

變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)
(配合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討))案
計畫書

臺南市政府

中華民國 109 年 6 月

| 臺南市變更都市計畫審核摘要表 | | |
|-------------------|--|--|
| 項目 | 說明 | |
| 都市計畫名稱 | 變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討))案 | |
| 變更都市計畫法令依據 | 都市計畫法第 26 條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法 | |
| 變更都市計畫機關 | 臺南市政府 | |
| 本案公開展覽之起訖日期 | 公告徵求意見 | 民國 104 年 7 月 30 日至 104 年 8 月 29 日, 共計 30 天。 |
| | 公開展覽 | 自民國 106 年 3 月 30 日起計 30 日。 |
| | 公開展覽說明會 | 1. 民國 106 年 4 月 17 日(星期一)下午 14 時假本市中西區公所 6 樓禮堂。 2. 民國 106 年 4 月 18 日(星期二)下午 19 時假本市永福小西三民里活動中心 1 樓 A 館。 |
| | 再公開展覽 | 民國 107 年 2 月 8 日起計 30 日。 |
| | 再公開展覽說明會 | 民國 107 年 3 月 1 日(星期四)上午 10 時假本市中西區公所 6 樓禮堂。 |
| 人民團體對本案之反映意見 | 詳臺南市都市計畫委員會審議本案會議紀錄之人民或團體陳情意見綜理表 | |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 直轄市 | 臺南市都市計畫委員會民國 106 年 12 月 26 日第 67 次會議審議修正通過 臺南市都市計畫委員會民國 107 年 4 月 10 日第 69 次會議審議修正通過 臺南市都市計畫委員會民國 109 年 3 月 27 日第 87 次會議審議修正通過 |

目 錄

| | |
|------------------------------------|------------|
| 第一章 緒論 | 1-1 |
| 第一節 計畫緣起 | 1-1 |
| 第二節 法令依據 | 1-1 |
| 第三節 計畫位置與範圍 | 1-2 |
| 第二章 現行計畫概要 | 2-1 |
| 第一節 都市計畫發布實施經過 | 2-1 |
| 第二節 現行都市計畫概述 | 2-2 |
| 第三章 變更內容 | 3-1 |
| 第四章 土地使用分區管制要點與都市設計準則 | 4-1 |
| 第一節 土地使用分區管制要點 | 4-1 |
| 第二節 都市設計準則 | 4-1 |

表 目 錄

| | | |
|-------|----------------------------------|------|
| 表 2-1 | 中西區細部計畫第二次通盤檢討後都市計畫辦理情形綜理表 | 2-1 |
| 表 2-2 | 中西區細部計畫第二次通盤檢討後土地使用計畫面積綜理表 | 2-4 |
| 表 2-3 | 中西區細部計畫現行公共設施用地明細表 | 2-5 |
| 表 3-1 | 本案變更內容綜理表 | 3-1 |
| 表 3-2 | 商業區檢討前後綜理表 | 3-20 |

圖 目 錄

| | | |
|--------|--------------------------|------|
| 圖 1-1 | 計畫區位置示意圖 | 1-2 |
| 圖 1-2 | 計畫區里界示意圖 | 1-3 |
| 圖 2-1 | 中西區細部計畫現行土地使用計畫示意圖 | 2-3 |
| 圖 3-1 | 變更位置示意圖 | 3-10 |
| 圖 3-2 | 變 1 案示意圖 | 3-10 |
| 圖 3-3 | 變 2 案示意圖 | 3-11 |
| 圖 3-4 | 變 3 案示意圖 | 3-11 |
| 圖 3-5 | 變 4 案示意圖 | 3-12 |
| 圖 3-6 | 變 5 案示意圖 | 3-12 |
| 圖 3-7 | 變 6 案示意圖 | 3-13 |
| 圖 3-8 | 變 7 案示意圖 | 3-13 |
| 圖 3-9 | 變 8 案示意圖 | 3-14 |
| 圖 3-10 | 變 9 案示意圖 | 3-14 |
| 圖 3-11 | 變 10 案示意圖 | 3-15 |
| 圖 3-12 | 變 11 案示意圖 | 3-15 |
| 圖 3-13 | 變 12 案示意圖 | 3-16 |
| 圖 3-14 | 變 13 案示意圖 | 3-16 |
| 圖 3-15 | 變 14 案示意圖 | 3-17 |
| 圖 3-16 | 變 15 案示意圖 | 3-17 |
| 圖 3-17 | 變 16 案示意圖 | 3-18 |
| 圖 3-18 | 變 17 案示意圖 | 3-18 |
| 圖 3-19 | 變 18 案示意圖 | 3-19 |
| 圖 3-20 | 變 19 案示意圖 | 3-19 |

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」前於 106 年 3 月 30 日起公開展覽 30 天，為利民眾瞭解相關變更內容及避免誤解，故涉及 103 年 4 月 30 日起公開展覽 30 天、當時尚審議中之「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」內容亦併予列案配合變更調整細部計畫。

「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」於 107 年 2 月 8 日起再公開展覽 30 天，後於 107 年 6 月 20 日發布實施，涉及當時仍審議中之「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」內容部份，列為暫予保留案件，並敘明「…暫予保留，後續視審議結果，另循程序辦理發布實施…」。另本案依 106 年 12 月 26 日臺南市都市計畫委員會第 67 次會議決議(略以)「部份變更案涉及『變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案』，先暫予保留，後續得配合該案發布實施內容採分階段核定、發布實施。」。

「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」於 107 年 9 月 18 日起再公開展覽 30 天，後於 108 年 8 月 15 日發布實施「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」，為利後續細部計畫執行管理，爰針對已發布實施之「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」之暫予保留案件，涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」內容部份，依都市計畫法及相關法令規定辦理細部計畫檢核及發布實施法定程序。

第二節 法令依據

一、都市計畫法第 26 條

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

第三節 計畫位置與範圍

一、計畫位置

計畫位置係以中西區行政區轄界為原則(不包含已列入「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫案」部分地區)，東以北門路一段及大同路一段與東區為鄰，南以健康路一段及永華路一段與南區為界，西以中華西路二段、民權路四段與安平區接壤，北以成功路、文賢路、武聖路、和緯路五段，沿鹽水溪與北區接壤，計畫面積共計 628.87 公頃；涵蓋中西區行政區域轄計 20 個里。

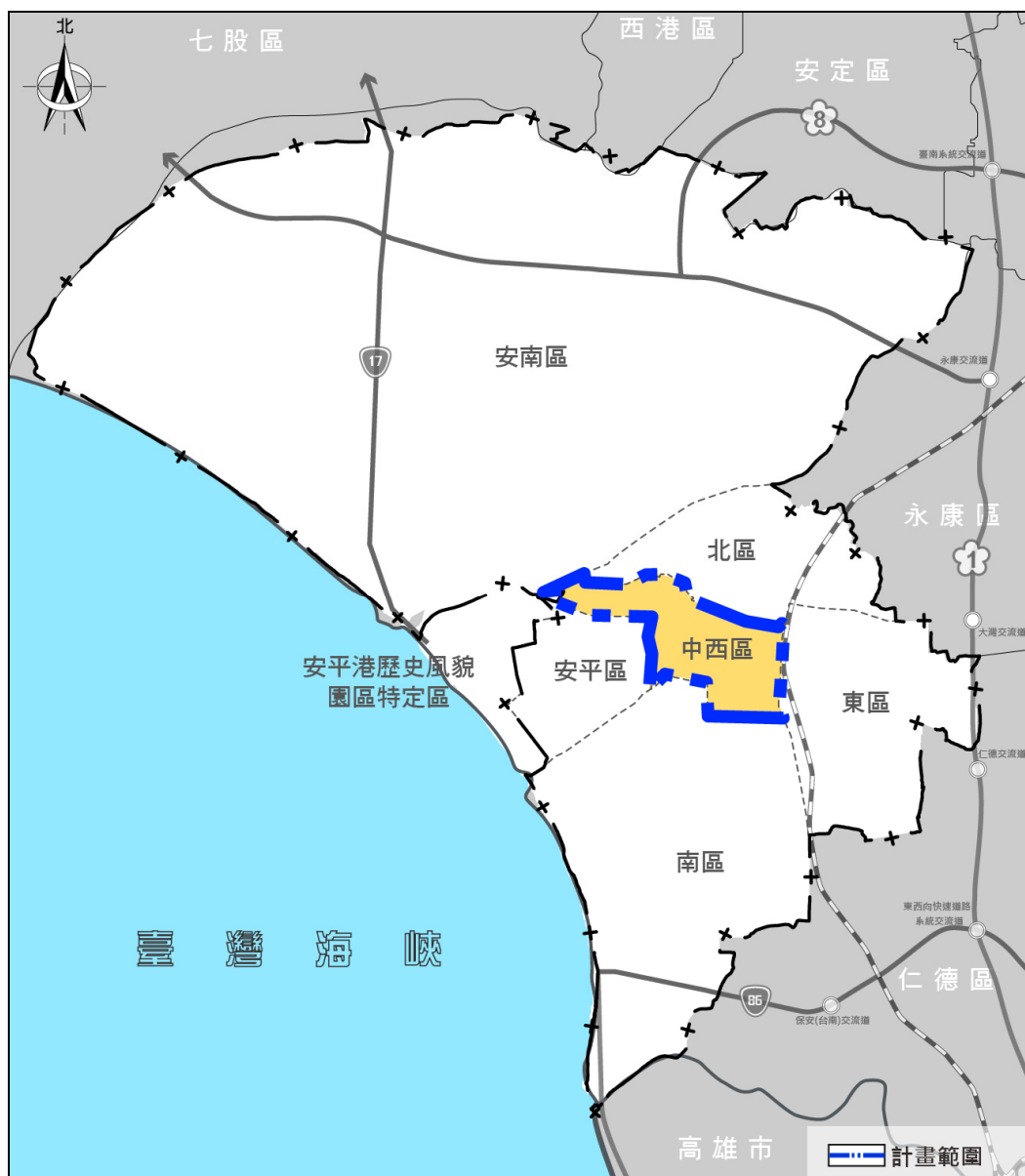


圖 1-1 計畫區位置示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫發布實施經過

中西區細部計畫始於 70 年發布實施之「臺南市安平新市區細部計畫」，後續相繼擬定細部計畫，包括中正路兩側地區(72 年)、第三區(74 年)、鄭子寮地區(74 年)、第四區(75 年)、第二區(88 年)等細部計畫區，期間陸續辦理個案變更及針對公共設施或道路用地進行專案通盤檢討，並於民國 98 年 12 月「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」完成全面性第一次通盤檢討，隔年完成「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)案」。107 年 6 月 20 日發布實施「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」後，迄今共辦理 1 次個案變更、1 次主要計畫通盤檢討。辦理情形綜理表詳表 2-1。

表 2-1 中西區細部計畫第二次通盤檢討後都市計畫辦理情形綜理表

| 編號 | 計畫名稱 | 發布實施日期及文號 |
|----|--|-------------------------------|
| 1 | 變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案 | 107.6.20 府都綜字第 1070693950A 號 |
| 2 | 變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)(「停 18」停車場用地土地使用分區管制要點)案 | 107.11.15 府都綜字第 1071243643A 號 |
| 3 | 變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案 | 108.8.15 府都綜字第 1080869368A 號 |

資料來源：臺南市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統(截至民國 109.5)；本計畫彙整。

第二節 現行都市計畫概述

一、計畫年期及人口

計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 107,600 人。

二、土地使用計畫

土地使用面積約 381.75 公頃，占計畫總面積比例為 60.70%，公共設施面積約 247.12 公頃，占計畫總面積比例為 39.30%。

現行土地使用計畫面積表詳表 2-2、公共設施用地明細表詳表 2-3、土地使用計畫示意圖詳圖 2-1。

- (一) 住宅區：面積合計為 189.72 公頃，占計畫總面積 30.17%。
- (二) 商業區：中心商業區面積合計為 141.63 公頃，占計畫總面積 22.52%；
低強度商業區面積合計為 1.35 公頃，占計畫總面積 0.21%。
- (三) 保存區：面積合計 1.75 公頃，占計畫總面積 0.28%。
- (四) 古蹟保存區：面積合計 13.25 公頃，占計畫總面積 2.11%。
- (五) 第三種電信專用區：面積合計 0.67 公頃，占計畫總面積 0.11%。
- (六) 觀光休閒特定專用區：面積合計 6.10 公頃，占計畫總面積 0.97%。
- (七) 加油站專用區：面積合計 0.57 公頃，占計畫總面積 0.09%。
- (八) 文教區：面積合計 2.77 公頃，占計畫總面積 0.44%。
- (九) 河川區：面積合計 23.94 公頃，占計畫總面積 3.81%。

三、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地、廣場兼停車場用地、體育場用地、大專院校用地、高中(職)學校用地、國中學校用地、國小學校用地、機關用地、社教用地、郵政用地、變電所用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、污水處理廠用地、自來水事業用地、公園道路用地、道路用地、河道用地、交通用地等，面積合計約 247.12 公頃，占計畫區總面積 39.30%。公共設施用地明細表詳表 2-3。

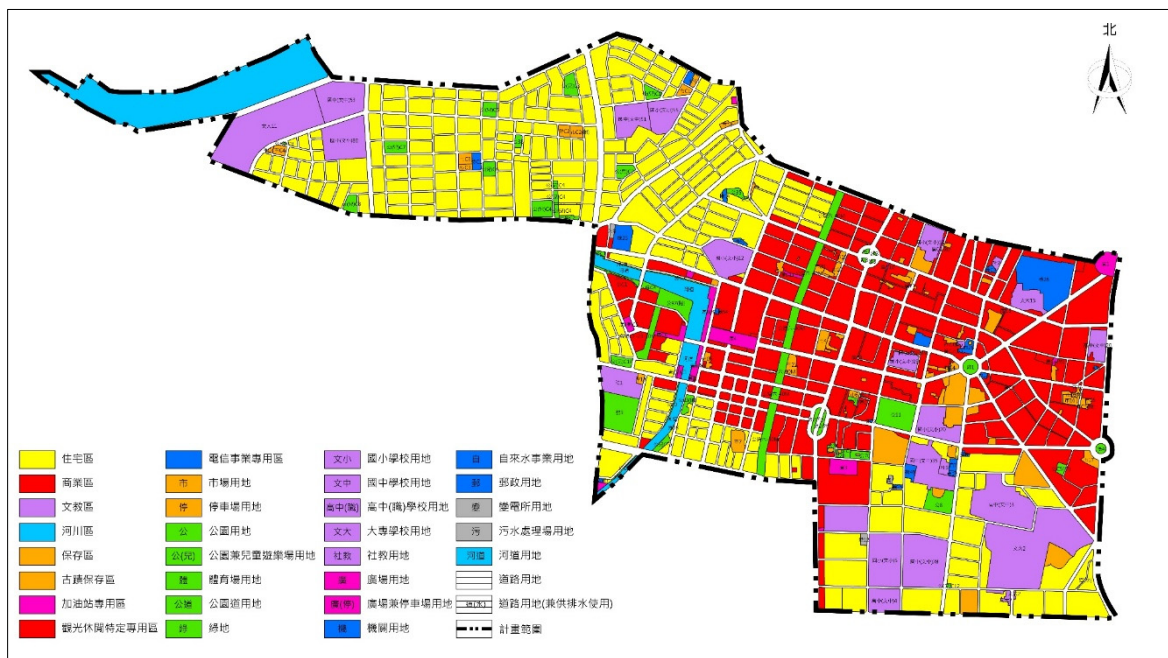


圖 2-1 中西區細部計畫現行土地使用計畫示意圖

表 2-2 中西區細部計畫第二次通盤檢討後土地使用計畫面積綜理表

| 項目 | | 二通計畫 面積 (公頃) | 二通後歷次 變更面積 (公頃) | 現行計畫 面積 (公頃) | 佔都市發展 用地面積 比例(%) | 佔總計畫 面積比例 (%) |
|----------------|------------|--------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|---------------------|
| 土地 使用 分區 | 住宅區 | 181.48 | 8.24 | 189.72 | 31.82 | 30.17 |
| | 中心商業區 | 150.85 | -9.22 | 141.63 | 23.76 | 22.52 |
| | 低強度商業區 | 1.35 | | 1.35 | 0.23 | 0.21 |
| | 保存區 | 1.75 | | 1.75 | 0.29 | 0.28 |
| | 古蹟保存區 | 13.21 | 0.04 | 13.25 | 2.22 | 2.11 |
| | 第三種電信專用區 | 0.67 | | 0.67 | 0.11 | 0.11 |
| | 觀光休閒特定專用區 | 6.10 | | 6.10 | 1.02 | 0.97 |
| | 加油站專用區 | - | 0.57 | 0.57 | 0.10 | 0.09 |
| | 文教區 | - | 2.77 | 2.77 | 0.46 | 0.44 |
| | 河川區 | 32.93 | -8.99 | 23.94 | - | 3.81 |
| | 小計 | 388.34 | -6.59 | 381.75 | 60.02 | 60.70 |
| 公共 設施 用地 | 公園用地 | 7.98 | -0.10 | 7.88 | 1.32 | 1.25 |
| | 公園兼兒童遊樂場用地 | 5.51 | | 5.51 | 0.92 | 0.88 |
| | 綠地 | 2.13 | 0.11 | 2.24 | 0.38 | 0.36 |
| | 廣場用地 | 5.42 | 0.26 | 5.68 | 0.95 | 0.90 |
| | 廣場兼停車場用地 | 0.30 | | 0.30 | 0.05 | 0.05 |
| | 體育場用地 | 2.99 | | 2.99 | 0.50 | 0.48 |
| | 大專院校用地 | 25.74 | | 25.74 | 4.32 | 4.09 |
| | 高中(職)學校用地 | 11.62 | -2.77 | 8.85 | 1.48 | 1.41 |
| | 國中學校用地 | 15.29 | | 15.29 | 2.56 | 2.43 |
| | 國小學校用地 | 19.07 | | 19.07 | 3.20 | 3.03 |
| | 機關用地 | 7.75 | -1.08 | 6.67 | 1.12 | 1.06 |
| | 社教用地 | 3.12 | | 3.12 | 0.52 | 0.50 |
| | 郵政用地 | 0.10 | | 0.10 | 0.02 | 0.02 |
| | 變電所用地 | 0.30 | | 0.30 | 0.05 | 0.05 |
| | 市場用地 | 5.01 | | 5.01 | 0.84 | 0.80 |
| | 停車場用地 | 1.39 | | 1.39 | 0.23 | 0.22 |
| | 加油站用地 | 0.14 | -0.14 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 污水處理廠用地 | 0.17 | | 0.17 | 0.03 | 0.03 |
| | 自來水事業用地 | 0.23 | 0.07 | 0.30 | 0.05 | 0.05 |
| | 公園道路用地 | 7.39 | | 7.39 | 1.24 | 1.18 |
| | 道路用地 | 118.88 | 0.40 | 119.28 | 20.01 | 18.97 |
| 河道用地 | - | 8.74 | 8.74 | - | 1.39 | |
| 交通用地 | - | 1.10 | 1.10 | 0.18 | 0.17 | |
| 小計 | 240.53 | 6.59 | 247.12 | 39.98 | 39.30 | |
| 計畫面積合計 | | 628.87 | | 628.87 | - | 100.00 |
| 都市發展用地面積合計 | | 596.18 | | 596.18 | 100.00 | - |

資料來源：「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」，107年6月20日發布實施；「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」，108年8月15日發布實施；本計畫彙整。

表 2-3 中西區細部計畫現行公共設施用地明細表

| 項目 | 計畫性質 | 編號 | 面積(公頃) | 位置/說明 |
|------------|------|---------|--------|-----------------|
| 公園用地 | 主要計畫 | 公 8 | 1.27 | 建興國中南側/公園 |
| | | 公 11 | 2.46 | 忠義國小西側/運動公園 |
| | | 公 35 | 0.31 | 協進國小北側/協和公園 |
| | | 公 38 | 0.21 | 中華北路西側、運河北側/公園 |
| | | 公 63 | 0.61 | 運河東側/公園 |
| | | 公 70 | 0.56 | 永福路一段西側/公園 |
| | | 公 71 | 0.13 | 友愛街南側/公園 |
| | | 公 97(附) | 1.47 | 運河西側/運河星鑽自然生態公園 |
| | 細部計畫 | 公 C1 | 0.33 | 運河南側/公園 |
| | | 公 C2 | 0.12 | 運河西側/公園 |
| | | 公 C3 | 0.17 | 永福路一段西側/公園 |
| | | 公 C4 | 0.02 | 文賢路西側/建物 |
| | | 公 C5 | 0.22 | 府前路一段南側/公園 |
| 小計 | | | 7.88 | |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 細部計畫 | 公(兒)C1 | 0.42 | 文小 55 北側/公園 |
| | | 公(兒)C2 | 0.48 | 文中 51 南側/公園 |
| | | 公(兒)C3 | 0.65 | 中華北路西側/公園 |
| | | 公(兒)C4 | 1.25 | 頂美二街東側/公園 |
| | | 公(兒)C5 | 0.52 | 和緯路南側/公園 |
| | | 公(兒)C6 | 0.45 | 公 38 西南側/公園 |
| | | 公(兒)C7 | 0.69 | 西賢一街東側/公園 |
| | | 公(兒)C8 | 0.51 | 文大 11 南側/公園 |
| | | 公(兒)C9 | 0.02 | 文大 11 南側/魚塢 |
| | | 公(兒)C10 | 0.48 | 社教館北側/公園 |
| | | 公(兒)C12 | 0.04 | 公有停車場管理處 |
| | 小計 | | | 5.51 |
| 綠地 | 主要計畫 | 綠 1 | 0.44 | 中山路與南門路圓環/民生綠園 |
| | | 綠 2 | 0.50 | 府前路與西門路圓環/小西門圓環 |
| | | 綠 3 | 0.16 | 西門路與民族路圓環/西門圓環 |
| | | 綠 4 | 0.24 | 北門路與府前路圓環/東門綠園 |
| | | 綠 38 | 0.01 | |
| | | 綠 39 | 0.25 | |
| | 細部計畫 | 綠 C1 | 0.10 | 運河北側/公園 |
| | | 綠 C2 | 0.16 | 中華西路西側/公園 |
| | | 綠 C3 | 0.07 | 運河西側/公園 |
| | | 綠 C4 | 0.31 | 運河西側/公園 |
| | 小計 | | | 2.24 |
| 廣場用地 | 主要計畫 | 廣 1 | 1.05 | 火車站前站/部份兼作停車場用 |
| | | 廣 3 | 1.03 | 私立南英商工北側/國泰廣場 |
| | | 廣 4 | 1.54 | 中正路西端 |
| | | 廣 8 | 1.17 | 運河東側 |
| | | 廣 11 | 0.01 | 永福路西側/祀典武廟前廣場 |
| | 細部計畫 | 廣 C1 | 0.08 | 成功國小東側 |
| | | 廣 C2(附) | 0.01 | 公園路西側 |
| | | 廣 C4 | 0.08 | 府城隍廟北側 |
| | | 廣 C5 | 0.02 | 原臺南同廳舍西側 |
| | | 廣 C6 | 0.48 | 運河西側 |
| | | 廣 C7 | 0.03 | 友愛市場東側 |
| | | 廣 C8 | 0.01 | 友愛東街北側 |
| | | 廣 C9 | 0.0017 | 中正路北側 |
| | | 廣 C10 | 0.03 | 民族路南側 |
| | | 廣 C11 | 0.14 | 海安路西側 |
| 小計 | | | 5.68 | |

| 項目 | 計畫性質 | 編號 | 面積(公頃) | 位置/說明 |
|--------------|------|-------------|--------|-----------------------------|
| 廣場兼停車場 用地 | 細部計畫 | 廣(停)C1 | 0.05 | 府前路北側 |
| | | 廣(停)C5 | 0.25 | 運河西側 |
| | 小計 | | 0.30 | |
| 體育場用地 | 主要計畫 | 體3 | 2.99 | 永華市政中心東側、社教館南側 |
| | 小計 | | 2.99 | |
| 大專學校 用地 | 主要計畫 | 文大2 | 13.16 | 樹林街東側/臺南大學 |
| | | 文大11 | 10.61 | 3-23-30M 道路南側 |
| | | 文大13 | 1.97 | |
| | 小計 | | 25.74 | |
| 高中(職)用地 | 主要計畫 | 高中(文中)3 | 5.70 | 樹林街北側/臺南女中 |
| | | 高中(文中)4 | 1.89 | 健康路北側/家齊高中 |
| | | 高中(文中)20(附) | 1.28 | 北門路西側/啟聰學校 |
| | 小計 | | 8.87 | |
| 國中學校 用地 | 主要計畫 | 文中28 | 5.41 | 南寧街南側/中山國中 |
| | | 文中35 | 3.49 | 忠義路東側/建興國中 |
| | | 文中51 | 2.47 | 文賢路西側 |
| | | 文中53 | 3.90 | 和緯路南側 |
| | 小計 | | 15.27 | |
| 國小學校 用地 | 主要計畫 | 文小5 | 4.26 | 忠義路西側/進學國小 |
| | | 文小12 | 3.24 | 金華路西側/協進國小 |
| | | 文小18 | 1.58 | 成功路南側/成功國小 |
| | | 文小19 | 1.06 | 永福路東側/永福國小 |
| | | 文小20 | 2.57 | 忠義路東側/忠義國小 |
| | | 文小55 | 2.38 | 文賢路西側、西和路北側 |
| | | 文小80 | 3.98 | 和緯路南側 |
| | 小計 | | 19.07 | |
| 機關用地 | 主要計畫 | 機13 | 0.09 | 民生綠園東南側/中區區公所 |
| | | 機14 | 0.15 | 公35西側/西區區公所 |
| | | 機15 | 0.10 | 忠義路西側/動物防疫所 |
| | | 機23 | 0.10 | 自來水公司南側 |
| | | 機26 | 0.33 | 民生綠園北側/臺南氣象測候所 |
| | | 機28 | 4.75 | 中山路西側/臺南醫院 |
| | | 機49 | 0.37 | 建興國中西南側/稅捐處 |
| | | 機54 | 0.06 | 中國城北側、運河東側/安海里活動中心 |
| | | 機65 | 0.15 | 協進國小北側/供社區活動中心及派出所使用 |
| | 細部計畫 | 機C1 | 0.38 | 和緯路南側 |
| | | 機C2 | 0.02 | 府前路、永福路口 |
| | | 機C3 | 0.15 | 公園路與B-5-9M計畫道路交口處北側/供活動中心使用 |
| | | 機C4 | 0.02 | 中正路北側/消防局第七大隊中正分局 |
| | 小計 | | 6.67 | |
| 社教用地 | 主要計畫 | 社1 | 2.46 | 新市政中心東側/社教館用地 |
| | | 社2 | 0.21 | 公園路西側/市立第二幼稚園 |
| | | 社5 | 0.34 | 建興國中北側/供市立第一幼稚園使用 |
| | 細部計畫 | 社C1(附) | 0.11 | 公園路西側/鶯料理 |
| 小計 | | 3.12 | | |
| 郵政用地 | 主要計畫 | 郵6 | 0.03 | 啟聰學校南側/第三支局 |
| | | 郵8 | 0.07 | 建興國中東側/第十五支局 |
| | 小計 | | 0.10 | |
| 變電所用地 | 主要計畫 | 變7 | 0.11 | 建興中西側/臺南電力公司內 |
| | | 變12 | 0.19 | 進學國小西北側 |
| | 小計 | | 0.30 | |
| 市場用地 | 主要計畫 | 市4 | 0.48 | 中正路北側 |
| | | 市6 | 0.18 | 永福路西側、友愛街南側/友愛市場 |

| 項目 | 計畫性質 | 編號 | 面積(公頃) | 位置/說明 |
|---------|------|--------------|--------|---------------|
| | | 市 7 | 0.73 | 海安路西側/保安市場 |
| | | 市 16 | 0.60 | 青年路南側/東市場 |
| | | 市 17 | 0.43 | 東門圓環西側/復興市場 |
| | | 市 18 | 0.21 | 文賢路西側/第一小康市場 |
| | | 市 19 | 0.34 | 民族路南側/永樂市場 |
| | | 市 20 | 0.18 | 民權路北側/長樂市場 |
| | | 市 21 | 0.50 | 中正路南側/康樂市場 |
| | 細部計畫 | 市 C1 | 0.30 | 光賢街北側 |
| | | 市 C2(附) | 0.38 | 中華北路西側 |
| | | 市 C3 | 0.38 | 和緯路南側 |
| | | 市 C4 | 0.30 | 文大 11 南側 |
| 小計 | | | 5.01 | |
| 停車場用地 | 主要計畫 | 停 18 | 0.17 | 市政府東側 |
| | 細部計畫 | 停 C1 | 0.16 | 武聖路南側 |
| | | 停 C2 | 0.34 | 中華北路西側 |
| | | 停 C3 | 0.20 | 和緯路南側 |
| | | 停 C4 | 0.07 | 文大 11 南側 |
| | | 停 C5(附) | 0.24 | 東菜市場東側 |
| | | 停 C6 | 0.21 | 運河西側、府前路北側 |
| 小計 | | | 1.39 | |
| 污水處理廠用地 | 主要計畫 | 污 8 | 0.17 | |
| 自來水事業用地 | 主要計畫 | 自 1 | 0.23 | 建興國中東側 |
| | | 自 2(附) | 0.07 | |
| | 小計 | | | 0.30 |
| 公園道路用地 | 主要計畫 | 公道 6 | 5.55 | 成功路至永華路/海安路 |
| | | 公道 8 | 0.91 | 運河西側至中華西路/永華路 |
| | | 公道-CF-23-30M | 0.93 | 運河西側/運河星鑽 |
| | 小計 | | | 7.39 |
| 道路用地 | 主要計畫 | 主要計畫 | 68.18 | |
| | 細部計畫 | 細部計畫 | 51.10 | |
| | 小計 | | | 119.28 |
| 河道用地 | 主要計畫 | 河道用地 | 8.74 | |
| 交通用地 | 主要計畫 | 交 1(附) | 1.10 | |

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準；表內數據、位置/說明僅供統計與敘述參考，實際使用應以各該用地主管機關資料為準。

第三章 變更內容

配合民國 108 年 8 月 15 日「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」發布實施,經檢核「變更臺南中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」原暫予保留內容,部份無涉細部計畫、部份則需配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」發布實施內容修正(變更內容與變更理由等),另並需新增細部計畫配合變更之內容。

爰本案研提變更案件計 19 案,第一類為原暫予保留—需配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」調整之細部計畫(新編號 1~12),第二類為配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」發布實施內容新增需調整之細部計畫(新編號 13~19),變更內容綜理表詳見表 3-1、變更位置示意圖詳見圖 3-1。

表 3-1 本案變更內容綜理表

| 新編號 | 保留編號 | 涉及臺南五通核定編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或其他說明 |
|-----|------|------------|---|---------------------------|-----------------------------|--|-----------|
| | | | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 1 | 暫 2 | 11 | 環河段 222、223、 224、225、 270、271、 272、273、 274、275、 276、277 等地號 | 高密度住宅區 (0.07 公頃) | 「住六」住宅區 (0.07 公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第 11 案予以調整分區及用地別,避免後續執行疑義。 | |
| 2 | 暫 14 | 105 | 原忠義國小北側擇賢堂「古 26 (附)」 | 「商 1」 商業區 (0.02 公頃) | 「商四(1)」 商業區 (0.02 公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第 105 案予以調整分區及用地別,避免後續執行疑義。 | |
| 3 | 暫 15 | 106 | 中西區民族路二段 317 巷萬福庵照牆,永福段 158-1、156、155、157-1、154-1 地號 | 「商 1」 商業區 (0.03 公頃) | 「商四(1)」 商業區 (0.03 公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第 106 案予以調整分區及用地別,避免後續執行疑義。 | |

| 新編號 | 保留編號 | 涉及臺南五通核定編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或其他說明 |
|-----|------|------------|--|-----------------------|--------------------------|--|--|
| | | | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 4 | 暫16 | 110 | 原全台吳氏大宗祠「古48(附)」 | 「商1」商業區 (0.0023公頃) | 「商四(1)」商業區 (0.0023公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第110案予以調整分區及用地別,避免後續執行疑義。 | |
| 5 | 暫17 | 113 | 原臺南警察署「古54」 | 「商1」商業區 (0.0011公頃) | 「商四(1)」商業區 (0.0011公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第113案予以調整分區及用地別,避免後續執行疑義。 | |
| 6 | 暫20 | 152 | 永華路與海安路交叉口處東北角街廊原「商四(1A)」,保安段6000-20、6000-21、6000-43、6000-63等4地號 | 「商1」商業區 (0.05公頃) | 「商四(1A)」商業區 (0.05公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第152案予以調整分區及用地別,避免後續執行疑義。 | 【其他說明】 除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」變更內容,其使用強度與性質依變更後分區執行外,其餘相關土地使用分區管制要點及都市設計準則悉依原「商四(1A)(附)」規定辦理。 |

| 新編號 | 保留編號 | 涉及臺南五通核定編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或其他說明 |
|-----|------|------------|---|-----------------------|------------------------|--|-----------|
| | | | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| | | | 永華路與海安路交叉口處東北角街廓原「商四(1A)」,除保安段6000-20、6000-21、6000-43、6000-63等4地號以外 | 高密度住宅區(附) (1.81公頃) | 「住六(附)」住宅區 (1.81公頃) | <p>【附帶條件】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.自願負擔變更後土地總面積10%作為公共設施用地,並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2.得依「建築物附設停車空間標準」規定留設停車空間。 3.公共設施用地負擔前依原計畫高密度住宅區之建蔽率(60%)、容積率(240%)執行;負擔公共設施用地後依毗鄰商業區建蔽率(80%)、容積率(320%)執行。 4.應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府,未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區(住宅區)。 <p>【其他說明】</p> <p>除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」變更內容,其使用強度與性質依變更後分區執行外,其餘相關土地使用分區管制要點及都市設計準則悉依原「商四(1A)(附)」規定辦理。</p> | |

| 新編號 | 保留編號 | 涉及臺南五通核定編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或其他說明 |
|-----|------|------------|---------------------|-------------------|---------------------|--|--|
| | | | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 7 | 暫21 | 153 | 西門路與健康路東北側原「商四(1A)」 | 中密度住宅區(附)(1.03公頃) | 「住五(附1)」住宅區(1.03公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第153案予以調整分區及用地別,避免後續執行疑義。 | <p>【附帶條件】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.自願負擔變更後土地總面積10%作為公共設施用地,並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2.得依「建築物附設停車空間標準」規定留設停車空間。 3.公共設施用地負擔前依原計畫中密度住宅區之建蔽率(60%)、容積率(210%)執行;負擔公共設施用地後依毗鄰商業區建蔽率(80%)、容積率(320%)執行。 4.應於下次通盤檢討公开展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府,未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區(住宅區)。 <p>【其他說明】</p> <p>除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」變更內容,其使用強度與性質依變更後分區執行外,其餘相關土地使用分區管制要點及都市設計準則悉依原「商四(1A)(附)」規定辦理。</p> |

| 新編號 | 保留編號 | 涉及臺南市 五通核定 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或 其他說明 |
|-----|------|---------------------|---|----------------------------|------------------------------|--|--|
| | | | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 8 | 暫23 | 169 | 原「商一(62)」 商業區 | 中密度住宅區 (附) (1.70 公頃) | 「住五(附2)」 住宅區 (1.70 公頃) | 配合「變更臺南市 主要計畫(第五次 通盤檢討)(第二 階段)案」核定 編號第 169 案予 以調整分區及用 地別,避免後續執 行疑義。 | 【附帶條件】 1.得依「原臺南市 主要計畫住宅區 變更為商業區申 請及回饋規範」 申請變更為商業 區,自願負擔變更 後土地總面積10% 作為公共設施用 地,並得以繳交當 期土地公告現值 加四成之代金抵 繳。 2.應於下次通盤 檢討公開展覽前 完成協議書簽定 及依細部計畫內 容辦理公共設施 用地負擔或移轉 予臺南市政府,未 依期限辦理者則 變更恢復為原使 用分區(住宅區)。 【其他說明】 除涉及「變更臺 南市主要計畫(第 五次通盤檢討)(第二階段)案」變 更內容,其使用強 度與性質依變更 後分區執行外,其 餘相關土地使用 分區管制要點及 都市設計準則悉 依原「商一(62) (附)」規定辦理。 |
| 9 | 暫24 | 177 | 原「商63」 商業區,環河段 2496、2496-1 等2筆地號 | 「商63」 商業區 (0.20 公頃) | 「商一(63)」 商業區 (0.20 公頃) | 配合「變更臺南市 主要計畫(第五次 通盤檢討)(第二 階段)案」核定 編號第 177 案予 以調整分區及用 地別,避免後續執 行疑義。 | 【其他說明】 除涉及「變更臺 南市主要計畫(第 五次通盤檢討)(第二階段)案」變 更內容,其使用強 度與性質依變更 後分區執行外,其 餘相關土地使用 分區管制要點及 都市設計準則悉 依原「商一(63) (附)」規定辦理。 |

| 新編號 | 保留編號 | 涉及臺南五通核定編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或其他說明 |
|-----|------|------------|---------------------------------|-------------------|---------------------|--|---|
| | | | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| | | | 原「商63」商業區，除環河段2496、2496-1等2筆地號外 | 中密度住宅區(附)(1.12公頃) | 「住五(附2)」住宅區(1.12公頃) | | <p>【附帶條件】</p> <p>1.得依「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」申請變更為商業區，自願負擔變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。</p> <p>2.應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區(住宅區)。</p> <p>【其他說明】</p> <p>除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」變更內容，其使用強度與性質依變更後分區執行外，其餘相關土地使用分區管制要點及都市設計準則悉依原「商一(63)(附)」規定辦理。</p> |
| 10 | 暫25 | 178 | 原「商一(64)」商業區，府前路和運河交叉口西南側 | 中密度住宅區(附)(0.53公頃) | 「住五(附2)」住宅區(0.53公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第178案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。 | <p>【附帶條件】</p> <p>1.得依「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」申請變更為商業區，自願負擔變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。</p> <p>2.應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區(住宅區)。</p> <p>【其他說明】</p> <p>除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」變更內容，其使用強度與性質依變更後分區執行外，其餘相關土地使用分區管制要點及都市設計準則悉依原「商一(64)(附)」規定辦理。</p> |

| 新編號 | 保留編號 | 涉及臺南五通核定編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或其他說明 |
|-----|--------|------------|--|-----------------------|-------------------------|---|--|
| | | | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 11 | 暫26 | 179 | 原「商66」商業區，臨安段1117、1122、1122-1(部分)、環河段21等地號 | 「商66」商業區 (0.03公頃) | 「商一(66)」商業區 (0.03公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第179案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。 | 【其他說明】 除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」變更內容，其使用強度與性質依變更後分區執行外，其餘相關土地使用分區管制要點及都市設計準則悉依原「商一(66)(附)」規定辦理。 |
| | | | 原「商66」商業區，除臨安段1117、1122、環河段21等地號外 | 中密度住宅區(附) (0.69公頃) | 「住五(附2)」住宅區 (0.69公頃) | | 【附帶條件】 1.得依「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」申請變更為商業區，自願負擔變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2.應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區(住宅區)。 【其他說明】 除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」變更內容，其使用強度與性質依變更後分區執行外，其餘相關土地使用分區管制要點及都市設計準則悉依原「商一(66)(附)」規定辦理。 |
| 12 | 暫12、27 | 87、180 | 「商一(67)」商業區，民生路北側 | 「商67」商業區 (0.54公頃) | 「商一(67)」商業區 (0.54公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第87、180案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。 | 【其他說明】 除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」變更內容，其使用強度與性質依變更後分區執行外，其餘相關土地使用分區管制要點及都市設計準則悉依原「商一(67)(附)」規定辦理。 |

| 新編號 | 保留編號 | 涉及臺南五通核定編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或其他說明 |
|-----|------|------------|----------------------------------|-------------------|----------------------|--|---|
| | | | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| | | | | 中密度住宅區(附)(0.10公頃) | 「住五(附2)」住宅區(0.10公頃) | | <p>【附帶條件】</p> <p>1.得依「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」申請變更為商業區，自願負擔變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。</p> <p>2.應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區(住宅區)。</p> <p>【其他說明】</p> <p>1.除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」變更內容，其使用強度與性質依變更後分區執行外，其餘相關土地使用分區管制要點及都市設計準則悉依原「商一(67)(附)」規定辦理。</p> <p>2.變更內容係配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」發布實施後勘誤情形更正。</p> |
| 13 | - | 93 | 原「機49」機關用地，南門段105-1地號 | 中密度住宅區(0.0007公頃) | 「住五」住宅區(0.0008公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第93案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。 | |
| | | | 原「國中(文中)35」學校用地，南門段105-2、106-1地號 | 中密度住宅區(0.0001公頃) | | | |
| 14 | - | 117 | 原「古62」金華府 | 「商1」商業區(0.0003公頃) | 「商四(1)」商業區(0.0003公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第117案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。 | |

| 新編號 | 保留編號 | 涉及臺南五通核定編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或其他說明 |
|-----|------|------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|--|-----------|
| | | | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 15 | - | 118 | 原「古63」廣陞樓 | 「商1」商業區 (0.0035公頃) | 「商四(1)」商業區 (0.0035公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第118案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。 | |
| 16 | - | 119 | 原「古64」廣安宮 | 「商1」商業區 (0.0216公頃) | 「商四(1)」商業區 (0.0216公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第119案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。 | |
| 17 | - | 120 | 原「古5」天后宮 | 「商1」商業區 (0.0261公頃) | 「商四(1)」商業區 (0.0261公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第120案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。 | |
| 18 | - | 122 | 原「古15」吳園 | 「商1」商業區 (0.0131公頃) | 「商四(1)」商業區 (0.0131公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第122案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。 | |
| 19 | - | 126 | 金華路「3-15-20M」，「廣4(附)」北側 | 「商1」商業區 (0.0016公頃) | 「商四(1)」商業區 (0.0016公頃) | 配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第126案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。 | |

註：1.表列面積除指定變更地號者，以地籍圖及土地登記謄本所載面積作為執行依據外，餘依據核定圖實地分割測量面積為準。(各變更案範圍係配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」暨該案發布實施後勘誤情形辦理，如有誤繕情形，仍應以該案範圍為準。)

2.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

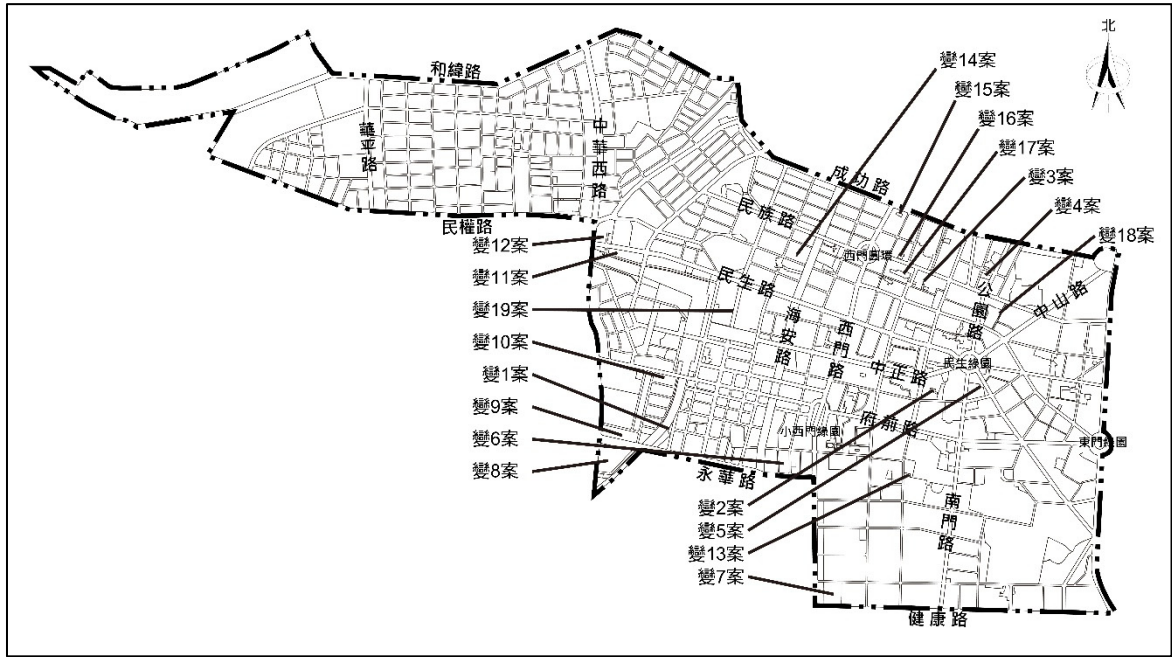


圖 3-1 變更位置示意圖

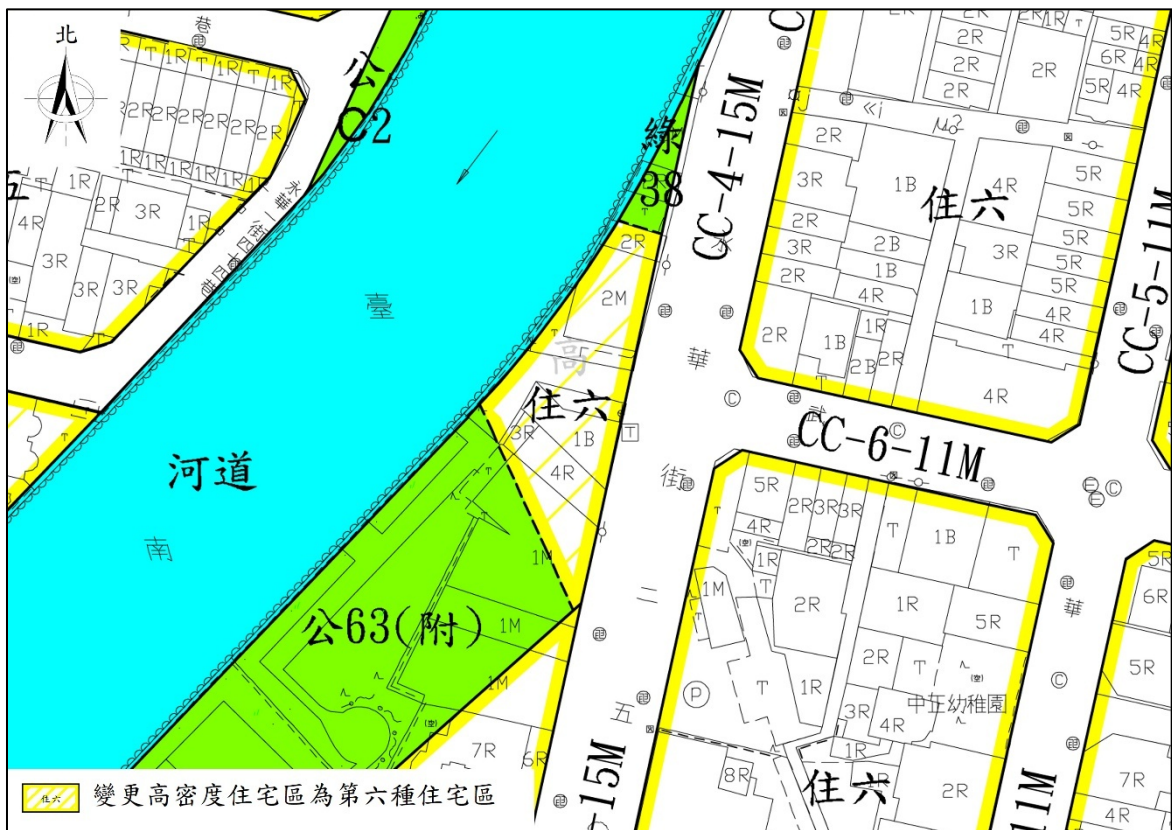


圖 3-2 變 1 案示意圖

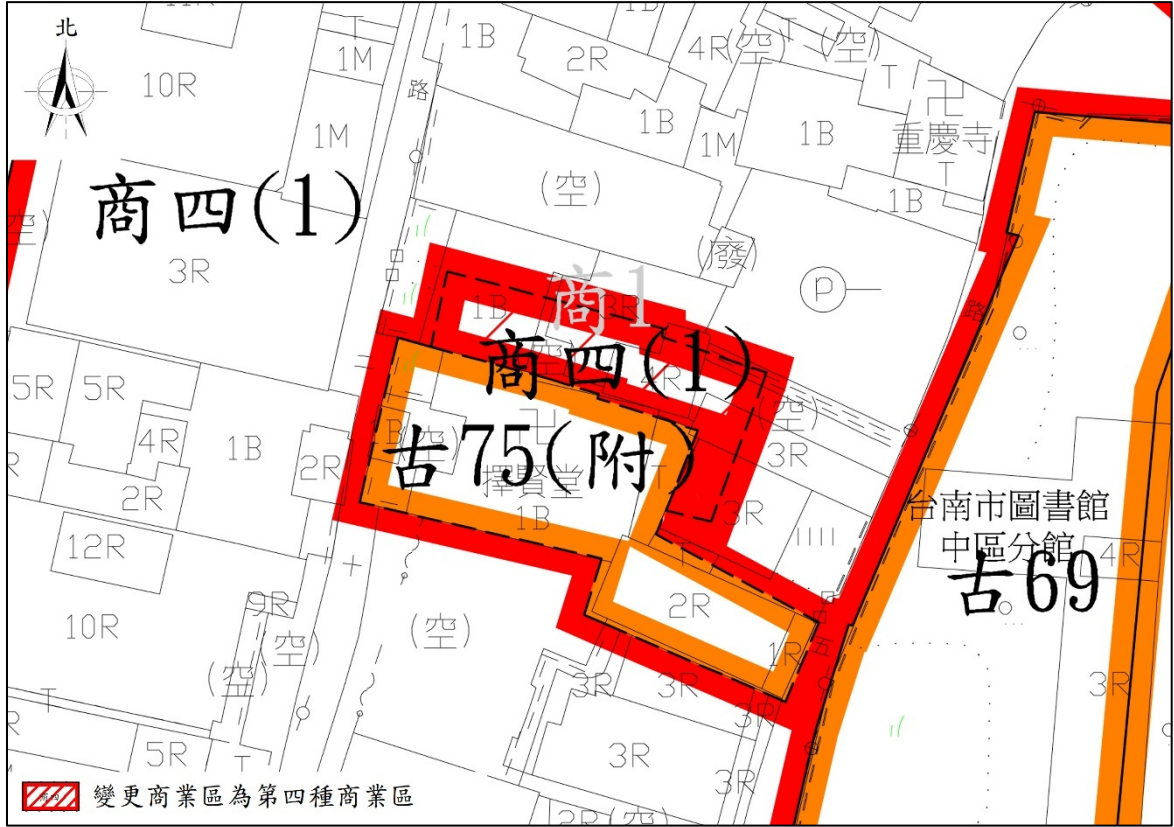


圖 3-3 變 2 案示意圖

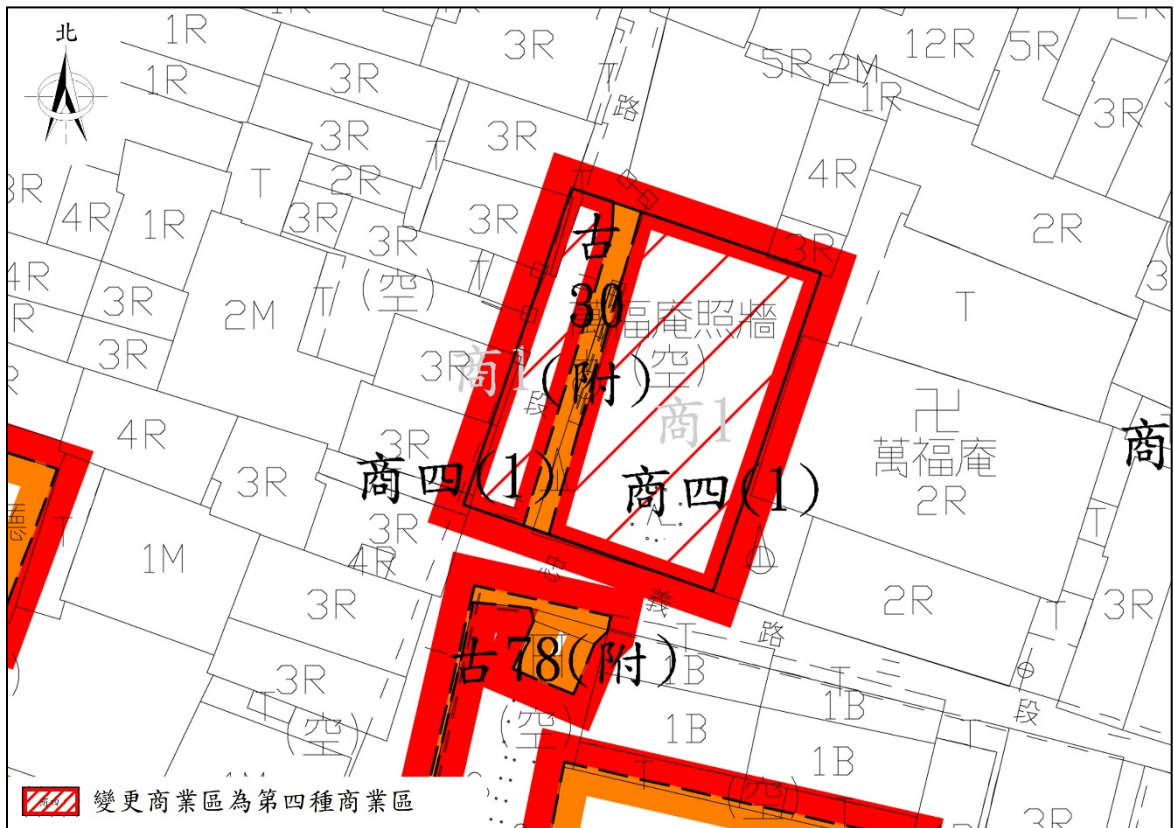


圖 3-4 變 3 案示意圖

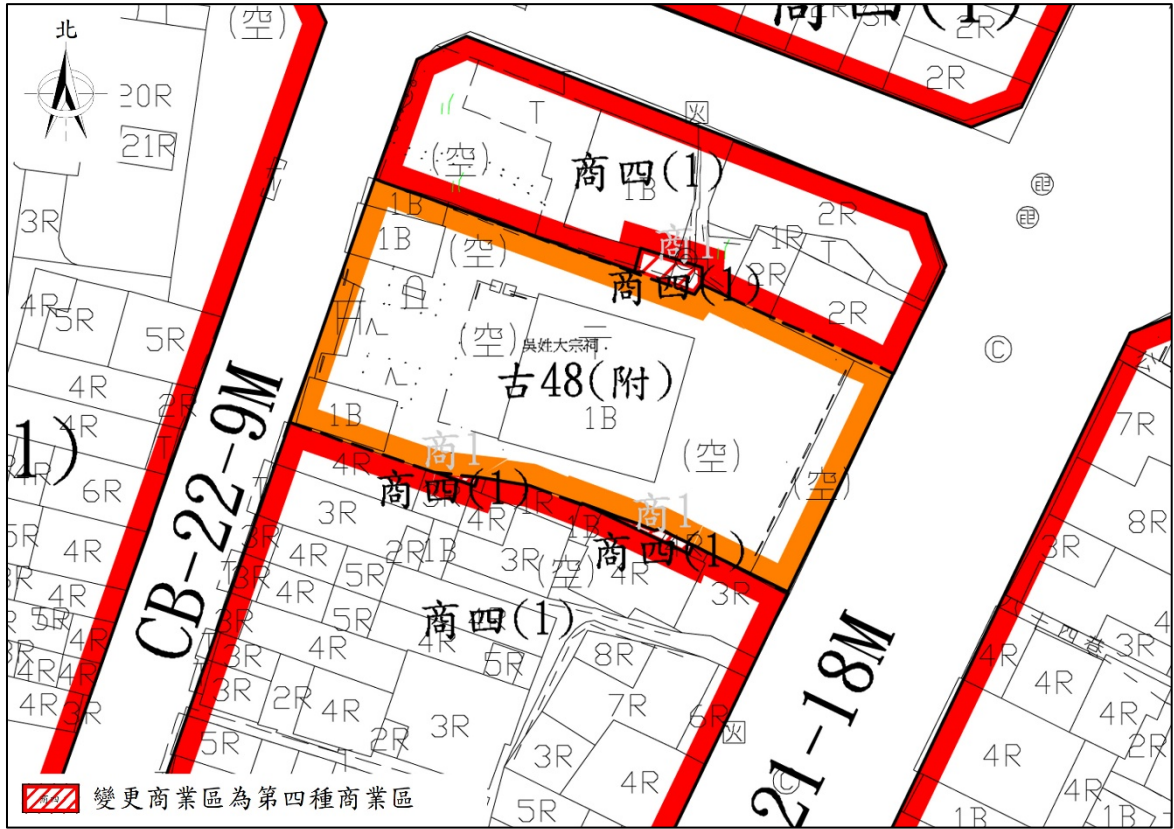


圖 3-5 變 4 案示意圖

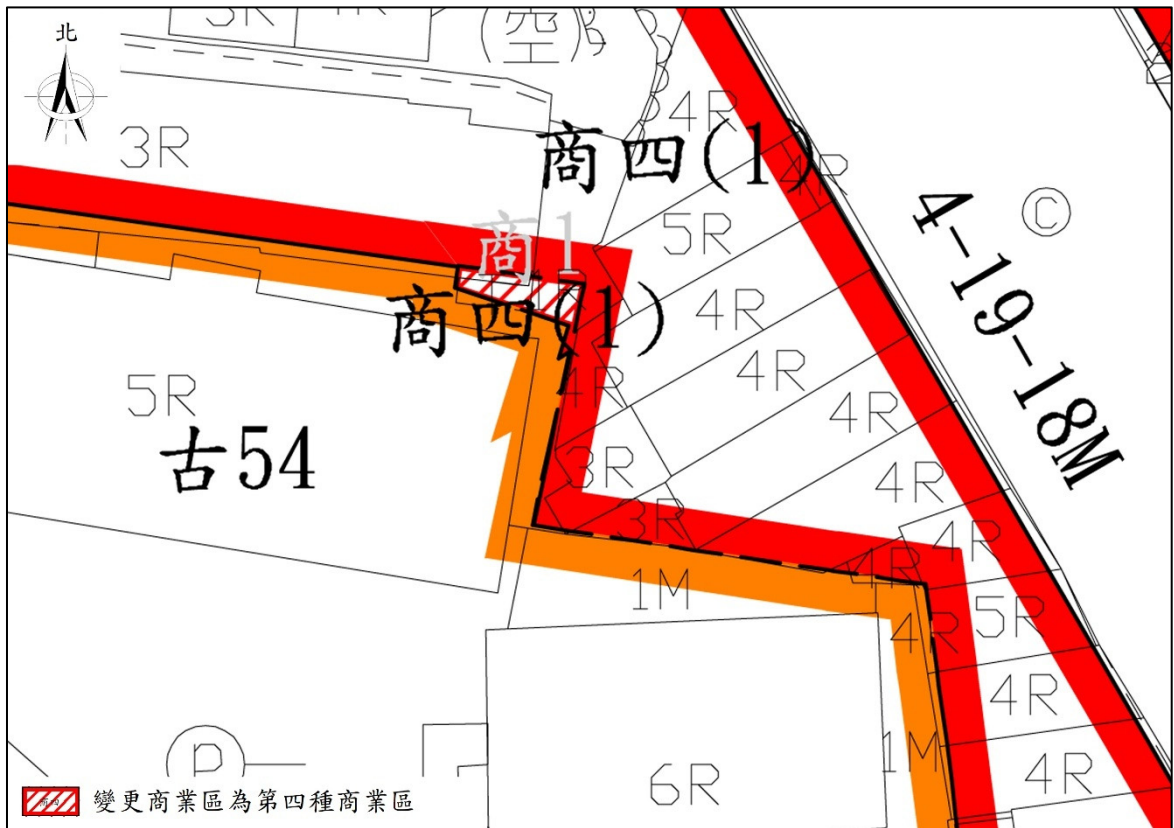


圖 3-6 變 5 案示意圖

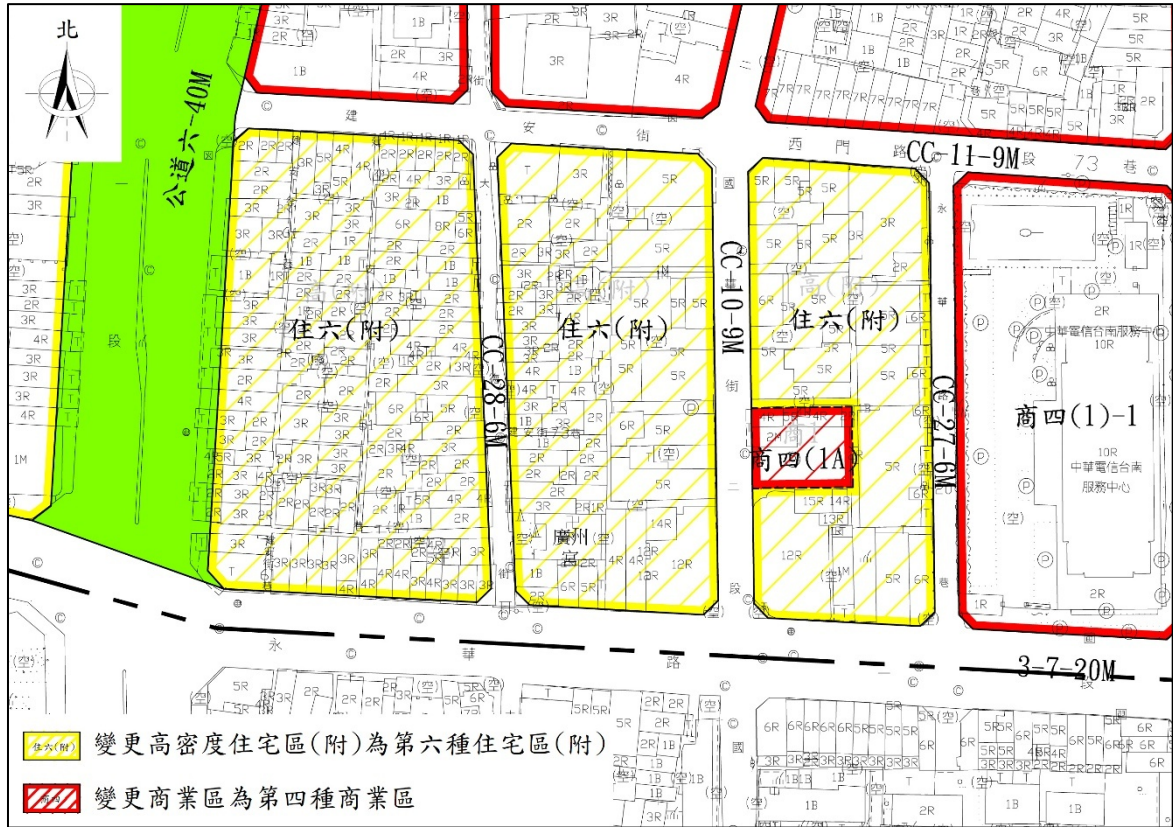


圖 3-7 變 6 案示意圖

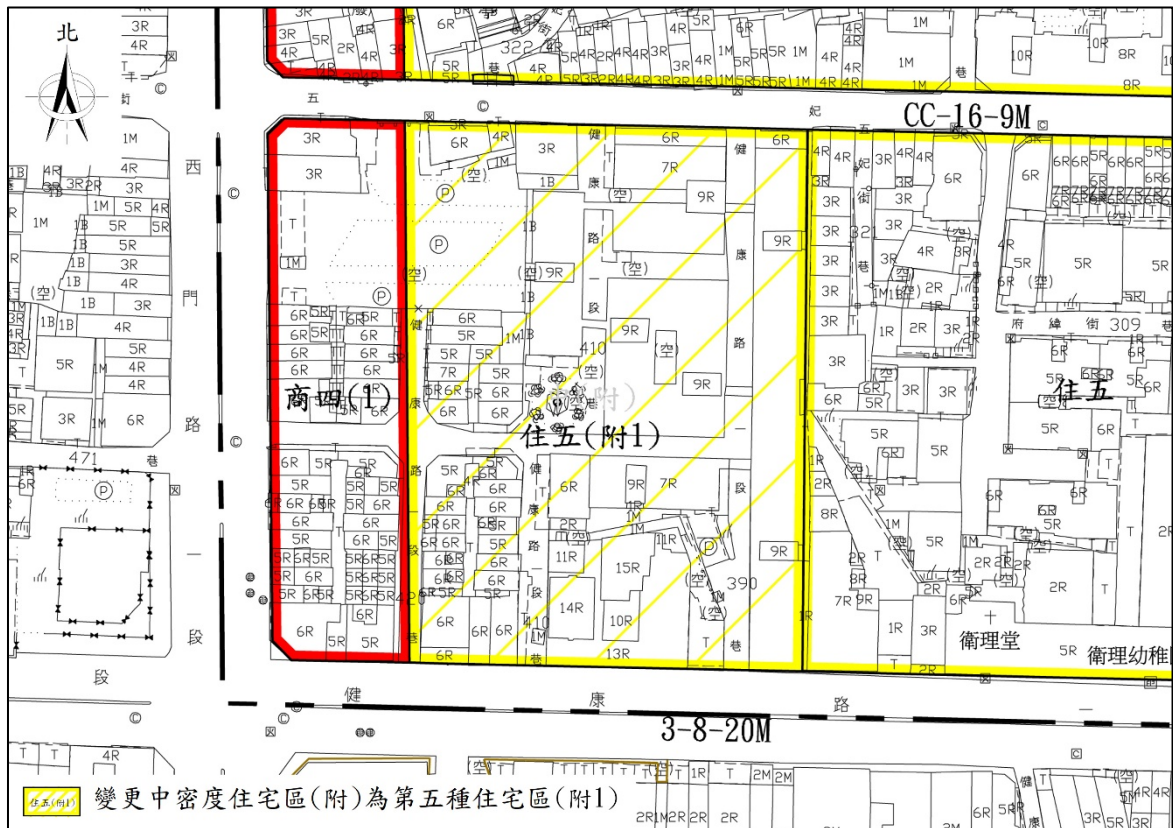


圖 3-8 變 7 案示意圖

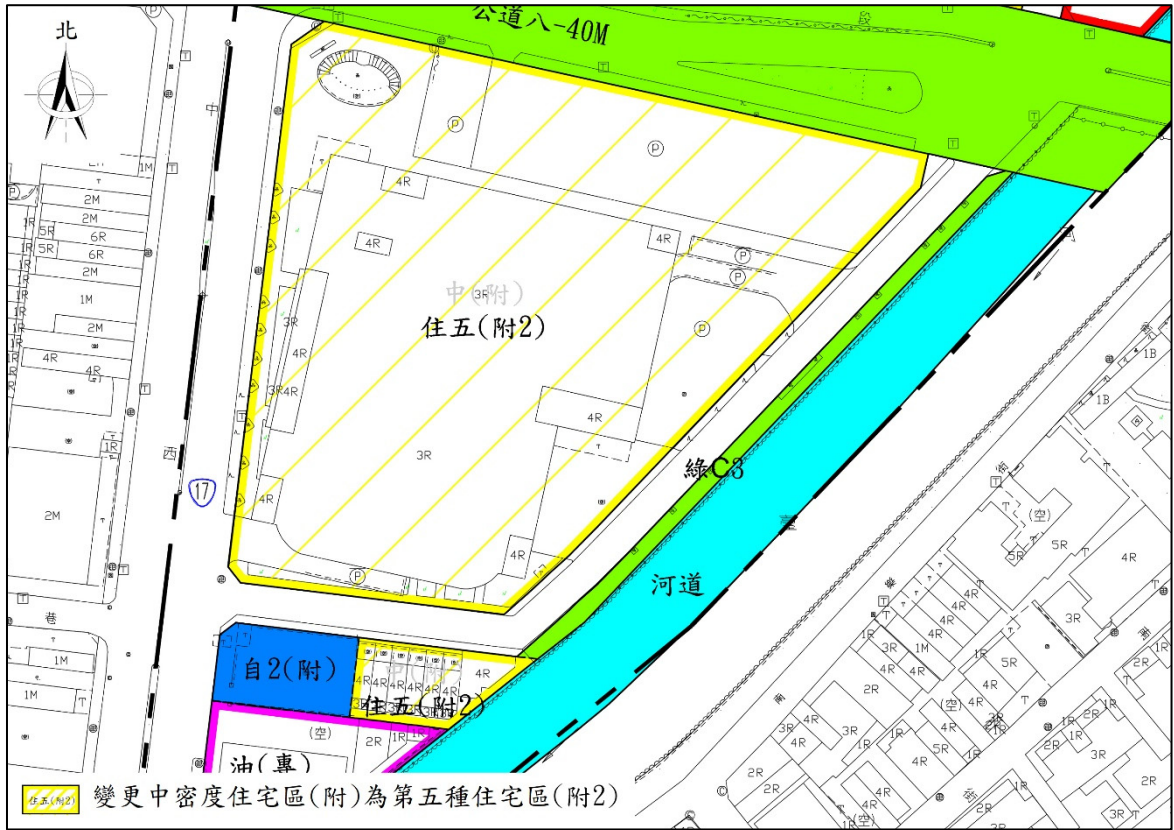


圖 3-9 變 8 案示意圖



圖 3-10 變 9 案示意圖

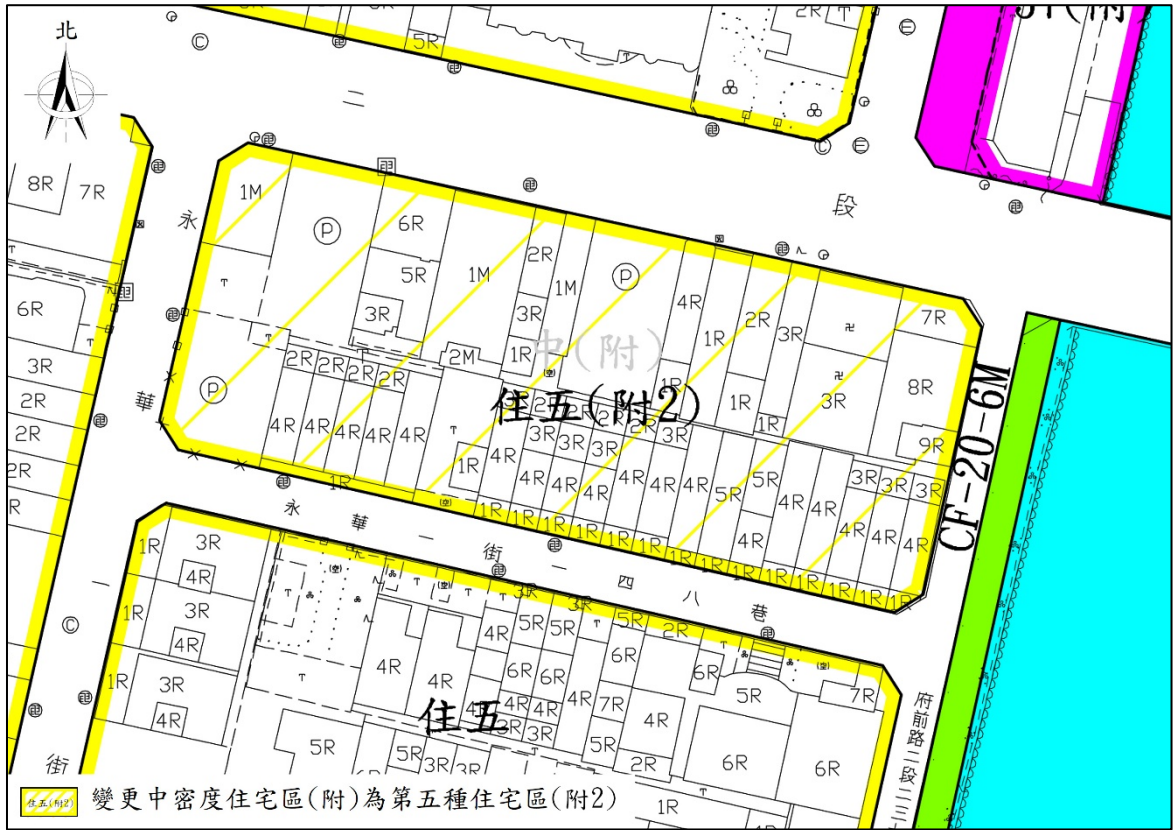


圖 3-11 變 10 案示意圖

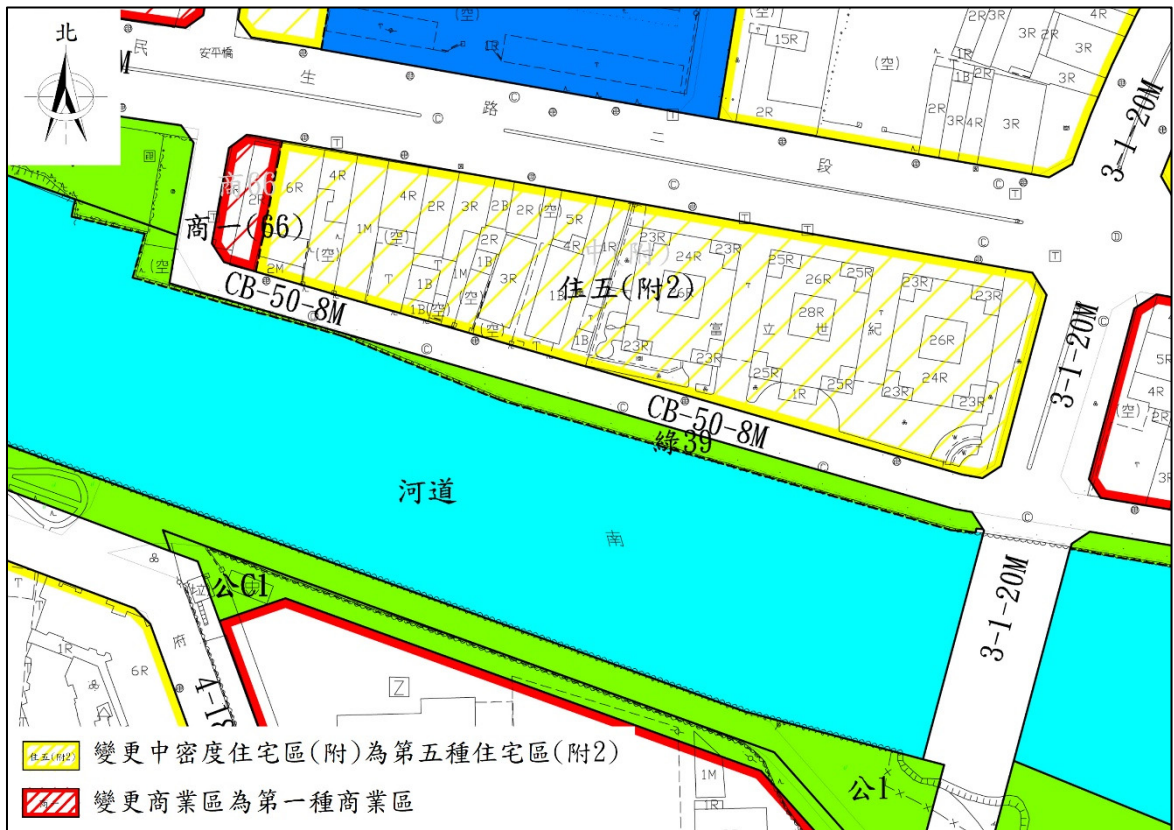


圖 3-12 變 11 案示意圖

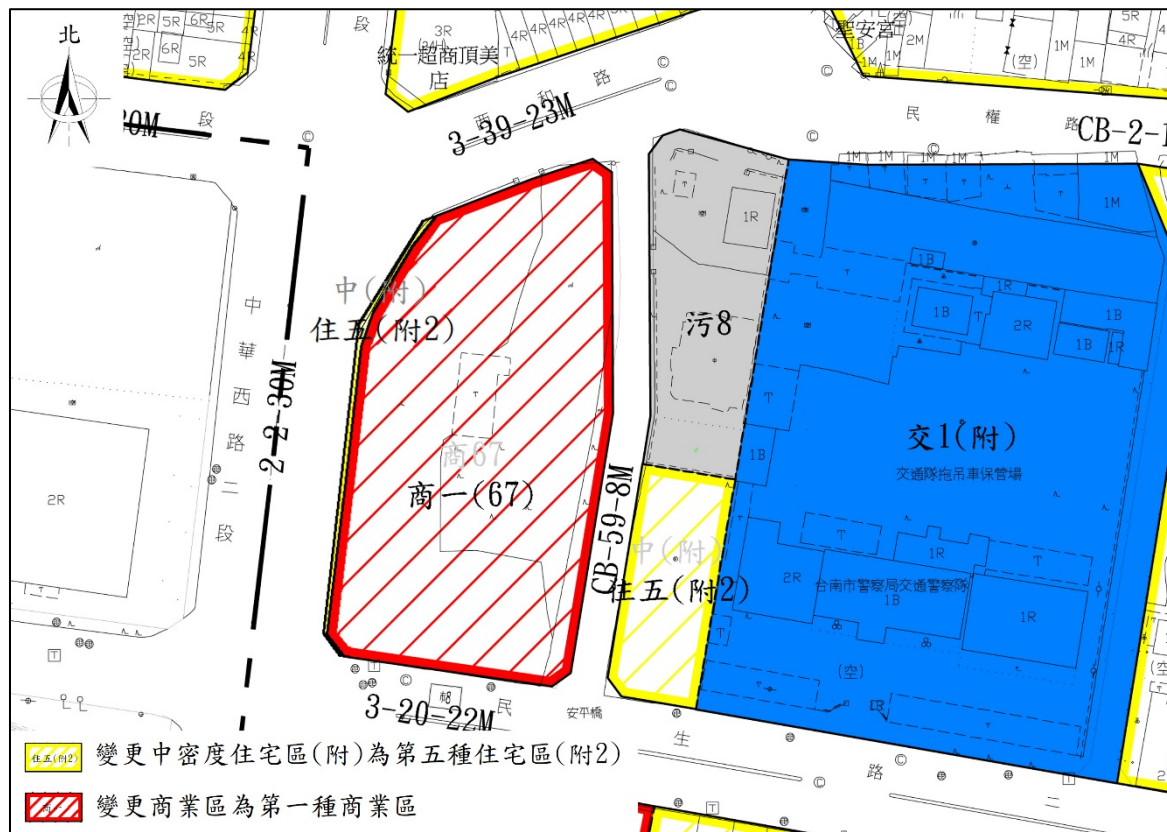


圖 3-13 變 12 案示意圖

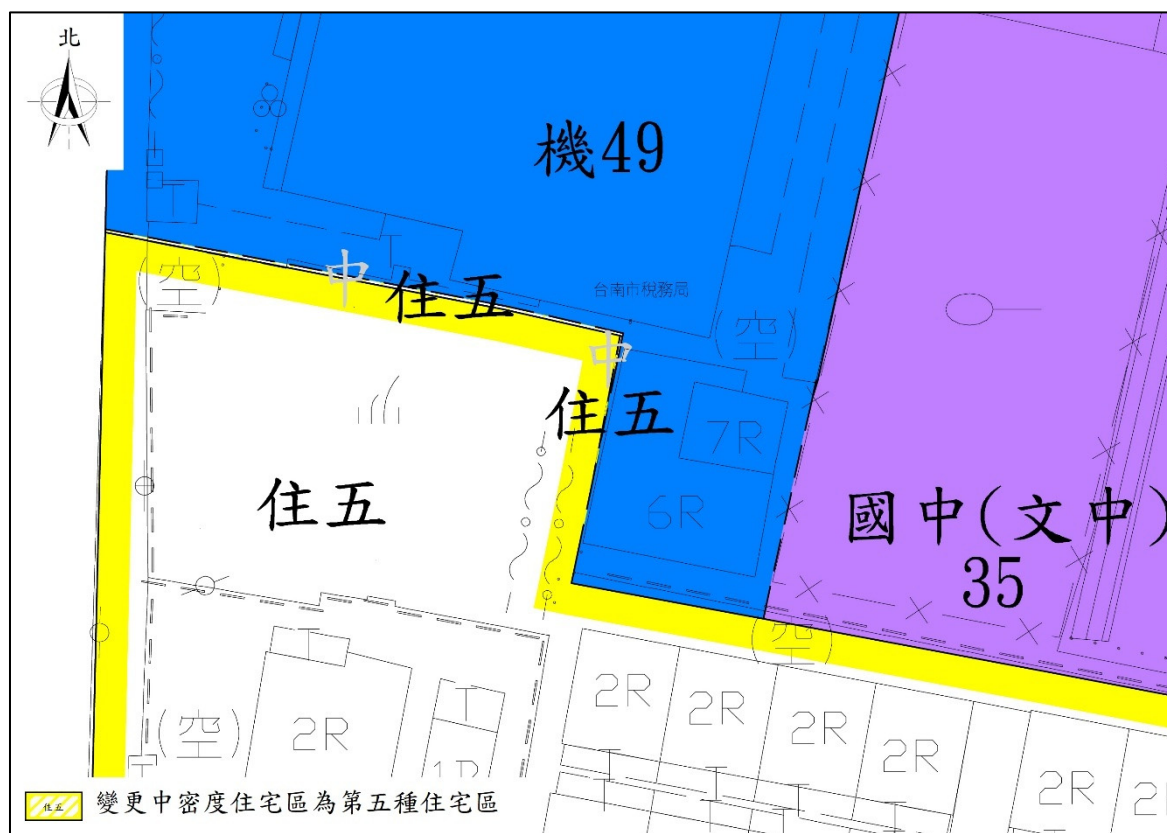


圖 3-14 變 13 案示意圖

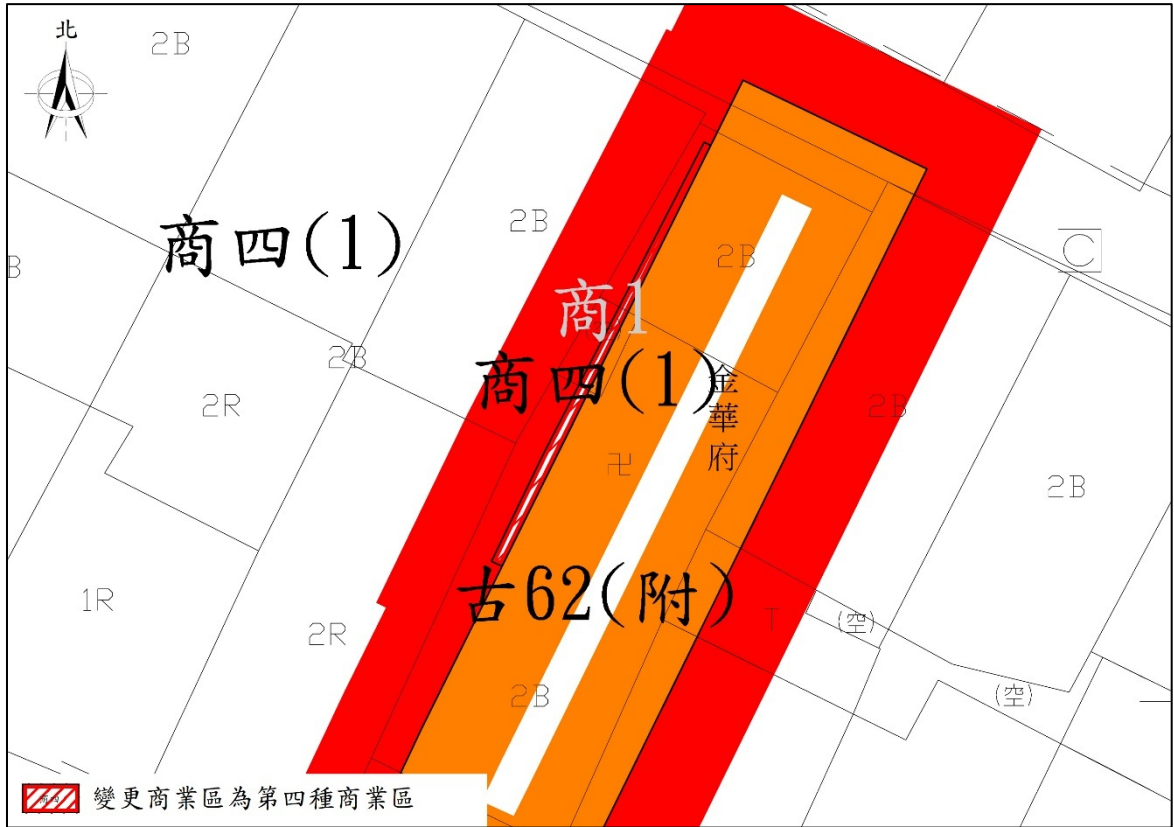


圖 3-15 變 14 案示意圖

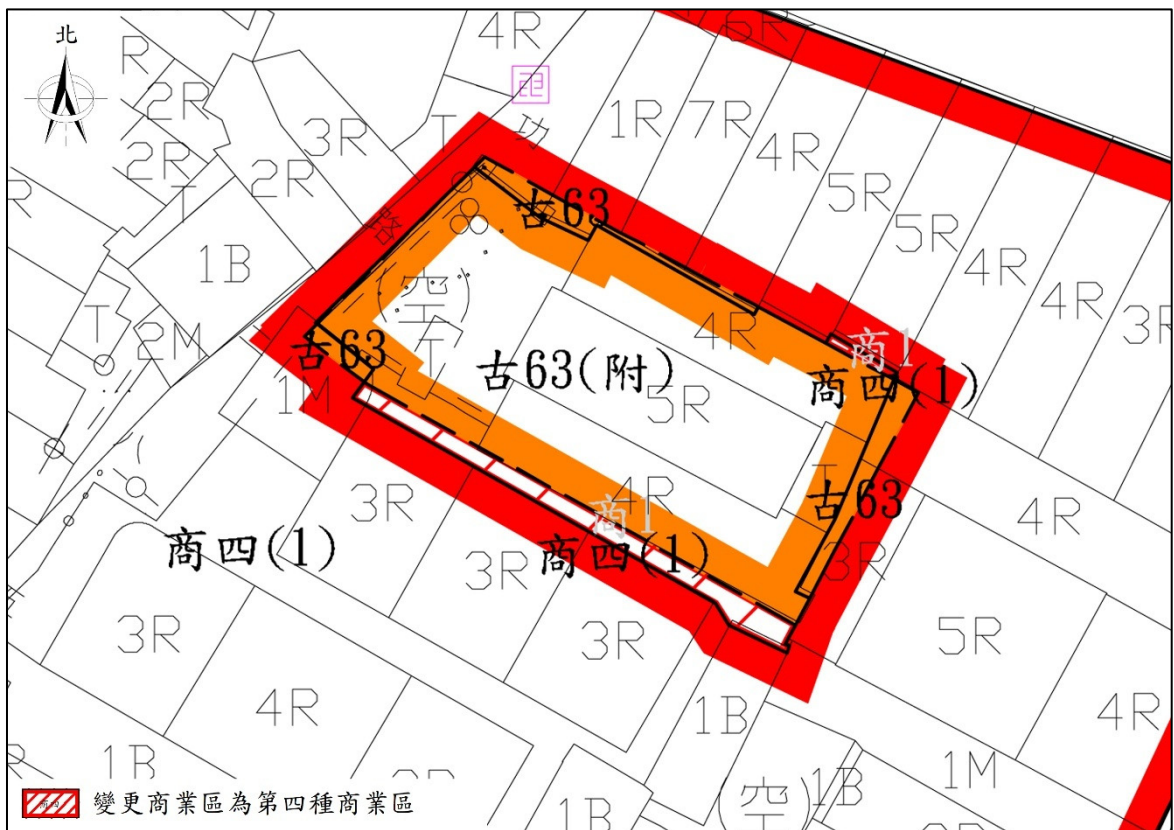


圖 3-16 變 15 案示意圖

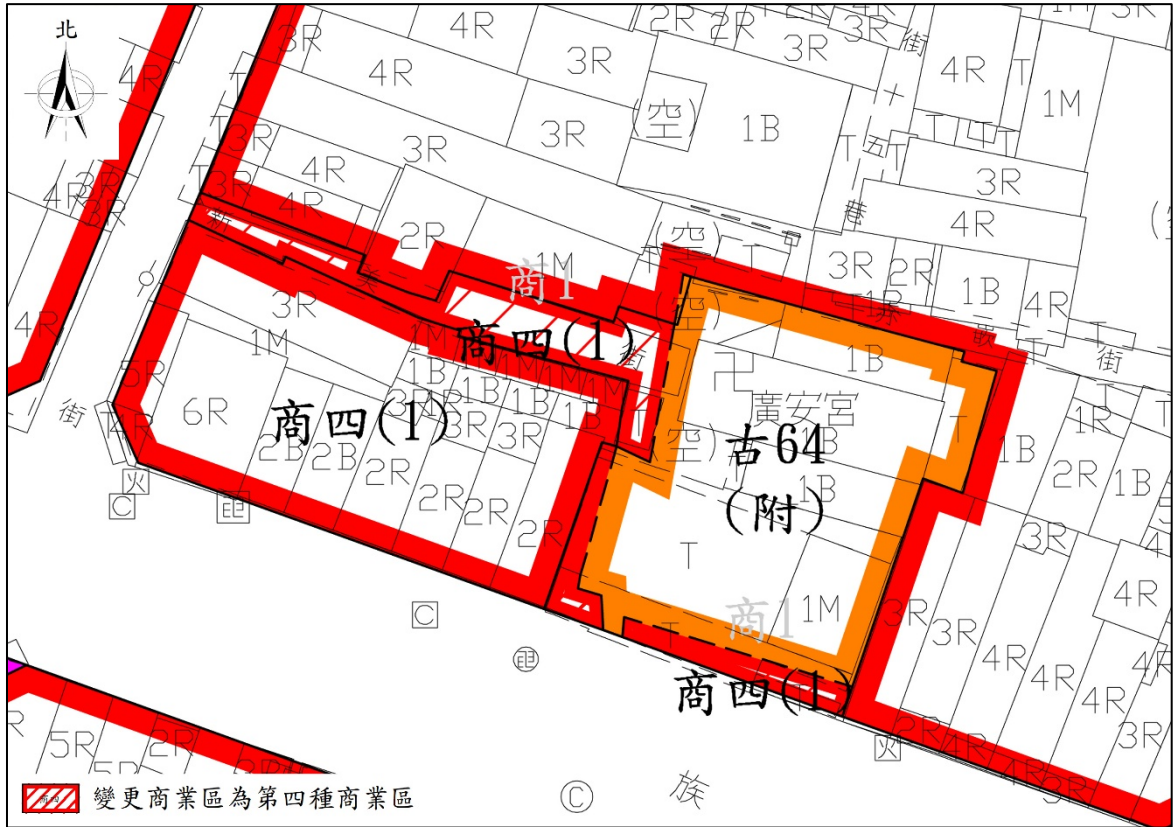


圖 3-17 變 16 案示意圖

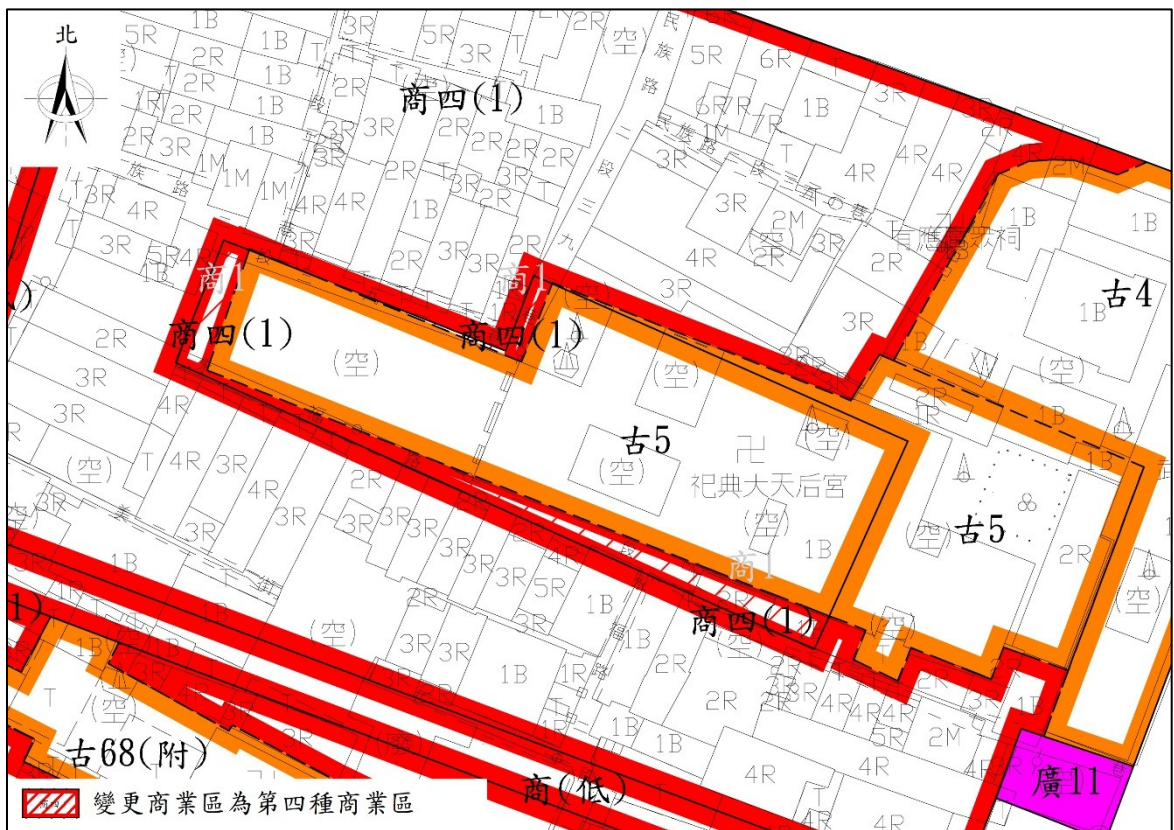


圖 3-18 變 17 案示意圖

表 3-2 商業區檢討前後綜理表

| 項次 | 檢討前 | 檢討後 | 備註 |
|----|-----------|--------|------|
| 1 | 商四(1A)(附) | 商四(1A) | 變6案 |
| | | 住六(附) | |
| 2 | 商四(1A)(附) | 住五(附1) | 變7案 |
| 3 | 商一(62)(附) | 住五(附2) | 變8案 |
| 4 | 商一(63)(附) | 商一(63) | 變9案 |
| | | 住五(附2) | |
| 5 | 商一(64)(附) | 住五(附2) | 變10案 |
| 6 | 商一(66)(附) | 商一(66) | 變11案 |
| | | 住五(附2) | |
| 7 | 商一(67)(附) | 商一(67) | 變12案 |
| | | 住五(附2) | |

- 註：1.項次 3 另涉「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第 169 案，部份係變更為「自 2(附)」自來水事業用地及「油(專)36(附)」加油站專用區。
- 2.項次 5 另涉「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第 178 案，部份係變更為「油(專)37(附)」加油站專用區。
- 3.項次 6 另涉「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第 179 案，部份係變更為「油(專)38(附)」加油站專用區。
- 4.項次 7 另涉「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第 180 案，部份係變更為「污 8」污水處理廠用地。

第四章 土地使用分區管制要點與都市設計準則

第一節 土地使用分區管制要點

依「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」暫予保留內容，敘明「...若涉及調整土地使用分區管制要點及都市設計審議規範之條文，則依臺南市都市計畫委員會 106 年 12 月 26 日第 67 次會議決議暫予保留內容，後續併視審議結果，另循程序發布實施。」。

爰配合本次發布實施內容，於土地使用分區管制要點第三條及第五條分別增列相關建蔽率與容積率規定，其餘依現行「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」及相關規定辦理。

第三條

| 住宅區編號 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 備註 |
|--------|--------|--------|------------------------|
| 住五(附1) | 60 | 210 | 變7案 |
| 住五(附2) | 60 | 210 | 變8案、變9案、變10案、變11案、變12案 |
| 住六(附) | 60 | 240 | 變6案 |

第五條

| 商業區編號 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 備註 |
|------------------------------|--------|--------|---------------|
| 商四(1A) | 80 | 320 | 變6案 |
| 商一(63)、 商一(66)、 商一(67) | 60 | 200 | 變9案、變11案、變12案 |

第二節 都市設計準則

依現行「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」及相關規定辦理。