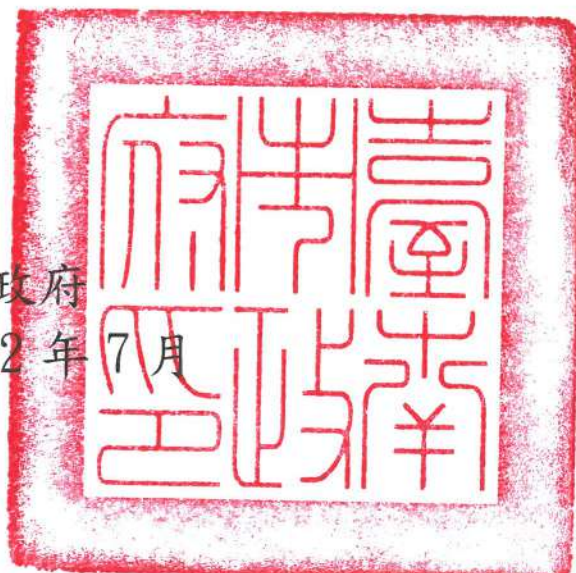


發布實施

劃定臺南市北區九六新村更新地區及  
訂定都市更新計畫案

臺南市政府  
中華民國 112 年 7 月



劃定臺南市北區九六新村更新地區及  
訂定都市更新計畫案

臺南市政府  
中華民國 112 年 7 月

臺南市都市更新計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市更新計畫名稱	劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫案	
都市更新計畫法令依據	都市更新條例第8條第1項第4款及第9條	
擬定都市更新計畫機關	臺南市政府	
申請擬定都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺南市政府	
本計畫公開展覽起訖日期	公開展覽	自111年11月3日起30天。 刊登於111年11月3日至11月5日之聯合報。
	公開展覽說明會	111年11月22日10時假北區大興里活動中心舉行。
人民團體對本計畫之反映意見	詳臺南市都市計畫委員會第120次會議審議本案會議紀錄之人民團體陳情意見綜理表。	
本計畫提交市級都市計畫委員會審核結果	112年2月24日臺南市都市計畫委員會第120次會議審議通過。	

## 目 錄

<b>壹、緒論</b> .....	<b>1-1</b>
一、計畫緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-2
<b>貳、更新地區範圍</b> .....	<b>2-1</b>
一、更新地區位置.....	2-1
二、更新地區範圍.....	2-1
<b>參、發展現況</b> .....	<b>3-1</b>
一、都市計畫情形.....	3-1
二、更新地區內土地及建築物使用現況.....	3-3
三、公共設施.....	3-6
四、交通系統.....	3-7
五、土地權屬概況及建築物權屬概況.....	3-11
六、居民意願.....	3-13
<b>肆、基本目標與策略</b> .....	<b>4-1</b>
一、發展目標.....	4-1
二、更新策略.....	4-1
<b>伍、實質再發展概要</b> .....	<b>5-1</b>
一、土地利用計畫構想.....	5-1
二、公共設施改善計畫構想.....	5-1
三、交通運輸系統構想.....	5-1
四、防災、救災空間構想.....	5-2
<b>陸、劃定之必要性與預期效益</b> .....	<b>6-1</b>
一、劃定之必要性.....	6-1
二、預期效益.....	6-2
<b>柒、都市計畫檢討構想</b> .....	<b>7-1</b>
一、計畫定位與構想.....	7-1
二、建議都市計畫檢討方向.....	7-1
<b>捌、更新單元劃定基準</b> .....	<b>8-1</b>
一、劃定更新單元-更新單元1.....	8-1
二、其他住宅區街廓更新單元劃定基準.....	8-2
<b>玖、開發實施構想及財務計畫概要</b> .....	<b>9-1</b>
一、可優先爭取之容積獎勵項目.....	9-1
二、初步規劃建築設計方案.....	9-1
三、開發主體.....	9-2
四、開發方式.....	9-2

---

五、市府分回房地用途 .....	9-2
六、投資經費估算 .....	9-2
<b>拾、計畫年期及實施進度構想 .....</b>	<b>10-1</b>
<b>拾壹、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項 .....</b>	<b>11-1</b>
一、都市計畫變更 .....	11-1
二、都市更新容積獎勵指導原則 .....	11-1
三、都市更新事業審查作業規範 .....	11-1
四、其他應表明事項 .....	11-1
<b>附件一 中央補助辦理都市更新規劃招商案 .....</b>	<b>附 1-1</b>
<b>附件二 中央補助辦理都市更新招商公開評選計畫案 .....</b>	<b>附 2-1</b>
<b>附件三 重大建設認定函 .....</b>	<b>附 3-1</b>
<b>附件四 國防部總政治作戰局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業協議書 .....</b>	<b>附 4-1</b>
<b>附件五 國防部軍備局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業協議書 .....</b>	<b>附 5-1</b>
<b>附件六 臺南市都市計畫委員會 112 年 2 月 24 日第 120 次會議紀錄 .....</b>	<b>附 6-1</b>
<b>附件七 臺南市都市計畫委員會 112 年 5 月 29 日第 122 次會議紀錄 .....</b>	<b>附 7-1</b>

## 圖 目 錄

圖 2-1	九六新村更新地區位置示意圖.....	2-1
圖 2-2	九六新村更新地區範圍示意圖.....	2-2
圖 2-3	九六新村更新地區範圍空照示意圖.....	2-2
圖 3-1	現行北區都市計畫細部計畫示意圖.....	3-1
圖 3-2	更新地區現行都市計畫示意圖.....	3-2
圖 3-3	更新地區建物使用現況示意圖.....	3-4
圖 3-4	更新地區建築樓高示意圖.....	3-4
圖 3-5	更新地區建物結構示意圖.....	3-5
圖 3-6	更新地區建物形式示意圖.....	3-5
圖 3-7	九六新村更新地區道路系統示意圖.....	3-8
圖 3-8	九六新村更新地區周邊停車空間供給分布圖.....	3-10
圖 3-9	九六新村更新地區土地權屬分布示意圖.....	3-11
圖 3-10	九六新村更新地區內已登記合法建物分布示意圖.....	3-13
圖 5-1	九六新村更新地區再發展構想示意圖.....	5-1
圖 5-2	九六新村更新地區周邊防災系統計畫示意圖.....	5-3
圖 7-1	更新地區都市計畫檢討構想示意圖.....	7-1
圖 8-1	更新單元 1 範圍圖.....	8-1

## 表 目 錄

表 3-1	更新地區現行土地使用計畫面積表 .....	3-2
表 3-2	更新地區內土地使用分區使用強度規定： .....	3-2
表 3-3	更新地區內建物使用現況彙整表 .....	3-6
表 3-4	更新地區道路系統綜整表 .....	3-7
表 3-5	更新地區周邊大眾運輸系統路線綜整表 .....	3-8
表 3-6	更新地區周邊路邊停車空間調查結果彙整表 .....	3-9
表 3-7	更新地區周邊路外停車空間調查結果彙整表 .....	3-9
表 3-8	更新地區土地權屬面積綜整表 .....	3-11
表 3-9	更新地區建物權屬綜整表 .....	3-12
表 3-10	更新地區私有土地鄰地協調結果分析 .....	3-13
表 5-1	更新地區周邊避難據點指定一覽表 .....	5-2
表 9-1	更新單元 1 更新事業開發內容及實施費用概算表.....	9-3
表 9-2	更新單元 1 更新事業財務模擬分析表 .....	9-3
表 10-1	更新單元 1 都市更新事業及權利變換計畫作業時程表.....	10-1

## 壹、緒論

### 一、計畫緣起

#### (一) 依臺南市政府與國防部簽訂協議書內容，透過公辦都市更新，解決九六新村地區眷村改建土地未辦理市地重劃之替代方案

臺南市北區九六新村位於和緯路一段（NH-90-20M）南側，介於北門路二段（NH-88-20M、NH-95-20M）與公園路（3-12-20M）之間，過去為國軍南臺灣重要的眷村社區。民國 94 年與 96 年，國防部政治作戰局及軍備局分別與臺南市政府簽訂「國防部總政治作戰局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業(94.04)」及「國防部軍備局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業(96.06)」等協議書，並依前述協議展開「臺南市未改建眷村整體規劃專案」，就協議書中載明「透過整體規劃開發手段來建立合作機制，以達成市區公共設施用地增加、軍方土地價值不減、整體環境提升之目的，並創造國防部、臺南市政府及臺南市全體市民等多贏的局面。」為目標，針對原臺南市未改建眷村進行整體規劃。

於協議書的規劃目標下，臺南市政府完成「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案（97.06）」成果，依內容於民國 97 年「變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」中變更九六新村部分住宅區為商業區，報經內政部都市計畫委員會審議後，將九六新村所涉及變更內容列為暫予保留。後於「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(兵工配件廠地區、九六新村地區及自強新村地區(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案))」案中，就九六新村暫予保留部分擬定細部計畫。惟九六新村市地重劃計畫書未審定，爰於 105 年 5 月僅就「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(兵工配件廠地區、自強新村地區(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案))」先行發布實施，仍將九六新村所涉變更內容列為暫予保留。後因九六新村新村整體規劃範圍內國有財產署經管國有地尚有承租戶及地上物等問題，未於內政部都市計畫委員會所訂期限(業經提會展期至民國 105 年 6 月 3 日)前完成市地重劃計畫書審定，爰依內政部都市計畫委員會決議維持原有都市計畫迄今。

#### (二) 落實眷村土地活化再利用，達成整體發展願景之實現

為推動九六新村範圍眷村改建土地活化利用，國防部政治作戰局與臺南市政府於民國 108 年續簽訂「國防部政治作戰局列管臺南市北區自強新村、九六新村及南區大鵬五村土地實施都



市更新計畫委託代辦協議書」，委託臺南市政府針對上述地區（北區自強新村、九六新村及南區大鵬五村）辦理公辦都市更新規劃及招商。本案爰依上述協議，針對九六新村進行先期規劃作業後劃定更新地區及訂定都市更新計畫，並配合辦理必要之都市計畫變更，以達成改善九六新村眷村改建土地活化再利用。

九六新村更新地區範圍內土地多為國防部政治作戰局所管理，眷村改建土地範圍內原有眷舍多已拆除完畢。都市更新計畫地區面臨和緯路一段，與北門路二段同俱交通幹道的服務優勢，透過都市計畫變更作業調整更新地區內道路系統與公共設施配置，可多元協助南側現有舊社區與市中心串連的效益，具備公有地更新再發展的公益條件。故本案依都市計畫法及都市更新條例規定，依臺南市政府與國防部政治作戰局簽訂協議書內容，接續九六新村整體規劃地區之都市更新計畫，配合變更都市計畫，改善更新地區與周邊道路系統銜接，強化新舊空間串連規劃，除有利國防部接續辦理眷村改建土地招商，亦可發揮九六新村公有地再發展的多元公益價值。

### （三）配合中央「社會住宅興辦計畫」，提供公營住宅保障居住權益

為解決當前國內住房市場高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺等問題，行政院提出「社會住宅興辦計畫」以擴大政府住宅供給為政策目標；臺南市政府為落實中央政府推動「安心住宅計畫」，依循行政院111年核定之「社會住宅興辦計畫（第二次修正核定本）」計畫指導，本市公營住宅直接興辦戶數以7,000戶為目標，透過公辦都更回饋、政府興建、獎勵民間興辦等方式合併辦理，並持續與中央合作，多管道取得臺南公營住宅。

依據臺南市公營住宅建置規劃，長期供給戶數為10,000戶，而本更新地區位於臺南市公營住宅四大區位布局中之原臺南市及其周邊地區，長期建議供給戶數為7,600戶；本更新地區預計採公辦都市更新事業方式取得公營住宅，以滿足臺南市及周邊地區公營住宅供給量能，提供臺南市民良好的居住環境、改善住宅需求負擔、保障居住權益。

## 二、法令依據

本都市更新計畫經內政部都市更新推動小組依內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點列管辦理公辦都市更新事業，並依據都市更新條例第8條第1項第4款及第9條擬定都市更新計畫及劃定都市更新地區。

### (一) 都市更新條例第 8 條第 1 項第 4 款

本案係為配合本府與國防部簽訂共同開發協議書內容辦理之計畫，符合中央或地方重大建設劃定之策略性都市更新地區。其相關辦理依據如下：

1. 中央補助辦理都市更新規劃招商案：臺南市九六新村更新規劃招商案，業經內政部 109 年 4 月 27 日內授營更字第 10908005933 號函示（附件一），同意補助辦理都市更新規劃招商案。
2. 中央補助辦理都市更新招商公開評選計畫：臺南市九六新村更新招商公開評選計畫案，業經內政部 110 年 11 月 19 日內授營更字第 1101227853 號函示（附件二），同意補助辦理都市更新招商公開評選計畫案。
3. 配合重大發展建設：依據臺南市政府 110 年 11 月 30 日府都更字第 1101050556 號函（附件三），本案已奉准認定為配合重大發展建設需要劃定策略性更新地區，並訂定都市更新計畫。

### (二) 都市更新條例第 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。為滿足本更新計畫發展構想，將配合辦理都市計畫變更。

## 貳、更新地區範圍

### 一、更新地區位置

本更新地區坐落於臺南市北區大興里，北側面臨東西向和緯路一段（NH-90-20M），可向西通達安平區；另透過銜接西門路四段（2-6-30M）、公園路（3-12-20M）、北門路二段（NH-95-20M）等道路系統，亦可快速連通原臺南市中心商業區、重要公共設施（臺南公園、市立圖書館、321 巷藝術聚落）與交通節點（臺南火車站、臺南轉運站）；加上鄰近延平國中、成功國中、大光國小、開先國小、臺南二中等各級學校，交通便捷、區位優越。更新地區位置詳見圖 2-1。



圖 2-1 九六新村更新地區位置示意圖

### 二、更新地區範圍

本案更新地區範圍北起和緯路一段（NH-90-20M），東至精忠街 28 巷（NH-94-8M），西接延平國中及 NH-93-8M 計畫道路，南側止於九六新村國有地地籍範圍。更新地區範圍內土地以公有地為主，面積共計約 4.82 公頃，更新地區範圍詳見圖 2-2、圖 2-3 所示。

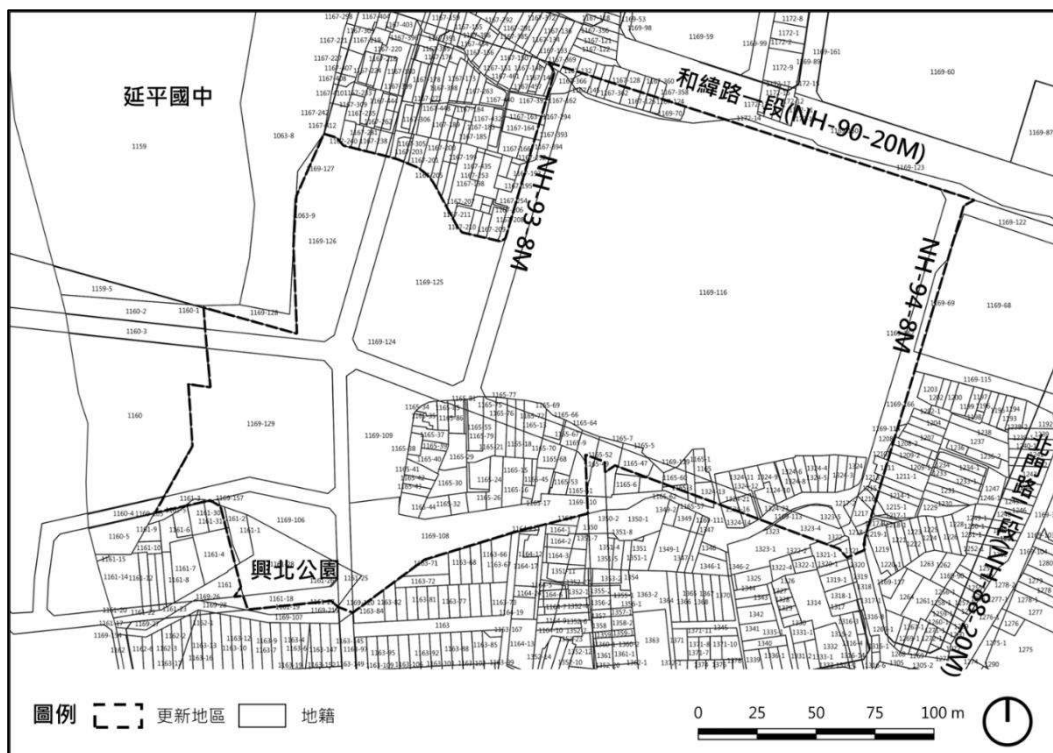


圖 2-2 九六新村更新地區範圍示意圖

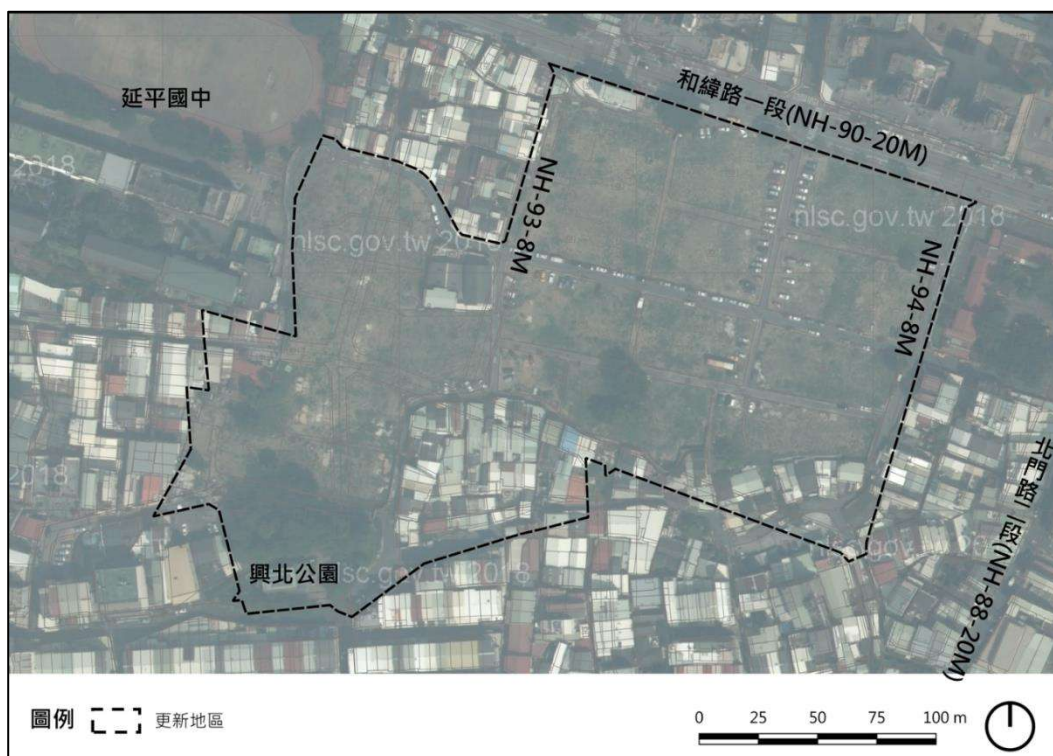
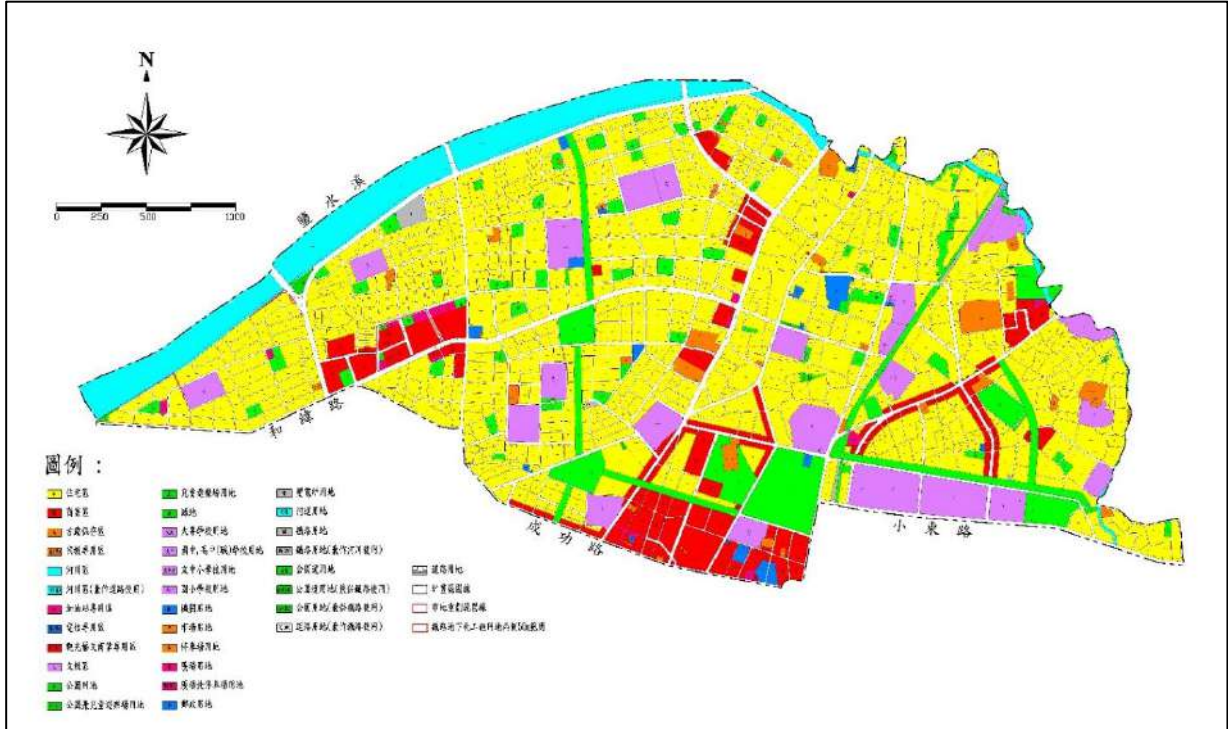


圖 2-3 九六新村更新地區範圍空照示意圖

# 參、發展現況

## 一、都市計畫情形

更新地區現行都市計畫為民國 108 年 11 月 7 日核定實施之「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案」（詳圖 3-1 所示），有關本計畫範圍相關都市計畫內容概述如下：



資料來源：變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案（108年11月）

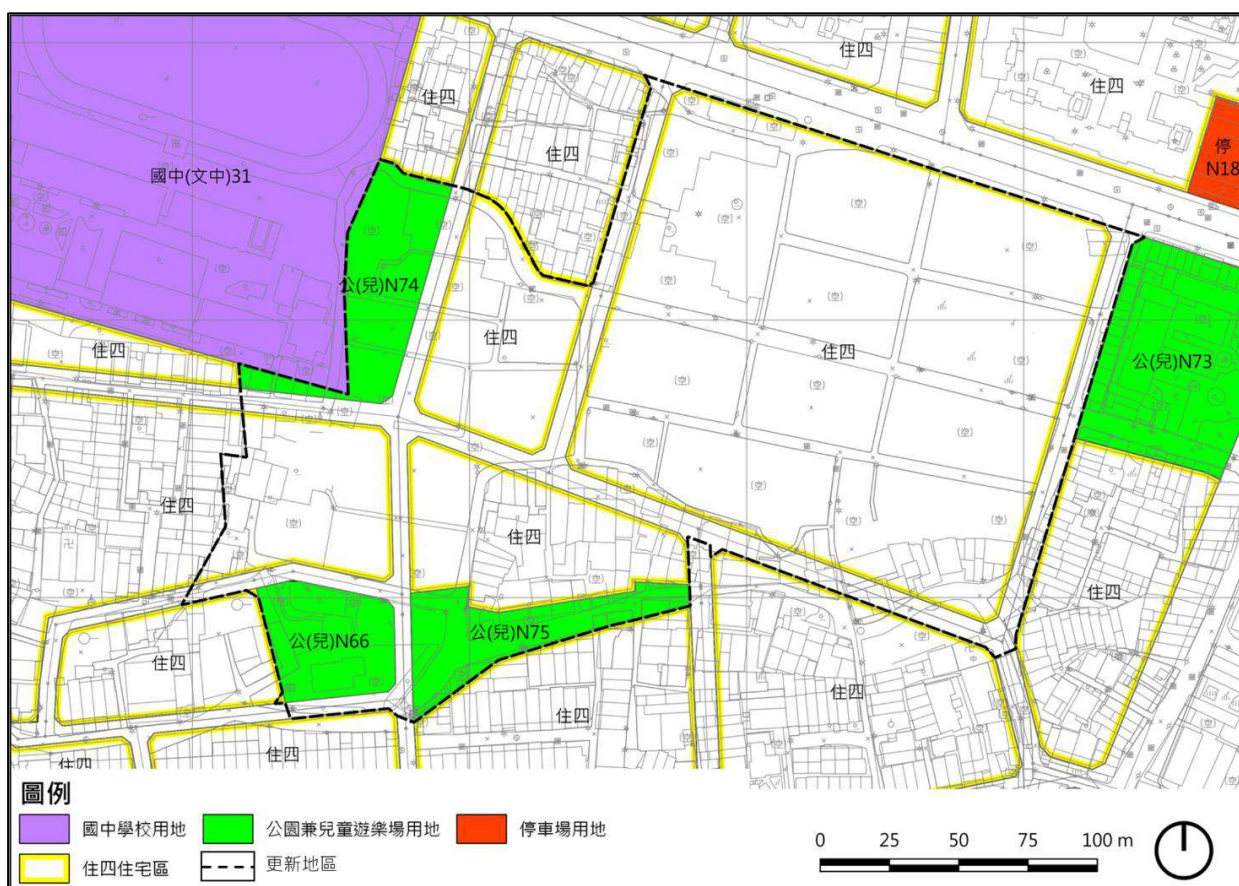
圖 3-1 現行北區都市計畫細部計畫示意圖

### （一）土地使用計畫

本更新地區範圍內使用分區皆為「住四」住宅區，面積計 3.53 公頃，佔本計畫 73.3%。

### （二）公共設施計畫

本更新地區範圍內有三處公園兼兒童遊樂場用地，分別為公（兒）N66、公（兒）N74、公（兒）N75 三處，面積共計 0.61 公頃，佔本計畫 12.65%；其餘公共設施用地為細部計畫道路用地，面積共計 0.68 公頃，佔本計畫 14.05%。計畫範圍現行都市計畫圖詳圖 3-2，現行土地使用計畫面積表詳表 3-1。



資料來源：變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案（108年11月）

圖 3-2 更新地區現行都市計畫示意圖

表 3-1 更新地區現行土地使用計畫面積表

項目		面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	住四住宅區	3.53	73.30
	小計	3.53	73.30
公共設施用地	道路用地	0.68	14.05
	公園兼兒童遊樂場用地	0.61	12.65
	小計	1.29	26.70
合計		4.82	100.00

資料來源：變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案（108年11月）

註：表內面積僅供參考，實際面積以實地分割測量面積為準

表 3-2 更新地區內土地使用分區使用強度規定：

項目	建蔽率（%）	容積率（%）
住四住宅區	60	180

資料來源：變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案（108年11月）

## 二、更新地區內土地及建築物使用現況

臺南市北區東半部在日治時期屬於三分子地區，大部分土地為軍事用地，鐵道西側除了臺南第一中學校（今臺南二中）大部分為臺南練兵場，東側則有臺南陸軍射擊場和陸軍病院。戰後，運用原本的軍事用地，興建許多眷村，九六新村因當時為陸軍第 96 軍官兵眷屬居住地，故以此為名，加上後期入住的陸軍 212 師官兵眷屬，共 175 戶。鐵路西側除九六新村外，尚有旭日新村、實踐一村、大道新村、敬軍新村、四知五村等等，現今多已完成眷村改建。

更新地區範圍內眷舍多已拆除並完成土地騰空，現況多為空地、臨時停車場及零星住宅使用，建築使用分布詳圖 3-3，建築使用現況說明如下：

### （一）建築樓高

更新地區內建物高度以 2~5 樓高為主，其中 1 樓平房占總建築面積達 59.57%，主要分布於更新地區南側；2 樓~5 樓建築占總建築面積 40.43%，區內建築高度分布詳圖 3-4。

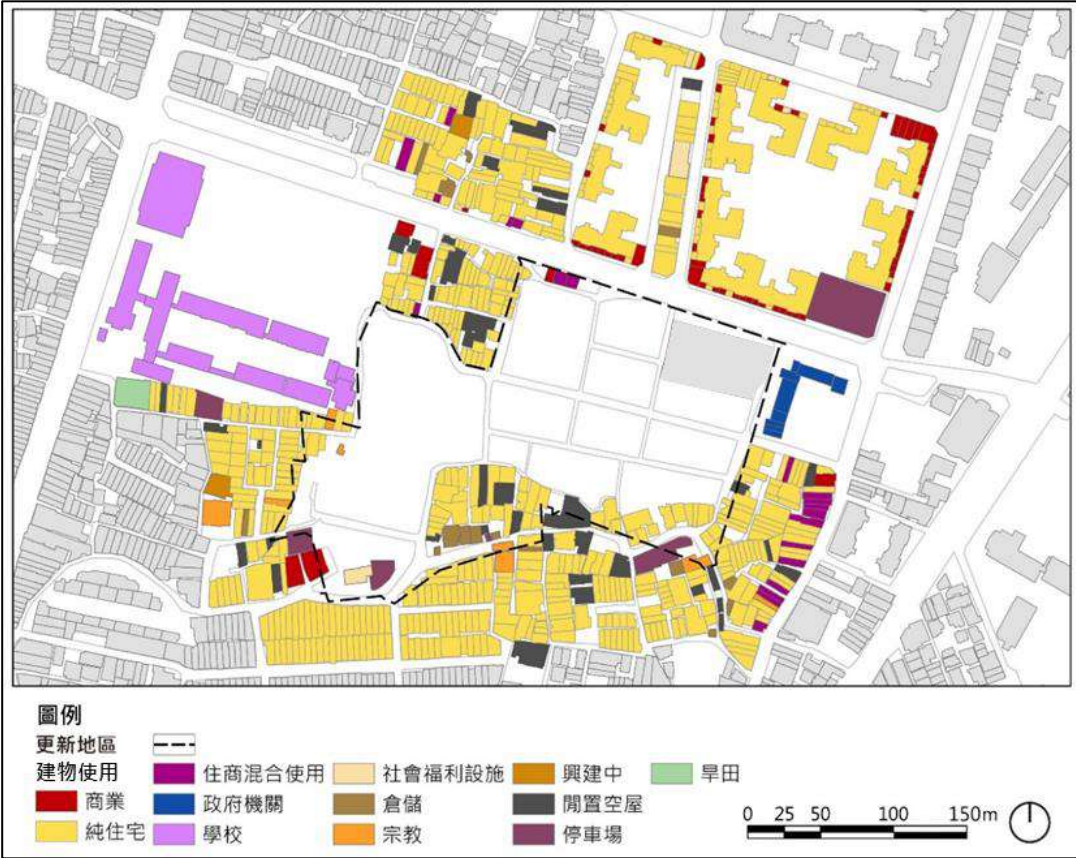
### （二）建物結構

更新地區內建物結構以磚造為主，占總建築面積 58.38%；其次為鋼筋混凝土結構，占總建築面積 31.32%，與鐵皮臨時建築零星交錯分布，建物結構分布詳圖 3-5。

### （三）建物形式

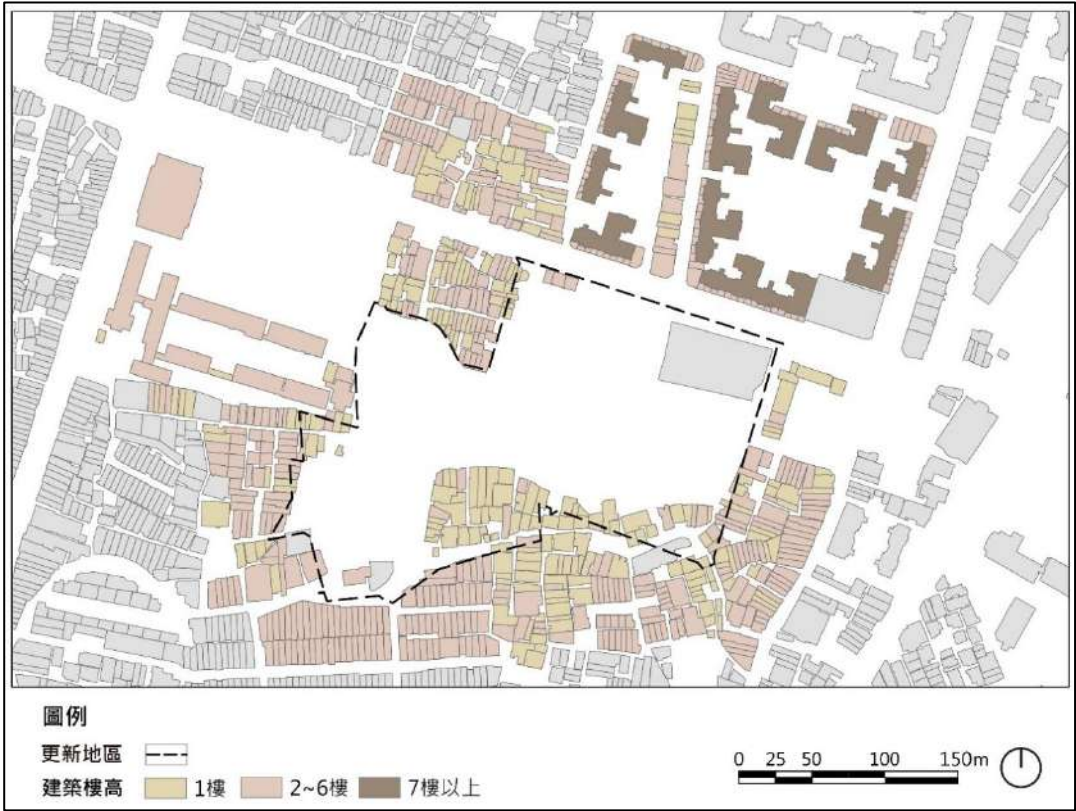
建物形式調查以平房、透天、公寓、大樓及公共建築為分類，平房為 1 層樓高之建築；透天為 2 層樓以上 6 層樓以下之單戶建築；公寓為 7 樓以下之多戶數建築；大樓為 7 樓以上之建築；公共建築則為政府機關或學校等單位所使用管理之建築。

更新地區範圍內建物型式以平房為主，占總建築面積 70.11%；其次為透天，占總建築面積 28.13%；公共建築則占總建築面積 1.76%，為興北公園內之大興里活動中心，建物形式分布詳圖 3-6。



資料來源：本計畫調查彙整（調查日期：民國109年9月14日）

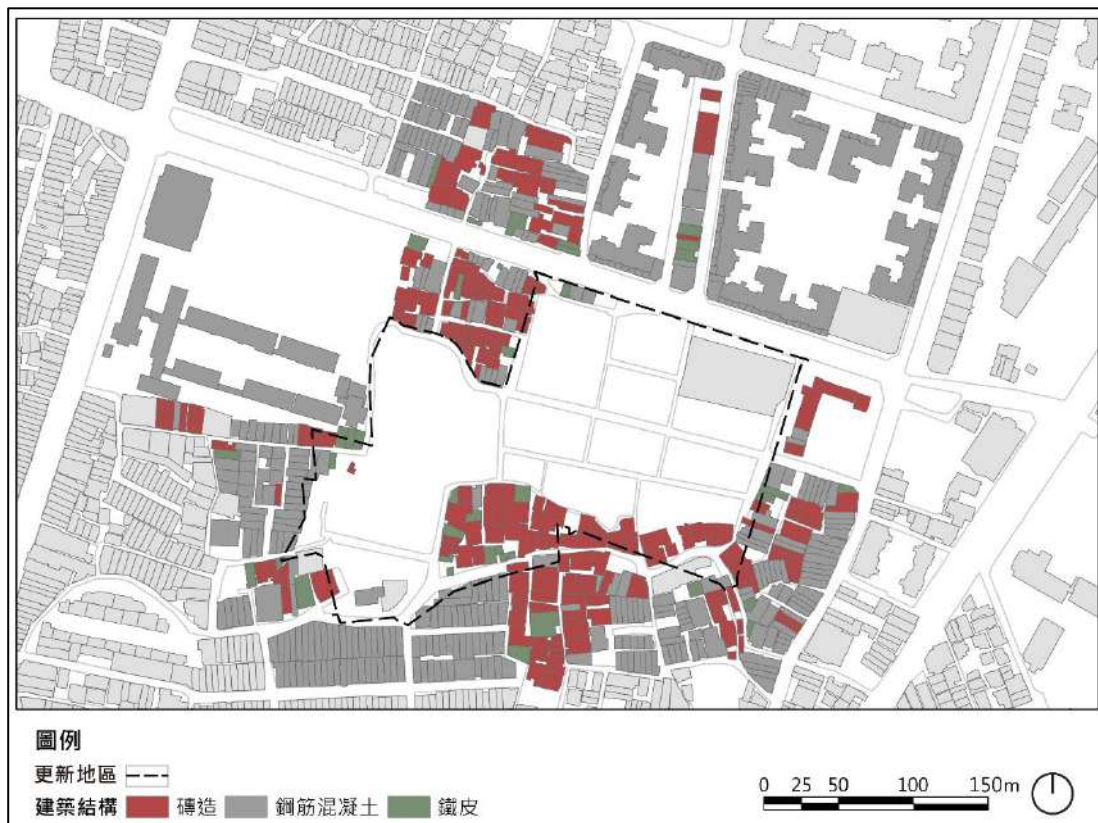
圖 3-3 更新地區建物使用現況示意圖



資料來源：本計畫調查彙整（調查日期：民國109年9月14日）

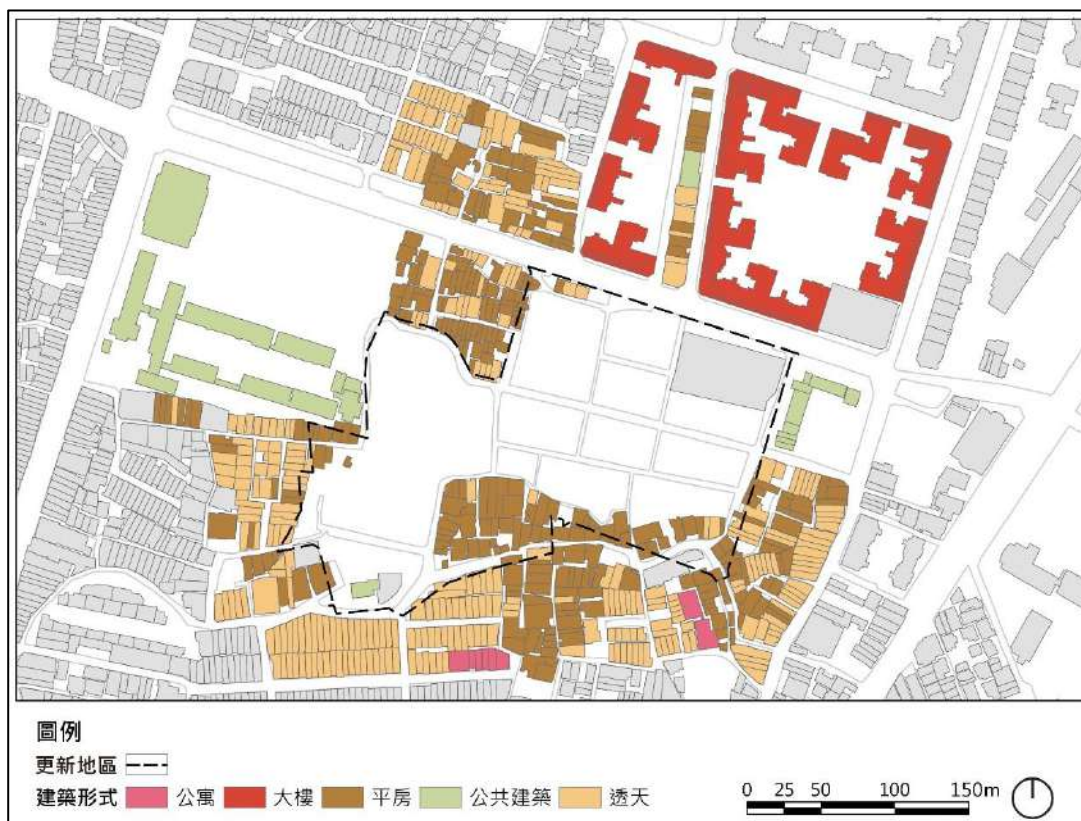
圖 3-4 更新地區建築樓高示意圖





資料來源：本計畫調查彙整（調查日期：民國109年9月14日）

圖 3-5 更新地區建物結構示意圖



資料來源：本計畫調查彙整（調查日期：民國109年9月14日）

圖 3-6 更新地區建物形式示意圖

表 3-3 更新地區內建物使用現況彙整表

類別		建築面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)
建物使用類別	商業使用	329.53	3.23
	純住宅使用	7,493.55	73.45
	混合使用住宅	195.88	1.92
	倉儲使用	394.83	3.87
	宗教使用	541.74	5.31
	社會福利設施	179.56	1.76
	停車場	20.40	0.20
	閒置空屋	1,046.75	10.26
	總計	10,202.24	100.00
樓高別	1F	6,077.06	59.56
	2F	2,474.82	24.26
	3F	558.09	5.47
	4F	941.72	9.23
	5F	150.55	1.48
		總計	10,202.24
構造別	磚造	5,956.03	58.38
	鋼筋混凝土	3,195.42	31.32
	鐵皮	1,050.79	10.30
		總計	10,202.24
形式別	平房	7,153.25	70.11
	透天	2,869.92	28.13
	公共建築	179.07	1.76
		總計	10,202.24

資料來源：本計畫調查彙整（調查日期：民國109年9月14日）

### 三、公共設施

#### (一)遊憩型公共設施用地

更新地區內遊憩型公共設施包含「公(兒)N66」、「公(兒)N73」、「公(兒)N74」三處公園兼兒童遊樂場用地，皆分布於計畫範圍西側，其中僅「公(兒)N66」部分開闢，目前為興北公園與大興里活動中心，其餘兩處用地皆有地上物占用情形，且土地皆尚未取得，為國防部政治作戰局管理之眷村改建土地，難以開闢利用。

#### (二)道路用地

道路用地面積計 0.68 公頃，為 6 至 8 公尺寬計畫道路，除更新地區東側「NH-94-8M」北段及更新地區南側「NH-104-6M」部分開闢外，其餘計畫道路皆未開闢。

## 四、交通系統

本更新地區北側臨東西向之和緯路一段（NH-90-20M），東側相隔一街廓為南北向之北門路二段（NH-88-20M、NH-95-20M），且以南約一公里處即為臺南火車站，交通區位條件良好。更新地區內交通系統現況說明如下：

### （一）道路系統

依據道路特性，將本更新地區內及周邊道路系統分為聯外道路、主要道路及次要道路三種層級。另更新地區內計畫道路未全數開闢，鄰里間通行現透過計畫範圍內外既成道路為主。

更新地區道路綜整表詳表 3-4，交通系統詳見圖 3-7，各層級說明分述如下：

#### 1. 聯外道路

更新地區聯外道路包含北門路二段（NH-88-20M、NH-95-20M）以及和緯路一段（NH-90-20M）；北門路二段（NH-88-20M、NH-95-20M）為大致與鐵路平行、貫穿北區之南北向道路，往南可連結大同路（2-5-30M）通往南區，往北延伸至柴頭港溪可連接永康區（北門路三段目前未開闢）；其中和緯路（NH-90-20M、3-23-20M）為臺南市東西向重要道路，往西可由北區通往安平區。

#### 2. 主要道路

更新地區內精忠街連繫北門路二段（NH-88-20M、NH-95-20M），為社區內部連接聯外道路之主要道路。

#### 3. 次要道路

更新地區內北門路二段 247 巷（NH-100-8M）、公園路 634 巷（NH-104-6M）、精忠街 25 與 28 巷（NH-99-8M）等皆為區內互相連通之次要道路。

表 3-4 更新地區道路系統綜整表

道路層級	道路名稱	計畫寬度 (m)	道路種類	道路編號	開闢情形
聯外道路	和緯路一段	20	計畫道路	NH-90-20M	已開闢
	北門路二段	20	計畫道路	NH-88-20M NH-95-20M	部分開闢
主要道路	精忠街	6	既成道路	-	-
次要道路	精忠街 25 巷、精忠街 28 巷	8	計畫道路	NH-94-8M	部分開闢
	公園路 634 巷	6	計畫道路	NH-104-6M	部分開闢
	北門路二段 247 巷	8	計畫道路	NH-100-8M	未開闢

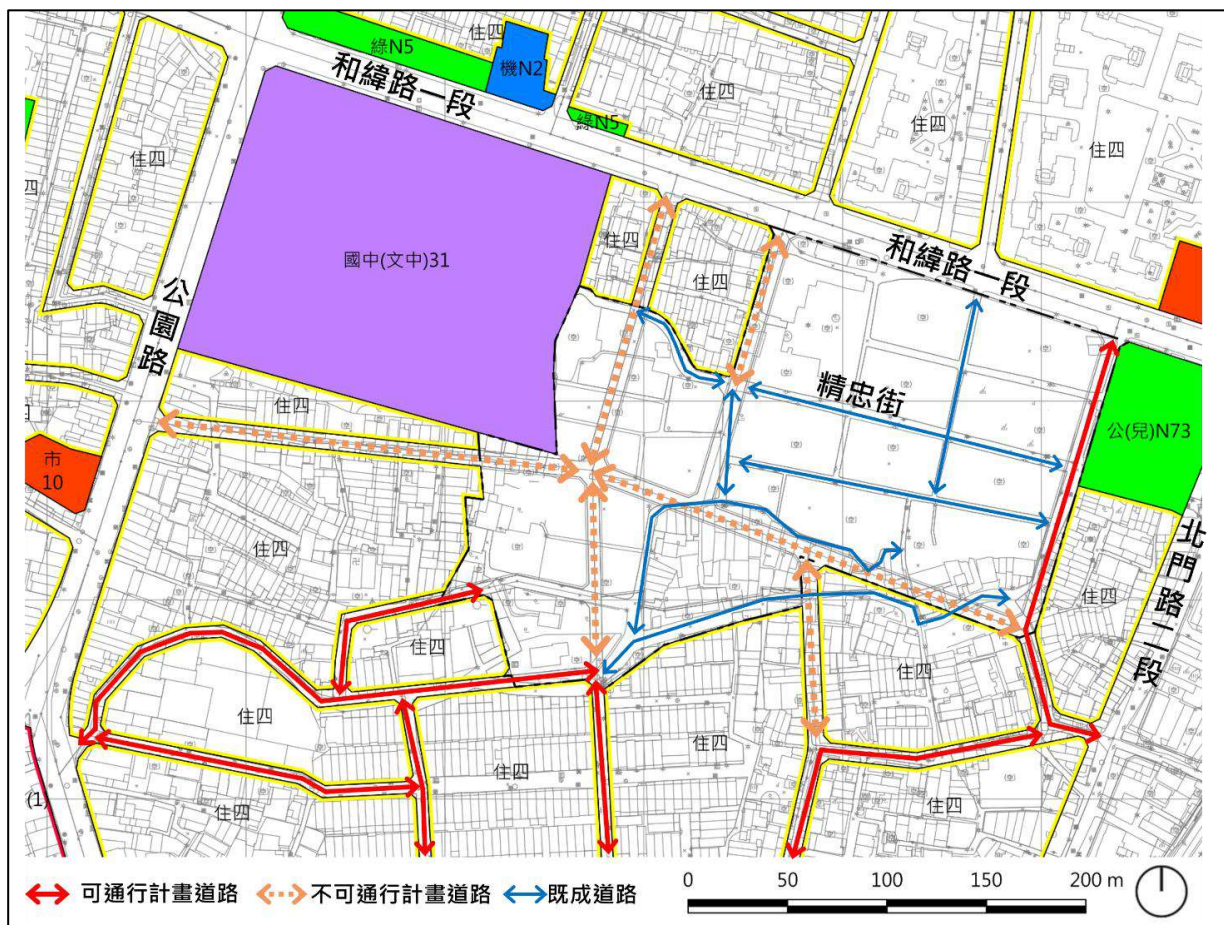


圖 3-7 九六新村更新地區道路系統示意圖

## (二) 大眾運輸系統

更新地區周邊大眾運輸系統以市區公車為主，行經計畫範圍周邊之公車路線計有 1 條，即市區公車 18 號線通過（和緯路一段站）。此外計畫範圍西側公園路（3-12-20M）有市區公車 9 號線、18 號線（延平國中生）及藍幹線（建成市場站）通過，路線資訊詳如表 3-5；公園北路（3-2-20M）市立圖書館前設有 T-bike 租借站，可協助做為大眾運輸接駁使用。透過公園路上多條公車路線，可前往臺南火車站、轉運站等各交通節點，大眾運輸系統便利。

表 3-5 更新地區周邊大眾運輸系統路線綜整表

編號	公車路線	起點	迄點	行經更新地區周邊站點
1	9	臺南火車站（南站）	公親里	延平國中生
2	18	國民路	臺灣歷史博物館（慶和路）	延平國中生、和緯路一段站、成功國中生
3	藍幹線	安平工業區站	佳里站	建成市場站

資料來源：大臺南公車。臺南市政府交通局。民國 110 年 9 月

## (三) 停車供需現況 (調查時間：111 年 10 月 12 日)

計畫範圍周圍停車空間主要分為兩圍路邊停車空間及路外停車場，路邊停車空間主要集中於和緯路一段 (NH-90-20M) 及北門路二段 (NH-88-20M、NH-95-20M)，空間使用率較低；路外停車場部分於和緯路南北側皆有一處，分別是北側「大道停 6 停車場」及南側九六新村內新設臨時路外停車場。另興北里活動中心旁空地也有少數停車空間，相對路邊停車格，路外停車場多有較高的使用率。

表 3-6 更新地區周邊路邊停車空間調查結果彙整表

路名	路段	方向	汽車停車格 (個)		機車停車格 (個)	
			實停	劃設	實停	劃設
和緯路一段	和緯路 176 巷-和緯路一段 86 巷	南	1	4	0	10
		北	3	15	0	0
	和緯路一段 86 巷-精忠街 28 巷	南	0	6	2	0
		北	1	4	2	19
	精忠街 28 巷-北門路二段	南	0	7	0	0
		北	0	8	0	0
北門路二段-北門路二段 344 巷	南	2	4	4	0	
	北	5	3	6	0	
北門路二段	北門路 547 巷-精忠街	東	3	1	13	18
		西	4	1	9	9
北門路二段 247 巷	精忠街 25 巷-北門路二段	東	1	0	0	0
		西	3	0	1	0
	公園路 634 巷-北門路二段	西南	3	0	1	0
		東北	1	0	2	0
	精忠路 25 巷-公園路 634 巷	東南	0	0	0	0
		西北	0	0	0	0
公園路 634 巷	公園路 624 巷-北門路二段 237 巷 34 弄	南	5	0	3	0
		北	13	0	4	0
	公園路 624 巷-精忠街 25 巷	東	0	0	0	0
		西	0	0	0	0
精忠街 118 巷-和 緯路一段 176 巷	旭日街 143 巷-精忠街 28 巷	東	0	0	0	0
		西	0	0	0	0
總計			45	53	47	56

表 3-7 更新地區周邊路外停車空間調查結果彙整表

名稱	停車格數 (格)	實際停車數 (輛)	性質
大道停 6 停車場	64	64	公有收費停車場
九六新村內停車場	107	83	公有臨時停車場
大興里活動中心外空地	5	4	附屬停車場

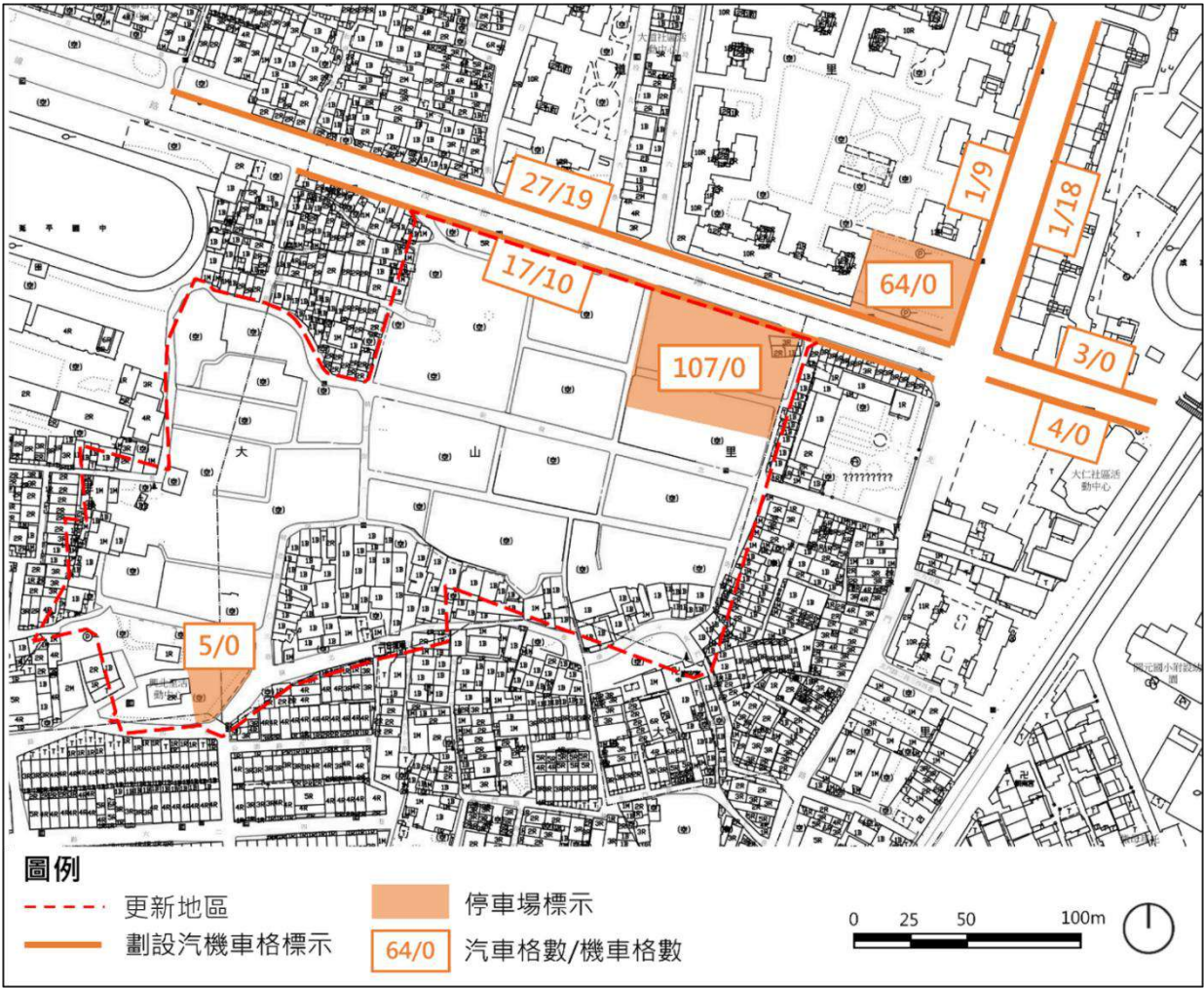


圖 3-8 九六新村更新地區周邊停車空間供給分布圖

## 五、土地權屬概況及建築物權屬概況

### (一) 土地權屬概況

本更新地區位於和緯路一段（NH-90-20M）南側，以原國防部九六新村及周邊公有土地為主，夾雜部分私有土地，土地面積共 48,182 平方公尺，以國防部管有土地比例最高，計 40,595 平方公尺，占 84.25%；其次為財政部國有財產署管有土地，計 5,588 平方公尺，占 11.60%；剩餘土地則為臺南市市有土地及私人土地。土地權屬示意圖詳圖 3-9，土地權屬綜整表詳表 3-8。

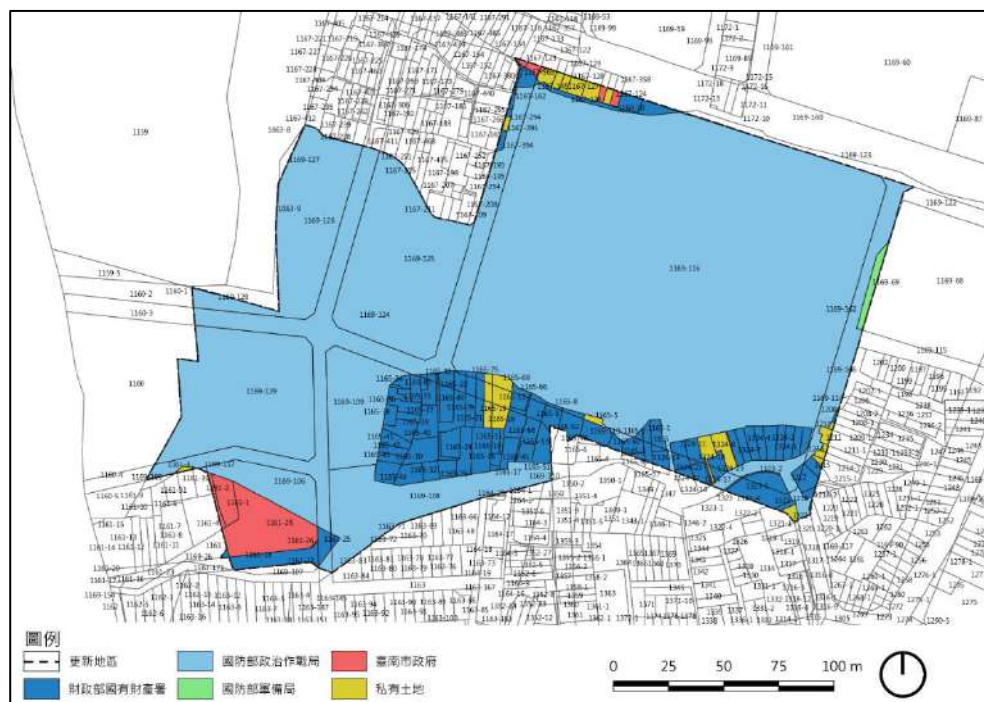


圖 3-9 九六新村更新地區土地權屬分布示意圖

表 3-8 更新地區土地權屬面積綜整表

權屬	管理機關	面積 (m <sup>2</sup> )	比例(%)
中華民國	財政部國有財產署	5,588	11.60%
	國防部政治作戰局	40,477	84.01%
	國防部軍備局	118	0.24%
	小計	46,183	95.85%
臺南市	臺南市	1,146	2.38%
	小計	47,329	98.23%
	私人	853	1.77%
	總計	48,182	100.00%

資料來源：臺南市政府地政局

註：表內面積應以未來實際定樁測量與地籍分割為準

## (二) 建物權屬概況

依地籍資料顯示，更新地區內已登記之建物共五筆，建築總樓地板面積共計 634.56 平方公尺，已登記建物以私有建物為主，建築總樓地板面積合計約 376.76 平方公尺，占更新地區登記之建築總樓地板面積 59.37%；登記公有建物建築總樓地板面積約 257.80 平方公尺，占更新地區登記之建築總樓地板面積 40.63%。更新地區範圍內建物權屬、面積及比例詳表 3-9。

### 1. 公有建物

本更新地區共 1 筆公有建物，建號為 7857，為臺南市政府所有，地址位於臺南市北區公園路 634 巷 75 號，為兩層樓 RC 建築，現況供大興里活動中心使用。

### 2. 私有建物

更新地區內共 4 筆登記私有建物，分布於更新地區北緣臨接和緯路一段（NH-95-20M）處、更新地區東南側「NH-94-8」計畫道路用地上及更新地區南側面臨未開闢計畫道路「NH-99-8M」等三處，樓高為 1~3 層樓高，結構為磚造或鋼筋混凝土造，現況皆屬透天住宅使用。

### 3. 未登記建物

除上述已登記合法建物外，更新地區內其他建物皆尚未辦理登記，主要分布於更新地區南側臨接既有聚落處，其結構形式以 1~2 層樓磚造住宅為主。

表 3-9 更新地區建物權屬綜整表

類別	所有權人	管理機關	建號	建築總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	占更新地區建築總樓地板面積比例 (%)
公有	臺南市	臺南市政府	7857	257.80	40.63
私有	私人		1440	48.47	7.64
			6421	52.24	8.23
			7851	137.53	21.67
			7852	138.52	21.83
		私有合計		376.76	59.37
	總計			634.56	100.00

資料來源：臺南市政府地政局

註：表內面積應以未來實際訂樁測量與地籍分割為準



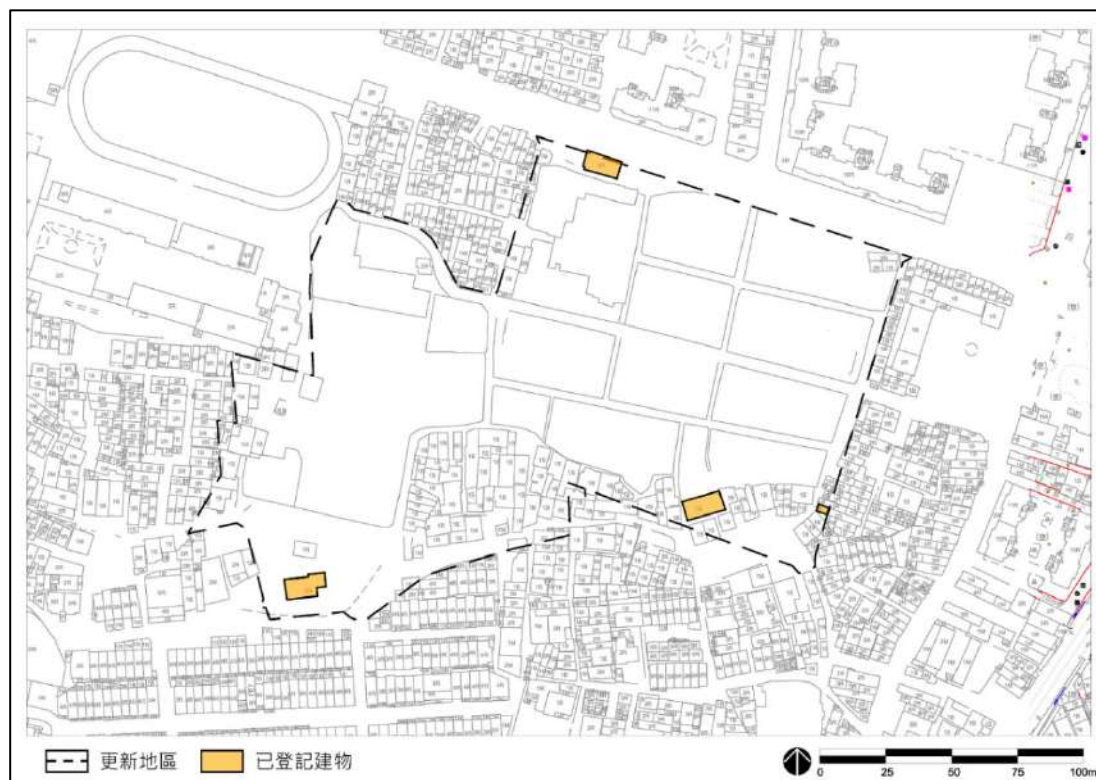


圖 3-10 九六新村更新地區內已登記合法建物分布示意圖

## 六、居民意願

本計畫於民國 110 年 1 月 7 日辦理鄰地協調會議，統計更新地區內私有土地所有權人意願調查結果。

依 110 年 1 月 7 日鄰地協調會議結果，以及所有權人繳回之都市更新意願調查表顯示，同意納入都市更新地區之所有權人約佔更新地區所有權人 23.53%，同意納入都市更新之土地面積約佔更新地區私有土地面積面積 24.15%。

鄰地協調會議調查結果表明更新地區內私有土地所有權人參與都市更新意願較低，且部分公有土地仍有地上物租占用情形，故建議後續針對已完成騰空之眷村改建土地優先辦理公辦都市更新，協助開闢區內外公共設施，改善整體居住環境，以帶動剩餘公、私有土地整合更新。

表 3-10 更新地區私有土地鄰地協調結果分析

納入都市更新地區	面積百分比(%)	人數百分比(%)
同意	24.15%	23.53%
不同意	11.77%	5.88%
其他未表達意見	64.08%	70.59%
小計	100.00%	100.00%

## 肆、基本目標與策略

### 一、發展目標

#### (一) 眷村改建土地有計畫活化並結合都市計畫再發展

配合眷村改建土地再生政策推動、都市環境整體規劃發展，並重塑居住空間架構、改善生活品質、提升土地使用效能，配合進行都市計畫變更，進而復甦土地機能、創造完整公共利益及帶動地區再發展。

#### (二) 滿足國防部眷村改建基金挹注需求

計畫範圍內土地以國防部政治作戰局所管理眷村土地為主，因國防部政治作戰局管有土地屬專案核定「變產置產之不動產」，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償無償劃分原則」，非撥供道路使用者皆須辦理有償撥用；撥供道路使用者，依該辦法第九款第三目「依都市計畫法第二十七條第一項第三款或第四款規定變更，並先經公產管理機關同意」方得辦理無償撥用。為維持國防部眷村改建基金變更前後價值平衡，並協助市政府無償取得計畫範圍內公共設施用地（國防部政治作戰局所管有之土地），以「整體規劃增加眷村改建土地價值」替代「公共設施用地有償撥用價金」，在都市計畫變更前後土地價值平衡原則下，取得更新地區範圍內應有償撥用之眷村土地。

#### (三) 改善區內公共設施配置

更新地區內及和緯路以南周邊地區公共設施開闢情形不佳，尤其九六新村眷村土地範圍周邊計畫道路僅「NH-94-8M」（精忠街28巷）北段及「NH-104-6M」（公園路634巷）部分開闢完成，更新地區南側既有建成區內居民出入多透過既成道路通往和緯路及北門路。三處公園兼兒童遊樂場用地亦僅「公（兒）N66」部分完成開闢，現為興北公園。

透過眷村改建土地都市更新，應配合公有土地再發展契機，調整並協助開闢公共設施，提升土地使用效能，提升公共利益並帶動地區整體再發展。

### 二、更新策略

#### (一) 以公辦都市更新事業招商方式活化土地使用

更新地區範圍內建成區環境窳陋，既有建築物多為老舊磚造與鐵皮形式，國防部政治作戰局眷村改建土地範圍則多為空置或作為臨時停車場等低度利用情形。未來透過公辦都市更新

招商，促進土地合理且有效率再利用，提供高品質生活住宅社區，優化居住環境品質。

## (二) 整備區內公共設施，提高使用可及性與服務效益

更新地區內都市計畫道路及公共設施開闢情形不佳，透過公有土地再發展契機，重新檢討區內土地使用與交通動線等需求，配合引入適切之公共設施，提昇更新地區內住宅社區生活服務與使用效益。

透過都市更新容積獎勵之方式，由都市更新實施者提供開闢所需經費，協助整備更新地區內公共設施，健全都市機能，提升整體環境品質。

## (三) 配合都市計畫變更改善交通動線促進新舊住宅區縫合

現有計畫區內道路系統寬度以8公尺為主，未來配合都市計畫使用分區變更，提高住宅區使用強度後，現有道路系統無法符合計畫區內、外串連至和緯路一段(NH-90-20M)的需求，故建議劃設拓寬之南北向道路，串聯南側既有建成區與和緯路一段(NH-90-20M)，作為更新後社區與既有聚落通往和緯路的主要交通動線。

為確保調整後交通系統構想可行性，維持國防部眷村改建土地價值平衡，增設公共設施用地有賴下列整體開發策略執行：

1. 透過現有計畫串連改道，取消非必要的計畫道路，以集中規劃主要道路系統。
2. 以眷村改建土地住宅區容積調整後應負擔之公共設施用地，留設足夠面積供規劃留設道路系統及公共設施。

## 伍、實質再發展概要

### 一、土地利用計畫構想

依本更新地區周邊既有建成區及北側大道新城，鄰里性商業機能充足，考量更新地區位處既有建成區與和緯路北側眷村改建國宅社區銜接處，應以交通動線與住商機能延伸串連等方式，調整更新地區內道路路型與位置，縫合地區交通系統，並整併既有開放空間擴大休閒生活空間需求，改善整體環境並促進公有土地再發展。

### 二、公共設施改善計畫構想

為利道路系統調整及開放空間整併，建議配合都市更新計畫擬定，變更都市計畫，重新配置更新地區內公共設施，配合調整後道路系統，整合擴大開放空間，並因應更新開發需求，設置停車場等公共設施，以提高更新地區生活服務水準與環境品質。

### 三、交通運輸系統構想

現行都市計畫以 8 公尺計畫道路為主，惟現況皆未完全開闢完成，更新地區聯外動線以既成道路為主。

考量既有聚落與和緯路一段(NH-90-20M)交通串連需求，建議增劃拓寬之南北向道路連接和緯路一段(NH-90-20M)，作為未來發展主要出入與聯外動線，縫合計畫範圍南側既有建成區與和緯路一段(NH-90-20M)道路系統，提高地區聯外交通便利性。



圖 5-1 九六新村更新地區再發展構想示意圖

## 四、防災、救災空間構想

依前述土地利用計畫構想，配合整併之開放空間及道路系統，研擬防災、救災空間構想，更新地區周邊防災系統計畫示意圖詳圖 5-2。

### (一) 避難及救災動線

#### 1. 緊急救援道路 (20 公尺寬以上)

以計畫範圍內外路寬 20 公尺以上之聯外道路為主，緊急道路應可迅速通達區外，並優先保持通暢運輸功能。

#### 2. 救援輸送道路 (15 公尺寬以上)

以路寬 15 公尺至 20 公尺道路為主，可迅速作為通達區內消防、物資支援、人員集合之路徑，故需可聯繫區內各消防據點及避難據點。

#### 3. 避難輔助道路 (8~12 公尺寬)

主要功能為當救援輸送道路無法到達避難據點時，提供支援之輔助道路，藉以強化避難據點可及性。

#### 4. 避難通道 (10 公尺寬以下)

路寬 10 公尺以下道路為指定對象，主要功能為若前三者路網無法連結至避難據點時，供救災相關人員通往避難據點或中長期收容中心之連結通道。

### (二) 防災避難空間或據點

防災避難空間或據點主要分為緊急避難場所、臨時避難場所、臨時收容場所及中長期收容場所，本更新地區防災避難空間或據點指定如下表：

表 5-1 更新地區周邊避難據點指定一覽表

避難圈	臨時避難場所	臨時收容場所	中、長期收容場所
B10	公(兒) N66、公(兒) N73、公(兒) N74、停 N23	公 1 (臺南公園)	文中 31 (延平國中)

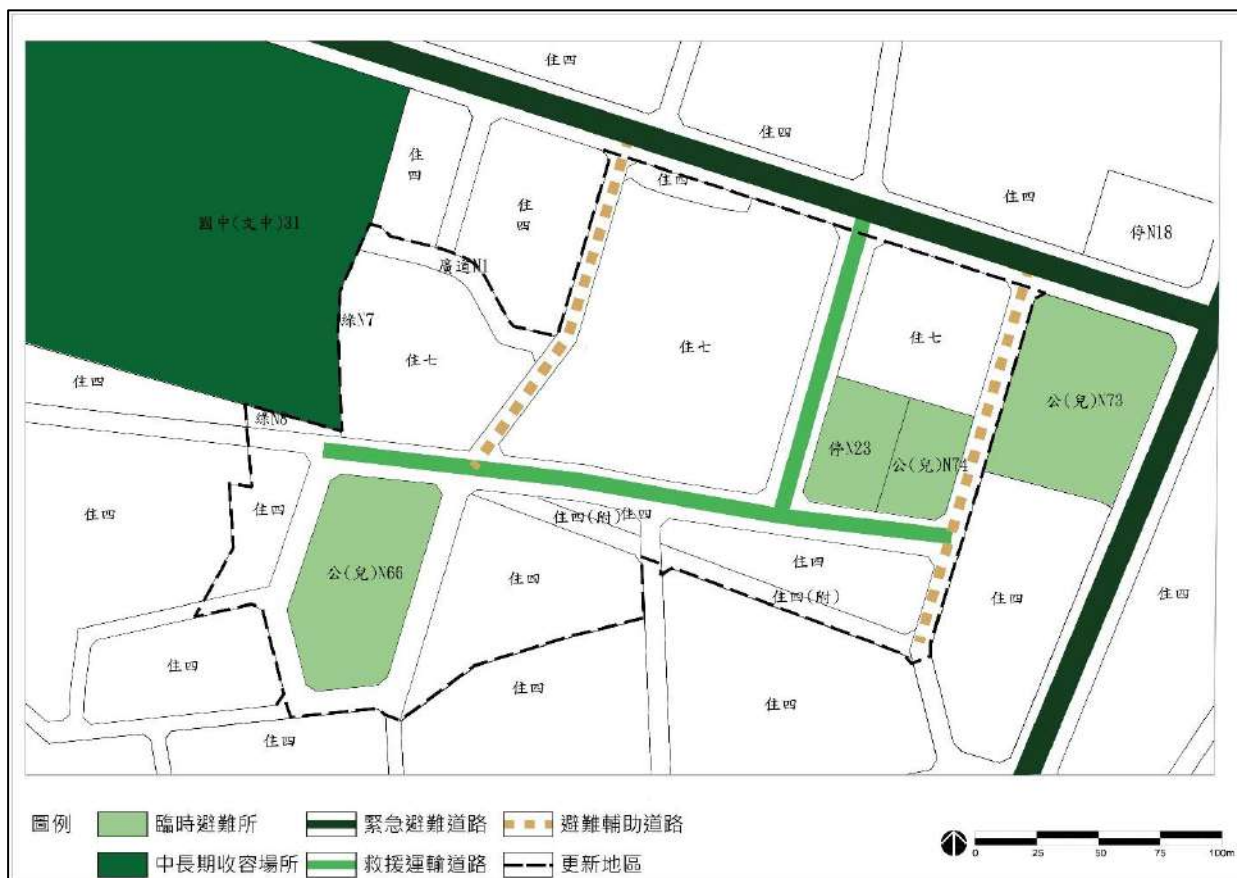


圖 5-2 九六新村更新地區周邊防災系統計畫示意圖

## 陸、劃定之必要性與預期效益

### 一、劃定之必要性

#### (一) 調整公共設施配置，完善道路系統與開放空間系統服務品質

計畫範圍公共設施多未開闢，出入交通皆依賴既成道路，且既成道路寬度皆在8公尺以下，難以負荷開發後交通需求；同時區內缺乏遊憩型公共設施，故藉由公辦都市更新先期規劃，強化社區公共服務空間品質並重塑交通系統，落實友善宜居的居住環境。

#### (二) 改善舊有眷村環境，提升居住生活品質

更新地區範圍內政治作戰局管理之眷村改建土地已完成搬遷騰空；南側臨接聚落之既有住宅土地權屬為國有財產署經管土地與私有土地產權交雜，且地上物占用情形嚴重。藉由劃設更新地區及訂定都市更新計畫，配合公共設施改善帶動老舊建築物重建，改善區內生活品質與公共安全，可提升居住空間滿足居住需求。透過眷村改建土地公辦都市更新招商，協助開闢區內外公共設施，引導更新地區內其他老舊住宅社區更新改建。

#### (三) 配合公有土地再發展，提供公營住宅保障居住權益

現階段本市公營住宅優先設置四大區位分別為：原臺南市區及其周邊地區（包含永康區、歸仁區、仁德區）、南科周邊（善化區、新市區、新化區、安定區）、佳里區周邊（佳里區、麻豆區及西港區）、原臺南縣府周邊（新營區、柳營區及鹽水區）。

配合民國 111 年 4 月 7 日核定之「社會住宅興辦計畫(第二次修正)」，本市長期規畫提供公營住宅目標戶數為 10,000 戶；考量本都市更新計畫範圍(北區)為上述臺南市公營住宅四大區位布局中之原臺南市及其周邊地區，長期建議供給戶數為 7,600 戶，惟目前興建中公營住宅戶數為 2,155 戶。爰本府持續加速推動公營住宅興辦進度。本案預計透過公辦都更事業獎勵方式取得公營住宅，提升公營住宅供給量能，以營造臺南市民良好的居住環境、改善住宅需求負擔、保障居住權益。

#### (四) 公有地管理機關同意，以都市更新方式活化公有土地並改善整體生活環境

九六新村更新地區配合民國 97 年「臺南市未改建眷村整體規劃專案」、民國 108 年臺南市政府與國防部政治作戰局簽訂「國防部政治作戰局列管臺南市北區自強新村、九六新村及南區大鵬五村眷村土地實施都市更新計畫委託代辦協議書」及本市興

建公營住宅政策目標，以都市更新方式活化眷村改建土地，並協助提供公益設施及開闢公共設施，達成閒置公有土地活化與居住環境改善綜效。

## 二、預期效益

### (一) 加速開闢公共設施，改善居住環境

計畫範圍內公共設施皆未開闢，道路系統與開放空間服務品質低落，透過都市更新，由實施者捐贈都市更新基金，協助開闢公共設施，可強化區內生活品質，並透過道路系統改善，強化計畫範圍以南既有聚落與和緯路一段（NH-90-20M）串聯。

### (二) 容積獎勵捐贈公益設施，保障居住權益

配合本市公營住宅政策，透過都市更新容積獎勵，由實施者捐贈公營住宅及其配套公益設施，如日照中心、托幼、托老設施，保障居住權益並強化地區之社會福利機能。



## 柒、都市計畫檢討構想

### 一、計畫定位與構想

因應本更新地區未來發展定位及構想，並考量更新地區及周邊土地使用現況，公共設施多位開闢且土地多呈低度利用情形，擬配合都市更新計畫擬定，變更都市計畫，依前述更新構想與定位，調整更新地區交通系統及公共設施配置。

### 二、建議都市計畫檢討方向

都市計畫變更應優先調整計畫範圍內道路系統，強化既有聚落與和緯路一段(NH-90-20M)串聯，並配合道路系統調整重新配置公共設施，以改善整體居住環境公共服務品質。

配合道路系統與公共設施配置調整，應適度提高眷村改建土地住宅區使用強度，以維護其變更前後土地價值平衡，本計畫都市計畫檢討構想圖如圖 7-1 所示。

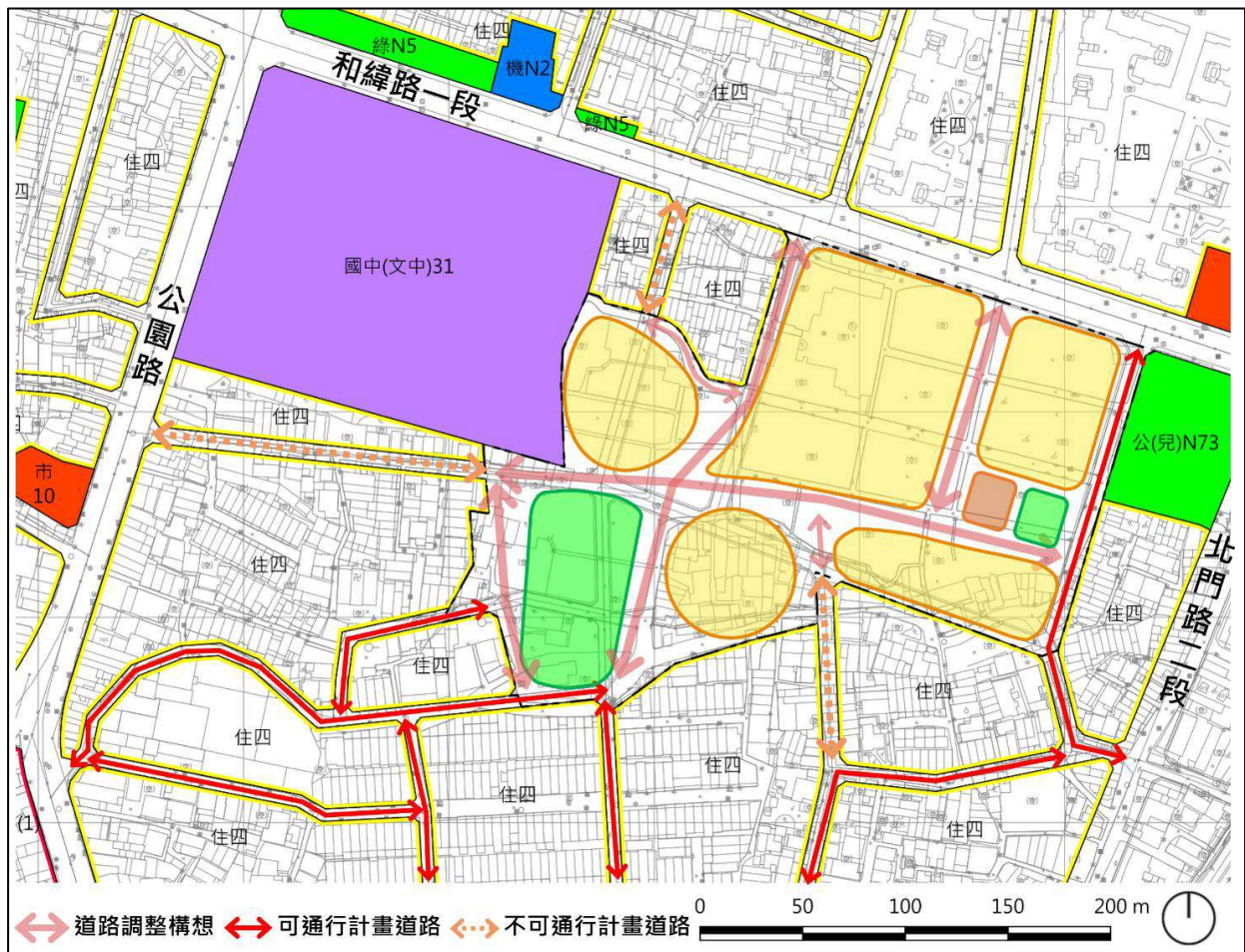


圖 7-1 更新地區都市計畫檢討構想示意圖

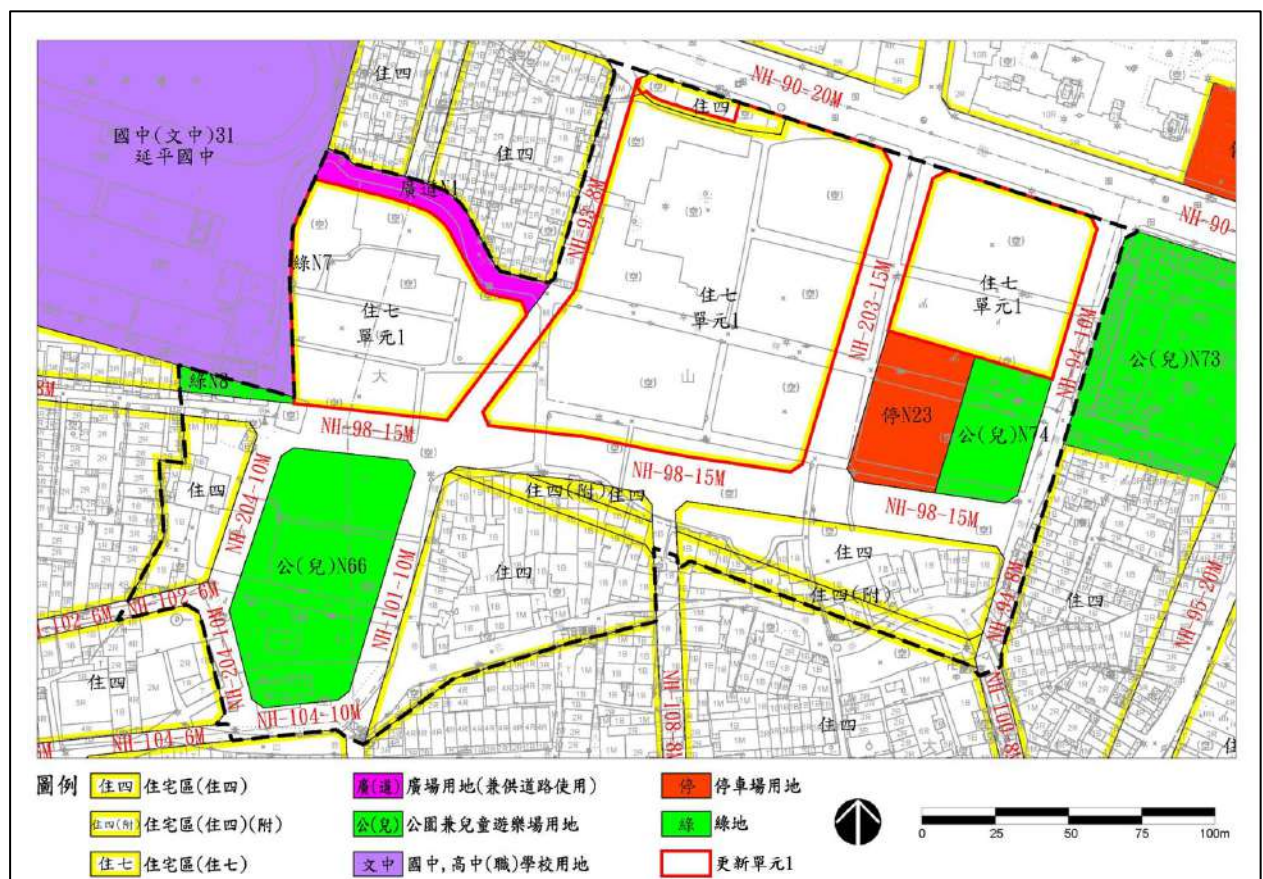
## 捌、更新單元劃定基準

依配合本更新計畫辦理都市計畫變更之「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案」內容，更新地區分為 6 個住宅區街廓，包括 3 處「住七」住宅區街廓及 3 處「住四」住宅區街廓。

更新地區範圍內之更新單元，除依都市更新條例相關規定外，亦得依臺南市都市更新單元劃定基準規定辦理。考量更新開發財務規模與整體規劃需求，以變更都市計畫範圍內屬國防部政治作戰局管理之完整街廓優先劃定為都市更新單元。

### 一、劃定更新單元-更新單元1

本案劃定更新單元 1，範圍包含三個「住七」住宅區街廓，並納入臨和緯路一段(NH-90-20M)側國有財產署與臺南市政府管有「住四」住宅區土地，更新單元內以國防部政治作戰局管理之眷村改建土地為主，面積合計約 1.92 公頃，更新單元 1 範圍詳見圖 8-1。



註：相關都市計畫以「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案」發布實施內容為準。

圖 8-1 更新單元1範圍圖

## 二、其他住宅區街廓更新單元劃定基準

更新地區範圍內除前述劃定更新單元 1 之住宅區街廓外，其餘更新地區內土地，後續得由各公、私有土地及合法建築物所有權人自行整合意願，如符合「臺南市都市更新單元劃定基準」之規模，可向主管機關申請自行劃定更新單元後，實施都市更新事業；財政部國有財產署經管之土地，如全部或部分整合後，亦得自行申請劃定更新單元開發或與臺南市政府協議辦理公辦都市更新招商開發。

## 玖、開發實施構想及財務計畫概要

本案更新單元1預計採公辦都市更新方式辦理招商開發，其他未訂定更新單元之更新地區則依「臺南市都市更新單元劃定基準」，整合達更新單元劃定基準，向主管機關申請劃定更新單元後辦理都市更新事業。

更新單元1之都市更新事業開發方案初步規劃如下：

### 一、可優先爭取之容積獎勵項目

本更新地區內劃定之更新單元1辦理都市更新事業計畫申請時，可配合臺南市政府公益政策目標優先提供指定之公益設施項目外，另亦可優先捐贈都市更新基金，供本都市更新計畫及都市計畫指定配合開闢之公共設施用地，並得依規定申請都市更新建築容積獎勵。

### 二、初步規劃建築設計方案

#### (一) 地標景觀住商大樓開發

單元1建議於腹地較大的街廓，配置高層景觀建築，成為和緯路一段(NH-95-20M)南側的地標性建築物。沿新劃設南北向道路側退縮後於地面1-2樓建築設置店鋪商業使用，強化景觀道路二側有較寬闊的地面層商業活動與人本開放空間。

#### (二) 景觀住商大樓開發

單元1其餘住宅區街廓可視實際需求，開發低樓層1-2樓裙樓部分為店鋪使用之景觀住宅大樓，並於裙樓屋頂設置景觀空中花園，提供社區住戶休憩觀景場所；塔樓部分儘量降低樓層建築面積，拉高建築高度，增加景觀視野。

#### (三) 提供公營住宅及其他公益設施

透過都市更新建築容積獎勵項目申請之引導，於都市更新事業計畫興建並捐贈相關公益設施，包括公營住宅或托老、托幼空間等。實際回饋設施項目由實施者配合臺南市政府政策目標之需求進行規劃與興建，並載明於都市更新事業計畫中，並經臺南市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

#### (四) 單元1以外地區依整合狀況辦理再開發

更新地區內更新單元1以外之住宅區街廓，現況為公私有土地交雜，且公有土地多屬租、占用情形。後續得視土地管理機關整合情形辦理，整合達劃定基準後可申請劃定更新單元，並依各單元使用需求進行都市更新事業之規劃與開發。

### 三、開發主體

本更新地區依「都市更新條例」第 12 條，採自行實施或辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者、同意其他機關（構）自行實施、或同意其他機關（構）辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。

### 四、開發方式

本更新地區都市更新處理方式為「重建」，並優先以國防部政治作戰局管理並經本計畫劃定之更新單元 1 辦理公辦都市更新招商。更新地區範圍內其他街廓得視更新單元整合情形，個別辦理更新單元之劃定及更新事業之申請，更新事業有關費用依都市更新條例及相關規定辦理負擔。

### 五、市府分回房地用途

更新單元 1 應配合市府公務需求，由實施者提供指定之社會福利設施或公益設施予臺南市政府，提供之社會福利設施或公益設施用途與類型建議如下：

#### （一）公營住宅

配合本市公營住宅政策推動，由實施者依「都市更新建築容積獎勵實施辦法」第 7 條，提供指定獎勵額度之公營住宅予臺南市政府，其涉及建築量體等內容，後續實施者應依臺南市政府提出之空間需求及設計準則辦理。

#### （二）其他公益設施

可視事業計畫實際回饋之公益性設施項目酌予調整，並以事業計畫核定內容為準。

### 六、投資經費估算

#### （一）更新單元 1 投資經費估算

更新單元 1 預計採公辦都市更新方式辦理招商開發，並配合事業計畫之推動，捐贈都市更新發展基金與公營住宅等公益設施。更新事業開發規模以更新單元 1 法定容積加計 50%都市更新建築容積獎勵值及 30%公益設施免計部分進行合併計算，即可興建法定容積率 1.8 倍的允樓地板面積進行共同負擔費用之計算，並加計捐贈之都市發展更新基金。

都市更新事業計畫費用應依「臺南市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」提列相關更新開發成本，概算後更新單元 1 都市更新事業實施經費初估約為 85 億元；惟實際金額

仍須依都市更新事業計畫及權利變換計畫經臺南市都市更新及爭議處理審議會核定之計畫內容為準。

表 9-1 更新單元 1 更新事業開發內容及實施費用概算表

更新單元 1	
更新單元面積	約 1.92 公頃
基地使用分區	住四/住七
法定建蔽率	60%
法定容積率	180%/270%
預估申請更新容積獎勵額度	50%
地上興建樓地板面積	約 122,055 m <sup>2</sup>
地下興建樓地板面積	約 40,400 m <sup>2</sup>
投資經費估算	約 85 億元

註：本表數字僅供參考，實際仍應以核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載內容為準

表 9-2 更新單元 1 更新事業財務模擬分析表

更新單元 1	
住宅平均銷售單價	300,000 元/坪
店鋪平均銷售單價	380,000 元/坪
停車位平均銷售單價	1,450,000 元/位
更新後總銷售金額	約 125 億元
投資經費估算	約 85 億元

註：本表數字僅供參考，實際仍應以核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載內容為準

## (二) 剩餘住宅區投資經費估算

除優先辦理公辦都市更新招商之更新單元 1 外，更新地區內其他住宅區街廓，如符合本都市更新計畫之單元劃定基準完成整合後，續依「臺南市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」及其他相關規定進行都市更新事業實施費用試算，並經臺南市都市更新及爭議處理審議會審議後核定內容為準。

## 拾、計畫年期及實施進度構想

本案預計於民國 111 年中展開劃定都市更新地區及訂定都市更新計畫程序，並配合辦理變更都市計畫；計畫審定後於 112 年推動更新單元 1 公辦都市更新招商作業，徵求實施者後於 113 年提送都市更新事業及權利變換計畫申請報核。計畫核定後預估 5 年，即民國 118 年可完成單元 1 之事業計畫成果核備，惟實施進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

表 10-1 更新單元 1 都市更新事業及權利變換計畫作業時程表

項次	工作項目	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年
1	前置作業階段	■							
2	劃定策略性更新地區作業	■							
3	變更都市計畫	■							
4	公辦都市更新招商		■						
5	都市更新事業及權利變換計畫報核及核定			■					
6	都市更新事業實施				■				
註：實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整									

## 拾壹、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項

### 一、都市計畫變更

都市計畫應配合劃定更新地區及訂定都市更新計畫內容辦理都市計畫檢討變更，以符合都市更新計畫內容並達改善更新地區都市環境品質。

### 二、都市更新容積獎勵指導原則

本更新地區建議都市更新事業計畫可優先提供公益設施或協助提供事業計畫範圍內、事業計畫範圍周邊公共設施用地開闢經費予都市更新發展基金等方式，作為都市更新建築容積獎勵之申請項目。

捐贈都市更新基金作為公共設施開闢經費之額度需經公共設施目的事業主管機關提供之金額為準。

### 三、都市更新事業審查作業規範

本更新地區內各事業計畫審核期間，建築基地如涉及都市設計、交通影響評估、環境影響評估等相關審議，應經各審議機關審議通過後，始得申請相關執照或進行施工。

### 四、其他應表明事項

- (一) 考量實務執行，有關實質再發展概要章節內容，倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。
- (二) 本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- (三) 其他未規定事項，悉依原都市計畫書、圖及相關規定辦理。



附件一 中央補助辦理都市更新規劃招商案  
(內授營更字第 10908005933 號)

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342  
號(營建署)  
聯絡人：陳祈潔  
聯絡電話：02-87712873  
電子郵件：cj0202@cpami.gov.tw  
傳真：

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國109年4月27日  
發文字號：內授營更字第1090805933號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明二(1091088748\_1090805933\_109D2012846-01.pdf)

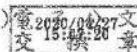
主旨：核定貴府申請本部108年度(第二階段)都市更新委外規  
劃與關聯性公共工程補助計畫1案，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署108年11月1日營署更字第1081202306號函及  
內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執  
行管考要點第2點第5款及第7款辦理。
- 二、旨揭申請案經本部審查後，核定之計畫工作項目、經費及  
期程如附件。另臺南市政府以109年2月27日府都更字第  
1090264751號函及高雄市政府以109年2月3日高市府財產開  
字第10930275800號函所報之工作計畫書，本部營建署予以  
備查。
- 三、請依「內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補  
助及執行管考要點」規定，積極辦理後續作業。

正本：臺南市政府、高雄市政府

副本：本部會計處、營建署主計室、都市更新組(均含附件)



附件、內政部108年度(第二階段)都市更新委外規劃與圖則性公共工程補助計畫-核定補助款彙整表

編號	縣市別	提案單位	案名	核定資料									計畫年期	
				面積 (㎡)	工作項目					計畫經費(萬元)				
					都市更新委外規劃項目				都市更新 關聯性公 共工程計畫	總經費	中央 補助款	地方 配合款		
					先期規 劃	都市計 畫變更	擬訂都 市更新 計畫	劃定危 害地區 或單元						招商
1	台南市	台南市水利局	臺南市白河新村里新規劃招商案	1.81	✓	-	-	-	✓	-	370	370	0	109年-111年
2			臺南市大橋五村更新規劃招商案	1.58	✓	-	-	-	✓	-	370	370	0	109年-111年
3			臺南市中西新編更新規劃招商案	0.87	✓	-	-	-	✓	-	408	408	0	109年-111年
4			臺南市九六新村里更新規劃招商案	4.95	✓	✓	✓	✓	-	-	510	510	0	109年-111年
5	高雄市	高雄市政府	佳城民族館、科工商會機11用地整不 更新案	3.11	✓	✓	✓	✓	✓	-	730	584	146	109年-112年
總計				12.12	-	-	-	-	-	-	2,388	2,242	146	-

附件二 中央補助辦理都市更新招商公開評選  
計畫案

(內授營更字第 1101227853 號)

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342

號(營建署)

聯絡人：吳孟亭

聯絡電話：02-87712734

電子郵件：roxydonut@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國110年11月19日

發文字號：內授營更字第1101227853號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：(請至本署附件下載區<http://docDL.cpami.gov.tw/>下載附件，驗證碼：PZQBBD)

主旨：核定貴府提案「臺南市九六新村更新招商公開評選計畫案」申請本部110年度(第2階段)都市更新委外規劃與關聯性公共工程補助計畫1事，如說明，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署110年7月20日營署更字第1101139726號函及「內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點」第6點規定辦理。
- 二、旨揭申請案經本部審查後，核定補助事項及工作計畫書如附件1、2，請貴府務必依「內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點」第9點第2款規定，於本部核定後4個月內完成簽訂契約、契約內容應含本部核定之辦理項目及其他規定等，並請極辦理後續作業。
- 三、本案後續於第一期補助款請撥前，應完成第一階段計畫結案備查；並請於完成補助計畫各工作階段及辦理結案時，各檢送2份各階段成果報告(含電子檔光碟)及3份補助計畫總成果報告書(含電子檔光碟)至本部營建署，俾利後續管考查核。

正本：臺南市政府

副本：本署主計室、都市更新組

附件 1

內政部 110 年度(第 2 階段) 都市更新委外規劃與關聯性公共工程補助計畫-申請案核定補助表

編號	縣市別	申請單位	計畫名稱	計畫面積(公頃)	核定補助事項									計畫年期(年)	
					項目						計畫經費(萬元)				
					都市更新整體計畫	政府主導都市更新個案規劃		公開評選計畫			推動都市更新專案辦公室	計畫總經費	中央補助款		配合款
						先期規劃計畫	都市計畫擬定或變更	公開評選計畫	都市更新事業計畫草案	權利變換計畫草案					
1	臺南市	臺南市政府	臺南市九六新村里更新招商公開評選計畫案	3.56	-	-	-	√	-	-	-	220	154	66	111-113
總計				3.56	-	-	-	-	-	-	-	220	154	66	

附件三 重大建設認定函  
(府都更字第 1101050556 號)

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 函

708201  
臺南市安平區永華路2段6號

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：關裕倫  
電話：(06)2991111#8380  
電子信箱：AM6056@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年11月30日  
發文字號：府都更字第1101050556號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本市北區九六新村地區辦理劃定策略性更新地區及訂定都市更新計畫，尚符合都市更新條例第8條第1項第4款規定，另為配合本市興建之重大設施辦理「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（配合九六新村整體規劃）」案，尚符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，後續仍請依都市更新條例第9條、都市計畫法第19條、第23條及第28條規定程序辦理都市更新計畫訂定及都市計畫變更事宜，請查照。

說明：依據都市更新條例第8條第1項第4款規定及內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項第3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議規定辦理。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科、臺南市政府都市發展局都市更新科

# 市長黃偉哲

都市發展局110.11.30



1101462158

第1頁 共1頁



附件四 國防部總政治作戰局委託臺南市政府  
代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業協議書

小飛 42

## 國防部總政治作戰局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業協議書

國防部總政治作戰局（以下簡稱甲方）為促進眷村改建、提升眷村土地總體價值，特委託臺南市政府（以下簡稱乙方）代辦臺南市所屬眷村土地都市計畫通盤檢討與變更作業，雙方協議如下：

- 第一條 依據政府採購法第四十條及其施行細則第四十二條辦理。
- 第二條 代辦事項及工作範圍：  
臺南市「兵工配件廠」等六處土地都市計畫變更作業。  
前項作業依政府採購法施行細則第四十二條第一項各款規定由乙方代辦。
- 第三條 委託代辦經費之核撥與核銷：  
委託代辦經費經雙方簽訂協議後，甲乙雙方應依工作計畫書辦理，甲方應按工作期程進度撥款，並由甲方函徵審計部同意後，由乙方採就地審計方式辦理。
- 第四條 工作進度：  
一、乙方應於協議書簽訂後二週內，提工作計畫交甲方同意後，據以辦理相關採購事宜。  
二、工作計畫主要內容：預定工作進度（期程）、預估經費支用分配、預期成果等。  
三、乙方應按工作計畫進度執行，若逾越期限應敘明理由送請甲方同意
- 第五條 為迅速有效執行本協議書內容，甲乙雙方應共同籌組推動委員會，負責計畫之執行推動，推動小組應定期召開小組會議，策定工作重點與指導原則。
- 第六條 一般性規定：  
一、甲方對乙方依據本協議書第四條提出之各項報告、資料，得提列修正意見，要求乙方限期依權責處置、改善，如有不可抗力之因素或不可歸責於甲乙雙方疏失之處理，由雙方協定之（含工作計畫書）。  
二、乙方要求協助取得與委託案相關之其他資料時，甲方

應於相關法規許可及權責範圍內配合提供。

三、 甲乙雙方如有任一方違反本協議書之內容，致生損失或費用支出者，他方得請求賠償或補償因此衍生之一切損害或支出之費用，並由雙方協議辦理。

四、 為迅速有效執行本協議書內容，甲方由國防部總政治作戰局軍眷服務處，乙方由臺南市政府都市發展局為聯繫窗口，負責計畫之執行推動。

第七條 本協議書之增加、刪除、修改或其他補充事項，得經雙方同意隨時協商以書面換文方式為之，並視為協議書之一部分。

第八條 本協議書未盡事宜，悉依相關法令規定辦理。

立協議書人

甲方：國防部總政治作戰局

法定代理人：局長陸軍二級上將 胡鎮埔

授權辦理單位：國防部總政治作戰局軍眷服務處

簽約代表人：林良雄

地址：臺北市信義路一段三號四樓

乙方：臺南市政府

法定代理人：市長 許添財

簽約代表人：許添財

地址：臺南市永華路二段六號

中華民國九十四年四月二十七日

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 函

地址：70801台南市安平區永華路2段6號  
承辦人：呂國隆  
電話：06-2991111#8472

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國94年5月11日  
發文字號：南市都計字第09416523240號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：函送「國防部總政治作戰局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷  
村土地都市計畫變更作業」工作計畫書，請查照。

說明：依據94年4月27日協議書規定辦理。

正本：國防部總政治作戰局

副本：國防部總政治作戰局軍眷服務處、本府市長室、本府法制室、本府主計室、本府  
秘書室、本府都市發展局

市長許添財

**附件五 國防部軍備局委託臺南市政府代辦國  
軍老舊眷村土地都市計畫變更作業協議書**

國防部軍備局委託臺南市政府代辦  
國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業協議書

副本

## 國防部軍備局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地 都市計畫變更作業協議書

國防部軍備局（以下簡稱甲方）為促進眷村改建、提升眷村土地總體價值，特委託臺南市政府（以下簡稱乙方）代辦臺南市所屬眷村土地都市計畫通盤檢討與變更作業，雙方協議如下：

- 第一條 依據政府採購法第四十條及其施行細則第四十二條辦理。
- 第二條 代辦事項及工作範圍：  
臺南市「兵工配件廠」等六處土地都市計畫變更作業。  
前項作業依政府採購法施行細則第四十二條第一項各款規定由乙方代辦。
- 第三條 委託代辦經費之核撥與核銷：  
委託代辦經費經雙方簽訂協議後，甲乙雙方應依工作計畫書辦理，甲方應按工作期程進度撥款，並由甲方函徵審計部同意後，由乙方採就地審計方式辦理。
- 第四條 工作進度：  
一、工作計畫主要內容：預定工作進度（期程）、預估經費支用分配、預期成果等。  
二、乙方應按工作計畫進度執行，若逾越期限應敘明理由送請甲方同意
- 第五條 為迅速有效執行本協議書內容，甲乙雙方應共同籌組推動委員會，負責計畫之執行推動，推動小組應定期召開小組會議，策定工作重點與指導原則。
- 第六條 一般性規定：  
一、甲方對乙方依據本協議書第四條提出之各項報告、資料，得提列修正意見，要求乙方限期依權責處置、改善，如有不可抗力之因素或不可歸責於甲乙雙方疏失之處理，由雙方協定之（含工作計畫書）。  
二、乙方要求協助取得與委託案相關之其他資料時，甲方應於相關法規許可及權責範圍內配合提供。  
三、甲乙雙方如有任一方違反本協議書之內容，致生損失

或費用支出者，他方得請求賠償或補償因此衍生之一切損害或支出之費用，並由雙方協議辦理。

四、為迅速有效執行本協議書內容，甲方由國防部軍備局工程營產處，乙方由臺南市政府都市發展局為聯繫窗口，負責計畫之執行推動。

第七條 本協議書之增加、刪除、修改或其他補充事項，得經雙方同意隨時協商以書面換文方式為之，並視為協議書之一部分。

第八條 本協議書未盡事宜，悉依相關法令規定辦理。

立協議書人

甲方：國防部軍備局

法定代理人：局長海軍中將 吳偉榮

授權辦理單位：國防部軍備局工程營產處

地址：臺北市中正區汀州路三段八號

乙方：臺南市政府

法定代理人：市長 許添財

地址：臺南市永華路二段六號

中華民國九十六年六月十五日



附件六 臺南市都市計畫委員會 112 年 2 月 24  
日第 120 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#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3月17日

發文字號：府都綜字第1120342843號

類別：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2月24日「臺南市都市計畫委員會第120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、蘇委員金安、陳委員柏誠、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、國防部政治作戰局、國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處、財政部國有財產署南区分署臺南辦事處、行政院農業委員會農田水利署、臺南市政府經濟發展局、臺南市政府農業局、臺南市政府工務局、臺南市政府交通局、臺南市政府財政稅務局、臺南市政府水利局、臺南市政府地政局、臺南市仁德區公所、臺南市北區區公所、臺南市安南區公所、加倉企業有限公司、穎達開發工程顧問有限公司、臺南市第137期福國（三）自辦市地重劃區重劃會、黃0山君、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

# 市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會  
第 120 次會議紀錄

中華民國 112 年 2 月 24 日

臺南市都市計畫委員會第 120 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 112 年 2 月 24 日(星期五)下午 3 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(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：「變更仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為乙種工業區)(配合加倉企業有限公司擴廠)案」(預計時間 15:30 至 16:10)
  - 第二案：「擬定仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為乙種工業區)(配合加倉企業有限公司擴廠)細部計畫案」(預計時間 15:30 至 16:10)
  - 第三案：「劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫案」(預計時間 16:10 至 16:40)
  - 第四案：「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案」(預計時間 16:10 至 16:40)
  - 第五案：「變更臺南市主要計畫(部分河川區為水利設施用地及中密度住宅區)(配合海尾寮排水治理工程)案」(預計時間 16:40 至 17:10)
  - 第六案：「變更臺南市安南區細部計畫(部分河川區為水利設施用地及住宅區、部分綠地為住宅區)(配合海尾寮排水治理工程)案」(預計時間 16:40

至 17:10)

第七案：「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）第二階段案先行提  
會討論」（預計時間 17:10 至 17:30）

第 三 案：「劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫案」

說 明：一、計畫緣起：本案緣起係為民國 90 年代期間由國防部政治作戰總局及軍備局與臺南市政府協議以國公有土地範圍為主辦理之「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」，後續因未能完成都市計畫相關規定，由國防部政治作戰局 108 年賡續委託臺南市政府都市發展局代辦都市更新計畫。本次訂定都市更新計畫係為落實本市九六新村眷村土地活化再利用並配合中央社會住宅興辦計畫，劃定都市更新地區並指導都市計畫變更方向，後續國防部土地交由本市辦理公辦都市更新進行招商，並由實施者捐贈都市更新基金後，由各公共設施管理機關負責辦理公共設施開闢。本案經臺南市政府 110 年 11 月 30 日府都更字第 1101050556 號函核准列為本市興建之重大設施，准予辦理都市更新計畫訂定，以加速推動都市更新。

二、法令依據：都市更新條例第 8 條第 1 項第 4 款及第 9 條。

三、計畫範圍：詳計畫書、計畫圖。

四、計畫內容：詳計畫書、計畫圖。

五、公開展覽期間：自民國 111 年 11 月 3 日起計 30 天於北區區公所及臺南市政府辦理計畫書公開展覽完竣，並於同年 11 月 22 日上午 10 時 00 分，假本市北區大興里活動中心舉行公開展覽說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 1 件，詳如公展期間人民或團體陳情意見綜理表。

決議：除下列意見外，其餘建議准照公開展覽計畫內容通過。

- 一、更新計畫書圖涉及都市計畫部分，配合其審竣內容修正。
- 二、人民或團體陳情意見：詳附表1逾公展期間人民或機關團體陳情意見綜理表之本會決議欄。
- 三、計畫書、圖內容無涉及實質變更內容者，授權業務單位覈實校正。

公展期間人民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	陳情意見	本會決議
人1	陳情人： 黃○山  陳情位置： 計畫範圍全區	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公開展覽計畫之道路系統配置無法有效營造新社區與和緯路活動的關聯，對於本基地扮演帶動南側現有社區與和緯路串連的角色而言，應有更積極有效的道路規劃方案，提昇土地活化的交通效益。</li> <li>2. 九六新村範圍內有一大榕樹，位於既成道路「精忠街 25 巷」以南，依於現行都市計畫變更草案內容，該樹變更後將位於預定辦公辦都市更新招商之「住七」住宅區範圍內，不利於老樹保存，建議調整都市計畫方案，強化空間記憶元素的保存。</li> <li>3. 本計畫未因應發展構想擬定都市設計規範；計畫範圍屬市區少有之大面積閒置公有</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議調整交通系統方案，配置中央景觀綠帶，將既有榕樹位置納入中央帶狀公園範圍內，便於保存管理並規劃為社區綠意地標意象，強化既有空間記憶。</li> <li>2. 配合中央帶狀景觀公園，調整道路系統，沿公園綠地兩側</li> <li>3. 設置10m 單向道路，作為更新地區連結舊社區與和緯路連結的主要交通動線；中央景觀公園除作為主要交通動線，亦可透過二側住宅區法定空地留設位置之規範，營造具綠意與低碳效益的特殊意象軸帶，以營造未來住宅區推動都市更新事業的整體價值。</li> <li>4. 配合都市計畫變更方案，訂定必要的都市計</li> </ol>	<p>一、更新計畫書圖涉及都市計畫部分，配合其審竣內容修正。</p> <p>二、另有關現有植栽保存之意見，轉請市府都市更新主管機關於後續招商時妥處。</p>

第3案-2

編號	陳情人	陳情理由	陳情意見	本會決議
		<p>土地，為維持公有土地再開發土地活化效益，並形塑地區未來整體環境與景觀意象，應針對環境意象形塑，訂定相關規範。</p>	<p>畫規範，以形塑整體都市更新地區的整體環境品質與開放空間意象，營造臺南市區新的住宅環境品質。</p>	
				



附件七 臺南市都市計畫委員會 112 年 5 月 29  
日第 122 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#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6月26日

發文字號：府都綜字第1120741154號

類別：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5月29「臺南市都市計畫委員會第122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、蘇委員金安、陳委員柏誠、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、內政部營建署城鄉發展分署(審1、2案)、國防部政治作戰局(審3案)、國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處(審3案)、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處(審3案)、臺南市政府交通局(審1、2、3案)、臺南市公共運輸處(審1、2案)、臺南市政府工務局(審3案)、臺南市政府財政稅務局(審3案)、臺南市仁德區公所(審1、2案)、臺南市北區區公所(審3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

# 市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會  
第 122 次會議紀錄

中華民國 112 年 5 月 29 日

臺南市都市計畫委員會第 122 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 5 月 29 日(星期一)下午 3 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。

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：變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

(預計時間 15:00 至 15:30)

第二案：變更仁德都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

(預計時間 15:00 至 15:30)

第三案：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案

(預計時間 15:30 至 16:30)

第三案：「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（配合九六新村整體規劃）案」

- 說明：一、計畫緣起：本案緣起係為民國 90 年代期間由國防部政治作戰總局及軍備局與臺南市政府協議以國公有土地範圍為主辦理之「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」，後續因未能完成都市計畫相關規定，由國防部政治作戰局 108 年賡續委託臺南市政府都市發展局代辦都市更新計畫，本次都市計畫變更即依上開委託所研擬之臺南市北區九六新村整體規劃及都市更新計畫據以辦理都市計畫變更，改善計畫範圍道路系統，強化都市新舊空間系統的串連規劃，後續國防部土地則交由本市辦理公辦都市更新進行招商，並由實施者捐贈都市更新基金後，由各公共設施管理機關負責辦理公共設施開闢。經臺南市政府 110 年 11 月 30 日府都更字第 1101050556 號函核准列為本市興建之重大設施，准予辦理都市計畫迅行變更，以加速推動都市更新。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市更新條例第 9 條第 1 項。
- 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、座談會：於民國 110 年 12 月 2 日下午 3 時，假臺南市北區大興里活動中心舉行。
- 六、公開展覽：自民國 111 年 7 月 4 日起 30 天於臺南市北區區公所及臺南市政府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 111 年 7 月 21 日下午 2 時 30 分假臺南市北區大興里活動中心舉辦公開說明會。
- 七、人民及團體所提意見：共 5 件（公開展覽期間 2 件、逾期 3 件；詳【附錄表 3】）。

八、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、李委員佩芬、曾委員憲嫻、陳委員淑美、莊委員德樑（因業務機關代表職務異動，本案第3次專案小組起改聘為徐委員中強）等5人組成專案小組，於111年9月28日、10月17日、12月26日共召開3次專案小組會議，經提本市都市計畫委員會第120次會議審議後，決議：「…逾公開展覽期間暨逾期人民及機關團體陳情意見編號逾人-3 陳情案…請規劃單位就上開陳情案件之建議配置內容，針對本案基地之發展定位、周邊未來發展狀況、道路設計之可行性等進行整體分析，再由本案專案小組聽取簡報並獲致具體建議意見後，再提大會討論。」，因本案原專案小組組成委員涉跨年度重新聘任有所異動，經重新簽奉核可，由本會徐委員中強（召集人）、賴委員美蓉、曾委員憲嫻、魏委員健宏、陳委員淑美等5人重新組成專案小組，並於112年4月24日召開第4次專案小組，獲致具體建議意見（如【附錄】），爰提會討論。

決議：一、逾人-2案決議修正如下：

陳情人建議調整土地使用計畫之意見，有關建議規劃方案部分未便採納、規劃理念部分則酌予採納併請都市更新主管機關納入後續招商時參考。

理由：

1. 本案依主要計畫及相關計畫指導屬優質生活住宅之發展定位，陳情案建議基地內加強土地使用分區管制及都市設計以留設弧型帶狀開放空間及道路系統，營造不規則（特殊）街廓及各建築群整體開放空間氛圍；原審議方案則以方整大街廓土地及直線型道路系統開發，集中留設塊狀公共設施，並於招商時提出需求，經綜合考量原審議方案，更有利於公共空間整體規劃設計，並有助於提升建築設計彈性、容積率整合利用及土地使用效益，

未來推動都市更新招商之可行性較高，較具優勢。

2. 另參酌市府交通局及工務局意見，經綜合考量陳情內容之道路安全性、用路人使用習慣、路口交通衝突點等，直線型道路系統配置較具合理性、聯外順暢性及交通管理優勢，維持原審議方案較適合本市交通特性。
3. 綜上，公共設施及道路系統配置應有助於提升都市更新招商可行性等考量，建議維持原審議方案，惟陳情案建議之綠廊串連、開放空間整合、植栽保存等規劃理念，併提供予都市更新主管機關納入後續招商時參考。

二、計畫書、圖內容無涉及實質變更內容者，授權業務單位覈實校正。

**【附錄】歷次專案小組出席委員初步建議意見彙整****一、綜合意見**

- (一) 請修正並補充本案計畫緣起，說明本案歷年相關辦理過程及年期、機關協議共識、規劃範圍及本案研擬之都市更新計畫等，俾利釐清本案辦理依據及開發方式。
- (二) 請於適當章節補充課題與對策內容並於計畫定位與發展構想補充敘明本案都市更新計畫，以加強論述本案配合都市更新推動之整體規劃架構。
- (三) 規劃單位配合前次會議結論所提補正內容，包含：較新之交通調查結果、補充課題與對策章節、交通系統之道路等級、不同權屬之公共設施用地取得及開發方式列表與示意圖、價值平衡原則及計算後結論說明等補充資料，請修正於都市計畫說明書本文內。
- (四) 國防部軍備局管有之土地經市府召開相關協商會議取得共識，依公開展覽草案內容採無償撥用方式取得；另財政部國有財產署召開相關協商會議之建議意見已納入人民團體對本計畫之反映意見辦理，詳表3。
- (五) 請配合都市更新計畫公告公開展覽，補充及修正計畫書內相關計畫一節之公開展覽時間及計畫摘要等。
- (六) 參採市府交通局意見，有關交通調查結果引用之臺南都會區家庭旅次起迄調查為民國90年間數據，請更新為民國100年起較新調查數據計算之。
- (七) 配合人民陳情案件修正內容，相關變更內容、事業及財務計畫等處數據請一併配合修正。
- (八) 事業及財務計畫內容請覈實依都市更新計畫之開發方式敘明，並刪除「或市府逐年編列預算開闢」等文字。
- (九) 計畫書、圖內容請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理，未涉及實質變更部分授權業務單位覈實校正。



二、變更內容綜理表：詳【表1】。

表1 變更內容明細表小組委員初步建議意見

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	臨和緯路處「住四」住宅區街廓	「住四」住宅區 (1.6549公頃)	「住七」住宅區 (1.9195公頃)	1. 為強化計畫範圍與周邊地區道路聯繫，健全整體交通系統發展，配合眷村改建及公有土地再發展政策，重新調整規劃住宅區配置，並調整公共設施道路系統佈設，改善新舊社區的交通系統完整銜接。 2. 配合九六新村地區再開發、都市景觀、土地使用強度公共設施需求，及國防部眷改土地價值平衡原則，調整部分公共設施用地及部分「住四」住宅區為「住七」住宅區。 3. 計畫範圍內規劃東西向NH-98-15M計畫道路，並以NH-203-15M向北銜接和緯路一段(NH-90-20M)，以提高本計畫新舊社區交通可及性，並連通本計畫區各住	<b>【其他說明】</b> 以國防部政治作戰局之國有眷地依變更前後價值不減損之原則(詳附件三)，國防部自願捐贈所管有之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市政府。	建議修正後通過。 1. 修正 <b>【其他說明】</b> ：國防部政治作戰局管有土地之開發方式係採調整土地使用強度與捐贈公共設施方式達成價值平衡，經價值平衡計算後並經國防部政治作戰局認可(詳附件三)，由國防部政治作戰局自願捐贈所管有之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市政府。 2. 除國防部政治作戰局管有土地外，變更案如涉及其他公有土地管理機關(如財政部國有財產署)應一併列出其土地開發方式。 3. 需補充各開發方式之土地地段、地號列表，於變更案 <b>【其他說明】</b> 註記其列表對應內容。 4. 配合人民陳情案件編號人-2 案內容修正「NH-93-12M」為「NH-93-8M」，「住七」住宅區、相關公共設
	原「NH-92-8M」、「NH-93-8M」道路用地	「NH-92-8M」道路用地、「NH-93-8M」道路用地 (0.0798公頃)				
	原「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地	「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地 (0.1848公頃)				

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
				宅街廓、道路系統及開放空間，改善道路系統整體性及連貫性。另「NH-98-15M」計畫道路南緣臨接私有土地處(北區延平段1165-69、1165-71地號兩筆土地)應以其地籍線北緣為界。		施(「公(兒)N74」、「停N23」、「廣道N1」)依據國防部政治作戰局土地價值平衡之計算一併修正變更面積。另配合人民陳情案件編號逾人-2案修正「住四」變更為「住七」住宅區之面積。
2	臨和緯路處「住四」住宅區街廓	「住四」住宅區(0.5735公頃)	「NH-93-12M」、「NH-94-10M」、「NH-98-15M」、「NH-203-15M」道路用地(0.5735公頃)	4. 為利計畫範圍南側舊有社區對外交通，拓寬原有8公尺寬「NH-93-8M」及部「NH-94-8M」至12公尺、10公尺寬，並調整「NH-93-12M」路型，銜接「NH-101-10M」及和緯路一段(NH-90-20M)。		建議修正後通過，併人民陳情案件編號人-2案內容，修正「NH-93-12M」為「NH-93-8M」，變更面積，變更理由由4一併修正。
3	臨和緯路處「住四」住宅區街廓東側	「住四」住宅區(0.0967公頃)	「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地(0.0967公頃)	5. 於計畫範圍東側劃設「公(兒)N74」，提升區內外開放空間服務水準。		建議修正後通過。修正意見同變更編號1。
4	臨和緯路處「住四」住宅區街廓南側	「住四」住宅區(0.1225公頃)	「停N23」停車場用地(0.1225公頃)	6. 考量規劃「住七」住宅區所引入人口與商業活動，劃設停車場用地，以因應計畫範圍內停車需求。		建議修正後通過。本案應考量劃設停車場用地之服務對象為何，建議刪除其「引入人口」之文字說明，其餘修正意見同變更編號1。
5	原「公(兒)N66」	「住四」	「公	7. 考量原有三處公		建議修正後通過。修正意見同變更編號

審3案-6

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
	用地北側住宅區	住宅區 (0.1930公頃)	(兒)N66」 公園兼兒童遊樂場用地 (0.2653公頃)	(兒)用地分散、規模小，不利開闢使用，且其中「公(兒)N66」已提供為興北里活動中心使用；在整合並擴大社區服務規模的前提下，調整「公(兒)N74」與「公(兒)N75」二處用地，保留並擴大「公(兒)N66」之範圍，以改善公共設施服務品質，部分「公(兒)N75」則併相鄰分區變更為「住四」。		1(第4點意見除外)。
	原「NH-101-6M」、「NH-102-6M」道路用地	「NH-101-6M」道路用地、 「NH-102-6M」道路用地 (0.0685公頃)				
	原「公(兒)N75」	「公(兒)N75」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0038公頃)				
6	原「公(兒)N75」	部分「公(兒)N75」公園兼兒童遊樂場用地 (0.1573公頃)	「住四」住宅區 (0.1573公頃)	8. 原「NH-98-8M」、「NH-99-8M」計畫道路土地及現況地上物產權複雜，配合整體道路系統規劃，取消該段計畫道路併相鄰分區變更為住宅區，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」採調降容積方式負擔公共設施。		建議修正後通過。 修正意見同變更編號1(第4點意見除外)。
7	原「NH-98-8M」、「NH-99-8M」道路用地	「NH-98-8M」、「NH-99-8M」道路用地 (0.1400公頃)	「住四(附)」住宅區 (0.1400公頃)	9. 配合整體公兒用地及道路系統規劃為改善區	【附帶條件】 1. 變更後住宅區容積率不得大於117%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積35%作為	建議修正後通過。 有關附帶條件調降容積率文字說明，依本市他案共通一致性敘述修正如下： 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於117%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地

審3案-7

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
				內公共設施服務水準調整路網系統，於「公(兒)N66」東側規劃南北向「NH-101-10M」交通動線。考量周邊地區出入需求，並拓寬南側原計畫道路	公共設施用地，考量擬捐贈公設面積狹小不具使用效益，故改採捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	變更負擔公共設施審議原則」辦理。
8	原「NH-101-6M」計畫道路兩側「住四」住宅區	「住四」住宅區 (0.1258公頃)	「NH-98-15M」、 「NH-101-10M」、 「NH-104-10M」、 「NH-204-10M」 道路用地 (0.2162公頃)	「NH-104-6M」至10公尺寬，及於「公(兒)N66」西側增劃南北向「NH-204-10M」10公尺寬計畫道路，銜接「NH-98-15M」及「NH-104-10M」計畫道路，提升公共設施的可及性與服務品質。 10. 依既成道路路型，劃設廣場用地(兼供道路使用)，以銜接「NH-93-12M」及「NH-92-8M」計畫道路，供既成道路附近民眾通行。	【其他說明】涉國防部政治作戰局之土地依變更編號1其他說明辦理	建議修正後通過。修正意見同變更編號1(第4點意見除外)。
	原「公(兒)N75」	「公(兒)N75」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0338公頃)				
	原「公(兒)N66」	「公(兒)N66」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0566公頃)				
9	原「NH-92-8M」計畫道路兩側「住四」住宅區街廓	「住四」住宅區 (0.0547公頃)	「廣道N1」廣場用地(兼供道路使用) (0.0968公頃)	11. 北區延平段1063-9地號土地原為「公(兒)N74」部份		建議修正後通過。修正意見同變更編號1。

編號	位置	變更內容		變更理由	其他說明 或附帶條件	專案小組 初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
	原「公(兒)N74」	「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0329公頃)		範圍，係財團法人台灣省私立台南仁愛之家管理之私有土地，現為延平國中校方租用。考量調整「公(兒)N74」後本案土地較為畸零，爰變更公園兼兒童遊樂場用地為綠地。		
	原「NH-92-8M」道路用地	「NH-92-8M」道路用地 (0.0092公頃)				
10	原「公(兒)N74」	「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0222公頃)	「綠N7」綠地 (0.0007公頃)  「綠N8」綠地 (0.0215公頃)	12. 考量調整「公(兒)N74」後，延平國中南側部分北區延平段 1169-126 土地較為畸零，開闢為公園兼兒童遊樂場用地不易利用未具效益，爰變更公園兼兒童遊樂場用地為綠地。		建議修正後通過。修正意見同變更編號1(第4點意見除外)。
11	本計畫土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂如本計畫第七章內容	配合本計畫變更計後續開發，訂定土地使用分區管制要點。	-	建議修正後通過。如表2土地使用分區管制要點修正對照表之專案小組初步建議意見
12	本計畫事業及財務計畫	已訂定	增修訂本計畫第八章內容	為加速計畫範圍內公共設施用地開闢，訂定事業及財務計畫。	-	建議修正後通過。依出席委員初步建議意見綜合意見(三)、(四)、(七)、(八)修正。

三、土地使用分區管制要點除依下表內容建議修正外，其餘照公開展覽草案內容通過。

表 2 土地使用分區管制要點修正對照表

項次	公開展覽草案內容	專案小組會議建議修正內容	專案小組初步建議意見																								
1	<p>五、退縮建築規定</p> <p>第七條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定退縮建築：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>住四</td> <td>依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>住七</td> <td>1. 面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 面臨「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>公共設施用地</td> <td>1. 「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 「停 N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 4. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</td> </tr> </tbody> </table>	編號	分區及用地別	退縮建築規定	1	住四	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	2	住七	1. 面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 面臨「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	3	公共設施用地	1. 「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 「停 N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 4. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。	<p>五、退縮建築規定</p> <p>第七條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定退縮建築：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>住四</td> <td>依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>住七</td> <td>1. 面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 面臨「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>公共設施用地</td> <td>1. 「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 「停 N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 4. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。</td> </tr> </tbody> </table>	編號	分區及用地別	退縮建築規定	1	住四	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	2	住七	1. 面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 面臨「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	3	公共設施用地	1. 「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 「停 N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 4. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。	<p>1. 依據現行一致性規定的予修正退縮建築之文字敘述。</p> <p>2. 為維持計畫道路與廣場退縮留設內容之連續性，住七面臨廣道之無遮簷人行步道寬度修正與計畫道路一致。</p>
編號	分區及用地別	退縮建築規定																									
1	住四	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。																									
2	住七	1. 面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 面臨「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。																									
3	公共設施用地	1. 「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 「停 N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 4. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。																									
編號	分區及用地別	退縮建築規定																									
1	住四	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。																									
2	住七	1. 面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 面臨「廣道 N1」廣場用地(兼供道路使用)，應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。																									
3	公共設施用地	1. 「公(兒)N66」、「公(兒)N74」公園兼兒童遊樂場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 2. 「停 N23」停車場用地應自計畫道路境界線退縮 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 3. 免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 4. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。																									
2	<p>新增條次</p>	<p>第十二條 本計畫「住七」住宅區範圍需辦理都市設計審議。</p>	<p>依現行北區細部計畫規定僅臨和緯路側街廓須辦理都市設</p>																								

項次	公開展覽草案內容	專案小組會議建議修正內容	專案小組初步建議意見
			計審議，為使三處住宅區開發具一致性，故增列此規定。
3	第十二條 本計畫土地及建築物之使用應依臺南市北區都市計畫都市設計準則及本市相關規定辦理。	第十三條 除上開規定外，本計畫土地及建築物之使用應依臺南市北區都市計畫都市設計準則及本市相關規定辦理。	配合增列第十二條，條次調整。

四、公開展覽期間暨逾期人民及機關團體陳情意見綜理表：詳【表3】。

表3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
人-1	<p>陳情人：楊○安</p> <p>陳情位置(區域)：臺南市北區精忠街28巷83號(附圖1，陳情人之陳情位置【區域】地圖標示)</p>	<p>陳情人之陳情位置區域前與九六新村完全係屬共同生活圈，但本案將該緊臨本案位置區域排除於計畫外(附圖2，臺南市北區都市計畫圖【黑筆斜線標示為本案陳情位置經排除於計畫外之區域】)，實有未洽之處。本案本部分應予變更理由說明如下：</p> <p>1. 本案僅配備國防部「眷村改建土地公辦都市更新」幾乎僅以國防部拆遷完成最簡單執行之九六新村範圍為主，未依臺南市國土計畫「大臺南宜居城」為發展願景，未能充分考慮周邊區域發展，以「改善生活設施並建構臺南市宜居都會與樂約發展」、及「藉以改善或提升都市環境之生活品質，並藉公辦都市更新協助提升都市環境生活品質，協助開闢公共設施以帶動都市再生及再發展」、更遑論「結合整體規劃、公共設施整併與空間營造再發展模式，符合永續發展廊帶居住機能定位；同時透過使用分區調整、道路系統串聯與公辦都市更新政策，達成公益性發展目標。」</p> <p>2. 陳情人之陳情位置區域現有房屋老舊破敗，但因受限於巷道狹隘、無鄰接道路、住民貧困等因素，地區環境幾無改善更新之機會，此勢必成為都市毒瘤，在本案完成後，緊鄰於全新完成的都市計畫區域旁卻有一塊類似貧民區的破敗景象，豈非本計畫及「大臺南宜居城」的反觀和笑話(請參附圖3，計畫圖5-1本計劃發展定位構想示意圖)，必將大大影響本案執行效果。</p> <p>3. 退萬步言，縱若仍不更改本案計畫範圍，亦應對陳情人陳情位置區域之配合更新發展，提供優惠配套措施，如陳情位置區域內進出道路巷道與水電瓦斯管線及排水管路之規劃、鄰接住戶之國(公)有地或畸零地之合併購用、建蔽率與容積率之優惠等等相關都會市容與永續</p>	<p>1. 請將陳情人之陳情位置區域(如附圖2，臺南市北區都市計畫圖【黑筆斜線標示為本案陳情位置經排除於計畫外之區域】)，納入本「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案」一併執行。</p> <p>2. 如若不更改本案計畫範圍，亦應對陳情人陳情位置區域之配合更新發展，提供優惠之配套措施。</p>	<p>建議部份酌予採納，所陳案地範圍由後續都市計畫通盤檢討時另劃設都市更新地區提供陳情人申請整合都市更新之可能性，本計畫依本案延續維持公開展覽草案計畫範圍。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案係由民國90年代期間由國防部政治作戰總局及軍備局與臺南市政府協議，以國公有土地為主辦理「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」，後續因未能完成都市計畫相關規定，由國防部政治作戰局108年賡續委託臺南市政府都市發展局代辦都市更新計畫，本次都市計畫變更即由上開委託所研擬臺南市北區九六新村整體規劃及都市更新計畫辦理變更，故本都市計畫變更案係延續前開專案之國公有土地範圍為原則。</p> <p>2. 陳情人所提意見係建議將陳情案地納入本案計畫範圍，然本計畫依國防部政治作戰局委託之國公有土地範圍為考量，仍維持原有計畫範圍；另因應陳情人需求，部份採納其意見，請臺南市政府後續於臺南市北區都市計畫通盤檢討時納入規劃參考，劃設都市更新地區，使土地所有權人可循都市更新條例等相關規定申請規劃開發。</p> <p>3. 另有關陳情區域位置接鄰道路問題，後續配合本案公辦都市更新招商作業，針對陳情案地周邊「NH-92-8M」及「NH-93-8M」計畫道路用地將一併辦理徵收開闢完成，陳情案地可藉由現有巷道連接至上述兩計畫道路出入，相關交通、管線等將藉由本案公辦都更後之計畫道路開闢而完善。</p> <p>4. 有關國公有地合併購用應另洽國有土地管理機關，而建蔽率、容積率優惠，陳情人得洽社團法人臺南市建築公會危老重建輔導團評估是否適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」以利申請相關優惠措施。</p>	



表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
		<p>發展事項，亦方能符應「臺南市國土計畫」所揭櫫之「大台南宜居城」有關「…藉公辦都市更新協助提升都市環境生活品質、…帶動都市再生及再發展」、「結合整體規劃，…符合永續發展廊帶居住機能定位；同時透過…道路系統串聯與公辦都市更新政策，達成公益性發展目標。」之發展願景。</p> <p><b>111.10.17 第二次專案小組陳情人列席補充書面意見：</b></p> <p>主旨：對「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案」公開展覽所提意見(陳情案編號：人-1)，陳情人補充說明。</p> <p>說明：</p> <p>一、本計畫案規畫依循與目的所見：台南市國土計畫以「大台南宜居城」為發展願景，從「建構台南市宜居都會」、「及藉公辦都市更新協助提升都市環境生活品質、協助開闢公共設施以帶動都市再生及再發展」、「結合整體規劃、公共設施整併與空間營造再發展模式，符合永續發展廊帶居住機能定位；同時透過使用分區調整、道路系統串聯與公辦都市更新政策，達成公益性發展目標。」足見，本計畫願景恢弘、規劃縝密、執行有方、目標遠大。惟就本案公告之計畫圖顯示，有刻意忽略、避難就易的未將本案計畫範圍西側共同生活圈之住四住宅區一併納入，此除造成本計畫美中不足之憾，同時未能以宏觀的角度和更大格局充分考慮周邊區域發展，有違「大台南宜居城」上述有關發展願景；另從施政角度而言，未能利用時機做完整規劃，亦不免成為主政者重要施政績效中加分有限的瑕疵。</p> <p>二、本案計畫範圍西側共同生活圈之住四住宅區因諸多受限因素，無法自行改善更新，此狀況若無天災事變，永無自解之道。按個人認知此區土地所有或使用狀況，大致為國有土地</p>			

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

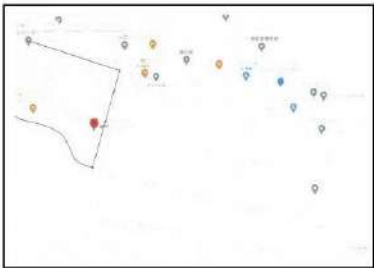
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註	
		<p>(含絕戶遺產)、軍方土地、私人土地，及上述土地的承租戶或占用戶。本計畫如納入「計畫範圍西側之住四住宅區」，對於國公(軍)有土地請主管機關進行清理，排除占有；私人土地則可協助以地易地參與開發或行徵收。此些涉及公共建設之作為，都有待政府公權力積極介入，方能克竟其功，這也是政府存在的功能與意義。建議本計畫納入「計畫範圍西側之住四住宅區」以真正形成本案之完整性、周延性以及符合發展願景之規劃。</p> <p>三、本計畫案位於和緯路一段，西側近延平國中，如能納入「計畫範圍西側之住四住宅區」，和緯路一段東西兩端接北門路二段與公園路之間的範圍，將成為一個漂亮完整的帶狀連接區塊如此規模的都市計畫，執行是否困難應該不是重點，如何能成就城市願景，甚而能附帶成為重要施政績效才應該是需要思考之處，希望本案能掌握時機做更完美的規畫。</p> <p>四、以上建議與說明，粗淺簡陋，在各位委員專家與主管機關面前只是班門弄斧，貽笑大方。但懇請並期望各位委員及市府相關局處長官，擴大思考本計畫案的規畫，運用這次整體規畫的最好時機，達成本地區宜居適居的城市願景。</p>				
						

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
		 <p style="text-align: center;">附圖</p>			
人-2	蔡○琴、地 號 1167-365	<p>1. 新計畫道路 12M 路僅向東側方向拓寬，影響本人居住權益甚鉅，且日後房屋之重建曠日廢時及所需花費之費用恐非議價金額所能補償，亦嚴重造成本人財產權之損失，爰此，擬難同意上開計畫道路之單向拓寬。</p> <p>2. 新計畫道路 12M 路之拓寬應以公平正義原則為實施準則，惟僅以道路一個拓寬拆除本人房舍，顯有違平等原則。再者，原計畫道路 8M 顯已足供一般人使用，毋須過度拓寬以致本人遭受財產上損失，不致有違比例原則。</p>	<p>■建議以損害最小方式，亦即維持原有 8M 計畫道路拓寬，不致使本人之財產權及居住權受到損害，以符比例原則。</p>	<p>建議酌予採納，修正公開展覽草案之計畫道路寬度，由「NH-93-12M」調整為「NH-93-8M」，路型則維持原公開展覽草案內容。</p> <p>理由：</p> <p>1. 考量公開展覽草案「NH-93-12M」與計畫範圍內南北向道路「NH-203-15M」、「NH-94-10M」之功能性相似，且聯繫北側和緯路之主要道路為「NH-203-15M」，本陳情之計畫道路屬次要道路性質，修正本計畫道路由 12M 改為 8M 寬度影響之服務水準尚屬輕微，故採納陳情人所陳建議維持 8M 路寬。</p> <p>2. 有關本案道路調整路寬影響之公共設施比例、國有土地價值平衡計算等，另請規劃單位一併調整草案內容。</p>	

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
遊人-1	財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 陳情位置：計畫範圍內本案增設公共設施管國產署管理之土地 (於 111.10.11 工作會議選提)	有關本都計變更案，變更前後應秉持國有土地權利價值衡平，本署經營國有土地因涉價值降低，變更後應有相對補償機制，即變更為道路用地無法使用之容積應調派至其他可建築土地，否則不予同意變更。	■變更前後應秉持國有土地權利價值衡平	併遊人-2案建議意見。	

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
逾人 -2	<p>陳情人：財政部國有財產署南區分署臺南辦事處</p> <p>陳情位置：計畫範圍內本案增設公共設施屬國產土地</p>	<p>查前開都市計畫案，設籍本屬經管台南市北區延平段 1161、-30、-35、1165-7、1167-145、-366、1169-70、1324 地號等 9 筆國有土地，都市計畫擬由「住四」住宅區變更為「道路用地」。因涉及前項國有土地權利價值衡平及國有地補償機制，爰本辦事處有不同意見，認仍應維持原都市計畫為「住宅區」。倘貴府認為有配合都市更新整體開發及開闢為道路等公共設施使用必要，應劃入都更單元內整體規劃設計開闢，而非單獨劃出另以徵收或撥用等方式取得整體開發範圍之公共設施用地，以免圖利特定對象之虞，請參考審議。</p>	<p>應維持原都市計畫為「住宅區」，倘貴府認為有配合都市更新整體開發及開闢為道路等公共設施使用必要，應劃入都更單元內整體規劃設計開闢，而非單獨劃出另以徵收或撥用等方式取得整體開發範圍之公共設施用地。</p>	<p>建議部份予以採納。所陳情土地考量道路系統整體性、連貫性建議仍規劃為道路用地。另調整公開展覽草案臨和緯路側之國有財產署管有現有巷道以北土地之使用強度，大部分恢復為原計畫「住四」住宅區，僅保留部分「住七」住宅區作為本次陳情道路用地容積調派之用，俾符合國有土地權利價值衡平之一致性處理方式，所陳情之道路用地則由該署無償提供予臺南市。</p> <p>理由：                      1. 本案配合整體規劃調整道路系統，依該署所陳情維持原有住宅區，將影響道路完整性、連續性以及道路截角設計，恐影響交通及行車安全，故不宜維持住宅區。                      2. 另該署陳情地號納入都市更新單元，將使都市更新單元之完整性欠佳，建議亦不納入都市更新單元。                      3. 惟考量該署土地臨和緯路側之既成巷道現況以及所管理國有土地權利價值衡平之意見，修正該署管有土地臨和緯路側之公開展覽草案內容，其部分土地之使用分區恢復為「住四」住宅區，並比照國防部政治作戰局價值平衡計算基準，計算應保留之公開展覽草案「住七」住宅區面積，其「住七」住宅區則作為該署陳情道路用地容積調派之用，以符合該署建議之國有土地價值衡平，而陳情之道路用地則無償提供予臺南市。</p>	



公開展覽草案示意圖



專案小組建議方案示意圖

表 3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
遊人-3	陳情人：黃○山 陳情位置：計畫範圍全區	<p>1. 公開展覽計畫之道路系統配置無法有效營造新社區與綠路活動的關聯，對於本基地扮演帶動南側現有社區與綠路串連的角色而言，應有更積極有效的道路規劃方案，提升土地活化的交通效益。</p> <p>2. 九六新村範圍內有一大榕樹，位於既成道路「赫忠街 25 巷」以南，依於現行都市計畫變更草案內容，該樹變更後將位於預定辦公辦都市更新招商之「住七」住宅區範圍內，不利於老樹保存，建議調整都市計畫方案，強化空間記憶元素的保存。</p> <p>3. 本計畫未因應發展構想擬定都市設計規範；計畫範圍屬市區少有之大面積閒置公有土地，為維持公有土地再開發土地活化效益，並形塑地區未來整體環境與景觀意象，應針對環境意象形塑，訂定相關規範。</p>	<p>1. 建議調整交通系統方案，配置中央景觀綠帶，將既有榕樹位置納入中央帶狀公園範圍內，便於保存管理並規劃為社區總意地標意象，強化既有空間記憶。</p> <p>2. 配合中央帶狀景觀公園，調整道路系統，沿公園綠地兩側設置 10m 單向道路，作為更新地區連結舊社區與綠路連結的主要交通動線；中央景觀公園除作為主要交通動線，亦可透過二側住宅區法定空地留設位置之規範，營造具綠意與低碳效益的特色意象軸帶，以營造未來住宅區推動都市更新事業的整體價值。</p> <p>3. 配合都市計畫變更方案，訂定必要的都市計畫規範，以形塑整體都市更新地區的整體環境品質與開放空間意象，營造臺南市區新的住宅環境品質。</p>	<p><del>一、陳情調整土地使用計畫之意見，建議未便採納，維持專案小組原審議通過內容。</del></p> <p>理由： 陳情內容之道路及路口設計，經臺南市政府交通局考量本市相關案例及評估，其後續管理及執行建議下列問題： 1. 無法貼近用路人習慣，後續管理維護常有使用者陳情反映道路設計不佳。 2. 中央景觀公園之設計產生過多路口交會節點及彎曲路型，其交通節點易造成車流複雜壅塞。 3. 本市單行道常衍生逆向違規等問題。</p> <p><del>二、另有關現有植栽保存之意見，轉請市府都市更新主管機關於後續招商時妥處。</del></p> <p>三、考量陳情人之規劃理念及設計內容，另於本市都市計畫委員會大會審議時，由陳情人再行列席說明供委員知悉，並由臺南市政府交通局說明相關道路設計及交通管制問題。</p> <p><b>一、陳情調整土地使用計畫之意見，建議未便採納，維持專案小組原審議通過內容。</b></p> <p>理由： 1. <b>基地發展定位部分，陳情案與原審議方案均符合本基地未來發展，另有關開放空間之設置部分，陳情案建議基地內加強土地使用分區管制及都市設計以留設開放空間並面臨帶狀綠帶，營造各建築群整體</b></p>	

表3 人民團體對本計畫之反映意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	備註
				<p>開放空間氛圍，而原審議方案則以<u>彈性大街廓開發，另集中留設塊狀公共設施。</u></p> <p>2. <u>惟考量陳情內容之道路安全性、用路人使用習慣、路口交通衝突點等，綜合考量交通局及工務局意見，在道路系統配置合理性與聯外順暢性下，維持第三次專案小組建議方案較適合本市交通特性。</u></p> <p>3. <u>再者考量原審議方案後續招商設計係以大街廓土地開發，提供潛在投資者建築設計彈性、容積率整合利用，以利提高都市更新招商之成功率。</u></p> <p>4. <u>現有積載保存之意見，轉請市府都市更新主管機關於後續招商時妥處。</u></p> <p>5. <u>綜合以上交通及都市計畫規定應利於都市更新招商等考量，建議維持原第三次小組審議後方案，惟人陳建議之線廊串連、開放空間整合等概念，提供予都市更新主管機關於後續招商時列入招商文件予以規範。</u></p>	