

檔 號：

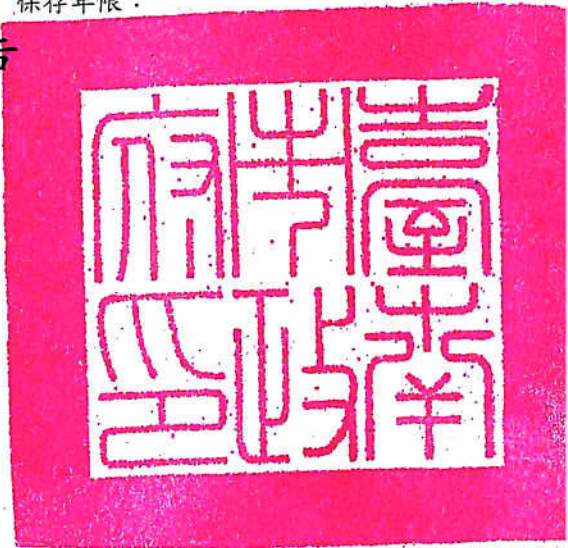
保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國107年1月11日

發文字號：府都規字第1061391130A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）案（第四階段）」自107年1月17日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

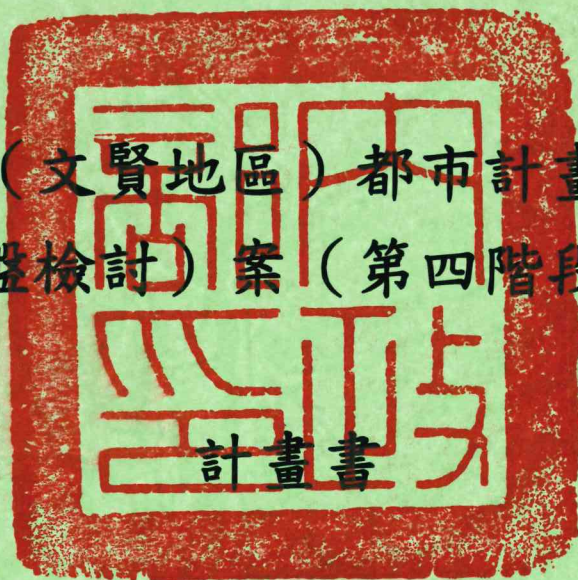
- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部106年12月27日台內營字第1060818769號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國107年1月17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。

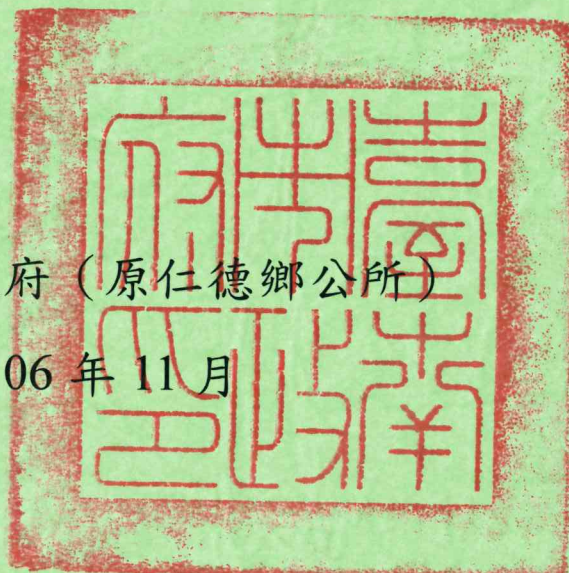
代理市長 李孟諤

變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次  
通盤檢討）案（第四階段）



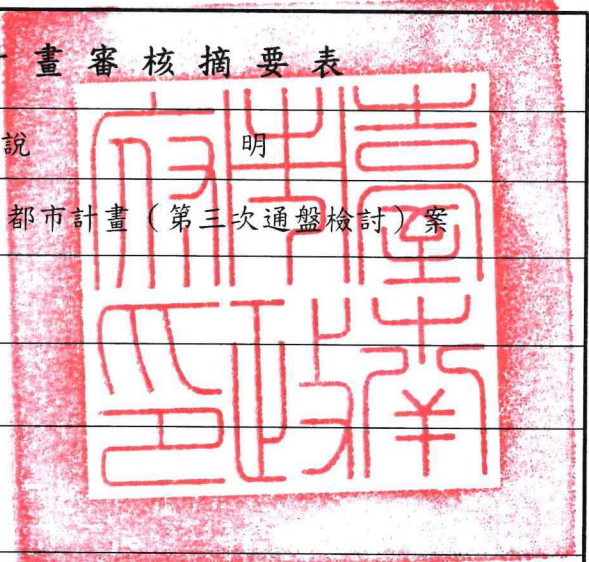
擬定機關：臺南市政府（原仁德鄉公所）

中華民國 106 年 11 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	<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"> <tr> <td data-bbox="539 1379 587 1715">鄉級</td> <td data-bbox="587 1379 1449 1715">                     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 data-bbox="539 1715 587 1895">縣級</td> <td data-bbox="587 1715 1449 1895">                     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 data-bbox="539 1895 587 2009">內政部</td> <td data-bbox="587 1895 1449 2009">                     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、其他	19
附件一 本次通盤檢討第一階段至第三階段發布實施公告	
附件二 部審議新編號逕 3 案：市府通知簽訂協議書文件	
附件三 協議書	
附件四 土地捐贈證明文件	
附件五 部審議新編號第 11 案：市府通知簽訂協議書文件	

## 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 （第四階段）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逕 6 案變更內容示意圖	12
圖 4 本次通盤檢討報部審議新編號逕 6 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 （第四階段）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至第三階段計畫書、圖已於民國 104 年 6 月 25 日、106 年 3 月 8 日、106 年 8 月 9 日公告發布實施在案（詳附件一）。

按第三階段計畫書記載，待依相關決議事項辦理之變更計畫內容尚有 4 件，本階段報請內政部核定案件為「部審議新編號逕 3 案」，該變更案係考量機一用地西側緊鄰保華宮所有之廣場兼停車場用地，為顧及民眾權益及土地使用，並使廣場兼停車場整體範圍較為方整，爰將機一用地分別變更為附帶條件商業區與「廣（停）四」廣場兼停車場用地。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，經本府通知後已於期限內完成協議書簽訂（詳附件二、三）及公共設施用地捐贈（詳附件四），故依規定檢具變更計畫書、圖報請內政部逕予核定。

一、牛稠段 916 地號<sup>1</sup>土地所有權人應自願捐贈至少 40%之廣場兼停車場用地。

---

<sup>1</sup> 內政部都市計畫委員會原審定變更範圍為牛稠段 916 地號，計畫面積約 0.10 公頃，後因該地號土地所有權人為辦理土地捐贈事宜，將 916 地號分割出 916-2 及 916-3 地號。

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，將協議內容納入變更計畫書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，其後於民國 79 年 3 月 5 日、民國 90 年 8 月 24 日發布實施第一次及第二次通盤檢討；目前本次通盤檢討第一階段至第三階段則分別於民國 104 年 6 月 25 日、106 年 3 月 8 日及 106 年 8 月 9 日發布實施。

### 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 108.28 公頃，佔計畫區總面積 13.24%。

#### （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 376.55 公頃，估計畫區總面積 46.04%，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 71.84 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 5 處，面積共計 0.78 公頃，估計畫區總面積 0.10%。

(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）

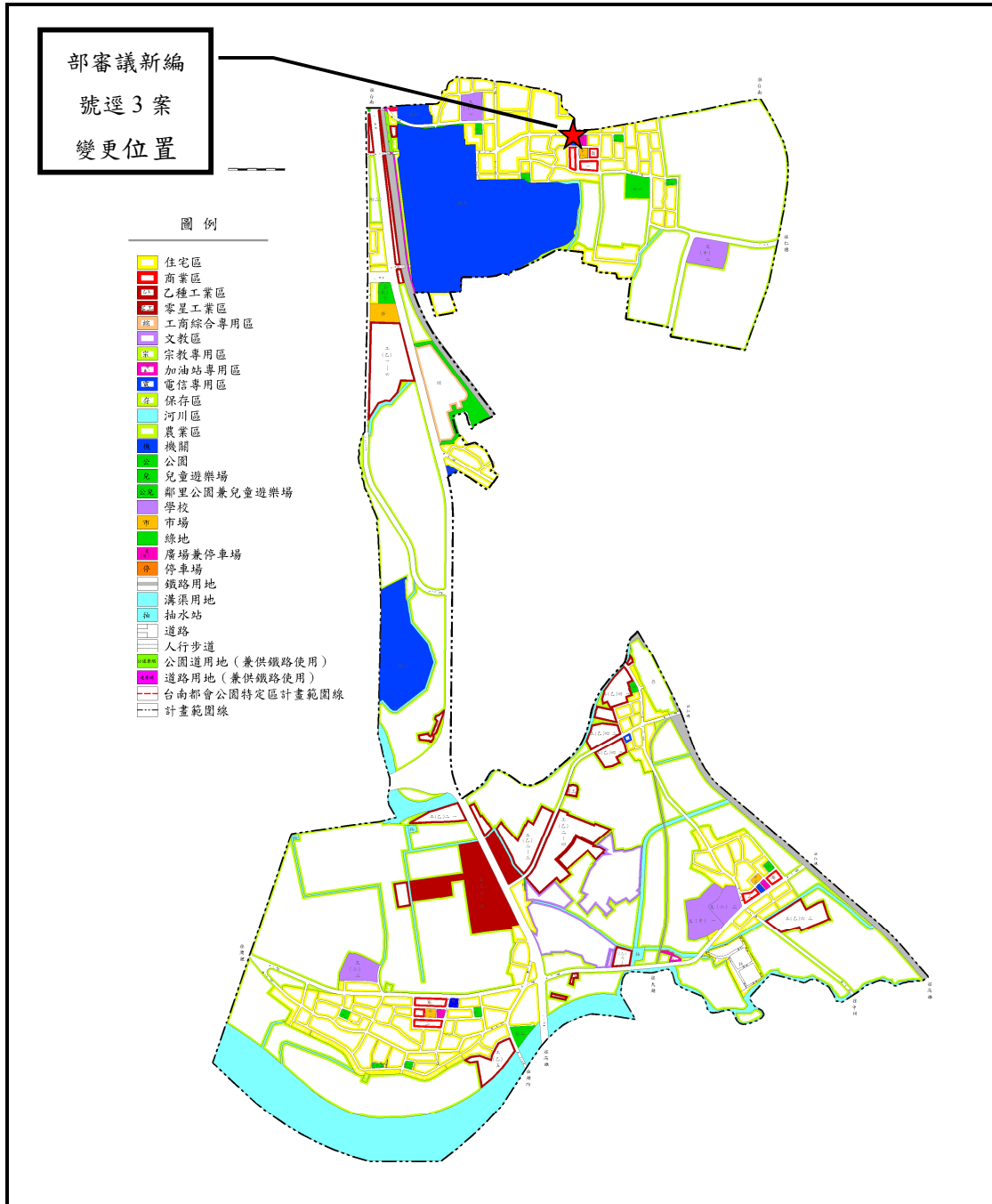
配合臺南市區鐵路地下化工程劃設道路用地（兼供鐵路使用）面積 0.57 公頃，估計畫區總面積 0.07%。

表 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	108.28	28.10	13.24
	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	376.55	—	46.04
	公共設 施用地	機關用地	71.84	18.64
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
廣場兼停車場用地		0.78	0.20	0.10
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		61.55	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)	385.30	100.00	47.10	
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。



## 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「部審議新編號逕3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

本案位於計畫區北側機一（詳圖2），變更範圍為臺南市仁德區牛稠段916、916-2、916-3地號等3筆土地，計畫面積約為0.10公頃（地籍使用面積約為954.79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	牛稠段	916	機關用地	572.87	572.87	莊吳○琴
仁德區	牛稠段	916-2	機關用地	218.40	218.40	莊吳○琴
仁德區	牛稠段	916-3	機關用地	163.52	163.52	莊吳○琴
合 計				954.79	954.79	

註：1.內政部都市計畫委員會原審定變更範圍為牛稠段916地號，計畫面積約0.10公頃，後因該地號土地所有權人為辦理土地捐贈事宜，將916地號分割出916-2、916-3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。

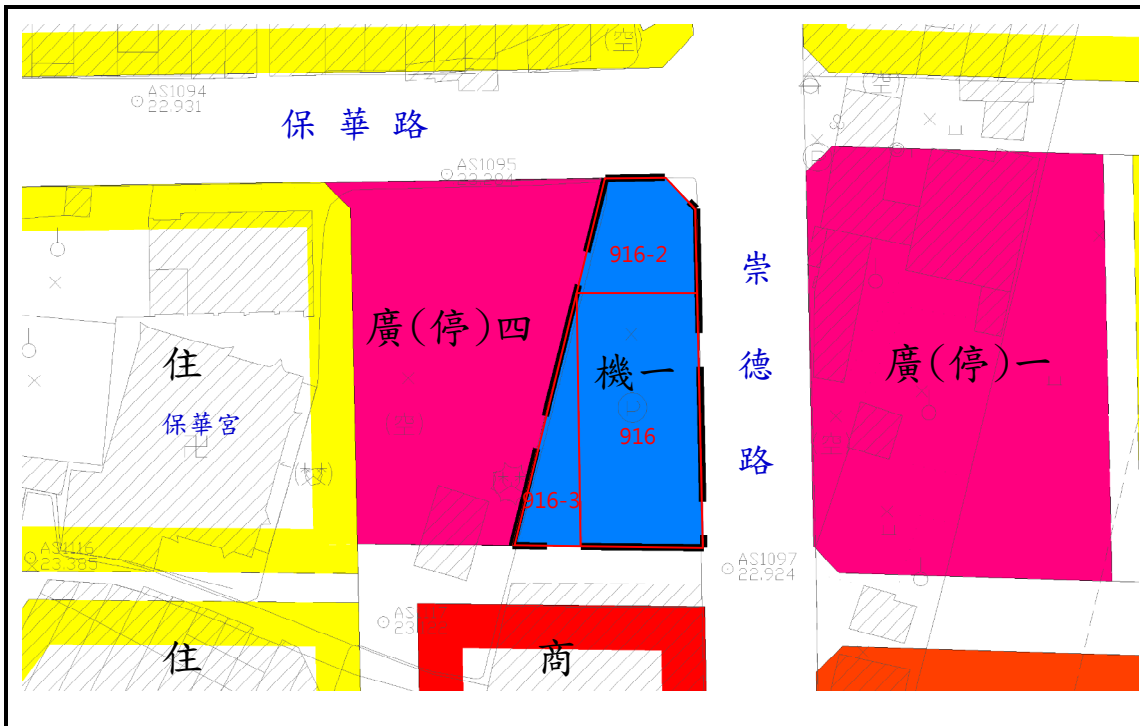


圖2 變更範圍套繪地籍示意圖

## 二、變更計畫內容

本變更案擬將「仁德（文賢地區）都市計畫」內「機一」機關用地分別變更為附帶條件商業區及「廣(停)四」廣場兼停車場用地，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

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
逕 3	計畫區北側機一	機關用地 (機一) 0.10 公頃	商業區 (附帶條件) 0.06 公頃 廣場兼停車場 用地 (廣(停)四) 0.04 公頃	<p>一、原機關用地之計畫面積為 0.28 公頃，係供鄰里機關使用，目前計畫區內各單位皆無使用需求，造成土地長期間置。</p> <p>二、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，故將原機關用地西側 0.14 公頃土地所有權屬保華宮之部分，變更為廣場兼停車場用地，並於本次通盤檢討第一階段先予發布實施。</p> <p>三、另考量前項新增之廣場兼停車場用地已足敷當地停車使用需求，為顧及民眾權益及促進土地利用，並使廣場兼停車場整體範圍較為方整，爰將牛稠段 916、916-2、916-3 地號土地配合鄰近分區變更為附帶條件商業區，並劃設應回饋之公共設施為廣場兼停車場用地。</p>	<p><b>附帶條件：</b></p> <p>1、牛稠段 916、916-2、916-3 地號土地所有權人應自願捐贈至少 40% 之廣場兼停車場用地。</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。</p> <p><b>其他說明：</b></p> <p>經本府於 104 年 4 月 27 日通知私有土地所有權人後，並與於 104 年 4 月 29 日完成協議書簽訂（附件二、三）；其後，該土地所有權人業於 105 年 11 月 29 日完成公共設施用地捐贈登記（附件四）。</p>

註：內政部都市計畫委員會原審定變更範圍為牛稠段 916 地號，計畫面積約 0.10 公頃，後因該地號土地所有權人為辦理土地捐贈事宜，將 916 地號分割出 916-2、916-3 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 (%)	佔計畫面積 百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	108.28		108.28	28.10	13.24
	<b>商業區</b>	<b>4.46</b>	<b>+0.06</b>	<b>4.52</b>	<b>1.17</b>	<b>0.55</b>
	乙種工業區	54.25		54.25	14.08	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	376.55		376.55	—	46.04
公共 設施 用地	<b>機關用地</b>	<b>71.84</b>	<b>-0.10</b>	<b>71.74</b>	<b>18.62</b>	<b>8.77</b>
	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	1.61	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
	<b>廣場兼停車場用地</b>	<b>0.78</b>	<b>+0.04</b>	<b>0.82</b>	<b>0.21</b>	<b>0.10</b>
	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	61.55		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		385.30	100.00	47.10	
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。

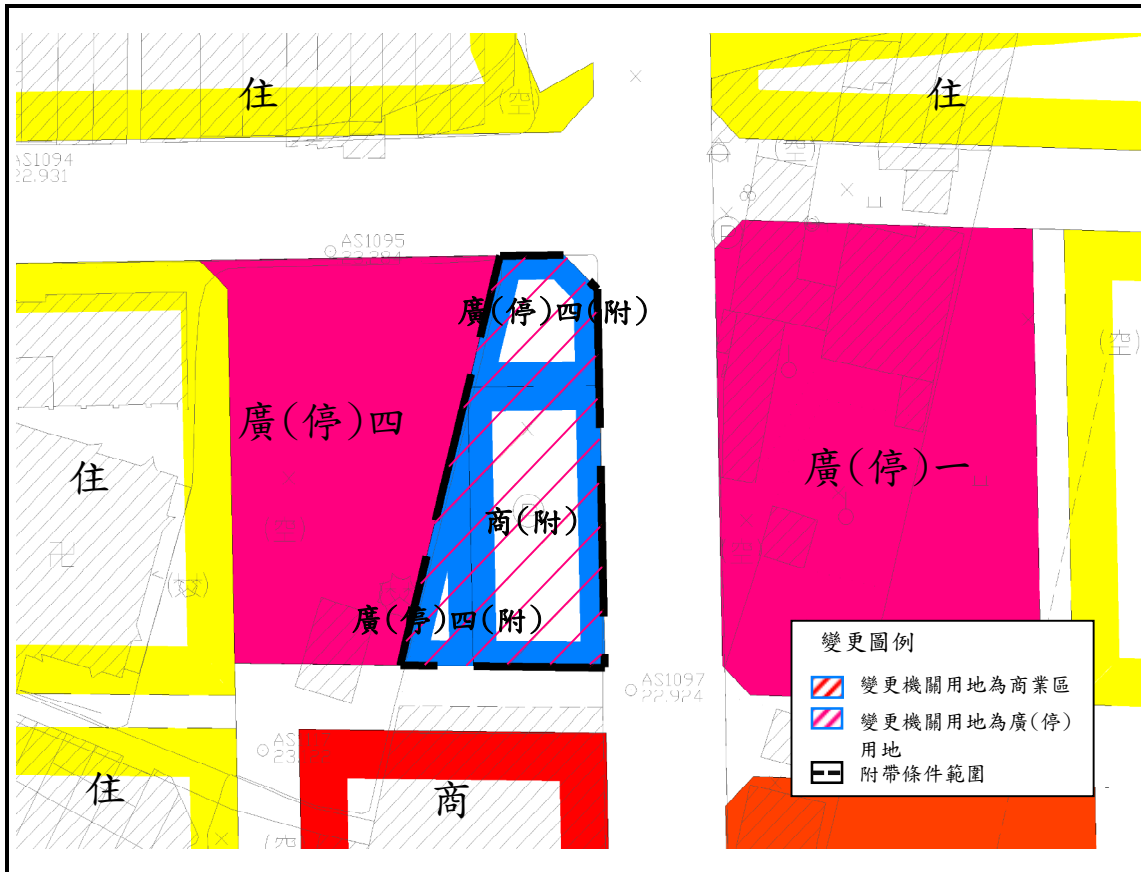


圖 3 本次通盤檢討報部審議新編號逕 3 案變更內容示意圖

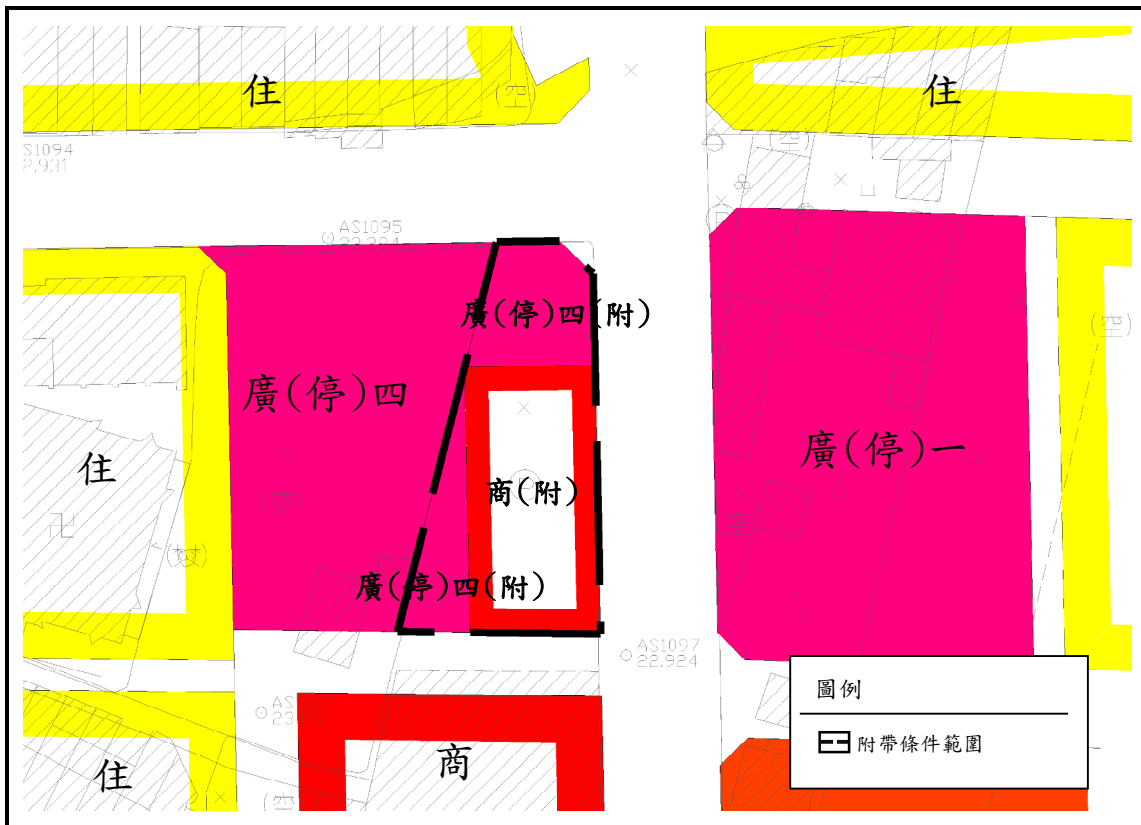


圖 4 本次通盤檢討報部審議新編號逕 3 案變更後示意圖



## 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108.28公頃，佔計畫區總面積13.24%。

#### （二）商業區

共劃設社區中心商業區3處，面積共計4.52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 376.55 公頃，估計畫區總面積 46.04%，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 6 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 71.74 公頃，估計畫區總面積 8.77%。

(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 5 處，面積共計 0.82 公頃，估計畫區總面積 0.10%。

(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（第四階段）  
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	108.28	28.10	13.24
	商業區	4.52	1.17	0.55
	乙種工業區	54.25	14.08	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	376.55	—	46.04
公共設 施用地	機關用地	71.74	18.62	8.77
	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	1.61	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
	廣場兼停車場用地	0.82	0.21	0.10
	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	61.55	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)	385.30	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。

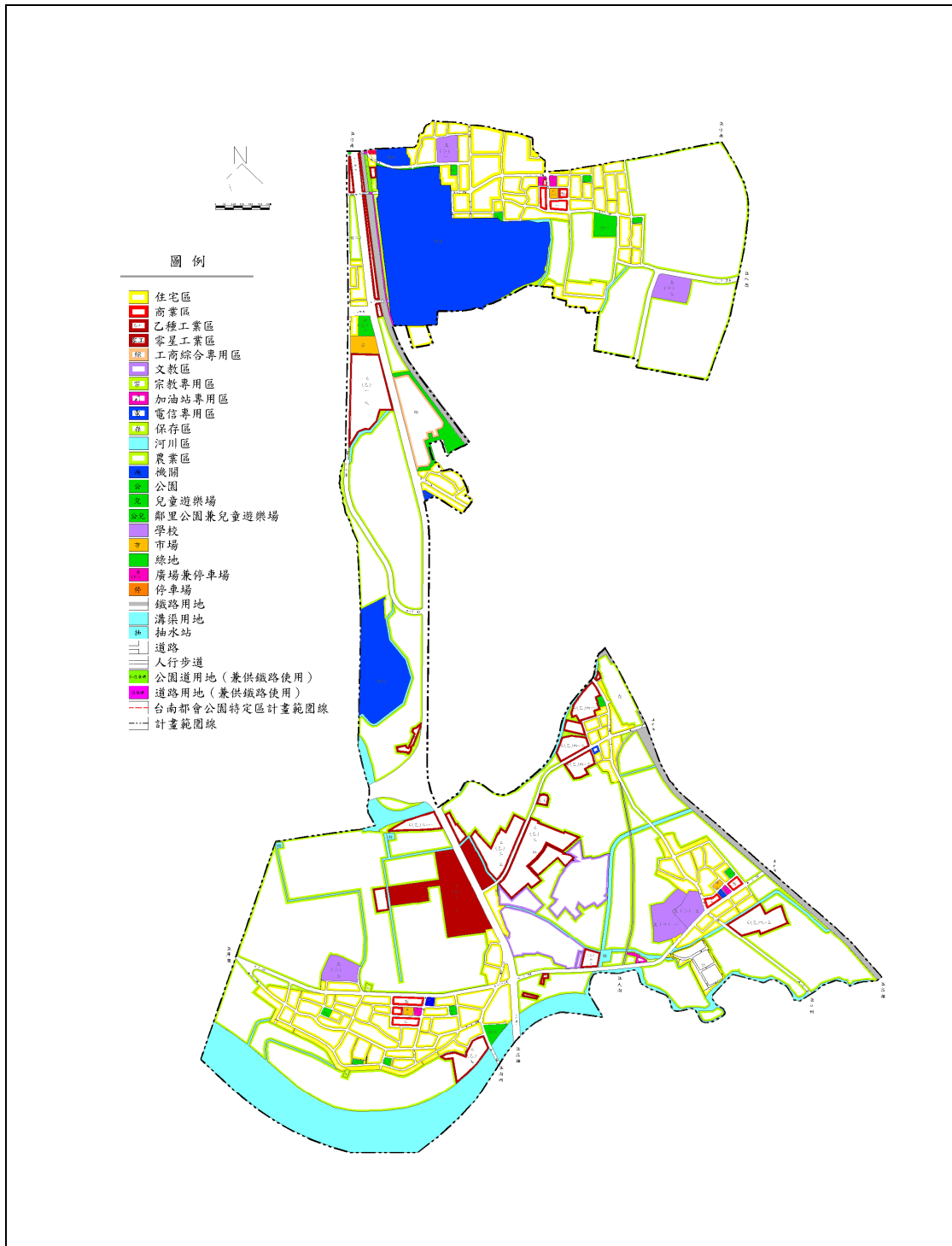


圖 5 變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案  
（第四階段）示意圖

## 陸、其他

### 一、維持原計畫案件

#### (一) 部審議新編號第十一案

##### 1、內政部都市計畫委員會審議通過內容

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：

- (1) 變更範圍內土地所有權人應自願捐贈至少 30%之綠地。
- (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。

##### 2、內政部都市計畫委員會審議通過之後續辦理情形

本府以 104 年 5 月 21 日府都規字第 1040497232 號函（詳附件五）通知土地所有權人於通知日起 1 年內與本府簽訂協議書，惟部分土地所有權人未回覆表達意願，並已逾協議書簽訂期限，應予以維持原計畫內容。

### 二、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 2 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：

- 1、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）。
- 2、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。
- 3、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：

- 1、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）。



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。

# 附件一

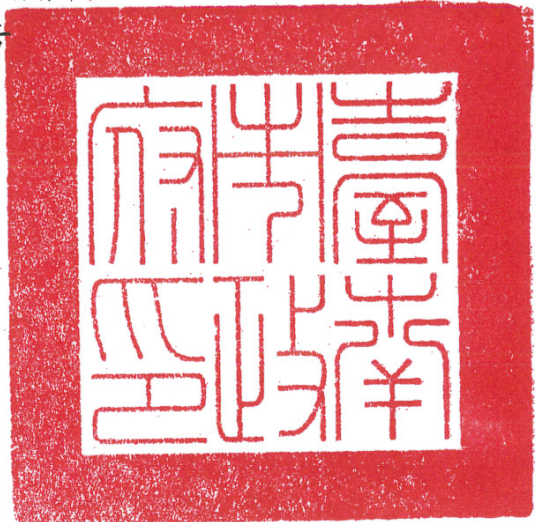
- 本次通盤檢討第一階段至  
第三階段發布實施公告

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



裝  
訂  
線  
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

# 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

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國106年8月9日  
發文字號：府都規字第1060745500A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）案（第三階段）」自106年8月11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7月6日台內營字第1060809796號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國106年8月11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

## 附件二

- 部審議新編號逕 3 案：市府  
通知簽訂協議書文件

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 書函

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4月27日  
發文字號：府都規字第1040400464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：為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」  
報部審議編號經3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、依部都委決議表一（略以）：「…，考量保華宮廟前部分機關用地變更已足敷其停車需求，故同意（仁德區牛稠段916地號）附帶條件變更為商業區。附帶條件：（機關用地變更為商業區部分）應自願捐贈至少變更範圍總面積40%之廣場兼停車場用地。…」。
- 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」。
- 四、爰此，為依上開部都委決議事項辦理，茲檢送協議書（草案）如附，請於協議書（正本2份、副本4份）核章後（須加蓋騎縫章）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：莊吳○琴 君  
副本：臺南市政府都市發展局

# 臺南市政府

本案依分層負責規定授權主管科長決行



# 附件三

## 一 協 議 書

「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案（報部審議編號逕3案）」一

部分「機一」機關用地為「廣（停）四」廣場兼停車場用地，部分「機一」機關用地為商業區（附）、「廣（停）四」廣場兼停車場用地

【涉及附帶條件部分】

## 協議書

甲方：臺南市政府

乙方：莊吳○琴

中 華 民 國 1 0 4 年 4 月

為落實個人資料保護法規定，本協議書供公開閱覽時應予以遮蔽個人資料

# 協 議 書

立協議書人 臺 南 市 政 府 甲 方  
莊 吳 ○ 琴 (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(報部審議編號逕3案)」一部分「機一」機關用地為「廣(停)四」廣場兼停車場用地,部分「機一」機關用地為商業區(附)、「廣(停)四」廣場兼停車場用地【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:

「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(報部審議編號逕3案)」之變更範圍涉及附帶條件部分,包括臺南市仁德區牛稠段 916 地號等 1 筆土地,土地登記面積計 954.79 平方公尺(詳附件一:土地清冊、附件二:地籍圖及附件三土地登記簿謄本),係由「機一」機關用地變更為商業區(附)、「廣(停)四」廣場兼停車場用地(詳附件四:變更附帶條件範圍圖(套繪都市計畫圖))。

## 第三條 公共設施用地之捐贈:

一、 乙方應於本協議書簽訂之日起二年內,完成公共設施用地「廣(停)四」廣場兼停車場用地之地籍分割,

並將土地所有權一次全數無償移轉登記予甲方，面積約 381.92 平方公尺（ $954.79 \times 40\% = 381.916$ ，佔附帶條件範圍面積之 40%，實際面積應以核定圖實地分割測量為準）（詳附件五：公共設施用地捐贈範圍圖（套繪地籍圖））。

- 二、 乙方應拆除清理公共設施用地之土地改良物、終止或解除消滅現存於公共設施用地範圍之租賃契約、使用借貸契約、限定物權或他項權利等法律關係，並塗銷相關限制登記。
- 三、 乙方應無償捐贈之公共設施用地，由乙方依 103 年 2 月 18 日內政部都市計畫委員會第 821 次會審議通過之計畫圖申請辦理地籍分割後完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。



**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，已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還，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

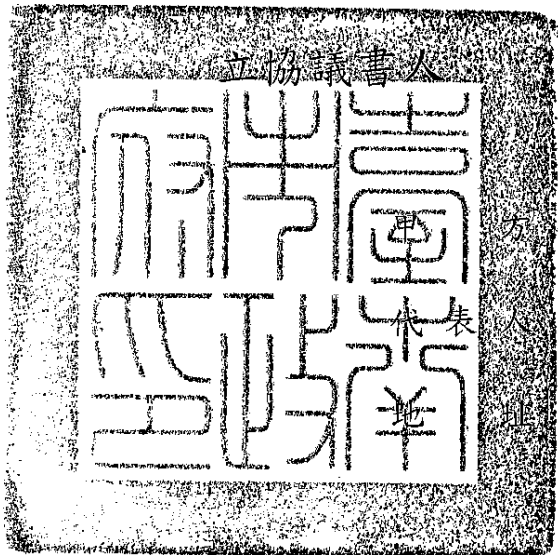
- 一、 附件一：土地清冊。
- 二、 附件二：地籍圖。
- 三、 附件三：土地登記簿謄本。
- 四、 附件四：變更附帶條件範圍圖（套繪都市計畫圖）。
- 五、 附件五：公共設施用地捐贈範圍圖（套地籍圖）
- 六、 附件六：變更內容明細表。

**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**

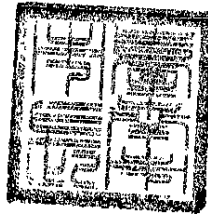
依本協議書所發生之糾紛或訴訟，依行政訴訟法第 15 條規定以不動產所在地之行政法院為第一審管轄法院。



臺南市政府

賴 清 德

臺南市新營區民治路 36 號



乙 方：莊 吳 〇 琴

統一編號：

地 址：



中 華 民 國 104 年 4 月 29 日

## 附件一 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	牛稠	916	954.79	954.79	機關用地	莊吳○琴	1/1
總計			954.79	954.79	--	--	--

# 附件二 地籍圖

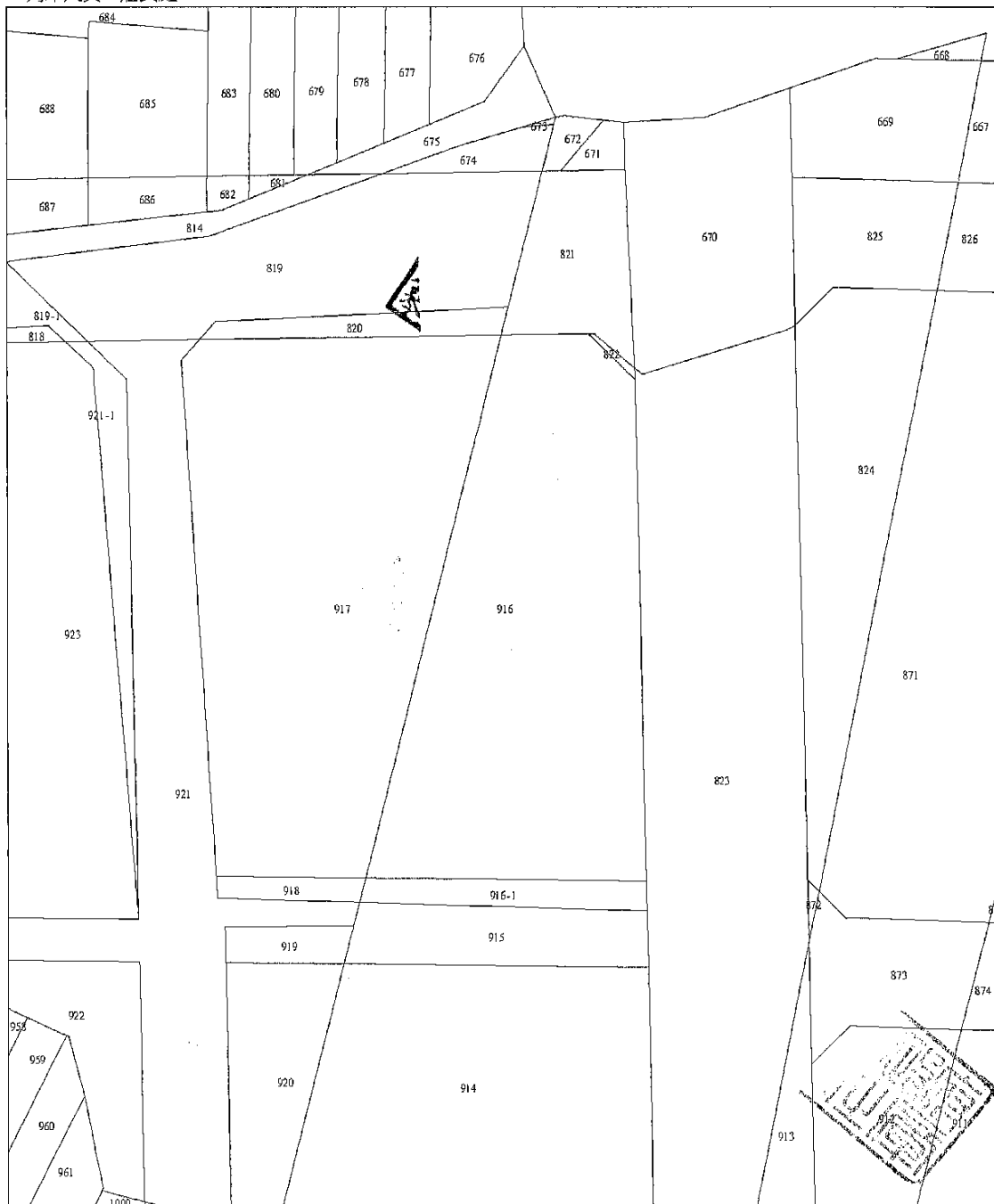
## 臺南市仁德區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國104年03月17日10時28分 收件號：104RF002825

土地坐落：臺南市仁德區牛稠段916地號共1筆



列印人員：莊武雄



比例尺：1/500

查驗碼：104RF002825PIC1A6556CBC434D83D9455CE546AF9C

# 附件三 土地登記簿謄本

## 土地建物查詢資料

臺南市仁德區牛稠段 0916-0000地號

資料查詢時間：民國104年03月17日10時29分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國104年01月27日  
地目：旱 等則：13 登記原因：逕為分割  
使用分區：(空白) 面積：\*\*\*\*\*954.79平方公尺  
民國104年01月 公告土地現值：\*\*\*21,477元/平方公尺 使用地類別：(空白)  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：分割自：120地號  
因分割增加地號：0120-0009地號  
因分割增加地號：120-11、120-12地號  
重測前：牛稠子段0120-0007地號  
因分割增加地號：0916-0001地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001  
登記日期：民國065年07月10日  
原因發生日期：民國065年06月10日 登記原因：買賣  
所有權人：莊吳○琴  
統一編號：  
出生日期：  
住址：  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：096歸地所字第021348號  
當期申報地價：102年01月\*\*\*\*2,321.2元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
066年10月 \*\*\*\*\*36.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

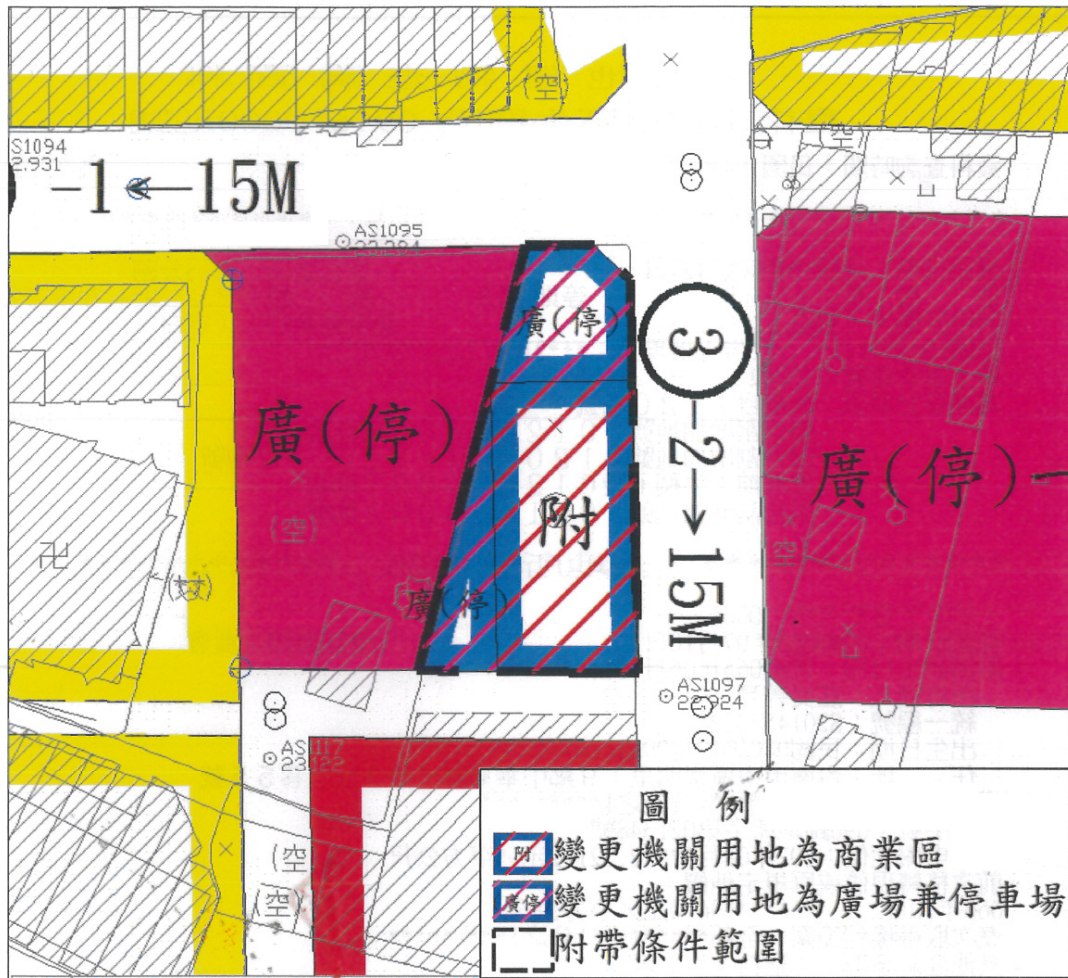
< 資料顯示完畢 >

列印人員：莊武雄  
收件號：104RF002825  
查驗號碼：104RF002825REG6AB63E4D5402CA9B288FBEC64AFA4  
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。



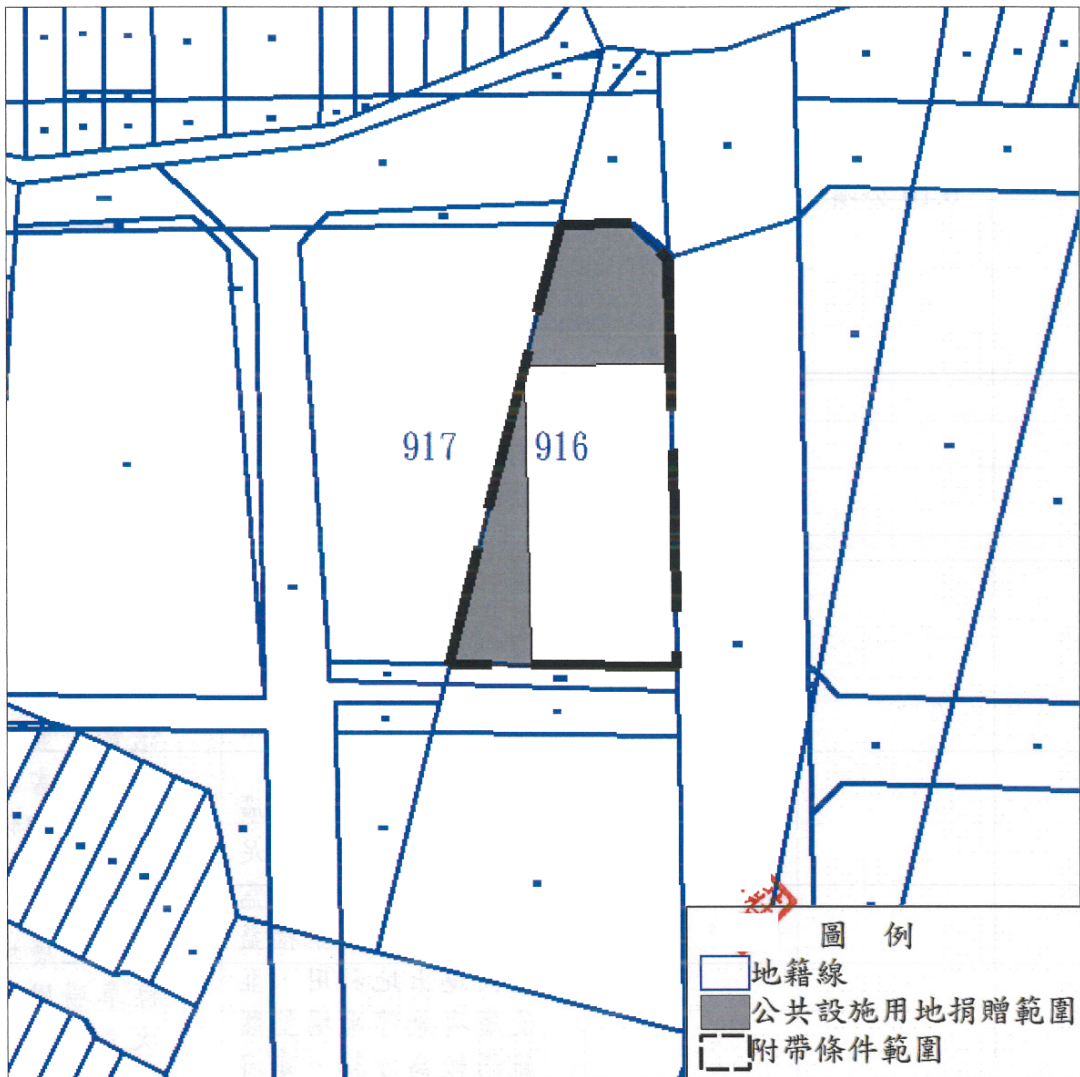


附件四 變更範圍圖 (套繪都市計畫圖)



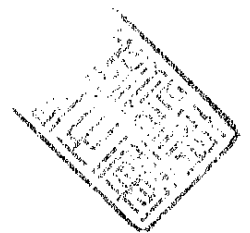
Handwritten red stamp or signature.

附件五 公共設施用地捐贈範圍圖（套地籍圖）



## 附件六 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 北側機 一	機關用地 (機一) 0.10 公頃	商業區(附帶 條件一) 0.06 公頃	<p>1.原機關用地之計畫面積為 0.28 公頃，係供鄰里機關使用，目前計畫區內各單位皆無使用需求，造成土地長期間置。</p> <p>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，故將原機關用地西側 0.14 公頃土地所有權屬保華宮之部分，變更為廣場兼停車場用地，並於本次通盤檢討第一階段先予發布實施。</p> <p>3.另考量前項新增之廣場兼停車場用地已足敷當地停車使用需求，為顧及民眾權益及促進土地利用，並使廣場兼停車場整體範圍較為方整，爰將牛稠段 916 地號土地配合鄰近分區變更為附帶條件商業區，並劃設應回饋之公共設施為廣場兼停車場用地。</p>	<p>附帶條件一：</p> <p>1. 牛稠段 916 地號土地所有權人應自願捐贈至少 40%之廣場兼停車場用地。</p> <p>2. 本案涉及捐贈部分，土地所有權人應於部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。</p>
		廣場兼停車場用地 (廣(停)四) 0.04 公頃		



# 附件四

## – 土地捐贈證明文件

## 臺南市政府工務局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：余彥勳  
電話：2991111#1435  
傳真：06-2982941  
電子信箱：al6663@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106年3月30日  
發文字號：南市工新三字第1060338980號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴事務所申請「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」一部分「機一」機關用地為「廣（停）四」廣場兼停車場用地，部分「機一」機關用地為商業區（附）、「廣（停）四」廣場兼停車場用地附帶條件公共設施用地回饋捐贈仁德區牛稠段916-2、916-3地號等2筆土地案於本局1案，特致謝忱，請查照。

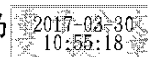
說明：

- 一、依本局106年3月9日南市新三字第1060242623號函暨臺端106年3月27日申請書辦理。
- 二、本局本次受贈莊吳○琴之道路用地如下列所示：
  - （一）仁德區牛稠段916-2地號土地，面積218.40平方公尺，權利範圍全部。
  - （二）仁德區牛稠段916-3地號土地，面積163.52平方公尺，權利範圍全部。
- 三、本局已收到之證件資料如下：上開土地移轉後之土地登記謄本正本、土地所權贈與移轉契約書正本、贈與稅及土地增值稅免稅證明書影本、贈與稅不計入贈與總額證明書影

本等。

正本：楊○綦君

副本：莊吳○琴君、臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局



裝



訂

線



# 土地建物查詢資料

臺南市仁德區仁稠段 0916-0002地號

資料查詢時間：民國106年08月18日14時18分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國105年02月01日 登記原因：分割  
地目：旱 等則：13 面積：\*\*\*\*\*218.40平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國106年01月 公告土地現值：\*\*\*24,500元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：分割自：0916-0000地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002  
登記日期：民國106年03月24日 登記原因：贈與  
原因發生日期：民國106年03月09日  
所有權人：臺南市  
統一編號：0006700000  
住址：(空白)  
管理者：臺南市政府工務局  
統一編號：36724649  
住址：(空白)  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：--- (空白) 字第-----號  
當期申報地價：105年01月\*\*\*\*3,544.1元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
106年03月 \*\*\*24,500.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地，申請人聲明免繕發權利書狀。  
( 資料顯示完畢 )

列印人員：薛卜賓  
收件號：106RF009421  
查驗號碼：106RF009421REG2B29D359DFC442F1A0DC667C575C4  
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。



土地建物查詢資料  
臺南市仁德區小稠段 0916-0003地號

資料查詢時間：民國106年08月18日14時18分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國105年02月01日 登記原因：分割  
地目：旱 等則：13 面積：\*\*\*\*\*163.52平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國106年01月 公告土地現值：\*\*\*21,917元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：分割自：0916-0000地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0002  
登記日期：民國106年03月24日 登記原因：贈與  
原因發生日期：民國106年03月09日  
所有權人：臺南市  
統一編號：0006700000  
住址：(空白)  
管理者：臺南市政府工務局  
統一編號：36724649  
住址：(空白)  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---(空白)字第-----號  
當期申報地價：105年01月\*\*\*\*3,230.6元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
106年03月 \*\*\*21,917.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地，申請人聲明免繕發權利書狀。  
( 資料顯示完畢 )

列印人員：薛卜賓  
收件號：106RF009421  
查驗號碼：106RF009421REG2B29D359DFC442F1A0DC667C575C4  
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。



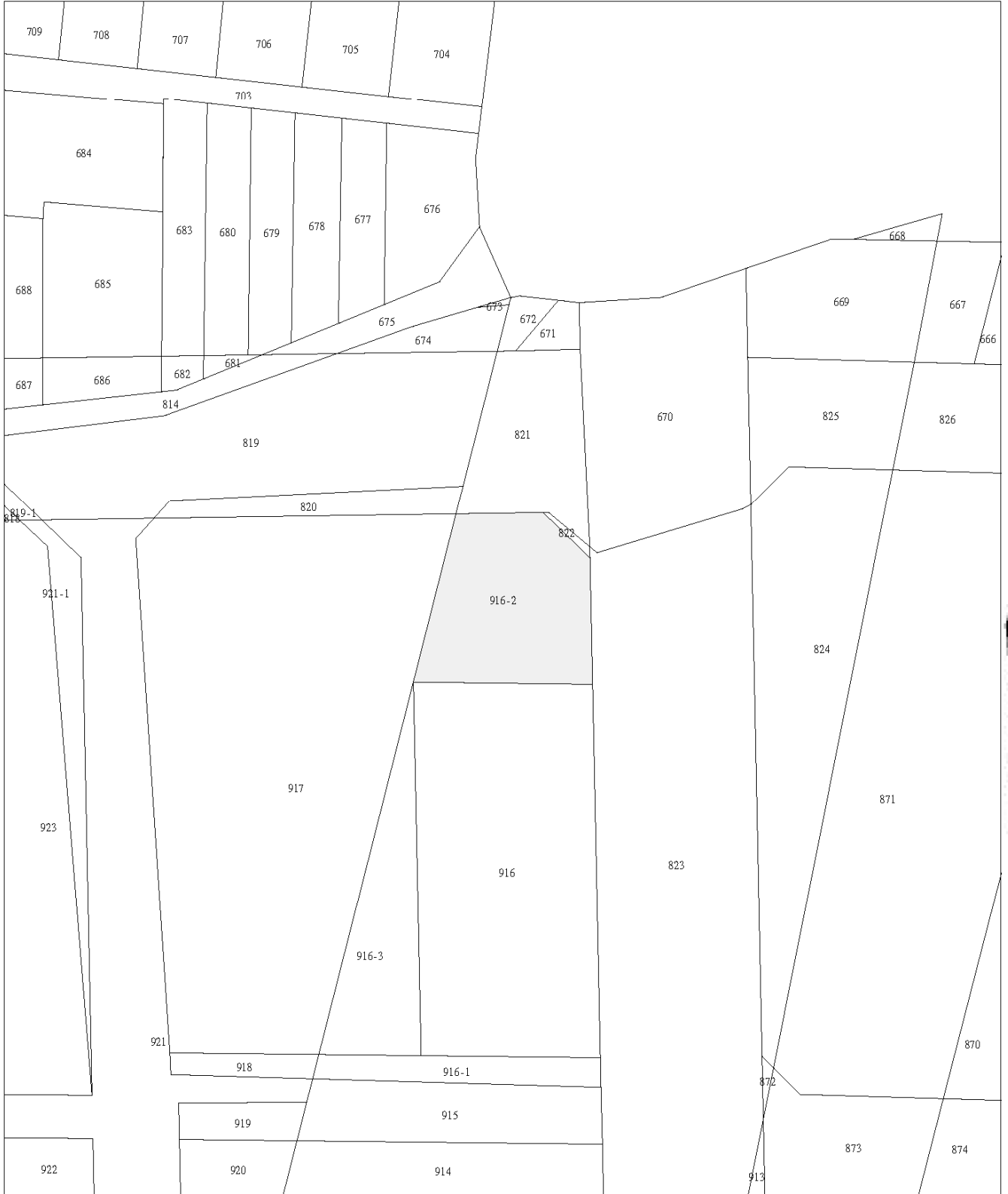


# 臺南市仁德區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國106年08月18日14時18分 收件號：106RF009421  
土地坐落：臺南市仁德區牛稠段916-2地號共1筆



列印人員：薛卜賓



比例尺：1/500

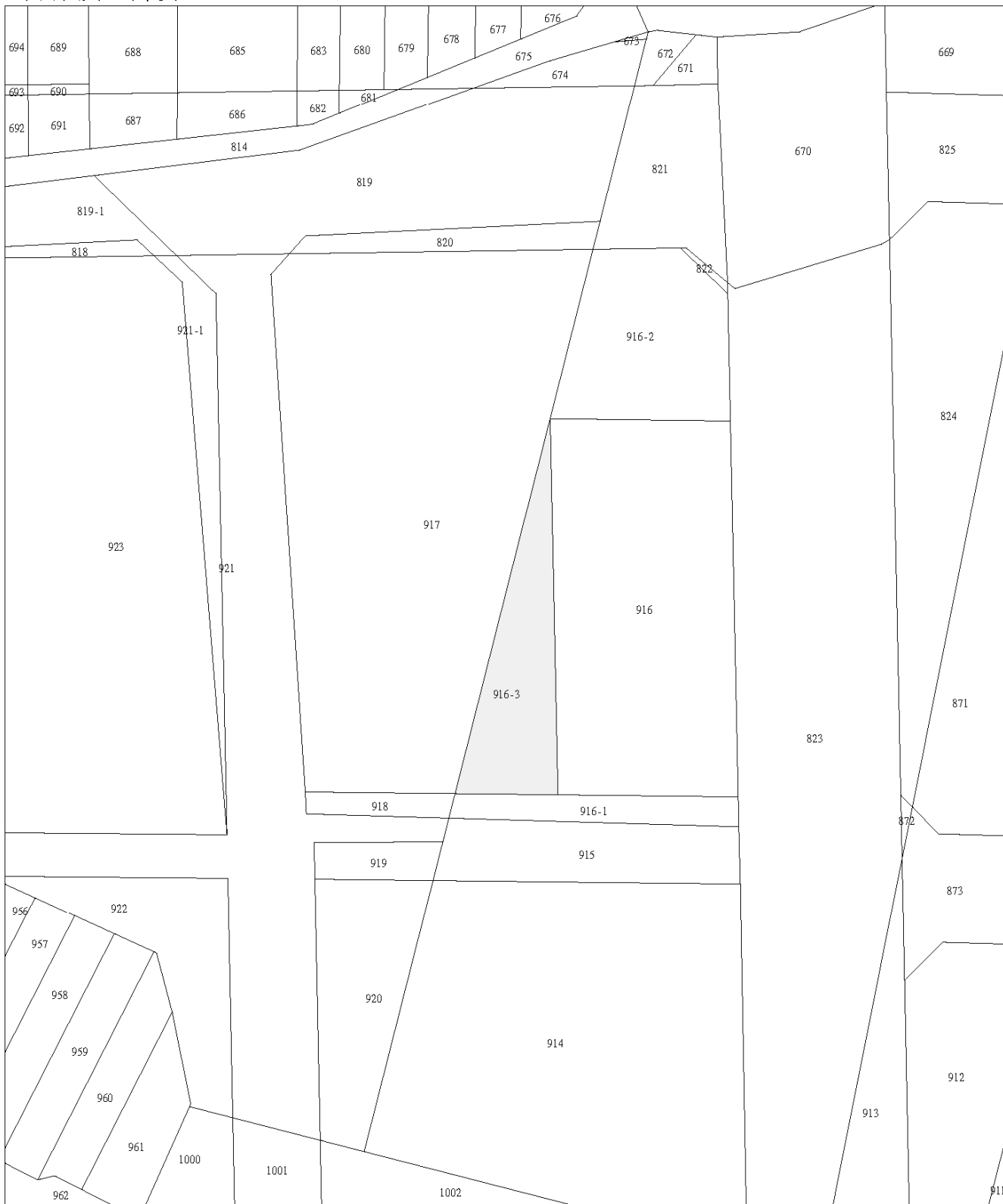
查驗碼：106RF009421PIC139141B6093A74E53BC317B036FAE

# 臺南市仁德區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國106年08月18日14時18分 收件號：106RF009421  
土地坐落：臺南市仁德區牛稠段916-3地號共1筆



列印人員：薛卜賓



80

比例尺：1/500

查驗碼：106RF009421PIC139141B6093A74E53BC317B036FAE

# 附件五

- 部審議新編號第 11 案：市  
府通知簽訂協議書文件

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 函

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

70801

臺南市安平區永華路2段6號

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1040497232號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」  
報部審議編號第11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、依部都委決議附表一（略以）：「為提高地主開發意願，建議原則同意市政府所提下列意見：1.機關用地變更為商業區部分，修正為住宅區，且應劃設變更土地總面積30%之綠地。2.應負擔公共設施用地部分，應採捐贈土地…」。
- 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」。另該決議附件二（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，請台端攜帶國民身分證、印章於104年6月5日（星期五）下午3時，至本府民治市政中心世紀大樓6樓第三會議室（臺南市新營區民治路36號）辦理協議書核章事宜，並檢附協議書（草案）1份供參。因

本案協議書須於本函通知送達之日起一年內完成簽訂，如台端未能依時到場，請事先聯繫承辦人薛卜賓先生（06-2991111轉6263），以維自身權益。

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：鄭○林 君、鄭○城 君、鄭○海 君、鄭○宮 君、鄭○哲 君、鄭○家 君、鄭○燦 君

副本：臺南市政府都市發展局

市長賴清德

變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次  
通盤檢討）案（第四階段）  
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 11 月

檔 號：

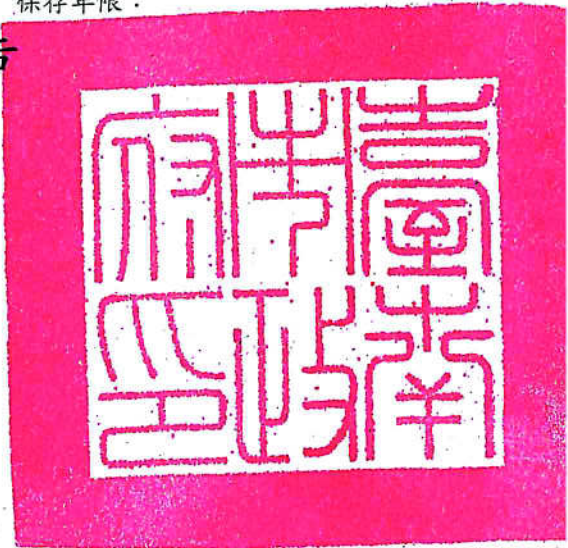
保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國107年1月11日

發文字號：府都規字第1061391130A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）案（第四階段）」自107年1月17日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

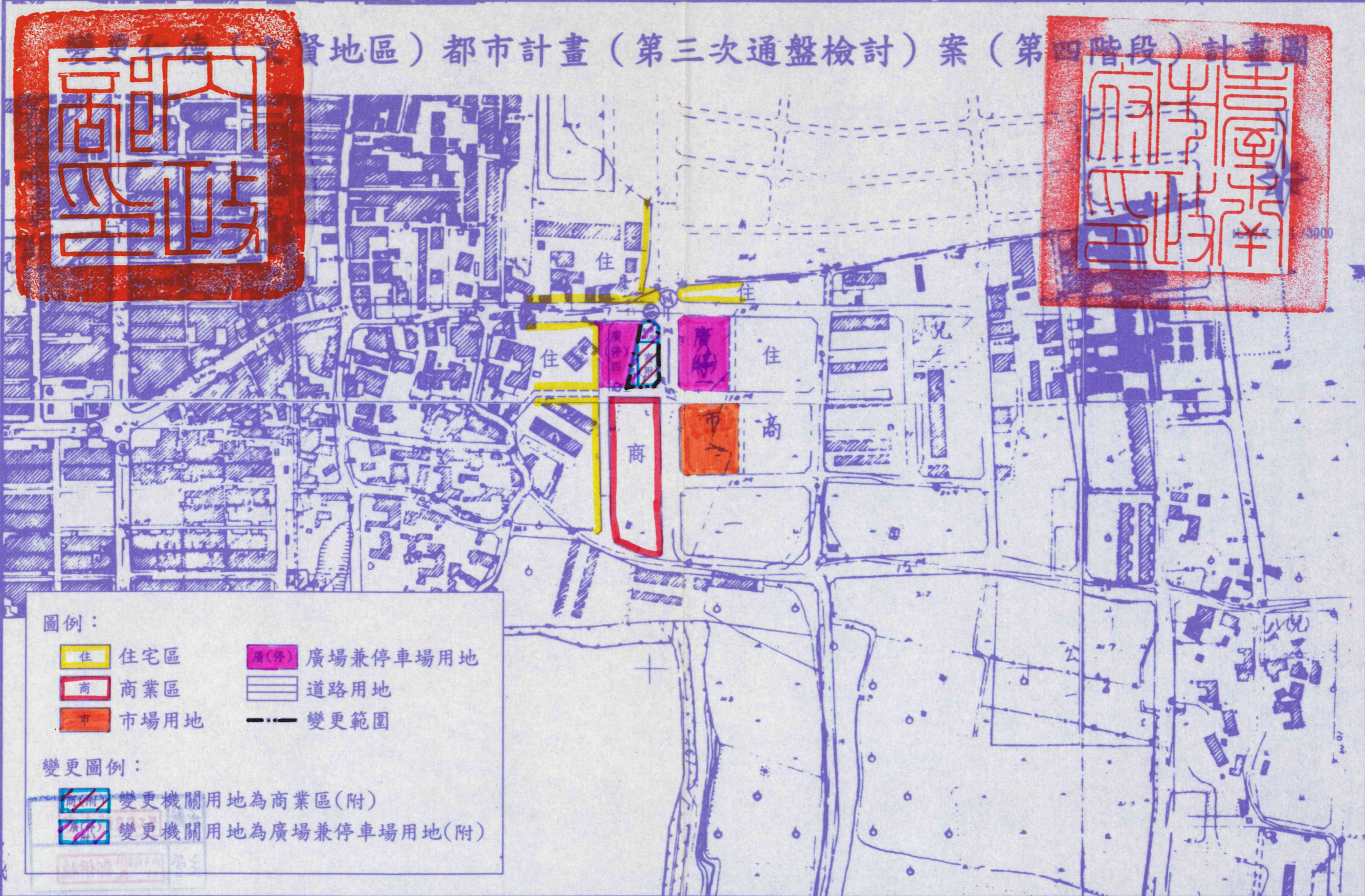
- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部106年12月27日台內營字第1060818769號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國107年1月17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。

代理市長 李孟諤

變更仁德(賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)計畫圖



圖例：

- |  |   |
|--|---|
| <span style="border: 1px solid yellow; padding: 2px;">住</span> 住宅區                           | <span style="background-color: pink; border: 1px solid black; padding: 2px;">廣(停)</span> 廣場兼停車場用地 |
| <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">商</span> 商業區                              | <span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> 道路用地     |
| <span style="background-color: orange; border: 1px solid black; padding: 2px;">市</span> 市場用地 | <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 變更範圍   |

變更圖例：

- |  |                    |
|--|--------------------|
| <span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;">商(附)</span>    | 變更機關用地為商業區(附)      |
| <span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;">廣(停)(附)</span> | 變更機關用地為廣場兼停車場用地(附) |