

變更仁德（文賢地區）都市計畫
（第三次通盤檢討）書（第一階段）

擬定機關：臺南市政府（原仁德鄉公所）

中華民國104年3月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條。	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
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	
公開展覽起迄日期	公告：自民國 96 年 12 月 21 日至 97 年 1 月 19 日止，計滿 30 日。	
	公開展覽：自民國 98 年 12 月 3 日起至民國 99 年 1 月 4 日止，共計 33 日，並刊登中華日報民國 98 年 12 月 3 日 D5 版、民國 98 年 12 月 4 日 D5 版及民國 98 年 12 月 5 日 D6 版。 再公開展覽：自民國 103 年 4 月 28 日起 30 天，並刊登臺灣時報民國 103 年 4 月 28 日 22 版、民國 103 年 4 月 29 日 22 版、民國 103 年 4 月 30 日 23 版。	
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉 級	一、民國 97 年 12 月 26 日原臺南縣仁德鄉都市計畫委員會審議通過。 二、民國 98 年 2 月 10 日原臺南縣仁德鄉都市計畫委員會審議通過。 三、民國 98 年 3 月 17 日原臺南縣仁德鄉都市計畫委員會審議通過。 四、民國 98 年 5 月 5 日原臺南縣仁德鄉都市計畫委員會審議通過。
	縣 級	一、民國 99 年 10 月 28 日原臺南縣都市計畫委員會第 223 次會議審議通過。 二、民國 99 年 11 月 18 日原臺南縣都市計畫委員會第 224 次會議審議通過。
	內政部級	一、民國 103 年 2 月 18 日內政部第 821 次會議審議通過。 二、民國 103 年 11 月 11 日內政部第 839 次會審議通過。

目 錄

第一章 緒論

- 壹、計畫緣起..... 1-1
- 貳、法令依據..... 1-1
- 參、計畫位置與檢討範圍..... 1-1

第二章 現行都市計畫概要

- 壹、實施經過..... 2-1
- 貳、計畫範圍與計畫年期..... 2-4
- 參、計畫人口與密度..... 2-4
- 肆、土地使用計畫..... 2-4
- 伍、公共設施計畫..... 2-5
- 陸、交通系統計畫..... 2-7

第三章 上位及相關計畫

- 壹、上位計畫..... 3-1
- 貳、相關計畫..... 3-3
- 參、公共服務基礎設施..... 3-18

第四章 發展現況分析

- 壹、自然環境..... 4-1
 - 貳、經濟產業發展現況..... 4-9
 - 參、人口成長與分布..... 4-19
 - 肆、土地使用現況分析..... 4-23
 - 伍、公共設施用地現況分析..... 4-27
 - 陸、交通系統現況分析..... 4-32
-

目 錄

第五章 檢討分析

- 壹、計畫範圍與計畫年期檢討..... 5-1
- 貳、計畫人口與密度檢討..... 5-1
- 參、土地使用計畫檢討..... 5-6
- 肆、公共設施計畫檢討..... 5-9
- 伍、交通系統計畫檢討..... 5-14
- 陸、分期分區發展計畫檢討..... 5-21
- 柒、土地使用分區管制要點檢討..... 5-21

第六章 發展構想與課題、對策

- 壹、都市發展願景..... 6-1
- 貳、發展構想..... 6-3
- 參、發展課題與對策..... 6-10

第七章 變更計畫

- 壹、變更原則..... 7-1
- 貳、變更事項..... 7-3

第八章 檢討後實質計畫

- 壹、計畫範圍與面積..... 8-1
 - 貳、計畫年期..... 8-1
 - 參、計畫人口與密度..... 8-1
 - 肆、土地使用計畫..... 8-1
 - 伍、公共設施計畫..... 8-5
 - 陸、交通系統計畫..... 8-8
 - 柒、分期分區發展計畫..... 8-11
 - 捌、都市防災計畫..... 8-16
-

目 錄

玖、生態都市及綠化計畫.....	8-26
拾、土地使用分區管制要點.....	8-29
拾壹、通盤檢討後預期成效.....	8-34
拾貳、後續應辦理事項或應表明部分.....	8-35
附件一、臺南縣政府民國 99 年 12 月 23 日府文資字第 0990330214 號函	附 1-1
附件二、臺南縣政府民國 99 年 12 月 23 日府文資字第 990330214A 號函	附 2-1
附件三、臺南市政府民國 101 年 10 月 23 日南市水雨字第 1010866827 號函.....	附 3-1
附件四、乙種工業區二-四原附帶條件內容規定.....	附 4-1
附件五、乙種工業區二-四內政部都市計畫委員會第 821 次會議修 訂附帶條件內容規定	附 5-1
附件六、「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案一部 審議編號第十案及逕向內政部陳情意見明細表第 16 案： 工(乙)二-四修訂附帶條件」協議書.....	附 6-1
附件七、臺南市政府都市發展局民國 103 年 9 月 2 日南市都規字 第 1030794079 號函	附 7-1
附件八、零星工業區(力仁實業)原核定範圍.....	附 8-1
附件九、力仁實業工廠登記資料	附 9-1
附件十、核定編號第十二案附帶條件整體開發地區基本資料建置 表	附 10-1
附件十一、核定編號第十三案變更內容示意圖.....	附 11-1
附件十二、經濟部水利署第六河川局民國 101 年 9 月 24 日水六產 字第 10150180810 號函	附 12-1
附件十三、核定編號第二十案變更內容示意圖.....	附 13-1

目 錄

附件十四、土地使用分區管制要點修正條文對照表.....	附 14-1
附件十五、經濟部水利署民國 102 年 3 月 11 日水六規字第 10250033650 號函.....	附 15-1
附件十六、臺南市政府社會局民國 102 年 3 月 8 日南市社助字第 1020187059 號函.....	附 16-1
附件十七、臺南市政府消防局民國 102 年 3 月 15 日南市消管字第 1020006191 號函.....	附 17-1

圖 目 錄

- 圖 1-1.1 仁德（文賢地區）都市計畫區位置示意圖 1-3
- 圖 1-1.2 仁德（文賢地區）都市計畫區範圍示意圖 1-4
- 圖 1-1.3 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）
案檢討範圍示意圖 1-5
- 圖 2-6.1 現行仁德（文賢地區）都市計畫示意圖 2-9
- 圖 3-1.1 臺南市整體空間架構發展定位示意圖 3-2
- 圖 3-2.1 擴大及變更臺南都會公園特定區計畫（第一次通
盤檢討）構想示意圖 3-11
- 圖 3-2.2 擴大及變更臺南都會公園特定區計畫（第一次通
盤檢討）示意圖 3-11
- 圖 3-2.3 變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附
近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討
）案仁德鄉發展願景示意圖 3-12
- 圖 3-2.4 變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附
近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討
）案仁德鄉整體空間發展示意圖 3-12
- 圖 3-2.5 變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附
近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討
）案計畫區整體發展構想示意圖 3-12
- 圖 3-2.6 變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附
近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討
）（第二階段）示意圖 3-12
- 圖 3-2.7 變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（第三
次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）
案（公展草案）發展定位示意圖 3-13
- 圖 3-2.8 變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（第三
次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）
案（公展草案）空間發展構想示意圖 3-13
-

圖 目 錄

圖 3-2.9 三爺溪全流域分段概念圖	3-14
圖 3-2.10 保安工業區廠商分布示意圖	3-14
圖 3-2.11 保安工業區產業別示意圖	3-14
圖 3-2.12 二空新村新建工程範圍圖	3-14
圖 3-2.13 臺鐵沙崙線構想示意圖	3-14
圖 3-2.14 臺鐵沙崙線路線示意圖	3-14
圖 3-2.15 仁德（文賢地區）相關建設計畫示意圖	3-17
圖 3-3.1 仁德（文賢地區）都市計畫區各排水區現況圖	3-21
圖 3-3.2 仁德（文賢地區）都市計畫區污水下水道系統略圖	3-22
圖 3-3.3 水資源回收中心（污水處理廠）位置示意圖	3-23
圖 3-3.4 資源回收（焚化）廠位置示意圖	3-24
圖 4-1.1 仁德（文賢地區）都市計畫區地形示意圖	4-4
圖 4-1.2 原臺南縣洪水平原敏感地分布示意圖	4-5
圖 4-1.3 後甲斷層帶路線位置示意圖	4-6
圖 4-1.4 牛稠子遺址範圍位置示意圖	4-7
圖 4-1.5 自然景觀分布示意圖	4-8
圖 4-1.6 人文景觀分布示意圖	4-8
圖 4-2.1 仁德區製造業工廠登記家數示意圖	4-13
圖 4-2.2 仁德（文賢地區）都市計畫區工廠家數統計圖	4-16
圖 4-2.3 臺南市工業區分布位置示意圖	4-17
圖 4-3.1 仁德區及仁德（文賢地區）都市計畫區人口成長 示意圖	4-21
圖 4-4.1 仁德（文賢地區）都市計畫區土地使用現況示意圖	4-26
圖 4-5.1 仁德（文賢地區）都市計畫區已開闢公共設施示 意圖	4-31

圖 目 錄

圖 4-6.1	周邊交通建設計畫示意圖	4-32
圖 4-6.2	仁德（文賢地區）都市計畫區主要聯外道路服務 水準示意圖	4-37
圖 5-5.1	臺南都會公園特定區與本計畫區主要聯繫道路系 統示意圖	5-19
圖 6-1.1	大臺南市都市發展願景示意圖	6-2
圖 6-2.1	發展構想示意圖	6-8
圖 6-2.2	自行車規劃系統示意圖	6-9
圖 7-2.1	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢 討）案變更位置示意圖	7-4
圖 8-4.1	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢 討）案示意圖	8-4
圖 8-7.1	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢 討）案分期分區計畫區位示意圖	8-13
圖 8-8.1	地下水補助區敏感地分析示意圖	8-17
圖 8-8.2	地表水源敏感地分析示意圖	8-17
圖 8-8.3	地質災害敏感地分析示意圖	8-18
圖 8-8.4	洪水平原敏感地分析示意圖	8-18
圖 8-8.5	噪音管制區分析示意圖	8-19
圖 8-8.6	優良農田敏感地分析示意圖	8-19
圖 8-8.7	仁德區水災淹水潛勢（600mm）圖	8-21
圖 8-8.8	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢 討）案都市防災示意圖	8-24
圖 8-8.9	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢 討）案火災防止延燒地帶示意圖	8-25
圖 8-9.1	生態都市計畫示意圖	8-28
圖 8-10.1	退縮示意圖	8-32

表 目 錄

表 2-1.1 仁德（文賢地區）都市計畫第二次通盤檢討後歷次個案變更一覽表	2-1
表 2-1.2 仁德（文賢地區）都市計畫第二次通盤檢討後歷次個案變更面積增減統計表	2-2
表 2-1.3 仁德（文賢地區）都市計畫第三次通盤檢討前（不含臺南都會公園特定區範圍部分）土地使用面積表	2-3
表 2-6.1 現行仁德（文賢地區）都市計畫土地使用面積表 ...	2-10
表 2-6.2 現行仁德（文賢地區）都市計畫公共設施用地明細表	2-11
表 2-6.3 現行仁德（文賢地區）都市計畫道路編號表	2-13
表 3-2.1 上位及相關計畫內容彙整表	3-15
表 3-3.1 仁德（文賢地區）都市計畫區各排水區主要工程數量統計表	3-21
表 4-2.1 仁德區歷年農、漁業從業人員統計表	4-10
表 4-2.2 仁德區二級產業生產總額、廠家數與員工數統計表 .	4-11
表 4-2.3 仁德區製造業工廠登記家數統計表	4-12
表 4-2.4 仁德區三級產業廠家數與員工數統計表	4-13
表 4-2.5 臺南市各行業工廠營業收入表	4-14
表 4-2.6 仁德（文賢地區）都市計畫區工廠家數統計表	4-15
表 4-2.7 鄰近工業區產業性質彙整表	4-17
表 4-2.8 鄰近工業區關聯性產業與本計畫區主要產業對照表 .	4-18
表 4-3.1 仁德區及仁德（文賢地區）都市計畫區歷年人口成長統計表	4-20
表 4-3.2 仁德區年齡結構分析表.....	4-21
表 4-3.3 原臺南縣及仁德區歷年戶數及戶量分析表.....	4-22

表 目 錄

表 4-4. 1	仁德（文賢地區）都市計畫區土地使用現況面積表	4-25
表 4-5. 1	仁德（文賢地區）都市計畫區公共設施用地開闢情形明細表	4-29
表 4-6. 1	仁德（文賢地區）都市計畫區道路開闢情形一覽表	4-35
表 4-6. 2	仁德（文賢地區）都市計畫區主要聯外道路平均每日交通量分析表	4-36
表 5-2. 1	仁德（文賢地區）都市計畫區人口預測分析表	5-2
表 5-2. 2	仁德區工業區面積統計表	5-3
表 5-2. 3	仁德區 100 年度工商及服務業員工人數統計表	5-4
表 5-2. 4	人口預測分析法結果比較表	5-5
表 5-3. 1	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案土地使用分區面積檢討分析表	5-8
表 5-4. 1	仁德區學齡人口統計表	5-10
表 5-4. 2	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案公共設施用地面積檢討分析表	5-12
表 5-5. 1	國內旅遊次數統計表	5-17
表 5-5. 2	國內假日旅遊比例統計表	5-17
表 5-5. 3	台 1 線（牛稠子至二層行橋段）平均每日交通量分析表	5-17
表 5-5. 4	一般區段各車種之小客車當量值	5-17
表 5-5. 5	臺南都會公園於民國 115 年假日引進車流量統計表	5-18
表 5-5. 6	台 1 線於民國 115 年尖峰小時車流量分析表	5-18
表 6-3. 1	仁德（文賢地區）都市計畫區 SWOT 分析一覽表	6-4
表 7-2. 1	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案變更內容綜理表	7-5
表 7-2. 2	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案土地使用面積增減統計表	7-12

表 目 錄

表 8-4.1	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案變更前後土地使用面積對照表	8-3
表 8-5.1	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案公共設施明細表	8-7
表 8-6.1	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案道路編號表	8-10
表 8-7.1	變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案公共設施實施進度及經費表	8-14
表 8-8.1	環境敏感地項目檢核表	8-16
表 8-8.2	仁德區歷年災害史彙整表	8-20
表 8-8.3	計畫區防救災空間系統及避難設施一覽表	8-23

第一章 緒論

壹、計畫緣起

都市計畫通盤檢討為建構都市發展藍圖之手段，透過通盤檢討，可作為正確之執行依據，落實並促進本都市計畫區之都市發展建設。

仁德（文賢地區）都市計畫於民國 69 年發布實施後，其後分別於民國 79 年 3 月完成第一次通盤檢討，民國 90 年 8 月完成第二次通盤檢討。本計畫區自第二次通盤檢討發布實施至今已屆 13 年，依都市計畫法第二十六條規定，都市計畫發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次。本計畫已屆實施通盤檢討之年限，且已超過本計畫之計畫目標年民國 94 年，另臺南市政府為配合都會公園用地之取得，於民國 93 年將仁德（文賢地區）都市計畫部分範圍劃定為「擬定臺南都會公園特定區計畫」範圍，並於該計畫書內規定仁德（文賢地區）都市計畫於下次通盤檢討，應配合調整計畫範圍，故本次通盤檢討應以原仁德（文賢地區）都市計畫區為範圍並配合「擬定臺南都會公園特定區計畫」之範圍及相關內容檢討，以符合實際需求。

依上述說明，實有辦理第三次通盤檢討之必要。

貳、法令依據

- 一、都市計畫法第二十六條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

參、計畫位置與檢討範圍

一、計畫位置

本計畫區位於臺南市南側，緊臨臺南市東南側，隸屬仁德區行政範圍內，仁德區境內涵蓋有仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）、仁德都市計畫區、仁德（文賢地區）都市計畫區、高速公路臺南交流道附近特定區及臺南都會公園特定區等 5 個都市計畫區，本計畫區東側與高速公路臺南交流道附近特定區相鄰，西北側與臺南市都市計畫區相接，南側以臺南市與高雄市界線之二仁溪為界（詳圖 1-1.1）。

仁德區境內之三爺溪沿臺南都會公園特定區範圍邊界經過本

計畫區中央，匯入南側之二仁溪，流入臺灣海峽。台 1 線省道及西部縱貫鐵路南北向貫穿本計畫區，往北通往臺南市，往南通往高雄市；東西向聯外道路則以臺 86 線—東西向快速道路(臺南—關廟線)為主，往東與中山高速公路相連，往西則通往臺南市。

二、計畫範圍

本計畫以現行之仁德(文賢地區)都市計畫區為範圍，其範圍東至縱貫鐵路並與高速公路臺南交流道附近特定區為鄰，南至二仁溪(原二層行溪)及港尾溝溪，西至大甲里現有聚落西側及臺南機場界線，北至臺南市東區區界，計畫區面積約 1141.69 公頃(詳圖 1-1.2)。

三、檢討範圍

擬定臺南都會公園特定區計畫於民國 93 年 6 月 21 日發布實施，該計畫範圍涵蓋本計畫區及高速公路臺南交流道附近特定區範圍內之部分地區，依擬定臺南都會公園特定區計畫書中敘明：「本計畫發布實施後，仁德(文賢地區)都市計畫及高速公路臺南交流道附近特定區計畫與本特定區重疊地區，應以本計畫內容為準。」，本次通盤檢討應配合該特定區計畫調整計畫範圍、內容及面積，故將與該特定區重疊部分之計畫範圍、內容及面積先予以扣除，並列為本次通盤檢討變更內容第二案，扣除後之檢討計畫面積約 817.96 公頃。

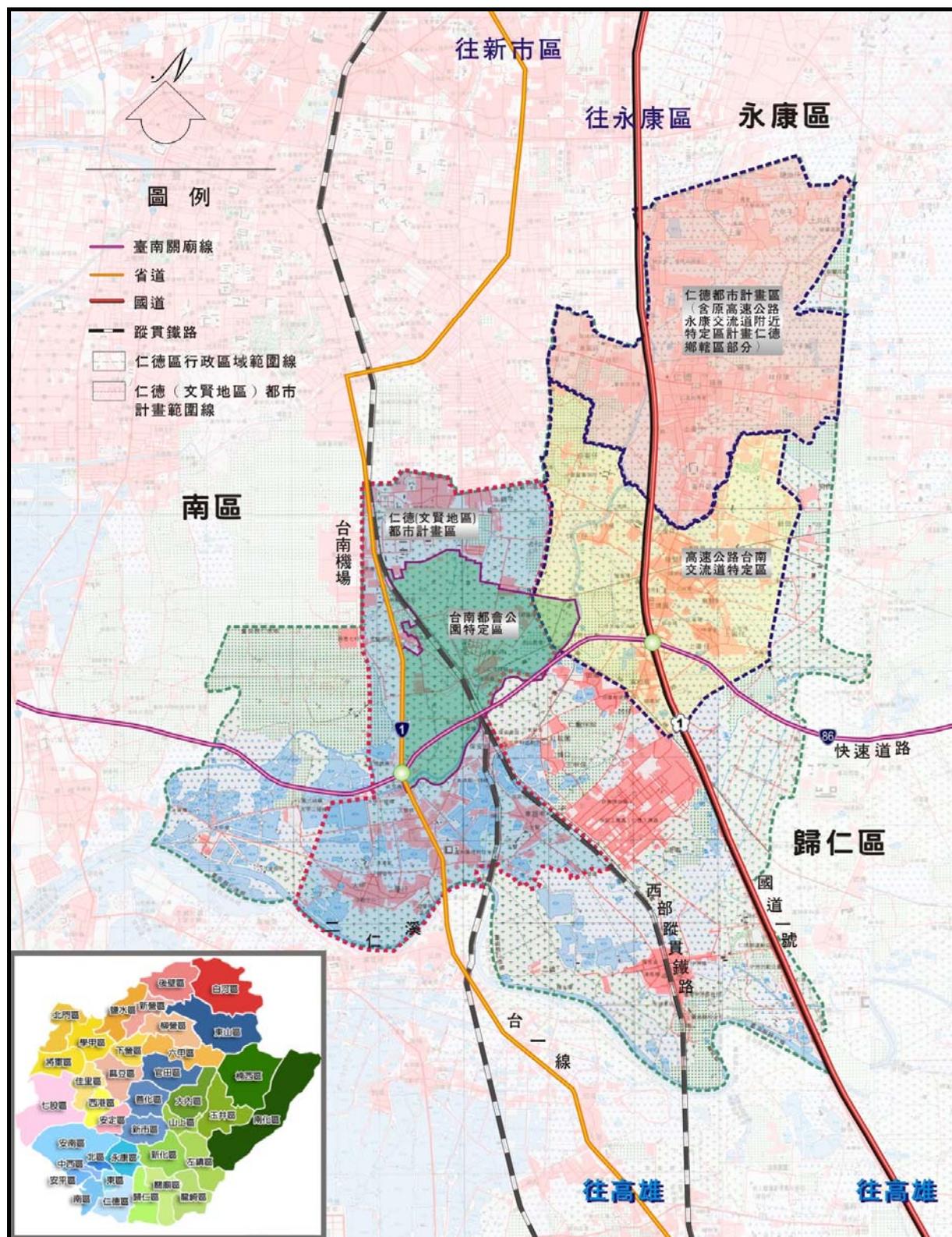


圖 1-1.1 仁德（文賢地區）都市計畫區位置示意圖

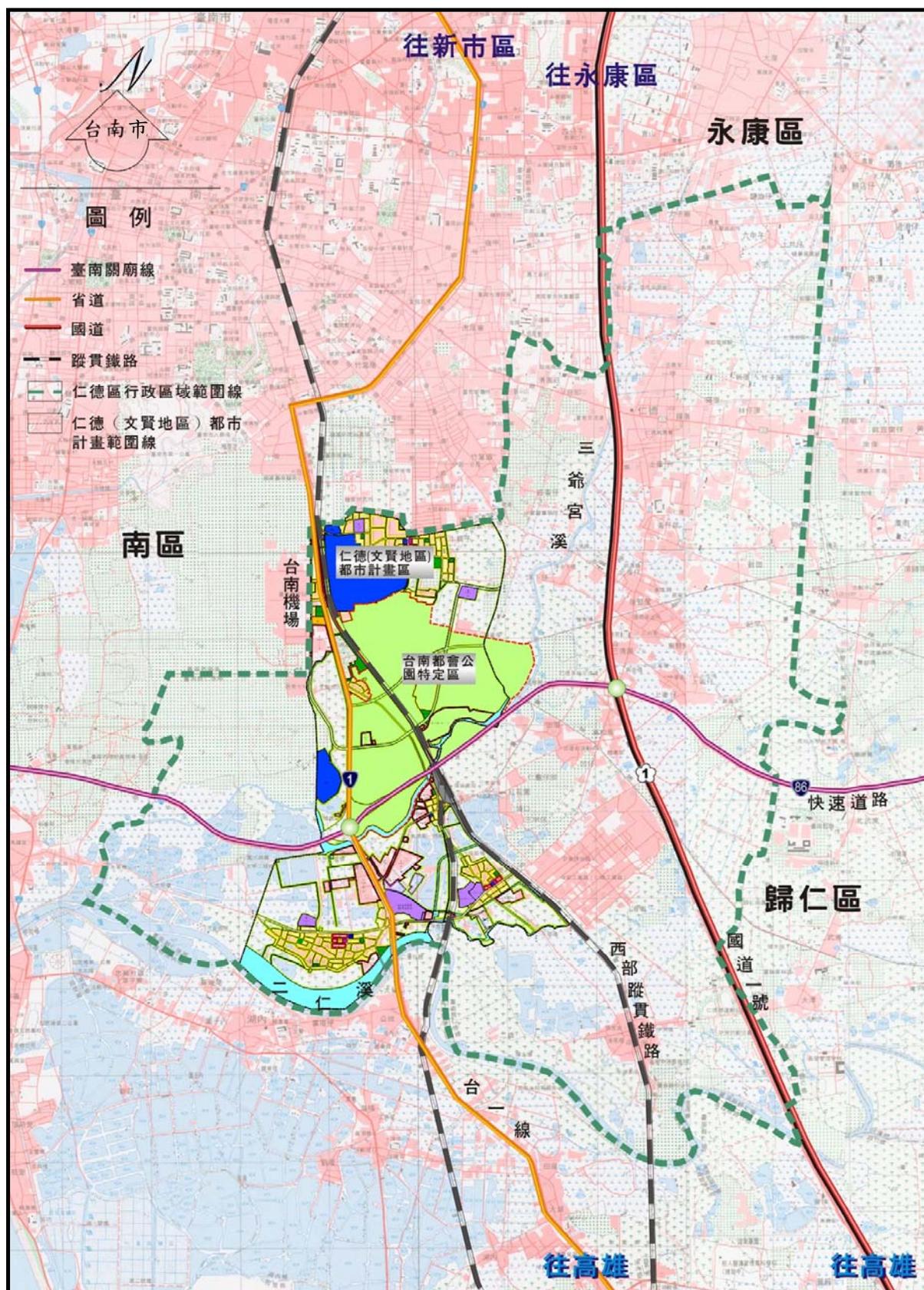


圖 1-1.2 仁德（文賢地區）都市計畫區範圍示意圖

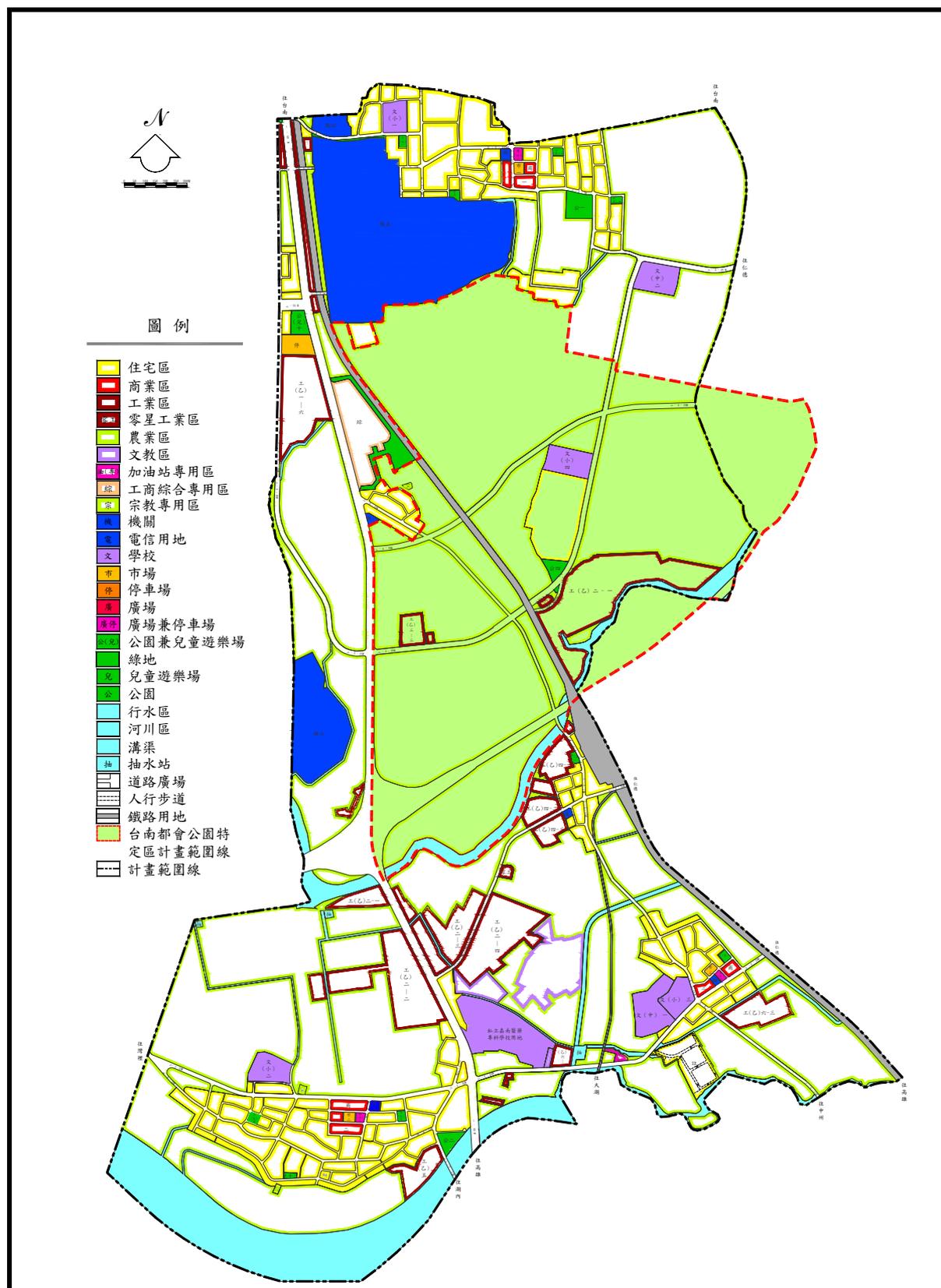


圖 1-1.3 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案檢討範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概要

壹、實施經過

仁德(文賢地區)都市計畫自民國 69 年 1 月 12 日發布實施後，於民國 79 年 3 月完成第一次通盤檢討、民國 90 年 8 月完成第二次通盤檢討，距上次第二次通盤檢討迄今已屆滿 13 年，期間並曾辦理 7 次個案變更及 3 次擬定細部計畫，本計畫並於民國 100 年配合區內三爺溪及港尾溝溪整治工程用地需求，先行提會討論檢討河川區範圍並發布實施在案，另配合「臺南都會公園開發計畫」，於民國 93 年將本計畫部分地區，劃定為「臺南都會公園特定區計畫」。

表 2-1.1 仁德(文賢地區)都市計畫第二次通盤檢討後歷次個案變更一覽表

計畫性質	計畫名稱	核定日期文號	公告發布實施文號
主要計畫	1. 變更仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為乙種工業區)案	民國 92 年 11 月 27 日 臺內中營字第 0920013374 號	民國 92 年 12 月 25 日 府城都 09202049861 號
	2. 變更仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為文教區(供嘉南藥理科技大學使用))案	民國 93 年 9 月 15 日 臺內中營字第 0930086442 號	民國 93 年 10 月 7 日 府城都字第 09301793103 號
	3. 變更仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為乙種工業區)案	民國 95 年 1 月 25 日 臺內中營字第 0950800007 號	民國 95 年 1 月 25 日 府城都字第 0950011288A 號
	4. 變更仁德(文賢地區)都市計畫(倉儲批發專用區為乙種工業區)案	民國 97 年 4 月 24 日 臺內中營字第 0970803072 號	民國 97 年 5 月 7 日 府城都字第 0970094285 號
	5. 變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	民國 98 年 8 月 20 日 臺內營字第 0980146730 號	民國 98 年 9 月 1 日 府城都字第 0980201858A 號
	6. 變更仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為文教區)(供嘉南藥理科技大學使用)案	民國 99 年 11 月 8 日 臺內營字第 0990809243 號	民國 99 年 11 月 19 日 府城都字第 0990288730A 號
	7. 變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(逾人 1、逾人 5 及逾人 7)先行提會討論案	民國 100 年 10 月 19 日臺內營字第 1000808999 號函	民國 100 年 8 月 22 日府都規字第 1000612752A 號
	8. 變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合臺南市區鐵路地下化)(第一階段)案	民國 102 年 2 月 21 日台內營字第 1020801290 號	民國 102 年 3 月 18 日府都綜字第 1020213157D 號
細部計畫	1. 擬定仁德(文賢地區)都市計畫(原「工(乙)六一二」乙種工業區變更為住宅區部分)細部計畫案	—	民國 92 年 1 月 2 日 府城都 0910205303 號
	2. 擬定仁德(文賢地區)都市計畫(展慶鋁業毗鄰農業區變更為乙種工業區)細部計畫案	—	民國 93 年 1 月 27 日 府城都字第 09300031311 號
	3. 擬定仁德(文賢地區)都市計畫(「展慶鋁業」北側毗鄰農業區變更為乙種工業區)細部計畫案	—	民國 95 年 2 月 22 日 府城都字第 0950026888A 號
新訂特定區計畫	擬定臺南都會公園特定區計畫案	民國 93 年 6 月 9 日 臺內中營字第 0930084519 號	民國 93 年 6 月 16 日 府城都字第 09301048771 號
	擴大及變更臺南都會公園特定區計畫(第一次通盤檢討)案	民國 102 年 6 月 18 日臺內營字第 1020806394 號函	民國 102 年 7 月 15 日府都規字第 1020641231A 號

資料來源：本計畫整理。

表 2-1.2 仁德（文賢地區）都市計畫第二次通盤檢討後歷次個案變更面積增減統計表

面積單位：公頃

項目	變更仁德(文賢區)都市計畫(乙種工業區)案	變更仁德(文賢區)都市計畫(部分農教區(供科技使用))案	變更仁德(文賢區)都市計畫(部分農教區)案	變更仁德(文賢區)都市計畫(倉儲發為乙種工業區)案	變更仁德(文賢區)都市計畫(配合華電限專)案	變更仁德(文賢區)都市計畫(配合股公司通盤)案	變更仁德(文賢區)都市計畫(部分農教區(供科技使用))案	變更仁德(文賢區)都市計畫(第三次逾人逾7)案	變更仁德(文賢區)都市計畫(第一階段)案	合計
住宅區	—	—	—	—	—	—	—	—	-0.04	-0.04
商業區	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
乙種工業區	+1.10	—	+0.72 (+0.7234)	+2.46 (+2.4592)	—	—	-0.03	-0.04	-0.04	+4.21 (+2.4592)
零星工業區	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
工商綜合專用區	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
倉儲批發專用區	—	—	—	-2.46 (-2.4592)	—	—	—	—	—	-2.46 (-2.4592)
文教區	—	+0.65 (+0.6456)	—	—	—	+6.85 (+6.8472)	—	—	—	+7.50 (+7.4928)
宗教專用區	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
加油站專用區	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
電信專用區	—	—	—	—	+0.16	—	—	—	—	+0.16
行水區	—	—	—	—	—	—	-0.54	—	—	-0.54
河川區	—	—	—	—	—	—	+2.10	—	—	+2.10
農業區	-1.10	-0.65 (-0.6456)	-0.72 (-0.7234)	—	—	-6.85 (-6.8472)	-1.53	-0.88	-0.88	-11.73 (-11.7262)
機關	—	—	—	—	—	—	—	—	-0.01	-0.01
公園	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
兒童遊樂場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
鄰里公園兼兒童遊樂場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
文專	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
文中	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
文小	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
市場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
電信用地	—	—	—	—	-0.16	—	—	—	—	-0.16
綠地、綠帶	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
廣場兼停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
鐵路用地	—	—	—	—	—	—	—	—	+0.10	+0.10
溝渠用地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
抽水站	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
道路	—	—	—	—	—	—	—	—	-0.09	-0.09
公園道用地(兼供鐵路使用)	—	—	—	—	—	—	—	—	+0.39	+0.39
道路用地(兼供鐵路使用)	—	—	—	—	—	—	—	—	+0.57	+0.57
都市發展用地	—	—	—	—	—	—	-0.03	+0.88	+0.88	+10.17 (+10.1662)
合計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

資料來源：歷次個案變更計畫書

註：表內（）表原計畫書內記載之面積，為配合現行計畫面積整理取至小數點以下第2位。

表 2-1.3 仁德（文賢地區）都市計畫第三次通盤檢討前（不含臺南都會公園特定區範圍部分）土地使用面積表

面積單位：公頃

項目	本次通盤檢討前計畫面積	扣除臺南都會公園特定區計畫涵蓋本計畫面積	扣除臺南都會公園特定區計畫範圍後面積
住宅區	118.09	-9.73	108.36
商業區	4.46	—	4.46
乙種工業區	76.57	-22.23	54.34
零星工業區	1.46	—	1.46
工商綜合專用區	7.11	—	7.11
文教區	11.43	—	11.43
宗教專用區	0.38	-0.11	0.27
加油站專用區	0.32	—	0.32
電信專用區	0.16	—	0.16
行水區	15.02	-8.31*	6.71
河川區	49.38	—	49.38
農業區	626.53	-248.70	377.83
機關	70.96	—	70.96
公園	3.11	-0.79	2.32
兒童遊樂場	0.16	—	0.16
鄰里公園兼兒童遊樂場	2.50	—	2.50
文專	8.91	—	8.91
文中	6.22	—	6.22
文小	8.77	-2.69	6.08
市場	0.73	—	0.73
綠地、綠帶	3.04	—	3.04
廣場	0.03	—	0.03
廣場兼停車場	0.53	—	0.53
停車場	1.46	—	1.46
鐵路用地	21.83	-4.00	17.83
溝渠用地	12.25	—	12.25
抽水站	0.58	—	0.58
道路	88.74	-27.17	61.57
公園道用地（兼供鐵路使用）	0.39	—	0.39
道路用地（兼供鐵路使用）	0.57	—	0.57
都市發展用地	450.76	-66.72	384.04
合計	1141.69	-323.73	817.96

資料來源：「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合臺南市區鐵路地下化案）（第一階段）」書、「擬定臺南都會公園特定區計畫」書及本計畫整理。

註 1：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：臺南都會公園特定區計畫涵蓋本計畫面積係依「擬定臺南都會公園特定區計畫」書所載調整「變更仁德（文賢地區）都市計畫」部分地區面積。

註 3：“*”表「擬定臺南都會公園特定區計畫書」所載之土地使用分區名稱為河川區，經查核變更仁德（文賢地區）都市計畫書圖所載之土地使用分區名稱為行水區，故配合予以修正。

貳、計畫範圍與計畫年期

一、計畫範圍

本計畫區位於臺南市之南方，其範圍東至縱貫鐵路並與高速公路臺南交流道附近特定區為鄰，南至二層行溪及港尾溝溪，西至大甲里現有聚落西側及臺南機場界線，北至臺南市東區區界，包括仁愛、仁和、成功、大甲、二行及保安等六里，計畫面積約 1141.69 公頃。

二、計畫年期

以民國 94 年為計畫目標年。

參、計畫人口與密度

計畫人口為 28900 人，居住密度每公頃約 240 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 3 個住宅鄰里單元，住宅區面積合計 118.09 公頃，佔計畫區總面積 10.34%。

二、商業區

共劃設社區中心商業區 3 處，面積合計 4.46 公頃，佔計畫區總面積 0.39%。

三、乙種工業區、零星工業區

劃設乙種工業區 6 處，面積合計 76.57 公頃，佔計畫區總面積 6.71%。另劃設零星工業區 4 處，面積合計 1.46 公頃，佔計畫區總面積 0.13%。

四、文教區

劃設文教區 1 處，係配合私立嘉南藥理科技大學劃設，面積合計 11.43 公頃，佔計畫區總面積 1.00%。

五、工商綜合專用區

劃設工商綜合專用區 1 處，面積 7.11 公頃，佔計畫區總面積 0.62%。

六、宗教專用區

劃設宗教專用區 3 處，面積合計 0.38 公頃，估計畫區總面積 0.03%。

七、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.32 公頃，估計畫區總面積 0.03%。

八、電信專用區

配合中華電信劃設電信專用區 1 處，面積 0.16 公頃，估計畫區總面積 0.01%。

九、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計 626.53 公頃，估計畫區總面積 54.88%。

十、行水區

現行三爺溪劃設為行水區，面積合計 15.02 公頃，估計畫區總面積 1.32%。

十一、河川區

依二層行溪河川區域範圍劃設為河川區，面積合計 49.38 公頃，估計畫區總面積 4.33%。

伍、公共設施計畫

一、機關

共劃設機關用地 7 處，其中機八為現有派出所用地，機四、機五、機七為國防設施用地，機二供消防隊興建使用，機一、機三供鄰里機關等使用，面積合計 70.96 公頃，估計畫區總面積 6.22%。

二、學校

(一) 國小

共劃設國小用地 4 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 8.77 公頃，估計畫區總面積 0.77%。

（二）國中

共劃設國中用地 2 處，(文中一) 為現有文賢國中、(文中二) 為國中預定地，面積合計 6.22 公頃，估計畫區總面積 0.54%。

（三）文專

劃設私立專科學校用地 1 處，現為私立嘉南藥理科技大學使用，面積 8.91 公頃，估計畫區總面積 0.78%。

三、公園

共劃設公園用地 4 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 3.11 公頃，估計畫區總面積 0.27%。

四、兒童遊樂場

劃設兒童遊樂場 1 處，面積 0.16 公頃，估計畫區總面積 0.01%。

五、鄰里公園兼兒童遊樂場

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場 9 處，面積合計 2.50 公頃，估計畫區總面積 0.22%。

六、零售市場

共劃設零售市場 3 處，面積合計 0.73 公頃，估計畫區總面積 0.06%。

七、廣場

劃設廣場 1 處，面積 0.03 公頃，估計畫區總面積 0.0026%。

八、廣場兼停車場

共劃設廣場兼停車場 3 處，面積合計 0.53 公頃，估計畫區總面積 0.05%。

九、停車場

劃設停車場 1 處，面積 1.46 公頃，估計畫區總面積 0.13%。

十、綠地、綠帶

工(乙)二一四西側利用天然溝渠劃設 5 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邊緣不適於建築之低溼地

或畸零地劃設為綠地，面積合計 3.04 公頃，估計畫區總面積 0.27%。

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，劃設溝渠用地面積合計 12.25 公頃，估計畫區總面積 1.07%；抽水站用地 3 處面積合計 0.58 公頃，估計畫區總面積 0.05%。

陸、交通系統計畫

計畫區內共劃設道路用地 88.74 公頃，估計畫區總面積 7.77%，並配合臺南市區鐵路地下化，劃設公園道用地（兼供鐵路使用）0.39 公頃，估計畫區總面積 0.03%、道路用地（兼供鐵路使用）0.57 公頃，估計畫區總面積 0.05%，計畫區內道路系統分述如下：

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分路段，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 40 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（臺一號省道）為本計畫區之主要聯外幹道，南往高雄，北通臺南，計畫寬度 40 公尺。
2. 二號道路位於計畫區北端為通往臺南機場之主要聯外幹道，計畫寬度 55 公尺。
3. 二—1 號道路為本計畫區南端東西向之幹道東接一號道路，向西通往臺南灣裡之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
4. 二—2 號道路為本計畫區南端東西向之幹道西接一號道路，向東可通達仁德區公所之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
5. 二—3 號道路為通往高速公路臺南交流道特定區及臺南機場之聯外幹道，計畫寬度 25 公尺。
6. 二—4 號道路向東通往仁德，向西通往一號道路，計畫寬度 25 公尺。

（三）次要道路

共配設次要道路 10 條，其中 4 條屬聯外道路。

1. 三一2 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臺南市竹篙厝地區，計畫寬度 15 公尺。
2. 三一4 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 15 公尺。
3. 三一6 號道路為本計畫區向南通往中州里之次要聯外幹道，計畫寬度 15 公尺。
4. 三一7 號道路為舊有之臺一號省道，向南通往湖內，計畫寬度 15 公尺。
5. 三一1、三一3、三一5、三一8 號等四條道路，計畫寬度 15 公尺，以及四一5、四一6 號等道路計畫寬度 12 公尺，皆為計畫區內鄰里間之聯絡道路。

（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 15、12、10、8、6 公尺等五種寬度之服務道路，並酌予劃設 4 公尺寬之人行步道。

二、鐵路

南北貫穿本計畫區之縱貫鐵路沿線，配合鐵路電汽化需要寬度為 30 公尺，又保安車站係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台糖鐵路係經行政院核准為國防戰備預備線，劃設為 8 公尺寬之鐵路用地，本計畫鐵路用地面積合計 21.83 公頃，佔計畫區總面積 1.91%。

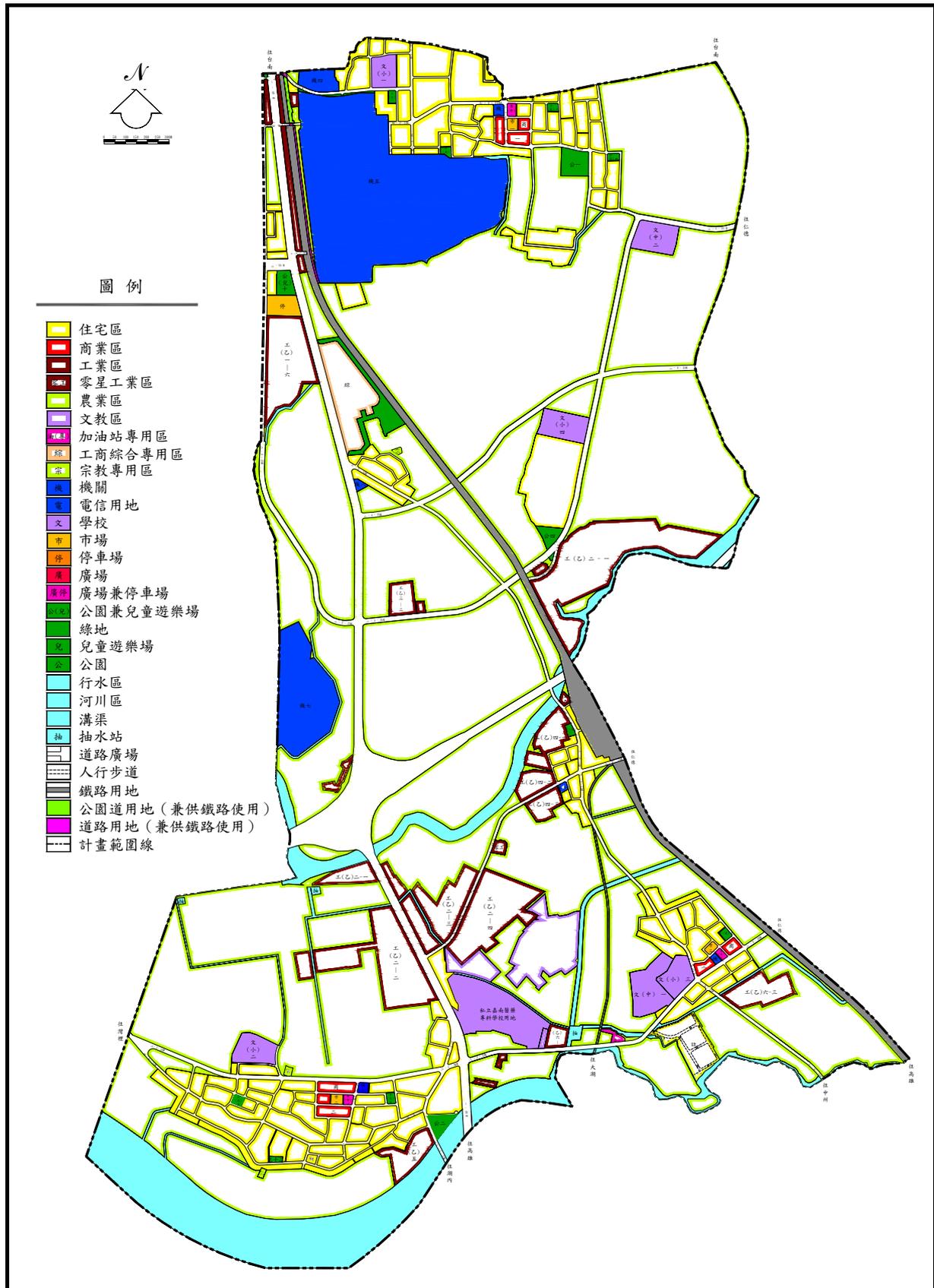


圖 2-6.1 現行仁德（文賢地區）都市計畫示意圖

表 2-6.1 現行仁德（文賢地區）都市計畫土地使用面積表

項 目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	118.09	26.20	10.34
	商業區	4.46	0.99	0.39
	乙種工業區	76.57	16.99	6.71
	零星工業區	1.46	0.32	0.13
	工商綜合專用區	7.11	1.58	0.62
	文教區	11.43	2.54	1.00
	宗教專用區	0.38	0.08	0.03
	加油站專用區	0.32	0.07	0.03
	電信專用區	0.16	0.04	0.01
	行水區	15.02	—	1.32
	河川區	49.38	—	4.33
	農業區	626.53	—	54.88
	小計	910.91	48.80	79.79
公共 設施 用地	機關	70.96	15.74	6.22
	公園	3.11	0.69	0.27
	兒童遊樂場	0.16	0.04	0.01
	鄰里公園兼兒童遊樂場	2.50	0.55	0.22
	文專	8.91	1.98	0.78
	文中	6.22	1.38	0.54
	文小	8.77	1.95	0.77
	市場	0.73	0.16	0.06
	綠地、綠帶	3.04	0.67	0.27
	廣場	0.03	0.01	0.00
	廣場兼停車場	0.53	0.12	0.05
	停車場	1.46	0.32	0.13
	鐵路用地	21.83	4.84	1.91
	溝渠用地	12.25	2.72	1.07
	抽水站	0.58	0.13	0.05
	道路	88.74	19.69	7.77
	公園道用地(兼供鐵路使用)	0.39	0.09	0.03
道路用地(兼供鐵路使用)	0.57	0.13	0.05	
小計	230.78	51.20	20.21	
都市發展用地		450.76	100.00	39.40
合計		1141.69	—	100.00

資料來源：「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合臺南市區鐵路地下化案）（第一階段）」書及本計畫整理。

表 2-6.2 現行仁德（文賢地區）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	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 (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	55.93	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	70.96		
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	
	小 計	6.22		
公園	文 專	8.91	私立嘉南藥理學院	原計畫(文中二)擴大劃設
	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
	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	由原機六部分調整 變更劃設	原公(兒)十於第二次通盤 檢討時已調整變更為道路及 文中(二)

續表 2-6.2 現行仁德（文賢地區）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
鄰里公園兼兒童遊樂場	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	臺南機場大門東側	
廣場	廣 四	0.03	位於三一1與三一5號道路交叉口	
鐵路用地		21.83		
溝渠用地		12.25		
抽水站用地		0.58		三處
道路		88.74		
公園道用地(兼供鐵路使用)		0.39	計畫區西北側	配合臺南市區鐵路地下化
道路用地(兼供鐵路使用)		0.57	計畫區西北側	配合臺南市區鐵路地下化

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）書及本計畫整理。

表 2-6.3 現行仁德（文賢地區）都市計畫道路編號表

道路層級	編號	路寬 (公尺)	起訖點	備註
快速道路	三	40	計畫範圍線西側至計畫線東側（臺灣地區西部走廊東西向快速公路臺南－關廟線）	聯外道路
主要道路	一	40	計畫範圍線北端至計畫線南端	聯外道路
	二	55	東自一號道路西至機場	聯外道路
	二-1	20	自一號道路至計畫範圍西端	聯外道路
	二-2	20	自一號道路至計畫範圍東端	聯外道路
	二-3	25	自三-8 號道路至計畫範圍界	聯外道路
	二-4	25	西起一號道路東至計畫範圍界	
次要道路	三-1	15	自一號至機一北側	區內道路
	三-2	15	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	自一號道路至三-4 號道路	區內道路
	三-4	15	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	自三-4 號道路東側向南至二-2 號道路	區內道路
	三-6	15	自二-2 號道路向南至計畫範圍線	聯外道路
	三-7	15	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	北至二號道路南至二-4 號道路上	區內道路
	四-5	12	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	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	自一號道路向東至機五西側	區內道路
	四-1	12	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	自三-1 號道路中段至機五	區內道路
	四-3	12	自三-1 號道路中段至機五	區內道路
	四-4	12	自一號道路向東至機五西側	區內道路
	四-7	12	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		區內道路
	未編號	8		區內道路
其他	未編號	6、4		區內道路

資料來源：變更仁德（文賢地區）都市計畫（第二次通盤檢討）書。

第三章 上位及相關計畫

壹、上位計畫

一、全國區域計畫

配合國土計畫法草案之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

(一) 計畫目標

1. 賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。
2. 配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。
3. 加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。
4. 確保農地總量，並維護糧食生產環境。
5. 整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。
6. 檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。
7. 落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。
8. 擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。

(二) 土地使用基本方針

1. 強化使用分區指導功能。
2. 因地制宜土地使用管制。
3. 考量環境敏感特性，研訂土地使用管制指導原則。
4. 因應特殊需求管制需要，會商相關機關訂定管制規則。

二、修訂臺南市綜合發展計畫

- (一) 空間發展構想：臺南生活圈尚區分出臺南、麻豆及玉井等三個次生活圈，臺南次生活圈應朝向二、三級產業及科技工業發展，以「生產」為功能，並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」功能。

- (二) 臺南次生活圈：產業結構上與高雄次生活圈共同發展為南部區域製造業成長中心，並配合科技工業區及科學園區之設置，發展航太工業、精密儀器機械業等技術密集產業，而將部分都市勞力型產業轉移至鄰近次生活圈。
- (三) 臺南都會文化休閒：臺南都會區文化古蹟人文資源豐富且具自然生態特色，配合各河川整治計畫營造的親水空間、歷史古蹟建物的活化利用，兩者相互結合，創造出獨具本土文化特色之宜人居住的文化休閒都會。
- (四) 都市發展軸：在觀光休閒、科技發展、與生態文化之發展目標下，由整體發展趨勢推估，臺南市周圍之永康、仁德、新市等市鄉鎮之發展潛力最大，其中仁德區為臺南市四大發展軸之一「南部區域科技發展金三角」。
- (五) 都市未來發展型態：臺南都會區將發展成四大發展走廊，臺南—仁德—歸仁，仁德區除扮演臺南都會休閒區的角色外，並提升現有產業之層級，使成為南部地區金屬機械製造業的研發中心。

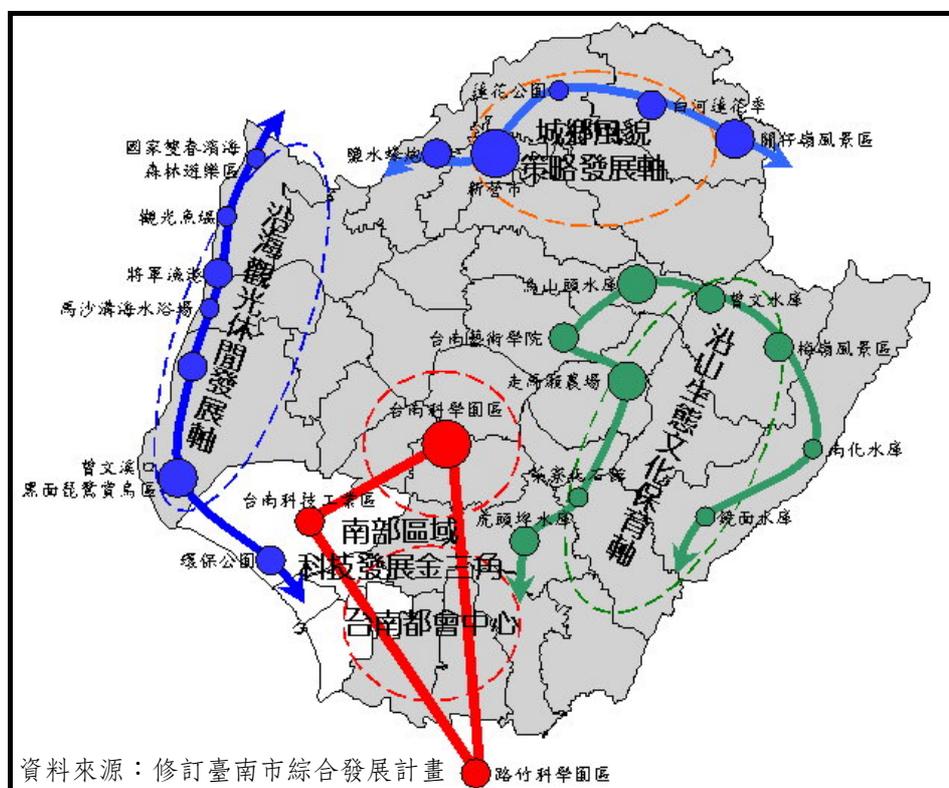


圖 3-1.1 臺南市整體空間架構發展定位示意圖

貳、相關計畫

一、擴大及變更臺南都會公園特定區計畫（第一次通盤檢討）案

計畫區南側臺南都會公園係屬於臺灣第三座都會公園，其發展定位係以博物館為核心之都會公園，提供多元化「文化藝術、休閒、遊憩、環境教育」之功能。

整體園區規劃結合自然生態與人文藝術，適時提供都會區民眾休閒空間與都市自然生態的新景點。且結合博物館、都會公園音樂廳等設施，可提供南部藝文展演空間，使南瀛在地文化與世界文化接軌。另外配合「生活品質」意識之提高，民眾講求親近大自然、舒適之居住環境，因此本計畫提出「悠活·新綠心 知性·藝文趣」之發展願景（詳圖 3-2.1）。

- （一）計畫範圍：計畫範圍東側及南側鄰三爺溪排水與台 86 線東西向快速公路，西側以縱貫鐵路及省道台 1 線（二仁路）為界，北接仁德（文賢地區）都市計畫之住宅區（亞航社區與全福社區）、機關用地（空軍後勤司令部）及農業區，計畫面積為 362.70 公頃。
- （二）土地使用計畫：本計畫配合地方發展現況與需求及未來發展定位和土地使用特性，劃設第一種住宅區、第二種住宅區、商業區、都會公園特定專用區、乙種工業區、農業區、宗教專用區及河川區等土地使用分區。
- （三）公共設施計畫：劃設文中小用地、機關用地、滯洪池用地（兼供公園使用）、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場、廣場兼停車場用地、綠地、污水處理場用地、變電所用地、鐵路用地、河川區兼供道路使用、道路用地及道路用地兼供河川使用等公共設施用地。
- （四）交通系統計畫：本計畫之交通系統包含道路系統及鐵路系統兩類，分述如下：

1. 道路系統

（1）聯外道路

以二仁路（省道台 1 線）及台 86 線東西向快速公路作為對外交通之主軸，主要提供區域性穿越交通使用，作為城際交通動線使用。

（2）主要道路

寬度 15 至 30 公尺共 4 條，作為計畫區對外聯繫之用，主要以 1 號道路(文華路)及 2 號道路建構南北向與東西向之路網骨幹，此外，以 3 號道路(20M)作為聯絡 1 號及 2 號道路，並用以預留為後期發展區開發時之主要聯絡道路，另 4 號道路(文賢路)係計畫區南北交通要徑，規劃寬度為 15 公尺，以疏緩其交通量。

(3) 次要道路與進出道路

於先期發展區內規劃寬度為 8 公尺至 20 公尺，聯繫各主要道路，形成完整路網，作為分擔部分主要道路功能之替代道路及提供住宅區內居民進出使用之道路。

2. 自西北往東南穿越本特定區之縱貫鐵路沿線，係配合鐵路電氣化及設施安全之需要，規劃 30 公尺寬之鐵路用地，於計畫區東南端出計畫範圍界處設有保安車站，其中與東西向快速公路臺南—關廟線立體共構及穿越三爺溪排水路段得兼供東西向快速公路及河川區使用。

二、變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)(第一階段)

原仁德鄉境內包含 5 處都市計畫區(仁德都市計畫區、高速公路永康交流道附近特定區、高速公路臺南交流道附近特定區、仁德(文賢地區)都市計畫區、及臺南都會公園特定區)，鄉轄都市土地與非都市土地夾雜，致土地使用管制標準不一，為利都市整體健全發展，原仁德鄉公所乃積極推動轄內都市計畫區合併事宜，俾利計畫區間緊密銜接。民國 87 年底，原仁德鄉公所始辦理仁德都市計畫第二次通盤檢討，為利本鄉北部地區整體健全發展，乃編列預算辦理變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案。

(一) 計畫範圍及面積

位於仁德區北半部，其範圍東大致以排水溝渠及區界為界，西、北以區轄地籍線為界，南以天然排水溝渠為界，西南以臺南市虎尾重劃區為界，包括區公所所在地之仁義、仁德二里全部及一甲、太子、土庫三里大部分，計畫面積約 922.19 公頃。

(二) 計畫年期、人口及密度

1. 計畫年期：以民國 110 年為計畫目標年。
2. 計畫人口及居住密度：計畫目標年計畫人口 38500 人，淨居住密度每公頃約 256 人，粗居住密度每公頃約 119 人。

(三) 計畫構想

1. 發展定位：為使仁德成為一個提供多元化功能，並具競爭力的臺南副都心，因此將仁德未來發展定位為『生活、休閒、產業～～大臺南副都心』。
2. 發展願景：考量都市計畫區、里行政區界及人文、產業、觀光、交通、文化等各項發展，提出「三中心、二軸線、五功能區」之整體空間發展架構如下：
 - (1) 三中心：金屬機械製造中心、都會文化中心、購物休閒中心。
 - (2) 二軸線：休閒文化軸線、產業發展軸線。
 - (3) 五功能區：行政機能活動區、都會休閒生活區、多功能產業發展區、區域轉運站、農村居住生活區。

3. 發展構想

為健全計畫區居住、休憩、工作、交通等都市機能，並符合上位計畫政策指導，依發展現況及「三中心、二軸線、五功能區」之整體空間發展架構中的購物休閒中心、休閒文化軸、行政機能活動囊帶等基礎下，研擬計畫原則及構想，作為實質計畫檢討基礎。

整體而言，計畫區空間發展型態仍將被中山高速公路區隔；高速公路以西部分，配合崁腳段大型購物中心及現有倉儲批發業，可能形成新的商業發展核心；高速公路以東部分，將以住宅及工業使用為主，工業區則分布於住宅區外圍，並藉道路系統強化住宅區與商業區、工業區與住宅區間聯繫，便捷人、物的運輸動線。

- (1) 產業經濟：市(區)政中心周邊商店街改善、創造精緻農業經營環境及國際會議展覽中心。
- (2) 合理配置土地使用分區：包括住宅區、工業區及商業區等土地使用分區。
- (3) 提供完善公共設施及設備：太子地區排水系統改善計畫、

三爺溪整治及沿岸景觀改造計畫、住宅區鄰里單元內利用適當公有地補充公共設施用地，提昇生活環境品質。

(4) 交通運輸：交通瓶頸改善計畫、推動大眾運輸軌道系統計畫、人行空間發展構想、智慧型運輸系統發展構想。

(5) 規範安全的都市環境。

三、變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)(第二階段)

按第一階段計畫書記載，待依相關決議事項辦理之變更計畫內容計 6 件，將待依相關決議事項辦理之 6 個案件，區分為維持原計畫案件、後續待處理案件、及本階段報請內政部核定案件等 3 類，茲臚列如下：

(一) 維持原計畫案件：指「人民團體逕向本部陳情意見綜理表」第 2 案(吳美秀君陳情將太新段 1128-1 地號之農業區土地變更為宗教專用區者)。

(二) 後續待處理案件：指「變更內容明細表」新編號第八案之「鐵路用地」變更為「乙種工業區」(約 0.10 公頃)部分、第十五案「將機二、市二及人行步道等公共設施用地」變更為「住宅區」者，及「人民團體逕向本部陳情意見綜理表」第 1 案(原臺南縣政府陳情將社會福利事業專用區及其周邊土地變更為轉運及旅遊服務專用區者)。

(三) 本階段報請內政部核定案件：指「變更內容明細表」新編號第四案之三爺溪主流變更為河川區部分、第九案(興辦工業人為應擴廠需求將「農業區」變更為「乙種工業區」者)等計 2 案，因已依內政部都市計畫委員會決議事項辦理竣事，故將其變更計畫內容納入第二次通盤檢討案中，作為執行依據。

四、變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)案(公展草案)

高速公路臺南交流道附近特定區位於二仁溪支流三爺溪流域，因流域本身地勢平緩，重力排水不足，且屬高度都市化地區，更加重災情，爰此，為改善計畫區內之防洪措施，使居民免再受淹水之累，故利用莫拉克特別預算進行災後重建之通盤檢討，同時考量現況地形已有變遷，與計畫原圖多所不符，以及前次通盤檢討自

民國 92 年發布實施迄今已逾 5 年檢討期限，故將災後重建相關策略、都市計畫圖重製及都市計畫通盤檢討三項合併，併案進行本次通盤檢討作業。

(一) 計畫範圍及面積

計畫範圍東至上崙聚落，南迄 152 號鄉道與台糖鐵路，西至臺南市東區、文賢地區及臺南都會公園特定區都市計畫界，北至仁德都市計畫界，面積 760.15 公頃。

(二) 計畫年期、人口及密度

以民國 110 年為計畫目標年、計畫人口 23000 人、居住密度每公頃約 225 人。

(三) 計畫構想

1. 發展定位與願景

考量計畫區現有發展機能及特色，將計畫區整體發展定位為結合生產、生活、生態的三生併重都市。

(1) 生產：支援周圍都市計畫工業區的後備生產基地

計畫區為交流道經過，且地價成本偏低、交通便利優勢，提供小型工業支援廠商設置，健全上下游供應鏈，作為後備支援基地，並創造地區就業機會。

(2) 生活：滿足在地居住需求的優質生活環境

計畫區內現有之發展聚落包括後壁里、上崙里，另外區內尚有中華醫事科技大學，創造師生教職員人數逾萬人，創造之流動人口為地區帶來居住與商業需求。

(3) 生態：順應自然條件的生態城市

計畫區為三爺溪流域之集水區，除三爺溪外包括仁德、後壁厝、三塊厝及上崙排水系統等，因應全球氣候變遷，氣象異常等趨勢，應正視地區現有自然條件作為發展適宜性考量，創造順應自然的安全城市。

2. 地區發展構想

(1) 緊密發展，避免市場機制造成農業區無秩序發展

計畫區以農業區土地為大宗，針對區位條件及災害歷

史背景進行土地適宜性分析，諸如可調整之都市發展儲備用地、有條件發展區及低地復育區等訂定指導性原則，避免無秩序發展。

(2) 提昇居住環境品質，塑造高品質居住生活環境

計畫區內現有集居地區以二處既成聚落為主，短期內無法有效提供各項設施服務及高品質之住宅環境；針對優先發展住宅區應加速公共設施用地開闢，或訂定有效之獎勵民間參與開發機制，提高公共設施開發率。

(3) 提昇計畫區商業服務機能，健全地區生活機能

原計畫於社區聚落中心區各規劃一處中心商業區，但由於區內現況商業使用偏高，配合都市階層與生活形態，商業區維持既有聚落之鄰里性商業尺度。

(4) 產業發展用地多元化發展，創造產業發展契機

原計畫以工業為發展目標之背景劃設逾100公頃之工業發展用地，為地區創造就業機會，亦為居住人口引入之基礎，有鑑於產業發展日新月異，科技與創新思維並重，鼓勵現有工業區依都市計畫臺灣省施行細則第十七條之工業區使用項目放寬，以活絡產業發展用地，併提升就業環境品質，吸引企業進駐。

(5) 建立都市防災體系，確保安全品質

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定：「辦理通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線及火災延燒防止地帶進行規劃檢討」，目前現行計畫對都市防災計畫並無明確指示，加上區內多既成聚落及老舊眷村，無論災害敏感地區資訊、建物材質、間距、避難空間等均有待檢討，故本次通盤檢討作業應配合實質發展計畫，擬定地區性都市防災計畫，並依據法令規定設置各項防災設施，以期災害發生時，可確保人民生命財產之安全。

五、臺南生活圈道路系統建設計畫

臺南生活圈道路系統建設計畫中有關仁德(文賢地區)交通建設計畫，已完成臺南一關廟線東西向快速公路，帶動計畫區與周邊鄉鎮橫向聯絡網建設。

仁德(文賢地區)主要省道臺 1 號及次要道路三-3、三-4、三-5、三-6 號路改善計畫，將有助於計畫區內道路網絡建設。

六、二仁溪水環境再生計畫

二仁溪流域主要位於臺南市、臺南市與高雄市三縣市境內，長期以來受到流域內廢五金熔煉業、畜牧及生活污水等廢污水排放之影響，大部分時間均呈現嚴重的污染狀況，行政院環保署為有效進行二仁溪整體治理規劃，特執行「二仁溪水環境再生計畫」，期藉計畫之執行整合中央與地方各單位相關資源，進而達到二仁溪流域水環境再生之最終目標。

為使二仁溪整治能統合各相關單位資源力量，及延續未來整治成果，有效達至水質改善、生態保育及生活休憩之目標，策略方向依源頭改善或水質改善等性質差異區分以下六大類：水質改善工程、污染稽查管制、河岸管理利用、垃圾清理清除、河川巡守管理、水土保持施做。

七、三爺溪排水系統整治及環境營造規劃報告

針對三爺溪之集水區內排水不良原因、環境變遷及土地開發等問題，依據水文、地文因子檢討現有排水設施之排洪功能，配合綜合治水之理念，研擬具體可行之改善對策及營造優質的水岸環境，並因應 92 年 10 月 1 日公告實施之「排水管理辦法及中央區排公告期程，經濟部水利署第六河川局列入 95 年度「三爺溪排水整治及環境營造規劃」治理工作，辦理有關三爺溪排水集水區域及排水設施範圍之劃定公告及建立圖籍，作為後續辦理工程實施之依據。

研擬排水改善方案：(一) 排水路整治 (二) 多功能滯洪池設置 (三) 公園、停車場及綠地等設置調節池 (四) 閘門及抽水站設置 (五) 開發區總量管制。

水岸空間發展構想：以都市開放空間景觀造景及治水為重點。

水岸空間景觀規劃：(一) 鄰里休憩區 (二) 河濱公園區 (三) 生態遊憩區。(詳圖 3-2.9)

八、台糖仁德工商綜合區開發計畫

為提振投資意願，公平有效運用土地資源，健全產銷通路，降低流動成本，於臺南都會區附近擬定 5 處工商綜合區設置計畫，位於本計畫區北側仁德工商綜合區開發計畫，目前已開發為購物中心，並於 2003 年底啟用，期能帶動計畫區產業物流及通訊服務發展。

九、航太工業專用區

配合行政院發展臺灣成為亞太營運中心計畫，經濟部工業局乃勘選臺南航空站東側臺 1 號省道旁設置航機維修工業專業區，藉此提昇國內產業水準及增加就業機會。

十、臺南科學工業園區開發計畫

臺南科學園區之開發係提供高科技產業發展用地，其計畫目標有二：平衡區域發展及促進高科技產業發展，可提供高科技產業發展之優良工作與生活環境，目前已引進積體電路、電腦及週邊設備、光電、通訊、精密機械及生物科技等高科技產業，建立為南部區域高科技產業發展重鎮。

十一、臺南科技工業區開發計畫

臺南安南科技工業區，係由經濟部工業局積極推動之開發計畫，預計分二期開發，第一期預定民國 100 年起廠區全面量產，第二期預計民國 110 年起全面量產，工業區完成後將促進臺南地區的產業昇級，引導高科技產業與研究進入臺南地區。透過西部濱海公路可提供工業區便捷的運輸系統，再藉由東西向快速公路臺南—關廟線可快速到達本計畫區。

十二、保安工業區

保安工業區位於仁德區，屬民營綜合性工業區，設廠率高達 99%，對外交通以台一線及中山高速公路為主；該工業區區位與本計畫區空間關係較為鄰近，若結合本計畫區內乙種工業區發揮產業群聚效應，將提昇本計畫區在臺南市南部區域科技發展金三角中扮演關鍵角色。

十三、永康創意設計園區

臺南市轄內多為傳統產業，產值高居南部之冠，但在全球產業高值化浪潮衝擊傳統產業，提升其競爭力及帶動產業轉型為未來發展方向，臺南市政府提出在永康市設置「數位創意設計園區」的計畫，以「創意、設計、研發」為其核心領域，藉以輔佐南部地區的廠商提升國際競爭力。

十四、臺南市二空新村新建工程

因應政府整體住宅政策並加速國軍老舊眷村改建，改善原眷戶居住品質，並增進土地利用效益，臺南市政府為協助國防部推動眷村改建工作，於「臺南市二空新村」原址進行改建，改建

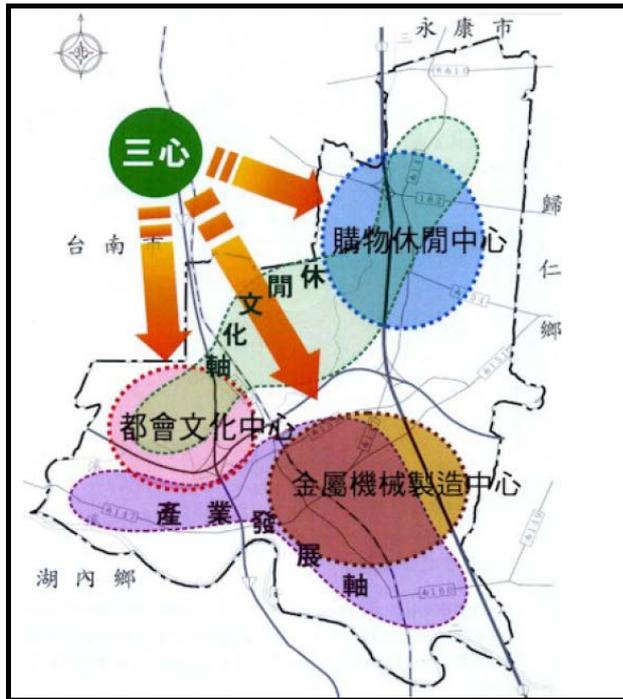


圖 3-2.3 變更仁德都市計畫 (含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分) (第二次通盤檢討) 案仁德鄉發展願景示意圖

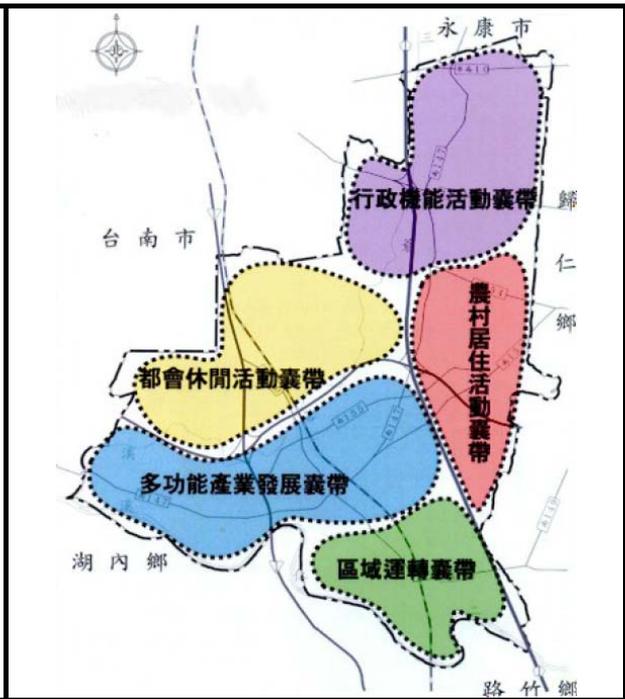


圖 3-2.4 變更仁德都市計畫 (含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分) (第二次通盤檢討) 案仁德鄉整體空間發展示意圖

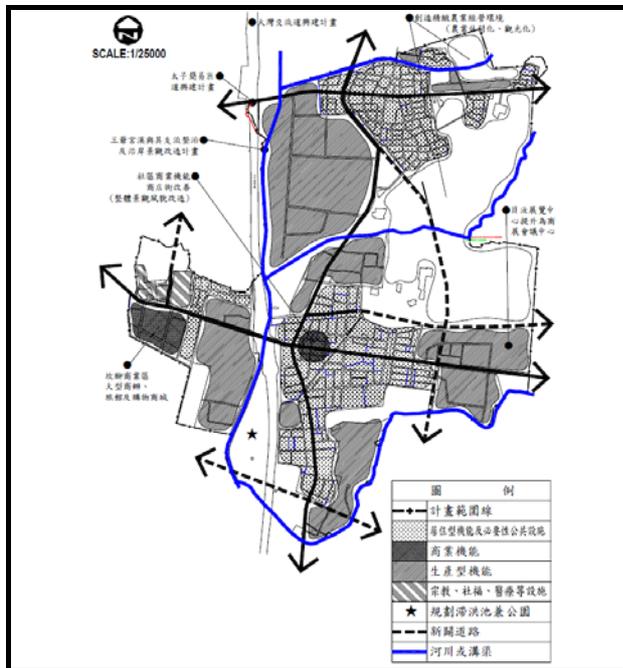


圖 3-2.5 變更仁德都市計畫 (含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分) (第二次通盤檢討) 案計畫區整體發展構想示意圖

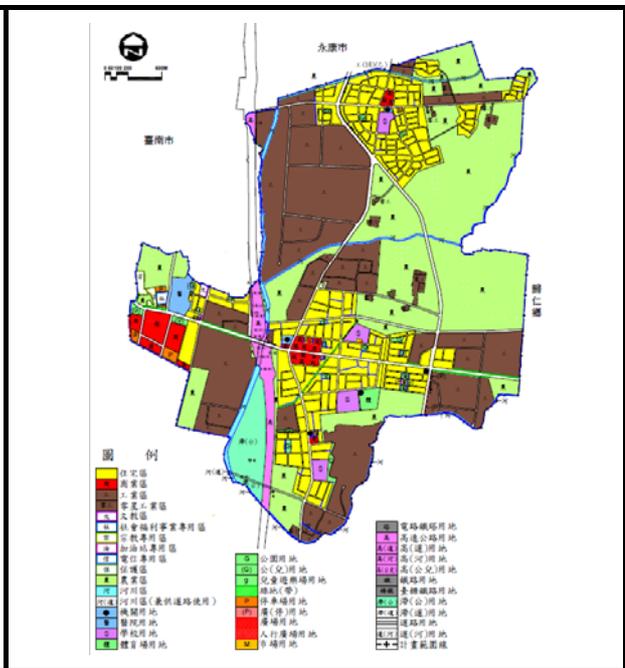


圖 3-2.6 變更仁德都市計畫 (含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分) (第二次通盤檢討) (第二階段) 示意圖

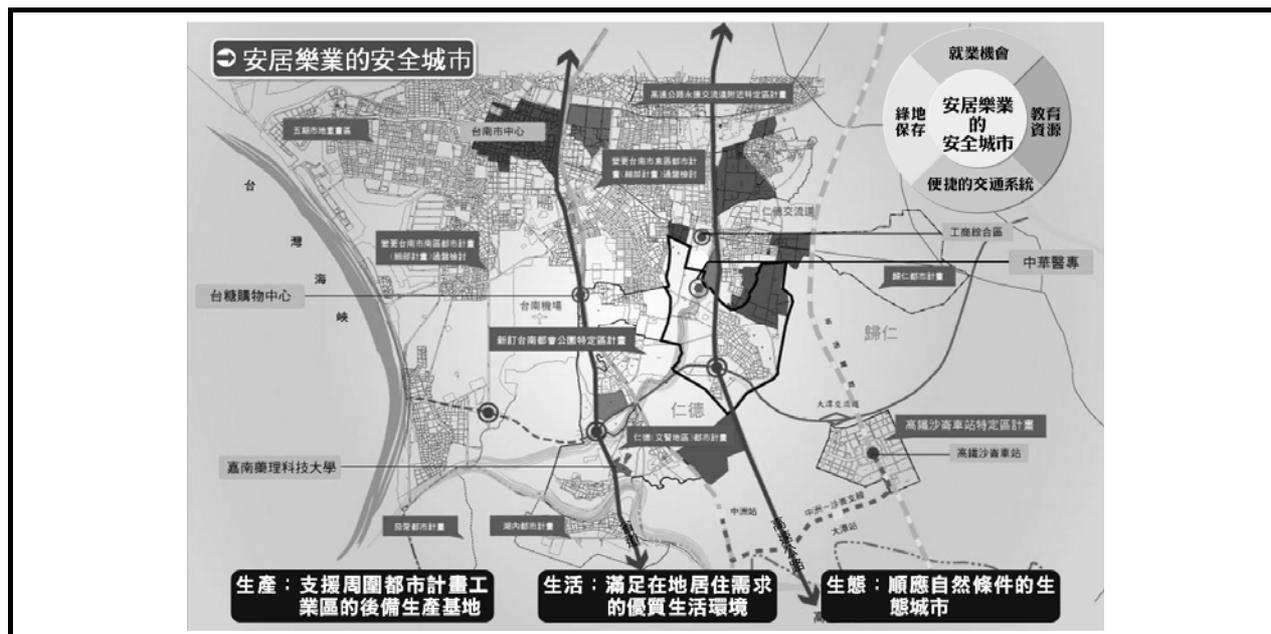


圖 3-2.7 變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)案(公展草案)發展定位示意圖

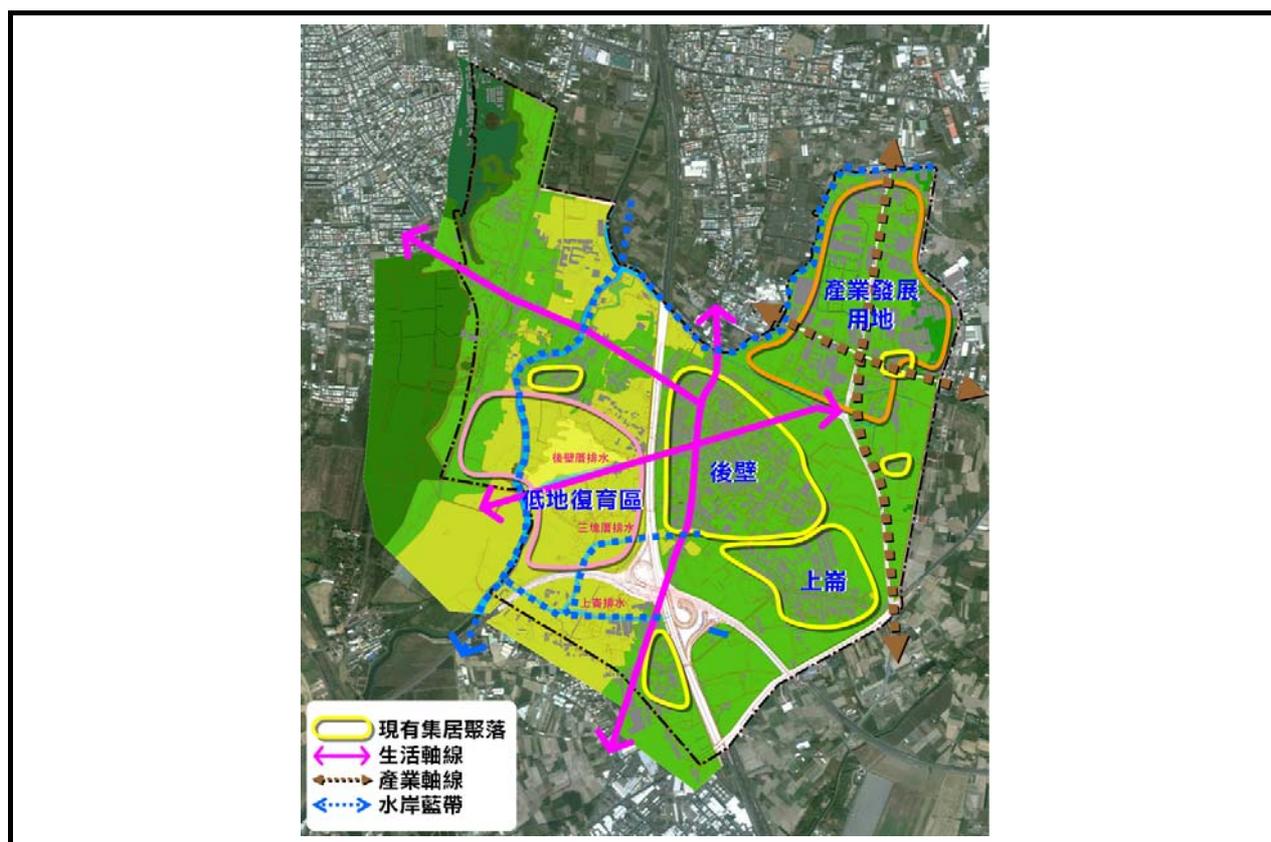


圖 3-2.8 變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)案(公展草案)空間發展構想示意圖

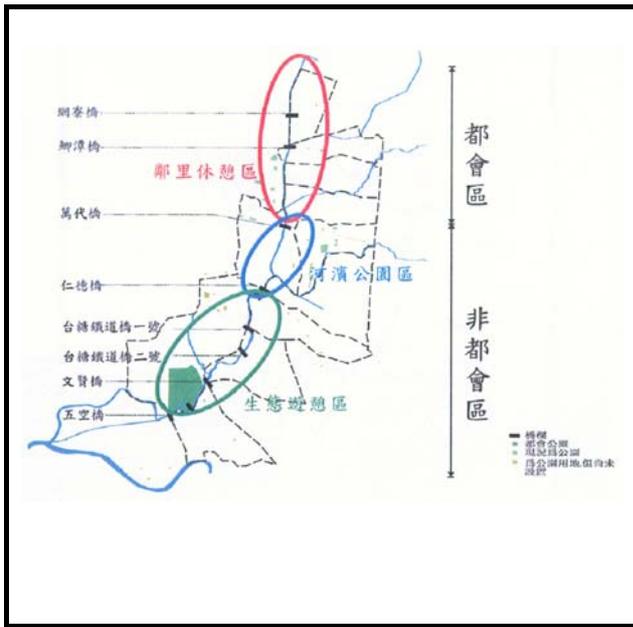


圖 3-2.9 三爺溪全流域分段概念圖

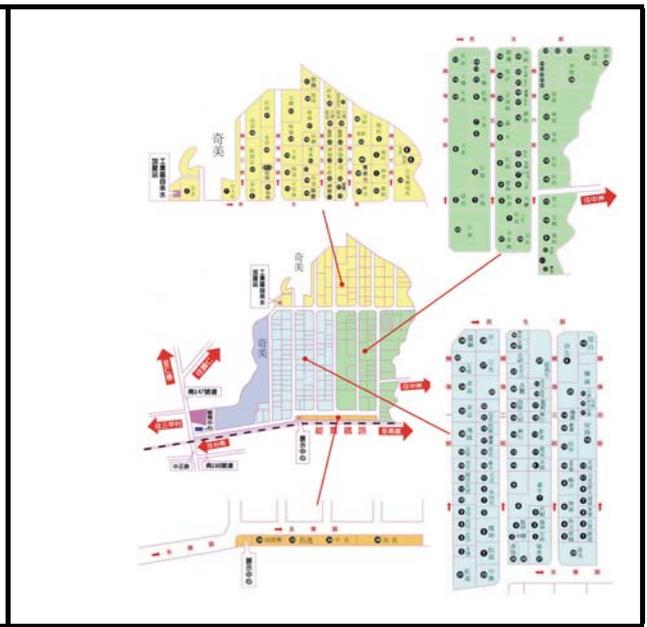


圖 3-2.10 保安工業區廠商分布示意圖

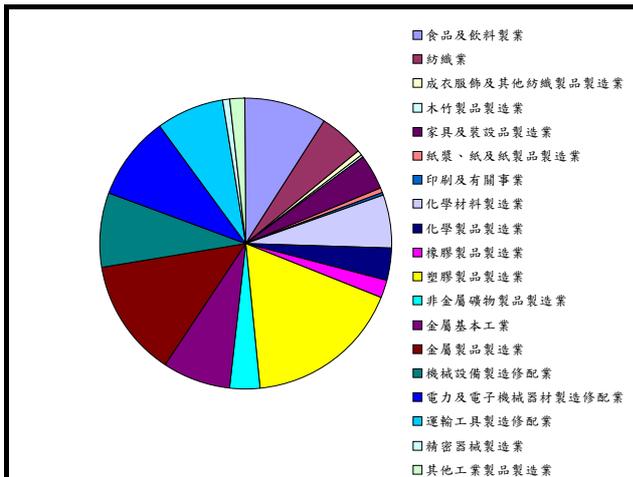


圖 3-2.11 保安工業區產業別示意圖



圖 3-2.12 二空新村新建工程範圍圖



圖 3-2.13 臺鐵沙崙線構想示意圖



圖 3-2.14 臺鐵沙崙線路線示意圖

表 3-2.1 上位及相關計畫內容彙整表

上位計畫		
計畫名稱	計畫內容	與本計畫區關係
全國區域計畫	<p>一、計畫目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。 ◆ 配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃檢討。 ◆ 加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。 ◆ 確保農地總量，並維護糧食生產環境。 ◆ 整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。 ◆ 檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化。 ◆ 落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。 ◆ 擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。 <p>二、土地使用基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 強化使用分區指導功能。 ◆ 因地制宜土地使用管制。 ◆ 考量環境敏感特性，研訂土地使用管制指導原則。 ◆ 因應特殊需求管制需要，訂定管制規則。 	<p>配合該計畫之政策性指導，朝下列方向發展：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 實際檢討無使用需求之用地，調整變更為適當使用分區或公共設施用地。 ◆ 改善既有工業區之基礎公共設施，以提升產業服務機能。 ◆ 配合河川治理計畫，就流域範圍進行整體之生態都市規劃。 ◆ 落實環境敏感地區之管理，以有效保育國土。
修訂台南縣綜合發展計畫	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 臺南生活圈區分出臺南、麻豆及玉井等三個次生活圈，應朝向二、三級產業及科技工業發展，以「生產」為功能，而周圍鄉鎮則提供「居住」功能。 ◆ 仁德區屬於臺南縣四大生活圈中臺南次生活圈，其空間發展軸定位「南部區域科技發展金三角」。 ◆ 為提升臺南生活圈之產業結構升級，以臺南科學園區與臺南科技工業區的設置，引導科技工業發展；科技工業區開發更具成效，周圍尚須有支援性相關計畫及產業配合。 ◆ 臺南都會公園計畫。 ◆ 保安車站再造計畫。 ◆ 台糖仁德工商綜合區。 ◆ 臺南都會化及產業轉型之下的臺南縣製造業集中於臺南都會區。 ◆ 臺南—仁德—歸仁為臺南都會區四大發展走廊之一，仁德區除扮演臺南都會休閒區的角色外，提升現有產業之層級，使成為南部地區金屬機械製造業的研發中心。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 本計畫區在南部區域科技發展金三角，應扮演提供「生產」與「居住」功能。 ◆ 結合保安車站、仁德糖廠、奇美博物館、臺南都會公園之休閒遊憩功能，本計畫區具備開發為觀光休閒產業之發展潛力。 ◆ 本計畫區屬於臺南次生活圈一環，應配合其產業結構上與高雄次生活圈共同發展為南部區域製造業成長中心目標，帶動本計畫區地方產業升級。 ◆ 本計畫區空間結構，未來應配合臺南都會區四大發展走廊構想發展。
相關重大建設計畫		
計畫名稱	計畫內容	與本計畫區關係
擴大及變更臺南都會特定制區計畫（第一次通盤檢討）案	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 發展定位：以博物館為核心之都會公園，提供多元化「文化藝術、休閒、遊憩、環境教育」之功能。 ◆ 結合自然生態與人文藝術，適時提供都會區民眾休閒空間與都市自然生態的新景點。 ◆ 配合「生活品質」意識之提高，民眾講求親近大自然、舒適之居住環境，因此本計畫提出「悠活·新綠心 知性·藝文趣」之展願景。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 臺南都會公園特定制區為原仁德(文賢地區)都市計畫之一部分，其規劃朝高品質之居住與文化休閒定位發展，故相對提供之居住與休憩功能，影響本計畫區未來之發展定位。

續表 3-2.1 上位及相關計畫內容彙整表

計畫名稱	計畫內容	與本計畫區關係
變更仁德都市計畫 (含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)(第一階段)	<ul style="list-style-type: none"> ◆發展定位：『生活、休閒、產業～大臺南副都心』。 ◆發展願景：『三中心、二軸線、五功能區』之整體空間發展架構。 ◆發展構想：強化產業經濟、合理配置土地使用分區、提供完善公共設施及設備、改善交通運輸及規範安全的都市環境。 	◆位於本計畫區東北側，其發展重點與本計畫區息息相關，應參考其發展定位、願景與構想以配合本計畫區之發展方向。
變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)案(公展草案)	<ul style="list-style-type: none"> ◆發展定位與願景 <ol style="list-style-type: none"> (1) 生產：支援周圍都市計畫工業區的後備生產基地。 (2) 生活：滿足在地居住需求的優質生活環境。 (3) 生態：順應自然條件的生態城市。 ◆地區發展構想 <ol style="list-style-type: none"> (1) 緊密發展，避免市場機制造成農業區無秩序發展。 (2) 提昇居住環境品質，塑造高品質居住生活環境。 (3) 提昇計畫區商業服務機能，健全地區生活機能。 (4) 產業發展用地多元化發展，創造產業發展契機。 (5) 建立都市防災體系，確保安全品質。 	◆位於本計畫區東北側，其發展重點與本計畫區息息相關，應參考其發展定位、願景與構想以配合本計畫區之發展方向。
臺南生活圈道路系統建設計畫	<ul style="list-style-type: none"> ◆臺南一關廟線東西向快速公路。 ◆聯外道路系統省道台1號之改善。 ◆仁德文賢地區三-3、三-4、三-5、三-6號路屬於第二期建設計畫。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆臺南一關廟線完工帶動計畫區與周邊鄉鎮橫向聯聯網。 ◆省道台1號為計畫區主要聯外道路，南往高雄北接臺南。
二仁溪水環境再生計畫	<ul style="list-style-type: none"> ◆水質改善工程。◆污染稽查管制。◆河岸管理利用。 ◆垃圾清理清除。◆河川巡守管理。◆水土保持施做。 	◆計畫區內三爺溪、二層行溪及港尾溪屬於二仁溪流域範圍，二仁溪相關整治計畫、計畫區內低窪地區洪水整治計畫及土地利用息息相關。
三爺溪排水系統整治及環境營造規劃報告	<ul style="list-style-type: none"> ◆配合綜合治水之理念，研擬具體可行之改善對策及營造優質的水岸環境。 ◆排水改善方案：排水路整治、多功能滯洪池設置、公園、停車場及綠地等設置調節池、閘門及抽水站設置、開發區總量管制。 ◆水岸空間景觀規劃：鄰里休憩區、河濱公園區、生態遊憩區。 	
台糖仁德工商綜合區開發計畫	<ul style="list-style-type: none"> ◆第一期開發購物中心，已於2003年底啟用，預計帶動地區商業機能，創造就業機會，提供優良投資環境。 	◆位於本計畫區北側，第一期開發購物中心，已於2003年底啟用，期能帶動計畫區產業物流及通訊服務發展。
航太工業專用區	<ul style="list-style-type: none"> ◆經濟部為推動發展臺灣成「亞太營運中心計畫」，經勘選臺南機場東側面積約36公頃土地規劃設置，目前正辦理都市計畫變更。 	◆臺南市仁德區與歸仁區、永康區三者共同形成臺南都會周圍重要的工業集中地帶。
臺南科學工業園區開發計畫	<ul style="list-style-type: none"> ◆臺南科學園區之開發係提供高科技產業發展用地，其計畫目標有二：平衡區域發展，促進高科技產業發展。 	◆本計畫區未來如何與鄰近相關產業資源結合，推動南臺灣傳統製造產業轉型成為創新研發導向，以提昇本計畫區產業升級。
臺南科技工業區開發計畫	<ul style="list-style-type: none"> ◆臺南安南科技工業區，係由經濟部工業局積極推動之開發計畫，預計分二期開發，未來工業區完成後將促進臺南地區的產業升級。 	
保安工業區	<ul style="list-style-type: none"> ◆保安工業區位於仁德區，屬民營綜合性工業區。 	
永康創意設計園區	<ul style="list-style-type: none"> ◆以「創意、設計、研發」為其核心領域，藉以輔佐南部地區的廠商提升國際競爭力。 	
二空新村新建統包工程	<ul style="list-style-type: none"> ◆於「二空新村」原址進行改建，改建工程以統包方式辦理。 ◆藉由改建計畫之推動，改善原二空新村生活機能及環境，提供優質居住品質。 	◆本計畫區北側眷村改建有助於當地生活機能及環境品質提昇。
臺鐵沙崙支線	<ul style="list-style-type: none"> ◆臺鐵沙崙支線為高鐵臺南站與台鐵車站間最佳銜接路線。 ◆為高鐵臺南站至臺南都會區聯外軌道運輸路線。 ◆為臺南都會區捷運系統先期計畫。 	◆臺鐵沙崙站的開通對本計畫區之交通便利性有極正面的帶動效益。

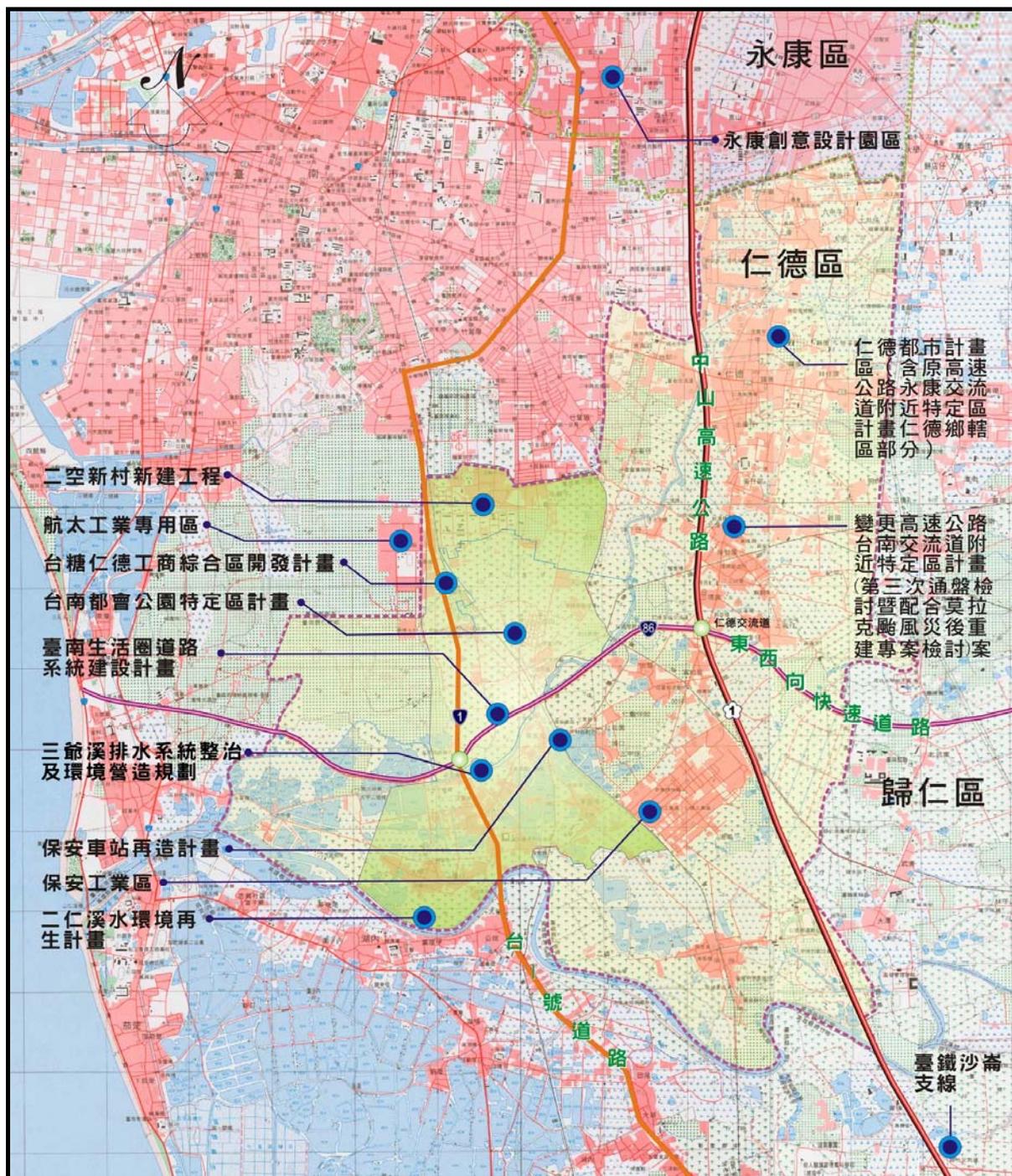


圖 3-2.15 仁德（文賢地區）相關建設計畫示意圖

參、公共服務基礎設施

一、臺南市仁德區（文賢地區及永康交流道特定區）雨水下水道系統規劃報告

前臺灣省住宅及都市發展局於民國 83 年 8 月編製完成「臺南市仁德區（文賢地區及永康交流道特定區）雨水下水道系統規劃報告」，有關本計畫區內規劃內容要述如下：

（一）規劃範圍

1. 仁德（文賢地區）都市計畫區：1141.96 公頃。
2. 規劃排水面積：1703 公頃（含外圍排水面積約 561 公頃）。

（二）規劃原則

1. 排水方式：採用分流制下水道系統。
2. 降雨強度：採用二年一次降雨強度。
3. 水位標高：以設於仁德區臺南交流道特定區內德南國小新設水準基點，標高+7.660 公尺為根據，並據此引測至文賢都市計畫區內之仁和國小大門右側圍牆邊草皮內、仁德糖廠大門右側花園內、文賢國小大門左側圍牆內及永康交流道特定區內長興國小大門右側圍牆內等四處新埋設水準基點作為區內水準之依據，其編號及標高分別為 NO. 1+22.22 公尺，NO. 2+7.117 公尺，NO. 3+4.450 公尺，NO. 4+9.360 公尺。
4. 溝渠型式：側溝採用加蓋 U 型溝，幹線及支幹線採用鋼筋混凝土管、矩型箱涵或梯型明溝。

（三）計畫內容

本計畫區除依據上述原則，並參照現有排水體系，將全區劃分為大甲、成功、二仁、保安、洋下等五個排水區，其計畫內容分別敘述如下（詳表 3-3.1、圖 3-3.1）：

1. 大甲排水區

位於本計畫區西部，排水範圍與排水現況相同，包含德南排水溝、文賢排水溝與澤清排水溝等三條排水路，總排水面積約 297 公頃（含區外面積約 50 公頃）。

2. 成功排水區

位於本計畫區中北區，排水範圍包括三一4號道路南側工業區以北，台一線以東至計畫區界線之廣大地區，排水面積約 582 公頃（含區外約 39 公頃）。

3. 二仁排水區

位於本計畫區西南角，包括台一線以西，大甲國小以南至二仁溪間之地區，排水面積約 146 公頃。本排水區之地表逕流藉文南排水溝與二仁排水溝兩土明溝渲洩。

4. 保安排水區

位於本計畫區東南角，包括台一線以東，成功排水區以南之地區，全區涵括於保安里內，排水面積約 464 公頃（含區外面積約 288 公頃），本區除二—2 號路以南之部分農業區因緊臨二仁溪支流港尾溝，地表逕流可就近順地勢直接排入港尾溝外，其餘依其地形設置保安排水溝與永德排水溝。

5. 洋下排水區

位於本計畫區東北角，排水面積約 214 公頃，計畫區內面積約 30 公頃，區外面積約 184 公頃，由於地勢向東傾斜且地面坡度很陡，地表逕流皆直接以漫流方式排入三爺溪。

二、臺南縣仁德鄉污水下水道系統規劃報告

「改善都市居住環境衛生，提升生活環境品質，防止水域污染，確保良好水源水質」為政府目前極力推動污水下水道建設的首要目標。仁德區早期以農業為主，近年來隨著工商業經濟的發展，社會型態轉變，人口集中，未經處理之生活污水排放至週遭水體，超過河川之涵容能力，以致居住環境不佳。故內政部營建署於民國 97 年 3 月編製「臺南縣仁德鄉污水下水道系統規劃」，提供將來污水下水道建設之參考。

（一）計畫範圍

以仁德區內四個都市計畫區為範圍進行規劃，包括高速公路永康交流道附近特定區（約 323.33 公頃）、仁德都市計畫區（約 578 公頃）、高速公路臺南交流道附近特定區（約 787 公頃）、仁德（文賢地區）都市計畫區（約 817.96 公頃）。

(二) 計畫目標

1. 計畫目標年：民國 120 年。
2. 計畫處理人口數：85000 人。
3. 目標年用水量：250 lpcd。
4. 目標年每人每日污水量：225 lpcd。
5. 目標年家庭污水量：19125 CMD。
6. 目標年事業廢水量：4428 CMD。
7. 目標年總滲水量：2869 CMD。
8. 目標年總污水量：26500 CMD。

(三) 污水處理計畫草案

將都市計畫區內之污水經由污水系統收集後，匯流於水資源回收中心，經標準活性污泥法二級處理後直接排入三爺溪，其工程內容包括設置有 A、B 主幹管全長約 11778 公尺，及 C、D、E、F、B19 支線、B3 支線、B1 支線及 A10 支線等八條次幹管全長約 16259 公尺及支管全長約 17607 公尺，巷道支管(含用戶接管)面積約 426.0847 公頃(詳圖 3-3.2)。

該計畫原訂於臺南都會公園特定區內農 9 設置水資源回收中心，惟農 9 係預定保留供都會公園第二期開發之腹地，故於「擴大及變更臺南都會公園特定區計畫(第一次通盤檢討)案」將水資源回收中心調整至三爺溪排水南側、台 86 線東西向快速道路北側，變更為污水處理廠用地，面積約 5.06 公頃(詳圖 3-3.3)。

三、垃圾處理計畫

仁德區垃圾原採衛生掩埋方式處理，垃圾衛生掩埋場設於鄉轄上崙里之非都市土地，目前已封閉使用。

目前臺南市之垃圾皆集中至永康資源回收(焚化)廠處理，位於安定區六塊寮之原台糖善化糖廠農地(詳圖 3-3.4)，廠址約 4.6 公頃，其每日處理量約 900 噸，處理一般廢棄物(一般生活垃圾)及一般事業廢棄物，兼縣發電功能，服務範圍涵蓋臺南市 31 個鄉鎮市，服務人口約 110 餘萬人。

表 3-3.1 仁德（文賢地區）都市計畫區各排水區主要工程數量統計表

排水分區	排水面積 (公頃)	工程內容概要		工程費 (元)
		項目	數量	
大甲排水區	297 (50)	幹、支線	9415 公尺	173,500,000
		抽水站	2 座	
成功排水區	582 (39)	幹、支線	10375 公尺	143,900,000
二仁排水區	146	幹、支線	3960 公尺	112,200,000
		抽水站	1 座	
保安排水區	464 (288)	幹、支線	4557 公尺	287,900,000
		抽水站	2 座	
洋下排水區	214 (184)	—	—	—
小計		—	—	717,500,000

註：1. 工程費以 83 年 7 月物價為準，但不包括購地費及地上、地下物拆遷補償費。

2. 括號內為區外面積。

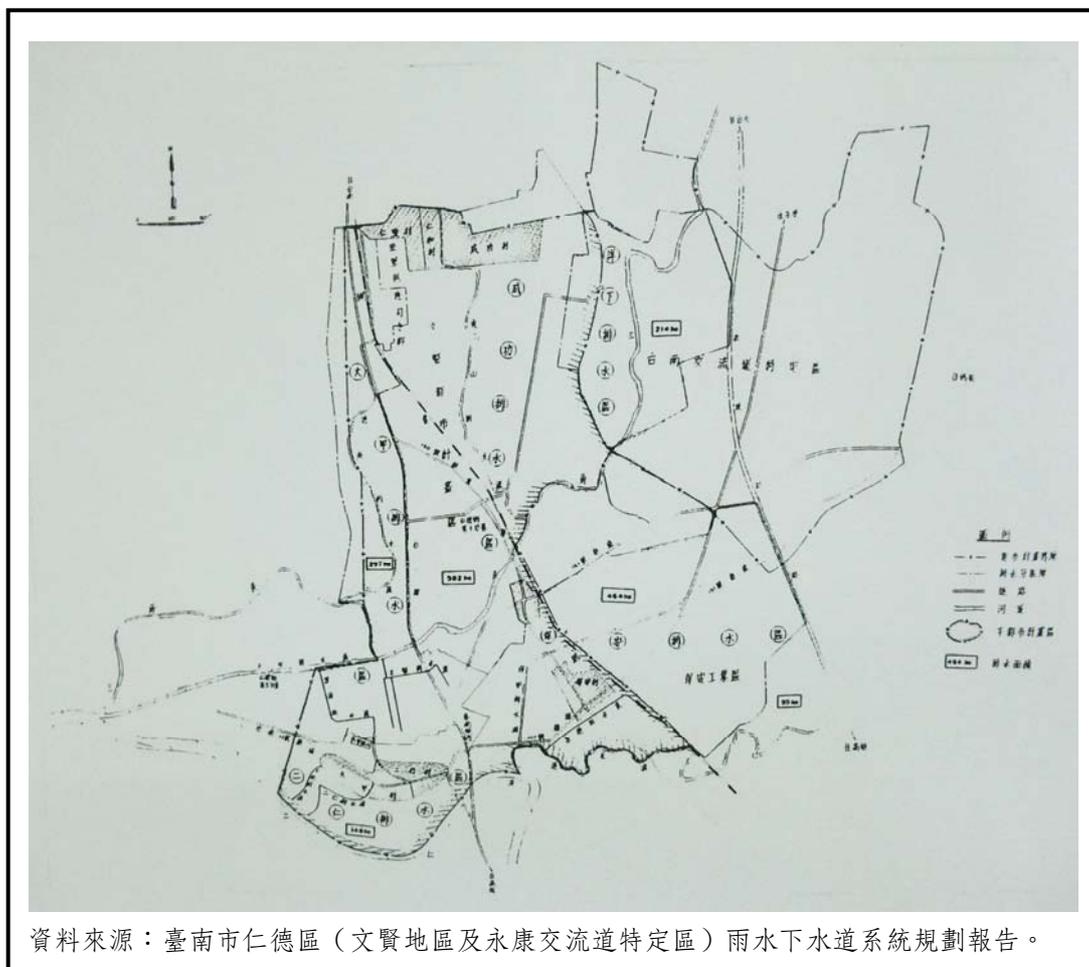


圖 3-3.1 仁德（文賢地區）都市計畫區各排水區現況圖

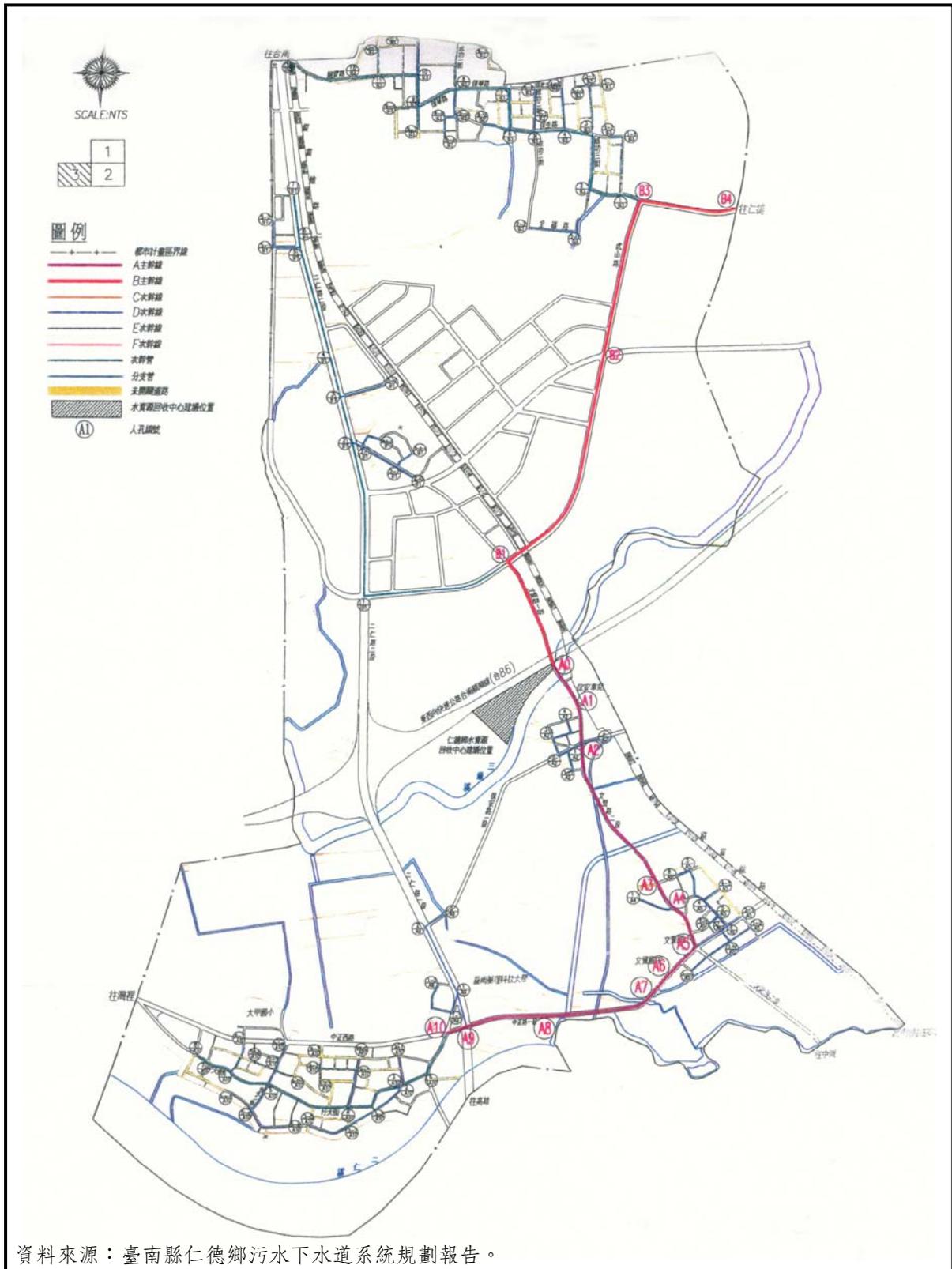


圖 3-3.2 仁德（文賢地區）都市計畫區污水下水道系統略圖

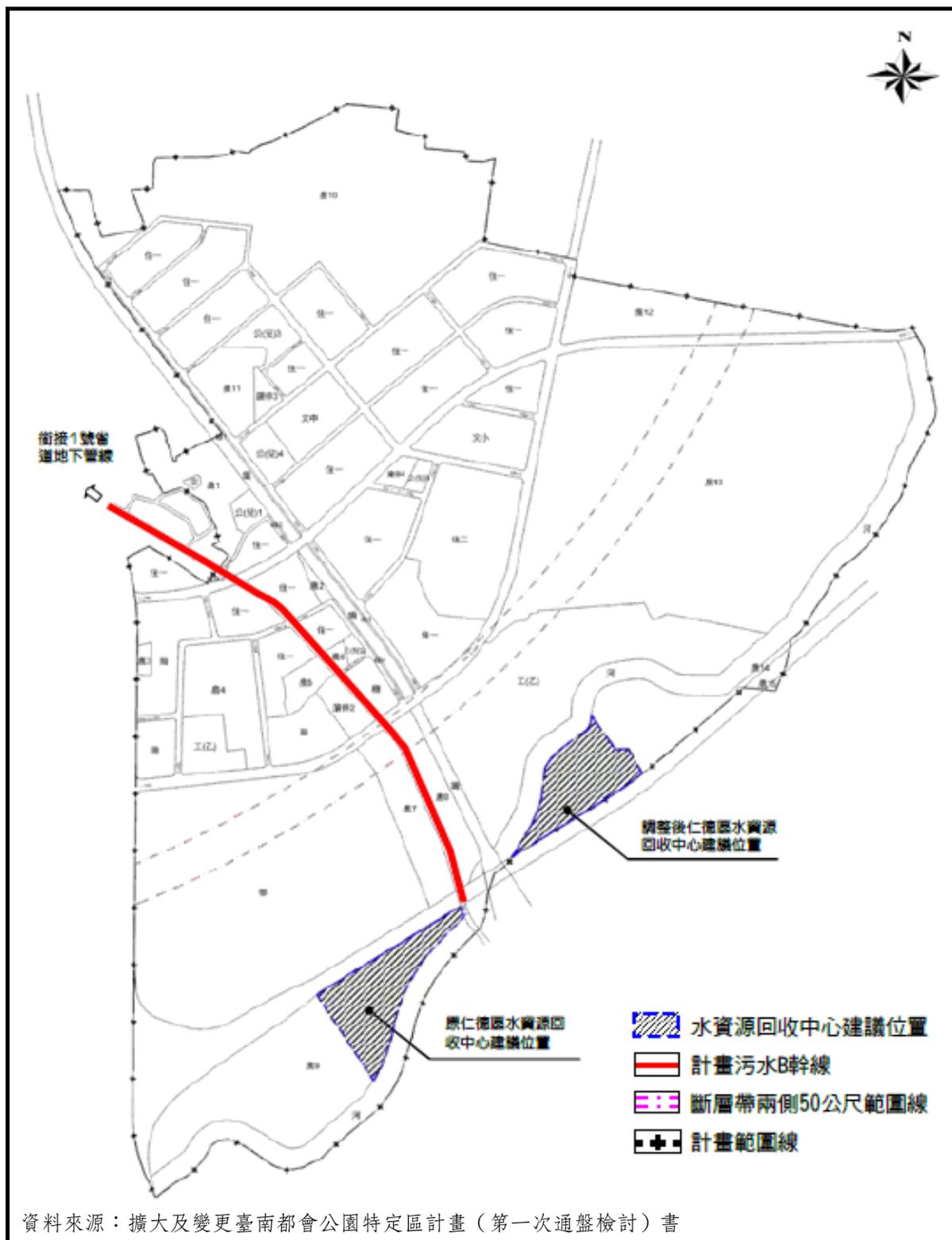


圖 3-3.3 水資源回收中（污水處理廠）位置示意圖

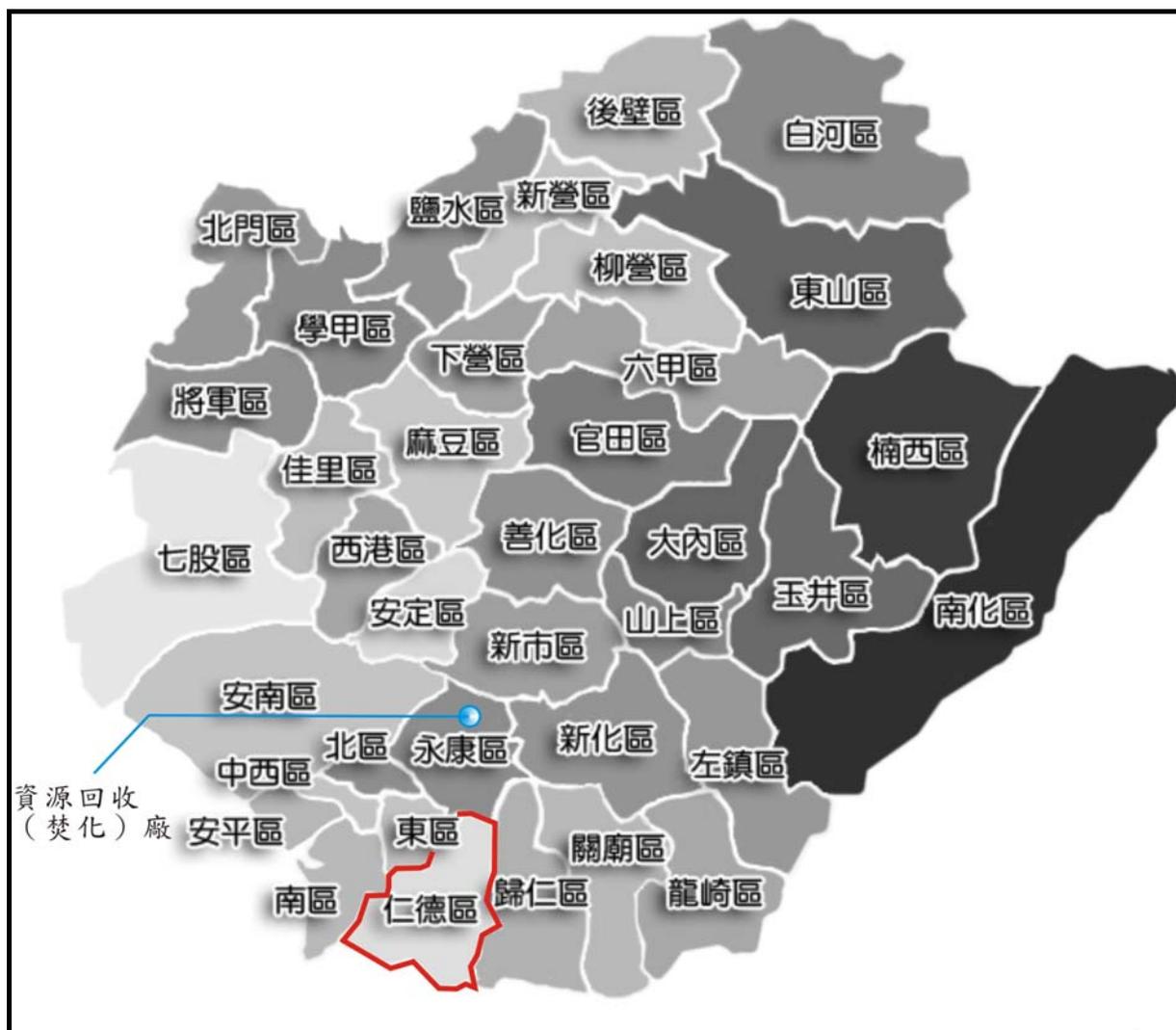


圖 3-3.4 資源回收 (焚化) 廠位置示意圖

第四章 發展現況分析

壹、自然環境

一、地形地勢

仁德區位於臺南市的西南端，嘉南平原南部，二仁溪支流三爺溪的上游、六甲溪下游附近。其地形南北長達十公里，東西寬約五公里，呈南北不規則之狹長狀，除西面有一丘陵地外，其餘皆為平原，地勢低平。

本計畫區呈一南北狹長地形，地勢自東北向西南傾斜，三爺溪以北地形多變化，地勢較陡，高差較大，地面平均坡度約 5.20%；三爺溪以南地勢平坦，地面平均坡度約 0.29%。

二、環境敏感區

(一) 洪害敏感區

臺南市洪水平原敏感大多分布於臺南的西半部，臺南市平地屬嘉南平原之一部分，地勢平坦排水不良，沿海地區地層下陷有海水倒灌之虞，易淹水地區包含將軍溪、後鎮、菁寮、港仔尾溝、三爺溪支流、曾文溪支流等排水系統。仁德區南部位於二仁河流域，因地勢低窪、水路曲折，且中山高速公路土堤阻礙排水，每逢豪雨便氾濫成災。

(二) 斷層帶

臺南市位於臺灣西部地震帶上，此地震帶具有震源淺、強度大、餘震頻繁，持續時間較短之特性。而主要斷層帶有木屐寮斷層、六甲斷層、左鎮斷層、新化斷層、後甲里斷層及曾文溪斷層。

依「經濟部中央地質調查所施政計畫報告之後甲里斷層調查報告（民國 92 年）」指出：後甲里斷層位在臺灣西南部的嘉南隆起海岸平原地區，北起鹽水溪，南迄二仁溪支流的三爺官溪，沿線經過臺南市東區、永康區、仁德區，並無經過本計畫區之都市發展用地，其長約 11 公里，寬約 5 公里，為一向西傾的存疑性盲斷層與逆移斷層，透過鑽井資料，可確定後甲里斷層確實存在，但是並未出露地表。

（三）地下水管制區

仁德區因養殖漁塭、工業及其他用水，而導致地下水位大幅下降。仁德區地區之地下水位，自 1976 年至 1989 年間由 -12.52 下降至 -18.20，大甲里地區則自 1976 年至 1991 年間由 3.19 下降至 -5.37。依據經濟部於九十一年二月公布實施「地下水管制辦法」之管制範圍，目前仁德區已列入臺南市地下水管制區範圍之一。

（四）公害污染

二仁溪為臺南市及高雄市的界河，其主流及流域範圍主要位於高雄市轄區，二仁溪主要支流有三爺溪、深坑仔溪、港尾溝溪、松子腳溪及牛稠埔溪等。二仁溪發源於高雄市內門區，河川長度為 65.18 公里，流域面積為 139.62 平方公里。整條河川大部分均未（稍）受到污染，其百分比為 4.9，受到中度污染百分比為 4.9，輕度污染為 4.9%，嚴重污染 85.3%。（臺南市環境保護局，2000）。而三爺溪是臺南市的交界河，依據歷年之河川污染整治計畫顯示支流三爺溪因沿岸有大規模之養殖場導致污染嚴重，主流上游地區（關廟、仁德）與下游臺南市灣裡一帶工業為其主要污染源。主要污染源中家庭廢水佔 7.9%、畜牧廢水 64% 及工業污水 28.1%。並且每當颱風季節一來，二仁溪就連同三爺溪泛濫成災，二仁河流域為目前政府著手整治的重點河川。

三、古蹟遺址

（一）牛稠子遺址

依內政部民政司民國 87 年 3 月 13 日 87 內民司發字第 8700113 號函示，本特定區北隅有「牛稠子遺址」之推估範圍，函中表示該遺址係具保存價值之重要遺址，惟非屬依「文化資產保存法」已公告之古蹟。據「臺閩地區考古遺址臺南市、臺南市」之研究報告顯示，該遺址推測之年代為西元前 4000 至西元前 3000 年，其位址分布於仁德糖廠北方約 1000 公尺處，位於今成功里牛稠子南約 300 公尺之虎子山附近，由糖廠宿舍北方五百公尺處即進入遺址區。其範圍長寬大致為 400×800 公尺，面積約 595000 平方公尺左右。其遺物以虎子山附近西側分布較為密集，東北遺物較少，文化層亦較薄，該遺址因民國 65 年興建中山高速公路時，將該遺址地區之土方填作高速公路路基而遭破壞。

(二) 臺南市定古蹟—保安車站

保安車站位於計畫區東側之保安里，民國元年為配合運糖之需改建於現址。其車站風格獨特，為臺灣所剩無幾的木造車站之一，吸引國內觀光人潮進入，臺灣鐵路局於 1993 年下令本站永保原狀以維往跡，供後人遊賞，原臺南縣政府亦於民國 99 年 12 月 23 日府文資字第 0990330214A 號函示，公告臺南市仁德區「保安車站」評鑑指定為「縣定古蹟」。(詳附件一、二)

四、自然資源

本計畫區四周無靠山，主要的自然資源以河川流域為主，包括流經計畫區中央位置之三爺溪及流經計畫區南界之二仁溪等自然的水資源，惟其水體水質均遭人為污染嚴重，目前已藉由整治計畫改善污染情況。

五、人文景觀資源

本計畫區人文景觀資源豐富，北側有民國 40 年興建之碉堡，藏身於住宅區內，碉堡南側則有老樹及眷村記憶構成的樹屋，計畫區中央位置則有臺南都會公園及原臺南縣定古蹟—保安車站，本計畫將依其保存價值予以劃設為保存區，在產業人文部分，則有計畫區南側工業區內的永興祥傢俱博物館及鄰近計畫區東界的仁德糖廠，目前出租作為十鼓文化節使用。

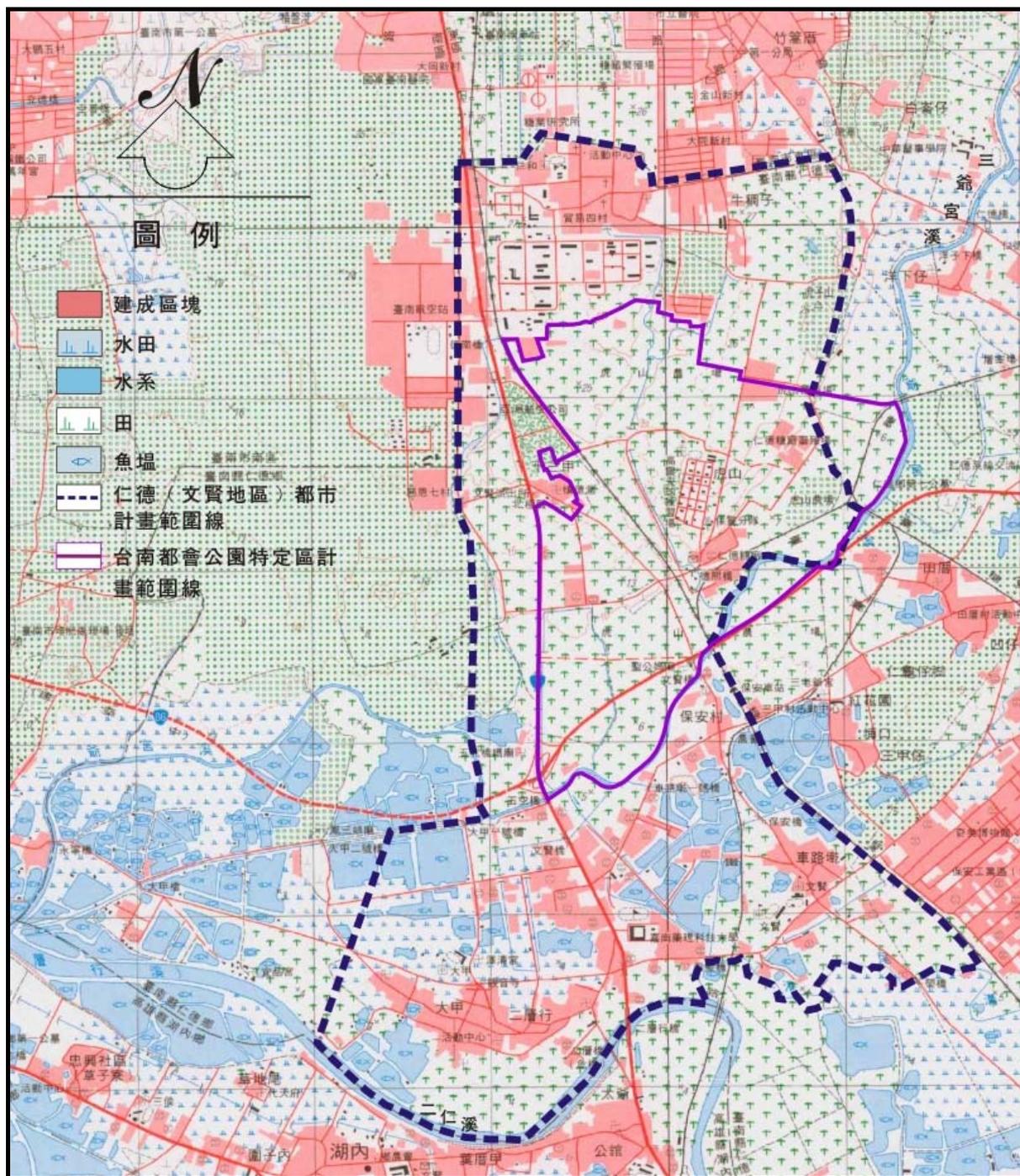


圖 4-1.1 仁德（文賢地區）都市計畫區地形示意圖

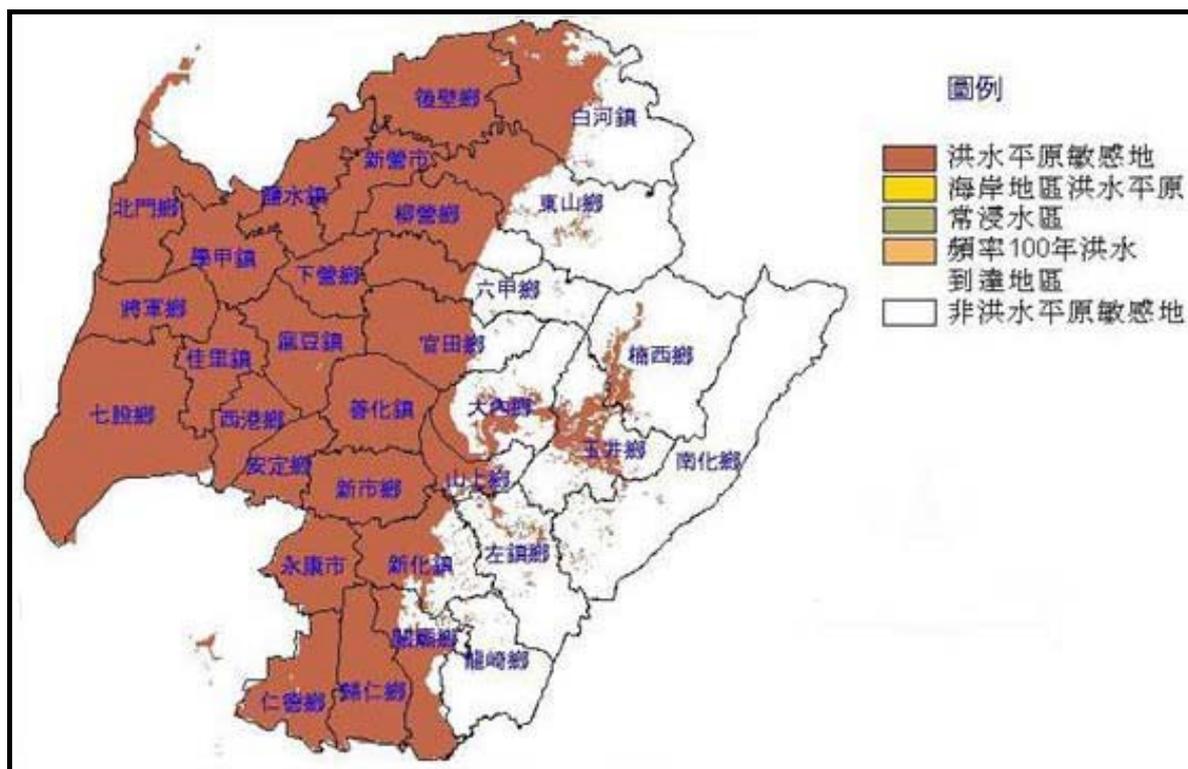


圖 4-1.2 原臺南縣洪水平原敏感地分布示意圖

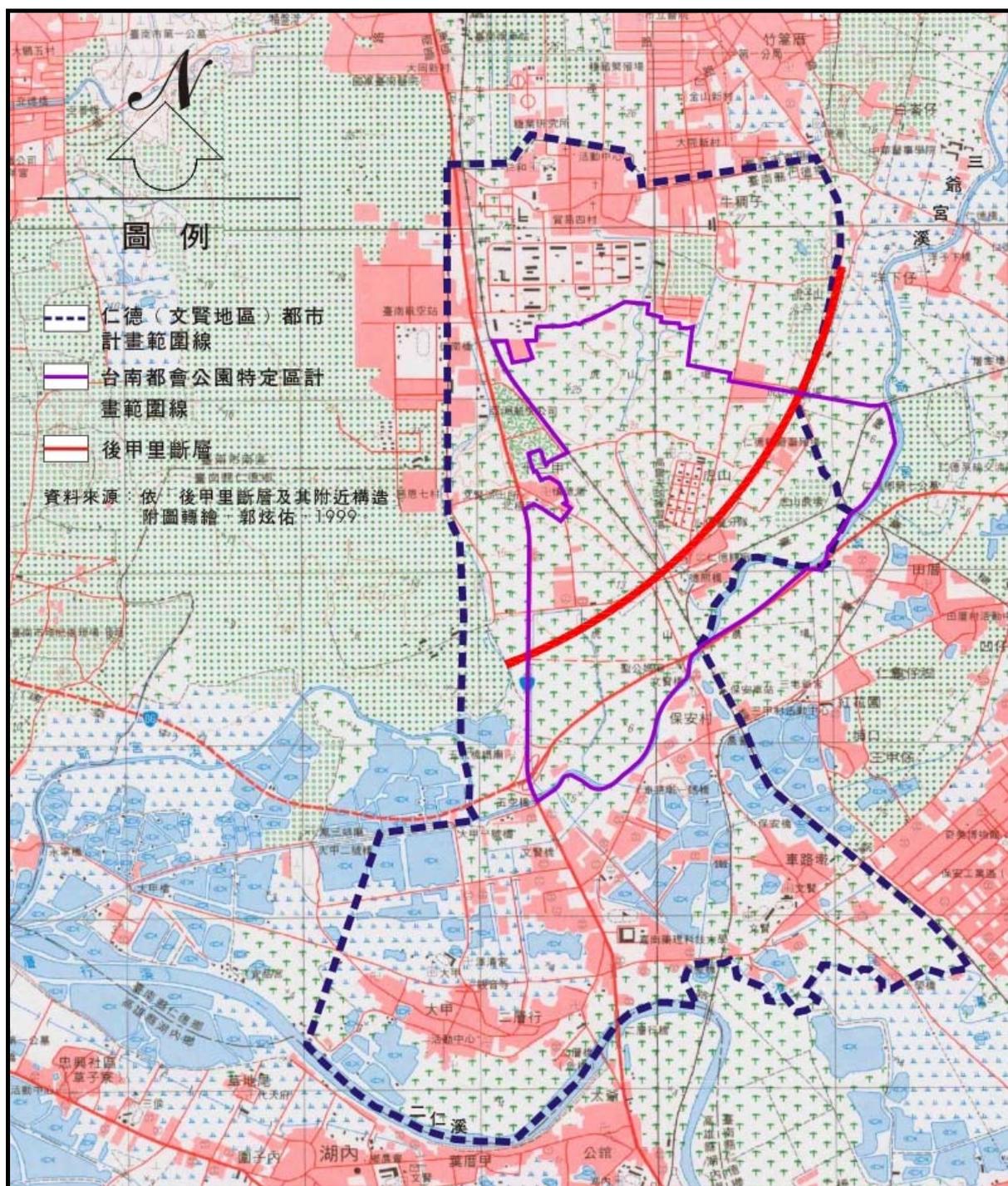


圖 4-1.3 後甲斷層帶路線位置示意圖

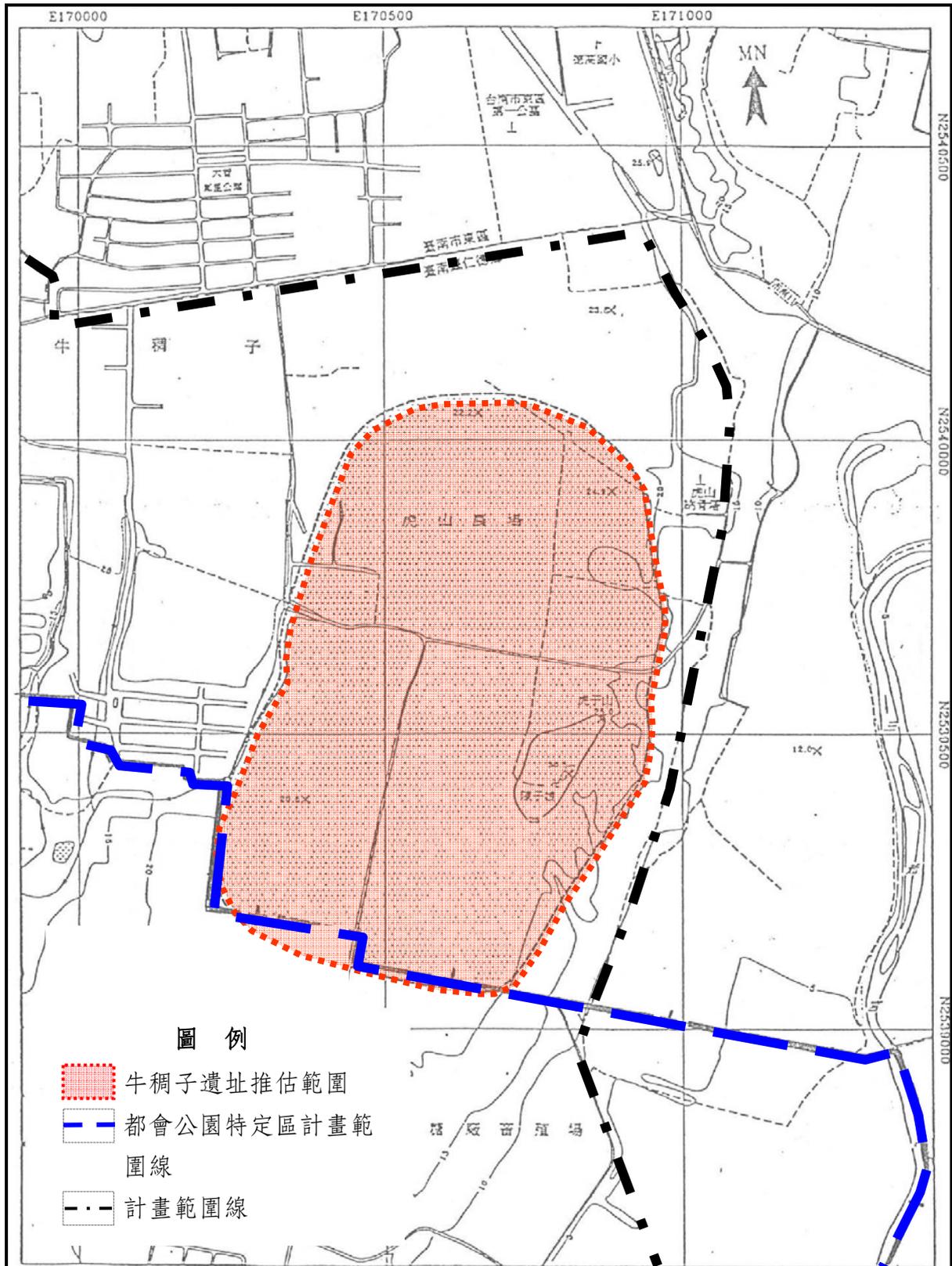


圖 4-1.4 牛稠子遺址範圍位置示意圖

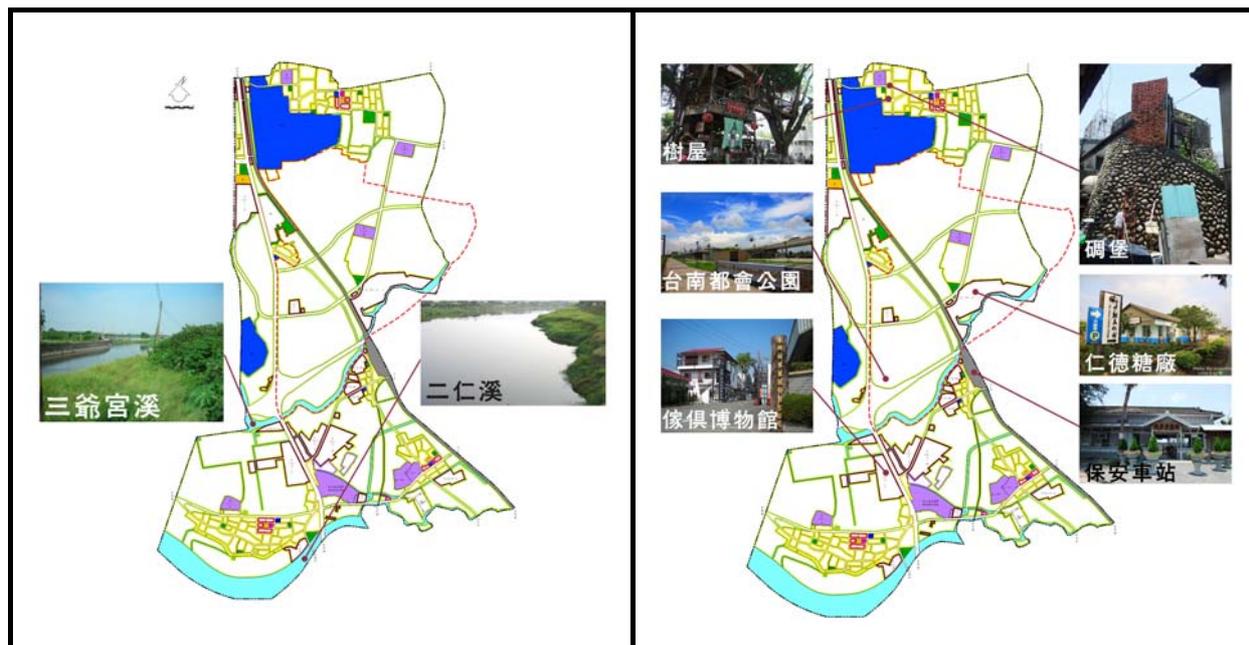


圖 4-1.5 自然景觀分布示意圖

圖 4-1.6 人文景觀分布示意圖

貳、經濟產業發展現況

仁德區近年產業型態朝向以二、三級產業發展為主，其中以二級產業中製造業生產總額、廠家數及員工數規模最大，並因二級產業成長帶動三級產業中運輸、倉儲及通信業、工商服務業與社會服務及個人服務業發展，顯示仁德區產業型態仰賴二級產業帶動工商業之綜合發展。

一、一級產業

仁德區一級產業仍以從事農業生產人口為主，漁業從業人口變化自民國 96 年起降至不到 200 人。仁德區農業從業人口自 90 年度 14235 人開始逐年下降，至 99 年度從業人口已降至 10324 人，農業從業人口佔全區比例自 21.16% 萎縮至 14.89%；而漁業從業人口，自 85 年度 303 人開始即逐年遞減，至 100 年度統計已降至 112 人，漁業從業人口佔全區比例自 0.44% 退縮至 0.29%（詳表 4-2.1）。

從仁德區一級產業近十年變化來看，仁德區一級產業發展已面臨從業人口流失問題，相對表示仁德區產業型態開始轉變。

二、二級產業

仁德區二級產業別中以製造業廠家數及員工數規模最大，90 至 100 年度間工商普查資料，顯示仁德區製造業整體經濟發展呈現穩定成長狀態，發展空間看好，而其中製造業中又以金屬製品製造業及塑膠製品製造業廠家數最多，機械設備製造修配次之。（詳表 4-2.2）

三、三級產業

仁德區三級產業別中以批發零售及餐飲業廠家數及員工數規模最大，惟依據 90 至 100 年度間工商普查資料，工商服務業及金融保險不動產業成長空間較為顯著，社會及個人服務業則有大幅的衰退情況，可能為發展空間受限所致。（詳表 4-2.4）。

四、優勢產業分析

依據民國 91-93 及 99 年臺南工業統計調查分析，顯示臺南市二級產業年營業收入前十大成長之產業為優勢產業，包含「非金屬礦物製品業」、「家具及裝設品業」、「金屬基本工業」、「電子零組件業」、「印刷及其輔助業」、「木竹製品業」、「電力機械器材及設備製造修配業」、「機械設備製造業」、「家具及裝設品業」及「其他工業製品業」等行業（詳表 4-2.5）。本計畫區內前五大產業依仁德（文賢地區）都市計畫區工廠家數統計表，分別為「金屬製品業」、「金屬基本工業」、「塑膠製品業」、「其他工業製品業」及「運輸工具製造修配業」等產業（詳表 4-2.6、圖 4-2.2），其中「金屬基本工業」不僅為臺南市主要產業，亦為仁德區目標產業之關聯性產業。

表 4-2.1 仁德區歷年農、漁業從業人員統計表

年度/產業	農 業			漁 業		
	戶數(戶)	人口數(人)	人口數佔全區百分比(%)	戶數(戶)	人口數(人)	人口數佔全區百分比(%)
85 年	3310	13648	21.16	78	303	0.44
86 年	3215	14118	21.64	196	288	0.44
87 年	2889	13460	20.61	202	288	0.44
88 年	3048	14235	21.64	202	288	0.44
89 年	2429	12085	18.26	202	288	0.44
90 年	3048	14235	20.86	202	288	0.44
91 年	2292	11924	18.00	203	299	0.45
92 年	2625	11083	16.62	202	288	0.43
93 年	2530	10984	19.83	200	275	0.42
94 年	2530	10984	16.29	200	285	0.42
95 年	2530	10984	16.13	70	208	0.31
96 年	2750	10652	15.70	69	192	0.28
97 年	2758	10681	15.60	33	109	0.16
98 年	2736	10324	14.97	34	112	0.16
99 年	2736	10324	14.89	34	112	0.16
100 年	3159	11728	3.69	34	112	0.29

資料來源：原臺南縣統計要覽(85 年度-100 年度)。

表 4-2.2 仁德區二級產業廠家數與員工數統計表

二級產業別	年度	廠家數(家)	員工數(人)
礦業	90	0	0
	95	1	(D)
	100	—	—
增長率(%)		—	—
製造業	90	1,451	27,861
	95	1,589	31,577
	100	1,649	31,781
增長率(%)		3.78	0.65
營造業	90	178	1,653
	95	310	1,711
	100	326	1,360
增長率(%)		5.16	-20.51
水電燃氣業	90	4	75
	95	4	(D)
	100	40	137
增長率(%)		900.00	—

資料來源：中華民國 90—100 年工商普查報告。

註：(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

表 4-2.3 仁德區製造業工廠登記家數統計表

年度	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年	99年	100年
食品	55	57	58	57	61	58	55	62	67	66	70	71	65	58
菸草	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7
紡織業	77	77	78	75	78	70	67	68	65	86	79	68	66	60
成衣及服飾業	10	10	12	15	18	25	26	27	26	6	10	15	13	13
皮革、毛皮及其製品	10	9	10	9	9	11	10	10	10	10	9	9	9	9
木竹製品	12	11	10	9	8	10	10	9	7	7	7	6	6	5
傢俱及裝飾品	33	33	32	29	30	17	15	14	14	16	15	15	14	9
紙漿、紙及紙製品	25	23	22	22	22	24	22	21	21	21	19	19	20	19
印刷及有關事業	25	26	23	22	20	22	23	23	24	25	25	22	20	16
化學材料	33	31	30	33	37	26	26	23	23	22	22	20	21	19
化學製品	31	31	36	36	33	31	33	32	34	35	34	37	33	34
石油及煤製品	—	—	1	1	1	1	1	1	1	—	—	—	—	1
橡膠製品	17	18	19	19	18	16	17	18	17	17	20	21	21	19
塑膠製品	189	186	191	178	185	203	209	207	212	210	212	206	208	180
非金屬礦物製品	28	30	31	26	27	19	17	17	17	18	18	18	18	14
金屬基本公業	45	43	42	45	42	60	61	63	65	69	62	52	50	46
金屬製品	251	249	247	253	261	214	221	220	223	233	267	279	278	266
機械設備製造修配	226	124	121	127	121	165	185	196	192	190	164	152	154	149
電腦、通信及視聽電子產品	—	—	—	—	1	16	18	17	16	31	27	25	24	22
電子零組件	—	—	—	1	2	11	14	15	16	18	19	18	18	21
電子及電力機械器材製造修配	93	85	88	90	85	47	48	50	52	53	55	53	52	44
運輸工具製造修配業	82	82	83	83	85	62	60	61	59	61	61	60	59	15
精密器械	48	44	42	41	38	31	32	33	30	—	—	—	—	—
雜項工業製品	73	73	74	68	76	50	47	45	40	56	52	52	54	79
總計	1363	1242	1250	1239	1258	1189	1217	1232	1231	1250	1247	1218	1203	1105

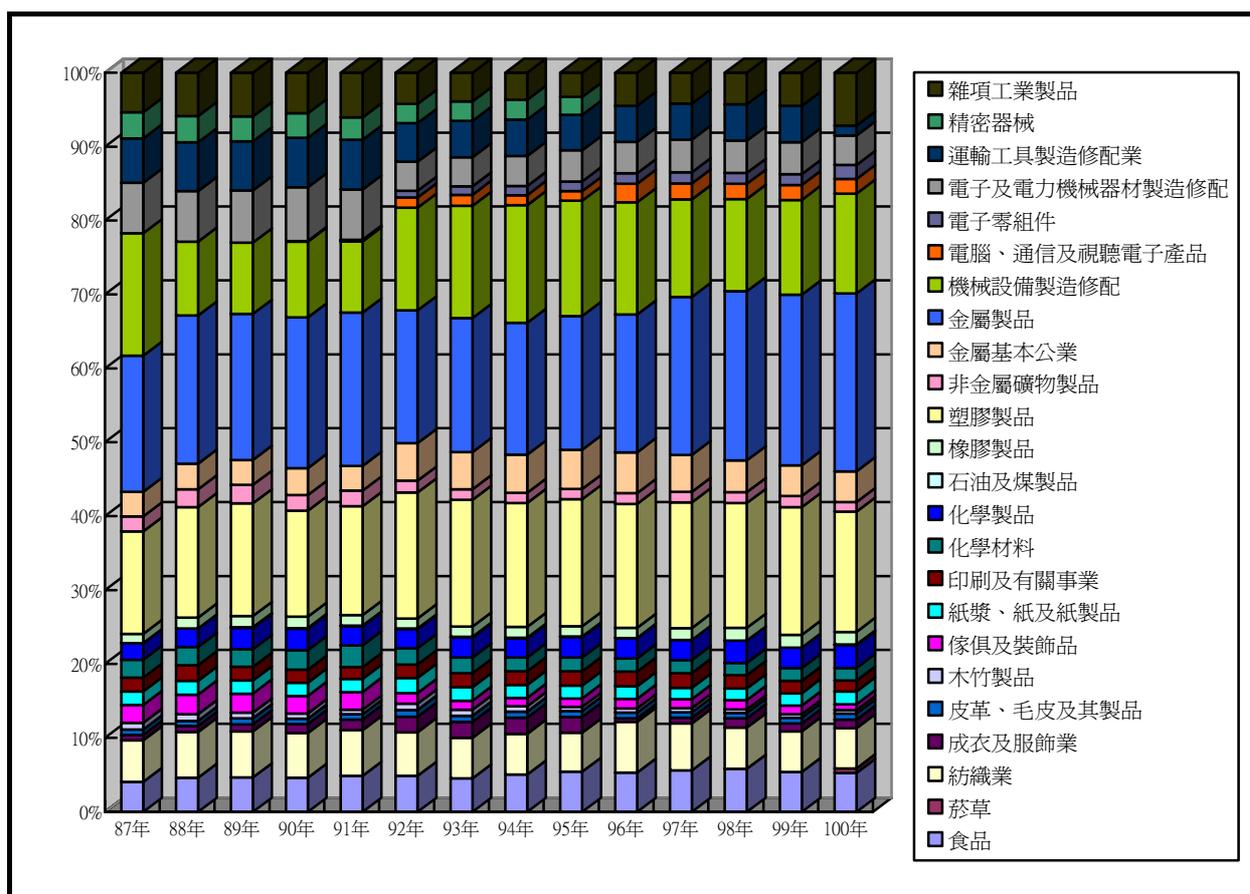


圖 4-2.1 仁德區製造業工廠登記家數示意圖

表 4-2.4 仁德區三級產業廠家數與員工數統計表

業別	年度	廠家數(家)	員工數(人)
批發零售及餐飲業	90	1,211	4,113
	95	1,388	5,175
	100	1,952	6,816
增長率(%)		40.63	31.71
運輸、倉儲及通信業	90	98	740
	95	104	449
	100	133	754
增長率(%)		27.88	67.92
金融保險及不動產業	90	55	374
	95	45	276
	100	112	412
增長率(%)		148.89	49.28
工商服務業	90	78	515
	95	79	180
	100	581	2044
增長率(%)		635.44	1035.56
社會服務及個人服務業	90	336	979
	95	326	646
	100	138	1321
增長率(%)		-57.67	104.49

資料來源：中華民國 90—100 年工商普查報告。

表 4-2.5 臺南市各行業工廠營業收入表

單位：千元

業 別	91 年	92 年	93 年	99 年	99 年較 93 年增減(%)
食品及飲料業	72,303,509	77,797,217	88,850,675	89,655,344	0.91
菸草業	—	—	—	—	—
紡織業	57,345,158	55,785,930	60,255,151	59,642,284	-1.02
成衣服飾品及其他紡織業	8,449,831	5,761,017	6,644,209	7,869,665	18.44
皮革毛皮及其製品業	15,115,088	14,912,178	15,246,358	12,341,553	-19.05
木竹製品業	1,040,134	1,054,123	1,345,616	2,583,004	91.96
家具及裝設品業	2,651,854	2,428,011	3,940,257	6,556,551	66.40
紙漿紙及紙品製品業	11,099,220	11,341,387	12,261,175	20,092,568	63.87
印刷及其輔助業	2,951,722	3,182,675	3,653,645	7,143,843	95.53
化學材料業	71,459,189	84,156,014	103,910,380	140,353,057	35.07
化學製品業	13,429,672	17,292,241	15,676,170	19,778,167	26.17
石油及煤製品業	350,384	486,519	620,810	924,778	48.96
橡膠製品業	2,786,337	1,842,238	2,660,449	3,073,192	15.51
塑膠製品業	31,449,269	34,623,376	37,696,989	53,771,300	42.64
非金屬礦物製品業	10,015,294	10,434,644	11,993,343	57,790,802	381.86
金屬基本工業	26,937,617	90,533,007	130,571,454	269,571,312	106.46
金屬製品業	59,980,584	69,179,587	81,485,808	121,193,267	48.73
機械設備製造業	27,849,280	32,907,448	40,763,495	78,585,272	92.78
電腦通信及視聽電子產品業	11,792,790	14,688,869	24,812,324	33,961,400	36.87
電子零組件業	89,515,738	184,101,341	246,865,448	589,261,878	138.70
電力機械器材及設備製造修配業	36,565,250	31,747,832	39,441,923	60,713,911	53.93
運輸工具製造修配業	31,271,019	36,288,923	24,341,915	23,054,743	-5.29
精密光學醫療器材及鐘錶業	6,130,899	5,500,868	7,028,230	—	
其他工業製品業	9,208,097	7,845,629	7,879,569	24,261,042	207.90
總計	645,701,786	794,891,146	985,970,147	1,682,178,933	70.61

資料來源：原臺南縣政府主計處。

表 4-2.6 仁德（文賢地區）都市計畫區工廠家數統計表

業 別	97 年工廠家數(家)	佔工廠總家數比例(%)
食品及飲料業	3	3.19
紡織業	3	3.19
成衣服飾品及其他紡織業	1	1.06
家具及裝設品業	1	1.06
印刷及其輔助業	1	1.06
化學製品業	2	2.13
橡膠製品業	1	1.06
塑膠製品業	12	12.77
非金屬礦物製品業	2	2.13
金屬基本工業	13	13.83
金屬製品業	15	15.96
機械設備製造業	6	6.38
電腦通信及視聽電子產品業	2	2.13
電力機械器材及設備製造修配業	5	5.32
運輸工具製造修配業	10	10.64
精密光學醫療器材及鐘錶業	6	6.38
其他工業製品業	11	11.70
總計	94	100.00

資料來源：本計畫調查整理。

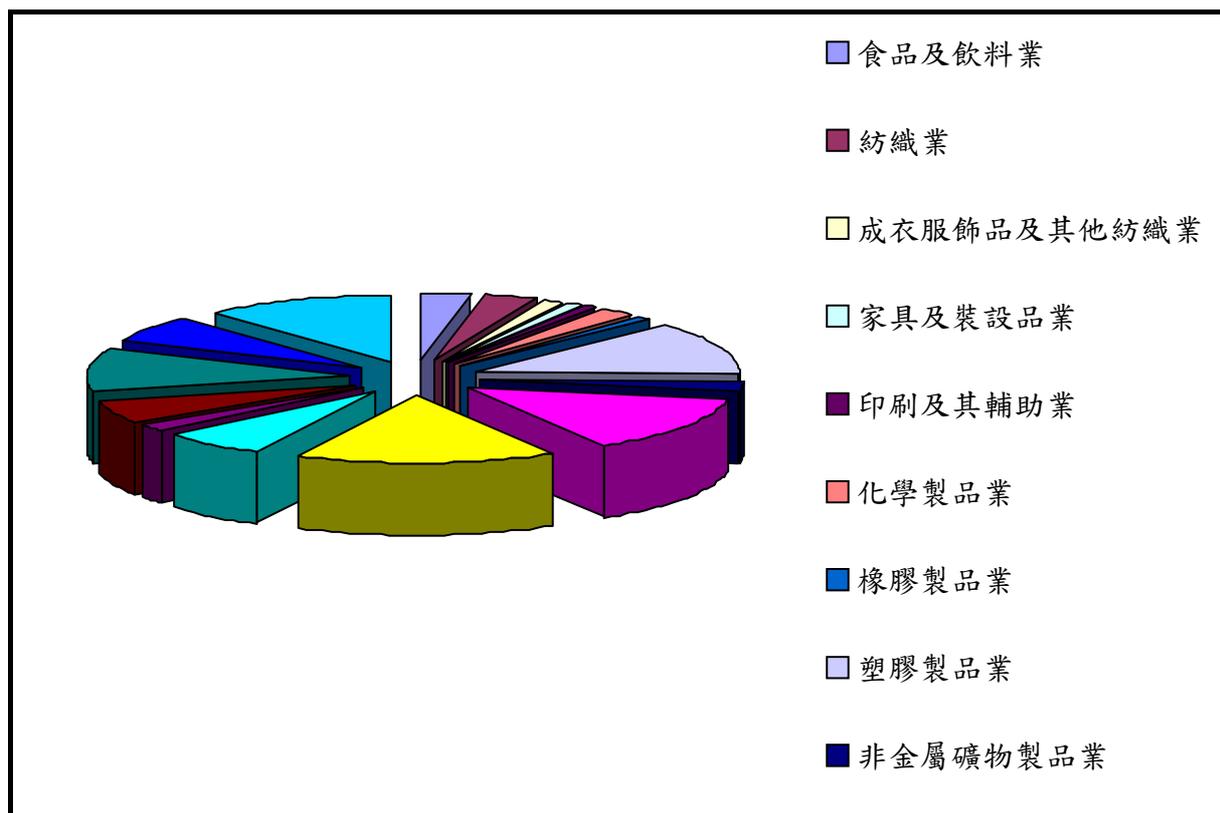


圖 4-2.2 仁德（文賢地區）都市計畫區工廠家數統計圖

五、鄰近工業區發展現況

鄰近本計畫區之工業區為保安工業區、永康工業區及臺南科技工業區，保安工業區屬傳統型綜合工業區，主要之產業類型為塑膠製品製造業及金屬製品製造業；永康工業區亦屬傳統綜合型工業區，主要之產業類型為金屬製造業、化學製造業等；臺南科技工業區則是屬於高科技工業區，主要之產業類型為生物科技、金屬工業等，而本計畫區主要優勢產業為金屬製造業及塑膠製品製造業，均為上述 3 工業區之關聯性產業，故本計畫區扮演及下游供應鍊之重要角色。

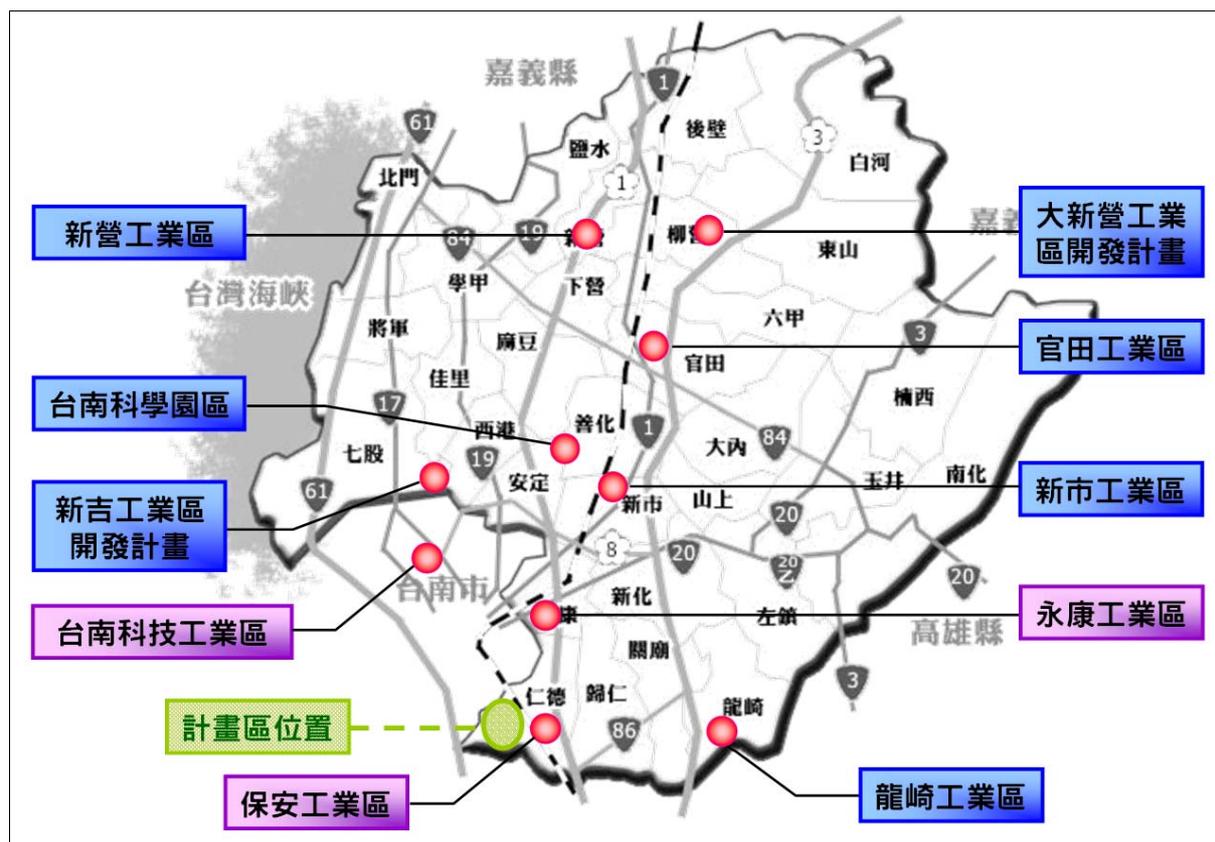


圖 4-2.3 臺南市工業區分布位置示意圖

表 4-2.7 鄰近工業區產業性質彙整表

工業區名稱	工業區性質	產業型態
龍崎工業區	國防工業區	國防化學工業
永康工業區	傳統綜合型工業區	1. 金屬製造業 2. 化學材料業 3. 運輸工具修配業 4. 塑膠製品業 5. 其他
保安工業區	傳統綜合型工業區	1. 塑膠製品製造業 2. 金屬製品製造業 3. 其他
臺南科技工業區	高科技工業區	1. 生物科技 2. 金屬工業 3. 印刷科技 4. 高級材料工業 5. 消費性電子產業 6. 特用化學品 7. 傳統升級產業 8. 其他
臺南科學園區	高科技工業區	1. 積體電路 2. 光電 3. 生物技術 4. 通訊 5. 精密機械 6. 其他

資料來源：本計畫整理。

表 4-2.8 鄰近工業區關聯性產業與本計畫區主要產業對照表

保安工業區關聯產業	永康工業區	臺南科技工業區	本計畫區主要產業
飲料製造業	—	食品及飲料製造業	—
—	—	成衣、服飾品及 其他紡織製品製造業	—
木竹製品製造業	—	—	—
—	—	皮革、毛皮及 其製品製造業	—
—	—	家具及裝設品製造業	—
塑膠製品製造業	塑膠製品製造業	塑膠製品製造業	塑膠製品製造業
基本金屬製造業	基本金屬製造業	基本金屬製造業	基本金屬製造業
金屬製品製造業	金屬製品製造業	金屬製品製造業	金屬製品製造業
—	—	非金屬礦物製品製造業	—
機械設備製造業	機械設備製造業	機械設備製造修配業	—
—	—	印刷及其輔助業	—
個人及家庭 用品維修業	—	—	—
資訊及通訊傳播業	—	—	—
電子零組件業	—	—	—
—	—	化學材料製造業	—
—	化學製品製造業	化學製品製造業	—
電腦、電子產品 及光學製品製造業	—	電腦、通信及視 訊電子產品製造業	—
—	—	電子零組件製造業	—
電力設備製造業	—	電力機械器材及 設備製造修配業	—
營造業	—	—	—
公共行政業	—	—	—
運輸及倉儲業	—	—	運輸及倉儲業
—	—	運輸工具製造修配業	—
—	—	精密、光學、醫療 器材及鐘錶製造業	—
—	—	其他工業製品製造業	—
其他服務	—	其他服務	其他服務

資料來源：本計畫整理。

參、人口成長與分布

一、人口成長

仁德區 75 至 102 年間總人口數增加 16,712 人，年平均成長率為 0.96%，呈現穩定成長；本計畫區近 28 年人口數則減少 2143 人，自民國 96 年起，人口大幅減少將近 2500 人，年平均成長率為 -0.42%，顯示本計畫區近年來人口流失為一重要的課題（詳表 4-3.1、圖 4-3.1）。

二、人口分布

本都市計畫區的行政範圍涵蓋二行里、大甲里、仁和里、仁愛里、成功里及保安里等六個里，計畫區內人口分布以成功里為較多、其次為保安里，其中仁和里因二空新村新建工程導致平均人口成長率衰退幅度最大。

三、人口組成

（一）年齡結構

由 100 至 102 等年度各年齡組人口統計分析，臺南市仁德區人口結構中扶養比緩慢升高，顯示該區域每一勞動人口所需負擔的非勞動人口越來越重。至於人口老化指數，原臺南縣及仁德區扶老比負擔亦逐年增加，顯示都市發展將邁入高齡化社會。

（二）戶量

原臺南縣戶數自民國 86 年 306806 戶成長至民國 102 年 383532 戶，而戶量則由 3.57(人/戶)降至 2.88(人/戶)；仁德區戶數同樣自民國 86 年 18574 戶成長至民國 102 年 26293 戶，而戶量則由 3.51(人/戶)降至 2.76(人/戶)，顯示原臺南縣及仁德區近年人口組成以小家庭單位為主，而戶量降低造成戶數增加相對提高住宅需求。

表 4-3.1 仁德區及仁德(文賢地區)都市計畫區歷年人口成長統計表

地區 年度	仁德區總人口		仁德(文賢地區) 都市計畫區總人口		仁德(文賢地區)都 市計畫區人口佔仁 德區總人口百分比 (%)
	人口數 (人)	增加率 (%)	人口數 (人)	增加率(%)	
75	55732	—	17683	—	31.73
76	56354	1.12	17711	0.16	31.43
77	57254	1.60	17720	0.05	30.95
78	57558	0.53	17510	-1.19	30.42
79	58644	1.89	17638	0.73	30.08
80	59716	1.83	17869	1.31	29.92
81	60587	1.46	17958	0.50	29.64
82	61265	1.12	17697	-1.45	28.89
83	62983	2.80	17621	-0.43	27.98
84	64282	2.06	17605	-0.09	27.39
85	64505	0.35	17334	-1.54	26.87
86	65243	1.14	17463	0.74	26.77
87	65298	0.08	16993	-2.69	26.02
88	65789	0.75	17143	0.88	26.06
89	66182	0.60	17022	-0.71	25.72
90	66172	-0.02	17697	3.97	26.74
91	66245	0.11	17716	0.11	26.74
92	66682	0.66	17766	0.28	26.64
93	66834	0.23	17806	0.23	26.64
94	67433	0.90	17866	0.34	26.49
95	68107	1.00	17988	0.68	26.41
96	67838	-0.39	15491	-13.88	22.84
97	68481	0.95	15492	0.01	22.62
98	68947	0.68	15513	0.14	22.50
99	69343	0.57	15526	0.08	22.39
100	70232	1.82	15540	0.09	22.13
101	71270	1.48	15602	0.40	21.89
102	72444	1.65	15540	-0.40	21.45
平均成長率(%)	0.96		-0.42		26.62

資料來源：中華民國 75-99 年原臺南縣統計要覽及中華民國 100-102 年臺南市統計要覽。

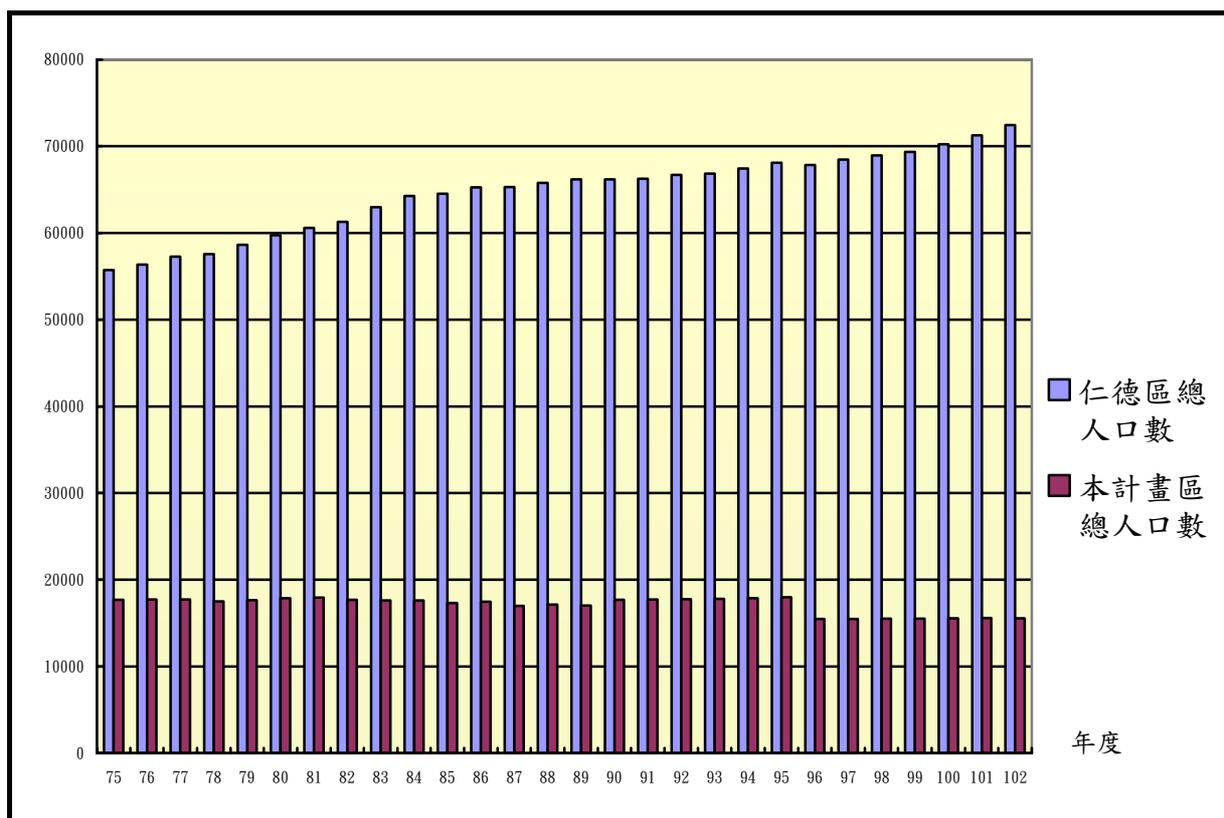


圖 4-3.1 仁德區及仁德(文賢地區)都市計畫區人口成長示意圖

表 4-3.2 仁德區年齡結構分析表

地區別	年度	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	扶老比	扶幼比	扶養比
仁德區	100 年	8610	54415	7207	13.24%	15.82%	29.07%
	101 年	8658	55164	7448	13.50%	15.70%	29.20%
	102 年	8793	55771	7880	14.13%	15.77%	29.90%

資料來源：臺南市統計要覽 101-102。

表 4-3.3 原臺南縣及仁德區歷年戶數及戶量分析表

地區別	年度	(戶數)	戶量(人/戶)	仁德區(戶數)	戶量(人/戶)
原臺南縣	86 年	306806	3.57	18574	3.51
	87 年	313762	3.51	19079	3.42
	88 年	319825	3.45	19607	3.36
	89 年	325537	3.40	20159	3.28
	90 年	328824	3.37	20548	3.22
	91 年	332623	3.33	20941	3.16
	92 年	336654	3.29	21517	3.10
	93 年	341137	3.24	21870	3.06
	94 年	345634	3.20	22436	3.01
	95 年	349155	3.17	22933	2.97
	96 年	353149	3.13	23009	2.95
	97 年	358943	3.08	23684	2.89
	98 年	365510	3.02	24309	2.84
	99 年	369886	2.98	24715	2.81
	100 年	374649	2.94	25075	2.80
	101 年	379750	2.91	25629	2.78
	102 年	383532	2.88	26293	2.76

資料來源：原臺南縣統計要覽(86 年度-99 年度) 及中華民國 100-102 年臺南市統計要覽。

肆、土地使用現況分析

計畫區內已完全開發使用之分區為工商綜合專用區、文教區及宗教專用區，其餘分區皆為部分開發使用，說明如下：

一、住宅區

現行計畫住宅區面積 118.09 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內住宅區面積，其餘面積 108.36 公頃，已發展使用面積約 91.66 公頃，使用率為 84.59%，其使用現況包括住宅、商業、工業、寺廟、幼稚園、郵局等項目，計畫區北側之二空新村已完成改建工程，另開發密度較高者為成功社區及南側之二行社區，計畫區南側二行社區內劃設一處附帶條件住宅區，惟現況尚未依附帶條件內容執行開發。

住宅區發展現況呈現使用率高、現況居住人口數低之現象，主要原因為計畫區內住宅區大多數為傳統農村型態之平房式合院住宅，每人平均居住面積較高，相對產生住宅使用率偏高及人口密度低之情形，加以嘉南藥理科技大學附近住宅區部分供做學生等暫住人口之宿舍使用，故導致住宅使用率增加，而現況居住人口低之情形。

二、商業區

現行計畫商業區面積 4.46 公頃，係屬鄰里性商業區，已發展使用面積約 0.93 公頃，使用率為 20.85%，其使用現況除中正路北側、文賢國小附近商業區做商業使用外，其餘多做住宅使用。

計畫區內多發展為沿街式商業使用行為，主要分布於台 1 線兩側、中正路兩側及嘉南藥理科技大學南側之農業區、工業區及住宅區內，顯示計畫區內商業使用區位主要取決於交通便利性及學校之群聚效應，且傾向住商混合使用之綜合發展型態。

三、乙種工業區

現行計畫乙種工業區面積 76.57 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內乙種工業區面積，其餘面積 54.34 公頃，已發展使用面積約 53.59 公頃，使用率為 98.62%，已達保和狀態。其使用現況除計畫區北側臨中正路兩側工業區大多做商業使用、中正路及保安路附近部分做工業住宅使用外，其餘多為工廠使用。

四、零星工業區

現行計畫劃設 4 處零星工業區，面積 1.46 公頃，使用面積約

0.88 公頃，使用率為 60.27%，其中除位於機七用地南側之零工已閒置無用、臨中正路之零工有部分土地做住宅使用外，其餘皆為工廠使用。

五、工商綜合專用區

現行計畫劃設 1 處工商綜合專用區，面積 7.11 公頃，為台糖購物中心使用，使用面積約 7.11 公頃，使用率達 100.00%。

六、文教區

現行計畫文教區面積 11.43 公頃，使用面積約 11.43 公頃，使用率達 100.00%，為私立嘉南藥理科技大學做學生宿舍及校舍使用。

七、宗教專用區

現行計畫劃設 3 處宗教專用區，面積 0.38 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內 1 處宗教專用區面積，其餘面積 0.27 公頃，係配合實際使用需求而劃設，現況為觀音寺及萬龍宮使用，面積約 0.27 公頃，使用率達 100.00%。

八、加油站專用區

現行計畫劃設 1 處加油站專用區，面積 0.32 公頃，使用面積約 0.10 公頃，使用率為 31.25%，現況使用為加油站及部分工業使用。

九、電信專用區

現行計畫劃設 1 處電信專用區，面積 0.16 公頃，係配合中華電信所劃設，使用面積 0.16 公頃，使用率達 100.00%。

十、行水區

現行計畫劃設 1 處行水區，面積為 15.02 公頃，係配合現有三爺溪而劃設，屬區域排水，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內行水區面積，其餘面積 6.71 公頃，現況為三爺溪及部分農業使用。

十一、河川區

現行計畫劃設 1 處河川區，面積為 49.38 公頃，係配合二仁溪河川區域範圍劃設，為區域排水系統之一，現況為二仁溪及部分農業使用。

十二、農業區

現行計畫劃設農業區面積為 626.53 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內農業區面積，其餘面積 377.83 公頃，其使用現況包括住宅、工業、商業及農業等使用。

表 4-4.1 仁德（文賢地區）都市計畫區土地使用現況面積表

項目	扣除臺南都會公園特定區範圍之現行計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率(%)
住宅區	108.36	91.66	84.59
商業區	4.46	0.93	20.85
乙種工業區	54.34	53.59	98.62
零星工業區	1.46	0.88	60.27
工商綜合專用區	7.11	7.11	100.00
文教區	11.43	11.43	100.00
宗教專用區	0.27	0.27	100.00
加油站專用區	0.32	0.10	31.25
電信專用區	0.16	0.16	100.00
行水區	6.71	—	—
河川區	49.38	—	—
農業區	377.83	—	—
機關	70.96	70.37	99.17
公園	2.32	0.00	0.00
兒童遊樂場	0.16	0.00	0.00
鄰里公園兼兒童遊樂場	2.50	0.42	16.80
文專	8.91	8.91	100.00
文中	6.22	3.69	59.32
文小	6.08	5.19	85.36
市場	0.73	0.21	28.77
綠地、綠帶	3.04	3.04	100.00
廣場	0.03	0.00	0.00
廣場兼停車場	0.53	0.00	0.00
停車場	1.46	1.46	100.00
鐵路用地	17.83	9.99	56.03
溝渠用地	12.25	2.60	21.22
抽水站	0.58	0.31	53.45
道路	61.57	46.11	74.89
公園道用地(兼供鐵路使用)	0.39	0.36	92.31
道路用地(兼供鐵路使用)	0.57	0.26	45.61
都市發展用地	384.04	—	—
合計	817.96	—	—

資料來源：本計畫調查統計。

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

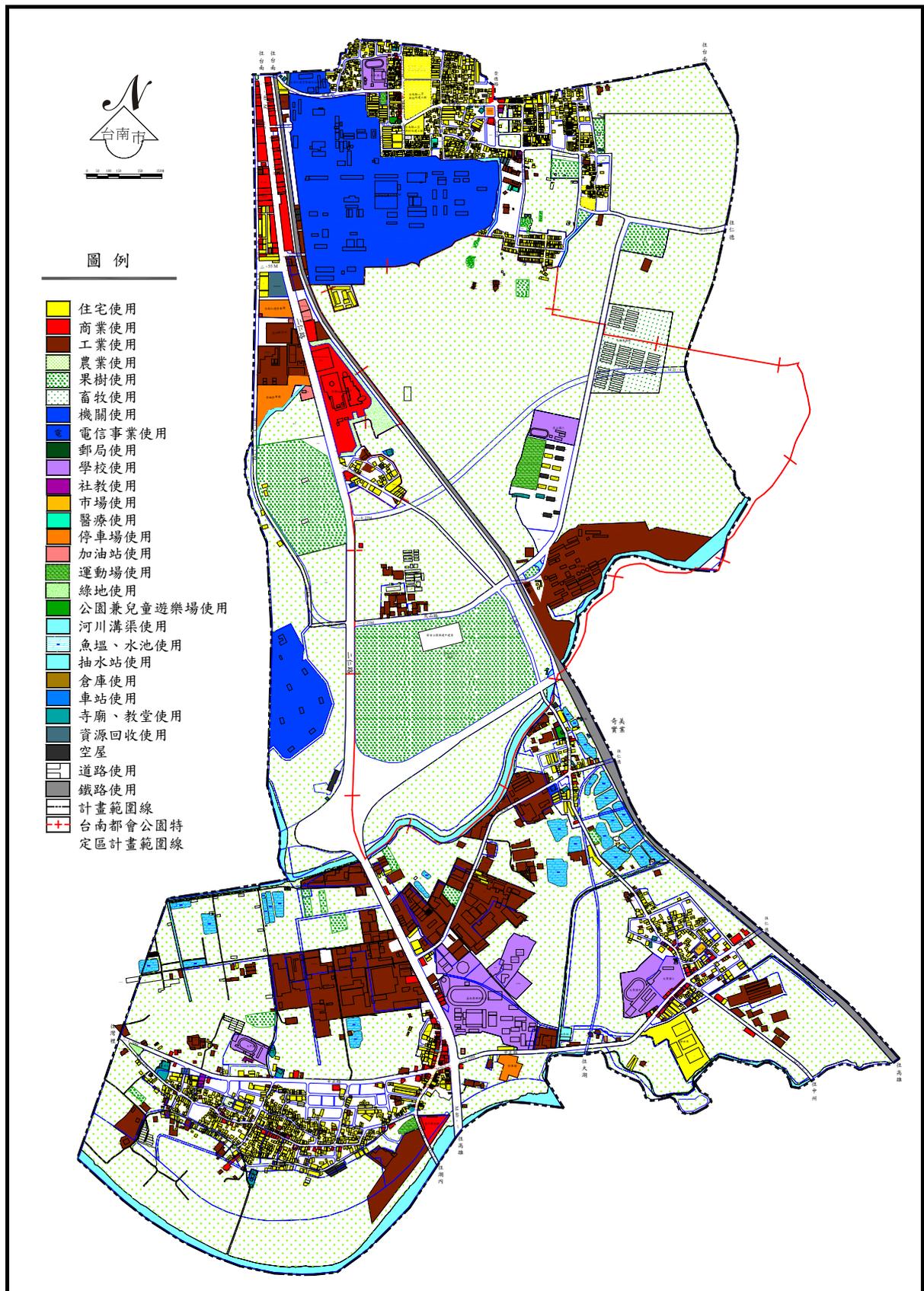


圖 4-4.1 仁德（文賢地區）都市計畫區土地使用現況示意圖

伍、公共設施用地現況分析

計畫區內已完全開闢之公共設施為文專用地、綠地、綠帶、停車場用地，尚未開闢之公共設施為公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地、溝渠用地及抽水站用地，說明如下：

一、機關

現行計畫劃設七處機關，計畫面積為 70.96 公頃，已開闢使用面積約 70.37 公頃，開闢率 99.17%，現況除機一、機二及機三尚未開闢使用外，其餘均為現有機關使用，機四、機五及機七為國防設施用地使用，機八為文賢派出所使用。

二、公園

現行計畫劃設三處公園，計畫面積 3.11 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內一處公園面積，其餘面積 2.32 公頃，目前皆尚未開闢使用。

三、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場

現行計畫劃設一處兒童遊樂場、九處鄰里公園兼兒童遊樂場，計畫面積 2.66 公頃，現況僅公(兒)一及公(兒)八已開闢使用，開闢面積約 0.42 公頃，其餘尚未開闢使用，開闢率 15.79%。

四、學校

(一) 文小

現行計畫劃設四處文小用地，計畫面積為 8.77 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內一處文小(文(小)四)面積，其餘面積 6.08 公頃，開闢面積約 5.19 公頃，開闢率 85.36%，現況為仁和國小、文賢國小、大甲國小使用，除大甲國小尚未完全開闢使用外，其餘皆已完全開闢使用。

(二) 文中

現行計畫劃設二處文中用地，計畫面積為 6.22 公頃，開闢面積約 3.69 公頃，開闢率 59.32%，現況文(中)一現為文賢國中使用，文(中)二尚未開闢使用。

(三) 文專

現行計畫一處文專用地，計畫面積為 8.91 公頃，現為私立嘉南藥理科技大學使用，開闢率達 100.00%。

五、市場

現行計畫劃設三處市場，計畫面積 0.73 公頃，現況僅市三已開闢使用，其土地權屬為私人所有，開闢面積約 0.21 公頃，發展率 28.77%，其餘皆尚未開闢使用。

六、綠地、綠帶

現行計畫劃設綠地、綠帶計畫面積為 3.04 公頃，利用工(乙)二-四西側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周及住宅區邊緣不適於建築之低窪地或畸零地劃設為綠地，目前皆已完全開闢使用。

七、廣場

現行計畫劃設一處廣場，計畫面積為 0.03 公頃，位於計畫道路 3-1 與 3-5 號道路交叉口，尚未開闢使用。

八、廣場兼停車場

現行計畫劃設三處廣場兼停車場，計畫面積 0.53 公頃，皆尚未開闢使用。

九、停車場

現行計畫劃設一處停車場，計畫面積 1.46 公頃，已完全開闢使用。

十、鐵路用地

現行計畫鐵路用地面積 21.83 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內面積，其餘面積 17.83 公頃，已開闢使用面積約 9.99 公頃，為縱貫鐵路使用，開闢率 56.03%，另經行政院核准為國防戰備預備線之台糖鐵路目前土地閒置未使用。

十一、溝渠用地

現行計畫劃設溝渠用地面積為 12.25 公頃，係配合現有排水溝渠及雨水下水道系統劃設，目前僅完成發展使用約 2.60 公頃，其餘皆尚未開闢使用，開闢率 21.22%。

十二、抽水站

現行計畫劃設三處抽水站用地，面積為 0.58 公頃，僅一處臨中正路之抽水站已開闢使用，已開闢使用面積為 0.31 公頃，開闢率 53.45%，其餘皆尚未開闢使用。

十三、道路

現行計畫劃設道路面積為 88.74 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內面積，其餘面積 61.57 公頃，已開闢使用面積約 46.11 公頃，開闢率 74.89%。

十四、公園道用地（兼供鐵路使用）

現行計畫配合臺南市區鐵路地下化案，於計畫區北側劃設公園道用地（兼供鐵路使用）面積 0.39 公頃，已使用面積約 0.36 公頃，開闢率 92.31%。

十五、道路用地（兼供鐵路使用）

現行計畫配合臺南市區鐵路地下化案，於計畫區北側劃設道路用地（兼供鐵路使用）面積 0.57 公頃，已使用面積約 0.26 公頃，開闢率 45.61%。

表 4-5.1 仁德（文賢地區）都市計畫區公共設施用地開闢情形明細表

面積單位：公頃

項目		現行計畫面積	扣除臺南都會公園特定區計畫面積	開闢面積	開闢率 (%)	備註
機關	機一	0.24	0.24	0.00	0.00	供鄰里機關使用
	機二	0.23	0.23	0.00	0.00	供鄰里機關使用（供消防隊使用）
	機三	0.13	0.13	0.00	0.00	供鄰里機關使用
	機四	1.85	1.85	1.85	100.00	國防設施用地
	機五	55.93	55.93	55.93	100.00	國防設施用地
	機七	12.37	12.37	12.37	100.00	國防設施用地
	機八	0.21	0.21	0.21	100.00	文賢派出所
小計		70.96	70.96	70.36	99.15	
公園	公一	1.50	1.50	0.00	0.00	第一鄰里單元內
	公二	0.82	0.82	0.00	0.00	第二鄰里單元內
	公四	0.79	—	—	—	臺南都會公園特定區內
小計		3.11	2.32	0.00	0.00	
鄰里公園兼兒童遊樂場	公（兒）一	0.20	0.20	0.20	100.00	第一鄰里單元內
	公（兒）二	0.20	0.20	0.00	0.00	第一鄰里單元內
	公（兒）三	0.18	0.18	0.00	0.00	第一鄰里單元內
	公（兒）四	0.20	0.20	0.00	0.00	第一鄰里單元內
	公（兒）五	0.20	0.20	0.00	0.00	第二鄰里單元內
	公（兒）七	0.20	0.20	0.00	0.00	第二鄰里單元內
	公（兒）八	0.22	0.22	0.22	100.00	第三鄰里單元內

項目		現行計畫面積	扣除臺南都會公園 特定區計畫面積	開闢 面積	開闢率 (%)	備註
	公(兒)九	0.20	0.20	0.00	0.00	第三鄰里單元內
	公(兒)十	0.90	0.90	0.00	0.00	停一北側
	兒十二	0.16	0.16	0.00	0.00	公(兒)五東南側
小計		2.66	2.66	0.42	15.79	
學校	文(小)一	1.67	1.67	1.67	100.00	仁和國小
	文(小)二	2.31	2.31	1.42	61.47	大甲國小
	文(小)三	2.10	2.10	2.10	100.00	文賢國小
	文(小)四	2.69	—	—	—	臺南都會公園特定區計畫內(虎山國小)
	小計	8.77	6.08	5.19	85.36	
	文(中)一	3.69	3.69	3.69	100.00	文賢國中
	文(中)二	2.53	2.53	0.00	0.00	國中預定地
	小計	6.22	6.22	3.69	59.32	
	文專	8.91	8.91	8.91	100.00	私立嘉南藥理科技大學
市場	市一	0.27	0.27	0.00	0.00	第一鄰里單元內
	市二	0.25	0.25	0.00	0.00	第二鄰里單元內
	市三	0.21	0.21	0.21	100.00	第三鄰里單元內
	小計	0.73	0.73	0.21	28.77	
綠地、綠帶		3.04	3.04	100.00	100.00	
廣場	廣四	0.03	0.03	0.00	0.00	位於三一1與三一5號道路交叉口
廣場兼停車場	廣(停)一	0.20	0.20	0.00	0.00	第一鄰里單元內
	廣(停)二	0.19	0.19	0.00	0.00	第二鄰里單元內
	廣(停)三	0.14	0.14	0.00	0.00	第三鄰里單元內
	小計	0.53	0.53	0.00	0.00	
停車場	停一	1.46	1.46	1.46	100.00	臺南機場大門東側
鐵路用地		21.83	17.83	9.99	56.03	
溝渠用地		12.25	12.25	2.60	21.22	
抽水站		0.58	0.58	0.31	53.45	3處
道路		88.74	61.57	46.11	74.89	
公園道用地 (兼供鐵路使用)		0.39	0.39	0.36	92.31	計畫區西北側
道路用地 (兼供鐵路使用)		0.57	0.57	0.26	45.61	計畫區西北側

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

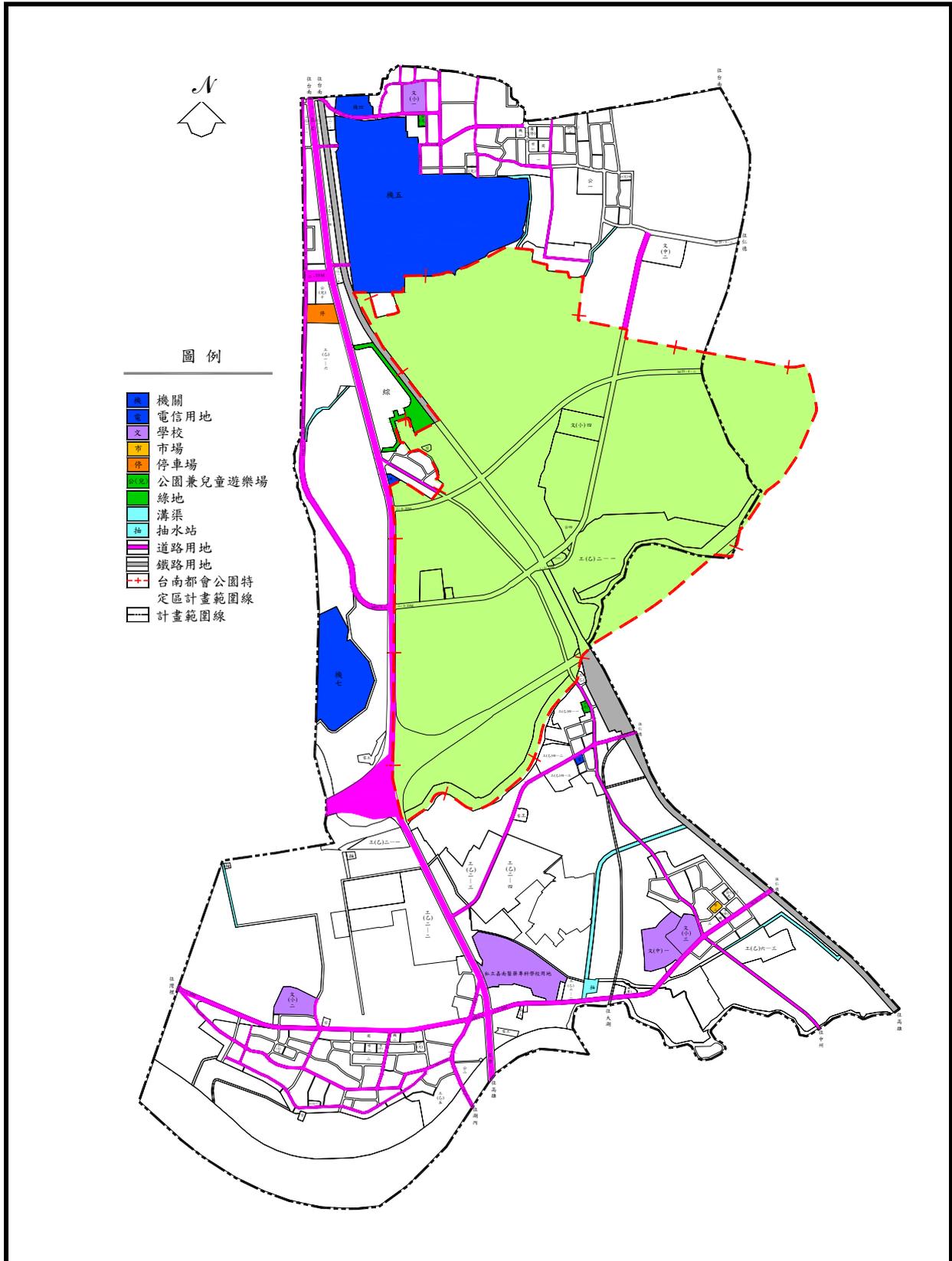


圖4-5.1 仁德（文賢地區）都市計畫區已開闢公共設施示意圖

陸、交通系統現況分析

一、周邊交通建設

仁德區內主要的交通建設，在南北向交通部分，有國道 1 號及臺 1 線貫穿仁德區境內東側，臺鐵西部幹線由仁德區西側貫穿本計畫區，於區界南側設置中洲站，高鐵則由仁德區界東側經過，並於歸仁區設置臺南站，臺鐵與高鐵之間則由沙崙支線作為聯絡軌道，連接臺鐵中洲站及高鐵臺南站；在東西向交通部分，主要有台 86 號線（臺南—關廟）橫貫仁德區及本計畫區。

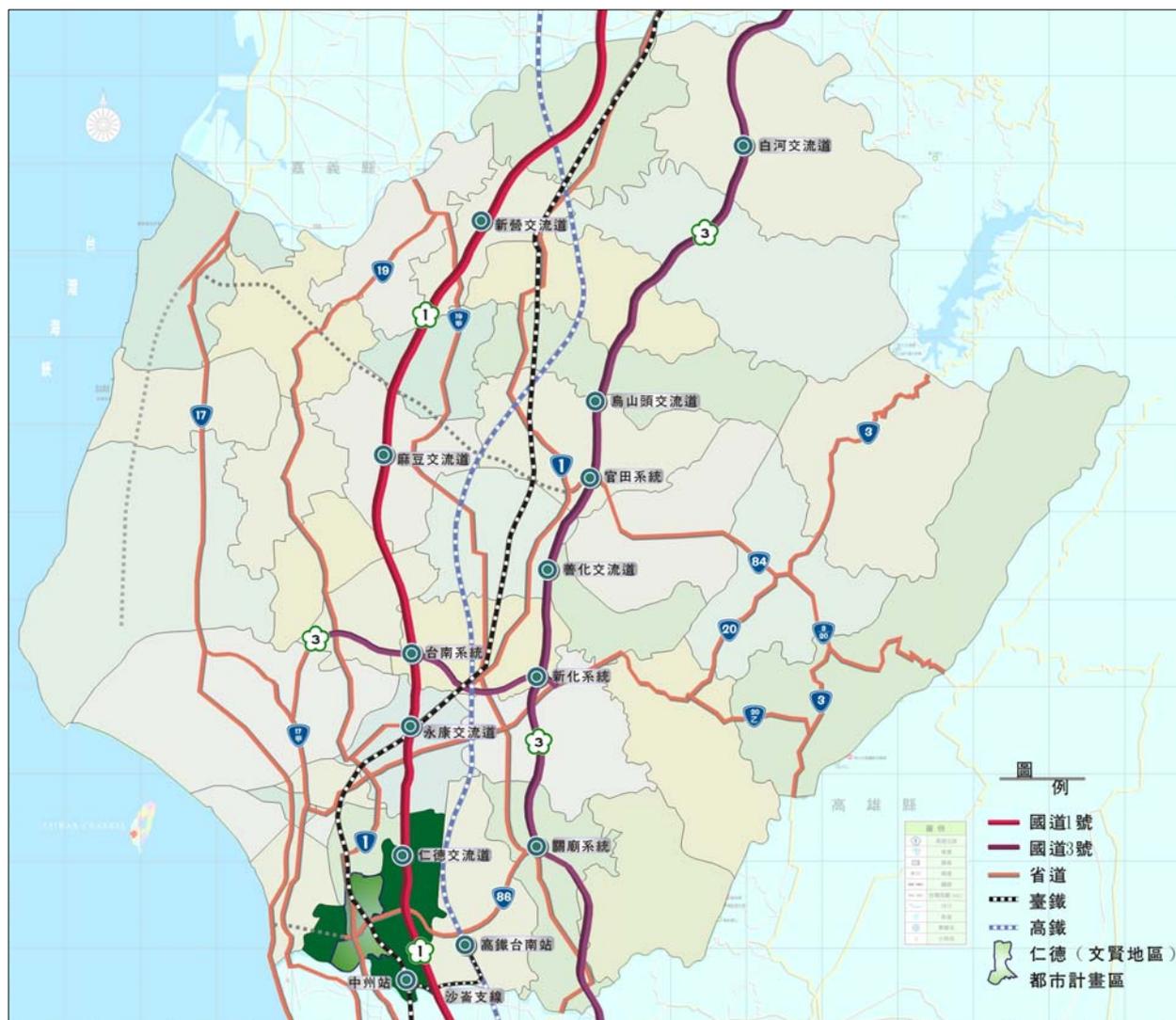


圖4-6.1 周邊交通建設計畫示意圖

二、道路系統

現行計畫道路用地 88.74 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內道路面積約 27.17 公頃，其餘面積約 61.57 公頃，依道路功能劃分為快速道路、主要道路、次要道路、服務及其他道路，道路發展狀況說明如下：

(一) 快速道路

三號道路係臺灣地區西部走廊東西向快速道路臺南—關廟線穿越本計畫區之部分路段，部分位於臺南都會公園計畫範圍內，為本計畫區內之區域性聯外快速道路，向東通往臺南市，向西通往歸仁、關廟地區，計畫寬度為 40 公尺，現況已開闢完成。

(二) 主要道路

1. 一號道路（臺 1 號省道）

為本計畫區主要聯外幹道，往北可通往臺南市，往南則可通往高雄，計畫寬度為 40 公尺，現況道路除臨工商綜合專用區路段開闢約 30 公尺寬外，其餘開闢寬度為 25 公尺。

2. 二號道路

為計畫區通往臺南機場之主要聯外幹道，計畫寬度為 55 公尺，現況已開闢完成。

3. 二—1 號道路（中正路）

為本計畫區向西通往臺南灣裡之聯外道路，計畫寬度為 20 公尺，現況已開闢完成。

4. 二—2 號道路（中正路）

為本計畫區向東可通達仁德區公所之聯外道路，計畫寬度為 20 公尺，現況已開闢完成。

5. 二—3 號道路

為本計畫區通往高速公路臺南交流道特定區及臺南機場之聯外道路，計畫寬度為 25 公尺，部分位於臺南都會公園特定區計畫範圍內，故現況僅部分開闢。

6. 二—4 號道路

為本計畫區向東通往仁德，向西通往一號道路之主要道路，位於臺南都會公園計畫範圍內，計畫寬度為 25 公尺，現況未開闢。

(三) 次要道路

1. 三一2 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臺南市竹篙厝地區，計畫寬度為 15 公尺，現況未開闢。

2. 三一4 號道路（保安路）

為本計畫區東西向次要聯外道路，西起一號道路，向東經保安車站南側通往仁德，計畫寬度為 15 公尺，現況已開闢。

3. 三一6 號道路（文賢路）

為本計畫區想南通往中洲里之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺，現況道路已開闢寬度為 8 公尺。

4. 三一7 號道路（二行一路）

本計畫區向南可通往湖內之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺，現況已開闢完成。

5. 聯絡道路

三一1、三一3、三一5、三一8 號等四條道路，計畫寬度 15 公尺，以及四一5、四一6 號等道路，計畫寬度 12 公尺，皆為計畫區內鄰里間之聯絡道路，部分已開闢。

(四) 服務道路及其他

依土地使用計畫及發展需要分別配設 6 至 15 公尺不等寬度之服務道路，且酌予劃設 4 公尺寬之人行步道，僅部分開闢。

二、鐵路用地

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 30 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台糖鐵路係經行政院核准為國防戰備預備線，劃設為 8 公尺寬之鐵路用地，目前已無使用，本計畫區鐵路用地面積合計 21.83 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內道路面積約 4.00 公頃，其餘面積約 17.83 公頃。

三、主要道路現況交通流量分析

本計畫區內南北向主要道路台 1 線為計畫區通往高雄及臺南之重要聯外道路，東西向快速道路台 86 線為計畫區東西向之重要聯外道路，依據公路局民國 100 年度尖峰小時交通量調查資料，並參酌臺灣地區公路容量手冊之服務水準分級表，分析本計畫區重要道路之服務水準情況，顯示計畫區內平日尖峰小時道路服務水準大多在 A 至 D 之間。

表4-6.1 仁德（文賢地區）都市計畫區道路開闢情形一覽表

道路層級	編號	起訖點	計畫長度(公尺)	計畫寬度(公尺)	已開闢長度(公尺)	已開闢寬度(公尺)	開闢率(%)	備註
快速道路	三	計畫範圍線西側至計畫線東側	1650	40	1650	40	100.00	東西向快速公路臺南一關廟段
主要道路	一	計畫範圍線北端至計畫線南端	5115	40	5115	25~30	89.51	二仁路
	二	東自一號道路西至機場	110	55	110	55	100.00	
	二-1	自一號道路至計畫範圍西端	1575	20	1575	20	100.00	中正路
	二-2	自一號道路至計畫範圍東端	1590	20	1590	20	100.00	中正路
	二-3	自三-8 號道路至計畫範圍界	4770	25	1514	25	31.74	砂土路、位於臺南都會公園計畫範圍內之部分(虎山路)尚未開闢
	二-4	西起一號道路東至計畫範圍界	1710	25	0	0	0.00	
次要道路	三-1	自一號至機一北側	1221	15	1221	15	100.00	龍保路、保華路
	三-2	自計畫範圍線北端至文中二西北側接二-3 號道路	1155	15	0	0	0.00	
	三-3	自一號道路至三-4 號道路	1920	15	1920	8	53.33	文賢路
	三-4	自二號道路向東經保安車站南側至計畫範圍線	1395	15	1395	15	100.00	保安路
	三-5	自三-4 號道路東側向南至二-2 號道路	1164	15	1164	8	53.33	文賢路
次要	三-6	自二-2 號道路向南至計畫範	759	15	759	8	53.33	文賢路

道路層級	編號	起訖點	計畫長度(公尺)	計畫寬度(公尺)	已開闢長度(公尺)	已開闢寬度(公尺)	開闢率(%)	備註
道路		圍線						
	三-7	自一號道路向南經公二西側至計畫範圍線	636	15	636	15	100.00	二行一路
	三-8	北至二號道路南至二-4號道路止	810	15	810	15	100.00	
	四-5	自一號道路向西後折南沿西側計畫範圍線至二號道路	640	12	0	0	0.00	
	四-6	自二-1號道路西側路段向東至三-7號道路	1485	12	1485	12	100.00	行大街
服務道路	三-9	自一號道路向東至機五西側	88	15	88	15	100.00	
	四-1	自文(小)一東側三-1號道路向北至計畫範圍線	210	12	210	12	100.00	自強路
	四-2	自三-1號道路中段至機五	225	12	225	12	100.00	保華路
	四-3	自三-1號道路中段至機五	135	12	135	12	100.00	自強路
	四-4	自一號道路向東至機五西側	90	12	90	12	100.00	
	四-7	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	285	12	285	12	100.00	中正西路211巷
	未編號		6190	10	2819	10	45.54	
其他	未編號		9300	8	2115	8	22.74	
	未編號		2430	6、4	185	6、4	7.61	

資料來源：本計畫整理

註：表內長度僅供參考，應以依據核定圖實地測量分割面積為準。

表4-6.2 仁德(文賢地區)都市計畫區主要聯外道路平均每日交通量分析表

道路名稱	觀測點	起迄地名	計畫路寬(公尺)	尖峰小時交通量 V (pcu)		密度 (vph/km/lane)	平均行車速率 (km/h)	服務等級
				東	西			
台 86 線	關廟端 加油站	關廟～ 臺南	40	東	940	9.7	77.7	A
				西	976	7.0	77.6	A
道路名稱	觀測點	起迄地名	計畫路寬(公尺)	尖峰小時交通量 V (pcu)		道路設計交通容量 C (pcu)	V/C	服務等級
台 1 線	二層行 橋	牛稠子 ～二層 行橋	40	北	1589	3600	0.44	D
				南	1454	3600	0.40	C

資料來源：依據公路總局 100 年度公路交通量調查統計表，本研究整理。

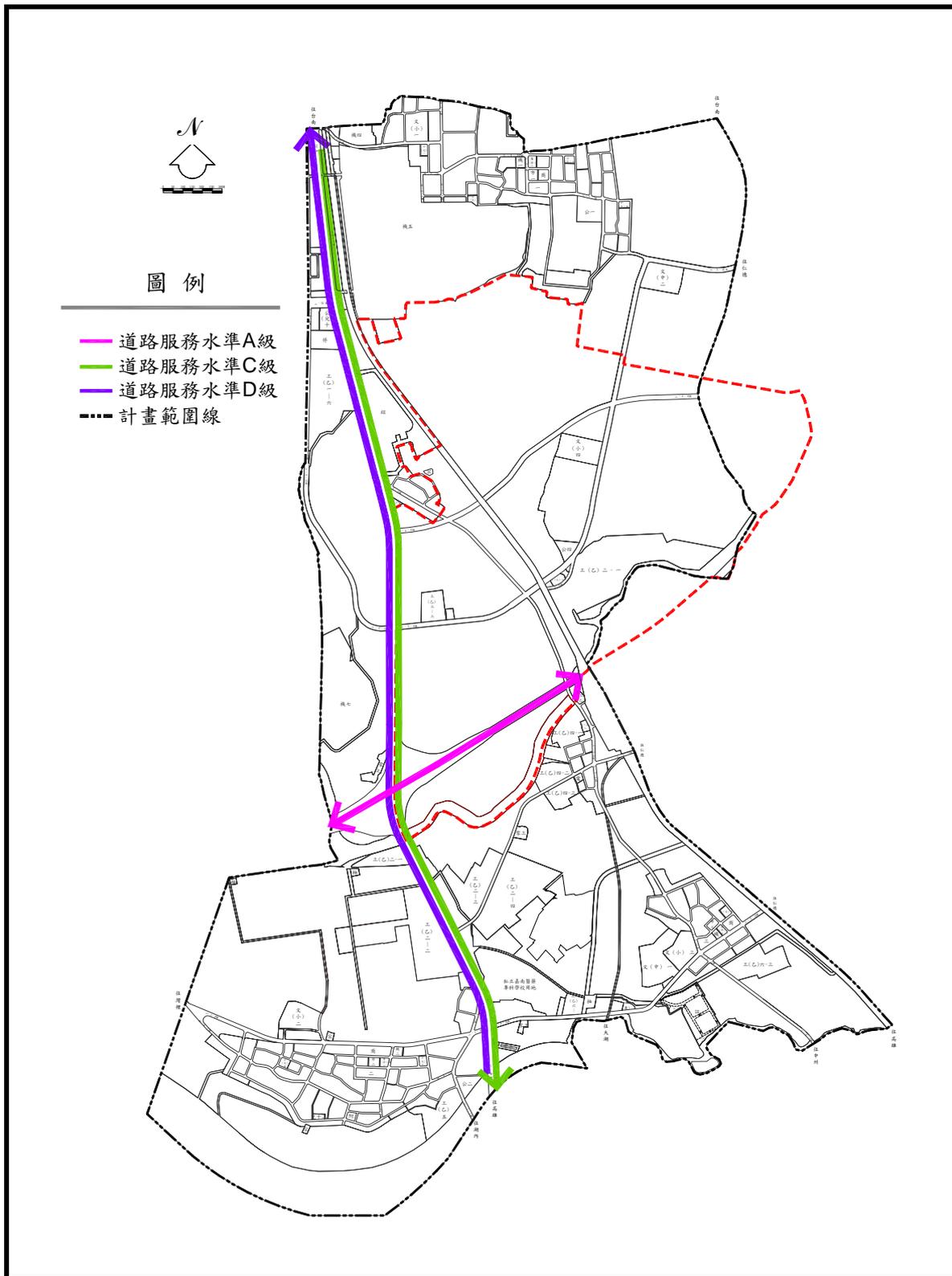


圖4-6.2 仁德（文賢地區）都市計畫區主要聯外道路服務水準示意圖

第五章 檢討分析

壹、計畫範圍與計畫年期檢討

一、計畫範圍檢討

配合已發布實施之「擬定臺南都會公園特定區計畫」案計畫內容，將與該特定區計畫重疊部分地區（約 323.73 公頃）予扣除本計畫範圍，納入本次通盤檢討變更內容調整計畫範圍與面積，故本計畫區檢討後之計畫範圍東至高速公路臺南交流道附近特定區與臺南都會公園特定區範圍界及西部縱貫鐵路，南至二仁溪（原二層行溪）及港尾溝溪，西至大甲里現有聚落及臺南機場界線，北至臺南市東區區界，檢討後計畫面積約 817.96 公頃。

另本計畫區範圍北界係以臺南市東區區界為準，有關區界調整涉及本計畫區範圍變動者，應俟本計畫區辦理都市計畫圖重製檢討作業時，一併檢討調整。

二、計畫年期檢討

「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」之計畫年期係配合南部區域計畫之計畫年期民國 94 年訂定，目前已逾計畫年期，本次通盤檢討配合「臺南市區域計畫草案」調整計畫目標年為民國 115 年。

貳、計畫人口與密度檢討

依上位計畫之指導，本計畫區位於「南部區域科技發展金三角」之發展軸線內，且為鄰近工業區的下游供應廠商，扮演著南部地區「金屬機械製造產業研發中心」的重要角色，週邊地區產業亦形成群聚效益，勢必將引進相關就業人口，間接帶動本計畫區之人口成長，故本計畫區之產業發展策略成為人口成長趨勢之關鍵指標之一，應一併納入人口成長因素考量。

故本計畫乃綜合評估人口成長趨勢及居住粗密度等人口推估結果，依平均推估成果另加計本計畫區引進之就業人口，作為計畫區計畫人口發展趨勢訂定之依據。

一、依計畫區歷年人口趨勢評估

本次通盤檢討以民國 75 年至民國 102 年之計畫區歷年人口資料為基礎，採等分平均法、算數級數法、幾何級數法及漸減增加率法等 4 種趨勢預測方法推估，推計結果皆未超過原計畫人口 28900 人（詳表 5-2.1）。

表5-2.1 仁德（文賢地區）都市計畫區人口預測分析表

推估方法	民國 115 年推計人口（人）
等分平均法	15281
算數級數法	14508
幾何級數法	14688
漸減增加率法	14140

資料來源：本計畫整理。

二、依格林勞來（Garin-Lowry）模式推估

以經濟基礎理論計算計畫可容納人口數，其推估公式如下：

$$N(z) = f \times E^B + a \times f^2 \times E^B + \dots + a^{z-1} \times f^z \times E^B$$

N ：代表總吸引人口數

E^B ：代表基礎產業活動及業人口數

a ：代表人口服務比率（每個居住人口所需要的非基礎及業人口數）

f ：代表人口乘數（每個及業人口扶養之居住人口數）

z ：代表收斂次數

當 $a \times f < 1$ 且收斂次數趨近於無限大時，上式則可簡化為

$$N = f \times E^B (1 - a \times f)^{-1}$$

（一）基礎產業活動及業人口數（ E^B ）

基礎產業及業人口乃以本計畫區提供之基礎產業之劃設面積乘以員工密度得之，仁德區基礎產業之就業平均密度依臺南市 100 年工商普查報告及現行區內工業區面積估算，以每公頃 69 人計（31781 人/460.74 公頃），求出未來區內共有 3851 名基礎產業活動及業人口。

基礎產業活動及業人口(E^B)

=基礎產業面積(包含乙種工業區、零星工業區)×員工密度

=55.8(公頃)×69(人/公頃)≐3851(人)

表5-2.2 仁德區工業區面積統計表

項目	計畫區	計畫面積(公頃)
工業區	仁德都市計畫區(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)	267.29
	高速公路臺南交流道附近特定區	114.88
	臺南都會公園特定區	22.70
	仁德(文賢地區)都市計畫區	55.87
合計		460.74

資料來源：本計畫整理。

(二) 人口服務比率(a)(每個居住人口所需要的非基礎及業人口數)

人口服務比率可概用三級產業就業人口數除以總人口數表示，依原臺南縣統計要覽及工商普查報告顯示，仁德區100年底總人口數為70232人，三級就業人口數約11347人，計算出人口服務比率約為0.16。

人口服務比率=三級產業就業人口數/總人口數
=11347(人)/70232(人)≐0.16

表5-2.3 仁德區100年度工商及服務業員工人數統計表

產業別		員工數
一級產業	農林漁牧業	11840
二級產業	礦業及土石採取業	—
	製造業	31781
	電力及燃氣供應業	—
	用水供應及污染	137
	營造業	1360
	小計	45118
三級產業	批發及零售業	5872
	運輸及倉儲業	754
	住宿及餐飲業	944
	資訊及通訊傳播業	30
	金融及保險業	358
	不動產業	54
	專業、科學及技術服務業	776
	支援服務業	303
	教育服務業	303
	醫療保健及社會工作服務業	1018
	藝術、娛樂及休閒服務業	228
	其他服務業	707
	小計	11347
總計		56465

資料來源：本計畫依原臺南縣統計要覽及工商普查報告資料綜合整理。

(三) 人口乘數 (f) (每個及業人口扶養之居人口數)

人口乘數可用總人口數除以總就業人口數表示，依原臺南縣統計要覽及工商普查報告顯示，仁德區 100 年底總人口數為 70232 人，總就業人口數約為 56465 人，計算出人口乘數約為 1.24。

$$\begin{aligned} \text{人口乘數} &= \text{總人口數} / \text{總就業人口數} \\ &= 70232 \text{ (人)} / 56465 \text{ (人)} \doteq 1.24 \end{aligned}$$

(四) 總吸引人口數預測 (N)

將上述參數代入下式中，可求得本計畫區總吸引人口數

$$N = f \times E^B (1 - a \times f)^{-1} = 1.24 \times 3851 / (1 - 0.16 \times 1.24) \doteq 5958 \text{ (人)}$$

三、以計畫區內人口粗密度估算計畫人口

(一) 依現行計畫人口 28900 人估算本計畫區人口粗密度

$$28900 \text{ (人)} \div 1141.69 \text{ (公頃)} \doteq 25 \text{ (人/公頃)}$$

(二) 扣除臺南都會公園範圍之計畫人口

$$25 \text{ (人/公頃)} \times (1141.69 \text{ (公頃)} - 323.73 \text{ (公頃)}) = 20449 \text{ (人)}$$

四、計畫人口檢討

綜合評估人口成長趨勢及居住粗密度等人口推估結果，目標年之平均計畫人口約 15813 人，另加計本計畫區產業發展定位策略等因素引進之就業人口 5958 人，總計 21771 人，故建議於本次通盤檢討修正計畫人口為 22000 人。

表5-2.4 人口預測分析法結果比較表

預測方法		民國 115 年預測人口數 (人)
以歷年人口推估	等分平均法	15281
	算數級數法	14508
	幾何級數法	14688
	漸減增加率法	14140
以計畫區內人口粗密度估算計畫人口		20449
平均		15813

資料來源：本計畫整理。

參、土地使用計畫檢討

一、住宅區

依每人平均居住空間標準（樓地板面積）60 平方公尺，以計畫人口 22000 人、住宅區容積率 200%估算，住宅區需求量約 66 公頃。原計畫住宅區面積 118.09 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內住宅區面積，其餘面積 108.36 公頃，使用率達 84.59%，較需求面積多出 42.36 公頃，其中包括一處附帶條件住宅區，惟目前仍未依規定之附帶條件內容執行開發，本次通盤檢討將一併檢討其規劃內容，其餘除配合實際發展需要檢討變更外，應維持原計畫。

二、商業區

原計畫商業區面積 4.46 公頃，使用率為 20.85%。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準，商業區需求面積約為 9.9 公頃，尚可增設 5.44 公頃，惟考量現行計畫商業區現況發展率不高，除配合實際發展需要檢討變更外，餘應維持原計畫。

三、乙種工業區

原計畫乙種工業區面積 76.57 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內乙種工業區面積，其餘面積 54.34 公頃，使用率達 98.62%，本次通盤檢討除配合實際使用需求檢討變更外，其餘維持原計畫。

四、零星工業區

原計畫劃設 4 處零星工業區，面積 1.46 公頃，使用率達 60.27%。位於機七用地南側之零星工業區目前已閒置不再作工業使用，其餘零星工業區則仍維持工業使用。零星工業區係依都市計畫發實施前即為合法工廠所劃設，故除一處為都市計畫圖位置繪圖錯誤，於本次通盤檢討配合訂正其都市計畫圖位置外，其餘維持原計畫。

五、工商綜合專用區

原計畫工商綜合專用區面積 7.11 公頃，係配合行政院推動「振興經濟方案」所劃設，使用率達 100%，工商綜合專用區係依實際需要檢討，故本次通盤檢討宜維持原計畫。

六、文教區

原計畫文教區面積 11.43 公頃，為嘉南藥理科技大學使用，使用率達 100%，故本次通盤檢討宜維持原計畫。

七、宗教專用區

原計畫劃設 3 處宗教專用區，面積 0.38 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內宗教專用區面積，其餘面積 0.27 公頃，使用率達 100%。宗教專用區係依實際需要檢討，故本次通盤檢討除視實際使用情形需要者外，餘宜維持原計畫。

八、加油站專用區

原計畫劃設 1 處加油站專用區，計畫面積 0.32 公頃，發展率為 31.25%。加油站專用區係依實際需要檢討，故本次通盤檢討宜維持原計畫。

九、電信專用區

原計畫劃設 1 處電信專用區，計畫面積 0.16 公頃，係配合中華電信所劃設，發展率達 100%，故本次通盤檢討宜維持原計畫。

十、行水區

原計畫行水區面積 15.02 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內行水區面積後，其餘面積 6.71 公頃，係配合現有三爺溪而劃設，依經濟部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號函有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應檢討統一名稱為河川區。

十一、河川區

原計畫河川區面積 49.38 公頃，係依二仁溪河川區域範圍而劃設，河川區應視實際需要檢討之，故本次通盤檢討應配合實際需要檢討。

十二、農業區

原計畫於都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 626.53 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內農業區面積 248.70，其餘面積 377.83 公頃，本次通盤檢討除視實際發展需求檢討外，其餘仍宜維持原計畫。

表5-3.1 變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案土地使用分區面積檢討分析表

計畫人口：22000人

土地使用分區	現行計畫面積(公頃)	扣除臺南都會公園特定區計畫範圍後面積(公頃)	檢討標準	需要面積(公頃)	超過面積(公頃)	不足面積(公頃)
住宅區	118.09	108.36	依每人平均居住空間標準(樓地板面積)60平方公尺,容積率200%,估算住宅區需求面積。	66.00	42.36	—
商業區	4.46	4.46	三萬人口以下者,商業區面積以每千人不得超出0.45公頃為準。	9.90	—	5.44
乙種工業區	76.57	54.34	工業區之檢討,應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區,並應依下列規定檢討之: 1. 工業區面積之增減,應參考區域計畫之指導,依工業種類及工業密度為準。 2. 工業區之位置,因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時,得予變更為其他使用分區。 3. 計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區,且變更改用途後,對於鄰近土地使用無妨害者,得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者,不得違反前條之規定。	—	—	—
零星工業區	1.46	1.46		—	—	—
工商綜合專用區	7.11	7.11	依實際需要檢討	—	—	—
文教區	11.43	11.43	依實際需要檢討	—	—	—
宗教專用區	0.38	0.27	依實際需要檢討	—	—	—
加油站專用區	0.32	0.32	依實際需要檢討	—	—	—
電信專用區	0.16	0.16	依實際需要檢討	—	—	—
行水區	15.02	6.71	依實際需要檢討	—	—	—
河川區	49.38	49.38	依實際需要檢討	—	—	—
農業區	626.53	377.83	依實際需要檢討	—	—	—

資料來源：本計畫整理。

肆、公共設施計畫檢討

一、機關

原計畫劃設 7 處機關，面積為 70.96 公頃，機四、機五及機七為國防設施用地使用，機八為文賢派出所使用外，其餘尚未開闢。本次通盤檢討除依實際需求檢討變更外，宜維持原計畫。

二、公園

原計畫劃設 3 處公園，面積為 3.11 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內一處公園面積，其餘面積 2.32 公頃，目前皆尚未開闢。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準，加以考量與本計畫區相鄰之臺南都會公園特定區已劃設大面積之公園用地，本次通盤檢討不再另行增設公園用地。

三、兒童遊樂場

原計畫劃設 1 處兒童遊樂場用地，面積 0.16 公頃，目前尚未開闢。有鑒於兒童遊樂場規劃係考量各鄰里單元居民生活品質劃設，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準，本次通盤檢討將原部分無法執行之附帶條件住宅區恢復為兒童遊樂場外，其餘宜維持原計畫。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場

原計畫劃設 9 處鄰里公園兼兒童遊樂場，面積 2.50 公頃，除公（兒）一及部分公（兒）八已開闢，其餘尚未開闢。有鑒於鄰里公園兼兒童遊樂場規劃係考量各鄰里單元居民生活品質劃設，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準，本次通盤檢討除藉由整體開發地區提供部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積外，其餘宜維持原計畫。

五、學校

（一）文小

原計畫劃設 4 處文小，面積 8.77 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內 1 處文小（文（小）四）面積，其餘面積 6.08 公頃，現況為仁和國小、文賢國小、大甲國小使用，除大甲國小尚未完全開闢外，其餘皆已完全開闢。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，以近 10 年之國小學齡人口數佔計畫區總人口數之平均比例（9.35%）推估，計畫年之

國小學齡人口數約 2057 人，依國民中小學設備基準規定，每班學生以 35 人、每生用地面積 12 平方公尺計算，且每校面積不得少於 2 公頃，13 班以上學校每增一班，得增加 420 平方公尺，故以計畫年之學齡人口估算約有 59 班，本計畫區之國小校地需求為 3.3084 公頃，目前國小用地面積已足夠，本次檢討宜維持原計畫。

(二) 文中

原計畫劃設 2 處文中，面積 6.22 公頃，現況文(中)一現為文賢國中使用，文(中)二尚未開闢。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，以近 10 年之國中學齡人口數佔全計畫區總人口數之平均比例(6.86%)推估，計畫年之國中學齡人口數約 1510 人，依國民中小學設備基準規定，每班學生以 35 人、每生用地面積 14.3 平方公尺計算，且每校面積不得少於 2.5 公頃，13 班以上學校每增一班，得增加 875 平方公尺，故以計畫年之學齡人口估算約有 44 班，本計畫區之國中校地需求為 4.8718 公頃，目前國中用地面積已足夠，本次檢討宜維持原計畫。

表 5-4.1 仁德區學齡人口統計表

年度(年)	仁德區總人口數(人)	仁德區國小學齡人口數(人)5-14	仁德區國小學齡人口數佔全區總人口數比例(%)	仁德區國中學齡人口數(人)	仁德區國中學齡人口數佔全區總人口數比例(%)
93	66834	6923	10.36	4767	7.13
94	67433	6765	10.03	4742	7.03
95	68107	6593	9.68	4857	7.13
96	67838	6356	9.37	4762	7.02
97	68481	7874	11.50	5220	7.62
98	68947	7771	11.27	5026	7.29
99	69343	5599	8.07	4533	6.54
100	70232	5656	8.05	4525	6.44
101	71270	5474	7.68	4566	6.41
102	72444	5600	7.73	4392	6.06
仁德區學齡人口數佔全區總人口數平均比例(%)	69092	6462	9.35	4739	6.86

資料來源：本計畫依原臺南縣統計要覽(86-99 年度)及 100-102 年臺南市統計要覽資料綜合整理。

（三）文專

原計畫劃設 1 處文專，面積 8.91 公頃，現為私立嘉南藥理科技大學使用。考量嘉南技術學院已經升格為私立嘉南藥理科技大學，配合私立嘉南藥理科技大學實際改制情形，本次通盤檢討將文專用地檢討變更為「文教區」，以符合私立嘉南藥理科技大學實際使用需求。

六、市場

原計畫劃設 3 處市場，面積 0.73 公頃，目前皆尚未徵收開闢，其中市三係由私人開闢興建為保安大市場使用，惟目前已閒置。有鑒於都市消費型態變遷，傳統零售市場逐漸被大賣場或超級市場取代，考量實際使用需求，市場用地（一）考量未來都市發展模式，配合鄰近分區，以附帶條件整體開發方式檢討變更為商業區，列為本案後續應辦理事項，俟依內政部 103 年 2 月 18 日第 821 次會議紀錄之附帶條件內容執行後，報部核定。

七、綠地、綠帶

原計畫劃設綠地、綠帶面積 3.04 公頃，利用工(乙)二-四西側天然溝渠劃設 5 公尺寬綠帶與住宅區隔鄰，另在工商綜合專用區四周及住宅區邊緣不適用於建築之低窪地或畸零地劃設為綠地，目前皆已完全開闢。本次通盤檢討考量其劃設原意均具有隔離及調節都市生態機能，宜統一名稱，將「綠帶」檢討變更為「綠地」。

八、廣場

原計畫劃設一處廣場，面積 0.03 公頃，位於 3-1 與 3-5 號道路交叉口，尚未開闢。該廣場用地面積僅 0.03 公頃，現況無實際使用需求，考量整體道路系統及交通安全性，宜檢討變更為道路。

九、廣場兼停車場、停車場

原計畫劃設三處廣場兼停車場、一處停車場，面積合計 1.99 公頃，廣場兼停車場皆尚未開闢，停車場為供臺南機場停車空間使用。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準，停車需求尚不足 0.34 公頃，故本次通盤檢討除配合部分機（一）用地檢討變更為廣場兼停車場用地並藉由整體開發地區提供部分停車場用地面積外，其餘宜維持原計畫。

十、溝渠用地

原計畫劃設溝渠用地面積 12.25 公頃，係配合現有排水溝

渠及雨水下水道系統劃設，本次通盤檢討除配合實際發展需求檢討外，其餘仍維持原計畫。

十一、抽水站

原計畫劃設三處抽水站，面積 0.58 公頃，係配合整體排水系統計畫而劃設，故本次通盤檢討宜維持原計畫。

表 5-4.2 變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：22000 人

使用項目	編號	計畫面積(公頃)	扣除臺南都會公園特定區計畫範圍後面積(公頃)	檢討標準	需要面積(公頃)	超過面積(公頃)	不足面積(公頃)	備註	
機關用地	機一	0.24	0.24	依實際需要檢討	—	—	—	供鄰里機關使用	
	機二	0.23	0.23					供鄰里機關使用 (供消防隊使用)	
	機三	0.13	0.13					供鄰里機關使用	
	機四	1.85	1.85					國防設施用地	
	機五	55.93	55.93					國防設施用地	
	機七	12.37	12.37					國防設施用地	
	機八	0.21	0.21					文賢派出所	
	小計	70.96	70.96						
公園	公一	1.50	1.50	公園： 1. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 原則。 2. 社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 頃為原則。 兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	—	—	—	第一鄰里中心內	
	公二	0.82	0.82					第二鄰里中心內	
	公四	0.79	—					臺南都會公園特定區計畫範圍內	
	小計	3.11	2.32						
鄰里公園兼兒童遊樂場	公(兒)一	0.20	0.20	第一鄰里中心內	—	—	—	第一鄰里中心內	
	公(兒)二	0.20	0.20					第一鄰里中心內	
	公(兒)三	0.18	0.18					第一鄰里中心內	
	公(兒)四	0.20	0.20					第一鄰里中心內	
	公(兒)五	0.20	0.20					第二鄰里中心內	
	公(兒)七	0.20	0.20					第二鄰里中心內	
	公(兒)八	0.22	0.22					第三鄰里中心內	
	公(兒)九	0.20	0.20					第三鄰里中心內	
	公(兒)十	0.90	0.90					停一北側	
	兒十二	0.16	0.16					公(兒)五東南側	
小計	2.66	2.66							
學校	文(小)一	1.67	1.67	1. 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2. 檢討原則： (1) 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。	3.31	2.77	—	仁和國小	
	文(小)二	2.31	2.31					大甲國小	
	文(小)三	2.10	2.10					文賢國小	
	文(小)四	2.69	—					虎山國小	
	小計	8.77	6.08						
	文(中)一	3.69	3.69		4.87	1.35	—	—	文賢國中
	文(中)二	2.53	2.53						國中預定地
	小計	6.22	6.22						

續表 5-4.2 變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：22000 人

使用項目	編號	計畫面積(公頃)	扣除臺南都會公園特定區計畫範圍後面積(公頃)	檢討標準	需要面積(公頃)	超過面積(公頃)	不足面積(公頃)	備註
學校				(2) 已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 (3) 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 3. 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。				
	文專	8.91	8.91	視實際需要檢討	—	—	—	私立嘉南藥理科技大學
市場	市 一	0.27	0.27	零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	—	—	—	第一鄰里中心內
	市 二	0.25	0.25					第二鄰里中心內
	市 三	0.21	0.21					第三鄰里中心內
	小 計	0.73	0.73					
綠地、綠帶		3.04	3.04	按自然地形或設置目的檢討之。	—	—	—	
廣場	廣 四	0.03	0.03	依實際需要檢討	—	—	—	位於 3-1 與 3-5 號道路交叉口
廣場兼停車場	廣(停)一	0.20	0.20	不得低於計區內車輛預估數百分之二十之停車需求。【計畫人口×汽車持有率(265輛/千人)×0.2×20 m ² 】。	2.33	—	0.34	第一鄰里中心內
	廣(停)二	0.19	0.19					第二鄰里中心內
	廣(停)三	0.14	0.14					第三鄰里中心內
	小 計	0.53	0.53					
停車場	停 一	1.46	1.46					臺南機場大門東側
鐵路用地		21.83	17.83	依實際需要檢討	—	—	—	
溝渠用地		12.25	12.25	依實際需要檢討	—	—	—	
抽水站		0.58	0.58	依實際需要檢討	—	—	—	三處
道路		88.74	61.57	依實際需要檢討	—	—	—	
公園道用地(兼供鐵路使用)		0.39	0.39					
道路用地(兼供鐵路使用)		0.57	0.57					

資料來源：本計畫整理。

註：通盤檢討後之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積(8.05公頃)。

伍、交通系統計畫檢討

一、道路用地

現行計畫道路用地約 88.74 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍，其餘道路面積約 61.57 公頃，開闢率為 74.89%，顯示計畫區內仍有部分主要及次要道路尚未開闢，另配合臺南市鐵路地下化工程，於計畫區北側劃設公園道用地（兼供鐵路使用）及道路用地（兼供鐵路使用）。

計畫區內東西向快速道路（臺南—關廟線）之交通服務水準為 A 級，南北向之二仁路（台一線）之交通服務水準可維持 C 至 D 級，道路交通可及性高，故本次通盤檢討將維持原道路系統規劃。

二、鐵路用地

原計畫鐵路用地面積 21.83 公頃，扣除臺南都會公園特定區計畫範圍內面積，其餘面積 17.83 公頃。南北貫穿本計畫區之縱貫鐵路沿線，係配合鐵路電氣化需要而劃設為 30 公尺之鐵路用地，保安車站亦依該站所有土地範圍劃設為鐵路用地，為使該車站達至古蹟保存及活化利用並重目標，將保安車站主體所在範圍檢討變更為保存區，鐵軌沿線則維持原計畫。

三、臺南都會公園特定區計畫開發之影響分析

（一）臺南都會公園開發後遊客旅遊人次預測

配合國內各項遊客調查報告，採用「總量分派法」預測模型進行遊客量推估臺南都會公園開發後可能衍生的遊客量。推估方法參考自 2004 年「雲嘉南濱海國家風景區觀光發展整體規劃」：

$$P=A \times T \times C \times E$$

P：預測年期國內遊客至本區之遊客量（人次）

A：預測年期臺灣地區總人口數

T：預測年期國人從事國內觀光旅遊活動之平均次數

C：預測年期國人觀光旅遊人口中從事國內觀光旅遊活動之平均次數

E：預測年期國人至臺南都會公園旅遊人次佔全臺各地區旅遊總人次之比例

1. 民國 115 年臺灣地區總人口數(A)

民國 115 年臺灣地區總人口數依「全國區域計畫」推估為 2365 萬人。

2. 民國 115 年國人從事國內觀光旅遊活動之比例(T)

依據近 10 年（民國 93 年～民國 102 年）之觀光統計資料，依成長模式預測，民國 115 年國人從事國內觀光旅遊活動之比率可達至 91.03%。

3. 民國 115 年國人觀光旅遊人口中從事國內觀光旅遊活動之平均次數(C)

依據近 10 年（民國 93 年～民國 102 年）之觀光統計資料（詳表 5-5.1），進行趨勢預測，民國 115 年平均國人全年旅遊次數之值（C）為 7.27 次。

4. 民國 115 年國人至臺南都會公園旅遊人次佔全臺旅遊總人次比例(E)

因臺南都會公園甫於民國 98 年 1 月 3 日啟用，尚無確切之旅遊人次統計資料，故以性質相同之臺中都會公園為例，其每年旅遊人次約 80 萬人，佔全國總遊憩人口約 0.53%，假設臺南都會公園開發後將達至臺中都會公園之開發效益，故估計臺南都會公園之旅遊人次佔全臺各地區旅遊總人次之比率為 0.53%。

5. 估計臺南都會公園旅遊人次

綜理上述相關統計與預測數值後，有關臺南都會公園推估至民國 115 年時，將引進旅遊 829519 人次。

$$P=A \times T \times C \times E=23650000 \times 91.03\% \times 7.27 \times 0.53\% \\ =829519 \text{ (人)}$$

6. 假日及平日遊客量初估

依歷年國民旅遊狀況調查顯示假日與非假日的遊客量差距仍大，考量國內旅遊市場成熟發展，在鼓勵促進平日休閒活動及縮小假日與平日遊客量差距之前提下，假設至民國 115 年假日遊客量比例為 70%，平日遊客量比例為 30%，則未來臺南都會公園假日及平日遊客量分派如下：

(1) 假日遊客量

$$\begin{aligned} \text{假日遊客量} &= (\text{總遊客人數} \times \text{假日遊客百分比}) \div 110 \\ &\quad (\text{假設一年假日數}) \\ &= (829519 \times 70\%) \div 110 = 5279 \text{ (人/日)} \end{aligned}$$

(2) 平日遊客量

$$\begin{aligned} \text{平日遊客量} &= (\text{總遊客人數} \times \text{平日遊客百分比}) \div 255 \\ &\quad (\text{假設一年平日數}) \\ &= (829519 \times 30\%) \div 255 = 976 \text{ (人/日)} \end{aligned}$$

(二) 臺南都會公園開發後交通衝擊量分析

1. 台 1 線（牛稠子至二層行橋段）平均每日交通量分析

臺南都會公園開發後之主要聯絡道路為與本計畫區相鄰接之台 1 線，勢必將為台 1 線之道路服務水準帶來衝擊。依公路總局 100 年度公路交通量調查顯示，台 1 線（牛稠子至二層行橋段）現況服務水準為 C~D 級（詳表 5-5.3）。

2. 都會公園開發後台 1 線道路服務水準影響分析

依 102 年國民旅遊狀況調查顯示，旅遊時主要利用交通工具為自用汽車者佔 62.7%，機車佔 8.2%，遊覽車佔 11.5%，依上述假日遊客量推估值 5279 人乘以交通運具比例，推估民國 115 年臺南都會公園於假日引進車潮總量。

參考「2011 臺灣地區交通容量手冊」各車種之當量值，換算台 1 線之交通量（詳表 5-5.4），並以引進車流量之 70% 估算尖峰小時車流量（詳表 5-5.5）。依上述數據推估臺南都會公園開發後，台 1 線道路之服務水準降為 E 級（詳表 5-5.6），需加強周邊道路交通管制措施，以有效疏緩車流量。

3. 臺南都會公園特定區與本計畫區道路系統

本計畫區與臺南都會公園特定區之聯絡道路為：臺 1 線、東西向快速道路（臺南—關廟）線、二—3—25M 號道路及二—4—25M 號道路等，其道路寬度均與臺南都會公園特定區計畫所規劃之道路寬度一致，且整體交通系統而言，臺南都會公園特定區與本計畫區道路銜接並無問題（詳圖 5-5.1）。

4. 臺南都會公園開發後影響分析

臺南都會公園開發後主要影響波及本計畫區內之台 1 線道路，預估其未來道路服務水準由 C~D 級降一級至 E 級，因其為過境性道路，影響應不大，尚屬可容忍範圍，且台一線沿線建物密集，目前應不適拓寬。

表 5-5.1 國內旅遊次數統計表

項目	93 年	94 年	95 年	96 年	97 年	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
國內旅遊比率 (%)	90.00	91.30	87.60	90.70	92.5	93.4	93.90	95.40	92.2	90.8
平均次數(次)	5.70	4.78	5.49	5.57	4.81	4.85	6.05	7.42	6.87	6.85

資料來源：交通部觀光局：國人旅遊狀況調查。

表 5-5.2 國內假日旅遊比例統計表

項目	93 年	94 年	95 年	96 年	97 年	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
假日旅遊比例 (%)	67.5%	73.5%	74.5%	75.5%	74.2%	73.2%	71.9%	69.7%	71.2	70.5

資料來源：交通部觀光局：國人旅遊狀況調查。

表 5-5.3 臺 1 線（牛稠子至二層行橋段）平均每日交通量分析表

道路名稱	起迄地名	計畫路寬(公尺)	尖峰小時交通量 V (PCU)		道路設計交通容量 C (PCU)		V/C		服務等級	
			北	南	北	南	北	南	北	南
臺 1 線	牛稠子~二層行橋	40	北	1589	北	3600	北	0.44	北	D
			南	1454	南	3600	南	0.40	南	C

資料來源：依據公路總局 100 年度公路交通量調查統計表，本研究整理。

表 5-5.4 一般區段各車種之小客車當量值

項目	地形	車種					
		小型車	大客車	大貨車	聯結車	機車	
						混合車道	慢車道
多車道區公路	平原區	1	1.5	1.5	3	0.7	0.7

資料來源：交通部運輸研究所，「2011 臺灣地區交通容量手冊」。

表 5-5.5 臺南都會公園於民國 115 年假日引進車流量統計表

項 目	引進車流量 (輛)	車流量 (PCU)	尖峰小時車流量(PCU/hr) (以引進車流量 70%估算)
自用汽車	828 (以一輛車乘坐 4 人計)	828	580
機車	217 (以一輛車乘坐 2 人計)	304	213
遊覽車	16 (以一輛車乘坐 40 人計)	24	17

表 5-5.6 台 1 線於民國 115 年尖峰小時車流量分析表

道路 名稱	計畫 路寬 (公尺)	現況尖 峰小時 交通量 (PCU)		道路設 計交通 容量 C (PCU)		增加流 量 (PCU)	增加後流 量 (PCU)	V/C		服務等級	
		北	南	北	南			北	南	北	南
台 1 線	40	北	1589	北	3600	810	2399	北	0.67	北	E
		南	1454	南	3600	810	2264	南	0.63	南	E

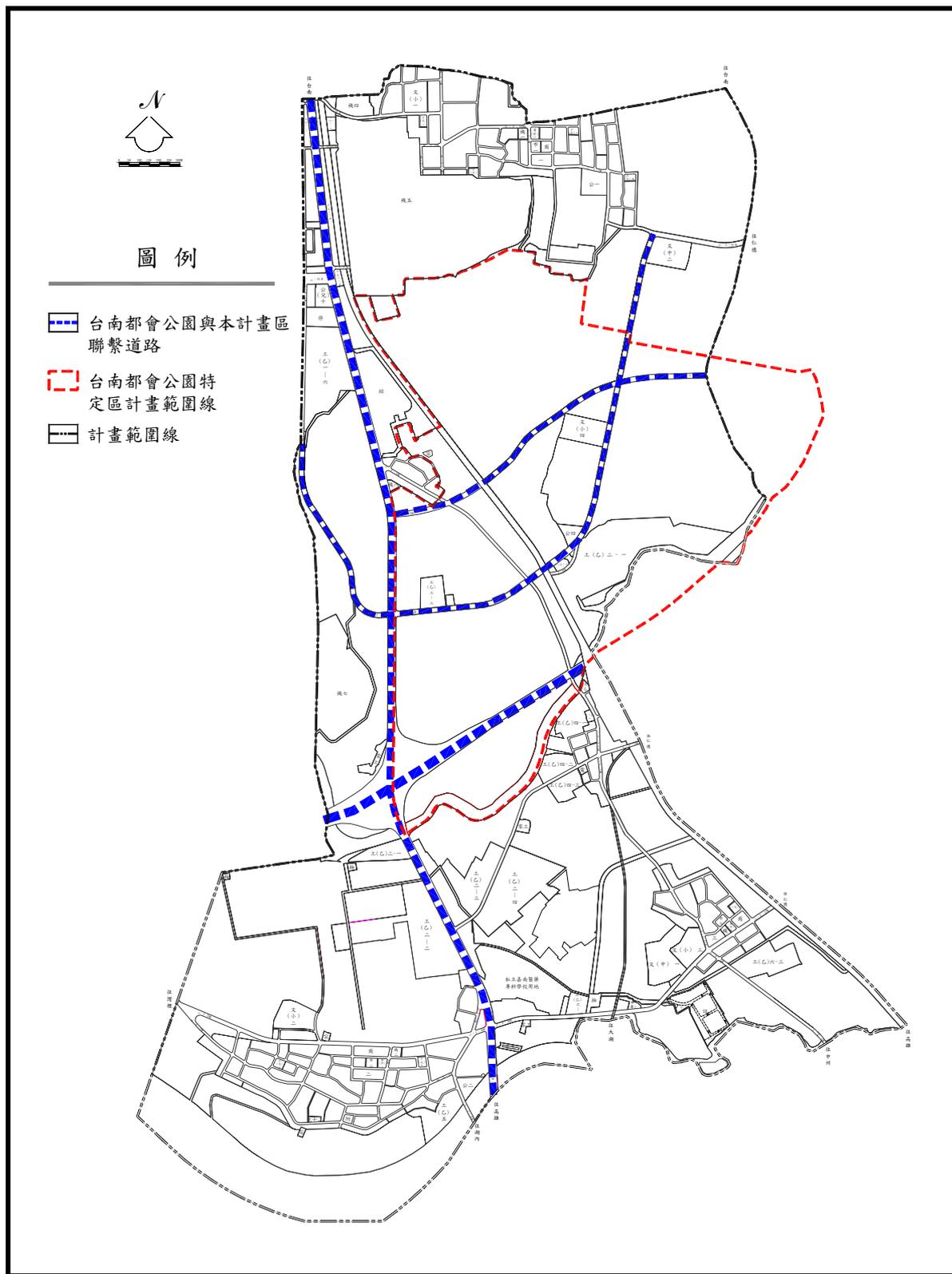


圖 5-5.1 臺南都會公園特定區與本計畫區主要聯繫道路系統示意圖

四、既成道路之檢討

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條規定，計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求檢討其存廢，故既成道路如不屬於都市計畫道路用地，除先前已經自願同意供公眾使用或屬於建築法上之法定空地或據以指定建築線之私設通路用地等情形外，主管機關應於細部計畫或整體開發事業計畫發布實施之地區，周邊計畫道路開闢完成後，通盤檢討既成道路是否仍有通行之必要或應予廢止，以提高土地有效利用。為兼顧都市計畫規劃之精神、地區實際發展需求及民眾權益之既成道路，本計畫區既成道路存廢檢討原則如下：

- (一) 既成道路之存廢應就土地所有權人及整體公共利益、資源有效利用、利害關係人利益等綜合考量檢討之。
- (二) 都市計畫範圍內，為實施市地重劃、區段徵收以及都市更新等整體開發方式地區，其細部計畫或整體開發計畫已公告發布實施者，其可取代現有巷道通行功能之計畫道路已開闢完成可供通行，而現有巷道無繼續供公眾通行之必要，應由主管機關通知有關機關依職權或申請依據區段徵收或重劃分配等整體規劃結果辦理廢止。
- (三) 既成道路經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，應併事業計畫之內容予以廢止：
 1. 巷道全部位於同一整體開發計畫範圍內。
 2. 同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。
 3. 大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。
- (四) 廢道後對於周邊通行影響輕微者，經主管機關同意後亦得併整體開發事業計畫內容予以廢止。

計畫區道路均以徵收方式取得及興闢完成，尚無既成道路檢討存廢之問題。

陸、分期分區發展計畫檢討

針對本計畫區未開闢之公共設施，依據開發時序及所需經費，修訂事業及財務計畫，供未來開發建設之參考依據。

柒、土地使用分區管制要點檢討

本次檢討除配合整體規劃構想及變更內容修訂土地使用分區管制要點外，其餘宜維持原計畫。

第六章 發展構想與課題、對策

壹、都市發展願景

依大臺南市之「市政白皮書」指出，本計畫區所在之仁德區在整個大臺南的都市結構下，主要扮演著「建立南關新都心，科技學術觀光城」的角色，其發展願景如下：

一、發展產業經濟，創造多元就業機會

- (一) 推動綠色新政，發展文化創意、精緻農業及魅力觀光產業，創造就業機會，以降低失業人口。
- (二) 推動產業升級，充實工業區軟、硬體設施，結合臺南科學園區、臺南科工區串聯南關線等工業區成為科技新三角，讓南關成為科技新都。
- (三) 山區部分注重水土保持，完善農路與產業道路網絡，加強區內、外部聯繫，強化地方特產，以促進地方產業發展。

二、開創多元觀光路線，建構文化、歷史、生態、自然的觀光走廊

- (一) 開創或發揚特殊節日，結合當地大專院校相關科系規劃系列文藝活動，活化在地觀光資源。
- (二) 擴充臺南都會公園、串連仁德糖廠、十鼓文化園區、保安車站、奇美博物館、家具博物館，打造知性、文化的休閒路線。

三、開創親水環境，營造優質生活

- (一) 加速整治二仁溪等中央管河川，闢建親水公園，創造休閒、觀光親水城市。
- (二) 加速推動完善三爺溪整治工程，確保居民生命財產安全。
- (三) 全面整治港尾溝溪等排水系統。
- (四) 整合學術文化資源，結合嘉南藥理科技大學和在地高中小學等學校，營造特色文化街廓，塑造南臺南學術重鎮。

四、發展便捷網絡，建立臺南對外交通門戶

- (一) 加速推動關廟—臺南東西向快速道路(台 86)往東連接台一線段，往西延伸至台 17 線段，打通大臺南南部門戶。

(二) 完善高鐵特定區對外交通聯繫，加速臺鐵沙崙支線完工，規劃完善大眾運輸系統，成為臺南最重要的對外交通樞紐。

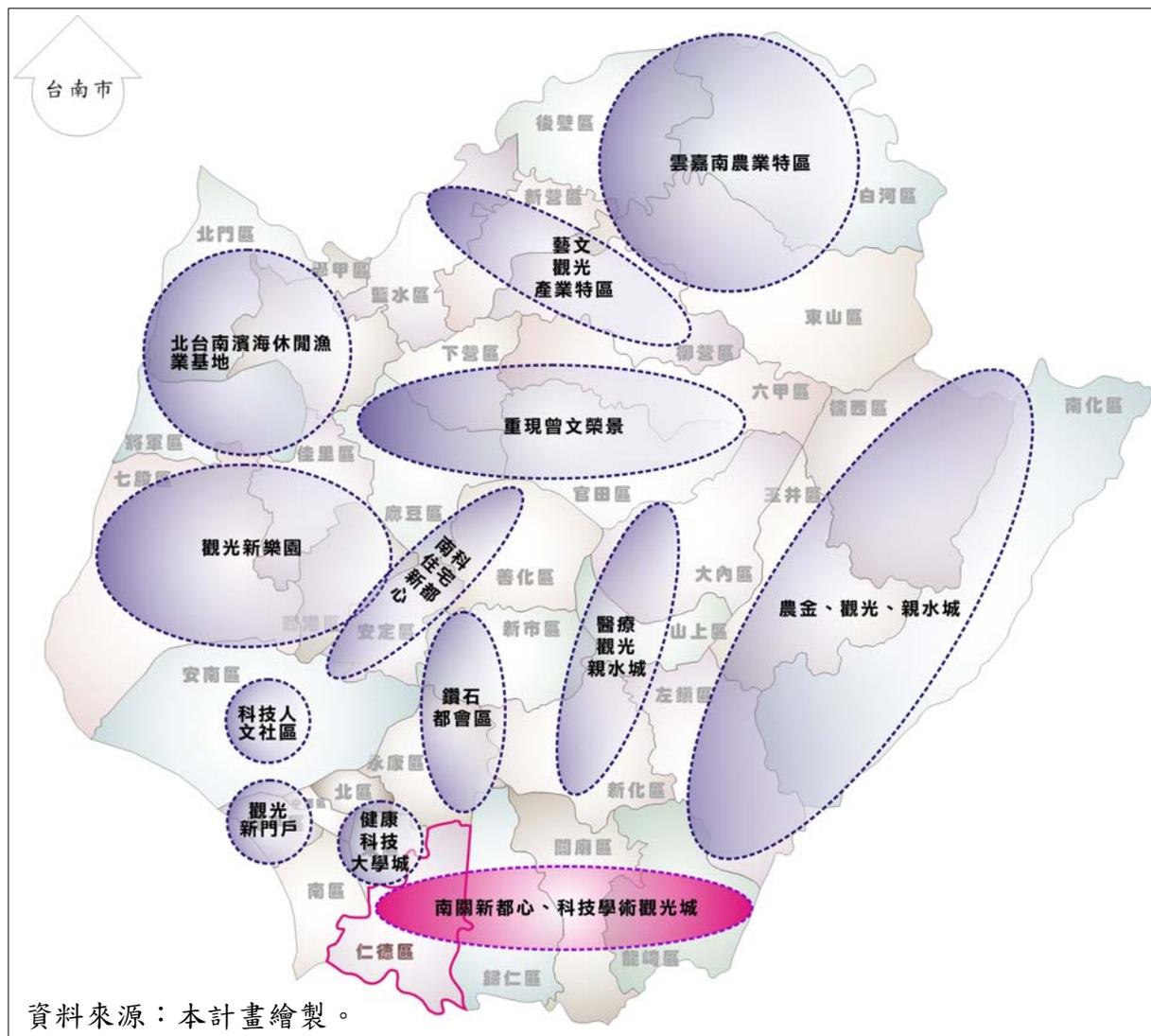


圖 6-1.1 大臺南市都市發展願景示意圖

貳、發展構想

本計畫區面臨臺南都會公園特定區及鄰近自然、文化資源之挑戰衝擊，未來都市發展定位應朝向「生產」、「生活」、「居住」三者並重之方向，創造地方產業環境、建構區域旅遊網絡，以休閒觀光產業輔以工商產業發展，重塑本計畫區之城市風貌。

一、計畫目標

- (一) 配合上位及相關計畫之指導，重新檢討都市定位。
- (二) 配合都市發展定位及計畫發展現況與需求，檢討調整土地使用分區，以符合土地使用需求。
- (三) 落實公共設施開發機制與方式，促進公共設施開發，提昇都市生活環境品質。

二、都市發展構想

(一)、SWOT 分析

地區的發展條件潛力是決定其發展定位之基礎條件，以本計畫區之發展優勢、劣勢、機會與威脅等項目，藉由 S. W. O. T. 策略分析，審視發展潛力，作為都市發展策略依據。

由表 6-3.1 分析結果顯示，本計畫不但擁有豐富的自然資源，其蓬勃的產業發展與豐富的人文特色，成為奠定本計畫區朝多元化發展的重要基礎，未來應有效整合區內的優勢潛能，先改善區內公共設施服務品質及河川污染問題，進而配合整個大臺南市的發展願景，以政策性輔導區內的土地朝合理有效的方向發展，賦予土地更高的價值性，提昇本計畫區的都市發展機能。

表 6-3.1 仁德（文賢地區）都市計畫區 SWOT 分析一覽表

<p>內部因素</p> <p>外部因素</p>	<p>發展優勢 (Strength)</p> <p>S1：緊鄰臺南都會公園特定區，其高品質的居住與休閒文化空間，除帶動觀光遊憩人潮外，更連帶提昇本計畫區之生活環境品質。</p> <p>S2：擁有獨特的藍帶空間（三爺溪、二仁溪），來應善加利用此一優勢，營造富有特色的親水河岸空間。</p> <p>S3：豐富的產業資源（仁德糖廠、保安車站、傢俱博物館等），應以整合規劃，發展具有地方產業特色的都市風貌。</p> <p>S4：製造業發展蓬勃，應藉合理的土地使用計畫引導產業更適宜的發展空間。</p>	<p>發展劣勢 (Weakness)</p> <p>W1：部分土地規劃與現況使用需求不符，造成土地資源的浪費。</p> <p>W2：公共設施開闢率低，致土地閒置，影響土地所有權人權益甚鉅。</p> <p>W3：區內聯絡道路不足，聯繫不便。</p>
<p>發展機會 (Opportunity)</p> <p>O1：仁德在大臺南地區扮演「南關新都心，科技學術觀光城」的角色。</p> <p>O2：藉河川整治工程，將河岸兩側善加綠化，規劃親水動線串連鄰近景點。</p> <p>O3：計畫區內聯外交通四通八達，可及性高。</p>	<p>優勢—機會</p> <p>S01：配合縣市合併後的資源整併，並利用臺南都會公園的人潮帶動效應，提昇本計畫區之都市發展機能。</p> <p>S02：透過河川整治改善水體水質，並藉著親水動線的規劃，串聯鄰近的產業景點，發展具仁德特色的旅遊線。</p> <p>S03：藉著聯外交通路網的便利性，妥善規劃產業發展用地，促使本區經濟蓬勃發展。</p>	<p>劣勢—機會</p> <p>W01：藉著都市發展定位的引導，重新審視、檢討土地使用規劃的合理性及未來性。</p> <p>W02：結合區內自然景觀資源，規劃完善之自行車道系統，提高道路層級的豐富性。</p> <p>W03：利用縣市合併後都市發展資源提昇的契機，加速公共設施取得與闢時程。</p>
<p>發展威脅 (Threat)</p> <p>T1：區內產業資源缺乏整合，無法突顯地方特色。</p> <p>T2：區內河川污染問題嚴重，雖已進行相關整治工程，但目前成效不彰。</p> <p>T3：仁德地區因長期抽取地下水、地勢地溼，每逢颱風台便造成水患情形嚴重。</p>	<p>優勢—威脅</p> <p>ST1：藉著產業觀光資源整合（臺南都會公園、保安車站、仁德糖廠等）結合周邊交通系統改善及綠化空間，發展地方產業特色風貌。</p> <p>ST2：配合河川區的整治工程，除了改善河川污染及水患災害等基礎問題外，沿岸妥善規劃自行車道、自然步道或其他親水設施，創造獨具風貌的河岸景觀。</p> <p>ST3：藉著本次通盤檢的契機，整合產業資源，並適當的調整土地使用分區，輔導區內產業穩健發展。</p>	<p>劣勢—威脅</p> <p>WT1：實際檢討區內產業發展用地需求，有效調整區內的使用分區及公共設施。</p> <p>WT2：配合都市設計概念落實於土地使用分區管制要點及都市防災機制的訂定，改善河川污染及都市風貌問題。</p>

(二)、發展定位

本計畫區位於臺南市與高雄市交界，隸屬臺南都會區範圍，計畫區藉由台1號省道、縱貫鐵路及東西向快速道路臺南—關廟線等交通系統之連結，為臺南都會區運輸走廊之重要節點。計畫區內製造業發展蓬勃，加以鄰近臺南都會公園特定區、保安工業區、高鐵特定區、南科特定區等臺南都會區資源的波及效應，突顯出本計畫區在臺南都會區發展之重要性。

在面對南部區域計畫對臺南都會區「多核心發展模式」及修定臺南市綜合發展計畫對仁德區之發展為提供「生產-居住」功能指導下，未來本計畫區之都市發展定位應結合既有產業特色、交通優勢及鄰近資源，建構勾勒出本計畫區之發展定位如下：

1. 環保綠化之悠遊城市

本計畫區之二級產業發展影響都市空間結構分布，加以鄰近擬定臺南都會公園特定區開發計畫，未來將牽動本計畫區之空間發展轉變；為降低計畫區內對都市發展的負面影響，應結合三爺溪、二仁溪整治計畫，檢討周邊農業區納入都市綠化空間與都市景觀軸線規劃，導入都市設計觀念與機制，塑造計畫區藍帶空間規劃，串聯地方觀光產業資源，以導引優質居住生活品質，藉以維護計畫區內「生產」與「居住」空間發展平衡，進而帶動都市空間結構再造。

2. 產業發展與休閒觀光結合之優質生活服務城市

仁德區作為臺南都會區製造業的生產基地之一，計畫區未來可透過自身產業發展及輔導基礎產業轉型，提昇產業競爭力。配合鄰近觀光產業資源整體規劃(保安車站的鐵路文化、台糖仁德工商綜合區、仁德糖廠的糖業文化及臺南都會公園的休閒遊憩功能)，以開創地方產業特色與休閒觀光產業結合，作為提昇與臺南都會區鄰近資源競爭條件。

3. 整合地方資源及促進工商發展之大學城

私立嘉南藥理科技大學為本計畫區內之重要文教地區，周遭商業行為發展蓬勃，以其為主體，整合地方資源，導入工商服務機能，帶動地方發展，打造人文與地方發展並重之

大學城。

三、土地使用發展構想

本計畫區之發展定位依相關計畫指導與現況發展分析，可知計畫區面對鄰近相關產業資源挑戰，應配合未來都市發展定位與方向，落實土地使用規劃，以促進提昇既有產業升級，亦可改善都市生活品質。

(一) 地方文化、觀光、水岸資源整合規劃，塑造都市景觀軸線

結合鄰近臺南都會公園、保安車站、臺鐵沿線與計畫區三爺溪、二仁溪藍帶資源，藉由水岸空間整體營造及開放空間系統規劃，建立都市景觀軸線，結合歷史古蹟活化利用，導入土地使用管制機制，營造優質都市生活空間，以落實優質生活服務城市之目標。

(二) 檢討工業發展定位及區位，導引都市產業空間合理發展

檢討計畫區內工業使用與分布，並配合上位計畫之指導，創造導引都市產業空間發展。

(三) 檢討整體開發地區執行機制，促進都市發展

長期未執行之整體開發地區附帶條件檢討，改善執行機制，以符合實際發展需求，促進都市發展。

(四) 環保設施系統之建立

配合污、雨水下水道系統規劃，建立本計畫區環境設施系統計畫，以環保處理機制強化本計畫區都市體質。

(五) 都市防災系統之建立

參照「臺南市政府防救災任務協調整合與執行能力提昇之研究」規劃內容，並結合都市土地規劃、道路系統與公共設施規劃，建立都市防災資源整合與防救災整體規劃，納入通盤檢討以落實都市防災機制。

(六) 土地使用管制檢討

檢討原計畫土地使用管制內容，包括建蔽率、容積率、使用項目、獎勵措施等，配合整體發展檢討成果，納入執行修正。

四、公共設施發展構想

本計畫區內公共設施面臨之課題，主要在於用地取得與闢建，未來除檢討公共設施需求外，更應著重開發機制之建立。

計畫區內提供民眾休閒之公共設施開闢率偏低，礙於地方財政困難無法有系統性規劃取得，導致計畫區內欠缺良好開放空間系統以導引都市空間發展，未來都市綠化空間應配合臺南都會公園開發利用，檢討計畫區內開放性公共設施規劃利用。

- (一) 配合機關協調會機制，邀集相關機關、事業單位，檢討使用機關、事業單位之實際需求。
- (二) 檢討長期未徵收開闢使用之公共設施，配合分期分區發展計畫，調整事業及財務計畫表。

五、交通系統發展構想

本計畫區對外交通聯繫以臺一號省道、東西向快速道路（臺南-關廟線）及縱貫鐵路-保安車站為主，為臺南都會區運輸走廊之重要節點，在仁德區之交通樞紐上具有重要的地位，未來配合臺南都會公園區內之道路系統規劃，形成更完善的交通系統，促進計畫區對外交通聯繫功能，提升交通效益。

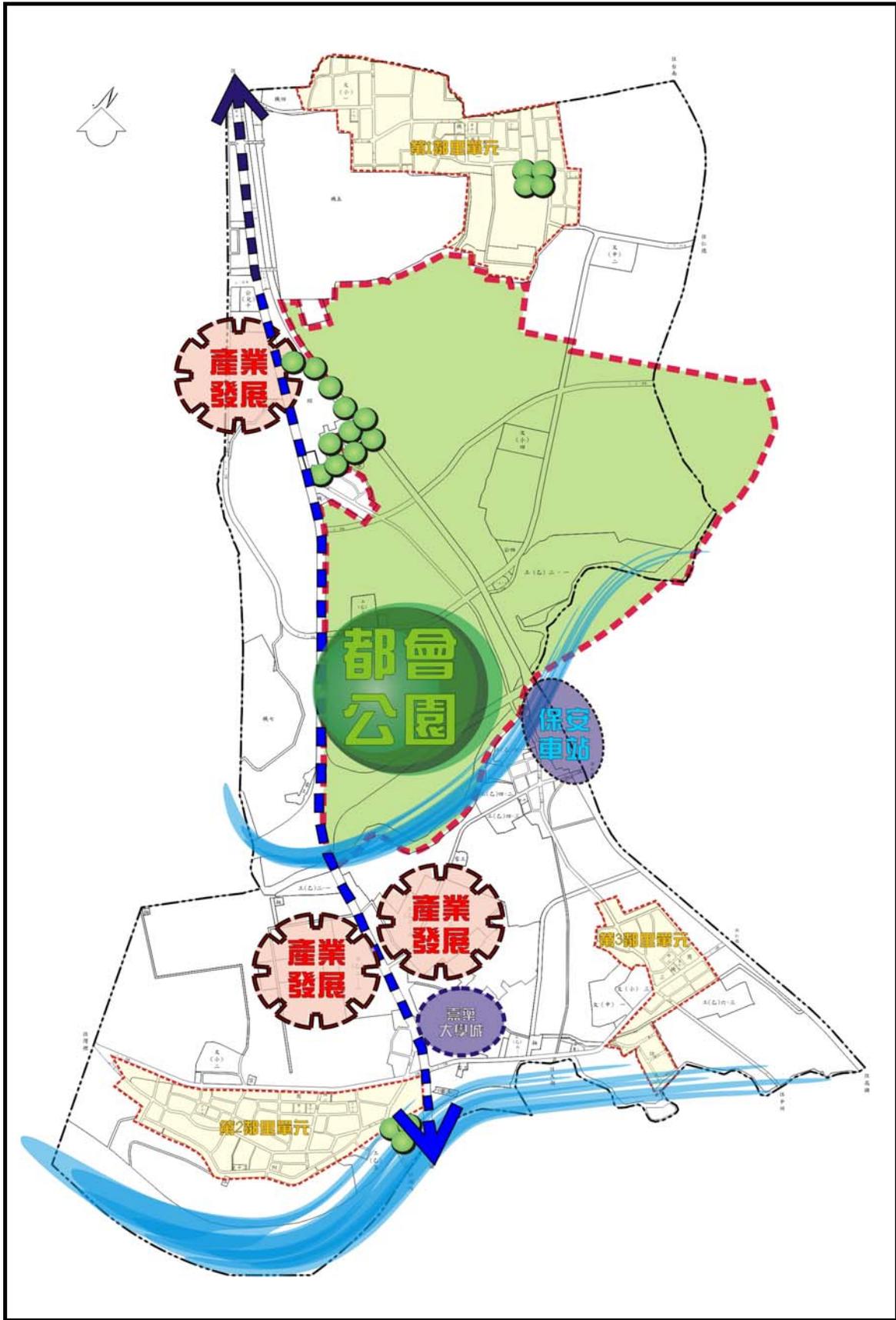


圖 6-2.1 發展構想示意圖

六、自行車道規劃系統構想

本計畫利用鄰近藍綠帶資源之計畫道路配合規劃為自行車道，結合都會公園、計畫區內公園、綠地等綠帶及三爺溪、二仁溪等藍帶資源，並且利用景觀元素打造成為計畫區內之景觀軸線。

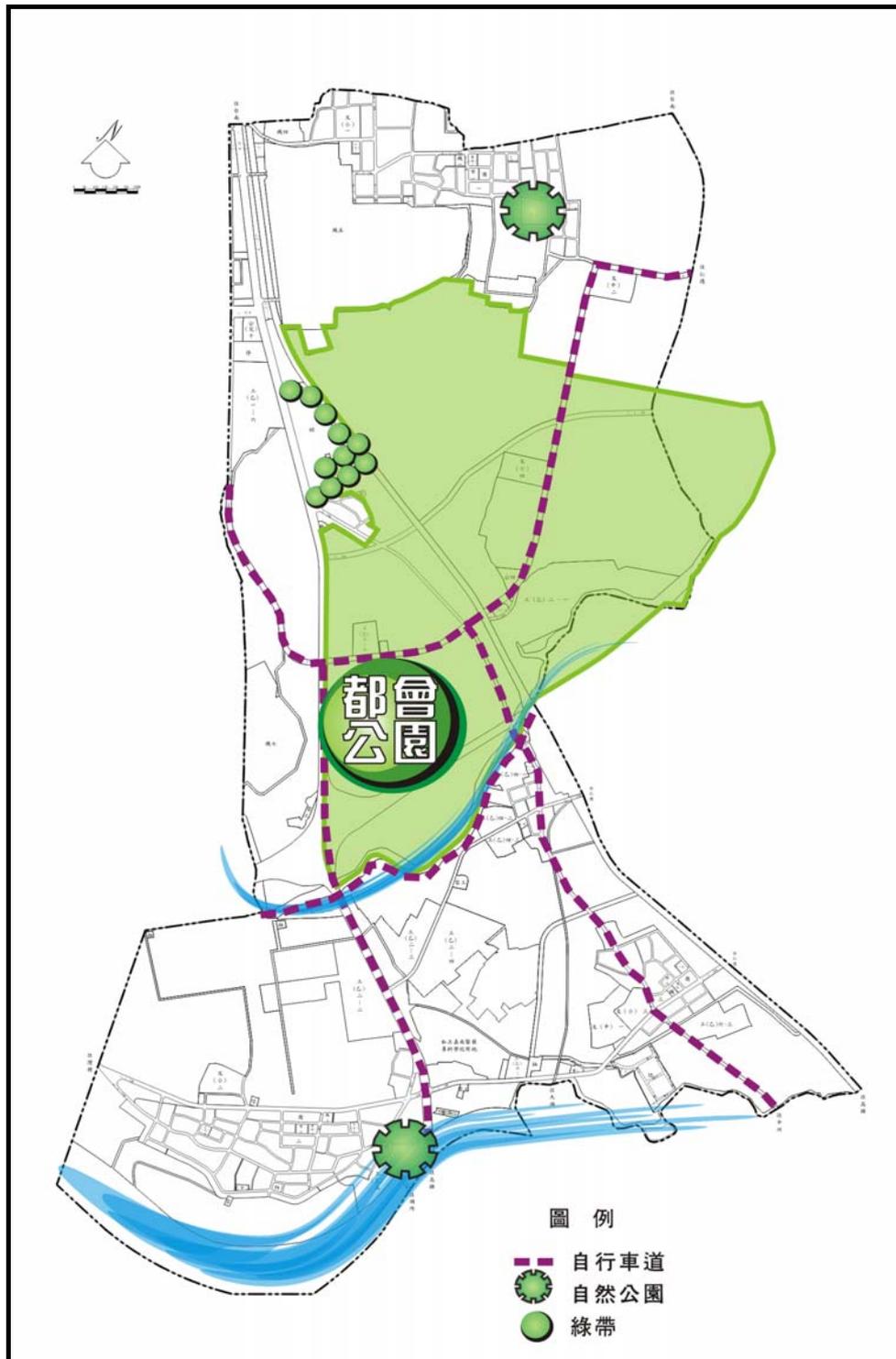


圖 6-2.2 自行車規劃系統示意圖

參、發展課題與對策

一、都市發展課題與對策

課題一：臺南都會公園特定區之開發，其目標為形塑臺南都會區休閒重鎮，影響仁德(文賢地區)都市計畫區未來都市發展，應思考未來都市發展定位。

說明：「擬定臺南都會公園特定區計畫」於民國 93 年 6 月 21 日發布實施，該案為配合都會公園用地取得而將本計畫區部分範圍(面積約 323.73 公頃)納入整體規劃，並於其計畫書內建議本計畫區於下次通盤檢討時，調整計畫範圍。另該計畫書內容敘明：「本計畫發布實施後，仁德(文賢地區)都市計畫及高速公路臺南交流道附近特定區計畫與本特定區重疊地區，應以本計畫內容為準。」，故於本次通盤檢討應一併納入檢討。

「擬定臺南都會公園特定區計畫」之開發係提供高品質之「居住」與「文化休閒」空間，達至形塑臺南都會區之休閒重鎮為目標，其部分範圍原屬本計畫區，在區位上該計畫區亦為臺南市之重要都會休閒發展計畫，故兩者間相互吸引關係密不可分。另臺南都會公園特定區之開發，第一期公園之人工設施已完成，奇美博物館則預計於民國 104 年正式開幕，其引入觀光遊憩人潮之消費需求，及居住休閒功能，將影響本計畫區都市發展結構。應配合都會公園開發及未來都市發展定位，思考本計畫區未來都市發展之定位。

對策：

- (一) 配合「擬定臺南都會公園特定區計畫」之規劃內容，檢討本計畫範圍、計畫內容與面積，並納入本次通盤檢討變更內容。
- (二) 依南部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)及修訂臺南市綜合發展計畫之指導，仁德區應延續主要計畫之指導，提供「生產」與「居住」功能，而配合臺南都會公園特定區開發，本計畫區除改善既有住宅發展品質外，應妥善檢討產業發展用地及管制內容，導引產業技術提昇，以導引都市空間朝「生產」、「休閒」與「居住」功能並重發展方向。

課題二：計畫區內地方產業特色與資源缺乏整合，無法突顯地方特色。

說明：計畫區內擁有諸多產業資源(如：台糖仁德工商綜合區、市定古蹟保安車站及三爺溪、二層行溪等河川水系)，且鄰近臺南都會公園、奇美博物館等周邊資源，惟相關產業資源欠缺整合機制，無法突顯地方產業特色。

對策：都會公園、保安車站規劃、三爺溪等觀光資源整合，結合周邊交通系統與都市綠化空間規劃，透過土地使用管制機制，導引都市景觀軸線規劃並整合計畫區及鄰近產業景點資源串聯，發展具地方產業特色之都市景觀風貌，以提昇都市發展潛力。

二、計畫年期與人口課題與對策

課題：計畫年期已屆滿，應予以調整計畫年期與計畫人口。

說明：原計畫之計畫年期為民國 94 年，係配合南部區域計畫之計畫年期訂定，未來南部區域計畫(第二次通盤檢討)計畫年期修正至民國 115 年，且本計畫也已屆應辦理通盤檢討年限，故本次通盤檢討應配合調整計畫年期，並考量臺南都會公園特定區計畫剔除本計畫範圍之影響，計畫人口亦應一併予以檢討。

對策：配合南部區域計畫調整計畫年期為民國 115 年，並考量臺南都會公園特定區計畫剔除本計畫範圍之開發影響分析，檢討調整計畫人口。

三、土地使用分區課題與對策

課題一：三爺溪為二仁河流域污染最為嚴重支流，影響都市環境品質與景觀，應檢討計畫區內行水區與河川區及其周邊土地使用與管制。

說明：計畫區內三爺溪為二仁河流域污染最嚴重支流，沿途工業廢水、家庭廢水及養殖業廢水污染皆為影響因素之一，二仁河流域整治計畫近年為中央政府及地方政府長期關注施政計畫，應配合二仁溪整治計畫檢討計畫區內行水區及河川區及其周邊土地使用規劃。

對策：納入「二仁溪水環境再生計畫」及「三爺溪排水系統整治及環境營造規劃報告」作為本計畫河川區域之執行指導，並導入都市設計概念，訂定生態都市及綠化計畫，以落實土地使用管

制，改善都市景觀。

課題二：計畫區內尚未完成附帶條件應整體開發地區，應予檢討執行困境。

說明：

- (一) 計畫區內第一次通盤檢討之變更內容綜理表第十二案附帶條件，為符合公地公用原則及減少公共設施用地取得之負擔，乃配合變更原公兒六為住宅區及部分道路用地，並於公地上增劃設一處兒童遊樂場用地（兒十二），原公兒六部分則以附帶條件規定由所有權人無償提供變更之公共設施用地或以市地重劃方式辦理，惟該整體開發地區至今未依附帶條件內容完成執行，影響都市之發展。
- (二) 查該地區之使用現況，第一次通盤檢討變更之 4 公尺道路上已興建合法建築作住宅使用，造成該附帶條件內容無法執行與開發。

對策：在公平合理原則下，檢討其規劃內容，促進該地區發展。

四、公共設施課題與對策

課題一：計畫區內鄰里性公共設施開闢率低，未能提供良好公共設施服務以提昇計畫區生活品質。

說明：計畫區內提供滿足居民休閒生活服務之鄰里性公共設施，礙於地方財政困難，致使開闢率低（鄰里公園兼兒童遊樂場用地開闢率僅 14.40%、公園、廣場兼停車場皆未開闢），影響計畫區內生活服務品質。

對策：

- (一) 未開發地區可藉由劃定為市地重劃整體開發地區，取得並開闢公共設施用地。

本次通盤檢討配合未開闢公共設施需求檢討，增設整體開發地區，藉著其開發，可一併取得部分公共設施用地並完成開闢，不僅減輕公部門的財政負擔，亦加速公共設施興闢時程，提高區內生活服務品質。

- (二) 調整事業財務計畫，優先取得需求性較迫切的公共設施種類。

藉著公共設施分期分區計畫的訂定，調整事業及財務計畫公共設施開闢的順序，將目前需求性較高的公共設施種類之開發期程優先提前，以循序漸進的方式解決區內公共設施不足的情形。

- (三) 清查區內公有土地是否有與未徵收開闢的公共設施用地交換的可能性。

針對區內的公有土地清查是否有位於土地使用分區，可供與目前劃設為公共設施用地之私有地主交換土地的可行性。

- (四) 配合臺南市政府所訂定之容積移轉作業要點，提高民間投資開發之意願。

臺南市政府訂定之容積移轉作業要點內明定都市計畫公共設施保留地的容積移轉辦法，未來應配合該作業要點的執行機制，輔導公共設施保留地的私有地主或一般民間投資，提高其意願，以加速公共設施興闢。

課題二：保安車站周邊部分地區環境窳陋，影響都市環境品質，無法突顯地區特色。

說明：保安車站為計畫區對外鐵路運輸交通樞紐且為臺南市定古蹟，其周邊仁德糖廠、台糖仁德工商綜合區與緊鄰臺南都會公園特定區之區位條件，保安車站周邊具備發展為地方觀光產業重要據點；然保安車站周邊部分住宅區及工業區環境窳陋，且入口意象不明，無法吸引大量觀光人潮佇足停留。

對策：將保安車站檢討調整為保存區，藉由土地使用管制執行機制，導入多元化使用項目並維護車站古蹟主體，以達致活化保安車站並兼顧古蹟保存之目標。

課題三：計畫區內部分公共設施長期未徵收開闢，影響土地所有權人權益。

說明：計畫區內公共設施因地方政府財政困難，計畫區內多數公共設施尚未徵收開闢，其中部分機關、市場等亦無實際使用需求，以致土地閒置，不僅影響土地所有人權益，亦造成生活環境低落。

對策：以附帶條件整體開發方式，引導部分無使用需求之公共設施檢討變更為適當分區，以提高土地利用價值。

五、交通系統課題與對策

課題：計畫區內除既有的交通道路系統外，除應思考如何結何其自然資源，將交通層級多元化。

說明：計畫區內尚無劃設自行車道系統，應考量如何利用既有的自然景觀資源，包括三爺溪及二仁溪等藍帶資源及臺南都會公園，規劃完善的自行車道系統，提高交通的可及性，營造更便民與親近的環境。

對策：結合三爺溪及二仁溪的藍帶資源，並配合該整治計畫，規劃區內之自行車道系統，以提高計畫區道路系統的豐富性。

第七章 變更計畫

壹、變更原則

本計畫依據內政部頒佈之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定檢討之準則，並配合發展構想、願景及參考計畫區之實質發展現況、公民或團體陳情意見及機關協調會之建議，擬定檢討變更原則如下：

一、計畫範圍

配合擬定臺南都會公園特定區計畫，扣除該計畫與本計畫區重疊地區，調整計畫範圍。

二、計畫年期、計畫人口及密度

- (一) 原計畫訂定之計畫目標年已屆滿，計畫年期配合「臺南市區域計畫草案」予以調整。
- (二) 計畫人口及密度配合計年期之延伸預估，考量計畫區人口成長發展趨勢及相關計畫之影響，訂定未來人口發展規模與密度。

三、土地使用分區

(一) 住宅區

1. 依計畫人口及實際發展需要檢討計畫目標年之住宅需求。住宅區配合都市發展趨勢予以增設。
2. 檢討無法執行之附帶條件住宅區，已開發建築、或其它經內政部都市計畫委員會審查通過者，以降低容積率的方式回饋；仍無法依附帶條件內容執行者，於本次檢討恢復為原公共設施用地。

(二) 商業區依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之商業區檢討標準，檢討商業區總量。

(三) 乙種工業區之使用現況穩定發展，宜維持原計畫，未來如有轉型需求，得逕依「工廠管理輔導法」申辦。

(四) 零星工業區乃為都市計畫發布實施前即存在之合法工廠，故予以維持原計畫。

- (五) 工商綜合專用區係配合行政推動「振興經濟方案」所劃設，且現況已完全開發，予以維持原計畫。
- (六) 文教區之檢討係配合實際發展需求劃設，予以維持原計畫。
- (七) 宗教專用區係配合既有合法登記為寺廟者所劃設，本次檢討除配合實際需求檢討外，其餘仍予以維持原計畫。
- (八) 加油站專用區之檢討係依實際需要檢討之，故予以維持原計畫。
- (九) 行水區之檢討應依經濟部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號函有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，予以統一名稱為河川區。
- (十) 河川區之檢討應以自然地形為界調整，考量其係配合二仁溪流域範圍所劃設，除配合實際需要檢討變更外，其餘宜維持原計畫。
- (十一) 農業區之檢討配合都市發展構想及都市發展用地增設之需要，予以檢討變更為適當之土地使用分區或公共設施用地，其餘維持原計畫。

四、公共設施用地

- (一) 機關用地係配合實際需要而劃設，考量各相關單位無實際用地使用需求，部分機(一)用地配合鄰近分區之使用需求，檢討變更為廣場兼停車場用地。
- (二) 公園、鄰里公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場之檢討，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討標準，除配合實際發展需求檢討外，其餘應予以維持原計畫。
- (三) 學校用地之檢討，已達至都市計畫定期通盤檢討之標準，原計畫已開闢之學校用地，為保持校地之完整性及保持鄰里服務水準，除文專用地配合嘉南藥理科技大學改制情形予以檢討變更為文教區外，其餘維持原計畫。
- (四) 市場用地之檢討係以一閭鄰單位設置一處為原則，除考量都市消費形態變遷及實際發展需求檢討，其餘仍予以維持原計畫。
- (五) 綠地、綠帶之檢討係按自然地形或其設置目的檢討之，考量其均具有隔離功能，予以統一名稱為「綠地」。

- (六) 廣場之檢討係視實際使用需求所劃設，該廣場用地面積僅 0.03 公頃，現況無實際使用需求，且考量整體道路系統及交通安全性，宜檢討變更為道路。
- (七) 廣場兼停車場與停車場之檢討不得低於計區內車輛預估數 20%之停車需求，考量原計畫停車空間不足，予以維持原計畫。
- (八) 鐵路用地係視實際使用需求所劃設，除保安車站考量古蹟保存與活化利用並重，檢討變更為保存區外，其餘維持原計畫。
- (九) 溝渠用地、抽水站係配合雨水下水道系統規劃使用需求而劃設，考量實際使用需求，宜維持原計畫。
- (十) 公園道用地（兼供鐵路使用）及道路用地（兼供鐵路使用）係配合臺南市區鐵路地下化工程所劃設，宜維持原計畫。

五、整體開發地區檢討

本計畫區現行計畫僅劃設一處附帶條件整體開發地區，為本計畫區辦理第一次通盤檢討時，將兒童遊樂場變更為附帶條件住宅區（詳附件十）。目前尚未依附帶條件內容辦理開發，本次檢討考量實際發展需求及開發意願，依「都市計畫整體開發地區處理方案」解決對策，予以調降部分住宅區容積回饋方式及檢討部分地區恢復為原計畫，以加速整體開發地區之執行。

貳、變更事項

依上述發展現況、檢討分析、變更原則與參考人民或團體陳情意見，據以辦理本次檢討，其變更之位置、項目、內容與變更理由詳圖 7-2.1、表 7-2.1。

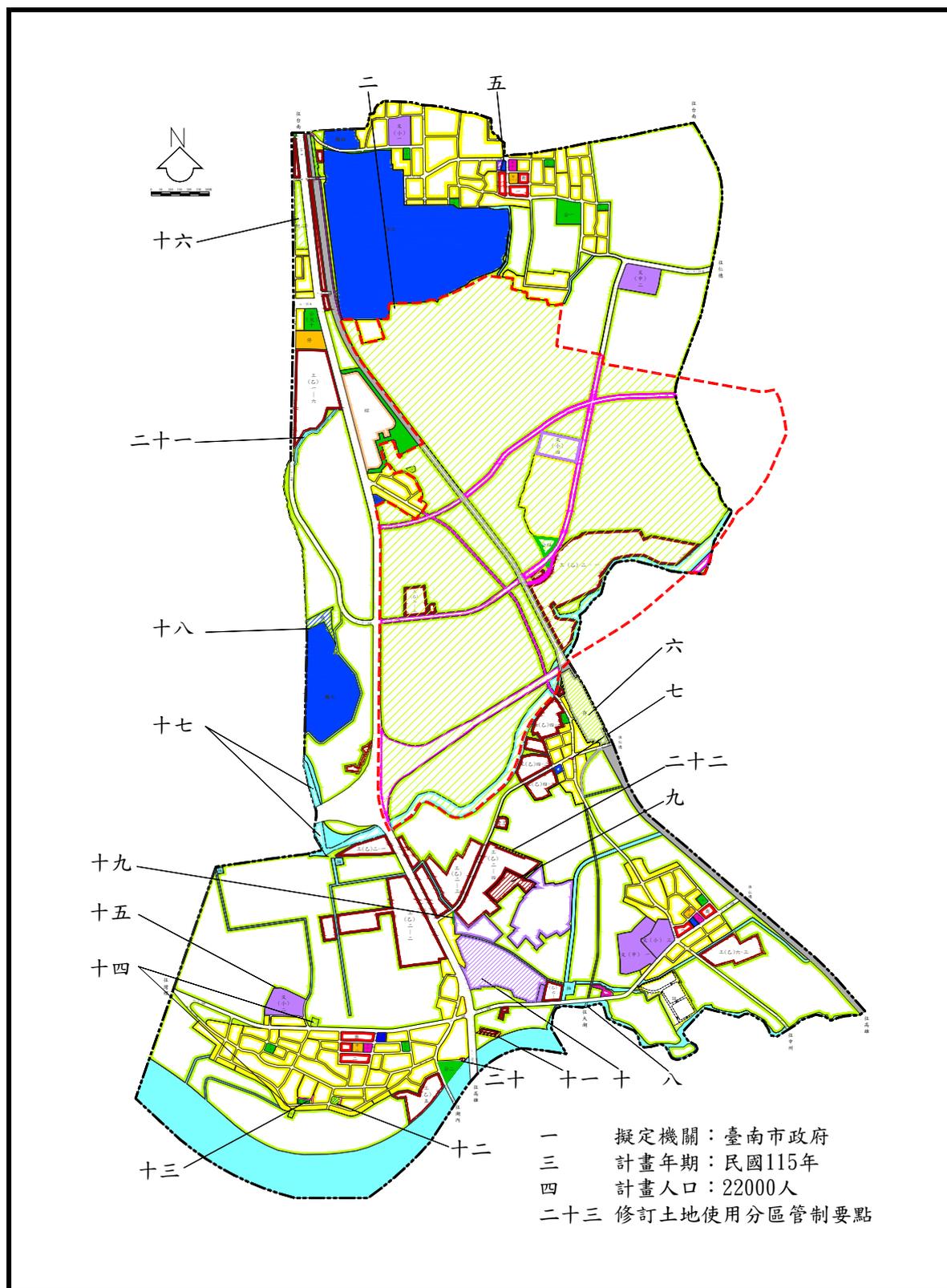


圖 7-2.1 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案變更位示意圖

表 7-2.1 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案變更內容綜理表

面積單位：公頃

核定編號	新編號	位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫	面積	新計畫	面積		
一		擬定機關	仁德鄉公所		臺南市政府		為因應原臺南縣、市已於民國 99 年合併為臺南市，原擬定機關「仁德鄉公所」已併入臺南市政府，配合縣市升格改制情形，將擬定機關調整變更為「臺南市政府」。	
二	一	計畫區內臺南都會公園特定區計畫範圍與面積	住宅區	9.73	計畫範圍外	323.73	依民國 93 年 6 月 21 日發布實施之「擬定臺南都會公園特定區計畫書」中敘明：「本計畫發布實施後，仁德（文賢地區）都市計畫及高速公路臺南交流附近特定區計畫與本特定區重疊地區，應以本計畫內容為準。」，故本次通盤檢討應配合該特定區計畫調整計畫範圍、內容及面積，將與該特定區重疊部分之計畫範圍、內容及面積予以扣除。	<ol style="list-style-type: none"> 表內面積係依「擬定臺南都會公園特定區計畫書」所載調整「仁德（文賢地區）都市計畫」部分地區面積。 擬定臺南都會公園特定區計畫範圍線依其繪圖於本計畫圖上，供參考之用。 本計畫區辦理重製時應以臺南都會公園特定區計畫之範圍線為準，另涉及範圍調整而變動之分區亦應俟未來辦理都市計畫圖重製檢討作業時，依都市計畫程序辦理。
乙種工業區	22.23							
宗教專用區	0.11							
農業區	248.70							
行水區	8.31							
文小	2.69							
公園	0.79							
鐵路用地	4.00							
道路	27.17							
小計	323.73							
三	二	計畫年期	民國 94 年		民國 115 年		原計畫之計畫年期係配合原南部區域計畫之計畫年期民國 94 年訂定，已屆滿目標年，配合臺南市政府刻正辦理之「臺南市區域計畫（草案）」調整計畫年期。	
四	三	計畫人口	28900 人		22000 人		配合計畫年期及計畫範圍調整，綜合評估人口成長趨勢及居住粗密度等人口推估結果，另加計本計畫區產業發展定位策略等因素引進之就業人口，調整計畫人口。	

續表 7-2.1 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案變更內容綜理表

面積單位：公頃

核定編號	新編號	位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫	面積	新計畫	面積		
五	四	計畫區北側機一	機關(機一)	0.14	廣場兼停車場(四)	0.14	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原機關(一)係供鄰里機關使用，目前計畫區內各單位皆無使用需求，造成機(一)用地長期間置。 2. 考量變更位置緊鄰保華宮，廟宇慶典活動需有廣大腹地使用，故將機關用地變更為廣場兼停車場用地較為妥適。 	
六	七	計畫區內部分鐵路用地(保安車站)	鐵路用地	4.43	保存區	4.49	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原臺南縣政府 99 年 12 月 23 日府文資字 0990330214A 號函示(詳附件一、二)，公告仁德區「保安車站」評鑑指定為「縣定古蹟」。 2. 考量保安車站為臺南市定古蹟，且現況仍做車站使用，為維護古蹟及車站使用完整性，予以檢討變更為保存區。 	保存區範圍：車頭段 120(部分)、126、127、141、142、143、200、201 及 232 等 9 筆地號土地。
			農業區	0.01				
			住宅區	0.05				
七	八	計畫區東側廣場用地(廣四)	廣場(廣四)	0.03	道路	0.03	<ol style="list-style-type: none"> 1. 查廣四用地係民國 79 年發布實施之「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容綜理表第七案，變更原鐵路用地及綠地為廣場，面積僅 0.03 公頃。 2. 現況無繼續留設之必要，考量整體道路系統及交通安全性，故檢討變更為道路。 	
八	九	計畫區東側鐵路用地	鐵路用地	0.02	河川區	0.02	配合鄰近分區，中正路以南之鐵路用地部分，因實際使用需求及臺南市政府水利局民國 101 年 10 月 23 日南市水雨字第 1010866827 號函(詳附件三)調整變更為河川區。	

續表 7-2.1 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案變更
內容綜理表

面積單位：公頃

核定 編號	新編號	位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫	面積	新計畫	面積		
九	十	計畫區工 (乙)二- 四內	乙種工業區(附帶 條件)(詳附件四)		乙種工業區(修 訂附帶條件) (詳附件五)		<p>1. 案內土地係分別於 92 年 12 月 25 日及 95 年 1 月 25 日發布實施，由農業區變更為乙種工業區，考量陳情人仍有擴廠需求及繳交代金之意願，經內政部都市計畫委員會第 821 次會議決議，同意展延其代金繳納期限。</p> <p>2. 為免再度因未繳納代金而影響其開發及執行，應依原計畫書規定以變更後當期(發布實施年期分別為 92 年及 95 年)公告現值加 40%之自願捐獻代金方式折算繳納，並應於委員會審議通過之日起一年內，依決議由土地所有權人與臺南市政府簽訂協議書，並於都市計畫核定前及簽訂協議書之日起二年內繳納完畢。</p>	經查展慶鋁業股份有限公司，業於民國 103 年 5 月 30 日完成協議書簽定作業(詳附件六)，本案所有權人並於同年 8 月 19 日依協議書第三條規定繳納代金。(詳附件七)
十	十二	計畫區南 側文專用 地	文專用 地	8.91	文教區	8.91	<p>1. 嘉南藥理科技大學於民國 55 年成立為「嘉南藥理專科學校」，因規模日益擴大，暨民國 85 年升格改制為「嘉南藥理學院」後，於民國 89 年再度改名為「嘉南藥理科技大學」，周邊土地使用發展蓬勃，惟其用地名稱仍維持為文專用地，考量該校為私人興學及實際改制名稱修正情形，變用地名為文教區，以符合嘉南藥理科技大學實質發展需求。</p> <p>2. 本計畫區於民國 69 年原計畫發布實施時，即將該校地劃設為「文專用地」，其後該校陸續辦理四次都市計畫變更，均變更為文教區，故本次通盤檢討配合土地使用分區一致性，予以統一名稱變更為文教區。</p>	

續表 7-2.1 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案變更
內容綜理表

面積單位：公頃

核定 編號	新編號	位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫	面積	新計畫	面積		
十一	十三	計畫區南側零星工業區	零星工業區		訂正零星工業區計畫圖位置		<ol style="list-style-type: none"> 1. 查此零星工業區為本計畫區辦理第一次通盤檢討之變更內容綜理表第十二案，依現有力仁實業廠省府勘查核准廠地範圍（車路墘段 888-2 地號）變更為零星工業區（詳附件八）。 2. 經查原核定圖變更範圍與該工業主管機關核准登記範圍之位置不符（詳附件八），係屬計畫圖轉繪錯誤，造成都市計畫書圖不符情形，故於本次檢討一併訂正該零星工業區位置，以使計畫圖位置範圍與計畫書所載內容一致。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 力仁實業廠工廠登記範圍：臺南市仁德區車路墘段 888-2 地號土地（詳附件九）。 2. 訂正範圍乃依地籍圖轉繪於計畫圖上，實際範圍應依地政單位實地鑑界範圍為準。
十二	十四	計畫區西南側附帶條件住宅區	住宅區（附帶條件）	0.16	兒童遊樂場（十三）（附帶條件一）	0.16	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係民國 79 年發布實施之第一次通盤檢討變更內容綜理表第十一案，變更原兒童遊樂場變更為住宅區及道路用地，並附帶條件規定公共設施應由土地所有權人無償提供或以市地重劃方式辦理，惟迄今土地所有權人皆無開發意願（詳附件十），故於本次檢討恢復為原公共設施用地—兒童遊樂場。 2. 考量民眾權益及開發可行性，增列附帶條件，提供所有權人申請開發機制。 	《附帶條件一》 兒童遊樂場用地徵收開闢前，若土地所有權人仍有開發意願，得另循都市計畫法定程序檢討變更為附帶條件住宅區。
			道路（附帶條件）	0.02	住宅區（註 1）	0.03	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區（註 1）範圍：二行段 1331、1332、1333、1334、1335、1336 等 6 筆地號土地。 2. 增訂土地使用分區管制要點：住宅區（註 1）之建蔽率不得超出 60%，容積率不得超出 140%。 	
			住宅區（附帶條件）	0.01				

續表 7-2.1 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案變更
內容綜理表

面積單位：公頃

核定 編號	新編號	位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫	面積	新計畫	面積		
十三	十五		住宅區	0.02 (0.0203)	道路	0.02	1. 依照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條規定：「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」因該巷道為原計畫發布實施前即存在之既成巷道，且其路型為直線型，惟原計畫規劃時將其劃設為折線型路線，造成計畫與實際使用情形不符，故配合現況既成巷道及其使用情形，調整 4 公尺人行步道之道路系統（詳計畫書附件十一）。 2. 查變更為住宅區(註 2)之變更面積狹小，地主人數眾多，以繳交代金回饋及簽訂協議書恐有執行困難，故建議以調降容積率方式辦理。	1. 道路及兒童遊樂場變更為住宅區(註 2)： (1) 本案變更範圍狹小，且土地近達 40 人共同持分，致協議書簽定困難。惟考量部分地主有開發意願，故採調降容積率方式辦理（調降本基地住宅區之容積率 200% 為 140%）。 (2) 如後續開發地主有增加容積率之需求得於申請建照前完成繳交代金後，恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 2. 變更之 4 公尺人行步道應以現況道路實測地形範圍及地籍分割成果為準。
					兒童遊樂場	0.0003		
			道路	0.02	住宅區 (註 2)	0.02		
			兒童遊樂場	0.01 (0.0121)	住宅區 (註 2)	0.0021		
道路	0.01							
十四	十七	計畫區內宗教專用區	宗教專用區	0.27	宗教專用區 (一)	0.27	為區分不同強度之宗教專用區，將計畫區內原有之宗教專用區名稱修正為宗教專用區(一)。	
十五	十八	文(小)二西北側農業區	農業區	0.01	文小用地 (文(小)二)	0.01	大甲國小活動中心部分範圍興建於該筆土地上，查該土地權屬為仁德區公所所有，經仁德區公所表示同意先行辦理都市計畫變更後，再依法辦理撥用程序，故予以變更為文(小)用地，以符實際使用。	變更範圍： 保甲段 321 地號土地。

續表 7-2.1 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案變更
內容綜理表

面積單位：公頃

核定 編號	新編號	位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫	面積	新計畫	面積		
十六	十九	計畫區 北側農 業區	農業區	1.80	農業區 （附帶 條件 二）	1.80	計畫區北側工業區及住宅區之中雜夾一處農業區，原計畫之劃設原意應係考量其位置處於原縣市交界之外圍地帶，當時土地亦呈現閒置狀態，故將其規劃為農業區，惟目前周圍土地均為已開發區，該土地現況並非作農業使用，亦無灌排等農地設施，其發展率已屆飽合狀態，大多做為工商混合使用，無法發揮農業用途，故將其以整體開發方式變更為附帶條件農業區，期望藉此措施有效達到提高土地利用、縣市邊界縫合的目標。	《附帶條件二》 應整體開發，並得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定另案依程序辦理。
十七	二十二	計畫區 內行水 區	行水區	6.71	河川區	6.71	依經濟部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號函有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，及經濟部水利署第六河川局民國 101 年 9 月 24 日水六產字第 10150180810 號函認定為河川區（詳附件十二），故予以統一名稱為河川區。	
十八	二十三	機七用 地北側	農業區	1.01	機關 （機七）	1.01	1. 依國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處民國 97 年 5 月 21 日備工南管字第 0970002629 號函示 13 甲段 548 地號土地為中華民國所有，並由國防部軍備局管理，為利土地整體規劃，建議予以變更為機關用地。 2. 考量機關實際使用需求及土地完整性，且鄰近之 13 甲段 515-6、543-1、543-2、547-1 等 4 筆地號土地權屬均為中華民國所有，並分別由國防部軍備局及財政部國有財產局管理，故予以將上述 4 筆地號部分土地一併納入檢討變更為機關用地。	經查十三甲 548 地號餘名國 98 年 10 月 26 日分割為 548 及 548-4 兩筆土地，故本案使用面積應包含 548、548-4、515-6、543-1、543-2 以及 547-1 等 6 筆土地。

續表 7-2.1 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案變更
內容綜理表

面積單位：公頃

核定 編號	新編號	位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫	面積	新計畫	面積		
十九	二十四	工(乙) 二一四 西側	綠帶	0.03	綠地	0.03	<p>1. 本計畫區綠帶周邊建成區建物密集，現況無法依建築技術規則之規定退縮建築，為解決該退縮建築規定造成合法建築基地興建之困難，予以變更為綠地。</p> <p>2. 考量其綠帶功能除為隔離之用，亦兼具調節都市生態機能，建議於本次通盤檢討將其統一名稱為綠地。</p>	
二十	部人 13	計畫區 南側囊 底路	住宅區	0.01 (0.00 85)	道路	0.01 (0.0085)	<p>本案係本計畫區第二次通盤檢討變更內容明細表第十六案，其變更理由為：「…在不影響他人權益及不少於原道路用地、公園用地面積原則下，重新調整道路位置」，然經查該次通盤檢討於都市計畫樁位公告並移交地政單位分割時，始發現住宅區面積短少約 92 平方公尺，故為保障土地所有權人權益，於本次酌予調整路型，將原短少之住宅區面積（92 平方公尺）補足（詳附件十三）。</p>	
			道路	0.02 (0.01 77)	住宅區	0.02 (0.0177)		
二十一	逕 4	計畫區 北側農 業區	農業區	0.15	溝渠用 地	0.15	<p>依臺南市政府水利局民國 102 年 6 月 18 日南市水雨字第 1020503882 號函，配合「三爺溪排水系統整治及環境營造規劃報告」之整治規劃，溝渠用地範圍應包含排水計畫寬度及兩岸防汛道路，共計用地範圍為 14 公尺寬，故配合該計畫，將原 10 公尺寬之溝渠用地拓寬為 14 公尺寬。</p>	
二十二	逕 7	計畫區 南側乙 種工業 區	乙種工業 區	0.09	農業區	0.09	<p>陳情土地原為農業區，後因民國 69 年原都市計畫劃定為部分乙種工業區、部分農業區，造成乙種工業區細窄狹長無法使用，經查變更範圍土地為原計畫配合現有工廠較為集中地區整理規劃成為之工業區，考量現況無使用需求，建議配合實際使用需求，予以變更為農業區。</p>	變更地號：車路 墘 230-1 地號。
二十三	二十 六	土地使 用分區 管制要 點	已訂定		修訂（詳附件十 四、土地使用分 區管制要點修正 條文對照表）		配合相關法令修正及本次檢討內容予以修正，以符實際。	

表 7-2.2 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案土地使用面積增減統計表

面積

單位：公頃

項目	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二					
住宅區	擬定機關	-9.73	計畫年期	計畫人口		-0.05			修訂乙種工業區二、四附帶條件規定		訂正零星工業區計畫圖位置	-0.14					
商業區																	
乙種工業區		-22.23															
零星工業區																	
工商綜合專用區																	
文教區														+8.91			
宗教專用區		-0.11															
加油站專用區																	
電信專用區																	
保存區										+4.49							
行水區		-8.31															
河川區													+0.02				
農業區		-248.70								-0.01							
機關								-0.14									
公園		-0.79															
兒童遊樂場																	+0.16
鄰里公園兼兒童遊樂場																	
文專															-8.91		
文中																	
文小		-2.69															
市場																	
綠地、綠帶																	
綠地																	
綠帶																	
廣場								-0.03									
廣場兼停車場					+0.14												
停車場																	
鐵路用地	-4.00					-4.43		-0.02									
溝渠用地																	
抽水站																	
道路	-27.17							+0.03				-0.02					
公園道用地（兼供鐵路使用）																	
道路用地（兼供鐵路使用）																	
合計		-323.73			0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00					

續表 7-2.2 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案土地
使用面積增減統計表

面積單位：公頃

項目	十三	十四	十五	十六	十七	十八	十九	二十	二十一	二十二	二十三	合計				
住宅區	+0.00 (0.0018)	修正宗教專用區名稱		增訂農業區附帶條件				+0.01			修訂土地使用分區管制要點	-9.91 (-9.9082)				
商業區													0.00			
乙種工業區													-0.09	-22.32		
零星工業區														0.00		
工商綜合專用區														0.00		
文教區														8.91		
宗教專用區														-0.11		
加油站專用區														0.00		
電信專用區														0.00		
保存區														4.49		
行水區								-6.71						-15.02		
河川區								+6.71						6.73		
農業區						-0.01			-1.01				-0.15	+0.09	-249.79	
機關									+1.01						0.87	
公園															-0.79	
兒童遊樂場	-0.01 (-0.0118)														0.15 (0.1482)	
鄰里公園兼兒童遊樂場															0.00	
文專															-8.91	
文中															0.00	
文小						+0.01									-2.68	
市場															0.00	
綠地、綠帶	綠地 綠帶											+0.03				0.03
												-0.03				-0.03
廣場											-0.03					
廣場兼停車場											0.14					
停車場											0.00					
鐵路用地											-8.45					
溝渠用地									+0.15		0.15					
抽水站											0.00					
道路	+0.01							-0.01			-27.16					
公園道用地(兼供鐵路使用)											0.00					
道路用地(兼供鐵路使用)											0.00					
合計	0.00		0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		-323.73				

第八章 檢討後實質計畫

壹、計畫範圍與面積

本計畫位於仁德區西側，其範圍東至縱貫鐵路並與臺南都會公園特定區及高速公路臺南交流道附近特定區為鄰，南至二仁溪及港尾溝溪，西至大甲里現有聚落西側及臺南機場界線，北至臺南市東區區界，包括仁愛、仁和、成功、大甲、二行及保安等六里，計畫區面積約 817.96 公頃。

貳、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

參、計畫人口與密度

計畫人口為 22000 人，居住密度為每公頃約 203 人。

肆、土地使用計畫

一、住宅區

以現有居住地區為基礎，配合集居規模，劃設 3 處住宅鄰里單元，面積共計 108.18 公頃，佔計畫區總面積 13.23%。

二、商業區

共劃設社區中心商業區 3 處，面積共計 4.46 公頃，佔計畫區總面積 0.55%。

三、乙種工業區、零星工業區

共劃設乙種工業區 6 處，面積共計 54.25 公頃，佔計畫區總面積 6.63%；另劃設零星工業區 4 處，面積共計 1.46 公頃，佔計畫區總面積 0.18%。

四、工商綜合專用區

劃設工商綜合專用區 1 處，面積 7.11 公頃，佔計畫區總面積 0.87%。

五、文教區

劃設文教區 3 處，係為配合嘉南藥理科技大學劃設，面積共計 20.34 公頃，佔計畫區總面積 2.49%。

六、宗教專用區

劃設宗教專用區 2 處，為配合觀音寺及萬龍宮劃設，面積共計 0.27 公頃，估計畫區總面積 0.03%。

七、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.32 公頃，估計畫區總面積 0.04%。

八、電信專用區

劃設電信專用區 1 處，面積 0.16 公頃，估計畫區總面積 0.02%。

九、保存區

劃設保存區 1 處，係為配合臺南市定古蹟—保安車站劃設，面積 4.49 公頃，估計畫區總面積 0.55%。

十、河川區

配合區內三爺溪、二仁溪劃設為河川區，面積共計 56.11 公頃，估計畫區總面積 6.86%。

十一、農業區

都市發展用地外劃設為農業區，面積共計 376.74 公頃，估計畫區總面積 46.06%，未來配合都市發展，視實際需要，可依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。

表 8-4.1 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案變更前後土地使用面積對照表

面積單位：公頃

項 目	通盤檢討前計畫面積	扣除臺南都會公園特定區計畫範圍面積	通盤檢討增減面積(不包含變更內容綜理表第二案)	通 盤 檢 討 後		
				通盤檢討後面積	佔都市發展用地面積百分比(%)	佔計畫面積百分比(%)
住宅區	118.09	-9.73	-0.18	108.18	28.09	13.23
商業區	4.46	—	0	4.46	1.16	0.55
乙種工業區	76.57	-22.23	-0.09	54.25	14.09	6.63
零星工業區	1.46	—	0	1.46	0.38	0.18
工商綜合專用區	7.11	—	0	7.11	1.85	0.87
文教區	11.43	—	8.91	20.34	5.28	2.49
宗教專用區	0.38	-0.11	0	0.27	0.07	0.03
加油站專用區	0.32	—	0	0.32	0.08	0.04
電信專用區	0.16	—	0	0.16	0.04	0.02
保存區	0	—	4.49	4.49	1.17	0.55
行水區	15.02	-8.31	-6.71	0.00	—	0.00
河川區	49.38	—	6.73	56.11	—	6.86
農業區	626.53	-248.7	-1.09	376.74	—	46.06
機關	70.96	—	0.87	71.83	18.65	8.78
公園	3.11	-0.79	0	2.32	0.60	0.28
兒童遊樂場	0.16	—	0.15	0.31	0.08	0.04
鄰里公園兼兒童遊樂場	2.5	—	0	2.50	0.65	0.31
文專	8.91	—	-8.91	0.00	0.00	0.00
文中	6.22	—	0	6.22	1.62	0.76
文小	8.77	-2.69	0.01	6.09	1.58	0.74
市場	0.73	—	0	0.73	0.19	0.09
綠地	3.04	—	0.03	3.04	0.79	0.37
綠帶		—	-0.03			
廣場	0.03	—	-0.03	0.00	0.00	0.00
廣場兼停車場	0.53	—	0.14	0.67	0.17	0.08
停車場	1.46	—	0	1.46	0.38	0.18
鐵路用地	21.83	-4	-4.45	13.38	3.47	1.64
溝渠用地	12.25	—	0.15	12.40	3.22	1.52
抽水站	0.58	—	0	0.58	0.15	0.07
道路	88.74	-27.17	0.01	61.58	15.99	7.53
公園道用地（兼供鐵路使用）	0.39	—	0	0.39	0.10	0.05
道路用地（兼供鐵路使用）	0.57	—	0	0.57	0.15	0.07
合計（1）	450.76	-66.72	1.07	385.11	100.00	47.08
合計（2）	1141.69	-323.73	0	817.96	—	100.00

註：1. 表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

2. 合計（1）都市發展用地面積不包括行水區、河川區及農業區。

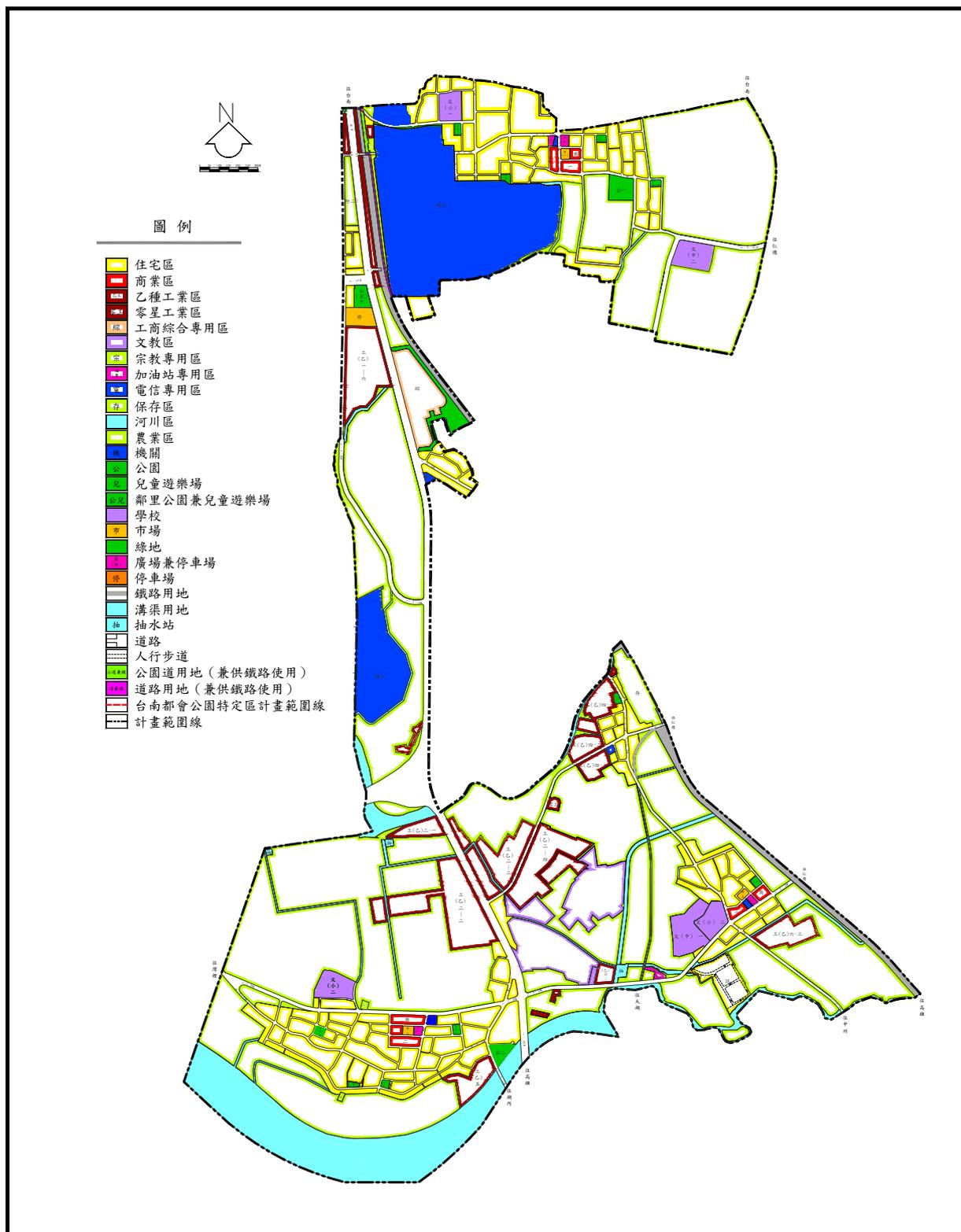


圖 8-4.1 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案示意圖

伍、公共設施計畫

一、機關

共劃設機關 7 處，其中機四、機五、機七為國防設施用地，機八為文賢派出所用，面積共計 71.83 公頃，估計畫區總面積 8.78%。

二、公園

共劃設公園 2 處，公（一）位於第一鄰里單元內，公（二）位於第二鄰里單元內，面積共計 2.32 公頃，估計畫區總面積 0.28%。

三、兒童遊樂場

共劃設兒童遊樂場 2 處，位於第三鄰里單元內，面積 0.31 公頃，估計畫區總面積 0.04%。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂 9 處，面積共計 2.50 公頃，估計畫區總面積 0.31%。

五、文中

劃設文中用地 2 處，文（中）一為現有之文賢國小，文（中）二尚未開闢，面積共計 6.22 公頃，估計畫區總面積 0.76%。

六、文小

劃設文小用地 3 處，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，面積共計 6.09 公頃，估計畫區總面積 0.74%。

七、市場

劃設市場 3 處，其中市三已開闢作保安大市場使用，面積 0.73 公頃，估計畫區總面積 0.09%。

八、綠地

工（乙）二一四西側利用天然溝渠劃設 5 公尺寬綠地與住宅區隔離，另在工商綜合專用區四週及住宅區邊緣不適建築之低溼地區或畸零地劃設為綠地，面積共計 3.04 公頃，估計畫區總面積 0.37%。

九、廣場兼停車場

於鄰里單元內劃設廣場兼停車場 4 處，面積共計 0.67 公頃，估計畫區總面積 0.08%。

十、停車場

劃設停車場 1 處，面積 1.46 公頃，估計畫區總面積 0.18%。

十一、溝渠用地

配合計畫區內雨水下水道系統用地需求，劃設溝渠用地，面積共計 12.40 公頃，估計畫區總面積 1.52%。

十二、抽水站

配合計畫區內雨水下水道系統用地需求，劃設抽水站 3 處，面積 0.58 公頃，估計畫區總面積 0.07%。

十三、公園道用地（兼供鐵路使用）

配合臺南市區鐵路地下化工程劃設公園道用地（兼供鐵路使用）面積 0.39 公頃，估計畫區總面積 0.05%。

十四、道路用地（兼供鐵路使用）

配合臺南市區鐵路地下化工程劃設道路用地（兼供鐵路使用）面積 0.57 公頃，估計畫區總面積 0.07%。

表 8-5.1 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案公共設施明細表

使用項目	編號	計畫面積(公頃)	備註
機關	機一	0.10	供鄰里機關使用
	機二	0.23	供鄰里機關使用(供消防隊使用)
	機三	0.13	供鄰里機關使用
	機四	1.85	國防設施用地
	機五	55.93	國防設施用地
	機七	13.38	國防設施用地
	機八	0.21	文賢派出所
	小計	71.83	
公園	公一	1.50	第一鄰里中心內
	公二	0.82	第二鄰里中心內
	小計	2.32	
鄰里公園兼 兒童遊樂場	公(兒)一	0.20	第一鄰里中心內
	公(兒)二	0.20	第一鄰里中心內
	公(兒)三	0.18	第一鄰里中心內
	公(兒)四	0.20	第一鄰里中心內
	公(兒)五	0.20	第二鄰里中心內
	公(兒)七	0.20	第二鄰里中心內
	公(兒)八	0.22	第三鄰里中心內
	公(兒)九	0.20	第三鄰里中心內
	公(兒)十	0.90	停一北側
	兒十二	0.15	公(兒)五東南側
	兒十三	0.16	第二鄰里中心內
	小計	2.82	
學校	文(小)一	1.67	仁和國小
	文(小)二	2.32	大甲國小
	文(小)三	2.10	文賢國小
	小計	6.09	
	文(中)一	3.69	文賢國中
	文(中)二	2.53	國中預定地
	小計	6.22	
市場	市(一)	0.27	第一鄰里單元內
	市(二)	0.25	第二鄰里單元內
	市(三)	0.21	保安大市場
	小計	0.73	
綠地		3.04	
廣場兼 停車場	廣(停)一	0.20	第一鄰里單元內
	廣(停)二	0.19	第二鄰里單元內
	廣(停)三	0.14	第三鄰里單元內
	廣(停)四	0.14	第一鄰里單元內
	小計	0.67	
停車場	停一	1.46	臺南機場大門東側
鐵路用地		13.38	
溝渠用地		12.40	
抽水站		0.58	3處
道路		61.58	
公園道用地(兼供鐵路使用)		0.39	
道路用地(兼供鐵路使用)		0.57	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

陸、交通系統計畫

一、道路

劃設道路面積 61.58 公頃，佔計畫區總面積 7.53%。

(一) 快速道路

三號道路係臺灣地區西部走廊東西向快速道路臺南—關廟線（臺 86 線）穿越本計畫區之部分路段，為本計畫區內之區域性聯外快速道路，東通臺南市，西達歸仁、關廟地區，計畫寬度為 40 公尺。

(二) 主要道路

共配設 5 條主要道路皆為聯外道路。

1. 一號道路（臺一號省道）：為本計畫區主要聯外幹道，北往臺南，南達高雄，計畫寬度 40 公尺。
2. 二號道路：位於計畫區北端，為通往臺南機場之主要聯外幹道，計畫寬度 55 公尺。
3. 二—1 號道路：為本計畫區南端東西向之幹道，東接一號道路，向西通往臺南灣裡之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
4. 二—2 號道路：為本計畫區南端東西向之幹道，西接一號道路，向東可通達仁德區公所之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
5. 二—3 號道路：為本計畫區中央東西向之幹道，中段位於臺南都會公園特定區範圍內，為通往高速公路臺南交流道附近特定區及臺南機場之聯外道路，計畫寬度 25 公尺。

(三) 次要道路

其劃設 15 條次要道路中，5 條屬聯外道路。

1. 三一—2 號道路：為本計畫區北端之次要聯外道路，自文中二北側向西北通往臺南市，計畫寬度 15 公尺。
2. 三一—4 號道路：為本計畫區東西向次要聯外道路，西起一號道路，向東經保安車站南側，通往仁德，計畫寬度 15 公尺。
3. 三一—6 號道路：為本計畫區向南通往中洲里之次要聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

4. 三一7 號道路：為舊有之臺一號省道，向南通往湖內，計畫寬度 15 公尺。
5. 三一1、三一3、三一5、三一8 號等 4 條 15 公尺寬計畫道路，四一5、四一6 號等 2 條 12 公尺寬計畫道路，為本計畫區內鄰里間連絡道路。

（四）服務道路及其他

除上述快速道路、主要道路、次要道路外，視土地使用計畫及發展需要，分別劃設 15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺及 6 公尺等 6 種寬度之服務道路，並酌予劃設 4 公尺寬之人行步道。

二、鐵路

劃設鐵路用地面積 13.38 公頃，佔計畫區總面積 1.64%，為南北穿越本計畫區之西部縱貫鐵路，寬度為 30 公尺寬。

表 8-6.1 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案道路編號表

道路層級	編號	路寬 (公尺)	路長 (公尺)	起迄點	備註
快速道路	三	40	388	計畫範圍東側至計畫範圍西側（臺灣地區西部走廊東西向快速公路臺南一關廟線）	聯外道路
主要道路	一	40	5115	北自計畫範圍北界，南至計畫範圍南界	聯外道路
	二	55	110	東自一號道路，西至臺南機場	聯外道路
	二—1	20	1575	東自一號道路，西至計畫範圍西界	聯外道路
	二—2	20	1590	東自計畫範圍東界，西至一號道路	聯外道路
	二—3	25	2007	東自計畫範圍東界，穿越臺南都會公園，西至三—8 號道路	聯外道路
次要道路	三—1	15	1221	東自三—2 號道路，西至一號道路	區內道路
	三—2	15	1155	北自計畫範圍北界，南至文中二西北側接二—3 號道路	聯外道路
	三—3	15	655	北自一號道路，南至三—四號道路	區內道路
	三—4	15	1395	東自計畫範圍東界，西至一號道路	聯外道路
	三—5	15	1164	北自三—4 號道路，南至二—2 號道路	區內道路
	三—6	15	759	北自二—2 號道路，南至計畫範圍南界	聯外道路
	三—7	15	636	北自一號道路向南經公二西側，南至計畫範圍南界	聯外道路
	三—8	15	810	北自二號道路，南至二—3 號道路	區內道路
	四—5	12	640	東自一號道路向西後折南沿西側計畫範圍至二號道路	區內道路
	四—6	12	1485	東自三—7 號道路，西至二—1 號道路西側路段	區內道路
服務道路	三—9	15	88	東自機五西側，西至一號道路	區內道路
	四—1	12	210	北自計畫範圍北界，南至三—1 號道路	區內道路
	四—2	12	105	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	東自機五，西至 1 號道路	區內道路
	四—7	12	285	北自二—1 號道路中段，向南至四—6 號道路	區內道路
	未編號	10	6355		區內道路
	未編號	8	9896		區內道路
其他	未編號	6、4	2430		區內道路

註：表內長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

柒、分期分區發展計畫

配合實際發展趨勢及地方財務負擔，訂定分期分區發展計畫如下：

一、實施發展分區之範圍

包括計畫區內之住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、工商綜合專用區等土地使用分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，且建築土地使用率已達 80% 以上之地區劃定之。

(二) 優先發展區

除已發展區外，其他地區劃設優先發展區。

三、本計畫區優先發展區部分，因都市建設經費龐大，為能加速附帶條件地區與公共設施之開發，引導地方健全之發展，乃擬定發展優先次序，供建設參考之依據，各項附帶條件地區與公共設施用地之開發優先順序原則如下：

(一) 利用現有道路劃設為計畫道路之私有土地應優先取得。

(二) 對於整體發展具有關鍵性者，優先開發。

(三) 現有聚落宜優先開發。

(四) 實施中或定案之開發計畫，優先配合開發。

(五) 地方所急需者，優先開發。

(六) 開發阻力較小者，優先開發。

(七) 發展潛力較大者，優先開發。

(八) 開發成本較低者，經費較易籌措，需配合設施較少而易完成者，優先開發。

四、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，配合地方財政編列公共設施實施進度及經費表，以引導全計畫區作有秩序之發展。

(一) 開發方式

包括徵收、市地重劃等。

(二) 實施進度

實施進度將依分期分區發展計畫、當地實際發展需要及地方財政狀況，以五年為一期，逐年編列預算進行開發建設。

(三) 經費來源

不同公共設施之開發主體，其經費來源包括臺南市政府逐年編列預算、上級補助、中央政府逐年編列預算、事業單位自行年編列預算等。

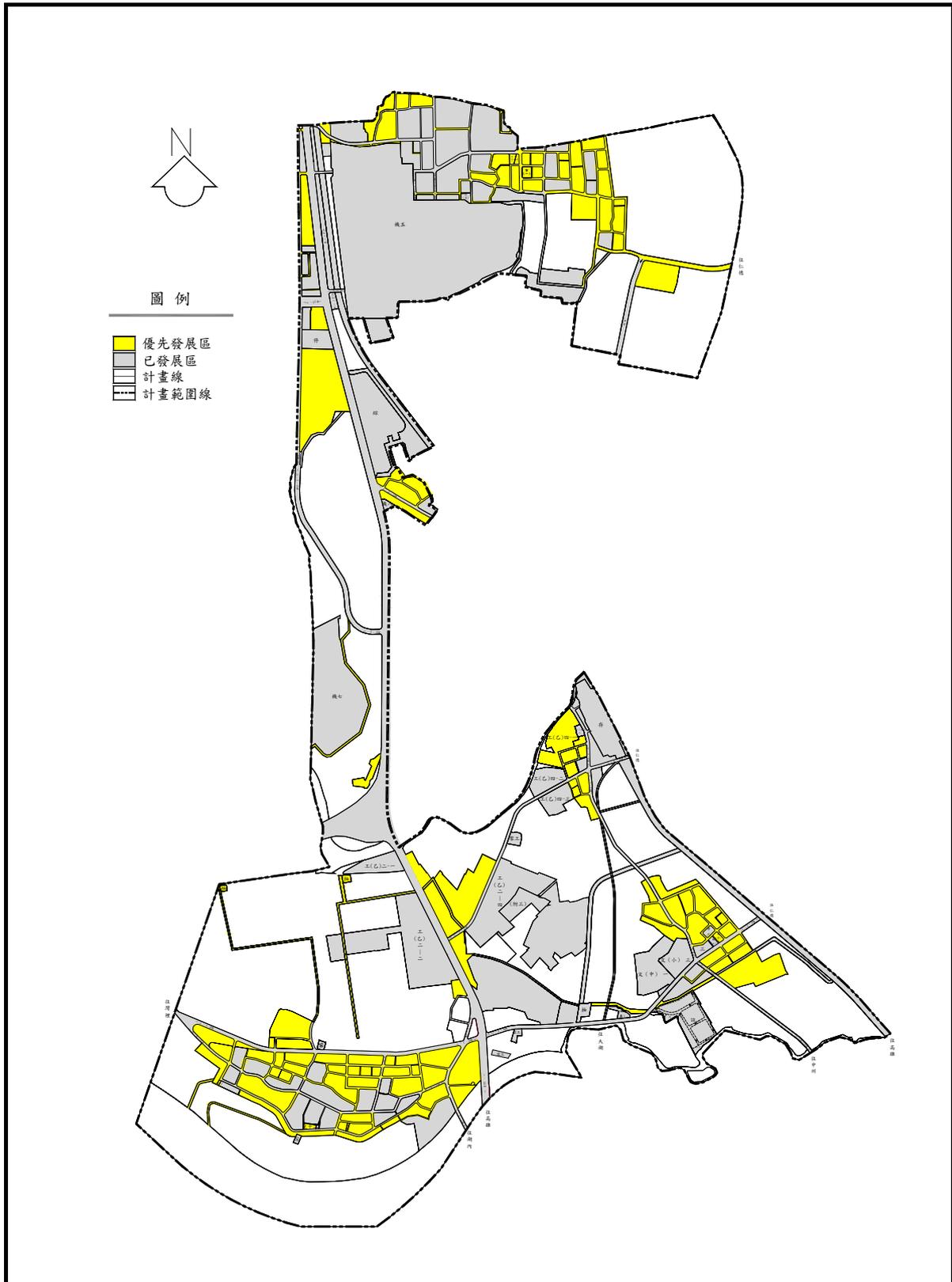


圖 8-7.1 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案分期分區計畫區位示意圖

表 8-7.1 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案公共設施實施進度及經費表

面積單位：公頃

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完 成年限 (民國)	經費來源
		徵收	市地 重劃	公地 撥用	區 段 徵收	其 他	土地徵收 及地上物 補償費	整地費	工程費	合 計			
機關	機一	0.10	✓				1,400	25	300	1,725	臺南市政府	115	臺南市政府逐年 編列預算
	機二	0.23	✓				3,220	58	690	3,968	臺南市政府	115	臺南市政府逐年 編列預算
	機三	0.13	✓				1,820	33	390	2,243	臺南市政府	115	臺南市政府逐年 編列預算
公園	公一	1.50	✓				21,000	—	—	23,625	臺南市政府	108 ~ 112	上級補助、臺南市 政府逐年編列預 算
							—	375	2,250		營建署		
	公二	0.82	✓				11,480	—	—	12,915	臺南市政府	104 ~ 108	上級補助、臺南市 政府逐年編列預 算
							—	205	1,230		營建署		
	公(兒)二	0.20	✓				2,800	—	—	3,150	臺南市政府	104 ~ 108	上級補助、臺南市 政府逐年編列預 算
							—	50	300		營建署		
	公(兒)三	0.18	✓				2,520	—	—	2,835	臺南市政府	108 ~ 112	上級補助、臺南市 政府逐年編列預 算
							—	45	270		營建署		
	公(兒)四	0.20	✓				2,800	—	—	3,150	臺南市政府	108 ~ 112	上級補助、臺南市 政府逐年編列預 算
							—	50	300		營建署		
	公(兒)五	0.20	✓				2,800	—	—	3,150	臺南市政府	104 ~ 108	上級補助、臺南市 政府逐年編列預 算
							—	50	300		營建署		
	公(兒)七	0.20	✓				2,800	—	—	3,150	臺南市政府	108 ~ 112	上級補助、臺南市 政府逐年編列預 算
—							50	300	營建署				
公(兒)九	0.20	✓				2,800	—	—	3,150	臺南市政府	108 ~ 112	上級補助、臺南市 政府逐年編列預 算	
						—	50	300		營建署			
公(兒)十	0.90	✓				12,600	—	—	14,175	臺南市政府	104 ~ 108	上級補助、臺南市 政府逐年編列預 算	
						—	225	1,350		營建署			
兒十二	0.15	✓				2,240	—	—	2,520	臺南市政 府、營建署	104 ~ 108	上級補助、臺南市 政府逐年編列預 算	
						—	40	240					
兒十三	0.16	✓				2,400	—	—	2,699	臺南市政 府、營建署	108 ~ 112	上級補助、臺南市 政府逐年編列預 算	
						—	43	256					
學校	文小二	0.89	✓				12,460	223	3,535	16,218	臺南市政府	115	臺南市政府逐年 編列預算
	文中二	2.53	✓				35,420	633	10,050	46,103	臺南市政府	115	臺南市政府逐年 編列預算
廣場兼 停車場	廣(停)一	0.20	✓				2,800	—	—	3,050	臺南市政府	108 ~ 112	上級補助、臺南市 政府逐年編列預 算
							—	50	200		營建署		

續表 8-7.1 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案公共設施實施進度及經費表

面積單位：公頃

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完 成年限 (民國)	經費來源
		徵收	市地重劃	公地撥用	區段徵收	其他	土地徵收及地上物補償費	整地費	工程費	合計			
廣車 場兼 用 停地	廣(停)二	0.19	✓				2,660	—	—	3,112	臺南市政府	108 ~ 112	上級補助、臺南市政府逐年編列預算
							—	91	361		營建署		
	廣(停)三	0.14	✓				1,960	—	—	2,135	臺南市政府	104 ~ 108	上級補助、臺南市政府逐年編列預算
							—	35	140		營建署		
	廣(停)四	0.14	✓				1,960	—	—	2,135	臺南市政府	104 ~ 108	上級補助、臺南市政府逐年編列預算
							—	35	140		營建署		
市場	市(一)	0.27	✓				3,780	135	270	4,185	臺南市政府	115	上級補助、臺南市政府逐年編列預算
	市(二)	0.25	✓				3,500	125	250	3,875	臺南市政府	115	上級補助、臺南市政府逐年編列預算
	市(三)	0.21	✓				2,940	105	210	3,255	臺南市政府	115	上級補助、臺南市政府逐年編列預算
溝渠用地	13.38	✓					187,320	3,345	13,380	204,045	相關水利主管機關	108 ~ 112	由相關主管機關依規劃視實際需要逐年編列預算
抽水站	0.27	✓					3,780	68	270	4,118	相關水利主管機關	108 ~ 112	由相關主管機關依規劃視實際需要逐年編列預算
鐵路用地	3.39	✓					—	1,695	3,390	5,085	交通部臺灣鐵路管理局	105 ~ 117	由相關主管機關視都市發展需要逐年編列預算
道路	15.46	✓					216,440	7,730	15,460	239,630	臺南市政府、相關道路主管機關	104 ~ 118	由相關主管機關視都市發展需要逐年編列預算
公園道用地(兼供鐵路使用)	0.39	✓					5,460	98	390	5,948	臺南市政府、交通部臺灣鐵路管理局	104 ~ 118	由相關主管機關視都市發展需要逐年編列預算
道路用地(兼供鐵路使用)	0.57	✓					7,980	143	570	8,693	臺南市政府、交通部臺灣鐵路管理局	104 ~ 118	由相關主管機關視都市發展需要逐年編列預算
合計	13.45						561,140	15,810	57,092	634,042			

註：本表之經費概估僅供參考，實際開闢經費之開發年期視地方財政而定。

捌、都市防災計畫

一、環境敏感地區

(一) 潛在災害地區

本計畫區之潛在災害地區包括地下水補助區敏感地、地表水源敏感地、地質災害敏感地、洪水平源敏感地、噪音管制區及優良農田敏感地等，綜合分析全區屬地下水潛在入滲率一級區、計畫區北側屬水質敏感地、南側屬水量敏感地、區內潛在災害不嚴重、僅鄰近三爺溪及港尾溝溪各一處洪水平原敏感地、以噪音管制而言，本計畫區多屬第二類管制區、區內大多非屬優良農田敏感地。

表 8-8.1 環境敏感項目檢核表

環境敏感項目	檢核成果說明
地下水補助區敏感地	地下水補助區的功能即在確保地下水量的穩定，維持地下水使用的永續性，依其潛在入滲率由劣至優可分為一～三級，本計畫區大多屬潛在入滲率一級區，顯示地表水不易入滲，地表逕流流失量多，不易涵養水量。
地表水源敏感地	地表水源敏感地分為水質保護品及水量保護區，本計畫區有三爺溪及二仁溪等 2 大河川經過，故幾乎全區均屬水質水量保護區。
地質災害敏感地	地質災害包括地震災害與坡地穩定度兩種，本計畫區皆非地質災害嚴重地區。
洪水平原敏感地	洪水平源敏感地乃洪泛地區，是由於河川週期性溢流的水體、沖積土壤的累積、以及河流改道等因素所造成，幾乎所有大河川或發展成熟的河流都有洪水平原，而本區多為非洪水平原敏感地。
噪音管制區	噪音管制從嚴至寬分為第一～四類，而本計畫區除於三爺溪沉岸多劃為第四類管制區，其餘為第二、三類管制區。
優良農田敏感地	優良農田為自然特性適合農作生產之地區，本計畫區僅少數零星分布幾處優良早田與次優良早田，其餘多非為優良農田敏感地。

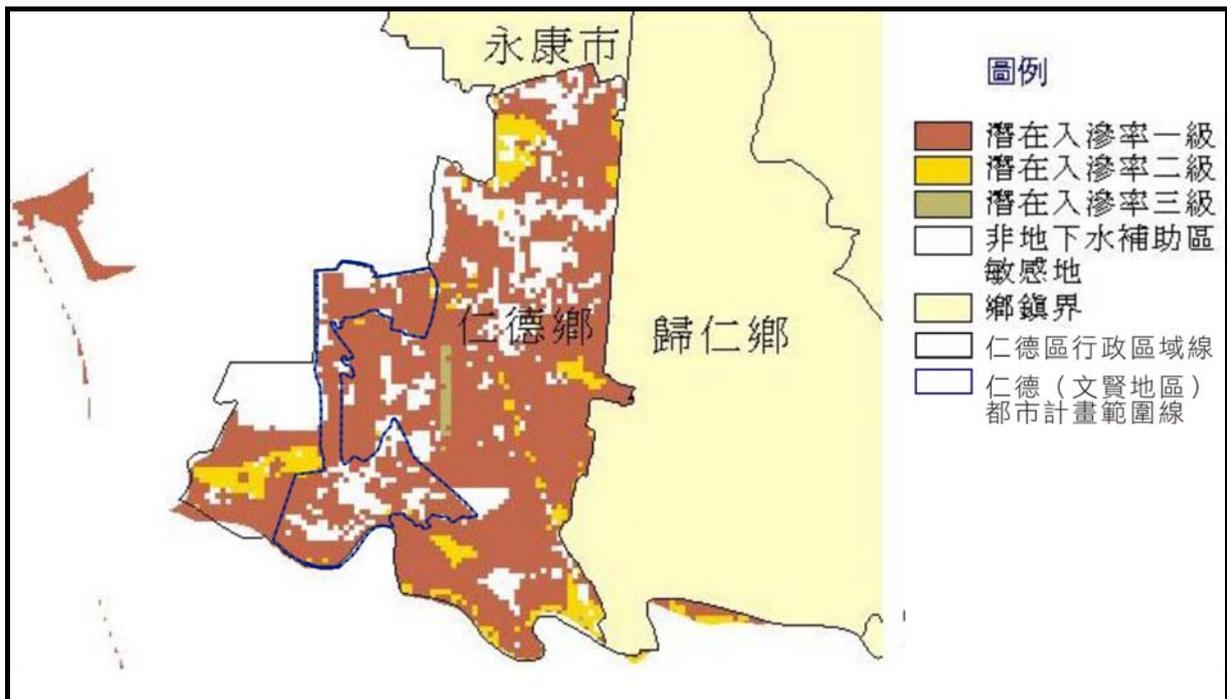


圖 8-8.1 地下水補助區敏感地分析示意圖

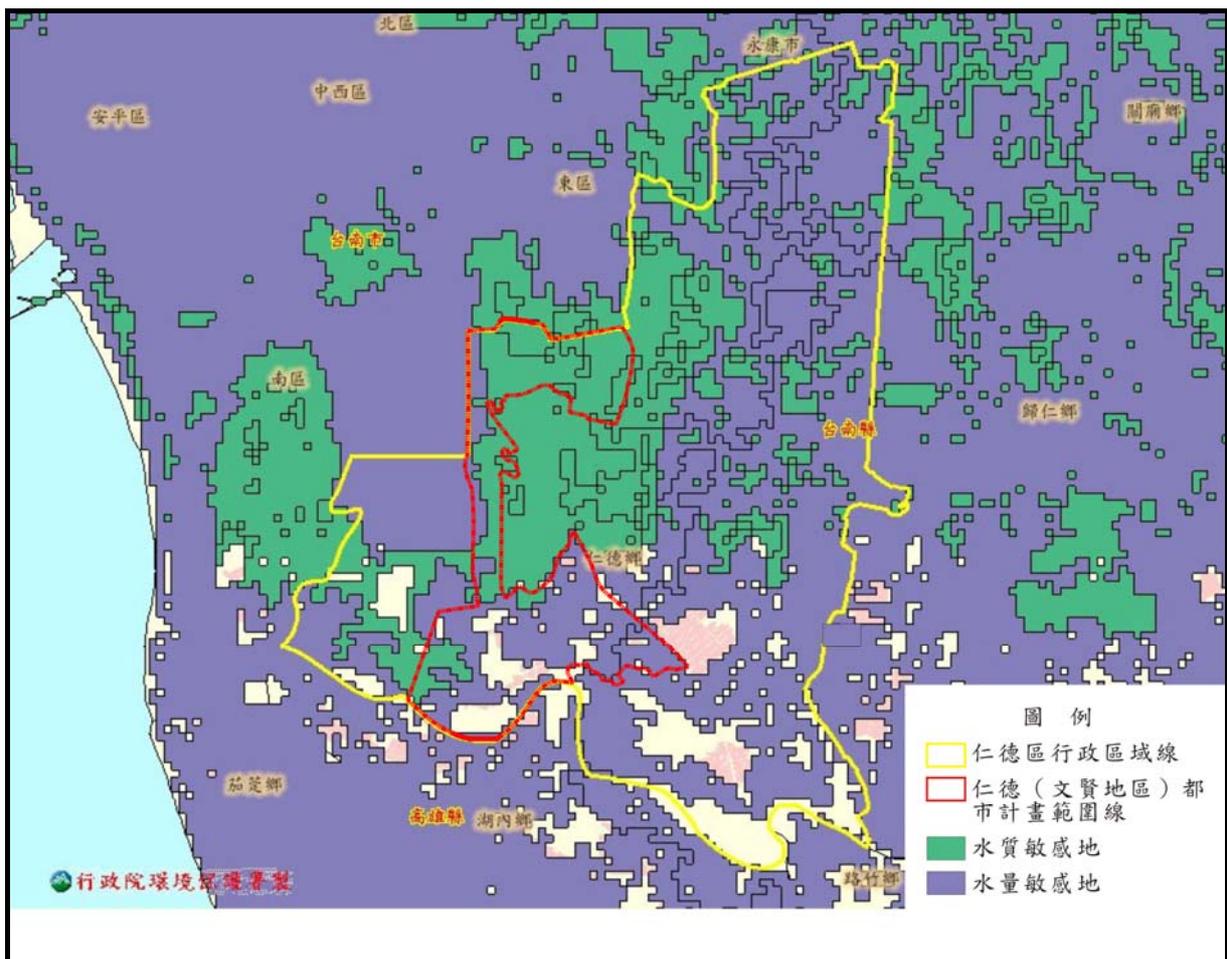


圖 8-8.2 地表水源敏感地分析示意圖

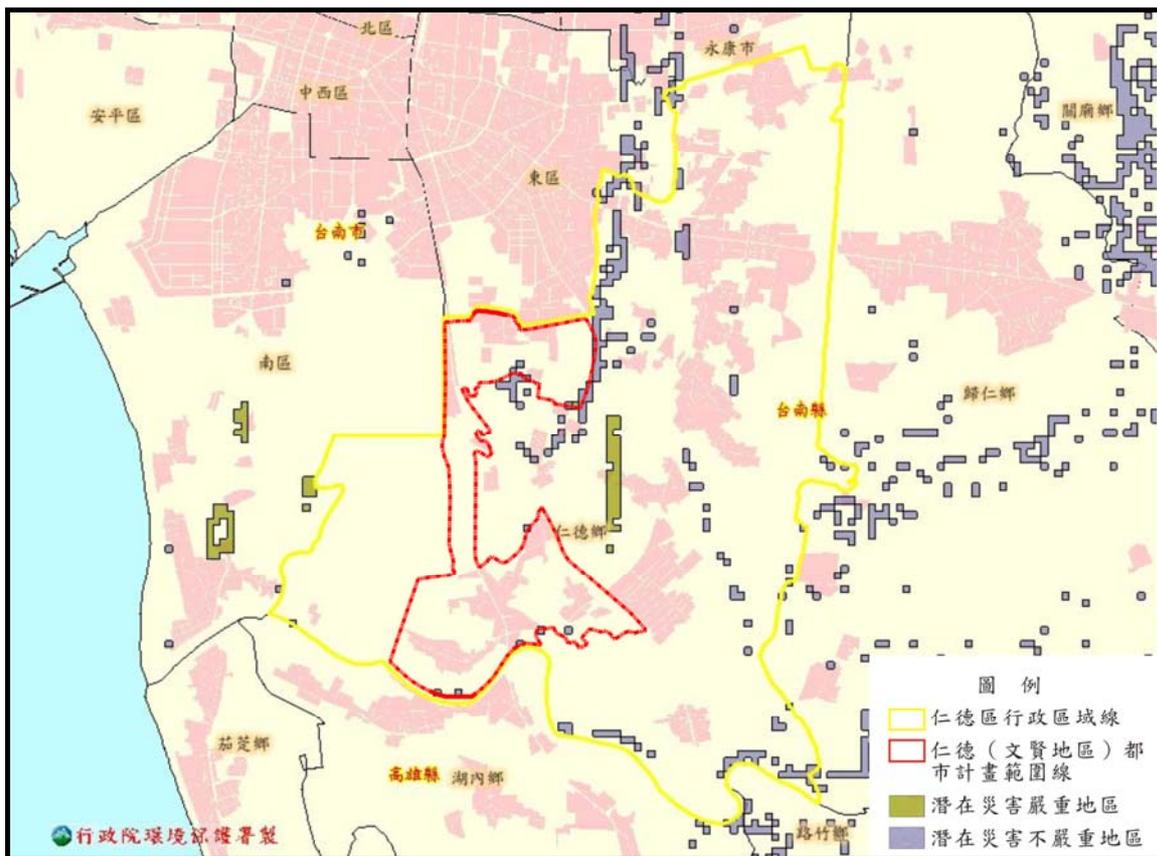


圖 8-8.3 地質災害敏感地分析示意圖

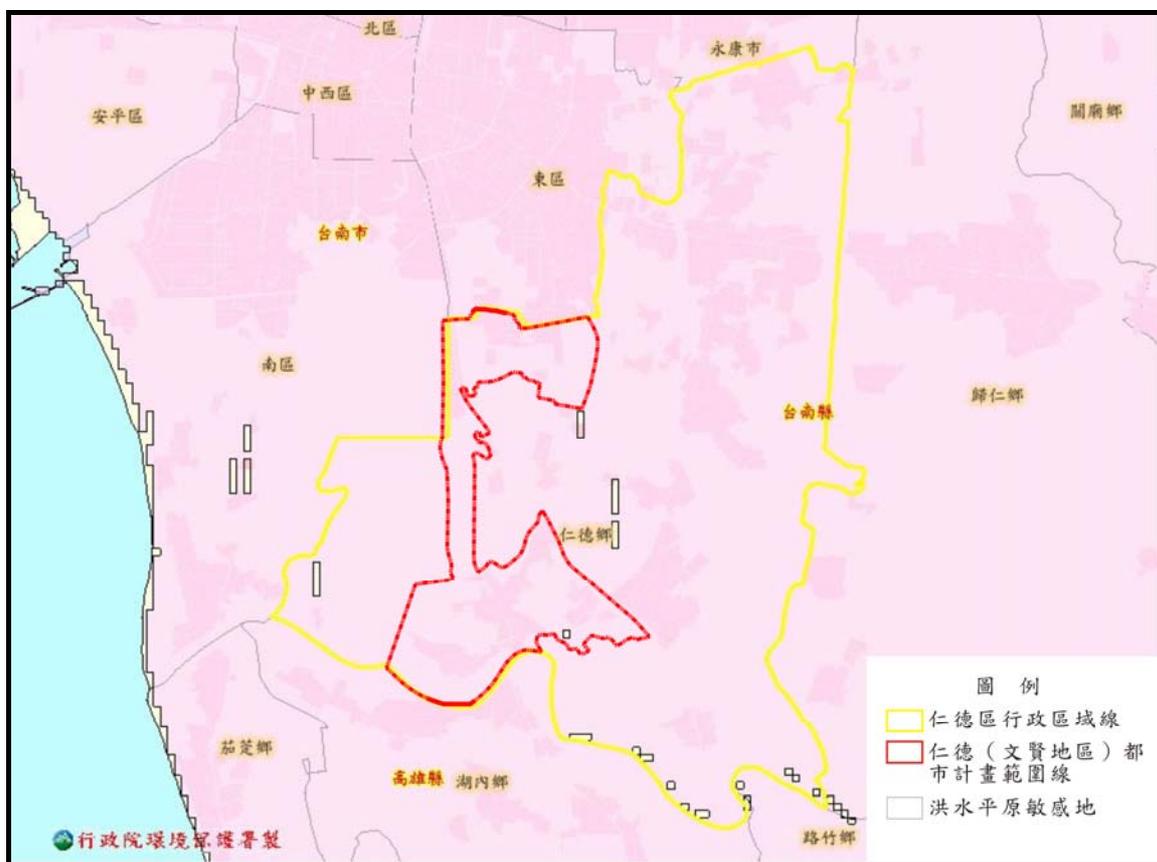


圖 8-8.4 洪水平原敏感地分析示意圖

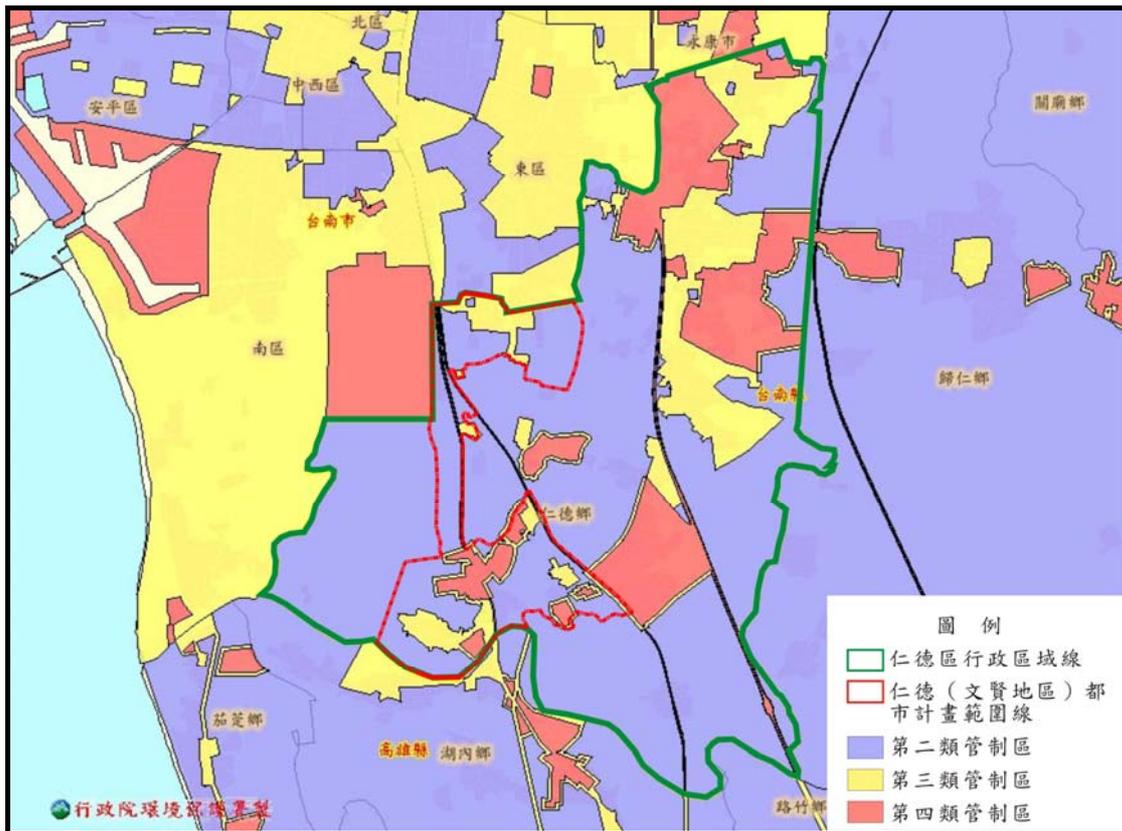


圖 8-8.5 噪音管制區分析示意圖

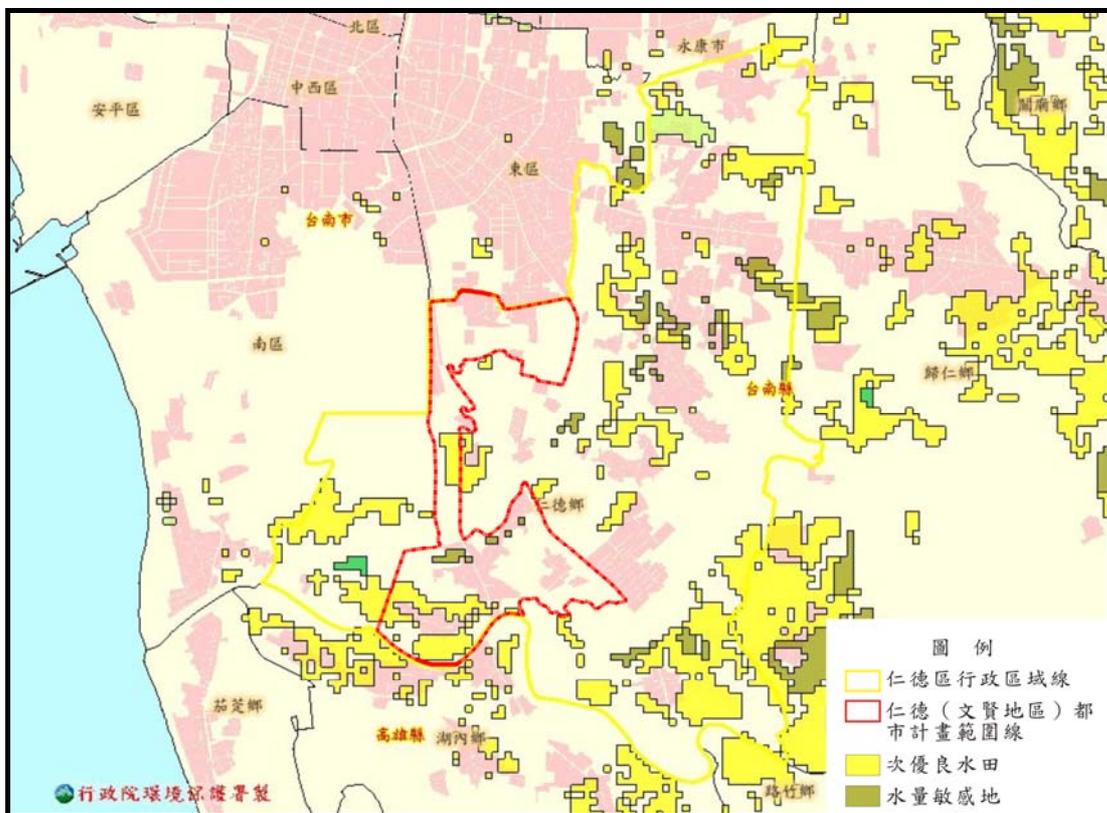


圖 8-8.6 優良農田敏感地分析示意圖

二、仁德區災害調查分析

天然災害包含：風災、震災、水災、寒災、旱災等，近年來歷經較嚴重之天然災害為風災及水災，諸如泰利、海棠等颱風侵襲及豪雨，對於生命及居住環境構成極大威脅。

（一）颱風

歷次颱風造成仁德區的災害，如泰利、海棠颱風造成民宅淹水、道路積水及路樹倒塌，造成人民財產損失、道路、電力通訊中斷及農作物損失。

（二）水災

颱風帶來豐沛雨水，每遇豪雨保安里就是一大片水鄉澤國，一甲里、太子里、三甲里、二行里、大甲里等均年年受創甚鉅，其他諸如造成道路及農作毀損，財物損失及生活大受影響。

（三）震災

造成大災難的地震有一半以上發生在嘉南地區，如新營地震和新化地震，由 20 世紀以來的地震災害記載，可看出臺南市主要受到地震災害衝擊地區為東部山麓，連帶亦對仁德區造成人員傷亡及房屋倒塌等災害。

表 8-8.2 仁德區歷年災害史彙整表

類型	災害名稱	時間	說明
颱風、水災	0612 豪雨	94. 6. 12	二仁溪水位高漲，加上降雨強大且集中，社區淹水無法順利排出，部分地區淹水達至 3 天以上。
	海棠颱風	94. 7. 18	保安地區因抽水站功能不彰導致保安里水深將近一層樓高，汪洋一片。
	八八水災	98. 8. 8	二仁溪沿岸保安里、附近二層行和嘉南藥理科技大學出現水淹至 1 公尺以上的情況。
	凡那比颱風	99. 9. 18	保安里一帶水淹超過 1 層樓高度，近兩千戶受災。
地震	新化地震	35. 12. 5	發生在臺南市東北方之新化與那拔林附近，發生震度 6. 1 的災害地震，共造成 74 人死亡。
	白河地震	53. 1. 18	發生在嘉南地區，震度為 6. 3 的災害地震，造成部分老舊房屋傾斜。
	集集地震	88. 9. 21	車籠埔斷層活動引起，造成大量人員傷亡與房屋毀損。
	瑞里地震	97. 7. 17	震央在嘉義瑞里，地震規模 6. 2，震源深度非常淺，共造成 5 人喪生。

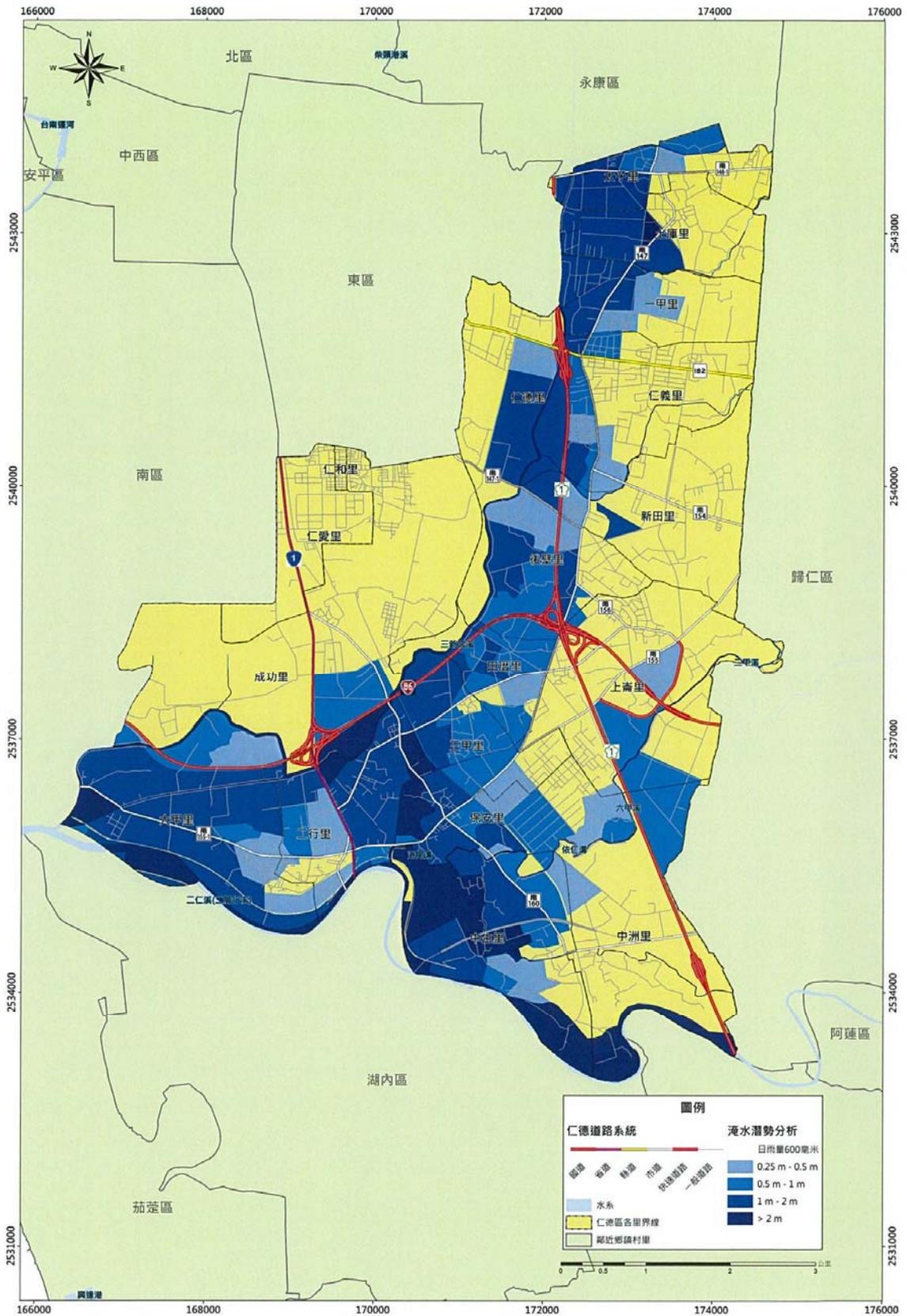


圖 8-8.7 仁德區水災淹水潛勢 (600mm) 圖

三、都市防災

(一) 防(救)災據點

所謂防(救)災據點，對居民而言除可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來也應朝向兼具防災教育，指導民眾基本防災措施之機能。

1. 防(救)災避難場所

- (1) 救災指揮中心：主要扮演對外聯繫、獲得各種情報並進行災後秩序維持的角色，因此指定本計畫區內之機關及警察局為救災指揮中心。
- (2) 救災醫護中心：因救災醫護中心必須存放各式緊急醫療器材及藥品等設備，需要較大的空間及專業醫護人員進駐，可結合學校既有的醫護人員，利用學校（如嘉南藥理科技大學）及區內大型公園等，作為救災醫護中心。
- (3) 臨時避難場所：主要為收容因空間阻隔或其他因素暫時無法進入防(救)災據點之人員，其設施及設備較缺乏，並無法提供中長期之生活保障，指定對象為本計畫區內之鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、停車場、廣場兼停車場、車站等。
- (4) 長期避難場所：由於本計畫區與臺南都會公園特定區相鄰，且臺南都會公園為本計畫區周邊最大型之公共開放空間，最適宜做為防災安置使用，故建議將其納入做為本區之長期避難場所。

表 8-8.3 計畫區防救災空間系統及避難設施一覽表

空間系統	層級	防災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
救災設施 與避難場所	救災指揮中心	區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備。	警察局、機關。
	救災醫護中心	存放緊急醫療器材、藥品等救護用品。	學校、公園。
	臨時避難場所	居民進行災害因應活動所須之器材與廣場。	鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、停車場、廣場兼停車場、車站。
	長期避難場所	存放水、糧食及生活必需品等救災設施及物資。	臺南都會公園。
	火災延燒防止地帶	—	開放空間如農業區、道路、建築物退縮空間、河川區等等。

(二) 防(救)災路線

1. 消防救災路線：本計畫區消防救災路線系統之規劃主要考量道路寬度、建築物倒塌及消防車通行問題等分別賦予其不同之機能，本計畫區內之道路系統將劃分為緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等。

(1) 緊急道路：指定本計畫區一、二、三號道路(寬度 40 至 55 公尺)為緊急道路，此道路為本計畫區內之主要聯外道路，除寬度考量外，並因其貫穿本計畫區中心，故為本計畫區內相當重要的防災道路。

(2) 救援、輸送道路：以本計畫區內之主要道路、次要道路為救援、輸送道路，作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

(3) 避難輔助道路：以本計畫區內之服務道路為對象，主要作為連接各避難場所、並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點、或連通前兩層級之道路，主要擔負連結之重要功能。

2. 火災防止延燒地帶

以農業區、開放空間及道路系統作為火災防止延燒帶。

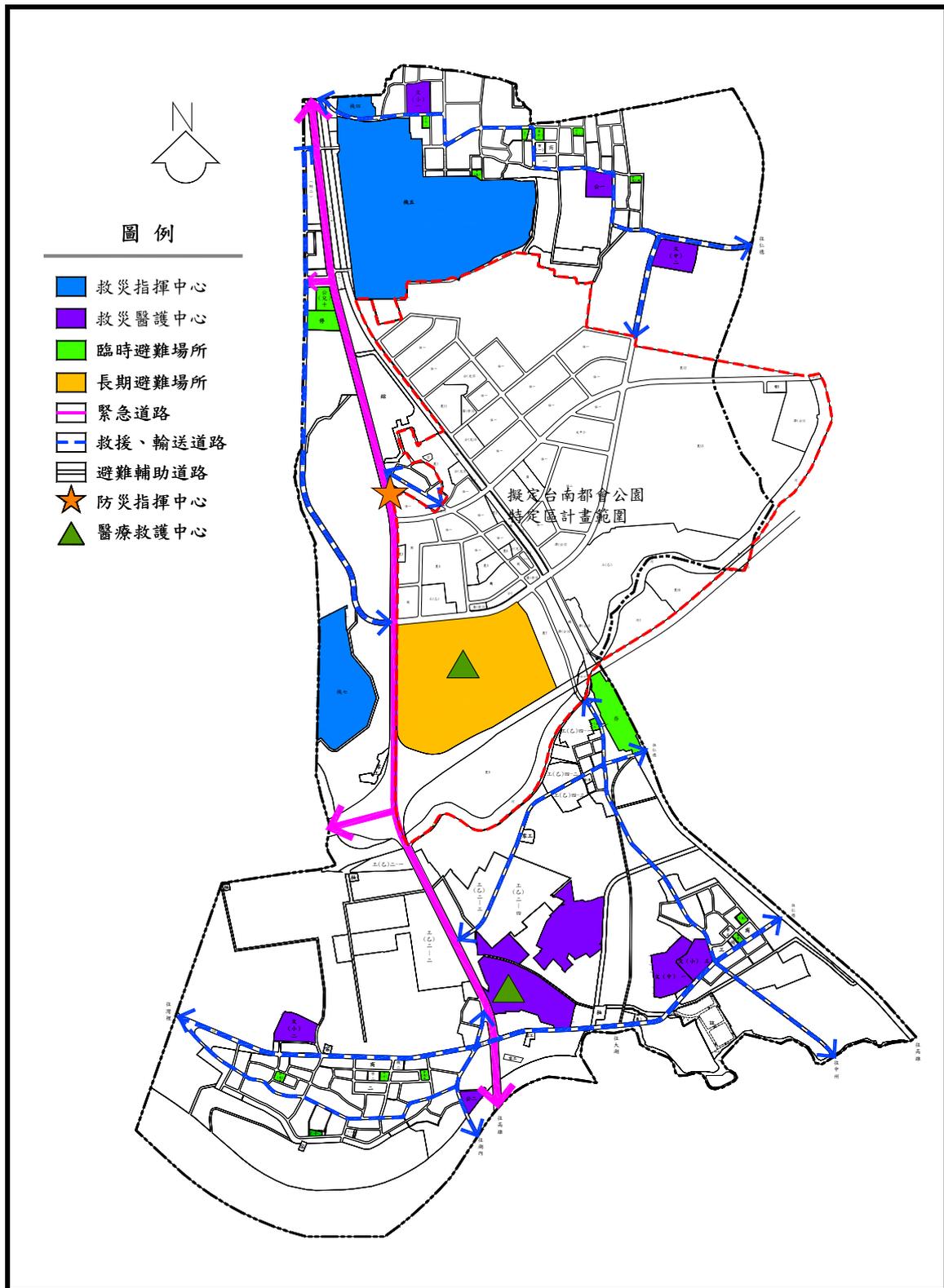


圖 8-8.8 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案都市防災示意圖

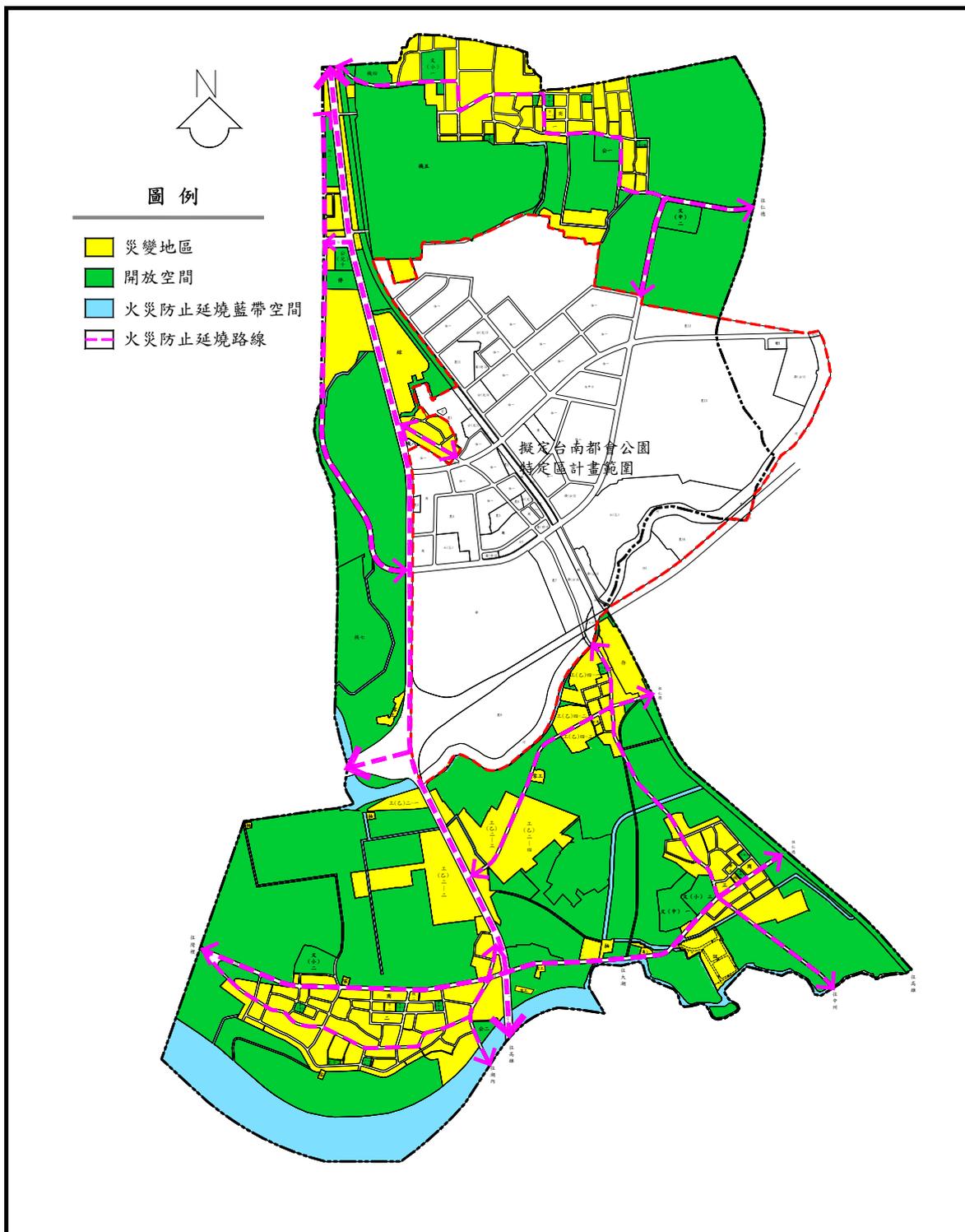


圖 8-8.9 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案火災防止延燒地帶示意圖

玖、生態都市及綠化計畫

仁德區除了有地區型的都會公園為較廣大的開擴綠地外，計畫區內更有三爺溪及二仁溪流經，極富自然景觀資源，為落實生態保育的概念，本計畫區之生態都市計畫結合生態保護、環境教育及休閒生活的理念，訂定下列原則：

一、自然設施設置原則

（一）自然公園的設置

計畫區內的公園用地可利用自行車道系統結合藍帶資源，規劃成為體能訓練或自然公園，兼具休閒教育、生態維護的功能。

（二）自然步道的設置

1. 與公園、都市綠點串連的道路沿線，考量生態保育原則，步道規劃盡可能採用當地材質減少硬鋪面及不必要的施工。
2. 於規劃設計施工期間鼓勵民間環保團體參與，完竣後亦可由民間團體參認養維護。

二、河體改造原則

（一）河岸植生之復育

計畫區內河岸沿線以留設綠帶的方式復育植生，其新增樹種及種植方式均應符合「河川區域種植規定」。

（二）加強親水空間的設置

計畫區臨三爺溪及二仁溪的河岸應配合親水動線規劃，以不防礙河川區自然生態的前提下設置親水空間，並與綠地系統相互串連。

（三）親水步道及自行車道的設置

三爺溪及二仁溪的沿岸以自然工法方式規劃親水步道及自行車道，串連區內綠地系統，成為完整的綠市綠網。

（四）河川污染改善措施

1. 配合「易淹水地區水患治理計畫」，以設置生物濾床處理方式為主的污水處理場淨化水質，其場址位於臺南都會公園特

定區計畫範圍內。

2. 配合本計畫區之下水道建設計畫，逐漸改善水質水體，並復原河川生態。
3. 利用污染源截流的方式改善附近居住品質。

三、綠化原則

- (一) 住宅區：利用陽台、屋頂、前院作綠化，重現四季景觀變化。
- (二) 商業區、工業區：利用建築物指定退縮空間作綠化，並配合景觀特色，營造購物、餐飲、娛樂之空間感。
- (三) 專用區：依各分區的使用機能不同，如加油站專用區則以引導車流、淨化空氣為主；宗教專用則突顯宗教設施氛圍為主之綠化，營造清靜優恬適的環境。
- (四) 公園：選取原生樹種，並利用花棚、綠廊等設施作立體設計。
- (五) 鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地：植栽選種考量安全性，以無毒無刺為原則。
- (六) 停車場及廣場兼停車場：柔化生硬鋪面，引導車行動線，提供停車遮蔽，淨化空氣為主。
- (七) 道路：引導車流，不阻擋視線、遮蔭及入口意象等綠化手法。

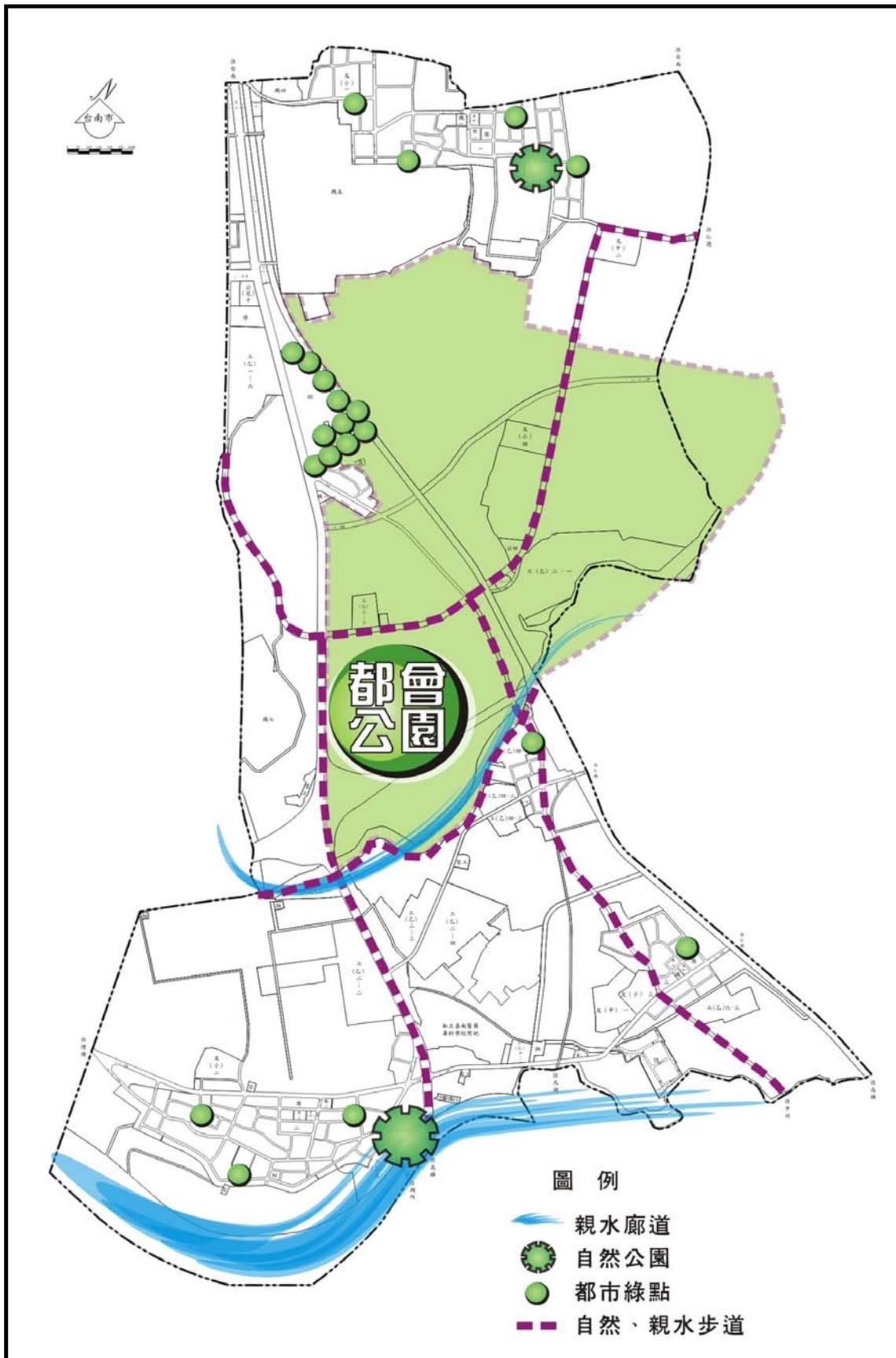


圖 8-9.1 生態都市計畫示意圖

拾、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第三十二條及同法臺南市施行細則第十三條規定訂定之。
- 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 60%，容積率不得大於 200%；住宅區（註 1）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；住宅區（註 2）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，並得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積為 200%。
- 四、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 五、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 六、工商綜合專用區之管制內容另依該細部計畫書規定辦理。
- 七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 八、宗教專用區（一）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；宗教專用區（二）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%；宗教專用區（三）之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 九、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%，並應符合下列規定：

保存區除供原劃設目的供車站使用外，並得作小型商店、旅遊服務設施、停車場及車站相關附屬設施使用，但面積不得超過 2000 平方公尺並應集中劃設，惟停車場使用不在此限，且其建築之使用不得破壞古蹟風貌。
- 十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 十一、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十二、計畫區內各項公共設施之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：

	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
機關	50	250	
公園	15	45	
兒童遊樂場	15	30	
鄰里公園兼 兒童遊樂場	15	45	
文中	50	150	
文小	50	150	
市場	60	240	
廣場兼 停車場	10	20	
停車場	10	20	
抽水站	50	150	

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臺南機場，其周邊地區之一切建築，應依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」等相關規定辦理。

十五、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下列規定退縮建築。

- (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區退縮建築應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，而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。

分區及用地別	退縮建築	備註
住宅區	自道路境界線最少退縮 5 公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆及綠籬，供公共通行使用，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		
電信專用區	自道路境界線最少退縮 5 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 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
工業區	自道路境界線最少退縮 5 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 2 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	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1500 平方公尺者，應自道路境界線最少退縮 4 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 1000 平方公尺者，應自道路境界線最少退縮 4 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。
電信專用區	自道路境界線最少退縮 5 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 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

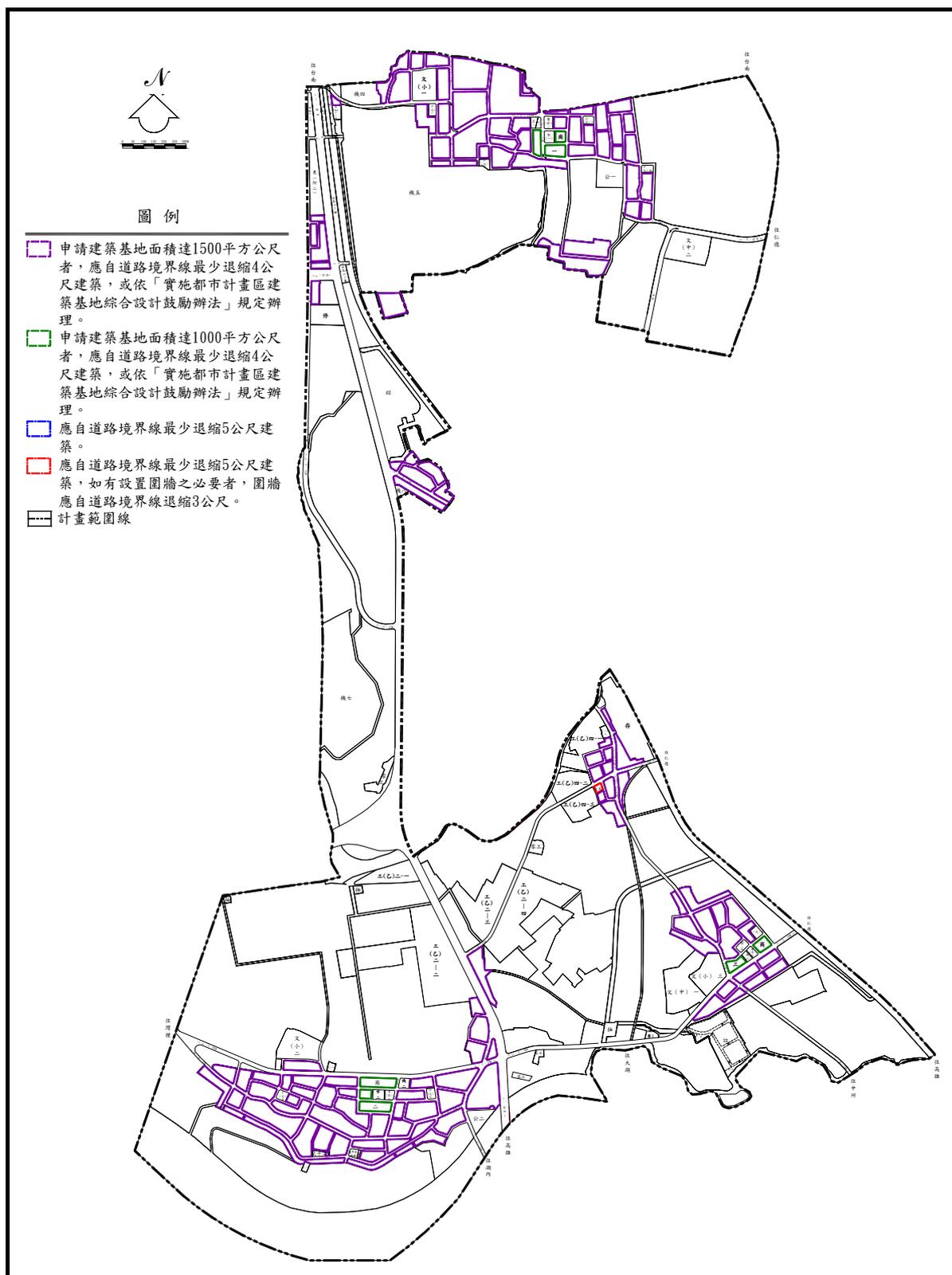


圖 8-10.1 退縮示意圖

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

- (一) 於實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區建築物應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下應設置 1 部停車空間，每增加 150 平方公尺及其零數應設置 1 部停車空間，以此類推。
- (二) 建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。
- (三) 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。

本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

拾壹、通盤檢討後預期成效

一、解決附帶條件地區無法執行開發問題，提昇土地利用價值。

於本次通盤檢討將原尚未依附帶條件開發執行之附帶條件住宅區恢復為兒童遊樂場用地，而已開發建築部分，則以降低容積率作為回饋方式，藉此將無法執行的附帶條件內容解除，有效提高土地利用價值。

二、調整事業及財務計畫，使鄰里性公共設施得以循序儘速取得用地並開闢完成，提昇公共設施服務品質。

配合本次通盤檢討，以分期分區計畫調整事業及財務計畫，並建議優先徵收開闢亟需之公共設施用地，以提昇公共設施服務品質。

三、改善河川區附近環境品質，達到環境保育及休閒育樂兼具的雙重目標。

本計畫納入三爺溪及二仁溪整治計畫作為本計畫河川區發展指導依循，並規劃相關之生態都市綠化及自行車道系統等相關規劃建議，期有效改善河川周邊環境品質，達到環保、休閒並重的雙重目標。

四、不適合原土地使用發展之地區，檢討變更為適當分區或用地。

藉著本次通盤檢討，將部分不合時宜或不適合現況發展的規劃檢討變更為適當分區或用地。

五、藉著保存區的劃設，使區內的古蹟—保安車站得以妥善保存。

藉著本次通盤檢討，將保安車站變更為保存區，並利用土地使用分區管制要點的相關規劃，提供更為彈性的土地使用項目，使其達到利用與保存的共同目標。

拾貳、後續應辦理事項或應表明部分

本次通盤檢討業經內政部都市計畫委員會第 821 及 839 次會議通過，第一階段報請核定後，尚有 6 案有關附帶條件整體開發地區之變更案(變更內容綜理表部審議新編號變更案第五、十一、十七、部人 7、逕 3、逕 6 案)因涉及開發執行及回饋措施辦理方式，暫予保留列為後續階段辦理案件，後續應依內政部營建署民國 103 年 3 月 14 日內授營中字第 1030802366 號函示及內政部營建署民國 103 年 12 月 2 日內授營中字第 1030814298 號函示會議記錄之附帶條件規定執行情形，由臺南市政府視實際發展需求，分階段報內政部核定後，發布實施。相關附帶條件地區辦理情形分述如下：

一、部審議新編號第五案

市場(一)及其右側 4 公尺人行步道現況皆為未徵收開闢，考量市場用地無留設之必要，且依都市計畫定期通盤檢討實施辦法核算，本計畫區之商業區面積不足，故於本次通盤檢討配合鄰近分區，變更市場用地(市一)及道路用地為附帶條件商業區與廣場兼停車場(五)用地，未來應依附帶條件規定，以市地重劃方式整體開發。相關附帶條件內容如下：

- (一) 應以市地重劃方式整體開發，市地重劃範圍詳內政部都市計畫委員會第 821 次會議紀錄附件一(其南、北兩側各 5 公尺計畫道路，一併納入重劃範圍)。
- (二) 本案依平均地權條例相關規定，請先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (三) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

二、部審議新編號第十一案

原機(三)用地係供鄰里機關使用，惟目前計畫區內各單位皆無使用需求，造成機(三)用地至今仍未徵收開闢，故於本次通盤檢討中，將閒置之機關用地變更為附帶條件住宅區及綠地(變更範圍詳內政部都市計畫委員會第 821 次會議紀錄附件二)，俟完成

附帶條件規定，始得逕行報請內政部核定。相關附帶條件內容如下：

- (一) 變更範圍內土地所有權人應自願捐贈至少 30%之綠地。
- (二) 本案涉及捐贈部分，土地所有權人應於部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內依協議書規定內容，將應自願捐贈之綠地一次全數無償移轉予臺南市政府後，將協議書納入變更計畫書報由內政部逕予核定實施。

三、部審議新編號第十七案

考量澤清宮實際現況及使用需求，將農業區變更為附帶條件宗教專用區(二)、(三)，藉以區分不同強度之宗教專用區(變更範圍詳內政部都市計畫委員會第 821 次會議紀錄附件四)。未來俟所有權人依附帶條件規定，與臺南市政府簽訂協議書並無償捐贈土地後，再行報請內政部核定。相關附帶條件內容如下：

(一) 自願捐贈內容

1. 宗教專用區(二)：依原「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」第五點辦理，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%，應自願捐贈變更後土地總面積 30%之公共設施用地，改以變更後當期土地公告現值加四成之代金方式折算繳納。
2. 宗教專用區(三)：依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」第六點辦理，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，應自願捐贈廣場兼停車場(六)。

- (二) 本案涉及捐贈部分，土地所有權人應於部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納及公共設施一次全數無償移轉予臺南市政府後，將協議書納入變更計畫書後報由內政部逕予核定實施。

四、部審議新編號部人 7 案

考量變更位置南側為農業區，無銜接道路，以整體道路系統而言，並無留設 10 公尺寬計畫道路之必要，故於本次通盤檢討中，變更該段道路用地為附帶條件住宅區(變更範圍詳內政部都市計畫委員會第 821 次會議紀錄附件五)，後續應於報請內政部核定

實施前，完成附帶條件規定，完成協議書簽訂與代金繳納。相關附帶條件內容如下：

- (一) 變更範圍內土地所有權人應自願捐贈至少 30%之公共設施用地，並以應捐贈之全部土地面積乘以捐贈當期公告現值加 40%之代金方式折算繳納。
- (二) 本案涉及捐贈部分，土地所有權人應於部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納予臺南市政府後，將協議書納入變更計畫書後報由內政部逕予核定實施。

五、部審議新編號逕 3 案

本案考量機(一)用地西側鄰保華宮部分土地，配合實際使用需求，於本次通盤檢討中，分別變更為附帶條件商業區與廣場兼停車場(四)用地(變更範圍詳內政部都市計畫委員會第 821 次會議紀錄附圖一)，俟所有權人依附帶條件規定，完成協議書簽訂與土地捐贈廣場兼停車場(四)用地後，始得檢具變更計畫書圖報由內政部逕予核定實施。相關附帶條件規定如下：

- (一) 牛稠段 916 地號土地所有權人應自願捐贈至少變更範圍總面積 40%之廣場兼停車場用地。
- (二) 本案涉及捐贈部分，土地所有權人應於部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內依協議書規定內容，將應自願捐贈之廣場兼停車場用地一次全數無償移轉予臺南市政府後，始得檢具變更計畫書圖報由內政部逕予核定實施。

六、部審議新編號逕 6 案

本案為配合使用現況與公有地產權範圍調整變更，故於本次通盤檢討中，將本案與機關用地相鄰地區部分農業區變更為機(四)用地範圍、部分機(四)用地變更為附帶條件住宅區；南側則配合鄰近農業區檢討，一併調整變更為附帶條件住宅區與廣場兼停車場(七)用地(變更範圍詳內政部都市計畫委員會第 821 次會議紀錄附圖三)。俟依附帶條件規定，完成協議書簽訂並無償捐贈土地予臺南市政府後，始得逕行報請內政部核定。相關附帶條件內容如下：

- (一) 變更範圍內私有土地（二空段 1071 地號）所有權人應自願捐贈至少 40%之廣場兼停車場。
- (二) 本案涉及捐贈部分，土地所有權人應於部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內依協議書規定內容，將應自願捐贈之道路用地一次全數無償移轉予臺南市政府後，將協議書納入變更計畫書報由內政部逕予核定實施。

附 件

附件一、臺南縣政府民國 99 年 12 月 23 日府文資字第 0990330214 號函

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

臺南縣政府 函

地址：730 台南縣新營市民治路三十六號
承辦人：王世宏
電話：06-6325865

受文者：文化處

發文日期：中華民國 99 年 12 月 23 日
發文字號：府文資字第 0990330214 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：更正縣定古蹟仁德鄉「保安車站」定著土地之範圍，請 查照。

說明：

- 一、依 99.6.4 府文資字第 0990136867A 號公告，縣定古蹟「保安車站」古蹟及定著土地範圍為車頭段 120、233、126、127、141、142、143、200、232 地號，唯原公告中車頭段 233 地號土地為仁德鄉農會所有，經 99.12.13「台南縣古蹟、歷史建築、聚落及文化景觀審議委員會第 16 次會議」通過，排除該筆土地為古蹟定著之範圍，並增列車頭段 201 地號為古蹟定著之範圍。
- 二、請仁德鄉公所於文到 3 日內將公告文張貼下列地點公告週知，公告期間張貼公告之日起計 30 日：
 - (一) 鄉公所公告欄及網站。
 - (二) 古蹟所在座落村里辦公處公告欄。
- 三、古蹟所定著土地使用分區或編定使用類別，如與古蹟保存發生競合時，都市計畫或區域計畫主管單位請配合通盤檢討變更之。
- 四、請本縣警察單位協助處理古蹟緊急維護措施。
- 五、請本縣消防單位協助處理古蹟消防安全。

- 六、請本縣觀光單位協助處理古蹟觀光事業。
- 七、請本縣稅捐稽徵單位依相關規定免(減)徵房屋稅及地價稅。
- 八、請本處行政管理處將公告文內容刊登縣府公報，張貼縣府公佈欄及電子公佈欄。
- 九、依文化資產保存法第36條規定，請建築管理單位於古蹟發給建照前，應會同古蹟主管機關辦理。
- 十、請古蹟所有權人、使用人或管理人依台南縣古蹟及歷史建築管理維護事項(如附件)，管理維護古蹟。
- 十一、利害關係人對本行政處分決定如有不服，得依訴願法第14條及第58條規定，自行政處分到達之次日起30日內，繕具訴願書，向原處分機關台南縣政府遞送(地址：台南縣新營市民治路36號)，由台南縣政府函轉文建會申請。
- 十二、檢附公告文乙份。

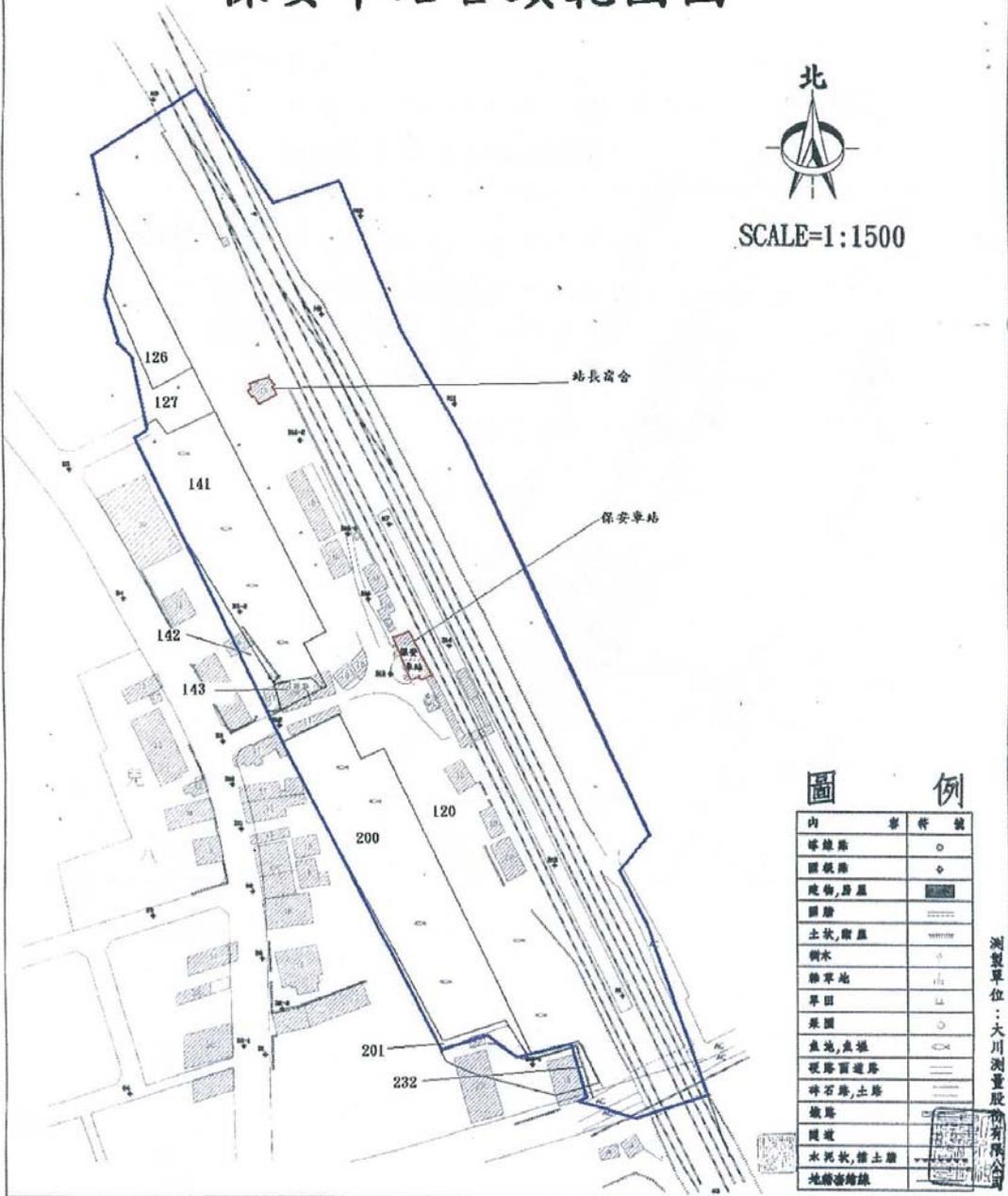
正本：臺南縣仁德鄉公所(四份)、臺南縣警察局、臺南縣消防局、臺南縣稅捐稽徵處、
本府觀光旅遊處、行政管理處、城鄉發展處、工務處、地政處
副本：本府縣長室、副縣長室、秘書長室、財政處、主計處、文化處(文化建設科)、文
化處(文化資產科)

縣長 蘇煥智

保安車站古蹟範圍圖



SCALE=1:1500



圖例

內	容	符	號
磁鐵線		○	
鋼軌線		◇	
建物, 房屋		■	
圍牆		▨	
土坎, 階基		▨	
樹木		△	
雜草地		△	
旱田		△	
菜園		○	
魚池, 魚塭		○	
埋路, 埋道		—	
碎石路, 土路		—	
鐵路		—	
隧道		—	
水溝狀, 牆土牆		—	
地籍界線		—	

測製單位：大川測量股份有限公司

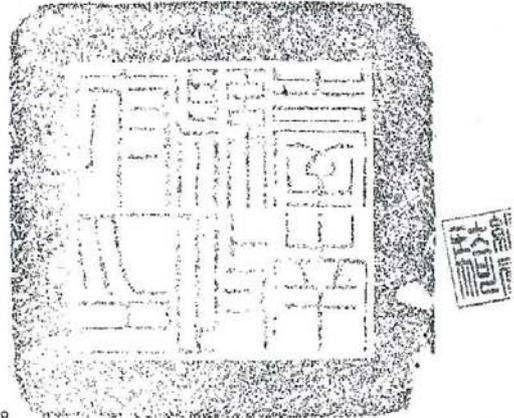
附件二、臺南縣政府民國 99 年 12 月 23 日府文資字第 0990330214A 號函

檔 號：

保存年限：

臺南縣政府 公告

發文日期：中華民國99年12月23日
發文字號：府文資字第0990330214A號
附件：



主旨：公告「保安車站」指定為古蹟。

依據：文化資產保存法第14條、古蹟指定及廢止審查辦法第3條辦理。

公告事項：

一、公告指定「保安車站」為古蹟。

(一)名稱：保安車站。

(二)種類：其他—車站。

(三)位置或地址：台南縣仁德鄉保安村文賢路一段529巷10號。

(四)古蹟及所定著土地之範圍：

1. 古蹟本體：保安車站本體及北側站長宿舍。

2. 古蹟所定著土地之範圍：仁德鄉車頭段120、126、127、141、142、143、200、232、201地號。

3. 指定理由：

(1)歷史文化意義：

甲、保安車站在地方交通史上有重要價值。並且已成為鐵道文化的重要景點之一，因此若能加以保存，則將對鐵道文化之提昇有所助益。

乙、為鄉民的共同記憶。

丙、代表台鐵早期木造車站之典型。

(2)建築景觀與保存狀況：

甲、在台灣鐵路車站的發展上，目前同時期類似之純木構建築已所存無幾，因此應具古蹟指定標準要項之稀少性。

乙、保存狀況大體完好且無論平面或立體之形貌皆相當完整。

丙、購票隔欄、候車木長椅為舊物，懷舊風味甚佳。

建築景觀與保存狀況



本案依分層負責授權處長決行

附件三、臺南市政府民國 101 年 10 月 23 日南市水雨字第 1010866827 號函

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府水利局 函

70801

臺南市安平區永華路2段6號

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：莊麗蓉

電話：06-2991111#7659

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國101年10月23日

發文字號：南市水雨字第1010866827號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）」案中涉港尾溝溪排水範圍都市計畫鐵路用地變更為河川區案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局101年10月11日南市都規字第1010804247號函。
- 二、查旨案前經本局南市水雨字第1010774616號函回復書面變更理由無異議表示（諒達），倘 貴局仍有所疑慮，惠請邀集相關需求單位辦理現勘，本局亦將本於水利單位權責予以協助。
- 三、提供港尾溝溪治理計畫線套繪圖，供 貴局參考。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市仁德區公所、臺南市政府水利局

局長李孟諤

都市發展局 101/10/35



1010902630

附件四、乙種工業區二-四原附帶條件內容規定

本變更案附帶條件規定如下：

- 一、應另行擬定細部計畫（含配置適當之必要性服務設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。
- 二、本案應由申請變更都市計畫之興辦工業人於主要計畫核定前，出具切結書，並與當地地方政府簽定協議書，同意左列事項，並經法院公證或認證，具結保證依核定之都市計畫及其所提擴廠計畫限期開發完成擴廠生產開工，並納入計畫書規定，以利執行。
 - （一）應提供變更都市計畫土地總面積百分之三十至百分之四十之土地作為公共設施或其他必要性服務設施，其中周邊隔離緩衝綠帶不得少於百分之十五，並應自行管理、維護。俟完成分割移轉贈與地方政府後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。
 - （二）前款應贈與地方政府之土地，其屬國有土地或經興辦工業人提出申請時，地方政府得同意改以變更後當期公告現值加百分之四十之自願捐獻代金方式於申請建築執照前折算繳納，其所提供之公共設施或必要性服務設施其使用分區仍為工業區。
 - （三）應由興辦工業人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施或其他必要性服務設施，如道路、綠帶、公共停車場、廣場、消防、上下水道及相關環保設施等，並應由興辦工業人自行負擔所有開發經費。
 - （四）興辦工業人應依核定擴廠計畫所訂開發期間內完成擴廠，未能依限完成擴廠或擴廠計畫已有變更，不需繼續作工業使用者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明限於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區。

- (五) 未依核定擴廠計畫所訂開發期限內完成擴廠開工生產者，申請變更之毗鄰土地不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。
- (六) 俟完成變更都市計畫法定程序並依核定擴廠計畫擴建完成後，興辦工業人應報請當地地方政府主管工業、勞工安全、環保單位檢查合格，始得開工生產。
- (七) 申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施或必要性服務設施使用之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為七〇%、二一〇%。
- (八) 經濟部審查通過之擴廠計畫書及環境保護主管機關審查通過之污染防治計畫書應納入都市計畫書規定。

三、本案申請變更為乙種工業區之毗鄰土地應符合下列用途：

- (一) 增設防治公害設備或相關環境保護設施。
- (二) 增闢必要之對外通路。
- (三) 工業有關之廠房、倉庫、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施，及道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施使用或其他必要性服務設施，並應納入計畫書規定，以利執行。

附件五、乙種工業區二-四內政部都市計畫委員會第 821 次會議修訂附帶條件內容規定

本變更案附帶條件規定如下：

- 一、應另行擬定細部計畫（含配置適當之必要性服務設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。
- 二、本案應由申請變更都市計畫之興辦工業人於主要計畫核定前，出具切結書，並與當地地方政府簽定協議書，同意左列事項，並經法院公證或認證，具結保證依核定之都市計畫及其所提擴廠計畫限期開發完成擴廠生產開工，並納入計畫書規定，以利執行。
 - （一）應提供變更都市計畫土地總面積百分之三十至百分之四十之土地作為公共設施或其他必要性服務設施，其中周邊隔離緩衝綠帶不得少於百分之十五，並應自行管理、維護。俟完成分割移轉贈與地方政府後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。
 - （二）前款應贈與地方政府之土地，其屬國有土地或經興辦工業人提出申請時，地方政府得同意改以變更後當期（發布實施年期分別為 92 年及 95 年）公告現值加 40%之自願捐獻代金方式於申請建築執照前折算繳納，並應於委員會審議通過之日起一年內，依決議由土地所有權人與臺南市政府簽訂協議書，並於都市計畫核定前及簽訂協議書之日起二年內繳納完畢，其所提供之公共設施或必要性服務設施其使用分區仍為工業區。
 - （三）應由興辦工業人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施或其他必要性服務設施，如道路、綠帶、公共停車場、廣場、消防、上下水道及相關環保設施等，並應由興辦工業人自行負擔所有開發經費。
 - （四）興辦工業人應依核定擴廠計畫所訂開發期間內完成擴廠，未能依限完成擴廠或擴廠計畫已有變更，不需繼續作工業使用者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款

規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明限於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區。

- (五) 未依核定擴廠計畫所訂開發期限內完成擴廠開工生產者，申請變更之毗鄰土地不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。
- (六) 俟完成變更都市計畫法定程序並依核定擴廠計畫擴建完成後，興辦工業人應報請當地地方政府主管工業、勞工安全、環保單位檢查合格，始得開工生產。
- (七) 申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施或必要性服務設施使用之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為七〇%、二一〇%。
- (八) 經濟部審查通過之擴廠計畫書及環境保護主管機關審查通過之污染防治計畫書應納入都市計畫書規定。

三、本案申請變更為乙種工業區之毗鄰土地應符合下列用途：

- (一) 增設防治公害設備或相關環境保護設施。
- (二) 增闢必要之對外通路。
- (三) 工業有關之廠房、倉庫、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施，及道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施使用或其他必要性服務設施，並應納入計畫書規定，以利執行。

附件六、「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案一部審議編號第十案及逕向內政部陳情意見明細表第16案:工(乙)二-四修訂附帶條件」協議書

正本

「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案一部審議編號第十案及逕向內政部陳情意見明細表第16案:工(乙)二-四修訂附帶條件」

協議書

協議人： 展慶鋁業股份有限公司
臺南市政府

中華民國 103 年 6 月

協 議 書

立協議書人：展慶鋁業股份有限公司(以下簡稱甲方)

臺南市政府(以下簡稱乙方)

茲經雙方同意簽訂「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案一部審議編號第十案及逕向內政部陳情意見明細表第16案：工(乙)二-四修訂附帶條件」協議書，協議條款如下：

第一條：協議書簽訂之依據及目的

本協議書係依據內政部都市計畫委員會民國103年2月18日第821次決議內容辦理，其目的為落實變更都市計畫附帶條件執行，並明訂甲、乙雙方之權利與義務。

第二條：變更範圍

變更範圍包括：

- (1)民國92年核定發布實施範圍：臺南市仁德區車路墘段991(部分)、1000(部分)、1002(部分)、1003、1007(部分)、996、999等7筆土地，計畫面積計1.0963公頃。
- (2)民國95年核定發布實施範圍：臺南市仁德區車路墘段231-215(部分)、992(部分)、993、994、995、1072(部分)、1073-4等7筆地號土地，計畫面積計0.7234公頃。

變更範圍共計14筆地號，面積共計1.8197公頃(詳後附件一土地清冊及附件二變更範圍地籍圖)。

第三條：代金繳納方式及期限

甲方同意採代金繳納方式辦理回饋，依自願提供作為公共設施或其他必要性服務設施之土地面積(依民國92年第一次擴廠面積10,963平方公尺之30%及民國94年第二次擴廠面積7,234平方公尺之30.26%)分別乘以變更後當期(民國92年及民國95年)土地公告現值加40%折算代金方式抵繳，經核算應繳納代金初步推估計新台幣20,935,320元整(詳後附件三代金計

算表及地政事務所提供之公告土地現值資料)。

前條甲方應自願繳納之代金，應於都市計畫核定前及簽訂協議書之日起二年內繳納完畢，始得檢具都市計畫書、圖報部核定後據以發布實施。

惟本變更案尚未辦理地籍逕為分割作業，無法核算公共設施實際面積，故先行以計畫書所載之公共設施範圍(92年為3,289平方公尺、95年為2,189平方公尺)套繪地籍圖，依地籍圖面量測面積分別乘以變更後當期(民國92年及民國95年)土地公告現值加40%核算繳納金額，後續俟地籍逕為分割確定實際面積後，再核算實際應繳納金額，如有短少或溢繳，則應於核發建築執照前完成補繳或退款。

第四條:未依前條規定期限內完成之處理

甲方應依前條規定之期限內完成代金繳納相關事宜，未能依限完成者，由乙方依法檢討變更恢復為都市計畫農業區，甲方不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區、工業區或其他可建築用地。

第五條:協議書份數

本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本貳份，甲乙雙方各執壹份，副本陸份，由甲乙雙方各執參份。

第六條:協書之補充規定

協議書如有未盡事宜，雙方得以附約增補之。

第七條:協議書之附件

- 一、土地清冊。
- 二、變更範圍地籍圖。
- 三、代金計算表及地政事務所提供之公告土地現值。
- 四、都市計畫變更內容明細表及變更內容示意圖。
- 五、土地使用變更同意書。

立協議書人：

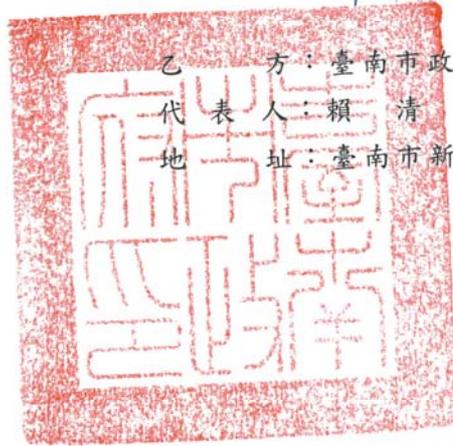


甲 方：展慶鋁業股份有限公司

代 表 人：黃偉慶

統一編號：5074862

地 址：台南市仁德區保安路一段68號



乙 方：臺南市政府

代 表 人：賴 清 德

地 址：臺南市新營市民治路36號



中華民國 103 年 5 月 30 日

資料來源：臺南市政府。

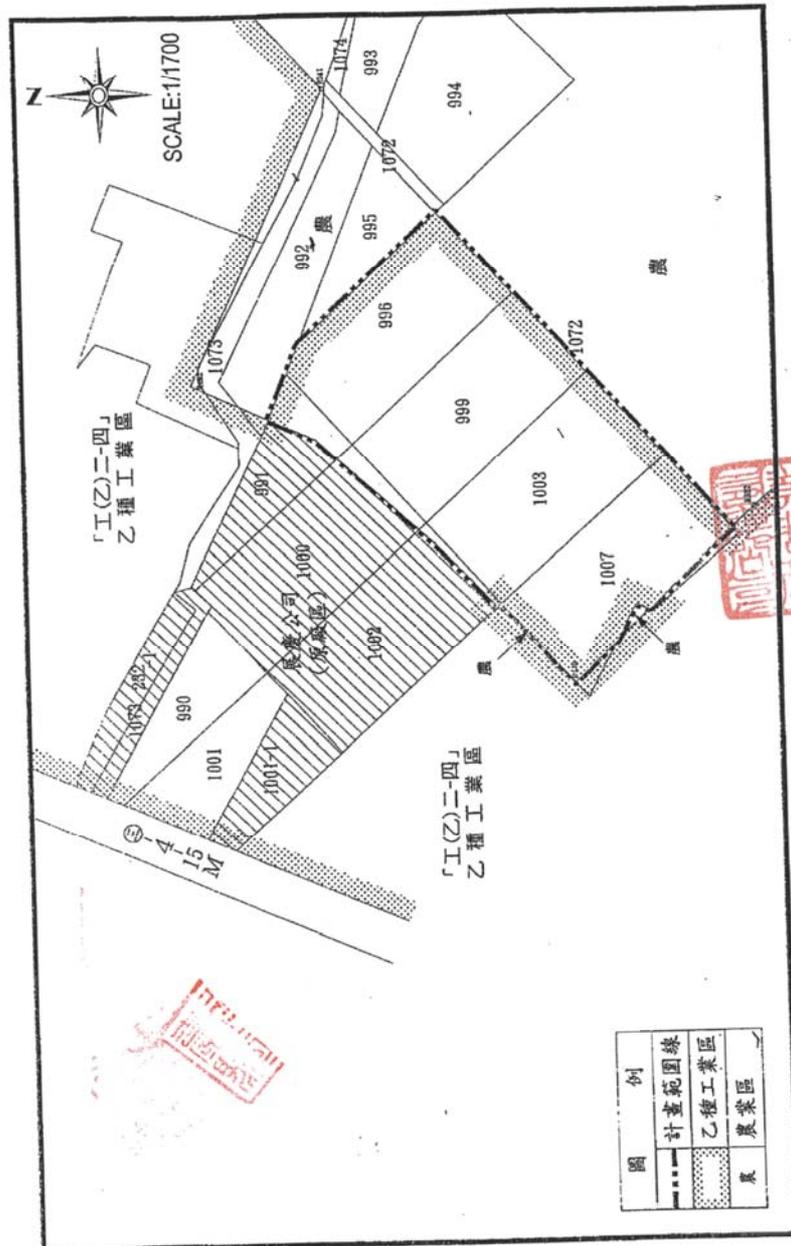
附件一、土地清冊

地號	地籍面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	應回饋土 地比例	土地使用 分區	土地所有權人	
第一次擴廠	991	1164	30%	乙種工業區(附帶條件)	廷鑫金屬股份有限公司	
	996	2626			廷鑫金屬股份有限公司	
	999	2645			廷鑫金屬股份有限公司	
	1000	2632			廷鑫金屬股份有限公司	
	1002	2645			廷鑫金屬股份有限公司	
	1003	2645			廷鑫金屬股份有限公司	
	1007	2658			廷鑫金屬股份有限公司	
	小計	17015			10963	廷鑫金屬股份有限公司
第二次擴廠	231-215	638	30.26%		廷鑫金屬股份有限公司	
	992	1654			廷鑫金屬股份有限公司	
	993	1237			廷鑫金屬股份有限公司	
	994	2711			廷鑫金屬股份有限公司	
	995	983			廷鑫金屬股份有限公司	
	1072	240			中華民國	
	1073-4	500			500	中華民國
	小計	7963			7234	
合計	24978	18197	—			

資料來源：臺南市政府。

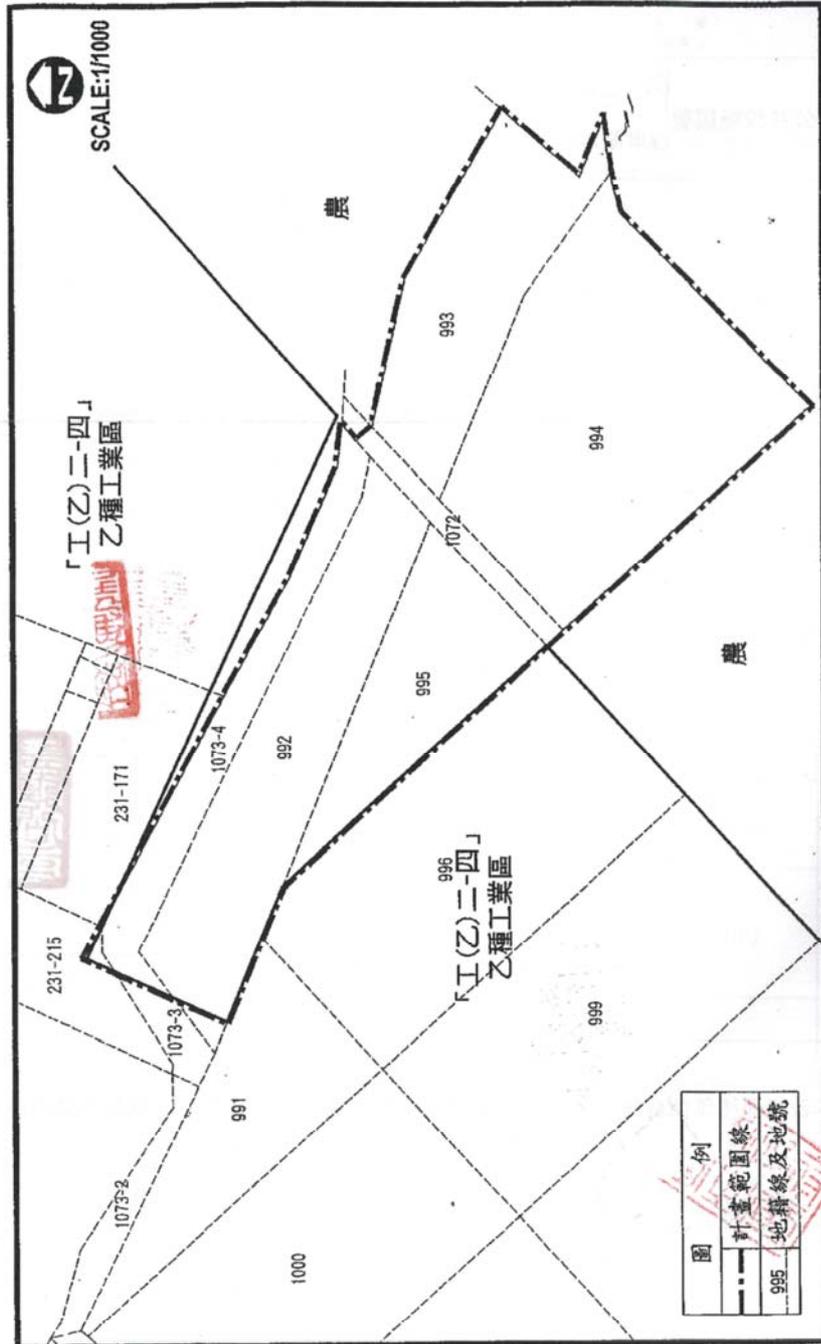
附件二、變更範圍地籍圖

(一)第一次擴廠範圍



資料來源：臺南市政府。

(二) 第二次擴廠範圍圖



資料來源：臺南市政府。

附件三、代金計算表及地政事務所提供之公告土地現值

	公共設施編號	地號	面積(M ²)	92 年公告現	92 年公告現	應回饋代金	
		(車路墘段)	(概估)(A)	值(B)	值加 4 成(C)	(D=A*C)	
第一次擴廠	(III)	991	298	9,600	13,440	4,005,120	
		996	1,255	1,800	2,520	3,162,600	
		1000	15	9,600	13,440	201,600	
		999	35	1,800	2,520	88,200	
	(II)	996	1,371	1,800	2,520	3,454,920	
		999	151	1,800	2,520	380,520	
		1003	84	1,800	2,520	211,680	
		1007	80	1,800	2,520	201,600	
		小計		3,289			11,706,240
	第二次擴廠	(II)	1073-4	188	9,600	13,440	2,526,720
992			100	1,800	2,520	252,000	
(II)+(IV)		993	740	1,800	2,520	1,864,800	
		994	190	1,800	2,520	478,800	
(III)		1073-4	152	9,600	13,440	2,042,880	
		992	638	1,800	2,520	1,607,760	
		995	181	1,800	2,520	456,120	
		小計		2,189			9,229,080
合計						20,935,320	

註：本表格面積係依套繪結果初估，實際面積應依完成地籍分割後之測量面積為準

資料來源：臺南市政府。

檔 號：
保存年限：

臺南市歸仁地政事務所 函

地址：71105臺南市歸仁區六甲里中正南路1
段1203號
承辦人：楊傑光
電話：06-3308377-306
電子信箱：anccu@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年3月7日
發文字號：所地價字第1030024853號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(0024853A00_ATTCH1.docx)

主旨：檢送仁德區車路墘段991地號等14筆土地於92年度及95年
度之公告土地現值查詢清冊1份，請 查照。

說明：復 貴局103年3月6日南市都規字第1030203200號函。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：本所地價課

主任 吳相忠



資料來源：臺南市政府。

變更範圍內公告土地現值

地號		地籍面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	92年1月公告土地現值
仁德區 車路墘 段	991	1164	298	9600
	996	2626	2626	1800
	999	2645	2645	1800
	1000	2632	184	9600
	1002	2645	80	9600
	1003	2645	2645	1800
	1007	2658	2485	1800
	小計	17015	10963	
地號		地籍面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	95年1月公告土地現值
仁德區 車路墘 段	231-215	638	12	9600
	992	1654	1603	1800
	993	1237	1237	1800
	994	2711	2711	1800
	995	983	983	1800
	1072	240	188	9600
	1073-4	500	500	9600
	小計	7963	7234	

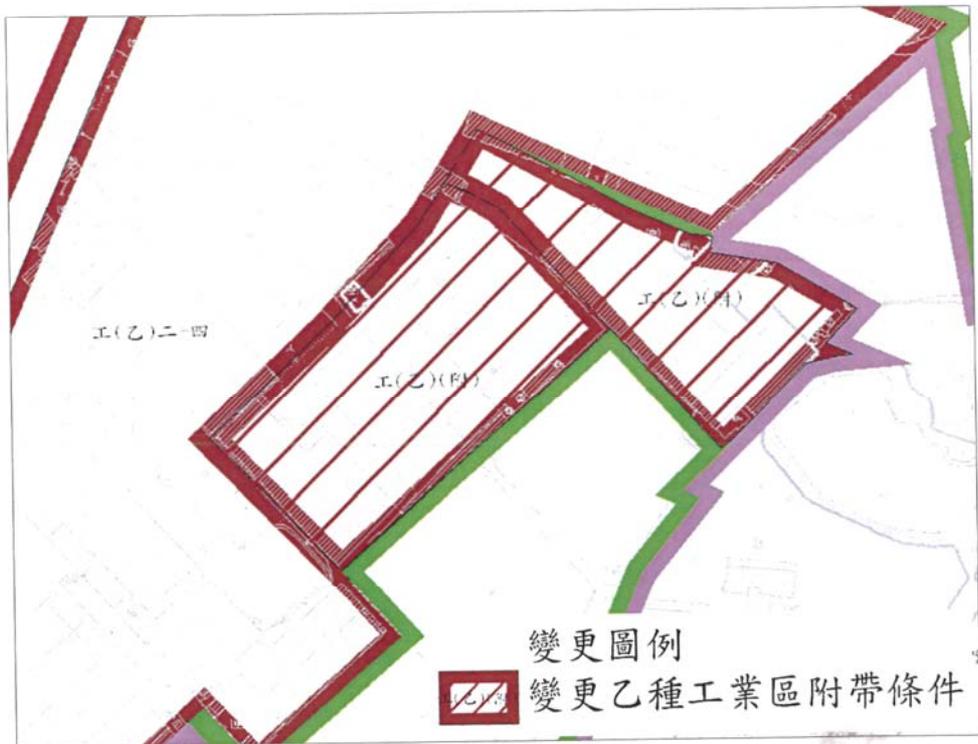
資料來源：臺南市政府。

附件四、都市計畫變更內容明細表及變更內容示意圖

都市計畫變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區 工(乙) 二—四 內	原變更計畫附帶條件二、(二)(詳附件六): 前款應贈與地方 政府之土地,其 屬國有土地或 興辦工業人提 出申請時,地 方政府得同意 改以變更後當 期公告現值加 百分之四十之 自願捐獻代金 方式於申請建 執照前折算繳 納,其所提供 之公共服務分 區仍為工業 區。	修訂附帶條件二、(二) 前款應贈與地方政 府之土地,其屬國有土地 或興辦工業人提出 申請時,地方政府得同 意改以變更後當期(民 國 92 年及民國 95 年) 公告現值加百分之四 十之自願捐獻代金方 式折算繳納,並應於委 員會審議之日起一年 內,由土地所有權人與 臺南市政府簽定協議 書,並於都市計畫核定 前及簽訂協議書之日 起二年內繳納完畢。其 所提供之公共設施或 必要性服務設施其使 用分區仍為工業區。	1、變更範圍土地先 後辦理工廠擴 建,由農業區變更 為乙種工業區,並 分別於民國 92 年 12 月 25 日及民國 95 年 1 月 25 日 發布實施,惟迄今 尚未依其與原臺 南縣政府所簽訂 協議書之規定期 限繳納代金,考量 目前廠商仍有使 用需求及繳納代 金意願,爰於本次 通盤檢討展延其 繳納期限。 2、為避免都市計畫 發布實施後,仍未 繳納代金造成開 發延宕及附帶條 件執行困難,應於 代金繳納完成後 始得核定實施。

資料來源：臺南市政府。



都市計畫變更內容示意圖

資料來源：臺南市政府。

附件七、臺南市政府都市發展局民國 103 年 9 月 2 日南市都規字第
1030794079 號函

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：林純玉
電話：06-6331248
傳真：06-6325430
電子信箱：aerin3024@mail.tainan.gov.tw

受文者：本局都市規劃科

發文日期：中華民國103年9月2日

發文字號：南市都規字第1030794079號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：收據1紙

主旨：有關貴公司繳納「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案-部審議編號第十案及逕向內政部陳情意見明細表第16案：工(乙)二-四修訂附帶條件」代金一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司103年8月19日廷鑫字第103080001號函辦理。
- 二、依展慶鋁業股份有限公司與本府於103年5月30日簽訂協議書第三條規定：「甲方同意採代金繳納方式辦理回饋，依自願提供作為公共設施或其他必要性服務設施之土地面積（依民國92年第一次擴廠面積10,963平方公尺之30%及民國94年第二次擴廠面積7,234平方公尺之30.26%）分別乘以變更後當期（民國92年及民國95年）土地公告現值加40%折算代金方式抵繳，經核算應繳納代金初步推估計新臺幣20,935,320元整。」，先予敘明。
- 三、依貴公司所附103年6月1日與展慶鋁業股份有限公司簽訂之協議書內容，同意本案代金由貴公司負責繳納，依103年8月19日合作金庫商業銀行開立支票(支票號碼：AZ4605088，金額：新臺幣20,935,320元整)，旨揭代金業經繳納本府公庫。
- 四、惟本案尚未辦理地籍逕為分割作業，無法核算公共設施實際

面積，故先行以計畫書所載之公共設施範圍套繪地籍圖核算金額，後續俟地籍逕為分割確定實際面積後，再核算實際應繳納金額，如有短少或溢繳，則應於核發建築執照前完成補繳或退款，併予敘明。

正本：廷鑫金屬股份有限公司

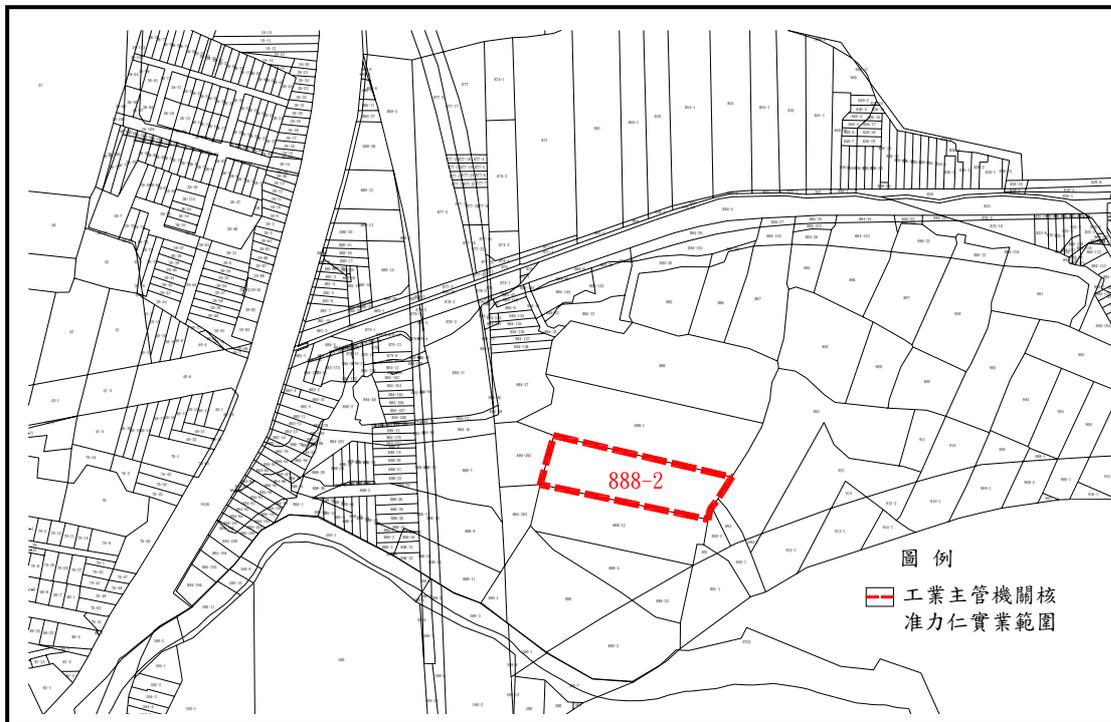
副本：展慶鋁業股份有限公司、合作金庫商業銀行股份有限公司文心分行、本局都市規劃科

局長 吳欣修

附件八、零星工業區（力仁實業）原核定範圍



附圖 6.1 「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案」
變更案第 12 案變更內容示意圖



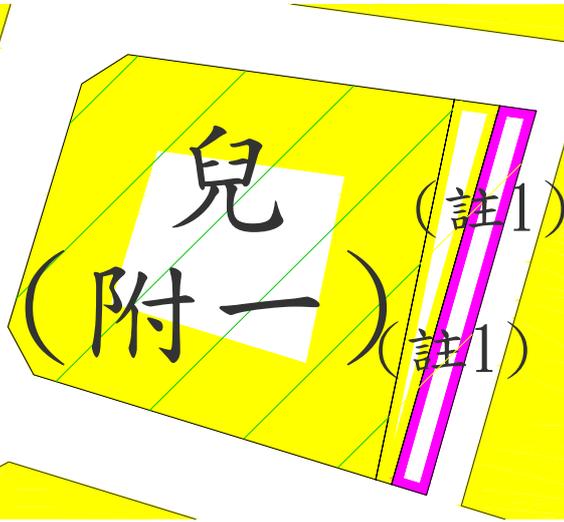
附圖 6.2 「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案」
變更案第 12 案工業主管機關核准範圍位置示意圖

附件九、力仁實業工廠登記資料

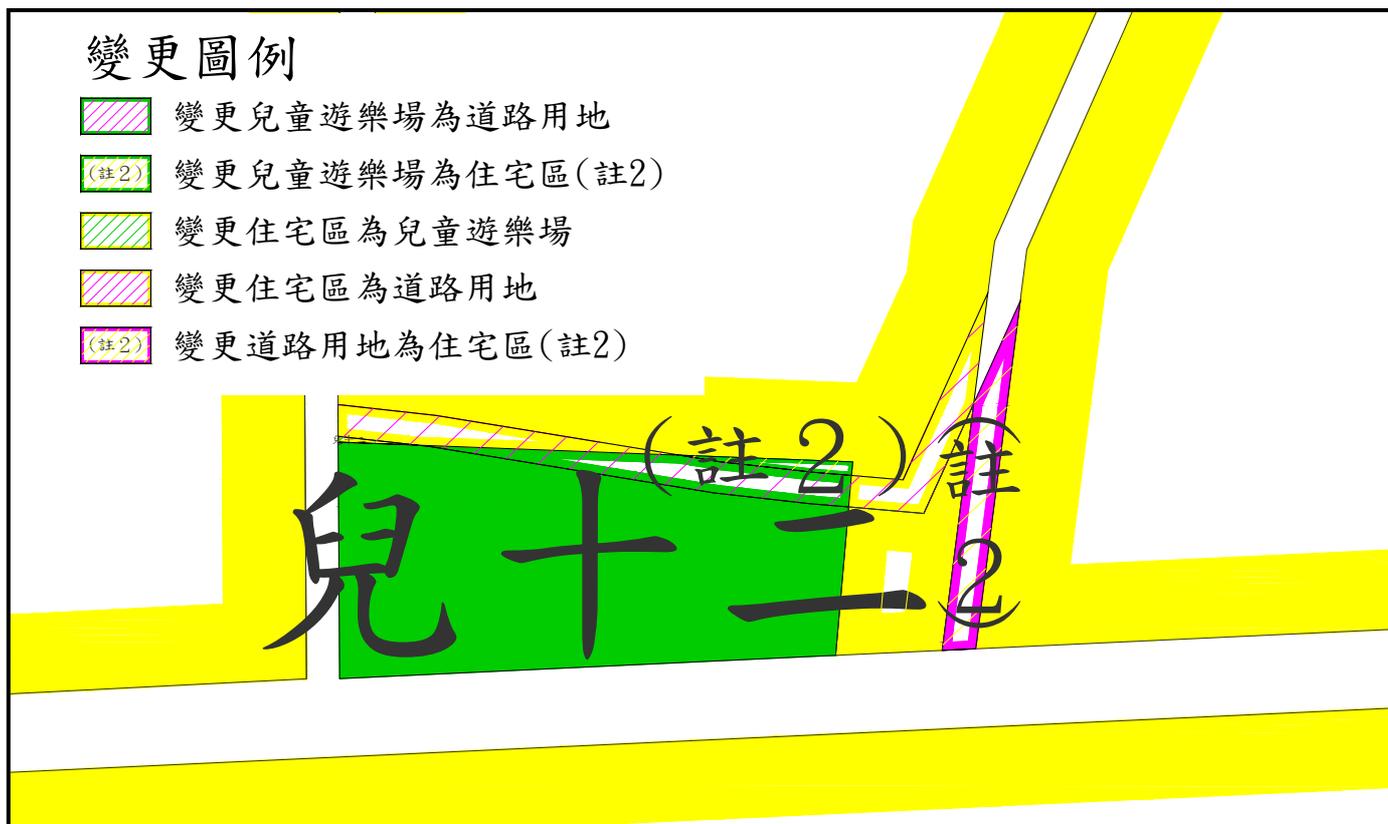
臺南縣政府 - 工廠全部資料		
報表代號：FCPR4231(二)	列印日期：97/10/06 頁次：1	
設立案號：065-10000-041812	登記證號：99-659908-00	商登記證號：9905216301
公司統一編號：73625208	組織型態：獨資	
工廠名稱：力仁實業廠		
工廠地址：臺南縣仁德鄉保安村二仁路一段六號		
工廠地號：臺南縣仁德鄉車路墘段八八八之二地號		
工廠電話：06 2662672		
負責人：黃繼進	身份證字號：R101580039	電話：
負責人地址：臺南市開山路267號		
設立核准日期：065/01/16	核准文號：	
登記核准日期：066/11/18	核准文號：	
註銷登記核准日期： / /	核准文號：	註銷登記原因：
前次工廠校正年份：	前次校正結果：	
最近一次校正年份：088	最近校正結果：校訖	
最新申請案件類別：其他	工廠現況：生產中	
最新核准日期：091/08/05	最新核准文號：0910308983	
土地使用分區：都市計劃內工業區	電熱總數：28	
用地類別：零星工業區	動力總數：50	
廠地總面積：2198		
廠房面積：197.78		
其它建築物面積：295.22		
主要產品： 塑膠製品、電線及配線器材。		
產業類別： 22塑膠製品製造業 28電力設備製造業		
備註：		

資料來源：臺南市政府。

附件十、核定編號第十二案附帶條件整體開發地區基本資料建置表

地理 位置	計畫區西南側附帶條件住宅區	
原計畫 名稱	變更仁德(文賢地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	
原計畫	兒童遊樂場	
現行 計畫	住宅區 附帶條件： 公共設施應由土地所有權人無償提供或以市地重劃方式辦理。	
本次通盤檢討 核定編號第十一案新 計畫	<p>尚未開發建築部分： 恢復為兒童遊樂場，附帶條件內容：兒童遊樂場用地徵收開闢前，若土地所有權人仍有開發意願，得另循都市計畫法定程序檢討變更為附帶條件住宅區。</p> <p>已開發建築部分： 以降低容積率方式，將建築物使用範圍予以調整變更為住宅區(註1)，並將變更範圍應自願捐贈30%之公共設施用地，改採降低容積率方式回饋，調降後之住宅區(註1)容積率為140%。</p>	
開發 情形	尚未開發。	
 <p>係表示由地主無償或以市地重劃方式辦理提供公共設施用地部分。 兒→住 係表示變更兒童遊樂場為住宅區。 兒→道 係表示變更兒童遊樂場為道路。</p>		
原附帶條件內容示意圖	本次通盤檢討變更內容示意圖	

附件十一、核定編號第十三案變更內容示意圖



核定編號第十三案變更內容示意圖

附件十二、經濟部水利署第六河川局民國 101 年 9 月 24 日水六產字第 10150180810 號函

檔 號：
保存年限：

經濟部水利署第六河川局 函

地址：82050 高雄市岡山區柳橋西路15號
聯絡人：王政一 218513696
聯絡電話：07-6279008
電子信箱：wra06099@wra06.gov.tw
傳 真：07-6264311

已電子交換

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國101年9月24日
發文字號：水六產字第10150180810號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：認定函(1011803735_1_241101102951.pdf)

主旨：有關貴局 函請協助認定「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）」案中有關三爺溪排水整治範圍之河川區事宜，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局101年9月12日南市都規字第1010764169號函
- 二、前揭有關三爺溪排水整治範圍之河川區認定，經查業經經濟部100年4月13日經授水字第10020203170號函認定為河川區。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：

都市發展局 101/09/24



1010804257

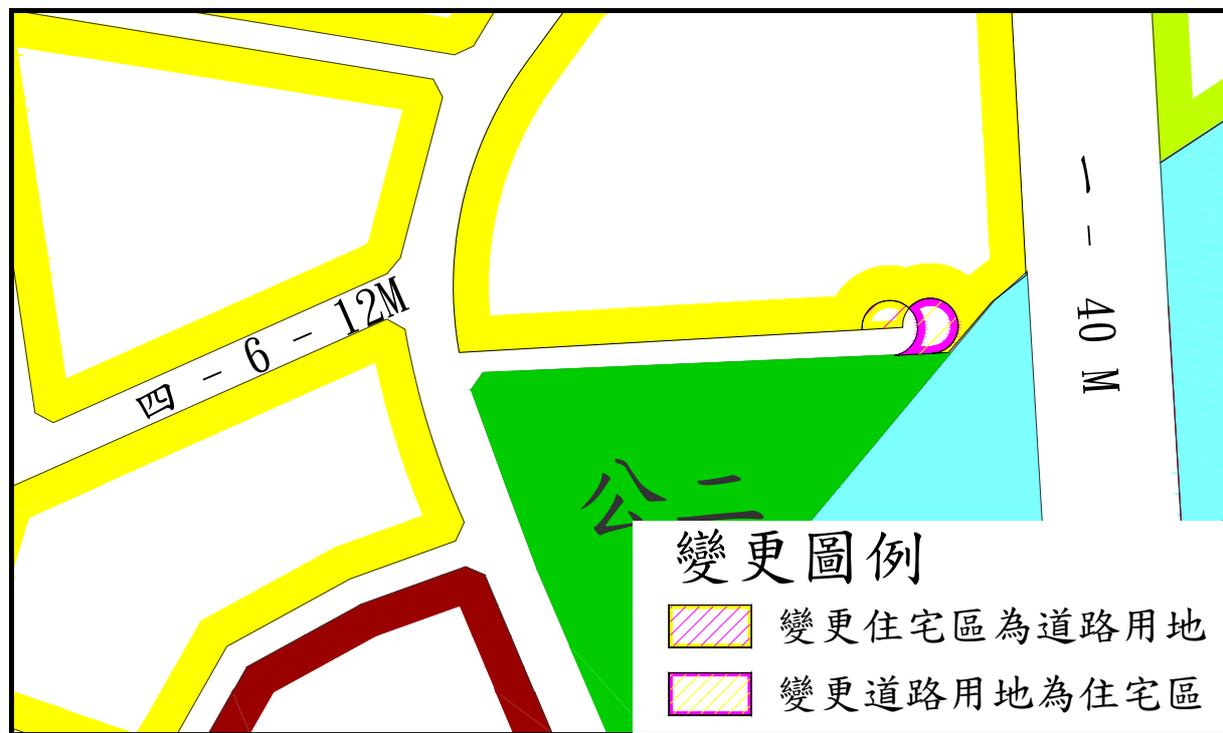
民
治



1015018081

第1頁，共1頁

附件十三、核定編號第二十案變更內容示意圖



核定編號第二十案變更內容示意圖

附件十四、土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文內容	修正後條文內容	說明
一、本要點依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規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第三十二條及同法臺南市施行細則第十三條規定訂定之。	配合都市計畫法及臺南市施行細則修正。
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。	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。	三、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%；住宅區（註 1）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；住宅區（註 2）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，並得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積為 200%。	1. 文字格式調整。 2. 配合變更內容綜理表第十二案增訂住宅區（註 1）之建蔽率及容積率相關規定。 3. 配合變更內容綜理表第十三案增訂住宅區（註 2）之建蔽率及容積率相關規定。
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。	四、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	文字格式調整。
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。	五、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	文字格式調整。
—	六、工商綜合專用區之管制內容另依該細部計畫書規定辦理。	原計畫未訂定，本次通盤檢討增訂工商綜合專用區土地使用分區管制要點。
—	七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	原計畫未訂定，本次通盤檢討依該個案變更計畫書及本次變更內容綜理表核定編號第九案增訂建蔽率、容積率。

原條文內容	修正後條文內容	說明												
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。	八、宗教專用區（一）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；宗教專用區（二）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%；宗教專用區（三）之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	一、文字格式調整。 二、配合變更內容綜理表部審議編號第十七案增訂宗教專用區編號，並分別訂定其建蔽率及容積率規定。												
—	九、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%，並應符合下列規定： 保存區除供原劃設目的供車站使用外，並得作小型商店、旅遊服務設施、停車場及車站相關附屬設施使用，但面積不得超過 2000 平方公尺並應集中劃設，惟停車場使用不在此限，且其建築之使用不得破壞古蹟風貌。	配合本次通盤檢討將部分鐵路用地變更為保存區，增訂土地使用分區管制要點。												
—	十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	原計畫未訂定，本次通盤檢討增訂加油站專用區土地使用分區管制要點。												
—	十一、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	配合「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」增訂電信專用區土地使用分區管制要點。												
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。	十二、計畫區內各項公共設施之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：	整合計畫區內公共設施之建蔽率、容積率。												
八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容率不得大於百分之二	<table border="1" data-bbox="679 1861 1174 2007"> <thead> <tr> <th></th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table>		建蔽率(%)	容積率(%)	機關	50	250	公園	15	45	兒童遊樂場	15	30	
	建蔽率(%)	容積率(%)												
機關	50	250												
公園	15	45												
兒童遊樂場	15	30												

原條文內容	修正後條文內容			說明
<p>五○。</p> <p>九、電信用地之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。</p> <p>十、市場用地之建蔽率不大於百分之六○，積率不得大於百分之二四○，並得作多目標使用。</p>	<p>鄰里公園兼兒童遊樂場</p>	<p>15</p>	<p>45</p>	
	<p>文中</p>	<p>50</p>	<p>150</p>	
	<p>文小</p>	<p>50</p>	<p>150</p>	
	<p>市場</p>	<p>60</p>	<p>240</p>	
	<p>廣場兼停車場</p>	<p>10</p>	<p>20</p>	
	<p>停車場</p>	<p>10</p>	<p>20</p>	
	<p>抽水站</p>	<p>50</p>	<p>150</p>	
<p>十一、抽水站用地之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之一百五○。</p> <p>十二、</p> <p>(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。</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、老人活動中心、景觀工程設施等供公眾使用；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>有關設置公共開放空間獎勵部分，「建築技術規則」建築施工編已有規定，予以刪除。</p>		
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>條次調整。</p>		
<p>十四、本計畫區之國防設施及臺南機場，其周邊地區之一切建築，應依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四周禁止限制建築辦法」等相關規定辦理。</p>	<p>十四、本計畫區之國防設施及臺南機場，其周邊地區之一切建築，應依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」等相關規定辦理。</p>	<p>一、條次調整。</p> <p>二、配合交通部修定「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」名稱，請修正</p>		

原條文內容	修正後條文內容	說明
		為「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」。
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、鄰裏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。	—	「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」已有規定，予以刪除。

原條文內容	修正後條文內容	說明
<p>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。</p> <p>(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，其退縮建築應依下表規定辦理：</p>	<p>十五、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下列規定退縮建築。</p> <p>(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區退縮建築應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，而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。</p>	<p>一、條次及數字格式調整。</p> <p>二、配合「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」增訂電信專用區土地使用分區管制要點。</p>

原條文內容			修正後條文內容			說明
分區及用地別	退縮建築	備註	分區及用地別	退縮建築	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。	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，不得設置圍牆及供公共通行使用，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決定。	商業區	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三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
公共設施用地及公用事業設施						
<p>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。</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p>			電信專用區	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三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
分區及用地別	退縮建築	備註	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決定。	
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。	公共設施及公用事業設施			
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。	<p>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。</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p>			

原條文內容	修正後條文內容			說明											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="675 237 767 349">分區及用地別</th> <th data-bbox="767 237 999 349">退縮建築</th> <th data-bbox="999 237 1185 349">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="675 349 767 768">住宅區</td> <td data-bbox="767 349 999 768">申請建築基地面積達 1500 平方公尺者，應自道路境界線最少退縮 4 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。</td> <td data-bbox="999 349 1185 768">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。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 768 767 1182">商業區</td> <td data-bbox="767 768 999 1182">申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線最少退縮 4 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。</td> <td data-bbox="999 768 1185 1182">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。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 1182 767 1395">電信用專區</td> <td data-bbox="767 1182 999 1395">自道路境界線最少退縮 5 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 3 公尺。</td> <td data-bbox="999 1182 1185 1395">退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築	備註	住宅區	申請建築基地面積達 1500 平方公尺者，應自道路境界線最少退縮 4 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 1000 平方公尺者，應自道路境界線最少退縮 4 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。	電信用專區	自道路境界線最少退縮 5 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 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。		
分區及用地別	退縮建築	備註													
住宅區	申請建築基地面積達 1500 平方公尺者，應自道路境界線最少退縮 4 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 1000 平方公尺者，應自道路境界線最少退縮 4 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。													
電信用專區	自道路境界線最少退縮 5 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 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。													
<p>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。</p> <p>(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縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定：</p>	<p>十六、本計畫區住宅區、商業區之建築基地於申請建築時應依下列規定留設停車空間。</p> <p>(一) 於實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區建築物應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下應設置 1 部停車空間，每增加 150 平方公尺及其零數應設置 1 部停車空間，以此類推。</p> <p>(二) 建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板</p>	<p>配合臺南市政府相關規定予以調整。</p>													

原條文內容		修正後條文內容	說明												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)</td> <td>免設置停車位</td> </tr> <tr> <td>超過 150 平方公尺至 250 平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指未規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第五十九條規定辦理。</p>		總樓地板面積	停車位設置標準	150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)	免設置停車位	超過 150 平方公尺至 250 平方公尺	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推		<p>面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(三) 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> <p>本條總樓地板面積計算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														
150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)	免設置停車位														
超過 150 平方公尺至 250 平方公尺	設置一部														
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部														
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部														
以下類推															

檔 號：
保存年限：

經濟部水利署第六河川局 函

地址：82050高雄市岡山區柳橋西路15號
聯絡人：林穎志
聯絡電話：07-6279019
電子信箱：wra06108@wra06.gov.tw
傳真：07-6251207

受文者：臺南市政府(都市發展局)

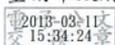
發文日期：中華民國102年3月11日
發文字號：水六規字第10250033650號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴局辦理「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）」案中都市防災計畫乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴局102年2月27日南市都規字第1020182251號函。
- 二、查旨揭都市計畫範圍內三爺溪排水並未規劃滯蓄洪設施，相關都市防災計畫並無影響本局防汛搶險及水情資訊等作業。

正本：臺南市政府(都市發展局)

副本：



附件十六、臺南市政府社會局民國 102 年 3 月 8 日南市社助字第
1020187059 號函

檔 號：
保存年限：

臺南市政府社會局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號7樓
承辦人：林文仁
電話：06-2991111#8562、2933892

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國102年3月8日
發文字號：南市社助字第1020187059號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局函詢「內政部都委會第3-4次專案小組初步建議
意見與回應情形」乙案，經查本局無相關審查意見，請查
照。

說明：復貴局102年2月27日南市都規字第1020182251號函。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府社會局

2013-03-08
交 16:15:18

附件十七、臺南市政府消防局民國 102 年 3 月 15 日南市消管字第 1020006191 號函

正 本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔 號：

保存年限：

臺南市政府消防局 函

70801
臺南市安平區永華路2段6號

地址：70843臺南市永華路2段898號
承辦人：王冠中
電話：06-2975119#1632
傳真：06-2981502
電子信箱：arjaah.chung@msa.hinet.net

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國102年3月15日
發文字號：南市消管字第1020006191號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：仁德區淹水潛勢分析圖電子檔

主旨：為「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」案中
有關都市防災部分，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴局102年2月27日南市都規第1020182251號函辦理。
- 二、本計畫內有關都市防災部分，本局建議針對計畫內容「仁德區水災淹水潛勢(600mm)及防救災資源配置圖」，更新為臺南市政府100年度災害防救深耕計畫成果報告內—仁德區日雨量600mm淹水潛勢分析圖(如光碟附件)。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：本局(災害管理科)

黃冠中

局長 李明峯

都市發展局



1020243762

第1頁 共1頁

業務承辦人員	
業務承辦主管	