

競賽標的 B 組土地資料

壹、臺南安南區和館段土地

一、位置示意圖及使用分區圖

位置示意圖及使用分區圖(供參考，請參賽者仍依政府提供之相關規定內容為準。)



二、法令規定與限制(供參考，請參賽者仍依政府提供之相關規定內容為準。):

(一)土地管制規定：

使用分區	面積 (公頃)	建蔽率	容積率	特殊限制	備註
住一-1	54.83	50%	135%	建築物高度以不超過四層樓，且其簷高不得超過 14 公尺為原則。	需經都市設計審議。
住二-1		50%	150%	建築物高度以不超過五層樓，且其簷高不得超過 18 公尺為原則。但建築基地非完整街廓者，其建築物高度可就實際需要增加至七層樓或 25 公尺。	需經都市設計審議。
商業區	3.1	50%	250%	「商 45」、「商 46」商業區之最小開發規模不得小於 3,000 m ² 建築物高度以不超過七層樓，且其簷高不得超過 25 公尺為原則。	需經都市設計審議。
合計	57.93				

三、上位計畫及相關計畫(供參考，請參賽者仍依政府提供之相關規定內容為準。):

(一)上位計畫

計畫名稱及實行年期	計畫內容
台灣南部區域計畫-第一次通盤檢討	臺南市所屬之台南次生活圈應朝向三級產業及高科技、低汙染科技工業發展，以生產為功能並透過都市設計及古蹟保存區發展觀光，其周圍鄉鎮則提供居住功能。
台南市綜合發展計畫(民國 91 年)	臺南市城市空間發展結構於策略發展區提出安南科技策略發展軸、軸心區策略發展軸、安平生態文化策略發展軸及南區空運策略發展軸等四個策略發展區。
台南市主要計畫	結合和順寮、竹篙厝及現有體育公園三個地點，建構國際性之體育商展研發園區，並配合輕軌運輸系統、鐵路捷運化及與台南機場之鄰近性，以體育文化、經貿商展及台糖健康食品科技研發為本區發展重點。

(二)相關計畫(鄰近區域推動之計畫)

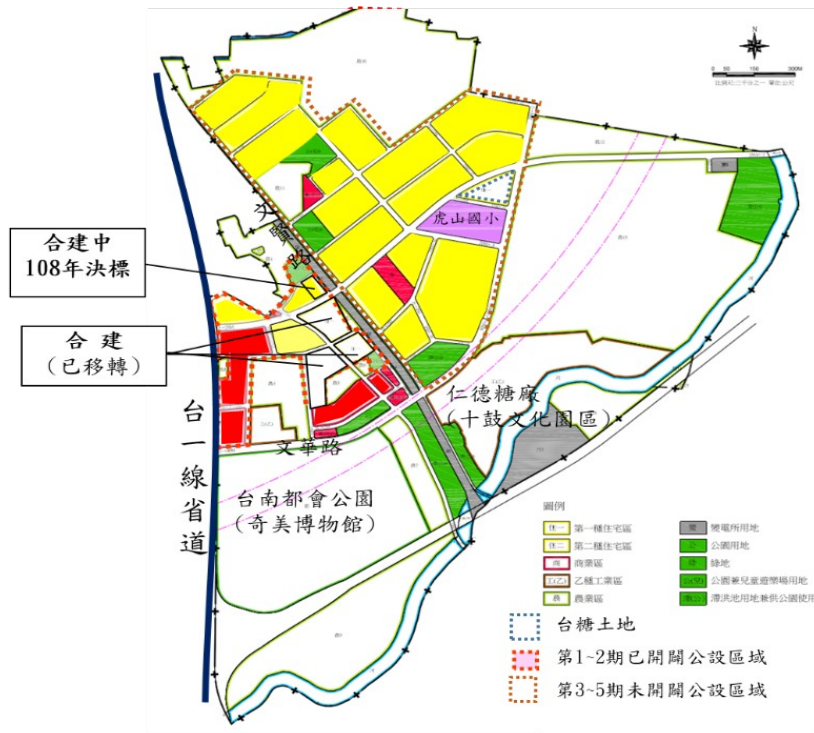
計畫名稱及實行年期	計畫內容
臺南都會區北外環道路第三期工程(107 年-110 年)	工程西起安南區 2-7 號道路銜接第 2 期工程，東至南科聯絡道銜接第 1 期工程，跨都市計畫與非都市計畫區，分成東、西兩標施工，分別於 107 年 1 月及 8 月開工，路線長 4.8 公里，可串連南科特定區，以建構交通新樞紐。
亞太國際棒球中心第二期成棒球場工程(109 年-112 年)	國際標準主球場內野觀眾席 15,000 席、外野觀眾席 10,000 席、國際標準副球場內野觀眾席 3,000 席、成棒規格內野練習場以及室內外投打練習場

貳、台糖公司臺南都會公園土地

一、基地地點:臺南市仁德區公園段 166、167、165-1、139-161、164-2、165-3 地號(住宅區)

臺南市仁德區公園段 201-2、166-2、165、201、201-5、201-6 地號(商業區)

位置示意及使用分區圖(供參考，請參賽者仍依政府提供之相關規定內容為準。)



二、法令規定(供參考，請參賽者仍依政府提供之相關規定內容為準。)

使用分區	面積 (公頃)	都市計畫適用法規	建蔽率	容積率	最小開發 規模(M ²)	都市設計 審議	特殊限制
住宅區 (已開闢)	4.05	●現行都市計畫適用法規： 變更臺南都會公園特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案(109.3.30)、臺南都會公園特定區都市設計審議原則(109.7.9)	50%	125%		需要	1. 後甲里斷層兩側各 50 公尺範圍請照應檢附地質鑽探資料，且該範圍應退縮為開放空間，退縮部分得計入法空。
商業區 (已開闢)	5.40		70%	205%			2. 建築基地地下層開挖率不得超過該基地建蔽率加 10%。
							3. 建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。
							4. 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 (1) 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。 (2) 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
	9.45						

三、上位及相關計畫(供參考，請參賽者仍依政府提供之相關規定內容為準。)

上位/相關	計畫名稱	實行年期 預計完工年期	計畫內容
上位計畫	國土綜合發展計畫 (草案)		1. 落實永續發展，強調生態、生活與生產環境並重。 2. 臺南都會地區應朝三級產業及科技工業發展，應結合台南科學園區與台南科技園區，形成科技工業帶。 3. 臺南濱海地區應結合宗教文化、漁港海上遊憩觀光、黑面琵鷺棲息地及四草溼地，帶動生態旅遊事業。
上位計畫	台灣南部區域計畫 第二次通盤檢討 (草案)		1. 為創造永續三生環境，南部區域計畫發展總目標為「落實資源保育、提振產業經濟、邁向永續發展」。 2. 仁德區都市層級為一般市鎮及農村集居中心，配合河川整治計畫營造的親水空間、歷史鐵道足跡，定位為富麗城鄉生活區塊。
上位計畫	修訂台南縣綜合發展計畫	90 年	1. 臺南縣從農業大縣轉型為「觀光、科技與文化並重支新都會」。 2. 針對仁德區之綜合發展構想： (1) 強化區內與對外交通路網功能。 (2) 開闢工商綜合區。 (3) 結合保安車站、仁德糖廠、奇美博物館、台南都會公園之休閒遊憩功能，開發為地方教學及旅遊據點。
上位計畫	台南縣城鄉風貌整體發展綱要計畫	84 年	為落實保障景觀資源及提升整體景觀品質，將縣內整體城鄉風貌分成「水、綠、新故鄉」三大領域及九大系統研擬其發展構想。
相關計畫	台南都會區大眾捷運系統計畫	100 年	為提供臺南都會區民眾快速便捷的軌道運輸服務，總計畫長度 72.3 公里，開發年期共分兩期。

上位/相關	計畫名稱	實行年期 預計完工年期	計畫內容
相關計畫	東西巷快速公路臺南關廟線臺南仁德段建設計畫	92 年 預計 101 年 12 月完工	1. 自南區灣裡西濱公路起至仁德區省道台 1 線止，全長 4.7 公里。 2. 優先闢建台 1 線至 2-11 號道路路段。
相關計畫	台灣西部走廊高速鐵路建設計畫	82 年	1. 為紓解交通壅塞現象，突破西部走廊城際運輸瓶頸。 2. 沿線設置臺北、板橋、桃園、新竹、臺中、嘉義、臺南、高雄等 8 個車站。
相關計畫	台糖仁德工商綜合區開發計畫		台糖公司投資於十三甲段開發面積約 10.21 公頃，第一期開發購物中心於民國 92 年底啟用。
相關計畫	內政部營建署臺南市社會住宅興辦可行性評估及先期規畫		行政法人國家住宅及都市更新中心承租本公司土地興辦社會住宅。