

核定本

變更臺南市東區細部計畫  
(第二次通盤檢討)案  
計畫書



臺南市政府

中華民國 106 年 10 月

註：凡本次變更未指明變更部份，均應以原計畫為準



變更臺南市東區細部計畫  
(第二次通盤檢討)案  
計畫書

臺南市政府

中華民國 106 年 10 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	
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	直轄市級	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

## 第九節 都市更新計畫

依據都市更新條例第六條、第七條之優先劃設為更新地區基準，共劃定10處都市更新區(含原計畫已劃設及本次通檢新增)，分別為「臺南火車站都市更新區」、「臺南一中西南側都市更新區」、「榮譽街都市更新區」、「南臺南站西側都市更新區」、「精忠三村都市更新區」、「平實營區與精忠三村都市更新區」、「林森路與東門路街口東北側都市更新區」、「市E16都市更新區」、「市E9都市更新區」及「市E11都市更新區」，各說明如表8-4，更新地區範圍如圖8-7所示，未來更新範圍內更新單元劃定與各項都市更新相關事項之實施與執行，應依各計畫內容規定辦理。

表 8-4 臺南市東區都市更新地區相關內容彙整表

編號	地區位置 名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定原則	現況說明
1	臺南火車站 都市更新區	10.20	鐵路用地、創意文化專用區、機關用地、廣場用地、第五種住宅區等 (10.2公頃)	都市更新條例第6條第3款、第4款	本更新區的土地使用現況以商業使用為主，仍為沿街發展的商業形態。尤以北門路最為熱鬧，火車站以南以販賣電子及流行商品為主；以北以客運及飲食業為主。更新區內仍有部份住宅使用，多位於街廓內部，且以老舊的磚造建物居多。部份街廓規模較小，使得住宅使用與商業使用的空間，無法明確地界定出來。另外公共設施明顯不足，如停車場只有鐵路局公臨時停車空間。
2	臺南一中 西南側 都市更新區	4.64	第五種住宅區(3.34公頃) 公園用地(0.48公頃) 古蹟保存區(0.03公頃) 道路用地(0.55公頃) 文中用地(0.24公頃)	都市更新條例第6條第2款、第5款	本地區以南一中教職員工宿舍為主，惟大多數已搬遷閒置。區內多為低矮式建築，除二棟高層的公寓式建築外，其他則為1樓之鐵皮及磚造建築結構。
3	榮譽街 都市更新區	10.28	第五種住宅區(附) (0.87公頃) 第五種住宅區(6.41公頃) 學校用地(0.02公頃) 鐵路用地(0.24公頃) 道路用地(2.44公頃) 公兒用地(0.22公頃) 廣場用地(0.08公頃)	都市更新條例第6條第1款、第2款	沿鐵路兩側地區多為老舊低矮磚造建築，尤以鐵路東側更為明顯，建物老舊凌亂，有影響公共安全之虞，另考量北側大林平價國宅目前老舊實有更新之必要。
4	南臺南站西側 都市更新區	1.83	商業區(1.52公頃) 道路用地(0.31公頃)	都市更新條例第6條第4款	位處臺南市重要入口門戶地區，且緊鄰臺86、臺南機場等重要交通要道，現況住宅窳陋，多為二層樓老舊建築，故

編號	地區位置 名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定原則	現況說明
					為配合未來南臺南副都心、鐵路地下化等重大建設開發，將本區納入。
5	精忠三村 都市更新區	2.43	第五種住宅區(附) (0.46公頃) 第五種住宅區 (1.77公頃) 道路用地(0.20公頃)	都市更新條 例第6條第1 款、第2款	接近裕農路的幾個街廓，大多為發展狀況不良的老舊住宅社區，區內建物新舊雜陳，住商混合使用的情形零星分布。中華東路與裕農路的沿街面，商業使用頻繁；然不同的是，裕農路沿街面的建物，大多為住商混合使用，建材屬RC為主；而中華東路沿街面建物，則大多使用臨時性建材所搭建的鐵皮屋為主，樓層低矮且雜亂，商業行為以為主，另有一些汽車維修場。
6	平實營區與 精忠三村 都市更新區	44.2	第五種住宅區(14.1公頃) 商業區(7.46公頃) 車站專用區(1.42公頃) 文中小用地(4.51公頃) 公園用地(8.01公頃) 廣場用地(0.07公頃) 公園道用地(1.17公頃) 機關用地(1.63公頃) 道路用地(5.83公頃)	都市更新條 例第7條第1 項第3款	精忠三村地區前於101年4月9日「行政院都市更新推動小組」101年度第1次會議決議，原則同意納入都市更新示範計畫在案，配合中央政策及考量範圍完整性，劃定本計畫區為更新地區，以利推動公辦都市更新。
7	林森路與東 門路街口東 北側 都市更新區	0.34	道路用地(0.07公頃) 商業區(附)*(0.22公頃) 第五種住宅區(0.05公頃)	都市更新條 例第6條第1 款、第6款	考量現況「EC-13-6M」與林森路所圍成之街廓多為老舊建築，透過都市更新，進行開發，以協助「EC-13-6M」計畫道路之開闢，促進地區發展。
8	市E16 都市更新區	0.36	市場用地(附)(0.28公頃) 道路用地(0.08公頃)	都市更新條 例第6條第1 款、第6款	「市E16」市場用地現況已無市場攤販營業且內部居住環境品質不佳，易造成公共安全及社會治安之虞。
9	市E9 都市更新區	0.27	第五種住宅區(0.05公頃) 市場用地(附)(0.22公頃)	都市更新條 例第6條第1 款、第6款	「市E9」市場用地僅餘零星攤販仍有營業，其市場機能已逐漸衰弱，且內部居住環境品質不佳，易造成治安死角。
10	市E11 都市更新區	0.44	第五種住宅區(0.25公頃) 市場用地(附)(0.11公頃) 廣場用地(附)(0.08公頃)	都市更新條 例第6條第1 款、第6款	「市E11」市場用地現況已無市場攤販營業且內部居住環境品質不佳，易造成公共安全及社會治安之虞。

註：「\*」係為涉及主要計畫變更，另依「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討案)審議通過後發布實施內容規定辦理。

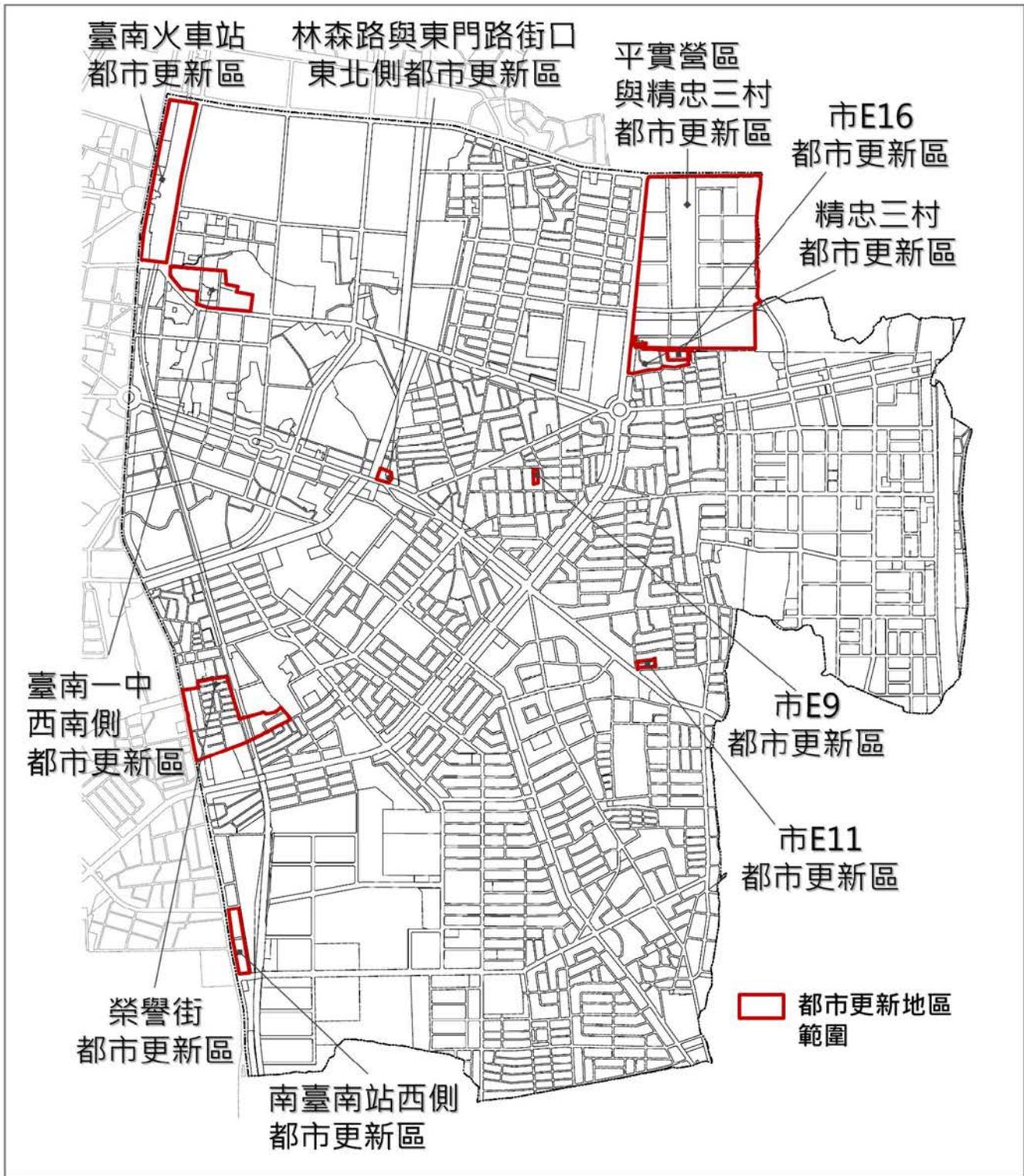


圖 8-7 臺南市東區都市更新地區範圍分佈示意圖

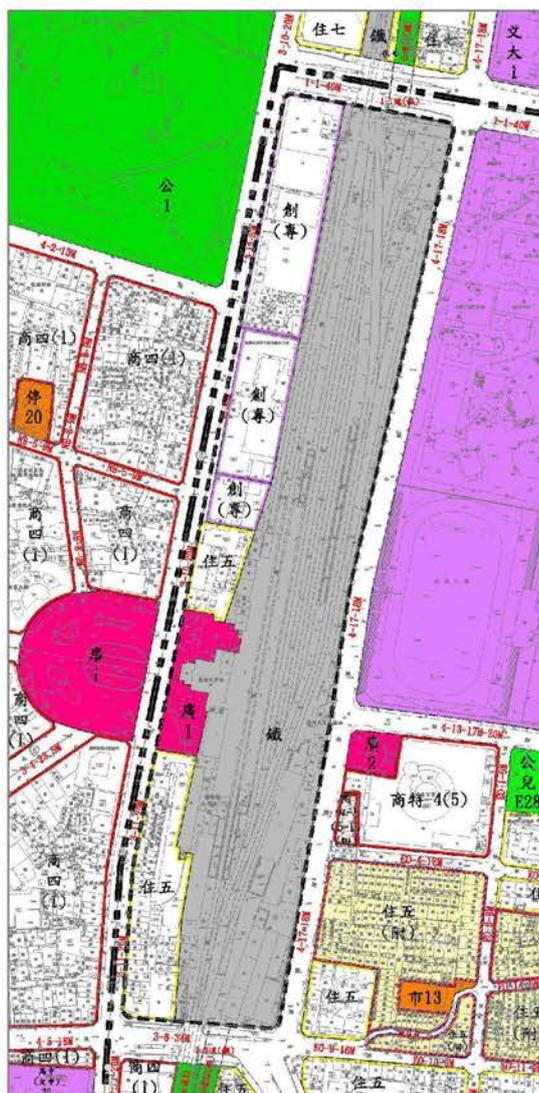


圖 8-8 臺南火車站都市更新區範圍分佈示意圖



圖 8-9 臺南一中西南側都市更新區範圍分佈示意圖

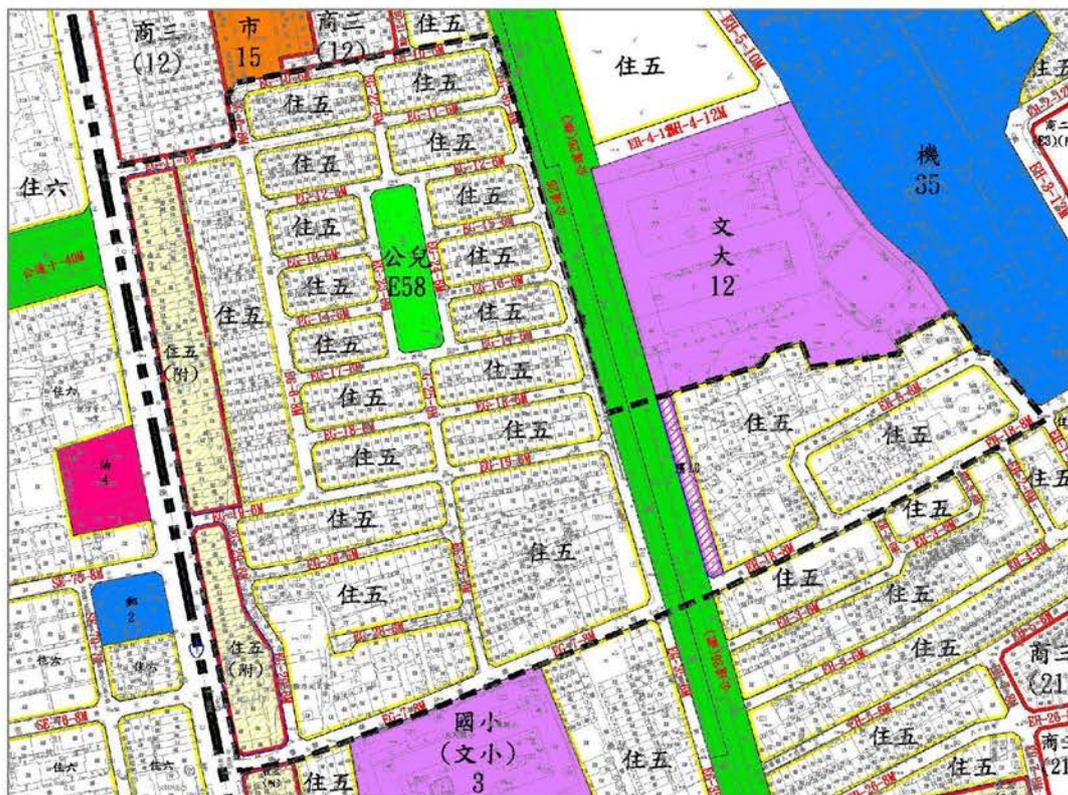


圖 8-10 榮譽街都市更新區範圍分佈示意圖



圖 8-11 南臺南站西側都市更新區範圍分佈示意圖



圖 8-12 精忠三村都市更新區範圍分佈示意圖

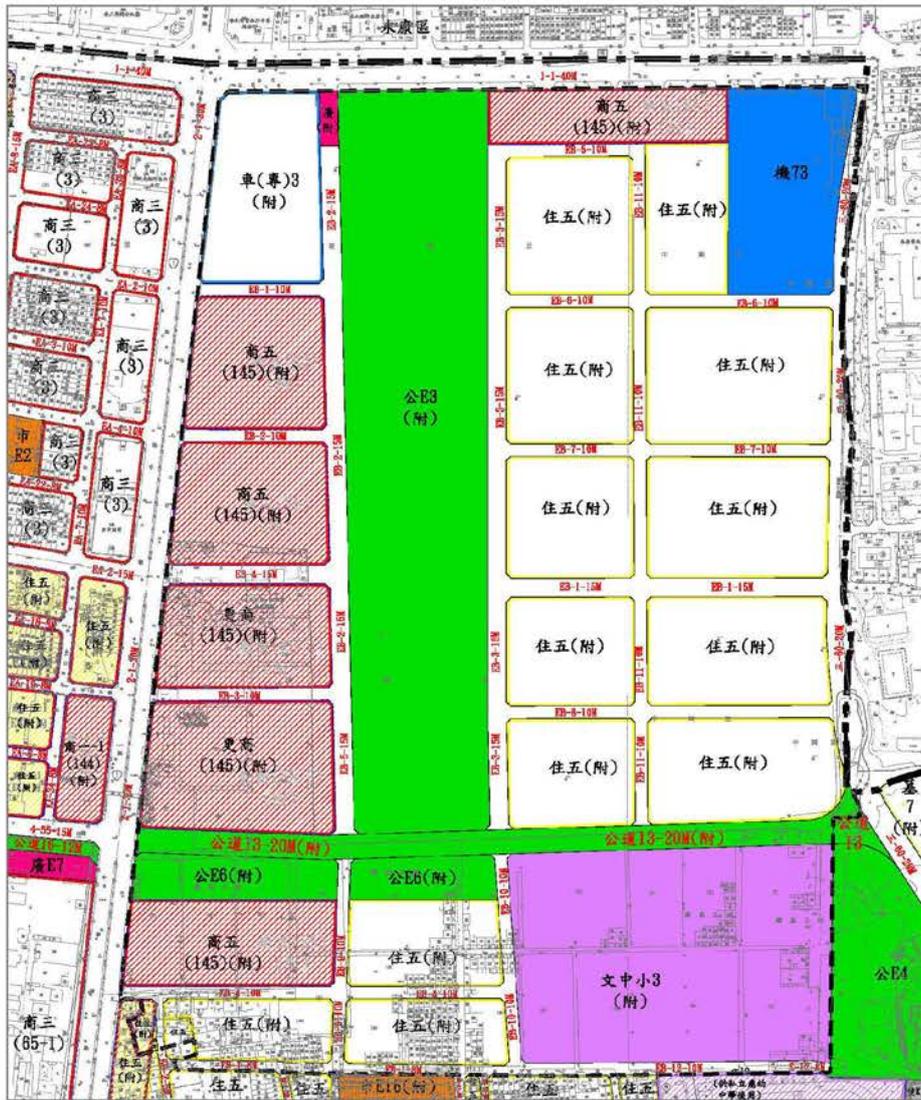


圖 8-13 平實營區與精忠三村都市更新區範圍分佈示意圖



圖 8-14 林森路與東門路街口東北側都市更新區範圍分佈示意圖

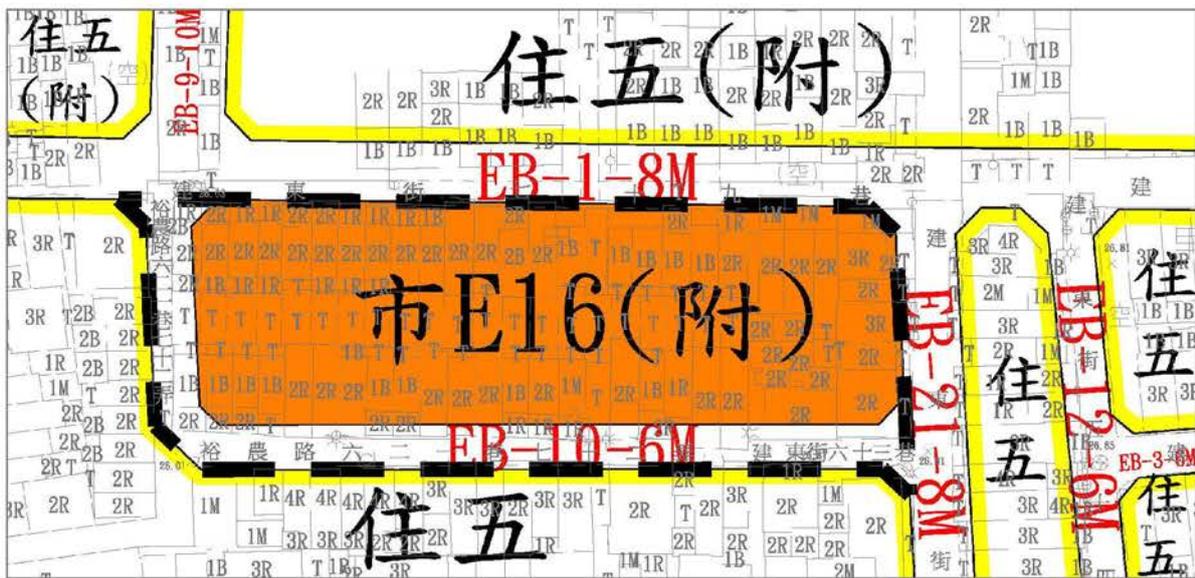


圖 8-15 市 E16 都市更新區範圍分佈示意圖

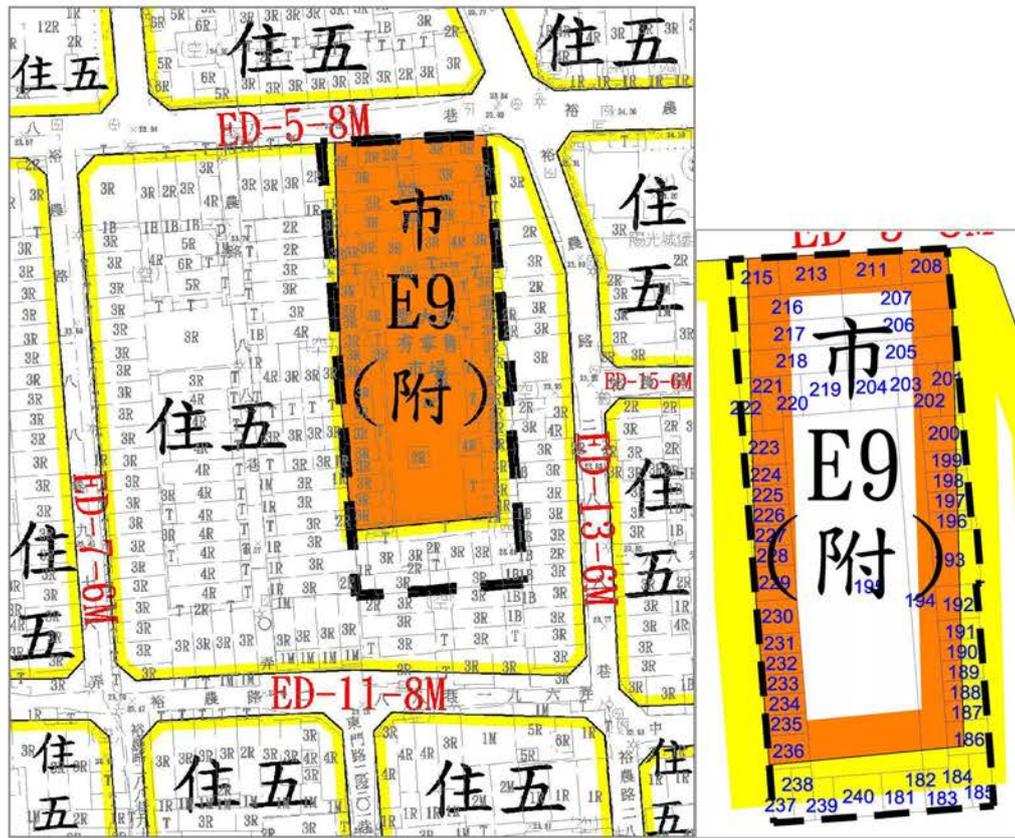


圖 8-16 市 E9 都市更新區範圍分佈示意圖

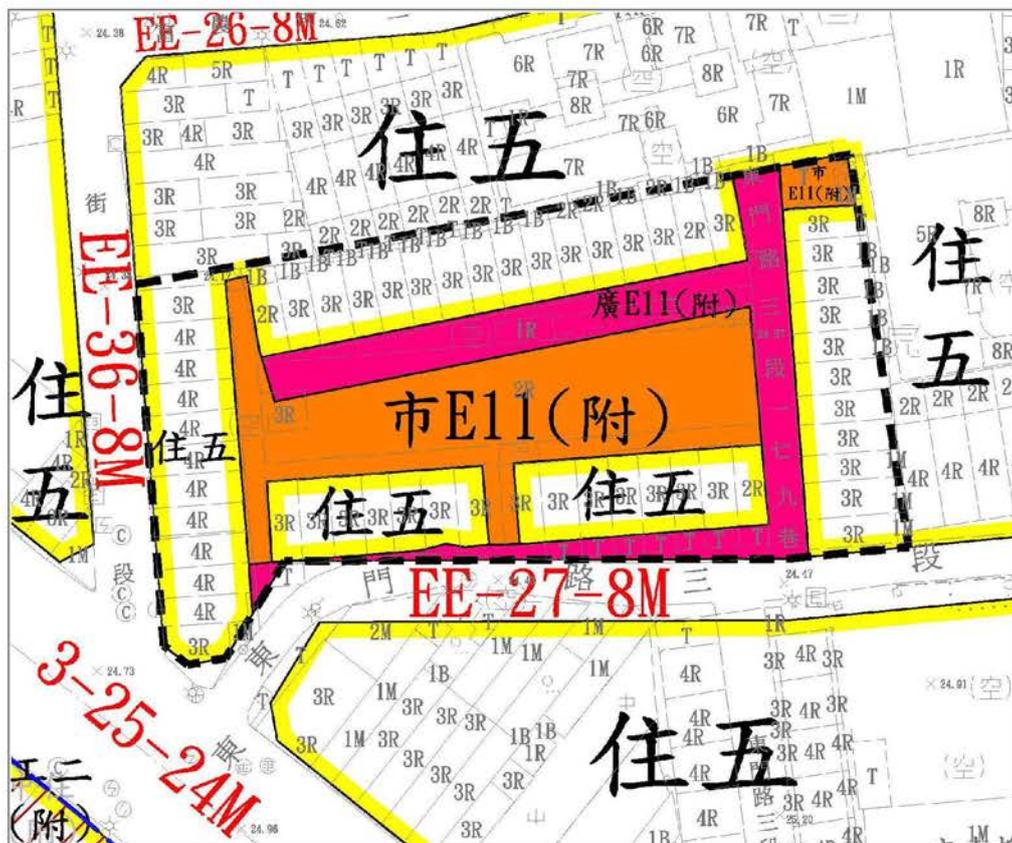


圖 8-17 市 E11 都市更新區範圍分佈示意圖