

變更仁德都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案

計畫書

報部審議版

臺 南 市 政 府

中 華 民 國 110 年 7 月

報部審議版

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（公共設施用地專案通盤檢討）案
變 更 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，刊登於自由時報 106 年 3 月 22 日第 G1 版。 2.自民國 108 年 8 月 16 日起 30 天，刊登於臺灣時報 108 年 8 月 16 日第 19 版。
	公 開 展 覽 自民國 109 年 6 月 23 日起 30 天，刊登於聯合報 109 年 6 月 21 日 C4 版、6 月 22 日 C8 版及 6 月 23 日 C8 版。
	公 開 展 覽 說 明 會 民國 109 年 7 月 10 日上午 10 時整假仁德區公所三樓禮堂舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳各級都市計畫委員會議紀錄之人民或團體陳情意見綜理表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級 民國 110 年 4 月 15 日臺南市都市計畫委員會第 100 次會議審議通過
	內 政 部

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	1-2
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	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	5-7
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	6-8
第五節	附帶條件地區	6-15
第七章	實施進度及經費	7-1
附錄 1	110 年 4 月 15 日臺南市都市計畫委員第 100 次會議紀錄	
附錄 2	仁德公共設施用地分析表	

- 附錄 3 配合公共設施用地專案通盤檢討及第三次通盤檢討(審竣未核定)檢討後計畫面積增減表
- 附錄 4 仁德都市計畫公共設施用地公告現值示意圖
- 附錄 5 仁德都市計畫檢討前後防災計畫示意圖

報部審議版

圖目錄

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

表目錄

表 2-1	仁德都市計畫第三次通盤檢討後歷次變更辦理歷程表.....	2-1
表 2-2	仁德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	仁德都市計畫土地使用現況面積表	3-1
表 3-3	仁德都市計畫公共設施開闢面積.....	3-2
表 4-1	仁德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	仁德都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表	5-7
表 5-2	變更面積增減統計表	5-10
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.....	6-11
表 6-4	本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表	6-15
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	6-15
表 7-1	實施進度及經費估算表.....	7-1

報部審議版

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。

「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」已於民國 110 年 2 月 5 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

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

本案以仁德都市計畫區內公共設施用地面積為檢討範圍，面積 168.56 公頃。

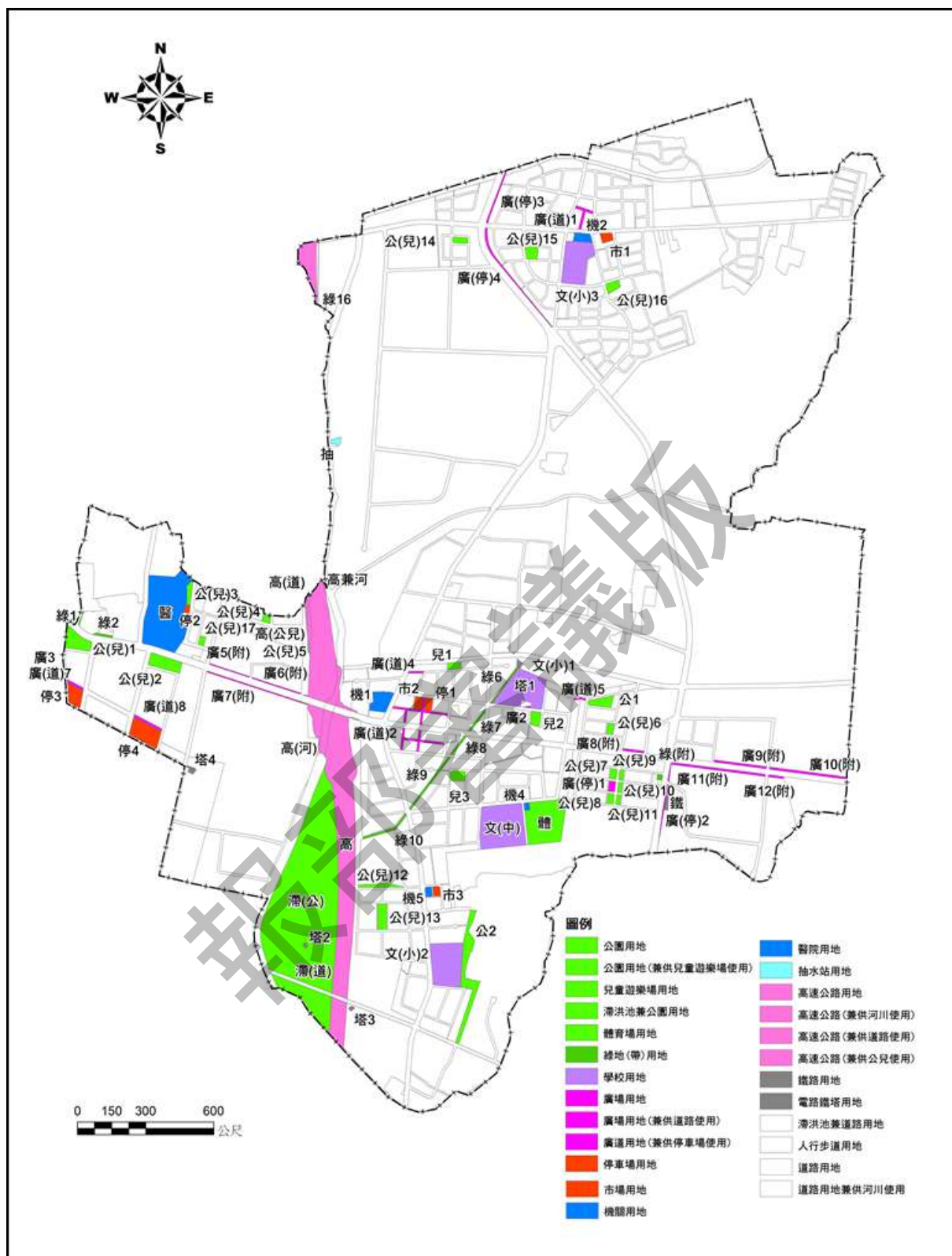


圖 1-1 仁德都市計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

仁德都市計畫於民國 64 年 11 月擬定發布實施，迄今共辦理三次定期通盤檢討，其中辦理第三次通盤檢討時，因應區域治理及空間發展策略的調整，以產業發展改善、公共設施保留地檢討及都市計畫範圍縫合為主要檢討議題，該次通盤檢討案於民國 110 年 2 月 5 日發布實施第一階段。有關第三次通盤檢討後歷次變更辦理情形，詳如表 2-1 所示。

表 2-1 仁德都市計畫第三次通盤檢討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	變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)	110.02.03 府都規字第 1100157000A 號	110.02.05
2	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二種住宅區(附)、綠地用地(附)、道路用地(附))案	110.03.03 府都規字第 1100178777A 號	110.03.05

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，計畫面積約 921.99 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 38,500 人，居住密度每公頃約 256 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、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區、文教區、轉運及旅遊服務專用區、宗教專用區、加油站專用區、第一種電信專用區、河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區、農業區等，計畫面積合計 753.43 公頃，佔本計畫面積 81.74%。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含公園用地、公園用地(兼供兒童遊樂場使用)、兒童遊樂場用地、體育場用地、綠地(帶)用地、廣場用地、廣場用地(兼供停車場使用)、廣場用地(兼供道路使用)、停車場用地、機關用地、醫院用地、市場用地、學校用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、滯洪池用地(兼供公園使用)、滯洪池用地(兼供道路使用)、鐵路用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供道路使用)、高速公路用地(兼供河川使用)、高速公路用地(兼供公(兒)使用)、人行步道用地、道路用地、道路用地(兼供河川使用)等，計畫面積合計 168.56 公頃，佔本計畫面積 18.26%。

表 2-2 仁德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	150.52	24.41	16.33
	商業區	17.16	2.78	1.86
	甲種工業區	89.34	14.49	9.69
	乙種工業區	178.07	28.87	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
	小計	753.43	72.67	81.74
公共 設施 用地	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
	體育場用地	3.06	0.50	0.33
	綠地(帶)用地	1.05	0.17	0.11
	廣場用地	1.60	0.26	0.17
	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	0.21	0.14
	停車場用地	1.85	0.30	0.20
	機關用地	1.23	0.20	0.13
	醫院用地	5.66	0.92	0.61
	市場用地	0.54	0.09	0.06
	學校用地	10.84	1.76	1.18
	電路鐵塔用地	0.28	0.05	0.03
	抽水站用地	0.12	0.02	0.01
	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
	鐵路用地	0.10	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
	人行步道用地	1.74	0.28	0.19
	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
	小計	168.56	27.33	18.26
計畫面積合計		921.99	--	100.00
都市發展用地面積合計		616.74	100.00	66.89

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河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區及農業區。

資料來源：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)暨歷次相關都市計畫書；本計畫整理。

表 2-3 仁德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
類別	編號		
公園用地	公 1	0.41	㊟-2 號道路北側、「文(小)1」東側、㊟-8 號道路南側、「工乙三」西側，位「住二」中
	公 2	1.59	「文(小)2」用地東側、「工乙四」西側
	小計	2.00	
公園用地 (兼供兒童遊樂場使用)	公(兒)1	0.77	㊟-1 號道路南側、㊟-4 號道路西側
	公(兒)2	0.77	㊟-1 號道路南側、㊟-6 號道路東側、㊟-7 號道路西側
	公(兒)3	0.21	㊟-5 號道路南北向段西側、醫院用地東側
	公(兒)4	0.12	㊟-8 號道路北側、臺南市虎尾寮重劃區南側、㊟-7 號道路東側、㊟-12 號道路西側
	公(兒)5	0.02	㊟-3 號道路北端東北側、㊟-9 號道路東側、中山高速公路西側
	公(兒)6	0.14	㊟-2 號道路北側、㊟-1 號道路南北向段東側、㊟-8 號道路南側、「工乙三」西側，「住二」中
	公(兒)7	0.14	㊟-2 號道路南側、㊟-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中
	公(兒)8	0.14	㊟-2 號道路南側、㊟-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中
	公(兒)9	0.09	㊟-2 號道路南側、㊟-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中
	公(兒)10	0.09	㊟-2 號道路南側、㊟-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中
	公(兒)11	0.09	㊟-2 號道路南側、㊟-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中
	公(兒)12	0.27	「住一」北側、中山高速公路路東側、「工乙五」南側、㊟-2 號道路西側
	公(兒)13	0.47	中山高速公路東側、「工乙五」南側、㊟-2 號道路西側、「住一」中
	公(兒)14	0.18	㊟-12 號道路北側、「工乙八」東側、㊟-10 號道路南側、㊟-4 號道路西側
	公(兒)15	0.29	㊟-18 號道路(類環狀道路西環南北向段)東側、㊟-10 號道路南側、㊟-20 道路西側
	公(兒)16	0.24	㊟-21 號道路東側、㊟-18 號道路(類環狀道路南環東西向段東端)南側
	公(兒)17	0.11	㊟-5 號道路東西向段北側、㊟-6 號道路西側、「油(專)一」西北邊
	小計	4.14	
兒童遊樂場用地	兒 1	0.17	㊟-1 號道路東西向段北側、㊟-1 號道路東側、㊟-2 號道路南側、㊟-1 號道路南北向段西側
	兒 2	0.27	㊟-2 號道路北側、㊟-1 號道路南北向段東側、「文(小)1」、「㊟-1 號道路東西向段南側
	兒 3	0.27	㊟-3 號道路東西向段北側、「綠 9」東側、㊟-3 號道路南側、㊟-1 號道路南北向段西側
	小計	0.71	

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置
類別	編號		
體育場用地	體	3.06	「文(中)」東側，「機4」東、南側，㊟-3號道路東西向段轉南北向段折點南側
綠地(帶)用地	綠1(附)	0.03	㊟-1號道路北側、「宗一」南側10M計畫道路東側，近縣市界
	綠2	0.09	㊟-1號道路北側、「宗二」南側、㊟-3號道路西側
	綠6	0.12	㊟-1號道路東西向段北側、㊟-1號道路南北向段東側、㊟-8號道路南側、「文(小)1」西側
	綠7	0.12	㊟-2號道路北側、㊟-1號道路東西向段南側、㊟-1號道路南北向段西側
	綠8	0.10	㊟-3號道路北側、㊟-2號道路東側、-2號道路南側、㊟-1號道路南北向段西側
	綠9	0.29	㊟-3號道路東西向段北側、㊟-2號道路東側、㊟-3號道路南側、「兒3」西側
	綠10	0.23	「工乙五」北側、㊟-2號道路西側
	綠16	0.01	中山高速公路東側、保護區南側，係配合東區虎尾寮重劃區「公(兒)15」劃設
	綠(附)	0.06	「廣(停)2」西側
	小計	1.05	
廣場用地	廣2	0.02	㊟-1號道路東西向段北側、「文(小)1」南邊所夾住宅區之南側
	廣3	0.02	㊟-1號道路南側、「停3」西側計畫道路與區界間(帶狀畸形土地)
	廣5(附)	0.09	㊟-1號道路北側、工乙一南側、㊟-3號道路西側、㊟-6號道路東側
	廣6(附)	0.12	㊟-1號道路北側、「工乙一」南側、㊟-3號道路西側、㊟-6號道路東側
	廣7(附)	0.22	㊟-1號道路南側、「工乙一」北側、㊟-7號道路東側
	廣8(附)	0.10	㊟-2號道路北側、㊟-7號道路西邊南北向段西側、「工乙三」南側
	廣9(附)	0.23	㊟-2號道路北側、㊟-7號道路西邊南北向段西側、「工乙三」南側
	廣10(附)	0.33	㊟-2號道路北側、㊟-5號道路東邊南北向段東側、「工乙三」南側、迄計畫區東界
	廣11(附)	0.41	「工乙三」北側、㊟-6號道路東側、㊟-2號道路南側、㊟-9號道路西側
	廣12(附)	0.06	「工乙三」北側、㊟-2號道路南側、㊟-9號道路東側
	小計	1.60	
廣場用地(兼供停車場使用)	廣(停)1	0.14	體育場用地東北邊「住二」中
	廣(停)2	0.18	㊟-2號道路南側、「工乙三」西側
	廣(停)3	0.17	㊟-4號道路東側、㊟-10號道路北側
	廣(停)4	0.32	㊟-4號道路東側、㊟-10號道路南側
	小計	0.81	
廣場用地(兼供道路)	廣(道)1	0.20	㊟-11號道路北側、㊟-17號道路西側

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置
類別	編號		
使用)	廣(道)2	0.77	㊟-2 號道路南北兩側，「市 2」及「停 1」南側
	廣(道)4	0.05	㊟-1 號道路東側，㊟-1 號道路北側
	廣(道)5	0.04	㊟-1 號道路東側，「公 1」西側
	廣(道)7	0.10	「停 3」北側
	廣(道)8	0.17	「停 4」北側
	小計	1.33	
停車場用地	停 1	0.19	「機 1」東側、社區中心商業區北側
	停 2	0.08	醫院用地東側、「公(兒)3」南側
	停 3	0.50	㊟-4 號道路西側、㊟-1 號道路南側，位於「商二-1」西南角鄰區界
	停 4	1.08	㊟-1 號道路南側、㊟-6 號道路東側，位於「商二-1」東南角
	小計	1.85	
機關用地	機 1	0.72	㊟-1 號道路北側商業區北側、㊟-1 號道路西側、㊟-1 號道路西端之西南側
	機 2	0.30	「文(小)3」北側、㊟-11 號道路南側
	機 4	0.08	㊟-3 號道路東西向段南側、體育場用地西北端
	機 5	0.13	㊟-2 號道路東側、「市 3」西側
	小計	1.23	
醫院用地	醫	5.66	㊟-1 號道路北側、㊟-3 號道路東側、㊟-5 號道路西側
市場用地	市 1	0.20	文(小)3 東北側
	市 2	0.20	機 1 東側、社區中心商業區北側
	市 3	0.14	㊟-2 號道路及「機 5」東側
	小計	0.54	
學校用地	文(小)1	2.58	㊟-1 號道路東西向段北側、「綠 6」東側、「塔 1」南側
	文(小)2	2.57	㊟-2 號道路東側、「公 2」西側
	文(小)3	2.09	㊟-18 號道路(類環狀道路南環東西向段)北側、㊟-20 號道路東側、「機 2」南側
	小計	7.24	
	文(中)	3.60	㊟-1 號道路南北向段南端東南側、㊟-3 號道路東西向段南側、體育場用地西側
電路鐵塔用地	塔 1	0.14	㊟-8 號道路南側、文(小)1 用地西北側
	塔 2	0.03	㊟-13 號道路北側、中山高速公路西側、河川區(三爺溪)東側
	塔 3	0.03	㊟-13 號道路北側、中山高速公路東側
	塔 4	0.08	㊟-7 號道路東側、「停 4」東側、「工乙一」西側
	小計	0.28	
抽水站用地	抽	0.12	㊟-7 號道路東側、工乙一南側
滯洪池用地 (兼供公園使用)	滯(公)	22.88	計畫區西南側、中山高速公路以西
滯洪池用地 (兼供道路使用)	滯(道)	0.44	中山高速公路西側、滯(公)內
鐵路用地		0.10	㊟-6 號道路東側、「廣(停)2」與「工乙 3」間

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置
類別	編號		
高速公路用地		18.84	計畫區中間偏西
高速公路用地(兼供道路使用)		0.12	中山高速公路與○-1 號道路交叉附近
高速公路用地(兼供河川使用)		1.11	中山高速公路與○-1 號道路交叉附近
高速公路用地(兼供公兒使用)		0.31	中山高速公路與○-1 號道路交叉附近
人行步道用地		1.74	-
道路用地		87.68	-
道路用地(兼供河川使用)		0.12	中山高速公路與○-1 號道路交叉點

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：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)暨歷次相關都市計畫書；本計畫整理。

報部審議版

第三章 發展現況分析

第一節 人口成長現況

本計畫區 109 年人口總數為 32,333 人，佔仁德區人口總數 42.37%，仁德區 109 年底人口總數為 76,385 人，佔臺南市人口總數 4.07%；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 0.57%。

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
105	31,664	0.77%	74,637	1.02%	1,886,033	0.03%
106	32,018	1.12%	75,518	1.18%	1,886,522	0.03%
107	32,164	0.46%	75,878	0.48%	1,883,831	-0.14%
108	32,204	0.12%	76,094	0.28%	1,880,906	-0.16%
109	32,333	0.40%	76,385	0.38%	1,874,917	-0.32%
平均	32,077	0.57%	75,702	0.67%	1,884,552	-0.11%

註：本計畫區人口數係依村里面積比例及村里統計資料(太子里、土庫里、一甲里、仁德里、仁義里)推估。
資料來源：臺南市民政局人口統計資料(105~109 年)及本計畫整理。

第二節 實質發展現況

一、土地使用現況

仁德都市計畫各使用分區計畫面積為 753.43 公頃，其中住宅區面積為 150.52 公頃，使用率約為 85.53%；商業區面積為 17.16 公頃，使用率約為 45.05%；甲種工業區面積為 89.34 公頃，使用率約為 83.42%；乙種工業區面積為 178.07 公頃，使用率約為 66.19%；零星工業區面積為 6.78 公頃，使用率約為 71.83%。有關仁德都市計畫內土地使用現況詳表 3-2、圖 3-1。

表 3-2 仁德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(含住一、住二、住三)	150.52	128.74	85.53
商業區(含商一、商二-1、商二-2)	17.16	7.73	45.05
甲種工業區	89.34	74.53	83.42
乙種工業區	178.07	117.87	66.19
零星工業區	6.78	4.87	71.83

項目	現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)
文教區	0.75	0.75	100.00
轉運及旅遊服務專用區	2.84	0.00	0.00
宗教專用區	2.26	2.26	100.00
加油站專用區	0.27	0.27	100.00
第一種電信專用區	0.19	0.19	100.00
河川區	15.26	-	
河川區(兼供道路使用)	0.05	-	
保護區	0.12	-	
農業區	289.82	-	
小計	753.43	337.21	44.76

資料來源：本計畫整理，104年8月調查。

二、公共設施現況

(一)公共設施開闢情形

仁德都市計畫公共設施用地計畫面積為 168.56 公頃，其中私有公共設施保留地面積約為 42.88 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	0.41	已取得	已開闢	100.00
	公 2	1.59	部分未取得	未開闢	0.00
	小計	2.00	-	-	-
公園兼兒童遊樂場 用地	公(兒)1	0.77	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)2	0.77	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)3	0.21	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)4	0.12	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)5	0.02	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)6	0.14	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)7	0.14	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)8	0.14	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)9	0.09	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)10	0.09	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)11	0.09	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)12	0.27	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)13	0.47	已取得	已開闢	100.00
	公(兒)14	0.18	未取得	未開闢	0.00
	公(兒)15	0.29	部分未取得	未開闢	0.00
	公(兒)16	0.24	未取得	未開闢	0.00
	公(兒)17	0.11	已取得	已開闢	100.00

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率(%)
	小計	4.14	-	-	-
兒童遊樂場用地	兒 1	0.17	未取得	未開闢	0.00
	兒 2	0.27	部分未取得	未開闢	0.00
	兒 3	0.27	部分未取得	未開闢	0.00
	小計	0.71	-	-	-
體育場用地	體	3.06	已取得	已開闢	100.00
綠地	綠 1	0.03	部分未取得	未開闢	0.00
	綠 2	0.09	已取得	未開闢	0.00
	綠 6	0.12	部分未取得	未開闢	0.00
	綠 7	0.12	部分未取得	未開闢	0.00
	綠 8	0.10	未取得	未開闢	0.00
	綠 9	0.29	部分未取得	未開闢	0.00
	綠 10	0.23	未取得	未開闢	0.00
	綠 16	0.01	未取得	未開闢	0.00
	綠(附)	0.06	未取得	未開闢	0.00
	小計	1.05	-	-	-
廣場用地	廣 2	0.02	已取得	已開闢	100.00
	廣 3	0.02	已取得	已開闢	100.00
	廣 5(附)	0.09	部分未取得	已開闢	100.00
	廣 6(附)	0.12	部分未取得	已開闢	100.00
	廣 7(附)	0.22	未取得	已開闢	100.00
	廣 8(附)	0.10	部分未取得	未開闢	0.00
	廣 9(附)	0.23	部分未取得	未開闢	0.00
	廣 10(附)	0.33	部分未取得	未開闢	0.00
	廣 11(附)	0.41	部分未取得	未開闢	0.00
	廣 12(附)	0.06	未取得	未開闢	0.00
	小計	1.60	-	-	-
廣場用地 (兼供停車場使用)	廣(停)1	0.14	已取得	已開闢	100.00
	廣(停)2	0.18	部分未取得	已開闢	100.00
	廣(停)3	0.17	部分未取得	部分開闢	-
	廣(停)4	0.32	部分未取得	部分開闢	-
	小計	0.81	-	-	-
廣場用地 (兼供道路使用)	廣(道)1	0.20	部分未取得	未開闢	0.00
	廣(道)2	0.77	已取得	已開闢	100.00
	廣(道)4	0.05	已取得	已開闢	100.00
	廣(道)5	0.04	已取得	已開闢	100.00
	廣(道)7	0.10	已取得	已開闢	100.00
	廣(道)8	0.17	已取得	已開闢	100.00
	小計	1.33	-	-	-
停車場用地	停 1	0.19	已取得	已開闢	100.00
	停 2	0.08	已取得	已開闢	100.00
	停 3	0.50	已取得	已開闢	100.00
	停 4	1.08	已取得	已開闢	100.00
	小計	1.85	-	-	-
機關用地	機 1	0.72	部分未取得	部分開闢	90.28
	機 2	0.30	部分未取得	已開闢	100.00
	機 4	0.08	已取得	已開闢	100.00
	機 5	0.13	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(%)
	小計	1.23	-	-	-
醫院用地	醫	5.66	已取得	已開闢	100.00
市場用地	市 1	0.20	未取得	已開闢	100.00
	市 2	0.20	已取得	已開闢	100.00
	市 3	0.14	部分未取得	未開闢	0.00
	小計	0.54	-	-	-
國民小學用地	文(小)1	2.58	部分未取得	未開闢	0.00
	文(小)2	2.57	已取得	已開闢	100.00
	文(小)3	2.09	已取得	已開闢	100.00
	小計	7.24	-	-	-
國民中學用地	文(中)	3.60	已取得	未開闢	0.00
電路鐵塔用地	塔 1	0.14	已取得	已開闢	100.00
	塔 2	0.03	已取得	已開闢	100.00
	塔 3	0.03	已取得	已開闢	100.00
	塔 4	0.08	已取得	已開闢	100.00
	小計	0.28	-	-	-
抽水站用地	抽	0.12	已取得	已開闢	100.00
滯洪池用地 (兼供公園使用)	滯(公)	22.88	已取得	已開闢	100.00
滯洪池用地 (兼供道路使用)	滯(道)	0.44	已取得	未開闢	0.00
鐵路用地	鐵	0.10	部分未取得	未開闢	0.00
高速公路用地	高	18.84	部分未取得	已開闢	100.00
高速公路用地 (兼供道路使用)	高(道)	0.12	已取得	已開闢	100.00
高速公路用地 (兼供河川使用)	高(河)	1.11	已取得	已開闢	100.00
高速公路用地 (兼供公兒使用)	高(公兒)	0.31	已取得	已開闢	100.00
人行步道用地		1.74	部分未取得	部分開闢	-
道路用地		87.68	部分未取得	部分開闢	-
道路用地 (兼供河川使用)	道(河)	0.12	已取得	已開闢	100.00

資料來源：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)暨歷次相關都市計畫書；本計畫整理。

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 6 件公民或團體陳情意見，並於 109 年 2 月 14 日召開機關協調會。

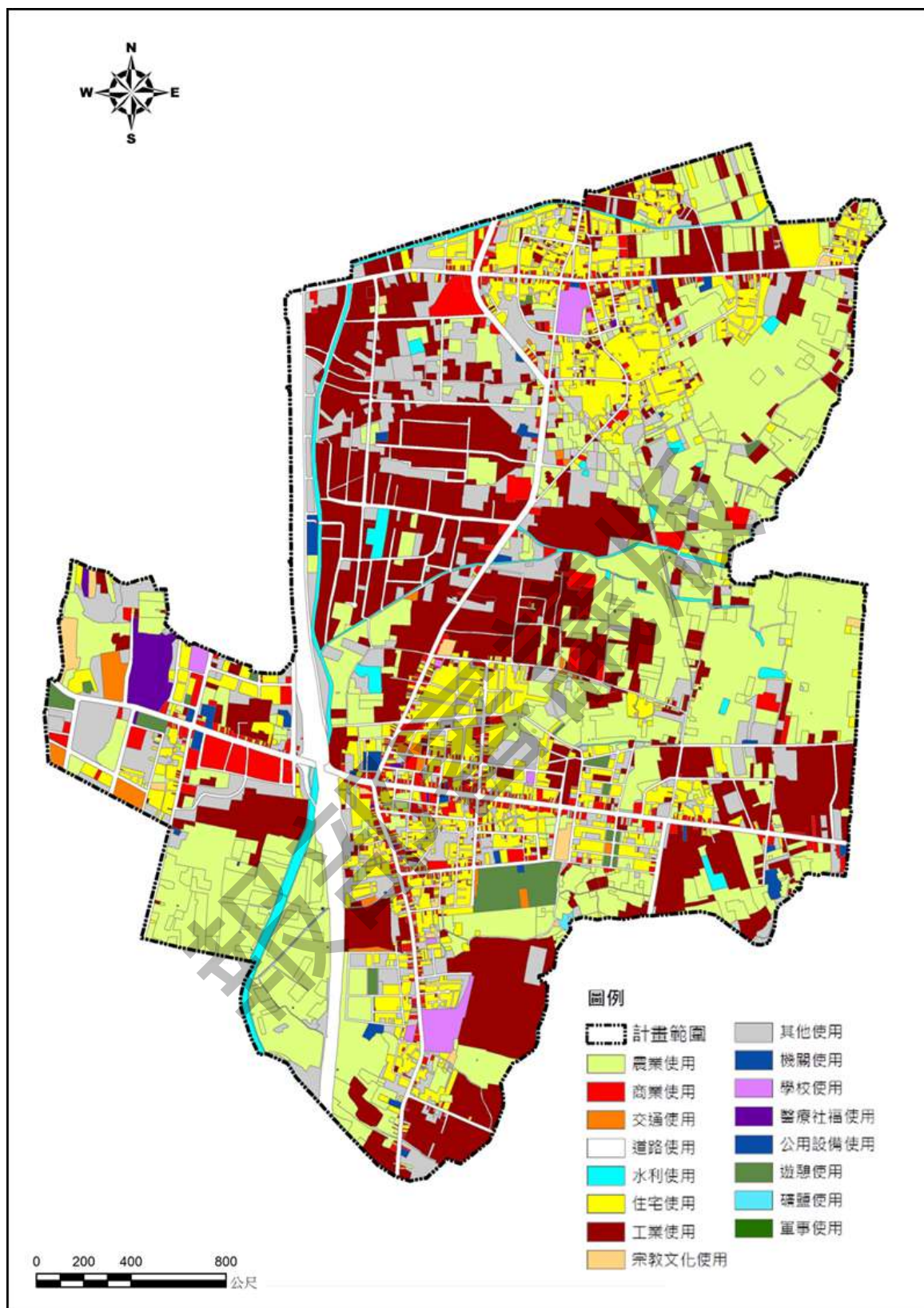


圖 3-1 仁德都市計畫土地使用現況示意圖

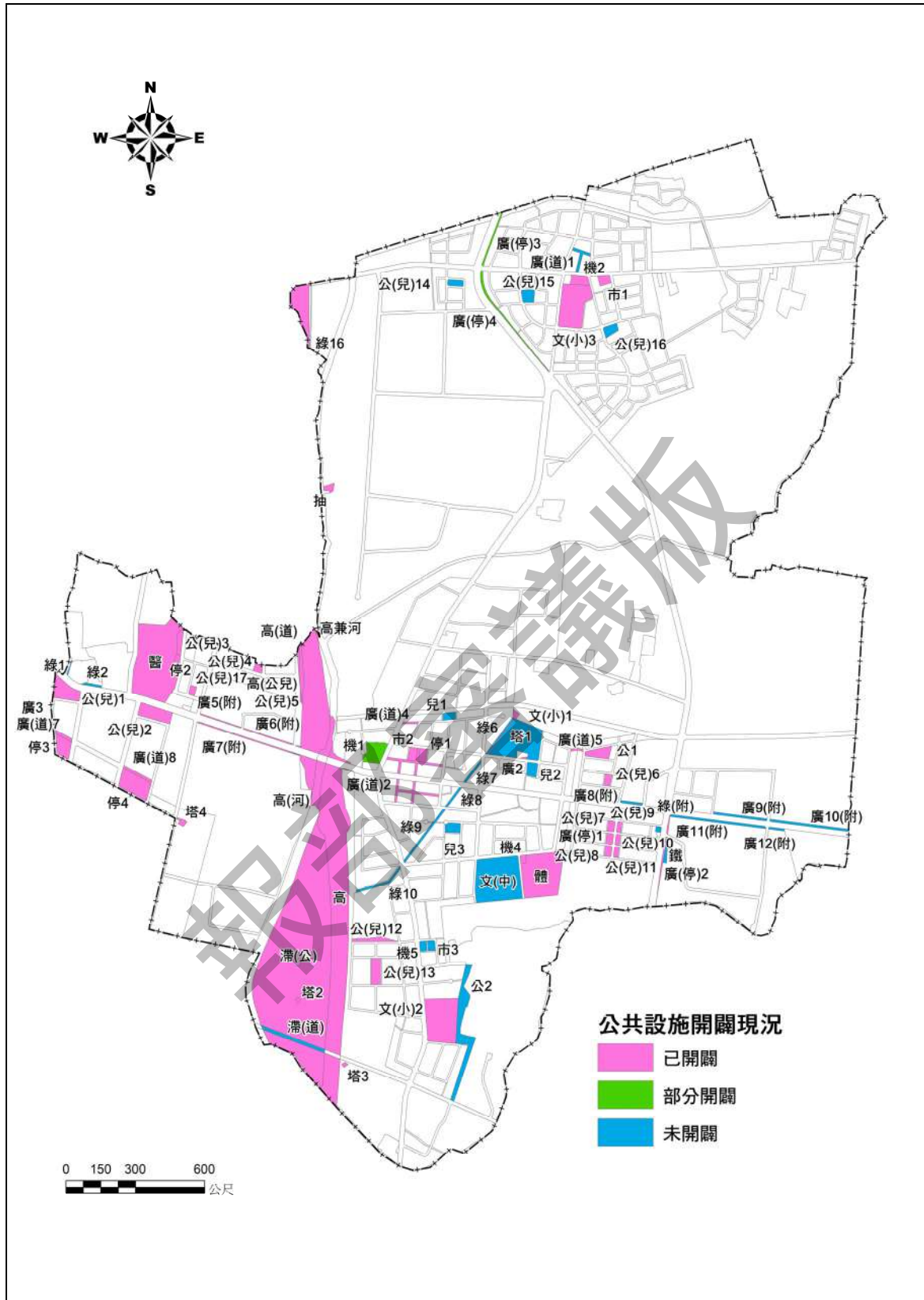


圖 3-2 仁德都市計畫公共設施開闢情形示意圖

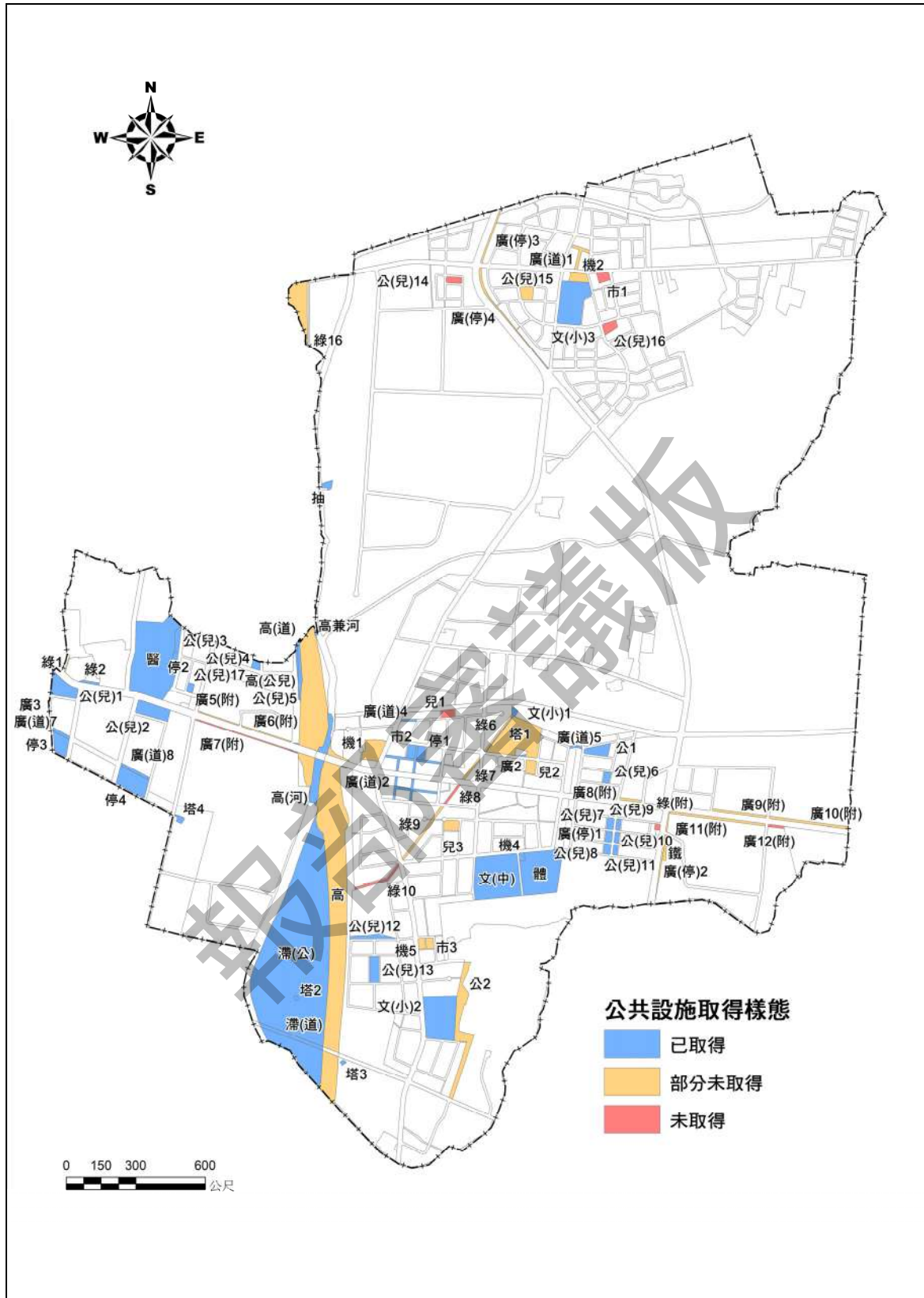


圖 3-3 仁德都市計畫公共設施取得情形示意圖

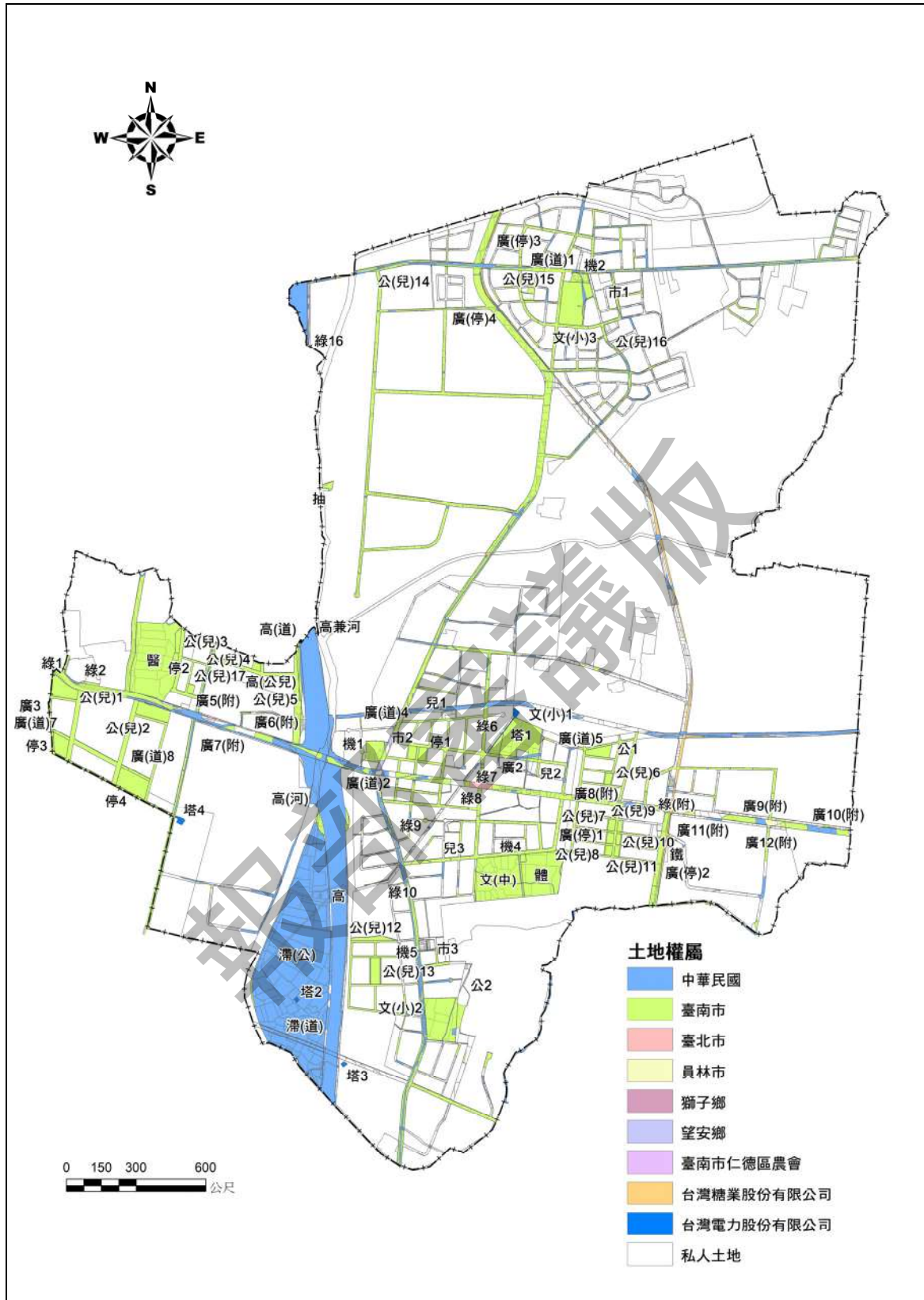


圖 3-4 仁德都市計畫公共設施權屬分布圖

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、計畫人口推估

本計畫區現行計畫人口為 38,500 人，考量 110 年 2 月發布實施之「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」已進行計畫人口檢討預測分析，故本案目標年計畫人口仍維持三通之計畫人口 38,500 人。

第二節 公共設施用地需求分析

依目標年計畫人口數 38,500 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 7.24 公頃，已超過需求面積 4.44 公頃，文中用地面積 3.60 公頃，已超過需求面積 1.10 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 2.53 公頃，不足需求面積 4.71 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 92.20 公頃，惟現行計畫劃設面積 14.03 公頃，不足需求面積 78.17 公頃。

本次檢討前每千人享有公園綠地面積為 0.26 公頃/千人，檢討後為 0.23 公頃/千人，另參考內政部訂定之「都市計畫通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書『情形特殊』審議原則」，本次檢討前體育場、公園及公(兒)用地實際取得面積為 6.90 公頃，檢討後體育場、公園及公(兒)用地預計取得面積約為 7.11 公頃。

報部審議版

表 4-1 仁德都市計畫公共設施用地面積需求檢核表

(計畫人口：38,500 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		1.23	依實際需要檢討之。	-	-
學校 用地	文小用地	7.24	1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 13.8 m ² 。 2.都市計畫區內國民小學面積不得少於 2 公頃。	2.80	+4.44
	文中用地	3.60	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	+1.10
	合計	10.84	-	5.30	+5.54
遊憩 設施 用地	體育場用地	3.06	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，其占用地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	92.20	-78.17
	公園用地	2.00			
	公園用地 (兼供兒童遊樂場使用)	4.14			
	兒童遊樂場用地	0.71			
	綠地用地	1.05			
	廣場用地	1.60			
	廣場用地(兼供停車場使用)	0.81*0.5=0.40			
	廣場用地(兼供道路使用)	1.06*0.5=0.53			
合計		14.03			
市場用地		0.54	依實際需要檢討之。	-	-
停車 場用 地	停車場用地	2.12	不得低於計畫區內車量預估數 20%之停車需求。	7.34	-4.82
	廣場用地(兼供停車場使用)	0.81*0.5=0.40			
	合計	2.53			
滯洪池用地(兼供公園使用)		22.88	依實際需要檢討之。	-	-
滯洪池用地(兼供道路使用)		0.44	依實際需要檢討之。	-	-
醫院用地		5.66	依實際需要檢討之。	-	-
電路鐵塔用地		0.28	依實際需要檢討之。	-	-
抽水站用地		0.12	依實際需要檢討之。	-	-
高速 公路 用地	高速公路用地	18.84	依實際需要檢討之。	-	-
	高速公路用地(兼供道路使用)	0.12	依實際需要檢討之。	-	-
	高速公路用地(兼供河川使用)	1.11	依實際需要檢討之。	-	-
	高速公路用地(兼供公兒使用)	0.31	依實際需要檢討之。	-	-
鐵路用地		0.10	依實際需要檢討之。	-	-
人行步道用地		1.74	依實際需要檢討之。	-	-
道路 用地	道路用地	87.68	依實際需要檢討之。	-	-
	道路用地(兼供河川使用)	0.12	依實際需要檢討之。	-	-

註：1.目標年學齡人口依 109 年 12 月底國小人數以 7-12 歲、國人數以 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×109 年臺南市汽車持有率 317.93 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。

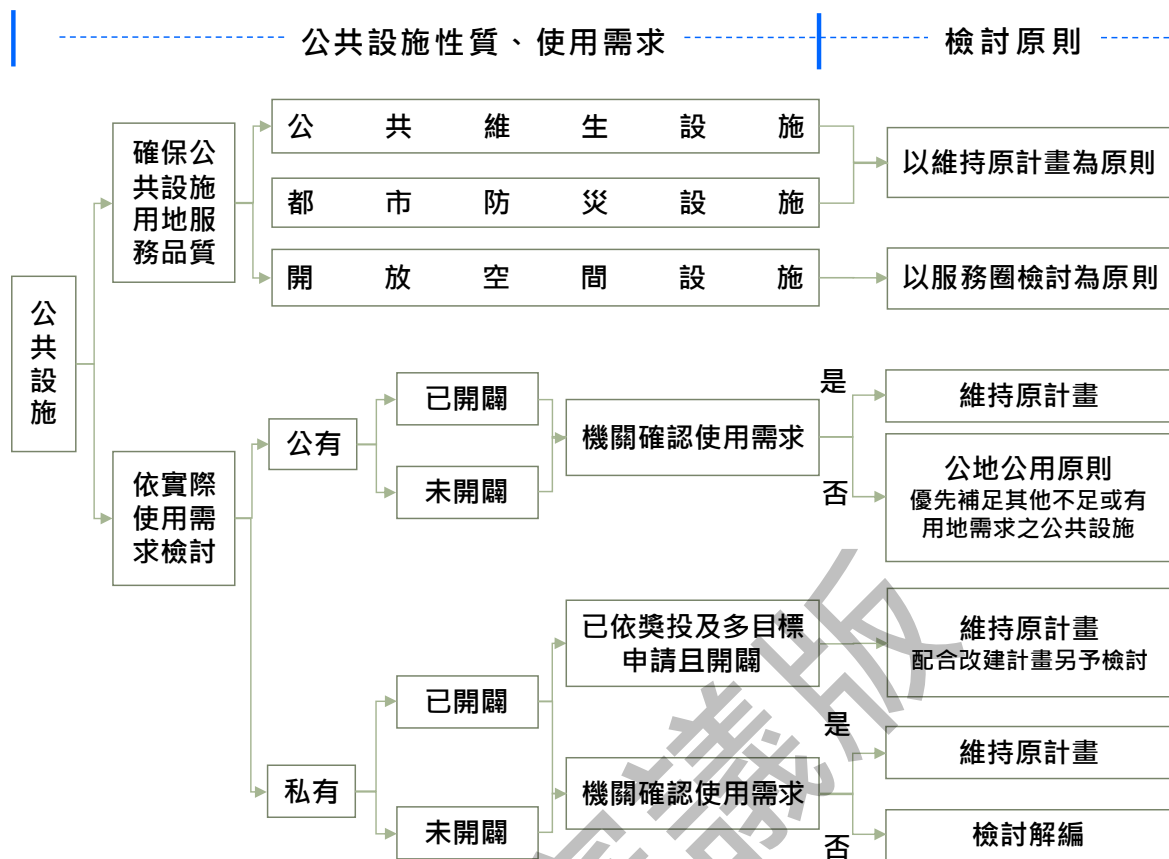


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

第四節 私有公共設施用地檢討原則

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。
		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。

項目	開發方式	檢討原則
		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，且權屬複雜，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或其他使用分區。
	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

第五節 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	1. 變更後住宅區之容積率不得大於 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。	-
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，予以維持原計畫。

二、公園用地(兼供兒童遊樂場使用)

現行計畫劃設公園用地(兼供兒童遊樂場使用)共 17 處，除公(兒)15 與公(兒)14、公(兒)16 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)16 則考量其區位適宜性，保留其公園服務範圍可涵蓋大部分住宅聚落(太子里、土庫里)，故部分保留、部分檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理；另公(兒)14 經 109 年 3 月 24 日內政部都市計畫委員會第 965 次會決議，暫予保留並由內政部都市計畫委員會專案小組續審外，其餘維持原計畫。

三、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地 3 處，兒 1 與其他公園服務範圍重疊，惟兒 1 北側仍有部分住宅區未涵蓋，部分保留調整為鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)18)，部分檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理；兒 2 與其他公園服務範圍重疊且考量兒 2 南側仍有通行需求，部分保留調整為廣場用地(廣 14)，部分檢討解編為住宅區，以跨區重劃辦理；兒 3 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。

四、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。

五、綠地(帶)

現行計畫劃設綠地(帶)9 處，予以維持原計畫。其中，綠 6～綠 10 現況為 161 仟伏山上～台南輸電線路及電路鐵塔使用，台電公司為因應民眾要求以及降低景觀影響，刻辦理既設輸電線路設施下地可行性評估

作業，惟涉及管路埋設路線（含連接站）位置勘選、路權主管機關協調、成本效益分析等內容尚未明確，故建議先維持原計畫，俟該公司確認相關實際需求時，再循法定程序辦理。

六、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地 10 處，除考量新計畫住宅區臨接已開發住宅區，新增劃設廣場用地(廣 13)，以跨區重劃辦理；兒 2 南側有通行需求，新增劃設廣場用地(廣 14)，以跨區重劃辦理外，其餘維持原計畫。

七、廣場用地(兼供停車場使用)

現行計畫劃設廣(停)用地 4 處，予以維持原計畫。

八、廣場用地(兼供道路使用)

現行計畫劃設廣(道)用地 6 處，予以維持原計畫。

九、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 4 處，予以維持原計畫。

十、機關用地

現行計畫劃設機關用地 4 處，除機 1(部分面積)、機 5 納入「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討) 案」經內政部都市計畫委員會審竣未發布實施案件，尚須辦理協議書簽訂及代金繳納外，其餘維持原計畫。

十一、醫院用地

現行計畫劃設醫院用地 1 處，予以維持原計畫。

十二、市場用地

現行計畫劃設市場用地 3 處，除市 3 納入「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討) 案」經內政部都市計畫委員會審竣未發布實施案件，尚須辦理協議書簽訂及代金繳納外，其餘維持原計畫。

十三、學校用地

現行計畫劃設學校用地 4 處(文小用地 3 處、文中用地 1 處)，予以維持原計畫。

十四、電路鐵塔用地

現行計畫劃設電路鐵塔 4 處，予以維持原計畫。

十五、抽水站用地

屬於都市防災系統公共設施，予以維持原計畫。

十六、滯洪池用地(兼供公園使用)

屬於都市防災系統公共設施，予以維持原計畫。

十七、滯洪池用地(兼供道路使用)

屬於都市防災系統公共設施，予以維持原計畫。

十八、鐵路用地

屬於系統性公共設施，已納入「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」經內政部都市計畫委員會審竣未發布實施案件，並辦理後續協議書簽訂及代金繳納事宜。

十九、高速公路用地

屬於系統性公共設施，仍有部分私有地未取得，經交通部高速公路局評估已無使用需求，部分土地解編後依可利用性併鄰近分區變更為農業區外，其餘維持原計畫。

二十、高速公路用地(兼供道路使用)

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

二十一、高速公路用地(兼供河川使用)

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

二十二、高速公路用地(兼供公兒使用)

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

二十三、道路用地(含人行步道)

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。

二十四、道路用地(兼供河川使用)

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

報部審議版

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。 -機2
	私有地零星或基地狹長，解編亦無法開發利用。 -文(小)1
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。 -公兒16(部分)、兒1(部分)	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。 -公2
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。 -廣(停)3、廣(停)4、廣(道)1、廣(道)2、廣(道)4、廣(道)5、高(部分)
	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。 -廣(停)2
原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃或併回納入跨區重劃開發。	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。 -市1
	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。

圖 5-1 仁德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
已無使用需求，且權屬複雜，周邊為已發展區，解編為住宅區，以跨區重劃開發。 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。 -公兒15、公兒16(部分)、兒1(部分)、兒2、兒3 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。	已無使用需求，權屬單純，以捐贈公共設施用地辦理回饋。	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。	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或其他使用分區。	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。 -高(部分) 供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區，免予回饋。 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。 已無使用需求，解編恢復原分區。	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。

圖 5-2 仁德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 3 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-3。

表 5-1 仁德都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

報部 編號	公展 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
1	1	計畫年期	民國 110 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	2-1	公(兒)15 用地及周邊道路用地	公園用地(兼供兒童遊樂場使用) (公(兒)15) (0.29 公頃) 道路用地 (0.10 公頃)	住宅區(附一) (0.29 公頃) 道路用地(附一) (0.10 公頃)	1.公(兒)15 服務圈範圍與公(兒)14、公(兒)16 重疊，故予以解編。 2.考量重劃配地及工程接管需求，北側及南側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。(道 B-2、重 B-1)	1.變更案第 2-1 案至第 2-6 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	2-2	公(兒)16 用地	公園用地(兼供兒童遊樂場使用) (公(兒)16) (0.24 公頃)	住宅區(附一) (0.13 公頃) 公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(附一) (公(兒)16)(附一) (0.11 公頃) 廣場用地(附一) (廣 13)(附一) (0.00 公頃) (48 平方公尺)	1.公(兒)16 服務圈範圍與公(兒)15 重疊，以 500 公尺等距離服務圈檢核後，公(兒)16 部分解編、部分保留，可涵蓋計畫區東北側部分住宅聚落，以確保公共設施服務品質。(重 A-1) 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 1.5 公尺寬廣場用地作為適度區隔。(重 C-1)	
2-3	2-3	兒 1 用地及周邊道路用地	兒童遊樂場用地(兒 1) (0.17 公頃) 道路用地 (0.02 公頃)	住宅區(附一) (0.07 公頃) 公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(附一) (公(兒)18)(附一) (0.10 公頃) 道路用地(附一) (0.02 公頃)	1.兒 1 用地服務圈範圍與公 1、公(兒)4、公(兒)5、公(兒)6 重疊，惟兒 1 北側仍有部分住宅區未涵蓋，故部分解編、部分保留並調整為公園用地(兼供兒童遊樂場使用)。(重 A-1) 2.北側計畫道路未依計畫寬度開闢，考量重劃配地及工程接管需求，將臨接住宅區之未開闢路段納入重劃範圍併同開闢。(道 B-2、重 B-1)	
2-4	2-4	兒 2 用地及周邊道路用地	兒童遊樂場用地(兒 2)	住宅區(附一) (0.23 公頃)	1.兒 2 用地服務圈範圍與公 1、公(兒)6、公(兒)7、兒 1	

報部 編號	公展 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
		地(含人行 步道使用)	(0.27 公頃)	廣場用地(附一) (廣 14)(附一) (0.00 公頃) (45 平方公尺) 道路用地(附一) (0.03 公頃)	重疊，故予以解編。 2.南側現況有既成道路穿越， 配合現況部分調整為廣場用 地及道路用地，以保留原有 通行功能。(道 B-5、重 C-3) 3.考量聯外交通可及性，將部 分西側計畫道路併同納入重 劃範圍取得開闢。(道 B-3)	
		人行步道用 地 (0.02 公頃)		廣場用地(附一) (廣 14)(附一) (0.01 公頃) 道路用地(附一) (0.01 公頃)		
		道路用地 (0.01 公頃)		道路用地(附一) (0.01 公頃)		
2-5	2-5	兒 3 用地及 周邊道路用 地(含人行 步道使用)	兒童遊樂場 用地(兒 3) (0.27 公頃)	住宅區(附一) (0.25 公頃) 道路用地(附一) (0.02 公頃)	1.兒 3 用地服務圈範圍與公 1、公(兒)5、公(兒)6、公 (兒)7、公(兒)12、公 (兒)13、兒 1 重疊，故予以 解編。 2.考量重劃配地及工程接管需 求，西側及南側 4 公尺人行 步道拓寬為 6 公尺計畫道路 (道 B-4、重 B-2)；北側已開 闢未取得 8 公尺計畫道路併 同納入重劃範圍取得開闢。 (道 B-2)	
		人行步道用 地 (0.04 公頃)		道路用地(附一) (0.04 公頃)		
		道路用地 (0.07 公頃)		住宅區(附一) (0.00 公頃) (43 平方公尺) 道路用地(附一) (0.06 公頃)		
2-6	2-6	新增市地重 劃範圍		跨區市地重劃 範圍(1.50 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	人 10	部分高速公 路用地	高速公路用 地 (0.38 公頃)	農業區 (0.38 公頃)	經交通部高速公路局評估已無 需求，除部分土地夾雜於已開 闢公共設施用地之間，考量解 編後亦難以開發建築，予以保 留，餘土地併同鄰近分區予以 變更為農業區。	變更範圍： 崙尾段 38-1、 40-1、40-2、 268-1、269-1、 271-1、273-1、 396-1、396-2、 397-1、398-1、 400-1、401-1、 402-1、403-1、 519-1、521-1、 522-1、703-1、

報部 編號	公展 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
						703-4(部分)、 704-1(部分)地 號、新工段 1286~1289、 1294~1296地 號。

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

報部審議版

表 5-2 變更面積增減統計表

單位:公頃

項目		變 1	變 2	變 3	小計
土地 使用 分區	住宅區		+0.98		+0.98
	商業區				0.00
	甲種工業區				0.00
	乙種工業區				0.00
	零星工業區				0.00
	文教區				0.00
	轉運及旅遊服務專用區				0.00
	宗教專用區				0.00
	加油站專用區				0.00
	電信專用區				0.00
	河川區				0.00
	河川區(兼供道路使用)				0.00
	保護區				0.00
	農業區			+0.38	+0.38
	小計		+0.98	+0.38	+1.36
公共 設施 用地	公園用地				0.00
	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)		-0.32		-0.32
	兒童遊樂場用地		-0.71		-0.71
	體育場用地				0.00
	綠地(帶)用地				0.00
	廣場用地		+0.02		+0.02
	廣場用地(兼供停車場使用)				0.00
	廣場用地(兼供道路使用)				0.00
	停車場用地				0.00
	機關用地				0.00
	醫院用地				0.00
	市場用地				0.00
	學校用地				0.00
	電路鐵塔用地				0.00
	抽水站用地				0.00
	滯洪池用地(兼供公園使用)				0.00
	滯洪池用地(兼供道路使用)				0.00
	鐵路用地				0.00
	高速公路用地			-0.38	-0.38
	高速公路用地(兼供道路使用)				0.00
	高速公路用地(兼供河川使用)				0.00
	高速公路用地(兼供公兒使用)				0.00
	人行步道用地		-0.06		-0.06
	道路用地		+0.09		+0.09
	道路用地(兼供河川使用)				0.00
	小計		-0.98	-0.38	-1.36
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。



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

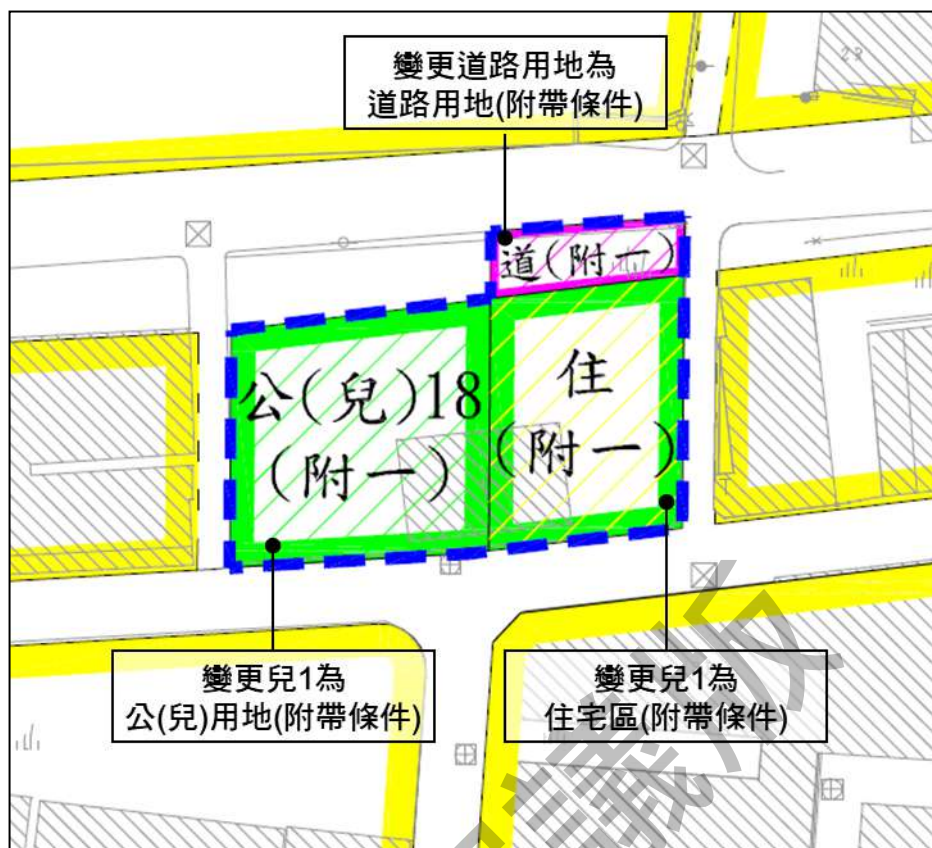


圖 5-6 變更內容綜理表編號第 2-3 案變更內容示意圖



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

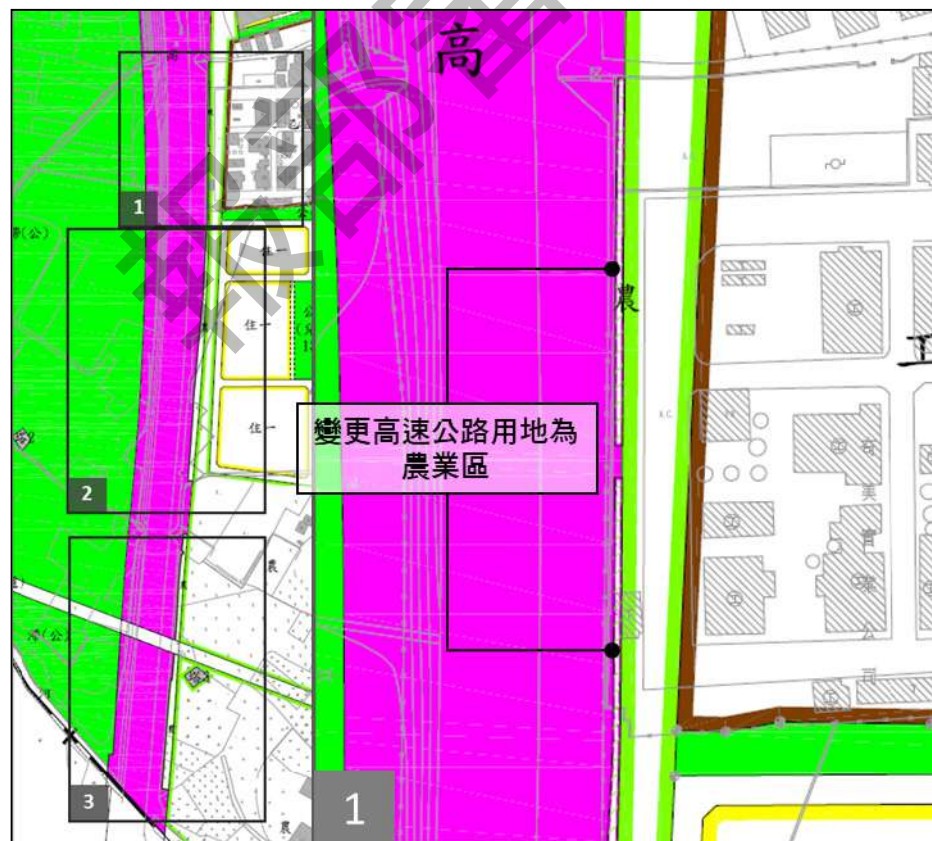


圖 5-9 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(1)

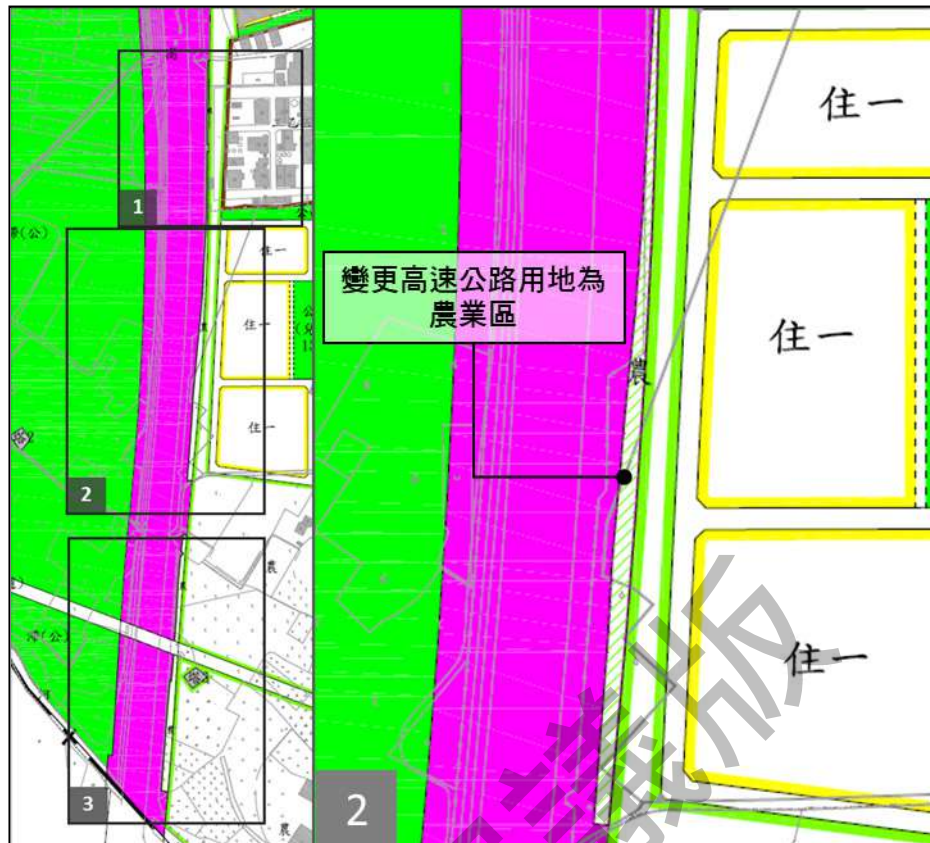


圖 5-10 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(2)



圖 5-11 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖(3)

報部審議版

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 38,500 人，居住密度每公頃約 254 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、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區、文教區、轉運及旅遊服務專用區、宗教專用區、加油站專用區、第一種電信專用區、河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區、農業區等，計畫面積合計 754.79 公頃，佔本計畫面積 81.89%，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(兼供兒童遊樂場使用)、兒童遊樂場用地、體育場用地、綠地(帶)用地、廣場用地、廣場用地(兼供停車場使用)、廣場用地(兼供道路使用)、停車場用地、機關用地、醫院用地、市場用地、學校用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、滯洪池用地(兼供公園使用)、滯洪池用地(兼供道路使用)、鐵路用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供道路使用)、高速公路用地(兼供河川使用)、高速公路用地(兼供公(兒)使用)、道路用地(含人行步道)、道路用地(兼供河川使用)等，計畫面積合計 167.20 公頃，佔本計畫面積 18.11%，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)		
				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	150.52	+0.98	151.50	24.58	16.43
	商業區	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	178.07		178.07	28.89	19.32
	零星工業區	6.78		6.78	1.10	0.74
	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	+0.38	290.20	-	31.48
	小計	753.43	+1.36	754.79	72.86	81.89
公共 設施 用地	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)	4.14	-0.32	3.82	0.62	0.41
	兒童遊樂場用地	0.71	-0.71	0.00	0.00	0.00
	體育場用地	3.06		3.06	0.50	0.33
	綠地(帶)用地	1.05		1.05	0.17	0.11
	廣場用地	1.60	+0.02	1.62	0.26	0.18
	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
	停車場用地	1.85		1.85	0.30	0.20
	機關用地	1.23		1.23	0.20	0.13
	醫院用地	5.66		5.66	0.92	0.61
	市場用地	0.54		0.54	0.09	0.06
	學校用地	10.84		10.84	1.76	1.18
	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
	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
	鐵路用地	0.10		0.10	0.02	0.01
	高速公路用地	18.84	-0.38	18.46	3.00	2.00
	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
	人行步道用地	1.74	-0.06	1.68	0.27	0.18
	道路用地	87.68	+0.09	87.77	14.24	9.52
	道路用地(兼供河川使用)	0.12		0.12	0.02	0.01
	小計	168.56	-1.36	167.20	27.14	18.11
計畫面積合計		921.99	+0.00	921.99	--	100.00
都市發展用地面積合計		616.74	-0.38	616.36	100.00	66.85

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)、保護區及農業區。

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	備註
類別	編號			
公園用地	公 1	0.41	⊖-2 號道路北側、「文(小)1」東側、⊖-8 號道路南側、「工乙三」西側，位「住二」中	
	公 2	1.59	「文(小)2」用地東側、「工乙四」西側	
	小計	2.00		
公園用地 (兼供兒童遊樂場使用)	公(兒)1	0.77	⊖-1 號道路南側、⊖-4 號道路西側	
	公(兒)2	0.77	⊖-1 號道路南側、⊖-6 號道路東側、⊖-7 號道路西側	
	公(兒)3	0.21	⊖-5 號道路南北向段西側、醫院用地東側	
	公(兒)4	0.12	⊖-8 號道路北側、臺南市虎尾寮重劃區南側、⊖-7 號道路東側、⊖-12 號道路西側	
	公(兒)5	0.02	⊖-3 號道路北端東北側、⊖-9 號道路東側、中山高速公路西側	
	公(兒)6	0.14	⊖-2 號道路北側、⊖-1 號道路南北向段東側、⊖-8 號道路南側、「工乙三」西側，「住二」中	
	公(兒)7	0.14	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中	
	公(兒)8	0.14	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中	
	公(兒)9	0.09	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中	
	公(兒)10	0.09	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中	
	公(兒)11	0.09	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中	
	公(兒)12	0.27	「住一」北側、中山高速公路路東側、「工乙五」南側、⊖-2 號道路西側	
	公(兒)13	0.47	中山高速公路東側、「工乙五」南側、⊖-2 號道路西側、「住一」中	
	公(兒)14	0.18	⊖-12 號道路北側、「工乙八」東側、⊖-10 號道路南側、⊖-4 號道路西側	
	公(兒)16 (附一)	0.11	⊖-21 號道路東側、⊖-18 號道路(類環狀道路南環東西向段東端)南側	變 2-2 案
	公(兒)17	0.11	⊖-5 號道路東西向段北側、⊖-6 號道路西側、「油(專)一」西北邊	
	公(兒)18 (附一)	0.10	⊖-1 號道路東西向段北側、⊖-1 號道路東側、⊖-2 號道路南側、⊖-1 號道路南北向段西側	變 2-3 案
	小計	4.14	-	
體育場用地	體	3.06	「文(中)」東側，「機 4」東、南側，⊖-3 號道路東西向段轉南北向段折點南側	
綠地(帶)用地	綠 1 (附)	0.03	⊖-1 號道路北側、「宗一」南側 10M 計畫道路東側，近縣市界	

公共設施用地		計畫面積(公頃)	位置	備註
類別	編號			
	綠 2	0.09	㊟-1 號道路北側、「宗二」南側、㊟-3 號道路西側	
	綠 6	0.12	㊟-1 號道路東西向段北側、㊟-1 號道路南北向段東側、㊟-8 號道路南側、「文(小)1」西側	
	綠 7	0.12	㊟-2 號道路北側、㊟-1 號道路東西向段南側、㊟-1 號道路南北向段西側	
	綠 8	0.10	㊟-3 號道路北側、㊟-2 號道路東側、-2 號道路南側、㊟-1 號道路南北向段西側	
	綠 9	0.29	㊟-3 號道路東西向段北側、㊟-2 號道路東側、㊟-3 號道路南側、「兒 3」西側	
	綠 10	0.23	「工乙五」北側、㊟-2 號道路西側	
	綠 16	0.01	中山高速公路東側、保護區南側，係配合東區虎尾寮重劃區「公(兒)15」劃設	
	綠(附)	0.06	「廣(停)2」西側	
	小計	1.05		
廣場用地	廣 2	0.02	㊟-1 號道路東西向段北側、「文(小)1」南邊所夾住宅區之南側	
	廣 3	0.02	㊟-1 號道路南側、「停 3」西側計畫道路與區界間(帶狀畸形土地)	
	廣 5(附)	0.09	㊟-1 號道路北側、工乙一南側、㊟-3 號道路西側、㊟-6 號道路東側	
	廣 6(附)	0.12	㊟-1 號道路北側、「工乙一」南側、㊟-3 號道路西側、㊟-6 號道路東側	
	廣 7(附)	0.22	㊟-1 號道路南側、「工乙一」北側、㊟-7 號道路東側	
	廣 8(附)	0.10	㊟-2 號道路北側、㊟-7 號道路西邊南北向段西側、「工乙三」南側	
	廣 9(附)	0.23	㊟-2 號道路北側、㊟-7 號道路西邊南北向段西側、「工乙三」南側	
	廣 10(附)	0.33	㊟-2 號道路北側、㊟-5 號道路東邊南北向段東側、「工乙三」南側、迄計畫區東界	
	廣 11(附)	0.41	「工乙三」北側、㊟-6 號道路東側、㊟-2 號道路南側、㊟-9 號道路西側	
	廣 12(附)	0.06	「工乙三」北側、㊟-2 號道路南側、㊟-9 號道路東側	
	廣 13(附一)	0.00	「公(兒)16(附一)」西側	變 2-2 案
	廣 14(附一)	0.02	㊟-2 號道路北側、「文(小)1」南側	變 2-4 案
	小計	1.62		
廣場用地 (兼供停車場使用)	廣(停)1	0.14	體育場用地東北邊「住二」中	
	廣(停)2	0.18	㊟-2 號道路南側、「工乙三」西側	
	廣(停)3	0.17	㊟-4 號道路東側、㊟-10 號道路北側	
	廣(停)4	0.32	㊟-4 號道路東側、㊟-10 號道路南側	
	小計	0.81		
廣場用地 (兼供道路使用)	廣(道)1	0.20	㊟-11 號道路北側、㊟-17 號道路西側	
	廣(道)2	0.77	㊟-2 號道路南北兩側，「市 2」及「停 1」	

公共設施用地		計畫面積(公頃)	位置	備註
類別	編號			
			南側	
	廣(道)4	0.05	㊟-1 號道路東側，㊟-1 號道路北側	
	廣(道)5	0.04	㊟-1 號道路東側，「公 1」西側	
	廣(道)7	0.10	「停 3」北側	
	廣(道)8	0.17	「停 4」北側	
	小計	1.33		
停車場用地	停 1	0.19	「機 1」東側、社區中心商業區北側	
	停 2	0.08	醫院用地東側、「公(兒)3」南側	
	停 3	0.50	㊟-4 號道路西側、㊟-1 號道路南側，位於「商二-1」西南角鄰區界	
	停 4	1.08	㊟-1 號道路南側、㊟-6 號道路東側，位於「商二-1」東南角	
	小計	1.85		
機關用地	機 1	0.72	㊟-1 號道路北側商業區北側、㊟-1 號道路西側、㊟-1 號道路西端之西南側	
	機 2	0.30	「文(小)3」北側、㊟-11 號道路南側	
	機 4	0.08	㊟-3 號道路東西向段南側、體育場用地西北端	
	機 5	0.13	㊟-2 號道路東側、「市 3」西側	
	小計	1.23		
醫院用地	醫	5.66	㊟-1 號道路北側、㊟-3 號道路東側、㊟-5 號道路西側	
市場用地	市 1	0.20	文(小)3 東北側	
	市 2	0.20	機 1 東側、社區中心商業區北側	
	市 3	0.14	㊟-2 號道路及「機 5」東側	
	小計	0.54		
學校用地	文(小)1	2.58	㊟-1 號道路東西向段北側、「綠 6」東側、「塔 1」南側	
	文(小)2	2.57	㊟-2 號道路東側、「公 2」西側	
	文(小)3	2.09	㊟-18 號道路(類環狀道路南環東西向段)北側、㊟-20 號道路東側、「機 2」南側	
	小計	7.24		
	文(中)	3.60	㊟-1 號道路南北向段南端東南側、㊟-3 號道路東西向段南側、體育場用地西側	
電路鐵塔用地	塔 1	0.14	㊟-8 號道路南側、文(小)1 用地西北側	
	塔 2	0.03	㊟-13 號道路北側、中山高速公路西側、河川區(三爺溪)東側	
	塔 3	0.03	㊟-13 號道路北側、中山高速公路東側	
	塔 4	0.08	㊟-7 號道路東側、「停 4」東側、「工乙一」西側	
	小計	0.28		
抽水站用地	抽	0.12	㊟-7 號道路東側、工乙一南側	
滯洪池用地 (兼供公園使用)	滯(公)	22.88	計畫區西南側、中山高速公路以西	
滯洪池用地 (兼供道路使用)	滯(道)	0.44	中山高速公路西側、滯(公)內	

公共設施用地		計畫面積(公頃)	位置	備註
類別	編號			
鐵路用地		0.10	○-6 號道路東側、「廣(停)2」與「工乙3」間	
高速公路用地		18.46	計畫區中間偏西	
高速公路用地(兼供道路使用)		0.12	中山高速公路與○-1 號道路交叉附近	
高速公路用地(兼供河川使用)		1.11	中山高速公路與○-1 號道路交叉附近	
高速公路用地(兼供公兒使用)		0.31	中山高速公路與○-1 號道路交叉附近	
人行步道用地		1.68	-	
道路用地		87.78	-	
道路用地(兼供河川使用)		0.12	中山高速公路與○-1 號道路交叉點	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

報部審議版

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(幹線道路)、區內道路系統(鄰里道路)、出入道路及人行步道 4 種道路層級，其說明如下：

一、聯外道路系統(幹線道路)

(一) 主要道路

1.⊖-1 號道路

計畫區往西通往臺南市區之聯外道路，亦為國道 1 號臺南交流道之聯絡道路，計畫寬度 30 公尺，屬市道 182 線系統，為計畫區最重要之東西向道路之一。

2.⊖-2 號道路

計畫區往東至歸仁區之聯外道路，計畫寬度 24 公尺，屬市道 182 線系統，為計畫區最重要之東西向道路之一。

3.⊖-3 號道路

國道 1 號西側側車道，為國道 1 號臺南交流道北與虎尾寮重劃區聯通之主要幹道，計畫寬度 30 公尺。

4.⊖-4 號道路

自仁德市區北緣北向經太子廟地區抵永康市區之聯外道路，計畫寬度 30 公尺，屬區道南 147 線系統，為本計畫區於國道 1 號東側最重要之南北向道路系統。

5.⊖-5 號道路

位於仁德市區東緣之南北向道路，自一-2 號沿計畫區東側北向銜接一-4 號道路通往永康市區，為本計畫區於國道 1 號東側主要南北向道路之一，亦為一-4 號之替代道路。計畫寬度行經農業區兩側之路段為 25 公尺外，至住宅區兩側之路段為 30 至 40 公尺寬不等。

6.⊖-6 號道路

位於仁德市區東緣之南北向道路，自一-2 號沿計畫區東側南向通往高速公路臺南交流道特定區，計畫寬度 25 公尺，為本計畫區於國道 1 號東側主要南北向道路之一。

(二) 次要道路

1.⊖-1 號道路

自仁德市區北向接一-4 號道路聯外道路，行經仁德市區主要發展區域，計畫寬度 20 公尺，屬市道 182 線系統，為計畫區國道 1 號東側主要南北向道路之一。

2. ⊖-2 號道路

自仁德市區南向經後壁厝至二層行銜接聯外道路省道台 1 線，行經仁德市區主要發展區域，計畫寬度 20 公尺，屬市道 182 線系統，為計畫區國道 1 號東側主要南北向道路之一。

3. ⊖-3 號道路

計畫區西側由一-1 號道路北向聯絡虎尾寮重劃區之南北向道路，計畫寬度 20 公尺。

4. ⊖-4 號道路

位於計畫區西側之南北向道路，屬指定供大型購物中心使用之商業區中類 H 型對外通路之南北向西邊段，計畫寬度 20 公尺。

5. ⊖-5 號道路

位於計畫區西側之東西向道路，屬計畫區西側指定供大型購物中心使用之商業區中類 H 型對外通路之東西向段，計畫寬度 20 公尺。

6. ⊖-6 號道路

位於計畫區西側之南北向道路，屬指定供大型購物中心使用之商業區中類 H 型對外通路之南北向東邊段，計畫寬度 20 公尺。

7. ⊖-7 號道路

位於計畫區西北側，北向銜接虎尾寮重劃區 EF-2-20M 計畫道路，計畫寬度 20 公尺。

8. ⊖-8 號道路

位於仁德市區北側外圍，概與一-2 號道路呈平行通往歸仁地區之東西向道路，計畫寬度 20 公尺，為紓解一-2 號道路往來仁德市區與歸仁地區車流之替代道路。

9. ⊖-9 號道路

國道 1 號西側側車道，南端銜接一-3 號道路、北端銜接虎尾寮重劃區 EF-3-20M 計畫道路，為國道 1 號臺南交流道北與虎尾寮重劃區聯通之主要通道，計畫寬度 20 公尺。

10. ⊖-10 號道路

計畫區北端土庫、太子村往來臺南市區聯外道路，計畫寬度 20 公尺。

二、區內道路系統(鄰里道路)

主要鄰里道路乃住宅鄰里單元內部及進出計畫區毗鄰地區之主要道路，匯集次要鄰里道路及出入道路上車流轉入幹線道路，計畫寬度 15M，編號三，共計 13 條；次要鄰里道路為鄰里、社區中心商業區外圍、住宅鄰里單元、工業區內部出入之重要道路，亦為計畫區與毗鄰地區之進出通路，匯集出入道路車流轉入主要鄰里道路或幹線道路，計畫寬度 13、12 公尺，編號四，共計 21 條。

三、出入道路及人行步道

出入道路為住宅區居民進出，工業區貨物、人員輸送，及大型購物中心購物者通行等局部地區性服務機能使用道路，計畫寬度 10、8 公尺。本計畫列為出入道路者均未編號。

另為利居民以步行方式進出周邊地區，兼顧都市防災與緩衝隔離之需，於住宅區適當位置或住宅區與其他使用分區或公共設施用地間，劃設 4 公尺人行步道(計畫圖上以虛線標繪者)。

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
⊖-1	自⊖-1、⊖-2 號道路交叉口向西至計畫區西界	30	1,469	幹線主要道路
⊖-2	自⊖-1、⊖-2 號道路交叉口向東至計畫區東界	24	2,059	幹線主要道路
⊖-3	自國道 1 號西側、⊖-1 號道路北緣往北至「工乙一」北側區界	30	197	幹線主要道路
⊖-4	自二⊖-1 號道路北端往北至計畫區北界	30	1,672	幹線主要道路
⊖-5	自⊖-2 號道路(中山路)往北折西接⊖-4、⊖-19、⊖-20 號道路交叉口	25、 30~40	1,869	幹線主要道路
⊖-6	自⊖-2 號道路(中山路)往南至計畫區南界	25	421	幹線主要道路
⊖-1	自⊖-1、⊖-2 號道路交叉口往北經「機 1」(仁德區公所)東側至「工乙二」北界接⊖-4 號道路	20	1,067	幹線次要道路
⊖-2	自⊖-1、⊖-2 號道路交叉口往南經「文(小)2」(仁德國小)西側至計畫區南界	20	1,743	幹線次要道路
⊖-3	計畫區西側，自⊖-1 號道路往北沿「醫院用地」西側迄計畫區西界，銜接虎尾寮重劃區 D-1-20M 計畫道路	20	538	幹線次要道路
⊖-4	計畫區西側，自⊖-1 號道路南緣往南沿「公(兒)1」、「停 3」東側迄計畫區南界	20	329	幹線次要道路
⊖-5	計畫區西側，自⊖-4 號道路東緣往東迄⊖-6 號道路西緣	20	231	幹線次要道路
⊖-6	計畫區西側，自⊖-1 號道路南緣往南沿「公(兒)2」、「停 4」西側迄計畫區南界	20	398	幹線次要道路
⊖-7	計畫區西側，自⊖-1 號道路北端往北沿「文教區」東側迄計畫區西界，銜接虎尾寮重劃區 EF-2-20M 計畫道路	20	128	幹線次要道路
⊖-8	自三-2 號道路東端、⊖-1 號道路南北向段東緣往東沿「工乙三」北側迄計畫區東界	20	1,612	幹線次要道路
⊖-9	計畫區西側，自「工乙一」東側北端往北沿國道 1 號西側迄計畫區西界，銜接虎尾寮重劃區 EF-3-20M 計畫道路(部分劃為高速公路用地兼供道路使用)	20	220	幹線次要道路
⊖-10	計畫區西北側，自⊖-20 號道路西緣(鄰里中心商業區西南端)東向穿越「工乙八」迄計畫區界	20	1,103	幹線次要道路
⊖-1	自⊖-1 號道路東緣、「宗四」宗教專用區(忠義宮)南側往東轉南抵⊖-3 號道路東西向段北緣	15	1,133	區內主要道路
⊖-2	自二-8 號道路西端、⊖-1 號道路南北向段西緣往西沿「兒 1」北側迄三爺溪	15	649	區內主要道路
⊖-3	自⊖-2 號道路南緣往南(「住二」住宅區西邊)折西沿「體育場用地」、「機 2」、「文(中)」北側抵⊖-2 號道路東緣	15	893	區內主要道路
⊖-4	自⊖-2 號道路南段東緣往東穿越「工乙四」抵計畫區東界	15	410	區內主要道路
⊖-5	自⊖-6 號道路西緣向東抵「醫院用地」東界轉北迄計畫區西界，銜接虎尾寮重劃區 EF-1-15M 計畫道路	15	394	區內主要道路
⊖-6	自⊖-1 號道路北緣往北沿「油(專)一」(嘉仁加	15	201	區內主要道路

編號	起迄點	計畫 寬度 (公尺)	道路 長度 (公尺)	備註
	油站)東側、「工乙一」西側北端接㊟-7 號道路			
㊟- 7	自㊟-1 號道路南緣往南沿「工乙一」西側抵計畫區南界	15	451	區內主要道路
㊟- 8	自國道 1 號西側㊟-9 號道路西緣往東沿「公(兒)4」南緣抵㊟-7 號道路	15	380	區內主要道路
㊟- 9	自計畫區西側北端太子路(㊟-10 號道路)南緣往南轉東抵㊟-4 號道路西緣(約「零工十二」南界)	15	1,647	區內主要道路
㊟-10	自㊟-4 號道路西緣(㊟-4、㊟-5 號道路交叉口南邊)往西沿「工乙八」南側穿越「工甲」抵㊟-9 號道路東緣	15	753	區內主要道路
㊟-11	自㊟-10 號道路東端、㊟-20 號道路東緣往東沿鄰里中心商業區、「工乙七」南側抵計畫區東界	15	1,278	區內主要道路
㊟-12	自㊟-1 號道路東西向轉南北向折點東緣往東沿「工乙三」南側、穿越「零工一」、「零工二」、「零工三」間抵㊟-5 號道路西緣	15	890	區內主要道路
㊟-13	自㊟-4 號道路西端、㊟-2 號道路西緣往西穿越國道 1 號、跨三爺溪抵計畫區西南界	15	651	區內主要道路
㊟- 1	自㊟-1 號道路東緣、社區中心商業區北側往東至「文(小)1」東邊住宅區折南抵㊟-2 號道路北緣	12	909	區內次要道路
㊟- 2	自㊟-1 號道路東西向段南緣沿社區中心商業區東側往南抵㊟-3 號道路北緣	12	248	區內次要道路
㊟- 3	自㊟-2 號道路東緣沿社區中心商業區南側往東抵㊟-1 號道路西緣	12	426	區內次要道路
㊟- 4	自㊟-1 號道路南北向段之南段東緣往東折南抵㊟-3 號道路東西向段北緣(體育場用地北端中間)	12	380	區內次要道路
㊟- 5	自㊟-2 號道路北緣沿「工乙三」與住宅區邊界往北折至㊟-5 號道路	12	209	區內次要道路
㊟- 6	自㊟-5 號道路東端、㊟-5 號道路南北向段東緣向東至㊟-7 號道路	12	408	區內次要道路
㊟- 7	自㊟-2 號道路往北至㊟-8 號道路	12	360	區內次要道路
㊟- 8	自㊟-6 號道路向東南折南轉東抵㊟-9 號道路(位㊟-2 號道路南側之「工乙三」內)	12	588	區內次要道路
㊟- 9	自㊟-2 號道路南緣往南迄計畫區南界(位㊟-2 號道路南側之「工乙三」內)	12	484	區內次要道路
㊟- 10	自㊟-2 號道路東緣、鄰里中心商業區南側往東迄「工乙四」	13	202	區內次要道路
㊟- 11	自文華路向東抵計畫區西界(位㊟-1 號道路南側「工乙一」南半部)	12	510	區內次要道路
㊟- 12	自㊟-1 號道路北側「工乙一」北界中間往北沿「公(兒)4」東側抵虎尾寮重劃區銜接 EF-16-12M 計畫道路	12	107	區內次要道路
㊟-13	自㊟-14 號道路往南抵㊟-10 號道路北緣，「工甲」與「工乙八」間之南北向計畫道路	12	366	區內次要道路
㊟-14	自㊟-4 號道路西緣往西沿住宅區南側抵㊟-9 號道路南北向段東緣，「工甲」與「工乙八」間	12	491	區內次要道路

編號	起迄點	計畫 寬度 (公尺)	道路 長度 (公尺)	備註
	之東西向道路			
四-15	自㊟-9 號道路由南北向轉東西向折點處往南延伸至「工甲」南下半部，「工甲」內部計畫道路	12	445	區內次要道路
四-16	自㊟-9 號道路東西向段中間南緣往南折西抵㊟-15 號道路東緣，「工甲」內部計畫道路	12	501	區內次要道路
四-17	自㊟-11 號道路往北至鄰里中心商業區東北端折西，過四-20 號道路第二街廓轉南接至㊟-10 號道路	12	600	區內次要道路
四-18	「市 1」東側往南至「公(兒)16」後轉西、弧狀北偏經「公(兒)15」往北接至㊟-10 號道路	12	800	區內次要道路
四-19	自㊟-4、㊟-5 號道路交叉口往東至四-21 號道路	12	338	區內次要道路
四-20	自㊟-4、㊟-5 號道路交叉口北側往北過㊟-10、㊟-11 號道路岔口沿鄰里中心商業區西抵仁德/永康行政區界	12	790	區內次要道路
四-21	自四-18 號道路(「公(兒)16」西側)往南折西南，經「零工十一」後接通至㊟-4 號道路	12	834	區內次要道路
	註明寬度，未編號之計畫道路	10		出入道路
	未註明寬度，未編號之計畫道路	8		出入道路

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：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)，110 年 2 月，臺南市政府及本計畫整理。

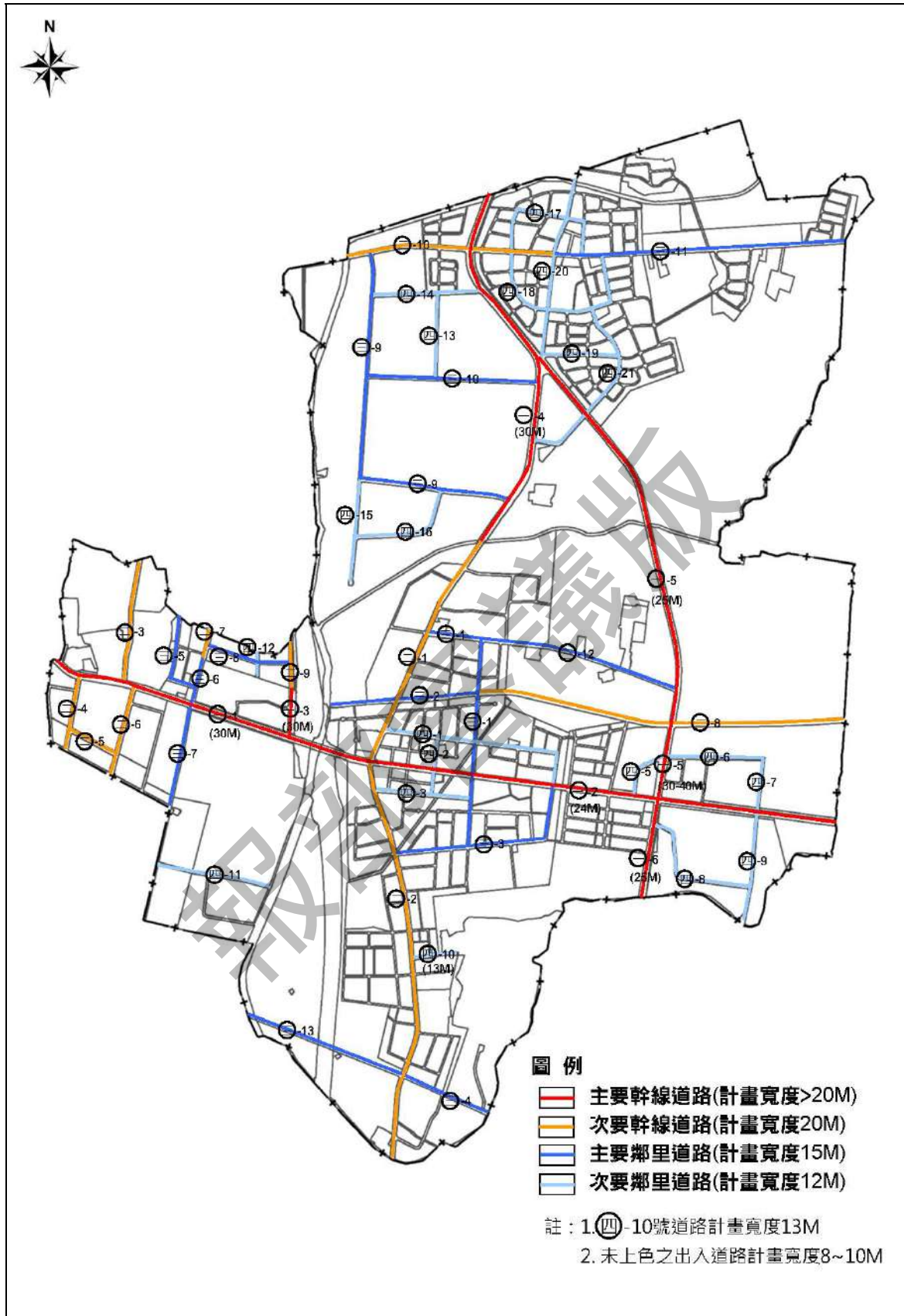


圖 6-2 變更後交通系統計畫示意圖

第五節 附帶條件地區

本次通盤檢討後新增 1 處附帶條件地區，包含市地重劃整體開發，詳表 6-4、表 6-5 及圖 6-4。

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(兒)15 公(兒)16 兒 1 兒 2 兒 3	1.50	市地重劃	以市地重劃方式開發。	變 2

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	0.98	65.33%
	小計	0.98	65.33%
公共設施用地	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)	0.21	14.00%
	廣場用地	0.02	1.33%
	道路用地	0.29	19.33%
	小計	0.52	34.67%
總計		1.50	100.00%

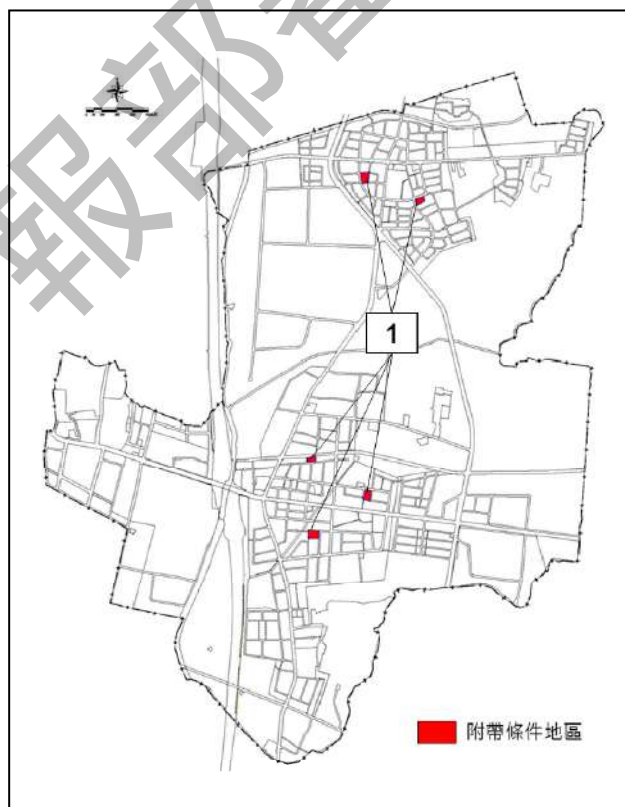


圖 6-3 本次通盤檢討後新增附帶條件地區位置示意圖

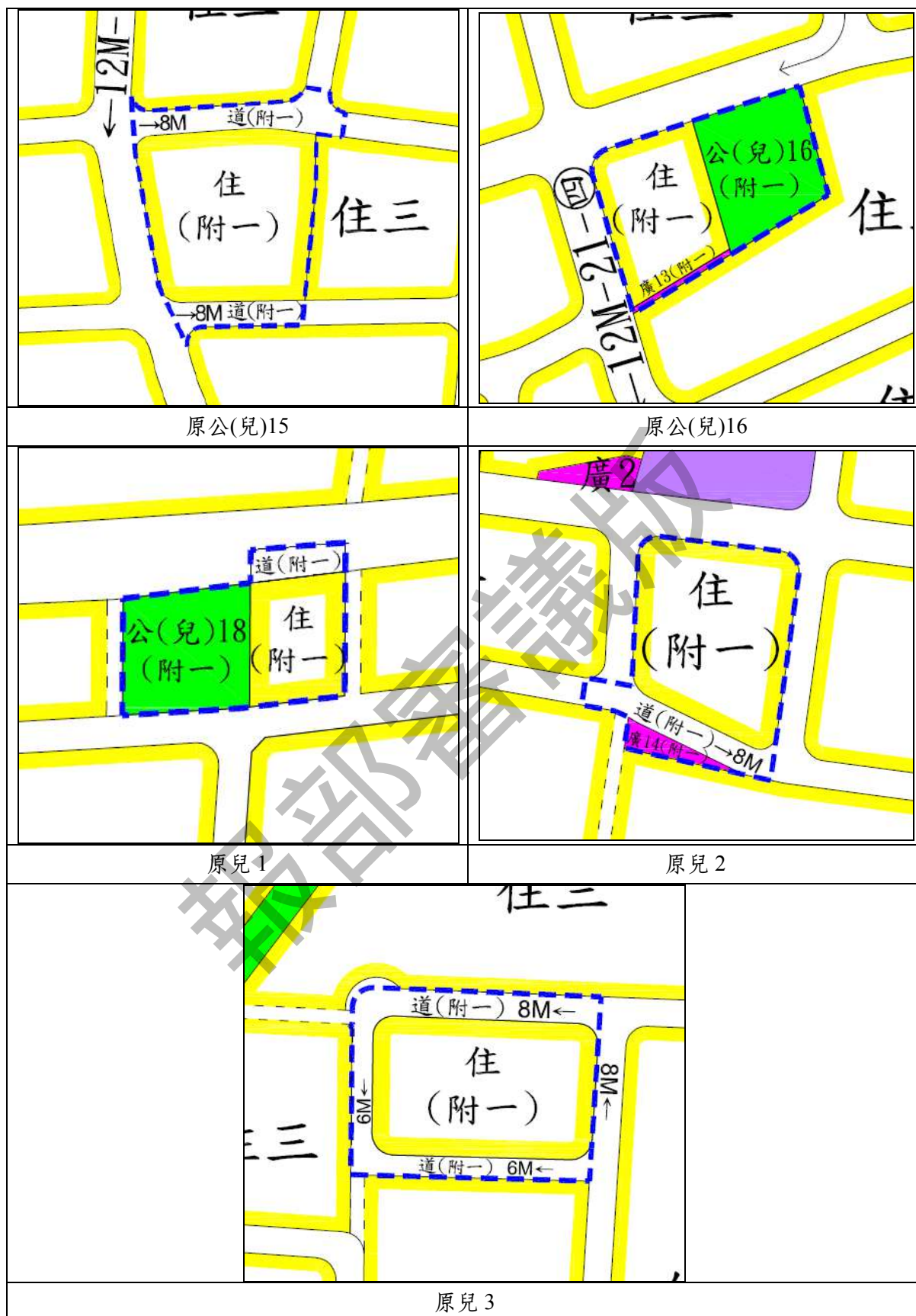


圖 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區(市地重劃)(編號 1)變更後計畫示意圖

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	公 2	1.59	✓				1,624	159	3,180	4,963	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
公園用地 (兼供兒童場使用)	公(兒)14	0.18	✓				216	18	360	594	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	公(兒)16 (附一)	0.11		✓			132	11	220	363	註 4	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
	公(兒)18 (附一)	0.10		✓			120	10	200	330	註 4	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
綠地	綠 1 (附)	0.03			✓		0	3	60	63	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	綠 6	0.12	✓				140	12	240	392	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	綠 7	0.12	✓				124	12	240	376	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	綠 8	0.10	✓				120	10	200	330	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	綠 9	0.29	✓				303	29	580	912	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	綠 10	0.23	✓				276	23	460	759	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	綠 16	0.01	✓				12	1	20	33	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
廣場用地	廣 5(附)	0.09	✓				101	已開闢	已開闢	101	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	廣 6(附)	0.12	✓				102	已開闢	已開闢	102	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	廣 7(附)	0.22	✓				264	已開闢	已開闢	264	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	廣 8(附)	0.10	✓				104	10	200	314	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	廣 9(附)	0.23	✓				248	23	460	731	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	廣 10(附)	0.33	✓				330	33	660	1,023	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	廣 11(附)	0.41	✓				430	41	820	1,291	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	廣 12(附)	0.06	✓				72	6	120	198	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算
	廣 13 (附一)	0.00		✓			6	0	10	16	註 4	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費
	廣 14	0.02		✓			18	2	31	51	註 4	依工程	主辦單位

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			
	(附一)											設計進度完成	籌措經費
廣場用地 (兼供停車場使用)	廣(停)2	0.18	✓				206	已開闢	已開闢	206	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	廣(停)3	0.17	✓				189	16	315	520	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	廣(停)4	0.32	✓				334	28	557	919	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)1	0.20	✓				228	20	400	648	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
機關用地	*機 1	0.72				代金	132	11	220	363	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	機 2	0.30	✓				12	已開闢	已開闢	12	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	*機 5	0.13				代金	145	13	260	418	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
市場用地	市 1	0.20				✓	240	已開闢	已開闢	240	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	*市 3	0.14				代金	150	14	280	444	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
學校用地	文(小)1	2.58	✓				40	258	5,160	5,458	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
鐵路用地	*鐵	0.10				代金	120	10	200	330	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
高速公路用地	高	18.46	✓			✓	5,227	已開闢	已開闢	5,227	交通部高速公路局	民國125年	交通部編列預算
人行步道用地	-	1.68	✓				1,250	104	2,084	3,438	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
道路用地	道	87.48	✓				41,911	3,493	69,852	115,255	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	道(附)	0.29		✓			348	29	580	957	註 4	依工程設計進度完成	主辦單位籌措經費

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。

註 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。

註 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。

註 4：主辦單位依市地重劃相關規定辦理。

註 5：編號標示*者係已納入「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討辦理(部都委會審定通過)。

**附錄 1 110 年 4 月 15 日臺南市都市計畫
委員會第 100 次會議紀錄**

報部審議

報部審議版

第 二 案：「變更仁德都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

說明：一、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。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 109 年 6 月 23 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 109 年 7 月 10 日上午 10 時整，假仁德區公所三樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 12 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會胡委員學彥（召集人）、張委員仁郎、姚委員希聖、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 9 月 11 日及 110 年 2 月 5 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

一、變更案第 2-1 案：依專案小組初步建議意見，公開展覽草案新計畫「兒童遊樂場用地」（兒 4）調整為住宅區。考量該住宅區重劃配地及工程接管需求，北側 8 公尺計畫道路併同納入重劃範圍辦理（詳附圖 1）。

二、變更案第 2-2 案及第 2-3 案：新計畫「兒童遊樂場用地」修正為「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」，以保留重劃工程設計之彈性。

三、變更案第 2-5 案：依道路用地檢討原則，北側 8 公尺計畫道路係考量重劃配地及工程接管需求，予以併同納入重劃範圍辦理，請納入變更理由補充說明，以資明確（詳附圖 2）。

報部審議版



附圖 1 變更案第 2-1 案修正後變更示意圖



附圖 2 變更案第 2-5 案修正後變更示意圖

【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫人口：

- (一) 考量 109 年 3 月 24 日內政部都市計畫委員會第 977 次審定之「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）」已進行計畫人口檢討預測分析，故本次專案通盤檢討仍維持第三次通盤檢討之計畫人口 23,000 人，並據以進行公共設施用地供需檢討分析。
- (二) 有關本次公共設施檢討解編為住宅區之合理性及必要性，係配合內政部補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討之政策，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，請將上述內容納入計畫書敘明。

二、發展現況分析：

有關專案小組會議中補充之公共設施用地公告現值，請納入計畫書敘明。

三、公共設施檢討原則：

- (一) 公共設施用地檢討須兼顧公平性、合理性及執行性，應依實際需求予以檢討，請將各公共設施之保留與解編之考量原因納入計畫書敘明。
- (二) 有關開放空間系統公共設施係以服務圈為檢討，並依公園規模劃分服務半徑，考量大型公園及鄰里公園之服務對象、使用率及可及性不盡相同，另以 500 公尺等距離服務圈檢核，檢討後計畫區東北側尚有部分住宅區未能涵蓋，請再妥予研議。
- (三) 有關專案小組會議中補充本次檢討前、後每千人享有公園綠地面積，請納入計畫書敘明。
- (四) 依私有公共設施用地檢討原則，考量基地特性採用多元解編方式，包括市地重劃、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，惟依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，仍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方式辦理。
- (五) 請於變更理由補充變更範圍內之基地條件及其適用之檢討原則，以資明確。
- (六) 有關專案小組會議中補充本次檢討前、後都市防災計畫之緊急避難空間及救災路線，請納入計畫書敘明。

(七) 綠 6～綠 10 用地：

1. 原係納入「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」檢討，案經內政部都市計畫委員 109 年 3 月 24 日第 965 次會決議，本案除後續仍需與臺電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予以考量，故同意維持原計畫，並納入刻正辦理之「都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」。
2. 台電公司為因應民眾要求、以及降低架空輸電線路對景觀之影響，刻辦理既設輸電線路設施下地可行性評估作業，惟涉及管路埋設路線(含連接站)位置勘選、路權主管機關協調、成本效益分析等內容尚未明確，故建議先維持原計畫，俟台電公司確認相關實際需求時，再循法定程序辦理。

四、跨區重劃部分：

- (一) 有關專案小組會議中補充之跨區重劃公共設施用地規劃原則，請納入計畫書敘明。
- (二) 變更案第 2 案係採跨區市地重劃方式辦理整體開發，惟為區分各區塊另以支號編號，請於備註欄補充「變更案第 2-1 案至第 2-5 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發」，以資明確。
- (三) 為提高後續重劃執行之可行性，有關重劃費用負擔部分，請地政局協助檢討並調整重劃工程費及重劃後地價。

五、附帶條件部分：

依通案性公共設施用地檢討原則，涉及開發方式包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金及調降容積率，附帶條件請依開發方式予以編號，以資明確（詳附表 1）。

六、變更內容綜理表部分：附詳表 2。

七、公民及團體陳情意見部分：詳附表 3。

附表 1 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。	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	1. 變更後住宅區之容積率不得大於 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。	-
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。	-

附表2 「變更仁德都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會 專案小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國 125 年。		建議准照公展草案通過。
2-1	公(兒)15 用地及周邊道路用地	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(公(兒)15)(0.29 公頃) 道路用地(0.11 公頃)	住宅區(附)(0.15 公頃) 兒童遊樂場用地(附)(兒 4)(附)(0.14 公頃) 道路用地(附)(0.11 公頃)	1. 公(兒)15 用地服務圈範圍與公(兒)14、公(兒)16 重疊，惟考量區位適宜性，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，南側未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	1. 變更案第 2-1 案至第 2-6 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。	請依下列意見修正內容，提請大會討論。 1. 有關公(兒)14 依內政部都市計畫委員會專案小組初步建議之變更方案，已劃設公(兒)用地，服務圈範圍與公(兒)15 重疊，故公(兒)15 予以解編為住宅區。 2. 考量重劃配地及工程接管需求，請評估北側 8 公尺計畫道路納入重劃範圍可行性。
2-2	公(兒)16 用地及周邊道路用地	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(公(兒)16)(0.24 公頃)	住宅區(附)(0.23 公頃) 廣場用地(附)(廣 13)(附)(0.01 公頃)	1. 公(兒)16 用地服務圈範圍與公(兒)15 重疊，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 公尺寬廣場用地作為適度區隔。		1. 建議修正後通過(詳圖 1)。 2. 以 500 公尺等距離服務圈檢核，經檢核後計畫區東北側部分住宅聚落未能涵蓋，東側部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地，以確保公共設施服務品質。
2-3	兒 1 用地	兒童遊樂場用地(兒 1)(0.17 公頃)	住宅區(附)(0.07 公頃) 兒童遊樂場用地(附)(兒 1)(附)(0.10 公頃)	兒 1 用地服務圈範圍與公 1、公(兒)4、公(兒)5、公(兒)6 重疊，惟兒 1 北側仍有部分住宅區未涵蓋，故予部分解編、部分保留。		1. 建議修正後通過(詳圖 2)。 2. 基地南側之 4 公尺人行步道，現況已開闢為 8 公尺道路且權屬為公有，並已於 110 年 2 月 5 日發布實施「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)」將人行步道用地變更為 8 公尺計畫道路，請配合修正現行計畫。 3. 北側計畫道路未依計畫寬度開闢，權屬為國有。考量重劃配地及工程接管需求，將臨接住宅區之

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會 專案小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
						未開闢路段納入重劃範圍併同開闢。
2-4	兒2用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	兒童遊樂場用地(兒2) (0.27公頃)	住宅區(附) (0.23公頃) 廣場用地(附) (廣14)(附) (0.04公頃)	1. 兒2用地服務圈範圍與公1、公(兒)6、公(兒)7、兒1重疊，故予以解編。 2. 南側現況有既成道路穿越，配合現況部分調整為廣場用地，以保留原有通行功能及適度提供停車空間。		1. 建議修正後通過(詳圖3)。 2. 考量新計畫住宅區街廓方整性及配合周邊道路系統，將新計畫廣14部分調整為8公尺計畫道路。 3. 新計畫廣14及8公尺計畫道路係為保留原有通行功能，配合既成道路劃設，請將變更理由「適度提供停車空間」乙詞刪除，以符實際 4. 另西側8公尺計畫道路尚無重劃配地及工程接管需求，故維持原計畫。
		人行步道用地 (0.02公頃)	廣場用地(附) (廣14)(附) (0.02公頃)			
		道路用地 (0.04公頃)	道路用地(附) (0.04公頃)			
2-5	兒3用地及周邊道路用地(含人行步道使用)	兒童遊樂場用地(兒3) (0.27公頃)	住宅區(附) (0.25公頃) 道路用地(附) (0.02公頃)	1. 兒3用地服務圈範圍與公1、公(兒)5、公(兒)6、公(兒)7、公(兒)12、公(兒)13、兒1重疊，另西側及南側4公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，西側及南側4公尺人行步道拓寬為6公尺計畫道路。		1. 建議修正後通過(詳圖4)。 2. 有關圓形囊底路部分，將東南側圓弧部分解編為住宅區，納入重劃範圍；西北側圓弧部分依土地所有權人意願調查表示，該部分道路為鄰居後門之出入，恐增加糾紛，故維持原計畫。 3. 變更範圍外西南側4公尺人行步道用地兩側現況已進行開發建築中，且尚無重劃配地及工程接管需求，故維持原計畫。
		人行步道用地 (0.04公頃)	道路用地(附) (0.04公頃)			
2-6	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍(1.37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。		1. 建議修正後通過。 2. 請配合變更案第2-1案至第2-5案調整跨區市地重劃範圍。
3	公(兒)14用地	兒童遊樂場用地(公(兒)14) (0.18公頃)	兒童遊樂場用地(附) (公(兒)14)(附) (0.18公頃) 附帶條件:土地	1. 公(兒)14用地服務圈範圍與公(兒)15重疊，故予以解編。 2. 考量周邊道路皆尚未開闢，亦無既成		1. 建議維持原計畫。 2. 土地所有權人已於「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)」逕向內政部陳情(部人8)，案經內

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	本市都委會 專案小組初步 建議意見
		原計畫	新計畫			
			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。	道路可供車輛通行，由土地權利關係人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條辦理。		政部都市計畫委員會109年3月24日第965次會議，考量民眾陳情係屬調整土地使用分區並採整體開發，與公共設施用地專案通盤檢討目的上有差異，故暫予保留並由內政部都市計畫委員會專案小組續審。

報部審議版

附表3 「變更仁德都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」公民及團體陳情意見

綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
1	林○源 公(兒)14、 公(兒)15、 公(兒)16	1. 6月23日都發局公告仁德區變更計畫，原太子里公(兒)14、公(兒)15、公(兒)16三塊公園預定地全變了，請市長幫幫忙，我們要綠地。 2. 計畫內公(兒)14(0.18公頃)先解編。 3. 計畫內公(兒)15(0.29公頃)解編為住宅區(0.15公頃)及兒童遊樂場用地(0.14公頃)。 4. 計畫內公(兒)16(0.24公頃)解編為住宅區(0.23公頃)及廣場用地(0.01公頃)。 5. 仁德區有17塊公(兒)用地，除公(兒)14-16三塊未開闢，其餘14塊公(兒)用地皆已開闢，未開闢的這三塊全在太子里內，對太子里的里民太不公平了。 1. 仁德區17塊公(兒)用地，只剩三塊未開闢，全在北仁德太子里內，對北仁德居民太不公平。 2. 綠地公園對於城市都市發展非常重要也極具指標，不可輕言放棄解編。	公園解編變不見了，絕對是最不好的處理方式，請市長幫忙，幫我們留下綠地。 1. 逐年編列預算，逐年完成，對北仁德居民有所交代。 2. 請中央協助補助經費。	建議部分採納。 公(兒)14 保留並酌予調整區位；公(兒)16 部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地。 理由： 1. 涉及變更案第2-1案、第2-2案及第3案。 2. 公(兒)14另於「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）」列為暫予保留，擬予以保留並酌予調整區位，刻由內政部都市計畫委員會專案小組審查中。 3. 公(兒)15 服務圈範圍與公(兒)14重疊，予以解編為住宅區。 4. 公(兒)16以500公尺等距離服務圈檢核，經檢核後計畫區東北側部分住宅聚落未能涵蓋，故東側部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地，以確保公共設施服務品質。
2	黃○良 公(兒)14、 公(兒)15、 公(兒)16	原本還抱著希望仁德區太子里有個公園預定地可以蓋公園(住在仁德區太子里沒有公園的居民)，綠地對人體有諸多好處：可隔絕噪音改善空氣品質(樹木會製造氧氣並過濾掉對人體有害的空氣汙染物)，調節氣溫使城市變得涼爽(綠地與水域皆有此功能)，讓人們安全地步行或騎乘自行車穿越以往目的地，提供人們在此從事休閒運動與社交活動提升人們的心理健康並治療心		1. 涉及變更案第2-1案、第2-2案及第3案。 2. 公(兒)14另於「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）」列為暫予保留，擬予以保留並酌予調整區位，刻由內政部都市計畫委員會專案小組審查中。 3. 公(兒)15 服務圈範圍與公(兒)14重疊，予以解編為住宅區。 4. 公(兒)16以500公尺等距離服務圈檢核，經檢核後計畫區東北側部

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		理疾病。		分住宅聚落未能涵蓋，故東側部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地，以確保公共設施服務品質。
3	彭○綺 公(兒)14、 公(兒)15、 公(兒)16	1. 綠地對一個城市的都市發展有其必要性。就像是熱帶雨林之於地球，30年前能看到這裡對綠地的需求，所以有了規劃；而30年後，這裡建案與人口果真快速發展起來。黃昏時，老人三三兩兩聚集，談天說笑；小孩跑跑跳跳，騎腳踏車追逐；新手爸媽推著嬰兒車，來回散步 What a wonderful world. 但這些活動卻不是在綠地在公園在草皮上進行，而是在餘留熱氣的柏油馬路上，如此政府何其荒謬，人民又何其可悲而現在，居然還要進行解編，有綠地，城市才有美麗風景。 2. 整個仁德區只有北仁德有計畫。卻沒有執行，如此情況，過去30的執政當局要負最大的責任，所有建設與活動不能以一句「政府沒錢」搪塞敷衍，計畫的執行與否除了視其急迫性與必要性，也端看政府的能力與決心。	建議編列三年預算，逐年落實計畫，這也是黃市長偉哲第一任任期結束前對北仁德的居民算是最大的執政成績。	1. 涉及變更案第2-1案、第2-2案及第3案。 2. 公(兒)14另於「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）」列為暫予保留，擬予以保留並酌予調整區位，刻由內政部都市計畫委員會專案小組審查中。 3. 公(兒)15服務圈範圍與公(兒)14重疊，予以解編為住宅區。 4. 公(兒)16以500公尺等距離服務圈檢核，經檢核後計畫區東北側部分住宅聚落未能涵蓋，故東側部分保留並調整名稱為兒童遊樂場用地，以確保公共設施服務品質。
4	許○仁 公(兒)14、 公(兒)15、 公(兒)16	1. 依「都市計畫法第45條」規定，公園、體育場所、綠、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百分之十。 2. 仁德區太子里近幾年人口增加，建案集中在太子路兩側地區，該里附近並沒有公園設施，如依市府之檢討方案，太子里周邊公共設施保留	請妥為研析，並將民眾建議公(兒)15用地應維持原計畫，納入公共設施用地專案通盤檢討。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第2-2案。 2. 公(兒)14另於「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）」列為暫予保留，擬予以保留並酌予調整區位，刻由內政部都市計畫委員會專案小組審查中。 3. 公(兒)15服務圈範圍與公(兒)14重疊，予以解編為住宅區。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
		地，公(兒)14、15、16 用地服務圈範圍重疊，考量區位適宜性，將公(兒)14、16 用地解編，公(兒)15 用地部分解編、部分保留，未來當地公園用地兼兒童遊樂場用地僅剩 0.14 公頃，不符「都市計畫法第 45 條」規定。		
5	洪○良、 洪○鑫 長興段 83 地號	不願意參加跨區市地重劃，因面積小、負擔重。	不願意參加跨區市地重劃。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2-1 案。 2. 長興段 83 地號為公(兒)15 用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，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。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
6	黃○斌、 黃○鐘 長興段 658 地號	不願意參加跨區市地重劃，因本地號已依法取得(108)南工臨使字第 00001 號使用執照，座落在土庫里 6 鄰土庫六街 25 號，並已開發使用。	1. 直接依貴府規劃住三，還地於民自行開發為宜。 2. 公(兒)16 已近長興國小，社區皆至國小內休憩，又影響社區交通，應解編為宜。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2-2 案。 2. 長興段 658 地號為公(兒)16 用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，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。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
7	陳○周 長興段 667 地號	願意參加跨區市地重劃，惟希望在原位置，如重劃後不足以建築房子，希望能以本人在附近的道路用地交換分合。	重劃後分配在原位置，如分配土地不足以建築房子，希望能以本人在附近的道路用地交換分合。	1. 涉及變更案第 2-2 案。 2. 長興段 658 地號為公(兒)16 用地。 3. 陳情事項涉及重劃配地事宜，未來將依市地重劃實施辦法相關規定辦理，非屬都市計畫實質變更範疇。
8	王○智	願意參加跨區市地重劃，另建議兒 3 可以單獨以私	兒 3 可以單獨以私辦重劃方式進	建議未便採納。 理由：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
	仁義段 630、631 地號	辦重劃方式進行，因該區域（兒 3）牽涉地主相對較少，較為單純，以利重劃時程縮短。	行。	1. 涉及變更案第 2-5 案。 2. 仁義段 630、631 地號為部分兒 3 用地，部分道路用地。 3. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，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。 4. 考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
9	國○紡織股份有限公司 太子段 1006、1007 地號	1. 依公展草案內容，陳情地號(公(兒)14)涉及變更內容明細表第 3 案。 2. 惟陳情人就陳情土地及其周邊陳情人持有之土地，已於「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」陳情土地使用計畫及開發方式調整。 3. 前揭陳情已於內政部都市計畫委員會第 965 次會議審議，其會議決議：「考量民眾陳情係屬調整土地使用分區並以整體開發，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期程。」	建議依左列內政部都市計畫委員會決議，將「變更仁德都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討案)」變更內容明細表第 3 案刪除，納入「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」審議辦理。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第 3 案。 2. 太子段 1006、1007 地號土地位屬公(兒)14。 3. 土地所有權人已於「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」逕向內政部陳情(部人 8)，案經內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 24 日第 965 次會決議，考量民眾陳情係屬調整土地使用分區並採整體開發，與公共設施用地專案通盤檢討目的上有差異，故暫予保留並由內政部都市計畫委員會專案小組續審。
10	交通部高速公路局 炭腳北段 59~71、 410、411 地號 中正段 738-1、739-1、 743-1、744-1、 745-1 地號 崙尾段 38-1、40-1、	都市計畫範圍內「非本局管有高速公路用地」(詳附件圖說)，尚無保留高速公路用地需求。	變更為其他適當分區。	建議部分採納。 崙尾段 38-1、40-1、40-2、268-1、269-1、271-1、273-1、396-1、396-2、397-1、398-1、400-1、401-1、402-1、403-1、519-1、521-1、522-1、703-1、703-4 (部分面積)、704-1 (部分面積) 地號、新工段 1286~1289、1294~1296、地號高速公路用地變更為農業

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組初步建議意見
	40-2、268-1、 269-1、271-1、 273-1、396-1、 396-2、397-1、 398-1、400-1、 401-1、402-1、 403-1、519-1、 521-1、522-1 703-1、703-4、 707-1、708-1、 716-1、717-1、 722-1、742、 741-1、743-1、 744-1、778-1、 779-2、780-1、 782-1、783-1、 793-1、794-1、 795-1、796-1、 802-1 地號 新工段 1286~1289、 1294~1296、 1782~1784、 1794~1796、 1804、1805 地號			區（詳圖 5~圖 7）。 理由： 陳情土地經交通部高速公路局評估已無需求，除部分土地夾雜於已開闢公共設施用地之間，考量解編後亦難以開發建築，故予以保留，餘土地併同鄰近分區予以變更為農業區。
11	交通部高速公路局 崁腳北段 11 地號	1. 本案係民眾陳情旨揭土地部分為「高速公路用地」，部分為「農業區」，函詢土地有無使用限制。 2. 經查旨揭土地位於國道 1 號 327k+400 處路權範圍外，非本局所需用地。	有關本案土地部分為「高速公路用地」一節，請貴府納入「變更仁德都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」公民或團體陳情意見，變更為其他適當分區。	建議未便採納。 理由： 崁腳北段 11 地號毗鄰同段 12 地號，業於民國 90 年 7 月 10 日辦理逕為分割，分別農業區與高速公路用地，故未涉及公共設施保留地檢討事宜。
12	鄭○耀 仁德區 中正段 666、669~ 672 地號 崙尾段 30、31、 31-1、33-1、 33-3 地號	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、669、672（持有 1310/3000）地號為人行步道用地，但劃設到現在已經四十多年了，相關政府單位都沒有來辦理徵收，造成土地長期閒置無法利用。 2. 綠地早期是因台電公司架設高壓電路需要所劃設，卻將民所有北側中正段 670、671 地號住宅區、與南側崙尾段 30、	建議綠地、人行步道用地一併重新檢討適當的分區，可實際供車輛通行使用，以維護地主開發權益並兼顧公共利益。	依綜合意見第三點（七），台電公司刻辦理既設輸電線路設施下地可行性評估作業，因管路埋設路線（含連接站）位置勘選、路權主管機關協調、成本效益分析等內容尚未明確，建議先維持原計畫，俟該公司確認相關實際需求時，再循法定程序辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	本市都委會專案小組 初步建議意見
		31、31-1、33-1、33-3地號住宅區一分為二，而綠地卻無法供車輛穿越或通行使用，造成兩處住宅區土地難以完整規劃利用及通行出入。況且，如果需要維修電路、電塔，僅有四米的人行步道，台電公司的大型車輛、機具應該難以進入，建議貴府將綠地、人行步道用地一併重新檢討適當的分區，可實際供車輛通行使用，以維護地主開發權益並兼顧公共利益。		

報部審議版



圖 1 變更案第 2-2 案修正方案示意圖

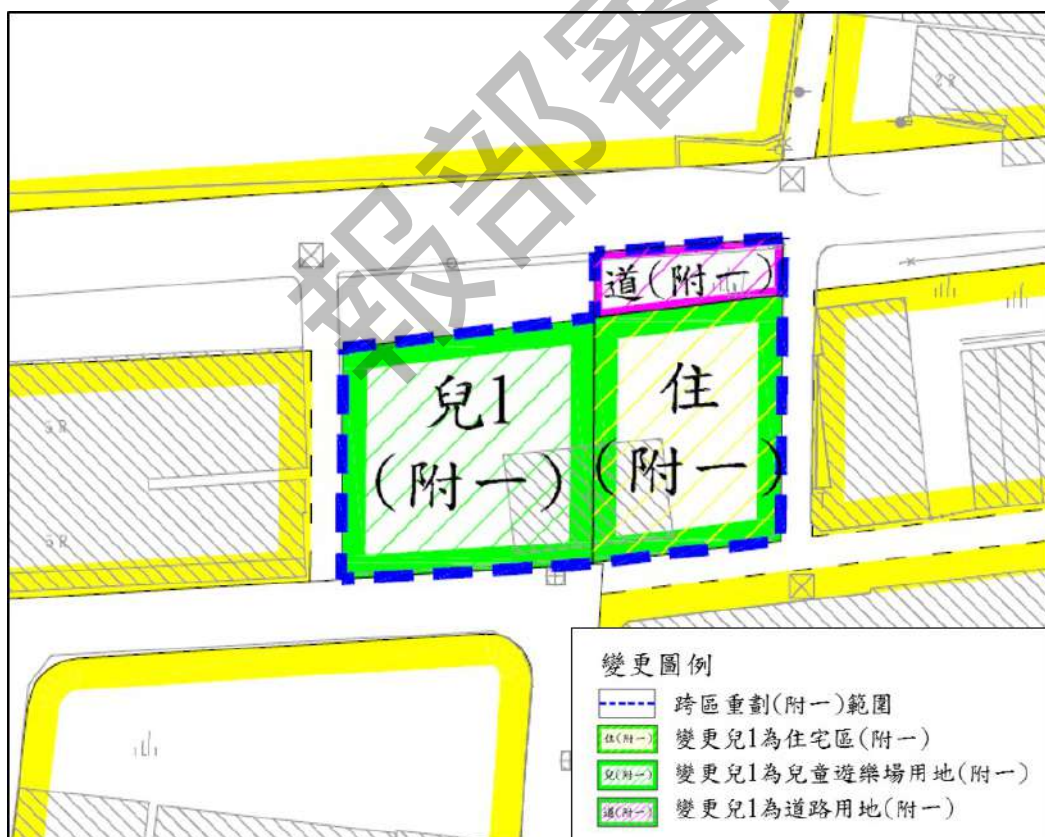


圖 2 變更案第 2-3 案修正方案示意圖



圖 3 變更案第 2-4 案修正方案示意圖



圖 4 變更案第 2-5 案修正方案示意圖

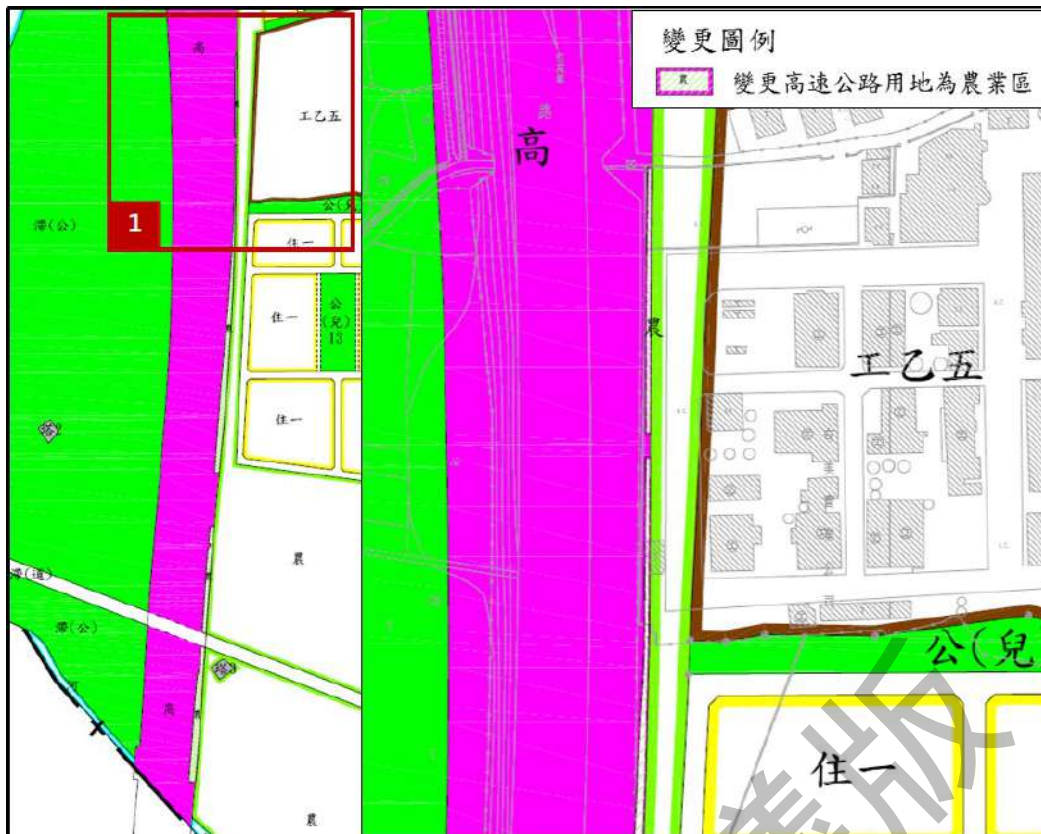


圖 5 人陳案第 11 案(位置 1)案修正方案示意圖

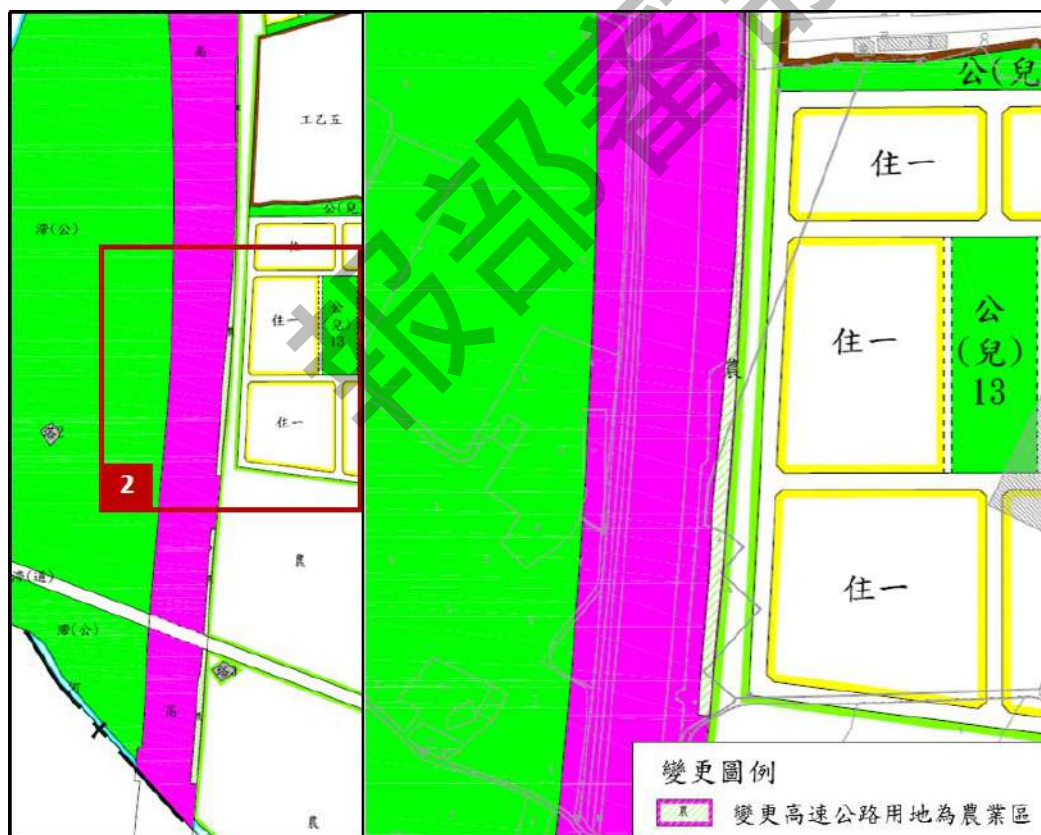


圖 6 人陳案第 11 案(位置 2)修正方案示意圖

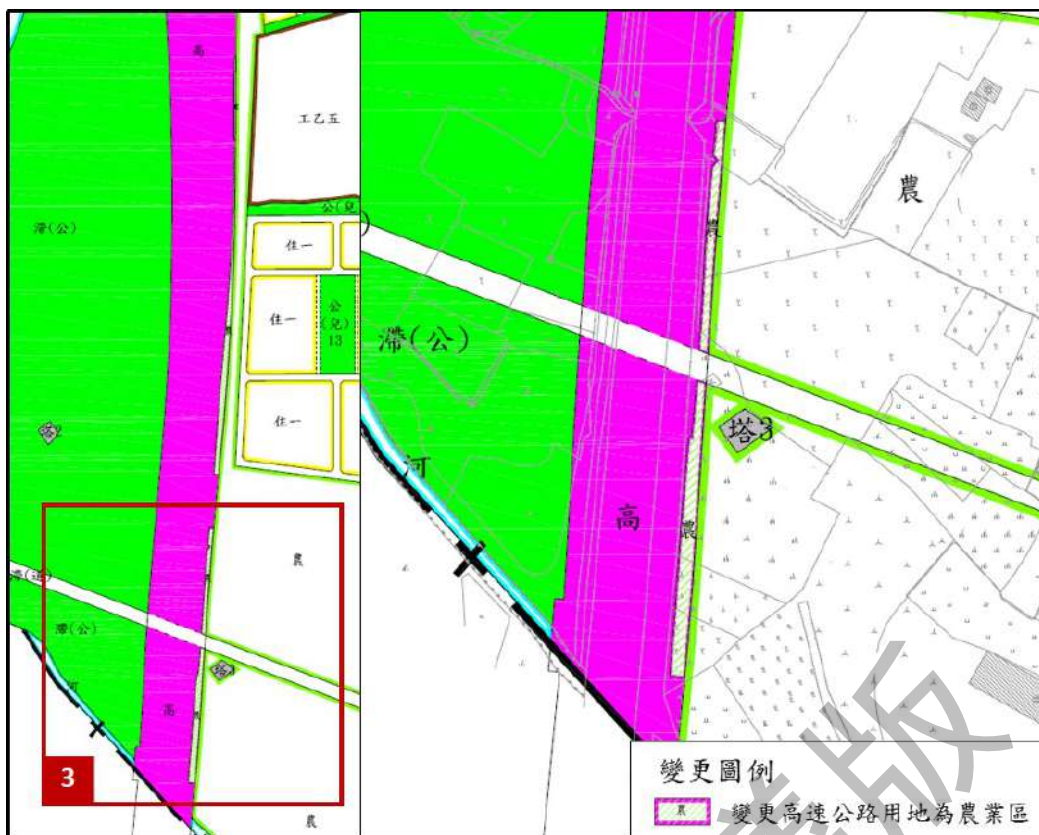


圖 7 人陳案第 11 案(位置 3)修正方案示意圖

報部審議版

附錄 2 仁德公共設施用地分析表

報部審議

報部審議版

附表 1 仁德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	0.41	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公 2	1.59	保留	徵購撥用	-	考量基地形狀屬狹長帶狀，解編亦難以開發建築，且夾雜於住宅區、學校用地及工業區具有隔離功能，予以保留。
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.77	保留	-	-	權屬皆為公有(文忠公園)。
	公(兒)2	0.77	保留	-	-	權屬皆為公有(文心公園)。
	公(兒)3	0.21	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公(兒)4	0.12	保留	-	-	權屬皆為公有(文山公園)。
	公(兒)5	0.02	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公(兒)6	0.14	保留	-	-	權屬皆為公有(愛心一號公園)。
	公(兒)7	0.14	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公(兒)8	0.14	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公(兒)9	0.09	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公(兒)10	0.09	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公(兒)11	0.09	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公(兒)12	0.27	保留	-	-	權屬皆為公有(仁中北公園)。
	公(兒)13	0.47	保留	-	-	權屬皆為公有(仁中公園)。
	公(兒)14	0.18	保留	徵購	-	經 109 年 3 月 24 日內政部都市計畫委員會第 965 次會決議，考量陳情係屬調整土地使用分區並採整體開發，與公共設施用地專案通盤檢討目的上有差異，故暫予保留並由內政部都市計畫委員會專案小組續審。
	公(兒)15	0.29	解編	跨區重劃	○	與公(兒)14、公(兒)16 服務圈範圍重疊解編為住宅區。
	公(兒)16	0.24	部分解編	跨區重劃	○	1. 考量其區位適宜性，保留可涵蓋大部分住宅聚落(太子里、土庫里)，故部分保留，部分檢討解編為住宅區。 2. 南側臨接之住宅區現況已開發建築，臨接新計畫住宅區部分調整為 1.5 公尺寬廣場用地作為適度區隔。
	公(兒)17	0.11	保留	-	-	權屬皆為公有(文宏公園)。
綠地	綠 1 (附)	0.03	保留	捐地	-	為 91 年「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」所劃設，附帶條件規定靜修禪院應無償提供登記予地方政府所有。
	綠 2	0.09	保留	-	-	權屬皆為公有。
	綠 6	0.12	保留	徵購	-	1. 為 64 年擬定都市計畫劃設，配合 161 仟伏山上~台南電纜線路通過住宅區，劃設為 10 公尺綠帶。 2. 為因應民眾要求、以及降低架空輸電
	綠 7	0.12	保留	徵購	-	
	綠 8	0.10	保留	徵購	-	
	綠 9	0.29	保留	徵購	-	

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
	綠 10	0.23	保留	徵購	-	線路對景觀之影響，台電公司刻辦理既設輸電線路設施下地可行性評估作業，惟涉及管路埋設路線（含連接站）位置勘選、路權主管機關協調、成本效益分析等內容尚未明確，故維持原計畫，俟台電公司確認相關實際需求時，再循法定程序辦理。
	綠 16	0.01	保留	-	-	未登錄地。
廣場用地	廣 2	0.02	保留	-	-	權屬皆為公有。
	廣 3	0.02	保留	-	-	權屬皆為公有。
	廣 5 (附)	0.09	保留	徵購	-	1. 本案係於 101 年「變更仁德都市計畫（中山路兩側部分綠(帶)為廣場用地)案」，考量工業區建築線需求予以變更。 2. 依附帶條件規定，由土地所有權人或需地單位自行興建、管理及維護，由私人開發者其土地所有權得仍屬原土地所有權人所有。 3. 考量廣場用地與毗鄰工業區之前後權屬並非皆為同一土地所有權人所有，為確保工業區土地所有權人之建築線指定權益，予以保留。
	廣 6 (附)	0.12	保留	徵購	-	
	廣 7 (附)	0.22	保留	徵購	-	
	廣 8 (附)	0.10	保留	徵購	-	
	廣 9 (附)	0.23	保留	徵購	-	
	廣 10(附)	0.34	保留	徵購	-	
	廣 11(附)	0.41	保留	徵購	-	
	廣 12 (附)	0.06	保留	徵購	-	
廣場用地(兼供停車場使用)	廣(停)1	0.14	保留	-	-	權屬皆為公有。
	廣(停)2	0.18	保留	徵購	-	台糖公司土地。
	廣(停)3	0.17	保留	徵購	-	多為台糖公司土地，為顧及東側住宅區土地所有權人建築線指定權益，予以保留。
	廣(停)4	0.32	保留	徵購	-	多為台糖公司土地，為顧及東側住宅區土地所有權人建築線指定權益，予以保留。
廣場用地(兼供道路使用)	廣(道)1	0.20	保留	徵購	-	系統性公共設施。
	廣(道)2	0.77	保留	-	-	權屬皆為公有，系統性公共設施。
	廣(道)4	0.05	保留	-	-	權屬皆為公有，系統性公共設施。
	廣(道)5	0.04	保留	-	-	權屬皆為公有，系統性公共設施。
	廣(道)7	0.10	保留	-	-	權屬皆為公有，系統性公共設施。
	廣(道)8	0.17	保留	-	-	權屬皆為公有，系統性公共設施。
兒童遊樂場用地	兒 1	0.17	部分解編	跨區重劃	○	兒 1 北側仍有部分住宅區未涵蓋，考量區位適宜性，部分保留並調整分區為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，部分解編為住宅區。

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
	兒 2	0.27	解編	跨區 重劃	○	1.與公 1、公(兒)6、公(兒)7、兒 1 服務圈範圍重疊，予以解編為住宅區。 2.西側及南側現況已有既成道路，為維持原有通行功能及避免涉及建築物拆遷，另考量變更範圍南側原住宅區之指定建築線需求，配合既成道路於南側劃設廣場用地。
	兒 3	0.27	解編	跨區 重劃	○	1.與公 1、公(兒)5、公(兒)6、公(兒)7、公(兒)12、公(兒)13、兒 1 服務圈範圍重疊，部分解編為住宅區。 2.配合整體開發，部分調整為道路用地。
體育場用地		3.06	保留	-	-	權屬皆為公有(仁德運動公園)。
停車場 用地	停 1	0.19	保留	-	-	權屬皆為公有。
	停 2	0.08	保留	-	-	權屬皆為公有。
	停 3	0.50	保留	-	-	權屬皆為公有。
	停 4	1.08	保留	-	-	權屬皆為公有。
市場用 地	市 1	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。
	市 2	0.20	保留	-	-	權屬皆為公有。
	市 3	0.14	解編	代金	-	已納入仁德三通辦理(部都委審定)。
學校用 地	文(小)1	2.58	保留	徵購	-	尚有零星私有地未取得，且狹長畸零夾雜於道路用地間，解編亦無法開發利用。
	文(小)2	2.57	保留	-	-	權屬皆為公有。
	文(小)3	2.09	保留	-	-	權屬皆為公有。
	文(中)	3.60	保留	-	-	權屬皆為公有。
醫院用地		5.66	保留	-	-	權屬皆為公有。
機關用 地	機 1	0.72	部分 解編	代金	-	已納入仁德三通辦理(部都委審定)。
	機 2	0.30	保留	徵購	-	東側仍有部分狹長私有地尚未取得，且經認定為現有巷道，予以保留。
	機 4	0.08	保留	-	-	權屬皆為公有。
	機 5	0.13	解編	代金	-	已納入仁德三通辦理(部都委審議中)。
電路鐵 塔用地	塔 1	0.14	保留	-	-	已取得已開闢。
	塔 2	0.03	保留	-	-	已取得已開闢。
	塔 3	0.03	保留	-	-	已取得已開闢。
	塔 4	0.08	保留	-	-	已取得已開闢。
抽水站用地		0.12	保留	-	-	權屬皆為公有。
滯洪池用地 (兼供公園使用)		22.88	保留	-	-	權屬皆為公有。
滯洪池用地 (兼供道路使用)		0.44	保留	-	-	權屬皆為公有。
鐵路用地		0.10	解編	-	-	已納入仁德三通辦理(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
高速公路用地		18.84	部分 保留	徵購	-	1.系統性公共設施。 2.未取得之私有地經交通部高速公路局評估已無需求，惟該等土地夾雜於已開闢公共設施用地之間，考量解編後亦難以開發建築，故予以保留。
			部分 解編	免予 回饋	○	1.系統性公共設施。 2.未取得之私有地經交通部高速公路局評估已無需求，考量解編後可併同鄰近土地開發利用，爰予以變更為農業區。 3.變更範圍：詳變更內容明細表報部編號第3案。
高速公路用地 (兼供道路使用)		0.12	保留	-	-	權屬皆為公有。
高速公路用地 (兼供河川使用)		1.11	保留	-	-	權屬皆為公有。
高速公路用地 (兼供公兒使用)		0.31	保留	-	-	權屬皆為公有。
人行步道用地		1.74	保留	徵購	-	系統性公共設施。
道路用地		87.68	保留	徵購	-	系統性公共設施。
道路用地 (兼供河川使用)		0.12	保留	-	-	權屬皆為公有。

**附錄 3 配合公共設施用地專案通盤檢討
及第三次通盤檢討(審竣未核定)
檢討後計畫面積增減表**

報部審議版

附表二 配合公共設施用地專案通盤檢討及第三次通盤檢討(審竣未核定案)檢討後計畫面積增減表

項目		現行計畫面積 (公頃)	公設專通增減面積 (公頃)	三通(審竣未核定案)增減面積 (公頃)	總增減面積 (公頃)	檢討後計畫		
						面積 (公頃)	佔都市發展用地百分比(%)	佔總面積百分比(%)
土地使用分區	住宅區	150.52	+0.98	+0.36	1.34	151.86	24.64	16.47
	商業區	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	178.07		+0.10	+0.10	178.17	28.90	19.32
	零星工業區	6.78				6.78	1.10	0.74
	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		-0.03	-0.03	2.23	0.36	0.24
	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		+0.01	+0.01	15.27	-	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	+0.38	-0.07	+0.31	290.13	-	31.47
	小計	753.43	-1.36	+0.37	+1.73	755.16	72.93	81.90
公共設施用地	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)	4.14	-0.32		-0.32	3.82	0.62	0.41
	兒童遊樂場用地	0.71	-0.71		-0.71	0.00	0.00	0.00
	體育場用地	3.06				3.06	0.50	0.33
	綠地(帶)用地	1.05				1.05	0.17	0.11
	廣場用地	1.60	+0.02	+0.04	+0.06	1.66	0.27	0.18
	廣場用地(兼供停車場使用)	0.81		+0.02	+0.02	0.83	0.13	0.09
	廣場用地(兼供道路使用)	1.06				1.06	0.17	0.11
	停車場用地	2.12				2.12	0.34	0.23
	機關用地	1.23		-0.19	-0.19	1.04	0.17	0.11
	醫院用地	5.66		-0.04	-0.04	5.62	0.91	0.61
	市場用地	0.54		-0.14	-0.14	0.40	0.06	0.04
	學校用地	10.84		+0.03	+0.03	10.87	1.76	1.18
	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
	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
	鐵路用地	0.10		-0.10	-0.10	0.00	0.00	0.00
	高速公路用地	18.84	-0.38		-0.38	18.46	2.99	2.00
	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
	道路用地	89.42	+0.03	+0.03	+0.06	89.48	14.52	9.70
	道路用地(兼供河川使用)	0.12				0.12	0.02	0.01
	小計	168.56	-1.36	-0.35	-1.71	166.85	27.07	18.10
計畫面積合計		921.99	+0.00	+0.02	+0.02	922.01	66.86	100.00
都市發展用地面積合計		616.74	-0.38	+0.06	-0.30	616.44	100.00	

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

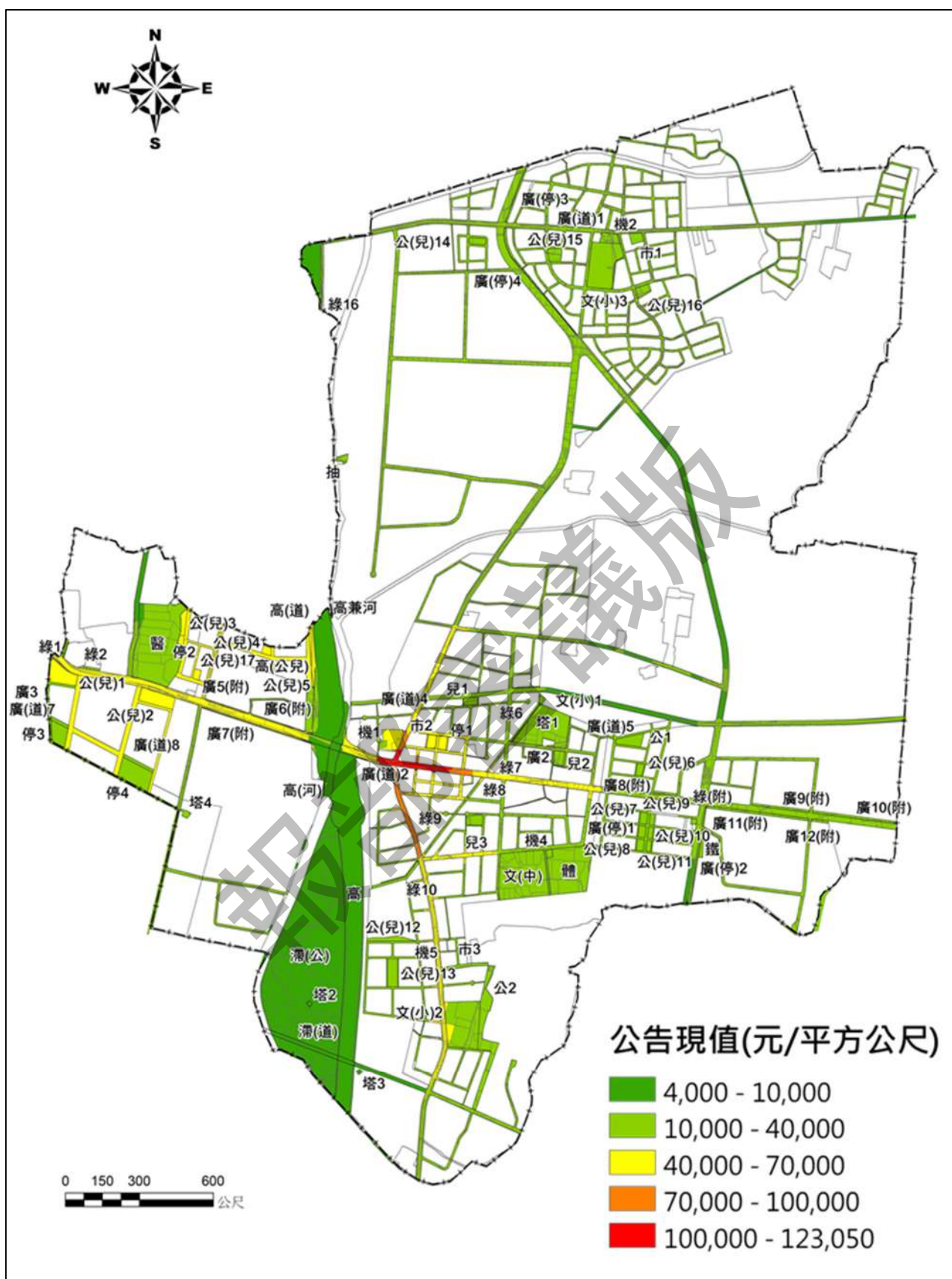
2.都市發展用地面積不包括河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區及農業區。

報部審議版

附錄 4 仁德都市計畫公共設施用地
公告現值示意圖

報部審議

報部審議版



附圖 1 仁德都市計畫公共設施用地公告現值示意圖

報部審議版

附錄 5 仁德都市計畫檢討前後
防災計畫示意圖

報部審議版

一、防(救)災避難場所

本計畫區防災設施、避難場所設置，以整合區內現有資源及開放空間系統為原則。

(一)防救災指揮中心

緊急災害發生時，於仁德區公所成立臨時防(救)災指揮中心，進行情報之蒐集與發佈，以因應災害發生之事故。

(二)救災醫護中心

指定衛生福利部胸腔病院、仁德區衛生所及仁愛醫院為臨時救災醫護中心，於災害發生造成人員傷亡時，提供受傷災民緊急醫療救助。

(三)防救災據點

指定警察局派出所(歸仁分局太廟派出所)、分駐所(歸仁分局仁德分駐所)及消防局(仁德分隊)為警防救災據點，提供救災物資集中、分派急救災人員之前進站。

(四)臨時避難場所

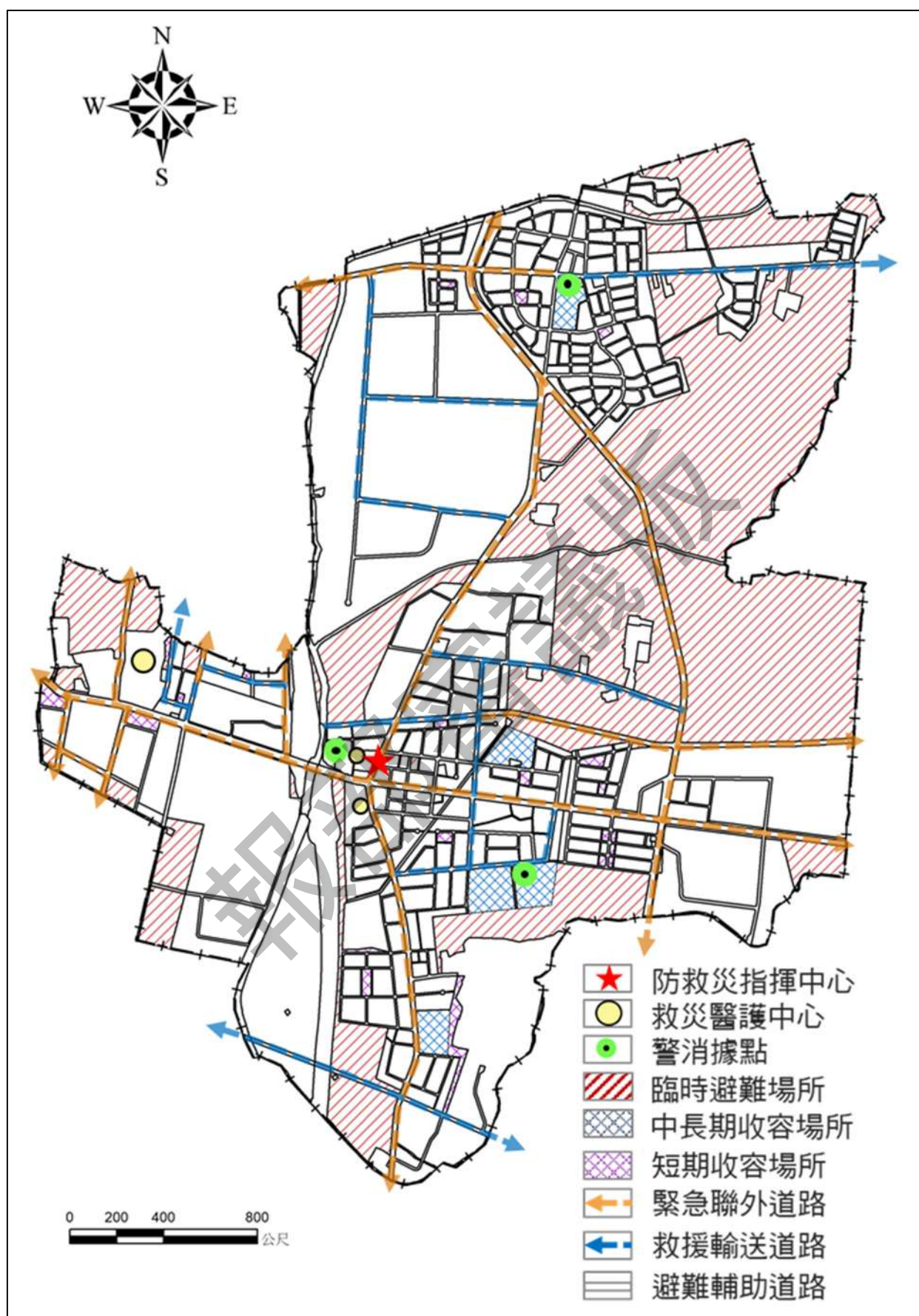
主要收容因空間阻隔或其他因素暫時無法進入較高層級避難空間的人員，指定對象為本計畫區內之開放性空間，包括停車場、廣(停)、廣場、綠地(帶)及周邊農業區等，提供數量多而分散的容納空間。

(五)短期收容場所

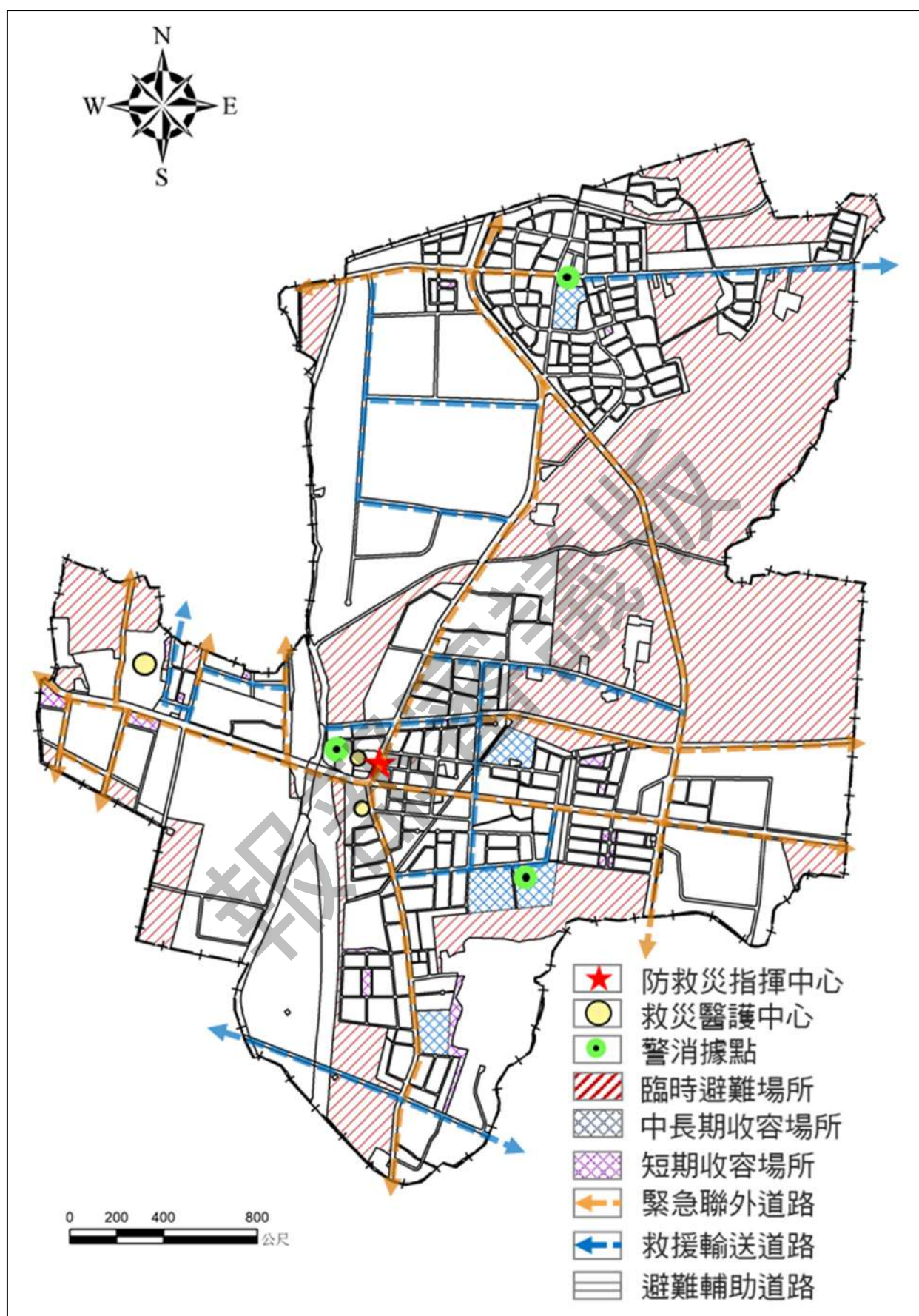
短期收容場所應具備基礎的設施及可供蔽護的場所，故指定本計畫區內之公園、兒童遊樂場、公(兒)等為短期收容場所。

(六)中長期收容場所

中長期收容場所應具備較完善的設施及可供蔽護的場所，平時應存放救災設施及物資可供必要時使用，故指定對象為本計畫區內之學校用地及體育場用地等。



附圖 2 仁德都市計畫檢討前防災示意圖



附圖 3 仁德都市計畫檢討後防災示意圖

報部審議版

變 更 仁 德 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 110 年 7 月