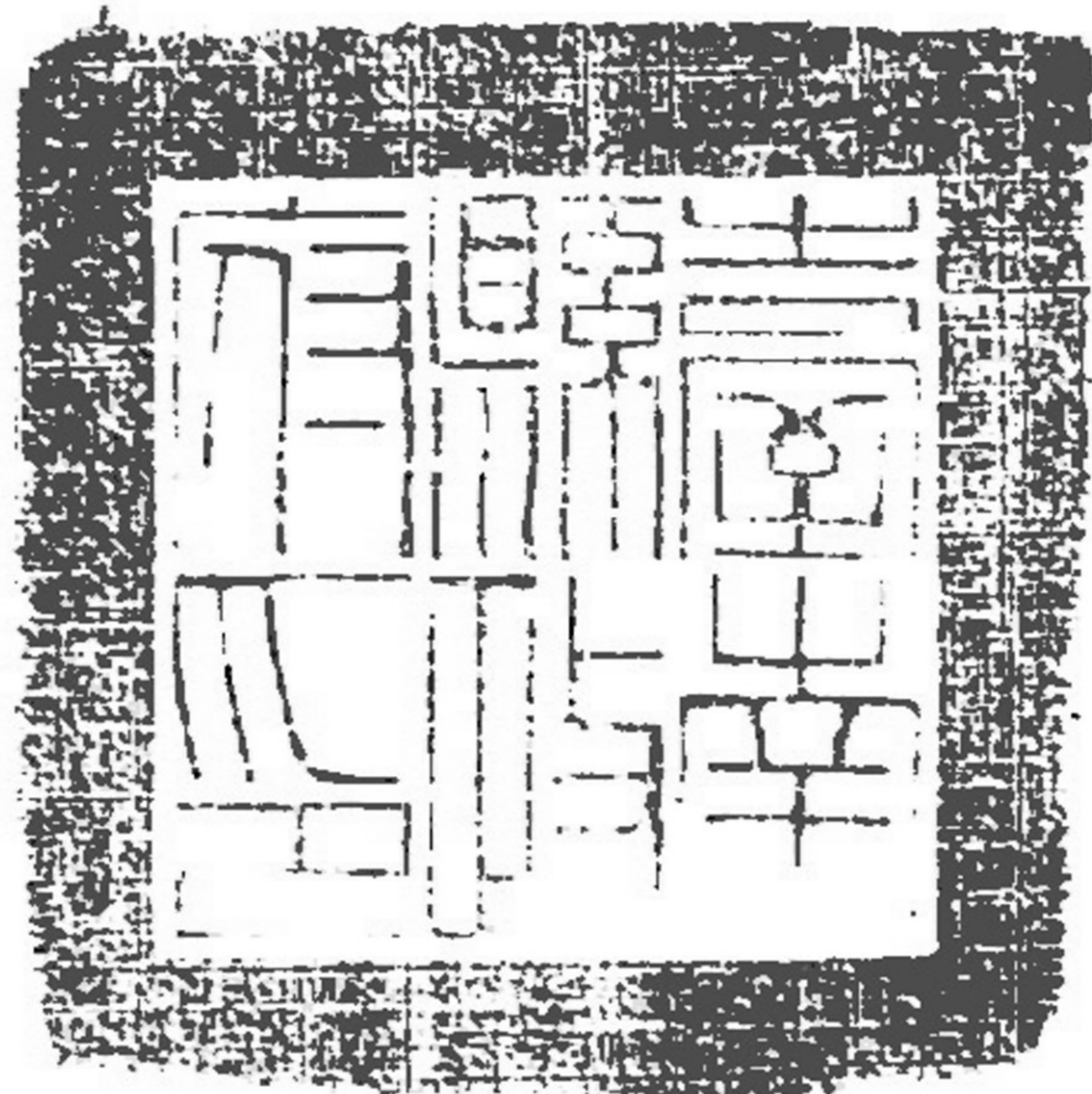
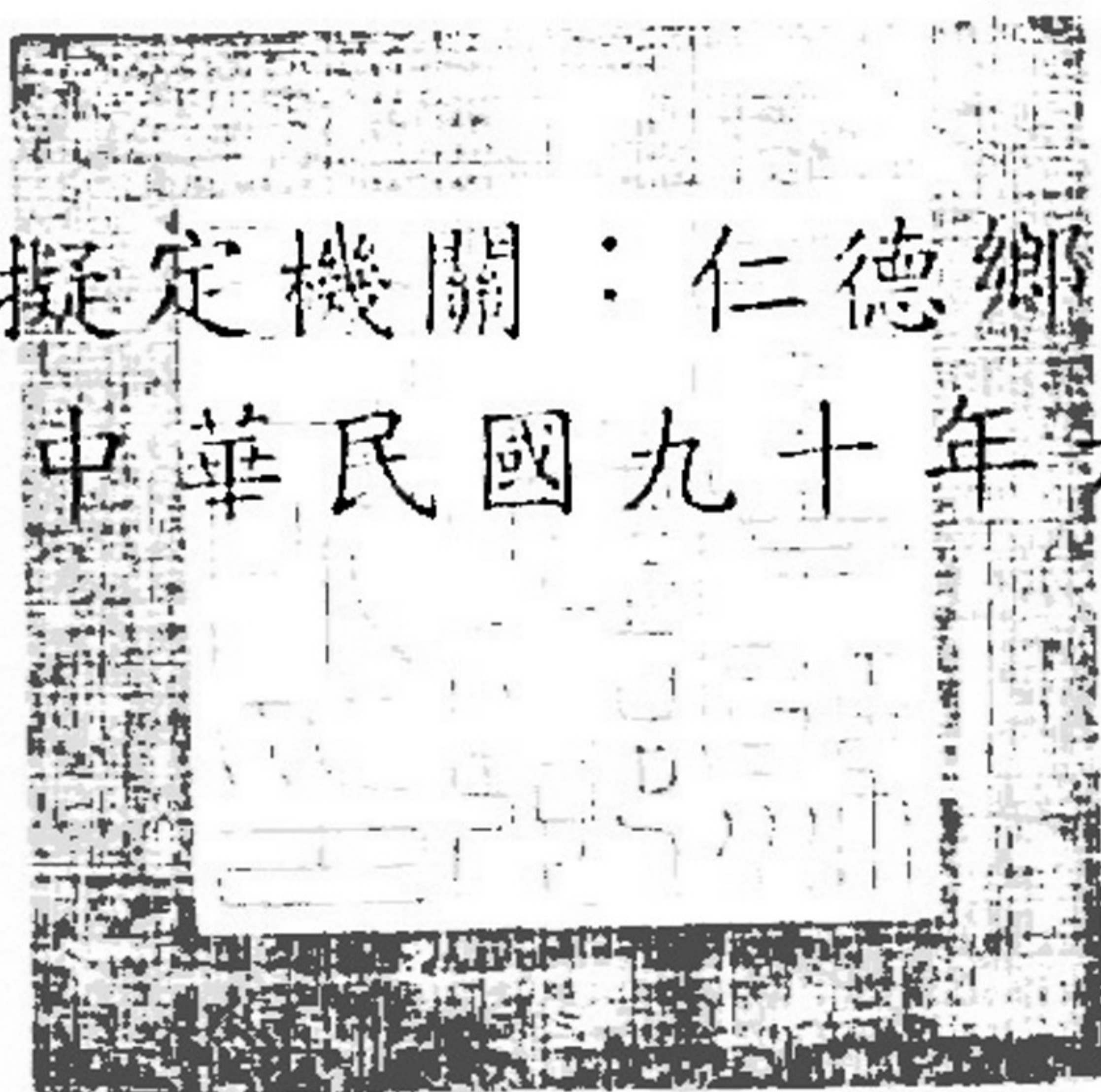


變更仁德（文賢地區）都市計畫

（第二次通盤檢討）書



擬定機關：仁德鄉公所
中華民國九十年六月



臺南縣 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（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條。
變更都市計畫機關	仁德鄉公所。
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無
本案公開展覽之起訖日期	公 告：自民國八十二年三月十五日起至民國八十二年四月十三日止；刊登於八十二年三月十五日中華日報第 21 版
	公開展覽：自民國八十五年十一月六日起至民國八十五年十二月五日止；刊登於八十五年十一月五日中華日報第 17 版
	公開說明會：日期：民國八十五年十一月二十日 地點：仁德鄉公所
人民、團體對本案之反應意見	詳人民團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審議結果	鄉 級 八十四年十月二十七日審議通過。
	縣 級 八十七年二月四日第一四一次、八十七年三月十六日第一四二次會審議通過
	部 級 八十九年十一月七日第四九七次會審議通過

目 錄

第一章 原有都市計畫概要	1
壹、實施經過	1
貳、計畫範圍及計畫目標年	1
參、計畫人口及密度	1
肆、土地使用計畫	1
伍、公共設施計畫	1
陸、交通系統計畫	1
柒、土地使用分區管制要點	3
第二章 發展現況與檢討分析	6
壹、相關計畫	6
貳、人民及團體意見	6
參、計畫範圍及計畫目標年	6
肆、人口及密度	6
伍、土地使用	6
陸、公共設施	9
柒、交通系統	13
捌、分期分區發展計畫	14
玖、土地使用分區管制要點	14
拾、其他	14
拾壹、原有計畫之變更	14
第三章 檢討後之計畫	28
壹、計畫範圍及面積	28
貳、計畫年期	28
參、計畫人口及密度	28
肆、土地使用計畫	28
伍、公共設施計畫	29
陸、交通系統計畫	30
柒、分期分區發展計畫	33
捌、公共設施多目標使用	38
玖、土地使用分區管制要點	38
✓ 變更仁德（文賢地區）都市計畫土地使用分區管制要點	40

表 目 錄

表一	仁德（文賢地區）都市計畫歷次個案變更一覽表	2
表二	原有仁德（仁德地區）都市計畫土地使用計畫面積分配表.....	4
表三	仁德鄉及仁德（文賢地區）都市計畫區人口成長統計表	7
表四	仁德（文賢地區）都市計畫區土地使用現況面積表	11
表五	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地 面積檢討分析表.....	15
表六	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細 表	19
表七	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分面 積統計表	25
表八	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用 地明細表	31
表九	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表	34
表十	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討前後）土地使 用計畫面積對照表	35
表十一	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施 開發經費估算表.....	39

圖 目 錄

圖一	原有仁德（文賢地區）都市計畫示意圖	5
圖二	仁德（文賢地區）都市計畫區土地使用現況示意圖	10
圖三	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分位 置示意圖	18
圖四	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖....	37

第一章 原有都市計畫概要

壹、實施經過

仁德（文賢地區）都市計畫於民國六十九年一月十二日發佈實施，迄今已屆滿十四年，其間曾於民國七十八年辦理過第一次通盤檢討。並曾辦理過八次個案變更，本次係辦理第二次通盤檢討。

表一 仁德（文賢地區）都市計畫歷次個案變更一覽表

貳、計畫範圍及計畫目標年

計畫範圍東至縱貫鐵路並與高速公路台南交流道特定區為鄰，南至二層行溪及港尾溝溪，西至大甲村現有聚落西側及台南機場界線，北至臺南市界，面積一、一四一·六九公頃。

計畫目標年至民國九十年。

參、計畫人口及密度

計畫人口二八、九〇〇人，居住密度每公頃約二四四人。

肆、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，劃設三個住宅鄰里單元，並劃設商業區、乙種工業區、零星工業區、文教區、工商綜合專用區、倉儲批發專用區、農業區、行水區等土地使用分區。

伍、公共設施計畫

劃設國小四所、國中二所、私立專科學校一所、兒童遊樂場二處，市場三處、機關八處、公園四處、鄰里公園兼兒童遊樂場九處、廣場兼停車場三處、廣場一處，及電信用地、溝渠用地、抽水站用地、綠地、綠帶等。

陸、交通系統計畫

快速道路一條（東西向快速公路臺南—關廟線之部分路段），主要道路四條皆為聯外道路，分別通往台南、關廟及高雄；次要道路十條其中四條屬聯外道路，分別通往仁德、台南市、阿蓮。另配設區內服務道路及人行步道等。

表一 仁德（文賢地區）都市計畫歷次個案變更一覽表

填表日期：九十年一月

編號	變更內容	核准日期文號	發布日期文號
一	變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為道路用地）	八十年七月二十七日八〇府建四字一六八四六九號函	八十年八月九日八〇府工都字一〇二五二五號函
二	變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為文教區）	八十三年三月七日八三府建四字一六六八三號函	八十三年三月二十二日八三府工都字四〇一四七號函
三	變更仁德（文賢地區）都市計畫（東西向快速公路臺南—關廟線）	八十三年十一月十六日八三府建四字一六六二〇二號函	八十三年十一月二十四日八三府工都字一九三四五九號函
四	變更仁德（文賢地區）都市計畫（土地使用管制要點通盤檢討）	八十四年十一月八日八四府建四字一六五二三六號函	八十四年十一月二十日八三府工都字一八八〇二〇號函
五	變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為抽水站用地及溝渠用地）	八十六年五月十四日八六府建四字一五五六一三號函	八十六年五月二十二日八三府工都字八二六〇〇號函
六	變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為工商綜合專用區、綠地及道路用地暨部分住宅區為綠地）	八十七年二月四日八七府建四字一四五六三九號函	八十七年二月十一日八七府工都字一九六二二號函
七	變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分乙種工業區、住宅區、綠地及農業區為文教區）	八十八年六月二十二日八八府建四字一五五〇六九號函	八十八年六月二十八日八八府工都字一〇九六六三號函
八	變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分乙種工業區為倉儲批發專用區）	八十八年八月三十一日臺八八內中營七七B—八八〇三〇六五號函	八十八年九月十五日八八府工都字一五九六九一號函

註：本表以前次通盤檢討核定發布實施之資料為彙整基準。

柒、土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定有土地使用分區管制要點。

- 表二 原有仁德（文賢地區）都市計畫土地使用計畫面積分配表
圖一 原有仁德（文賢地區）都市計畫示意圖

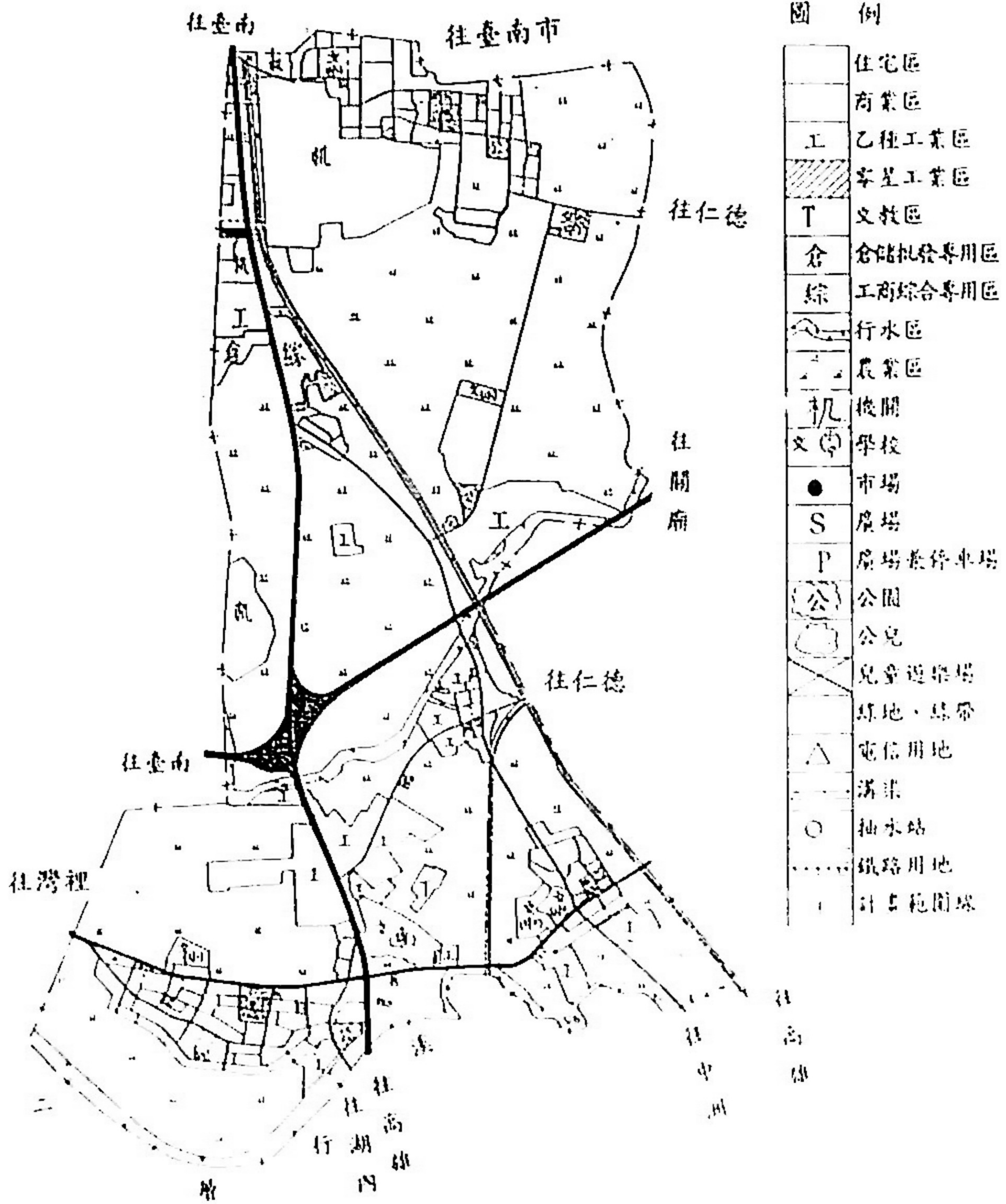
表二 原有仁德（仁德地區）都市計畫土地使用計畫面積分配表

項 目	計 畫 面 積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備 註
住 宅 區	114.04	27.25	9.99	內含人行步道
商 業 區	4.46	1.07	0.39	
乙種工業區	79.01	18.88	6.92	內含零工 0.73 公頃
工商綜合專用區	7.11	1.70	0.62	
文 教 區	4.01	0.96	0.35	
倉儲批發專用區	2.46	0.59	0.22	
行 水 區	32.67	—	2.86	
農 業 區	690.54	—	60.48	
機 關	72.50	17.32	6.35	
學 校	23.51	5.62	2.03	
公 園	6.24	1.49	0.55	(內含九處鄰里 公園兼兒童遊 樂場，面積1.90 公頃)
兒童遊樂場	0.41	0.10	0.04	
市 場	0.73	0.17	0.06	
電 信 用 地	0.16	0.04	0.01	
綠地、綠帶	3.22	0.77	0.28	
廣 場	0.56	0.13	0.05	內含廣場兼停 車場 0.53 公頃
鐵 路 用 地	21.73	5.19	1.90	
溝 渠 用 地	0.65	0.16	0.06	
抽 水 站	0.33	0.08	0.03	
道 路	77.35	18.48	6.78	
合 計 (1)	418.48	100.00	—	都市發展用地 面積
合 計 (2)	1141.69	—	100.00	計畫總面積

資料來源：1. 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第一次通盤檢討）書

2. 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第一次通盤檢討後）歷次個案變更計畫書

圖一 原有仁德(文賢地區)都市計畫示意圖



第二章 發展現況與檢討分析

壹、相關計畫

依臺灣南部區域計畫，指定至民國九十年，本鄉都市化人口為五七、〇〇〇人，而本鄉都市化地區包括仁德都市計畫區、高速公路臺南交流道附近特定區、高速公路永康交流道附近特定區及仁德(文賢地區)都市計畫區等四處。

貳、人民及團體意見

本次通盤檢討人民團體共提出意見一二六件，經整理歸納後列表者共五十五件，其中有關土地使用分區者四十四件，公共設施者七件，交通系統者四件，均經整理分析後作為檢討之參考。

參、計畫範圍及計畫目標年

原計畫範圍東至縱貫鐵路並與高速公路台南交流道特定區為鄰，南至二層行溪及港尾溝溪，西至大甲村現有聚落西側及台南機場界線，北至臺南市界，面積一、一四一·六九公頃，經檢討尚無擴大範圍之需要，故宜維持原計畫。

原計畫目標年至民國九十年即將到期，故宜配合臺灣南部區域計畫之計畫目標年修正為民國九十四年。

肆、人口及密度

仁德鄉在民國六十八年之人口數為四九、九六三人，至民國八十二年人口數為六一、二六五人，十四年間共增加一一、三〇二人，年平均增加率為一四·七七%人口成長穩定。同一時期本計畫區人口數自一八、一九二人減至一七、六九七人，計減少四九五，年平均增加率為負一·九〇%，計畫區內人口呈外流現象，因其成長較原計畫推估者為低，同時現有居住人口密度亦比原計畫低，故均宜維持原計畫。

表三 仁德鄉及仁德(文賢地區)都市計畫區人口成長統計表

伍、土地使用

一、住宅區

原計畫面積一一四·〇四公頃，其實際發展面積為九二·二二公頃，使用率已達八〇·八七%。其建物大多為一、二層樓，新建

表三 仁德鄉及仁德（文賢地區）都市計畫區人口成長統計表

	仁 德 鄉			仁 德 文 賢 都 市 計 畫 區			備 註
	人口總數	增 加 人 口 數	增 加 率 (%)	人口總數	增 加 人 口 數	增 加 率 (%)	
68	49,963	—	—	18,192	—	—	
69	51,984	2,021	40.45	18,527	335	18.41	
70	52,677	693	13.33	18,009	-518	-27.96	
71	53,394	717	13.61	17,912	-97	-5.39	
72	53,749	400	7.50	17,691	-221	-12.34	
73	54,589	840	15.63	17,623	-68	-3.84	
74	54,854	265	4.85	17,567	-56	-3.18	
75	55,732	878	16.01	17,683	116	6.60	
76	56,354	622	11.16	17,711	28	1.58	
77	57,254	900	15.97	17,720	9	0.51	
78	57,558	304	5.31	17,510	-210	11.85	
79	58,644	1,086	18.87	17,638	128	7.31	
80	59,716	1,072	18.28	17,869	231	13.10	
81	60,587	871	14.59	17,958	89	4.98	
82	61,265	678	11.19	17,697	-261	-14.53	
平均(68-82)		11,302	14.77/每年		-495	-1.9/每年	

資料來源：仁德鄉戶政事務所

者則以三、四層為主（平均樓層數為二·一，平均容積率為一二一％，總樓地板面積估計約為一、一一五、八六二平方公尺。

依通盤檢討辦法規定，住宅區之面積標準應依據未來二十五年内計畫人口居住需求預估數計算，因本計畫區人口呈外流現象，且於台南都會公園附近正規劃一處約四百公頃之都市發展用地，故本次檢討除配合道路之調整而變更者外，其餘宜維持原計畫。

二、商業區

原計畫面積四·四六公頃，沿街部分已發展作為商業使用，其餘則仍作住宅使用，實際發展面積為二·三一公頃，發展率為五一·七九％。建物以二、三層樓為主，平均樓層數約二·五，平均容積率約為一七五％，總樓地板面積約為二三、一〇一平方公尺。

依據通盤檢討辦法規定，本計畫區之商業區面積不得超出十三·〇〇公頃，因尚有商業區未開發使用，故仍宜維持原計畫。

三、乙種工業區、零星工業區

原計畫面積共七九·〇一公頃，目前使用七八·一八公頃，使用率為九八·九九％。依照通盤檢討辦法規定，工業區應依實際需要及南部區域計畫之指導檢討之。但依南部區域計畫指導基於區域均衡發展及都市生活環境改善之需要亟應適度控制臺南都會區內工業活動之擴張，以避免再強化工業生產機能，刺激都市化地區繼續擴大，加重都會區環境之惡化，不宜增加工業區面積，故本次檢討除將一處都市計畫發布實施前即為合法工廠劃設為零星工業區，及配合交通系統、二層行溪整治工程及溝渠用地劃設之需而變更者外，餘仍宜維持原計畫。

四、文教區

原計畫面積四·〇一公頃，係配合嘉南技術學院擴校需要而劃設，目前已全部開闢使用，故本次檢討除配合雨水下水道系統之需要而調整變更外，其餘宜維持原計畫。

五、工商綜合專用區

原計畫面積七·二公頃，係配合行政院推動「振興經濟方案」，以帶動南部地區整體經濟發展，並促進台南生活圈仁德鄉商業及服務業現代化之機能而劃設。目前已開闢使用，故本次檢討仍宜維持原計畫。

六、倉儲批發專用區

原計畫面積二·四六公頃，係依現有之大型倉儲批發廠商營運現址劃設，目前已全部開闢使用，故本次檢討仍宜維持原計畫。

七、行水區

原計畫面積三二·六七公頃，分屬二層行溪及三爺宮溪等河川區域範圍，是為區域排水系統，故本次檢討除配合二層行溪整治工程，將二層行溪河川區域範圍內之土地調整為河川區及將港尾溝溪整治工程用地調整為溝渠用地外，其餘仍宜維持原計畫。

八、農業區

原計畫面積七〇四·六九公頃，現多作農業及養殖漁業使用。依通盤檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討，故本次檢討除配合其他土地使用、公共設施用地及交通之需要而變更者外，餘仍維持原計畫。

圖二 仁德（文賢地區）都市計畫區土地使用現況示意圖

表四 仁德（文賢地區）都市計畫區土地使用現況面積表

陸、公共設施

一、機關

原計畫機關用地八處，面積七二·五〇公頃，除機二、機三、機六未使用外，其餘均為現有機關使用。故本次檢討除配合消防隊之需求，指定機二用地供消防隊興建使用及機一西、南兩側配合道路系統調整變更，及機六軍方已不再使用，調整變更為停車場及鄰里公園兼兒童遊樂場，以補該公共設施之不足外，其餘部分因已開闢使用，仍宜維持原計畫。

二、學校

（一）國小

原計畫國小用地四處，面積八·八三公頃，現為文賢國小、大甲國小、虎山國小及仁和國小使用。依檢討辦法規定本計畫區需國小用地五·七八公頃，超出三·〇五公頃，但因其均為現有四所國小使用，故除文小四配合三一〇號道路拓寬調整變更外，餘仍宜維持原計畫。

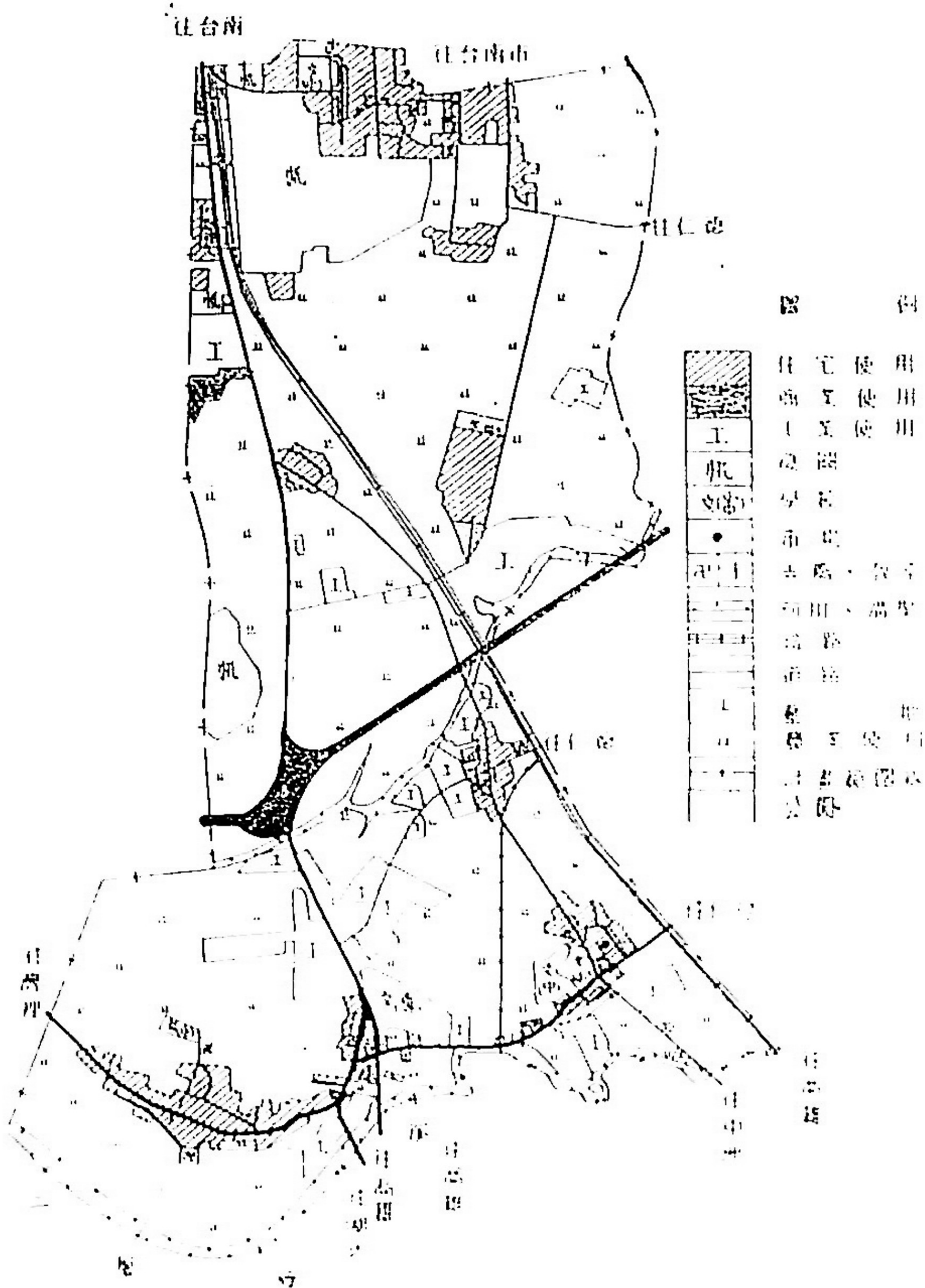
（二）國中

原計畫國中用地二處，面積五·七七公頃，文中一現為文賢國中使用，文中二尚未開闢使用，依檢討辦法規定本計畫區需文中用地四·六二公頃面積超出一·一五公頃，故本次檢討除配合交通系統需要而變更部分文中為道路，以及為保留文中二基地之完整，而調整變更公兒及公園為文中外，其餘宜維持原計畫。

（三）文專

原計畫文專用地一處，面積八·九一公頃，現為嘉南技術

圖二 仁德(文賢地區)都市計畫區土地使用現況示意圖



表四 仁德(文賢地區)都市計畫區土地使用現況面積表

項 目	計 畫 面 積 (公頃)	現 況 面 積 (公頃)	使 用 率 (%)	備 註	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	114.04	92.22	80.87	
	商 業 區	4.46	2.31	51.79	
	乙種工業區	79.01	78.18	98.99	
	行 水 區	32.67	—	—	
	農 業 區	690.54	—	—	
	文 教 區	4.01	4.01	100.00	
	工 商 綜 合 區	7.11	7.11	100.00	
	倉 儲 批 發 區	2.46	2.46	100.00	
公 共 設 施 用 地	機 關	72.50	71.14	99.50	
	文 小	8.83	8.13	92.07	
	文 中	5.77	3.69	63.95	
	文 專	8.91	8.91	100.00	
	公 園	4.34	1.00	23.04	
	鄰里公園兼 兒童遊樂場	2.31	0.20	8.66	
	市 場	0.73	0.21	28.77	
	電 信 用 地	0.16	0.16	100.00	
	綠地、綠帶	3.22	0.00	0.00	
	廣場兼停車場	0.53	0.00	0.00	
	廣 場	0.03	0.00	0.00	
	溝 渠 用 地	0.65	0.65	100.00	
	抽 水 站	0.33	0.33	100.00	
	道 路	77.35	44.34	57.32	
鐵 路 用 地	21.73	6.75	31.06		
合 計	1141.69				
都 市 發 展 用 地	404.33				

註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算(不包含非都市發展用地面積)。

2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

3. 調查日期：83年6月及89年12月。

學院使用因與現況相符，故本次檢討仍宜維持原計畫。

三、公園

原計畫公園用地四處，面積四·三四公頃，除公四部分已開闢外，其餘均未開闢使用。依檢討辦法規定本計畫區需四·三四公頃之公園用地，面積符合檢討規定。經檢討公三位於文中二北側並將文中二之基地分割得不甚完整，故宜將公三部份變更為文中用地以保持文中用地之完整。另公三、公四部份因配合道路系統劃設及公二配合二層行溪整治工程之需，宜做局部調整。其餘部分仍宜維持原計畫。此外本計畫區內已計畫設置台南都會公園，亦可提供計畫區內居民遊憩使用。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場

原計畫劃設兒童遊樂場二處、公兒九處，面積計二·三一公頃。依檢討辦法規定，本計畫區需二·三一公頃之兒童遊樂場用地，面積符合檢討標準，經檢討由於公兒十、兒十一分別位於文中用地之東北及西南角，將文中二之基地分割得甚為不完整，故宜將公兒十、兒十一變更為文中用地，以維持文中二之基地完整，另面積不足部分可由部分機六用地調整變更為公兒用地予以補足，其餘則仍宜維持原計畫。

五、零售市場

原計畫零售市場三處，面積共〇·七三公頃，其中市三已開闢，其餘則未開闢使用。依檢討辦法規定，市場以每一閭鄰單位設置一處為原則，亦可免設置。除市三已開闢外因市一、市二為本計畫區其他二處集居聚落之唯一市場，故仍宜維持原計畫。

六、廣場

原計畫廣場一處，面積〇·〇三公頃，未開闢使用。因尚可供停車使用，故仍宜維持原計畫。

七、廣場兼停車場、停車場

原計畫未劃設停車場，但劃設廣場兼停車場三處，面積〇·五三公頃，皆未開闢使用。依據檢討辦法規定，本計畫區需〇·四五公頃之停車場用地，面積超出〇·〇八公頃，故本次檢討除宜將機六南側部分土地調整變更為停車場以供台南機場停車空間外，其餘仍宜維持原計畫。

八、綠地、綠帶

原計畫綠地帶面積三·二二公頃，依檢討辦法規定，綠地帶應按自然、地形或其設置目的檢討之。因原計畫綠帶係作為分隔工業區與住宅區，以及將住宅區邊緣不適於建築之低窪地或畸零地劃設

為綠地，均有劃設必要，故本次檢討除配合雨水下水道系統之需要而調整變更外，其餘仍宜維持原計畫。

九、電信用地

原計畫電信用地一處，面積○·一六公頃，現為電信局使用，故仍宜維持原計畫。

十、溝渠用地

原計畫劃設溝渠用地面積○·六五公頃，係配合現有排水溝渠劃設，故仍宜維持原計畫。另為配合計畫區內雨水下水道系統規劃用地取得之需，宜配合劃設溝渠用地。

十一、抽水站用地

原計畫劃設抽水站用地一處面積○·三三公頃，係配合排水需要而劃設，目前已開闢使用，故仍宜保留。另為配合本計畫區之整體排水系統計畫，本次檢討宜再增加劃設二處抽水站用地。

柒、交通系統

一、道路

本計畫區共劃設主要道路四條，均屬聯外道路，其中一號道路（台一號省道）為一條南北向之區域性聯外道路，北往台南、南至高雄。另東西向主要道路僅位於南端之二一-2及二一-1號道路為向西往台南市灣裡，向東至仁德鄉公所所在地。此外計畫區，北面僅一條十公尺之計畫道路與台南交流道附近特定區連通，將來台南都會公園興建完成後，勢必造成兩計畫間之交通瓶頸。故宜於文小四北側劃設一條二十五公尺寬之東西向道路連通台南交流道附近特定區及台一號省號；另利用計畫區北面（文中二北側）之十公尺道路拓寬為二十五公尺，再利用三一-2號道路於文中二以南部分拓寬為二十五公尺，並沿都會公園北側延伸穿越台一號省道後，沿舊台一號省道向北銜接機場東側之三-8號道路，以改善本計畫區東西向之交通系統。

此外臺灣西部走廊東西向快速公路台南—關廟線，自本計畫區中部由西向東穿越，與台一號省道交叉處並設有交流道一處，開闢後本計畫區對外交通將更為方便。

本計畫區之主要道路除二一-1號道路未開闢外，其餘均已開闢使用。惟一號道路（台一號省道）尚未拓寬至計畫寬度；次要道路亦已開闢使用，惟大多未拓寬至計畫寬度；服務道路則多未開闢。原計畫之道路面積為七七·三五公頃，目前已開闢面積四四·三四公頃，使用率為五七·三二%。

依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。因原計畫之交通系統除為因應上述需要而拓寬部份路段及劃設二條二十五公尺寬之道路外，其餘尚屬合理仍宜維持原計畫。

二、鐵路

原計畫鐵路用地面積二一·七三公頃，其中縱貫鐵路係配合鐵路電氣化需要而劃設，另穿越文賢國中西側農業區之現有臺糖鐵路係經行政院核准為國防戰備預備線，故均宜保留維持原計畫。

表五 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

捌、分期分區發展計畫

原計畫未訂定分期分區發展計畫，本次檢討除宜依實際發展需要訂定分期分區發展計畫，以使計畫區循序發展。另外針對計畫區未開闢之公共設施，依據開發時序及所需經費增列事業及財務計畫表，以供未來開發建設之參據。

玖、土地使用分區管制要點

原計畫已訂定土地使用分區管制要點。並於民國八十四年間辦理過專案檢討，故本次檢討除增列建築退縮規定與停車位留設標準及配合實際發展需要增修訂條文外，其餘仍宜維持原計畫。

拾、其他

為加速都市計畫公共設施保留地之開闢，並鼓勵民間投資興建公共設施，故本次檢討宜增列得適用「都市計畫公共設施多目標使用方案」，以促進都市建設。

拾壹、原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況及分析，其所需變更之項目，內容與變更之理由，詳見圖三及表六、表七，凡未指明變更部份，均應以原有計畫為準。

圖三 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分位置示意圖

表六 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

表七 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分面積統計表

表五 變更仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	本次通盤檢討前				檢討標準 (計畫人口:28,900人)	需要面積 (公頃)	不足或超過 面積 (公頃)	備註
	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)				
機關	機一	0.22	0.22	100.00	視實際需要檢討之	—	—	
	機二	0.23	0	0				
	機三	0.13	0	0				
	機四	1.85	1.85	100.00				
	機五	55.13	55.13	100.00				
	機六	2.36	2.36	100.00				
	機七	12.37	12.73	100.00				
	機八	0.21	0.21	100.00				
	小計	72.50	72.14	99.50				
學校	文(小)一	1.67	1.67	100.00	以每千人 0.2 公頃計,每校面積不得小於 2 公頃。	5.78	+3.05	
	文(小)二	2.31	1.61	69.70				
	文(小)三	2.10	2.10	100.00				
	文(小)四	2.75	2.75	100.00				
	小計	8.83	8.13	92.07				
	文(中)一	3.69	3.69	100.00				
文(中)二	2.08	0	0					
小計	5.77	3.69	63.95					
校	文專	8.91	9.16	100.00				
公園	公一	1.50	0	0	以每千人 0.15 公頃計,每處最小面積不得小於 0.5 公頃。但人口在一萬人以下,且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	4.34	—	原計畫公三面積為 1.00 公頃,公四面積為 0.37 公頃,經實際丈量後二項面積應對調。
	公二	1.47	0	0				
	公三	0.37	0	0				
	公四	1.00	1.00	1.00				
	合計	4.34	1.00	23.04				

表五 變更仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項 目	本 次 通 盤 檢 討 前				檢 討 標 準 (計畫人口:28,900人)	需要面積 (公頃)	不足或超過 面 積 (公頃)	備 註
	編 號	計 畫 面 積 (公頃)	已 開 闢 面 積 (公頃)	開 闢 率 (%)				
鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場	公(兒)一	0.20	0.20	100.00	以每千人0.08公頃計,每處最小面積0.10公頃。	2.31	-	原計畫書兒十一面積為0.16公頃兒十二面積為0.25公頃,經實際丈量後該二項面積應對調。
	公(兒)二	0.20	0	0				
	公(兒)三	0.18	0	0				
	公(兒)四	0.20	0	0				
	公(兒)五	0.20	0	0				
	公(兒)七	0.20	0	0				
	公(兒)八	0.22	0	0				
	公(兒)九	0.20	0	0				
	公(兒)十	0.30	0	0				
	兒十一	0.25	0	0				
	兒十二	0.16	0	0				
	合 計	2.31	0.20	8.66				
零 售 市 場	市 一	0.27	0	0	以每一閭鄰單位設置一處為原則,但都市計畫書內述明無需設置者得免設置。		-	
	市 二	0.25	0	0				
	市 三	0.21	0.21	100.00				
	合 計	0.73	0.21	28.77				
綠 地		3.22			按自然地形或其設置目的檢討。			
廣 場 兼 停 車 場	廣(停)一	0.20	0	0	以商業區面積之10%為準。	0.45	10.08	
	廣(停)二	0.19	0	0				
	廣(停)三	0.14	0	0				
	合 計	0.53	0	0				
廣 場	廣 四	0.03	0	0	視實際需要檢討之			

表五 變更仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

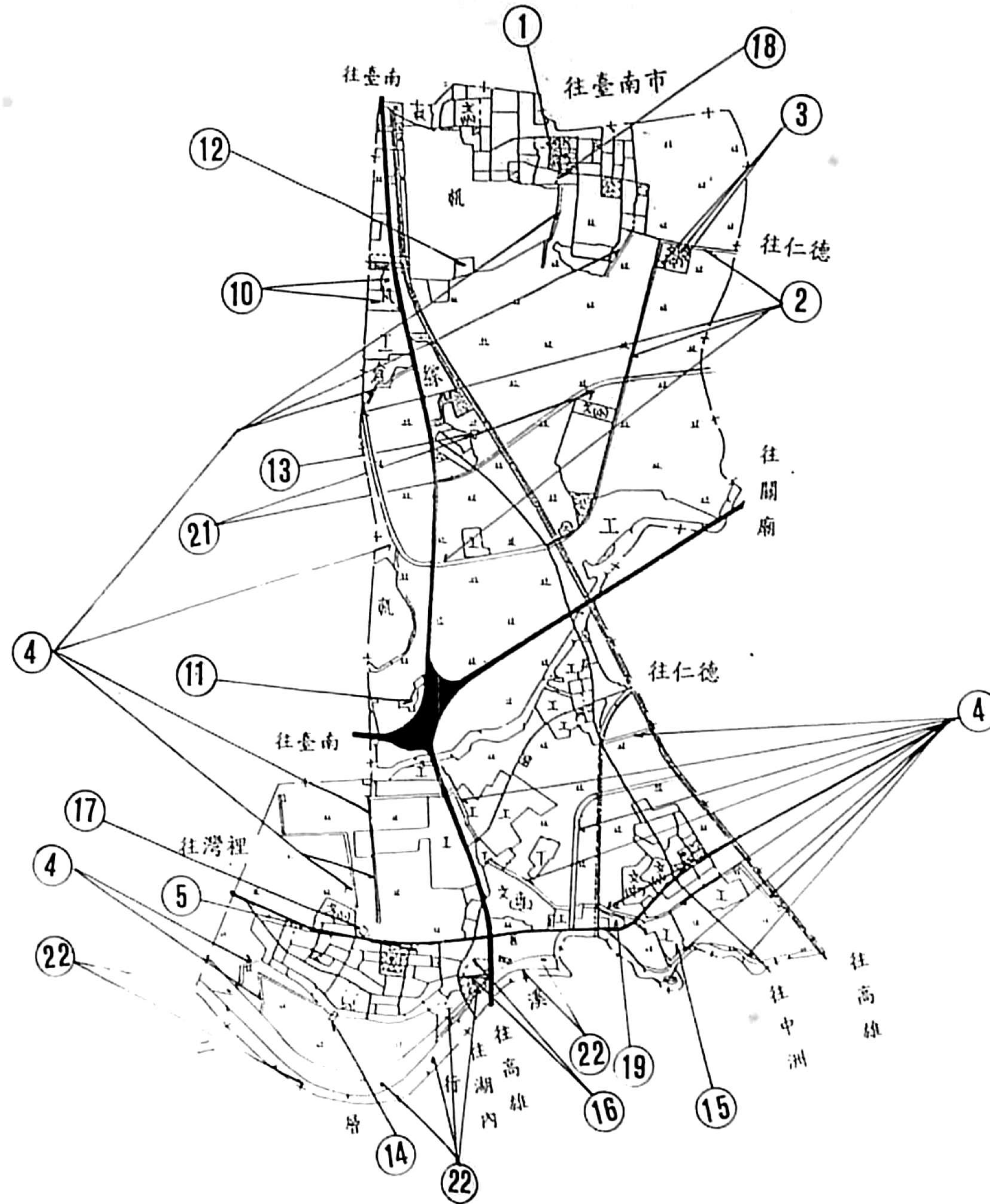
項目	本次通盤檢討前			檢討標準 (計畫人口:28,900人)	需要面積 (公頃)	不足或超過 面積 (公頃)	備註
	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)				
電信用地		0.16	0.16	100.00	視實際需要檢討之	-	
鐵路用地		21.73	6.75	31.06	視實際需要檢討之	-	
道路		76.95	44.34	57.62	視實際需要檢討之	-	
溝渠用地		0.65	0.65	100.00	視實際需要檢討之	-	
抽水站用地		0.33	0.33	100.00	視實際需要檢討之	-	

圖三 變更仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分位置示意圖



圖例

- ① 道→機；機→道
- ② 公、文中、公兒、農、文小、住、工→道
- ③ 公兒、兒、公→文中
- ④ 農、工、行、文(教)、綠→溝；農→抽；行→農
- ⑤ 指定機二供消防隊使用
- ⑥ 增修訂土地使用分區管制要點
- ⑦ 增訂分期分區發展計畫
- ⑧ 加註公共設施得作多目標使用
- ⑨ 增訂專業及財務計畫
- ⑩ 機→公兒、停
- ⑪ 農→零工
- ⑫ 農→機
- ⑬ 農→宗
- ⑭ 住、農→宗
- ⑮ 工→住
- ⑯ 道→住；住、公→道；住→公
- ⑰ 農→宗
- ⑱ 農→油專
- ⑲ 調整計畫年期至民國九十四年
- ⑳ 農→道
- ㉑ 行、住、農、工、公→河
- ㉒ 行、住、農、工、公→河



圖例

[Blank]	住宅區
[Blank]	商業區
[Blank]	乙種工業區
[Diagonal lines]	零星工業區
[T symbol]	文教區
[倉 symbol]	倉儲批發專用區
[綜 symbol]	工商綜合專用區
[行水 symbol]	行水區
[農 symbol]	農業區
[機 symbol]	機關
[文 symbol]	學校
[O symbol]	市場
[S symbol]	廣場
[P symbol]	廣場兼停車場
[公 symbol]	公園
[公兒 symbol]	公兒
[兒童 symbol]	兒童遊樂場
[綠 symbol]	綠地、綠帶
[△ symbol]	電信用地
[溝 symbol]	溝渠
[抽 symbol]	抽水站
[鐵 symbol]	鐵路用地
[圈 symbol]	計畫範圍線

表六 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫		新計畫			
			項目	面積	項目	面積		
一	變二	機一	道路	0.04	機關	0.04	1. 原計畫道路介於保華宮廣場與機關用地之間，因保華宮之廟角抵觸計畫道路，同時該廣場係供社區民眾之用，為顧及民眾活動之安全將原八公尺計畫道路移改至機一南側。 2. 本道路調整後並無影響交通機能及他人權益。	
		機關	0.02	道路	0.02			
二	變四部三	文中二北側十米道路、三一2號道路及仁德糖廠至臺一號西側農業區	公園 文中 公兒 農業區 文小 住宅區 工業區	0.35 0.30 0.03 6.27 0.06 0.20 0.04	道路	7.25	1. 本計畫區北側與高速公路臺南交流道附近特定區間缺乏交通系統之聯繫，僅有文中二北側之十米聯外道路，將造成未來台南新豐地區與都會公園間之交通瓶頸，故將文中二北側十米道路拓寬為二十五米，以銜接台南交流道附近特定區計畫道路（26號道路），向南利用三一2道路於文中以南部分拓寬為二十五米，並沿都會公園北側延伸至台一號省道，以解決兩計畫區間之交通，並增加都會公園之可及性。 2. 另為疏解新豐地區至台南機場之旅次，避免經過台南市區，故延伸上述計畫道路穿越台一號省道後，向北利用舊省道拓寬為二十五米以銜接本計畫區三一8號道路。	

表六 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫		新計畫			
			項目	面積	項目	面積		
三	變五	文中二兩側之公兒十、兒十一、公三	公兒 兒童遊 樂場 公園	0.27 0.25 0.23	文中	0.75	公兒十、兒十一、公三係第一次通盤檢討時為補足公園及兒童遊樂場之不足，而利用部分文中二用地變更劃設，以致造成文中二之基地被分割而不甚完整。另上述三處公共設施用地無毗鄰住宅區，區位不佳，故本次檢討為保留文中二之完整性而予以調整變更。	
四	變九	計畫區內配合雨水下水道系統劃設水溝用地及抽水站用地	農業區 工業區 行水區 文教區 綠地 農業區 行水區	8.96 0.72 1.66 0.08 0.18 0.25 0.31	溝渠用地 抽水站 (二處) 農業區	11.60 0.25 0.31	有鑑於民國八十三年八一二水災造成仁德地區人民生命財產之重大損失，故配合雨水下水道之整體規劃劃設溝渠用地及抽水站用地，以利工程用地之取得，早日解決該區之水患問題。	
五	變十二	機二	未指定使用機關	0.23	指定供興建消防隊使用	0.23	因本計畫區與現有仁德之消防隊距離過遠，故配合實際需要指定機二供消防隊使用。	
六	變十三	土地使用分區管制要點	已訂定		增修訂 (詳附錄一)		配合本次通盤檢討新劃設之土地使用分區及實際發展需要，增修訂土地使用管制要點。	
七	變十四	分期分區發展計畫	未訂定		增訂		為使本計畫區循序發展，故予以增訂。	
八	變十五	計畫區公共設施適用多目標使用	未註明		加註：得作多目標使用，但公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地，僅得興建地下停車場供公共停車使用。		1. 為加速都市計畫公共設施保留地之開闢，並鼓勵民間投資興建公共設施，以促進都市建設。 2. 依內政部部台(八三)內營字第八三七二〇八〇號函辦理。	

表六 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫		新計畫			
			項目	面積	項目	面積		
九	變十六	事業及財務計畫	未訂定		增訂		為配合實際發展需要及地方財政負擔予以訂定。	
十	變十九	機六	機關	2.36	公兒 停車場	0.90 1.46	原機六用地係空軍使用，現空軍已全部遷移且無其他單位有使用計畫，為促進土地經濟有效利用，故將機六用地北側鄰接住宅區部分調整變更為公兒用地，其餘部分調整變更為停車場，以補公兒用地及停車場用地之不足。	
十一	變二一	東西向快速道路交流道東北側農業區	農業區	0.73	零星工業區	0.73	該工廠於都市計畫發布實施前即為登記有案之無污染性工廠，依據台南縣政府 84.9.2 八四府工都字第一四四四三號函：「該十三甲段 468、471 等兩筆土地既經省府建設廳 62.4.4 建一字第三七一六七號函申請工廠設立及工業用地證明書在案，並經本府會同有關單位實地審查結果符合規定」，故依「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點，變更為零星工業區。	
十二	人一	機五南側農業區	農業區	0.81	機關	0.81	1. 本變更土地係屬空軍後勤司令部列管之軍營地範圍，為確保國防設施之安全，故依其地籍範圍調整變更為機關用地。 2. 變更範圍以牛稠子段 266 地號為準。	

表六 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫		新計畫			
			項目	面積	項目	面積		
十三	人4	機八東北側農業區	農業區	0.11	宗教專用區	0.11	1. 武德宮於民國七十一年即已取得寺廟登記證，現有廟宇因需遷移至變更現址並已取得地主同意書，故配合其遷建位置調整變更。 2. 變更範圍以十三甲段 1149、1149-1 地號為準。	
十四	人12	兒十二西南側住宅區及農業區	住宅區 農業區	0.02 0.10	宗教專用區	0.12	1. 萬龍宮興建於民國六十七年，並於民國八十五年取得寺廟登記證，故依寺廟登記現址調整變更。 2. 變更範圍以大甲段 664-3、664-4 地號為準。	
十五	人17	工乙六一二	工業區	4.34	住宅區	4.34	1. 工乙六一二現為台灣健康食品公司使用，為一具有污染性之工廠，且本工業區緊鄰住宅區、國中、國小，經常因廢氣、污水排放造成附近之環境污染，該公司為解決環境污染及噪音問題，已擬妥遷廠計畫，故將該工業區併鄰近使用分區調整變更。 2. 本工業區已依「都市計畫工業區變更審議規範」相關規定辦理完成。	附帶條件： 本變更案應於本次通盤檢討案發布實施日起兩年內擬定細部計畫（應另行擬定細部計畫，含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫。）否則下次通盤檢討時，恢復原計畫。
十六	逾1	公二北側住宅區間之四公尺人行步道	道路 住宅區 公園 住宅區	0.09 0.07 0.01 0.02	住宅區 道路 公園	0.09 0.08 0.02	本四公尺人行步道有多處轉折，劃設於同一地主土地內，造成多處畸零地致使該土地所有權人無法整體規劃，為促進土地資源之有效利用，故在不影	

表六 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
			原 計 畫		新 計 畫			
			項 目	面 積	項 目	面 積		
							響他人權益及不少於原道路用地、公園用地面積之原則下，重新調整道路位置。	
十七	逾5	文小二東 南側農業 區	農業區	0.15	宗教專 用區	0.15	1. 觀音寺已於民國八十二間取得寺廟登記證，故配合該寺廟現址調整變更，以符分區使用。 2. 變更範圍以大甲段274地號為準。	
十八	逾12	機五東北 側四公尺 人行步道	道路	0.02	住宅區	0.02	本四公尺人行步道用地於都市計畫發布實施前即有合法建物，因該人行步僅長約四十公尺，且尾端為一軍事用地，故變更後不影響他人權益及交通機能。	
十九	逾14	文中一西 南側農業 區	農業區	0.32	加油站 專用區	0.32	1. 本變更位置現已由元生加油站股份有限公司使用中，且該公司已於民國七十八年取得台南縣政府七八工字第一七六六一號營利事業登記證，故配合現況使用調整變更。 2. 變更範圍以車路庵段822-2、280-4地號為準。	
二十	部一	計畫目標 年	民國九 十年		民國九 十四年		原計畫目標年將屆，故配合台灣南部區域計畫之計畫年期，延長至民國九十四年。	
二一	部三	計畫區北 側	農業區	4.28	道路	4.28	本計畫區北側與高速公路臺南交流道附近特定區間缺乏東西向交通系統之聯繫，為解決兩計畫區間之交通，另為疏解新豐地區至臺南機場之旅次，避	

表六 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫		新計畫			
			項目	面積	項目	面積		
							免經過臺南市區，故劃設東西向二十五米計畫道路以建立較完整之交通路網。	
二二	部四	二層行溪部分之行水區及北側農業區	行水區 住宅區 農業區 工業區 公園	15.14 0.05 30.16 0.82 0.66	河川區	47.28	配合二層行溪整治計畫，依水利處第六河川區之規劃內容，將河川區域線範圍內之土地調整變更為河川區，以利二層行溪之整治。	

註：一、本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

二、面積單位：公頃。

表七 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分面積統計表

項目	調整編號	一	二	三	四	五	六	七	八
	原編號	變二	變四 部三	變五	變九	變十二	變十三	變十四	變十五
住宅區			-0.20			指定機二供興建消防隊使用	增修訂土地使用分區管制要點	增訂分期分區發展計畫	加註公共設施得作多目標使用
商業區									
乙種工業區			-0.04		-0.72				
零星工業區									
工商綜合專用區									
倉儲批發專用區									
文教區					-0.08				
宗教專用區									
加油站專用區									
行水區					-1.97				
河川區									
農業區			-6.27		-8.90				
機關		+0.02							
公園			-0.35	-0.23					
兒童遊樂場				-0.25					
鄰里公園兼兒童遊樂場			-0.03	-0.27					
文專									
文中			-0.30	+0.75					
文小			-0.06						
市場									
電信用地									
綠地、綠帶					-0.18				
廣場									
廣場兼停車場									
停車場									
鐵路用地									
溝渠用地					+11.60				
抽水站					+0.25				
道路		-0.02	+7.25						

表七 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分面積統計表

項目	調整編號	九	十	十一	十二	十三	十四	十五	十六
	原編號	變十六	變十九	變二一	人1	人4	人12	人17	逾1
住宅區	增訂事業及財務計畫						-0.02	+4.34	
商業區									
乙種工業區									-4.34
零星工業區				+0.73					
工商綜合專用區									
倉儲批發專用區									
文教區									
宗教專用區						+0.11	+0.12		
加油站專用區									
行水區									
河川區									
農業區				-0.73	-0.81	-0.11	-0.10		
機關			-2.36			+0.81			
公園									+0.01
兒童遊樂場									
鄰里公園兼兒童遊樂場			+0.90						
文專									
文中									
文小									
市場									
電信用地									
綠地、綠帶									
廣場									
廣場兼停車場									
停車場		+1.46							
鐵路用地									
溝渠用地									
抽水站									
道路									-0.01

表七 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分面積統計表

項目	調整編號	十七	十八	十九	二十	二一	二二	合計	
	原編號	逾5	逾12	逾14	部一	部二	部三		
住宅區			+0.02		延長計畫年期至民國九十四年		-0.05	+4.09	
商業區									
乙種工業區								-0.82	-5.92
零星工業區									+0.73
工商綜合專用區									
倉儲批發專用區									
文教區									-0.08
宗教專用區		+0.15							+0.38
加油站專用區				+0.32					+0.32
行水區								-15.14	-17.11
河川區								+47.28	+47.28
農業區		-0.15		-0.32			-4.28	-30.61	-52.28
機關									-1.53
公園								-0.66	-1.23
兒童遊樂場									-0.25
鄰里公園兼兒童遊樂場									+0.60
文專									
文中									+0.45
文小									-0.06
市場									
電信用地									
綠地、綠帶									-0.18
廣場									
廣場兼停車場									
停車場									+1.46
鐵路用地									
溝渠用地								+11.60	
抽水站								+0.25	
道路			-0.02			+4.28		+11.48	

註：1. 「變一」代表變更內容明細表第一案

2. 「人1」代表公展期間人民及團體陳情意見綜理表第1案

3. 「逾1」代表逾公展期間人民及團體陳情意見綜理表第1案

第三章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於台南市之南方，其範圍東至縱貫鐵路並與高速公路台南交流道特定區為鄰，南至二層行溪及港尾溝溪，西至大甲村現有聚落西側及台南機場界線北至臺南市界，包括仁愛、仁和、成功、大甲、二行及保安等六村，計畫面積約一、一四一、九六公頃。

貳、計畫年期

以民國九十四年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為二八、九〇〇，居住密度每公頃約二四四人。

肆、土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為三個住宅鄰里單元，住宅區面積為一一八、一三公頃。

二、商業區

共劃設社區中心商業區三處，面積合計四、四六公頃。

三、乙種工業區、零星工業區

劃設乙種工業區六處，面積合計七二、三六公頃。另劃設零星工業區四處面積合計一、四六公頃。

四、文教區

劃設文教區一處，係配合嘉南藥理學院劃設，面積三、九三公頃。

五、工商綜合專用區

劃設工商綜合專用區一處，面積七、一一公頃。

六、倉儲批發專用區

劃設倉儲批發專用區一處，面積二、四六公頃。

七、宗教專用區

劃設宗教專用區三處，面積〇、三八公頃。

八、加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積○·三二公頃。

九、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積六三八·二六公頃。

十、行水區

現有三爺宮溪劃設為行水區，面積共一五·五六公頃。

十一、河川區

依二層行溪河川區域範圍劃設為河川區，面積四七·二八公頃。

伍、公共設施計畫

一、機關

共劃設機關用地七處，其中機八為現有派出所用地，機四、五、七為國防設施用地，機二可供消防隊興建使用，機一、機三供鄰里機關等使用，面積合計七○·九七公頃。

二、學校

(一)國小

共劃設國小用地四處，其中(文小一)為現有之仁和國小、(文小二)為現有之大甲國小、(文小三)為現有之文賢國小、(文小四)為現有之虎山國小，面積合計八·七七公頃。

(二)國中

共劃設國中用地二處，(文中一)為現有文賢國中，(文中二)為以原計畫之(文中二)預定地擴大劃設，面積合計六·二二公頃。

(三)文專

劃設私立專科學校用地乙處，現為私立嘉南藥理學院使用，面積八·九一公頃。

三、公園

共劃設公園用地四處，其中公一位於第一鄰里單元內，公二位於第二鄰里單元內，公四位於仁德糖場宿舍區內。面積合計三·一一公頃。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場九處，另劃設兒童遊樂場一處，面積合計二·六六公頃。

五、零售市場

共劃設零售市場三處，面積合計○·七三公頃。

六、廣場

劃設廣場一處，面積〇·〇三公頃。

七、廣場兼停車場

共劃設廣場兼停車場三處，面積合計〇·五三公頃。

八、停車場

劃設停車場一處，面積合計一·四六公頃。

九、綠地、綠帶

工(乙)二一四西側利用天然溝渠劃設五公尺寬綠帶以與住宅區隔鄰，另在工商綜合專用區四週及住宅區邊緣不適於建築之低窪地或畸零地劃設為綠地，面積合計三·〇四公頃。

十、電信用地

劃設電信用地一處，面積〇·一六公頃。

十一、溝渠用地、抽水站用地

配合計畫區內雨水下水道系統用地之需，劃設溝渠用地面積計一二·二五公頃，及抽水站用地三處面積計〇·五八公頃。

表八 變更仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

陸、交通系統計畫

一、道路

(一)快速道路

三號道路係臺灣地區西部走廊東西向快速公路臺南—關廟線穿越本計畫區之部份路段，向東通往臺南市，向西通往歸仁、關廟地區，為一區域性之聯外快速道路，並於穿越本計畫區一號道路處設有交流道，計畫寬度為四十公尺。

(二)主要道路

共配設六條主要道路皆為聯外道路

1. 一號道路(台一號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往高雄，北通台南，計畫寬度四十公尺。
2. 二號道路位於計畫區北端為通往台南機場之主要聯外幹道，計畫寬度五十五公尺。
3. 二一1號道路為本計畫區南端東西向之幹道東接一號道路，向西通往台南灣裡之聯外道路，計畫寬度二十公尺。
4. 二一2號道路為本計畫區南端東西向之幹道西接一號道路，向東可通達仁德鄉公所之聯外道路，計畫寬度二十公尺。

表八 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地
明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	說 明	備 註
機 關	機 一	0.24	第一鄰里中心內	供鄰里機關使用
	機 二	0.23	第二鄰里中心內	供鄰里機關使用 (何供消防隊使用)
	機 三	0.13	第三鄰里中心內	供鄰里機關使用
	機 四	1.85	國防設施用地	
	機 五	55.94	國防設施用地	
	機 七	12.37	國防設施用地	
	機 八	0.21	文賢派出所	
	小 計	70.97		
學 校	文(小)一	1.67	仁和國小	
	文(小)二	2.31	大甲國小	
	文(小)三	2.10	文賢國小	
	文(小)四	2.69	虎山國小	
	小 計	8.77		
	文(中)一	3.69	文賢國中	
	文(中)二	2.53	國中預定地	原計畫(文中二)擴大劃設
	小 計	6.22		
	文 專	8.91	私立嘉南護理學院	
公 園	公 一	1.50	第一鄰里單位內	
	公 二	0.82	第二鄰里單位內	
	公 四	0.79	工三一一北側仁德糖場 宿舍南側	
	小 計	3.11		
鄰里公園兼 兒童遊樂場	公(兒)一	0.20	第一鄰里單位內	鄰里公園兼兒童遊樂場
	公(兒)二	0.20	第一鄰里單位內	鄰里公園兼兒童遊樂場
	公(兒)三	0.18	第一鄰里單位內	鄰里公園兼兒童遊樂場
	公(兒)四	0.20	第一鄰里單位內	鄰里公園兼兒童遊樂場
	公(兒)五	0.20	第二鄰里單位內	鄰里公園兼兒童遊樂場
	公(兒)七	0.20	第二鄰里單位內	鄰里公園兼兒童遊樂場
	公(兒)八	0.22	第三鄰里單位內	鄰里公園兼兒童遊樂場

表八 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	說 明	備 註
鄰里公園兼兒童遊樂場	公(兒)九	0.20	第三鄰里單位內	鄰里公園兼兒童遊樂場
	公(兒)十	0.90	由原機六部份調整變更劃設	原公(兒)十本次通檢已調整變更為道路及文中(二)
	兒 十 二	0.16	公(兒)五東南側	
	小 計	2.66		
零售市場	市 一	0.27	第一鄰里中心內	
	市 二	0.25	第二鄰里中心內	
	市 三	0.21	第三鄰里中心內	
	合 計	0.73		
綠 地		3.04		
廣 場 兼 停 車 場	廣(停)一	0.20	第一鄰里中心內	
	廣(停)二	0.19	第二鄰里中心內	
	廣(停)三	0.14	第三鄰里中心內	
	小 計	0.53		
停 車 場	停 一	1.46	台南機場大門東側	
廣 場	廣 四	0.03	位於三一1 與三一5 號道路交叉口	
電 信 用 地	電	0.16		
鐵 路 用 地		21.73		
道 路		81.63		
溝 渠 用 地		12.25		
抽 水 站 用 地		0.58		三處

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

5. 二—3號道路係本次檢討利用文中二北側十米計畫道路及西側三—2號道路文中二以南部分拓寬為二十五公尺，並向西沿臺南都會公園北側穿越一號道路後沿舊省道往北與三—8道路銜接，為通往高速公路台南交流道特定區及台南機場之聯外幹道，計畫寬度二十五公尺。
6. 二—4號道路係本次檢討新創設之東西向主要聯外道路，向東通往仁德，向西通往一號道路，計畫寬度二十五公尺。

(三)次要道路

共配設次要道路十條其中四條屬聯外道路

1. 三—2號道路為本計畫區北端之次要聯外幹道，自文中二北側向西北通往台南市竹篙厝地區，計畫寬度十五公尺。
2. 三—4號道路為本計畫區東西向次要聯外幹道，西起一號道路向東經保安車站南側通往仁德，計畫寬度十五公尺。
3. 三—6號道路為本計畫區向南通往中洲村之次要聯外幹道，計畫寬度十五公尺。
4. 三—7號道路為舊有之台一號省道，向南通往湖內，計畫寬度十五公尺。
5. 三—1、三—3、三—5、三—8號等四條道路，計畫寬度十五公尺，以及四—5、四—6號等道路計畫寬度十二公尺，皆為計畫區內鄰里間之連絡道路。

(四)服務道路及其他

除上述快速道路、主要道路、次要道路外，依土地使用計畫及發展需要分別配設十五、十二、十、八、六公尺等五種寬度之服務道路，並酌予創設四公尺寬之人行步道

1. 鐵路

南北穿越本計畫區之縱貫鐵路沿線，配合鐵路電氣化需要其寬度為三十公尺，又保安車站亦依照該站所有土地範圍劃設為鐵路用地，另穿越文賢國中西側農業區之現有臺糖鐵路係經行政院核准為國防戰備預備線，劃設為八公尺寬之鐵路用地，本計畫區鐵路用地面積合計二一·七三公頃。

- 表九 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表
 表十 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用計畫面積對照表
 圖四 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖

柒、分期分區發展計畫

本計畫係屬鄉街計畫，為使計畫區能循序發展，乃配合實際發展趨

表九 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表

道路層級	編號	路寬 (公尺)	路長 (公尺)	起訖點	備註
快速路	三	40	1,650	計畫範圍線西側至計畫線東側 (台灣地區西部走廊東西向快速公路台南—關廟線)	聯外道路
主要道路	一	40	5,115	計畫範圍線北端至計畫線南端	聯外道路
	二	55	110	東自一號道路西至機場	聯外道路
	二-1	20	1,575	自一號道路至計畫範圍西端	聯外道路
	二-2	20	1,590	自一號道路至計畫範圍東端	聯外道路
	二-3	25	4,770	自三-8號道路至計畫範圍界	聯外道路
	二-4	25	1,710	西起一號道路東至計畫範圍界	
次要道路	三-1	15	1,221	自一號至機一北側	區內道路
	三-2	15	1,155	自計畫範圍線北端至文中二西北側 接二-3號道	聯外道路
	三-3	15	1,920	自一號道路至三-4號道路	區內道路
	三-4	15	1,395	自二號道路向東經保安車站南側至 計畫範圍線	聯外道路
	三-5	15	1,164	自三-4號道路東側向南至二-2號 道路	區內道路
	三-6	15	759	自二-2號道路向南至計畫範圍線	聯外道路
	三-7	15	636	自一號道路向南經公二西側至計畫 範圍線	聯外道路
	三-8	15	810	北至二號道路南至二-4號道路止	區內道路
	四-5	12	640	自一號道路向西後折南沿西側計畫 範圍線至二號道路	區內道路
	四-6	12	1,485	自二-1號道路西側路段向東至三- 7號道路	區內道路
服務道路	三-9	15	88	自一號道路向東至機五西側	區內道路
	四-1	12	210	自文(小)-東側三-1號道路向北 至計畫範圍線	區內道路
	四-2	12	225	自三-1號道路中段至機五	區內道路
	四-3	12	135	自三-1號道路中段至機五	區內道路
	四-4	12	90	自一號道路向東至機五西側	區內道路
	四-7	12	285	自二-1號道路中段向南經第二鄰 里中心東側至四-6號道路	區內道路
	未編號	10	6,190		區內道路
	未編號	8	9,300		區內道路
其他	未編號	6、4	2,430		區內道路

註：表內長度應以依據核定圖實地測訂之格距為準。

表十 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用計畫面積對照表

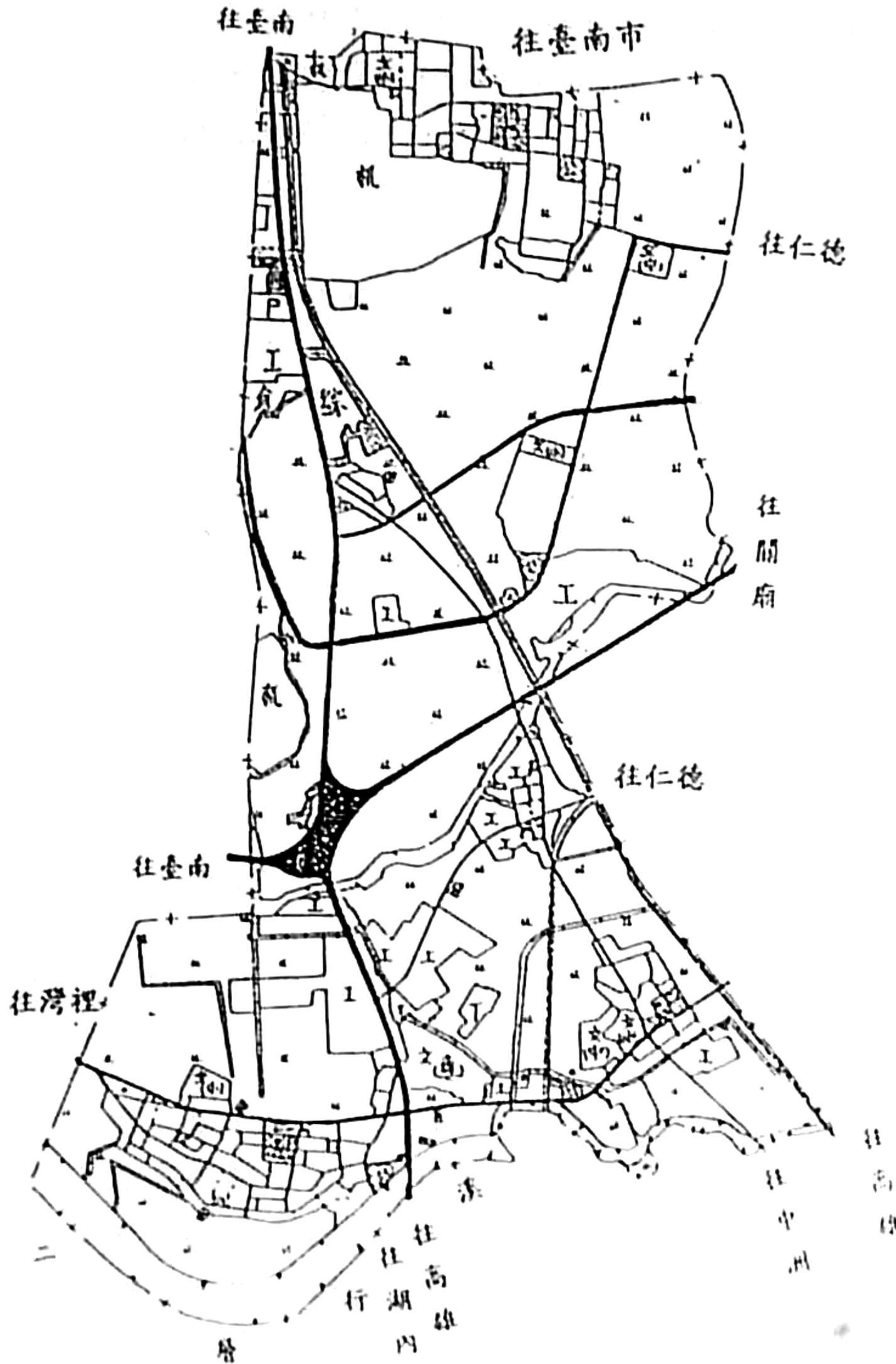
項 目	通盤檢討前	本 次 檢 討	通 盤 檢 討 後		
	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	占總計畫 面積比 百分 (%)	占都市發展 地積比 百分 (%)
住宅區	114.04	+4.09	118.13	10.35	26.81
商業區	4.46		4.46	0.39	1.01
乙種工業區	78.28	-5.92	72.36	6.34	16.42
零星工業區	0.73	+0.73	1.46	0.13	0.33
工商綜合 專用區	7.11		7.11	0.62	1.61
倉儲批發 專用區	2.46		2.46	0.21	0.56
文教區	4.01	-0.08	3.93	0.34	0.89
宗教專用區	0	+0.38	0.38	0.03	0.09
加油站 專用區	0	+0.32	0.32	0.03	0.07
行水區	32.67	-17.11	15.56	1.36	—
河川區	0	+47.28	47.28	4.14	—
農業區	690.54	-52.28	638.26	55.90	—
機關	72.50	-1.53	70.97	6.22	16.11
公園	4.34	-1.23	3.11	0.27	0.71
兒童遊樂場	0.41	-0.25	0.16	0.01	0.04
鄰里公園兼 兒童遊樂場	1.90	+0.60	2.50	0.22	0.57
文專	8.91		8.91	0.78	2.02
文中	5.77	+0.45	6.22	0.54	1.41
文小	8.83	-0.06	8.77	0.77	1.99

表十 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用計畫面積對照表

項 目	通盤檢討前	本 次 檢 討	通 盤 檢 討 後		
	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	占總計畫 面積比 (%)	占都市發展 用地面積 比 (%)
市 場	0.73		0.73	0.06	0.17
電 信 用 地	0.16		0.16	0.01	0.04
綠地、綠帶	3.22	-0.18	3.04	0.27	0.69
廣 場	0.03		0.03	0.01	0.01
廣場兼停車場	0.53		0.53	0.05	0.12
停 車 場	0	+1.46	1.46	0.13	0.33
鐵 路 用 地	21.73		21.73	1.90	4.93
溝 渠 用 地	0.65	+11.60	12.25	1.07	2.78
抽 水 站	0.33	+0.25	0.58	0.05	0.13
道 路	77.35	+11.48	88.83	7.78	20.16
都 市 發 展 地 用 地	418.48	+22.11	440.59	—	100.00
合 計	1141.69	—	1141.69	100.00	—

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖四 變更仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖



圖例

[Blank box]	住宅區
[Blank box]	商業區
[Blank box]	乙種工業區
[Diagonal lines]	零星工業區
[Blank box]	文教區
[Blank box]	倉儲批發專用區
[Blank box]	工商綜合專用區
[Blank box]	宗教專用區
[Cross-hatch]	加油站專用區
[Wavy lines]	河川區、行水區
[Blank box]	農業區
[Blank box]	機關
[Blank box]	學校
[Blank box]	市場
[Blank box]	廣場
[Blank box]	廣場兼停車場
[Blank box]	停車場
[Blank box]	公園
[Blank box]	公兒
[Blank box]	兒童遊樂場
[Blank box]	綠地、綠帶
[Blank box]	電信用地
[Blank box]	溝渠
[Blank box]	抽水站
[Blank box]	鐵路用地
[Blank box]	計畫範圍線

勢及地方財力負擔訂定分期分區發展計畫如下：

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)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百分之八十以上之地區劃定之。

(二)優先發展區：

除已發展區外，其餘地區劃設為優先發展區。

三、事業及財務計畫：

依據公共設施分期分區發展原則及可能開發方式，宜配合地方財政編定公共設施開發經費估算表，以引導全計畫區作有秩序之發展。

表十一 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢）公共設施開發經費估算表

捌、公共設施多目標使用

依據內政部台（八三）內營字第八三七二〇八〇號函辦理，本都市計畫區內之公共設施凡符合多目標使用條件者皆適用都市計畫公共設施用地多目標使用方案，但公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地，僅得興建地下停車場供公共停車使用。

玖、土地使用分區管制要點

- 一、依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定，並參照「臺灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」，訂定土地使用分區管制要點，以促進土地之合理使用。
- 二、工商綜合專用區、倉儲批發專用區、文教區係屬本次檢討前以個案變更方式新增加劃設之土地使用分區，其分區管制內容另詳各該變更案計畫書。

表十一 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施開發經費估算表

公共設施類	面積 M	土地取得方式					開闢經費（萬元）			主辦單位	預定完成期限 (民國)		備註 經費來源	
		征購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	區段徵收	土地征購費及地上物補償	整地費	工程費		合計	第一期 (84-90)		第二期 (90-94)
機關	機二	2,300	✓				3,200		690	3,890	鄉公所	✓		編列預算
	機三	1,300	✓				1,820		390	2,210	鄉公所	✓		編列預算
學校	文中二	25,300	✓				35,420		10,050	45,470	縣政府		✓	編列預算
公園	公一	15,000	✓				21,000		2,250	23,250	鄉公所	✓		編列預算
	公二	8,200	✓				11,480		1,230	12,710	鄉公所		✓	編列預算
市場	市一	2,700	✓			✓	3,780		810	4,590	鄉公所		✓	編列預算
	市二	2,500	✓			✓	3,500		750	4,250	鄉公所		✓	編列預算
廣場兼停車場	廣(停)一	2,000	✓				2,800		200	3,000	鄉公所	✓		編列預算
	廣(停)二	1,900	✓				2,660		190	2,850	鄉公所	✓		編列預算
	廣(停)三	1,400	✓				1,960		140	2,100	鄉公所	✓		編列預算
	廣四	300	✓				420		30	450	鄉公所	✓		編列預算
停車場	停一	14,600	✓			✓	20,440		2,044	22,484	鄉公所		✓	編列預算
鄰里公園兼兒童遊樂場	公(兒)二	2,000	✓				2,800		300	3,100	鄉公所		✓	編列預算
	公(兒)三	1,800	✓				2,520		270	2,790	鄉公所		✓	編列預算
	公(兒)四	2,000	✓				2,800		300	3,100	鄉公所		✓	編列預算
	公(兒)五	2,000	✓				2,800		300	3,100	鄉公所		✓	編列預算
	公(兒)七	2,000	✓				2,800		300	3,100	鄉公所		✓	編列預算
	公(兒)八	2,200	✓				3,080		330	3,410	鄉公所		✓	編列預算
	公(兒)九	2,200	✓				3,080		330	3,410	鄉公所		✓	編列預算
	公(兒)十	9,000					12,600		1,350	13,950	鄉公所		✓	編列預算
	兒十二	2,500	✓				3,500		375	3,875	鄉公所		✓	編列預算
綠地綠帶	300	✓				420			420	鄉公所		✓	編列預算	
道路	441,200	✓				617,680		61,768	679,448	鄉公所		✓	編列預算	
溝渠用地	122,500	✓				48,020		32,600	80,620	鄉公所	✓	✓	編列預算	
抽水站	2,500	✓				4,010		11,450	15,460	鄉公所	✓	✓	編列預算	
小計						814,590		128,447	943,037					

註：本表之經費概估僅供參考，實際之開發年期視地方政府財力而定。

變更仁德（文賢地區）都市計畫土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、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。
- 三、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 四、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。
- 五、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 六、宗教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一六〇。
- 七、國中、小用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。
文專用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 九、電信用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 十、市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇，並得作多目標使用。
- 十一、抽水站用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一百五〇。
- 十二、
 - (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。

十三、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。

十四、本計畫區之國防設施及台南機場，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「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四周禁止限制建築辦法」等相關規定辦理。

十五、本計畫區內之公共設施凡符合多目標使用條件者，皆適用都市計畫公共設施多目標使用方案，但公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地，僅得興建地下停車場供公共使用。

十六、本計畫區土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依左列規定退縮建築。

(一)於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強使用之整體開發地區，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	自道路境界線最少退縮五公尺建築。	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。
商業區		
工業區	自道路境界線最少退縮五公尺建築，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，得由縣府都市設計委員會議決定。
公共設施用地及公用事業設施		

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，其退縮建築應依下列規定辦理：

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，應自道路境界線最少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線最少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。

十七、本計畫區住宅區、商業區之建築基地於申請建築時應依左列規定留設停車空間。

- (一)於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強度使用之整體開發地區，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縣都市設計審議委員會審議同意者，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
以下類推	

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。

十八、本要點未規定事項。適用其他法令規定。

變更仁德（文賢地區）都市計畫 （第二次通盤檢討）書

擬定機關：仁德鄉公所
規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局
編訂時間：中華民國八十四年三月
修訂時間：中華民國九十年六月

林育德

技士林育德

林育德

林育德