

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年10月28日
發文字號：府都規字第1081123690B號
附件：主要計畫書及圖各1份。



主旨：「變更鹽水都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」等
8案自108年10月31日起依法公開展覽60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10月31日起60天。

二、公開展覽地點：

（一）本府公告欄（公告文1份。）

（二）本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）

（三）本府都市發展局都市規劃科公告欄（民治市政中心）

（四）本市鹽水區公所公告欄。（「變更鹽水都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（五）本市新營區公所公告欄。（「變更鹽水都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（六）本市將軍區公所公告欄。（「變更將軍（漚汪地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（七）本市楠西區公所公告欄。（「變更楠西都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。）

（八）本市新市區公所公告欄。（「變更新市都市計畫（公共設



- 施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (九)本市仁德區公所公告欄。(「變更仁德(文賢地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (十)本市大內區公所公告欄。(「變更大內都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (十一)本市玉井區公所公告欄。(「變更玉井都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)
- (十二)本市新化區公所公告欄。(「變更虎頭埤特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公開展覽計畫書、圖各1份。)

三、都市計畫說明會舉辦時間與地點：

- (一)108年11月18日(星期一)下午2時30分，假本市鹽水區公所3樓禮堂舉行(地址：臺南市鹽水區中山路47號)。
- (二)108年11月25日(星期一)下午2時30分，假本市將軍區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市將軍區忠興190號)。
- (三)108年12月2日(星期一)下午2時30分，假本市楠西區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市楠西區中正路230號)。
- (四)108年12月5日(星期四)下午2時30分，假本市新市區公所3樓大禮堂舉行(地址：臺南市新市區中興街12號)。
- (五)108年12月9日(星期一)下午2時30分，假本市仁德區公所3樓禮堂舉行(地址：臺南市仁德區中正路三段5號)。
- (六)108年12月11日(星期三)下午2時30分，假本市大內區圖書館3樓禮堂舉行(地址：臺南市大內區內庄1-45號)。
- (七)108年12月16日(星期一)下午2時30分，假本市玉井區公所2樓大禮堂舉行(地址：臺南市玉井區中正路27號)。

(八)108年12月18日(星期三)上午10時整，假本府民治市政中心南瀛大樓7樓會議室舉行(地址：臺南市新營區民治路36號)。

(九)108年12月18日(星期三)下午2時30分，假本市新化區公所3樓展演廳舉行(地址：臺南市新化區中山路130號)。

四、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，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



變更仁德(文賢地區)都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案
計畫書

臺 南 市 政 府

中 華 民 國 108 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	變更仁德（文賢地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	
擬定都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款	
擬定都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽起訖日期	公 告 徵 求 意 見	1. 自民國 106 年 3 月 22 日起 30 天，刊登於 106 年 3 月 22 日自由時報第 G1 版。 2. 自民國 108 年 8 月 16 日起 30 天，刊登於 108 年 8 月 16 日臺灣時報第 19 版。
	公 開 展 覽	
	公 開 展 覽 說 明 會	
人民團體對本案之反映意見	詳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	市 級	民國 年 月 日第 次會審議通過
	部 級	內政部都市計畫委員會民國 年 月 日第 次會議審議通過

目錄

第一章	緒論	1-1
第一節	計畫緣起	1-1
第二節	法令依據	1-1
第三節	計畫位置與範圍	1-1
第二章	現行計畫概要	2-1
第一節	發布實施歷程	2-1
第二節	現行計畫內容概要	2-2
第三章	發展現況分析	3-1
第一節	人口成長現況	3-1
第二節	實質發展現況	3-1
第三節	公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	3-4
第四章	發展預測與檢討構想	4-1
第一節	計畫年期與計畫人口檢討	4-1
第二節	公共設施用地需求分析	4-2
第三節	公共設施用地檢討構想	4-5
第四節	私有公共設施用地檢討原則	4-7
第五章	實質計畫檢討	5-1
第一節	公共設施用地檢討分析	5-1
第二節	變更計畫內容	5-6
第六章	檢討後實質計畫	6-1
第一節	計畫年期與人口	6-1
第二節	土地使用計畫	6-1
第三節	公共設施計畫	6-1
第四節	交通運輸計畫	6-6
第五節	附帶條件地區	6-10
第七章	實施進度與經費	7-1
附表	公共設施用地分析表	

圖目錄

圖 1-1	仁德(文賢地區)都市計畫檢討範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1	仁德(文賢地區)都市計畫現行計畫示意圖.....	2-6
圖 3-1	仁德(文賢地區)都市計畫土地使用現況示意圖	3-5
圖 3-2	仁德(文賢地區)都市計畫公共設施開闢情形示意圖.....	3-6
圖 3-3	仁德(文賢地區)都市計畫公共設施取得情形示意圖.....	3-7
圖 3-4	仁德(文賢地區)都市計畫公共設施權屬分布圖	3-8
圖 4-1	公共設施用地檢討構想示意圖.....	4-6
圖 5-1	仁德(文賢地區)都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖	5-4
圖 5-2	仁德(文賢地區)都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖	5-5
圖 5-3	仁德(文賢地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	5-14
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(1).....	5-15
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(2).....	5-15
圖 5-6	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(3).....	5-16
圖 5-7	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(4).....	5-16
圖 5-8	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(5).....	5-17
圖 5-9	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(6).....	5-17
圖 5-10	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(7).....	5-18
圖 5-11	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(8).....	5-18
圖 5-12	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(9).....	5-19
圖 5-13	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(10).....	5-19
圖 5-14	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(11).....	5-20
圖 5-15	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(12).....	5-20
圖 5-16	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖	5-21
圖 5-17	變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖	5-21
圖 5-18	變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖	5-22
圖 5-19	變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖	5-22
圖 5-20	變更內容綜理表編號第 8 案變更內容示意圖	5-23
圖 5-21	變更內容綜理表編號第 9 案變更內容示意圖	5-23
圖 5-21	變更內容綜理表編號第 10 案變更內容示意圖	5-24
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖	6-5
圖 6-2	變更後交通系統計畫示意圖	6-9
圖 6-3	本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖.....	6-11
圖 6-1	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖 (1).....	6-12

圖 6-1 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖 (2).....	6-13
圖 6-5 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(抵繳代金)(編號 2)變更後計畫示意圖	6-14
圖 6-6 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 3)變更後計畫示意 圖	6-14

表目錄

表 2-1 仁德(文賢地區)都市計畫第二次通盤檢討後歷次個案變更辦理歷程表	2-1
表 2-2 仁德(文賢地區)都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表	2-3
表 2-3 仁德(文賢地區)都市計畫現行計畫公共設施編號明細表	2-4
表 3-1 臺南市、仁德區及本計畫區近 5 年人口數量統計表	3-1
表 3-2 仁德(文賢地區)都市計畫土地使用現況面積表	3-1
表 3-3 仁德(文賢地區)都市計畫公共設施開闢面積	3-2
表 4-1 人口預測分析法結果比較分析	4-1
表 4-2 仁德(文賢)都市計畫公共設施用地面積需求檢核表	4-3
表 4-3 私有公共設施用地檢討原則表	4-7
表 5-1 仁德(文賢地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表	5-6
表 5-2 變更面積增減統計表	5-12
表 6-1 變更後土地使用計畫面積表	6-2
表 6-2 公共設施用地明細表	6-3
表 6-3 變更後道路編號一覽表	6-8
表 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表	6-10
表 6-5 本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表	6-11
表 7-1 實施進度及經費估算表	7-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。本府於獲內政部核定補助經費，隨即啟動全市公共設施保留地專案通盤檢討作業。

本次全市性專案通盤檢討作業除依循相關檢討變更原則，並考量地區發展特性、使用需求及基地條件，檢視公共設施用地之存廢並提出檢討變更內容，同時參酌歷年人口變遷趨勢核實檢討計畫人口。此外，於 78~80 年間辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討案，多以附帶條件或另擬細部計畫方式，釋出部分公共設施保留地，惟迄今仍有多處未完成細部計畫，本次併同將未完成附帶條件地區納入跨區整體開發方案。另外，經檢討仍有保留需求之未取得公共設施用地，視財務可行性評估亦盡量納入跨區整體開發方案併同取得開闢。

爰此，本次辦理仁德(文賢地區)都市計畫公共設施用地專案通盤檢討將依據檢討變更原則與相關法令之指導，核實檢討計畫人口及不必要之公共設施用地，同時研議跨區市地重劃、抵繳代金及調降容積率等多元開發回饋方式，以期妥善解決公共設施保留地問題。

第二節 法令依據

依據「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 14 條第 1 項第 4 款辦理公共設施用地專案通盤檢討。

第三節 計畫位置與範圍

本案以仁德(文賢地區)都市計畫區內公共設施用地為檢討範圍，面積 823.87 公頃，詳圖 1-1。

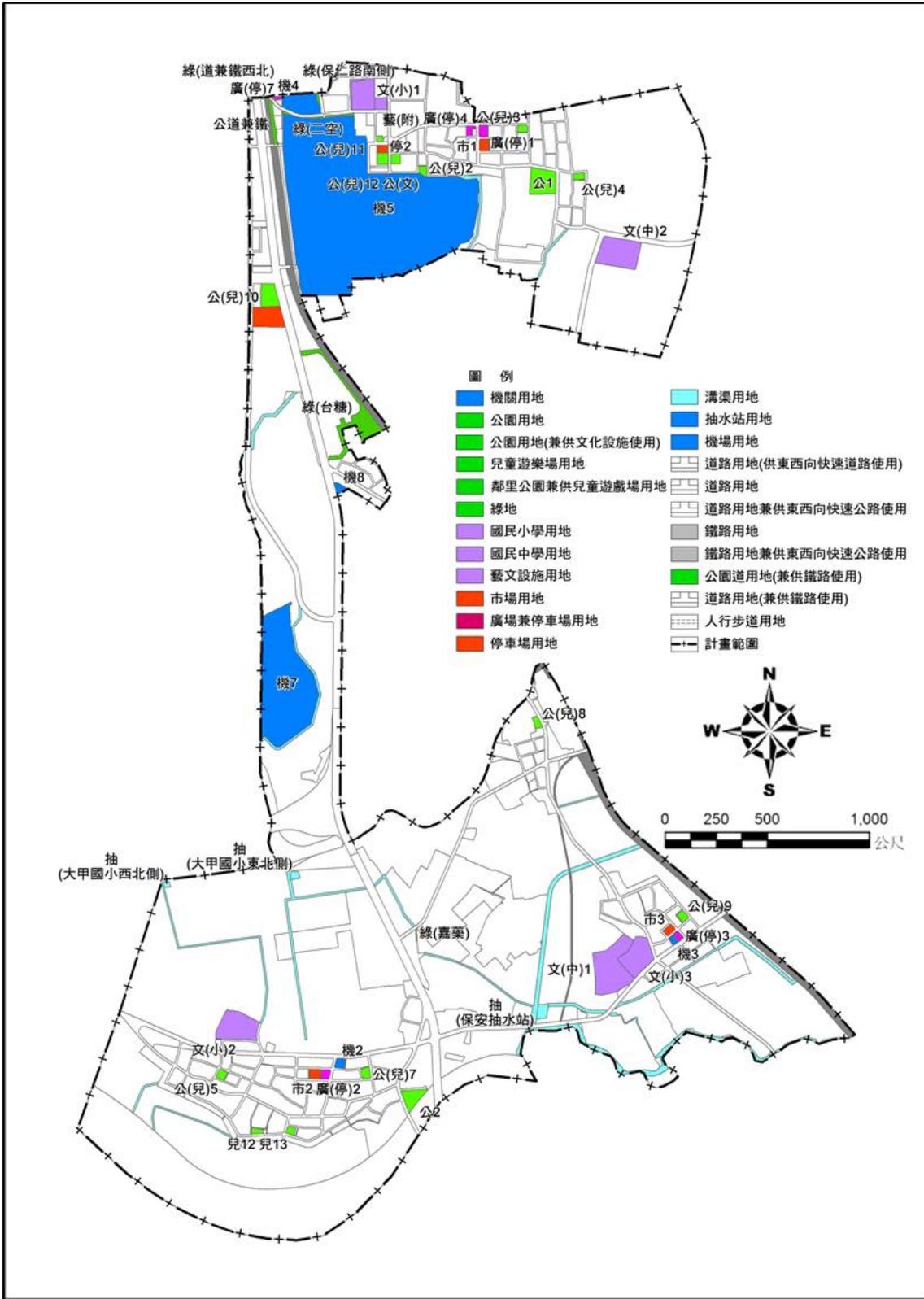


圖 1-1 仁德(文賢地區)都市計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

仁德(文賢地區)都市計畫最早制定於民國 69 年 1 月，民國 79 年 3 月發布實施第一次通盤檢討，民國 90 年 8 月發布實施第二次通盤檢討，民國 98 年 9 月發布實施中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討，民國 100 年 11 月發布實施第三次通盤檢討（逾人 1、逾人 5 及逾人 7）先行提會討論案，民國 104 年 6 月發布實施第三次通盤檢討第一階段，民國 106 年 3 月發布實施第三次通盤檢討第二階段，106 年 8 月發布實施第三次通盤檢討第三階段，民國 107 年 1 月發布實施第三次通盤檢討第四階段，民國 107 年 12 月發布實施莫拉克颱風災後重建都市計畫圖重製專案通盤檢討。另自第二次通盤檢討後迄今，辦理 8 次個案變更、3 次擬定細部計畫，詳表 2-1。

表 2-1 仁德(文賢地區)都市計畫第二次通盤檢討後歷次個案變更辦理歷程表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
1	核定仁德（文賢地區）都市計畫案	69.1.12 府建都字第 1798 號	69.1.12
2	變更仁德(文賢地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	79.3.3 府工都字第 20959 號	79.3.5
3	變更仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	90.8.21 府城都字第 119047 號	90.8.24
4	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（逾人 1、逾人 5 及逾人 7）先行提會討論案	100.11.4 府都規字第 1000831623A 號	100.11.7
5	變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合臺南市區鐵路地下化）（第一階段）案	102.3.18 府都綜字第 1020213157D 號	102.3.19
6	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）	104.6.25 府都規字第 1040565850A 號	104.6.25
7	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案（第二階段）	106.3.8 府都規字第 1060190999A 號	106.3.8
8	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案（第三階段）	106.8.9 府都規字第 1060745500A 號	106.8.11
9	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段）	107.1.11 府都規字第 1061391130A 號	107.1.17
10	變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建）都市計畫圖重製專案通盤檢討	107.12.19 府都規字第 1071369999A 號	107.12.19

資料來源：臺南市政府都市發展局網站及本計畫整理。

第二節 現行計畫內容概要

一、計畫範圍與面積

本計畫區位於臺南市之南方，其範圍東至縱貫鐵路並與高速公路臺南交流道附近特定區為鄰，南至二層行溪及港尾溝溪，西至大甲里（原大甲村）現有聚落西側及臺南機場界線，北至臺南市區界，包括仁愛、仁和、成功、大甲、二行及保安等六里，計畫面積約 823.87 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及密度

計畫人口 22,000 人，居住密度每公頃約 203 人。

三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區包含住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、文教區、工商綜合專用區、宗教專用區、加油站專用區、電信專用區、保存區、河川區及農業區等，計畫面積合計 627.7700 公頃，佔本計畫面積 76.20%。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含機關用地、國民小學用地、國民中學用地、公園用地、公園用地(兼供文化設施使用)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地、市場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、藝文設施用地、溝渠用地、抽水站用地、機場用地、河道用地、道路用地(供東西向快速公路使用)、道路用地、道路用地兼供東西向快速公路使用、鐵路用地、鐵路用地兼供東西向快速公路使用、公園道用地(兼供鐵路使用)及道路用地(兼供鐵路使用)等，計畫面積合計 196.1023 公頃，佔本計畫面積 23.80%。

表 2-2 仁德(文賢地區)都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔總計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	103.53	26.23	12.57
	商業區	4.08	1.03	0.50
	乙種工業區	57.24	14.50	6.95
	零星工業區	1.41	0.36	0.17
	工商綜合專用區	7.11	1.80	0.86
	文教區	20.20	5.12	2.45
	宗教專用區	0.29	0.07	0.04
	加油站專用區	0.16	0.04	0.02
	電信專用區	0.16	0.04	0.02
	保存區	4.49	1.14	0.54
	河川區	51.19	-	6.21
	農業區	377.91	-	45.87
	小計	627.77	50.33	76.20
	公共 設施 用地	機關用地	71.20	18.04
國民小學用地		6.27	1.59	0.76
國民中學用地		6.46	1.64	0.78
公園用地		2.32	0.59	0.28
公園用地(兼供文化設施使用)		0.31	0.08	0.04
兒童遊樂場用地		0.32	0.08	0.04
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		2.55	0.65	0.31
綠地		3.05	0.77	0.37
市場用地		0.74	0.19	0.09
廣場兼停車場用地		0.83	0.21	0.10
停車場用地		1.68	0.43	0.20
藝文設施用地		0.35	0.09	0.04
溝渠用地		13.61	3.45	1.65
抽水站用地		0.60	0.15	0.07
機場用地		0.15	0.04	0.02
河道用地		0.00	0.00	0.00
道路用地(供東西向快速公路使用)		6.06	1.54	0.74
道路用地		62.77	15.90	7.62
道路用地兼供東西向快速公路使用		2.94	0.74	0.36
鐵路用地		12.71	3.22	1.54
鐵路用地兼供東西向快速公路使用		0.15	0.04	0.02
公園道用地(兼供鐵路使用)	0.38	0.10	0.05	
道路用地(兼供鐵路使用)	0.65	0.16	0.08	
小計	196.10	49.68	23.80	
計畫面積合計		823.87	--	100.00
都市發展用地面積合計		394.77	100.00	47.92

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區及河川區。

資料來源：變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)案，108年9月，臺南市政府。

表 2-3 仁德(文賢地區)都市計畫現行計畫公共設施編號明細表

項目	用地別及編號	面積 (公頃)	位置	說明
機關用地	機 2	0.23	第二鄰里中心	供消防隊使用
	機 3	0.12	第三鄰里中心	供鄰里機關使用
	機 4	1.62	國防設施用地	
	機 5	55.36	國防設施用地	
	機 7	13.65	國防設施用地	
	機 8	0.22	文賢派出所	
	合計	71.20	-	
學校用地	文(小)1	1.86	仁和國小	
	文(小)2	2.37	大甲國小	
	文(小)3	2.04	文賢國小	
	合計	6.27	-	
	文(中)1	3.76	文賢國中	
	文(中)2	2.70	國中預定地	
	合計	6.46	-	
公園用地	公 1	1.53	第一鄰里單位	
	公 2	0.79	第二鄰里單位	
	合計	2.32	-	
公園用地(兼供文化設施使用)	公(文)	0.31	第一鄰里單位	二空新村總體規劃
兒童遊樂場用地	兒 12	0.16	公(兒)五東南側	
	兒 13	0.16		
	合計	0.32	-	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)2	0.17	第一鄰里單位	
	公(兒)3	0.18	第一鄰里單位	
	公(兒)4	0.19	第一鄰里單位	
	公(兒)5	0.20	第二鄰里單位	
	公(兒)7	0.22	第二鄰里單位	
	公(兒)8	0.19	第三鄰里單位	
	公(兒)9	0.19	第三鄰里單位	
	公(兒)10	0.89	原機六整變更	
	公(兒)11	0.10	第一鄰里單位	二空新村總體規劃
	公(兒)12	0.22	第一鄰里單位	二空新村總體規劃
	合計	2.55	-	
綠地用地	綠	3.05	工商綜合專用區東側、公道兼鐵路用地西北側、保仁路南側、二空新村總體規劃、乙種工業區變更為	

項目	用地別及編號	面積 (公頃)	位置	說明
			住宅區擬定細部計畫、擬定展慶鋁業細部計畫	
市場用地	市 1	0.28	第一鄰里單位	
	市 2	0.26	第二鄰里單位	
	市 3	0.20	第三鄰里單位	
	合計	0.74		
廣場兼停車場 用地	廣(停)1	0.24	第一鄰里單位	
	廣(停)2	0.20	第二鄰里單位	
	廣(停)3	0.14	第三鄰里單位	
	廣(停)4	0.13	第一鄰里單位	三通四階變更
	廣(停)7	0.08	第一鄰里單位	三通三階變更
	合計	0.79	-	
停車場用地	停 1	1.47	臺南機場大門東側	
	停 2	0.21		二空新村總體規劃
	合計	1.68		
藝文設施用地		0.35		二空新村總體規劃
溝渠用地		13.61		
抽水站用地		0.60	大甲國小西北側、大甲國小東北側、保安抽水站	
機場用地		0.15		
河道用地		0.00		0.0023 公頃
道路用地(供東西向快速公路使用)		6.06		
道路用地		62.77		
道路用地兼供東西向快速公路使用		2.94		
鐵路用地		12.71		
鐵路用地兼供東西向快速公路使用		0.15		
公園道用地(兼供鐵路使用)		0.38		
道路用地(兼供鐵路使用)		0.65		

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

資料來源：變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)案及本計畫整理，108年9月，臺南市政府。

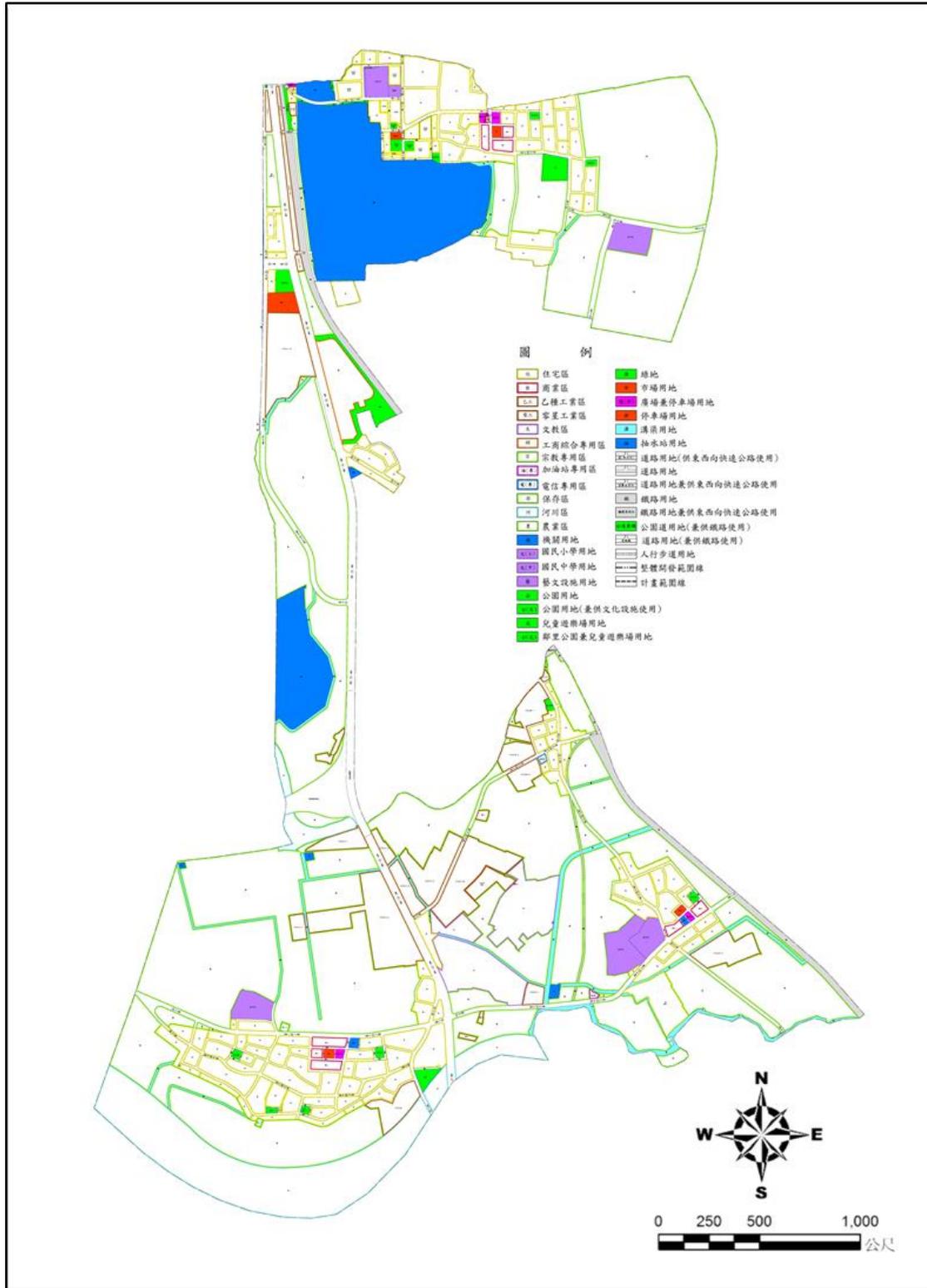


圖 2-1 仁德(文賢地區)都市計畫現行計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 人口成長現況

本計畫區 107 年人口總數為 16,057 人，佔仁德區人口總數 21.63%，仁德區 107 年底人口總數為 75,604 人，佔臺南市人口總數 4.02%；另從成長率來看，本計畫區近年人口成長呈現正成長情形，平均人口成長率為 0.56%。

表 3-1 臺南市、仁德區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年度 (年)	本計畫區		仁德區		臺南市	
	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率
103	16,057	0.57%	73,099	0.90%	1,884,284	0.06%
104	16,209	0.95%	73,887	1.08%	1,885,541	0.07%
105	16,303	0.58%	74,637	1.02%	1,886,033	0.03%
106	16,352	0.30%	75,518	1.18%	1,886,522	0.03%
107	16,416	0.39%	75,878	0.48%	1,883,760	-0.15%
平均	16,217	0.56%	74,604	0.93%	1,885,228	-0.01%

註：本計畫區人口數係依村里面積比例及村里統計資料推估。
資料來源：臺南市民政局人口統計資料(107 年)及本計畫整理。

第二節 實質發展現況

一、土地使用現況

仁德(文賢地區)都市計畫各使用分區計畫面積為 627.77 公頃，其中住宅區面積為 103.53 公頃，使用率約為 88.53%；商業區面積為 4.08 公頃，使用率約為 22.79%；乙種工業區面積為 57.24 公頃，使用率約為 93.62%。有關仁德(文賢地區)都市計畫內土地使用現況詳表 3-2、圖 3-1。

表 3-2 仁德(文賢地區)都市計畫土地使用現況面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
住宅區	103.53	91.66	88.53
商業區	4.08	0.93	22.79
乙種工業區	57.24	53.59	93.62
零星工業區	1.41	0.88	62.41
工商綜合專用區	7.11	7.11	100.00
文教區	20.2	20.2	100.00

項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率
宗教專用區	0.29	0.29	100.00
加油站專用區	0.16	0.1	62.50
電信專用區	0.16	0.16	100.00
保存區	4.49	--	
河川區	51.19	--	
農業區	377.91	--	
小計	627.77	174.92	27.86

資料來源：變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)計畫書，106年3月，臺南市政府。

二、公共設施現況

(一)公共設施開闢情形

仁德(文賢地區)都市計畫公共設施用地計畫面積為 196.10 公頃，其中私有公共設施保留地面積約為 46.00 公頃，有關各項公共設施用地現況開闢與取得情形，詳表 3-3、圖 3-2、圖 3-3、圖 3-4。

表 3-3 仁德(文賢地區)都市計畫公共設施開闢面積

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
機關用地	機 2	0.23	未取得	未開闢	0.00
	機 3	0.12	未取得	未開闢	0.00
	機 4	1.62	已取得	已開闢	100.00
	機 5	55.36	已取得	已開闢	100.00
	機 7	13.65	已取得	已開闢	100.00
	機 8	0.22	部分未取得	部分開闢	13.27
學校用地	文(小)1	1.86	已取得	已開闢	100.00
	文(小)2	2.37	部分未取得	部分開闢	61.47
	文(小)3	2.04	部分未取得	已開闢	100.00
	文(中)1	3.76	部分未取得	部分開闢	90.95
	文(中)2	2.70	未取得	未開闢	0.00
公園用地	公 1	1.53	未取得	未開闢	0.00
	公 2	0.79	部分未取得	未開闢	0.00
公園用地 (兼供文化設施使用)	公(文)	0.31	已取得	未開闢	0.00
兒童遊樂場 用地	兒 12	0.16	部分未取得	未開闢	0.00
	兒 13	0.16	未取得	未開闢	0.00
鄰里公園兼兒 童遊樂場用地	公(兒)2	0.17	部分未取得	未開闢	0.00
	公(兒)3	0.18	部分未取得	未開闢	0.00

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
	公(兒)4	0.19	部分未取得	未開闢	0.00
	公(兒)5	0.20	未取得	未開闢	0.00
	公(兒)7	0.22	未取得	未開闢	0.00
	公(兒)8	0.19	部分未取得	部分開闢	88.84
	公(兒)9	0.19	未取得	未開闢	0.00
	公(兒)10	0.89	未取得	未開闢	0.00
	公(兒)11	0.10	已取得	未開闢	0.00
	公(兒)12	0.22	已取得	未開闢	0.00
綠地用地	綠	3.05	部分未取得	部分開闢	96.07
市場用地	市 1	0.28	未取得	未開闢	0.00
	市 2	0.26	未取得	未開闢	0.00
	市 3	0.2	未取得	已開闢	100.00
廣場兼停車場 用地	廣(停)1	0.24	未取得	未開闢	0.00
	廣(停)2	0.2	未取得	未開闢	0.00
	廣(停)3	0.14	部分未取得	未開闢	0.00
	廣(停)4	0.13	未取得	未開闢	0.00
	廣(停)7	0.08	部分未取得	未開闢	0.00
停車場用地	停 1	1.47	未取得	已開闢	100.00
	停 2	0.21	已取得	未開闢	0.00
藝文設施用地		0.35	已取得	未開闢	0.00
溝渠用地		13.61	部分未取得	部分開闢	21.22
抽水站用地		0.60	部分未取得	部分開闢	53.45
機場用地		0.15	已取得	已開闢	100.00
河道用地		0.00	已取得	已開闢	100.00
道路用地 (供東西向快速公路使用)		6.06	已取得	已開闢	100.00
道路用地		62.77	部分未取得	部分開闢	81.06
道路用地 兼供東西向快速公路使用		2.94	已取得	已開闢	100.00
鐵路用地		12.71	已取得	已開闢	56.03
鐵路用地 兼供東西向快速公路使用		0.15	已取得	已開闢	100.00
公園道用地(兼供鐵路使用)		0.38	部分未取得	未開闢	0.00
道路用地(兼供鐵路使用)		0.65	已取得	已開闢	100.00

資料來源：變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)計畫書(民國 104 年 3 月)及本計畫調查整理(民國 108 年 9 月)。

第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

本計畫區分別於民國 108 年 8 月 16 日及民國 108 年 9 月 13 日辦理公開徵求意見之公告，共接獲 4 件公民或團體陳情意見，並於 108 年 9 月 19 日召開機關協調會。

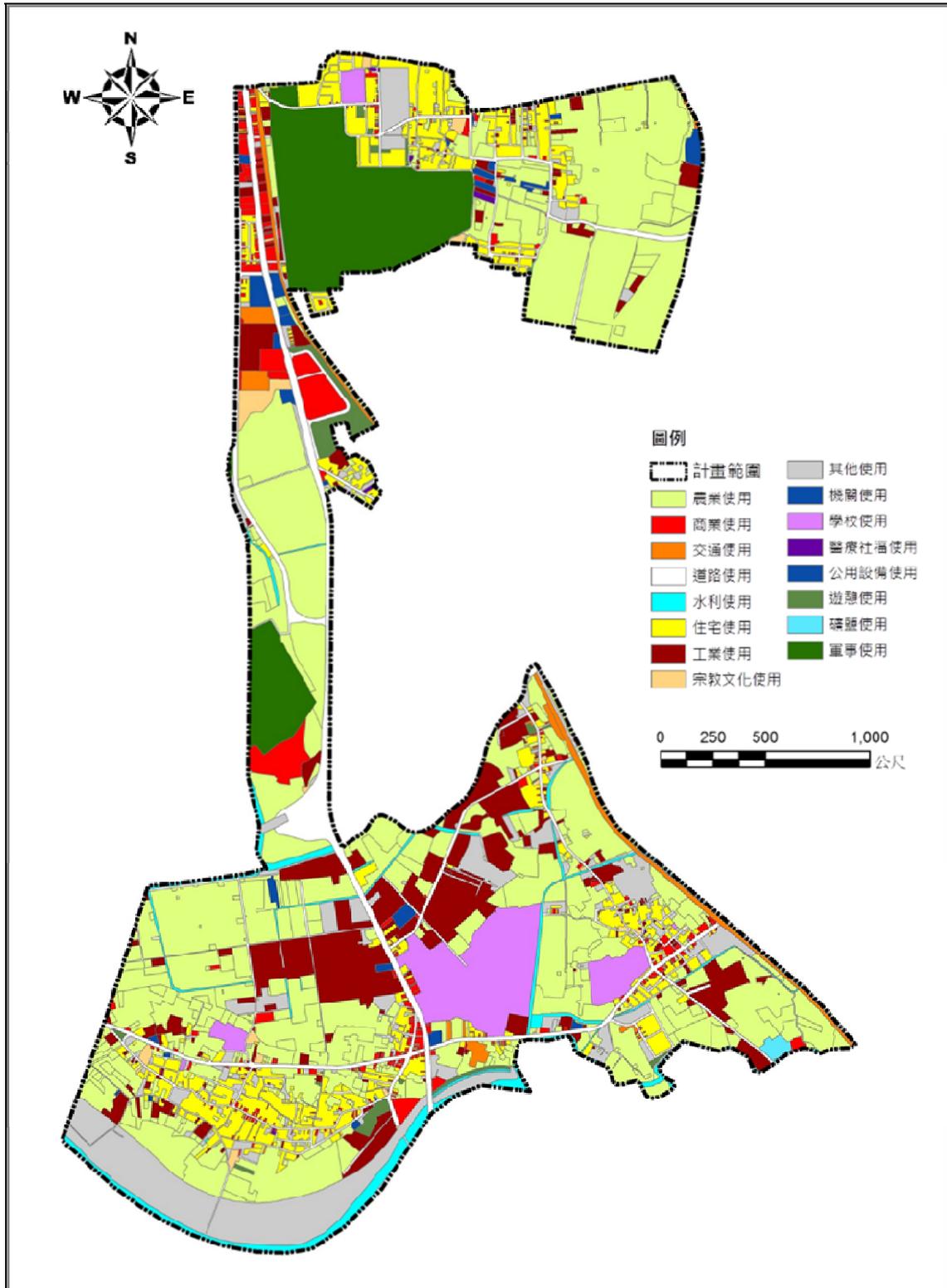


圖 3-1 仁德(文賢地區)都市計畫土地使用現況示意圖

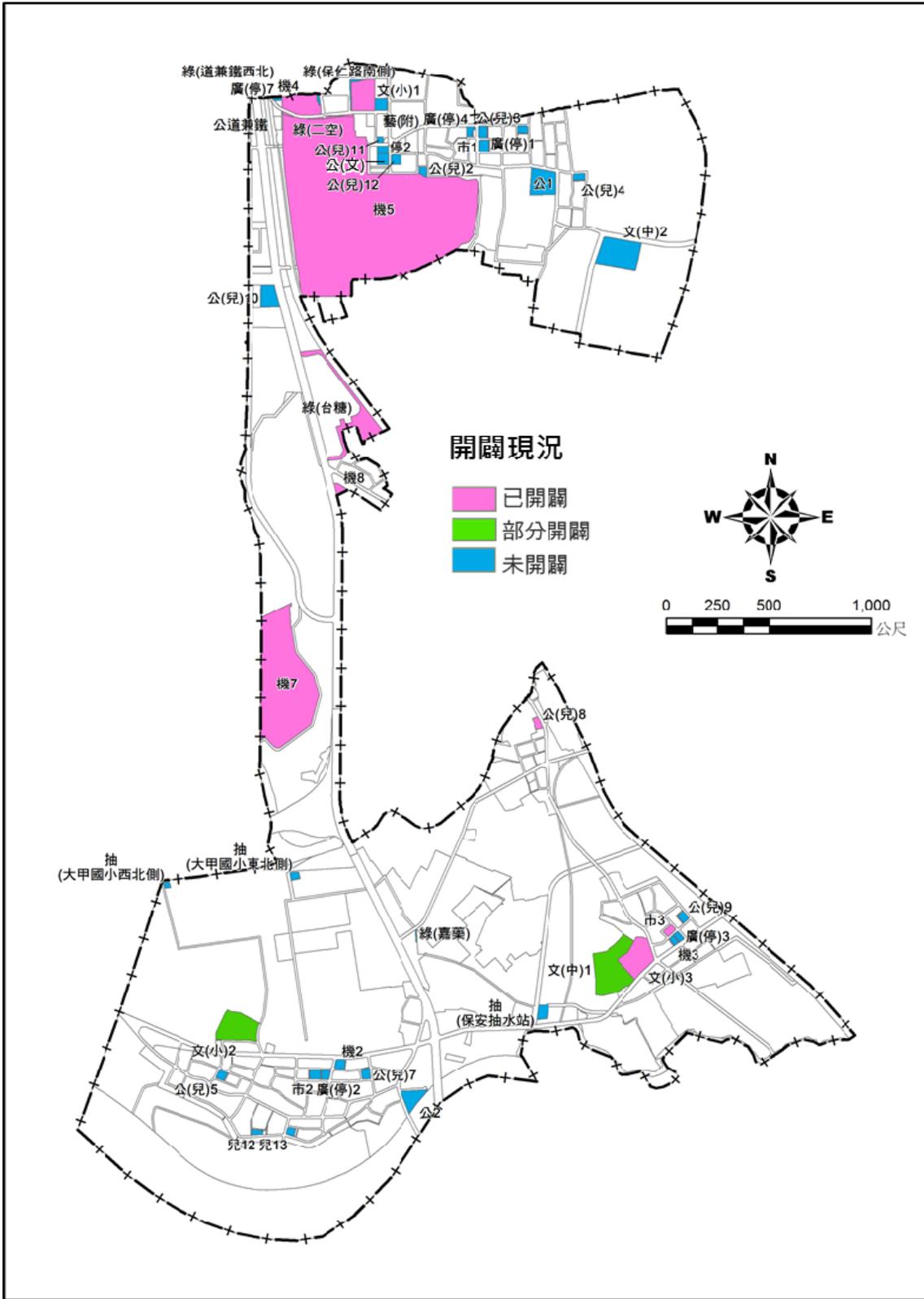


圖 3-2 仁德(文賢地區)都市計畫公共設施開闢情形示意圖

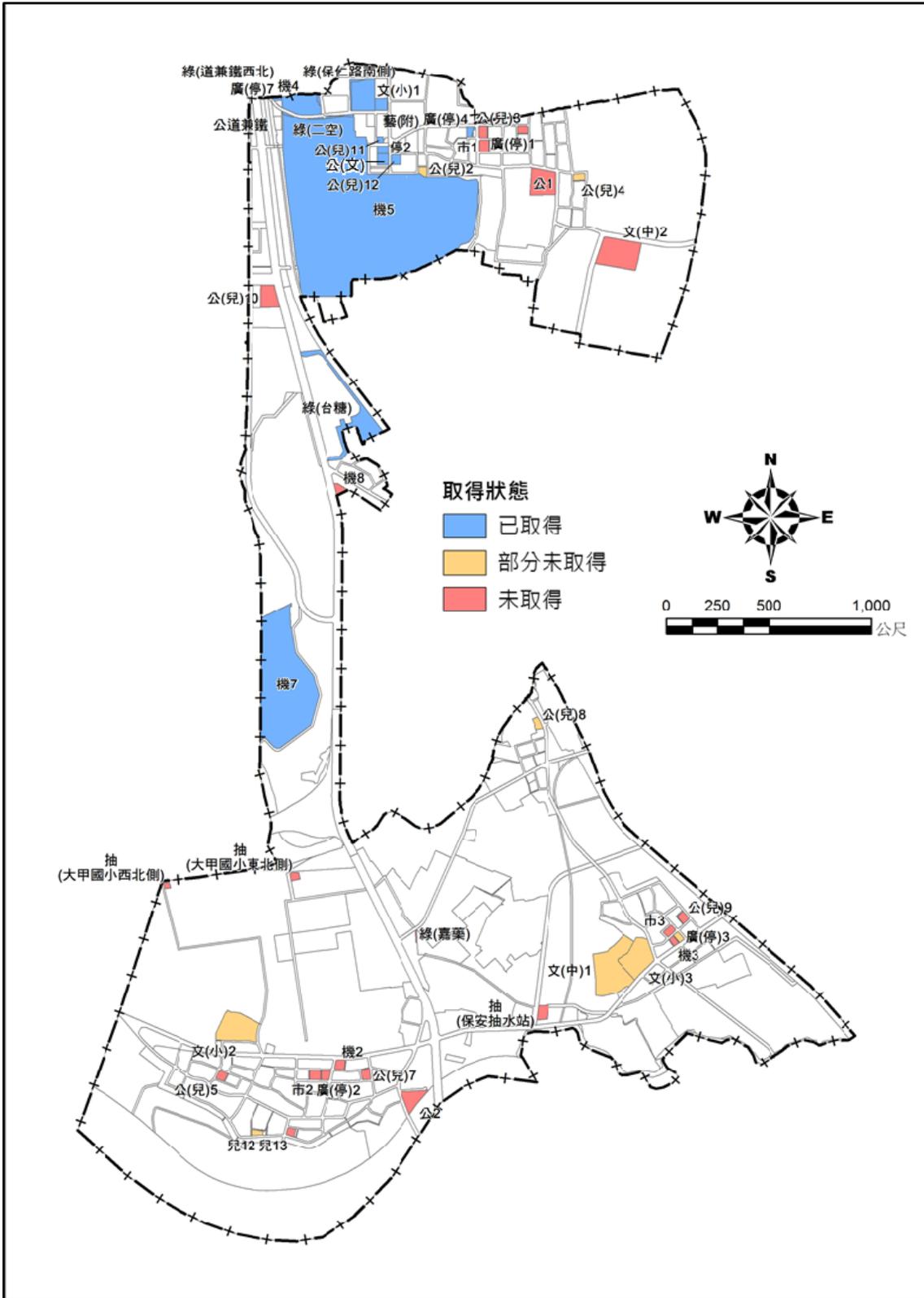


圖 3-3 仁德(文賢地區)都市計畫公共設施取得情形示意圖

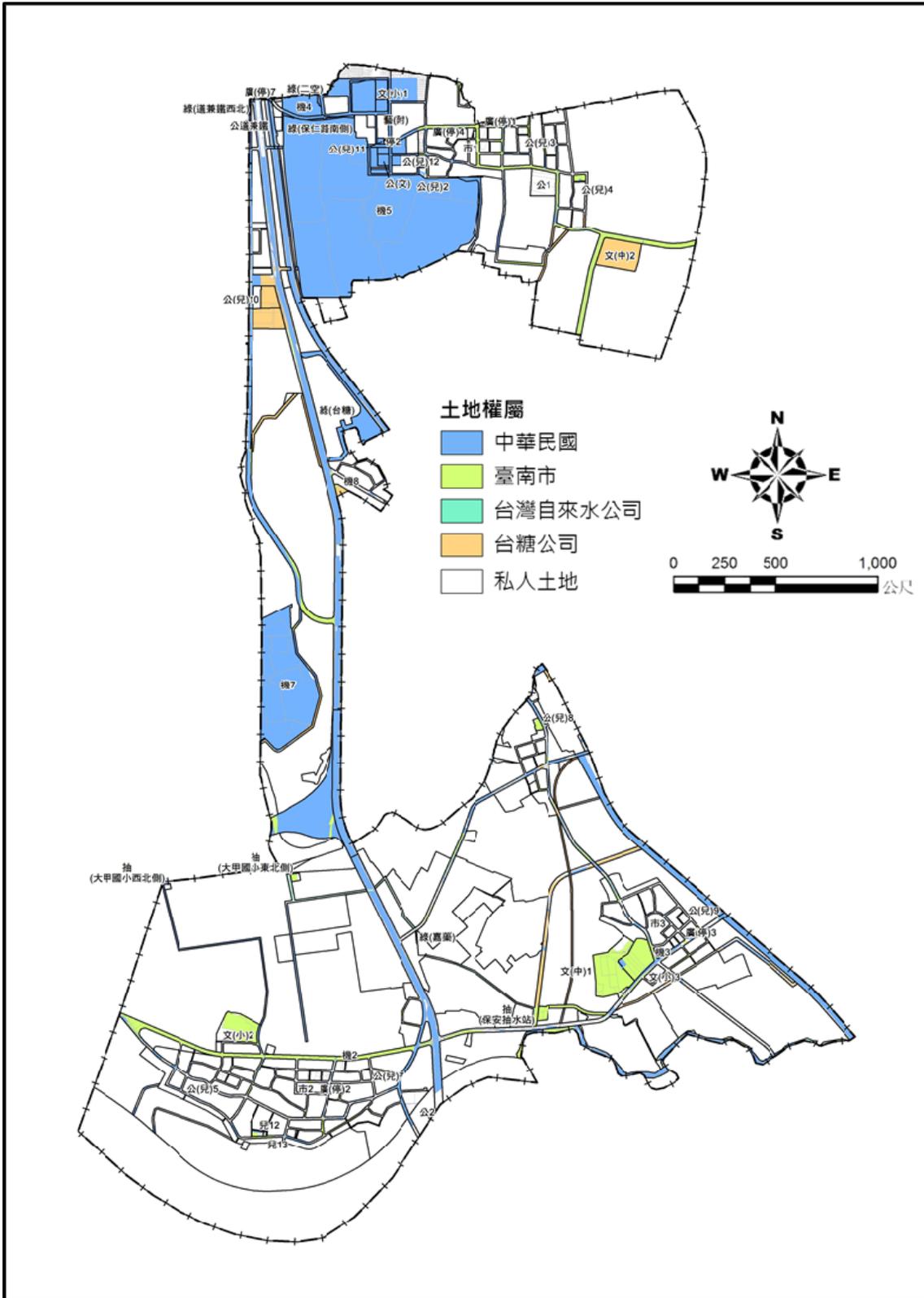


圖 3-4 仁德(文賢地區)都市計畫公共設施權屬分布圖

第四章 發展預測與檢討構想

第一節 計畫年期與計畫人口檢討

一、計畫年期

依全國國土計畫目標年，檢討本計畫目標年期為民國 125 年。

(一)趨勢預測推估

參酌近 10 年人口變遷趨勢，以數學模式進行計畫目標年人口預測，預估民國 125 年人口數約可達到 19,039 人。

(二)臺南市國土計畫(草案)分派

依據臺南市國土計畫(草案)之人口分派結果，南臺南發展區各都市計畫區(包含新化、仁德、仁德(文賢地區)、歸仁、關廟、高速公路永康交流道特定區、虎頭埤特定區、高速鐵路臺南車站特定區、臺南都會公園特定區、臺南市都市計畫、安平港歷史風貌園區特定區)民國 125 年人口總數為 122.92 萬人，分派至仁德(文賢地區)都市計畫區人口數為 17,505 人。

(三)可容納人口總量推估

依據臺南市國土計畫(草案)，以每人享有樓地板面積 80 m²之居住水準進行推估，仁德(文賢地區)都市計畫區之可容納人口總量為 39,400 人。

(四)計畫人口檢討結果

現行計畫人口數為 22,000 人，參考上述各項推估結果，建議調降計畫人口為 20,000 人。

表 4-1 人口預測分析法結果比較分析

預測方法	民國 125 年預測人口數
數學模式趨勢預測	19,039 人
臺南市國土計畫(草案)分派	17,505 人
可容納人口總量推估	39,400 人

第二節 公共設施用地需求分析

依目標年計畫人口數 20,000 人，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等法令規定，針對國小、國中、停車場及公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等五項開放性公共設施用地等，訂有面積檢討標準，茲依照相關規定檢討劃設面積，詳表 4-1。有關公共設施用地供需情形說明如下：

一、學校用地

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。現行計畫文小用地面積 6.27 公頃，已超過需求面積 4.27 公頃，文中用地面積 6.46 公頃，已超過需求面積 3.96 公頃。

二、停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。現行計畫停車場用地面積 2.08 公頃，不足需求面積 1.71 公頃。

三、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地需求

依「都市計畫法第 45 條」規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地不得低於計畫區總面積之 10%，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積應不低於 82.39 公頃，惟現行計畫劃設面積 8.95 公頃，不足需求面積 73.45 公頃。

表 4-1 仁德(文賢)都市計畫公共設施用地面積需求檢核表 (計畫人口：20,000 人)

項目		現行計畫 面積(公頃)	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
機關用地		71.30	依實際需要檢討之。	-	-
學校用地	文小用地	6.27	1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 12 m ² 。 2.都市計畫區內國民小學面積不得少於 2 公頃。	2.00	+4.27
	文中用地	6.46	1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 14.3 m ² 。 2.都市計畫區內國民中學面積不得少於 2.5 公頃。	2.50	+3.96
	合計	12.73	-	4.50	+8.23
遊憩設施用地	公園用地	2.32	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	82.39	-73.45
	公園用地(兼供文化設施使用)	0.31			
	兒童遊樂場用地	0.32			
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.55			
	綠地	3.05			
	廣場兼停車場用地	0.79*0.5=0.4			
	合計	8.95			
市場用地		0.7400	依實際需要檢討之。	-	-
停車場用地	停車場用地	1.68	不得低於計畫區內車量預估數 20%之停車需求。	3.78	-1.71
	廣場兼停車場用地	0.79*0.5=0.4			
	合計	2.08			
藝文設施用地		0.35	依實際需要檢討之。	-	-
溝渠用地		13.61	依實際需要檢討之。	-	-
抽水站用地		0.60	依實際需要檢討之。	-	-
機場用地		0.15	依實際需要檢討之。	-	-
河道用地		0.00	依實際需要檢討之。	-	-
道路用地	道路用地(供東西向快速公路使用)	6.06	依實際需要檢討之。	-	-
	道路用地	62.77	依實際需要檢討之。	-	-
	道路用地(兼供鐵路使用)	0.65	依實際需要檢討之。	-	-

項目	現行計畫 面積(公頃)	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
道路用地兼供東西向快速公路使用	2.94	依實際需要檢討之。	-	-
鐵路用地	12.71	依實際需要檢討之。	-	-
鐵路用地兼供東西向快速公路使用	0.15	依實際需要檢討之。	-	-
公園道用地 (兼供鐵路使用)	0.38	依實際需要檢討之。	-	-

註：1.目標年學齡人口依 107 年 12 月底國小人數以 7-12 歲、國中人數以 13-15 歲占總人口比例×計畫人口推計。

2.廣場兼停車場用地 1/2 面積分別計入停車場用地及遊憩設施用地。

3.停車場用地需求係以計畫人口×107 年臺南市汽車持有率 314.91 輛/千人×20%×單位停車面積 30 m²/輛計算。

第三節 公共設施用地檢討構想

有關公共設施用地檢討係依據內政部函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，同時考量公共設施性質、發展特性，及參酌各公共設施主管機關之意見進行檢討分析，詳圖 4-1。

一、維護公共設施服務品質

(一)公共維生系統公共設施

水、電、瓦斯、垃圾及污水處理等屬於公共維生系統設施公共設施，應維持應有之服務品質，以維持原計畫為原則。

(二)都市防災系統公共設施

消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統公共設施，應維持應有之服務品質及配合都市防災規劃需要維持防災體系功能，以維持原計畫為原則。

(三)開放空間系統公共設施

公園、兒童遊樂場、體育場、綠地(不含帶狀綠地)等開放空間系統公共設施，為維護環境品質及都市景觀風貌，以服務圈檢討為原則，服務圈範圍內至少應有一處公園用地、兒童遊樂場用地、體育場用地或綠地。

- 1.面積大於 3 公頃者，服務半徑 2,000 公尺。
- 2.面積 1~3 公頃者，服務半徑 1,500 公尺。
- 3.面積小於 1 公頃者，服務半徑 500 公尺。

二、依實際使用需求檢討

非屬上述公共維生系統、都市防災系統及開放空間系統之公共設施用地，參考開闢情形、基地條件及各公共設施主管經關評估實際使用需求予以檢討。

公共設施性質、使用需求 檢討原則

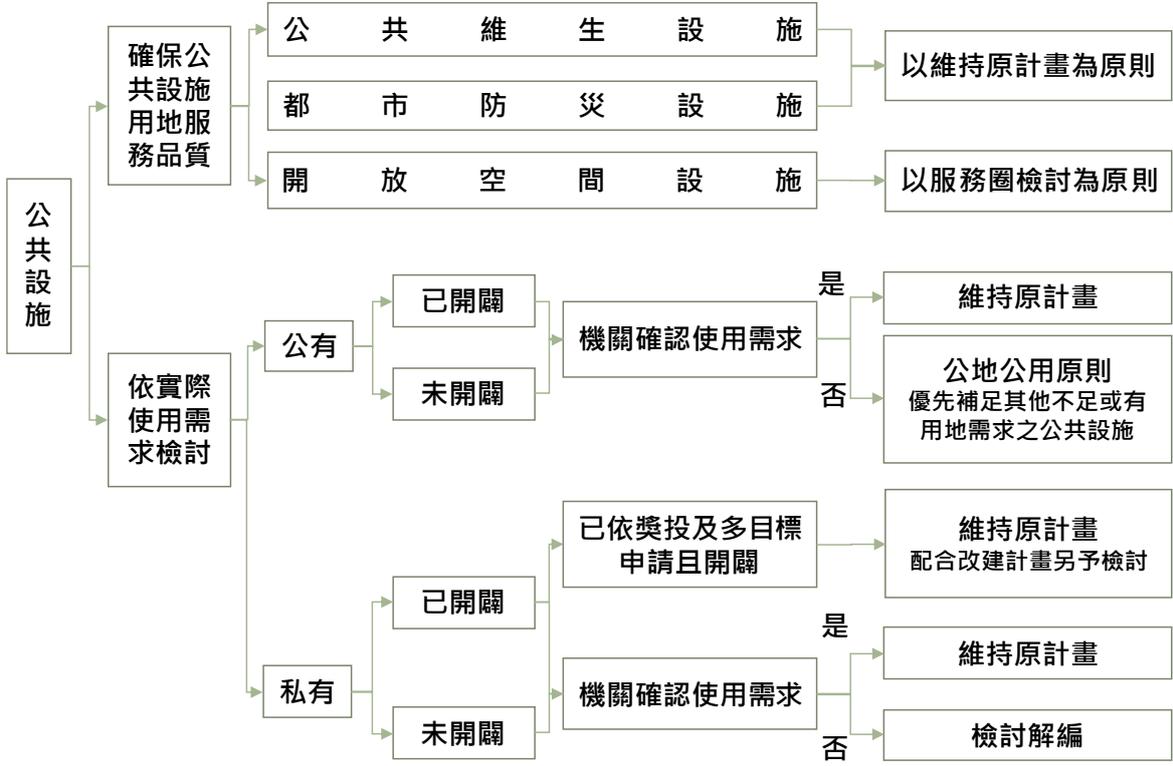


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

第四節 私有公共設施用地檢討原則

依據公共設施檢討構想，經檢討後仍須保留公共設施用地者，由公共設施主管機關編列預算以徵購方式取得開闢，或評估評估基地完整性及財務可行性，併同納入跨區市地重劃範圍，以加速公共設施取得開闢。其餘檢討解編之公共設施用地，考量基地特性並依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，採用多元解編方式辦理，詳表 4-3。

表 4-3 私有公共設施用地檢討原則表

項目	開發方式	檢討原則
保留	市地重劃	考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊。
		原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃辦理或併同納入本次跨區重劃。
	徵購	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，惟尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。
		私有地零星或基地條件不佳，解編亦難以開發建築。
		考量地區發展情形，仍有使用需求，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		系統性公共設施或事業用地。
		事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地等，非屬優先檢討解編公共設施保留地。
		已依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」核准興建，或建物密集且產權複雜者，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。
墳墓用地尚須辦理禁葬或清理者予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。		
解編	市地重劃	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為住宅區。
		原附帶條件未完成開發，已無使用需求，併鄰近分區解編為住宅區。
	自願捐贈公共設施用地	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，應回饋土地區位及面積可整合規劃。
抵繳代金	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，惟地上物密集或變更面積狹小難以	

項目	開發方式	檢討原則
		劃設公共設施用地。
	調降容積率	已無使用需求，基地形狀呈狹長帶狀或面積畸零狹小，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。
		已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，併鄰近分區解編為住宅區。
	免予回饋	已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區。
		已無使用需求，解編恢復原分區。
	另行擬定細部計畫	
已無使用需求，惟周邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。		

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依據檢討變更原則，納入本次通盤檢討範疇之各項公共設施用地，其檢討分析內容及建議處理方式，詳圖 5-1、5-2。

一、公園用地

現行計畫劃設公園用地 2 處，公 1 與其他公園服務範圍重疊，予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理；公 2 週邊無其他可替代公園，部分保留調整為兒童遊樂場用地(兒 14)，部分予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理。

二、公園用地(兼供文化設施使用)

現行計畫劃設公園用地(兼供文化設施使用)1 處，予以維持原計畫。

三、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用 11 處(主要計畫劃設 10 處、細部計畫劃設 1 處)，除公(兒)3、公(兒)5、公(兒)7 與其他公園服務範圍重疊，予以檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理；公(兒)9 週邊無其他可替代公園，部分保留調整為兒童遊樂場用地(兒 15)，部分檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理；公(兒)8 部分予以檢討解編為住宅區及乙種工業區，以調降容積率及抵繳代金辦理回饋外，其餘維持原計畫。

四、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地 2 處，兒 12 週邊無其他可替代公園，予以保留，以跨區市地重劃辦理；兒 13 與其他公園服務範圍重疊，予以檢討解編為住宅區，以跨區市地重劃辦理。

五、綠地

除配合公 2 跨區重劃整體規劃，新增劃設綠地外，其餘維持原計畫。

六、廣場用地

現行計畫未劃設廣場用地，配合公(兒)3、公(兒)9、兒 13、機 3 跨區重劃整體規劃，新增劃設廣場用地(廣 1、廣 2、廣 3、廣 4)。

七、廣場兼停車場用地

現行計畫劃設廣(停)用地 5 處，除廣(停)1 配合跨區重劃整體規劃，酌予調整區位及面積；廣(停)2 及廣(停)3 予以檢討解編為住宅區，以跨區市地重劃辦理外，其餘維持原計畫。

八、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 3 處(主要計畫劃設 2 處、細部計畫劃設 1 處)，予以維持原計畫。

九、市場用地

現行計畫劃設市場用地 3 處，除市 1 及市 2 予以檢討解編為住宅區，以跨區市地重劃辦理外，其餘維持原計畫。

十、學校用地

現行計畫劃設學校用地 5 處(文小用地 3 處、文中用地 2 處)，除文(小)2 及文(中)2 尚有部分私有地未取得，部分予以檢討解編為農業區；文(中)2 尚未開闢，予以檢討解編為農業區外，其餘維持原計畫。

十一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 7 處，除機 1、機 2 予以檢討解編為住宅區，以跨區市地重劃辦理；機 8 現況部分開闢(文賢派出所)，仍有部分未開闢且未取得，部分予以檢討解編為住宅區，以跨區市地重劃辦理，另北側之住宅區現況係作為文賢派出所使用，基於公地公用原則及配合現況使用，將住宅區檢討變更為機關用地(機 8)外，其餘維持原計畫。

十二、藝文設施用地

現行計畫劃設機關用地 1 處，予以維持原計畫。

十三、溝渠用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十四、抽水站用地

屬於都市防災系統公共設施，予以維持原計畫。

十五、機場用地

現行計畫劃設機關用地 1 處，予以維持原計畫。

十六、河道用地

屬於都市防災系統公共設施，予以維持原計畫。

十七、道路用地(供東西向快速公路使用)

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十八、道路用地

除配合現有巷道予以調整計畫道路及考量跨區重劃配地及進出需求，將部分道路用地併同納入取得開闢外，其餘維持原計畫。

十九、道路用地兼供東西向快速公路使用

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

二十、道路用地(兼供鐵路使用)

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

二十一、公園道用地(兼供鐵路使用)

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

二十二、鐵路用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

二十三、鐵路用地兼供東西向快速公路使用

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

保 留	
市地重劃	徵購
考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求，納入跨區重劃取得。	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。
	私有地零星或基地狹長，解編亦無法開發利用。
以服務圍範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊無其他可替代之公園或考量基地特性，納入跨區重劃取得。	考量地區發展情形仍有使用需求，或基地條件不佳解編亦難以開發建築，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性。
	以服務圍範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊無其他可替代之公園或考量基地特性，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性。
周邊計畫道路均未開闢，尚無計畫道路可對外通行或地勢高差大，解編亦無法開發建築，納入跨區重劃取得。	系統性公共設施或事業用地。
	事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地，非屬優先檢討解編公共設施保留地。
原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃或併同納入跨區重劃開發。	已核准發投多目標使用市場或建物密集且產權複雜，予以保留，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。
	墳墓用地尚須辦理禁葬或清理，予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。
公2(部分)、公兒9(部分)、兒12、廣停1(部分)	公兒2、公兒4、公兒10、線(公道兼鐵西北側)、線(嘉南藥理大學周邊)、停1、市3、抽(大甲國小東北側)、抽(大甲國小西北側)、園道(鐵)、溝

圖 5-1 仁德(文賢地區)都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖

解 編					
市地重劃	捐地	繳納代金	調降容積率	免予回饋	另擬細計
<p>已無使用需求，周邊為已發展區，解編為住宅區，以跨區重劃開發。</p> <p>以服務圍範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園或考量基地特性，解編為住宅區，以跨區重劃開發。</p> <p>原附帶條件未完成開發，已無使用需求，予以解編，併同納入跨區重劃開發。</p>	<p>已無使用需求，權屬單純，以捐贈公共設施用地辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，權屬單純，且地上物密集或面積狹小，難以劃設公共設施用地，以抵繳代金辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，狹長帶狀或面積零碎狹小且緊鄰住宅區，併鄰近分區解編為住宅區，調降容積率辦理回饋。</p> <p>已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，調降容積率辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。</p> <p>供民營化公營事業體使用，解編為專業專用區，免予回饋。</p> <p>以服務圍範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園，或考量基地特性，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。</p> <p>已無使用需求，解編恢復原分區。</p>	<p>已無使用需求，惟週邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。</p>
<p>公1、公2(部分)、公兒3、公兒5、公兒7、公兒9(部分)、廣停1(部分)、廣停2、廣停3、兒13、市1、市2、機2、機3、機8(部分)</p>	<p>(無)</p>	<p>公兒8(部分)</p>	<p>(無)</p>	<p>文小2(部分)、文中1(部分)、文中2、</p>	<p>(無)</p>

圖 5-2 仁德(文賢地區)都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖

第二節 變更計畫內容

綜整前述檢討分析，本次通盤檢討共提出 10 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-3。

表 5-1 仁德(文賢地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。	
2	計畫人口	22,000 人	20,000 人	考量未來人口成長趨勢及上位計畫指派核實檢討後，酌予調降計畫人口。	
3-1	公 1	公園用地(公 1) (1.53 公頃)	住宅區(附) (1.23 公頃) 道路用地(附) (0.30 公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式開發。	1. 公 1 經檢討與公(兒)2、公(兒)4 服務圈範圍重疊，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，新增劃設 8 公尺計畫道路。	
3-2	公 2	公園用地(公 2) (0.79 公頃)	住宅區(附) (0.58 公頃) 兒童遊樂場用地(附) (兒 14) (0.08 公頃) 綠地(附) (0.01 公頃) 道路用地(附) (0.11 公頃)	1. 公 2 經檢討週邊無其他可替代之公園，故部分解編、部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。 2. 考量街廓深度及配地需求，將北側囊底路延伸至變更範圍邊界，沿著河川區劃設 T 型道路系統。 3. 東側劃設綠地，作為住宅區與河川區適度隔離。	
		道路用地 (0.11 公頃)	道路用地(附) (0.11 公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-3	公(兒)3	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)3) (0.18 公頃)	住宅區(附) (0.18 公頃)	1. 公(兒)3 經檢討與公(兒)1、公(兒)2、公(兒)4 服務圈範圍重疊，另南側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量南側臨接之住宅區現況已開發建築，為避免造成重劃施工界面困難，於南側劃設 1 公尺寬廣場用地(49 平方公尺)作為適度區隔。	
		人行步道用地 (0.02 公頃)	住宅區(附) (0.01 公頃) 廣場用地(附) (廣 1) (0.00 公頃)		
		道路用地	道路用地(附)		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		(0.04 公頃)	(0.04 公頃)	3. 考量重劃配地及進出需求，北側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-4	公(兒)5	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)5) (0.20 公頃)	住宅區(附) (0.22 公頃)	1. 公(兒)5 經檢討與兒 12 服務圈範圍重疊，另東側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，西側及南側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
		人行步道用地 (0.02 公頃)			
		道路用地 (0.08 公頃)	道路用地(附) (0.08 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-5	公(兒)7	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)7) (0.22 公頃)	住宅區(附) (0.20 公頃)	1. 公(兒)7 經檢討與原公 2、兒 12 服務圈範圍重疊，另西側 8 公尺計畫道路廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，北側 4 公尺人行步道拓寬為 8 公尺計畫道路；另南側及西側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
		人行步道用地 (0.02 公頃)	道路用地(附) (0.02 公頃)		
		道路用地 (0.17 公頃)	住宅區(附) (0.04 公頃)		
			道路用地(附) (0.13 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-6	公(兒)9	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)9) (0.19 公頃)	住宅區(附) (0.12 公頃)	1. 公(兒)9 經檢討週邊無其他可替代之公園，故部分解編、部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。 2. 西側及北側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，予以解編。另西側臨接之住宅區現況已開發建築，為避免造成重劃施工界面困難，於西側劃設 1 公尺寬廣場用地(28 平方公尺)作為適度區隔。 3. 考量重劃配地及進出需求，南側及東側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
			兒童遊樂場用地(附) (兒 15) (0.07 公頃)		
		人行步道用地 (0.04 公頃)	住宅區(附) (0.01 公頃)		
			兒童遊樂場用地(附) (兒 15) (0.03 公頃)		
			廣場用地(附) (廣 2) (0.00 公頃)		
	道路用地	道路用地(附)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		(0.11 公頃)	(0.11 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-7	兒 12	兒童遊樂場用地 (兒 12) (0.16 公頃)	兒童遊樂場用地(附) (兒 12) (0.16 公頃)	考量區位適宜性，兒 12 服務範圍可涵蓋計畫區南側周邊住宅區，予以保留。	
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-8	兒 13	兒童遊樂場用地 (兒 13) (0.16 公頃)	住宅區(附) (0.16 公頃)	1. 兒 13 經檢討與兒 12 服務範圍重疊，故予以解編。 2. 東側臨接之住宅區現況已開發建築，為避免造成重劃施工界面困難，於東側劃設 1 公尺寬廣場用地(46 平方公尺)作為適度區隔。 3. 考量重劃配地及進出需求，南側及北側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
			廣場用地(附) (廣 3) (0.00 公頃)		
		道路用地 (0.08 公頃)	道路用地(附) (0.08 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-9	市 1、 廣(停)1	市場用地 (市 1) (0.28 公頃)	住宅區(附) (0.28 公頃)	1. 市 1 經市場處評估已無使用需求，另東側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 變更範圍外北側已有既成道路，且與廣停 1 北側 10 公尺計畫道路之路口過近，未來開闢後將造成瓶頸路口影響交通安全，故將計畫道路調整為廣停用地，並酌予調整廣停用地之面積。 3. 考量重劃配地及進出需求，週邊未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
		廣場兼停車場 用地 (廣(停)1) (0.24 公頃)	住宅區(附) (0.15 公頃)		
			廣場兼停車場 用地(附) (廣(停)1) (0.09 公頃)		
		人行步道用地 (0.04 公頃)	住宅區(附) (0.03 公頃)		
			廣場兼停車場 用地(附) (廣(停)1) (0.01 公頃)		
道路用地 (0.21 公頃)	廣場兼停車場 用地(附) (廣(停)1) (0.05 公頃)				
		道路用地(附) (0.16 公頃)			
			附帶條件：		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			以市地重劃方式開發。		
3-10	市 2、 機 2、 廣(停)2	市場用地 (市 2) (0.26 公頃)	住宅區(附) (0.75 公頃)	1.市 2、機 2 及廣(停)2 經市場處及相關單位評估已無使用需求，另範圍內人行步道亦無劃設需求，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，週邊未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
		機關用地 (機 2) (0.23 公頃)			
		廣場兼停車場 用地 (廣(停)2) (0.20 公頃)			
		人行步道用地 (0.06 公頃)			
		道路用地 (0.33 公頃)	道路用地(附) (0.33 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-10	機 3、 廣(停)3	機關用地 (機 3) (0.12 公頃)	住宅區(附) (0.26 公頃)	1.機 3 及廣(停)3 經相關單位評估已無使用需求，另範圍內人行步道亦無劃設需求，且廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2.其臨接之商業區現況已開發建築，為避免造成重劃施工界面困難，於西側劃設 1 公尺寬廣場用地(42 平方公尺)作為適度區隔。	
		廣場兼停車場 用地 (廣(停)3) (0.14 公頃)			
		人行步道用地 (0.03 公頃)	住宅區(附) (0.03 公頃)		
			廣場用地(附) (廣 4) (0.00 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
3-11	部分機 8	機關用地 (機 8) (0.19 公頃)	住宅區(附) (0.19 公頃)	1.機 8 部分未開闢，經警察局評估已無使用需求，故予以解編。 2. 考量土地權屬多為台糖公司所有，且為保留與北側住宅區整合開發建築之彈性，不予劃設公共設施用地。	
3-12	新增市地 重劃範圍	-	跨區市地重劃 範圍 (6.45 公頃)	計畫區內未徵收開闢之公共設施用地檢討變更，採跨區市地重劃方式辦理。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
4	公 2 北側之道路用地(部分清王段 858 地號土地)	道路用地 (0.01 公頃)	住宅區(附) (0.01 公頃) 附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 140%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	1. 原公 2 北側 8 公尺計畫道路未開闢，配合跨區重劃整體規劃併同納入重劃範圍，另囊底路部分併同鄰近分區解編為住宅區。 2. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，變更面積狹小，難以開發建築，以調降容積率辦理回饋。	
5	大甲國小西側	文小用地 (文小 2) (0.63 公頃)	農業區 (0.63 公頃)	1. 文小 2 尚有部分私有地未取得，現況為農業使用。 2. 考量該私有地位屬學校圍牆外，解編後尚不影響校地之完整性，故併同鄰近分區予以變更為農業區。	
6	文賢國中 西北側	文中用地 (文中 1) (0.34 公頃)	農業區 (0.34 公頃)	1. 文中 1 尚有部分私有地未取得，現況為農業使用。 2. 考量該私有地位屬學校圍牆外，解編後尚不影響校地之完整性，故併同鄰近分區予以變更為農業區。	
7	文中 2	文中用地 (文中 2) (2.70 公頃)	農業區 (2.70 公頃)	文中 2 經教育局評估已無使用需求，予以解編為農業區。	
8	機 8 北側	住宅區 (0.06 公頃)	機關用地 (機 8) (0.06 公頃)	現況為文賢派出所使用，基於公地公用原則及配合現況使用，將住宅區檢討變更為機關用地。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
9	公(兒)8 東 南側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)8) (0.00 公頃)	住宅區(附) (0.00 公頃)	1.公兒 8 現況為保安轉運站，尚有部分私有地未取得，經公共運輸處評估已無使用需求，故併鄰近分區予以解編為住宅區(25 平方公尺)。 2.依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，變更面積狹小，難以開發建築，以調降容積率辦理回饋。	
			附帶條件： 1.變更後住宅區容積率調降為不得大於 140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。		
10	公(兒)8 西 北側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)8) (0.02 公頃)	乙種工業區 (附) (0.02 公頃)	1.公兒 8 現況為保安轉運站，尚有部分私有地未取得，經公共運輸處評估已無使用需求，故併鄰近分區予以解編為乙種工業區。 2.考量地上物密集且面積狹小，難以劃設公共設施用地，以抵繳代金辦理回饋。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
			附帶條件： 應自願捐贈變更土地總面積 30%作為公共設施地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。		

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 5-2 變更面積增減統計表

單位:公頃

項目		變 1	變 2	變 3	變 4	變 5
土地 使用 分區	住宅區			+4.45	+0.01	-0.06
	商業區					
	乙種工業區					
	零星工業區					
	工商綜合專用區					
	文教區					
	宗教專用區					
	加油站專用區					
	電信專用區					
	保存區					
	河川區					
	農業區					
	小計			+4.45	+0.01	-0.06
	公共 設施 用地	機關用地			-0.53	
國民小學用地						
國民中學用地						
公園用地				-2.32		
公園用地(兼供文化設施使用)						
兒童遊樂場用地				+0.02		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地				-0.79		
綠地				+0.01		
市場用地				-0.54		
廣場用地				+0.02		
廣場兼停車場用地				-0.44		
停車場用地						
藝文設施用地						
溝渠用地						
抽水站用地						
機場用地						
河道用地						
道路用地 (供東西向快速公路使用)						
道路用地				0.12	-0.01	
道路用地兼供東西向快速公路 使用						
鐵路用地						
鐵路用地兼供東西向快速公路 使用						
公園道用地(兼供鐵路使用)						
道路用地(兼供鐵路使用)						
小計			-4.45	-0.01	0.06	
合計			0.00	0.00	0.00	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

續表 5-2 變更面積增減統計表

單位:公頃

項目		變 6	變 7	變 8	變 9	變 10	小計
土地 使用 分區	住宅區				+0.00		+4.40
	商業區						
	乙種工業區					+0.02	+0.02
	零星工業區						
	工商綜合專用區						
	文教區						
	宗教專用區						
	加油站專用區						
	電信專用區						
	保存區						
	河川區						
	農業區	+0.63	+0.34	+2.70			+3.67
	小計	+0.63	+0.34	+2.70	+0.00	+0.02	+8.07
公共 設施 用地	機關用地						-0.47
	國民小學用地	-0.63					-0.63
	國民中學用地		-0.34	-2.70			-3.04
	公園用地						-2.32
	公園用地(兼供文化設施使用)						
	兒童遊樂場用地						+0.02
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地				0.00	-0.02	-0.81
	綠地						+0.01
	市場用地						-0.54
	廣場用地						+0.02
	廣場兼停車場用地						-0.44
	停車場用地						
	藝文設施用地						
	溝渠用地						
	抽水站用地						
	機場用地						
	河道用地						
	道路用地 (供東西向快速公路使用)						
	道路用地						0.11
	道路用地兼供東西向快速公路 使用						
	鐵路用地						
	鐵路用地兼供東西向快速公路 使用						
公園道用地(兼供鐵路使用)							
道路用地(兼供鐵路使用)							
小計	-0.63	-0.34	-2.70	0.00	-0.02	-8.09	
合計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

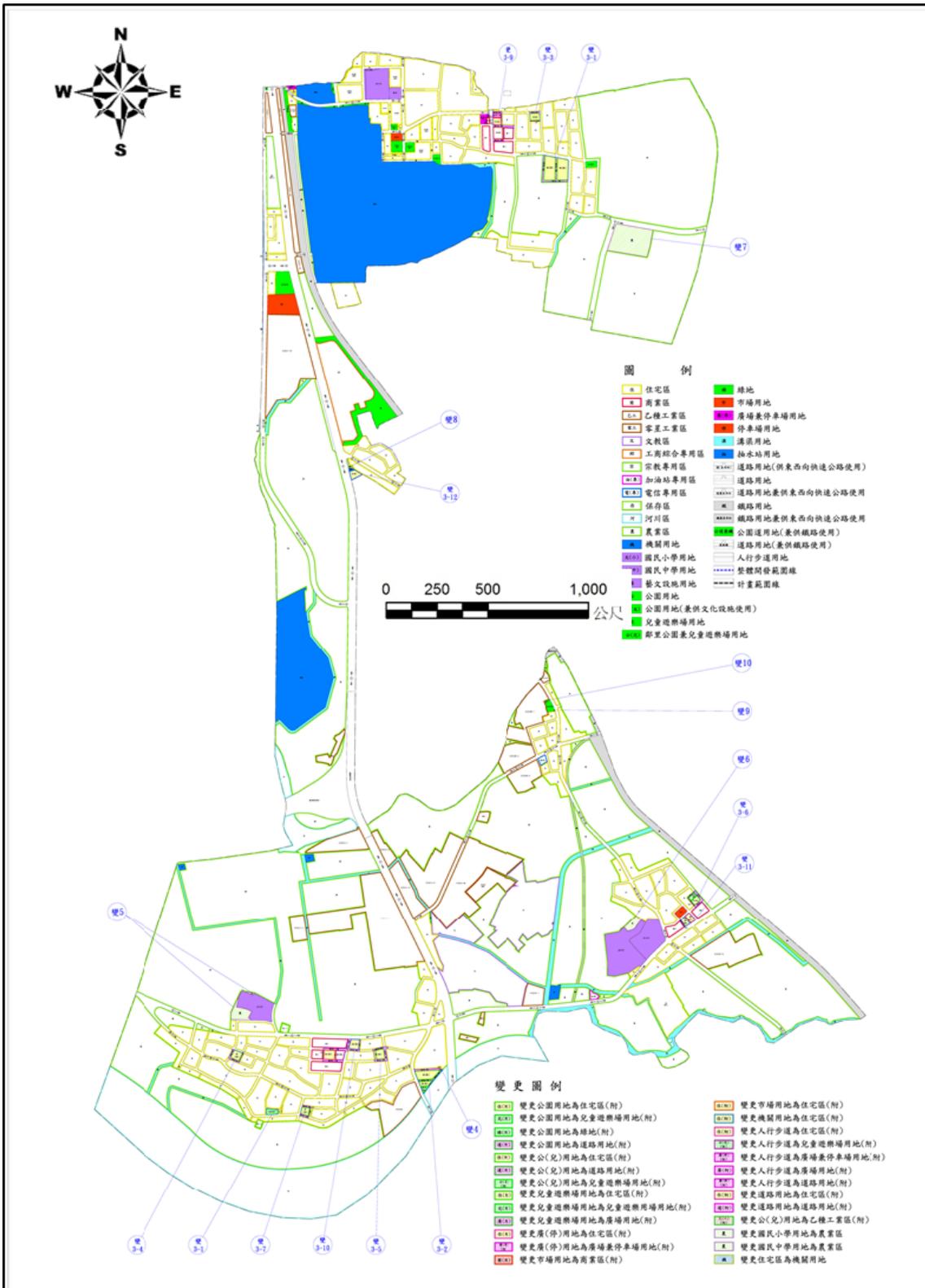


圖 5-3 仁德(文賢地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

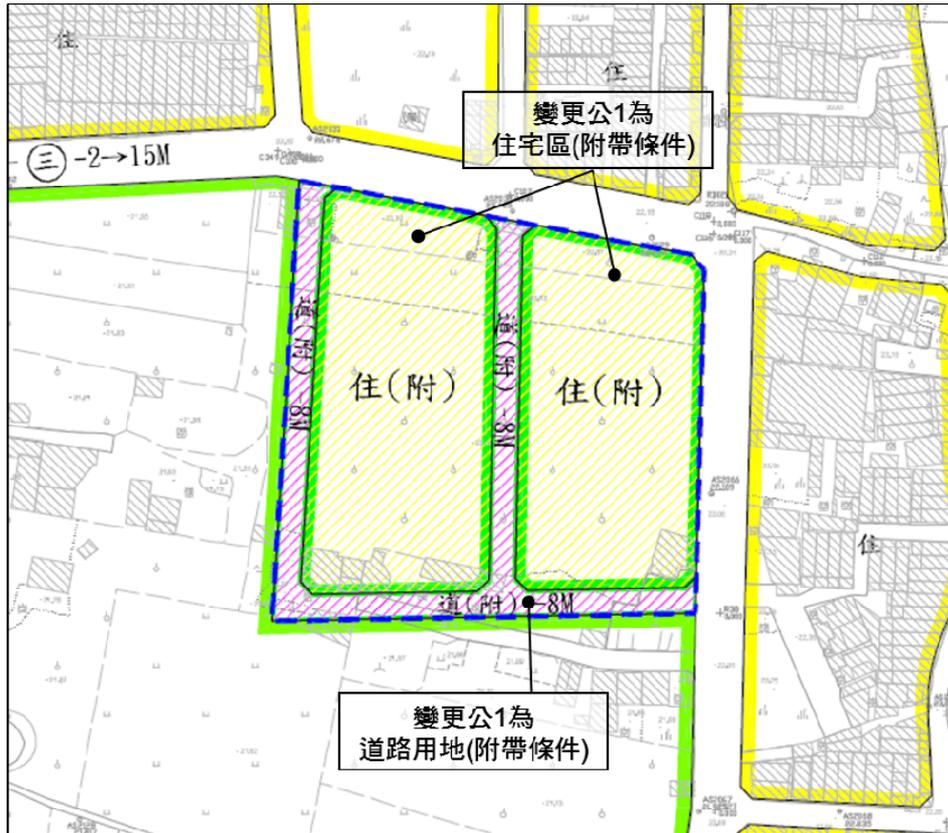


圖 5-4 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(1)



圖 5-5 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(2)



圖 5-6 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(3)



圖 5-7 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(4)

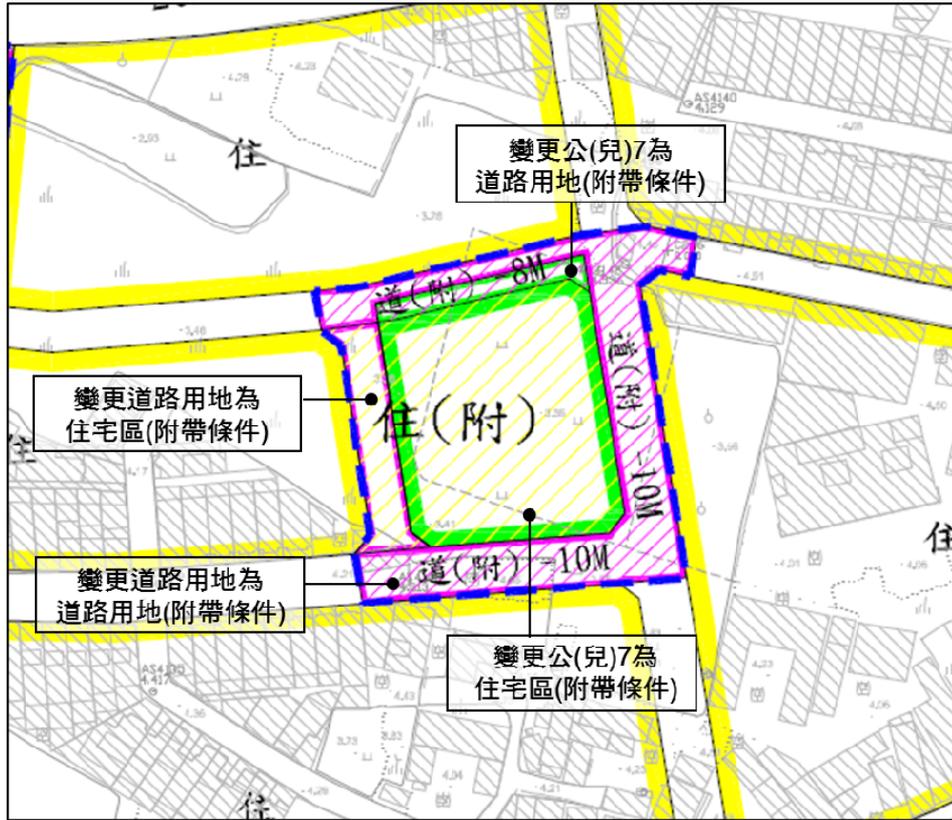


圖 5-8 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(5)

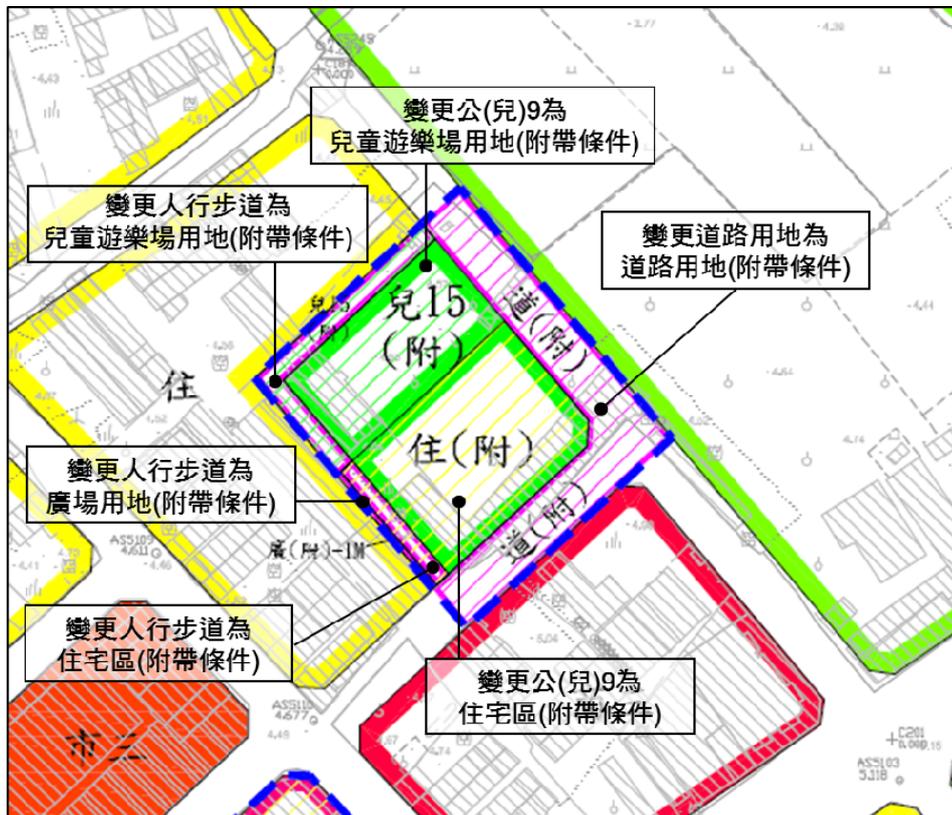


圖 5-9 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(6)



圖 5-10 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(7)



圖 5-11 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(8)



圖 5-12 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(9)

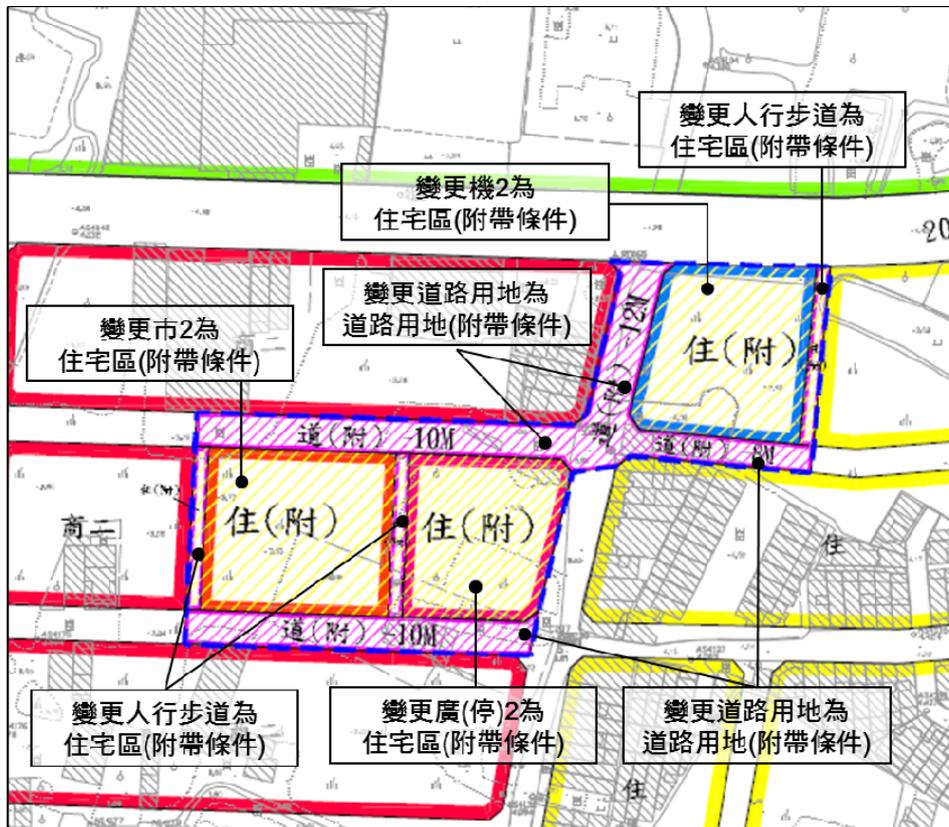


圖 5-13 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(10)

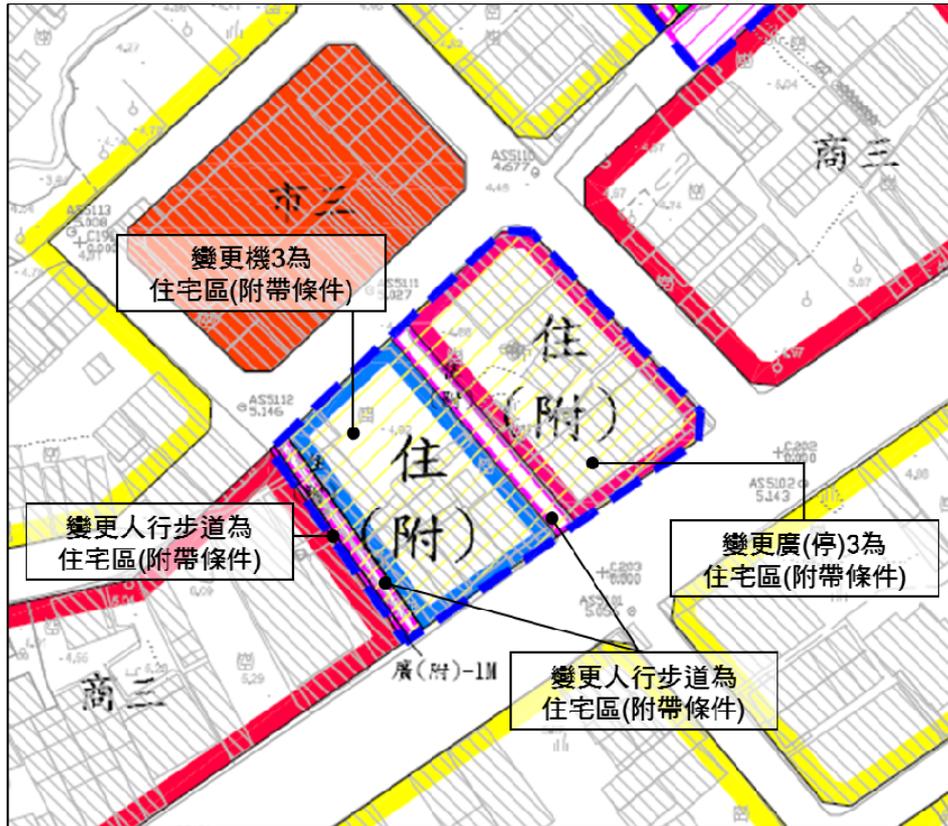


圖 5-14 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(11)



圖 5-15 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(12)



圖 5-16 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖

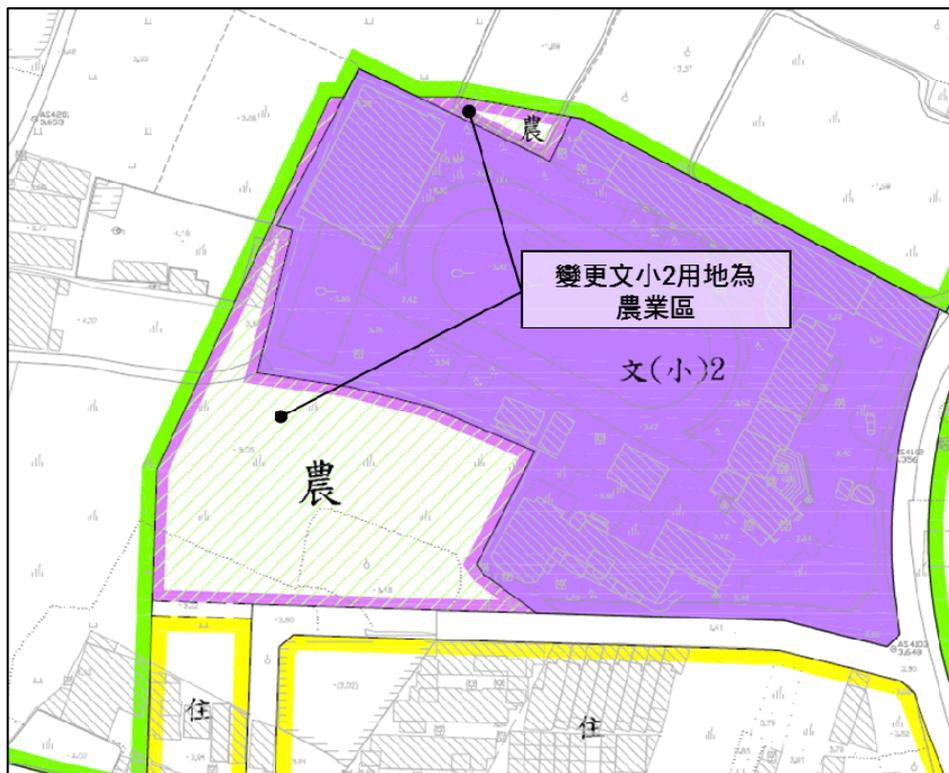


圖 5-17 變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖

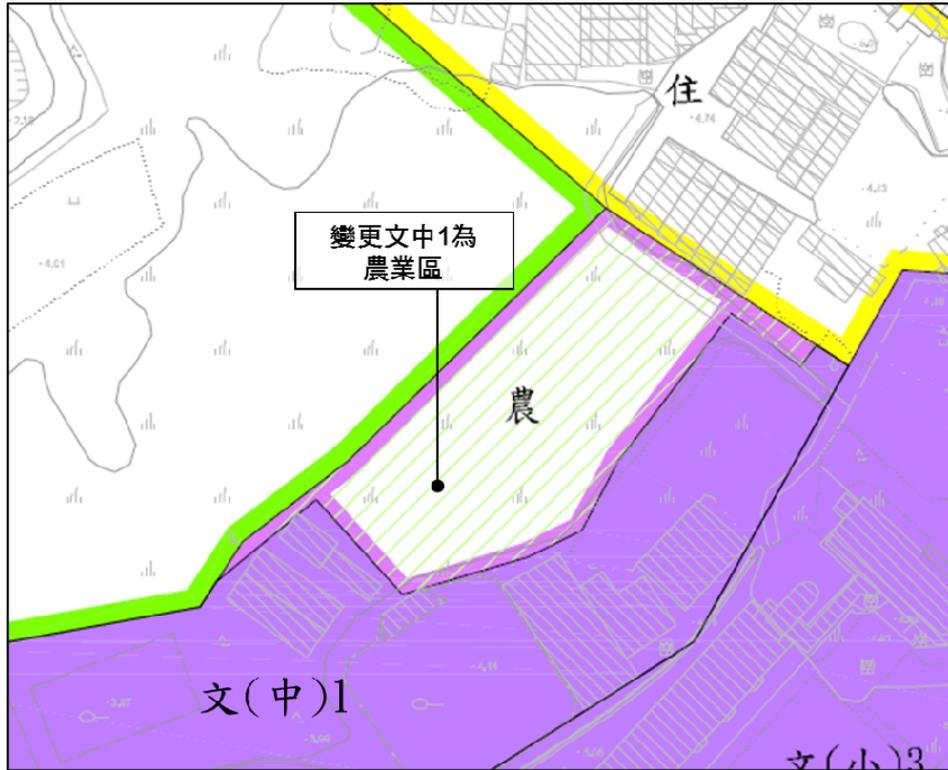


圖 5-18 變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖

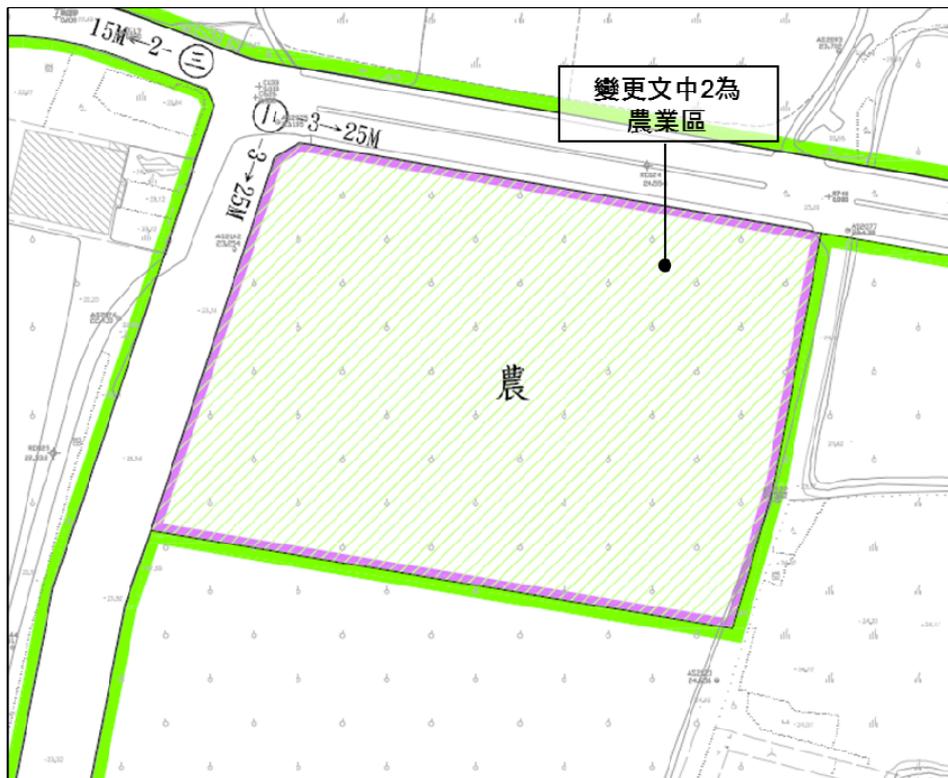


圖 5-19 變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖



圖 5-20 變更內容綜理表編號第 8 案變更內容示意圖



圖 5-21 變更內容綜理表編號第 9 案變更內容示意圖



圖 5-21 變更內容綜理表編號第 10 案變更內容示意圖

第六章 檢討後實質計畫

第一節 計畫年期與人口

一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口 20,000 人，居住密度每公頃約 181 人。

第二節 土地使用計畫

本次檢討後劃設土地使用分區包含住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、文教區、工商綜合專用區、宗教專用區、加油站專用區、電信專用區、保存區、河川區及農業區等，計畫面積合計 635.86 公頃，佔本計畫面積 77.18%，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

第三節 公共設施計畫

本次檢討後劃設公共設施用地包含機關用地、國民小學用地、國民中學用地、公園用地、公園用地(兼供文化設施使用)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地、市場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、藝文設施用地、溝渠用地、抽水站用地、機場用地、河道用地、道路用地(供東西向快速公路使用)、道路用地、道路用地兼供東西向快速公路使用、鐵路用地、鐵路用地兼供東西向快速公路使用、公園道用地(兼供鐵路使用)及道路用地(兼供鐵路使用)等，計畫面積合計 188.01 公頃，佔本計畫面積 22.82%，詳表 6-1、表 6-2 及圖 6-1 所示。

表 6-1 變更後土地使用計畫面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	通盤檢討增減 面積 (公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)			備註
			面積	佔都市發展 用地面積 百分比 (%)	佔總計畫 面積百分 比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	103.53	+4.40	107.93	27.72	13.10
	商業區	4.08		4.08	1.05	0.50
	乙種工業區	57.24	+0.02	57.26	14.70	6.95
	零星工業區	1.41		1.41	0.36	0.17
	工商綜合專用區	7.11		7.11	1.83	0.86
	文教區	20.20		20.20	5.19	2.45
	宗教專用區	0.29		0.29	0.07	0.04
	加油站專用區	0.16		0.16	0.04	0.02
	電信專用區	0.16		0.16	0.04	0.02
	保存區	4.49		4.49	-	0.54
	河川區	51.19		51.19	-	6.21
	農業區	377.91	+3.67	381.58	-	46.32
	小計	627.77	+8.09	635.86	51.00	77.18
	公共 設施 用地	機關用地	71.20	-0.47	70.73	18.16
國民小學用地		6.27	-0.63	5.64	1.45	0.68
國民中學用地		6.46	-3.04	3.42	0.88	0.42
公園用地		2.32	-2.32	0.00	0.00	0.00
公園用地(兼供文化設施使用)		0.31		0.31	0.08	0.04
兒童遊樂場用地		0.32	+0.02	0.34	0.09	0.04
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		2.55	-0.81	1.74	0.45	0.21
綠地		3.05	+0.01	3.06	0.79	0.37
市場用地		0.74	-0.54	0.20	0.05	0.02
廣場用地		-	+0.02	0.02	0.01	0.00
廣場兼停車場用地		0.83	-0.44	0.39	0.10	0.05
停車場用地		1.68		1.68	0.43	0.20
藝文設施用地		0.35		0.35	0.09	0.04
溝渠用地		13.61		13.61	3.50	1.65
抽水站用地		0.60		0.60	0.15	0.07
機場用地		0.15		0.15	0.04	0.02
河道用地		0.00		0.00	0.00	0.00
道路用地(供東西向快速公路使用)		6.06		6.06	1.56	0.74
道路用地		62.77	+0.11	62.88	16.15	7.63
道路用地兼供東西向快速公路使用		2.94		2.94	0.75	0.36
鐵路用地		12.71		12.71	3.26	1.54
鐵路用地兼供東西向快速公路使用	0.15		0.15	0.04	0.02	
公園道用地(兼供鐵路使用)	0.38		0.38	0.10	0.05	
道路用地(兼供鐵路使用)	0.65		0.65	0.17	0.08	
小計	196.10	-8.09	188.01	48.28	22.82	
計畫面積合計	823.87		823.87	-	100.00	
都市發展用地面積合計	394.77	-8.40	386.37	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農業區、河川區及保存區。

表 6-2 公共設施用地明細表

項目	用地別及編號	面積	位置
機關用地	機 4	1.62	國防設施用地
	機 5	55.36	國防設施用地
	機 7	13.65	國防設施用地
	機 8	0.10	文賢派出所
	合計	70.73	
學校用地	文(小)1	1.86	仁和國小
	文(小)2	1.74	大甲國小
	文(小)3	2.04	文賢國小
	合計	5.64	
	文(中)1	3.42	文賢國中
公園用地(兼供文化設施使用)	公(文)	0.31	第一鄰里單位
兒童遊樂場用地	兒 12(附)	0.16	本次新增附帶條件
	兒 14(附)	0.08	本次新增(原公 2 位置)
	兒 15(附)	0.10	本次新增(原公(兒)9 位置)
	合計	0.34	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)2	0.17	第一鄰里單位
	公(兒)4	0.19	第一鄰里單位
	公(兒)8	0.17	第三鄰里單位
	公(兒)10	0.89	原機六整變更
	公(兒)11	0.10	第一鄰里單位
	公(兒)12	0.22	第一鄰里單位
	合計	1.76	
綠地用地	綠	3.05	工商綜合專用區東側、公道兼鐵路用地西北側、保仁路南側、二空新村總體規劃、乙種工業區變更為住宅區擬定細部計畫、擬定展慶鋁業細部計畫
市場用地	市 3	0.20	第三鄰里單位
廣場用地	廣 1(附)	0.00	本次新增(原公(兒)3 位置)，面積 49 平方公尺
	廣 2(附)	0.00	本次新增(原公(兒)9 位置)，面積 28 平方公尺
	廣 3(附)	0.00	本次新增(原兒 13 位置)，面積 28 平方公尺
	廣 4(附)	0.00	本次新增(原機 3 西側人行步道位置)，面積 42 平方公尺
	合計	0.02	-
廣場兼停車場用地	廣(停)1(附)	0.14	本次新增附帶條件
	廣(停)4	0.13	第一鄰里單位
	廣(停)7	0.08	第一鄰里單位
	合計	0.35	-

項目	用地別及編號	面積	位置
停車場用地	停 1	1.47	臺南機場大門東側
	停 2	0.21	
	合計	1.68	
藝文設施用地		0.35	
溝渠用地		13.61	
抽水站用地		0.60	大甲國小西北側、大甲國小東北側、保安抽水站
機場用地		0.15	
河道用地		0.00	面積 0.0023 公頃
道路用地(供東西向快速公路使用)		6.06	
道路用地		62.88	
道路用地兼供東西向快速公路使用		2.94	
鐵路用地		12.71	
鐵路用地兼供東西向快速公路使用		0.15	
公園道用地(兼供鐵路使用)		0.38	
道路用地(兼供鐵路使用)		0.65	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

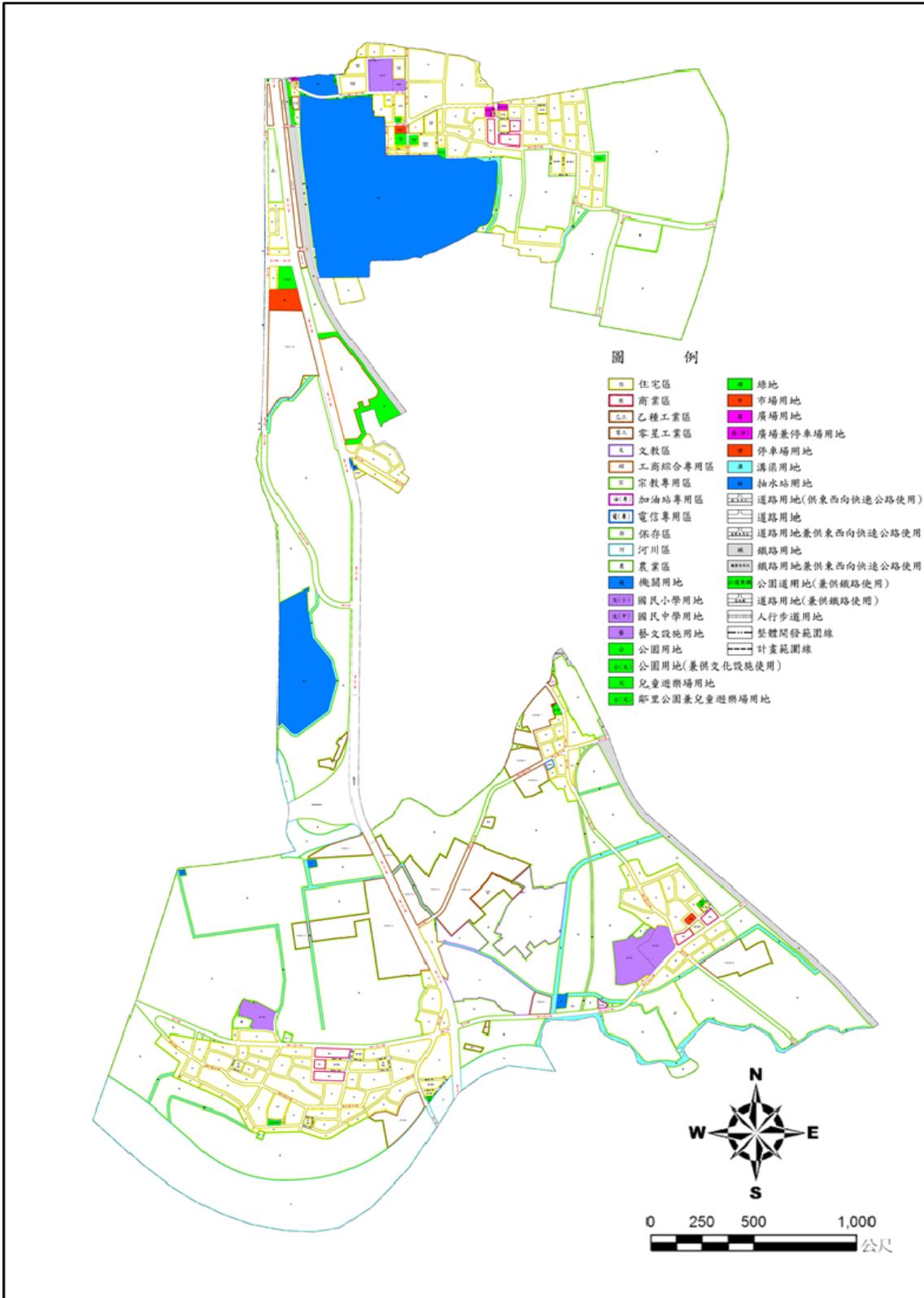


圖 6-1 變更後土地使用計畫示意圖

第四節 交通運輸計畫

計畫區範圍內道路系統分成快速道路、聯外道路及區內道路 3 種道路層級，其說明如下：

一、快速道路系統-三號道路(86 號快速道路)

東西向快速道路臺南－關廟線，為本計畫區內之區域性聯外快速道路，向西通往臺南市，向東通往關廟地區，計畫寬度 40 公尺，已開闢完成，於本計畫區設匝道一處，面積 6.06 公頃

二、聯外道路系統

(一) 主要道路

1.一號道路(臺 1 號省道)

為本計畫之主要聯外幹道，南往高雄，北通臺南，計畫寬度為 40 公尺。

2.二號道路

位於計畫區北端通往臺南機場之主要聯外幹道，計畫寬度為 55 公尺。

3.二-1 號道路

為本計畫區南端東西向之幹道，東接一號道路，向西通往臺南灣裡之聯外道路，計畫寬度為 20 公尺。

4.二-2 號道路

為本計畫區南端東西向之幹道，西接一號道路，向東可通達仁德區公所之聯外道路，計畫寬度為 20 公尺。

5.二-3 號道路

為本計畫區北端之次要聯外幹道，自文中二北側向西北通往臺南市竹篙厝地區，計畫寬度為 15 公尺。

(二) 次要道路

1. 三-2 號道路

位於計畫區北端通往臺南機場之主要聯外幹道，計畫寬度為 55 公尺。

2. 三-4 號道路

為本計畫區東西向次要聯外幹道，西起一號道路，向東經保安車站南側通往仁德，計畫寬度為 15 公尺。

3. 三-6 號道路

為本計畫區向南通往中州里之次要聯外幹道，計畫寬度為 15 公尺。

4. 三-7 號道路

為舊有之臺一號省道，向南通往湖內，計畫寬度為 15 公尺。

三、區內道路系統

區內道路為聯繫計畫區內部之要交通路線，包含三-1、三-3、三-5、三-8 號道路計畫寬度為 15 公尺，以及四-5、四-6 號等道路計畫寬度為 12 公尺，皆為區內聯絡鄰里間之重要道路。

除上述快速道路、主要道路、次要道路外，依土地使用計畫及發展需要分別配設 15、12、10、8、6 公尺寬等五種寬度之服務道路，並酌予劃設 4 公尺寬人行步道。

表 6-3 變更後道路編號一覽表

編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	道路長度 (公尺)	備註
三	計畫範圍東側至計畫範圍西側 (臺灣地區西部走廊東西向快速公路臺南-關廟線)	40	388	快速道路
一	計畫範圍北端至計畫範圍南端	40	5,115	聯外主要道路
二	東自一號道路西至機場	55	110	聯外主要道路
二-1	東自一號道路，西至計畫範圍西界	20	1,575	聯外主要道路
二-2	自計畫範圍東界，西至一號道路	20	1,590	聯外主要道路
二-3	號道路東至計畫範圍東界，穿越臺南都會公園，西至三-8 號道路	25	2,007	聯外主要道路
三-1	東三-2 號道路，西至一號道路	15	1,221	區內道路
三-2	自計畫範圍北界，南至文中二西北側接二-3 號道路	15	1,155	聯外次要道路
三-3	北自一號道路，南至三-4 號道路	15	655	區內道路
三-4	東至計畫範圍東界，西至一號道路	15	1,395	聯外次要道路
三-5	北自三-4 號道路，南至二-2 號道路	15	1,164	區內道路
三-6	北自二-2 號道路，南至計畫範圍南界	15	759	聯外次要道路
三-7	北自一號道路向西經公二西側，南至計畫範圍南界	15	636	聯外次要道路
三-8	北自二號道路，南至二-3 號道路	15	810	區內道路
四-5	東自一號道路向西後折南沿西側計畫範圍至二號道路	12	640	區內道路
四-6	東自三-7 號道路，西至二-1 號道路西側路段	12	1,485	區內道路
三-9	東至機五西側，西至一號道路	15	88	區內道路
四-1	北至計畫範圍北界，南至三-1 號道路	12	210	區內道路
四-2	自三-1 號道路中段至機五	12	225	區內道路
四-3	自三-1 號道路中段至機五	12	135	區內道路
四-4	東至機五，西至 1 號道路	12	90	區內道路
四-7	北自二-1 號道路中段，向南至四-6 號道路	12	285	區內道路
未編號		10	6,146	服務道路
未編號		8	9,808	服務道路
未編號		6、4	2,012	服務道路

註：表內長度應依核定圖實地釘樁之中心樁距離為準。

資料來源：本計畫整理。



圖 6-2 變更後交通系統計畫示意圖

第五節 附帶條件地區

本次通盤檢討後新增 2 處附帶條件地區，包含市地重劃整體開發及調降容積率，詳表 6-4、表 6-6 及圖 6-3～圖 6-6。

表 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表

編號	位置	計畫面積 (公頃)	開發方式	附帶條件內容	備註
1	公 1 公 2 公(兒)3 公(兒)5 公(兒)7 公(兒)9 兒 12 兒 13 市 1 市 2 機 2 機 3 部分機 8 廣(停)1 廣(停)2 廣(停)3	6.46	市地重劃	以市地重劃方式開發。	變 3
2	部分 公(兒)8	0.02	抵繳代金	應自願捐贈變更土地總面積 30%作為公共設施地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	變 10
3	道路	0.01	調降容積率	1.變更後住宅區容積率調降為不得大於 140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	變 4

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 6-5 本次通盤檢討後新增市地重劃地區土地使用面積表

項目		變更前	
		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	4.45	69.10%
	小計	4.45	69.10%
公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.34	5.28%
	綠地	0.01	0.16%
	廣場用地	0.02	0.31%
	廣場兼停車場用地	0.14	2.17%
	道路用地	1.48	22.98%
	小計	1.99	30.90%
總計		6.44	100.00%

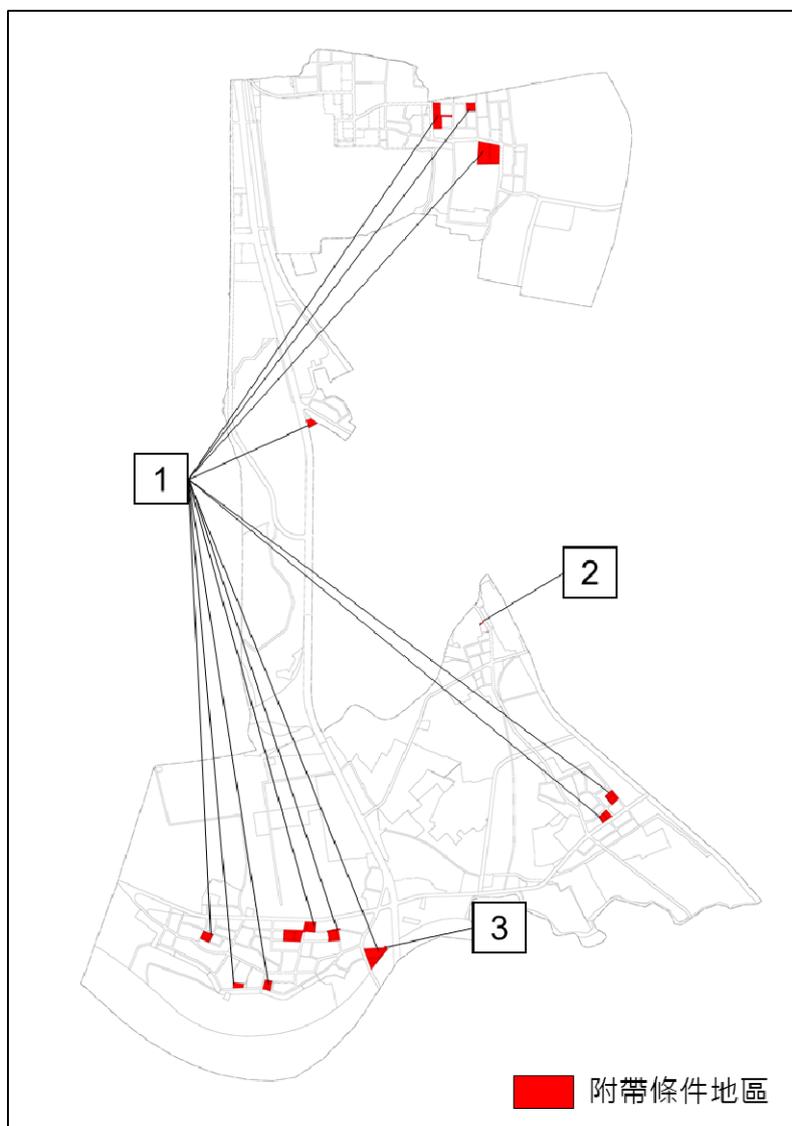
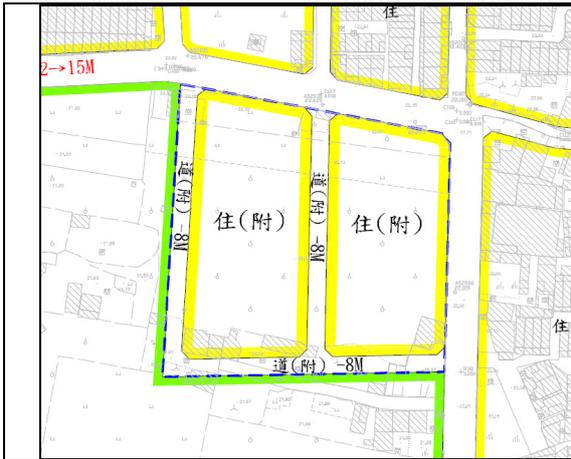


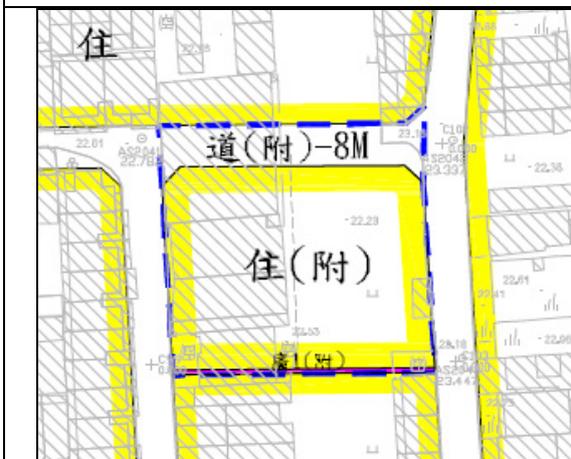
圖 6-3 本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖



原公 1



原公 2



原公(兒)3



原公(兒)5



原公(兒)7



原公(兒)9

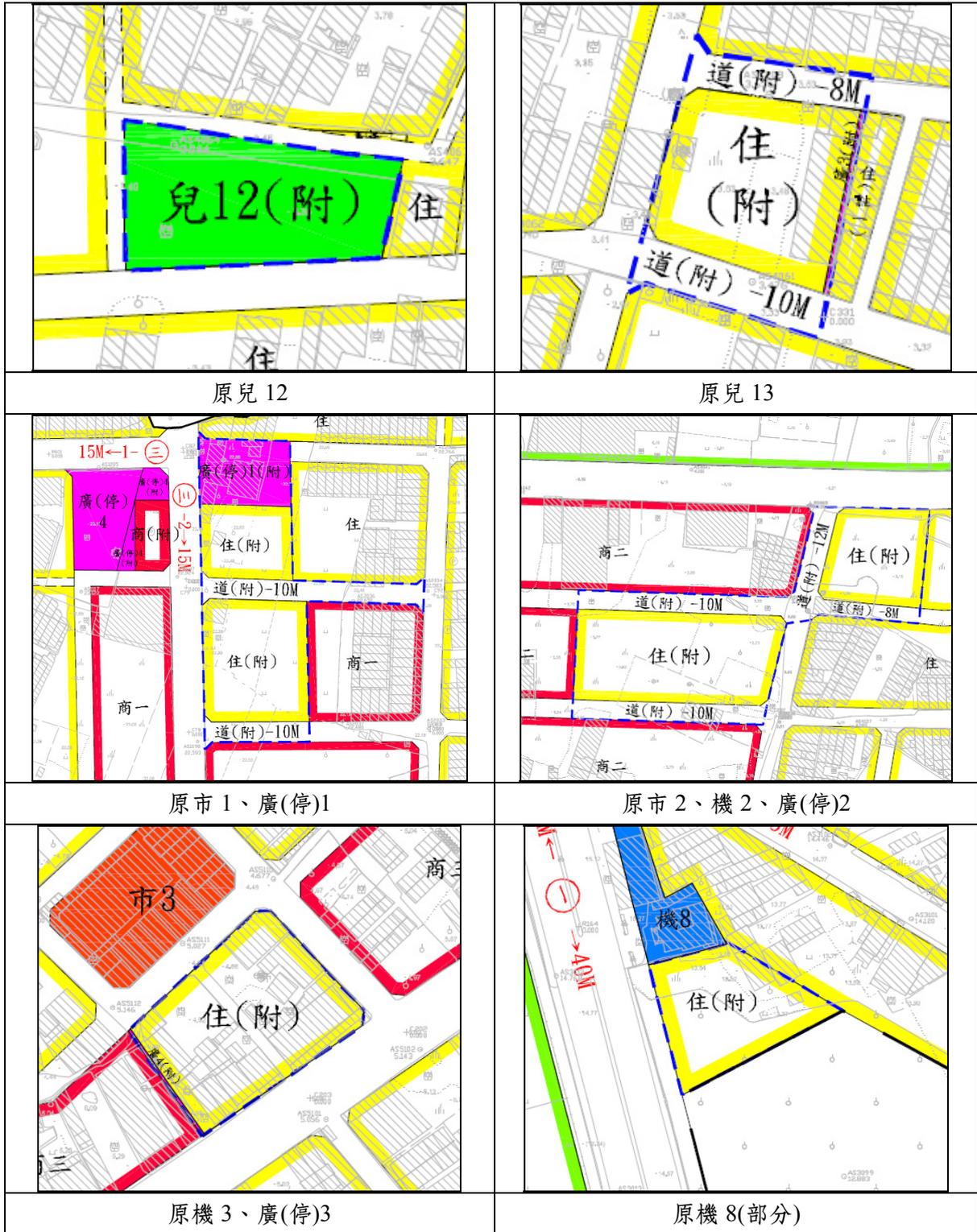


圖 6-1 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖



圖 6-5 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(抵繳代金)(編號 2)變更後計畫示意圖

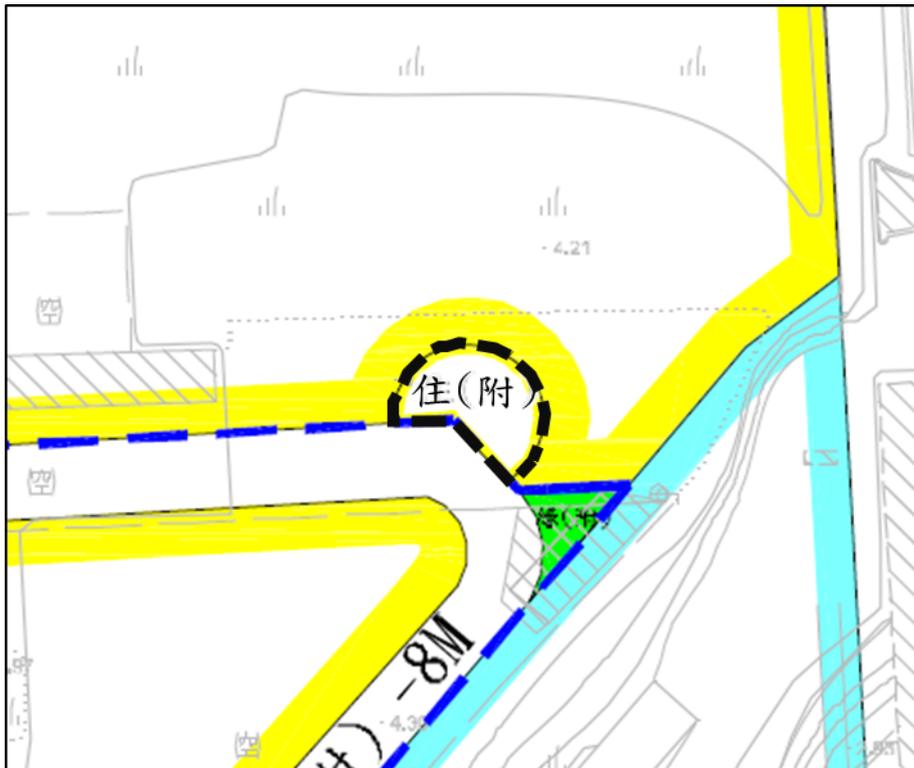


圖 6-6 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 3)變更後計畫示意圖

第七章實施進度及經費

本次通盤檢討後仍待公共設施主管機關以徵購、市地重劃、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 7-1 所示。

表 7-1 實施進度及經費估算表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成 期限	經費來源
			徵購、 撥用	市地 重劃	捐贈	其他	土地取 得費用	整地費 用	開發工 程費用	合計			
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)2	0.17	√				121	17	340	478	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公(兒)4	0.19	√				9	19	380	408	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公(兒)10	0.89	√				1,072	89	1,780	2,941	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
兒童遊樂場用地	兒 12(附)	0.16		√			192	16	320	528	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
	兒 14(附)	0.08		√			96	8	163	267			
	兒 15(附)	0.10		√			120	10	191	321			
綠地	綠	0.05	√				72	5	100	177	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	綠(附)	0.01		√			12	1	25	38	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
廣場兼停車場用地	廣(停)1(附)	0.14		√			168	14	286	468	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
廣場用地	廣 1(附)	0.00		√			6	0.49	10	16	臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
	廣 2(附)	0.00		√			3	0.28	6	9			
	廣 3(附)	0.00		√			3	0.28	6	9			
	廣 4(附)	0.00		√			5	0.42	8	14			
停車場用地	停 1	1.47	√				1,750	147	2,940	4,837	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
市場用地	市 3	0.20	√				235	20	400	655	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
抽水站用地	抽	0.25	√				115	25	500	640	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
溝渠用地		6.95	√								臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
公園道用地(兼供鐵)		0.38	√								臺南市	民國 125 年	市政府編

項目	編號	計畫面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成 期限	經費來源
			徵購、撥用	市地重劃	捐贈	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用	合計			
路使用)											政府	年	列預算
道路用地	道	40.74	√								臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	道(附)	1.48		√							臺南市政府或市地重劃會	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
藝文設施用地		0.35			√			88	525	613	臺南市政府	民國106年~115年	1.無償取得用地或臺南市政府逐年編列預算。 2.爭取中央補助。 3.都市更新實施者。
公園用地(兼供文化設施使用)		0.31			√			78	465	543			
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)11	0.10			√			25	150	175			
	公(兒)12	0.10			√			55	330	385			
學校用地	文(小)1	0.22			√			43	255	298			
停車場用地	停2	0.17			√			53	315	368			
綠地用地		0.07			√			18	105	123			
道路用地		2.15	√		√		187	1,075	2,150	3,412			

註：1.本表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.本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期設計發包施工價格為準。

3.表內土地取得方式註明徵購、撥用方式取得之各項公共設施用地得視實際開發需求。

附表 公共設施用地分析表

附表 1 仁德(文賢地區)都市計畫公共設施用地分析表

項目	編號	現行計畫面積(公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更	說明
公園用地	公 1	1.53	解編	跨區重劃	○	與公(兒)2、公(兒)4 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公 2	0.79	部分解編 部分調整 公設名稱	跨區重劃	○	週邊無其他可替代之公園，部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.20	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公(兒)2	0.21	保留	徵購	-	公有地已納入二空新村更新地區都市更新計畫予以開闢，其餘私有地徵購取得。
	公(兒)3	0.18	解編	跨區重劃	○	與公(兒)1、公(兒)2、公(兒)4 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公(兒)4	0.19	保留	徵購	-	公有地約佔 96%，尚有部分私有地未取得。
	公(兒)5	0.20	解編	跨區重劃	○	與兒 12 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公(兒)7	0.22	解編	跨區重劃	○	與公 2、兒 12 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公(兒)8	0.19	部分解編	調降容積率 抵繳代金	○	1.現況為保安轉運站，北側及東南側尚有部分私有地(約 212 平方公尺)未取得。 2.依交通局意見，未取得部分已無使用需求，故併鄰近分區解編為住宅區及乙種工業區，並以調降容積率及抵繳代金辦理回饋。
	公(兒)9	0.19	部分解編 部分調整 公設名稱	跨區重劃	○	週邊無其他可替代之公園，部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。
	公(兒)10	0.89	保留	徵購	-	考量該公園周邊無其他可替代之公園，且未取得部分為台糖公司所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
	公(兒)(細)	0.20	保留	-	-	1.權屬皆為公有。 2.該公(兒)用地係 92 年「擬定仁德(文賢地區)都市計畫(原「工(乙)六一二」乙種工業區變更

項目	編號	現行計畫面積(公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更	說明
						為住宅區部分)細部計畫案」劃設。
綠地	綠(細)	2.72	-	-	-	權屬皆為公有。 該綠地係 87 年「擬定仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為工商綜合專用區、綠地及道路用地暨部份住宅區為綠地)細部計畫」。
	綠	0.02	0.0298	徵購	-	系統性公共設施(公道兼鐵路西北側)。
	綠	0.22	-	-	-	權屬皆為公有(保仁路南側)。
	綠	0.03	0.0298	徵購	-	系統性公共設施(嘉南藥理大學周邊)。
	綠1(細)	0.10	-	-	-	
	綠2(細)	0.05	-	-	-	權屬皆為公有。 該綠地係 92 年「擬定仁德(文賢地區)都市計畫(原「工(乙)六一二」乙種工業區變更為住宅區部分)細部計畫」劃設。
	綠3(細)	0.04	-	-	-	
	綠4(細)	0.03	-	-	-	
廣場兼停車場用地	廣(停)1	0.24	保留	跨區重劃	○	配合跨區重劃方案酌予調整區位及面積。
	廣(停)2	0.20	解編	跨區重劃	○	周邊商業發展強度不高，解編為住宅區。
	廣(停)3	0.14	解編	跨區重劃	○	周邊商業發展強度不高，解編為住宅區。
	廣(停)4	0.11	保留	-	-	1.102 年仁德(文賢)三通增設，考量變更位置緊鄰保華宮，廟宇慶典活動需有廣大腹地使用，將機關用地變更為廣場兼停車場用地。 2.權屬為保華宮所有。
	廣(停)7	0.07	保留	-	-	權屬皆為公有。
兒童遊樂場用地	兒12	0.16	保留	跨區重劃	○	考量區位適宜性，兒 12 服務範圍可涵蓋計畫區南側周邊住宅區，予以保留。
	兒	0.16	解編	跨區重劃	○	與兒 12 服務圈範圍重疊，解編

項目	編號	現行計畫面積(公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更	說明
	13					為住宅區。
停車場用地	停 1	1.47	保留	徵購	-	現況已開闢，且權屬為台糖公司所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
	停(細)	0.15	保留	-	-	1.權屬皆為公有。 2.該停車場用地係 92 年「擬定仁德(文賢地區)都市計畫(原「工(乙)六一二」乙種工業區變更為住宅區部分)細部計畫案」劃設。
市場用地	市 1	0.28	解編	跨區重劃	○	市場處評估已無使用需求，解編為住宅區。
	市 2	0.26	解編	跨區重劃	○	市場處評估已無使用需求，解編為住宅區。
	市 3	0.20	保留	徵購	-	考量建物密集且產權複雜，後續如有改建需求再另案辦理變更。
學校用地	文(小)1	1.69	保留	-	-	權屬皆為公有(仁和國小)。
	文(小)2	2.37	部分解編	免予回饋	○	依教育局及大甲國小意見，私有地已無使用需求，解編為農業區。
	文(小)3	2.04	保留	徵購	-	現況座落於學校圍牆內仍為學校使用，依文賢國小意見，予以保留。
	文(中)1	3.76	部分解編	免予回饋 徵購	○	依文賢國中意見，部分私有地現況作為學校車棚使用，配合現況將部分私有地保留作為學校用地，部分解編為農業區。
	文(中)2	2.70	解編	免予回饋	○	依教育局意見，已無使用需求，解編為農業區。
機關用地	機 1	0.10	保留	-	-	權屬皆為公有。
	機 2	0.23	解編	跨區重劃	○	已無使用需求，解編為住宅區。
	機 3	0.12	解編	跨區重劃	○	已無使用需求，解編為住宅區。
	機 4	1.62	保留	-	-	權屬皆為公有。
	機 5	55.36	保留	-	-	權屬皆為公有。
	機 7	13.65	保留	-	-	權屬皆為公有。
	機 8	0.22	部分解編	跨區重劃	○	1.部分已開闢(文賢派出所)，尚有部分私有地未取得。 2.依警察局意見，未取得部分已

項目	編號	現行計畫面積(公頃)	檢討結果	後續開發方式	提列變更	說明
						無使用需求，解編為住宅區。 3.北側住宅區現況係作為文賢派出所使用，基於公地公用原則及配合現況使用，將住宅區檢討變更為機關用地。
抽水站用地	抽	0.09	保留	徵購	-	依水利局意見，仍無使用需求，予以保留。
	抽	0.16	保留	徵購	-	依水利局意見，仍無使用需求，予以保留。
	抽	0.34	保留	-	-	權屬皆為公有。
公園道用地	園道(鐵)	0.38	保留	徵購	-	系統性公共設施(非位屬鐵路地下化徵收範圍)。
道路用地(兼東西向快速道路)	道(東西向)	9.00	保留	-	-	權屬皆為公有。
道路用地(兼鐵路使用)	道(鐵)	0.65	保留	-	-	權屬皆為公有。
水溝用地	溝	13.61	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
機場用地	機場	0.15	保留	-	-	權屬皆為公有。
鐵路用地	鐵	12.71	保留	-	-	權屬皆為公有。
鐵路用地(兼東西向快速道路)	鐵(東西向)	0.15	保留	-	-	權屬皆為公有。