

變更臺南市東區細部計畫(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	變更臺南市東區細部計畫(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 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	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 臺南市都市計畫委員會民國 107 年 5 月 15 日第 70 次會議審議修正通過 臺南市都市計畫委員會民國 107 年 6 月 20 日第 71 次會議提會報告 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	東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	東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	東區細部計畫現行公共設施用地明細表	2-7
表 3-1	本案變更內容綜理表	3-1
表 3-2	商業區編號檢討前後對照表	3-23
表 3-3	計畫編號檢討前後對照表	3-23

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	東區細部計畫現行土地使用計畫示意圖	2-6
圖 3-1	變更位置示意圖	3-11
圖 3-2	變 1 案示意圖	3-12
圖 3-3	變 2 案示意圖	3-12
圖 3-4	變 3 案示意圖	3-13
圖 3-5	變 4 案示意圖	3-13
圖 3-6	變 5 案示意圖	3-14
圖 3-7	變 6 案示意圖	3-14
圖 3-8	變 7 案示意圖	3-15
圖 3-9	變 8 案示意圖	3-15
圖 3-10	變 9 案示意圖	3-16
圖 3-11	變 10 案示意圖	3-17
圖 3-12	變 11 案示意圖	3-18
圖 3-13	變 12 案示意圖	3-18
圖 3-14	變 13 案示意圖	3-19
圖 3-15	變 14 案示意圖	3-20
圖 3-16	變 15 案示意圖	3-20
圖 3-17	變 16 案示意圖	3-21
圖 3-18	變 17 案示意圖	3-21
圖 3-19	變 18 案示意圖	3-22

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」前於 104 年 10 月 8 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。

「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」於 106 年 4 月 20 日起再公開展覽 30 天，後於 106 年 10 月 31 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「…得採分階段方式辦理核定、發布實施。…涉及主要計畫內容部份，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…。」。

「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「變更臺南市東區細部計畫(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

計畫位置東至行政區界與仁德區毗鄰(約至國道 1 號以東 50m 處)，南抵行政區界與仁德區相連(約至生產路以南 450m 處)，西以北門路、大同路與北區、中西區、南區接壤，北則以小東路與北區、永康區銜接，計畫面積共計 1,292.54 公頃；涵蓋東區行政區域轄計 45 個里。

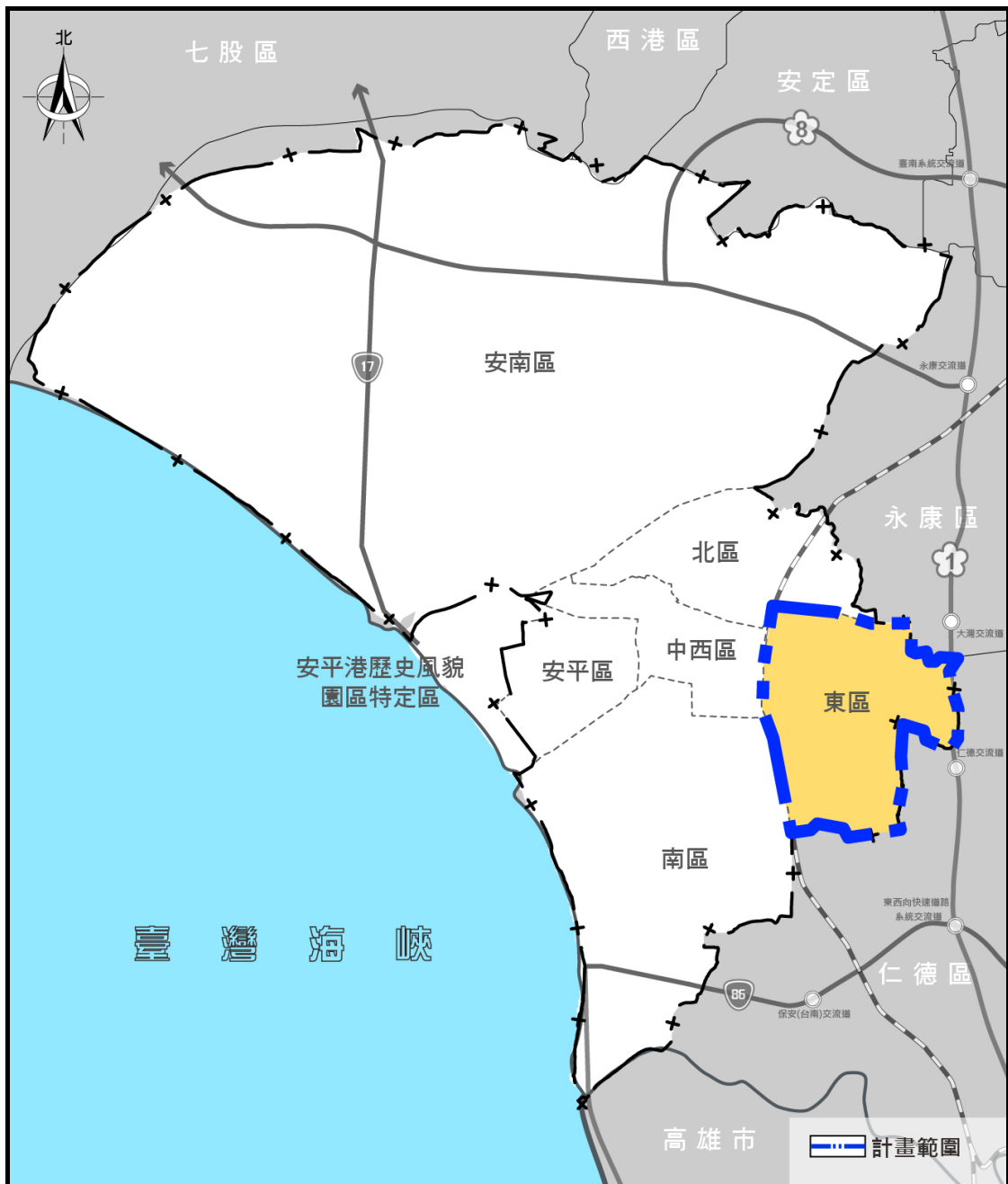


圖 1-1 計畫區位置示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫發布實施經過

東區細部計畫始於 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」。106 年 10 月 31 日發布實施「變更臺南市東區細部計畫(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；另配合該案原暫予保留內容，亦辦理 3 次細部計畫及 2 次主要計畫發布實施作業。辦理情形綜理表詳表 2-1。

表 2-1 東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	變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案	106.10.31 府都綜字第 1061094367A 號
2	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	107.7.23 府都綜字第 1070812439A 號
3	變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第 1 案、第 3 案)	107.7.24 府都綜字第 1070812439B 號
4	變更臺南市東區細部計畫(配合臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃)案	107.8.21 府都綜字第 1070904345A 號
5	變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第 1 案(富農段 39、40、41 地號))	107.11.20 府都綜字第 1071280515A 號
6	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
7	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(竹篙厝段 2323-12 等 20 筆地號)	108.11.12 府都綜字第 1081294063A 號
8	變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第 3 案(竹篙厝段 2323-12 等 20 筆地號))	108.11.13 府都綜字第 1081294063B 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 244,781 人。

二、土地使用計畫

土地使用分區面積約 730.62 公頃，占計畫總面積比例為 56.53%，公共設施用地面積約 561.92 公頃，占計畫總面積比例為 43.47%。

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：虎尾寮住宅區面積合計為 77.16 公頃，占計畫總面積 5.97%；第三種住宅區(附)面積合計為 1.00 公頃，占計畫總面積 0.08%；第五種住宅區面積合計為 479.54 公頃，占計畫總面積 37.10%；中密度住宅區面積合計為 47.29 公頃，占計畫總面積 3.66%；低密度住宅區面積合計為 1.13 公頃，占計畫總面積 0.09%。
- (二) 商業區：面積合計為 68.12 公頃，占計畫總面積 5.27%。
- (三) 工業區：第一種甲種工業區(附)面積合計 1.20 公頃，占計畫總面積 0.09%；第二種甲種工業區(附)面積合計 8.40 公頃，占計畫總面積 0.65%。
- (四) 文教區：面積合計 22.46 公頃，占計畫總面積 1.74%。
- (五) 農業區：面積合計 5.80 公頃，占計畫總面積 0.45%。
- (六) 保護區：面積合計 0.56 公頃，占計畫總面積 0.04%。
- (七) 古蹟保存區：面積合計 4.39 公頃，占計畫總面積 0.34%。
- (八) 宗教專用區：面積合計 1.35 公頃，占計畫總面積 0.10%。
- (九) 醫療專用區：面積合計 0.47 公頃，占計畫總面積 0.04%。
- (十) 電信專用區：第一種電信專用區面積合計 0.22 公頃，占計畫總面積 0.02%；第三種電信專用區面積合計 0.46 公頃，占計畫總面積 0.04%。
- (十一) 加油站專用區：面積合計 1.11 公頃，占計畫總面積 0.09%。

- (十二) 創意文化專用區：面積合計 1.72 公頃，占計畫總面積 0.13%。
- (十三) 文化社教專用區：面積合計 0.08 公頃，占計畫總面積 0.01%。
- (十四) 瓦斯事業特定專用區：面積合計 2.16 公頃，占計畫總面積 0.17%。
- (十五) 車站專用區：面積合計 2.08 公頃，占計畫總面積 0.16%。
- (十六) 電路鐵塔專用區(附)：面積合計 0.02 公頃，占計畫總面積 0.00%。
- (十七) 生技研發與生產專用區：面積合計 2.78 公頃，占計畫總面積 0.22%。
- (十八) 河川區：面積合計 1.10 公頃，占計畫總面積 0.09%。
- (十九) 河川區(兼供道路使用)：面積合計 0.02 公頃，占計畫總面積 0.00%。

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、公道用地、文大用地、文中用地、文中小用地、文小用地、文化社教用地、社教用地、文教用地、機關用地、市場用地、郵政用地、加油站用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、變電所用地、公墓用地、污水處理場用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供排水使用)、鐵路用地、道路用地、道路用地(兼供鐵路使用)、車站用地、公園道用地(兼供鐵路使用)等，面積合計約 561.92 公頃，占計畫區總面積 43.47%。公共設施用地明細表詳表 2-3。

表 2-2 東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)	佔總計畫 面積比例 (%)	佔都市發展 用地面積比例 (%)
土地 使用 分 區	住宅區					
	虎尾寮住宅區	77.16		77.16	5.97	6.00
	第三種住宅區(附)	-	1.00	1.00	0.08	0.08
	第五種住宅區	489.27	-9.73	479.54	37.10	37.32
	中密度住宅區	-	47.29	47.29	3.66	3.68
	低密度住宅區	-	1.13	1.13	0.09	0.09
	小計	566.43		606.12	46.89	47.17
	商業區	117.78	-49.66	68.12	5.27	5.30
	工業區					
	第一種甲種工業區(附)	-	1.20	1.20	0.09	0.09
	第二種甲種工業區(附)	-	8.40	8.40	0.65	0.65
	小計	-		9.60	0.74	0.75
	文教區	3.08	19.38	22.46	1.74	1.75
	農業區	5.80		5.80	0.45	-
	保護區	0.56		0.56	0.04	-
	古蹟保存區	4.36	0.03	4.39	0.34	0.34
	宗教專用區	0.53	0.82	1.35	0.10	0.10
	醫療專用區	0.47		0.47	0.04	0.04
	第一種電信專用區	0.22		0.22	0.02	0.02
	第三種電信專用區	0.46		0.46	0.04	0.04
	加油站專用區	0.30	0.81	1.11	0.09	0.09
	創意文化專用區	1.72		1.72	0.13	0.13
	文化社教專用區	0.08		0.08	0.01	0.01
	瓦斯事業特定專用區	2.16		2.16	0.17	0.17
	車站專用區	2.08		2.08	0.16	0.16
	電路鐵塔專用區(附)	0.02		0.02	0.00	0.00
	生技研發與生產專用區	2.78		2.78	0.22	0.22
河川區	1.10		1.10	0.09	-	
河川區(兼供道路使用)	0.02		0.02	0.00	0.00	
小計	709.95		730.62	56.53	56.28	
公共 設施 用地						
公園用地	54.76	-0.66	54.10	4.19	4.21	
公園兼兒童遊樂場用地	22.10	-0.01	22.09	1.71	1.72	
綠地	1.57	-0.09	1.48	0.11	0.12	
公道用地	15.35		15.35	1.19	1.19	
學校						
文大用地	65.05		65.05	5.03	5.06	
文中用地	31.88	-4.43	27.45	2.12	2.14	

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)	佔總計畫 面積比例 (%)	佔都市發展 用地面積比例 (%)
用地	文中小用地	4.51		4.51	0.35	0.35
	文小用地	23.65		23.65	1.83	1.84
	私校用地	14.90	-14.90	0.00	0.00	0.00
	小計	139.99		120.66	9.33	9.39
文化社教用地		0.81		0.81	0.06	0.06
社教用地		0.21	-0.02	0.19	0.01	0.01
文教用地		14.92		14.92	1.15	1.16
機關用地		31.80		31.80	2.46	2.47
市場用地		3.43	-0.13	3.30	0.26	0.26
郵政用地		0.03		0.03	0.00	0.00
加油站用地		0.80	-0.67	0.13	0.01	0.01
停車場用地		3.82	-0.06	3.76	0.29	0.29
廣場兼停車場用地		0.37		0.37	0.03	0.03
廣場用地		1.31	0.09	1.40	0.11	0.11
變電所用地		6.69		6.69	0.52	0.52
公墓用地		7.79		7.79	0.60	0.61
污水處理場用地		1.19		1.19	0.09	0.09
高速公路用地		13.06	-0.00	13.06	1.01	1.02
高速公路用地(兼供排水使用)		0.05		0.05	0.00	0.00
鐵路用地		7.95		7.95	0.61	0.62
道路用地		245.61	0.09	245.70	19.01	19.13
道路用地(兼供鐵路使用)		0.41		0.41	0.03	0.03
車站用地		0.44		0.44	0.03	0.03
公園道用地(兼供鐵路使用)		8.25		8.25	0.64	0.64
小計		582.71		561.92	43.47	43.72
計畫面積合計		1,292.66		1,292.54	100.00	-
都市發展用地		1,285.20		1,285.08	-	100.00

資料來源：「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」，106年10月31日發布實施；「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第1案、第3案)」，107年7月24日發布實施；「變更臺南市東區細部計畫(配合臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃)案」，107年8月21日發布實施；「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第1案(富農段39、40、41地號))」，107年11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；變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第3案(竹篙厝段2323-12等20筆地號))，108年11月13日發布實施；本計畫彙整。

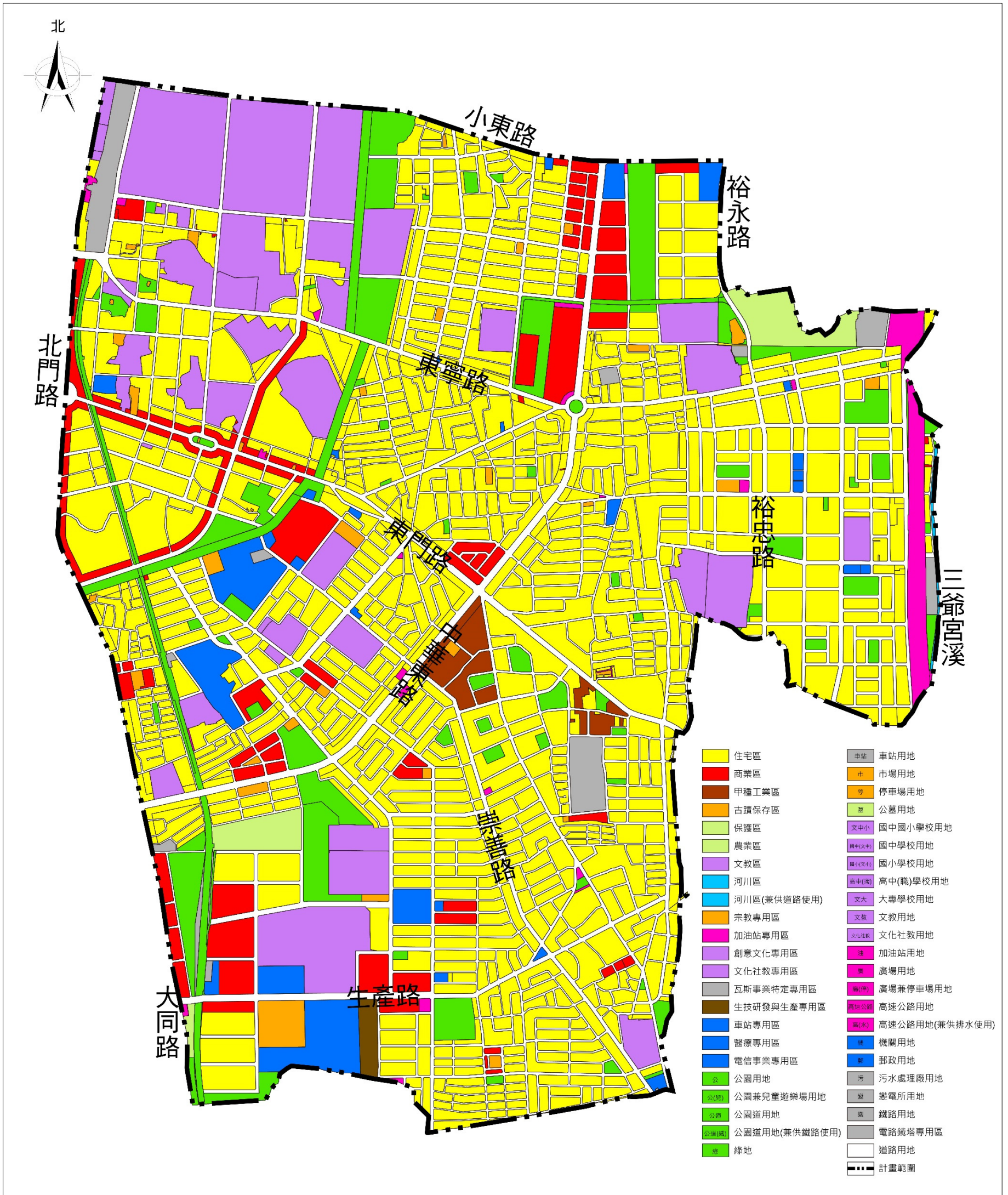


圖 2-1 東區細部計畫現行土地使用計畫示意圖

表 2-3 東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 2	1.83	三角公園，臺南監理站(機 31)北側
		公 4	4.52	東寧運動公園，後甲國中(文中 34)南側
		公 5	6.09	東興公園，後甲國中(文中 34)北側
		公 9	1.17	青年公園，臺南一中(文中 1)西南側
		公 10	0.71	衛生局(機 40)北側
		公 17(兼供文化 中心使用)	2.73	文化中心，臺南榮家(機 35)東南側
		公 18	8.89	巴克禮公園，文化中心(公 17)南側
		公 21(附)	2.35	現況綠美化，臺糖公司(機 32)東側
		公 27	5.05	南臺南站副心暫予保留範圍內
		公 58	0.90	博愛國小(文小 2)南側
		公 60	0.63	南臺南站副都心整體開發區西南側
		公 61	1.68	南臺南站副都心整體開發區南側
		公 83	3.67	東光國小(文小 4)東側
		公 84	7.00	平實營區之中央公園
		公 85	1.70	慈幼工商(文中 18)東北側
		公 86(兼供文化 設施使用)	0.45	博愛國小(文小 2)東側
		公 87	1.01	慈幼工商(文中 18)西北側
		公 98(兼供環保、 文化設施使用)	1.54	東門城(古 11)東南側
	公 111	0.79	德光公園，臺南監理站(機 31)南側	
	細部 計畫	公 E2	0.43	崇德公園，崇學國小(文小 57)東南側
小計			53.14	
公兒 用地	細部 計畫	公兒 E1	1.91	後甲公園，慈幼工商(文中 18)東側，虎尾寮重劃區內
		公兒 E2	2.45	南聖公園，慈幼工商(文中 18)東南側，虎尾寮重劃區內
		公兒 E5	0.91	關聖公園，裕文國小(文小 66)東北側，虎尾寮重劃區內
		公兒 E7	1.38	文聖公園，裕文國小(文小 66)西側，虎尾寮重劃區內
		公兒 E8	1.29	裕聖公園，裕文國小(文小 66)南側，虎尾寮重劃區內
		公兒 E10	0.44	裕敬公園，裕文國小(文小 66)西南側，虎尾寮重劃區內
		公兒 E12	0.83	虎尾寮水資源回收中心(污 3)南側，虎尾寮重劃區內
		公兒 E13	0.79	千禧公園，復興國中(文中 39)北側，虎尾寮重劃區內
		公兒 E14	0.47	裕華公園，裕文國小(文小 66)南側，虎尾寮重劃區內
		公兒 E15	0.36	高速公路東側，虎尾寮重劃區內
		公兒 E16	0.29	虎尾寮水資源回收中心(污 3)北側，虎尾寮重劃區內
		公兒 E22	0.32	仁和公園，近仁和路與文化三街路口，原(工三)仁和工業區範圍內
		公兒 E23	0.50	崇善公園，近仁和路與崇善四街路口，原(工三)仁和工業區範圍內
		公兒 E24	0.90	文化公園，近仁和路與文化二街路口，原(工三)仁和工業區範圍內
		公兒 E25	1.11	和平公園，近文化路與文化二街路口，原(工三)仁和工業區範圍內
		公兒 E26	0.31	文良公園，近文化一街與文化六街路口，原(工三)仁和工業區範圍內
		公兒 E28	0.21	成大公園，成功大學(文大 1)南側
		公兒 E31	0.36	忠孝公園，臺南榮家(機 35)東南側
		公兒 E34	0.62	忠孝變電所(變 2)東側
		公兒 E37	0.23	臺南榮家(機 35)北側
公兒 E38	0.39	原幸福市場(市 E11)南側，原(工三)仁和工業區範圍內		
公兒 E39	0.11	博愛國小(文小 2)西側		
公兒 E40	0.18	慈幼工商(文中 18)東側		

項目	計畫性質	編號	面積 (公頃)	位置/說明
		公兒 E41	0.38	復興國中(文中 39)東側
		公兒 E43	0.12	裕文國小(文小 66)西北側
		公兒 E44	0.14	裕文國小(文小 66)北側
		公兒 E46(附)	0.21	臺南變電所(變 1)東側
		公兒 E47(附)	0.07	後甲國中(文中 34)東北側
		公兒 E48	0.55	光明公園，後甲國中(文中 34)東北側
		公兒 E49	0.17	莊敬公園，光明公園(公兒 E48)東側
		公兒 E50	0.11	崇誨公園，崇誨市場(市 E7)北側
		公兒 E51	0.15	衛國公園，長榮中學(私校 7)東側
		公兒 E52	0.09	近裕農路與東門路二段路口
		公兒 E53	0.16	富裕公園，忠孝國中(文中 75)東北側
		公兒 E54	0.19	富強公園，聖大市場(市 E9)東側
		公兒 E55	0.23	富農公園，復興國小(文小 61)西側
		公兒 E56	0.16	東成公園，復興國小(文小 61)西南側
		公兒 E57	0.16	崇學公園，德光中學(私校 6)南側
		公兒 E58	0.22	大福公園，大同市場(市 15)東南側
		公兒 E59(附)	0.20	德高國小(文小 38)西南側
		公兒 E60	0.27	大智公園，生產市場(市 E13)南側
		公兒 E61(附)	0.09	德高國小(文小 38)北側
		公兒 E62(附)	0.87	德高國小(文小 38)東北側
		公兒 E63(原編號公兒 E61)	0.25	市立醫院(機 45)南側
小計			21.15	
綠地	主要計畫	綠 5	0.25	東門城圓環(含大東門城)
		綠 7	0.28	後甲圓環
	細部計畫	綠 E1(附)	0.21	近仁和路與崇善東路路口
		綠 E3	0.06	南聖公園(公兒 E2)北側
		綠 E4	0.02	復興國中(文中 39)南側
		綠 E5	0.10	近長榮路三段與東寧路路口
		綠 E6(附)(原編號綠 E5(附))	0.15	德高國小(文小 38)南側與東南側
		綠 E7(原編號綠 1)	0.21	高速公路西側
	綠 E8	0.02	高速公路東側	
	主要計畫	綠 34	0.15	臺南榮家(機 35)東北側
		綠 35	0.02	慈幼高工東側
		綠 36	0.01	慈幼高工東北側
	小計			1.48
公園道用地	主要計畫	公道 3	2.55	長榮中學(私校 7)東側(林森路)
		公道 4	4.11	臺南監理站(機 31)北側(林森路)
		公道 7	3.97	後甲國中(文中 34)西側(林森路)
		公道 15、16	0.81	東光國小(文小 4)東側及東北側
		公道 17	1.25	文中小 3(附)北側(凱旋路延伸段)
		公道 19	0.34	南臺南站整體開發區內
		公道 22	0.36	「3-6-34M」至「4-44-15M」
		公道 23	0.35	「4-44-15M」至「4-9-18M」
		公道 24	0.31	「4-19-18M」至「4-16-16M」
		公道 25	0.34	「4-16-16M」至「3-9-20M」
		公道 26	0.96	「公道四(鐵)」至「2-1-30M」
		小計		
文大用地	主要計畫	文大 1	63.18	成功大學
		文大 12	1.87	臺南大學榮譽教學中心
	小計			65.05

項目		計畫性質	編號	面積 (公頃)	位置/說明
文中 用地	高中 (職) 用地	主要計畫	文中 1	7.20	臺南一中
		主要計畫	文中 34	6.02	後甲國中
	文中 39		5.96	復興國中	
	文中 49		5.16	崇明國中	
	文中 75		3.11	忠孝國中	
小計			20.25		
文中小 用地	主要計畫	文中小 3(附)	4.51	未開闢，慈幼工商(文中 18)北側	
文小 用地	主要計畫	文小 1	3.30	勝利國小	
		文小 2	0.93	博愛國小	
		文小 3	1.72	大同國小	
		文小 4	2.83	東光國小	
		文小 38	3.06	德高國小	
		文小 38(附)	0.01	德高國小擴地	
		文小 57	3.08	崇學國小	
		文小 58	2.98	崇明國小	
		文小 61	3.46	復興國小	
		文小 66	2.28	裕文國小	
小計			23.65		
文化社教 用地	主要計畫	文社 1	0.17	成功大學(文大 1)光復校區南側	
		文社 2	0.64	成功大學(文大 1)光復校區南側	
	小計			0.81	
社教 用地	主要計畫	社 6	0.19	市立醫院(機 45)西側	
文教 用地	主要計畫	文教 1	14.92	南臺南站副都心整體開發區內	
機關 用地	主要計畫	機 20	0.14	東區區公所、戶政事務所	
		機 30	0.27	東南地政事務所、東門消防分隊	
		機 31	6.21	臺南監理站	
		機 32	12.24	臺灣糖業公司	
		機 35	5.47	臺南榮譽國民之家	
		機 40	0.19	衛生局、東區衛生所	
		機 41	0.55	環保局、後甲派出所、自強里活動中心	
		機 45	2.56	臺南市立醫院	
		機 48	0.18	審計部臺南市審計處	
		機 73	1.59	臺南憲兵隊	
		細部計畫	機 E1	0.34	關聖社區活動中心、後甲消防分隊
	機 E2		0.18	裕聖里活動中心	
	機 E3		0.30	裕文圖書館	
	機 E4		0.13	後甲南聖社區聯合活動中心	
	機 E5		0.18	警察局第一分局、崇善消防分隊	
	機 E7		0.10	林森圖書館、新東里活動中心	
	機 E8		0.07	裕農里活動中心	
	機 E9		0.25	東門派出所	
	機 E10		0.18	崇文崇成里聯合活動中心	
	機 E11(附)		0.48	環保局東區清潔隊	
	機 E12(附)		0.19	府東派出所	
	小計			31.80	
市場 用地	主要計畫	市 13	0.11	育樂街東豐市場	
		市 15	0.39	大同路大同市場	
	細部計畫	市 E1	0.09	光明市場	
		市 E2	0.19	近東平路與莊敬路路口	

項目	計畫性質	編號	面積 (公頃)	位置/說明
		市 E3	0.17	後甲黃昏市場
		市 E4	0.20	東寧市場
		市 E5	0.20	崇德市場
		市 E6	0.19	崇義黃昏市場
		市 E7	0.12	崇誨市場
		市 E9(附)	0.22	聖大市場
		市 E10(附)	0.08	環保局(機 41)西側
		市 E11(附)	0.11	幸福市場
		市 E12	0.07	仁和市場
		市 E13	0.28	生產市場
		市 E14	0.53	虎尾寮市場
		市 E16(附)(原編號市 6)	0.28	精忠市場
	小計		3.23	
郵政 用地	主要 計畫	郵 11	0.03	東寧路郵局
加油站 用地	主要 計畫	油 1(附)	0.13	仁和路崇善東路交口
停車場 用地	細部 計畫	停 E3	0.76	忠孝國中(文中 75)東北側
		停 E5	0.24	文化中心(公 17)北側
		停 E7	0.54	文化中心(公 17)西南側
		停 E8	0.24	青年公園(公 9)西南側
		停 E9	0.18	文化中心(公 17)西側
		停 E11	0.11	林森路大同路交口東南側
	主要 計畫	停 27	0.36	崇明國中東南側
		停 29	0.68	監理站西北側
	小計		3.11	
廣場兼 停車場 用地	細部 計畫	廣停 E2	0.23	千禧公園(公兒 E13)南側
		廣停 E3	0.14	南臺南站副都心整體開發區東南側
	小計		0.37	
廣場 用地	主要 計畫	廣 1	0.36	臺南火車站前廣場
		廣 2	0.14	臺南火車站後廣場
	細部 計畫	廣 E2(附)	0.06	近仁和路與崇善東路路口
		廣 E3	0.12	近長榮路三段與東寧路路口
		廣 E4	0.01	近崇學路與東門路二段路口
		廣 E5	0.03	環保局(機 41)西北側
		廣 E6(附)	0.07	原平實營區內，小東路南側
		廣 E7(原編號廣 E3)	0.26	近凱旋路與中華東路一段路口
		廣 E8(原編號廣 E4)	0.15	後甲圓環(綠 7)西北側
	廣 E9	0.03	近計畫區南側與仁德區交界	
	主要 計畫	廣 10	0.09	台南大學榮譽分校西南側
	細部 計畫	廣 E11(附)	0.08	原幸福市場(市 E11)旁
		廣 E12(附)	0.12	臺南一中東北側
	小計		1.52	
變電所 用地	主要 計畫	變 1	4.96	臺南變電所
		變 2	0.42	忠孝變電所
		變 3	0.59	後甲變電所
		變 15	0.39	臺南監理站(機 31)東北側

項目	計畫性質	編號	面積 (公頃)	位置/說明
	細部計畫	變 E1(原編號變)	0.33	裕農變電所
	小計		6.69	
公墓用地	主要計畫	墓 7(附)	7.79	後甲公墓，慈幼工商(文中 18)東北側
污水處理場用地	主要計畫	污 3	1.19	虎尾寮水資源回收中心(污水處理廠)
車站用地	主要計畫	車 2	0.17	臺南榮家(機 35)西側(林森站)
		車 3	0.27	近生產路鐵路交口(南臺南站)
	小計		0.44	
高速公路用地			13.06	-
高速公路用地(兼供排水使用)			0.05	-
鐵路用地			7.95	-
道路用地			245.95	-
道路用地(兼供鐵路使用)			0.41	-
公園道用地(兼供鐵路使用)			8.25	-
總計			559.67	

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「變更臺南市東區細部計畫(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 1~10)，第二類為原暫予保留—細部計畫變更涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」部分(新編號 11~13)，第三類為配合「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 14~19)，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	9	7	神學院東側「文3」，光華段877(部分)、878(部分)地號	中密度住宅區(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)(第二階段)案」核定編號第7案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	--
2	10	10	文小4(東光國小)東光段626(部分)地號	中密度住宅區(0.0007公頃)	「住五」住宅區(0.0007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10案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	--
3	11	22	東區光華段76-1(部分)、80(部分)、90(部分)、117、118、120-1、120-2、120-3、121、122、150-1、151-1、196-1、198-1、201-1、201-2、206-1、206-2、207-2、334(部	中密度住宅區(0.0129公頃)	「住五」住宅區(0.0129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22案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	【其他說明】位置欄係配合「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。

新編號	保留編號	涉及臺南五通核編號	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		
			分)、337-3、340-1地號等22筆土地				
4	11	25	東區東安段部分336、336-1、377、378、379、380、381、382、383等9筆私有土地	中密度住宅區(0.0037公頃)	「住五」住宅區(0.0037公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二段)案」核定編號第25案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	--
5	15	62	彌陀寺南側光華段499(部分)、502(部分)、999(部分)地號	「商1」商業區(0.0009公頃)	「商四(1)」商業區(0.0009公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二段)案」核定編號第62案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	--
6	20	102	東門路及中華路口「E7-3」	中密度住宅區(0.0019公頃)	「住五」住宅區(0.0019公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二段)案」核定編號第102案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	--
7	23	149	虎尾寮重劃區及高東路「商E8」，裕東段1259、1269-1地號	「商151(附)」商業區(0.09公頃) 附帶條件： 不得面臨高速公路側車道申請建築線及設置汽車出入口。	「商一-2(151(附))」商業區(0.09公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二段)案」核定編號第149案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	【附帶條件】不得面臨高速公路側車道申請建築線及設置汽車出入口。 【其他說明】除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二段)案」變更內容外，有關原「商E8(附)」編號調整為「商151(附)」之相關土地使用分區管制要點及都市計畫準則悉依原「商一-2(E8)(附)」規定辦理。
			虎尾寮重劃區及高東路「商E8」，除裕東段1259、1269-1地號外	低密度住宅區(附)(1.13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，並得繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2.不得面臨高速公路側車道申	「虎住一(附)」虎尾寮住宅區(1.13公頃)		

新編號	保留編號	涉及臺南五通核編號	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		
				請建築線及設置汽車出入口。 3. 公共設施負擔密度住宅區之建蔽率(50%)、容積率(160%)執行；公共設施負擔後依原「商E8」商業區原建蔽率(60%)、容積率(160%)執行。 4. 應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及內容辦理地臺南市政府，依期限辦理者則變更恢復為住宅區。			住宅區之建蔽率(50%)、容積率(160%)執行；公共設施負擔後依原「商E8」商業區原建蔽率(60%)、容積率(160%)執行。 4. 應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及內容辦理地臺南市政府，依期限辦理者則變更恢復為住宅區。
8	24	151	平實營區三與精忠村地區	「商145(附)」商業區(4.5549公頃) 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。	「商五(145)(附)」商業區(4.5549公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二段)案」核定編號151案予以調整區用地別，以避產生執行疑義。	【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。 【其他說明】 除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二段)案」變更外，有關原「商E5(附)」編號調整為「商145(附)」之相關土地使用分區管制要點及都市計畫準則悉依原「商五(E5)(附)」或「更商(E5-2)(附)」規定辦理。
				「商145(附)」商業區(2.8348公頃) 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(145)(附)」都市更新商業區(2.8348公頃)		
9	25	159	東門路尾原「商22」	中密度住宅區(2.0382公頃)	「住五」住宅區(2.0382公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二段)案」核定編號159案予以調整區用地別，以避產生執行疑義。	--
10	26	167	育樂街地帶沿街商業區，除育樂段173、187、187-1、212地號外	中密度住宅區(附)(4.9695公頃) 附帶條件： 1. 得依「原臺南市住宅區變更及回饋區申請及回饋申請」申請為商業區，自願負擔變更後土地總面積10%	「住五(附)」住宅區(4.9695公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二段)案」核定編號167案予以調整區用地別，以避產生執行疑義。	【附帶條件】 1. 得依「原臺南市住宅區申請及回饋申請」申請為商業區，自願負擔變更後土地總面積10%

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		
				作為公共設施用地，並以繳交當期土地公告現值之代金抵繳。 2. 未來如以商業建築，應先經本市都市設計審查。 3. 應於下次通盤檢討前完成協議書內容及依細部計畫公共設施負擔或移轉，依期限辦理恢復原使用分區(住宅區)。			代金抵繳。 2. 未來如以商業建築，應先經本市都市設計審查。 3. 應於下次通盤檢討前完成協議書內容及依細部計畫公共設施負擔或移轉，依期限辦理恢復原使用分區(住宅區)。
			育樂街地區，育樂段173、187、187-1、212地號	「商140(附)」商業區(0.0421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。	「商一-1(140)(附)」商業區(0.0421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。 【其他說明】除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」外，有關原「E1(附)」編號調整為「商140(附)」之相關土地使管管制要點計準則悉依原「商一-1(E1)(附)」辦理。
			營區三之忠東路附帶條件商業區，除東光段547-2、548-44、553~555、556~559、560-2、532-1等11筆地號外	中密度住宅區(附)(1.7290公頃) 附帶條件： 1. 得依「臺南市住宅區變更及回饋申請規範」申請變更為商業區，自願負擔總面積10%作為公共設施用地，並以繳交當期土地公告現值之代金抵繳。 2. 未來如以商業建築，應先經本市都市設計審查。 3. 應於下次通盤檢討前完成協議書內容及依細部計畫公共設施負擔或移轉	「住五(附)」住宅區(1.7290公頃)		【附帶條件】1. 得依「臺南市住宅區商業區變更為商業區及回饋申請規範」申請變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並以繳交當期土地公告現值之代金抵繳。 2. 未來如以商業建築，應先經本市都市設計審查。 3. 應於下次通盤檢討前完成協議書內容及依細部計畫公共設施負擔或移轉

新編號	保留編號	涉及臺南五通核編號	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		
				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)。			
			平實營區三忠路東段 547-2、548-44、553~555、556~559、560-2、532-1 等 11 筆地號	「商 144(附)」商業區 (0.41 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。	「商一-1(144)(附)」商業區 (0.41 公頃)		【附帶條件】未來本市都市設計審查。 【其他說明】除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」外，有關原「商 E4(附)」編號調整為「商 144(附)」之相關土地使用管制要點及都市計畫準則悉依原「商一-1(E4)(附)」規定辦理。
			平實營區三忠路東側，中華路附帶商業區	中密度住宅區(附) (0.5199 公頃) 附帶條件： 1. 得依「原臺南市住宅區變更及回饋申請規範」申請變更，自願負擔總面積 10% 作為公共設施用地，並得繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2. 未來如以商業區申請開發建築，應先經本市都市設計審查。 3. 應於下次通盤檢討前完成協議書簽定及內容辦理公共設施負擔或移轉，臺南市政府依期限辦理者，則變更恢復為原使用分區(住宅區)。	「住五(附)」住宅區 (0.5199 公頃)		【附帶條件】1. 得依「原臺南市住宅區申變及回饋申請及變更後土地總面積 10% 作為公共設施用地，並得繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。」 2. 未來如以商業區申請開發建築，應先經本市都市設計審查。 3. 應於下次通盤檢討前完成協議書簽定及內容辦理公共設施負擔或移轉，臺南市政府依期限辦理者，則變更恢復為原使用分區(住宅區)。
			「商 E7-1」 「商 E7-2」 「商 E7-3」 「商 E7-4」 「商 E7-5」 「商 E7-6」 「商 E7-7」 「商 E7-8」 等沿街附帶商業區，除東	中密度住宅區(附) (32.35 公頃) 附帶條件： 1. 得依「原臺南市住宅區變更及回饋申請規範」申請變更，自願負擔總面積 10% 作為公共設施用地，並得繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。	「住五(附)」住宅區 (32.35 公頃)		【附帶條件】1. 得依「原臺南市住宅區申變及回饋申請及變更後土地總面積 10% 作為公共設施用地，並得繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。」

新編號	保留編號	涉及臺南五通核編號	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 E7-1」東光段 60-2、130-5、142-1、部分 142-24、220-2 等；「商 E7-2」新東段 57 地號；「商 E7-6」富強段 1719(原虎尾寮段 371-17)；「商 E7-7」竹篙厝段 2011；「商 E7-8」東寧段 193 地號外	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. 未來如以商業區申請開發本市建築，應先經本市都市設計審查。 3. 應於下次通盤檢討完成協議書內容辦理公共設施或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更為原使用分區(住宅區)。			告現值加四成之代金抵繳。 2. 未來如以商業區申請開發本市建築，應先經本市都市設計審查。 3. 應於下次通盤檢討完成協議書內容辦理公共設施或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更為原使用分區(住宅區)。
			「商 E7-1」東光段 60-2、130-5、142-1、部分 142-24、220-2 等；「商 E7-2」新東段 57 地號；「商 E7-6」富強段 1719(原虎尾寮段 371-17)；「商 E7-7」竹篙厝段 2011；「商 E7-8」東寧段 193 地號	「商 147(附)」商業區 (0.3455 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。	「商一-1(147)(附)」商業區 (0.3455 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。 【其他說明】除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」外，有關原「商 E7(附)」編號調整為「商 147(附)」之相關土地使用管制要點及都市設計準則悉依原「商一-1(E7)(附)」規定辦理。
11	4	-	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「臺南市都市計畫(細部計畫)通盤檢討(補辦公開發案)覽」，依該案變更理由略以「...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」(第二階段)案核定編號第 167 核案之「商 E7(附)」案變更內容，細為「住五(附)」，未	【附帶條件】1. 得依「臺南市主要計畫(細部計畫)通盤檢討(補辦公開發案)覽」及回饋申請變更後土地總面積作為公共設施用地，並繳交當期土地公告現值加四成代金抵繳。 2. 未來如以商業區申請開發本市建築，應先經本市都市設計審查。 3. 應於下次通盤檢討完成協議書內容辦理公共設施或移轉予臺南市政府，未依

新編號	保留編號	涉及臺南五通核編號	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		
						來擬變更為商 如區則應依所涉 「變更臺南第五 要計畫(第五第 通盤檢討)案」發 階段)案」發布 施內容辦理。	變更為住宅 恢復(住宅 【其他說明】 1.由綠地變更為住宅區(住宅區)部分，符合臺南市都市計畫公共設施用地實際使用現況，且關係人無異議。 2.附帶條件係配合臺南市第五通盤檢討(第二階段)案(核定編號第167案)之「商E7(附)」變更住宅區內容辦理。
12	5	-	東門路旁 「廣場E4」地 廣場東側，部 原「市E8」 市場用地	中密度住宅區 (附) (0.1194公頃) 附帶條件： 1.得依「原臺南市主要計畫住宅區變更及回饋規範」申請變更商業區，自願負擔變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並得交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2.未來如以商業區申請開發本市，應先經本市都市設計審查。 3.應於下次通盤檢討前完成協議書內容，依細部計畫內容辦理。或移轉予未依期限辦理恢復為住宅區。	「住五(附)」 住宅區 (0.0751公頃) 「市E8(附)」 市場用地 (0.0443公頃)	1.查民國95年11月10日發布實施「臺南市都市計畫(細部案)修正(補辦公開展覽)」，依該案變更內容，原為「市E8」及「廣E4」商業區用地。 2.次查部分原「市E8」市場用地，於民國61年申請興建市場，尚未辦理回更為商業區。 3.配合「臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(核定編號第167案)之「商E7(附)」變更住宅區內容，細部計畫應變更「住五(附)」為商業區。 4.另查案地多為劃設為市場用地(混合區時期)	【附帶條件】 1.得依「原臺南市住宅區申變更為商業區」自願負擔總面積10%作為公共設施用地，並得交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2.未來如以商業區申請開發本市，應先經本市都市設計審查。 3.應於下次通盤檢討前完成協議書內容，依細部計畫內容辦理。或移轉予未依期限辦理恢復為住宅區。 【附帶條件】 1.申請變更住宅區者，應參照「臺南市都市計畫(第五次通盤檢討)案」(核定編號第167案)之「商E7(附)」變更住宅區內容，細部計畫應變更「住五(附)」為商業區。 2.未來如以商業區申請開發本市，應先經本市都市設計審查。 3.應於下次通盤檢討前完成協議書內容，依細部計畫內容辦理。或移轉予未依期限辦理恢復為住宅區。

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		
						住宅申請興建之考 量早期繪且度 不佳為免影響所 有權人權益申 依民國61年請 興建市場範圍 原則，並考量 地利用效益， 當調整為適 E8(附)，餘予 饋變更住宅區 (附)，再依第 辦理。 5.「市E8(附)未 如擬變更為來 區應參照「臺 市都市計畫區 地變更負擔公 設施審議原則 已開闢市場用 回饋標準辦理 有關代金計地 量當現值已反 告價，故以公 再變更為商 則續依所涉 更臺南市主 畫(第五次通 檢討)(第二 段)案」發 內容辦理。	並道捐贈周邊計 或以「繳交」當 公告現值代金 抵繳辦理，始 做區第五種住 2.依第1點規 成回饋做為第 種住宅區使 者，另得依「 市主要計畫 區申請及變 商區」。更
13	6	-	計畫編號調整	公E7(兼供環保、文化設施使用)、停E1、公E1、保護區、公E3(附)、公E4、公E5(兼供文化設施使用)、公E6(附)、綠E2、社E1、社E2、公道13(附)、公道13、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」核定編號第133、134、137、141、142、143、146案予以調整分區用地別，以調整分區用地執行疑義。	【其他說明】 1.詳如表3-3。 2.除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」變更內容外，有關各編號調整之分區用地之管制要點及都市設計準則悉依該原編號之分區用地規定辦理。
14	-	125	東區龍泉段(原「古24」古蹟保存區)	中密度住宅區(0.0088公頃)	「住五」住宅區(0.0088公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」核定編號第125案予以調整分區用地別，以調整分區用地執行疑義。	-
15	-	135	南臺南副都心原「商E2」商業區	「商142」商業區(14.03公頃)	「商四-1(142)」商業區(14.03公頃)	配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」核定編號第135案予以調整分區用地別，以調整分區用地執行疑義。	【其他說明】 除涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」變更內容外，有關原「商E2」編號調整為「商142」之相關土地使 用分區管制要點及都市設計準則悉依

新編號	保留編號	涉及臺南五通核編號	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「商四-1(E2)」規定辦理。
16	-	170	原「商 E6」商業區	「商 146(附)」商業區 (0.5590 公頃) 附帶條件： 未來「商 146(附)」之開發建築，地主需將 EJ-23-10M、EJ-24-10M、EJ-13-10M 計畫道路用地 (原計畫為變電所用地部分) 地上物拆除騰空及無償捐贈，始得申請建築使用。	「商一-1(146)(附)」商業區 (0.5590 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 170 案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	【附帶條件】 未來「商 146(附)」之開發建築，地主需將 EJ-23-10M、EJ-24-10M、EJ-13-10M 計畫道路用地 (原計畫為變電所用地部分) 地上物拆除騰空及無償捐贈，始得申請建築使用。 【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」變更內容外，有關原「商 E6(附)」編號調整為「商 146(附)」之相關土地使用分區管制要點及都市設計準則悉依原「商一-1(E6)(附)」規定辦理。
				中密度住宅區 (0.0004 公頃)	「市 E12」市場用地 (0.0004 公頃)		
17	-	171	原「商 E3」商業區	「商 143」商業區 (1.4322 公頃)	「商二(143)」商業區 (1.4322 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 171 案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	【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」變更內容外，有關原「商 E3(附)」編號調整為「商 143」之相關土地使用分區管制要點及都市設計準則悉依原「商二(E3)(附)」規定辦理。
18	-	191	東區原工業區和未辦理地重劃區，原「商 E7-6(附)」沿街商業區	「工一(附)」工業區 (1.1986 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	「工一(附)」工業區 (1.1986 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；由附帶條件工業區變更	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 191 案予以調整附帶條件內容，以避免產生執行疑義。	【附帶條件】 (詳新計畫欄) 【其他說明】 參照「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第 1 案、第 3 案)」之暫予保留第 3 案變更內容，本案先變更未完成附帶條件之工業區，待計畫與細部計畫附帶條件確實完成後，由市府每年整案，逕予核定為住宅區或商業區。

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		
				<p>有之使用，且不都臺南市施行細則第17條第2項第2、3款之使用，並依下列規定處理之：</p> <p>(1)原有合法建築物不得增建、改建、增加設備、變更或變更原工廠登記所載類別、主要產品之內容。</p> <p>(2)建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有用範圍內核准修建。</p> <p>(3)因災害毀損之建築物，不途以原用途重建。</p>	<p>者，參酌「原臺南市主要計畫住宅區變更商業區申請及回饋規範」，回饋47%。</p> <p>2.未依第1點規定完成回饋前，僅得繼續為原有之使用，且不得申請做都市計畫臺南市施行細則第17條第2項第2、3款之使用，並依下列規定處理之：</p> <p>(1)原有合法建築物不得增建、改建、增加設備、變更或變更原工廠登記所載類別、主要產品之項目內容。</p> <p>(2)建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有用範圍內核准修建。</p> <p>(3)因災害毀損之建築物，不途以原用途申請重建。</p>		
19	-	194	土地管制及都市設計	相關內容涉及「臺南市都市計畫變更回饋」部分	修改為依「原臺南市主要計畫住宅區變更商業區申請及回饋規範」	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194案予以調整相關回饋規範名稱，以避免產生執行疑義。	

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。

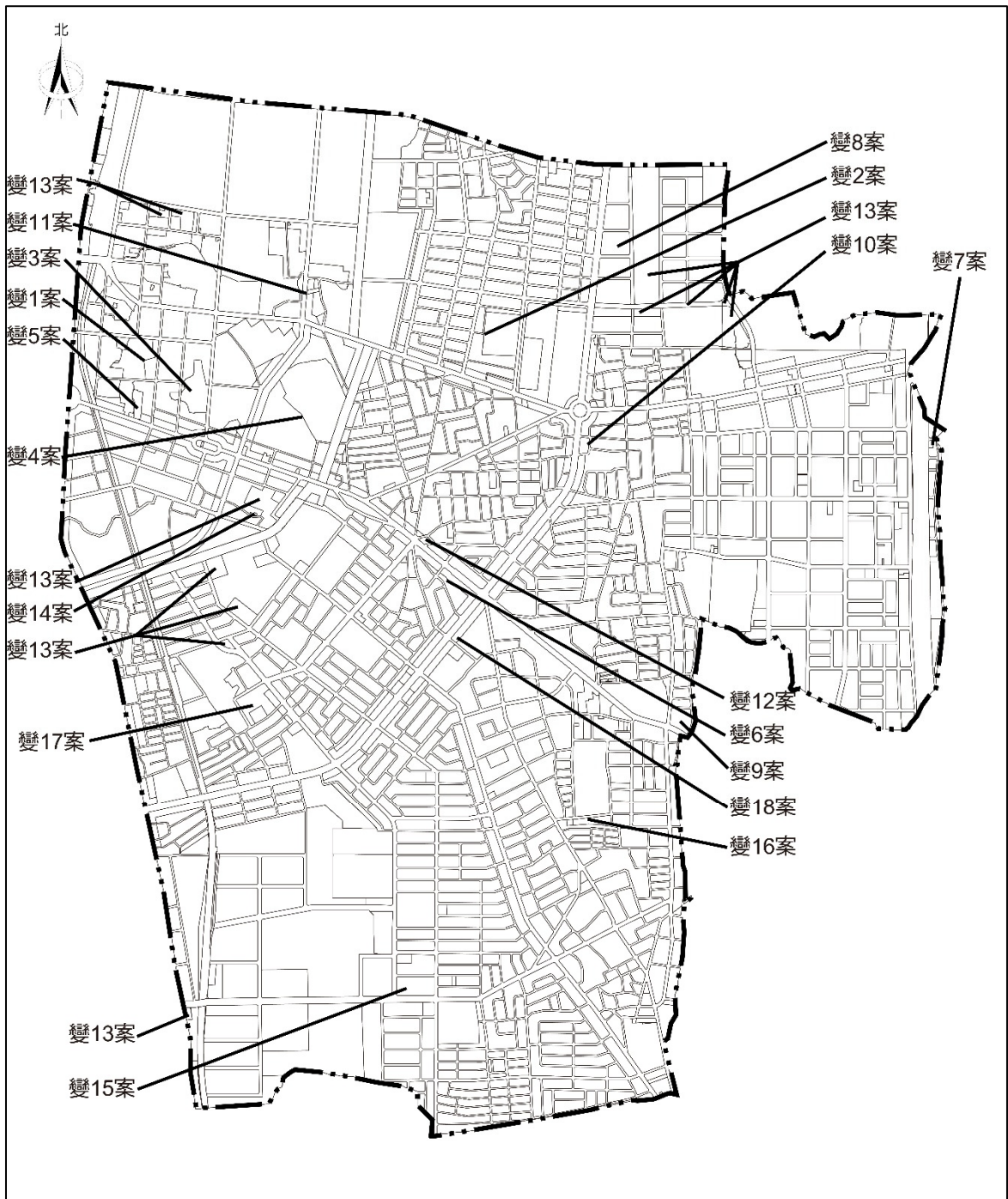


圖 3-1 變更位置示意圖

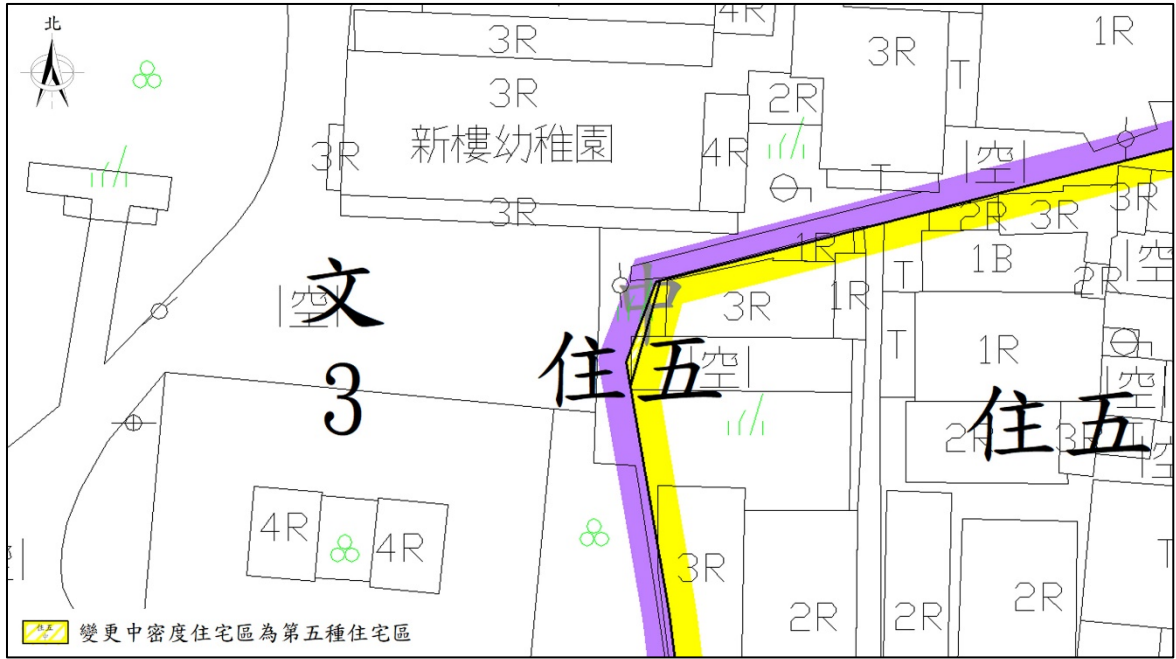


圖 3-2 變 1 案示意圖

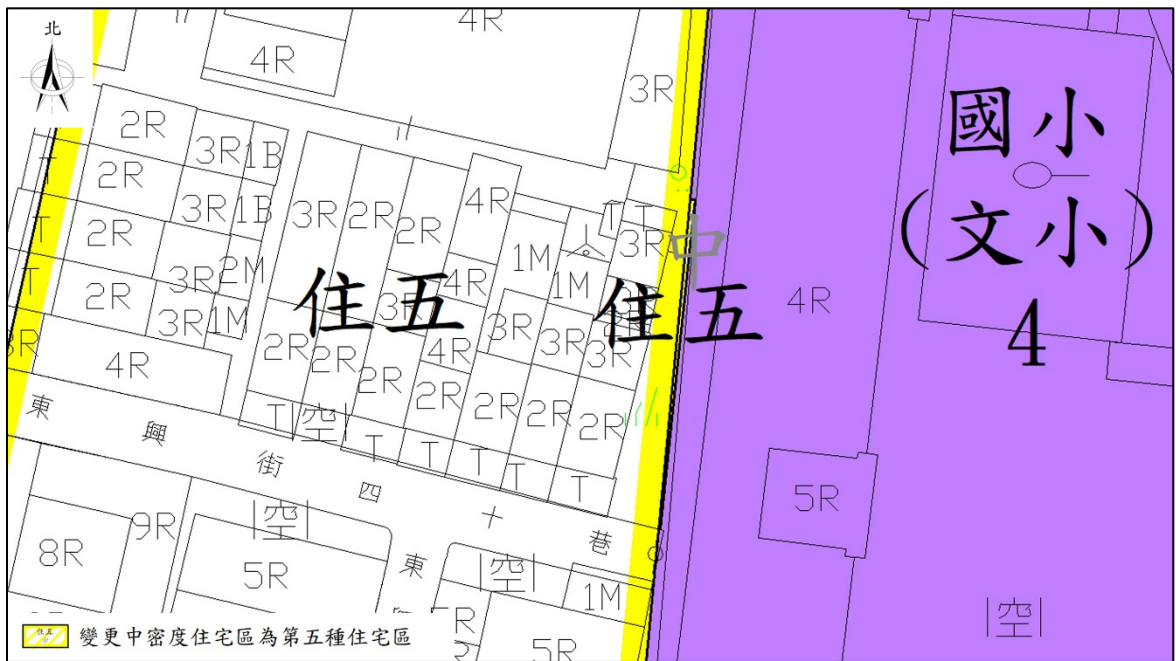


圖 3-3 變 2 案示意圖

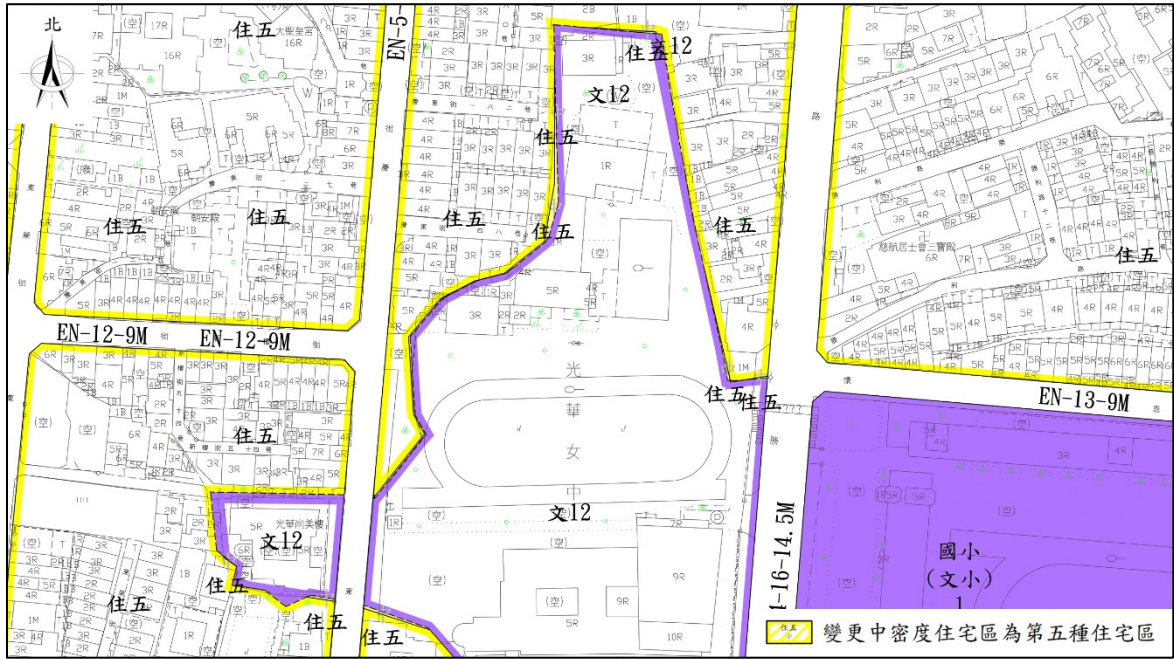


圖 3-4 變 3 案示意圖



圖 3-5 變 4 案示意圖

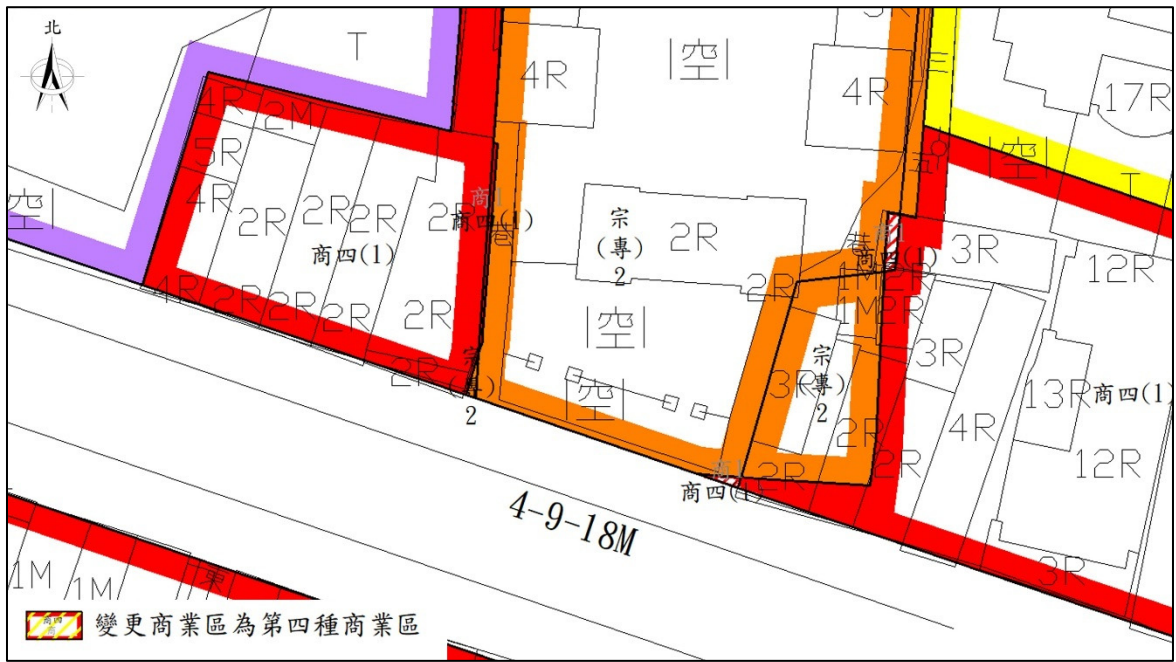


圖 3-6 變 5 案示意圖

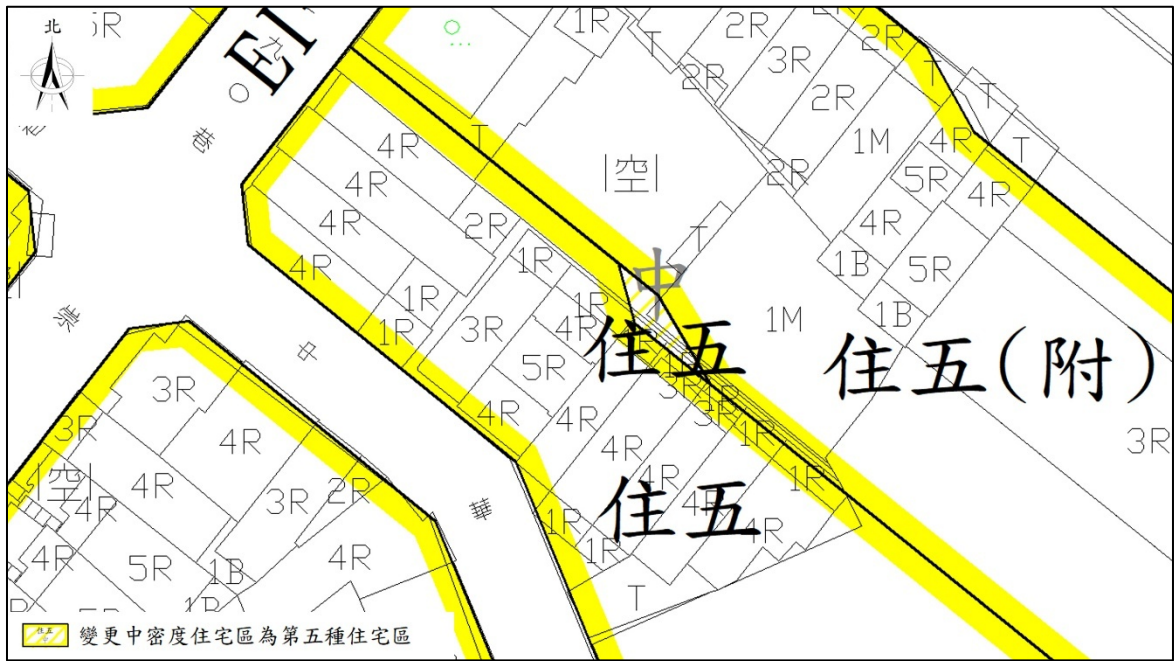


圖 3-7 變 6 案示意圖

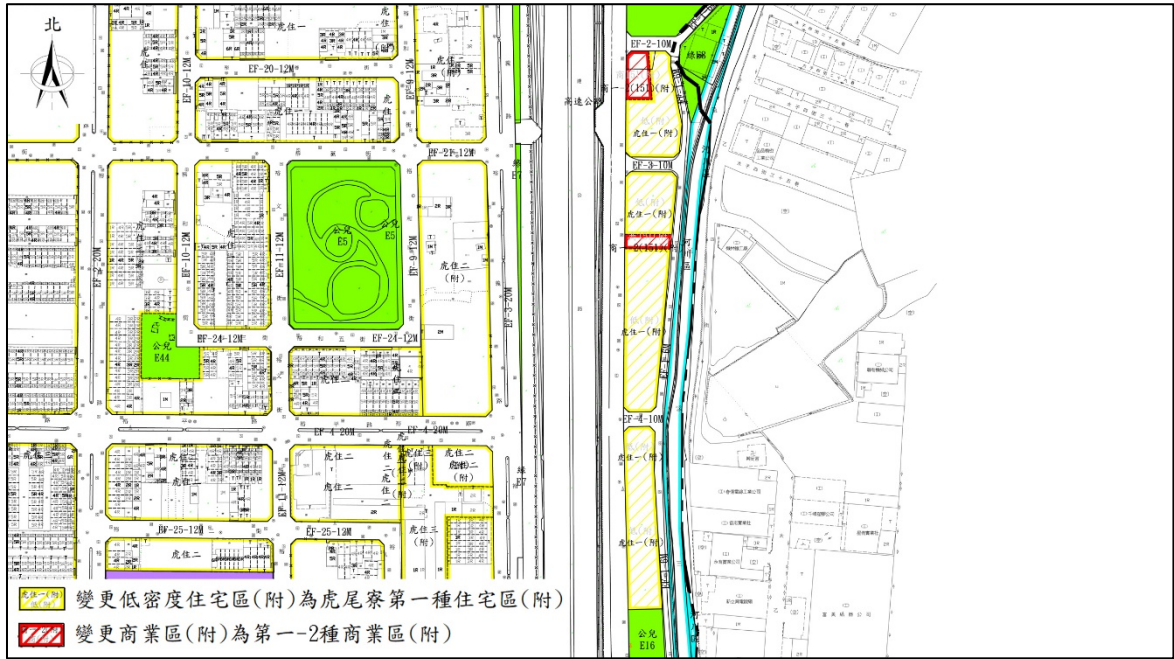


圖 3-8 變 7 案示意圖

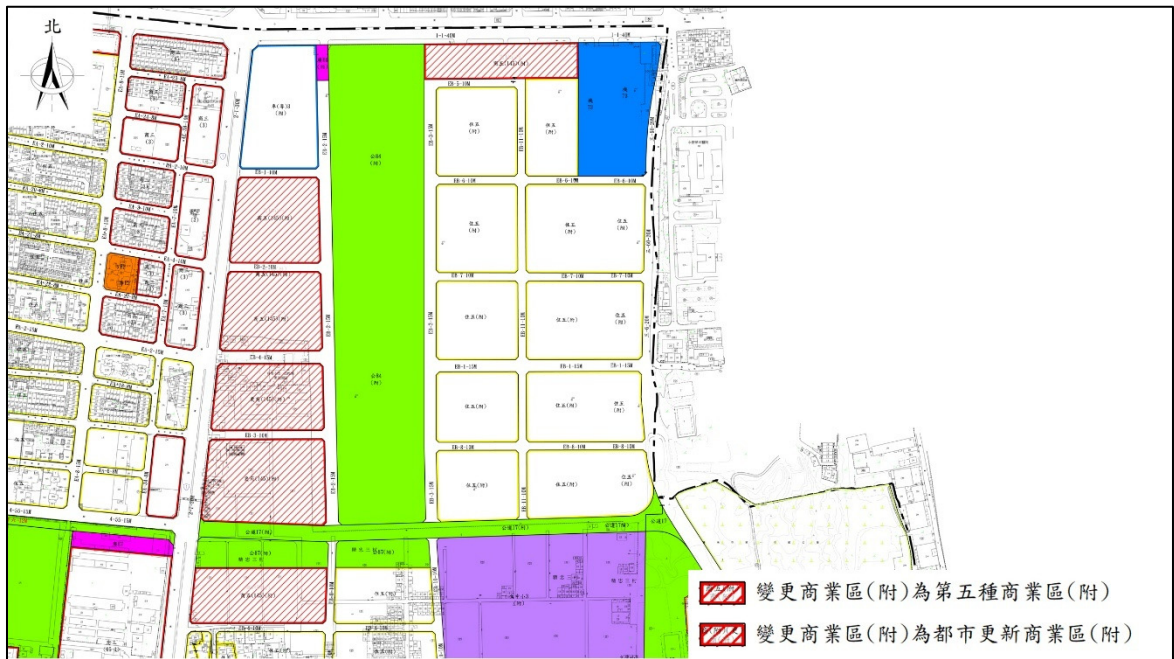


圖 3-9 變 8 案示意圖

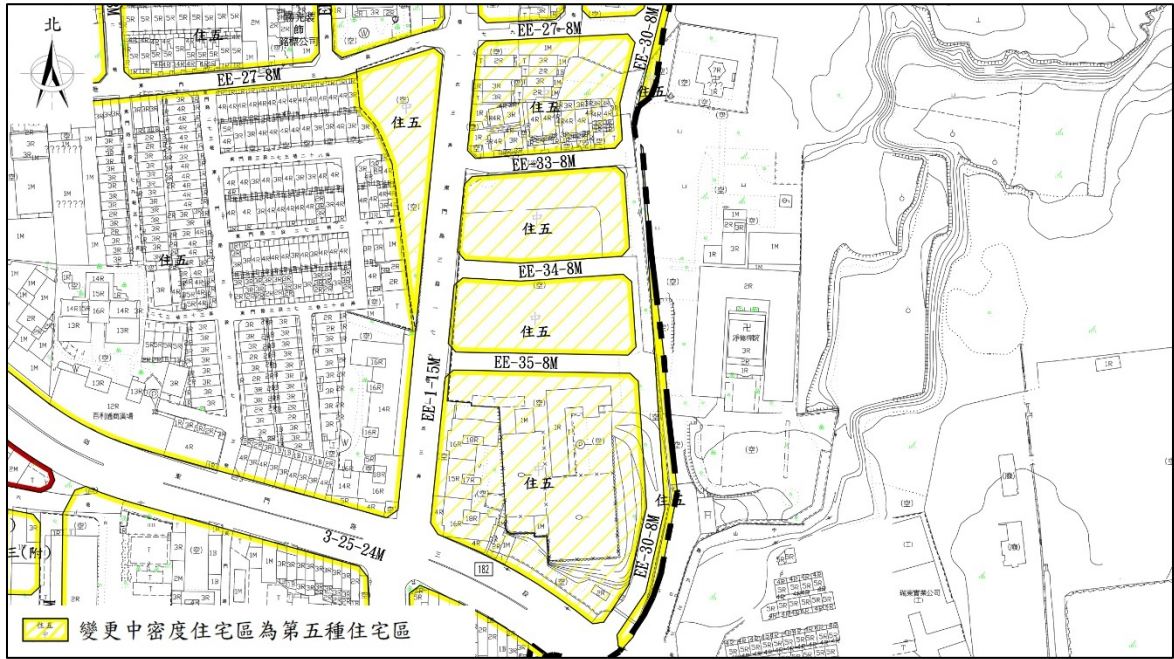


圖 3-10 變 9 案示意圖

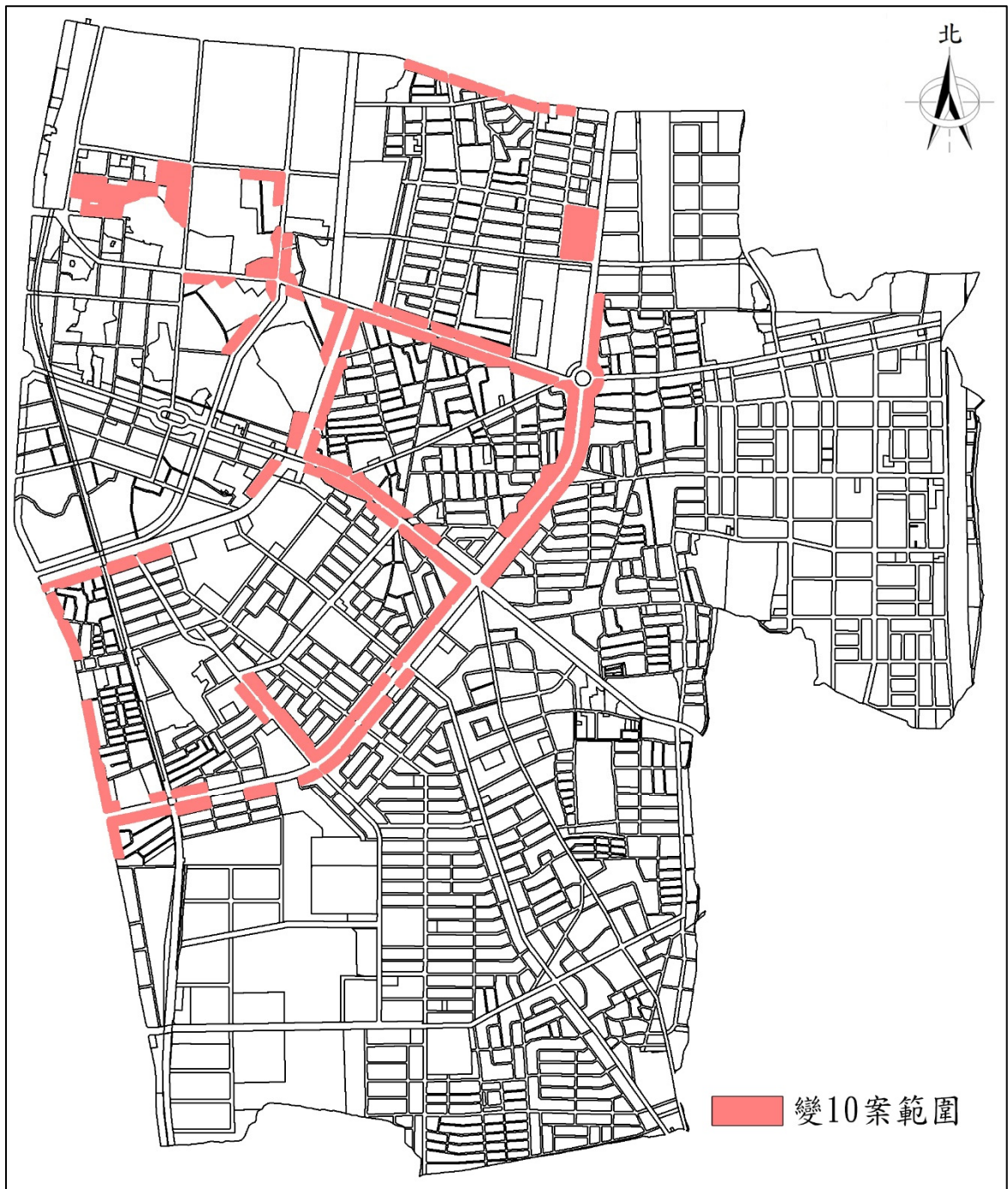


圖 3-11 變 10 案示意圖

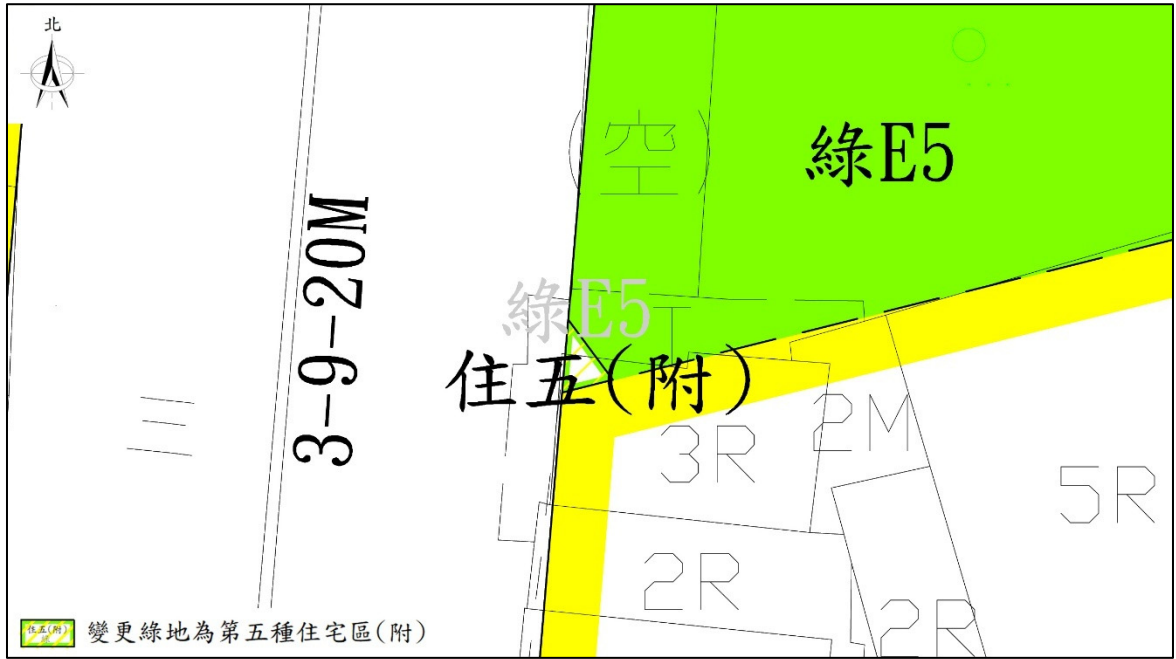


圖 3-12 變 11 案示意圖

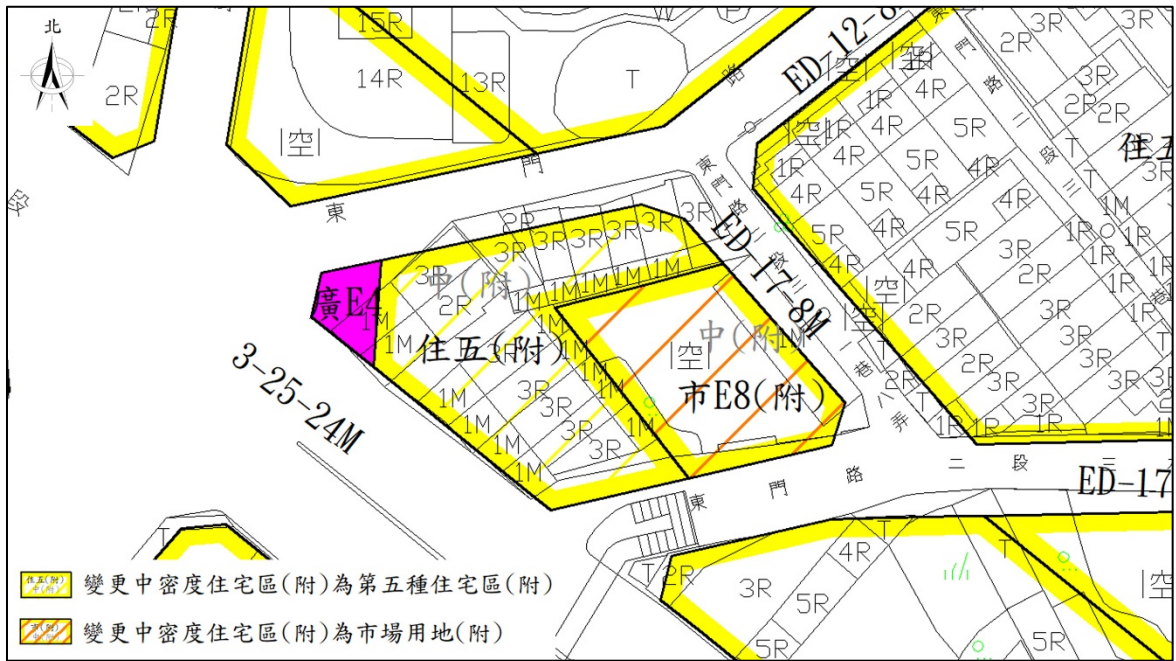


圖 3-13 變 12 案示意圖

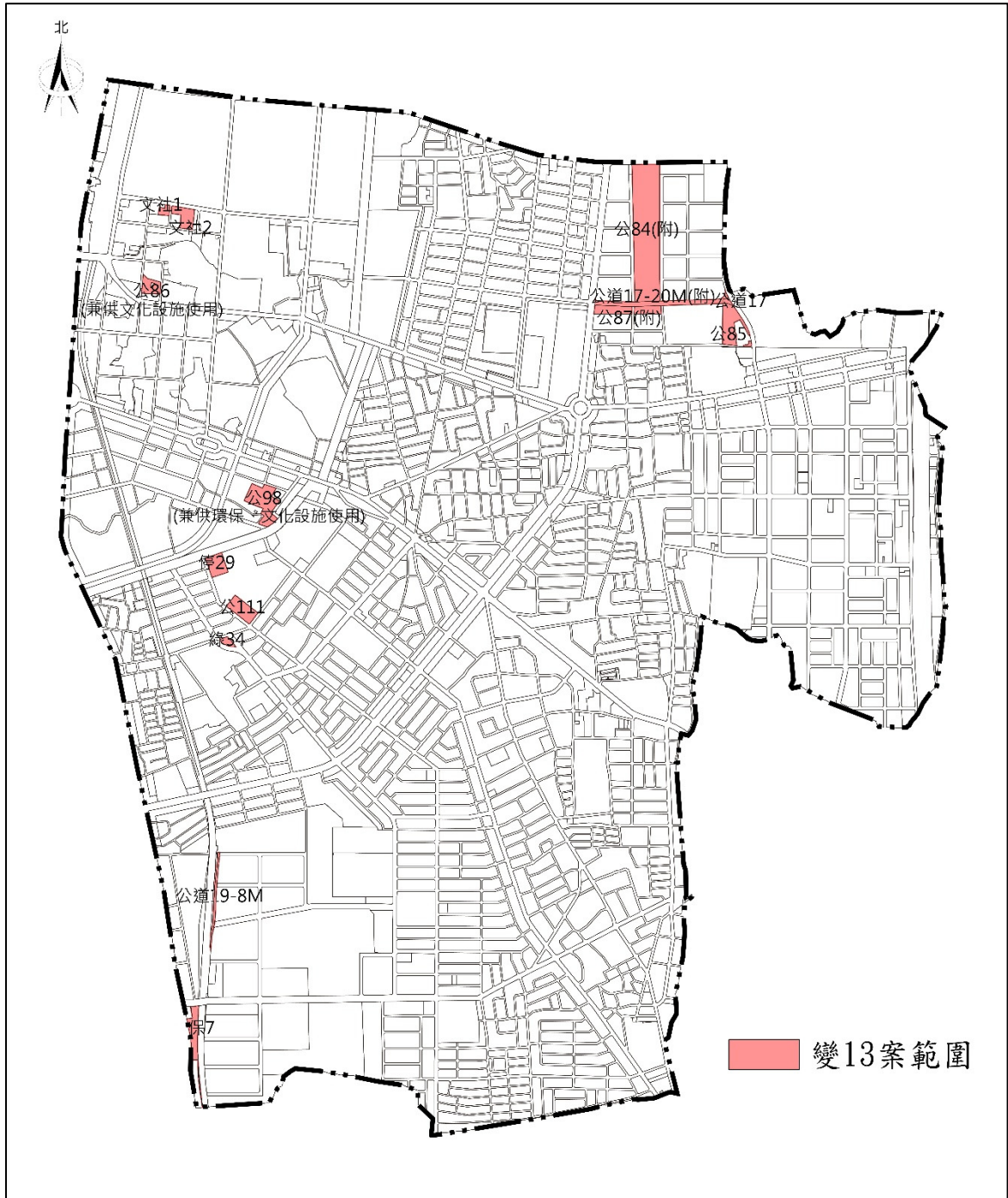


圖 3-14 變 13 案示意圖

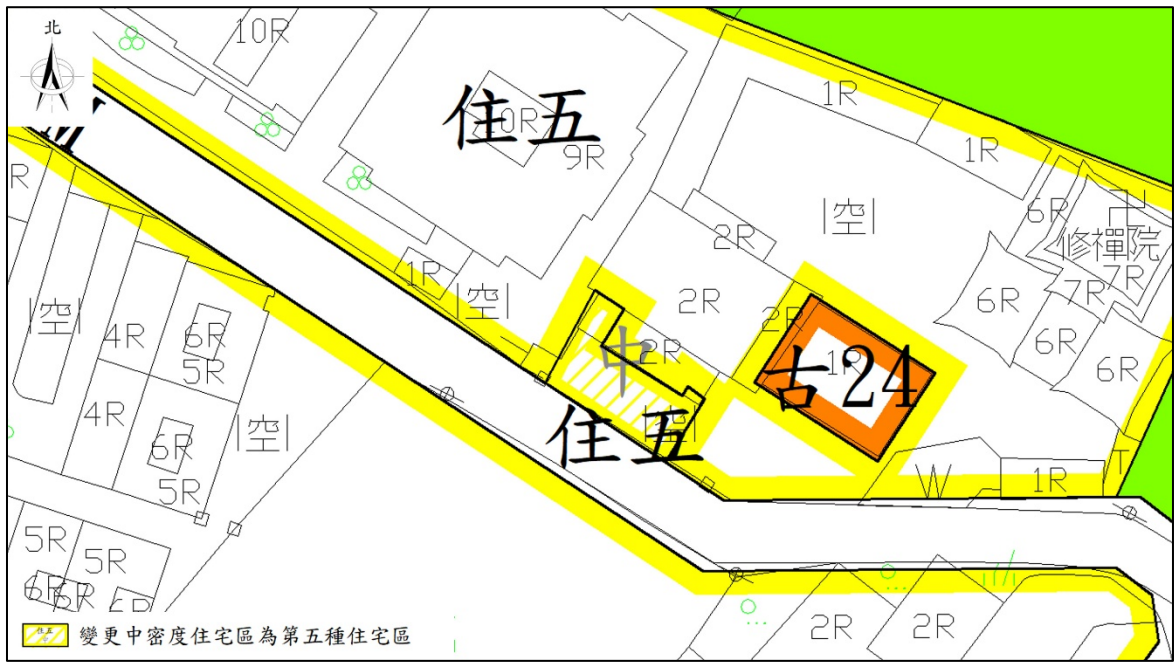


圖 3-15 變 14 案示意圖

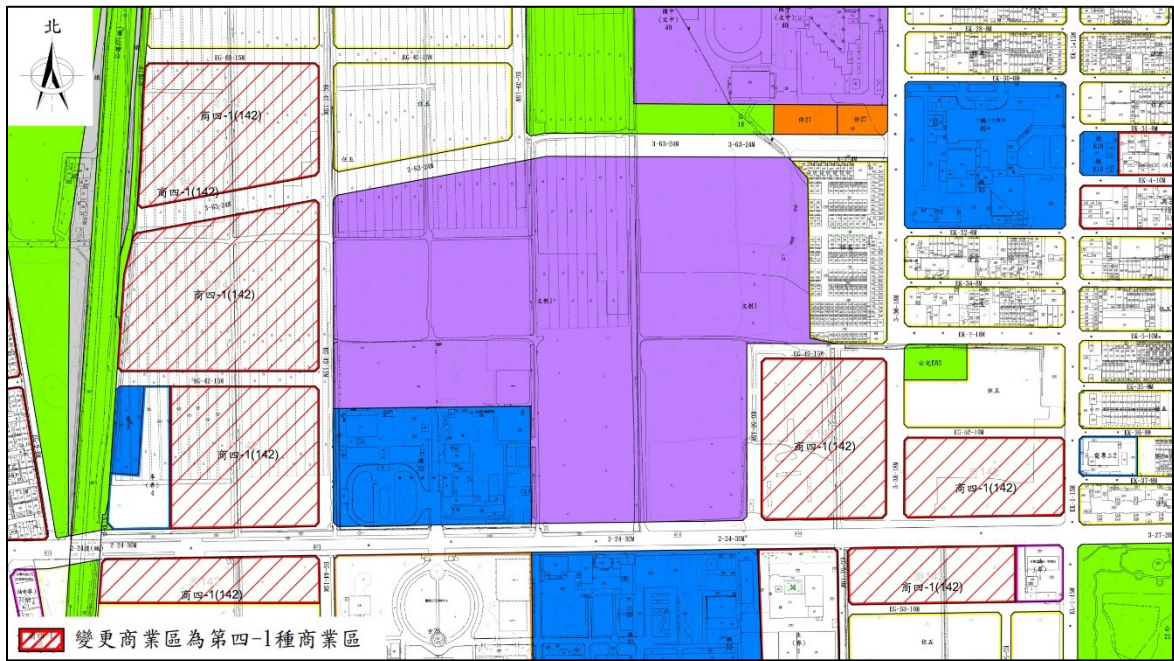


圖 3-16 變 15 案示意圖

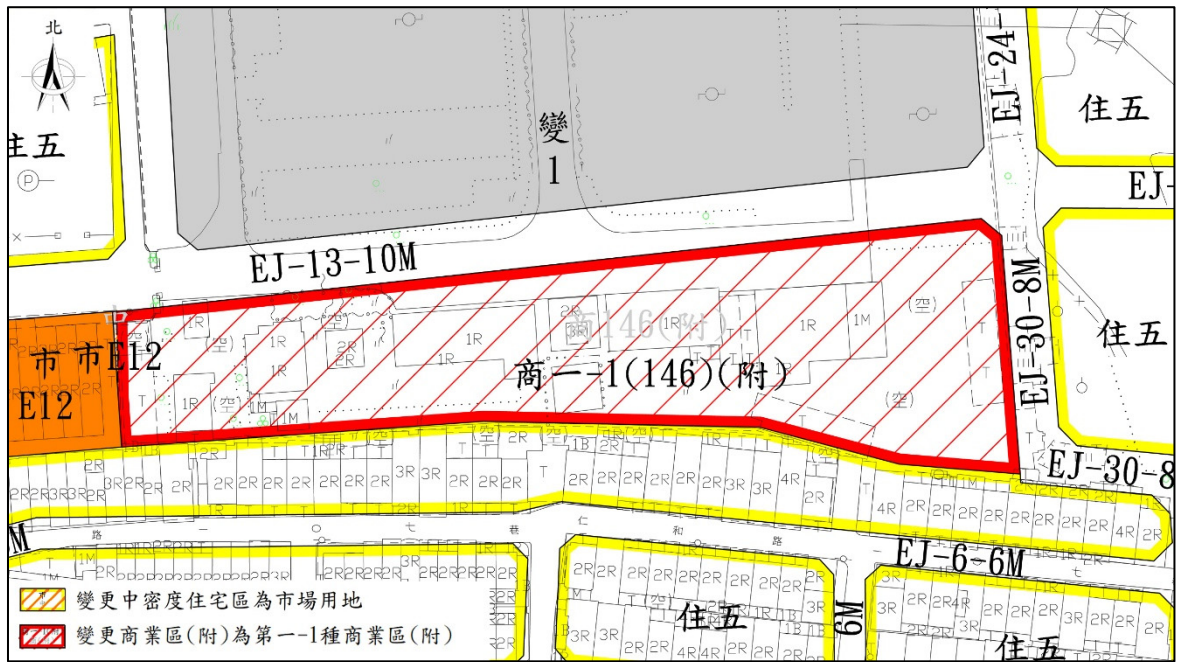


圖 3-17 變 16 案示意圖

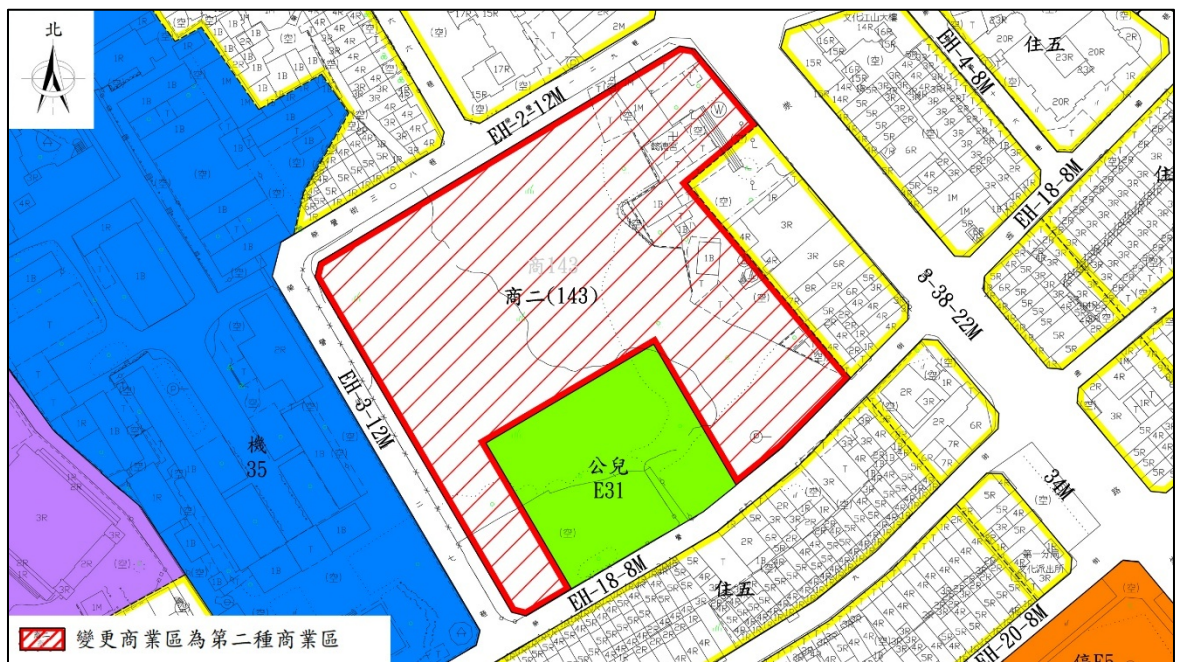


圖 3-18 變 17 案示意圖

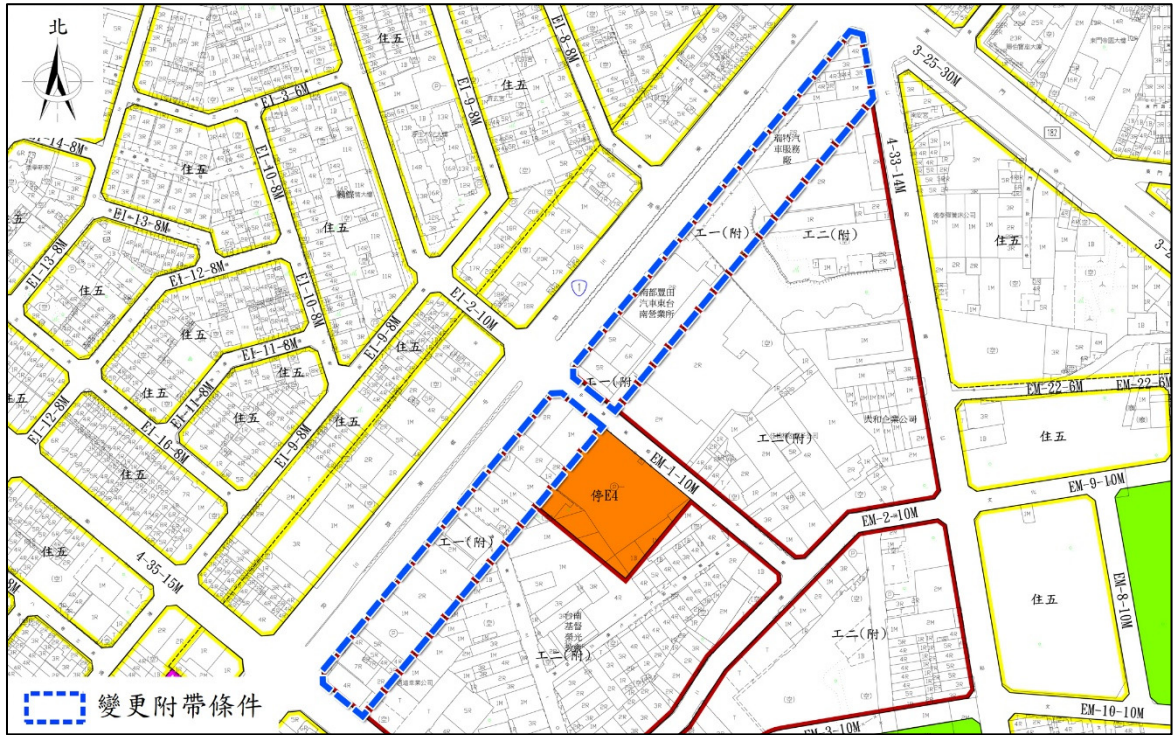


圖 3-19 變 18 案示意圖

表 3-2 商業區編號檢討前後對照表

項次	原編號	新編號
1	商一-1(E1)(附)	商一-1(140)(附)
2	商四-1(E2)	商四-1(142)
3	商二(E3)(附)	商二(143)
4	商一-1(E4)(附)	商一-1(144)(附)
5	商五(E5)(附)	商五(145)(附)
6	商一-1(E5-1)(附)	-
7	更商(E5-2)(附)	更商(145)(附)
8	商一-1(E6)(附)	商一-1(146)(附)
9	商一-1(E7)(附)	商一-1(147)(附)
10	商一-2(E8)(附)	商一-2(151)(附)
11	商一-1(22)(附)	-

表 3-3 計畫編號檢討前後對照表

項次	位置	原編號	新編號
1	林森路機31北側「公E7」	「公E7(兼供環保、文化設施使用)」 公園用地	「公98(兼供環保、文化設施使用)」 公園用地
2	崇德路機31西側「停E1」	「停E1」停車場用地	「停29」停車場用地
	崇德路機31南側「公E1」	「公E1」公園用地	「公111」公園用地
3	南臺南站副都心西側保護區	保護區	「保7」保護區
4	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(兼供文化設施使用)」 公園用地	「公86(兼供文化設施使用)」 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
5	臺南榮民之家東北側「綠E2」	「綠E2」綠地	「綠34」綠地
6	大學路公兒E28東側「社E1」	「社E1」社教用地	「文社1」文化社教用地
	育樂街停4北側「社E2」	「社E2」社教用地	「文社2」文化社教用地
7	原平實營區、墓7西側公園道 用地「公道13」、「公道13(附)」	「公道13(附)」公園道用地 「公道13」公園道用地	「公道17(附)」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

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

依現行「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」、「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第1案、第3案)」及相關規定辦理。

第二節 都市設計準則

依現行「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」及相關規定辦理。