

變更臺南市北區（「停4-1」停車場用地及「市4-3」市場用地
為「機N1」機關用地）細部計畫案說明書

台南市政府編製
中華民國96年3月

壹、前言

本案變更位置位於本市北區文成三路與育德三街交叉口處西側一帶地區，亦即T-35-15M 計畫道路（文成三路）北側之「市4-3」市場用地及「停4-1」停車場用地，係屬「變更台南市鄭子寮地區三等廿三號道路以北第三、四區細部計畫（第一次通盤檢討）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「市4-3」市場用地及「停4-1」停車場用地，目前土地權屬為台南市政府所有。

本案係因臺南市警察局第五分局原辦公廳舍房舍老舊，加以年代久遠已不敷使用，為因應治安狀況需求、員警編制員額增加及轄區鄭子寮重劃區新興社區人口數激增，所衍生治安問題，而規劃將該所遷建。

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

本次變更範圍屬91年發佈實施之「變更台南市鄭子寮地區三等廿三號道路以北第三、四區細部計畫（第一次通盤檢討）案」計畫。

本變更位置歷次都市計畫辦理情形詳表一所示，現行鄭子寮地區三等二十三號道路以北第三、四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	公告日期文號	發布實施日期
一	擬定	擬定台南市鄭子寮地區(三等廿三號道路以北第四區)細部計畫案	78.09.22 南市工都字第 81007 號	78.09.22
二	道路檢討	變更台南市鄭子寮地區(三等廿三號道路以北第四區)細部計畫區	82.07.23 南市工都字第 96587 號	82.07.26
三	通盤檢討	變更台南市鄭子寮地區三等二十三號道路以北第三、第四區細部計畫(第一次通盤檢討)案	91.07.15 南市都計字第 09102257010 號	91.07.16

表二 變更台南市鄭子寮地區三等二十三號道路以北第三、四區細部計畫（第一次通盤檢討）案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	72.35	52.58
		商業區(附)	9.04	6.57
		加油站專用區	0.18	0.13
		小計	81.57	59.28
公共設施用地		機關用地	0.84	0.61
		公園兼兒童遊樂場用地	9.21	6.69
		學校用地	11.52	8.37
		市場用地	0.36	0.26
		停車場用地	0.69	0.50
		廣停用地	0.17	0.12
		主要計畫道路	11.67	8.48
		細部計畫道路	21.58	15.68
	小計	56.04	40.72	
合計			137.61	100.00

資料來源：變更台南市鄭子寮地區三等廿三號道路以北第三、四區細部計畫（第一次通盤檢討）案(91.07.16)

肆、變更位置與範圍

本案變更位置位於本市北區文成三路與育德三街交叉口處西側一帶地區，亦即T-35-15M計畫道路（文成三路）北側之「市4-3」市場用地及「停4-1」停車場用地（如圖一計畫區位示意圖）。變更涉及土地為北元段429、430地號，涵蓋範圍現行土地使用分區為「市4-3」市場用地及「停4-1」停車場用地（現行都市計畫內容詳見圖二），計畫面積計約0.24公頃。本變更案範圍內土地地號及權屬如下表三所示。

表三 變更基地土地清冊

段別	地號	面積 (M ²)	所有權人	管理單位	權利範圍
北元段	429	1658.06	台南市	台南市政府	全部
北元段	430	808.00	台南市	台南市政府	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

本變更案位於文成三路與育德三街交叉口處西側一帶地區，緊鄰文成三路，為「T-35-15M」計畫道路北側之「市4-3」市場用地及「停4-1」停車場用地。變更基地現況現為閒置狀態之空地，僅作地面綠美化之處理。

變更基地及周圍土地使用狀況詳圖三所示，其中東側公(兒)4-10現況已開發作為一鄰里公園供社區居民使用。本地區為台南市第十三期公辦市地重劃區，故附近之住宅多為新興之集合住宅或連棟透天住宅，目前亦有建商持續興建住宅建築。

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、臺南市警察局第五分局公園派出所辦公廳舍於民國58年興建，由於廳舍老舊且狹窄，早已不敷使用，且該所土地權屬財團法人私立臺南仁愛之家所有，每年土地租金102餘萬元（含後方勤務宿舍租金），由臺南市警察局編列預算支付。
- 二、為因應該所轄區治安狀況、員警編制員額增加及鄭子寮重劃區新興社區人口激增所衍生之治安問題，及當地民代反映，擬將公園派出所遷建於鄭子寮重劃區內，選定於北區北元段429、430地號等2筆土地作為未來派出所所在地。
- 三、北元段429、430地號土地，權屬臺南市所有，目前都市計畫為「市場用地」及「停車場用地」，東臨育德三街，南臨文成三路，臨近海安路，位置明顯，方便民眾報案及警車出入。
- 四、本計畫位置之市場用地目前尚無開發計畫，地區亦無市場之需求，且鄰近尚有「市3-1」、「市N17」等市場用地及「商32」商業區可供應地方居民未來日常購物之需求，而停車場用地係為配合市場所衍生之停車問題所劃設，故考量目前實際需求及未來用途，將本計畫區之市場用地及停車場用地變更為機關用地使用供派出所使用。

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	文成三 路與育 德三街 交叉口 處西側 之「市 4-3」及 「停 4-1」 (北元段 429、430 地號)	「市 4-3」市 場用地 (0.16)	「機N1」 機關用地 (0.24)	<ol style="list-style-type: none"> 一、臺南市警察局第五分局公園派出所辦公廳舍於民國58年興建，由於廳舍老舊且狹窄，早已不敷使用，且該所土地權屬財團法人私立臺南仁愛之家所有，每年土地租金102餘萬元（含後方勤務宿舍租金），由臺南市警察局編列預算支付。 二、為因應該所轄區治安狀況、員警編制員額增加及鄭子寮重劃區新興社區人口激增所衍生之治安問題，及當地民代反映，擬將公園派出所遷建於鄭子寮重劃區內，選定於北區北元段429、430地號等2筆土地作為未來派出所所在地。 三、北元段429、430地號土地，權屬臺南市所有，目前都市計畫為「市場用地」及「停車場用地」，東臨育德三街，南臨文成三路，臨近海安路，位置明顯，方便民眾報案及警車出入。 四、本計畫位置之市場用地目前尚無開發計畫，地區亦無市場之需求，且鄰近尚有「市3-1」、「市N17」等市場用地及「商32」商業區可供應地方居民未來日常購物之需求，而停車場用地係為配合市場所衍生之停車問題所劃設，故考量目前實際需求及未來用途，將本計畫區之市場用地及停車場用地變更為機關用地使用供派出所使用。 	變更範圍 內使用管 制及都 市計畫 均依照 「臺南 市鄭子 寮地區 三三 號道 路第三 、四區 細部計 畫(第一 次通盤 檢討)案 」之規定 辦理。

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「市4-3」市場用地與「停4-1」停車場用地為「機N1」機關用地，變更面積計約0.24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	72.35		72.35	52.58
		(附)商業區	9.04		9.04	6.57
		加油站專用區	0.18		0.18	0.13
		小計	81.57		81.57	59.28
公共 設施 用地		機關用地	0.84	+0.24	1.08	0.78
		公園兼兒童遊樂 場用地	9.21		9.21	6.69
		學校用地	11.52		11.52	8.37
		市場用地	0.36	-0.16	0.20	0.15
		停車場用地	0.69	-0.08	0.61	0.44
		廣停用地	0.17		0.17	0.12
		主要計畫道路	11.67		11.67	8.48
		細部計畫道路	21.58		21.58	15.68
		小計	56.04		56.04	40.72
合計			137.61	0.00	137.61	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

本案土地權屬為台南市政府所有。其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 (公頃)	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
		價購	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N1」 機關用地	0.24	✓	-	-	-	600	24	2361	2985	台南 市 政 府	96~98	台南市政府逐年 編列預算償還市 地重劃基金	
總計	0.24					600	24	2361	2985	-	-	-	-

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。