

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年8月23日  
發文字號：府都規字第1121029238A號  
附件：主要計畫書及圖、細部計畫書各1份



主旨：「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留報部編號部人8案）」、「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（配合主計三通暫予保留報部編號部人8案）細部計畫」自112年8月25日起依法再公開展覽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、再公開展覽時間：自民國112年8月25日起30天。
- 二、再公開展覽地點：再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：再公開展覽主要計畫書及圖、細部計畫書各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為112年9月11日下午2時0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3段5號），歡迎踴躍參加。
- 五、再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，以供各級都市計畫委員會審議參考，惟實際參採情形須俟該計畫案審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

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—都市發展熱門點閱—多媒體專區—影音專區—公開展覽說明會影音專區），歡迎多加利用。

市長黃偉哲



# 變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討） 案（暫予保留報部編號部人8案）

## 再公開展覽計畫書

【依內政部都市計畫委員會民國112年2月21日第1028次會議決議事項辦理】

臺南市政府

中華民國112年8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（第三次通盤檢討）案（暫予保留報部編號部人8案）		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條		
變更都市計畫機關	臺南市政府		
本案公開展覽之起訖日期	公 告	自民國104年6月25日起30天。 刊登於104年6月25日臺灣時報。	
	第一 次	公 展 開 覽	自民國106年10月12日起30天。 刊登於106年10月12日、10月13日、10月14日中華日報。
		公 說 明 會	民國106年11月3日下午2時30分， 假臺南市仁德區公所3樓禮堂舉行。
	第二 次	公 展 開 覽	自民國109年6月30日起30天。 刊登於109年6月30日、7月1日、7月2日中國時報。
		公 說 明 會	民國109年7月24日下午2時整， 假臺南市仁德區公所3樓禮堂舉行。
	第三 次	公 展 開 覽	
公 說 明 會			
人民團體對本案之反映意見	詳各級都市計畫委員會紀錄之人民或團體陳情意見綜理表		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國107年8月27日第73次會議及 民國107年9月25日第74次會議審議通過	
	內 政 部	民國109年3月24日第965次會議、 民國109年9月22日第977次會議及 民國112年2月21日第1028次會議審議通過	

## 目 錄

壹、前言	01
貳、法令依據	02
參、現行計畫概要	02
肆、本次再公展案件檢討分析	13
伍、本次再公展案件變更內容	29
陸、檢討後計畫	34
柒、實施進度及經費	44
附錄一、變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案第一階段、第二階段發布實施公告	
附錄二、內政部都市計畫委員會第 965 次會議紀錄（摘錄）	
附錄三、內政部都市計畫委員會第 1028 次會議紀錄	
附錄四、土地所有權人辦理都市計畫變更同意文件	
附錄五、市地重劃可行性認定文件	

## 圖目錄

圖 1 仁德都市計畫現行土地使用計畫示意圖	12
圖 2 變更範圍示意圖	13
圖 3 變更範圍及周邊土地使用現況示意圖	15
圖 4 變更範圍及周邊土地國土利用調查示意圖	16
圖 5 變更範圍及周邊土地權屬示意圖	19
圖 6 太子段 792 地號及周邊土地歷年航空照片圖	20
圖 7 變更範圍及周邊道路系統示意圖	23
圖 8 建築使用樓層分布示意圖	27
圖 9 變更範圍空間規劃構想示意圖	28
圖 10 變更內容示意圖	30
圖 11 變更後示意圖	31
圖 12 市地重劃範圍土地使用計畫示意圖	45

## 表目錄

表 1	仁德都市計畫辦理歷程綜整表	02
表 2	仁德都市計畫現行土地使用計畫面積表	10
表 3	變更範圍現行土地使用計畫面積表	14
表 4	變更範圍西側「工乙八」國土利用調查分析表	16
表 5	變更範圍土地清冊一覽表	17
表 6	變更範圍土地權屬分析表	18
表 7	變更內容明細表	29
表 8	變更前後土地使用計畫面積表	32
表 9	變更後土地使用計畫面積表	40
表 10	審竣未發布實施案件彙整表	42
表 11	暫予保留案件彙整表	43
表 12	實施進度及經費估算表	44
表 13	市地重劃範圍土地使用計畫面積表	45
表 14	市地重劃範圍費用估算表	47

## 壹、前言

仁德都市計畫於99年7月16日發布實施第二次通盤檢討第一階段，有鑒於原計畫年期將屆滿，且本計畫區毗鄰臺南市發展核心、交通條件優良、都市發展快速，為因應縣市合併改制後大臺南地區整體空間結構改變，確實需配合整體發展趨勢與周邊都市計畫區定位，予以重新審視檢討本計畫之空間佈局，故於民國104年間啟動「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」（以下稱「本次通盤檢討」）。

本次通盤檢討於106年10月12日起30天辦理公開展覽完竣後，經內政部都市計畫委員會分別於109年3月24日第965次會議及同年9月22日第977次會議審議通過，依會議決議得視實際發展需要，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施；爰此，本次通盤檢討除暫予保留案件，以及因配合臺南市主要計畫邊界調整、或需辦理協議書簽訂以完成負擔回饋之審竣未發布實施案件外，其餘案件已於110年2月5日及次年3月25日公告發布實施第一及第二階段（詳附錄一）。

按第一階段計畫書載列，本次通盤檢討依待處理議題類型彙整報部編號案件後，計有2件暫予保留案件，本次提會審議案件為逕向內政部陳情意見綜理表「報部編號部人8案」，經前開內政部都市計畫委員會第965次會議決議：「考量民眾陳情係屬調整土地使用分區並以整體開發，…後續仍需進一步研提具體可行方案，故建議暫予保留，由專案小組續審，以利加速通盤檢討辦理之期程」（詳附錄二）。案經該委員會專案小組於109年9月29日及110年10月8日召開會議取聽簡報完竣，獲致具體初步建議意見後，提經112年2月21日第1028次會議審議通過，惟該案（報部編號部人8案）非屬原公開展覽草案內容，爰依前揭決議：「（略以）…本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」，辦理再公開展覽及說明會，以求周延。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

## 參、現行計畫概要

### 一、發布實施經過

仁德都市計畫於 64 年 11 月 20 日擬定發布實施後，迄今共辦理三次定期通盤檢討，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。本次通盤檢討於 110 年及 111 年間分二階段發布實施，另為處理原仁德鍾厝林仔自辦市地重劃區問題，辦理一次個案變更並於 110 年 3 月 5 日發布實施。有關仁德都市計畫歷次通盤檢討及個案變更之辦理情形詳如表 1。

表 1 仁德都市計畫辦理歷程綜整表

編號	實施案名	發文日期與文號	實施日期
1	仁德鄉仁德地區都市計畫核定案	64 年 11 月 20 日 府建都 125563 號	-
2	變更仁德都市計畫（部分農業區及工業區為行水區）案	73 年 07 月 18 日 府工都 61559 號	73 年 07 月 19 日
3	變更仁德都市計畫（第一次通盤檢討）案	81 年 05 月 07 日 府工都 61559 號	-
4	變更仁德都市計畫（部分農業區、綠地為電路鐵塔用地）案	81 年 05 月 25 日 府工都 69503 號	-
5	變更仁德都市計畫（部份農業區為道路用地）案	84 年 11 月 03 日 府工都 178342 號	84 年 11 月 06 日
6	變更仁德都市計畫（土地使用管制要點通盤檢討）案	84 年 11 月 20 日 府工都 188024 號	84 年 11 月 23 日
7	擬定仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫並配合主要計畫案	86 年 01 月 20 日 府工都 10854 號	86 年 01 月 23 日
8	變更仁德都市計畫（部分體育場為機關用地）案	86 年 05 月 29 日 府工都 88221 號	86 年 06 月 03 日
9	擬定仁德都市計畫（一號道路北側高速公路西側原農業區變更為住宅區細部計畫配合變更主要計畫）案	87 年 07 月 16 日 府工都 125510 號	87 年 07 月 20 日
10	變更仁德都市計畫（計畫區西側商業區計畫範圍書圖不符更正）案	87 年 11 月 06 日 府工都 198020 號	87 年 11 月 09 日

編號	實施案名	發文日期與文號	實施日期
11	變更仁德都市計畫(部分農業區、住宅區、工業區、綠地為高速公路用地,部分道路用地為高速公路用地兼供道路使用,部分行水區為高速公路用地兼供河川使用,部分住宅區為高速公路用地兼供公兒使用,部分住宅區為高速公路用地兼供道路使用)案	89年11月02日 府城都173471號	89年11月07日
12	變更仁德都市計畫(部分農業區為宗教專用區、社會福利事業專用區、停車場用地、道路用地及綠地)案	91年07月22日 府城都111232號	91年07月25日
13	變更仁德都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	92年04月07日 府城都46219號	92年04月10日
14	變更仁德都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	94年10月11日 府城都字第0940211156A號	94年10月12日
15	變更仁德都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	99年03月30日 府城都字第0990065941A號	99年03月31日
16	變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)	99年07月15日 府城都字第0990168034A號	99年07月16日
17	變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第二階段)案	100年06月17日 府都規字第1000422502號	100年06月22日
18	變更仁德都市計畫(中山路兩側部分綠地(帶)為廣場用地)案	101年12月26日 府都規字第1011068726A號	101年12月27日
19	變更仁德都市計畫(部分廣場兼停車場用地為道路用地)案	102年05月27日 府都規字第1020447815A號	102年05月28日
20	變更仁德都市計畫(部分道路用地為乙種工業區)案	103年06月05日 府都規字第1030460610A號	103年06月06日
21	變更仁德都市計畫(部分甲種工業區為抽水站用地)(配合設置土庫抽水站)案	104年01月23日 府都規字第1040029280A號	104年01月26日
22	變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用分區管制要點)案	104年06月25日 府都規字第1040562954A號	104年06月26日
23	變更仁德都市計畫(保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104年09月23日 府都規字第1040909139A號	104年09月29日
24	變更仁德都市計畫(第二次通盤檢討)(逕向內政部陳情編號第1案)(轉運及旅遊服務專用區)案	105年02月02日 府都規字第1050060850A號	105年02月03日
25	變更仁德都市計畫(部分公園用地為學校用地)案	108年06月05日 府都規字第1080627155A號	108年06月06日
26	變更仁德都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案	109年03月12日 府都規字第1090334511A號	109年03月12日
27	變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)	110年02月03日 府都規字第1100157000A號	110年02月05日
28	變更仁德都市計畫(部分第二種住宅區、「機3」機關用地及道路用地為第	110年03月03日 府都規字第1100178777A號	110年03月05日

編號	實施案名	發文日期與文號	實施日期
	二種住宅區（附）、綠地用地（附）、道路用地（附）案		
29	變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（第二階段）	111年03月23日 府都規字第1110076666A號	111年03月25日

資料來源：本案彙整。

## 二、計畫範圍

仁德都市計畫區位於仁德區北側位置，東與土庫溝排水及歸仁區為界，西、北以仁德區轄地籍線為界，南與仁德排水為界。行政區域包括太子里、土庫里、一甲里、仁德里、仁義里及新田里，計畫面積為 921.99 公頃。

## 三、計畫範圍

民國 115 年為計畫目標年。

## 四、計畫人口

計畫人口為 38,500 人，依住宅區面積核算，居住密度每公頃約 256 人。

## 五、土地使用計畫

### （一）住宅區

以現有已發展集居地區為基礎，劃設面積約 150.52 公頃。依土地使用分區管制規定編為第一、二、三種住宅區，分述如下：

#### 1、第一種住宅區

位「工乙五」乙種工業區南側、中山高速公路東側之住宅區劃為第一種住宅區（編號「住一」），面積約 5.39 公頃。屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。

#### 2、第二種住宅區

位「工乙三」乙種工業區西側、⊖-2 號計畫道路南北兩側之住宅區劃為第二種住宅區（編號「住二」），面積約 10.88 公頃。屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之

相關管制規定辦理。

### 3、第三種住宅區

其餘住宅區劃為第三種住宅區（編號「住三」），面積約 134.25 公頃。

## （二）商業區

以現有商店集中之市街為基礎，劃設 4 處（因土地使用分區管制、使用性質之不同編為第一、二種商業區），面積約 17.16 公頃，分述如下：

### 1、第一種商業區

係指原計畫劃設之 3 處鄰里中心商業區及社區中心商業區，均屬第一種商業區（編號「商一」），面積計約 5.56 公頃。

### 2、第二-1 種商業區

位於市道 182 線（即中山路， $\ominus$ -1 號道路）南側緊臨東區部分之商業區（編號「商二-1」），面積計約 5.24 公頃，屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。

### 3、第二-2 種商業區

市道 182 線南側緊臨東區部分之商業區（編號「商二-2」），面積計約 6.36 公頃，屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。

## （三）甲種工業區

劃設 1 處甲種工業區（編號「工甲」），面積約 89.34 公頃。

## （四）乙種工業區

劃設 9 處乙種工業區（編號「工乙」），面積計約 178.17 公頃。包括「工乙一」至「工乙八」及 1 處未編號乙種工業區。

## （五）零星工業區

劃設 12 處零星工業區（編號「零工一」至「零工十二」），面積計約 6.78 公頃。未來零星工業區土地使用分區管制之執行，仍應以取得工業主管機關核發之工業用地證明書中所載地號、面積作為依據。

(六) 文教區

劃設 1 處文教區 (編號「文」)，面積約 0.75 公頃，供城光中學使用，惟於 106 年停止招生。

(七) 轉運及旅遊服務專用區

劃設 1 處轉運及旅遊服務專用區 (編號「運(專)」)，面積約 2.84 公頃。規劃作為臺南市往南國道客運、幹支線公車、市區公車轉乘接駁使用，並充實地方旅遊服務功能。

(八) 宗教專用區

劃設 4 處宗教專用區 (編號「宗」)，面積總計約 2.26 公頃。其中「宗一(附)」供淨修禪院使用，面積約 1.55 公頃；「宗二」指定供臺南縣宗教文化園區使用，面積約 0.26 公頃；「宗三」現為福祐清宮使用，面積約 0.06 公頃；「宗四」現為忠義宮使用，面積約 0.39 公頃。

(九) 加油站專用區

劃設 2 處加油站專用區 (編號「油(專)」)，面積計約 0.27 公頃。其中「油(專)一」現為嘉仁加油站，面積約 0.15 公頃；「油(專)二」現為中油公司加油站，面積約 0.12 公頃。

(十) 第一種電信專用區

劃設 1 處第一種電信專用區 (編號「電(專)一」)，面積約 0.19 公頃，為中華電信股份有限公司於 94 年 8 月 12 日由交通部所屬國營事業機構轉型為民營化公司，配合行政院有關各國營事業活化資產使用之政策，就其現有機房所劃設。

(十一) 河川區

依「二仁溪水系三爺溪排水系統整體改善規劃」公告排水堤防預定線、雨水下水道系統規劃等資料劃設，面積約 15.26 公頃。

(十二) 河川區兼供道路使用

配合 $\ominus$ -13-15M 計畫道路跨越三爺溪路段劃設為河川區 (兼供道路使用) (編號「河(道)」)，面積約 0.05 公頃。

(十三) 保護區

劃設 1 處保護區 (編號「保」)，面積約 0.12 公頃，位於

「工甲」甲種工業區西側之中山高速公路旁。

#### (十四) 農業區

就都市發展用地外圍劃設為農業區，面積計約 289.82 公頃。

### 六、公共設施計畫

#### (一) 機關用地

劃設 4 處 (編號「機」)，面積合計約 1.23 公頃。「機 1」現為仁德區公所、仁德區戶政事務所、仁德區衛生所使用，面積約 0.72 公頃；「機 2」現為太廟派出所及土庫、太子里聯合活動中心使用，面積約 0.30 公頃；「機 4」面積約 0.08 公頃，現供仁德消防隊使用；「機 5」面積約 0.13 公頃，尚未開闢。

#### (二) 學校用地

##### 1、國民小學用地

劃設 3 處 (編號「文(小)」)，面積合計約 7.24 公頃。「文(小) 1」面積約 2.58 公頃；「文(小) 2」係仁德國小使用，面積約 2.57 公頃；「文(小) 3」係長興國小使用，面積約 2.09 公頃。

##### 2、國民中學用地

劃設 1 處 (編號「文(中)」)，「文(中) 1」面積約 3.60 公頃，現況為簡易型運動設施使用。

#### (三) 醫院用地

配合現況使用及考量土地資源合理利用，劃設 1 處醫院用地 (編號「醫」)，供行政院衛生福利部胸腔病院及嘉南療養院使用，面積約 5.66 公頃。

#### (四) 體育場用地

劃設 1 處 (編號「體」)，即現有之仁德區運動公園，面積約 3.06 公頃。

#### (五) 公園用地

劃設 2 處公園用地 (編號「公」)，面積合計約 2.00 公頃。

(六) 公園用地 (兼供兒童遊樂場使用)

劃設 17 處公園用地 (兼供兒童遊樂場使用) (編號「公(兒)」), 面積合計約 4.14 公頃。

(七) 兒童遊樂場用地

劃設 3 處兒童遊樂場用地 (編號「兒」), 面積合計約 0.71 公頃。

(八) 綠地 (帶) 用地

為緩衝隔離不相容使用之實際需要、或配合緊鄰處之公共設施用地性質, 共劃設 9 處綠地 (帶) 用地 (編號「綠」), 面積合計約 1.05 公頃。

(九) 滯洪池用地 (兼供公園使用)

為解決地區淹水及公共設施不足問題, 劃設 1 處滯洪池用地 (兼供公園使用) (編號「滯(公)」), 面積約 22.88 公頃。

(十) 滯洪池用地 (兼供道路使用)

劃設 1 處滯洪池用地 (兼供道路使用) (編號「滯(道)」), 面積約 0.44 公頃。

(十一) 停車場用地

劃設 4 處停車場用地 (編號「停」), 面積合計約 1.85 公頃, 其中「停 3」、「停 4」不得作多目標使用。

(十二) 廣場用地 (兼供停車場使用)

劃設 4 處廣場用地 (兼供停車場使用) (編號「廣(停)」), 面積合計約 0.81 公頃。

(十三) 廣場用地 (兼供道路使用)

劃設 6 處廣場用地 (兼供道路使用) (編號「廣(道)」), 面積合計約 1.33 公頃。

(十四) 廣場用地

劃設 10 處廣場用地 (編號「廣」), 面積合計約 1.60 公頃, 其中「廣 5」~「廣 12」係於「變更仁德都市計畫 (中山路兩側部分綠地 (帶) 為廣場用地) 案」由綠地 (帶) 用地變更為廣場用地。

(十五) 市場用地

劃設 3 處市場用地(編號「市」),面積合計約 0.54 公頃。

(十六) 電路鐵塔用地

依使用現況劃設 4 處電路鐵塔用地(編號「塔」),面積合計約 0.28 公頃。

(十七) 抽水站用地

於土庫排水設置抽水站,嚴防三爺溪土庫排水汛期溢堤並減緩淹水情事,保護地區產業之實際需要劃設 1 處抽水站用地(編號「抽」),面積約 0.12 公頃。

(十八) 高速公路用地

就中山高速公路經計畫區部分劃設高速公路用地(編號「高」),面積約 18.84 公頃。

(十九) 高速公路用地(兼供道路使用)

劃設 1 處高速公路用地(兼供道路使用)(編號「高(道)」),面積約 0.12 公頃。

(二十) 高速公路用地(兼供河川使用)

劃設 1 處高速公路用地(兼供河川使用)(編號「高(河)」),面積約 1.11 公頃。

(二十一) 高速公路用地(兼供公(兒)使用)

劃設 1 處高速公路用地(兼供公(兒)使用)(編號「高(公兒)」),面積約 0.31 公頃。

(二十二) 道路用地

配合都市發展之交通運輸需求劃設道路用地,面積計約 87.68 公頃。

(二十三) 道路用地(兼供河川使用)

劃設 1 處道路使用(兼供河川使用)(編號「道(河)」),面積約 0.12 公頃。

(二十四) 人行步道用地

配合都市發展之交通運輸需求劃設 65 處人行步道用地,面積合計約 1.74 公頃。

表 2 仁德都市計畫現行土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比例 (%)	佔總計畫 面積比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	住一	5.39	0.87	0.58
		住二	10.88	1.76	1.18
		住三	134.25	21.77	14.56
		小計	150.52	24.40	16.32
	商業區	商一	5.56	0.90	0.60
		商二-1	5.24	0.85	0.57
		商二-2	6.36	1.03	0.69
		小計	17.16	2.78	1.86
	甲種工業區	89.34	14.49	9.69	
	乙種工業區	178.17	28.89	19.32	
	零星工業區	6.78	1.10	0.74	
	文教區	0.75	0.12	0.08	
	轉運及旅遊服務專用區	2.84	0.46	0.31	
	宗教專用區	2.26	0.37	0.25	
	加油站專用區	0.27	0.04	0.03	
	第一種電信專用區	0.19	0.03	0.02	
	河川區	15.26	-	1.66	
	河川區 (兼供道路使用)	0.05	-	0.01	
	保護區	0.12	-	0.01	
農業區	289.82	-	31.43		
<b>分區合計</b>	<b>753.53</b>	<b>72.68</b>	<b>81.73</b>		
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.23	0.20	0.13	
	學校用地	文 (小) 用地	7.24	1.17	0.79
		文 (中) 用地	3.60	0.58	0.39
		小計	10.84	1.75	1.18
	醫院用地	5.66	0.92	0.62	
	體育場用地	3.06	0.50	0.33	
	公園用地	2.00	0.32	0.22	
	公園用地 (兼供兒童遊樂場使用)	4.14	0.67	0.45	
	兒童遊樂場用地	0.71	0.12	0.08	
	綠地 (帶) 用地	1.05	0.17	0.12	
	滯洪池用地 (兼供公園使用)	22.88	3.71	2.48	
滯洪池用地 (兼供道路使用)	0.44	0.07	0.05		

項目	計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比例(%)	佔總計畫 面積比例(%)
停車場用地	1.85	0.30	0.20
廣場用地(兼供停車場使用)	0.81	0.13	0.09
廣場用地(兼供道路使用)	1.33	0.22	0.14
廣場用地	1.60	0.26	0.17
市場用地	0.54	0.09	0.06
電路鐵塔用地	0.28	0.05	0.03
抽水站用地	0.12	0.02	0.01
高速公路用地	18.84	3.05	2.04
高速公路用地(兼供道路使用)	0.12	0.02	0.01
高速公路用地(兼供河川使用)	1.11	0.18	0.12
高速公路用地(兼供公(兒)使用)	0.31	0.05	0.03
道路用地	87.68	14.22	9.51
道路用地(兼供河川使用)	0.12	0.02	0.01
人行步道用地	1.74	0.28	0.19
<b>用地合計</b>	<b>168.46</b>	<b>27.32</b>	<b>18.27</b>
<b>都市發展用地面積</b>	<b>616.74</b>	<b>100.00</b>	<b>66.89</b>
<b>計畫區總計</b>	<b>921.99</b>	<b>-</b>	<b>100.00</b>

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)案(第二階段)暨歷次相關都市計畫書；本案整理。

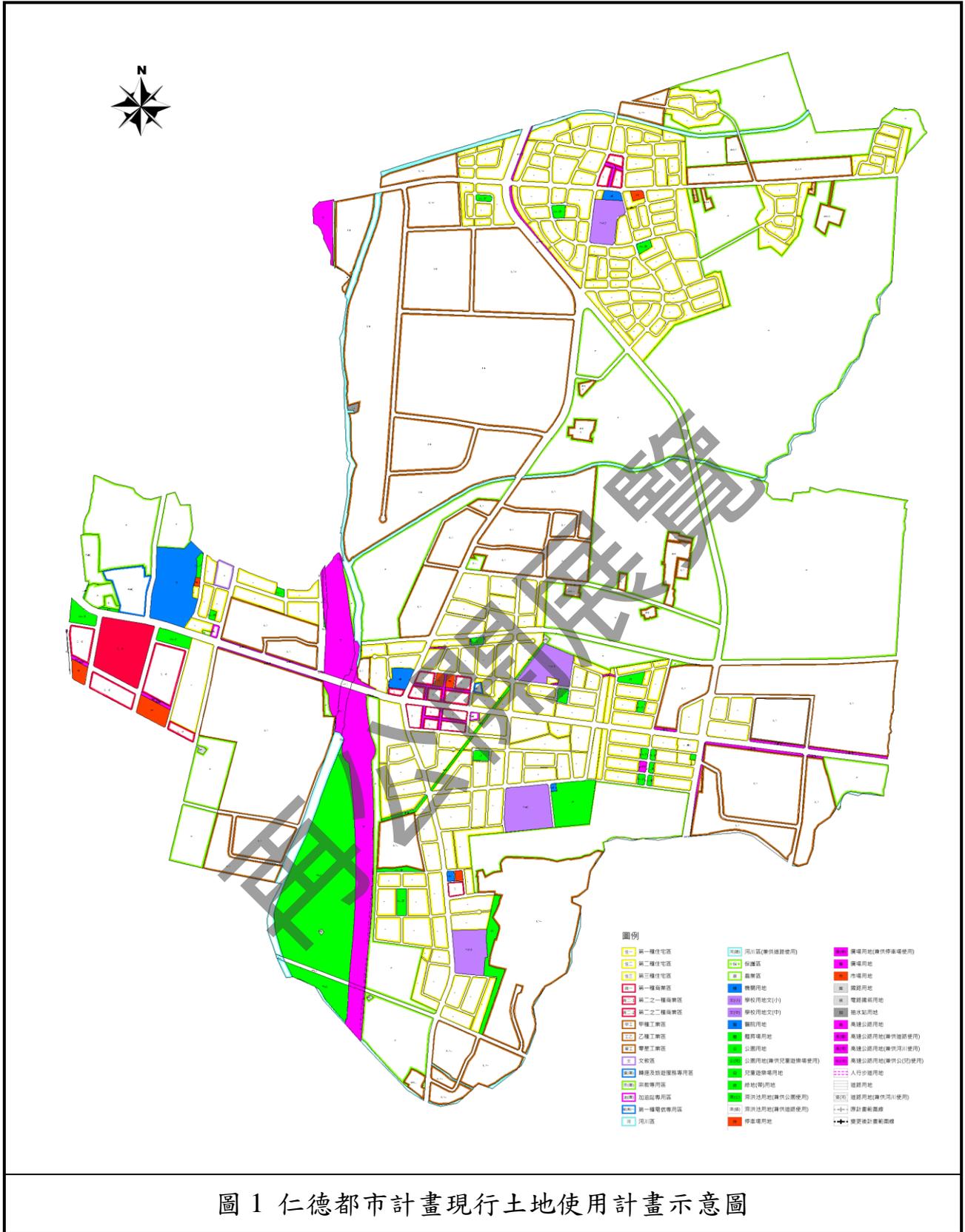


圖 1 仁德都市計畫現行土地使用計畫示意圖

## 肆、本次再公展案件檢討分析

本次提送內政部都市計畫委員會審議案件為「報部編號部人8案」，以下就變更位置與範圍、實質發展現況、發展課題與對策、以及空間規劃構想分述之。

### 一、變更位置與範圍

本案位於仁德都市計畫西北隅，⊖-4 號道路（中正路）與⊖-10 號道路（太子路）交會路口西南側，變更範圍包含「公(兒)14」公園用地（兼供兒童遊樂場使用）及周邊之第三種住宅區、乙種工業區、道路用地及人行步道用地，計畫面積約 2.39 公頃（詳如圖 2 及表 3）。

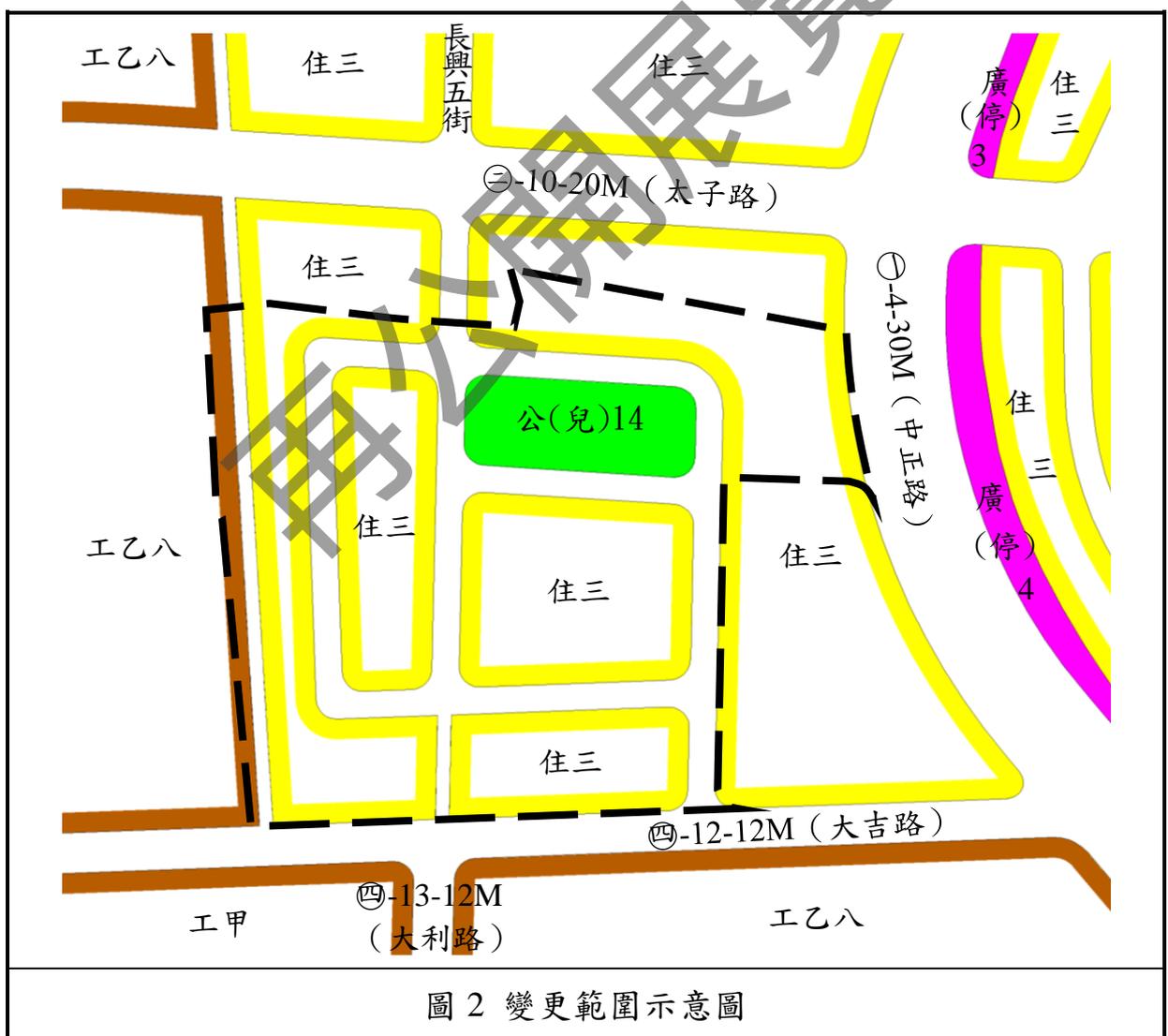


表 3 變更範圍現行土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔總變更面積百分比 (%)
土地 使用 分區	第三種住宅區	1.54	64.10
	乙種工業區	0.10	4.35
	小計	<b>1.64</b>	<b>68.44</b>
公共 設施 用地	公園用地 (兼供兒童遊樂場使用)	0.18	7.57
	道路用地	0.50	20.94
	人行步道用地	0.07	3.05
	小計	<b>0.75</b>	<b>31.56</b>
合 計		<b>2.39</b>	<b>100.00</b>

註：實際面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。

## 二、實質發展現況

### (一) 土地使用現況分析

#### 1、變更範圍基地內使用現況

變更範圍內地勢平坦，現況閒置使用且無地上物，另 8 公尺寬之計畫道路、4 公尺寬之人行步道及公（兒）14 等公共設施用地，均未開闢。

#### 2、變更範圍毗鄰土地使用現況

##### (1) 變更範圍北側

為第三種住宅區、道路用地及人行步道，其中第三種住宅區內以商業使用、純住宅使用以及閒置使用為主；另公共設施用地部分，變更範圍北側銜接⊖-10 號道路（太子路）之計畫道路及人行步道尚未開闢，詳圖 3 及圖 4 中 A 處所示。

##### (2) 變更範圍東南側

為第三種住宅區土地，現況閒置使用且無地上物，詳圖 3 及圖 4 中 B 處所示。

### (3) 變更範圍西側

為「工乙八」乙種工業區土地，現況以製造業使用為主，約佔該工業區街廓總面積 70.47%，其次為閒置空地則約佔 7.91%，詳表 4、圖 3 及圖 4 中 C 處所示。近年來，緊鄰本案變更範圍部分「工乙八」土地，經土地整合並拆除老舊廠房後，已重新開發為太子工業城，以提供產業進駐使用。



圖 3 變更範圍及周邊土地使用現況示意圖

表 4 變更範圍西側「工乙八」國土利用調查分析表

排序	土地使用	百分比	排序	土地使用	比例
1	製造業	70.47%	7	宗教	2.12%
2	空置地	7.91%	8	倉儲	1.99%
3	純住宅	4.70%	9	道路	1.41%
4	果園	3.85%	10	混合使用住宅	1.08%
5	早田	3.11%	11	商業製造業	0.43%
6	商業	2.93%			

資料來源：內政部營建署「國土規劃地理資訊圖台-109 年度國土利用調查」。



資料來源：內政部營建署「國土規劃地理資訊圖台-109 年度國土利用調查」。

## (二) 土地權屬分析

本案基地坐落本市仁德區太子段972地號等16筆土地，變更面積為23,929.44平方公尺（約2.39公頃），土地所有權人共8位且均為私有，其中國○○○股份有限公司持土地佔總面積約70.60%列居第一，其次為侯○○吟約佔10.70%，基地範圍內土地所有權人皆同意都市計畫變更案及採市地重劃整體開發方式（同意書詳附錄四），詳如表5、表6及圖5。

表5 變更範圍土地清冊一覽表

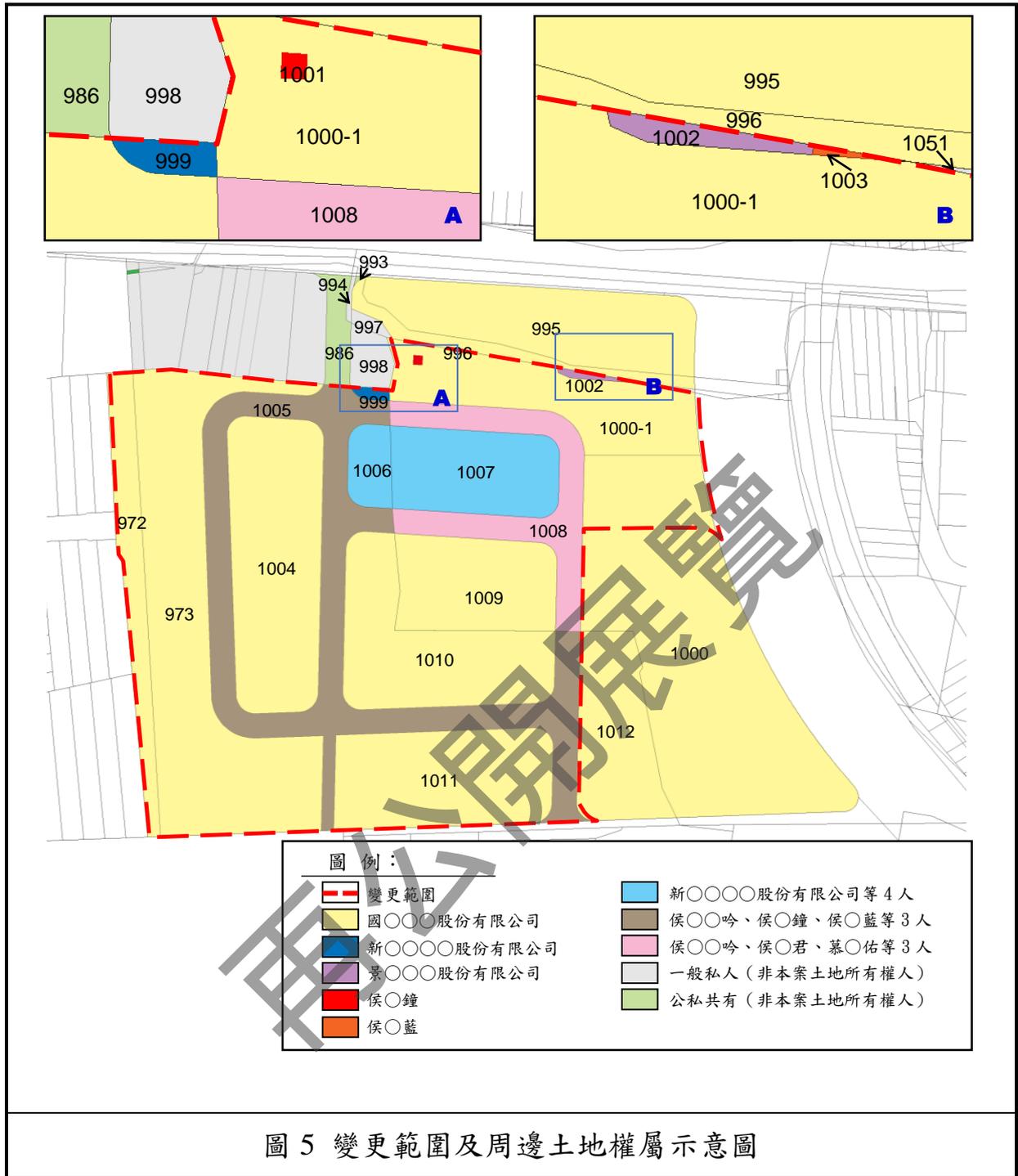
編號	地號	登記面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分比例	使用分區
1	972	1,038.41	1,038.41	國○○○股份有限公司	1/1	乙種工業區
2	973	4,375.40	4,375.40		1/1	第三種住宅區、 人行步道用地
3	1000	5,612.12	918.75		1/1	第三種住宅區
4	1000-1	1,901.35	1,901.35		1/1	第三種住宅區
5	1004	2,746.35	2,746.35		1/1	第三種住宅區
6	1009	1,544.19	1,544.19		1/1	第三種住宅區
7	1010	2,204.51	2,204.51		1/1	第三種住宅區
8	1011	2,164.60	2,164.60		1/1	第三種住宅區
9	999	44.29	44.29	新○○○○股份有限公司	1/1	第三種住宅區
10	1002	39.93	39.93	景○○○股份有限公司	1/1	第三種住宅區
11	1001	9.00	9.00	侯○鐘	1/1	第三種住宅區
12	1003	4.80	4.80	侯○藍	1/1	第三種住宅區
13	1005	3,701.66	3,701.66	侯○○吟	1/2	道路用地、 人行步道用地
				侯○鐘	1/4	
				侯○藍	1/4	
14	1006	363.86	363.86	新○○○○股份有限公司	1/4	公園用地（兼供兒童遊樂場使用）
				景○○○股份有限公司	1/4	
				侯○鐘	1/4	
				侯○藍	1/4	
15	1007	1,450.38	1,450.38	新○○○○股份有限公司	1/4	公園用地（兼供兒童遊樂場使用）
				景○○○股份有限公司	1/4	
				侯○鐘	1/4	
				侯○藍	1/4	
16	1008	1,421.96	1,421.96	侯○○吟	1/2	道路用地
				侯○君	1/4	
				慕○佑	1/4	
使用面積合計			23,929.44			

註：實際範圍內面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。

表 6 變更範圍土地權屬分析表

所有權人	使用面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)	是否同意都市計畫變更及 採市地重劃整體開發
國○○○股份有限公司	16,893.56	70.60	同意
侯○○吟	2,561.81	10.70	同意
侯○鐘	1,387.98	5.80	同意
侯○藍	1,383.78	5.78	同意
新○○○○股份有限公司	497.85	2.08	同意
景○○○股份有限公司	493.49	2.06	同意
侯○君	355.49	1.49	同意
慕○佑	355.49	1.49	同意
使用面積合計	23,929.44	100.00	同意

再公開展覽



### (三) 太子段 972 地號產業發展分析

#### 1、都市計畫劃設歷程

變更範圍內太子段 972 地號原屬「高速公路永康交流道附近特定區計畫」，於 67 年 7 月 21 日始納入都市計畫範圍，並劃設為乙種工業區；嗣後，仁德都市計畫於 99 年 7 月 16 日發布實施第二次通盤檢討第一階段時，將前開特定區計畫屬仁德鄉轄區部分併入計畫範圍，仍維持乙種工業區使用至今。

#### 2、產業發展變遷歷程

按歷年航空照片圖判讀（詳圖 6），太子段 972 地號納入都市計畫前係從事農業使用為主，現行計畫「工乙八」乙種工業區範圍內已有少數工業發展群落聚集。近二十年來，「工乙八」逐漸趨向飽和，毗鄰太子段 792 地號西側約 1.65 公頃土地經整合後，重新開發為太子工業城以提供新廠地空間。

#### 3、產業發展空間限制

太子段 972 地號長期夾雜於已開發工業廠地與人行步道用地間，土地形狀狹長且僅有短邊鄰接南側計畫道路（大吉路），產業發展空間條件居於劣勢，爰自都市計畫擬定發布實施至今閒置利用；近年來太子工業城活化再生後，該土地周邊已無其他適當工業土地可供整合，難有產業發展之利基。





圖 6 太子段 792 地號及周邊土地歷年航空照片圖

#### (四) 開放空間系統需求分析

依據辦理中「變更仁德都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討成果，有關開放空間系統公共設施係以服務圈為檢討原則，並依公園規模劃分服務半徑，服務範圍內至少應有一處公園、兒童遊樂場、體育場或綠地等用地。爰變更範圍內公（兒）14 用地經檢討後，與公（兒）15 用地服務圈範圍重疊，經考量區位適宜性，公（兒）14 用地應予以保留，並納入本案檢討及調整土地適當位置。

#### (五) 交通路網系統結構分析

##### 1、變更範圍內道路系統

變更範圍內劃分別設有 8 公尺、4 公尺寬之計畫道路及人行步道，目前均未開闢，現行道路系統規劃致部分住宅區街廓短淺，且大小形狀不一，缺乏土地開發彈性與利用效率。

##### 2、變更範圍周邊道路系統

###### (1) 高速公路

變更範圍鄰近國道 1 號，分別距大灣交流道（永康區）、仁德交流道（仁德區）之車行距離約 1.8 公里及 2.7 公里，具備交通可及性及便捷性。

###### (2) 主要道路系統

###### A. 中正路

位於變更範圍東側，道路編號由北至南依次為⊖-4-30 M（為變更範圍鄰接路段）、⊖-1-20M 及 ⊖-2-20M，縱貫整個仁德都市計畫區並銜接太子路、中山路及勝利路等東西向主要道路，為仁德及永康地區之重要連絡動線，其道路寬 20~30 公尺，雙向四車道配置。

###### B. 太子路

位於變更範圍北側，道路編號由西至東依次為⊖-10-20 M（為變更範圍鄰接路段）及 ⊖-11-15M，為仁德都市計

畫北側太子廟地區之橫向主要道路，道路寬 15~20M，雙向雙車道配置，西向銜接裕農路通往東區後甲商圈，東向銜接和順路連繫歸仁地區。

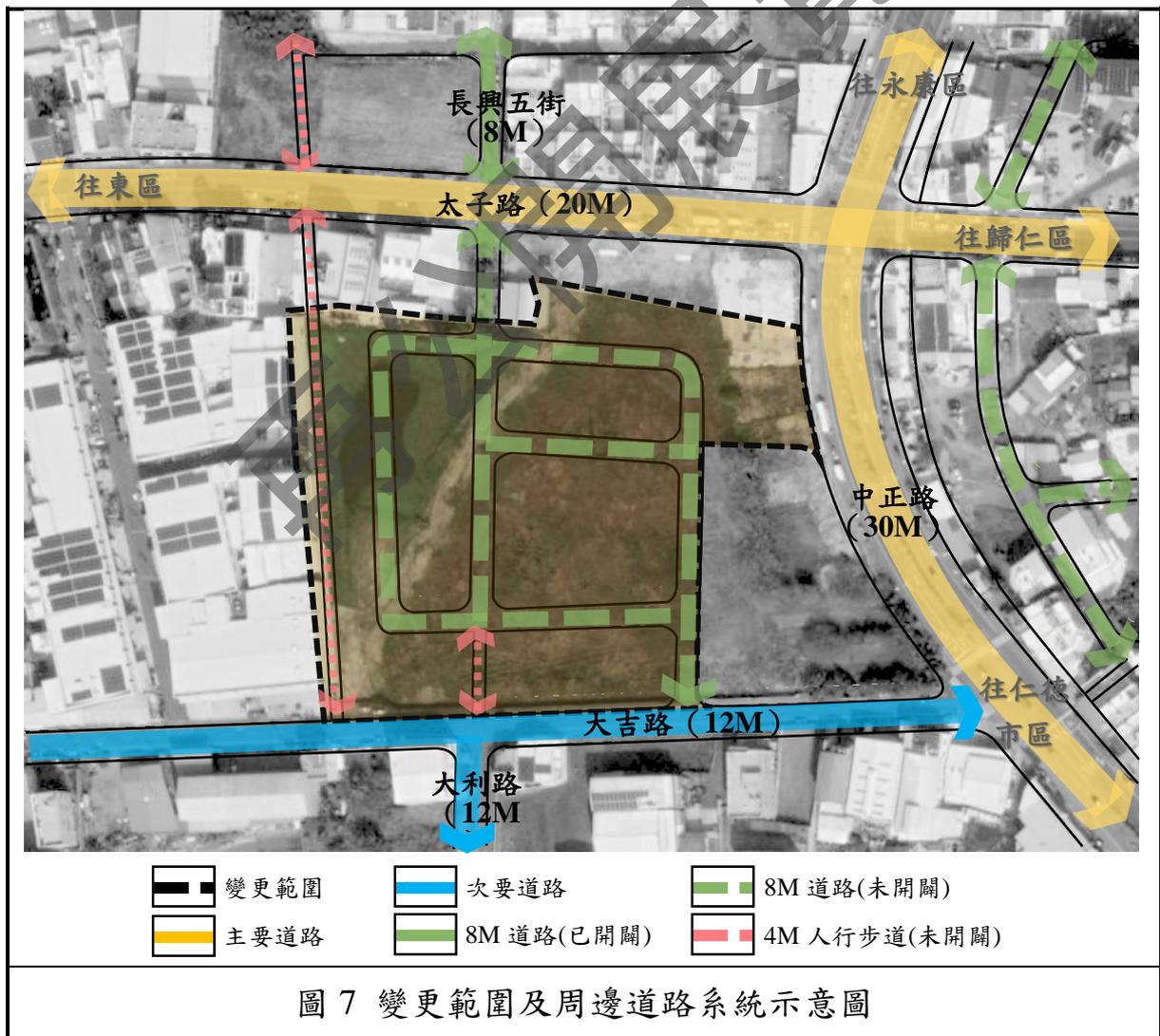
(3) 次要道路系統

A. 大吉路

位於變更範圍南側，計畫道路編號為(四)-12-12M，為仁德工業區北側主要橫向道路，東、西分別銜接中正路及大發路。

B. 大利路

位於變更範圍南側，計畫道路編號為(四)-13-12M，為仁德工業區主要縱向道路，南、北分別銜接大順路及大吉路。



### 三、發展課題與對策

(一) 課題一：現行住宅區街廓尺度不一且缺乏開發彈性，難以引導土地適切發展。

說明：本案土地權屬單純，變更範圍所在地區共區劃為五處住宅街廓，土地面積最大與最小者，分別約為 1.2 及 0.2 公頃，惟部分住宅街廓深度短淺，缺乏土地開發彈性及利用效率，同時對當地易形成都市景觀凌亂、人行及公共空間狹小等問題。

對策：本次通盤檢討期間，變更範圍內土地所有權人經整合後，為促進整體都市發展需要，基於不影響鄰近出入交通，提出建議將部分街廓予以整併，同時修正或廢除不適宜之道路系統，使住宅區開放空間集中留設整體規劃，並能與行人動線系統及其他開放空間能直接聯繫。

(二) 課題二：現行工業區土地形狀狹長，不利於產業發展及開發利用。

說明：變更範圍內太子段 972 地號為乙種工業區，其土地呈狹長形，南北長約 150 公尺，東西寬約 4~8 公尺，僅以短邊臨接南側計畫道路（大吉路）。該土地西側毗鄰太子工業城目前已完成開發，相關製造及生產服務產業亦陸續進駐使用，爰難再與周邊土地共同整合開發，囿於土地形狀及臨地條件已不利於供地區產業發展使用，實有檢討調整之必要性。

對策：前述乙種工業區土地長期間置，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準檢討後，已不適合繼續作工業使用，為引導土地合理開發利用，併同變更範圍內住宅街廓調整後，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」精神計算負擔回饋。

(三) 課題三：各項公共設施用地未取得及開闢，長期影響土地所有權人財產權益

說明：變更範圍內「公(兒)14」用地、計畫道路及人行步道面積為0.75公頃，目前均未取得及開闢，礙於土地徵收費用非政府財政所能負擔，長期影響土地所有權人之權益外，亦造成土地利用閒置、都市防災與居住環境安全等公共議題。

對策：「公(兒)14」用地依辦理中「變更仁德都市計畫(公共設施用地專案檢討)案」檢討結果予以保留，本案基於檢討後之公共設施用地面積，應不得低於檢討前之原則下，適切整併部分住宅區街廓，同時調整「公(兒)14」及道路系統等公共設施後，經土地所有權人同意採市地重劃方式辦理開發，以加速公共設施取得開闢。

## 四、空間規劃構想

為合理引導整體都市發展，解決既有計畫空間發展問題，本案提出下列規劃構想及示意圖（詳如圖 8 及圖 9），以作為後續調整變更之依據。

### （一）土地使用規劃構想

#### 1、開發計畫及市場發展定位

為促進生活環境品質與機能，將無產業需求之乙種工業區予以檢討變更，並配合住宅區採大街廓重新配置，以集中留設開放空間，同時提高土地開發彈性與利用效率。本案未來土地及建築使用將朝向住商混合開發，以提供居住、餐飲、零售、量販、超市等機能，滿足地區性住宅及商業需求。

#### 2、建築開發量體規模

土地使用經調整後，共劃設三處住宅區單元之面積合計約 1.60 公頃，以基準容積率 200% 推估，總樓地板面積約 32,000 平方公尺。本案未來預計採住商混合開發之建築量體約地上 7 層及地下 2 層，其中地上第 1~2 層及部分地下第 1 層原則供商業及生活服務使用，第 3 層以上作為住宅使用，另其餘樓層則供設置停車、機電設備及避難空間使用，詳如圖 8。

#### 3、建築退縮空間留設

依全市性整體開發區之退縮建築標準，建築基地自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，以供人行動線串聯與植栽綠化。

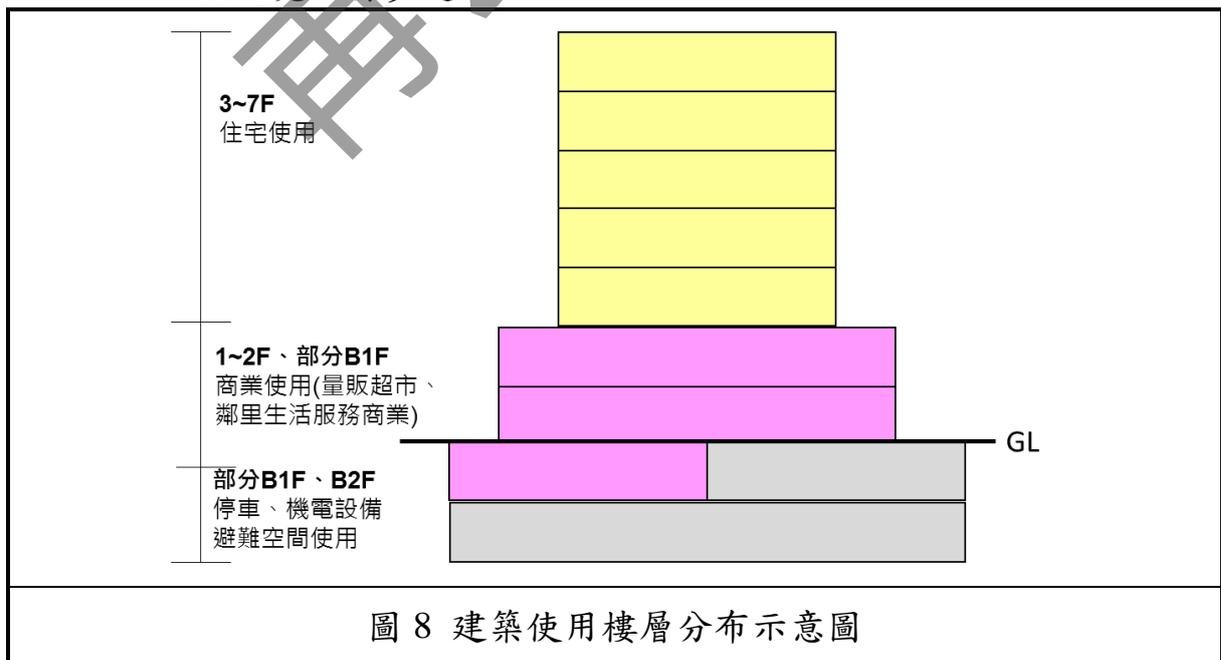
### （二）公共設施規劃構想

公（兒）14 用地依服務圈檢討後予以保留，並調整至變更範圍西側與工業區土地接壤，以充分發揮休憩、景觀、隔離及緩衝等開放空間功能；另公（兒）14 用地調整後之面積，應不得低於調整前；此外，調整後公（兒）14 用地與人行步

道連接使用部分，應於後續公園規劃設計予以留設必要之進出空間或設施，以避免影響道路之通行功能，並納入土地使用分區管制要點細部計畫案規定。

### (三) 道路系統規劃構想

- 1、為維護變更範圍北側既有建築權益，延伸劃設 8 公尺寬縱向道路至公（兒）14 用地，以銜接太子路北側之長興五街（路寬 8 公尺）。
- 2、配合 8 公尺延伸路段及鄰近地區原有規劃道路系統，並考量大街廓住宅區位於主要交通節點，有助於刺激住宅區允從事之大型商場、飲食店等鄰里性商業活動形成，爰劃設一條 15 公尺寬「倒 L 型」主要出入道路，分別銜接東側中正路，以及南側工業區之大利路（路寬 12 公尺），以避免開發衍生之交通量衝擊。
- 3、受中正路槽化分隔島影響，有關 15 公尺主要出入道路僅准右轉進入中正路，可降低南側工業區大型車輛穿越社區，以維護地區寧靜及安全。另考量主要出入道路與南側大利路寬不同，為避免造成地區交通瓶頸，主要出入道路兩側各留設 1.5 公尺寬人行步道。



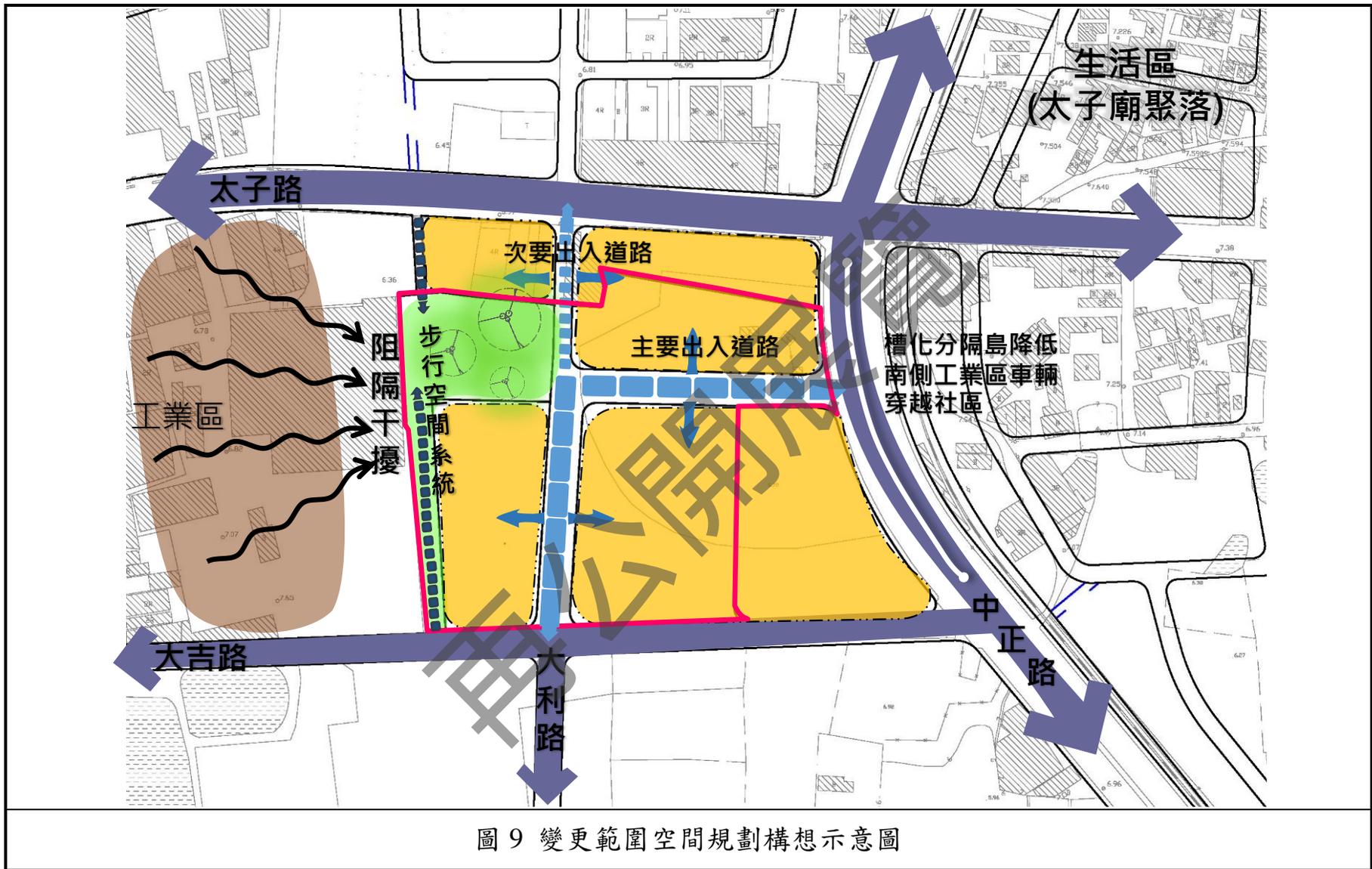


圖 9 變更範圍空間規劃構想示意圖

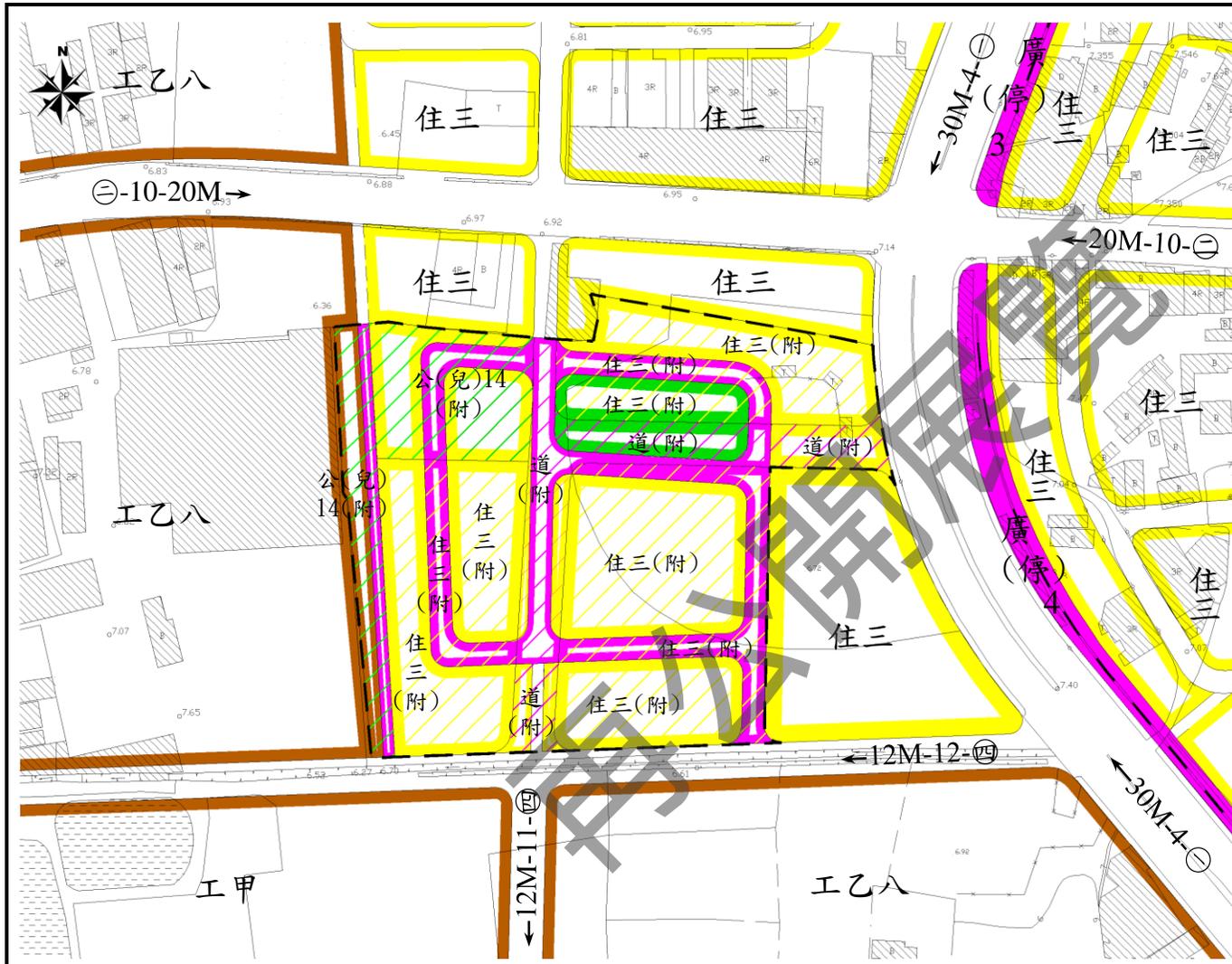
## 伍、本次再公展案件變更內容

「報部編號部人8案」均已取得土地所有權人同意辦理變更，詳如附錄四；有關變更內容及附帶條件規定，詳如表7、圖9及圖10，另變更前後土地使用計畫面積變更情形，詳如表8。

表7 變更內容明細表

報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件及備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
部人8	-	公(兒)14及周邊地區	乙種工業區 (0.10)	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(附) 「公(兒)14」(附) (0.42)	1.部分住宅區多為小街廓空間規劃，且街廓深度短淺，缺乏土地開發彈性及利用效率，另原計畫公(兒)14、道路及人行步道等公共設施用地均未開闢，影響土地所有權人之權益。 2.基於地區整體都市發展需求，考量本案土地權屬單純，於不影響鄰近出入交通，以及檢討後公共設施用地面積不得低於檢討前之原則下，將部分街廓予以整併，同時修正或廢除不適宜之道路及人行步道系統。 3.原計畫乙種工業區變更部分，參酌「都市計畫工業區檢討變更審議規範」變更為住宅區之回饋精神，公共設施負擔比例不得低於變更面積之37%。其餘調整部分，則依原計畫公共設施用地比例維持留設。	1.附帶條件： 應以市地重劃方式辦理開發，並依下列各點辦理。 (1)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發布實施。 (2)如無法於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到三年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 2.備註：仁德都市計畫區已辦理主要計畫及細部計畫拆離，並發布實施土地使用分區管制要點細部計畫，爰本案所涉土地使用分區管制事項，應納入該細部計畫規範。
			第三種住宅區 (0.20)			
			道路用地 (0.06)			
			人行步道用地 (0.06)			
			第三種住宅區 (0.14)	道路用地(附) (0.37)		
			公園用地(兼供兒童遊樂場使用) 「公(兒)14」 (0.08)			
			道路用地 (0.14)			
			人行步道用地 (0.01)			
			第三種住宅區 (1.19)	第三種住宅區 (附) (1.60)		
			公園用地(兼供兒童遊樂場使用) 「公(兒)14」 (0.10)			
道路用地 (0.31)						

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積



計畫圖例

- 住三 第三種住宅區
- 工甲 甲種工業區
- 工乙 乙種工業區
- 廣(停) 廣場用地(兼供停車場使用)

變更圖例

- 變更範圍
- 公(兒)14(附) 變更乙種工業區為公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(附)
- 住三(附) 變更第三種住宅區為第三種住宅區(附)
- 公(兒)14(附) 變更第三種住宅區為公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(附)
- 道(附) 變更第三種住宅區為道路用地(附)
- 住三(附) 變更公園用地(兼供兒童遊樂場使用)為第三種住宅區(附)
- 道(附) 變更公園用地(兼供兒童遊樂場使用)為道路用地(附)
- 道(附) 變更道路用地為道路用地(附)
- 住三(附) 變更道路用地為第三種住宅區(附)
- 公(兒)14(附) 變更道路用地為公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(附)
- 道(附) 變更人行步道路用地為道路用地(附)
- 公(兒)14(附) 變更人行步道路用地為公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(附)

圖 10 變更內容示意圖

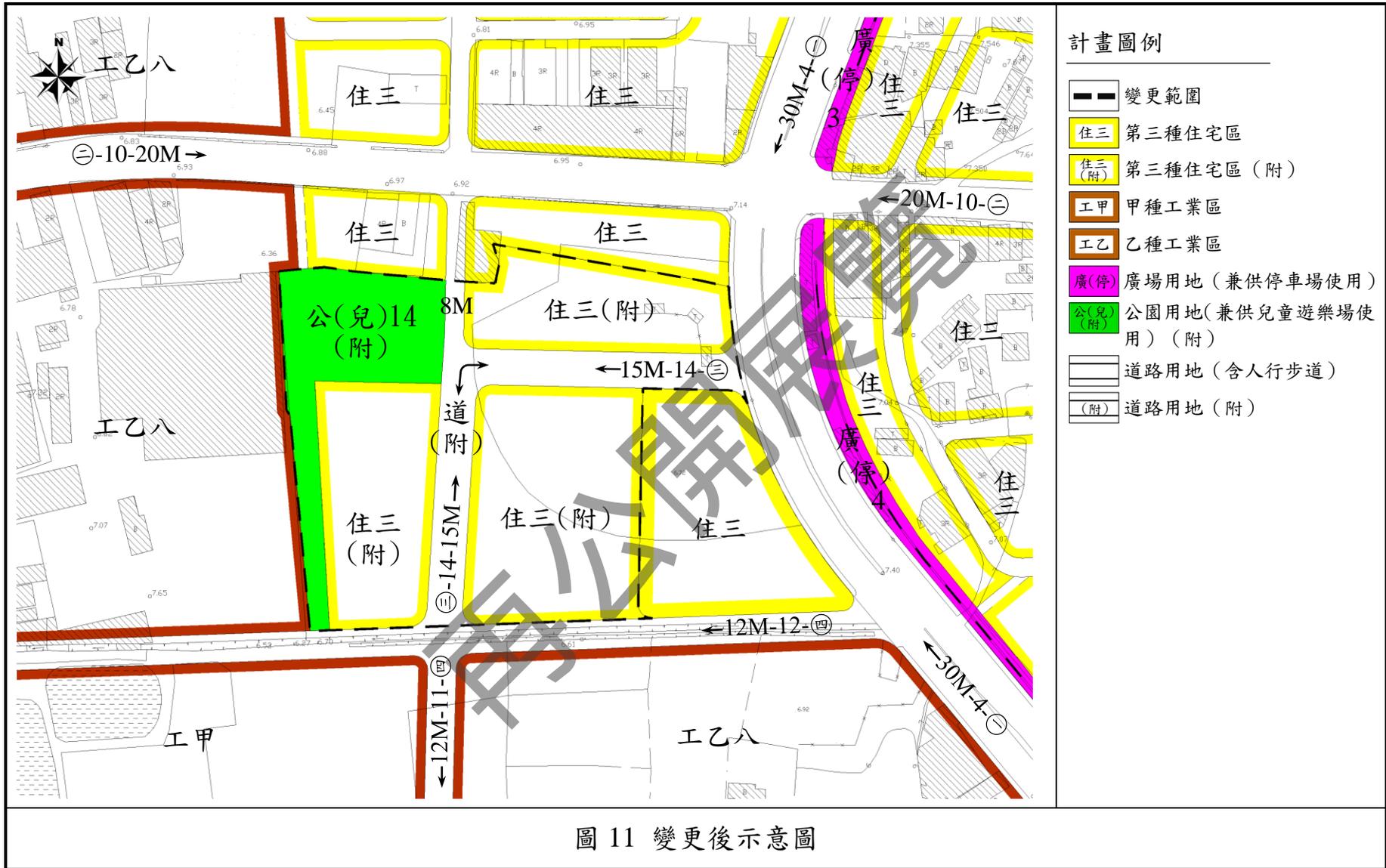


表 8 變更前後土地使用計畫面積表

項目			現行計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫		
					計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積比例 (%)	佔總計畫 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	10.88		10.88	1.76	1.18
		住三	<b>134.25</b>	<b>+0.07</b>	<b>134.32</b>	<b>21.79</b>	<b>14.57</b>
		小計	<b>150.52</b>	<b>+0.07</b>	<b>150.59</b>	<b>24.42</b>	<b>16.33</b>
	商業區	商一	5.56		5.56	0.90	0.60
		商二-1	5.24		5.24	0.85	0.57
		商二-2	6.36		6.36	1.03	0.69
		小計	17.16		17.16	2.78	1.86
	甲種工業區		89.34		89.34	14.49	9.69
	乙種工業區		<b>178.17</b>	<b>-0.10</b>	<b>178.07</b>	<b>28.87</b>	<b>19.31</b>
	零星工業區		6.78		6.78	1.10	0.97
	文教區		0.75		0.75	0.12	0.08
	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	0.37	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	-	1.66
	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		289.82		289.82	-	31.43	
<b>分區合計</b>		<b>753.53</b>	<b>-0.03</b>	<b>753.50</b>	<b>72.68</b>	<b>81.73</b>	
公共 設施 用地	機關用地		1.23		1.23	0.20	0.13
	學校用地	文(小)用地	7.24		7.24	1.17	0.79
		文(中)用地	3.60		3.60	0.58	0.39
		小計	10.84		10.84	1.75	1.18
	醫院用地		5.66		5.66	0.92	0.62
	體育場用地		3.06		3.06	0.50	0.33
	公園用地		2.00		2.00	0.32	0.22
	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)		<b>4.14</b>	<b>+0.24</b>	<b>4.38</b>	<b>0.71</b>	<b>0.48</b>
兒童遊樂場用地		0.71		0.71	0.12	0.08	

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫		
			計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積比例 (%)	佔總計畫 面積比例 (%)
綠地(帶)用地	1.05		1.05	0.17	0.12
滯洪池用地(兼供公園使用)	22.88		22.88	3.71	2.48
滯洪池用地(兼供道路使用)	0.44		0.44	0.07	0.05
停車場用地	1.85		1.85	0.30	0.20
廣場用地(兼供停車場使用)	0.81		0.81	0.13	0.09
廣場用地(兼供道路使用)	1.33		1.33	0.22	0.14
廣場用地	1.60		1.60	0.26	0.17
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	3.05	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
<b>道路用地</b>	<b>87.68</b>	<b>-0.14</b>	<b>87.54</b>	<b>14.19</b>	<b>9.49</b>
道路用地(兼供河川使用)	0.12		0.12	0.02	0.01
<b>人行步道用地</b>	<b>1.74</b>	<b>-0.07</b>	<b>1.67</b>	0.27	0.18
<b>用地合計</b>	<b>168.46</b>	<b>+0.03</b>	<b>168.49</b>	<b>27.32</b>	<b>18.27</b>
都市發展用地面積	<b>616.74</b>	<b>+0.00</b>	<b>616.74</b>	<b>100.00</b>	<b>66.89</b>
計畫區總計	921.99	-	921.99	-	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)案(第二階段)暨歷次相關都市計畫書；本計畫整理。

## 陸、檢討後計畫

本案辦理後之計畫內容，涉及仁德都市計畫實質內容異動者，計有住宅區、乙種工業區、公園用地（兼供兒童遊樂場使用）、道路用地及人行步道用地等五項分區及用地面積之增減，其餘計畫內容暫無配合修正之必要。另本計畫未指明變更部分，應以原先公告發布實施之第二階段計畫內容為準。

### 一、土地使用計畫

#### （一）住宅區

以現有已發展集居地區為基礎，劃設面積約 150.59 公頃。依土地使用分區管制規定編為第一、二、三種住宅區，分述如下：

##### 1、第一種住宅區

位「工乙五」乙種工業區南側、中山高速公路東側之住宅區劃為第一種住宅區（編號「住一」），面積約 5.39 公頃。屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。

##### 2、第二種住宅區

位「工乙三」乙種工業區西側、⊖-2 號計畫道路南北兩側之住宅區劃為第二種住宅區（編號「住二」），面積約 10.88 公頃。屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。

##### 3、第三種住宅區

其餘住宅區劃為第三種住宅區（編號「住三」），面積約 134.32 公頃。

#### （二）商業區

以現有商店集中之市街為基礎，劃設 4 處（因土地使用分區管制、使用性質之不同編為第一、二種商業區），面積約 17.16 公頃，分述如下：

### 1、第一種商業區

係指原計畫劃設之3處鄰里中心商業區及社區中心商業區，均屬第一種商業區（編號「商一」），面積計約5.56公頃。

### 2、第二-1種商業區

位於市道182線（即中山路，⊖-1號道路）南側緊臨東區部分之商業區（編號「商二-1」），面積計約5.24公頃，屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。

### 3、第二-2種商業區

市道182線南側緊臨東區部分之商業區（編號「商二-2」），面積計約6.36公頃，屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。

### （三）甲種工業區

劃設1處甲種工業區（編號「工甲」），面積約89.34公頃。

### （四）乙種工業區

劃設9處乙種工業區（編號「工乙」），面積計約178.07公頃。包括「工乙一」至「工乙八」及1處未編號乙種工業區。

### （五）零星工業區

劃設12處零星工業區（編號「零工一」至「零工十二」），面積計約6.78公頃。未來零星工業區土地使用分區管制之執行，仍應以取得工業主管機關核發之工業用地證明書中所載地號、面積作為依據。

### （六）文教區

劃設1處文教區（編號「文」），面積約0.75公頃，供城光中學使用，惟於106年停止招生。

### （七）轉運及旅遊服務專用區

劃設1處轉運及旅遊服務專用區（編號「運（專）」），面積約2.84公頃。規劃作為臺南市往南國道客運、幹支線公車、市區公車轉乘接駁使用，並充實地方旅遊服務功能。

(八) 宗教專用區

劃設 4 處宗教專用區(編號「宗」),面積總計約 2.26 公頃。其中「宗一(附)」供淨修禪院使用,面積約 1.55 公頃;「宗二」指定供臺南縣宗教文化園區使用,面積約 0.26 公頃;「宗三」現為福祐清宮使用,面積約 0.06 公頃;「宗四」現為忠義宮使用,面積約 0.39 公頃。

(九) 加油站專用區

劃設 2 處加油站專用區(編號「油(專)」),面積計約 0.27 公頃。其中「油(專)一」現為嘉仁加油站,面積約 0.15 公頃;「油(專)二」現為中油公司加油站,面積約 0.12 公頃。

(十) 第一種電信專用區

劃設 1 處第一種電信專用區(編號「電(專)一」),面積約 0.19 公頃,為中華電信股份有限公司於 94 年 8 月 12 日由交通部所屬國營事業機構轉型為民營化公司,配合行政院有關各國營事業活化資產使用之政策,就其現有機房所劃設。

(十一) 河川區

依「二仁溪水系三爺溪排水系統整體改善規劃」公告排水堤防預定線、雨水下水道系統規劃等資料劃設,面積約 15.26 公頃。

(十二) 河川區兼供道路使用

配合 $\ominus$ -13-15M 計畫道路跨越三爺溪路段劃設為河川區(兼供道路使用)(編號「河(道)」),面積約 0.05 公頃。

(十三) 保護區

劃設 1 處保護區(編號「保」),面積約 0.12 公頃,位於「工甲」甲種工業區西側之中山高速公路旁。

(十四) 農業區

就都市發展用地外圍劃設為農業區,面積計約 289.82 公頃。

## 二、公共設施計畫

### (一) 機關用地

劃設 4 處 (編號「機」)，面積合計約 1.23 公頃。「機 1」現為仁德區公所、仁德區戶政事務所、仁德區衛生所使用，面積約 0.72 公頃；「機 2」現為太廟派出所及土庫、太子里聯合活動中心使用，面積約 0.30 公頃；「機 4」面積約 0.08 公頃，現供仁德消防隊使用；「機 5」面積約 0.13 公頃，尚未開闢。

### (二) 學校用地

#### 1、國民小學用地

劃設 3 處 (編號「文(小)」)，面積合計約 7.24 公頃。「文(小) 1」面積約 2.58 公頃；「文(小) 2」係仁德國小使用，面積約 2.57 公頃；「文(小) 3」係長興國小使用，面積約 2.09 公頃。

#### 2、國民中學用地

劃設 1 處 (編號「文(中)」)，「文(中) 1」面積約 3.60 公頃，現況為簡易型運動設施使用。

### (三) 醫院用地

配合現況使用及考量土地資源合理利用，劃設 1 處醫院用地 (編號「醫」)，供行政院衛生福利部胸腔病院及嘉南療養院使用，面積約 5.66 公頃。

### (四) 體育場用地

劃設 1 處 (編號「體」)，即現有之仁德區運動公園，面積約 3.06 公頃。

### (五) 公園用地

劃設 2 處公園用地 (編號「公」)，面積合計約 2.00 公頃。

### (六) 公園用地 (兼供兒童遊樂場使用)

劃設 17 處公園用地 (兼供兒童遊樂場使用) (編號「公(兒)」)，面積合計約 4.38 公頃。

(七) 兒童遊樂場用地

劃設 3 處兒童遊樂場用地 (編號「兒」), 面積合計約 0.71 公頃。

(八) 綠地 (帶) 用地

為緩衝隔離不相容使用之實際需要、或配合緊鄰處之公共設施用地性質, 共劃設 9 處綠地 (帶) 用地 (編號「綠」), 面積合計約 1.05 公頃。

(九) 滯洪池用地 (兼供公園使用)

為解決地區淹水及公共設施不足問題, 劃設 1 處滯洪池用地 (兼供公園使用) (編號「滯 (公)」), 面積約 22.88 公頃。

(十) 滯洪池用地 (兼供道路使用)

劃設 1 處滯洪池用地 (兼供道路使用) (編號「滯 (道)」), 面積約 0.44 公頃。

(十一) 停車場用地

劃設 4 處停車場用地 (編號「停」), 面積合計約 1.85 公頃, 其中「停 3」、「停 4」不得作多目標使用。

(十二) 廣場用地 (兼供停車場使用)

劃設 4 處廣場用地 (兼供停車場使用) (編號「廣 (停)」), 面積合計約 0.81 公頃。其中「廣 (停) 2」配合本案變更, 新增面積約 19.03 平方公尺。

(十三) 廣場用地 (兼供道路使用)

劃設 6 處廣場用地 (兼供道路使用) (編號「廣 (道)」), 面積合計約 1.33 公頃。

(十四) 廣場用地

劃設 10 處廣場用地 (編號「廣」), 面積合計約 1.60 公頃, 其中「廣 5」~「廣 12」係於「變更仁德都市計畫 (中山路兩側部分綠地 (帶) 為廣場用地) 案」由綠地 (帶) 用地變更為廣場用地。

(十五) 市場用地

劃設 3 處市場用地 (編號「市」), 面積合計約 0.54 公頃。

(十六) 電路鐵塔用地

依使用現況劃設 4 處電路鐵塔用地 (編號「塔」), 面積合計約 0.28 公頃。

(十七) 抽水站用地

於土庫排水設置抽水站, 嚴防三爺溪土庫排水汛期溢堤並減緩淹水情事, 保護地區產業之實際需要劃設 1 處抽水站用地 (編號「抽」), 面積約 0.12 公頃。

(十八) 高速公路用地

就中山高速公路經計畫區部分劃設高速公路用地 (編號「高」), 面積約 18.84 公頃。

(十九) 高速公路用地 (兼供道路使用)

劃設 1 處高速公路用地(兼供道路使用)(編號「高(道)」), 面積約 0.12 公頃。

(二十) 高速公路用地 (兼供河川使用)

劃設 1 處高速公路用地(兼供河川使用)(編號「高(河)」), 面積約 1.11 公頃。

(二十一) 高速公路用地 (兼供公(兒)使用)

劃設 1 處高速公路用地 (兼供公(兒)使用)(編號「高(公兒)」), 面積約 0.31 公頃。

(二十二) 道路用地

配合都市發展之交通運輸需求劃設道路用地, 面積計約 87.54 公頃。

(二十三) 道路用地 (兼供河川使用)

劃設 1 處道路使用 (兼供河川使用)(編號「道(河)」), 面積約 0.12 公頃。

(二十四) 人行步道用地

配合都市發展之交通運輸需求劃設 65 處人行步道用地, 面積合計約 1.67 公頃。

表 9 變更後土地使用計畫面積表

項目			計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比例 (%)	佔總計畫 面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	住一	5.39	0.87	0.58
		住二	10.88	1.76	1.18
		住三	134.32	<b>21.79</b>	14.57
		小計	150.59	<b>24.42</b>	16.33
	商業區	商一	5.56	0.90	0.30
		商二-1	5.24	0.85	0.57
		商二-2	6.36	1.03	0.69
		小計	17.16	2.78	1.86
	甲種工業區		89.34	14.49	9.69
	乙種工業區		178.07	<b>28.87</b>	19.31
	零星工業區		6.78	1.10	0.97
	文教區		0.75	0.12	0.08
	轉運及旅遊服務專用區		2.84	0.46	0.31
	宗教專用區		2.26	0.37	0.25
	加油站專用區		0.27	0.04	0.03
	第一種電信專用區		0.19	0.03	0.02
河川區		15.26	-	1.66	
河川區 (兼供道路使用)		0.05	-	0.01	
保護區		0.12	-	0.01	
農業區		289.82	-	31.43	
<b>分區合計</b>		<b>753.50</b>	<b>72.68</b>	<b>81.73</b>	
公 共 設 施 用 地	機關用地		1.23	0.20	0.13
	學校用地	文 (小) 用地	7.24	1.17	0.79
		文 (中) 用地	3.60	0.58	0.39
		小計	10.84	1.75	1.18
	醫院用地		5.66	0.92	0.62
	體育場用地		3.06	0.50	0.33
	公園用地		2.00	0.32	0.22
	公園用地 (兼供兒童遊樂場使用)		4.38	0.71	0.48
	兒童遊樂場用地		0.71	0.12	0.08
	綠地 (帶) 用地		1.05	0.17	0.12
滯洪池用地 (兼供公園使用)		22.88	3.71	2.48	

項目	計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比例(%)	佔總計畫 面積比例(%)
滯洪池用地(兼供道路使用)	0.44	0.07	0.05
停車場用地	1.85	0.30	0.20
廣場用地(兼供停車場使用)	0.81	0.13	0.09
廣場用地(兼供道路使用)	1.33	0.22	0.14
廣場用地	1.60	0.26	0.17
市場用地	0.54	0.09	0.06
電路鐵塔用地	0.28	0.05	0.03
抽水站用地	0.12	0.02	0.01
高速公路用地	18.84	3.05	2.04
高速公路用地(兼供道路使用)	0.12	0.02	0.01
高速公路用地(兼供河川使用)	1.11	0.18	0.12
高速公路用地(兼供公(兒)使用)	0.31	0.05	0.03
道路用地	87.54	14.19	9.49
道路用地(兼供河川使用)	0.12	0.02	0.01
人行步道用地	1.67	0.27	0.18
<b>用地合計</b>	<b>168.49</b>	<b>27.32</b>	18.27
<b>都市發展用地面積</b>	<b>616.74</b>	<b>100.00</b>	<b>66.89</b>
<b>計畫區總計</b>	<b>921.99</b>	-	<b>100.00</b>

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)案(第二階段)暨歷次相關都市計畫書；本案整理。

### 三、其他應表明事項

#### (一) 審竣未發布實施案件

本次通盤檢討尚有 3 件審竣未發布實施案件，因涉及臺南市主要計畫邊界調整、變更回饋需辦理協議書簽訂及代金繳納等，將視執行情形列為後續階段發布實施，詳如表 10。

表 10 審竣未發布實施案件彙整表

報部編號	變更內容概要	附帶條件	執行情形
第 4-1 案	本府地政局於 109 年修正「臺南縣市邊界地籍測量作業成果」，業確認仁德區與東區之地籍段界位置，爰本計畫範圍西界與臺南市主要計畫鄰接部分，將配合該作業成果調整變更。	無。	因變更內容涉及二處都市計畫區之計畫範圍、計畫面積，應與刻正辦理「變更臺南市主要計畫（原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討）案」一併核定公告實施，以資完妥。
第 5 案	「機 5」機關用地及「市 3」市場用地已無使用需求，併同周邊 4 米人行步道，按現況通路及公有地權屬調整道路系統並變更為廣場用地（兼供道路使用），剩餘公共設施用地則變更為第三種住宅區（附）。	1. 第三種住宅區（附）應自願捐贈變更土地總面積 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。 2. 土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過並經臺南市政府通知日起一年內與該市府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	1. 土地所有權人未依附帶條件規定期限內完成協議書簽訂。 2. 本府以 111 年 9 月 12 日府都規字第 111157083A 號書函及府都規字第 111157083B 號書函通知土地所有權人仍應維持原計畫使用。
第 7 案	「機 1」機關用地未取得之私有地已無使用需求，部分現況已興建房屋供居住使用，為維護土地所有權人權益及土地有效利用，爰變更為第三種住宅區（附）。	1. 第三種住宅區（附）應自願捐贈變更土地總面積 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。 2. 土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過並經臺南市	1. 土地所有權人未依附帶條件規定期限內完成協議書簽訂。 2. 本府以 111 年 9 月 12 日府都規字第 111157932A 號書函及府都規字第 111157932B 號書函通

報部編號	變更內容概要	附帶條件	執行情形
		政府通知日起一年內與該市府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 3.核定編號第 15 案涉及道路用地變更為機關用地，考量變更一致性及後續執行，併同本案解編為第三種住宅區（附），並依附帶條件及負擔完成期限辦理。	知土地所有權人仍應維持原計畫使用。

## (二) 暫予保留案件

本次通盤檢討依待處理議題類型彙整報部編號案件後，尚有 1 件暫予保留案件，係涉及⊖-5 號計畫道路爭議路段處理，經內政部都市計畫委員會決議，由專案小組先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論，詳如表 11。

表 11 暫予保留案件彙整表

暫予保留	報部編號	待處理議題說明	內政部都市計畫委員會決議
2	15	⊖-5 號計畫道路（義林路）位於中山路至義林十二街路段，因合法建築物密集衍生拆遷爭議。	<b>【第 977 次會議】</b> 考量本件陳情涉及報部編號變更第 15 案之道路縮減之合理性、原計畫道路之規劃歷程與目標及道路兩側居民權益增減與調和等課題，案情複雜有待進一步釐清，請市政府詳予補充相關評估分析資料後，由原專案小組先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。
	再人 2		
	再人 3		

## 柒、實施進度及經費

本案採市地重劃方式辦理開發，為確保都市計畫具體可行，依平均地權條例相關規定，擬具市地重劃可行性評估資料，並經本府地政局以 111 年 9 月 22 日南市地劃字第 1111242005 號函評估可行，詳附錄五。

### 一、實施進度與經費概要

本案公共設施用地之土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、預計完成期限及經費來源等，詳如表 12。

表 12 實施進度及經費估算表

項目	計畫面積 (公頃)	土地取得方式				預估開發經費(萬元)			主辦 單位	預計完 成期限	經費 來源
		徵收 價購	市地 重劃	區段 徵收	其他	土地取得 及地上物 補償費	工程費	合計			
公(兒) 14 (附)	0.42		√			0	3,032	3,032	註 1	民國 115 年	主辦單位 籌措經費
道路用地 (附)	0.37										

註：1.主辦單位依市地重劃相關規定辦理。

2.本表開發經費及預計完成期限除另有規定外，餘得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3.本表開發經費為預估，且僅估算公(兒)14(附)及道路用地(附)，實際費用應以開發當期價格為準。

### 二、市地重劃財務評估

#### (一) 市地重劃範圍及地權

依本案附帶條件規定，變更範圍內所有土地應以市地重劃方式辦理開發，重劃範圍包括仁德區太子段 972 地號等 16 筆土地，面積為 23,929.44 平方公尺(約 2.39 公頃)，土地所有權均為私有(土地清冊及權屬分析，同頁 17 表 5 及頁 18 表 6)。

#### (二) 市地重劃範圍內土地使用計畫

重劃範圍內土地使用分區僅劃設第三種住宅區(附)，面積約為 1.60 公頃；另公共設施用地包含公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(附)及道路用地(附)，面積分別約為 0.42 公

頃及 0.37 公頃，詳表 13 及圖 11。

表 13 市地重劃範圍土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	百分比
土地使用分區	第三種住宅區 (附)	1.60	66.83%
公共設施用地	公園用地 (兼供兒童遊樂場使用) (附)	0.42	17.67%
	道路用地 (附)	0.37	15.50%
	小計	0.79	33.17%
合計		2.39	100.00%

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。



### (三) 市地重劃總平均負擔分析

#### 1、公共設施用地平均負擔比率

本重劃區內未有平均地權條例第 60 條規定之抵充土地，另區內所劃設之公園用地（兼兒童遊樂場使用）及道路用地為前開規定所列共同負擔項目，故公共設施用地平均負擔比率為 33.17%，其計算式如下。

$$\begin{aligned} & \text{公共設施用地平均負擔比率} \\ &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\ &= \frac{0.79-0.00}{2.39-0.00} = 33.17\% \end{aligned}$$

#### 2、費用平均負擔比率

本重劃區費用負擔包含工程費用、重劃費用及貸款利息，合計約需 9,546 萬元，說明如下並詳表 14：

##### (1) 費用負擔項目

##### A. 工程費用

工程費用包含整地工程、兩污水下水道工程、地下管道工程、重劃範圍內公共設施用地開闢工程，以及其相關必要的工程管理費，合計所需的工程費用約需 8,570 萬元。

##### B. 重劃費用

本重劃區目前無地上物，故不計地上物拆遷補償費用，另辦理重劃之地籍整理及實際執行所產生人事、設備、差旅費用等作業費用約為 287 萬元。

##### C. 貸款利息

本重劃區貸款利息係依據五大銀行平均基準利率 3 年貸款利率估算，合計貸款利息約 689 萬元，惟未來仍以實際借貸利率為準。

表 14 市地重劃範圍費用估算表

項目		單價	數量	金額(萬元)
工程費用	整地工程費	255萬元/公頃	2.39公頃	610
	公(兒)開闢工程費	3,900萬元/公頃	0.42公頃	1,649
	道路及附屬工程費	2,310萬元/公頃	0.37公頃	857
	兩汙水下水道工程費	1,040萬元/公頃	2.39公頃	2,489
	管線工程	325萬元/公頃	2.39公頃	778
	拆除或刨除工程	1,400元/立方公尺	1,500立方公尺	210
	雜項工程及間接費用	1,978萬元/式	1式	1,978
	小計			8,570
重劃費用	地上物拆遷補償費	-	-	-
	重劃作業費	120萬元/公頃	2.39公頃	287
	小計			287
貸款利息		2.498%	-	689
合計				9,546

註：1.本表所列費用及期限僅供參考，得視實際開發情形酌予調整。

2.貸款利息之利率依據五大銀行平均基準利率，並以貸款期間3年估計。

### (2) 費用平均負擔比率計算

參考「內政部不動產交易實價查詢網站」近5年(106年~110年)登錄之土地實價登錄交易價，選取位於仁德區太子段住宅區，且交易面積達150平方公尺以上之標的，交易價介於1.8萬~8.1萬元/m<sup>2</sup>，考量各住宅區比例、區位差異及開發後土地尚有市場成熟度因素，在預估重劃後平均地價為27,231元/m<sup>2</sup>前提下，初步估算費用負擔平均比率為14.65%，其計算式如下。

$$\begin{aligned} & \text{費用平均負擔比率} \\ & = \frac{\text{總重劃費用}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\ & = \frac{9,546 \times 10,000}{27,231 \times (2.39 - 0.00) \times 10,000} = 14.65\% \end{aligned}$$

### 3、土地所有權人平均領回土地估算

前述所計算得出之用地負擔比率以及費用負擔比率，經

合計後重劃總平均負擔比率為 47.82%，因此土地所有權人平均配回土地比例約為 52.18%，惟未來應依市地重劃計畫書核定內容為準。

### 三、市地重劃整體開發之效益

本案原計畫公共設施用地面積為 0.75 公頃，並採徵購方式取得，經變更後公共設施用地面積增加至 0.79 公頃，開發方式調整為市地重劃，其效益如下：

- (一) 促進土地利用：變更後之住宅區街廓方整且大小適中，有利於土地開發彈性及利用效率。
- (二) 完善公共設施：重劃完成後，無償取得公園用地（兼供兒童遊樂場使用）、道路用地，區內各項公共設施均設置完成，帶動地方發展。
- (三) 充裕地方財政：重劃完成後，由於公共設施完竣，區內可建築土地方整，刺激土地建築使用，加速地方建設，增加稅源。
- (四) 改善居住環境：提升生活品質，建立優美舒適的居住空間。

## 附錄一

---

變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案第一階段、  
第二階段發布實施公告

---

再公開展覽

檔 號：

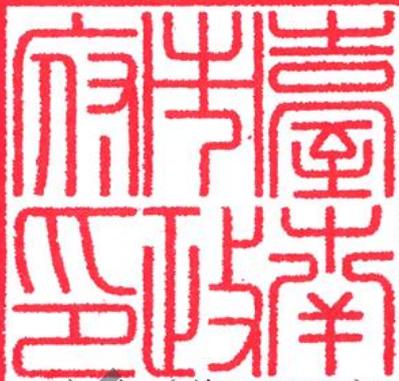
保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年2月3日

發文字號：府都規字第1100157000A號

附件：計畫圖（比例尺三千分之一）及計畫書各1份。



主旨：「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」案自110年2月5日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部110年1月19日台內營字第1100800176號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國110年2月5日零時起生效。
- 二、公告地點：本府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）及臺南市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府

## 公告

發文日期：中華民國111年3月23日  
發文字號：府都規字第1110076666A號  
附件：計畫圖（比例尺三千分之一）及計畫書各1份



主旨：「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（第二階段）」  
自111年3月25日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部111年3月14日台內營字第1110803921號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國111年3月25日零時起生效。
- 二、公告地點：本府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）及臺南市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

## 附錄二

---

內政部都市計畫委員會第 965 次會議紀錄 ( 摘錄 )

---

再公開展覽

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：54045 南投市省府路38號(營建署)  
select

聯絡人：曾義權

聯絡電話：0492352911#121

電子郵件：chain@cpami.gov.tw

傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國109年4月24日

發文字號：內授營中字第1090807652號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1091087898\_1090807652\_109D2012757-01.pdf)

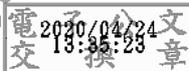
主旨：檢送本部都市計畫委員會109年3月24日第965次會議  
「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」會議紀錄1  
份，請依決議辦理俾憑續辦，請查照。

說明：

- 一、復貴府109年3月4日府都規字第1090288299號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第965次會議審決（詳會議紀錄核定案件第6案）在卷。

正本：臺南市政府

副本：中部辦公室(營建業務)



第 6 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 107 年 8 月 27 日第 73 次會及 107 年 9 月 25 日第 74 次審議通過，並准臺南市政府 108 年 1 月 11 日府都規字第 1080065365 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、李前委員永展、劉委員曜華、張委員桂鳳、王委員靚琇組成專案小組，專案小組分別於 108 年 3 月 22 日、10 月 15 日、11 月 14 日及 12 月 20 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，案經臺南市政府 109 年 3 月 4 日府都規字第 1090288299 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府 109 年 3 月 4 日府都規字第 1090288299 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、有關變更內容綜理表報部編號 10 部分，參採市政府列席代表說明，本案除後續仍需與臺灣電力公司協調用地取得事宜外，同時在兼顧土地所有權人應有權益原則下，需對整體綠地系統之檢討原則與方向充分予以考量，故同意維持原計畫，並納入該府刻正辦理之「都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」。
- 二、有關變更內容綜理表報部編號 15 部分，仍請市府詳予補充道路縮減後與其他道路銜接之路口安全規劃設計、未來短、中、長期義林路聯外道路系統之配套管理措施及義林路北側農業區之工業使用對該道路服務水準衝擊與因應對策等，納入計畫書敘明。
- 三、為提升都市生活環境品質與因應氣候變遷衝擊，有關公共設施用地檢討與防災計畫，請核實檢討公共設施用地之需求及替代性，以符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書之規定，並補充當地特殊災害與相關潛勢分析等資料，並納入計畫書中作為執行之依據。
- 四、有關小組後市政府所提修正與訂正部分，同意所提計畫內容（詳附件一），並請詳予納入計畫書敘明。
- 五、逕向本部陳情意見部分：

(一) 逕向內政部陳情意見綜理表編號部人 3：請市政府針對民眾陳情訴求內容逐一分項回應採納與否及其理由，以利查考。

(二) 專案小組後逕向本部陳情意見詳附表一本會決議欄。

附表一、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
部人 8	國○股份有限公司 仁德區太子段 973、986、993~1012、1051 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情範圍內現有道路系統導致多處路衝，且系統不完善，無法與周邊已開闢完成之道路系統連接。</li> <li>2. 陳情範圍內部分住宅區街廓深度不足，難以開發利用。</li> <li>3. 陳情範圍內公共設施未開闢造成住宅區土地難以開發利用。</li> <li>4. 陳情人建議調整土地使用計畫方案，並將公共設施用地之開發方式調整為以市地重劃方式開發。</li> <li>5. 由陳情人自行整合以自辦市地重劃方式開發，節省政府開支，且提高計畫區之公共設施實際開闢率，且藉由土地使用計畫調整，刪除不必要之道路系統，提高公(兒)用地之面積，提昇當地環境品質。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議依陳情人所附陳情書內容，調整陳情範圍內之土地使用計畫方案。</li> <li>2. 調整後陳情範圍內之公共設施用地，調整為以市地重劃方式開發。</li> </ol>	<p>陳情範圍涉及「公(兒)14」公園兼兒童遊樂場用地，有關開放空間系統公共設施應具有全市通案性檢討及處理原則，建議另納入內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理之公共設施用地專案通盤檢討中研議。</p>	<p>考量民眾陳情係屬調整土地使用分區並以整體開發，與「都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」目的尚有差異，且依市政府列席代表說明後續仍需進一步研提具體可行方案，故建議暫予保留，由專案小組續審，以利加速通盤檢討辦理之期程。</p>
部人 9	鄭○耀、仁德區	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民所有仁德區中正段 667、668、673 地號為都市計畫綠地，同段 666、6</li> </ol>	建議綠地、人行步道用地一併重新檢討適	建議維持原計畫綠地。 【涉及提會編	照臺南市政府研析意見，併變更內容綜理

## 附錄三

---

內政部都市計畫委員會第 1028 次會議紀錄

---

再公開展覽

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：540204 南投縣南投市省府路38號  
(營建署)select  
聯絡人：曾義權  
聯絡電話：0492352911#121  
電子郵件：chain@cpami.gov.tw  
傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國112年3月17日  
發文字號：內投營中字第1120803822號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (1121060295\_1120803822\_112D2010969-01.pdf)

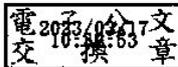
主旨：檢送本部都市計畫委員會112年2月21日第1028次會議審議  
「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留報部  
編號部人8）案」再提會討論案會議紀錄1份，請迅依決議  
辦理俾憑續辦，請查照。

說明：

- 一、復貴府111年11月14日府都規字第1111272982號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第1028次會議審決（詳會議紀錄  
核定案件第10案）在卷。

正本：臺南市政府

副本：中部辦公室(營建業務)



## 內政部都市計畫委員會第 1028 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 2 月 21 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌

吳委員兼執行秘書欣修代

（本次會議由兼主任委員召集主持，進行核定案件第 1 案時，因有要公先行離席，兼副主任委員亦有要公不克出席會議，依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，由出席委員互推吳委員兼執行秘書欣修代理主席；核定案件第 5 案與王委員翠雲有利害關係，第 7、8 案與陳委員玉雯有利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：王靜雯

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、林兼主任委員右昌提示事項：（詳內文）

七、確認本會第 1027 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

八、核定案件

第 1 案：雲林縣政府函為「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫（部分農業區為河川區兼供道路使用）（配合北港溪虎尾堤段（一期）改善工程）案」。

第 2 案：南投縣政府函為「變更八卦山脈風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）（南投縣部分）【第四階段】案」。

第 3 案：高雄市政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（鳳山厝部分）主要計畫（部分農業區為零星工業區）（配合鉸隆企業股份有限公司擴廠計畫）案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更高雄市美濃都市計畫（配合原市一等六處附帶條件地區專案通盤檢討）案」再提會討論案。

- 第 5 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（住宅區為商業區檢討變更機制）案」。
- 第 6 案：內政部為「變更林口特定區計畫（工五工業區西側部分農業區為住宅區）案」及「擬定林口特定區計畫（工五工業區西側部分農業區為住宅區、公園兼兒童遊戲場用地、綠地用地、停車場用地及道路用地）細部計畫案」。
- 第 7 案：桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫）（第二階段）案」。
- 第 8 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮主要計畫（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫）（第二階段）案」。
- 第 9 案：嘉義縣政府函為「變更大林都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）變更內容新編號第六、八案申請展延開發期程」再提會討論案。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留報部編號部人 8）案」再提會討論案。

#### 九、報告案件

- 第 1 案：為推動國家地理資訊系統之都市計畫書圖更新，請各地方政府於都市計畫案件報請本部核定时，預先上傳計畫書圖數值圖檔至該系統之報告案。

十、散會：下午 12 時 37 分

第10案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留報部編號部人8）案」再提會討論案。

說明：

一、本案前經本會109年3月24日第965次會議及109年9月22日第977次會議審議通過，臺南市政府業依上開會議紀錄及實際發展需要分階段於110年2月5日及111年3月25日公告發布實施「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」及「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」在案。

二、惟逕向內政部陳情意見綜理表報部編號部人8，前經本會第965次會議審決略以：「考量民眾陳情係屬調整土地使用分區並以整體開發，…，故建議暫予保留，由專案小組續審，以利加速通盤檢討辦理之期程。」在案，經簽奉核可，由本會彭前委員光輝（召集人）、劉委員曜華、張前委員桂鳳及王委員成機組成專案小組，於109年9月29日及110年10月8日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經臺南市政府111年11月14日府都規字第1111272982號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形回應對照表及修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府111年11月14日府都規字第1111272982號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、變更範圍西側之人行步道連接公園用地兼供兒童遊樂場使用部分，請於後續公園規劃設計予以留設必要之進出

空間或設施，以避免影響道路之通行功能。

二、有關變更範圍之土地使用計畫、公共設施用地及道路系統，參採市政府列席代表說明，同意所提計畫內容（詳附件一）通過。

附件一、變更後之計畫內容



**【附錄】本會專案小組 110 年 10 月 8 日第 2 次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）**

本案建議除下列各點請以對照表方式補充處理情形及修正計畫書(修正部分請加劃底線)、圖後，提請大會審議。

- 一、有關暫予保留案涉及人民陳情部分，考量本次調整範圍均已取得土地所有權人之同意，故同意將部分住宅區、工業區及公園用地（兼兒童遊樂場使用）納入變更調整，並請詳予補充土地使用計畫調整之合理性、毗鄰乙種工業區之使用現況、產業變遷與歷程及本次變更土地尚未開發使用之原因或限制等，並納入計畫書敘明。
- 二、本次變更範圍涉及鄰里性之「公（兒）14」公園用地（兼兒童遊樂場使用）、計畫道路及人行步道系統之調整，基於當地未來之發展定位與公共設施內部化原則，請補充本計畫區必要性公共設施用地之需求、面積、區位，以維持原有之使用機能，創造更好之都市品質及居住環境。
- 三、有關計畫範圍內道路系統之配置及寬度，原則同意劃設 8 公尺及 15 公尺之道路層級（詳附圖），惟考量周邊既有道路系統之連結性，及本案提出住宅區之大街廓整體開發規劃方向，仍請就計畫道路之路線規劃及寬度需求，配合本案未來開發計畫、市場定位、量體規模及退縮隔離空間等，研提具體之評估分析資料後，提請大會確認。
- 四、開發方式：本案後續擬採市地重劃方式開發，請補充市政府地政主管機關審認之可行性評估報告，及相關財務計畫及開發效益等事項，納入計畫書載明。另涉及以市地重劃方式開發者，應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則

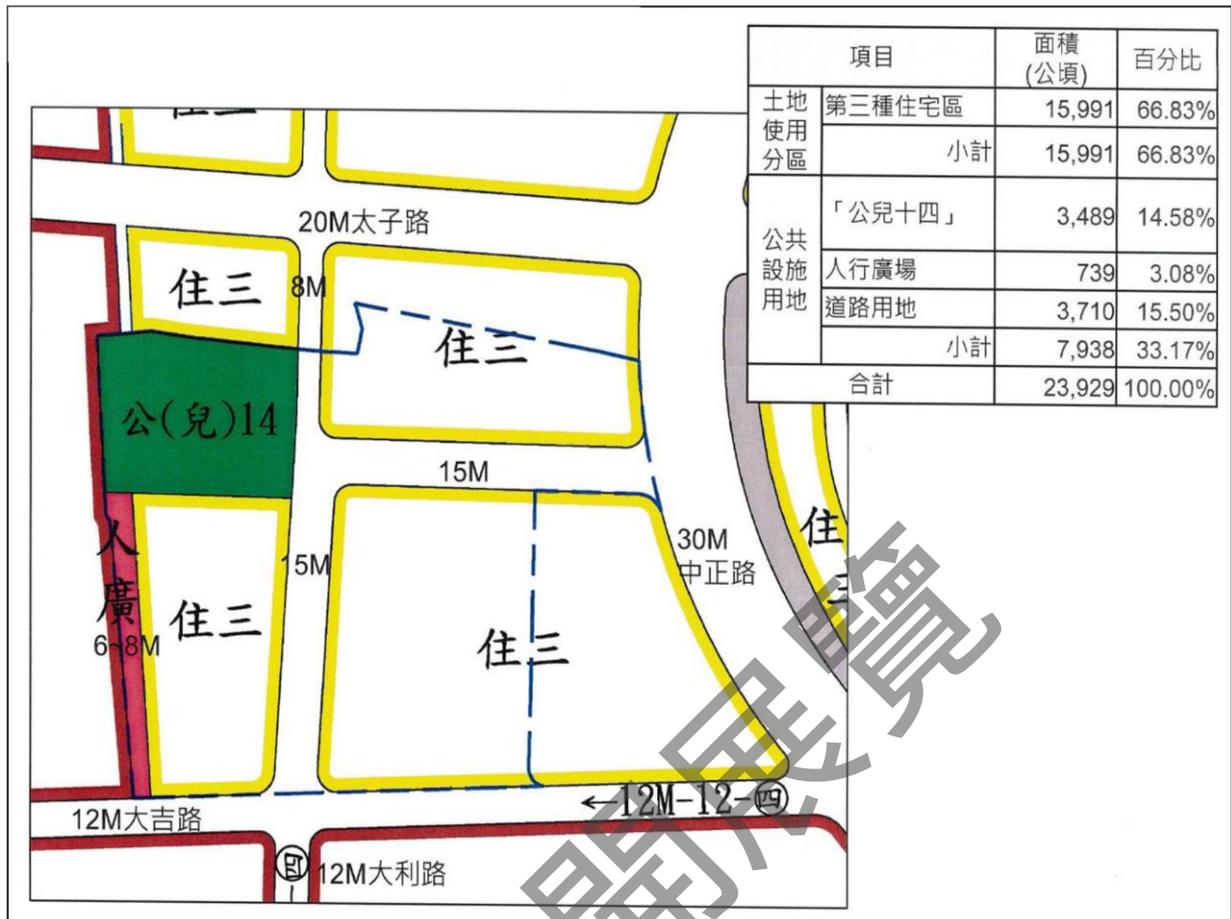
辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

(一) 請於臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，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、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

五、本計畫區已辦理主要計畫及細部計畫拆離專案通盤檢討，並發布實施土地使用分區管制要點細部計畫，有關陳情人建議之最小開發基地規模、退縮建築等土地使用分區管制事項係屬細部計畫範疇，請市政府納入該細部計畫妥處。

六、本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。



附圖、調整後之土地使用計畫示意圖

## 附錄四

---

土地所有權人辦理都市計畫變更同意文件

---

再公開展覽

## 同意書

茲同意本人所持有下列土地參與 國○○○股份有限公司 於「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」所提都市計畫變更陳情案件，並同意採市地重劃方式辦理整體開發，特立此同意書為憑。

縣市鄉鎮市區	地段	地號	登記面積(m <sup>2</sup> )	使用面積(m <sup>2</sup> )	持分	使用持分面積(m <sup>2</sup> )	備註
臺南市仁德區	太子段	972	1,038.41	1,038.41	1/1	1,038.41	
		973	4,375.40	4,375.40	1/1	4,375.40	
		1000	5,612.12	918.75	1/1	918.75	
		100-1	1,901.35	1,901.35	1/1	1,901.35	
		1004	2,746.35	2,746.35	1/1	2,746.35	
		1009	1,544.19	1,544.19	1/1	1,544.19	
		1010	2,204.51	2,204.51	1/1	2,204.51	
		1011	2,164.60	2,164.60	1/1	2,164.60	
使用持分面積合計						16,893.56	
註：實際範圍內面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。							

此致

臺南市政府

立同意書人：國○○○股份有限公司

統一編號：

代表人：侯○良

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 111 年 月 日

為落實個人資料保護法規定，本同意書供公開展覽時應予以遮蔽個人資料。

## 同意書

茲同意本人所持有下列土地參與 國○○○股份有限公司 於「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」所提都市計畫變更陳情案件，並同意採市地重劃方式辦理整體開發，特立此同意書為憑。

縣市鄉鎮市區	地段	地號	登記面積(m <sup>2</sup> )	使用面積(m <sup>2</sup> )	持分	使用持分面積(m <sup>2</sup> )	備註
臺南市仁德區	太子段	999	44.29	44.29	1/1	44.2900	
		1006	363.86	363.86	1/4	90.9650	
		1007	1,450.38	1,450.38	1/4	362.5950	
使用持分面積合計						497.8500	
註：實際範圍內面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。							

此致

臺南市政府

立同意書人：新○○○○股份有限公司

統一編號：

代表人：侯○○吟

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 111 年 月 日

為落實個人資料保護法規定，本同意書供公開展覽時應予以遮蔽個人資料。

## 同意書

茲同意本人所持有下列土地參與國○○○股份有限公司於「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」所提都市計畫變更陳情案件，並同意採市地重劃方式辦理整體開發，特立此同意書為憑。

縣市鄉鎮市區	地段	地號	登記面積(m <sup>2</sup> )	使用面積(m <sup>2</sup> )	持分	使用持分面積(m <sup>2</sup> )	備註
臺南市 仁德區	太子 段	1002	39.93	39.93	1/1	39.9300	
		1006	363.86	363.86	1/4	90.9650	
		1007	1,450.38	1,450.38	1/4	362.5950	
使用持分面積合計						493.4900	
註：實際範圍內面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。							

此致

臺南市政府

立同意書人：景○○○股份有限公司

統一編號：

代表人：侯○鐘

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 1 1 1 年 月 日

為落實個人資料保護法規定，本同意書供公開展覽時應予以遮蔽個人資料。

## 同意書

茲同意本人所持有下列土地參與 國○○○股份有限公司 於「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」所提都市計畫變更陳情案件，並同意採市地重劃方式辦理整體開發，特立此同意書為憑。

縣市 鄉鎮市區	地段	地號	登記面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積 (m <sup>2</sup> )	持分	使用持分 面積(m <sup>2</sup> )	備註
臺南市 仁德區	太子 段	1001	9.00	9.00	1/1	9.000	
		1005	3,701.66	3,701.66	1/4	925.415	
		1006	363.86	363.86	1/4	90.965	
		1007	1,450.38	1,450.38	1/4	362.595	
使用持分面積合計						1,387.975	
註：實際範圍內面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。							

此致

臺南市政府

立同意書人： 侯○鐘

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 1 1 1 年 月 日

為落實個人資料保護法規定，本同意書供公開展覽時應予以遮蔽個人資料。

## 同意書

茲同意本人所持有下列土地參與國○○○股份有限公司於「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」所提都市計畫變更陳情案件，並同意採市地重劃方式辦理整體開發，特立此同意書為憑。

縣市鄉鎮市區	地段	地號	登記面積(m <sup>2</sup> )	使用面積(m <sup>2</sup> )	持分	使用持分面積(m <sup>2</sup> )	備註
臺南市仁德區	太子段	1003	4.80	4.80	1/1	4.800	
		1005	3,701.66	3,701.66	1/4	925.415	
		1006	363.86	363.86	1/4	90.965	
		1007	1,450.38	1,450.38	1/4	362.595	
使用持分面積合計						1,383.775	
註：實際範圍內面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。							

此致

臺南市政府

立同意書人：侯○藍

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 111 年 月 日

為落實個人資料保護法規定，本同意書供公開展覽時應予以遮蔽個人資料。

## 同意書

茲同意本人所持有下列土地參與 國○○○股份有限公司 於「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」所提都市計畫變更陳情案件，並同意採市地重劃方式辦理整體開發，特立此同意書為憑。

縣市 鄉鎮市區	地段	地號	登記面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積 (m <sup>2</sup> )	持分	使用持分 面積(m <sup>2</sup> )	備註
臺南市 仁德區	太子 段	1005	3,701.66	3,701.66	1/2	1,850.83	
		1008	1,421.96	1,421.96	1/2	710.98	
使用持分面積合計						2,561.81	
註：實際範圍內面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。							

此致

臺南市政府

立同意書人：侯○○吟

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 111 年 月 日

為落實個人資料保護法規定，本同意書供公開展覽時應予以遮蔽個人資料。

## 同意書

茲同意本人所持有下列土地參與 國○○○股份有限公司 於「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」所提都市計畫變更陳情案件，並同意採市地重劃方式辦理整體開發，特立此同意書為憑。

縣市 鄉鎮市區	地段	地號	登記面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積 (m <sup>2</sup> )	持分	使用持分 面積(m <sup>2</sup> )	備註
臺南市 仁德區	太子 段	1008	1,421.96	1,421.96	1/4	355.49	
使用持分面積合計						355.49	
註：實際範圍內面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。							

此致

臺南市政府

立同意書人：侯○君

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 111 年 月 日

為落實個人資料保護法規定，本同意書供公開展覽時應予以遮蔽個人資料。

## 同意書

茲同意本人所持有下列土地參與 國○○○股份有限公司 於「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」所提都市計畫變更陳情案件，並同意採市地重劃方式辦理整體開發，特立此同意書為憑。

縣市 鄉鎮市區	地段	地號	登記面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積 (m <sup>2</sup> )	持分	使用持分 面積(m <sup>2</sup> )	備註
臺南市 仁德區	太子 段	1008	1,421.96	1,421.96	1/4	355.49	
使用持分面積合計						355.49	
註：實際範圍內面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。							

此致

臺南市政府

立同意書人：慕○佑

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 111 年 月 日

為落實個人資料保護法規定，本同意書供公開展覽時應予以遮蔽個人資料。

## 附錄五

---

市地重劃可行性認定文件

---

再公開展覽

## 臺南市政府地政局 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號9樓  
承辦人：張育瑄  
電話：2991111#8429  
電子信箱：aob77@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111年9月22日  
發文字號：南市地劃字第1111242005號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

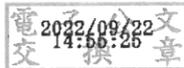
主旨：有關貴局所送「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留報部編號部人8案）」請本局協助評估重劃可行性1案，經評估尚屬可行，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年9月16日南市都規字第1111200376號函。
- 二、旨案由土地所有權人依相關法令，採自辦市地重劃方式辦理，依平均地權條例第58條規定，須經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地面積半數之同意，並依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定辦理。
- 三、旨案開發費用由土地所有權人負擔，為避免將來執行有出入產生爭議，工程經費及其他相關費用編列，仍依各主管機關核定數額為準。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府地政局（局長室）、臺南市政府地政局（開發工程科）、臺南市政府地政局（市地重劃科）



變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案  
（暫予保留報部編號部人8案）

再公開展覽計畫書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺南市政府  
中華民國 112 年 8 月