

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2391等5筆地號))
書

臺南市政府

中華民國 112 年 12 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 (暫予保留第3案(竹篙厝段2391等5筆地號))	
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
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

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	3
第三章 變更內容	6
附錄 1 「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)」 變更內容	14
附錄 2 本案基地完成「工一(附)」或「工二(附)」暨其主計「甲工(附)」 附帶條件文件	19
附錄 3 本案基地回饋計畫	24

圖目錄

圖 1	計畫範圍示意圖(編號 1~2、4).....	2
圖 2	計畫範圍示意圖(編號 3).....	2
圖 3	本案變更內容示意圖.....	8
圖 4	本案變更後示意圖.....	8
圖 5	本案變更內容示意圖(局部放大-竹篙厝段 2302-4、2302-5 地號).....	9
圖 6	本案變更後示意圖(局部放大-竹篙厝段 2302-4、2302-5 地號).....	9
圖 7	本案變更內容示意圖(局部放大-竹篙厝段 2391、2394 地號).....	10
圖 8	本案變更後示意圖(局部放大-竹篙厝段 2391、2394 地號).....	10
圖 9	本案變更內容示意圖(局部放大-虎尾段 2032 地號).....	11
圖 10	本案變更後示意圖(局部放大-虎尾段 2032 地號).....	11

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	本案變更內容明細表.....	6
表 4	變更前後土地使用分區面積對照表.....	12

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)配合變更主要計畫(原仁和工業區未辦理市地重劃地區)案」業於民國 107 年 7 月 23 日零時起發布實施生效，其中，變更為「甲工(附)」者，依其他說明略以：「二、本案先變更為未完成附帶條件前之工業區，待主要計畫與細部計畫之附帶條件確實完成後，由市府每年彙整案件，報請內政部逕予核定為住宅區。」。另所涉細部計畫「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)」亦於 107 年 7 月 24 日發布實施。

本案東區竹篙厝段 2391 等 5 筆地號土地業依「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」及「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)」規定，完成相關附帶條件，得做為第五種住宅區(主計為中密度住宅區)使用，所涉主要計畫「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 2391 等 5 筆地號)」前已報內政部核定及發布實施，爰辦理本案細部計畫發布實施。

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竹篙厝段 2391 等 5 筆地號土地，面積共計約 903.84 平方公尺，各案地完成附帶條件之相關文件詳附錄 2。

表 1 計畫範圍與面積明細表

辦理完成 回饋編號	地段	申請地號	面積合計(m ²)
1	竹篙厝段	2391	122.00
2	竹篙厝段	2394	160.00
3	虎尾段	2032	329.84
4	竹篙厝段	2302-4、2302-5	292.00
總計			903.84



圖 1 計畫範圍示意圖(編號 1~2、4)



圖 2 計畫範圍示意圖(編號 3)

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，而後部分地號土地完成相關附帶條件，爰「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))」於 108 年 11 月 13 日發布實施生效、「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第 3 案(竹篙厝段 2349 等 9 筆地號))」於 109 年 12 月 24 日發布實施生效、「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第 3 案(仁和段 115-4 等 9 筆地號))」於 110 年 12 月 22 日發布實施生效、「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第 3 案(竹篙厝段 2270 等 10 筆地號))」於 111 年 11 月 25 日發布實施生效，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%。

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，佔計畫區面積 45.07%。

表 2 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%	37.43%
		小計	559.1996	43.26%	43.51%
	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%	0.58%
		小計	8.5531	0.66%	0.66%
	文教區	3.0799	0.24%	0.24%	
	農業區	5.8020	0.45%	0.45%	
	保護區	0.5556	0.04%	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%	
	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%	55.25%		
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%		

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 2391 等 5 筆地號))

項目	計畫面積(公頃)	占全區比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)
機關用地	31.8041	2.46%	2.47%
市場用地	3.2990	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%
公園道用地(兼供鐵路使用)	8.2500	0.64%	0.64%
小計	582.5828	45.07%	45.33%
合計	1,292.6579	100.00%	
都市發展用地	1,285.2003		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。

第三章 變更內容

本案東區竹篙厝段 2391 等 5 筆地號土地業依「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」及「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)」規定，完成相關附帶條件，得做為第五種住宅區(主計為中密度住宅區)使用，變更內容說明如下。

表 3 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			
竹篙厝段 2302-4、2302-5 等 2 筆地號 (詳表 1-辦理完成回饋編號 4)	「工一(附)工業區 (0.0292 頃)」	「住五」住宅區 (0.0292 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 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變更為住宅區，迄今仍有部分區域尚未辦理。 2.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，故配合主要計畫內容，修訂附帶條件，以提高變更為住宅區之可行性及促進地主開發利用。 3.考量原商業區及中密度住宅區之附帶條件尚未完成，易造成土地使用定位之混淆與執行管理之困擾，故本次檢討將附帶條件之商業區及住宅區，變更為未完成附帶條件前之工業區，待附帶條件確實完成後，再予核定為住宅區，以茲明確。 4.變更為「工一(附)」、「工二(附)」者，負擔回饋比例依主要計畫指導，參酌本地區已辦竣各期重劃之平均重劃負擔比例，以不低於最低平均重劃負擔比例為原則。 	<p>【附帶條件】</p> <ol style="list-style-type: none"> 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： <ol style="list-style-type: none"> (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。 <p>【其他說明】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案先變更為未完成附帶條件前之工業區，待主要計畫與細部計畫之附帶條件確實完成後，由市府每年彙整案件，逕予核定為住宅區。 2.原計畫「商一-1(E7-6)(附)」得由住宅區附帶條件變更為商業區部分，已納入「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(公展編號十三-21 案)檢討，後續依該案發布實施內容辦理。 	案地業依規定申請變更為住宅區，並已完成原「工一(附)」暨其主計「甲工(附)」之附帶條件規定，詳附錄 2 及附錄 3(編號 4)。
竹篙厝段 2391、2394 等 2 筆地號 (詳表 1-辦理完成回饋編號 1~2)	「工二(附)工業區 (0.0282 頃)」	「住五」住宅區 (0.0282 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 5.仁和路以東部分，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，為保障其既有合法權益，變更為住宅區使用，並參照「都市計畫整體開發地區處理方案」內容，適切調降容積率， 	<p>【附帶條件】</p> <ol style="list-style-type: none"> 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： 	案地業依規定申請變更為住宅區，並已完成原「工二(附)」暨其主計「甲工(附)」之附帶條件規定，詳附錄 2 及附錄 3(編號 1~2)。

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 2391 等 5 筆地號))

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			
			<p>以與已完成市地重劃辦理開發為住宅區者有所區別。</p> <p>6.虎尾寮段558-11、558-12地號等2筆變更為「工二(附)」之土地,考量其部分地上物係未設定區時期合法興建住宅使用,為保障其權益,故以建物登記謄本所載工業用途與住宅用途之總面積比例,依本案變更原則加權折算如申請變更為第五種住宅區(容積率210%)應予負擔回饋比例成數。</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3)因災害毀損之建築物,不得以原用途申請重建。</p> <p>【其他說明】 本案先變更為未完成附帶條件前之工業區,待主要計畫與細部計畫之附帶條件確實完成後,由市府每年彙整案件,逕予核定為住宅區。</p>	
虎尾段 2032地號 (詳表1-辦理完成回饋編號3)	「工二(附)」工業區 (0.0330頃)	「住五」住宅區 (0.0330公頃)	<p>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。</p> <p>8.原擬由市地重劃取得與興闢之公共設施用地,配合主要計畫內容,調整開發方式改採一般徵收。</p>	<p>【附帶條件】 1.土地所有權人應以「申請變更土地面積之28.11%」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。</p> <p>【其他說明】 本案先變更為未完成附帶條件前之工業區,待主要計畫與細部計畫之附帶條件確實完成後,由市府每年彙整案件,逕予核定為住宅區。</p>	<p>1.虎尾段2032地號重測前為虎尾寮段558-11地號。</p> <p>2.案地業依規定申請變更為住宅區,並已完成原「工二(附)」暨其主計「甲工(附)」之附帶條件規定,詳附錄2及附錄3(編號3)。</p>

註: 1.表列面積除指定變更地號者,以地籍圖及土地登記謄本所載面積作為執行依據外,餘依據核定圖實地分割測量面積為準。
2.凡本次檢討未指明變更部分,均應以現行計畫為準。



圖 3 本案變更內容示意圖



圖 4 本案變更後示意圖

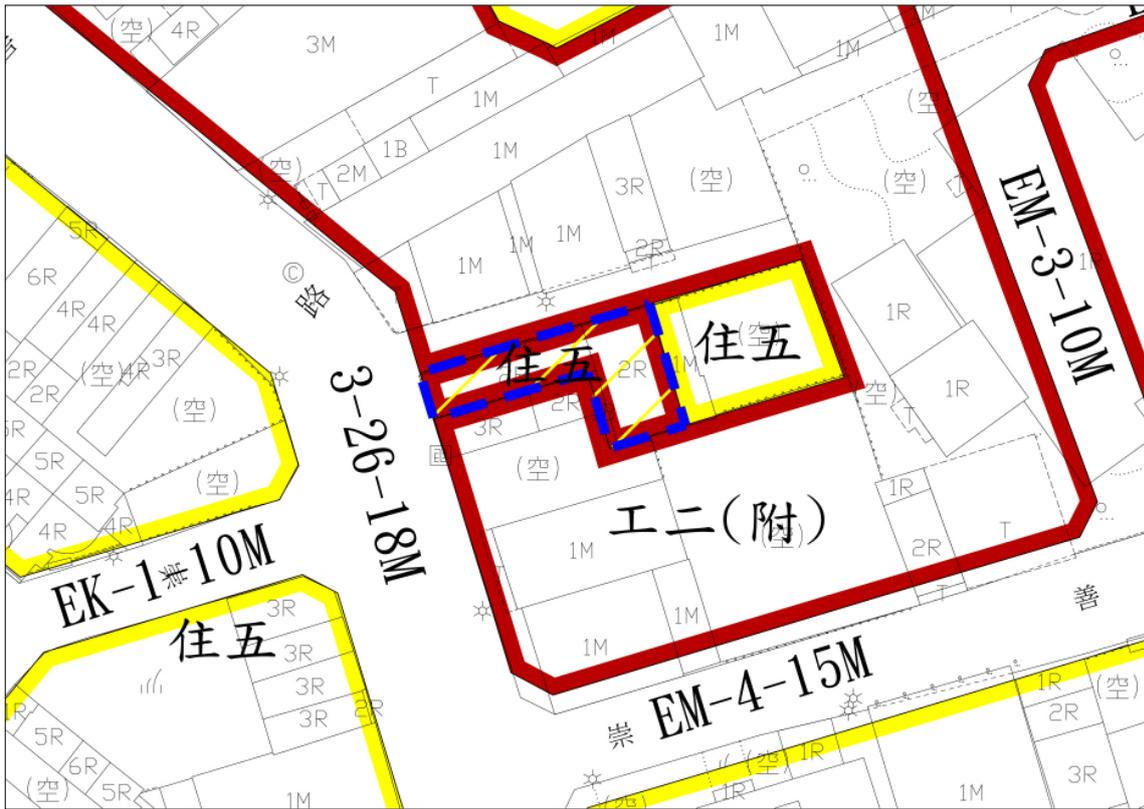


圖 7 本案變更內容示意圖(局部放大-竹篙厝段 2391、2394 地號)

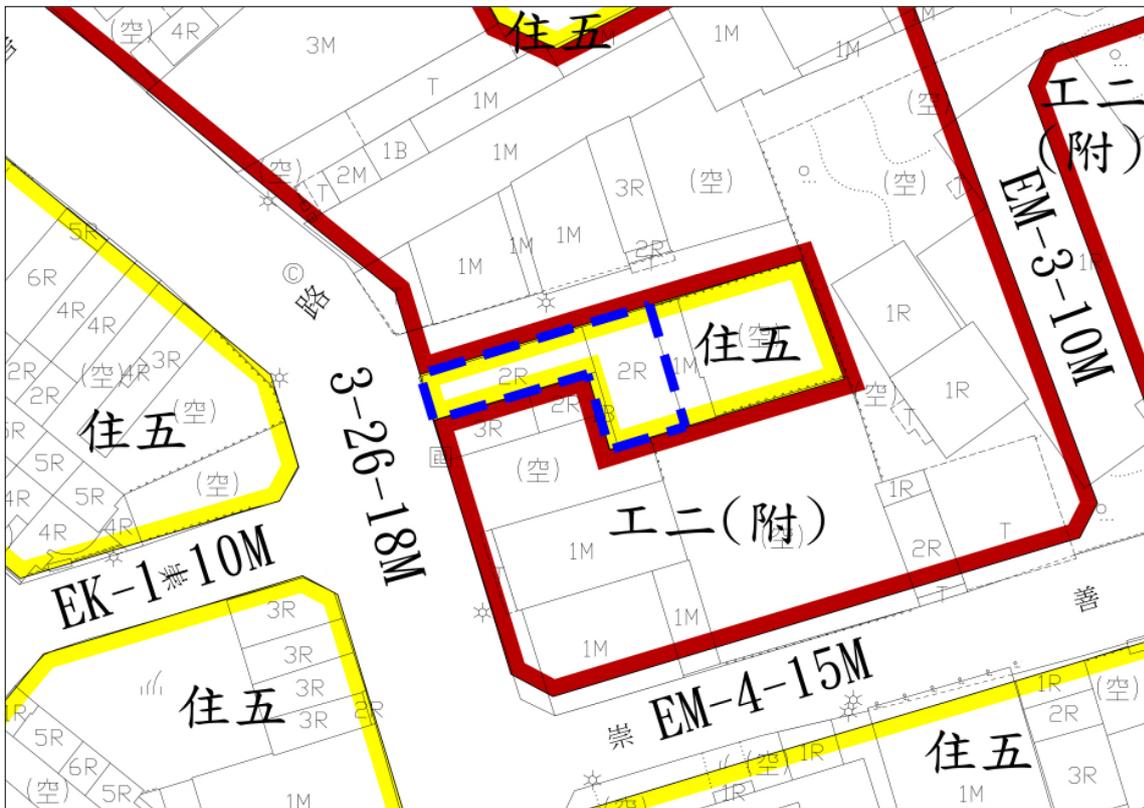


圖 8 本案變更後示意圖(局部放大-竹篙厝段 2391、2394 地號)

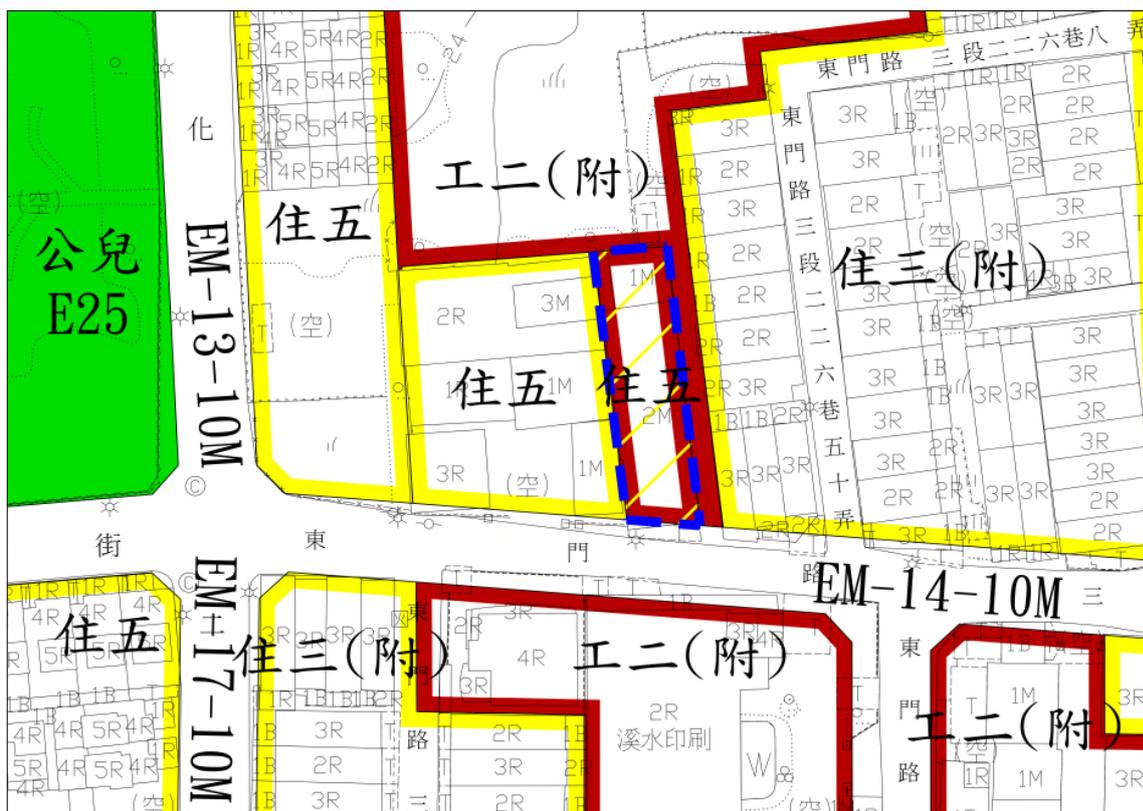


圖 9 本案變更內容示意圖(局部放大-虎尾段 2032 地號)

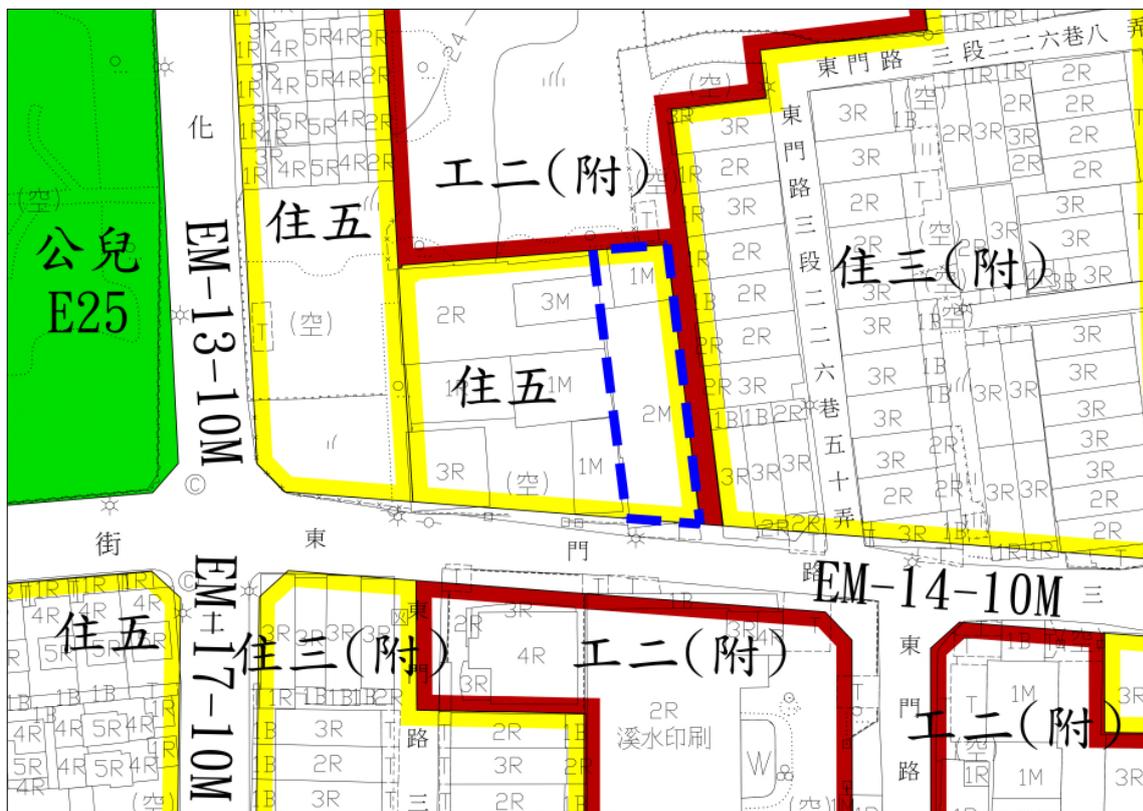


圖 10 本案變更後示意圖(局部放大-虎尾段 2032 地號)

表 4 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	+0.0904	481.1516	37.22%
		小計	559.1996	+0.0904	559.2900	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	-0.0292	1.0083	0.08%
		第二種甲種工業區(附)	7.5156	-0.0612	7.4544	0.58%
		小計	8.5531	-0.0904	8.4627	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		710.0751	54.93%	
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(暫予保留第3案
(竹篙厝段 2391 等 5 筆地號))

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	3.2990		3.2990	0.26%
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		582.5828	45.07%
合計	1,292.6579			100.00%
都市發展用地	1,285.2003			

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

**附錄 1 「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)」變更內容**

本案原計畫「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)」前於民國107年7月24日零時起發布實施生效，本案所涉為第3案，變更內容說明如下。

本案原計畫變更內容明細表

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		
暫3	四-1、 逕1、 逕2	原仁和工業區未辦理市地重劃地區	「商一-1(E7-6)(附)」商業區 (1.1986公頃) 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。	「工一(附)」工業區 (1.1986公頃)	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變更為住宅區，迄今仍有部分區域尚未辦理。 2.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，故配合主要計畫內容，修訂附帶條件，以提高變更為住宅區之可行性及促進地主開發利用。 3.考量原商業區及中密度住宅區之附帶條件尚未完成，易造成土地使用定位之混淆與執行管理之困擾，故本次檢討將附帶條件之商業區及住宅區，變更為未完成附帶條件前之工業區，待附帶條件確實完成後，再予核定為住宅區，以茲明確。	【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。 【其他說明】 1.本案先變更為未完成附帶條件前之工業區，待主要計畫與細部計畫之附帶條件確實完成後，由市府每年彙整案件，逕予核定為住宅區。 2.原計畫「商一-1(E7-6)(附)」得由住宅區附帶條件變更為商業區部分，已納入「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」(公展編號十三-21案)檢討，後續依該案發布實施內容辦理。
			第五種住宅區(附) (8.7837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%。	「工二(附)」工業區 (8.7837公頃)	4.變更為「工一(附)」、「工二(附)」者，負擔回饋比例依主要計畫指導，參酌本地區已辦竣各期重劃之平均重劃負擔比例，以不低於最低平均重劃負擔比例為原則。	【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

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 2391 等 5 筆地號))

編號	公展/人陳 編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
					5. 仁和路以東部分，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，為保障其既有合法權益，變更為住宅區使用，並參照「都市計畫整體開發地區處理方案」內容，適切調降容積率，以與已完成市地重劃辦理開發為住宅區者有所區別。	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。 【其他說明】 本案先變更為未完成附帶條件前之工業區，待主要計畫與細部計畫之附帶條件確實完成後，由市府每年彙整案件，逕予核定為住宅區。
		虎尾寮段 558-11 地號	第五種住宅區(附) (0.0326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%。	「工二(附)」 工業區 (0.0326公頃)	6. 虎尾寮段 558-11、558-12地號等2筆變更為「工二(附)」之土地，考量其部分地上物係未設定區時期合法興建住宅使用，為保障其權益，故以建物登記謄本所載工業用途與住宅用途之總面積比例，依本案變更原則加權折算如申請變更為第五種住宅區(容積率210%)應予負擔回饋比例成數。 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。	【附帶條件】 1.土地所有權人應以「申請變更土地面積之28.11%」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。 【其他說明】 本案先變更為未完成附帶條件前之工業區，待主要計畫與細部計畫之附帶條件確實完成後，由市府每年彙整案件，逕予核定為住宅區。
		虎尾寮段 558-12 地號	第五種住宅區(附) (0.0450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%。	「工二(附)」 工業區 (0.0450公頃)	8.原擬由市地重劃取得與興關之公共設施用地，配合主要計畫內容，調整開發方式改採一般徵收。	【附帶條件】 1.土地所有權人應以「申請變更土地面積之27.27%」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

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 2391 等 5 筆地號))

編號	公展/人陳 編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
						<p>要，得在維持原有使用範圍內核准修建。</p> <p>(3)因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</p> <p>【其他說明】 本案先變更為未完成附帶條件前之工業區，待主要計畫與細部計畫之附帶條件確實完成後，由市府每年彙整案件，逕予核定為住宅區。</p>
		原仁和工業區未辦理市地重劃地區	<p>第五種住宅區(附)(0.9989公頃)</p> <p>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%。</p>	<p>「住三(附)」住宅區(0.9989公頃)</p>		<p>【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5)，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。</p> <p>【其他說明】 除表5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。</p>
			<p>「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</p> <p>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。</p>	<p>「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</p>		<p>【其他說明】 採一般徵收之開發方式。</p>

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1案、第3案)」，107年7月24日發布實施。

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。



本案原計畫變更後示意圖

附錄 2 本案基地完成「工一(附)」或「工二(附)」暨
其主計「甲工(附)」附帶條件文件

副本

發文方式：郵寄

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

受文者：本局綜合企劃及審議科

發文日期：中華民國111年11月10日

發文字號：南市都管字第1111470487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竹篙厝段2391地號土地繳納變更回饋代金一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本局111年11月7日南市都管字第1111422953號函暨臺端111年11月9日繳納變更回饋代金辦理。
- 二、經查案地屬「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「工二(附)」第二種甲種工業區，該分區變更附帶條件：「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」。
- 三、次查案地竹篙厝段2391地號(面積122平方公尺)已於111年11月9日依說明二完成回饋代金3,453,210(元)繳納，即主要計畫與細部計畫之附帶條件確實完成，待本局每年彙整案件，逕予報內政部核定為住宅區，惟本年度案件業於111年10月24日報部核定在案，本案將列入112年度案件辦理。
- 四、隨文檢送本局111年11月10日自行收納款項統一收據一紙(B1111881000000000000111)。

正本：陳○○ 君

副本：本局綜合企劃及審議科、本局都市計畫管理科

局長莊德樑

副本

發文方式：郵寄

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

受文者：本局綜合企劃及審議科

發文日期：中華民國111年11月10日

發文字號：南市都管字第1111470240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竹篙厝段2394地號土地繳納變更回饋代金一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本局111年11月7日南市都管字第1111422977號函暨陳顏素英111年11月9日繳納變更回饋代金辦理。
- 二、經查案地屬「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「工二(附)」第二種甲種工業區，該分區變更附帶條件：「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」。
- 三、次查案地竹篙厝段2394地號(面積160平方公尺)已於111年11月9日依說明二完成回饋代金1,805,600(元)繳納，即主要計畫與細部計畫之附帶條件確實完成，待本局每年彙整案件，逕予報內政部核定為住宅區，惟本年度案件業於111年10月24日報部核定在案，本案將列入112年度案件辦理。
- 四、隨文檢送本局111年11月10日自行收納款項統一收據一紙(B1111881000000000000110)。

正本：陳○○ 君

副本：本局綜合企劃及審議科、本局都市計畫管理科

局長莊德樑

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

受文者：臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科

發文日期：中華民國111年11月24日

發文字號：南市都管字第1111526572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2032地號土地繳納變更回饋代金一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本局111年11月14日南市都管字第1111460265號函暨臺端111年11月22日繳納變更回饋代金辦理。
- 二、經查案地屬「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「工二(附)」第二種甲種工業區，該分區變更附帶條件：「土地所有權人應以『申請變更土地面積之28.11%』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」。
- 三、次查案地虎尾段2032地號(面積分別為329.84平方公尺)已於111年11月22日依說明二完成回饋代金2,707,366(元)繳納，即主要計畫與細部計畫之附帶條件確實完成，待本府每年彙整案件，逕予報內政部核定為住宅區，惟本年度案件業於111年10月24日報部核定在案，本案將列入112年度案件辦理。
- 四、隨文檢送本局111年11月23日自行收納款項統一收據一紙(B111188100000000000119)。

正本：孫吳○○ 君

副本：臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科、臺南市政府都市發展局都市計畫管理科

局長莊德樑

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7月11日

發文字號：南市都管字第1120901234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竹篙厝段2302-4、2302-5地號土地繳納變更回饋代金一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本局112年6月27日南市都管字第1120800073號函暨臺端112年7月7日繳納變更回饋代金辦理。
- 二、經查案地屬「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「工一(附)」第一種甲種工業區，該分區變更附帶條件：「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」。
- 三、次查案地竹篙厝段2302-4、2302-5地號(面積各為146平方公尺)已於111年7月7日依說明二完成回饋代金11,344,200(元)繳納，即主要計畫與細部計畫之附帶條件確實完成，待本府每年彙整案件，逕予報內政部核定為住宅區。
- 四、隨文檢送本局112年7月10日自行收納款項統一收據一紙(B112188100000000000086)。

正本：馬○○ 君

副本：李○○建築師事務所、本局綜合企劃及審議科、本局都市計畫管理科

局長徐中強

本案依分層負責規定授權主管科長決行

附錄 3 本案基地回饋計畫

本案由「工一(附)」或「工二(附)」變更為第五種住宅區，相關負擔回饋比例依「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」之指導納入細部計畫規範，依所涉「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「工一(附)」或「工二(附)」附帶條件規定辦理後，始得做為第五種住宅區使用。

本案變更範圍為東區竹篙厝段 2391 等 5 筆地號土地，面積共計約 903.84 平方公尺，各案地變更回饋檢核表如下所示。

編號 1-竹篙厝段 2391 地號土地變更回饋檢核表

一、回饋依據	依「甲工(附)」暨其細計「工二(附)」之附帶條件規定：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。				
二、回饋方式	<input type="checkbox"/> 公共設施用地； <input type="checkbox"/> 代用地； <input checked="" type="checkbox"/> 代金				
三、回饋計算					
A：申請基地面積(m ²)					122m ²
B：回饋比例(%)					37%
C：回饋土地公告現值(元/m ²)					76,500 元/m ²
D：應繳納回饋總金額(A×B×C)(元)					3,453,210 元
E：回饋公共設施用地面積(m ²)					-
F：回饋公共設施用地土地公告現值(元/m ²)					-
G：回饋公共設施用地公告總值(E×F)(元)					-
H：繳納回饋代金(元)					3,453,210 元
I：合計回饋總價值(G+H)(元)					3,453,210 元
申請基地清冊					
行政區	地段	地號	面積(m ²)	持份比例	
東區	竹篙厝段	2391	122	1/1	
合計			122		
回饋公共設施用地清冊					
行政區	地段	地號	面積(m ²)	持份比例	使用分區
-	-	-	-	-	-
合計			-		

註：案地已完成變更回饋(詳附錄2-臺南市政府都市發展局111年11月10日南市都管字第1111470487號函)。

編號 2-竹篙厝段 2394 地號土地變更回饋檢核表

一、回饋依據	依「甲工(附)」暨其細計「工二(附)」之附帶條件規定：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。				
二、回饋方式	<input type="checkbox"/> 公共設施用地； <input type="checkbox"/> 代用地； <input checked="" type="checkbox"/> 代金				

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 2391 等 5 筆地號))

三、回饋計算					
A：申請基地面積(m ²)		160m ²			
B：回饋比例(%)		37%			
C：回饋土地公告現值(元/m ²)		30,500 元/m ²			
D：應繳納回饋總金額(A×B×C)(元)		1,805,600 元			
E：回饋公共設施用地面積(m ²)		-			
F：回饋公共設施用地土地公告現值(元/m ²)		-			
G：回饋公共設施用地公告總值(E×F)(元)		-			
H：繳納回饋代金(元)		1,805,600 元			
I：合計回饋總價值(G+H)(元)		1,805,600 元			
申請基地清冊					
行政區	地段	地號	面積(m ²)	持份比例	
東區	竹篙厝段	2394	160	1/1	
合計			160		
回饋公共設施用地清冊					
行政區	地段	地號	面積(m ²)	持份比例	使用分區
-	-	-	-	-	-
合計			-		

註：案地已完成變更回饋(詳附錄2-臺南市政府都市發展局111年11月10日南市都管字第1111470240號函)。

編號 3-虎尾段 2032 地號土地變更回饋檢核表

一、回饋依據	依「甲工(附)」暨其細計「工二(附)」之附帶條件規定：土地所有權人應以「申請變更土地面積之 28.11%」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。				
二、回饋方式	<input type="checkbox"/> 公共設施用地； <input type="checkbox"/> 代用地； <input checked="" type="checkbox"/> 代金				
三、回饋計算					
A：申請基地面積(m ²)		329.84m ²			
B：回饋比例(%)		28.11%			
C：回饋土地公告現值(元/m ²)		29,200 元/m ²			
D：應繳納回饋總金額(A×B×C)(元)		2,707,366 元			
E：回饋公共設施用地面積(m ²)		-			
F：回饋公共設施用地土地公告現值(元/m ²)		-			
G：回饋公共設施用地公告總值(E×F)(元)		-			
H：繳納回饋代金(元)		2,707,366 元			
I：合計回饋總價值(G+H)(元)		2,707,366 元			
申請基地清冊					
行政區	地段	地號	面積(m ²)	持份比例	
東區	虎尾段	2032	329.84	1/1	
合計			329.84		
回饋公共設施用地清冊					
行政區	地段	地號	面積(m ²)	持份比例	使用分區
-	-	-	-	-	-
合計			-		

註：案地已完成變更回饋(詳附錄2-臺南市政府都市發展局111年11月24日南市都管字第1111526572號函)。

編號 4-竹篙厝段 2302-4 等地號土地變更回饋檢核表

一、回饋依據	依「甲工(附)」暨其細計「工一(附)」之附帶條件規定：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。				
二、回饋方式	<input type="checkbox"/> 公共設施用地； <input type="checkbox"/> 代用地； <input checked="" type="checkbox"/> 代金				
三、回饋計算					
A：申請基地面積(m ²)					292m ²
B：回饋比例(%)					37%
C：回饋土地公告現值(元/m ²)					105,000 元/m ²
D：應繳納回饋總金額(A×B×C)(元)					11,344,200 元
E：回饋公共設施用地面積(m ²)					-
F：回饋公共設施用地土地公告現值(元/m ²)					-
G：回饋公共設施用地公告總值(E×F)(元)					-
H：繳納回饋代金(元)					11,344,200 元
I：合計回饋總價值(G+H)(元)					11,344,200 元
申請基地清冊					
行政區	地段	地號	面積(m ²)	持份比例	
東區	竹篙厝段	2302-4	146	1/1	
東區	竹篙厝段	2302-5	146	1/1	
合計			292		
回饋公共設施用地清冊					
行政區	地段	地號	面積(m ²)	持份比例	使用分區
-	-	-	-	-	-
合計			-		

註：案地已完成變更回饋(詳附錄2-臺南市政府都市發展局112年7月11日南市都管字第1120901234號函)。

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	