規字第 1110257257A 號

資料來源：臺南市政府都市發展局網站，本計畫整理。

二、計畫範圍及面積

高速公路臺南交流道附近特定區計畫範圍東至上崙聚落，南迄 152 號市道與台糖鐵路，西至本市東區、文賢地區及臺南都會公園特定區都市計畫界，北至仁德都市計畫界，面積為 760.15 公頃。

三、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

四、計畫人口

計畫人口為 23,000 人，居住密度每公頃約 225 人。

五、計畫內容

其相關計畫內容、土地使用計畫及公共設施計畫等如表 4-2 及圖 4-1 所示。

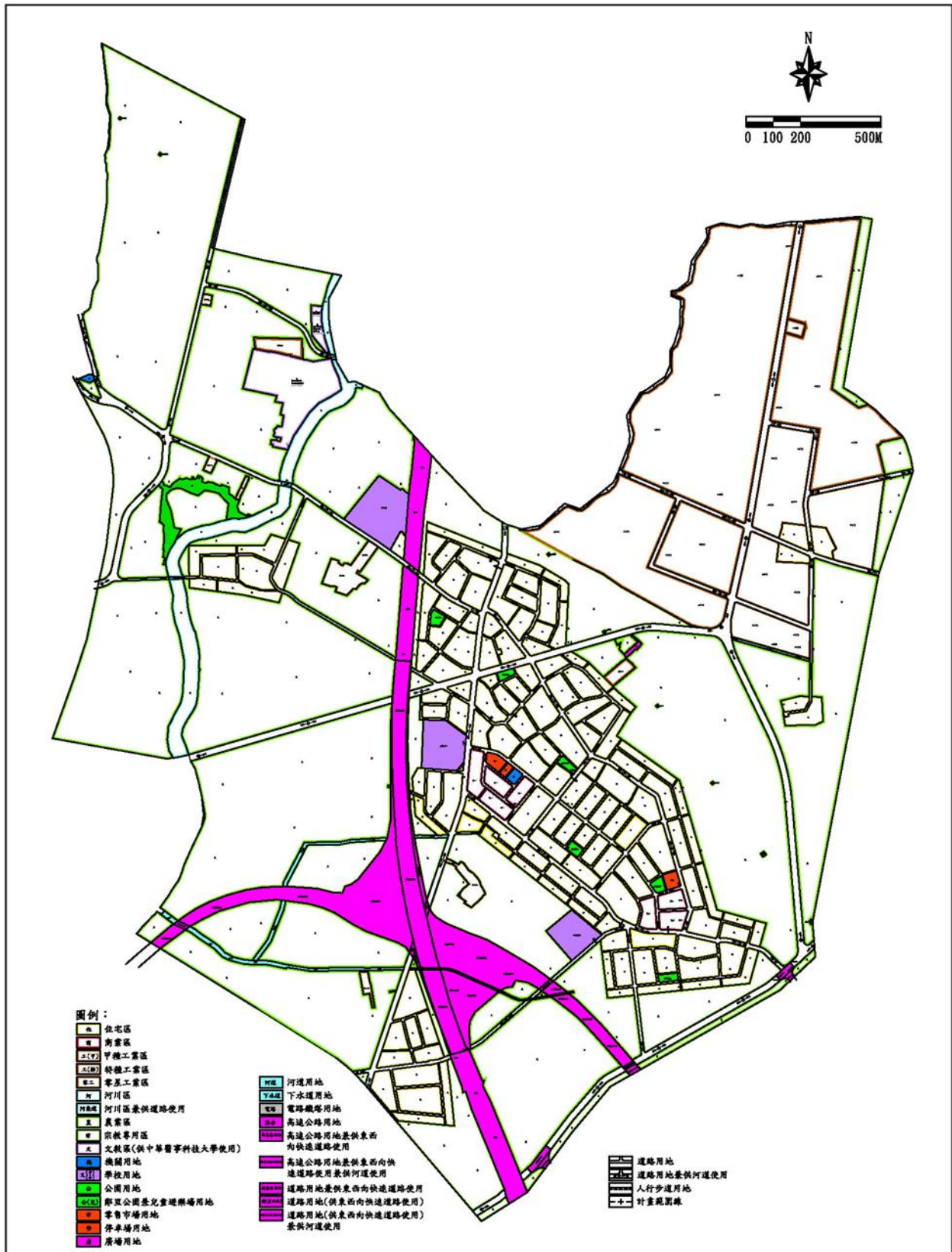
表 4-2 現行高速公路臺南交流道附近特定區計畫土地使用面積表

項目		現行計畫 (公頃)	占都市發展 用地面積比例 (%)	占計畫區 總面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	99.72	29.35	13.12
	商業區	4.69	1.38	0.62
	甲種工業區	110.49	32.52	14.54
	特種工業區	0.36	0.11	0.05
	零星工業區	5.08	1.50	0.67
	文教區（供中華醫事科技大學使用）	7.40	2.18	0.97
	宗教專用區	0.33	0.10	0.04
	河川區	10.00	-	1.32
	河川區兼供道路使用	0.13	-	0.02
	農業區	410.23	-	53.97
	合計	648.43	67.12	85.30
公共 設施 用地	公園用地	2.24	0.66	0.29
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.23	0.36	0.16
	停車場用地	0.13	0.04	0.02
	廣場用地	0.15	0.04	0.02
	零售市場用地	0.67	0.20	0.09
	學校用地（文小用地）	4.62	1.36	0.61
	學校用地（文中用地）	3.83	1.13	0.50
	機關用地	0.31	0.09	0.04
	下水道用地	1.36	0.40	0.18
	電路鐵塔用地	0.37	0.11	0.05
	高速公路用地	9.33	2.75	1.23
	高速公路兼供東西向快速公路使用	8.98	2.64	1.18
	高速公路用地兼供東西向快速公路使用兼供河道使用	0.05	0.01	0.01
	道路用地	52.94	15.58	6.96
	道路用地兼供河道使用	0.01	0.00	0.00
	道路用地（供東西向快速公路使用）	21.58	6.35	2.84
	道路用地兼供東西向快速公路使用	0.70	0.21	0.09
	道路用地（供東西向快速公路使用）兼供河道使用	0.29	0.09	0.04
	河道用地	1.35	0.40	0.18
	道路使用（人行步道）	1.58	0.46	0.21
	合計	111.72	32.88	14.70
都市發展用地面積		339.79	100.00	44.70
總計畫面積		760.15	-	100.00

註： 1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不含河川區、河川區兼供道路使用及農業區面積。

資料來源：變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討）案（第二階段）書。



資料來源：現行計畫圖套繪「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)案」、「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)案(第一階段)案」、「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(部分農業區為甲種工業區)(配合大成不鏽鋼工業股份有限公司擴廠)案」及變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)案(第二階段)案」。

圖 4-1 現行高速公路臺南交流道附近特定區計畫示意圖

伍、現行細部計畫(土地使用分區管制要點)

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。

二、本計畫區內各項土地使用分區及用地之建蔽率、容積率不得大於下表之規定。

分區及用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區	60	200	--
商業區	80	320	--
甲種工業區	70	210	--
特種工業區	70	140	專供液化石油氣儲存分裝場使用
零星工業區	70	210	--
文教區	40	200	--
宗教專用區	50	140	--
機關用地	50	250	--
國中、小用地	50	150	--
零售市場	80	240	--

三、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。

四、建築退縮標準如下：

(一) 市地重劃整體開發區，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築部分不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
公共設施及公用事業用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，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。	1. 退縮建築部分得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由臺南市都市設計審議委員會審議決定。

(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。	1. 退縮建築部分不得設置圍牆，但得計入法定空地。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。	2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

甲種工業區	鄰接住宅區部分	自建築基地鄰接部分至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮 2 公尺。	退縮建築部分得計入法定空地。
	鄰接河川區部分	自建築基地鄰接部分至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮 2 公尺。	
特種工業區	應自建築基地境界線至少退縮 8 公尺。		退縮建築部分得計入法定空地。

五、停車空間設置標準如下：

(一) 市地重劃整體開發區之停車空間應依下表規定辦理。

總樓地板面積	停車位設置標準
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置一部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部
超過 400 平方公尺至 5500 平方公尺	設置三部
以下類推	--

(二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。

六、建築基地法定空地內綠覆率不得低於 50%。

七、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。

八、本要點為規定事項，適用其他法令規定。

陸、文賢消防分隊與德南派出所辦公廳舍新建工程計畫概述

一、計畫緣起

臺南市仁德區文賢消防分隊當初是因應保安工業區成立而設置，並由奇美提供建地，其建物屋齡已逾 30 年，除了面臨建物老舊、空間狹窄，原地擴建不易等硬體問題外，該分隊位於中正路一段及崑崙路 Y 字型交叉路口，交通流量大且易發生交通事故，增加救災出車難度，管轄服務範圍更涵蓋保安工業區、仁德車站、保安車站、奇美博物館、嘉南藥理科技大學及十鼓園區等地，轄區相當遼闊，勤務量十分繁重。

另位於中正路二段的德南派出所，建物同樣超過 30 年，也有著業務日益繁忙、空間不足的問題，現已不敷發展快速的新豐地區使用，進而影響各項任務之遂行，實有另行覓地規劃興建臺南市政府消防局文賢消防分隊與警察局歸仁分局德南派出所廳舍之需，以改善警消工作環境提昇士氣，增加勤務執行之量能及提升為民服務的品質。

二、計畫目標與預期效益

遷建後之消防與警政廳舍，可改善警消人員辦公生活環境、建物結構安全及增加使用空間，充實軟硬體設施，有效改善執勤效率，提升新豐地區消防救災效率與充實治安勤務能量，保障民眾生命財產安全維護助益更大。

三、用地需求分析

第五救災救護大隊文賢消防分隊預計規劃使用人數為 25 人，廳舍（含梯廳公設）總樓地板面積需求為 1,200 平方公尺（約 363 坪），歸仁分局德南派出所預計規劃使用人數為 40 人，廳舍（含梯廳公設）總樓地板面積需求為 1,133 平方公尺（約 343 坪）（詳附件 2）。

另考量消防與警察單位之裝備儲置安全性及勤務特殊需求性，建築基地周邊另將配合規劃大型勤務車輛、小汽車及機車之停車格

位與相關車道使用空間，以滿足勤務車輛、工作與洽公之停車空間需求；另為配合警、消人員及救難（護）犬之訓練空間，將於基地北側規劃為勤務模擬演訓場域，以提升救災救護與治安防護技能及經驗，爰本次變更將以中軍 923 地號用地為變更範圍，配合變更部分農業區為機關用地，劃設面積為 0.88 公頃，以符合實際需求。

四、基地規劃構想

基地整體規劃為三大空間，東側為警察局德南派出所使用，西南側為消防局文賢分隊使用，北側暫時規劃為警、消及救難犬勤務演訓空間，未來將視需求供臺南市政府暨所屬機關使用，另於基地中央設置 12 米通路，利於北側演訓空間及人員車輛出入，整體基地初步配置與動線系統構想如下圖所示。



圖 6-1 基地初步配置與動線系統構想草案示意圖

柒、變更理由與內容

一、變更理由

考量本機關用地周邊土地皆為農業區，為降低對農業生產環境之影響，配合增訂本「機三」機關用地土地使用分區管制要點。

二、變更內容

本次變更內容詳表 7-1 所示。

表 7-1 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容			容	變更理由	更	
		原	計	畫				新
1	土地使用管制要點。	四、建築退縮標準如下： (一) 市地重劃整體開發區，其退縮建築應依下表規定辦理。			四、建築退縮標準如下： (一) 市地重劃整體開發區，其退縮建築應依下表規定辦理。			為降對邊農業生產環境影響，增機用建退規，訂「3」關地築縮定。
		分區及用地別	退縮規定	備註	分區及用地別	退縮規定	備註	
		住宅區	自計畫道路境界線退縮至少5公尺。	1. 退縮建築部分不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	住宅區	自計畫道路境界線退縮至少5公尺。	1. 退縮建築部分不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	
		公共設施及公用事業用地	自計畫道路境界線退縮至少5公尺，如有圍牆者，圍牆應自境界線退縮3公尺。	1. 退縮建築得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，由臺南市都市計畫委員會審議決定。	公共設施及公用事業用地	自計畫道路境界線退縮至少5公尺，如有圍牆者，圍牆應自境界線退縮3公尺。	1. 退縮建築得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，由臺南市都市計畫委員會審議決定。	
		(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理。			(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理。			
		分區及用地別	退縮規定	備註	分區及用地別	退縮規定	備註	
住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規程」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。	1. 退縮建築部分不得設置圍牆，但得計入法定空地。	住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規程」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。	1. 退縮建築部分不得設置圍牆，但得計入法定空地。			

		商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺，或依「建築技術規則」有關都市計畫基地設計之規定辦理。	2. 如屬角地，臨畫路面計畫道路部分應退縮建築。			商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺，或依「建築技術規則」有關都市計畫基地設計之規定辦理。	2. 如屬角地，臨畫路面計畫道路部分應退縮建築。	
		甲種工業區	鄰接住宅區部分 自建築基地鄰接部分縮建10公尺，如有圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮2公尺。	建分入空地 縮部計定 退縮得法地。			甲種工業區	鄰接住宅區部分 自建築基地鄰接部分縮建10公尺，如有圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮2公尺。	建分入空地 縮部計定 退縮得法地。	
			鄰接河川區部分 自建築基地鄰接部分縮建5公尺，如有圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮2公尺。					鄰接河川區部分 自建築基地鄰接部分縮建5公尺，如有圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮2公尺。		
		特種工業區	應自建築基地境界線至少退縮8公尺。	建分入空地 縮部計定 退縮得法地。			特種工業區	應自建築基地境界線至少退縮8公尺。	建分入空地 縮部計定 退縮得法地。	
							「機三」機關用地	應自道路境界線至少退縮5公尺，鄰接農業區退縮3公尺。	建分入空地 縮部計定 退縮得法地。	

註： 1. 本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2. 表列面積應以核定圖實地釘樁分割量測面積為準。

三、變更後計畫

變更後土地使用分區管制要點如下。

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內各項土地使用分區及用地之建蔽率、容積率不得大於下表之規定。

分區及用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區	60	200	--
商業區	80	320	--
甲種工業區	70	210	--
特種工業區	70	140	專供液化石油氣儲存分裝場使用
零星工業區	70	210	--
文教區	40	200	--
宗教專用區	50	140	--
機關用地	50	250	--
國中、小用地	50	150	--
零售市場	80	240	--

- 三、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。

- 四、建築退縮標準如下：

(一) 市地重劃整體開發區，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築部分不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
公共設施及公用事業用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，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。	1. 退縮建築部分得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由臺南市都市設計審議委員會審議決定。

(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。	1. 退縮建築部分不得設置圍牆，但得計入法定空地。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫	2. 如屬角地，面

	道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。		臨計畫道路部分均應退縮建築。
甲種工業區	鄰接住宅區部分	自建築基地鄰接部分至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮 2 公尺。	退縮建築部分得計入法定空地。
	鄰接河川區部分	自建築基地鄰接部分至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮 2 公尺。	
特種工業區	應自建築基地境界線至少退縮 8 公尺。		退縮建築部分得計入法定空地。
「機三」機關用地	應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，鄰接農業區部分至少退縮 3 公尺建築。		退縮建築部分得計入法定空地。

五、停車空間設置標準如下：

(一) 市地重劃整體開發區之停車空間應依下表規定辦理。

總樓地板面積	停車位設置標準
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置一部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部
超過 400 平方公尺至 5500 平方公尺	設置三部
以下類推	--

(二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。

六、建築基地法定空地內綠覆率不得低於 50%。

七、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。

八、本要點為規定事項，適用其他法令規定。

附件1：符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定認定函

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

708003
臺南市安平區永華路2段898號

地址：708003臺南市安平區永華路2段898號
承辦人：陳明興
電話：06-2975119#2153
傳真：06-2955204
電子信箱：hunkchen@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府消防局

發文日期：中華民國112年1月19日
發文字號：府消秘字第1120137325號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關變更本市仁德區中軍段923地號土地為「機關用地」案，
准依都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫迅行變更，
請查照。

正本：臺南市政府消防局
副本：臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

附件2：文賢消防分隊與德南派出所興建辦公廳舍面積需求
表

第五救災救護大隊文賢分隊新建工程辦公廳舍空間規畫表

空間名稱	使用人數	總面積(m ²)	坪數	空間內容	備註
分隊長室	1	33.06	10.0	辦公桌椅、衛浴設備、寢室傢俱、分離式冷氣	辦公傢俱、設備另外採購
小隊長備勤室	2	23.14	7.0	衛浴設備、寢室傢俱、分離式冷氣	辦公傢俱、設備另外採購
女隊員寢室	2	23.14	7.0	衛浴設備、寢室傢俱、分離式冷氣	辦公傢俱、設備另外採購
男隊員寢室A	4	23.14	7.0	寢室傢俱、分離式冷氣	辦公傢俱、設備另外採購
男隊員寢室B	4	23.14	7.0	寢室傢俱、分離式冷氣	辦公傢俱、設備另外採購
男隊員寢室C	4	23.14	7.0	寢室傢俱、分離式冷氣	辦公傢俱、設備另外採購
男隊員寢室D	4	23.14	7.0	寢室傢俱、分離式冷氣	辦公傢俱、設備另外採購
男隊員寢室E	4	23.14	7.0	寢室傢俱、分離式冷氣	辦公傢俱、設備另外採購
辦公室	25	115	35.0	辦公桌、椅、櫃子	辦公傢俱、設備另外採購
會議室	50	150	45.0	布幕、投影機、電腦、桌椅、移動式白板	辦公傢俱、設備另外採購
值班台(含值宿室)	1	18	5.0	服務櫃台、桌椅、電話機、寢室傢俱	辦公傢俱、設備另外採購
救災器材室		30	9.0	放置救災器材設備	
救護器材室		30	9.0	放置救護器材設備	
儲藏室		30	9.0	儲放油料等其他物品	
除污室		6.612	2.0	提供救災回勤人員沖洗	
無障礙廁所(含無障礙淋浴間)		49.59	15.0	無障礙洗手台(含鏡子)*1、坐式馬桶*1、求救鈴等相關設施	實際規劃空間須以無障礙相關規定
茶水室		3.3	1.0	飲水機	
機電室		30	9.0	變電設備、發電設備等機電設備	
廁所(1樓)		49.59	15.0	含1處無障礙小便斗	

第五救災救護大隊文賢分隊新建工程辦公廳舍空間規畫表

空間名稱	使用人數	總面積(m ²)	坪數	空間內容	備註
男女廁所(2樓)		49.59	15.0		
男女廁所(3樓)		49.59	15.0		
消防車庫	5	165	50.0	需設置濾煙設備、快速鐵捲門(縱深需可停放雲梯車)	2臺大型水箱車 1臺小型水箱車 1臺救護車 1臺災情勘查車 (雲梯車車長12米)
文康室	20	49	15.0	運動器材、桌椅傢俱	運動器材、桌椅傢俱另外採購
哺乳室		9.9	3.0	洗手臺、靠背椅、桌子、冰箱、垃圾桶、插座	傢俱器材另外採購
廚房及餐廳		33	10.0	流理台、瓦斯爐、廚房器具	
公設空間 (走廊、樓梯、無障礙電梯)		137	41.0		須依建築法及無障礙相關規定設置 依消防廳舍整建基本規範為廳舍面積13%
合計		1,200	363.0		

註：實際面積以建使照為準。

附件

臺南市政府警察局歸仁分局德南派出所興建辦公廳舍面積計算表

編制員額：25人

規劃使用人數：40人

現有人數：25人

填表日期：111年8月2日

基地面積：1600平方公尺

建築地面層：3

建築地下層：

項次	級別	使用人數	每人面積(平方公尺)	坪/人	需求面積(m ²)		說明
1	第一級		60	18.15			警監一階首長，如署長、台北市、高雄市政府警察局局長、警大及警專校長。
2	第二級		25	7.56			警監首長、副首長、幕僚長及主管，如副署長、各警察局局長、警政署組長、各總隊正、副總隊長等。
3	第三級	2	18	5.45	36.00	10.9	警正幕僚長、主管及警正三階以上副主管，如副局長、主任秘書、督察長、分局長、課長、所長、副分局長等。
4	第四級	38	8	2.42	304.00	91.96	一般業務承辦人員
	小計				340.00	102.85	
1	會議室一(50人)		5	1.51			
	會議室二(30人)	25	5	1.51	125.00	37.81	
	會議室三(20人)		5	1.51			
2	簡報室(25人)		8	2.42			
3	接待室		8	2.42			
4	服務台	1	5	1.51	5.00	1.51	
5	檔案室		0.33	0.10			以實際承辦業務人員列計
6	圖書室		0.33	0.10			
7	儲藏室	25	0.15	0.05	3.75	1.13	
8	茶水間	25	0.15	0.05	3.75	1.13	
9	總機室(含機房)		8	2.42			依實際需求設置
10	司機室		4	1.21			有司機編制單位
11	收發室		7	2.12			
12	值班室	1	15	4.54	15.00	4.54	間數依實際使用需求設置
13	電腦機房	1	8	2.42	8.00	2.42	依實際需求設置
	小計				160.50	48.55	
1	禮堂		2	0.61			
2	勤務指揮中心		6.61	2.00			含作業及會議空間
3	偵訊室(大)		33.05	10.00			間數依實際使用需求設置
	偵訊室(小)	3	16.52	5.00	49.56	14.99	間數依實際使用需求設置
4	拘留所(留置室)	1	33.05	10.00	33.05	10.00	間數依實際使用需求設置
5	體技館(含柔道場)		4	1.21			以現有人數1/4列計，基本數144m ² (43.56坪)。
6	外勤隊辦公室		4	1.21			保安、交通、少年隊、警備隊、女警隊等
7	廚房	10	0.2	0.06	8.27	2.50	基本數8.27m ² (2.5坪)
8	餐廳	15	1.33	0.40	19.95	6.03	以每座席次1.33m ² 計算，基本數13.23m ² (4坪)
9	康樂室	25	0.62	0.19	15.50	4.69	以現有人數2/3列計，基本數13.23m ² (4坪)
10	械彈室	25	1	0.30	25.00	7.56	基本數10m ² (3坪)，以實際領用槍械人員列計
11	備勤室(警監人員)		16	4.84			依實際備勤人數列計
	備勤室(警正幹部)	2	10	3.03	20.00	6.05	依實際備勤人數列計
	備勤室(其他人員)	25	6	1.82	150.00	45.38	依實際備勤人數列計
12	應勤裝備室	25	1.98	0.60	49.50	14.97	基本數16.53m ² (5坪)，依實際領用裝備人員列計
13	採尿室		33.05	10.00			間數依實際使用需求設置
14	會客室		16.52	5.00			間數依實際使用需求設置
15	輔導室		33.05	10.00			設置於警察局，間數依實際使用需求設置
16	靶場		600	181.50			視任務需要設置，以八個靶位計算，每個靶位寬1.5至2公尺長40公尺(含阻彈區5m、靶道25m、第一射擊線0.5m、第二射擊線及射擊指揮線1.5m、預備線及驗分區1.5m、預備射擊待命區域6.5m)，每增加一個靶位再加75m ² (22.69坪)。
17	記者接待室		33.05	10.00			間數依實際使用需求設置
18	專案人員休息室		23.14	7.00			每間使用人數12人。
19	刑事器材室		33.05	10.00			配置於分局以上單位；警察局66.1m ² (20坪)，分局33.05m ² (10坪)。
20	贓證物保管室		49.6	15.00			設置於分局以上或較繁雜地區分駐、派出所，間數依實際使用需求設置。
21	刑事實驗室		165.3	50.00			設置於警察局。
22	其他						
	小計				370.8	112.2	
	以上合計面積	D=A+B+C	小計		871.3	263.6	
	辦公室服務空間	E=Dx0.3	小計		261.4	79.1	
	上兩項合計	F=D+E			1132.7	342.7	
	地下室(G)						依建築技術規則規定辦理
	停車位						兼停車空間等部分需扣除，防空避難室計需 m ² (坪)
	防空避難室						
	小計				-	-	
	總面積 H =	F+G	總計		1,133	343	

註：實際面積以建使照為準。

聯絡電話：警用766-3808

自動06-2394186

承辦人：

組長：

分局長：

附件3：臺南市都市計畫委員會民國 112 年 10 月 6 日第 125
次會議紀錄

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#7713

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10月30日

發文字號：府都綜字第1121351188號

速別：普通件

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10月6日「臺南市都市計畫委員會第125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市都委會會議項目內，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、盧委員貞秀、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、張委員學聖、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、國家科學及技術委員會南部科學園區管理局(審3、4案)、臺南市政府消防局(審1、2案)、臺南市政府警察局(審1、2案)、龍邑工程顧問股份有限公司(審3、4案)、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局總工程司室、臺南市政府都市發展局副總工程司室、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

市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會
第 125 次會議紀錄

中華民國 112 年 10 月 6 日

臺南市都市計畫委員會第 125 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 10 月 6 日(五)上午 10 時 00 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(主任委員因公無法出席，本次會議由徐副主任委員中強代理主席)。

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：變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（部分農業區為機關用地）（配合文賢消防分隊暨德南派出所新建工程）案

第二案：變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（土地使用分區管制要點）（配合文賢消防分隊暨德南派出所新建工程）細部計畫案

第三案：變更臺南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）（第四次通盤檢討）案

第四案：變更臺南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）（土地使用分區暨都市設計管制要點）（第四次通盤檢討）案

第二案：變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（土地使用分區管制要點）（配合文賢消防分隊暨德南派出所新建工程）細部計畫案

說明：一、本細部計畫係依據「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（部分農業區為機關用地）（配合文賢消防分隊暨德南派出所新建工程）案」主要計畫之指導，於細部計畫增訂「機關用地」之土地使用分區管制相關規定，以為執行依據。

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：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：計畫書圖依法已於本府及本市永康區公所自民國 112 年 8 月 8 日起公開展覽 30 天期滿；並於 112 年 8 月 25 日下午 3 時 30 分假仁德區公所 3 樓大禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：准照公開展覽計畫內容通過。


變更機關	臺南市政府
業務承辦	
單位主管	

都 市 計 畫 技 師 圖 記 頁

源璟工程顧問有限公司辦理之變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（土地使用分區管制要點）（配合文賢消防分隊暨德南派出所新建工程）細部計畫案，業經本技師依照一般公認學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫（或都市更新……等）須依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會……等）完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

都市計畫技師姓名：蔡嘉源	技師執業執照證號：技執字第 005568 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 A0123 號
技師執業機構名稱：源璟工程顧問有限公司	

技師圖記



技師簽章：_____

日 期：_____ 113.01.18 _____