

變更台南市北區大豐段 1313-48「廣停 3」廣場
兼停車場用地為「公兒 9」公園兼兒童遊樂場用
地、南區鹽埕段 3108-9「幼 4」幼稚園用地為中
密度住宅區及機關用地細部計畫案說明書

台南市政府 編製

中華民國 94 年 5 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	變更台南市北區大豐段 1313-48「廣停 3」廣場兼停車場用地為「公兒 9」公園兼兒童遊樂場用地、南區鹽埕段 3108-9「幼 4」幼稚園用地為中密度住宅區及機關用地細部計畫案	
變更都市計畫法令依據	依據都市計畫法第二十七條第一項第四款辦理。	
變更都市計畫機關	台南市政府（民政局）	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公開展覽：自 94 年 4 月 4 日起至 94 年 5 月 4 日止計三十天。	
	公開說明會： 第一次：94 年 4 月 14 日（星期四）下午 2 時整於本市北區大豐里里辦公處（臺南市和緯路四段 376 號）。 第二次：94 年 4 月 15 日（星期五）下午 2 時整於本市南區區公所 2 樓會議室（臺南市明興路二號）。	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳台南市都市計畫委員會本案會議紀錄之人民團體陳情意見綜裡表。	
提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	台南市都市計畫委員會 94 年 5 月 18 日第 241 次大會審議通過
	內 政 部	無
備 註		

壹、計畫緣起與法令依據

為落實社區主義，達成「一社區一活動中心」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目標，故依據都市計畫法第二十七條第一項第四款之規定，辦理本次都市計畫變更作業。

貳、計畫區位與範圍

本案共有二處計畫區，分述如下：

一、北區大豐里：

屬大豐段 1313-48 地號土地，計畫位置為和緯路四段以北，武聖路以西之廣(停)3 用地，計畫面積為 0.49 公頃，變更位置詳如圖一。

二、南區南華里：

屬鹽埕段 3108-9 地號土地，計畫位置為南華里「幼四」用地，計畫面積為 0.16 公頃，變更位置詳如圖二。

參、現行計畫概述

一、大豐段 1313-48 地號土地部分：

位於90年11月發布之「變更鄭子寮三等二十三號道路以北第一區細部計畫（第一次通盤檢討）案」範圍內，現行土地使用分區為廣停用地，現況作為臨時停車場及大豐里臨時活動中心使用，土地所有權人為台南市，土地管理者為台南市政府。

二、鹽埕段3108-9地號土地部分：

位於82年04月發布之「變更台南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫（第一次通盤檢討）案」範圍內，現行土地使用分區為幼稚園用地，現況作為空地使用，土地所有權人為中華民國，土地管理者為內政部營建署。

肆、實質計畫內容

本案係為配合市府計畫與民眾需求之變更計畫，茲將變更計畫之理由及內容說明如下。

一、變更理由

為落實社區主義，達成「一社區一活動中心」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目標，故辦理本次都市計畫變更作業。

二、變更內容

- (一) 將北區大豐段 1313-48 地號之「廣停用地」變更為「公兒用地」，以利增加公園綠地及作為大豐里里民活動中心使用。
- (二) 將南區鹽埕段 3108-9 地號之「幼稚園用地」變更為「中密度住宅區」及「機關用地」，以利增加公園綠地及作為南華里里民活動中心使用。

本計畫詳細變更內容如表一、圖三、圖四，變更面積如表二。

表一 變更內容綜理表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附帶條件及其他說明
		原 計 畫	變 更 後 計 畫		
一	大豐段 1313-48 地號	廣(停)3 廣(停)用地 (0.49公頃)	公(兒)9 公(兒)用地 (0.49公頃)		<ul style="list-style-type: none"> 一、本案開發建築前應依各「臺南市都市設計審議原則」規定辦理，並經審議通過後始得申請建照。 二、其他未規定事項依原計畫及相關規定辦理。
二	鹽埕段 3108-9 地號	幼 4 幼稚園用地 (0.16公頃)	<p>中密度住宅區 (0.096公頃)</p> <p>機關用地 (0.064公頃)</p>	<p>為落實社區主義，達成「一社區一活動中心」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目標，故辦理本次都市計畫變更作業。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 一、本案採附帶條件方式變更為中密度住宅區。 二、本案應無償回饋40%之機關用地，該用地應與公兒25鄰接，並以D-8-10M計畫道路為進出道路。 三、變更後之中密度住宅區容積率依照都市計畫臺灣省施行細則第34條規定鄰里性公共設施比值未達15%標準訂為180%，建蔽率為60%。 四、本案開發建築前應依各「臺南市都市設計審議原則」規定辦理，並經審議通過後始得申請建照。 五、其他未規定事項依原計畫及相關規定辦理。

註一：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線及實地測量分割後之面積為準。

表二 變更前後土地使用面積對照表

一、大豐段 1313-48 土地部分

單位：公頃

項目	現行計畫面積	本次變更增減面積	變更後面積	估計畫總面積百分比
廣(停)用地	2.45	-0.49	1.96	1.42
公(兒)用地	5.82	+0.49	6.31	4.59
細部計畫總面積	72.19	0.00	137.61	100.00

註一：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍面積為準。

二、鹽埕段 3108-9 土地部分：

單位：公頃

項目	現行計畫面積	本次變更增減面積	變更後面積	估計畫總面積百分比
中密度住宅區	59.81	0.096	59.906	51.25
幼稚園用地	0.62	-0.16	0.46	0.39
機關用地	0.83	0.064	0.894	0.76
細部計畫總面積	116.90	0.00	116.90	100.00

註一：上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍面積為準。

伍、事業及財務計畫

本案之實施進度及經費如下表三所示：

表三 實施進度及經費表

項目	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 會計 年度	經費 來源
		徵 購	市 地 重 劃	自 行 開 發	撥 用 其 他	土 地 徵 購 費 及 地 上 物 補 償	整 地 費	工 程 費	合 計			
公(兒)9 用地	0.49				√		28	245	273	台南市政府 (民政局)	94-96	市府逐 年編列 預算
機關用地	0.064					√	10	100	200	內政部營建 署	94-96	附帶條 件回饋 方式取 得
總計	0.554						38	345	473	--	--	

註1：公(兒)9用地為台南市鄭子寮地區第二十八期公辦市地重劃中留設之公共設施用地。

註2：開發經費得視實際開闢情況及開發單位財務狀況酌予調整。

【附錄】變更範圍相關土地權屬表

地段	地號	面積 (M ²)	所有權人	管理者	權利範圍
大豐段	1313-48	4853	臺南市	臺南市政府	全部
鹽埕段	3108-9	1598	中華民國	內政部營建署	全部