

發布實施

變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）
（第二階段）（變更內容第 152 案南廠段 742 地號）
（高密度住宅區（附）為商 1（附）商業區）

臺南市政府

中華民國 113 年 6 月



變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）
（第二階段）（變更內容第 152 案南廠段 742 地號）
（高密度住宅區（附）為商 1（附）商業區）書

臺南市政府

中華民國 113 年 6 月

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）（變更內容第152案南廠段742地號）（高密度住宅區（附）為商1（附）商業區）書	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條及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	
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	自民國102年6月26日起至102年7月26日止。 刊登於民國102年6月26、27、28日臺灣時報。
	公開展覽	自民國103年4月30日起至103年5月30日止。 刊登於民國103年4月30日至103年5月2日聯合報。
	公開說明會	1.民國103年5月13日下午3時假安平區公所禮堂。 2.民國103年5月14日下午3時假南區區公所禮堂。 3.民國103年5月16日下午3時假安南區公所禮堂。 4.民國103年5月20日下午3時假中西區公所禮堂。 5.民國103年5月21日下午3時假北區和順里活動中心。 6.民國103年5月22日下午3時假東區龍山社區活動中心。
	再公開展覽	自民國107年9月18日起30天。 刊登於民國107年9月18日至107年9月20日中華日報。
	再公開說明會	1.民國107年9月26日上午10時假安平區公所禮堂。 2.民國107年9月28日下午3時假南區區公所禮堂。 3.民國107年10月1日下午3時假安南區公所禮堂。 4.民國107年10月4日下午3時假北區和順里活動中心。 5.民國107年10月5日下午3時假中西區公所禮堂。 6.民國107年10月8日下午3時假東區龍山社區活動中心。
人民團體對本案之反映意見	詳臺南市都市計畫委員會第48次、第49次；內政部都市計畫委員會第897次、第926次、第940次會議紀錄人民或團體陳情意見綜理表。	
本案提交都市計畫委員會審核結果	市 級	1.民國104年12月22日臺南市都市計畫委員會第48次會。 2.民國105年01月21日臺南市都市計畫委員會第49次會。
	部 級	1.民國106年4月11日內政部都市計畫委員會第897次會。 2.民國107年7月17日內政部都市計畫委員會第926次會。 3.民國108年2月19日內政部都市計畫委員會第940次會。

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	2
第三節 計畫範圍與面積	2
第四節 基地現況	3
第二章 現行都市計畫概述	4
第一節 土地使用計畫	4
第二節 公共設施計畫	11
第三節 交通系統計畫	11
第四節 主要計畫附帶條件規定	13
第三章 變更內容	15
附件一、內政部都市計畫委員會會議紀錄	21
附件二、變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）（變更內容第 152 案）	48
附件三、依附帶條件完成相關文件（協議書）	50
附件四、代金繳納證明文件	64

圖 目 錄

圖 1	計畫範圍示意圖.....	2
圖 2	變更範圍及周邊現況示意圖.....	3
圖 3	現行都市計畫內容示意圖.....	12
圖 4	變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）（變更內容第 152 案）變更內容示意圖.....	13
圖 5	本案變更內容示意圖.....	16
圖 6	變更後計畫內容示意圖.....	16
圖 7	變更後主要計畫內容示意圖.....	17

表 目 錄

表 1	計畫範圍與面積明細表.....	2
表 2	現行計畫土地使用分區面積明細表.....	4
表 3	變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）（變更內容第 152 案）變更內容明細表.....	13
表 4	本案變更內容明細表.....	15
表 5	變更前後土地使用面積對照表.....	18

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

臺南市主要計畫第四次通盤檢討於民國 92 年發布實施，歷經縣市合併升格、高齡少子化趨勢、『都市計畫通盤檢討定期實施辦法』修訂等政治、經濟、法令環境變遷，以及極端氣候、生態城市思潮下對空間規劃的反思。故日前依都市計畫法第 26 條進行第五次通盤檢討，依循合併之後的大臺南視野，將原臺南市市中心與原臺南縣毗鄰行政區進行整體思考，包括空間結構的調整、計畫人口的分配、各行政區發展定位的檢討、都會區域交通運輸系統的建構整合等大臺南市新尺度重新調整，並於 106 年 7 月 13 日公告發布實施「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第一階段）」、108 年 8 月 15 日公告發布實施「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）」、112 年 12 月 26 日公告發布實施「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第三階段）」。

其中「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）」變更內容第 152 案，附帶條件規定略以…公共設施用地負擔前依原計畫高密度住宅區之建蔽率（60%）、容積率（240%）執行；負擔公共設施用地後依毗鄰商業區建蔽率（80%）、容積率（320%）執行；應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區（住宅區）。

本案中西區南廠段 742 地號（重測前為保安段 340 地號）共 1 筆土地業依「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）」變更內容第 152 案附帶條件規定，於 112 年 12 月 28 日與本府簽訂協議書，並於同年 10 月 18 日繳納土地變更回饋代金完畢，得做為商 1（附）商業區（細部計畫規劃為商四(1A) 使用），爰辦理本案都市計畫核定及發布實施。

第二節 法令依據

1. 都市計畫法第 26 條。
2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

第三節 計畫範圍與面積

本案計畫範圍為中西區南廠段 742 地號共 1 筆土地，面積合計約 66.5 平方公尺。

表 1 計畫範圍與面積明細表

計畫範圍	權利範圍	地籍面積(平方公尺)
中西區南廠段 742 地號	全部	66.50



圖 1 計畫範圍示意圖

第四節 基地現況

壹、土地使用現況

變更範圍位於中西區永華路一段與海安路交叉口處東北角街廓，位於建安街與永華路一段之間，位在大德街上，該區域現況建物密集，使用型態以住宅社區為主，基地現況為 1 層樓加強磚造建築物。

貳、土地權屬

變更範圍落於中西區南廠段，私有土地所有權人共 1 人，面積約 66.5 平方公尺，占總面積之 100%。



圖 2 變更範圍及周邊現況示意圖

第二章 現行都市計畫概述

「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）」業於 108 年 8 月 15 日零時起發布實施生效，「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第三階段）」業於 112 年 12 月 26 日零時起發布實施，現行都市計畫內容概述如下。

第一節 土地使用計畫

現行土地使用計畫共計劃設 34 類分區，其中住宅區包括高密度、中密度及低密度三類，商業區包括中心商業區及次要商業區二類。合計臺南市土地使用分區面積劃設 14,461.94 公頃，占計畫總面積 82.52%，各項土地使用分區面積如表 2 所示。

表 2 現行計畫土地使用分區面積明細表

用地項目	編號	面積	位置	備註
住宅區	高密度住宅區	126.91	-	
	中密度住宅區	1,505.22	-	
	低密度住宅區	2,875.70	-	
	小計	4,507.82		
商業區	商 1	218.48	中心商業區	新編號十三-7 包含本計畫範圍
	商 1-1（附）	0.64	中心商業區，中西區永華路與西門路口（中華電信西門服務中心）	
	商 1-2	0.21	中心商業區，中西區火車站前（中華電信成功服務大樓）	
	商 2	3.12	東區中華東路與東門路口	
	商 3	4.75	東區中華東路與小東路口	
	商 4	6.74	北區開元路北側	
	商 5	1.02	東區後火車站東側	
	商 5-1（附）	0.07	東區後火車站東側，大遠百南側	
	商 6	7.89	安平區安平新市區中心地帶	
	商 8	2.33	南區安平工業區東側	
	商 9	2.07	安南區和順工業區西側	
	商 10	1.52	安南區十字路北側	
	商 11（附）	4.97	安平區臺南運河南岸	
	商 12	1.36	東區大同路西側，大林附近	
商 13	1.26	東區德光女中東南隅		
商 14	1.21	東區文化中心東南隅		

變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）
（變更內容第 152 案南廠段 742 地號）（高密度住宅區（附）為商 1（附）商業區）案

用地項目	編號	面積	位置	備註
	商 15	3.11	東區糖業試驗所西北側	
	商 16	1.68	東區糖業試驗所東北側	
	商 17	0.55	東區竹篙厝舊聚落區	
	商 18	0.80	東區生產路南側、糖業試驗所東側	
	商 19（附）	5.04	北區西門路西側	
	商 19（附）	0.51	北區西門路西側	
	商 20	18.22	北區和緯路北側	
	商 21	2.75	東區文化中心西側	
	商 25	0.33	南區日新國小東南側	
	商 28	0.05	安南區安中路南側、和順國宅東側	
	商 30	0.02	安南區土城社區內	
	商 31（附）	1.15	北區西門路、和緯路口	
	商 32	0.32	北區海安路三段東側	
	商 37	1.49	安南區海佃路西側、鹽水溪南側	
	商 43	6.66	東區林森路與崇善路口東北側	
	商 44	7.06	安南區和順寮	
	商 45	2.07	安南區和順寮	
	商 46	1.03	安南區和順寮	
	商 49	0.63	北區北安路北側	
	商 49（附）	1.28	北區北安路北側	
	商 53	0.02	安南區陳卿寮；3-33 號路南側	
	商 55	0.68	北區文賢路、和緯路口	
	商 55（附）	1.15	北區文賢路、和緯路口	
	商 60（附）	37.17	安南區 3-32 號路西側，原草湖寮工業區	
	商 61	10.85	安平區健康路與 2-19-30M 路口東南側	
	商 63	0.2	中西區永華路和運河交點西北側	
	商 65（附）	7.59	東區中華東路西側，南紡夢時代	
	商 66	0.03	中西區運河北岸河民生路南側	
	商 67	0.64	中西區民生路北側	
	商 92	2.2	南區水交社內	
	商 96	3.73	南區水交社內	
	商 98	0.21	南區水交社內	
	商 111	1.17	南區新都路南側（大鵬五村）	
	商 118	2.74	南區德興路（明興社區）	
	商 119（附）	0.6	南區永南街、建南街口	
	商 120（附）	0.34	南區尊南街	
	商 122	1.18	南區金華路、健康路口	
	商 125	6.91	南區舉喜段內	
	商 126	0.93	安平區中華西路與安平路口西北側	
	商 130（附）	1.26	安平區「商 6」東側	
	商 131（附）	0.56	安平區「文小 41」東北側	
	商 132（附）	0.73	安平區「文小 42」東側	
	商 133（附）	0.51	安平區「文小 44」東南側	
	商 134（附）	1.22	安平區「油（專）16」西側	
	商 135（附）	0.36	安平區「文 6」北側	
	商 136（附）	1.03	安平區臺南運河南岸	
	商 137（附）	0.37	安平區「文小 45」西側	
	商 138（附）	2.34	安平區平豐路與永華路路口東北側	
	商 139（附）	1.06	安平區「文小 47」西南側	
	商 140（附）	0.04	東區育樂街地區	

變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）
 （變更內容第 152 案南廠段 742 地號）（高密度住宅區（附）為商 1（附）商業區）案

用地項目	編號	面積	位置	備註	
	商 141（附）	1.10	北區林森路三段(公道七-40M)與開南街交會處		
	商 142	15.82	東區南臺南站副都心		
	商 143	1.85	東區忠孝國中東側（大福新村）		
	商 144（附）	0.41	東區平實營區與精忠三村副都心		
	商 145（附）	8.67	東區平實營區與精忠三村副都心，中華東路東側		
	商 146（附）	0.72	東區「變 1」南側		
	商 147（附）	0.35	東區原「商 E7-6」中華東路、原「商 E7-7」林森路等商業區		
	商 148（附）	1.41	北區西門路西側		
	商 149（附）	1.00	北區公園南路北側		
	商 151(附)	0.18	東區虎尾寮重劃區及高速公路東側		
	小計	431.72			
工業區	工 1	145.98	南區臨安平新港、光洲路西側（安平工業區）		
	工 7	0.24	安南區海尾西北隅（安南瓦斯分裝場）		
	工 9（附）	9.12	安南區國聖橋南側		
	工 11	9.6	南區灣裡西南隅（灣裡工業區）		
	工 13	19.83	安南區總頭寮東北側（總頭寮工業區）		
	工 15	567.35	安南區（科技工業區）		
	工 16（附）	81.76	安南區公親寮西側（新吉工業區）		
	工 16	0.14	安南區公親寮西側（新吉工業區）		
	工(乙)5	148.74	安南區中央公路東側（和順工業區）		
	工(乙)5（附）	1.41	安南區中央公路東側（和順工業區）		
	工(乙)8（附）	23.98	安南區土城東側（土城工業區）		
	甲工(附)	12.72	東區原仁和工業區未辦理市地重劃地區		
	小計	1,020.89			
零星工業區	零工（附）	0.68	安南區和順工業區北側		
農業區		5,065.08			
文教區	文 1	5.68	南區機場北側		
	文 3	3.31	東區青年路南側（臺南神學院）		
	文 6	2.64	安平區永華路南側（私立慈濟國小）		
	文 7	4.34	安平區永華路南側（私立慈濟中學）		
	文 8	0.19	東區德光女中西側（德光女中游泳池）		
	文 9	2.96	安南區長溪路西側（瀛海中學）		
	文 10	4.62	北區柴頭港溪南側（聖功女中）		
	文 11	3.55	東區長榮路西側（長榮女中）		
	文 12	2.02	東區勝利路西側（光華女中）		
	文 13	2.18	北區東豐路東側（寶仁國小）		
	文 14	2.53	東區臺南監理站南側（德光女中）		
	文 15	6.81	東區林森路西側（長榮中學）		
	文 16	2.51	北區開元路南側（崑山中學）		
	文 17	18.8	安南區公塭里南側（康寧大學）		
	文 18	23.81	安南區公塭里南側（中信金融管理學院）		
	文 19	4.58	東區裕農路北側（私立慈幼中學）		
	文 20	2.77	中西區西門路東側（私立南英商工）		
	文 21	1.22	南區大成路一段南側（私立六信高商）		
	文 22	1.05	南區大成路一段南側（亞洲工商職校）		
	小計	95.56			
	遊樂區	遊 2（附）	372.33	安南區四草聚落及其附近地區	-

變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）
（變更內容第 152 案南廠段 742 地號）（高密度住宅區（附）為商 1（附）商業區）案

用地項目	編號	面積	位置	備註
	小計	372.33		
保存區	存 11	1.75	中西區府前路與開山路口（延平郡王祠）	-
	存 21	0.96	南區市立體育場北側（忠烈祠）	-
	小計	2.71		
古蹟保存區	古 1	0.10	中西區成功國小東側（開基靈佑宮）	-
	古 3	0.80	中西區成功國小南側（赤崁樓）	-
	古 4	0.17	中西區永福路西側（祀典武廟）	-
	古 5	0.23	中西區民族路南側（大天后宮）	
	古 6	0.92	中西區忠義國小東側（臺南孔子廟）	
	古 7	1.04	中西區五妃街南側（五妃廟）	
	古 9（附）	3.88	北區開元路北側（開元寺）	
	古 10	1.13	中西區臺南大學東側（法華寺）	
	古 11	0.02	東區東門路（臺灣府城大東門）	
	古 12	0.24	中西區建興國中南側（臺灣府城大南門）	
	古 14	0.13	中西區康樂街西側（接官亭暨風神廟）	
	古 15	0.61	中西區民權路北側（舊社教館）	
	古 16	0.03	東區博愛國小南側（臺南州知事官邸）	
	古 17	0.07	北區成功路北側（開基天后宮）	
	古 18	0.18	中西區青年路北側（臺灣府城隍廟）	
	古 19	0.09	中西區民權路南側（北極殿）	
	古 20	0.17	北區立人國小東側（三山國王廟）	
	古 21	0.09	中西區文賢路東側（兌悅門）	
	古 23	2.64	中西區府前路南側（臺南地方法院）	
	古 24	0.01	東區監理站北側（台灣府城巽方砲台）	
	古 25	0.03	東區博愛國小東側（臺南廳長官邸）	
	古 26	4.28	東區南臺南站副都心（臺灣糖業試驗所）	
	古 27（附）	0.13	中西區忠義路二段 84 巷（臺南天壇）	
	古 28	0.10	中西區協進國小南側（原臺南運河海關）	
	古 30（附）	0.01	中西區中西區民族路二段 317 巷（萬福庵照牆）	
	古 31（附）	0.12	中西區府前路北側（德化堂）	
	古 32（附）	0.04	中西區中正路南側（總趕宮）	
	古 33（附）	0.04	中西區民權路北側（臺南東獄殿）	
	古 34（附）	0.05	中西區海安路東側（景福祠）	
	古 35（附）	0.12	中西區海安路東側（水仙宮）	
	古 37	0.37	北區公園國小東側（西華堂）	
	古 40	0.0037	南區南山公墓內（藩府曾蔡二姬墓）	
	古 41	0.01	南區保護區內（藩府二鄭公子墓）	
	古 42	0.0023	南區南山公墓內	
	古 43（附）	0.03	中西區府前路北側（蕭氏節孝坊）	
	古 48（附）	0.11	中西區民族路北側（全臺吳氏大宗祠）	
	古 49	0.07	北區公園國小西側（王姓大宗祠）	
古 52	0.23	中西區府前路一段南側（原臺南愛國婦人會館）		
古 53	0.22	中西區友愛街南側（原嘉南大圳組合事務所）		
古 54	0.57	中西區南門路東側（原臺南警察署）		
古 55	1.31	中西區中正路南側（原臺南州廳）		
古 56	0.05	中西區忠義路西側（原林百貨）		
古 57	0.11	中西區中正路北側（原日本勸業銀行台南支行）		

變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）
 （變更內容第 152 案南廠段 742 地號）（高密度住宅區（附）為商 1（附）商業區）案

用地項目	編號	面積	位置	備註	
	古 58	0.03	中西區公園路西側（原臺南測候所）		
	古 59	0.14	中西區中正路北側（原臺南合同廳舍）		
	古 61（附）	0.23	中西區西門路、中正路、正興街與國華街街廓內（西市場）		
	古 62（附）	0.01	中西區神農街 71 號（金華府）		
	古 63（附）	0.04	中西區成功路南側（原廣陞樓）		
	古 64	0.07	中西區民族路北側（廣安宮）		
	古 65	0.11	中西區永福路一段西側（原臺南刑務所醫務所、刑務所官舍、刑務所要道館）		
	古 66	1.36	北區舊陸軍兵工配件廠內（原日軍步兵第二聯隊官舍群）		
	古 67（附）	0.18	中西區民生路北側（陳德聚堂）		
	古 68（附）	0.1	中西區新美街東側（開基武廟原正殿）		
	古 69	0.18	中西區中正路南側（原臺南山林事務所）		
	古 70（附）	0.03	中西區西門路、中正路、正興街與國華街街廓內（原青果組合香蕉倉庫）		
	古 71（附）	0.08	中西區忠義路東側（報恩堂）		
	古 72	0.14	中西區中正路南側（原臺南州會）		
	古 73	2.08	南區水交社眷村文化園區內（日式將官宿舍群）		
	古 74（附）	0.08	中西區忠義路東側（鄭氏家廟）		
	古 75（附）	0.05	中西區中正路南側（擇賢堂）		
	古 76	0.0057	南區南山公墓內（施瓊芳墓）		
	古 77	0.02	南區永華國小北側（原臺灣總督府專賣局臺南支局）		
	古 78（附）	0.04	中西區永福路二段東側（陳世興宅）		
	古 79（附）	0.03	東區東安段 929 及 930 地號（許嵩煙故居）		
	小計	25.77			
	保護區	保 3	5.23	安南區土城子段內 2103 號保安林	
保 4		1.17	安南區土城子、鹽田段內 2105 號保安林		
保 5		0.77	安南區四草段內 2101 號保安林		
保 6		2.35	南區西濱快速道路東側、安平港西南側		
保 7		0.76	東區南臺南站副都心西側		
保 8		228.48	南區臺南機場西側		
小計		238.76			
國家公園區		1,779.63	安南區西側台江國家公園範圍		
加油站專用區	油(專)1	0.30	東區南臺南站副都心東側（臺糖崇德加油站）		
	油(專)3（附）	0.17	南區殯儀館西南側（全國南一加油站）		
	油(專)6（附）	0.18	北區延平國中西北側（臺灣中油）		
	油(專)7（附）	0.14	東區仁和路西側		
	油(專)8（附）	0.22	東區生產路南側（中油生產路站）		
	油(專)9（附）	0.12	南區大同路西側（中油大同加油站）		
	油(專)10（附）	0.04	東區東門路北側（中油東門路站）		
	油(專)11（附）	0.24	中西區西門路東側（中油西門路站）		
	油(專)12（附）	0.10	北區成功路北側（中油成功路站）		
	油(專)13（附）	0.09	中西區文賢路西側（中油文賢路站）		
	油(專)14（附）	0.10	北區公園路西側（中油公園站）		
	油(專)15（附）	0.30	南區金華路西側（速邁樂加油站）		
	油(專)16（附）	0.23	安平區永華路北側（中油永華東站）		
	油(專)17（附）	0.15	安南區安中路北側（中油安順站）		
	油(專)18（附）	0.32	南區喜樹路東側（中油喜樹站）		

變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）
 （變更內容第 152 案南廠段 742 地號）（高密度住宅區（附）為商 1（附）商業區）案

用地項目	編號	面積	位置	備註
	油(專)19(附)	0.16	安南區城北路東側	
	油(專)20(附)	0.52	安南區安和路西側(中油和順站)	
	油(專)21(附)	0.29	北區前鋒路西側(中油前鋒路站)	
	油(專)22(附)	0.05	安平區永華路南側(中油光洲路站)	
	油(專)23(附)	0.15	東區崇學路東側(中油崇學路站)	
	油(專)24(附)	0.17	東區中華東路(中油中華路西站)	
	油(專)25(附)	0.26	東區中華東路南(中油中華路東站)	
	油(專)26(附)	0.18	安平區健康路北側(中油健康路站)	
	油(專)27(附)	0.05	安平區育平路東側(中油育平路站)	
	油(專)28(附)	0.2	南區國民路東側(中油國民加油站)	
	油(專)29(附)	0.15	南區明興路東側(中油灣裡站)	
	油(專)30(附)	0.09	南區中華西路(中油中華西路站)	
	油(專)31(附)	0.12	安南區新淵段安南國中西側	
	油(專)32(附)	0.11	東區虎尾寮裕農路旁(細部計畫「油」加油站用地)	
	油(專)33(附)	0.09	安南區總頭寮工業區(細部計畫「加」加油站專用區)	
	油(專)34(附)	0.19	安南區海佃路東側(細部計畫「油 1」加油站用地)	
	油(專)35(附)	0.09	安南區海佃路西側(細部計畫「油 2」加油站用地)	
	油(專)36(附)	0.18	安南區海佃路與安通路口(細部計畫「油 3」加油站用地)	
	油(專)37(附)	0.14	中西區府前路和運河交叉口西南側	
	油(專)38(附)	0.11	中西區民生路二段南側(中油民生路站)	
	油(專)39(附)	0.12	安平區望月橋西側、慶平路南側	
	小計	6.12		
資源回收專用區		0.48	南區臺 86 線北側保護區內	
河川區		771.04		
河川區(兼供道路使用)		23.57		
車站專用區	車(專)1	0.99	安南區和順寮	
	車(專)3(附)	1.66	東區平實營區與精忠三村副都心北側	
	車(專)4	0.66	東區南臺南站副都心西側	
	小計	3.31		
野生動物保護區		4.02	安南區西側	
醫療專用區		0.47	東區神學院西側(基督教新樓醫院)	
宗教專用區	宗(專)1	0.08	安南區文小 83 東側(鎮安宮)	
	宗(專)2	0.44	東區東門路北側(彌陀寺)	
	宗(專)3	2.55	南區市立體育場內(竹溪寺)	
	宗(專)4	0.49	安南區南興國小學東分校西側(慈興宮)	
	宗(專)5	0.15	南區灣裡社區(灣裡舉喜堂)	
	宗(專)6	8.04	安南區土城國小西北側(土城聖母廟)	
	宗(專)7	2.63	安南區顯宮國小西側(顯宮天后宮)	
	宗(專)8	1.22	北區西門路四段至柴頭港溪(正覺寺)	
	宗(專)8(附)	0.04	北區西門路四段至柴頭港溪(正覺寺)	
	宗(專)9	0.45	北區私立聖功女中南側(天帝聖堂)	
	宗(專)10	0.88	南區南寧高中北側(靜隱禪寺)	
	宗(專)11	0.32	東區虎尾寮重劃區(圓通寺)	
	宗(專)12	1.00	南區灣裡社區(灣裡萬年殿)	
宗(專)13	0.83	安南區天馬電台西側(普法道濟寺)		

變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）
 （變更內容第 152 案南廠段 742 地號）（高密度住宅區（附）為商 1（附）商業區）案

用地項目	編號	面積	位置	備註
	宗(專)14	0.49	安南區和順國小北側（宏濟宮）	
	宗(專)16	0.02	北區立人國小東側（縣城隍廟）	
	宗(專)17(附)	1.29	北區私立寶仁國小北側（碧岳神學院）	
	宗(專)18	0.75	安南區安吉路三段西側（鎮王南府）	
	宗(專)19(附)	1.44	安南區城北路北側（文殊園淨珍精舍）	
	宗(專)20	0.11	安南區安吉路二段西側（溪心寮保安宮）	
	宗(專)21	3.61	安南區鎮海國小北側（臺南四草大眾廟）	
	宗(專)22	0.12	南區臺南機場西側（三天宮）	
	宗(專)23	0.27	南區臺南機場西側（觀音佛寺）	
	宗(專)24	0.18	南區臺南機場西側（南普陀巖聖堂）	
	宗(專)25	0.31	南區明興路 1181 巷北側（五行代天宮）	
	宗(專)26	0.58	安南區總頭工業區北側（代天府）	
	宗(專)27（附）	0.20	安南區總頭寮工業區東北側（聖后宮預定地）	
	宗(專)28	0.55	東區虎尾寮重劃區北側（慶隆廟）	
	宗(專)29（附）	0.30	安南區臺江大道北側農業區（同慶宮）	
	宗(專)30（附）	0.60	南區喜東段農業區（慈化亭觀音講堂）	
	小計	29.66		
第一種電信專用區	電專一 1	1.44	南區明興路東側（喜樹電台）	
	電專一 2	0.22	東區裕東段 417 地號（後甲機房）	
	電專一 3	0.72	安平區金華段 18 地號（安平機房）	
	電專一 4	0.22	安南區怡中段 1089 地號及 1097-3（部份）地號（和順機房）	
	電專一 5	0.13	安南區土城段 322 地號（安南機房）	
	電專一 6	2.17	安南區科技工業區內	
	電專一 7	0.45	南區中華西路西側（第一線路中心）	
	電專一 8	0.30	南區新興路東側（新興料庫基地）	
	小計	5.65		
第二種電信專用區	電專二 1	0.43	南區新興路東側（新興機房）	
第三種電信專用區	電專三 1	0.11	南區健康路南側（健康機房）	
	電專三 2	0.26	東區竹篙厝段 3662 地號（仁和機房）	
	電專三 3	0.20	東區東光段 130（部份）、142-24（部份）地號（小東機房）	
	電專三 4	0.45	中西區錦段二小段 10 地號（民生機房）	
	電專三 5	0.22	中西區武聖段 983 地號（文賢機房）	
	電專三 6	0.34	北區延平段 1010-1 地號（延平機房）	
	小計	1.58		
文化社教專用區	文(專)1（附）	0.08	東區光華街（原臺灣府城東門段城垣殘蹟）	
瓦斯事業特定專用區	瓦(專)2（附）	2.16	東區「墓 7」東側（欣南瓦斯工業區）	
	瓦(專)3	0.16	安南區「批 3」北側	
	小計	2.32		
電路鐵塔專用區	塔(專)	0.02	東區德高保護區南側	
特定專用區	特(專)（附）	9.27	中西區運河西側（運河星鑽）	
創意文化專用區	創(專)	1.78	東區臺南車站北側（原臺灣省菸酒公賣局臺南分局北門倉庫群）	
	創(專)2（附）	28.99	安南區本洲寮地區中央廣播電台臺南分台	
	小計	30.77		
觀光藝文商業專用區	商(專)(附)	2.34	北區舊兵工配件廠內	

變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）
（變更內容第 152 案南廠段 742 地號）（高密度住宅區（附）為商 1（附）商業區）案

用地項目	編號	面積	位置	備註
土壤污染管制區	土(污)	23.61	安南區「遊 2」北側	
生技研發與生產專用區	生(專)1	2.78	東區南臺南站副都心	
遊憩服務專用區	遊(專)	3.16	南區臺 86 快速道路與台 17 路口東南側	
土地使用分區小計		14,461.94		

資料來源：「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)」，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)(第三階段)」，112 年 12 月 26 日發布實施

第二節 公共設施計畫

主要計畫公共設施用地面積合計 3,062.80 公頃，其中公園、廣場、體育場、綠地、兒童遊樂場用地總和為 419.13 公頃。

第三節 交通系統計畫

全市主要交通系統包括「2-7」等外環快速道路系統；「1-3」、「2-8」等聯外道路系統；「2-1」等環狀主要道路系統；「3-4」等地區主要道路系統；並劃設 19 條公園道串聯臺南市各處公園，形塑整體都市綠帶廊道空間，道路用地及公園道用地面積合計 941.81 公頃。

現行都市計畫內容示意圖如圖 3 所示。

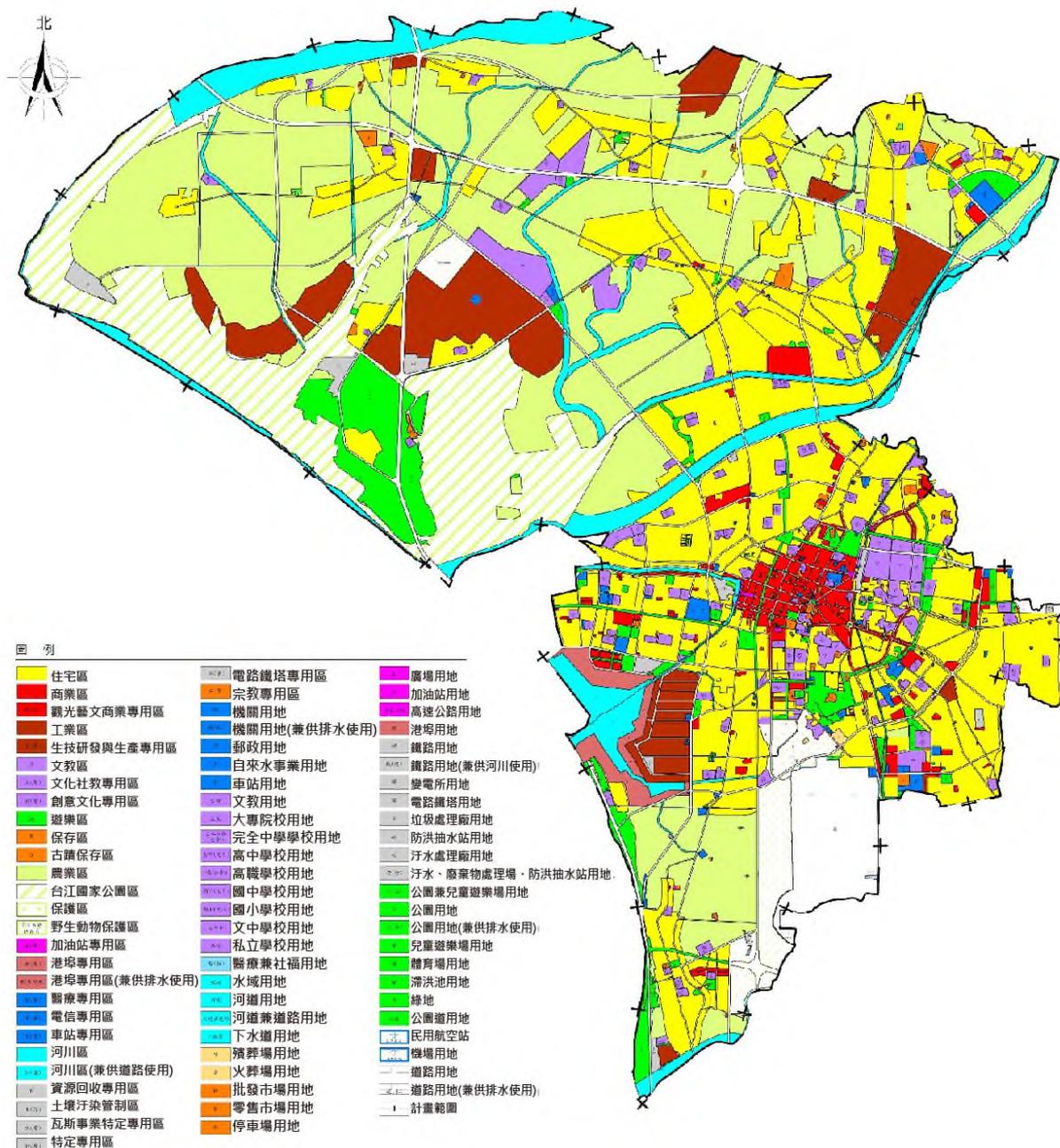


圖 3 現行都市計畫內容示意圖

第四節 主要計畫附帶條件規定

依 108 年 8 月 15 日發布實施之「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案（第二階段）」變更內容第 152 案附帶條件規定：

1. 自願負擔變更後土地總面積 10% 作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。
2. 得依「建築物附設停車空間標準」規定留設停車空間。
3. 公共設施用地負擔前依原計畫高密度住宅區之建蔽率（60%）、容積率（240%）執行；負擔公共設施用地後依毗鄰商業區建蔽率（80%）、容積率（320%）執行。
4. 應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區（住宅區）。



圖 4 變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）（變更內容第 152 案）變更內容示意圖

表 3 變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）（變更內容第 152 案）變更內容明細表

核定編號	新編號	原編號	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		
152	十三-6	十三-7	中西區永華路與海安路交叉口處東北角街廓「商 1」，保安段 6000-20、6000-21、6000-43、6000-63 等 4 地號。	「商 1（附）」商業區（2.10 公頃）	「商 1」商業區（0.05 公頃）	<p>1. 案地係於 72 年 10 月「變更臺南市主要計畫（通盤檢討）案」，由住宅區附帶條件變更為商業區，惟至今尚未完成細部計畫擬定作業，且因現況建物密集且地籍細分，多數仍做為既有住宅使用，而周邊已設置相關旅館及大型百貨商場，為避免附帶條件執行及計畫管理之困難，故配合 99 年 7 月變更臺南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討（補辦公開展覽）案調整附帶條件內容。</p> <p>2. 考量現況建物密集，已無劃設停車場用地之可行性，劃設停車場用地擬依「建築物附設停車空間標準」規定辦理。</p> <p>3. 依本次附帶條件商業區檢討變更原則，已履行回饋者變更為商業區，其餘調整為附帶條件住宅區，以符實際。至於考量原計畫變更時並無維持原容積之規定，故負擔公共設施用地後得比照毗鄰商業區之建蔽率與容積率執行。</p>	<p>【附帶條件】</p> <p>1. 自願負擔變更後土地總面積 10% 作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。</p> <p>2. 得依「建築物附設停車空間標準」規定留設停車空間。</p> <p>3. 公共設施用地負擔前依原計畫高密度住宅區之建蔽率（60%）、容積率（240%）執行；負擔公共設施用地後依毗鄰商業區建蔽率（80%）、容積率（320%）執行。</p> <p>4. 應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區（住宅區）。</p>
			中西區永華路與海安路交叉口處東北角街廓「商 1」，除保安段 6000-20、6000-21、6000-43、6000-63 等 4 地號以外。	高密度住宅區（附）（2.05 公頃）			

第三章 變更內容

本變更案土地業依規定完成附帶條件簽訂協議書及繳納土地變更回饋代金，得依毗鄰商業區建蔽率（80%）、容積率（320%）執行，故變更「高密度住宅區（附）」為「商 1（附）商業區」（細部計畫規劃為商四(1A)商業區），變更內容說明如下。

表 4 本案變更內容明細表

核定編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
152	中西區永華路與海安路交叉口處東北角街廓，南廠段 742 地號	高密度住宅區（附） （0.01ha）	商 1（附）商業區 （0.01ha）	<ol style="list-style-type: none"> 中西區永華路與海安路交叉口處東北角街廓「商 1」原係 72 年 10 月「變更臺南市主要計畫（通盤檢討）案」，由住宅區附帶條件變更為商業區，惟尚未完成細部計畫擬定作業。市府辦理「變更臺南市主要計畫第 5 次通盤檢討」時考量現況建物密集且地籍細分，多數仍做為既有住宅使用，而周邊已設置相關旅館及大型百貨商場，為避免附帶條件執行及計畫管理之困難故除已履行回饋者變更為商業區外，其餘調整為附帶條件住宅區，並規定應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區（住宅區），全案已於 108 年 8 月 15 日發布實施。 經查案地業依「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）」變更內容第 152 案附帶條件規定申請變更回饋，於 112 年 12 月 28 日與本府簽訂協議書，並於同年 10 月 18 日繳納土地變更回饋代金完畢，爰依原計畫附帶條件規定變更為商業區。 	<ol style="list-style-type: none"> 變更回饋協議書及相關證明詳附件三、附件四。 本次變更依地籍登記面積為 66.5m²

註：1.表列面積係依指定變更地號，以土地登記謄本所載面積作為執行依據。

2.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）
 （變更內容第 152 案南廠段 742 地號）（高密度住宅區（附）為商 1（附）商業區）案



圖 5 本案變更內容示意圖



圖 6 變更後計畫內容示意圖

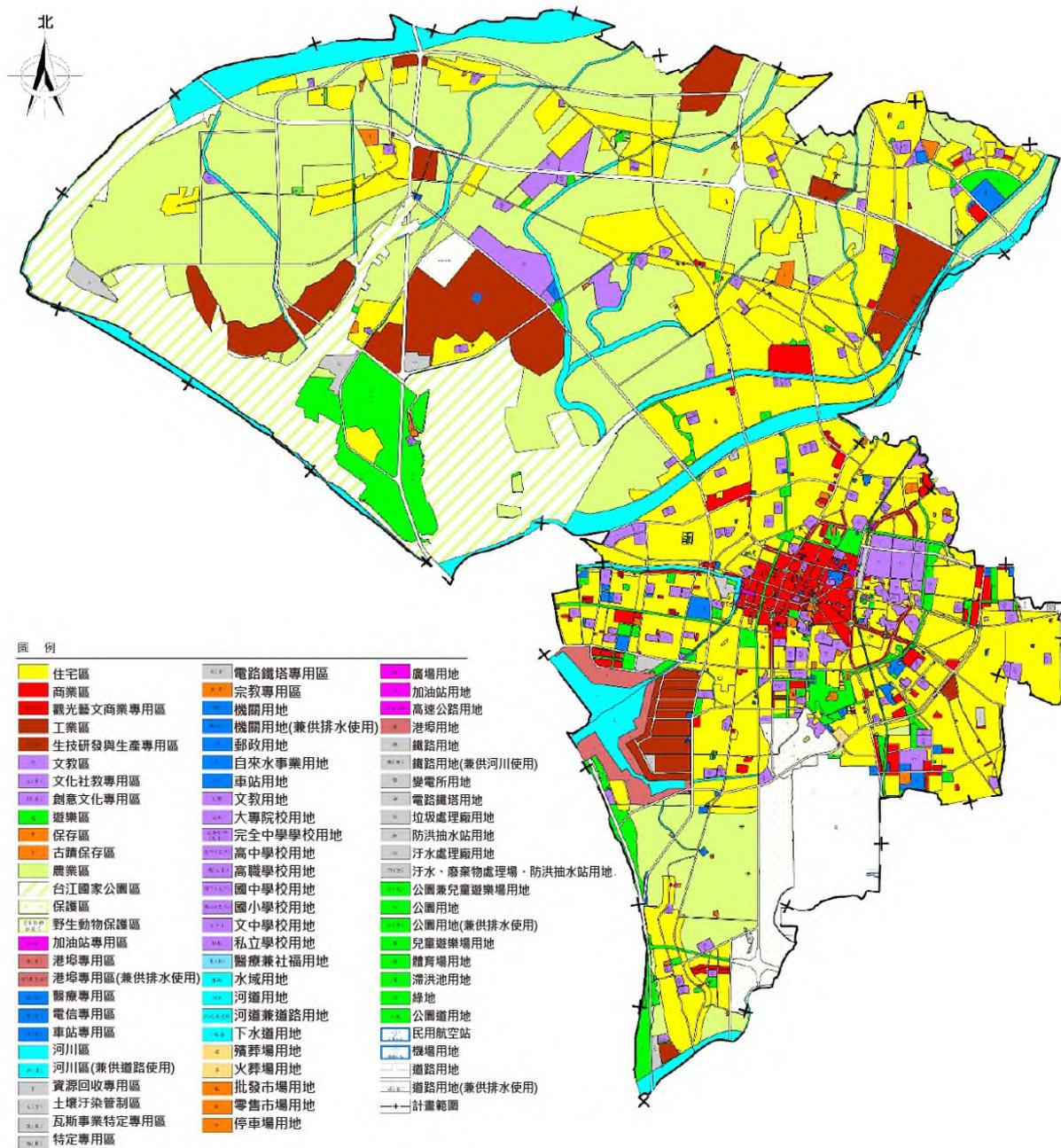


圖 7 變更後主要計畫內容示意圖

表5 變更前後土地使用面積對照表

項目		臺南市主計 五通(三階) 面積(公頃)	本次變更 面積 (公頃)	變更後 面積 (公頃)	占計畫區 面積 比例(%)	占都市發展 用地面積 比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	高密度住宅區	126.91	-0.01	126.90	0.72	1.35
		中密度住宅區	1505.22		1505.22	8.59	15.99
		低密度住宅區	2875.70		2875.70	16.41	30.55
		小計	4507.83		4507.83	25.72	47.88
	商業區	中心商業區	219.33	+0.01	219.34	1.25	2.33
		次要商業區	212.39		212.39	1.21	2.26
		小計	431.72		431.72	2.46	4.59
	工業區	1020.89		1020.89	5.83	10.84	
	零星工業區	0.68		0.68	0.00	0.01	
	文教區	95.56		95.56	0.55	1.02	
	遊樂區	372.33		372.33	2.12	3.96	
	保存區	2.71		2.71	0.02	0.03	
	古蹟保存區	25.77		25.77	0.15	0.27	
	保護區	238.76		238.76	1.36	-	
	農業區	5065.08		5065.08	28.90	-	
	國家公園區	1779.63		1779.63	10.15	-	
	加油站專用區	6.12		6.12	0.03	0.07	
	資源回收專用區	0.48		0.48	0.00	0.01	
	河川區	771.04		771.04	4.40	-	
	河川區(兼供道路使用)	23.57		23.57	0.13	0.25	
	車站專用區	3.31		3.31	0.02	0.04	
	野生動物保護區	4.02		4.02	0.02	-	
	醫療專用區	0.47		0.47	0.00	0.00	
	宗教專用區	29.96		29.96	0.17	0.32	
	電信 專用 區	第一種電信專用區	5.65		5.65	0.03	0.06
		第二種電信專用區	0.43		0.43	0.00	0.00
		第三種電信專用區	1.58		1.58	0.01	0.02
		小計	7.66		7.66	0.04	0.08
	文化社教專用區	0.08		0.08	0.00	0.00	
	瓦斯事業特定專用區	2.32		2.32	0.01	0.02	
	電路鐵塔專用區	0.02		0.02	0.00	0.00	
	特定專用區	9.27		9.27	0.05	0.10	
	創意文化專用區	30.77		30.77	0.18	0.33	
觀光藝文商業專用區	2.34		2.34	0.01	0.02		
土壤污染管制區	23.61		23.61	0.13	0.25		
生技研發與生產專用區	2.78		2.78	0.02	0.03		
遊憩服務專用區	3.16		3.16	0.02	0.03		
合計	14461.94		14461.94	82.52	70.14		
公共 設施 用地	學校 用地	大專學校用地	182.60		182.60	1.04	1.94
		高中(職)學校用地	43.59		43.59	0.25	0.46
		完全中學學校用地	5.42		5.42	0.03	0.06
		國中學校用地	119.42		119.42	0.68	1.27
		國中學校用地(兼供排水使用)	0.08		0.08	0.00	0.00
		國小學校用地	150.35		150.35	0.86	1.60
		文中小學校用地	25.67		25.67	0.15	0.27
		小計	527.13		527.13	3.01	5.60

表5 變更前後土地使用面積對照表(續1)

項目		臺南市主計 五通(三階) 面積(公頃)	本次變更 面積 (公頃)	變更後 面積 (公頃)	占計畫區 面積 比例(%)	占都市發展 用地面積 比例(%)
公共設施用地	綠地	53.04		53.04	0.30	0.56
	公園用地	269.77		269.77	1.54	2.87
	公園用地(兼供排水使用)	1.00		1.00	0.01	0.01
	公園用地(兼供鐵路使用)	0.16		0.16	0.00	0.00
	公園兼兒童遊樂場用地	1.74		1.74	0.01	0.02
	兒童遊樂場用地	3.57		3.57	0.02	0.04
	體育場用地	41.95		41.95	0.24	0.45
	文教用地	14.92		14.92	0.09	0.16
	社教用地	4.12		4.12	0.02	0.04
	文化社教用地	0.81		0.81	0.00	0.01
	廣場用地	6.05		6.05	0.03	0.06
	廣場兼停車場用地	0.66		0.66	0.00	0.00
	機關用地	107.42		107.42	0.61	1.14
	機關用地(兼供排水使用)	0.03		0.03	0.00	0.00
	停車場用地	4.38		4.38	0.02	0.05
	批發市場用地	18.78		18.78	0.11	0.20
	零售市場用地	9.24		9.24	0.05	0.10
	郵政用地	1.92		1.92	0.01	0.02
	變電所用地	11.54		11.54	0.07	0.12
	加油站用地	0.13		0.13	0.00	0.00
	機場用地	396.23		396.23	2.26	4.21
	電路鐵塔用地	0.18		0.18	0.00	0.00
	公墓用地	115.08		115.08	0.66	1.22
	殯儀館用地	4.70		4.70	0.03	0.05
	火葬場用地	0.65		0.65	0.00	0.01
	港埠用地	139.15		139.15	0.79	1.48
	水域用地	147.53		147.53	0.84	-
	防洪抽水站用地	0.69		0.69	0.00	0.01
	污水處理廠用地	25.10		25.10	0.14	0.27
	垃圾處理廠用地	30.06		30.06	0.17	0.32
	污水、廢氣物處理場、防洪抽站 用地	13.16		13.16	0.08	0.14
	民用航空站用地	1.22		1.22	0.01	0.01
	自來水事業用地	0.30		0.30	0.00	0.00
	滯洪池用地	4.19		4.19	0.02	0.04
	醫療用地	4.12		4.12	0.02	0.04
	社福用地	2.03		2.03	0.01	0.02
	河道用地	104.68		104.68	0.60	-
	河道兼道路用地	1.46		1.46	0.01	0.02
	河道兼供道路使用	0.80		0.80	0.00	0.01
	水利設施用地	0.06		0.06	0.00	0.00
	公園道用地	73.69		73.69	0.42	0.78
	公園道用地(兼供鐵路使用)	10.29		10.29	0.06	0.11
	道路用地	868.12		868.12	4.95	9.22
道路用地(兼供排水使用)	15.60		15.60	0.09	0.17	
道路用地(兼供鐵路使用)	0.54		0.54	0.00	0.01	

表5 變更前後土地使用面積對照表(續完)

項目		臺南市主計 五通(三階) 面積(公頃)	本次變更 面積 (公頃)	變更後 面積 (公頃)	占計畫區 面積 比例(%)	占都市發展 用地面積 比例(%)
公共設施 用地	交通用地	1.10		1.10	0.01	0.01
	鐵路用地	9.37		9.37	0.05	0.10
	鐵路用地(兼供河川使用)	0.10		0.10	0.00	0.00
	車站用地	2.56		2.56	0.01	0.03
	高速公路用地	11.64		11.64	0.07	0.12
	高速公路用地(兼供排水使用)	0.05		0.05	0.00	0.00
	合計	3062.80		3062.80	17.48	29.86
總計(都市發展用地面積)		9414.00		9414.00	53.72	100.00
總計(計畫總面積)		17524.74	-	17524.74	100.00	-

資料來源：變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案(108.08)、變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第三階段)案(112.12)

註：1.都市發展用地不含農業區、保護區、國家公園區、河川區、野生動物保護區、水域用地及河道用地等面積。

2.表內面積計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

附件一、內政部都市計畫委員會會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 897 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 4 月 11 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：葉兼主任委員俊榮 林委員慈玲 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推林委員慈玲代理主持）

紀錄彙整：胡祺鳳

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 896 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：桃園市政府函為「變更大溪都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 2 案：新竹縣政府函為「變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分）（部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、綠地用地及道路用地）案」。

第 3 案：南投縣政府函為「變更鹿谷都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 4 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案」。

第 5 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 6 案：屏東縣政府函為「變更潮州都市計畫（第二次通盤檢討）」。

案」。

第 7 案：屏東縣政府函為「變更長治都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容明細表編號 11）再提會討論案」。

第 8 案：臺東縣政府函為「變更台東市都市計畫（部分體育場用地為機關用地）（指定供警政單位使用）案」。

第 9 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（配合捷運安坑線建設計畫）（部分保護區、河川區、自來水用地為捷運系統用地，部分住宅區、機關用地為機關用地兼捷運設施使用部分自來水用地為抽水站用地及部分農業區為道路用地）案」。

第 10 案：新北市政府函為「變更新店安坑地區主要計畫（配合捷運安坑線建設計畫）（部分學校用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地為捷運系統用地）案」。

八、報告案件：

第 1 案：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則報告案。

第 4 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案」。

說 明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 104 年 12 月 22 日第 48 次會及 105 年 1 月 21 日第 49 次會審議通過，並准臺南市政府 105 年 6 月 4 日府都綜字第 1050575056 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案經簽奉核可，由本會劉委員小蘭（召集人）、施委員鴻志、邱委員英浩、李委員永展、李前委員素馨、蘇委員振維、王委員靚琇等 7 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 105 年 8 月 25 日及 105 年 11 月 24 日召開 2 次會議聽取簡報期間，臺南市政府 105 年 10 月 19 日府都綜字第 1051030764 號函補充說明，由於本計畫現階段變更案達 194 案，為加速通盤檢討辦理期程，以利計畫管理及符合都市發展需求，建議將變更案情單純或具急迫性案件列入第一階段討論；案情複雜或涉及「公共設施專案通盤檢討」之變更案件，則列入第二階段討論乙節，案經專案小組同意照該府意見辦理分階段審議。
- 七、前揭建議分階段審議案件（共計六案）經專案小組作成初步建議意見，並經臺南市政府於 106 年 2 月 24 日府

都綜字第 1060183286 號函，依照專案小組初步建議意見重新製作計畫書、圖到部，爰先行提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及臺南市政府 106 年 2 月 24 日府都綜字第 1060183286 號函送修正計畫內容通過，並退請市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表新編號十三-2 案，同意照臺南市政府核議意見通過，並將本案納入第一階段審議之急迫性、必要性、市地重劃之評估方案及地政局預算編列情形及列入臺南市施政計畫等納入計畫書敘明。

二、專案小組後逕向本會陳情意見部分，詳附表一本會決議欄。

遭遇之困境，以及未來可能遭遇之課題，詳予分析檢討，並研提因應對策或發展策略，俾達成發展目標。

二、交通運輸部分：

1. 計畫區內重要的聯外道路，受周邊重大建設計畫之影響，致該道路服務水準降低；故請補充市中心區主要道路服務水準調查分析資料及後續相關交通改善策略。
2. 市中心區停車問題為本計畫案之重要課題，故請補充現況停車供需情形及其改善因應對策。

三、土地使用分區及公共設施用地：

1. 商業區因早期發展集中劃設於中西區，惟其道路紋理造成內部更新窘困；經檢討整體計畫區尚有商業區發展餘量，故商業區檢討應考量市中心內外之發展平衡與區位適宜性。
2. 閒置工業區應視目的事業主管機關開闢需求予以檢討，並配合農業區依工廠輔導登記辦法公告之特定區轉型契機進行總量及發展區位之控管。
3. 請依內政部 100.1.6 台內營字第 0990810923 號令修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討計畫區內各項公共設施用地之面積，不足部分請妥為補充；另本計畫區檢討後之公園用地、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積占全部計畫面積約 5.98%，低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 規定，建請妥為調整補充，或查明是否有上開條文規定之但書情形。
4. 本計畫區尚未開闢之公園、廣場及停車場用地等公共設施，請研擬加速取得及開闢公共設施用地策略或獎勵私人團體投資辦理。

5. 本次通盤檢討除就既有整體開發地區檢討外，另針對現有公共設施用地亦提出變更，請市政府補充說明與本部推動之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之進度為何？有無一致之變更原則、回饋標準及與本次通檢之差異如何？供後續審議之參考。

四、都市防災部分：

1. 本計畫區災害潛勢類型以水災為主，請補充說明計畫區內滯洪設施之相關計畫或因應對策。
2. 都市防災過去皆著重於災害發生時之緊急避難與防救災路線規劃，對於如何結合防災設施、生活及景觀面向等，均付之闕如，故請補充有關災害預防之因應策略。

- 五、都市衛生：污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

六、本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，應由市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

七、計畫書應加強補充事項：

1. 請就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，審慎評估其開發必要性，如確無開發需求，亦請做必要之檢討。
2. 請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條規定，針對計畫地區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

3. 請參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 5 條規定，補充本計畫區內自然及人文景觀資源分布概況、現況分析與照片，作為通盤檢討之基礎。
4. 請於本案核定前，將計畫書內各項統計資料更新至最近年度。
5. 本次通盤檢討所提出之地區發展構想與變更原則，請以本次檢討之實質變更內容來檢視其適用性，並就納入實質變更案之檢討原則及審議中提供各級都市計畫委員會參考之一致性原則等，為避免將來執行上產生疑義，請臺南市政府考量該檢討變更原則納入計畫書之必要性。

八、臺南市政府 105 年 10 月 19 日府都綜字第 1051030764 號函請先行提會審議案件乙節：

1. 本計畫現階段變更案達 194 案，為加速通盤檢討辦理期程，以利計畫管理及符合都市發展需求，臺南市政府參酌變更案情單純或具急迫性案件列入第一階段討論；案情複雜或涉及「公共設施專案通盤檢討」之變更案件，則列入第二階段討論乙節，同意照臺南市政府建議分階段審議意見辦理。
2. 臺南市政府上開號函請先行提會審議之變更內容明細表：詳附表。其餘納入第二階段由專案小組繼續審議。

九、其他及應補充事項：

- （一）本案涉及應擬定細部計畫部分，應俟細部計畫審定後，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- （二）本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情

意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

- （三）請臺南市政府將專案小組會中有關綜合性之初步建議意見，補充相關資料對照表及重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理，俾供大會審議參考。
- （四）臺南市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

內政部都市計畫委員會第926次會議紀錄

一、時間：中華民國107年7月17日（星期二）上午9時30分。

二、地點：本部營建署601會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群 代

吳委員兼執行秘書欣修 代

陳委員繼鳴 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；至第3案時，因副主任委員另有要公，由委員互推吳兼執行秘書欣修代理主持。核定案件第7案係臺南市政府提請本會審議案件，吳執行秘書當時擔任臺南市政府都市發展局長，故依前開組織規程第11條規定自行迴避，並由委員互推陳委員繼鳴代理主持至會議結束）

紀錄彙整：黃博文

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第925次會議會議紀錄。

決定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第1案：臺北市政府函為「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

第2案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。

第3案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（部分運動休閒健康專用區、樂齡產業專用區、公園用地為醫療專用區、部分樂齡產業專用區、運動休閒健康專用區為公園用地及公園用地為停車場用地）（配合高雄榮民總醫院屏東分院新建計畫）案」。

第 4 案：內政部為「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案」再提會討論案。

第 5 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分公園【都會公園】用地為都會公園兼機關用地）案」及「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分公園【都會公園】用地為都會公園兼機關用地）案」。

第 6 案：內政部為「變更林口特定區計畫（配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」）（第四階段）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」。

第 8 案：高雄市政府函為「變更大坪頂特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 9 案：高雄市政府函為「擴大及變更高雄市彌陀都市計畫（第四次通盤檢討）暨都市計畫圖重製案」。

八、報告案件：

第 1 案：有關「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」檢討報告案。

第 2 案：內政部為「臺灣重大投資案件都市計畫審議精進作為」報告案。

九、散會：下午 2 時 25 分。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」。

說明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 104 年 12 月 22 日第 48 次會及 105 年 1 月 21 日第 49 次會審議通過，並准臺南市政府 105 年 6 月 4 日府都綜字第 1050575056 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會劉委員小蘭（召集人）、施委員鴻志、邱委員英浩、李委員永展、李前委員素馨、蘇委員振維、王委員靚琇組成專案小組，於 105 年 8 月 25 日、11 月 24 日召開 2 次會議，案准臺南市政府以 105 年 10 月 19 日府都綜字第 1051030764 號函補充說明，由於本計畫現階段變更案達 194 案，為加速通盤檢討辦理期程，以利計畫管理及符合都市發展需求，建議將變更案情單純或具急迫性案件（共計 6 案）列入第一階段討論；案情複雜或涉及「公共設施專案通盤檢討」之變更案件，則列入第二階段討論 1 節，案經專案小組同意照該府分階段審議意見辦理；第一階段案前提本會 106 年 4 月 11 日第 897 次會決議略以：「本案除下列各點外，其餘准

照本會專案小組初步建議意見…」在案。

七、第二階段案件嗣經本會專案小組賡續於106年3月17日、106年4月28日（暨現場勘查）、106年5月19日、106年6月23日、106年8月25日、106年9月28日、106年11月10日、106年11月24日及106年12月15日召開9次會議，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府於107年6月5日府都綜字第1070549214號函及107年7月2日府都綜字第1070736837號函送依照本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府107年6月5日府都綜字第1070549214號函及107年7月2日府都綜字第1070736837號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表（第二階段討論部分）新編號9-4案（南區體育場及南側公園用地變更為道路用地），照臺南市政府研析意見通過（如附表二、圖一）。

二、專案小組會後逕向內政部陳情意見綜理表部分：詳附表一本會決議欄。

內政部都市計畫委員會
第 926 次會議：臺南市政府
府函為（第七案）「變更
臺南市主要計畫（第五次
通盤檢討）（第二階段）
案」。
會議紀錄之【附錄】

【附錄】

專案小組初步建議意見【彙整106年3月17日、106年4月28日（暨現場勘查）、106年5月19日、106年6月23日、106年8月25日、106年9月28日、106年11月10日、106年11月24日及106年12月15日】：

壹、本次會議係依據本會106年4月11日第897次會決議：「略以…

臺南市政府105年10月19日府都綜字第1051030764號函請先行提會審議案件乙節：臺南市政府105年10月19日府都綜字第1051030764號函補充說明，由於本計畫現階段變更案達194案，為加速通盤檢討辦理期程，以利計畫管理及符合都市發展需求，建議將變更案情單純或具急迫性案件列入第一階段討論；案情複雜或涉及『公共設施專案通盤檢討』之變更案件，則列入第二階段討論乙節，同意照臺南市政府建議分階段審議意見辦理」在案，故請臺南市政府就本會第897次會綜合性意見，補充相關內容併納入計畫書敘明，以補強本階段辦理之完整性與必要性。

貳、參據臺南市政府列席人員說明：本次通盤檢討因地籍重測後地段號調整及都市計畫樁位坐標系統轉換（TWD67轉換為TWD97）產生調整地段、地號、面積、地籍差異，在不影響實質變更範圍者，請市政府予以修正位置欄地段號及變更面積修正。

參、（一）變更內容明細表（第二階段討論部分）：詳附表一。

（二）逕向內政部陳情意見綜理表：詳附表二。

肆、本案請臺南市政府將本會第897次會有關綜合性之初步建議意見，補充相關資料對照表及重新製作計畫書、圖，並確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理。

附表一：變更內容明細表（第二階段討論部分）

一、計畫面積及範圍調整類

新 編號	原 編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫		
一-1	一-1	計畫年期	民國 114 年	民國 115 年	配合「全國區域計畫」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。	照臺南市政府核議意見通過。
一-2	一-2	計畫範圍	涵蓋全市轄區（17,564.56 公頃）	涵蓋臺南市中西區、東區、北區、安南區、南區，及部份安平區（不包括安平港歷史風貌園區特定區）（17,524.94 公頃）	1. 本計畫以原臺南市為計畫範圍，整併東區、南區、北區、中西區、部分安平區及安南區等行政區主要計畫內容，進行通盤檢討作業。 2. 「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫」於 95 年 2 月發布實施，亦屬主要計畫層級，故本計畫予以剔除該特定區範圍。 3. 因應經濟部水利署第六河川局為辦理 103 年度「三爺溪排水一甲排水至土庫溝排水護岸新建工程」之用地取得，調整計畫範圍，併變七-7 案辦理。	照臺南市政府核議意見通過。
一-3	一-3	計畫人口	112.6 萬人	110 萬人	配合主要計畫範圍調整，以現行計畫 112.6 萬人，扣除安平港歷史風貌園區特定區計畫人口 2.5 萬人，調整計畫人口為 110 萬人。	照臺南市政府核議意見通過。

變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）
（變更內容第152案南廠段742地號）（高密度住宅區（附）為商1（附）商業區）案

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
十三-5	十三-6	東區平實營區與精忠三村副都心	「商E5（附）」商業區（8.17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委員會審查。	「商145（附）」商業區（8.17公頃）	1. 原「商E5」於100年3月「變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案（暫予保留第一案）」（變一、二案）等附帶條件規定「...應先經本市都市設計審查」與細計附件一都市設計原則，第三條（二）1.（2）一般都市設計審議地區，規定私人建築符合綜合設計或高層建築物，才需送審不符。現況東區商業區私人建築皆依細計都設準則規定處理。 2. 原計畫附帶條件：「未來本商業區之開發建築，應先經本市都市設計審查」因與細部計畫之都市設計準則規定不符，實際執行係依都市設計準則為主，故調整附帶條件內容。 3. 東區主要計畫劃設商業區之編號編定屬於細部計畫層級者，調整為主要計畫層級編號。	【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。	併新編號十三-3案。
十三-6	十三-7	中西區永華路與海安路交叉口處西東北角街廓 「商1」，保安段6000-20、6000-21、6000-43、6000-63等4地號。	「商1（附）」商業區（2.10公頃） 附帶條件： 應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時，予以劃設	「商1」商業區（0.05公頃）	1. 案地係於72年10月「變更台南市主要計畫（通盤檢討）案」，由住宅區附帶條件變更為商業區，惟至今尚未完成細部計畫擬定作業，且因現況建物密集且地籍細分，多數仍做為既有住宅使用，而周邊已設置相關旅館及大型百貨		併新編號十三-3案。

變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）
（變更內容第 152 案南廠段 742 地號）（高密度住宅區（附）為商 1（附）商業區）案

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
		中西區永華路與海安路交叉口處西東北角街廓「商 1」，除保安段 6000-20、6000-21、6000-43、6000-63 等 4 地號以外。	停車場用地。	高密度住宅區（附） (2.05 公頃)	<p>商場，為避免附帶條件執行及計畫管理之困難，故配合 99 年 7 月變更台南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討（補辦公開展覽）案調整附帶條件內容。</p> <p>2. 考量現況建物密集，已無劃設停車場用地之可行性，劃設停車場用地擬依「建築物附設停車空間標準」規定辦理。</p> <p>3. 依本次附帶條件商業區檢討變更原則，已履行回饋者變更為商業區，其餘調整為附帶條件住宅區，以符實際。至於考量原計畫變更時並無維持原容積之規定，故負擔公共設施用地後得比照毗鄰商業區之建蔽率與容積率執行。</p>	<p>【附帶條件】</p> <p>1. 自願負擔變更後土地總面積 10% 作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。</p> <p>2. 得依「建築物附設停車空間標準」規定留設停車空間。</p> <p>3. 公共設施用地負擔前依原計畫高密度住宅區之建蔽率（60%）、容積率（240%）執行；負擔公共設施用地後依毗鄰商業區建蔽率（80%）、容積率（320%）執行。</p>	

- 第 5 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（道路用地專案通盤檢討）案」。
- 第 6 案：嘉義縣政府函為「變更仁義潭風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第 7 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案」再提會討論案。
- 第 8 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（部分遊憩區為水域運動服務中心用地暨土地使用分區管制要點部分條文內容修正）案」。
- 第 9 案：臺中市政府函為「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）主要計畫通盤檢討案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（依本會第926次會決議再公開展覽）再提會討論案」。

八、散會：下午 1 時 10 分

第10案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（依本會第926次會決議再公開展覽）再提會討論案」。

說明：

- 一、「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第一階段)案」,前經本會106年4月11日第897次會決議略以:
「…本案如經本會審決通過後,變更內容超出原公開展覽範圍者,應依都市計畫法第19條規定,另案辦理公開展覽及說明會,公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者,則報由內政部逕予核定,免再提會審議;公開展覽期間公民或團體提出陳情意見,則應再提會討論」在案。
- 二、案經臺南市政府依前開本會第897次會決議,補辦公開展覽30天及舉辦說明會完竣,公開展覽期間臺南市政府計接獲27件公民或團體提出陳情意見,經該府以107年11月16日府都綜字第1071285388號函送補辦公開展覽計畫書、圖及公民或團體陳情意見綜理表及研析意見等資料到部。
- 三、嗣經本會專案小組劉前委員小蘭(召集人)、施前委員鴻志、邱委員英浩、李委員永展、蘇委員振維、王委員靚琇等於107年12月20日召開會議聽取簡報,獲致具體初步建議意見,並經臺南市政府以108年1月15日府都綜字第1080091103號函送依照本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖到部,爰再提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及臺南市政府於 108 年 1 月 15 日府都綜字第 1080091103 號函送建議修正意見（如附件）通過，並退請該府併同本會 106 年 4 月 11 日第 897 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附件

檔 號：
保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號(永華市政中心)

承辦人：呂國隆
電話：06-3901417
傳真：06-2982852
電子信箱：kilu@mail.tainan.gov.tw

受文者：內政部營建署中部辦公室

發文日期：中華民國108年1月15日
發文字號：府都綜字第1080091103號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：提會資料（諒達）

主旨：檢送「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」依鈞部都市計畫委員會第926次會議決議再公開展覽再提會討論案修正資料，建請協助提會審議，請查照。

說明：

- 一、旨案前經鈞部都市計畫委員會第926次大會審議通過，本府已完成補辦公開展覽作業，並提送107年12月20日鈞部都市計畫委員會專案小組討論在案，刻已依小組初步建議意見內容修正完畢，詳如附件之提會資料，請提送鈞部都市計畫委員會大會續審。
- 二、另有關專案小組同意本府所提之書圖校正資料（附表）部分，經查尚須再增列新校正內容，詳如附件之提會資料，以上提請併同納入大會討論，並請准予同意該附表補正。

正本：內政部營建署中部辦公室

副本：臺南市政府都市發展局

電 2019/01/15 文
交 15:03:04 章

第1頁，共1頁

中部辦公室(營建業務)



1083300705

107年12月20日本會專案小組初步建議意見回應對照表

專案小組委員初步建議意見	臺南市政府處理情形
<p>壹、本次會議係依據本會 106 年 4 月 11 日第 897 次會議略以：「…本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論」，案經臺南市政府依本會第 926 次會決議辦理再公開展覽作業，並接獲 27 件公民或團體提出陳情意見（詳附表 1）。</p>	<p>遵照辦理。本案再公開展覽期間公民或團體陳情意見、市府初步研析意見及專案小組委員初步建議意見詳見附表 1：「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案」再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表</p>
<p>貳、參據臺南市政府列席人員說明（另已備文：107 年 12 月 19 日府都綜字第 1071418608 號函）所提建議納入專案小組討論事項如下（彙整如附表二）：</p> <p>（一）有關再公展變 8 案（新編號六-5 案）前於本部都市計畫委員會第 926 次會審議通過在案，刻正辦理相關簽訂協議書事項，惟該附帶條件內容所規定「…並依建築管理自治條例第 6 條出具供公眾通行同意書後設定為現有巷道…」，上述文字於目前執行時，經查有關該處案地業已於 104 年指定為現有巷道在案，且臺南市政府於 106 年 10 月 6 日訂定「臺南市政府辦理都市計畫土地現有巷道申請指定建築線執行要點」後，案地已無「出具供公共通行同意書後設定為現有巷道」之適用。爰上，考量案地既已設定為現有巷道，增列該段文字將徒增後續執行疑義，故同意該段文字予以刪除修正。（詳附表 2）</p> <p>（二）再人 22 案「污 8」污水處理廠用地、「機 25」機關用地、「商 67(附)」商業區等分區邊界建議依相關樁位研商及測量結果調整新編</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>（一）再公展變 8 案（新編號六-5 案）變更內容修正詳見附表 2：變更內容明細表新編號六-5 案建議調整內容。</p> <p>（二）採納再人 22 案涉及新編號八-20、十三-34 案內容調整，詳見附表 3：變更內容明細表新編號八-20、十三-34 案建議調整內容。</p> <p>（三）有關變更內容誤繕修正部分，依 107 年 12 月 19 日府都綜字第 1071418608 號函備文內容為 34 案，本次提會增加變更內容明細表新編號十三-19 案，故共計 35 案建議修正。詳見附表 4：變更內容明細表調整示意。</p>

專案小組委員初步建議意見	臺南市政府處理情形
<p>號八-20、十三-34 案內容，變更內容詳見附表 3、附圖 1。</p> <p>(三) 旨案變更範圍經市府再次核對書圖，查仍有因產權分布、變更原則一致性、地籍重測後地段地號調整及都市計畫樁位座標系統轉換（TWD67 轉換 TWD97）產生調整地段、地號、面積、文字... 等差異，鑑於本部都市計畫委員會第 926 次會已曾同意此類情形准予修正變更綜理表欄位內地段地號、變更面積及文字內容，故本次資料仍比照上述原則再予補正。變更內容修正<u>上底線</u>部分（新編號二-14、逕人 61、三-5、三-6、六-3、逕人 15 及 21、七-5、七-7、八-19、八-22、八-23、逕人 44、逾人 2、九-8、十-13、逾人 15、十三-3、十三-21~十三-23、十三-26~十三-33、十三-35 及逕人 14~十三-38、十三-39、逕人 37、十三-19 等 35 案）（詳附表 4）。</p>	

【附錄】本會專案小組初步建議意見【107 年 12 月 20 日】：

- 一、本次會議係依據本會 106 年 4 月 11 日第 897 次會決議略以：
「…本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論」，案經臺南市政府依本會第 926 次會決議辦理再公開展覽作業，並接獲 27 件公民或團體提出陳情意見（詳附表 1）。
- 二、參據臺南市政府列席人員說明（另已備文：107 年 12 月 19 日府都綜字第 1071418608 號函）所提建議納入專案小組討論事項如下（彙整如附表二）：
 - （一）有關再公展變 8 案（新編號六-5 案）前於本部都市計畫委員會第 926 次會審議通過在案，刻正辦理相關簽訂協議書事項，惟該附帶條件內容所規定「…並依建築管理自治條例第 6 條出具供公眾通行同意書後設定為現有巷道…」，上述文字於目前執行時，經查有關該處案地業已於 104 年指定為現有巷道在案，且臺南市政府於 106 年 10 月 6 日訂定「臺南市政府辦理都市計畫土地現有巷道申請指定建築線執行要點」後，案地已無「出具供公共通行同意書後設定為現有巷道」之適用。爰上，考量案地既已設定為現有巷道，增列該段文字將徒增後續執行疑義，故同意該段文字予以刪除修正。（詳附表 2）
 - （二）再人 22 案「污 8」污水處理廠用地、「機 25」機關用地、「商 67(附)」商業區等分區邊界建議依相關樁位研商及測

量結果調整新編號八-20、十三-34 案內容，變更內容詳見附表 3、附圖 1。

- (三) 旨案變更範圍經市府再次核對書圖，查仍有因產權分布、變更原則一致性、地籍重測後地段地號調整及都市計畫樁位座標系統轉換（TWD67 轉換 TWD97）產生調整地段、地號、面積、文字... 等差異，鑑於本部都市計畫委員會第 926 次會已曾同意此類情形准予修正變更綜理表欄位內地段地號、變更面積及文字內容，故本次資料仍比照上述原則再予補正。變更內容修正上底線部分（新編號二-14、逕人 61、三-5、三-6、六-3、逕人 15 及 21、七-5、七-7、八-19、八-22、八-23、逕人 44、逾人 2、九-8、十-13、逾人 15、十三-3、十三-21~十三-23、十三-26~十三-33、十三-35 及逾人 14~十三-38、十三-39、逕人 37 等 35 案）（詳附表 4）。

三、附件：

- (一) 附表 1：「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表。
- (二) 附表 2：變更內容明細表新編號六-5 案建議調整內容。
- (三) 附表 3：變更內容明細表新編號八-20、十三-34 案建議調整內容。
- (四) 附表 4：變更內容明細表調整示意。

附件二、變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）（變更內容第 152 案）

變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）
（變更內容第 152 案南廠段 742 地號）（高密度住宅區（附）為商 1（附）商業區）案

核定 編號	新 編號	原 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		
152	十三 -6	十三 -7	中西區永華路與海安路交叉口處東北角街廓「商 1」，保安段 6000-20、6000-21、6000-43、6000-63 等 4 地號。	「商 1（附）」商業區（2.10 公頃）	「商 1」商業區（0.05 公頃）	<ol style="list-style-type: none"> 案地係於 72 年 10 月「變更臺南市主要計畫（通盤檢討）案」，由住宅區附帶條件變更為商業區，惟至今尚未完成細部計畫擬定作業，且因現況建物密集且地籍細分，多數仍做為既有住宅使用，而周邊已設置相關旅館及大型百貨商場，為避免附帶條件執行及計畫管理之困難，故配合 99 年 7 月變更臺南中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討（補辦公開展覽）案調整附帶條件內容。 考量現況建物密集，已無劃設停車場用地之可行性，劃設停車場用地擬依「建築物附設停車空間標準」規定辦理。 依本次附帶條件商業區檢討變更原則，已履行回饋者變更為商業區，其餘調整為附帶條件住宅區，以符實際。至於考量原計畫變更時並無維持原容積之規定，故負擔公共設施用地後得比照毗鄰商業區之建蔽率與容積率執行。 	【附帶條件】 <ol style="list-style-type: none"> 自願負擔變更後土地總面積 10% 作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 得依「建築物附設停車空間標準」規定留設停車空間。 公共設施用地負擔前依原計畫高密度住宅區之建蔽率（60%）、容積率（240%）執行；負擔公共設施用地後依毗鄰商業區建蔽率（80%）、容積率（320%）執行。 應於下次通盤檢討公开展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區（住宅區）。
			中西區永華路與海安路交叉口處東北角街廓「商 1」，除保安段 6000-20、6000-21、6000-43、6000-63 等 4 地號以外。	附帶條件：應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時，予以劃設停車場用地。	高密度住宅區（附）（2.05 公頃）		

附件三、依附帶條件完成相關文件（協議書）

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

70801
臺南市安平區永華路2段6號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9

樓

承辦人：[REDACTED]

電話：(06)2991111-1423

傳真：(06)2982852

電子信箱：cao0606@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局（綜合企劃及審議科、都市計畫管理科）

發文日期：中華民國113年1月16日
發文字號：府都綜字第1130125919號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：協議書

主旨：檢送「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案（第二階段核定編號第152案）」鈐印之協議書正本1份、副本2份，如說明，請查照。

說明：

- 一、依臺端寄送協議書暨本府112年12月20日府都綜字第1121510497號函續辦。
- 二、依「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」，本府將彙整住宅區變更為商業區案件，報請內政部核定，並需俟本案依法核定並公告發布實施後，始得依變更後分區（商業區）之規定使用，其餘土地使用分區管制及都市設計事項依商四(1A)(附)商業區規定辦理，併予敘明。

正本：[REDACTED] 君

副本：臺南市政府都市發展局（綜合企劃及審議科、都市計畫管理科）

市長黃偉哲

本案依分層負責規定授權處、會、局主管執行

「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案
（第二階段核定編號第 152 案）」

正本

高密度住宅區（附）

（臺南市中西區南廠段 742 地號）

協議書

立協議書人 甲方：臺南市政府

乙方：[REDACTED]

協 議 書

立協議書人 臺 南 市 政 府 甲方
（以下簡稱 乙方）

雙方同意簽訂「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案（第二階段核定編號第 152 案）」（以下簡稱本案）協議書，協議條款如下：

第一條 協議書簽訂之依據及目的

- （一）本協議書係依據都市計畫法第 27-1 條規定及 108 年 8 月 15 日發布實施之「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案（第二階段核定編號第 152 案）」附帶條件辦理。
- （二）本協議書簽訂目的係乙方向具結保證依本案之附帶條件，辦理相關回饋措施。
- （三）雙方達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。

第二條 變更標的及範圍

- （一）本案變更標的及範圍為中西區永華路與海安路交叉口東北角街廓原「商 1（附）」商業區，除保安段 6000-20、6000-21、6000-43、6000-63 等 4 筆地號以外，變更為高密度住宅區（附），面積總計約 2.05 公頃（詳附件一：主要計畫變更內容綜理表、申請回饋範圍示意圖）。
- （二）乙方持有座落於前款變更範圍內臺南市中西區南廠段 742 地號等 1 筆土地，土地變更面積依土地登記第一類謄本記載面積為 66.5 平方公尺（詳附件二：申請範圍土地清冊、附件三：土地登記第一類謄本、附件四：地籍圖謄本）。

- (三) 前二款土地面積僅係估算，其實際面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。

第三條 回饋措施及履約期限

- (一) 本案回饋措施視個案採代金回饋或土地回饋之情形於本協議書中勾選；未勾選者，表示本案無適用該回饋措施：

代金回饋

1. 乙方同意捐贈本案變更範圍內其所有之土地變更面積10%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為預估代金抵繳，並辦理代金繳納事宜。
2. 前款代金之繳納期限，應於下次通盤檢討公開展覽前，一次繳納予甲方。
3. 本案變更標的及範圍土地如須依核定發布實施之都市計畫圖辦理逕為分割作業，致預估代金與應納代金數額有短少或溢繳者，乙方應於核發建築執照前，完成補繳或向甲方申請退款。

土地回饋

1. 乙方同意捐贈本案變更範圍內其所有之土地變更面積10%作為公共設施用地，即中西區○○段○、○、○地號等○筆土地(變更前土地使用分區為○○區)中，變更後土地使用分區為「○○區」之部分(詳附件一及附件二)予甲方作為公共設施用地，回饋土地面積約【分別為○及○平方公尺，合計為】○平方公尺，並俟甲方書面通知之日起辦理土地所有權或其應有部分移轉事宜。
2. 前款土地所有權移轉之期限，應自簽訂協議書之日起2年內，將土地所有權或其應有部分一次全數無償移轉登記予甲方。

3. 乙方應完成及擔保下列事項：

- (1) 捐贈之公共設施用地地上及地下無管線、土地改良物、設施物及其他占用情形。
- (2) 已終止或解除現存於該用地範圍之租賃契約、使用借貸契約，無第三人得對該用地主張合法權益且無產權糾紛。
- (3) 已消滅現存於該用地範圍之限定物權或他項權利，並塗銷相關限制登記，無欠稅及設定他項權利等負擔。

第四條 土地協議後之移轉告知

- (一) 乙方於本協議書生效之日起，若因故擬將變更標的全部或一部移轉予第三人，應將簽立本協議書情事告知第三人。乙方並應與第三人簽訂載有「該第三人願受本協議書內容之拘束，並與乙方負連帶履行本協議書義務」意旨之書面協議，另以書面檢附前揭協議書通知甲方。
- (二) 乙方未依前款規定辦理或對第三人為虛偽不實陳述，應自負法律責任；如致甲方受有損害，亦應負損害賠償責任。

第五條 違反都市計畫內容及協議書相關規定

- (一) 乙方未能依發布實施之都市計畫內容或本協議書規定辦理者，由甲方依法定程序進行檢討，已完成所有權移轉登記之公共設施用地或已繳納代金不予返還，乙方不得提出任何異議。
- (二) 倘因非可歸責於乙方之事由，變更範圍內之全體土地所有權人未於期限內完成土地捐贈或代金繳納者，甲方應無償（息）返還乙方所繳納代金或所捐贈土地，乙方不得提出任何異議。
- (三) 乙方如有違反或未履行本協議書約定條款，甲方得依行政

程序法第148條第1項規定以本協議書為執行名義，逕送強制執行。

第六條 通知及送達

- （一）甲、乙雙方應送達本協議書之通知、文件或資料，均應以書面為之，並於送達時生效。
- （二）乙方應受送達之地址以本協議書地址為準。如有變更應以書面通知甲方；若乙方未通知甲方，甲方按本協議書所載地址，並按當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達；其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第七條 協議書之附件及其效力

- （一）協議書附件如下：
 1. 附件一：主要計畫變更內容綜理表、申請回饋範圍示意圖。
 2. 附件二：申請範圍土地清冊。
 3. 附件三：土地登記第一類謄本。
 4. 附件四：地籍圖謄本
- （二）本協議書之附件為本協議之一部分，與本協議書具同等效力。

第八條 協議書份數

- （一）協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、副本肆份，由甲乙方各執正本壹份、副本貳份，以為憑證。
- （二）前款副本如有誤繕，以正本為準。

第九條 協議書之補充規定

- （一）本協議書如有未盡事宜，除依其他相關法令規定辦理外，得經雙方同意另訂立書面變更或補充之。

（二）雙方依前款所為變更或補充文件，視為本協議書之一部分，
與本協議書具同等效力。

第十條 管轄法院

依本協議書所發生之糾紛或訴訟，其標的之金額或價額
在新臺幣五十萬元以下者以高雄高等行政法院地方行政
訴訟庭為第一審管轄法院，餘以高雄高等行政法院為管
轄法院。

立協議書人：



住址：同上

乙方：[REDACTED]

通訊地址：[REDACTED]

身分證字號：[REDACTED]

中華民國 112 年 12 月 28 日

附件一 主要計畫變更內容綜理表、申請回饋
範圍示意圖

變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）
（變更內容第 152 案南廠段 742 地號）（高密度住宅區（附）為商 1（附）商業區）案

「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案（第二階段核定編號第 152 案）」變更內容綜理表

核定編號	新編號	原編號	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		
152	三-6	三-7	中西區永華路與海安路交叉處東北角街廓「商 1」，保安段 6000-20、6000-21、6000-43、6000-63 等 4 地號。	「商 1（附）」商業區 (2.10 公頃)	「商 1」商業區 (0.05 公頃)	1. 案地係於 72 年 10 月「變更臺南市主要計畫（通盤檢討）案」，由住宅區附帶條件變更為商業區，惟至今尚未完成細部計畫擬定作業，且因現況建物密集且地籍細分，多數仍做為既有住宅使用，而周邊已設置相關旅館及大型百貨商場，為避免附帶條件執行及計畫管理之困難，故配合 99 年 7 月變更臺南市中區都市計畫（細部計畫）通盤檢討（補辦公開展覽）案調整附帶條件內容。 2. 考量現況建物密集，已無劃設停車場用地之可行性，劃設停車場用地擬依「建築物附設停車空間標準」規定辦理。 3. 依本次附帶條件商業區檢討變更原則，已履行回饋者變更為商業區，其餘調整為附帶條件住宅區，以符實際。至於考量原計畫變更時並無維持原容積之規定，故負擔公共設施用地後得比照毗鄰商業區之建蔽率與容積率執行。	【附帶條件】 1. 自願負擔變更後土地總面積 10% 作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2. 得依「建築物附設停車空間標準」規定留設停車空間。 3. 公共設施用地負擔前依原計畫高密度住宅區之建蔽率（60%）、容積率（240%）執行；負擔公共設施用地後依毗鄰商業區建蔽率（80%）、容積率（320%）執行。 4. 應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區（住宅區）。
			中西區永華路與海安路交叉處東北角街廓「商 1」，除保安段 6000-20、6000-21、6000-43、6000-63 等 4 地號以外。	高密度住宅區（附） (2.05 公頃)	應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時，予以劃設停車場用地。		

附件二 申請範圍土地清冊

編號	地段	地號	謄本面積(m ²)	使用分區	所有權人	權利範圍
1	南廠段	742	66.5	高密度住宅區 (附)	████████	1 分之 1
	(以下空白)					

附件三 土地登記第一類謄本

土地登記第一類謄本(所有權個人全部)
中西區南廠段0742-0000地號

列印時間:民國112年09月22日08時08分 頁次:000001
臺南地政事務所 主任:林建良 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
謄字第031357號 列印人員:李璽如
資料管轄機關:臺南市臺南地政事務所 謄本核發機關:臺南市臺南地政事務所
*****土地標示部*****

登記日期:民國110年11月27日 登記原因:地籍圖重測
面積:*****66.50平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國112年01月公告土地現值:***37,100元/平方公尺
地上建物建號:(空白)
其他登記事項:重測前:濱二小段80-52號
重測前:保安段0340-0000地號
*****土地所有權部*****

(0001)登記次序:0005
登記日期:民國112年06月21日 登記原因:買賣
原因發生日期:民國112年05月19日
所有權人: [REDACTED] 出生日期: [REDACTED]
統一編號: [REDACTED]
住址: [REDACTED]
權利範圍:全部*****1分之1***** 權狀字號:112南所土字第007848號
當期申報地價:111年01月 *****7,760.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
112年05月 *****37,100.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序:0006-000
其他登記事項:(空白)
*****土地他項權利部*****

(0001)登記次序:0006-000 權利種類:最高限額抵押權
收件日期:民國112年 字號:普務(永康台南)字第
006640號
登記日期:民國112年06月21日 登記原因:設定
權利人:台灣土地銀行股份有限公司
住址:台北市臨前路46號
債權額比例:全部*****1分之1*****
擔保債權總金額:新台幣*4,080,000元正
擔保債權種類及範圍:擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本
抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務,包括借款、透支、票據
、保證及依信用卡契約所負之債務
擔保債權確定日期:民國142年5月31日
清償日期:依照各個債務契約所約定之清償日期
利息(率):依照各個債務契約所約定之利率計算
遲延利息(率):依照各個債務契約所約定之利率計算
違約金:依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算
其他擔保範圍約定:1取得執行名義之費用·2保全抵押物之費用·3因債務不履行而發生之
損害賠償·4因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之
手續費用·5抵押權人墊付抵押物之保險費及自墊付日起按抵押權人借款
利率加4·75%計算之利息
債務人及債務額比例:李筱玲,債務額比例1分之1
權利標的:所有權
標的登記次序:0005
設定權利範圍:全部*****1分之1*****
證明書字號:112南所他字第003546號
設定義務人:[REDACTED]
其他登記事項:(空白)
本謄本僅係所有權個人全部節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)
(續次頁) 臺南市臺南地政事務所

附件四 地籍圖謄本



附件四、代金繳納證明文件

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

708201

臺南市安平區永華路2段6號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：[REDACTED]

電話：06-2991111#8381

傳真：06-2982963

電子信箱：andy671117@mail.tainan.gov.tw

受文者：本局綜合企劃及審議科

發文日期：中華民國112年10月31日

發文字號：南市都管字第1121378168號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：檢附原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範、繳款收據各一份

主旨：有關臺端完成本市中西區南廠段742地號土地繳納變更回饋
代金一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺端112年9月27日申請書暨本局112年10月17日南市都管字第1121321935號函辦理。
- 二、經查案地係屬109年6月20日「變更臺南市中西區細部計畫（第二次通盤檢討）（配合變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討））案」範圍內之「住六（附）」住宅區，該分區變更附帶條件為：「1. 自願負擔變更後土地總面積10%作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。
2. 得依「建築物附設停車空間標準」規定留設停車空間。
3. 公共設施用地負擔前依原計畫高密度住宅區之建蔽率（60%）、容積率（240%）執行；負擔公共設施用地後依毗鄰商業區建蔽率（80%）、容積率（320%）執行。4. 應於下次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽定及依細部計畫內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未依期限辦理者則變更恢復為原使用分區（住宅區）。」，先予敘明。
- 三、次查案地已於112年10月18日依說明二完成繳納回饋金代金（新臺幣345,401元整）在案，仍應依計畫書附帶條件於下

次通盤檢討公開展覽前完成協議書簽訂，除涉及「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」變更內容，其使用強度與性質依變更後分區執行外，其餘相關土地使用分區管制要點及都市設計準則悉依原「商四(1A)(附)」之規定辦理。

- 四、另依據109年6月20日「變更臺南中西區細部計畫（第二次通盤檢討）（配合變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討））案」都市計畫書（附件一）「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」第六點規定：公共設施負擔原則(四)依本規範實施回饋案件，應依申請樓地板面積每100平方公尺至少設置一部停車位數計算停車空間，倘其他法令另有更嚴格之規定者，適用其規定...(略以)。(詳附件)
- 五、隨文檢送本府都市發展局112年10月18日自行收納款項統一收據(單據編號：B112188100000000000145)。
- 六、本案副知本府工務局，倘案地依都市計畫回饋規定變更為商業區後，依法向貴局申請建築時，建請依前開規範(說明四)辦理相關審查。

正本：[] 君

副本：臺南市政府工務局(建築管理科)、本局綜合企劃及審議科、本局都市計畫管理科

局長徐中強

都市計畫技師圖記頁

予合都市計畫技師事務所辦理之變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）
（第二階段）（變更內容第 152 案南廠段 742 地號）（高密度住宅區（附）為商
1（附）商業區）案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，
就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權
益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫須依都市計畫委員會完成審議
並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

都市計畫技師姓名：石采靈	技師執業執照證號：技執字第 009897 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫 技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0252 號
技師職業機構名稱：予合都市計畫技師事務所	

技師圖記

技師簽章：_____

日期：_____

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	

