

變更台南市北區(「廣(停)1」廣場  
兼停車場用地為「機 N5」機關用地)  
細部計畫案說明書

台南市政府編製  
中華民國 95 年 1 月

95.01.25 南市都計字第 09516502930 號函公告  
自民國九十五年一月廿六日起發布實施

台南市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明		
都市計畫名稱	變更台南市北區(「廣(停)1」廣場兼停車場用地為「機N5」機關用地)細部計畫案		
變更都市計畫法令依據	依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定		
變更都市計畫機關	台南市政府		
申請變更都市計畫機關名稱或土地權利關係人姓名	台南市政府(民政局)		
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 94 年 10 月 14 日起至 94 年 11 月 14 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 94 年 10 月 14 日、15、16 日等三日之中華日報。	
	公開說明會	日期	94 年 10 月 26 日(星期三)下午 2 時 30 分
		地點	北區恩隍宮(台南市北區東豐路 305 巷 51 號)
人民及機關團體對本案之反映意見	詳人民或機關團體陳情意見綜理表		
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市級	民國 94 年 12 月 26 日台南市都市計畫委員會第 247 次會審議通過。	
備註			

## 壹、前言

本案變更位置位於本市北區長榮路與東豐路交叉口處一帶地區，亦即 B-25-8M 計畫道路(東豐路 227 巷 24 弄)北側之「廣(停)1」廣場兼停車場用地，係屬「變更台南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫案」計畫範圍內。本變更案土地現行都市計畫之土地使用分區為「廣(停)1」廣場兼停車場用地，目前土地權屬為中華民國所有。其南側及東側分別為「公(兒)2」公園兼兒童遊樂場用地及帶狀「商 1」沿街性商業區。

本案係為配合台南市政府本年度「健康城市年」之政策，落實社區主義，達成「一里一活動中心」之城市規劃理念，並提供鄰里開放空間，俾利民眾日常活動使用，達成社區營造與環境改造之成效，邁向健康城市之目標，並建設本市北區仁愛里里民日常活動所需之活動中心興建工程，期使里民增加互動交流之機會、改善社區環境品質及達成社區營造之目標。

## 貳、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定：為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時，內政部或縣(市)(局)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

## 參、原都市計畫內容概述

本次變更範圍係屬「擬定台南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫案」計畫範圍。該計畫內容於民國 75 年 3 月 5 日發布實施，劃設為高密度住宅區，而民國 85 年 11 月 5 日發布之「變更台南市東、北區(開元路以南，東寧路以北地區)細部計(第二次通檢討)案」，始變更本基地範圍內之國有土地為「廣(停)1」廣場兼停車場用地，以彌補計畫區停車空間之不足。

本變更位置歷次都市計畫辦理情形詳表一所示，現行台南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫範圍各土地使用分區(用地)面積詳如表二所示。

表一 計畫區都市計畫作業歷次辦理情形一覽表

編號	類別	都市計畫案件名稱	計畫內容概述	公告日期文號	發布實施日期
一	細部計畫	擬定台南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫案	完成細部計畫擬定作業	75.3.4 七五南市工都字第 39683 號	75.3.5
二	通盤檢討	擬定台南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	完成第一次通盤檢討作業	79.2.19 七九南市工都字第 36705 號	79.2.20
三	通盤檢討	擬定台南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	完成第二次通盤檢討作業	85.11.5 八五南市工都字第 130004 號	85.11.5

表二 現行台南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)都市計畫  
土地使用面積統計表

使用類別		項目	現行計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	高密度住宅區	18.47	7.37
		中密度住宅區	23.34	9.31
		低密度住宅區	50.48	20.15
	商業區		6.79	2.71
	文教區		1.40	0.56
	小計		100.48	40.10
公 共 設 施 用 地	公園用地		3.58	1.43
	公兒用地		5.63	2.25
	學校用地		80.56	32.15
	私校用地		4.96	1.98
	機關用地		0.90	0.36
	加油站用地		0.23	0.09
	市場用地		0.90	0.36
	變電所用地		0.09	0.04
	廣場用地		0.64	0.26
	廣場兼停車場用地		0.14	0.06
	停車場用地		0.43	0.17
	水溝用地		0.85	0.34
	公道		8.78	3.50
	主要計畫道路		21.95	8.76
	細部計畫道路		13.00	5.19
	鐵路用地		7.46	2.98
小計		150.10	59.90	
合計		250.58	100.00	

資料來源：變更台南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)(第二次通盤檢討)  
案說明書資料。

## 肆、變更位置與範圍

本案變更位置位於本市北區長榮路與東豐路交叉口處一帶地區，亦即 B-25-8M 計畫道路(東豐路 227 巷 24 弄)北側之「廣(停)1」廣場兼停車場用地(如圖一計畫區位示意圖)。變更涉及土地包含仁愛段 1097、1097-34 地號等二筆土地，涵蓋範圍現行土地使用分區為「廣(停)1」廣場兼停車場用地(現行都市計畫內容詳見圖二)，計畫面積計約 0.14 公頃。本變更案範圍內土地地號及權屬如下表所示。

表三 變更基地土地清冊

段別	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理單位	權利範圍
仁愛段	1097	1362	中華民國	財政部國有財產局	全部
仁愛段	1097-34	15	中華民國	財政部國有財產局	全部

資料來源：台南市台南地政事務所資料。

## 伍、變更基地土地使用現況概述

本變更案位於長榮路四段與東豐路交口處一帶地區，緊鄰東豐路 227 巷 24 弄，為「商 1」帶狀商業區西側之「廣(停)1」廣場兼停車場用地。變更基地現況原為閒置狀態之空地，目前業經初步整治鋪設柏油，闢建為臨時性地區停車場所。

目前變更基地及周圍土地使用狀況詳附圖三所示，其中東側「商 1」鄰里商業區現況大多闢建為透天厝住商混合式之建築使用，其餘住宅區部份開闢情況亦相當高，大多為透天式建築；另外南側之公(兒)2 用地尚未闢建，現況為小型加工廠使用。

## 陸、變更理由

本案變更內容示意圖詳圖四所示，變更內容明細表詳如下表四所示，變更理由茲說明如下。

- 一、依公地公用原則變更為機關用地，以符合地區實際發展需求。
- 二、本案係為配合本年度「健康城市年」之政策，落實社區主義，達成「一里一活動中心」之城市規劃理念，並提供鄰里開放空間，俾利民眾日常活動使用，達成社區營造與環境改造之成效，邁向健康城市之目標，並建設本市北區仁愛里里民日常活動所需之活動中心興建工程，期使里民增加互動交流之機會、改善社區環境品質及達成社區營造之目標。
- 三、由於本變更地點周圍沿長榮路及東豐路等一帶，均允許路邊停車使用，加上距離國立成功大學校區僅 200-300 公尺範圍，目前該校園亦開放可供周圍地區停車使用，故本變更計畫將不致造成周圍地區重大之停車影響。
- 四、未來本機關用地可依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」提供必要性地方停車場使用，以減輕變更後停車空間不足之影響。

表四 變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	長榮路與東豐路交叉口處 (B-25-8M 計畫道路 (東豐路 227 巷 24 弄)北側之「廣(停)1」廣場兼停車場用地)	「廣(停)1」廣場兼停車場用地 (0.14)	「機 N5」機關用地 (0.14)	一、依公地公用原則變更為機關用地，以符合地區實際發展需求。 二、本案係為配合本年度「健康城市年」之政策，落實社區主義，達成「一里一活動中心」之城市規劃理念，並提供鄰里開放空間，俾利民眾日常活動使用，達成社區營造與環境改造之成效，邁向健康城市之目標，並建設本市北區仁愛里里民日常活動所需之活動中心興建工程，期使里民增加互動交流之機會、改善社區環境品質及達成社區營造之目標。 三、由於本變更地點周圍沿長榮路及東豐路等一帶，均允許路邊停車使用，加上距離國立成功大學校區僅200-300公尺範圍，目前該校園亦開放可供周圍地區停車使用，故本變更計畫將不致造成周圍地區重大之停車影響。 四、未來本機關用地可依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」提供必要性地方停車場使用，以減輕變更後停車空間不足之影響。	變更土地：仁愛段1097、1097-34地號等二筆土地

備註：1. 上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍界線為準。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

## 柒、變更後計畫內容概述

本計畫案變更內容為變更「廣(停)1」廣場兼停車場用地為「機 N5」機關用地，變更面積計約 0.14 公頃。變更前後土地使用面積對照表詳如下表五所示。變更後計畫內容詳如圖五所示。

表五 變更前後土地使用面積對照表

使用類別		項目	現行計畫面積(公頃)	本次增減面積(公頃)	變更後面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	高密度住宅區	18.47		18.47	7.37
		中密度住宅區	23.34		23.34	9.31
		低密度住宅區	50.48		50.48	20.15
		商業區	6.79		6.79	2.71
		文教區	1.40		1.40	0.56
		小計	100.48		100.48	40.10
	公 共 設 施 用 地		公園用地	3.58		3.58
		公兒用地	5.63		5.63	2.25
		學校用地	80.56		80.56	32.15
		私校用地	4.96		4.96	1.98
		機關用地	0.90	+0.14	1.04	0.42
		加油站用地	0.23		0.23	0.09
		市場用地	0.90		0.90	0.36
		變電所用地	0.09		0.09	0.04
		廣場用地	0.64		0.64	0.26
		廣場兼停車場用地	0.14	-0.14	0.00	0.00
		停車場用地	0.43		0.43	0.17
		水溝用地	0.85		0.85	0.34
		公道	8.78		8.78	3.50
		主要計畫道路	21.95		21.95	8.76
		細部計畫道路	13.00		13.00	5.19
		鐵路用地	7.46		7.46	2.98
	小計	150.10		150.10	59.90	
合計			250.58	0.00	250.58	100.00

註：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以未來實際分割測量為準。



## 捌、事業及財務計畫

本案土地權屬皆為中華民國所有，未來將透過無償撥用之申請程序取得該土地。本案事業及財務計畫內容詳下表六所示。

表六 事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (HA)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註		
		徵購	市地重劃	獎勵投資	撥用	土地徵購及地上物補償	整地費					工程費	合計
「機 N5」機關用地	0.14				✓		14	1377	1391	台南市政府民政局	94~96	台南市政府逐年編列預算	
總計	0.14						14	1377	1391	—	—	—	—

註：本表之開闢經費及預定完成期限，視主辦單位於開闢當時之財務狀況及實際需要酌予調整。

## 都市計畫技師簽證證明書

台南市政府民政局於本市北區辦理之「變更台南市北區(「廣(停)1」廣場兼停車場用地為「機N5」機關用地)細部計畫案」，業經本技師依照一般公認學理、準則、都市計畫相關法規採用必要之查核程序，包括各項數據推估、計算方式、實質內容、財務計畫及相關紀錄等，均予以查核竣事，且依規定製作工作底稿備查，經查核意見如下：

- 無保留意見。
- 保留意見。原因：\_\_\_\_\_
- 否定意見。原因：\_\_\_\_\_
- 無法表示意見。原因：\_\_\_\_\_

此 致

臺南市政府

都市計畫技師姓名：張登欽	技師執業執照證號：技執字第 001220 號
技師公會名稱：中華民國工程技術顧問商業同業公會	公會會員證號：會証字第 0166 號
技師執業機構名稱：九宜工程顧問有限公司	
通訊地址：台南市安平區郡平路 147 號 4 樓之 1	
聯絡電話：06-2978724	傳真：06-2980341

技師圖記

技師簽章：\_\_\_\_\_

簽證日期：\_\_\_\_\_

### 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	