

變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案
說明書

台南市政府 編製

中華民國九十四年八月

台南市都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第四款。	
變更都市計畫機關	台南市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	台南市政府(都市發展局綜合規劃課)	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽：自民國 93 年 9 月 7 日起至民國 93 年 10 月 6 日止，並刊登於民國 93 年 9 月 11 日、12 日及 13 日之台灣日報。 公開說明會：日期：民國 94 年 9 月 16 日。 地點：本市南區興中社區活動中心。	
人民團體對本案之反映意見	詳公開展覽期間人民陳情意見綜理表	
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 93 年 12 月 30 日第 238 次會審議通過
	內政部	台南市都市計畫委員會 94 年 4 月 12 日第 606 次會審議通過
備註		

一、計畫緣起

「水交社」原為舊日本海軍軍官親善俱樂部，成立於明治九年（1876），社名源自〈莊子〉：「君子之交淡如水」語，為海軍軍官親睦、社交的團體及其設施。台南「水交社」應成立於日治時台南機場建成日本海軍航空兵進駐之後。民國 38 年（1949），空軍後勤司令部由上海搬遷來台南，水交社遂稱為「志開新村」。

台南市政府為保存眷村文化，配合中央推動眷村改建及城鎮地貌改造運動，乃針對水交社地區窳陋環境，經由公有土地開發、都市環境改造、眷村文化保存及經營與相關配套措施之研擬，塑造高品質生活空間，並強化人文、自然、公共安全及景觀與都市意象，規劃為「水交社眷村文化園區」，並指定原「水交社」建築群為具保存價值之眷村文化古蹟。

二、法令依據

依都市計畫法第二十七條第一項第四款：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」。

三、計畫範圍、面積與權屬

（一）計畫範圍與面積

本計畫範圍北達健康路，南至新都路，東臨南門路，西接西門路，東西寬約 600 公尺，南北長約 900 公尺，計畫區面積為 52.69 公頃。計畫範圍示意圖參見圖一。範圍內主要有明德新村、實踐四村、志開新村等國軍老舊眷村，以及警察新村等老舊住宅社區。眷村範圍示意圖參見圖二。

(二)土地權屬

區內土地權屬包含包括國有、市有、縣有及私有地，其中以台南市市有地面積最大，約有 25.92 公頃，佔計畫區面積 49.19%，市有地之管理單位包括有市政府、市警局、台南高商、大成國中、空軍總司令部以及六信高中等單位；其次為國有地，面積約為 19.21 公頃，佔計畫區面積 36.46%，管理單位包括有台南市政府、台南高商、國有財產局、國防部等單位；台南縣政府所有土地面積約為 3.54 公頃，佔計畫區面積 7.11%；私有地部份，土地面積約為 3.98 公頃，佔計畫區面積 7.56%。計畫區土地權屬參見表一、圖三。

表一 計畫區土地權屬表

所有權人	面積(公頃)	比例(%)
中華民國	19.2122	36.46
中華民國與私人共有	0.0148	0.03
台南市	25.9204	49.19
台南市與私人共有	0.0214	0.04
台南縣	3.5386	6.72
私人	3.9826	7.56
合計	52.6861	100.00

四、上位計畫及相關重大計畫

(一)上位計畫

1. 南部區域計畫

南部區域計畫將台南都會區定位為觀光、三級產業與科技工業，以生產為功能，配合台南科學園區與科技工業區之設立，引導科技工業發展，並透過都市空間設計與古蹟保存發展觀光，俾使文化與科技融合於府城，使台南市逐步發展成為一個科技、人文、產業、休閒兼容並蓄的新府城。

2. 變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案說明書

台南市主要計畫第四次通盤檢討案於民國 93 年 1 月 16 日起發布實施，該案中，針對本計畫區之變更計二處，其變更內容摘要表參見表二。

表二 變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案變更內容摘要表

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件 或 其他說明
		原計畫	新計畫			
二 7	部分「商1」商業區(健康路南側,西門路東側)	商業區 附帶條件: 商業區應整體規劃,做為觀光旅館及大型百貨商場使用,並於擬定細部計畫時予以劃設停車場用地。	商業區 附帶條件: 1. 應回饋公共設施比例10%。 2. 變更後使用分區維持中密度住宅區之容積率與建蔽率。 3. 其餘部分依「台南市都市計畫回饋規定及變更商業區申請規範」相關規定辦理。	0.17	本案係於民國72年間變更台南市主要計畫(通盤檢討)案中,由中密度住宅區變更為商業區,依照本計畫所訂之「台南市都市計畫回饋規定及變更商業區申請規範」修正其附帶條件。	
五 14	「文小6」(志開國小)北側(公英段1195-1、1195-2、1196-1等地號)	低密度住宅區	「文小6」學校用地	0.05	本案依學校實際使用範圍調整學校用地,將學校北側、西北側圍牆內屬公英段1195-2、1196-1地號及學校東側屬公英段1195-1地號之低密度住宅區土地變更為「文小6」學校用地。	

(二)重大相關計畫

近年來政府多項重大公共建設計畫陸續規劃與核定，對台南市之發展勢必產生重大的衝擊，進而影響本計畫區，茲將台南市重大相關計畫整理如表三。

表三 重大相關計畫一覽表

計 畫 案	內 容 摘 要
體育場館整體興建規劃	為加強體育設施暨爭取辦理各項國際型體育競賽，經向中央爭取經費，將進行和順寮農場 30.27 公頃體育館用地規劃，同時也一併評估規劃包括台南市體育公園及糖業試驗所。整體體育園區建構完成後，將強化本市體育設施暨爭取國際大型體育競賽之條件，並可滿足都會區民眾之基本需求，爭取各項國際性比賽，增強本市於國際的能見度。
台 86 號南關線東西向快速道路工程	台南關廟線東西向快速道路由台一線以西至台十七線路段，計開闢道路長度為 5.3 公里、寬度 40 公尺。本案除永安路以西至台十七線採平面設計及機場範圍部分考量飛航安全採地塹式設計外，全線採高架式設計規劃。本路段目前已完成變更都市計劃作業。交通部已於 92 年度編列 2500 萬元規劃經費，目前進行規劃設計工作。交通部將編列 93 年預算土地徵收費 22 億元，工程費 25 億元；93 年展開土地徵收作業。完工後可提供通往奇美、路竹科學園區一條快速便捷通路，作為台南都會區南側濱海與山區間橫向運輸走廊，以減少過境旅次進入市區。

五、原都市計畫概要

計畫區原都市計畫概要概述如下。

(一)原計畫年期

變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案之計畫年期為自民國 89 年起至民國 114 年，計 25 年。

(二)原計畫人口密度

依據「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」規定，計畫密度為中密度住宅區為 350 人/公頃、低密度住宅區為 200 人/公頃，本計畫區原可容納計畫人口為 6,863 人。

(三)人口成長與變遷

本地區 20 年來人口成長數銳減近 4 成，主要受限於各眷戶使用房屋增改建不易，人口持續外移，以致人口逐年呈負成長。於民國 69 年尚有 9 千多人，民國 79 年銳減至 7 千多人，直到民國 91 年，僅剩 5 千 3 百多人。其中，逾 30% 為 60 歲以上之銀髮族，而 24 歲以下之青少年人口所佔比例亦高達 27%，顯示本地區人口組成以老人與青少年為主。(如表四所示)。

表四 水交社地區歷年人口成長分析表

	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	年平均 成長率
大成里	1732	1655	1565	1529	1522	1488	1398	1284	1257	1257	1255	- 2.89
明德里	1748	1713	1665	1596	1551	1479	1433	1392	1349	1301	1253	- 2.98
荔宅里	1994	1957	1916	1844	1772	1745	1747	1622	1599	1534	1519	- 2.44
興中里	1807	1799	1689	1644	1589	1620	1591	1534	1443	1413	1372	- 2.47
合計	7281	7124	6835	6613	6434	6332	6169	5832	5648	5505	5399	- 2.68

資料來源：本計畫調查整理所得。

(四)原土地使用計畫

土地使用分區面積合計 52.6861 公頃，佔全市面積 0.30%，茲分析如下，計畫區現行都市計畫圖如圖四：

1. 住宅區

包括計畫區西北側中密度住宅區，面積為 5.0817 公頃及公道五以南之低密度住宅區，面積為 25.9592 公頃。

2. 商業區

計畫區西北側之「商 1」商業區，面積為 0.1693 公頃。

(五)原公共設施計畫

本計畫區內公共設施為學校用地，包含高職 6.7978 公頃、國中 5.8609 公頃、國小 2.1269 公頃，合計為 14.7856 公頃，佔全市面積 0.08%。

本計畫區內公共設施為學校用地，計有：文小 6（志開國小）、文中 6（台南高級商業職校）、文中 9（私立六信高級中學）、文中 15（私立亞洲工商職校）、文中 19（建業中學）、文中 26（大成國中）（詳表五）。

表五 計畫區內主要計畫內容摘要表(公共設施部份)

項 目	編號	面積(公頃)	備 註
學 校 用 地	文小 6	2.1269	志開國小
	文中 6	3.6238	台南高級商業職校
	文中 9	0.6570	私立六信高級中學
	文中 15	1.0549	私立亞洲工商職校
	文中 19	1.4621	建業中學
	文中 26	5.8609	大成國中
總 計		14.7856	

(六)原交通運輸計畫

本計畫區內交通運輸計畫包含計畫道路 4.3476 公頃與公園道 2.4305 公頃，合計為 6.7781 公頃，佔全市面積 0.04%。

本計畫區內主要計畫道路系統計有：三-八-20 公尺（健康路）、公道五-40 公尺、三-二十九-18 公尺（大成路）、三-十四-22 公尺（西門路）、三-二十八-20 公尺（南門路）（詳表六）。

表六 計畫區內主要計畫內容摘要表(計畫道路部份)

編號	寬度(M)	長度(M)	備註
三-8	20	603	健康路其中 1/2 面積計入計畫區
公道五	40	596	新興路
三-29	18	558	大成路
三-14	22	882	西門路其中 1/2 面積計入計畫區
四-23	15	650	大成路一段 88 巷
三-28	20	606	南門路其中 1/2 面積計入計畫區

六、土地使用現況

計畫區內以住宅使用為主，商業活動以提供當地居民一般生活消費為主。除西北側臨街廓多已改建為二至六層樓 R.C. 造建築物外，其餘地區多為一層樓之老舊建築物，多年來未改建，建物老舊、房舍間之間距狹小、缺乏防火巷、巷道狹小彎曲、缺乏公共設施，整體居住環境窳陋頹廢，與周圍環境無法發展配合，阻礙地區繁榮與發展，使得本地區老舊住宅居住型態與其北側、西側、東側新興發展的都市型態，呈現頗大之差距。本區與鄰近地區交通區位條件相當，然卻因區內交通、生活、實質發展條件不良，導致整體發展停滯衰退，公共安全堪慮。土地使用現況如圖五。

七、發展潛力與限制

(一)發展潛力

1. 本計畫區位於台南市南區，近市中心區，交通區位條件、周邊道路服務水準良好，南來北往極便捷。周邊地區發展與公共設施完善，有利於本地區未來規劃發展。
2. 計畫區內土地權屬近 90%為包括國有、台南市有、台南縣有土地，有利地權利用整合規劃。
3. 呼應主要計畫、市綜發等相關計畫目標，並配合台南市政府對於眷村文化保存政策構想。

(二)發展限制

1. 計畫區南側為台南市第一公墓，使南側之規劃發展受限。
2. 計畫區內某些土地權屬雖市府所有，但管理單位卻是空軍（約 3 公頃），在管用合一與眷改政策下，市府已與國防部積極協調與推動中。

八、變更理由

- (一)本計畫區區塊方整、聯外道路完善、鄰近中正商圈、市立體育場、孔廟文化園區，因此未來就區位發展上，應適度的與這些重大計畫區結合與呼應，搭配整體都市發展步調，以重塑原有老舊意象與風格。
- (二)為保存眷村文化，整合發揚當地自然、人文資源，並串聯南門路沿線文化資產與體育親水公園及至黃金海岸成點、線、面之區域規劃發展。
- (三)本計畫區內眷村土地大部分屬公有，權屬單純，未來配合國防部眷改政策，將予以遷建國宅，眷村遷建後之有必要因應眷地重整辦理整體規劃。

九、規劃原則與構想

(一) 規劃原則

1. 街廓及土地使用分區調整

調整區內相關學校用地（文中 26、文中 6、文小 6、文中 9 與文中 15 等用地）及中、低密度住宅區範圍，增加商業區、古蹟保存區與公園用地。

2. 建立綠色景觀交通系統（公園道系統）

延續周邊開放空間系統發展，劃設（南北向）40 米寬與（東西向）22 米寬公園道，減少小客車道路面寬度，以降低進出車流量；建立區內自行車與公園化人行系統，以創造區內景觀林蔭大道及優閒人行活動空間。

3. 重塑水交社地區生活機能完整之多樣鄰里單元（市有地市地重劃範圍）

計畫區與周邊地區公共設施（學校、公園綠地、停車場、機關等）充足，惟道路系統規劃與開闢未臻完善，未來將配合公共開放空間之佈設，規劃為具多樣化住宅與商業服務功能之高品質社區。

4. 保存水交社特有眷村文化（國有地市地重劃範圍）

本計畫區東側興中社區（空軍志開新村）內道路體系完整、建物與鄰里空間維護良好，為保存水交社特有眷村文化、桂仔山特殊地形地貌，本計畫規劃古蹟保存區與大型公園，以創造優質文化與休閒空間。

(二) 規劃構想

本計畫規劃之基本構想說明如下，計畫構想如圖六所示。

1. 空間規劃原則

基於尊重現有集居聚落發展現況，考量南側公墓之影響、延續東側開放空間與人行活動系統（南區運動公園、公園道等）發展、都市防災計畫需求，以及鄰近地區土地使用特性、發展定位及眷村文化保存目標，適當佈設點、線、面狀之開放空間系統與土地使用分區。

(1) 都市意象

考量開發規模與可行性，研訂各街廓與基地開發之最適規模，並以林蔭大道、街角廣場、建築物退縮、整齊牆面線、沿街面騎樓，形塑計畫區內之綠色、文化保存與休閒景觀與開闊天際線等優質都市意象。

(2) 居住環境

本計畫區西北側現有集居聚落，除沿街面劃設帶狀鄰里商業區外，其餘部分加強計畫道路開闢，維持現有鄰里住宅聚落型態。

(3) 產業發展

配合西門路及健康路兩側商業區發展現況，以及居住、文化與休閒活動所衍生商業服務活動之需求，分別於西門路東側、健康路南側、公道五北側、古蹟保存區東側與 22 米公園道兩側劃設沿街商業帶，做為鄰里商業使用，另於古蹟保存區北側劃設大街廓商業區，做為地區複合型綜合商業使用。

(4) 文化與教育

本計畫規劃古蹟保存區與東側文化公園未來做為水交社地區眷村文化保存中心；區內學校（文中與文小）用地則考量校區完整性。

2. 土地使用管制

本計畫參考鄰近地區土地使用管制內容，適當規範計畫區各項土地使用內容。

3. 交通運輸

劃設東西向計畫道路，以銜接西門路與南門路，區內並劃40米與22米林蔭公園道，其中40米公園道劃設自行車道與寬廣人行步道，以鼓勵使用綠色交通工具。

4. 公共設施

除規劃文化公園外及南側隔離公墓大型社區公園，並利用指定建築線退縮與留設街角廣場，規劃具特色之開放空間系統及於40米公園道設置林蔭道，串連鄰近地區活動與開放空間。

5. 都市防災計畫

本計畫依據「變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」都市防災系統規劃，以社區為單元規劃適當防火區劃與防災相關之設施。

十、計畫內容

(一) 計畫年期

依據「變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」內容，計畫年期為民國114年。

(二) 計畫容納人口

依據「變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」規定之人口密度計算，變更後本計畫區計畫容納人口為2,953人。

(三) 變更內容

依前述計畫發展構想修訂後之土地使用分區計畫及公共設施計畫分述如下，本計畫變更內容明細如表七，變更前後土地

使用面積比較如表八，變更前後台南市全市都市土地使用面積對照如表九，計畫區變更計畫內容如圖七。

表七 「變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件 或 其他說明
		原計畫	新計畫			
一-1	公道五以南計畫區東側	學校用地 (文小6)	低密度住宅區	0.0856	調整志開國小用地為完整街廓。	以市地重劃方式開發。
一-2	公道五以南計畫區東側	學校用地 (文中19)	低密度住宅區	1.1987	1. 配合台南市政府市有土地處分計畫需求，將辦理土地回收。 2. 依教育部94年1月21日部授教中(二)字第0940551080號函表示，建業中學已於90、91、92學年度依私立學校法規定，分別處分以該校停招、停辦處分，且93學年度並未依規定申請復辦，目前無學生(如附件一)；又該校自91年起已積欠市府多年土地租金與使用補償金(如附件二)，故配合市府土地處分計畫，納入重劃範圍，調整學校用地為低密度住宅區。	以市地重劃方式開發。
一-3	公道五以南計畫區西側	學校用地 (文中26)	低密度住宅區	0.0006	劃設公道13及調整大成國中用地為完整街廓。	以市地重劃方式開發。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表七 「變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案」變更內容明細表

(續一)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件 或 其他說明
		原計畫	新計畫			
二-1	公道五 以北計畫區 西北側	中密度 住宅區	商業區 (商1)	1.9588	臨健康路、西門路與公道 五一側劃設沿街帶狀商 業區。	1. 應回饋公共設施比例 10%。 2. 變更後使用分區維持與 週邊中密度住宅區相同 之容積率與建蔽率。 3. 其餘部分依「台南市都 市計畫回饋規定及變更 商業區申請規範」相關 規定辦理。
		學校用地 (文中 26)	商業區 (商1)	0.4823	1. 延續沿街商業帶之商 業行為。 2. 為因應大成國中游泳 池未來將辦理委外經 營,配合變更為商業使 用,以增加其使用彈 性。	1. 應回饋公共設施比例 45%。 2. 變更後使用分區維持與 週邊中密度住宅區之容 積率與建蔽率相同。 3. 其餘部分依「台南市都 市計畫回饋規定及變更 商業區申請規範」相關 規定辦理。
二-2	公道五 以南計畫區 西側	低密度 住宅區	商業區 (商62)	1.0037	臨西門路與公道十四一 側劃設沿街帶狀商業區。	以市地重劃方式開發。
二-3	公道五 以南計畫區 西側	低密度 住宅區	商業區 (商62)	1.1949		
二-4	公道五 以南計畫區 東側	低密度 住宅區	商業區 (商63)	3.7270	配合刻正辦理之「變更台 南市主要計畫(第四次通 盤檢討)案(第二階段)」 商業區規劃內容,修正原 公道五南側「商62」商 業區,提升定位為「地區 型(中心)商業區」,其容 積率請依軍方眷改基金 土地價值平衡原則予以 適度提高。	以市地重劃方式開發。
二-5	公道 五南 計畫 區 東側	低密度 住宅區	商業區 (商64)	0.2088	為平衡國有地眷改土地 價值及活化古蹟使用,故 於「古24」古蹟保存區 西側劃設商業區,以資帶 動整體古蹟空間活絡。	以市地重劃方式開發。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表七 「變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案」變更內容明細表

(續二)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件 或 其他說明
		原計畫	新計畫			
三-1	公道五以南計畫區東側	低密度住宅區	古蹟保存區(古24)	2.0594	1. 依據第二屆古蹟歷史建築物審查委員會第十一次定期會議決議劃設。 2. 避免原規劃之I-4-15M西側路段(古24之間)與公道14錯開，形成危險路口，且為使古蹟保存區(古24)街廓完整，減少因車流干擾古蹟保存區內之活動行為，故該路段西側配合變更為「古蹟保存區(古24)」。	以市地重劃方式開發。
三-2	公道五以南計畫區東側	學校用地(文小6)	古蹟保存區(古24)	0.0220	依據第二屆古蹟歷史建築物審查委員會第十一次定期會議決議劃設。	以市地重劃方式開發。
四-1	大成路以南	低密度住宅區	公園用地(公60)	1.8043	做為地區休閒與景觀使用之「社區型」公園。	
四-2	公道五以南計畫區東側	低密度住宅區	公園用地(公61)	2.0822	配合眷村文化保存區劃設。	公61公園用地範圍內南側官兵宿舍區應妥為保留及再利用。
四-3	公道五以南計畫區東側	學校用地(文小6)	公園用地(公61)	0.1163	配合眷村文化保存區劃設。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表七 「變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案」變更內容明細表

(續三)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件 或 其他說明
		原計畫	新計畫			
五-1	公道五以北計畫區東北側	中密度住宅區	學校用地(文中6)	1.0519	調整台南高商用地為完整街廓。	請國立台南高級商業職業學校應於本計畫發布實施後三年內，依法完成用地撥用程序，否則恢復為原使用分區。
五-2	公道五以北計畫區東側	學校用地(文中19)	學校用地(文小6)	0.3136	配合原公開展覽計畫編號一-1案維持原計畫為文小6學校用地，變更後文小6用地已逾2公頃，足敷使用，故依志開國小實際使用範圍變更為「文小6」用地。	
五-3	大成路以南	低密度住宅區	學校用地(文中9)	0.5600	依據六信高中使用現況調整其校區範圍。	
五-4	志開國小東北側	低密度住宅區	學校用地(文小6)	0.5426	調整志開國小用地為完整街廓。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表七 「變更台南市主要計畫(水交社眷村文化園區)案」變更內容明細表

(續四)

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件 或 其他說明
		原計畫	新計畫			
六-1	公道五以南計畫區西側	學校用地 (文中26)	公園道用地 (公道13)	0.4582	配合本市公園道劃設原則，劃設40米之「公道13」公園道用地，以串聯本計畫區北側公道5、南側公道60公園用地及未來公墓公園化。	植栽綠化及人行道部分之面積合計應達公園道用地面積二分之一以上。
六-2	公道五以南計畫區西側	低密度住宅區	公園道用地 (公道13)	0.7697		
六-3	計畫區中央	道路用地	公園道用地 (公道13)	0.7388		
六-4	大成路以南	低密度住宅區	公園道用地 (公道13)	0.6645		
六-5	公道五以南計畫區西側	低密度住宅區	公園道用地 (公道14)	0.5664	配合本計畫區內古蹟保存區之劃設，劃設22米之「公道14」公園道用地，以銜接計畫區西側經西門路進入本區之動線，並以古蹟保存區內市定古蹟活化作為公道14之端景意象。	植栽綠化及人行道部分之面積合計應達公園道用地面積二分之一以上。
七-1	公道五以南計畫區東側	低密度住宅區	道路用地	0.6799	北側東西向計畫道路(商63南側)為銜接計畫區東側市立體育場田徑大道動線劃設，其餘依現況道路劃設。	
七-2	公道五以南計畫區東側	學校用地 (文小6)	道路用地	0.1662		
七-3	公道五以北計畫區東側	低密度住宅區	道路用地	0.0617		
七-4	計畫區東南側新都路	低密度住宅區	道路用地	0.3025	依現況使用劃設12米計畫道路。	
七-5	計畫區南側	低密度住宅區	道路用地	0.4296	依內政部都委會決議配合調整計畫區南側南山公墓北側10M細部計畫道路為主要計畫道路。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表八 變更範圍變更前後土地使用面積比較表

項目			變更前		增減面積 (公頃)	變更後	
			面積(公頃)	百分比(%)		面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	中密度住宅區	5.0817	9.65	-3.0106	2.0711	3.93
		低密度住宅區	25.9592	49.27	-14.8223	11.1369	21.14
		小計	31.0409	58.92	-17.8329	13.208	25.07
	商 業 區	商業區(商 1)	0.1693	0.32	2.4410	2.6103	4.95
		商業區(商 62)	0	0.00	2.1983	2.1983	4.17
		商業區(商 63)	0	0.00	3.7254	3.7254	7.07
		商業區(商 64)	0	0.00	0.2088	0.2088	0.40
		小計	0.1693	0.32	8.5735	8.7428	16.59
		古蹟保存區(古 24)	0	0.00	2.0815	2.0815	3.95
		小計	31.2102	59.24	-7.1779	24.0323	45.61
公 共 設 施 用 地	學 校 用 地	文中用地	5.8609	11.12	-0.9411	4.9198	9.34
		文中(職)用地	6.7978	12.90	0.1501	6.9479	13.19
		文小用地	2.1269	4.04	-0.0773	2.0496	3.89
		小計	14.7856	28.06	-0.8683	13.9173	26.42
		公園用地	0	0.00	4.0028	4.0028	7.60
		公園道用地	2.4305	4.61	3.1996	5.6301	10.69
		道路用地	4.3476	8.25	0.8438	5.1914	9.85
		小計	21.4759	40.76	7.1779	28.6538	54.39
總計			52.6861	100.00	0.0000	52.6861	100.00

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表九 變更前後台南市全市都市土地使用面積對照表

項目		變更前都市計畫面積 (公頃)	變更增減面積 (公頃)	變更後計畫面積(公頃)			
				面積(公頃)	百分比 1 (%)	百分比 2 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	高密度住宅區	178.18	0.00	178.18	1.01	1.91
		中密度住宅區	1637.12	-3.01	1634.11	9.30	17.48
		低密度住宅區	2389.65	-14.82	2374.83	13.52	25.40
		小計	4204.95	-17.83	4187.12	23.84	44.79
	商業區	中心商業區	215.96	2.44	218.40	1.24	2.34
		次要商業區	160.83	6.13	166.96	0.95	1.79
		小計	376.79	8.57	385.36	2.19	4.12
	工業區	1096.13	0.00	1096.13	6.24	11.72	
	文教區	18.26	0.00	18.26	0.10	0.20	
	行政區	0.22	0.00	0.22	0.00	0.00	
	遊樂區	594.83	0.00	594.83	3.39	6.36	
	保存區	5.39	0.00	5.39	0.03	0.06	
	古蹟保存區	18.27	2.08	20.35	0.12	0.22	
	保護區	250.65	0.00	250.65	1.43	—	
	農業區	5718.10	0.00	5718.10	32.55	—	
	加油站專用區	0.32	0.00	0.32	0.00	0.00	
	資源回收專用區	0.48	0.00	0.48	0.00	0.01	
	河川區	972.25	0.00	972.25	5.54	—	
	車站專用區	1.00	0.00	1.00	0.01	0.01	
	野生動物保護區	509.52	0.00	509.52	2.90	—	
	瓦斯事業特定專用區	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	液化石油氣儲存專用區	0.16	0.00	0.16	0.00	0.00	
	醫療專用區	0.78	0.00	0.78	0.00	0.01	
	宗教專用區	19.65	0.00	19.65	0.11	0.21	
	港埠專用區	60.29	0.00	60.29	0.34	0.64	
	電信事業專用區	2.13	0.00	2.13	0.01	0.02	
	小計	13850.17	-7.18	13842.99	78.81	68.38	
公共 設施 用地	公園用地	428.39	4.00	432.39	2.46	4.63	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.74	0.00	1.74	0.01	0.02	
	兒童遊樂場用地	10.44	0.00	10.44	0.06	0.11	
	綠地	257.60	0.00	257.60	1.47	2.76	
	廣場用地	3.36	0.00	3.36	0.02	0.04	
	體育場用地	39.43	0.00	39.43	0.22	0.42	
	學校 用地	大專	180.44	0.00	180.44	1.03	1.93
		高中(職)	62.24	0.15	62.39	0.36	0.68
		完全中學	5.42	0.00	5.42	0.02	0.03
		國中	150.44	-0.94	149.50	0.86	1.61
		國小	174.78	-0.08	174.70	1.00	1.87
		文中小	6.35	0.00	6.35	0.04	0.07
		私立學校用地	28.61	0.00	28.61	0.16	0.31
		私立大專學校用地	42.28	0.00	42.28	0.24	0.45
	小計	650.56	-0.87	649.69	3.70	6.95	
	機關用地	163.34	0.00	163.34	0.93	1.75	
	社教用地	5.84	0.00	5.84	0.03	0.06	

表九 變更前後台南市全市都市土地使用面積對照表（續一）

項目	變更前都市計畫面積 (公頃)	變更增減面積 (公頃)	變更後計畫面積(公頃)			
			面積(公頃)	百分比 1 (%)	百分比 2 (%)	
公共設施用地	郵政用地	1.81	0.00	1.81	0.01	0.02
	電信用地	5.28	0.00	5.28	0.03	0.06
	加油站用地	5.30	0.00	5.30	0.03	0.06
	變電所用地	12.55	0.00	12.55	0.07	0.13
	電路鐵塔用地	0.14	0.00	0.14	0.00	0.00
	自來水加壓站用地	0.07	0.00	0.07	0.00	0.00
	自來水事業用地	0.24	0.00	0.24	0.00	0.00
	批發市場用地	21.13	0.00	21.13	0.12	0.23
	零售市場用地	5.40	0.00	5.40	0.03	0.06
	停車場用地	9.84	0.00	9.84	0.03	0.05
	公墓用地	118.77	0.00	118.77	0.68	1.27
	殯儀館用地	4.59	0.00	4.59	0.03	0.05
	火葬場用地	0.72	0.00	0.72	0	0.01
	港埠用地	198.62	0.00	198.62	1.13	2.12
	機場用地	400.02	0.00	400.02	2.28	4.28
	汙水廠處理廠用地	55.28	0.00	55.28	0.31	0.59
	垃圾處理廠用地	43.71	0.00	43.71	0.25	0.47
	鹽田用地	15.74	0.00	15.74	0.09	—
	公園道用地	63.67	3.20	66.87	0.38	0.72
	道路用地	962.35	0.84	963.19	5.48	10.30
	高速公路用地	3.34	0.00	3.34	0.02	0.04
	鐵路用地	25.43	0.00	25.43	0.14	0.27
	河道用地	183.38	0.00	183.38	1.04	—
	污水廢棄物處理場、防 洪抽水站用地	13.65	0.00	13.65	0.08	0.15
	抽水站用地	0.25	0.00	0.25	0.00	0.00
	下水道用地	1.18	0.00	1.18	0.01	0.01
	民用航空站用地	1.23	0.00	1.23	0.01	0.01
	小計	3714.39	7.18	3721.57	21.19	39.81
	總面積合計	17564.56	0.00	17564.56	100.00	—
	都市發展用地面積	9348.85	0.00	9348.85	53.23	100.00

註：(1) 以上數據僅供統計參考用。表列「本案辦理前台南市主要計畫面積」係指已依四通「變更編號第四-5案另案辦理覆議部分」及「依內政部都市計畫委員會第538次會會議記錄補辦公開展覽部分」兩案變更內容修正後之「四通第一階段後都市計畫面積」及截至93.09.30止之歷次個案變更面積。

(2) 都市發展用地=全市土地面積-農業區面積-保護區面積-遊樂區面積-鹽田面積-河川區面積-河道用地面積-野生動物保護區面積。

(3) 凡本案配合他案變更內容或本案為檢討變更而另案辦理變更者，應以各該案檢討成果為準。

(4) 百分比1係指佔計畫區總面積之比率，百分比2係指佔都市發展用地之比率。

(5) 本市主要計畫範圍涵蓋全市現行行政轄區。

(四)變更後計畫內容

本計畫變更後主要計畫圖如圖八所示。

1. 土地使用分區

(1)商業區

A. 「商 1」商業區（市中心商業區）

本計畫分別於計畫區西北側街廓臨健康路、西門路與公道五北側劃設（進深 30 公尺或以街廓為單元以及文中 26 用地）沿街商業區，未來需依台南市「台南市都市計畫回饋規定及變更商業區申請規範」以附帶條件變更方式辦理，面積共為 2.61 公頃。

B. 「商 62」商業區（地區型「沿街」商業區）

本計畫配合現有健康路與西門路道路兩側商業區劃設與發展現況，分別於市有地與國有地市地重劃範圍內劃設沿街（進深 30 公尺）之「商 62」商業區，面積共 2.20 公頃。

C. 「商 63」商業區（地區型「中心」商業區）

本計畫區於古蹟保存區北側劃設大街廓地區型「中心」商業區「商 63」，面積為 3.73 公頃。

D. 「商 64」商業區

本計畫為平衡國有地眷改土地價值及活化古蹟使用，於「古 24」古蹟保存區及桂子山之間劃設「商 64」商業區以資帶動整體古蹟空間活絡，面積為 0.21 公頃。

(2)住宅區

本計畫區內中、低密度住宅區變更部分為其它類使用分區或公共設施用地後，其餘仍維持原住宅區使用。

(3)古蹟保存區

本計畫區於區內新闢 40 米公園道 13 與 15 米寬計畫道路間劃設乙處「古 24」古蹟保存區，面積 2.08 公頃。

2. 公共設施

(1)道路用地

本計畫內劃設四條 15 米寬主要計畫道路，道路系統如圖九、表十。

(2)公園道用地

本計畫區除現有公道五外，新劃設二處公園道用地，分別位於計畫區中央與計畫區西側沿街商業區之間(詳表十)。

(3)公園用地

本計畫區內劃設二處公園用地，分別位於古蹟保存區右側與計畫區西南側，面積 4.00 公頃(詳表十一)。

(4)學校用地

本計畫區內劃設五處學校用地，面積 13.92 公頃(詳表十一)。

表十 計畫區內變更後主要計畫道路表

編號	寬度(M)	長度(M)	備註
公道五	40	596	新興路
公道十三	40	670	計畫區中央(公道五與公60間)
公道十四	22	260	計畫區西側(西門路與公道十三間)
三-8	20	603	健康路其中1/2面積計入計畫區
三-14	22	882	西門路其中1/2面積計入計畫區
三-28	20	606	南門路其中1/2面積計入計畫區
三-29	18	558	大成路
五-23	10	433	南山公墓與文中9及公60間
I-1	15	160	原4-23-15M(健康路與公道五間)
I-2	15	288	商63與公61間
I-3	15	300	古24東側(公61及文小6間)
I-4	12	265	新都路

表十一 計畫區內變更後公共設施用地表

項目	編號	面積(公頃)	備註
公園	公60	1.80	計畫區西南側
	公61	2.20	計畫區中央(「古24」古蹟保存區東側)
	小計	4.00	
學校	文小6	2.05	志開國小
	文中6	4.68	台南高級商業職校
	文中9	1.22	私立六信高級中學
	文中15	1.05	私立亞洲工商職校
	文中26	4.92	大成國中
	小計	13.92	

十一、都市防災計畫

都市防災的主要目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延；並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難、復舊的機能。本節依據「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」(92.1.16 發布實施)所規劃之「都市防災系統規劃」(計畫書第五章第六節，第 5-20~5-37 頁)，就本案變更後計畫內容，修正本計畫範圍內之防災計畫內容。

(一)防災避難圈(防災生活圈)

1. 直接避難區域

本計畫區屬主要計畫規劃之「B14」避難圈，指定結果如下，指定地點均位於本計畫區外(詳圖十所示)。

避難圈	指定地點(名稱)
B14	廣 6、廣 7、停 10、停 11、公 3

(二)火災延燒防止地帶

1. 河川：無。

2. 道路：公道 5、公道 13、公道 14、西門路(3-14-22M)、健康路(3-8-20M)、南門路(3-28-20M)。

3. 鐵路：無。

4. 公園：公 60、公 61。

(三)防災據點

1. 避難空間系統

(1)緊急避難場所

指定結果(詳圖十一所示)。

(2)臨時避難場所

指定結果(詳圖十一所示)。

(3)臨時收容場所

本計畫區屬主要計畫規劃之「B14」避難圈，指定結果如下，指定地點均位於本計畫區外(詳圖十一所示)。

避難圈	指定地點(公園名稱)
B14	公 37(南區運動公園)、體 1(市立體育場)

(4)中長期收容場所

本計畫區屬主要計畫規劃之「B14」避難圈，指定結果如下(詳圖十一所示)，其中位於本計畫區計有：文小 6(志開)、文中 6(台南高級商業職校)、文中 9(六信高級中學)、文中 15(亞洲工商職校)、文中 26(大成)。

避難圈	指定地點(名稱)
B14	文小 6(志開)、文中 6(台南高級商業職校)、文中 9(六信高級中學)、文中 15(亞洲工商職校)、文中 26(大成)、機 8(勞工休假中心)、機 9(老人活動中心)

(四)防災道路系統

1. 緊急道路

健康路(3-8-20M)、南門路(3-28-20M)、西門路(3-14-22M)、公道 5、公道 13、公道 14(詳圖十一所示)。

2. 救援輸送道路

計畫區內計有 I-1-15M、I-2-15M、I-3-15M(詳圖十一所示)。

3. 避難輔助道路

計畫區內計有 I-4-12M(詳圖十一所示)。

(五)水災防災系統檢討

1. 台南市易發生水災地區

並不包含本計畫範圍。

十二、實施進度與經費

計畫區開發方式（公共設施取得）分為：公道五以北地區，除文中 6 採撥用外，計畫道路採撥用或一般徵收方式取得；公道五以南至大成路以北地區除學校（文中與文小）用地外，均採市地重劃方式整體開發。本計畫重劃範圍如圖十二。

（一）實施進度

本計畫區未來分為二期二區開發，如表十二、圖十三。

表十二 分期分區計畫表

發展期別	發展範圍
第一期	大成路以北： 1. 計畫區西北側現有集居聚落之徵購範圍，包含商業區、住宅區與道路用地等。 2. 計畫區東北側文中 6 用地之撥用範圍。 3. 國有地與市有地之市地重劃範圍，包含公 61 公園用地公道 13（北段）與公道 14 公園道用地、文小 6 用地、15 米計畫道路、商業區、住宅區與古蹟保存區等。
第二期	大成路以南，包含公 60 公園用地、公道 13（南段）公園道用地、文中 9 用地與住宅區等。

(二)實施經費

本計畫各項公共設施之開發方式與經費來源如下：

1. 開發方式：包括徵購、市地重劃、撥用、台南市政府自行開闢等方式。
2. 經費來源：依不同公共設施之開發主體，其經費來源包括市府逐年編列預算、上級補助、中央政府逐年編列預算、市地重劃、事業單位自行逐年編列預算等。

本計畫未開闢之各項公共建設經費概算如表十三，總經費為366,667 仟元，詳如表十三。其中屬市府逐年編列預算者約105,863 仟元；中央政府逐年編列預算者約143,396 仟元。

表十三 實施經費表

用地種類	面積 (公頃)	土地取得方式				土地 價購 及拆遷 補償費 (仟元)	工程費 (仟元)	合計 (仟元)	主辦 單位	經費來源
		徵 購	撥 用	市 地 重 劃	其 他					
公園用地 (公60)	1.8044		V			---	39,697	39,697	台南市 政府	市府逐年編 列預算
公園用地 (公61)	2.1980			V		---	48,356	48,356	台南市 政府	市地重劃
公園道用地 (公道五東側)	1.1696	V	V			644	30,410	31,054	台南市 政府	市府逐年編 列預算
公園道用地 (公道13北段)	1.2331			V		---	32,061	32,061	台南市 政府	市地重劃
公園道用地 (公道13南段)	0.7338				V	---	19,079	19,079	台南市 政府	市府逐年編 列預算
公園道用地 (公道14)	0.5664			V		---	14,726	14,726	台南市 政府	市地重劃
道路用地 (公道五南側)	0.9277			V		---	22,265	22,265	台南市 政府	市地重劃
道路用地 (南山公墓北側)	0.4311		V		V	---	10,347	10,347	台南市 政府	市府逐年編 列預算
道路用地 (文中15東側)	0.2369				V	---	5,686	5,686	台南市 政府	市府逐年編 列預算
學校用地 (文中6)	1.0519	V	V			143,396	---	143,396	國立台南 高級商業 職校	中央政府逐 年編列預算
合 計	10.3529					144,040	222,627	366,667		

註：1. 本表所列經費得視主辦單位財務實際狀況酌予調整。

2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。