

### 第三節 暫予保留部分

本案業經臺南市都市計畫委員會第 56、62 次會議審定，依 105 年 12 月 9 日臺南市都市計畫委員會第 56 次會議審議決議略以：「二、…(略)，並得採分階段方式辦理核定、發布實施。」爰涉及細部計畫需再提會討論、或涉及主要計畫內容部分，暫予保留，後續視各案經各級都市計畫委員會審議結果，另循程序辦理發布實施，暫予保留內容彙整如下。

#### 一、涉及細部計畫需再提會討論部分

保留編號	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	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
1	二、三、二、七、再、八	「市E10」市場用地及其周邊地區	「商E7-6(附)商業區(0.0061公頃) 中密度住宅區(0.0074公頃) 「廣E5」廣場用地(0.0277公頃) 「EE-1-12M」道路用地(0.0966公頃)	「EE-7-10M」道路用地(0.0135公頃) 「EE-1-12M」道路用地(0.0114公頃) 「住五(附)」住宅區(0.0163公頃) 「住五(附)」住宅區(0.0539公頃) 「廣E10(附)」廣場用地(0.0195公頃) 「機E13」機關用地(0.0232公頃)	1. 「市E10」市場用地係於「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫案」劃設，發布實施迄今已逾30年，目前仍未開闢使用，且無市場需求，為維護土地所有權人之權益，故予以檢討變更。 2. 考量「市E10」周邊道路系統狀況，及為提升「廣E5」一帶道路交口安全性，經參採人民陳情部分意見，適當調整地區計畫道路系統及劃設公共設施用地。 3. 調整原則： (1) EE-6-8M利用北側現況已退縮建築土地，西段變更為10M並規定計畫道路南側基地退縮建築2M，東段併相關陳情人土地與公有地變更為12M，10M銜接12M部分以漸寬、順接為原則。 (2) EE-19-6M 變更為 8M 並順接北側 EE-38-8M。 (3) EE-45-8M 調整路型並順接北側 EE-39-8M。 (4) 配合計畫道路系統調整狀況、土地權屬與使用現況，調整機關用地範圍。 (5) 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交通安全，適當劃設停車場、廣場用地，作為道路交口或轉彎處之緩衝帶。 4. 考量調整方案所劃設停車場用地之現況，未來興闢該停車場用地時，應適當將現有樹木植栽納入整體規劃設計，以營造「停車場公園化」為目標。 5. 原市E10範圍內北側土地(虎尾寮段466-41、466-44、466-45等地號，如圖7-33)，因涉及地區都市計畫調整方案，且調整後相關所有權人之土地集中，提升開發利用效益，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2-15)之私有土地所有權人應自行整合並無償捐贈範圍內公共設施用地(計畫道路、廣場、停車場用地)。 6. 原市E10範圍內南側土地(虎尾寮段466-2地號以南)，予以增定附帶條件，得以申請變更為住宅區；有關代金計算，考量當地土地公告現值已反應市價，故以「公告現值」計算之。 7. 原「EE-1-12M」道路用地西段，因道路路型之調整，予以重新編號為「EE-2-12M」。 8. 原「EE-19-6M」道路用地，因配合道路寬度調整，及「EE-38-8M」往南延伸，故編號予以併入「EE-38-8M」。	【附帶條件】 範圍內(詳圖7-33)之私有土地所有權人應自行整合並無償捐贈範圍內公共設施用地(計畫道路、廣場、停車場用地)，並應於本次通檢配合變更主要計畫案經內政部都委會審議通過之日起一年內，與市府簽定協議書，具結保證負擔公共設施方式及內容與期限。 【其他說明】 未來開闢「停E10(附)」停車場用地時，應於基地內適當保留現有大型喬木。 【附帶條件】 申請變更為住宅區者，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」未開闢市場用地變更為住宅區標準，以「申請變更土地面積之35%」作為回饋，並以捐贈周邊計畫道路	■ 暫予保留 1. 考量本案都市計畫調整尚未具共識，請交通局參酌委員陳情案件內容，研析地區交通需求及都市計畫調整前後之交通影響，並提供相關研析意見予業務單位後，再提會討論。 2. 併再公展人民陳情案件編號一-6、一-8、一-9、一-11、一-13、一-14、一-15、一-16、一-18、一-20、一-32、一-33、一-34、一-35、一-39、一-41 等 16 案暫予保留。

保留編號	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	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
						用地方式或以「繳交當期公告現值」之自願捐獻代金方式抵繳辦理，始得做為第五種住宅區使用。	

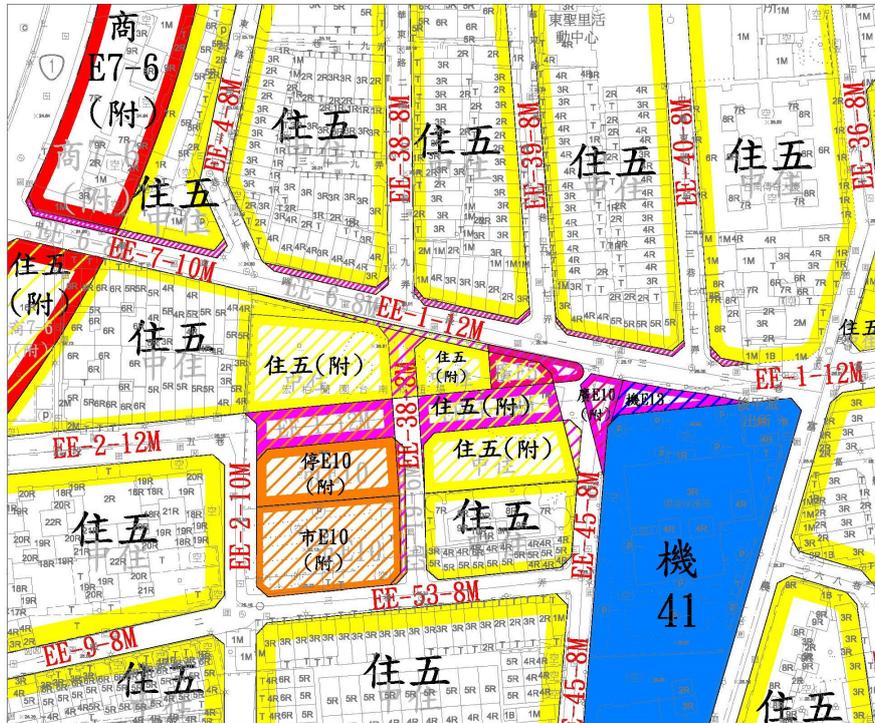


圖 7-32 暫予保留第 1 案變更內容示意圖

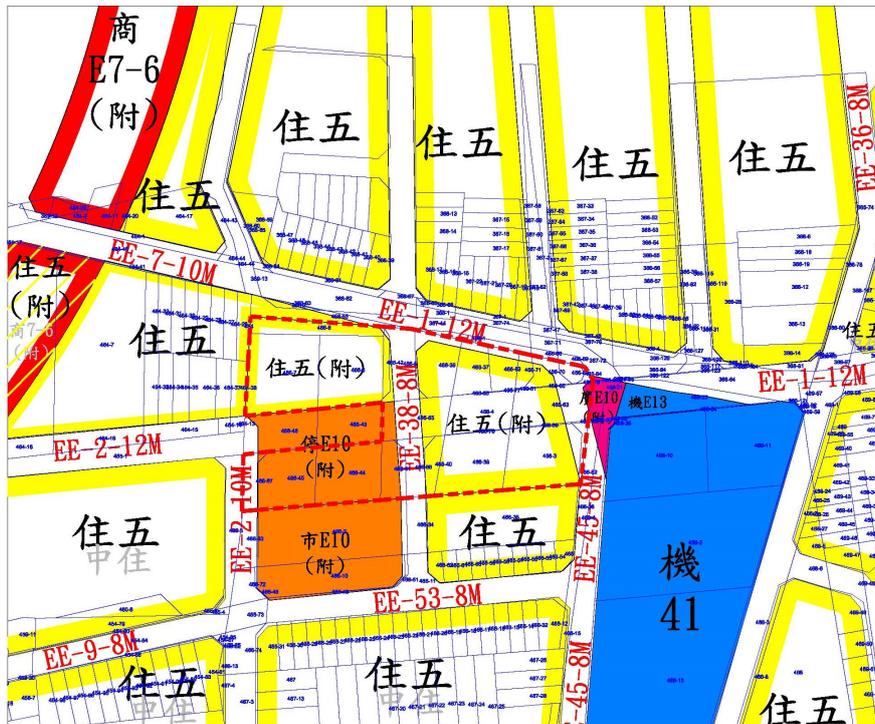


圖 7-33 暫予保留第 1 案變更後套繪地籍示意圖

保留編號	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	市都委會決議	
			原計畫			新計畫				
			類別	建築物用途	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位			
2	五-5	土地使用分區管制要點(各項建築使用類別之停車空間設置基準)	第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店舖、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150 m <sup>2</sup> 設置1輛	樓地板面積每滿50 m <sup>2</sup> 設置1輛	樓地板面積每滿2,000 m <sup>2</sup> 設置1輛 (最多設置2輛)	1.各項建築使用之停車空間設置基準依全市性原則予以規定。		目前由本會修訂中之「臺南市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物停車空間設置標準」,如經本會確認後,再據以配合修改相關條文內容。
			第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150 m <sup>2</sup> 設置1輛。	樓地板面積每滿100 m <sup>2</sup> 設置1輛。	--			
			第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150 m <sup>2</sup> 設置1輛	樓地板面積每滿100 m <sup>2</sup> 設置1輛	樓地板面積每滿2,000 m <sup>2</sup> 設置1輛 (最多設置2輛)			
			第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿200 m <sup>2</sup> 設置1輛	樓地板面積每滿100 m <sup>2</sup> 設置1輛	樓地板面積每滿3,000 m <sup>2</sup> 設置1輛 (最多設置2輛)			
			第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。					

## 二、涉及配合變更主要計畫(原仁和工業區未辦理市地重劃地區)部分

保留編號	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		
3	四-1	原仁和工業區未辦理市地重劃地區	<p>「商E7-6(附)」商業區(1.986公頃) 附帶條件： 1.應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式整體開發完成後，始得申請發照建築。 2.未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。 3.變更為商業區部分，其開發應依「臺南市都計變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。</p>	<p>「工一(附)」工業區(1.986公頃)</p>	<p>1.原仁和工業區自民國83年6月15日起，規定以市地重劃方式進行開發，迄今仍有部分區域尚未辦理。 2.經查未辦理重劃地區合法地上物密集，仍有部分工廠正常營運中，以致市地重劃窒礙難行，考量地區未來之發展性與辦理市地重劃之困難度，故本次通盤檢討予以修正附帶條件，解除整體開發限制。 3.由於市地重劃尚未辦理完成前之使用分區為工業區，故其土地變更回饋應回歸「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理相關回饋事宜。 4.仁和略以西部分，雖曾辦理第四期竹篙厝重劃，惟該次重劃完成後使用分區為工業區及工業區所需之公共設施，與現行計畫整體開發為住宅區規範之土地使用性質與負擔公共設施項目不符，故仍須依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。 5.仁和略以東部分，於未設定區時期(民國68年6月16日以前)即已合法申請住宅使用者，由於使用性質與現行計畫整體開發為住宅區規範之土地使用性質相同，惟使用強度與現行計畫有別，故解除整體開發後之回饋條件應有所區別。 6.考量原商業區及住宅區之附帶條件尚未完成，卻已為商業區或住宅區使用，易造成土地使用定位之混淆與執行管理之困擾，故本次檢討將附帶條件之商業區及住宅區，變更為未完成回饋前之工業區，待附帶條件確實完成後，再予變更為住</p>	<p><b>【附帶條件】</b> 1.土地所有權人應以「申請變更土地面積之37%」作為回饋，並以捐贈本地區未辦理市地重劃地區之公共設施用地方式或以「繳交當期公告現值」之自願捐獻代金方式抵繳辦理，始得做為第五種住宅區使用。 2.未依第1點規定完成回饋前，僅得繼續為原有之使用，且不得新申請做都市計畫法臺南市施行細則第17條第2項第2、3款之使用，並依下列規定處理之： (1)原有合法建築物不得增建、改建、增加設備、變更使用或變更原工廠登記所載產業類別、主要產品之項目內容。 (2)建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。 (3)因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。 3.依第1點規定完成回饋做為第五種住宅區使用者，另得依「臺南市都市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。(本點後續配合所涉「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。)</p> <p><b>【其他說明】</b> 附帶條件第3點係配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討案)」(草案)第十三-21案之「商E7(附)」變更為中密度住宅區(附)內容辦理。</p>

保留編號	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		
					(附、商(附),以茲明確。 7.原附帶條件規定住宅區容積率不得超過200%部分,配合本次通盤檢討容積率整併作業(中密度住宅區整併為第五種住宅區),予以刪除。 8.原擬由市地重劃取得與興關之公共設施用地,配合整體開發之解除,調整開發方式改採一般徵收。	
		中密度住宅區(附) (9.8602公頃) 附帶條件: 1.應另行擬定細部計畫,並以市地重劃方式整體開發完成後,始得申請發照建築。 2.本地區住宅區容積率不得超過200%。	「住三(附)」 住宅區 (0.9989公頃)			【附帶條件】 仁和路以東部分,於民國68年6月16日以前之合法申請住宅使用建築(詳表7-11),變更為第三種住宅區(附),維持原容積165%使用,免予回饋;如擬依已完成市地重劃開發之住宅區容積率(210%),即第五種住宅區使用者,土地所有權人應以「申請變更土地面積之10%」作為回饋,並以捐贈本地區未辦理市地重劃地區之公共設施用地方式或以「繳交當期公告現值」之自願捐獻代金方式抵繳辦理,始得做為第五種住宅區使用。 【其他說明】 除表7-11羅列地號外,若能提出合法住宅使用建築證明者,適用前述附帶條件規定。
				「工二(附)」 工業區 (8.8613公頃)		【附帶條件】 1.土地所有權人應以「申請變更土地面積之37%」作為回饋,並以捐贈本地區未辦理市地重劃地區之公共設施用地方式或以「繳交當期公告現值」之自願捐獻代金方式抵繳辦理,始得做為第五種住宅區使用。 2.未依第1點規定完成回饋前,僅得繼續為原有之使用,且不得新申請做都市計畫法臺南市施行細則第17條第2項第2、3款之使用,並依下列規定處理之: (1)原有合法建築物不得增建、改建、增加設備、變更使用或變更原工廠登記所載產業類別、主要產品之項目內容。 (2)建築物有危險之虞,確有修建之必要,得在維持原有使用範圍內核准修建。 (3)因災害毀損之建築物,不得以原用途申請重建。

保留編號	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		
			「停E4」、「公兒E21」、「公兒E27」、未開闢計畫道路 (EM-3-10M、EM-21-6M、EM-19-6M、EJ-25-10M、EJ-8-10M) 及部分未開闢計畫道路 (EM-14-10M、EM-18-10M、EM-17-10M)、部分「4-33-14M」計畫道路及其他原屬市地重劃開闢之計畫道路 附帶條件： 應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式整體開發完成後，始得申請發照建築。	「停E4」、「公兒E21」、「公兒E27」、未開闢計畫道路 (EM-3-10M、EM-21-6M、EM-19-6M、EJ-25-10M、EJ-8-10M) 及部分未開闢計畫道路 (EM-14-10M、EM-18-10M、EM-17-10M)、部分「4-33-14M」計畫道路及其他原屬市地重劃開闢之計畫道路		【其他說明】 採一般徵收之開發方式。

- 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。  
3.本表所列變更案涉及「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)配合變更主要計畫(原仁和工業區未辦理市地重劃地區)案」，未來需依該案審議通過後發布實施內容配合調整。

表 7-11 仁和路以東未辦理重劃地區合法建築為住宅使用之地號

項目	仁和路以東未辦理重劃地區合法建築為住宅使用之地號								
虎尾寮段	557-8	557-9	557-41	557-42	557-43	557-44	557-45	557-46	557-47
	557-48	557-49	557-50	557-51	557-52	557-53	557-54	557-55	557-56
	557-57	557-58	557-59	557-60	557-61	557-62	557-63	557-64	557-65
	557-66	557-67	557-68	557-69	557-70	557-71	557-72	557-73	557-74
	557-75	557-76	557-77	557-78	557-79	*557-80	557-103	557-104	557-106
	557-110	558-9	558-13	558-15	558-16	558-17	558-18	558-20	558-21
	558-22	558-23	558-24	558-25	558-26	558-27	558-28	558-29	558-30
	558-31	558-32	558-33	558-34	558-35	558-36	558-37	558-38	558-39
	558-40	558-41	*558-43	558-56	558-57	-	-	-	-
	小計 77 筆								
仁和段	91	101	107	108	109	110	111	121	122
	123	124	125	126	127	128	129	130	131
	132	133	134	135	136	137	138	139	140
	141	142	143-1	144	145	146	147	148	149
	150	151	152	153	154	155	156	161	162
	163	164	165	166	167	168	169	-	-
	小計 52 筆								
	總計 129 筆								

註：地號欄內加「\*」記號者，表示該地號部分位於道路。

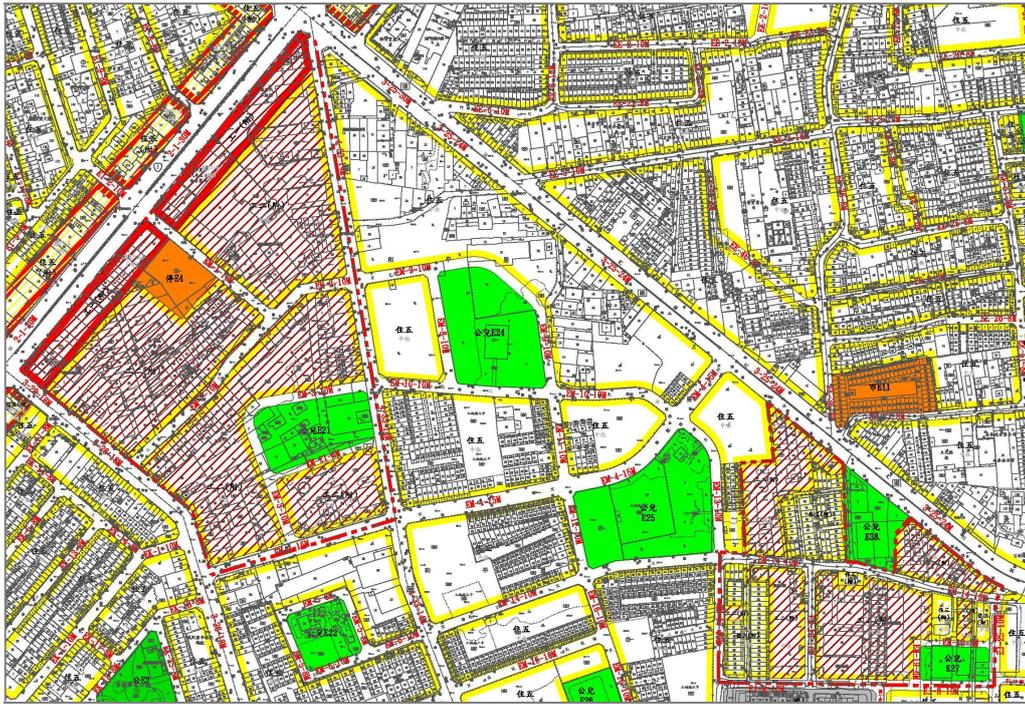


圖 7-34 暫予保留第 3 案變更內容示意圖

### 三、涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」部分

#### (一)本案變更涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」部分

保留編號	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		
4	人二-9、再10*	東寧段356地號(部分)	「綠E5」綠地 (0.0002公頃)	「住五(附)」住宅區 (0.0002公頃)	1.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)」,依該案變更編號三-1案之變更理由略以「...利用部分國有土地規劃為綠地。」爰將東寧段356地號剔除於「綠E5」範圍,恢復為原使用分區。 2.配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)第十三-21案之「商E7(附)」變更為中密度住宅區(附)內容,該細部計畫「商E7-8(附)」應變更為「住五(附)」,未來如擬變更為商業區則應依所涉「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」發布實施內容辦理。	<b>【附帶條件】</b> 得依「臺南市都市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。 <b>【其他說明】</b> 1.由綠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。 2.附帶條件係配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)第十三-21案之「商E7(附)」變更為中密度住宅區(附)內容辦理。
5	人二-33、再12*	東門路旁「廣E4」廣場用地東側,部分原「市E8」市場用地	「商一-1(E7-3)(附)」商業區 (0.1202公頃)	「住五(附)」住宅區 (0.0759公頃) 「市E8(附)」市場用地	1.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)」,依該案變更編號一-4案之變更內容,原「市E8」變更為「商E7-3(附)」商業區及「廣E4」廣場用地。	<b>【附帶條件】</b> 得依「臺南市都市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。 <b>【附帶條件】</b> 1.申請變更為住宅區者,應參

保留編號	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		
				(0.0443公頃)	<p>2.次查部分原「市E8」市場用地曾於民國61年申請興建市場，目前尚未辦理回饋變更為商業區。</p> <p>3.配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)第十三-21案之「商E7(附)」變更為中密度住宅區(附)內容，該細部計畫「商E7-3(附)」應變更為「市E8(附)」，未來如擬變更為住宅區應參照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」已開闢市場用地回饋標準辦理，如擬再變更為商業區則續依所涉「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」發布實施內容辦理；有關代金計算，考量當地土地公告現值已反應市價，故以「公告現值」計算之。</p> <p>4.另查案地多為劃設為市場用地前(混合區時期)以住宅申請興建之合法建物，且考量早期套繪精度不佳及使用狀況，為免影響所有權人權益，故依民國61年申請興建市場範圍為原則，並考量土地利用效益，適當調整為市E8(附)，餘變更為住宅區，並免予回饋。</p>	<p>照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」已開闢市場用地變更為住宅區標準，以「申請變更土地面積之20%」作為回饋，並以捐贈周邊計畫道路用地方式或以「繳交當期公告現值」之自願捐獻代金方式抵繳辦理，始得做為第五種住宅區使用。</p> <p>2.依第1點規定完成回饋做為第五種住宅區使用者，另得依「臺南市都市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。</p>
6	五-4*	計畫編號調整	保護區、公E3(附)、公E4、公E5、公E6(附)、綠E2、社E1、社E2、公道13(附)、公道35、公道14	修訂分區或用地編號	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)第十二-3、十二-7-9、十二-12案予以調整計畫編號，以避免產生執行疑義。	<b>【其他說明】</b> 詳如表7-12。

- 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。
- 3.«\*»係為涉及主要計畫變更，未來需依「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配合調整。

表 7-12 計畫編號檢討前後對照表

編號	位置	變更內容		備註
		原編號	新編號	
1	南臺南站副都心西側保護區	保護區	「保7」保護區	
2	東區原平實營區「公E3(附)」	「公E3(附)」公園用地	「公84(附)」公園用地	
	東區慈幼高工東北側「公E4」	「公E4」公園用地	「公85」公園用地	
	東區臺南一中西側「公E5」	「公E5」公園用地	「公86」公園用地	
	東區原平實營區「公E6(附)」	「公E6(附)」公園用地	「公87(附)」公園用地	
3	臺南榮民之家東北側「綠E2」	「綠E2」綠地	「綠34」綠地	
4	大學路公兒E28東側「社E1」	「社E1」社教機構用地	「文社1」文化社教用地	
	育樂街停4北側「社E2」	「社E2」社教機構用地	「文社2」文化社教用地	
5	原平實營區、墓7西側公園道用地	「公道13(附)」公園道用地	「公道17(附)」公園道用地	
	「公道13(附)」	「公道35」公園道用地	「公道17」公園道用地	
	南臺南站副都心西側	「公道14」公園道用地	「公道19」公園道用地	

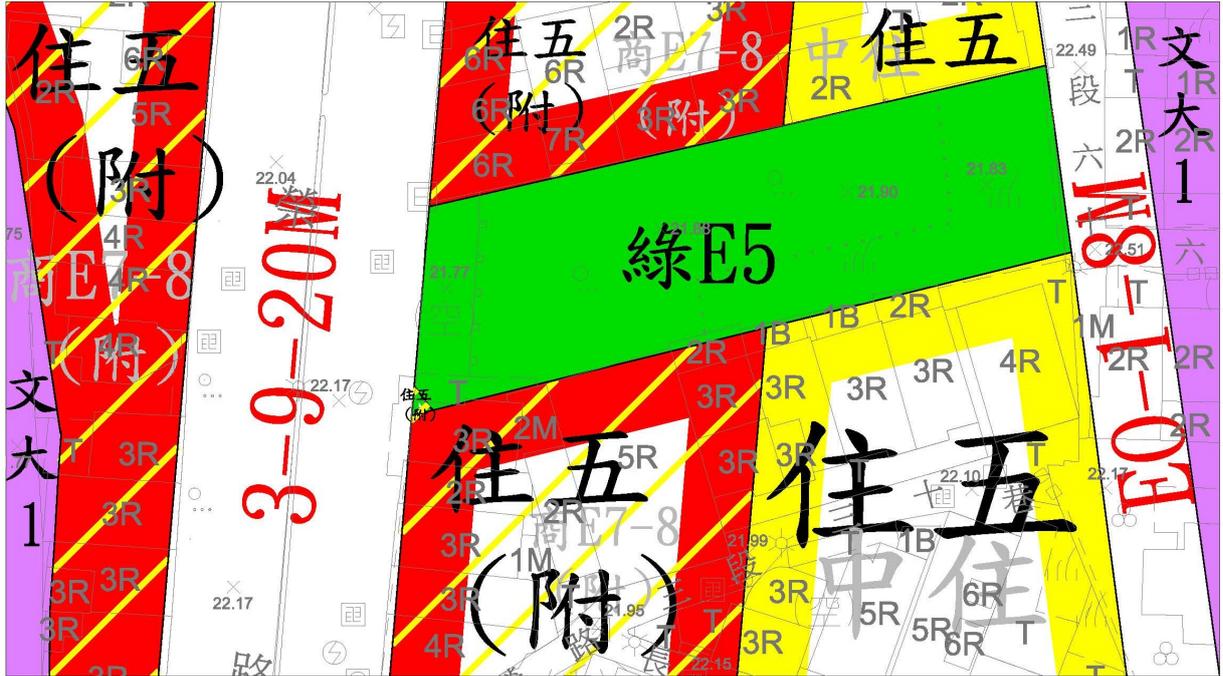


圖 7-35 暫予保留第 4 案變更內容示意圖



圖 7-36 暫予保留第 5 案變更內容示意圖

## (二)配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」調整之細部計畫

保留編號	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		
7	主-2	青年路神學院西側部分「停E8」停車場用地，光華段990-2地號	部分「停E8」停車場用地(0.0083公頃)	「文3」文教區(0.0083公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)第二-6案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	--
8	主-3	神學院西側中密度住宅區(附)，光華段1140、1248地號等2筆土地	第五種住宅區(附)(0.03公頃) 附帶條件： 變更為住宅區部份應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	「住五」住宅區(0.03公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)第二-8案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	--
9	主-4	神學院東側「文3」，光華段877(部分)、878(部分)地號	「文3」文教區(0.0003公頃)	「住五」住宅區(0.0003公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)第二-9案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	--
10	主-5	文小4(東光國小)東光段626(部分)地號	「文小4」文小用地(0.0006公頃)	「住五」住宅區(0.0006公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)第二-12案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	--
11	主-6	長榮女中「私校3」	「私校3」私校用地(3.5512公頃)	「文11」文教區(供私立長榮女中使用)(3.5512公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)第四-3-4、四-6-7案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	--
		光華女中「私校4」	「私校4」私校用地(2.0138公頃)	「文12」文教區(供私立光華女中使用)(2.0138公頃)		
		德光女中「私校6」	「私校6」私校用地(2.5325公頃)	「文14」文教區(供私立德光女中使用)(2.5325公頃)		
		長榮中學「私校7」	「私校7」私校用地(6.8052公頃)	「文15」文教區(供私立長榮中學使用)(6.8052公頃)		
12	主-7	私立慈幼中學「高中(文中)18」	「高中(文中)18」高中用地(4.5888公頃)	「文19」文教區(供私立慈幼中學使用)(4.5888公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)第四-11案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	--
13	主-8	仁和路西側「油1」	「油1」加油站用地	「油(專)7」加油站專用區	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢	--

保留編號	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		
			(0.1349公頃)	(0.1349公頃)	討論案(草案)第五-1~2、五-4、五-17~19案予以調整分區用地別,以避免產生執行疑義。	
		生產路南側中油生產路車站「油2」	「油2」 加油站用地 (0.1448公頃)	「油(專)8」 加油站專用區 (0.1448公頃)		
		東門路北側中油東門路車站「油5」	「油5」 加油站用地 (0.1237公頃)	「油(專)10」 加油站專用區 (0.1237公頃)		
		崇學路東側中油崇學路車站「油24」	「油24」 加油站用地 (0.0501公頃)	「油(專)23」 加油站專用區 (0.0501公頃)		
		中華東路中油中華路西站「油25」	「油25」 加油站用地 (0.1451公頃)	「油(專)24」 加油站專用區 (0.1451公頃)		
		中華東路南中油中華路東站「油26」	「油26」 加油站用地 (0.1678公頃)	「油(專)25」 加油站專用區 (0.1678公頃)		
14	主-9	虎尾寮裕農路旁低密度住宅區(細部計畫「油」加油站用地)	「油」 加油站用地 (0.0383公頃)	「油(專)32」 加油站專用區 (0.0383公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案(草案)第五-26案予以調整分區用地別,以避免產生執行疑義。	--
15	主-10	彌陀寺北側光華段507(部分)、508、650地號	第五種住宅區 (0.23公頃)	「宗(專)2」 宗教專用區 (0.24公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案(草案)第六-1案予以調整分區用地別,以避免產生執行疑義。	--
		彌陀寺南側光華段500、504(部分)、505(部分)、998(部分)地號	「商四(1)」商業區 (0.01公頃)			
		彌陀寺南側光華段499(部分)、502(部分)、999(部分)地號	「宗(專)2」 宗教專用區 (0.0007公頃)	「商四(1)」 商業區 (0.0007公頃)		
16	主-11	文中75(忠孝國中)北側「停E3」	「停E3」 停車場用地 (1.0218公頃)	「文中75」 國中用地 (1.0218公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案(草案)第八-2案予以調整分區用地別,以避免產生執行疑義。	--
17	主-12	「高中(文中)18」(私立慈幼中學)東側,精忠段127-1、128、129地號	「高中(文中)18」 高中用地 (0.0156公頃)	「綠35」綠地 (0.0156公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案(草案)第八-9案予以調整分區用地別,以避免產生執行疑義。	--
18	主-13	原忠孝國中「文大12」南側狹長部分用地	「文大12」 文大用地 (0.08公頃)	「廣10」 廣場用地 (0.08公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案(草案)第八-14案予以調整分區用地別,以避免產生執行疑義。	--

保留編號	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		
19	主-14	「商65」南紡市地重劃地區，中華東路一段東光段532-9等20筆地號土地	「公道16-12M」公園道用地(0.28m <sup>2</sup> )	「2-1-30M」道路用地(0.28m <sup>2</sup> )	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)第十-1案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	--
			「廣E3」廣場用地(0.31m <sup>2</sup> )	「公道16-12M」公園道用地(0.31m <sup>2</sup> )		--
			「廣E3」廣場用地(0.56m <sup>2</sup> )	「2-1-30M」道路用地(85.53m <sup>2</sup> )		--
			「商三(65-1)」商業區(77.92m <sup>2</sup> )			--
			「廣E4」廣場用地(7.05m <sup>2</sup> )			
			「商一-1(E7-6)(附)」商業區(121m <sup>2</sup> ) 附帶條件： 1. 未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。 2. 變更為商業區部份，其開發應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	「商五(145)(附)」商業區(297m <sup>2</sup> )		【附帶條件】 1. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。 2. 未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計審查。
			「商五(E5)(附)」商業區(1.76m <sup>2</sup> ) 附帶條件： 1. 依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。 2. 未來商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。			
			「公E6(附)」公園用地(1.45m <sup>2</sup> ) 附帶條件： 1. 本區應以市地重劃方式辦理開發。 2. 未來商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。	「公道17(附)」公園道用地(1.45m <sup>2</sup> )		【附帶條件】 1. 本區應以市地重劃方式辦理開發。 2. 未來商業區之開發建築，應先經本市都市設計審查。
「2-1-30M」道路用地(143.13m <sup>2</sup> )	「住五(附)」住宅區(115.05m <sup>2</sup> )	【附帶條件】 1. 得依「臺南市都市計畫住宅區變更為商業區申請				

保留編號	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			
				「商五(145)(附)」商業區(13.61m <sup>2</sup> ) 「公87(附)」公園用地(3.62m <sup>2</sup> ) 「公道17(附)」公園道用地(0.11m <sup>2</sup> ) 「EB-4-10M」道路用地(4.03m <sup>2</sup> ) 「EB-13-8M」道路用地(6.71m <sup>2</sup> )		及回饋規範」申請變更為商業區。 2.自願捐贈變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並得以變更當期土地公告現值加四成之代金抵繳。	<b>【附帶條件】</b> 1.本區應以市地重劃方式辦理開發。 2.未來商業區之開發建築，應先經本市都市設計審查。
20	主-15	東門路及中華東路口「商E7-6」	「商一-1(E7-6)(附)」商業區(0.0014公頃) 附帶條件： 1.未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。 2.變更為商業區部份，其開發應依「臺南市都市設計變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	「住五」住宅區(0.0014公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)第十-2案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	--	
21	主-16	臺南一中北側，育樂段657、658(部分)、854、855-2、855-1等五筆地號	第五種住宅區(0.0485公頃) 「商一-1(E1)(附)」商業區(0.04公頃) 附帶條件： 1.未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。 2.變更為商業區部份，其開發應依「臺南市都市設計變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	「高中(文中)1」高中用地(0.0885公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)第十-3案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	--	
22	主-17	東寧段69-1、部分	「文大1」	「高中(文中)1」	配合「變更臺南市主要	--	

保留編號	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		
		71、475-1、475-2、476-1等5筆地號	文大用地 (0.0001公頃) 「高中(文中)1」 高中用地 (0.08公頃)	高中用地 (0.0001公頃) 「文大1」 文大用地 (0.08公頃)	計畫(第五次通盤檢討)案(草案)第十四案予以調整分區用地別,以避免產生執行疑義。	
23	主-18	虎尾寮重劃區及高速公路東側「商E8」	「商一-2(E8)(附)」 商業區 (1.2853公頃)	「虎住一(附)」 虎尾寮住宅區 (1.2853公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案(草案)第十三4案予以調整分區用地別,以避免產生執行疑義。	【附帶條件】 1.得依「臺南市都市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。 2.不得面臨高速公路側車道申請建築線及設置汽車出入口。 3.公共設施負擔前依現行低密度住宅區之建蔽率(50%)、容積率(160%)執行;公共設施負擔後依「商E8」商業區原建蔽率(60%)、容積率(160%)執行。
24	主-19	平實營區與精忠三村地區	「商五(E5)(附)」 商業區(4.5554公頃) 附帶條件: 1.本區應以市地重劃方式辦理開發。 2.未來本區商業區之開發建築,應先經本市都市設計委員會審查。	「商五(145)(附)」 商業區 (4.5554公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案(草案)第十三-6案予以調整分區用地別,以避免產生執行疑義。	【附帶條件】 1.本區應以市地重劃辦理開發方式。 2.未來本商業區之開發建築,應先經本市都市設計審查。
			「更商(E5-2)(附)」 都市更新商業區 (2.8348公頃) 附帶條件: 1.本區應以市地重劃方式辦理開發。 2.未來本區商業區之開發建築,應先經本市都市設計委員會審查。	「更商(145)(附)」 都市更新商業區 (2.8348公頃)		
25	主-20	「商22」 東門路尾	「商一-1(22)(附)」 商業區 (2.0303公頃) 附帶條件: 1.應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理	「住五」住宅區 (2.0303公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案(草案)第十三-14案予以調整分區用地別,以避免產生執行疑義。	--

保留編號	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>之事業及財務計畫),並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。</p> <p>2.住宅區變更為商業區,仍應維持原住宅區之建蔽率(60%)、容積率(180%)。</p> <p>3.回饋土地至少需10%,至於回饋方式、條件、繳納代金計算方式、審核程序、商業區允許使用項目,均應於擬定細部計畫案詳予規定。</p> <p>4.細部計畫至少包括有綠化、美化、退縮建築、緩衝空間、開發目標及策略、土地取得與處分、開發方式、土地使用分區管制、開發年期、事業及財務計畫、都市設計規範、都市防災計畫、交通衝擊及改善計畫。</p> <p>5.應於本案公告發佈實施五年內,依商業區變更原則申請新建、增建、改建或變更使用,否則仍依原住宅區之土地使用管制,如未依限辦理者,下次通盤檢討時考量調整其使用類別,降低其使用強度。</p>			
26	主-21	育樂街地區沿街附帶條件商業區,除育樂段212、187、187-1地號外	「商一-1(E1)(附)」商業區(4.9773公頃) 附帶條件: 1.未來本商業區之開發建築,應	「住五(附)」住宅區(4.9438公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)第十三-21案予以調整分區用地別,以避免產生執行疑義。	【附帶條件】 1.得依「臺南市都市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。 2.自願捐贈變更後土地總面積10%作為公共設施

保留編號	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		
		育樂街地區，育樂段212、187、187-1地號	先經本市都市設計委員會審查。 2.變更為商業區部份，其開發應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	「商一-1(140)(附)商業區(0.0335公頃)		用地，並得以變更當期土地公告現值加四成之代金抵繳。  【附帶條件】 未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計審查。
		平實營區與精忠三村地區之中華東路沿街附帶條件商業區，除東光段547-2、548-44(部分)、553~555(部分)、556~559、560-2地號外	「商一-1(E4)(附)商業區(1.7290公頃) 附帶條件： 1.未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。 2.變更為商業區部份，其開發應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	「住五(附)住宅區(1.3164公頃)		【附帶條件】 1.得依「臺南市都市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。 2.自願捐贈變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並得以變更當期土地公告現值加四成之代金抵繳。
		平實營區與精忠三村地區，東光段547-2、548-44(部分)、553~555(部分)、556~559、560-2地號	2.變更為商業區部份，其開發應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	「商一-1(144)(附)商業區(0.4126公頃)		【附帶條件】 未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計審查。
		平實營區與精忠三村地區之中華東路沿街附帶條件商業區	「商一-1(E5-1)(附)商業區(0.5203公頃) 附帶條件： 1.未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。 2.變更為商業區部份，其開發應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	「住五(附)住宅區(0.5203公頃)		【附帶條件】 1.得依「臺南市都市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。 2.自願捐贈變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並得以變更當期土地公告現值加四成之代金抵繳。
		中華東路「商E7-6」、林森路「商E7-7」等沿街附帶條件商業區，除富強段1719地號(原虎尾寮段371-17地號)；竹篙厝段2011地號外	「商一-1(E7)(附)商業區(35.5501公頃) 附帶條件： 1.未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計委員會審查。	「住五(附)住宅區(35.5027公頃)		【附帶條件】 1.得依「臺南市都市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。 2.自願捐贈變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並得以變更當期土地公告現值加四成之代金抵繳。

保留 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		
		富強段1719地號 (原虎尾寮段 371-17地號);竹篙 厝段2011地號	2.變更為商業區 部份,其開發應 依「臺南市都計 變更回饋規定 及變更為商業 區申請規範」規 定辦理。	「商一-1(147)(附) 商業區 (0.0474公頃)		<b>【附帶條件】</b> 未來本商業區之開發建 築,應先經本市都市設計 審查。

- 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.本表所列變更案係配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(草案)調整之細部計畫,未來需依該案審議通過後發布實施內容配合調整。  
 4.原公展草案編號主-1變更案,業依都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更,並於106年6月3日發布實施。

