

變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次  
通盤檢討）案（第二階段）

計畫書

擬定機關：臺南市政府（原仁德鄉公所）

中華民國 106 年 1 月

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國106年3月7日  
發文字號：府都規字第1060190999A號  
附件：



主旨：「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案（第二階段）」自106年3月8日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部106年2月7日台內營字第1060801189號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國106年3月8日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長賴清德 公差出國

副市長吳宗榮代行

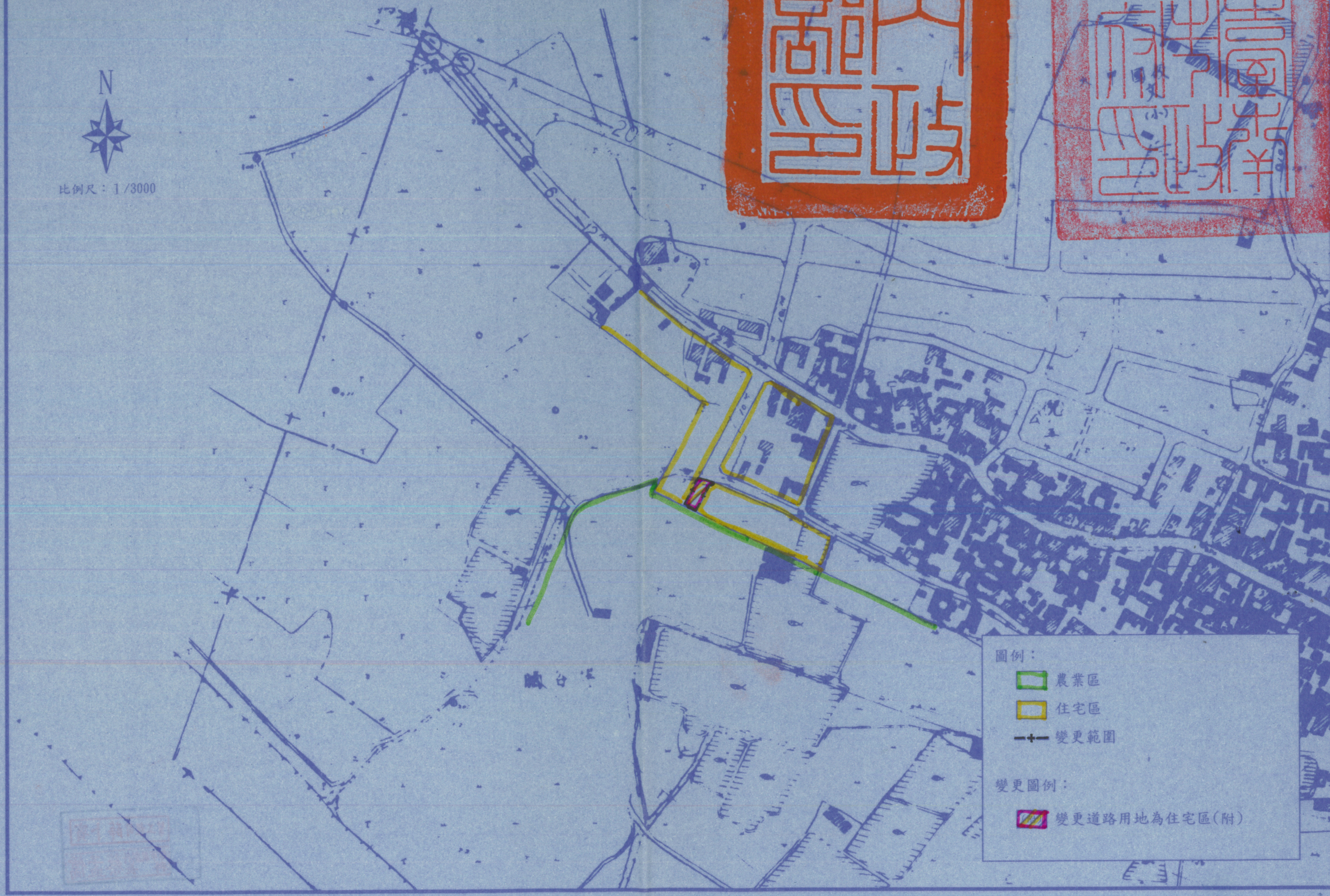
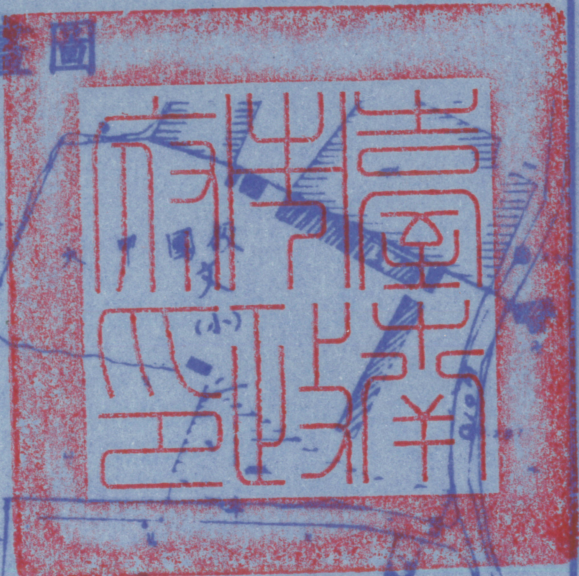


變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）

計畫圖




比例尺：1/3000




圖例：

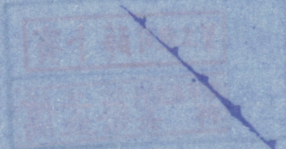
 農業區

 住宅區

 變更範圍

變更圖例：

 變更道路用地為住宅區(附)





## 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	<p>公告：自民國 96 年 12 月 21 日至 97 年 1 月 19 日止，計滿 30 日。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>公開說明會：於民國 98 年 12 月 18 日上午 10 時整假原仁德區公所三樓禮堂舉行。</p> <p>再公開說明會：於民國 103 年 5 月 9 日上午 10 時整，假仁德區公所 3 樓大禮堂舉行。</p>						
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	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">鄉 級</td> <td>                     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。                 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">縣 級</td> <td>                     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。                 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">內 政 部</td> <td>                     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。                 </td> </tr> </table>	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	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。
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	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

壹、前言	01
貳、法令依據	03
參、現行計畫概要	03
肆、本階段辦理案件之檢討變更	09
伍、本階段辦理後之計畫內容	13
陸、後續待處理案件	19

附件一 104 年 6 月 23 日府都規字第 10405658504A 號公告

附件二 市府通知代金回饋及簽訂協議書文件

附件三 協議書

附件四 代金完納證明文件

## 表目錄

表 1 現行仁德（文賢地區）都市計畫土地使用面積分配表	07
表 2 變更範圍地籍清冊一覽表	09
表 3 變更內容明細表	10
表 4 變更前後土地使用計畫面積表	11
表 5 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案 （第二階段）面積分配表	17

## 圖目錄

圖 1 現行仁德（文賢地區）都市計畫示意圖	08
圖 2 變更範圍套繪地籍示意圖	09
圖 3 本次通盤檢討報部審議新編號部人 7 案變更內容示意圖	12
圖 4 本次通盤檢討報部審議新編號部人 7 案變更後示意圖	12
圖 5 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案 （第二階段）示意圖	18



## 壹、前言

仁德（文賢地區）都市計畫於民國 90 年 8 月 24 日發布實施二次通盤檢討，至第三次通盤檢討作業辦竣前，期間曾辦理 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」。

「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」（以下簡稱本次通盤檢討）於民國 97 年 12 月 26 日、民國 98 年 2 月 10 日、民國 98 年 3 月 17 日及民國 98 年 5 月 5 日經原臺南縣仁德鄉都市計畫委員會審議通過後，復於民國 99 年 10 月 28 日及民國 99 年 11 月 18 日經原臺南縣都市計畫委員會第 223 次及第 223 次會議審議通過。因應臺南縣市自民國 99 年 12 月 25 日起合併改制，都市計畫擬定機關由原仁德鄉公所改為直轄市臺南市政府後，賡續於民國 103 年 2 月 18 日及 103 年 11 月 11 日經內政部都市計畫委員會第 821 次及第 839 次會審議通過。依內政部都市計畫委員會決議得視實際發展需要，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施；爰此，本次通盤檢討之第一階段計畫書、圖已於民國 104 年 6 月 25 日公告發布實施在案（詳附件一）。

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，本階段報請內政部核定案件為「部審議新編號部人 7 案」，該變更案係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，以提高土地利用價值。按內政部都市計畫委員會第 821 次會決議之附帶條件內容如下，經本府通知後並於期限內完成協議書簽訂（詳附件二、三）及代金繳交（詳附件四）：

- 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。



## 貳、法令依據

依據都市計畫法第 26 條。

## 參、現行計畫概要

### 一、實施經過

「仁德（文賢地區）都市計畫」於民國 69 年 1 月 12 日公告發布實施，民國 79 年 3 月 5 日、民國 90 年 8 月 24 日及民國 104 年 6 月 25 日分布發布實施第一次通盤檢討、第二次通盤檢討及第三次通盤檢討第一階段。

### 二、計畫範圍及計畫年期

#### （一）計畫範圍

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。

#### （二）計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

### 三、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。

### 四、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，估計畫區總面積 6.63%；另劃設零星工業區 4 處，面積共計 1.46 公頃，估計畫區總面積 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，估計畫區總面積 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，估計畫區總面積 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。



## 五、公共設施計畫

### (一) 機關用地

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

### (二) 公園用地

共劃設公園用地 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) 兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地 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用地

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

### (五) 文中用地

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) 文小用地

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) 市場用地

劃設市場用地 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—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窪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) 廣場兼停車場用地

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

(十) 停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積 1.46 公頃，估計畫區總面積 0.18%。

(十一) 鐵路用地

劃設鐵路用地面積共計 13.38 公頃，估計畫區總面積 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。

(十二) 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%。

(十三) 抽水站用地

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

(十四) 道路用地

劃設道路用地面積 61.58 公頃，估計畫區總面積 7.53%，依道路層級區分為快速道路、主要道路、次要道路、服務道路及其他。

(十五) 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%。

(十六) 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 1 現行仁德（文賢地區）都市計畫土地使用面積分配表

項 目		面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)	估計畫面積 百分比(%)
土地使 用分區	住宅區	108.18	28.09	13.23
	商業區	4.46	1.16	0.55
	乙種工業區	54.25	14.09	6.63
	零星工業區	1.46	0.38	0.18
	工商綜合專用區	7.11	1.85	0.87
	文教區	20.34	5.28	2.49
	宗教專用區	0.27	0.07	0.03
	加油站專用區	0.32	0.08	0.04
	電信專用區	0.16	0.04	0.02
	保存區	4.49	1.17	0.55
	河川區	56.11	—	6.86
	農業區	376.74	—	46.06
	公共設 施用地	機關用地	71.83	18.65
公園用地		2.32	0.60	0.28
兒童遊樂場用地		0.31	0.08	0.04
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		2.50	0.65	0.31
文中用地		6.22	1.62	0.76
文小用地		6.09	1.58	0.74
市場用地		0.73	0.19	0.09
綠地		3.04	0.79	0.37
綠帶				
廣場兼停車場用地		0.67	0.17	0.08
停車場用地		1.46	0.38	0.18
鐵路用地		13.38	3.47	1.64
溝渠用地		12.40	3.22	1.52
抽水站用地		0.58	0.15	0.07
道路用地		61.58	15.99	7.53
公園道用地(兼供鐵路使用)		0.39	0.10	0.05
道路用地(兼供鐵路使用)		0.57	0.15	0.07
合計(1)	385.11	100.00	47.08	
合計(2)	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河川區及農業區。

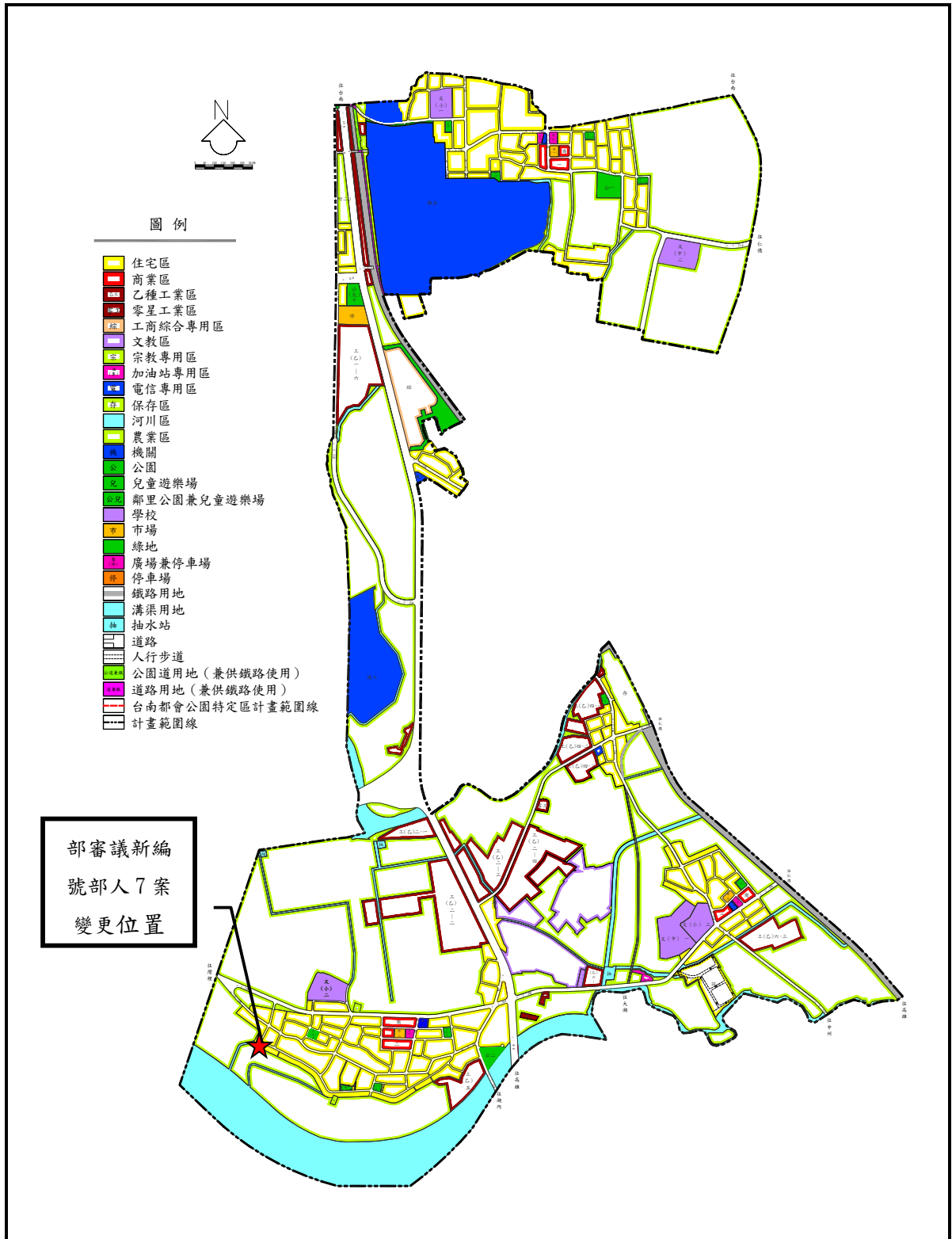


圖 1 現行仁德（文賢地區）都市計畫示意圖



## 肆、本階段辦理案件之檢討變更

本階段報請內政部核定案件為「部審議新編號部人7案」，以下就其變更計畫位置與範圍、以及變更計畫內容分述之。

### 一、變更計畫位置與範圍

本案位於計畫區南側二行社區內 10 公尺計畫道路（詳圖 2），變更範圍為臺南市仁德區保生段 1079（部分）、1088（部分）地號土地，計畫面積約為 0.03 公頃（地籍使用面積約為 272.6 平方公尺，詳表 2）。

表 2 變更範圍地籍清冊一覽表

行政區	地段	地號	使用分區	登記面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人
仁德區	保生段	1079	道路用地	93.96	約 2.6	許○源
仁德區	保生段	1088	道路用地	294.43	約 270.0	盧○瑞
合 計					約 272.6	

註：1.保生段 1079、1088 地號重測前為大甲段 752、751-3 地號  
2.實際使用面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。

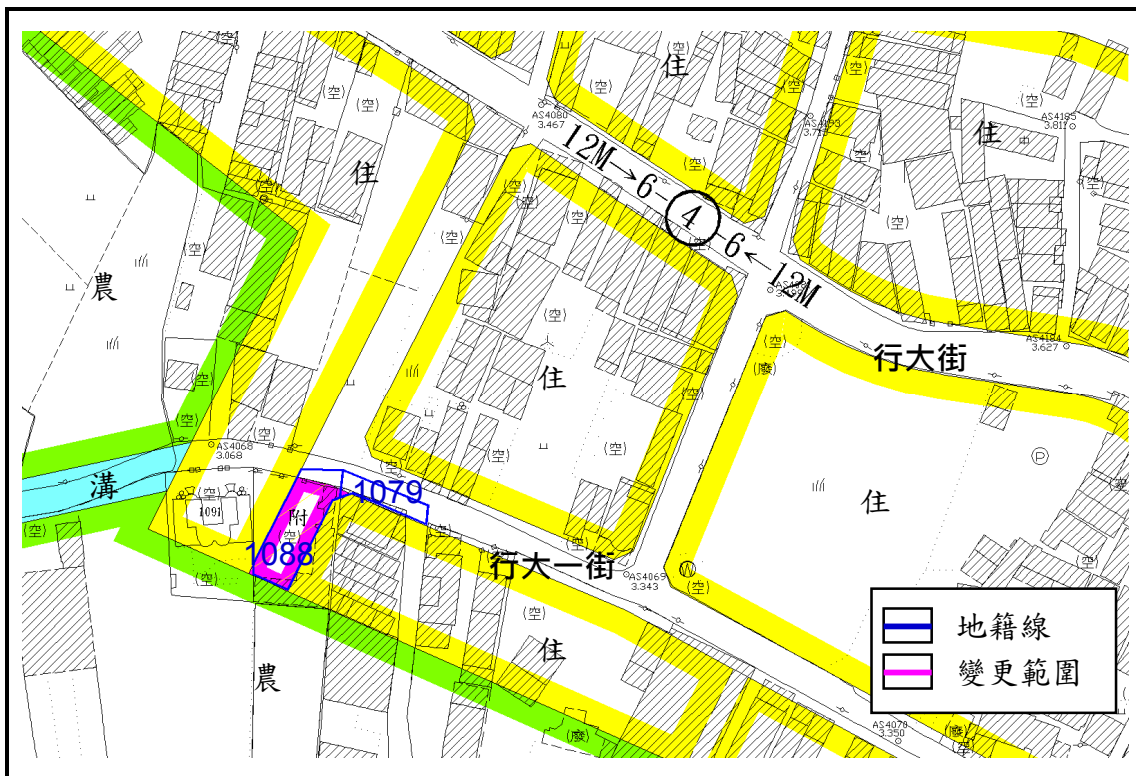


圖 2 變更範圍套繪地籍示意圖

## 二、變更計畫內容

本變更案擬將「仁德（文賢地區）都市計畫」內部分道路用地（仁德區保生段 1079（部分）、1088（部分）地號等 2 筆土地）變更為附帶條件住宅區。另本案變更內容明細及土地使用計畫面積詳表 3、表 4，都市計畫變更後示意圖參見圖 3、圖 4。

表 3 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
計畫區南側二行社區內	道路用地 0.03 公頃	住宅區 (附帶條件) 0.03 公頃	<p>一、重測前仁德區大甲段 751 地號土地原為完整的一塊土地，因都市計畫劃設 10M 道路，由地號中間通過，致使完整的土地因都市計畫關係，分割成 4 筆土地，(大甲段 751、751-4 為住宅區，751-3 為道路用地，751-5 為農業區<sup>註</sup>)，無法完整使用，且該計畫道路僅劃設至緊臨之農業區，並無延續，目前該計畫道路西側有現有道路存在，可供民眾通行。</p> <p>二、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，其面前道路為既成巷道，實際已供公眾通行使用，並無留設 10 公尺寬計畫道路之必要，故變更該段道路為附帶條件住宅區，以提高土地利用價值。</p>	<p>附帶條件：</p> <p>1、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。</p> <p>2、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。</p>

註：本變更案於內政部都市計畫委員會審議期間尚未完成地籍重測作業，爰大甲段 751、751-3、751-4、751-5 地號經重測後，依次為保生段 1090、1088、1087、1108 地號。

表 4 變更前後土地使用計畫面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後			
			面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)	估計畫面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	108.18	+0.03	108.21	28.10	13.23
	商業區	4.46		4.46	1.16	0.55
	乙種工業區	54.25		54.25	14.09	6.63
	零星工業區	1.46		1.46	0.38	0.18
	工商綜合專用區	7.11		7.11	1.85	0.87
	文教區	20.34		20.34	5.28	2.49
	宗教專用區	0.27		0.27	0.07	0.03
	加油站專用區	0.32		0.32	0.08	0.04
	電信專用區	0.16		0.16	0.04	0.02
	保存區	4.49		4.49	1.17	0.55
	河川區	56.11		56.11	—	6.86
	農業區	376.74		376.74	—	46.06
	公共 設施 用地	機關用地	71.83		71.83	18.65
公園用地		2.32		2.32	0.60	0.28
兒童遊樂場用地		0.31		0.31	0.08	0.04
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		2.50		2.50	0.65	0.31
文中用地		6.22		6.22	1.62	0.76
文小用地		6.09		6.09	1.58	0.74
市場用地		0.73		0.73	0.19	0.09
綠地		3.04		3.04	0.79	0.37
綠帶						
廣場兼停車場用地		0.67		0.67	0.17	0.08
停車場用地		1.46		1.46	0.38	0.18
鐵路用地		13.38		13.38	3.47	1.64
溝渠用地		12.40		12.40	3.22	1.52
抽水站用地		0.58		0.58	0.15	0.07
道路用地		61.58	-0.03	61.55	15.98	7.52
公園道用地(兼供鐵路使用)		0.39		0.39	0.10	0.05
道路用地(兼供鐵路使用)	0.57		0.57	0.15	0.07	
合計(1)	385.11		385.11	100.00	47.08	
合計(2)	817.96		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河川區及農業區。



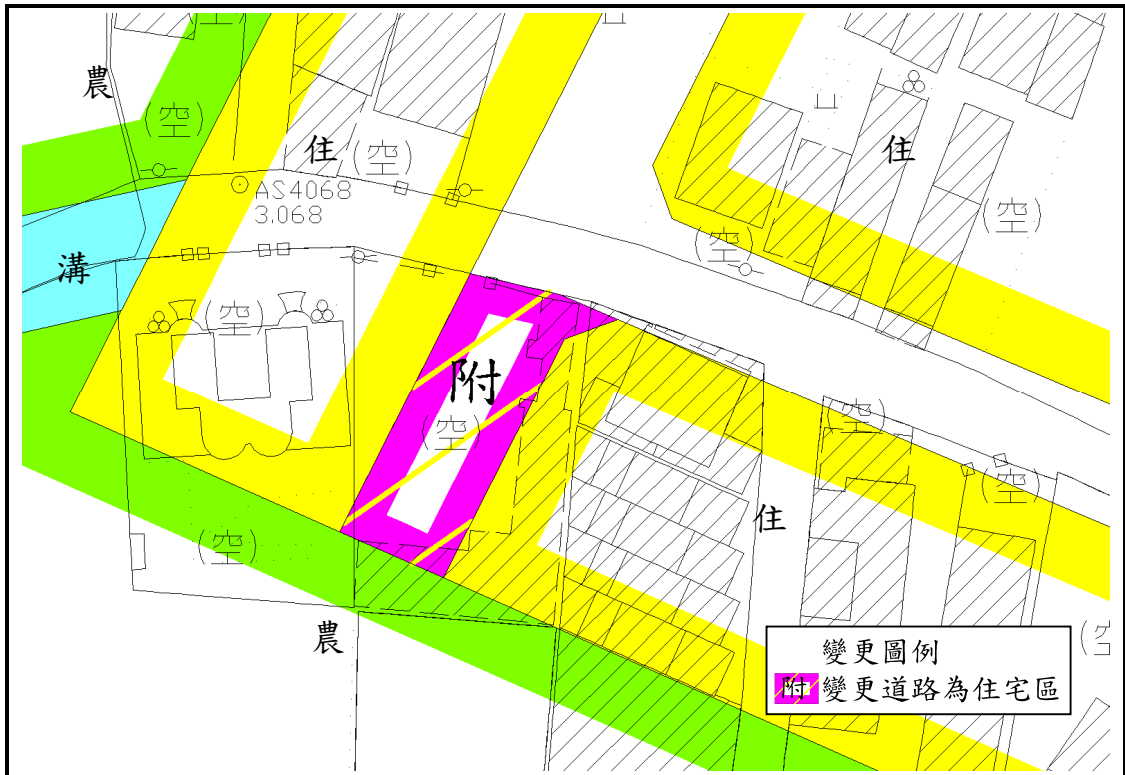


圖 3 本次通盤檢討報部審議新編號部人 7 案變更內容示意圖

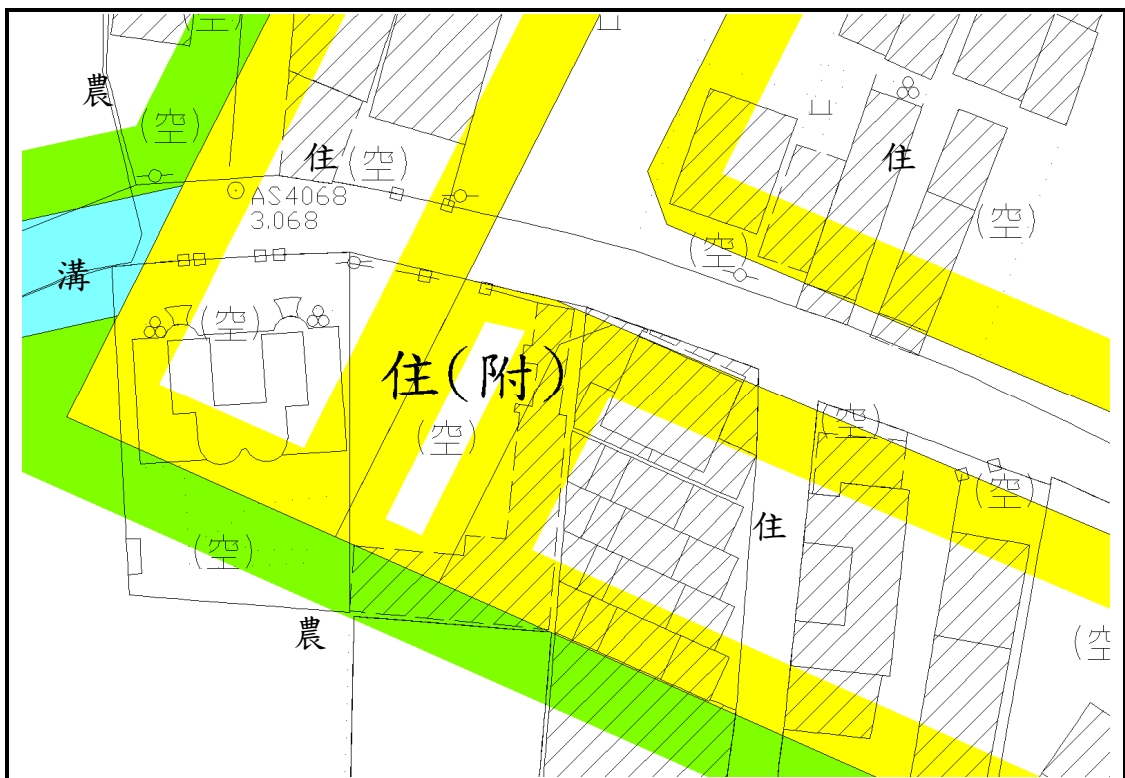


圖 4 本次通盤檢討報部審議新編號部人 7 案變更後示意圖

## 伍、本階段辦理後之計畫內容

本階段辦理後之計畫內容，涉及仁德（文賢地區）都市計畫實質內容異動者，計有土地使用計畫及公共設施用地計畫等二項，其餘計畫內容暫無配合修正之必要。另本階段未指明變更部分，應以原先公告發布實施之相關計畫的計畫內容為準。

### 一、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108.21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，佔計畫區總面積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，佔計畫區總面積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。

二、公共設施計畫

(一) 機關用地

共劃設機關用地 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) 公園用地

共劃設公園用地 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) 兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地 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用地

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



(五) 文中用地

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) 文小用地

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) 市場用地

劃設市場用地 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—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窪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) 廣場兼停車場用地

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

(十) 停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積 1.46 公頃，估計畫區總面積 0.18%。

(十一) 鐵路用地

劃設鐵路用地面積共計 13.38 公頃，估計畫區總面積 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。

(十二) 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%。

(十三) 抽水站用地

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

(十四) 道路用地

劃設道路用地面積 61.55 公頃，估計畫區總面積 7.52%，依道路層級區分為快速道路、主要道路、次要道路、服務道路及其他。

(十五) 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%。

(十六) 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 5 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案（第二階段）  
面積分配表

項 目		面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)	估計畫面積 百分比(%)
土地使 用分區	住宅區	108.21	<b>28.10</b>	13.23
	商業區	4.46	1.16	0.55
	乙種工業區	54.25	14.09	6.63
	零星工業區	1.46	0.38	0.18
	工商綜合專用區	7.11	1.85	0.87
	文教區	20.34	5.28	2.49
	宗教專用區	0.27	0.07	0.03
	加油站專用區	0.32	0.08	0.04
	電信專用區	0.16	0.04	0.02
	保存區	4.49	1.17	0.55
	河川區	56.11	—	6.86
	農業區	376.74	—	46.06
公共設 施用地	機關	71.83	18.65	8.78
	公園	2.32	0.60	0.28
	兒童遊樂場	0.31	0.08	0.04
	鄰里公園兼兒童遊樂場	2.50	0.65	0.31
	文中	6.22	1.62	0.76
	文小	6.09	1.58	0.74
	市場	0.73	0.19	0.09
	綠地	3.04	0.79	0.37
	綠帶			
	廣場兼停車場	0.67	0.17	0.08
	停車場	1.46	0.38	0.18
	鐵路用地	13.38	3.47	1.64
	溝渠用地	12.40	3.22	1.52
	抽水站	0.58	0.15	0.07
	道路	61.55	15.98	7.52
	公園道用地（兼供鐵路使用）	0.39	0.10	0.05
道路用地（兼供鐵路使用）	0.57	0.15	0.07	
合計（1）	385.11	100.00	47.08	
合計（2）	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河川區及農業區。



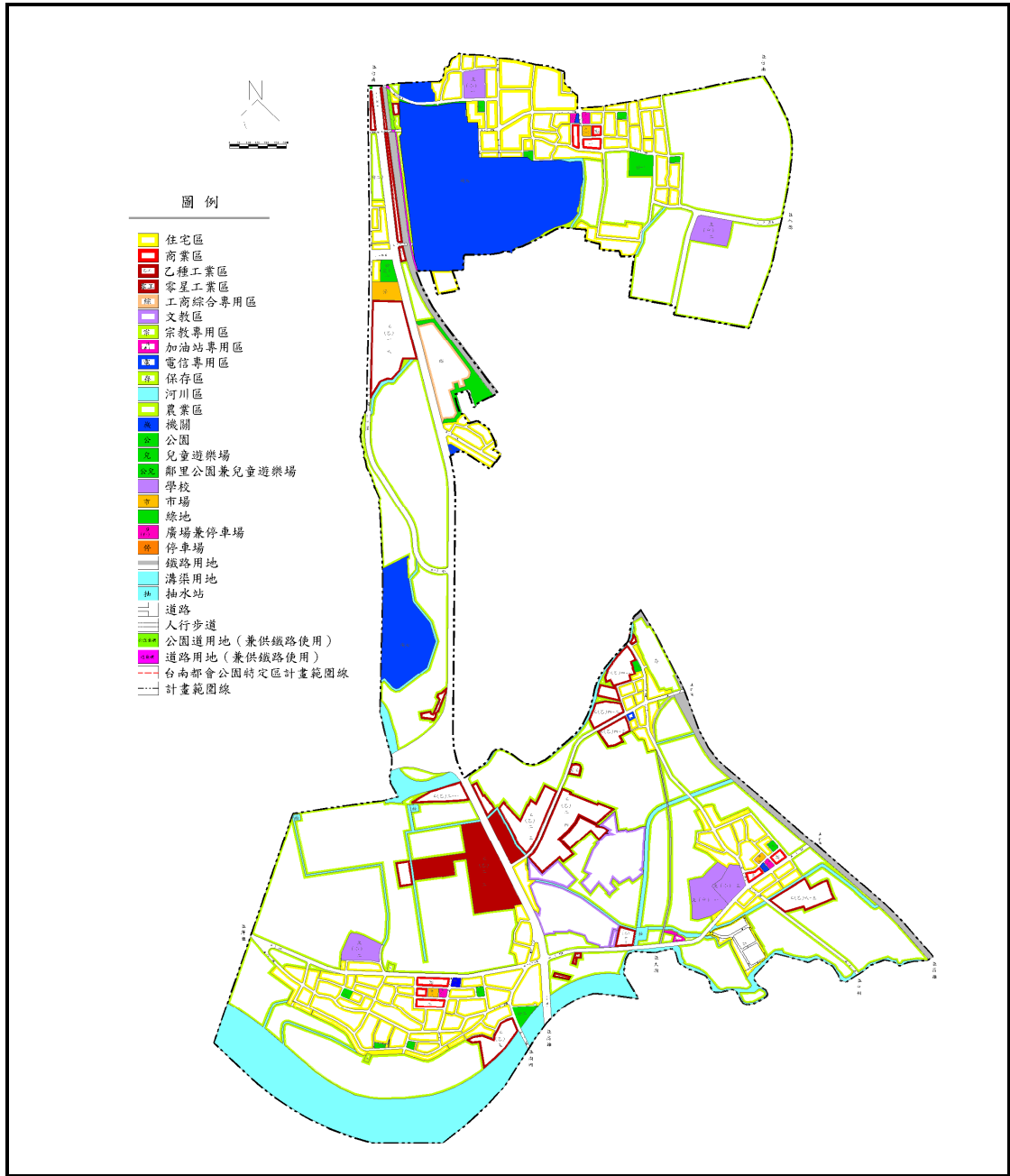


圖 5 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案  
（第二階段）示意圖

## 陸、後續待處理案件

本都市計畫通盤檢討案經本階段報請核定後，尚有 5 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，後續應依內政部都市計畫委員會第 821 及 839 次會審議會議紀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。

#### 五、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。



**附件一**

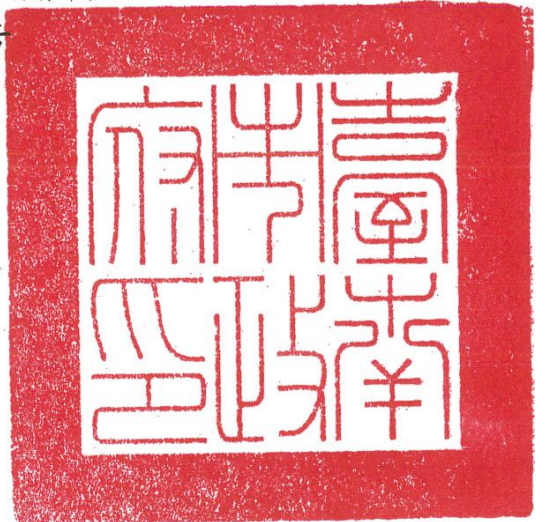
**- 104 年 6 月 23 日府都規字  
第 10405658504A 號公告**

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國104年6月23日  
發文字號：府都規字第1040565850A號  
附件：計畫圖(比例尺三千分之一)及計畫書各1份



主旨：「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)書(第一階段)」自104年6月25日起零時起發布實施生效，特此公告  
周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部104年5月28日台內營字第1040808075號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國104年6月25日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)、都市規劃科公告欄(民治市政中心)及臺南市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長賴清德

## 附件二

- 市府通知代金回饋及簽訂  
協議書文件

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 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：薛卜賓

電話：06-2991111轉6263

傳真：06-6325430

電子信箱：allen8705117@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104年5月21日

發文字號：府都規字第1040499303號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四。

主旨：「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」報部審議編號「部人7」案協議書簽訂一案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據103年2月18日內政部都市計畫委員會第821次會議（核定案件第9案）決議（下稱「部都委決議」）辦理。
- 二、依部都委決議附表三（略以）：「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，其面前道路為既成巷道，實際已供公眾通行使用，並無留設10公尺寬計畫道路之必要，故變更該段道路為附帶條件住宅區，…。附帶條件：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。」
- 三、復按部都委決議附錄（略以）：「本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，應由市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定」。另該決議附件五（略以）「…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一年內與臺南市政府簽訂協議書…」。

四、爰此，為依上開部都委決議事項辦理，茲檢送協議書（草案）正本2份、副本4份如附，請於本函通知送達之日起一年內，將協議書核章並加蓋騎縫章後，檢還本府續辦協議書用印事宜。

五、另查「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」第一階段發布實施案件已報請內政部核定，其餘暫予保留案件乃預訂於今（104）年8月辦理第二階段發布實施作業，爰請台端於協議書簽訂後，儘速依協議書約定相關事項辦理，以利本府後續工進。

正本：

副本：臺南市政府都市發展局

市長賴清德



# 附件三

## — 協 議 書

「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案（報部審議編號部人7案）」一

部分道路用地為住宅區（附）【涉及附帶條件部分】

## 協議書

甲方：臺南市政府

乙方：盧○瑞

中 華 民 國 1 0 4 年 6 月

# 協 議 書

立協議書人 臺南市政府 (以下簡稱 甲方)  
盧 ○ 瑞 (以下簡稱 乙方)

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(報部審議編號部人7案)」一部分道路用地為住宅區(附)【涉及附帶條件部分】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 103 年 2 月 18 日內政部都市計畫委員會第 821 次會議決議(核定案件第 9 案)辦理，其簽訂目的係乙方案具結保證依變更案之附帶條件，辦理相關回饋措施；另達成協議之事項如與都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。

## 第二條 變更範圍(涉及附帶條件應辦理回饋部分)：

- 一、「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(報部審議編號部人7案)」之變更範圍包括臺南市仁德區保生段 1079(部分)、1088(部分)地號等 2 筆土地(詳附件一：變更範圍圖(套繪地籍))，考量保生段 1079 地號因變更面積狹小，參照本市案例乃免予回饋。
- 二、變更範圍涉及附帶條件應辦理回饋部分，為保生段 1088(部分)地號等 1 筆土地，變更面積約計 270 平方公尺(詳附件二：土地清冊、附件三：地籍圖及附件四：土地登記簿謄本)，係由道路用地為變更為住宅區(附)。
- 三、第一款及第二款變更範圍土地面積僅係估算，其實際面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。

### 第三條 代金繳納方式及期限：

- 一、 乙方同意於本協議書簽訂之日起二年內，將變更範圍涉及附帶條件應辦理回饋部分應自願捐贈 30%之公共設施用地，以應捐贈總面積按捐贈當期土地公告現值加四成折算預估代金繳納予甲方，甲方始得將本協議書納入變更計畫書並報由內政部逕予核定實施。
- 二、 因變更範圍土地須依核定發布實施之都市計畫圖辦理逕為分割作業，如預估代金與實際應納代金數額有短少或溢繳，乙方應於核發建築執照前完成補繳或退款。

### 第四條 違反都市計畫內容及協議書相關規定：

乙方未能依發布實施之都市計畫內容及協議書規定辦理者，由甲方依法定程序檢討變更恢復為原使用分區，已繳納之回饋代金不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。

### 第五條 協議書之附件：

本協議書之附件為本協議之一部分，與本協議書具同等效力

- 一、 附件一：變更範圍圖（套繪地籍圖）。
- 二、 附件二：土地清冊。
- 三、 附件三：地籍圖。
- 四、 附件四：土地登記簿謄本。
- 五、 附件五：變更內容明細表。

### 第六條 協議書份數：

協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、副本肆份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本貳份，以為憑證。

**第七條 合意管轄**

依本協議書所發生之糾紛或訴訟，依行政訴訟法第 15 條規定以不動產所在地之行政法院為第一審管轄法院。

立協議書人：

甲 方：臺南市政府

代 表 人：賴清德

地 址：臺南市新營區民治路 36 號

乙 方：盧○瑞

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 104 年 6 月 11 日



附件一 變更範圍圖（套繪地籍圖）



## 附件二 土地清冊

編號	地段	地號	面積		使用分區	所有權人	持分比例
			騰本面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積 (m <sup>2</sup> )			
1	保生	1088	294.43	270.00	道路用地	盧○瑞	1/1
<b>總計</b>			<b>294.43</b>	<b>270.00</b>	--	--	--

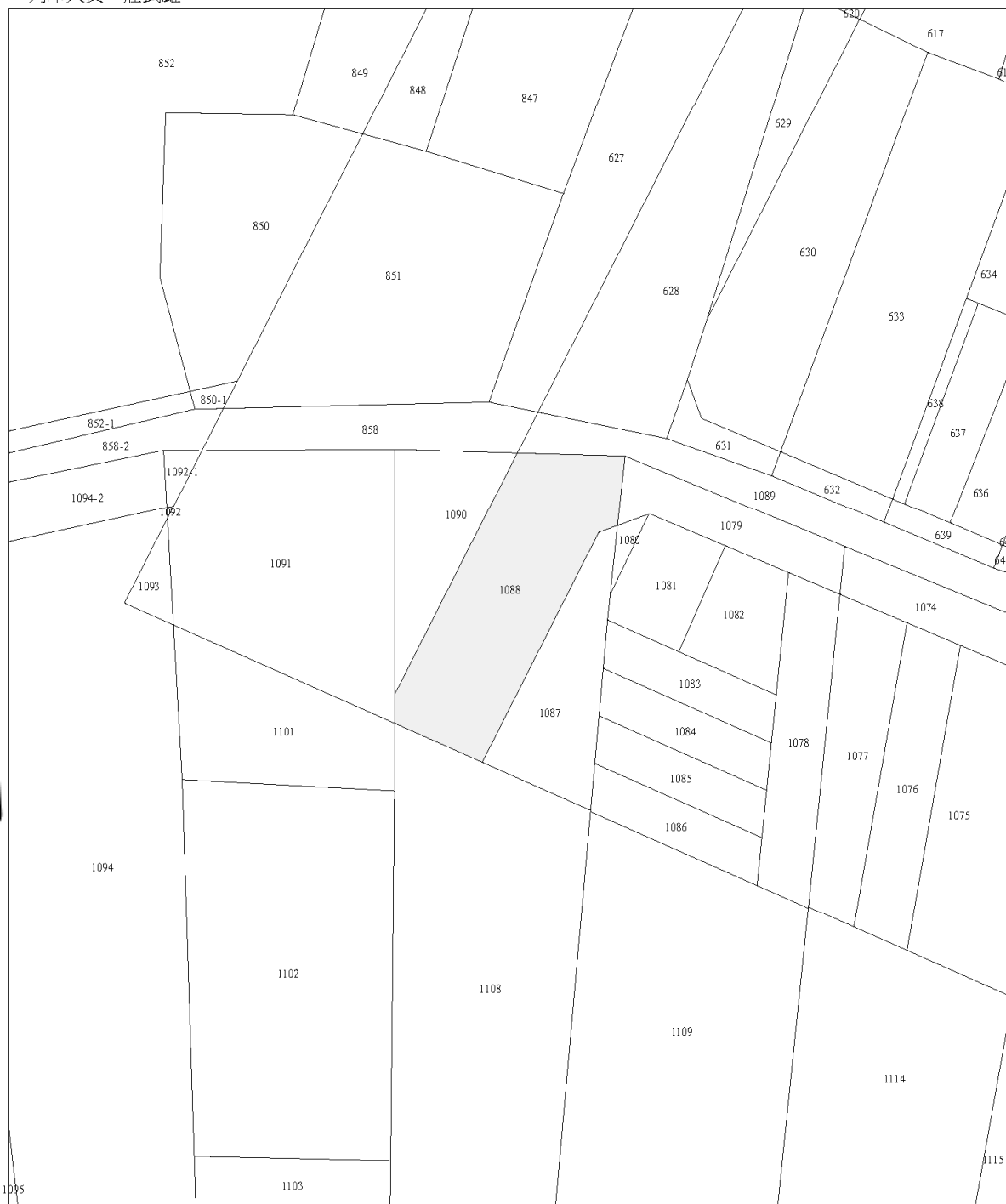
# 附件三 地籍圖

## 臺南市仁德區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國104年01月08日10時14分 收件號：104RF000257  
土地坐落：臺南市仁德區保生段1088地號共1筆



列印人員：莊武雄



66



86

比例尺：1/500

查驗碼：104RF000257PIC18C50DB614D01A6D3F6B4B38408AA

# 附件四 土地登記簿謄本

## 土地建物查詢資料

臺南市仁德區保生段 1088-0000地號

資料查詢時間：民國104年01月08日10時30分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國101年11月01日  
地目：旱  
使用分區：(空白)  
民國104年01月  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：重測前：大甲段0751-0003地號

登記原因：地籍圖重測  
面積：\*\*\*\*\*294.43平方公尺  
使用地類別：(空白)  
公告土地現值：\*\*\*14,900元/平方公尺

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002  
登記日期：民國092年09月04日  
原因發生日期：民國092年06月28日  
所有權人：  
統一編號：  
出生日期：民國022年12月31日  
住址：  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：101歸地所字第020325號  
當期申報地價：102年01月\*\*\*\*1,680.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
092年06月 \*\*\*\*9,752.4元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：莊武雄  
收件號：104RF000257  
查驗號碼：104RF000257REG0307E830E49E9A99E486B5A9D964A  
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



## 附件五 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
計畫區 西北側 農業區	道路用地 0.03 公頃	住宅區(附帶 條件) 0.03 公頃	<p>1. 考量 10 公尺計畫道路往南至農業區尚無道路系統連接，且變更範圍北側鄰接東西向既成巷道，爰取消該道路尚不影響地區通行功能及建築線指定權益，並變更為附帶條件住宅區，以提高土地利用價值。</p> <p>2. 另變更範圍涉及保生段 1079 地號部分土地，因變更面積狹小，爰免予回饋。</p>	<p>附帶條件：</p> <p>1. 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。</p> <p>2. 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。</p>



# 附件四

– 代金完納證明文件

副本

發文方式：紙本遞送

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：薛卜賓  
電話：06-2991111轉6263  
傳真：06-6325430  
電子信箱：allen8705117@mail.tainan.gov.tw

受文者：本局都市規劃科

發文日期：中華民國105年5月3日

發文字號：南市都規字第1050447482號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送台端繳納「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案（報部審議編號部人7案）」（下稱「本變更案」）代金之繳款收據正本1份，請查照。

說明：

- 一、依據台端105年4月12日（本局收文日期）申請書辦理。
- 二、按103年2月18日內政部都市計畫委員會第821次會議（審定案件第9案）決議，以及貴我協議書第三條第一款約定，台端應於協議書簽訂之日起（104年6月11日）二年內，將變更範圍涉及附帶條件應辦理回饋部分應自願捐贈30%之公共設施用地，以應捐贈總面積按捐贈當期土地公告現值加四成折算預估代金與本府後，將協議書納入變更計畫書報由內政部逕予核定實施。
- 三、台端所有之仁德區保生段1088地號由道路用地變更為住宅區之土地面積約270平方公尺，按上開約定經核算本（105）年度應繳納預估代金計新臺幣200萬7,180元（ $=270\text{m}^2 \times 17,700\text{元}/\text{m}^2 \times 30\% \times 1.4$ ）。是以，本案經台端同意辦理回饋並附具合作金庫商業銀行支票乙紙（支票號碼：0A0167342，金額：新臺幣200萬7,180元），業經繳納本府公庫，茲檢送繳款收據正本1份，請惠存。

- 四、另依貴我協議書第三條第二款約定，因變更範圍土地須依核定發布實施之都市計畫圖辦理逕為分割，如上開預估代金與實際應納代金數額有短少或溢繳時，請台端於核發建築執照前完成補繳或退款。
- 五、為台端於都市計畫發布實施後之未來土地開發利用，有關本變更案後續報請內政部核定及發布實施時程，本府近期內將洽詢其餘「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」暫予保留案件之地主辦理情形，以確認是否須併同本案報部核定事宜。

正本：

副本：本局秘書室、本局都市規劃科

局長 吳朕修

變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次  
通盤檢討）案（第二階段）

計畫書

業務主管人員	
業務承辦人員	

擬定機關：臺南市政府（原仁德鄉公所）

中華民國 106 年 1 月