

中華民國 96 年 9 月 10 日南市都綜字第 09600854270 號
公告自中華民國 96 年 9 月 13 日起依法發布實施

變更臺南市北區（部分「市 4-3」市場用地及部分「停 4-1」
停車場用地為「機 N1」機關用地、部分「市 4-3」市場用地為
「停 4-1」停車場用地）細部計畫案計畫書

台南市政府編製

中華民國 96 年 9 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
四	個案變更	變更台南市安南區(中洲寮【含第三、四期發展區部分】)、(農場寮地區原農漁區變更為住宅區)、(海佃路一段東側地區)、(海佃路一段西側地區)、(和順地區原農漁區變更為住宅區)、(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)、(新寮地區原農漁區變更為住宅區)、北區(鄭子寮三等二十三號道路以北第一、三、四區)、南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)等細部計畫(土地使用分區管制要點一退縮建築部分)專案通盤檢討案	92.01.09 南市都計字第 09216500690 號	92.01.10

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
		(附)商業區	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二十三號道路以北第三、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

本案變更內容明細表詳如下表四所示，變更內容示意圖詳圖四所示，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（部分）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，故配合警察局派出所設置及地區民眾之停車需求，劃設機關用地並調整停車場用地。

表四 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	成三育街與文成路交叉處西側之「市4-3」及「停4-1」	「市4-3」市場用地 (0.09)	「機N1」機關用地 (0.13)	<p>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。</p> <p>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(部分)土地作為未來派出所所在地。</p> <p>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。</p> <p>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，故配合警察局派出所設置及地區民眾之停車需求，劃設機關用地並調整停車場用地。</p>	<p>【附帶條件】為兼顧爾後地品整體環境未來開發用地之應依下列規定辦理：</p> <p>1. 機關建築應配置於基地西側，並向南側留設一好望角美化環境。</p> <p>2. 應先經本市都市設計委員會審查通過。</p> <p>【其他說明】變更範圍內之土地管制及都市設計管制均依照「臺南市鄭子寮地區第三、四區第三次通盤檢討」案之規定辦理。</p>
	「停4-1」停車場用地 (0.04)				
	「市4-3」市場用地 (0.07)	「停4-1」停車場用地 (0.07)			

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部分市場用地及部分停車場用地為機關用地、部分市場用地為停車場用地，變更面積計約0.20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	+0.13	0.97	0.70
		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	+0.03	0.72	0.52
		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	0.13	✓	-	-	-	328	13	1291	1632	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	
「停 4-3」 停車場用 地	0.07	-	-	-	-	-	7	21	28			台南市政府逐年 編列預算	
總計	0.20					328	20	1312	1660	-	-	-	-

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。

附 件

表一 公園派出所興建辦公廳舍實際需求面積計算表

附件 臺南市警察局第五分局公園派出所興建辦公廳舍面積計算表
 編制員額：30 規劃使用人數：30 現有人數：23 填表日期：96年03月26日
 基地面積：400坪 建築地面層：3 建築地下層：

項次	級別	使用人數	每人面積(平方公尺)	坪/人	需求面積(m ²)	坪	說明
1	第一級		60	18.15			警監一階首長，如署長、台北市、高雄市政府警察局局長、警大及警專校長。
2	第二級		25	7.56			警監首長、副首長、幕僚長及主管，如副署長、各警察局局長、警政署組長、各總隊正、副總隊長等。
3	第三級	2	18	5.45	36.00	10.9	警正幕僚長、主管及警正三階以上副主管，如副局長、主任秘書、督察長、分局長、課長、所長、副分局長等。
4	第四級	28	8	2.42	224.00	67.76	一般業務承辦人員
	(A) 小計				260.00	78.65	
1	辦公室						
	(B) 會議室一(50人)		5	1.51			
	會議室二(30人)	30	5	1.51	150.00	45.38	
	會議室三(20人)		5	1.51			
2	簡報室(25人)		8	2.42			
3	接待室		8	2.42			
4	服務台	2	5	1.51	10.00	3.03	
5	檔案室	30	0.33	0.10	9.90	2.99	以實際承辦業務人員列計
6	圖書室	30	0.33	0.10	9.90	2.99	
7	儲藏室	30	0.15	0.05	4.50	1.36	
8	茶水間	30	0.15	0.05	4.50	1.36	
9	總機室(含機房)		8	2.42			依實際需求設置
10	司機室		4	1.21			有司機編制單位
11	收發室		7	2.12			
12	值班室	1	15	4.54	15.00	4.54	間數依實際使用需求設置
13	電腦機房	2	8	2.42	16.00	4.84	依實際需求設置
	(B) 小計				219.80	66.49	
1	禮堂		2	0.61			
2	勤務指揮中心		6.61	2.00			含作業及會議空間
3	偵訊室(大)		33.05	10.00			間數依實際使用需求設置
	偵訊室(小)	2	16.52	5.00	33.04	9.99	間數依實際使用需求設置
4	拘留所(留置室)	1	33.05	10.00	33.05	10.00	間數依實際使用需求設置
5	體技館(含柔道場)		4	1.21			以現有人數1/4列計，基本數144m ² (43.56坪)。
6	外勤隊辦公室		4	1.21			保安、交通、少年隊、警備隊、女警隊等
7	廚房	30	0.2	0.06	8.27	2.50	基本數8.27m ² (2.5坪)
8	餐廳	30	1.33	0.40	39.90	12.07	以每座席次1.33m ² 計算，基本數13.23m ² (4坪)
9	康樂室	30	0.62	0.19	18.60	5.63	以現有人數2/3列計，基本數13.23m ² (4坪)
10	械彈室	30	1	0.30	30.00	9.08	基本數10m ² (3坪)，以實際領用槍械人員列計
11	備勤室(警監人員)		16	4.84			依實際備勤人數列計
	備勤室(警正幹部)	2	10	3.03	20.00	6.05	依實際備勤人數列計
	備勤室(其他人員)	20	6	1.82	120.00	36.30	依實際備勤人數列計
12	應勤裝備室	30	1.98	0.60	59.40	17.97	基本數16.53m ² (5坪)，依實際領用裝備人員列計
13	採尿室	1	33.05	10.00	33.05	10.00	間數依實際使用需求設置
14	會客室	5	16.52	5.00	82.60	24.99	間數依實際使用需求設置
15	輔導室		33.05	10.00			設置於警察局，間數依實際使用需求設置
16	靶場		600	181.50			視任務需要設置，以八個靶位計算，每個靶位寬1.5至2公尺長40公尺(含阻彈區5m、靶道25m、第一射擊線0.5m、第二射擊線及射擊指揮線1.5m、預備線及驗分區1.5m、預備射擊待命區域6.5m)，每增加一個靶位再加75m ² (22.69坪)。
17	記者接待室		33.05	10.00			間數依實際使用需求設置
18	專案人員休息室		23.14	7.00			每間使用人數12人。
19	刑事器材室		33.05	10.00			配置於分局以上單位；警察局66.1m ² (20坪)，分局33.05m ² (10坪)。
20	贓證物保管室	1	49.6	15.00	49.60	15.00	設置於分局以上或較繁雜地區分駐、派出所，間數依實際使用需求設置。
21	刑事實驗室		165.3	50.00			設置於警察局。
22	其他						
	(C) 小計				527.5	159.6	
	以上合計面積	D=A+B+C	小計		1007.3	304.7	
	辦公室服務空間	E=D×0.3	小計		302.2	91.4	
	上兩項合計	F=D+E			1309.5	396.1	
	地下室		20				依建築技術規則規定辦理
	(G) 防空避難室				-	-	兼停車空間等部分需扣除，防空避難室計需 m ² (坪)
	總面積	H = F+G	總計		1,310	396	

分局長： 組長： 承辦人： 聯絡電話：警用—762-3513 自動—06-2598550

表二 歷次方案變更內容明細表

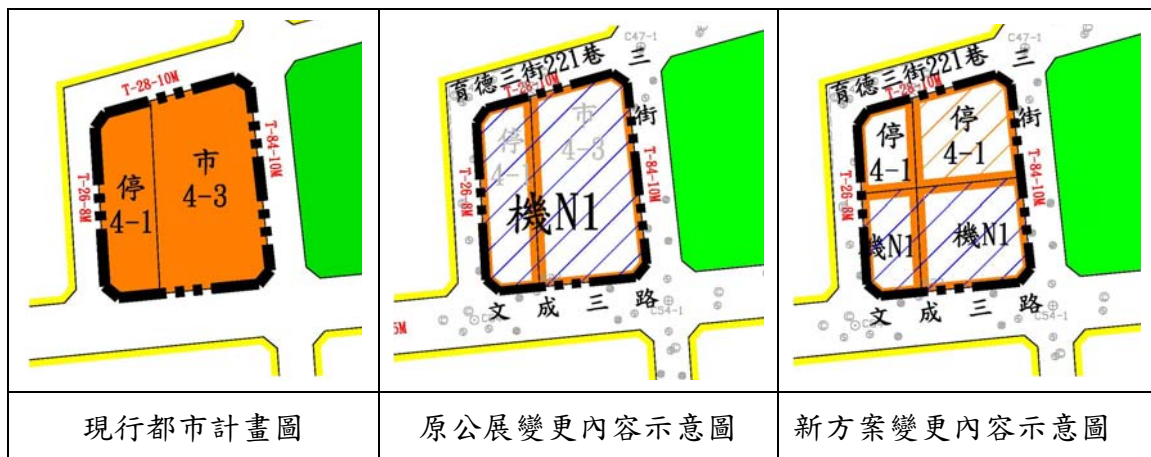
編號	位置	原公展變更內容		新方案變更內容		變更理由	附帶條件或 其它說明	市府 初核意見	市都委會決 議
		原計畫	新計畫	原計畫	新計畫				
1	文成三路與育德三街交叉口處西側之「市4-3」及「停4-1」	「市4-3」 市場用地 (0.16)	「機N1」 機關用地 (0.24)	「市4-3」 市場用地 (0.09)	「機N1」 機關用地 (0.13)	<p>一、臺南市警察局第五分局公園派出所辦公廳舍於民國58年興建，由於廳舍老舊且狹窄，早已不敷使用，且該所土地權屬財團法人私立臺南仁愛之家所有，每年土地租金102餘萬元（含後方勤務宿舍租金），由臺南市警察局編列預算支付。</p> <p>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（部分）土地作為未來派出所所在地。</p> <p>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。</p> <p>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，故配合警察局派出所設置及地區民眾之停車需求，劃設機關用地並調整停車場用地。</p>	<p>變更範圍之「土地使用管制規則」及「都市設計準則」應依「變更臺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」之規定辦理，</p>	<p>建議修正後通過： 理由： 1.依警察局所提之面積需求表所示，公園派出所所需面積為0.13公頃，餘0.12公頃劃設為停車場用地供民眾使用，應可滿足當地停車需求，惟建議其機關建築配置於基地西側，並於東南側留設一好望角進行環境綠美化。 2.變更範圍內之「土地使用管制規則」及「都市設計準則」應依「變更臺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」之規定辦理，且為兼顧爾後地區整體環境品質，應增列附帶條件規定「未來機關用地之開發建築，應先經本市都市設計審議委員會審查通過」。</p>	依市府初核意見通過
「停4-1」 停車場用地 (0.08)	「停4-1」 停車場用地 (0.04)	「市4-3」 市場用地 (0.07)		「停4-1」 停車場用地 (0.07)					

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。

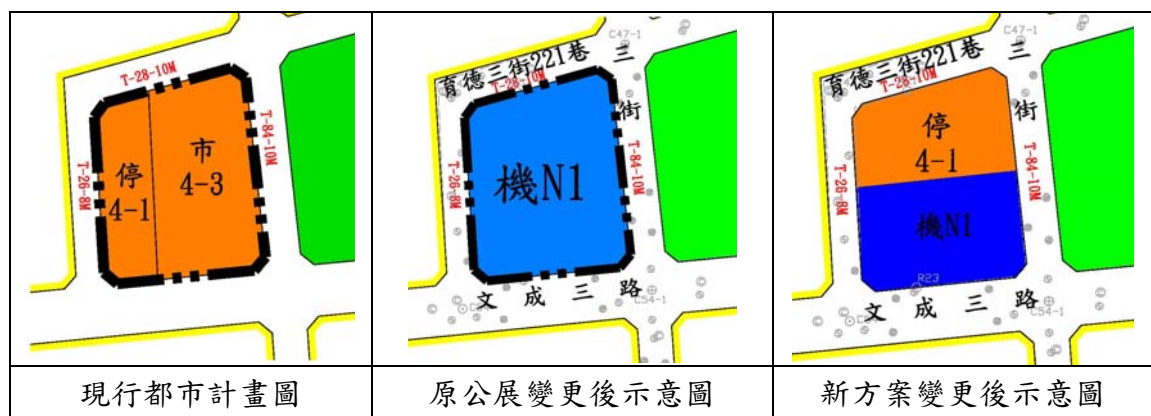
2.凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準

表三 事業及財務計畫表 (新方案)

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	0.13	(-	-	-	328	13	1291	1632	台南市政府	96~98	台南市政府逐年編列還市地重劃基金	
「停4-3」停車場用地	0.07	-	-	-	-	-	7	21	28			台南市政府逐年編列預算	
總計	0.20					328	20	1312	1660	-	-	-	-



圖三 歷次方案變更內容示意圖



圖四 歷次方案變更後示意圖