

變更臺南市東區細部計畫
(第二次通盤檢討)案
計畫書

臺南市政府

中華民國 106 年 10 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	變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)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 101 年 8 月 29 日府都綜字第 1010698426A 號公告辦理，公告期間自民國 101 年 8 月 31 日起至 101 年 9 月 30 日共 30 天，刊登於中國時報民國 101 年 8 月 31 日 D7 版、9 月 1 日 B1 版、9 月 2 日 D7 版。
	公開展覽	民國 104 年 10 月 6 日府都綜字第 1040910076A 號公告辦理，公告期間自民國 104 年 10 月 8 日起 30 天，刊登於中華日報民國 104 年 10 月 8 日 C4 版、10 月 9 日 C4 版、10 月 10 日 C4 版。
	公開展覽說明會	1.民國 104 年 10 月 22 日下午 2 時 30 分於東區龍山社區活動中心 2.民國 104 年 10 月 26 日下午 7 時 00 分於東區和平里活動中心 3.民國 104 年 10 月 28 日下午 2 時 30 分於東區裕聖里活動中心
	再公開展覽	民國 106 年 4 月 18 日府都綜字第 1060303965A 號公告辦理，公告期間自民國 106 年 4 月 20 日起 30 天，刊登於自由時報民國 106 年 4 月 20 日 G1 版、4 月 21 日 G4 版、4 月 22 日 G1 版。
	再公開展覽說明會	民國 106 年 5 月 3 日下午 2 時 30 分於東區裕聖里活動中心
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	直轄市級 臺南市都市計畫委員會民國 105 年 12 月 9 日第 56 次會議審議修正通過 臺南市都市計畫委員會民國 106 年 8 月 21 日第 62 次會議審議修正通過	

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

一、計畫緣起

鑒於前次通盤檢討已於 95 年 2 月 10 日發布實施迄今，歷經 99 年 12 月 25 日臺南縣市合併之空間格局質變，以及為實現「文化首都、觀光樂園、科技新城、低碳城市」四大都市願景，爰擘劃「建設新臺南十大旗艦計畫」及「全面推動治水建設、進行土地通盤檢討、建置捷運化公共運輸系統、更新老舊工業區」四大基本功與推動「臺南市區鐵路地下化計畫」、「永康砲校遷址」…等建設計畫對城市空間之影響，致使原有計畫內容需配合前述建設計畫酌予修正。是以，因應縣市合併後之整體空間發展結構轉變及臺南市發展重心東移之趨勢，實有檢討原計畫內容之必要，以期促進本計畫區內土地合理及有效利用。

再者，近年全球氣候變遷日益劇烈，生態城市、節能減碳之理念逐漸受到世人重視，爰此內政部於 100 年發布實施「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」修正條文，規定將都市防災、生態都市空間規劃、尚未辦理整體開發等議題，納入都市計畫通盤檢討中考量，以提出必要之檢討變更。據此，本次通盤檢討除依據現行都市計畫相關法規之規定，並導入低碳、永續、生態之規劃理念，綜合考量計畫區內各項建設與活動特性，研提整體發展構想，同時廣納各界意見，納入規劃與審議參考，期使通盤檢討成果得以實際反應計畫區都市發展狀況及符合當地居民之需求。

二、計畫目的

由於臺南縣市合併後消弭原縣市疆界，空間資源條件重新整併，東區亦由原臺南市邊陲翻轉為大臺南核心發展區位，並與鄰近永康區、仁德區之活動日益頻繁，故於整體空間發展定位上，應以合併後之架構重新檢視。是以，本次通盤檢討旨在延續東區既有都市發展潛力，並依循全國區域計畫之發展定位指導及呼應大臺南未來都

市發展脈動，於國土永續發展、生態城市之規劃概念下，秉持生活、生產、生態之三生發展架構，配合最新修訂法令之檢討重點，引導東區成為臺南市適居、永續之生活機能發展區。故計畫目的如下：

- (一)依循「生態城市」理念，結合都市整體防災策略，納入通盤檢討規劃作業中，以落實減災及強化防災功能，營造安全適居之生活空間。
- (二)參酌相關計畫及地區人文、自然環境及實質發展現況之調查分析，妥予檢討土地使用分區之適宜性，推估未來發展趨勢及修訂土地使用相關規定。
- (三)剖析都市現況課題及分析未來發展需求，檢討現行計畫內容，並進行必要之調整與變更，期使計畫內容契合都市未來發展需求。
- (四)透過民眾參與方式，廣納人民或團體之意見，凝聚計畫共識，促進各項建設計畫之順利推展。
- (五)檢核原計畫及歷次變更計畫書、圖並彙整與更新，俾利都市計畫之執行與管理。

第二節 法令依據

本計畫區通盤檢討作業乃遵循以下法令辦理：

一、都市計畫法第二十六條

依據都市計畫法第二十六條之規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用」。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

依最新修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂檢討標準，檢討現行計畫內容，辦理本次通盤檢討事宜。

第三節 計畫位置與範圍

一、計畫位置

臺南市分為 37 個行政區，本案計畫範圍隸屬東區行政轄區，位處臺南市西南側(如圖 1-1 所示)，鄰近行政區包含永康區、仁德區、南區、中西區與北區等。



圖 1-1 計畫區位示意圖

二、計畫範圍

計畫範圍東至行政區界(約至國道 1 號)與仁德區毗鄰，北以小東路與北區、永康區銜接，西以北門路、大同路與北區、中西區、南區接壤，南抵行政區界與仁德區相連(詳圖 1-2)，轄內包含成大里、虎尾里、德高里等 45 里(詳圖 1-3)，計畫面積為 1,292.6579 公頃。



圖 1-2 計畫範圍示意圖

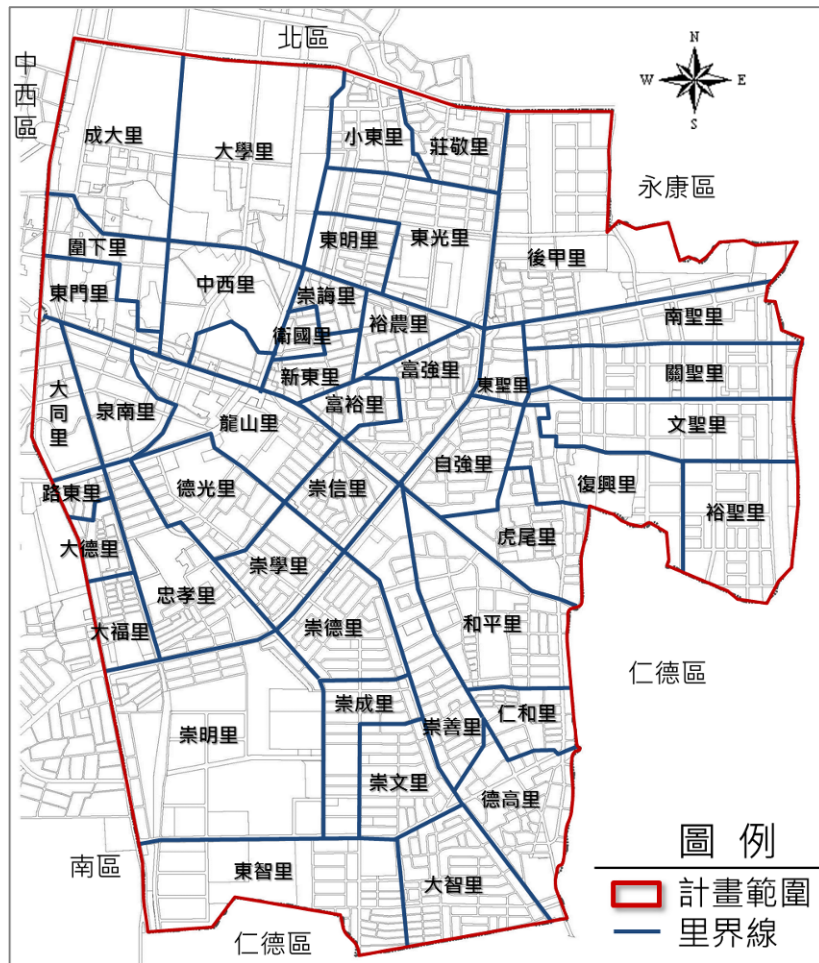


圖 1-3 計畫區範圍里界區劃示意圖

第二章 現行都市計畫概要

東區現行計畫係以 95 年 2 月 10 日發布實施之細部計畫為實施主體，其後歷經 23 案等之變更調整，即為本計畫區現行之都市計畫內容。以下就其各項計畫內容說明如下：

第一節 計畫實施歷程

臺南市東區細部計畫範圍，原僅為 71 年 10 月 1 日發布實施之「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫」，然 90 年為推動落實「臺南市綜合發展計畫」之各行政區發展計畫與執行，遂配合東區行政界線酌予調整，將「臺南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫」及「臺南市第四區細部計畫」兩細部計畫範圍之部分地區，併同擴大辦理行政區通盤檢討作業，即 95 年 2 月 10 日發布實施之「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」(詳圖 2-1、圖 2-2 所示)。



圖 2-1 東區細部計畫範圍演變示意圖

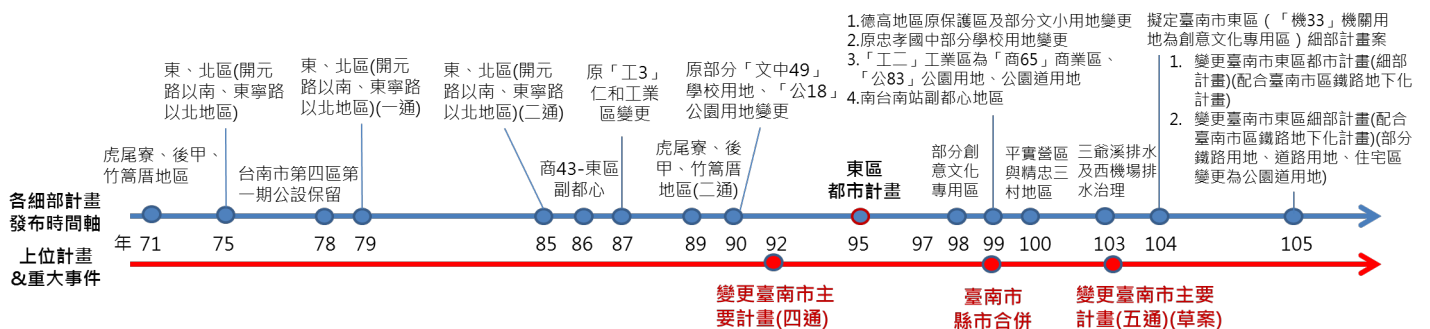


圖 2-2 東區都市計畫辦理歷程流程圖

前次通盤檢討發布實施後，迄今本計畫區合計辦理 7 次個案變更、2 次補辦公開展覽、1 次細部計畫通盤檢討(平實營區與精忠三村地區)、4 次非計畫面積變更、3 次專案通盤檢討及 6 處地區細部計畫之擬定，其歷次變更彙整如圖 2-3 與表 2-1。

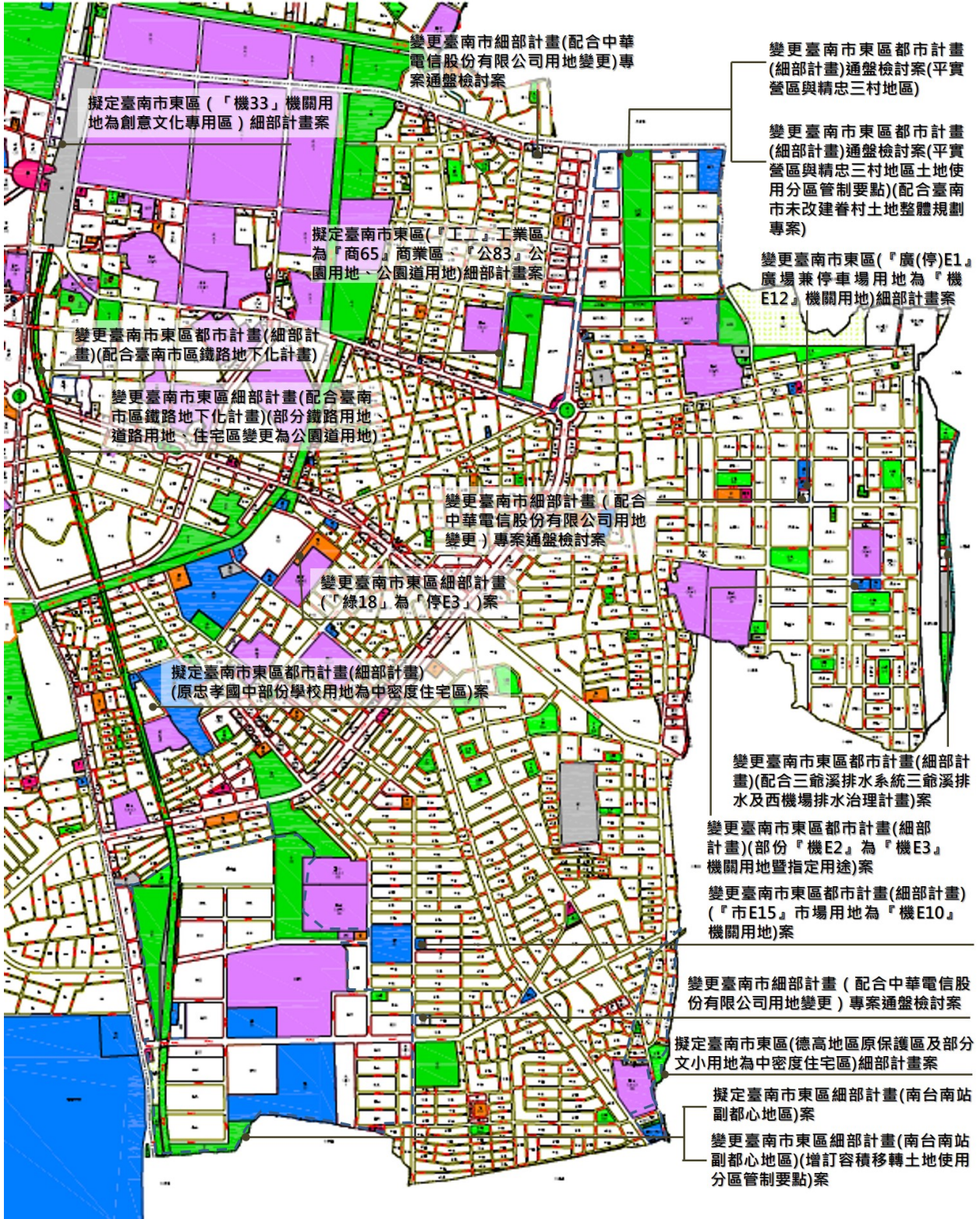


圖 2-3 臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)後迄今歷次都市計畫涉及土地使用變更位置示意圖

表 2-1 東區細部計畫制定歷程表

項次	編碼	計畫名稱	計畫類型	計畫內容概述	公告日期與文號	實施日期
1	60	擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案	計畫發布	完成虎尾寮、後甲、竹篙厝地區細部計畫內容之擬定。	710930 南市工都字第 66689 號	711001
2	72	變更臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案	個案變更	配合主要計畫中將虎尾寮工業區變更為低密度住宅區，完成其細部計畫內容之變更。	740307 南市工都字第 40482 號	740307
3	84	擬定臺南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫案	計畫發布	完成東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫內容之擬定。	750304 南市工都字第 39683 號	750305
4	90	變更臺南市第四區細部計畫(道路系統通盤檢討)案	專案通檢	檢討全區道路系統等計畫內容。	751202 南市工都字第 91681 號	751205
5	108	變更臺南市第四區細部計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	專案通檢	檢討全區公共設施等計畫內容。	780327 南市工都字第 44678 號	780328
6	118	變更臺南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	通盤檢討	檢討全區土地使用、交通系統、公共設施用地等計畫內容。	790219 南市工都字第 36705 號	790220
7	119	變更臺南市(竹篙厝第四期市地重劃區)細部計畫(道路系統通盤檢討)案	專案通檢	僅就竹篙厝第四期市地重劃區之細部計畫道路交通功能與實際需要予以檢討。	790314 南市工都字第 41727 號	790314
8	131	變更臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫(道路系統通盤檢討)案	專案通檢	除第四期重劃區及虎尾寮重劃區外，其餘地區道路系統予以檢討。	800507 南市工都字第 53211 號	800509
9	145	變更臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫(虎尾寮重劃區範圍通盤檢討)案	專案通檢	針對虎尾寮重劃區進行通盤檢討。依發展趨勢修正部分土地使用、道路系統、公共設施等配置計畫，配合圓通寺現況劃設保存區。	820129 南市工都字第 55509 號	820130
10	175	變更臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫(虎尾寮重劃區範圍內部份加油站用地為機關用地、道路用地，部份道路用地為機關用地)案	個案變更	配合虎尾寮重劃區重劃作業土地之分配及該區附近缺乏社區活動中心之需求，辦理部分加油站用地為機關用地、道路用地，部分道路用地為機關用地變更。	850701 南市工都字第 94683 號	850703
11	178	變更臺南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	通盤檢討	檢討全區土地使用、交通系統、公共設施用地等計畫內容。	851102 南市工都字第 130004 號	851105
12	180	變更臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫(部份道路用地、綠地為高速公路用地)案	個案變更	配合第二高速公路及中山高速公路南部路網建立南區交通控制中心以配置相關設施進行變更。	851203 南市工都字第 136862 號	851205
13	193	擬定臺南市主要計畫(商 43-東區副都心)細部計畫	計畫擬定	完成商 43-東區副都心(原農業改良場)細部計畫擬定作業。	860821 南市工都字第 113339 號	860825
14	202	擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)部分住宅區(原「工 3」仁和工業區變更為中密度住宅區)細部計畫案	計畫擬定	完成原「工 3」仁和工業區變更為中密度住宅區範圍之細部計畫擬定。	871113 南市工都字第 139725 號	871114
15	204	變更臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫(虎尾寮重劃區範圍內部分公兒用地為住宅區，部分住宅區為公兒用地、道路用地，部分道路用地為公兒用地住宅區)案	個案變更	為利虎尾寮重劃區土地分配作業之順利推動，減少土地所有權人合法權益之損失，變更部分公(兒)用地為住宅區；部分住宅區為公(兒)用地、道路用地；部分道路用地為公(兒)用地、住宅區。	880223 南市工都字第 72299 號	880225

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案

項次	編碼	計畫名稱	計畫類型	計畫內容概述	公告日期與文號	實施日期
16	219	變更臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫(道路系統第二次通盤檢討)案	專案通檢	完成細部計畫區(不包含原「工3」仁和工業區變更為住宅區部分)之道路系統進行通盤檢討作業。	890914 南市工都字第 64173 號	890916
17	236	擬定臺南市東區(虎尾寮後甲竹篙厝地區)(原部分「文中49」學校用地、「公18」公園用地變更為中密度住宅區)細部計畫案	計畫擬定	配合原細部計畫區整體發展之實際需要,完成原部分「文中49」(崇明國中)學校用地、「公18」公園用地變更為中密度住宅區範圍之細部計畫擬定。	901114 南市都計字第 080454 號	901115
18	242	變更臺南市東北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留、另案辦理部分)案	通盤檢討	商五(原良美大樓)南面之 F4-12M 計畫道路變更為 F4-12M(註),俟鐵路地下化推動時,該道路與站區地下聯外幹道一併整體規劃開闢。	910628 南市都計字第 09102236680 號	910702
19	309	變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	通盤檢討	配合東區行政界線酌予調整,涵蓋「臺南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫」及「臺南市第四區細部計畫」兩細部計畫範圍之部分地區,併同擴大辦理行政區通盤檢討作業。	950209 南市都計字第 09516505050 號	950210
20	320	變更臺南市東區(『廣(停)E1』廣場兼停車場用地為『機E12』機關用地)細部計畫案	個案變更	裕平路與裕孝路交叉口處之「廣(停)E1」廣場兼停車場用地變更為「機E12」機關用地。	951102 南市都計字第 09516556750 號	951103
21	321	變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)	通盤檢討	由於部分案件超出原公展範圍及涉及人民權益,遂補辦公開展覽作業,而補公展案件經都市計畫委員會第 255 次會審議修正後通過計有 24 案。	951109 南市都計字第 09516556580 號	951110
22	336	「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽第一-3案)」	通盤檢討	前案補公展案件之一-3案(公兒E47),因涉及市地重劃及整體開發相關規定,故另案辦理核定。	961203 南市都綜字第 09616570510 號	961204
23	351	變更臺南市東區細部計畫(「綠18」為「停E3」)案	個案變更	變更文中 75(忠孝國中)北側之綠 18 為停 E3,舒緩商 43 開發完成後衍生之停車需求。	971128 南市都劃字第 09716556581 號	971201
24	365	變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(『市E15』市場用地為『機E10』機關用地)案	個案變更	變更市 E15 市場用地為機 E10 機關用地(崇成里活動中心),便利民眾日常活動使用,提升社區營造與環境改造之成效。	980625 南市都劃字第 09816530030 號	980626
25	369	變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(部份『機E2』為『機E3』機關用地暨指定用途)案	個案變更	為滿足東區圖書館使用需求,變更部份機 E2 為機 E3 機關用地暨指定用途為圖書館使用。	980828 南市都劃字第 09816542600 號	980828
26	377	「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部分專案通盤檢討案」	專案通檢	鑒於整體容積率配設與實際發展情形存在差異背景下,進行容積率專案通盤檢討,選擇第一期優先地區(以臨都市發展主要軸線之公園道兩側街廓)進行強度放寬調整,塑造都市景觀軸線。(東區為公道 3、4、7 兩側街廓)	981008 南市都劃字第 09816550660 號	981009
27	390	擬定臺南市東區(部分創意文化專用區)細部計畫案	計畫擬定	完成部分創意文化專用區細部計畫內容之擬定。	981223 南市都劃字第 09806566140 號	981224
28	400	「變更臺南市都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計審議規定-斜屋頂獎勵)部分專案通盤檢討案」	專案通檢	透過都市計畫檢討,訂制定全市一致性之斜屋頂彈性獎勵機制,鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築,期提昇城市景觀自明性外,更能提昇資源使用效益;修正土地使用分區管制要點第 14 條。	990507 南市都劃字第 09916518440 號	990510
29	413	擬定臺南市東區(德高地區原保護區及部分文小用地為中密度住宅區)細部計畫案	計畫擬定	德高地區原因空軍彈藥庫之設置而變更為保護區,民國 78 年管制解除後,由保護區及部分文小用地變更為中密度住宅區,因而擬定細部計畫。	990804 南市都劃字第 09916520910 號	990805

項次	編碼	計畫名稱	計畫類型	計畫內容概述	公告日期與文號	實施日期
30	414	擬定臺南市東區都市計畫(細部計畫)(原忠孝國中部份學校用地為中密度住宅區)案	計畫擬定	由於忠孝國中已遷至農改場東側之文中75用地，為避免原忠孝國中土地閒置並顧及公平正義原則，將學校用地變更為應另行擬定細部計畫之附帶條件住宅區。	990810 南市都劃字第09916530500號	990811
31	416	擬定臺南市東區(『工二』工業區為『商65』商業區、『公83』公園用地、公園道用地)細部計畫案	計畫擬定	「工二」工業區原為臺南紡織股份有限公司之臺南廠區，透過工業區變更劃設為商業區、公園及公園道用地，市地重劃完成後可提供大面積開放空間及開發複合式新興時尚休閒購物中心。	990817 南市都劃字第09916536052號	990819
32	422	變更臺南市東區(部分創意文化專用區)細部計畫(修訂有關退縮建築土地使用分區管制要點)案	個案變更(修訂土管)	因推動臺南創意文化園區為文化創意產業園區時之既有建物整修復建，受制現行土管退縮建築規定，致使無法申請建物執照與施工，遂辦理變更。	991223 南市都劃字第09916555621號	991224
33	424	擬定臺南市東區細部計畫(南臺南站副都心地區)案	計畫擬定	完成南臺南站副都心地區細部計畫內容之擬定，提供通勤、休憩、住商等機能空間，進而與鄰近臺南市立文化中心、巴克禮公園及南臺南站等重大建設相輔相成，營造優質生活副都心。	991224 南市都劃字第09916556302號	991224
34	426	變更臺南市細部計畫(配合中華電信股份有限公司用地變更)專案通盤檢討案	專案通檢	因應中華電信轉型為民營化公司，透過專案通盤檢討方式處理其管有土地以達民營化之政策目標。	1000104 府都綜字第09903689061號	1000107
35	429	變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(平實營區與精忠三村地區)	通盤檢討	落實95年通盤檢討時之東臺南副都心發展定位，規範以市地重劃方式進行整體開發，未來將引入住宅、商業、休憩等服務設施，帶動地區發展。	1000624 府都綜字第1000427037A號	1000627
36	443	變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(平實營區與精忠三村地區土地使用分區管制要點)(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案)	個案變更(修訂土管)	為達成臺南市眷村土地有效再利用，市府與國防部協商並解除部份眷村土地列管，規範以整體規劃方式進行開發，針對平實營區與精忠三村地區原計畫之「土地使用分區管制要點」進行檢討，期使各項管制內容更符合地區發展需求。	1021002 府都綜字第1020862901A號	1021003
37	448	變更臺南市東區細部計畫(南臺南站副都心地區)(增訂容積移轉土地使用分區管制要點)案	個案變更(增訂土管)	為落實大眾運輸導向發展(TOD)之概念，提高場站周邊住宅、商業及零售業等活動強度，增訂適用容積移轉之規定，以因應未來住宅區與商業區之發展彈性，強化發展誘因。	1030410 府都綜字第1030291919A號	1030411
38	450	變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫)案	個案變更	考量時程之急迫性及為符合都市計畫土地使用分區管制，配合三爺溪排水及西機場排水線堤防預定線及集水區域範圍，依相關規定辦理整治工程範圍之都市計畫變更等相關作業。	1030417 府都綜字第1030332988B號	1030418
39	465	擬定臺南市東區(「機33」機關用地為創意文化專用區)細部計畫案	計畫擬定	文化部擬使用臺南市主要計畫「機33」(原機33未變更部分)之土地及活化該閒置建物，用以擴大臺南創意文化園區範圍，故配合主要計畫變更辦理細部計畫擬定作業。	1041203 府都綜字第1041119038A號	1041204
40	477	變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(配合臺南市區鐵路地下化計畫)	個案變更	配合推動「臺南市區鐵路地下化計畫」，針對路廊部分所需工程用地範圍辦理變更。	1051130 府都綜字第1051126454A號	1051201
41	479	變更臺南市東區細部計畫(配合臺南市區鐵路地下化計畫)	個案	配合「臺南市區鐵路地下化計畫」工程用地之地面層整體規劃，	1051130 府都綜字	1051201

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案

項次	編碼	計畫名稱	計畫類型	計畫內容概述	公告日期與文號	實施日期
		畫)(部分鐵路用地、道路用地、住宅區變更為公園道用地)	變更	改善地區交通與營造景觀廊道，變更相關土地為公園道用地。	第 1051126454A 號	
42	485	變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)(變更案編號五-5、五-6)案	通盤檢討	為配合「臺南市區鐵路地下化計畫」臺南站區地下化工程設計與施工，增訂鐵路用地相關土地使用分區管制要點及都市設計準則。	1060704 府都綜字第 1060620331A 號	1060705

資料來源：彙整自臺南市政府都市發展局都計畫圖查詢系統(至民國106年8月底)。

註1：「編碼」為臺南市政府都市發展局都計畫圖查詢系統之案件編碼。

註2：以上表格內容僅供參考，實際計畫相關內容依公告發布實施內容為準。

第二節 計畫面積、年期、人口及密度

一、計畫面積

東區細部計畫範圍於 95 年「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」中，依東區行政界線酌予調整面積為 1,293.2279 公頃，而 99 年辦理「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留第三案)」(即原德高保護區變更主要計畫案)，因配合現況地籍酌以調整原縣市邊界範圍，調整後面積減少 0.57 公頃，故現行計畫面積為 1,292.6579 公頃。

二、計畫年期

以民國 114 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

(一)計畫人口

依據「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」內容，不含精忠三村與平實營區(第一區與第二區部分)(以下簡稱精忠案)、車站專用區(火車站部分)、德高保護區變更為住宅區部分(以下簡稱德高案)等三處涉及整體開發暫予保留地區，計畫人口為 227,000 人。現今精忠案及德高案業已依內政部都委會決議文辦理後核定，分別於 100 年 6 月、99 年 8 月發布實施。

再者，原忠孝國中(變更為中密度住宅區)、原工二工業區(變更為商 65 商業區)及南臺南站副都心地區等三處另擬細部計畫亦已發布實施，故計畫人口如表 2-2 彙整為 244,781 人(尚不含車站專用區(火車站部分)及南臺南站副都心暫予保留地區)。

(二)人口密度

人口密度依低密度住宅區及中密度住宅區分為 200 人/公頃及 350 人/公頃。

表 2-2 現行計畫人口綜理表

案 名	計畫人口(人)	備註
變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	227,000	95 年 02 月 10 日發布實施
擬定臺南市東區(德高地區原保護區及部分文小用地為中密度住宅區)細部計畫案	1,600	99 年 08 月 05 日發布實施
擬定臺南市東區都市計畫(細部計畫)(原忠孝國中部份學校用地為中密度住宅區)案	572	99 年 08 月 11 日發布實施
擬定臺南市東區(『工二』工業區為『商 65』商業區、『公 83』公園用地、公園道用地)細部計畫案	1,609	99 年 08 月 19 日發布實施
擬定臺南市東區細部計畫(南臺南站副都心地區)案	9,000	99 年 12 月 24 日發布實施
變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(平實營區與精忠三村地區)	5,000	100 年 06 月 27 日發布實施
合計	244,781	

資料來源：彙整自各細部計畫書內容。

第三節 土地使用計畫

本計畫區供居住建築使用之住宅區，分為低密度、中密度、第二種中密度及第五種住宅區，而區內劃設之商業區除帶狀商業區外，另有劃設集中式商業區，種類分為中心商業區、副都心商業區及鄰里商業區，並劃設文教區、農業區、保護區、古蹟保存區、宗教專用區、醫療專用區、第一種電信專用區、第三種電信專用區、加油站專用區、創意文化專用區、文化社教專用區、瓦斯事業特定專用區、車站專用區、電路鐵塔專用區、生技研發與生產專用區、河川區、河川區(兼供道路使用)等，詳如表 2-3、圖 2-4。

第四節 公共設施計畫

共劃設 20 處公園用地、47 處公園兼兒童遊樂場用地、8 處綠地、7 處公園道用地，2 處文大用地、2 處高中(職)用地、4 處國中用地、1 處文中小用地、9 處文小用地、4 處私校用地、2 處社教機構用地、2 處社教用地、1 處文教用地、22 處機關用地、17 處市場用地、1 處郵政用地、7 處加油站用地、8 處停車場用地、2 處廣場兼停車場用地、10 處廣場用地、6 處變電所用地、1 處公墓用地、1 處污水處理廠用地及車站用地等。

表 2-3 現行都市計畫土地使用計畫面積一覽表

項 目		前次檢討 核定面積 (公頃)	歷次個案 增減面積 (公頃)	通盤檢討前 都市計畫 面積(公頃)	估計畫 區面積 比例(%)	佔都市發 展用地面 積比例(%)	
住宅區	低密度住宅區	77.1563	0.0000	77.1563	5.97%	6.00%	
	中密度住宅區	473.8856	-10.8714	463.0142	35.82%	36.00%	
	第二種中密度住宅區	0.0000	4.7275	4.7275	0.37%	0.37%	
	第五種住宅區	0.0000	21.3710	21.3710	1.65%	1.66%	
	小計	551.0419	15.2271	566.2690	43.81%	44.02%	
土地使用分區	商業區	89.1651	28.8091	117.9742	9.13%	9.17%	
	工業區	12.0910	-12.0745	0.0165	0.00%	0.00%	
	文教區	3.0799	0.0000	3.0799	0.24%	0.24%	
	農業區	68.7220	-62.9200	5.8020	0.45%	--	
	保護區	9.8566	-9.3010	0.5556	0.04%	--	
	古蹟保存區	4.1645	0.2000	4.3645	0.34%	0.34%	
	宗教專用區	0.5295	0.0000	0.5295	0.04%	0.04%	
	醫療專用區	0.4661	0.0000	0.4661	0.04%	0.04%	
	電信事業專用區	1.1159	-1.1159	0.0000	0.00%	0.00%	
	第一種電信專用區	0.0000	0.2235	0.2235	0.02%	0.02%	
	第三種電信專用區	0.0000	0.4568	0.4568	0.04%	0.04%	
	加油站專用區	0.0000	0.3000	0.3000	0.02%	0.02%	
	創意文化專用區	1.5900	0.1283	1.7183	0.13%	0.13%	
	文化社教專用區	0.0800	0.0000	0.0800	0.01%	0.01%	
	瓦斯事業特定專用區	2.1600	0.0000	2.1600	0.17%	0.17%	
	車站專用區	0.0000	2.0800	2.0800	0.16%	0.16%	
	電路鐵塔專用區(附)	0.0000	0.0200	0.0200	0.00%	0.00%	
	生技研發與生產專用區	0.0000	2.7800	2.7800	0.22%	0.22%	
	河川區	0.0000	1.1000	1.1000	0.09%	0.09%	
	河川區(兼供道路使用)	0.0000	0.0200	0.0200	0.00%	0.00%	
	小計	744.0625	-34.0666	709.9959	54.93%	54.62%	
	公共設施用地	公園用地	35.1879	19.5779	54.7658	4.24%	4.26%
		公園兼兒童遊樂場用地	21.6402	1.0661	22.7063	1.76%	1.77%
綠地		1.3283	-0.1022	1.2261	0.09%	0.10%	
公道用地		10.7752	4.5742	15.3494	1.19%	1.19%	

項 目		前次檢討 核定面積 (公頃)	歷次個案 增減面積 (公頃)	通盤檢討前 都市計畫 面積(公頃)	估計畫 區面積 比例(%)	佔都市發 展用地面 積比例 (%)
學校 用地	文大用地	63.0873	1.9579	65.0452	5.03%	5.06%
	文中用地	37.7972	-5.9163	31.8809	2.47%	2.48%
	文中小用地	0.0000	4.5100	4.5100	0.35%	0.35%
	文小用地	27.3057	-3.6508	23.6549	1.83%	1.84%
	私校用地	14.9027	0.0000	14.9027	1.15%	1.16%
	小計	143.0929	-3.0992	139.9937	10.83%	10.88%
公共 設施 用地	社教機構用地	1.2000	-0.3900	0.8100	0.06%	0.06%
	社教用地	0.0000	0.2100	0.2100	0.02%	0.02%
	文教用地	0.0000	14.9200	14.9200	1.15%	1.16%
	機關用地	35.2185	-3.4199	31.7986	2.46%	2.47%
	市場用地	5.7375	-1.9974	3.7401	0.29%	0.29%
	郵政用地	0.0346	0.0000	0.0346	0.003%	0.003%
	電信用地	0.5603	-0.5603	0.0000	0.00%	0.00%
	加油站用地	0.9516	-0.1469	0.8047	0.06%	0.06%
	停車場用地	3.5800	-0.0433	3.5367	0.27%	0.27%
	廣場兼停車場用地	0.4248	-0.0520	0.3728	0.03%	0.03%
	廣場用地	0.8979	0.4741	1.3720	0.11%	0.11%
	變電所用地	7.2031	-0.2972	6.9059	0.53%	0.54%
	公墓用地	7.7860	0.0000	7.7860	0.60%	0.61%
	汙水處理場用地	1.1886	0.0000	1.1886	0.09%	0.09%
	水溝用地	1.0700	-1.0700	0.0000	0.00%	0.00%
	高速公路用地	13.1036	-0.0400	13.0636	1.01%	1.02%
	高速公路用地(兼供排水使用)	0.0000	0.0500	0.0500	0.00%	0.00%
	鐵路用地	21.1059	-13.1600	7.9459	0.61%	0.62%
	道路用地	237.0785	7.9027	244.9812	18.95%	19.05%
	道路用地(兼供鐵路使用)	0.0000	0.4100	0.4100	0.03%	0.03%
	車站用地	0.0000	0.4400	0.4400	0.03%	0.03%
	公園道用地(兼供鐵路使用)	0.0000	8.2500	8.2500	0.64%	0.64%
	小計	549.1654	33.4966	582.6620	45.07%	55.47%
合計	1,293.2279	-0.5700	1,292.6579	100.00%	--	
都市發展用地	1,214.6493	71.65	1,286.3003	--	100.00%	

資料來源：彙整自臺南市政府都市發展局都計書圖查詢系統(至民國106年8月底)。

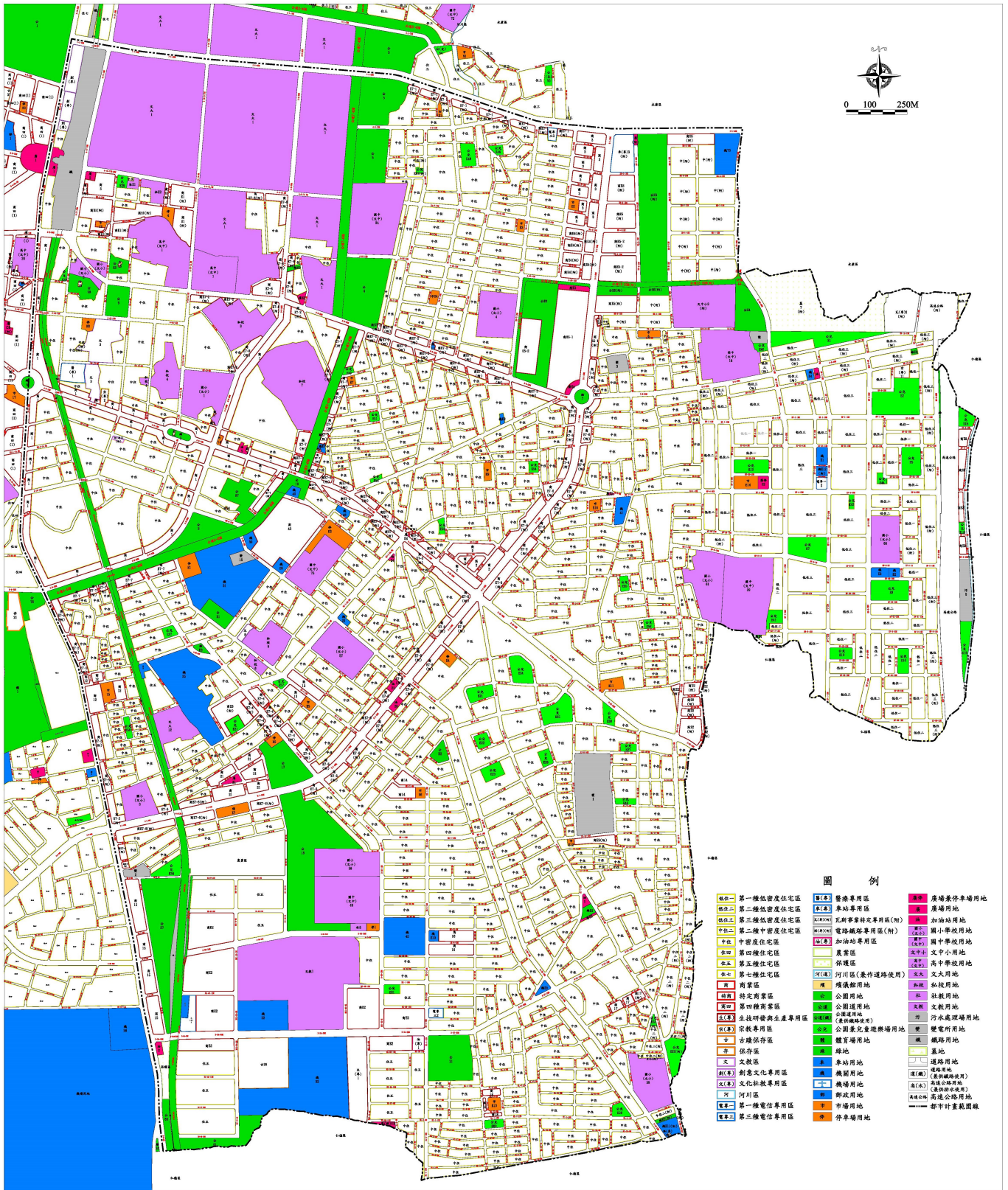


圖 2-4 現行都市計畫示意圖

第五節 交通系統計畫

本計畫作為基礎設施的道路用地面積，合計劃設為247.0308公頃，估計畫面積19.11%，佔都市發展用地面積19.21%；另有13.0636公頃高速公路用地，估計畫面積1.01%，佔都市發展用地面積1.02%以及14.8159公頃鐵路用地，估計畫面積1.15%，佔都市發展用地面積1.15%。

一、聯外道路

概指區內之主要計畫道路，為計畫區主要聯外交通幹道及供作大眾運輸系統通行之道路。

二、區內主要道路

為區內主要聯通道路，並為區內大眾運輸系統通行之道路。除包括上述主要計畫道路外，亦含路寬15公尺之計畫道路。

三、區內次要道路

為區內具有收集功能之道路，路寬為12公尺以上之計畫道路。

四、出入道路

為地區住戶進出一般道路，寬度為10、8及6公尺等計畫道路。

五、人行步道

為僅供行人使用，不供車輛通行之4公尺道路。

第六節 都市更新地區

東區都市更新地區範圍，總計共劃定5處更新地區，分別為「臺南火車站都市更新區」、「臺南一中西南側都市更新區」、「榮譽街都市更新區」、「精忠三村都市更新區」、「南臺南站西側都市更新區」及「平實營區與精忠三村都市更新區」。

第七節 土地使用分區管制要點與都市設計準則

詳第七章之土地使用分區管制要點檢討前、後對照表及都市設計準則檢討前、後對照表，檢討前條文內容一欄。

第三章 上位及相關計畫

第一節 上位計畫

因應全球氣候快速變遷，近年上位計畫所指導的發展走向均為邁向營造「永續、低碳」的環境，主導低碳城市之建立、推廣低碳運輸、強調水資源與生態保育等面向發展，突顯落實永續發展規劃理念的重要性，本案將依循上位計畫指導精神賡續辦理。

一、臺南市區域計畫(草案)

臺南市之空間可統合為三大發展核心引擎、二大資源中心以及線狀的六大發展軸帶與五種發展構面，相關指導內容如下：

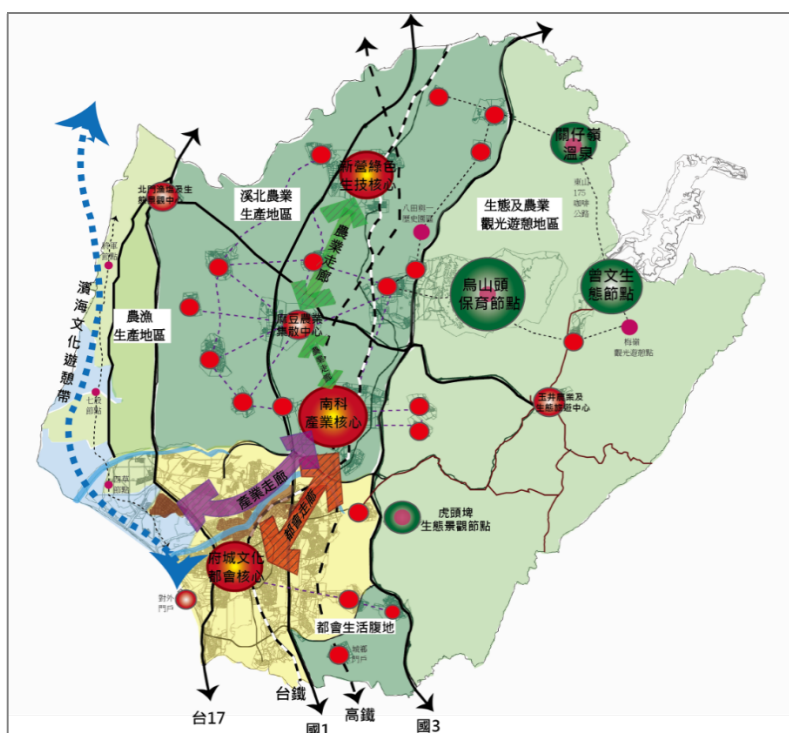


圖 3-1 臺南市整體空間發展構想示意圖

(一)南臺南之府城文化都會核心

原臺南市最大的資源即為獨一無二之歷史文化，因此發揮最大之文化觀光效益便為此區最重要的任務，另者，本地區亦為臺南市人口聚居最多之地區，因而便捷、暢通的交通系統及必要性之公共設施將為未來該地區最重要之基礎建設。

(二)與原臺南市有緊密發展關係的都會生活腹地

原臺南市之人口集居程度相當高，尤其在東區及鄰近的永康更是人口密度最高之地區，且該地區具有對城際之間的臺鐵、高鐵門戶，以及西起安平、中西區、東到新化老街，可利用獨特之古蹟、老街、遺址、文化節慶等形成臺南市主要的歷史文化遊憩帶。

二、因應縣市合併升格空間發展策略規劃-臺南直轄市子計畫

為因應國內外時空環境的快速變遷與國家整體發展需要，臺南縣與臺南市合併為「臺南市」，以整合其周邊區域資源，提昇整體競爭力，並提出「文化首都、科技綠能、健康樂活」的發展願景，期望臺南成為文化與科技並重的生活城市，以發揚特有風格、塑造人性化生活空間、防止都市蔓延並建立具運作效率的都市結構。

三、配合縣市合併升格研提臺南市空間發展策略及都市計畫整合方案先期規劃暨擬定都市更新綱要計畫案

該計畫以整體臺南市為首要之考量，係以「城鄉共生、和諧發展」概念作為未來臺南市之整體發展願景，希望在城鄉共生的大方向下，調和城市與鄉村間的衝突，作為「文化科技雙元產業，綠色生態適居城市」。臺南市具備多元之城市特性，除擁有深厚的歷史文化資源、豐富的自然生態資源外，更是具有優質、適居環境與實踐城鄉平衡機會的城市。因此，臺南市未來發展內涵應包含「調適減災、確保國土安全」、「生態永續城市實踐」與「創造優質、幸福的生活環境」，朝向永續調適、安全幸福城市的方向發展。

四、新十大旗艦計畫

臺南市政府於 2015 年提出市政層級之「臺南新十大旗艦計畫」指導，以文化首都、科技新城、低碳城市、觀光樂園為城市發展願景與目標。計畫內容包含四項施政計畫以及六項實質建設計畫，施政計畫分別為：「壹個核心價值、貳個平衡、參個永續、肆大城市發展願景」等施政價值與理念；實質建設計畫包含：「伍個文化園區、陸大指標建設、柒大城市景觀改造、捌大民間投資招商、玖大重要交通

建設及拾大土地通盤檢討開發」等重大建設計畫，與本計畫影響範圍相關之建設計畫及其預定期程彙整於下表 3-1。

表 3-1 臺南新十大旗艦計畫與本案鄰近實質建設計畫彙整表

旗艦計畫	重大建設	主辦局處	地區、預定期程及目標
文化園區	水交社文化園區	文化局	位於南區水交社眷村，預計 107 年 12 月修復工程完工。
	赤崁文化園區	文化局	位於中西區，預計 107 年 12 月完成成功國小校舍拆除並進行地下室開挖。
指標建設	臺南市美術館	文化局	位於中西區，預計 107 年 12 月驗收啟用。
	臺南市國際會展中心	經發局	位於仁德區，預計 106 年 12 月底動工興建。
	臺南市立圖書館總館	文化局	位於永康區，預計 108 年 8 月工程完工。
城市景觀改造	臺南公園永續再生計畫	工務局	位於北區，106 年 1 月至 6 月臺南公園 100 週年慶祝活動
	一區一公園提升計畫	工務局	東區：巴克禮紀念公園擴建第二期工程已完工。 永康區：平實營區中央公園已完工。 永康區：預計 107 年辦理永康砲校遷建區段徵收公園景觀設計。
	海安路藝術造街及景觀改造	都發局	位於中西區，預計 107 年 2 月工程完工。
	竹溪親水綠廊營造計畫	水利局	位於東區與南區，預計 107 年 12 月水淨場工程及法華橋至竹溪橋景觀改善工程完工。
	公共自行車租賃系統建置	交通局	預計 106 年營運 50 站。
民間投資招商	臺南中西區建興段商四(1)開發案	經發局	預計 108 年 12 月工程完工
	南區鹽埕商 8 設定地上權	經發局	預計 107 年 12 月完成申請建照
	臺南運河開放遊船	觀旅局	預計 106 年 12 月達成全航段航行
	黃金海岸船屋活化	觀旅局	預計 106 年 11 月由廠商進駐營運
	四大轉運站促參開發	交通局	仁德、開元、和順轉運站預計 106 年完成政策公告招商，新營轉運站預計 107 年 10 月完工
重要交通建設	臺南鐵路地下化工程	交通部鐵工局	預計 107 年 11 月完成徵收作業
土地通盤檢討開發	中國城暨運河星鑽跨區區段徵收案	都發局	位於中西區，預計 107 年 6 月公共工程完工
	永康砲校遷移及關廟校區興建案	都發局	位於永康區，永康校區第一期公共工程預計 107 年 6 月完工，關廟校區校舍工程預計 108 年 7 月完工
	永康區新設鹽行國中區段徵收案	地政局	位於永康區，預計 107 年 1 月工程動工
	南臺南站副都心區段徵收案	地政局	位於東區，預計 106 年 8 月工程驗收完成
	平實營區重劃案	地政局	位於東區與永康區交界，預計 106 年 7 月總工區重劃工程完工
	永康物流及轉運專區市地重劃開發案	地政局	位於永康區，預計 107 年 12 月工程完工

資料來源：臺南市政府網站資料及本計畫整理。(僅供參考，如有誤繕應以相關局處資料為準)

五、臺南市主要計畫

(一)歷次通盤檢討歷程

臺南市主要計畫於 38 年 12 月 30 日重新核定公告「臺南市都市計畫(公共設施部份)」及 45 年 10 月 16 日重新核定公告「臺南市都市計畫(使用分區部份)」後始具法定地位，此時東區行政區內僅今中華東路以西區域規劃為住宅區及商業區，餘為未設定區；迄 68 年 6 月 16 日公告發布實施「變更臺南市東區竹篙厝主要計畫(通盤檢討)案」，始規劃工業區、運輸倉儲區、農業區...等使用分區；臺南市主要計畫第二次通盤檢討時，變更虎尾寮工業區大部份地區為住宅區，且新增文小 66，此時東區都市計畫儼然成形。

其後，第三、第四次通盤檢討作業時，針對土地使用分區進行局部修正；后為落實各行政區發展計畫之執行，針對各行政區進行通盤檢討，故於民國 94 年率先發布實施東區主要計畫通盤檢討案，迄今其餘行政區亦已陸續完成；然為因應 99 年 12 月 25 日臺南縣市合併，臺南市主要計畫恢復跨行政區合併檢討，刻正辦理第五次通盤檢討作業中。有關臺南市主要計畫歷次辦理情形，詳如表 3-2 所示。

表 3-2 臺南市主要計畫(通盤檢討)歷次辦理情形一覽表

計畫名稱	發布實施日期	相關規定及計畫內容
臺南市都市計畫 公共設施部份 使用分區部份	宣統二年(未具法定地位) 民國 30 年(未具法定地位) 民國 38 年 12 月 30 日 民國 45 年 10 月 16 日	本計畫區僅約一半地區訂定其使用分區，其餘地區列入未設定區。
變更臺南市東區竹篙厝段 主要計畫(通盤檢討)案	民國 68 年 6 月 16 日	為考量整體發展需求，將新增入都市計畫區部份 80 公頃作為工業區，36 公頃劃設為運輸倉儲用地，50 餘公頃保留為農業區，其餘劃設為住宅區。確定臺南市第四期重劃區範圍。
變更及擴大臺南市主要計畫案	民國 68 年 10 月 23 日	-
變更臺南市主要計畫 (通盤檢討)	民國 72 年 10 月 6 日	1. 變更虎尾寮工業區為低密度住宅區。 2. 變更高速公路西側部份工業區為國小用地(文小 66)。 3. 變更文中 29 東北角部份工業區為文中用地。 4. 將虎尾寮工業區北側部份工業區及公 12 用地一併變更為公墓用地係為「墓 7」。 5. 變更後火車站 4 等 17 號與 4 等 13 號道路銜接處之 1.01 公頃中密度住宅區為商業區(商 5)。 6. 變更東豐市場 0.12 公頃中密度住宅區為市場用地(市 13)。 7. 變更東安市場 0.07 公頃商業區為市場用地(市 14)。 8. 變更大同市場 0.41 公頃商業區為市場用地(市 15)。 9. 變更現有東區區公所 0.12 公頃中密度住宅區為機關用地(機 20)。 10. 變更電信分局 1.09 公頃機關用地為電信用地(電 2)。

計畫名稱	發布實施日期	相關規定及計畫內容
		11.變更育樂市場0.25公頃住宅區為停車場用地(停4)。
變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)	民國85年6月15日	依現況及未來發展需求，局部變更。
變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案(暫予保留，另案辦理部份)	民國88年6月25日	變更部份低密度住宅區為商業區(商22、商23)。
變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案	民國92年1月16日	1.恢復原商23為變更前之低密度住宅區。 2.變更機關用地(機50)為中密度住宅區。 3.配合東光國小(文小4)產權範圍，調整學校用地範圍。 4.變更商5商業區西南角部分商業土地為商5-1商業區。 5.變更中密度住宅區為公園用地(公2)。 6.變更變電所用地為機關用地(機31)。 7.依現況使用調整油5用地範圍。 8.為保存及維護臺南州知事官邸，劃設古蹟保存區(古16)。 9.變更存7保存區為宗(專)2宗教專用區(彌陀寺)。 10.變更存30保存區為宗(專)11宗教專用區(圓通寺)。 11.配合新樓醫院現址為醫療專用區。 12.變更電信用地(電2)為電信事業專用區(信3)。
變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案	民國94年12月26日	配合都市發展需求進行檢討變更，主要包括新增商業區(如沿街附帶條件商業區、鄰里商業區等)、學校用地範圍調整、新增公園用地等。
變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案(公展草案)	-	計畫範圍涵蓋原臺南市(除安平港歷史風貌園區特定區外)，計畫內容除各使用分區檢討變更外，並包含學校用地解編、主要道路系統串聯、附帶條件檢討等案。

資料來源：彙整自臺南市主要計畫歷次通盤檢討案，實際內容如有誤載或漏繕應依各案公告發布實施內容為準。

(二)變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案

依循臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)的「文化首都、科技新城、親水之都、學術重鎮」的發展建設目標，建設東區成為原臺南市轄區之入口門戶。

1. 土地使用規劃構想

(1) 住宅區規劃構想

因現有住宅區規劃總量已足以容納目標年之計畫人口，除針對原使用規劃不恰當或配合重大建設計畫者為適度調整之外，原則上將不另予擴大住宅區之規劃總量。

(2) 商業區規劃構想

- 強化都會區商業核心機能，擴大商業區規劃面積。
- 建立商業區層級性服務體系，提高商業服務近便性。
- 解決規劃分區與使用現況不符之問題。
- 減少商業行為所產生之外部負面影響。

2. 交通系統規劃構想

- (1) 以環狀道路為主體，建構全市完整公路架構。
- (2) 健全大眾運輸系統，改善整體運輸服務品質。
- (3) 增訂建物附設停車空間留設標準，達成外部成本內部化。

3.開放空間規劃構想

透過擴大全市公園環道系統，系統性串連全市散落、點狀分佈之開放空間為帶狀綠化空間，強化各單一休憩空間之服務效果，充分發揮都市生態自我調節功能。

(三)變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案(公展草案)

1.整體發展架構

(1)空間發展架構-「一個都會樞紐、五個發展次核心」

以原中西區市中心區與東區大學城合併作為發展樞紐，為朝向多核心發展型態，以同心圓城市之概念，將外圍之東區新都心、南區副都心、水岸副都心、雙港特區及安南副都心等形塑為環型城市，形成多元並進、融合互補的合作模式。各發展次核心皆應有發展主軸，並具有完善的住、商、職、遊等機能，以避免過度依賴市中心之模式。

(2)交通系統-「都市內環、都市中環、都市外環」

改變過去輻射型道路系統模式，以都市綠園道為內環，而原外環道(中華東、西、南、北路)為都市中環，並建構新的外環(高鐵橋下聯外道路臺39省道、北外環、2等7號臺江大道、臺61線西濱快速道路、86東西向快速道路)，且規劃原縣市邊界之計畫道路連通，如平實營區與永康榮民醫院間之南北向三-60-20M計畫道路與裕忠路之銜接，以解決現有幹道系統道路壅塞之問題。

2.實質規劃構想

主要分為大臺南中城形塑、安南區-海綿城市示範地區、東區-發展廊帶上的新興潛力區、南區-文化副都心、低碳生活示範區、安平-水岸副都心、低碳觀光示範區、雙港觀旅特區。而本案計畫範圍涵蓋「大臺南中城形塑」、「東區-發展廊帶上的新興潛力區」及「南區-文化副都心、低碳生活示範區」等區域，茲分述如下：

(1)大臺南中城形塑

透過鐵路地下化都市縫合，將中西區與東區大學城商圈合併為臺南中城，藉由新舊商圈融合，帶動商圈發展及引入都市特色。其範圍以都市計畫內環園道系統為界，主要商業核心為

火車站商圈及運河晶鑽，並以民生路、中正路、西門路為主要發展軸線，其商業機能為文創消費、零售消費、金融辦公等。而鐵路地下化後地面騰空之路廊與站區土地則定位為都市遊廊，提供大臺南地區青年學生人口都市遊藝的廊帶，形成主要知識經濟孕育腹地，創造站前商圈聚集經濟效益。

(2)東區-發展廊帶上的新興潛力區

未來都會區域內所指東區為「北至鹽水溪、東臨高速公路及南至東門路地區」，包括原永康區主要發展密集地區以及部分東區及北區，並定位為新興潛力區。主要著重於區內傳統產業環境轉型再造、優質住宅環境改善；而主要通勤旅次之活動軸，西以中華東路、南以東門路與臺南市中心為界，朝向商業服務設施之提供。

同時，為疏散市中心旅次，應同時負擔商業辦公、商務服務機能，以支應都會區域東側諸如南科、永康、仁德一帶產業發展之衍生需求。

(3)南區-文化副都心、低碳生活示範區

本區為臺南都會區域與高雄都會區接壤之主要 TOD 據點，亦是原臺南市境內較具規劃彈性之整體開發區，未來配合整體開發區之土地釋出，擬作為郊區住宅據點及低碳生活示範區，於整體開發階段落實低碳都市規劃與生態基盤設施。

同時區內為三爺溪流域之高災害潛勢地區，因此在土地開發上應注意不透水面積之逕流量管制，並透過整體開發之機會，新增大型公共設施以兼具防救災整備之功能。

第二節 相關重大建設

與本案有關之相關建設與鄰近重大發展計畫如下，目前東區內有三個大型開發案，分別為臺南紡織開發案、精忠三村平實營區開發案、南臺南站副都心開發案，將為幾近飽和的東區空間，釋放大面積公共設施及住宅供給；另臺南市區鐵路地下化工程約有三分之二路線行經東區行政區內，其地下化後釋出的廊道空間將與本計畫區土地使用息息相關。

綜上所述，茲彙整相關重大建設計畫與東區區位關聯如圖 3-2 及其對於本計畫之影響如表 3-3 所示：

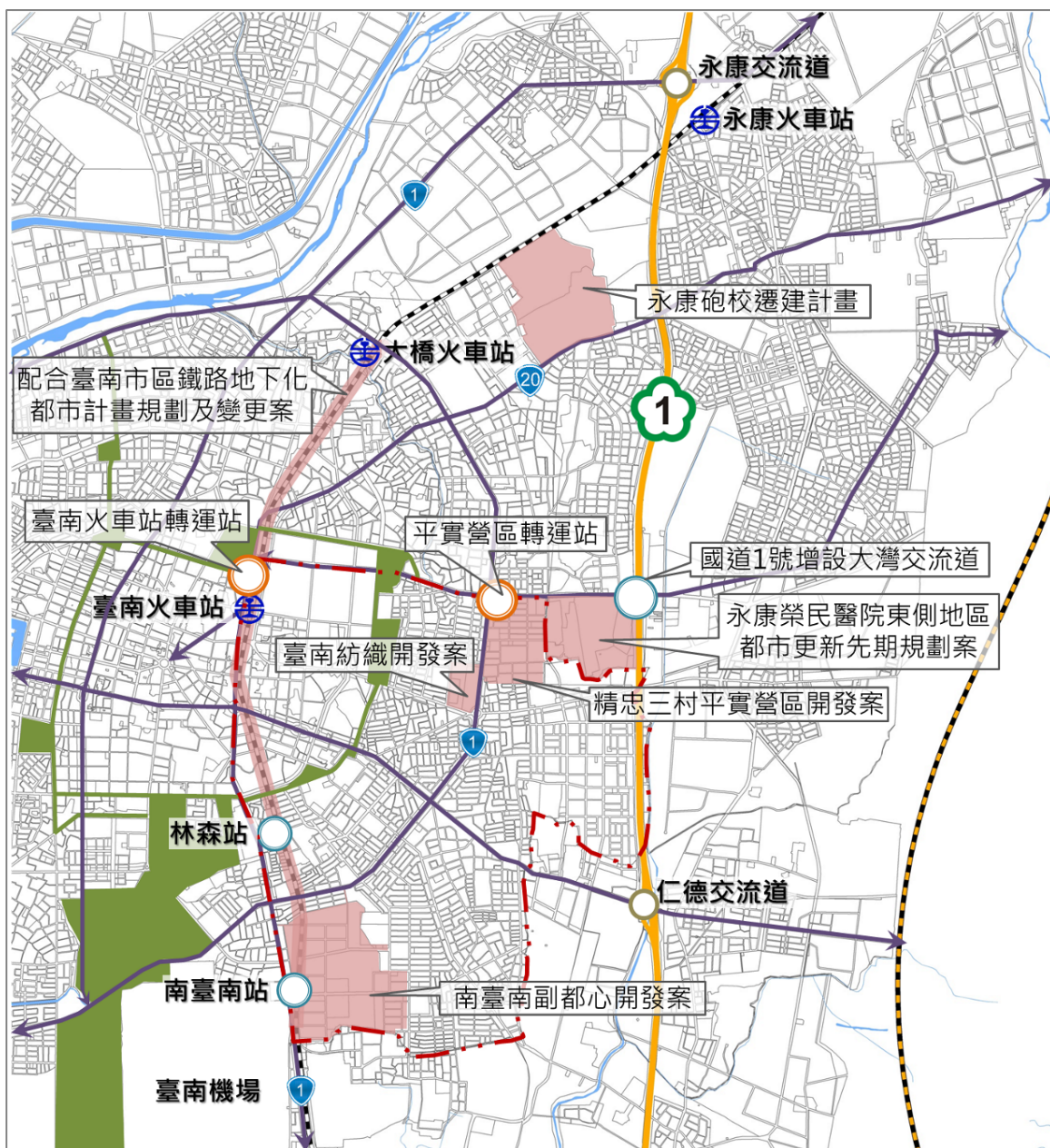


圖 3-2 鄰近相關重大發展計畫區位關聯圖

表 3-3 相關重大建設計畫一覽表

類型	計畫名稱	對本計畫之影響與目前辦理情形
交通型	南臺南站副都心開發案(99年)	此計畫區為東區僅餘之可發展腹地，且未來臺鐵地下捷運化後，將新增設置南臺南站，可望帶動地區整體發展，透過重大交通建設之運輸機能，不僅有效提升東區南側區域至市中心區的可及性，亦提高南下轉乘臺鐵沙崙支線通往高鐵沙崙站便利性，而目前區段徵收作業已近完成。
	國道一號增設大灣交流道(100年)	大灣交流道經由小東路與東區連結，其開通不僅分擔永康及仁德交流道之交通負荷，亦便捷東區的國道旅程，而目前大灣交流道工程已完工通車。
	配合臺南市區鐵路地下化都市計畫規劃及變更案(100年)	鐵路地下化路段範圍涵括東區行政區，未來因鐵路地下化形成的地面層綠廊，將為東區形塑新的綠軸帶。
	國道1號仁德交流道至大灣交流道間增設北上出口匝道工程可行性研究(101年)	該案中建議國道1號仁德交流道增設「北上出口匝道」之區位，主要位於臺南市仁德區、永康區及東區交接處，新增北出匝道長約400.00m，主線拓寬1車道長約550.00m，並配合改善平面側車道長約200.00m，經套繪規劃方案路線及都市計畫，路線行經臺南都市計畫(東區)及仁德都市計畫之土地，但新增北出匝道、拓寬主線1車道及側車道改善使用之土地，涉及之土地使用分區皆為既有高速公路及側車道用地，並不涉及土地使用分區之改變，未來並不需要進行變更都市計畫程序。
	臺南市運輸系統整體規劃(101年)	有關東區之交通運輸政見主要為「轉動臺南核心能量，打造健康、科技、大學城」，其餘敘述如下： 1.鐵路地下化與沿線都市規劃案：完善舊火車站體的古蹟保存，加速火車站廣場的開闢，規劃鐵路地下化後新生空間的多元利用。 2.打造火車站區購物天堂：包括標檢局、舊台汽站、臺灣菸酒、臺南轉運站等基地更新，改善購物環境，提高土地利用效率，活化站區空間機能。
	大臺南低碳綠能智慧電動車先導運行計畫(101年)	為推行綠色新政「打造低碳、永續發展的樂活城市」，市府將電動車產業納入策略性產業發展自治條例之重點項目，創造誘因吸引在地業者投資，輔導傳統產業轉型為電動車輛零組件供應商，並搭配再生能源充電站與既有太陽能供應鏈相呼應，打造南臺灣低碳綠能城市。
	便捷城市大臺南子計畫-捷運化公共運輸系統(102年)	捷運化公共運輸系統共分為公車捷運化(民國101年~105年)與引進先進運輸系統(民國106年~民國110年)兩大階段，敘述如后： 1.於民國102年3月起，逐月推動一條幹線公車，共計綠、藍、棕、橘、黃、紅等六條幹線公車。其中紅幹線公車為安平區行經東區通往關廟區之運輸系統，已於民國102年8月1號通車。藉由原臺南市區通往關廟、歸仁、仁德等地區之路線整合，提升公車服務水準，塑造符合民眾需求之運輸環境，以建構完善之綠色運輸系統。 2.未來將於新營、麻豆、平實營區、臺南火車站、臺南市政府、安億停車場與安平區設置七大轉運站，其主要服務之路線對象為國道客運、幹支線公車以及未來觀光公車與先進運輸系統。其中，平實營區與臺南火車站轉運站皆位於本計畫區內，藉由提供不同交通運具之轉乘服務，促進民眾搭乘大眾運輸工具之意願。
大型開發型	「商65」商業區開發案(99年)	該開發案位於前次通檢定位的東區副都心，未來引入的業種與人潮，預計帶動東區東側的發展。而第一期開發的購物中心已於民國103年12月30日試營運，於民國

類型	計畫名稱	對本計畫之影響與目前辦理情形
		104年2月11日正式開幕。
	精忠三村平實營區開發案(100年)	騰空後的眷村與營區為東區難得之大面積公有土地釋出，其開發將對於東區東側區域帶來全新都市景觀，亦因其開發內容，將為東區住宅挹注可觀供給量。目前精忠三村由國防部營建署城鄉發展分署發包都市更新計畫委託技術服務案，將透過都市更新方式於市地重劃辦理完竣後始進行處分該區土地，未來精忠三村、平實營區開發後，將與臺南紡織開發案形構95年東區細部通盤檢討構想之一的東臺南副都心，而目前市地重劃作業已近完成。
	永康榮民醫院東側地區都市更新先期規劃案(101年)	1.墓七用地配合「公墓公園化」政策，未來可調整使用分區與平實營區之中央公園、榮民醫院更新案東側公園形成大型綠帶串聯周邊綠色開放空間。 2.瓦斯事業特定專用區與榮民醫院更新案計畫範圍內之儲槽專用區，未來可考量協調遷移或合併用地之可能。
	永康砲校遷建計畫(106年)	砲校遷建後劃設之住宅區，提供住宅供給，對於東區平實營區內的住宅開發，將產生競合關係。
公共設施型	促進民間參與臺南市臺南汗水下水道系統建設之興建、營運、移轉(BOT)先期計畫(民國95年)	預期完成後東區轄區內全面均有汗水下水道系統，對於人口居住密度為首的東區，建全的汗水下水道系統建設，將助益於本計畫區建構宜居的生活環境。
	三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫(民國99年)	該案提出有關東區都市計畫區部分為渠段里程11k+349~11k+735處，需配合變更為「河川區」，已於民國103年4月18日發布實施「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫)案」。

資料來源：本計畫彙整。

第三節 鄰近都市計畫概述

本計畫區四周緊鄰其它行政區之都市計畫區，包括計畫區北側的北區都市計畫、永康六甲頂都市計畫與高速公路永康交流道特定區計畫、西側的中西區都市計畫與南區都市計畫、南側的仁德都市計畫(仁德文賢)以及東側的仁德都市計畫與仁德都市計畫(臺南交流道)。相關計畫內容概要說明如表 3-4 及圖 3-3：

表 3-4 鄰近都市計畫概況一覽表

計畫名稱	計畫範圍、位置與面積	計畫年期	計畫人口與密度	發展定位與目標
變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)通盤檢討(96.06.30)	-計畫範圍涵蓋臺南市北區之全部行政轄區。 -計畫面積 985.48 公頃。	114 年	177,050 人	打造北區為優質生活圈，串連藍綠廊道，以三核三軸的方式形塑北區。鄰近永康地區屬開元-東豐商業軸及站前商圏核心區，以住宅機能為主，並創造具異國風情之特殊商業地帶。
擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)(98.09.16)	-北側及東側與「高速公路永康交流道附近特定區計畫」相接，西為原臺南縣、市界，南以小東路為界。 -計畫面積 354.04 公頃。	100 年	59,500 人 260 人/公頃	為因應「科技生產機能衛星市鎮、公共服務完善生活城市」之整體定位，其都市發展定位為： 1.提升都市生活品質 2.強化商業服務機能 3.健全交通運輸網絡
變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)(95.02.06)	-東與新市區、新化區及歸仁區相鄰，南至仁德都市計畫界，西與東區都市計畫相鄰接，北至鹽水溪，包括永康區之大部分及仁德區之太子、土庫等村及新化區之一小部份。 -計畫面積 3,867.633 公頃。	90 年	150,000 人 170 人/公頃	為因應「科技生產機能衛星市鎮、公共服務完善生活城市」之整體定位，其都市發展定位為： 1.科技生產機能衛星市鎮 2.公共服務完善生活城市 3.交通路網便捷副都心區 4.強化商業服務機能
變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(98.12.07)	-計畫範圍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原區特定區計畫案」部分地區)大抵東以大同路、北門路為界，北以成功路、文賢路、武聖路、和緯路接鹽水溪為界，南以民權路四段、中華西路轉運河接永華路、西門路接健康路為界。共含 38 里。 -計畫面積 626.60 公頃。	114 年	107,600 人	發展中西區成為「生活、文化、水綠的都會核心區」，具備古蹟文化、親水娛樂、商業休閒的生活環境與複合性都心機能。 1.再現生活榮景 (1)強化地區生活機能 (2)商區結構重整 (3)引入居住人口 2.建構水綠廊道 (1)形塑林蔭商業大道(海安路地下街) (2)推動「運河再生計畫」 3.重振文化府城 (1)整體文化產業空間的營造 (2)單點歷史建築的保存
變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(102.03.15)	-行政區界線東側以大同路與東區相接、與仁德區相隔，南側以二仁溪與高雄市湖內區及茄苳區相望、以三爺宮溪與仁德區相隔，西側以西濱快速道路鄰接臺灣海峽，北側則以運河及安平港與安平區相接、以健康路及西門	114 年	160,000 人	南區未來發展應朝向以串連開放空間、海岸資源及周邊住宅為主，故予以定位為「高品質休閒意象之住宅區」。 目標如下： 1.優質社區的南區 2.親水之都的南區

計畫名稱	計畫範圍、位置與面積	計畫年期	計畫人口與密度	發展定位與目標
	路、永華路與中西區相接。 -計畫面積2,714.92公頃。			3.交通樞紐的南區
變更仁德都市計畫 (含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)(第一階段) (99.05)	-位於仁德區轄北半部,與永康交流道特定區相鄰。 -計畫面積922.19公頃。	110年	38,500人 256人/公頃	計畫區以「三中心、二軸線、五功能區」為整體空間發展架構,健全居住、休憩、工作與交通等都市機能,以中山高速公路作東西兩側之區隔,以西區域以新商業發展為核心,以東地區則以住宅與工業使用為主。
變更仁德(文賢地區)都市計畫 (第二次通盤檢討) (90.08.24)	-計畫範圍東至縱貫鐵路並與高速公路臺南交流道特定區為鄰,南至二層行溪及港尾溝溪,西至大甲村現有聚落西側及臺南機場界線,北至臺南市界。 -計畫面積1,141.69公頃。	99年	28,900人 244人/公頃	-
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫 (第二次通盤檢討) (92.08.12)	-計畫範圍東至上崙村聚落,南迄152號鄉道與台糖鐵路,西至原臺南市界與文賢都市計畫界,北至仁德都市計畫界。 -計畫面積787.00公頃。	85年	23,000人 225人/公頃	以「居住」及「生產」為主要功能,道路系統亦應配合鄰近重要建設計畫及發展需要加以檢討改善,故本次檢討增訂計畫目標如下: 1.建立整體、合理的道路系統,改善交通機能。 2.盡量規劃足夠的公共設施用地,以提升居住環境品質。 3.配合發展需要區分工業區,提升工業生產用地,以創造就業機會。

資料來源：本計畫彙整，實際內容如有誤載或漏繕應依各案公告發布實施內容為準。

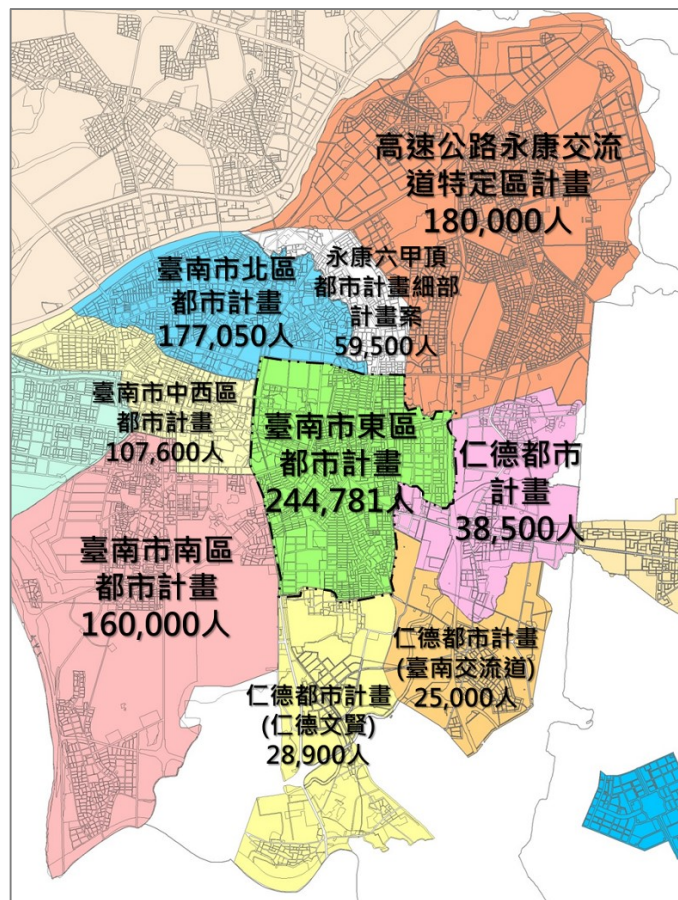


圖 3-3 鄰近都市計畫示意圖