27 → 1

變更歸仁都市計畫(部分綠地為廣場用地(附))案

臺南市政府

變更歸仁都市計畫(部分綠地為廣場用地(附))案

102.11.29

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　公告

發文日期：中華民國102年11月28日
發文字號：府都規字第1021037979A號
附件：計畫圖(比例尺三千分之一)及計畫書各1份

裝

主旨：「變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））」案自102年11月29日起零時起發布實施生效，特此公告週知。

依據：

一、都市計畫法第21條及第28條。

二、內政部102年11月4日台內營字第1020811331號函。

訂

公告事項：

一、公告時間：自民國102年11月29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）及臺南市歸仁區公所公告欄。

三、公告圖說：計畫圖(比例尺三千分之一)及計畫書各1份。

線

市長 賴清德

變更歸仁都市計畫
（部分綠地為廣場用地（附））書

臺南市政府　編製

中華民國 102 年 9 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	變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第3款		
變更都市計畫機關	臺南市政府		
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名			
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	公開展覽	自民國102年3月20日起至民國102年4月18日止，並刊登於民國102年3月20、21、22日之台灣新生報。
		公開說明會	民國102年4月8日下午三時整。（本市歸仁區公所3樓大禮堂）
人民團體對本案之反映意見	詳公民或機關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	臺南市都市計畫委員會 民國102年4月25日第25次會審查通過。	
	內政部級	內政部都市計畫委員會 民國102年8月13日第809次會審查通過。	

目錄

壹、緣起.....1
貳、現行計畫概述.....2
參、變更都市計畫法令依據.....7
肆、變更都市計畫位置與範圍.....7
伍、變更都市計畫理由.....22
陸、管制措施.....22
柒、變更都市計畫內容.....23
捌、實施進度及經費.....28
附件：符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款認定函.....29

圖目錄

圖 1 現行歸仁都市計畫示意圖.....6
圖 2 變更位置示意圖.....8
圖 3 區塊一現行都市計畫示意圖.....9
圖 4 區塊二現行都市計畫示意圖.....10
圖 5 區塊三現行都市計畫示意圖.....11
圖 6 甲種工業區及周邊綠地土地（區塊一、區塊二）使用現況示意圖.....12
圖 7 乙種工業區及周邊綠地（區塊三）土地使用現況示意圖.....13
圖 8 區塊一公私有土地分布示意圖.....17
圖 9 區塊二公私有土地分布示意圖.....18
圖 10 區塊三公私有土地分布示意圖.....19
圖 11 區塊一及區塊二沿街建築基地出入口分布示意圖.....20
圖 12 區塊三沿街建築基地出入口分布示意圖.....21
圖 13 變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））-區塊一示意圖.....25
圖 14 變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））-區塊二示意圖.....26
圖 15 變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））-區塊三示意圖.....27

表目錄

表 1 歸仁都市計畫發布實施歷程一覽表.....2
表 2 歸仁都市計畫土地使用面積表.....5
表 3 變更範圍公私有土地權屬綜理表.....14
表 4 182 線道路服務水準等級表.....15
表 5 變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））變更內容明細表.....23
表 6 變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））變更前後土地使用面積對照表.....24
表 7 變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））案事業及財務計畫表.28

壹、緣起

依民國63年7月6日發布實施之「歸仁都市計畫」內容，有關本案綠地之劃設旨意係於工業區與主要聯外道路及住宅區間分別劃設10公尺及20公尺帶狀綠地，作為緩衝空間，以減緩工業區車輛進出對於主要聯外道路及周邊住宅區之衝擊，其後於73年辦理之「變更歸仁都市計畫（第一次公共設施用地通盤檢討）」案中，將部分工業區與住宅區間20公尺寬之綠地變更為10公尺計畫道路，為現行綠地劃設之背景及沿革。

然查內政部民國69年5年23日台內營字第20516號函示：「查道路用地鄰近之「綠地」，除該地區都市計畫書另有規定外，不得併為道路使用，否則應有牴觸都市計畫法第51條之規定。」，及86年11月8日台內營字第8608413號函示：「按基地鄰接道路寬度達3公尺以上之綠帶，應從綠帶之邊界退縮4公尺以上建築，...，以免建築物緊鄰綠地建築後，由於進出穿越通行而破壞綠化設施，...」，致目前工業區臨道路側依前揭函示認定皆無法留設出入動線，導致地區工業區廠商新建建築受限，嚴重影響地方經濟發展，同時，依內政部營建署100年2月8日來函解釋有關綠地是否可供設置汽車出入口乙案之回覆說明：「如有因綠帶用地之規劃設置，造成建築基地無法發照建築之情形，宜請儘速辦理都市計畫檢討事宜，俾免影響民眾之權益」。

綜上述，本案乃依都市計畫法第27條第1項第3款「為適應國防或經濟發展之需要」規定，辦理都市計畫個案變更。

貳、現行計畫概述

一、實施經過

歸仁都市計畫係於民國 63 年 7 月 6 日公告發布實施，期間已辦理五次通盤檢討（含一次公共設施用地通檢及一次中華電信專案通盤檢討）及數次個案變更計畫案，第三次通盤檢討於民國 94 年 7 月 28 日公告發布實施，其變更歷程詳見表 1 所示。

表1 歸仁都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	歸仁都市計畫核定案	63.7.6 府建都字第 67424 號
2	歸仁鄉都市計畫圈漏將新民針織廠地列入工業區用罹誤案	63.12.26 府建都字第 120820 號
3	變更歸仁鄉都市計畫（第一次通盤檢討）案	71.9.30 府建都字第 101572 號
4	變更歸仁鄉都市計畫（公共設施用地通盤檢討）案	75.4.10 府建都字第 35936 號
5	變更歸仁都市計畫（第二次通盤檢討）案	83.4.18 府工都字第 52353 號
6	變更歸仁都市計畫（部分住宅區、工業區、農業區、綠帶、道路用地、人行步道為鐵路用地，道路用地為道路用地兼供鐵路用地）（供高速鐵路使用）案	84.9.19 府工都字第 149752 號
7	變更歸仁都市計畫（部分農業區為醫療專用區）案	87.3.12 府工都字第 43720 號
8	變更歸仁都市計畫（部分農業區、住宅區、工業區、綠帶為道路用地）案	90.3.29 府城都字第 91276 號
9	變更歸仁都市計畫（第三次通盤檢討）案	94.7.28 府城都字第 9401488720 號
10	「變更歸仁都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）」案	98.9.14 府城都字第 0980210318A 號

資料來源：規劃單位彙整。

二、計畫內容

（一）計畫年期及計畫人口

1.計畫年期

依循「國土綜合開發計畫」指導及縣轄各都市計畫區統一規定，以民國100年為計畫目標年。

2.計畫人口及密度

計畫人口為50,000人，居住密度每公頃223人。

（二）土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、工業區（甲、乙種）、宗教專用區、醫療專用區；電信專用區、加油站專用區與農業區，面積共計431.17公頃。

1.住宅區

就制定都市計畫時之集居地區為基礎，以緊緻都市發展觀點，配合集居規模及都市發展趨勢，並以四條對外幹道為界線劃分四個住宅鄰里單元，形成一完整的住宅社區，劃設住宅區面積約214.57公頃。

2.商業區

制定都市計畫時鄉公所鄰近既有商店街一帶劃設1處社區中心商業區，並依住宅鄰里單元劃設4處鄰里中心商業區，合計商業區面積約9.84公頃。

3.工業區

共劃設7處，其中「工一」、「工二」、「工三」、「工四」及「工五」五處工業區指定為甲種工業區，「工六」、「工七」兩處工業區指定為乙種工業區，面積約56.82公頃。

4.宗教專用區

將現有孔廟、教會、善化寺、修元堂使用之土地劃設為宗教專用區，面積計約2.94公頃。

5.醫療專用區

將歸仁北段20-14地號等八筆土地劃為醫療專用區，指定供財團法人聖大綜合醫院使用，面積約0.69公頃。

6.電信專用區

將現有供中華電信公司電信機房使用之土地劃設為電信專用區，面積約0.17公頃。

7.加油專用區

將現有中油加油站使用土地劃設為加油站專用區，面積約0.16公頃。

8.農業區

將都市發展用地外圍劃設為農業區，面積約151.98公頃。

（三）公共設施計畫

劃設機關、學校、遊憩設施用地、綠地、市場用地等17種公共設施用地，面積共計113.86公頃。

詳見表2鍾仁都市計畫土地使用面積表及圖1現行都市計畫示意圖。

表2 歸仁都市計畫土地使用面積表

土地使用類別		現行計畫面積（公頃）	占現行計畫總面積比例（%）	占都市發展用地面積比例（%）
土地使用分區	住宅區	214.57	38.94	53.77
	商業區	9.84	1.79	2.47
	工業區	56.82	10.31	14.24
	宗教專用區	2.94	0.53	0.74
	醫療專用區	0.69	0.13	0.17
	電信專用區	0.17	0.03	0.04
	加油站專用區	0.16	0.03	0.04
	農業區	151.98	27.58	
	小計	437.17	79.34	71.47
公共設施用地	國小用地	11.55	2.10	2.89
	國中用地	4.32	0.78	1.08
	高中用地	7.44	1.35	1.86
	機關用地	1.15	0.21	0.29
	公園用地	3.68	0.67	0.92
	公（兒）用地	2.4	0.44	0.60
	綠地	3.62	0.66	0.91
	體育場用地	4.17	0.76	1.04
	市場用地	0.68	0.12	0.17
	停車場用地	0.52	0.09	0.13
	廣（停）用地	0.84	0.15	0.21
	廣場用地（含人行廣場）	2.23	0.40	0.56
	郵政用地	0.12	0.02	0.03
	溝渠用地	0.99	0.18	0.25
	高速鐵路用地	1.03	0.19	0.26
	道路用地兼供鐵路使用	0.02	0.00	0.01
	道路用地	69.1	12.54	17.32
	小計	113.86	20.66	28.53
都市發展用地		399.05	–	100.00
總面積		551.03	100.00	–

資料來源：變更歸仁都市計畫（第三次通盤檢討）案，民國 94 年 7 月 28 日；變更歸仁都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案，民國 98 年 9 月 14 日。

註：1.都市發展用地不含農業區面積。

2.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；面積以核定圖實地分割測量面積為準。

叁、變更都市計畫法令依據

有關本都市計畫區內中山路兩側綠地之原劃設考量係在於避免工業區對於主要聯外道路及周邊住宅區帶來直接的交通衝擊，惟基於地方經濟發展而有急需，有其目的性與急迫性，經以民國102年3月4日府都規字第1020194130號函同意本案符合「都市計畫法」第27條第1項第3款「為適應國防或經濟發展之需要」之規定，俾供作為本都市計畫個案變更之法源依據，本案適應經濟發展認定函詳附件一。

肆、變更都市計畫位置與範圍

本次辦理變更之變更位置主要為歸仁都市計畫區內中山路兩側、中山七街西側及中山一街東側與工業區鄰接之帶狀綠地。

分別依區塊一、區塊二、區塊三（面積共約3.06公頃）。分述其區位及使用現況相關說明如下：

一、現行都市計畫情形

（一）區塊一：民生北街、民生南街以西路段之兩側綠地

本路段綠地南北兩側土地以都市計畫工業區土地為主，東北側為都市計畫住宅區土地，西側則與仁德都市計畫區相接。

（二）區塊二：民生南街至中山七街路段南側及中山七街西側綠地

兩路段綠地連接形成之西南內側夾角土地以都市計畫工業區土地為主，中山路北側沿街部分土地為廣場用地，其餘外側夾角土地則為都市計畫住宅區。

（三）區塊三：中山一街以東路段兩側及中山一街東側綠地

臨中山路綠地南北兩側土地以都市計畫工業區土地為主，東側及西北側為非都市計畫農業區，西南側為都市計畫住宅區。

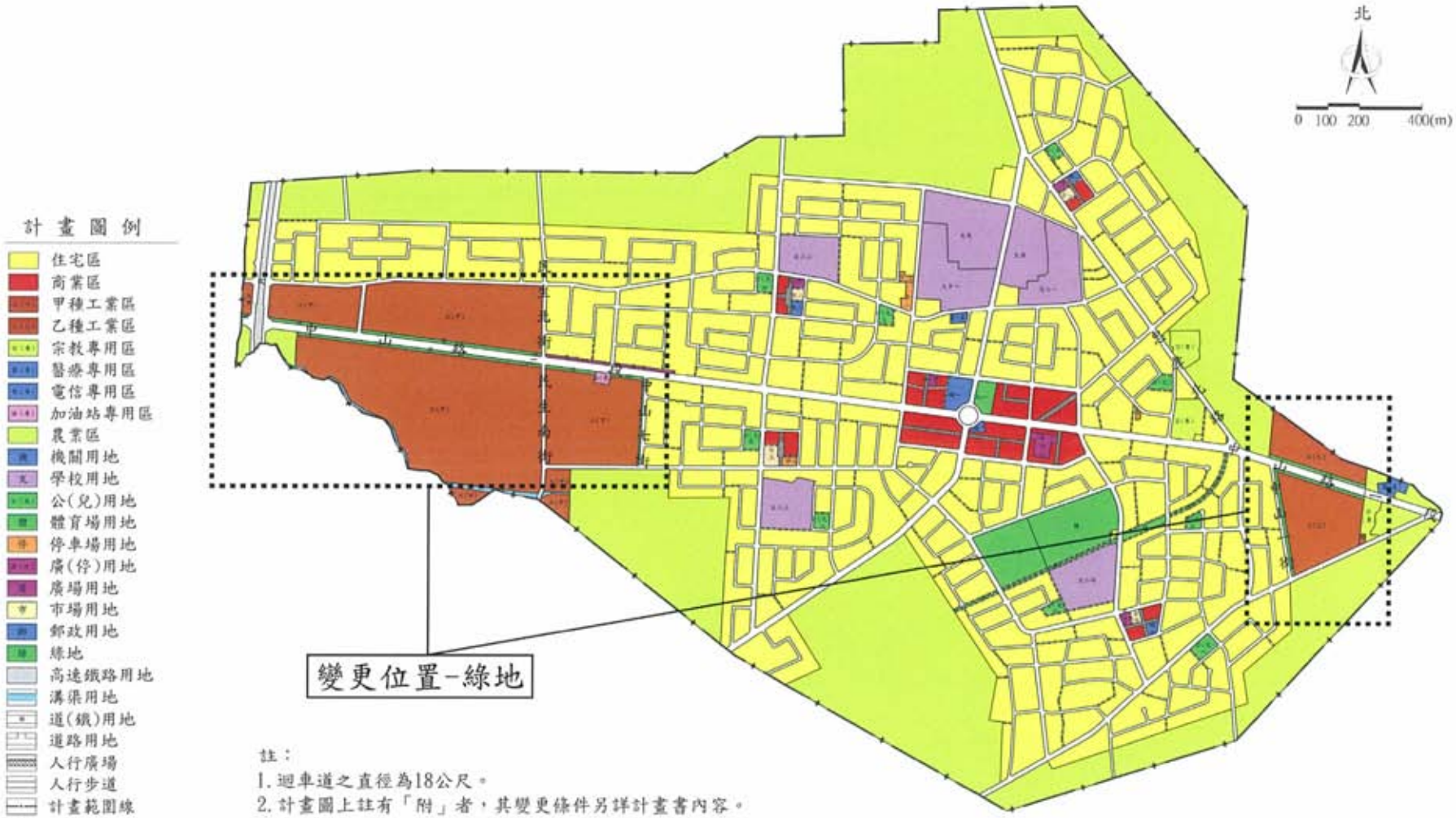
北
0 100 200 400(m)
計畫圖例
住宅區
商業區
甲種工業區
乙種工業區
宗教專用區
醫療專用區
電信專用區
加油站專用區
農業區
機關用地
學校用地
公(兒)用地
體育場用地
停車場用地
廣(停)用地
廣場用地
市場用地
郵政用地
綠地
高速鐵路用地
溝渠用地
道(鐵)用地
道路用地
人行廣場
人行步道
計畫範圍線
變更位置-綠地
註：
1.迴車道之直徑為18公尺。
2.計畫圖上註有「附」者，其變更條件另詳計畫書內容。

圖2 變更位置示意圖

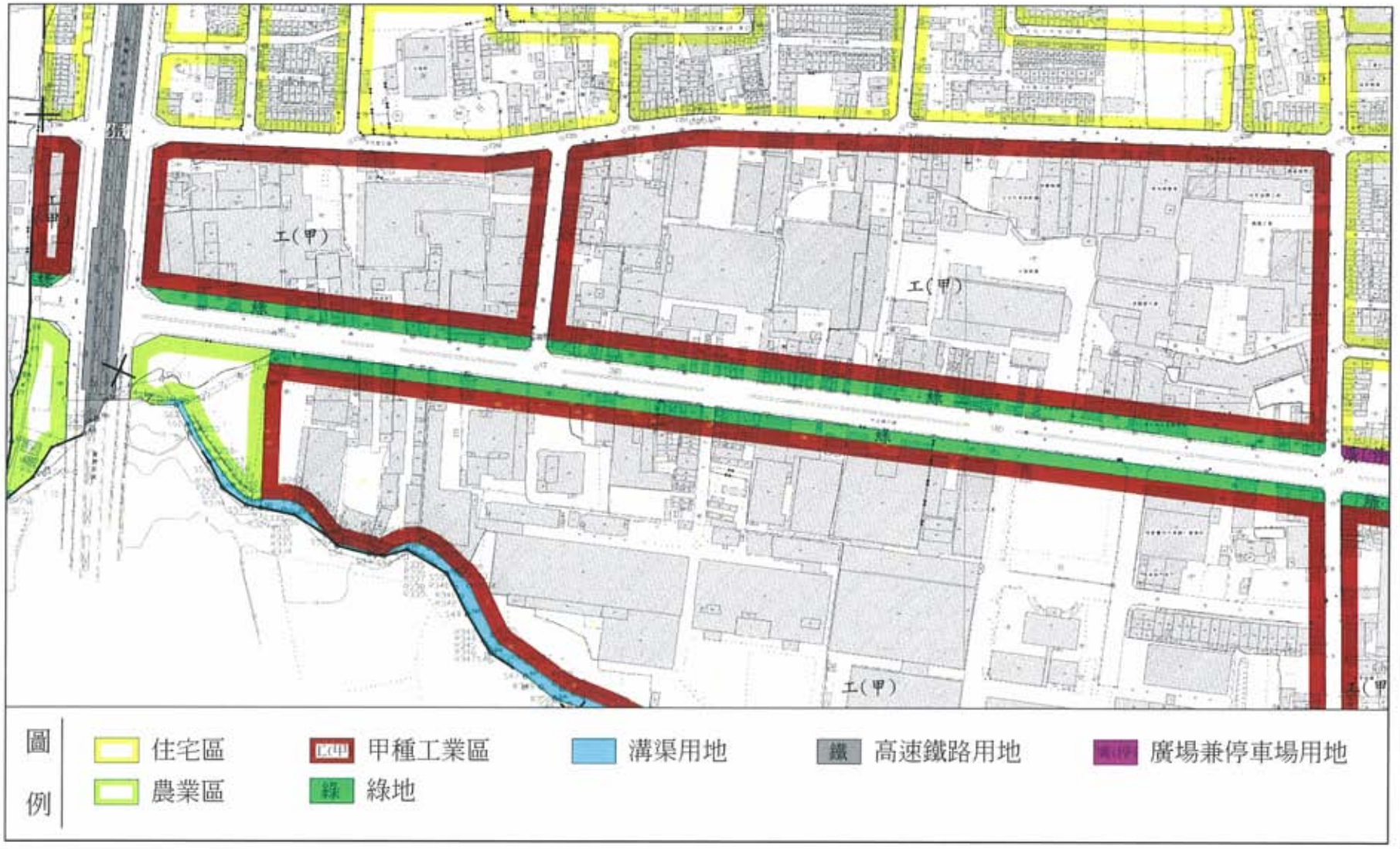

圖3 區塊一現行都市計畫示意圖

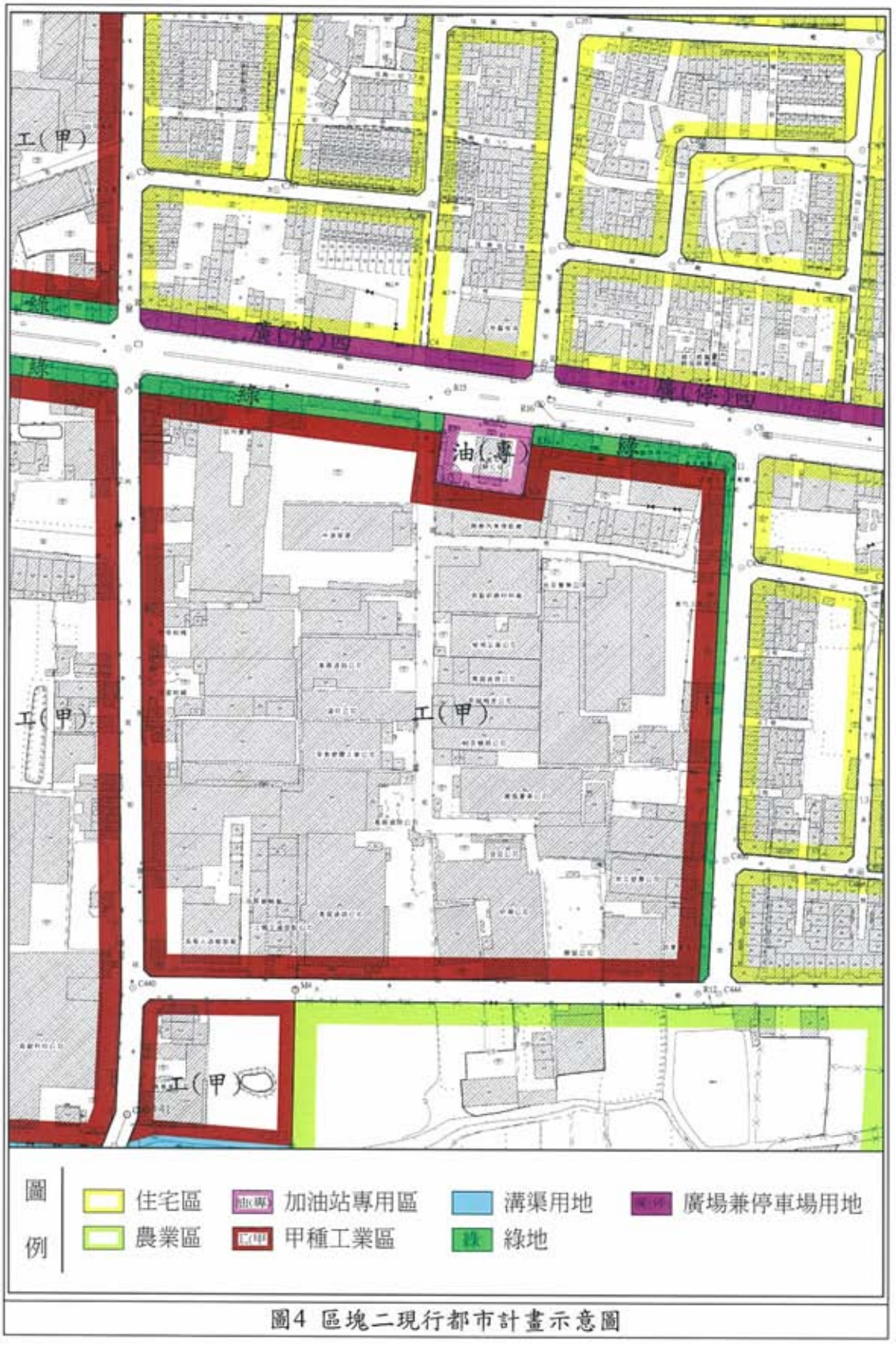

圖4 區塊二現行都市計畫示意圖

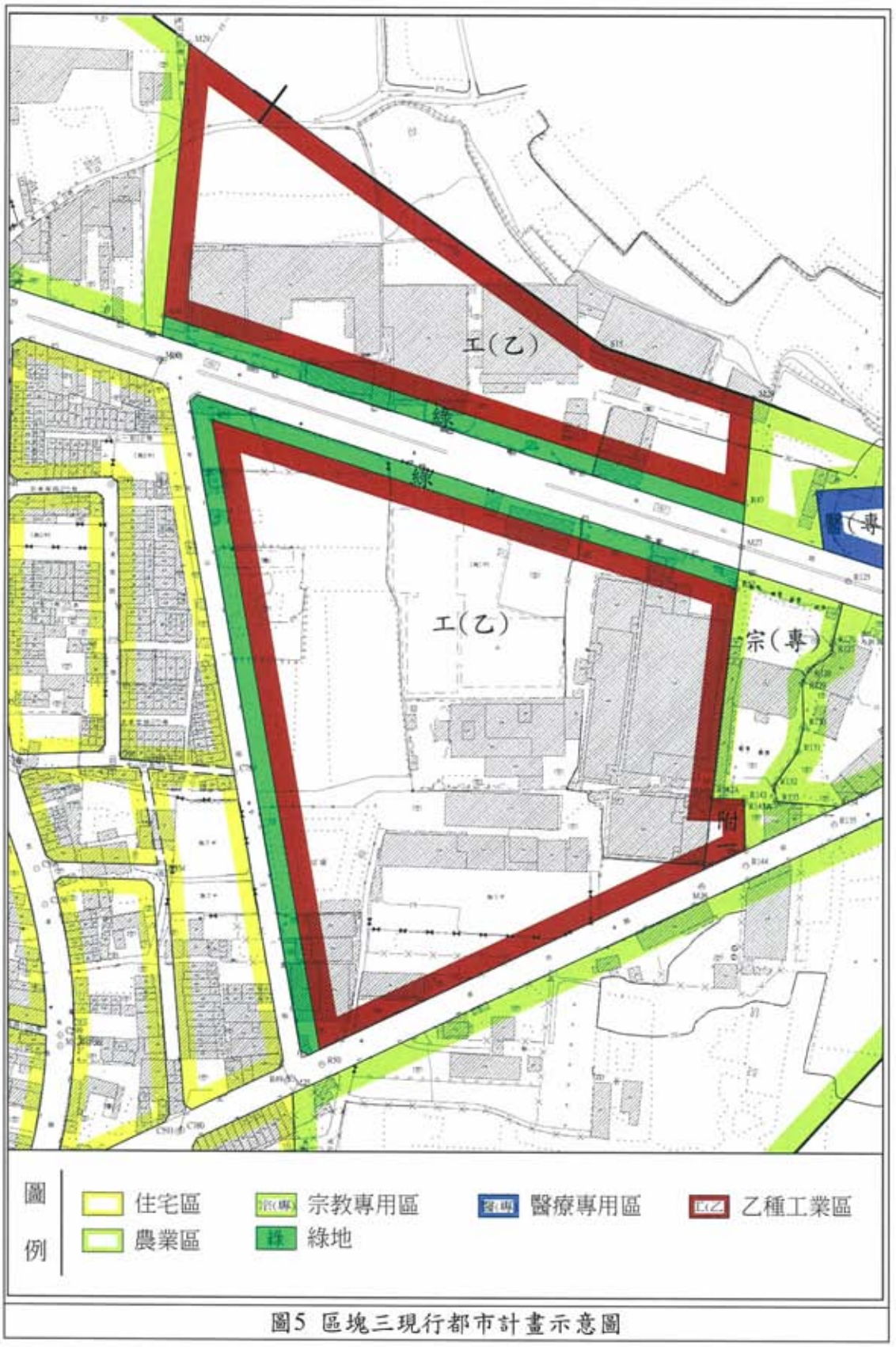

圖5 區塊三現行都市計畫示意圖

二、土地使用現況

（一）區塊一及區塊二：甲種工業區及周邊綠地

中山路沿街以商業使用為主，尚有幾處大型工業使用，包括中山路三星集團、大規模汽車經銷廠（Luxgen、Honda、匯豐汽車等）。周邊綠地以鐵皮搭建之臨時性商業使用占多數，集中分布於區塊一中山十街至民生北街路段，其餘則多作為工業廠區之通行動線出入口使用。

（二）區塊三：乙種工業區及周邊綠地

區塊內土地現況使用與分區大致相符，以工業使用為主，臨中山路部分多屬大型工廠，中山一街東側規模較小。其中區塊西北側現況為空地，空地南側尚有一興建中工廠，並有一停車場相鄰。周邊綠地皆為鐵皮搭建之臨時性建築，為大行工業廠區之通行動線出入口及停車廠使用。

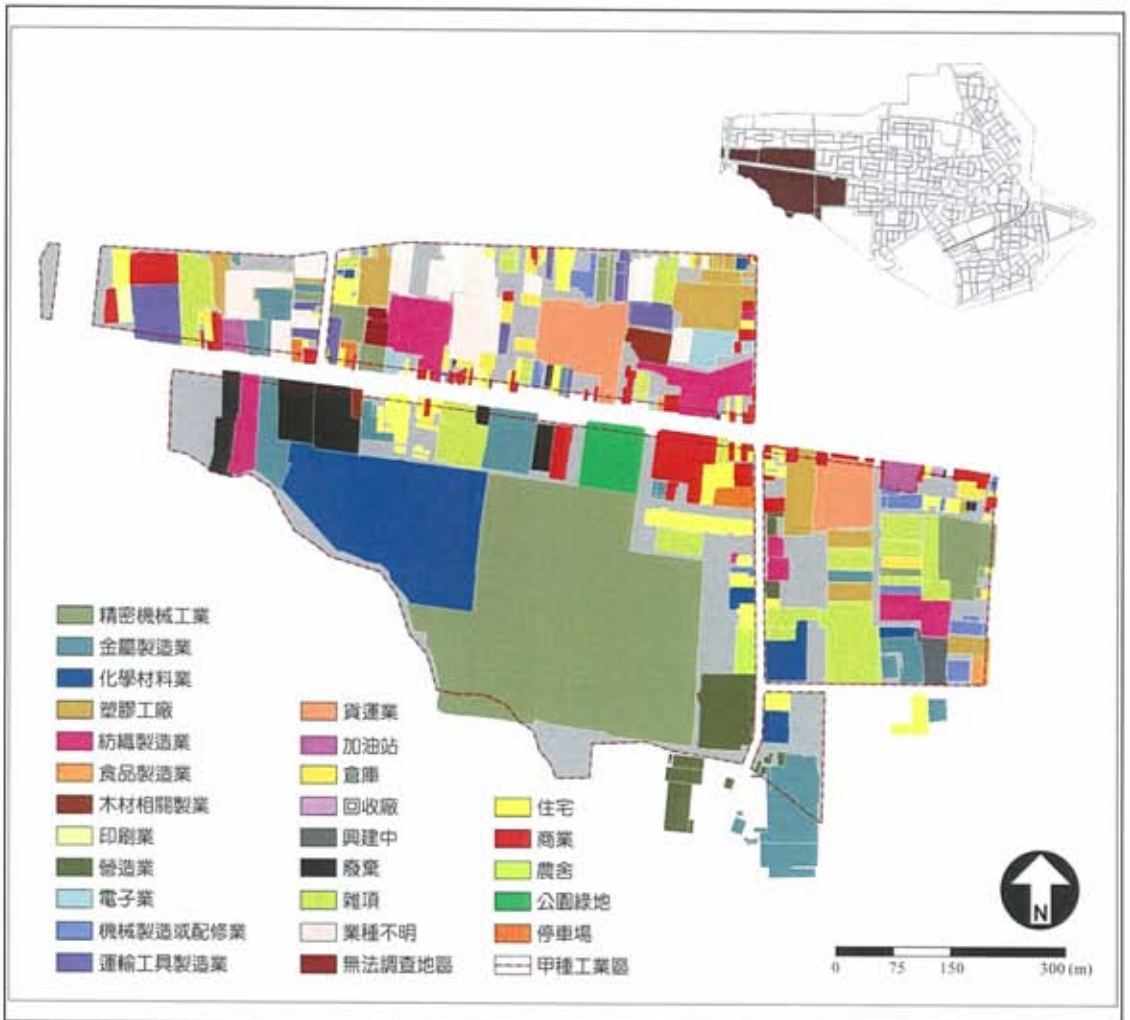

圖6 甲種工業區及周邊綠地土地（區塊一、區塊二）使用現況示意圖

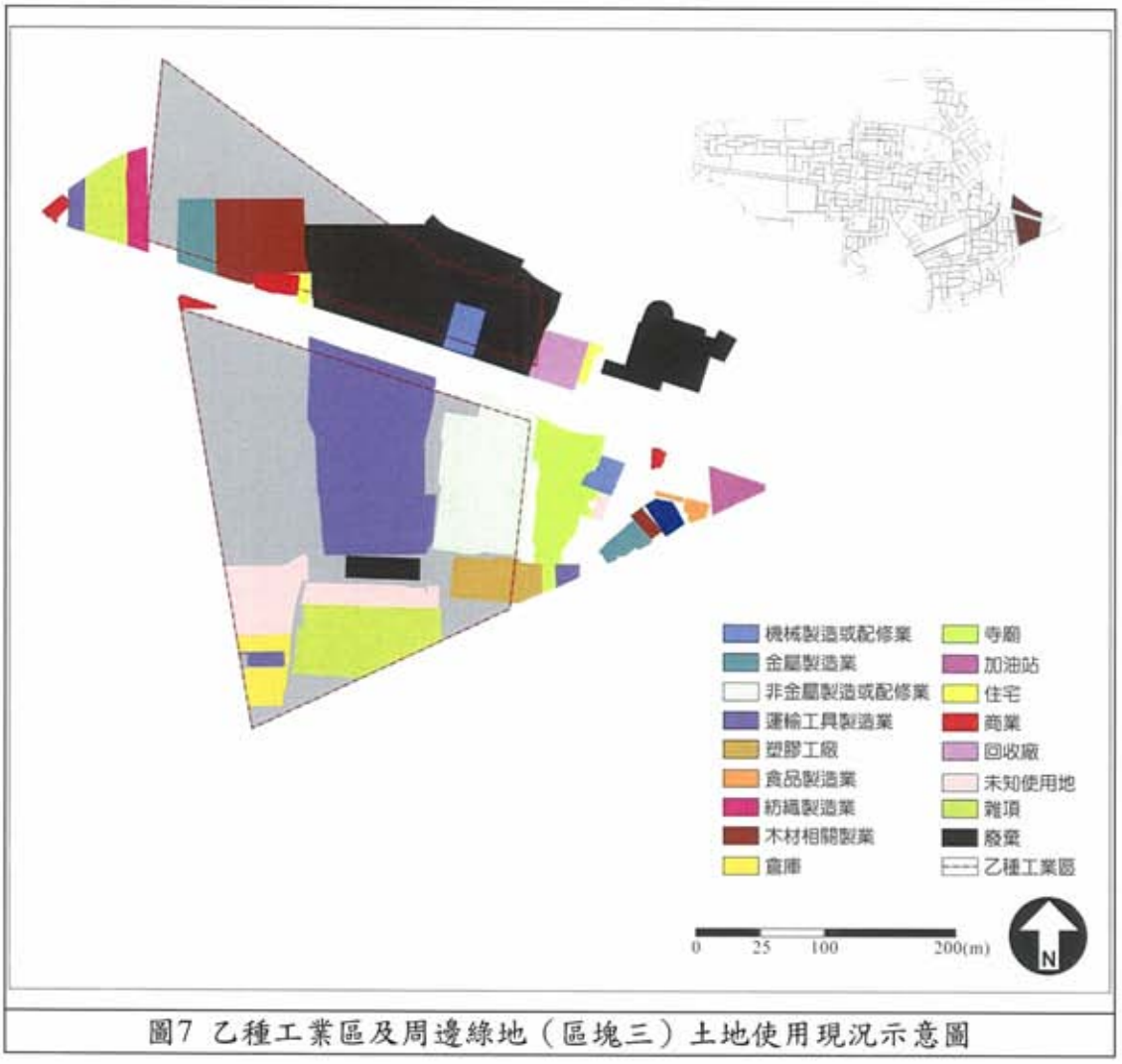

圖7 乙種工業區及周邊綠地（區塊三）土地使用現況示意圖

區塊1-沿街單層鐵皮商店

區塊2-沿街單層鐵皮商店

區塊3-臨中山路大型工廠

區塊1-大規模汽車經銷廠

區塊2-中山七街大型工廠
善化工業

區塊3-工業區內停車場

三、土地屬性分析

（一）土地權屬

1.區塊一：民生北街、民生南街以西路段之兩側綠地

該綠地土地地段分屬歸仁區南興段，其北側綠地西側終點有一處公有地，其餘土地權屬皆為私有地。

2.區塊二：民生南街至中山七街路段南側及中山七街西側綠地

該綠地土地地段分屬歸仁區民權段，除中山路南側有一處公有地，其餘土地權屬皆為私有地。

3.區塊三：中山一街以東路段兩側及中山一街東側綠地

該綠地土地地段分屬歸仁區歸仁北段，有兩處公有土地，其餘土地權屬皆仍為私有地。

變更範圍內公私有土地權屬之統計與分布情形，詳下列公私有土地面積綜理表及分布示意圖(圖8至圖10)所示：

表3 變更範圍公私有土地權屬綜理表

土地所有權人	土地筆數	面積（公頃）	比例（%）
公有地或未登錄地	6	0.02	0.65
私有地	393	3.04	99.35
總和	399	3.06	100.00

註：1.表列面積依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。
2.表列數字計算至小數點以下第三位四捨五入。

（二）周界街廓權屬關係

1.區塊一：民生北街、民生南街以西路段之兩側綠地

區塊一之綠地土地幾乎皆為私有地（僅1筆公有地），另分析工業區與綠地之周界權屬關係，除中山路北側有5筆私有土地（南興段915、223-4、348、347、286地號），工業區及綠地之前後權屬分屬不同所有權人，其餘皆為同一土地所有權人持有。

2.區塊二：民生南街至中山七街路段南側及中山七街西側綠地

區塊二之綠地土地幾乎皆為私有地（僅1筆公有地），另分析工業區與綠地之周界權屬關係，除中山路南側有10筆私有土地（民權段874～879、881、853、816、782等地號），工業區及綠地之前後權屬分屬不同所有權人，其餘皆為同一土地所有權人持有。

3.區塊三：中山一街以東路段兩側及中山一街東側綠地

區塊三之綠地土地幾乎皆為私有地（僅1筆公有地），另分析工業區與綠地之周界權屬關係，僅有1筆私有土地（歸仁北段1428-I地號），工業區及綠地之前後權屬分屬不同所有權人，其餘皆為同一土地所有權人持有。

（三）相關處理對策及方案

綠地調整變更為廣場用地，使得原先毗鄰綠地未能指定建築線之基地，得改依廣場用地境界線指定建築線，惟部分土地因前後權屬分屬不同所有權人，致建築基地無適當通行出入動線可銜接至道路。

而經上述周界權屬分析，大部分綠地與工業區之前後權屬皆同一所有權人所有，未來該廣場用地可由土地所有權人自行興建、管理及維護;另尚有16筆私有地為前後權屬不同所有權人所有，未來則以徵收方式取得土地後開闢，或得由工業區土地所有權人先行取得綠地之土地所有權人同意予以開闢，並自行管理及維護。

四、交通影響說明

（一）交通現況分析

本次辦理變更之位置為歸仁都市計畫區內中山路（182線）兩側、中山七街西側及中山一街東側與工業區鄰接之帶狀綠地。其交通現況說明如下：

1.交通車流量分析

依交通公路總局所調查之「100年度公路交通量調查統計」，本次辦理變更位置中山路（182線）其東西向道路服務水準V/C值分別為0.63與0.78，換算等級為C級與D級，均顯示現況道路交通車流量呈現擁擠之情況。

表4 182線道路服務水準等級表

調查地點	V/C值	服務水準等級
萬代橋	0.63（東向）	C（道路足堪負荷，但已擁擠不便）
	0.78（西向）	D（道路不堪負荷，擁擠情形嚴重）

資料來源：交通部公路總局100年度公路交通量調查統計。

2.現行交通瓶頸分析

從上述土地使用現況及交通車流量分析可知，因中山路為連結仁德系統之主要幹道，因此中山路本身之車流量均呈現道路擁擠情況，道路服務水準至D級。然變更路段在進入歸仁區後，因受其他南北向道路分散，故道路服務水準擁擠狀況略有紓解。

（二）交通改善措施

針對變更位置周遭之交通瓶頸，主要可分為高速公路交流道口及中山路本身兩方面，於高速公路交流道口附近，因南下北上車流時而造成交通壅塞，在進入歸仁區後，受交流道影響之回堵狀況已有紓解，然而還是需仰賴交通指揮人員進行流量控制及引導。

此外中山路為南關地區（原臺南市市中心至關廟地區）主要橫向交通動脈，因此交通亦屬繁忙，惟其兩側現已存在之連接出入口，多為工廠或住宅社區所設置，僅供其對外連結出入使用，且多數廠家為免影響進出貨之順暢，均選擇避開尖峰時段出車，如此對於中山路本身所造成之車流負擔將降至最低。

（三）機動車輛出入口劃設

根據土地權屬調查分析，估計綠地調整變更為廣場用地後，可指定建築線之建築基地增加約17處，但現況大多已併同周邊土地開發建築利用，未來實際增加出入口數有限，大抵於區塊三有較多土地現況閒置中，而區塊三所在位置已遠離市中心，往東亦可銜接臺86線東西快速道路，對於地區整體交通影響較小。有關出入口分布情形詳下列沿街建築基地出入口分布示意圖(圖11)。

（四）相關處理對策及方案

為兼顧土地所有權人指定建築線權益，及避免個別建築基地設置過多出入口致造成交通衝擊，爰規範個別建築基地應統一留設出入口。另考量為符建築技術規則相關規定，每一建築基地機動車輛出入口寬度以不超過8公尺為原則。另亦可透過以下交通工程或管理措施，盡量降低交通影響衝擊：

1.維持或減少分隔島開口。

2.加強取締路邊違規停車及路霸，以維道路通暢。

3.加速興闢工業區及周邊計畫道路，提供替代性出入道路。

4.鼓勵員工搭乘公司專車，降低私車使用。

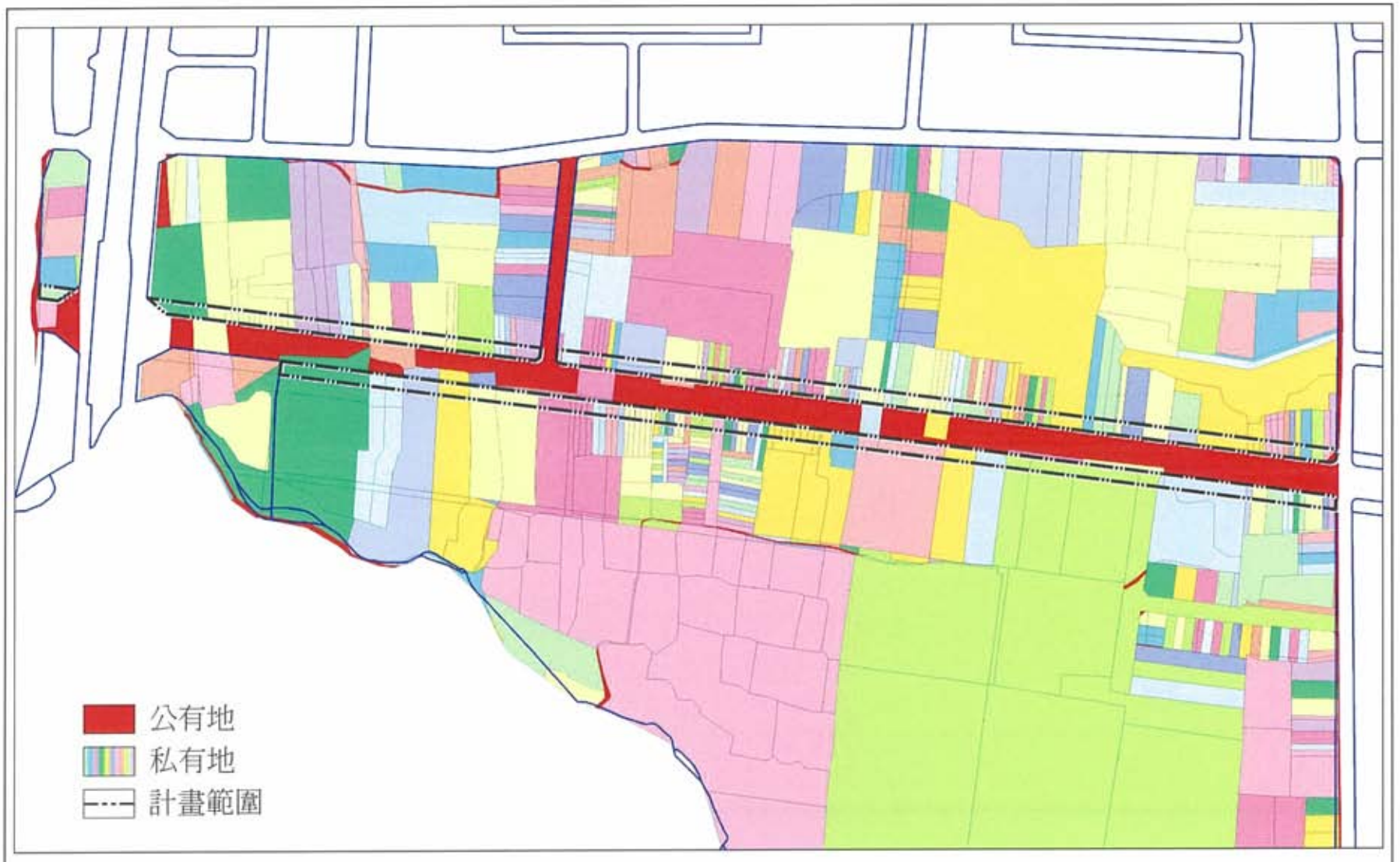

圖8 區塊一公私有土地分布示意圖

圖9 區塊二公私有土地分布示意圖

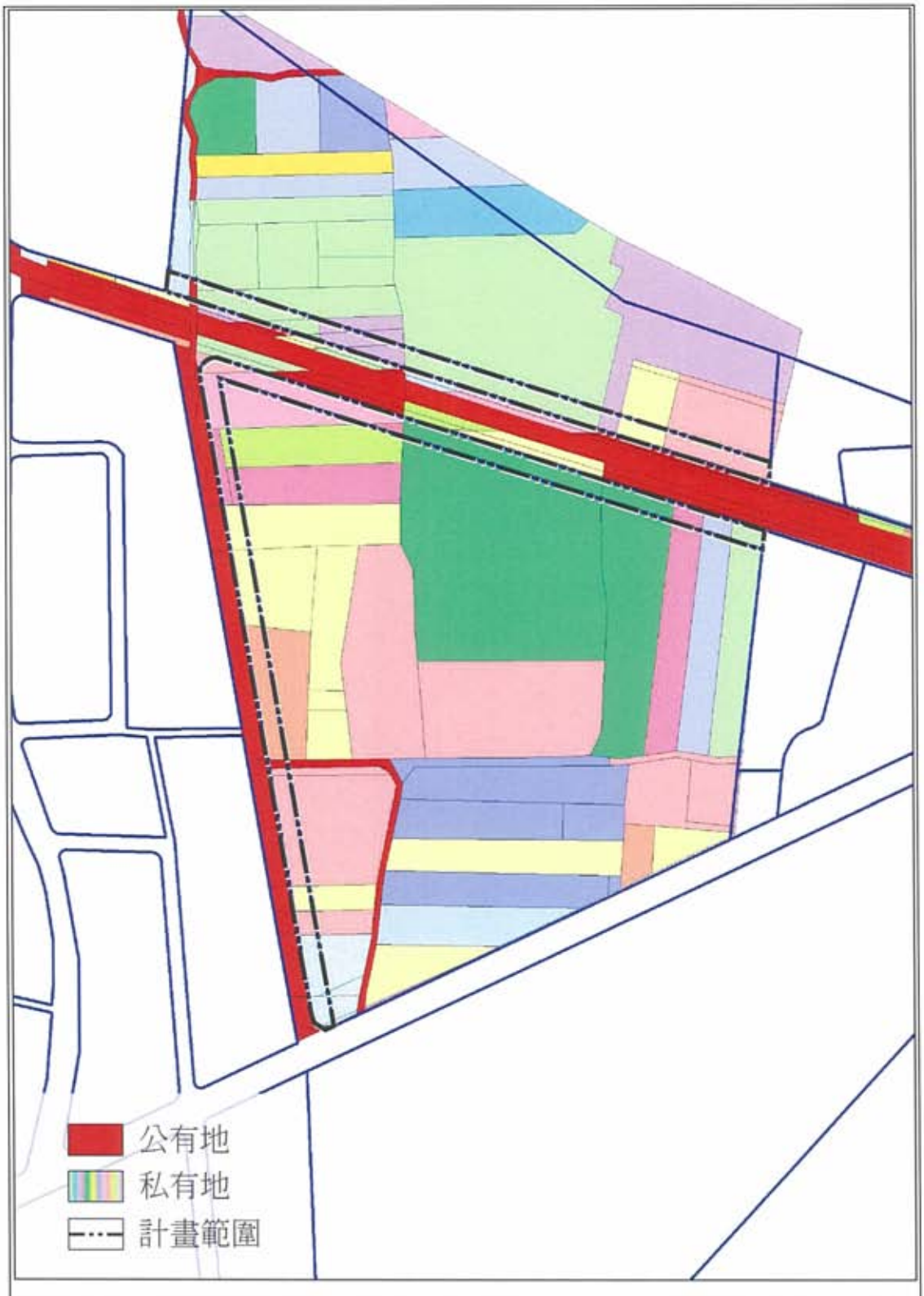

圖10 區塊三公私有土地分布示意圖

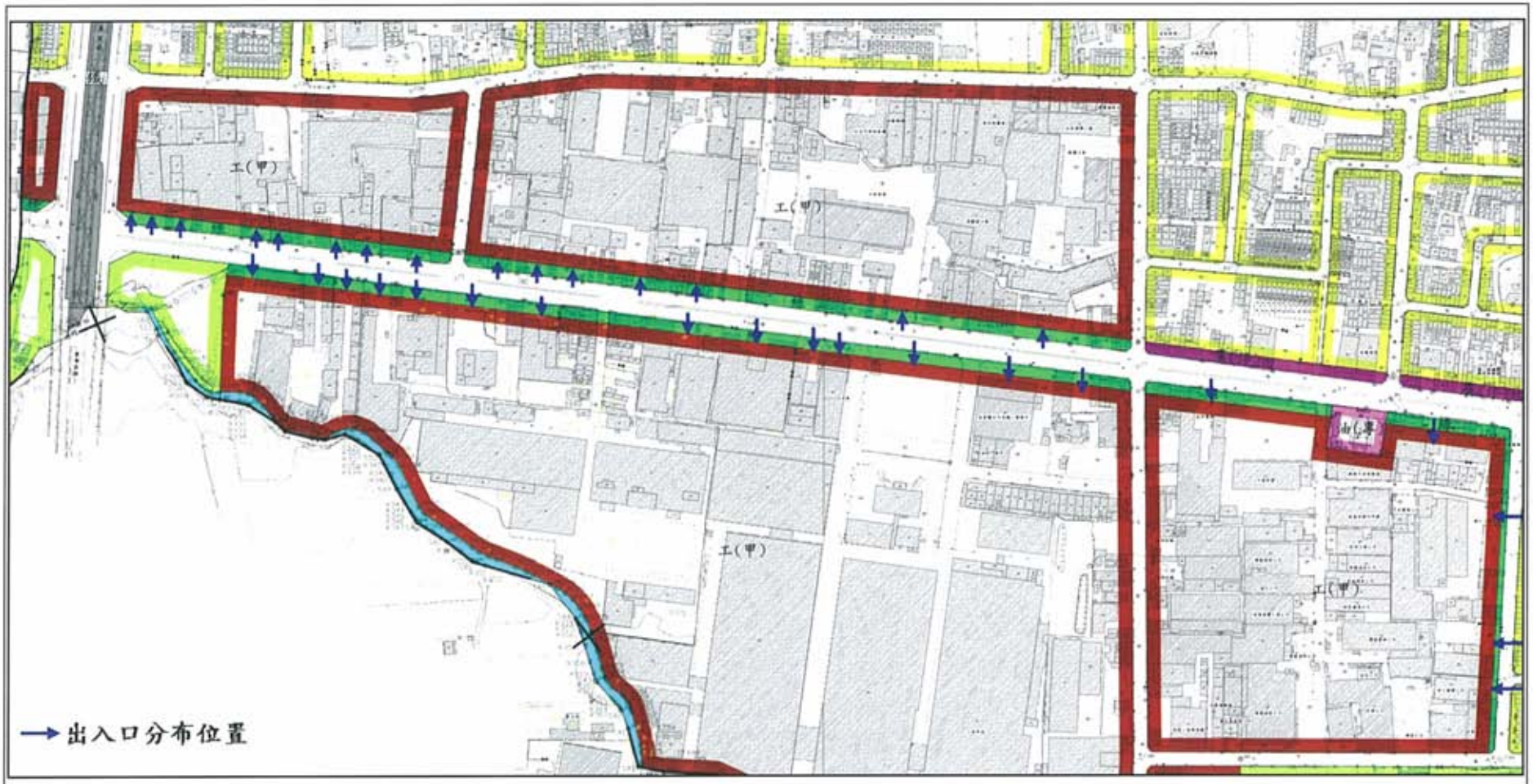

圖11 區塊一及區塊二沿街建築基地出入口分布示意圖

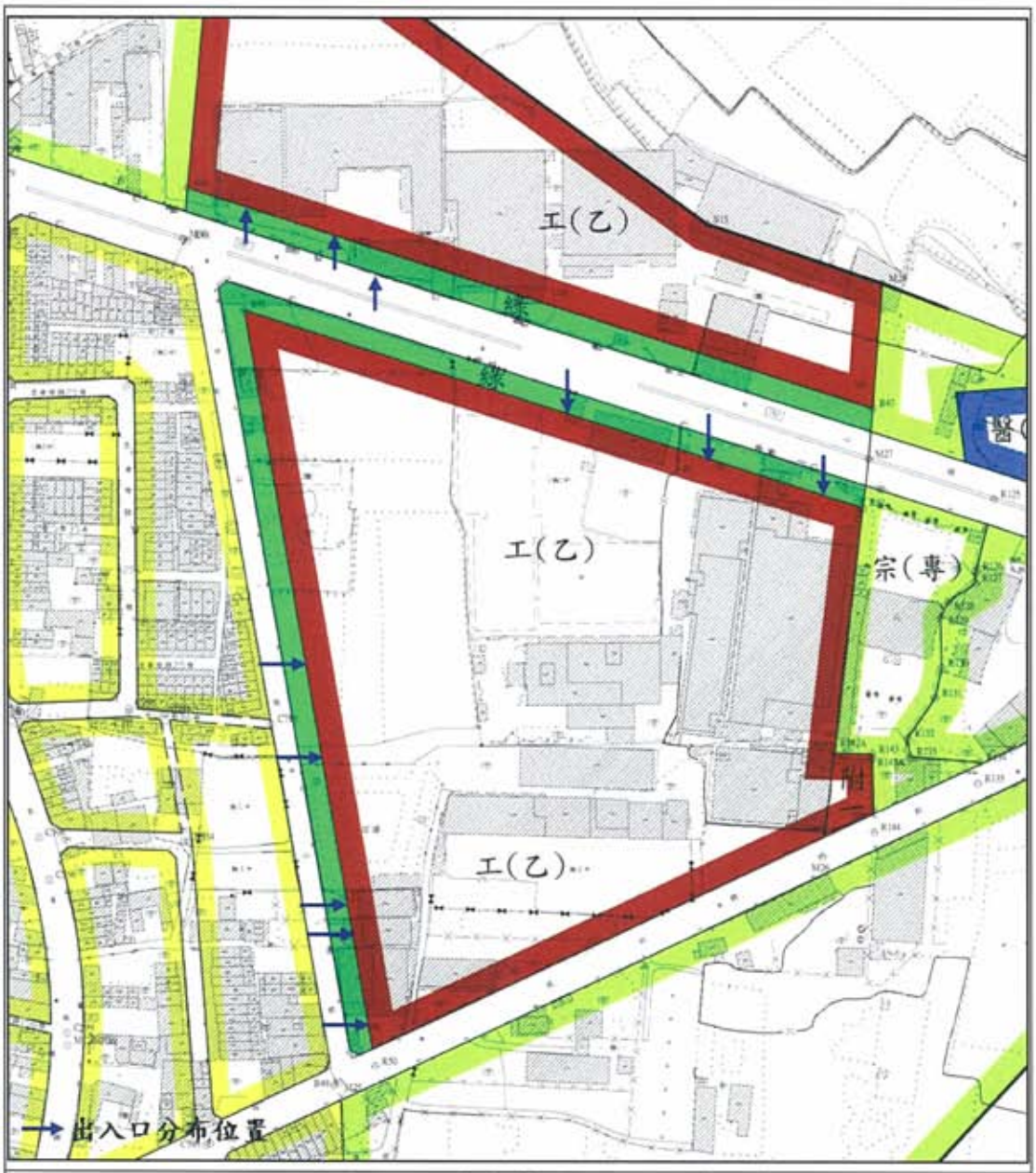

圖12 區塊三沿街建築基地出入口分布示意圖

伍、變更都市計畫理由

查現行計畫劃設本案綠地之意旨係為區內工業區（含甲種工業區及乙種工業區），與一、二號道路（中山路）及周邊住宅區之隔離緩衝帶，以避免工業區對主要聯外道路及周邊住宅區帶來直接的交通衝擊。惟該綠地之土地使用現況，均未徵收開闢為綠地使用，且現況大多為鐵皮屋等臨時使用，難以完全發揮原有之規劃目的。

依隔離綠地（帶）之土地使用限制及內政部民國69年5年23日台內營字第20516號函示：「查道路用地鄰近之「綠地」，除該地區都市計畫書另有規定外，不得併為道路使用，否則...」及86年11月8日台內營字第8608413號函示：「按基地鄰接道路寬度達3公尺以上之綠帶，應從綠帶之邊界退縮4公尺以上建築，...，以免建築物緊鄰綠地建築後，由於進出穿越通行而破壞綠化設施，...」規定，致綠地鄰接之工業區無適當可使用之交通出入動線能與中山路做一銜接，進而導致地方工業區廠商新建廠房受限、影響地區整體經濟發展。

經本府經濟發展主管單位認定本案准依都市計畫法第27條第1項第3款「為適應國防或經濟發展之需要」規定，辦理都市計畫個案變更。擬在不影響原有綠地規劃原意並符合建築技術規則相關規定之原則下，針對綠地以附帶條件方式辦理變更為其他適當分區。

陸、管制措施

因工業區與廣場用地之前後權屬大多為同一土地所有權人所有，於工業區開發建築時，得由土地所有權人一併將廣場用地予以開闢，並規範其鋪面應具透水性外，其餘僅得作為植栽綠化，日後並視市府財政計畫依續辦理徵收，以確保都市環境景觀。

另為確保整體生活環境品質及建構完整之交通路網，將於辦理中之「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）」妥為研議於工業區劃設計畫道路之可行性。

柒、變更都市計畫內容

為配合當地整體經濟發展需求、解決工業區出入動線需求與落實原規劃隔離綠帶之精神等相關因素，本案係針對工業區之隔離綠地，以附帶條件方式變更綠地為廣場用地使用。另考量地方政府財政困境，該等廣場用地在政府未辦理徵收情況下，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。實質變更內容詳見表5。

表5 變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））變更內容明細表

變更位置及範圍	變更計畫內容			變更計畫理由
	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
中山路兩側、中山七街西側及中山一街東側綠地	綠地 3.06	廣場用地（附） 3.06	附帶條件： 1.本次變更範圍除供設置機動車輛出入口，且其鋪面應具透水性外，其餘僅得作為植栽綠化；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。	1.中山路兩旁所劃設之綠地之土地使用現況，大部分之綠地仍未徵收開闢；且現況大多為道路或鐵皮屋等臨時使用，難以完全發揮原有之規劃目的。 2.受限於土地使用分區管制相關規定，無適當可使用之交通出入動線能與中山路做一銜接，進而影響地區整體經濟發展。 3.配合中山路兩側工業區之經濟發展需求，並落實原中山路兩側綠地之規劃原則與精神、符合建築技術規則相關規定之原則下，針對綠地以附帶條件方式辦理變更為其他適當分區。

註：表列面積以核定圖實地分割測量面積為準。

表6 變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））變更前後土地使用面積對照表

土地使用項目		變更前			變更增減面積（公頃）	變更後		
		計畫面積（公頃）	占（1）百分比（%）	占（2）百分比（%）		計畫面積（公頃）	占（1）百分比（%）	占（2）百分比（%）
土地使用分區	住宅區	214.57	38.94	53.77		214.57	38.94	53.77
	商業區	9.84	1.79	2.47		9.84	1.79	2.47
	工業區	56.82	10.31	14.24		56.82	10.31	14.24
	宗教專用區	2.94	0.53	0.74		2.94	0.53	0.74
	醫療專用區	0.69	0.13	0.17		0.69	0.13	0.17
	電信專用區	0.17	0.03	0.04		0.17	0.03	0.04
	加油站專用區	0.16	0.03	0.04		0.16	0.03	0.04
	農業區	151.98	27.58	--		151.98	27.58	0.00
	小計	437.17	79.34	71.47	--	437.17	79.34	71.47
公共設施用地	國小用地	11.55	2.10	2.89		11.55	2.10	2.89
	國中用地	4.32	0.78	1.08		4.32	0.78	1.08
	高中用地	7.44	1.35	1.86		7.44	1.35	1.86
	機關用地	1.15	0.21	0.29		1.15	0.21	0.29
	公園用地	3.68	0.67	0.92		3.68	0.67	0.92
	公（兒）用地	2.4	0.44	0.60		2.40	0.44	0.60
	綠地	3.62	0.66	0.91	-3.06	0.56	0.10	0.14
	體育場用地	4.17	0.76	1.04		4.17	0.76	1.04
	市場用地	0.68	0.12	0.17		0.68	0.12	0.17
	停車場用地	0.52	0.09	0.13		0.52	0.09	0.13
	廣（停）用地	0.84	0.15	0.21		0.84	0.15	0.21
	廣場用地（含人行廣場）	2.23	0.40	0.56	3.06	5.29	0.96	1.33
	郵政用地	0.12	0.02	0.03		0.12	0.02	0.03
	溝渠用地	0.99	0.18	0.25		0.99	0.18	0.25
	高速鐵路用地	1.03	0.19	0.26		1.03	0.19	0.26
	道路用地兼供鐵路使用	0.02	0.00	0.01		0.02	0.00	0.01
	道路用地	69.1	12.54	17.32		69.10	12.54	17.32
	小計	113.86	20.66	28.53	--	113.86	20.66	28.53
都市發展用地（2）		399.05	—	100.00		399.05	—	100.00
總面積（1）		551.03	100.00	—		551.03	100.00	—

註：1.都市發展用地不含農業區面積。

2.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；面積以核定圖實地分割測量面積為準。

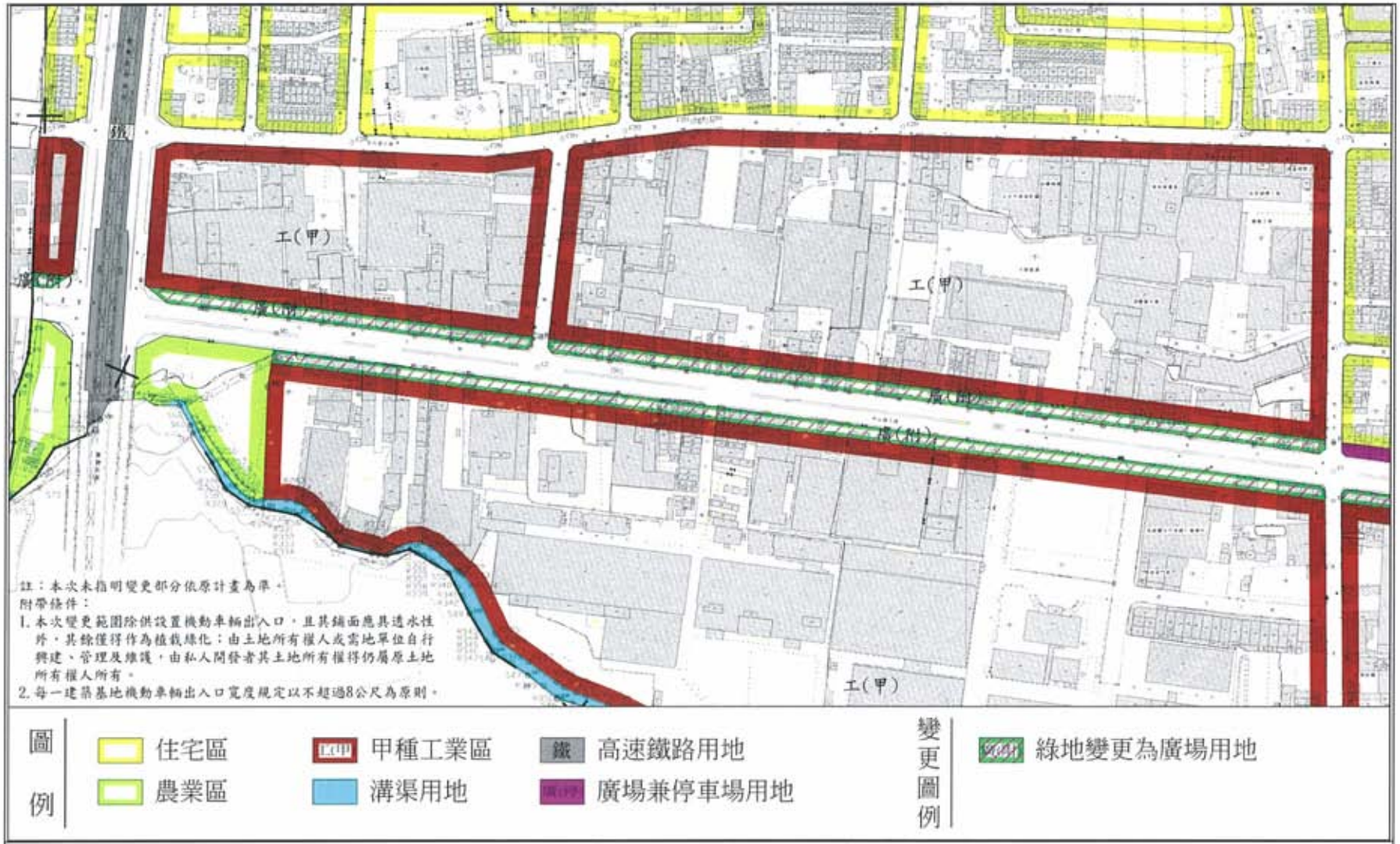

圖11 變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））-區塊一示意圖

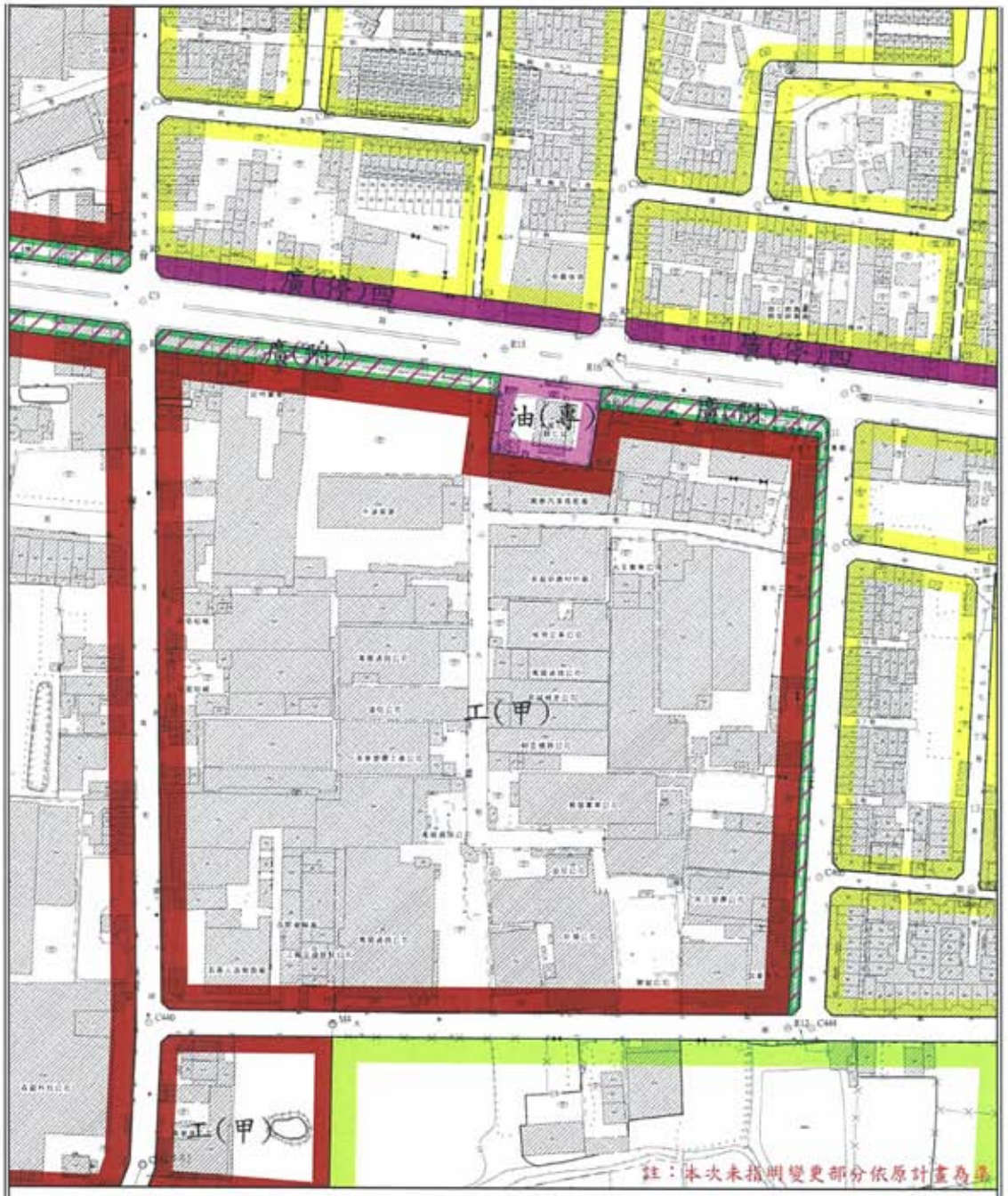

圖12 變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））-區塊二示意圖

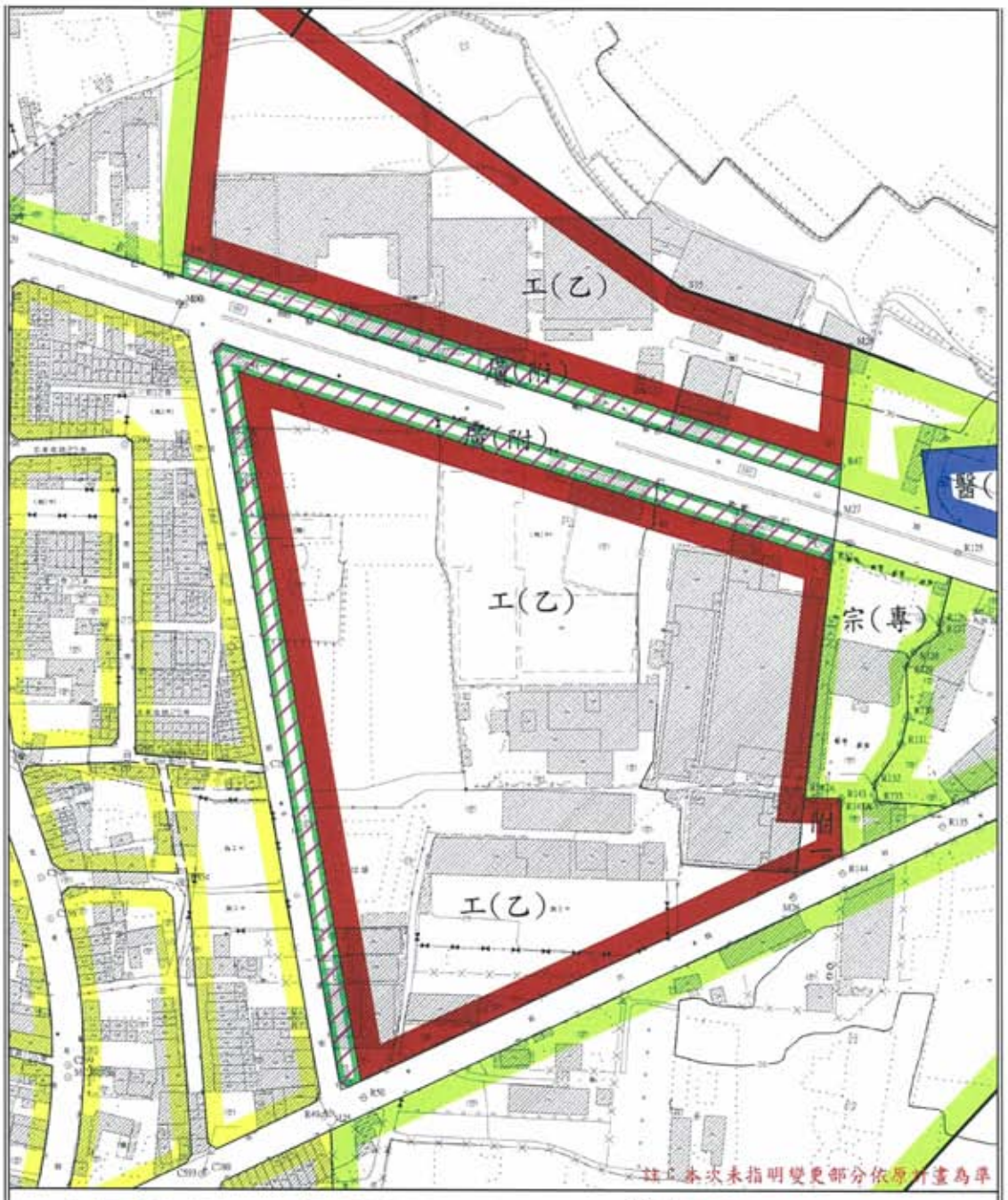

圖13 變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））-區塊三示意圖

捌、實施進度及經費

本計畫之綠地（帶）自民國 63 年劃設迄今，仍未辦理徵收與相關開闢作業，考量相關法令規定、未來執行及原計畫規劃隔離綠帶之精神，本次變更將計畫區中山路兩旁工業區之隔離綠地調整變更為廣場用地，並增訂附帶條件規定，有關變更範圍內公有土地將由需地單位採撥用方式取得，私有土地將採一般徵收方式取得或由土地所有權人自行興建、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。

表7 變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））案事業及財務計畫表

項目	計畫面積（公頃）	用地取得方式					開發經費（萬元）			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		撥用	徵收	市地重劃	區段徵收	其他	土地取得及地上物拆遷補償費用	整地及興建工程費用	合計			
廣場用地（附）	3.06	✓	✓			✓	-	6,120	6,120	由需地單位或土地所有權人辦理開發	依施工設計進度完成	由需地單位或土地所有權人辦理開發

註：1.表列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.表列面積以核定圖實地分割測量面積為準。

3.公有土地由需地單位採撥用方式取得，私有土地將採一般徵收方式取得或其他由土地所有權人自行辦理開發。

附件：符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款認定函

副 本

發文方式：郵寄

檔　號：
保存年限：

臺南市政府　書函

地址：70801臺南市新營區民治路36號
承辦人：吳慧中
電話：06-6331248
電子信箱：urd395@mail.tainan.gov.tw

受文者：本府都市發展局
發文日期：中華民國102年3月4日
發文字號：府都規字第1020194130號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關台端陳情依都市計畫法第27條第1項第3款辦理變更「歸仁區中山路兩側綠地（帶）為廣場用地」乙案，復如說明，請　查照。

說明：

一、復台端102年1月再陳情書辦理。

二、為因應基地建築發展經濟之需，本府樂觀其成，本案後續將依都市計畫法第27條第1項第3款規定，由市府辦理都市計畫逕為變更事宜。

正本：張松君
副本：本府經濟發展局、本府都市發展局

臺南市政府

本案依分層負責規定授權局長決行

業務承辦人員	陳祖耀 技師
業務單位主管	蔡孟儒 都市規劃科 科長

餐飲

咖啡明堂 DAWN ROOM COFFEE 誠徵 早晚班 員工 工作伙伴 南市建平路 293-4139

自助餐 助手 早7:00至1:00 鐘點100

富農豆漿 早班 凌4:00-12:00 女性佳 東區富農街一段 0915568859

鐵板燒師父

惠泰鹽蔬食 爐子師傅 港點師傅

外送人員 (時薪110元) 0976517686

櫃檯人員

廚房助手

工讀生

自助餐 二廚

包便當助手

廚助・外送

人員

徵 正職人員

晚班 工作伙伴

廚助・外送

一心素食 徵工作伙伴

早餐店助手

麥味登

含軒食堂

77

高新麵店

外勤

瓦斯 送貨員

瓦斯 送貨員

倉管 司機

業務司機

快遞兼職司機

砂石土方拖車司機

大貨車司機

司機

瓦斯送貨員

拖車司機

搬家小貨司機

內勤

嵐騰檳榔

中人員

中班

商旅

檳榔

醫護

翰盈牙醫 晚班助理

牙醫 助理

護士

家事服務

傭人

清潔員

家事清潔員

清潔人員

家事清潔員

居家清潔工

工讀生

綜合求才

美容師 經理 24H時段任您選擇 不論您在任何職場 歡迎兼職書日領薪 有意換職場美容師 歡迎以上在職打算 0955-362-063

辦門號

辦門號 鈔急快 1~10萬 老客戶續約高價 0981833428

辦門號送 老客戶續約25000 客家新辦 86000 06-2755551

內部全新整修 複合式酒吧聘請外場服務員 0910386722

美容師 3130026 0925383180

美麗華spa會館 經理 清潔阿桑

1.白 現行 3.業場務 政理 人員待助 待員治

辦手機現金

辦門號領現金

房地借錢

買車送現金

再送現金10~50萬

徵電玩試機員

芳療師

設計師

行政 助理

徵 學員

營業

辦門號送現金

美髮

美容師

粗工

大愛徵信 0800-671-671

鐵厝

油漆裝潢自工價

抓漏

房屋修繕

壁癌油漆

油漆

理容小姐

推拿

燙髮

檳榔

油漆

土水

輕鋼架

木工

隔間

土水

買賣

2手貨 買賣 超高價收買 (06)2924250

二手貨

美髮椅

射出

2手貨

餐飲店讓

鋼琴

收購

高價

收購 當鋪

頂讓 男女皮件店

古董 藝品 雞血石 壽山石 0953198889

手機 高價收購

報廢車

廉讓

當鋪頂讓

盤讓

盤讓

讓 KTV

快餐店 頂讓

啟事

臺南市政府 公告

國粹 3.50

統一

吉利

招生

舞

離

離

遺失

租賃

任何 東西 有用不到的 換現金 0952071856

租

套

套

大、中、小 辦公室 出租

店租

租

套

店租

套

大套房

房

房屋 / 土地

成功四季富貴居

小車庫住家

售 農地

農地

房屋土地 (集合稿) 622-4252

借貸

你有房地要賣嗎？ 3139668

協辦支票 企貸 信貸 二胎

支客票借 0938820756

身份證 一~三萬 2334238

信貸 一~五萬 2044050

現金卡 3~10萬 2822587

錢借您 1~5萬

大台南房屋資訊