

第七案：「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」再提會討論

說明：一、「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。

二、「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...」。

三、「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後續發布實施法定程序。

四、經檢核原暫予保留內容，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，相關修正後變更內容詳表1，皆屬原已辦理公開展覽、再公開展覽範疇，爰再提會討論。

決議：一、准照本次提會資料內容通過(詳附錄)。

二、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。

## 【附錄】(提會資料)

「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」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」發布實施內容列案研提變更案件計 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)，詳下表。

表 1 本案變更內容綜理表

新編號	保留編號	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(部分)、337-3、340-1 地號等 22 筆土地	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。
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)(第二階段)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)(第二階段)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。	--

新編號	保留編號	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		
6	20	102	東門路及中華東路口原「商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)(第二階段)案」核定編號第102案予以調整分區用地別，以免產生執行疑義。	--
7	23	149	虎尾寮重劃區及高速公路東側原「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)(第二階段)案」核定編號第149案予以調整分區用地別，以免產生執行疑義。	【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)(第二階段)案」變更內容外，有關原「商E8」編號調整為「商151」之相關土地使用分區管制要點及都市設計準則悉依原「商一-2(E8)」規定辦理。
			虎尾寮重劃區及高速公路東側原「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規範」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，並得以繳交當期土地公成之代金抵繳。 2.不得面臨高速公路側車道申請建築線及設置汽車出入口。 3.公共設施負擔前依現行低密度住宅區之建蔽率(50%)、容積率(160%)執行；公共設施負擔後依原「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書前完成協議書內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未	「虎住一(附)」虎尾寮住宅區(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規範」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，並得以繳交當期土地公成之代金抵繳。 2.不得面臨高速公路側車道申請建築線及設置汽車出入口。 3.公共設施負擔前依現行低密度住宅區之建蔽率(50%)、容積率(160%)執行；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書前完成協議書內容辦理公共設施用地負擔或移轉予臺南市政府，未

新編號	保留編號	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		
				依期限辦理者則變更恢復為原使用分區(住宅區)。			
8	24	151	平實營區與精忠三村地區	「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)(第二階段)案」核定編號第 151 案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	【附帶條件】 1.本區應以市地重劃辦理開發方式。 2.未來商業區之開發建築，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)(第二階段)案」變更內容外，有關原「商 E5」編號調整為「商 145」之相關土地使用分區管制要點及依都市設計準則或原「商五(E5)」或「更商(E5-2)」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)(第二階段)案」核定編號第 159 案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	--
10	26	167	育樂街地區沿街附帶條件商業區，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「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」申請變更為商業區，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成代金抵繳。 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)。	「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)(第二階段)案」核定編號第 167 案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	【附帶條件】 1.得依「原臺南市區住宅區申商業區變更為商業區，自願負擔變更後土地總面積 10% 作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公成代金抵繳。 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)。

新編號	保留編號	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		
				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「變更臺南五通核定計畫(第二階段)案」變更「商E1」編號調整為「商140」之相關土地使用分區管制要點及依規定辦理。
			平實營區與精忠三村地區之中華東路沿街附帶條件商業區，除東光段547-2、548-44、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「原臺南市主要計畫住宅區」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)。	「住五(附)」住宅區 (1.7290 公頃)		【附帶條件】 1.得依「原臺南市主要計畫住宅區」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)。
			平實營區與精忠三村地區，東光段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「變更臺南五通核定計畫(第二階段)案」變更「商E4」編號調整為「商144」之相關土地使用分區管制要點及

新編號	保留編號	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		
			平實營區與精忠三村地區西南側，中華路沿街附帶條件商業區	中密度住宅區(附)(0.5199公頃) 附帶條件： 1.得依「原臺南市主要計畫住宅區變更及回饋區申請及回饋規範」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.未來如以商業區申請開發本市，應先經本市設計審查。 3.應於下次通盤檢討完成協議書內容辦理公共設施用地負擔或移轉臺南市政府，未依期限辦理者，則變更為住宅區。	「住五(附)」住宅區(0.5199公頃)		都市設計準則悉依「商一-1(E4)」規定辦理。  【附帶條件】 1.得依原計畫商區變更及回饋區申請及回饋規範，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.未來如以商業區申請開發本市，應先經本市設計審查。 3.應於下次通盤檢討完成協議書內容辦理公共設施用地負擔或移轉臺南市政府，未依期限辦理者，則變更為住宅區。
			「商 E7-1」、「商 E7-2」、「商 E7-3」、「商 E7-4」、「商 E7-5」、「商 E7-6」、「商 E7-7」、「商 E7-8」等沿街附帶條件商業區，除東區「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 地號外	中密度住宅區(附)(32.35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區申請及回饋規範」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.未來如以商業區申請開發本市，應先經本市設計審查。 3.應於下次通盤檢討完成協議書內容辦理公共設施用地負擔或移轉臺南市政府，未	「住五(附)」住宅區(32.35公頃)		【附帶條件】 1.得依原計畫商區變更及回饋區申請及回饋規範，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.未來如以商業區申請開發本市，應先經本市設計審查。 3.應於下次通盤檢討完成協議書內容辦理公共設施用地負擔或移轉臺南市政府，未依期限辦理者，則變更為住宅區。

新編號	保留編號	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		
				依期限辦理者則變更恢復為原使用分區(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)(第二階段)案」變更內容外，有關「商 E7」編號調整為「商 147」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(E7)」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「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦該案變更編號三-1 案之變更理由略以「...利用部分國有土地規畫為綠地。」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)(第二階段)案」核定第 167 案之「商 E7(附)」變更為中密度住宅區(附)內容，細部計畫應更為「住五(附)」，未來如擬變更商業區則應依所涉「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」發布內容辦理。	【附帶條件】 1.得依原臺南市區住宅區申「商業區」業變更為商業區，自願負擔總面積 10% 作為公共設施用地，並得繳交當期土地代金抵繳。 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依細部計畫辦理負擔或移轉臺南市政府，依期限辦理恢復為原使用分區(住宅區)。 【其他說明】 1.由綠地變更為住宅區(附)部分，符合「臺南市都市計畫區土地變換負擔原則」第六點「實際地籍或地籍圖更正都市區，因無得回饋」。 2.附帶條件係配合「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」核定第 167 案之「商 E7(附)」變更為中密度住宅區(附)內容，細部計畫應更為「住五(附)」，未來如擬變更商業區則應依所涉「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」發布內容辦理。

新編號	保留編號	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		
							通盤檢討)(第二階段)案」(核定之核案第167號「商E7(附)」更為中密度住宅區(附)內容辦理。
12	5	-	東門路旁「廣E4」廣場用地東側，部分原「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申請及回饋規範」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本市設計審查。應於下次通盤檢討完成協議書內容辦理。 3.應於下次通盤檢討完成協議書內容辦理。 4.應於下次通盤檢討完成協議書內容辦理。 5.應於下次通盤檢討完成協議書內容辦理。	「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「臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)」，依該案變更內容，原為「市E8」市場用地，原為「商E7-3(附)」商業區及「廣E4」廣場用地。 2.次查部分原「市E8」市場用地曾於民國61年申請興建市場，目前尚未辦理回饋變更。 3.配合「臺南市主要計畫(第五階段)案」(核定之核案第167號「商E7(附)」變更為中密度住宅區(附)內容，細部計畫應變更為「住五(附)」，未來如擬變更為商業區則應依所涉變更(第五階段)案(發布實施內容)辦理。 4.另查案地多為劃設為市場用地(混合區時期)住宅申請興建，且考量其建築精密度及使用狀況，不為影響，故依民國61年申請興建市場用地，並考其量土地利益，適當調整為「市E8(附)」市場用地，餘予回饋變更，再依第3點辦理。 5.「市E8(附)」未來如擬變更為住宅區，應參照臺南市主要計畫(第五階段)案(發布實施內容)辦理。	【附帶條件】 1.得依「原臺南市主要計畫住宅區變更申請及回饋規範」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本市設計審查。應於下次通盤檢討完成協議書內容辦理。 3.應於下次通盤檢討完成協議書內容辦理。 4.應於下次通盤檢討完成協議書內容辦理。 5.應於下次通盤檢討完成協議書內容辦理。

新編號	保留編號	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		
						土地公告現值已反應市價，故以「公告現值」計算之。如擬再變更為商業區則依所主涉「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二段)案」發布內容辦理。	
13	6	-	計畫編號調整	公 E7(兼供環保、文化設施使用)、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)(第二段)案」核定編號第 133、134、137、141、142、143、146 案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	【其他說明】 1.詳如表○。 2.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，有關各編號調整之分區用地之相關土地管制要點及都市設計準則悉依原各該分區用地規定辦理。
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)(第二段)案」核定編號第 125 案予以調整分區用地別，以避免產生執行疑義。	-
15	-	135	南臺南站副都心原「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)(第二段)案」核定編號第 135 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)(第二段)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)(第二段)案」變更內容外，有關原「商 E6」編號調整為「商 146」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)」規

新編號	保留編號	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		
				中密度住宅區 (0.0004 公頃)	「市 E12」市場 用地 (0.0004 公頃)		定辦理。
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「 E3」編號調整為 「143」之相關土 地使分區管制要 點及都市設計準 則外，原「商 二(E3)」規定 辦理。
18	-	191	東區原仁和工業區 未辦理市地重劃地 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 捐贈本市未辦理 地重劃地區之地 區公共設施用地 方式或以「繳交 當期公告現值」 之自願捐獻代辦 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 品之項目容。 (2)建築物有危 險之虞，確有 必要，得在維 持原有使用範 圍內修建。 (3)因災害毀 損之建築物，不 得	「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 捐贈本市未辦理 地重劃地區之地 區公共設施用地 方式或以「繳交 當期公告現值」 之自願捐獻代辦 理，始得做為第 五種住宅區使 用；由附帶條 件工業區申請 變更為商業區 者，參酌臺南 市主要計畫 住宅區商業 區及回饋規 定」，回饋 47%。 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	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(暫予保留第 1 案、第 3 案)」 之暫予保留第 3 案變更內容， 本案先變更附 帶條件，待完 成工業區細部 計畫與附帶條 件後，由府府 核定或商 業區或商

新編號	保留編號	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		
				以原用途申請重建。	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。		
19	-	194	土地使用分區管制要點及都市設計準則	相關內容涉及「臺南市都市計畫變更回饋規定」部分	修改為依「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請回饋規範」	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194案予以調整相關回饋規範名稱，以避免產生執行疑義。	

商業區編號檢討前後對照表

	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)	-

計畫編號檢討前後對照表

	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(附)」公園道用地	「公道17(附)」公園道用地
	「公道13」、「公道13(附)」	「公道13」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

第八案：「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」再提會討論

- 說明：一、「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」前於 106 年 3 月 30 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。
- 二、「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」於 107 年 2 月 8 日起再公開展覽 30 天，後於 107 年 6 月 20 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「...暫予保留，後續視審議結果，另循程序辦理發布實施...」。另本案依 106 年 12 月 26 日臺南市都市計畫委員會第 67 次會議決議(略以「部份變更案涉及『變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案』，先暫予保留，後續得配合該案發布實施內容採分階段核定、發布實施。」。
- 三、「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「變更臺南市中西區細部計畫(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後續發布實施法定程序。
- 四、經檢核原暫予保留內容，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，相關修正後變更內容詳表 1，皆屬原已辦理公開展覽、再公開展覽範疇，爰再提會討論。

- 決議：一、准照本次提會資料內容通過(詳附錄)。
- 二、另計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。

## 【附錄】(提會資料)

「變更臺南中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」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」發布實施內容列案研提變更案件計 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 1~12)，第二類為配合「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 13~19)，詳下表。

表 1 本案變更內容綜理表

新編號	保留編號	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	暫 2	11	環河段 222、223、224、225、270、271、272、273、274、275、276、277 等地號	高密度住宅區 (0.07 公頃)	「住六」住宅區 (0.07 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 11 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	
2	暫 14	105	原忠義國小北側擇賢堂「古 26(附)」	「商 1」商業區 (0.02 公頃)	「商四(1)」商業區 (0.02 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 105 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	
3	暫 15	106	中西區民族路二段 317 巷萬福庵照牆，永福段 158-1、156、155、157-1、154-1 地號	「商 1」商業區 (0.03 公頃)	「商四(1)」商業區 (0.03 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 106 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	
4	暫 16	110	原全台吳氏大宗祠「古 48(附)」	「商 1」商業區 (0.0023 公頃)	「商四(1)」商業區 (0.0023 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 110 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	
5	暫 17	113	原臺南警察署「古 54」	「商 1」商業區 (0.0011 公頃)	「商四(1)」商業區 (0.0011 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 113 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	
6	暫 20	152	永華路與海安路交叉口處東北角街廓原「商四(1A)」，保安段 6000-20、6000-21、6000-43、6000-63 等 4 地號	「商 1」商業區 (0.05 公頃)	「商四(1A)」商業區 (0.05 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 152 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	

新編號	保留編號	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		
			永華路與海安路交叉口處東北角街廊原「商四(1A)」，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) (1.81公頃)	「住六(附)」住宅區 (1.81公頃)		<p><b>【附帶條件】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2.得依「建築物附設停車空間標準」規定留設停車空間。</li> <li>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。</li> <li>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)。</li> </ol>

新編號	保留編號	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		
7	暫 21	153	西門路與健康路東北側原「商四(1A)」	中密度住宅區(附) (1.03 公頃)	「住五(附1)」住宅區 (1.03 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153案予以調整分區及用地別,避免後續執行疑義。	【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中密度住宅區之建蔽率(60%)、容積率(210%)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)。
8	暫 23	169	原「商一(62)」商業區	中密度住宅區(附) (1.70 公頃)	「住五(附2)」住宅區 (1.70 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169案予以調整分區及用地別,避免後續執行疑義。	【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規範」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,並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2.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)。

新編號	保留編號	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		
9	暫 24	177	原「商 63」商業區，環河段 2496、2496-1 等 2 筆地號	「商 63」商業區 (0.20 公頃)	「商一 (63)」商業區 (0.20 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 177 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	【附帶條件】 1.得依「原臺南市主要計畫住宅區申請變更為商業區申請變更為商業區，自願負擔變更後土地總面積 10% 作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2.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)。
			原「商 63」商業區，除環河段 2496、2496-1 等 2 筆地號外	中密度住宅區 (附) (1.12 公頃)	「住五 (附 2)」住宅區 (1.12 公頃)		
10	暫 25	178	原「商一 (64)」商業區，府前路和運河交叉口西南側	中密度住宅區 (附) (0.53 公頃)	「住五 (附 2)」住宅區 (0.53 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 178 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	【附帶條件】 1.得依「原臺南市主要計畫住宅區申請變更為商業區申請變更為商業區，自願負擔變更後土地總面積 10% 作為公共設施用地，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2.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)。
11	暫 26	179	原「商 66」商業區，臨安段 1117、1122、1122-1 (部分)、環河段 21 等地號	「商 66」商業區 (0.03 公頃)	「商一 (66)」商業區 (0.03 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 179 案予以調整分區及用地	

新編號	保留編號	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		
			原「商 66」商業區，除臨安段 1117、1122、環河段 21 等地號外	中密度住宅區(附) (0.69 公頃)	「住五(附 2)」住宅區 (0.69 公頃)	別，避免後續執行疑義。	【附帶條件】 1.得依「原臺南市主要計畫住宅區申請及回饋規範」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，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2.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)。
12	暫 12、27	87、180	「商一(67)」商業區，民生路北側	「商 67」商業區 (0.54 公頃)	「商一(67)」商業區 (0.54 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 87、180 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	【附帶條件】 1.得依「原臺南市主要計畫住宅區申請及回饋規範」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，並得以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳。 2.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)。 【其他說明】 變更內容係配合「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。
				中密度住宅區(附) (0.10 公頃)	「住五(附 2)」住宅區 (0.10 公頃)		
13	-	93	原「機 49」機關用地，南門段 105-1 地號	中密度住宅區 (0.0007 公頃)	「住五」住宅區 (0.0008 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」	

新編號	保留編號	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		
			原「國中(文中)35」學校用地，南門段 105-2、106-1 地號	中密度住宅區 (0.0001 公頃)		核定編號第 93 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	
14	-	117	原「古 62」金華府	「商 1」 商業區 (0.0003 公頃)	「商四(1)」 商業區 (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 117 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	
15	-	118	原「古 63」廣陞樓	「商 1」 商業區 (0.0035 公頃)	「商四(1)」 商業區 (0.0035 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 118 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	
16	-	119	原「古 64」廣安宮	「商 1」 商業區 (0.0216 公頃)	「商四(1)」 商業區 (0.0216 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 119 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	
17	-	120	原「古 5」大天后宮	「商 1」 商業區 (0.0261 公頃)	「商四(1)」 商業區 (0.0261 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 120 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	
18	-	122	原「古 15」吳園	「商 1」 商業區 (0.0131 公頃)	「商四(1)」 商業區 (0.0131 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 122 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	
19	-	126	金華路 「3-15-20M」， 「廣 4(附)」北側	「商 1」 商業區 (0.0016 公頃)	「商四(1)」 商業區 (0.0016 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 126 案予以調整分區及用地別，避免後續執行疑義。	