

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國109年9月25日
發文字號：府都規字第1091094350A號
附件：主要計畫書及圖各1份。



主旨：「變更歸仁都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」等
3案自109年9月30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109年9月30日起30天。

二、公告圖說：公開展覽計畫書、圖各1份。

三、公開展覽地點及都市計畫說明會舉辦時間與地點：

（一）變更歸仁都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

1、本府都市發展局都市計畫管理科（永華市政中心）、都市規劃科（民治市政中心）及歸仁區公所之公告欄。

2、109年10月26日（星期一）上午10時整，假本市歸仁區公所三樓禮堂舉行（地址：臺南市歸仁區中山路二段2號）。

（二）變更學甲都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

1、本府都市發展局都市計畫管理科（永華市政中心）、都市規劃科（民治市政中心）及學甲區公所之公告欄。

2、109年10月22日（星期四）上午10時整，假本市學甲區華宗公園活動中心二樓舉行（地址：臺南市學甲區建國路37-6號，學甲綜合體育館後方建築物）。



(三)變更山上都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

- 1、本府都市發展局都市計畫管理科（永華市政中心）、都市規劃科（民治市政中心）及山上區公所之公告欄。
- 2、109年10月16日（星期五）上午10時整，假本市山上區公所三樓會議室舉行（地址：臺南市山上區南洲里325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。

五、為因應防疫新生活運動，說明會現場採取以下防疫措施，敬請參加者配合：

(一)為因應實名登記制，說明會當天請攜帶身份證以供現場查驗。

(二)考量場地因素，請自行攜帶口罩並全程配戴，若有發燒（耳溫38度以上、口溫37.5度以上，額溫37度以上或腋溫37度以上）或呼吸道症狀者，請避免參加說明會，如有相關疑問，歡迎致電本府都市發展局都市規劃科詢問。

六、說明會簡報影片將於會後上傳至本府都市發展局網頁（臺南市政府都市發展局首頁—多媒體專區—影音專區），歡迎多加利用。



市長黃偉哲

變更歸仁都市計畫
(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 109 年 9 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		變更歸仁都市計畫（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	
變更都市計畫機關		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			
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級		
	部 級		

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	2-3
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	公共設施用地需求分析	4-1
第二節	公共設施用地檢討構想	4-4
第三節	私有公共設施用地檢討原則	4-6
第四節	附帶條件內容	4-10
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	6-11
第七章	實施進度及經費	7-1
附表 1	歸仁公共設施用地分析表	

圖目錄

圖 1-1	歸仁都市計畫檢討範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1	歸仁都市計畫現行計畫示意圖.....	2-7
圖 3-1	歸仁都市計畫土地使用現況示意圖.....	3-5
圖 3-2	歸仁都市計畫公共設施開闢情形示意圖.....	3-6
圖 3-3	歸仁都市計畫公共設施取得情形示意圖.....	3-7
圖 3-4	歸仁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.....	4-5
圖 5-1	歸仁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	歸仁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	歸仁都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖.....	5-13
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 2-1 案變更內容示意圖.....	5-14
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 2-2 案變更內容示意圖.....	5-14
圖 5-6	變更內容綜理表編號第 2-3 案變更內容示意圖.....	5-15
圖 5-7	變更內容綜理表編號第 2-4 案變更內容示意圖.....	5-15
圖 5-8	變更內容綜理表編號第 2-5 案變更內容示意圖.....	5-16
圖 5-9	變更內容綜理表編號第 2-6 案變更內容示意圖.....	5-16
圖 5-10	變更內容綜理表編號第 2-7 案變更內容示意圖.....	5-17
圖 5-11	變更內容綜理表編號第 2-8 案變更內容示意圖.....	5-17
圖 5-12	變更內容綜理表編號第 2-9 案變更內容示意圖.....	5-18
圖 5-13	變更內容綜理表編號第 2-10 案變更內容示意圖.....	5-18
圖 5-14	變更內容綜理表編號第 2-11 案變更內容示意圖.....	5-19
圖 5-15	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖.....	5-19
圖 5-16	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖.....	5-20
圖 5-17	變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖.....	5-20
圖 5-18	變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖.....	5-21
圖 5-19	變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖.....	5-21
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖.....	6-5
圖 6-2	交通系統計畫示意圖.....	6-10
圖 6-3	本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖.....	6-12
圖 6-4	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	6-14
圖 6-5	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 2)變更後計畫示意圖	6-15
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	6-15
圖 6-7	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 4)變更後計畫示意圖	6-16
圖 6-8	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 5)變更後計畫示意圖	6-16
圖 6-9	本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 6)變更後計畫示意圖	6-17

表目錄

表 2-1	歸仁都市計畫核定後歷次變更辦理歷程表	2-1
表 2-2	歸仁都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表	2-4
表 2-3	歸仁都市計畫現行計畫公共設施編號明細表	2-5
表 3-1	臺南市、歸仁區及本計畫區近 5 年人口數量統計表	3-1
表 3-2	歸仁都市計畫土地使用現況面積表	3-1
表 3-3	歸仁都市計畫公共設施開闢面積	3-2
表 4-1	歸仁都市計畫公共設施用地面積需求檢核表	4-3
表 4-2	私有公共設施用地檢討原則表	4-6
表 4-3	道路用地檢討原則表	4-8
表 4-4	跨區重劃公共設施用地規劃原則表	4-9
表 4-5	附帶條件編號及內容對照表	4-10
表 5-1	歸仁都市計畫(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	本計畫區計畫道路編號一覽表	6-8
表 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表	6-11
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	6-12
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。

歸仁都市計畫第四次通盤檢討(含計畫圖重製)(第一階段)案已於民國 108 年 12 月 30 日發布實施，有鑑於計畫區內部分公共設施用地應具有全市通案性檢討及處理原則，並依循相關法令之指導，核實檢討計畫人口及不必要之公共設施，同時研議跨區市地重劃、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，爰辦理本次專案通盤檢討。

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 14 條第 1 項第 4 款。

第三節 計畫位置與範圍

本案以歸仁都市計畫區內公共設施用地面積為檢討範圍，面積 119.96 公頃。

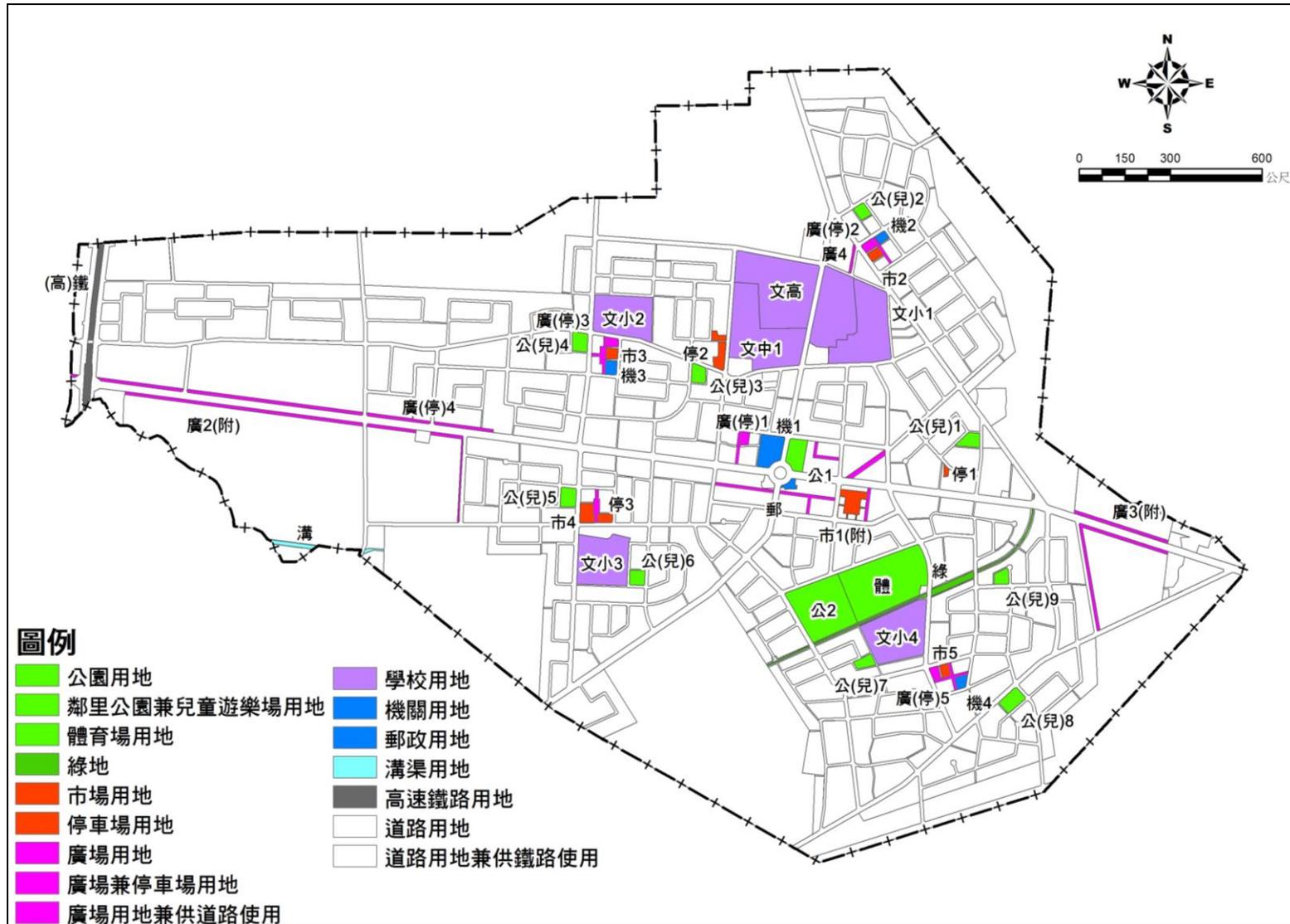


圖 1-1 歸仁都市計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

歸仁都市計畫自民國 63 年 7 月發布實施後，於民國 71 年 9 月發布實施第一次通盤檢討，民國 83 年 4 月發布實施第二次通盤檢討，民國 94 年 7 月發布實施第三次通盤檢討，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 104 年 9 月發布實施農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，民國 108 年 12 月 30 日發布實施第四次通盤檢討（含計畫圖重製）（第一階段）。詳見表 2-1。

表 2-1 歸仁都市計畫核定後歷次變更辦理歷程表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
1	歸仁都市計畫核定案	63.07.06 府建都 67424 號	-
2	歸仁鄉都市計畫圖漏將新民針織廠地列入工業區用覆議案	63.12.26 府建都字第 120820 號	-
3	變更歸仁鄉都市計畫（第一次通盤檢討）案	71.09.30 府建都字第 101572 號	71.09.30
4	變更歸仁鄉都市計畫（公共設施用地通盤檢討）案	75.04.10 府建都字第 35936 號	75.04.10
5	變更歸仁都市計畫（第二次通盤檢討）案	83.04.18 府工都字第 52353 號	-
6	變更歸仁都市計畫（部分住宅區、工業區、農業區、綠帶、道路用地、人行步道為鐵路用地，道路用地為道路用地兼供鐵路用地）（供高速鐵路使用）案	84.09.19 府工都字第 149752 號	84.09.20
7	變更歸仁都市計畫（部分農業區為醫療專用區）案	87.03.12 府工都字第 43720 號	87.03.16
8	變更歸仁都市計畫（部分農業區、住宅區、工業區、綠帶為道路用地）案	90.06.29 府城都字第 91276 號	90.07.02
9	變更歸仁都市計畫（第三次通盤檢討）案	94.07.28 府城都字第 0940148872A 號	94.07.29
10	變更歸仁都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案	98.09.14 府城都字第 0980210318A 號	98.09.15
11	變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））案	102.11.29 府都規字第 1021037979A 號	102.11.29
12	變更歸仁都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	104.09.23 府都規字第 1040909139A 號	104.09.29
13	變更歸仁都市計畫【部分廣場用地及附帶	105.07.21	105.07.26

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
	條件商業區為市場用地（附帶條件）、部分商業區附帶條件修訂】	府都規字第 1050684129A 號	
14	變更歸仁都市計畫（修訂住宅區土地用分區管制要點）（配合幸福大樓重建）案	105.09.30 府都規字第 1060913445A 號	105.09.30
15	變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）（第一階段）案	108.12.27 府都規字第 1081487193A 號	108.12.30
16	變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫（第一階段）案	108.12.27 府都規字第 1081488519A 號	108.12.31

資源：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

計畫範圍以歸仁區公所所在地為中心，範圍東至看東里約 500 公尺處、南至看西里南方約 100 公尺處、西南以溝渠北側邊界為界、西至仁德區界、北至八甲里北方約 100 公尺處，包括八甲、歸仁、看東、看西、崙頂、辜厝、歸南、許厝（部分）、新厝（部分）、後市（部分）、南保（部分）、南興（部分）、文化（部分）等 13 里，計畫面積約 550.66 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 50,000 人，居住淨密度每公頃約 225 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、工業區、宗教專用區、醫療專用區、電信專用區、加油站專用區、農業區等，計畫面積合計 430.70 公頃，佔本計畫面積 78.22%。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地、廣場用地（兼供道路使用）、廣場兼停車場用地、體育場用地、停車場用地、市場用地、學校用地、機關用地、道路用地兼供鐵路使用、道路用地、郵政用地、溝渠用地、高速鐵路用地等，計畫面積合計 119.96 公頃，佔本計畫面積 21.78%。

表 2-2 歸仁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)	佔總計畫面積 百分比 (%)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)
土地 使用 分 區	住宅區	212.75	38.64	52.70
	商業區	9.58	1.74	2.37
	工業區	57.48	10.44	14.24
	宗教專用區	2.84	0.52	0.70
	醫療專用區	0.70	0.13	0.17
	電信專用區	0.17	0.03	0.04
	加油站專用區	0.18	0.03	0.04
	農業區	147.00	26.70	-
	小計	430.70	78.22	70.28
公共 設施 用 地	公園用地	3.68	0.67	0.91
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.43	0.44	0.60
	綠地	0.74	0.13	0.18
	廣場用地	3.13	0.57	0.78
	廣場用地(兼供道路使用)	1.66	0.30	0.41
	廣場兼停車場用地	0.89	0.16	0.22
	體育場用地	4.43	0.80	1.10
	停車場用地	0.56	0.10	0.14
	市場用地	1.20	0.22	0.30
	學校用地	23.46	4.26	5.81
	機關用地	1.16	0.21	0.29
	道路用地(兼供鐵路使用)	0.02	0.00	0.00
	道路用地	75.19	13.65	18.63
	郵政用地	0.11	0.02	0.03
	溝渠用地	0.26	0.05	0.06
	高速鐵路用地	1.04	0.19	0.26
小計	119.96	21.78	29.72	
計畫面積合計		550.66	100.00	-
都市發展用地面積合計		403.66	73.30	100.00

註：1.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不含農業區面積。

資料來源：變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案，108年12月，臺南市政府。

表 2-3 歸仁都市計畫現行計畫公共設施編號明細表

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置說明	備註
類別	編號			
公園用地	公 1	0.57	圓環東北側，五號道路東側、二號道路北側	歸仁美學館
	公 2	3.11	4-3 號道路東側、4-7 號道路南側、文小 4 西北側，體育場西側	
	小計	3.68	-	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒) 1	0.29	善化寺宗(專) 2 西北側	
	公(兒) 2	0.19	1-8 號道路南側，第一鄰里單元中心北側	
	公(兒) 3	0.27	2-5 號道路南側，文中 1 西南側	私立歸仁幼稚園
	公(兒) 4	0.30	2-5 號道路南側、2-1 號道路西側，第二鄰里單元中心西側	
	公(兒) 5	0.32	3-1 號道路西側、3-4 號道路北側，第三鄰里單元中心西側	
	公(兒) 6	0.25	3-4 號道路南側、文小 3 東側	
	公(兒) 7	0.22	4-3 號道路東、北側，文小 4 西側	
	公(兒) 8	0.38	4-4 號道路南側，第四鄰里單元中心東南側	
	公(兒) 9	0.21	4-9 號道路北側、4-8 號道路東側	
合計	2.43	-		
綠地	綠	0.74	已廢線之臺糖鐵路用地	
廣場用地	廣 2 (附)	2.09	一、二號道路南、北側計畫道路與工業區間	
	廣 3 (附)	0.99	一、二號道路南側住宅區與工業區間	
	廣 4	0.07	文高北側	
	合計	3.16		
廣場用地 (兼供道路使用)		1.66	分布於各四個鄰里單元及圓環中心商業區內	
廣場兼停車場用地	廣(停) 1	0.11	2-3 號道路南側、機 1 西側，圓環西北側社區中心商業區北側中間	
	廣(停) 2	0.13	1-2 號道路東側、1-7 號道路南側，第一鄰里單元中心西北角	
	廣(停) 3	0.12	文小 2 南側，第二鄰里單元中心東北角	
	廣(停) 4	0.41	一號道路北側、住宅區南側、2-6 號道路東側	
	廣(停) 5	0.12	4-8 號道路南側、4-2 號道路東側，第四鄰里單元中心西北角	
合計	0.89			
體育場用地		4.43	4-2 號道路西側、4-7 號道路南側、文小 4 北側	歸仁運動公園、文化中心
停車場用地	停 1	0.05	二號道路北側、1-2 號道路西側、1-1 號道路東側、1-4 號道路南側	
	停 2	0.37	2-5 號道路北側、文中 1 西側、2-4 號道路西側	
	停 3	0.16	3-4 號道路及文小 3 北側，第三鄰里單元中心東南角	
	合計	0.56		
市場用地	市 1 (附)	0.51	圓環東南側，二號道路南側、4-11 號道路東側	歸仁區公有公共造產零售市場

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置說明	備註
類別	編號			
	市 2	0.14	1-2 號道路東側，第一鄰里單元中心西側中間	
	市 3	0.14	2-5 號道路南側、2-1 號道路東側，第二鄰里單元中心東側中間	
	市 4	0.29	3-1 號道路東側、3-4 號道路北側，第三鄰里單元中心西南角	
	市 5	0.12	4-8 號道路南側、4-2 號道路東側，第四鄰里單元中心北側中間	
	合計	1.20	-	
學校用地	文(小)1	3.34	文高東側、1-6 號道路北側、1-2 號道路西側，第一鄰里單位中心南側	歸仁國小
	文(小)2	2.51	2-5 號道路北側、2-1 號道路東側，第二鄰里單元中心北側	文化國小
	文(小)3	2.61	3-1 號道路東北側、3-4 號道路南側，第三鄰里單位中心南側	歸南國小
	文(小)4	3.09	體育場南側、4-2 號道路西側，第四鄰里單位中心西北側	紅瓦厝國小
	小計	11.55	-	
	文(中)1	4.14	2-5 號道路北側、五號道路西側、2-4 號道路東側	歸仁國中
	文(高)	7.77	五號道路兩側、2-4 號道路東側、2-2 號道路南側	新豐高中
	合計	23.46	-	
機關用地	機 1	0.74	圓環西北側，5 號道路西北側、2 號道路北側	區公所、衛生所、自來水公司服務所
	機 2	0.11	第一鄰里單元中心東北角、1-7 號道路南側	
	機 3	0.17	第二鄰里單元中心東南角、文小 2 南側	
	機 4	0.17	第四鄰里單元中心東南角、文小 4 南側	歸仁區老人文康中心
	小計	1.16	-	
道路用地 (兼供鐵路使用)		0.02	計畫區西側計畫區界附近	供高速鐵路使用
道路用地		75.19	-	
郵政用地		0.11	圓環東南側，二號道路南側、四號道路東側	郵局
溝渠用地		0.26	計畫區西南角計畫區界邊緣	
高速鐵路用地		1.04	計畫區西側計畫區界附近	

註：表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。
資料來源：變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）（第一階段）案，108 年 12 月，臺南市政府。

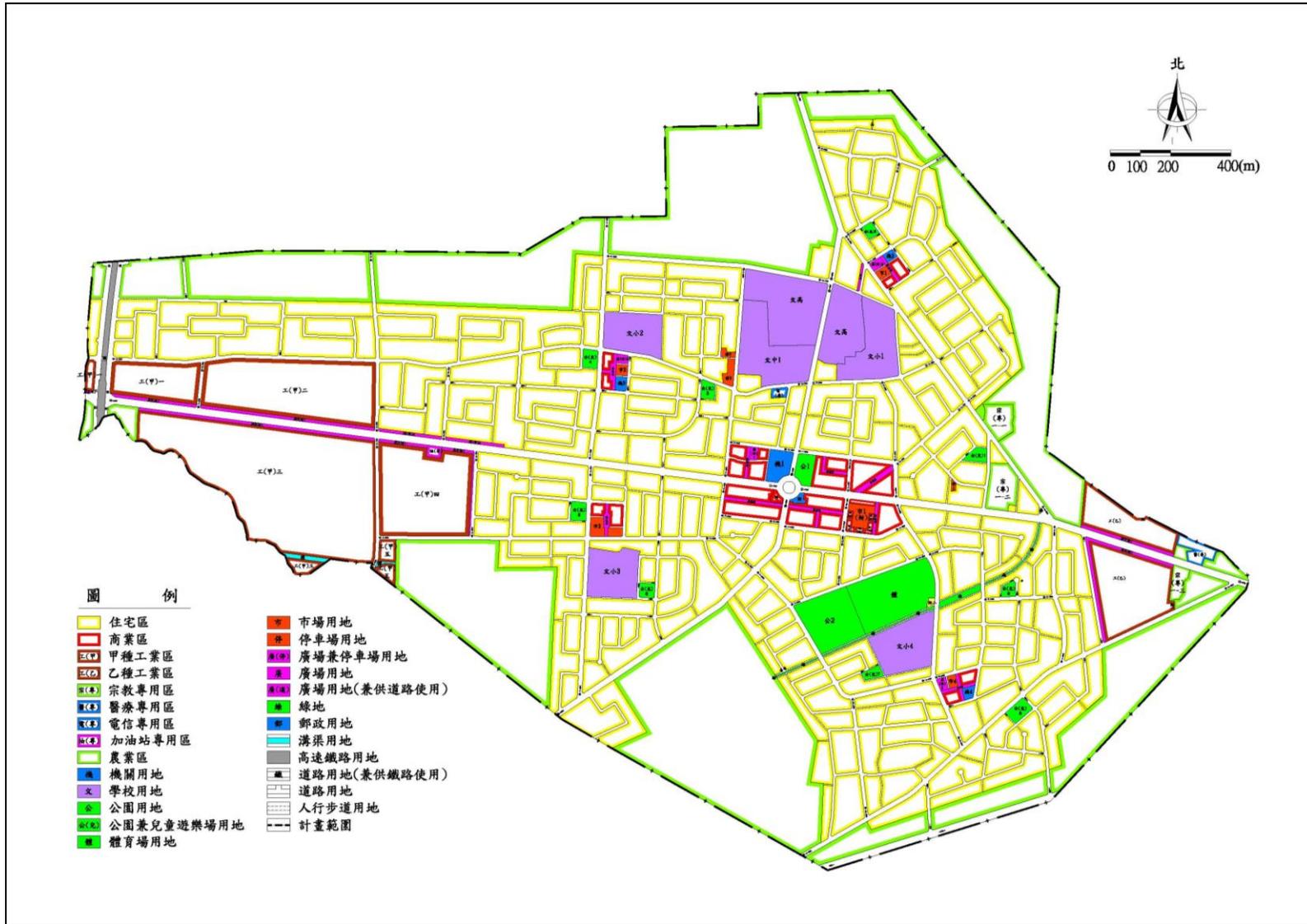


圖 2-1 歸仁都市計畫現行計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 人口成長現況

本計畫區 108 年人口總數為 44,641 人，佔歸仁區人口總數 65.52%，歸仁區 108 年底人口總數為 68,135 人，佔臺南市人口總數 3.62%；另從成長率來看，本計畫區近年人口成長呈現正成長情況，平均人口成長率為 0.05%。

表 3-1 臺南市、歸仁區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年度 (年)	本計畫區		歸仁區		臺南市	
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率
104	44,746	0.48%	67,906	0.60%	1,885,541	0.07%
105	44,843	0.22%	68,170	0.39%	1,886,033	0.03%
106	44,930	0.19%	68,424	0.37%	1,886,522	0.03%
107	44,819	-0.25%	68,403	-0.03%	1,883,831	-0.15%
108	44,641	-0.40%	68,135	-0.39%	1,880,906	-0.15%
平均	44,796	0.05%	68,208	0.19%	1,884,567	-0.03%

註：本計畫區人口數係依村里面積比例及村里統計資料(南保里、歸仁里、後市里、辜厝里、許厝里、看西里、看東里、崙頂里、八甲里、南興里、新厝里、文化里)推估。

資料來源：臺南市民政局人口統計資料(104~108 年)及本計畫整理。

第二節 實質發展現況

一、土地使用現況

歸仁都市計畫各使用分區計畫面積為 430.70 公頃，其中住宅區面積為 212.75 公頃，使用率約為 87.04%；商業區面積為 9.58 公頃，使用率約為 98.85%；工業區面積為 57.48 公頃，使用率約為 94.64%。有關歸仁都市計畫內土地使用現況詳表 3-2、圖 3-1。

表 3-2 歸仁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	212.75	185.18	87.04
商業區	9.58	9.47	98.85
工業區	57.48	54.40	94.64
宗教專用區	2.84	2.84	100.00
醫療專用區	0.70	0.00	0.00
電信專用區	0.17	0.17	100.00
加油站專用區	0.18	0.18	100.00
農業區	147.00	-	-
小計	430.70	240.24	55.78

資料來源：變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案(民國 108 年 12 月)及本計畫整理。

二、公共設施現況

(一)公共設施開闢情形

歸仁都市計畫公共設施用地計畫面積為 119.96 公頃，其中私有公共設施保留地面積約為 41.65 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 歸仁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(%)
公園用地	公 1	0.57	部分未取得	部分開闢	94.74
	公 2	3.11	部分未取得	未開闢	0.00
	小計	3.68	-	-	-
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.29	未取得	未開闢	0.00
	公(兒)2	0.19	未取得	未開闢	0.00
	公(兒)3	0.27	未取得	已開闢	100.00
	公(兒)4	0.30	未取得	未開闢	0.00
	公(兒)5	0.32	未取得	未開闢	0.00
	公(兒)6	0.25	部分未取得	未開闢	0.00
	公(兒)7	0.22	部分未取得	未開闢	0.00
	公(兒)8	0.38	部分未取得	未開闢	0.00
	公(兒)9	0.21	未取得	未開闢	0.00
	合計	2.43	-	-	-
綠地	綠	0.74	部分未取得	部分開闢	70.27
廣場用地	廣 2(附)	2.09	部分未取得	未開闢	0.00
	廣 3(附)	0.99	部分未取得	未開闢	0.00
	廣 4	0.07	已取得	已開闢	100.00
	合計	3.16	-	-	-
廣場用地(兼供道路使用)		1.66	已取得	已開闢	100.00
廣場兼停車場用地	廣(停)1	0.11	已取得	已開闢	100.00
	廣(停)2	0.13	已取得	已開闢	100.00
	廣(停)3	0.12	已取得	已開闢	100.00
	廣(停)4	0.41	部分未取得	未開闢	0.00
	廣(停)5	0.12	已取得	已開闢	100.00
	合計	0.89	-	-	-
體育場用地		4.43	已取得	已開闢	100.00
停車場用地	停 1	0.05	部分未取得	未開闢	0.00
	停 2	0.37	部分未取得	部分開闢	51.35
	停 3	0.16	部分未取得	未開闢	0.00
	合計	0.56	-	-	-

項目	編號	計畫面積(公頃)	取得情形	開關情形	開關率(%)
市場用地	市 1(附)	0.51	已取得	已開關	100.00
	市 2	0.14	未取得	未開關	0.00
	市 3	0.14	未取得	部分開關	85.71
	市 4	0.29	未取得	未開關	0.00
	市 5	0.12	未取得	未開關	0.00
	合計	1.20	-	-	-
學校用地	文(小)1	3.34	已取得	已開關	100.00
	文(小)2	2.51	已取得	已開關	100.00
	文(小)3	2.61	已取得	已開關	100.00
	文(小)4	3.09	已取得	已開關	100.00
	小計	11.55	-	-	-
	文(中)1	4.14	已取得	已開關	100.00
	文(高)	7.77	部分未取得	已開關	100.00
	合計	23.46	-	-	-
機關用地	機 1	0.74	部分未取得	部分開關	59.46
	機 2	0.11	部分未取得	未開關	0.00
	機 3	0.17	未取得	未開關	0.00
	機 4	0.17	未取得	部分開關	41.18
	小計	1.16	-	-	-
道路用地(兼供鐵路使用)		0.02	已取得	已開關	100.00
道路用地		75.19	部分未取得	部分開關	64.43
郵政用地		0.11	未取得	已開關	100.00
溝渠用地		0.26	部分未取得	已開關	100.00
高速鐵路用地		1.04	已取得	已開關	100.00

資料來源：變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討) (含計畫圖重製) (第一階段)案(民國 108 年 12 月)及本計畫調查整理(民國 109 年 8 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 106 年 3 月 22 日及民國 108 年 8 月 16 日辦理公開徵求意見之公告，共接獲 2 件公民或團體陳情意見，並於 109 年 8 月 24 日召開機關協調會。

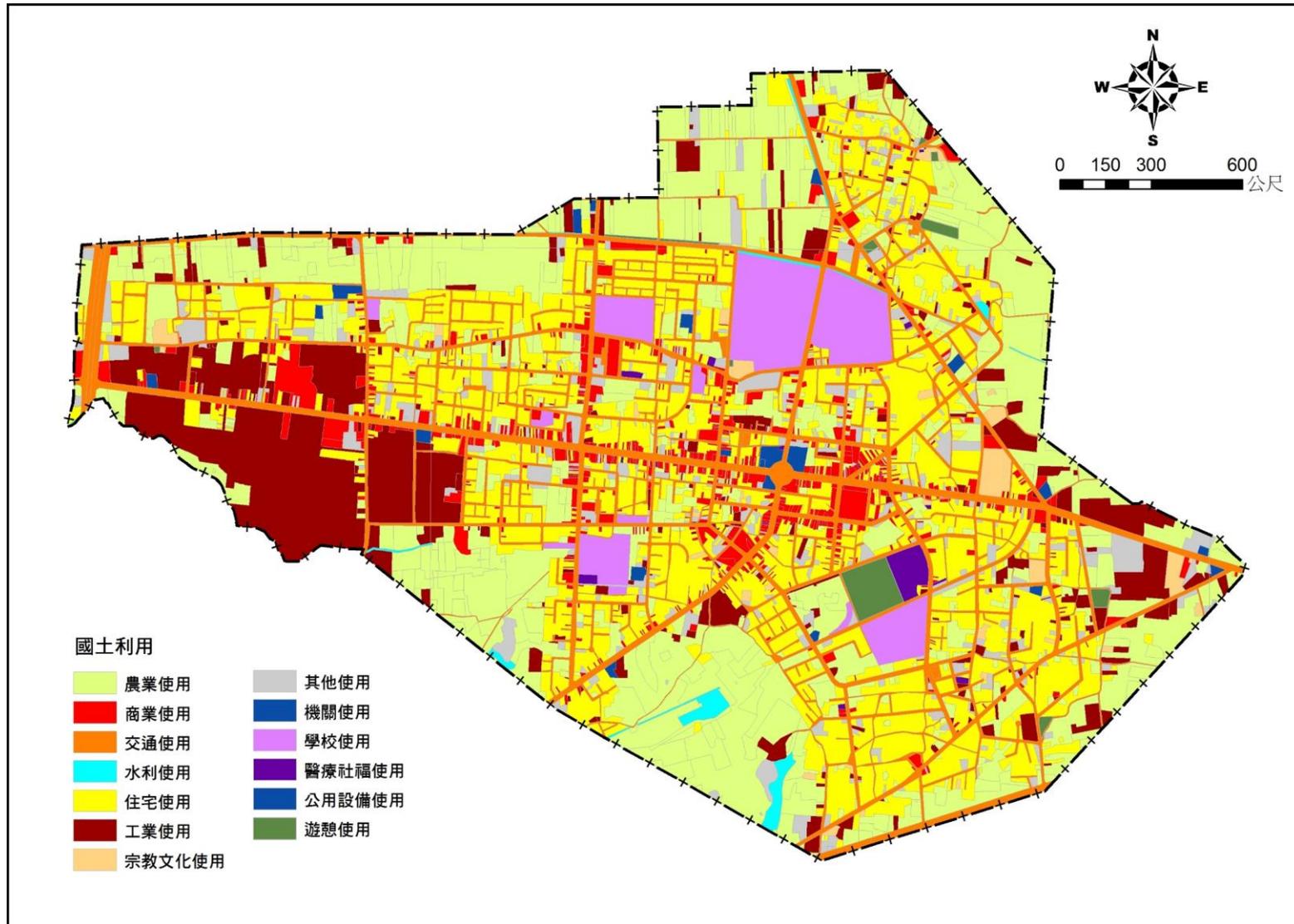


圖 3-1 歸仁都市計畫土地使用現況示意圖

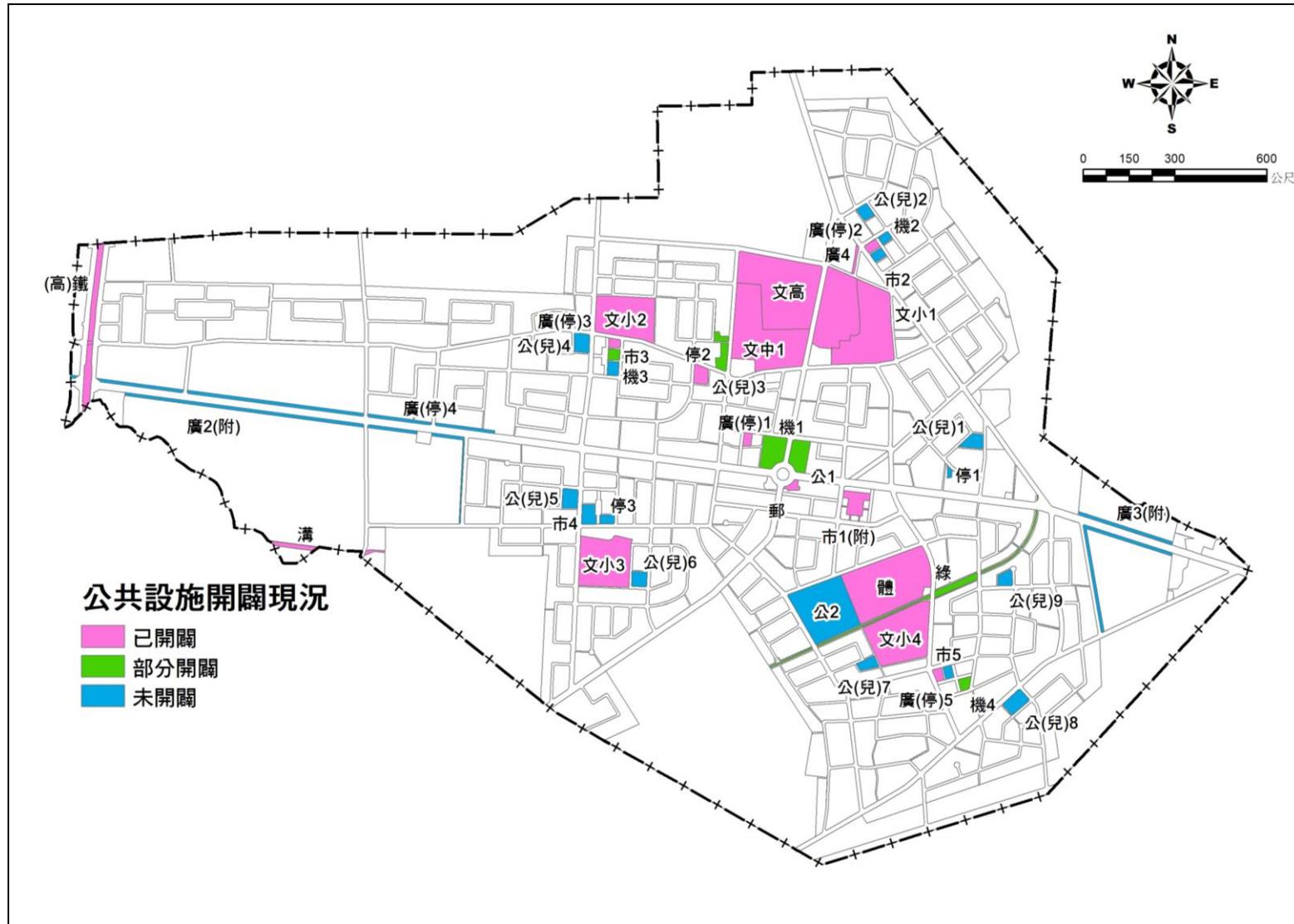


圖 3-2 歸仁都市計畫公共設施開闢情形示意圖

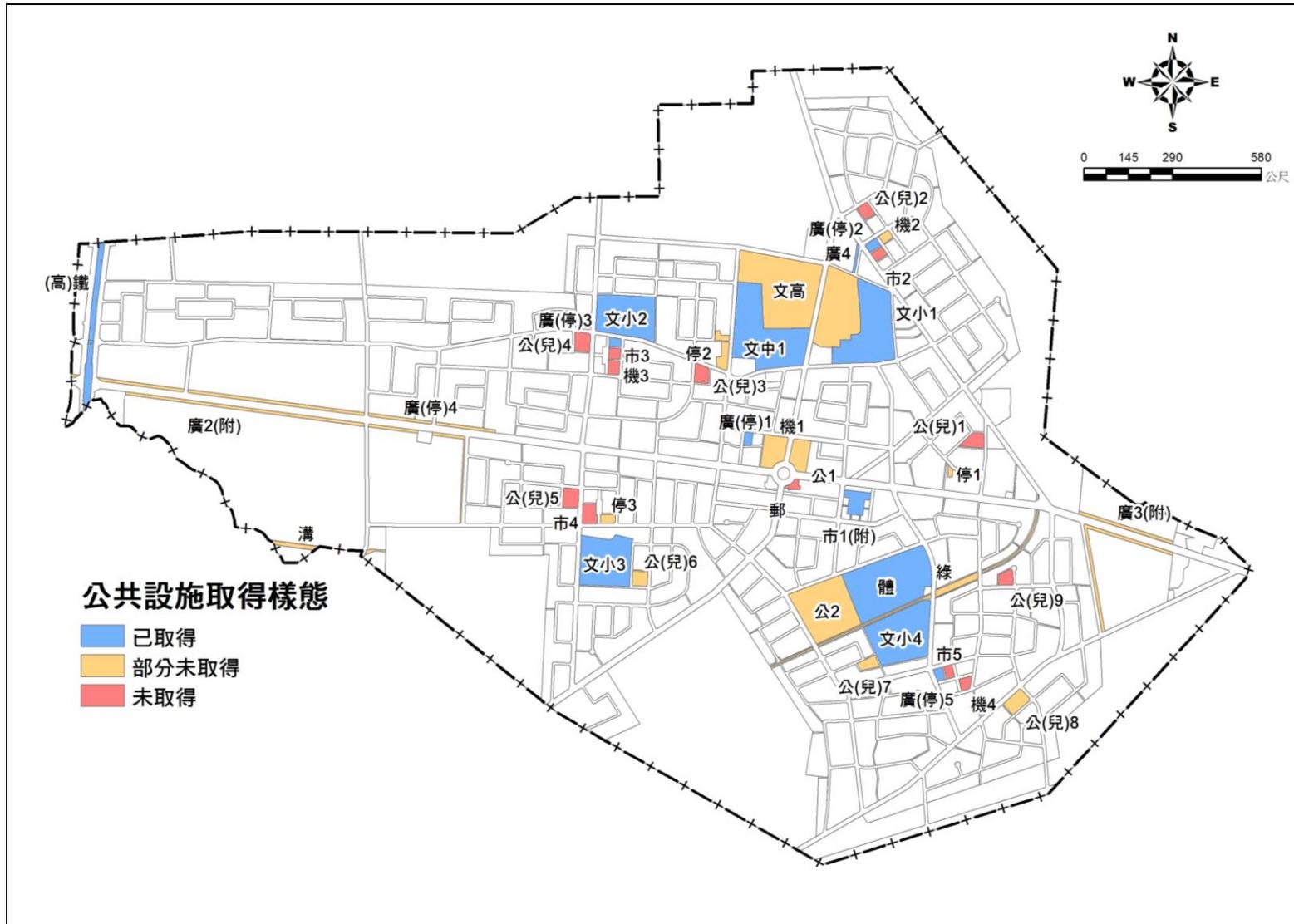


圖 3-3 歸仁都市計畫公共設施取得情形示意圖

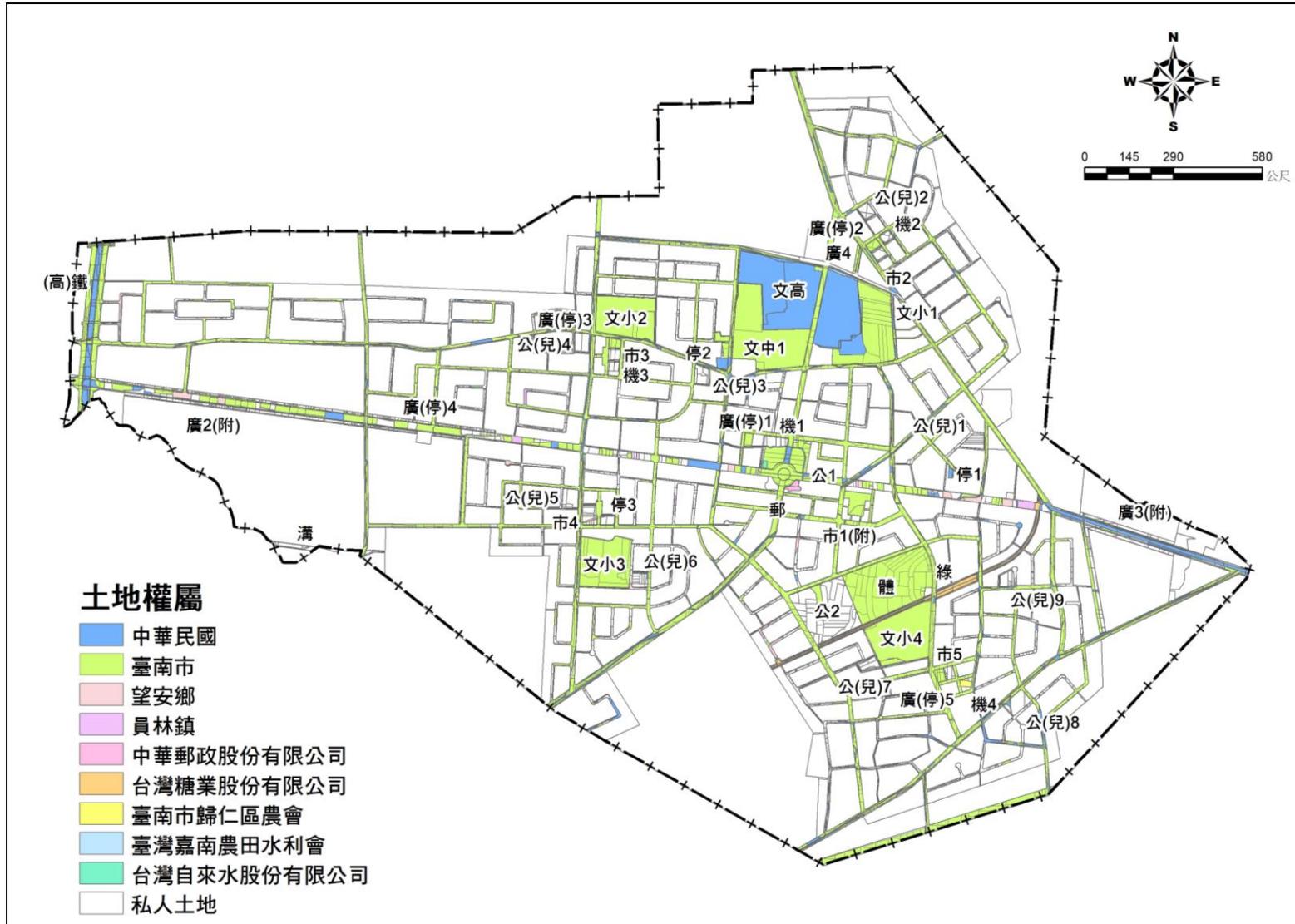


圖 3-4 歸仁都市計畫公共設施權屬分布圖

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。

二、計畫人口

本案參酌「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案」之計畫人口係維持 50,000 人(民國 108 年 12 月發布實施)，故本案目標年計畫人口數亦維持 50,000 人。

第二節 公共設施用地需求分析

本計畫區現行計畫人口為 50,000 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。現行計畫國小用地面積 11.55 公頃，已超過需求面積 7.52 公頃，國中用地面積 4.14 公頃，已超過需求面積 1.64 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 0.56 公頃、廣場兼停車場用地面積 0.89 公頃，不足需求面積 8.39 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 12.00 公頃，惟現行計畫劃設面積 16.52 公頃，已超過需求面積 4.52 公頃。

表 4-1 歸仁都市計畫公共設施用地面積需求檢核表

(計畫人口：50,000 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		1.16	依實際需要檢討之。	-	-
學校 用地	國小用地	11.55	1.依教育部「國民中小學設備 基準」規定，每位學生 13.8 m ² 。 2.都市計畫區內國民小學面積 不得少於 2 公頃。	4.03	+7.52
	國中用地	4.14	1.依教育部「國民中小學設備 基準」規定，每位學生為 16.7 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	+1.64
	高中用地	7.77	依實際需要檢討之。	-	-
	合計	23.46	-	-	-
遊憩 設施 用地	體育場用地	4.43	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%。	12.00	+4.52
	公園用地	3.68			
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	2.43			
	綠地用地	0.74			
	廣場用地	3.13			
	廣場兼停車場用地	0.89*0.5=0.45			
	廣場用地 (兼供道路使用)	1.66			
合計	16.52				
市場用地		1.20	依實際需要檢討之。	-	-
停車 場用 地	停車場用地	0.56	不得低於計畫區內車量預估數 20%之停車需求。	9.39	-8.39
	廣場兼停車場用地	0.89*0.5=0.45			
	合計	1.01			
道路 用地	道路用地	75.19	依實際需要檢討之。	-	-
	道路用地 (兼供鐵路使用)	0.02	依實際需要檢討之。	-	-
	合計	75.21	-	-	-
郵政用地		0.11	依實際需要檢討之。	-	-
溝渠用地		0.26	依實際需要檢討之。	-	-
高速鐵路用地		1.04	依實際需要檢討之。	-	-

註：1.目標年學齡人口依 108 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×108 年臺南市汽車持有率 313.10 輛/千人×20%×單位停車面積 30 m²/輛計算。

第二節 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。

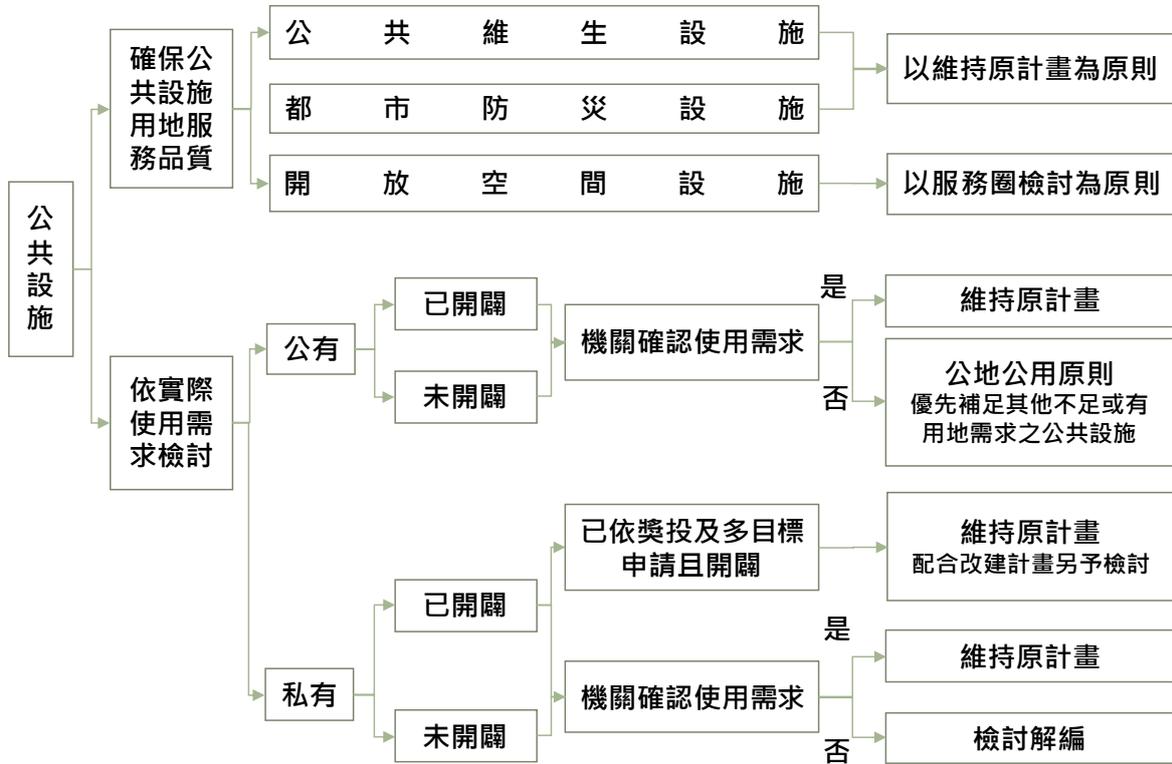


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

第三節 私有公共設施用地檢討原則

一、私有公共設施用地檢討原則

依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，應依發展趨勢核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理，另經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施之土地，評估可行之整體開發方式。爰此，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。

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，以跨區市地重劃開發方式為原則，另基地條件特殊者得採其他開發方式辦理，包含自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率、免予回饋及另行擬定細部計畫等，詳表 4-2。

表 4-2 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。

項目	開發方式	檢討原則
		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。		
原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編住宅區。		
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。	

二、道路用地檢討原則

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，考量實際開發可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍。

本次專案通盤檢討以塊狀公共設施為主，有關道路用地檢討如個別陳情案件，應視週邊地區發展狀況，考量道路系統完整性及兩側土地所有權人權益，予以檢討解編或調整路型。

另位於整體開發地區四鄰道路，則應視公共設施可及性、重劃開發可行性之配地及工程接管需求、聯外交通可及性等予以檢討是否納入跨區整體開發範圍。有關本計畫道路用地檢討原則詳表 4-3。

表 4-3 道路用地檢討原則表

類型		檢討原則		編號
A.非整開區周邊道路	人陳 案件	不影響道 路系統完 整性	不影響道路用地及其兩側土地所有權人權益者，得解編或調整路型。	道 A-1
			取得道路用地及其兩側土地所有權人同意者，得解編或調整路型。	道 A-2
B.整開區四鄰道路(納入重劃範圍原則)	公設 四鄰	為使公共設施具可及性。		道 B-1
	住宅 四鄰	計畫道路	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求。	道 B-2
			聯外交通可及性。	道 B-3
		4米人行 步道	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求，予以調整為計畫道路。	道 B-4
			尚無配地需求，且解編不影響道路系統及指定建築線權益，予以解編。	道 B-5

三、跨區重劃公共設施用地規劃原則

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，經檢討變更為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。故有關整體開發範圍內公共設施規劃原則，原則優先納入評估仍有使用需求之必要性公共設施用地，及考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求之計畫道路，其餘則配合基地特性及需求予以檢討規劃適當之公共設施用地。有關本計畫跨區重劃公共設施用地規劃原則詳表 4-4。

表 4-4 跨區重劃公共設施用地規劃原則表

類型		規劃原則	編號
一般性原則	A.評估仍有使用需求之必要性公共設施用地	予以保留或調整區位。	重 A-1
	B.考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求	周邊未開闢計畫道路納入。	重 B-1
		4M 人行步道予以調整為 6M 以上計畫道路。	重 B-2
		新增劃設計畫道路。	重 B-3
配合性原則	C.配合基地特性調整公共設施用地名稱或範圍	配合鄰接住宅區已開發建築考量界面劃設 1.5M 廣場用地。	重 C-1
		配合既成道路通行功能劃設廣(道)用地。	重 C-2
		配合地方需求或基地條件調整公設名稱。	重 C-3

第四節 附帶條件內容

配合市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率及另行擬定細部計畫等多元解編方式，依附帶條件性質與以編號區分。有關本計畫附帶條件編號及內容對照詳表 4-5。

表 4-5 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	於內政部都委會審議通過後應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	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 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件三	應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之。	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。
附帶條件四	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更後住宅區容積率調降如下:建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。 2. 變更後工業區容積率調降如下:建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 147%。 3. 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。 	-
附帶條件五	土地所有權人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	-

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 於「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」中，將未開闢之私有土地部分納入整體規劃；另公 2 與其他公園服務範圍重疊，部分檢討解編為住宅區，部分調整為公園用地(兼供滯洪池使用)，以跨區重劃辦理。

二、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地共 9 處，公(兒)1、公(兒)3、公(兒)5、公(兒)6、公(兒)7、公(兒)9 與其他公園服務範圍重疊，予以檢討解編為住宅區；公(兒)2、公(兒)4、公(兒)8 周邊無可替代之公園，故部分保留調整為兒童遊樂場用地，部分解編為住宅區，以跨區重劃辦理。

三、綠地

現行計畫劃設綠地 1 處，予以維持原計畫。

四、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地 3 處，除廣 2、廣 3 與鄰接之工業區土地權屬大部分為相同地主，解編為工業區並以調降容積辦理回饋外，其餘維持原計畫。

五、廣場用地(兼供道路使用)

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫；另配合公(兒)8 跨區重劃整體規劃，新增劃設廣場用地(廣(道))。

六、廣場兼停車場用地

現行計畫劃設廣場兼停車場用地 5 處，除廣(停)4 考量基地形狀狹長，難以提供停車空間，且考量與鄰接之住宅區土地權屬大部分為相同地主，解編為住宅區並以調降容積辦理回饋外，其餘維持原計畫。

七、體育場用地

現行計畫劃設體育場用地 1 處，予以維持原計畫。

八、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 3 處，除停 1 考量善化寺仍有停車需求，予以保留，以跨區重劃辦理；停 2 私有地經交通局評估無使用需求，部分解編為住宅區，以調降容積率辦理回饋外，其餘維持原計畫。

九、市場用地

現行計畫劃設市場用地 5 處，予以維持原計畫。

十、學校用地

現行計畫劃設學校用地 6 處(文小用地 4 處、文中用地 1 處、文高用地 1 處)，予以維持原計畫。

十一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 4 處，予以維持原計畫。

十二、道路用地(兼供鐵路使用)

除配合跨區重劃調整部分人行步道及將部分未開闢道路用地併同納入範圍取得開闢，以跨區市地重劃辦理；公(兒)9 東北側囊底路以調降容積率方式解編為住宅區外，其餘維持原計畫。

十三、道路用地(含人行步道用地)

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十四、郵政用地

現行計畫劃設郵政用地 1 處，予以維持原計畫。

十五、溝渠用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十六、高速鐵路用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

保 留	
市地重劃	徵購
<p>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。</p> <p style="text-align: right;">- 停1</p>	<p>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。</p>
<p>以服務圈範圍檢討為原則(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。</p> <p>- 公2(部分)、公(兒)2(部分)、公(兒)4(部分)、公(兒)8(部分)</p>	<p>私有地零星或基地狹長，解編亦無法開發利用。</p> <p>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。</p>
<p>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。</p>	<p>以服務圈範圍檢討為原則(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。</p> <p style="text-align: right;">- 綠、溝</p>
<p>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。</p>	<p>系統性公共設施或事業用地。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">- 文高</p>
	<p>已核准獎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。</p> <p>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。</p>

圖 5-1 歸仁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>以服務圈範圍檢討為原則(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>- 公2(部分)、公(兒)1、公(兒)2(部分)、公(兒)3、公(兒)4(部分)、公(兒)5、公(兒)6、公(兒)7、公(兒)8(部分)、公(兒)9</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，狹長帶狀或面積畸零狹小且緊鄰住宅區，併鄰近分區解編為住宅區，調降容積率辦理回饋。</p> <p>- 廣2、廣3、廣(停)4、停2(部分)</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，解編為事業專用區，免予回饋。</p> <p>以服務圈範圍檢討為原則(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>

圖 5-2 歸仁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 18 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-3。

表 5-1 歸仁都市計畫(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。	
2-1	公 2 用地	公園用地 (公 2) (3.11 公頃)	住宅區(附一) (2.15 公頃) 公園用地(兼供滯 洪池使用)(附一) (公滯 1)(附一) (0.61 公頃) 道路用地(附一) (0.35 公頃)	1.公 2 經檢討與體、公 1、公(兒)8 服務圈範圍重疊，故予以解編。 2.惟本案變更範圍面積大於 2 公頃，依「出流管制計畫書與規劃書審核相關規定，配合地形於東側新增劃設公園用地(兼供滯洪池使用)。 3.考量重劃配地及工程接管需求，新增劃設 6 公尺道路用地。	1.變更案第 2-1 案至第 2-12 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2.於內政部審議通過後應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
2-2	公(兒)1 用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)1) (0.29 公頃) 人行步道用地 (0.05 公頃)	住宅區(附一) (0.26 公頃) 道路用地(附一) (0.03 公頃) 道路用地(附一) (0.05 公頃)	1.公(兒)1 經檢討與體、公 1 服務圈範圍重疊，故予以解編。 2.考量重劃配地及工程接管需求，北側及南側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路。	
2-3	公(兒)2 用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)2) (0.19 公頃) 人行步道用地 (0.04 公頃)	住宅區(附一) (0.09 公頃) 兒童遊樂場用地 (附一) (兒 1)(附一) (0.10 公頃) 廣場用地(兼供道路使用)(附一) (0.04 公頃)	1.考量區位適宜性，公(兒)2 服務範圍可涵蓋計畫區北側周邊住宅區，故部分解編、部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。 2.變更範圍內現況有既成道路穿越，為維持原有通行功能，西側及南側 4 公尺人行步道調整為廣場用地(兼供道路使用)。	
2-4	公(兒)3 用地及周邊道路用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)3)	住宅區(附一) (0.27 公頃)	公(兒)3 經檢討與體、公 1 服務圈範圍重疊，另南側 4 公尺人行步道廢除尚	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	(含人行步道使用)	(0.27 公頃)		不影響道路系統完整性及兩側土地指定建築線權益，故予以解編。	
		人行步道用地 (0.02 公頃)	住宅區(附一) (0.02 公頃)		
2-5	公(兒)4 用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)4) (0.30 公頃)	住宅區(附一) (0.15 公頃) 兒童遊樂場用地 (附一) (兒 2)(附一) (0.015 公頃)	考量區位適宜性，公(兒)4 服務範圍可涵蓋計畫區西側周邊住宅區，故部分解編、部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。	
2-6	公(兒)5 用地及周邊道路(含人行步道使用)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)5) (0.32 公頃)	住宅區(附一) (0.30 公頃) 道路用地(附一) (0.02 公頃)	1.公(兒)5 經檢討與體、公 1、公(兒)4 服務範圍重疊，另西側 8 公尺計畫道路廢除尚不影響道路系統完整性及兩側土地指定建築線權益，故予以解編。 2.考量重劃配地及工程接管需求，南側 4 公尺人行步道拓寬為 8 公尺計畫道路。	
		人行步道用地 (0.02 公頃)	道路用地(附一) (0.02 公頃)		
		道路用地 (0.06 公頃)	住宅區(附一) (0.05 公頃) 道路用地(附一) (0.01 公頃)		
2-7	公(兒)6 用地及周邊道路(含人行步道使用)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)6) (0.25 公頃)	住宅區(附一) (0.25 公頃)	1.公(兒)6 經檢討與體、公 1、公 2 服務範圍重疊，另北側 4 公尺人行步道廢除尚不影響道路系統完整性及兩側土地指定建築線權益，故予以解編。 2.考量重劃配地及工程接管需求，西側及南側未開闢 8 公尺計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢；另考量西側 8 公尺計畫道路北段僅部分未開闢，考量道路系統完整性及重劃可行性，併同納入重劃範圍取得開闢。	
		人行步道用地 (0.02 公頃)	住宅區(附一) (0.02 公頃)		
		道路用地 (0.10 公頃)	道路用地(附一) (0.10 公頃)		
2-8	公(兒)7 用地及周邊道路(含人行步道使用)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)7) (0.22 公頃)	住宅區(附一) (0.21 公頃) 道路用地(附一) (0.01 公頃)	1.公(兒)7 經檢討與體、公 2、公(兒)8 服務範圍重疊，故予以解編。 2.考量重劃配地及工程接管需求，北側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計	
		人行步道用地 (0.01 公頃)	道路用地(附一) (0.01 公頃)		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		道路用地 (0.02 公頃)	道路用地(附一) (0.02 公頃)	畫道路，並配合劃設迴車道；北側未開闢 8 公尺計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	
2-9	公(兒)8 用地及周邊道路(含人行步道使用)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)8) (0.38 公頃)	住宅區(附一) (0.22 公頃) 兒童遊樂場用地(附一) (兒 3)(附一) (0.16 公頃)	1. 考量區位適宜性，公(兒)8 服務範圍可涵蓋計畫區南側周邊住宅區，故部分解編、部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。 2. 考量重劃配地及進出需求，西側 4 公尺人行步道調整為廣場用地(兼供道路使用)。	
		人行步道用地 (0.02 公頃)	廣場用地(兼供道路使用)(附一) (廣(道))(附一) (0.02 公頃)		
2-10	公(兒)9 用地及周邊道路(含人行步道使用)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)9) (0.21 公頃)	住宅區(附一) (0.19 公頃) 道路用地(附一) (0.02 公頃)	1. 公(兒)9 經檢討與體、公 2、公(兒)8 服務範圍重疊，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，西側及北側 4 公尺人行步道拓寬為 6 公尺計畫道路；另東側 8 公尺計畫道路取消囊底路劃設並縮減為 6 公尺，併同納入重劃範圍取得開闢。	
		人行步道用地 (0.03 公頃)	道路用地(附一) (0.03 公頃)		
		道路用地 (0.05 公頃)	住宅區(附一) (0.01 公頃) 道路用地(附一) (0.04 公頃)		
2-11	停 1 用地	停車場用地(停 1) (0.05 公頃)	停車場用地(附一)(停 1) (附一) (0.05 公頃)	停 1 用地考量周邊善化寺仍有停車之需求，故予以保留。	
2-12	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (6.04 公頃)	變更範圍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。	
3	公(兒)9 東北側道路用地	道路用地 (0.01 公頃)	住宅區(附四) (0.01 公頃) 附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降如下： 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 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	1. 原公(兒)9 東側 8 公尺計畫道路未開闢，配合跨區重劃整體開發規劃併同納入重劃範圍，另囊底路部分併鄰近分區解編為住宅區。 2. 參酌「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，變更面積狹小，變更後土地難以開發建築，以調降容積率辦理回饋。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			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。		
4	部分停車場用地	停車場用地(停2)(0.03公頃)	住宅區(附四)(0.03公頃) 附帶條件： 1.變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於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.停2公有地現況已開闢，尚有部分私有地(0.0322公頃)未取得，經交通局評估已無使用需求，將部分停車場用地併鄰近分區解編為住宅區。 2.參酌「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，因地主眾多權屬複雜，變更後土地難以開發建築，以調降容積率辦理回饋。	
5	廣2(附)用地	廣場用地(廣2(附))(2.09公頃)	甲種工業區(附四)(工(甲))(附四)(2.09公頃) 附帶條件： 1.變更後工業區容積率調降如下：建蔽率不得大於70%，容積率不得大於147%。 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	1.廣2(附)用地為5~10公尺寬帶狀公共設施，現況未開闢，且土地所有權人組成與臨接之甲種工業區相近，解編尚不影響建築線指定權益，爰併鄰近分區解編為甲種工業區。 2.參酌「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，狹長型公共設施以調降容積率辦理回饋。	為維持工業區一定隔離效果，以避免土地使用相互干擾，增訂建築退縮及停車空間出入口規定： 1.自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築；退縮建築之空地除供設置汽、機車出入口外，其餘應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			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。		入法定空地；如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 2. 每一建築基地汽、機車出入口寬度規定以不超過 8 公尺為原則，如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。
6	廣 3(附)用地	廣場用地 (廣 3)(附) (0.99 公頃)	乙種工業區(附四) (工(乙))(附四) (0.99 公頃) 附帶條件： 1. 變更後工業區容積率調降如下：建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 147%。 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. 廣 3(附)用地為 10 公尺寬帶狀公共設施，現況未開闢，且土地所有權人組成與臨接之乙種工業區相近，解編尚不影響建築線指定權益，爰併鄰近分區解編為乙種工業區。 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，狹長型公共設施以調降容積率辦理回饋。	為維持工業區一定隔離效果，以避免土地使用相互干擾，增訂建築退縮及停車空間出入口規定： 1. 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；退縮建築之空地除設置汽、機車出入口外，其餘應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地；如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 2. 每一建築基地汽、機車出入口寬度規定以不超過 8 公尺為原則，如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。
7	廣(停)4 用地	廣場兼停車場用地 (廣(停)4) (0.41 公頃)	住宅區(附四) (0.41 公頃) 附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於	1. 廣(停)4 用地為 10 公尺寬帶狀公共設施，現況未開闢，且土地所有權人組成與臨接之住宅區相近，解編尚不影響建築線指定權益，爰併鄰近分區解編為住宅區。	為維持住宅區一定隔離效果，以避免土地使用相互干擾，增訂建築退縮及停車空間出入口規定：

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			<p>60%，容積率不得大於 140%。</p> <p>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。</p>	<p>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，狹長型公共設施以調降容積率辦理回饋。</p>	<p>1.自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；退縮建築之空地除供設置汽、機車出入口外，其餘應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地；如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</p> <p>2.每一建築基地汽、機車出入口寬度規定以不超過 8 公尺為原則，如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。</p>

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	變 6	變 7	小計
土地 使用 分區	住宅區		+4.20	+0.01	+0.03			+0.41	+4.65
	商業區								
	工業區					+2.09	+0.99		+3.06
	宗教專用區								
	醫療專用區								
	電信專用區								
	加油站專用區								
	農業區								
小計		+4.20	+0.01	+0.03	+2.09	+0.99	+0.41	+7.71	
公共 設施 用地	公園用地		-3.11						-3.11
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地		-2.43						-2.43
	公園用地 (兼供滯洪池使用)		+0.61						+0.61
	兒童遊樂場用地		+0.41						+0.41
	綠地								
	廣場用地					-2.09	-0.99		-3.06
	廣場用地 (兼供道路使用)		+0.06						+0.06
	廣場兼停車場用地							-0.41	-0.41
	體育場用地								
	停車場用地		+0.00		-0.03				-0.03
	市場用地								
	學校用地								
	機關用地								
	道路用地 (兼供鐵路使用)								
	道路用地 (含人行步道用地)		+0.26	-0.01					+0.25
	郵政用地								
	溝渠用地								
	高速鐵路用地								
小計		-4.20	-0.01	-0.03	-2.09	-0.99	-0.41	-7.71	
合計		0.00	0.00	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。

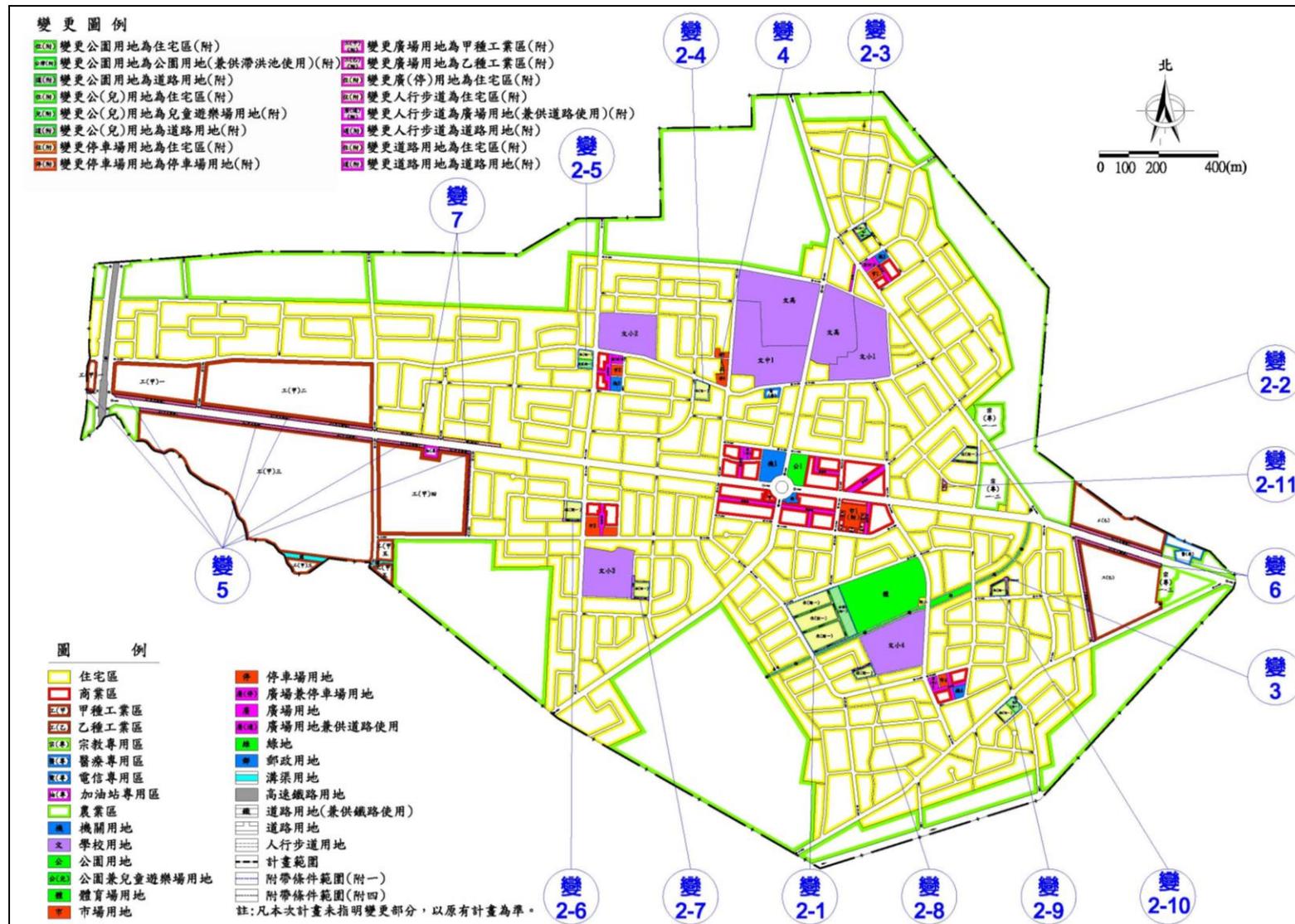


圖 5-3 歸仁都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖



圖 5-4 變更內容綜理表編號第 2-1 案變更內容示意圖

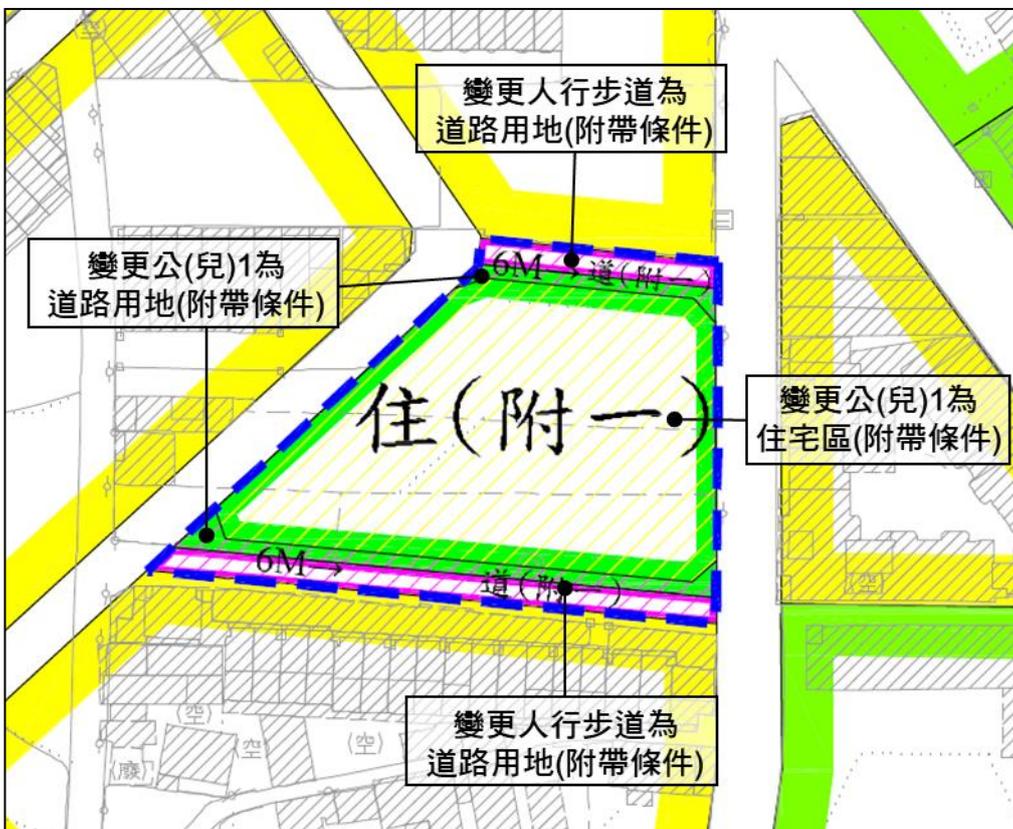


圖 5-5 變更內容綜理表編號第 2-2 案變更內容示意圖



圖 5-6 變更內容綜理表編號第 2-3 案變更內容示意圖



圖 5-7 變更內容綜理表編號第 2-4 案變更內容示意圖

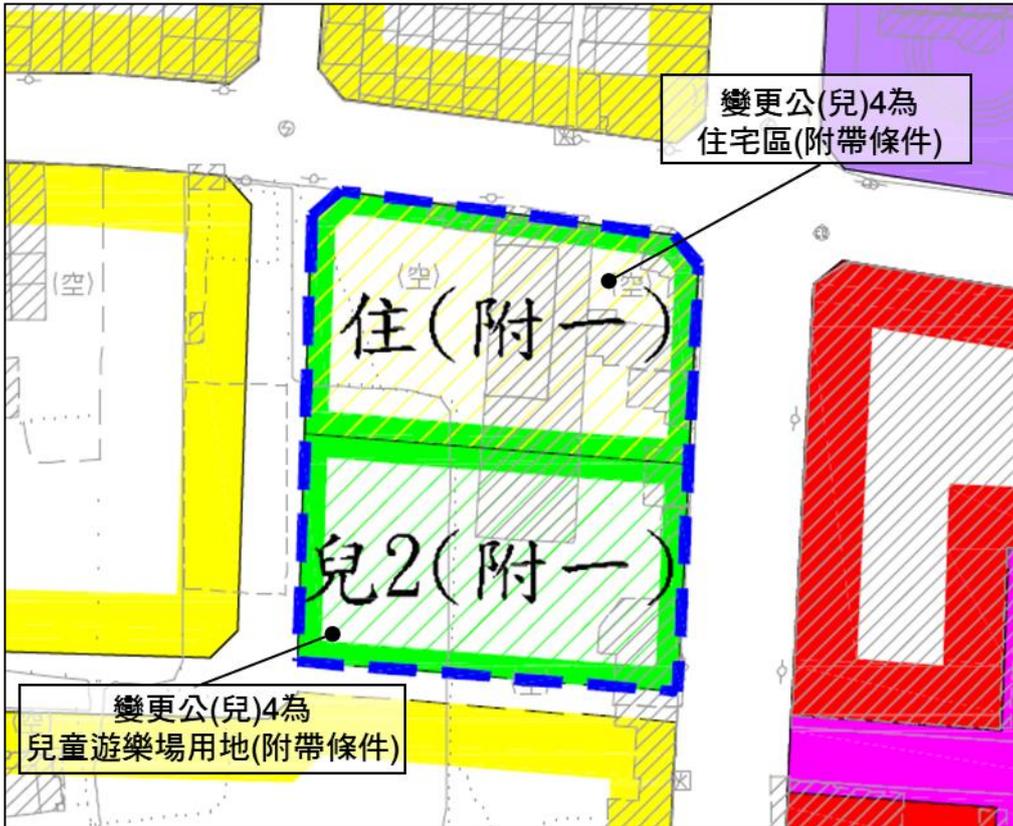


圖 5-8 變更內容綜理表編號第 2-5 案變更內容示意圖

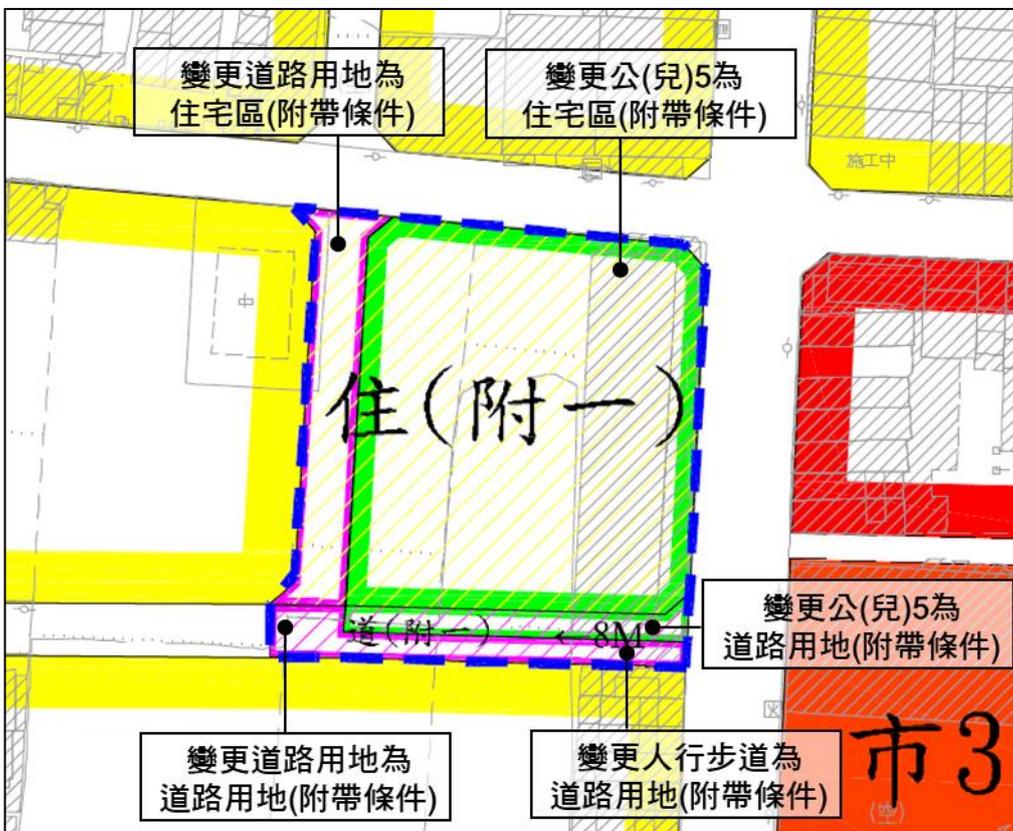


圖 5-9 變更內容綜理表編號第 2-6 案變更內容示意圖

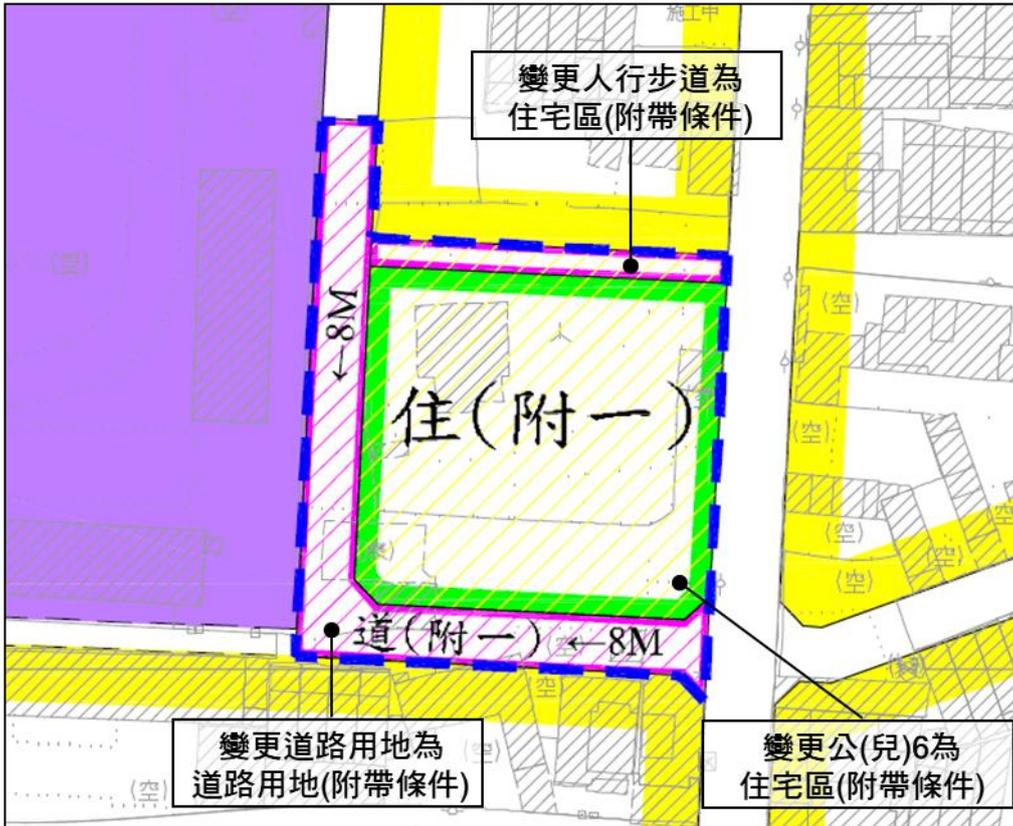


圖 5-10 變更內容綜理表編號第 2-7 案變更內容示意圖



圖 5-11 變更內容綜理表編號第 2-8 案變更內容示意圖

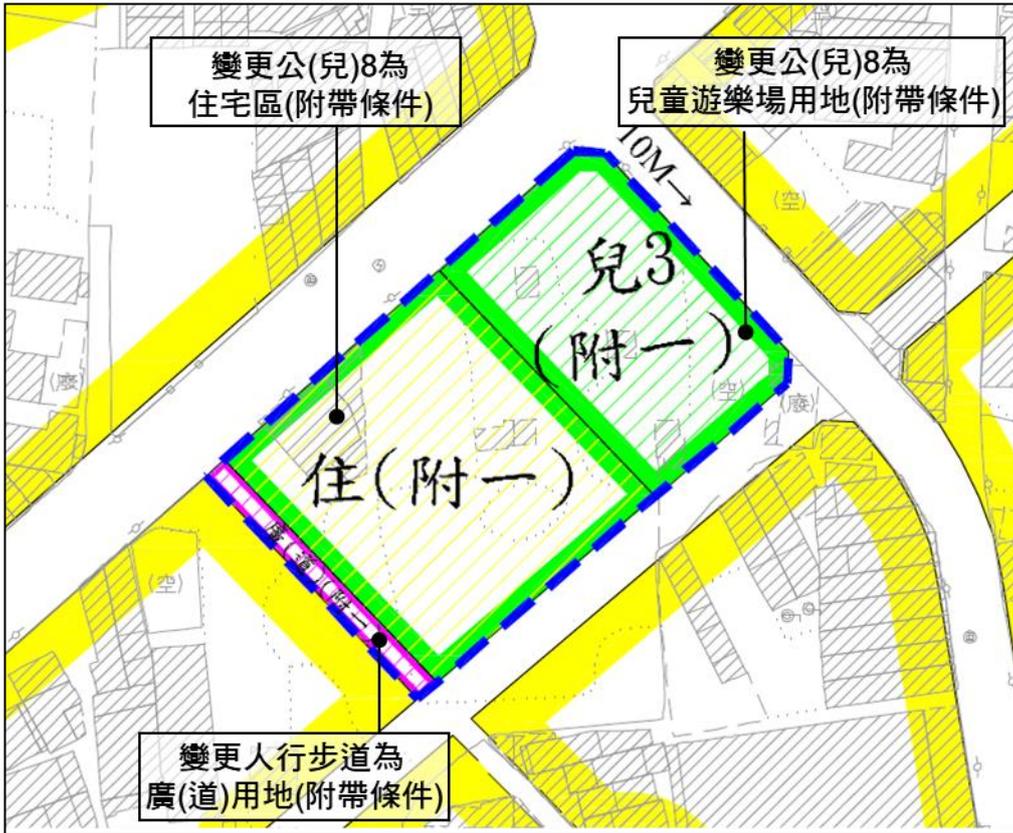


圖 5-12 變更內容綜理表編號第 2-9 案變更內容示意圖

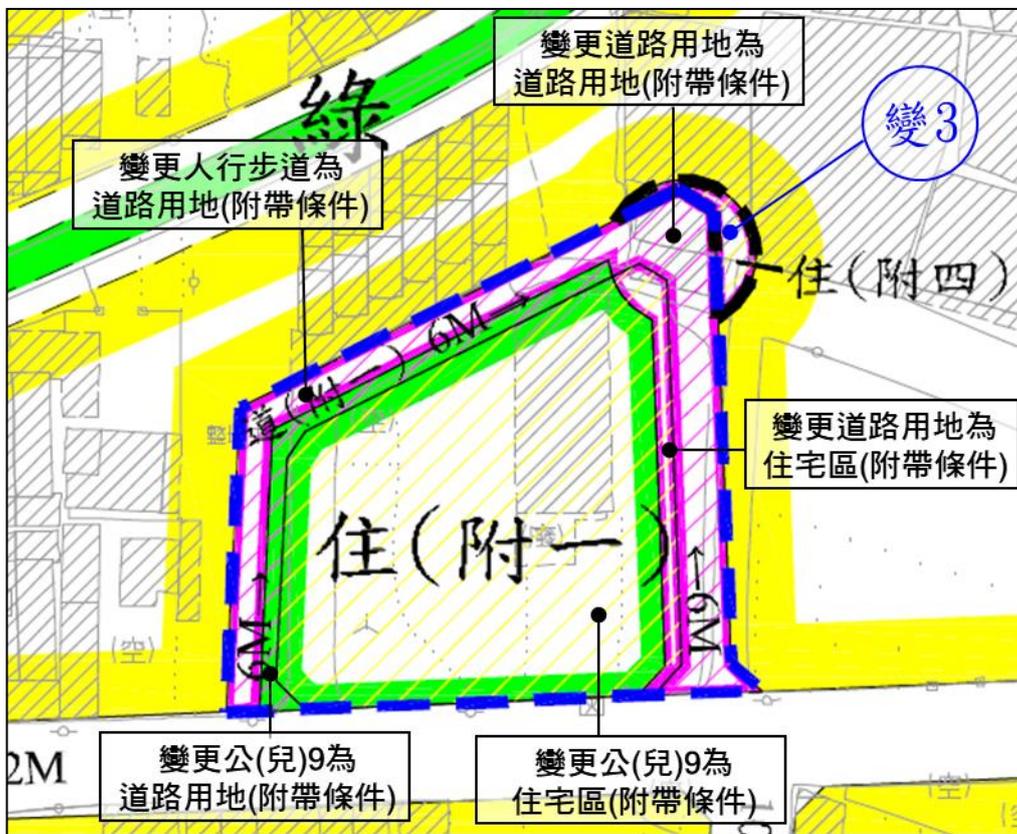


圖 5-13 變更內容綜理表編號第 2-10 案變更內容示意圖



圖 5-14 變更內容綜理表編號第 2-11 案變更內容示意圖

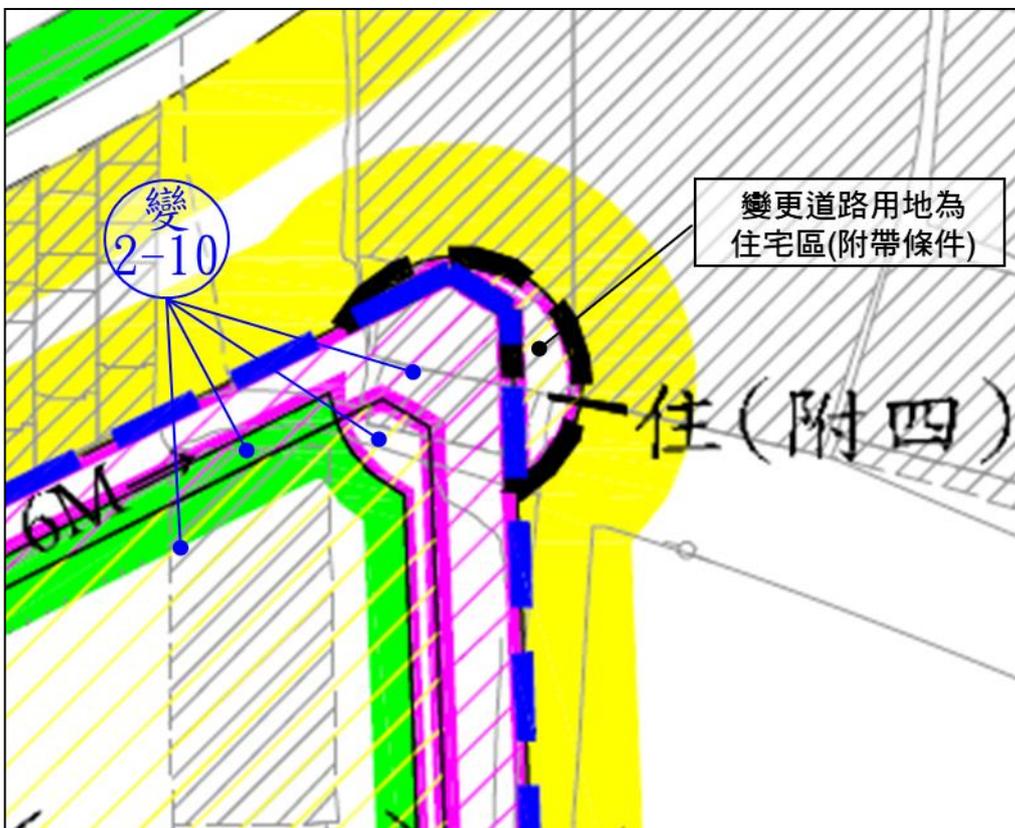


圖 5-15 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖



圖 5-16 變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖

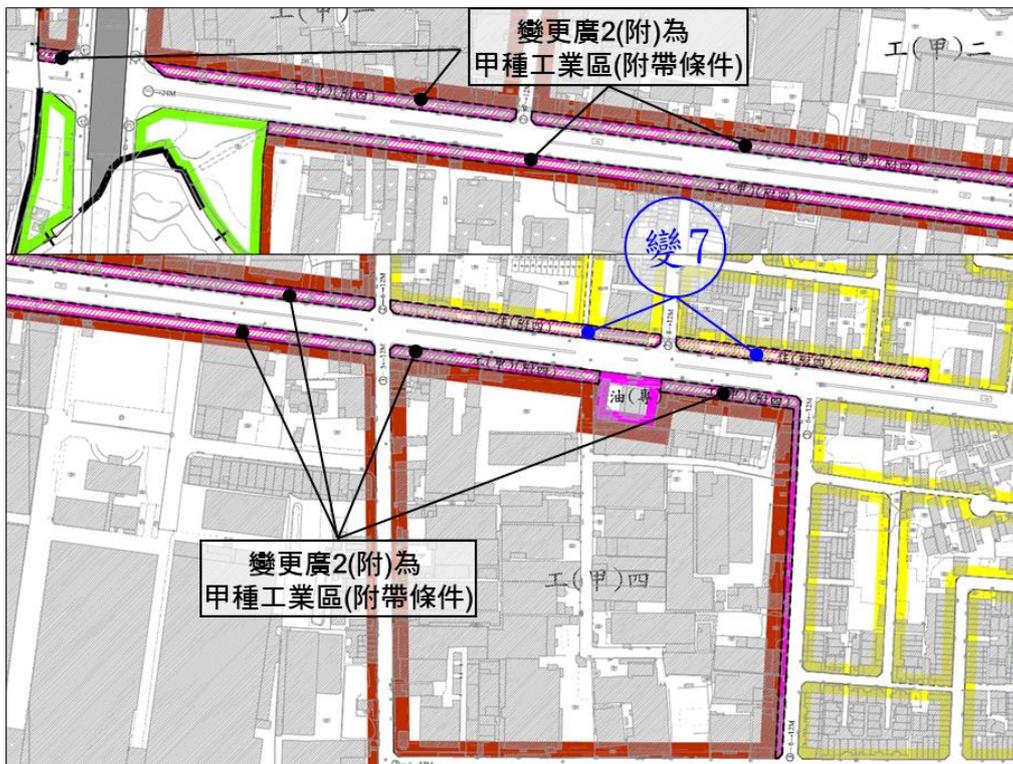


圖 5-17 變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖

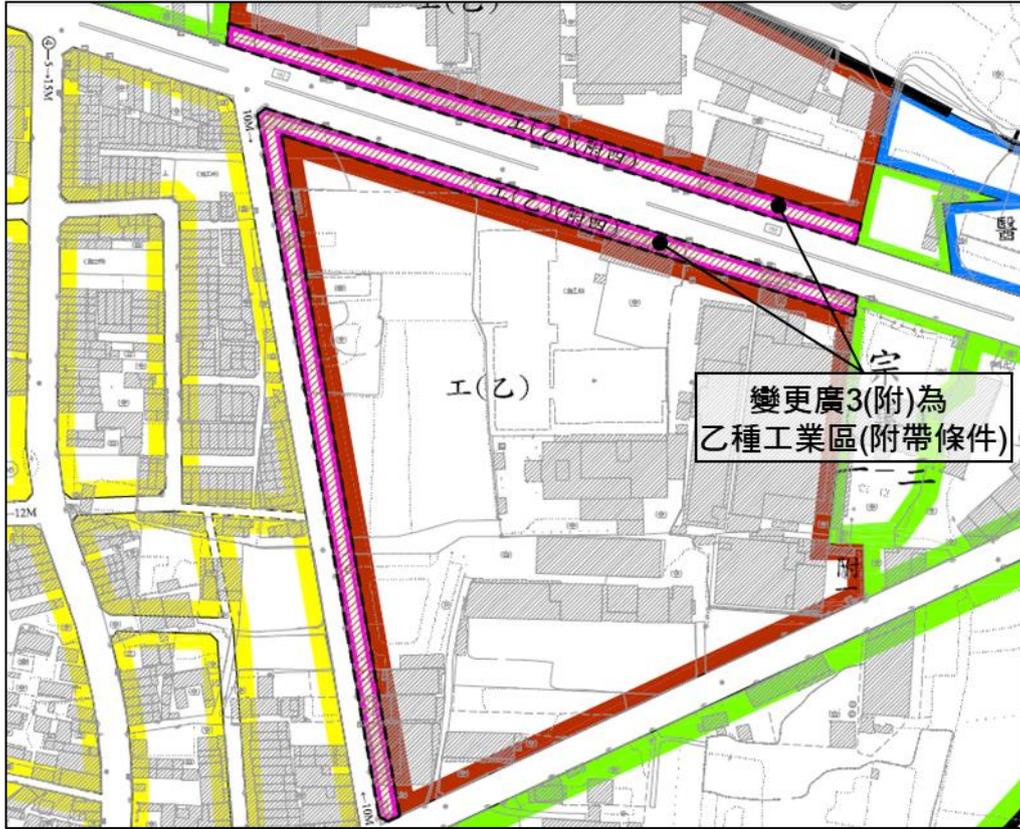


圖 5-18 變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖

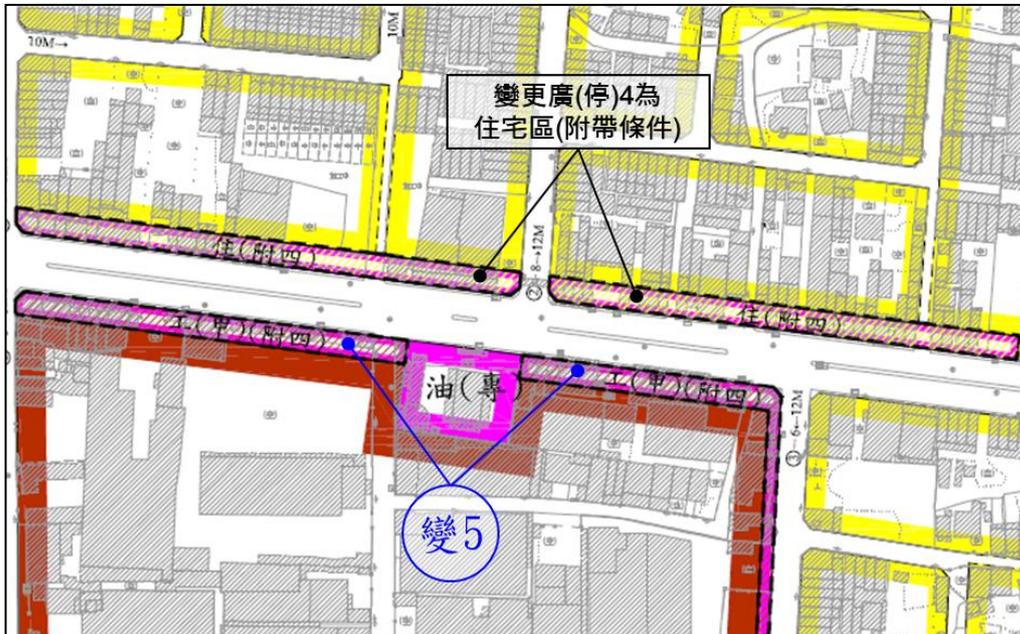


圖 5-19 變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖

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 50,000 人，居住密度每公頃約 220 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、工業區、宗教專用區、醫療區、電信專用區、加油站專用區、農業區等，計畫面積合計 438.41 公頃，佔本計畫面積 79.62%，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公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地、廣場用地(兼供道路使用)、廣場兼停車場用地、體育場用地、停車場用地、市場用地、學校用地、機關用地、道路用地(兼供鐵路使用)、道路用地、郵政用地、溝渠用地、高速鐵路用地等，計畫面積合計 112.25 公頃，佔本計畫面積 20.38%，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	佔總計畫 面積百分 比(%)	佔都市發 展用地面 積百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	212.75	+4.65	217.40	39.48	53.86
	商業區	9.58		9.58	1.74	2.37
	工業區	57.48	+3.06	60.54	10.99	15.00
	宗教專用區	2.84		2.84	0.52	0.70
	醫療專用區	0.70		0.70	0.13	0.17
	電信專用區	0.17		0.17	0.03	0.04
	加油站專用區	0.18		0.18	0.03	0.04
	農業區	147.00		147.00	26.70	-
	小計	430.70	+7.71	438.41	79.62	72.19
公共 設施 用地	公園用地	3.68	-3.11	0.57	0.10	0.14
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.43	-2.43	0.00	-	-
	公園用地(兼供滯洪池使用)	0.00	+0.61	0.61	0.11	0.15
	兒童遊樂場用地	0.00	+0.41	0.41	0.07	0.10
	綠地	0.74		0.74	0.13	0.18
	廣場用地	3.13	-3.06	0.07	0.01	0.02
	廣場用地(兼供道路使用)	1.66	+0.06	1.72	0.31	0.43
	廣場兼停車場用地	0.89	-0.41	0.48	0.09	0.12
	體育場用地	4.43		4.43	0.80	1.10
	停車場用地	0.56	-0.03	0.53	0.10	0.13
	市場用地	1.20		1.20	0.22	0.30
	學校用地	23.46		23.46	4.26	5.81
	機關用地	1.16		1.16	0.21	0.29
	道路用地(兼供鐵路使用)	0.02		0.02	0.00	0.00
	道路用地(含人行步道用地)	75.19	+0.25	75.44	13.70	18.69
	郵政用地	0.11		0.11	0.02	0.03
	溝渠用地	0.26		0.26	0.05	0.06
高速鐵路用地	1.04		1.04	0.19	0.26	
小計	119.96	-7.71	112.25	20.38	27.81	
計畫面積合計		550.66	+0.00	550.66	100.00	-
都市發展用地面積合計		403.66	+0.00	403.66	73.30	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。

表 6-2 公共設施用地明細表

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置或說明
類別	編號		
公園用地	公 1	0.57	圓環東北側，五號道路東側、二號道路北側，歸仁美術館
公園用地 (兼供滯洪池使用)	公(滯)1(附一)	0.61	新增(原公 2 位置)
兒童遊樂場用地	兒 1(附一)	0.10	1-8 道路南側，原公(兒)2)
	兒 2(附一)	0.15	2-5 道路南側、2-1 號道路西側，原公(兒)4
	兒 3(附一)	0.16	3-1 號道路西側、3-4 號道路北側，原公(兒)8
	小計	0.41	-
綠地		0.74	已廢線之臺糖鐵路用地
廣場用地	廣 4	0.07	文高北側
廣場用地 (兼供道路使用)	廣(道)	1.66	分布於各四個鄰里單元及圓環中心商業區內
	廣(道)(附一)	0.06	兒 3(附)南側
	小計	1.72	-
廣場兼 停車場用地	廣(停)1	0.11	2-3 號道路南側、機 1 西側，圓環西北側社區中心商業區北側中間
	廣(停)2	0.13	1-2 號道路東側、1-7 號道路南側，第一鄰里單元中心西北角
	廣(停)3	0.12	文小 2 南側，第二鄰里單元中心東北角
	廣(停)5	0.12	4-8 號道路南側、4-2 號道路東側，第四鄰里單元中心西北角
	小計	0.48	-
體育場用地	體	4.43	4-2 號道路西側、4-7 號道路南側、文小 4 北側，歸仁運動公園、文化中心
停車場用地	停 1(附一)	0.05	二號道路北側、1-2 號道路西側、1-1 號道路東側、1-4 號道路南側
	停 2	0.33	2-5 號道路北側、文中 1 西側、2-4 號道路西側
	停 3	0.16	3-4 號道路及文小 3 北側，第三鄰里單元中心東南角
	小計	0.53	-
市場用地	市 1(附)	0.51	圓環東南側，二號道路南側、4-11 號道路東側，歸仁區公有公共造產零售市場
	市 2	0.14	1-2 號道路東側，第一鄰里單元中心西側中間
	市 3	0.14	2-5 號道路南側、2-1 號道路東側，第二鄰里單元中心東側中間
	市 4	0.29	3-1 號道路東側、3-4 號道路北側，第三鄰里單元中心西南角
	市 5	0.12	4-8 號道路南側、4-2 號道路東側，第四鄰里單元中心北側中間
	小計	1.20	-
學校用地	文小 1	3.34	文高東側、1-6 號道路北側、1-2 號道路西側，第一鄰里單位中心南側，歸仁國小
	文小 2	2.51	2-5 號道路北側、2-1 號道路東側，第二鄰里單元中心北側，文化國小
	文小 3	2.61	3-1 號道路東北側、3-4 號道路南側，第三鄰里單位中心南側，歸南國小

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置或說明
類別	編號		
	文小 4	3.09	體育場南側、4-2 號道路西側，第四鄰里單位中心西北側，紅瓦厝國小
	小計	11.55	-
	文中 1	4.14	2-5 號道路北側、五號道路西側、2-4 號道路東側，歸仁國中
	文高	7.77	五號道路兩側、2-4 號道路東側、2-2 號道路南側，新豐高中
	合計	23.46	-
機關用地	機 1	0.74	圓環西北側，5 號道路西北側、2 號道路北側，區公所、衛生所、自來水公司服務所
	機 2	0.11	第一鄰里單元中心東北角、1-7 號道路南側
	機 3	0.17	第二鄰里單元中心東南角、文小 2 南側
	機 4	0.17	第四鄰里單元中心東南角、文小 4 南側，歸仁區老人文康中心
	小計	1.16	
道路用地(兼供鐵路使用)		0.02	計畫區西側計畫區界附近，供高速鐵路使用
道路用地(含人行步道用地)		75.44	-
郵政用地		0.11	圓環東南側，二號道路南側、四號道路東側，郵局
溝渠用地		0.26	計畫區西南角計畫區界邊緣
高速鐵路用地		1.04	計畫區西側計畫區界附近

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

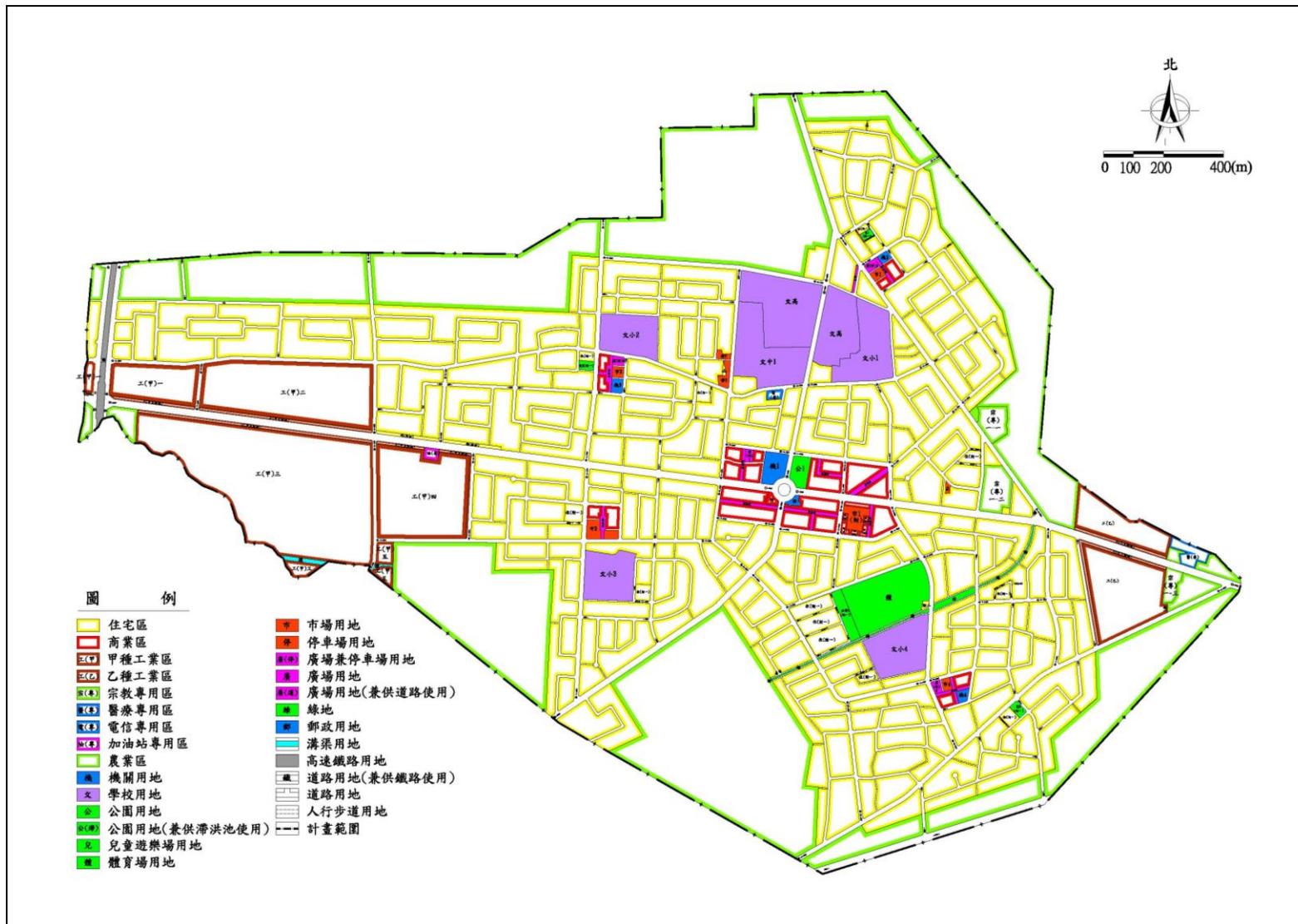


圖 6-1 變更後土地使用計畫示意圖

第四節 交通運輸計畫

計畫區範圍內道路系統分成聯外道路系統、區內道路系統、圓環及高速鐵路系統 4 種道路層級，其說明如下：

一、聯外道路(對外幹道)

以圓環為中心，呈放射狀分布；分為東西向中山路；南北向中正南、北路。

(一) 一、二號道路(中山路/182 號縣道)

為計畫區東西向主要對外幹道，西往仁德區、臺南市中心，可連接國道 1 號仁德交流道；東達關廟區，計畫寬度 24 公尺，可連接 86 快速道路歸仁交流道。

(二) 三、四號、五號道路(中正南路、中正北路)

為計畫區南北向聯外道路，北經媽祖廟往永康、新市，南通湖內、文賢，計畫寬度三、四號 20 公尺、五號 16 公尺。

(三) 特一號道路

配合臺南都會區外環境系統計畫劃設特一號道路，計畫寬度 24 公尺。

(四) 六號、七號道路

配合高速鐵路沿線兩側劃設六、七號道路，計畫寬度 10~20 公尺。

二、區內道路

依等級功能劃分為主要、次要及出入道路，計畫寬度分別為 15、12、10、8 公尺；另為方便行人，配設 6、4 公尺寬人行步道。囊底路之迴車道直徑統一訂為 18 公尺。

(一) 信義南路、信義北路

貫穿歸仁東側住宅區之主要道路，可連結歸仁國小、新豐高中、紅瓦厝國小等學區，並可至歸仁運動公園及文化中心。

(二) 民權南路、民權北路

貫穿歸仁西側住宅區之主要道路，可連結文化國小、歸南國小等學區之道路，且往南與聯外道路中正南路相銜。

(三) 民生南街、民生北街

計畫區住宅與工業區之臨界道路，往南可至六甲，並與中正南路相銜。

(四) 文化街

貫穿計畫區北側住宅區之主要道路，可銜接計畫區內各南北向聯外道路及主要道路，西至計畫區西界，東至忠孝北路。該道路連接文化國小、歸仁國小、歸仁國中、新豐高中等學區。

(五) 大順街

與中山路平行，為貫穿西南側住宅區的主要道路，往西可銜接民生南街，並通往工業區。歸南國小及部分商業區皆在大順街上。

(六) 復興路

與中山路平行，為連結東南側住宅區與商業區的主要道路，復興路北側為商業區，南側為住宅區；往東可銜接信義南路，往西可銜接中正南路。

三、圓環

現有圓環直徑 80 公尺。

四、高速鐵路

配合臺灣地區西部走廊高速鐵路建設計畫劃設，面積約 1.04 公頃。

表 6-3 本計畫區計畫道路編號一覽表

編號	起迄點	計畫 寬度 (公尺)	道路 長度 (公尺)	備註
一	自圓環向西至仁德區界	24	2,295	對外幹道
二	自圓環向東至計畫區東界	24	1,530	對外幹道
三	自五號道路北端往北至計畫區北端	20	680	對外幹道
四	自圓環往南至計畫區南界	20	1,080	對外幹道
五	自圓環往北至三號道路南端	16	640	對外幹道
六	計畫區西端高速鐵路用地東側	10-20	500	對外幹道
七	計畫區西端高速鐵路用地西側	10-20	550	對外幹道
1-1	自二號道路往北轉西沿社區商業中心北側至五號道路	15	420	內環狀道路
1-2	自二號道路往西北至三號道路南端	15	1,120	主要道路
1-3	自二號道路往北至 1-1 號道路	12	105	主要道路
1-4	自 1-1 號道路東北角往東北至 1-2 號道路	12	300	主要道路
1-5	自 1-1 號道路東北角往北至歸仁國小（文小 1）南側之 1-6 號道路	12	280	主要道路
1-6	自五號道路向東經歸仁國小（文小 1）南側至 1-2 號道路	12	420	主要道路
1-7	自 1-2、1-4 號道路交叉口往東北轉西北折西南至第二鄰里商業中心北側之 1-2 號道路	12	900	主要道路
1-8	自 1-2 號道路北端與三號道路交叉口處往東北折至 1-9 號道路	12	306	主要道路
1-9	自三號道路往東至計畫區東北界	12	435	主要道路
2-1	自一號道路往北經第三鄰里商業中心西側至計畫區北界	15	1,620	主要道路
2-2	自 2-1 號道路北端向東經新豐高中（文高用地）北側至三、五號道路交叉口	12-15	730	主要道路
2-3	自五、1-1 號道路交叉口向西沿社區商業中心北側至 2-4 號道路	12	210	次要道路
2-4	自一號道路向北沿社區商業中心、歸仁國中（文中 1 用地）西側至 2-2 號道路	12	700	次要道路
2-6	自一號道路向北沿工（甲）二甲種工業區東側至計畫區北界	12	610	次要道路
2-7	自一號道路向北沿工（甲）一甲種工業區東側、工（甲）二甲種工業區西側至 2-5 號道路	12	150	次要道路
2-8	自一號道路（加油站專用區東北角）向北至 2-5 號道路	12	240	次要道路
3-1	自一號道路往南沿第三鄰里商業中心、歸南國小（文小 3 用地）西側至四號道路	15	765	次要道路
3-2	自四號道路向西沿社區商業中心南側至 3-3 號道路	12	190	次要道路
3-3	自一、2-4 號道路交叉口向南沿社區商業中心西側折東南至四號道路	12	330	次要道路
3-4	自 3-3 號道路向西沿第三鄰里商業中心、工（甲）四甲種工業區南側至 3-5 號道路	12	1,740	次要道路
3-5	自一號道路向南沿工（甲）三甲種工業區東側、工	12	435	次要道路

編號	起迄點	計畫 寬度 (公尺)	道路 長度 (公尺)	備註
	(甲) 四甲種工業區西側至計畫區南界			
3-6	自一號道路向南沿工(甲)四甲種工業區東側綠帶之東側至3-4號道路	12	280	次要道路
4-1	自四號道路向東沿社區商業中心南側至四-2號道路	15	396	內環狀道路
4-2	自一號道路向南沿社區商業中心、體育場、文小4用地東側至4-4號道路	15	756	主要道路
4-3	自四號道路向東南沿公2用地西側轉東至4-2號道路	15	790	主要道路
4-4	自特一號道路向東北沿公(兒)8北側、工(乙)七乙種工業區南側至近計畫區東界與二號道路銜接	15	1,662	主要道路
4-5	自二、1-2號道路交叉口向南至4-4號道路	15	480	主要道路
4-6	自社區商業中心南側4-1號道路中段向南至4-7號道路	12	170	次要道路
4-7	自4-3號道路向東北沿公2、體育場用地北側至4-2號道路	12	465	次要道路
4-8	自4-2、4-7號道路交叉口向東轉南折西沿第四鄰里商業中心北側至4-2、4-3號道路交叉口	12	714	次要道路
4-9	自4-8號道路向東沿公(兒)9用地南側至4-5號道路	12	222	次要道路
4-10	自近「L」型4-3號道路之折點附近往南至4-4號道路	12	402	次要道路
4-11	自二、1-3號道路交叉口往南穿越社區商業中心至4-1號道路	15	110	次要道路
特一	自計畫區東南緣沿計畫界線往東北迄二號道路與臺南-關廟線東西向快速公路交叉口之交流道引道處	24	770	臺南都會區外環道
未編號	未編號而註明寬度之道路	10	9,472	
未編號	未編號而註明寬度之道路	8	21,003	出入道路
未編號	未編號而註明寬度之道路	6		

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 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 6 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 6-5 及圖 6-3～圖 6-9。

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 2 公(兒)1 公(兒)2 公(兒)3 公(兒)4 公(兒)5 公(兒)6 公(兒)7 公(兒)8 公(兒)9 停 1	6.04	市地重劃	以市地重劃方式開發。	變 2
2	公(兒)9 東側 道路	0.01	調降容積率	1.變更後住宅區容積率調降如下:建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 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 3
3	部分停 2	0.03			變 4
4	廣 2(附)	2.09			變 5
5	廣 3(附)	0.99			變 6
6	廣(停)4	0.41			變 7

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

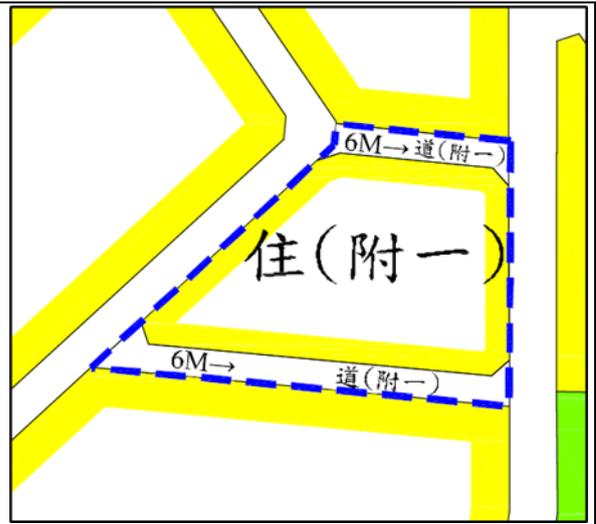
項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	4.20	69.54
	小計	4.20	69.54
公共設施用地	公園用地兼供滯洪池使用	0.61	10.10
	兒童遊樂場用地	0.41	6.79
	停車場用地	0.05	0.83
	廣場用地兼供道路使用	0.06	0.99
	道路用地	0.71	11.75
	小計	1.84	30.46
總計		6.04	100.00



圖 6-3 本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖



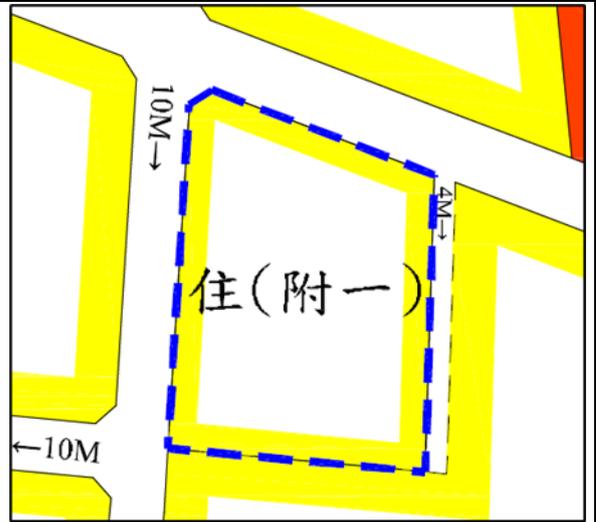
原公2



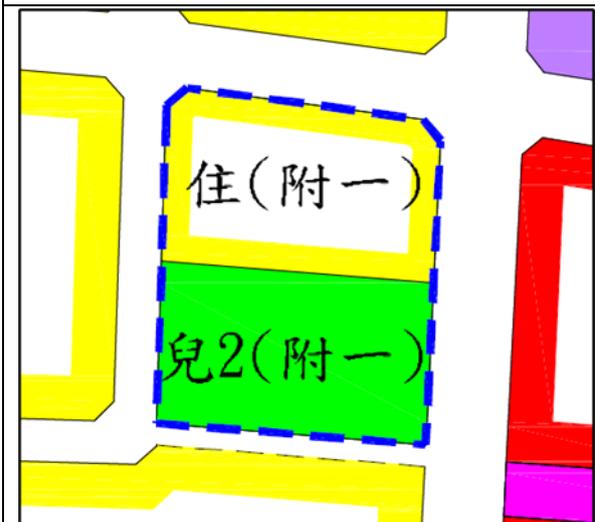
原公(兒)1



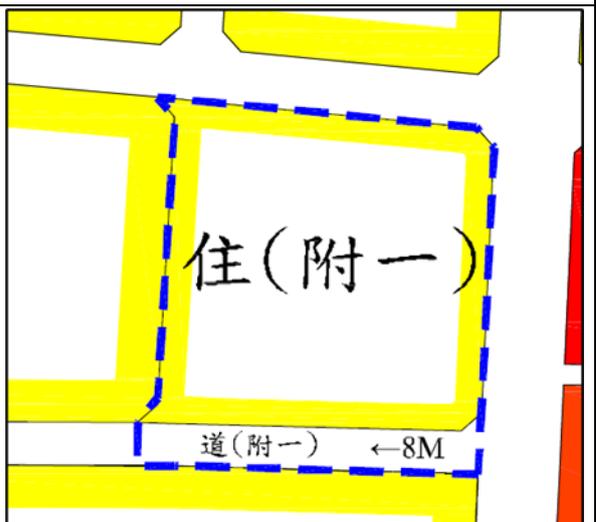
原公(兒)2



原公(兒)3



原公(兒)4



原公(兒)5

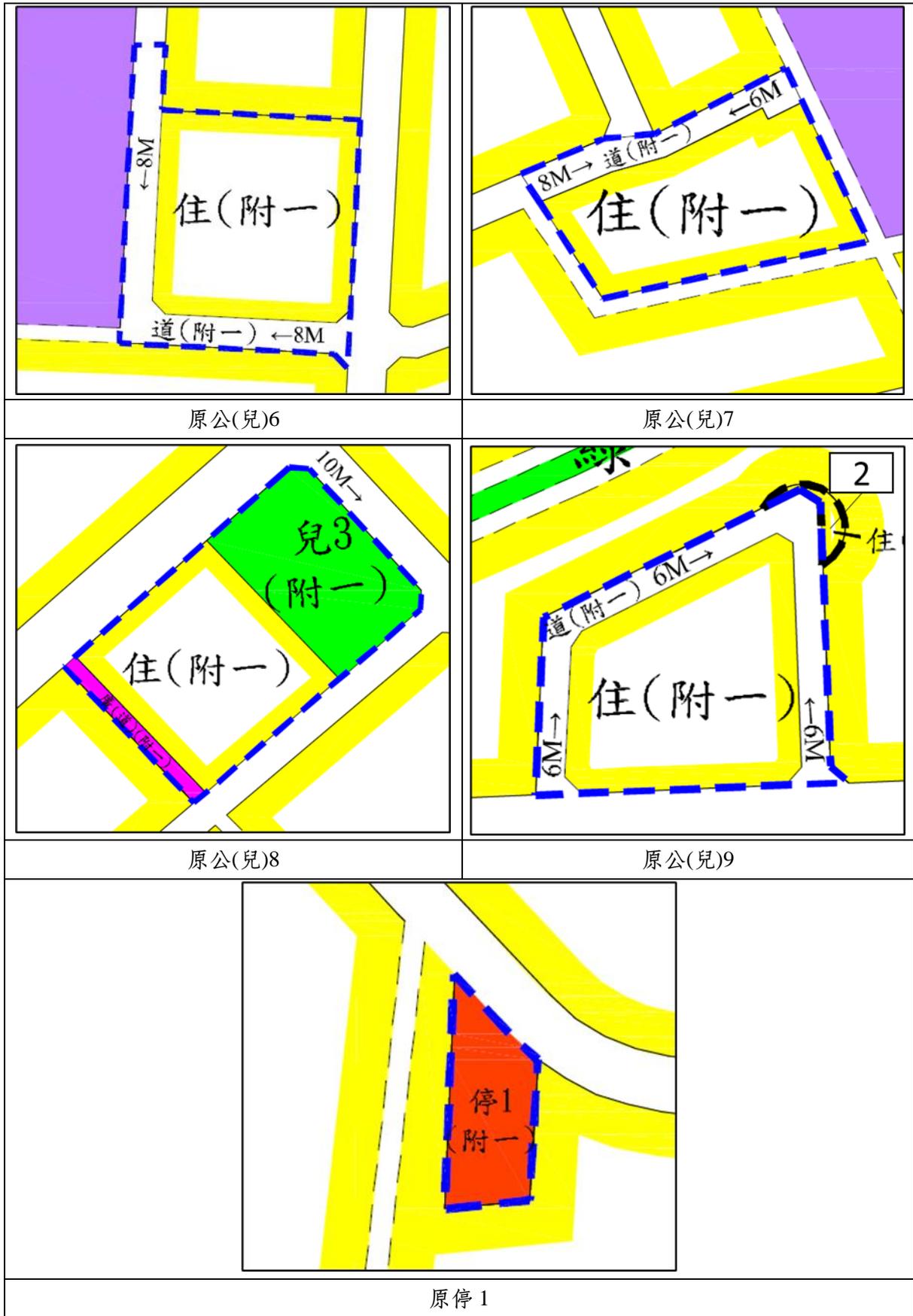


圖 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖

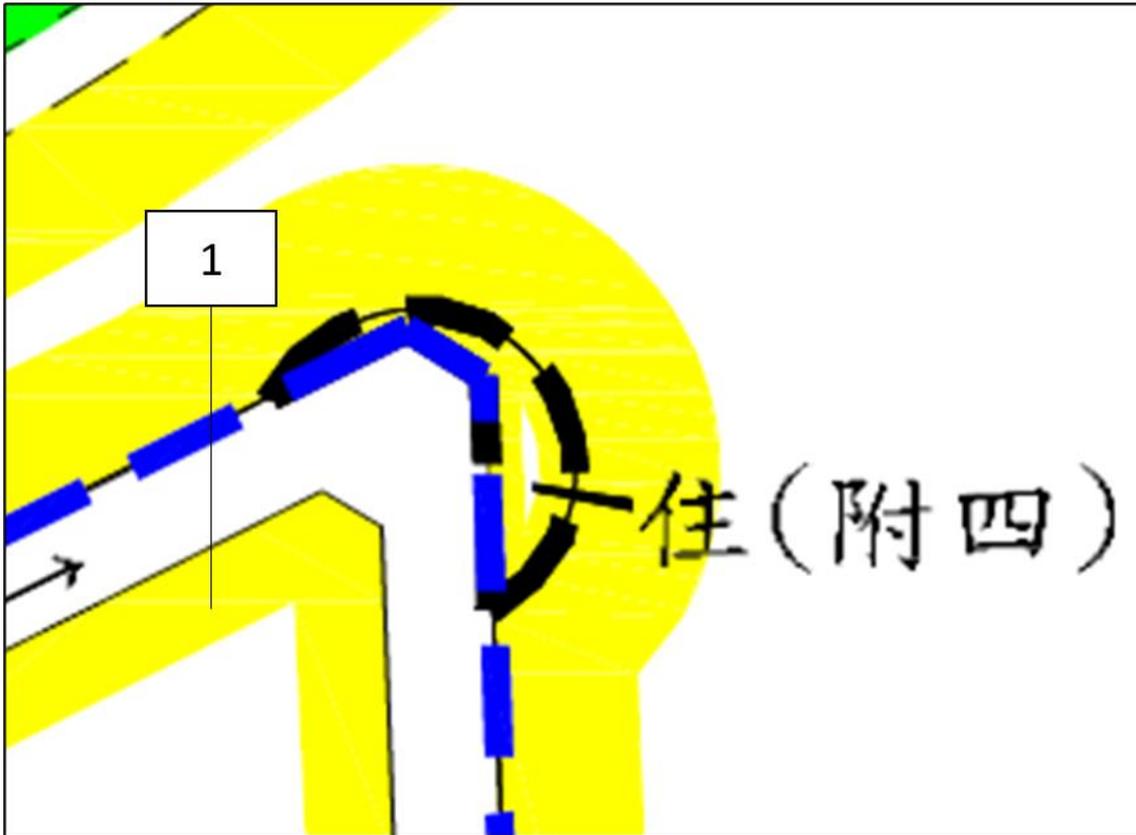


圖 6-5 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 2)變更後計畫示意圖

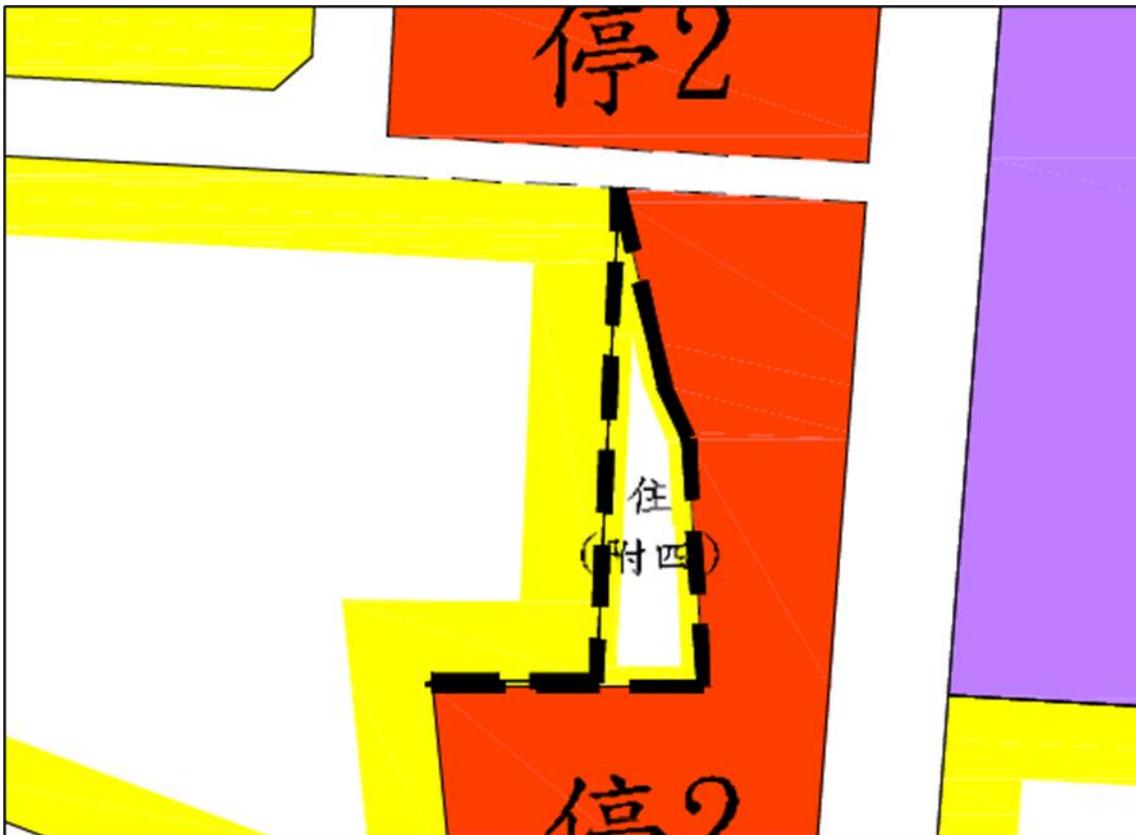


圖 6-6 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 3)變更後計畫示意圖

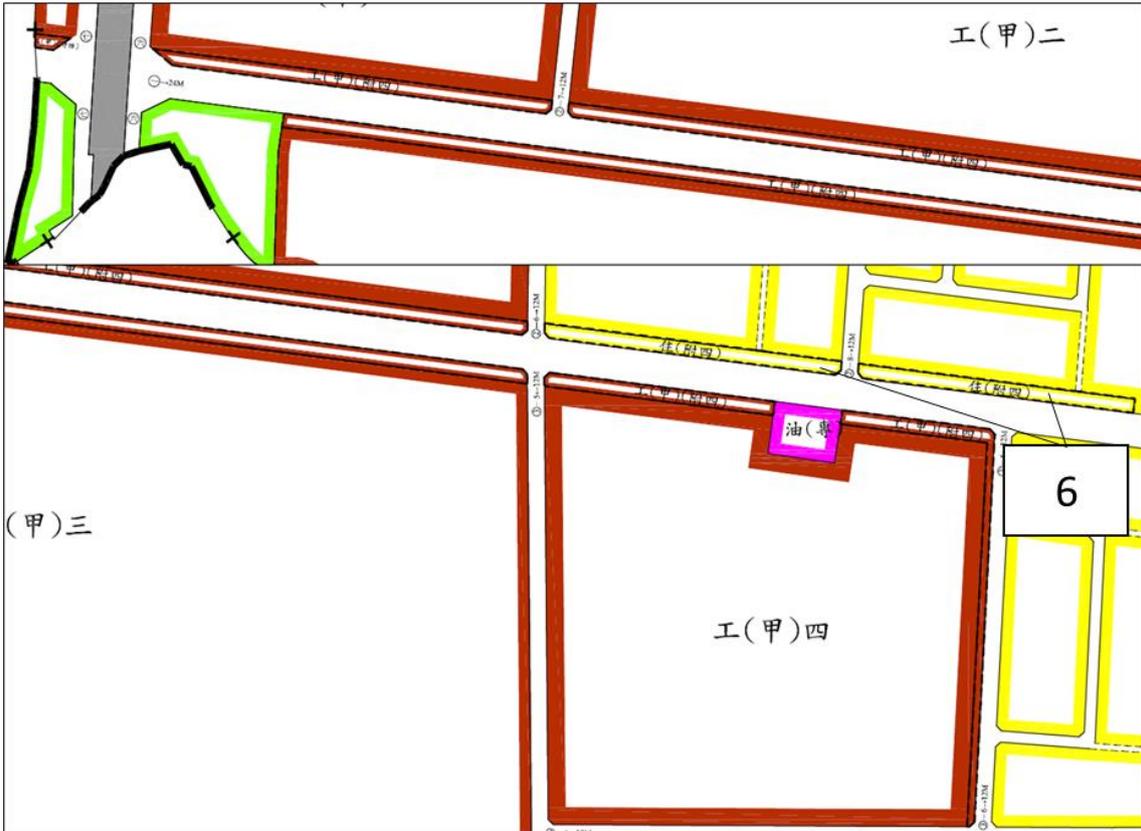


圖 6-7 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 4)變更後計畫示意圖

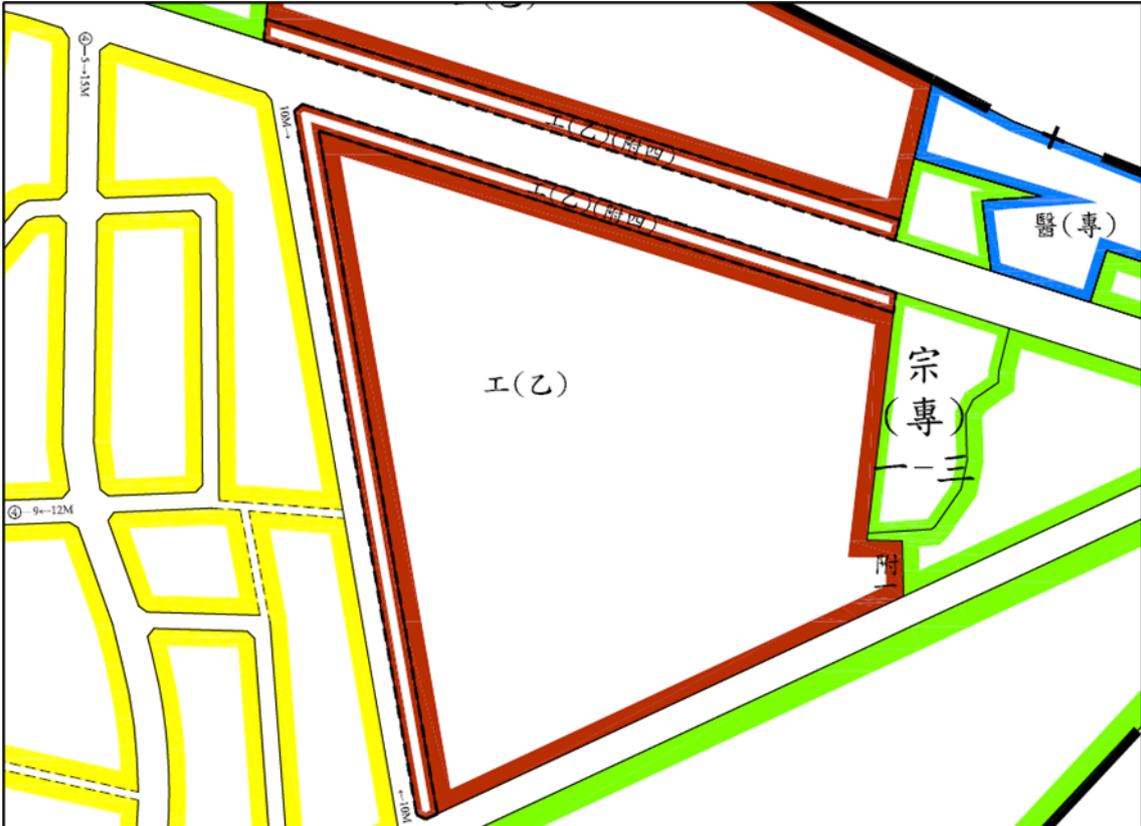


圖 6-8 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 5)變更後計畫示意圖

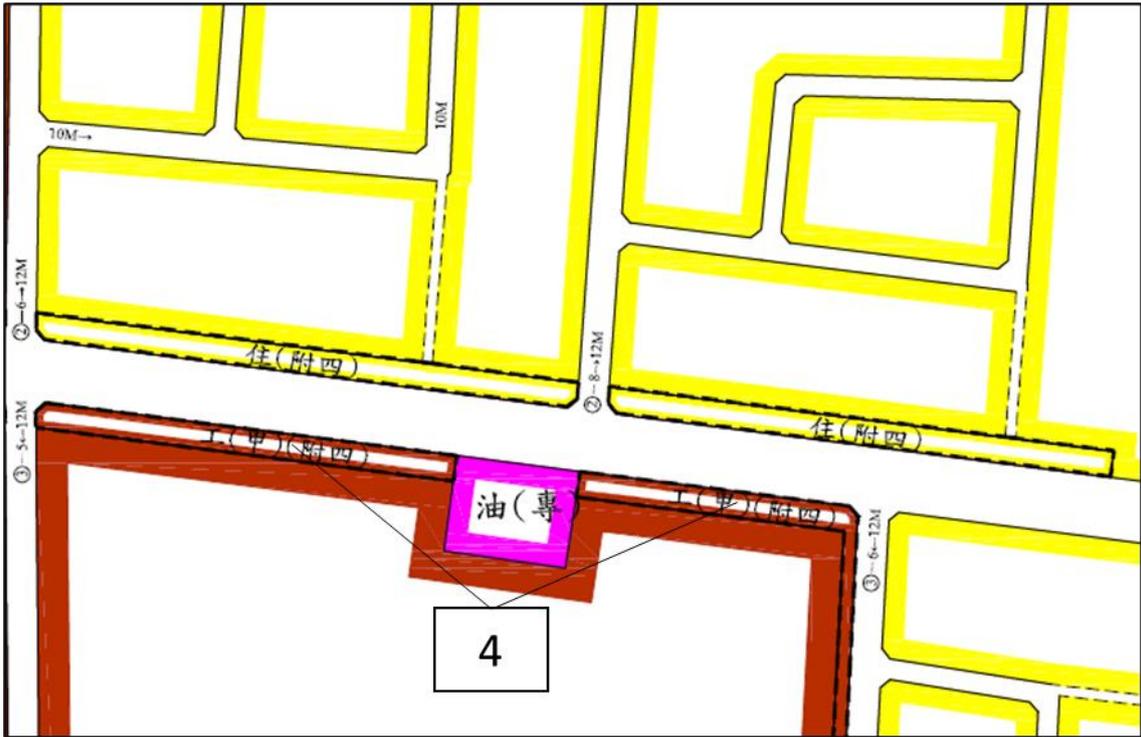


圖 6-9 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(調降容積率)(編號 6)變更後計畫示意圖

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			
公園用地(兼供滯洪池使用)	公(滯)1 (附一)	0.61		√			732	61	1,220	2,013	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
兒童遊樂場用地	兒 1(附一)	0.10		√			120	10	200	330	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 2(附一)	0.15		√			180	15	300	495	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 3(附一)	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
綠地		0.74	√				696	58	1,160	1,914	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
廣場用地(兼供道路使用)	廣(道) (附一)	0.06		√			72	6	120	198	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
停車場用地	停 1(附一)	0.05		√			60	5	100	165	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
學校用地	文高	7.77	√				81	7	136	224	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
道路用地	道	74.73	√				35,640	2,970	59,400	98,010	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	道(附一)	0.71		√			852	71	1,420	2,343	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
溝渠用地		0.26	√				283	24	472	778	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算

- 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 1 歸仁公共設施用地分析表

附表 1 歸仁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	0.57	部分解編	跨區重劃	-	已納入歸仁四通辦理(部都委審定)。
	公 2	3.11	部分調整公設名稱 部分解編	跨區重劃	○	與體、公 1、公(兒)8 服務圈範圍重疊，部分解編為住宅區，部分保留並調整名稱為公園用地(兼供滯洪池使用)。
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.29	解編	跨區重劃	○	與體、公 1 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公(兒)2	0.19	部分調整公設名稱 部分解編	跨區重劃	○	與體、公(兒)1、公(兒)3 服務範圍重疊，考量區位適宜性，公(兒)2 服務範圍可涵蓋計畫區北側周邊住宅區，部分解編為住宅區，部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地，另公(兒)1、公(兒)3 解編。
	公(兒)3	0.27	解編	跨區重劃	○	與體、公 1 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公(兒)4	0.30	部分調整公設名稱 部分解編	跨區重劃	○	與體、公(兒)3、公(兒)5 服務範圍重疊，考量區位適宜性，公(兒)4 服務範圍可涵蓋計畫區西側周邊住宅區，部分解編為住宅區，部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地，另公(兒)3、公(兒)5 解編。
	公(兒)5	0.32	解編	跨區重劃	○	與體、公 1、公(兒)4 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公(兒)6	0.25	解編	跨區重劃	○	與體、公 1、公 2 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公(兒)7	0.22	解編	跨區重劃	○	與體、公 2、公(兒)8 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
	公(兒)8	0.38	部分調整公設名稱 部分解編	跨區重劃	○	與體、公 2 服務範圍重疊，考量區位適宜性，公(兒)8 服務範圍可涵蓋計畫區南側周邊住宅區，部分解編為住宅區，部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。
	公(兒)9	0.21	解編	跨區重劃	○	與體、公 2、公(兒)8 服務圈範圍重疊，解編為住宅區。
綠地		0.74	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
廣場用地	廣 2(附)	2.09	解編	調降容積率	○	與臨接之甲種工業區地主相近，併鄰近分區解編為甲種工業區，以調降容積率辦理回饋。
	廣 3(附)	0.99	解編	調降容積率	○	與臨接之乙種工業區地主相近，併鄰近分區解編為乙種工業區，以調

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
						降容積率辦理回饋。
	廣 4	0.07	保留	-	-	權屬皆為公有。
廣場用地 (兼供道路使用)		1.66	保留	-	-	權屬皆為公有。
廣場兼停車場用地	廣(停)1	0.11	保留	-	-	權屬皆為公有。
	廣(停)2	0.13	保留	-	-	權屬皆為公有。
	廣(停)3	0.12	保留	-	-	權屬皆為公有。
	廣(停)4	0.41	解編	調降容積率	○	考量基地形狀狹長，難以提供停車空，併鄰近分區解編為住宅區，以調降容積率辦理回饋。
	廣(停)5	0.12	保留	-	-	權屬皆為公有。
體育場用地		4.43	保留	-	-	權屬皆為公有。
停車場用地	停 1	0.05	保留	跨區重劃	○	考量周邊善化寺仍有停車之需求，予以保留。
	停 2	0.37	部分解編	調降容積率	○	公有地現況已開闢為歸仁國中停車場，尚有部分私有地未取得，經交通局評估已無使用需求，併鄰近分區解編為住宅區，以調降容積率辦理回饋。
	停 3	0.16	保留	跨區重劃	-	已納入歸仁四通辦理(部都委審定)。
市場用地	市 1(附)	0.51	保留	-	-	權屬皆為公有。
	市 2	0.14	解編	跨區重劃	-	已納入歸仁四通辦理(部都委審定)。
	市 3	0.14	解編	跨區重劃	-	已納入歸仁四通辦理(部都委審定)。
	市 4	0.29	解編	跨區重劃	-	已納入歸仁四通辦理(部都委審定)。
	市 5	0.12	解編	跨區重劃	-	已納入歸仁四通辦理(部都委審定)。
學校用地	文(小)1	3.34	保留	-	-	權屬皆為公有。
	文(小)2	2.51	保留	-	-	權屬皆為公有。
	文(小)3	2.61	保留	-	-	權屬皆為公有。
	文(小)4	3.09	保留	-	-	權屬皆為公有。
	文(中)1	4.14	保留	-	-	權屬皆為公有。
	文高	7.77	保留	徵購	-	未取得部分為嘉南農田水利會所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
機關用地	機 1	0.74	部分解編	跨區重劃	-	已納入歸仁四通辦理(部都委審定)。
	機 2	0.11	解編	跨區重劃	-	已納入歸仁四通辦理(部都委審定)。

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
	機 3	0.17	解編	跨區重劃	-	已納入歸仁四通辦理(部都委審定)。
	機 4	0.17	部分解編	代金	-	已納入歸仁四通辦理(部都委審定)。
道路用地 (兼供鐵路使用)		0.02	保留	-	-	權屬皆為公有。
道路用地		75.19	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
郵政用地		0.11	保留	-	-	另案納入郵政專案通盤檢討辦理。
溝渠用地		0.26	保留	徵購	-	系統性公共設施用地。
高速鐵路用地		1.04	保留	-	-	權屬皆為公有。

變 更 歸 仁 都 市 計 畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

業務承辦人員	
業務單位主管	

臺南市政府
中華民國 109 年 9 月