

變更歸仁都市計畫
(第三次通盤檢討)書

臺南縣歸仁鄉公所 編製

中華民國九十四年四月

目 錄

第一章 原計畫概要.....	1
第一節 發布實施經過.....	1
第二節 計畫範圍及計畫年期.....	2
第三節 計畫人口及密度.....	2
第四節 土地使用計畫.....	2
第五節 公共設施計畫.....	5
第六節 交通系統計畫.....	8
第七節 土地使用分區管制要點.....	10
第八節 分期分區發展計畫.....	12
第九節 公共設施用地多目標使用.....	12
第二章 城鄉發展願景與構想.....	14
第一節 上位計畫及相關計畫.....	14
第二節 產業發展分析.....	19
第三節 未來整體發展.....	30
第三章 發展現況及檢討分析.....	33
第一節 人民及團體意見.....	33
第二節 計畫年期.....	33
第三節 計畫人口及密度.....	33
第四節 土地使用.....	36
第五節 公共設施.....	41
第六節 交通系統.....	48
第七節 其他計畫內容.....	49
第八節 變更事項.....	50
第四章 檢討後計畫.....	58
第一節 計畫範圍及面積.....	58
第二節 計畫年期、人口及密度.....	58
第三節 土地使用計畫.....	58
第四節 公共設施計畫.....	63
第五節 交通系統計畫.....	67

第六節	都市防災計畫	69
第七節	分期分區發展計畫	71
第八節	事業及財務計畫	73
第九節	土地使用分區管制計畫	77
第十節	附帶條件規定	80
附 件		82

圖 目 錄

圖1-1	現行歸仁都市計畫示意圖	3
圖1-2	現行歸仁都市計畫分期分區發展計畫示意圖	13
圖2-1	歸仁鄉及業人口分布示意圖	30
圖2-2	歸仁鄉整體發展構想示意圖	31
圖3-1	歸仁都市計畫土地使用現況示意圖	37
圖3-2	變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖	57
圖4-1	變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖	61
圖4-2	變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)都市防災規劃示意圖	70
圖4-3	附帶條件範圍示意圖	81

表 目 錄

表1-1	歸仁都市計畫制定過程表	1
表1-2	歸仁都市計畫前次通盤檢討迄今個案變更一覽表	2
表1-3	現行歸仁都市計畫土地使用面積分配表	4
表1-4	現行歸仁都市計畫公共設施用地明細表	6
表1-5	現行歸仁都市計畫計畫道路編號明細表	9
表2-1	歸仁鄉歷年農、漁業從業人員統計表	20
表2-2	臺南縣、歸仁鄉歷年一級產業概況比較表	21
表2-3	歸仁鄉歷年工廠登記家數結構變動分析表	21
表2-4	歸仁鄉二級產業經營概況表	24
表2-5	臺南縣、歸仁鄉歷年二級產業概況比較表	24
表2-6	歸仁鄉三級產業經營型態表	25
表2-7	臺南縣、歸仁鄉歷年三級產業概況比較表	25
表2-8	縣轄各鄉鎮市產業發展概況表	26
表2-9	縣轄各鄉鎮市工商及服務業企業單位經營概況表	27
表2-10	縣轄各鄉鎮市產業競爭力評估表	27
表2-11	臺南縣、歸仁鄉區位商數比較表	29

表2-12	臺南縣、歸仁鄉相對成長分析表.....	29
表3-1	歷年人口統計表.....	35
表3-2	歸仁都市計畫區各村歷年人口統計表.....	35
表3-3	歸仁都市計畫區土地使用現況表.....	36
表3-4	歸仁都市計畫區公共設施用地使用現況表.....	42
表3-5	歸仁都市計畫公共設施用地檢討分析表.....	43
表3-6	變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表.....	50
表3-7	變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點 明細表.....	53
表4-1	本次通盤檢討變更土地使用面積統計表.....	59
表4-2	變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)前後土地使用面積對照 表.....	60
表4-3	變更歸仁都市計畫(第三通盤檢討)公共設施用地明細表.....	63
表4-4	變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表.....	68
表4-5	分期分區開發優先次序表.....	74
表4-6	事業及財務計畫分析表.....	76

第一章 原計畫概要

歸仁鄉(以下簡稱本鄉)位臺南縣南隅，東臨關廟鄉，北接永康市與新化鎮，西鄰仁德鄉，南隔二仁溪與高雄縣路竹、阿蓮鄉相望，全鄉面積約5,840公頃。由於本鄉近臺南市佔地利之便，工商活動蓬勃發展，加上鄉轄設有高速鐵路臺南車站，及南部第二高速公路、東西向快速公路(臺南—關廟線)完工通車，造就本鄉得天獨厚的理想居住環境，臺灣南部區域計畫第一次通盤檢討因此將本鄉之都市位階由都會區衛星集居地調整為一般市鎮。

歸仁都市計畫制定於民國63年，執行迄今已三十年餘；依都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條規定，都市計畫發布實施後，每3年內或5年內至少應通盤檢討一次，已屆滿計畫年限或25年者，應予全面通盤檢討。查本計畫第二次通盤檢討自民國83年4月18日公告發布實施迄今已十年餘，且屆滿計畫目標年(民國90年)，為配合相關重大公共投資建設計畫之陸續推動或完工，有效地帶動都市整體健全發展，遂依法辦理「變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)案」(以下簡稱本計畫)。

第一節 發布實施經過

歸仁都市計畫民國63年7月6日公告發布實施，迄今已三十年餘，期間曾辦理三次通盤檢討；第一次通盤檢討民國71年9月30日公告發布實施、第一次公共設施用地通盤檢討民國75年4月10日公告發布實施、第二次通盤檢討民國83年4月18日公告發布實施(表1-1)；自上次通盤檢討公告發布實施迄今辦理過三次個案變更(表1-2)。

表1-1 歸仁都市計畫制定過程表

編號	計畫案名	內政部或省府核定日期及文號	公告發布實施日期及文號
1	歸仁都市計畫	63年6月26日 府建四字第66443號	63年7月6日 府建都字第67424號
2	歸仁都市計畫圖(漏將新民針織廠地列入工業區覆議案)	63年11月25日 府建四字第124998號	63年12月26日 府建都字第120820號
3	變更歸仁都市計畫(通盤檢討)	71年9月17日 府建四字第154253號	71年9月30日 府建都字第101572號
4	變更歸仁都市計畫(第一次公共設施用地通盤檢討)	75年3月24日 府建四字第145126號	75年4月10日 府建都字第35936號
5	變更歸仁都市計畫(第二次通盤檢討)	83年4月7日 府建四字第149349號	83年4月18日 府工都字第52353號

表1-2 歸仁都市計畫前次通盤檢討迄今個案變更一覽表

編號	計畫案名	內政部或省府核定日期及文號	公告發布實施日期及文號
1	變更歸仁都市計畫(部分住宅區、工業區、農業區、綠地、道路用地、人行步道為鐵路用地，道路用地為道路用地兼供鐵路使用)(供高速鐵路使用)	84年9月11日 府建四字第161361號	84年9月19日 府工都字第149752號
2	變更歸仁都市計畫(部分農業區為醫療專用區)	87年3月3日 府建四字第147015號	87年3月12日 府工都字第43720號
3	變更歸仁都市計畫(部分農業區、住宅區、工業區、綠帶為道路用地)	90年6月18日 台九十內營字第77B-9010087號	90年3月29日 府城都字第91276號

第二節 計畫範圍及計畫年期

一、計畫範圍及面積

本計畫區位本鄉公所所在地，範圍東至看東村東方約500公尺處、南至看西村南方約100公尺處、西至仁德鄉界、北至八甲村北方約100公尺處，包括南保、歸仁、後市、辜厝、看東、看西、崙頂及八甲等八村，計畫面積約551.03公頃。

二、計畫年期

配合「臺灣南部區域計畫」目標年，以民國90年為計畫目標年。

第三節 計畫人口及密度

配合人口成長情形，將計畫人口訂為50,000人，居住密度每公頃約217人。

第四節 土地使用計畫(圖1-1、表1-3)

一、住宅區

以計畫制定時之既有集居地區為基礎，配合集居規模，並以四條對外幹道為界線劃設四個住宅鄰里單元，構成一完整居住社區；每一鄰里單元配設鄰里中心及國民小學一處、兒童遊樂場若干處；社區內再配設社區中心及公園、體育場所。準此劃設住宅區面積約215.06公頃。



SCALE:1/20000

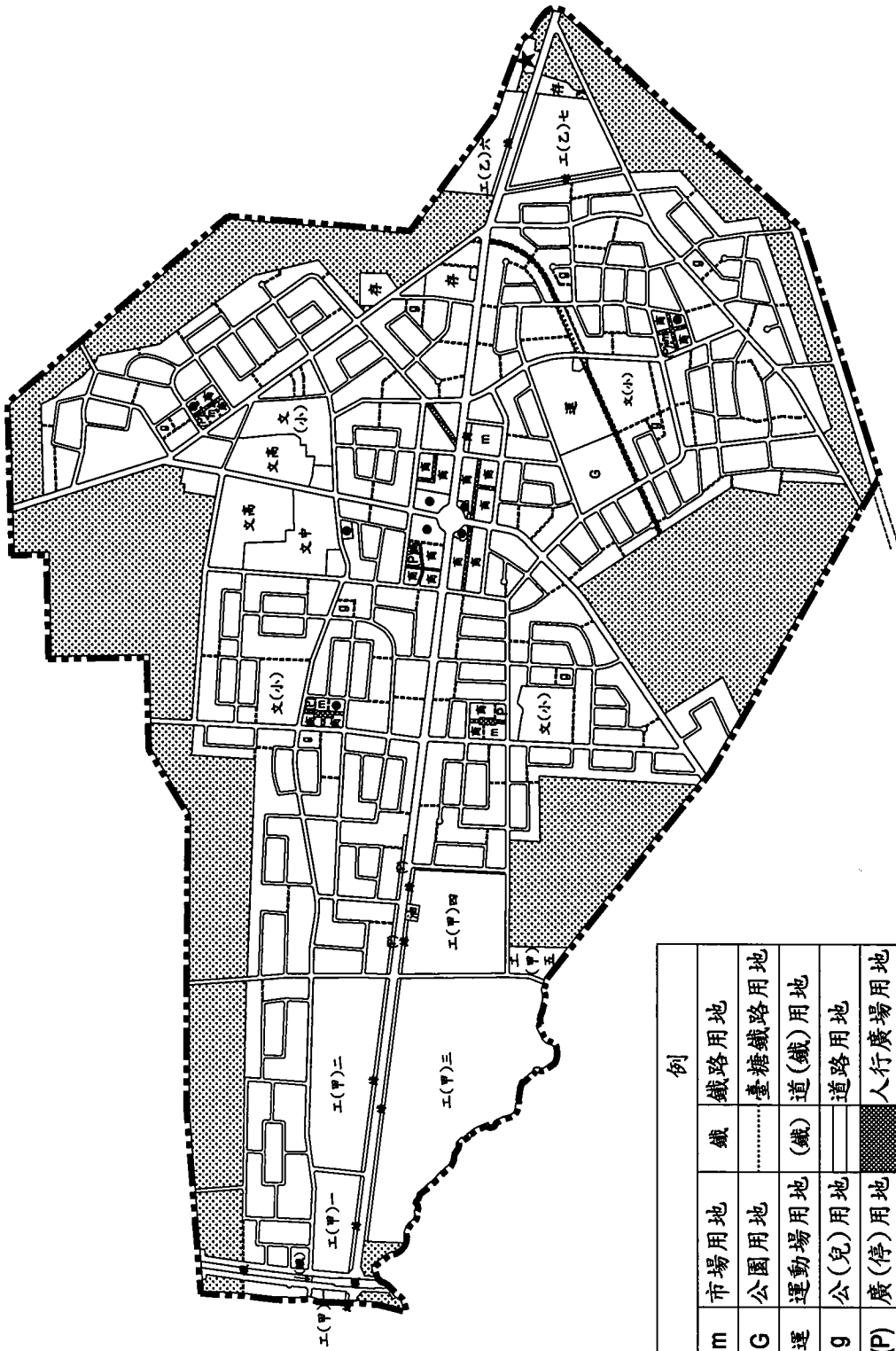


圖		例	
住宅區	m	市場用地	鐵路用地
商業區	G	公園用地	鐵
工業區	運	運動場用地	臺糖鐵路用地
★醫療專用區	g	公(兒)用地	道(鐵)用地
農業區	(P)	廣(停)用地	道
保存區	P	停車場用地	人行廣場用地
機關用地	油	加油站用地	人行步道
學校用地	綠	綠地	計畫範圍線

圖1-1 現行歸仁都市計畫示意圖

表1-3 現行歸仁都市計畫土地使用面積分配表

土地使用類別	面積(公頃)	佔計畫總面積百分比 (%)	佔都市發展用地面積百分比 (%)
住宅區	215.06	39.03	53.92
商業區	9.36	1.70	2.35
工業區	57.64	10.46	14.45
保存區	2.91	0.53	0.73
醫療專用區	0.69	0.12	0.17
農業區	152.15	27.61	--
學校用地	國小用地	11.55	2.10
	國中用地	4.32	0.78
	高中用地	7.44	1.35
	小計	23.31	4.23
機關用地	2.14	0.39	0.54
公園用地	3.11	0.56	0.78
公(兒)用地	2.40	0.44	0.60
綠地	2.87	0.52	0.72
運動場用地	4.13	0.75	1.03
市場用地	1.42	0.26	0.36
停車場用地	0.11	0.02	0.03
廣(停)用地	0.84	0.15	0.21
人行廣場用地	1.84	0.33	0.46
加油站用地	0.16	0.03	0.04
臺糖鐵路用地	0.75	0.14	0.19
鐵路用地	1.03	0.19	0.26
道路用地兼供鐵路使用	0.02	0.00	0.00
道路用地	69.09	12.54	17.32
都市發展用地	398.88	--	100.00
計畫總面積	551.03	100.00	--

註：1. 都市發展用地面積不含農業區面積。

2. 資料來源：變更歸仁都市計畫(第二次通盤檢討)案說明書暨其后個案變更說明書。

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

二、商業區

為符合計畫精神、便利居民購物，於適當地點集中劃設商業區；準此將計畫制定時鄉公所鄰近之既有商店街一帶劃為社區中心商業區，並依住宅鄰里單元劃設鄰里中心商業區四處，合計面積約9.36公頃。

三、工業區

配合「高雄臺南區域計畫」策訂歸仁、關廟設工業區100公頃之指導；於居下風處，近幹道、鐵路交通便利處，地勢較平坦且有發展餘地處之適當地點劃設工業區七處，增加就業機會。並指定「工一」、「工二」、「工三」、「工四」、「工五」等五處工業區為甲種工業區，「工六」、

「工七」二處工業區為乙種工業區，面積計約57.64公頃。

四、保存區

為符實際需要，將計畫制定時之現有孔廟、教會、善化寺及修元堂等依法登記有案之宗教信仰設施，就其產權範圍劃為保存區，面積共約2.91公頃。

五、醫療專用區

為配合行政院衛生署民國74年7月奉行政院核定推動之「醫療保健計畫—籌建醫療網計畫」，均衡醫療資源分布，縮短城鄉醫療差距，提昇醫療水準，將歸仁北段20-14、1312、1313-4、1314、1314-3、1312-10、1315-3(部分)、94-1地號等八筆土地劃為醫療專用區，指定供財團法人聖大綜合醫院使用，面積約0.69公頃。

六、農業區

為將歸仁發展為以農、工業為主之衛星市鎮，都市發展用地外圍劃設為農業區，以發展農業，並防止市街地無限制蔓延，面積約152.15公頃。

第五節 公共設施計畫(表1-4)

一、機關用地

依鄰里單元理念，於社區中心將本計畫制定前之原有鄉公所、警察分局一帶劃為社區文事中心(編號「機一」機關用地)，另為應鄰里機關用地之實需分別於第一、二、四鄰里單元配設「機二」、「機三」、「機五」機關用地；此外，配合使用現況，將供電信機房、地政事務所、郵局使用之土地就其權屬範圍，分別劃設為「機六」、「機七」、「機八」機關用地；共劃設機關用地七處，面積計約2.14公頃。

二、學校用地

(一)國小用地(又稱「文小」用地)

為使學童上下學方便及安全，按鄰里單元劃設國小用地四處；其中「文小一」、「文小三」為本計畫制定前之現有歸仁國小(按原使用面積劃設)及歸南國小(按原使用面積酌予擴大劃設)；「文小二」、「文小四」為本計畫劃設之國小用地；面積計約11.55公頃。

表1-4 現行歸仁都市計畫公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	說 明	備 註
機關用地	機一	1.28	鄉公所等用地	
	機二	0.11	第一鄰里機關用地	
	機三	0.19	第二鄰里機關用地	
	機五	0.14	第四鄰里機關用地	
	機六	0.17	電信機房用地	
	機七	0.13	地政事務所	
	機八	0.12	郵局	
	小計	2.14		
學校用地	文小一	3.33	現有歸仁國小	
	文小二	2.52	第二鄰里單元內	
	文小三	2.60	現有歸南國小	
	文小四	3.10	第四鄰里單元內	
	小計	11.55		
	文中一	4.32	現有歸仁國中	
	文高	7.44	現有新豐高中	
	合計	23.31		
公園用地	公一	3.11		
公(兒)用地	公(兒)一	0.26		
	公(兒)二	0.19		
	公(兒)三	0.27	已開闢	
	公(兒)四	0.30		
	公(兒)五	0.30		
	公(兒)六	0.25		
	公(兒)七	0.23		
	公(兒)八	0.36		
	公(兒)九	0.24		
	小計	2.40		
綠地	綠	2.87		
市場用地	市一	0.74		
	市二	0.12		
	市三	0.12		
	市四	0.32		
	市五	0.12		
	小計	1.42		
停車場用地	停一	0.11		
廣(停)用地	廣(停)一	0.13		
	廣(停)二	0.10		
	廣(停)三	0.11		
	廣(停)四	0.10		
	廣(停)六	0.40		
	小計	0.84		
運動場用地	運	4.13		
加油站用地	油	0.16	現有中油加油站	
人行廣場用地	人廣	1.84		
道路用地	道	69.09		
臺糖鐵路用地	糖鐵	0.75	現有臺糖鐵路	
鐵路用地		1.03	供高速鐵路使用	
道路用地兼供鐵路使用		0.02	兼供高速鐵路使用	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

(二)國中用地(又稱「文中」用地)

依本計畫制定前之現有歸仁國中使用面積劃設國中用地一處，面積約4.32公頃。

(三)高中用地(又稱「文高」用地)

依本計畫制定前之現有新豐高中使用面積劃設高中用地一處，面積約7.44公頃。

三、公園用地

本計畫制定時計畫區遊憩設施極為缺乏，故於社區中心附近、臺糖鐵路旁劃設社區公園用地一處，面積約3.11公頃。

四、鄰里公園用地兼作兒童遊樂場使用(簡稱「公(兒)」用地)

本計畫制定時計畫區遊憩設施極為缺乏，為便利居民、兒童遊憩，於各鄰里單元配設二至三處「公(兒)」用地，共劃設九處，面積計約2.40公頃。

五、市場用地

為使民眾在生活上獲得種種便利，享受都市文明之惠，按鄰里單元理念於各鄰里中心商業區及社區中心商業區中劃設零售市場用地五處，面積計約1.42公頃。

六、加油站用地

為符實際需要，依加油站設置標準，於工業區內適當地點劃設加油站用地一處，面積約0.16公頃。

七、綠地

於工業區與聯外道路間及工業區與住宅區間劃十、五公尺寬綠帶，作隔離之用，劃設綠地面積計約2.87公頃。

八、停車場用地

為符合當時法令規定之停車場用地標準，滿足公共停車需求，劃設停車場用地一處，面積約0.11公頃。

九、廣場用地兼作停車場使用(簡稱「廣(停)」用地)

依鄰里單元理念，於社區中心商業區及各鄰里中心商業區各配設一處「廣(停)」用地，面積計約0.84公頃。

十、運動場用地

本計畫制定時計畫區遊憩設施極為缺乏，為利居民遊憩運動，於社區中心附近、臺糖鐵路旁、社區公園東側劃設運動場用地一處，面積約4.13公頃。

第六節 交通系統計畫

一、道路用地

採血液循環原則，配合土地使用計畫，依對外幹道、主要、次要及出入道路劃分等級功能逐次分歧、相互配合之計畫道路，以形成街路路網；路線順應地形，增進大自然均衡美，並求便捷、安全，同時注意現況儘量避免拆除房舍(表1-5)。

(一)聯外道路(又稱對外幹道)：以圓環為中心，呈輻射式分布

1. ㊸、㊹號道路(182號縣道)為計畫區主要對外幹道，西往仁德鄉、臺南市，東通關廟，計畫寬度24公尺。
2. ㊺、㊻、㊼號道路為計畫區南北向聯外道路，北經媽廟往永康、新市，南通湖內、文賢，計畫寬度㊺、㊻號20公尺、㊼號16公尺。
3. 配合臺南都會區外環道系統計畫劃設特一號道路，計畫寬度24公尺。
4. 配合高速鐵路沿線兩側劃設㊽、㊾號道路，計畫寬度10~20公尺。

(二)區內道路

依等級功能劃分為主要、次要及出入道路，計畫寬度分別為15、12、10及8公尺；另為方便行人，酌設6、4公尺寬人行步道。

(三)圓環

就本計畫制定前之現有圓環擴大為直徑80公尺。
前開道路用地面積計約69.09公頃。

(四)道路用地兼供鐵路使用

配合臺灣地區西部走廊高速鐵路建設計畫劃設道路用地兼供鐵路使用，指定供高速鐵路使用，面積約0.02公頃。

(五)人行廣場

為應商業區行人購物需要，劃設人行廣場用地，面積計約1.84公頃。

表1-5 現行歸仁都市計畫計畫道路編號明細表

編號	起訖點	寬度(M)	長度(M)	備註
⊖號道路	自圓環至仁德鄉界	24	2,295	對外幹道
⊖號道路	自圓環至計劃區東端	24	1,530	對外幹道
⊖號道路	自⊖號道路至計劃區北端	20	680	對外幹道
⊖號道路	自圓環至計劃區南端	20	1,080	對外幹道
⊖號道路	自圓環至⊖號道路	16	640	對外幹道
⊖號道路	高速鐵路東側	10~20	500	對外幹道
⊖號道路	高速鐵路西側	10~20	550	對外幹道
①-1號道路	自⊖號道路至⊖號道路	15	420	內環狀道路
①-2號道路	自⊖號道路至⊖號道路	15	1,120	主要道路
①-3號道路	自⊖號道路至①-1號道路	12	105	主要道路
①-4號道路	自①-1號道路至①-2號道路	12	300	主要道路
①-5號道路	自①-1號道路至①-6號道路	12	280	主要道路
①-6號道路	自⊖號道路至①-2號道路	12	420	主要道路
①-7號道路	自①-2號道路至①-2號道路	12	900	主要道路
①-8號道路	自①-2號道路至①-9號道路	12	306	主要道路
①-9號道路	自①-2號道路至至計劃區東北端	12	435	主要道路
②-1號道路	自⊖號道路至計劃區北端	15	1,620	主要道路
②-2號道路	自②-1號道路至⊖號道路	15	730	主要道路
②-3號道路	自⊖號道路至②-4號道路	12	210	次要道路
②-4號道路	自⊖號道路至②-2號道路	12	700	次要道路
②-5號道路	自⊖號道路至仁德鄉界	12	2,406	次要道路
②-6號道路	自⊖號道路至計劃區北端	12	610	次要道路
②-7號道路	自⊖號道路至②-5號道路	12	150	次要道路
②-8號道路	自⊖號道路至②-5號道路	12	240	次要道路
③-1號道路	自⊖號道路至⊖號道路	15	765	次要道路
③-2號道路	自⊖號道路至③-3號道路	12	190	次要道路
③-3號道路	自⊖號道路至⊖號道路	12	330	次要道路
③-4號道路	自③-3號道路至⊖號道路	12	1,740	次要道路
③-5號道路	自⊖號道路至計劃區南端	12	435	次要道路
③-6號道路	自⊖號道路至③-4號道路	12	280	次要道路
③-7號道路	自⊖號道路至③-8號道路	12	300	次要道路
③-8號道路	自③-5號道路至計劃區西端	12	500	次要道路
④-1號道路	自⊖號道路至⊖號道路	15	396	內環狀道路
④-2號道路	自⊖號道路至④-4號道路	15	756	主要道路
④-3號道路	自⊖號道路至④-2號道路	15	790	主要道路
④-4號道路	自⊖號道路至計劃區南端	15	1,662	主要道路
④-5號道路	自⊖號道路至④-4號道路	15	480	主要道路
④-6號道路	自④-1號道路至④-7號道路	12	170	次要道路
④-7號道路	自④-3號道路至④-2號道路	12	465	次要道路
④-8號道路	自④-2號道路至④-2號道路	12	714	次要道路
④-9號道路	自④-8號道路至④-5號道路	12	222	次要道路
④-10號道路	自④-3號道路至④-1號道路	12	402	次要道路
④-11號道路	自⊖號道路至④-1號道路	15	110	臺南都會區外環道
特一號道路	計劃區東南端順沿計畫範圍界線	24	770	
未編號道路	未編號而註明寬度之道路	10	9,472	
未編號道路	未編號而註明寬度之道路	8	21,003	出入道路
未編號道路	專供行人之人行步道	6	-	-
	圓環直徑80公尺	-	-	-
	迴車道直徑18公尺	-	-	-

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

二、鐵路用地

(一) 臺糖鐵路

本計畫制定前之現有臺糖鐵路經過都市發展用地部分劃為臺糖鐵路用地，面積約0.75公頃。

(二) 高速鐵路

配合臺灣地區西部走廊高速鐵路建設計畫劃設鐵路用地，指定供高速鐵路使用，面積約1.03公頃。

第七節 土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第廿二條及同法臺灣省施行細則第卅一條規定，訂定土地使用分區管制要點，促進土地之合理使用，其要點如下：

一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法臺灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二〇〇。

三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三二〇。

四、工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。

五、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一六〇。

六、醫療專用區之相關規定如左：

(一) 醫療專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之四〇。

(二) 建築物牆面線至少自一八二線緣退縮二十公尺建築。

(三) 基地內應規劃前後(南北)相通至少八公尺之通路，以便嗣後車輛或能由前面進入，後面出去，避免對一八二線交通造成衝擊。

(四) 停車位數量、位置應妥為設置避免停放一八二線。

(五) 污水及廢棄物應妥為處理避免污染附近環境。

(六) 本專用區內應設置之停車位數，應依建築技術規則所核算之停車位數再加一·五倍，上述停車位數得以機械停車方式為之，且應全部作公共停車使用。

(七)西側境界線形成尖角部分應儘量避免配置建築物並予以綠化。

七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。

八、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，國中(小)之容積率不得大於百分之一五〇，高中之容積率不得大於百分之二〇〇。

九、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二四〇。

十、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。

十一、凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十二點規定增加興建樓地板面積。

(一)基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在廿五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

(二)基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。

十二、依第十一點規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta FA = S \cdot I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1. 商業區： $I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$

2. 住宅區、機關用地： $I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

十三、依第十一點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇公尺以上，在住宅區、機關用地為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十二點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

第八節 分期分區發展計畫

本計畫屬鄉街計畫，為農村集居型態，為使計畫區循序發展，配合實際發展趨勢及地方財力負擔，訂定分期分區發展計畫如次(圖1-2)：

一、實施發展分區之範圍：

包括住宅區、商業區、工業區及公共設施用地等都市發展用地

二、劃分種類與原則：

(一)第一期(已發展區)：

就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達80%以上之地區。

(二)第二期(優先發展區)：

依人口分布計畫中，未來10年之人口成長推計及計畫人口密度計算所需發展面積。

三、分區發展期程：

本計畫區因都市規模不大，且住宅區、商業區及公共設施用地等都市發展用地係以既有之聚落及商店加以規劃而成，故除已發展區外，餘均規劃為優先發展區：

(一)第一期(已發展區)：自民國60年至民國80年。

(二)第二期(優先發展區)：自民國81年至民國90年。

四、管制措施：

(一)第一期(已發展區)：民國80年以前完成細部計畫規劃。

(二)第二期(優先發展區)：民國86年以前完成細部計畫規劃。

第九節 公共設施用地多目標使用

本計畫區內公共設施用地(停車場及「廣(停)」用地除外)得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」及「臺灣省獎勵興辦公共設施辦法」之規定作多目標使用。

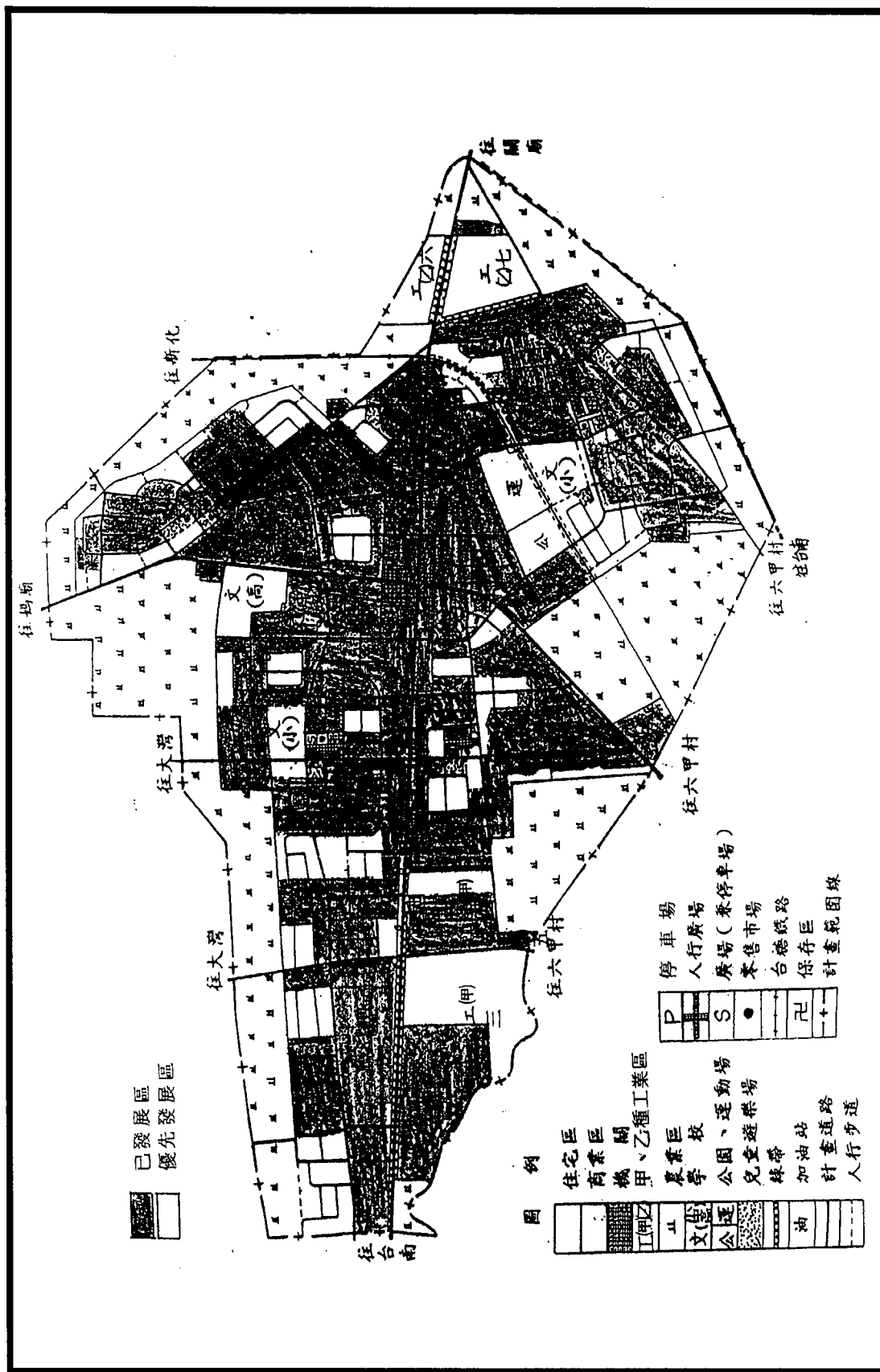


圖1-2 現行歸仁都市計畫分期區發展計畫示意圖

第二章 城鄉發展願景與構想

第一節 上位計畫及相關計畫

一、上位計畫政策指導

(一) 國土綜合開發計畫(民國85年12月)

是一目標性、政策性的長期發展綱要計畫，為國土計畫體系中之最上位者，指導國家的實質建設。計畫目標年民國100年，計畫目標為：生態環境的維護、生活環境的改善、生產環境的建設。其發展策略及內容為：

1. 環境敏感地的維護。
2. 節約能源：都市發展模式與都市運輸系統朝向節省能源之規劃。
3. 生活圈的劃設與發展：本計畫區位臺南生活圈內，應著重生活品質的改善與經濟的持續成長。
4. 穩定供應區位適當、價位合理之住宅用地，創造高水準之居住環境。
5. 結合生活圈建設，發展地方產業：區位宜鄰近生活圈中心都市或交通便捷地區。

(二) 臺灣南部區域計畫(第一次通盤檢討)(民國85年6月)

包括高雄縣市、臺南縣市、嘉義縣市、屏東縣、澎湖縣等八縣市之全部行政區域。以民國94年為計畫目標年。本計畫區隸屬臺南生活圈之臺南次生活圈，其相關指導內容摘述如下：

1. 計畫目標
 - (1) 健全南部區域都市及都會區發展模式，加強落後地區之公共投資，促進南部區域均衡發展。
 - (2) 配合生活圈建設，合理運用地方資源，健全產業發展。
 - (3) 健全區域整體交通運輸系統，縮短各生活圈空間距離，均衡區域發展。
 - (4) 增加區域性公共設施，提升生活品質。
 - (5) 促進都會區都市土地整體有效利用，改善都會環境品質。
 - (6) 加速推動老舊眷村改建，改善眷戶居住品質。
2. 臺南生活圈人口發展預測

- (1) 持續加強臺南都會區發展建設，成為南部區域主要發展核心，人口將維持正成長(成長率1.01%)，預計至民國94年底人口數達164萬人。
- (2) 配合臺南科學工業園區與臺南科技工業區之設置，引導科技工業發展；另配合交通建設，提供便利之交通運輸俾與高雄都會區聯繫，帶動相關工商業之發展；推估民國94年底總產業人口83.8萬人，產業結構以二級產業為主、三級產業為輔。

3. 臺南生活圈建設計畫

- (1) 配合商業發展需要，設置工商綜合區及商業服務機構，加強區域中心之商業、服務業功能。
- (2) 臺南次生活圈宜配合臺南科學工業園區與臺南科技工業區之設置，引進高科技、低污染產業，發展航太工業、精密儀器機械業、資訊工業等相關產業。

4. 臺南次生活圈發展構想

應朝三級產業及科技工業發展，以「生產」為功能，透過都市空間設計及古蹟保存區發展觀光，而周圍鄉鎮則提供「居住」之功能。

5. 都市發展模式

本計畫區所屬之歸仁鄉，在都市體系之位階原為都會區衛星集居地，配合高速鐵路設站，已擬定特定區計畫，且該鄉近來發展迅速，因此將其都市位階調整為一般市鎮。

(三) 臺南縣綜合發展計畫(民國85年5月)

以縣的區域資源整合為主要規劃目標，目的在以宏觀的視野，引導、促進縣轄各類資源的有效運用，配合區域空間角色與分工的再調整，協調各部門之土地資源競用，進行全縣土地的整體經營管理，使資源的重分配符合大眾的利益。對本鄉之角色定位與發展構想說明如左：

1. 未來區域角色與功能

因具環境品質及高鐵設站等優勢，未來應扮演臺南都會區之高品質住宅區、高鐵運輸服務站之角色；工業則應發展高科技、低污染產業，以免破壞居住環境，同時應配合臺南科學工業園區，爭取中下游產業之設置。

2. 未來發展方向與構想

- (1) 整體規劃「高鐵特定區」，使其提供商務、商業、居住及轉運之機能。

- (2) 爭取捷運延伸至歸仁、關廟，及高鐵兩側南北向快速道路，並加強歸仁鄉聯外交通路網。
 - (3) 強化區內交通路網，加強聚落間連繫。
 - (4) 配合臺南科學工業園區之設置，進行產業升級，邁向高科技產業。
3. 擴充適意設施、公共設施，開發高級住宅，提昇歸仁鄉生活品質，吸引臺南都會區之人口居住。

(四) 修訂臺南縣綜合發展計畫(民國90年12月)

依行政院經建會所擬「推動縣市綜合發展計畫全面修訂工作計畫」之指導，修訂原綜合發展計畫內容；即就縣轄空間發展結構及土地使用計畫進行檢討，亦即針對縣內之環境敏感地區、都市發展地區、農業發展地區、鐵公路路網、重要公共設施及其區位，以及其他因應地方需求應有之空間發展，配合鄉(鎮、市)未來空間發展構想(包括主要土地使用、交通路網及主要公共設施等)，以已完成之「臺灣地區環境敏感地劃設與土地使用適宜性分析」為基礎將縣轄「限制發展地區」及「可發展地區」資料辦理更正及補充；著重空間發展之規劃，進一步擬訂未來發展計畫。此外，根據「都市發展總量管制之研究」，訂定都市成長管理策略之指標，研擬臺南縣成長管理策略計畫。對本鄉的發展構想如左：

1. 提昇居住品質，提供鄉民舒適之居住環境，並吸納因南科發展移入臺南縣之人口

高速鐵路經過歸仁鄉西側，並於沙崙設站，高鐵通車將使歸仁鄉成為臺南都會區之出入門戶；且因鄰近臺南科學工業園區，改善基本公共設施，一方面可改善鄉民的居住環境，另一方面可吸納南科帶來「住」的需求，提供高品質的居住環境。

2. 整合既有工業用地，建立物流貨運中心

目前歸仁鄉的工業用地零星分布主要道路兩旁，無完善的規劃，整合零星工業用地改為商業或住宅使用，不但可改善歸仁鄉中心區市容，亦可提升居住品質；將工業區移至高鐵沙崙站附近，改設置南科之物流中心。

為滿足前述需求，歸仁鄉未來發展所需建設如下：

1. 改善鄉內殯葬設施：①興建納骨塔；②興建火葬場。

2. 高速鐵路橋下規劃增設快慢分隔幹線道路功能型式，提供臺南都會核心區重要之南北運輸管道。
3. 開闢已劃設之公園：自民國63年劃設至今尚有三公頃之土地待徵收。
4. 整治許縣溪(鹽水溪上游)：包含①河川整治與②開闢沿岸河濱公園。
5. 打通歸仁鄉中正北路(177號縣道)直通新化。
6. 歸仁和順路直通關廟南二高交流道。
7. 紓解媽廟村交通。

二、相關重大建設

由於生活水準提高、通勤圈擴大，南部區域道路系統的使用負載已近飽和，新的交通建設計畫因應而生，行政院國家建設六年計畫中，交通建設佔相當重要的地位，就南部區域部份說明如下：

(一) 臺南—關廟線東西向快速公路建設計畫

實施年期民國86至89年，目的在成為臺南西部沿海地區與歸仁、關廟、龍崎等內陸地區之連絡要道，串聯西濱快速公路、臺一號省道、中山高速公路、南部第二高速公路等南北向幹道之交通，並扮演解決臺南縣市交通問題、促進區域均衡發展之角色，為臺南都會區南緣重要之東西向幹道。

臺南—關廟線東西向快速公路西起西濱快速公路(喜樹灣裡地區)，向東南延伸至182號縣道、並銜接南二高連絡道止，規劃路線長約17.3公里，沿途設置七處交流道，其中一處位高鐵臺南站之主要聯外道路南149號鄉道上。相關之聯絡道路拓寬內容包括拓寬六甲交流道聯絡道路南149號鄉道、182號縣道至南160號鄉道(林子頂至大潭)間路段路寬30公尺。

(二) 臺南都會區大眾捷運系統計畫

建議路網原由三條路線組成，經後續討論修正加入科學工業園區延伸線，全長72.3公里。高架段長45.6公里，地下段長26.7公里，全線佈設47個車站(含四個轉車站)，一處主維修機廠、二處維修機廠及二處停車場。其中『紅線』服務臺南市安南區至高速鐵路臺南沙崙站運輸走廊；『綠線』服務安定鄉至臺南市安平區運輸走廊；『科園延伸線』服務科學工業園區至新化運輸走廊。

依規劃之建議路網紅線，臺南市安南區至臺南縣高鐵臺南站間運輸

走廊，由臺南市安南區之臺南科技工業區經臺南市區沿182號縣道、178號縣道，再沿南147號鄉道西側、南154號鄉道南側、高鐵路線西側南抵高鐵臺南站。其中將成功路西門站(R6)經臺南火車站、仁德鄉至高鐵臺南站(R15)，約計13.8公里路段列為優先辦理路線，配合高速鐵路通車營運後之旅客轉運。

(三) 第二高速公路後續計畫

包含基隆至汐止、苗栗竹南至屏東林邊路段，路線總長401公里，其中主線333公里，環支線68公里。

南二高路線經本計畫區東側之新化鎮與關廟鄉，距離最近之交流道為關廟交流道，本計畫區經182號縣道往東接二高連絡道即可上該交流道，有助於與鄰近嘉義縣、高雄縣、屏東縣內陸地區鄉鎮之交通聯繫。

(四) 臺南生活圈道路系統建設計畫(第一次修正，民國86年6月)

為因應臺南都會區未來交通需要，健全都市交通建設，滿足未來各市鄉鎮旅運需求與促進生活圈整體均衡發展，民國80年2月核定實施，分三期執行，第一期81至85年度；而臺南生活圈道路系統建設計畫(第一次修正)係針對第一期計畫執行成果研訂修正，分二期(第二期與第三期)執行增闢或改善重要聯絡道路之建設。修正計畫將南147號鄉道(湖內鄉太爺—歸仁鄉六甲)列入第二期建設計畫—改善聯絡道路工程中，計畫寬度24公尺。

(五) 高速鐵路臺南車站特定區計畫

面積298.93公頃，計畫人口32,000人，規劃供高鐵站區、住宅區、商業區、產業專用區及相關公共設施使用。位本鄉南隅之臺糖沙崙農場，依據基地發展條件分析、地區都市發展型態、相關發展計畫及特定區相關計畫等內容綜理，未來高速鐵路臺南站區發展定位如下：

1. 以多核心都會發展模式，有效分散現有過度密集的臺南生活圈，並預為建設未來臺南科技工業區與臺南科學工業園區等人口產業衝擊所需之商業發展，帶動南部地區產業升級，邁向高科技領域。
2. 建立以科技工業生產功能為主體之需求，透過古蹟保存發展觀光事業，使休閒娛樂化、購物生活化，加強聚落間聯繫，帶動地區商業開發。
3. 配合臺南都會區生活模式，規劃本區為一多樣化之休閒、娛樂中心，並擴大組合觀光遊憩機能、消費購物機能、文化教育機能及旅遊服務機能

，開發本區為臺南新生活圈。

(六) 高速鐵路站區聯外道路系統改善計畫

為因應高鐵通車營運旅客進出高鐵站區轉乘交通之需，行政院先後於民國87年9月7日與89年3月30日核定「高速鐵路站區聯外道路系統改善計畫」與其第一次修正計畫，原則同意辦理高鐵桃園、新竹、臺中、嘉義、臺南、高雄等六站計28項站區聯外道路改善計畫，以民國110年為目標年，並以高鐵通車年(民國94年)及民國100年為中間年。該計畫在高鐵臺南路段規劃於高速鐵路橋下空間增設快慢分隔幹線道路功能型式，由交通部高鐵局先行協調臺南縣政府辦理用地取得作業，俟高鐵臺南站完成後配合施作。

臺南都會區東外環快速道路係利用高鐵路權平面道路興建，規劃路線北起臺20號省道，止於高雄縣路竹鄉184號縣道。本路線完成後，提供都會核心區重要之南北運輸管道，方便永康、新化等鄉鎮市與南邊之仁德、歸仁、關廟等地區民眾往來，減輕臺19甲號省道及臺南市中華東路等道路之交通負荷。

綜觀前述各相關重大建設，臺南地區仍以臺南都會區為中心，未來隨前述各項重大建設陸續完成，臺南都會區將進一步加速發展。本鄉因具備區位優勢，應藉此機會提昇發展地位，促進臺南都會區的多核心發展，成為臺南都會區的副都心。而本次通盤檢討範圍位本鄉主要發展核心，未來發展潛力可期，故計畫人口推計以較樂觀的高成長方式預測；另實質計畫內容方面，則應特別加強道路系統之配合性及公共設施之質、量與區位之滿足，以吸引人口進駐，促進都市計畫區及全鄉之發展

第二節 產業發展分析

一、一級產業發展概況

本鄉土壤大多由砂岩、頁岩風化而成，土質較硬，復乏河川灌溉之利，故早期農田利用多屬旱作，作物栽植以甘蔗、黃麻、胡麻、飼料玉米、水稻最廣；嘉南大圳竣工啟用，農業灌溉問題迎刃而解，農作更為多樣化。據統計資料顯示，本鄉全年普通作物產量約975.5公噸，以食用甘薯所佔比例最大(49%)；特用作物產量約29,827公噸，以甘蔗產量最多(99%)。晚近釋迦、楊桃、番石榴之改良試種成效佳，為農民帶來較佳之經濟收

益，計畫將釋迦推廣成本鄉地方特產。

禽畜飼養方面，早年的養雞產卵乃本鄉十景之一，故寫有產卵雞聲賦，惟近來養雞農戶已日漸減少；此外尚有鴨、豬、羊及少量役牛肉的生產。

至漁業方面，鄉轄純係內陸養殖業，以兼業養殖為主，且採混養型態經營為多數；家數不多，於縣轄並不居重要地位，且從業人數、戶數之變動幅度大，而呈不穩定狀態，但隨休閒產業發展之興起，似有微增現象。

鄉轄民國92年底農業從業人口約15,262人，佔全鄉人口4.75%，農業從業戶數3,400戶，佔全鄉戶數4.21%；表2-1顯示歷年鄉轄農業從業人口與戶數均維持相當穩定的比例(農業從業戶數佔全鄉戶數歷年平均約4.36%，從業人口佔全鄉人口歷年平均約4.72%)，然似有些微減少現象，且於縣轄佔相當重要的地位。再觀表2-2，就鄉轄與縣轄一級產業近十年發展概況作一比對，顯示鄉轄衰退比例較縣轄整體表現輕微，但農事服務業、漁業卻反而逆勢成長(雖然家數不多)，凡此種種跡象足徵若能勇於改良、創新，加強行銷、管理，發展具地區性特色之產業活動，隨著社會結構的變遷、國民休閒旅遊活動的勃興、相關休閒產業之發展，一級產業應仍具相當活力的生存空間。

表2-1 歸仁鄉歷年農、漁業從業人員統計表

年度 (民國)	農 業						漁 業					
	戶 數 (戶)	佔全鄉百 分比(%)	於縣轄 之序位	人 數 (人)	佔全鄉百 分比(%)	於縣轄 之序位	戶 數 (戶)	佔全鄉百 分比(%)	於縣轄 之序位	人 數 (人)	佔全鄉百 分比(%)	於縣轄 之序位
79	3,465	3.85	10	16,337	4.05	11	48	0.88	9	192	1.08	9
80	3,332	3.85	10	14,866	3.97	9	42	0.77	10	183	1.00	9
81	3,463	4.08	8	21,856	5.98	1	42	0.86	9	183	1.12	9
82	3,461	3.91	9	19,559	5.26	2	18	0.37	12	68	0.42	12
83	4,191	4.81	3	17,464	4.68	3	20	0.35	15	76	0.00	15
84	4,191	4.81	3	17,464	4.68	6	26	0.47	16	89	0.56	17
85	4,140	4.77	2	17,894	5.18	3	26	0.42	16	84	0.32	18
86	3,819	4.38	5	15,822	4.57	5	115	1.72	12	236	1.22	12
87	4,342	4.95	2	17,661	4.98	2	121	1.66	10	246	1.15	14
88	4,662	5.25	2	18,323	4.70	2	113	1.40	12	229	1.01	14
89	3,162	4.07	7	15,050	4.46	5	113	1.39	12	229	1.02	13
90	3,244	4.11	7	15,613	4.42	4	113	1.40	13	229	1.01	12
91	3,159	4.00	8	14,786	4.46	6	93	0.91	13	185	0.81	13
92	3,400	4.21	6	15,262	4.75	4	83	0.68	18	171	0.50	16
平均	-	4.36	-	-	4.72	-	-	0.95	-	-	0.80	-

資料來源：依臺南縣統計要覽整理而得

註：1. 統計要覽並未對林、牧業從業人員進行統計。

2. 歸仁鄉漁業從業人員均為內陸養殖業，且以兼業為主。

3. 民國78年以前，漁業戶數、人數並未對歸仁鄉進行統計。

4. 臺南縣轄計有31鄉鎮市

表2-2 臺南縣、歸仁鄉歷年一級產業概況比較表

一級產業比較指數 一級產業別	比較地區、年度	臺南縣			歸仁鄉		
		民國79年 家數	民國89年 家數	10年間家數 年平均成長 率(%)	民國79年 家數	民國89年 家數	10年間家數 年平均成長 率(%)
農牧業		89,905	77,689	-1.36	3,465	3,162	-0.87
農事服務業		2,275	828	-6.36	15	19	3.67
林業		--	2,051	--	--	43	--
漁業		4,796	4,724	-0.15	33	38	1.52
合計		96,976	85,292	-1.20	3,498	3,243	-0.73

資料來源：臺南縣政府主計室農林漁牧業普查資料

上述資料初步顯示本鄉已由早期一級產業邁入工商轉型期，目前農業面臨的不是技術問題，而是整體農村社會的更新及農村文化充實的問題。

二、二級產業發展概況

表2-3顯示歷年本鄉工廠登記家數以金屬製品製造業、塑膠製品製造業、精密器械製造業為最多、穩定，且於縣轄佔相當地位；另鄉轄家數雖不多，但於縣轄居相當地位者有橡膠製品製造業、雜項工業製品製造業、紡織業、成衣及服飾品製造業、皮革毛皮及其製品製造業、木竹製品製造業、傢俱及裝設品製造業、金屬基本工業、機械設備製造修配業、電力及電子機械器材製造修配業、運輸工具製造修配業等。迄民國92年底鄉轄工廠登記家數計224家，佔縣轄工廠登記家數約3.65%（縣轄工廠登記家數計6,138家）。

表2-3 歸仁鄉歷年工廠登記家數結構變動分析表

年度(民國)		83	84	85	86	87	88	89	90	91	92
食品製造業	家數(家)	12	13	14	13	12	12	11	11	11	11
	佔全縣百分比(%)	2.19	2.42	2.6	2.43	2.29	2.35	2.2	2.23	2.16	2.25
	於縣轄之序位	16	16	15	16	16	16	17	17	18	17
	佔全鄉百分比(%)	4.6	4.85	5.07	4.61	4.33	4.49	4.18	4.37	4.2	4.91
紡織業	家數(家)	19	16	17	17	16	16	17	15	17	16
	佔全縣百分比(%)	4.85	4.01	4.14	4.01	3.76	3.84	4.12	3.96	4.44	5.08
	於縣轄之序位	8	8	8	8	8	8	8	8	8	6
	佔全鄉百分比(%)	7.28	5.97	6.16	6.03	5.78	5.99	6.46	5.95	6.49	7.14
成衣及服飾品製造業	家數(家)	6	6	6	6	6	6	6	4	4	4
	佔全縣百分比(%)	5.45	6.25	5.77	5.31	5.71	5.94	6.25	3.64	6.96	4.44
	於縣轄之序位	5	4	4	5	5	5	5	7	7	8
	佔全鄉百分比(%)	2.3	2.24	2.17	2.13	2.17	2.25	2.28	1.59	1.53	1.79
皮革、毛皮及其製品製造業	家數(家)	1	2	2	2	3	3	3	4	6	6
	佔全縣百分比(%)	1.33	2.74	2.7	2.7	4	4.23	4.48	5.88	9.09	6.67
	於縣轄之序位	14	7	11	10	7	6	4	3	3	3
	佔全鄉百分比(%)	0.38	0.75	0.72	0.71	1.08	1.12	1.14	1.59	2.29	2.68

年度(民國)		83	84	85	86	87	88	89	90	91	92
木竹製品製造業	家數(家)	11	10	8	8	7	7	6	6	6	5
	佔全縣百分比(%)	8.66	8.13	3.92	6.9	6.54	7.22	6.67	7.06	6.74	5.56
	於縣轄之序位	4	4	5	5	5	4	4	4	4	6
	佔全鄉百分比(%)	4.21	3.73	2.9	2.84	2.53	2.62	2.28	2.38	2.29	2.23
傢俱及裝設品製造業	家數(家)	10	11	10	11	11	11	10	8	6	4
	佔全縣百分比(%)	4.52	5.31	4.9	5.42	5.56	5.91	5.65	5	3.82	4.65
	於縣轄之序位	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5
	佔全鄉百分比(%)	3.83	4.1	3.62	3.9	3.97	4.12	3.8	3.17	2.29	1.79
印刷及有關事業	家數(家)	3	3	3	3	3	2	2	3	3	2
	佔全縣百分比(%)	2.31	2.31	2.4	2.34	2.42	1.64	1.72	2.61	2.63	1.96
	於縣轄之序位	5	6	6	6	6	7	7	6	6	5
	佔全鄉百分比(%)	1.15	1.12	1.09	1.06	1.08	0.75	0.76	1.19	1.15	0.89
化學材料製造業	家數(家)	5	6	6	6	5	4	4	4	2	1
	佔全縣百分比(%)	3.7	4.35	4.17	4.14	4.23	2.92	2.86	2.68	1.32	0.95
	於縣轄之序位	9	5	5	5	4	9	9	9	14	13
	佔全鄉百分比(%)	1.92	2.24	2.17	2.13	1.81	1.5	1.52	1.59	0.76	0.45
化學製品製造業	家數(家)	3	4	5	5	5	4	4	5	4	4
	佔全縣百分比(%)	1.7	2.29	2.76	2.72	2.79	2.25	2.26	2.81	2.17	2.14
	於縣轄之序位	8	8	7	7	9	8	8	7	8	9
	佔全鄉百分比(%)	1.15	1.49	1.81	1.77	1.81	1.5	1.52	1.98	1.53	1.79
橡膠製品製造業	家數(家)	7	7	7	8	8	9	9	9	7	8
	佔全縣百分比(%)	13.21	13.46	13.21	14.81	14.29	15.79	15.52	15.52	11.86	14.81
	於縣轄之序位	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	佔全鄉百分比(%)	2.68	2.61	2.54	2.84	2.89	3.37	3.42	3.57	2.67	3.57
塑膠製品製造業	家數(家)	37	40	40	42	40	39	36	32	34	36
	佔全縣百分比(%)	4.31	4.61	3.53	0.05	4.5	4.52	4.23	3.93	4.19	4.2
	於縣轄之序位	4	3	3	3	4	4	3	4	3	3
	佔全鄉百分比(%)	14.18	14.92	14.49	14.89	14.44	14.61	13.69	12.7	12.98	16.07
非金屬礦物製品製造業	家數(家)	4	4	4	4	5	5	8	7	7	5
	佔全縣百分比(%)	2.52	2.4	2.26	2.22	2.26	2.81	4.44	4.07	4.05	3.5
	於縣轄之序位	10	10	11	14	9	9	5	7	8	9
	佔全鄉百分比(%)	1.53	1.49	1.45	1.42	1.81	1.87	3.04	2.78	2.67	2.23
金屬基本工業	家數(家)	9	10	11	11	12	12	12	10	9	8
	佔全縣百分比(%)	3.85	4.24	4.56	4.37	3.4	4.76	4.69	3.88	3.41	3
	於縣轄之序位	6	6	5	5	5	5	5	6	6	6
	佔全鄉百分比(%)	3.45	3.73	3.99	3.9	4.33	4.49	4.56	3.97	3.44	3.57
金屬製品製造業	家數(家)	35	38	40	42	40	40	37	43	42	37
	佔全縣百分比(%)	3.43	3.51	3.53	3.54	3.35	3.4	3.13	3.72	3.63	3.76
	於縣轄之序位	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	佔全鄉百分比(%)	13.41	14.18	14.49	14.89	14.44	14.98	14.07	17.06	16.03	16.52
機械設備製造修配業	家數(家)	11	11	15	15	14	14	15	14	19	18
	佔全縣百分比(%)	1.6	1.53	2	1.94	1.78	1.81	1.94	1.76	2.3	1.8
	於縣轄之序位	7	9	6	6	6	7	7	8	6	7
	佔全鄉百分比(%)	4.21	4.1	5.43	5.32	5.05	5.24	5.7	5.56	7.25	8.04
電子零組件業	家數(家)	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1
	佔全縣百分比(%)	-	-	-	-	-	-	-	-	13.33	1.85
	於縣轄之序位	-	-	-	-	-	-	-	-	2	8
	佔全鄉百分比(%)	-	-	-	-	-	-	-	-	0.76	0.45
電力及電子機械器材製造修	家數(家)	9	9	11	10	11	10	10	9	12	7
	佔全縣百分比(%)	2.44	2.26	2.65	2.23	2.01	2.31	2.31	2.15	2.88	3.06

年度(民國)		83	84	85	86	87	88	89	90	91	92
配業	於縣轄之序位	5	6	5	8	6	7	8	9	6	5
	佔全鄉百分比(%)	3.45	3.36	3.99	3.55	3.97	3.75	3.8	3.57	4.58	3.13
運輸工具製造 修配業	家數(家)	19	21	21	23	24	24	24	22	26	13
	佔全縣百分比(%)	3.78	4.08	3.95	4.19	4.39	4.44	4.44	4.14	4.88	3.43
	於縣轄之序位	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3
	佔全鄉百分比(%)	7.28	7.84	7.61	8.16	8.66	8.99	9.13	8.73	9.92	5.8
精密器械製造 業	家數(家)	33	32	31	31	32	30	32	31	31	25
	佔全縣百分比(%)	12.6	12.85	12.2	12.11	12.96	13.45	14.68	14.62	14.76	14.79
	於縣轄之序位	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	佔全鄉百分比(%)	12.31	11.94	11.23	10.99	11.55	11.24	12.17	12.3	11.83	11.16
雜項工業製品 製造業	家數(家)	27	25	25	25	23	19	17	15	14	13
	佔全縣百分比(%)	7.01	6.6	6.68	6.6	6.39	5.71	5.4	5.19	4.93	6.63
	於縣轄之序位	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4
	佔全鄉百分比(%)	10.07	9.33	9.06	8.87	8.3	7.12	6.46	5.95	5.34	5.8

資料來源：依臺南縣統計要覽整理而得

- 註：1. 民國81年(含)之前，木竹製品與家具製造業、及造紙業與印刷業分別併為一項，其登記家數則分別歸入木竹製品製造業與印刷業。
 2. 民國83-89年統計要覽分類項目無「電腦、通信及視聽電子產品業」、「電子零組件業」。
 3. 民國82年以前工廠登記家數未作鄉鎮市之調查，僅有全縣統計。
 4. 歸仁鄉無菸草製造業，紙漿、紙及紙製品製造業，石油及煤製品業，電腦、通信及視聽電子產品業等業別之工廠登記。

表2-4顯示迄民國90年底鄉轄二級產業場所單位數及員工數以製造業最多(分別佔79.29%、91.93%)，平均規模(無論就僱用員工數、使用土地面積、年產值、投入資產值來看)亦較大；但員工年產值卻以礦業及土石採取業為最高，製造業僅及其7成而已。再比對縣轄狀況(表2-4、2-5)，本鄉二級產業場所年底員工數佔縣轄之4.76%，場所單位數則佔5.73%，生產總值佔3.14%，而使用土地面積僅佔0.89%；與縣轄二級產業發展狀況比較，場所單位數、員工數均高於31鄉鎮市平均之3.23%，惟所佔比例並不十分突顯，但使用土地面積則明顯偏低很多；此外，製造業衰退幅度較縣轄大，而營造業、水電燃氣業則屬成長狀況；此現象或可反映鄉轄無大型、有制度的工業區開發，致個別廠商須自覓所需用地，限於種種主客觀因素，故二級產業發展以中小型企業為主(即大部分廠商之營運以地域性供需為導向)，其生產規模自然較小、生產效能當然較差。為強化全鄉之產業競爭力、健全整體發展，宜朝設立臺南科學園區中下游支援工業區的方向考量，在現有基礎上(以橡膠、塑膠、金屬製品製造業及精密器械製造業與運輸工具製造修配業為主發展類別)吸引科學園區中下游產業進駐；至其區位似可選在臺南一關廟線東西向快速公路歸仁六甲交流道附近的182及177甲縣道兩側，或沙崙高鐵站附近。

表2-4 歸仁鄉二級產業經營概況表

經營概況 經營指標	二級產業業別	二級產業業別				總計	佔臺南縣比例(%)
		礦業及土石採取業	製造業	水電燃氣業	營造業		
年底場所單位數 (家)		2	490	--	126	618	5.73
年底員工數 (人)		17	8,001	--	685	8,703	4.76
年底使用土地面積 (m ²)		926	564,340	--	10,700	575,966	0.89
全年生產總額 (千元)		49,681	16,978,359	--	1,052,656	18,080,696	3.14
年底實際運用資產淨額 (千元)		43,599	22,423,770	--	1,708,773	24,176,142	--
平均每單位場所員工數 (人/家)		8.5	16.3	--	5.4	14.1	--
平均每單位場所規模 (m ² /家)		463.0	1,151.7	--	84.9	932.0	--
平均每單位場所年產值 (千元/家)		24,840	34,650	--	8,354	29,257	--
平均每單位場所運用資產淨額 (千元/家)		21,799	45,763	--	13,562	39,120	--
平均每單位員工年產值 (千元/人)		2,922	2,122	--	1,537	2,078	--

資料來源：臺南縣政府主計室90年工商及服務業普查資料

表2-5 臺南縣、歸仁鄉歷年二級產業概況比較表

二級產業 比較地區、 年度 比較指數 二級產業別	臺南縣							歸仁鄉						
	員 工 數 (人)	5 年 平 均 成 長 率 (%)	員 工 數 (人)	5 年 平 均 成 長 率 (%)	員 工 數 (人)	5 年 平 均 成 長 率 (%)	15 年 平 均 成 長 率 (%)	員 工 數 (人)	5 年 平 均 成 長 率 (%)	員 工 數 (人)	5 年 平 均 成 長 率 (%)	員 工 數 (人)	5 年 平 均 成 長 率 (%)	15 年 平 均 成 長 率 (%)
	礦業及土石採取業	333	--	241	-5.53	150	-7.55	-6.54	--	--	17	--	17	--
製造業	178,908	--	162,159	-1.87	162,606	0.06	-0.90	12,670	--	7,992	-7.38	6,505	-3.72	-5.55
水電燃氣業	1,711	--	1,484	-2.65	1,711	3.06	0.20	39	--	32	-3.59	39	4.37	0.39
營造業	17,498	--	19,338	2.10	14,750	-4.75	-1.32	509	--	899	15.32	704	-4.34	5.49
合計	198,450	--	183,222	-1.53	179,217	-0.44	-0.98	13,218	--	8,940	-6.47	7,265	-3.75	-5.11

資料來源：臺南縣政府主計室、歷年工商普查資料

三、三級產業發展概況

本鄉商業與服務業場所單位數佔縣轄之比重，自民國60年逐漸上升至民國75年後停止上升及逐漸下降。至民國90年底約佔縣轄比例4.65%，商業與服務業主要是以滿足地方日常生活消費的中低層級零售業與服務業為主，包括屬消費者服務的批發業及綜合零售業。

迄民國90年本鄉三級產業場所經營情形，以批發、零售、住宿及餐飲業的場所單位數、員工數最多，而以金融、保險、不動產業及租賃業最少；全年生產總值以批發、零售、住宿及餐飲業為第一，專業、科學、技術、醫療保健、文化、運動、休閒服務業及其他服務業居第二位。但平均每單位場所員工數以金融、保險、不動產及租賃業最多，專業、科學、技術、醫療保健、文化、運動、休閒服務業及其他服務業最少。就每單位場所

平均年產值來看本鄉的三級產業營運狀況，以金融、保險、不動產及租賃業最高(表2-6)。

表2-6 歸仁鄉三級產業經營型態表

經營概況 經營指標	三級產業 業別	三級產業				總計	佔臺南 縣比例 (%)
		批發、零售、 住宿及餐飲業	運輸倉儲 通訊業	金融、保 險、不動 產及租賃 業	專業、科學、技術 、醫療保健、文化 、運動、休閒服務 業及其他服務業		
年底場所單位數 (家)		935	59	42	260	1,296	4.65
年底員工數 (人)		2,900	286	245	636	4,067	4.19
年底使用土地面積 (m ²)		101,847	23,233	13,352	24,715	163,147	1.89
全年生產總額 (千元)		2,364,463	321,515	460,847	989,325	4,316,150	4.13
平均每單位場所 員工人數 (人/家)		3	5	6	2	--	--
平均每單位場所 年產值 (千元/家)		2,529	5,449	15,258	3,805	--	--

資料來源：臺南縣政府主計室、90年工商及服務業普查資料

與縣轄比較(表2-7)，整體三級產業發展較縣轄快速，尤其運輸倉儲通訊業最顯著、次為金融保險及不動產業，而社會服務及個人服務業則呈衰退，惟較縣轄緩和；就一成熟的工商社會而言，工商服務業、社會服務及個人服務業之從業人員應佔較重比例、成長較速，故本鄉仍屬轉型期。

整體而言本鄉民眾消費水準並不高，須先繁榮縣轄整體經濟發展，才能帶動。

表2-7 臺南縣、歸仁鄉歷年三級產業概況比較表

三級產業 比較指標 三級產業 業別	比較地 區、 年度		臺南縣					歸仁鄉						
	80		85		90		15 年 平 均 成 長 率	80		85		90		15 年 平 均 成 長 率
	員 工 數 (人)	5 年 平 均 成 長 率 (%)	員 工 數 (人)	5 年 平 均 成 長 率 (%)	員 工 數 (人)	5 年 平 均 成 長 率 (%)		員 工 數 (人)	5 年 平 均 成 長 率 (%)	員 工 數 (人)	5 年 平 均 成 長 率 (%)	員 工 數 (人)	5 年 平 均 成 長 率 (%)	
批發零售及 餐飲業	34,213	--	49,980	9.22	59,527	3.82	6.52	1,082	--	2,210	20.85	2,794	5.29	13.07
運輸倉儲通 訊業	6,462	--	6,760	0.92	7,777	3.01	1.96	150	--	288	18.40	335	3.26	10.83
金融保險及 不動產業	5,940	--	9,473	11.90	7,882	-3.36	4.27	118	--	378	44.07	234	-7.62	18.22
工商服務業	1,705	--	3,245	18.06	11,951	53.66	35.86	87	--	119	7.36	357	40.00	23.68
社會服務及 個人服務業	11,179	--	15,280	7.34	9,958	-6.97	0.18	303	--	417	7.52	248	-8.11	-0.29
合計	59,499	--	84,738	8.48	97,095	2.92	5.70	1,740	--	3,412	19.22	3,968	3.26	11.24

四、產業發展綜合分析

為瞭解本鄉產業發展於縣轄之地位，茲就縣轄31鄉鎮市產業發展資料彙整如表2-8、2-9，並據以建立勞動產值、土地產值、就業貢獻等三項指標，用以評估產業之相對競爭力，評估結果(表2-10)顯示本鄉各項指標之競爭力均僅居於中間地位。再進一步採區位商數法、相對成長分析法來探討鄉轄之優勢產業，俾作為整體發展建議之依據，茲分析如次：

表2-8 縣轄各鄉鎮市產業發展概況表

單位：人

行政區	項目 礦業及 土石採 取業	製造業	水 電 燃 氣 業	營造業	批發零 售及餐 飲業	運輸倉 儲通訊 業	金融保 險及不 動產業	工 商 服 務 業	社會服 務及個 人服務業	農 業	漁 業
台南縣	150	162,606	1,711	14,750	59,527	7,777	7,882	11,951	9,958	353,582	29,445
新營市	-	6,816	861	1,291	6,001	1,196	1,367	2,176	1,190	14,157	89
鹽水鎮	-	1,925	8	252	1,060	231	164	136	149	10,479	417
白河鎮	4	546	34	261	1,502	178	168	281	111	15,369	65
柳營鄉	-	1,634	-	250	692	43	82	135	108	9,639	354
後壁鄉	-	815	8	409	664	111	62	94	35	15,390	24
東山鄉	-	725	24	178	512	108	55	70	51	16,423	186
麻豆鎮	-	5,172	38	443	3,135	758	415	390	224	16,565	1,001
下營鄉	-	582	7	187	880	109	131	103	57	12,308	518
六甲鄉	13	942	15	414	881	95	155	145	122	10,938	386
官田鄉	-	11,261	44	153	1,012	117	106	186	122	10,731	244
大內鄉	6	142	5	96	259	20	50	40	86	9,050	22
佳里鎮	-	3,922	40	1,183	3,573	812	659	639	934	15,559	130
學甲鎮	-	3,488	25	136	1,619	89	209	151	217	12,256	3,750
西港鄉	-	2,088	7	336	1,021	66	98	137	77	10,290	159
七股鄉	84	763	5	120	457	55	29	37	31	8,281	7,655
將軍鄉	-	763	7	201	513	29	99	33	27	9,417	5,439
北門鄉	-	114	7	16	197	11	34	14	44	4,146	7,540
新化鎮	-	2,340	35	652	1,969	208	332	344	603	14,974	37
善化鎮	-	5,616	34	351	2,283	720	287	414	424	14,663	187
新市鄉	-	15,458	77	477	2,147	180	273	230	140	11,546	76
安定鄉	17	5,016	8	567	918	45	78	171	54	14,430	86
山上鄉	-	4,254	7	95	222	29	34	30	25	4,558	8
玉井鄉	-	77	27	411	564	52	54	96	47	10,463	9
楠西鄉	-	33	172	121	321	12	8	29	25	7,892	1
南化鄉	3	32	46	184	147	10	58	11	8	7,727	20
左鎮鄉	-	76	5	12	106	8	30	44	5	4,504	81
仁德鄉	-	32,036	49	1,231	4,536	635	386	943	502	13,806	288
歸仁鄉	17	6,505	39	704	2,794	335	234	357	248	15,613	229
關廟鄉	-	4,981	13	310	1,477	83	139	147	243	14,135	169
龍崎鄉	-	118	-	84	40	5	12	4	-	2,066	21
永康市	6	44,366	64	3,625	18,025	1,427	2,071	4,364	4,049	16,207	255

資料來源：台南縣政府主計室90年工商普查資料及統計要覽

註：90年後分類項目有所變動，本統計係採85年前之分類法，「批發及零售業」、「住宿及餐飲業」合併為「批發零售及餐飲業」；「金融保險業」、「不動產業及租賃業」合併為「金融保險及不動產業」；「專業科學及技術服務業」、「其他服務業」定義為「工商服務業」；「醫療保健業」、「文化運動及休閒服務業」定義為「社會服務及個人服務業」。

表2-9 縣轄各鄉鎮市工商及服務業企業單位經營概況表

行政區	項目	年底企業 單位數 (家)	年底員工 人數 (人)	年底使用建築 物樓地板面積 (千平方公尺)	全年勞動 報酬支出 (百萬元)	全年生產 總額 (百萬元)	全年生產 毛額 (百萬元)
台南縣		36,964	250,556	14,456	104,051	548,855	185,114
新營市		3,067	16,075	846	6,342	25,816	10,820
鹽水鎮		773	3,147	169	107	4,538	1,727
白河鎮		1,151	2,791	169	956	2,628	1,567
柳營鄉		596	1,891	122	639	2,025	944
後壁鄉		577	1,859	147	600	1,994	799
東山鄉		445	1,696	127	684	3,544	1,159
麻豆鎮		1,852	10,599	477	4,025	19,524	5,824
下營鄉		547	1,941	117	645	1,682	978
六甲鄉		710	2,148	122	825	2,704	1,412
官田鄉		719	8,264	739	3,659	27,545	6,954
大內鄉		246	805	38	252	806	438
佳里鎮		2,352	11,558	483	4,688	20,253	7,608
學甲鎮		881	5,295	319	2,155	14,446	3,754
西港鄉		805	3,690	207	1,474	6,110	2,256
七股鄉		381	1,545	65	259	2,555	953
將軍鄉		382	1,617	67	574	1,959	800
北門鄉		145	469	335	161	433	242
新化鎮		1,378	6,158	349	325	8,890	3,888
善化鎮		1,338	6,999	342	2,646	8,537	3,961
新市鄉		1,152	15,922	950	7,328	48,005	11,813
安定鄉		903	6,878	363	2,389	13,352	3,516
山上鄉		215	3,433	190	1,576	8,994	3,033
玉井鄉		541	1,207	56	400	1,117	620
楠西鄉		265	698	38	360	1,152	882
南化鄉		133	443	9	162	415	173
左鎮鄉		117	258	21	89	243	143
仁德鄉		3,191	34,252	2,596	15,807	103,304	30,651
歸仁鄉		1,871	13,541	574	5,162	22,427	9,139
關廟鄉		1,008	7,267	492	2,675	15,559	4,734
龍崎鄉		44	255	36	120	325	163
永康市		9,179	77,855	3,889	33,702	177,972	64,166

資料來源：臺南縣政府主計室90年工商普查

表2-10 縣轄各鄉鎮市產業競爭力評估表

行政區	項目	勞動產值		土地產值		就業貢獻	
		千元/人	排名	千元/千平方公尺	排名	千元/人	排名
台南縣		2,190.55	--	2,190.55	--	415.28	--
新營市		1,605.97	16	1,605.97	16	394.51	12
鹽水鎮		1,442.01	18	1,442.10	18	34.11	31
白河鎮		941.60	27	941.74	27	342.36	23
柳營鄉		1,070.86	24	1,070.94	24	337.92	24
後壁鄉		1,072.62	23	1,072.89	23	322.59	27
東山鄉		2,089.62	8	2,089.56	8	403.56	10
麻豆鎮		1,842.06	10	1,842.03	10	379.77	15
下營鄉		866.56	31	866.44	31	332.40	25
六甲鄉		1,258.85	20	1,258.93	20	383.88	13

行政區	勞動產值		土地產值		就業貢獻	
	千元/人	排名	千元/千平方公尺	排名	千元/人	排名
官田鄉	3,333.13	1	3,333.16	1	442.72	6
大內鄉	1,001.24	25	1,001.50	25	313.33	28
佳里鎮	1,752.29	11	1,752.25	11	405.63	9
學甲鎮	2,728.23	4	2,728.31	4	406.95	8
西港鄉	1,655.83	13	1,655.86	13	399.47	11
七股鄉	1,653.72	14	1,653.40	14	167.48	29
將軍鄉	1,211.50	22	1,211.61	22	355.11	19
北門鄉	923.24	30	922.42	30	342.57	22
新化鎮	1,443.65	17	1,443.58	17	52.75	30
善化鎮	1,219.75	21	1,219.78	21	378.04	16
新市鄉	3,015.01	3	3,015.03	3	460.24	4
安定鄉	1,941.26	9	1,941.22	9	347.33	20
山上鄉	2,619.87	5	2,619.93	5	458.95	5
玉井鄉	925.43	29	925.63	29	331.52	26
楠西鄉	1,650.43	15	1,651.09	15	515.99	1
南化鄉	936.79	28	936.70	28	366.74	18
左鎮鄉	941.86	26	942.35	26	345.29	21
仁德鄉	3,016.00	2	3,016.01	2	461.50	3
歸仁鄉	1,656.23	12	1,656.23	12	381.22	14
關廟鄉	2,141.05	7	2,141.08	7	368.14	17
龍崎鄉	1,274.51	19	1,275.88	19	471.70	2
永康市	2,285.94	6	2,285.94	6	432.89	7

註：1. 勞動產值—以員工數計算(全年生產總額 / 員工數)
 2. 土地產值—以建築物樓地板面積計算(全年生產總額 / 建築物樓地板面積)
 3. 就業貢獻(勞動報酬支出 / 員工數)

(一) 區位商數(LQ)

用以衡量區域產業專業化程度。若 $L. Q. > 1$ ，表該地區該產業在營業收入(或工廠家數、員工人數)方面，大於縣轄平均值，該產業能為該地區創造更多的營業收入(或吸引更多的廠商聚集，或者是提供更多的就業機會)，則該產業是為該地區的重要基礎產業。反之，若 $L. Q. < 1$ ，則為非基礎產業。定義【區位商數綜合評估指標值=年底企業單位數區位商數值+員工人數區位商數值】，故其值 > 2 者視為基礎產業。

準此相對縣轄而言(表2-11)，一級產業之農業，二級產業之礦業及土石採取業、製造業、水電燃氣業、營造業，三級產業之批發零售及餐飲業、運輸倉儲通訊業等均可視為鄉轄之基礎產業。

(二) 相對成長分析

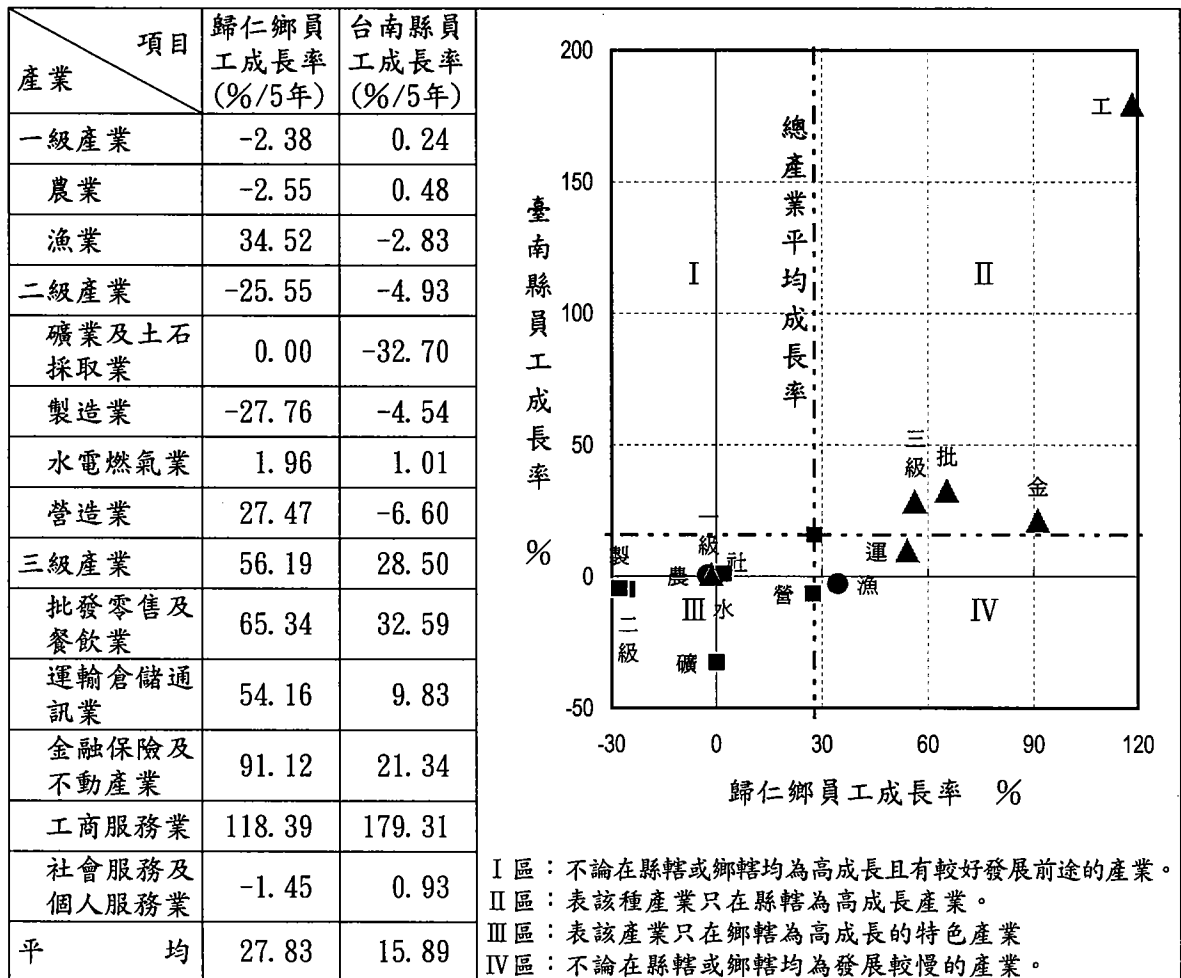
表2-12顯示三級產業之工商服務業、批發零售及餐飲業、金融保險及不動產業係具發展潛力之產業，而三級產業之運輸倉儲通訊業、一級產業之漁業於鄉轄具發展特色。

表2-11 臺南縣、歸仁鄉區位商數比較表

產業別	年底企業單位			年底員工			加總區位商數
	佔歸仁鄉比例(%)	佔臺南縣比例(%)	區位商數	佔歸仁鄉比例(%)	佔臺南縣比例(%)	區位商數	
一級產業							
農業	61.43	62.86	0.98	66.19	53.63	1.23	2.21
漁業	2.14	6.43	0.33	0.97	4.47	0.22	0.55
二級產業							
礦業及土石採取業	0.04	0.01	3.17	0.07	0.02	3.17	6.34
製造業	10.19	7.02	1.45	27.58	24.66	1.12	2.57
水電燃氣業	0.04	0.04	0.92	0.17	0.26	0.64	2.03
營造業	2.40	1.72	1.39	2.98	2.24	1.33	2.73
三級產業							
批發零售及餐飲業	17.04	15.50	1.10	11.84	9.03	1.31	2.41
運輸倉儲通訊業	1.12	1.00	1.12	1.42	1.18	1.20	2.33
金融保險及不動產業	0.80	0.79	1.00	0.99	1.20	0.83	1.83
工商服務業	3.43	3.51	0.98	1.51	1.81	0.83	1.81
社會服務及個人服務業	1.38	1.11	1.25	1.05	1.51	0.70	1.95

資料來源：90年工商普查及臺南縣統計要覽

表2-12 臺南縣、歸仁鄉相對成長分析表



第三節 未來整體發展

一、發展定位

本鄉位縣轄最南端，屬嘉南平原平坦地帶，為臺南都會區之外圍鄉鎮，是近年縣轄人口成長快速的鄉鎮之一，主要提供臺南都會區之居住及生產功能。近年隨南部科學園區、臺南都會公園及高鐵沙崙車站之設置、及東西向快速公路臺南—關廟線、第二高速公路之通車，應提昇都市環境品質與競爭力，以掌握發展之契機，故將其發展定位為扮演臺南都會區之衛星都市，並因應臺南都會區發展趨勢，扮演臺南都會區之高品質住宅區、高鐵運輸服務站之角色。

二、發展構想

據前述分析，本鄉目前仍以一、二級產業為發展主體，三級產業為輔，而二級產業以製造業為主；及業人口主要分布於南興、南保、後市、歸仁、許厝、辜厝、六甲、大廟等村(圖2-1)。為因應相關重大建設計畫之波及效應，匡導全鄉整體發展，宜充分發揮特色產業的功能，如一級產業之蔬果類(釋迦、楊桃、番石榴)、魚類養殖與休閒農業之結合，具基礎之二級產業(橡膠、塑膠、金屬製品製造業、精密器械製造業、雜項工業製品製造業)與南科中下游產業之策略結盟，及三級產業之休閒服務業及其他服務業之強化等，茲依發展定位擬具整體發展構想如

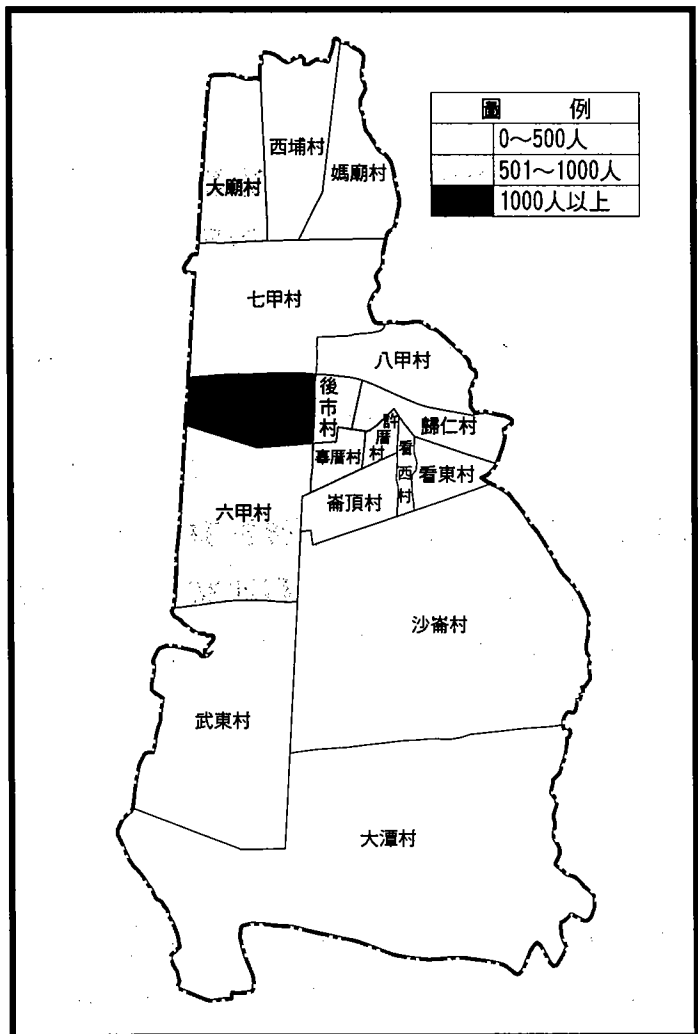


圖2-1 歸仁鄉及業人口分布示意圖

次(圖2-2)：

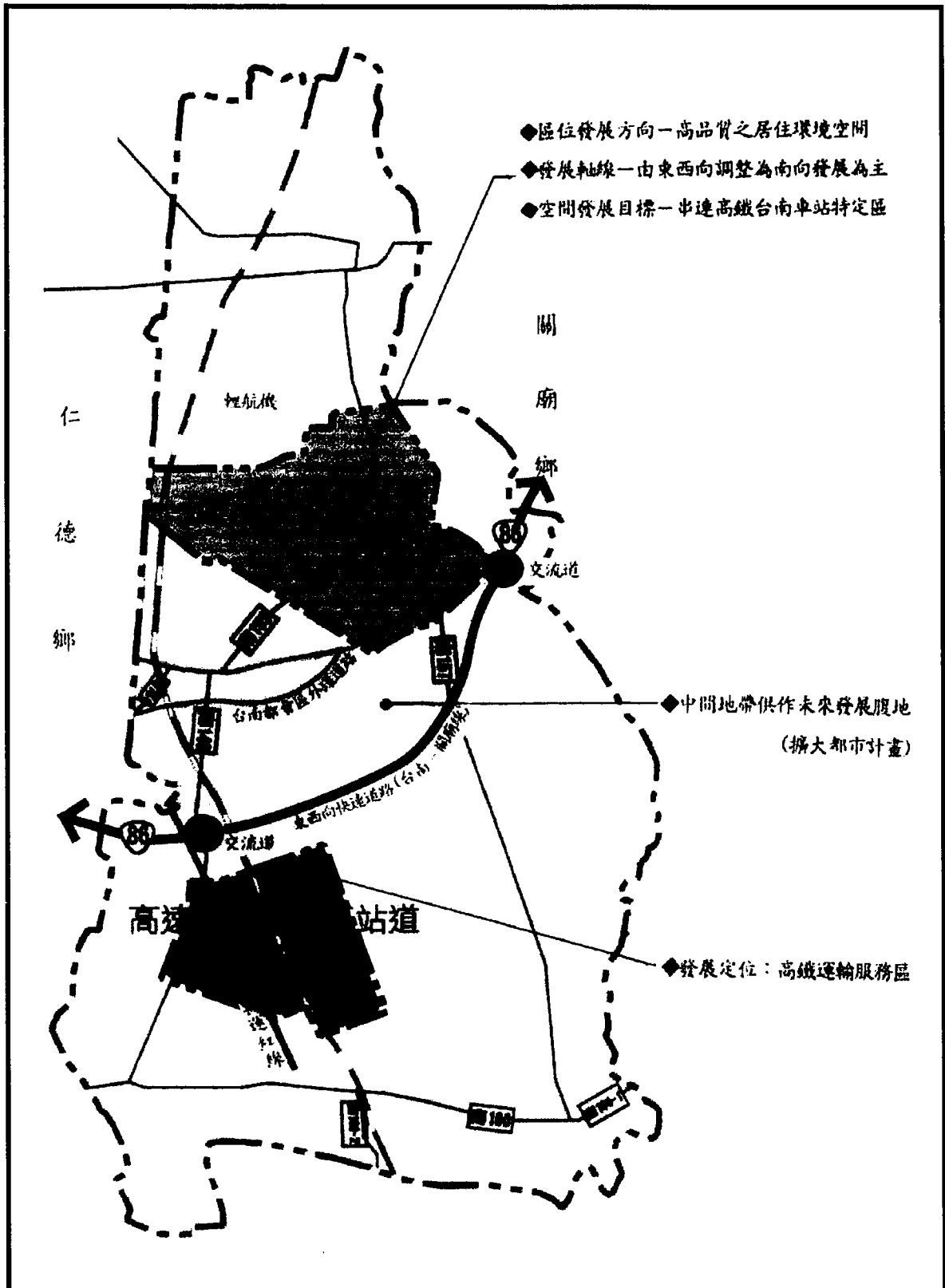


圖2-2 歸仁鄉整體發展構想示意圖

(一)提供優質寧適居住環境

高速鐵路經過鄉轄西側，並於沙崙設站，通車後將使本鄉成為臺南都會區之出入門戶。且因鄰近臺南科學園區、臺南都會公園，改善基本公共設施，一方面可改善鄉民的居住環境；另一方面可吸納南科帶來「住」的需求，提供高品質的居住環境，因此，塑造優質生活環境空間為首要重點。

(二)以鄉公所周圍為核心，發展兼具地區性商業與生產性服務業之空間

中山路(182縣道)貫穿本計畫區往東抵高雄縣旗山鎮、內門鄉，同時縣轄龍崎、關廟鄉亦藉此線經本鄉及仁德鄉至台南市，為計畫區內重要之路線型商業帶。然本計畫區長期以來隸屬臺南市的衛星市鎮，其人流、物流、資訊流均以臺南市為核心，但相對的亦造就人口聚集與都市化程度較高等效應，故地區性商業消費自有其需求，生產性的服務業如後勤辦公室則隨南部科學園區的帶動亦有其發展之利基。因此以鄉公所周圍為發展核心，提昇衛星市鎮的功能，使就業機會從臺南市部份移轉至本計畫區，以提昇在地產業發展。

(三)發展軸線調整為南向發展

就鄉轄發展現況而言，大體上是以鄉公所為中心，鄉民除較高層次的消費需求由臺南市提供外，大部分的商業服務仍由計畫區滿足；但伴隨高鐵的通車，勢必誘導鄉轄部分就業與消費人口南移(由不動產市產之變動情形知目前已有此發展傾向之態勢)，故應預為規劃直接連絡高鐵臺南車站特定區之幹線道路系統，使原為橫向發展的生活圈結構，轉為向南發展，並成為臺南都會區南向軸線的延續。

(四)有效串連高鐵台南車站特定區

高速鐵路沙崙車站將成為臺南都會區對外之重要轉運門戶，除加強聯外交通路網規劃，縮短臺南都會區與高鐵站間之往返行程外，並應強化本計畫區與高鐵臺南車站特定區之串連關係，將本計畫區與高鐵臺南車站特定區間之非都市土地，預留為都市發展腹地，視未來實際發展需要，循擴大都市計畫方式，將二處都市計畫區串連為一整體，發揮相乘效應。

第三章 發展現況及檢討分析

第一節 人民及團體意見

本次通盤檢討前公告徵求意見期間，計接獲人民或團體陳情意見八件，經整理分析後作為檢討之參考。

第二節 計畫年期

歸仁都市計畫制定於民國63年7月6日，執行迄今已三十年餘，且已屆計畫目標年(民國90年)，為適應未來發展實際需求，切合計畫精神(依都市計畫法第五條規定「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計25年內之發展情形訂定之。」、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條但書規定「都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或25年者，應予全面通盤檢討。」)，本次通盤檢討之作業宜為全面性，對計畫目標年亦應合理檢討修訂。

依都市計畫法規定，都市計畫係對一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，預計25年內之發展需要，作為計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃，準此本次通盤檢討之計畫目標年最長應可訂為民國115年。惟考量計畫體系之政策應具一致性，俾利計畫目標之可達成性與計畫內容之具體落實，故宜參酌「國土綜合開發計畫」、「臺灣南部區域計畫」、「臺南縣綜合發展計畫」之計畫目標年予以調整訂定。查國土綜合開發計畫之計畫目標年民國100年，臺灣南部區域計畫之計畫目標年民國94年，臺南縣綜合發展計畫之計畫目標年民國110年；根據以往經驗保守估計，全面性、大面積通盤檢討案依法完成法定程序至少需3年以上，後續之釘樁測量、地籍分割、整體開發則至少需2年以上，若一切順利推動則民眾約需五年後方得申請發照建築，如此已屆民國96年，故就資源(人力、財力、物力)有效利用觀點來看，計畫目標年不宜訂得太緊迫；基於上述因素考量，本次通盤檢討之計畫目標年宜依循「國土綜合開發計畫」及臺南縣轄各都市計畫區統一規定，以民國100年為計畫目標年。

第三節 計畫人口及密度

一、人口發展分析

本鄉人口居臺南縣各鄉鎮市人口數第四位。從歷年人口數來看，民國70年底全鄉人口41,973人，至民國90年底63,995人，二十年間增加22,022人，年平均成長率約百分之2.17；計畫區人口民國70年底30,551人，至民國90年底41,682人，二十年間增加11,131人，年平均成長率約百分之1.62。歷年計畫區人口佔全鄉人口平均比例約百分之63.50(表3-1)。再觀之計畫區內各村歷年人口成長變動情形(表3-2)，顯示自然增加有減少趨勢，社會增加則呈不穩定狀態。

二、計畫人口推估

依據「修訂臺南縣綜合發展計畫」對縣轄各鄉鎮市人口總量之推估及分派，預計民國100年本鄉人口74,255人，若依歷年本計畫區人口佔全鄉人口平均比例百分之63.50推計，本計畫區民國100年計畫人口約47,152人。

就計畫區歷年人口成長趨勢建立預測模式，利用迴歸方程式檢測，顯示以線性、多項式及指數模式預測人口與現況相近，且 R^2 值亦較高，推估至民國100年之計畫人口分別為49,606人、51,678人、52,942人；比對先進國家人口成長的歷程與結構，臺灣地區之人口結構型態已近成熟階段，整體而言若無重大人口政策改變或疾病侵襲影響，未來人口成長將日趨減緩，乃至形成水平或緩降現象，準此地區性人口成長主要取決於社會遷徙，而非出生、死亡率之變動，故人口預測易受重大公共投資建設計畫、預測模式本質、採用資料型態之影響而產生偏誤；觀之全鄉、計畫區人口成長情形，大致上早期成長快速而逐漸緩慢，且呈不甚穩定狀態，在此前提下，就預測模式本質而言，多項式、指數模式會高估，線性模式差可近之；再依計畫區人口按自然、社會增加趨勢，採對數迴歸函數推估檢核之，至民國100年之人口數約42,369人，然民國91年底現有人口數已達41,648人，似有低估現象。查因鄉境及鄰近市鄉多項重大公共投資計畫完成與持續推動，未來勢必造成社會遷徙之產生，其效應究竟多大，尚難具體估算，為免過於樂觀或悲觀形成盲點；且原計畫劃設之住宅區面積超過需求標準甚多，尚具相當大的人口成長容受空間，故至計畫目標年民國100年之人口規模暫予維持原計畫之50,000人，俟日後發展態勢明朗再予調整。

三、計畫人口密度

原計畫策訂居住密度每公頃約217人，本次檢討應配合實質計畫內容之調整變更，按住宅區、商業區面積核算修訂之。

表3-1 歷年人口統計表

年度 (民國)	歸仁鄉		歸仁都市計畫區		都市計畫區佔全鄉 人口數比例(%)
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	
70	41,973	—	30,551	—	
71	43,952	4.71	29,986	-1.85	68.22
72	48,000	9.21	28,507	-4.93	59.39
73	50,218	4.62	29,726	4.28	59.19
74	52,083	3.71	30,693	3.25	58.93
75	53,846	3.38	31,654	3.13	58.79
76	54,337	0.91	34,461	8.87	63.42
77	53,602	-1.35	34,470	0.03	64.31
78	54,622	1.90	34,111	-1.04	62.45
79	56,856	4.09	34,724	1.80	61.07
80	57,872	1.79	35,433	2.04	61.23
81	59,665	3.10	35,622	0.53	59.70
82	60,893	2.06	36,323	1.97	59.65
83	57,683	-5.27	39,504	8.76	68.48
84	59,335	2.86	38,959	-1.38	65.66
85	60,764	2.41	38,750	-0.54	63.77
86	61,662	1.48	39,567	2.11	64.17
87	62,352	1.12	40,202	1.60	64.48
88	63,248	1.44	41,793	3.96	66.08
89	63,926	1.07	42,564	1.84	66.58
90	63,995	0.11	41,682	-2.07	65.13
年平均	—	2.17	—	1.62	63.50

資料來源：臺南縣統計要覽、臺南縣歸仁戶政事務所。

表3-2 歸仁都市計畫區各村歷年人口統計表

年度 (民國)	人口數(人)	社會增加		自然增加	
		增加數(人)	增加率(%)	增加數(人)	增加率(%)
71	27,230	—	—	—	—
72	28,275	588	2.080	457	1.616
73	29,510	773	2.619	462	1.566
74	30,196	277	0.917	409	1.354
75	30,943	403	1.302	344	1.112
76	31,948	664	2.078	341	1.067
77	32,686	361	1.104	377	1.153
78	33,256	239	0.719	331	0.995
79	34,021	403	1.185	362	1.064
80	34,711	328	0.945	362	1.043
81	35,117	93	0.265	313	0.891
82	36,042	591	1.640	334	0.927
83	37,009	667	1.802	300	0.811
84	38,020	665	1.749	346	0.910
85	38,985	612	1.570	353	0.905
86	39,580	241	0.609	354	0.894
87	39,979	123	0.308	276	0.690
88	40,737	481	1.181	277	0.680
89	41,206	172	0.417	297	0.721
90	41,511	90	0.217	215	0.518
91	41,648	-77	-0.185	214	0.514
平均	—	—	1.126	—	0.972

資料來源：臺南縣歸仁戶政事務所

第四節 土地使用

本計畫區主要沿182號縣道(中山路)呈帶狀發展，另沿南153、南154號鄉道兩側發展組構而成。茲將各類土地使用現況分析如后(表3-3、圖 3-1)。

表3-3 歸仁都市計畫區土地使用現況表

調查日期：民國91年4月

土地使用類別		計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	215.06	139.55	64.89	
	商業區	9.36	6.83	72.97	
	工業區	57.64	36.09	62.61	
	保存區	2.91	2.91	100.00	
	醫療專用區	0.69	0.69	100.00	
	農業區	152.15	—	—	
公共 設施 用地	機關用地	2.14	1.46	68.22	
	高中用地	7.44	7.44	100.00	
	國中用地	4.32	4.32	100.00	
	國小用地	11.55	8.45	73.16	
	公園用地	3.11	0.00	0.00	
	鄰里公園用地兼作兒童遊樂場使用	2.40	0.27	11.25	
	綠地	2.87	0.00	0.00	
	運動場用地	4.13	4.13	100.00	
	市場用地	1.42	1.18	83.10	
	停車場用地	0.11	0.00	0.00	
	廣場用地兼作停車場使用	0.84	0.24	28.57	
	加油站用地	0.16	0.16	100.00	
	人行廣場用地	1.84	1.49	80.98	
	臺糖鐵路用地	0.75	0.75	100.00	
	鐵路用地	1.03	1.03	100.00	供高速鐵路使用
道路用地兼供鐵路使用	0.02	0.02	100.00		
道路用地	69.09	63.13	91.37		
合計	551.03	280.14	70.23		

- 資料來源：1. 變更歸仁都市計畫(第二次通盤檢討)說明書暨歷次個案變更。
 2. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區管制之使用面積。
 3. 公共設施用地之使用面積僅計算符合計畫使用者。
 4. 使用率之計算不含農業區面積。

一、住宅區

原計畫劃設面積約215.06公頃，現況使用面積約139.55公頃，使用率約百分之64.89；主要分布中正路北段(南153號鄉道)、勝利路(南154號鄉道)沿線兩側、忠孝路(177甲號縣道)沿線與文化街南北兩側。住宅區因高鐵設站於沙崙農場、長榮大學之設校、東西向快速公路(臺南-關廟線)交流道之設置、成大航太所之設立、及警察分局、戶政事務所之南遷等重大公共投資建設，有由市中心往南發展的趨勢。

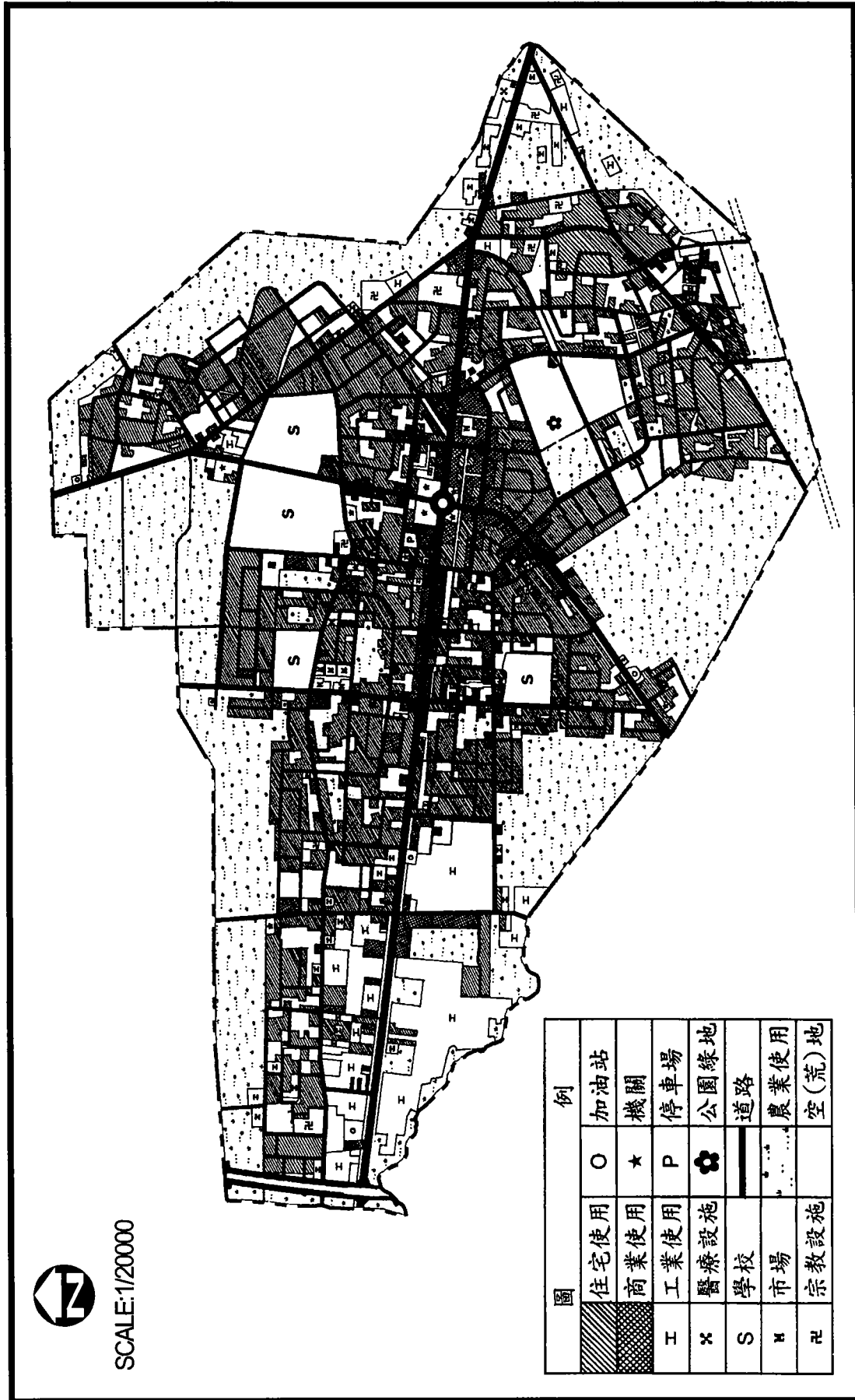


圖3-1 歸仁都市計畫土地使用現況示意圖

依計畫目標年(民國100年)計畫人口50,000人、住宅區容積率百分之200、平均每人佔用50平方公尺居住樓地板面積核計，本計畫區需住宅區面積125公頃，現行計畫劃設之住宅區面積已超過需求標準約90.06公頃。準此，本次通盤檢討除參酌人民或團體陳情意見、實際發展使用情形，利用適當公有土地以方整型態劃設為公共設施用地以補其不足外，不大規模增設住宅區；茲將涉及住宅區變更使用部分臚陳如次：

- (一)本計畫區停車場用地明顯不足，配合公有土地清查，就公有土地權屬範圍，以面積規模適中、面臨計畫道路及停車合理步行距離服務半徑等條件，配合緊臨之私有土地以完整基地形狀酌量補足停車場用地，準此將歸仁國中(「文中一」用地)西側及「公(兒)一」用地南側、㊸號計畫道路北側之部分住宅區(面積計約0.41公頃)變更為停車場用地(分別編為「停二」、「停一」停車場用地)。
- (二)中山路(㊸號計畫道路)已依計畫寬度開闢使用，其與忠孝南路交叉口西南側，為維護交通安全，其道路截角既有施作現況較計畫者寬，配合現況將部分住宅區(面積約43平方公尺)變更為道路用地。
- (三)查仁愛南街北端之8公尺計畫道路(即連接④-8-12公尺倒「匚」字型計畫道路東北端之8公尺計畫道路)西側部分住宅區土地(約4公尺寬)，本所前已價購取得並闢為道路使用，配合道路實際施作現況，變更部分住宅區(面積約0.02公頃)為道路用地。
- (四)為配合內政部民國91年7月16日台內營字第0910085117號函訂頒「都市計畫整體開發地區處理方案」俾儘速妥善解決都市計畫書附帶條件規定整體開發之問題，將「變更歸仁都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表第十一案，運動場用地變更為住宅區(面積約0.1公頃)之附帶條件規定刪除，配合緊臨之土地使用逕予齊整配設約0.04公頃之體育場用地，並附帶條件[附二]規定「配設之0.04公頃體育場用地，應由土地所有權人無償捐贈地方政府，並應於本次通盤檢討案公告發布實施日起兩年內完成捐贈，否則下次辦理通盤檢討時應就其全部範圍恢復為原使用(體育場用地)」。
- (五)③-1-15公尺計畫道路西側、㊸-20公尺計畫道路北側之倒「L」型8公尺計畫道路，若將東西向段南移與現有私設巷道銜接，可有效減少交叉

路口，維護交通安全，土地所有權人已出具同意書，同意無償提供南移後之8公尺計畫道路用地，且因產權均為同土地所有權人所有，變更後並不影響他人建築權益，爰以[附四]附帶條件規定變更部分住宅區(面積約0.02公頃)為道路用地、部分道路用地(面積約0.03公頃)為住宅區。

- (六)查善化寺乃合法登記有案之寺廟，且⊖-24公尺計畫道路北側、4公尺人行步道東側之部分住宅區土地產權確屬該寺所有，為利其整體規劃使用，爰變更部分住宅區(面積約0.03公頃)為宗教專用區(併案編為「宗(專)二」)。

除上開指明變更部分，餘維持原計畫。

二、商業區

主要沿中山路(182號縣道)沿線兩側及中正路南段呈帶狀沿街面發展，皆屬日常生活零售活動，提供地方性消費服務，並無大型的商業消費中心。原計畫劃設商業區面積約9.36公頃，經實際調查統計，使用面積約6.83公頃，使用率約百分之72.97。

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」(以下簡稱「檢討辦法」)第二十九條規定，就民國100年計畫人口50,000人核計，可劃設商業區面積23.50公頃，較現行計畫劃設之商業區面積尚可增加14.14公頃；本次檢討考量歸仁鄉整體商業發展使用現況及本計畫區劃設之住宅區面積已超過需求標準甚多，為尊重市場運作機制，宜由相關土地權利關係人視實際需求，另依「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定辦理，故除參酌人民或團體陳情意見、實際發展使用情形、及相關機關遷移後其土地併鄰近土地使用分區再合理利用外，不大規模增設商業區；茲將涉及商業區變更使用部分臚陳如次：

- (一)原指定供臺南縣歸仁地政事務所使用之「機七」機關用地(面積約0.13公頃)，均屬公有土地；查該機關用地制定歸仁都市計畫時劃為商業區，於辦理第一次公共設施用地通盤檢討時，為應實需變更為機關用地；今該所既已遷移目前呈閒置狀態，而該基地位處地方發展之核心地區，為強化社區中心商業區之緊緻發展，提昇服務機能、環境品質，並利土地資源合理利用、兼顧地方實際需要，爰併緊臨之土地使用分區恢復為

原計畫之商業區。惟其未來標售所得財源應優先作為徵收原「機一」機關用地內私有土地之經費；俾徹底解決土地權屬問題，維護人民權益。

- (二)查「市一」市場用地(已開闢使用中)係鄉有地，本所於都市計畫制定前(民國61年間)即與承租人簽訂「臺南縣歸仁鄉公有店鋪基地租賃契約書」(歸仁都市計畫制定於民國63年7月6日)，由承租人繳納租金並自行出資興建；為符實際發展使用情形，並解決長久以來困擾地方政府之產權與建物使用權不一問題，保障承租人權益，爰將早期蓋成店鋪式之建物配合緊臨之土地使用分區以[附三]附帶條件規定變更為商業區(面積約0.35公頃)；另為創造良好的購物環境，增加適意性公共開放空間，將剩餘之「市一」市場用地變更為廣場用地(面積約0.39公頃)，並規定得作多目標使用，俾利未來改建時，地下設置公共停車空間，滿足社區中心商業區公共停車需求；準此變更「市一」市場用地(面積約0.74公頃)為商業區(面積約0.35公頃)、廣場用地(面積約0.39公頃)。

除上開指明變更部分，餘為符實需維持原計畫。

三、工業區

主要集中於民生街以西之中山路沿線兩側及計畫區東側邊緣沿勝利路(南154號鄉道)南北側。原計畫劃設工業區面積約57.64公頃，經實際調查統計，目前已使用面積約36.09公頃，使用率約百分之62.61。本次檢討因工業區發展使用情形尚稱良好，故除參酌人民或團體陳情意見及為符實際發展需要，就下列二處地區作局部性變更外，餘維持原計畫：

- (一)配合歸仁都市計畫區雨水下水道系統規劃及既有排水溝施作範圍，並利於兩側規劃防汛道路供緊急維護使用，俾符實際需要，爰將計畫區西南側南緣之部分甲種工業區(面積約0.88公頃)變更為溝渠用地。
- (二)「工(乙)七」乙種工業區東南角夾雜於乙種工業區與「宗(專)三」宗教專用區間之零星細小農業區土地，因與西側相臨之工業區為同土地所有權人，配合工業興辦人之擴廠需求，且土地所有權人已出具同意書，同意依[附一]附帶條件規定辦理，俾符公平原則及行政院規定，爰以[附一]附帶條件規定變更部分農業區(面積約0.06公頃)為乙種工業區(併案編為「工(乙)七」)。

四、保存區

原計畫將制定都市計畫前之現有孔廟、教會、善化寺及修元堂劃為保存區，面積計約2.91公頃，主要集中於計畫區東側中山路與忠孝路上；查計畫區內劃設為保存區之宗教設施均未依法公告列為古蹟或歷史建築，為避免與依文化資產保存法規定所劃設之古蹟「保存區」混淆，予正名變更為「宗教專用區」。

五、醫療專用區

原計畫面積約0.69公頃，係配合行政院衛生署核定推動之「醫療保健計畫—籌建醫療網計畫」而以個案變更方式劃設者，目前處停工狀態。依檢討辦法規定，醫療專用區視實際需要情形檢討之，為符當初劃設之實需暫予維持原計畫。

六、農業區

原計畫為將歸仁都市計畫區發展為以農、工業為主之城鎮，將都市發展用地外圍劃設為農業區，以發展農業，並防止市街地無限制蔓延，面積約152.15公頃。依檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討。本次檢討除參酌人民或團體陳情意見，及為符實際發展需要，就下列二處地區作局部性變更外，餘維持原計畫：

- (一) 配合歸仁都市計畫區雨水下水道系統規劃及既有排水溝施作範圍，並利於兩側規劃防汛道路供緊急維護使用，俾符實際需要，爰將計畫區西南角之部分農業區(面積約0.11公頃)變更為溝渠用地。
- (二) 「工(乙)七」乙種工業區東南角夾雜於乙種工業區與「宗(專)三」宗教專用區間之零星細小農業區土地，因與西側相臨之工業區為同土地所有權人，配合工業興辦人之擴廠需求，且土地所有權人已出具同意書，同意依[附一]附帶條件規定辦理，俾符公平原則及行政院規定，爰以[附一]附帶條件規定變更部分農業區(面積約0.06公頃)為乙種工業區(併案編為「工(乙)七」)。

第五節 公共設施

公共設施用地之劃設與興闢，直接影響當地居民之居住品質及生活環境，對計畫區內之公共設施做現況調查(表3-4、3-5)，並檢討分析如后：

表3-4 歸仁都市計畫區公共設施用地使用現況表

調查日期：民國91年4月

項 目	編 號	面 積(公頃)	已開闢面積(公頃)	開闢率(%)	備 註
機關用地	機一	1.28	0.97	75.78	鄉公所、鄉民代表會、衛生所、警察分局等
	機二	0.11	0	0	
	機三	0.19	0	0	
	機五	0.14	0.07	50.00	看西村老人文康中心
	機六	0.17	0.17	100.00	電信機房
	機七	0.13	0.13	100.00	地政事務所
	機八	0.12	0.12	100.00	郵局
	小計	2.14	1.46	68.22	
學校用地	文小一	3.33	3.33	100.00	歸仁國小
	文小二	2.52	2.52	100.00	文化國小
	文小三	2.60	2.60	100.00	歸南國小
	文小四	3.10	0	0	
	小計	11.55	8.45	73.16	
	文中一	4.32	4.32	100.00	歸仁國中
	文高	7.44	7.44	100.00	新豐高中
	合計	23.31	20.21	86.70	
公園用地	公一	3.11	0	0	
公(兒)用地	公(兒)一	0.26	0	0	
	公(兒)二	0.19	0	0	
	公(兒)三	0.27	0.27	100.00	
	公(兒)四	0.30	0	0	
	公(兒)五	0.30	0	0	
	公(兒)六	0.25	0	0	
	公(兒)七	0.23	0	0	
	公(兒)八	0.36	0	0	
	公(兒)九	0.24	0	0	
	小計	2.40	0.27	11.25	
綠地	綠	2.87	0	0	
市場用地	市一	0.74	0.74	100.00	
	市二	0.12	0	0	
	市三	0.12	0.12	100.00	
	市四	0.32	0.32	100.00	
	市五	0.12	0	0	
	小計	1.42	1.18	83.10	
停車場用地	停一	0.11	0	0	
廣(停)用地	廣(停)一	0.13	0.13	100.00	
	廣(停)二	0.10	0	0	
	廣(停)三	0.11	0.11	100.00	
	廣(停)四	0.10	0	0	
	廣(停)六	0.40	0	0	
	小計	0.84	0.24	28.57	
運動場用地		4.13	4.13	100.00	歸仁鄉運動公園
加油站用地		0.16	0.16	100.00	中油加油站
人行廣場用地		1.84	1.49	80.98	
道路用地		69.09	63.13	91.37	
臺糖鐵路用地		0.75	0.75	100.00	
鐵路用地		1.03	1.03	100.00	供高速鐵路使用
道路用地兼供鐵路使用		0.02	0.02	100.00	供高速鐵路使用

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表3-5 歸仁都市計畫公共設施用地檢討分析表

計畫人口：50,000人

公共設施用地項目		檢討標準	需要面積(公頃)	劃設面積(公頃)	超過或不足面積(公頃)	備註
遊憩設施用地	兒童遊樂場	· 以每千人0.08公頃為準 · 最小面積0.1公頃	4.00	5.51	-3.93	體育場用地面積的1/2可併入公園用地核算
	公園	· 五萬人口以下者，以每千人0.15公頃為準 · 五萬至十萬人口者，超過五萬人口部分，以每千人0.175公頃為準 · 間鄰公園最小面積0.5公頃	7.50			
	體育場	· 三萬人口以下者，得利用學校之運動場，可免設體育場所 · 三萬至十萬人口者，以每千人0.08公頃為準，最小面積為三公頃 · 面積1/2可併入公園計算	4.00			
學校用地	國民小學	· 五萬人口以下者，以每千人0.20公頃為準 · 五萬至廿萬人口者，超過五萬人口部分，以每千人0.18公頃為準 · 最小面積2.0公頃	10.00	11.55	+1.55	
	國民中學	· 五萬人口以下者，以每千人0.16公頃為準 · 五萬至廿萬人口者，超過五萬人口部分，以每千人0.15公頃為準 · 最小面積2.5公頃	8.00	4.32	-3.68	
停車場用地		· 不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求	6.00	0.95	-5.05	以每5人持有一輛小客車、平面式停車位及每一停車位需30平方公尺(含車道)土地面積估算。
公園、兒童遊樂場、綠地、體育場所、廣場等五項公共設施用地面積和		· 不得低於計畫區面積之百分之十。	55.103 (39.905)	14.35	-40.753 (-25.555)	()內之數字係指依都市發展用地面積核算所需之面積。

一、機關用地

原計畫劃設七處，面積約2.14公頃，其中「機一」、「機五」、「機六」、「機七」、「機八」機關用地已開闢使用，分別供鄉公所及警察分局、老人文康中心、電信機房、地政事務所、郵局等使用，使用面積約1.46公頃，使用率約百分之68.22。依檢討辦法規定，機關用地應按實際需要檢討。

本次檢討基於土地資源有效利用、實際發展使用情形、配合公營事業機構民營化政策之考量，對機關用地作下列之變更使用：

- (一)原指定供臺南縣歸仁地政事務所使用之「機七」機關用地(面積約0.13公頃)，均屬公有土地；查該機關用地制定歸仁都市計畫時劃為商業區，於辦理第一次公共設施用地通盤檢討時，為應實需變更為機關用地；今該所既已遷移目前呈閒置狀態，而該基地處地方發展之核心地區，為強化社區中心商業區之緊緻發展，提昇服務機能、環境品質，並利土地資源合理利用、兼顧地方實際需要，爰併緊臨之土地使用分區恢復為原計畫之商業區。惟其未來標售所得財源應優先作為徵收原「機一」機關用地內私有土地之經費；俾徹底解決土地權屬問題，維護人民權益。
- (二)臺南縣警察局歸仁分局已遷址，原指定供其使用之⑤號計畫道路東側之部分「機一」機關用地(面積約0.57公頃)呈閒置狀態，查該基地處地方發展之核心地區，為強化社區中心商業區之服務機能，並補充公園用地之不足，將其變更為公園用地(編為「公一」公園用地)。為徹底解決其間所夾私有土地之權屬問題，並維護人民權益，「機七」機關用地變更為商業區部分，未來標售所得財源應優先作為徵收該等私有土地及剩餘之「機一」機關用地內私有土地之經費。
- (三)為因應公營事業機構民營化政策及時代趨勢，原指定供公營事業機構使用之機關用地，依都市計畫法規定精神，將歸仁國中(「文中一」用地)南側之「機六」機關用地(面積約0.17公頃)變更為電信專用區(然不適用都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第五款規定)，及將圓環東南側之「機八」機關用地(面積約0.12公頃)變更為郵政用地。

二、學校用地

劃設六處，面積計約23.31公頃，目前使用面積計約20.21公頃，使用

率約百分之86.70，分述如后：

(一) 國小用地(又稱「文小」用地)

依鄰里單元劃設四處，面積計約11.55公頃；其中「文小一」、「文小二」、「文小三」國小用地已開闢使用，現分別為歸仁國小、文化國小及歸南國小使用，使用面積計約8.45公頃，使用率約百分之73.16。

依檢討辦法規定，就民國100年計畫人口50,000人核計，需國小用地10.00公頃，原計畫劃設之國小用地面積超過1.55公頃。因國小用地係配合鄰里單元劃設，超過面積有限，而本計畫區遊憩設施用地、國中用地均不足，且已依法徵收完竣，為創造良好學習環境，提供公共開放空間，宜維持原計畫。

(二) 國中用地(又稱「文中」用地)

劃設一處，面積約4.32公頃，為現有歸仁國中。依檢討辦法規定，就民國100年計畫人口50,000人核計，需國中用地8.00公頃，原計畫劃設之國中用地面積不足3.68公頃；本次檢討基於其服務半徑(1,500公尺)圈域已能大致涵蓋整個計畫區，又無大面積公有土地可資利用，復未大規模增加都市發展用地，故暫不予補足劃設，視未來實際發展情形，若確有實需再循其他方式補之。

(三) 高中用地(又稱「文高」用地)

原計畫劃設一處，面積約7.44公頃，為現有新豐高中。依檢討辦法規定，高級中學及高級職校由教育主管機關研訂整體配置計畫及面積需求；查目前教育主管機關尚無增設新校計畫，而原計畫係依使用現況劃設，故維持原計畫。

三、遊憩設施用地

原計畫劃設一處公園用地(面積約3.11公頃)、九處「公(兒)」用地(面積計約2.40公頃)、及一處運動場用地(面積約4.13公頃)，面積合計約9.64公頃，現已開闢使用面積約4.40公頃，使用率約百分之45.64。

依檢討辦法規定，就民國100年計畫人口50,000人核計，需公園用地7.50公頃、兒童遊樂場用地4.00公頃及體育場用地4.00公頃；原計畫遊憩設施用地之公園及兒童遊樂場用地面積不足3.93公頃。本次檢討基於原供臺南縣警察局歸仁分局使用之部分「機一」機關用地(即⑤號計畫道路東

側之部分「機一」機關用地，面積約0.57公頃），因使用機關已遷離目前呈閒置狀態，查該基地處地方發展之核心地區，為強化社區中心商業區之服務機能，並補充公園用地之不足，故將其變更為公園用地（為徹底解決其間所夾私有土地之權屬問題，維護人民權益，「機七」機關用地變更為商業區部分，未來標售所得財源應優先作為徵收該等私有土地及剩餘之「機一」機關用地內私有土地之經費）外；因原計畫劃設之公園、「公（兒）」用地的服務半徑圈域已大致涵蓋整個計畫區，又無其他大面積之適當公有土地可資利用，復未大規模增加都市發展用地面積，故暫不予全數補足劃設；目前可利用已徵收取得之「文小四」國小用地闢設相關休憩設施先行抵用，再視未來實際發展情形，由不適宜再作工業使用之土地或農業區土地以整體開發方式予以補足。

原計畫劃設之運動場用地與檢討辦法中遊憩設施用地「體育場所」名稱不符，故將「運動場用地」變更正名為「體育場用地」；另配合內政部民國91年7月16日台內營字第0910085117號函訂頒「都市計畫整體開發地區處理方案」俾儘速妥善解決本計畫第二次通盤檢討變更內容明細表第十一案附帶條件規定問題，就附帶條件規定之範圍配合緊臨之土地使用逕予齊整變更0.04公頃未完成條件之住宅區為體育場用地，並附帶條件規定「配設之0.04公頃體育場用地，應由土地所有權人無償捐贈地方政府，並應於本次通盤檢討案公告發布實施日起兩年內完成捐贈，否則下次辦理通盤檢討時應就其全部範圍恢復為原使用（體育場用地）」（〔附二〕）。

四、停車場用地、「廣(停)」用地

原計畫劃設一處停車場用地，面積約0.11公頃，尚未開闢使用；五處「廣(停)」用地，面積約0.84公頃，現僅「廣(停)一」、「廣(停)三」已開闢使用，使用率約百分之28.57。

依檢討辦法「不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求」規定，就民國100年計畫人口50,000人、每五人持有一輛小客車、每輛車需30平方公尺停車空間（平面式停車，含車道、停車空間及必要附屬設施）核計，需提供2,000個公共停車位，即需劃設停車場用地6.00公頃，原計畫僅劃設0.95公頃，不足5.05公頃；查「市一」市場用地已闢有地下停車場，提供73個公共停車位，扣除後仍不足1,610個公共停車位，即不足4.83公頃停車場用地。

本次檢討配合公有土地清查，就公有土地權屬範圍，以面積規模適中

、面臨計畫道路及停車合理步行距離服務半徑等條件，配合相臨私有土地以完整基地形狀，將歸仁國中(「文中一」用地)西側及善化寺(「宗(專)二」宗教專用區)西側、「公(兒)一」用地南側之部分住宅區(面積計約0.41公頃)變更為停車場用地(分別編為「停二」、「停一」停車場用地，其中公有土地以公地撥用方式取得、私有土地以徵收方式取得)；準此停車場用地仍不足4.42公頃，即不足1,474個公共停車位，因不足數量太大實難以一次補足，故建議另以公共設施用地多目標作停車場使用方式補足，或於再次辦理通盤檢討時視實際發展使用情形，由不適宜再作工業使用之土地或農業區土地以整體開發方式研議補足。

五、市場用地

原計畫劃設零售市場用地五處，面積計約1.42公頃，目前僅「市二」、「市五」尚未開闢使用，使用率約百分之83.10。

依檢討辦法規定，以每一鄰里單元設置一處為原則；原計畫係依鄰里單元劃設，且區位尚屬適當；雖然傳統市場因受生活型態、消費行為改變及易造成環境髒亂、交通阻塞等因素影響，面臨超級市場之嚴厲挑戰而漸趨沒落，但為滿足地區居民生活習性之需求，故除屬鄉有地之「市一」市場用地因本所於都市計畫制定前(民國61年間)即與承租人簽訂「臺南縣歸仁鄉公有店舖基地租賃契約書」(歸仁都市計畫制定於民國63年7月6日)，由承租人繳納租金並自行出資興建，為配合實際發展使用情形，並解決長久以來困擾地方政府之產權與建物使用權不一問題，保障承租人權益，將早期蓋成店舖式建物之部分「市一」市場用地配合緊臨之土地使用分區以[附三]附帶條件規定變更為商業區(約0.35公頃)，其附帶條件規定「原供進出通行及內部通行使用之通路應維持原功能並繼續供原使用，但得計入法定空地。」，另為創造良好的購物環境，增加適意性公共開放空間，將剩餘之「市一」市場用地(約0.39公頃)變更為廣場用地，並規定得作多目標使用，俾利未來改建時，地下設置公共停車空間，滿足社區中心商業區公共停車需求外；餘應足敷發展實需，維持原計畫。

六、廣場、人行廣場用地

原計畫於社區及鄰里商業中心劃設人行廣場用地約1.84公頃，現供道路使用，目前使用面積約1.49公頃，使用率約百分之80.98。依檢討辦法規定，廣場、人行廣場應按實際需要檢討；本次檢討考量實際需求，除原

計畫劃設之人行廣場用地維持原計畫外；另為創造良好的購物環境，增加適意性公共開放空間，將部分「市一」市場用地(約0.39公頃)變更為廣場用地，並規定得作多目標使用，俾利未來改建時，地下設置公共停車空間，滿足社區中心商業區公共停車需求。

七、綠地

原計畫於工業區與聯外道路、工業區與住宅區間劃設5、10公尺寬綠帶，作隔離之用，面積計約2.87公頃，均尚未開闢使用。依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目的檢討；本次檢討除因臺糖鐵路已廢線，長期閒置，為建構整體性生態綠地系統，補充公園、兒童遊樂場、體育場所、綠地、廣場等五項公共設施用地不足，故將部分鐵路用地(臺糖鐵路用地，面積約0.75公頃)變更為綠地外；因原計畫之綠地係為隔離不相容使用或美化景觀而劃設，有保留之必要，故維持原計畫。

八、加油站用地

原計畫劃設一處，面積約0.16公頃，現已開闢使用；配合公營事業機構民營化政策與時代趨勢，原指定供公營事業機構使用之土地，依都市計畫法規定精神將其變更正名為「加油站專用區」。

第六節 交通系統

依道路功能等級分對外幹道、主要、次要、出入道路等及鐵路。原計畫劃設道路用地面積約69.09公頃，開闢使用面積約63.13公頃，使用率約百分之91.37；鐵路用地面積約1.78公頃，為現有臺糖鐵路及興闢中之高速鐵路。

一、道路用地

通達鄰近市鄉之幹線道路均已開闢，包括㊶、㊷、㊸、㊹、㊺號計畫道路；另配合臺南都會區外環道系統、高速鐵路計畫劃設特一、㊻、㊼號計畫道路，目前開闢中；區內道路依功能等級劃分主要、次要及出入道路，計畫道路寬度十公尺以上者均已開闢，僅8公尺及以下寬度之計畫道路尚未完全開闢使用。本次檢討除參酌人民或團體陳情意見及實際施作使用現況作必要之局部調整如后所述外，餘維持原計畫：

- (一) 查仁愛南街北端之8公尺計畫道路(即連接㊹-8-12公尺倒「匚」字型計畫道路東北端之8公尺計畫道路)西側部分住宅區土地(約4公尺寬)，本

所前已價購取得並闢為道路使用，配合道路實際施作現況，變更部分住宅區(面積約0.02公頃)為道路用地。

- (二)中山路(㊟號計畫道路)已依計畫寬度開闢使用，其與忠孝南路交叉口西南側，為維護交通安全，其道路截角既有施作現況較計畫者寬，配合現況將部分住宅區(面積約43平方公尺)變更為道路用地。
- (三)㊟-1-15公尺計畫道路西側、㊟-20公尺計畫道路北側之倒「L」型8公尺計畫道路，若將其東西向段南移與現有私設巷道銜接，可有效減少交叉路口，維護交通安全，土地所有權人已出具同意書，同意無償提供南移後之8公尺計畫道路用地，且因產權均為同土地所有權人所有，變更後並不影響他人建築權益，爰以[附四]附帶條件規定變更部分住宅區(面積約0.02公頃)為道路用地、部分道路用地(面積約0.03公頃)為住宅區。

原計畫配合臺灣地區西部走廊高速鐵路建設計畫劃設道路用地兼供鐵路使用，指定供高速鐵路使用，面積約0.02公頃；為應實需維持原計畫

二、鐵路用地

(一)臺糖鐵路用地

原計畫劃設面積約0.75公頃，已廢線不作使用，長期閒置；本次檢討為建構整體性生態綠地系統，補充公園、兒童遊樂場、體育場所、綠地、廣場等五項公共設施用地之不足，將其變更為綠地。

(二)鐵路用地

原計畫劃設面積約1.03公頃，係配合臺灣地區西部走廊高速鐵路建設計畫劃設，指定供高速鐵路使用；為符實需維持原計畫；然將名稱修正為「高速鐵路用地」，俾資明確。

第七節 其他計畫內容

為利計畫執行，歸仁都市計畫策訂有：土地使用分區管制要點、分期分區發展計畫、公共設施用地多目標使用等相關規定；其中「公共設施用地多目標使用」規定，依民國91.12.11總統華總一義字第09100239060號令修正公布之

「都市計畫法」第三十條第二項規定，授權內政部以民國92.6.27.台內營字第0920087512號令訂頒「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，已可逕依該辦法規定辦理，不必另行敘明，爰予刪除；至土地使用分區管制要點、分期分區發展計畫則宜配合實質計畫內容之調整變更作必要之修正。

此外，原計畫並未策訂事業及財務計畫、都市防災計畫，為資適法，本次通盤檢討宜依相關規定增訂之。

第八節 變更事項

依前述發展現況及檢討分析，本次檢討需變更之位置、項目、內容與理由如表3-6、3-7及圖3-2。凡未指明變更部分，應以原計畫為準。

表3-6 變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
一	變四	歸仁國中(「文中一」用地)西側	住宅區(約0.36公頃)	「停二」停車場用地(約0.36公頃)	停車場用地明顯不足，配合公有土地清查，就公有土地權屬範圍，以面積規模適中、面臨計畫道路及停車合理步行距離服務半徑等條件，配合緊臨之私有土地以完整基地形狀予以變更，酌量補足停車場用地。	私有土地以徵收方式取得，公有土地以公地撥用方式取得。
二	變五	「文中一」用地(歸仁國中)南側	「機六」機關用地(約0.17公頃)	電信專用區(約0.17公頃)	因應公營事業機構民營化政策及時代趨勢，供中華電信公司使用之電信機房已不適合劃設為公共設施用地，依都市計畫法臺灣省施行細則規定變更為電信專用區。	不適用都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第五款規定。
三	變七	圓環周邊之「機一」、「機七」機關用地	機關用地(約0.70公頃)	商業區(約0.13公頃) 公園用地(約0.57公頃)	一、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定標準核算，本計畫區尚可增設14.14公頃之商業區，且本地區位屬地方發展之核心地區。 二、臺南縣警察局歸仁分局(即㊸號計畫道路東側之部分「機一」機關用地，面積約0.57公頃)已遷離，目前呈閒置狀態，為強化社區中心商業區之服務機能，並補充公園用地之不足，將其變更為公園用地。 三、供臺南縣歸仁地政事務所使用之「機七」機關用地均屬公有土地(約0.13公頃)，都市計畫制定時劃為商業區，於辦理第一次公共設施用地通盤檢討時，為應實需變更為機關用地，今該所既已遷移，本次通盤檢討為提昇環境品質及兼顧地方實際需要予以恢復原計畫土地使用分區(商業區)，惟其未來標售所得財源應優先作為徵收原「機一」機關用地內私有土地之經費，俾利徹底	由「機七」機關用地變更為商業區部分，未來標售所得財源應優先作為徵收原「機一」機關用地(即本次檢討變更為「公一」公園用地及剩餘之「機一」機關用地)內私有土地之經費。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
					解決土地權屬問題，並維護人民權益。	
四	變十一	「公(兒)一」用地南側、㊟號計畫道路北側	住宅區(約0.05公頃)	「停一」停車場用地(約0.05公頃)	停車場用地明顯不足，配合公有土地清查，就公有土地權屬範圍，以面積規模適中、面臨計畫道路及停車合理步行距離服務半徑等條件，配合緊臨之私有土地以完整基地形狀予以變更，酌量補足停車場用地。	私有土地以徵收方式取得，公有土地以公地撥用方式取得。
五	變十三	計畫區內保存區	保存區(約2.91公頃)	宗教專用區(約2.91公頃)	其宗教設施均未依法公告列為古蹟或歷史建築，為避免與依文化資產保存法規定所劃設之古蹟「保存區」混淆，正名變更為「宗教專用區」。	
六	變十五	「工(乙)七」乙種工業區東南角	農業區(約0.06公頃)	「工(乙)七」乙種工業區(約0.06公頃)	一、夾於都市發展用地間之零碎農業區，因與西側相臨之工業區為同土地所有權人，配合工業興辦人擴廠之需求，爰依其建議配合緊臨之土地使用分區變更為工業區。 二、為符公平原則，依行政院規定仍應有適當之自願捐獻回饋措施，土地所有權人已出具同意書，同意依附帶條件規定辦理。	附帶條件規定[附一]： 土地所有權人應就農業區變更為乙種工業區面積之百分之三十五，按本次通盤檢討案公告發布實施後當期土地公告現值加百分之四十，以自願捐獻代金方式，於申請建造執照前折算繳納予地方政府。 附件一
七	變十六	中山路、忠孝南路路口西南側	住宅區(約0.00公頃) 註：約43平方公尺	道路用地(約0.00公頃) 註：約43平方公尺	中山路(㊟號計畫道路)已依計畫寬度開闢使用，為維護交通安全，配合既有施作現況調整變更。	
八	變十八	㊟號計畫道路北側、「宗(專)二」宗教專用區東側	住宅區(約0.03公頃)	「宗(專)二」宗教專用區(約0.03公頃)	善化寺乃合法登記有案之寺廟，且該住宅區土地產權確屬該寺廟所有，為利其整體規劃使用，採納其意見併案變更為「宗教專用區」(編為「宗(專)二」)。	附件二
九	變十八	仁愛南街北端、㊟-8號計畫道路東北角	住宅區(約0.02公頃)	道路用地(約0.02公頃)	該八公尺計畫道路西側部分住宅區土地(約四公尺寬)本所已價購取得，配合道路實際施作現況調整變更，以利車行。	
十	變十九	運動場用地及其東南隅	未完成條件之住宅區(約0.10公頃)	住宅區(約0.06公頃) 體育場用地(約0.04公頃)	配合內政部民國91年7月16日台內營字第0910085117號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」相關規定修正上次通盤檢討變更內容明細表第十一案之附帶條件規定，並配合緊臨之土地使用齊整配設體育場用地。	附帶條件規定[附二]： 配設之0.04公頃體育場用地，應由土地所有權人無償捐贈地方政府，並應於本次通盤檢討案公告發布實施日起兩年內完成捐贈，否則下次辦理通

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
						盤檢討時應就其全部範圍恢復為原使用(體育場用地)。
			運動場用地 (約4.13公頃)	體育場用地 (約4.13公頃)	配合都市計畫定期通盤檢討實施辦法中所用名稱，將運動場用地正名為體育場用地。	
十一	變十	㊟號計畫道路南側、④-1號計畫道路北側、④-11號計畫道路東側	「市一」市場用地 (約0.74公頃)	商業區 (約0.35公頃) 廣場用地 (約0.39公頃)	一、「市一」市場用地係鄉有地，本所於都市計畫制定前(民國61年間)即與承租人簽訂「臺南縣歸仁鄉公有店鋪基地租賃契約書」(歸仁都市計畫制定於民國63年7月6日)，由承租人繳納租金並自行出資興建。為符合實際發展使用情形，並解決長久以來困擾地方政府之產權與建物使用權不一問題，保障承租人權益，爰將早期蓋成店鋪式之建物配合緊臨之土地使用分區變更使用性質。 二、為創造良好的購物環境，增加適宜性公共開放空間，將剩餘之「市一」市場用地變更為廣場用地，並規定得作多目標使用，俾利未來改建時，地下設置公共停車空間，滿足社區中心商業區公共停車需求。	變更為商業區部分附帶條件規定[附三]為：原供進出通行及內部通行使用之通路應維持原功能並繼續供原使用，但得計入法定空地。 附件三
十二	變九	圓環東南側	「機八」機關用地 (約0.12公頃)	郵政用地 (約0.12公頃)	因應公營事業機構民營化政策及時代趨勢，供中華郵政公司使用之郵局為符實際並統一名稱將其變更為郵政用地。	
十三	變十七	「文(小)四」北側、體育場及公園南側	臺糖鐵路用地 (約0.75公頃)	綠地 (約0.75公頃)	臺糖鐵路用地已廢線，長期閒置，為建構整體性生態綠地系統、補充公共設施用地不足，故將其變更為綠地。	
十四	變32	③-1號計畫道路西側、㊟號計畫道路北側之倒「L」型八公尺計畫道路	住宅區 (約0.02公頃) 道路用地 (約0.03公頃)	道路用地 (約0.02公頃) 住宅區 (約0.03公頃)	一、東西向段八公尺計畫道路南移與現有私設巷道銜接，可有效減少交叉路口，維護交通安全。 二、土地所有權人已出具同意書，同意無償提供南移後之八公尺計畫道路用地，且因產權均為同土地所有權人所有，變更後並不影響他人建築權益。	附帶條件規定[附四]：南移後之八公尺計畫道路應由土地所有權人無償捐贈地方政府。 附件四
十五	變二	「工(甲)四」甲種工業區北側	加油站用地 (約0.16公頃)	加油站專用區 (約0.16公頃)	因應公營事業機構民營化政策及時代趨勢，現供中油公司使用之加油站用地已不適合劃設為公共設施用地，依都市計畫法臺灣省施行細則規定變更為加油站專用區。	
十六	變四	計畫區西南角及西南側南緣「工(甲)三」、「工(甲)五」之現況排水溝	甲種工業區 (約0.88公頃) 農業區 (約0.11公頃)	溝渠用地 (約0.99公頃)	配合歸仁都市計畫區雨水下水道系統規劃及既有排水溝施作範圍，並利於兩側規劃防汛道路供緊急維護使用，俾符實際需要。	

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
十七		計畫區西緣	鐵路用地(約1.03公頃)	高速鐵路用地(約1.03公頃)	本計畫區劃設之鐵路用地原計畫指明係供臺灣高速鐵路使用，故予正名。	
十八	變一	計畫年期	民國90年	民國100年	一、原計畫目標年已屆滿，配合「國土綜合開發計畫」之目標年修正。 二、依循臺南縣轄各都市計畫區統一規定。	
十九	變二五	本計畫區事業及財務計畫	未訂定	增訂事業及財務計畫	本計畫係依都市計畫法第十六條規定，採主要、細部計畫合併擬定，依都市計畫法第二十二條規定必須策訂事業及財務計畫。	
二十	變二六	本計畫區分期分區發展計畫	已策訂分期分區發展計畫	修正分期分區發展計畫	配合本次檢討之變更內容及規定，修正原分期分區發展計畫。	
二十一	變二七	本計畫區都市防災計畫	未訂定	增訂都市防災計畫	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，將防災規劃納入考量，明確指出防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等，加強保障居民生命財產安全。	
二十二	變三十	本計畫區土地使用分區管制要點	已訂定土地使用分區管制要點	修訂土地使用分區管制要點	因應本次檢討新劃設土地使用分區之管制需求，並配合「都市計畫法臺灣省施行細則」、「臺南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」、「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」等相關法令之增、修訂或公告廢止，修訂原計畫土地使用分區管制要點。	

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
2. 本表面積計算至小數點以下第三位四捨五入。

表3-7 變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點明細表

原計畫	新計畫	變更理由
一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法臺灣省施行細則第卅一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法臺灣省施行細則第卅五條規定訂定之。	配合都市計畫法臺灣省施行細則修正法源依據。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二〇〇。	二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	文詞修正。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三二〇。	三、商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	文詞修正。
四、工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。	四、工業區建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	文詞修正。
五、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一六〇。	刪除。	本次檢討將保存區變更為為宗教專用區，已無必要規定其相關管制。
	五、宗教專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	配合新設宗教專用區依「臺南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」五、之規定

原 計 畫	新 計 畫	變 更 理 由
		增訂條文。
	六、電信專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。不適用都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第五款規定。	一、配合新設土地使用分區增訂條文。 二、參酌原管制規定。
	七、加油站專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	一、配合新設土地使用分區增訂條文。 二、參酌原管制規定。
六、醫療專用區之相關規定如左： (一)醫療專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之四〇〇。 (二)建築物牆面線至少自一八二線緣退縮二十公尺建築。 (三)基地內應規劃前後(南北)相通至少八公尺之通路，以便嗣後車輛或能由前面進入，後面出去，避免對一八二線交通造成衝擊。 (四)停車位數量、位置，應妥為設置避免停放一八二線。 (五)污水及廢棄物應妥為處理避免污染附近環境。 (六)本專用區內應設置之停車位數，應依建築技術規則所核算之停車位數再加一·五倍，上述停車數得以機械停車方式為之，且應全部作公共停車使用。 (七)西側境界線形成尖角部分應儘量避免配置建築物並予以綠化。	八、醫療專用區相關規定如下： (一)醫療專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之四百。 (二)建築物牆面線至少自⊖號計畫道路境界線退縮二十公尺建築。 (三)基地內應規劃前後(南北)相通至少八公尺之通路，以便嗣後車輛或能由前面進入，後面出去，避免對⊖號計畫道路之交通造成衝擊。 (四)停車位數量、位置，應妥為設置避免停放⊖號計畫道路。 (五)污水及廢棄物應妥為處理避免污染附近環境。 (六)本專用區內應設置之停車位數，應依建築技術規則所核算之停車位數再加一·五倍，上述停車數得以機械停車方式為之，且應全部作公共停車使用。 (七)西側境界線形成尖角部分應儘量避免配置建築物並予以綠化。	一、條次調整。 二、文詞修正。
七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	九、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	一、條次調整。 二、文詞修正。
八、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，國中(小)之容積率不得大於百分之一五〇，高中之容積率不得大於百分之二〇〇。	十、學校用地建蔽率不得大於百分之五十，國中(小)容積率不得大於百分之一百五十，高中容積率不得大於百分之二百。	一、條次調整。 二、文詞修正。
九、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二四〇。	十一、市場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	一、條次調整。 二、文詞修正。
十、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。	刪除。	已將加油站用地變更為加油站專用區，已無必要規定其相關管制。
	十二、體育場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	配合都市計畫法臺灣省施行細則增訂體育場用地建蔽率、容積率規定。
	十三、郵政用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	一、配合新設公共設施用地增訂條文。 二、參酌原管制規

原 計 畫	新 計 畫	變 更 理 由								
<p>十一、凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十二點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(一) 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在廿五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>(二) 基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。</p>	<p>十四、獎勵規定</p> <p>(一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>定建蔽率、容積率。</p> <p>一、條次調整。</p> <p>二、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，依現行規定案例及法源依據修正條文。</p>								
<p>十二、依第十一點規定所得增加之樓地板面積(△FA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> <p>$\Delta FA = S \cdot I$</p> <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區： $I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>2. 住宅區、機關用地： $I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>										
<p>十三、依第十一點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇公尺以上，在住宅區、機關用地為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第十二點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。</p>										
	<p>十五、退縮建築規定</p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="662 1747 1157 1993"> <thead> <tr> <th data-bbox="662 1747 742 1803">分區及用地別</th> <th data-bbox="742 1747 949 1803">退縮建築規定</th> <th data-bbox="949 1747 1157 1803">備 註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="662 1803 742 1915">住宅區</td> <td data-bbox="742 1803 949 1915" rowspan="2">自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td data-bbox="949 1803 1157 1915">一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="662 1915 742 1993">商業區</td> <td data-bbox="949 1915 1157 1993">二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備 註	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	商業區	二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	<p>依「臺南縣土地使用分區管制要點建築線退縮規定與停車位劃設標準」規定增訂條文。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備 註								
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。								
商業區		二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。								

原 計 畫	新 計 畫	變 更 理 由																		
	<table border="1" data-bbox="671 264 1168 555"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備 註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由臺南縣都市設計委員會審議決定。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施用地</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="703 555 1182 645">前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p data-bbox="651 645 1182 712">(二)前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="671 712 1168 1057"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備 註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八條規定辦理。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八條規定辦理。</td> <td>二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備 註	工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由臺南縣都市設計委員會審議決定。	公共設施用地及公用事業設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公。		分區及用地別	退縮建築規定	備 註	住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八條規定辦理。	二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	
分區及用地別	退縮建築規定	備 註																		
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由臺南縣都市設計委員會審議決定。																		
公共設施用地及公用事業設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公。																			
分區及用地別	退縮建築規定	備 註																		
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																		
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八條規定辦理。	二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																		
	<p data-bbox="651 1075 949 1108">十六、停車空間劃設標準</p> <p data-bbox="651 1108 1189 1332">(一)實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。但基地情形特殊經提報臺南縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="671 1332 1168 1512"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下每增一五〇平方公尺</td> <td>增設一部</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="703 1512 1182 1601">前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p data-bbox="651 1601 1189 1668">(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位	超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部	超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部	超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部	以下每增一五〇平方公尺	增設一部	<p data-bbox="1189 1075 1402 1265">依「臺南縣土地使用分區管制要點建築線退縮規定與停車位劃設標準」規定增訂條文。</p>						
總樓地板面積	停車位設置標準																			
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位																			
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部																			
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部																			
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部																			
以下每增一五〇平方公尺	增設一部																			
	<p data-bbox="651 1668 1189 1758">十七、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。</p>	<p data-bbox="1189 1668 1402 1859">為增進土地資源利用，彌補公共設施用地之不足，並鼓勵民間投資興建公共設施，爰增訂條文。</p>																		
<p data-bbox="217 1859 651 1960">十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</p>	<p data-bbox="651 1859 1189 1960">十八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p data-bbox="1189 1859 1402 1960">一、條次調整。 二、文詞修正。</p>																		
<p data-bbox="217 1960 651 2020">十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p data-bbox="651 1960 1189 2020">十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p data-bbox="1189 1960 1402 2020">條次調整。</p>																		



SCALE: 1/20000

變更內容

- ① 住→停
- ② 機→電(專)
- ③ 機→商、公
- ④ 住→停
- ⑤ 存→宗(專)
- ⑥ 農→工(乙)
- ⑦ 住→道
- ⑧ 住→宗(專)
- ⑨ 住→道
- ⑩ 住→住、體
- ⑪ 運→體
- ⑫ 市→商、廣
- ⑬ 機→郵
- ⑭ 糖鐵→綠
- ⑮ 住、道→住、道
- ⑯ 油→油(專)
- ⑰ 工(甲)、農→溝
- ⑱ 鐵→高鐵
- ㉑ 調整計畫目標年至民國100年
- ㉒ 增訂事業及財務計畫
- ㉓ 修正分期發展計畫
- ㉔ 增訂都市防災計畫
- ㉕ 修訂土地使用分區管制計畫

圖	例
——	計畫範圍線

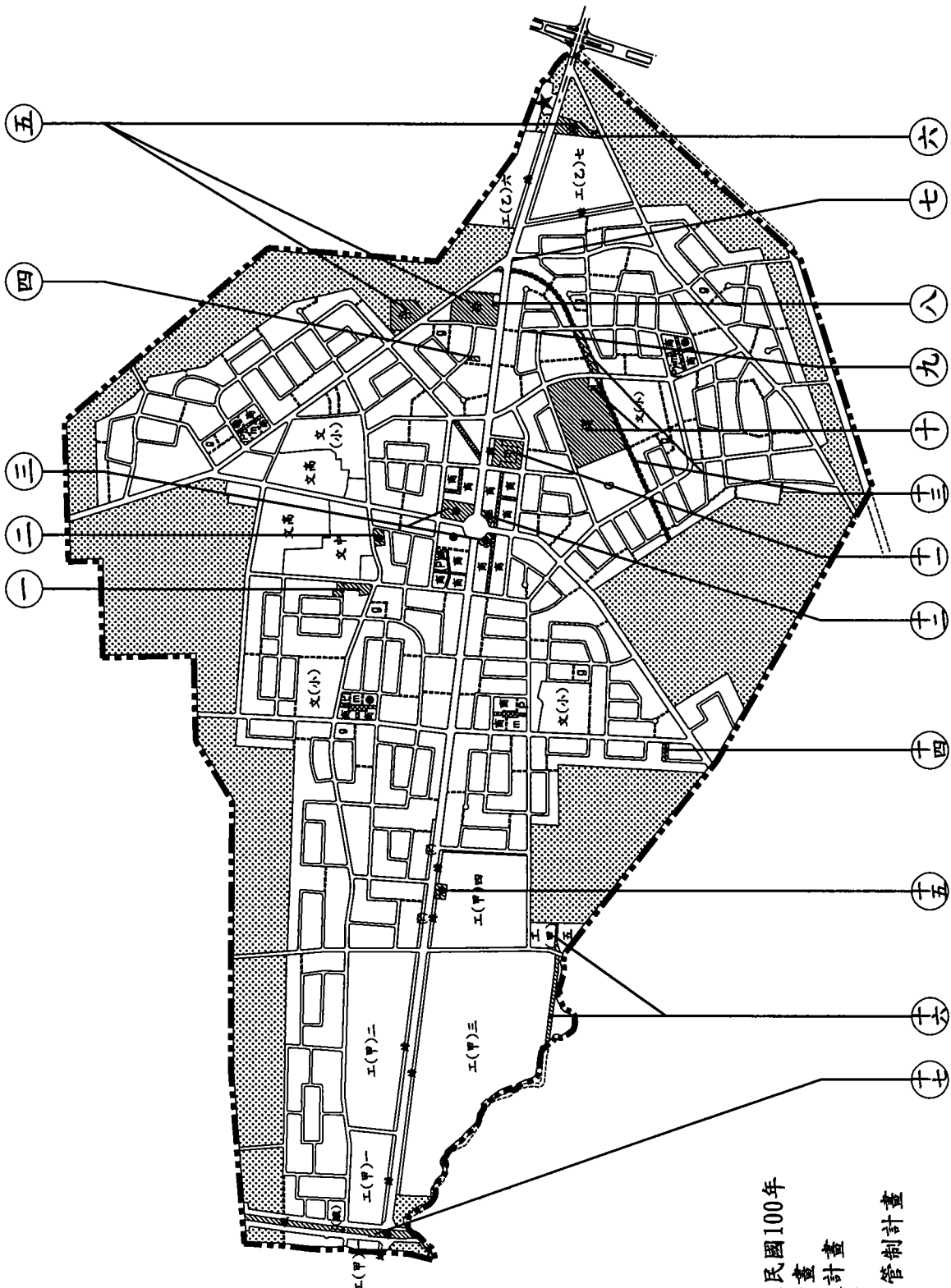


圖3-2 變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖

第四章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

本計畫區位本鄉公所所在地，範圍東至看東村東方約500公尺處、南至看西村南方約100公尺處、西至仁德鄉界、北至八甲村北方約100公尺處，包括南保、歸仁、後市、辜厝、看東、看西、崙頂及八甲等八村，計畫面積約551.03公頃。

第二節 計畫年期、人口及密度

一、計畫年期

依循「國土綜合開發計畫」指導及縣轄各都市計畫區統一規定，以民國100年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口50,000人，居住密度每公頃約223人(係計畫人口與住宅區、商業區面積和相除所得商數)。

第三節 土地使用計畫

本次全面性通盤檢討結果，本計畫區各類土地使用分區之使用計畫，分述如后(表4-1、4-2及圖四-1)：

一、住宅區

就制定都市計畫時之集居地區為基礎，以緊緻都市發展觀點，配合集居規模及都市發展趨勢，並以四條對外幹道為界線劃分四個住宅鄰里單元，形成一完整的住宅社區，劃設住宅區面積約214.57公頃。

其中體育場用地東南隅，未完成條件之住宅區(約0.10公頃)變更為住宅區(約0.06公頃)、體育場用地(約0.04公頃)部分，應依[附二]附帶條件規定辦理。至③-1號計畫道路西側、④號計畫道路北側之倒「L」型8公尺計畫道路東西向段南移至與現有私設巷道銜接部分，應依[附四]附帶條件規定辦理。

表4-1 本次通盤檢討變更土地使用面積統計表

變更案編號 土地使用項目	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三	十四	十五	十六	十七	十八	十九	二十	廿一	廿二	合計
住宅區	-0.36			-0.05			-0.00	-0.03	-0.02	-0.04				+0.01									-0.49
商業區			+0.13																				+0.48
工業區						+0.06																	-0.82
保存區					-2.91											-0.88							-2.91
宗教專用區					+2.91			+0.03															+2.94
醫療專用區																							—
電信專用區		+0.17																					+0.17
加油站專用區																							+0.16
農業區						-0.06										-0.11							-0.17
國小用地																							—
國中用地																							—
高中用地																							—
機關用地		-0.17	-0.70									-0.12											-0.99
公園用地			+0.57																				+0.57
公(兒)用地																							—
綠地													+0.75										+0.75
運動場用地										-4.13													-4.13
體育場用地										+4.17													+4.17
市場用地											-0.74												-0.74
停車場用地		+0.36		+0.05																			+0.41
廣(停)用地																							—
廣場用地(含人行廣場)											+0.39												+0.39
郵政用地												+0.12											+0.12
加油站用地															-0.16								-0.16
溝渠用地																+0.99							+0.99
臺糖鐵路用地													-0.75										-0.75
鐵路用地																							-1.03
高速鐵路用地																							+1.03
道路用地兼作鐵路使用																							—
道路用地						+0.00			+0.02														+0.01

單位：公頃

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

表4-2 變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)前後土地使用面積對照表

土地使用類別	通盤檢討前			通盤檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後			
	面積 (公頃)	估計畫總 面積百分比 (%)	佔都市發展 用地面積百 分比 (%)		面積 (公頃)	估計畫總 面積百分比 (%)	佔都市發展 用地面積百 分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	215.06	39.03	53.92	-0.49	214.57	38.94	53.77
	商業區	9.36	1.70	2.35	+0.48	9.84	1.79	2.47
	工業區	57.64	10.46	14.45	-0.82	56.82	10.31	14.24
	保存區	2.91	0.53	0.73	-2.91	0.00	0.00	0.00
	宗教專用區	0.00	0.00	0.00	+2.94	2.94	0.53	0.74
	醫療專用區	0.69	0.12	0.17	--	0.69	0.13	0.17
	電信專用區	0.00	0.00	0.00	+0.17	0.17	0.03	0.04
	加油站專用區	0.00	0.00	0.00	+0.16	0.16	0.03	0.04
	農業區	152.15	27.61	--	-0.17	151.98	27.58	--
	小計	437.81	79.45	71.62	-0.64	437.17	79.34	71.47
公共 設施 用地	國小用地	11.55	2.10	2.90	--	11.55	2.10	2.89
	國中用地	4.32	0.78	1.08	--	4.32	0.78	1.08
	高中用地	7.44	1.35	1.86	--	7.44	1.35	1.86
	機關用地	2.14	0.39	0.54	-0.99	1.15	0.21	0.29
	公園用地	3.11	0.56	0.78	+0.57	3.68	0.67	0.92
	公(兒)用地	2.40	0.44	0.60	--	2.40	0.44	0.60
	綠地	2.87	0.52	0.72	+0.75	3.62	0.66	0.91
	運動場用地	4.13	0.75	1.03	-4.13	0.00	0.00	0.00
	體育場用地	0.00	0.00	0.00	+4.17	4.17	0.76	1.04
	市場用地	1.42	0.26	0.36	-0.74	0.68	0.12	0.17
	停車場用地	0.11	0.02	0.03	+0.41	0.52	0.09	0.13
	廣(停)用地	0.84	0.15	0.21	--	0.84	0.15	0.21
	廣場用地 (含人行廣場)	1.84	0.33	0.46	+0.39	2.23	0.40	0.56
	郵政用地	0.00	0.00	0.00	+0.12	0.12	0.02	0.03
	加油站用地	0.16	0.03	0.04	-0.16	0.00	0.00	0.00
	溝渠用地	0.00	0.00	0.00	+0.99	0.99	0.18	0.25
	臺糖鐵路用地	0.75	0.14	0.19	-0.75	0.00	0.00	0.00
	鐵路用地	1.03	0.19	0.26	-1.03	0.00	0.00	0.00
	高速鐵路用地	0.00	0.00	0.00	+1.03	1.03	0.19	0.26
	道路用地兼供 鐵路使用	0.02	0.00	0.00	--	0.02	0.00	0.01
道路用地	69.09	12.54	17.32	+0.01	69.10	12.54	17.32	
小計	113.22	20.55	28.38	+0.64	113.86	20.66	28.53	
都市發展用地	398.88	--	100.00	+0.17	399.05	--	100.00	
合計	551.03	100.00	--	--	551.03	100.00	--	

註：1. 都市發展用地面積不含農業區面積。

2. 資料來源：變更歸仁都市計畫(第二次通盤檢討)案說明書暨其後個案變更說明書。

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

二、商業區

就制定都市計畫時鄉公所鄰近既有商店街一帶劃設一處社區中心商業區(編號「商一」)，面積約8.07公頃；另依住宅鄰里單元劃設鄰里中心商業區(編號「商二」、「商三」、「商四」、「商五」)，面積計約1.77公頃；合計商業區面積約9.84公頃。

其中圓環西南側，由「機七」機關用地變更為商業區(編號「商一」，面積約0.13公頃)者，其未來標售所得財源應優先作為徵收原「機一」機關用地(即本次檢討變更為「公一」公園用地及剩餘之「機一」機關用地)內私有土地之經費。至㊦號計畫道路南側、④-1號計畫道路北側、④-11號計畫道路東側，由部分「市一」市場用地變更為商業區(編號「商一」，面積約0.35公頃)者，應依[附三]附帶條件規定辦理。

三、工業區

劃設七處，其中「工一」、「工二」、「工三」、「工四」、「工五」工業區指定為甲種工業區，「工六」、「工七」工業區指定為乙種工業區，面積計約56.82公頃。

其中「工(乙)七」乙種工業區東南角，夾雜於「工(乙)七」乙種工業區與「宗(專)三」宗教專用區間之零星細小農業區土地(約0.06公頃)變更為乙種工業區(編為「工(乙)七」)部分，應依[附一]附帶條件規定辦理。

四、宗教專用區

除依原計畫劃設為保存區之範圍，將現有孔廟、教會、善化寺、修元堂使用之土地劃設為宗教專用區外，另為利善化寺之整體規劃使用，將該寺所有之住宅區土地(面積約0.03公頃)併案變更為宗教專用區，面積計約2.94公頃。

其中供孔廟及教會使用之宗教專用區編為「宗(專)一」(面積約1.04公頃)、供善化寺使用之宗教專用區編為「宗(專)二」(面積約1.44公頃)、供修元堂使用之宗教專用區編為「宗(專)三」(面積約0.46公頃)

五、醫療專用區

將歸仁北段20-14、1312、1313-4、1314、1314-3、1312-10、1315-3(部分)、94-1地號等八筆土地劃為醫療專用區，指定供財團法人聖大綜合醫院使用，面積約0.69公頃。

六、電信專用區

依原計畫劃設為「機六」機關用地之範圍，將現有供中華電信公司電信機房使用之土地劃設為電信專用區，惟不適用都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第五款規定，面積約0.17公頃。

七、加油站專用區

依原計畫劃設為加油站用地之範圍，將現有供中油加油站使用之土地劃設為加油站專用區，面積約0.16公頃。

八、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積約151.98公頃。

第四節 公共設施計畫

本次全面性通盤檢討結果，本計畫區各類公共設施用地之計畫分述如后(表4-3)，並依鄰里單元將其重新編號：

表4-3 變更歸仁都市計畫(第三通盤檢討)公共設施用地明細表

公共設施用地項目	原編號	新編號	面積(公頃)	位置說明	備註
機關用地	機一	機一	0.71	圓環西北側，㊸號道路西側、㊹號道路北側	鄉公所、鄉民代表會、衛生所及相關機關與其附屬單位
	機二	機二	0.11	第一鄰里單元中心東北角、①-7號道路南側	第一鄰里機關用地
	機三	機三	0.19	第二鄰里單元中心東南角、「文小二」南側	第二鄰里機關用地
	機五	機四	0.14	第四鄰里單元中心東南角、「文小四」東南側	第四鄰里機關用地及看西村老人文康中心
	合計		1.15		
學校用地	文小一	文小一	3.33	「文高」東側、①-6號道路北側、①-2號道路西側，第一鄰里單元中心南側	第一鄰里單元小學用地，歸仁國小
	文小二	文小二	2.52	②-5號道路北側、②-1號道路東側，第二鄰里單元中心北側	第二鄰里單元小學用地，文化國小
	文小三	文小三	2.60	③-1號道路東側、③-4號道路南側，第三鄰里單元中心南側	第三鄰里單元小學用地，歸南國小
	文小四	文小四	3.10	體育場南側、④-2號道路西側，第四鄰里單元中心西北側	第四鄰里單元小學用地
	小計		11.55		
	文中一	文中一	4.32	②-5號道路北側、㊸號道路西側、②-4號道路東側	歸仁國中
	文高	文高	7.44	㊸號道路兩側、②-4號道路東側、②-2號道路南側	新豐高中
	合計		23.31		
公園用地		公一	0.57	圓環東北側，㊸號道路東側、㊹號道路北側	第一鄰里單元，社區中心商業區內

公共設施用地項目	原編號	新編號	面積(公頃)	位置說明	備註
	公一	公二	3.11	④-3號道路東側、④-7號道路南側、「文小四」西北側，體育場西側	第四鄰里單元
	合計		3.68		
公園用地兼作兒童遊樂場使用 (簡稱「公(兒)一用地」)	公(兒)一	公(兒)一	0.26	善化寺[宗(專)二]西北側	第一鄰里單元
	公(兒)二	公(兒)二	0.19	①-8號道路南側，第一鄰里單元中心北側	第一鄰里單元
	公(兒)三	公(兒)三	0.27	②-5號道路南側，「文中一」西南側	第二鄰里單元
	公(兒)四	公(兒)四	0.30	②-5號道路南側、②-1號道路西側，第二鄰里單元中心西側	第二鄰里單元
	公(兒)五	公(兒)五	0.30	③-1號道路西側、③-4號道路北側，第三鄰里單元中心西側	第三鄰里單元
	公(兒)六	公(兒)六	0.25	③-4號道路南側，「文小三」東側	第三鄰里單元
	公(兒)七	公(兒)七	0.23	④-3號道路東、北側，「文小四」西側	第四鄰里單元
	公(兒)八	公(兒)八	0.36	④-4號道路南側，第四鄰里單元中心東南側	第四鄰里單元
	公(兒)九	公(兒)九	0.24	④-9號道路北側、④-8號道路東側	第四鄰里單元
合計		2.40			
綠地	綠	綠	3.62	㊟、㊟號道路南、北側計畫道路與工業區間，㊟、㊟號道路南側住宅區與工業區間，及已廢線不作使用之臺糖鐵路用地	
市場用地	市二	市一	0.12	①-2號道路東側，第一鄰里單元中心西側中間	第一鄰里單元
	市三	市二	0.12	②-5號道路南側、②-1號道路東側，第二鄰里單元中心東側中間	第二鄰里單元
	市四	市三	0.32	③-1號道路東側、③-4號道路北側，第三鄰里單元中心西南角	第三鄰里單元
	市五	市四	0.12	④-8號道路南側、④-2號道路東側，第四鄰里單元中心北側中間	第四鄰里單元
	合計		0.68		
停車場用地		停一	0.05	㊟號道路北側、①-2號道路西側、①-1號道路東側、①-4號道路南側	第一鄰里單元
		停二	0.36	②-5號道路北側、「文中一」西側、②-4號道路西側	第二鄰里單元
	停一	停三	0.11	③-4號道路及「文小三」北側，第三鄰里單元中心東南角	第三鄰里單元
	合計		0.52		
廣場用地兼作停車場使用 (簡稱「廣(停)一用地」)	廣(停)一	廣(停)一	0.13	②-3號道路南側、「機一」西側，圓環西北側社區中心商業區北側中間	社區中心商業區
	廣(停)三	廣(停)二	0.11	①-2號道路東側、①-7號道路南側，第一鄰里單元中心西北角	第一鄰里單元
	廣(停)四	廣(停)三	0.10	「文小二」南側，第二鄰里單元中心東北角	第二鄰里單元
	廣(停)六	廣(停)四	0.40	㊟號道路北側、住宅區南側、②-6號道路東側	第二鄰里單元
	廣(停)二	廣(停)五	0.10	④-8號道路南側、④-2號道路東側，第四鄰里單元中心西北角	第四鄰里單元
	合計		0.84		
體育場用地			4.17	④-2號道路西側、④-7號道路南側、「文小四」北側	第四鄰里單元
廣場用地(含人行廣場)			2.23	社區中心、鄰里中心商業區內	
溝渠用地			0.99	計畫區西南角計畫區界邊緣	現有排水溝
道路用地			69.10		
郵政用地			0.12	圓環東南側，㊟號道路南側、㊟號道路東側	現有中華郵政公司
高速鐵路用地			1.03	計畫區西側計畫區界附近	
道路用地兼供鐵路使用			0.02		供高速鐵路使用
總計			113.86		

註：表內面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

一、機關用地

劃設四處，「機一」機關用地供鄉公所、鄉民代表會、衛生所及相關機關與其附屬單位使用，「機四」機關用地供看西村老人文康中心及其他鄰里性機關使用，餘「機二」、「機三」機關用地則指定供鄰里性機關使用，合計面積約1.15公頃。

其中「機一」機關用地內尚未取得之私有土地，應以「機七」機關用地(即原供臺南縣歸仁地政事務所使用之機關用地)變更為商業區部分標售所得財源優先辦理徵收。

二、學校用地

(一)國小用地

為使學童上下學方便與安全，配合鄰里單元劃設四處，「文小一」、「文小二」、「文小三」分別為現有歸仁國小、文化國小及歸南國小，「文小四」闢建中，面積合計約11.55公頃。

(二)國中用地

依原計畫劃設一處，「文中一」為現有歸仁國中，面積約4.32公頃。

(三)高中用地

依原計畫劃設一處，「文高」為現有新豐高中，面積約7.44公頃。

三、遊憩設施用地

(一)公園用地、「公(兒)」用地

因本計畫區公園、兒童遊樂場用地面積不足，而原指定供臺南縣警察局歸仁分局使用之部分「機一」機關用地(即⑤號計畫道路東側之「機一」機關用地，面積約0.57公頃)使用機關已遷離，呈閒置狀態，且大部分為公有土地，基於公地公用原則，並強化社區中心商業區服務機能，將其變更增設公園用地(編為「公一」)；而原計畫劃設公園用地一處(原編號「公一」，新編號「公二」，面積約3.11公頃)，準此劃設公園用地二處，面積計約3.68公頃。

為滿足居民休憩需求，配合鄰里單元，依原計畫劃設九處「公(兒)」用地，面積計約2.40公頃。

其中由⑤號計畫道路東側之「機一」機關用地(面積約0.57公頃)變更為「公一」公園用地者，其範圍內之私有土地，應以由原「機七」機關用地變更為商業區者，未來標售所得財源優先辦理徵收。

(二)體育場用地

劃設一處，面積約4.17公頃。

四、市場用地

依鄰里單元劃設四處零售市場用地，面積計約0.68公頃。

五、停車場用地、「廣(停)」用地

為滿足公共停車需求，除維持原計畫停車場用地外，本次通盤檢討另利用適當之公有土地以方整型態補充劃設二處停車場用地；準此劃設三處停車場用地，面積計約0.52公頃。劃設五處「廣(停)」用地，面積計約0.84公頃。

其中本次通盤檢討由住宅區變更為停車場用地部分(即「停一」、「停二」停車場用地)，私有土地以徵收方式取得，公有土地以公地撥用方式取得。

六、廣場用地、人行廣場用地

依鄰里單元理念，於社區中心及鄰里中心商業區劃設廣場、人行廣場用地，面積計約2.23公頃。

其中本次通盤檢討由「市一」市場用地變更為廣場用地部分，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。

七、綠地

於工業區與聯外道路間及工業區與住宅區間劃設10、5公尺寬隔離綠帶(面積約2.87公頃)；另為建構整體性生態綠帶系統，補充公園、兒童遊樂場、體育場所、綠地、廣場等五項公共設施用地之不足，利用已廢線不作使用，而長期間置之臺糖鐵路用地變更增設綠地(面積約0.75公頃)；準此劃設面積計約3.62公頃。

八、溝渠用地

配合歸仁都市計畫區雨水下水道系統規劃及既有排水溝施作範圍，並利於兩側規劃防汛道路，供緊急維護使用，俾符實際需要，故將部分甲種工業區(「工(甲)三」、「工(甲)五」，面積約0.88公頃)、農業區(面積

約0.11公頃)變更為溝渠用地，準此劃設面積約0.99公頃。

九、郵政用地

就現供中華郵政公司使用，原計畫劃為「機八」機關用地之範圍，劃設郵政用地一處，面積約0.12公頃。

十、道路用地兼供鐵路使用

配合臺灣地區西部走廊高速鐵路建設計畫，劃設道路用地兼供鐵路使用，指定供高速鐵路使用，面積約0.02公頃。

第五節 交通系統計畫

道路系統以計畫制定時之現有道路及地形地物為基礎，配合土地使用計畫作合宜之規劃。依道路等級功能，劃設聯外道路、區內道路、圓環等類。茲分述如下(表3-4)：

一、道路用地

(一)聯外道路(又稱對外幹道)：以圓環為中心，呈輻射式分布

1. ㊟、㊟號道路(182號縣道)為計畫區東西向主要對外幹道，西往仁德鄉、臺南市，東達關廟，計畫寬度24公尺。
2. ㊟、㊟、㊟號道路為計畫區南北向聯外道路，北經媽廟往永康、新市，南通湖內、文賢，計畫寬度㊟、㊟號20公尺、㊟號16公尺。
3. 配合臺南都會區外環道系統計畫劃設特一號道路，計畫寬度24公尺。
4. 配合高速鐵路沿線兩側劃設㊟、㊟號道路，計畫寬度10~20公尺。

(二)區內道路

依等級功能劃分為主要、次要及出入道路，計畫寬度分別為15、12、10、8公尺；另為方便行人，酌設6、4公尺寬人行步道。

囊底路之迴車道直徑統一訂為18公尺。

(三)圓環

就計畫制定前之現有圓環擴大為直徑80公尺。

其中㊟-1-15公尺計畫道路西側、㊟-20公尺計畫道路北側之倒「L」型8公尺計畫道路，其東西向段南移後之計畫道路用地應依[附四]附帶條

件規定辦理。

上開道路用地面積計約69.10公頃。

二、高速鐵路用地

配合臺灣地區西部走廊高速鐵路建設計畫劃設高速鐵路用地，面積約1.03公頃。

表4-4 變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表

編號	起訖點	寬度(M)	長度(M)	備註
㊟號道路	自圓環向西至仁德鄉界	24	2,295	對外幹道
㊟號道路	自圓環向東至計畫區東界	24	1,530	對外幹道
㊟號道路	自㊟號道路北端往北至計畫區北端	20	680	對外幹道
㊟號道路	自圓環往南至計畫區南界	20	1,080	對外幹道
㊟號道路	自圓環往北至㊟號道路南端	16	640	對外幹道
㊟號道路	計畫區西端高速鐵路用地東側	10-20	500	對外幹道
㊟號道路	計畫區西端高速鐵路用地西側	10-20	550	對外幹道
①-1號道路	自㊟號道路往北轉西沿社區商業中心北側至㊟號道路	15	420	內環狀道路
①-2號道路	自㊟號道路往西北至㊟號道路南端	15	1,120	主要道路
①-3號道路	自㊟號道路往北至①-1號道路	12	105	主要道路
①-4號道路	自①-1號道路東北角往東北至①-2號道路	12	300	主要道路
①-5號道路	自①-1號道路東北角往北至歸仁國小(文小一)南側之①-6號道路	12	280	主要道路
①-6號道路	自㊟號道路向東經歸仁國小(文小一)南側至①-2號道路	12	420	主要道路
①-7號道路	自①-2、①-4號道路交叉口往東北轉西北折西南至第二鄰里商業中心北側之①-2號道路	12	900	主要道路
①-8號道路	自①-2號道路北端與㊟號道路交叉口處往東北折北至①-9號道路	12	306	主要道路
①-9號道路	自㊟號道路往東至計畫區東北界	12	435	主要道路
②-1號道路	自㊟號道路往北經第三鄰里商業中心西側至計畫區北界	15	1,620	主要道路
②-2號道路	自②-1號道路北端向東經新豐高中(「文高」用地)北側至㊟、㊟號道路交叉口	15	730	主要道路
②-3號道路	自㊟、①-1號道路交叉口向西沿社區商業中心北側至②-4號道路	12	210	次要道路
②-4號道路	自㊟號道路向北沿社區商業中心、歸仁國中(「文中一」用地)西側至②-2號道路	12	700	次要道路
②-5號道路	自㊟、①-6號道路交叉口向西沿歸仁國中(「文中一」用地)、「文小二」用地南側至仁德鄉界	12	2,406	次要道路
②-6號道路	自㊟號道路向北沿「工(甲)二」甲種工業區東側至計畫區北界	12	610	次要道路
②-7號道路	自㊟號道路向北沿「工(甲)一」甲種工業區東側、「工(甲)二」甲種工業區西側至②-5號道路	12	150	次要道路
②-8號道路	自㊟號道路(加油站專用區東北角)向北至②-5號道路	12	240	次要道路
③-1號道路	自㊟號道路往南沿第三鄰里商業中心、歸南國小(「文小三」用地)西側至㊟號道路	15	765	次要道路
③-2號道路	自㊟號道路向西沿社區商業中心南側至③-3號道路	12	190	次要道路

編號	起訖點	寬度(M)	長度(M)	備註
③-3號道路	自㊸、②-4號道路交叉口向南沿社區商業中心西側折東南至㊸號道路	12	330	次要道路
③-4號道路	自③-3號道路向西沿第三鄰里商業中心、「工(甲)四」甲種工業區南側至③-5號道路	12	1,740	次要道路
③-5號道路	自㊸號道路向南沿「工(甲)三」甲種工業區東側、「工(甲)四」甲種工業區西側至計畫區南界	12	435	次要道路
③-6號道路	自㊸號道路向南沿「工(甲)四」甲種工業區東側綠帶之東側至③-4號道路	12	280	次要道路
④-1號道路	自㊸號道路向東沿社區商業中心南側至㊸-2號道路	15	396	內環狀道路
④-2號道路	自㊸號道路向南沿社區商業中心、體育場、「文小四」用地東側至④-4號道路	15	756	主要道路
④-3號道路	自㊸號道路向東南沿「公二」公園用地西側轉東至④-2號道路	15	790	主要道路
④-4號道路	自特一號道路向東北沿「公(兒)八」北側、「工(乙)七」乙種工業區南側至近計畫區東界與㊸號道路銜路。	15	1,662	主要道路
④-5號道路	自㊸、①-2號道路交叉口向南至④-4號道路	15	480	主要道路
④-6號道路	自社區商業中心南側④-1號道路中段向南至④-7號道路	12	170	次要道路
④-7號道路	自④-3號道路向東北沿「公二」園用地、體育場用地北側至④-2號道路	12	465	次要道路
④-8號道路	自④-2、④-7號道路交叉口向東轉南折西沿第四鄰里商業中心北側至④-2、④-3號道路交叉口	12	714	次要道路
④-9號道路	自④-8號道路向東沿「公(兒)九」用地南側至④-5號道路	12	222	次要道路
④-10號道路	自近「L」型④-3號道路之折點附近往南至④-4號道路	12	402	次要道路
④-11號道路	自㊸、①-3號道路交叉口往南穿越社區商業中心至④-1號道路	15	110	
特一號道路	自計畫區東南緣沿計畫界線往東北迄㊸號道路與臺南一關廟線東西向快速公路交叉之交流道引道處。	24	770	臺南都會區外環道
未編號道路	未編號而註明寬度之道路	10	9,472	
未編號道路	未編號而註明寬度之道路	8	21,003	出入道路
未編號道路	專供行人之人行步道	6	—	—
	圓環直徑80公尺	—	—	—
	迴車道直徑18公尺	—	—	—

註：表內道路長度應以依據核定之計畫圖實地測釘之樁距為準。

第六節 都市防災計畫

一、救災設施與避難場所規劃(圖4-2)

本計畫區救災設施、避難場所之設置，以整合區內公共開放空間系統(如：公園用地、「公(兒)」用地、綠地、體育場用地、學校用地、停車場用地、「廣(停)」用地、廣場用地、人行廣場用地)、機關用地及農業區土地為原則。

- (一)救災指揮中心：將鄉公所(㊸號道路西側「機一」機關用地)設為防(救)災指揮中心，協調整體救災援助工作。

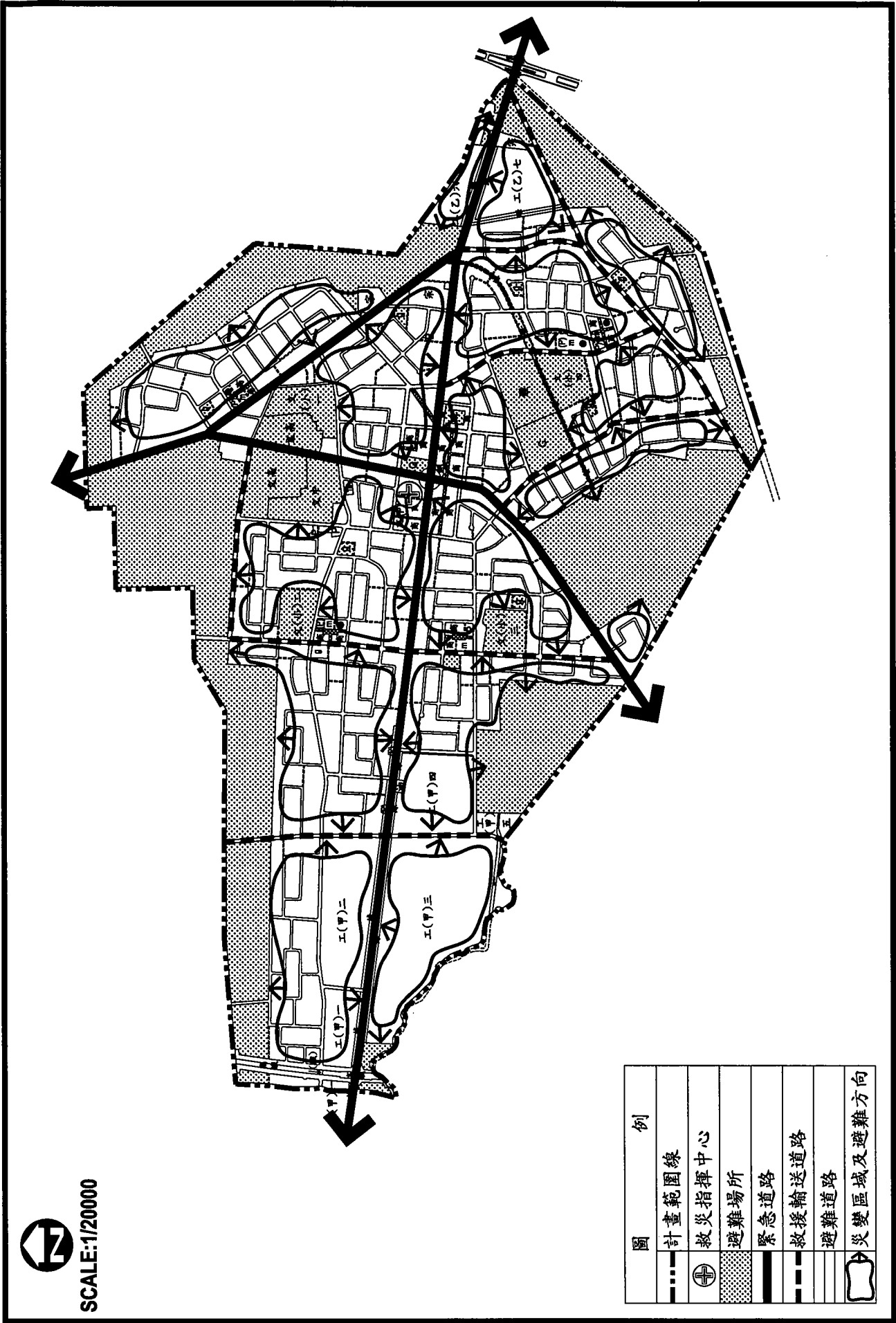


圖4-2 變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)都市防災規劃示意圖

- (二)救災醫護中心：將衛生所(㊸)號道路西側「機一」機關用地)作為救災醫護中心，提供受傷災民之醫療救助。
- (三)臨時避難場所：將本計畫區內之公共開放空間(如學校用地、體育場用地、公園用地、「公(兒)」用地、綠地、停車場用地、「廣(停)」用地、廣場用地、人行廣場用地)及都市發展用地周邊之農業區，規劃為臨時避難場所，提供數量多而分散的容納空間。
- (四)中長期收容所：將本計畫區內公園、體育場及學校等公共設施用地規劃為中長期收容所，平時存放救災設施與物資，災害發生時供安置災民使用。

二、避難及救災動線規劃(圖3-2)

- (一)救災援送動線：將本計畫區之聯外、主要道路規劃為救災援送動線，其於災害發生時必須保持暢通，作為消防及便利車輛輸送物資至災害地點或避難場所使用。
- (二)避難逃生動線：指定本計畫區內之次要道路及出入道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難處所、救災據點。

第七節 分期分區發展計畫

檢視本計畫之擬定機關、計畫內容、計畫圖比例尺及法令規定，判定本計畫之制定係依都市計畫法第十一、十六條規定辦理，即本計畫係採主要計畫、細部計畫合併擬定之鄉街計畫；查本計畫自民國六十三年七月六日發布實施迄今，已逾三十年餘，較具指標性之公共設施用地，如十公尺以上之計畫道路、體育場所、「文中」與「文小」學校用地等，因屬第一期及第二期前三年公共設施保留地，前為因應都市計畫法徵收取得公共設施用地期限之規定，由中央以專案全額補助依法徵收取得；而計畫制定時係以既有之聚落及商店規劃而成，歷經三次通盤檢亦未大規模調整都市發展用地，故都市發展用地規模亦非很大；因鄰近臺南市及高速鐵路臺南車站特定區計畫區，工商活動蓬勃發展，臺灣南部區域計畫(第一次通盤檢討)因而已將本鄉之都市位階由都會區衛星集居地調整為一般市鎮，足徵頗具發展潛力；準此本計畫區整體發展型態應已相當固定而明確，為因應相關重大公共投資建設計畫衍生之波及效應而引發之社

會遷徙現象，俾符合發展實際需要，有關土地之開發利用宜依土地使用分區管制相關規定尊重不動產市場之運作機能，故採全面開放供開發建築使用之管理策略，而將分期分區發展之重點置於配合人口成長、分布情形，加速公共設施用地之取得與興闢。

綜此，依據土地使用現況、預期發展趨勢、人口密集情形及發展重心，針對公共設施用地策訂分期分區開發計畫如次：

一、分期分區開發對象：

為符地方發展實際需要，將各類都市發展用地土地使用分區部分，全面開放回歸依土地使用分區管制相關規定供開發建築使用，基於維護居民生活環境品質之考量，特針對尚未取得興闢之公共設施用地，依據地方政府財政負擔情形，擬具分期分區開發計畫。

二、分期分區開發之原則：

由於地方政府財力有限，而必須興辦之事業又經緯萬端，爰擬具優先辦理之原則為：

- (一) 已徵收取得之公共設施用地優先興闢。
- (二) 屬公有土地之公共設施用地優先辦理撥用興闢。
- (三) 本次通盤檢討變更部分，有特別規定者優先興闢。
- (四) 遊憩設施用地應優先興闢。

三、分期分區開發之策略：

為加速公共設施用地之取得與興闢，將公共設施用地之開發分短程、中長期兩期辦理，並擬具開發策略如次：

(一) 短程策略

將其期程界定為自本通盤檢討案公告發布實施日起五年內，其開發策略為：

1. 依本通盤檢討書規定，將公有土地標售後所得財源，用於指定之公共設施用地徵收取得。
2. 具有大多數公有土地之公共設施用地應速依規定辦理撥用興闢。
3. 已徵收取得之「文小四」學校用地，在未達設校需求門檻或徵收計畫書所訂期限前，先闢作簡易之休憩設施。

4. 應由土地所有權人無償提供捐贈之公共設施用地，各相關主管應主動積極辦理用地取得。
5. 依本通盤檢討書規定，應由土地所有權人自願繳交捐獻代金，及公有土地由公共設施用地變更為可建築土地標售所得財源，建議優先用於「公二」公園用地之徵收。

(二) 中長期策略

由於政府財政日益艱困，而公共事務卻日益繁重，在此前提下除透過「使用者付費」、「受益者負擔」之社會公平原則機制，維護都市環境品質與景觀外，為加速公共設施用地之取得與興闢，宜依目前法令規定採公共設施用地多目標使用、容積移轉、公私有土地交換等方式辦理之，準此擬具開發策略如次：

1. 速依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」規定，建立容積移轉實施機制，於下次辦理本計畫通盤檢討時，納入計畫書規定，據以辦理。
2. 速與相關公有土地管理機關協商，建立可供交換使用之公有非公用土地資料庫，依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定，辦理公私有土地交換作業。
3. 主動與都市計畫公共設施保留地土地所有權人接洽，告知多目標使用相關規定，及地方政府擬採取之配合措施，鼓勵公共設施用地作多目標使用。

四、分期分區開發之優先次序

查本計畫區尚須依法取得、興闢之公共設施用地計約22.31公頃，茲就公共設施用地別與細項依上述分短程、中長期策訂其開發優先次序如表4-5。

第八節 事業及財務計畫

周詳確實之事業計畫及具體可行之財務計畫，配合充裕財源，為完成都市建設所必備條件，本計畫區劃設之公共設施用地面積計約113.86公頃，其中尚須興闢之公共設施用地有公園、「公(兒)」、學校、市場、廣場、人行廣場、「廣(停)」、停車場、機關、綠地、道路等，面積合計約22.31公頃，應再依法徵收取得之公共設施用地面積合計約17.85公頃。

表4-5 分期分區開發優先次序表

分期分區開發期程	分期分區開發優先次序	公共設施用地類別	公共設施用地類別編號	公共設施用地面積(公頃)	備註	
短程	1	「文小」學校用地	文小四	3.10	屬第一期及第二期前三年公共設施保留地，前已依法徵收取得。	
		公園用地	公一	0.57	其中僅約0.03公頃係私有土地，本次通盤檢討規定，應以「機七」機關用地變更為商業區部分，標售所得財源優先作為徵收經費。	
		機關用地	機一	0.71	其中僅約0.26公頃係私有土地，本次通盤檢討規定，應以「機七」機關用地變更為商業區部分，標售所得財源優先作為徵收經費。	
	2	廣場用地	廣	0.39	係鄉有土地，為滿足社區中心商業區停車場需求。	
		停車場用地	停一	0.05	絕大部分屬公有土地，私有土地僅約21m ² ，為滿足公共停車需求。	
			停二	0.36	絕大部分屬公有土地，私有土地僅約400m ² ，為滿足公共停車需求。	
		體育場用地	體	4.17	絕大部分已開闢使用，僅約0.04公頃係本次通盤檢討附帶條件規定，應於公告發布實施後兩年內由土地所有權人無償捐贈地方政府者。	
	道路用地		0.02	係本次通盤檢討規定，應由土地所有權人無償捐贈地方政府者。		
	中長期	1	公園用地兼作兒童遊樂場使用(簡稱「公(兒)」用地)	公二	3.11	為滿足居民休憩活動需求，提昇生活環境品質，建議優先以容積移轉、公私有土地交換方式取得用地興闢之。
				公(兒)一	0.26	
公(兒)二				0.19		
公(兒)四				0.30		
公(兒)五				0.30		
公(兒)六				0.25		
公(兒)七				0.23		
公(兒)八				0.36		
公(兒)九				0.24		
2		停車場用地	停三	0.11	為適應公共停車場需求，便利居民購物、休憩活動；建議以容積移轉、公私有土地交換方式取得用地興闢之。	
		廣場用地兼作停車場使用(簡稱「廣(停)」用地)	廣(停)三	0.10		
			廣(停)四	0.40		
			廣(停)五	0.10		
3		人行廣場用地		0.35	為方便居民之進出使用，原則上由地方政府視財政狀況逐年編列預算，以公開競標(最低價)方式取得。	
		道路用地		5.93		
		溝渠用地		0.99		為保障居民生命、財產安全，由地方政府依實需逐年編列預算取得。
4		市場用地	市一	0.12	為方便居民日常生活購物，建議鼓勵民間團體以多目標使用方式辦理開發。	
	市四		0.12			
	機關用地	機二	0.11	由政方政府視地方政務推動實際需要，編列預算以徵收方式取得。		
		機三	0.19			
		機四	0.14			
綠地		3.62	由政方政府視地方政務推動實際需要，編列預算以徵收方式取得。			

一、開發方式

為周詳確實，將本計畫區公共設施用地之開發方式臚陳如次：

(一)無償捐贈方式

1. 體育場用地東南隅，未完成條件之住宅區(約0.10公頃)變更為住宅區(約0.06公頃)、體育場用地(約0.04公頃)部分，其中配設之0.04公頃體育場用地，應由土地所有權人無償捐贈。
2. ③-1號計畫道路西側、④號計畫道路北側之倒「L」型8公尺計畫道路，東西向段南移至與現有私設巷道銜接，其南移後之8公尺東西向計畫道路用地，應由土地所有權人無償捐贈。

(二)公地撥用或公地公用方式

1. 歸仁國中(「文中一」用地)西側，由住宅區(約0.36公頃)變更為「停二」停車場用地部分，其中約0.32公頃係公有土地，採公地撥用方式辦理取得。
2. 圓環東北角、⑤號計畫道路東側之「公一」公園用地(原供臺南縣警察局歸仁分局使用之部分「機一」機關用地，面積約0.57公頃)，其中約0.54公頃係公有土地，採公地公用或撥用方式辦理取得。
3. 「公(兒)一」用地南側、②號計畫道路北側，由住宅區(約0.05公頃)變更為「停一」停車場用地部分，其中除21平方公尺私有土地外餘均係公有土地，採公地撥用方式辦理取得。
4. ②號計畫道路南側、④-1號計畫道路北側、④-11號計畫道路東側之廣場用地(面積約0.39公頃)，係鄉有土地，應以公地公用方式辦理開發，且未來開發時應以多目標使用方式，於地下設置公共停車空間，滿足社區中心商業區公共停車需求。

(三)自願捐獻代金方式

「工(乙)七」乙種工業區東南角夾雜於乙種工業區與「宗(專)三」宗教專用區間之零星細小農業區土地，由農業區(約0.06公頃)變更為乙種工業區(編為「工(乙)七」乙種工業區)部分，應由土地所有權人就變更面積之百分之35，按本次通盤檢討案公告發布實施後當期土地公告現值加百分之四十，以自願捐獻代金方式，於申請建造執照前折算繳納予地方政府。該等代金應作為本計畫區公共設施用地徵收、建設之費用。

(四)徵收方式

除上述開發方式及鄉有地外，本計畫區尚有約17.85公頃之公共設施用地需依法取得，原則上採徵收方式辦理。

二、興關計畫

估算本計畫區尚有約22.31公頃之公共設施用地需開發使用，俾改善居住環境，提昇生活環境品質；將依分期分區開發之優先次序視各級政府財政狀況及地區發展實際需要，由各級政府本於職權逐年編列預算支應。

本計畫區之事業及財務計畫分析如表4-6。

表4-6 事業及財務計畫分析表

公共設施用地類別	面積(公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註	
		徵收	市地重劃	區段徵收	公地撥用	無償捐贈	土地徵購及地上物補償費	整地費	工程費					合計
機關用地	機一	0.26	✓				3,120	130	3,562	6,812	鄉公所	民國91~100年	鄉公所逐年編列預算	1. 原計畫約0.71公頃，其中約0.45公頃已興闢供鄉公所、鄉民代表會、衛生所等相關機關及其附屬單位使用。 2. 應以本次通盤檢討由「機七」機關用地變更為商業區部分未來標售所得財源優先作為徵收經費。
	機二	0.11	✓				1,320	55	132	1,507				
	機三	0.19	✓				2,280	95	228	2,603				
	機四	0.14	✓				840	17	84	941				
文小四	3.10					--	1,555	3,732	5,287	縣政府	縣府逐年編列預算	屬第一期及第二期前三年之公共設施保留地，前已依法徵收取得		
遊憩設施用地	公一	0.03	✓								鄉公所逐年	鄉公所逐年	私有土地應以本次通盤檢討由「機七」機關用地變更為商業區部分未來標售所得	

公共設施 用地類別	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)			主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源	備 註
		徵 收	市 地 重 劃	區 段 徵 收	公 地 撥 用	無 償 捐 贈	土 地 徵 購 費 及 地 上 物 補 償 費	整 地 費	工 程 費				
	0.54				✓							編 列 預 算	財 源 優 先 作 為 微 收 經 費
公二	3.11	✓					37,320	1,555	3,732	42,607			
公(兒)一	0.26	✓					3,120	130	312	3,562			
公(兒)二	0.19	✓					2,280	95	228	2,603			
公(兒)四	0.30	✓					3,600	150	360	4,110			
公(兒)五	0.30	✓					3,600	150	360	4,110			
公(兒)六	0.25	✓					3,000	125	300	3,425			
公(兒)七	0.23	✓					2,760	115	276	3,151			
公(兒)八	0.36	✓					4,320	180	432	4,932			
公(兒)九	0.24	✓					2,880	120	288	3,288			
綠地	3.62	✓					34,440	1,435	3,444	39,319			
體育場	0.04				✓		--	20	48	68			
市場 用地	市一	0.12	✓				1,440	60	144	1,644			
	市四	0.12	✓				1,440	60	144	1,644			
停車場 用地	停一	0.05			✓		--	25	685	710			私 有 土 地 僅 21m ²
	停二	0.32			✓		--	180	432	1,092			
		0.04	✓				480						
	停三	0.11	✓				1,320	55	132	1,507			
	廣(停)三	0.10	✓				1,200	50	120	1,370			
	廣(停)四	0.40	✓				4,800	200	480	5,480			
廣(停)五	0.10	✓				1,200	50	120	1,370				
廣場	0.39				✓		--	195	468	663			為 鄉 有 地
人行廣場	0.35	✓					4,200	175	420	4,795			
溝渠	0.99	✓					11,880	--	--	11,880			依 現 況 劃 設
道路	5.93	✓					71,160	2,975	7,140	81,275			
	0.02				✓		--						

第九節 土地使用分區管制計畫

為合理規範土地使用性質與強度，維護公共設施服務水準與都市景觀，提升生活環境品質，特訂定土地使用分區管制要點如后：

- 一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法臺灣省施行細則第卅五條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。
- 三、商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。
- 四、工業區建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 五、宗教專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。

六、電信專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
不適用都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第五款規定。

七、加油站專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

八、醫療專用區相關規定如下：

(一)醫療專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之四百。

(二)建築物牆面線至少自⊖號計畫道路境界線退縮二十公尺建築。

(三)基地內應規劃前後(南北)相通至少八公尺之通路，以便嗣後車輛或能由前面進入，後面出去，避免對⊖號計畫道路之交通造成衝擊。

(四)停車位數量、位置，應妥為設置避免停放⊖號計畫道路。

(五)污水及廢棄物應妥為處理避免污染附近環境。

(六)本專用區內應設置之停車位數，應依建築技術規則所核算之停車位數再加一·五倍，上述停車數得以機械停車方式為之，且應全部作公共停車使用。

(七)西側境界線形成尖角部分應儘量避免配置建築物並予以綠化。

九、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

十、學校用地建蔽率不得大於百分之五十，國中(小)容積率不得大於百分之一百五十，高中容積率不得大於百分之二百。

十一、市場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。

十二、體育場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。

十三、郵政用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

十四、獎勵規定

(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八十一條規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人

等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十五、建築退縮規定

(一) 實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備 註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由臺南縣都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備 註
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	

十六、停車空間留設標準

(一) 實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。但基地情形特殊經提報臺南縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下每增一五〇平方公尺	增設一部

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

十七、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。

十八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

第十節 附帶條件規定

為符合「社會成本內部化」之公平、正義原則，本次通盤檢討變更案件之相關附帶條件規定，詳述如下(圖4-3)：

一、附帶條件一(簡稱[附一])

土地所有權人應就農業區變更為乙種工業區面積之百分之35，按本次通盤檢討案公告發布實施後當期土地公告現值加百分之40，以自願捐獻代金方式，於申請建造執照前折算繳納予地方政府。

二、附帶條件二(簡稱[附二])

配設之0.04公頃體育場用地，應由土地所有權人無償捐贈地方政府，並應於本次通盤檢討案公告發布實施日起兩年內完成捐贈，否則下次辦理通盤檢討時應就其全部範圍恢復為原使用(體育場用地)。

三、附帶條件三(簡稱[附三])

原供進出通行及內部通行使用之通路應維持原功能並繼續供原使用，但得計入法定空地。

四、附帶條件四(簡稱[附四])

南移後之8公尺計畫道路應由土地所有權人無償捐贈地方政府。

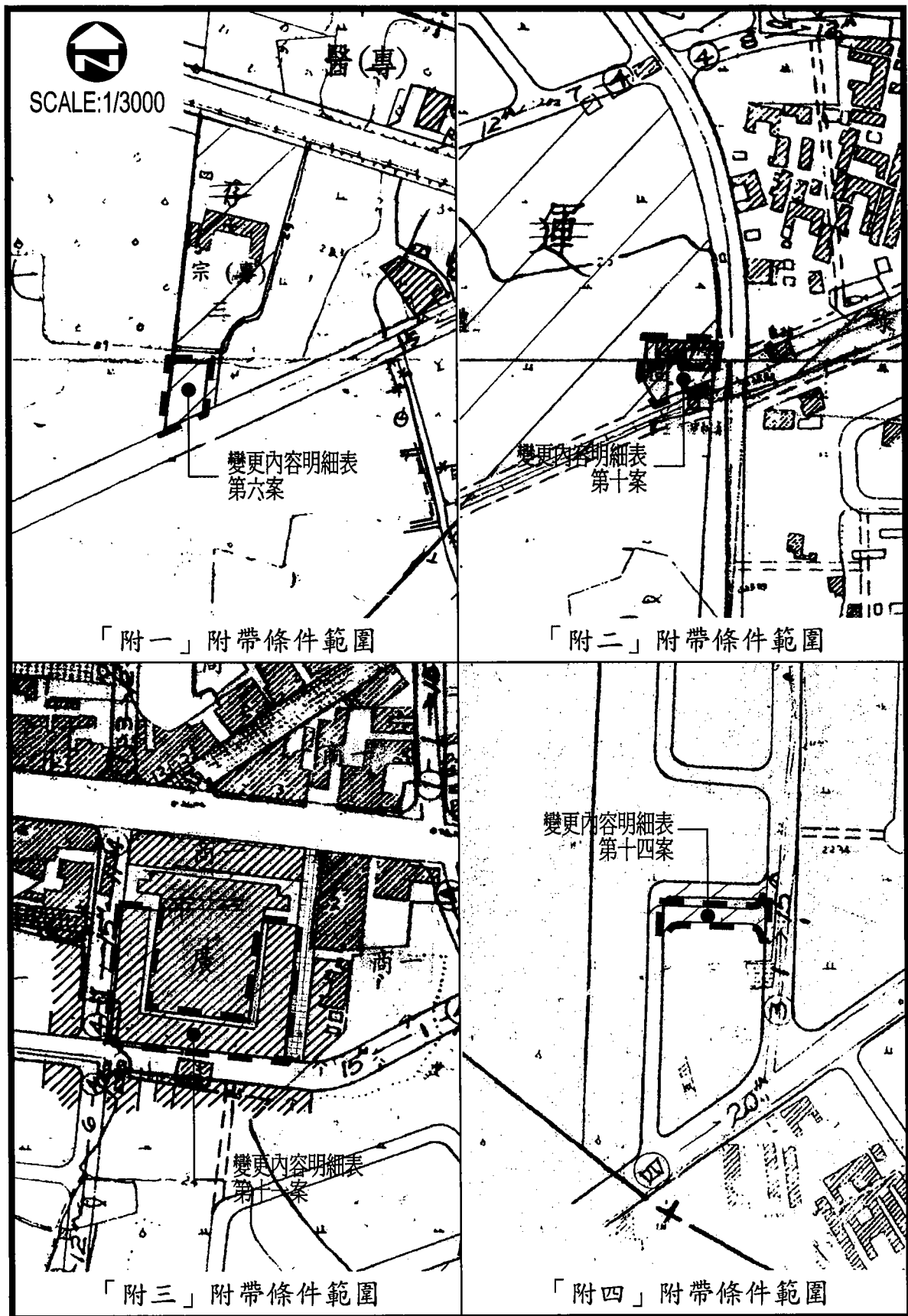


圖4-3 附帶條件範圍示意圖

附 件

附件一 變更內容明細表第六案土地所有權人同意書及文件

附件二 變更內容明細表第八案相關文件

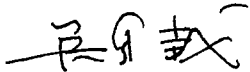

附件三 變更內容明細表第十一案文件

附件四 變更內容明細表第十四案土地所有權人同意書及文件

同 意 書

本人所有位台南縣歸仁鄉歸仁北段一六〇七地號土地，面積約五六八平方公尺，屬「歸仁都市計畫區」劃設之都市計畫農業區，請惠予同意於「變更歸仁都市計畫（第三次通盤檢討）案」中將其變更為都市計畫乙種工業區，本人並同意就該部分農業區土地變更為乙種工業區面積之百分之三十五，按「變更歸仁都市計畫（第三次通盤檢討）案」公告發布實施當期土地公告現值加百分之四十，以自願捐獻代金方式，於申請建照執照前折算繳納予地方政府。此致

台南縣歸仁鄉公所

立同意書人：吳身裁  

身分證字號：P121773298

地 址：台南縣歸仁鄉民生北街74巷6號

電 話：06-3306026 傳真-0933341727

中華民國 九十二 年 8 月 20 日

土地登記謄本 (地號全部)

歸仁鄉歸仁北段 1607-0000地號

列印時間：民國92年08月20日11時42分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國065年07月26日 登記原因：分割
地目：旱 等則：12 面積：*****568.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國092年01月 公告土地現值：****3,400元/平方公尺
其他登記事項：因分割增加地號：1607-2-3。

***** 土地所有權部 *****

登記次序：0002 登記原因：拍賣
登記日期：民國089年03月14日
原因發生日期：民國089年02月25日
所有權人：吳身裁
統一編號：P121773298
出生日期：民國049年12月01日
住址：台南縣歸仁鄉南興村34鄰民生北街74巷6號
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：089歸地所字第004109號
申報地價：089年07月*****368.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年02月 ****3,500.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0002-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

登記次序：0002-000 權利種類：抵押權
收件年期：民國089年 字號：歸地字第152860號
登記日期：民國089年10月21日 登記原因：設定
權利人：第一商業銀行股份有限公司
統一編號：05052322
住址：台北市重慶南路一段30號
債權範圍：全部 ***1分之1***
權利價值：最高限額新台幣***60,000,000元正
存續期間：自089年10月20日至129年10月20日
清償日期：依照各個契約約定
利息：依照各個契約約定
遲延利息：依照各個契約約定
違約金：依照各個契約約定
債務人：敏翔股份有限公司，吳身裁
權利標的：所有權
標的登記次序：0002
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
設定義務人：吳身裁
證明書字號：090歸地他字第003672號
共同擔保地號：歸仁北段 1426-0010 1607-0000 1607-0003 1607-0004
共同擔保建號：歸仁北段 06925-001 06925-002
其他登記事項：(空白)

歸仁地政事務所 主任 陳大樹
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
歸地謄字第025007號
資料管轄機關：台南縣歸仁地政事務所

列印人員：陳秀玲
本謄本核發機關：台南縣歸仁地政事務所

台南縣歸仁鄉都市土地分區使用證明書

茲據歸仁鄉中一里村段 352

號 黃香儀 為 合伴 需要

於民國 92 年 6 月 日申請核發左列證明

證明基地標示		段別	小段	地號	號	歸仁鄉計畫發布 於 87.6 南府建都字 第六七四二四號	土地使用分區(或公 共設施用地)名稱
歸仁地段	歸仁地段			1613 1613 1614 1614 1614	歸仁鄉計畫 歸仁鄉計畫		農業 住宅

說明：一、所核發之都市計畫土地分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，詳細情形仍應以本所公告之都市計畫圖核定都市計畫地籍測量及依現地

指示建築線為準。二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地分區(或公共設施用地)至於特殊土地管制規定，請逕向

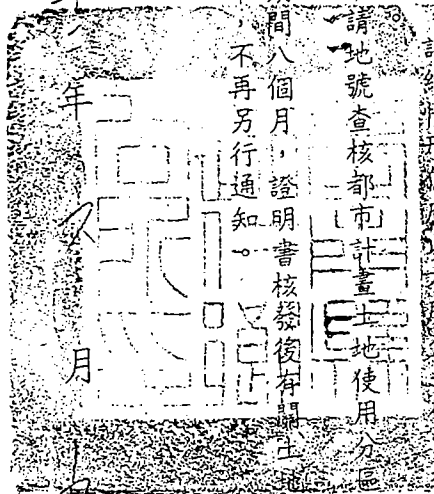
主管機關查詢。三、本證明書有效期間八個月，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以

公告變更者為準，不再另行通知。

鄉長 劉朝銘

本署依照分層負責規定授權
承辦人員 判發

中華民國 九十二年 月 日



土地登記謄本 (地號全部)

歸仁鄉歸仁北段 1256-0002地號

列印時間：民國092年06月09日08時47分

頁次：1

土地標示部

登記日期：民國085年09月19日

地目：建

等則：66

登記原因：合併

使用分區：(空白)

面積：*****250.00平方公尺

民國092年01月

公告土地現值：***31,850元/平方公尺

使用地類別：(空白)

地上建物建號：歸仁北段 03726-000

其他登記事項：因分割增加地號：1256-12。

合併自：1256-4-16·1256-7至-10地號。

土地所有權部

登記次序：0001

登記日期：民國082年08月24日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國082年06月30日

所有權人：善化寺

統一編號：*RF0043027

住址：台南縣歸仁鄉許厝村16鄰中山路一段352號

管理者：黃秀緣

統一編號：R202631564

住址：台南縣歸仁鄉許厝村16鄰中山路一段352號

權利範圍：全部*****1分之1*****

權狀字號：082歸地字第019407號

申報地價：089年07月***6,720.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

084年03月 ***34,647.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：(空白)

歸仁地政事務所 主任 陳大樹

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

歸地謄字第017809號

資料管轄機關：台南縣歸仁地政事務所

列印人員：賴素枝

本謄本核發機關：台南縣歸仁地政事務所

六十二(南縣寺登)字第

五四六號

台南縣政府寺廟登記證

茲據 善化寺管理人黃秀緣

申請寺廟登記

經核尚無不合，准予登記，特給此證。

寺廟名稱	善化寺
所在地	台南縣歸仁鄉許厝村中山路二二〇號
宗教別	佛教
建別	募建
管理 繼承慣例人	由信徒大會選舉產生
住 繼承慣例持	由信徒過半教團同意後由管理人聘任

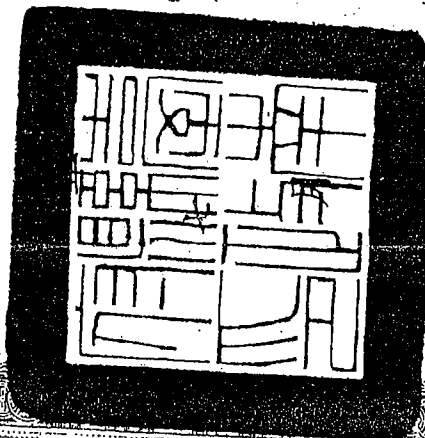
右給 善化寺

收執

縣長 李 形 形

中華民國 六十二

日



南正本相符



台南縣歸仁鄉公有店舖基地租賃契約書

承租人 許進 今向
台南縣歸仁鄉公所 承租公有店舖基地

間份，特訂立租約如左：

一、租賃基地標示：

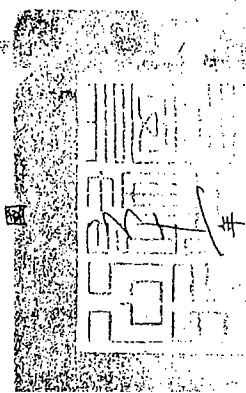
權屬	編號	面積(坪)	所在地	備考
歸仁鄉公所 店舖基地	地七	一四六	台南縣歸仁鄉歸仁北段 (許厝村五〇號)	

- 承租人願遵照「台南縣歸仁鄉公有店舖基地招租辦法」以及省頒公有基地租賃有關法令之規定，並聽從監督人員之指導。
- 本租約出租之基地，限於統一興建二或三層鋼筋混凝土構柱磚造樓房店舖使用，不得空派，或他用。
- 應繳租金依法定租金標準計算（即按當年期公有房地產租金標準計算）每年分兩期繳納，配合政府之回賦開在時期辦理收單事宜，必妥時亦得按季在收，承租人應依出租機關所開繳納通知單規定期限向指定繳款處所繳納，逾期不繳以違約論，應按每週一個月加收百分之十違約金。
- 店舖興建由承租人組織統一興建委員會（簡稱統建會），按照承租基地幅員，前面距樓留三、五公尺，店舖深及七、二公尺，後面走廊二、七公尺，由統建會統一設計，經出租機關核可後仍交由統建會統一興建，所需建築經費由承租人分擔繳與統建會辦理。
- 承租人應於訂立基地租賃契約後六個月內開工興建，一年內完工，照統建會議決，統一興建，否則以棄權論，予以撤銷承租權，並沒收已繳納款項，另行招租不得異議。
- 店舖建築物所有權，為該基地承租人所有，各種法定稅捐，除回賦（或地價稅）由出租機關負責外，餘稅由承租人自行負擔。
- 承租人應顧及相鄰或公共關係與市容環境之觀瞻，對所建店舖限以合法營業之用，不得變更為工場（廠）或非法他用，否則以故意破壞市容予以終止租約而房屋即可出租機關依稅捐規定房屋稅買收為公有。
- 承租人如將建築物移轉他人或繼承移轉使用者，依左列各款辦理：
 - 承租人將建築物出售他人前，應依土地法一〇四條規定通知基地出租機關依同等條件優先購買，違者處以當月租金額二十倍之違約金。
 - 承租人將建築物出售或增與他人時，應於移轉登記發生之日起卅日內由原承租人會同建築物承買人姓名向其他出租機關戶，違者處以當月租金額二十倍之違約金。
- 承租人如將建築物改建或增建房屋時應經出租機關同意會字後辦理。
- 承租人應覓具保證人，保證履行契約，並願負連帶責任及同願拋棄先訴抗辯權。
- 本契約一式繕造二份，出租機關，承租人各執一份，並自簽約之日起生效。

承租人 姓名：許進 性別：男
 籍貫：台南縣歸仁鄉許厝村 年齡：51
 身分證字號：A102612225
 住址：台南縣歸仁鄉許厝村 16 鄰 50 號

保證人 姓名：蘇素彬 性別：女
 籍貫：台南縣歸仁鄉許厝村 年齡：40
 身分證字號：A102650923
 住址：台南縣歸仁鄉許厝村 16 鄰 60 號

負責人姓名：
 地址：
 出租機關：台南縣歸仁鄉公所
 代表人：鄉長 許進
 財政課長 許松頭



同 意 書

本人所有位台南縣歸仁鄉民權段四九〇地號土地，面積約五八〇平方公尺，屬「歸仁都市計畫區」劃設之都市計畫道路用地（即民權十六街），請惠予同意於「變更歸仁都市計畫（第三次通盤檢討）案」中將其南移與西側現有私設巷道銜接，南移後之道路用地仍位於本人所有之台南縣歸仁鄉民權段四九三地號土地範圍內，本人同意無償提供該南移後之計畫道路用地（實際面積依核定計畫圖實地分割測量面積為準）。此致

台南縣歸仁鄉公所

立同意書人：謝崑賢 謝崑賢 謝崑賢

身分證字號：R102673935

地 址：台南縣歸仁鄉中山路二段146號

電 話：06-2391235

中華民國 九十二年 8 月 20 日

土地登記謄本（地號全部）

歸仁鄉民權段 0489-0000地號

列印時間：民國92年08月20日11時42分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國81年08月13日
 地目：田
 使用分區：（空白）
 民國92年01月
 其他登記事項：因分割增加地號：489-1至-3。
 重測前：歸仁南段985-3地號。

登記原因：分割
 面積：*****314.32平方公尺
 使用地類別：（空白）

等則：11
 公告土地現值：***14,650元/平方公尺

***** 土地所有權部 *****

登記次序：0001
 登記日期：民國058年06月16日
 原因發生日期：民國058年05月28日
 所有權人：謝崑賢
 統一編號：R102673935
 出生日期：民國024年01月27日
 住址：台南縣歸仁鄉後市村26鄰中山路二段146號

登記原因：共有物分割

權利範圍：全部*****1分之1*****
 權狀字號：081歸地字第019865號
 申報地價：089年07月****2,180.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 066年10月 *****750.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
 其他登記事項：（空白）

歸仁地政事務所 主任 陳大樹
 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
 歸地謄字第025007號
 資料管轄機關：台南縣歸仁地政事務所

列印人員：陳秀玲
 本謄本核發機關：台南縣歸仁地政事務所

土地登記謄本（地號全部）

歸仁鄉民權段 0490-0000地號

列印時間：民國092年08月20日11時42分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國087年04月07日 登記原因：註銷編定
地目：田 等則：11 面積：*****579.83平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國092年01月 公告土地現值：***14,650元/平方公尺
其他登記事項：重測前：歸仁南段985-9地號。

***** 土地所有權部 *****

登記次序：0001 登記原因：共有物分割
登記日期：民國058年06月16日
原因發生日期：民國058年06月16日
所有權人：謝崑賢
統一編號：R102673935
出生日期：民國024年01月27日
住址：台南縣歸仁鄉後市村26鄰中山路二段146號
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：081歸地字第019871號
申報地價：089年07月****2,180.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****750.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

歸仁地政事務所 主任 陳大樹
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
歸地謄字第025007號
資料管轄機關：台南縣歸仁地政事務所

列印人員：陳秀玲
本謄本核發機關：台南縣歸仁地政事務所

土地登記謄本（地號全部）

歸仁鄉民權段 0493-0000地號

列印時間：民國092年08月20日11時42分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國087年04月07日 登記原因：註銷編定
地目：田 等則：11 面積：****1,673.63平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國092年01月 公告土地現值：***15,800元/平方公尺
其他登記事項：重測前：歸仁南段985-7地號。

***** 土地所有權部 *****

登記次序：0001 登記原因：共有物分割
登記日期：民國058年06月16日
原因發生日期：民國058年05月28日
所有權人：謝崑賢
統一編號：R102673935
出生日期：民國024年01月27日
住址：台南縣歸仁鄉後市村26鄰中山路二段146號
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：081歸地字第019869號
申報地價：089年07月****2,346.4元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****750.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

歸仁地政事務所 主任 陳大樹
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
歸地謄字第025007號
資料管轄機關：台南縣歸仁地政事務所
列印人員：陳秀玲
本謄本核發機關：台南縣歸仁地政事務所