

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案  
(編號第二-7 案(市 E11(附)為第五種住宅區、  
廣 E11(附)為廣場用地))書

臺南市政府

中華民國 112 年 7 月



臺南市變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市 E11(附)為第五種住宅區、廣 E11(附)為廣場用地))	
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

# 目錄

第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 法令依據.....	1
第三節 計畫範圍與面積.....	1
第二章 現行都市計畫概述.....	3
第一節 土地使用計畫.....	3
第二節 公共設施計畫.....	6
第三節 本案所涉編號第二-7案變更內容.....	12
第三章 變更內容.....	14
第四章 回饋計畫.....	18
附錄一 本案基地完成附帶條件函示.....	20
附錄二 本案變更回饋公共設施用地產權移轉完成證明.....	22

## 圖目錄

圖 1	計畫範圍示意圖.....	2
圖 2	本案所涉編號第二-7 案變更內容示意圖.....	13
圖 3	本案現行細部計畫示意圖.....	13
圖 4	本案變更內容示意圖.....	15
圖 5	本案變更後示意圖.....	15
圖 6	回饋土地位置示意圖.....	19

## 表目錄

表 1	現行計畫土地使用分區面積明細表.....	3
表 2	現行計畫公共設施用地明細表.....	6
表 3	本案所涉編號第二-7 案變更內容明細表.....	12
表 4	本案變更內容明細表.....	14
表 5	變更前後土地使用分區面積對照表.....	16
表 6	市 E11(附)土地變更回饋檢核表.....	18

## 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」業於民國 106 年 10 月 31 日零時起發布實施生效，其中，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，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。而後暫予保留第 3 案所涉「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」於 107 年 3 月 13 日提經內政部都委會第 918 次會議審議修正通過，細部計畫暫予保留第 1 案、第 3 案亦經臺南市都市計畫委員會第 66 次、第 70 次會議審議完成，故於 107 年 7 月 24 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)」。

本案東區「市 E11(附)」、「廣 E11(附)」土地係涉「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」編號第二-7 案，其附帶條件規定：「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。」，本案業依規定完成相關附帶條件，爰辦理都市計畫發布實施。

### 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 計畫範圍與面積

本案計畫範圍為東區「市 E11(附)」、「廣 E11(附)」土地，面積共計約 1871 平方公尺(地籍面積約 1919.03 平方公尺)。

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)  
為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))



圖 1 計畫範圍示意圖

## 第二章 現行都市計畫概述

「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」業於民國 106 年 10 月 31 日零時起發布實施生效，「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)」則於 107 年 7 月 24 日零時起發布實施生效，而後部分地號土地陸續完成相關附帶條件，包括「市 E10(附)」與部分原仁和工業區之「工一(附)」、「工二(附)」、「住三(附)」已完成相關附帶條件，爰陸續發布實施都市計畫變更為第五種住宅區，現行東區細部計畫內容概述如下。

(註：「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」於 109 年 6 月 20 日發布實施生效，惟為利後續概述，仍以本案原計畫說明，相關變更面積於下次細部計畫通盤檢討再行整合。)

### 第一節 土地使用計畫

土地使用分區部分係以住宅區為主，其餘尚有商業區、文教區、古蹟保存區、車站專用區等多種分區，面積共計 710.0751 公頃，佔計畫區面積 54.93%。

表 1 現行計畫土地使用分區面積明細表

項目		計畫面積(公頃)	占全區比例(%)	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	77.1563	5.97%	6.00%
	第三種住宅區(附)	0.9821	0.08%	0.08%
	第五種住宅區	481.0612	37.21%	37.44%
	小計	559.1996	43.26%	43.52%
	商業區	116.5862	9.02%	9.07%
	工業區			
	第一種甲種工業區(附)	1.0375	0.08%	0.08%
	第二種甲種工業區(附)	7.5156	0.58%	0.59%
	小計	8.5531	0.66%	0.67%
	文教區	3.0799	0.24%	0.24%
	農業區	5.8020	0.45%	-
	保護區	0.5556	0.04%	-
	古蹟保存區	4.3645	0.34%	0.34%
宗教專用區	0.5295	0.04%	0.04%	
醫療專用區	0.4661	0.04%	0.04%	
第一種電信專用區	0.2235	0.02%	0.02%	

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)  
為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))

項目		計畫面積(公頃)	占全區比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)	
	第三種電信專用區	0.4568	0.04%	0.04%	
	加油站專用區	0.3000	0.02%	0.02%	
	創意文化專用區	1.7183	0.13%	0.13%	
	文化社教專用區	0.0800	0.01%	0.01%	
	瓦斯事業特定專用區	2.1600	0.17%	0.17%	
	車站專用區	2.0800	0.16%	0.16%	
	電路鐵塔專用區(附)	0.0200	0.001%	0.001%	
	生技研發與生產專用區	2.7800	0.22%	0.22%	
	河川區	1.1000	0.09%	0.09%	
	河川區(兼供道路使用)	0.0200	0.002%	0.002%	
	小計	710.0751	54.93%	54.71%	
公共設施用地	公園用地	54.7616	4.24%	4.26%	
	公園兼兒童遊樂場用地	22.1000	1.71%	1.72%	
	綠地	1.5696	0.12%	0.12%	
	公道用地	15.3494	1.19%	1.19%	
	學校用地	文大用地	65.0452	5.03%	5.06%
		文中用地	31.8809	2.47%	2.48%
		文中小用地	4.5100	0.35%	0.35%
		文小用地	23.6549	1.83%	1.84%
		私校用地	14.9027	1.15%	1.16%
		小計	139.9937	10.83%	10.89%
	文化社教用地	0.8100	0.06%	0.06%	
	社教用地	0.2100	0.02%	0.02%	
	文教用地	14.9200	1.15%	1.16%	
	機關用地	31.8041	2.46%	2.47%	
	市場用地	3.2085	0.26%	0.26%	
	郵政用地	0.0346	0.003%	0.003%	
	加油站用地	0.8047	0.06%	0.06%	
	停車場用地	3.8228	0.30%	0.30%	
	廣場兼停車場用地	0.3728	0.03%	0.03%	
	廣場用地	1.3092	0.10%	0.10%	
	變電所用地	6.6907	0.52%	0.52%	
	公墓用地	7.7860	0.60%	0.61%	
	污水處理場用地	1.1886	0.09%	0.09%	
高速公路用地	13.0636	1.01%	1.02%		
高速公路用地(兼供排水使用)	0.0500	0.004%	0.004%		
鐵路用地	7.9459	0.61%	0.62%		
道路用地	245.5965	19.00%	19.11%		
道路用地(兼供鐵路使用)	0.4100	0.03%	0.03%		
車站用地	0.4400	0.03%	0.03%		

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)  
為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))

項目	計畫面積(公頃)	占全區比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)
公園道用地(兼供鐵路使用)	8.2500	0.64%	0.64%
小計	582.5828	45.07%	45.29%
合計	1,292.6579	100.00%	
都市發展用地	1,286.3003		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(暫予保留第3案(竹篙厝段2270等10筆地號))」，111年11月25日發布實施。

## 第二節 公共設施計畫

公共設施用地部分包含公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、學校用地、文化社教用地、社教用地、文教用地等多種公共設施用地，面積共計 582.5828 公頃，估計畫區面積 45.07%。

表 2 現行計畫公共設施用地明細表

項目	用地編號	面積(公頃)	現況使用/位置	
公園及兒童遊樂場用地	※公2	1.8317	三角公園，臺南監理站(機31)北側	
	※公4	4.5213	東寧運動公園，後甲國中(文中34)南側	
	※公5	6.0910	東興公園，後甲國中(文中34)北側	
	※公9	1.1727	青年公園，臺南一中(文中1)西南側	
	※公10	0.7139	衛生局(機40)北側	
	※公17(兼供文化中心使用)	2.7268	文化中心，臺南榮家(機35)東南側	
	※公18	8.8948	巴克禮公園，文化中心(公17)南側	
	※公21	3.3066	現況綠美化，臺糖公司(機32)東側	
	※公27	5.0525	南臺南站副都心暫予保留範圍內	
	※公58	0.8983	博愛國小(文小2)南側	
	※公60	0.6300	南臺南站副都心整體開發區西南側	
	※公61	1.6800	南臺南站副都心整體開發區南側	
	※公83	3.6658	東光國小(文小4)東側	
	公E1	0.7999	德光公園，臺南監理站(機31)南側	
	公E2	0.4267	崇德公園，崇學國小(文小57)東南側	
	※公E3(附)	7.0000	平實營區之中央公園	
	※公E4	2.3500	慈幼工商(文中18)東北側	
	※公E5(兼供文化設施使用)	0.4500	博愛國小(文小2)東側	
	※公E6(附)	1.0100	慈幼工商(文中18)西北側	
	公E7(兼供環保、文化設施使用)	1.5396	東門城(古11)東南側	
	小計	54.7616		
		公園用地(共20處)		
		公兒E1	1.9073	後甲公園，慈幼工商(文中18)東側，虎尾寮重劃區內
		公兒E2	2.4467	南聖公園，慈幼工商(文中18)東南側，虎尾寮重劃區內
		公兒E5	0.9100	關聖公園，裕文國小(文小66)東北側，虎尾寮重劃區內
	公兒E7	1.3765	文聖公園，裕文國小(文小66)西側，虎尾寮重劃區內	
	公兒E8	1.2936	裕聖公園，裕文國小(文小66)南側，虎尾寮重劃區內	
	公兒E10	0.4340	裕敬公園，裕文國小(文小66)西南側，虎尾寮重劃區內	
	公兒E12	0.8325	虎尾寮水資源回收中心(污3)南側，虎尾寮重劃區內	
	公兒E13	0.7899	千禧公園，復興國中(文中39)北側，虎尾寮重劃區內	
	公兒用地(共5處)			

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)  
為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))

項目	用地編號	面積(公頃)	現況使用/位置
	公兒E14	0.4732	裕華公園，裕文國小(文小66)南側，虎尾寮重劃區內
	公兒E15	0.3749	高速公路東側，虎尾寮重劃區內
	公兒E16	0.2922	虎尾寮水資源回收中心(污3)北側，虎尾寮重劃區內
	公兒E21	0.5887	近仁和路與文化二街路口，原(工三)仁和工業區範圍內
	公兒E22	0.3183	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	0.5022	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	0.9003	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	1.1058	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	0.3120	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E27	0.2125	臺南變電所(變1)東北側，原(工三)仁和工業區範圍內
	公兒E28	0.2067	成大公園，成功大學(文大1)南側
	公兒E31	0.3549	忠孝公園，臺南榮家(機35)東南側
	公兒E34	0.6160	忠孝變電所(變2)東側
	公兒E37	0.2322	臺南榮家(機35)北側
	公兒E38	0.3908	原幸福市場(市E11)南側，原(工三)仁和工業區範圍內
	公兒E39	0.1101	博愛國小(文小2)西側
	公兒E40	0.1823	慈幼工商(文中18)東側
	公兒E41	0.3785	復興國中(文中39)東側
	公兒E43	0.1224	裕文國小(文小66)西北側
	公兒E44	0.1419	裕文國小(文小66)北側
	公兒E46	0.2145	臺南變電所(變1)東側
	公兒E47(附)	0.0691	後甲國中(文中34)東北側
	公兒E48	0.5511	光明公園，後甲國中(文中34)東北側
	公兒E49	0.1837	莊敬公園，光明公園(公兒E48)東側
	公兒E50	0.1143	崇誨公園，崇誨市場(市E7)北側
	公兒E51	0.1539	衛國公園，長榮中學(私校7)東側
	公兒E52	0.0859	近裕農路與東門路二段路口
	公兒E53	0.1607	富裕公園，忠孝國中(文中75)東北側
	公兒E54	0.1867	富強公園，聖大市場(市E9)東側
	公兒E55	0.2258	富農公園，復興國小(文小61)西側
	公兒E56	0.1588	東成公園，復興國小(文小61)西南側
	公兒E57	0.1564	崇學公園，德光中學(私校6)南側
	公兒E58	0.2230	大福公園，大同市場(市15)東南側
	公兒E59	0.3339	德高國小(文小38)西南側

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)  
為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))

項目	用地編號	面積(公頃)	現況使用/位置		
	公兒E60	0.2667	大智公園，生產市場(市E13)南側		
	公兒E61(附)	0.0856	德高國小(文小38)北側		
	公兒E62(附)	0.8735	德高國小(文小38)東北側		
	公兒E63(原編號公兒E61)	0.2500	市立醫院(機45)南側		
	小計	22.1000			
合計		76.8616			
綠地 (共10處)	※綠5	0.2461	東門城圓環(含大東門城)		
	※綠7	0.2809	後甲圓環		
	綠E1	0.2144	近仁和路與崇善東路路口		
	※綠E2	0.1500	臺南榮家(機35)東北側		
	綠E3	0.0651	南聖公園(公兒E2)北側		
	綠E4	0.0187	復興國中(文中39)南側		
	綠E5	0.0966	近長榮路三段與東寧路路口		
	綠E6(附)(原編號綠E5(附))	0.1543	德高國小(文小38)南側與東南側		
	綠E7(原編號綠1)	0.2076	高速公路西側		
	綠E8	0.1359	高速公路東側		
	小計	1.5696			
公園道用地 (共12處)	※公道3	2.5468	長榮中學(私校7)東側(林森路)		
	※公道4	4.1069	臺南監理站(機31)北側(林森路)		
	※公道7	3.9715	後甲國中(文中34)西側(林森路)		
	※公道35	0.0800	公E4北側(凱旋路延伸段)		
	※公道13(附)	1.1700	文中小3(附)北側(凱旋路延伸段)		
	※公道14	0.3400	南臺南站整體開發區內		
	※公道15、16	0.8142	東光國小(文小4)東側及東北側		
	公道22	0.3600	「3-6-34M」至「4-44-15M」		
	公道23	0.3500	「4-44-15M」至「4-9-18M」		
	公道24	0.3100	「4-19-18M」至「4-16-16M」		
	公道25	0.3400	「4-16-16M」至「3-9-20M」		
	公道26	0.9600	「公道四(鐵)」至「2-1-30M」		
小計	15.3494				
學校用地 (共23處)	文大 用地	※文大1	63.0873	成功大學	
		※文大12	1.9579	臺南大學榮譽教學中心	
		小計	65.0452		
	文中 用地	高中 (職) 用地	※文中1	7.2886	臺南一中
			※文中18	4.6044	慈幼工商
			小計	11.8930	
		國中 用地	※文中34	6.0155	後甲國中
			※文中39	5.9648	復興國中
			※文中49	5.1625	崇明國中
			※文中75	2.8451	忠孝國中

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)  
為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))

項目	用地編號	面積(公頃)	現況使用/位置	
	小計	19.9879		
	合計	31.8809		
	文中小用地	※文中小3(附)	4.5100	未開闢，慈幼工商(文中18)北側
		小計	4.5100	
	文小用地	※文小1	3.2984	勝利國小
		※文小2	0.9282	博愛國小
		※文小3	1.7166	大同國小
		※文小4	2.8339	東光國小
		※文小38	3.0633	德高國小
		※文小38(附)	0.0108	德高國小擴地
		※文小57	3.0842	崇學國小
		※文小58	2.9818	崇明國小
		※文小61	3.4573	復興國小
		※文小66	2.2804	裕文國小
	小計	23.6549		
	私校用地	※私校3	3.5512	長榮女中
		※私校4	2.0138	光華高中
		※私校6	2.5325	德光中學
		※私校7	6.8052	長榮中學
		小計	14.9027	
合計	139.9937			
文化社教用地(共2處)	※社E1	0.1700	成功大學(文大1)光復校區南側	
	※社E2	0.6400	成功大學(文大1)光復校區南側	
	小計	0.8100		
社教用地(共1處)	※社6	0.2100	市立醫院(機45)西側	
	小計	0.2100		
文教用地(共1處)	※文教1	14.9200	南臺南站副都心整體開發區內	
	小計	14.9200		
機關用地(共21處)	※機20	0.1420	東區區公所、戶政事務所	
	※機30	0.2698	東南地政事務所、東門消防分隊	
	※機31	6.2131	臺南監理站	
	※機32	12.2400	臺灣糖業公司	
	※機35	5.4748	臺南榮譽國民之家	
	※機40	0.1927	衛生局、東區衛生所	
	※機41	0.5470	環保局、後甲派出所、自強里活動中心	
	※機45	2.5575	臺南市立醫院	
	※機48	0.1777	審計部臺南市審計處	
	※機73	1.5929	臺南憲兵隊	
	機E1	0.3424	關聖社區活動中心、後甲消防分隊	
	機E2	0.1781	裕聖里活動中心	

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)  
為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))

項目	用地編號	面積(公頃)	現況使用/位置
	機E3	0.2965	裕文圖書館
	機E4	0.1343	後甲南聖社區聯合活動中心
	機E5	0.1769	警察局第一分局、崇善消防分隊
	機E7	0.0945	林森圖書館、新東里活動中心
	機E8	0.0739	裕農里活動中心
	機E9	0.2494	東門派出所
	機E10	0.1795	崇文崇成里聯合活動中心
	機E11(附)	0.4791	環保局東區清潔隊
	機E12(附)	0.1920	府東派出所
	小計	31.8041	
市場用地 (共17處)	※市13	0.1067	育樂街東豐市場
	※市14	0.0666	東門路東安市場
	※市15	0.3962	大同路大同市場
	市E1	0.0941	光明市場
	市E2	0.1896	近東平路與莊敬路路口
	市E3	0.1653	後甲黃昏市場
	市E4	0.1955	東寧市場
	市E5	0.2046	崇德市場
	市E6	0.1856	崇義黃昏市場
	市E7	0.1179	崇誨市場
	市E9(附)	0.2193	聖大市場
	市E11(附)	0.1072	幸福市場
	市E12	0.0691	仁和市場
	市E13	0.2804	生產市場
	市E14	0.5320	虎尾寮市場
	市E16(附)(原編號市6)	0.2784	精忠市場
小計	3.2085		
郵政用地 (共1處)	※郵11	0.0346	東寧路郵局
	小計	0.0346	
加油站用地 (共7處)	油	0.0383	裕農路裕孝路交口
	※油1	0.1349	仁和路崇善東路交口
	※油2	0.1448	生產路大同路交口
	※油5	0.1237	近東門路長榮路交口
	※油24	0.0501	近東門路崇學路交口
	※油25	0.1451	近中華東路崇善路交口
	※油26	0.1678	近中華東路崇善路交口
	小計	0.8047	
停車場用地 (共10處)	停1	0.1600	市立醫院(機45)西側
	※停4	0.3435	臺南一中(文中1)北側
	停E1	0.6747	三角公園(公2)南側
	停E3	1.0218	忠孝國中(文中75)東北側

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)  
為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))

項目	用地編號	面積(公頃)	現況使用/位置
	停E4	0.3072	崇學國小(文小57)東側，原(工三)仁和工業區範圍內
	停E5	0.2370	文化中心(公17)北側
	停E7	0.5374	文化中心(公17)西南側
	停E8	0.2551	青年公園(公9)西南側
	停E9	0.1752	文化中心(公17)西側
	停E11	0.1109	林森路大同路交口東南側
	小計	3.8228	
廣場兼停車場用地 (共2處)	廣停E2	0.2328	千禧公園(公兒E13)南側
	廣停E3	0.1400	南臺南站副都心整體開發區東南側
	小計	0.3728	
廣場用地 (共11處)	※廣1	0.3588	臺南火車站前廣場
	※廣2	0.1449	臺南火車站後廣場
	廣E2	0.0636	近仁和路與崇善東路路口
	廣E3	0.1154	近長榮路三段與東寧路路口
	廣E4	0.0060	近崇學路與東門路二段路口
	廣E5	0.0279	環保局(機41)西北側
	廣E6(附)	0.0700	原平實營區內，小東路南側
	廣E7(原編號廣E3)	0.2561	近凱旋路與中華東路一段路口
	廣E8(原編號廣E4)	0.1541	後甲圓環(綠7)西北側
	廣E9	0.0325	近計畫區南側與仁德區交界
	廣E11(附)	0.0799	原幸福市場(市E11)旁
小計	1.3092		
變電所用地 (共5處)	※變1	4.9582	臺南變電所
	※變2	0.4153	忠孝變電所
	※變3	0.5945	後甲變電所
	※變15	0.3898	臺南監理站(機31)東北側
	變E1(原編號變)	0.3329	裕農變電所
	小計	6.6907	
公墓用地 (共1處)	※墓7(附)	7.7860	後甲公墓，慈幼工商(文中18)東北側
	小計	7.7860	
污水處理場用地 (共1處)	※污3	1.1886	虎尾寮水資源回收中心(污水處理廠)
	小計	1.1886	
車站用地 (共2處)	※車2	0.1700	臺南榮家(機35)西側(林森站)
	※車3	0.2700	近生產路鐵路交口(南臺南站)
	小計	0.4400	
<b>總計</b>		<b>307.3961</b>	

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(第二次通盤檢討)案(暫予保留第1案(富農段36、37、38地號))」，110年6月9日發布實施。

註1：表內公共設施項目不含水溝用地、高速公路用地、鐵路用地、道路用地、公園道用地(兼供鐵路使用)等。

註2：編號欄內加「※」記號者為主要計畫劃設。

註3：表內數據、現況使用與位置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。

註4：部分公共設施用地涉及「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」內容，於下次通盤檢討再行整合。

### 第三節 本案所涉編號第二-7案變更內容

「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」業於民國 106 年 10 月 31 日零時起發布實施，有關編號第二-7案變更內容說明如下。

表 3 本案所涉編號第二-7案變更內容明細表

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		
二-7	二-3、人 二-6、再 9	「市E11」 市場用地	「市E11」 市場用地 (0.4398公頃)	「市E11(附)」 市場用地 (0.1072公頃)	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。 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。 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。 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等地號外，餘變更為住宅區並免予回饋。 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。 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。	【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。 【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。
				「廣E11(附)」 廣場用地 (0.0799公頃)		
				「住五」 住宅區 (0.2527公頃)		

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。

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.另依地籍面積計算，「市E11(附)」面積約1115.70平方公尺，「廣E11(附)」面積約803.33平方公尺。

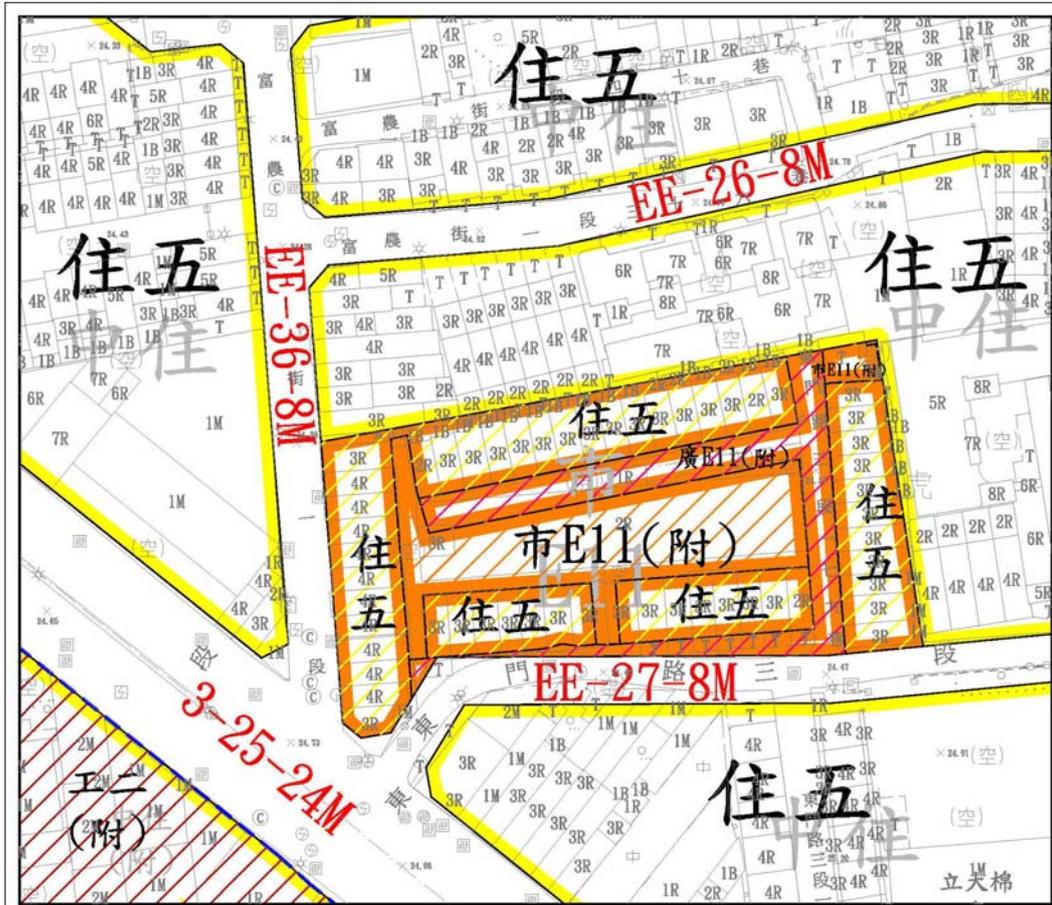


圖 2 本案所涉編號第二-7案變更內容示意圖

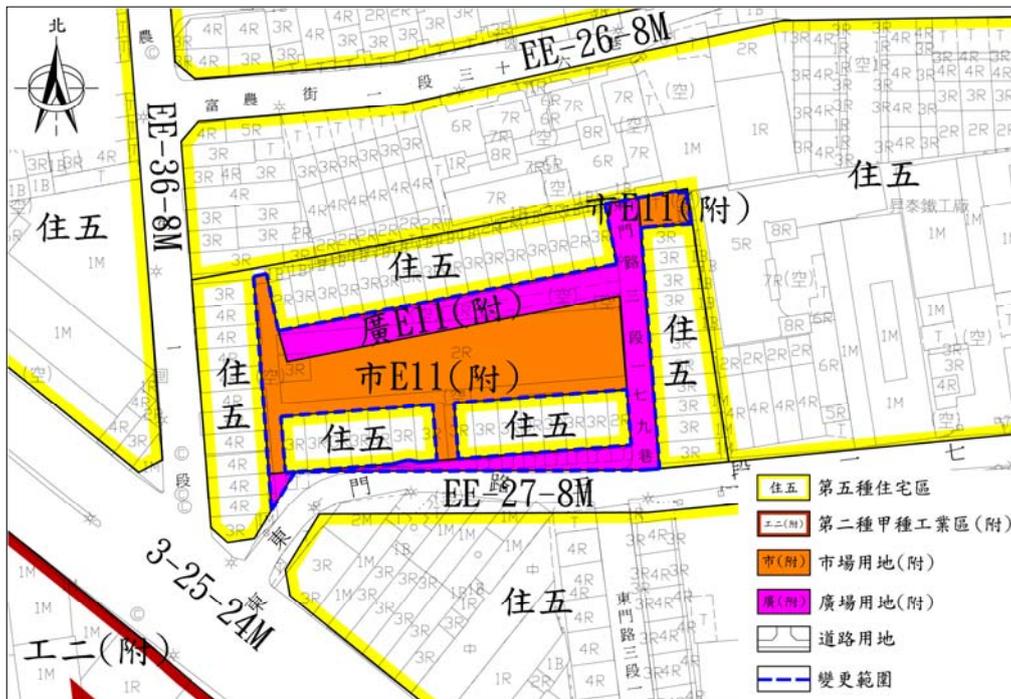


圖 3 本案現行細部計畫示意圖

### 第三章 變更內容

本案「市E11(附)」相關私有土地所有權人業依規定完成相關附帶條件，得做為第五種住宅區使用，變更內容說明如下。

表 4 本案變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	備註
	原計畫	新計畫			
「市E11(附)」、 「廣E11(附)」	「市E11(附)」 市場用地 (0.1072公頃)	「住五」 住宅區 (0.1072公頃)	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。 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。 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。 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等地號外，餘變更為住宅區並免予回饋。 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。 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。	<b>【附帶條件】</b> 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。  <b>【其他說明】</b> 劃定「市E11(附)」市場用地及周邊住宅區為都市更新地區。	「市E11(附)」業依規定申請變更為住宅區，並已完成附帶條件規定，詳附錄一。
	「廣E11(附)」 廣場用地 (0.0799公頃)	「廣E11」 廣場用地 (0.0799公頃)			

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.另依地籍面積計算，原「市E11(附)」面積約1115.70平方公尺，原「廣E11(附)」面積約803.33平方公尺。

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)  
為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))



圖 4 本案變更內容示意圖

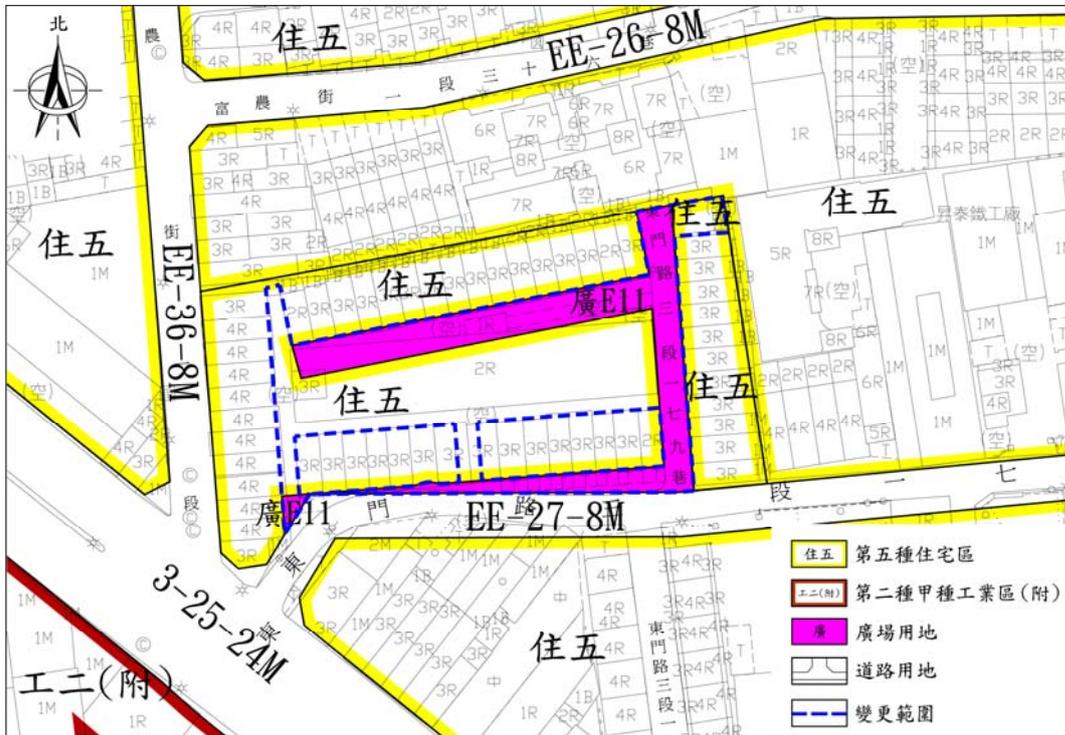


圖 5 本案變更後示意圖

表 5 變更前後土地使用分區面積對照表

項目		現行計畫面積(公頃)	本次變更增減面積(公頃)	變更後計畫		
				面積(公頃)	占全區比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	虎尾寮住宅區	77.1563		77.1563	5.97%
		第三種住宅區(附)	0.9821		0.9821	0.08%
		第五種住宅區	481.0612	+0.1072	481.1684	37.22%
		小計	559.1996	+0.1072	559.3068	43.27%
	商業區	116.5862		116.5862	9.02%	
	工業區	第一種甲種工業區(附)	1.0375		1.0375	0.08%
		第二種甲種工業區(附)	7.5156		7.5156	0.58%
		小計	8.5531		8.5531	0.66%
	文教區	3.0799		3.0799	0.24%	
	農業區	5.8020		5.8020	0.45%	
	保護區	0.5556		0.5556	0.04%	
	古蹟保存區	4.3645		4.3645	0.34%	
	宗教專用區	0.5295		0.5295	0.04%	
	醫療專用區	0.4661		0.4661	0.04%	
	第一種電信專用區	0.2235		0.2235	0.02%	
	第三種電信專用區	0.4568		0.4568	0.04%	
	加油站專用區	0.3000		0.3000	0.02%	
	創意文化專用區	1.7183		1.7183	0.13%	
	文化社教專用區	0.0800		0.0800	0.01%	
	瓦斯事業特定專用區	2.1600		2.1600	0.17%	
車站專用區	2.0800		2.0800	0.16%		
電路鐵塔專用區(附)	0.0200		0.0200	0.001%		
生技研發與生產專用區	2.7800		2.7800	0.22%		
河川區	1.1000		1.1000	0.09%		
河川區(兼供道路使用)	0.0200		0.0200	0.002%		
小計	710.0751	+0.1072	710.1823	54.94%		
公共 設施 用地	公園用地	54.7616		54.7616	4.24%	
	公園兼兒童遊樂場用地	22.1000		22.1000	1.71%	
	綠地	1.5696		1.5696	0.12%	
	公道用地	15.3494		15.3494	1.19%	
	學校 用地	文大用地	65.0452		65.0452	5.03%
		文中用地	31.8809		31.8809	2.47%
		文中小用地	4.5100		4.5100	0.35%
文小用地		23.6549		23.6549	1.83%	
私校用地	14.9027		14.9027	1.15%		
小計	139.9937		139.9937	10.83%		

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)  
為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))

項目	現行計畫面積(公頃)	本次變更增減面積(公頃)	變更後計畫	
			面積(公頃)	占全區比例(%)
文化社教用地	0.8100		0.8100	0.06%
社教用地	0.2100		0.2100	0.02%
文教用地	14.9200		14.9200	1.15%
機關用地	31.8041		31.8041	2.46%
市場用地	3.2085	-0.1072	3.1013	0.25%
郵政用地	0.0346		0.0346	0.003%
加油站用地	0.8047		0.8047	0.06%
停車場用地	3.8228		3.8228	0.30%
廣場兼停車場用地	0.3728		0.3728	0.03%
廣場用地	1.3092		1.3092	0.10%
變電所用地	6.6907		6.6907	0.52%
公墓用地	7.7860		7.7860	0.60%
污水處理場用地	1.1886		1.1886	0.09%
高速公路用地	13.0636		13.0636	1.01%
高速公路用地(兼供排水使用)	0.0500		0.0500	0.004%
鐵路用地	7.9459		7.9459	0.61%
道路用地	245.5965		245.5965	19.00%
道路用地(兼供鐵路使用)	0.4100		0.4100	0.03%
車站用地	0.4400		0.4400	0.03%
公園道用地(兼供鐵路使用)	8.2500		8.2500	0.64%
小計	582.5828	-0.1072	582.4756	45.06%
合計	1,292.6579			100.00%
都市發展用地	1,286.3003			

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。

## 第四章 回饋計畫

本案由「市 E11(附)」、「廣 E11(附)」變更為第五種住宅區、廣場用地，依附帶條件規定：「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。」，如下所示。(相關數據係依地籍面積計算，且僅計原屬私有土地部分，國有土地(屬「廣 E11」)不納入計算)

表 6 市 E11(附)土地變更回饋檢核表

一、回饋依據	依「市 E11(附)」、「廣 E11(附)」附帶條件規定：「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。」				
二、回饋方式	<input checked="" type="checkbox"/> 公共設施用地； <input type="checkbox"/> 代用地； <input type="checkbox"/> 代金				
三、回饋計算					
A：申請基地總面積(m <sup>2</sup> ) - 市 E11(附)、廣 E11(附)					1896.85m <sup>2</sup>
B：回饋比例(%)					41.18%
C：回饋土地公告現值(元/m <sup>2</sup> )					-
D：應繳納回饋總金額(A×B×C)(元)					-
E：回饋公共設施用地面積(m <sup>2</sup> )					781.15m <sup>2</sup>
F：回饋公共設施用地土地公告現值(元/m <sup>2</sup> )					-
G：回饋公共設施用地公告總值(E×F)(元)					-
H：繳納回饋代金(元)					-
I：合計回饋總價值(G+H)(元)					-
申請基地清冊-原「市 E11(附)」					
行政區	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	持份比例	
東區	虎尾段	1671	126.00	1/1	
東區	虎尾段	1672	1.62	1/1	
東區	虎尾段	1696	926.17	1/1	
東區	虎尾段	1762-1	6.07	1/1	
東區	虎尾段	1766	46.58	1/1	
東區	虎尾段	1767	9.26	1/1	
合計			1115.70		
回饋公共設施用地清冊-「廣 E11(附)」					
行政區	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	持份比例	使用分區
東區	虎尾段	1669	16.45	1/1	廣場用地
東區	虎尾段	1678	8.14	1/1	廣場用地
東區	虎尾段	1715	720.36	1/1	廣場用地
東區	虎尾段	1765	36.20	1/1	廣場用地
合計			781.15		

註：案地已完成變更回饋(詳附錄一-臺南市政府都市發展局112年6月9日南市都管字第1120745839號函)。

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)  
為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))

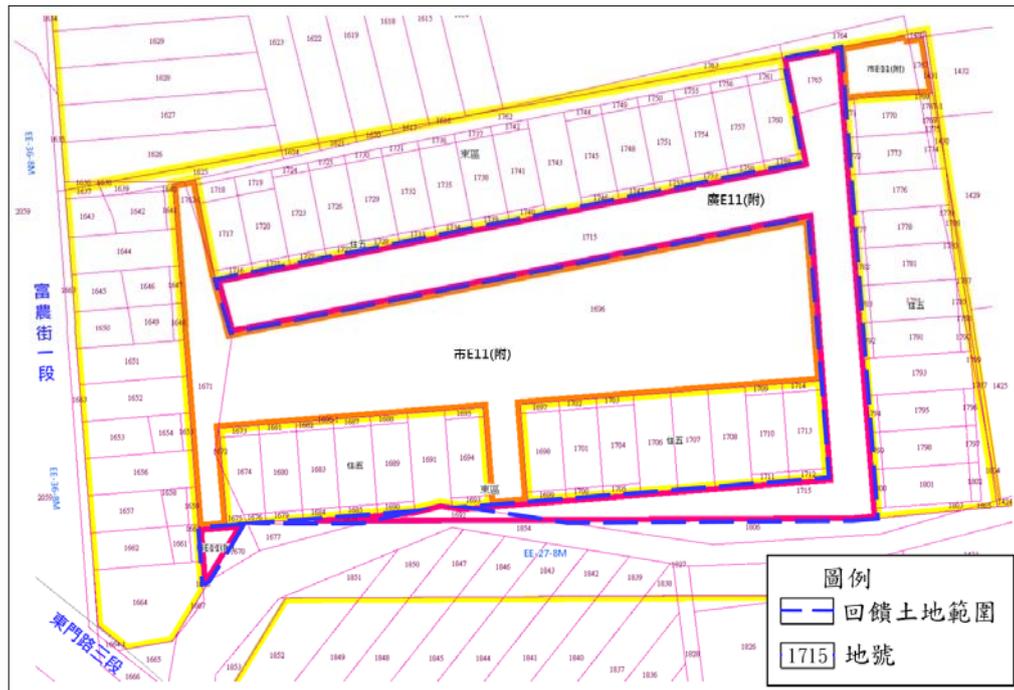


圖 6 回饋土地位置示意圖

## 附錄一 本案基地完成附帶條件函示

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

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：黃瓊瑩  
電話：06-2991111#8472  
電子信箱：ciel@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6月9日

發文字號：南市都管字第1120745839號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：臺端已完成本市東區虎尾段1671、1672、1696、1762-1、1766、1767地號(「市E11(附)」市場用地)變更回饋附帶條件一案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府工務局112年6月5日南市工新三字第1120738543號函、本局112年1月7日南市都管字第1111688758號函辦理。
- 二、本案東區虎尾段1671、1672、1696、1762-1、1766、1767地號土地屬「市E11(附)」市場用地，該用地變更附帶條件：「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。」，先予敘明。
- 三、經查申請人已完成捐贈東區虎尾段1669、1678、1715、1765地號土地(權利範圍皆1/1)(廣場用地)之附帶條件(本府工務局112年6月5日南市工新三字第1120738543號函)，本府另行辦理「市E11(附)」市場用地變更為第五種住宅區細部計畫發布實施作業。

正本：林○○、林○○、林○○、林○○、林○○、林○○、謝○○○

副本：臺南市政府工務局、本局綜合企劃及審議科、本局都市計畫管理科

局長徐中強

第1頁 共1頁

裝

訂

線

## 附錄二 本案變更回饋公共設施用地產權移轉完成證明

## 臺南市政府工務局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：張宏誠  
電話：06-2991111#8199  
傳真：06-2982941  
電子信箱：kyworkman@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年6月5日  
發文字號：南市工新三字第1120738543號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關臺端於本市東區虎尾段1671、1672、1696、1762-1、1766、1767地號土地申請變更回饋捐贈東區虎尾段1669、1678、1715、1765地號土地(廣場用地)案，特此謝忱，請查照。

說明：

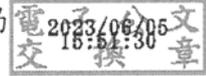
- 一、依本局112年4月11日南市工新三字第1120454166號函暨臺端112年5月29日申請書辦理。
- 二、本局本次受贈臺端所有之廣場用地如下列所示：
  - (一)東區虎尾段1669地號土地，面積16.45平方公尺，權利範圍1/1。
  - (二)東區虎尾段1678地號土地，面積8.14平方公尺，權利範圍1/1。
  - (三)東區虎尾段1715地號土地，面積720.36平方公尺，權利範圍1/1。
  - (四)東區虎尾段1765地號土地，面積36.2平方公尺，權利範圍1/1。



三、本局已收到之證件資料如下：上開土地移轉後之土地登記謄本正本、土地所有權贈與移轉契約書正本、土地增值稅免稅證明書正本、贈與稅不計入贈與總額證明書等。

正本：林○○、林○○、林○○、林○○、林○○、林○○

副本：受託人：薛○○、臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局



裝

訂

線



變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)  
為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))

土地標示部	
縣市	臺南市
鄉鎮市區	東區
地段	1566 虎尾段
地號	1669-0000
登記日期	民國108年10月26日
登記原因	地籍圖重測
地目	建
等則	--
面積	16.45平方公尺

土地所有權部	
縣市	臺南市
鄉鎮市區	東區
地段	1566 虎尾段
地號	1669-0000
登記次序	0004
登記日期	民國112年05月25日
登記原因	贈與
原因發生日期	民國112年04月11日
所有權人姓名	臺南市
統一編號	0006700000
出生日期	---年--月--日
住址	(空白)
管理者	臺南市政府工務局
住址	臺南市永華路二段6號
統一編號	36724649
權利範圍	全部1分之1

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)  
為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))

土地標示部	
縣市	臺南市
鄉鎮市區	東區
地段	1566 虎尾段
地號	1678-0000
登記日期	民國108年10月26日
登記原因	地籍圖重測
地目	建
等則	--
面積	8.14平方公尺

土地所有權部	
縣市	臺南市
鄉鎮市區	東區
地段	1566 虎尾段
地號	1678-0000
登記次序	0009
登記日期	民國112年05月25日
登記原因	贈與
原因發生日期	民國112年04月11日
所有權人姓名	臺南市
統一編號	0006700000
出生日期	---年--月--日
住址	(空白)
管理者	臺南市政府工務局
住址	臺南市永華路二段6號
統一編號	36724649
權利範圍	全部1分之1

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)  
為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))

土地標示部	
縣市	臺南市
鄉鎮市區	東區
地段	1566 虎尾段
地號	1715-0000
登記日期	民國108年10月26日
登記原因	地籍圖重測
地目	建
等則	--
面積	720.36平方公尺

土地所有權部	
縣市	臺南市
鄉鎮市區	東區
地段	1566 虎尾段
地號	1715-0000
登記次序	0009
登記日期	民國112年05月25日
登記原因	贈與
原因發生日期	民國112年04月11日
所有權人姓名	臺南市
統一編號	0006700000
出生日期	---年--月--日
住址	(空白)
管理者	臺南市政府工務局
住址	臺南市永華路二段6號
統一編號	36724649
權利範圍	全部1分之1

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(編號第二-7案(市E11(附)  
為第五種住宅區、廣E11(附)為廣場用地))

土地標示部	
縣市	臺南市
鄉鎮市區	東區
地段	1566 虎尾段
地號	1765-0000
登記日期	民國108年10月26日
登記原因	地籍圖重測
地目	雜
等則	--
面積	36.20平方公尺

土地所有權部	
縣市	臺南市
鄉鎮市區	東區
地段	1566 虎尾段
地號	1765-0000
登記次序	0009
登記日期	民國112年05月25日
登記原因	贈與
原因發生日期	民國112年04月11日
所有權人姓名	臺南市
統一編號	0006700000
出生日期	---年--月--日
住址	(空白)
管理者	臺南市政府工務局
住址	臺南市永華路二段6號
統一編號	36724649
權利範圍	全部1分之1

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	