

第七章 變更計畫

第一節 檢討變更原則

本計畫依據內政部訂頒之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為檢討準則，依本計畫區發展現況、檢討分析及計畫構想，擬訂變更原則如下：

一、全區調整原則

- (一)配合主要計畫內容或全市性專案，調整或變更細部計畫內容。
- (二)修正與整併公共設施用地、計畫道路編號，解決編號重複與誤繕問題。
- (三)修正計畫書、圖誤植或不符之內容。
- (四)依「臺南市建築管理自治條例」規定，校核修正計畫道路截角，以利行車安全。
- (五)參酌實際使用現況與地籍分割情形，檢討調整計畫道路分界線。

二、一般性檢討變更原則

- (一)以公眾利益為變更考量，除不能妨害他人權益之外，應以對民眾損失減至最低為原則，以減少未來計畫執行之阻力並提高計畫可行性。
- (二)變更後之使用，以不妨礙相鄰土地使用機能為原則。
- (三)與都市成長需求配合，以確保都市機能及環境品質。
- (四)對都市發展有益或無礙於未來發展之建設性建議，適度酌予採納。
- (五)現有公私投資之實質發展應予檢討，若無害於未來都市計畫建設者，以盡量維持現有發展成果為原則。

三、土地使用分區變更原則

- (一)配合實際使用情形，於都市發展整體規劃前提下，適度酌予調整或變更使用分區，以符合現況。
- (二)低使用價值土地如變更為高使用價值之土地，為符合公平原則，除另有規定外，應依照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理。

四、公共設施檢討變更原則

- (一)依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準進行各項公共設施用地檢討，如確實無使用需求或開發計畫，檢討變更其使用。
- (二)公共設施用地如變更為建築用地，為符合公平原則，除另有規定外，

應依照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理。

五、計畫道路用地調整原則

- (一)為維持地區道路系統之完整性，得視實際使用現況及地區未來發展需求，增設或調整計畫道路。
- (二)為確保調整計畫道路沿線土地之既有發展權益，計畫道路的變更不得妨礙現有計畫道路之功能、兩側土地所有權人權益及須考量現有建物已指定建築線之情形。

六、土地使用分區管制要點修訂原則

依據原各細部計畫之土地使用分區管制要點，以最少損及民眾既有權利及依循主要計畫相關規定為原則，並納入與生態相關之可據以執行原則，如透水鋪面、退縮空間綠化等規定，其詳細檢討詳述如下：

(一)建蔽率、容積率調整

計畫區因前次通檢暫予保留及另擬細部計畫地區均陸續發布實施，然因各細部計畫所訂使用強度不盡相同，以致民眾無法瞭解自身的權益之外，執行上亦有難度。爰此，為利於都市計畫執行管理，針對住宅區及商業區之建蔽率與容積率，參考原臺南市各行政區細部計畫通盤檢討之整併狀況，進行整併及調整。整併原則以不影響既有權益為原則，調整後之建蔽率、容積率不涉及相關回饋。

1.住宅區

計畫區住宅區承襲主要計畫中之低密度、中密度住宅區，將原本各細部計畫區中住宅區之容積率、建蔽率整併。由於低密度住宅區位於虎尾寮重劃區，其容許使用項目係採正面列舉有別於「都市計畫法臺南市施行細則」之負面列舉方式，若依使用強度類別進行歸併，將造成使用管制之難以執行。故以地區名為首，維持原使用強度，列為「虎住一、虎住二、虎住三」等彰顯其特殊性。

因此除低密度住宅區外，餘參考原臺南市各行政區細部計畫通盤檢討之住宅區建蔽率、容積率歸併狀況進行整併，詳如表 7-1 所示。

表 7-1 東區住宅區使用強度整併前後對照表

原使用強度			整併後使用強度		
土地使用分區類別	建蔽率(%)	容積率(%)	土地使用分區類別	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種低密度住宅區	50	160	虎尾寮第一種住宅區(虎住一)	50	160
第二種低密度住宅區	50	160	虎尾寮第二種住宅區(虎住二)	50	160
第三種低密度住宅區	50	160	虎尾寮第三種住宅區(虎住三)	50	160
第五種住宅區	60	210	第五種住宅區(住五)	60	210
第二種中密度住宅區	60	200			
中密度住宅區	60	200			

2. 商業區

計畫區商業區承襲主要計畫中之商業區層級劃分，將原本各細部計畫區中商業區之容積率、建蔽率整併。由於「商 E5-2」為 102 年 10 月發布實施之「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(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)」所調整之容積率及商業區編號，係屬個案調整，其不適宜再進行歸併，又因其辦理都市更新相關作業中，故以更字為首，維持原使用強度，列為「更商」編號彰顯其涵義。

另「商 E1(附)」、「商 E4(附)」、「商 E5-1(附)」、「商 E7(附)」商業區原變更自中密度住宅區，及「商 E6(附)」、「商 22(附)」容積率係參照周邊中密度住宅區，配合本計畫區住宅區使用強度整併結果，本次通檢後予以調整容積率為 210%，餘參考原臺南市各行政區細部計畫通盤檢討之商業區建蔽率、容積率歸併狀況進行整併，詳如表 7-2 所示。

表 7-2 東區商業區使用強度整併前後對照表

項目	原使用強度			整併後使用強度			備註
	原編號	使用強度		新編號	使用強度		
		建蔽率 (%)	容積率 (%)		建蔽率 (%)	容積率 (%)	
中心商業區	商 1	80	320	商四(1)	80	320	東門路與大同路、長榮路交口附近
	商 5	60	800	商特-4(5)	60	800	後火車站東側
副都心商業區	商E1(附)	60	200	商一-1(E1)(附)*	60	210	後火車站東側
	商 65-1、商 65-2	80	280	商三(65-1)、商三(65-2)	80	280	原「工二」工業區
	商E2	60	320	商四-1(E2)*、商四-1(5-1)(附)	60	320	南臺南站副都心
	商 5-1(附)	60	320				後火車站東側
	商 43(附)	60	360	商五(43)(附)、商五(E5)(附)*	60	360	原農業改良場
	商E5(附)	60	360				原平實營區
商E5-2(附)	60	380	更商(E5-2)(附)*	60	380	原平實營區	
沿街商業區	商E4(附)	60	200	商一-1(E4)(附)*、商一-1(E5-1)(附)*、商一-1(E7-1)(附)*、商一-1(E7-2)(附)*、商一-1(E7-3)(附)*、商一-1(E7-4)(附)*、商一-1(E7-5)(附)*、商一-1(E7-6)(附)*、商一-1(E7-7)(附)*、商一-1(E7-8)(附)*	60	210	原平實營區西側
	商E5-1(附)	60	200				原平實營區南側
	商E7-1(附)、商E7-2(附)、商E7-3(附)、商E7-4(附)、商E7-5(附)、商E7-6(附)、商E7-7(附)、商E7-8(附)	60	200				小東路、東寧路、東門路、崇明路、大同路、中華東路、林森路、長榮路等沿街帶狀商業空間
	商E8(附)	60	160	商一-2(E8)(附)*	60	160	高速公路東側
	商E6(附)	60	200	商一-1(E6)(附)*	60	210	臺南變電所南側
鄰里商業區	商 17(附)	60	240	商二(17)(附)、商二(E3)(附)*	60	240	德高國小北側
	商E3(附)	60	240				臺南榮家東南側
	商 2	80	280	商三(2)、商三(3)、商三(12)、商三(13)、商三(14)、商三(15)、商三(16)、商三(17)、商三(18)、商三(21)	80	280	東門路中華東路交口
	商 3	80	280				原平實營區西側
	商 12	80	280				大同國小北側
	商 13	80	280				崇學國小西南側
	商 14	80	280				崇明國小東北側
	商 15	80	280				大同路生產路交口
	商 16	80	280				市立醫院東側
	商 17	80	280				德高國小北側
	商 18	80	280				德高國小西側
	商 21	80	280				文化中心西側
	商 22(附)	60	200	商一-1(22)(附)*	60	210	東門路自由路交口

備註：*者係涉及內政部審議中「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」之原住宅區完成回饋變更為商業區、或商業區編號調整為主要計畫層級、或附帶條件修改等，後續需配合其發布實施內容修正。

(二)其他土地使用分區管制要點條文修正

- 1.檢討原土地使用分區管制要點條文之可行性，不損及人民權益為原則，予以調整及簡化內容。
- 2.因相關法令之修正或另有專案通盤檢討之內容，予以刪除或調整。
- 3.依據全市性相關規定，訂定計畫區內管制內容統一之標準。

表 7-3 土地使用分區管制要點條文修正原則一覽表

主要項次	說明
壹、總則	配合相關法令之修訂，修正法令依據
貳、住宅區	1.虎尾寮重劃區之住宅區，參照原計畫之規劃原意，在不影響現有居住環境水準之前提下，適度配合實際發展需求增列容許使用項目，及為利都市計畫管理與執行，原正面列舉部分修改為以行業標準分類表示。 2.其餘住宅區，依「都市計畫法臺南市施行細則」統整本計畫區住宅區管制規定，主要在規定住宅區使用強度及性質，並依本市住宅區分組原則，進行使用強度管制。
參、商業區	依「都市計畫法臺南市施行細則」統整本計畫區商業區管制規定，主要在規定商業區使用強度及性質，並依本市商業區分組原則，進行使用強度管制。
肆、其他分區	依「都市計畫法臺南市施行細則」統整本計畫區其他分區管制規定，規定其他分區使用強度及性質。
伍、公共設施用地	依「都市計畫法臺南市施行施行細則」統整本計畫區公共設施用地管制規定，規定公共設施用地使用強度及性質。
陸、建築物附設停車空間標準	配合實際發展需求，修訂計畫區內各項建築使用之停車空間設置基準。
柒、退縮建築規定	整併計畫區內各類基地之退縮建築相關規定。
捌、相關獎勵	配合「都市計畫法臺南市施行細則」第 37 條所訂之容積獎勵上限，修訂容積獎勵相關規定。
玖、其他	除依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」增列容積移轉規定，另有關地下層開挖、法定空地綠、美化、最小建築基地面積、建築物鄰棟間隔、商業區地下空間、整體規劃區、都市設計審議等規定，除原各細部計畫區有特別規定外，依「都市計畫法臺南市施行細則」為指導原則整併。

七、都市設計準則修訂原則

- (一)現行計畫土地使用分區管制要點第十六條：「本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依『臺南市東區都市設計審議規範』之規定辦理」，然其附件名稱為「臺南市東區都市設計準則」，為利後續執行與管理，酌予修正為「都市設計準則」。
- (二)配合計畫區內各細部計畫區合併，整併都市設計準則條文內容，已有相關規定或未切合實際發展需求之條文，酌予調整或刪除。
- (三)融入生態規劃構想進行修訂，諸如人本綠色交通、建築物規劃設計、照明設計等，可據以執行為原則。

八、都市防災

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，進行都市防災避難場所及設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項之規劃與檢討。

九、都市更新

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 12 條及都市更新條例之規定，並參酌 101 年「大臺南都市更新綱要計畫」之都市更新地區選定原則，考量實際環境現況，新增劃設都市更新地區。

十、人民及機關團體意見採納原則

- (一)符合本計畫檢討變更原則及規劃之完整性。
- (二)符合現有法令及行政命令之規定。
- (三)符合未來發展之需求。
- (四)考量是否影響他人權益。
- (五)符合整體都市發展之經濟性與效益性。

第二節 變更內容

本計畫考量現況發展與特性，並依循「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等相關法規所訂檢討標準分析，將符合前述檢討變更原則者，辦理都市計畫變更。

本次細部計畫變更案計有 66 案，其中涉及計畫道路類者計有 10 案，涉及變更為使用分區或公共設施類計有 9 案，涉及書圖不符類者計有 37 案，而附帶條件變更類共計 2 案，餘歸為其他類者計有 8 案。

本次通盤檢討變更案位置(除第三類及第五類)如圖 7-1 所示，變更內容明細表詳 7-5 所示，變更內容示意圖詳圖 7-2~7-31，變更前後計畫面積對照表詳表 7-8 所示。

表 7-4 變更內容分類統計表

分類編號	變更類別	變更內容概述	變更案編號	件數
一	變更道路用地類	路型調整變更、道路截角劃設	第一-1 案至一-10 案	10
二	變更為其他分區或公共設施類	使用分區類別變更及公共設施用地調整	第二-1 案-二-9 案	9
三	書圖不符類	歷次都市計畫變更作業之書圖疏漏校核	第三-1 案至三-37 案	37
四	附帶條件變更類	虎尾寮住宅區附帶條件修訂	第四-1 至四-2 案	2
五	其他類	計畫年期、編號整併、土地使用分區管制要點、都市設計準則、都市防災計畫、都市更新地區、事業及財務計畫	第五-1 至五-8 案	8
總計				66

表 7-5 變更內容明細表

(一)變更道路用地類

編號	公展/人陳編號	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		
一-1	一-1	「EC-8-8M」計畫道路	「EC-8-8M」道路用地 (0.0091公頃)	「住五」住宅區 (0.0091公頃)	原計畫道路之劃設，將影響東側住宅區之既有合法建築，為避免民眾權益受損，配合現況使用情形，以影響原計畫道路兩側土地所有權人權益最小為原則，調整部分「EC-8-8M」計畫道路路型。	【其他說明】由道路用地變更為住宅區部分，符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點「依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者。」故不予回饋。
			中密度住宅區 (0.0093公頃)	「EC-8-8M」道路用地 (0.0093公頃)		
			「商E7-7(附)」商業區 (0.0003公頃)	「EC-8-8M」道路用地 (0.0003公頃)		
一-2	一-2	路東段 847-1及部分路東段853-1地號	「商E7-5(附)」商業區 (0.0192公頃)	「EG-21-6M」道路用地 (0.0228公頃)	案地權屬係屬市有，現況已為大同路二段19巷(路東段847-1及部分路東段853-1地號)，考量地區交通系統連結之便利性及為達管用合一，利用市有地劃設6M計畫道路，以符合現況發展。	--
			中密度住宅區 (0.0036公頃)			
一-3	一-3	「EL-1-8M(附)」計畫道路北側住宅區	中密度住宅區 (0.0616公頃)	「EL-1-8M」道路用地 (0.0669公頃)	案地北銜「EJ-14-6M」計畫道路，南接「EL-1-8M(附)」計畫道路，現況已為道路使用(仁和路147巷)，且權屬多屬市有，考量地區交通系統，爰新增劃設為道路用地。	--
			「中住二(附)」住宅區 (0.0053公頃)			
一-4	一-4	「EB-1-8M」道路用地西側住宅區及其西北側「EB-1-6M」計畫道路	中密度住宅區 (0.0063公頃)	「EB-1-8M」道路用地 (0.0063公頃)	1.案地位於「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)計畫範圍南界與後甲里住宅社區之交界處，民國100年為落實未來副都心之發展定位，避免土地零星發展，將平實營區及精忠三村地區予以重新規劃配置，致使產生案地「EB-1-6M」及「EB-1-8M」計畫道路不通之現象。 2.為使地區交通系統順暢及考量都市防災之需求，爰將「EB-1-8M」計畫道路向西延伸，以連接「EB-2-6M」計畫道路；「EB-1-6M」計畫道路則配合周邊土地使用性質，變更為第五種住宅區。	【其他說明】由道路用地變更為住宅區部分，符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點「依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者。」故不予回饋。
			「EB-1-6M」道路用地 (0.0151公頃)	「住五」住宅區 (0.0151公頃)		
一-5	一-5、人三-43、再4	「EB-1-8M」計畫道路及其南側部分住宅區與「市6」市場用地	「EB-1-8M」道路用地 (0.0217公頃)	「市E16(附)」市場用地 (0.0168公頃)	1.案地「EB-1-8M」計畫道路係屬「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)與後甲里住宅社區之交界處，因相鄰細部計畫邊界銜接之落差，所形成計畫道路不等寬之現象。 2.由於平實營區與精忠三村地區為整體開發區，市地重劃工程刻正進行中，爰依市地重劃範圍線	【其他說明】由道路用地變更為住宅區部分，符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點「都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不
				「住五」住宅區 (0.0049公頃)		
			中密度住宅區 (0.0015公頃)	「EB-10-6M」道路用地 (0.0015公頃)		
			中密度住宅區	「EB-9-6M」		

編號	公展/ 人陳 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		
			(0.0013公頃)	道路用地 (0.0013公頃)	為基準，配合地區建築現況與周邊土地使用性質，變更計畫道路(市地重劃範圍外)為適當之分區與用地。 3.為維持車輛駕駛之安全視界，確保道路交通安全，「EB-1-8M」計畫道路與其他計畫道路相交及曲折處，按「臺南市建築管理自治條例」第33條規定，依道路交叉口處退讓標準作直線等腰截角。 4.變更為「市E16(附)」部分併二-5案「市6」變更為「市E16(附)」辦理。	吻合而需調整變更，或其他特殊情形經都市計畫委員會審議通過者。」故免予回饋。
一-6	一-6	「EJ-13-6M」計畫道路(仁和路139巷51弄)及其南側住宅區	「EJ-13-6M」道路用地 (0.0055公頃)	「住五」住宅區 (0.0055公頃)	經查都市計畫樁位與現況地形及地籍並不相符，為避免影響土地所有權人權益，爰依現況地形與地籍劃分情形，修正現行都市計畫道路範圍。	【其他說明】 由道路用地變更為住宅區部分，符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點「依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有利得者。」故免予回饋。
			中密度住宅區 (0.0055公頃)	「EJ-13-6M」道路用地 (0.0055公頃)		
一-7	一-7	「EJ-8-6M」計畫道路(仁和路111巷)及其北側住宅區	「EJ-8-6M」道路用地 (0.0139公頃)	「住五」住宅區 (0.0139公頃)	經查都市計畫樁位與現況地形及地籍並不相符，為避免影響土地所有權人權益，爰依現況地形與地籍劃分情形，修正現行都市計畫道路範圍。	【其他說明】 由道路用地變更為住宅區部分，符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點「依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有利得者。」故免予回饋。
			中密度住宅區 (0.0166公頃)	「EJ-8-6M」道路用地 (0.0166公頃)		
一-8	一-8	「EJ-2-6M」、「EJ-3-6M」、「EJ-4-6M」計畫道路與「EJ-23-10M」計畫道路銜接處	「EJ-2-6M」道路用地 (0.0025公頃)	「住五」住宅區 (0.0025公頃)	1.案地「EJ-2-6M」、「EJ-3-6M」、「EJ-4-6M」計畫道路原與變電所用地銜接，為一設有迴車道之囊底道路，後基於地方居民通行需要、都市防災需求及臺電改建財務計畫等因素綜合考量，於「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」第一-1案中，變更部分變電所用地為「EJ-23-10M」計畫道路。 2.因「EJ-23-10M」計畫道路已開闢，案地已無留設迴車道之必要，爰取消迴車道規劃。	【其他說明】 由道路用地變更為住宅區部分，符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點「依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有利得者。」故免予回饋。
			中密度住宅區 (0.0004公頃)	「EJ-2-6M」道路用地 (0.0004公頃)		
			「EJ-3-6M」道路用地 (0.0024公頃)	「住五」住宅區 (0.0024公頃)		
			中密度住宅區 (0.0004公頃)	「EJ-3-6M」道路用地 (0.0004公頃)		
			「EJ-4-6M」道路用地 (0.0023公頃)	「住五」住宅區 (0.0023公頃)		

編號	公展/人陳編號	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 (0.0004公頃)	「EJ4-6M」 道路用地 (0.0004公頃)		
一-9	一-9	「EG-49-15M」與「3-38-18M」交叉路口西北側住宅區	中密度住宅區 (0.0009公頃)	「EG-49-15M」 道路用地 (0.0009公頃)	「EG-49-15M」計畫道路於「擬定臺南市東區細部計畫(南臺南站副都心地區)案」劃設，因案地尚未按「臺南市建築管理自治條例」第33條規定，依道路交叉口退讓標準作直線等腰截角，為維持車輛駕駛之安全視界，確保道路交通安全，故本次通檢予以變更。	--
一-10	一-10	「EH-5-10M」及「EH-1-12M」交叉路口東南側「機35」機關用地	「機35」 機關用地 (0.0008公頃)	「EH-5-10M」 道路用地 (0.0008公頃)	「EH-5-10M」計畫道路於「擬定臺南市東區都市計畫(細部計畫)(原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區)案」劃設，因案地尚未按「臺南市建築管理自治條例」第33條規定，依道路交叉口退讓標準作直線等腰截角，為維持車輛駕駛之安全視界，確保道路交通安全，故本次通檢予以變更。	--

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，餘應依據核定圖實地分割測量面積為準。
2.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

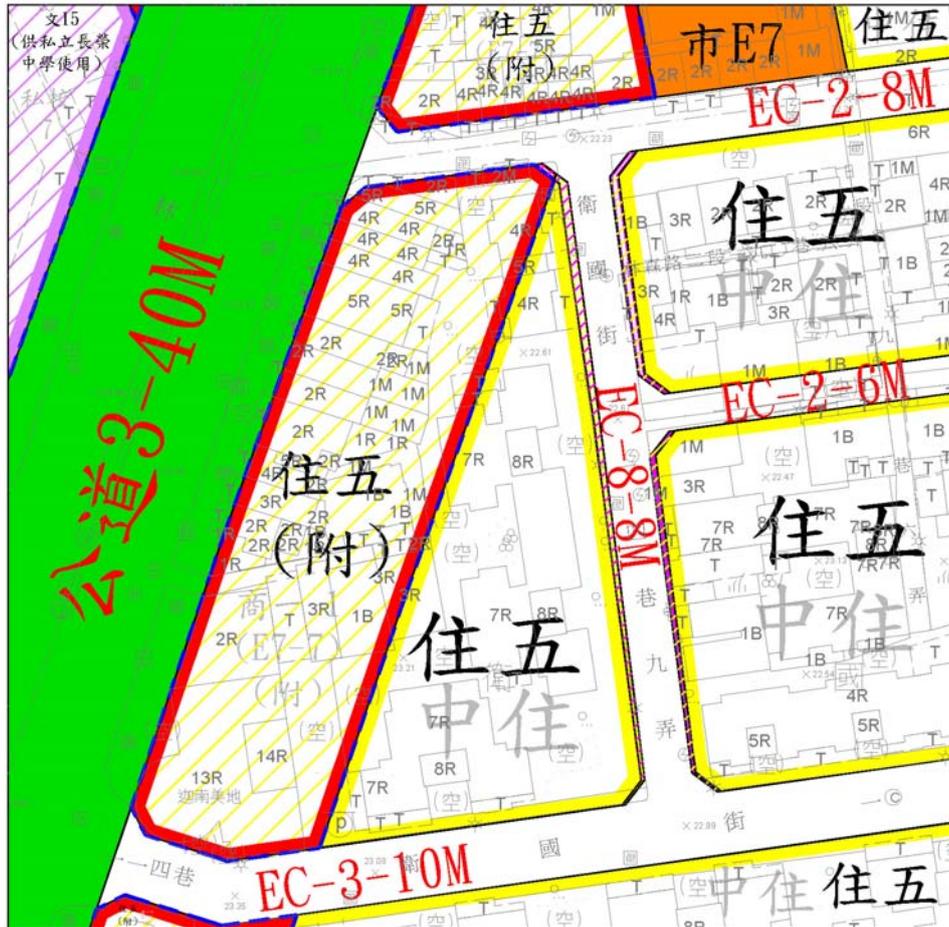


圖 7-2 變更第一-1 案變更內容示意圖



圖 7-3 變更第一-2 案變更內容示意圖



圖 7-4 變更第一-3 案變更內容示意圖

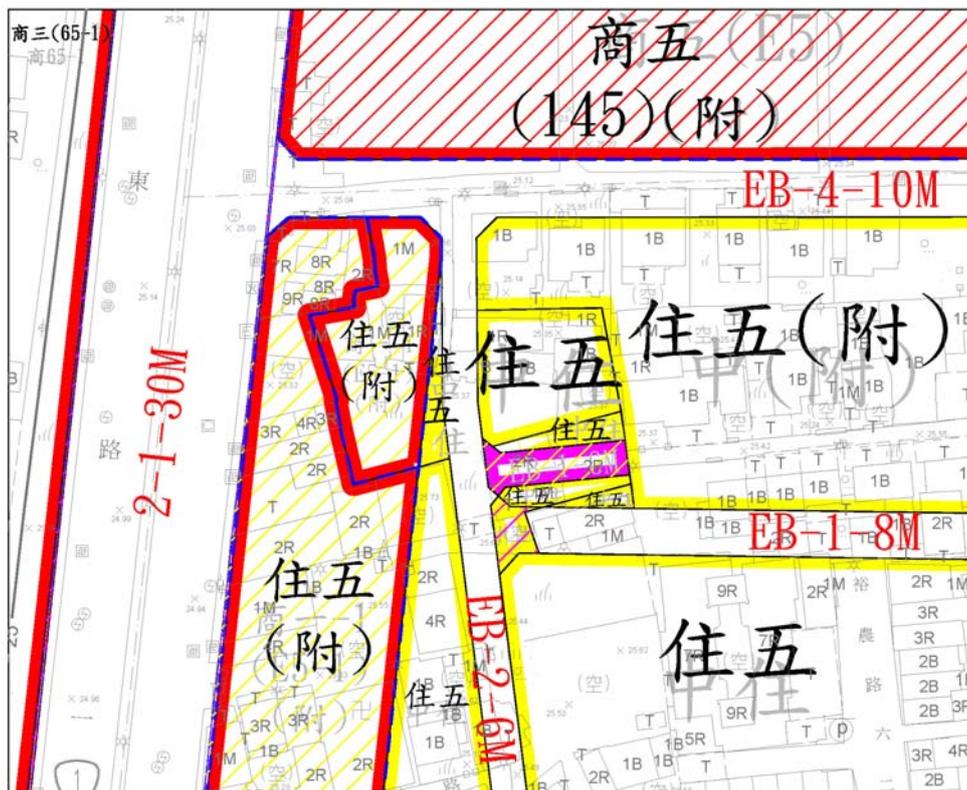


圖 7-5 變更第一-4 案變更內容示意圖

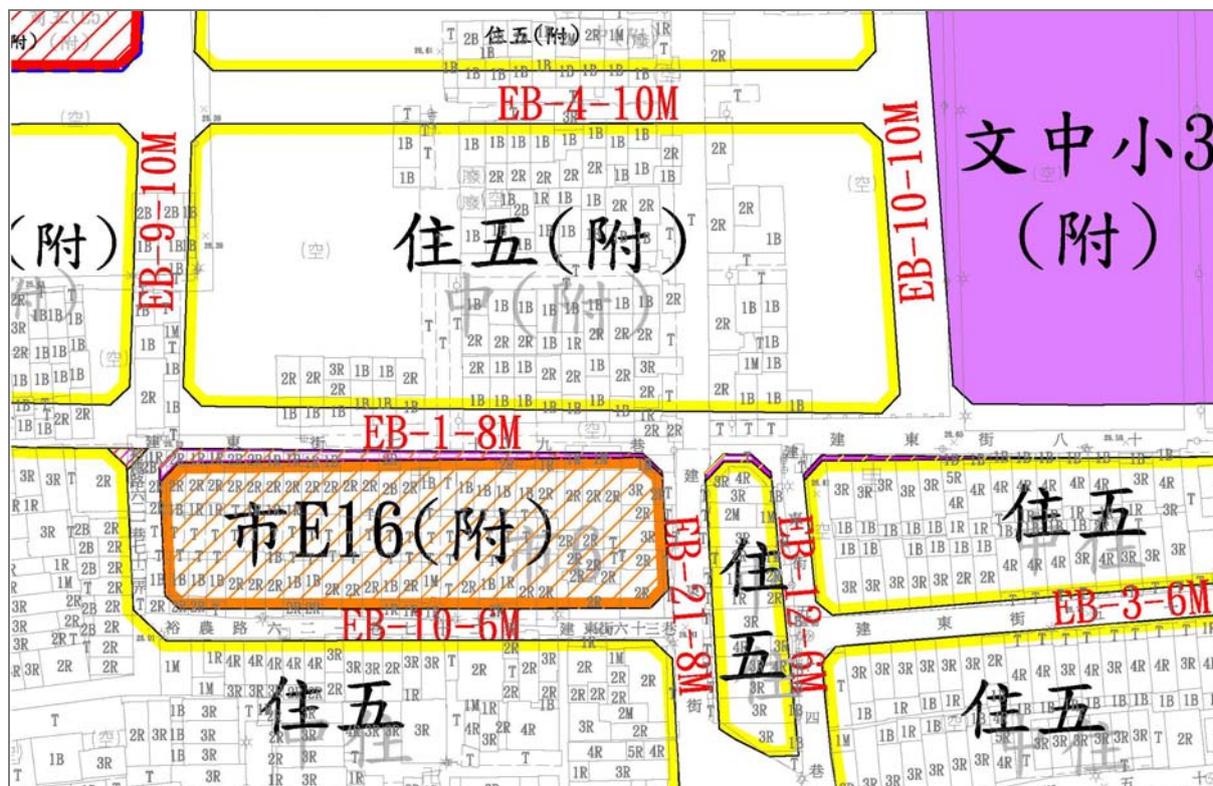


圖 7-6 變更第一-5 案變更內容示意圖

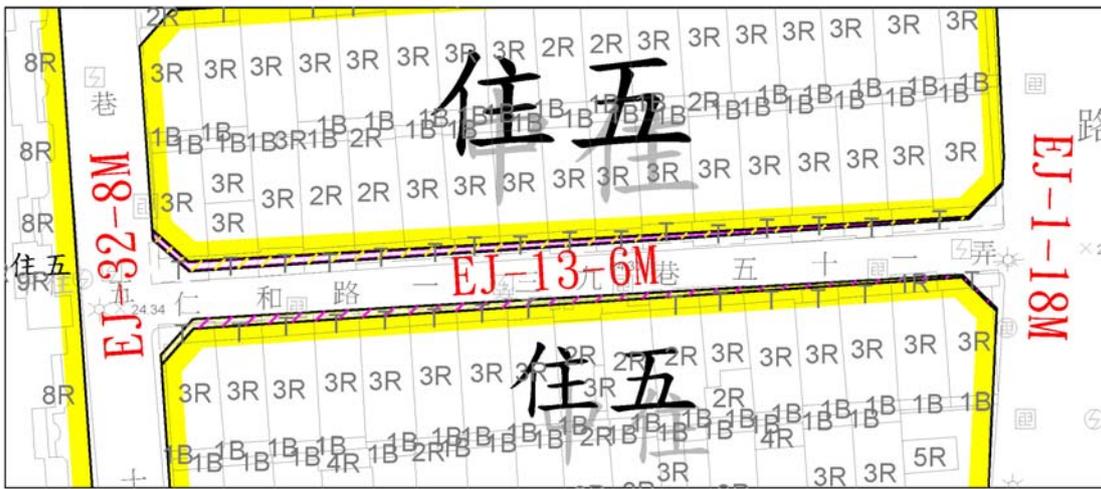


圖 7-7 變更第一-6 案變更內容示意圖

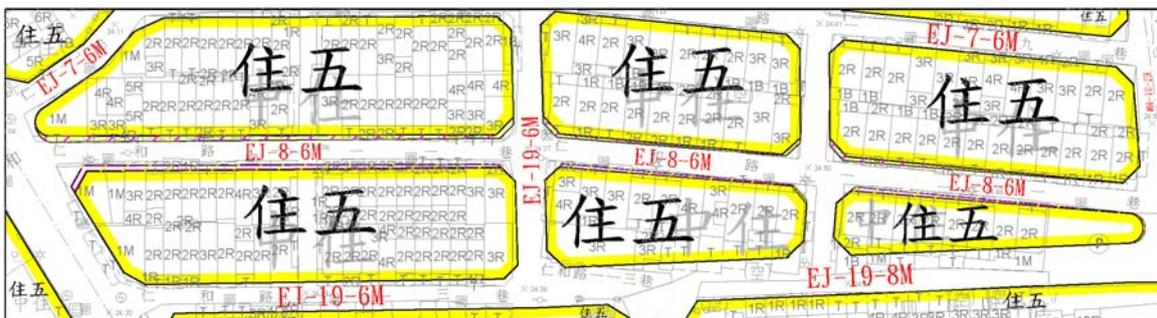


圖 7-8 變更第一-7 案變更內容示意圖

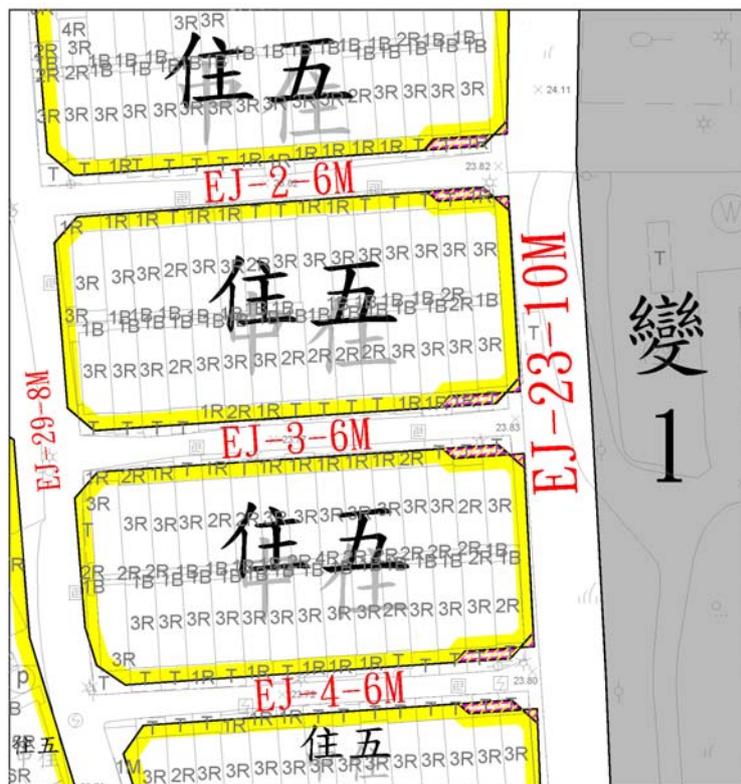


圖 7-9 變更第一-8 案變更內容示意圖

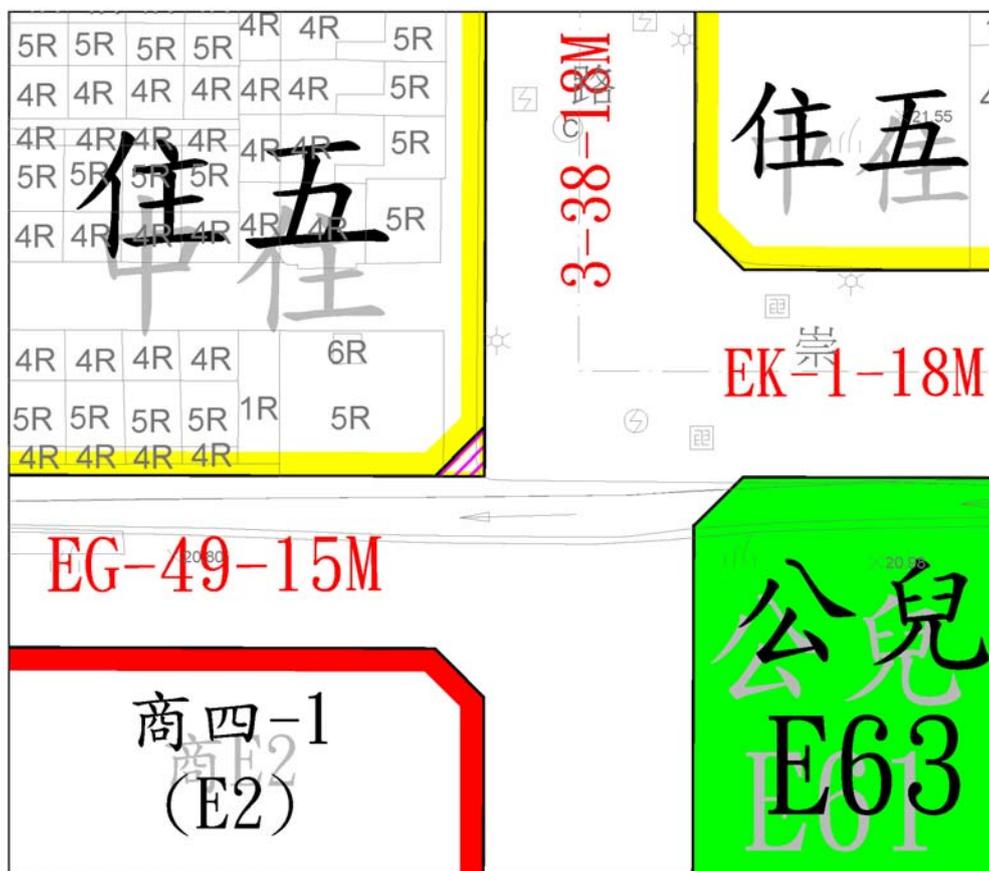


圖 7-10 變更第一-9 案變更內容示意圖

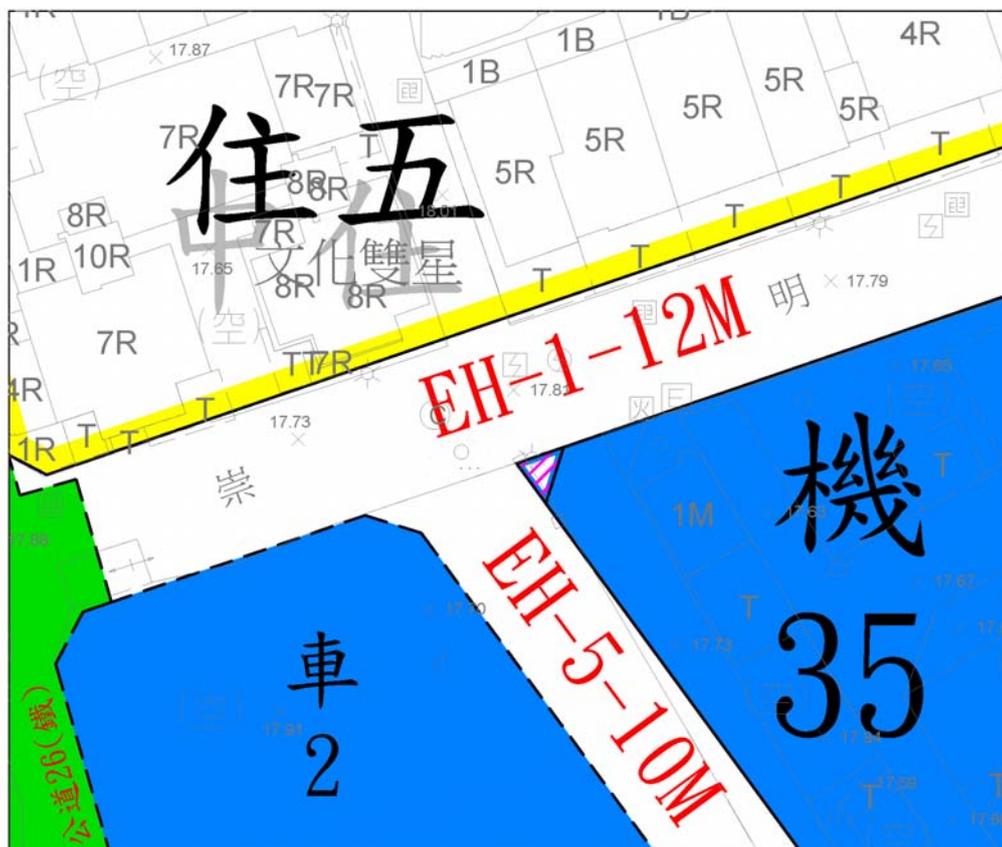


圖 7-11 變更第一-10 案變更內容示意圖

(二)變更為其他分區或公共設施類

編號	公展/人陳編號	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		
二-1	二-1、再5	「EF-2-18M」與「EF-11-12M」交口東南側、「EF-1-18M」與「EF-5-12M」交口兩側、「EF-1-18M」與「EF-10-12M」交口東南側、「EF-1-20M」與「EF-2-15M」交口東南側、「EF-1-20M」與「EF-2-8M」交口西南側之第一種低密度住宅區	「低住一」住宅區 (4.2587公頃)	「虎住一(附)」住宅區 (4.2587公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 「EF-2-18M」與「EF-11-12M」交口東南側「低住一」街廓，符合民國95年通盤檢討時之第二種低密度住宅區之劃分原則：「鄰18m以上計畫道路且緊鄰學校用地範圍」，故本次通盤檢討予以調整變更。 考量虎尾寮住宅區之規劃原意，主要係為塑造優良住宅環境品質，故有關該地區土地得容許使用作商業活動部分，應考量滿足鄰里社區所需之基礎服務設施為原則；另考量虎尾寮住宅區層級劃分與容許使用項目係以街廓規範，及地區發展狀況與容許使用項目執行管理一致性，故虎尾寮第一種住宅區(原低住一)面臨18M以上之計畫道路者，予以變更為「虎住一(附)」。 為避免混淆土地使用分區之定位，故本次通檢予以變更為「虎住一(附)」住宅區，待確實完成回饋，再變更為「虎住二」住宅區，以茲明確。 有關代金計算，考量當地土地公告現值已反應市價約8~9成，故以「公告現值加10%」計算之。 	【附帶條件】申請變更為虎尾寮第二種住宅區者，應參照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」住宅區變更為商業區標準，以「申請變更土地面積之10%」作為回饋，並以「繳交當期公告現值加10%」之自願捐獻代金方式抵繳，始得做為虎尾寮第二種住宅區使用。
二-2	二-2	「廣E1」廣場用地	「廣E1」廣場用地 (0.1752公頃)	「停E9」停車場用地 (0.1752公頃)	案地權屬係屬市有，管理機關為臺南市政府交通局，現況已作為機車停車場使用，故變更為停車場用地，以符管用合一。	--
二-3	人三-2、再1	「EL-1-6M」計畫道路以南與仁德區現有巷道交界，「EL-11-6M」與「EL-3-10M」計畫道路之間	中密度住宅區 (0.0325公頃)	「廣E9」廣場用地 (0.0325公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 考量案地位處「EL-1-6M」計畫道路與仁德區現有巷道之交會處，及其周邊土地形狀狹長使用效率有限與土地使用之合理性，為提升地區交通安全，故有劃設為廣場用地之必要性與公益性，且未來徵收開闢後，確實可提供較好的行車視距及行車空間。 劃設原則：以「EL-1-6M」計畫道路以南與仁德區現有巷道交界，介於 	--

編號	公展/人陳編號	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		
					「EL-11-6M」以東至「EL-3-10M」以西之狹長型住宅區土地，並避免拆遷現有合法建物，劃設為廣場用地。	
二-4	人三-42、再3	高速公路東側位於「公兒E15」右側、三爺溪西側「EF-1-6M」計畫道路北段	「商E8(附)」商業區 (0.0276公頃) 「公兒E15」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0279公頃) 「商E8(附)」商業區 (0.0386公頃) 「EF-1-6M」道路用地 (0.0551公頃) 「EF-2-10M」道路用地 (0.0200公頃) 「公兒E15」公園兼兒童遊樂場用地 (0.0222公頃)	「EF-1-6M」道路用地 (0.0555公頃) 「綠E8」綠地 (0.1359公頃)	1.經查案地「EF-1-6M」計畫道路北段與虎尾寮市地重劃後狀況不符，應予修正，故以虎尾寮重劃後之現況道路系統及考量公有地權屬狀況為原則，調整「EF-1-6M」計畫道路北段部分以符合現況。 2.另該段現況道路東側鄰河川區之公有地劃設為綠地，以作為與三爺溪間之緩衝帶。	【其他說明】 「綠E8」位處東區與仁德區都市計畫重疊之處，部分地籍非屬東區範圍，後續俟主要計畫範圍調整，再配合調整細部計畫範圍，將非屬東區地籍部分剔除於「綠E8」範圍。
二-5	二-3、再6	「市6」市場用地	「市6」市場用地 (0.2616公頃)	「市E16(附)」市場用地 (0.2616公頃)	1.案地「市6」早期已開闢之私有市場，現況低度使用，市場機能衰落，且目前已無市場需求，故本次通盤檢討增訂附帶條件內容，以利於土地彈性使用。 2.考量「市6」各土地指定建築線與產權等狀況及地區發展趨勢，宜採都市更新或其它整體合作一次開發方式變更為第五種住宅區，以改善地區環境品質。 3.考量周邊地區道路系統完整性及建築使用需求，爰將市場用地與西側、南側之EB-10-6M劃設為一都市更新地區(整體合作一次開發之範圍參照都市更新地區範圍)。 4.另查案地多為劃設為市場用地前之合法建物，早期之營造執照登載主要用途多為店舖及住宅，爰變更為住宅區得免予回饋。 5.「市6」編號調整部分，併三-33案辦理。	【附帶條件】 1.申請變更為住宅區者，應以都市更新或其它整體合作一次開發方式辦理(範圍詳圖8-15)，始得做為第五種住宅區使用，並得免予回饋。 2.以都市更新方式辦理者，應於本案公告發布實施五年內，成立都市更新籌備會及完成更新單元劃定；以其它整體合作一次開發方式辦理者，應於本案公告發布實施五年內，完成都市設計審議(依一般都市設計審議地區)。如未依限辦理者，下次通盤檢討時再予以檢討調整。 【其他說明】 劃定「市E16(附)」市場用地與西側、南側之EB-10-6M為都市更新地區(詳圖8-15)。
二-6	二-3、再7	「市E9」市場用地	「市E9」市場用地	「市E9(附)」市場用地	1.案地「市E9」早期已開闢之私有市場，現況低度使	【附帶條件】 1.申請變更為住宅區

編號	公展/人陳 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		
			(0.2212公頃)	(0.2193公頃)	<p>用，市場機能衰落，且目前已無市場需求，故本次通盤檢討增訂附帶條件內容，以利於土地彈性使用。</p> <p>2.考量「市E9」各土地指定建築線與產權等狀況及地區發展趨勢，宜採都市更新或其它整體合作一次開發方式變更為第五種住宅區，以改善地區環境品質。</p> <p>3.因早期套繪精度不佳致使部分合法建物或完整土地屬部分市場用地部分住宅區，為免影響所有權人權益，故變更部分市場用地為住宅區，並免予回饋。</p> <p>4.考量地區整體環境品質之改善，爰將周邊住宅區適當納入都市更新地區範圍(整體合作一次開發之範圍參照都市更新地區範圍)。</p> <p>5.另查案地多為劃設為市場用地前之合法建物，早期之營造執照登載主要用途多為店舖及住宅，爰變更為住宅區得免予回饋。</p>	<p>者，應以都市更新或其它整體合作一次開發方式辦理範圍詳圖8-16)，始得做為第五種住宅區使用，並得免予回饋。</p> <p>2.以都市更新方式辦理者，應於本案公告發布實施五年內，成立都市更新籌備會及完成更新單元劃定；以其它整體合作一次開發方式辦理者，應於本案公告發布實施五年內，完成都市設計審議(依一般都市設計審議地區)。如未依限辦理者，下次通盤檢討時再予以檢討調整。</p> <p>【其他說明】 劃定「市E9(附)」市場用地與周邊住宅區為都市更新地區(詳圖8-16)。</p>
				「住五」 住宅區 (0.0019公頃)		--
二-7	二-3、 二-6、再9	「市E11」市場用地	「市E11」 市場用地 (0.4398公頃)	<p>「市E11(附)」 市場用地 (0.1072公頃)</p> <p>「廣E11(附)」 廣場用地 (0.0799公頃)</p> <p>「住五」 住宅區 (0.2527公頃)</p>	<p>1.案地「市E11」早期已開闢之私有市場，現況低度使用，市場機能衰落，且目前已無市場需求，故本次通盤檢討增訂附帶條件內容，以利於土地彈性使用。</p> <p>2.因早期套繪精度不佳致使部分合法建物或完整土地屬部分市場用地部分住宅區，為免影響所有權人權益，故變更部分市場用地為住宅區，並免予回饋。</p> <p>3.考量地區整體環境品質之改善，爰將周邊住宅區適當納入都市更新地區範圍。</p> <p>4.另查案地多為劃設為市場用地前之合法建物，除虎尾寮段521等地號早期之營造執照登載主要用途為市場外，餘多為店舖及住宅，故除虎尾寮521</p>	<p>【附帶條件】 申請變更為住宅區者，私有土地所有權人應自行整合並無償捐贈周邊廣場用地(廣E11)，始得做為第五種住宅區使用。</p> <p>【其他說明】 劃定「市E11(附)」市場用地及周邊住宅區為都市更新地區(詳圖8-17)。</p>

編號	公展/人陳編號	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		
					<p>等地號外，餘變更為住宅區並免予回饋。</p> <p>5.考量虎尾寮段521地號早期經所有權人同意6M私設通路(供北側及東側建物使用)，另南側建物部分未臨計畫道路，為保障合法建物之權利，故依早期營造執照所載私設道路為原則，並考量建物現況、土地權屬與土地利用效益，適當劃設廣場用地。</p> <p>6.本案參採人民陳情部分意見，附帶條件變更為建地，考量地區環境品質及為加速周邊公共設施用地之取得，故應併地區都市計畫調整方案，規定該範圍內(詳圖7-22)之私有土地所有權人應自行整合並無償捐贈範圍內廣場用地。</p>	
二-8	人 二-31、再 11	路東段 852-2、853-1(部分)、853-2、854、855、856、857、858、859、862地號等公有地	<p>「商E7-5(附)」商業區(0.0676公頃)</p> <p>「商E7-7(附)」商業區(0.0361公頃)</p> <p>中密度住宅區(0.0072公頃)</p>	「停E11」停車場用地(0.1109公頃)	<p>查案地之土地所有權多為公有，考量東區停車場用地面積經檢討後仍不符「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，且基於地區停車空間需求及劃設為公共設施用地後，未來興闢之規劃設計完整性，故以本次通盤檢討之EG-21-6M計畫道路(細計編號一-2案)以北之部分公有地，劃設為停車場用地。</p>	--
二-9	再 人 二-3	龍山段 251-2、252(部分)	<p>中密度住宅區(0.0006公頃)</p> <p>「公E7」公園用地(0.0048公頃)</p>	<p>「公E7」公園用地(0.0006公頃)</p> <p>第五種住宅區(0.0048公頃)</p>	<p>查民國95年11月10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(補辦公開展覽)」，依該案變更編號三-4案之變更理由略以「...利用鄰近部分中密度住宅區(公有土地範圍)變更為公園用地，以塑造古蹟公園之整體意象。」爰依地籍分割及權屬情形，將龍山段251-2地號(公有地)納入公園用地；以龍山段252地號(私有地)為界，剔除於「公E7」公園用地範圍，恢復為原使用分區。</p>	<p>【其他說明】</p> <p>由公園用地變更為住宅區部分，符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點「依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者。」故免予回饋。</p>

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。

2.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

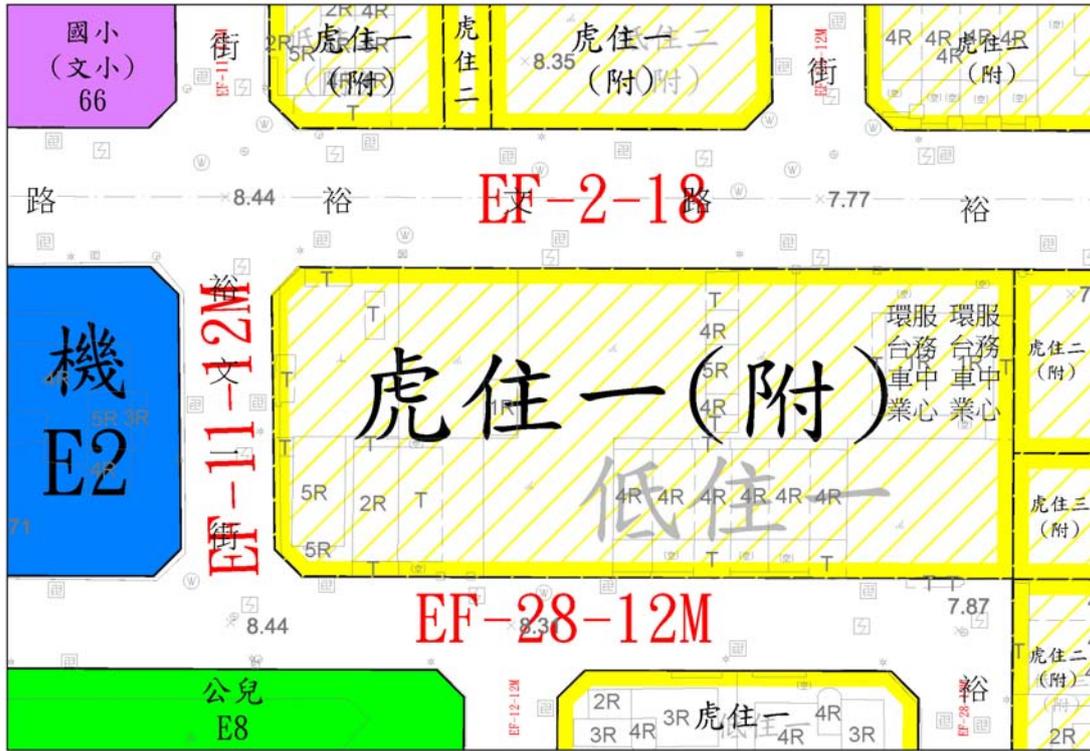


圖 7-12 變更第二-1 案變更內容示意圖(1)

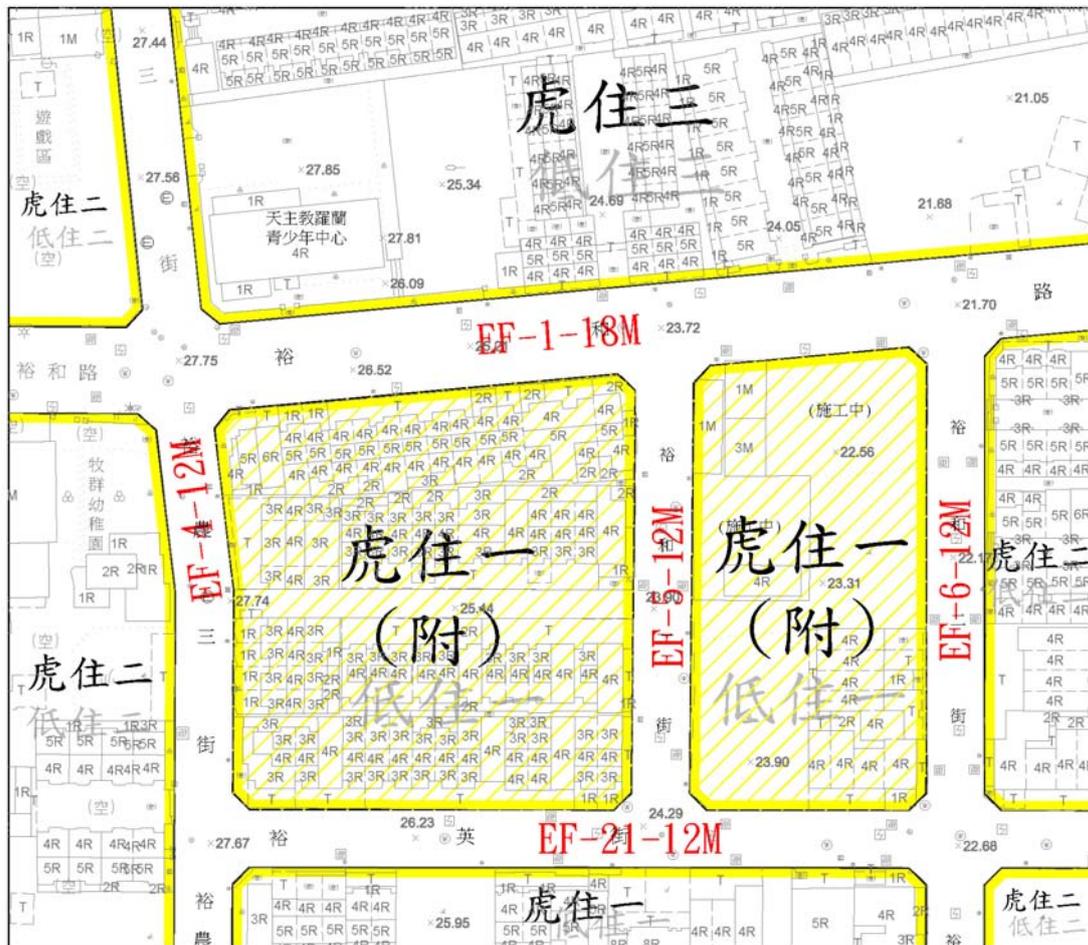


圖 7-13 變更第二-1 案變更內容示意圖(2)



圖 7-14 變更第二-1 案變更內容示意圖(3)



圖 7-15 變更第二-1 案變更內容示意圖(4)

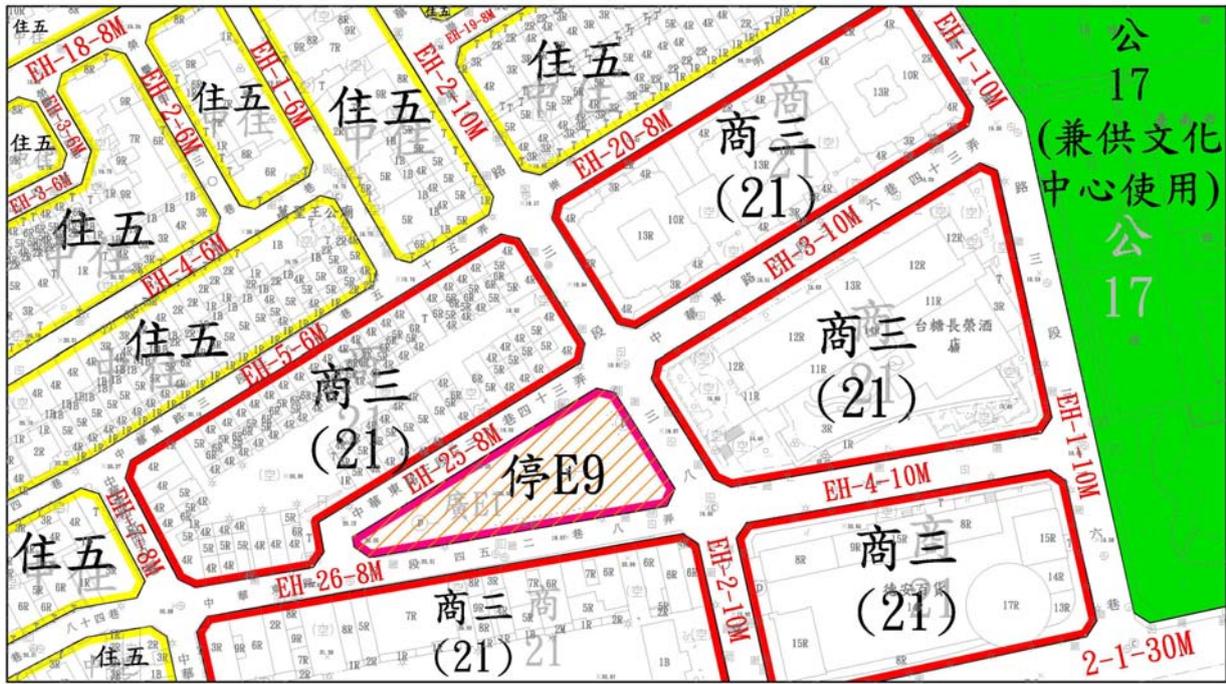


圖 7-16 變更第二-2 案變更內容示意圖

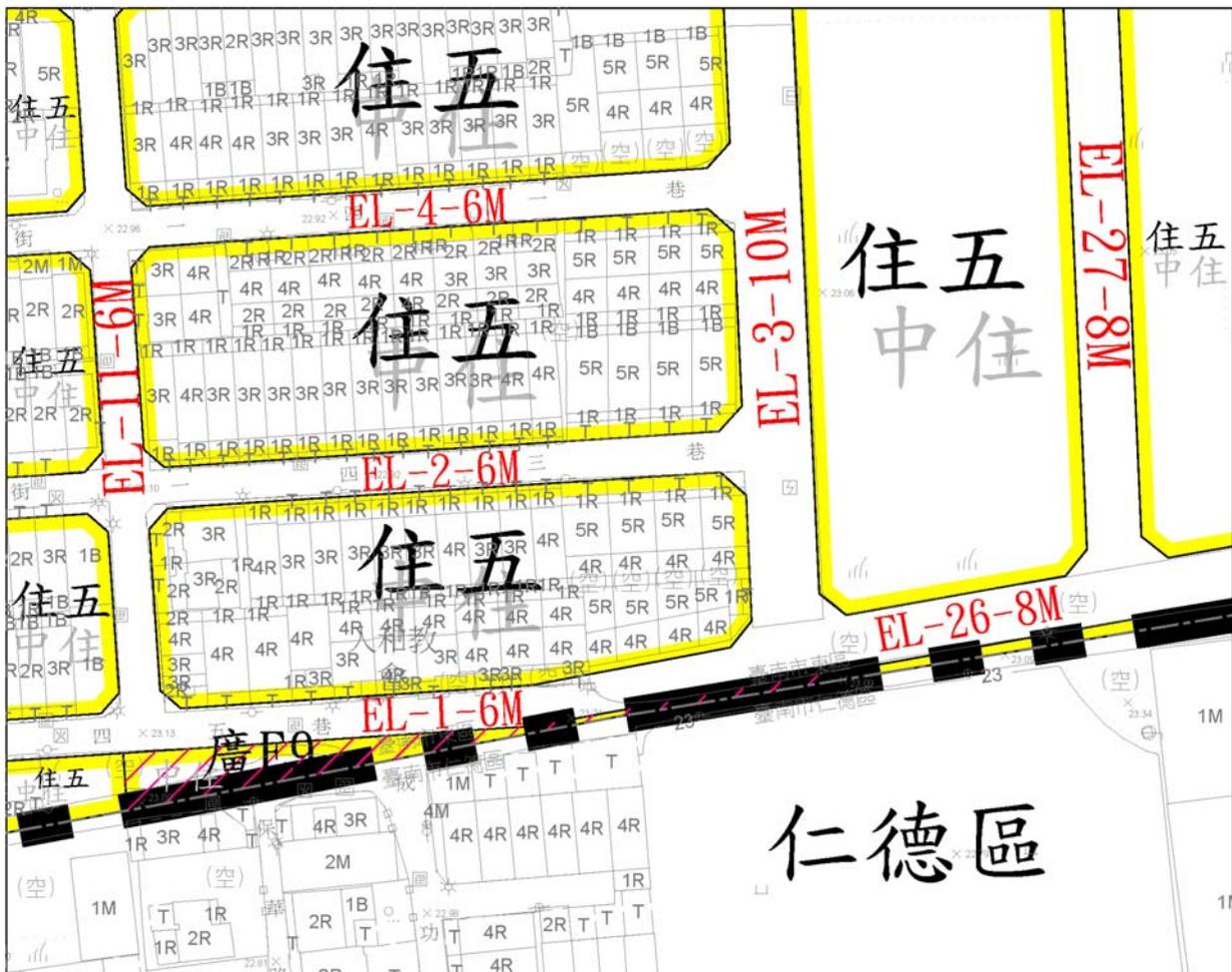


圖 7-17 變更第二-3 案變更內容示意圖

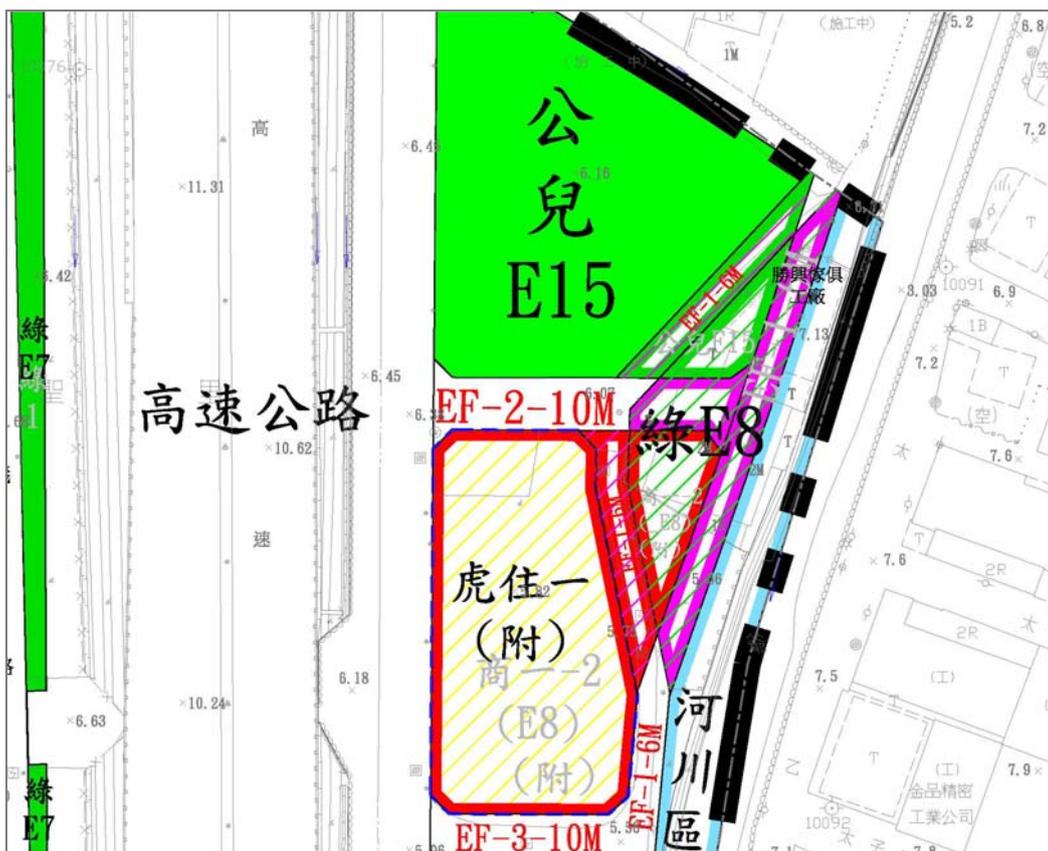


圖 7-18 變更第二-4 案變更內容示意圖

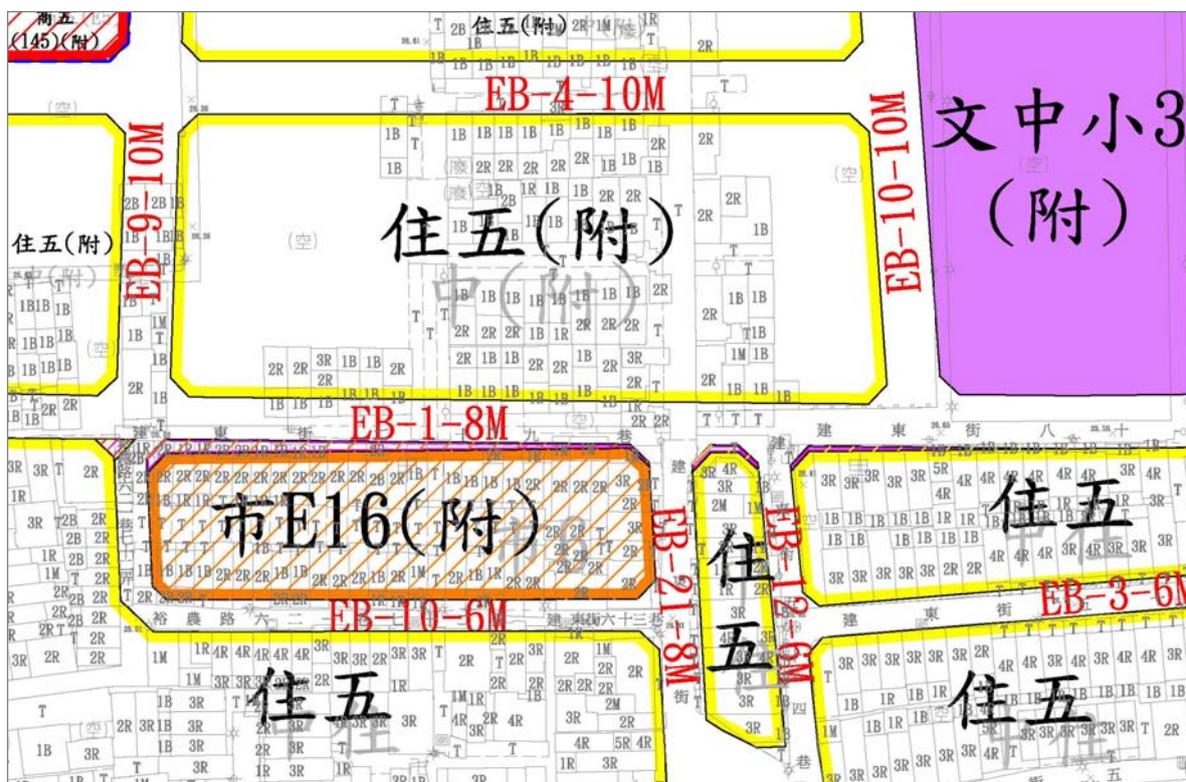


圖 7-19 變更第二-5 案變更內容示意圖

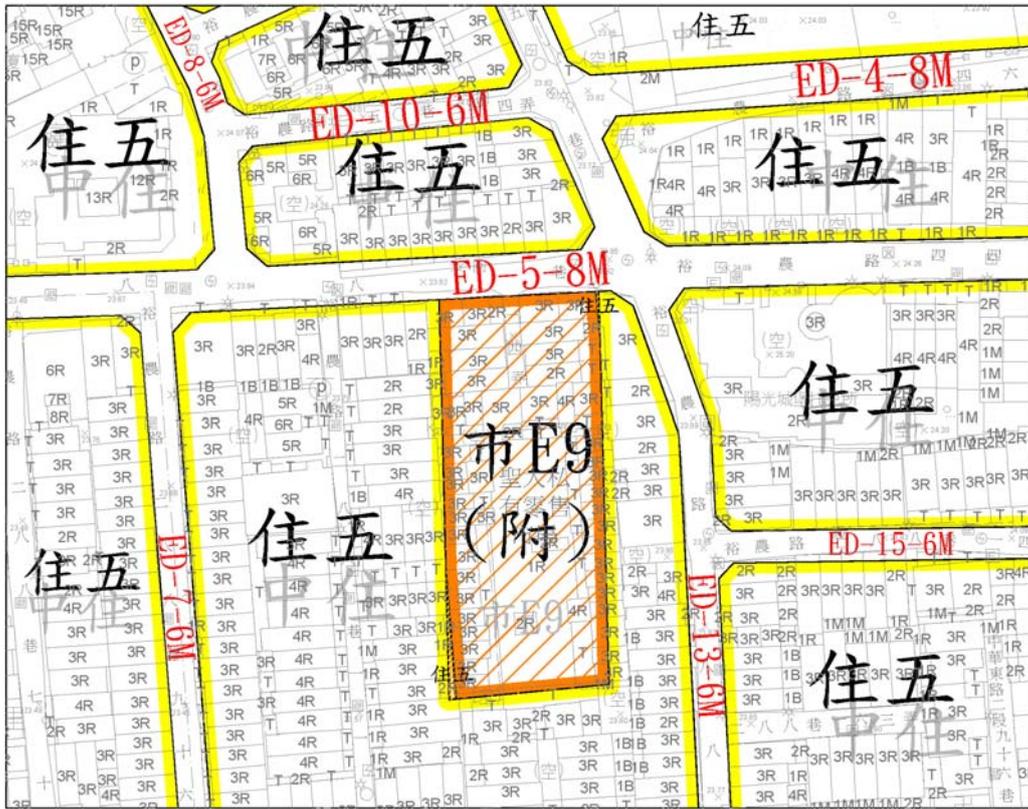


圖 7-20 變更第二-6 案變更內容示意圖

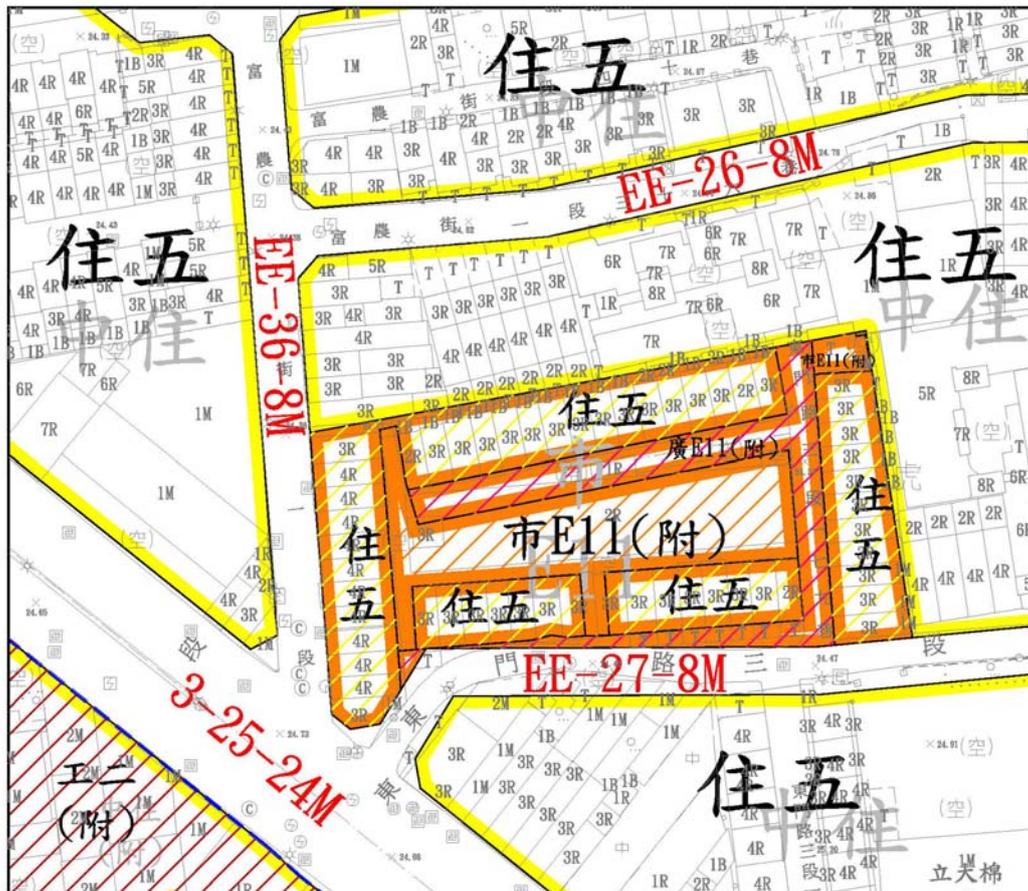


圖 7-21 變更第二-7 案變更內容示意圖

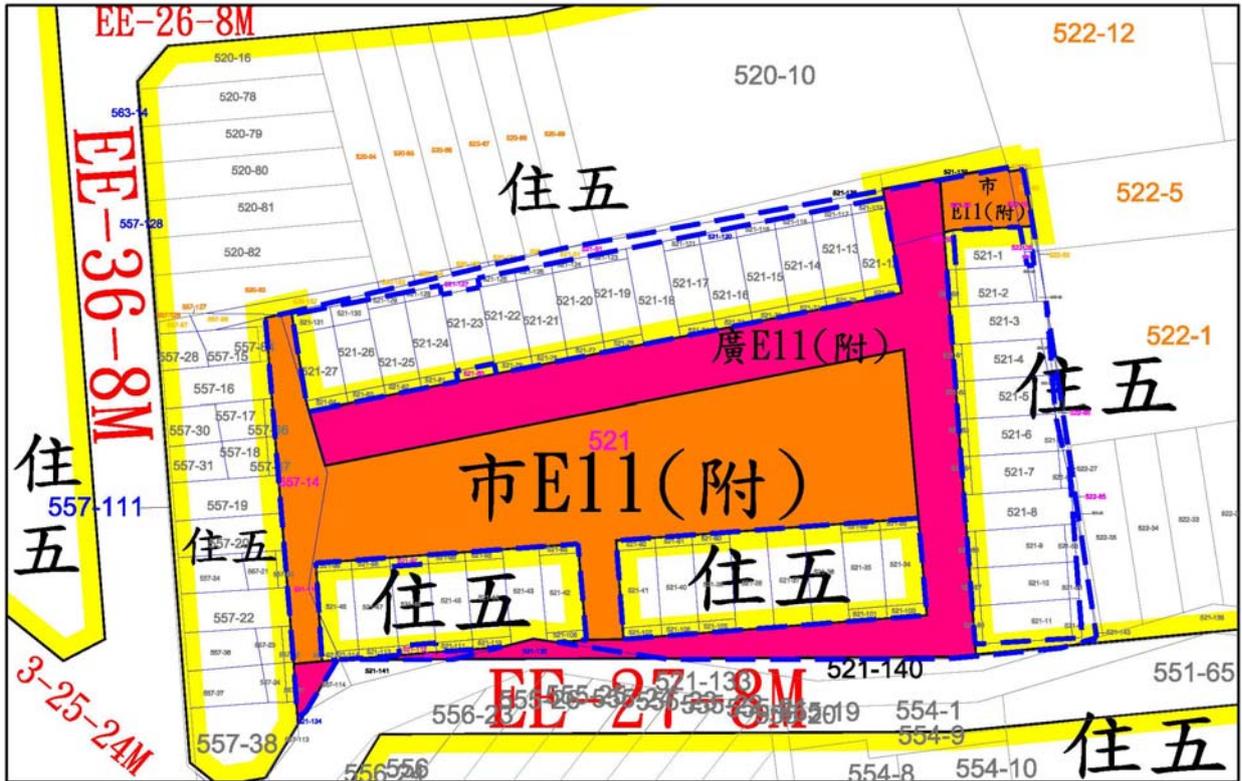


圖 7-22 變更第二-7 案變更後套繪地籍示意圖

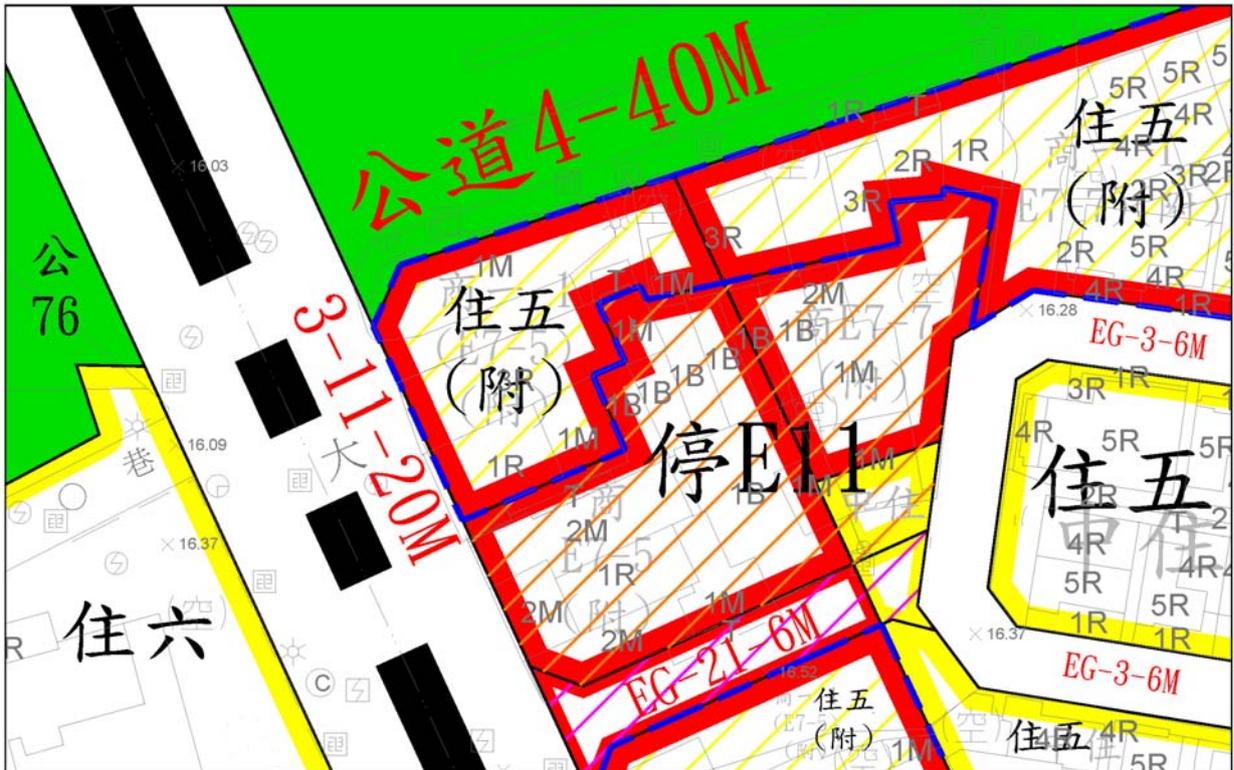


圖 7-23 變更第二-8 案變更內容示意圖

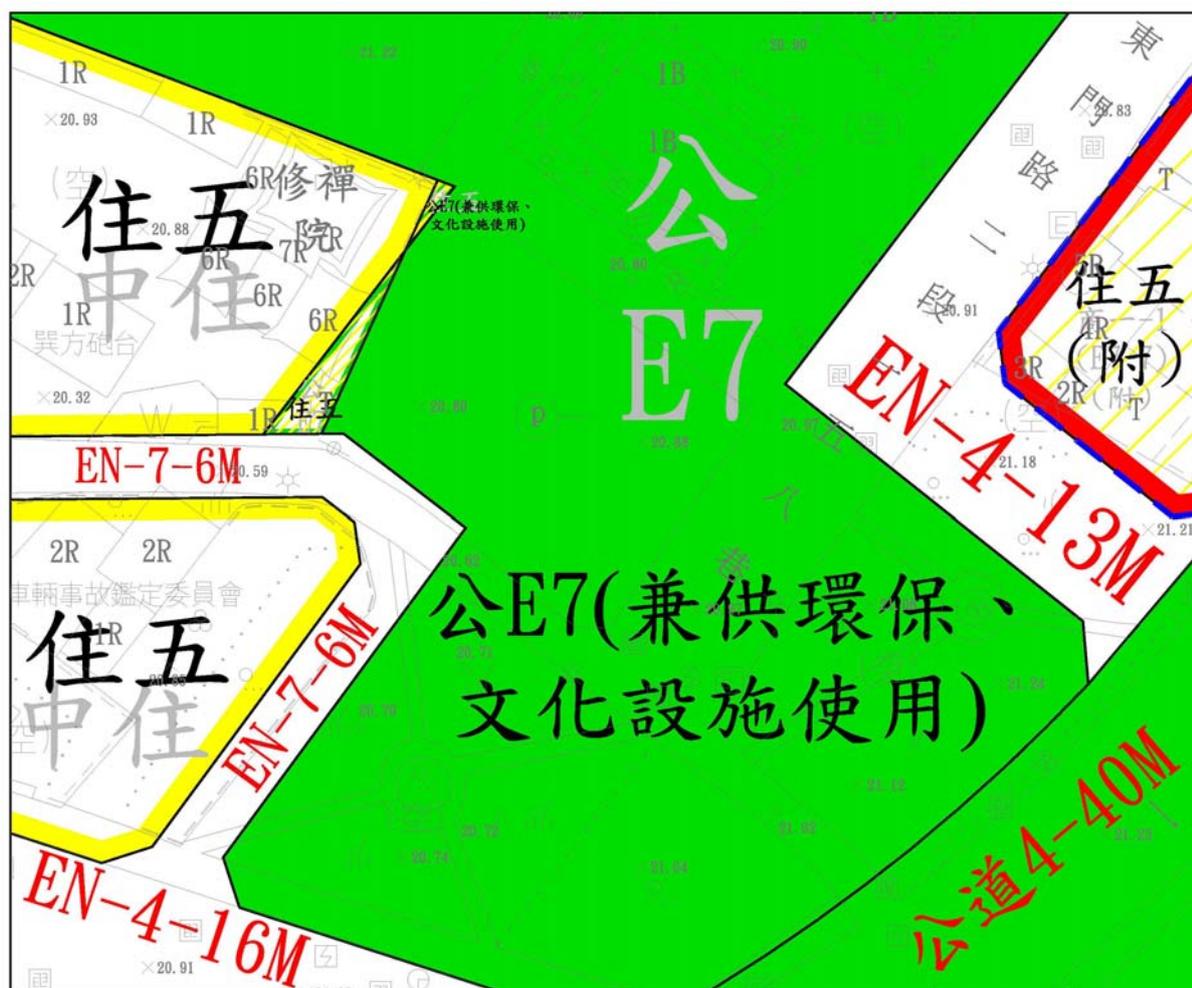


圖 7-24 變更第二-9 案變更內容示意圖

(三)書圖不符類

係屬歷次都市計畫變更作業之書圖疏漏校核，以細部計畫道路用地編號校核為主，修正現行計畫道路編號缺漏與重複情形。該類變更由於未涉及民眾權益且為利於提升計畫後續執行效率所需，故一併予以修正變更。

編號	公展/人陳編號	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		
三-1	三-1	「EA-3-15M」計畫道路之書圖不符修正	「EA-3-15M」道路用地	--	案地於「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討案)」中已提升為「4-55-15M」主要計畫道路，惟細部計畫道路編號明細表中未刪除，故本次通盤檢討予以刪除。	--

編號	公展/人陳編號	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		
三-2	三-2	「EB-1-6M」、「EB-8-6M」、「EB-4-8M」、「EB-7-8M」、「EB-8-8M」、「EB-10-8M」、「EB-11-8M」、「EB-15-8M」、「EB-16-8M」、「EB-17-8M」計畫道路之書圖不符修正	「EB-1-6M」、「EB-8-6M」、「EB-4-8M」、「EB-7-8M」、「EB-8-8M」、「EB-10-8M」、「EB-11-8M」、「EB-15-8M」、「EB-16-8M」、「EB-17-8M」道路用地	--	案地等於「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)」中，業經重新規劃變更，已不復存在，故本次通盤檢討予以刪除。	--
三-3	三-3	「EB-1-10M」、「EB-9-10M」計畫道路之書圖不符修正	「EB-1-10M」、「EB-9-10M」道路用地	「EE-5-10M」道路用地	案地於「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」道路編號整併與「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)」發布實施後，現行計畫圖「EB-1-10M」、「EB-9-10M」道路編號重複，故本次通盤檢討予以調整北自裕農路、南至「EF-4-20M」之「EB-1-10M」、「EB-9-10M」計畫道路編號為「EE-5-10M」。	--
三-4	三-4	「EB-9-8M」、「EI-1-4M」、「EI-1-14M」、「EI-2-4M」、「EH-1-18M」、「EH-1-22M」、「EH-1-30M」、「EH-2-22M」、「EH-26-18M」、「EH-27-20M」、「EH-35-15M」、「EJ-17-10M」、「EJ-18-6M」計畫道路之書圖不符修正	「EB-9-8M」、「EI-1-4M」、「EI-1-14M」、「EI-2-4M」、「EH-1-18M」、「EH-1-22M」、「EH-1-30M」、「EH-2-22M」、「EH-26-18M」、「EH-27-20M」、「EH-35-15M」、「EJ-17-10M」、「EJ-18-6M」道路用地	--	案地等於「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)」之計畫書中羅列，惟計畫圖中並未標示，考量其規劃原意、交通系統完整性，應屬計畫書誤植；然「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」續沿用前述計畫書誤植資訊，進行道路編號整併，故本次通盤檢討予以刪除該等不存在之道路編號。	--
三-5	三-5	北自「EB-1-8M」，南至「EB-13-8M」之未編號計畫道路	--	「EB-21-8M」道路用地	案地於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案」劃設迄今，即未進行計畫道路編號，本次通盤檢討予以編號為「EB-21-8M」以茲明確。	--
三-6	三-6	東自「EC-31-6M」，西至「EC-27-6M」之「EC-4-6M」計畫道路書圖不符修正	「EC-4-6M」道路用地	「EC-24-6M」道路用地	案地於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案」劃設迄今，惟於「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)」之計畫圖中，將部份「C-24-6M」誤植為「C-4-6M」，故本次通盤檢討予以調整該段計畫道路編號為「EC-24-6M」。	--

編號	公展/ 人陳 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		
三-7	三-7	「公兒E41」南側 之 「EF-ED-17-12M」 計畫道路 書圖不符修正	「EF-ED-17-12M」 道路用地	「EF-39-12M」 道路用地	案地於「變更臺南市東區都市 計畫(細部計畫)通盤檢討案」之 道路編號整併作業中遺漏，故 本次通盤檢討予以調整計畫道 路編號為「EF-39-12M」。	--
三-8	三-8	「EF-6-10M」 計畫道路 之 書圖不符修正	「EF-6-10M」 道路用地	--	案地於「變更臺南市東區都市 計畫(細部計畫)通盤檢討案」之 變更案第三-12案中，業已重新 規劃變更，並增設「EF-5-20M」 計畫道路，惟細部計畫道路編 號明細表中未刪除「EF-6-10M」 計畫道路編號，故本次通盤檢 討予以刪除。	--
三-9	三-9	東自「3-9-20M」、 南至「3-6-20M」 之 「EG-2-8M」 計畫道路 書圖不符修正	「EG-2-8M」 道路用地	「EO-7-8M」 道路用地	案地周邊於「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」原劃設 「G-2-8M」及「G-3-8M」，後 於「變更臺南市東區都市計畫 (主要計畫)通盤檢討案」變更為 文大用地並於「變更臺南市東 區都市計畫(細部計畫)通盤檢 討案」變更案第二-1案新劃設 「EG-2-8M」，惟該案進行道 路編號整併後，現行計畫圖 「EG-2-8M」道路編號重複， 故本次通盤檢討予以調整東自 長榮路、南至東寧路之 「EG-2-8M」計畫道路編號為 「EO-7-8M」。	--
三-10	三-10	北自「公道 4-40M」、南至 「EG-1-4M」計畫道 路之 「EG-33-6M」 計畫道路 書圖不符修正	「EG-33-6M」 道路用地	「EG-37-6M」 道路用地	案地於「擬定臺南市東區(虎尾 寮、後甲、竹篙厝地區)細部計 畫案」之計畫圖中，標示為 「G-33-6M」，惟同案另於他處 標示「G-33-6M」，故「變更臺 南市東區都市計畫(細部計畫) 通盤檢討案」道路編號整併 後，現行計畫圖「EG-33-6M」 道路編號重複，故本次通盤檢 討予以調整北自林森路、南至 「EG-1-4M」之「EG-33-6M」 計畫道路編號為「EG-37-6M」 計畫道路。	--
三-11	三-11	「EG-36-6M」 計畫道路 之 書圖不符修正	「EG-36-6M」 道路用地	--	案地於「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)之計 畫書中列為「EG-36-6M」，惟 計畫圖中並未標示，故本次通 盤檢討予以刪除該不存在之道 路編號。	--
三-12	三-12	變2東側6M及4M 之 未編號計畫道路	--	「EG-34M」、 「EG-38-6M」 道路用地	案地於「擬定臺南市東區(虎尾 寮、後甲、竹篙厝地區)細部計 畫案」劃設迄今，即未進行計 畫道路編號，本次通盤檢討予 以編號為「EG-34M」、 「EG-38-6M」以茲明確。	--

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案

編號	公展/ 人陳 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		
三-13	三-13	「EH-17-8M」 計畫道路 之 書圖不符修正	「EH-17-8M」 道路用地	--	案地於「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」之變更案第三-8案中，已變更為「EH-2-12M」及「EH-3-12M」，惟細部計畫道路編號明細表中未刪除，故本次通盤檢討予以刪除。	--
三-14	三-14	「EJ-1-4M」、 「EJ-2-4M」、 「EJ-3-4M」 計畫道路 之 書圖不符修正	「EJ-1-4M」、 「EJ-2-4M」、 「EJ-3-4M」 道路用地	「EJ-1-4M」、 「EJ-2-4M」、 「EJ-3-4M」 道路用地	案地於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案」劃設為「J-1-4M」、「J-2-4M」、「J-3-4M」，並標示於計畫圖，惟計畫書中未予列入，故本次通盤檢討予以列入細部計畫道路編號明細表。	--
三-15	三-15	北自「EJ-4-8M」， 南至「EJ-11-10M」 之 未編號計畫道路	--	「EJ-24-8M」 道路用地	案地於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案」劃設迄今，即未進行計畫道路編號，本次通盤檢討予以編號為「EJ-24-8M」以茲明確。	--
三-16	三-16	「EJ-1-6M」、 「EJ-1-10M」、 「EJ-2-10M」、 「EJ-3-10M」、 「EJ-4-10M」、 「EJ-5-10M」、 「EJ-6-10M」、 「EJ-18-10M」、 「EJ-19-10M」、 「EJ-20-10M」、 「EJ-21-10M」、 「EJ-22-10M」計畫 道路之 書圖不符修正	「EJ-1-6M」、 「EJ-1-10M」、 「EJ-2-10M」、 「EJ-3-10M」、 「EJ-4-10M」、 「EJ-5-10M」、 「EJ-6-10M」、 「EJ-18-10M」、 「EJ-19-10M」、 「EJ-20-10M」、 「EJ-21-10M」、 「EJ-22-10M」 道路用地	--	案地於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝)部分住宅區(原「工三」仁和工業區變更為中密度住宅區)細部計畫案」中，業經重新規劃變更，已不復存在，故本次通盤檢討予以刪除。	--
三-17	三-17	原德高保護區北側 之 「EL-1-8M」 計畫道路 書圖不符修正	-	「EL-1-8M」 道路用地	案地於「擬定臺南市東區(德高地區原保護區及部份文小用地為中密度住宅區)細部計畫案」中計畫書誤列為「EL-1-9M」，惟計畫圖中標示為「EL-1-8M」，故本次通盤檢討予以修正。	--

編號	公展/ 人陳 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		
三-18	三-18	東自崇善路、西至 「EL-16-8M」計畫 道路之 「EL-1-10M」計畫 道路書圖不符修正	「EL-1-10M」 道路用地	「EL-6-10M」 道路用地	案地於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案」之計畫圖中，標示為「L-1-10M」，惟同案另於他處標示「L-1-10M」，故「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」道路編號整併後，現行計畫圖「EL-1-10M」道路編號重複，檢核規劃原意之道路長度，「EL-1-10M」應為東自長東街，西至崇德路之路段；再者，經查案地西側「EL-6-10M」計畫道路之道路編列長度與計畫圖劃設長度不同，按「EL-6-10M」計畫道路編列長度應包含案地，故本次通盤檢討予以調整北自崇善路、南至「EL-16-8M」之「EL-1-10M」計畫道路編號為「EL-6-10M」。	--
三-19	三-19	東自崇善路，西至 崇明路 之 「EK-1-18M」計畫 道路書圖不符修正	「EK-1-18M」 道路用地	「EK-2-18M」 道路用地	案地於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案」劃設為「K-2-18M」，惟於「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)」之計畫圖中，誤植為「K-1-18M」，惟原案已於他處標示「K-1-18M」，故「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」道路編號整併後，現行計畫圖「EK-1-18M」道路編號重複，故本次通盤檢討予以調整東自崇善路、西至崇明路之「EK-1-18M」計畫道路編號為「EK-2-18M」。	--
三-20	三-20	「廣停E3」東北 側之 「EL-2-8M」 計畫道路 書圖不符修正	「EL-2-8M」 道路用地	「EL-10-10M」 道路用地	案地劃設於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案」，後其道路寬度於「擬定臺南市東區細部計畫(南臺南站副都心地區)案」內增畫2M寬(屬區段徵收範圍)，故應調整為10M寬計畫道路，惟現行計畫圖已於他處標示「EL-2-10M」，故本次通盤檢討予以調整計畫道路寬度與編號為「EL-10-10M」計畫道路。	--

編號	公展/人陳編號	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		
三-21	三-21	原德高保護區西側之「EL-2-10M」計畫道路書圖不符修正	「EL-2-10M」道路用地	「EL-5-10M」道路用地	案地於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案」劃設為「L-5-10M」，後於「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」道路編號整併後誤繕為「EL-2-10M」，惟同案已於他處標示「EL-2-10M」，現行計畫圖「EL-2-10M」道路編號重複，故本次通盤檢討予以調整案地計畫道路編號為「EL-5-10M」。	--
三-22	三-22	「EL-7-10M」計畫道路之書圖不符修正	「EL-7-10M」道路用地	--	案地於「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」之計畫書中列為「EL-7-10M」，惟計畫圖中並未有寬度10M之EL-7道路編號，故本次通盤檢討予以刪除。	--
三-23	三-23	「市E13」東側之「EL-9-6M」計畫道路書圖不符修正	「EL-9-6M」道路用地	「EL-13-6M」道路用地	案地於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案」之計畫圖中，標示為「L-9-6M」，惟同案另於他處標示「L-9-6M」，故「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」道路編號整併後，現行計畫圖「EL-9-6M」道路編號重複，故本次通盤檢討予以調整市E13東側之「EL-9-6M」計畫道路編號為「EL-13-6M」。	--
三-24	三-24	「EL-14-6M」計畫道路之書圖不符修正	「EL-14-6M」道路用地	「EL-14-6M」道路用地	案地於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案」劃設為「L-14-6M」並標示於計畫圖上，惟「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)」計畫書中並未列入，後於「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」計畫書亦未列入，故本次通盤檢討予以列入細部計畫道路編號明細表。	--
三-25	三-25	北自「EL-33-8M」，南至「EL-45-8M」之「EL-15-6M」計畫道路書圖不符修正	「EL-15-6M」道路用地	「EL-17-6M」道路用地	案地於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案」之計畫圖中，標示為「L-15-6M」，惟同案另於他處標示「L-15-6M」，後於歷次相關通盤檢討案部分計畫圖中未予標示，「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」道路編號整併後，現行計畫圖「EL-15-6M」道路編號重複，故本次通盤檢討予以調整北自「EL-33-8M」、南至「EL-45-8M」之「EL-15-6M」計畫道路編號為「EL-17-6M」。	--

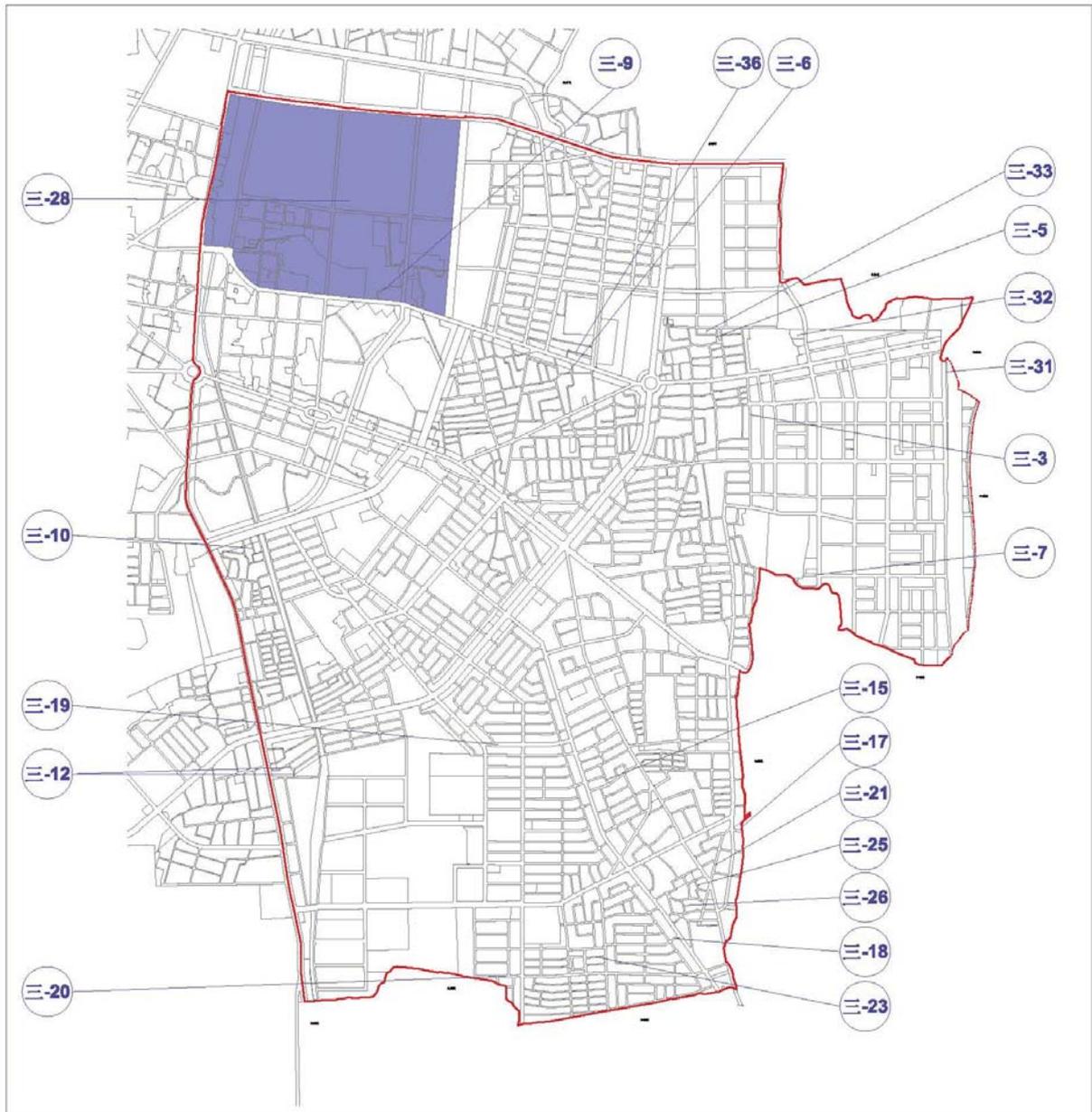
編號	公展/ 人陳 編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條 件或其 他說明
			原計畫	新計畫		
三-26	三-26	北自「EL-37-8M」， 南至「EL-39-8M」 之 「EL-34-8M」 計畫道路 書圖不符修正	「EL-34-8M」 道路用地	「EL-48-8M」 道路用地	案地於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案」劃設為「L-34-8M」，後於「變更臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫(道路系統通盤檢討)案」變更中段道路為住宅區後，分隔為南北兩條，故本次通盤檢討予以調整北自「EL-37-8M」、南至「EL-39-8M」之「EL-34-8M」計畫道路編號為「EL-48-8M」。	--
三-27	三-27	「EM-2-8M」、 「EM-3-8M」 計畫道路 之 書圖不符修正	「EM-2-8M」、 「EM-3-8M」 道路用地	--	案地於「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」原劃設「G-2-8M」及「G-3-8M」，後於「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更為文大用地並於「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」二-1案新劃設「EG-2-8M」，該等道路編號已不復存在，故本次通盤檢討予以刪除。	--
三-28	三-28	細部計畫原道路編號M分區(公道7-40M以西、3-6-20M以北部分)	「EM-1-6M」、 「EM-1-8M」、 「EM-1-9M」、 「EM-2-9M」、 「EM-3-9M」、 「EM-4-12M」、 「EM-5-8M」、 「EM-5-9M」、 「EM-6-8M」、 「EM-6-9M」、 「EM-7-9M」、 「EM-8-9M」、 「EM-9-16M」、 「EM-10-9M」、 「EM-11-9M」、 「EM-12-9M」、 「EM-13-9M」、 「EM-14-6M」、 「EM-15-4M」、 「EM-16-4M」、 道路用地	「EO-1-6M」、 「EO-1-8M」、 「EO-1-9M」、 「EO-2-9M」、 「EO-3-9M」、 「EO-4-12M」、 「EO-8-8M」、 「EO-5-9M」、 「EO-6-8M」、 「EO-6-9M」、 「EO-7-9M」、 「EO-8-9M」、 「EO-9-16M」、 「EO-10-9M」、 「EO-11-9M」、 「EO-12-9M」、 「EO-13-9M」、 「EO-14-6M」、 「EO-15-4M」、 「EO-16-4M」、 道路用地	案地公道7-40M以西、3-6-20M以北部分，除「EM-16-4M」屬「擬定臺南市東區(部分創意文化專用區)細部計畫案」，餘屬「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」；民國95年「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」進行道路編號整併時與原「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝)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」之道路編號同屬「M區」(道路編號整併計畫書漏繕修正事宜併變更案第三-30案辦理)。為明確區分各道路編號分區，故本次通盤檢討予以將案地區內編號改為「O區」，以茲明確。	--
三-29	三-29	「EM-1-12M」 計畫道路 之 書圖不符修正	「EM-1-12M」 道路用地	--	案地編號源自「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」中敘明整併自「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」之「G-11-12M」計畫道路，經查該案並無該道路應屬誤繕，故本次通盤檢討予以刪除。	--

編號	公展/人陳編號	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		
三-30	三-30	「EN-2-9M」、「EM-1-10M」、「EM-19-6M」、「EM-21-6M」、「EM-2-10M」、「EM-3-10M」、「EM-6-10M」、「EM-7-10M」、「EM-8-10M」、「EM-9-10M」、「EM-10-10M」、「EM-11-10M」、「EM-12-10M」、「EM-13-10M」、「EM-14-10M」、「EM-15-10M」、「EM-16-10M」、「EM-17-10M」、「EM-18-10M」、「EM-4-15M」計畫道路之書圖不符修正	「EN-2-9M」、「EM-1-10M」、「EM-2-10M」、「EM-3-10M」、「EM-4-15M」、「EM-6-10M」、「EM-7-10M」、「EM-8-10M」、「EM-9-10M」、「EM-10-10M」、「EM-11-10M」、「EM-12-10M」、「EM-13-10M」、「EM-14-10M」、「EM-15-10M」、「EM-16-10M」、「EM-17-10M」、「EM-18-10M」、「EM-19-6M」、「EM-21-6M」、道路用地	「EN-2-9M」、「EM-1-10M」、「EM-2-10M」、「EM-3-10M」、「EM-4-15M」、「EM-6-10M」、「EM-7-10M」、「EM-8-10M」、「EM-9-10M」、「EM-10-10M」、「EM-11-10M」、「EM-12-10M」、「EM-13-10M」、「EM-14-10M」、「EM-15-10M」、「EM-16-10M」、「EM-17-10M」、「EM-18-10M」、「EM-19-6M」、「EM-21-6M」、道路用地	案地於「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」中，因道路編號整併漏繕，計畫圖上已標示，惟計畫書中並未予列入，故本次通盤檢討予以列入細部計畫道路編號明細表。	--
三-31	三-32	高速公路西側之「綠1」綠地書圖不符修正	「綠1」綠地(0.2076公頃)	「綠E7」綠地(0.2076公頃)	1.案地於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案」中劃設為「綠3」綠地，後於「變更臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝)細部計畫案」中變更為「綠1」綠地；又於「變更臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫(部分道路用地、綠地為高速公路用地)案」及「變更臺南市主要計畫(部分低密度住宅區、污水處理廠用地、道路用地為高速公路用地)案」變更為其他使用後並無變更案，仍餘部分綠地，惟「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」中，計畫書針對計畫區內公共設施用地編號重整後成果，闕漏「綠1」綠地，惟計畫圖上已標示，故本次通盤檢討予以列入。 2.另案地係屬細部計畫範疇，故本次通盤檢討予以調整為細部計畫層級之編號。	因涉及主要計畫層級，「綠E7」綠地面積以現行細部計畫圖量測所得。
三-32	三-33	裕農路北側，裕永路西側(裕農變電所)	「變」變電所用地	「變E1」變電所用地	案地於「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」中劃設，係屬細部計畫範疇，惟「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」變更案第四-1案並未予以重新編號，故本次通盤檢討予以調整為細部計畫層級之編號。	--

編號	公展/ 人陳 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		
三-33	三-34	平實營區市地重劃區南側	「市6」 市場用地	「市E16」 市場用地	案地於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案」中劃設，係屬細部計畫範疇，惟「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」變更案第四-1案並未予以重新編號，故本次通盤檢討予以調整為細部計畫層級之編號。	--
三-34	三-35	工業區面積之書圖不符修正	-	-	案地於「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」檢討後，工業區僅餘「工二」工業區，面積為12.0910公頃；后該工業區辦理變更並另擬細計，即「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」，理應該案辦理後東區剩餘之工業區面積為零。推其原因乃為地籍面積(12.0745公頃)與航測面積(12.0910公頃)之誤差，為避免混淆，以利後續執行與管理，故本次通盤檢討予以修正工業區面積。	--
三-35	三-36	公共設施明細表之公兒E29、變4	公兒E29、變4	-	案地均為「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」計畫圖未標示，惟列入計畫書公共設施明細表，經查其變更歷程，係為計畫書誤植，故本次通盤檢討予以刪除。	--
三-36	三-37	「EA-164M」土管退縮規定之書圖不符修正	-	-	案地於「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」變更為4M人行步道及住宅區，其變更內容：「為增進市容觀瞻，故規定人行步道之南側及西側將來申請建築時應自道路境界線退縮二公尺指定牆面線」，後於「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」土管整併後成果，闕漏「EA-164M」之退縮規定，故本次通盤檢討予以列入。	--
三-37	三-38	計畫區內部分細部計畫道路編號與長度	-	(本次通盤檢討後細部計畫道路明細表如附錄一)	現行細部計畫道路編號部分重複或未予編列，或長度明顯誤繕，或計畫書、圖漏繕等，於本次通盤檢討一併修正。	--

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。

2.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。



註：圖中示意位置不包含予以刪除類(三-1、三-2、三-4、三-8、三-11、三-13、三-16、三-22、三-27、三-29)、修正道路明細表類(三-14、三-24、三-30、三-37)、面積不符修正類(三-34)、公共設施明細表修正類(三-35)等案件。

圖 7-25 書圖不符類變更位置示意圖

(四)附帶條件變更類

編號	公展/人陳編號	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		
四-1	四-2、 人四-10、 再13、 再人二-16	虎尾寮第二種低密度附帶條件住宅區，除裕東段634、634-1、635-1、742-3、748地號外	「低住二(附)」住宅區(1.7078公頃) 附帶條件： 相關回饋依「臺南市都市計畫變更回饋規定」住變商之回饋規定辦理。	「虎住一(附)」住宅區(1.6141公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1.本案係屬「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」附帶條件變更為第二種低密度住宅區，惟至今僅裕東段634、634-1、635-1、742-3、748地號土地申請變更為第二種低密度住宅區並已完成回饋在案。 2.考量虎尾寮住宅區之規劃原意，主要係為塑造優良住宅環境品質，故有關該地區土地得容許使用作商業活動部分，應考量滿足鄰里社區所需之基礎服務設施為原則。 3.考量多數第二種低密度住宅區(附)之附帶條件尚未完成，易造成土地使用定位之混淆與執行管理之困擾，故本次檢討將第二種低密度住宅區(附)，變更為未完成回饋前之「虎住一(附)」住宅區，待附帶條件確實完成後，再予變更為「虎住二」住宅區，以茲明確。 4.有關代金計算，考量當地土地公告現值已反應市價約8-9成，故以「公告現值加10%」計算之。 	【附帶條件】 申請變更為虎尾寮第二種住宅區者，應參照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」住宅區變更為商業區標準，以「申請變更土地面積之10%」作為回饋，並以「繳交當期公告現值加10%」之自願捐獻代金方式抵繳，始得做為虎尾寮第二種住宅區使用。
		裕東段634、634-1、635-1、742-3、748地號		「虎住二」住宅區(0.0937公頃)		
四-2	四-3、 再14	虎尾寮第三種低密度附帶條件住宅區，除裕東段58、59、59-1、209、778、783、812、813-1、823-1、823-4地號外	「低住三(附)」住宅區(14.2248公頃) 附帶條件： 1.本案變更為第三種低密度住宅區使用者，應比照「臺南市都市計畫變更回饋規定」住宅區變更為商業區標準辦理相關回饋。 2.本案調整後之第三種低密度住宅區如作旅館使用，其建築線需臨接裕農路或裕義路，且應先經目的事業主管機關同意。	「虎住二(附)」住宅區(13.2792公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1.本案係屬「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)」附帶條件變更為第三種低密度住宅區，惟至今僅裕東段58地號等10筆土地申請變更為第三種低密度住宅區並已完成回饋在案。 2.考量虎尾寮住宅區之規劃原意，主要係為塑造優良住宅環境品質，故有關該地區土地得容許使用作商業活動部分，應考量滿足鄰里社區所需之基礎服務設施為原則。 3.考量多數第三種低密度住宅區(附)之附帶條件尚未完成，易造成土地使用定位之混淆與執行管理之困擾，故本次檢討將第三種低密度住宅區(附)，變更為未完成回饋前之「虎住二(附)」住宅區，待附帶條件確實完成後，再予變更為「虎住三(附)」住宅區，以茲明確。 4.有關代金計算，考量當地土 	【附帶條件】 1.申請變更為虎尾寮第三種附帶條件住宅區者，應參照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」住宅區變更為商業區標準，以「申請變更土地面積之10%」作為回饋，並以「繳交當期公告現值加10%」之自願捐獻代金方式抵繳，始得做為虎尾寮第三種附帶條件住宅區使用。 2.變更為虎尾寮第三種附帶條件住宅區使用者，如作旅館使用，其建築線需臨接裕農路或裕義路，且應先經目的事業主管機關同意。

編號	公展/人陳編號	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		
		裕東段 58、59、59-1、209、778、783、812、813-1、823-1、823-4 地號		「虎住三(附)」住宅區 (0.9456公頃)	地公告現值已反應市價約 8-9 成，故以「公告現值加 10%」計算之。	【附帶條件】 變更為虎尾寮第三種附帶條件住宅區使用者，如作旅館使用，其建築線需臨接裕農路或裕義路，且應先經目的事業主管機關同意。

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，餘應依據核定圖實地分割測量面積為準。
2.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

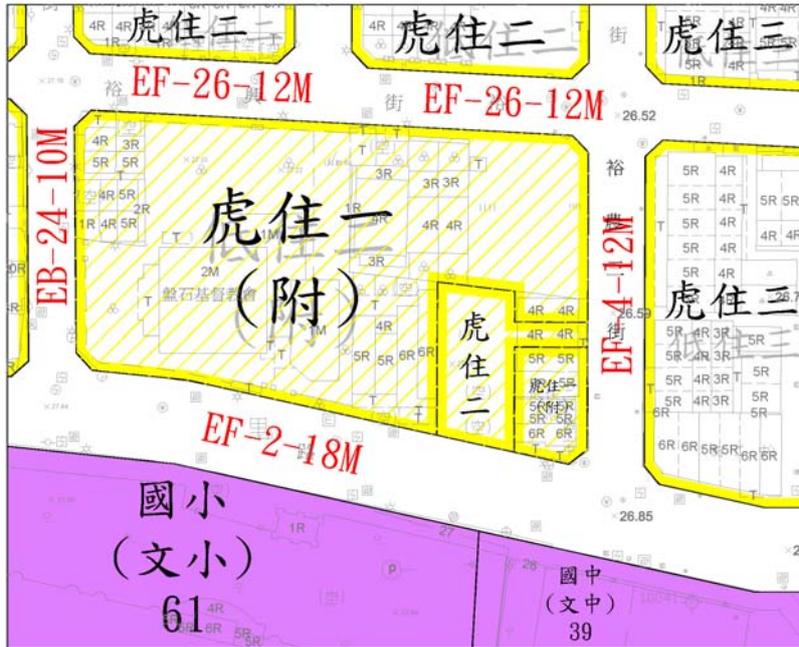


圖 7-26 變更第四-1 案變更內容示意圖(1)



圖 7-27 變更第四-1 案變更內容示意圖(2)



圖 7-28 變更第四-2 案變更內容示意圖(1)

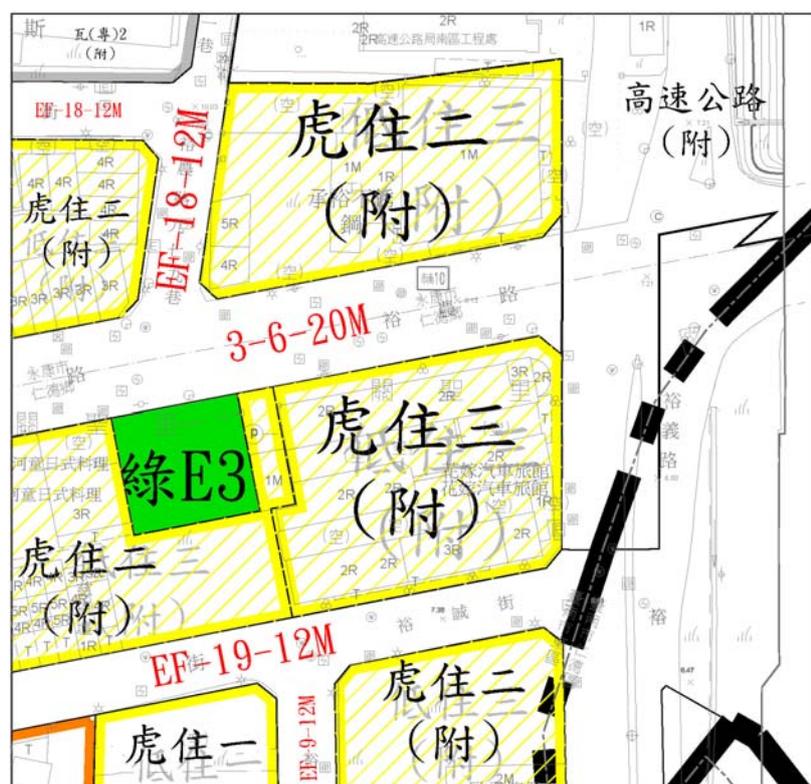


圖 7-29 變更第四-2 案變更內容示意圖(2)

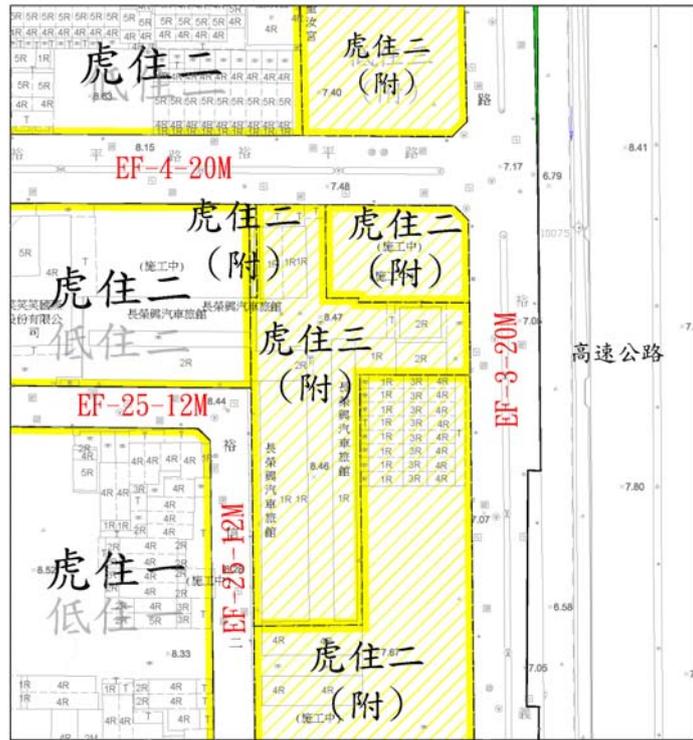


圖 7-30 變更第四-2 案變更內容示意圖(3)

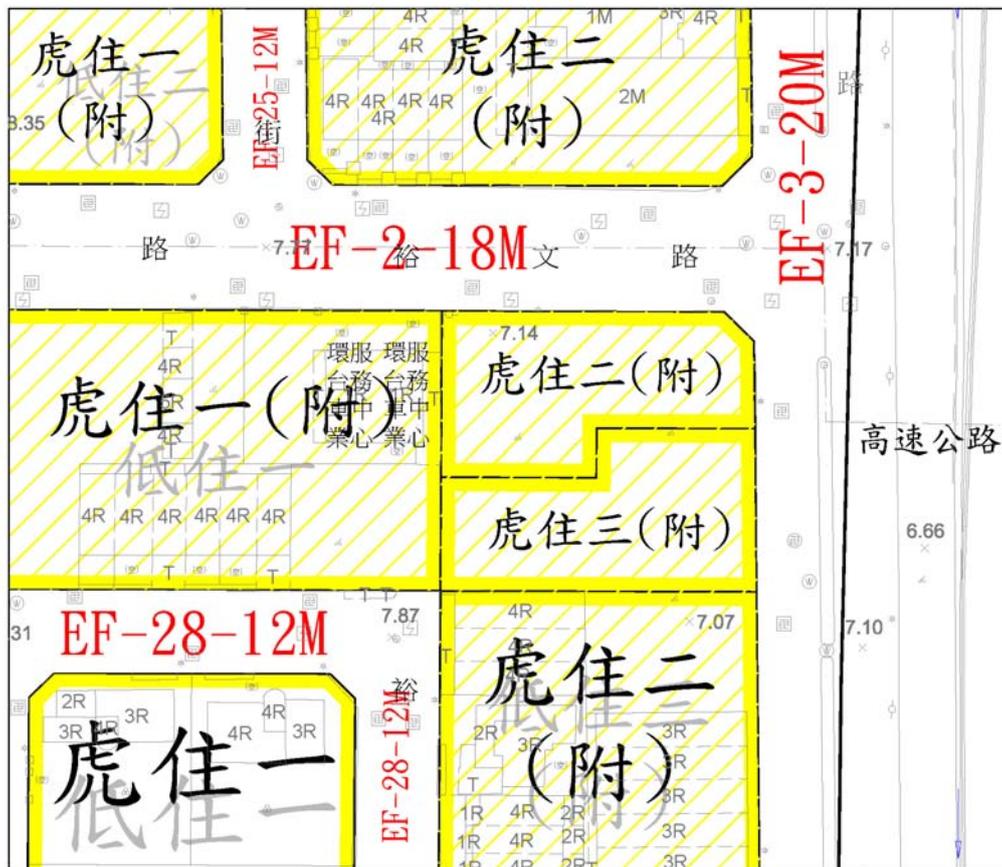


圖 7-31 變更第四-2 案變更內容示意圖(4)

(五)其他類

編號	公展/ 人陳 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		
五-1	五-1*	計畫年期	民國114年	民國115年	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討案)」所訂定之計畫年期,調整計畫年期至115年,俾利各項實質計畫內容之訂定。	【其他說明】 計畫年期後續得配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討案)」發布實施內容修正。
五-2	五-2*	細部計畫 住宅區與商業區 編號	原住宅區及商業 區編號	新住宅區及商 業區編號	前次通盤檢討迄今,陸續已發布數個細部計畫案件,惟使用強度規定不一致,除民眾無法瞭解自身的權益以外,執行上亦有難度。有鑑於此,為利於都市計畫執行管理,針對本計畫區之住宅區及商業區使用強度進行整併(詳表7-1、7-2),並為避免產生疑義,依整併後之土地使用強度組別給予編號。	【其他說明】 新舊編號對照見表7-6。
五-3	五-3	公共設施用地 編號重複調整	廣E3、廣E4、公 兒E61、綠E5	修訂公共設施 用地編號	修正現行公共設施用地編號重複情形。	【其他說明】 詳如表7-7。
五-4	五-5	土地使用分區 管制要點	由各原屬細部計 畫分別訂定	修訂如本計畫 第八章內容	1.前次通盤檢討迄今,陸續已發布數個細部計畫案件,惟土地使用分區管制要點規定不盡相同,為利後續執行與管理,故將規定內容相同者予以整併。 2.依現行相關法令規定及配合未來發展需求,修正土地使用分區管制要點。	【其他說明】 新舊條文變更對照表,詳如表7-9。
五-5	五-6	都市設計準則	由各原屬細部計 畫分別訂定	修訂如本計畫 第八章內容	1.前次通盤檢討迄今,陸續已發布數個細部計畫案件,惟都市設計準則規定不盡相同,為利後續執行與管理,故將規定內容相同者予以整併。 2.依現行相關法令規定及配合未來發展需求,修正都市設計準則。	【其他說明】 新舊條文變更對照表,詳如表7-10。
五-6	五-7	都市防災計畫	已訂定	修訂如本計畫 第八章內容	配合本次通盤檢討之變更內容及相關法令規定之更迭新訂,並就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃。	
五-7	五-8	都市更新地區	已訂定	修訂如本計畫 第八章內容	配合本次通盤檢討之變更內容,修正劃定都市更新地區。	
五-8	五-9	事業及財務計畫	已訂定	修訂如本計畫 第八章內容	依變更後實質計畫內容,修正事業及財務計畫。	

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。

2.凡本次檢討未指明變更部分,均應以現行計畫為準。

3.«*»係為涉及主要計畫變更,另依「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討案)」審議通過後發布實施內容規定辦理。

表 7-6 住宅區與商業區編號檢討前後對照表

項目		檢討前			檢討後			備註
		原編號	使用強度		新編號	使用強度		
			建蔽率 (%)	容積率 (%)		建蔽率 (%)	容積率 (%)	
住宅區	低密度住宅區	低住一	50	160	虎住一	50	160	虎尾寮重劃區
		低住二	50	160	虎住二	50	160	虎尾寮重劃區
		低住三	50	160	虎住三	50	160	虎尾寮重劃區
	中密度住宅區	中住	60	200	住五	60	210	
		中住二	60	200	住五	60	210	
		住五	60	210	住五	60	210	
商業區	中心商業區	商 1	80	320	商四(1)	80	320	東門路與大同路、長榮路交口附近
		商 5	60	800	商特4(5)	60	800	後火車站東側
	副都心商業區	商 E1(附)	60	200	商一-1(E1)(附)*	60	210	配合本次檢討之使用強度整併
		商 65-1、商 65-2	80	280	商三(65-1)、商三(65-2)	80	280	原「工二」工業區
		商 E2	60	320	商四-1(E2)*	60	320	南臺南站副都心
		商 5-1(附)	60	320	商四-1(5-1)(附)	60	320	後火車站東側
		商 43(附)	60	360	商五(43)(附)	60	360	原農業改良場
		商 E5(附)	60	360	商五(E5)(附)*	60	360	原平實營區
		商 E5-2(附)	60	380	更商(E5-2)(附)*	60	380	原平實營區
	沿街商業區	商 E4(附)	60	200	商一-1(E4)(附)*	60	210	配合本次檢討之使用強度整併
		商 E5-1(附)	60	200	商一-1(E5-1)(附)*	60	210	配合本次檢討之使用強度整併
		商 E7(附)	60	200	商一-1(E7)(附)*	60	210	配合本次檢討之使用強度整併
		商 E8(附)	60	160	商一-2(E8)(附)*	60	160	高速公路東側
	鄰里商業區	商 E6(附)	60	200	商一-1(E6)(附)*	60	210	配合本次檢討之使用強度整併
		商 17(附)	60	240	商二(17)(附)	60	240	德高國小北側
		商 E3(附)	60	240	商二(E3)(附)*	60	240	臺南榮家東南側
		商 2	80	280	商三(2)	80	280	東門路中華東路口
		商 3	80	280	商三(3)	80	280	原平實營區西側
		商 12	80	280	商三(12)	80	280	大同國小北側
		商 13	80	280	商三(13)	80	280	崇學國小西南側
		商 14	80	280	商三(14)	80	280	崇明國小東北側
		商 15	80	280	商三(15)	80	280	大同路生產路交口
		商 16	80	280	商三(16)	80	280	市立醫院東側
		商 17	80	280	商三(17)	80	280	德高國小北側
	商 18	80	280	商三(18)	80	280	德高國小西側	
	商 21	80	280	商三(21)	80	280	文化中心西側	
商 22(附)	60	200	商一-1(22)(附)*	60	210	配合本次檢討之使用強度整併		

備註：*者係涉及內政部審議中「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」之原住宅區完成回饋變更為商業區、或商業區編號調整為主要計畫層級、或附帶條件修改等，後續需配合其發布實施內容修正。

表 7-7 公共設施編號重複檢討前後對照表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
1	「商65-1」商業區北側	「廣E3」廣場用地 (0.2561公頃)	「廣E7」廣場用地 (0.2561公頃)	案地於「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」中劃設「廣E3」廣場用地，因與「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)」中劃設之「廣E3」廣場用地編號重複，為利後續執行管理，故本次通盤檢討予以修正。	
2	「商65-1」商業區南側	「廣E4」廣場用地 (0.1541公頃)	「廣E8」廣場用地 (0.1541公頃)	案地於「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」中劃設「廣E4」廣場用地，因與「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)」中劃設之「廣E4」廣場用地編號重複，為利後續執行管理，故本次通盤檢討予以修正。	
3	「機45」機關用地南側	「公兒E61」公園兼兒童遊樂場用地 (0.25公頃)	「公兒E63」公園兼兒童遊樂場用地 (0.25公頃)	案地於「擬定臺南市東區細部計畫(南臺南站副都心地區)案」中劃設「公兒E61」公園兼兒童遊樂場用地，因與「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」中劃設之「公兒E61」公園兼兒童遊樂場用地編號重複，為利後續執行管理，故本次通盤檢討予以修正。	
4	「機E11(附)」北側及東側	「綠E5(附)」綠地 (0.1543公頃)	「綠E6(附)」綠地 (0.1543公頃)	案地於「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」中劃設「綠E5(附)」綠地，因與「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)」中劃設之「綠E5」綠地編號重複，為利後續執行管理，故本次通盤檢討予以修正。	

表 7-8 檢討前後計畫面積對照表

項目		檢討前 面積 (公頃)	檢討變更面 積(公頃)	檢討後		備註	
				計畫面積 (公頃)	占全區 比例(%)		
住宅區	低密度住宅區	77.1563	-77.1563	0.0000	0.00%	變二-1、變四-1、變四-2、變五-2	
	虎尾寮住宅區	0.0000	77.1563	77.1563	5.97%	變二-1、變四-1~2、變五-2	
	中密度住宅區	463.0142	-463.0142	0.0000	0.00%	變一-1~9、變二-3、變二-8~9、變五-2	
	第二種中密度住宅區	4.7275	-4.7275	0.0000	0.00%	變一-3、變五-2	
	第五種住宅區	21.3710	467.8975	489.2685	37.85%	變一-1、變一-4~8、變二-6~7、變二-9、變五-2	
小計		566.2690	0.1558	566.4248	43.82%		
土地使用分區	商業區	117.9742	-0.1894	117.7848	9.11%	變一-1~2、變二-4、變二-8	
	工業區	0.0165	-0.0165	0.0000	0.00%	變三-34	
	文教區	3.0799	0.0000	3.0799	0.24%		
	農業區	5.8020	0.0000	5.8020	0.45%		
	保護區	0.5556	0.0000	0.5556	0.04%		
	古蹟保存區	4.3645	0.0000	4.3645	0.34%		
	宗教專用區	0.5295	0.0000	0.5295	0.04%		
	醫療專用區	0.4661	0.0000	0.4661	0.04%		
	第一種電信專用區	0.2235	0.0000	0.2235	0.02%		
	第三種電信專用區	0.4568	0.0000	0.4568	0.04%		
	加油站專用區	0.3000	0.0000	0.3000	0.02%		
	創意文化專用區	1.7183	0.0000	1.7183	0.13%		
	文化社教專用區	0.0800	0.0000	0.0800	0.01%		
	瓦斯事業特定專用區	2.1600	0.0000	2.1600	0.17%		
	車站專用區	2.0800	0.0000	2.0800	0.16%		
	電路鐵塔專用區(附)	0.0200	0.0000	0.0200	0.00%		
	生技研發與生產專用區	2.7800	0.0000	2.7800	0.22%		
	河川區	1.1000	0.0000	1.1000	0.09%		
	河川區(兼供道路使用)	0.0200	0.0000	0.0200	0.00%		
	小計		709.9959	-0.0501	709.9458	54.92%	
公共設施用地	公園用地	54.7658	-0.0042	54.7616	4.24%	變二-9	
	公園兼兒童遊樂場用地	22.7063	-0.6063	22.1000	1.71%	變二-4、變三-35	
	綠地	1.2261	0.3435	1.5696	0.12%	變二-4、變三-31	
	公道用地	15.3494	0.0000	15.3494	1.19%		
	學校用地	文大用地	65.0452	0.0000	65.0452	5.03%	
		文中用地	31.8809	0.0000	31.8809	2.47%	
		文中小用地	4.5100	0.0000	4.5100	0.35%	
文小用地		23.6549	0.0000	23.6549	1.83%		

項目	檢討前 面積 (公頃)	檢討變更面 積(公頃)	檢討後		備註
			計畫面積 (公頃)	占全區 比例(%)	
私校用地	14.9027	0.0000	14.9027	1.15%	
小計	139.9937	0.0000	139.9937	10.83%	
社教機構用地	0.8100	0.0000	0.8100	0.06%	
社教用地	0.2100	0.0000	0.2100	0.02%	
文教用地	14.9200	0.0000	14.9200	1.15%	
機關用地	31.8049	-0.0008	31.8041	2.46%	變一-10
市場用地	3.7401	-0.3118	3.4283	0.27%	變一-5、變二-5~7
郵政用地	0.0346	0.0000	0.0346	0.00%	
電信用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.00%	
加油站用地	0.8047	0.0000	0.8047	0.06%	
停車場用地	3.5367	0.2861	3.8228	0.30%	變二-2、變二-8
廣場兼停車場用地	0.3728	0.0000	0.3728	0.03%	
廣場用地	1.3720	-0.0628	1.3092	0.10%	變二-2~3、變二-7
變電所用地	6.9059	-0.2152	6.6907	0.52%	變三-35
公墓用地	7.7860	0.0000	7.7860	0.60%	
汙水處理場用地	1.1886	0.0000	1.1886	0.09%	
高速公路用地	13.0636	0.0000	13.0636	1.01%	
高速公路用地 (兼供排水使用)	0.0500	0.0000	0.0500	0.00%	
鐵路用地	7.9459	0.0000	7.9459	0.61%	
道路用地	244.9749	0.6216	245.5965	19.00%	變一-1~10、變二-4、變三-31
道路用地(兼供鐵路使用)	0.4100	0.0000	0.4100	0.03%	
車站用地	0.4400	0.0000	0.4400	0.03%	
公園道用地 (兼供鐵路使用)	8.2500	0.0000	8.2500	0.64%	
小計	582.6620	0.0501	582.7121	45.08%	
合計	1,292.6579	0.0000	1,292.6579	100.00%	
都市發展用地	1,285.2003	0.0000	1,285.2003		

註：1.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。2.實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。