

檔 號：

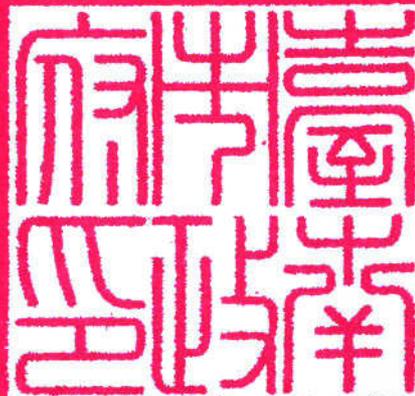
保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年2月3日

發文字號：府都規字第1100157000A號

附件：計畫圖（比例尺三千分之一）及計畫書各1份。



主旨：「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」案自110年2月5日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110年1月19日台內營字第1100800176號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國110年2月5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。

市長黃偉哲

發布實施

變更仁德都市計畫案
(第三次通盤檢討)
(第一階段)書



臺南市政府
中華民國 109 年 12 月



變更仁德都市計畫
(第三次通盤檢討)案
(第一階段)書

臺南市政府
中華民國 109 年 12 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	變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)		
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		
本案公開展覽之起訖日期	公 告	自民國 104 年 6 月 25 日起 30 天。	
	徵 求 意 見	刊登於 104 年 6 月 25 日臺灣時報。	
	第 一 次	公 開 展 覽	自民國 106 年 10 月 12 日起 30 天。 刊登於 106 年 10 月 12 日、10 月 13 日、10 月 14 日中華日報。
		公 開 說 明 會	民國 106 年 11 月 3 日下午 2 時 30 分， 假臺南市仁德區公所 3 樓禮堂舉行。
	第 二 次	公 開 展 覽	自民國 109 年 6 月 30 日起 30 天。 刊登於 109 年 6 月 30 日、7 月 1 日、7 月 2 日中國時報。
		公 開 說 明 會	民國 109 年 7 月 24 日下午 2 時整， 假臺南市仁德區公所 3 樓禮堂舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳各級都市計畫委員會紀錄之人民或團體陳情意見綜理表		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 107 年 8 月 27 日第 73 次會議及 民國 107 年 9 月 25 日第 74 次會議審議通過	
	內 政 部	民國 109 年 3 月 24 日第 965 次會議及 民國 109 年 9 月 22 日第 977 次會議審議通過	

目 錄

第一章 緒論

- 壹、計畫緣起與目的 1-1
- 貳、辦理依據 1-2
- 參、計畫位置與範圍 1-2

第二章 現行計畫概要

- 壹、發布實施經過 2-1
- 貳、現行都市計畫概述 2-4
- 參、本計畫之細部計畫區 2-27

第三章 上位及相關計畫

- 壹、上位計畫 3-1
- 貳、相關重大建設計畫 3-4
- 參、鄰近都市計畫概述 3-16

第四章 發展現況分析

- 壹、自然環境現況 4-1
- 貳、社會經濟環境現況 4-9
- 參、土地使用現況分析 4-21
- 肆、公共設施與公用設備現況分析 4-32
- 伍、交通運輸現況分析 4-41
- 陸、地權分析 4-45

第五章 發展預測與檢討分析

- 壹、計畫人口分析預測 5-1
- 貳、土地使用分區檢討 5-3
- 參、公共設施用地檢討 5-7
- 肆、現有巷道存廢檢討 5-17

第六章 計畫構想

- 壹、發展課題與對策 6-1
- 貳、計畫願景目標與定位 6-23
- 參、整體發展構想 6-27
- 肆、生態都市發展策略 6-31

第七章 實質計畫檢討

- 壹、檢討變更原則 7-1
- 貳、變更計畫內容 7-6

第八章 檢討後實質計畫

- 壹、計畫範圍、年期與人口 8-1
- 貳、土地使用計畫 8-1
- 參、公共設施計畫 8-8
- 肆、交通運輸系統計畫 8-16
- 伍、都市防災計畫 8-23
- 陸、分期分區發展計畫 8-27
- 柒、附帶條件地區 8-28
- 捌、其他應表明事項 8-29

第九章 實施進度及經費

附件

- 附件一、臺南市都市計畫委員會第 73 次及第 74 次會議紀錄
- 附件二、內政部都市計畫委員會第 965 次及第 977 次會議紀錄
- 附件三、仁德區各都市計畫工業區使用現況
- 附件四、104 年 9 月南市教永字第 1040869149 號函及
108 年 5 月 29 日南市教永字第 1080621214 號函
- 附件五、商二-1 地主意願調查資料
- 附件六、變更示意圖
- 附件七、南市工使二字第 1070354611 號函
- 附件八、94 年樁位成果
- 附件九、㊸-11-12M 計畫道路延伸相關主管機關書面意見
(交通局 109 年 10 月 23 日南市交綜字第 1091291301 號函；農業局 109 年 11 月 3 日南市農工字第 1091340659 號函；工務局 109 年 10 月 29 日南市工新一字第 1091319932 號函)
- 附件十、本計畫工業區及農業區轉型地區新增周邊交通動線銜接示意圖

圖目錄

圖 1-1	本計畫區位置及範圍示意圖(一).....	1-2
圖 1-2	本計畫區位置及範圍示意圖(二).....	1-3
圖 2-1	現行仁德都市計畫示意圖.....	2-20
圖 2-2	歷次仁德都市計畫附帶條件整體開發地區分布示意圖.....	2-23
圖 2-3	歷次仁德都市計畫附帶條件非整體開發地區分布示意圖.....	2-25
圖 2-4	現行細部計畫區分布示意圖.....	2-29
圖 3-1	臺南市自行車路線發展構想示意圖.....	3-9
圖 3-2	相關重大建設計畫位置示意圖.....	3-12
圖 4-1	本計畫區高程示意圖.....	4-1
圖 4-2	本計畫區周邊土壤液化及活動斷層分布情形示意圖.....	4-2
圖 4-3	三爺溪排水水系分布示意圖.....	4-3
圖 4-4	本計畫區優良農地分布示意圖.....	4-4
圖 4-5	本計畫區淹水潛勢分布示意圖.....	4-7
圖 4-6	本計畫區環境敏感地區分布示意圖.....	4-8
圖 4-7	仁德區民國 106 年人口分布示意圖.....	4-12
圖 4-8	本計畫區土地使用現況示意圖.....	4-26
圖 4-9	本計畫區農業區工業使用現況示意圖.....	4-27
圖 4-10	本計畫區建物分布示意圖.....	4-29
圖 4-11	本計畫區建物結構與樓層數示意圖.....	4-30
圖 4-12	本計畫區內建物衰頹地區示意圖.....	4-31
圖 4-13	本計畫區周邊之國小、國中、高中及大專院校分布示意圖.....	4-32
圖 4-14	本計畫區公共設施開闢狀況示意圖.....	4-40
圖 4-15	本計畫區交通系統現況示意圖.....	4-44
圖 4-16	本計畫區土地權屬分佈示意圖.....	4-47
圖 4-17	本計畫區公有非公用土地區位示意圖.....	4-49
圖 5-1	本計畫公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地服務 範圍檢討示意圖.....	5-10
圖 5-2	本計畫人行步道檢討原則示意圖.....	5-15
圖 5-3	本計畫人行步道分布示意圖.....	5-15
圖 5-4	本計畫區現有巷道分布示意圖.....	5-20
圖 6-1	本計畫區及周邊都市計畫分布示意圖.....	6-2
圖 6-2	臺南縣市邊界地籍測量作業成果類型示意圖.....	6-3
圖 6-3	仁德區現行都市計畫工業區分布圖.....	6-6
圖 6-4	本計畫區空間發展軸帶與結構示意圖.....	6-6
圖 6-5	本計畫「商二」商業區現行計畫示意圖.....	6-10
圖 6-6	機 5、市 3 現況及土地權屬示意圖.....	6-14
圖 6-7	本計畫機關用地「機 1」現行計畫、現況及土地權屬示意圖.....	6-15
圖 6-8	廣場用地(含人行廣場用地)(廣 1 及廣 4)歷次變更計畫示意圖....	6-17
圖 6-9	臺糖鐵路用地緊鄰住宅區分布示意圖.....	6-18
圖 6-10	正義二街現況示意圖.....	6-19
圖 6-11	鍾厝林仔自辦市地重劃區西北側都市計畫及土地權屬示意圖.....	6-20

圖 6-12	仁德區周邊空間結構及空間機能構想示意圖	6-25
圖 6-13	本計畫發展定位示意圖	6-26
圖 6-14	本計畫區整體發展構想示意圖	6-30
圖 6-15	本計畫生態都市策略示意圖	6-33
圖 7-1	本計畫公共設施用地檢討原則示意圖	7-5
圖 7-2	本次通盤檢討變更位置示意圖	7-17
圖 7-3	本次通盤檢討變 18 案(截角變更)位置示意圖	7-18
圖 7-4	變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容示意圖	7-19
圖 8-1	變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫示意圖	8-7
圖 8-2	本計畫區道路系統計畫示意圖	8-22
圖 8-3	本計畫區防災動線規劃示意圖	8-26
圖 8-4	本計畫區分期分區發展計畫示意圖	8-27
圖 8-5	本計畫區工業區空間指導區位圖	8-33
圖 8-6	本計畫區農業區優先轉型地區示意圖	8-36

表目錄

表 2-1	仁德都市計畫辦理歷程綜整表	2-2
表 2-2	現行仁德都市計畫土地使用計畫面積表	2-12
表 2-3	現行仁德都市計畫土地使用細分區明細表	2-14
表 2-4	現行仁德都市計畫公共設施用地明細表	2-16
表 2-5	歷次仁德都市計畫附帶條件整體開發地區綜理表	2-21
表 2-6	歷次仁德都市計畫附帶條件非整體開發地區綜理表	2-24
表 2-7	土地使用管制計畫辦理歷程綜整表	2-26
表 2-8	仁德都市計畫區內已發布實施之細部計畫區綜理表	2-27
表 3-1	修正全國區域計畫發展策略內容列表	3-3
表 3-2	相關重大建設計畫綜整表	3-13
表 3-3	鄰近都市計畫區概況表	3-16
表 4-1	本計畫區周邊活動斷層資料表	4-2
表 4-2	仁德觀測站民國 106 年平均氣溫、相對溼度、雨量綜整表	4-3
表 4-3	仁德區珍貴樹木及古蹟統計表	4-4
表 4-4	仁德區災害史統計表	4-5
表 4-5	民國 106 年臺南市各行政區人口規模排名表	4-9
表 4-6	臺南市及仁德區近 10 年人口數概況表	4-9
表 4-7	仁德區近 10 年人口成長統計表	4-10
表 4-8	民國 106 年仁德區人口組成統計表	4-11
表 4-9	仁德區各里人口數統計表	4-11
表 4-10	臺南市 95 年、100 年工業及服務業場所單位數、從業員工數及 全年生產總額綜理表	4-14
表 4-11	臺南市 100 年全年生產總額前 10 大行政區經營概況表	4-15
表 4-12	仁德區 95 年、100 年工業及服務業場所單位、從業員工及全年 生產總額綜理表	4-16
表 4-13	仁德區/臺南市 95 年、100 年場所單位數、從業員工數及全年生 產總額 LQ 區位商數分析表	4-18
表 4-14	仁德區/臺南市 95 年、100 年場所單位數、從業員工數及全年生 產總額相對成長分析表	4-19
表 4-15	本計畫區土地使用現況面積統計表	4-25
表 4-16	本計畫區內公共設施開闢狀況分析表	4-37
表 4-17	本計畫區主要道路幾何概況綜理表	4-42
表 4-18	本計畫區公車與公路客運營運資訊綜理表	4-43
表 4-19	本計畫區土地權屬統計表	4-45
表 4-20	本計畫區土地公告現值統計表	4-48
表 4-21	本計畫區公有非公用土地列表	4-48
表 5-1	本計畫區計畫人口預測推估表	5-1
表 5-2	本計畫區可容納人口推估表	5-2
表 5-3	本計畫區停車空間車輛數推估表	5-11
表 5-4	本計畫區公共設施用地面積檢討分析表	5-16
表 5-5	本計畫區現有巷道現況資料表	5-17

表 7-1	變更內容明細表	7-6
表 7-2	本次通盤檢討變更面積增檢統計表	7-15
表 8-1	變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)變更後土地使用面積表	8-5
表 8-2	變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表	8-12
表 8-3	仁德都市計畫(第三次通盤檢討)計畫道路編號明細表	8-19
表 8-4	本次通盤檢討後附帶條件規定地區彙整表	8-28
表 8-5	暫予保留案件綜理表	8-31
表 8-6	本計畫區工業區空間指導列表	8-33
表 9-1	實施進度及經費估算表	9-1

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

仁德早期為臺南市近郊之農業聚落，其後政府大力推展經濟建設發展工業，因其毗鄰原臺南市且交通便捷、工業區位條件優越，二級產業蓬勃發展為該地區主要機能。然原臺南市發展擴張及高速公路建設帶動都市發展，且於民國 99 年臺南縣市合併升格為直轄市，促使仁德進一步快速發展，成為大臺南地區另一主要核心，更肩負引領南臺南地區發展任務。

「仁德都市計畫」於民國 64 年 11 月完成擬定並公告實施，計畫範圍南、北側係以仁德排水及一甲排水為界，東、西側臨接歸仁區及東區，計畫面積約 578.07 公頃，其後於民國 81 年 5 月完成第一次通盤檢討作業。民國 99 年本計畫辦理第二次通盤檢討，為利都市整體健全發展及考量建設管理效率，將高速公路永康交流道附近特定區計畫屬仁德鄉轄區部分納入，並同時辦理計畫圖重製作業，計畫面積增加至 922.19 公頃。本計畫毗鄰臺南市發展核心、交通條件優良、都市發展快速，為因應大臺南地區之空間發展，確實需配合整體都市發展趨勢與周邊都市計畫區定位，予以重新審視檢討本計畫之空間佈局。

爰此，藉本次通盤檢討檢視仁德都市發展定位與整體空間構想，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等相關法規規定，辦理都市計畫基本資料調查與分析及各項通盤檢討內容，以達下述目的：

- 一、因應縣市合併升格，本計畫應於大臺南空間架構下，重新檢討發展定位、目標與策略。
- 二、考量空間結構之改變，除整合周邊都市計畫介面外，更需調整實質計畫，以因應發展需求。
- 三、配合重大投資建設及產業發展需要，檢討交通系統規劃及計畫道路實際需求，以扮演促進都市發展的觸媒。
- 四、妥適處理公共設施保留地議題，以確保土地所有權人之權益。

貳、辦理依據

都市計畫法第 26 條。

參、計畫位置與範圍

本計畫區位於仁德區北半部，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，西南以東區虎尾寮重劃區為界，涉及太子里、土庫里、一甲里、仁德里、仁義里及新田里，計畫面積約 922.19 公頃。計畫區位及範圍詳圖 1-1 及圖 1-2 所示。

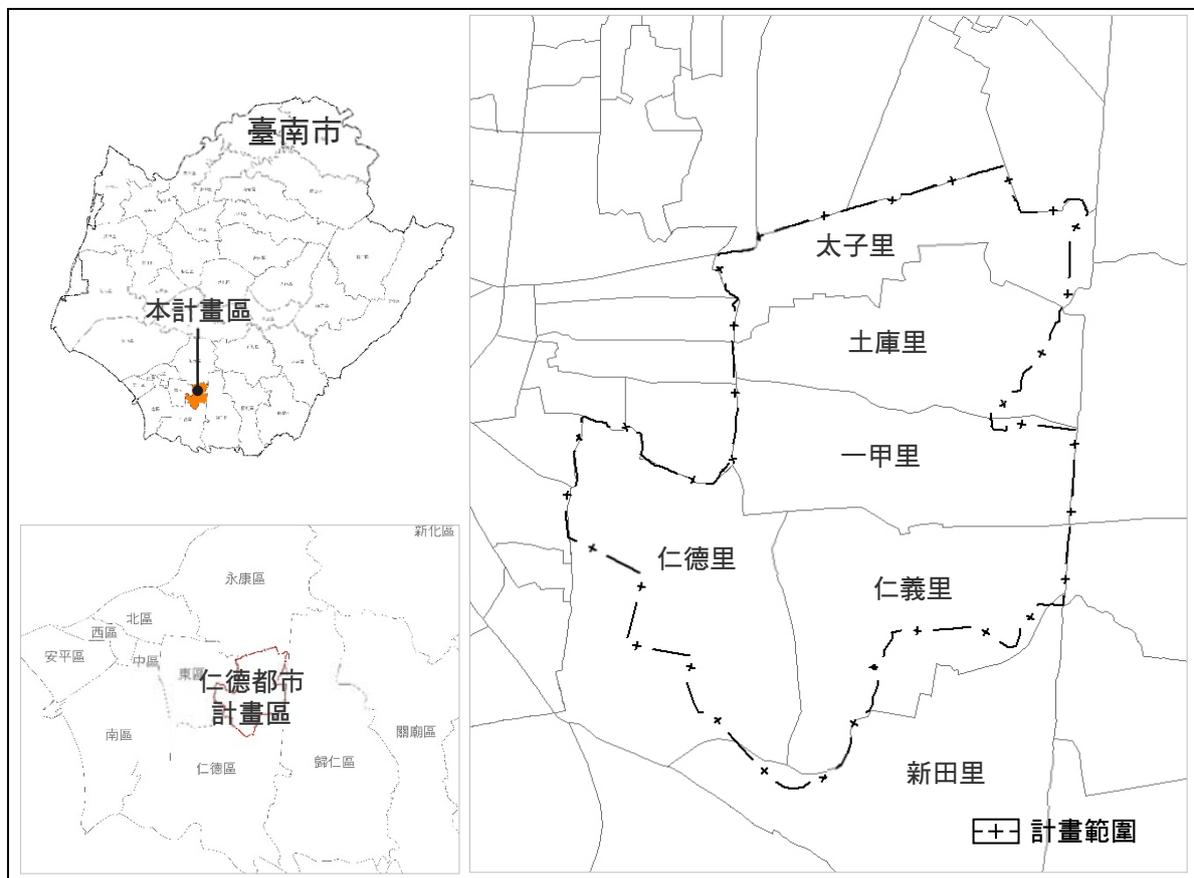


圖 1-1 本計畫區位置及範圍示意圖(一)

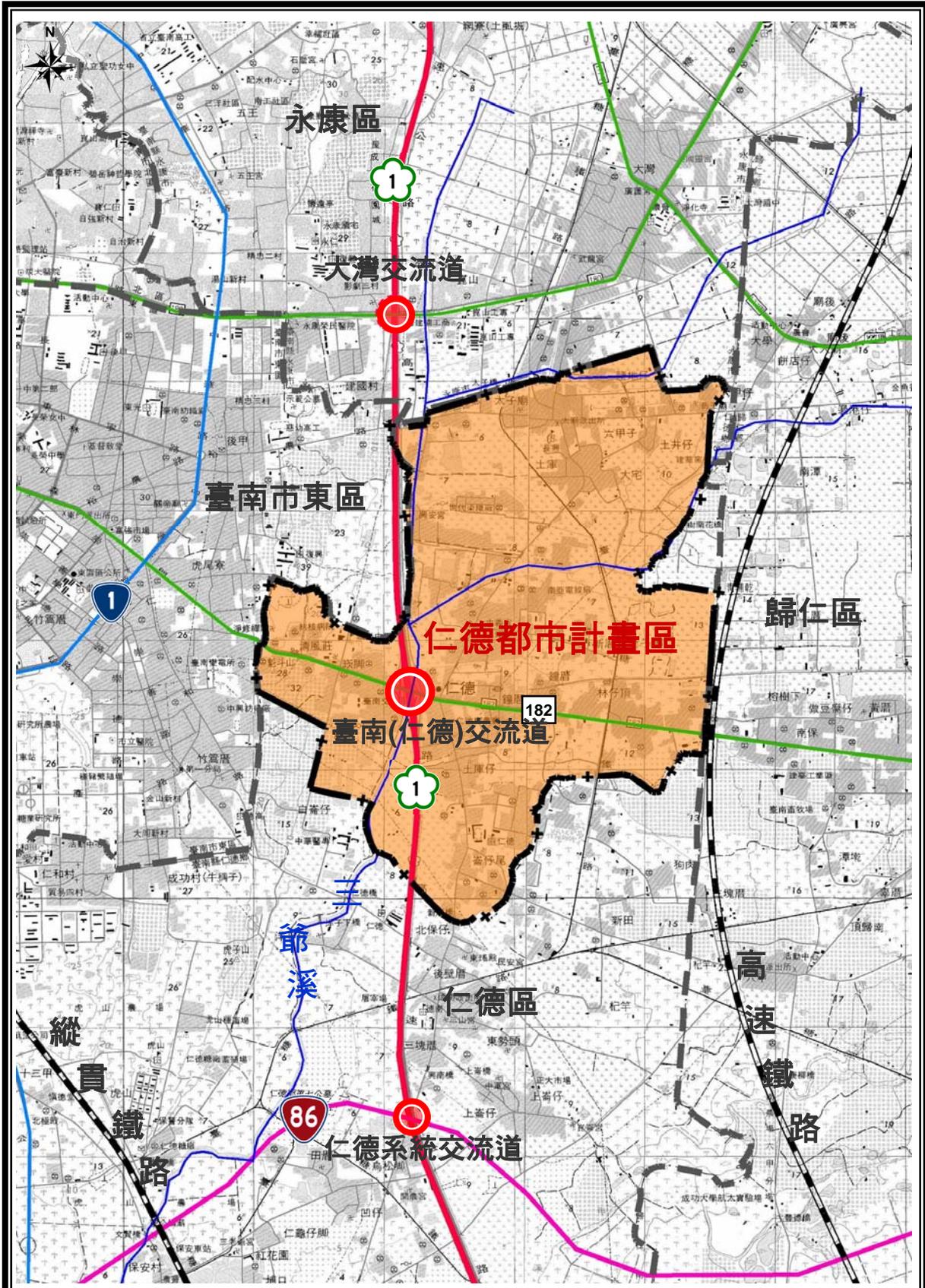


圖1-2 本計畫區位置及範圍示意圖(二)

第二章 現行計畫概要

壹、發布實施經過

仁德都市計畫於民國 64 年 11 月 20 日擬定發布實施，迄今共辦理兩次定期通盤檢討，有關辦理第二次通盤檢討時，將原屬「高速公路永康交流道附近特定區計畫」仁德鄉轄區部分併入本都市計畫範圍，並考量原有都市計畫圖老舊、模糊不清，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定採計畫圖重製方式辦理檢討作業，該次通盤檢討案分別於民國 99 年 7 月 16 日、100 年 6 月 22 日辦理第一階段及第二階段發布實施，並於 105 年 2 月 3 日發布實施「變更仁德都市計畫(第二次通盤檢討)(逕向內政部陳情編號第 1 案)(轉運及旅遊服務專用區)案」(表 2-1，編號 24 案)。

此外，第二階段發布實施後共歷經 6 次個案變更，以及 2 次專案通盤檢討(表 2-1，編號 18 案至 23 案、25 案、26 案)。有關仁德都市計畫歷次通盤檢討及個案變更之辦理情形，詳如表 2-1 所示。

表 2-1 仁德都市計畫辦理歷程綜整表

編號	實施案名	發文日期與文號	實施日期
1	仁德鄉仁德地區都市計畫核定案	64 年 11 月 20 日 府建都 125563 號	—
2	變更仁德都市計畫(部分農業區及工業區為行水區)案	73 年 07 月 18 日 府工都 61559 號	73 年 07 月 19 日
3	變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案	81 年 05 月 07 日 府工都 61559 號	—
4	變更仁德都市計畫(部分農業區、綠地為電路鐵塔用地)案	81 年 05 月 25 日 府工都 69503 號	—
5	變更仁德都市計畫(部份農業區為道路用地)案	84 年 11 月 03 日 府工都 178342 號	84 年 11 月 06 日
6	變更仁德都市計畫(土地使用管制要點通盤檢討)案	84 年 11 月 20 日 府工都 188024 號	84 年 11 月 23 日
7	擬定仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區)細部計畫並配合變更主要計畫案	86 年 01 月 20 日 府工都 10854 號	86 年 01 月 23 日
8	變更仁德都市計畫(部分體育場為機關用地)案	86 年 05 月 29 日 府工都 88221 號	86 年 06 月 03 日
9	擬定仁德都市計畫(一號道路北側高速公路西側原農業區變更為住宅區)細部計畫並配合變更主要計畫案	87 年 07 月 16 日 府工都 125510 號	87 年 07 月 20 日
10	變更仁德都市計畫(計畫區西側商業區計畫範圍書圖不符更正)案	87 年 11 月 06 日 府工都 198020 號	87 年 11 月 09 日
11	變更仁德都市計畫(部分農業區、住宅區、工業區、綠地為高速公路用地，部分道路用地為高速公路用地兼供道路使用，部分行水區為高速公路用地兼供河川使用，部分住宅區為高速公路用地兼供公兒使用，部分住宅區為高速公路用地兼供道路使用)案	89 年 11 月 02 日 府城都 173471 號	89 年 11 月 07 日
12	變更仁德都市計畫(部分農業區為宗教專用區、社會福利事業專用區、停車場用地、道路用地及綠地)案	91 年 07 月 22 日 府城都 111232 號	91 年 07 月 25 日
13	變更仁德都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	92 年 04 月 07 日 府城都 46219 號	92 年 04 月 10 日
14	變更仁德都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	94 年 10 月 11 日 府城都字 第 0940211156A 號	94 年 10 月 12 日
15	變更仁德都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	99 年 03 月 30 日 府城都字 第 0990065941A 號	99 年 03 月 31 日

編號	實施案名	發文日期與文號	實施日期
16	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(第一階段)	99年07月15日 府城都字 第0990168034A號	99年07月16日
17	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(第二階段)	100年06月17日 府都規字 第1000422502號	100年06月22日
18	變更仁德都市計畫(中山路兩側部分綠地(帶)為廣場用地)案	101年12月26日 府都規字 第1011068726A號	101年12月27日
19	變更仁德都市計畫(部分廣場兼停車場用地為道路用地)案	102年05月27日 府都規字 第1020447815A號	102年5月28日
20	變更仁德都市計畫(部分道路用地為乙種工業區)案	103年06月05日 府都規字 第1030460610A號	103年6月6日
21	變更仁德都市計畫(部分甲種工業區為抽水站用地)(配合設置土庫抽水站)	104年01月23日 府都規字 第1040029280A號	104年1月26日
22	變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用分區管制要點)案	104年06月25日 府都規字 第1040562954A號	104年6月25日
23	變更仁德都市計畫(保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104年09月23日 府都規字 第1040909139A號	104年09月29日
24	變更仁德都市計畫(第二次通盤檢討)(逕向內政部陳情編號第1案)(轉運及旅遊服務專用區)案	105年02月02日 府都規字 第1050060850A號	105年02月03日
25	變更仁德都市計畫(部分公園用地為學校用地)案	108年6月5日 府都規字 第1080627155A號	108年6月6日
26	變更仁德都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案	109年3月12日 府都規字 第1090334511A號	109年3月12日

資料來源：臺南市都市計畫書圖查詢系統(https://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/Areas/Upbm/planView?LV=1)；本計畫整理。

貳、現行都市計畫概述

一、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫目標年計畫人口 38,500 人；依劃設住宅區面積(約 150.41 公頃)核算，淨居住密度(計畫人口除以住宅區面積)每公頃約 256 人，粗居住密度(計畫人口除以住宅區與公共設施用地面積和)每公頃約 119 人。

三、土地使用分區計畫

(一)住宅區

以現有已發展集居地區為基礎，劃設面積約 150.41 公頃。依土地使用分區管制規定編為第一、二、三種住宅區，分述如下：

1. 第一種住宅區：位「工乙五」乙種工業區南側、中山高速公路東側之住宅區劃為第一種住宅區(編號「住一」)，面積約 5.39 公頃。屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。
2. 第二種住宅區：位「工乙三」乙種工業區西側、⊖-2 號計畫道路南北兩側之住宅區劃為第二種住宅區(編號「住二」)，面積約 10.77 公頃。屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。
3. 第三種住宅區：其餘住宅區劃為第三種住宅區(編號「住三」)，面積約 134.25 公頃。

(二)商業區

以現有商店集中之市街為基礎，劃設 4 處(因土地使用分區管制、使用性質之不同編為第一、二種商業區，面積約 17.16 公頃，分述如下：

1. 第一種商業區：係指原計畫劃設之 3 處鄰里中心商業區及社區中心商業區，均屬第一種商業區(編號「商一」)，面積計約 5.56 公頃。
2. 第二-1 種商業區：位於市道 182 線 (即中山路，⊖-1 號道路) 南側緊臨東區部分之商業區，係配合六年國家建設計畫，指定供大型購物中心使用，面積計約 5.24 公頃，屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。
3. 第二-2 種商業區：市道 182 線南側緊臨東區部分之商業區，面積計約 6.36 公頃，屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。

(三)甲種工業區

劃設 1 處甲種工業區(編號「工甲」)，面積約 89.34 公頃。

(四)乙種工業區

劃設 9 處乙種工業區(編號「工乙」)，面積計約 177.99 公頃。包括「工乙一」至「工乙八」及 1 處未編號乙種工業區。

(五)零星工業區

劃設 12 處零星工業區(編號「零工一」至「零工十二」)，面積計約 6.75 公頃。未來零星工業區土地使用分區管制之執行，仍應以取得工業主管機關核發之工業用地證明書中所載地號、面積作為依據。

(六)文教區

劃設 1 處，面積約 0.75 公頃，供城光中學使用，惟於 106 年停止招生。

(七)轉運及旅遊服務專用區

劃設 1 處轉運及旅遊服務專用區，規劃作為未來臺南市往南國道客運、幹支線公車、市區公車轉乘接駁使用，並充實地方旅遊服務功能，面積共 2.84 公頃。

(八)宗教專用區

劃設 4 處宗教專用區(編號「宗」)，面積總計約 2.26 公頃。其中「宗(附)一」供淨修禪院使用，面積約 1.55 公頃；「宗二」原規劃面積為 1.11 公頃，係指定供臺南縣宗教文化園區使用，後為配合「轉運及旅遊服務專用區」設置，面積縮減至 0.26 公頃；「宗三」現為福祐清宮使用，面積約 0.06 公頃；「宗四」現為忠義宮使用，面積約 0.39 公頃。

(九)加油站專用區

劃設 2 處加油站專用區(編號「油(專)」)，面積計約 0.27 公頃。其中「油(專)一」現為嘉仁加油站，面積約 0.15 公頃；「油(專)二」現為中油公司加油站，面積約 0.12 公頃。「油(專)二」不得依「加油站設置管理規則」第 2 條規定兼供便利商店等項目使用。

(十)第一種電信專用區

中華電信股份有限公司於民國 94 年 8 月 12 日由交通部所屬國營事業機構轉型為民營化公司，配合行政院有關各國營事業活化資產使用之政策，就其現有機房劃設 1 處第一種電信專用區，面積約 0.19 公頃，得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款規定之使用。

(十一)河川區

依「二仁溪水系三爺溪排水系統整體改善規劃」公告排水堤防預定線、雨水下水道系統規劃等資料劃設，面積約 15.26 公頃。

(十二)河川區(兼供道路使用)

配合 \ominus -13-15M 計畫道路跨越三爺溪路段劃設為河川區(兼供道路使用)，面積約 0.05 公頃。

(十三)保護區

位「工甲」甲種工業區西側之中山高速公路旁，面積約 0.12 公頃。

(十四)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積計約 290.27 公頃。
本計畫區劃設之農業區得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。

四、公共設施計畫

(一)機關用地

劃設 5 處(編號「機」)，面積計約 1.44 公頃。「機 1」現為仁德區公所及所屬單位使用，面積約 0.75 公頃；「機 2」¹現為太廟派出所及土庫、太子里聯合活動中心使用，面積約 0.30 公頃；「機 3」面積約 0.18 公頃，尚未開闢使用，指定供警政單位或社區、鄰里活動中心使用；「機 4」面積約 0.08 公頃，現供仁德消防隊使用；「機 5」面積約 0.13 公頃，尚未開闢使用。

(二)學校用地

1. 國民小學用地：劃設 3 處(編號「文(小)」)，面積計約 7.24 公頃；其中「文(小)1」面積約 2.58 公頃；「文(小)2」係仁德國小使用，面積約 2.57 公頃；「文(小)3」係長興國小使用，面積約 2.09 公頃。

2. 國民中學用地：劃設 1 處(編號「文(中)」)，面積約 3.60 公頃，現況為簡易型運動設施使用。

(三)醫院用地

配合現況使用及考量土地資源合理利用，劃設 1 處醫院用地(編號「醫」)，供行政院衛生福利部胸腔病院及嘉南療養院使用，面積約 5.67 公頃。

(四)體育場用地

劃設 1 處(編號「體」)，即現有之仁德區運動公園，面積約 3.06 公頃。

(五)公園用地

劃設 2 處公園用地(編號「公」)，面積計約 2.00 公頃。

¹ 本計畫第二次通盤檢討涉及變更內容綜理表核定編號第 4 案，係配合太廟派出所增建需求，利用公有地擴大劃設，並明列變更範圍之地號。惟該次通盤檢討計畫圖誤將長興段 178-1 地號私有地展繪為機關用地，故予以訂定計畫圖。

(六)公園用地(兼供兒童遊樂場使用)

劃設 17 處公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(編號「公(兒)」)，面積計約 4.14 公頃。

(七)兒童遊樂場用地

劃設 3 處兒童遊樂場用地(編號「兒」)，面積計約 0.71 公頃。

(八)綠地(帶)用地

為緩衝隔離不相容使用之實際需要、或配合緊鄰處之公共設施用地性質，共劃設 8 處綠地(帶)用地(編號「綠」)，面積計約 0.99 公頃。

(九)滯洪池用地(兼供公園使用)

為解決地區淹水及公共設施不足問題，劃設 1 處滯洪池用地(兼供公園使用)(編號「滯(公)」)，面積約 22.88 公頃。

(十)滯洪池用地(兼供道路使用)

劃設 1 處滯洪池用地(兼供道路使用)(編號「滯(道)」)，面積約 0.44 公頃。

(十一)停車場用地

劃設 4 處停車場用地(編號「停」)，面積計約 2.12 公頃，其中「停 3」、「停 4」不得作多目標使用。

(十二)廣場用地(兼供停車場使用)

劃設 2 處廣場用地(兼供停車場使用)(編號「廣(停)」)，面積計約 0.32 公頃。

(十三)廣場(含人行廣場)用地

劃設 1 處廣場(含人行廣場)用地(編號「廣」)，為本計畫擬定時於社區中心商業區劃設人行廣場用地，第二次通盤檢討時復將「市 2」、「停 1」間南北向道路變更為廣場用地，爰合併編

為「廣 1」，面積約 0.77 公頃。

(十四)廣場用地

本計畫廣場用地於本計畫第二次通盤檢討時，面積納入廣場(含人行廣場)用地項目合併計算，為使計畫內容清晰明確，爰獨立載列廣場用地項目及其面積。

1. 劃設 3 處廣場用地(編號「廣」)，面積計約 0.24 公頃；其中「廣 4」為原高速公路永康交流道附近特定區計畫於鄰里商業區劃設之行人專用道用地變更劃設。
2. 劃設 8 處廣場用地附帶條件(編號「廣(附)」)，面積計約 1.57 公頃，係於「變更仁德都市計畫(中山路兩側部分綠地(帶)為廣場用地)案」由綠地(帶)用地變更為廣場用地。

(十五)市場用地

劃設 3 處市場用地(編號「市」)，面積計約 0.54 公頃。

(十六)電路鐵塔用地

依使用現況劃設 4 處電路鐵塔用地(編號「塔」)，面積計約 0.28 公頃。

(十七)抽水站用地

於土庫排水設置抽水站，嚴防三爺溪土庫排水汛期溢堤並減緩淹水情事，保護地區產業之實際需要而劃設，面積約 0.12 公頃。

(十八)高速公路用地

就中山高速公路經計畫區部分劃設高速公路用地(編號「高」)，面積約 18.84 公頃。

(十九)高速公路用地(兼供道路使用)

因實際需要，劃設部分高速公路用地(兼供道路使用)(編號「高(道)」)，面積約 0.12 公頃。

(二十)高速公路用地(兼供河川使用)

因實際需要，劃設高速公路用地(兼供河川使用)(編號「高(河)」)，面積約 1.11 公頃。

(二十一)高速公路用地(兼供公(兒)使用)

因實際需要，劃設高速公路用地(兼供公(兒)使用)(編號「高(公兒)」)，面積約 0.31 公頃。

(二十二)鐵路用地

係原供臺糖公司運送物料使用之臺糖鐵道使用，劃設鐵路用地(編號「鐵」)面積約 0.10 公頃。

(二十三)臺糖鐵路用地

係原供臺糖公司運送物料使用之臺糖鐵道使用，為保持發展彈性劃設臺糖鐵路用地(編號「糖鐵」)面積約 0.49 公頃。

(二十四)道路用地

配合都市發展之交通運輸需求劃設道路用地，面積計約 89.31 公頃。另人行步道用地係歸屬於「道路用地」項目內，面積計約 1.83 公頃，考量後續變更內容涉及人行步道用地清理，並使計畫內容清晰明確，該用地項目宜予以獨立區分。

(二十五)道路用地(兼供河川使用)

因實際需要，劃設道路使用(兼供河川使用)(編號「道(河)」)，面積約 0.12 公頃。

表 2-2 現行仁德都市計畫土地使用計畫面積表

項目		二通計畫面積(公頃)	歷次案件面積增減情形						現行都市計畫面積(公頃)	
			14案	18案	19案	20案	21案	24案		25案
土地 使用 分區	住宅區	住一	5.39							5.39
		住二	10.77							10.77
		住三	134.25							134.25
		小計	150.41							150.41
	商業區	商一	5.56							5.56
		商二-1	5.24							5.24
		商二-2	6.36							6.36
		小計	17.16							17.16
	甲種工業區	89.46					-0.12			89.34
	乙種工業區	177.83				+0.16				177.99
	零星工業區	6.75								6.75
	文教區	0.75								0.75
	社會福利事業專用區	1.05						-1.05		0.00
	轉運及旅遊服務專用區	0.00						+2.84		2.84
	宗教專用區	3.11						-0.85		2.26
	加油站專用區	0.27								0.27
	第一種電信專用區	0.19								0.19
	河川區	15.26								15.26
	河川區(兼供道路使用)	0.05								0.05
	保護區	0.12								0.12
農業區	290.35	-0.0848							290.27	
合計	752.76	-0.0848				+0.16	-0.12	+0.94	753.66	
公共 設施 用地	機關用地	1.44								1.44
	學校 用地	文(小)用地	7.20						+0.04	7.24
		文(中)用地	3.60							3.60
		小計	10.80							10.80
	醫院用地	5.67								5.67
	體育場用地	3.06								3.06
	公園用地	2.04							-0.04	2.00
	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)	4.14								4.14
	兒童遊樂場用地	0.71								0.71
綠地(帶)用地	2.75		-1.57					-0.19	0.99	

項目	二通計畫面積(公頃)	歷次案件面積增減情形							現行都市計畫面積(公頃)	
		14案	18案	19案	20案	21案	24案	25案		
公共設施用地	滯洪池用地(兼供公園使用)	22.88								22.88
	滯洪池用地(兼供道路使用)	0.44								0.44
	停車場用地	2.66						-0.54		2.12
	廣場用地(兼供停車場使用)	0.39			-0.07					0.32
	廣場(含人行廣場)用地	0.77								0.77
	廣場用地	0.24		+1.57						1.81
	市場用地	0.54								0.54
	電路鐵塔用地	0.20	+0.0848							0.28
	抽水站用地	0.00					+0.12			0.12
	高速公路用地	18.84								18.84
	高速公路用地(兼供道路使用)	0.12								0.12
	高速公路用地(兼供河川使用)	1.11								1.11
	高速公路用地(兼供公(兒)使用)	0.31								0.31
	鐵路用地	0.10								0.10
	臺糖鐵路用地	0.49								0.49
	道路用地	89.61			+0.07	-0.16		-0.21		89.31
	道路用地(兼供河川使用)	0.12								0.12
	合計	169.43	+0.0848	+0.00	+0.00	-0.16	+0.12	-0.98	+0.00	168.53
	都市發展用地面積	616.41								616.49
計畫區總計	922.19								922.19	

- 註：1. 表列面積除計畫書中指明地號者外，係應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。
2. 表列面積計算至小數點以下第3位四捨五入。
3. 都市發展用地面積不包含河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區、農業區等之面積。
4. 「歷次案件面積增減情形」乙欄所列編號之計畫案名，請參照表2-1。
5. 因二通計畫面積未計入民國94年「變更仁德都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案」面積增減情形，本次通盤檢討列入計算。

資料來源：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)案(民國100年6月22日發布實施)暨歷次相關都市計畫書；本計畫整理。

表 2-3 現行仁德都市計畫土地使用細分區明細表

土地使用分區類別	土地使用細分區類別或編號	計畫面積(公頃)	備註
住宅區	住一	5.39	原「擬定仁德都市計畫(原「工五」工業區變更為住宅區)細部計畫案」所劃設
	住二	10.77	原「擬定仁德都市計畫(二號道路南、北側原農業區變更為住宅區)細部計畫案」所劃設
	住三	134.25	非屬上開兩者之住宅區
	小計	150.41	
商業區	商一	5.56	原仁德都市計畫之社區、鄰里中心商業區及原高速公路永康交流道附近特定區計畫(仁德鄉轄區部分)之鄰里中心商業區
	商二-1	5.24	原「擬定仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區)細部計畫」所劃設之「商一」，指定供大型購物中心使用
	商二-2	6.36	原「擬定仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區)細部計畫」所劃設之「商二」
	小計	17.16	
甲種工業區		89.34	甲種工業區，係原高速公路永康交流道附近特定區計畫「工(18)甲」工業區
乙種工業區	工乙一	43.78	乙種工業區，係原仁德都市計畫「工一(乙)」工業區
	工乙二	25.84	乙種工業區，係原仁德都市計畫「工二(乙)」工業區
	工乙三	46.08	乙種工業區，係原仁德都市計畫「工三(乙)」工業區
	工乙四	31.67	乙種工業區，係原仁德都市計畫「工四(乙)」工業區
	工乙五	3.77	乙種工業區，係原仁德都市計畫「工五(乙)」工業區
	工乙六	1.85	乙種工業區，係原高速公路永康交流道附近特定區計畫「工(16)乙」
	工乙七	5.63	乙種工業區，係原高速公路永康交流道附近特定區計畫「工(17)乙」
	工乙八	18.61	乙種工業區，係原高速公路永康交流道附近特定區計畫「工(18)乙」
	未編號	0.76	位「零工一」東、北側，係依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定精神所劃設
	小計	177.99	
零星工業區	零工一	1.71	原仁德都市計畫「零工(一)」
	零工二	0.28	原仁德都市計畫「零工(二)」
	零工三	0.27	原仁德都市計畫「零工(三)」
	零工四	0.33	原仁德都市計畫「零工(四)」縮減劃設
	零工五	0.69	原仁德都市計畫「零工(五)」
	零工六	0.74	原高速公路永康交流道附近特定區計畫「零工(37)」
	零工七	0.11	原高速公路永康交流道附近特定區計畫「零工(35)」
	零工八	0.28	原高速公路永康交流道附近特定區計畫「零工(34)」
	零工九	0.13	原高速公路永康交流道附近特定區計畫「零工(33)」
	零工十	1.08	原高速公路永康交流道附近特定區計畫「零工(39)」
	零工十一	0.28	原高速公路永康交流道附近特定區計畫「零工(36)」
	零工十二	0.85	原高速公路永康交流道附近特定區計畫「零工(38)」
	小計	6.75	

土地使用分區類別	土地使用細分區類別或編號	計畫面積(公頃)	備註
文教區		0.75	供城光中學使用
轉運及旅遊服務專用區		2.84	依「變更仁德都市計畫(第二次通盤檢討)(逕向內政部陳情編號第1案)(轉運及旅遊服務專用區)案」變更
宗教專用區	宗(附)一	1.55	原「變更仁德都市計畫(部分農業區為宗教專用區、社會福利事業專用區、停車場用地、道路用地及綠地)案」劃設之「宗2」(淨修禪院)
	宗二	0.26	原「變更仁德都市計畫(部分農業區為宗教專用區、社會福利事業專用區、停車場用地、道路用地及綠地)案」劃設之「宗1」(原臺南縣宗教文化園區)，並配合「變更仁德都市計畫(第二次通盤檢討)(逕向內政部陳情編號第1案)(轉運及旅遊服務專用區)案」部分變更為轉運及旅遊服務專用區
	宗三	0.06	原「擬定仁德都市計畫(一號道路北側、高速公路西側原農業區變更為住宅區)細部計畫並配合變更主要計畫案」所劃設(福祐清宮)
	宗四	0.39	原仁德都市計畫保存區變更擴大劃設(忠義宮)
	小計	2.26	
加油站專用區	油(專)一	0.15	原「擬定仁德都市計畫(一號道路北側、高速公路西側原農業區變更為住宅區)細部計畫並配合變更主要計畫案」所劃設(嘉仁加油站)
	油(專)二	0.12	原仁德都市計畫之「加油站用地」變更劃設，不得依「加油站設置管理規則」第2條規定兼供便利商店等項目使用
	小計	0.27	
第一種電信專用區		0.19	原仁德都市計畫住宅區變更為「電信用地」，後經「變更仁德都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」所變更，得為都市計畫法臺灣省施行細則第30條之1第1項第5款規定之使用
河川區		15.26	依「二仁溪水系三爺溪排水系統整體改善規劃」公告排水堤防預定線、雨水下水道系統規劃等資料劃設
河川區(兼供道路使用)		0.05	配合㊟-13-15M計畫道路跨越三爺溪路段劃設
保護區		0.12	位「工甲」西側之中山高速公路旁
農業區		290.27	都市發展用地外圍劃設為農業區
土地使用分區合計		753.66	

註：表列面積除計畫書中指明地號者外，係應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：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)案(民國100年6月22日發布實施)暨歷次相關都市計畫書；本計畫整理。

表 2-4 現行仁德都市計畫公共設施用地明細表

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置	
類別	編號			
機關用地	機 1	0.75	⊖-1 號道路北側商業區北側、⊖-1 號道路西側、⊕-1 號道路西端之西南側	
	機 2	0.30	「文(小)3」用地北側、⊖-11 號道路南側	
	機 3	0.18	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側	
	機 4	0.08	⊖-3 號道路東西向段南側、體育場用地西北端	
	機 5	0.13	⊖-2 號道路東側、「市 3」用地西側	
	小計	1.44		
學校用地	國民小學 用地	文(小)1	2.58	⊕-1 號道路東西向段北側、「綠 6」東側、「塔 1」南側
		文(小)2	2.57	⊖-2 號道路東側、「公 2」用地西側
		文(小)3	2.09	⊕-18 號道路(類環狀道路南環東西向段)北側、⊕-20 號道路東側、「機 2」用地南側
		小計	7.24	
	國民中學 用地	文(中)	3.60	⊖-1 號道路南北向段南端東南側、⊖-3 號道路東西向段南側、體育場用地西側
合計		10.80		
醫院用地	醫	5.67	⊖-1 號道路北側、⊖-3 號道路東側、⊖-5 號道路西側	
體育場用地	體	3.06	「文(中)」東側、「機 4」東、南側、⊖-3 號道路東西向段轉南北向段折點南側	
公園用地	公 1	0.41	⊖-2 號道路北側、「文(小)1」東側、⊖-8 號道路南側、「工乙三」西側，位「住二」中	
	公 2	1.59	「文(小)2」用地東側、「工乙四」西側	
	小計	2.00		
公園用地 (兼供兒童 遊樂場使用)	公(兒)1	0.77	⊖-1 號道路南側、⊖-4 號道路西側、鄰原縣市界東側	
	公(兒)2	0.77	⊖-6 號道路東側、⊖-1 號道路南側、⊖-7 號道路西側	
	公(兒)3	0.21	「醫院用地」東側、⊖-5 號道路南北向段西側	
	公(兒)4	0.12	⊖-8 號道路北側、⊖-7 號道路東側、東區虎尾寮重劃區南側、⊕-12 號道路西側	
	公(兒)5	0.02	⊖-3 號道路北端東北側、⊖-9 號道路東側、中山高速公路西側	
	公(兒)6	0.14	⊖-2 號道路北側、⊕-1 號道路南北向段東側、⊖-8 號道路南側、「工乙三」西側，「住二」中	
	公(兒)7	0.14	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中	
	公(兒)8	0.14	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中	
	公(兒)9	0.09	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中	

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置
類別	編號		
	公(兒)10	0.09	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中
	公(兒)11	0.09	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中
	公(兒)12	0.27	「住一」北側、中山高速公路東側、「工乙五」南側、⊖-2 號道路西側
	公(兒)13	0.47	中山高速公路東側、「工乙五」南側、⊖-2 號道路西側、「住一」中
	公(兒)14	0.18	㉔-12 號道路北側、「工乙八」東側、⊖-10 號道路南側、⊖-4 號道路西側
	公(兒)15	0.29	㉔-18 號道路(類環狀道路西環南北向段)東側、⊖-10 號道路南側、㉔-20 號道路西側
	公(兒)16	0.24	㉔-21 號道路東側、㉔-18 號道路(類環狀道路南環東西向段東端)南側
	公(兒)17	0.11	⊖-5 號道路東西向段北側、⊖-6 號道路西側、「油(專)一」西北邊
	小計	4.14	
兒童遊樂場 用地	兒 1	0.17	㉔-1 號道路東西向段北側、⊖-1 號道路東側、⊖-2 號道路南側、⊖-1 號道路南北向段西側
	兒 2	0.27	⊖-2 號道路北側、⊖-1 號道路南北向段東側、「文(小)1」、「㉔-1 號道路東西向段南側
	兒 3	0.27	⊖-3 號道路東西向段北側、「綠 9」東側、㉔-3 號道路南側、⊖-1 號道路南北向段西側
	小計	0.71	
綠地用地	綠(附)1	0.03	⊖-1 號道路北側、「宗一」南側 10M 計畫道路東側，近縣市界
	綠 2	0.09	⊖-1 號道路北側、「宗二」南側、⊖-3 號道路西側
	綠 6	0.12	㉔-1 號道路東西向段北側、⊖-1 號道路南北向段東側、⊖-8 號道路南側、「文(小)1」西側
	綠 7	0.12	⊖-2 號道路北側、㉔-1 號道路東西向段南側、⊖-1 號道路南北向段西側
	綠 8	0.10	㉔-3 號道路北側、㉔-2 號道路東側、-2 號道路南側、⊖-1 號道路南北向段西側
	綠 9	0.29	⊖-3 號道路東西向段北側、⊖-2 號道路東側、㉔-3 號道路南側、「兒 3」用地西側
	綠 10	0.23	「工乙五」北側、⊖-2 號道路西側
	綠 16	0.01	中山高速公路東側、保護區南側，係配合東區虎尾寮重劃區「公(兒)15」劃設
	小計	0.99	
滯洪池用地 (兼供公園使用)	滯(公)	22.88	計畫區西南側、中山高速公路以西

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置
類別	編號		
滯洪池用地 (兼供道路使用)	滯(道)	0.44	中山高速公路西側、滯(公)內
停車場用地	停 1	0.19	社區中心商業區北側、「機 1」東側
	停 2	0.08	醫院用地東側、「公(兒)3」用地南側
	停 3	0.60	⊖-4 號道路西側、⊖-1 號道路南側，位「商二-1」西南角鄰原縣市界
	停 4	1.25	⊖-6 號道路東側、⊖-1 號道路南側，位「商二-1」東南角
	小計	2.12	
廣場用地 (兼供停車場 使用)	廣(停)1	0.14	體育場用地東北邊「住二」住宅區中
	廣(停)2	0.18	⊖-2 號道路南側、「工乙三」西側
	小計	0.32	
廣場(含人行 廣場)用地	廣 1	0.77	社區中心商業區中
廣場用地	廣 2	0.02	⊖-1 號道路東西向段北側、「文(小)1」用地南邊所夾住宅區之南側
	廣 3	0.02	⊖-1 號道路南側、「停 3」用地西側計畫道路與原縣市界間(帶狀畸型土地)
	廣 4	0.20	⊖-11 號道路北側、⊖-17 號道路東側之鄰里中心商業區中
	廣(附)5	0.09	⊖-1 號道路北側、⊖-6 號道路東側、「工乙一」南側、⊖-3 號道路西側
	廣(附)6	0.12	⊖-1 號道路北側、⊖-6 號道路東側、「工乙一」南側、⊖-3 號道路西側
	廣(附)7	0.22	「工乙一」北側、⊖-7 號道路東側、⊖-1 號道路南側
	廣(附)8	0.10	⊖-2 號道路北側、「工乙三」南側、⊖-7 號道路西側
	廣(附)9	0.23	⊖-2 號道路北側、「工乙三」南側、⊖-7 號道路東側
	廣(附)10	0.34	⊖-2 號道路北側、⊖-5 號道路東邊南北向段東側、「工乙三」南側、迄計畫區東界
	廣(附)11	0.41	「工乙三」北側、⊖-6 號道路東側、⊖-2 號道路南側、⊖-9 號道路西側
	廣(附)12	0.06	「工乙三」北側、⊖-2 號道路南側、⊖-9 號道路東側
	小計	1.81	
市場用地	市 1	0.20	文(小)3 東北側
	市 2	0.20	「機一」東側、社區中心商業區北側
	市 3	0.14	⊖-2 號道路及「機 5」用地東側
	小計	0.54	

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置
類別	編號		
電路鐵塔用地	塔 1	0.14	⊖-8 號道路南側、「文(小)1」用地西北側
	塔 2	0.03	⊖-13 號道路北側、中山高速公路西側、河川區(三爺溪)東側
	塔 3	0.03	⊖-13 號道路北側、中山高速公路東側
	塔 4	0.08	原無編號，位於⊖-7 號道路東側、為農業區所包圍。
	小計	0.28	
抽水站用地	抽	0.12	
高速公路用地	高	18.84	計畫區中間偏西
高速公路用地 (兼供道路使用)	高(道)	0.12	中山高速公路與⊖-1 號道路交叉附近
高速公路用地 (兼供河川使用)	高(河)	1.11	中山高速公路與⊖-1 號道路交叉附近
高速公路用地 (兼供公兒使用)	高(公兒)	0.31	中山高速公路與⊖-1 號道路交叉附近
鐵路用地	鐵	0.10	位⊖-6 號道路東側「廣(停)2」用地與「工乙三」間
臺糖鐵路用地	糖鐵	0.49	⊖-4 號道路東側與住宅區間
道路用地	-	89.31	
道路用地 (兼供河川使用)	道(河)	0.12	中山高速公路與⊖-1 號道路交叉附近
公共設施用地總計		168.53	

註：表列面積除計畫書中指明地號者外，係應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：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)案(民國 100 年 6 月 22 日發布實施)暨歷次相關都市計畫書；本計畫整理。

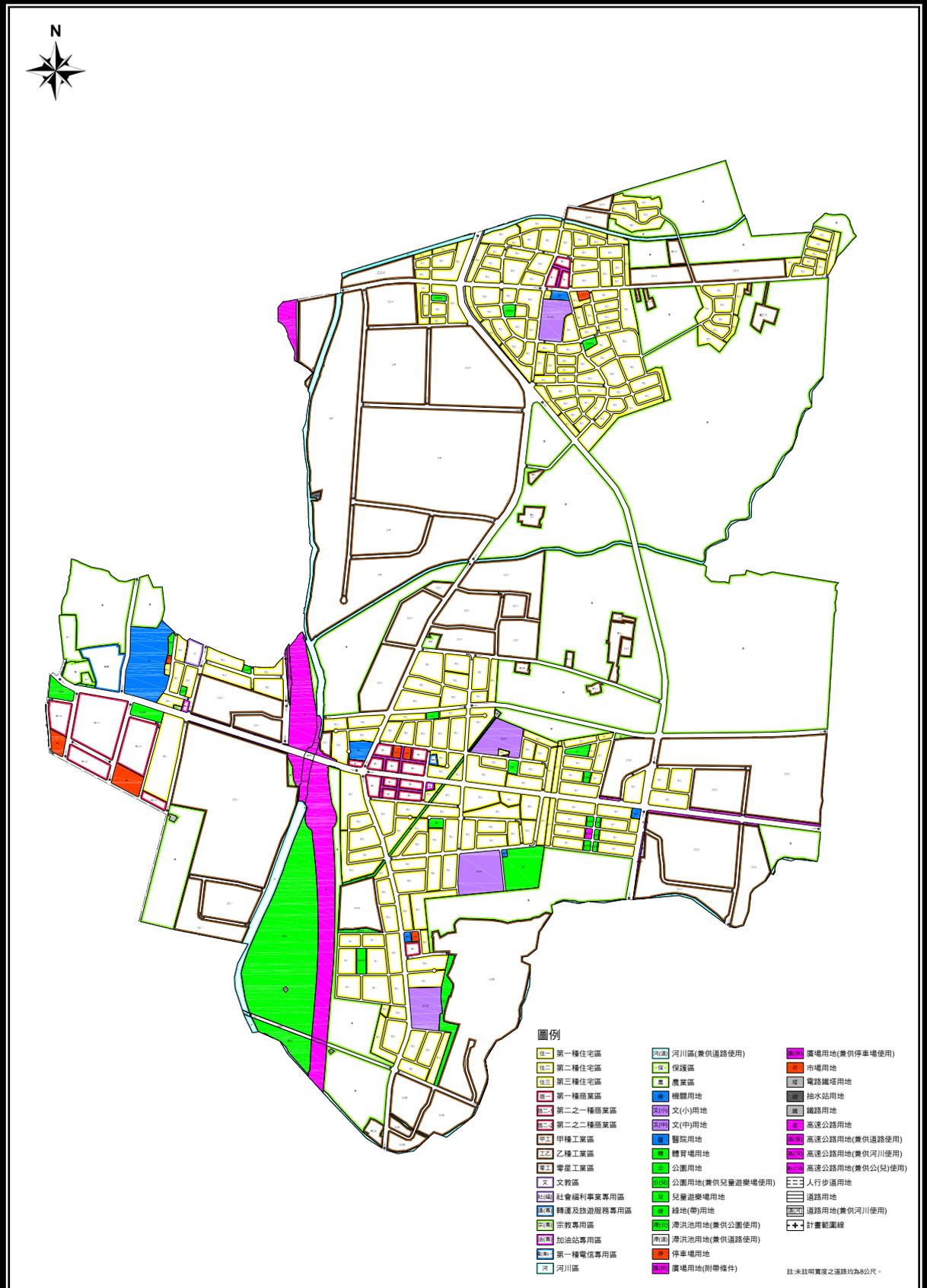


圖2-1 現行仁德都市計畫示意圖

五、附帶條件地區

(一) 整體開發地區

歷次附帶條件整體開發地區共計 4 處，面積共計 51.57 公頃，均已依附帶條件完成擬定細部計畫，其分布區位詳圖 2-2，附帶條件內容與辦理情形詳表 2-5 所示。

表 2-5 歷次仁德都市計畫附帶條件整體開發地區綜理表

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件內容	辦理情形	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	81 年 5 月 7 日「變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案」第 2 案	工業區(0.544)	道路用地(0.544)	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	1. 已依附帶條件辦理。 2. 87 年 7 月 16 日發布實施「擬定仁德都市計畫(一號道路北側高速公路西側原農業區變更為住宅區)細部計畫」案。	1. 為配合調整本整體開發範圍為 9.231 公頃，於 87 年 7 月 16 日發布實施「擬定仁德都市計畫(一號道路北側、高速公路西側原農業區變更為住宅區)細部計畫並配合變更主要計畫案」。 2. 一號道路於本計畫辦理第二次通盤檢討時調整名稱為⊖-1-30M。
		農業區(9.716)	住宅區(附)(8.935) 文教區(0.781)			
2	81 年 5 月 7 日「變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案」第 3 案	農業區(18.16)	商業區(供大型購物中心使用)(附)(18.16)	1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地，訂定土地使用分區管制規定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。 2. 為避免影響所銜接主要幹道之交通流量，於	1. 已依附帶條件辦理。 2. 86 年 1 月 23 日發布實施「擬定仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區)細部計畫」案。	1. 為配合調整本整體開發範圍其後辦理 2 次個案變更： (1) 86 年 1 月 23 日「擬定仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區)細部計畫並配合主要計畫案」，調整整體開發範圍為 18.4193 公頃。 (2) 87 年 12 月 1 日「變更仁德都

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件內容	辦理情形	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
				擬定細部計畫時，對進出本商業區之交通系統應妥為規劃。		市計畫(西側計畫範圍書圖不符更正)案，調整整體開發範圍為 18.3438 公頃。 3.上開十一號及一號道路於本計畫辦理第二次通盤檢討時分別調整名稱為⊖-7-15M、及⊖-1-30M。
3	81年5月7日「變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案」第5案	工業區(6.972)	住宅區(附)(6.972)	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地，訂定土地使用分區管制規定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。	1.已依附帶條件辦理。 2.86年6月18日發布實施「擬定仁德都市計畫(原工五工業區變更為住宅區)細部計畫」案。	—
4	81年5月7日「變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案」第6案	農業區(10.038)	住宅區(附)(9.22) 變電所用地(0.18) 鐵路用地(0.638)	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地，訂定土地使用分區管制規定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。	1.已依附帶條件辦理。 2.84年12月5日發布實施「擬定仁德都市計畫(二號道路南北側原農業區變更為住宅區)細部計畫」案。	二號道路於本計畫辦理第二次通盤檢討時調整名稱為⊖-2-24M。
	81年5月7日「變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案」第7案	農業區(6.13)	住宅區(附)(6.13) 變電所用地(0.18) 鐵路用地(0.638)			

註：本表各附帶條件整體開發地區範圍面積係依各計畫書所載面積，實際面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：仁德都市計畫歷次相關都市計畫書，本計畫整理。

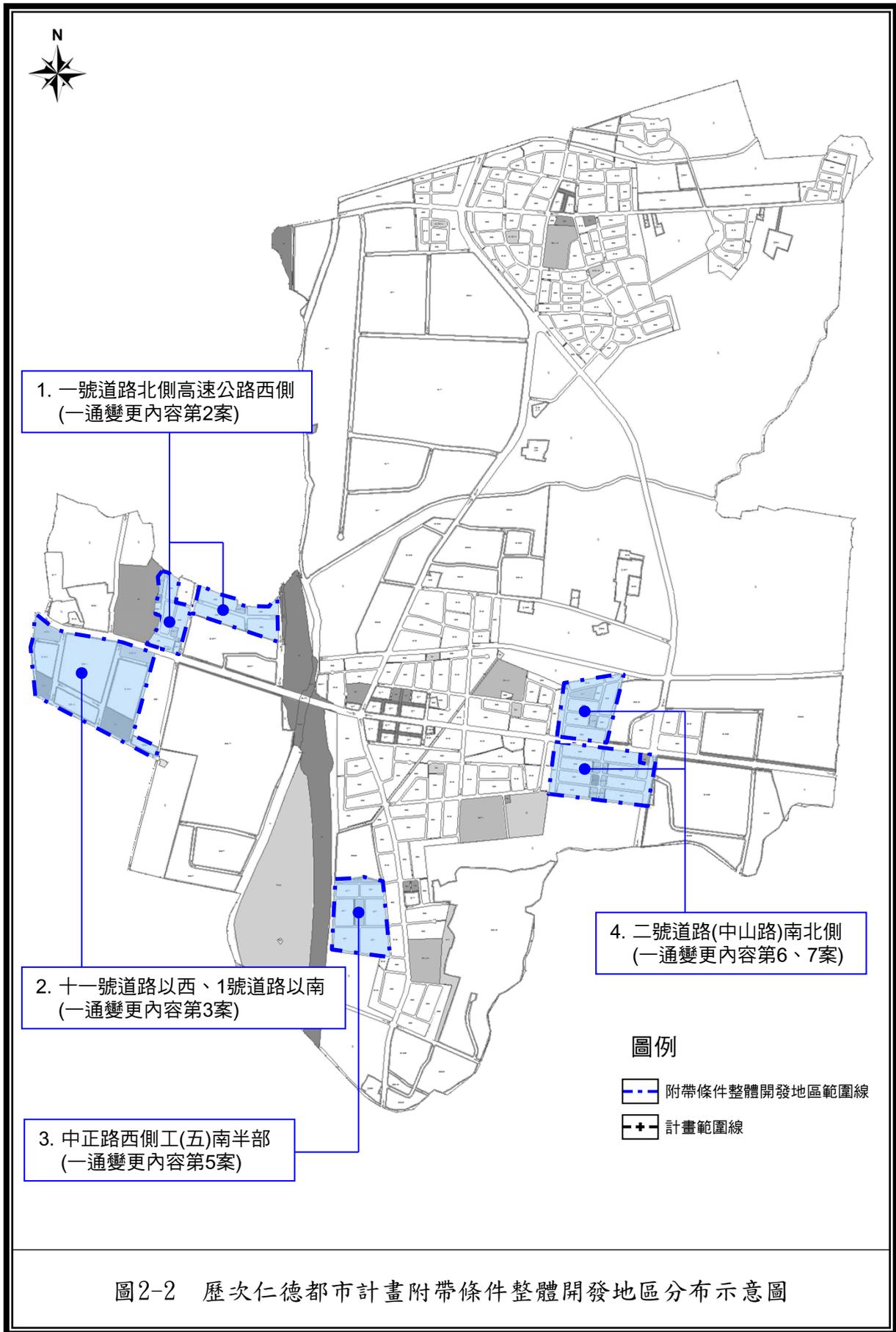


圖2-2 歷次仁德都市計畫附帶條件整體開發地區分布示意圖

(二)非整體開發地區

附帶條件非整體開發地區共計 2 處，面積合計 3.23 公頃，其分布區位詳圖 2-3，附帶條件內容與辦理情形詳表 2-6 所示。

表 2-6 歷次仁德都市計畫附帶條件非整體開發地區綜理表

序號	變更年期及編號	變更內容		附帶條件內容	辦理情形
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	91 年 7 月 25 日 「變更仁德都市計畫(部分農業區為宗教專用區、社會福利事業專用區、停車場用地、道路用地及綠地)案	農業區 (1.66)	宗教專用區(附) 「宗(附)一」 (1.55) 道路用地(附) (0.08) 綠地(附) 「綠(附)1」 (0.03)	1.淨修禪院前之開放空間約 4,696 平方公尺，供鄰近民眾休憩之用。 2.淨修禪院增建之講經堂，提供約 1,200 平方公尺之建築樓地板面積，供鄰近民眾閱覽、集會等活動場所。 3.淨修禪院所有土地劃設為綠地及道路部分，無償登記與地方政府所有。	綠地用地及道路用地尚未辦理完成無償登記。
2	101 年 12 月 27 日 「變更仁德都市計畫(中山路兩側部分綠地(帶)為廣場用地)」案	綠地(帶) 「綠 3」 「綠 4」 「綠 5」 「綠 11」 「綠 12」 「綠 13」 「綠 14」 「綠 15」 (1.57)	廣場用地(附) 「廣(附)5」 「廣(附)6」 「廣(附)7」 「廣(附)8」 「廣(附)9」 「廣(附)10」 「廣(附)11」 「廣(附)12」 (1.57)	1.本次變更範圍除供設置機動車輛出入口外，其餘僅得作為植栽綠化與人行步道使用；由土地所有權人或需地單位自行興建、管理及維護，由私人開發者其土地所有權得仍屬原土地所有權人所有。 2.每一建築基地機動車輛出入口寬度規定以不超過 8 公尺為原則。	各建築基地應依附帶條件內容規定持續辦理。

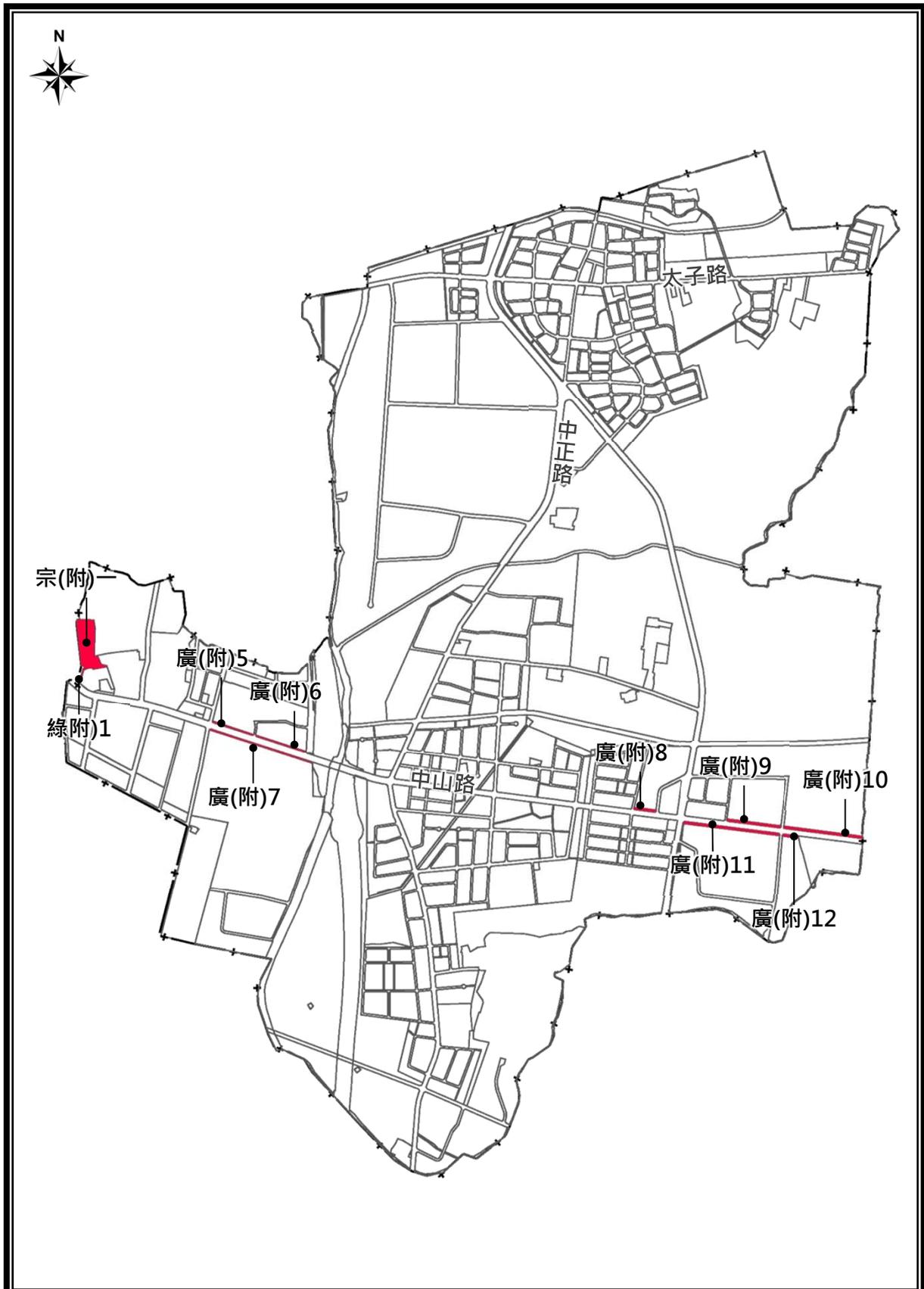


圖2-3 歷次仁德都市計畫附帶條件非整體開發地區分布示意圖

六、土地使用區分管制計畫

本計畫於民國 64 年 11 月公告實施，當時之計畫內容僅劃設各類土地使用分區及公共設施用地等，未制訂土地使用分區管制相關計畫內容，迄至 81 年 5 月公告實施「變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案」始予訂定，其後並歷經多次修正，詳如表 2-7 所示。

因臺南縣市合併改制為直轄市後，本計畫之計畫性質依都市計畫法第 10 條應調整為市鎮計畫，考量土地使用分區管制屬細部計畫應表明事項，依同法第 23 條規定應由臺南市政府核定實施，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制訂流程，故辦理「變更仁德都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」，將主要計畫原屬細部計畫之土地使用分區管制內容予以刪除，並配合另行擬定細部計畫，以為執行依據。

表 2-7 土地使用管制計畫辦理歷程綜整表

編號	實施案名	實施日期	備註
3	變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案	—	新訂土地使用分區管制內容，發布全文計九條。
6	變更仁德都市計畫(土地使用管制要點通盤檢討)案	84 年 11 月 23 日	配合地區發展需要，辦理容積率管制專案通盤檢討，修正發布全文計十九點。
16	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(第一階段)	99 年 07 月 16 日	配合原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分入並本計畫範圍，整併土地使用分區管制內容，並因應相關法令更迭、分區或用地異動等，發布全文計十八點。
22	變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用分區管制要點)案	104 年 06 月 25 日	為使本計畫與仁德其他三處計畫區之商業區使用管制具一致性，並符合實際發展需要，爰刪除商業區指定以商業使用為限之規定。
23	變更仁德都市計畫(保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104 年 09 月 29 日	增訂條文明示保護區、農業區土地使用管制之法令依據及臺南市政府依法審查相關案件之裁量基準。
26	變更仁德都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案	109 年 03 月 12 日	將原屬細部計畫之土地使用分區管制內容予以刪除，並配合另行擬定細部計畫，以為執行。

註：為利本計畫歷次案件對照，「編號」乙欄參照表 2-1 編列。

資料來源：臺南市都市計畫書圖查詢系統(https://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/Areas/Upbm/planView?LV=1)；本計畫整理。

參、本計畫之細部計畫區

本計畫區內已發布實施之細部計畫共計 10 處。綜整各細部計畫面積、土地取得方式及公告實施日期，詳表 2-8，各細部計畫區分布情形詳圖 2-4。

表 2-8 仁德都市計畫區內已發布實施之細部計畫區綜理表

序號	細部計畫區	細部計畫案名	公告實施日期及文號	面積(公頃)	土地取得方式
1-1	「工乙一」乙種工業區	仁德地區都市計畫工業區細部計畫案	71 年 01 月 06 日 府建都 138387 號	45.82	徵收、撥用
1-2	「工乙二」乙種工業區			27.64	徵收、撥用
1-3	「工乙三」乙種工業區			46.26	徵收、撥用
1-4	「工乙四」乙種工業區			32.85	徵收、撥用
1-5	「工乙五」乙種工業區			3.78	徵收、撥用
2	二號道路南、北側原農業區變更為住宅區	擬定仁德都市計畫(二號道路南北側原農業區變更為住宅區)細部計畫案	84 年 12 月 05 日 府工都 195055 號	15.35	市地重劃
3	十一號道路以西、一號道路以南商業區	擬定仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區)細部計畫並配合主要計畫案	86 年 01 月 20 日 府工都 10854 號	18.3438	市地重劃
		擬定仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區)細部計畫	86 年 01 月 23 日 府工都 10856 號		
		變更仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區)細部計畫(西側計畫範圍書圖不符更正)案	87 年 11 月 27 日 府工都 211243 號		
4	原工五工業區變更為住宅區	擬定仁德都市計畫(原工五工業區變更為住宅區)細部計畫	86 年 06 月 18 日 府工都 104515 號	6.7920	市地重劃
5	一號道路北側、高速公路西側原農業區變更為住宅區	擬定仁德都市計畫(一號道路北側高速公路西側原農業區變更為住宅區細部計畫配合變更主要計畫)案	87 年 07 月 16 日 府工都 125510 號	9.2310	市地重劃
		擬定仁德都市計畫(一號道路北側高速公路西側原農業區變更為住宅區)細部計畫案	87 年 07 月 16 日 府工都 125511 號		

序號	細部計畫區	細部計畫案名	公告實施日期及文號	面積(公頃)	土地取得方式
6	轉運及旅遊服務專用區	擬定仁德都市計畫(轉運及旅遊服務專用區)細部計畫案	105年02月02日 府都規字 第1050060850B號	2.7394	國有地採撥用方式辦理，市有地部分僅需變更管理機關。

註：本表各細部計畫區面積係依各細部計畫書所載面積，實際面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。其中「『工乙五』乙種工業區」細部計畫面積係經扣除「原工五工業區變更為住宅區」細部計畫區面積後之面積。

資料來源：臺南市都市計畫書圖查詢系統(https://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/Areas/Upbm/planView?LV=1)；本計畫整理。

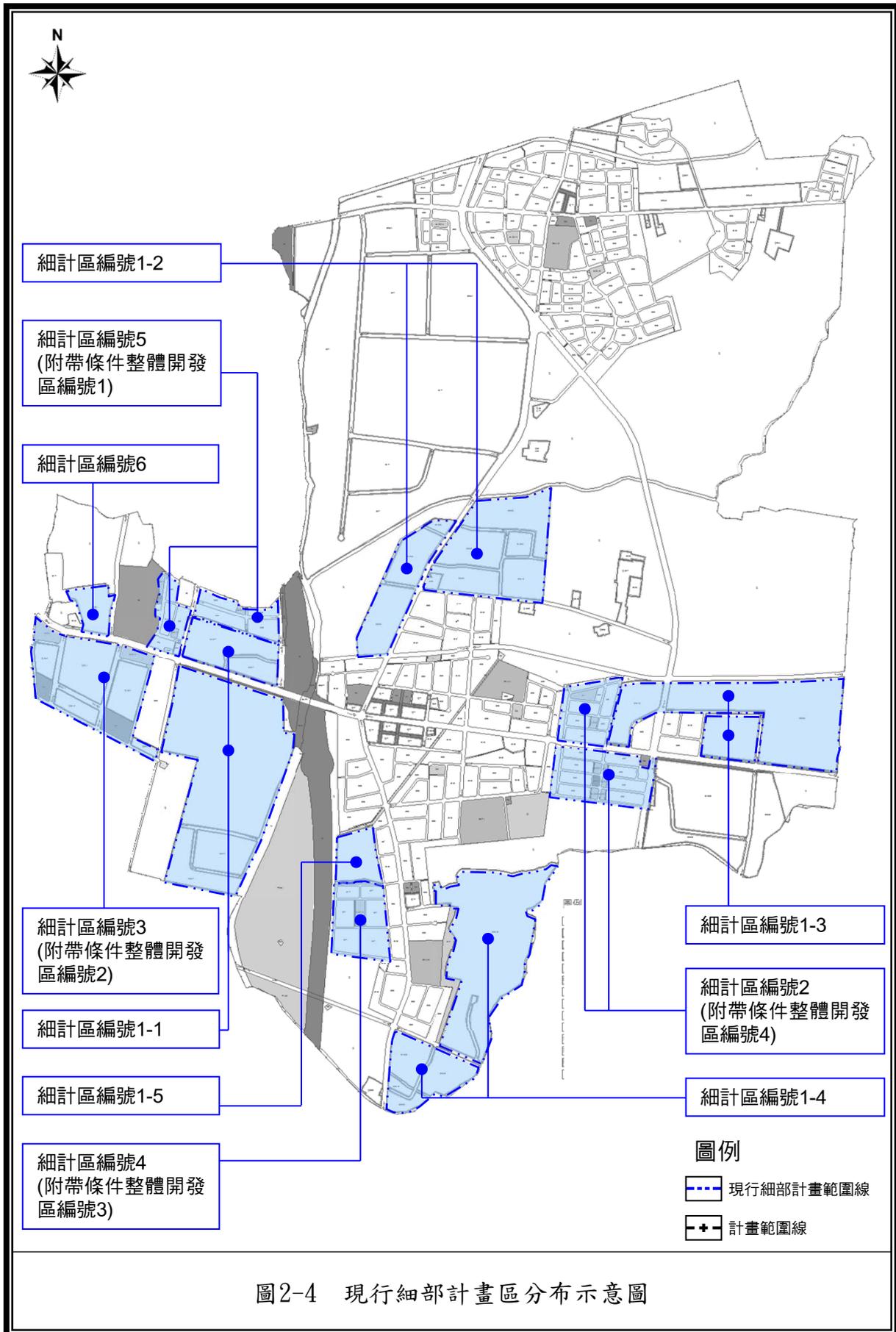


圖2-4 現行細部計畫區分布示意圖

第三章 上位及相關計畫

壹、上位計畫

本計畫之上位計畫包括「全國國土計畫」、以及「修正全國區域計畫」，概要說明如後。

一、全國國土計畫（內政部，民國 107 年 4 月）

（一）計畫年期

計畫年期為民國 125 年。

（二）計畫概述

「全國國土計畫」是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

（三）土地使用計畫規劃原則及發展策略

1. 基於生物廊道觀點，將山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口濕地等串聯，並劃設為國土保育地區，以進行嚴格土地管制。
2. 延續原有區域計畫環境敏感地區查詢及土地使用之指導規範。
3. 農地總量目標為 74 至 81 萬公頃，劃設各類農業發展地區以落實農地農用策略，並改善農村居住及生活設施，確保國內糧食安全無虞。
4. 既有都市計畫地區應遵循城鄉發展優先順序，優先使用閒置、低度利用土地，且盡量不增加住商型都市發展用地為主要策略。

(四)對本計畫之指導原則

各縣市需在全國國土計畫相關規範下擬訂直轄市、縣(市)國土計畫，並劃設國土保育地區、海洋資源地區、農業發展第區與城鄉發展第區等四大國土功能分區及分類，此外縣市政府還需研擬重大建設計畫或城鄉發展需求地區、研訂鄉村地區整體規劃與部門空間發展計畫。

整體而言，本計畫範圍屬於城鄉發展地區，且周圍皆為農業發展地區，未來因應臺南市國土計畫之鄉村地區整體規劃，以既有都市計畫區為發展核心，兼顧既有優良農田保育並維護基本農糧生產機能，對於已發展之鄉村聚落與農村聚落應投入相應公共設施。

二、修正全國區域計畫(內政部，民國 106 年 5 月)

(一)計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

(二)計畫概述

配合國土計畫法架構，將現行北部、中部、南部及東部區域計畫整併為「全國區域計畫」並調整為政策計畫，指導直轄市、縣(市)區域計畫之實質空間規劃，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

(三)土地使用計畫規劃原則及發展策略

1. 落實因地制宜之土地使用管制構想。
2. 落實自然資源保育及農地總量管控與轉型策略。
3. 按土地資源特性，區分為天然災害敏感、生態敏感、文化景觀敏感、資源生產敏感及其他等 5 類 61 項，並依敏感程度區分為 2 級。
4. 未來城鄉發展應優先使用既有都市計畫地區，透過辦理都市更新、開發都市整體發展地區或政策引導等方式，避免土地資源浪費與過度耗用，以落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。

表 3-1 修正全國區域計畫發展策略內容列表

發展策略	指導內容
自然資源保育及農業	1.農委會推估之全國農地總需求量約為 79 萬公頃，並依循農地資源分類分級劃設作業成果。 2.臺南市宜維護之農地資源面積約為 8.90 公頃。
人口與住宅、城鄉發展、運輸	1.依據國家發展委員會 105 年「中華民國人口推計(105 至 150 年)」結果，推估至 115 年全國計畫人口總量為 2,372 萬人，分派至臺南市人口總量為 189 萬人。 2.推算之人口與住宅總量與分派量等數據係「參考性」內容，地方政府可依「上位區域計畫之指導」、「配合國家重要建設及產業經濟政策需」、「配合環境資源保育及永續發展」酌以調整。
產業、觀光遊憩、重要公共設施	1.產業發展有土地需求且擬具相關需求量之推估者，提供相關資料納入全國區計及直轄市、縣(市)區域計畫內容辦理。 2.產業區位選址條件，除不得位於限制發展地區外，將增訂須位於「申請新訂或擴大都市計畫範圍」或「得申請設施型使用分區變更區位」。
地方發展定位及構想、土地使用及環境敏感區	1.按土地資源特性劃設「環境敏感地區」，區分為災害敏感、生態敏感、文化景觀敏感、資源利用敏感及其他等 5 類共計 61 項。 2.賦予地方土地使用管制自主權，視實際需要另訂管制規定，惟仍應符合中央擬訂區域計畫及各使用分區劃定規定。

資料來源：修正全國區域計畫，民國 106 年；本計畫整理。

(四)對本計畫之指導原則

1. 依循全國區域計畫之指導，臺南市之都市階層為主要核心，為區域範疇重點發展中心，帶動區域整體發展，其具有多樣性的都市產業與服務功能，足以作為周邊區域之生活及就業活動核心。
2. 農業區之變更應符合農地需求總量及行政院農業委員會「農地資源空間規劃」之指導原則，另優良農地部分應避免轉為非農業生產使用。
3. 計畫之檢討變更如涉及環境敏感地區未來開發使用應符合各類環境敏感地區主管機關法令辦理。
4. 針對老舊或低度使用工業區，經檢討已無產業發展使用需求之土地，宜配合實際發展檢討調整為適當使用分區。

貳、相關重大建設計畫

一、前瞻基礎建設計畫(國家發展委員會，民國 106 年 4 月)

計畫目標為展望未來三十年臺灣經濟發展，因應國內外新產業、新技術、新生活趨勢之關鍵需求，促進地方整體發展及區域平衡，以奠定國家發展基礎。依 106 年 4 月 5 日院臺經字第 1060009184 號函核定通過「前瞻基礎建設計畫」，以及同年 7 月 7 日公布實施之「前瞻基礎建設特別條例」，其建設項目包括因應氣候變遷的水環境建設、加強區域均衡的城鄉建設、促進環境永續的綠能建設、建構安全便捷的軌道建設、營造智慧國土的數位建設、因應少子化友善育兒空間建設、食品安全建設以及人才培育促進就業等八大建設計畫。

(一)水環境建設

以水環境改善、水庫整治、管道工程、排水工程等方式達到穩定供水、防洪治水、營造水環境等目標，實現安全宜居、穩定供水、恢復河川生命力及韌性調適等願景。

(二)城鄉建設

推動民眾有感建設，包括改善停車問題、提升道路品質、城鎮之心工程、開發在地型產業園區、文化生活圈建設、校園社區化改造、公共服務據點整備、營造休閒運動環境、客家浪漫台 3 線、原民部落營造等十大工程，以提升公共環境品質，改善民眾生活條件，提升國家整體形象。

(三)綠能建設

朝向節能、儲能、創能及系統整合等 4 大發展主軸，發展智慧新節能、太陽光電、風力發電、沙崙綠能科學城等，期能打造臺灣為亞洲綠能產業發展之重要據點，並於 5 至 10 年間於全球綠能產業中占有一席之地。

(四)軌道建設

以完成環島動力一元化、擴大高鐵服務網路、提升臺鐵技術及安全、改善都會通勤鐵路轉運效能、引進複合式車輛技術、開發多元軌道服務等策略發展整體軌道建設，藉以提升國內整體交通運輸發展。

(五)數位建設

藉由推動資安基礎建設提供網路安心服務、完備數位包容保障寬頻人權、發展數位文創普及高畫質服務、建構開放政府及智慧城鄉服務、建設下世代科研與智慧學習環境等5大主軸，發展寬頻網路社會環境。

(六)因應少子化友善育兒空間建設

推動0至2歲幼兒托育公共化、以及營造3-6歲友善育兒空間，以加速擴大幼兒托育的公共化，提供價格合理、品質有保障的托育服務，扭轉少子化危機。

(七)食品安全建設

興建現代化食品藥物國家級實驗大樓及教育訓練大樓、提升邊境查驗快速通關管理系統效能、強化衛生單位食安稽查及檢驗量能、以及中央食安與毒品檢驗量能等計畫，以健全安全管理體系並提升食品安全。

(八)人才培育促進就業建設

推動國際產學聯盟、青年科技創新創業基地建置、重點產業高階人才培訓與就業、「年輕研究人員」養成、優化技職校院實作環境等計畫，打造台灣國際標竿創業聚落為核心，透過吸引國際人才來台發展，促進我國青年創業、就業及國際產學研合作交流活動，協助我國創新創業生態系進一步與國際接軌。

二、建設新臺南十大旗艦計畫(臺南市政府，民國 101 年)

因應縣市合併，臺南市政府擬定「建設新臺南十大旗艦計畫」，期望透過十大旗艦目標，作為未來臺南發展的藍圖及重點施政主軸，其相關內容如下：

- (一) 投資大臺南：針對工業、商業、公共設施與土地使用等面向，採取積極活化開發工業區、輔導商圈及產業轉型、推動都市更新與土地開發，獎勵公共設施投資等策略，吸引投資與再發展之動力進入臺南。
- (二) 親水大臺南：透過相關計畫降低高淹水潛勢地區水患程度和發生機率；地區污水處理系統建置，淨化河流水質；串連親水空間與地方文化，營造出能與水共生之城市。
- (三) 文化首都創意城市：深耕地方多元文化，營造影視、文學、表演藝術培育環境、投入文化建設、以地方豐富文化資產為基礎創造無形文化資產，打造臺南成為深具軟實力的城市。
- (四) 魅力城鄉觀光樂園：以觀光主題活動為主軸，並創造出友善觀光環境，強化地方行銷與旅遊品質。
- (五) 新農業新農村新農人：透過農村再生計畫推動、農業生產管理、農產品產銷等實際行動，提昇臺南農村生活水平，農產品品質，並促進農業生產永續發展。
- (六) 低碳綠能永續大臺南：推動再生能源建置，鼓勵資源使用之減量、回收與再利用等措施。
- (七) 溫暖大臺南：針對社會弱勢及高齡者，推動無障礙設施空間改善，強化社區照護及聯絡之體系，輔導與協助婦女、青少年及外籍配偶等社會弱勢族群。
- (八) 安全大臺南：針對舊市區發展緊密地區防災空間不足之地區研擬因應對策，並防範可能之環境污染源。
- (九) 智慧城市大臺南：應用智慧型科技強化交通系統管理、社區安全照護、教育資源流通與行政資訊開放等。
- (十) 便捷城市新臺南：推動新設高速公路交流道拓展計畫、道路新設改善計畫、加速臺南市鐵路地下化工程與公車系統捷運化等，提高大臺南都會區整體之交通便捷度。

三、其他相關計畫

(一)交通建設計畫

1. 仁德綜合轉運站民間興建營運移轉案

為解決臺南交流道(一般稱「仁德交流道」)週邊交通阻塞與道路安全問題，及因應地方旅遊服務之需求，該案於本計畫區西北側、中山路(市道 182 線)北側設置仁德綜合轉運站，除有效活化閒置之公有土地外，未來可與北側大灣交流道之平實轉運站形成南北車潮分流之效益，並作為與市區公車轉乘接駁使用，型塑完整運輸系統，該案刻正辦理招商作業。

2. 臺南市先進運輸系統第一期藍線

為強化臺南都會核心區域公共運輸路網之服務品質，臺南市政府完成臺南捷運路網規畫，並擇定捷運藍線(環狀線)及綠線(東西線)為優先路線之一。有關捷運藍線第一期路線範圍串接永康區大橋站、東區大同路站及仁德綜合轉運站，路線長度約 8.6 公里。目前第一期藍線已納入前瞻基礎建設計畫，其可行性研究報告業經行政院於 107 年 12 月 28 日核定在案，依規定續辦綜合規劃報告中。

3. 國道 1 號臺南交流道改善工程(增設北上出口匝道)

為解決中山路(市道 182 線)尖峰時段道路容量不足、服務水準不佳、交通擁塞等問題，臺南市政府推動辦理國道 1 號臺南交流道增設北上出口匝道工程。該工程移設現有北上入口匝道，並增設北上出口匝道，將進出高速公路車流導入側車道，減少交織行為，疏減由中山路往臺南市區之車流，總建設經費約 2.48 億元，104 年 7 月開工，業於 106 年 1 月竣工通車。

4. 國道 1 號增設大灣交流道工程

永康交流道、臺南交流道、臺 1 線及市道 182 線為臺南都會區銜接國道 1 號高速公路之重要聯絡幹道，在尖峰時段出現道路容量不足、服務水準不佳等問題，且為因應臺南市未來相關建設計畫衍生的旅次需求，臺南市政府於國道 1 號

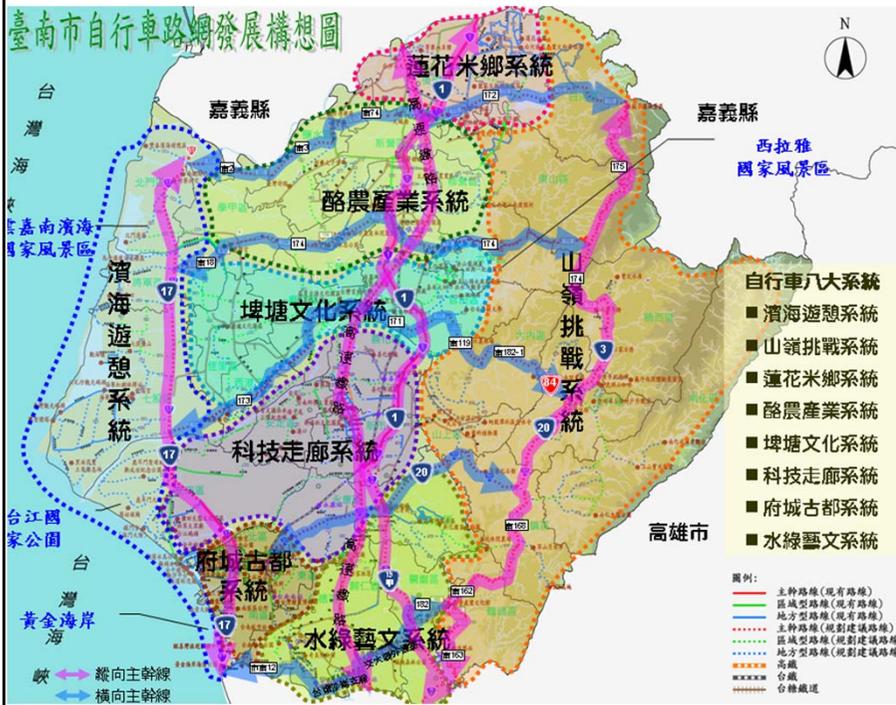
永康交流道(319k)與臺南交流道(327k)間增闢大灣交流道，以市道 180 線為連絡道路，分擔永康及臺南交流道之交通量。配合臺南生活圈道路建設計畫中之永康交流道特定區幹 3-1 號道路，可提供高鐵特定區、南科及永康等地區另一便捷之運輸道路。總建設金額 4.2 億元，業於民國 105 年 7 月雙向完工開放通車。

5. 臺南市自行車道網要計畫

該計畫透過自行車道系統整合臺南市文化與自然資源，營造優質友善的自行車通勤、通學環境。其優先利用現有路網，考量地方需求並串聯臺鐵沿線車站及主要風景據點，共規劃「主幹型(主要幹道)」、「區域型(連絡道路)」及「地方型」等三個層級自行車路網，共計 1468.5 公里。未來所有路線將分成短期(356.7 公里)(101-103 年)、中期(449 公里)(104-110 年)、長期(358.3 公里)(111-120 年)分期執行。

該計畫劃分八大區域系統，本計畫屬水線藝文系統(含新化、仁德、歸仁、關廟等地區)，路線規劃以文化路三段、中山路、中正路三段(舊臺糖鐵路部分)為主軸，串連周邊自行車道至計畫區南側臺南都會公園、十鼓文化園區、奇美博物館、臺灣糖業博物館及保安車站等觀光景點。

臺南市自行車路線發展構想圖



- 自行車八大系統**
- 濱海遊憩系統
 - 山嶺挑戰系統
 - 蓮花米鄉系統
 - 酪農產業系統
 - 埤塘文化系統
 - 科技走廊系統
 - 府城古都系統
 - 水線藝文系統

- 圖例：**
- 主幹路線(現有路線)
 - 區域型路線(現有路線)
 - 地方型路線(現有路線)
 - - - 主幹路線(規劃建議路線)
 - - - 區域型路線(規劃建議路線)
 - - - 地方型路線(規劃建議路線)
 - 高鐵
 - 台鐵
 - 台糖鐵道

圖例

- | | | | |
|--|---------------|--|------|
| | 主幹路線(現有路線) | | 高鐵 |
| | 區域型路線(現有路線) | | 臺鐵 |
| | 地方型路線(現有路線) | | 臺糖鐵路 |
| | 主幹路線(建議規劃路線) | | |
| | 區域型路線(建議規劃路線) | | |
| | 地方型路線(建議規劃路線) | | |

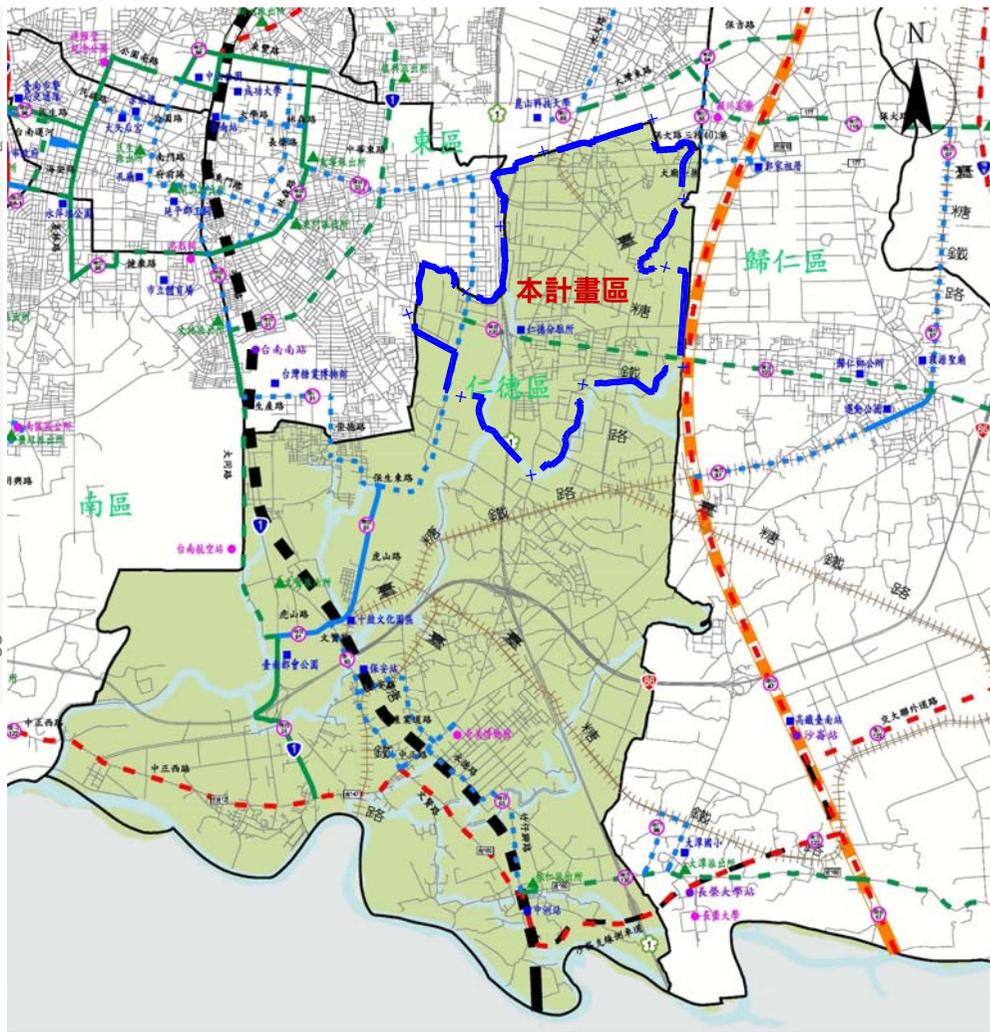


圖3-1 臺南市自行車路線發展構想示意圖

5. 大臺南公車系統整合計畫

臺南升格直轄市後，臺南市區公車擴增至 93 條路線，為提升大眾運輸服務品質，進而提出「公車捷運化」計畫，以大臺南地區整體發展與交通需求，進行路網系統及計費方式整合，並逐步整併為 6 條幹線及 73 條支線，6 幹線服務範圍說明如下：

- (1)綠線：臺南-永康-新化-山上-左鎮-玉井。
- (2)藍線：臺南-安南-安定-西港-佳里。
- (3)棕線：佳里-學甲-鹽水-新營。
- (4)橘線：佳里-麻豆-善化-大內-玉井。
- (5)黃線：麻豆-下營-六甲-柳營-新營-後壁-白河。
- (6)紅線：臺南-仁德-歸仁-關廟-龍崎。

其中，紅線路線沿仁德中山路(市道 182 線)分布，為仁德區東西向往來臺南市區及歸仁、關廟等地區之重要路段，另外，為配合市府「捷運化公共運輸系統」政策，未來仁德區將規劃設置仁德綜合轉運站，以銜接國道客運、幹線/支線/市區公車，乃至未來 BRT/PRT/LRT 等公共運輸系統之轉運核心。

(二)公用設備計畫

1. 仁德污水下水道系統規劃

二仁溪為臺灣西南部最嚴重污染河川之一，尤以其支流三爺溪流域最為嚴重。內政部營建署為協助行政院環保署推動二仁溪污染整治及再生願景計畫，將仁德污水系統列入「污水下水道第四期建設計畫(98-103 年)」中，並於民國 98 年 3 月獲核定「臺南縣仁德鄉污水下水道系統規劃報告」。

仁德區污水下水道原核定系統範圍包括仁德都市計畫、高速公路臺南交流道附近特定區計畫、仁德(文賢地區)都市計畫及都市計畫區外三甲里及部分田厝里。民國 99 年臺南縣市合併改制後，為節省系統建設經費及提升水資源中心營運

效能，遂將原臺南污水系統成功及竹篙厝污水分區納入，調整後全系統總面積為 3,673.03 公頃，採雨污水下水道分流建設並分為四期實施，目標年納接人口數約 238,00 人，可納接用戶接管戶數約 84,397 戶，完工後可改善居住環境衛生品質及鄰近河川水質。

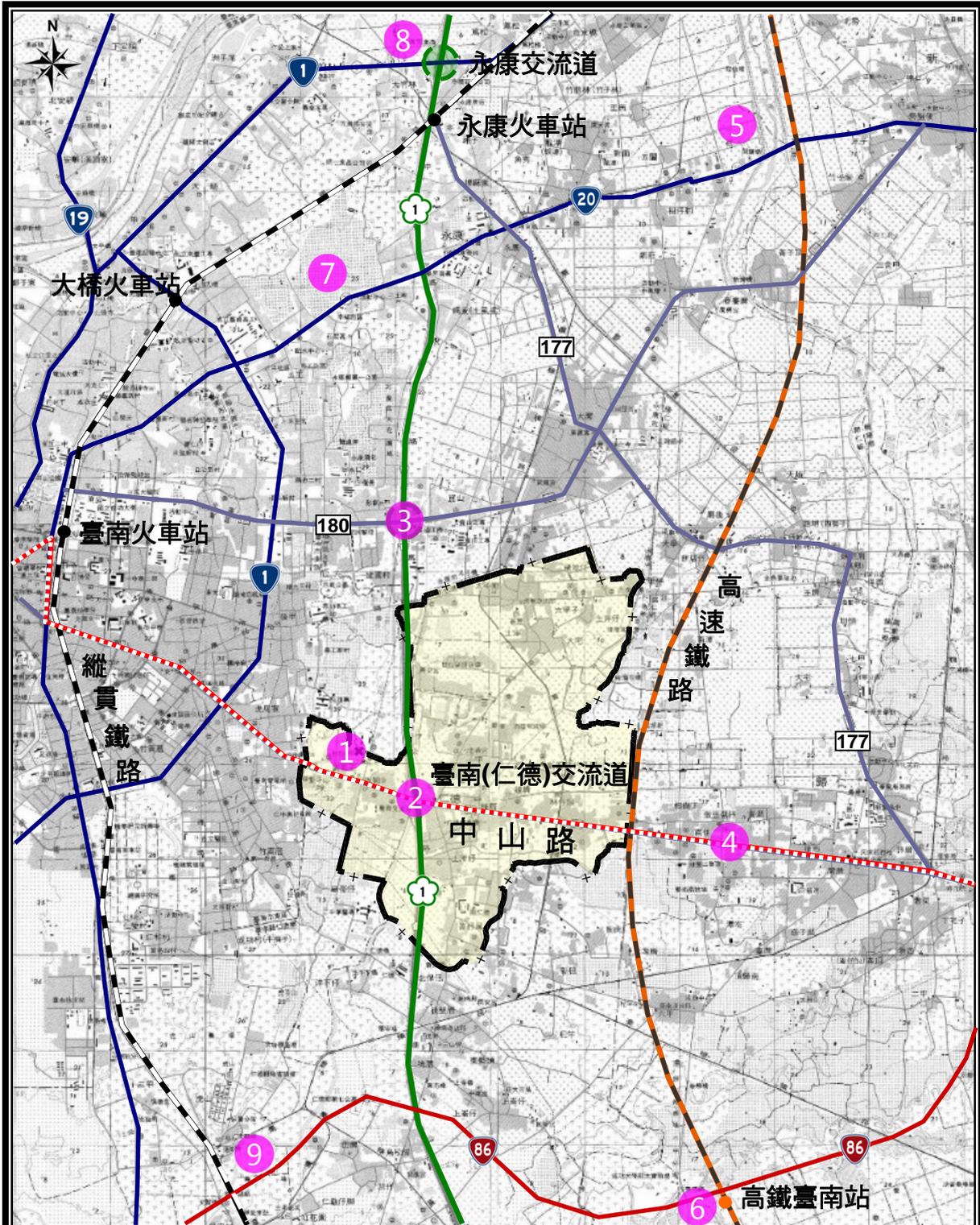
2. 仁德雨水下水道系統規劃

(1) 臺南市仁德區雨水下水道系統規劃檢討

該計畫檢討範圍包括仁德都市計畫(不含「高速公路永康交流道附近特定區」仁德轄區部分)及東西兩側歸仁區、東區等外圍集水區域，面積合計 961.1 公頃。該計畫依據道路側溝流向、地形高程及下游承受水體等條件，扣除河道用地與中山高速公路直接排入三爺溪排水與仁德排水之用地，將現況規劃範圍劃分為一甲、正義、消溢、仁義、塗庫仔、仁德及崁腳等 7 個排水分區，總排水面積約 943 公頃。

(2) 臺南市仁德區(文賢地區、臺南及永康交流道特定區)雨水下水道系統檢討規劃

該計畫檢討範圍包括仁德(文賢地區)都市計畫、高速公路臺南交流道附近特定區、仁德都市計畫(原屬「高速公路永康交流道附近特定區」仁德轄區部分)、臺南都會公園特定區以及外圍集水區，規劃總面積為 2,910.67 公頃。該計畫採用分流制雨水下水道系統，並以重力式排水為主，如有外水過高或颱風情勢無法順利排水時，改採機械排水，並視需要考量設置滯洪池、抽水站及閘門等改善方案。



- | | | |
|-------------------|-------------|-------------|
| 圖 ① 仁德綜合轉運站 | ⑤ 永康科技工業園區 | ⑨ 仁德水資源回收中心 |
| 例 ② 國道1號臺南交流道改善工程 | ⑥ 大臺南會展中心 | ■ 本計畫區 |
| ③ 國道1號增設大灣交流道工程 | ⑦ 永康創意設計園區 | |
| ④ 大臺南公車系統—紅幹線 | ⑧ 永康物流及轉運專區 | |

圖3-2 相關重大建設計畫位置示意圖

表 3-2 相關重大建設計畫綜整表

計畫名稱	內容概要	對本計畫之指導或影響	
前瞻基礎建設計畫	展望未來三十年臺灣經濟發展，因應國內外新產業、新技術、新生活趨勢之關鍵需求，促進地方整體發展及區域平衡，以奠定國家發展基礎。計畫向度含括建構安全便捷之軌道建設、因應氣候變遷之水環境建設、促進環境永續之綠能建設、營造智慧國土之數位建設、加強區域均衡之城鄉建設、因應少子化友善育兒空間建設、食品安全建設及人才培育促進就業建設等八個項目。	因應前瞻基礎建設計畫，臺南市涉及之計畫包括沙崙綠能科學城、臺鐵立體化、先進運輸系統、大臺南 30 分鐘交通生活圈。	
建設新臺南十大旗艦計畫	投資大臺南	針對工業、商業、公共設施與土地使用等面向，採取積極活化開發工業區、輔導商圈及產業轉型、推動都市更新與土地開發，獎勵公共設施投資等策略，吸引投資與再發展之動力進入臺南。	建設新臺南十大旗艦計畫有關本計畫區部分，包含活化工業區、輔導產業轉型、推動都市更新與土地開發、公共設施投資、污水處理系統、串聯親水空間與地方文化、營造出能與水共生之城市。後續規劃將依循重大建設指導，調整適當土地使用分區，並配合污水系統設置，達到永續生態發展。
	親水大臺南	透過相關計畫降低高淹水潛勢地區水患程度和發生機率；地區污水處理系統建置，淨化河流水質；串連親水空間與地方文化，營造出能與水共生之城市。	
	文化首都創意城市	深耕地方多元文化，營造影視、文學、表演藝術培育環境、投入文化建設、以地方豐富文化資產為基礎創造無形文化資產，打造臺南成為深具軟實力的城市。	
	魅力城鄉觀光樂園	以觀光主題活動為主軸，並創造出友善觀光環境，強化地方行銷與旅遊品質。	
	新農業新農村新農人	透過農村再生計畫推動、農業生產管理、農產品產銷等實際行動，提昇臺南農村生活水平，農產品品質，並促進農業生產永續發展。	
	低碳綠能永續大臺南	推動再生能源建置，鼓勵資源使用之減量、回收與再利用等措施。	
	溫暖大臺南	針對社會弱勢及高齡者，推動無障礙設施空間改善，強化社區照護及聯絡之體系，輔導與協助婦女、青少年及外籍配偶等社會弱勢族群。	
	安全大臺南	針對舊市區發展緊密地區防災空間不足之地區研擬因應對策，並防範可能之環境污染源。	
	智慧城市大臺南	應用智慧型科技強化交通系統管理、社區安全照護、教育資源流通與行政資訊開放等。	
便捷城市新臺南	推動新設高速公路交流道拓展計畫、道路新設改善計畫、加速臺南市鐵路地下化工程與公車系統捷運化等，提高大臺南都會區整體之交通便捷度。		

計畫名稱	內容概要	對本計畫之指導或影響	
交通運輸	仁德綜合轉運站委託民間興建營運移轉案	該案於本計畫區西北側、中山路(市道 182 線)北側設置仁德綜合轉運站,除活化公有土地外,未來可與北側大灣交流道之平實轉運站形成車潮分流之效益,並作為與市區公車轉乘接駁使用,型塑完整運輸系統,該案刻正辦理招商作業(民國 106 年)。	配合國道 1 號交流道改善、增設工程,以及仁德綜合轉運站、捷運藍線的興建,將舒緩本計畫區進出國道 1 號及周邊地區之交通量,並提高大眾運輸之使用效益,形成便捷的運輸路網,帶動本計畫區整體發展。
	臺南市先進運輸系統第一期藍線	為強化臺南都會核心區域公共運輸路網之服務品質,臺南市政府完成臺南捷運路網規畫,並擇定捷運藍線(環狀線)及綠線(東西線)為優先路線之一。有關捷運藍線第一期路線範圍串接永康區大橋站、東區大同路及仁德綜合轉運站,路線長度約 8.6 公里。目前第一期藍線已納入前瞻基礎建設計畫,其可行性研究報告已於 107 年 10 月 23 日獲國家發展委員會同意修正後通過。	
	國道 1 號臺南交流道改善工程(增設北上出口匝道)	為解決中山路(市道 182 線)尖峰時段交通擁塞問題,臺南市政府推動辦理國道 1 號臺南交流道增設北上出口匝道工程。該工程移設現有北上入口匝道,並增設北上出口匝道,將進出高速公路車流導入側車道,減少交織行為,舒緩由中山路往臺南市區之車流,總建設經費約 2.48 億元,業於 106 年 1 月竣工通車。	
	國道 1 號增設大灣交流道工程	為解決永康交流道、臺南交流道及周邊地區尖峰時段交通壅塞問題,並因應臺南市未來相關建設計畫衍生的旅次需求,臺南市政府於國道 1 號永康交流道(319k)與臺南交流道(327k)間增闢大灣交流道,以市道 180 線為連絡道路,分擔永康及臺南交流道之交通量。未來配合臺南生活圈道路建設計畫中之永康交流道特定區幹 3-1 號道路開闢完成,將可提供高鐵特定區、南科及永康等地區另一便捷之運輸道路。總建設金額 4.2 億元,業於民國 105 年 7 月雙向完工開放通車。	
	臺南市自行車道網要計畫	該計畫透過自行車道系統整合臺南市文化與自然資源,營造優質友善的自行車通勤、通學環境。其優先利用現有路網,考量地方需求並串聯臺鐵沿線車站及主要風景據點,共規劃「主幹型(主要幹道)」、「區域型(聯絡道路)」及「地方型」等三個層級自行車路網,共計 1468.5 公里。未來所有路線將分成短期(356.7 公里)(101-103 年)、中期(449 公里)(104-110 年)、長期(358.3 公里)(111-120 年)分期執行。 該計畫劃分八大區域系統,本計畫屬水線藝文系統(含新化、仁德、歸仁、關廟等地區),路線規劃以文化路三段、中山路、中正路三段(舊臺糖鐵路部分)為主軸,串連周邊自行車道至計畫區南側臺南都會公園、十鼓文化園區、奇美博物館、臺灣糖業博物館及保安車站等觀光景點。	配合未來自行車道建置及便利的公共運輸系統,有利仁德區發展低碳旅遊及綠色運輸,達到永續城市之目標。

計畫名稱	內容概要	對本計畫之指導或影響
大臺南公車系統整合計畫	<p>臺南升格直轄市後，為提升大眾運輸服務品質，提出「公車捷運化」計畫，將原公車系統整合為綠、藍、棕、橘、黃、紅等六條幹線及支線。其中，紅線路線沿仁德中山路(市道 182 線)分布，為仁德區東西向往來臺南市區及歸仁、關廟等地區之重要路段，另外，為配合市府「捷運化公共運輸系統」政策，開發設置轉運站為執行方案之一，未來仁德區將規劃設置仁德綜合轉運站，以為銜接國道客運、幹線/支線/市區公車，乃至未來BRT/PRT/LRT 等公共運輸系統之轉運核心。</p>	
公用設備	<p>仁德區污水下水道原核定系統範圍包括仁德都市計畫、高速公路臺南交流道附近特定區計畫、仁德(文賢地區)都市計畫及都市計畫區外三甲里及部分田厝里。民國 99 年臺南縣市合併改制後，為節省系統建設經費及提升水資源中心營運效能，遂將原臺南污水系統成功及竹篙厝污水分區納入，調整後全系統總面積為 3,673.03 公頃，採雨污水下水道分流建設並分為四期實施，目標年納接人口數約 238,00 人，可納接用戶接管戶數約 84,397 戶，完工後可改善居住環境衛生品質及鄰近河川水質。</p>	<p>配合仁德區雨、污水下水道系統的建置與管理，有利改善整體排水系統及都市環境衛生，減少疾病、水患發生之機率，提升本計畫區整體生活環境品質。</p>
	<p>仁德雨水下水道系統規劃</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 臺南市仁德區雨水下水道系統規劃檢討 該計畫檢討範圍包括仁德都市計畫(不含「高速公路永康交流道附近特定區」仁德轄區部分)及東西兩側歸仁區、東區等外圍集水區域，面積合計 961.1 公頃。該計畫依據道路側溝流向、地形高程及下游承受水體等條件，扣除河道用地與中山高速公路直接排入三爺溪排水與仁德排水之用地，將現況規劃範圍劃分為一甲、正義、消溢、仁義、塗庫仔、仁德及崁腳等 7 個排水分區，總排水面積約 943 公頃。 ■ 臺南市仁德區(文賢地區、臺南及永康交流道特定區)雨水下水道系統檢討規劃 該計畫檢討範圍包括仁德(文賢地區)都市計畫、高速公路臺南交流道附近特定區、仁德都市計畫(原屬「高速公路永康交流道附近特定區」仁德轄區部分)、臺南都會公園特定區以及外圍集水區，規劃總面積為 2,910.67 公頃。該計畫採用分流制雨水下水道系統，並以重力式排水為主，如有外水過高或颱風情勢無法順利排水時，改採機械排水，並視需要考量設置滯洪池、抽水站及閘門等改善方案。 	

資料來源：本計畫整理。

參、鄰近都市計畫概述

本計畫區之鄰近都市計畫包括高速公路永康交流道附近特定區等七處，其都市計畫概況詳如表 3-3。

表 3-3 鄰近都市計畫區概況表

都市計畫區 (最近一次定期通檢)	行政區	計畫 目標年	計畫面積 (公頃)	計畫人口 (人)	備註
高速公路永康 交流道附近特定區 (四通)	永康區、 新化區、 新市區	115 年	3,544.60	180,000	第四次通盤檢討涉及重大交通建設、公共設施取消與調整，先行報部審議並於 106 年 7 月 14 日發布實施第一階段。另其餘案件，經內政部都市計畫委員會審竣後，業於 109 年 10 月 28 日發布實施第二階段。
永康六甲頂 都市計畫 (一通)	永康區	115 年	354.04	59,500	第一次通盤檢討第一階段於 109 年 8 月 17 日發布實施。
臺南市東區 細部計畫 (二通)	東區	115 年	1,292.65	244,781	第二次通盤檢討於 106 年 10 月 31 日發布實施。
仁德(文賢地區) 都市計畫 (三通)	仁德區	115 年	823.87	22,000	第三次通盤檢討第一階段於 104 年 6 月 25 日發布實施，其後完成附帶條件之案件，依次發布第二階段至第四階段。
臺南都會公園 特定區 (一通)	仁德區	117 年	362.70	36,000	第一次通盤檢討涉及汗水處理廠及其聯外道路部分，先行報部審議並於 99 年 8 月 30 日發布實施，其餘案件於 102 年 7 月 16 日發布實施。
高速公路臺南 交流道附近特定區 (三通)	仁德區	115 年	760.15	23,000	第三次通盤檢討第一階段於 107 年 12 月 21 日發布實施。
歸仁都市計畫 (四通)	歸仁區	115 年	550.66	50,000	第四次通盤檢討第一階段於 108 年 12 月 30 日發布實施。

資料來源：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案(第二階段)，民國 109 年。

變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)案(第一階段)，民國 109 年。

變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案，民國 106 年。

變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合莫拉克颱風災後重建)都市計畫圖重製專案通盤檢討，民國 107 年。

擴大及變更臺南都會公園特定區計畫(第一次通盤檢討)，民國 102 年。

變更高速公路台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及都市計畫圖重製專案檢討)案(第一階段)，民國 107 年。

變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案(第一階段)，民國 108 年。

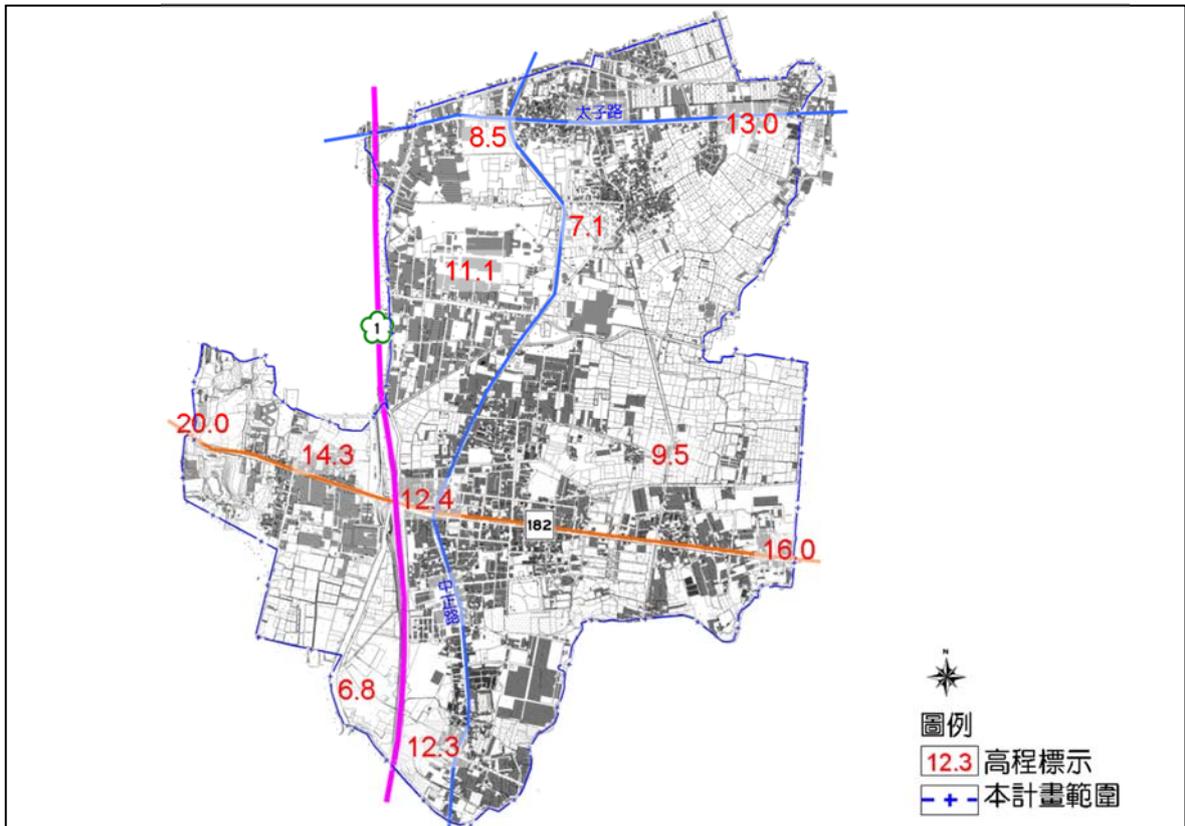
第四章 發展現況分析

壹、自然環境現況

一、自然資源

(一)地形地勢

本計畫區位於臺南市南隅，處於仁德區北側，屬嘉南海岸平原地形，地勢大致平坦，海拔高程皆在 25 公尺以下。



資料來源：本計畫第二次通盤檢討地形測繪圖。

圖 4-1 本計畫區高程示意圖

(二)地質土壤

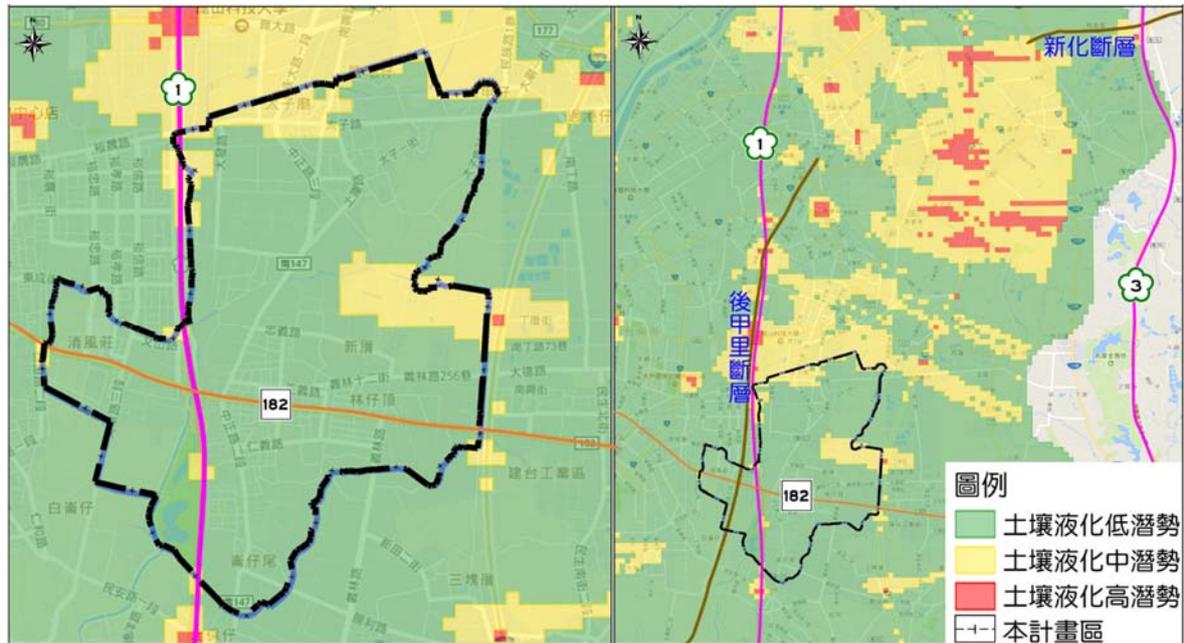
本計畫區所在地層屬嘉南平原現代沖積層，主要由黏土、粉砂、砂或礫石堆積組成，其特性係土質鬆軟、滲透力甚強。依經濟部中央地質調查所資料，本計畫區皆屬土壤液化潛勢區，且於太子路北側、三爺溪及國道一號周邊分布零星中潛勢區。

另本計畫區內及周邊之活動斷層計有新化斷層、後甲里斷層，均屬尚未公告之活動斷層地質敏感區，整理如下表。

表 4-1 本計畫區周邊活動斷層資料表

斷層名稱	位置	種類	公告範圍	備註
新化斷層	計畫區東北側約 7 公里處	第一類活動斷層	未公告	掩覆斷層
後甲里斷層	穿越本計畫區西側	第二類活動斷層	未公告	掩覆斷層

資料來源：經濟部中央地質調查所臺灣活動斷層查詢系統，109 年 3 月查詢；本計畫整理。



資料來源：中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統

圖 4-2 本計畫區周邊土壤液化及活動斷層分布情形示意圖

(三)氣候

本計畫區位處之仁德區屬亞熱帶氣候，氣候溫和，季節變化不明顯，民國 108 年月平均濕度約為 79%，全年溫度均高於 19°C 以上，以 6 月份氣溫 28.7°C 為最高，月平均溫度約 25.1°C，雨量則在夏、冬兩季差異明顯，年雨量合計達 2,238 公厘，大多集中於 6~8 月，惟近年因氣候變遷等因素，於雨季時偶有強降雨等現象。

表 4-2 仁德觀測站民國 108 年平均氣溫、相對溼度、雨量綜整表

月份項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	月平均
氣溫 (°C)	19.9	22.0	22.4	25.7	26.5	28.7	28.6	28.4	28.0	26.7	23.7	20.0	25.1
相對溼度 (%)	77	76	80	77	82	81	84	87	78	73	72	79	79
雨量 (mm)	1.0	2.0	86.0	91.5	158.5	372.0	556.5	789.5	121.5	3.0	0.0	56.5	合計 2,238

資料來源：中央氣象局觀測資料查詢系統，民國 108 年。

(四)水文

本計畫區位於三爺溪排水之集水分區，且三爺溪排水流經本計畫區；三爺溪排水屬中央管區域排水系統，源自臺南市永康區大灣里，坡降平緩，排水路由北向南流。

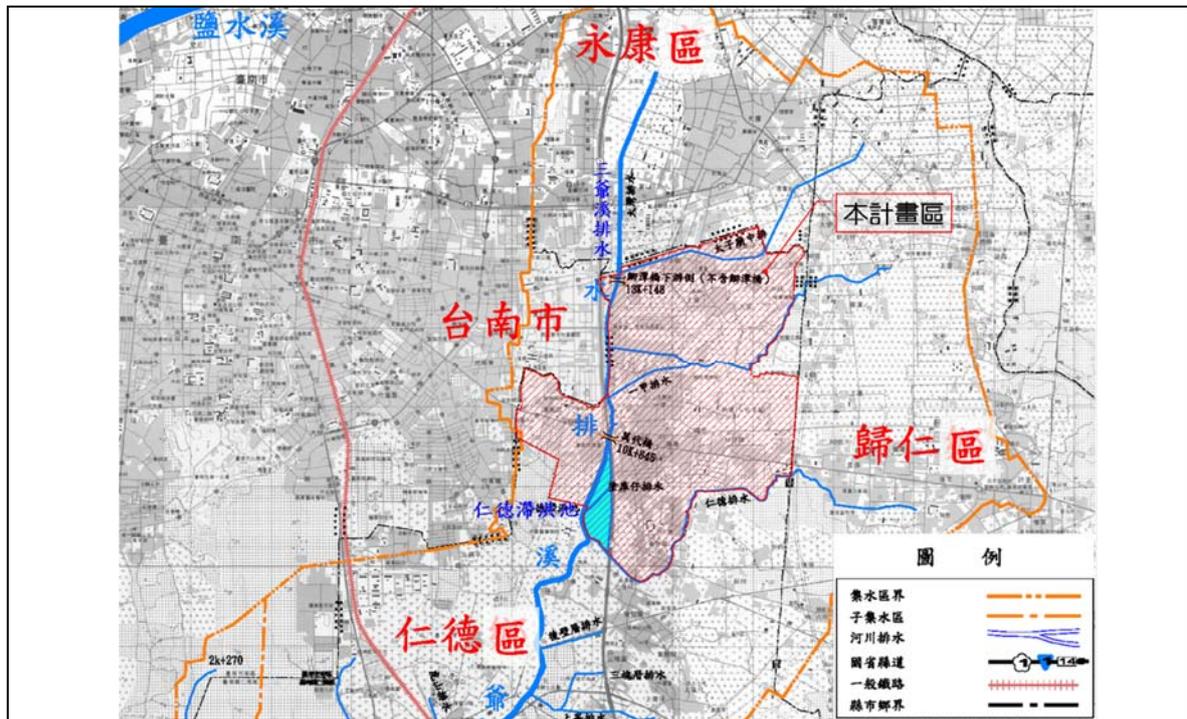


圖 4-3 三爺溪排水水系分布示意圖

(五)優良農地

本計畫區內約 9.18% 土地屬優良農地，主要位於本計畫區東側及東北側之農業區，分布情形詳下圖。



資料來源：農地資源空間規劃總顧問指導計畫-臺南市成果報告，民國 104 年。

圖 4-4 本計畫區優良農地分布示意圖

(六)珍貴樹木及文化資產

依臺南市政府農業局及文化部統計資料，仁德區所列管之珍貴樹木及古蹟資源，皆非分布於本計畫區內，綜整如下表。

表 4-3 仁德區珍貴樹木及古蹟統計表

珍貴樹木			
位置概述	樹種	樹圍	樹齡
成功里虎山路 399 號旁	白千層	2.83 公尺	87 年
成功里仁德糖廠區內	樟樹	3.20 公尺	88 年
上崙里開農宮	榕樹	4.71 公尺	250 年
文化資產			
類別	名稱	位置概述	指定登錄理由
市定古蹟	保安車站	保安里文賢路一段 529 巷 10 號 (非都市土地)	在地方交通史上有重要價值，且已成為鐵道文化的重要景點之一，若能加以保存，將對鐵道文化提昇有所助益。

資料來源：原臺南縣政府農業處、文化部文化資產管理局。

註：本計畫區範圍所轄之行政區包含仁德區太子里、土庫里、一甲里、仁德里、仁義里及新田里等。

二、災害史及災害潛勢

(一)災害史

依相關統計資料，仁德區歷年重大災害史主要為地震災害及颱風災害，其中颱風災害主要影響區域為三爺溪流經之行政區，例如一甲、土庫、太子等地區，部分位於本計畫區範圍。

表 4-4 仁德區災害史統計表

時間	地點	規模	仁德區災情	涉及本計畫區
地震災害				
民國 35 年 12 月 5 日	新化 附近	6.1	房屋毀損、地裂、電線桿歪斜等災情。	是
民國 53 年 01 月 18 日	臺南 東北東 43 公里	6.3	房屋毀損、地裂、噴砂等災情。	是
民國 105 年 2 月 6 日	高雄市美濃區	6.6	房屋毀損、地裂、電線桿歪斜等災情。	是
近 20 年颱風災害				
民國 90 年 6 月 22 日	奇比 颱風	仁德區	一甲里工業區路面積水、中正路(漢平前)路面積水。	是
民國 90 年 9 月 17 日	納莉 颱風	仁德區	一甲里工業區積水。 中山高便道通往華醫科大積水。	是
民國 93 年 7 月 02 日	敏督利 颱風	仁德區	1.中正路、仁義路水溝阻塞。 2.太乙路及中正路三段積水嚴重 20 公分。 3.中正路方面橋墩雜物堆積(漢平電子邊)義林路 146 號水溝被稻田阻塞(鴻百實業公司附近)。 4.省道臺一線 801 線水溝阻塞積水。	是
民國 94 年 6 月 11 日	豪雨	保安、中洲、大甲、成功、上崙、後壁、仁義、一甲、土庫、太子、三甲等里	部分地區(太子、上崙里及保安里)淹水持續四天(6/13~6/16)，平均淹水深度約 50 公分，最深達 100 公分。	是
民國 94 年 7 月 17 日	海棠 颱風	一甲、太子等里	1.漢平電子附近積水。 2.長興五街、太子路已淹水。	是
民國 94 年 9 月 1 日	泰利 颱風	太子	往臺南東區太子路之高速公路旁淹水。	是
民國 95 年 7 月 13 日	碧利斯 颱風	一甲、仁義等里	1.一甲里、漢平電子附近淹水。 2.中正路三段淹水。 3.後壁層高速公路下淹水。	是
民國 96 年 8 月 8 日	梧提 颱風	一甲里	1.一甲里漢平淹水，三爺溪水位滿。 2.漢平至忠義路積水。	是
民國 96 年 8 月 10 日	豪雨	一甲、土庫、太子等里	1.平均淹水深度約 30~50 公分。 2.中正路三段漢平公司前道路淹水。 3.忠義路口至中正路三段路口水深及腰。	是

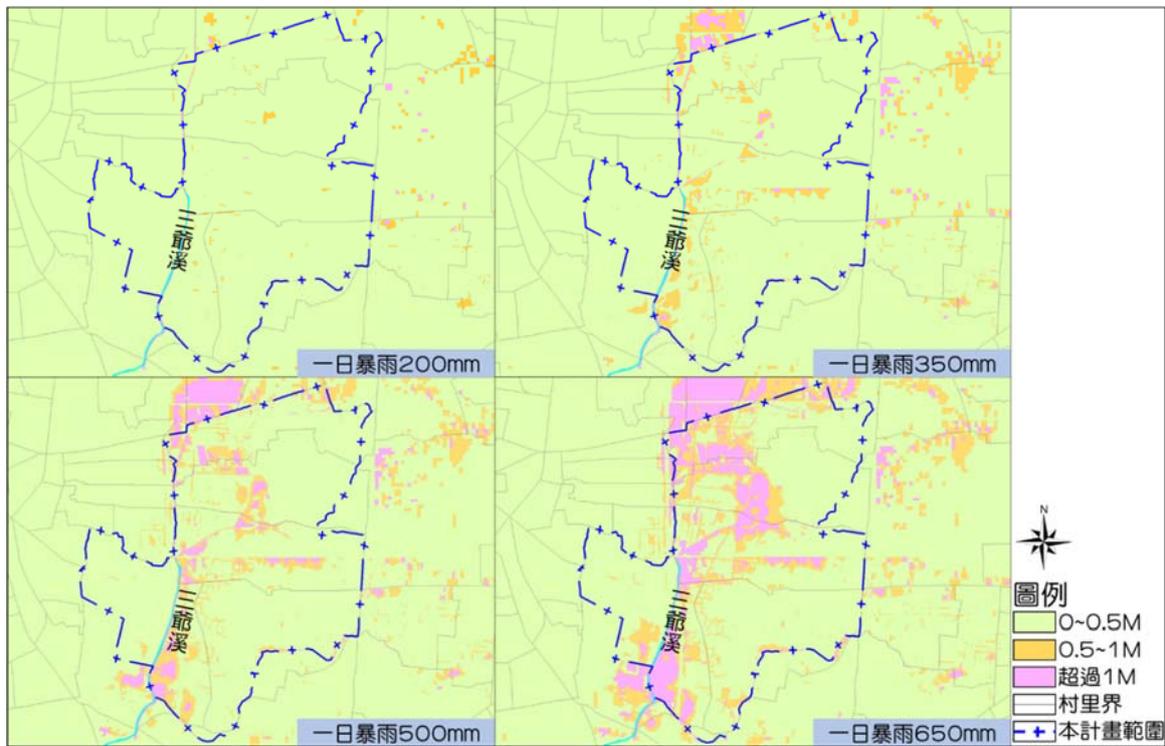
時間	地點	規模	仁德區災情	涉及計畫區
近 20 年颱風災害				
民國 96 年 8 月 21 日	聖帕 颱風	中正路三段及一甲排水沿 岸	淹水戶數約 100 戶。	是
民國 97 年 6 月 5 日	豪雨	仁義里、一甲里	平均淹水深度約 30~50 公分。	是
民國 98 年 8 月 6 日	莫拉克 颱風	三爺溪流經之行政區均有 災情	1. 因二仁溪部份堤防潰堤、三 爺溪水位暴漲水淹沿線區 鎮。 2. 部份淹水嚴重地區水淹一樓 高，已影響交通及危害人民 生命財產安全。	是
民國 99 年 9 月 19 日	凡那比 颱風	保安里、太子里、一甲里	1. 二仁溪、三爺溪及港尾溝溪 之溪水位暴漲。 2. 太子里、一甲里中正路三段 淹水較深處達 100 公分，其 餘區域亦有 30~50 公分。	是
民國 101 年 5 月 19 日	豪雨	一甲里、仁義里、仁德里、 太子里	1. 仁德區中正路三段淹水 1 公 尺，道路封閉。 2. 東區虎尾寮、中華醫事科技 大學、仁德里、太子里太子路 積水 20~40 公分、淹水 40 公 分。 3. 仁義里 1 失蹤 1 溺斃。	是
民國 101 年 6 月 14 日	豪雨	一甲里、仁德里、太子里	1. 一甲排水、仁德里高速公路 旁便道，淹水 30 公分。 2. 太子里太子路側溝倒灌，排 水箱涵溢淹至路面。	是
民國 102 年 8 月 29 日	康芮 颱風	一甲里、土庫里、太子里、 文賢里、保安里	最大時雨量為 90 mm/hr(沙崙 站)，造成太子廟中排及一甲土 庫溝等排水沿線淹水災害，地 勢低窪處淹水至 40 公分。	是
民國 103 年 8 月 12 日	豪雨	一甲里、土庫里、太子里、 文賢里、二行里	最大時雨量為 91mm/hr(臺難 站)，造成一甲里、土庫里、太 子里、文賢里及二行里等淹水 災害，平均淹水深度約 40 公 分，局部地區超過 1 公尺	是
民國 105 年 9 月 27 日	梅姬 颱風	一甲里、太子里、仁德里、 仁義里、後壁里、上崙里、 文賢里、二行里	造成仁德區多處路段淹水，遍 及太乙工業區及數里轄區，包 括一甲里、太子里、仁德里、仁 義里、後壁里、上崙里、文賢里、 二行里、保安里等，淹水深度局 部地區超過 1 公尺。	是
民國 108 年 8 月 13 日	豪雨	一甲里、太子里、仁德里、 仁義里、後壁里、上崙里、 保安里、文賢里、大甲里	發生短延強降雨(3 小時最大累 積雨量 183mm)，平均淹水深 度約 50 公分。	是

資料來源：臺南市仁德區雨水下水道系統規劃檢討，臺南市政府水利局及 108 年度仁德區地區災害防救計畫，臺南市仁德區公所；本計畫整理。

註：本計畫區範圍所轄之行政區包含仁德區太子里、土庫里、一甲里、仁德里、仁義里及新田里等。

(二)災害潛勢地區

- 1.地震災害：依經濟部中央地質調查所提供資料，本計畫區內及周邊之活動斷層計有新化斷層、後甲里斷層，分布情形詳圖 4-2。
- 2.颱洪災害：依經濟部水利署水災保全計畫資料，本計畫區於一日暴雨 350 mm 情境下，於三爺溪周邊出現 0.5 至 1 公尺之淹水潛勢，而於一日暴雨 500 至 650 mm 情境下，本計畫區多位於淹水潛勢範圍，且於三爺溪周邊出現超過 1 公尺之淹水潛勢，分布情形詳圖 4-5。



資料來源：經濟部水利署第三代淹水潛勢圖；本計畫整理。

圖 4-5 本計畫區淹水潛勢分布示意圖

三、環境敏感區

本計畫區內分布活動斷層(尚未公告之地質敏感區)、河川及區域排水設施、公路兩側禁建限建地區等環境敏感區，周邊並分布高速鐵路禁限建範圍及歷史建築等；其中河川及區域排水設施屬第一級環境敏感區，其餘皆屬第二級環境敏感區，分布情形詳下圖。本計畫區內分布環境敏感區項目說明如下：

- (一)地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)：依據地質法劃設，土地開發行為基地有全部或一部位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估。惟本計畫區內及周邊之活動斷層計有新化斷層、後甲里斷層，均屬尚未公告之活動斷層地質敏感區。
- (二)河川及區域排水設施：依水利法、河川管理辦法、排水管理辦法劃設，河川區域內，禁止有水利法第 78 條規定之行為，且為同法第 78 條之 1 所規定行為時，應經該河川管理機關或水利法主管機關同意。
- (三)公路兩側禁建限建地區：依據公路法、公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法劃設，依法不得建造、設置危害公路路基、妨礙行車安全或有礙沿途景觀之建築物及廣告物。

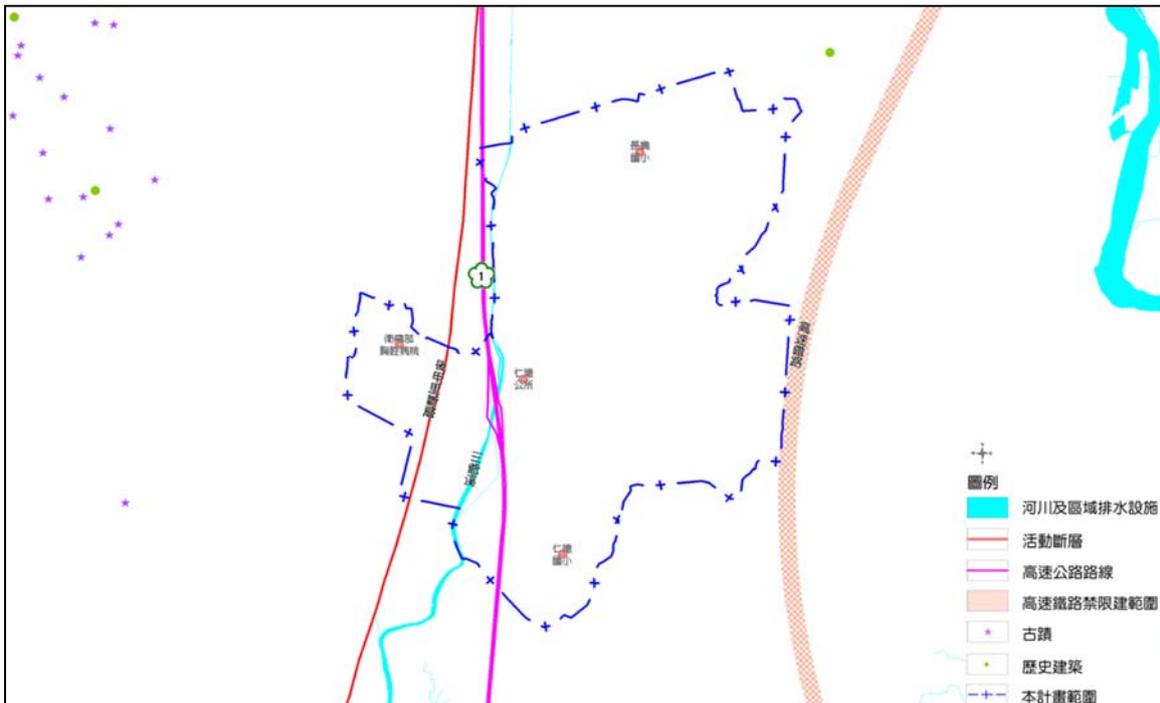


圖 4-6 本計畫區環境敏感地區分布示意圖

貳、社會經濟環境現況

一、人口

(一)人口規模

仁德區於民國 108 年底之人口數為 76,094 人，列居臺南市所轄 37 個行政區之第 8 位(詳表 4-5)，屬都大臺南人口集居核心地區之重要發展腹地。於近 10 年間(民國 99 至 108 年)，仁德區佔臺南市之人口比例平均約 3.89%，並逐年穩定提高。

表 4-5 民國 108 年臺南市各行政區人口規模排名表

行政區	人口數	排名	行政區	人口數	排名	行政區	人口數	排名	行政區	人口數	排名
永康區	235,699	1	佳里區	59,089	11	西港區	24,554	21	北門區	10,830	31
安南區	192,228	2	善化區	50,018	12	下營區	23,686	22	大內區	9,391	32
東區	186,009	3	麻豆區	43,993	13	後壁區	23,001	23	楠西區	9,319	33
北區	131,480	4	新化區	43,254	14	七股區	22,299	24	南化區	8,583	34
南區	124,696	5	新市區	37,269	15	六甲區	21,886	25	山上區	7,199	35
中西區	78,493	6	關廟區	34,202	16	官田區	21,371	26	左鎮區	4,676	36
新營區	76,969	7	安定區	30,413	17	柳營區	21,068	27	龍崎區	3,900	37
仁德區	76,094	8	白河區	27,688	18	東山區	20,449	28	臺南市總計	1,880,906	
歸仁區	68,135	9	學甲區	25,501	19	將軍區	19,353	29			
安平區	67,119	10	鹽水區	25,223	20	玉井區	13,769	30			

資料來源：臺南市政府民政局網站，民國 108 年。

表 4-6 臺南市及仁德區近 10 年人口數概況表

年度	臺南市人口數		仁德區人口數		
	人口數	成長率 (%)	人口數	成長率 (%)	占臺南市比例 (%)
99	1,873,794	-0.09	69,343	0.57	3.70
100	1,876,960	0.17	70,232	1.27	3.74
101	1,881,645	0.25	71,270	1.46	3.79
102	1,883,208	0.08	72,444	1.62	3.85
103	1,884,284	0.06	73,099	0.90	3.88
104	1,885,390	0.06	73,887	1.07	3.92
105	1,885,653	0.01	74,637	1.00	3.96
106	1,886,522	0.05	75,518	1.17	4.00
107	1,883,831	-0.14	75,878	0.47	4.03
108	1,880,906	-0.16	76,094	0.28	4.05
平均	1,882,219	0.03	73,240	0.98	3.89

資料來源：臺南市政府民政局網站，民國 108 年。

(二)人口成長

依表 4-7 所示，仁德區近十年人口成長率平均為 9.71‰，其人口成長趨勢自縣市合併至民國 102 年最為強勁，由 69,343 人增加至 72,444 人，共增加 3,101 人，而於 102 年之後轉為和緩成長，成長率大多維持 10‰左右，惟至民國 107 年後主要受遷入人口影響，成長率出現明顯下降趨勢；另自然及社會增加皆為正成長，人口成長以社會增加為主要驅動力量。

表 4-7 仁德區近 10 年人口成長統計表

年度 (民國)	現住 人口 (人)	自然增加				社會增加				人口增加數	
		出生		死亡		遷入		遷出			
		人數 (人)	出生率 (‰)	人數 (人)	死亡率 (‰)	人數 (人)	遷入率 (‰)	人數 (人)	遷出率 (‰)	人數 (人)	成長率 (‰)
99	69,343	509	7.36	456	6.59	3,287	47.54	2,944	42.46	396	5.73
100	70,232	607	8.70	493	7.06	3,916	56.11	3,141	44.72	889	12.74
101	71,270	797	11.26	473	6.69	3,821	54.01	3,107	43.59	1,038	14.67
102	72,444	659	9.17	510	7.10	4,199	58.44	3,174	43.81	1,174	16.34
103	73,099	691	9.50	503	6.91	3,673	50.47	3,206	43.86	655	9.00
104	73,887	702	9.55	523	7.12	3,443	46.85	2,834	38.36	788	10.72
105	74,637	674	9.08	594	8.00	3,457	46.55	2,787	37.34	750	10.10
106	75,518	654	8.71	542	7.22	3,491	46.50	2,722	36.04	881	11.73
107	75,878	564	7.45	514	6.79	3,483	46.01	3,173	41.82	360	4.76
108	76,094	578	7.61	509	6.70	3,405	44.81	3,258	42.82	147	1.93
平均	73,240	644	8.84	512	7.02	3,618	49.73	3,035	41.48	708	9.71

資料來源：臺南市政府民政局網站，民國 108 年。

(三)人口結構

由仁德區民國 108 年人口年齡組成結構分析，其人口組成主要係以 15-64 歲(青壯年人口)為主，佔總人口數 73.50%；其次為 65 歲之老年人口，佔總人口數 14.66%，高於世界衛生組織定義 7.00%之水準；最後為 14 歲以下之幼年人口，佔總人口數 11.84%。顯示仁德區人口組成亦有高齡化現象，惟勞動力人口仍達 7 成以上，勞動力充足，適合引入產業發展。

表 4-8 民國 108 年仁德區人口組成統計表

項目	幼年人口 (0-14 歲)		青壯年人口 (15-64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		合計		扶養率 (%)	老化 指數 (%)
	人口數	比例 (%)	人口數	比例 (%)	人口數	比例 (%)	人口數	比例 (%)		
男性	4,707	6.19	28,431	37.36	5,254	6.90	38,392	50.45	-	-
女性	4,296	5.65	27,501	36.14	5,905	7.76	37,702	49.55	-	-
合計	9,003	11.84	55,932	73.50	11,159	14.66	76,094	100.00	36.05	123.95

資料來源：臺南市政府民政局網站，民國 108 年。

(四)人口分布

民國 108 年仁德區平均人口密度為 1,499 人/平方公里，人口分布並非均勻分布，部分人口較密集之地區分布於本計畫範圍。本計畫區以太子里、仁義里人口密度較高，其次為仁德里，而土庫里、一甲里及新田里為本計畫區人口密度最低之里別。

表 4-9 仁德區各里人口數統計表

行政區	面積(平方公里)	民國 108 年底人口數	人口密度(人/平方公里)	備註
一甲里	1.96	3,081	1,572	位於本計畫內
二行里	1.09	2,387	2,190	-
上崙里	4.72	7,110	1,506	-
土庫里	1.94	3,213	1,656	位於本計畫內
大甲里	4.51	2,454	544	-
中洲里	7.63	3,045	399	-
仁和里	0.11	1,621	14,736	-
仁愛里	1.81	1,370	757	-
仁義里	2.35	10,534	4,483	位於本計畫內
仁德里	3.03	9,090	3,000	位於本計畫內
太子里	1.55	6,286	4,055	位於本計畫內
文賢里	2.92	2,534	868	-
成功里	7.88	5,421	688	-
保安里	3.60	3,165	879	-
後壁里	2.48	10,871	4,383	-
新田里	3.18	3,912	1,230	位於本計畫內
合計		76,094	1,499	-

資料來源：臺南市仁德區戶政事務所。

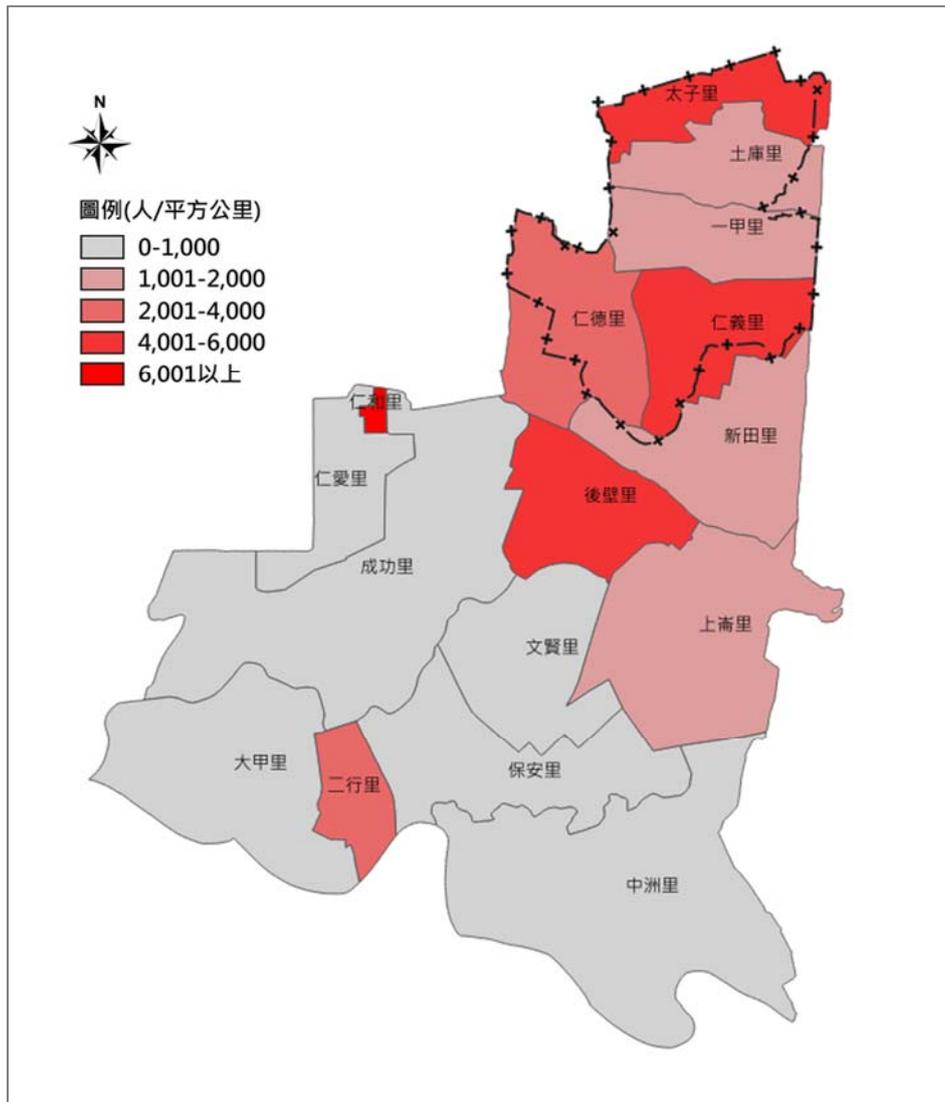


圖 4-7 仁德區民國 108 年人口分布示意圖

二、產業發展型態分析

仁德區位於臺南市南端，毗鄰原臺南市轄範圍，且因位處國道 1 號臺南交流道旁，交通便利、都市發展迅速，除為臺南地區重要都市發展區域外，亦為臺南地區工商產業發展之重鎮，爰此臺南市與仁德區產業發展比較分析，說明如下：

(一)臺南市產業現況分析

依據民國 95 年與 100 年工商及服務業普查報告資料顯示，臺南市於兩次普查五年期間，工商產業活動皆呈現正成長趨勢，在場所單位、從業員工及全年生產總額等三項指標中，工業部門成長幅度均高於服務業部門，其中又以「製造業」最為顯著。製造業之從業員工數及全年生產總額於民國 100 年分別增加 31,536 人及 4,856.21 億元，其成長總量則各佔全市總成長量 72.72% 及 85.02%，且製造業於民國 100 年之全年生產總額高達 12,889.95 億元，更是佔全市工商產業 76.71% (詳如表 4-10)。

「批發及零售業」目前為服務業部門主要發展產業，但受整體消費環境保守的影響，成長表現已漸顯疲態。另服務業部門在前述三項指標中均為正成長之業別，包括「住宿及餐飲業」、「金融及保險業、強制性社會安全」、「不動產業」、「專業、科學及技術服務業」、「教育服務業」、「醫療保健及社會工作服務業」、「其他技術服務業」，顯示服務業逐漸朝向專業知識技能密集或資產設備投入高之型態。

(二)各行政區產業發展比較分析

民國 100 年臺南市工業及服務業部門全年生產總額列居前 10 位之行政區，佔全市總數之 80.69%，其分布範圍除原市轄範圍各行政區發展情形較為平均之外，原縣轄範圍則集中於以臺南科學工業園區為核心之中央平原生活生產軸，包括新市區、善化區、永康區、仁德區、新營區、官田區 (詳如表 4-11)。

仁德區全年生產總額為 2,525.58 億元，佔全市總額之 10.92%，排名第 4 位；場所單位數為 4,913 家，佔全市總數之

4.83%，排名第 7 位；從業員工人數 4.47 萬人，佔全市總數之 7.39%，排名第 4 位。顯然仁德區位於產業軸帶之南側，且鄰近都會核心周邊，具備良好之區位發展條件。

表 4-10 臺南市 95 年、100 年工業及服務業場所單位數、從業員工數及全年生產總額綜理表

項目	場所單位數			從業員工數			全年生產總額			
	95 年 (家)	100 年 (家)	成長率 (%)	95 年 (人)	100 年 (人)	成長率 (%)	95 年 (億元)	100 年 (億元)	成長率 (%)	
工業部門	礦業及土石採取業	8	8	0.00	27	171	533.33	1.33	5.34	300.43
	製造業	14,835	15,710	5.90	264,077	295,613	11.94	12,889.95	17,746.16	37.67
	電力及燃氣供應業	49	47	-4.08	1,465	1,901	29.76	158.61	535.83	237.84
	用水供應及污染整治業	304	423	39.14	2,093	2,307	10.22	71.12	72.77	2.33
	營造業	4,920	5,649	14.82	28,427	27,236	-4.19	580.26	654.62	12.82
	工業部門小計	20,116	21,837	8.56	296,089	327,228	10.52	13,701.26	19,014.72	38.78
服務業部門	批發及零售業	41,900	43,116	2.90	121,523	120,407	-0.92	1,440.80	1,366.60	-5.15
	運輸及倉儲業	2,849	2,358	-17.23	14,752	12,472	-15.46	190.52	257.32	35.06
	住宿及餐飲業	8,777	11,455	30.51	23,032	29,881	29.74	245.99	311.54	26.65
	資訊及通訊傳播業	507	616	21.50	5,457	5,400	-1.04	202.64	206.25	1.78
	金融及保險業、 強制性社會安全	1,484	1,671	12.60	18,193	19,765	8.64	574.13	784.27	36.60
	不動產業	978	1,247	27.51	3,882	5,161	32.95	106.70	155.20	45.46
	專業、科學及技術 服務業	2,770	3,135	13.18	8,849	10,571	19.46	171.85	182.21	6.03
	支援服務業	1,661	1,684	1.38	19,280	16,749	-13.13	116.70	112.75	-3.39
	教育服務業	1,354	1,636	20.83	5,977	6,823	14.15	34.89	47.48	36.06
	醫療保健及社會工 作服務業	2,356	2,561	8.70	28,898	31,675	9.61	452.69	496.08	9.58
	藝術、娛樂及休閒 服務業	1,749	1,448	-17.21	4,864	4,936	1.48	56.94	50.68	-10.99
	其他服務業	7,851	8,862	12.88	12,557	13,390	6.63	126.59	148.58	17.37
服務業部門小計	74,236	79,789	7.48	267,264	277,230	3.73	3,720.46	4,118.95	10.71	
工業及服務業合計	94,352	101,626	7.71	563,353	604,458	7.30	17,421.72	23,133.67	32.79	

資料來源：95 年、100 年工商及服務業普查報告，行政院主計總處；本計畫整理。

表 4-11 臺南市 100 年全年生產總額前 10 大行政區經營概況表

行政區別	場所單位數			從業員工數			全年生產總額		
	(家)	佔全市	排名	(人)	佔全市	排名	(億元)	佔全市	排名
新市區	1,864	1.83%	15	59,336	9.82%	2	4,296.71	18.57%	1
善化區	1,899	1.87%	13	34,615	5.73%	8	2,953.70	12.77%	2
永康區	13,801	13.58%	1	97,863	16.19%	1	2,826.28	12.22%	3
仁德區	4,913	4.83%	7	44,652	7.39%	4	2,525.58	10.92%	4
安南區	9,458	9.31%	3	53,521	8.85%	3	2,031.64	8.78%	5
中西區	8,841	8.70%	4	38,603	6.39%	6	887.47	3.84%	6
東區	11,676	11.49%	2	44,230	7.32%	5	806.03	3.48%	7
新營區	4,385	4.31%	8	23,267	3.85%	10	791.36	3.42%	8
南區	7,994	7.87%	6	37,729	6.24%	7	788.12	3.41%	9
官田區	865	0.85%	24	10,904	1.80%	15	758.83	3.28%	10
全年生產總額 前 10 名行政區合計	65,696	64.64%	—	444,720	73.58%	—	18,665.73	80.69%	—

資料來源：100 年工商及服務業普查報告，行政院主計總處；本計畫整理。

(三)仁德區產業現況分析

1.總體及主要產業概況

仁德區工業及服務業部門總體之場所單位、從業員工及全年生產總額等三項指標均為正成長趨勢，在工業部門方面該三項指標之成長率均低於全市，且從業員工更呈現成長衰退現象(-0.47%)；反觀在服務業部門方面，三項指標之成長率均超越全市，其中場所單位、從業員工之成長率分別為 13.38% 及 11.72%，其成長幅度約高於全市二至三倍。

民國 100 年仁德區工業部門之主要產業為製造業，於場所單位、從業員工及全年生產總額佔全區之比例分別為 33.56%、71.17% 及 90.84%；在服務業部門方面，批發及零售業為其主要產業，亦為全區位居第二位之產業，於場所單位、從業員工及全年生產總額佔全區之比例分別為 31.49%、13.15% 及 3.05%。

2.仁德區各產業成長情形綜合分析

綜觀各產業各別成長量、以及其佔全區產業總成長量之比例，於場所單位指標方面，以批發及零售業、住宿及餐飲業之成長情形最為顯著，其中批發及零售業成長率為 11.46%，佔全區總成長量之 36.89%；住宿及餐飲業之成長率 32.79%，佔全區總成長量之 23.20%。此外在從業員工方面，佔全區總成長量達兩成以上者為批發及零售業、運輸及倉儲業，其中

批發及零售業更係高達 67.93%。至於全年生產總額方面，製造業成長率為 13.45%，雖不及於服務業部門之運輸及倉儲業(103.90%)、藝術、娛樂及休閒服務業(70.72%)、金融及保險業、強制性社會安全(52.88%)、不動產業(47.53%)等，但製造業佔全區總成長量比例高達 91.66%，顯示該產業仍為本區產值貢獻之主要產業，且未來仍具成長動能。

表 4-12 仁德區 95 年、100 年工業及服務業場所單位、從業員工及全年生產總額綜理表

項目	場所單位數				從業員工數				全年生產總額				
	95 年 (家)	100 年 (家)	成長率 (%)	佔全區 成長量 比例 (%)	95 年 (人)	100 年 (人)	成長率 (%)	佔全區 成長量 比例 (%)	95 年 (億元)	100 年 (億元)	成長率 (%)	佔全區 成長量 比例 (%)	
工業部門	礦業及土石採取業	1	0	-100.00	-0.23	(D)	0	(D)	(D)	(D)	0.00	(D)	(D)
	製造業	1,589	1,649	3.78	13.92	31,577	31,781	0.65	19.88	2,022.40	2,294.33	13.45	91.66%
	電力及燃氣供應業	4	4	0.00	0.00	(D)	59	(D)	(D)	(D)	13.05	(D)	(D)
	用水供應及污染整治業	22	36	63.64	3.25	163	137	-15.95	-2.53	5.27	4.18	-20.70	-0.37%
	營造業	310	326	5.16	3.71	1,711	1,387	-18.94	-31.58	30.52	29.98	-1.75	-0.18%
	工業部門小計	1,926	2,015	4.62	20.65	33,522	33,364	-0.47	-15.40	2,063.40	2,341.54	13.48	93.75%
服務業部門	批發及零售業	1,388	1,547	11.46	36.89	5,175	5,872	13.47	67.93	75.44	77.13	2.25	0.57
	運輸及倉儲業	104	133	27.88	6.73	449	754	67.93	29.73	12.27	25.02	103.90	4.30
	住宿及餐飲業	305	405	32.79	23.20	811	944	16.40	12.96	7.31	8.59	17.49	0.43
	資訊及通訊傳播業	11	12	9.09	0.23	25	30	20.00	0.49	1.67	0.82	-50.88	-0.29
	金融及保險業、 強制性社會安全	45	58	28.89	3.02	276	358	29.71	7.99	9.61	14.70	52.88	1.71
	不動產業	43	54	25.58	2.55	116	165	42.24	4.78	2.66	3.92	47.53	0.43
	專業、科學及技術 服務業	86	96	11.63	2.32	759	776	2.24	1.66	28.48	26.56	-6.73	-0.65
	支援服務業	77	73	-5.19	-0.93	724	303	-58.15	-41.04	5.71	2.79	-51.20	-0.97
	教育服務業	36	38	5.56	0.46	122	133	9.02	1.07	0.57	0.66	14.58	0.03
	醫療保健及社會工 作服務業	56	62	10.71	1.39	821	1,018	24.00	19.20	11.94	11.83	-0.91	-0.04
	藝術、娛樂及休閒 服務業	79	60	-24.05	-4.40	180	228	26.67	4.68	2.55	4.35	70.72	0.61
	其他服務業	326	360	10.43	7.89	646	707	9.44	5.95	7.30	7.67	4.99	0.12
	服務業部門小計	2,556	2,898	13.38	79.35	10,104	11,288	11.72	115.40	165.52	184.04	11.19	6.25
工業及服務業合計	4,482	4,913	9.62	100.00	43,626	44,652	2.35	100.00	2,228.92	2,525.58	13.31	100.00	

註：(D)表示原始資料不陳示數值，以保護個別資料。

資料來源：95 年、100 年工商及服務業普查報告，行政院主計總處；本計畫整理。

3.仁德區/臺南市 LQ 區位商數分析

- (1)工業部門：民國 95 年及 100 年製造業於場所單位、從業員工及全年生產總額之 LQ 值介於 1.18~2.25，因此屬仁德區專業化程度較高之產業，但分析這五年期間之變化所示，製造業佔全市該產業部門之重要性呈現下滑趨勢，進而影響仁德區整體工業部門之專業化程度。
- (2)服務業部門：除運輸及倉儲業於民國 100 年場所單位，以及專業、科學及技術服務業於民國 95 年從業員工、民國 95 年與 100 年全年生產總額之 LQ 值係介於 1.11~1.34 之外，服務業部門內各產業之值 LQ 普遍低於 1.00 之水準，顯示仁德區既有的產業結構以工業部門為主。整體而言，本部門各產業 LQ 值分布比工業部門各產業分布平均，因此產業發展呈現理性均衡態勢，此對地方服務業發展乃有正面助益。

此外，於民國 95 年至 100 年期間 LQ 值變化所示，仁德區服務業部門佔全市該部門之重要性呈現上升趨勢，部門內包括批發及零售業、運輸及倉儲業、金融及保險業、強制性社會安全、醫療保健及社會工作服務業等產業為本部門主要驅動產業。

表 4-13 仁德區/臺南市 95 年、100 年場所單位數、從業員工數及全年生產總額 LQ 區位商數分析表

項目		場所單位數 LQ 區位商數		從業員工數 LQ 區位商數		全年生產總額 LQ 區位商數	
		95 年	100 年	95 年	100 年	95 年	100 年
工業部門	礦業及土石採取業	2.63	0.00	(D)	0.00	(D)	0.00
	製造業	2.25	2.17	1.54	1.46	1.23	1.18
	電力及燃氣供應業	1.72	1.76	(D)	0.42	(D)	0.22
	用水供應及污染整治業	1.52	1.76	1.01	0.80	0.58	0.53
	營造業	1.33	1.19	0.78	0.69	0.41	0.42
	工業部門小計	2.02	1.91	1.46	1.38	1.18	1.13
服務業部門	批發及零售業	0.70	0.74	0.55	0.66	0.41	0.52
	運輸及倉儲業	0.77	1.17	0.39	0.82	0.50	0.89
	住宿及餐飲業	0.73	0.73	0.45	0.43	0.23	0.25
	資訊及通訊傳播業	0.46	0.40	0.06	0.08	0.06	0.04
	金融及保險業、強制性社會安全	0.64	0.72	0.20	0.25	0.13	0.17
	不動產業	0.93	0.90	0.39	0.43	0.19	0.23
	專業、科學及技術服務業	0.65	0.63	1.11	0.99	1.30	1.34
	支援服務業	0.98	0.90	0.48	0.24	0.38	0.23
	教育服務業	0.56	0.48	0.26	0.26	0.13	0.13
	醫療保健及社會工作服務業	0.50	0.50	0.37	0.44	0.21	0.22
	藝術、娛樂及休閒服務業	0.95	0.86	0.48	0.63	0.35	0.79
	其他服務業	0.87	0.84	0.66	0.71	0.45	0.47
	服務業部門小計	0.72	0.75	0.49	0.55	0.35	0.41
工業及服務業部門合計		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

資料來源：95 年、100 年工商及服務業普查報告，行政院主計總處；本計畫整理。

4.仁德區/臺南市 95 年、100 年各產業相對成長分析

由仁德區場所單位、從業員工及全年生產總額成長率相對於臺南市之成長率觀之，民國 95 至 100 年金融及保險業、強制性社會安全之三項指標均呈現高度成長，為最具發展潛力產業(第 I 類)；相對地，支援服務業三項指標則全面呈現衰退成長，為較不具發展潛力產業(第 IV 類)。此外，仁德區之特色產業包括運輸及倉儲業、批發及零售業、藝術、娛樂及休閒服務業，其有兩項指標之成長速度高於仁德區平均成長率，但在臺南市成長速度低於臺南市平均成長率。

表 4-14 仁德區/臺南市 95 年、100 年場所單位數、從業員工數及全年生產總額相對成長分析表

項目	說明	場所單位數	從業員工數	全年生產總額	
最具發展潛力	第 I 類	該產業於仁德區及臺南市成長速度皆高於平均成長率；且仁德區成長速度高於臺南市。	1.用水供應及污染整治業 2.住宿及餐飲業 3.金融及保險業、強制性社會安全 4.醫療保健及社會工作服務業	1.不動產業 2.金融及保險業、強制性社會安全 3.醫療保健及社會工作服務業	1.運輸及倉儲業 2.金融及保險業、強制性社會安全 3.不動產業
具發展潛力	第 II 類	該產業於仁德區及臺南市成長速度皆高於平均成長率；惟仁德區成長速度低於臺南市。	1.不動產業 2.專業、科學及技術服務業 3.其他服務業	1.住宿及餐飲業 2.教育服務業	1.製造業 2.教育服務業
	第 VI 類	該產業於仁德區成長速度高於仁德區平均成長率，惟該產業於臺南市成長速度低於臺南市平均成長率。	1.運輸及倉儲業 2.批發及零售業	1.藝術、娛樂及休閒服務業 2.運輸及倉儲業 3.資訊及通訊傳播業 4.批發及零售業 5.其他服務業	1.藝術、娛樂及休閒服務業 2.住宿及餐飲業
	第 III 類	該產業於仁德區成長速度低於仁德區平均成長率，惟該產業於臺南市成長速度高於臺南市平均成長率	1.資訊及通訊傳播業 2.教育服務業 3.營造業	1.用水供應及污染整治業 2.專業、科學及技術服務業 3.製造業	無
較不具發展潛力	第 V 類	該產業於仁德區及臺南市成長速度皆低於平均成長率；惟仁德區成長速度高臺南市	1.電力及燃氣供應業	無	1.批發及零售業 2.專業、科學及技術服務業 3.醫療保健及社會工作服務業 4.營造業 5.其他服務業
	第 IV 類	該產業於仁德區及臺南市成長速度皆低於平均成長率；且仁德區成長速度低於臺南市	1.礦業及土石採取業 2.藝術、娛樂及休閒服務業 3.支援服務業 4.製造業	1.支援服務業 2.營造業	1.支援服務業 2.資訊及通訊傳播業 3.用水供應及污染整治業

資料來源：95 年、100 年工商及服務業普查報告，行政院主計總處；本計畫整理。

(四)總結：仁德區產業發展之市場供需條件

- 1.臺南市整體產業空間發展係以原市轄範圍之都會核心，以及原縣轄範圍之新市、善化、永康、仁德、新營、官田等行政區構成之產業軸帶組成，仁德區位於原縣轄產業軸帶之南側，且鄰近原市轄都會核心周邊，具備良好之區位發展條件。
- 2.仁德區現況產業結構仍以工業部門為發展主力，尤其是製造業對於本區全年生產總額之貢獻達 90.84%；另一方面，民國 95 年至 100 年本區服務業部門之場所單位、從業員工人及全年生產總額之成長率皆達 10% 以上之快速發展，顯示工業發展帶動及衍生服務業部門需求已有顯著成長。因此，伴隨服務業部門之結構性成長，可預期本區將形成工業與服務業部門並進的發展形態。
- 3.依仁德區行業別成長情形、仁德區/臺南市 LQ 區位商數分析及相對成長之綜合分析，製造業未來仍為本區主力發展產業，而服務業部門成長潛力亦不容忽視，其中又以運輸及倉儲業、金融及保險業、強制性社會安全、批發及零售業、住宿及餐飲業等產業為主。

參、土地使用現況分析

藉由現況調查瞭解仁德都市計畫區內之土地使用狀況，以作為後續通盤檢討中調整實質規劃之參考依據，說明如后。

一、土地使用現況

(一)住宅區

現行計畫劃設住宅區面積 150.41 公頃，現況已使用面積 128.74 公頃，使用率為 85.59%，使用現況包括住宅、商業、工業、宗教等項目，其中供住宅使用面積為 97.49 公頃，主要分布於長興國小及仁德國小周邊，以及太子路、仁義路與中山路等路段兩側；供商業使用面積為 14.39 公頃，其多分布於住宅使用周邊，提供零售商業服務。

近年本計畫區陸續出現新興住宅社區，多分布於國道一號以西地區(中山路附近)、國道一號以東及中山路以南地區等。

(二)商業區

現行計畫劃設商業區面積 17.16 公頃，現況已使用面積 7.73 公頃，使用率為 45.05%，其中供商業使用面積為 3.87 公頃。第一種商業區主要集中於仁德區公所周邊(中山路兩側)，多為沿街面商業使用，以零售及餐飲使用為主。而太子路及中正路口之商業區多以住宅使用為主，國道一號以西之第二種商業區現況則多為雜林草地、大型遊藝場、住宅等使用為主。

(三)工業區

現行計畫劃設工業區包括甲種工業區、乙種工業區及零星工業區，面積共計 274.08 公頃，各工業區現況使用情形詳如附件三並彙整說明如下：

- 1.甲種工業區：現行計畫劃設甲種區面積 89.34 公頃，現況已使用面積 75.93 公頃，使用率為 84.99%，其中從事工業使用之面積為 65.56 公頃，佔甲種工業區面積比例約 73.39%；工業使用型態多為具規模之廠房和廠區，主要業種別以製造業為主。
- 2.乙種工業區：現行計畫劃設 8 處乙種工業區單元（工乙一~工乙八）及 1 處未編號之乙種工業區（供萱華工業股份有限公司使用），計畫面積合計 177.99 公頃，現況已使用面積 117.87 公頃，使用率為 66.23%，其中從事工業使用之面積為 80.97 公頃，佔乙種工業區面積比例約 45.49%。
- 3.零星工業區：現行計畫劃設 12 處零星工業區，計畫面積合計 6.75 公頃，現況已使用面積 4.87 公頃，使用率為 72.15%。各零星工業區除零工七、零工九、零工十及零工十一現況閒置或廢棄外，現況使用以工業區為主，且多為單一廠商或廠區使用。

(四)文教區

現行計畫劃設文教區 1 處，計畫面積合計 0.75 公頃，現況為學校(臺南市私立城光國民中學)使用，使用率 100%。

(五)轉運及旅遊服務專用區

現行計畫劃設轉運及旅遊服務專用區 1 處，計畫面積合計 2.84 公頃，現況為雜林草地、空地，尚未開闢。

(六)宗教專用區

現行計畫劃設宗教專用區 4 處，分別為宗一至宗四，計畫面積合計 2.26 公頃，現況已使用面積 2.26 公頃，使用率 100.00%。宗(附)一、宗三及宗四現況分別為淨修禪院、福祐清宮、忠義宮等使用，而宗二原規劃面積為 1.11 公頃，係指定供臺南縣宗教文化園區使用，為配合「轉運及旅遊服務專用區」設置面積縮減至 0.26 公頃，現況仍為雜林草地。

(七)加油站專用區

現行計畫劃設加油站專用區 2 處，計畫面積合計 0.27 公頃，現況皆已開闢為加油站使用，分別為嘉仁加油站、中油仁德加油站，使用率 100%。

(八)第一種電信專用區

第一種電信專用區面積約 0.19 公頃，現況已開闢為中華電信機房使用，使用率 100%。

(九)河川區

現行計畫劃設河川區面積合計 15.26 公頃，主要位於國道一號兩側屬三爺溪流域部分。

(十)河川區(兼供道路使用)

現行計畫劃設河川區(兼供道路使用)面積合計 0.05 公頃，現況為跨越三爺溪之⊖-13-15M 計畫道路路段。

(十一)保護區

位「工甲」甲種工業區西側之中山高速公路旁，係就高速公路沿線兩側部分配合劃設，面積約 0.12 公頃，現況為工業使用，主要為金屬製造等業別。

(十二)農業區

現行計畫劃設農業區面積合計 290.27 公頃，主要位於都市發展用地外圍，現況作農業及工業使用分別為 133.74 公頃、30.64 公頃，各佔農業區總面積 46.07%、10.56%，而閒置使用面積約 97.68 公頃，約佔農業區總面積 33.65%，顯示本計畫農業區從事非農業使用及閒置情形嚴重。本計畫將農業區分為三大地區，各地區現況使用情形分述如下：

1.國道以東、中山路以北地區：本地區面積約 234.22 公頃，現況使用主要包含農業、工業、住宅、雜林草地及空地等，其中農業使用為 122.98 公頃，佔本地區面積 52.51%，工業使

用為 28.00 公頃，則佔本地區面積 11.96%。本地區為計畫區內農業區分布工業使用較密集之處，多屬中小型製造工廠，主要從事金屬、五金及塑膠製造業等。另漢泰科技股份有限公司(金屬製品製造業)於本地區內業核准依工廠管理輔導法公告劃設「特定地區」，面積約 2.77 公頃。

2. 國道以東、中山路以南地區：本地區面積約 34.65 公頃，現況使用主要包含農業、工業、住宅、雜林草地及空地等，其中農業使用為 9.37 公頃，佔本地區面積 27.05%；另工業使用為 2.55 公頃，佔本地區面積 7.36%，主要為汽車電機等製造業。
3. 國道以西地區：本地區面積約 21.39 公頃，現況使用主要包含住宅、農業、商業、雜林草地及空地等，其中農業使用為 1.43 公頃，約佔本地區面積 6.67%，工業使用為 0.10 公頃，約佔本地區面積 0.45%，惟本地區閒置情形較嚴重，約有 70.62% 面積現況為雜林草地等。

表 4-15 本計畫區土地使用現況面積統計表

項目		現行計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率(%)
住宅區	住一	5.39	5.14	95.29
	住二	10.77	7.94	73.70
	住三	134.25	115.67	86.16
	小計	150.41	128.74	85.60
商業區	商一	5.56	4.01	72.16
	商二-1	6.36	3.72	32.04
	商二-2	5.24		
	小計	17.16	7.73	45.04
甲種工業區		89.34	74.53	83.42
乙種工業區	工乙	0.76	0.76	100.00
	工乙一	43.78	14.51	33.14
	工乙二	25.84	23.34	90.33
	工乙三	46.08	32.70	70.97
	工乙四	31.67	26.89	84.91
	工乙五	3.77	3.39	89.92
	工乙六	1.85	1.49	80.54
	工乙七	5.63	4.91	87.21
	工乙八	18.61	9.89	53.14
	小計	177.99	117.87	66.23
零星工業區	零工一	1.71	1.71	100.00
	零工二	0.28	0.00	0.00
	零工三	0.27	0.27	100.00
	零工四	0.33	0.33	100.00
	零工五	0.69	0.69	100.00
	零工六	0.74	0.74	100.00
	零工七	0.11	0.00	0.00
	零工八	0.28	0.28	100.00
	零工九	0.13	0.00	0.00
	零工十	1.08	0.00	0.00
	零工十一	0.28	0.00	0.00
	零工十二	0.85	0.85	100.00
	小計	6.75	4.87	72.15
文教區		0.75	0.75	100.00
轉運及旅遊服務專用區		2.84	0.00	0.00
宗教專用區		2.26	2.69	86.34
加油站專用區		0.27	0.27	100.00
第一種電信專用區		0.19	0.19	100.00
河川區		15.26	-	-
河川區(兼供道路使用)		0.05	-	-
保護區		0.12	-	-
農業區		290.27	-	-
合計		753.66	-	-

資料來源：本計畫整理，民國 104 年 8 月調查。

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

2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計算使用者。

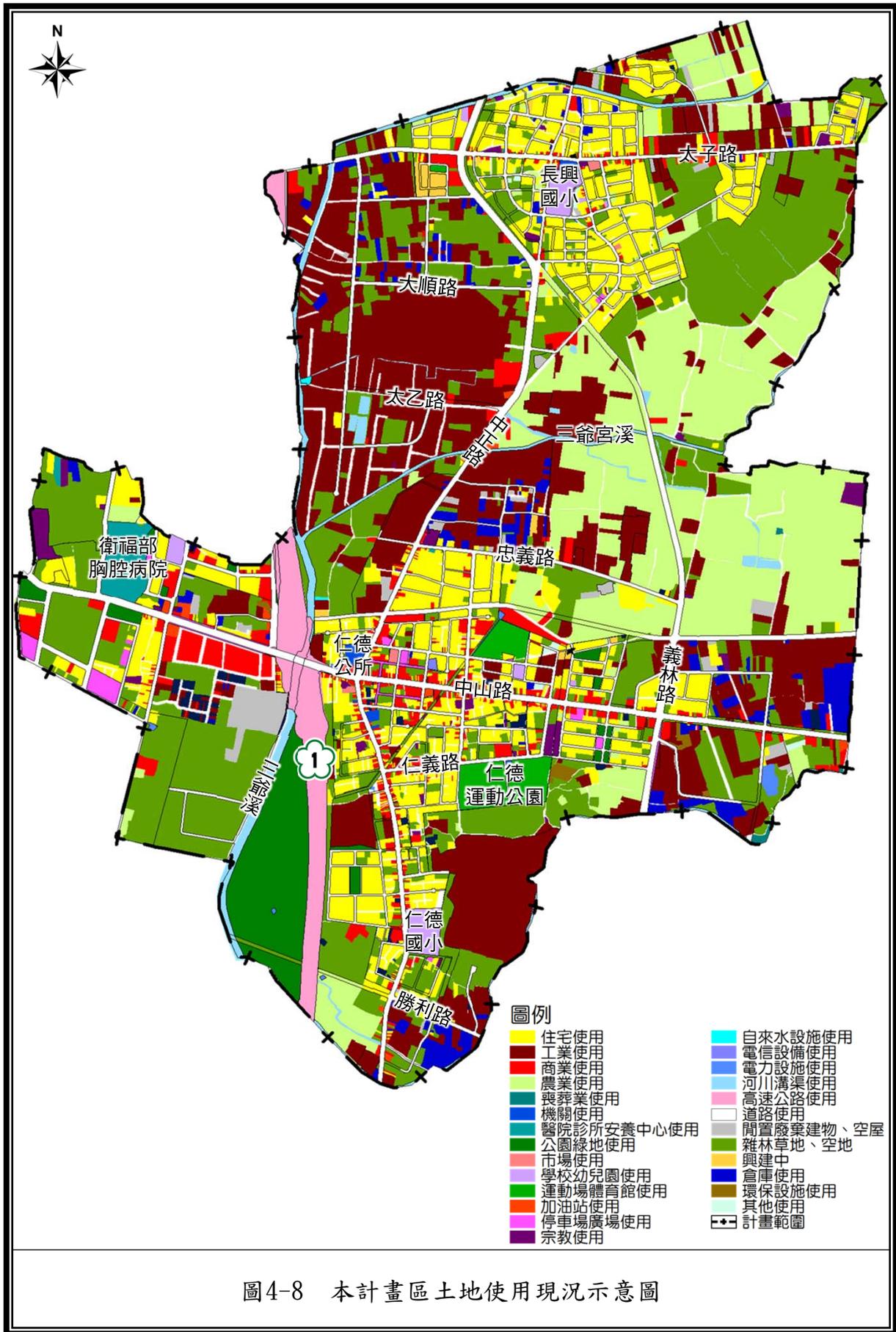


圖4-8 本計畫區土地使用現況示意圖

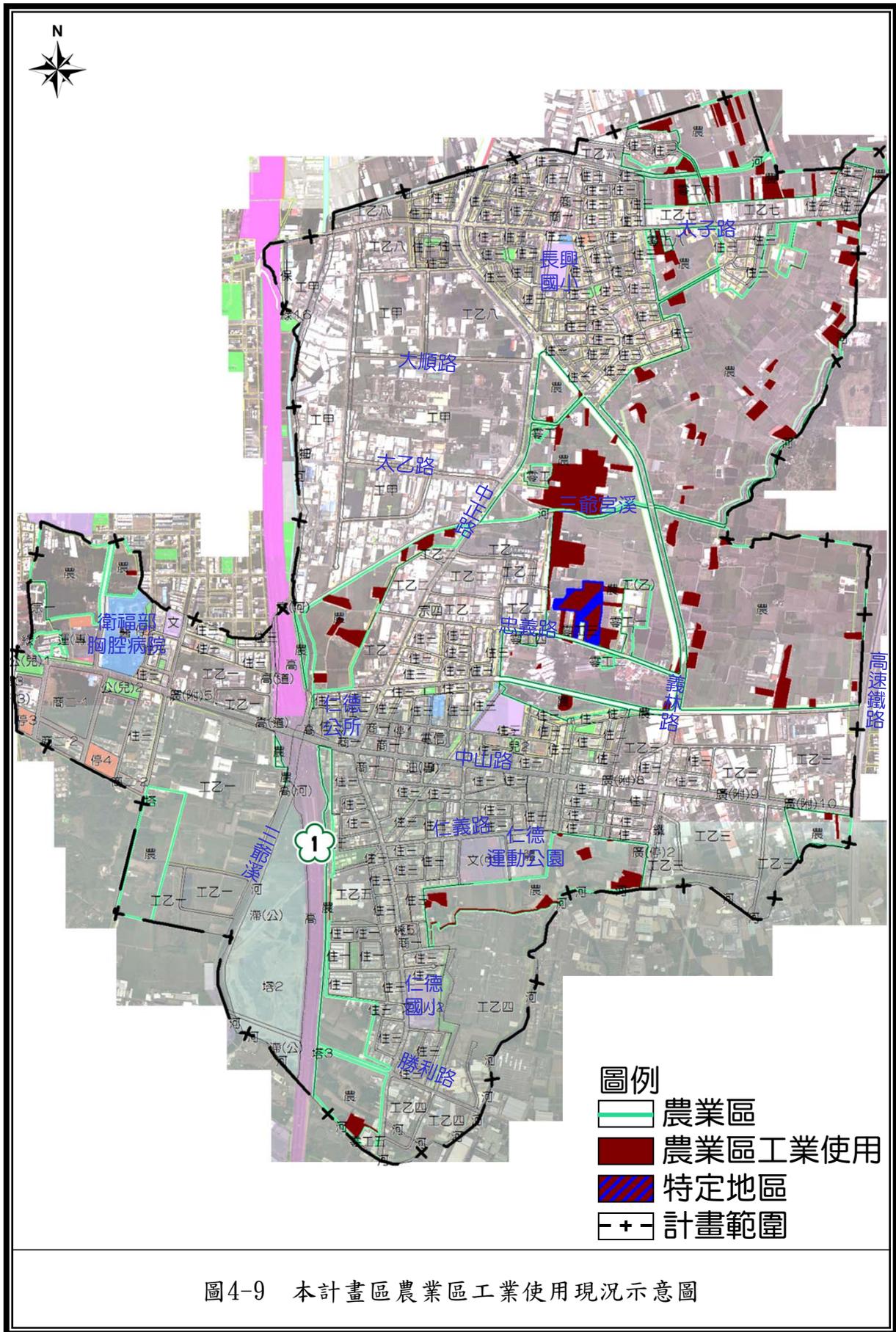


圖4-9 本計畫區農業區工業使用現況示意圖

二、建物使用現況

(一)建物分布

本計畫區現有建築物主要分布於國道一號高速公路以東，主要集中於中山路及中正路周邊地區，分布範圍最北至忠義路、南至計畫區南端、東至義林路一帶、西至國道一號高速公路，為本計畫區建物分布密集較高之地區；其次為計畫區北側太子路周邊之住宅區；此外，工業區內亦分布大量鐵皮建物工廠。

(二)建物結構

本計畫區建築物結構比例以鋼筋混凝土為最高，主要分布於中山路及中正路兩側之周邊地區；其次為鐵皮建物，為分布於工業區內之工廠；而磚造建物則主要集中於太子路南北側之早期聚落；另外亦有臨時建物零星分布於工業區、農業區。

(三)建物樓層

建物樓層數以一至二層為主，主要為分布計畫區西北側及東側工業區之工廠，其次則零星分布於太子路南北側、中山路及中正路兩側周邊地區之住宅。其次為三至五層樓，分布於中山路及中正路兩側周邊地區；另外亦六層樓以上之建築物零星分布於計畫區內。

(四)建物衰頹地區

經上述分析及現場調查後，本計畫區內建物衰頹地區主要有5處，如圖4-12，皆為樓層低矮、磚造、臨時鐵皮等居住環境品質較不佳之地區。其中1~4處因面積規模較小，且皆臨接既有道路或通路，未來可自行申請改建。第5處則經公共設施用地檢討，且相關單位表示無使用之需求與計畫後，爰納入本次通盤檢討研議變更為適當之土地使用分區。

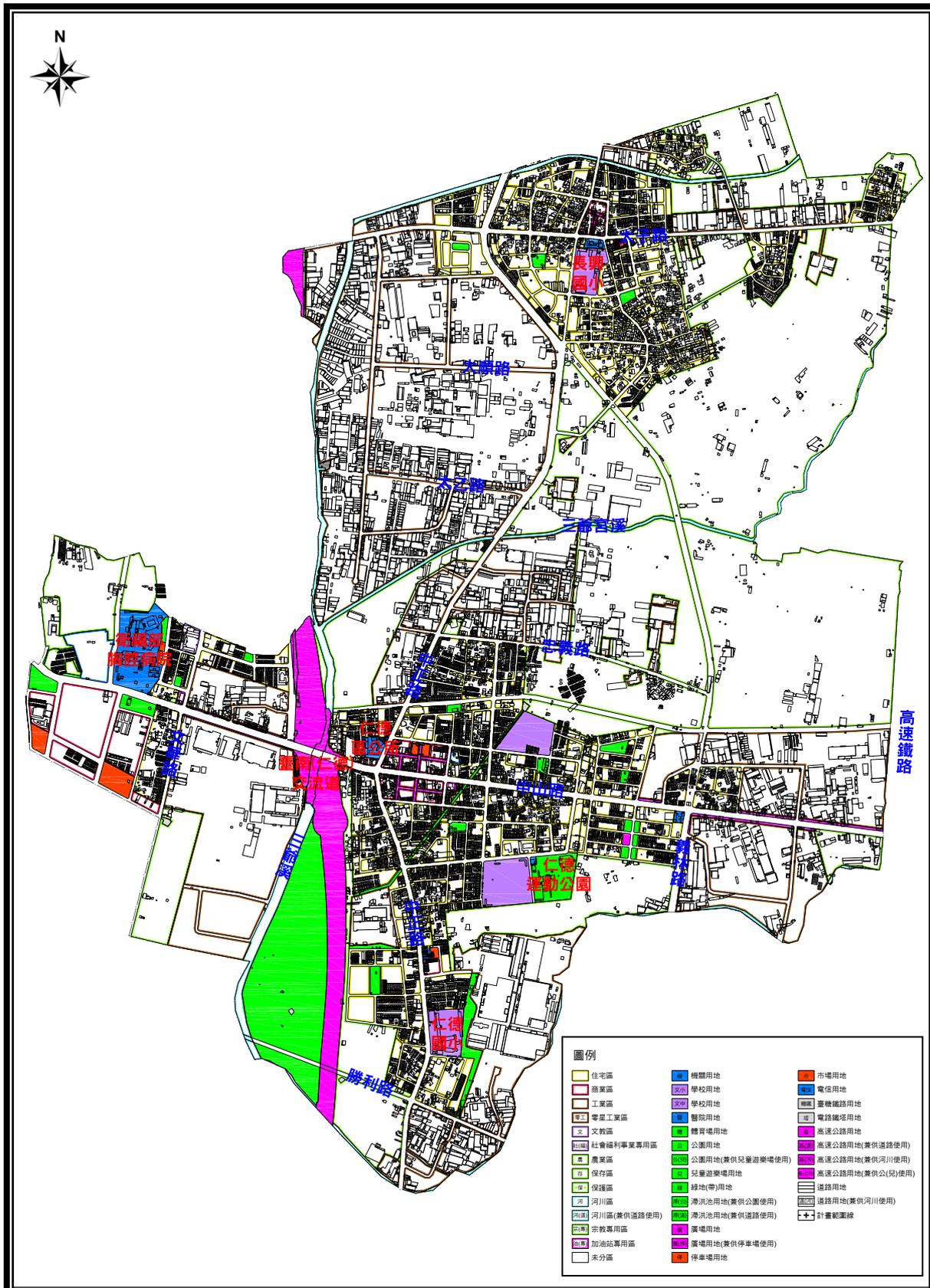


圖4-10 本計畫區建物分布示意圖



圖4-12 本計畫區內建物衰頹地區示意圖

肆、公共設施與公用設備現況分析

以下依據實際調查結果，就計畫區內各公共設施項目開闢情形進行說明，作為日後公共設施檢討之依據。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 5 處，計畫面積 1.44 公頃，目前除機 1、機 2、機 4 現況為仁德區公所、太廟派出所、太子、土庫里聯合活動中心及消防局第五大隊仁德分隊外，其餘尚未開闢，開闢面積為 1.03 公頃，開闢率 71.53%。

二、學校用地

由周邊生活圈檢視本計畫範圍周邊 1 公里範圍內之學校用地，現況已開闢作學校使用者包括其它都市計畫區之大灣高中、慈幼工商、復興國中、仁德國中、大灣國小、裕文國小、復興國小、德高國小、德南國小；本計畫範圍內之長興國小及仁德國小，顯見計畫區內雖未有已開闢之學校用地(文中)，惟周邊尚有鄰近之復興國中、仁德國中。

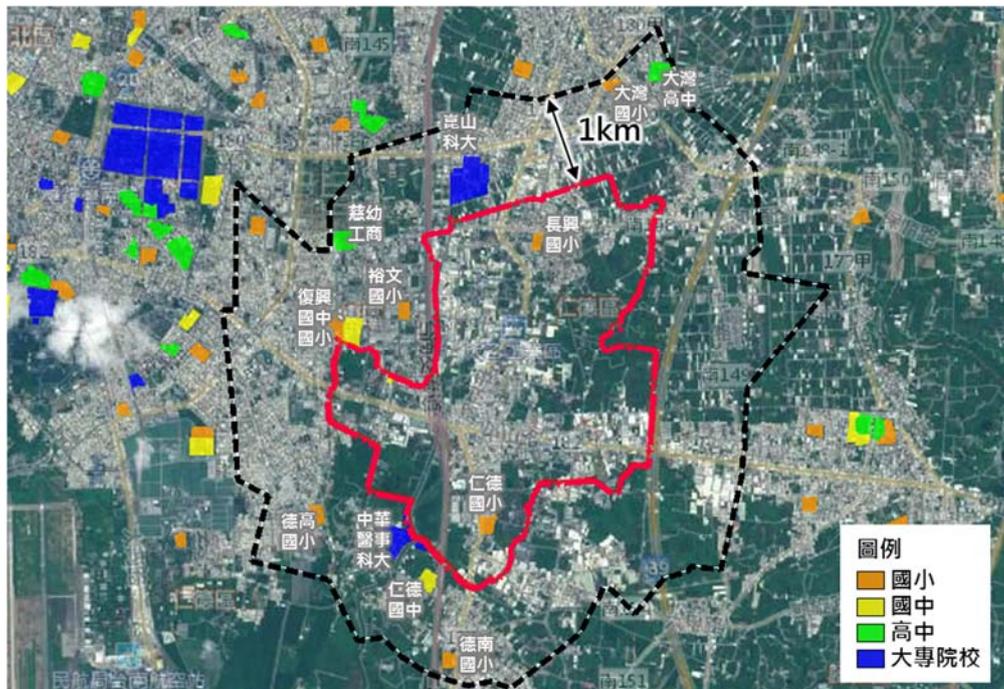


圖 4-13 本計畫區周邊之國小、國中、高中及大專院校分布示意圖

(一)國民小學用地(簡稱「文(小)」用地)

現行計畫劃設文(小)用地 3 處，計畫面積 7.24 公頃，除文(小)1 係供市有籃球場地使用外，其餘文(小)2 及文(小)3 皆已開闢，現況分別為仁德國小、長興國小，開闢面積 4.66 公頃，開闢率 64.36%。

(二)國民中學用地(簡稱「文(中)」用地)

現行計畫劃設文(中)用地 1 處，計畫面積 3.60 公頃，現況係供市有棒球場地使用(仁義球場)。

三、醫院用地

現行計畫劃設醫院用地 1 處，計畫面積 5.67 公頃，現況為行政院衛生福利部胸腔病院及嘉南療養院，開闢面積為 5.53 公頃，開闢率 97.53%。

四、體育場用地

現行計畫劃設體育場用地 1 處，計畫面積 3.06 公頃，已開闢作為仁德運動公園，開闢率 100.00%。

五、公園用地

現行計畫劃設公園用地 2 處，計畫面積 2.00 公頃，現況公 1 已開闢，公 2 未開闢，開闢面積共 0.41 公頃，開闢率 20.50%。

六、公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地 17 處，計畫面積 4.14 公頃，除公(兒)14、公(兒)15、公(兒)16 尚未開闢外，其餘皆已開闢，開闢面積 3.43 公頃，開闢率 82.85%。

七、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地 3 處，計畫面積 0.71 公頃，皆未開闢。

八、綠地(帶)用地

現行計畫劃設綠地(帶)用地 8 處，計畫面積 0.99 公頃，皆尚未開闢。

九、滯洪池用地(兼公園使用)

現行計畫劃設滯洪池用地(兼公園使用)1 處，計畫面積 22.88 公頃，已開闢作為仁德滯洪池，開闢率 100.00%。

十、滯洪池用地(兼供道路使用)

現行計畫劃設之滯洪池用地(兼供道路使用)面積為 0.44 公頃，尚未開闢。

十一、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 4 處，計畫面積為 2.12 公頃，已開闢作停車場使用，開闢率 100.00%。

十二、廣場用地(兼供停車場使用)

現行計畫劃設廣場用地(兼供停車場使用)2 處，計畫面積為 0.32 公頃，現況皆已開闢作廣場、停車場使用，開闢率 100.00%。

十三、廣場用地(含人行廣場用地)

現行計畫劃設廣場用地(含人行廣場用地)1 處，計畫面積 0.77 公頃，現況已開闢供人行及車行使用，開闢率 100.00%。

十四、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地 11 處，計畫面積 1.81 公頃，除廣 4、廣 8、廣 9、廣 10、廣 11、廣 12 尚未開闢外，其餘皆已開闢，開闢面積 0.47 公頃，開闢率 25.97%。

十五、市場用地

現行計畫劃設市場用地 3 處，計畫面積為 0.54 公頃，市 1 太子市場道路沿街面為住宅及零星商業使用，建物內部呈現閒置廢棄

情形，無相關市場使用行為，市 2 現況為仁德公有零售市場，市 3 尚未開闢，開闢面積 0.40 公頃，開闢率 74.07%。

十六、電路鐵塔用地

現行計畫劃設電路鐵塔用地 4 處，計畫面積為 0.2848 公頃，開闢率 100.00%。

十七、抽水站用地

現行計畫劃設之抽水站用地面積 0.12 公頃，現況為土庫抽水站，開闢率 100.00%。

十八、高速公路用地

現行計畫劃設之高速公路用地面積為 18.84 公頃，開闢面積為 18.84 公頃，開闢率 100.00%。

十九、高速公路用地(兼供道路使用)

現行計畫劃設之高速公路用地(兼供道路使用)面積為 0.12 公頃，開闢面積為 0.12 公頃，開闢率 100.00%。

二十、高速公路用地(兼供河川使用)

現行計畫劃設之高速公路用地(兼供河川使用)面積為 1.11 公頃，開闢面積為 1.11 公頃，開闢率 100.00%。

二十一、高速公路用地(兼供公(兒)使用)

現行計畫劃設之高速公路用地(兼供公(兒)使用)面積為 0.31 公頃，開闢面積為 0.31 公頃，開闢率 100.00%。

二十二、鐵路用地

現行計畫劃設之鐵路用地面積為 0.1 公頃，原為臺糖仁德糖廠運輸之用，目前鐵軌已拆除，開闢率 0.00%。

二十三、臺糖鐵路用地

現行計畫劃設之臺糖鐵路用地面積為 0.49 公頃，原為臺糖仁德糖廠運輸之用，現況部分為附近住宅之進出道路、部分為空地，開闢率 0.00%。

二十四、道路用地

現行計畫劃設之道路用地（含人行步道）面積為 89.31 公頃，開闢面積為 75.73 公頃，開闢率 84.79%。

二十五、道路用地(兼供河川使用)

現行計畫劃設之道路用地(兼供河川使用)面積為 0.12 公頃，開闢面積為 0.12 公頃，開闢率 100.00%。

表 4-16 本計畫區內公共設施開闢狀況分析表

項目		編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
機關用地		機 1	0.75	0.65	86.67	仁德區公所、仁德區戶政事務所、仁德區衛生所
		機 2	0.30	0.30	100.00	太廟派出所、太子及土庫里聯合活動中心
		機 3	0.18	0.00	0.00	
		機 4	0.08	0.08	100.00	消防局第五大隊仁德分隊
		機 5	0.13	0.00	0.00	
		合計	1.44	1.03	71.53	
醫院用地		醫	5.67	5.53	97.53	行政院衛生福利部胸腔病院、嘉南療養院
學校用地	國民小學用地	文(小)1	2.58	0.00	0.00	市有籃球場地使用
		文(小)2	2.57	2.57	100.00	仁德國小
		文(小)3	2.09	2.09	100.00	長興國小
		小計	7.24	4.66	64.36	
	國民中學用地	文(中)	3.60	0.00	0.00	市有棒球場地使用(仁義球場)
合計			10.80	4.62	42.78	
遊憩設施用地	體育場用地	體	3.06	3.06	100.00	仁德運動公園
	公園用地	公 1	0.41	0.41	100.00	愛心園
		公 2	1.59	0.00	0.00	
		小計	2.00	0.41	20.50	
	兒童遊樂場用地	兒 1	0.17	0.00	0.00	
		兒 2	0.27	0.00	0.00	
		兒 3	0.27	0.00	0.00	
		小計	0.71	0.00	0.00	
	公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.77	0.77	100.00	文忠公園
		公(兒)2	0.77	0.77	100.00	文心公園
		公(兒)3	0.21	0.21	100.00	
		公(兒)4	0.12	0.12	100.00	文山公園
		公(兒)5	0.02	0.02	100.00	
		公(兒)6	0.14	0.14	100.00	愛心園一號公園
		公(兒)7	0.14	0.14	100.00	
公(兒)8		0.14	0.14	100.00		
公(兒)9		0.09	0.09	100.00		
公(兒)10		0.09	0.09	100.00		
公(兒)11		0.09	0.09	100.00		
公(兒)12	0.27	0.27	100.00	仁中北公園		

項目		編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
	公(兒)	公(兒)13	0.47	0.47	100.00	仁中公園
		公(兒)14	0.18	0.00	0.00	
		公(兒)15	0.29	0.00	0.00	
		公(兒)16	0.24	0.00	0.00	
		公(兒)17	0.11	0.11	100.00	文宏公園
		小計	4.14	3.43	82.85	
	滯洪池用地 (兼公園使用)	滯(公)	22.88	22.88	100.00	仁德滯洪池
合計			32.83	29.78	90.71	
綠地(帶)用地	綠(附)1	0.03	0.00	0.00		
	綠 2	0.09	0.00	0.00		
	綠 6	0.12	0.00	0.00		
	綠 7	0.12	0.00	0.00		
	綠 8	0.10	0.00	0.00		
	綠 9	0.29	0.00	0.00		
	綠 10	0.23	0.00	0.00		
	綠 16	0.01	0.00	0.00		
	小計	0.99	0.00	0.00		
廣場用地 (含人行廣場用地)	廣 1	0.77	0.77	100.00		
廣場用地	廣 2	0.02	0.02	100.00		
	廣 3	0.02	0.02	100.00		
	廣 4	0.20	0.00	0.00		
	廣(附)5	0.09	0.09	100.00		
	廣(附)6	0.12	0.12	100.00		
	廣(附)7	0.22	0.22	100.00		
	廣(附)8	0.10	0.00	0.00		
	廣(附)9	0.23	0.00	0.00		
	廣(附)10	0.34	0.00	0.00		
	廣(附)11	0.41	0.00	0.00		
	廣(附)12	0.06	0.00	0.00		
	合計	1.81	0.47	25.97		
廣場用地 (兼供停車場使用)	廣(停)1	0.14	0.14	100.00		
	廣(停)2	0.18	0.18	100.00		
	合計	0.32	0.32	100.00		

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
停車場用地	停 1	0.19	0.19	100.00	仁德公有停車場
	停 2	0.08	0.08	100.00	城光自辦市地重劃區停車場
	停 3	0.60	0.60	100.00	
	停 4	1.25	1.25	100.00	
	合計	2.12	2.12	100.00	
市場用地	市 1	0.20	0.20	100.00	太子市場
	市 2	0.20	0.20	100.00	仁德公有零售市場
	市 3	0.14	0.00	0.00	
	合計	0.54	0.40	74.07	
電路鐵塔用地	塔 1	0.14	0.14	100.00	
	塔 2	0.03	0.03	100.00	
	塔 3	0.03	0.03	100.00	
	塔 4	0.08	0.08	100.00	
	合計	0.28	0.28	100.00	
鐵路用地	鐵	0.10	0.00	0.00	
臺糖鐵路用地	糖鐵	0.49	0.00	0.00	
高速公路用地	高	18.84	18.84	100.00	
高速公路用地 (兼供道路使用)	高(道)	0.12	0.12	100.00	
高速公路用地 (兼供河川使用)	高(河)	1.11	1.11	100.00	
高速公路用地 (兼供公兒使用)	高(公兒)	0.31	0.31	100.00	
滯洪池用地 (兼供道路使用)	滯(道)	0.44	0.00	0.00	
道路用地		89.31	75.73	84.79	
道路用地 (兼供河川使用)	道(河)	0.12	0.12	100.00	
抽水站用地		0.12	0.12	100.00	土庫抽水站
總計		168.53	141.71	84.09	

資料來源：本計畫調查整理。
調查日期：民國 104 年 8 月。

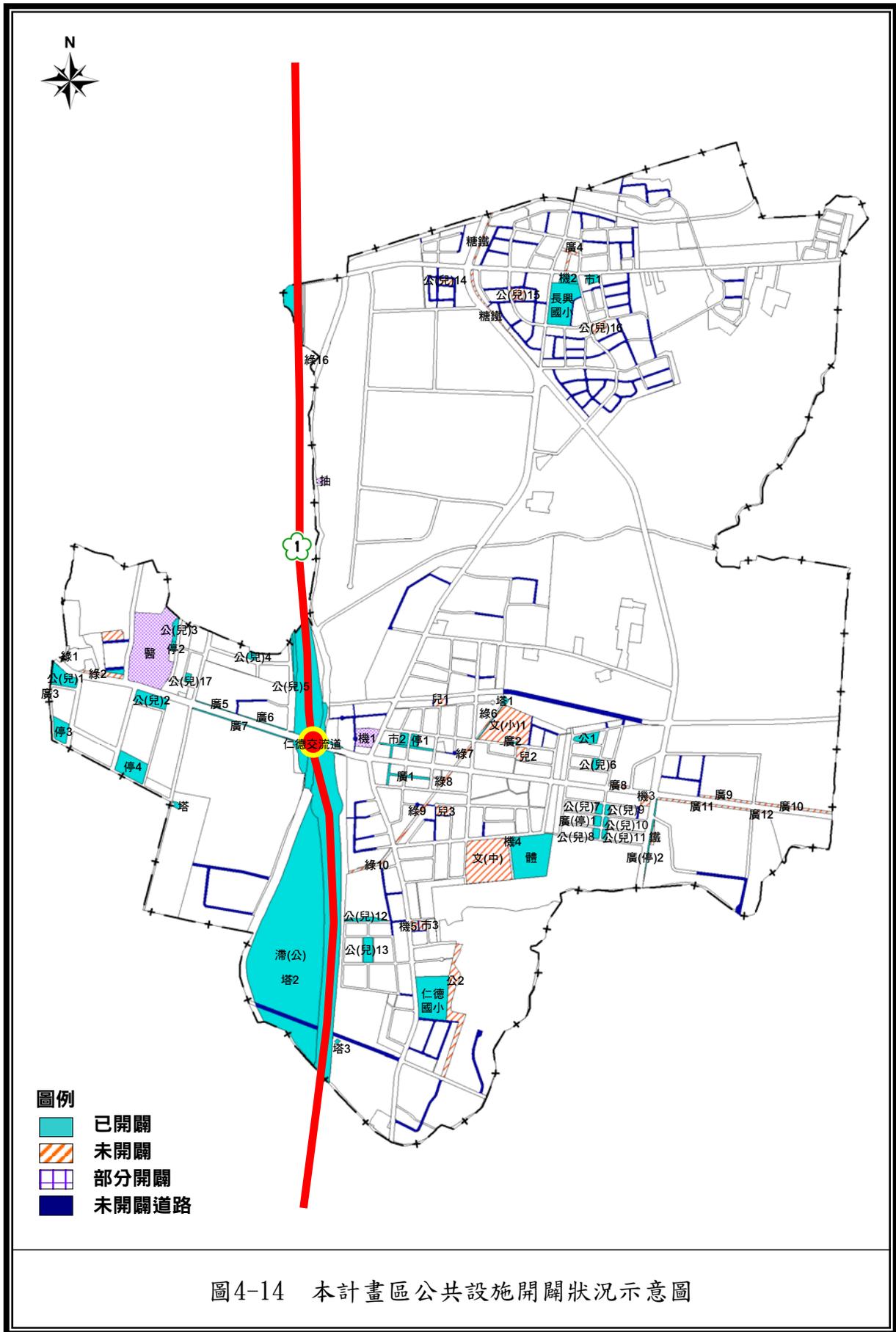


圖4-14 本計畫區公共設施開闢狀況示意圖

伍、交通運輸現況分析

一、道路系統

(一)聯外道路

國道 1 號路廊行經本計畫區，並於計畫區內設有臺南交流道供聯繫進出，臺南交流道以中山路(市道 182 線)為主要聯絡道路聯繫本計畫區以及臺南、仁德、歸仁等周邊地區，為本計畫區最重要之聯外道路系統。

(二)主要道路

計畫區以中山路(市道 182 線)與太子路兩條東西向道路為最重要的交通骨幹分別橫貫計畫區南側與北側，縱向路廊部份，國道 1 號路廊西側有文華路與文德路為主要之南北向道路，國道 1 號東側則有中正路(區道南 147 線)以及義林路，以此架構為本計畫區之主要道路網。

- 1.中山路(市道 182 線):中山路橫貫計畫區南側之仁德市區，計畫區路段道路寬 24~30M，採中央實體分隔、雙向 4 車道配置；中山路為本計畫區聯繫周邊城鎮最重要之聯外道路，西向可連絡臺南市區，東向則通往歸仁、關廟乃至高雄內門地區。
- 2.中正路(區道南 147 線):中正路縱貫計畫區並銜接太子路、市道 182 線以及區道南 154 線等東西向主要道路，為仁德地區聯絡太子廟地區乃至大灣、永康地區之重要動線，其道路寬 20~30M，雙向 4 車道配置，三爺溪以北路段中央設有槽化分隔道區隔雙向車流，三爺溪以南路段則為中央標線分隔形式。
- 3.太子路:太子路為計畫區北側太子廟地區之東西向主要道路，道路寬 15~20M，中央標線分隔、雙向雙車道配置，西向銜接裕農路通往臺南市區，東向銜接和順路連繫歸仁地區。

- 4.勝利路(區道南 154 線)：位於計畫區南側之東西向道路，道路寬 15M，中央標線分隔、雙向雙車道配置，為計畫區南側地區之主要東西向交通動線以及往來關廟地區之替代道路。
- 5.文華路：位於計畫區西側之南北向道路，道路寬 15~20M，中央標線分隔、雙向 3 車道配置。
- 6.文德路：位於計畫區西側之南北向道路，道路寬 20~30M，中央實體分隔、雙向 4 車道配置。
- 7.義林路：位於計畫區東側，為服務計畫區東南側地區之重要南北向道路，其道路寬 20M，中央實體分隔、雙向四車道配置。

表 4-17 本計畫區主要道路幾何概況綜理表

道路	路寬(M)	車道數(單向)	分隔型態	人行設施
中山路(市道 182)	24~30	2	中央實體分隔	無
太子路	15~20	1	中央標線分隔	無
勝利路(區道南 154)	15	1	中央標線分隔	無
文華路	15~20	1~2	中央標線分隔	無
文德路	20~30	2	中央實體分隔	無
中正路(區道南 147)	20~30	2	中央實體分隔(三爺溪以北) 中央標線分隔(三爺溪以南)	有 (30M 路段)
義林路	20	4	中央實體分隔	有

資料來源：本計畫整理。

(三)次要道路

次要道路包括忠義路、正義路、仁義路、中清路、土庫路、太乙路、文山路等，其交通功能為服務各鄰里單元中之主要交通動線，並匯集連絡道路車流轉入主要道路。

(四)連絡道路

計畫區道路系統亦包括多處 10M 以下之聯絡道路，提供及戶聯繫各鄰里街廓之交通功能，以建構綿密無縫之道路系統網絡。

二、大眾運輸系統

本計畫區內無軌道運輸系統，鄰近計畫區之軌道運輸系統為距計畫區西南側約 5 公里之高鐵臺南站與臺鐵沙崙站，其中高鐵臺南站每日停靠北上與南下列車各 43 與 46 班次，為臺南地區最重要之大眾運輸門戶；臺鐵沙崙站則屬臺鐵沙崙支線，為服務臺鐵臺南站與高鐵臺南站旅運需求之接駁型鐵路支線，現況每半小時即有一班次列車往返聯繫臺鐵臺南站。

公車與公路客運則為計畫區內之主要大眾運輸系統，現況由興南客運、高雄客運以及高鐵接駁車等提供共計 6 路線之公車與公路客運服務，各營運路線主要皆沿中山路、中正路、太子路等區內主要幹道行駛，服務範圍涵蓋臺南市區、安南、關廟、歸仁乃至高雄旗山、大樹等地區，各營運路線資訊綜整如表 4-18。

表 4-18 本計畫區公車與公路客運營運資訊綜理表

客運公司	路線編號	營運路線	日班次數 (單向)	計畫區內主要行駛路線
興南客運	紅幹線	安工區-仁德-關廟	41	中山路
	紅 1	臺南火車站-太子廟-關廟	5	太子路
	紅 2	臺南-仁德-上崙仔-關廟	5	中山路-中正路
	紅 10	關廟-奇美醫院	11	中正路-中山路
高鐵接駁車	H62	奇美醫院-高鐵臺南站	40	中山路
高雄客運	8050	臺南-旗山轉運站-佛光山	6	中山路

資料來源：本計畫整理自各客運公司官方網站。

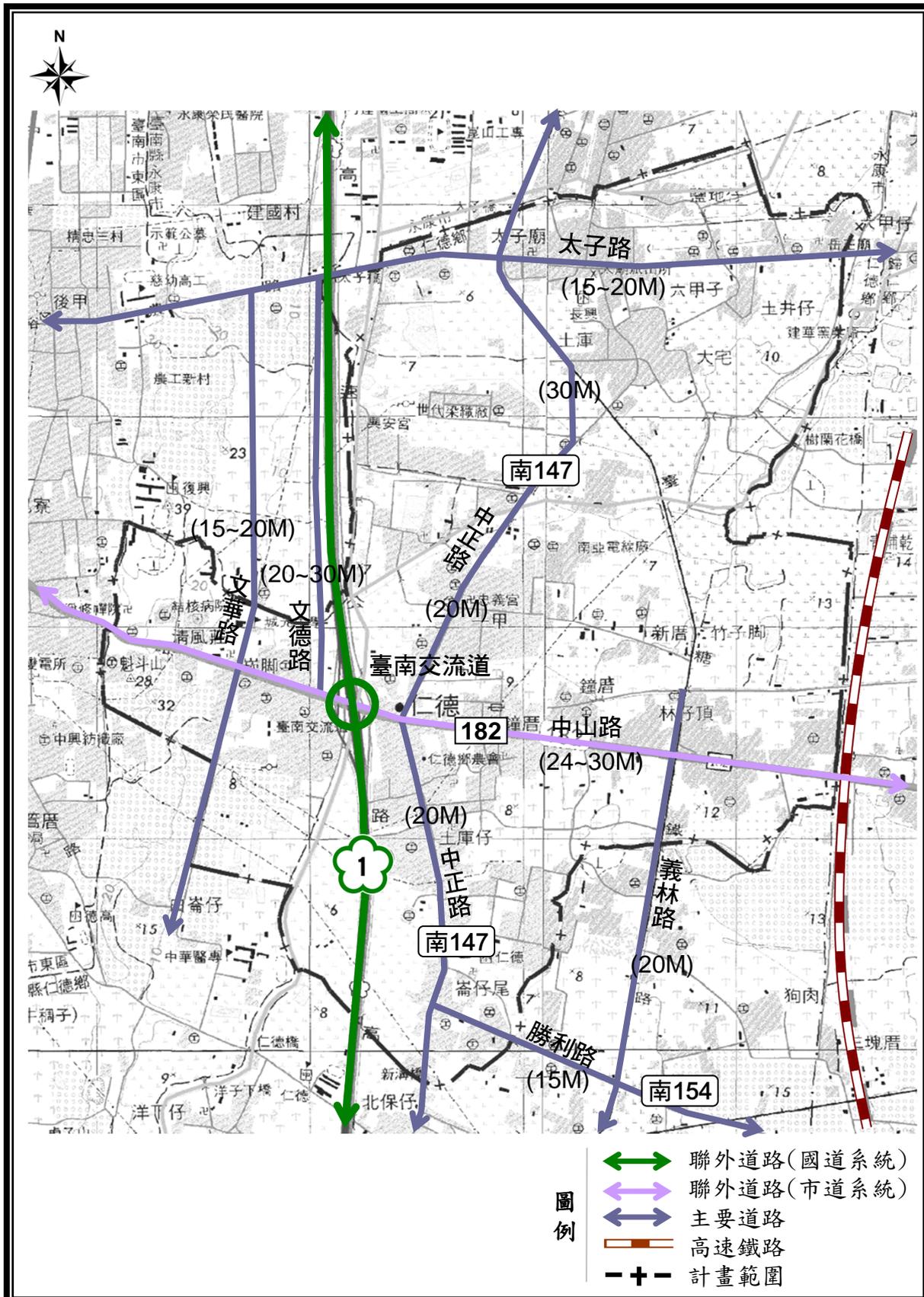


圖4-15 本計畫區交通系統現況示意圖

陸、地權分析

一、土地權屬

計畫區土地面積 922.5491 公頃，土地權屬包括公有土地面積約 169.6949 公頃，佔計畫區土地面積約 18.39%；私有土地面積 743.0916 公頃，佔計畫區土地面積約 80.55%；公私共有土地面積 7.7777 公頃，佔計畫區土地面積 0.84%；未登錄土地面積 1.9849 公頃，佔計畫區面積 0.22%，其中公有土地之所有權人以中華民國及臺南市為主，涉及之管理機關及土地面積比例詳見下表。

表 4-19 本計畫區土地權屬統計表

土地所有權人	管理者	面積(公頃)	比例	
公有土地	中華民國	中華民國	0.0155	0.0017%
		交通部臺灣區國道高速公路局	18.7387	2.03%
		財政部國有財產署	20.8573	2.26%
		教育部	7.1196	0.77%
		經濟部水利署	19.0882	2.07%
		經濟部水利署第六河川局	3.3230	0.36%
		臺南市仁德區仁德國民小學	0.0545	0.01%
		臺南市仁德區公所	9.2866	1.01%
		臺南市東區復興國民小學	0.0015	0.00%
		臺南市政府工務局	1.2495	0.14%
		臺南市政府水利局	3.3387	0.36%
		臺南市政府警察局	0.1175	0.01%
		臺南市體育處	0.0709	0.01%
		小計	83.2615	9.03%
	臺南市	臺南市	0.2816	0.03%
		臺南市仁德區仁德國民小學	4.9036	0.53%
		臺南市仁德區公所	32.6232	3.54%
		臺南市仁德區戶政事務所	0.0520	0.01%
		臺南市仁德區長興國民小學	2.1122	0.23%
		臺南市市場處	0.2064	0.02%
		臺南市立仁德國民中學	3.3711	0.37%
		臺南市立復興國民中學	0.0027	0.00%
臺南市政府		0.6019	0.07%	
臺南市政府工務局		19.6066	2.13%	
臺南市政府水利局	0.8935	0.10%		

土地所有權人	管理者	面積(公頃)	比例
	臺南市政府民政局	4.8537	0.53%
	臺南市政府交通局	2.2173	0.24%
	臺南市政府地政局	2.4804	0.27%
	臺南市政府農業局	1.1402	0.12%
	臺南市政府警察局	0.0927	0.01%
	臺南市體育處	3.0495	0.33%
	衛生福利部胸腔病院	5.2865	0.57%
	小計	83.7749	9.08%
	其他公有	2.6585	0.29%
	公有合計	169.6949	18.39%
公私共有土地		7.7777	0.84%
私有土地		743.0916	80.55%
未登錄土地		1.9849	0.22%
總計		922.5491	100.00%

註：本表土地權屬係以土地登記簿謄本屬性資料予以彙整分析，導致與本計畫區總面積 922.19 公頃未儘相等。
資料來源：臺南市政府，本計畫分析整理。

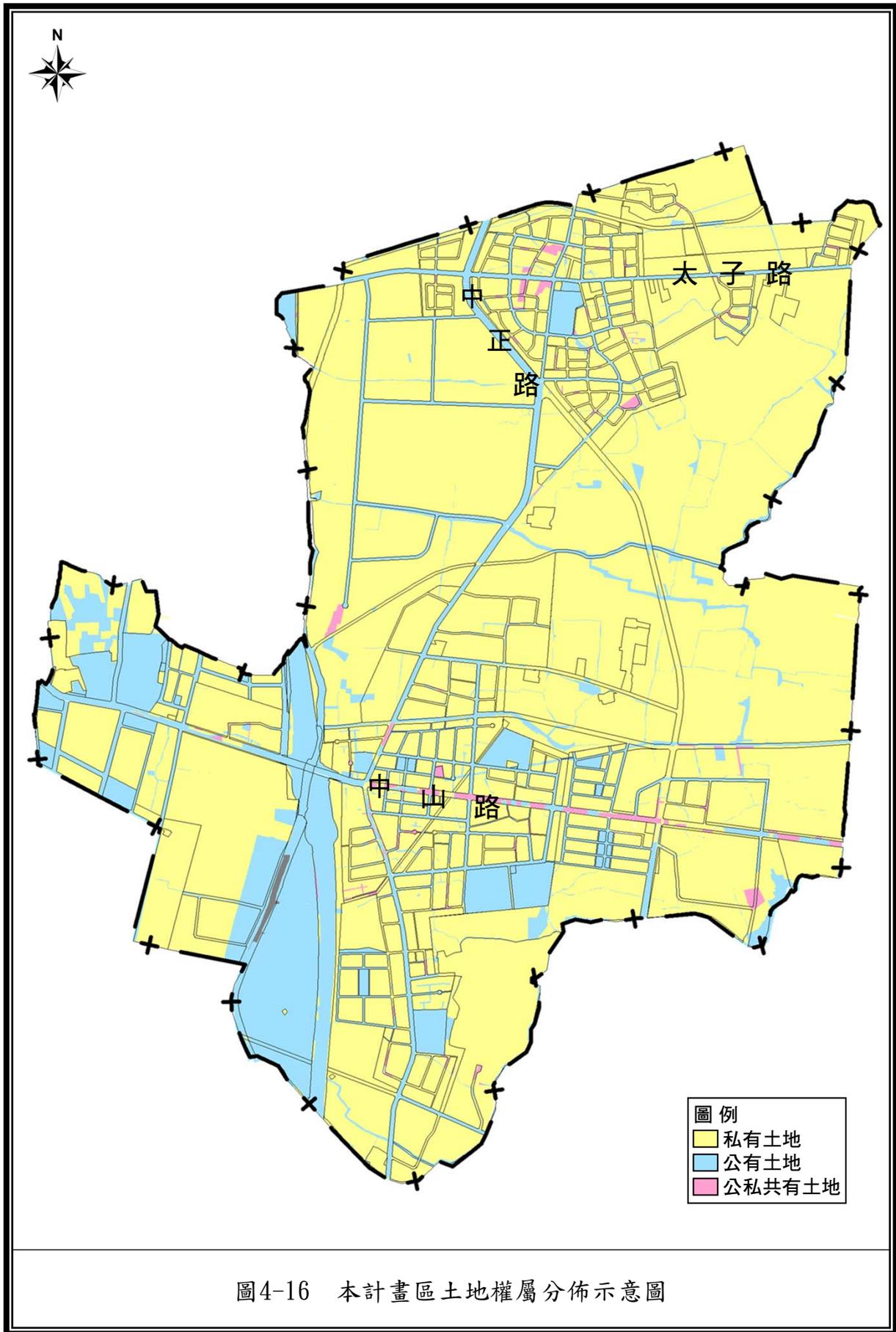


圖4-16 本計畫區土地權屬分佈示意圖

二、公告土地現值

計畫區內土地以公告現值每平方公尺 2 萬元以下居多，面積約 665.3352 公頃，佔計畫區土地 72.12%，各公告現值區間之土地面積詳下表。

表 4-20 本計畫區土地公告現值統計表

土地公告現值(元/平方公尺)	面積(公頃)	比例(%)
5,000 以下	195.1929	21.16
5,001-1,0000	139.7972	15.15
10,001-15,000	129.3397	14.02
15,001-20,000	201.0053	21.79
20,001-30,000	169.3067	18.35
30,001-40,000	51.0878	5.54
40,001 以上	34.7670	3.77
未登錄地	2.0524	0.22
總計	922.5491	100.00

註：本表土地權屬係以土地登記簿謄本屬性資料予以彙整分析，導致與本計畫區總面積 922.19 公頃未儘相等。
資料來源：臺南市政府；本計畫整理。

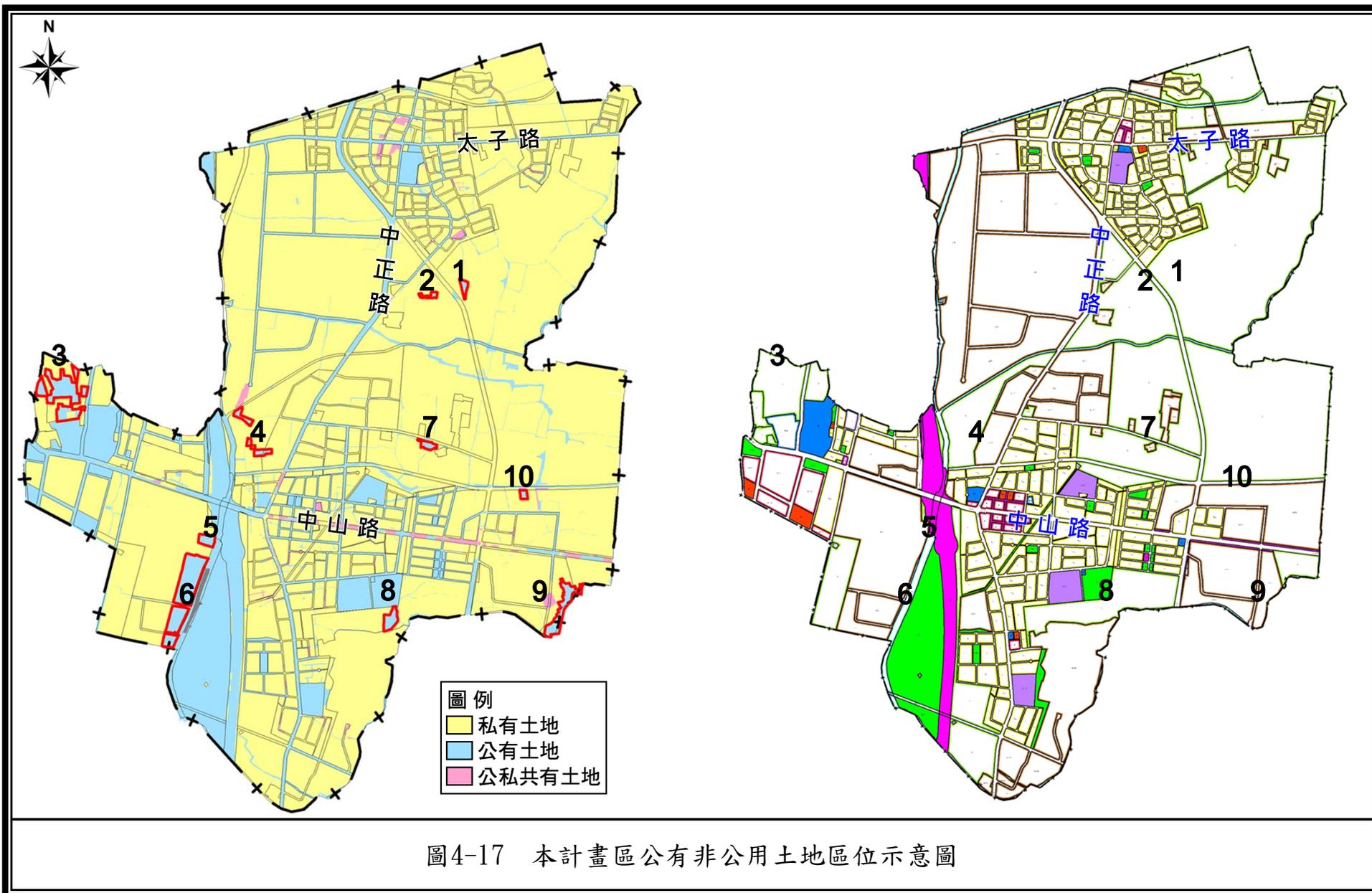
三、一般使用分區之大型公有地

為促進公有土地活化利用，結合地方發展政策並帶動周邊地區發展，本計畫清查計畫區內具一定規模公有非公用土地。

表 4-21 本計畫區公有非公用土地列表

編號	所有權人	管理機關	使用分區	使用現況	面積(公頃)
1	中華民國	財政部國有財產署	農業區	農業使用	0.3088
2	中華民國	財政部國有財產署	農業區	農業使用	0.2240
3	臺南市	臺南市政府民政局、 臺南市政府農業局、 臺南市政府財政稅務局	農業區、 宗教專用區	空地、雜林草地使用	4.2161
4	中華民國	財政部國有財產署	乙種工業區、 農業區	空地、雜林草地使用	0.4921
5	中華民國	教育部	乙種工業區	空地、雜林草地使用	0.5487
6	中華民國	教育部	乙種工業區	空地、雜林草地使用	5.2529
7	中華民國	財政部國有財產署	農業區	空地、雜林草地使用	0.3747
	臺南市	臺南市政府地政局、 臺南市仁德區公所			
8	臺南市	臺南市政府地政局	農業區	空地、雜林草地使用	0.7676
9	中華民國	財政部國有財產署	乙種工業區	空地、雜林草地使用 喪葬業使用	0.8280
	臺南市	臺南市政府地政局			
10	中華民國	財政部國有財產署	乙種工業區	空地、雜林草地使用	0.2039

資料來源：臺南市政府；本計畫整理。



檔 號：

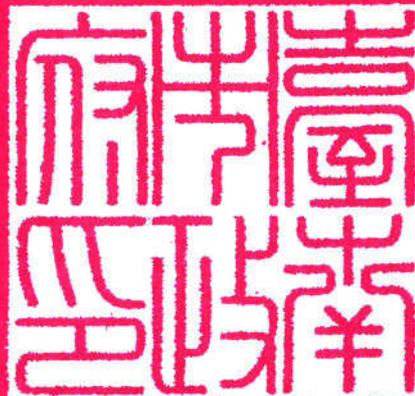
保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年2月3日

發文字號：府都規字第1100157000A號

附件：計畫圖（比例尺三千分之一）及計畫書各1份。



主旨：「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」案自110年2月5日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110年1月19日台內營字第1100800176號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國110年2月5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。

市長黃偉哲

第五章 發展預測與檢討分析

壹、計畫人口分析預測

現行計畫之計畫人口為 38,500 人，本計畫分別以計畫區人口預測結果及修正全國區域計畫之分派結果予以重新檢討。

一、計畫區人口預測

本計畫以近年之人口數為基礎資料，採用線形成長法、對數成長法、二次曲線成長法、指數成長法、乘冪成長法等 5 種趨勢成長數學模式進行人口預測，試算結果線形成長法、對數成長法、二次曲線成長法、指數成長法與乘冪成長法 R^2 值皆 0.9 以上，故以該五種推估方式推估至民國 115 年人口數 32,814~36,575 人，平均值為 34,540 人。

表 5-1 本計畫區計畫人口預測推估表

民國 (年)	計畫區人口 (人)	線形成長法	對數成長法	二次曲線 成長法	指數成長法	乘冪成長法
		$R^2=0.9744$	$R^2=0.9194$	$R^2=0.9917$	$R^2=0.969$	$R^2=0.9299$
97	28,003	28,098	28,693	28,138	28,072	28,638
98	28,469	28,533	29,232	28,679	28,488	29,170
99	28,855	28,968	29,673	29,189	28,910	29,612
100	29,532	29,403	30,046	29,670	29,338	29,991
101	30,314	29,838	30,369	30,120	29,772	30,323
102	30,795	30,273	30,653	30,540	30,213	30,619
103	31,017	30,709	30,908	30,930	30,660	30,887
104	31,423	31,144	31,138	31,290	31,115	31,131
105	31,664	31,579	31,349	31,619	31,575	31,355
106	32,018	32,014	31,542	31,919	32,043	31,563
107	32,164	32,449	31,721	32,188	32,517	31,756
108	32,204	32,884	31,888	32,427	32,999	31,937
115	-	35,930	32,814	33,258	36,575	32,963
預測值	-	平均值為 34,308 人				

資料來源：本計畫推估整理。

二、現行本計畫區可容納人口總量推估

本計畫住宅區面積 150.41 公頃，其中住一面積 5.39 公頃，容積率 185%；住二面積 10.77 公頃，容積率 200%；住三面積 134.25 公頃，容積率 200%，可供居住總樓地板面積約 3,000,115 平方公尺，以每人居住樓地板面積 85 平方公尺計算，可容納 35,295 人。

表 5-2 本計畫區可容納人口推估表

使用分區	現行計畫面積 (公頃)	容積率 (%)	可供居住樓地板面積 (m ²)	可容納人口數 (人)
住一	5.39	185	99,715	1,173
住二	10.77	200	215,400	2,534
住三	134.25	200	2,685,000	31,588
小計	150.41	--	3,000,115	35,295

資料來源：本計畫推估整理。

註：1.每人居住樓地板面積=(住宅區開闢面積 × 平均容積率) / 現況人口數=(1,287,435 m² × 200%) / 31,017 人 =83.01 m²/人 ≈ 85 m²/人。

2.可供居住樓地板面積=現行計畫面積(m²) × 容積率。

三、以區域計畫分派本計畫人口

(一)現行計畫人口

本計畫區現行計畫人口為 38,500 人。

(二)修正全國區域計畫分派人口總量

修正全國區域計畫推估 115 年全市人口總量為 189 萬人，本計畫經比較縣市合併後之人口總數，仁德區人口佔臺南市之比例約為 4.52%，本計畫區佔仁德區人口比例約為 42.43%，遂依此比例及前開全市人口預測值，回推民國 115 年仁德區預測人口數約為 85,428 人，本計畫區計畫目標年人口約為 36,238 人。

四、小結

綜上，本計畫區現行計畫人口為 38,500 人，依趨勢預測法至民國 115 年平均值為 34,540 人，可容納人口數為 35,295 人；另依據修正全國區域計畫分派之計畫人口數約為 36,238 人，考量本計畫區係屬人口成長都會地區，具城鄉發展競爭優勢與潛力，故維持計畫人口為 38,500 人。

貳、土地使用分區檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區之計畫人口數 38,500 人及實際發展現況與需求等，分別對本計畫區土地使用分區進行初步檢討。

一、住宅區

現行計畫住宅區面積約 150.41 公頃，使用面積 128.74 公頃，使用率為 85.59%，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，住宅區面積應依據未來計畫人口居住需求預估數計算。依本計畫住宅區容積率(住一為 185%、住二及住三為 200%)及每人居住樓地板面積約 85 平方公尺計算，現行劃設之住宅區可容納 35,295 人居住(詳上表 5-2)，推估本計畫尚可劃設約 13.62 公頃之住宅區。本次檢討除配合地籍調整、計畫邊界調整及計畫道路系統及公共設施保留地檢討解編予以變更外，其餘維持現行計畫。

二、商業區

現行計畫商業區面積約為 17.16 公頃(含商一、商二-1 及商二-2)，使用面積 7.73 公頃，使用率為 45.05%，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條有關商業區檢討規定，以下列方式估算計畫區應劃設之商業區面積：

(一)依計畫人口規模檢討

有關商業區劃設標準為計畫人口逾三萬至十萬人口者，其中三萬人口之商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準，其餘超出三萬人部分，則以每千人不得超出 0.50 公頃為準。按此標準及本計畫區計畫人口 38,500 人計算，商業區面積之劃設不得超過 17.75 公頃，故扣除現行計畫商業區面積後，尚可劃設 0.59 公頃之商業區。

(二)商業區總面積占都市發展用地總面積之比例

「全國區域計畫」將臺南市劃屬為主要核心之都市階層，未來商業區將不得超過都市發展用地總面積 15%，由此推計，都市發展用地面積為 616.49 公頃，共計可劃設 92.47 公頃商業區，故扣除現行計畫商業區面積後，尚可劃設 75.31 公頃之商業區。本次檢討除配合地籍調整予以變更外，其餘維持現行計畫。

三、甲種工業區

現行計畫甲種工業區面積約 89.34 公頃，現況已使用面積 75.95 公頃，使用率為 85.02%，其中從事工業使用者即佔 75.83%，且主要為製造業及相關產業類別使用，經檢討宜維持現行計畫。

四、乙種工業區

現行計畫乙種工業區面積約 177.99 公頃，現況已使用面積 117.86 公頃，使用率為 66.22%，其中從事工業使用者即佔 45.49%，經檢討宜維持現行計畫。考量仁德區都市發展定位及空間結構趨勢、產業結構轉變、使用現況及淹水潛勢環境限制等，將工業區空間劃分為「維持工業使用地區」及「促進產業轉型地區」。

五、零星工業區

現行計畫零星工業區面積約 6.75 公頃，現況已使用面積 4.87 公頃，開闢率為 72.15%。考量零星工業區多為早期配合原登記有案、具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃設，爰經檢討後，除「零工六」配合原核准工業用地範圍訂正計畫圖外，其餘宜維持現行計畫。

六、文教區

現行計畫文教區面積約 0.75 公頃，現況已開闢，為現有之臺南市私立城光國民中學使用，經檢討宜維持現行計畫。

七、轉運及旅遊服務專用區

現行計畫轉運及旅遊服務專用區面積約 2.84 公頃，規劃作為未來臺南市往南國道客運、幹支線公車、市區公車轉乘接駁使用，經檢討宜維持現行計畫。

八、宗教專用區

現行計畫宗教專用區 4 處(編號「宗一」至「宗四」)，計畫面積合計約 2.26 公頃，其中「宗(附)一」、「宗三」及「宗四」現況皆已開闢，且皆為依照「寺廟登記規則」合法登記有案之寺廟，經檢討後除「宗(附)一」配合計畫邊界調整予以變更外，餘宜維持現行計畫。

九、加油站專用區

現行計畫共劃設 2 處，面積共計約 0.27 公頃；「油(專)一」現為嘉仁加油站，「油(專)二」現為中油公司仁德加油站，經檢討宜維持現行計畫。

十、第一種電信專用區

現行計畫第一種電信專用區面積約 0.19 公頃，現況為中華電信股份有限公司所有之機房，經檢討宜維持現行計畫。

十一、河川區

現行計畫河川區面積約 15.26 公頃，為三爺溪主、支流之一部分。除配合計畫邊界調整變更河川區範圍外，其餘經檢討宜維持現行計畫。

十二、河川區兼供道路使用

現行河川區兼供道路使用面積約 0.05 公頃，經檢討宜維持現行計畫。

十三、保護區

現行保護區面積約 0.12 公頃，位「工甲」甲種工業區西側之中山高速公路旁，係作隔離緩衝之用，經檢討宜維持現行計畫。

十四、農業區

現行計畫農業區面積合計約 290.27 公頃，主要分布於都市發展用地外圍，現況為農業使用(133.74 公頃)、工業使用(30.64 公頃)、閒置使用(97.68 公頃)及其他使用(28.21 公頃)等，為維護糧食安全，經檢討現況為農業使用者，宜維持現行計畫，惟計畫區西側鄰臺南市東區之農業區，現況非農業使用地區且周邊空間發展機能已非屬農業生產機能，得配合都市發展需求適度檢討轉型，另於零星工業區「零工六」西側之農業區，配合零星工業區範圍訂正變更為工業區。爰此，除配合計畫邊界調整、工業區範圍訂正及都市實際發展需求予以變更外，其餘維持現行計畫。

參、公共設施用地檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本計畫區之計畫人口數 38,500 人及實際發展現況與需求，分別針對本計畫區公共設施用地進行檢討。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 5 處，計畫面積 1.44 公頃，其中機 3 刻納入「變更仁德都市計畫(部分第二種住宅區、『機 3』機關用地及道路用地為第二種住宅區(附)、綠地用地(附)、道路用地(附))」案檢討變更；另其餘 4 處依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，機關用地按實際需要檢討，除機 5 及部分機 1 經檢討後已無使用需求予以檢討變更外，其餘維持現行計畫。

二、醫院用地

現行計畫劃設醫院用地 1 處，計畫面積 5.67 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，醫院用地按實際需要檢討，爰除配合計畫邊界調整予以變更外，其餘維持現行計畫。

三、學校用地

(一)國民小學用地(簡稱「文(小)」用地)

1.文(小)用地需求推估

依教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」檢討，仁德區 108 年底人口數已達 76,094 人、國小學生數為 3,942 人，以比例分派推估至目標年計畫區國小學生數約 1,994 人，以教育部規定每生所需面積 13.8 平方公尺計算，推估目標年所需文小用地面積約 3.25 公頃，

2.文(小)用地檢核結果

現行計畫劃設文(小)用地 3 處，計畫面積 7.24 公頃，其中文(小)2(仁德國小)、文(小)3(長興國小)皆已開闢，文(小)1

現況係供市有籃球場地使用。經臺南市政府教育局(104年9月南市教永字第1040869149號函及108年5月29日南市教永字第1080621214號函)(詳附件四)表示,本計畫區尚未開闢之文中及文(小)1用地範圍內,均未有既成學校服務範圍含括、學童通學距離遙遠,且該2處學校用地係徵收取得,僅得開發供作學校使用,仍有使用需求,爰維持現行計畫。

(二)國民中學用地(簡稱「文(中)」用地)

1.文(中)用地需求推估

依教育部「國民中小學設備基準」檢討,仁德區108年底人口數已達76,094人、國中學生數為1,736人,以比例分派推估至目標年計畫區國中學生數約878人,以教育部規定每生所需面積16.7平方公尺計算,推估目標年所需文中用地面積約2.62公頃。

2.文(中)用地檢核結果

現行計畫劃設文(中)用地1處,計畫面積3.60公頃,現況係供市有棒球場地使用,經臺南市政府教育局(104年9月南市教永字第1040869149號函及108年5月29日南市教永字第1080621214號函)(詳附件四)表示,仍有使用需求,爰維持現行計畫。

四、公園用地、公園用地(兼供兒童遊樂場使用)及兒童遊樂場用地

(一)開放空間設施檢討標準

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定,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;公園包括閭鄰公園及社區公園,且體育場所面積之二分之一可併入公園面積計算。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公頃為原則;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公頃為原則。

(二)開放空間設施檢核結果

1.面積需求檢討

現行計畫劃設之開放空間設施包括公園用地 2 處，計畫面積 2.00 公頃；公園用地(兼供兒童遊樂場使用)17 處，計畫面積 4.14 公頃；兒童遊樂場用地 3 處，計畫面積 0.71 公頃；滯洪池用地(兼供公園使用)1 處，計畫面積 22.88 公頃。本計畫區內共計六個里，以每一里作為一閭鄰單位，至少應劃設 0.6 公頃用地為原則(含兒童遊樂場用地、公園用地最小面積各 0.1 公頃及 0.5 公頃)，經檢討本計畫區內開放空間設施需求面積為 3.60 公頃，現行計畫劃設面積為 19.82 公頃(公園用地、兒童遊樂場用地、公園用地(兼供兒童遊樂場使用)、1/2 體育場用地、1/2 滯洪池用地(兼供公園使用)之總和)，故符合前述檢討需求。

2.服務範圍檢討

另以服務範圍 500 公尺檢討本計畫區內之公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地服務圈域，目前本計畫區內劃設之公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地可涵蓋本計畫之住宅區及商業區等生活群聚範圍，詳圖 5-1。

(四)小結

本次通盤檢討除配合計畫邊界調整、縫合都市發展腹地及因應整體都市發展結構予以檢討變更外，其餘公園用地、公園用地(兼供兒童遊樂場使用)及兒童遊樂場用地仍維持現行計畫；至無用地需求之開放空間設施用地檢討，應具有全市通案性檢討及處理原則，已另於公共設施用地專案通盤檢討案辦理。

五、體育場用地

現行計畫劃設體育場用地 1 處，計畫面積 3.06 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，應考量實際需要檢討，爰配合現況已開闢，維持現行計畫。

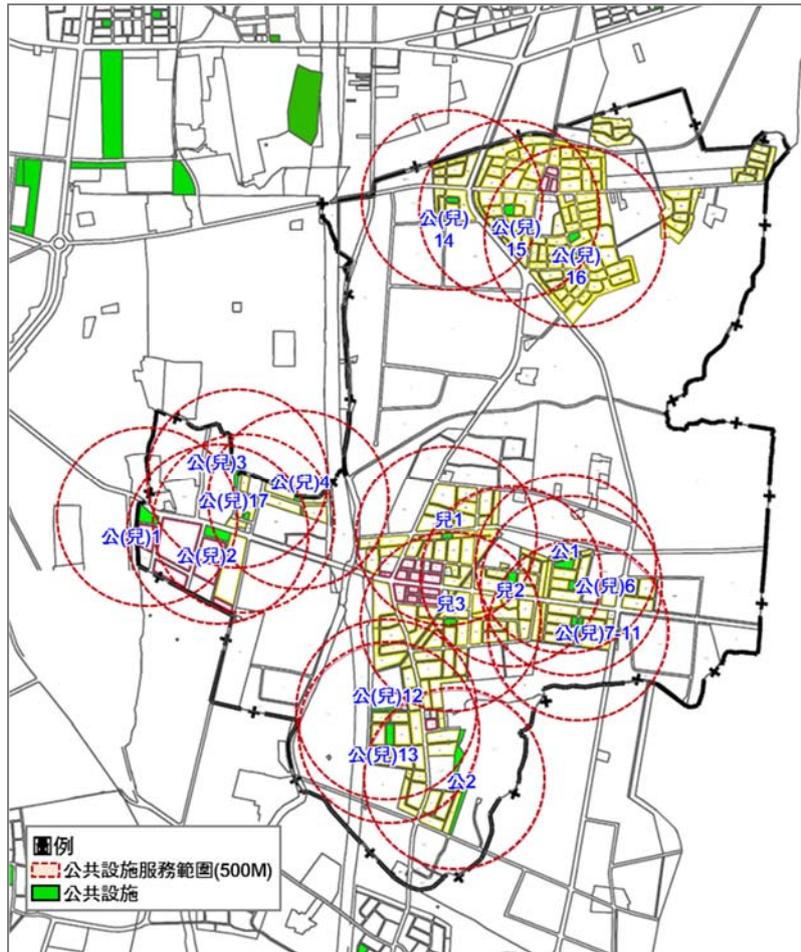


圖 5-1 本計畫公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地服務範圍檢討示意圖

六、綠地(帶)用地

現行計畫劃設綠地(帶)用地 8 處，計畫面積 0.99 公頃，其中綠 6~綠 10 原為配合 161 仟伏山上~臺南電纜線路通過範圍所劃設。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，綠地用地按自然地形或其設置目的檢討，經檢討宜維持現行計畫。

七、廣場(含人行廣場)用地、廣場用地

現行計畫劃設廣場(含人行廣場)用地 1 處，計畫面積為 0.77 公頃；廣場用地 11 處，計畫面積 1.81 公頃。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，廣場(含人行廣場) 用地、廣場用地按實際需要檢討，故除配合計畫邊界調整、實際發展現況予以檢討變更外，其餘維持現行計畫。

八、停車場用地及廣場用地(兼供停車場使用)

(一)停車場用地需求推估

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定檢討，停車空間不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求；因此，按臺南市 108 年度資料統計每千人汽車持有數 313.10 輛，本計畫區計畫人口 38,500 人，其停車需求為 12,055 輛，以車輛預估數 20%推算後，本計畫區停車席次需求為 2,411 輛。

(二)停車場用地檢核結果

現行計畫劃設停車場用地 7 處（包括轉運及旅遊服務專用區細部計畫之停(細)），計畫面積為 2.92 公頃；廣場用地(兼供停車場使用)2 處，計畫面積為 0.32 公頃。本計畫如均採平面式停車場設置，約可提供 1,506 輛停車席次（以平面停車場每輛車所需停車空間 30 平方公尺，廣場用地(兼供停車場使用)以土地二分之一計算）。考量停 3、停 4、停(細)鄰近仁德交通轉運樞紐且面積大於 0.20 公頃，較具立體化停車之設置需求，參酌「都市計畫法臺南市施行細則」第 39 條規定以容積率 360%設計，並以立體停車場每輛車所需停車空間 40 平方公尺計算，本計畫區可提供 2,620 停車位席次，可滿足計畫區停車需求，詳表 5-3。

(三)小結

本次通盤檢討除配合台糖鐵路用地土地檢討予以新增廣場用地(兼供停車場使用)外，原計畫停車場用地、廣場用地(兼供停車場使用)均予以維持。

表 5-3 本計畫區停車空間車輛數推估表

不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求	計畫人口	108 年每千人汽車持有數	推估車輛數(輛)	需求車輛數(輛)	供給車輛數(輛)
	38,500	313.10	12,055	2,411	2,620

資料來源：本計畫整理。

九、市場用地

現行計畫劃設市場用地 3 處，計畫面積 0.54 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，市場用地按實際需要檢討，故除市 3 經檢討後已無取得需求予以檢討變更外，其餘維持現行計畫。

十、電路鐵塔用地

現行計畫劃設電路鐵塔用地 4 處，計畫面積為 0.28 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，電路鐵塔用地按實際需要檢討，經檢討維持現行計畫。

十一、鐵路用地

現行計畫劃設之鐵路用地面積為 0.10 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，鐵路用地按實際需要檢討，爰配合實際發展現況予以檢討變更。

十二、臺糖鐵路用地

現行計畫劃設之臺糖鐵路用地面積為 0.49 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，臺糖鐵路用地按實際需要檢討。因現況臺糖鐵路用地已閒置且多已無軌道遺跡，爰配合其毗鄰東側住宅區建築線指定、以及路外停車空間需求均予以檢討變更。

十三、高速公路用地

現行計畫劃設之高速公路用地面積為 18.84 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，高速公路用地按實際需要檢討，經檢討維持現行計畫。

十四、高速公路用地(兼供道路使用)

現行計畫劃設之高速公路用地(兼供道路使用)面積為 0.12 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，高速公路用地(兼供道路使用)按實際需要檢討，經檢討維持現行計畫。

十五、高速公路用地(兼供河川使用)

現行計畫劃設之高速公路用地(兼供河川使用)面積為 1.11 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，高速公路用地(兼供河川使用)按實際需要檢討，除配合計畫邊界調整予以變更外，其餘維持現行計畫。

十六、滯洪池用地(兼供道路使用)

現行計畫劃設之滯洪池用地(兼供道路使用)面積為 0.44 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，滯洪池用地(兼供道路使用)按實際需要檢討，經檢討維持現行計畫。

十七、道路用地

現行計畫劃設之道路用地面積為 87.48 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，道路用地按交通量、道路設計標準檢討，故除配合計畫邊界調整、實際發展現況、道路系統銜接、縫合都市發展腹地及因應整體都市發展結構予以檢討變更外，其餘維持現行計畫。

十八、道路用地(兼供河川使用)

現行計畫劃設之道路用地(兼供河川使用)面積為 0.12 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，道路用地(兼供河川使用)按實際需要檢討，經檢討維持現行計畫。

十九、人行步道用地

現行計畫劃設 4 米人行步道用地共計 69 處 (詳圖 5-2)，計畫面積 1.83 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，人行步道用地按實際需要檢討，為利整體檢討之一致性，爰依圖 5-3 之原則檢討之。經檢討後，除下列 4 處人行步道用地予以調整變更外，其餘則維持現行計畫：

- (一)圖 5-3 編號 28、33(正義二街)、編號 40(正義路 205 巷)之人行步道用地，符合檢討原則(二)「人行道路已開闢，已有現有巷道且具車輛通行需求」，且土地皆為公有，爰配合實際通行情形及土地權屬範圍予以調整變更。
- (二)圖 5-3 編號 24 之人行步道用地，符合檢討原則(五)「周邊發展情形已無通行需求或已有替代性道路」，並經取得變更範圍及兩側全部土地所有權人之同意文件，且承諾依規定辦理回饋，爰予以檢討變更。

二十、抽水站用地

現行計畫劃設抽水站用地 1 處，計畫面積 0.12 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，抽水站用地按實際需要檢討，經檢討維持現行計畫。

二十一、都市計畫法第 45 條規定之五項公共設施

依都市計畫法第 45 條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫需求面積 92.22 公頃，現行計畫劃設 25.28 公頃，經檢討尚不足 66.94 公頃。

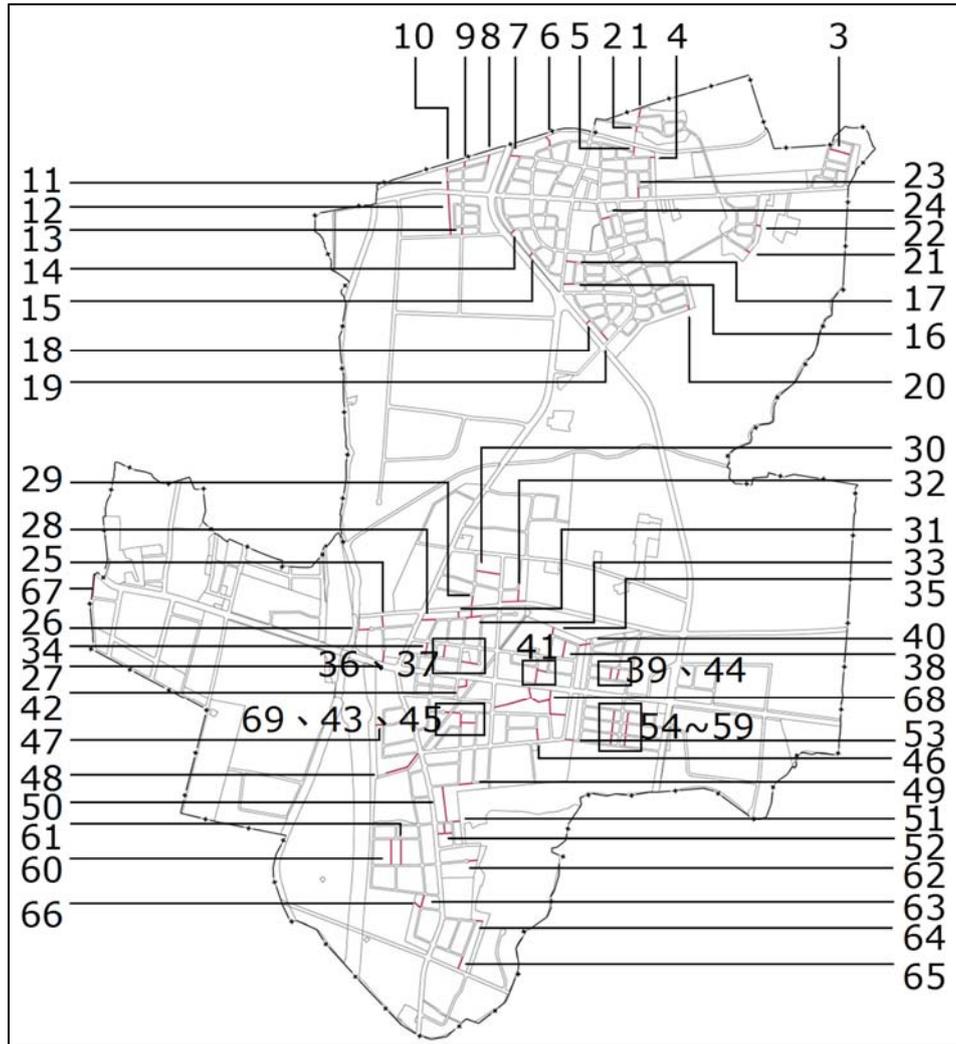


圖 5-2 本計畫人行步道分布示意圖

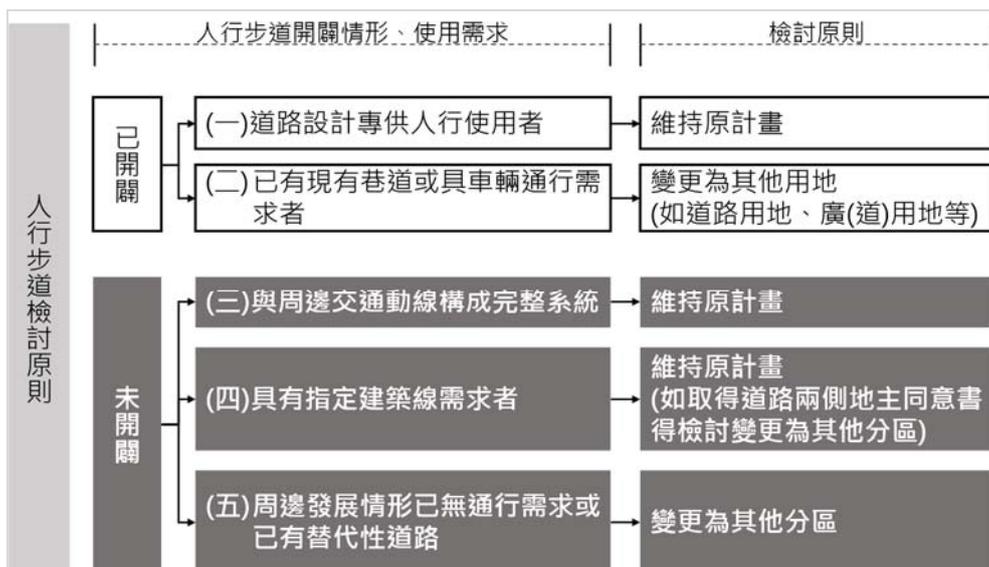


圖 5-3 本計畫人行步道檢討原則示意圖

表 5-4 本計畫區公共設施用地面積檢討分析表

項目	檢討標準	現行計畫	計畫人口 38,500 人		備註	
		面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)		
機關用地	依實際需要檢討之。	1.44	—	—		
醫院用地	依實際需要檢討之。	5.67	—	—		
學校用地	文小用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 12 m ² 。	7.20	3.25	+3.95	
	文中用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 14.3 m ² 。	3.60	2.62	+0.98	
開放空間設施用地	面積需求檢討	1.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。	19.82	3.60	+16.22	公園用地+兒童遊樂場用地+公園兼兒童遊樂場用地+1/2 體育場用地+1/2 滯洪池用地兼公園使用
		2.閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。				
	綠地用地	依實際需要檢討之。	0.99	—	—	
	公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場用地	應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	25.24	92.22	-66.98	不足之部分，透過本次檢討變更於適當區位增設，或藉由未來農業區變更，以循序漸近補足此五項公共設施需求面積。
體育場用地	依實際需要檢討之。	3.06	—	—		
廣場(含人行廣場)用地、廣場用地	依實際需要檢討之。	2.58	—	—		
停車場用地	詳表 5-3 所示	—	—	—		
市場用地	依實際需要檢討之。	0.54	—	—		
電路鐵塔用地	依實際需要檢討之。	0.28	—	—		
鐵路用地	依實際需要檢討之。	0.10	—	—		
臺糖鐵路用地	依實際需要檢討之。	0.49	—	—		
高速公路用地	依實際需要檢討之。	18.84	—	—		
高速公路用地(兼供道路使用)	依實際需要檢討之。	0.12	—	—		
高速公路用地(兼供河川使用)	依實際需要檢討之。	1.11	—	—		
滯洪池用地(兼供道路使用)	依實際需要檢討之。	0.44	—	—		
道路用地	依實際需要檢討之。	89.52	—	—		
道路用地(兼供河川使用)	依實際需要檢討之。	0.12	—	—		

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法及本計畫整理。

肆、現有巷道存廢檢討

一、現有巷道現況

依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巷道應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。關於既成道路，在本市建築管理自治條例係以「現有巷道」含括在內，本次通盤檢討經查歷年(66 年~100 年)建築線指示(定)申請書圖清查，計畫區內曾指定建築線之現有巷道共計 124 處，詳表 5-5 及圖 5-4 所示。

表 5-5 本計畫區現有巷道現況資料表

編號	路寬 (公尺)	公地 比例	編號	路寬 (公尺)	公地 比例	編號	路寬 (公尺)	公地 比例	編號	路寬 (公尺)	公地 比例	編號	路寬 (公尺)	公地 比例
1	6.8-17.3	17%	26	5.2-9.7	1%	51	5.7-7.6	1%	76	5.9-8.1	34%	101	3.3-7.7	22%
2	7.2-8.6	1%	27	4.0-4.7	61%	52	4.3-8.0	31%	77	3.2-4.2	32%	102	4.9-5.2	0%
3	7.4-9.7	0%	28	7.1-10.4	16%	53	5.7-7.1	47%	78	5.1-5.7	0%	103	4.4-6.3	2%
4	4.8-6.2	38%	29	2.7-7.5	0%	54	7.9-8.5	0%	79	4.2-7.4	17%	104	4.6-8.6	9%
5	3.3-7.5	27%	30	4.7-7.9	60%	55	5.6-6.3	88%	80	8.5-10.3	0%	105	9.5-10.6	84%
6	7.6-8.3	3%	31	3.8-7.3	49%	56	4.5-8.3	4%	81	4.3-5.9	0%	106	7.0-7.1	86%
7	12.1-12.7	0%	32	11.7-12.8	0%	57	3.9-6.3	47%	82	2.6-5.6	54%	107	8.8-11.3	1%
8	3.1-11.9	1%	33	4.2-6.7	60%	58	4.1-5.4	0%	83	3.1-4.0	0%	108	4.7-8.6	19%
9	6.8-10.5	1%	34	1.9-8.1	6%	59	2.3-3.5	0%	84	4.2-8.7	48%	109	4.5-9.1	28%
10	8.9-12.4	1%	35	3.8-8.0	18%	60	4.6-4.9	91%	85	6.0-8.5	1%	110	7.2-11.9	0%
11	8.9-11.7	0%	36	4.4-10.4	1%	61	4.5-14.5	100%	86	4.4-8.4	83%	111	6.8-10.5	42%
12	4.1-7.1	21%	37	8.6-12.6	0%	62	3.8-6.1	9%	87	3.3-7.2	74%	112	3.8-6.5	83%
13	6.1-12.4	30%	38	4.8-5.1	0%	63	3.5-3.9	0%	88	6.7-7.4	87%	113	5.8-7.5	35%
14	7.6-9.7	0%	39	1.9-8.2	0%	64	3.9-5.7	51%	89	3.6-3.8	0%	114	6.3-7.1	100%
15	7.1-9.5	51%	40	5.4-6.1	49%	65	4.3-8.3	0%	90	3.1-4.7	0%	115	2.7-6.8	47%
16	2.7-9.2	53%	41	4.9-9.9	60%	66	4.6-5.8	0%	91	5.6-7.6	0%	116	7.1-8.0	93%
17	4.6-8.6	0%	42	7.7-7.9	0%	67	7.4-9.5	22%	92	4.9-6.4	0%	117	5.2-8.2	37%
18	6.3-8.7	0%	43	4.7-5.7	60%	68	6.7-7.0	0%	93	3.9-6.0	32%	118	6.8-10.9	51%
19	3.4-10.1	82%	44	5.7-6.0	43%	69	8.0	0%	94	11.7-17.1	37%	119	4.2-8.9	86%
20	7.9-12.1	0%	45	11.7-12.0	0%	70	5.6-7.6	60%	95	3.0-5.4	0%	120	3.1-4.6	43%
21	2.9-5.1	29%	46	5.7-8.8	62%	71	5.4-7.3	97%	96	5.3-8.5	47%	121	4.7-5.5	50%
22	10.3-12.8	1%	47	6.7-10.1	44%	72	1.5-6.7	5%	97	3.6-4.7	39%	122	4.7-6.8	61%
23	4.8-7.0	26%	48	7.2-8.0	0%	73	4.9-5.6	18%	98	5.2-6.8	88%	123	5.8-6.7	7%
24	8.9-9.8	0%	49	4.9-7.5	60%	74	6.8-8.1	1%	99	4.2-4.6	0%	124	5.7-5.8	50%
25	4.5-6.1	42%	50	4.6-7.3	4%	75	4.4-6.2	0%	100	7.4-15.9	68%			

資料來源：本計畫整理。

二、現有巷道檢討

評估本計畫區內現有巷道是否劃設為計畫道路之檢討原則如下：

(一)依土地使用分區判斷：

位於工業區、農業區及河川區之現有巷道，尚無迫切納入都市計畫道路系統之必要性，不納入檢討變更。

(二)依現有巷道檢討後是否導致畸零地判斷：

現有巷道劃設為計畫道路將造成土地畸零情形不具使用效益者，不納入檢討變更。

(三)依土地權屬判斷：

現有巷道劃屬公有土地者，因未涉及私有地主之土地利用權益，建議維持現況不納入檢討變更，未來視實際發展情形另行變更使用。但屬農田水利會之私有土地，因多供農田灌溉及排水使用，亦不納入檢討變更。

(四)依巷道寬度及連通情形判斷：

考量檢討變更後之通行安全性，現有巷道寬度小於4公尺者，不納入予檢討變更。另現有巷道寬度小於9公尺之無尾巷者，不利於車輛迴轉，亦不納入檢討變更。

(五)特殊個案檢討原則：

- 1.計畫道路偏移情形：計畫道路尚未開闢，現有巷道與計畫道路線形呈偏移情形者，經交通、消防主管機關及研商會議討論確認，不影響通行及消防安全性，爰不納入檢討變更。
- 2.涉及其他公共設施用地：經檢核現有巷道符合上開通案性檢討原則，惟其範圍涉及其他公共設施用地，且該公共設施用地依法不可供通行者，經交通、消防主管機關及研商會議討論確認，不影響通行及消防安全性，爰不納入檢討變更。

- 3.依建築線指示(定)申請書圖模擬現有巷道檢討變更情形屬特殊個案者，考量部分路段實際路寬不足，留設最小道路寬度將涉及合法建物拆遷；既有道路無法兩端聯外等情形，經交通、消防主管機關及研商會議討論確認，不納入檢討變更。

四、檢討情形說明

就上述檢討原則，本計畫區內尚無建議劃設為計畫道路之現有巷道。

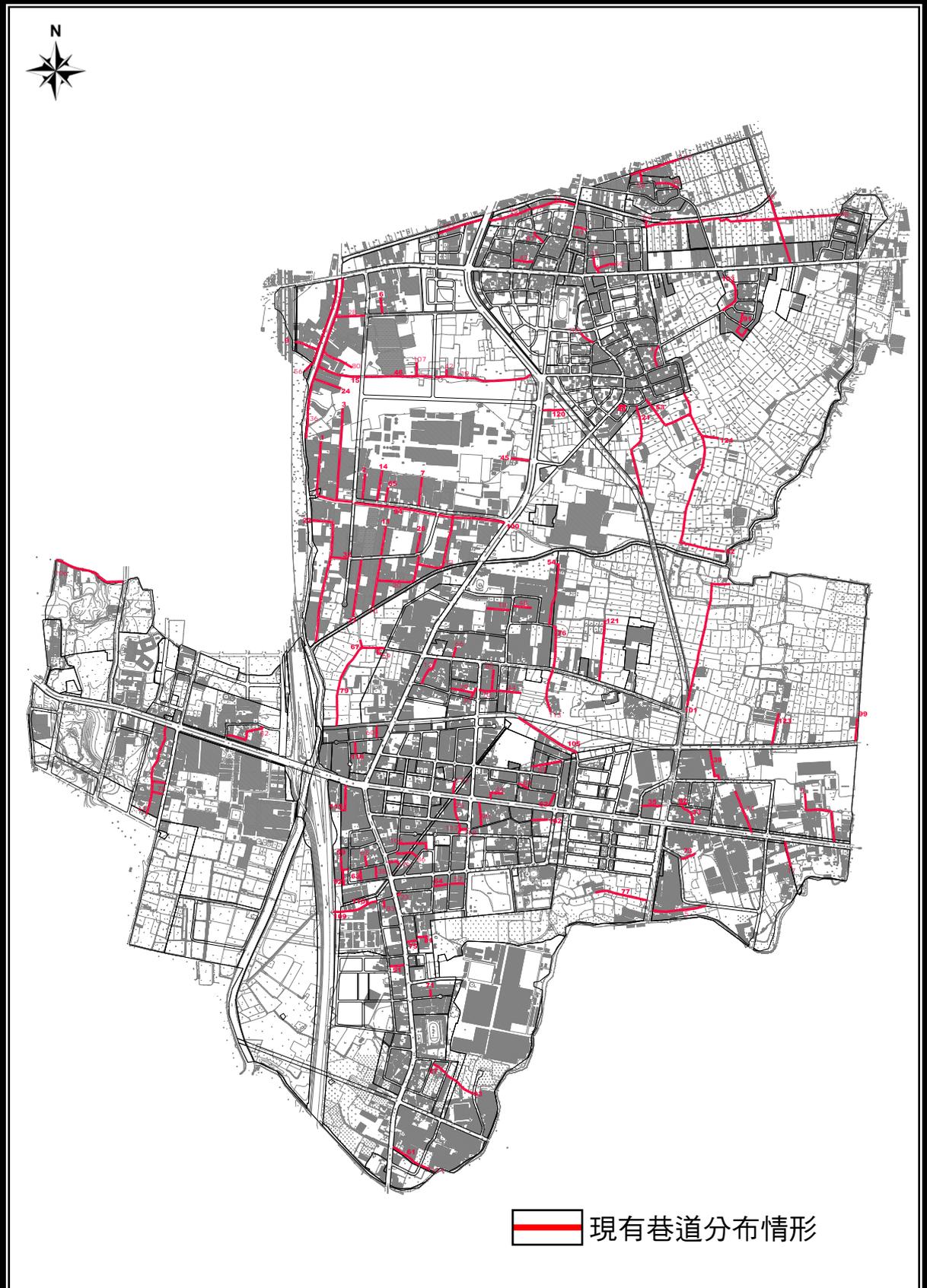


圖5-4 本計畫區現有巷道分布示意圖

第六章 計畫構想

壹、發展課題與對策

一、空間結構與縫合

課題一：縣市合併後大臺南都會區多核心結構成形，因應當前都市環境面臨的轉變與挑戰，應重新審視計畫區發展模式與主軸。

說明：

本計畫於第二次通盤檢討規劃時，依發展現況及「三中心、二軸線、五功能區」之原仁德鄉整體空間發展架構中購物中心、休閒文化軸、行政機能活動囊帶等基礎，研訂計畫原則及發展構想。但 99 年 12 月 25 日臺南縣市合併改制直轄市後，本計畫與鄰近都市計畫區之間發展更加密切、相互依存度高，整體都市空間結構正持續快速的改變，並面臨氣候變遷、都市空間結構改變與核心都市向外擴張壓力，都市發展機能與定位有待重新指認。

對策：

- 1.本計畫區土地使用呈現高度混合使用情形，發展能量仍受交通動線引導呈現軸線分布，爰應劃分尺度適中之地方空間機能圈域，其劃分原則可考量同質的都市紋理、完整的生活機能、群聚的產業活動及健全的防災統統，以探索具競爭力的地方資源，確立長期發展定位。
- 2.本計畫整體發展應包括土地使用、公共設施、交通系統及開放空間等規劃構想，結合仁德綜合轉運站、仁德捷運機場等重大公共工程建設投入，形塑共同的發展軸線或核心，帶動縣市合併後區域治理效應，充實本計畫區空間及產業發展環境。

課題二：本計畫與毗鄰都市計畫區部分邊界範圍未重合，配合已完成之地籍測量作業及都市計畫圖重製成果，進行都市計畫縫合及斷層邊界處理。

說 明：

本計畫周邊鄰接臺南市主要計畫、高速公路臺南交流道附近特定區計畫、歸仁都市計畫及高速公路永康交流道附近特定區計畫，因早期原行政區域與都市計畫隸屬不同主管機關，都市計畫測量、釘樁及行政管理不同，造成計畫範圍與鄰近都市計畫區重疊及錯開，土地難以認定使用分區、道路無法順接、土地開發方式及土地性質不同等情況。

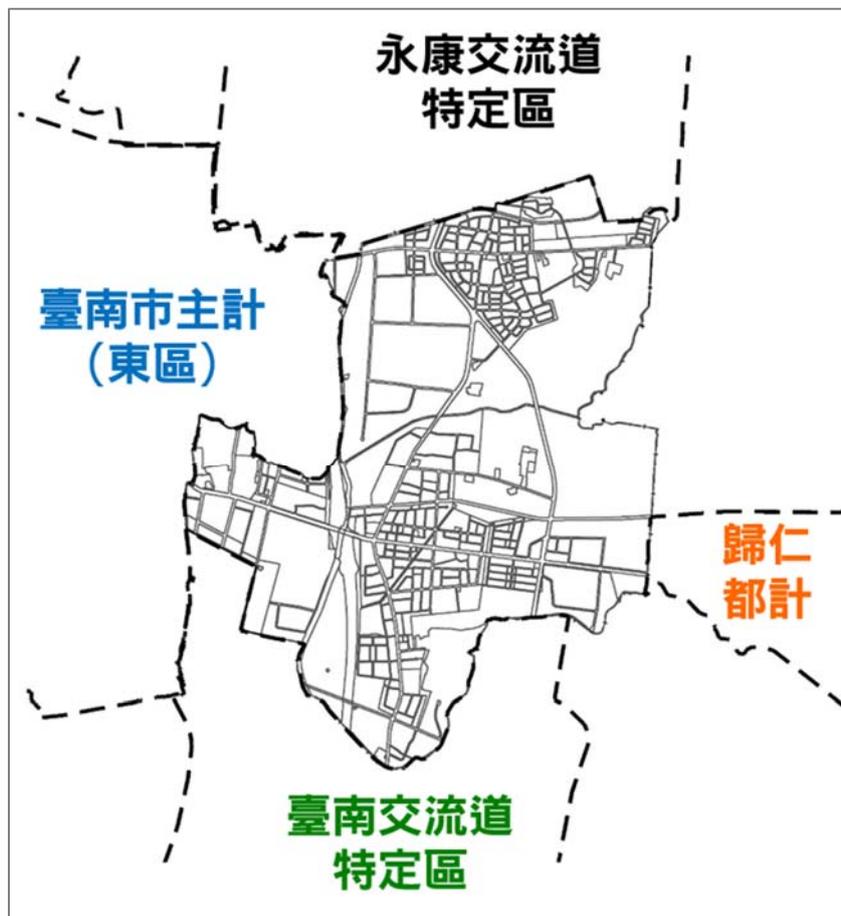


圖 6-1 本計畫區及周邊都市計畫分布示意圖

對 策：

- 1.依原計畫範圍意旨，配合本府地政局於 109 年修正「臺南縣市邊界地籍測量作業成果」，以及歸仁都市計畫、高速公路臺南交流道附近特定區計畫之計畫圖重製作業成果，檢討本計畫區銜接臺南市主要計畫、歸仁都市計畫、以及高速公路臺南交流道附近特定區計畫之計畫範圍，並訂定相關檢討變更原則，減少計畫執行爭議。
- 2.另本計畫區北側鄰高速公路永康交流道附近特定區計畫部分，考量該特定區計畫尚未完成計畫圖重製作業，且地籍圖係屬圖解數化區，故未予納入檢討。

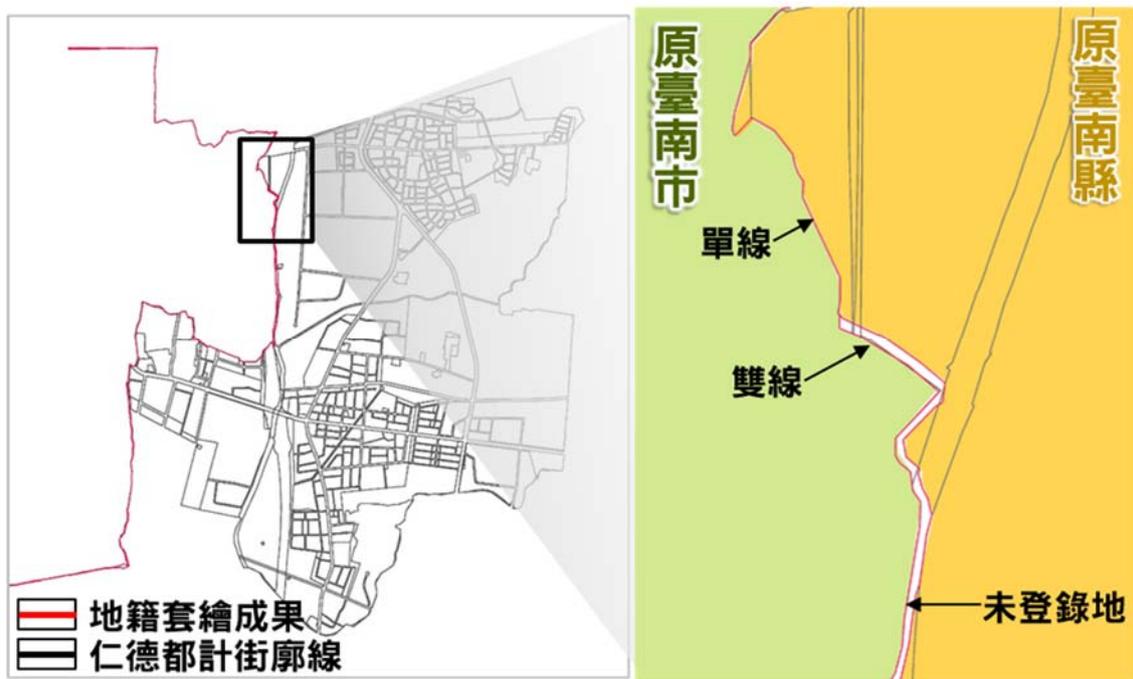


圖 6-2 臺南縣市邊界地籍測量作業成果類型示意圖

二、產業發展引導

課題一：因應空間結構趨勢及產業發展策略指導，工業區空間應予定位以引導產業發展。

說明：

- 1.因應中央工業政策及縣市合併後空間結構轉變，在相關重大建設的影響下，人口及發展重心已有往東擴張之趨勢；另一方面，近年來民間報編開發工業區如萬國通路產業園區、皇田集團工業區、埤仔頭工業區等，亦有多往歸仁、關廟移動擴散，顯示本計畫區產業用地應重新檢討，以為因應。
- 2.工業區土地供給因土地產權私有且細分化，造成工業區土地取得不易及難以整合開發利用，又早期擬定本計畫時多依現況劃設為工業區，故產業發展策略與土地使用規劃缺乏整合，使產業輪動遞補產生用地銜接的時空落差；因此，隨著本計畫區都市化程度提升及公共建設投入，地價亦隨之高漲，地主對於工業區土地有變更為其他高強度使用分區之期待，間接導致不願尋求產業發展之可能性而長期間置土地，而需地廠商卻仍有用地難尋問題，繼而不斷佔據都市外圍農業區。
- 3.本府已研訂「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」，以避免工業區土地零星變更，並整體規劃及通盤考量全市產業用地發展需求，其中涉及都市計畫工業區係以各生活圈可變更總量方式調控，並建議變更後引入之機能應優先參酌產業策略規劃。

對策：

仁德區整體產業用地係需求大於供給，本次通盤檢討進一步檢視計畫區內各個工業單元之發展定位，爰優先擇定良好產業群聚效果或具備未來產業發展潛力工業區，應列為產業發展重點區域。另工業區現況屬閒置或亟低度利用，應考量區位、人力資源、未來發展潛力等條件，作為評估工業區轉型再生策略，以促進地區環境改善，並達到適地適用之效益。依前述原

則，本計畫內工業區劃分為「維持工業使用地區」及「促進產業轉型地區」。

1.維持工業使用地區

本計畫區內產業群聚主要位於國道 1 號東側工業區(工甲、工乙二、工乙三、工乙七、工乙八、零工)，並向南延伸至高速公路臺南交流道附近特定區，除部分工業區因計畫道路未開闢而低度使用外，其餘皆已完成開發；爰考量現況從事工業使用率高仍有用地需求，且鄰近國道 1 號臺南交流道之交通優勢條件下，劃分為「維持工業使用地區」，未來應逐步改善基盤設施與創新研發設施。

2.促進產業轉型地區

仁德區具發展潛力的產業除製造業外，還包括與其有關之運輸倉儲、金融保險、社會服務等生產者服務業，以減低製造生產外部成本及提升創新研發專業化，顯示本地區這二種類型產業具有互動密切關係；另本計畫區國道一號以西地區承接都會核心區發展動能，加上市府刻正推動仁德綜合轉運站及捷運藍線仁德機廠建設計畫，將形成重要集居及消費次核心地區。因此，將「維持工業使用地區」以外之工業區(工乙一、工乙四、工乙五)劃分為「促進產業轉型地區」，未來應視產業政策及空間發展趨勢，並配合工業主管機關意見予以檢討，而轉型再生策略建議以健全產業發展為優先考量，促使已具發展潛力製造業及生產者服務業形成「再聚集」，可減少重新規劃產業園區所需審議與開發時程，並減少政府財政重複投入。

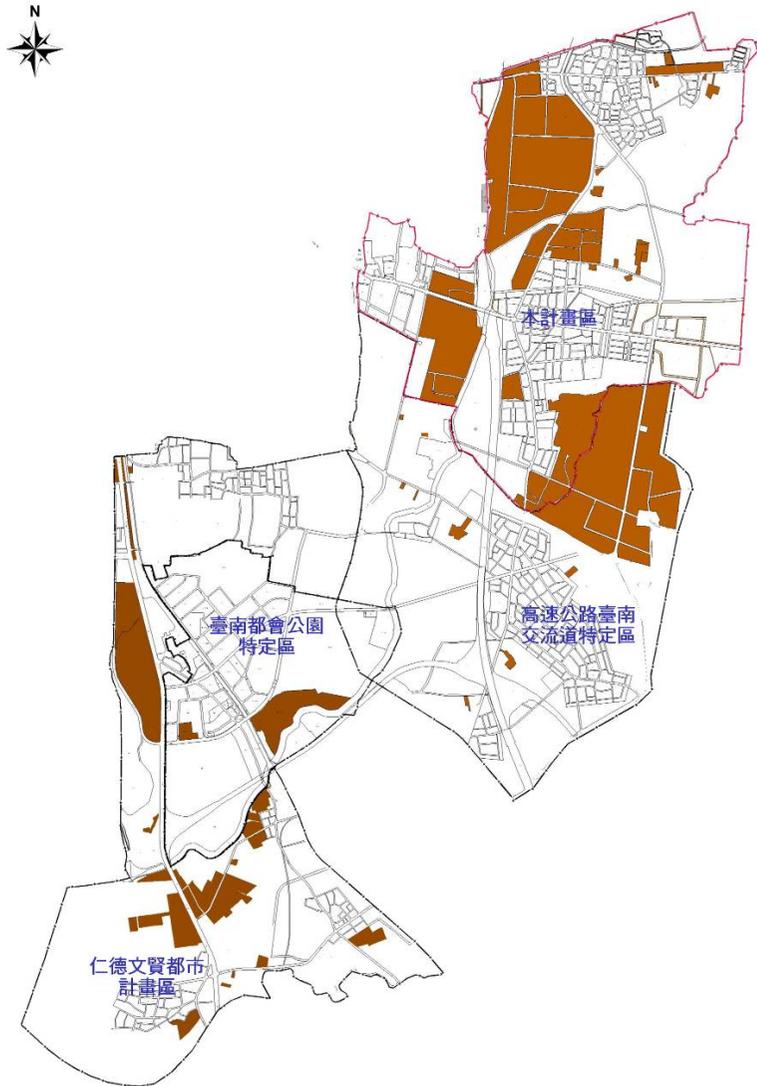


圖6-3 仁德區現行都市計畫工業區分布圖

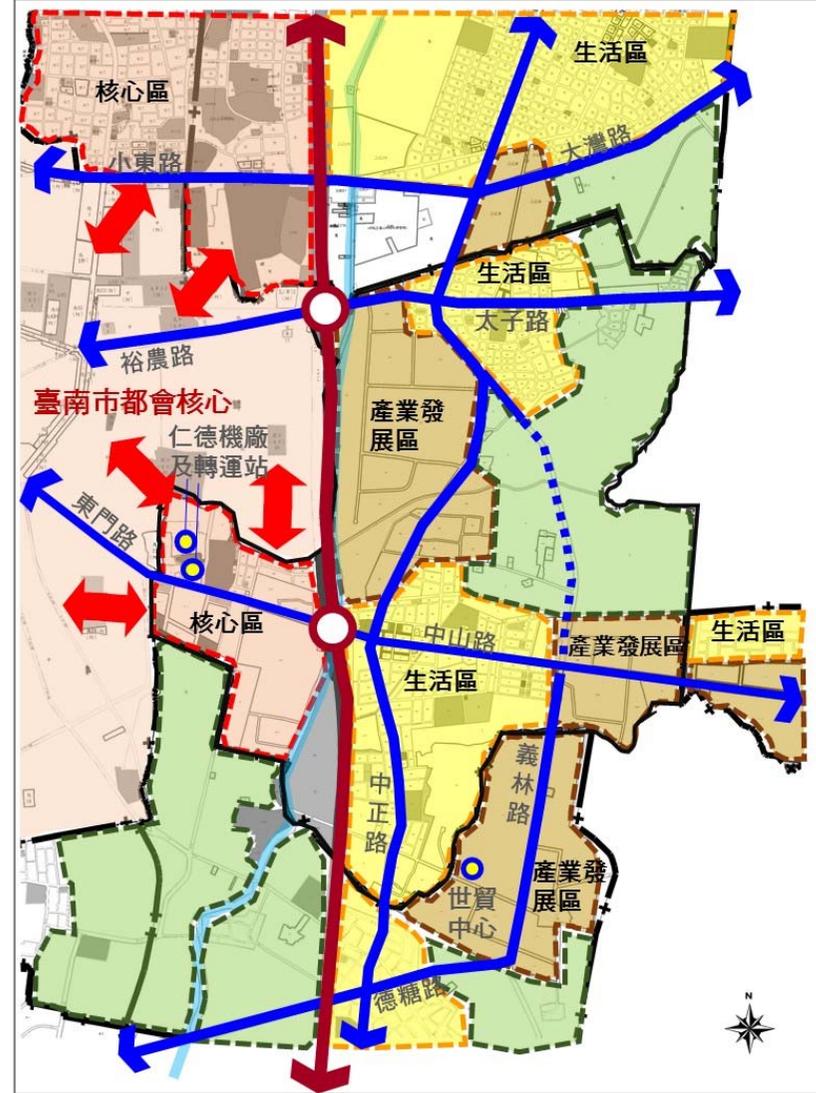


圖6-4 本計畫區空間發展軸帶與結構示意圖

課題二：農地資源受都市發展威脅，逐漸呈現蔓延趨勢，並面臨轉用之衝擊，農業區變應研擬規劃原則作為空間指導。

說明：

- 1.本計畫農業區多集中於都市計畫外圍地區，依土地使用調查結果顯示，農地分布已逐漸稀疏、破碎，其中亦有部分地區農地非農業使用之情況，顯示都市蔓延跡象日益加劇。
- 2.臺南縣市合併改制後消弭原縣市疆界，空間資源條件重新整併，諸如本計畫西側農業區(原為仁德第四公墓)緊鄰東區虎尾寮重劃區以及仁德綜合轉運站計畫，已由縣市邊陲翻轉為大臺南核心發展區位，爰依本計畫空間結構發展趨勢及相關重大建設計畫推動下，本計畫農業區應予以檢討，以維護農業生態資源，並兼顧未來城鄉發展迫切需求。

對策：

依據全國國土計畫、農委會糧食安全政策及臺南市國土計畫(草案)等內容指導，都市計畫農業區基於維護糧食安全目標，且應儘量維持為農業區，保留農業生產使用，除因應重大建設、配合都市計畫整併、新訂或擴大都市計畫之擬定，或生產環境遭受未登記工廠嚴重干擾之農業用地範圍外，不宜任意變更轉用，其中涉及都市計畫農業區指認為未來都市發展儲備用地之原則，係考量各都市計畫之人口發展率、都市計畫平均發展率及發展區位、都市計畫表明為都市發展腹地及因應重大建設具備都市發展需求等因素，並參考未來都市與產業發展之需求所劃設。

三、土地使用檢討

課題一：商二未依原指定大型購物中心開發使用，已不符合目前國家經濟發展政策，並受鄰近地區購物中心市場排擠效應及選逛型態轉變造成土地長期間置，應重新檢討商業發展定位。

說明：

- 1.民國 70 年代起，經濟部為了促進國內商業升級與零售業現代化，推動「商業現代化方案」及成立大型購物中心推動小組，藉以提高服務品質。而基於國民消費及均衡區域發展，經濟部並於民國 80 年將大型購物中心開發列為國家建設六年計畫(民國 80~85 年)中，預計在全台各地推動 18 個生活圈，每一個生活圈設置一至二處大型購物中心，冀希經由政策引導以催生這種結合購物、服務、休閒及文化之新型態商業在台灣落地生根。
- 2.本計畫商二原係配合上開國家建設六年計畫，以提供大型購物中心為主，爰於民國 80 年本計畫辦理第一次通盤檢討時將農業區變更為商業區(附)，並應另行擬定細部計畫；該細部計畫業於民國 86 年完成擬定，並依管制規定劃分為商二-1(供大型購物中心使用)、商二-2(供一般商業使用)。隨社經環境之變遷，商二周邊已有東區文化中心、南紡購物中心與仁德量販店等商圈，區域型商業機能發展蓬勃，本地區已無發展大型購物中心之利基，且生活與消費型態轉變促使綜合性商品零售服務興起，爰早期國家建設計畫以大型購物中心設立帶動市區近郊發展政策，已被百貨公司、超級市場、便利商店所取代，致商二-1 土地長期間置未能利用。
- 3.為瞭解地主對商二-1 之土地開發及規劃意見，本次通盤檢討於 107 年 1 月辦理意見調查及座談會(詳附件五)。商二-1 土地內依意見調查結果所示，有 80%之地主同意將商二-1 解除指定供大型購物中心使用，其同意解除者所有土地總面積比例達 84.01%

對 策：

- 1.民國 80 年代臺灣經濟發展政策以「重建社會經濟社序，謀求全面平衡發展」為目標推動國家建設六年計畫，以厚植產業潛力、均衡區域建設及提昇生活品質。隨著經濟成長及產業結構改變，經濟發展政策已重新導向推動知識經濟、產業再造及全球連結，爰本計畫商二指定供大型購物中心以帶動區域均衡發展之構想，已難配合現階段之經濟發展政策，以及刻正推動之前瞻基礎建設、建設新臺南十大旗艦計畫等相關重大建設計畫；再者，商二地區鄰接之中山路為國道 1 號高速公路臺南交流道之聯絡道，於尖峰時段服務水準受交流道進出之車流及號誌影響嚴重，倘大型購物中心設置後將加重該聯絡道路之負荷，且鄰近亦有後甲里斷層帶，未宜作為高強度活動使用。綜上所述，經重新檢視商二地區之政策配合性、市場需求性及環境容受力，並參酌地主意見調查成果後，爰將商二指定供大型購物中心使用予以解除。
- 2.有關本計畫商業區應作為商業使用之樓層數，前經內政部都市計畫委員會於 104 年 2 月 10 日第 845 次會審議「變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用分區管制要點)案」決議納入本次通盤檢討一併考量。經調查後，商一、商二-2 大多已開發建築使用而難以更易，爰建議維持原有市場發展機制；另商二-1 部分，應配合未來中山路北側之仁德綜合轉運站及仁德捷運機廠開發，整合強化地區商業發展及服務機能，並避免商業區土地住宅化，故其涉及商業使用之樓層數或其他土地使用分區管制者，因屬細部計畫處理範疇，建議納入該細部計畫通盤檢討妥予研討。

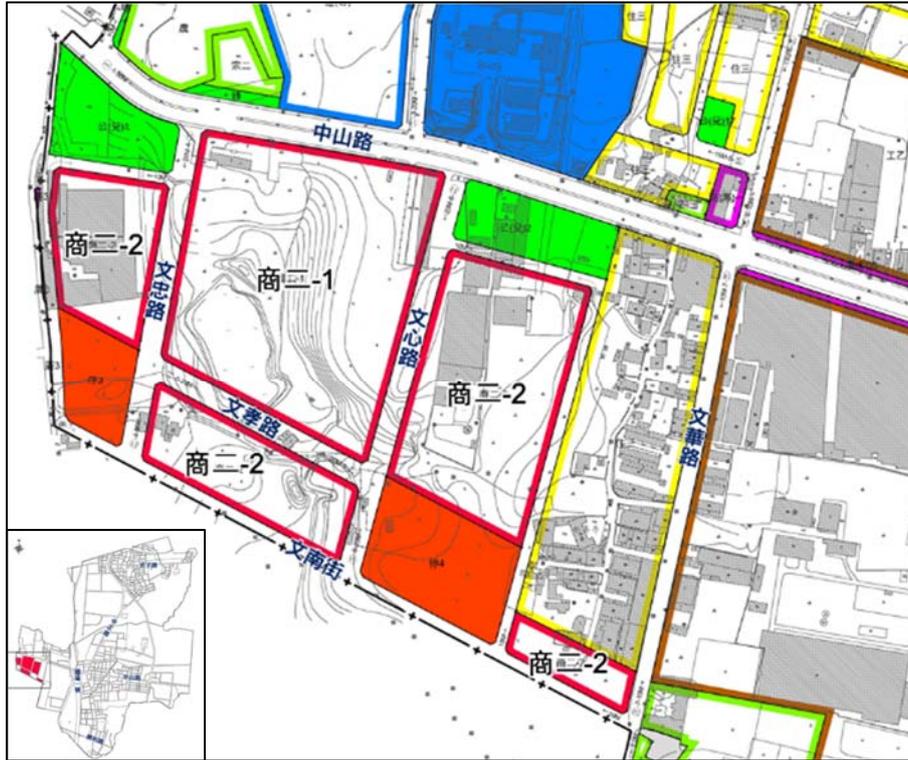


圖 6-5 本計畫「商二」商業區現行計畫示意圖

課題二：「零工六」零星工業區因計畫圖轉繪錯誤，致與工業主管機關核准登記範圍不一致，經查明其錯誤原因予以訂正

說明：

- 1.本計畫「零工六」原係民國 67 年 7 月 21 日公告發布「高速公路永康交流道附近特定區計畫核定案」劃設為「零工 37」，按擬定計畫之規劃原意，應依三榮印刷廠有限公司(已於 80 年 8 月 20 日撤銷公司登記，後由國榮印刷股份有限公司登記設廠)取得之工業用地範圍劃設為零星工業區，惟本計畫第二次通盤檢討採計畫圖重製方式辦理，因圖紙老舊模糊不清，導致重製展繪錯誤。
- 2.原核准登記之工業用地部分坐落於農業區內，將造成廠商無法增、改建廠房或辦理工廠(變更)登記，而致困擾。

對策：

「零工六」都市計畫書圖不符之情形，經查明錯誤原因後，應依原核准登記之工業用地範圍予以訂正。

四、公共設施用地計畫檢討

課題一：本計畫同時辦理公共設施用地專案通盤檢討，涉及整體公共設施保留地之處理構想，以及納入本次通盤檢討解編之公共設施檢討原則應避免相互競合

說明：

「變更仁德都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」已於 109 年 6 月 23 日辦理公開展覽作業完竣，並已提送本市都市計畫委員審議，涉及整體處理構想及檢討原則，爰納入本次通盤檢討處理之公共設施保留地，應避免相互競合。

對策：

1. 檢討處理構想應具一致性及公平性

爰本次通盤檢討及公共設施用地專案通盤檢討均依循內政部函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並依據檢討變更原則考量都市計畫區特性、使用需求及都市發展情形，全面檢視公共設施用地存廢提出檢討變更構想，爰兩者檢討處理構想及方式具有一致性及公平性。

2. 納入本次通檢應具急迫性及必要性

(1) 依據公共設施檢討構想，本計畫公園用地、公園用地（兼供兒童遊樂場使用）、兒童遊樂場用地、綠地等開放空間系統公共設施係以服務圈檢討為原則，服務圈內至少應有一處開放空間系統公共設施，經評估基地完整性及財務開發可行性，併同納入跨區市地重劃範圍，以加速公共設施取得開闢，因涉及全市通案性檢討處理原則，宜納入公共設施用地專案通盤檢討辦理。

(2) 其餘未涉及者，考量公共設施用專案通盤檢討審議期程較長，為保障地主開發使用權益，爰審酌個案情開發財務之可行性、及捐贈土地之利用性，原則納入本次通盤檢討妥予研議處理方式，以加速解決公共設施保留地之問題。

課題二：公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場五項公共設施用地劃設比例，低於都市計畫法第 45 條規定之計畫總面積 10%

說 明：

公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場五項公共設施用地除依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形核實檢討，另都市計畫法第 45 條規定該五項公共設施用地，除具有特殊情形外，其占用土地面積不得少於全部計畫面積 10%，惟現行計畫僅劃設 2.74%(25.28 公頃)。

對 策：

- 1.本次通盤檢討後五項公共設施用地仍不足之部分，未來可藉由指定之促進產業轉型地區、優先轉型農業區變更辦理整體開發，以及公共設施保留地之檢討予以適度補充。
- 2.五項公共設施用地應整體考量其位處生活圈之實質需求，並依公共設施之層級及服務圈域尺度進行檢視，以避免重複投資作相同公共建設之浪費等情形。爰本計畫區內劃設四處學校用地，現況設置各類運動場及球場使用，多已開放供社區居民使用；另計畫區西南側鄰近 40.87 公頃之區域型「臺南都會公園」，其服務範圍涵蓋本計畫區，應符合都市計畫法第 45 條後段「除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%」規定。

課題三：機 5、市 3 已無用地需求應予解編，囿於用地內都市計畫發布前舊有建築物密集，原變更負擔方式改採抵繳代金處理。

說 明：

1. 「機 5」係指定供一般行政及警、消、醫、衛及民眾集會用，「市 3」則係供零售市場使用。這兩處公共設施保留地於本計畫辦理第二次通盤檢討時，業經內政部都市計畫委員會第 703 次會議同意予以解編，其附帶條件規定應另行擬定細部計畫，按臺南縣政府訂定之都市計畫土地變更回饋原則，以不低於變更面積之 30% 為原則，優先補足停車場等不足之公共設施；並採市地重劃方式辦理開發。
2. 因都市計畫發布前舊有建築物密集，機 5、市 3 依前述決議實施市地重劃確有其困難，恐遭建築物所有權人阻抗，如為維護其權益剔除於重劃範圍外時，將使重劃範圍內土地畸零不整，且重劃面積過小未具效益，均影響後續重劃配地及執行困難，故迄今未依前述內政部都市計畫委員會決議辦理。

對 策：

1. 機 5、市 3 經函詢各需地機關皆表示已無用地需求，仍應予以檢討解編。考量範圍內既有建物密集，產權分割細碎，如依內政部都市計畫委員會原審定之方案採市地重劃方式整體開發，未具計畫及財務可行性，建議未來地主可依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，以代金抵繳方式辦理回饋負擔。
2. 機 5、市 3 周邊 4 公尺人行步道與現況出入通路情形均未一致，為利地主之土地完整利用，應參酌現況使用及地籍權屬分布情形予以檢討變更。

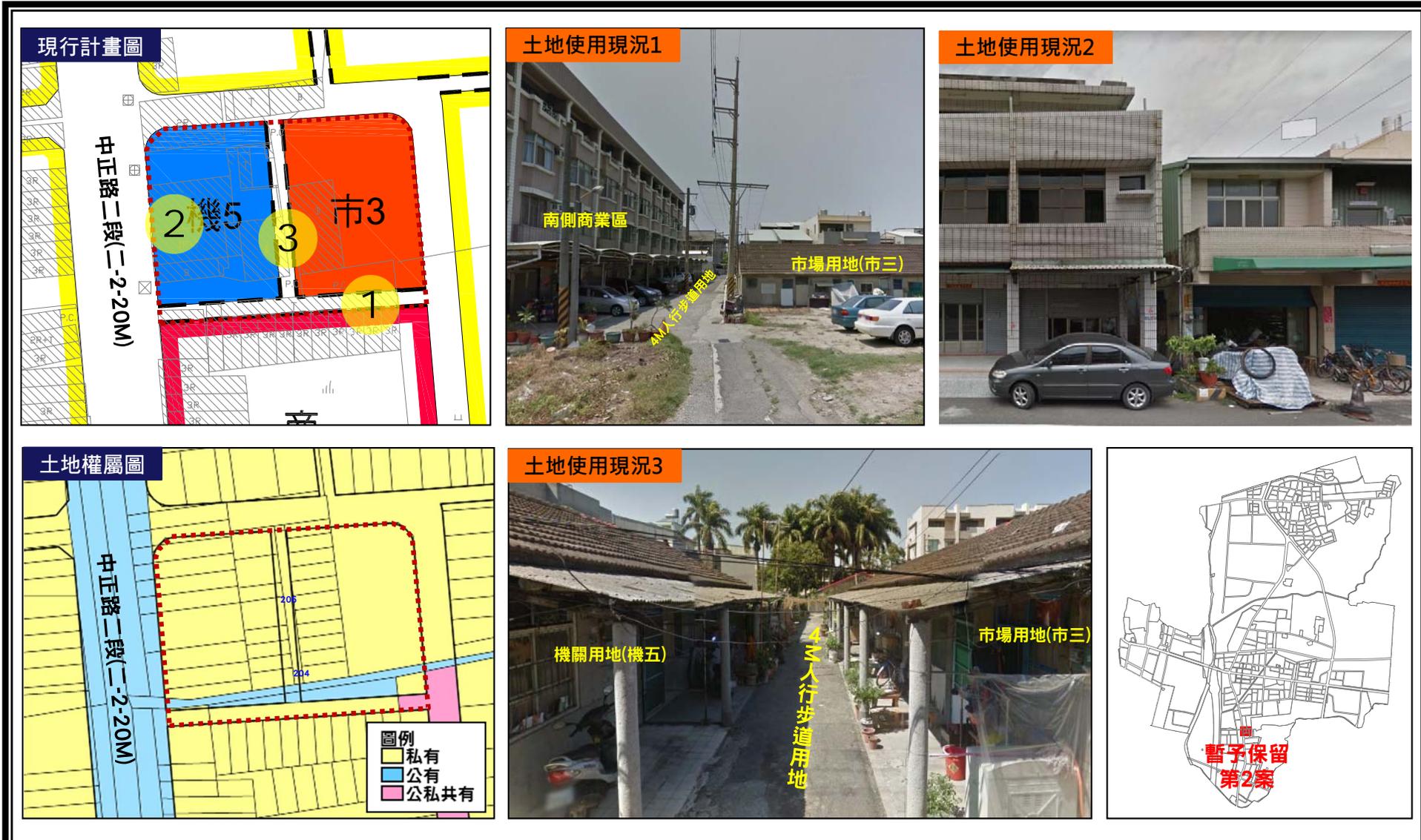


圖6-6 機5、市3現況及土地權屬示意圖

課題四：機 1 都市計畫劃定範圍與實際使用不符，且部分私有公共設施保留地已無用地需求應予解編，以維護私有地主相關使用權益。

說 明：

- 1.機 1 用地現況為仁德區公所、衛生所及戶政事務所共同使用，惟北側有部分公有住宅區土地作為行政機關使用，致劃定範圍與實際使用範圍未相符。
- 2.另機 1 用地西側及東北側仍有私有土地尚未取得及開闢，且部分私有土地現況建築物已供居住使用，其中正義段 1162 地號經建築主管機關認定於 64 年 11 月 20 日都市計畫發布實施前領有合法房屋證明文件，經函詢仁德區公所、衛生所及戶政事務所等單位均表明已無用地需求。

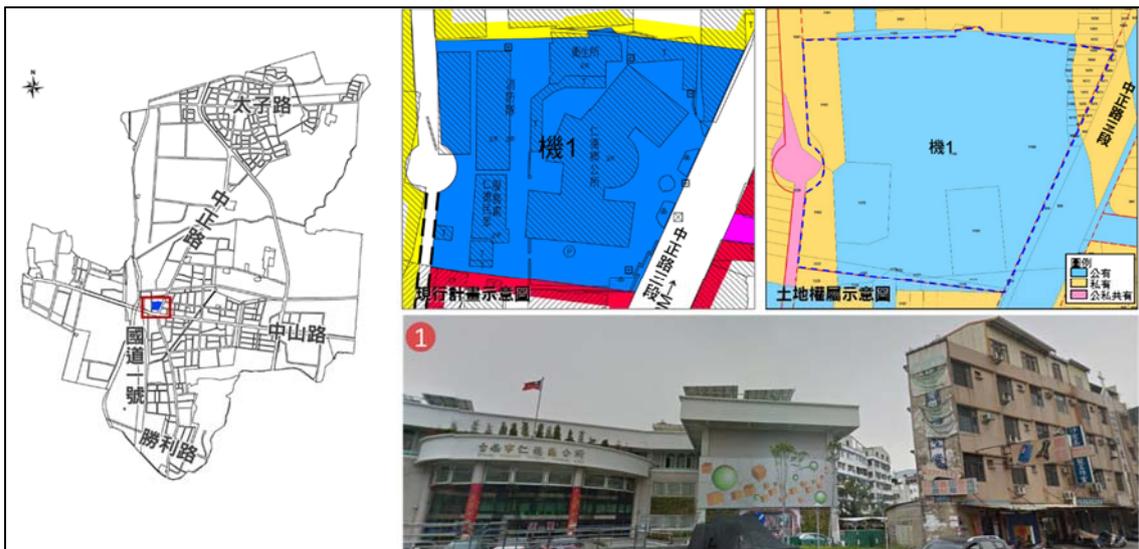


圖 6-7 本計畫機關用地「機 1」現行計畫、現況及土地權屬示意圖

對 策：

配合行政機關實際使用範圍，並維護私有土地所有權人權益，故本次通盤檢討參酌主管機關意見調整機 1 用地範圍，部分則以解編方式變更為適當分區，並研議妥適之變更回饋機制，以促使有限之土地資源合理利用。

課題五：鐵路用地已無用地需求應予解編，囿於公私有權屬混雜，且原回饋負擔比例偏高，應研擬可執行之變更負擔方式。

說 明：

- 1.鐵路用地原係供臺糖鐵路使用，鐵路廢線後已無使用需求，現況使用除北側一小部分為現有巷道(義林路 168 巷)供通行外，其餘均從事工業使用。該鐵路用地於本計畫辦理第二次通盤檢討時，業經內政部都市計畫委員會第 703 次會議同意予以解編，其附帶條件規定土地所有權人應就變更為乙種工業區面積(約 0.10 公頃)之 35%作為公共設施用地，並以公告發布實施後當期公告土地現值加四成換算為代金抵繳。
- 2.經查鐵路用地目前雖僅有 4 位地主，惟回饋負擔比例高達 35%，且土地夾雜現況供義林路 168 巷通行使用之公有土地，造成地主意願難以整合，故迄今未依前述內政部都市計畫委員會決議辦理。

對 策：

- 1.基於鐵路用地已無取得計畫及需求，其中供現有巷道通行部分土地面積狹小，且夾雜私有土地，考量土地整體規劃及周邊土地交通動線，爰檢討變更為鄰近開放公共設施用地。
- 2.另鐵路用地現況從事工業使用部分，經查其與東側乙種工業區土地權屬相同，因本市未律定鐵路用地變更為乙種工業區之回饋原則，考量該鐵路用地係本計畫辦理第一次通盤檢討時由農業區所變更，故參酌「都市計畫農業區變更使用審議規範」農業區變更為工業區之精神，將前述內政部都市計畫委員會決議之負擔比例由 35%調降至 30%。

課題六：廣 1、廣 4 具車輛通行之需求，應針對公共設施名稱予以檢討。

說明：

1. 「廣 1」係本計畫擬定時於社區商業中心劃設之人行廣場用地，面積約 0.55 公頃，第二次通盤檢討時為考量市 2 與停 1 用地間南北向 10 公尺計畫道路已供行人專用，遂變更道路用地為廣場用地(面積約 0.22 公頃)，並合併周邊之人行廣場用地編為廣 1。另廣 4 為屬原高速公路永康交流道附近特定區計畫，於鄰里中心商業區劃設之行人專用道用地，本計畫辦理第二次通盤檢討時為統一計畫區內使用性質相同之公共設施名稱，遂變更為廣場用地。
2. 考量周邊街廓維持道路通行需求，廣 1、廣 4 雖仍有部分用地尚未取得及開闢，仍應予以維持；另為統一使用性質相近之公共設施用地名稱，予以檢討廣 1、廣 4 用地。



圖 6-8 廣場用地(含人行廣場用地)(廣 1 及廣 4)歷次變更計畫示意圖

對策：

考量劃設原意及周邊商業區之車輛通行使用需求，分別將廣 1 及廣 4 變更為廣場用地(兼供道路使用)，以符合現況使用。

課題七：臺糖鐵路已廢線不作使用，並影響鄰接土地建築使用權益，
應配合地區發展實需及現況調整變更

說明：

臺糖鐵路用地原係民國 67 年擬定「高速公路永康交流道附近特定區計畫」時，配合早期臺糖運輸鐵道所劃設，約為 2~10 公尺不等寬，目前鐵路均已廢線且多已無軌道遺跡存在，造成土地長期間置或低度利用。另臺糖鐵路用地影響其東側住宅區土地無法指定建築線，使地主建築使用權益受損。

對策：

為維護土地所有權人建築發展權益，爰建議變更臺糖鐵路用地為廣場用地(兼供停車場使用)，以解決建築用地指定建築線問題，並同時提供中正路(⊖-4-30M)路外停車空間之需求。



圖 6-9 臺糖鐵路用地緊鄰住宅區分布示意圖

五、交通運輸系統計畫檢討

課題一：正義二街部分路段劃設為 4 公尺人行步道，惟現況大於計畫寬度並已供車輛通行，應參酌現況使用及土地權屬予以檢討。

說明：

- 1.正義二街為聯繫中正路（ \ominus -1-20M）及中清路（ \ominus -1-15M）之東西向道路，全長約 350 公尺，都市計畫係規劃為 8 公尺計畫道路及 4 公尺人行步道相互間隔，以區隔人、車動線。
- 2.人行步道係為輔助行人交通之方便所劃設，專供行人步行使用並禁止機動車輛行駛，惟正義二街全路段現況均為 8 公尺寬，且建築線以現有寬度 8 公尺予以指定，使人行步道亦得供車輛通行，並無任何阻礙，故現況使用與原規劃構想已明顯不同，應予以重新檢討。



圖 6-10 正義二街現況示意圖

對策：

正義二街依實際通行狀況及公有地權屬範圍，予以調整路寬為 8 公尺，另銜接中正路之西側路段變更為廣場用地(兼供道路使用)，以避免道路截角劃設影響兩側地主權益；另東側路段則變更為道路用地。

課題二：正義路 205 巷連接「鍾厝林仔自辦市地重劃區」路段之現況線型及寬度與都市計畫不一致，應參酌現況使用及土地權屬予以檢討，以避免土地管理爭議。

說 明：

- 1.「擬定仁德都市計畫(二號道路南北側原農業區變更為住宅區)細部計畫」於 84 年 12 月 8 日發布實施後，已由私有土地所有權人自辦市地重劃作業完成，其細部計畫西北側係規劃以 4 公尺人行步道銜接重劃區外同為 4 公尺人行步道之正義路 205 巷。
- 2.正義路 205 巷位於重劃區內路段係現況為 8 公尺巷道且路型與計畫不符，為釐清都市計畫與重劃分配未一致疑義，經本府地政局 104 年 7 月 16 日南市地劃字 1040668167 號函查復表示，改制前「臺南縣仁德鄉仁德段鍾厝林仔自辦市地重劃區重劃會」歷次理事會議紀錄並未提案林頂段 16 地號西側之市地重劃土地分配問題，但第一次、第四次及第八次理、監事聯席會議紀錄曾討論增設林仔西北角③-1-8M 計畫道路（義林十二街）西側延伸至重劃區界線連結原仁德都市計畫道路以利通行。
- 3.另正義路 205 巷位於重劃區外之路段，都市計畫亦規劃為 4 公尺人行步道，惟現況使用約 8~9 公尺已大於計畫寬度，應予以重新檢討。



圖 6-11 鍾厝林仔自辦市地重劃區西北側都市計畫及土地權屬示意圖

對 策：

- 1.考量正義路 205 巷土地權屬均為公有，且位於重劃區內路段已完成重劃土地分配，為符合實際使用並依前章人行步道檢討原則檢討後，爰建議依現況使用及公有土地範圍予以調整計畫路型。
- 2.同時為避免劃設道路截角影響原住宅區私有地主建築權益，建議將該巷道公有土地範圍更為廣場用地(兼供道路使用)。

課題四：部分都市計畫道路截角與地籍圖截角不符，應參酌地籍分割線情形予以檢討。

說 明：

本計畫區部分計畫道路截角為標準圓角，地籍圖分割成果卻係標準切角，造成兩者圖形不符，為使都市計畫圖與地籍圖一致並避免日後產生爭議，爰予以檢討變更。

對 策：

原都市計畫圖之道路截角形式為圓角，而地籍分割成果為切角者，考量地籍圖已依道路截角長度標準完成分割，為免日後產生爭議，故依地籍均變更為切角，涉及道路用地變更為住宅區、商業區等土地使用分區者，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第 6 點第 2 款規定得免予回饋。

六、都市防災

課題：極端氣候引發的暴雨頻率與強度，以及都市開發造成的地表逕流增加，造成土地及既有雨水排水設施之負擔，應考量強化基地保水與治水之功能。

說明：

本計畫區歷年以颱風洪水之廣域型災害為主，影響範圍為三爺溪主支流所流經之地區，由於近年全球氣候變遷，使極端降雨頻率與強度增加，且都市土地開發密集，造成土地不透水面積增加阻礙雨水入滲，導致地表逕流量隨之增高甚鉅，部分易淹水或低窪地區排水能力有限，恐造成積水與淹水現象，危害居民生命財產安全。

對策：

- 1.除配合雨水下水道工程相關設施、以及傳統地區型防救災空間予以因應外，本計畫區應透過淹水災害潛勢資料與土地利用調查結果進行疊合，由區域角度劃定防災設施用地，並思考與公共設施用地結合；另應讓各種土地利用行為適地的發展，避開洪水潛勢地區，降低洪災發生的機率，同時逐步推動落實韌性都市規劃理念。
- 2.極端氣候所引發之天災常使居民生命財產安全受到威脅，因此妥善規劃都市防災空間，提高雨水排水設施等各項公共設施的設計標準，並及時改善既有設施，以應付強風暴雨侵襲。
- 3.本計畫區除已規劃一處滯洪池用地(兼供公園使用)外，其餘公共設施用如公園、廣場、停車場等，部分土地可配合綠化與透水性材質，使其兼具分擔地表逕流之功能，減緩都市排水壓力，降低水患發生機率；部分未開發之街廓應及早實施低衝擊開發（LID）。

貳、計畫願景目標與定位

一、通檢規劃理念與願景目標

本次通盤檢討融入「生態、永續、集約、創意」之規劃理念，強化「與環境共生、以人為本」的永續發展目標。

(一) 規劃理念

- 1.生態理念：強化生態都市理念，維護既有水路及綠地空間等地方紋理，塑造與環境共生且以人為本的生態都市發展空間。
- 2.永續理念：透過永續理念檢討本計畫區土地使用活動之合理分佈、計畫道路系統之必要性及合理性，並以成長管理引導都市發展，落實永續發展理念於實質環境，以達最適土地利用，並兼顧自然資源保護之目標。
- 3.集約理念：建議因應前述生態、永續理念，提高本計畫區都市發展土地之使用效率，避免都市發展土地之閒置或低度利用，配合計畫區整體發展願景，有效引導都市合理發展，並建構符合人性尺度之人行動線系統與環境。
- 4.創意理念：重視創意理念之發揮，即藉由尋找計畫區獨具魅力之處與地方資源，予以包裝、定位，創造差異化之都市品牌價值。

(二) 願景目標

1. 實踐通盤檢討之意義與核心價值

未來計畫區土地使用現況及地籍等基礎調查後，將應用空間分析軟體彙整呈現調查成果，以充分瞭解地方發展現況，並改變傳統平面規劃之觀念，朝向立體規劃思惟邁進，進而實行整體性、系統性的通盤檢討，最後提出可具體實踐的都市發展願景以符合仁德地方之發展需要。

2.自然與人本考量

應轉變往昔以小汽車導向的都市發展型態，改採以人為本的永續發展思維，依照計畫區人口組成、地方特性及發展形態為規劃基本考量，並維護既有地方紋理及水與綠環境，俾利保有原有的都市形式。另在追求節能減碳之永續思維下，考量全球化發展定位及在地特色，由量的追求轉為質的提升，建立以人為本之生活環境。

3.生態都市發展規劃理念

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，考量本計畫區各項基本調查及分析推計未來發展需要檢討土地使用計畫內容。並因應氣候變遷產生之極端氣候議題，檢討本計畫區域排水等水文系統之上下游銜接及實際使用需求，配合淹水潛勢分析，檢討相關滯洪設施劃設需求，納入本計畫都市防災系統、洪患治理、藍綠帶系統考量。

4.檢討閒置公共設施用地並研提活化使用策略

藉由檢視計畫區內未開闢使用之公共設施用地，並配合地區實際使用需求、「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」、「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「促進民間參與公共建設法」等研提活化使用策略。

5.結合大眾運輸導向之環境規劃

臺南市政府刻正於本計畫區西側辦理劃設轉運及旅遊服務專用區作業，作為仁德區之大眾運輸重要交通門戶，未來可思考結合大眾運輸導向之都市發展(Transit-Oriented-Development, TOD)規劃理念，包括緊湊發展(Compact Development)、混合使用(Mixed use)、友善步行(Easy Walk)，以大眾運輸場站為核心，規劃舒適安全之步行空間，建構完整的步行-大眾運輸交通網絡，並引導場站地區之土地開發以及都會區空間結構的合理發展，不僅有助於鼓勵搭乘大眾運輸工具減少私人運具旅次的產生，及其帶來的空氣、噪音污染及交通擁擠問題，並滿足經濟、效率及環保目標，對減輕自然及社會環境的負荷亦具助益。

二、空間發展機能與定位

本計畫區擁有各項重大建設及人口潛力等優勢條件，目前正在推動仁德綜合轉運站及先進運輸系統第一期藍線-仁德機廠等計畫，奠定了都市發展基礎；加上鄰近之臺南都會公園、東西向台 86 線、高鐵臺南特定區、高速公路臺南都會區路段拓寬工程、臺糖工商綜合區等之發展契機，整體發展潛力可期。

(一)空間發展機能

綜觀整個大臺南地區之都市空間結構可知本計畫區位居關鍵核心區位，從立地條件觀之，本計畫區在交通優勢條件的加持下，可有效縮短了通往各地的時間，且計畫區內生活機能與未來潛力齊備，未來將以產業發展、交通樞紐、生活轉運的副都心為發展主軸。

另本計畫區長期以來作為產業生產的主要基地，考量臺南市都會區機能的延續、都會公園生態環境的串連、工業區機能的轉型活化等發展趨勢，希冀藉由本次通盤檢討重新檢視土地使用的適性，提供包括住宅、商業、大型購物、交通轉運、生態水岸休閒、農業觀光、優質公設、生產者服務業及製造業等機能，延續周邊都會活動，充實本計畫區空間及產業發展環境。

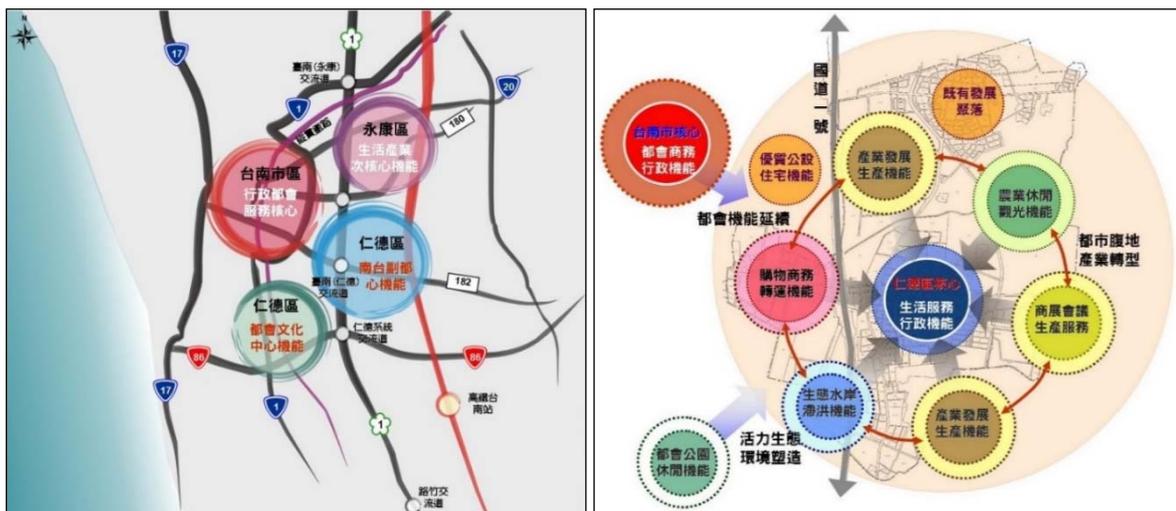


圖 6-12 仁德區周邊空間結構及空間機能構想示意圖

(二)發展定位－健康適居、仁德副都心

在大臺南地區既有的都市分工角色與條件下，運用本次通盤檢討的契機，引入空間規劃的新觀念、新思維以及完整配套的新措施，在財務可行的策略前提下促使本計畫區發展機能提升。結合工業區既有發展成果，積極推動轉運及旅遊服務專用區的建設，依循國際化、永續化、休閒化等未來發展趨勢，建構產業發展、農地保育、人本、防災滯洪、轉運、商務、健康、便利、安全的永續發展都市，以具體實踐「健康適居、仁德副都心」之發展願景。

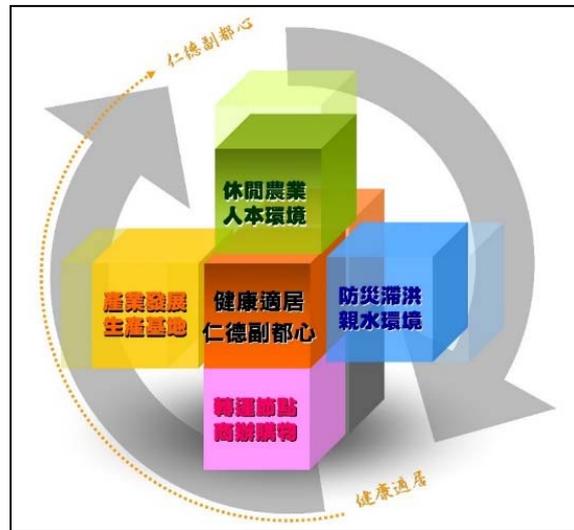


圖 6-13 本計畫發展定位示意圖

參、整體發展構想

由本次通盤檢討重新檢視土地使用的適宜性，提供包括住宅、商業、大型購物、交通轉運、生態水岸休閒、農業觀光、優質公設、生產者服務業及製造業等機能，延續周邊都會活動，充實本計畫區空間及產業發展環境。

為呈現仁德區多元而獨特之城市風貌及落實前述發展定位與願景，其核心發展構想以轉運節點商辦購物服務核心、產業發展生產基地、休閒農業人本環境、防災滯洪親水環境及 2.5 級生產者服務核心為發展動能，建構本計畫區之發展願景，提供城市商務服務、區域轉運、生活居住腹地、生產者服務業、產業升級、觀光遊憩、購物休閒、零售餐飲及生態景觀等機能，打造仁德為健康適居南臺南副都心，本計畫區整體發展構想說明如下。

一、土地使用規劃構想

(一)轉運節點規劃構想

主要是以計畫區西側仁德綜合轉運站為發展核心，藉由周邊農業區轉型為商業服務機能，並整合鄰近大型購物中心機能、工業區轉型，形成兼具區域轉運、創意研發、商業服務及健康適居之地區。

(二)農業區轉型與保育構想

- 1.優先轉型地區主要位於本計畫區西側緊鄰臺南市東區，部分範圍早期為仁德第四公墓，目前已完成遷葬並施作綠美化設施，期能延續計畫區周邊既有發展動能及未來人口成長趨勢，並提供地區商業服務、優質住宅及公共設施環境。
- 2.考量部分現況農業區仍為農耕使用且已有完善之農灌排系統，或位於高淹水潛式地區，爰除了優先轉型地區以外者，仍維持現行計畫，以提供農耕所需用地。

(三)工業區轉型及改善構想

- 1.劃分為「促進產業轉型地區」之工乙一、工乙四、工乙五，未來應視產業政策及空間發展趨勢，並配合工業主管機關意見予以檢討，而轉型再生策略建議以健全產業發展為優先考量，促使已具發展潛力製造業及生產者服務業形成「再聚集」，可減少重新規劃產業園區所需審議與開發時程，並減少政府財政重複投入。
- 2.針對計畫區內既有工業區，建議配合實際發展現況及道路系統銜接予以檢討變更。

(四)公設保留地轉型構想

針對尚未開闢之公共設施用地函詢相關主管機關，確認已無發展使用需求者，研擬都市計畫變更方案，合理配置土地使用分區及公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理。

二、公共設施規劃構想

- (一)考量部分住宅區緊鄰臺糖鐵路用地，造成部分住宅區無法指定建築線，爰變更現有「臺糖鐵路用地」為「廣場用地(兼供停車場使用)」。
- (二)為配合中央政策與因應部分地區淹水災害潛勢，將結合既有水系位置，於適當區位規劃滯洪池設施及公園綠地，以提升地區排水滯洪安全與提升避難、緊急安置之防災能力。
- (三)依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之公共設施用地面積檢討標準及未來實際發展需求，規劃主要及鄰里性公共設施，建構完善公共設施服務系統。

三、交通系統規劃構想

- (一)考量交通發展需求，規劃全區之主要道路、次要道路與地區道路系統。
- (二)應在不影響整體交通系統架構下，配合實際發展現況、相關重大建設及都市發展需要，予以檢討變更

四、開放空間規劃構想

就開放空間系統的建構而言，其目標在於建構兼具完整生態意象與休閒遊憩功能之核心開放空間系統。故將以現有公園、綠地及廣場為主軸元素，進而強化溝渠、學校等的串聯，成就仁德地區優質的生活場域。

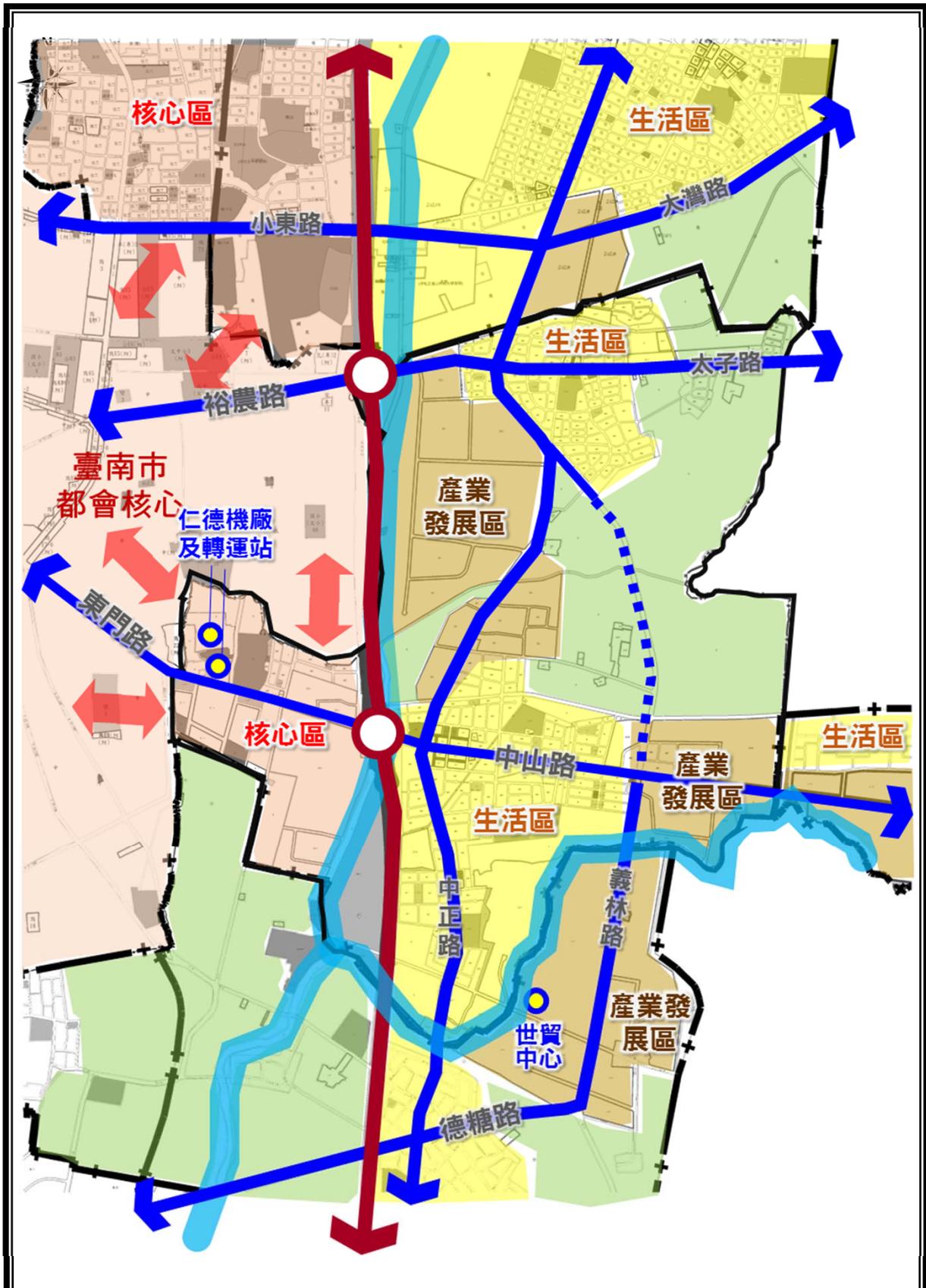


圖6-14 本計畫區整體發展構想示意圖

肆、生態都市發展策略

一、因應氣候變遷、災害潛勢及節能減碳趨勢的規劃理念

近年來因氣候變遷因素，常有單日豪降雨造成地區排水系統無法負荷之情形，導致淹水災害頻繁發生，依臺南市災害防救深耕計畫、經濟部水利署所提供淹水潛勢及災害統計資料，仁德區於三爺溪(二仁溪支流)沿岸周邊因局部地勢低窪且排水不易，颱風豪雨時易造成淹水情形，當單日下雨量達 600mm 時，三爺溪兩岸皆有大範圍的淹水趨勢，甚至達 2 公尺的淹水情況，屬較嚴重之淹水區域，其中，本計畫西側臨三爺溪地區有潛在淹水趨勢，主要淹水高度在 0.3-2 公尺間。

而計畫區南側之仁德滯洪池業於民國 102 年建置完成，並配合「三爺溪排水系統治理計畫」堤岸加高工程的完工，已能有效提高滯洪、防災、防洪成效，紓解永康及仁德地區水患問題。

此外，因應全球氣候變遷及節能減碳趨勢，建立生態永續城市為都市空間規劃所必須思考之要件，未來土地使用分區、公園綠地等開放空間及建築基地之規劃、設計需著重親水生態及綠建築設計規劃。

二、落實生態城市的土管及都設規劃策略

(一)近年於環境氣候變遷、節能減碳與永續防災等理念影響下，都市計畫相關法令陸續修正，如「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」、「都市計畫法臺南市施行細則」強化防災、滯洪、生態都市及公共設施檢討等規定；而本計畫未來應藉由整體規劃落實都市防災、親水空間、生態都市及公共設施等環境，例如利用公園、綠地或道路用地設置滯洪池調節逕流，以達兼顧景觀美化及空間多元利用之功效。並依據本計畫區災害特性，檢討規劃避難用之公園、綠地及開放空間。

(二)將 LID(low impact development)理念，其包括污水處理、生物多樣性、環境教育等功能，納入土地分區使用計畫及土地分區管

制考量，例如採用分流、蓄洪及調洪原則規劃排水防洪工程，設置滯洪池以調節並延後地表逕流量及洪峰到達時間，避免下游聯外排水路不堪負荷，與減低開發對河川及區域排水設施之污染。

(三)增訂土地使用管制要點，建構友善人行環境並得以與周邊景觀相互融合。

- 1.建築物退縮空間：藉由既有的建築物退縮規定，訂定植栽綠化原則及人行空間，以建立良好的街道介面。
- 2.基地綠化：利用建築基地內自然土層及屋頂、陽台、外牆之覆土層來栽種各類植物，以達吸收二氧化碳、建立綠意盎然景觀環境之目標。
- 3.基地保水：增加可透水鋪面及植生面積，調節基地開發增加之逕流，減少下游承受水體之負荷。
- 4.綠建築設計：規範本計畫區內完整街廓或一定規模以上之建築基地應取得綠建築標章；此外，考量計畫區之環境特性，建議其申請內容應包含綠化量、基地保水等兩項指標。

(四)建築基地留設雨水貯留設施。

本計畫區內建築基地之開發，將可能增加土地承載容量之負擔，故未來建築開發行為應設置充足之「雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施」。前項增設設施所需樓地板面積，得不計入容積，並需訂定相關申請規則及設置標準。



圖 6-15 本計畫生態都市策略示意圖

三、大眾運輸發展模式

配合新臺南十大旗艦建設計畫-便捷城市新臺南、仁德綜合轉運站以及大臺南自行車道系統等公共交通建設計畫，透過城區綠色運輸環境之營造由需求面解決交通問題，建構以自行車與步行為主軸之的城區遊憩路網，停車設施則配合適當區位留設，提高大臺南及仁德都會區整體之交通便捷度。

第七章 實質計畫檢討

壹、檢討變更原則

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所規範標準，並配合發展現況、檢討分析、發展課題與對策、發展構想等內容，適當調整現行計畫之規劃，訂定各項實質規劃內容之變更原則，作為實質計畫擬定之依據。

一、計畫年期、計畫人口檢討變更原則

- (一)計畫年期依修正全國區域計畫目標年予以調整至 115 年。
- (二)計畫人口經趨勢預測、臺南市區域計畫人口總量分派、可容納人口推估，以及本計畫區係屬人口成長之都會地區等因素，維持原計畫人口數。

二、計畫範圍檢討變更原則

- (一)計畫範圍銜接「歸仁都市計畫」、及「高速公路臺南交流道附近特定區計畫」

本計畫東側及南側分別銜接「歸仁都市計畫」及「高速公路臺南交流道附近特定區計畫」，配合該其計畫圖重製作業成果，檢討調整本計畫銜接處之計畫範圍，其調整原則如下分述說明。

1.銜接「歸仁都市計畫」檢討原則

配合「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案」經計畫圖重製疑義檢討並提列變更案，以歸仁區行政界線調整計畫範圍線。爰考量本計畫「東與排水溝渠及歸仁區為界」之原規劃意旨，且仁德區林仔段、歸仁區大同段、南興段之段界重合，故依仁德區地籍線調整本計畫範圍線。

2.銜接「高速公路臺南交流道附近特定區計畫」檢討原則

配合「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及都市計畫圖重製專案檢討)案」完成計畫圖重製疑義檢討，有關該特定區計畫範圍北界配合該重製疑義 E1 案提列變更第 4 案，以本計畫範圍界定樁(S623~S629)予以縫合接壤。另其餘兩計畫區範圍不相符之處，

考量該特定區計畫已經完成重製及樁位測釘作業，爰參照其重製後計畫範圍予以調整。

(二)計畫範圍銜接「臺南市主要計畫」

本府地政局於 109 年修正臺南縣市邊界地籍測量作業成果，以確認東區與仁德區之地籍段界相互重疊處理方式，並確認段界之單線重合位置。本計畫經套繪該地籍測量成果後，業擬具檢討變更原則及內容，因涉及兩都市計畫區，尚需俟「變更臺南市主要計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」審竣後，以同時公告實施調整變更。

(三)計畫範圍銜接「高速公路永康交流道附近特定區計畫」

本計畫區北側鄰「高速公路永康交流道附近特定區計畫」部分，考量該計畫尚未完成計畫圖重製作業，且地籍圖係屬圖解數化區，故未予納入檢討。

三、土地使用檢討變更原則

(一)住宅區變更原則

配合計畫範圍調整、公共設施保留地已無使用需求部分、考量地籍與現況使用情形調整範圍、道路系統銜接及道路截角調整予以檢討變更。

(二)商業區變更原則

- 1.配合道路截角檢討，調整部分商業區範圍。
- 2.考量現況使用發展需求，予以檢討變更「商二」商業區附帶條件內容，解除指定供大型購物中心使用。

(三)工業區變更原則

- 1.配合計畫範圍調整部分工業區範圍。
- 2.考量實際發展現況及道路系統銜接，予以檢討變更。
- 3.配合公民或團體陳情意見，依工業用地核准登記範圍修訂零星工業區範圍。

(四)農業區變更原則

配合計畫範圍調整部分農業區範圍。

(五)其他分區變更原則

配合計畫範圍調整及道路截角檢討，予以變更。

四、公共設施檢討變更原則

有關公共設施用地檢討係依據內政部函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，同時考量公共設施性質、發展特性，及參酌各公共設施主管機關之意見進行檢討。

(一)維護公共設施服務品質

1.開放空間系統公共設施

公園用地、公園用地（兼供兒童遊樂場使用）、兒童遊樂場用地等非帶狀式開放空間系統公共設施，應具有全市通案性檢討及處理原則，除配合本次檢討計畫範圍及道路截角予以調整外，原則納入本市公共設施用地專案通盤檢討妥處。

2.都市防災系統公共設施

消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統公共設施，應維持應有之服務品質及配合都市防災規劃需要維持防災體系功能，以維持原計畫為原則。

3 公共維生系統公共設施

水、電、瓦斯、垃圾處理及污水處理等屬公共維生系統公共設施，應維持應有之服務品質，以維持原計畫為原則。

(二)依實際使用需求檢討

非屬上述開放空間系統、都市防災系統及公共維生系統公共設施用地，參考開闢情形、基地條件及各公共設施主管機關經評估實際使用需求，經依下列原則檢討予以維持原計畫外，其餘則予以檢討解編。

1.權屬為公有且現況已開闢者。

2.權屬為公有而現況未開闢者，經主管機關確認具使用需求者。

- 3.已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，惟尚有部分私有地尚未取得，經主管機關確認具使用需求者。
- 4.私有地零星或基地條件不佳，解編亦難以開發建築者。
- 5.已依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」核准興建，或建築物密集且產權複雜者。

五、道路系統檢討變更原則

- (一)配合周邊道路系統調整路網，以健全道路交通系統。
- (二)配合都市計畫樁位及地籍展繪成果，並參酌現況使用情形，檢討計畫道路及4公尺人行步道之規劃內容(如路型、截角)，以避免執行疑義。
- (三)計畫道路或人行步道之變更，不影響可建築基地進出之通行權益，或妨礙現有巷道通行之功能。

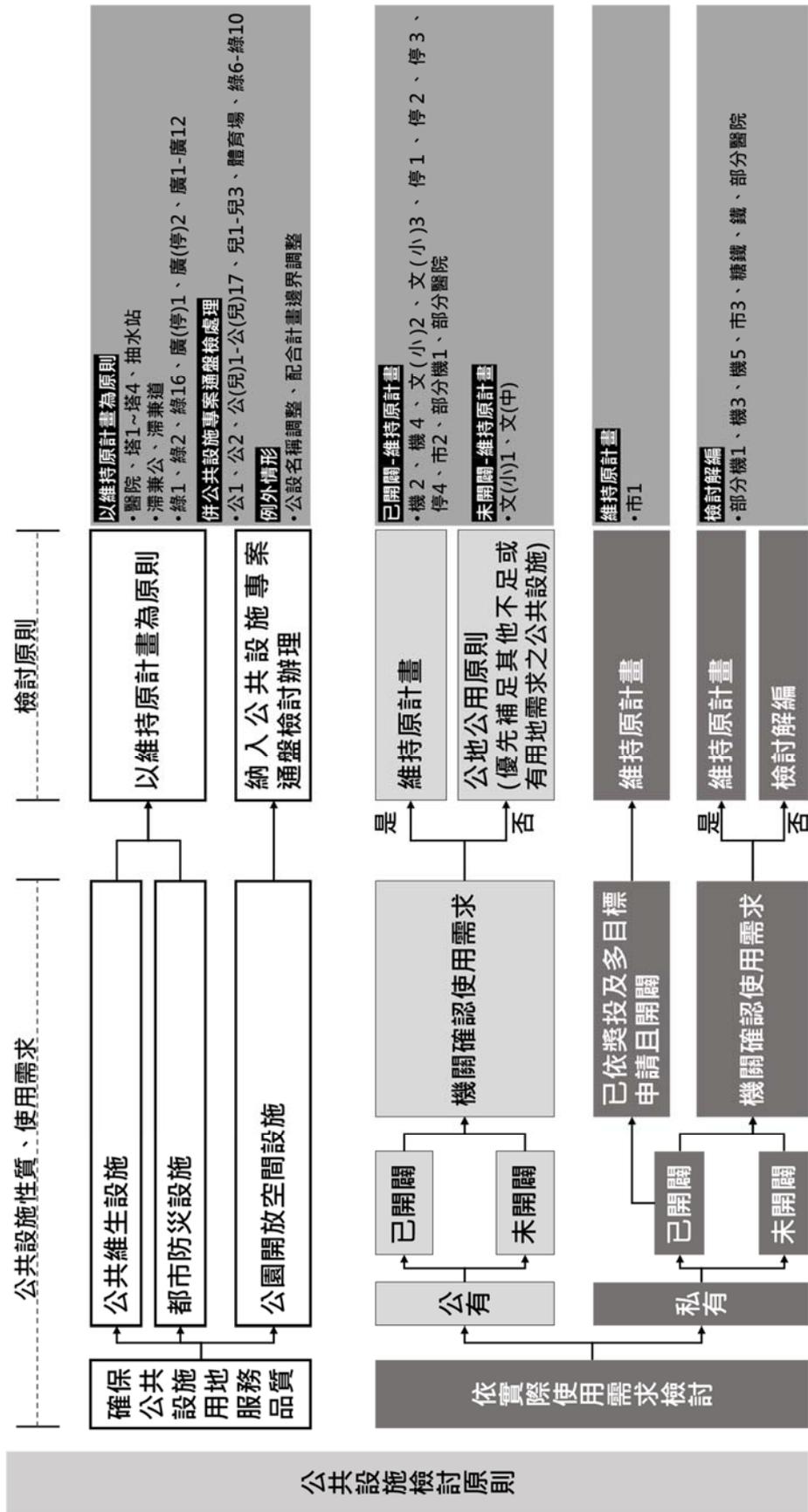


圖 7-1 本計畫公共設施用地檢討原則示意圖

貳、變更計畫內容

本次通盤檢討配合土地使用分區及公共設施用地檢討、各單位意見及人民陳情意見、發展現況及計畫構想，提出通盤檢討變更案，其變更位置示意圖、變更內容明細表與變更面積增減表，詳見圖 7-2、表 7-1、表 7-2 及附件六。

表 7-1 變更內容明細表

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	1	1	擬定機關	仁德鄉公所	臺南市政府	因應臺南縣市合併改制，原擬定機關仁德鄉公所已併入臺南市政府，爰配合調整擬定機關。	
2	2	2	計畫目標年期	民國 110 年	民國 115 年	配合「修正全國區域計畫」計畫目標年予以修訂之。	
3	3	3	計畫總面積	922.19 公頃	921.99 公頃	配合計畫邊界檢討，調整計畫總面積。	
4	4-2	4-2	計畫區鄰接歸仁都市計畫、高速公路臺南交流道附近特定區計畫範圍	未劃入計畫範圍(0.14)	乙種工業區(0.11) 河川區(0.01) 農業區(0.01) 道路用地(0.01) 道路用地(兼供河川使用)(0.00)	1. 歸仁都市計畫、高速公路臺南交流道附近特定區業已完成都市計畫圖重製作業，並研提變更案調整計畫範圍界。 2. 故配合「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)」變更第 4 案，本計畫與歸仁都市計畫鄰接部分，依仁德區地籍線調整。 3. 另與高速公路臺南交流道附近特定區鄰接部分，配合「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及都市計畫圖重製專案檢討)」案變更第 4 案辦理，以維持本計畫範圍界外，其餘兩計畫區範圍為重合處，考量該特定區計畫已完成重製及樁位測釘作業，爰參照其重製後計畫範圍予以調整。	1. 未劃入計畫範圍變更為道路用地(兼供河川使用)約 12 m ² 。 2. 廣 10 附帶條件係規定於 101 年 12 月 27 日發布實施「變更仁德都市計畫(中山路兩側部分綠地(帶)為廣場用地)案」，經配合本案計畫範圍調整後未影響附帶條件執行。
				乙種工業區(0.04) 農業區(0.09) 廣場用地(附)「廣 10(附)」(0.01) 道路用地(0.01)	剔除計畫範圍外，並納入歸仁都市計畫(0.15)		
				河川區(0.01) 道路用地(0.18)	剔除計畫範圍外，並納入高速公路臺南交流道附近特定區(0.19)		

核定 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
5	7	7	機 1 西 北側	機關用地 「機 1」 (0.05)	第三種住宅區 (0.05)	1. 正義段 1162 地號為未取得之私有機關用地，現況已興建房屋供居住使用，經函詢民政局、衛生局、仁德區公所、衛生所、戶政事務所等單位均表明無用地需求，為維護地主權益及土地有效利用，爰解編為住宅區。 2. 查前開地號領有原仁德鄉公所核發之建築物完工證明書(南仁建字第 14011~14014 號)，並經臺南市政府工務局 107 年 3 月 30 日南市工使二字第 1070354611 號函(詳附件七)確認，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第 6 點第 4 款規定，土地所有權人出具經建築主管機關審認屬都市計畫發布實施前之合法房屋證明文件，免予回饋。	原報部編號第 7 案尚涉及機關用地變更第三種住宅區(附)，詳第八章「捌、其他應表明事項」。
6	8	8	機 1 北 側	第三種住宅區 (0.02)	機關用地 「機 1」 (0.02)	機 1 北側部分住宅區土地權屬係屬公有，現況為仁德區公所等機關使用，原配合地籍變更為機關用地。	變更範圍包含正義段 1164(部分)、1165、1167 地號。
7	9	9	機 1 西 側及工 乙一北 側	機關用地 「機 1」 (0.00)	道路用地 (0.01)	1. 正義段於民國 94 年完成地籍圖重測，然「現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線」，參酌該年度樁位疑義研討結果(詳附件八)，乃配合地籍展繪情形變更都市計畫。 2. 公共設施變更為第三種住宅區及乙種工業區係依現況及地籍劃分調整原訂定之使用分區，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審	1. 涉及道路用地變更為機關用地部分，考量變更一致性及後續執行，俟發布實施後併同報部編號第 7 案(涉及附帶條件部分)解編為第三種住宅區(附)，並依附帶條件規定辦理協議書簽
				第三種住宅區 (0.01)	人行步道用地 (0.01)		
				道路用地 (0.01)	第三種住宅區 (0.01)		
				人行步道用地 (0.01)	乙種工業區 (0.01)		
				道路用地 (0.00)	人行步道用地 (0.00)		

核定 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				道路用地 (0.00)	機關用地 (0.00)		
8	部 人 7	-	醫院用 地東北 側	醫院用地 (0.01)	農業區 (0.01)	考量仁德區崁腳北段 1224-1、1225-1 地號等 2 筆私有土地現況尚未開闢 且經衛生福利部胸腔病院 評估已無使用需求，爰併 鄰近分區變更。	訂及代金回 饋。 2.機關用地變更 為道路用地約 為 21 m ² ；道路 用地變更為機 關用地約為 24 m ² ；道路用地 變為人行步 道用地約 15 m ² 。
9	11	10	義林路 東側臺 糖鐵路 用地	臺糖鐵路用地 (0.49)	廣場用地(兼停 車場使用) 「廣(停)3」、 (0.17) 「廣(停)4」 (0.32)	1.計畫區內廢棄臺糖鐵路 土地閒置，且多已無軌 道遺跡，造成土地資源 浪費。 2.為顧及臺糖鐵路用地東 側所有權人權益及建築 線指定，並為解決中正 路(⊖-4-30M)停車需 求，爰變更「臺糖鐵路用 地」為「廣場用地(兼供 停車場使用)」。	
10	12	11	廣 1	廣場(含人行 廣場)用地 「廣 1」 (0.77)	廣場用地(兼供 道路使用) 「廣(道)2」 (0.77)	1.原擬定計畫於仁德鄉公 所所在之鄰里單元劃設 商業中心，並為臻進商 業中心機能與氛圍，劃 設人行廣場用地，以供 徒步購物。 2.部分建築基地因面臨人 行廣場用地不得供車輛 通行，而未能依有關規 定留設停車空間，影響 地主建築權益；另考量 現今都市發展發展需求 及商業使用型態轉變， 無法發揮原有劃設之功 能，爰併同「廣 1」屬廣 場用地部分，變更為廣 場用地(兼供道路使用)， 以維持道路通行之必 要。	沿道路及廣 (道)交叉口建 築者，應依「臺 南市建築管理 自治條例」規定 之截角退讓。

核定 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
11	13	12	廣 4	廣場用地 「廣 4」 (0.20)	廣場用地(兼供 道路使用) 「廣(道)1」 (0.20)	1.廣 4 原屬高速公路永康交流道附近特定區計畫之行人專用道用地，係為臻進商業中心機能與氛圍而劃設，以供徒步購物，後於本計畫辦理第二次通盤檢討時，將仁德鄉轄區部分納入，為統一計畫區內同一使用性質公共設施用地名稱，變更為廣場用地。 2.考量現今都市發展發展需求及商業使用型態轉變，無法發揮原有劃設之功能，爰變更為廣場用地(兼供道路使用)，以供道路通行之必要。	沿 道 路 及 廣 (道) 交 叉 口 建 築 者， 應 依 「 臺 南 市 建 築 管 理 自 治 條 例 」 規 定 之 截 角 退 讓。
12	16	13	正 義 二 街	第三種住宅區 (0.03)	道路用地 (0.06)	1.正義二街之都市計畫係為 8 米計畫道路及 4 米人行步道相互間隔，以區隔人行及車行動線。 2.該街道內東、西兩處人行步道現況使用均大於計畫寬度，且建築線以現有寬度 8 米予以指定，使人行步道路段亦得供車輛通行，並無任何阻礙。 3.配合實際通行狀況且土地權屬均為公有，東處路段變更為 8 米計畫道路。另為避免增設道路截角影響原住宅區私有土地所有權人建築權益，銜接中正路(⊖-4-30M)之西側路段變更為廣場用地(兼供道路使用)。	沿 道 路 及 廣 (道) 交 叉 口 建 築 者， 應 依 「 臺 南 市 建 築 管 理 自 治 條 例 」 規 定 之 截 角 退 讓。
				人行步道用地 (0.03)			
				第三種住宅區 (0.03)	廣場用地(兼供 道路使用) 「廣(道)4」 (0.05)		
				人行步道用地 (0.02)			
13	17	人 3	長 興 國 小 東 側	人行步道用地 (0.02)	第三種住宅區 (附) (0.02) 附帶條件： 1.變更後住宅區容積率調降為不得大於 140%。 2.後續開發地主有恢復原	1.該 4 米人行步道尚未開闢，廢除後尚不影響道路兩側之指定建築線權益，且已經取得人行步道用地及毗鄰兩側住宅區之土地所有權人同意變更文件。 2.為維護地主權益及土地完整利用，將人行步道	

核定 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					容積率之需求，得於申請建造執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繳。	3. 用地變更為第三種住宅區。 3. 考量變更範圍畸零狹小，且屬狹長型公共設施用地變更，採調降容積率辦理回饋。	
14	18	14	鍾厝林仔重劃區西北側	第二種住宅區(0.02) 第三種住宅區(0.01) 人行步道用地(0.01)	廣場用地(兼供道路使用) 「廣(道)5」(0.04)	1. 正義路205巷現況寬度為8~9米，其道路線型、寬度與現行都市計畫不一致，其位於鍾厝林仔自辦市地重劃區之路段因於重劃配地結果與都市計畫不符，重劃區外路段則係現況使用大於計畫寬度。 2. 考量該巷道土地權屬均為公有，而重劃區路段於民國86年已完成配地登記，為符合實際使用，爰依現況使用，並避免增設道路截角影響原住宅區私有土地所有權人建築權益，將公有地範圍變更為廣場用地(兼供道路使用)。	1. 按原核准重劃配地結果，林頂段15地號係由國有財產署配回可建築土地，惟重劃完成後尚未循都市計畫程序完成變更，爰人行步道用地變更為第二種住宅區得免予回饋。 2. 沿道路及廣(道)交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定之截角退讓。
15	19	15	㊄ -11-12M計畫道路西側農業區	農業區(0.18)	道路用地(0.18)	為協助本市重大投資招商案開發，吸引產業在地扎根，並解決「工乙一」乙種工業區土地缺乏對外進出道路，導致土地長期閒置問題，故將㊄-11-12M計畫道路向西延伸至文華路。	交通、農業主管機關之書面意見及用地取得財務計畫，詳附件九。
16	20	16	零星工業區「零工	農業區(0.06)	零星工業區「零工六」(0.06)	1. 按民國67年7月21日公告發布「高速公路永康交流道附近特定區計畫核定案」規劃原意，本計畫「零工六」原係依	1. 農業區變更為零星工業區之範圍為岳王段785-1、786-1、
				零星工業區	農業區		

核定 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			六」範圍訂正	「零工六」 (0.03)	(0.03)	<p>「三榮印刷廠有限公司(已於80年8月20日撤銷公司登記)」取得之工業用地範圍劃設為「零工37」，其核准範圍係仁德區太子廟段1818、1819、1820地號。</p> <p>2. 經查原工業用地核准登記範圍經地籍圖重測及土地分割後，現為岳王段785、785-1、786、786-1、787、787-2、788、789、790、790-1地號。</p> <p>3. 考量「零工六」現行都市計畫圖與工業主管機關核准登記範圍不符，係屬計畫圖轉繪錯誤，造成都市計畫書圖不符情形，故於本次檢討調整該零星工業區範圍，以使計畫圖與計畫書所載內容一致。</p>	787-2、790地號。 2. 零星工業區變更為農業區範圍為岳王段779-3、780-6、781、783、784、1295、1117-2地號。
17	21	--	文華路東側農業區	農業區 (0.17)	道路用地 (0.17)	<p>1. 農業區西側7.5公尺計畫道路係84年「變更仁德都市計畫(部分農業區為道路用地)案」配合文華路興闢辦理變更。</p> <p>2. 規劃原意係以道路中心樁位線為本計畫區及高速公路臺南交流道附近特定區之計畫範圍分界線，惟現行計畫「計畫展繪線≠樁位展繪線=地籍展繪線」與原意不符，且該農業區範圍土地多屬公有，爰予以訂正。</p>	
18	22	17	道路截角	道路用地 (0.03)	乙種工業區 (0.00) 學校用地 「文(小)1」、 「文(小)2」 (0.00) 學校用地 「文(中)」 (0.00) 機關用地	<p>1. 因部分都市計畫圖之截角為標準圓角，而地籍圖截角為標準切角，未免執行疑義，配合地籍圖變更道路截角形式。</p> <p>2. 公共設施用地變更為乙種工業區、第三種住宅區、宗教專用區、加油站專用區、第一種商業區係依現況及地籍劃分調</p>	1. 涉及道路用地變更為機關用地、市場用地部分，考量變更一致性及後續執行，俟發布實施後併同報部編號第5案解編為第三種住宅區(附)，

核定 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					「機 5」 (0.00) 市場用地 「市 3」 (0.00) 第三種住宅區 (0.03) 兒童遊樂場用 地「兒 2」、 「兒 3」 (0.00) 宗教專用區 「宗 4」 (0.00) 加油站專用區 「油(專)二」 (0.00) 第一種商業區 (0.00) 綠地(帶)用地 「綠 9」 (0.00) 廣場用地(附) 「廣 8(附)」、 「廣 9(附)」、 「廣 10(附)」 (0.00)	「機 5」 (0.00) 第一種商業區 (0.00)	整原訂定之使用分區， 符合「臺南市都市計畫 區土地變更負擔公共設 施審議原則」第 6 點第 2 款規定，得免予回饋。	並依附帶條件 規定辦理協議 書簽訂及代金 回饋。 1. 道路用地變更 為乙種工業區 面積約 4 m ² ； 變更為學校用 地「文(小)1」 面積約 2 m ² ； 變更為學校用 地「文(小)2」 面積約 2 m ² ； 變更為學校用 地「文(中)」面 積約 2 m ² ；變 更為機關用地 「機 5」面積約 2 m ² ；變更為市 場用地「市 3」 面積約 2 m ² ； 變更為兒童遊 樂場用地「兒 2」面積約 2 m ² ；變更為兒 童遊樂場用地 「兒 3」面積約 2 m ² ；變更為宗 教專用區面積 約 2 m ² ；變更 為加油站專用 區面積約 2 m ² ；變更為第 一種商業區面 積約 11 m ² ；變 更為綠地(帶) 用地「綠 9」面 積約 1 m ² ；變 更為廣場用地 (附)「廣 8(附)」 面積約 2 m ² ； 變更為廣場用 地(附)「廣 9(附)」面積約 4 m ² ；變更為廣 場用地(附)「廣 10(附)」面積約 2 m ² 。
			廣場(含人行 廣場)用地 「廣 1」 (0.00)	第一種商業區 (0.00)				
			第三種住宅區 (0.00)	道路用地(0.00)				

核定 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
19	23	18	「商二」商業區	<p>「商二」商業區(供大型購物中心使用為主)(附)</p> <p>附帶條件： (1)應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地，訂定土地分區管制規定與擬具具體公平合理之財務計畫)，並俟細部計畫完成後，始得發布實施。</p> <p>(2)為避免影響主要幹道之交通流量，於擬定細部計畫時，對進出本區交通系統應妥為規劃。</p>	<p>「商二」商業區(附)</p> <p>附帶條件： (1)應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地，訂定土地分區管制規定與擬具具體公平合理之財務計畫)，並俟細部計畫完成後，始得發布實施。</p> <p>(2)為避免影響主要幹道之交通流量，於擬定細部計畫時，對進出本區交通系統應妥為規劃。</p>	<p>1. 「商二」商業區原係配合國家建設六年計畫，以提供大型購物中心為主，爰於民國 80 年本計畫辦理第一次通盤檢討時將農業區變更為商業區(附)，並應另行擬定細部計畫。該細部計畫業於民國 86 年完成擬定，並依管制規定劃分為商二-1、商二-2。</p> <p>2. 民國 104 年辦理「變更仁德都市計畫(修訂商業區土地分區管制要點)案」刪除本計畫商業區指定以商業使用為限之規定，並回歸「都市計畫法臺南市施行細則」有關商業區容許使用項目，惟仍限定商二-1 指定供大型購物中心之商業使用為限。</p> <p>3. 考量商二周邊商業核心包括現有東區文化中心、南紡購物中心與仁德量販店等商圈，區域型商業機能發展蓬勃，本地區已無發展大型購物中心之利基，且生活與消費型態轉變促使綜合性商品零售服務興起，爰早期國家建設計畫(現名為國家發展計畫)以大型購物中心設立帶動市區近郊發展政策，已被百貨公司、超級市場、便利商店所取代。</p> <p>4. 該商業區已閒置多年，為促進土地有效利用，另為避免大型購物中心</p>	<p>2. 廣場(含人行廣場)用地變更為第一種商業區面積約 8 m²。</p> <p>3. 第三種住宅區變更為道路用地面積約 17 m²。</p> <p>本案附帶條件規定應擬定細部計畫部分已於民國 86 年完成擬定，將相關土地使用分區管制內容納入規範，並於民國 93 年完成市地重劃開發作業。</p>

核定 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
						設置過度加重交通負荷以及鄰近後甲里斷層環境敏感因素，並參考多數地主意願（詳附件五），故取消商二指定供大型購物中心使用，以增加使用彈性，惟為確保商業區仍應提供原規劃目的之商業服務機能，應於細部計畫訂定其管制內容。	
20	25	20	分期分 區發展 計畫	未訂定	新訂定	依實際發展趨勢、新增附帶條件整體開發地區及建議轉型之農業區，劃分為已發展區及優先發展區。	
21	26	21	事業及 財務計 畫	已訂定	修訂名稱及內容	1.依都市計畫法第15條及第22條規定，修訂名稱為「實施進度及經費」。 2.為期本計畫健全發展，配合計畫年期延長，計畫內容之調整變更及實際發展需要，修訂內容，以供開發建設之參考。	

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.表列面積計算至小數點以下第3位四捨五入

表 7-2 本次通盤檢討變更面積增檢統計表

項目			現行都市計畫 面積(公頃)	變 1	變 2	變 3	變 4-2	變 5	變 6	變 7	變 8	變 9	變 10	變 11	變 12	變 13	變 14	變 15	變 16	變 17	變 18	變 19	變 20	變 21	小計					
土地 使用 分區	住宅區	住一	5.39	調整 擬定 機關	調整 計畫 目標 年期	調整 計畫 總面 積																								
		住二	10.77																											
		住三	134.25																											
		小計	150.41																											
	商業區	商一	5.56																											
		商二-1	5.24																											
		商二-2	6.36																											
		小計	17.16																											
	甲種工業區	89.34																												
	乙種工業區	177.99							+0.07			+0.01																	+0.08	
	零星工業區	6.75																												+0.03
	文教區	0.75																												
	社會福利事業專用區	0.00																												
	轉運及旅遊服務專用區	2.84																												
	宗教專用區	2.26																												+0.00
	加油站專用區	0.27																												+0.00
	第一種電信專用區	0.19																												
	河川區	15.26																												
	河川區(兼供道路使用)	0.05																												
	保護區	0.12																												
	農業區	290.27							-0.08				+0.01																	-0.45
分區合計	753.66				-0.01	+0.05	-0.02	+0.00	+0.01	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	-0.06	+0.02	-0.02	-0.18	+0.00	-0.17	+0.03					-0.35				

項目		現行都市計畫面積(公頃)	變 1	變 2	變 3	變 4-2	變 5	變 6	變 7	變 8	變 9	變 10	變 11	變 12	變 13	變 14	變 15	變 16	變 17	變 18	變 19	變 20	變 21	小計						
公共設施用地	機關用地	1.44	調整擬定機關	調整計畫目標年期	調整計畫總面積		-0.05	+0.02	+0.00															-0.03						
	學校用地	文(小)用地				7.24																								
		文(中)用地				3.60																								
		小計				10.84																								
	醫院用地	5.67											-0.01															-0.01		
	體育場用地	3.06																												
	公園用地	2.00																												
	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)	4.14																												
	兒童遊樂場用地	0.71																												
	綠地(帶)用地	0.99																												
	滯洪池用地(兼供公園使用)	22.88																												
	滯洪池用地(兼供道路使用)	0.44																												
	停車場用地	2.12																												
	廣場用地(兼供停車場使用)	0.32													+0.49															+0.49
	廣場(含人行廣場)用地	0.77														-0.77														-0.77
	廣場用地(兼供道路使用)	-														+0.77	+0.20	+0.05		+0.04										+1.06
	廣場用地	1.81								-0.01							-0.20													-0.21
	市場用地	0.54																												
	電路鐵塔用地	0.28																												
	抽水站用地	0.12																												
	高速公路用地	18.84																												
	高速公路用地(兼供道路使用)	0.12																												
	高速公路用地(兼供河川使用)	1.11																												
	高速公路用地(兼供公(兒)使用)	0.31																												
	鐵路用地	0.10																												
	臺糖鐵路用地	0.49													-0.49															-0.49
	人行步道用地	1.83											+0.00					-0.05	-0.02	-0.02										-0.09
道路用地	87.48					-0.18			+0.00					+0.06			+0.18		+0.17	-0.03						+0.20				
道路用地(兼供河川使用)	0.12																													
用地合計	168.53					-0.19	-0.05	+0.02	+0.00	-0.01	+0.00	+0.00	+0.00	+0.06	-0.02	+0.02	+0.18	+0.00	+0.17	-0.03						+0.15				
都市發展用地面積	616.49																													
計畫區總計	922.19					-0.20	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00						-0.20				



圖7-2 本次通盤檢討變更位置示意圖

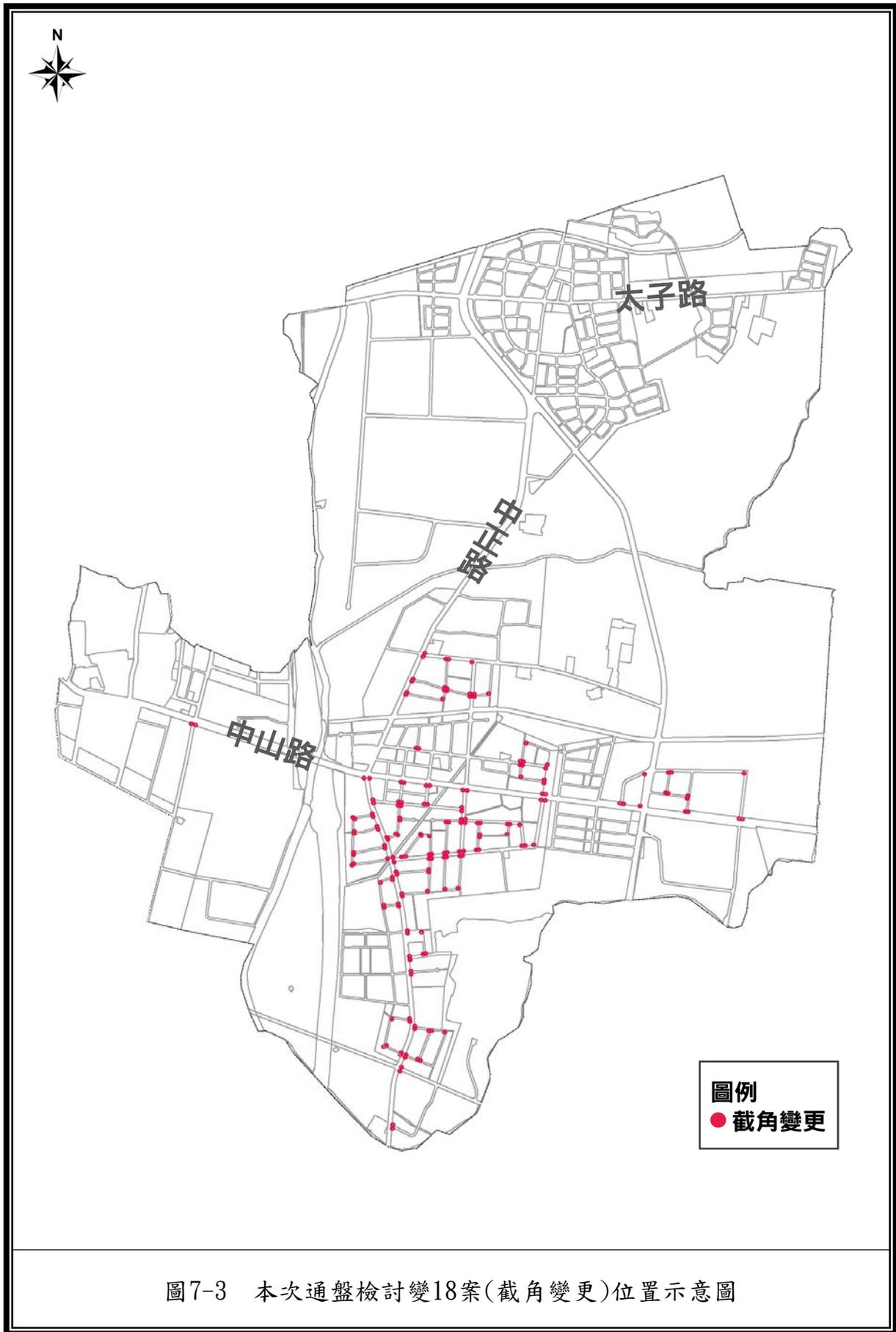
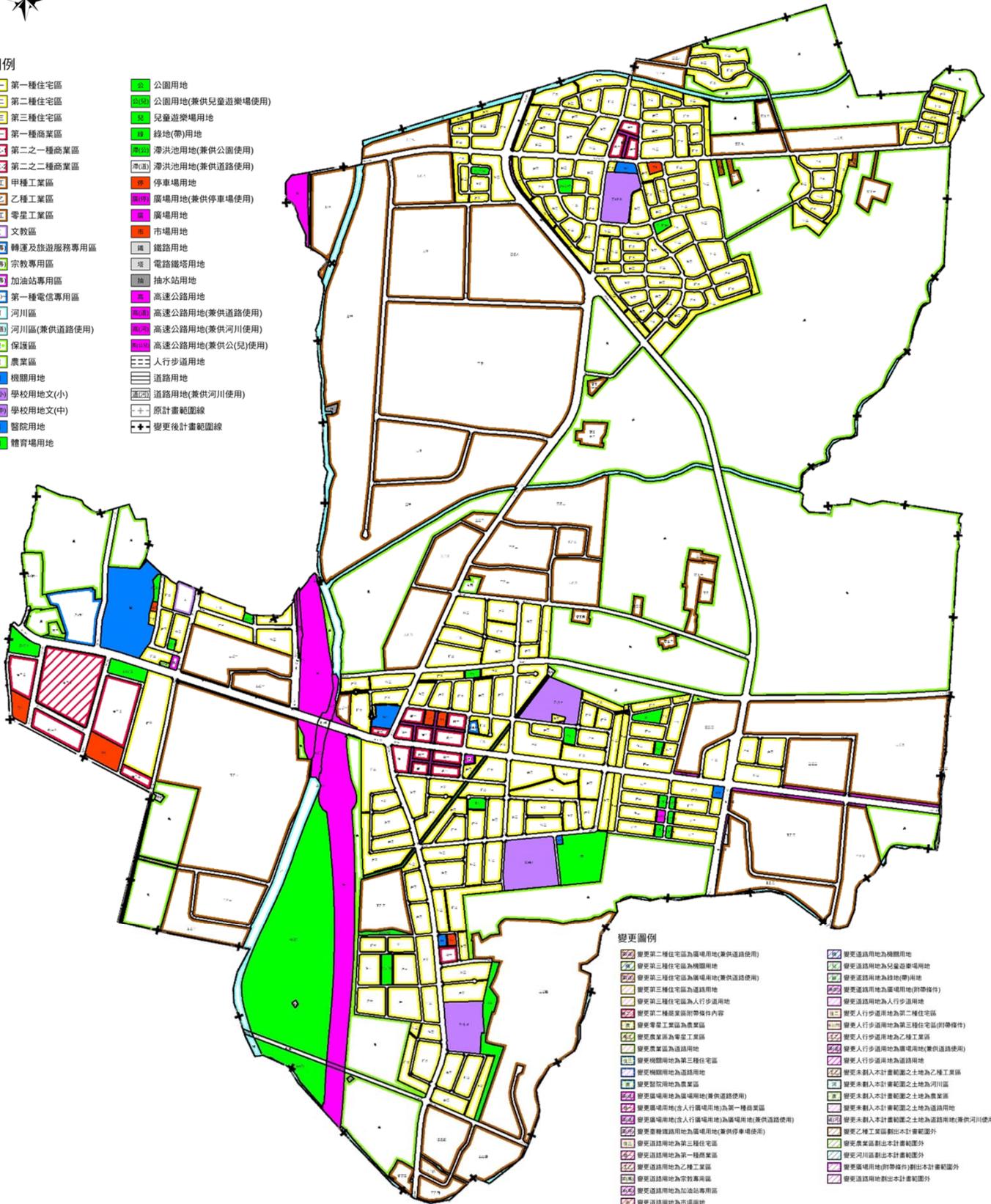


圖7-3 本次通盤檢討變18案(截角變更)位置示意圖



圖例

- | | | | |
|----|-------------|---|------------------|
| 住一 | 第一種住宅區 | 公 | 公園用地 |
| 住二 | 第二種住宅區 | 公 | 公園用地(兼供兒童遊樂場使用) |
| 住三 | 第三種住宅區 | 兒 | 兒童遊樂場用地 |
| 商一 | 第一種商業區 | 綠 | 綠地(帶)用地 |
| 商二 | 第二種商業區 | 滯 | 滯洪池用地(兼供公園使用) |
| 商三 | 第三種商業區 | 滯 | 滯洪池用地(兼供道路使用) |
| 工甲 | 甲種工業區 | 停 | 停車場用地 |
| 工乙 | 乙種工業區 | 廣 | 廣場用地(兼供停車場使用) |
| 工零 | 零星工業區 | 廣 | 廣場用地 |
| 文 | 文教區 | 市 | 市場用地 |
| 轉 | 轉運及旅遊服務專用區 | 鐵 | 鐵路用地 |
| 宗 | 宗教專用區 | 電 | 電路鐵塔用地 |
| 加 | 加油站專用區 | 抽 | 抽水站用地 |
| 電 | 第一種電信專用區 | 高 | 高速公路用地 |
| 河 | 河川區 | 高 | 高速公路用地(兼供道路使用) |
| 河 | 河川區(兼供道路使用) | 高 | 高速公路用地(兼供河川使用) |
| 保 | 保護區 | 高 | 高速公路用地(兼供公(兒)使用) |
| 農 | 農業區 | 人 | 人行步用地 |
| 機 | 機關用地 | 道 | 道路用地 |
| 學小 | 學校用地文(小) | 道 | 道路用地(兼供河川使用) |
| 學中 | 學校用地文(中) | 原 | 原計畫範圍線 |
| 醫 | 醫院用地 | 變 | 變更後計畫範圍線 |
| 體 | 體育場用地 | | |



變更圖例

- | | | | |
|----|------------------------------|---|----------------------------|
| 住二 | 變更第二種住宅區為機關用地(供供道路使用) | 機 | 變更道路用地為機關用地 |
| 住三 | 變更第三種住宅區為機關用地 | 兒 | 變更道路用地為兒童遊樂場用地 |
| 住三 | 變更第三種住宅區為機關用地(供供道路使用) | 綠 | 變更道路用地為綠地(帶)用地 |
| 住三 | 變更第三種住宅區為道路用地 | 廣 | 變更道路用地為廣場用地(供供條件) |
| 住三 | 變更第三種住宅區為人行步用地 | 廣 | 變更道路用地為廣場用地(供供條件) |
| 商一 | 變更第一種商業區附帶條件內容 | 人 | 變更人行步用地為第二種住宅區 |
| 商一 | 變更第一種商業區為第一種商業區 | 人 | 變更人行步用地為第三種住宅區(供供條件) |
| 商一 | 變更第一種商業區為第二種商業區 | 人 | 變更人行步用地為乙種工業區 |
| 商一 | 變更第一種商業區為道路用地 | 人 | 變更人行步用地為廣場用地(供供道路使用) |
| 商一 | 變更第一種商業區為第一種住宅區 | 人 | 變更人行步用地為道路用地 |
| 商一 | 變更機關用地為道路用地 | 工 | 變更未劃入本計畫範圍之土地為乙種工業區 |
| 商一 | 變更機關用地為第一種住宅區 | 工 | 變更未劃入本計畫範圍之土地為機關用地(供供河川使用) |
| 商一 | 變更機關用地為第一種商業區 | 工 | 變更未劃入本計畫範圍之土地為道路用地 |
| 商一 | 變更機關用地(含人行廣場用地)為第一種商業區 | 工 | 變更未劃入本計畫範圍之土地為機關用地(供供河川使用) |
| 商一 | 變更機關用地(含人行廣場用地)為機關用地(供供道路使用) | 工 | 變更未劃入本計畫範圍之土地為道路用地 |
| 商一 | 變更機關用地(供供停車場使用) | 工 | 變更未劃入本計畫範圍之土地為機關用地(供供河川使用) |
| 商一 | 變更機關用地為第一種住宅區 | 工 | 變更未劃入本計畫範圍之土地為機關用地(供供河川使用) |
| 商一 | 變更機關用地為第一種商業區 | 工 | 變更未劃入本計畫範圍之土地為機關用地(供供河川使用) |
| 商一 | 變更機關用地為乙種工業區 | 工 | 變更未劃入本計畫範圍之土地為機關用地(供供河川使用) |
| 商一 | 變更機關用地為宗教專用區 | 工 | 變更未劃入本計畫範圍之土地為機關用地(供供河川使用) |
| 商一 | 變更機關用地為加油站專用區 | 工 | 變更未劃入本計畫範圍之土地為機關用地(供供河川使用) |
| 商一 | 變更機關用地為市場用地 | 工 | 變更未劃入本計畫範圍之土地為機關用地(供供河川使用) |
| 商一 | 變更機關用地為學校用地文(小) | 工 | 變更未劃入本計畫範圍之土地為機關用地(供供河川使用) |
| 商一 | 變更機關用地為學校用地文(中) | 工 | 變更未劃入本計畫範圍之土地為機關用地(供供河川使用) |

附註：1.凡本次計畫未指明變更部分，原應以原有計畫為準。
2.圖例註明「附帶條件」部分詳見計畫書內附帶條件內容
3.為註明變更之範圍均為紅線內

圖7-4 變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容示意圖

第八章 檢討後實質計畫

壹、計畫範圍、年期與人口

一、計畫範圍

本計畫區位於仁德區北側位置，東與土庫溝排水及歸仁區為界，西、北以仁德區轄地籍線為界，南與仁德排水為界。行政區域包括太子里、土庫里、一甲里、仁德里、仁義里及新田里，本計畫配合仁德區地籍範圍及高速公路臺南交流道特定區計畫與歸仁都市計畫區之重製成果調整計畫範圍，檢討後計畫面積為 921.99 公頃。

二、計畫年期

民國 115 年為計畫目標年。

三、計畫人口

計畫人口為 38,500 人，依住宅區面積核算，居住密度每公頃約 256 人。

貳、土地使用計畫

一、住宅區

以現有已發展集居地區為基礎，劃設面積約 150.40 公頃。依土地使用分區管制規定編為第一、二、三種住宅區，分述如下：

(一)第一種住宅區：

位「工乙五」乙種工業區南側、中山高速公路東側之住宅區劃為第一種住宅區(編號「住一」)，面積約 5.39 公頃。屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。

(二)第二種住宅區

位「工乙三」乙種工業區西側、⊖-2 號計畫道路南北兩側之住宅區劃為第二種住宅區(編號「住二」)，面積約 10.76 公頃。屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。

(三)第三種住宅區

其餘住宅區劃為第三種住宅區(編號「住三」)，面積約 134.25 公頃。

二、商業區

以現有商店集中之市街為基礎，劃設 4 處(因土地使用分區管制、使用性質之不同編為第一、二種商業區，面積約 17.16 公頃，分述如下：

(一)第一種商業區

係指原計畫劃設之 3 處鄰里中心商業區及社區中心商業區，均屬第一種商業區(編號「商一」)，面積計約 5.56 公頃。

(二)第二-1 種商業區

位於市道 182 線(即中山路，⊖-1 號道路)南側緊臨東區部分之商業區，面積計約 5.24 公頃，屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。

(三)第二-2 種商業區

市道 182 線南側緊臨東區部分之商業區，面積計約 6.36 公頃，屬另行擬定細部計畫區，故其土地使用仍應依細部計畫之相關管制規定辦理。

三、甲種工業區

劃設 1 處甲種工業區(編號「工甲」)，面積約 89.34 公頃。

四、乙種工業區

劃設 9 處乙種工業區(編號「工乙」)，面積計約 178.07 公頃。包括「工乙一」至「工乙八」及 1 處未編號乙種工業區。

五、零星工業區

劃設 12 處零星工業區(編號「零工一」至「零工十二」)，面積計約 6.78 公頃。未來零星工業區土地使用分區管制之執行，仍應以取得工業主管機關核發之工業用地證明書中所載地號、面積作為依據。

六、文教區

劃設 1 處，面積約 0.75 公頃，供城光中學使用，惟於 106 年停止招生。

七、轉運及旅遊服務專用區

劃設 1 處轉運及旅遊服務專用區，規劃作為未來臺南市往南國道客運、幹支線公車、市區公車轉乘接駁使用，並充實地方旅遊服務功能，面積共 2.84 公頃。

八、宗教專用區

劃設 4 處宗教專用區(編號「宗」)，面積總計約 2.26 公頃。其中「宗(附)一」供淨修禪院使用，面積約 1.55 公頃；「宗二」指定供臺南縣宗教文化園區使用，面積約 0.26 公頃；「宗三」現為福祐清宮使用，面積約 0.06 公頃；「宗四」現為忠義宮使用，面積約 0.39 公頃。

九、加油站專用區

劃設 2 處加油站專用區(編號「油(專)」)，面積計約 0.27 公頃。其中「油(專)一」現為嘉仁加油站，面積約 0.15 公頃；「油(專)二」現為中油公司加油站，面積約 0.12 公頃。

十、第一種電信專用區

中華電信股份有限公司於民國 94 年 8 月 12 日由交通部所屬國營事業機構轉型為民營化公司，配合行政院有關各國營事業活化資產使用之政策，就其現有機房劃設 1 處第一種電信專用區，面積約 0.19 公頃

十一、河川區

依「二仁溪水系三爺溪排水系統整體改善規劃」公告排水堤防預定線、雨水下水道系統規劃等資料劃設，面積約 15.26 公頃。

十二、河川區兼供道路使用

配合 \ominus -13-15M 計畫道路跨越三爺溪路段劃設為河川區(兼供道路使用)，面積約 0.05 公頃。

十三、保護區

位「工甲」甲種工業區西側之中山高速公路旁，面積約 0.12 公頃。

十四、農業區

就都市發展用地外圍劃設為農業區，面積計約 289.82 公頃。

表 8-1 變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)變更後土地使用面積表

項目			本次通盤檢討後		
			面積 (公頃)	佔都市發展 用地比例(%)	佔總面積 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	住一	5.39	0.87	0.58
		住二	10.76	1.74	1.17
		住三	134.25	21.77	14.56
		小計	150.40	24.39	16.31
	商業區	商一	5.56	0.90	0.60
		商二-1	5.24	0.85	0.57
		商二-2	6.36	1.03	0.69
		小計	17.16	2.78	1.86
	甲種工業區		89.34	14.49	9.69
	乙種工業區		178.07	28.87	19.31
	零星工業區		6.78	1.10	0.74
	文教區		0.75	0.12	0.08
	社會福利事業專用區		0.00	0.00	0.00
	轉運及旅遊服務專用區		2.84	0.46	0.31
	宗教專用區		2.26	0.37	0.25
	加油站專用區		0.27	0.04	0.03
	第一種電信專用區		0.19	0.03	0.02
	河川區		15.26	-	1.66
	河川區(兼供道路使用)		0.05	-	0.01
保護區		0.12	-	0.01	
農業區		289.82	-	31.43	
分區合計		753.31	72.65	81.70	
公 共 設 施 用 地	機關用地		1.41	0.23	0.15
	學校用地	文(小)用地	7.24	1.17	0.79
		文(中)用地	3.60	0.58	0.39
		小計	10.84	1.76	1.18
	醫院用地		5.66	0.92	0.61
	體育場用地		3.06	0.50	0.33
	公園用地		2.00	0.32	0.22
	公園用地(兼供兒童遊樂場使用)		4.14	0.67	0.45
	兒童遊樂場用地		0.71	0.12	0.08
綠地(帶)用地		0.99	0.16	0.11	

項目	本次通盤檢討後		
	面積 (公頃)	佔都市發展 用地比例(%)	佔總面積 比例(%)
滯洪池用地(兼供公園使用)	22.88	3.71	2.48
滯洪池用地(兼供道路使用)	0.44	0.07	0.05
停車場用地	2.12	0.34	0.23
廣場用地(兼供停車場使用)	0.81	0.13	0.09
廣場用地(兼供道路使用)	1.06	0.17	0.11
廣場用地	1.60	0.26	0.17
市場用地	0.54	0.09	0.06
電路鐵塔用地	0.28	0.05	0.03
抽水站用地	0.12	0.02	0.01
高速公路用地	18.84	3.05	2.04
高速公路用地(兼供道路使用)	0.12	0.02	0.01
高速公路用地(兼供河川使用)	1.11	0.18	0.12
高速公路用地(兼供公(兒)使用)	0.31	0.05	0.03
鐵路用地	0.10	0.02	0.01
人行步道用地	1.74	0.28	0.19
道路用地	87.68	14.22	9.51
道路用地(兼供河川使用)	0.12	0.02	0.01
用地合計	168.68	27.35	18.30
都市發展用地面積	616.74	100.00	-
計畫區總計	921.99	-	100.00

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.都市發展用地面積不包括河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區、農業區。

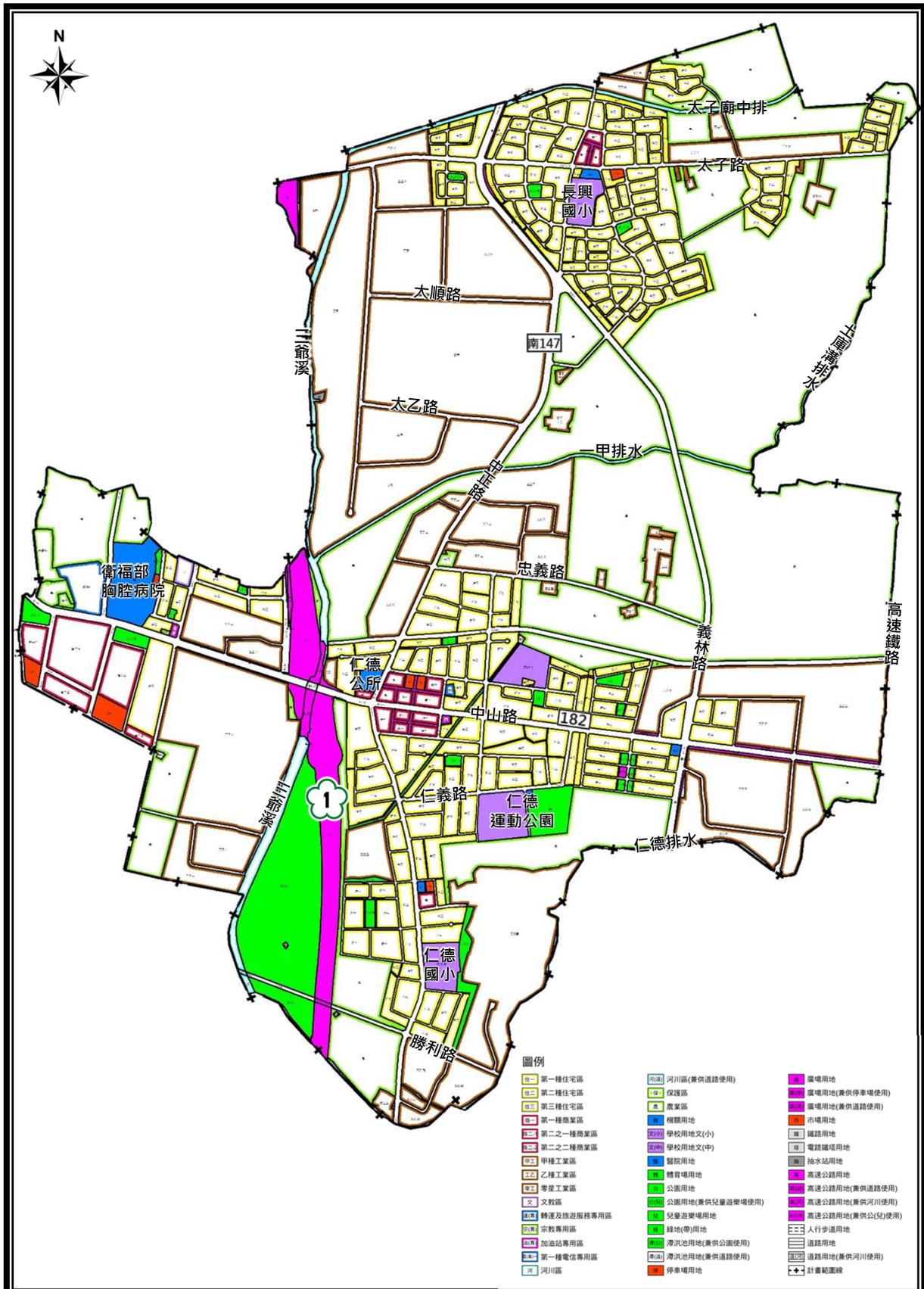


圖8-1 變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫示意圖

參、公共設施計畫

一、機關用地

劃設 5 處(編號「機」)，面積合計約 1.41 公頃。「機 1」現為仁德區公所、仁德區戶政事務所、仁德區衛生所使用，面積約 0.72 公頃；「機 2」現為太廟派出所及土庫、太子里聯合活動中心使用，面積約 0.30 公頃；「機 3」面積約 0.18 公頃，尚未開闢使用，指定供警政單位或社區、鄰里活動中心使用；「機 4」面積約 0.08 公頃，現供仁德消防隊使用；「機 5」面積約 0.13 公頃，尚未開闢。

二、學校用地

(一)國民小學用地

劃設 3 處(編號「文(小)」)，面積合計約 7.24 公頃。「文(小)1」面積約 2.58 公頃；「文(小)2」係仁德國小使用，面積約 2.57 公頃；「文(小)3」係長興國小使用，面積約 2.09 公頃。

(二)國民中學用地

劃設 1 處(編號「文(中)」)，「文(中)1」面積約 3.60 公頃，現況為簡易型運動設施使用。

三、醫院用地

配合現況使用及考量土地資源合理利用，劃設 1 處醫院用地(編號「醫」)，供行政院衛生福利部胸腔病院及嘉南療養院使用，面積約 5.66 公頃。

四、體育場用地

劃設 1 處(編號「體」)，即現有之仁德區運動公園，面積約 3.06 公頃。

五、公園用地

劃設 2 處公園用地(編號「公」)，面積合計約 2.00 公頃。

六、公園用地(兼供兒童遊樂場使用)

劃設 17 處公園用地(兼供兒童遊樂場使用)(編號「公(兒)」)，面積合計約 4.14 公頃。

七、兒童遊樂場用地

劃設 3 處兒童遊樂場用地(編號「兒」)，面積合計約 0.71 公頃。

八、綠地(帶)用地

為緩衝隔離不相容使用之實際需要、或配合緊鄰處之公共設施用地性質，共劃設 8 處綠地(帶)用地(編號「綠」)，面積合計約 0.99 公頃。

九、滯洪池用地(兼供公園使用)

為解決地區淹水及公共設施不足問題，劃設 1 處滯洪池用地(兼供公園使用)(編號「滯(公)」)，面積約 22.88 公頃。

十、滯洪池用地(兼供道路使用)

劃設 1 處滯洪池用地(兼供道路使用)(編號「滯(道)」)，面積約 0.44 公頃。

十一、停車場用地

劃設 4 處停車場用地(編號「停」)，面積合計約 2.12 公頃，其中「停 3」、「停 4」不得作多目標使用。

十二、廣場用地(兼供停車場使用)

劃設 4 處廣場用地(兼供停車場使用)(編號「廣(停)」)，面積合計約 0.81 公頃。

十三、廣場用地(兼供道路使用)

劃設 4 處廣場用地(兼供道路使用)(編號「廣(道)」)，面積合計約 1.06 公頃。

十四、廣場用地

劃設 10 處廣場用地(編號「廣」)，面積合計約 1.60 公頃，其中「廣 5」~「廣 12」係於「變更仁德都市計畫(中山路兩側部分綠地(帶)為廣場用地)案」由綠地(帶)用地變更為廣場用地。

十六、市場用地

劃設 3 處市場用地(編號「市」)，面積合計約 0.54 公頃。

十七、電路鐵塔用地

依使用現況劃設 4 處電路鐵塔用地(編號「塔」)，面積合計約 0.28 公頃。

十八、抽水站用地

於土庫排水設置抽水站，嚴防三爺溪土庫排水汛期溢堤並減緩淹水情事，保護地區產業之實際需要而劃設，面積約 0.12 公頃。

十九、高速公路用地

就中山高速公路經計畫區部分劃設高速公路用地(編號「高」)，面積約 18.84 公頃。

二十、高速公路用地(兼供道路使用)

劃設 1 處高速公路用地(兼供道路使用)(編號「高(道)」)，面積約 0.12 公頃。

二十一、高速公路用地(兼供河川使用)

劃設 1 處高速公路用地(兼供河川使用)(編號「高(河)」)，面積約 1.11 公頃。

二十二、高速公路用地(兼供公(兒)使用)

劃設 1 處高速公路用地(兼供公(兒)使用)(編號「高(公兒)」)，面積約 0.31 公頃。

二十三、鐵路用地

劃設 1 處鐵路用地(編號「鐵」)，面積約 0.10 公頃。

二十四、道路用地

配合都市發展之交通運輸需求劃設道路用地，面積計約 87.68 公頃。

二十五、道路用地(兼供河川使用)

劃設 1 處道路使用(兼供河川使用)(編號「道(河)」)，面積約 0.12 公頃。

二十六、人行步道用地

配合都市發展之交通運輸需求劃設 65 處人行步道用地，面積合計約 1.74 公頃。

二十七、都市計畫法第 45 條規定之五項公共設施

(一)檢討後面積未足之提升措施

依都市計畫法第 45 條之規定，「公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%」，本計畫需求面積 92.20 公頃，檢討後劃設 25.03 公頃，尚不足 67.17 公頃，故相關檢討變更，應循序漸進予以補足五項開放空間公共設施不足之面積。

(二)檢討後面積縮減之替代措施

本計畫五項開放空間公共設施檢討前劃設 25.28 公頃，檢討後劃設 25.03 公頃，面積略微縮減。考量本計畫區內劃設一處體育場用地，現況已開闢為仁德運動公園，以供居民相關運動及休閒遊憩使用，另計畫區西南側鄰近臺南都會公園特定區計畫之 40.87 公頃都會公園，爰屬「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書『情形特殊』審議原則」第二點第(四)款之情形，故檢討後面積縮減未影響實際使用功能。

表 8-2 變更仁德都市計畫(第三次通檢討)公共設施用地明細表

項目		計畫面積 (公頃)	位置	備註
類別	編號			
機關用地	機 1	0.72	⊖-1 號道路北側商業區北側、⊖-1 號道路西側、⊖-1 號道路西端之西南側	仁德區公所、仁德區戶政事務所、仁德區衛生所
	機 2	0.30	「文(小)3」用地北側、⊖-11 號道路南側	太廟派出所、太子及土庫里聯合活動中心
	機 3	0.18	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側	
	機 4	0.08	⊖-3 號道路東西向段南側、體育場用地西北端	消防局第五大隊仁德分隊
	機 5	0.13	⊖-2 號道路東側、「市 3」用地西側	
	小計	1.35		
學校用地	文小用地	文(小)1	⊖-1 號道路東西向段北側、「綠 6」東側、「塔 1」南側	市有籃球場地使用
		文(小)2	⊖-2 號道路東側、公 2 用地西側	仁德國小
		文(小)3	⊖-18 號道路(類環狀道路南環東西向段)北側、⊖-20 號道路東側、「機 2」用地南側	長興國小
		小計	7.24	
	文中用地	文(中)1	⊖-1 號道路南北向段南端東南側、⊖-3 號道路東西向段南側、體育場用地西側	市有棒球場地使用(仁義球場)
醫院用地	醫	5.66	⊖-1 號道路北側、⊖-3 號道路東側、⊖-5 號道路西側	
體育場用地	體	3.06	「文(中)」東側、「機 4」東、南側、⊖-3 號道路東西向段轉南北向段折點南側	仁德運動公園
公園用地	公 1	0.41	⊖-2 號道路北側、「文(小)1」東側、⊖-8 號道路南側、「工乙三」西側，位「住二」中	愛心園
	公 2	1.59	「文(小)2」用地東側、工乙四西側	
	小計	2.00		
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.77	⊖-1 號道路南側、⊖-4 號道路西側	文忠公園
	公(兒)2	0.77	⊖-1 號道路南側、⊖-6 號道路東側、⊖-7 號道路西側	文心公園
	公(兒)3	0.21	⊖-5 號道路南北向段西側、醫院用地東側	
	公(兒)4	0.12	⊖-8 號道路北側、臺南市虎尾寮重劃區南側、⊖-7 號道路東側、⊖-12 號道路西側	文山公園
	公(兒)5	0.02	⊖-3 號道路北端東北側、⊖-9 號道路東側、中山高速公路西側	
	公(兒)6	0.14	⊖-2 號道路北側、⊖-1 號道路南北向段東側、⊖-8 號道路南側、「工乙三」西側，「住二」中	愛心園一號公園

項目		計畫面積 (公頃)	位置	備註
類別	編號			
公(兒)	公(兒)7	0.14	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中	
	公(兒)8	0.14	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中	
	公(兒)9	0.09	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中	
	公(兒)10	0.09	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中	
	公(兒)11	0.09	⊖-2 號道路南側、⊖-6 號道路西側、體育場用地東北邊之「住二」中	
	公(兒)12	0.27	「住一」北側、中山高速公路東側、「工乙五」南側、⊖-2 號道路西側	仁中北公園
	公(兒)13	0.47	中山高速公路東側、「工乙五」南側、⊖-2 號道路西側、「住一」中	仁中公園
	公(兒)14	0.18	⊖-12 號道路北側、「工乙八」東側、⊖-10 號道路南側、⊖-4 號道路西側	
	公(兒)15	0.29	⊖-18 號道路(類環狀道路西環南北向段)東側、⊖-10 號道路南側、⊖-20 號道路西側	
	公(兒)16	0.24	⊖-21 號道路東側、⊖-18 號道路(類環狀道路南環東西向段東端)南側	
	公(兒)17	0.11	⊖-5 號道路東西向段北側、⊖-6 號道路西側、「油(專)一」西北邊	文宏公園
小計		4.14		
兒童遊樂場 用地	兒 1	0.17	⊖-1 號道路東西向段北側、⊖-1 號道路東側、⊖-2 號道路南側、⊖-1 號道路南北向段西側	
	兒 2	0.27	⊖-2 號道路北側、⊖-1 號道路南北向段東側、「文(小)1」、「⊖-1 號道路東西向段南側	
	兒 3	0.27	⊖-3 號道路東西向段北側、「綠 9」東側、⊖-3 號道路南側、⊖-1 號道路南北向段西側	
	小計		0.71	
綠地(帶)用地	綠(附)1	0.03	⊖-1 號道路北側、「宗一」南側 10M 計畫道路東側，近縣市界	
	綠 2	0.09	⊖-1 號道路北側、「宗二」南側、⊖-3 號道路西側	
	綠 6	0.12	⊖-1 號道路東西向段北側、⊖-1 號道路南北向段東側、⊖-8 號道路南側、「文(小)1」西側	
	綠 7	0.12	⊖-2 號道路北側、⊖-1 號道路東西向段南側、⊖-1 號道路南北向段西側	
	綠 8	0.10	⊖-3 號道路北側、⊖-2 號道路東側、-2 號道路南側、⊖-1 號道路南北向段西側	

項目		計畫面積 (公頃)	位置	備註
類別	編號			
	綠 9	0.29	⊖-3 號道路東西向段北側、⊖-2 號道路東側、⊖-3 號道路南側、「兒 3」用地西側	
	綠 10	0.23	「工乙五」北側、⊖-2 號道路西側	
	綠 16	0.01	中山高速公路東側、保護區南側，係配合東區虎尾寮重劃區「公(兒)15」劃設	
	小計	0.99	-	
滯洪池用地 (兼公園使用)	滯(公)	22.88	計畫區西南側、中山高速公路以西	仁德滯洪池
滯洪池用地 (兼供道路使用)	滯(道)	0.44	中山高速公路西側、滯(公)內	
停車場用地	停 1	0.19	「機 1」東側、社區中心商業區北側	仁德公有停車場
	停 2	0.08	醫院用地東側、「公(兒)3」南側	城光自辦市地重劃區停車場
	停 3	0.60	⊖-4 號道路西側、⊖-1 號道路南側，位於「商二-1」西南角鄰區界	
	停 4	1.25	⊖-1 號道路南側、⊖-6 號道路東側，位於「商二-1」東南角	
	小計	2.12	-	
廣場用地 (兼供停車場使用)	廣(停)1	0.14	體育場用地東北邊「住二」中	
	廣(停)2	0.18	⊖-2 號道路南側、「工乙三」西側	
	廣(停)3	0.17	⊖-4 號道路東側、⊖-10 號道路北側	
	廣(停)4	0.32	⊖-4 號道路東側、⊖-10 號道路南側	
	小計	0.81	-	
廣場用地 (兼供道路使用)	廣(道)1	0.20	⊖-11 號道路北側、⊖-17 號道路西側	
	廣(道)2	0.77	⊖-2 號道路南北兩側、「市 2」及「停 1」南側	
	廣(道)4	0.05	⊖-1 號道路東側，⊖-1 號道路北側	
	廣(道)5	0.04	⊖-1 號道路東側，「公 1」西側	
	小計	1.06	-	
廣場用地	廣 2	0.02	⊖-1 號道路東西向段北側、「文(小)1」用地南邊所夾住宅區之南側	
	廣 3	0.02	⊖-1 號道路南側、「停 3」西側計畫道路與區界間(帶狀畸形土地)	
	廣(附)5	0.09	⊖-1 號道路北側、工乙一南側、⊖-3 號道路西側、⊖-6 號道路東側	
	廣(附)6	0.12	⊖-1 號道路北側、「工乙一」南側、⊖-3 號道路西側、⊖-6 號道路東側	
	廣(附)7	0.22	⊖-1 號道路南側、「工乙一」北側、⊖-7 號道路東側	
	廣(附)8	0.10	⊖-2 號道路北側、⊖-7 號道路西邊南北向段西側、「工乙三」南側	

項目		計畫面積 (公頃)	位置	備註
類別	編號			
	廣(附)9	0.23	⊖-2 號道路北側、⊖-7 號道路西邊南北向段西側、「工乙三」南側	
	廣(附)10	0.33	⊖-2 號道路北側、⊖-5 號道路東邊南北向段東側、「工乙三」南側、迄計畫區東界	
	廣(附)11	0.41	「工乙三」北側、⊖-6 號道路東側、⊖-2 號道路南側、⊖-9 號道路西側	
	廣(附)12	0.06	「工乙三」北側、⊖-2 號道路南側、⊖-9 號道路東側	
	小計	1.60	-	
市場用地	市 1	0.20	文(小)3 東北側	太子市場
	市 2	0.20	機 1 東側、社區中心商業區北側	仁德公有零售市場
	市 3	0.14	⊖-2 號道路及「機 5」用地東側	
	小計	0.54	-	
鐵路鐵塔用地	塔 1	0.14	⊖-8 號道路南側、文(小)1 用地西北側	
	塔 2	0.03	⊖-13 號道路北側、中山高速公路西側、河川區(三爺溪)東側	
	塔 3	0.03	⊖-13 號道路北側、中山高速公路東側	
	塔 4	0.08	⊖-7 號道路東側、「停 4」東側、「工乙一」西側	
	小計	0.28	-	
抽水站用地	抽	0.12	⊖-7 號道路東側、「工乙一」南側	土庫抽水站
高速公路用地	高	18.84	計畫區中間偏西	
高速公路用地 (兼供道路使用)	高(道)	0.12	中山高速公路與⊖-1 號道路交叉附近	
高速公路用地 (兼供河川使用)	高(河)	1.11	中山高速公路與⊖-1 號道路交叉附近	
高速公路用地 (兼供公(兒)使用)	高(公兒)	0.31	中山高速公路與⊖-1 號道路交叉附近	
鐵路用地	鐵	0.10	位⊖-6 號道路東側「廣(停)2」用地與「工乙三」間	
道路用地	道	87.68	-	
道路用地 (兼供河川使用)	道(河)	0.12	位中山高速公路與⊖-1 號道路交叉點	
人行步道用地	-	1.74	-	
總計		168.62	-	

資料來源：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

肆、交通運輸系統計畫

本計畫區道路系統配合土地使用計畫與毗鄰計畫區道路紋理整體檢討規劃，依道路等級功能，分設主要幹線道路、次要幹線道路、主要鄰里道路、次要鄰里道路、出入道路等，茲分別說明如后。

一、主要幹線道路

主要幹線道路為計畫區內部聯通以及與鄰近地區聯繫之主幹動線，計畫寬度達 20 公尺以上(不含 20 公尺)之連結性道路，編號為⊖，共計 6 條。

- (一)⊖-1 號：計畫區往西通往臺南市區之聯外道路，亦為國道 1 號臺南交流道之聯絡道路，計畫寬度 30 公尺，屬市道 182 線系統，為計畫區最重要之東西向道路之一。
- (二)⊖-2 號：計畫區往東至歸仁區之聯外道路，計畫寬度 24 公尺，屬市道 182 線系統，為計畫區最重要之東西向道路之一。
- (三)⊖-3 號：國道 1 號西側側車道，為國道 1 號臺南交流道北與虎尾寮重劃區聯通之主要幹道，計畫寬度 30 公尺。
- (四)⊖-4 號：自仁德市區北緣北向經太子廟地區抵永康市區之聯外道路，計畫寬度 30 公尺，屬區道南 147 線系統，為本計畫區於國道 1 號東側最重要之南北向道路系統。
- (五)⊖-5 號：位於仁德市區東緣之南北向道路，自⊖-2 號沿計畫區東側北向銜接⊖-4 號道路通往永康市區，為本計畫區於國道 1 號東側主要南北向道路之一，亦為⊖-4 號之替代道路。計畫寬度行經農業區兩側之路段為 25 公尺，至住宅區兩側之路段為 30 至 40 公尺寬不等。
- (六)⊖-6 號：位於仁德市區東緣之南北向道路，自⊖-2 號沿計畫區東側南向通往高速公路臺南交流道特定區，計畫寬度 25 公尺，為本計畫區於國道 1 號東側主要南北向道路之一。

二、次要幹線道路

次要幹線道路為計畫區聯絡鄰近地區與集散鄰里道路車流之幹道，計畫寬度 20 公尺，編號⊖，共計 10 條。

- (一)⊖-1 號：自仁德市區北向接⊖-4 號道路聯外道路，行經仁德市區主要發展區域，計畫寬度 20 公尺，屬市道 182 線系統，為計畫區國道 1 號東側主要南北向道路之一。
- (二)⊖-2 號：自仁德市區南向經後壁厝至二層行銜接聯外道路省道台 1 線，行經仁德市區主要發展區域，計畫寬度 20 公尺，屬市道 182 線系統，為計畫區國道 1 號東側主要南北向道路之一。
- (三)⊖-3 號：計畫區西側由⊖-1 號道路北向聯絡虎尾寮重劃區之南北向道路，計畫寬度 20 公尺。
- (四)⊖-4 號：位於計畫區西側之南北向道路，屬指定供大型購物中心使用之商業區中類 H 型對外通路之南北向西邊段，計畫寬度 20 公尺。
- (五)⊖-5 號：位於計畫區西側之東西向道路，屬計畫區西側指定供大型購物中心使用之商業區中類 H 型對外通路之東西向段，計畫寬度 20 公尺。
- (六)⊖-6 號：位於計畫區西側之南北向道路，屬指定供大型購物中心使用之商業區中類 H 型對外通路之南北向東邊段，計畫寬度 20 公尺。
- (七)⊖-7 號：位於計畫區西北側，北向銜接虎尾寮重劃區 EF-2-20M 計畫道路，計畫寬度 20 公尺。
- (八)⊖-8 號：位於仁德市區北側外圍，概與⊖-2 號道路呈平行通往歸仁地區之東西向道路，計畫寬度 20 公尺，為為紓解⊖-2 號道路往來仁德市區與歸仁地區車流之替代道路。
- (九)⊖-9 號：國道 1 號西側側車道，南端銜接⊖-3 號道路、北端銜接虎尾寮重劃區 EF-3-20M 計畫道路，為國道 1 號臺南交流道北與虎尾寮重劃區聯通之主要通道，計畫寬度 20 公尺。

(十)㊟-10 號：計畫區北端土庫、太子村往來臺南市區聯外道路，計畫寬度 20 公尺。

三、主要鄰里道路

主要鄰里道路乃住宅鄰里單元內部及進出計畫區毗鄰地區之主要道路，匯集次要鄰里道路及出入道路上車流轉入幹線道路，計畫寬度 15M，編號㊟，共計 16 條。

四、次要鄰里道路

次要鄰里道路為鄰里、社區中心商業區外圍、住宅鄰里單元、工業區內部出入之重要道路，亦為計畫區與毗鄰地區之進出通路，匯集出入道路車流轉入主要鄰里道路或幹線道路，計畫寬度 13、12 公尺，編號㊟，共計 22 條。

五、出入道路

出入道路為住宅區居民進出，工業區貨物、人員輸送，及大型購物中心購物者通行等局部地區性服務機能使用道路，計畫寬度 10、8 公尺。本計畫列為出入道路者均未編號。

六、人行步道

為利居民以步行方式進出周邊地區，兼顧都市防災與緩衝隔離之需，於住宅區適當位置或住宅區與其他使用分區或公共設施用地間，劃設 4 公尺人行步道(計畫圖上以虛線標繪者)。

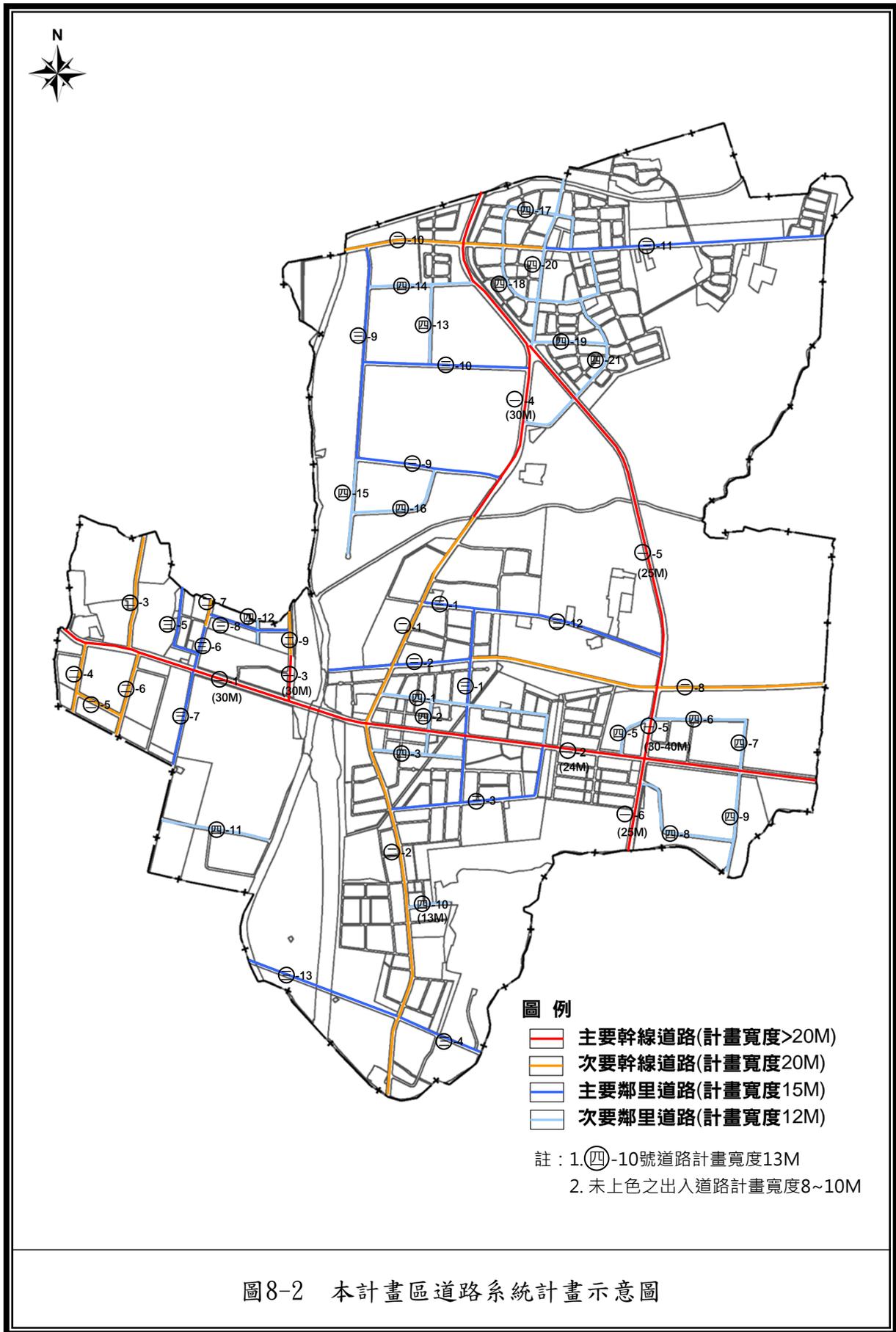
表 8-3 仁德都市計畫(第三次通盤檢討)計畫道路編號明細表

道路編號	寬度 (M)	長度 (M)	計畫道路起訖點
⊖-1	30	1,469	自⊖-1、⊖-2 號道路交叉口向西至計畫區西界
⊖-2	24	2,059	自⊖-1、⊖-2 號道路交叉口向東至計畫區東界
⊖-3	30	197	自國道 1 號西側、⊖-1 號道路北緣往北至「工乙一」北側區界
⊖-4	30	1,672	自⊖-1 號道路北端往北至計畫區北界
⊖-5	25、 30~40	1,869	自⊖-2 號道路(中山路)往北折西接⊖-4、⊖-19、⊖-20 號道路交叉口
⊖-6	25	421	自⊖-2 號道路(中山路)往南至計畫區南界
⊖-1	20	1,067	自⊖-1、⊖-2 號道路交叉口往北經「機一」(仁德區公所)東側至「工乙二」北界接⊖-4 號道路
⊖-2	20	1,743	自⊖-1、⊖-2 號道路交叉口往南經「文(小)2」(仁德國小)西側至計畫區南界
⊖-3	20	538	計畫區西側，自⊖-1 號道路往北沿「醫院用地」西側迄計畫區西界，銜接虎尾寮重劃區 D-1-20M 計畫道路
⊖-4	20	329	計畫區西側，自⊖-1 號道路南緣往南沿「工(兒)1」、「停 5」東側迄計畫區南界
⊖-5	20	231	計畫區西側，自(二)-4 號道路東緣往東迄⊖-6 號道路西緣
⊖-6	20	398	計畫區西側，自⊖-1 號道路南緣往南沿「公(兒)2」、「停 6」西側迄計畫區南界
⊖-7	20	128	計畫區西側，自⊖-1 號道路北端往北沿「文教區」東側迄計畫區西界，銜接虎尾寮重劃區 EF-2-20M 計畫道路
⊖-8	20	1,612	自⊖-2 號道路東端、⊖-1 號道路南北向段東緣往東沿「工乙三」北側迄計畫區東界
⊖-9	20	220	計畫區西側，自「工乙一」東側北端往北沿國道 1 號西側迄計畫區西界，銜接虎尾寮重劃區 EF-3-20M 計畫道路(部分劃為高速公路用地兼供道路使用)
⊖-10	20	1,103	計畫區西北側，自⊖-20 號道路西緣(鄰里中心商業區西南端)東向穿越「工乙八」迄計畫區界
⊖-1	15	1,133	自⊖-1 號道路東緣、「宗四」宗教專用區(忠義宮)南側往東轉南抵⊖-3 號道路東西向段北緣
⊖-2	15	649	自⊖-8 號道路西端、⊖-1 號道路南北向段西緣往西沿「兒 1」北側迄三爺宮溪
⊖-3	15	893	自⊖-2 號道路南緣往南(「住二」住宅區西邊)折西沿「體育場用地」、「機 2」、「文(中)」北側抵⊖-2 號道路東緣
⊖-4	15	410	自⊖-2 號道路南段東緣往東穿越「工乙四」抵計畫區東界
⊖-5	15	394	自⊖-6 號道路西緣向東抵「醫療用地」東界轉北迄計畫區西界，銜接虎尾寮重劃區 EF-1-15M 計畫道路
⊖-6	15	201	自⊖-1 號道路北緣往北沿「油(專)一」(嘉仁加油站)東側、「工乙一」西側北端接⊖-7 號道路
⊖-7	15	451	自⊖-1 號道路南緣往南沿「工乙一」西側抵計畫區南界

道路編號	寬度(M)	長度(M)	計畫道路起訖點
㊟-8	15	380	自國道1號西側㊟-9號道路西緣往東沿「公(兒)4」南緣抵㊟-7號道路
㊟-9	15	1,647	自計畫區西側北端太子路(㊟-10號道路)南緣往南轉東抵㊟-4號道路西緣(約「零工十二」南界)
㊟-10	15	753	自㊟-4號道路西緣(㊟-4、㊟-5號道路交叉口南邊)往西沿「工乙八」南側穿越「工甲」抵㊟-9號道路東緣
㊟-11	15	1,278	自㊟-10號道路東端、㊟-20號道路東緣往東沿鄰里中心商業區、「工乙七」南側抵計畫區東界
㊟-12	15	890	自㊟-1號道路東西向轉南北向折點東緣往東沿「工乙三」南側、穿越「零工一」、「零工二」、「零工三」間抵㊟-5號道路西緣
㊟-13	15	651	自㊟-4號道路西端、㊟-2號道路西緣往西穿越國道1號、跨三爺宮溪抵計畫區西南界
㊟-1	12	909	自㊟-1號道路東緣、社區中心商業區北側往東至「文(小)1」東邊住宅區折南抵㊟-2號道路北緣
㊟-2	12	248	自㊟-1號道路東西向段南緣沿社區中心商業區東側往南抵㊟-3號道路北緣
㊟-3	12	426	自㊟-2號道路東緣沿社區中心商業區南側往東抵㊟-1號道路西緣
㊟-4	12	380	自㊟-1號道路南北向段之南段東緣往東折南抵㊟-3號道路東西向段北緣(體育場用地北端中間)
㊟-5	12	209	自㊟-2號道路北緣沿「工乙三」與住宅區邊界往北折至㊟-5號道路
㊟-6	12	408	自㊟-5號道路東端、㊟-5號道路南北向段東緣向東至㊟-7號道路
㊟-7	12	360	自㊟-2號道路往北至㊟-8號道路
㊟-8	12	588	自㊟-6號道路向東南折南轉東抵㊟-9號道路(位㊟-2號道路南側之「工乙三」內)
㊟-9	12	484	自㊟-2號道路南緣往南迄計畫區南界(位㊟-2號道路南側之「工乙三」內)
㊟-10	13	202	自㊟-2號道路東緣、鄰里中心商業區南側往東迄「工乙四」
㊟-11	12	510	自文華路向東抵計畫區西界(位㊟-1號道路南側「工乙一」南半部)
㊟-12	12	107	自㊟-1號道路北側「工乙一」北界中間往北沿「公(兒)4」東側抵虎尾寮重劃區銜接EF-16-12M計畫道路
㊟-13	12	366	自㊟-14號道路往南抵㊟-10號道路北緣，「工甲」與「工乙八」間之南北向計畫道路
㊟-14	12	491	自㊟-4號道路西緣往西沿住宅區南側抵㊟-9號道路南北向段東緣，「工甲」與「工乙八」間之東西向道路
㊟-15	12	445	自㊟-9號道路由南北向轉東西向折點處往南延伸至「工甲」南下半部，「工甲」內部計畫道路

道路編號	寬度(M)	長度(M)	計畫道路起訖點
㉔-16	12	501	自㉔-9 號道路東西向段中間南緣往南折西抵㉔-15 號道路東緣，「工甲」內部計畫道路
㉔-17	12	600	自㉔-11 號道路往北至鄰里中心商業區東北端折西，過㉔-20 號道路第二街廓轉南接至㉔-10 號道路
㉔-18	12	800	「市 1」東側往南至「公(兒)16」後轉西、弧狀北偏經「公(兒)15」往北接至㉔-10 號道路
㉔-19	12	338	自㉔-4、㉔-5 號道路交叉口往東至㉔-21 號道路
㉔-20	12	790	自㉔-4、㉔-5 號道路交叉口北側往北過㉔-10、㉔-11 號道路岔口沿鄰里中心商業區西抵仁德/永康行政區界
㉔-21	12	834	自㉔-18 號道路(「公(兒)16」西側)往南折西南，經「零工十一」後接通至㉔-4 號道路
	10		註明寬度，未編號之計畫道路
	8		未註明寬度，未編號之計畫道路

註：表列道路長度應以依據核定之計畫圖實地測釘之樁距為準。



- 圖例**
- 主要幹線道路(計畫寬度>20M)
 - 次要幹線道路(計畫寬度20M)
 - 主要鄰里道路(計畫寬度15M)
 - 次要鄰里道路(計畫寬度12M)

註：1. (四)-10號道路計畫寬度13M
 2. 未上色之出入道路計畫寬度8~10M

圖8-2 本計畫區道路系統計畫示意圖

伍、都市防災計畫

本計畫區多處位於淹水及土壤液化潛勢區，亦有活動斷層經過，為確保都市防災功能健全，防災系統著重於防(救)災據點及防(救)災路線，等方面。

一、防(救)災避難場所

本計畫區防災設施、避難場所設置，以整合區內現有資源及開放空間系統為原則。

(一)防救災指揮中心

緊急災害發生時，於仁德區公所成立臨時防(救)災指揮中心，進行情報之蒐集與發佈，以因應災害發生之事故。

(二)救災醫護中心

指定衛生福利部胸腔病院、仁德區衛生所及仁愛醫院為臨時救災醫護中心，於災害發生造成人員傷亡時，提供受傷災民緊急醫療救助。

(三)防救災據點

指定警察局派出所(歸仁分局太廟派出所)、分駐所(歸仁分局仁德分駐所)及消防局(仁德分隊)為警防救災據點，提供救災物資集中、分派急救災人員之前進站。

(四)臨時避難場所

主要收容因空間阻隔或其他因素暫時無法進入較高層級避難空間的人員，指定對象為本計畫區內之開放性空間，包括停車場、廣(停)、廣場、綠地(帶)及周邊農業區等，提供數量多而分散的容納空間。

(五)短期收容場所

短期收容場所應具備基礎的設施及可供蔽護的場所，故指定本計畫區內之公園、兒童遊樂場、公(兒)等為短期收容場所。

(六)中長期收容場所

中長期收容場所應具備較完善的設施及可供蔽護的場所，平時應存放救災設施及物資可供必要時使用，故指定對象為本計畫區內之學校用地及體育場用地等。

二、防(救)災路線

防救災路線系統之規劃，應考量在救災時必要之道路寬度，以利消防救難人車之通行，以下就本計畫區內之道路系統層級劃分為緊急聯外道路、救援輸送道路及避難輔助道路。

- (一)緊急聯外道路：以本計畫區主要幹道路線，路寬 20 公尺以上之計畫道路為緊急聯外道路，其必須可聯通計畫區內部及鄰近地區，且災害發生後必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制。
- (二)救援輸送道路：以本計畫區內之次要幹線道路與主要鄰里道路，路寬 15M 以上之計畫道路為救援輸送道路，作為消防及負擔車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。
- (三)避難輔助道路：以本計畫區內之出入道路為對象，路寬 8M 以上之計畫道路，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。

三、火災防止延燒地帶

將計畫區 12 公尺以上計畫道路(含高速公路、人行步道)、綠地、河川區、公共開放空間(如公園用地、兒童遊樂場用地、公(兒)用地、體育場用地、停車場用地、廣(停)用地、廣場用地)及都市發展用地周邊農業區、保護區規劃為火災延燒防止地帶，以耐火建築物(群)空地或植樹帶等築成阻隔帶(防火遮斷帶)，阻絕災害發生時火勢蔓延。

四、土壤液化防治措施

土壤液化為疏鬆土層之現象，於疏鬆砂土層、高地下水位、強

烈地震力三者條件同時發生才會發生，建築基地經評估會發生土壤液化時，新建建築物得藉由基礎地盤改善以防治土壤液化造成之災害，相關建物基礎工程包括增加地層土壤抵抗液化的能力(實施地盤改良如：灌漿、振動夯實、擠壓砂樁、礫石樁等工法)、選用適當基礎型式(採用樁基礎、基礎底面加深、基礎外緣以連續壁圍束等)。如係屬既有建物位於液化潛勢地區，得藉由降低當地地下水位，或是以較佳的土質置換原有的砂質土壤方式防治土壤液化災害。

陸、分期分區發展計畫

分期分區發展計畫依據實際發展趨勢、本次通盤檢討新增之附帶條件地區及建議轉型之農業區予以調整，就都市發展用地劃分為已發展區及優先發展區，其劃分種類及原則說明如後：

- 一、已發展區：為既有聚落，包括太子路兩側之太子里與土庫里聚落及中山路兩側之一甲里與仁義里聚落。
- 二、優先發展區：包括本計畫調整附帶條件內容之商二-1 地區及指認優先轉型之農業區，指定為優先發展區。

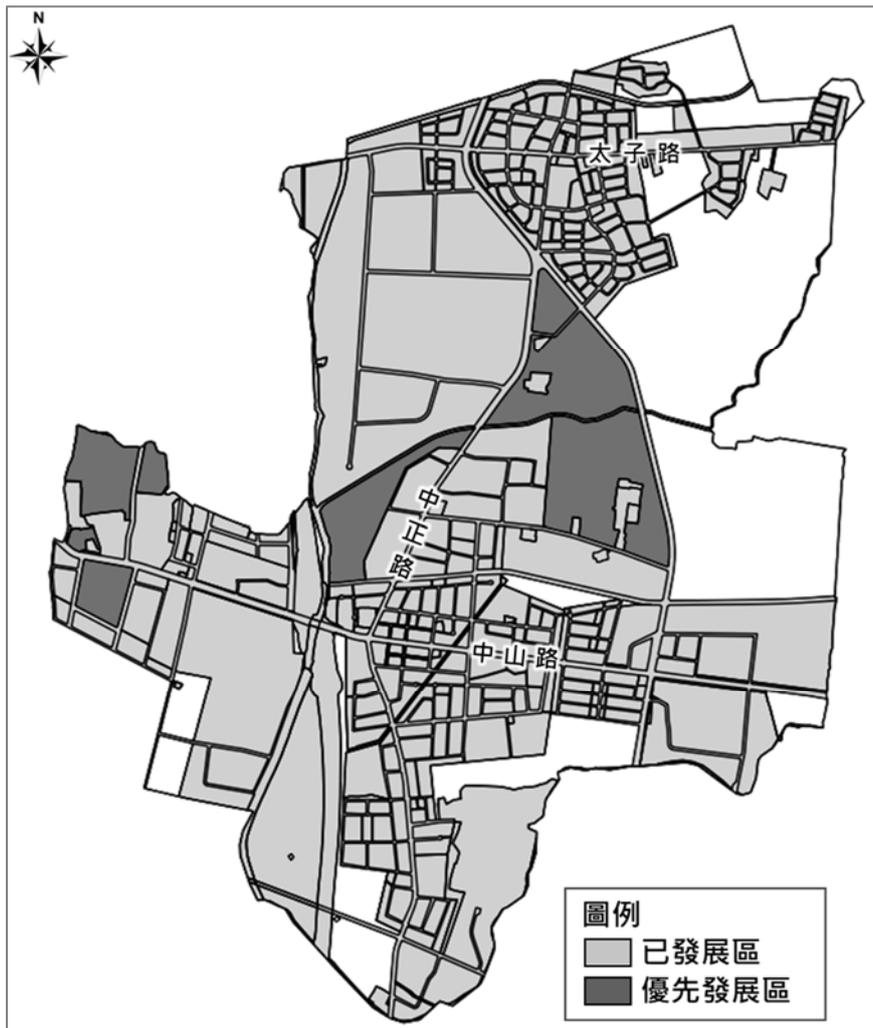


圖 8-4 本計畫區分期分區發展計畫示意圖

柒、附帶條件地區

本次通盤檢討後未完成附帶條件地區，共計二處，詳表 8-4。

表 8-4 本次通盤檢討後附帶條件規定地區彙整表

序號	變更年期及案名	變更內容		附帶條件內容
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
1	91 年 7 月 25 日「變更仁德都市計畫(部分農業區為宗教專用區、社會福利事業專用區、停車場用地、道路用地及綠地)案	農業區(1.66)	宗教專用區「宗一」(附)(1.55) 道路用地(附)(0.08) 綠地(附)「綠 1」(0.03)	1.淨修禪院前之開放空間約 4,696 平方公尺，供鄰近民眾休憩之用。 2.淨修禪院增建之講經堂，提供約 1,200 平方公尺之建築樓地板面積，供鄰近民眾閱覽、集會等活動場所。 3.淨修禪院所有土地劃設為綠地及道路部分，無償登記與地方政府所有。
2	101 年 12 月 27 日變更仁德都市計畫(中山路兩側部分綠地(帶)為廣場用地)案	綠地(帶)(1.57)	廣場用地(附)(1.57)	1.本次變更範圍除供設置機動車輛出入口外，其餘僅得作為植栽綠化與人行步道使用；由土地所有權人或需地單位自行興建、管理及維護，由私人開發者其土地所有權得仍屬原土地所有權人所有。 2.每一建築基地機動車輛出入口寬度規定以不超過 8 公尺為原則。

捌、其他應表明事項

一、審竣未發布實施案件

本次通盤檢討尚有 4 件審竣未發布實施案件，因涉及臺南市主要計畫邊界調整、變更回饋需辦理協議書簽訂及代金繳納等，將視執行情形列為後續階段發布實施。

(一)報部編號第 4-1 案

本府地政局於 109 年修正「臺南縣市邊界地籍測量作業成果」，業確認仁德區與東區之地籍段界位置，爰本計畫範圍西界與臺南市主要計畫鄰接部分，將配合該作業成果調整變更。因變更內容涉及二處都市計畫區之計畫範圍、計畫面積，應與刻正辦理「變更臺南市主要計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」一併核定公告實施，以資完妥。

(二)報部編號第 5 案

「機 5」機關用地及「市 3」市場用地已無使用需求，併同周邊 4 米人行步道，按現況通路及公有地權屬調整道路系統後，將剩餘公共設施用地變更為第三種住宅區(附)，考量範圍內土地舊有房屋密集且產權分割細碎，為兼顧土地所有權人權益及開發可行性，第三種住宅區(附)相關規定如下：

1. 附帶條件：應自願捐贈變更土地總面積 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. 負擔完成期限：土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過並經臺南市政府通知日起一年內與該市府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
3. 核定編號第 18 案涉及道路用地變更為機關用地及市場用地，考量變更一致性及後續執行，併同本案解編為第三種住宅區(附)，並依附帶條件及負擔完成期限辦理。

(三)報部編號第 6 案

⊖-6 號道路(義林路)東側鐵路用地已無使用需求，該鐵路用地北段為現有巷道通行使用，因部分私有地畸零狹小難以建築利用，爰並鄰近公共設施變更為廣場用地(兼停車場使用)。其餘鐵路用地現況為工業使用，且土地權屬與東側乙種工業區相同，為利土地所有權人完整利用，爰變更為乙種工業區(附)，其相關規定如下：

1. 附帶條件：應自願捐贈變更土地總面積 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. 負擔完成期限：土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過並經臺南市政府通知日起一年內與該市府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

(四)報部編號第 7 案(涉及附帶條件部分)

「機 1」機關用地未取得之私有地已無使用需求，部分現況已興建房屋供居住使用，為維護土地所有權人權益及土地有效利用，爰變更為第三種住宅區(附)，其相關規定如下：

1. 附帶條件：應自願捐贈變更土地總面積 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. 負擔完成期限：土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過並經臺南市政府通知日起一年內與該市府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
3. 核定編號第 15 案涉及道路用地變更為機關用地，考量變更一致性及後續執行，併同本案解編為第三種住宅區(附)，並依附帶條件及負擔完成期限辦理。

二、暫予保留案件

本次通盤檢討依待處理議題類型彙整報部編號案件後，計有 2 件暫予保留案件，因涉及公(兒)14 用地與周邊土地使用計畫調整、以及⊖-5 號計畫道路爭議路段處理，經內政部都市計畫委員會決議，由專案小組先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論，詳表 8-5。

表 8-5 暫予保留案件綜理表

暫予保留	報部編號	待處理議題說明	內政部都市計畫委員會決議
1	部人 8	國○股份有限公司為公(兒)14 用地及周邊住宅區土地合理利用，建議調整陳情範圍之道路系統及土地使用計畫。	【第 965 次會議】 考量民眾陳情係屬調整土地使用分區並以整體開發，與「都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」目的尚有差異，且依市政府列席代表說明後續仍需進一步研提具體可行方案，故建議暫予保留，由專案小組續審，以利加速通盤檢討辦理之期程。
	再人 4		
2	15	⊖-5 號計畫道路(義林路)位於中山路至義林十二街路段，因合法建築物密集衍生拆遷爭議。	【第 977 次會議】 考量本件陳情涉及報部編號變更第 15 案之道路縮減之合理性、原計畫道路之規劃歷程與目標及道路兩側居民權益增減與調和等課題，案情複雜有待進一步釐清，請市政府詳予補充相關評估分析資料後，由原專案小組先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。
	再人 2		
	再人 3		

三、工業區指導原則

(一)維持工業使用地區

屬本計畫工甲、工乙二、工乙三、工乙七、工乙八、零工應維持工業使用，未來應逐步改善基盤設施與創新研發設施。

(二)促進產業轉型地區

「維持工業使用地區」以外之工業區(工乙一、工乙四、工乙五)劃分為「促進產業轉型地區」，未來應視產業政策及空間發展趨勢，並配合工業主管機關意見予以檢討。

1.轉型策略原則

- (1)工業區轉型應先配合全市產業空間發展策略及當地發展需求，妥為劃設適當之分區或土地使用計畫，以利引導新形態或創意產業之進駐，故不宜以變更住宅區或商業區為主。
- (2)工業區轉型宜以一個街廓或面積達一定規模以上為原則；若涉及都市計畫變更且範圍非屬完整街廓者，應提出整體規劃構想。
- (3)工業區土地如涉及都市計畫變更者，需檢討相關社區鄰里關係、道路動線系統、災害防救規劃、公共設施及開放空間留設、變更後經濟效益評估、變更工業區之替代策略等。
- (4)變更回饋之原則與措施，應優先協助解決原工業區單元及其周邊地區之問題改善（如交通壅塞、淹水潛勢）或發展需求（如社福設施、遊憩設施）。另針對促進產業轉型地區新增周邊交通動線銜接示意圖(詳附件十)。

2.轉型執行機制

工業區轉型應符合「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」指導原則及總量規範，如涉及都市計畫變更者，應配合產業（或工業）主管機關意見，擬具產業規劃構想後，得依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定循法定程序檢討變更。

表 8-6 本計畫區工業區空間指導列表

指導原則	區位	工業區街廓編號	面積(公頃)
維持工業使用地區	1. 甲種工業區、零星工業區 2. 國道一號東側、中山路兩側 3. 國道一號東側、太子路兩側	工甲、零工、工乙、工乙二、工乙三、工乙六、工乙七、工乙八	194.86
促進產業轉型地區	1. 國道一號西側、中山路兩側 2. 國道一號東側、中正路二段兩側	工乙一、工乙四、工乙五	79.22
合計			274.08

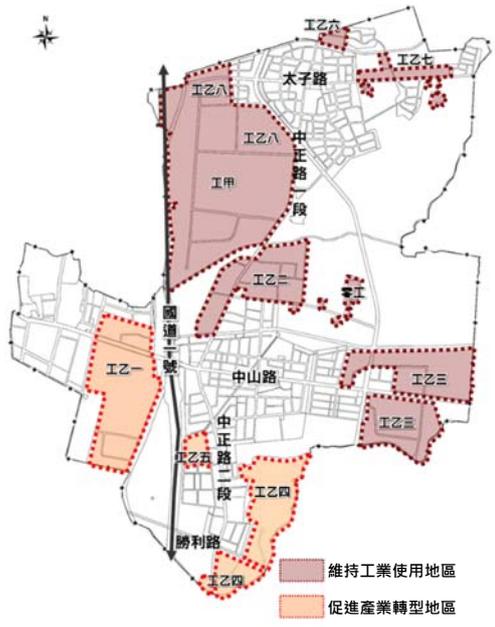


圖 8-5 本計畫區工業區空間指導區位圖

四、農業區指導原則

(一)優先轉型農業區

因應未來政府重大建設及經濟發展政策執行，指認本計畫得「優先轉型農業區」以作為都市發展儲備用地。

1.轉型策略原則

- (1)為配合中央或本市重大建設需要時，本計畫西側農業區承接西側東區發展動能，並配合仁德機廠、仁德綜合轉運站等重大交通建設計畫，予以指認為優先轉型農業地區。
- (2)為配合經濟發展政策需要時，本市國土計畫草案及本府經濟發展局採滾動式檢討，刻研擬全市性產業發展用地策略、以及未登記工廠聚落用地合法化之規劃，依其初步成果將現況不適合農業發展、配合產業發展政策調整及未登記工廠群聚之農業區，建議納入優先發展轉型用地。
- (3)考量本計畫區公園、綠地、廣場、體育場、兒童遊樂場等五項公共設施用地面積佔計畫面積之比例，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，未來農業區轉型並採整體開發方式辦理時，透過土地變更負擔公共設施之機制，酌予增加上開五項公共設施用地劃設比例。

2.轉型執行機制

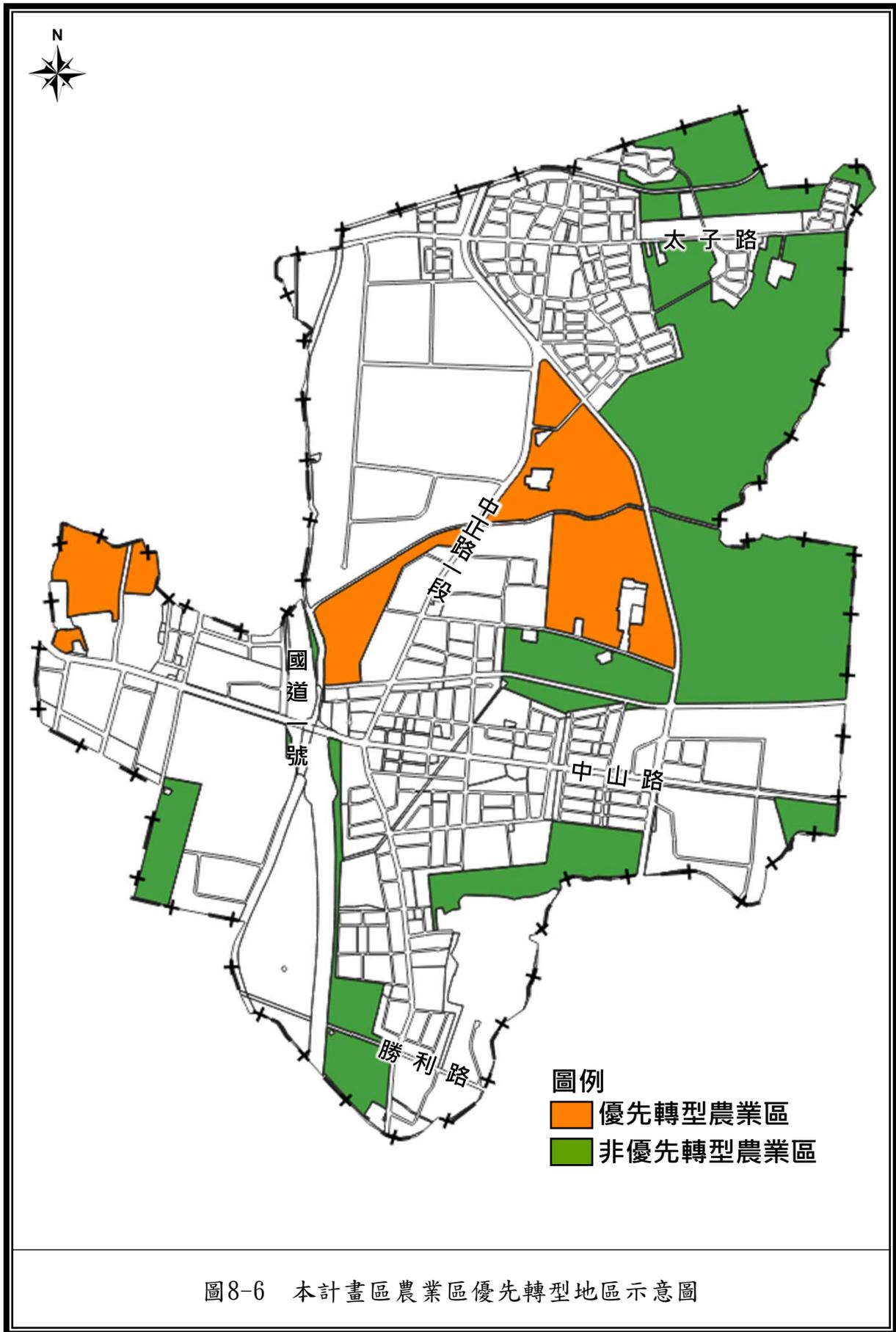
- (1)農業區轉型屬「中央或本市重大建設需要時」，如重大建設非以整體開發方式辦理，農業區土地經考量都市發展情形及空間機能縫合等需求，應徵得農業主管機關同意後，得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定循法定程序檢討變更。
- (2)農業區轉型屬「為配經濟發展政策需要時」，應符合「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」指導原則及總量規範，並配合本市國土計畫草案及本府經濟發展局規劃成果滾動式檢討修正。農業區如涉及都市計畫變更者，應徵得農業主管機關同意後，得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定循法定程序檢討變更。

(二)非優先轉型農業區

除指認為「優先轉型農業區」外，本計畫依據全國國土計畫指導，基於維護糧食安全目標，且應儘量維持為農業區，保留農業生產使用。

五、修正事項

本計畫變更內容明細表核定編號第 17 案，係涉及文華路計畫路寬 7.5 米路段之計畫圖及樁位圖不符疑義變更，考量規劃原意及現況使用情形，應將 0.17 公頃農業區變更為道路用地；惟該變更面積報請內政部都市計畫委員會審議時誤植為 0.13 公頃，基於不影響地主權益原則下，於辦理再公開展覽作業及說明會階段予以訂正，以符實際。



第九章 實施進度及經費

各項公共設施用地之開闢面積、經費概估如表 9-1 所示，由需地機關配合地方發展之需要，按優先順序予以編列預算辦理用地取得及開闢。

表 9-1 實施進度及經費估算表

項目	未開闢面積(公頃)	土地取得方式				開闢費用(萬元)				預定完成期限(年度)	主辦單位	經費來源	
		徵購	市地重劃	區段徵收	公地公用或撥用	其他	拆遷補償費 用地徵購及地上物	整地工程費	興建工程費				合計
機 3	0.18	●					387	90	270	747	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
文(小)1	2.58	●					86	1,290	3,870	5,246	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
文(中)1	3.60	●					0	1,800	5,400	7,200	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
醫	0.10	●					215	50	150	415	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
公 2	1.59	●			●		2,903	795	2,385	6,083	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
公(兒)14	0.18	●					387	90	270	747	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
公(兒)15	0.29	●					581	145	435	1,161	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
公(兒)16	0.24	●					516	120	360	996	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
兒 1	0.17	●					366	85	255	706	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
兒 2	0.27	●					559	135	405	1,099	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
兒 3	0.27	●					559	135	405	1,099	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
綠(附)1	0.03					捐贈	0	15	45	103	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
綠 2	0.09	●					0	45	135	180	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
綠 16	0.01	●					22	5	15	42	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
滯(道)	0.44	●					946	220	660	1,826	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
廣(停)3	0.17	●					1,032	85	255	1,372	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
廣(停)4	0.32	●					0	160	480	640	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
廣(道)1	0.20	●					0	100	300	400	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
廣 8	0.10	●					194	50	150	394	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
廣 9	0.23	●					495	115	345	955	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
廣 10	0.33	●					688	165	495	1,348	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
廣 11	0.41	●					860	205	615	1,680	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
廣 12	0.06	●					129	30	90	249	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
人行步道 用地	1.72	●					0	860	2,580	3,440	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
道路用地	11.52	●	●	●			33,669	5,760	17,280	56,709	115 年	臺南市政府	市政府編列預算
總計	25.14						44,634	12,570	37,710	94,914	115 年	臺南市政府	市政府編列預算

- 註：1. 本表所列各項開發經費得視主辦單位依實際執行情形酌予調整。
 2. 表內土地取得方式註明徵購、公地公用或撥用方式取得之各項公共設施用地得視實際開發需求，以區段徵收或市地重劃等整體開發方式取得。
 3. 停 5、停 6 及部分綠 2 將配合「轉運及旅遊服務專用區」之設置另行規劃，並以 BOT 方式開發，故不予納入統計。
 4. 機 3 將配合「變更仁德都市計畫(部分第二種住宅區、「機 3」機關用地及道路用地為第二種住宅區(附)、綠地用地(附)、道路用地(附))案」以市地重劃方式開發，故不予納入統計。