

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年10月2日
發文字號：府都規字第1081112120A號
附件：計畫書1份。



主旨：「擬定仁德（文賢地區）都市計畫（配合二空新村整體規劃）
（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫」案自
108年10月4日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

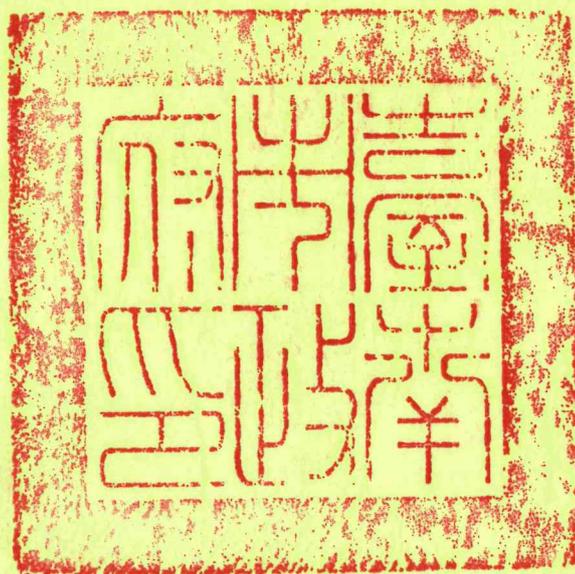
依據：都市計畫法第23條及第28條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國108年10月4日零時起生效。
- 二、公告地點：本府公告欄、都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及本市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

市長黃偉哲

擬定仁德（文賢地區）都市計畫（配合二空新村整體規劃）（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫書



臺 南 市 政 府

中 華 民 國 108 年 9 月

臺南市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	擬定仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條、都市更新條例第 9 條第 1 項
擬定都市計畫機關	臺南市政府
自擬細部計畫之機關名稱或土地權利關係人	臺南市政府都市發展局
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽 自 106 年 4 月 21 日起 30 天，並刊登於中華日報民國 106 年 4 月 22 日 D6 版、4 月 23 日 D6 版、4 月 24 日 D6 版
	公開展覽說明會 民國 106 年 5 月 5 日下午 3 時整於本市仁德區公所 3 樓禮堂舉行
人民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級 臺南市都市計畫委員會民國 106 年 11 月 27 日第 66 次會議審議通過 臺南市都市計畫委員會民國 107 年 9 月 25 日第 74 次會議審議通過

目錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫位置及範圍	2
肆、主要計畫概要	3
伍、土地使用與都市設計相關管制措施內容	10
陸、土地使用分區管制要點	14
柒、都市設計準則	18

表目錄

表 1、「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)」土地使用計畫面積表.....	7
--	---

圖目錄

圖 1、計畫位置示意圖.....	2
圖 2、發展定位構想示意圖.....	3
圖 3、二空地區機能發展示意圖.....	6
圖 4、變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)土地使用計畫示意圖.....	8
圖 5、「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)道路系統示意圖.....	9
圖 6、退縮示意圖.....	16
圖 7、指定基地最小開發規模示意圖.....	17
圖 8、指定節點廣場位置示意圖.....	20

壹、計畫緣起

臺南市仁德區「二空新村」隨著民國85年後眷村遷建政策實施，「二空新村」原住戶於民國98~100年間陸續遷出並搬入相鄰甫興建完工之「二空新城」。而在街廓內原已清空之眷舍環境，多數眷舍因長年無人居住，窳陋敗壞，在管理不易之下，出現民眾占用及破壞之情況，逐漸成為在地治安、環境及衛生問題。

為改善「二空新村」環境，並營造二空眷舍文化之意象，在臺南市政府主導之下，與國防部政治作戰局共同合作，期望藉由公有地之都市更新、整體規劃，作為二空新村整體發展之起點，以「朝向更新基地與周邊建設共創社會公共價值」為執行圭臬，不僅提昇眷改基地的經濟效益與都市更新價值，加速達到眷改土地資產活化與都市環境更新的目標外，並將適當回應都市發展所強調之生態都市設計訴求，促使眷改土地及周邊都市環境之共同成長。故於民國104年度展開相關規劃作業。依都市更新先期規劃案成果，擬進行都市計畫變更、研擬都市更新計畫及公開徵求委託實施者辦理都市更新作業，期引入民間資金，協助都市更新事業之全面性推動，帶動都市再生。

配合眷改土地活化再利用，並加速推動公有土地更新時程，以提升地區生活環境、適度保留二空眷村文化意象及公共設施服務品質，爰辦理「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)」案，本細計計畫為承接主要計畫變更內容，依都市計畫法第22條規定擬定土地使用分區管制內容。

貳、法令依據

依「都市計畫法」第22條辦理細部計畫之土地使用分區管制要點之擬定及「都市更新條例」第8條辦理。

參、計畫位置及範圍

本計畫座落「仁德(文賢地區)都市計畫」北側地區，西南側緊臨二處國防設施之機關用地「機四」及「機五」(詳圖1)，東鄰二空新城住宅社區，北近「東區細部計畫」南臺南副都心區段徵收區；行政區域包括仁德區仁和里及仁愛里。變更範圍包括仁德區二空段及和愛段等39筆土地，面積合計約11.51公頃。

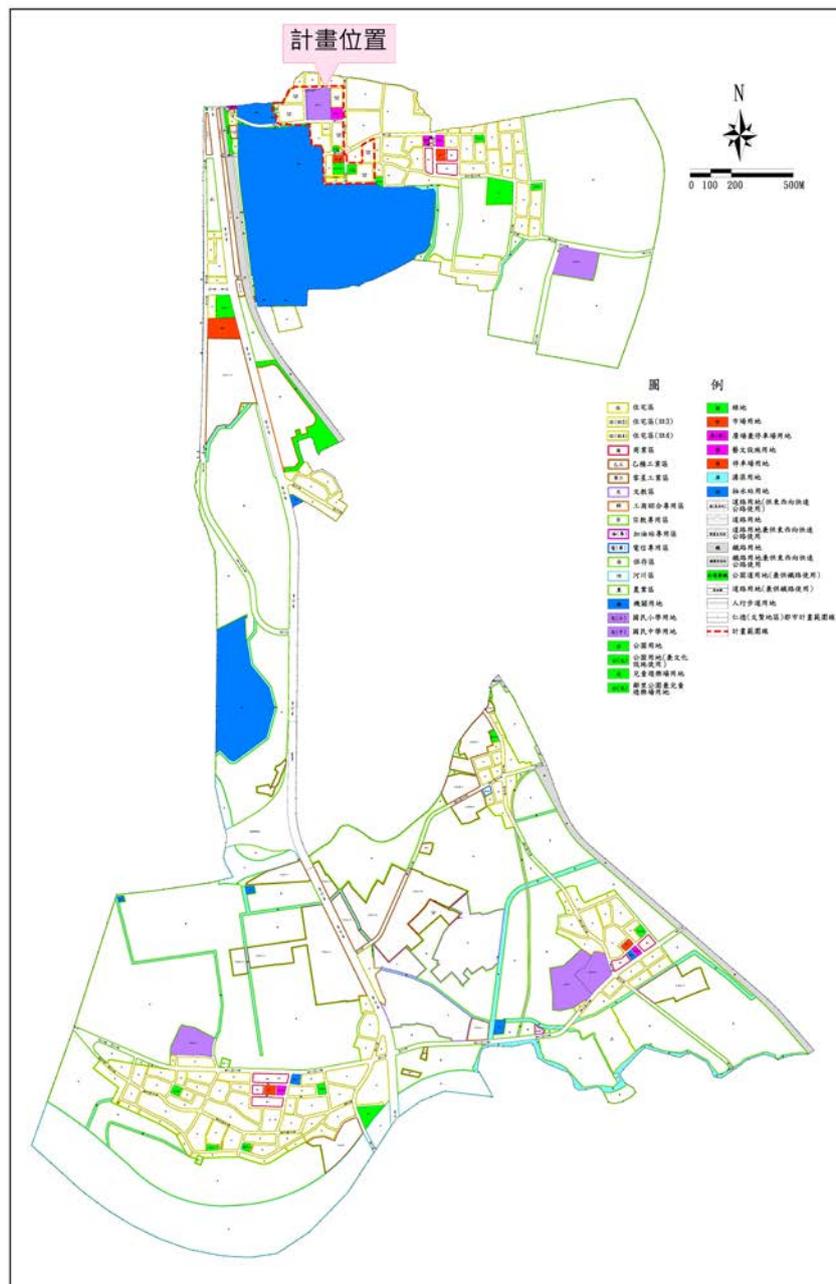


圖 1、計畫位置示意圖

肆、主要計畫概要

有關本計畫之主要計畫「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)」之相關規劃內容茲概述如下：

一、規劃理念

考量本計畫未來都市成長發展之條件，從銜接南臺南副都心，促使本計畫再發展的契機，重新檢視以更新基地為中心，在和諧的融入原二空眷村文化的基礎上，活化本計畫區。因此，本計畫將透過融合文創活動與優質住居之低碳社區為發展構想，以「低碳之優質住宅發展區」為其定位，引入住宅、文創休閒等服務機能，營造綠色友善生活環境，整合休閒文化活動，結合文資巡禮接軌低碳交通網絡，連結整體綠色動線環境，創造減碳生活環境。



圖 2、發展定位構想示意圖

二、計畫發展構想

本計畫擬透過整合二空地區文化節點空間之整合及低碳生活之營造兩大主軸，進而發展成為「低碳社區」之發展示範點(詳

圖3)。

(一)文化節點保留與活化

仁德二空眷村之文化節點包含貿易四村興建碑、防空碉堡、榕樹廣場、二空樹屋等，本案欲透過在地空間保存，導入眷村文創機能，活化空間再利用，展現二空眷村文化意象。

(二)動線系統連結規劃

1、聯外道路預留規劃

考量基地未來與聯外道路系統之連結，於基地西北側與東區「公 61」地相連處，規劃串連「南臺南區段徵收區」內已完成道路系統開闢路口之預留位置，做為未來與南臺南站之聯繫網絡。於基地東北側二空路(原部分為 12 公尺計畫道路)，統一拓寬為 15 公尺計畫道路，做為未來向北連接「機 32」(糖業試驗所)之機會。另考量長安營區「機五」未來如有遷移之需要，為利與西側台 1 線道路銜接，以構築主要聯外道路系統，故拓寬原 12 公尺計畫道路為 15 公尺計畫道路，增加未來西向連結之彈性。

2、完善區內動線系統

基地北側之計畫道路路型彎折，且尚未完全開闢，部分與北段路口處亦無對接，易產生通行之視線死角，故本次除調整路型並拓寬東西向計畫道路為 10 公尺，強化北側動線系統亦增設區內 8 公尺計畫道路，完善北側住宅街廓動線迴圈。另基地南側區內原有道路系統屬於無尾巷之規劃，空間使用效率不彰，故本案重新建立南側居住迴圈之交通路網。

3、文化生活軸線建立

藉由計畫道路沿街面退縮，連結二空文化節點，透過保仁路貿易四村興建碑為起點至防空碉堡東西向軸線，以及二空路(眷村美食鄰里商業)-二空樹屋、榕樹廣場等南

北向軸線串連，整合休閒文化活動，形塑綠意休憩-友善人行-文化活動之軸帶街區空間。

(三)都市景觀環境塑造

本案配合基地區域發展潛力及周邊環境特性，透過住宅區發展強度調整，創造和諧之都市景觀環境。二空地區東側為新建之二空新城，西側為臺南聯勤副供站宿舍及空軍防空砲兵指揮部，南側為空軍防空砲兵指揮部，北側為既有住宅區及興建中之臺南市鐵路地下化專案照顧住宅。

其中東側二空新城為住商混合之大樓空間，其一樓為商業使用，屬在地鄰里商業發展重心之一，其鄰接之住宅街廓應考量串連商業活動，並創造一致之景觀視覺，另北側臨接南臺南副都心區域之臺南市鐵路地下化專案照顧住宅及臺南聯勤副供站宿舍等之住宅區，其臨接之住宅街廓應創造和諧景觀，延伸都市發展軸線。

故除東側與北側住宅區域配合周邊住宅區景觀特性，以大樓形式融合周邊環境規劃，留設大面積開放空間軸帶，延續都市商業活動空間，銜接南臺南副都心區域形成一體之景觀環境，餘原住宅區維持原發展強度，保留在地發展脈絡，進而營造錯落有致之都市景觀環境。



圖 3、二空地區機能發展示意圖

三、土地使用及公共設施計畫

依據上述規劃構想，調整原仁德(文賢地區)都市計畫，變更後劃設住宅區及學校用地、藝文設施用地、公園用地(兼文化設施使用)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、道路用地等公共設施用地，詳下表1及圖4所示。

表 1、「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)」土地使用計畫面積表

項目		變更後	
		面積(公頃)	比例
土地使用分區	住宅區	1.88	16.33
	住宅區(註 3) ¹	3.10	26.93
	住宅區(註 4) ²	1.20	10.43
公共設施用地	公園用地(兼文化設施使用)	0.31	2.69
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.32	2.78
	文小用地	1.86	16.16
	綠地用地	0.13	1.13
	停車場用地	0.21	1.82
	藝文設施用地	0.35	3.04
	道路用地	2.15	18.68
合計		11.51	100.00

註 1：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：現行仁德(文賢地區)都市計畫訂定住宅區(註 1)³之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；住宅區(註 2)⁴之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，並得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積為 200%。

¹.住宅區(註 3)：為本次主要計畫變更新增，為更新地區以「整體規劃增加眷改土地價值」替代「公共設施用地有償撥用價金」，在都市計畫變更前、後價值平衡原則下，調整容積率，將原 200%容積率調整為住宅區(註 3)容積率為 210%。

².住宅區(註 4)：為本次主要計畫變更新增，為更新地區以「整體規劃增加眷改土地價值」替代「公共設施用地有償撥用價金」，在都市計畫變更前、後價值平衡原則下，調整容積率，將原 200%容積率調整為住宅區(註 4)容積率為 240%。

³.住宅區(註 1)：為考量部分道路及附帶條件住宅區涉及建築線指示錯誤，造成核發建造執照作業疏失及變更範圍內建物密集，而變更基地面積狹小，無法提供公共設施用地，故以降低容積率方式，將建築物使用範圍予以調整變更為住宅區(註 1)，並將變更範圍應自願捐贈 30%之公共設施用地，改採降低容積率方式回饋，調降後之住宅區(註 1)容積率為 140%。

⁴.住宅區(註 2)：住宅區(註 2)為原道路及兒童遊樂場變更為住宅區(註 2)，因變更範圍狹小，且土地近達 40 人共同持分，致協議書簽定困難。惟考量部分地主有開發意願，故採調降容積率方式辦理(調降本基地住宅區之容積率 200%為 140%)。如後續開發地主有增加容積率之需求得於申請建照前完成繳交代金後，恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。



圖 4、變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)土地使用計畫示意圖

四、交通系統計畫

(一)次要道路

本計畫區以三-1-15M(保仁路、二空路、保華路)屬次要道路層級，為本計畫區內鄰里間主要連絡道路；四-8-15M道路主要作為未來連接南臺南副都心區段徵收區之道路系統(詳圖5)。

(二)服務道路

除上述次要道路外，視土地使用計畫及發展需要，本計畫區內分別劃設15公尺、12公尺、10公尺、8公尺等寬度之服務道路。

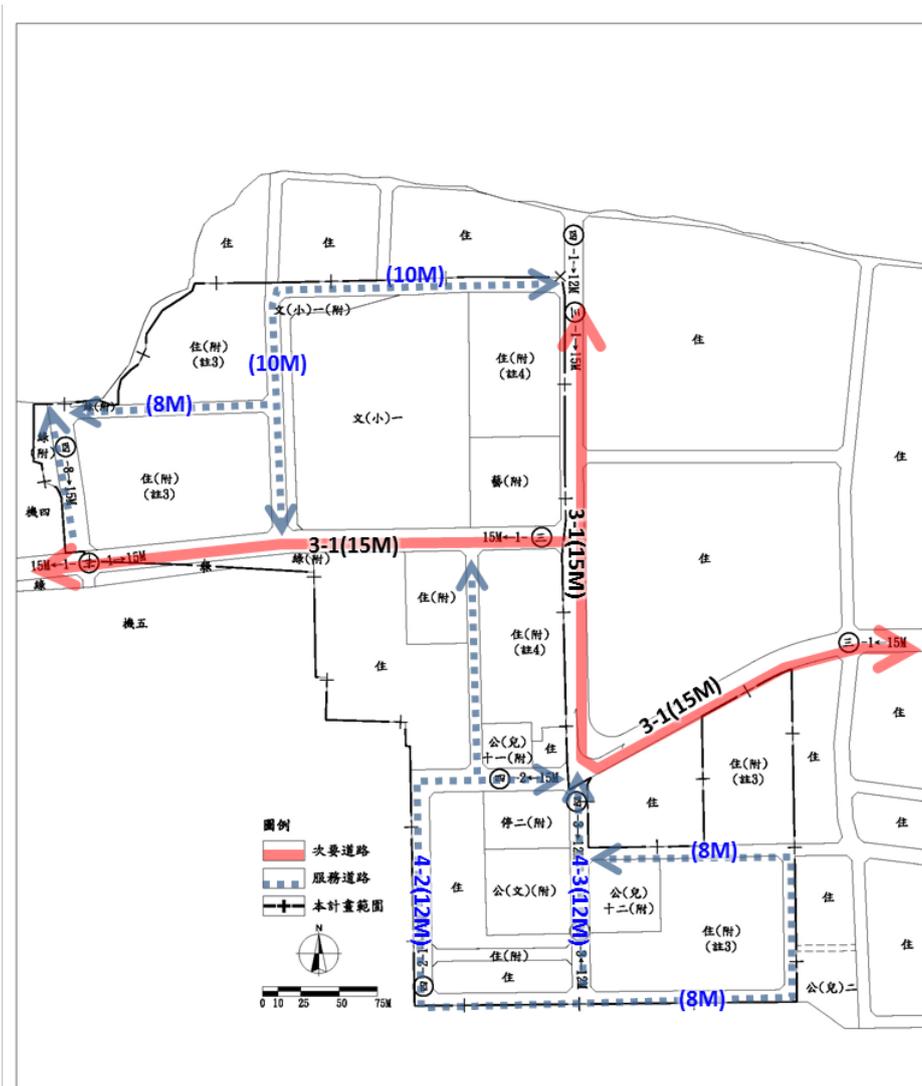


圖 5、「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)道路系統示意圖

五、主要計畫對細部計畫之指導

(一)開放空間規劃

為強化計畫區內主要道路動線系統、提供舒適之文化活動引導，應於沿道路指定留設綠廊帶狀開放空間，並整合歷史建築等眷村文化節點規劃行人駐留、生活休憩等功能，提高文化節點之可視性、可及性，以達保存及觀光之效益。

(二)土地發展強度

因應本計畫區未來策略性發展潛力，型塑鄰里商業軸帶及鄰近地區都市景觀，同時兼顧文化地景再活化目標，基於國防部政治作戰局土地價值平衡下，合理調整部分住宅區之基準容積率。

(三)停車空間劃設

考量未來眷村文化節點所帶動之人潮，本計畫停車需求應予以內部化。

(四)基地保水規範

因應氣候變遷，提高地區透水與蓄水能力，並為建全水資源利用並降低洪害發生，應訂定相關基地保水規範。

伍、土地使用與都市設計相關管制措施內容

本計畫範圍未來除提供寧適優質的居住空間，尚規劃有二空眷村文化藝術空間，以及鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地等休憩空間，未來將成為仁德區都市發展的重點地區之一。而為塑造本計畫區之核心意象，在土地使用分區管制方面，將依據分區特性訂定其容許使用項目、發展強度及指定建築基地留設公共開放空間等管制。

此外，為創造新市區發展風格並提供良好適意之空間環境品質，規範計畫區內之建築基地，均須辦理都市設計審議。同時訂有基地綠化、公共設施管制等都市設計規定事項，以確保本計畫區整體環境發展品質。綜上，本計畫土地使用管制及都市設計準則訂定原則如下：

一、發展強度及容許使用

(一)住宅區

配合未來更新地區區域發展潛力及周邊環境特性，調整二空新村更新地區部分住宅區發展強度，部分住宅區由原最大容積率200%，調整為210%或240%。

保仁路東側現為新建二空新城，考量都市景觀環境及二空鄰里商業軸帶形塑，本計畫考量未來鄰里性商業需求之使用彈性，調整住宅區部分容積率為240%；另配合南臺南站區段徵收區之臺南市鐵路地下化專案照顧住宅(住五)及本計畫南側保華路二空新城C區之都市景觀塑造，配合臺南市東區細部計畫(南臺南站副都心地區)「住五」容積率，調整部分容積率為210%。

(二)藝文設施用地

本計畫配合歷史建築「仁德二空防空碉堡」本體及定著範圍及現況建議保留之北側眷舍座落位置，為保留文化空間特色及後續地方文化亮點之營造，劃設「藝文設施用地」，其發展強度考量二空文化發展需求彈性規定最大建蔽率60%、最大容積率240%；另容許使用項目配合未來二空眷村文化園

區的型塑訂定。

(三)公園用地(兼文化設施使用)

「公(文)(附)」經評估其眷舍結構尚屬完整，且臨二空榕樹群，故選定保留一排二空現有眷舍，未來可供作相關文化活動使用，爰調整最大建蔽率為20%。

(四)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

依據「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」之土地使用管制規定，鄰里公園兼兒童遊樂場用地最大建蔽率15%，最大容積率45%。

(五)停車場用地

依據「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」之土地使用管制規定，停車場用地建蔽率10%，容積率20%，惟因考量南臺南站、仁德二空防空碉堡所在之藝文設施用地等所衍生之活動人口，實有停車需求，故劃設「停二(附)」停車場用地之建蔽率不得大於10%、容積率不得大於20%。但供立體使用者，建蔽率不得大於70%、容積率不得大於320%，解決外部停車需求。

二、停車空間

考量未來「二空新村」文化節點所帶動之人潮，本計畫停車需求應予以內化，停車空間之留設規定，新增機車停車空間。

三、退縮空間

為強化計畫區內主要道路動線系統，及提供舒適之文化活動引導空間，臨接15公尺計畫道路之建築基地，考量為主要動線系統，且為主要文化軸帶，應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築；而臨接8-12公尺計畫道路之建築基地，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築。

另針對本區鄰接藝文設施用地北側之建築基地考量與藝文設施用地北側保留眷舍之視覺景觀之緩衝，擬自分區(用地)境界

線至少退縮4公尺建築，而鄰接文小(一)東側之建築基地及計畫範圍東界與範圍外住宅區鄰接之建築基地，考量學校安全及既有建築之通行權益，擬自分區(用地)境界線至少退縮4公尺無遮簷人行步道。

四、最小基地規模

本計畫考量空間機能性、經濟性及未來使用之類型，將對未來發展鄰里商業軸帶之街廓(二空路)指定基地最小開發規模，俾利創造適當鄰里商業開放空間。

五、公共設施用地規劃設計

為建構二空眷村之文化節點，營造地方特有文化意象，本計畫之公共開放空間設計應配合現有眷村文化空間，並整合文化節點形成文化開放空間系統，故訂定公共設施用地之規劃設計原則。

六、基地保水

因應氣候變遷，提高地區透水與蓄水能力，且為建全水資源利用並降低洪害發生，訂定相關基地保水準則。

陸、土地使用分區管制要點

「訂定仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)」之土地使用分區管制要點如下：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條訂定之。
- 二、本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。
- 三、住宅區之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於200%；住宅區（註3）之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於210%；住宅區（註4）之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於240%。
- 四、鄰里公園兼兒童遊樂場之建蔽率不得大於15%、容積率不得大於45%。
- 五、公園用地（兼供文化設施使用）為配合本市文化主管機關保留眷舍需要，建蔽率不得大於20%、容積率不得大於45%。
- 六、停車場用地之建蔽率不得大於10%、容積率不得大於20%。但供立體使用者，建蔽率不得大於70%、容積率不得大於320%。
- 七、藝文設施用地之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於240%，於規劃開發時，藝文設施用地應留設總土地面積之25%為公共停車空間，如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。
- 八、藝文設施用地為建構眷村文化意象及活化眷舍利用，應經本市文化主管機關審查核准，以供下列之使用為限：
 - (一)電影事業。
 - (二)廣播電視業。
 - (三)藝文業。

- (四)休閒、娛樂服務業(特殊娛樂業除外)。
- (五)會議及展覽服務業。
- (六)零售業。
- (七)餐飲業(含美食市集)。
- (八)民眾集會場所、活動中心。
- (九)其他符合「文化創意產業發展法」所指稱文化創意產業及相關設施或經市府審查核准之項目。

九、停車空間劃設標準依本市都市計畫委員會通過「臺南市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物停車空間設置標準」辦理。

十、本計畫區內土地使用分區及公共設施用地之建築基地，於申請建築時應依下列規定退縮建築：

(一)指定退縮建築之最小寬度，應符合下表規定：

類別	退縮建築規定	備註
臨接15公尺計畫道路之建築基地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地應兩面退縮。
臨接8-12公尺計畫道路之建築基地	自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築	
鄰接藝文設施用地北側之建築基地	自分區(用地)境界線至少退縮4公尺建築	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
鄰接文小(一)東側之建築基地	自西側分區(用地)境界線至少退縮4公尺無遮簷人行步道	不得設置圍牆，但得計入法定空地。
計畫範圍東界與範圍外住宅區鄰接之建築基地	自東側分區(用地)境界線至少退縮4公尺無遮簷人行步道	

(二)因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

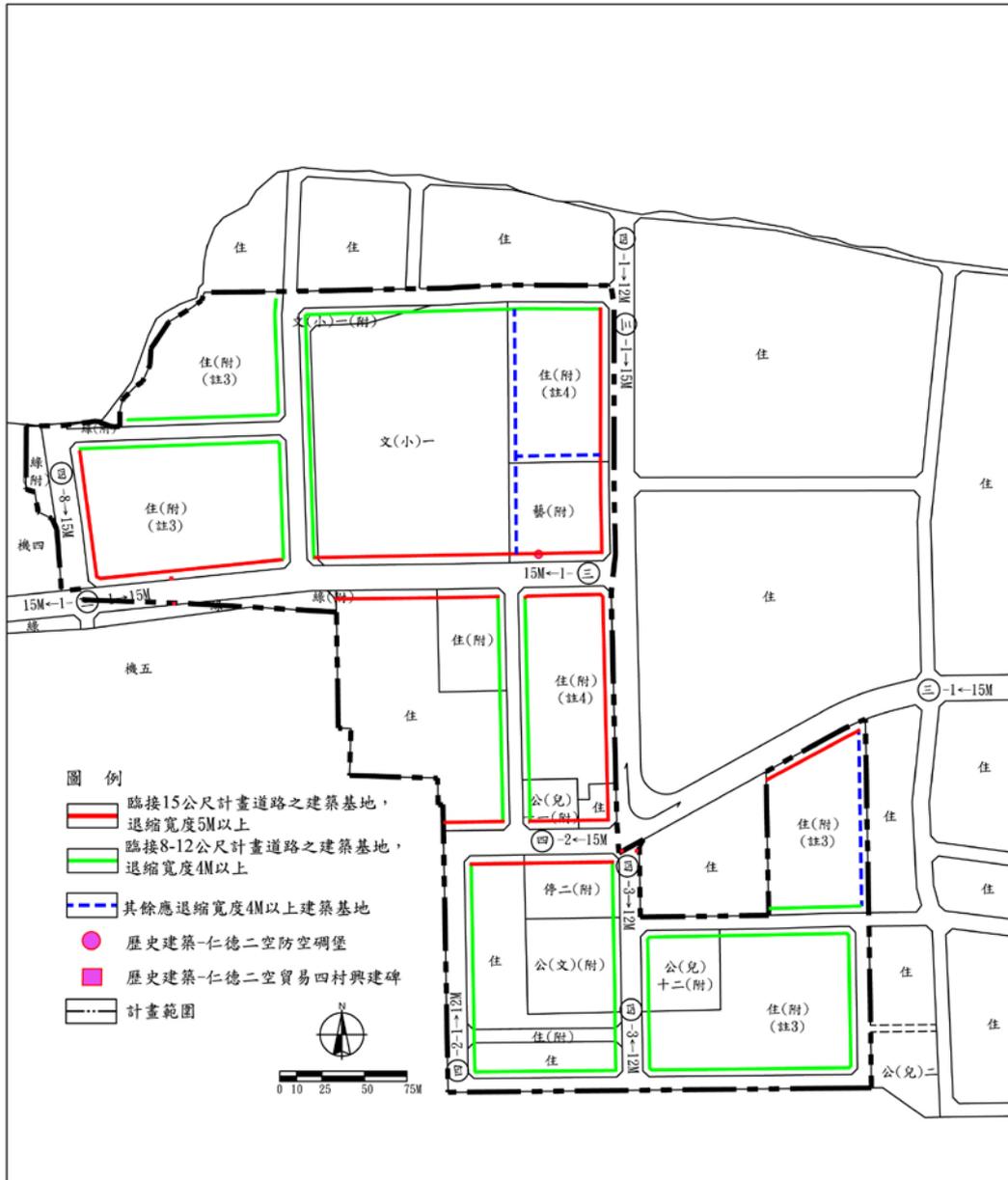


圖 6、退縮示意圖

十一、為使二空新村都市更新地區創造多元建築型態及塑造環境品質，住宅區編號A1、A2街廓最小開發規模不得低於1,000平方公尺，如有特殊情形，經都市設計審議委員會通過者，不在此限。

十二、本計畫區內住宅區、住宅區（註3）及住宅區（註4）不得為容積移轉之接受基地。

十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。



圖 7、指定基地最小開發規模示意圖

柒、都市設計準則

「擬定仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)」之都市設計準則如下：

一、本計畫範圍內之各項開發建築及公共工程均須依本準則規定辦理都市設計審議，始得核發建照執造或進行工程開發。

二、都市設計審議層級

(一) 提送都市設計審議委員會審議者：

- 1、公共工程其工程預算達新台幣1,000萬元以上者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)。
- 2、住宅區基地面積達1,000平方公尺以上者。
- 3、建築法令規定之高層建築物。

(二) 前開規定以外者：由建築主管機關或工程主辦單位審查。

三、建築基地退縮空間

(一) 建築基地之退縮部分應設置至少2.5公尺寬之無遮簷人行步道及至少1.5公尺寬之喬木植栽帶。

(二) 建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與臨接道路及相鄰基地所設置之人行步道順平銜接，不得設置階梯。

四、歷史建築「仁德二空貿易四村興建碑」四座碑體依據民國105年3月4日第三屆臺南市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審查第4次會議決議，原則採現地保存，若有適度左右遷移之必要，則需提送「臺南市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審查委員會」審議。

五、基地保水

本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下1層應自道路境界線4公尺之後始得開挖，以利植栽綠化及透水。

六、公共設施用地規劃設計

為建構二空眷村之文化節點，營造地方特有文化意象，本計畫之公共開放空間設計應配合現有眷村文化空間，並整合文化節點形成文化開放空間系統，公共設施用地之規劃設計原則如下：

- (一)藝文設施用地：結合歷史建築仁德二空防空碉堡及原二空眷舍整體規劃設計。
- (二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地：保留原二空樹屋及原生植栽整體規劃設計。
- (三)公園用地(兼供文化設施使用)：保留原榕樹群及原二空眷舍整體規劃設計。

七、節點廣場

為構築二空眷村之文化軸線，串連文化節點及營造友善環境，本計畫於道路轉角指定位置設置節點廣場(詳圖8)，以建立文化節點引導動線及提供行人駐留、生活休憩等功能。節點廣場規劃設計原則如下：

- (一)廣場鋪面應與臨接道路或相鄰基地之人行步道順平銜接，並與周邊景觀共同設計，且以開放視野景觀設計為原則。
- (二)節點廣場之綠覆率應達40%以上。

八、本準則未規定事項，請依「臺南市都市設計審議原則」規定辦理，如有特殊情形經都市設計審議委員會審議通過者，以委員會審議決議為準，免受本準則之限制。

附件一、市都委會議紀錄

一、臺南市都市計畫委員會民國107年9月25日第74次會議紀錄
(審七案)

第七案：「擬定仁德（文賢地區）都市計畫（配合二空新村更新地區都市更新計畫）（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫」案再提會討論

說明：本案細部計畫業經本會 106 年 11 月 27 日第 66 次會審議通過，惟為配合 107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次會審竣之主要計畫內容，修正細部計畫案名。另為保存維護藝文設施用地內「二空防空碉堡」歷史建築以及眷村建築物，並增進周邊地區開放空間景觀品質，擬修正土地使用分區管制要點第七點有關藝文設施用地之停車空間規定，爰再提會討論。

決議：除下列各點外，其餘准照提會內容通過（詳附錄）。

一、土地使用分區管制要點修正條文第 7 點涉及停車空間設置部分，考量基地衍生停車需求仍應內部化，惟為兼顧藝文設施用地之空間規劃彈性，修正為「藝文設施用地之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%。於規劃開發時，藝文設施用地應留設總土地面積之 25% 為公共停車空間為原則，如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。」。

二、土地使用分區管制要點修正條文第 10 點涉及退縮建築部分，依文化局列席人員表示，考量眷舍之保存維護及再利用，建議刪除藝文設施用地西側鄰接文小（一）用地應自用地境界線至少退縮 4 公尺無遮簷人行步道之規定乙節，考量藝文設施用地規劃設計內容尚未完成，且該條文第二款已考量基地條件特殊或都市景觀需要，得經本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限，故仍維持專案小組建議修正條文內容。

【附錄】提會內容

一、修正案名

配合 107 年 8 月 28 日內政部都市計畫委員會第 929 次審議修正主要計畫案名為「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)」，故細部計畫案名修正為「擬定仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫」。

二、土地使用分區管制要點第 7 點修正

文化局目前已委託辦理二空新村「藝文設施用地」整體環境空間調查與評估作業，經考量該用地退縮建築、道路轉角節點廣場留設、以及周邊開放空間品質，如剩餘土地規劃作公共停車空間使用，尚難符合 106 年 11 月 27 日第 66 次本會審議通過土地使用分區管制要點第七點規定之比例(25%)，故該局以 107 年 9 月 7 日南市建文字第 1071016685 號函建議提案修正該條文規定。

附表 1 土地使用分區管制要點第七點修正對照表

本會 106.11.27 第 66 次會決議	本次提會建議調整內容
七、藝文設施用地之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%，於 <u>規劃開發時</u> ， <u>藝文設施用地應留設總土地面積之 25%為公共停車空間</u> 。	七、藝文設施用地之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%， <u>其停車空間設置依建築技術規則建築設計施工編第 59 條及建築交通影響評估準則規定辦理</u> 。

二、臺南市都市計畫委員會民國106年11月27日第66次會議紀錄 (審七案)

第七案：「擬定仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫」案

說明：一、依「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)」案之指導，劃設不同使用強度使用分區及訂定土地使用分區管制要點暨都市設計準則，以為執行依據，爰辦理本案擬定。

二、法令依據：都市計畫法第22條及都市更新條例第8條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國106年4月21日起30天於仁德區公所與本府辦理計畫書公開展覽完竣。並於106年5月5日下午3時整假仁德區公所3樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會陳委員彥仲(召集人)、徐委員中強、周委員士雄、莊委員德樑及蘇委員金安等5位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於106年7月18日及106年10月3日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過(詳附錄)。

一、土地使用分區管制要點修正條文第9點，目前刻研議檢討修訂建築物停車空間設置標準，故條文內容修正為「停車空間劃設標準依本市都市計畫委員會通過『臺南市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物停車空間設置

標準』辦理」。

二、土地使用分區管制要點修正條文第 10 點，鄰接文小(一)東側之建築基地及計畫範圍東界與範圍外住宅區鄰接之建築基地，為確保退縮建築空間之通行功能，其退縮建築規定修正如下：

類別	退縮建築規定	備註
鄰接文小(一)東側之建築基地	自西側分區境界線至少退縮 4 公尺無遮簷人行步道。	不得設置圍牆，但得計入法定空地。
計畫範圍東界與範圍外住宅區鄰接之建築基地	自東側分區境界線至少退縮 4 公尺無遮簷人行步道。	

三、都市設計準則修正條文第 3 點，為型塑該地區景觀視覺軸線及開放空間系統，修正建築基地退縮空間條文內容為「(一)建築基地之退縮部分應設置至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道及至少 1.5 公尺寬之喬木植栽帶。(二)建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與臨接道路及相鄰基地所設置之人行步道順平銜接，不得設置階梯。」，另配合增訂公共設施用地規劃設計及節點廣場之條文如下：

(一)公共設施用地規劃設計：為建構二空眷村之文化節點，營造地方特有文化意象，本計畫之公共開放空間設計應配合現有眷村文化空間，並整合文化節點形成文化開放空間系統，公共設施用地之規劃設計原則如下：1.藝文設施用地：結合歷史建築仁德二空防空碉堡及原二空眷舍整體規劃設計。2.鄰里公園兼兒童遊樂場用地：保留原二空樹屋及原生植栽整體規劃設計。3.公園用地(兼供文化設施使用)：保留原榕樹群及原二空眷舍整體規劃設計。

(二) 節點廣場：為構築二空眷村之文化軸線，串連文化節點及營造友善環境，本計畫於道路轉角指定位置設置節點廣場(位置詳示意圖)，以建立文化節點引導動線及提供行人駐留、生活休憩等功能。節點廣場規劃設計原則如下(詳附圖)：1.廣場鋪面應與臨接道路或相鄰基地之人行步道順平銜接，並與周邊景觀共同設計，且以開放視野景觀設計為原則。2.節點廣場之綠覆率應達40%以上。

四、都市設計準則修正條文第4點，考量歷史建築「仁德二空貿易四村興建碑」四座碑體係座落於住宅區、公園用地及道路用地，如有涉及遷移均須提送本市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審查委員會，故刪除「若涉及道路開闢」乙詞。



附圖 節點廣場示意圖

【附錄】專案小組初步建議意見

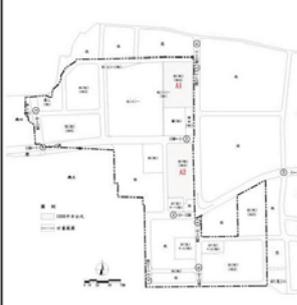
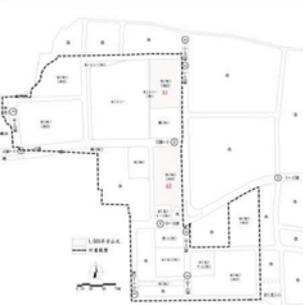
- 一、本地區開放空間系統請就文化節點與文化軸線；沿街空間、街角空間、以及其他文創、眷村文化、榕樹廣場；退縮建築範圍內，有關人行道與植栽帶設置寬度與銜接方式、以及退縮地是否得設置停車空間、圍牆及台電配電場所等，建議依整體規劃構想提具相關都市設計準則或指導性規劃原則，並提請大會討論。
- 二、本案住宅區共有 200%、210%及 240%等三種容積率級距，請補充說明訂定緣由及原則，並配合主要計畫整體空間機能發展併同修正。
- 三、為維持既有通路權利，計畫範圍東界與範圍外住宅區鄰接之建築基地（住（附）（註三）），增訂自分區境界線至少退縮 4 公尺，至是否須應規定僅供通行使用，建議提請大會討論。
- 四、土地使用分區管制要點：詳附表 1。
- 五、都市設計準則：詳如附表 2。

附表 1 土地使用分區管制要點綜理表

公展草案條文	市都委專案小組建議修正後條文	備註
一、本要點都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條訂定之。	一、本要點都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條訂定之。	依公展條文。
二、本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。	二、本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。	依公展條文。
三、住宅區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 200%；住宅區（註 3）之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%；住宅區（註 4）之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%。	三、住宅區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 200%；住宅區（註 3）之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%；住宅區（註 4）之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%。	依公展條文。
四、鄰里公園兼兒童遊樂場之建蔽率不得大於 15%、容積率不得大於 45%。但「公（兒）十二」用地為配合本市文化主管機關保留眷舍需要，建蔽率不得大於 20%。	四、鄰里公園兼兒童遊樂場之建蔽率不得大於 15%、容積率不得大於 45%。	原但書「公（兒）十二」用地配合變 7 案調整名稱，並移至修正後條文第五點。
	五、公園用地（兼供文化設施使用）為配合本市文化主管機關保留眷舍需要，建蔽率不得大於 20%、容積率不得大於 45%。	1、本點新增。 2、配合變 7 案係考量本市文化主管機關保留眷舍需要，修正原「公（兒）十二」名稱為公園用地（兼供文化設施使用）「公（文）」。
五、停車場用地之建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%。但「停三」用地供立體使用者，建蔽率不得大於 70%、容積率不得大於 320%。	六、停車場用地之建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%。但供立體使用者，建蔽率不得大於 70%、容積率不得大於 320%。	1、點次調整。 2、配合變 8 案重新調整停車場用地之區位後，僅劃設一處「停二」用地，爰刪除指定供立體使用之停車場用地。
六、藝文設施用地之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%。	七、藝文設施用地之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%。於規劃開發	1、點次調整。 2、配合變 4 案新增公共停車空間設置比例。

公展草案條文	市都委專案小組 建議修正後條文	備註
	<u>時，藝文設施用地應留設總土地面積之 25% 為公共停車空間。</u>	
<p>七、藝文設施用地為建構眷村文化意象及活化眷舍利用，應經本市文化主管機關審查核准，以供下列之使用為限：</p> <p>(一)電影事業。 (二)廣播電視業。 (三)藝文業。 (四)休閒、娛樂服務業(特殊娛樂業除外)。 (五)會議及展覽服務業。 (六)零售業。 (七)餐飲業(含美食市集)。 (八)其他符合「文化創意產業發展法」所指稱文化創意產業及相關設施或經市府審查核准之項目。</p>	<p><u>八、藝文設施用地為建構眷村文化意象及活化眷舍利用，應經本市文化主管機關審查核准，以供下列之使用為限：</u></p> <p><u>(一)電影事業。</u> <u>(二)廣播電視業。</u> <u>(三)藝文業。</u> <u>(四)休閒、娛樂服務業(特殊娛樂業除外)。</u> <u>(五)會議及展覽服務業。</u> <u>(六)零售業。</u> <u>(七)餐飲業(含美食市集)。</u> <u>(八)民眾集會場所、活動中心。</u> <u>(九)其他符合「文化創意產業發展法」所指稱文化創意產業及相關設施或經市府審查核准之項目。</u></p>	<p>1、點次調整。 2、藝文設施用地劃設除為了促進藝文產業發展外，建議同時提供市民或在地社區團體舉辦藝文活動及集會場所使用，原爰增列第(八)款民眾集會場所、活動中心。</p>
<p>八、本計畫區住宅區、住宅區(註3)及住宅區(註4)之建築基地於申請建築時應依下列規定留設停車空間。</p> <p>(一)建築物用途為集合住宅且建築物地面以上之樓層數在6樓(含)以上者，建築物總樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部汽車停車空間；如超過250平方公尺，超過部分每超過120平方公尺及其零數應增設1部汽車停車空間，機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置；其餘建築物用途悉依技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</p> <p>(二)建築物總樓地板面積計算依建築技術規則建築</p>	<p><u>九、本計畫區住宅區、住宅區(註3)及住宅區(註4)之建築基地於申請建築時應依下列規定留設停車空間。</u></p> <p><u>(一)建築物用途為集合住宅且建築物地面以上之樓層數在6樓(含)以上者，建築物總樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部汽車停車空間；如超過250平方公尺，超過部分每超過120平方公尺及其零數應增設1部汽車停車空間，機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置；其餘建築物用途悉依技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</u></p> <p><u>(二)建築物總樓地板面積計算依建築技術規則建築</u></p>	<p>點次調整。</p>

公展草案條文	市都委專案小組建議修正後條文	備註																											
設計施工編第 59 條規定辦理。	設計施工編第 59 條規定辦理。																												
<p>九、本計畫區內土地使用分區及公共設施用地之建築基地，於申請建築時應依下列規定退縮建築：</p> <p>(一)指定退縮建築之最小寬度，應符合下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>臨接15公尺計畫道路之建築基地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地應兩面退縮。</td> </tr> <tr> <td>臨接8-12公尺計畫道路之建築基地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地應兩面退縮。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</p>  <p>圖 7、退縮示意圖</p>	類別	退縮建築規定	備註	臨接15公尺計畫道路之建築基地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地應兩面退縮。	臨接8-12公尺計畫道路之建築基地	自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地應兩面退縮。	<p>十、本計畫區內土地使用分區及公共設施用地之建築基地，於申請建築時應依下列規定退縮建築：</p> <p>(一)指定退縮建築之最小寬度，應符合下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>臨接15公尺計畫道路之建築基地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地應兩面退縮。</td> </tr> <tr> <td>臨接8-12公尺計畫道路之建築基地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地應兩面退縮。</td> </tr> <tr> <td>鄰接文小(一)側之建築基地</td> <td>自分區(用地)境界線至少退縮4公尺建築</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>鄰接藝文設施用地北側之建築基地</td> <td>自分區(用地)境界線至少退縮4公尺建築</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>計畫範圍東界與範圍外住宅區鄰接之建築基地</td> <td>自分區(用地)境界線至少退縮4公尺建築</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</p>	類別	退縮建築規定	備註	臨接15公尺計畫道路之建築基地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地應兩面退縮。	臨接8-12公尺計畫道路之建築基地	自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地應兩面退縮。	鄰接文小(一)側之建築基地	自分區(用地)境界線至少退縮4公尺建築	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	鄰接藝文設施用地北側之建築基地	自分區(用地)境界線至少退縮4公尺建築	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	計畫範圍東界與範圍外住宅區鄰接之建築基地	自分區(用地)境界線至少退縮4公尺建築	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	<p>1、點次調整。</p> <p>2、為維護學校教學安寧、藝文設施用地保留眷舍之視野景觀，以及既存建物之通道，新增退縮規定。</p> <p>3、另配合主要計畫變方案調整示意圖。</p>
類別	退縮建築規定	備註																											
臨接15公尺計畫道路之建築基地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地應兩面退縮。																											
臨接8-12公尺計畫道路之建築基地	自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地應兩面退縮。																											
類別	退縮建築規定	備註																											
臨接15公尺計畫道路之建築基地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地應兩面退縮。																											
臨接8-12公尺計畫道路之建築基地	自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地應兩面退縮。																											
鄰接文小(一)側之建築基地	自分區(用地)境界線至少退縮4公尺建築	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																											
鄰接藝文設施用地北側之建築基地	自分區(用地)境界線至少退縮4公尺建築	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																											
計畫範圍東界與範圍外住宅區鄰接之建築基地	自分區(用地)境界線至少退縮4公尺建築	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																											

公展草案條文	市都委專案小組 建議修正後條文	備註
	 <p style="text-align: center;">圖 7、退縮示意圖</p>	
<p>十、為使二空新村都市更新地區創造多元產品及塑造環境品質，住宅區編號 A1、A2 街廓最小開發規模不得低於 1,000 平方公尺，如有特殊情形，經都市設計審議委員會通過者，不在此限。</p>	<p>十一、為使二空新村都市更新地區創造多元建築型態及塑造環境品質，住宅區編號 A1、A2 街廓最小開發規模不得低於 1,000 平方公尺，如有特殊情形，經都市設計審議委員會通過者，不在此限。</p>	<p>1、點次調整。 2、修正文字用語，並配合主要計畫變更方案調整示意圖。</p>
 <p style="text-align: center;">圖 8、指定基地最小開發規模示意圖</p>	 <p style="text-align: center;">圖 8、指定基地最小開發規模示意圖</p>	
	<p>十二、本計畫區內住宅區、住宅區(註3)及住宅區(註4)不得為容積移轉之接受基地。</p>	<p>1、本點新增。 2、考量本地區之公共設施容受力，以及提升都市更新公益性設施等獎勵誘因，建議建築基地容積容積增加方式應將容積移轉予以排除。</p>

公展草案條文	市都委專案小組 建議修正後條文	備註
十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	<u>十三</u> 、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	<u>點次調整。</u>

臺南市政府都市發展局

業務承辦人員	
業務單位主管	