第 二 案：「擬定仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合加倉企業有限公司擴廠）細部計畫案」

說　　明：一、本細部計畫係依據「變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合加倉企業有限公司擴廠）案」，於本細部計畫配置必要之公共設施及訂定相關管制，以為執行依據。

二、法令依據：都市計畫法第 24 條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬定計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 110 年 10 月 6 日起 30 天於仁德區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 110 年 10 月 22 日下午 3 時整假仁德區公所 2 樓會議室舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會莊前委員德樑（召集人，111 年 12 月改由徐委員中強擔任）、周委員士雄、張前委員慈佳、陳前委員凱凌（111 年 1 月改由蘇委員金安擔任）、及胡前委員學彥（因任期屆滿，111 年 1 月改由曾委員憲嫻擔任）等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 110 年 11 月 26 日、111 年 8 月 17 日及 111 年 12 月 28 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決　　議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組建議意見通過（詳附錄）。

一、變更後之乙種工業區除訂定建蔽率及容積率等使用強度外，使用內容回歸本市施行細則管制，惟本基地未來使用如有超出擴廠計畫之內容，請再行依經濟部相關規定辦理。

【附　錄】本會專案小組初步建議意見

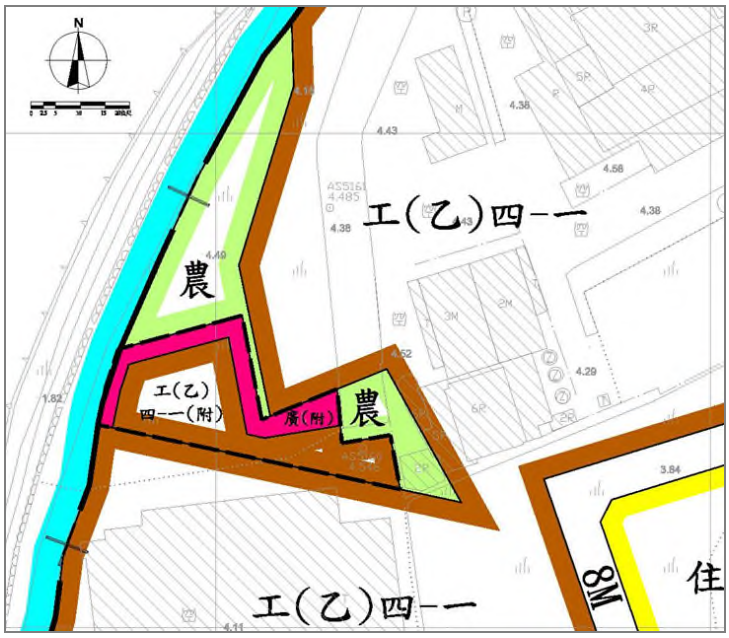
一、為統一計畫名稱方式，案名建議修正為「擬定仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為乙種工業區）細部計畫（配合加倉企業有限公司擴廠）」。

二、本案經徵詢本府經濟發展局、水利局、工務局、交通局及本市仁德區公所等機關意見後，未有相關公共設施或公用設備之使用需求，爰考量現有巷道通行、開放空間連貫、防救災及避難等需求，將應回饋負擔之公共設施用地劃設為廣場用地（兼供道路使用），並以集中劃設為原則。

三、為確保後續開發建築及動線進出需求，本案建築基地涉及「建築技術規則建築設計施工編」第 60 條（汽車進出車道寬度）、第 118 條（面前道路寬度）及第 119 條（鄰接道路長度）等規定，經加倉企業有限公司檢視修正後之基地條件，尚屬合宜。

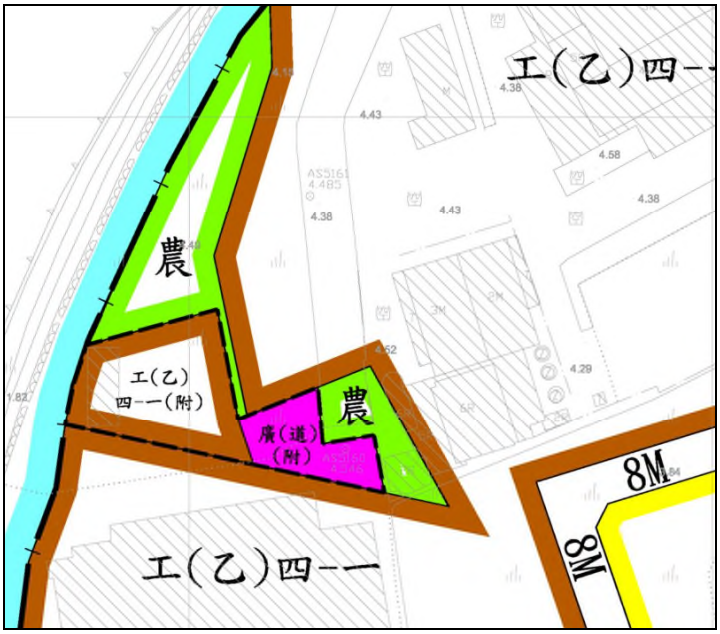
四、修正前後土地使用及公共設施計畫內容，詳如附圖 1

五、土地使用分區管制要點：詳如附表 1。



項目	面積（㎡）	百分比（%）
乙種工業區（附）	675.00	69.84
廣場用地（附）	291.47	30.16
合計	966.47	100.00

公開展覽草案內容



項目	面積（㎡）	百分比（%）
乙種工業區（附）	676.37	69.98
廣場用地（兼供道路使用）（附）	291.10	30.02
合計	966.47	100.00

專案小組建議修正內容

附圖 1　修正前後土地使用及公共設施計畫示意圖

附表 2 「擬定仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為乙種工業區）(配合加倉企業有限公司擴廠）細部計畫案」土地使用分區管制要點綜理表

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	備　註
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	依公展條文。
二、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	二、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	依公展條文。
三、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%，廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。	三、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。	配合綜合意見第二點，考量修正後「廣場用地（兼供道路使用）」具現有巷道通行、開放空間連貫、防救災及避難等功能，爰將該用地之綠化面積規範予以刪除。
--	四、乙種工業區臨農業區部分，應自基地境界線退縮 3.5 公尺建築，並延伸連接至廣場用地（兼供道路使用），以供公共通行使用，連接面寬不得小於 4 公尺，且退縮建築之空地不得設置圍牆，但得計入法定空地。	為避免對毗鄰農業區土地之生產環境造成影響，同時考量防救災及避難動線之需求，訂定乙種工業區建築退縮標準。
四、本計畫區之國防設施及臺南機場，其周邊地區之一切建築，應依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」等相關規定辦理。	五、本計畫區之國防設施及臺南機場，其周邊地區之一切建築，應依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」等相關規定辦理。	點次調整。
五、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	點次調整。