

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年9月3日
發文字號：府都規字第1080808888A號
附件：計畫書圖各1份。



主旨：「變更仁德都市計畫（部分農業區為捷運系統用地）」案公
開展覽自108年9月5日起依法公開展覽30天，特此公告周知。
依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

- 一、公開展覽時間：自民國108年9月5日起30天。
- 二、公開展覽地點：公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及本市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：「變更仁德都市計畫（部分農業區為捷運系統用地）」案計畫書、圖各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國108年9月17日下午2時整，假本市仁德區公所三樓禮堂舉行（地址：臺南市仁德區中正路三段5號），歡迎踴躍參加。
- 五、公開展覽期間內任何公民或團體如對本次公開展覽範圍（詳計畫圖）有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出。

市長黃偉哲

公開展覽

變更仁德都市計畫

(部分農業區為捷運系統用地)案

計畫書

臺南
中華民國

市政府
108年09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	變更仁德都市計畫(部分農業區為捷運系統用地)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺南市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	臺南市政府交通局	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	部 級	

目錄

壹、前言	1
貳、法令依據	2
參、變更位置與範圍	2
肆、現行計畫概要	5
一、實施歷程	5
二、計畫位置及範圍	5
三、計畫年期及計畫人口	5
四、土地使用計畫及公共設施計畫	5
伍、開發計畫概要	9
陸、機廠區位及變更範圍勘選	13
一、機廠區位勘選	13
二、變更範圍勘選	13
柒、環境現況分析	17
一、土地使用現況	17
二、土地權屬	18
三、交通系統	19
捌、公開展覽前座談會舉辦情形	21
玖、變更理由及內容	21
一、變更理由	21
二、變更內容	22
拾、土地使用分區管制要點	27
拾壹、實施進度及經費	28
一、開發方式	28
二、實施進度及經費	28

附件一、臺南市政府 108 年 8 月 2 日府交捷工字第 1080890139 號函

附件二、公開展覽前座談會會議紀錄

圖目錄

圖 1	本計畫位置示意圖	3
圖 2	本計畫範圍示意圖	4
圖 3	現行仁德都市計畫示意圖	8
圖 4	臺南市先進運輸系統優先路網示意圖	12
圖 5	本計畫範圍疑義情形示意圖	14
圖 6	本計畫範圍勘選態樣分布示意圖	16
圖 7	本計畫範圍態樣(二)示意圖	16
圖 8	本計畫範圍土地使用現況示意圖	17
圖 9	本計畫區土地權屬示意圖	18
圖 10	本計畫區周邊交通系統現況示意圖	20
圖 11	本計畫變更內容示意圖	23
圖 12	本計畫變更後土地使用計畫示意圖	24

表目錄

表 1	現行仁德都市計畫土地使用面積表	6
表 2	臺南市已納入軌道建設計畫之相關建設主軸綜理表	10
表 3	本計畫區土地權屬面積表	18
表 4	本計畫區周邊主要道路幾何概況綜理表	19
表 5	本計畫變更內容明細表	22
表 6	變更前後土地使用面積對照表	25
表 7	本計畫經費來源分析表	28

壹、前言

臺南市政府自 102 年 3 月開始推動「捷運化公共運輸系統」計畫，包括公車捷運化、臺鐵捷運化、轉運站開發、彈性運輸及票證整合等工作，已顯著提升臺南地區之公共運輸服務品質與運量。為配合都市未來發展並解決市區交通問題，該計畫之先進運輸系統係以捷運軌道為骨幹，配合公車路網，打造大量、安全、準點、無污染的運輸系統，提高市區公共運輸效能，達成舒適便捷、最小衝擊、綠色運具的政策目標。

本市先進運輸系統完成先期規劃後，擇定第一期藍線為優先路網，由臺鐵大橋站至大同路站、東門路至仁德轉運站，其中行經平實轉運站及仁德轉運站，路線全長約 8.6 公里。第一期藍線經行政院以 106 年 4 月 5 日院臺經字第 1060009184 號函核定納入「前瞻基礎建設計畫—軌道建設」之建設主軸；另「臺南市先進運輸系統第一期藍線可行性研究報告」提送交通部審查後，於 107 年 12 月 28 日獲行政院核定，賡續將辦理綜合規劃等作業。

「仁德機廠」位於先進運輸系統第一期藍線末端，提供捷運車輛駐車、調度、養護、維修及測試等使用，係維持先進運輸系統營運順利之重要設施；另為配合第一期藍線綜合規劃報告審議時程¹，亟需辦理仁德機廠所需用地取得，以利後續先進運輸工程之推展，具必要性及急迫性，故依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本次都市計畫迅行變更。

¹ 大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點第 8 點規定，「交通部辦理地方主管機關之綜合規劃報告書審查完竣，於核轉行政院前應確認地方主管機關完成下列事項：(一)變更都市計畫案，至少應送請地方政府都市計畫委員會審議。…」。

貳、法令依據

本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合本市興建之重大設施」辦理都市計畫迅行變更(附件一)。

參、變更位置與範圍

本案位於仁德都市計畫西北隅之農業區(詳圖 1)，計畫範圍東起⊖-3-20M 計畫道路(裕忠路)、西至仁德都市計畫範圍界並與東區細部計畫接壤，南鄰轉運及旅遊服務專用區(仁德綜合轉運站)，北迄農業區內。本案用地範圍包括仁德區崁腳北段 1526 地號等 15 筆土地，變更面積合計約 4.76 公頃(詳圖 2)。

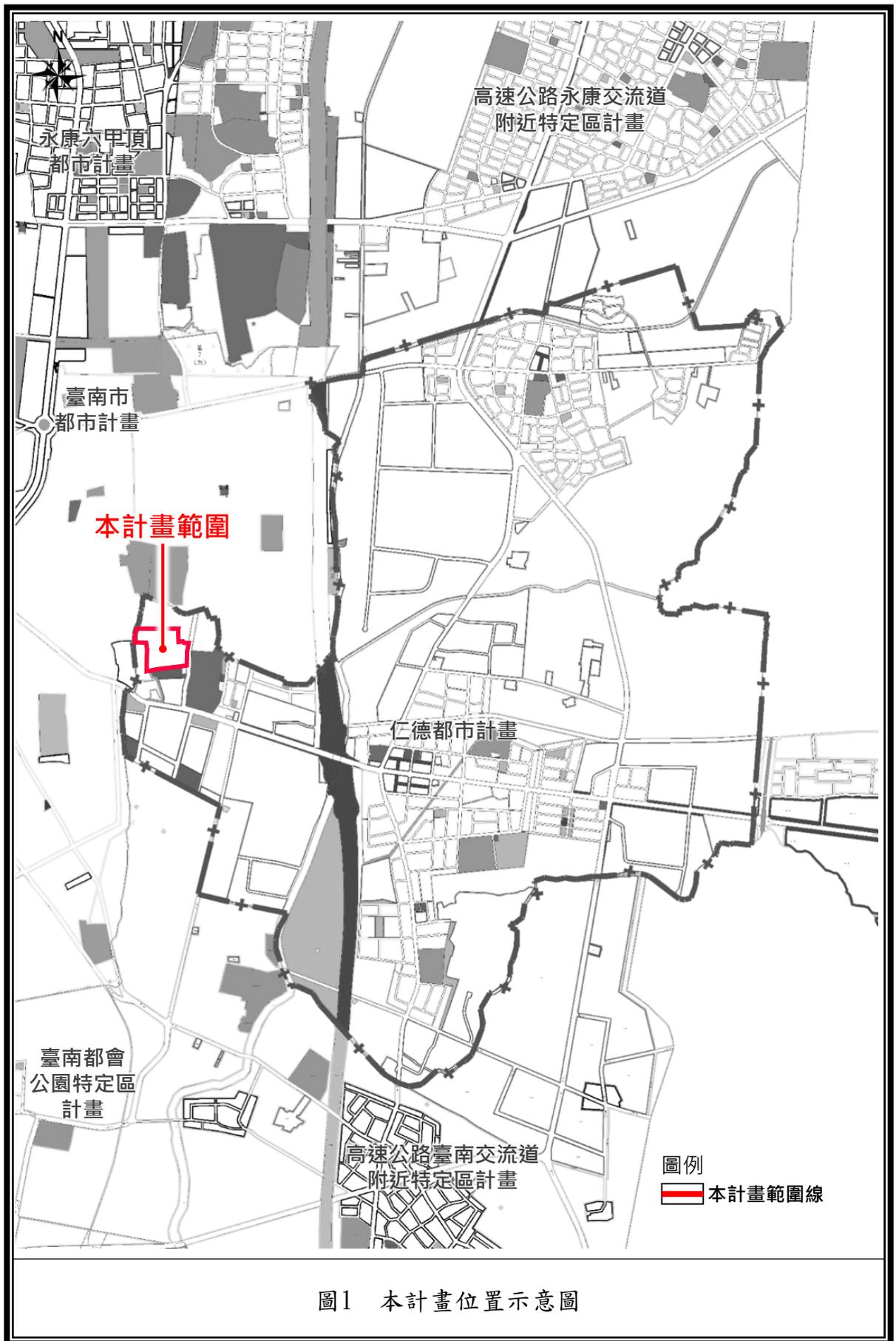


圖1 本計畫位置示意圖

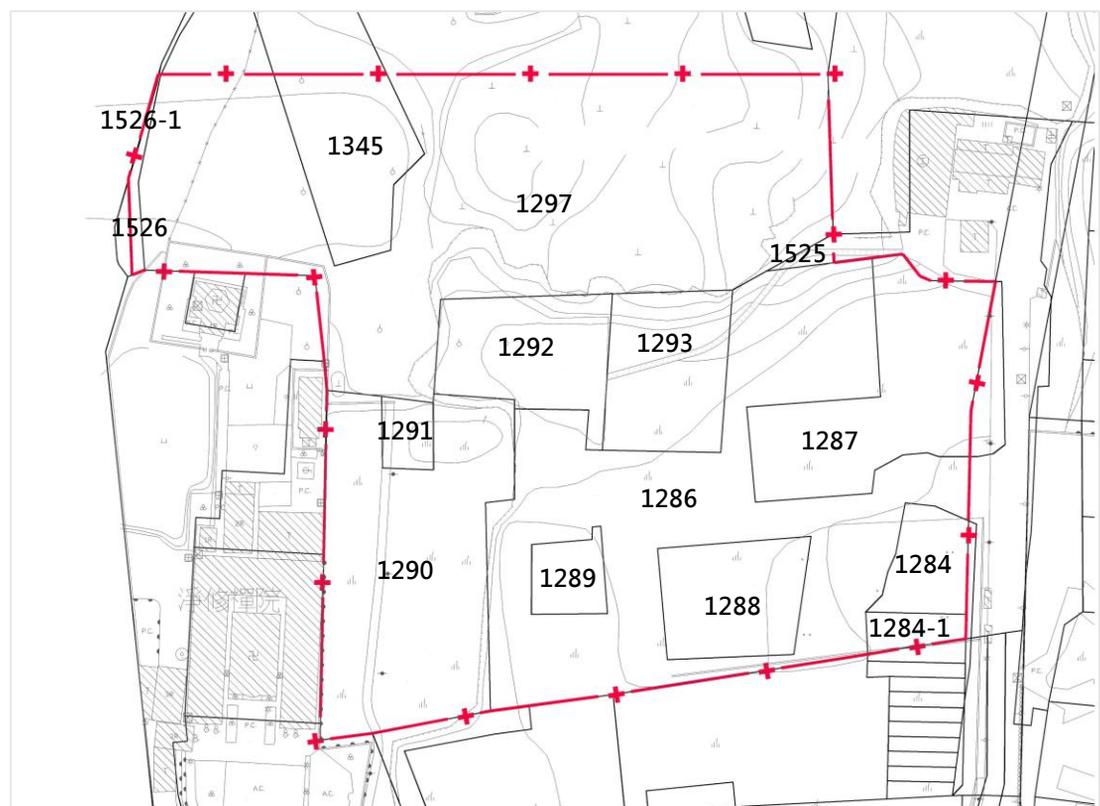
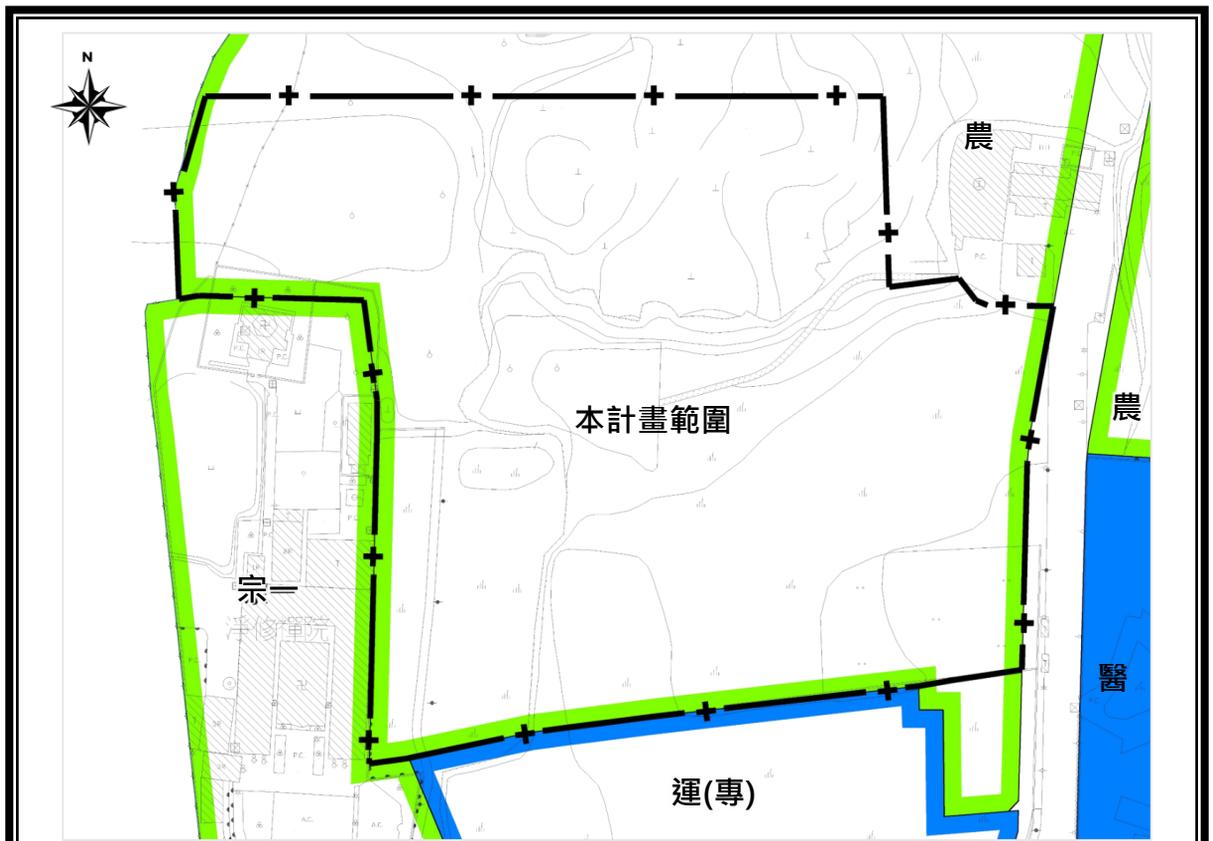


圖2 本計畫範圍示意圖

肆、現行計畫概要

一、實施歷程

本案位屬之仁德都市計畫於民國 64 年 11 月 20 日擬定發布實施後，迄今共辦理兩次定期通盤檢討，其中辦理第二次通盤檢討時，將原屬「高速公路永康交流道附近特定區計畫」仁德鄉轄區部分併入計畫範圍內，並分別於民國 99 年 7 月 16 日及隔年 6 月 22 日辦理第一階段及第二階段發布實施，目前該都市計畫刻辦理第三次通盤檢討作業。

二、計畫位置及範圍

仁德都市計畫位於仁德區北半部，範圍東大致以排水溝及區界為界，西、北以區轄地籍為界，南以天然排水溝渠為界，西南以東區虎尾寮重劃區為界，包括區公所所在地之仁義、仁德二里全部及一甲、太子、土庫三里大部分，計畫面積約 922.19 公頃。

三、計畫年期及計畫人口

計畫年期為民國 110 年，計畫人口 38,500 人，居住粗密度(計畫人口除以住宅區與公共設施用地合計面積)每公頃約 119 人。

四、土地使用計畫及公共設施計畫

仁德都市計畫劃設住宅區、商業區、工業區、文教區、轉運及旅遊服務專用區等 19 種土地使用分區，面積共計 753.66 公頃，佔總計畫面積 81.73%；另劃設機關用地、學校用地、醫院用地、體育場用地、公園用地等 26 種公共設施用地，面積共計 168.53 公頃，佔總計畫面積 18.27%，詳表 1 及圖 3。

表 1 現行仁德都市計畫土地使用面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	住一	5.39	0.58
		住二	10.77	1.17
		住三	134.25	14.56
		小計	150.41	16.31
	商業區	商一	5.56	0.60
		商二-1	5.24	0.57
		商二-2	6.36	0.69
		小計	17.16	1.86
	甲種工業區		89.34	9.69
	乙種工業區		177.99	19.30
	零星工業區		6.75	0.73
	文教區		0.75	0.08
	轉運及旅遊服務專用區		2.84	0.31
	宗教專用區		2.26	0.25
	加油站專用區		0.27	0.03
	第一種電信專用區		0.19	0.02
	河川區		15.26	1.65
	河川區(兼供道路使用)		0.05	0.01
	保護區		0.12	0.01
	農業區		290.27	31.48
合計		753.66	81.73	
公共 設施 用地	機關用地		1.44	0.16
	學校用地	文(小)用地	7.24	0.78
		文(中)用地	3.60	0.39
		小計	10.80	1.17
	醫院用地		5.67	0.61
	體育場用地		3.06	0.33
	公園用地		2.00	0.22
	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)		4.14	0.45
	兒童遊樂場用地		0.71	0.08
	綠地(帶)用地		0.99	0.11
滯洪池用地(兼供公園使用)		22.88	2.48	

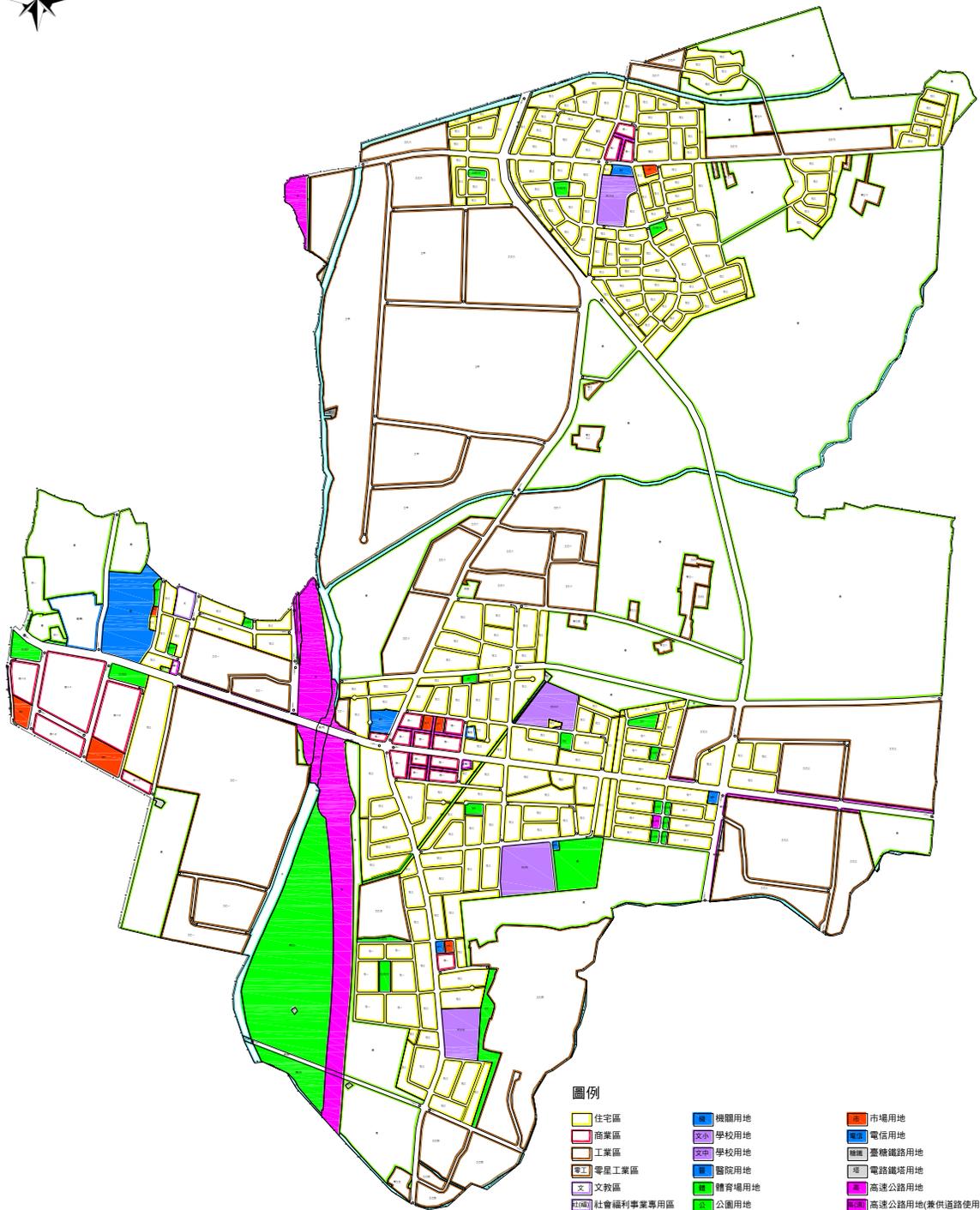
項目	現行計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
滯洪池用地(兼供道路使用)	0.44	0.05
停車場用地	2.12	0.23
廣場用地(兼供停車場使用)	0.32	0.03
廣場用地(含人行廣場用地)	0.77	0.08
廣場用地	1.81	0.20
市場用地	0.54	0.06
電路鐵塔用地	0.28	0.03
抽水站用地	0.12	0.01
高速公路用地	18.84	2.04
高速公路用地(兼供道路使用)	0.12	0.01
高速公路用地(兼供河川使用)	1.11	0.12
高速公路用地(兼供公(兒)使用)	0.31	0.03
鐵路用地	0.10	0.01
臺糖鐵路用地	0.49	0.05
道路用地	89.31	9.68
道路用地(兼供河川使用)	0.12	0.01
合計	168.53	18.27
都市發展用地	616.49	-
總計	922.19	100.00

註：1. 表列面積除計畫書中指明地號者外，係應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 表內面積四捨五入到小數點下第二位。

3. 都市發展用地面積不包含河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區、農業區等之面積。

4. 因二通計畫面積未計入民國 94 年「變更仁德都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案」面積增減情形，本表列入計算。



圖例

- | | | |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 住宅區 | 機關用地 | 市場用地 |
| 商業區 | 文小學校用地 | 電信用地 |
| 工業區 | 文中學校用地 | 臺糖鐵路用地 |
| 零星工業區 | 醫院用地 | 鐵路鐵路用地 |
| 文 文教區 | 體育場用地 | 高速公路用地 |
| 社(福)社會福利事業專用區 | 公園用地 | 高速公路用地(兼供道路使用) |
| 農 農業區 | 公園用地(兼供兒童遊樂場使用) | 高速公路用地(兼供河川使用) |
| 存 保存區 | 兒童遊樂場用地 | 高速公路用地(兼供(兒)使用) |
| 保 保護區 | 綠地(帶)用地 | 道路用地 |
| 河 河川區 | 滯洪池用地(兼供公園使用) | 道路用地(兼供河川使用) |
| 河川區(兼供道路使用) | 滯洪池用地(兼供道路使用) | 計畫範圍線 |
| 宗 宗教專用區 | 廣場用地 | |
| 加 加油站專用區 | 廣場用地(兼供停車場使用) | |
| 未分區 | 停車場用地 | |

註:未註明寬度之道路均為8公尺。

資料來源：仁德都市計畫第三次通盤檢討(公展草案)

圖3 現行仁德都市計畫示意圖

伍、開發計畫概要

一、前瞻基礎建設計畫－軌道建設(行政院，106 年 4 月)

(一)實施期程

民國 106 年至 113 年

(二)計畫內容概述

1、計畫緣起

為發揮提振景氣及促進結構改革效益，行政院規劃擴大全面基礎建設投資，打造未來三十年國家發展需要之基礎建設，積極推動各項基礎設施，以加速國家經濟轉型、平衡發展及區域融合。依 106 年 4 月 5 日院臺經字第 1060009184 號函核定通過「前瞻基礎建設計畫」，以及同年 7 月 7 日公布實施之「前瞻基礎建設特別條例」，其建設項目包括建構安全便捷的軌道建設、因應氣候變遷的水環境建設、促進環境永續的綠能建設、營造智慧國土的數位建設、加強區域均衡的城鄉建設、因應少子化友善育兒空間建設、食品安全建設以及人才培育促進就業等八大建設計畫，本案即屬軌道建設項目之計畫。

2、計畫願景與目標

因應綠色交通運輸之趨勢，各縣市對軌道交通之需求不斷增加，惟囿於一般公共建設經費不足，導致軌道建設延滯，因此有必要針對未來 30 年發展之需求，就全國鐵路網之建置、以及軌道與公路系統之整合與分工作全面性規劃，以建構完善的全臺交通骨幹運輸系統。其願景與目標如下：

- (1)友善無縫：友善無縫的軌道運輸應具備完善的無障礙設施、人本的設計思維，並進一步從無縫運輸的思維，增進旅客便利性。
- (2)產業機會：隨著軌道路網的拓展，將透過國內市場協助國內軌道產業加速成長，進而創造國際市場之發展機會。
- (3)安全可靠：軌道運輸的營運安全與系統的可靠度為優質服務的

充分條件，未來將透過智慧化科技協助提升軌道運輸之安全可靠度。

- (4)悠遊易行：軌道運輸發展串連國內重要生活與經濟節點，並引領國土發展，未來將進一步強化節點之轉乘服務，以縮短旅行時間與空間距離，提升軌道系統使用之便利性。
- (5)永續營運：軌道運輸之永續發展，需仰賴財務之平衡；透過軌道運輸之永續發展，創造自然與生活環境之永續發展，達成雙贏。
- (6)魅力鐵道：結合地方與民間資源，開發國內軌道系統文化資產與觀光潛力，提升軌道運輸之文化與旅遊魅力，創造軌道系統之附加價值。

3、本市已納入軌道建設計畫之相關建設主軸

本市已納入前瞻基礎建設計畫－軌道建設項目之相關建設主軸，詳后表：

表 2 臺南市已納入軌道建設計畫之相關建設主軸綜理表

序號	計畫	計畫期程	主管部會
1.3 鐵路立體化或通勤提速			
1.3.1	臺南市區鐵路地下化計畫	98-113	交通部
1.3.4	臺南市鐵路立體化延伸至善化地區計畫	106-116	交通部
1.4 都市推動捷運			
1.4.13	臺南市先進運輸系統綠線	106-116	交通部
1.4.14	臺南市先進運輸系統第一期藍線	106-116	交通部

資料來源：前瞻基礎建設計畫(核定本)，106年4月，行政院。

(三)對本案之指導

建構快速又便捷都會捷運系統或複合式運輸系統，帶動產業發展、提升觀光效益、以及創造就業機會。目前本府已獲前瞻基礎建設計畫特別預算補助辦理本市先進運輸系統第一期藍線之路線、評估等規劃作業所需經費。

二、臺南市先進運輸系統第一期藍線與仁德機廠

(一)計畫期程

民國 106 年至 116 年

(二)計畫內容概述

1、計畫緣起

本市於民國 106 年總人口數為 188.6 萬人，每年遊客數量有 2,300 萬人次，擁有一個穩定可靠之先進運輸系統以滿足臺南市交通需求，達成舒適便捷、最小衝擊、綠色運具目標是有其必要性。本府自民國 102 年開始規劃臺南市先進運輸系統，期望藉由引進新穎、舒適、安全、便捷之軌道運輸系統，提高公共運輸機能，同時滿足通勤與觀光之旅運需求。

2、計畫路線

先進運輸系統路線係考量本市交通環境、道路條件、運輸需求、大眾運輸系統連結性及運輸效益等因素，並綜合評析經濟、財務、工程技術、市場及土地取得等面向之可行性後，才提出臺南市先進運輸系統優先路網之第一期藍線、綠線、紅線、第一期藍線延伸線等 4 路線。其中第一期藍線可行性研究報告業於 107 年 12 月 28 日經行政院核定，其辦理進度亦較上述各路線快，目前路線規劃由臺鐵大橋站至大同路站、東門路至仁德轉運站，其中行經平實轉運站及仁德轉運站，路線全長約 8.6 公里，如圖 4。

3、仁德機廠之設置

第一期藍線機廠基地的位置預定設於仁德轉運站北側農業區，其主要功能如下：

- (1)提供足夠之停放及維修空間。
- (2)提供檢查和維修之設備需求。
- (3)設置管理行政中心及備品倉儲區。
- (4)提供列車調度、駐車及測試。
- (5)提供車輛外部自動清洗及車箱內部清潔工作。

- (6)車輛定期及不定期檢查與維修。
- (7)支援軌道、供電、通訊及自動收費系統等設備之維護工作。
- (8)儲存維修設備及維修材料。

(三)對本案之指導

「臺南市先進運輸系統第一期藍線可行性研究報告」業經行政院以 107 年 12 月 28 日院臺交字第 1070222075 號函核定，後續將進入綜合規劃階段，而為利先進運輸系統所需之轉運站與機廠開發使用、促進土地使用效益，應配合檢討現行都市計畫之相關土地使用分區與管制條文。



圖 4 臺南市先進運輸系統優先路網示意圖

陸、機廠區位及變更範圍勘選

一、機廠區位勘選

因應先進運輸系統第一期藍線未來營運需求，捷運機廠以設於路線端點為最佳之區位選擇，依行政院核定之「臺南市先進運輸(大眾捷運)系統第一期藍線可行性研究報告」成果，考量土地取得容易性、基地面積完整性、捷運工程難易性及經濟性，本案以仁德都市計畫西隅、「轉運及旅遊服務專用區」北側之農業區為變更範圍，透過大眾運輸導向(TOD)之整體發展理念，並結合未來仁德綜合轉運站之開發，以創造高品質都市環境，達到永續發展之目的。

二、變更範圍勘選

依「臺南市先進運輸(大眾捷運)系統第一期藍線可行性研究報告」成果，考量先進運輸系統路線數與營運列車數量之維修需求，本案基地規模可滿足未來營運使用。有關變更範圍內土地業辦竣都市計畫圖重製及地籍圖重測作業，惟經套疊現行計畫圖展繪線、樁位展繪線及地籍展繪線，仍有部分周界未能完全疊合，爰相關疑義類型及處理原則如下：

(一)變更範圍周界疑義類型

- 1、類型 A：都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線，位於變更範圍東側以⊖-3-20M(裕忠路)界，以及西側緊鄰「宗一」宗教專用區(淨修禪院)。
- 2、類型 B：都市計畫圖展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線，主要位於變更範圍南側，係因仁德都市計畫完成計畫圖重製後，崁腳北段始辦理地籍圖重測及樁位配合清理、補建或恢復作業，且兩者採用數值成果座標系統分別為 TW67 及 TW97 座標系統。
- 3、類型 C：都市計畫圖展繪線≠樁位展繪線≠地籍展繪線，為仁德都市計畫與臺南市東區主要計畫交界處。
- 4、類型 D：變更範圍北側及東南側，無都市計畫街廓線，部分地籍未分割。

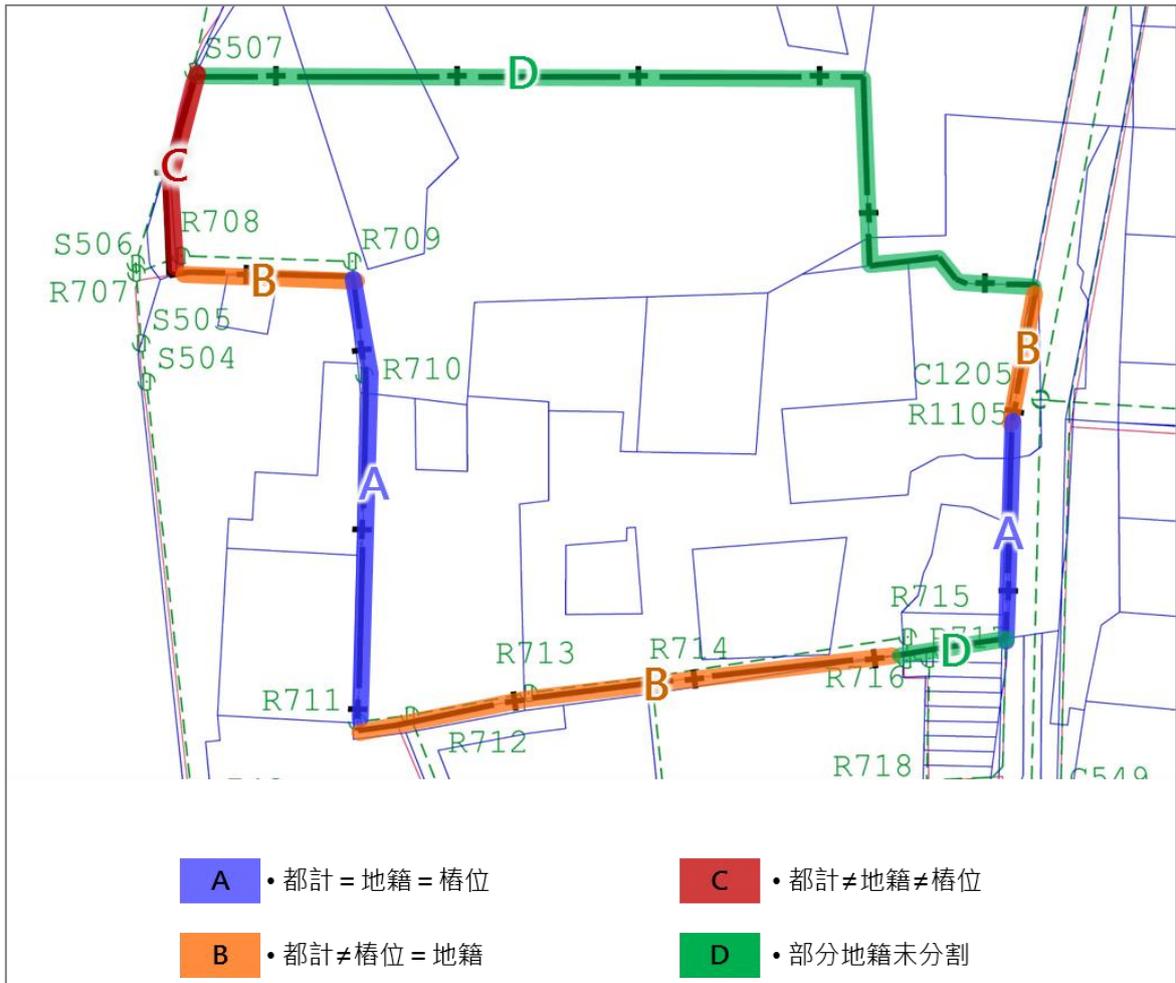


圖 5 本計畫範圍疑義情形示意圖

(二)變更範圍周界處理原則

1、以現行都市計畫圖展繪線為界

本案變更範圍東側、南側及西南側之都市計畫圖展繪線與地籍展繪線、樁位展繪線不相符(類型 B)，因涉及都市計畫圖重製疑義議題處理，該部分之範圍線仍以都市計畫圖展繪線為界，並建議納入刻正辦理之仁德都市計畫第三次通盤檢討作業妥予檢討修正。

2、配合仁德都市計畫第三次通盤檢討之計畫範圍變更案處理

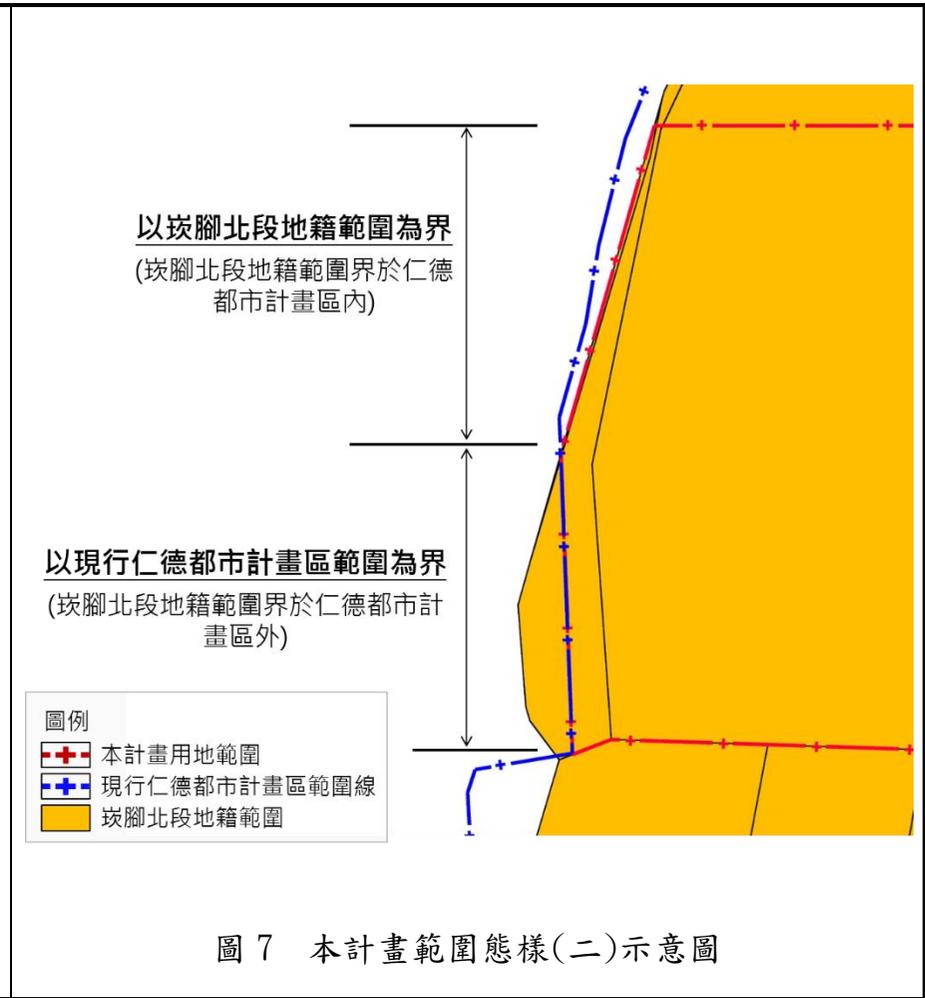
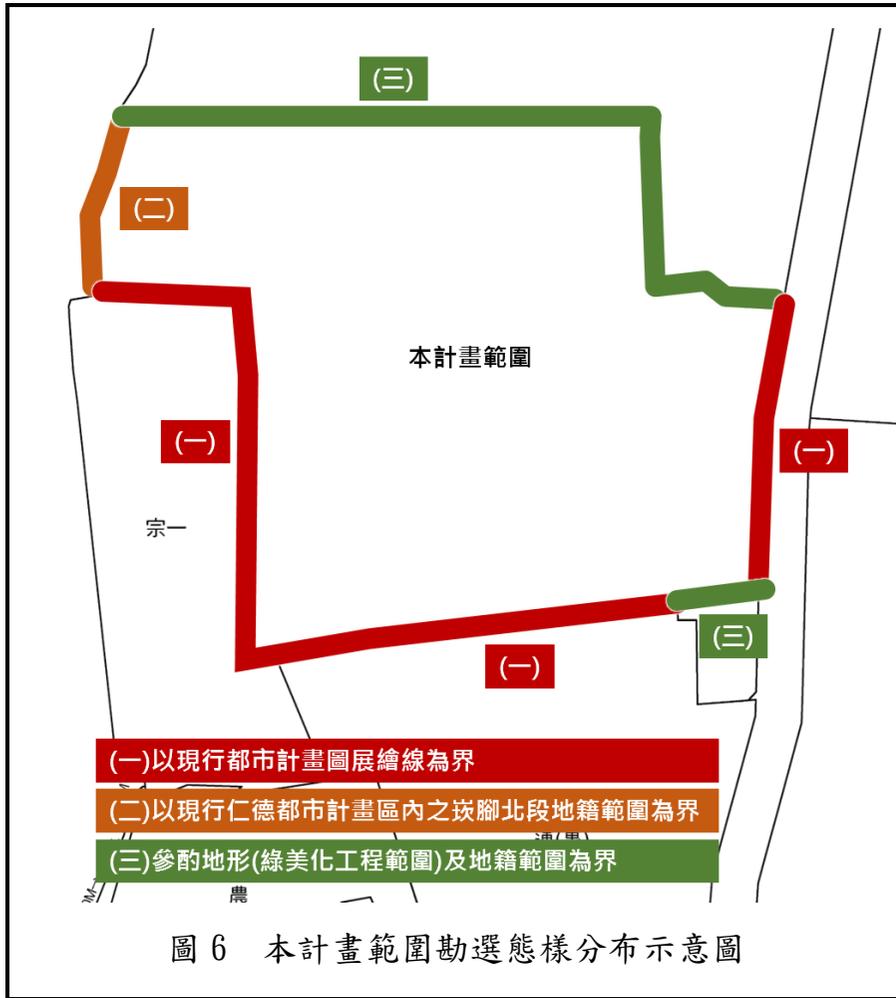
本案變更範圍西側之都市計畫圖展繪線、地籍展繪線及樁位展繪線三者皆不相符(類型 C)，考量仁德區崁腳北段與東虎尾寮段地籍重合，且仁德都市計畫第三次通盤檢討已列案檢討該計畫範圍(報部編號變 4-1 案)，後續將依崁腳北段地籍段界予以修正變更。爰考量作業處理一致性，本案該部分變更範圍依下列方式處理，詳圖 6 及圖 7：

(1)崁腳北段段界位於仁德都市計畫區內者，以地籍段界為界。

(2)崁腳北段段界位於仁德都市計畫區外者，以現行仁德都市計畫區範圍為界。

3、參酌現況地形及地籍範圍為界

本案變更範圍北側土地地籍尚未分割(類型 D)，爰參酌已施作之綠美化工程範圍及地籍範圍劃設，概以崁腳北段 1298 地號南側、1296 地號地籍轉折點為界；東南側土地地籍已分割，爰參酌地籍邊界線，以崁腳北段 1284-1 地號南側為界。



柒、環境現況分析

一、土地使用現況

本案變更基地位於原仁德第四公墓範圍內，該公墓已於民國103年完成遷葬，並施作簡易綠美化護坡工程，土地使用現況以雜林草地為主，範圍周邊分布零星住宅使用及宗教使用(淨修禪院、府城天后宮等)。

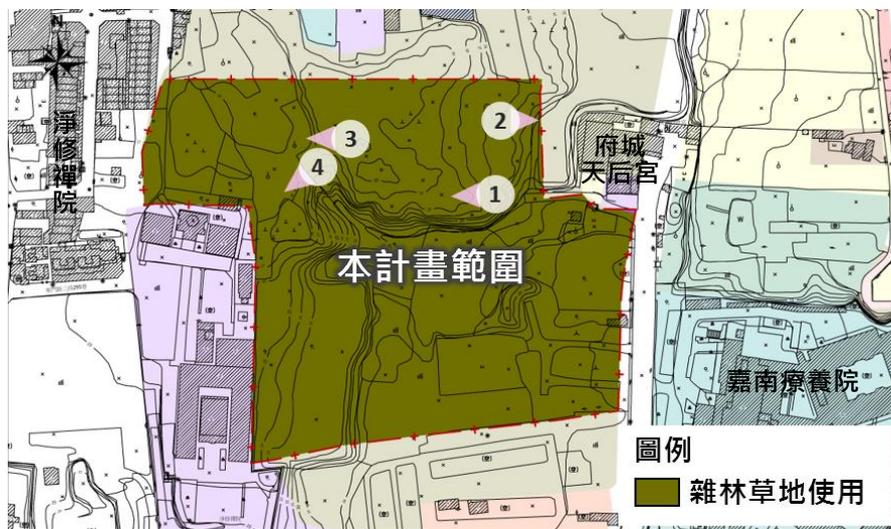


圖 8 本計畫範圍土地使用現況示意圖

二、土地權屬

本案範圍涉及土地包括崁腳北 1284、1284-1、1286、1287、1288、1289、1290、1291、1292、1293 地號整筆土地，以及同段 1297、1345、1525、1526、1526-1 地號部分土地，共十五筆土地。變更範圍內土地所有權以公有為主，面積共計約 2.79 公頃，佔變更土地總面積 58.06%，其中財政部國有財產署管有之國有地僅 12 平方公尺，其餘均為臺南市有土地；另私有地面積約 2.02 公頃，佔變更土地總面積 41.94%，詳后表。

表 3 本計畫區土地權屬面積表

所有權人		管理者	面積(公頃)	比例(%)
公有	中華民國	財政部國有財產署	0.00	0.03
	臺南市	臺南市政府民政局	1.62	33.67
		臺南市政府交通局	0.02	0.40
		臺南市政府財政稅務局	0.01	0.24
		臺南市政府農業局	1.14	23.72
		小計		2.79
私有		2.02	41.94	
合計			4.81	100.00

註：1. 財政部國有財產署所管國有地之使用面積為 12 m²。

2. 本計畫變更面積為 4.76 公頃，惟經清查所涉及地號之謄本面積為 4.81 公頃，未來表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

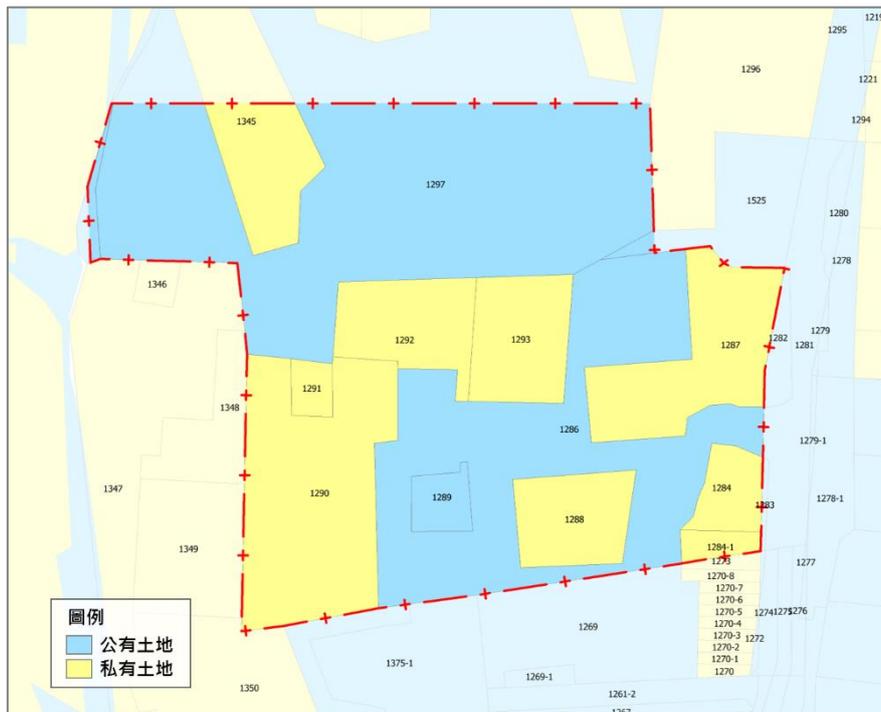


圖 9 本計畫區土地權屬示意圖

三、交通系統

本案基地東側鄰接裕忠路(⊖-3-20M)以作為主要出入道路，該道路南向可銜接市道 182 線中山路(⊖-1-30M)，北向可聯絡虎尾寮重劃區，道路計畫路寬 20M 採中央實體分隔、雙向 2 快車道配置。另中山路為本地區重要之聯外道路，其東門路至中正路段計畫路寬為 30 公尺、中正路至台 39 線路寬則縮減至 24 公尺，採中央實體分隔、雙向 4 車道配置，該道路西向可連絡臺南市區，東向則通往歸仁、關廟乃至高雄市內門地區，為國道 1 號臺南交流道之重要聯絡道。

表 4 本計畫區周邊主要道路幾何概況綜理表

道路	路寬 (M)	車道數 (單向)	分隔型態	人行設施
中山路(市道 182)	24~30	2	中央實體分隔	無
裕忠路	20	1	中央實體分隔	部分路段

資料來源：本計畫整理。

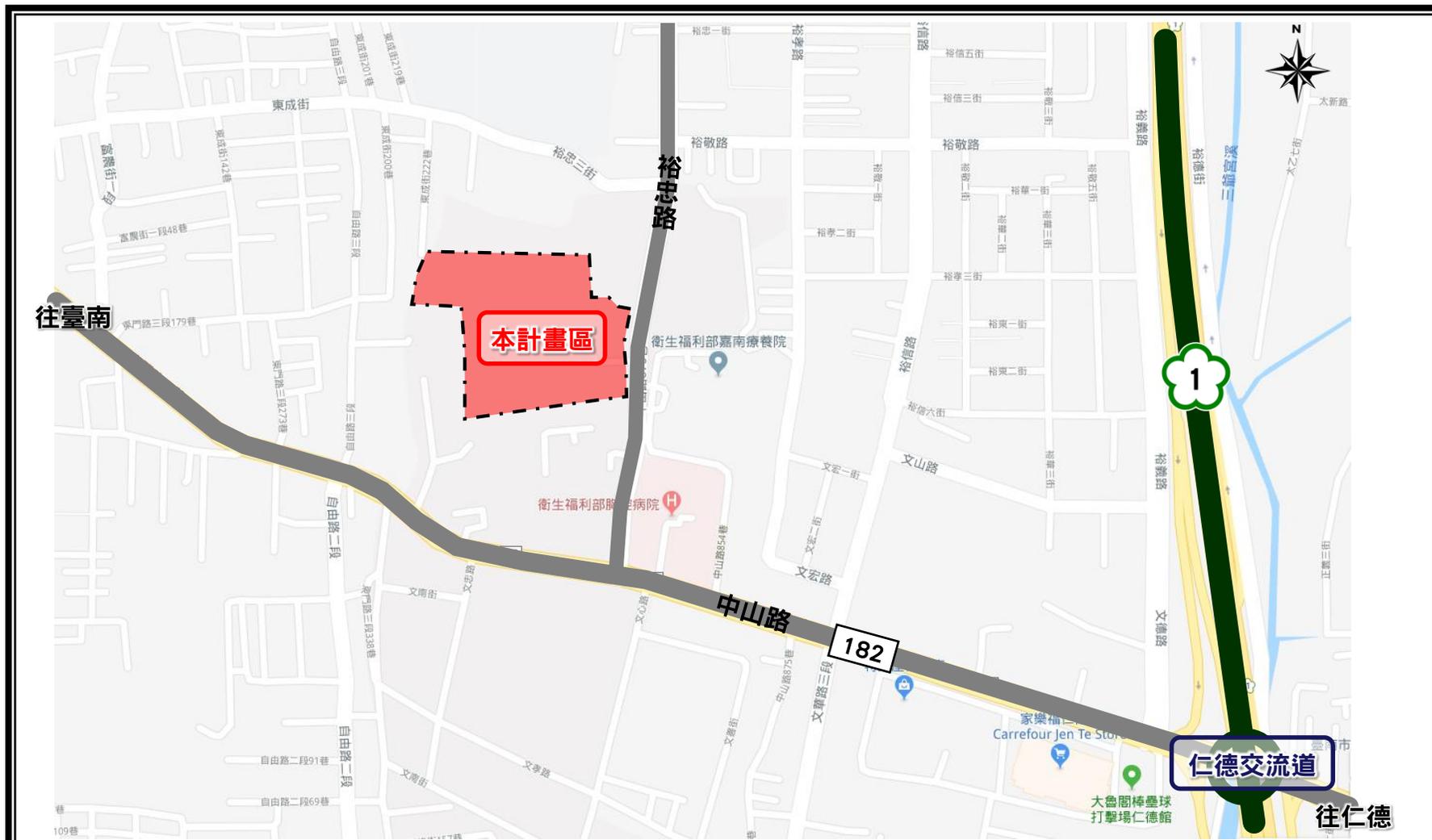


圖10 本計畫區周邊交通系統現況示意圖

捌、公開展覽前座談會舉辦情形

本案業於 108 年 5 月 23 日(星期四)下午 7 時，假本市仁德區公所舉辦座談會，有關座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形等相關文件詳附件二。

玖、變更理由及內容

一、變更理由

(一)配合重大建設推動之急迫性

臺南市先進運輸系統第一期藍線經行政院於 107 年 12 月 28 日核定可行性研究後，為配合前瞻基礎建設特別預算執行，本府將賡續辦理綜合規劃作業，因綜合規劃報告書提報交通部審查完竣，於核轉行政院前，需將第一期藍線所需仁德機廠用地範圍完成都市計畫變更，爰具重大建設推動之急迫性。

(二)因應捷運系統營運之必要性

因應本市先進運輸系統建置需求，以及提供第一期藍線營運必要的維修、駐車、測試等使用，爰依照整體路網合理規劃，於第一期藍線末端設置仁德機廠，經考量周邊環境條件、實際設置需求，並以公有土地優先使用，已達必要最小限度。

(三)營造永續綠色運輸之公益性

仁德機廠配合第一期藍線路網興建完成及營運通車後，將提高臺南市區多核心轉運站之運作效能，達到舒適便捷、最小衝擊、綠色運具之目標，同時滿足周邊重要活動據點與開發計畫之旅運需求，以帶動地方發展、增加就業機會及創造優質環境空間。

二、變更內容

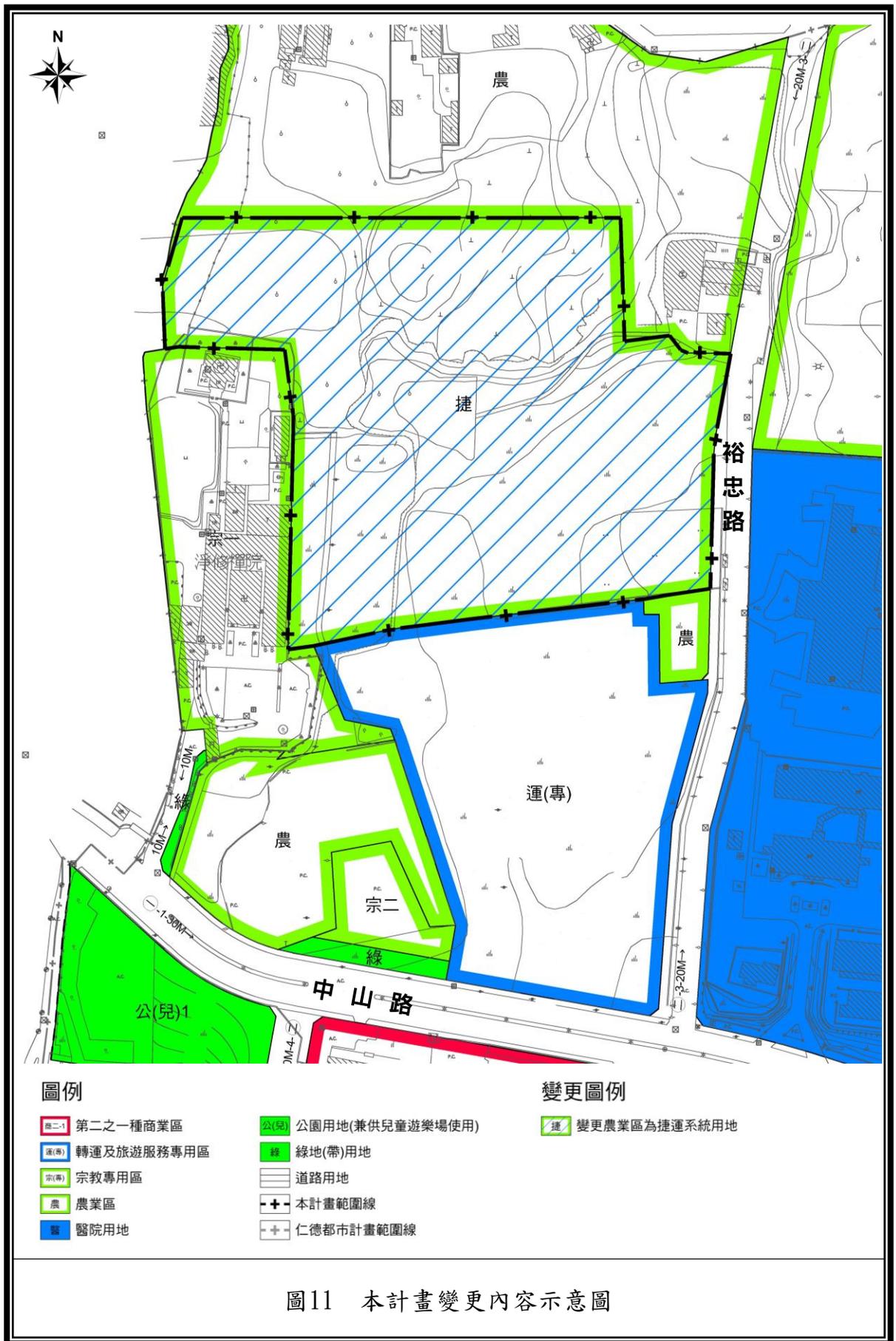
配合本市先進運輸系統第一期藍線建置需要，將部分農業區變更為「捷運系統用地」，變更面積約 4.76 公頃。本案變更內容明細表、變更內容示意圖，以及變更前後土地使用面積變更情形，分別參見表 5、圖 12 及表 6。

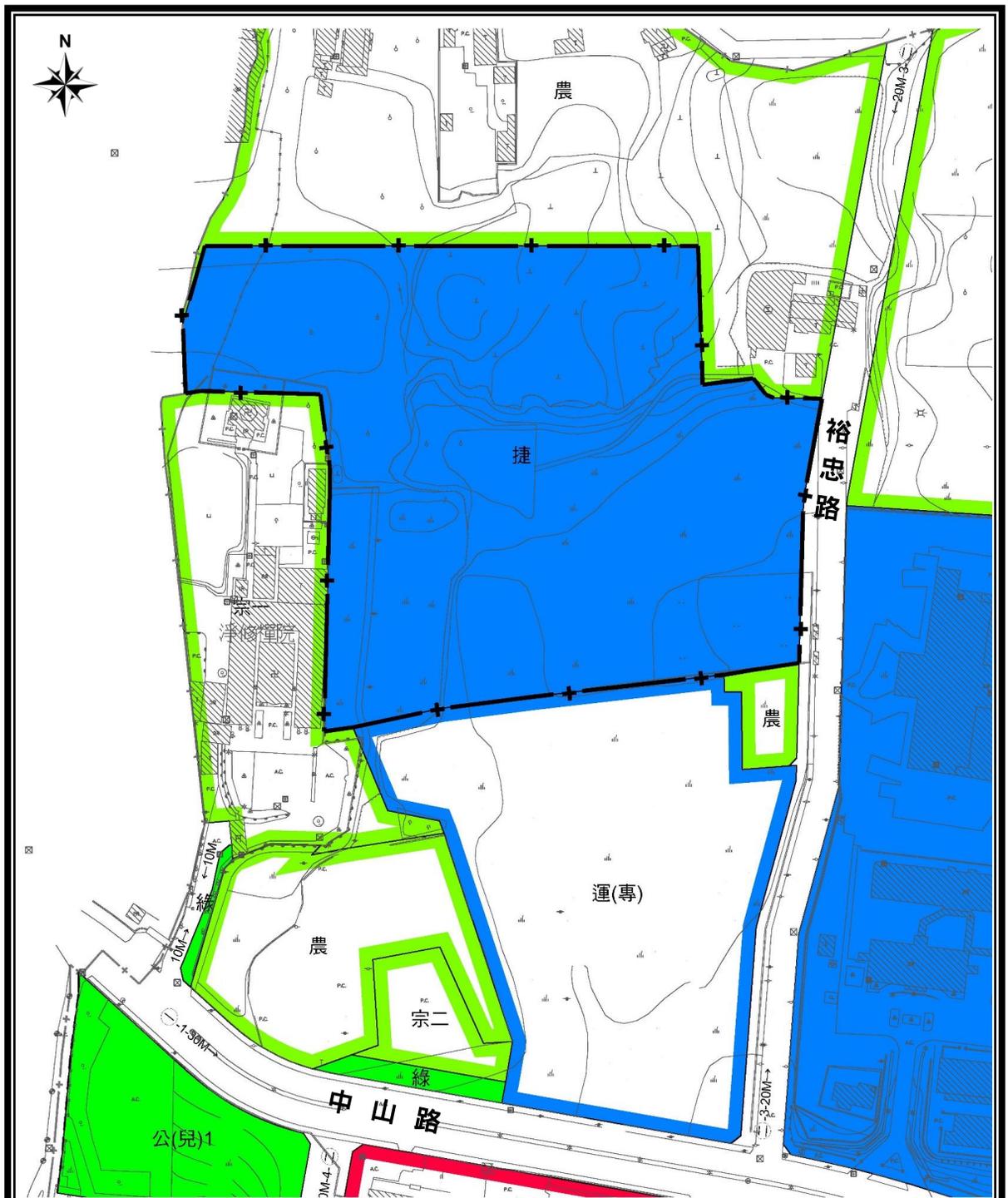
表 5 本計畫變更內容明細表

變更位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
仁德都市計畫區西隅、轉運及旅遊服務專用區北側	農業區	4.76	捷運系統用地	4.76	<p>1.配合重大建設推動之急迫性</p> <p>臺南市先進運輸系統第一期藍線經行政院於 107 年 12 月 28 日核定可行性研究後，為配合前瞻基礎建設特別預算執行，本府將賡續辦理綜合規劃作業，因綜合規劃報告書提報交通部審查完竣，於核轉行政院前，需將第一期藍線所需仁德機廠用地範圍完成都市計畫變更，爰具重大建設推動之急迫性。</p> <p>2.因應捷運系統營運之必要性</p> <p>因應本市先進運輸系統建置需求，以及提供第一期藍線營運必要的維修、駐車、測試等使用，爰依照整體路網合理規劃，於第一期藍線末端設置仁德機廠，經考量周邊環境條件、實際設置需求，並以公有土地優先使用，已達必要最小限度。</p> <p>3.營造永續綠色運輸之公益性</p> <p>仁德機廠配合第一期藍線路網興建完成及營運通車後，將提高臺南市區多核心轉運站之運作效能，達到舒適便捷、最小衝擊、綠色運具之目標，同時滿足周邊重要活動據點與開發計畫之旅運需求，以帶動地方發展、增加就業機會及創造優質環境空間。</p>

註：1. 凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。





圖例

- | | | |
|--|--|---|
| 商二-1 第二之一種商業區 | 醫 醫院用地 | 道路用地 |
| 運(專) 轉運及旅遊服務專用區 | 捷 捷運系統用地 | 本計畫範圍線 |
| 宗(專) 宗教專用區 | 公(兒) 公園用地(兼供兒童遊樂場使用) | 仁德都市計畫範圍線 |
| 農 農業區 | 綠 綠地(帶)用地 | |

圖12 本計畫變更後土地使用計畫示意圖

表 6 變更前後土地使用面積對照表

項目		現行都市計畫面積 (公頃)	個案變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫面積			
				面積 (公頃)	佔都市發展 用地比例 (%)	佔總面積 比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	住一	5.39		5.39	0.87	0.58
		住二	10.77		10.77	1.73	1.17
		住三	134.25		134.25	21.58	14.56
		小計	150.41		150.41	24.18	16.31
	商業區	商一	5.56		5.56	0.89	0.60
		商二-1	5.24		5.24	0.84	0.57
		商二-2	6.36		6.36	1.02	0.69
		小計	17.16		17.16	2.76	1.86
	甲種工業區	89.34		89.34	14.38	9.69	
	乙種工業區	177.99		177.99	28.64	19.30	
	零星工業區	6.75		6.75	1.09	0.73	
	文教區	0.75		0.75	0.12	0.08	
	社會福利事業專用區	0.00		0.00	0.00	0.00	
	轉運及旅遊服務專用區	2.84		2.84	0.46	0.31	
	宗教專用區	2.26		2.26	0.36	0.25	
	加油站專用區	0.27		0.27	0.04	0.03	
	第一種電信專用區	0.19		0.19	0.03	0.02	
	河川區	15.26		15.26	-	1.65	
	河川區(兼供道路使用)	0.05		0.05	-	0.01	
	保護區	0.12		0.12	-	0.01	
農業區	290.27	-4.76	285.51	-	30.96		
合計	753.66	-4.76	748.90	72.09	81.21		
公共 設施 用地	機關用地	1.44		1.44	0.23	0.16	
	學校 用地	文(小)用地	7.24		7.24	1.16	0.78
		文(中)用地	3.60		3.60	0.58	0.39
		小計	10.80		10.80	1.74	1.17
	醫院用地	5.67		5.67	0.91	0.61	
	體育場用地	3.06		3.06	0.49	0.33	
	公園用地	2.00		2.00	0.33	0.22	
	公園用地 (兼供兒童遊樂場使用)	4.14		4.14	0.67	0.45	
	兒童遊樂場用地	0.71		0.71	0.11	0.08	
	綠地(帶)用地	0.99		0.99	0.16	0.11	
	滯洪池用地 (兼供公園使用)	22.88		22.88	3.68	2.48	
	滯洪池用地 (兼供道路使用)	0.44		0.44	0.07	0.05	

項目	現行都市計畫面積(公頃)	個案變更增減面積(公頃)	變更後計畫面積		
			面積(公頃)	佔都市發展用地比例(%)	佔總面積比例(%)
停車場用地	2.12		2.12	0.34	0.23
廣場用地 (兼供停車場使用)	0.32		0.32	0.05	0.03
廣場用地 (含人行廣場用地)	0.77		0.77	0.12	0.08
廣場用地	1.81		1.81	0.29	0.20
市場用地	0.54		0.54	0.09	0.06
電路鐵塔用地	0.28		0.28	0.05	0.03
抽水站用地	0.12		0.12	0.02	0.01
高速公路用地	18.84		18.84	3.03	2.04
高速公路用地 (兼供道路使用)	0.12		0.12	0.02	0.01
高速公路用地 (兼供河川使用)	1.11		1.11	0.18	0.12
高速公路用地 (兼供公(兒)使用)	0.31		0.31	0.05	0.03
鐵路用地	0.10		0.10	0.02	0.01
臺糖鐵路用地	0.49		0.49	0.08	0.05
捷運系統用地	0.00	+4.76	4.76	0.77	0.52
道路用地	89.31		89.31	14.39	9.70
道路用地 (兼供河川使用)	0.12		0.12	0.02	0.01
合計	168.53	+4.76	173.29	27.91	18.79
都市發展用地面積	616.49		621.25	100.00	-
計畫區總計	922.19		922.19	-	100.00

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區、農業區。

資料來源：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)公展草案；本計畫整理。

拾、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 二、捷運系統用地以供捷運設施及其相關附屬設施使用，遮蔽率不得大於 70%、容積率不得大於 150%。
- 三、捷運系統用地臨接農業區、宗教專用區者，應自該農業區、宗教專用區境界線至少退縮 1.5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化。
- 四、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。

拾壹、實施進度及經費

一、開發方式

本案範圍內之土地，除崁腳北段 1286、1289、1297、1525、1526、1526-1 地號等 6 筆土地為公有外，其餘土地權屬皆為私人所有。故後續土地取得，公有地屬中華民國有者，依撥用申請程序辦理取得，公有地屬臺南市有者，僅需辦理機關之移交接管；至私有土部分採協議價購或其他方式取得，均不可行時再以一般徵收方式取得。

二、實施進度及經費

本計畫實施進度預定於民國 116 年間完成，惟實施進度得視主辦單位實際狀況予以調整，相關經費概估如后表所示。

表 7 本計畫經費來源分析表

變更後之土地使用類別	權屬	面積(公頃)	土地取得方式				開發經費(百萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵購	市地重劃	公地撥用	移交接管	土地徵購費及地上物補償費	工程費	合計			
捷運系統用地	公有	2.76			√	√	181.98	720.00	901.98	臺南市政府交通局	民國 116 年	中央補助及臺南市政府編列年度預算
	私有	2.00	√									

註：1. 表列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2. 本表為概算之結果，實際之地上物補償費、整地費及工程費仍需以實際施工費用、利率及物價指數核實計算為準。

3. 表列面積應依實際地籍分割測量為準。

附件一、臺南市政府 108 年 8 月 2 日府交捷工字第 1080890139 號函

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號4樓

承辦人：黃主賜

電話：06-3901329

傳真：06-2958828

電子信箱：wisedaniel@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108年8月2日

發文字號：府交捷工字第1080890139號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

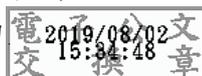
主旨：請貴局協助辦理「臺南市先進運輸系統仁德機廠都市計畫」個案變更，請查照。

說明：

- 一、本案業依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第四點規定，於都市計畫草案辦理公開展覽前完成座談會，並以108年6月20日南市交捷工字第1080632806號函送貴局是日會議紀錄在案，供辦理審議之參考。
- 二、本案業奉准認定符合都市計畫法第27條第1項第4款規定為配合中央或地方之重大建設，未來作為捷運機廠使用。
- 三、敬請貴局協助辦理旨案後續都市計畫相關作業，以利工進。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府交通局



附件二、公開展覽前座談會會議紀錄

檔 號：
保存年限：

臺南市政府交通局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號4樓
承辦人：陳帝
電話：06-2991111#7842
電子信箱：dichen910054@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108年6月20日

發文字號：南市交捷工字第1080632806號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「變更仁德都市計畫(部分農業區為捷運系統用地)案」座談會會議紀錄乙份
(0632806A00_ATTCH1.pdf)

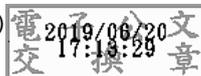
主旨：檢送108年5月23日「變更仁德都市計畫(部分農業區為捷運系統用地)案」座談會會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本局108年5月7日南市交捷工字第1080546224號開會通知單續辦。
- 二、旨揭會議紀錄除在捷運工程處網站公告外，亦請仁德區公所協助置於官網公告以供民眾參閱。

正本：杜議員素吟、吳議員禹寰、鄭議員佳欣、許議員又仁、郭議員鴻儀、土地所有權人、財政部國有財產署、臺南市政府民政局、臺南市政府財政稅務局、臺南市政府農業局、臺南市政府都市發展局、臺南市政府水利局、臺南市仁德區公所、臺南市仁德區仁德里辦公處

副本：臺南市捷運工程處(含附件)



「變更仁德都市計畫(部分農業區為捷運系統用地)案」座談會

會議紀錄

一、 會議時間：108年5月23日(星期四)下午7時00分

二、 地點：臺南市仁德區區公所3樓禮堂

三、 會議內容

(一) 主席致詞 (略)

(二) 捷工處簡報 (略)

(三) 市民提問問題與市府回應內容(依發言順序)

發言人	提問問題	回應內容
一、 陳○○	我是土地所有權人，如果土地被規劃徵收，將來有什麼徵收計畫，怎麼跟所有權人洽購或是交換，或是相關的徵收方式，剛剛都沒有說明，特別是土地比較大的，希望能得到明確的答案。	(捷工處) 依「土地徵收條例」第三條規定(略以)：「國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限：...二、交通事業。...」。又第十一條(略以)：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，...應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。...第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。前項所稱市價，指市場正常交易價格。」，爰本處未來會先依市價與所有權人協議價購取得土地，

發言人	提問問題	回應內容
		<p>倘不成，才依土地徵收條例辦理徵收。</p> <p>另有關土地市價評定部分，則依內政部 101 年 3 月 15 日台內地字第 10101307672 號函釋略以：「...參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估...」，爰本處後續將委由估價師查估市價，以取得更公平、客觀的土地協議價購基準。又土地改良物及遷移補償費部分，則依「土地徵收條例」第 31 條至 36 條等相關規定辦理。</p>
<p>二、 郭議員</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 全力支持捷運藍線施作，但我質疑的是藍線還有延伸線，機廠基地是否足夠?未來藍線、紅線的機廠的重要性是否有考慮周全?不要再做第二次都市計畫變更。 2. 東區與仁德區只有一線之隔，土地價格差距很大，剩下的公私有地希望可以一併考量變更。如果徵收的土地只徵收一部份，那剩下的土地該如何使用?仁德區都市一直擴張，應該 	<p>(捷工處)</p> <p>捷運機廠依其區位及土地面積有不一樣功能定位，未來仁德機廠可配合車輛調度或緊急救援，提供車輛停放、簡易維修及清潔等功能。而高鐵特定區都市計畫所劃設之 20 公頃土地(歸仁機廠)則作為未來捷運藍線(含延伸線)主要維修機廠使用，後續俟藍線延伸線路線獲行政院核定後，鐵道局將無償移撥該土地給臺南市政府，土地面積足夠藍線延伸線使用。未來若延到南科，仁德機</p>

發言人	提問問題	回應內容
	<p>要發展到原有農業區，建議順勢跟著這次都市計畫變更，不要把徵收剩下的土地留在那邊，要作一個重劃。</p> <p>3. 量體要進一步思考，不要未來還要擴大還要另外找地，不要只針對捷運範圍，根據剛剛簡報內容中距捷運完工還有 11 年，這 11 年中間都還有機會做都市計畫變更，建議不要沒有帶動地方發展，只為了蓋捷運。</p> <p>4. 請都發局解釋，仁德都市計畫中除了機關用地外，剩下土地與東區成功重劃區都是農地，要不要個案變更配合捷運，去做都市計畫變更?把周邊的土地看要用區段徵收或者是用土地徵收方式都市計畫變更之後去做區段徵收，這樣也能取得用地，不一定要用強制徵收或者是價購。因為捷運要做11年，建議不要為了設捷運機廠，沒有想到地方發展，針對周邊的土地，包含旁邊的私有土地，用區段徵收的方式補足公共設施，住宅區或商業區，</p>	<p>廠也可作為後續使用，請大家放心。</p> <p>(都發局)</p> <p>早期 104 年仁德第三次通盤檢討有討論過如何與北邊東區銜接，剛好適逢交通局有機廠規劃的需求，因此相關規劃暫緩，另當時座談會決定針對需求範圍先進行處理，而徵收完剩下的土地如何處理，之前討論時因範圍尚未確認，所以沒有進行細部規劃的處理。目前仁德三通已送到內政部委員會審查，趁著今日會議機廠的範圍確認後，鄰近區域會進一步規劃，像是復興國中道路狹窄，如何規劃是都市計畫下一階段的工作。</p> <p>(捷工處)</p> <p>仁德機廠土地地勢有高低落差情形，本處後續於第一期藍線綜合規劃階段時，會重新測量地形，並依相關規定辦理出流管制跟環境影響評估等計畫，在有層層的把關為前提下，相關的規劃、設計及工程施工才會繼續推動。</p>

發言人	提問問題	回應內容
	<p>像捷運轉運站這麼有未來性的地區周邊都是農業區這樣不合理，把周邊區域好好整理，讓東區和仁德區沒有分界，都市發展才有空間。</p> <p>5. 機廠選址的現況地貌高低落差有多大，是否有做調查，現況高低相差10米多，是否適合做機廠?是否要花費大量工程費用?需要再思考看看。</p>	
<p>三、 陳○○</p>	<p>目前有問題的土地所有權人的土地都是農地，如果是用價購的方式，要是用農地土地價購的方式我們一定反對，因為太便宜了，請問要用什麼標準價購。</p>	<p>(捷工處)</p> <p>有關土地市價評定部分，則依內政部 101 年 3 月 15 日台內地字第 10101307672 號函釋略以：「...參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估...」，爰本處後續將委由估價師查估市價，以取得更公平、客觀的土地協議價購基準。</p>
<p>四、 郭議員</p>	<p>1. 仁德都市計畫三通是否還在小組?是否還可補提人民陳情案件?用座談會的紀錄做人陳要求鄰近區域共同變更，才能做仁德的發展，比較不會耽誤時</p>	<p>(都發局)</p> <p>仁德都市計畫三通目前在內政部小組第一次，可以補提人陳。</p>

發言人	提問問題	回應內容
	<p>程，剩下的土地可以變更就有機會，東區都是繁華的土地，仁德都是農地發展較差，希望能協助提報。</p>	
<p>五、 陳○○</p>	<p>機廠用地變更應一起變更再收購，土地收購應該一次收購，不要分段收購，難道要這邊用農地收購，另一邊用其他用途收購，之後要一併提出來討論。</p>	<p>(都發局)</p> <p>今天座談會結束後，下一個程序就是即將進入都市計畫的程序，程序的部分剛剛秘書有詳盡的說明，後續也會有說明會，邀請大家參加後續的說明會，參與變更的內容。</p>
<p>六、 郭議員</p>	<p>嘉南療養院對面是農業區，農業區的地目建，土地價值上跟使用規範差異很大，希望一次處理，讓大家的房子價值可以提昇。</p>	

(四) 會議結語

如果有認識地主已經過世，希望能夠幫忙通知辦理繼承，方便後續通知寄發。未來還會有進一步的說明會，謝謝大家。



「變更仁德都市計畫(部分農業區為捷運系統用地)案」座談會現況照片

變更仁德都市計畫(部分農業區為捷運系統用地)案座談會
簽到表

一、時間：108年5月23日(四)晚上7時

二、地點：臺南市仁德區公所3樓禮堂

三、出席人員：

機關單位	稱謂	出席人員簽名	聯絡電話/地址
都發局	幕下	梅卜養	
仁德區公所		陳安吟	
"	課長	林坤剛	
"	區長	黃亭廷	
"		甘盞玄	
"		沈芸妘	
財稅局	科員	曾致揚	

變更仁德都市計畫(部分農業區為捷運系統用地)案座談會 簽到表

一、時間：108年5月23日(四)晚上7時

二、地點：臺南市仁德區公所3樓禮堂

三、出席人員：

機關單位	稱謂	出席人員簽名	聯絡電話/地址
		陳智賢	
		曾世明	
		劉書豪	
		陳介慶	
		蘇文生	
		陳建霖 陳新鏡	
		苑文忠	

