

變更台南市中西區(部份「第1」商業區為「機C3」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3月

台南市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明		
都市計畫名稱	變更台南市中西區(部份「第 1」商業區為「機 C3」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 12 月 20 日起至 95 年 1 月 19 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 94 年 12 月 20 日、21 日、22 日等三日之聯合報。	
	公開說明會	日期	民國 95 年 1 月 4 日(星期三)下午 3 時
		地點	台南市家庭教育中心會議室(台南市中西區公園路 127 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 95 年 1 月 24 日台南市都市計畫委員會第 248 次會審議修正通過。	
備註			

## 壹、前言

本案變更位置位於本市中西區公屏路與民族路二段交叉口處北側一帶地區，亦即 4-21-18M 計畫道路(公屏路)與 B-5-9M 計畫道路交口處北側、「社 2」社教用地南側之基地，係屬「台南市第二區細部計畫案」計畫範圍。本變更案土地現行都市計畫之土地使用分區為「第 1」商業區，目前土地權屬均為公有土地，分屬台南市政府及中華民國所有。

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，並建設本市中西區赤崁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，市政府或縣(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「台南市第二區細部計畫案」計畫範圍。本基地之計畫內容自民國 38 年 12 月 30 日發布實施以來，即劃設為「第 1」商業區。

本變更位置歷次都市計畫通盤檢討作業辦理情形詳表一所示，現行台南市第二區細部計畫(道路系統通盤檢討)案各土地使用分區(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	都市計畫案名名稱	計畫內容概述	公告日期文號	發布實施日期
一	通盤檢討	變更台南市第二區細部計畫(道路系統通盤檢討)案	完成道路系統通盤檢討作業	76.11.28 七六南市工都字第 92320 號	76.12.3
二	通盤檢討	變更台南市第二區細部計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	完成第一期公共設施保留地專案通盤檢討作業	78.3.27 七八南市工都字第 44677 號	78.3.28

表二 現行台南市第二區細部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(%)
	住宅區	42.047	19.26
	商業區	97.884	44.85
	機關用地	5.773	2.64
	學校用地	11.968	5.48
	市場用地	1.01	0.46
	加油站用地	0.327	0.15
	古蹟用地	0.967	0.44
	電信用地	0.32	0.15
	郵政用地	0.418	0.19
	廣場用地	0.819	0.38
	公署用地	14.024	6.43
	公道用地	5.904	2.70
	綠地用地	0.84	0.38
	道路用地	35.55	16.29
	水溝用地	0.415	0.19
	合計	218.226	100.00

資料來源：變更台南市第二區細部計畫(道路系統通盤檢討)案說明書資料。

## 肆、變更位置與範圍

本案變更位置位於本市中西區公屏路與民族路二段交叉口處北側一帶地區，亦即 4-21-18M 計畫道路(公屏路)與 B-5-9M 計畫道路交口處北側、「社 2」社教用地南側之基地(如圖一計畫區位示意圖)。變更範圍涉及土地包括茄寮二小段 148、148-3、148-4、148-7、148-8 及部份 172-9、部份 172-10 地號等七筆土地，涵蓋範圍現行土地使用分區均為「第 1」商業區(現行都市計畫內容詳見圖二)，計畫面積計約 0.1457 公頃。本變更案範圍內土地地號及權屬如下表所示。計畫區暨範圍公私有土地分佈示意圖詳圖三所示。

表三 變更基地土地清單

段別	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理單位	權利範圍	備註
茄寮二小段	148	476	台南市	台南市中西區成功國小	全部	
茄寮二小段	148-3	117	台南市	台南市政府	全部	
茄寮二小段	148-4	293	台南市	台南市政府	全部	
茄寮二小段	148-7	294	中華民國	財政部國有財產局	全部	
茄寮二小段	148-8	60	中華民國	財政部國有財產局	全部	
茄寮二小段	172-9	191	中華民國	財政部國有財產局	全部	僅 124 m <sup>2</sup> 納入計畫範圍
茄寮二小段	172-10	123	中華民國	財政部國有財產局	全部	僅 93 m <sup>2</sup> 納入計畫範圍
合計		1,554				變更面積合計為 1,457 m <sup>2</sup>

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

本變更案位於公屏路與 B-5-9M 計畫道路交口處北側基地，為「社 2」社教用地南側之部份「第 1」商業區。變更基地現況區內既有建物除部份仍供作市府員工宿舍使用外，其餘均為閒置狀態。

目前變更基地及範圍土地使用狀況詳附圖四所示，其中範圍「第 1」鄰里商業區沿街面建築部份現況大多闢建為透天厝住商混合式之建築使用；其餘街廓內側部份閒置情況亦相當高，大多為透天式之住宅建築；另外北側之「社 2」社教用地目前已初步整治完成，為一小型停車場兼供綠化、休憩使用。其他重要設施，包括東側之中央健保局南區分局及慎德齋堂等建築。

## 陸、變更理由

本案變更內容示意圖詳圖3所示，變更內容明細表詳如下表4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，並建設本市中正區赤坎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。

表4 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	公屏路與B-5-9M計畫道路交口處北側、「社2」社教用地南側之商業區	「商1」商業區 (0.1457)	「機C3」機關用地 (0.1457)	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，並建設本市中正區赤坎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。	變更土地： 花屏二小段148-148-3、148-4、148-7、148-8及部份172-9、部份172-10地號等九筆土地

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範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

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部份「商1」商業區為「機C3」機關用地，變更面積計約0.1457公頃。變更前後土地使用面積對照表詳如下表3所示。變更後計畫內容詳如圖3所示。

表三 變更前後土地使用面積對照表

項目 使用類別	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(%)
住宅區	42.047		42.047	19.26
商業區	97.884	-0.1457	97.9383	44.78
機關用地	5.773	+0.1457	5.9187	2.71
學校用地	11.968		11.968	5.48
市場用地	1.01		1.01	0.46
加油站用地	0.327		0.327	0.15
古蹟用地	0.967		0.967	0.44
電信用地	0.32		0.32	0.15
郵政用地	0.418		0.418	0.19
廣場用地	0.819		0.819	0.38
公園用地	14.024		14.024	6.43
公道	5.904		5.904	2.70
綠地	0.84		0.84	0.38
道路用地	35.55		35.55	16.29
水溝	0.415		0.415	0.19
合計	218.266	0.00	218.266	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

本案土地均為公有土地，其權屬分屬台南市政府及中華民國所有，未來將透過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費	整地費	工程費					合計
「機 C3」機關用地	0.1457				✓	40	15	1457	1512	台南市政府民政局	94~96	台南市政府逐年編列預算	
總計	0.1457					40	15	1457	1512	—	—	—	—

註：本表之地上物拆遷補償費、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中區辦理之「變更台南市中區(部份「第1」產業區為「機C3」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產業專業公會	公會會員證號：會証字第 0166 號
技師執業機構名稱：尤宜工程顧問有限公司	
通訊地址：台南市安平區郡斗路 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	