

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年8月14日
發文字號：府都規字第1120969017A號
附件：計畫圖(比例尺三千分之一)及計畫書各1份。



主旨：「變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）」案，自112年8月17日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

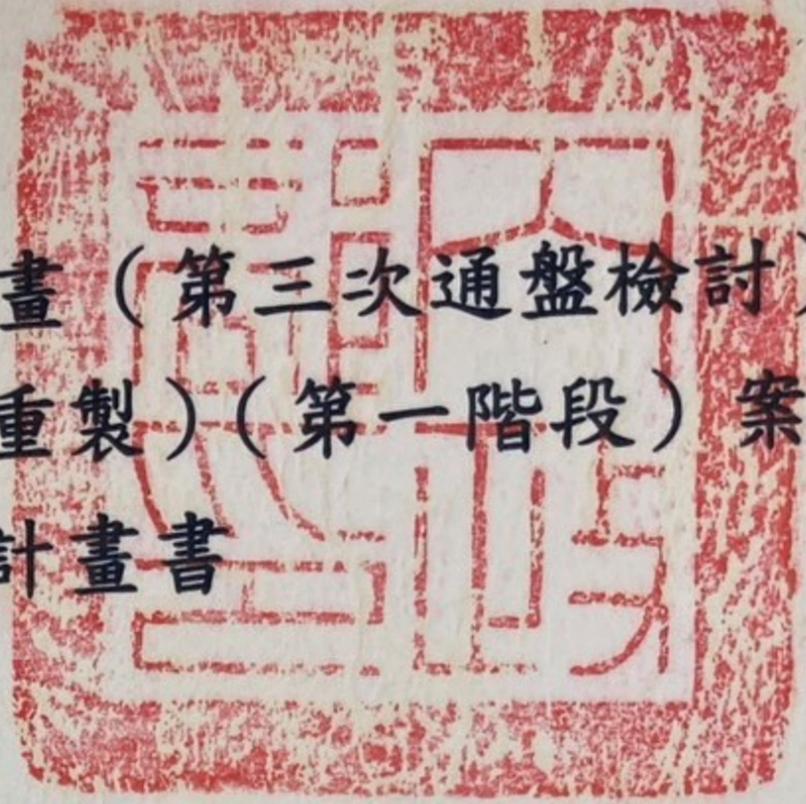
- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部112年7月20日台內營字第1120809791號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國112年8月17日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市東山區公所公告欄。
- 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

變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）
（含都市計畫圖重製）（第一階段）案
計畫書



臺南市政府

中華民國 112 年 4 月

變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）
（含都市計畫圖重製）（第一階段）案
計畫書

臺南市政府

中華民國 112 年 4 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	變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	自民國 100 年 12 月 26 日起 30 天，並刊登於民國 100 年 12 月 24 日臺灣時報公告資訊 22 版
	公開展覽	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自民國 104 年 12 月 4 日起 30 天，並刊登於臺灣時報民國 104 年 12 月 4 日至 5 日綜合資訊 22 版、民國 104 年 12 月 6 日人事資訊 23 版 2. 自民國 110 年 8 月 20 日起 30 天，並刊登於台灣新生報民國 110 年 8 月 20 日全國版廣告 7 版、民國 110 年 8 月 21 日全國版廣告 11 版、民國 110 年 8 月 22 日綜合新聞 7 版
	公開展覽說明會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民國 104 年 12 月 21 日上午 10 時整，假本市東山活動中心 1 樓 2. 民國 110 年 9 月 2 日上午 10 時整及下午 2 時整，假本市東山區公所 3 樓會議室 3. 民國 110 年 9 月 6 日上午 10 時整及下午 2 時整，假本市東山區公所 3 樓會議室
人民團體對本案之反映意見	詳各級都市計畫委員會審議本案之公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	臺南市都市計畫委員會 106 年 3 月 7 日第 58 次會審議通過 臺南市都市計畫委員會 106 年 8 月 14 日第 62 次會審議通過
	部 級	內政部都市計畫委員會 110 年 3 月 9 日第 986 次會審議通過 內政部都市計畫委員會 111 年 8 月 30 日第 1018 次會審議通過

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起與目的	1
第二節 法令依據	2
第三節 計畫位置與範圍	3
第二章 上位及相關計畫	5
第一節 上位計畫	5
第二節 相關計畫	14
第三節 鄰近地區都市計畫概述	22
第三章 現行計畫概要	25
第一節 都市計畫辦理歷程	25
第二節 現行計畫概述	26
第四章 都市計畫圖重製與執行	34
第一節 展繪依據	34
第二節 辦理方式	36
第三節 重製疑義成果	38
第四節 重製後都市計畫之執行	39
第五章 環境發展現況分析	41
第一節 歷史及自然環境資源	41
第二節 社會經濟環境	51
第三節 土地使用現況調查	61
第四節 交通運輸現況分析	71
第五節 土地權屬分析	78
第六節 景觀環境資源	81
第七節 災害潛勢分析	97
第六章 發展課題及定位	102
第一節 發展課題與對策	102
第二節 發展定位及空間發展構想	108
第三節 都市計畫區發展目標、空間發展構想及策略	114
第四節 生態都市規劃原則及發展策略	122
第五節 社會福利設施發展策略	124
第七章 實質發展計畫檢討	125

第一節 檢討變原則	125
第二節 發展預測與檢討分析	126
第二節 變更內容	151
第八章 檢討後實質計畫	175
第一節 計畫範圍及面積	175
第二節 計畫年期與計畫人口、密度	175
第三節 土地使用計畫	175
第四節 公共設施計畫	177
第五節 都市防災計畫	184
第六節 實施進度及經費	188
第九章 其他應表明事項	189
附件一 內政部都市計畫委員會第 1018 次會議紀錄.....	附 1-1
附件二 內政部都市計畫委員會第 986 次會議紀錄.....	附 2-1
附件三 臺南市都市計畫委員會第 62 次會議紀錄.....	附 3-1
附件四 臺南市都市計畫委員會第 58 次會議紀錄.....	附 4-1
附件五 變更內容明細表第二-10 案交通局函覆公文	附 5-1
附件六 變更內容明細表第二-11 案民政局函覆公文.....	附 6-1
附件七 「文小(2)」用地教育局函覆公文	附 7-1
附件八 都市計畫圖重製疑義研商會議會議紀錄	附 8-1
附件九 碧軒寺寺廟登記證	附 9-1
附件十 機關協商會議紀錄	附 10-1

圖 目 錄

圖 1-1 東山都市計畫區位置示意圖	3
圖 1-2 東山都市計畫區範圍示意圖	4
圖 2-1 大臺南未來發展之三大軸帶與三大分區示意圖	15
圖 2-2 西拉雅風景區遊憩導覽圖	18
圖 2-3 故事廊道串連線分區位置圖	19
圖 2-4 計畫區內自行車路網位置示意圖	20
圖 2-5 東山區臺糖鐵道改造自行車道串聯計畫自行車路網位置示意圖	21
圖 2-6 鄰近都市計畫區位圖.....	24
圖 3-1 現行都市計畫示意圖.....	30
圖 3-2 附帶條件整體開發區位置	33
圖 5-1 東山區聚落發展圖.....	41
圖 5-2 東山區主要聚落分布示意圖	42
圖 5-3 東山區地形分布圖.....	44
圖 5-4 東山區地層分布圖.....	45
圖 5-5 東山區地質分布圖.....	46
圖 5-6 東山區土壤分布圖.....	46
圖 5-7 東山區斷層分布圖.....	48
圖 5-8 東山區水系分布圖.....	50
圖 5-9 東山都市計畫區水系分布圖	50
圖 5-10 東山區人口密度圖.....	54
圖 5-11 東山區及鄰近地區人口密度分布圖.....	54
圖 5-12 東山區人口年齡層分布長條圖	55
圖 5-13 計畫區人口教育程度圓餅圖	56
圖 5-14 東山區農業分布圖.....	57
圖 5-15 東山都市計畫區土地使用現況圖	62

圖 5-16 東山都市計畫區舊有建築、四合院分布圖	63
圖 5-17 東山都市計畫區建築分布圖	64
圖 5-18 已開闢公共設施用地照片	68
圖 5-19 未開闢公共設施用地照片	68
圖 5-20 現行東山都市計畫交通系統示意圖	72
圖 5-21 主要道路系統示意圖	73
圖 5-22 東山都市計畫區計畫道路開闢情形示意圖	74
圖 5-23 公車路線示意圖	76
圖 5-24 東山區自行車系統示意圖	77
圖 5-25 東山都市計畫區公有土地分布示意圖	80
圖 5-26 東山區區內景觀資源景點分布圖	81
圖 5-27 東山區周邊地區觀光發展定位示意圖	82
圖 5-28 西口小瑞士現況	83
圖 5-29 四姓井與大公廨現況	84
圖 5-30 東山區農會日式碾米廠	85
圖 5-31 東山牛肉崎警察官吏派出所現況	85
圖 5-32 東山區歷史建築位置示意圖	86
圖 5-33 碧軒寺、仙公廟現況	88
圖 5-34 東山運動公園、永安休閒村、仙湖休閒農場現況	89
圖 5-35 東山區登山步道現況照片	91
圖 5-36 東山迎佛祖路徑及現況	92
圖 5-37 鄰近地區景觀資源景點分布圖	93
圖 5-38 新營區觀光資源分佈圖	95
圖 5-39 東山都市計畫區環境敏感地區示意圖	97
圖 5-40 計畫區淹水潛勢圖	99
圖 5-41 西元 1897 年~2012 年間侵臺颱風路徑及登陸地點圖	101
圖 6-1 縣市合併區域發展現況示意圖	104

圖 6-2 東山都市計畫區內工業區現況圖	105
圖 6-3 鐵路用地及其周邊現況使用示意圖	106
圖 6-4 臺南市三大主題軸帶示意圖	109
圖 6-5 大臺南生活空間規劃示意圖	109
圖 6-6 東山區景觀資源分佈圖	111
圖 6-7 東山區發展定位圖.....	111
圖 6-8 東山區空間發展構想示意圖	113
圖 6-9 東山區發展目標示意圖	114
圖 6-10 東山都市計畫區發展策略示意圖	115
圖 6-11 東山都市計畫區發展構想示意圖.....	117
圖 6-12 東山歷史脈絡空間資源調查示意圖	118
圖 6-13 東山老街人行徒步區建議示意圖	119
圖 6-14 東山都市計畫區藍綠環境示意圖	120
圖 6-15 東山區及都市計畫區自行車道發展示意圖	121
圖 7-1 公共設施用地檢討原則示意圖	133
圖 7-2 4 米人行步道位置示意圖.....	138
圖 7-3 4 米人行步道檢討原則示意圖.....	138
圖 7-4 4 米人行步道涉及變更位置及現況示意圖.....	139
圖 7-5 囊底路位置及現況示意圖	142
圖 7-6 囊底路檢討原則示意圖	143
圖 7-7 附帶條件整體開發區位置、現況及土地所有權示意圖	147
圖 7-8 附帶條件地區歷年檢討變更圖	148
圖 7-9 行政院農業委員會農田水利署土地權屬分布示意圖	149
圖 7-10 重製檢討涉及第一-2 案特殊道路截角變更位置示意圖	154
圖 7-11 重製檢討涉及一-2 特殊道路截角變更內容示意圖	155
圖 7-12 一般性通盤檢討變更位置示意圖	164
圖 7-13 核定編號一-1、二-14 變更內容示意圖.....	165

圖 7-14 核定編號二-5 變更內容示意圖	166
圖 7-15 核定編號二-6 變更內容示意圖	166
圖 7-16 核定編號二-7 變更內容示意圖 (1)	167
圖 7-17 核定編號二-7 變更內容示意圖 (2)	167
圖 7-18 核定編號二-7 變更內容示意圖 (3)	167
圖 7-19 核定編號二-8 變更內容示意圖	168
圖 7-20 核定編號二-9 變更內容示意圖	169
圖 7-21 核定編號二-10 變更內容示意圖	169
圖 7-22 核定編號二-11 變更內容示意圖	169
圖 7-23 核定編號二-12 變更內容示意圖	170
圖 7-24 核定編號二-13 變更內容示意圖	170
圖 7-25 核定編號二-15 變更內容示意圖	171
圖 8-1 變更東山主要都市計畫 (第三次通盤檢討) (含都市計畫圖重 製) (第一階段) 案變更後土地使用計畫示意圖	180
圖 8-2 避難據點示意圖.....	185
圖 8-3 避難動線系統示意圖.....	186
圖 8-4 火災延燒防止地帶示意圖	187
圖 9-1 審竣未發布實施案件位置分布示意圖.....	189

表 目 錄

表 2-1 建設新臺南十大旗艦計畫內容一覽表	16
表 2-2 鄰近都市計畫內容概要一覽表	22
表 3-1 都市計畫辦理歷程與內容概述	25
表 3-2 東山都市計畫區現行計畫土地使用面積表	29
表 3-3 東山都市計畫區現行計畫公共設施明細表	31
表 3-4 現行計畫道路編號一覽表	32
表 3-5 附帶條件整體開發區彙整表	33
表 4-1 東山都市計畫區歷次變更圖資情形	34
表 4-2 東山都市計畫區地籍圖圖資情形	35
表 4-3 東山都市計畫區地形圖圖資情形	35
表 4-4 變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）重製前後土地使用計畫面 積一覽表	39
表 4-5 變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）重製前後公共設施用地明 細表	40
表 5-1 臺南站 2011 年~2020 年各月平均氣溫統計表	43
表 5-2 臺南站 2012 年~2020 年各月雨量統計表	43
表 5-3 臺南站 1991 年~2020 年各月平均相對濕度與日照時數統計表 ...	44
表 5-4 距離場址 30 KM 範圍內活斷層一覽表	47
表 5-5 臺南市及東山區歷年人口統計表	52
表 5-6 東山區各里歷年人口統計表	52
表 5-7 東山區及東山都市計畫區歷年人口統計表	53
表 5-8 臺南市、東山區人口年齡層分布統計表	55
表 5-9 臺南市作物佔全國農作物之比例	56
表 5-10 民國 109 年臺南市、東山區耕地面積統計表	57

表 5-11 臺南市及東山區 100 年及 105 年工商普查資料統計表.....	59
表 5-12 臺南市及東山區 105 年製造業統計表.....	60
表 5-13 土地使用現況面積統計表	61
表 5-14 土地使用分區現況使用面積分析表	66
表 5-15 公共設施開闢情形一覽表	69
表 5-16 公共設施開闢情形一覽表 (續完)	70
表 5-17 東山都市計畫區計畫道路開闢現況一覽表	74
表 5-18 公車路線一覽表.....	75
表 5-19 土地權屬統計表.....	78
表 5-20 本計畫區公共設施公、私有土地一覽表	79
表 5-21 臺南市東山區歷史建築資料一覽表	86
表 5-22 重要節慶祭典一覽表.....	91
表 5-23 鄰近地區資源景點一覽表	93
表 5-24 鄰近地區資源景點一覽表 (續完)	94
表 5-25 嘉南地區 (1900 年~2014 年) 災害性地震統計一覽表.....	100
表 7-1 各類型數學模式人口預測一覽表	126
表 7-2 居住密度人口推計表.....	127
表 7-3 依現行容積管制推估計畫區可容納人口一覽表	127
表 7-4 以就業人口推派人口數一覽表	128
表 7-5 民國 98 年-107 年西拉雅國家風景區內遊憩據點遊客數統計表	129
表 7-6 民國 98 年-107 年西拉雅國家風景區內遊憩據點遊客人次比例表	130
表 7-7 預估民國 110 年國人國內旅遊利用日期統計表.....	131
表 7-8 東山主要計畫公共設施用地檢討分析表	136
表 7-9 4 米人行步道涉及變更案之套繪分析表.....	140
表 7-10 4 米人行步道涉及變更案之套繪分析表(續 1).....	141
表 7-11 4 米人行步道涉及變更案之套繪分析表(續完).....	142

表 7-12 囊底路開闢及處理方式一覽表	143
表 7-13 囊底路開闢及處理方式一覽表 (續完)	144
表 7-14 囊底路涉及變更案之套繪分析表套繪分析表	145
表 7-15 囊底路涉及變更案之套繪分析表套繪分析表(續完).....	146
表 7-16 附帶條件整體開發區彙整表	148
表 7-17 重製檢討變更內容明細表	151
表 7-18 重製檢討變更內容明細表 (續 1)	152
表 7-19 重製檢討變更內容明細表 (續 2)	153
表 7-20 一般性通盤檢討變更內容明細表	156
表 7-21 一般性通盤檢討變更內容明細表 (續 1)	157
表 7-22 一般性通盤檢討變更內容明細表 (續 2)	158
表 7-23 一般性通盤檢討變更內容明細表 (續 3)	159
表 7-24 一般性通盤檢討變更內容明細表 (續 4)	160
表 7-25 一般性通盤檢討變更內容明細表 (續 5)	161
表 7-26 一般性通盤檢討變更內容明細表 (續 6)	162
表 7-27 一般性通盤檢討變更內容明細表 (續完)	163
表 7-28 變更土地使用面積統計表 (單位:公頃)	172
表 7-29 變更土地使用面積統計表 (單位:公頃)(續 1)	173
表 7-30 變更土地使用面積統計表 (單位:公頃)(續完)	174
表 8-1 變更東山主要計畫 (第三次通盤檢討) 案 (含都市計畫圖重製) 變更前後土地使用面積對照表.....	179
表 8-2 變更後公共設施用地明細表 (單位:公頃)	181
表 8-3 變更東山主要計畫 (第三次通盤檢討) 案 (含都市計畫圖重製) 道路編號一覽表.....	182
表 8-4 變更東山主要計畫 (第三次通盤檢討) 案 (含都市計畫圖重製) 道路編號一覽表 (續完)	183
表 8-5 實施進度及經費表.....	188

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

一、計畫緣起

東山都市計畫自民國 62 年發布實施迄今，分別於民國 69 年及 86 年辦理通盤檢討相關作業，有鑑於前次通盤檢討至今已逾法令規定 3~5 年檢討之期限，期間實質環境已有變遷，且原臺南縣市於民國 99 年 12 月合併升格，現行計畫已不符目前環境。因此，在實質環境與通盤檢討相關法令的變遷及調整之下，實有必要進行通盤檢討，重新審視東山都市計畫區的各项發展現況及條件，給予適切的發展定位及規範，以引導未來的土地利用。

東山都市計畫圖自民國 61 年測繪，迄今已逾 40 年，地形及地貌多已變遷；此外，早期製作之圖資精度較為粗略，圖紙亦因伸縮老舊而破損不堪使用，致使現地地形、都市計畫圖、樁位成果、地籍圖及現地樁位多有不相符之處。本次通盤檢討將透過重新測量繪製之地形圖，展繪重製都市計畫圖，並藉由都市計畫法定程序釐清疑義，建立完善的東山都市計畫區圖資系統。

綜上，本計畫擬透過都市計畫通盤檢討，審視與周邊地區之共生競合關係，並導入生態城市的概念來研提都市整體發展目標、策略及原則，確保東山區在臺南都會發展中保有優勢，並期待計畫區成為善用地方資源之永續發展的宜居城市。

二、計畫目的

本次通盤檢討應融入生態城市規劃理念，秉持三生（生活、生產、生態）之架構進行發展策略研擬；綜上，本通盤檢討主要計畫目的如下：

（一）建構完善之藍綠帶動線系統，提高地方自明性及特色

配合既有之交通路網，建構綠帶系統，以此與周邊現存之

藍帶及綠帶系統整合，建立完整的生態網絡。透過人行及自行車路線建置友善的交通運輸環境，並以此為特色增加地方自明性，增進觀光服務機能及休閒效益。

(二) 檢討土地使用機能及配置，提昇土地利用效益

在兼顧活動需求、防救災計畫、生態規劃原則及土地利用效率等原則下，檢討土地使用分區、交通運輸及公共設施現況，強化東山區發展機能並引導土地利用往更高效能的方向邁進。

(三) 藉由都市計畫圖的重製，建立完善圖資系統

本次通盤檢討針對原都市計畫核定圖、樁位公告圖、地形圖及地籍圖等進行展繪與套疊作業，並由都市計畫法定程序釐清疑義，將圖資數值化以提升精準度，建立完善的圖資系統。

第二節 法令依據

都市計畫法第 26 條：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。」

第三節 計畫位置與範圍

一、計畫位置

東山區位居臺南市東北部，東邊臨嘉義縣大埔鄉，北邊與新營區、後壁區及白河區銜接，西邊鄰近柳營區，南邊則有六甲區及楠西區。東山都市計畫區位於東山區之西北側，緊鄰白河區與後壁區。

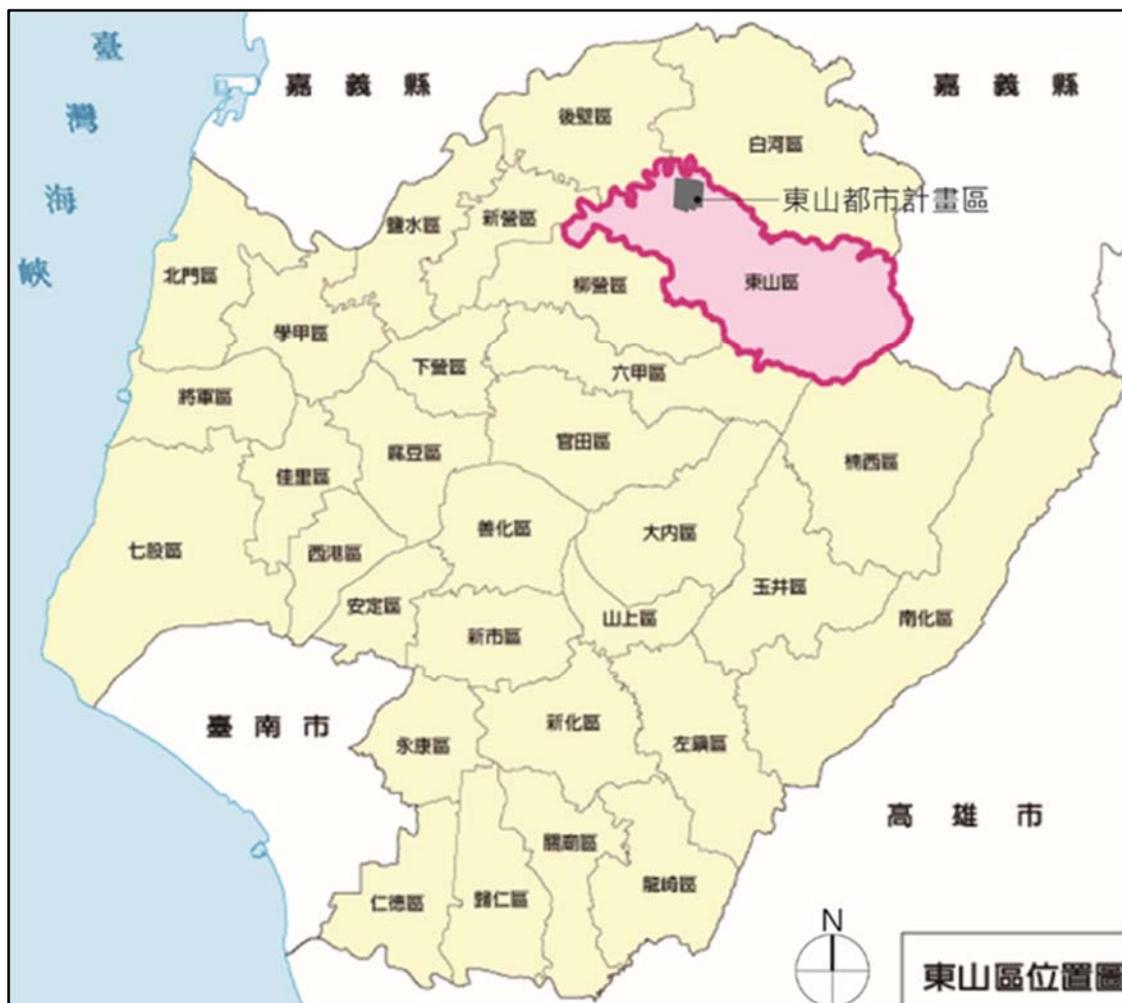


圖 1-1 東山都市計畫區位置示意圖

二、計畫範圍

東山都市計畫區範圍東至中興路以東約 900 公尺處，西至中興路以西約 650 公尺處，南至東山國中以南約 200 公尺處，北至東山區公所北方約 450 公尺處，範圍涵蓋東山里(部分)、東正里(部分)、大客里(部分)及東中里(部分)等 4 里，面積共計 268.26 公頃。



圖 1-2 東山都市計畫區範圍示意圖

第二章 上位及相關計畫

第一節 上位計畫

一、全國國土計畫（內政部，民國 107 年）

全國國土計畫為我國管轄之陸域及海域國土空間資源之指導計畫。國土計畫實施後，將取代現行區域計畫。直轄市、縣（市）國土計畫應遵循全國國土計畫，建立二層級空間計畫體系（第八條）。未來國土計畫將以「全國國土計畫」及「縣（市）國土計畫」的二階層規劃體系，並將國土劃分為「國土保育地區」、「農業發展地區」、「城鄉發展地區」、「海洋資源地區」等四大功能分區，藉由各功能分區落實管理土地使用。

「全國國土計畫」透過以全國空間範圍為尺度的基本調查，蒐集人口、住宅、經濟、土地使用、運輸、公共設施、自然資源及其他相關項目現況資料，並調查國土利用現況，載明全國國土空間之規劃原則、整體發展政策、國土及海域的保育或發展策略、農地資源的保護或發展策略、城鄉發展空間的發展策略、未來成長管理策略、及住宅、產業、運輸、重要公共設施等其他相關部門空間發展策略，指導全國縣（市）就對應所轄國土妥適研訂詳細之「縣（市）國土計畫」。地及相關土地使用管制規定，以健全上下位計畫之聯結性，並補足過去區域計畫、都市計畫、國家公園計畫之聯繫不足，期強化國土整合管理機制。

我國國土永續發展須面對環境、經濟及社會三大挑戰，故本計畫以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」為全國國土空間發展之總目標。其目標分別為：

（一）安全—環境保護，永續國土資源

- 1.因應極端氣候與天然災害，強化國土調適能力。
- 2.配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。

- 3.維護農地總量，提升農地生產效益。
- 4.建構永續能源、水源使用環境，促進節能減碳。
- 5.建構國家生態網絡，加強海岸、濕地及海域管理。

(二) 有序—經濟發展，引導城鄉發展

- 1.落實集約發展，促進城鄉永續。
- 2.提升國土機動性、可及性及連結性。
- 3.配合國家整體產業發展政策，整合產業發展空間規劃。
- 4.整合區域文化生態景觀資源，強化文化觀光動能。
- 5.營造優質營農環境，推動農業永續發展。

(三) 和諧—社會公義，落實公平正義

- 1.建立合理補償機制，確保發展公平性。
- 2.擬定都會區域及特定區域計畫，均衡城鄉發展。

全國國土計畫於國土空間發展之總目標下，提出下列發展策略：

(一) 國土空間發展策略

全國國土計畫指導之空間發展策略包括天然災害保育策略、自然生態保育策略、文化景觀保育策略、自然資源保育策略、海域保育或發展策略、全國農地資源之保護策略、城鄉發展空間之發展策略、原住民族土地之發展策略等八大面向，在此框架下所訂定之臺南市空間發展計畫，為本計畫依循依據。

(二) 成長管理策略

全國國土計畫指導之成長管理策略包括供糧食生產之農地總量、城鄉發展總量、成長區位及發展優先順序、環境品質提升及公共設施提供策略、經濟發展機會及社會公平正義改善策略及策略執行工具等。

(三) 部門空間發展策略

全國國土計畫部門空間發展策略包括產業、運輸、住宅及重要公共設施等部門，作為臺南市後續各該設施項目之辦理機

關，申請使用時應遵循之土地使用指導。

（四）氣候變遷調適策略

全國國土計畫針對水資源、維生基礎設施、土地使用、海岸、能源供給及產業、農業及生物多樣性等領域研訂氣候變遷調適策略；並針對高山及山坡地、平原地區、都市及鄉村集居地、海岸、離島及海域等地區研訂調適策略。

（五）國土功能分區

全國國土計畫針對國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區研訂分類、劃設條件及劃設順序。

國土計畫法實施後將以劃設國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區、城鄉發展地區等四大國土功能分區及其細分類，取代現行區域計畫法下之都市及非都市土地制度，本計畫屬都市計畫土地，依全國國土計畫之國土功能分區原則劃定之指導將劃設為城鄉發展區第一類，另有關涉及農業區部分依據「臺南市國土計畫」本計畫區內之農業區為農業發展地區第五類，而計畫區周邊非都市土地則為農業發展地區第二類，均具良好農業生產環境與糧食生產功能，如未有都市發展需求，應維持農業使用。

二、修正全國區域計畫（內政部，民國 106 年）

國土計畫法經立法院於 104 年 12 月 18 日三讀通過，並經總統於 105 年 1 月 6 日公布，行政院定自 105 年 5 月 1 日起施行，依據該法第 45 條規定，內政部應於該法施行後 2 年內，公告實施全國國土計畫。直轄市、縣（市）政府應於全國國土計畫公告實施後 2 年內，依內政部指定之日期，一併公告實施直轄市、縣（市）國土計畫。未來，區域計畫法將不再適用；惟依據國土計畫法執行前之過渡期間，區域計畫法仍具有效力，全國區域計畫於該段期間仍應持續推動，以引導土地有秩序利用。針對現階段區域發展課題，提出八大項計畫目標如下：

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

1.發展定位

依本區域計畫之指導，臺南市因經歷縣（市）合併升格之過程，因此應針對整體臺南市空間進行整合性空間規劃，針對縣市交界地區檢討土地使用及提出因應之策略，惟本計畫區之周邊均為原臺南縣之地區，故無縣市合併後之交界地之土地使用分區及邊界調整之課題，然縣市合併後本計畫區係屬整體大臺南市之一環，因此應以整體臺南市之發展所需、資源分布與觀光發展，做擬定本計畫區之發展定位。

2.空間發展構想

依全國區域計畫對於各類農產業之空間發展佈局，臺南市為主要之蔬菜產區，未來配合政策之輔導於高亢地區設置設施栽培，高山地區則積極研發適於夏季在平地栽培之耐熱蔬菜品種，引導產業下山，另對於具有休閒農業旅遊發展潛力的區域，整合地方資源，打造與當地農業產業、自然資源、農村文化相結合的優質環境，推動休閒農業，並輔導休閒農場永續經營開發多元主題遊程，推展休閒農業旅遊。

3.人口分派

依本區域計畫之調查，臺南市屬人口集中之都會地區且以周邊的衛星市鎮成長尤為快速，於人口推計與分派，全國之 115 年之總人口為 2,372 萬人，其分派至臺南市之總人口數為 189 萬人，分派至東山區之人口為 2.14 萬人，然本計畫

區之人口呈現減少之趨勢且人口老化情形明顯，故應依人口成長之趨勢與現象針對計畫區公共設施與土地使用進行必要調整。

三、臺南市國土計畫（臺南市政府，民國 110 年）

臺南市空間發展脈絡，位屬以創意、創新為城鄉轉型與發展核心價值的「台灣西部創新發展軸」、南臺都會城市區域的雙核心都會（高雄經貿核心、臺南文創核心）、雲嘉南生活圈之農漁工商重鎮，已逐漸整合入南臺都會區域中之重要位置。臺南市區域計畫（草案）提出「多核心複合城市-南部區域重心-臺灣南部對外門戶-東亞節點都市」之發展定位。現今臺南市政府提出「宜居城市」之市政願景，期打造「文化首都、科技智慧新城、低碳城市、觀光樂園」為城市發展目標。

本計畫延續臺南市區域計畫（草案）及臺南市政方向，汲取全球城市發展趨勢及經驗，展望未來大臺南發展格局，研提「臺南宜居城」之發展願景，打造「一都大眾運輸環行都會」、「雙科-南部科學園區與綠能科學」、「三心-臺南都心、北臺南副都心、中臺南副都心」、「四鏈-海線珍珠鏈、山線翡翠鏈、古城文創鏈、產業智慧鏈」、「五區-北臺南、中臺南、南臺南、西臺南與東臺南發展區」之臺南新發展藍圖，有關臺南市空間發展構想如下：

（一）保育本市東側山脈、西側海域海岸資源與明智利用

依據「全國國土計畫」揭櫫之「安全、有序、和諧」國土空間發展目標，本市東側分布森林、水源涵養、災害潛勢之山脈保育軸帶，西側分布海域、海岸河口濕地、國家公園等生態資源，河川流域東西貫穿等地理特性，為本市生態資源寶庫及環境相對敏感脆弱地區，朝向涵養、保全、調適及永續土地利用，避免過度或不當土地利用影響環境生態，並兼顧原合法土地使用之權益，同時回應全球氣候變遷導致天然災害之環境挑戰。

(二) 建構本市宜居都會與集約發展

本市為南臺灣重要人口集居都會，都會核心分布於北臺南之大新營都會、中臺南之大南科都會、南臺南之府城都會、西臺南之大佳里都會，藉由建構大眾運輸系統提升城鄉交通可及性，檢討閒置土地活化再生，健全公共設施建設等，改善生活設施與引導潛力地區有秩序地發展，挹注城鄉發展活力，並落實集約發展。

(三) 引導產業用地良善發展

臺南產業發展多元，工業及產業園區沿國道 1 號、3 號、臺 17 分布形成中央產業鏈走廊，面臨全球產業競爭、產業型態轉變與市場興衰，維持經濟活力與產業永續經營為政府與民間共同努力的方向。藉由引導產業空間群聚發展提升產業競爭力，避免產業腹地供需失調，推動產業有序與良善發展。

(四) 保護農業生產環境，實踐農地多元價值

因應氣候變遷導致之糧食安全挑戰及本市一級產業多元化發展，以臺 17 省道以西為農漁加值及濱海文化遊憩空間，以國道 3 號以東為休閒農業與生態旅遊空間，以國道 3 號至臺 17 省道間之非都會及產業用地平原，為重要農業生產空間。

有關臺南市國土計畫對於本計畫區之相關指導內容如下：

(一) 發展定位

東山區屬臺南市國土計畫之北臺南發展區，屬於「環保科技、溫泉觀光」定位，而農業生產為國道 3 號至臺 17 省道間之非都會及產業用地平原，為重要農業生產空間。

(二) 人口分派

以趨勢預測推估及產業用地引入人口方式推估臺南市人口，訂定目標年（民國 125 年）之計畫人口為 200 萬人。另依循全國國土計畫指導之城鄉發展優先順序，未來住商用地發展應以既有都市計畫地區、非都市已開發地區為優先考量範圍，爰分派

非都市土地人口 38 萬人，162 萬人分派至都市計畫區集約管理，執行發展總量控管，惟本市現行各都市計畫區計畫人口數總計約為 245.23 萬人，後續各都市計畫區之人口數應參酌本計畫之都市計畫區人口總量分派及各都市計畫區實際發展需求予以核實檢討。

依現行都市計畫住宅區可容納人口部分，採 80 m²/人及 60 m²/人為居住水準，東山都市計畫區可容納人口數分別為 1.63 萬人及 2.18 萬人。

(三) 防災減災策略

有關整體防災指導概念：1.落實環境敏感地區土地使用管制，引導空間活動朝低風險地區發展；2.依循國土計畫及土地使用管制原則，落實國土保安，並盤點閒置公有土地，評估規劃為相關防災功能使用；3.配合災害防救計畫，指認本市不同階層之防災避難路線及防救災據點分布。針對高危險性聚落及建築，評估以防災型都市更新或舊有聚落環境整建等手段，降低災害衝擊。

有關各災害類型指導事項包含地震災害、火災與爆炸災害、管線災害及淹水災害等四項。

地震災害部分：1.針對活動斷層兩側一定範圍或土壤液化高潛勢地區之建物進行減災及耐震補強評估；2.強化地震與海嘯警戒之災情資訊連結，並指認沿海地區海嘯保全範圍；3.盤點地震可能影響範圍內之毒性化學物質廠房、公共危險物品場所等，以避免二次災害發生。

火災與爆炸災害部分：1.盤點公共危險物品場所、液化石油氣相關場所、煙火製造場所等具火災及爆炸潛勢之地點，加強其管理措施；2.將森林火災防治相關措施，納入相關國土功能分區分類之土地使用管制規則，並規劃基本林道防救災路線。

管線災害部分：1.掌握各類線路資訊與城鄉發展關聯，於人口或產業高度集中之核心發展地區，加強推動相關防災應變措

施；2.管線區位規劃應考量各類自然災害與敏感環境特性，於容許之土地使用規範下，選擇適合之場址及路線。

淹水災害部分：1.增加地表入滲措施，減少不透水面積，或設置透水性之柏油路、鋪設透水性鋪面、透水性排水設施...等，以透水性強的材質取代水泥以增加地下水的入滲率；2.根據既有排水設施容量及街道空間，對相連之排水區考慮以合併或截流，重新規劃、調整排水分區，以減輕原有排水系統負荷；3.在排水出口或適當地點設置滯洪池或蓄洪池或規劃公有土地或公共設施兼有滯蓄洪功能，以調蓄洪水，降低洪峰並減少淹水災害。

(四) 環境敏感地

依臺南市國土計畫之環境敏感地調查，東山都市計畫區除部分位於淹水潛勢區外，其餘敏感地皆未有位於本計畫區內之情形。另因應氣候變遷，環境敏感地區之土地使用規劃指導原則如下：

- 1.針對各類高災害潛勢地區，檢討其土地使用分區之性質、強度、使用項目，以藉土地利用規劃協助達成防災避災之目標。前開地區應列入都市設計審議地區，訂定 LID（低衝擊開發）土地使用管制規範。
- 2.導入海綿城市，淹水熱區應優先進行逕流分擔整體規劃，作為指認公共開放空間、大型開發基地、公共設施用地等兼作滯洪設施；應優先導入透水材質之道路、人行道鋪面，以及應優先強化截水、保水之公共設施基地區位之依據。
- 3.尚未依《水利法》辦理逕流分擔計畫之地區，應納入逕流分擔觀念，要求淹水潛勢地區內大型開發基地及公共設施用地分擔逕流。
- 4.活動斷層地質敏感區範圍內，未來地區推行都市更新等整體開發時，應以附帶條件方式要求新建築物必須達到相當之耐震程度始可核發建造執照與使用執照，並悉依地質法相關規定辦理地質安全評估作業。
- 5.海岸防護區範圍內，應考量海平面上升及極端天氣狀況趨勢，

檢討無開闢計畫、現況閒置之地區變更為公園等滯洪防災開放空間可行性，降低暴潮溢淹受災風險，落實「還地於海」精神。

第二節 相關計畫

一、修訂臺南市景觀綱要計畫（臺南市政府，民國 101 年）

由於臺南市擁有廣闊的平疇綠野、遍布的埤塘、以及豐富的圳道水系，所構成深具文化內涵的人文地景，而東側山域為大臺南最重要之生態源與戰略點，新化丘陵等山域資源連綿深入的綠手指成為自然資源導入的最佳媒介；沿海地帶因環境特性多發展為鹽田與水產養殖區帶、發達沿海地區海沙洲，形成許多生態地景；加上嘉南平原上的水圳與糖鐵為串起平原的血脈，維繫著產業發展，創造了特有平原產業地景風情外，至今仍深深地影響著臺南地區產業的發展，亦為文化地景與休閒遊憩發展增添潛力意涵。

依臺南市自然生態、產業與文化等三大主軸，從資源調查分析與歷史脈絡分析，歸納整合出本市資源特色、潛力與發展目標策略規劃，最後以「建構生態基盤」、「營造產業地景」與「轉譯人文風格」三個主要策略及衍生出十八項方案，並以「永續臺南」為總體目標，建構出大臺南景觀發展整體架構。未來期能藉由景觀綱要計畫之各項發展策略，具體實踐「永續臺南」這個目標，並且在觀念、政策、法令、規劃設計、工程品質與管理維護上延伸，營造適居、永續與樂活的優質城鄉景觀環境。

依計畫之指導，東山區分別隸屬於平原生態城市、埤塘休閒農業遊憩帶與鐵道文化糖業文化再生範圍內，未來應發揮埤塘休閒、農業遊憩帶與鐵道文化等景觀資源特色，並強化區內文化景觀點的空間連繫，以利發展特色景點，以觀光帶動產業發展。

二、因應縣市合併升格空間發展策略規劃-臺南（臺南市政府，民國 100 年）

為因應國內外時空環境的快速變遷與國家整體發展需要，並創造具競爭力的發展，臺南縣與臺南市合併為「臺南市」，承繼過去數百年臺灣歷史文化重鎮的角色，同時帶動「雲嘉南」地區的整體發展，進一步整合其周邊區域資源，提昇整體競爭力，開拓發展格局。

從空間競爭力、環境與生態保護、社會和諧與資源有效利用等面向規劃臺南未來的發展。並提出「文化首都、科技綠能、健康樂活」的發展願景，期望臺南成為文化與科技並重的生活城市，發揚大臺南市特有之風格、塑造人性化的生活空間、防止都市蔓延、加強成長管理並建立有效率的都市結構。

東山區位於城鄉生活區與山水樂活區之間，係以農業發展、鄉村再生、生活服務、觀光遊憩、原民生活與常民樂活為主要發展目標。因此，東山區應考量計畫區之特色與生活服務等，提供樂活的城鄉生活空間。

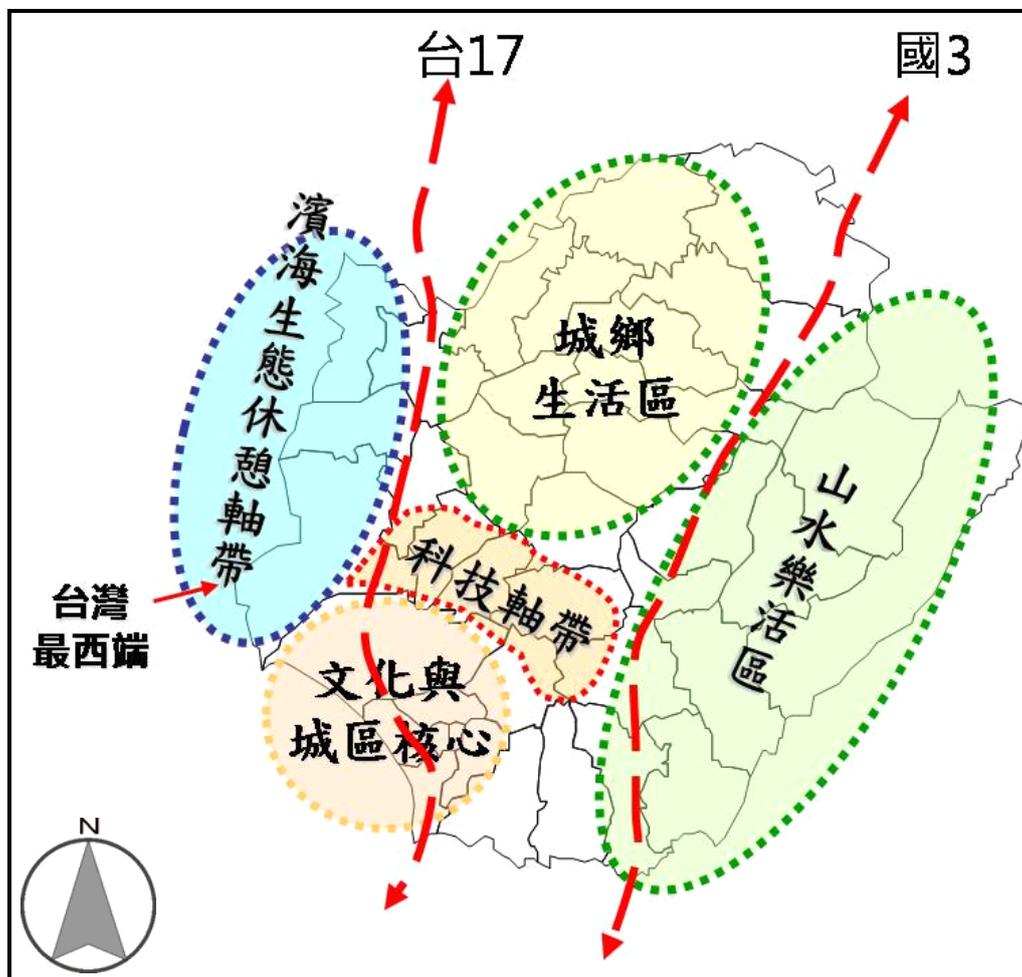


圖 2-1 大臺南未來發展之三大軸帶與三大分區示意圖
資料來源：經建會，2011，因應縣市合併升格空間發展策略規劃-臺南

三、建設新臺南十大旗艦計畫（臺南市政府，民國 100 年）

因應縣市合併，臺南市擬定「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，其相關內容如表 2-1 所示。

表 2-1 建設新臺南十大旗艦計畫內容一覽表

計畫名稱	內容摘要
投資大臺南	期望透過瞭解臺南在地投資環境，積極活化開發工業區，建立一結合高科技與環保的健康城市，更能提供市民及企業主優質的宜居環境。
親水大臺南	包括有「水患治理」、「污水下水道設施」。期望透過計畫能降低高淹水潛勢地區水患發生；污水處理，改善河流水質；串連親水空間與地方文化，成為具特色之觀光景點。
文化首都創意城市	透過設立市立美術館、管制老街區內建築材料與形式、藝術環境播種計畫、藝企媒合行銷平臺、產官學合作等方式打造臺南成為深具軟實力的城市。
魅力城鄉觀光樂園	透過活動舉辦迎神祈福遶境遊行、古蹟文化藝文饗宴、國際蘭花展、田園農村體驗營、生態知性之旅等內容，提供貼心服務，促進產業轉型，吸引微整形醫療、田園養生，達到魅力城鄉觀光樂園之目標。
新農業、新農村、新農人	「農村再生」、「新農業、新農村、新農人」、「營養午餐在地化食材」、「亞洲綠色廚房」等。
低碳綠能永續大臺南	實質計畫包括有「低碳健康飲食」、「低碳陽光電城」、「生態友善城市」、「低碳運輸系統」、「低碳旅遊」、「獎勵低碳綠能相關政策法規彙整」等。
溫暖大臺南	「推動高齡友善城市計畫」、「幼托整合方案」、「兒童福利體系」等。
安全大臺南	「勞工安全」、「完善治安網」、「公共安全」、「道路安全」等。
智慧城市大臺南	「無線寬頻網路佈建」、「智慧城鄉教室」、「城鄉衛生所社區健康照護智慧增值計畫」、「公開資料平臺」、「智慧電動車策略規劃」、「智慧電網策略規劃」等。
便捷城市大臺南	「鐵路地下化」、「高速公路交流道拓展計畫」、「公車捷運化」、「全市自行車道串聯」、「新闢聯外道路」等。

資料來源：臺南市政府，本計畫彙整。

四、西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案（西拉雅國家風景區管理處，民國 103 年）

本案辦理主要因應西拉雅國家風景區擴大範圍內之觀光發展與經營管理規劃，並檢視 95 年辦理之「西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫」及 99 年辦理之「西拉雅國家風景區鄉村旅遊推動計畫」等經營管理推動計畫等，重新進行經營管理做為之修正與檢討，並就相關資源特色及規劃構想，檢討西拉雅國將風景區未來發展定位、構想、經營管理、執行測略等，以達風景區範圍調整後觀光資源之整合與效益，期望達成以下目標：

- (一) 檢討歷年計畫，提出並修訂擴大範圍內之觀光發展與經營管理計畫，以達到風景區調整範圍後觀光資源之整合及效益。
- (二) 發掘本區特有資源特色，分就溫泉、水庫、產業及文化四大向度及三條旅遊路線進行串連整合，發揮國土空間永續利用最大效益及兼顧生態旅遊及遊憩需求，塑造國家級與世界級觀光遊憩意象，帶動地方產業及經濟發展。
- (三) 建構風景區之區域社會面、經濟面、實質面與非實質面之發展效益，逐步提昇西拉雅文化觀光內涵。

透過本計畫檢討西拉雅國家風景區最為鮮明的環境元素為溫泉、產業、水庫及文化四大類群，配合定調之鄉村旅遊核心價值，本區發展定位為「關子嶺溫泉療養圈」，透過三大鄉村旅遊線以及鄉村嘉年華與樂活俱樂部二大主題活動，延長遊客旅遊時間。

本計畫區屬於浪漫美湯旅遊線，藉由東山之交通區位優勢結合區內產業特色與觀光景點並藉由與區外觀光遊憩據點的結合，帶動東山觀光及產業發展。

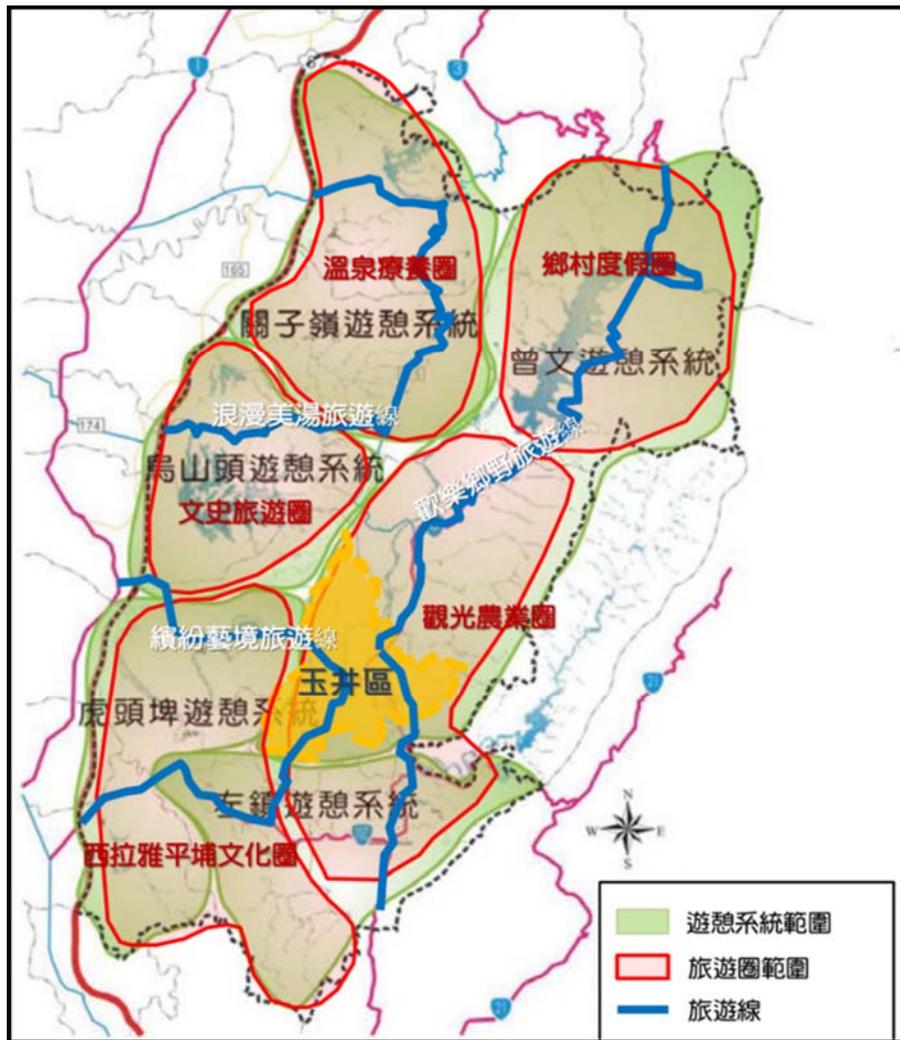


圖 2-2 西拉雅風景區遊憩導覽圖

資料來源：西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫

五、八田與一歷史考據暨水圳埤塘故事廊道空間規劃（西拉雅國家風景區管理處，民國 97 年）

針對八田與一技師畢生投入之兩大水利工程為規劃重點，以烏山頭水庫為中心，向外延伸至嘉南大圳南北兩條主要幹線沿線，自北而南包含東山、柳營、六甲與官田等行政區。

以嘉南大圳周邊空間為發展帶，運用其沿線空間，發展適合步行、自行車、開車活動的故事廊道路線，沿途配合不同產業文化、歷史據點、觀光資源，進行資源解說，與觀光遊憩活動的結合。其中，東山市區以日治時期產米、碾米歷史，並搭配東山農會咖啡文化館、著名小吃等，規劃東山市區賞玩路線。

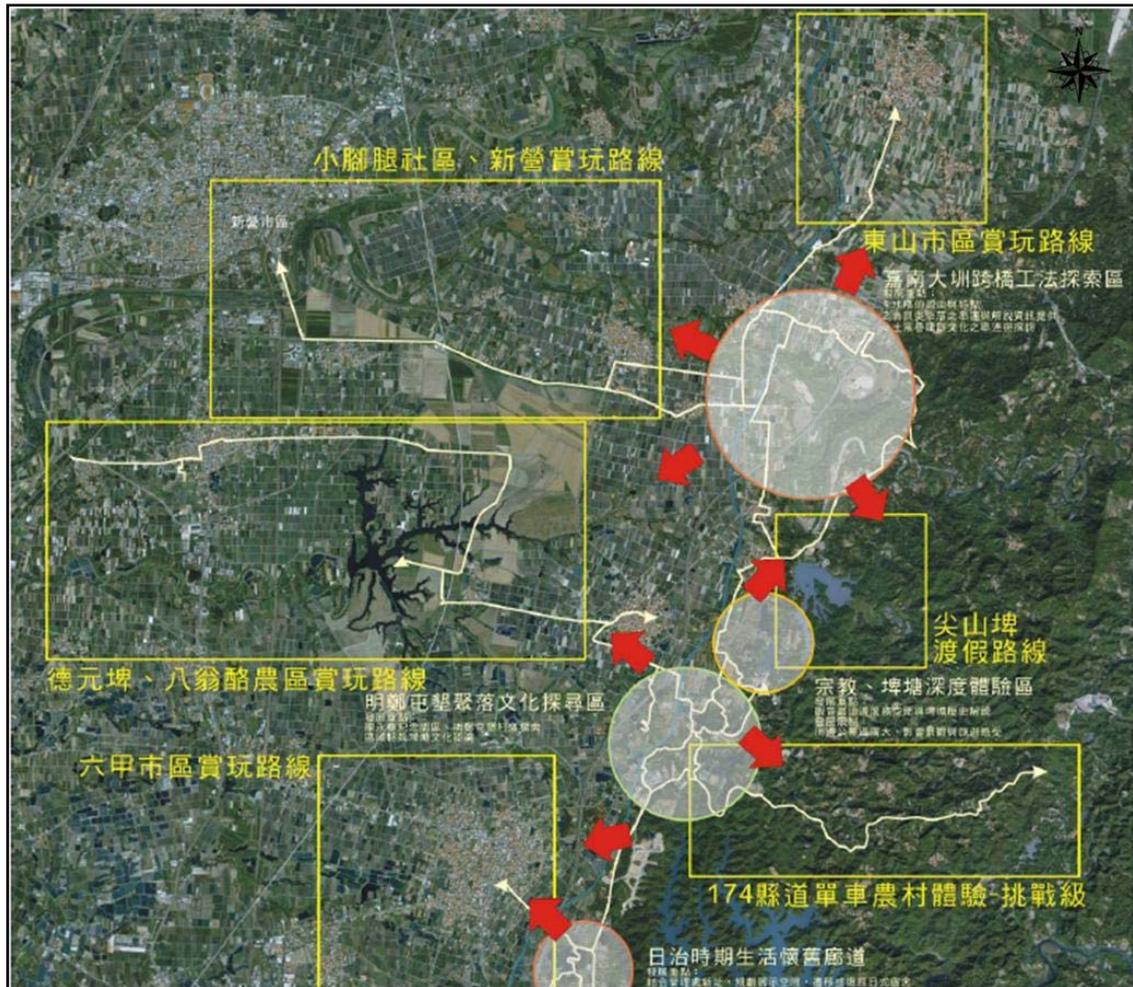


圖 2-3 故事廊道串連線分區位置圖

資料來源：2008，八田與一歷史考據暨水圳埤塘故事廊道空間規劃成果報告。

六、(原) 東山鄉核心區道路景觀人行空間暨自行車道系統建構 (營建署道路工程組，民國 100 年)

本案以舊有環境資源做系統性之串聯，包含糖鐵與水圳等，整合既有道路綠廊與綠地系統互相銜接之地方性自行車道，進而串連形成觀光休閒路網，帶動地方生活及遊憩觀光資源整合。

以東山市中心為核心，透過東山區現有的特色產業人文景觀一產業五分鐵道與灌溉水圳，將東山區迷人的聚落與產業風光一覽無疑，核心區主要幹道為所前路、文賢街、中興路、新東路及達雲路，自行車道路網包含台灣舊五分車鐵道及嘉南大圳支線，中軸線為青葉路，縱向串聯整體路網，路網全長共計 10,600 公尺。

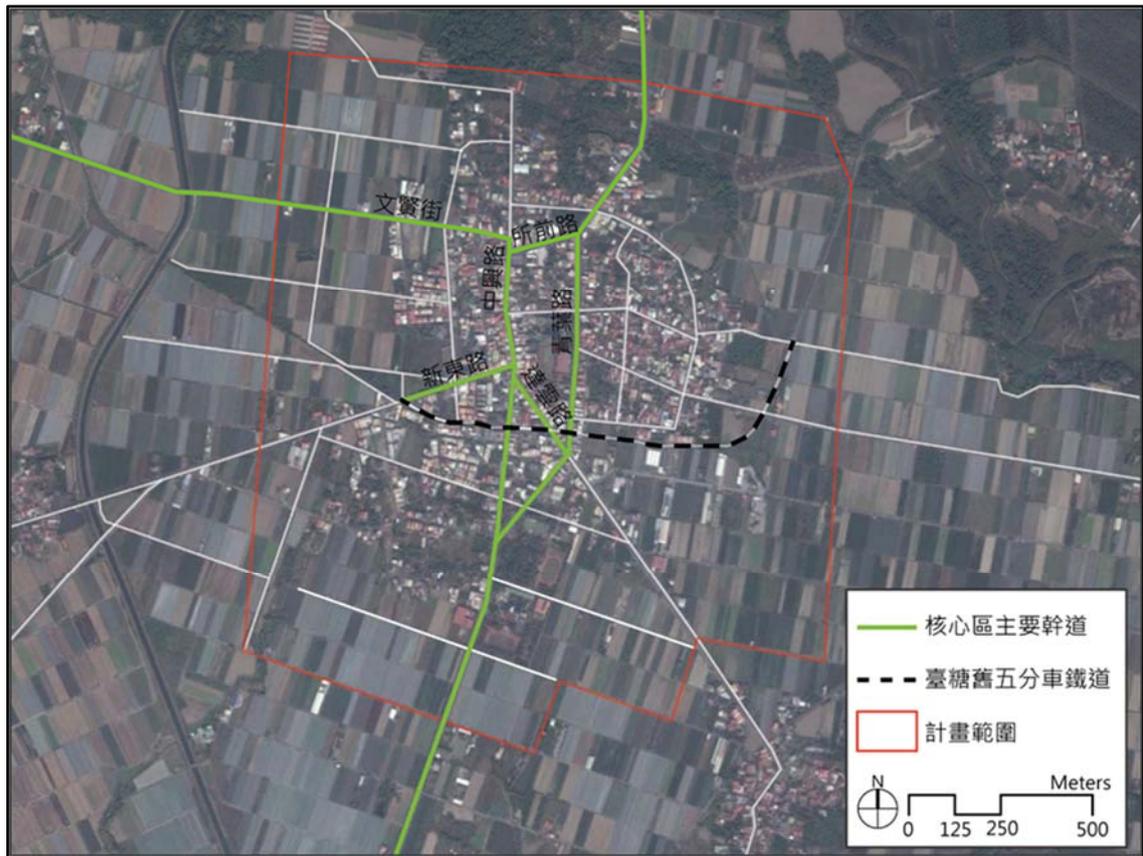


圖 2-4 計畫區內自行車路網位置示意圖

七、六重溪香路古道建設案（臺南市政府觀光旅遊局，民國 103 年）

六重溪因地理位置特殊，阻隔通往東原（古名十八重溪）、南寮、大凍山的樞紐。乾隆時期因朱一貴之亂，曾將這些山路棧道破壞，防止匪盜借此遁走。

香路古道在 209 年前（西元 1796 年，清嘉慶元年）碧雲寺創立。六溪古道走法有三種：香路、火路（爬山路）、新香路（產業道路）。臺南市擁有珍貴的香料文化及豐富的生態資源，其中因古剎之淵源歷史，衍生文化資產結合地理資源之古道，又以六溪香路為最。

香路古道之計畫路段，北端起點為火山碧雲寺下產業道路旁，往西南側方向至六溪國小附近檳榔腳一號橋，總長約 2,415 公尺。

藉由香路古道建設案可重現歷史文化原風貌，提供東山區及鄰近地區更豐富的歷史文化景點與休憩場所，進而提昇其歷史文化及觀光價值。

八、東山區臺糖鐵道改造自行車道串聯計畫（東山區公所，民國 107-108 年）

「營建署既有市區道路景觀與人行環境改善計畫內涵」：行政院核定「既有市區道路景觀與人行環境改善計畫」及「千里自行車道、萬里步道計畫」，針對「人行徒步及休閒環境改善計畫自行車道改善計畫」列入配合國內旅遊發展方案，除積極改善既有市區道路負面景觀外，同時可結合休閒農業、觀光旅遊建構具有文化、地方特色的自行車道。

東山區核心區人行空間暨自行車道系統建構，是一個改造性的整合計畫，把舊有遊憩資源做系統性之串聯，帶動地方性遊憩觀光資源整合，進一步形成整體觀光發展環境條件提升，並透過配套的創造投資獎勵誘因，以刺激商業投資行為，形成具足夠吸引力及競爭力的觀光區帶，並在環島性路網之中作為不可或缺「綠色路網」之要角。

本次計畫預定規劃自行車路線範圍，以既有臺糖鐵路路線作為施作範圍，利用糖鐵動線串連既有市道路線、市區與鄰近周邊行政區觀光景點。整體範圍橫跨東山區三榮里、聖賢里、東山市區及東正里，全線皆以糖鐵鐵道路線作為計畫施作範圍，計畫長度約 4.8 公里。

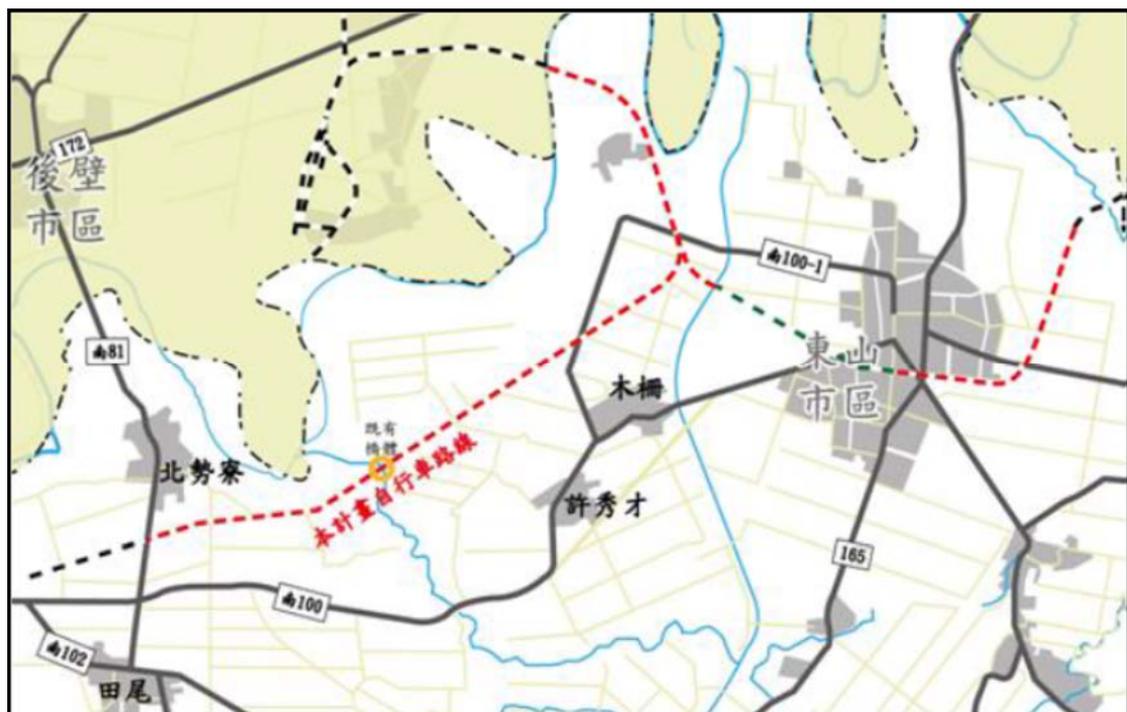


圖 2-5 東山區臺糖鐵道改造自行車道串聯計畫自行車路網位置示意圖

第三節 鄰近地區都市計畫概述

一、周邊都市計畫

東山都市計畫區鄰近都市計畫區包含北側的白河都市計畫，西側的後壁都市計畫、新營都市計畫及柳營都市計畫等。以下針對鄰近地區現行都市計畫相關計畫內容概要進行說明，詳如表 2-2、位置詳圖 2-6。

表 2-2 鄰近都市計畫內容概要一覽表

計畫名稱	面積 (公頃)	計畫 年期	計畫 人口	土地使用計畫
變更白河都市計畫(第二次通盤檢討)	591.48	110 年	18,000 人	劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、行政區、農業區、倉儲區、加油站專用區及宗教專用區、第一種及第二種電信專用區等，面積共計 513.18 公頃。
變更後壁主要計畫(第四次通盤檢討)	156.8409	115 年	6,000 人	劃設有住宅區、商業區、工業區、農業區、行政區、河川區、保存區及加油站專用區等土地使用分區，面積共計 125.0698 公頃。
變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案	1,128.3922	115 年	66,000 人	劃設有住宅區、商業區、工業區、甲種工業區、乙種工業區、文教區、宗教專用區、車站專用區、河川區及農業區等土地使用分區，面積共計 770.4769 公頃。
變更柳營主要計畫(第三次通盤檢討)	397.73	115 年	13,000 人	劃設有住宅區、商業區、工業區、零星工業區、農業區、農會專用區、保存區、河川區、加油站專用區、第二種電信專用區及第一種宗教專用區等土地使用分區，面積共計 349.47 公頃。

二、都市發展關聯性

依臺南市國土計畫之空間發展構想，前述都市計畫區均屬同一發展區，為北臺南發展區，提供北臺南主要的產業活動以及都市服務機能，其中以新營為最重要的服務都市，其服務範圍包含鹽水區、下營區、柳營區、六甲區、後壁區、東山區、白河區等，並以地方產業關聯性較強之都市勞力型產業為主，其發展仍著重「生產」為其功能，其中白河都市計畫及東山都市計畫皆緊鄰西拉雅國家風景區，故應配合整體西拉雅國家風景區之觀光機能，結合現有觀光資源，成為北臺南市東側之山林旅遊帶。

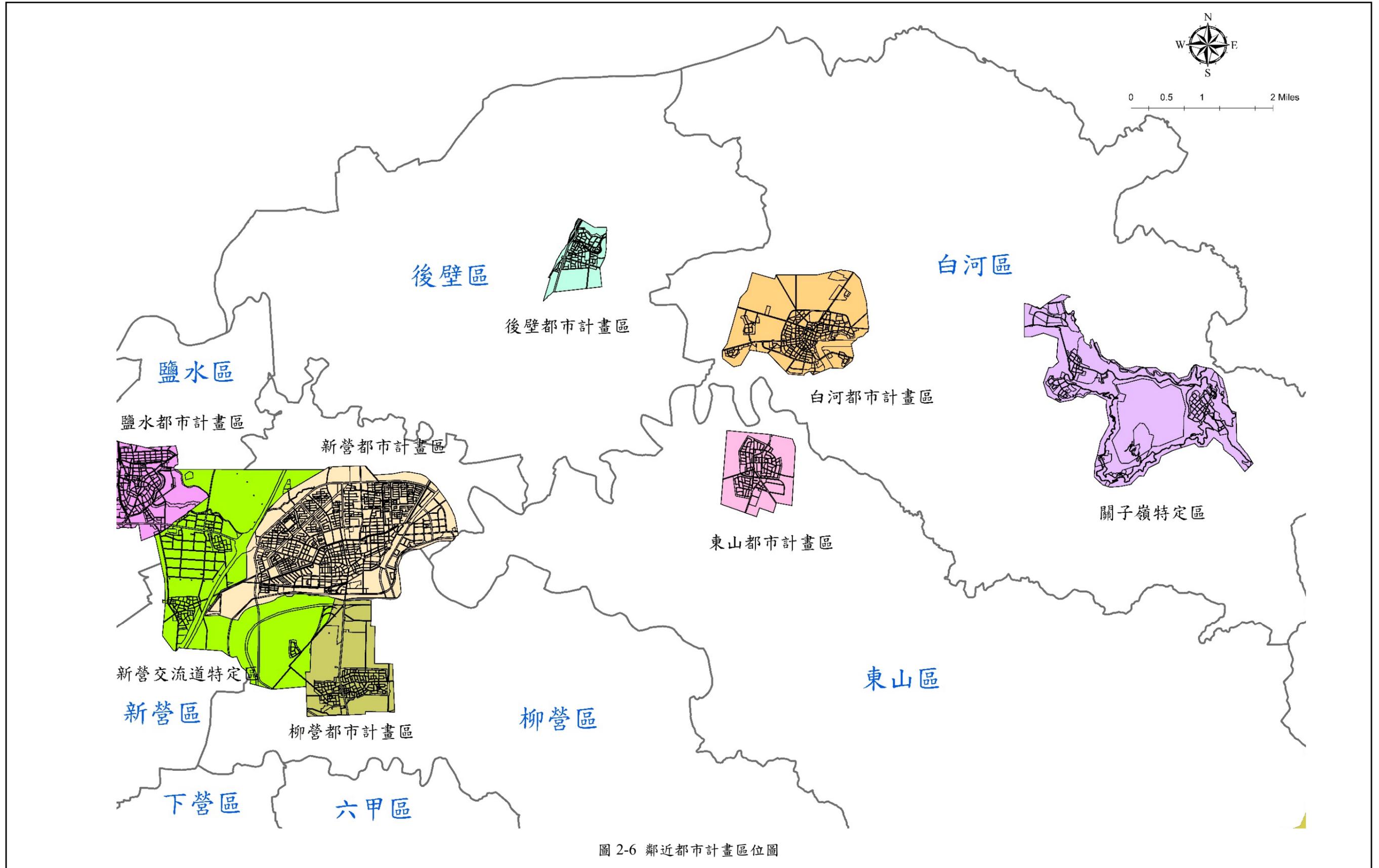


圖 2-6 鄰近都市計畫區位圖

第三章 現行計畫概要

第一節 都市計畫辦理歷程

東山都市計畫於民國 62 年 1 月 10 日公告發布實施，期間辦理過二次通盤檢討、一次公共設施通盤檢討、一次公共設施保留地專案通盤檢討及一次土地使用管制要點通盤檢討，各次都市計畫辦理歷程與內容詳見表 3-1。

表 3-1 都市計畫辦理歷程與內容概述

編號	計畫名稱	發布實施文號	實施日期
1	東山都市計畫核定案	府建都字 14064 號	62.01.10
2	東山鄉都市計畫通盤檢討案	府建都字 78180 號	69.07.19
3	變更東山都市計畫（公共設施通盤檢討）	府建都字 48950 號	74.05.07
4	變更東山都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	府工都字 61682 號	79.05.31
5	變更東山都市計畫土地使用管制要點通盤檢討	府工都字 168908 號	85.10.08
6	變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）案	府工都字 162101 號	86.09.24
7	變更東山都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	府 都 規 字 第 1040909139A 號	104.09.29

資料來源：臺南市政府，2014，彙整自臺南市政府都市發展局都計畫圖查詢系統。

第二節 現行計畫概述

東山都市計畫現行計畫相關內容，包括計畫年期、計畫人口、人口密度、土地使用計畫、公共設施計畫、交通系統計畫及土地使用管制要點等，詳細計畫內容分述如后：

一、計畫範圍及面積

計畫區位於東山區區公所所在地，其範圍東至中興路以東約 900 公尺處，西至中興路以西約 650 公尺處，南至東山國中以南約 200 公尺處，北至東山區公所北方約 450 公尺處；行政轄區包括東山里(部分)、東中里(部分)、東正里(部分)及大客里(部分)等 4 里，計畫面積共計 268.26 公頃。

二、計畫年期與計畫人口、密度

(一) 計畫年期

以民國 105 年為計畫目標年。

(二) 計畫人口、密度

計畫人口 16,500 人，居住密度每公頃約 240 人。

三、土地使用計畫

(一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設二個住宅鄰里單元，住宅面積為 65.2625 公頃，佔都市發展用地面積 55.98%，佔計畫總面積 24.45%，其中應依「變更東山都市計畫（第一期公共設施保留地專案通檢檢討）」以附帶條件方式辦理開發者，共計一處，迄今尚未辦理開發，面積為 0.19 公頃。

(二) 商業區

共劃設社區中心商業區兼鄰里中心商業區一處，面積合計為 4.11 公頃，佔都市發展用地面積 3.51%，佔計畫總面積 1.53%。

(三) 工業區

劃設工業區一處，面積為 10.06 公頃，並指定為乙種工業區，

佔都市發展用地面積 8.59%，估計畫總面積 3.75%。

(四) 保存區

劃設保存區二處，其中存一為現有之碧軒寺，面積為 0.27 公頃；存二供民寧宮使用。面積合計為 0.03 公頃，佔都市發展用地面積 0.23%，估計畫總面積 0.10%。

(五) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積為 150.9475 公頃，估計畫總面積 56.33%。

四、公共設施計畫

(一) 機關

劃設機關用地一處，面積為 1.23 公頃，佔都市發展用地面積 1.08%，估計畫總面積 0.48%。

(二) 學校

分有國小、國中等學校用地，面積合計為 7.63 公頃，佔都市發展用地面積 6.51%，估計畫總面積 2.84%。

1. 國小

劃設國小用地二處，其中「文(小)1」為現有之東山國小，「文(小)2」為國小預定用地，面積合計為 4.20 公頃。

2. 國中

劃設國中用地一處為現有之東山國中，面積為 3.43 公頃。

(三) 運動公園

劃設運動公園用地一處，面積為 2.97 公頃，佔都市發展用地面積 2.6%，估計畫總面積 1.13%。

(四) 公園兼作兒童遊樂場

共劃設公園用地兼作兒童遊樂場三處，面積合計為 0.75 公頃，佔都市發展用地面積 0.64%，估計畫總面積 0.28%。

(五) 市場

共劃設市場用地三處，面積合計為 0.61 公頃，佔都市發展用地面積 0.52%，估計畫總面積 0.23%。

(六) 停車場

共劃設停車場用地三處，面積合計為 0.78 公頃，佔都市發展用地面積 0.73%，估計畫總面積 0.32%。

(七) 加油站

劃設加油站用地一處，面積為 0.12 公頃，佔都市發展用地面積 0.10%，估計畫總面積 0.04%。

(八) 綠地

共劃設綠地七處，面積合計為 0.89 公頃，佔都市發展用地面積 0.76%，估計畫總面積 0.33%。

(九) 計畫道路

計畫道路用地面積合計為 21.94 公頃，佔都市發展用地面積 18.47%，估計畫總面積 8.07%。

(十) 鐵路

依現有臺糖鐵路劃設鐵路用地，面積合計為 0.66 公頃，佔都市發展用地面積 0.56%，估計畫總面積 0.25%。

綜上，依都市計畫法第 45 條規定：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，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，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」經檢討上述五項公共設施計畫面積共計 4.61 公頃，約佔計畫總面積 1.72%，尚不足 22.22 公頃，爰應透過本次通盤檢討，儘量補足公共設施面積。

表 3-2 東山都市計畫區現行計畫土地使用面積表

項目		原計畫面積 (公頃)	估計計畫面積比 例(%)	佔都市用地面 積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	65.2625	24.45	55.98
	商業區	4.11	1.53	3.51
	工業區	10.06	3.75	8.59
	保存區	0.30	0.10	0.23
	農業區	150.9475	56.33	-
公共 設施 用地	機關	1.23	0.48	1.08
	學校	7.63	2.84	6.51
	市場	0.61	0.10	0.24
	運動公園	2.97	1.13	2.60
	公園兼作兒童遊樂場	0.75	0.28	0.64
	綠地	0.89	0.33	0.76
	加油站	0.12	0.04	0.10
	停車場	0.78	0.32	0.73
	計畫道路	21.94	8.07	18.47
	鐵路	0.66	0.25	0.56
都市發展用地		117.3125	-	100.00
合計		268.26	100.00	-

- 註：1. 表列面積應依核定之計畫圖實地地籍分割測量面積為準。
 2. 都市發展用地面積不包含農業區。
 3. 資料來源：變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）案。

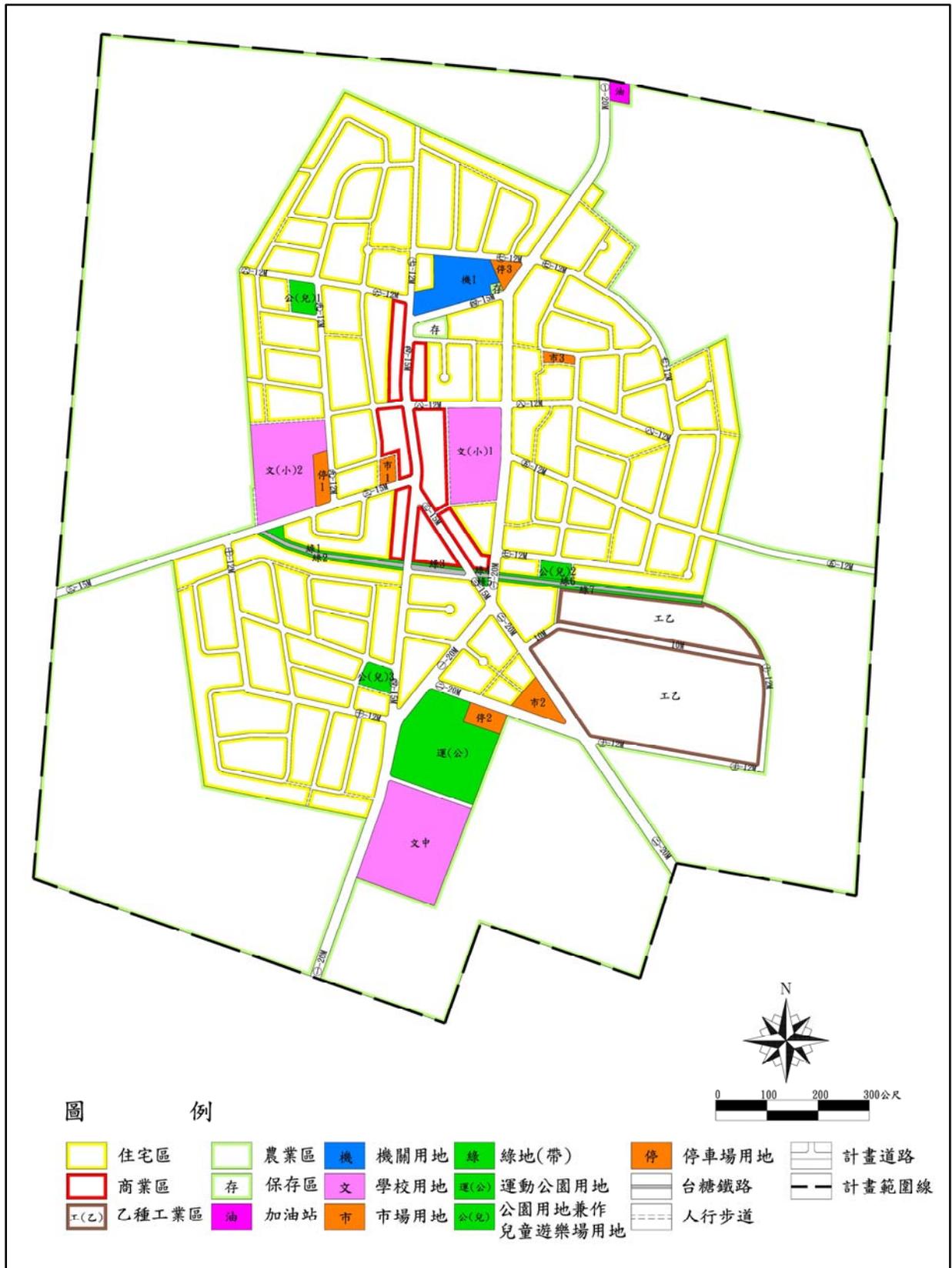


圖 3-1 現行都市計畫示意圖

表 3-3 東山都市計畫區現行計畫公共設施明細表

項目	用地編號	面積 (公頃)	說明
機關	機 1	1.2300	現有區公所等
學校	文 (小) 1	1.8000	現有東山國小
	文 (小) 2	2.4000	國小預定地
	文 (中)	3.4300	現有東山國中
市場	市 1	0.1500	已開闢
	市 2	0.3300	批發市場預定地
	市 3	0.1300	零售市場預定地
運動公園	運 (公)	2.9700	
公園兼作兒童遊樂場	公 (兒) 1	0.3000	
	公 (兒) 2	0.1800	
	公 (兒) 3	0.2700	
綠地	綠 1	0.0992	
	綠 2	0.3781	
	綠 3	0.0187	
	綠 4	0.0339	
	綠 5	0.0624	
	綠 6	0.1980	
	綠 7	0.0767	
停車場	停 1	0.1800	
	停 2	0.3000	
	停 3	0.3000	
加油站	油	0.1200	現有加油站

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
資料來源：變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）案。

五、交通系統計畫

（一）道路

1. 聯外道路

- (1) ⊖號道路為本計畫區之主要聯外道路，南往隆田、臺南，北通白河、嘉義，計畫寬度二十公尺。
- (2) ⊖號道路為本計畫區之主要聯外道路，直通楠西、嘉義，計畫寬度二十公尺。
- (3) ⊖號道路為本計畫區次要聯外道路，為鄉鎮與鄉鎮間之連絡道路，計畫寬度十五公尺。

(4) ⑤、⑥號道路為本計畫區與附近聚落之連繫道路，計畫寬度十二公尺。

2. 區內道路

區內配設主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十五公尺、十二公尺、十公尺及八公尺，另為方便出入酌設四公尺寬之人行步道。

(二) 鐵路

依現有臺灣鐵路用地劃設，面積為 0.66 公頃。

表 3-4 現行計畫道路編號一覽表

道路編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
⊖	自北面計畫範圍線至南面計畫範圍線	20	1,923	主要聯外道路
⊖	自⊖號道路至東南計畫範圍線延至⊖號道路	20	1,199	主要聯外道路
⊖	自⊖號道路至西面計畫範圍線	15	1,005	次要聯外道路
④	自⊖號道路至⊖號道路	15	960	主要聯外道路
⑤	自⊖號道路至東面計畫範圍線	12	756	次要聯外道路
⑥	自⑦號道路至④號道路	12	363	次要聯外道路
⑦	自⊖號道路至④號道路	12	1,380	主要道路
⑧	自④號道路至⑦號道路	12	495	主要道路
⑨	自③號道路至⑥號道路	12	600	主要道路
⊕	自⊖號道路至③號道路	12	540	次要道路
⊕	自⊖號道路至東面鐵路十公尺道路	12	320	次要道路
未編號	未編號而註明寬度之道路	10	2,114	次要道路
未編號	未註明寬度之道路	8	7,390	出入道路
	供行人使用之人行步道	4		人行步道

註：1.表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

2.囊底路之迴車道直徑皆十八公尺。

3.資料來源：變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）案。

六、附帶條件整體開發區

現行計畫計有 1 處未完成附帶條件整體開發地區，即民國 73 年「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」案，變更案第十一案，將部分「市 2」市場用地變更為附帶條件住宅區，面積為 0.19 公頃，目前尚未開發。



圖 3-2 附帶條件整體開發區位置

表 3-5 附帶條件整體開發區彙整表

計畫名稱	編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
第一期公共設施保留地專案通盤檢討	十一	市場用地 (市 2)	市場用地 (市 2) (0.19)	住宅區 (0.19)	本計畫原意闢建青果市場之用地，但因本鄉水果集中山區為高青合作農場轄區，果農多數為高青農場會員，導致鄉有之青山青果市場日漸式微而停止營業，故本案實無存在必要，且投資經費龐大鄉所亦裹足不前，故依實際需要，應予以廢除變更為住宅區方屬合理。

第四章 都市計畫圖重製與執行

第一節 展繪依據

- 一、現行三千分之一都市計畫圖（含歷次個案變更）。
- 二、都市計畫樁位圖及成果資料（為 TWD67 座標系統）。
- 三、地籍圖。
- 四、數值地形圖（民國 93、94 年測繪，TWD67 座標系統）。

表 4-1 東山都市計畫區歷次變更圖資情形

編號	計畫名稱	製圖年度	實施日期	比例尺	樁位圖	都市計畫圖
1	東山都市計畫核定案	61 年	62 年 1 月 10 日	1/3,000	無	有
2	東山鄉都市計畫通盤檢討案	61 年	69 年 7 月 19 日	1/3,000	無	有
3	變更東山都市計畫（公共設施通盤檢討）	61 年	74 年 5 月 7 日	1/3,000	無	有
4	變更東山都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	61 年	79 年 5 月 31 日	1/3,000	無	無
5	變更東山都市計畫土地使用管制要點通盤檢討	61 年	85 年 10 月 8 日	1/3,000	—	—
6	變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）案	61 年	86 年 9 月 24 日	1/3,000	有	有

表 4-2 東山都市計畫區地籍圖圖資情形

段名	測量方法	製圖年度	測圖比例尺	測圖坐標系統
東山段	圖解法	日據、農地 2 個區域 52 年 55 年	1/1,200	地籍座標系統
大客段大庄小段	圖解法	日據、農地 55 年	1/1,200	地籍座標系統
大客段科里小段	圖解法	日據、農地 52 年	1/1,200	地籍座標系統
許秀才段	圖解法	日據、農地 55 年	1/1,200	地籍座標系統
東興段	數值法	83 年 6 月 15 日	1/500	TWD67 二度 T 米坐標系統
東正段	數值法	83 年 6 月 15 日	1/500	TWD67 二度 T 米坐標系統
東中段	數值法	83 年 6 月 15 日	1/500	TWD67 二度 T 米坐標系統
東安段	數值法	83 年 6 月 15 日	1/500	TWD67 二度 T 米坐標系統

表 4-3 東山都市計畫區地形圖圖資情形

名稱	成圖年月	測圖比例尺	測圖坐標系統
東山都市計畫區地形圖	93 年 10 月至 94 年 4 月	1/1,000	TWD67 二度 T 米坐標系統

第二節 辦理方式

一、地形圖測繪

本計畫於民國 93 年 10 月至 94 年 4 月完成東山都市計畫區範圍之數值地形測量作業，係為一千分之一比例尺之 TWD67 座標系統數值地形圖。

二、套疊與展繪都市計畫線作業

- (一) 依現行計畫圖及歷次個案變更計畫書圖，繪製都市計畫圖。
- (二) 將樁位成果展繪之街廓線直接展繪於新測繪完成的一千分之一地形圖上，進行初步套繪作業，並完成地形樁位套合圖。若無樁位資料，則參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形為之。
- (三) 依序將都市計畫書圖、樁位成果、地籍圖等資料套疊，經套繪校對成果，但都市計畫書圖之精度較差、過去執行偏差及不同測量坐標系統所產生必然誤差之情況下，則再檢核地籍圖及發展現況等資料作為展繪計畫線之參據，展繪校核作業處理原則如下：
 - 1.核對現行計畫：以已開闢之主要交通幹道為基準點，檢視地形樁位套合圖與現行計畫圖套疊逐街廓比對，依據主要地形地物之相對位置，檢核新、舊地形圖上地形地物相應位置，以求得最準確之套疊結果，並將明顯不符之現行計畫線轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
 - 2.核對地籍圖：將地形樁位套合圖與地籍圖套疊比對，若有不符之處將地籍圖分割情形轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
 - 3.現場勘查：展繪之計畫線，若發現與地形圖上所測繪之現況不符，應至現場勘查，製作相關照片及圖表研提疑義案供研商討論。

三、重製展繪原則

將原都市計畫核定圖、樁位公告圖、地形圖及地籍圖等進行展繪與套疊作業，依據疊圖分析法、類比法等交叉分析，依「都市計畫圖重製作業要點」規定，都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線及現況相對位置較差不大於二十五公分，視為相符，並以都市計畫圖展繪線表示；相對位置較差大於二十五公分者，應列為重製疑義。但都市計畫圖因年代久遠，產生圖紙伸縮，導致精度不準確，都市計畫圖展繪線與樁位展繪線套疊誤差過大，應依原計畫規劃意旨，都市計畫圖展繪線與樁位展繪線套疊之街廓形狀相符即認定為相符。此外，重製展繪原則仍依據無違或符合都市計畫規劃原意、公私兩損最低原則、爭議最少原則及承認已開闢或形成已久之現況等情形進行處理。

四、重製疑義處理方式

分別於民國 101 年 3 月 5 日、101 年 5 月 31 日、101 年 10 月 1 日、102 年 1 月 31 日、102 年 5 月 1 日、102 年 9 月 9 日召開東山都市計畫重製疑義會議，並依據「都市計畫圖重製作業要點」第九點處理原則，進行重製疑義研商，以作為計畫圖展繪依據（詳附件八）。

第三節 重製疑義成果

一、依重製疑義會議決議製作「東山都市計畫圖重製疑義綜理表」及「東山都市計畫重製圖」。

二、都市計畫圖比例尺：1/3000 都市計畫圖。

三、計畫面積重新丈量

本計畫區重製後之總面積為 269.9414 公頃，較重製前增加 1.6814 公頃，各使用分區與公共設施用地面積各有增減，其中面積增減差異值超過 1 公頃為工業區及道路用地，分別增加 1.1372 公頃及 1.6156 公頃，其餘各使用分區及用地之重製前後面積差異值則均小於 1 公頃（詳表 4-4 及表 4-5）。

面積增減差異較大者經重新套疊比對後，究其原因為本次計畫圖通盤檢討前，其法定計畫圖係為 62 年擬定之 1/3000 紙圖，迄今已 45 年，歷經圖紙伸縮及面積量測儀器精度不足，故造成前開面積顯著之差異。

四、道路截角展繪

本計畫重製作業期間套疊計畫圖、樁位圖及地籍圖後，將道路截角區分為兩部分進行檢討，其一，屬都市計畫圖為弧線截角，樁位圖及地籍圖為直線截角，且按都市計畫規劃原意應非屬特殊截角者（即屬一般截角，共計 118 處），經內政部都市計畫委員會審議決議，考量部分截角已依地籍圖直線截角開闢或建物已依地籍開闢執行，為免執行爭議，故依「都市計畫圖重製作業要點」第九點（一）處理原則，得參考樁位展繪線或地籍展繪線或開闢完成之道路境界線認定為都市計畫圖展繪線，以維護民眾權益；其二，按都市計畫規劃原意應屬特殊截角者（共計 9 處），除特殊截角編號 7，經內政部都市計畫委員會審議決議，考量交通安全而維持原計畫外，其餘 8 處提列變更（詳核定編號一-2）。

另特殊道路截角變更案（詳核定編號一-2），依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六-（三）規定，為配合重製都市計畫辦理重製疑義調整變更者免予回饋，故尚無影響民眾權益。

第四節 重製後都市計畫之執行

本計畫經都市計畫圖重製作業後，將依據重製成果將土地使用分區、公共設施面積等原計畫面積，依數值圖檔重新丈量，並作為本次通盤檢討之依據，本次重製變更案共計 2 案（詳核定編號一-1 及一-2）。

表 4-4 變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）重製前後土地使用計畫面積一覽表

項目		重製前 現行計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	重製後 現行計畫面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	65.2625	-0.4880	64.7745
	商業區	4.1100	+0.1596	4.2696
	工業區	10.0600	+1.1372	11.1972
	保存區	0.3000	-0.0268	0.2732
	農業區	150.9475	-0.7331	150.2144
	小計	230.6800	+0.0489	230.7289
公共 設施 用地	機關用地	1.2300	+0.0051	1.2351
	學校用地	7.6300	-0.0692	7.5608
	市場用地	0.6100	+0.0771	0.6871
	運動公園用地	2.9700	+0.0847	3.0547
	公園用地兼作 兒童遊樂場	0.7500	+0.0387	0.7887
	綠地	0.8900	-0.0789	0.8111
	加油站用地	0.1200	-0.0032	0.1168
	停車場用地	0.7800	+0.0170	0.7970
	鐵路用地	0.6600	-0.0544	0.6056
	道路用地	21.9400	+1.6156	23.5556
	小計	37.5800	+1.6325	39.2125
都市發展用地		117.3125	+2.4145	119.7270
合計		268.2600	+1.6814	269.9414

註：1.實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市計畫發展用地面積應為計畫總面積扣除農業區面積。

表 4-5 變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）重製前後公共設施用地明細表

項目及編號		重製前 計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	重製後 計畫面積 (公頃)	位置或說明
機關用地		1.2300	+0.0051	1.2351	公所、衛生所、圖書館、戶政事務所、警察局東山分駐所、消防局東山分隊及社區活動中心等
學校 用地	文(小)1	1.8000	+0.0618	1.8618	東山國小
	文(小)2	2.4000	-0.0510	2.3490	東山國小附設幼兒園、東山國小文教活動中心
	文(中)	3.4300	-0.0800	3.3500	東山國中
	小計	7.6300	-0.0692	7.5608	
市場 用地	市1	0.1500	+0.0155	0.1655	東山市場
	市2	0.3300	+0.0770	0.4070	
	市3	0.1300	-0.0154	0.1146	
	小計	0.6100	+0.0771	0.6871	
運動公園用地		2.9700	+0.0847	3.0547	東山運動公園
公園 用地 兼作 兒童 遊樂 場	公(兒)1	0.3000	+0.0123	0.3123	
	公(兒)2	0.1800	+0.0142	0.1942	
	公(兒)3	0.2700	+0.0122	0.2822	
	小計	0.7500	+0.0387	0.7887	
綠地	綠1	0.0992	+0.0999	0.1991	
	綠2	0.3781	-0.1781	0.2005	
	綠3	0.0187	-0.0034	0.0153	
	綠4	0.0339	-0.0115	0.0224	
	綠5	0.0624	-0.0121	0.0503	
	綠6	0.1980	-0.0220	0.1760	
	綠7	0.0767	+0.0708	0.1475	
	小計	0.8900	-0.0789	0.8111	
停車 場用 地	停1	0.1800	+0.1180	0.2980	
	停2	0.3000	+0.0053	0.3053	
	停3	0.3000	-0.1063	0.1937	
	小計	0.7800	+0.0170	0.7970	
加油站用地		0.1200	-0.0032	0.1168	計畫區北側
鐵路用地		0.6600	-0.0544	0.6056	
道路用地		21.9400	+1.6156	23.5556	

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：1.變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）案，民國86年。2.本計畫整理

第五章 環境發展現況分析

第一節 歷史及自然環境資源

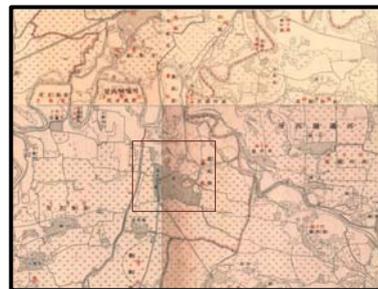
一、東山區發展沿革與歷史背景

東山區原是平埔族哆囉國社的居住地，在荷蘭戶口記載為 Dorcko。明鄭時期福建漳、泉兩州之漢人隨著延平郡王始開墾拓荒東山區平地，而山地部分則直到乾隆中葉才有西拉雅平埔族蕭壟社民的移居。在臺灣歸入清朝版圖後，漢人漸次移入，移居東山的人口也日漸增多，建立哆囉國庄。乾隆中葉更形成哆囉國街，後再因哆囉國乃番社之名，改稱番社街。清領時期，東山境內大抵分為哆囉國西堡、哆囉國東下堡以及哆囉國東頂堡。

日據以後（大正 9 年），地方制度調整，正式合併為番社庄，臺南地區以新營為地方行政中心，東山也隸屬臺南州新營郡管轄。計畫地區在日據時期，即是整個番社庄中心。光復後，國民政府改設為鄉，且此地位於臺南市東方山地，境內又有「大凍山」，因此改稱東山鄉。民國 99 年 12 月 25 日，因應縣市合併原臺南縣（市）改制為直轄市，東山鄉則改為東山區。



康熙 23 年（1684 年），哆囉國社屬臺灣府諸羅縣所轄。



大正 9 年（1920 年），在臺灣實施市街庄制，乃確立了今日東山區境界線。



明治 31 年（1898 年），番社庄三堡屬臺南縣店仔口辦務署管轄。



民國 99 年（2010 年），因應臺南縣（市）改制為直轄市，東山鄉則改為東山區。

圖 5-1 東山區聚落發展圖

資料來源：臺灣百年歷史地圖，2014、東山區公所。

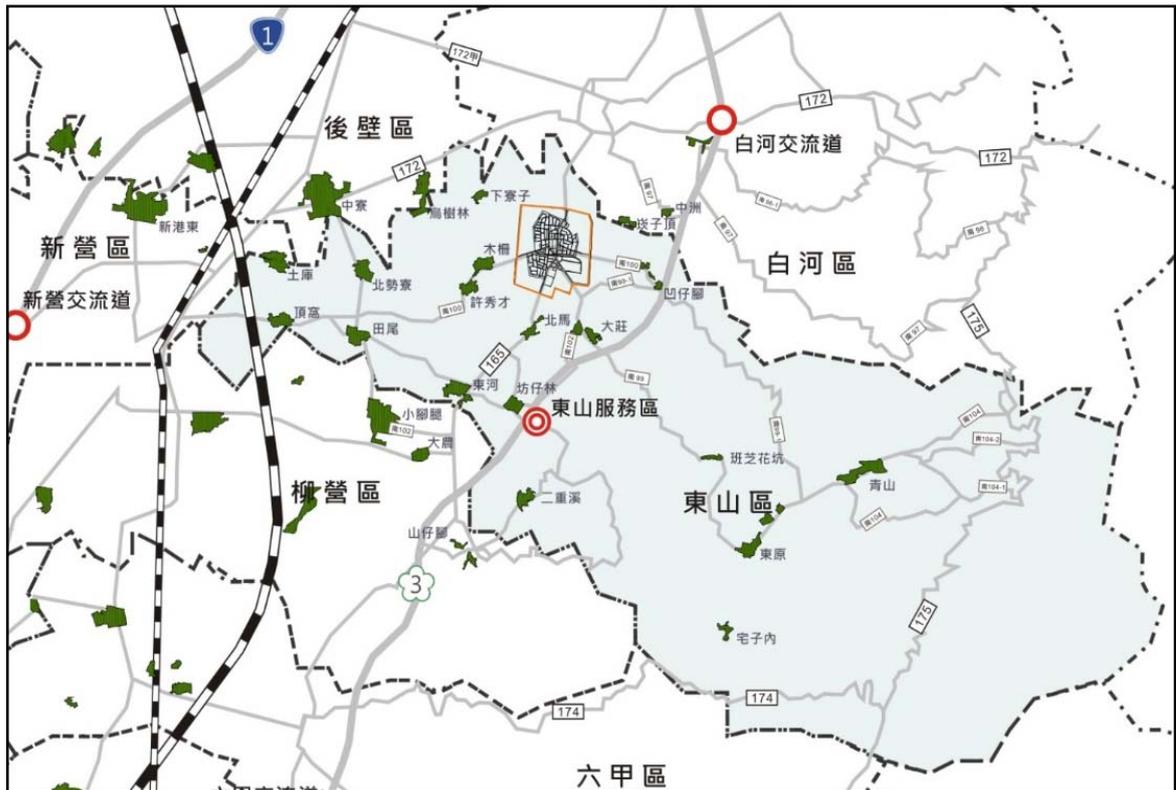


圖 5-2 東山區主要聚落分布示意圖

二、自然環境

(一) 氣候

1. 平均氣溫：臺南市年平均氣溫約 24.8°C，各月份平均氣溫最高均發生於 7 月，達 29.6°C；平均氣溫最低發生於 1 月，約為 18.1°C。
2. 降雨量與降雨天數：臺南市平均全年累計降雨量約為 1,863.5 毫米，其中以 8 月份之 615.9 毫米為最多，以 10 月份之 14.5 毫米為最少，雨季主要分布在 5~9 月，而 10~4 月則屬旱季。

表 5-1 臺南站 2011 年~2020 年各月平均氣溫統計表

年 \ 月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	全年
2011	17.6	18.6	21.2	24.5	27.2	28.5	29.2	28.8	28.1	26.1	22.8	19.1	24.3
2012	17.2	17.6	21.3	26.1	27.6	28.1	29.3	28.0	28.5	25.6	23.6	19.5	24.4
2013	17.5	20.4	22.5	23.9	27.3	29.5	29.4	28.9	28.6	15.7	22.8	18.0	24.5
2014	17.6	18.4	21.3	25.0	27.2	29.0	30.4	29.0	29.5	26.4	23.9	17.9	24.6
2015	17.8	18.9	21.8	24.9	27.7	30.4	29.1	28.4	28.4	26.8	25.1	20.5	24.9
2016	17.3	17.4	19.7	26.3	28.4	29.4	29.9	29.3	28.0	27.8	24.3	20.9	24.8
2017	19.4	18.6	21.5	24.6	27.7	29.3	29.6	29.9	30.0	27.1	23.8	19.1	25.1
2018	18.1	17.5	22.3	25.6	28.9	29.0	29.2	27.8	28.9	25.8	24.2	21.6	24.9
2019	19.7	22.0	22.5	26.0	26.9	29.3	29.2	28.7	28.4	27.1	23.5	19.8	25.3
2020	19.0	20.0	23.3	23.4	28.1	30.1	30.2	28.8	29.3	26.8	24.2	20.1	25.3
平均	18.1	18.9	21.7	25.0	27.7	29.3	29.6	28.8	28.8	25.5	23.8	19.7	24.8

單位：℃；資料來源：中央氣象局，2011-2020。

表 5-2 臺南站 2012 年~2020 年各月雨量統計表

年 \ 月	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	平均
1	17.3	5.5	7.5	0.0	13.5	170.9	0.0	40.0	0.0	27.5	28.2
2	28.1	40.0	1.5	9.5	22.0	38.0	1.0	11.5	1.5	1.5	15.5
3	38.5	6.5	5.5	27.6	5.1	96.5	12.8	19.0	74.5	29.5	31.6
4	79.5	141.5	111.7	12.0	25.8	146.0	64.5	0.5	88.0	23.0	69.3
5	173.6	404.5	286.0	181.5	300.0	87.3	79.5	83.9	168.0	470.5	223.5
6	371.5	803.5	233.5	134.3	19.0	376.5	251.5	555.5	273.5	58.5	307.7
7	357.7	254.5	148.9	123.4	225.0	374.0	506.9	406.0	573.0	141.0	311.0
8	395.1	635.0	806.5	682.1	629.6	91.5	196.5	1301.0	758.0	663.5	615.9
9	178.0	18.6	60.2	88.0	192.0	1220.3	39.5	31.0	180.0	56.3	206.4
10	27.8	2.5	0.0	1.5	3.01	69.0	39.5	0.5	0.0	1.0	14.5
11	16.7	95.6	6.1	0.2	4.5	48.9	1.5	1.0	0.0	52.0	22.7
12	14.4	18.0	21.1	8.0	13.5	2.0	2.0	0.00	60.7	6.0	14.6
全年 降雨量	1698.2	2425.7	1688.5	1268.1	1481	2720.9	1195.2	2449.9	2177.2	1530.3	1863.5

單位：毫米；資料來源：中央氣象局，2011-2020。

3.相對溼度：臺南市相對溼度年平均值約 75.2%，最高平均相對溼度於 8 月為 78.3%，最低平均相對溼度於 10 月為 72.8%，最高與最低相對溼度相差 5.5%。

4.日照時數：臺南市平均月日照時數為 183.6 小時，其中 7 月份之 208.8 小時為最長；2 月份之 163.4 小時為最短。

表 5-3 臺南站 1991 年~2020 年各月平均相對濕度與日照時數統計表

月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	平均
相對溼度	75.0	75.5	73.8	74.6	75.3	77.2	76.1	78.3	75.2	72.8	74.5	73.7	75.2
日照時數	177.5	163.4	180.7	178.2	195.8	196.3	208.8	175.4	184.8	201.1	170.6	170.3	183.6

單位：百分比 (%)；單位：小時 (hr)；資料來源：中央氣象局，2022

5.日照與蒸發：臺南地區全年陽光普照，年平均日照總時數約為 2,202.9 小時；以 7 月份日照時數最高，高達 208.8 小時，而以 2 月份日照時數最短，約 163.4 小時。由於蒸發量受溫度、日照影響大，以 7 月份蒸發量最高約 128.4 毫米，全年平均總蒸發量約 1,059 毫米。

6.季風：臺南地區氣候受季風之影響深遠，秋冬季大陸冷氣團盛行東北至偏北季風；夏季受太平洋高壓影響，西南氣流旺盛，以南風為主。全年以北風為最頻風向，年平均風速為 3 公尺/秒，歷年各月風速以 1 月最高為 3.7 公尺/秒，以 5 月最低為 2.6 公尺/秒。

(二) 地形地勢

臺南市地形西低東高，全境幾乎都位於海拔 1,000 公尺以下。東山區位於平原與山地的交會地帶，以國道 3 號區分東西兩邊，西半邊屬的嘉南平原的一部分，東半部為丘陵及山地。



圖 5-3 東山區地形分布圖

資料來源：原臺南縣政府，2001，原「修訂臺南縣綜合發展計畫」

(三) 地質

臺南之地層以新第三紀碎屑狀沈積岩為主，多屬淺海相至濱海相的沈積環境，其中所含的化學性或生物性沈積岩不多，僅有不規則的石灰岩體局部夾在不同的層位中。東山區地層分布由東至西為中新世晚期三峽群及其相當地層、上新世錦水頁岩及其相當地層、上新世卓蘭層及其相當地層、更新世臺地堆積、上新世—更新世頭嵙山層及其相當地層及現代沖積層，東山都市計畫區地層為現代沖積層。東山區西部以土砂礫為主，中部以土、砂、礫及砂岩、泥岩、頁岩為主，東部則以砂岩、頁岩為主。

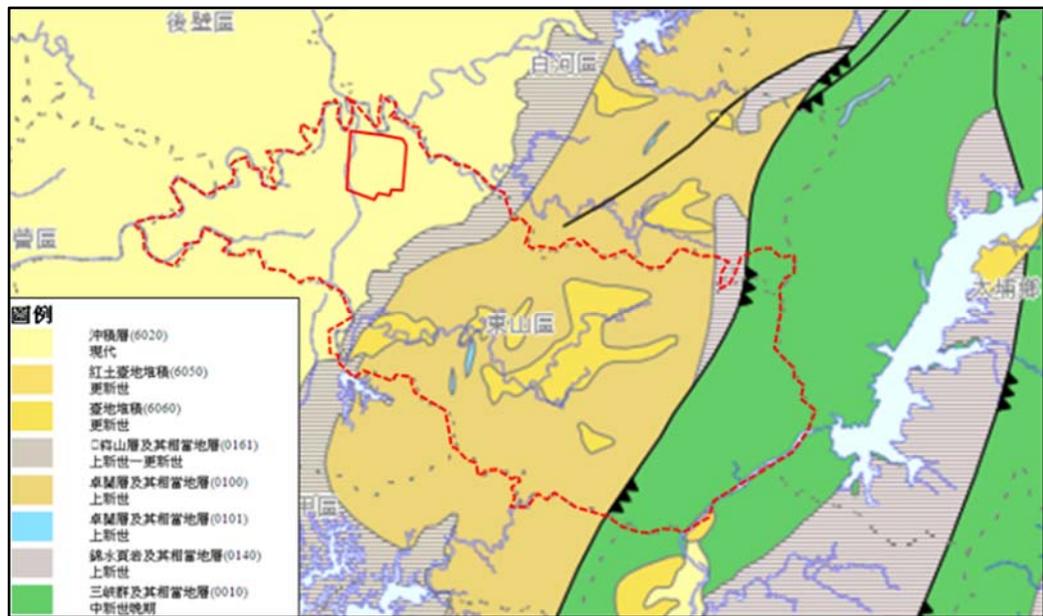


圖 5-4 東山區地層分布圖

資料來源：經濟部中央地質調查所，2014

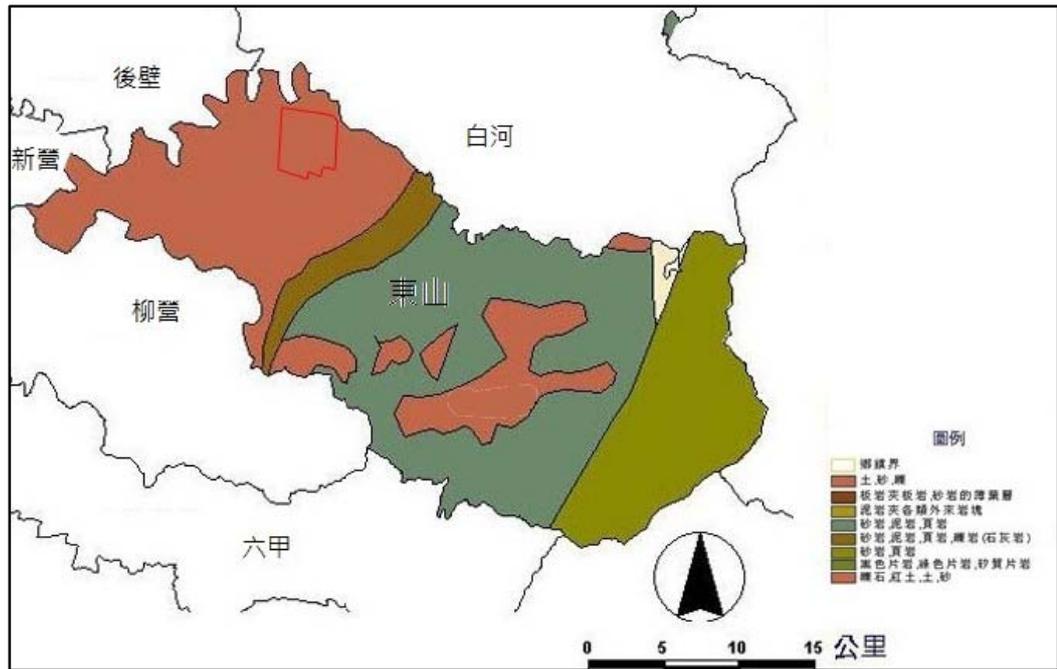


圖 5-5 東山區地質分布圖
資料來源：經濟部中央地質調查所，2014

(四) 土壤

東山區土壤顆粒小，大致以粘土、粘質壤土、壤土、壤質砂土為主。

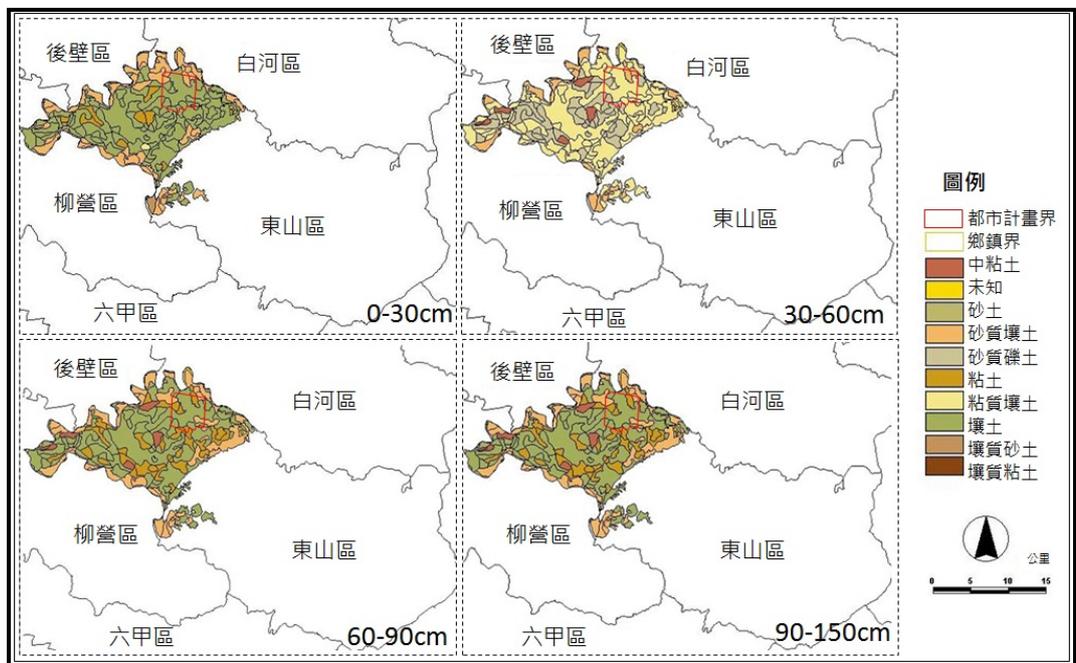


圖 5-6 東山區土壤分布圖
資料來源：農委會農業試驗所，2012

(五) 斷層

東山區 30km 範圍內斷層包含九芎坑斷層、觸口斷層、六甲斷層、木屐寮斷層、左鎮斷層、梅山斷層、新化斷層、旗山斷層等，而位於東山區內斷層為觸口斷層、六甲斷層、木屐寮斷層，其中六甲斷層、木屐寮斷層距離人口密集的聚落及都市計畫區僅 5 公里內，以位於東山區境內 3 處斷層說明如下：

1. 大尖山—觸口斷層

位於原臺南縣那拔林附近呈北東走向，延伸至嘉義觸口附近，全長約 65 公里，距本計畫區最近約 12 公里。民國 62 年時，此斷層附近曾測出甚多中級規模以下地震，可能活動斷層。

2. 六甲斷層

六甲斷層為逆移斷層，呈北北東轉南北走向，由原臺南縣白河鄉頭崎內里的六重溪南岸向南延伸至原臺南縣官田鄉社子村，長約 21 公里，距東山都市計畫區約 3 公里，可能活動斷層。

3. 木屐寮斷層

木屐寮斷層為逆移斷層，位在臺南市白河區東方，呈北北東走向，長約 7 公里，目前因僅見斷層線崖，故被暫列為存疑性活動斷層。

表 5-4 距離場址 30 km 範圍內活斷層一覽表

編號	斷層名稱	距離 K 米	編號	斷層名稱	距離 K 米	編號	斷層名稱	距離 K 米
1	九芎坑斷層	17.800	4	大尖山— 觸口斷層	11.983	12	六甲斷層	2.865
16	木屐寮斷層	4.500	22	左鎮斷層	25.300	36	梅山斷層	26.159
41	新化斷層	28.700	48	旗山斷層	34.073	-	-	-

資料來源：中央大學應用地質研究所工程地質與防災科技研究室

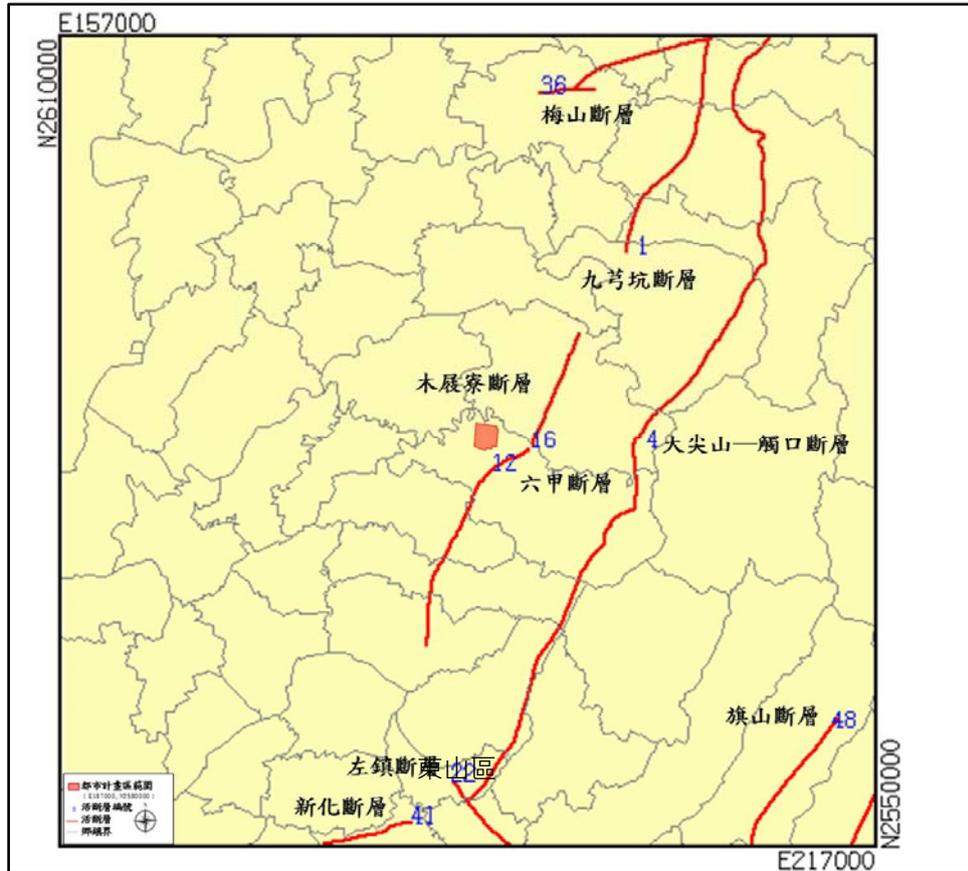


圖 5-7 東山區斷層分布圖

資料來源：中央大學應用地質研究所工程地質與防災科技研究室

(六) 水文

東山區內水文分為急水溪系統及灌排系統。流經本區之急水溪支流包含龜重溪、六重溪及許秀才排水等，其中龜重溪位於本區南側，六重溪流經本區東北側，鄰近東山都市計畫區。

灌排系統以嘉南農田水利署的灌溉排水系統為主，嘉南大圳北幹線流經本區西側，鄰近東山都市計畫為主，而都市計畫區內灌排系統為嘉南大圳北幹線分支流，交錯縱橫，境內水文說明如下：

1. 急水溪

發源於白河南寮東方分水嶺，至北門區雙春入海，長 64.2 公里。其流域面積為 379 平方公里，其上游分支為溫厝廓溪、龜重溪（昔稱十八重溪，流經本區）、六重溪（昔稱九重溪，流經本區）、白水溪、許秀才大排等，涵蓋之行政區域包括白河、東山、後壁、新營、柳營、鹽水、六甲、下營、學甲及北

門等區。

2. 灌排系統

烏山頭水庫扮演嘉南平原地區重要農業灌溉功能，於東山區、六甲區及白河區等分布近百條錯綜複雜的倒樹枝狀之排水路及多處埤塘，主要包括有嘉南大圳南北排水幹線、洗布埤、菁埔埤、德元埤等。

烏山頭水庫連帶的水圳工程，係由六甲區分歧工作站分為南幹線、北幹線及濁幹線等排水幹線。六甲區以北為北幹線，其長度47.4公里，與濁幹線（約38.3公里）與北港溪河床交會排水入海；六甲區以南為南幹線，其長度10公里。全線倚賴重力排水，每約1.5公里設立水閘門，共37條給水支線、90條分線、101條排水路，形成錯綜複雜的倒樹枝狀灌溉網絡。

本計畫區所處即位於北幹線之灌排系統，因位於山、河及平原之交界，形成相當獨特之城鄉景觀，未來結合東山區區內綠色環境資源導向（Green-Oriented-Development）之河川治理方式及濕地、埤塘近水的營造（防洪、水質整治、生物共生復育）整合成為東山地區具獨特城市性格之藍帶系統。

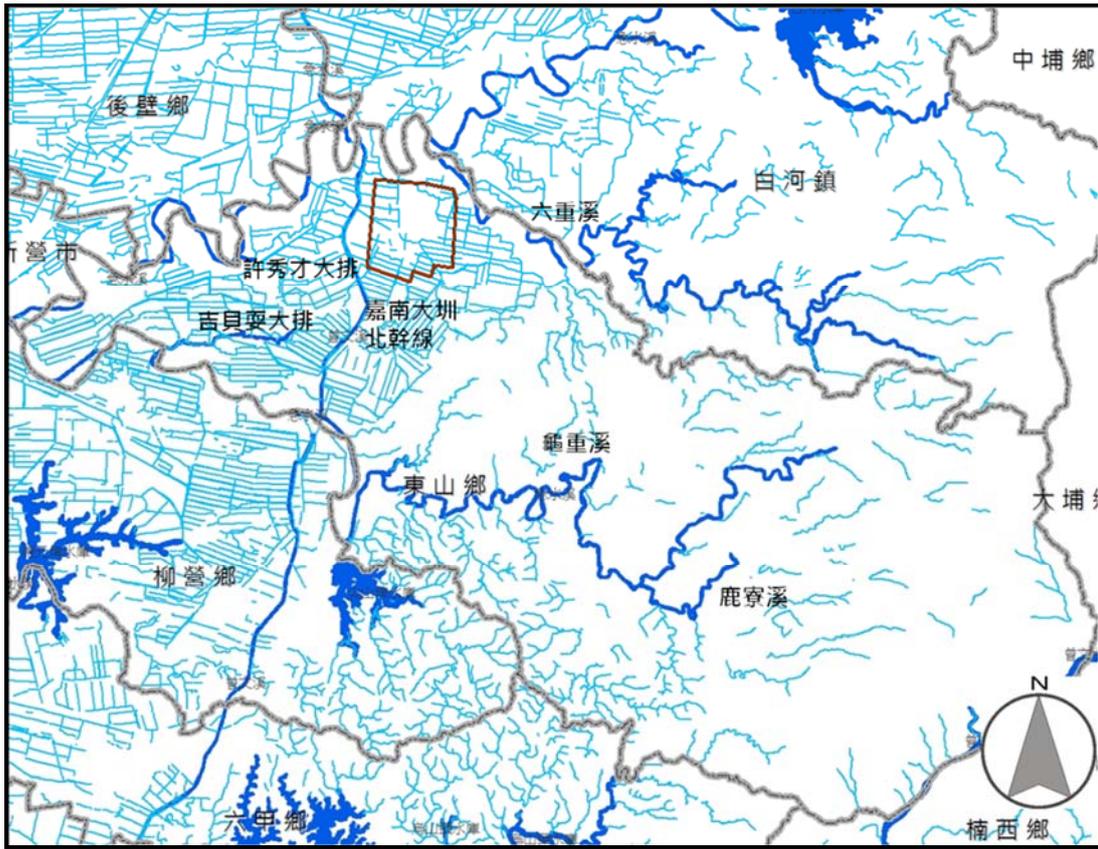


圖 5-8 東山區水系分布圖

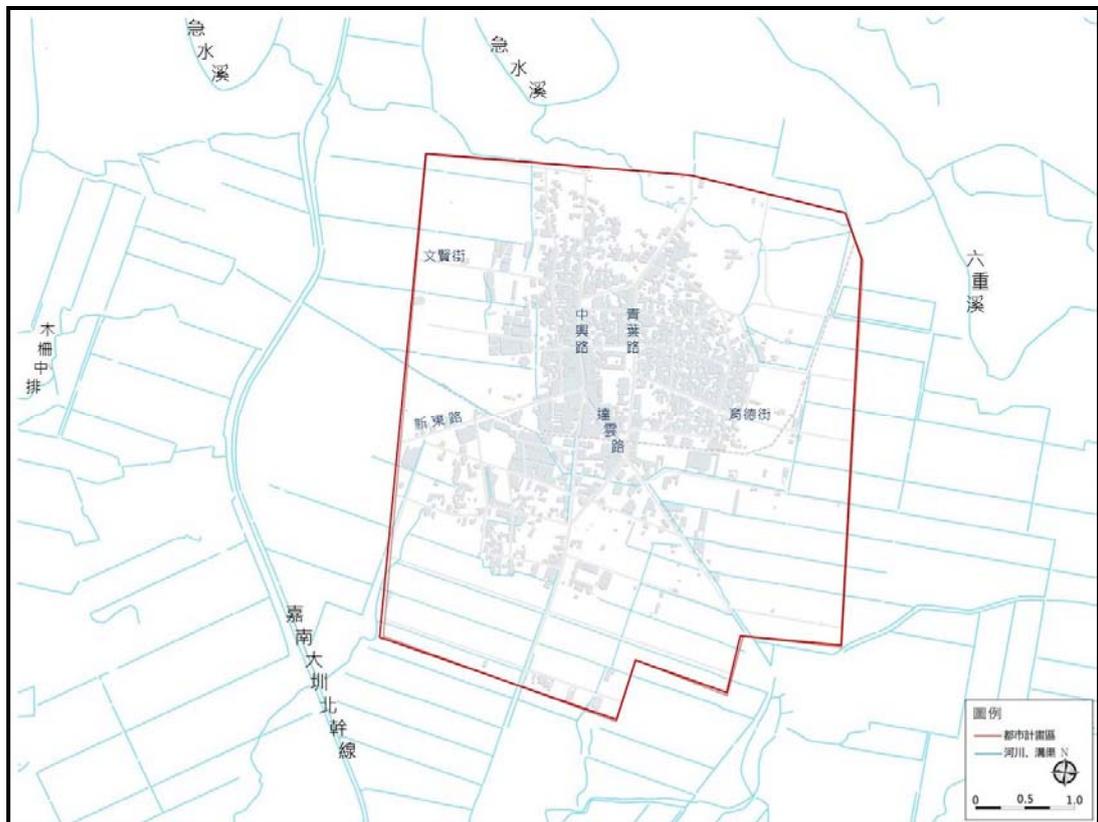


圖 5-9 東山都市計畫區水系分布圖

第二節 社會經濟環境

一、人口現況

(一) 人口成長與分佈

臺南市自 103 年至 112 年間，人口數從 1,884,284 人減少至 1,856,642 人，共減少 27,642 人，年平均成長率為-0.15%，呈現小幅度衰退現象。而同一期東山區人口數從 21,920 人降低至 19,327 人，共減少 2,593 人，年平均成長率為-1.27%，呈現衰退現象。相較於臺南市其它地區，東山區屬於臺南市人口負成長地區，導致人口負成長因素眾多，但最主要因素為近年出生率降低，且缺乏產業就業機會，導致人口外流。

另從各里人口數來看，東山區內人口數量最高的五個里分別依次為東中里、東原里、聖賢里、東正里及東山里，形成東山區西半部為主要人口集中地區，主因在於東山區西側地勢較平坦、交通便利，東側地勢較崎嶇、交通不便利，且東山區西側鄰近新營區及柳營區等都市，享有生活及交通環境等設施之便利性。

東山都市計畫區主要位於東山里、東正里、東中里及大客里內，其中東山里、東正里及東中里為東山區境內之人口主要聚集地區，人口佔東山區總人口數的 30.27%；另外東山區約有 70%人口分布於都市計畫區外的鄰里，其中以東原里、科里里及聖賢里亦為都市計畫區外人口數較多的鄰里，此三個鄰里之人口共佔東山區總人口數約 28% 左右；而水雲里、林安里及南溪里則為人口數較少的鄰里，此三個鄰里之人口共佔東山區總人口數的 6% 左右。

由於東原里、青山里、南溪里及科里里東半部位於國道 3 號以東丘陵，受限地形地勢影響，對外聯絡交通不便，僅能以農業為主要產業並依賴少數集中於東原之商業服務設施，對外聯絡交通系統以南 99 線、南 104 線及南 107 線為主。而位於國道 3 號以西平原地區之聚落，為三榮里、大客里、東正里、東河里、科里里西半部及聖賢里，由於地勢平坦和交通便利，且鄰近新營區及柳營區等都市及東山都市計畫區，除農業外尚有更多商業及服務等產業機會可供選擇，故人口遷居集中於此，主要聯絡道路為市道

165 號、南 99 線、南 100 線及南 102 線等。

表 5-5 臺南市及東山區歷年人口統計表

年	臺南市		東山區	
	人口數	增減率 (%)	人口數	增減率 (%)
103	1,884,284	-	21,920	-
104	1,885,541	0.07	21,603	-1.47
105	1,886,033	0.03	21,320	-1.33
106	1,886,522	0.03	21,049	-1.29
107	1,883,831	-0.14	20,788	-1.26
108	1,880,906	-0.16	20,449	-1.66
109	1,874,917	-0.32	20,152	-1.47
110	1,862,059	-0.69	19,788	-1.84
111	1,852,997	-0.49	19,366	-2.18
112	1,856,642	0.20	19,327	-0.20
平均	-	-0.15	-	-1.27

資料來源：110 年，臺南市東山區戶政事務所人口統計資料

表 5-6 東山區各里歷年人口統計表

里別	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112
三榮里	1,100	1,077	1,096	1,054	1,061	1,051	1,035	1,000	996	997
大客里	1,279	1,267	1,292	1,256	1,225	1,217	1,191	1,160	1,118	1,121
水雲里	436	430	438	432	419	403	400	389	378	379
東山里	1,693	1,647	1,614	1,604	1,592	1,566	1,577	1,561	1,553	1,558
東中里	2,934	2,915	2,871	2,872	2,898	2,911	2,887	2,847	2,766	2,758
東正里	1,729	1,716	1,680	1,676	1,651	1,600	1,577	1,571	1,545	1,535
東河里	1,045	1,019	996	992	964	947	925	897	866	863
東原里	2,592	2,558	2,517	2,463	2,403	2,352	2,294	2,236	2,815	2,168
林安里	401	392	406	394	410	392	389	373	424	413
青山里	1,245	1,243	1,224	1,221	1,203	1,180	1,175	1,168	1,126	1,128
南勢里	1,333	1,333	1,322	1,279	1,256	1,220	1,187	1,175	1,160	1,164
南溪里	511	510	499	482	462	446	456	454	443	445
科里里	1,473	1,452	1,430	1,401	1,377	1,359	1,324	1,281	1,248	1,246
高原里	1,073	1,050	996	1,024	1,019	993	967	956	935	928
聖賢里	2,243	2,213	2,158	2,132	2,098	2,082	2,042	2,024	1,954	1,952
嶺南里	815	820	781	767	750	730	726	696	669	672
合計	21,920	21,603	21,320	21,049	20,788	20,449	20,152	19,788	19,366	19,327

資料來源：110 年，臺南市東山區戶政事務所人口統計資料。

表 5-7 東山區及東山都市計畫區歷年人口統計表

年	東山區		東山都市計畫區		
	人口數	增減率 (%)	人口數	增減率 (%)	佔東山區比例 (%)
103	21,920	-	6,422	-	29.30
104	21,603	-1.47	6,422	0.00	29.73
105	21,320	-1.33	5,900	-8.13	27.67
106	21,049	-1.29	6,156	4.34	29.25
107	20,788	-1.26	6,141	-0.24	29.54
108	20,449	-1.66	6,077	-1.04	29.72
109	20,152	-1.47	6,041	-0.59	29.98
110	19,788	-1.84	5,900	-2.33	29.82
111	19,366	-2.18	5,864	-0.61	30.28
112	19,327	-0.20	5,851	-0.22	30.27
平均	-	-1.27	-	-0.88	29.56

資料來源：112年3月截止，白河戶政事務所人口統計資料；臺南市統計年報（101-110年）。

（二）人口密度

東山區 112 年 3 月底人口密度為 155 人/平方公里，其中又以都市計畫區內的東山里 1,298 人/平方公里、東中里 985 人/平方公里與東正里 978 人/平方公里，三里人口密度最高，而全區人口密度最低的為南勢里 45 人/平方公里，位於東山區東南側山區位置。

另與鄰近區域相較，東山區人口密度最低，鄰近區域人口密度最高為新營區 1,947 人/平方公里，其次為柳營區、六甲區與後壁區。

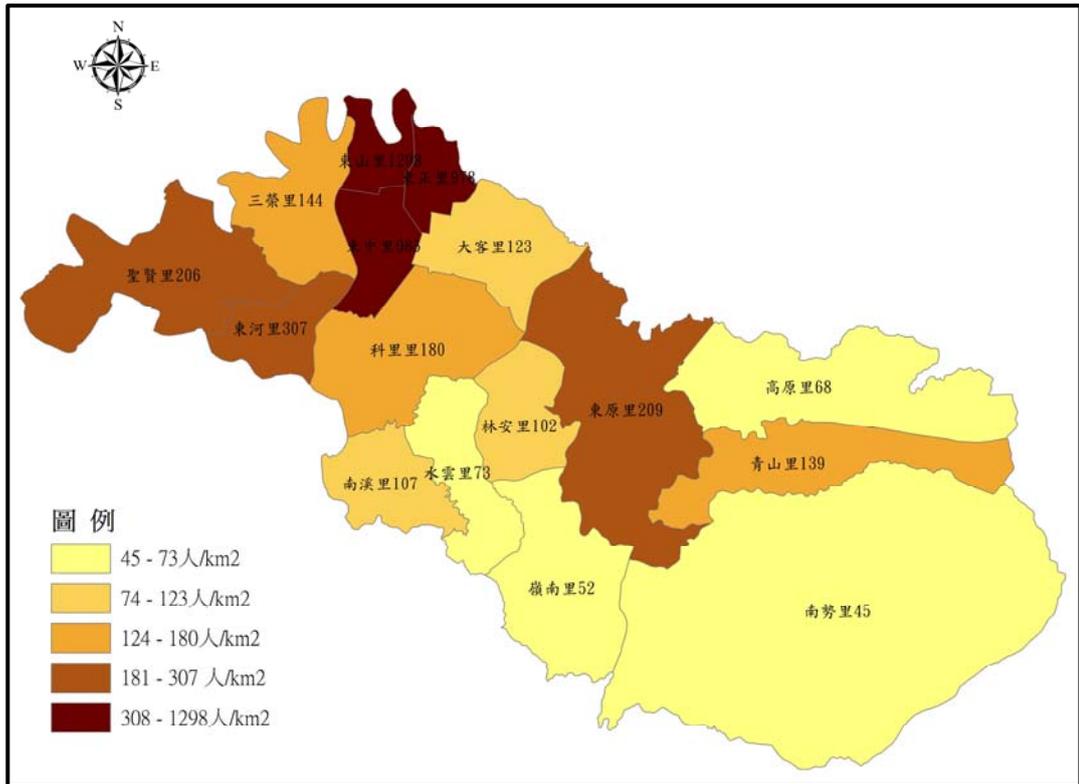


圖 5-10 東山區人口密度圖

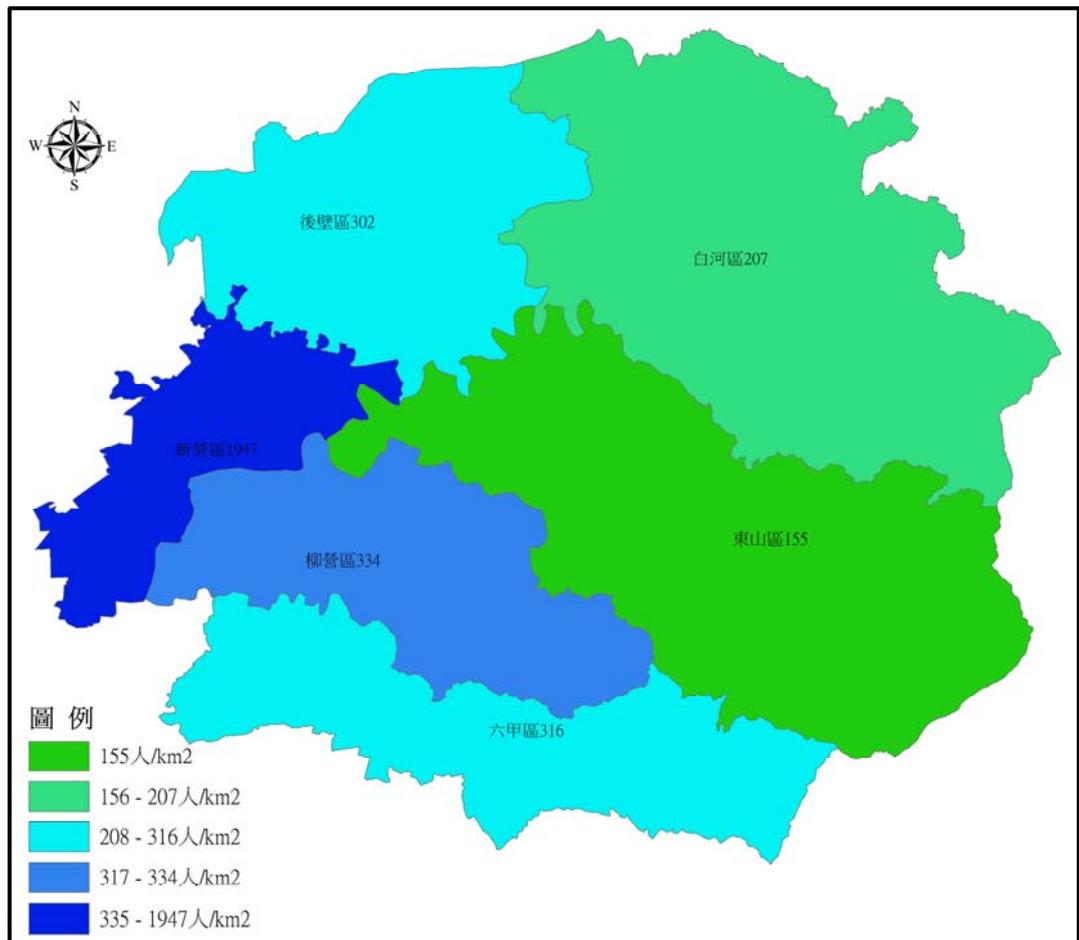


圖 5-11 東山區及鄰近地區人口密度分布圖

(三) 人口年齡結構

民國 112 年 2 月底止，臺南市人口年齡分布以 15-64 歲人口數 1,305,580 人最多，佔臺南市人口數 70.36%，65 歲以上人口共有 336,678 人，扶老比 25.79%；0-14 歲人口共有 213,397 人，扶幼比 16.35%。

東山區人口年齡分布以 15-64 歲人口數 12,913 人最多，佔東山區人口數 6.74%，65 歲以上人口共有 5,126 人，扶老比 39.70%，高於臺南市扶老比。另 0-14 歲人口共有 1,309 人，扶幼比 10.14%，低於臺南市扶幼比；整體顯示東山區處於高齡化社會現象。

表 5-8 臺南市、東山區人口年齡層分布統計表

地區	年 齡 人 口	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	總計
		臺南市	人口數 (人)	213,397	1,305,580
	比例 (%)	11.50	70.36	18.14	100.00
東山區	人口數 (人)	1,309	12,913	5,126	19,348
	比例 (%)	6.77	66.74	26.49	100.00

資料來源：112 年 2 月截止，臺南市統計月報。

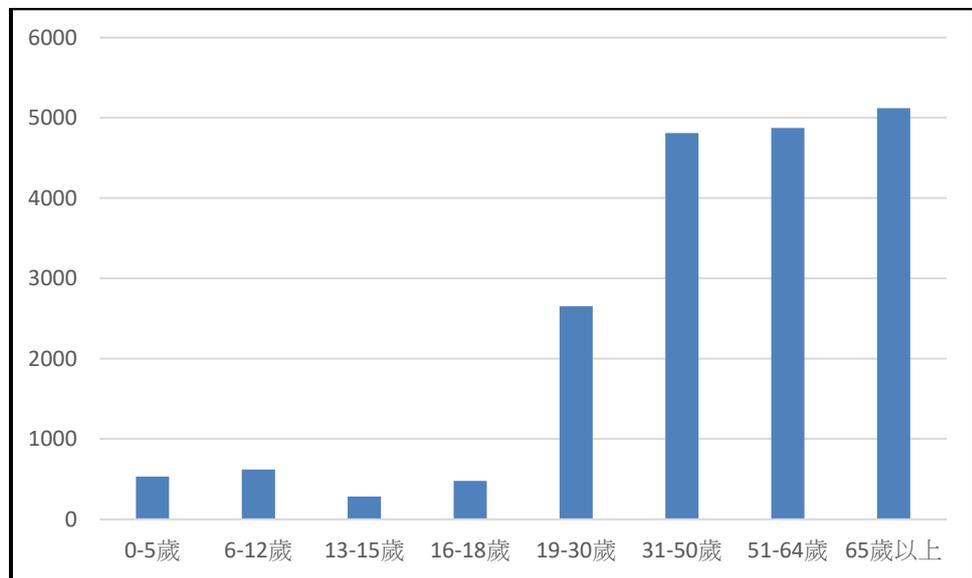


圖 5-12 東山區人口年齡層分布長條圖

資料來源：臺南市政府，111 年，白河戶政事務所，東山區人口統計資料

(四) 教育程度

東山區人口的教育程度大多以小學、國中、高職及學士居多，分別佔東山區人口數 17.88%、16.67%、23.27%與 16.29%，共佔

東山區人口數 74.11%；另專科學歷以上，佔 25.65%。顯示東山區教育程度以高職以下程度為主。

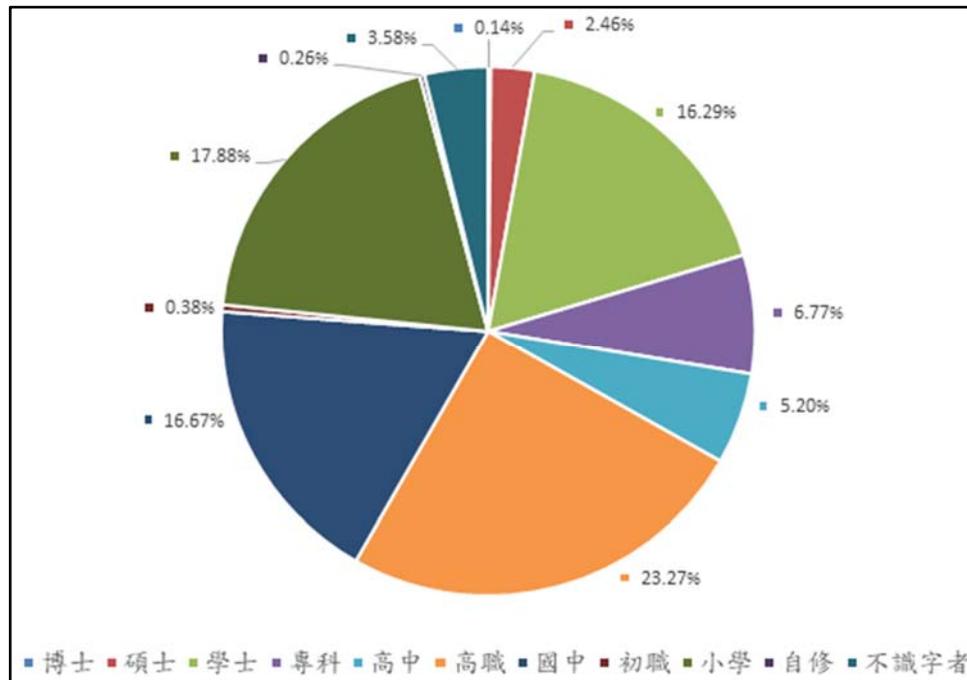


圖 5-13 計畫區人口教育程度圓餅圖

二、產業分析

(一) 一級產業

1. 發展現況

根據 2020 年農業統計年報，臺南市作物收穫面積以稻米為最多，面積約為 23,846 公頃，產量約為 277,625 公噸，佔全國總稻米耕作產量的 8.85%，為臺灣各縣市稻米收穫面積的第五位；接在其後的為果品與雜糧，收穫面積各約為 22,960 公頃與 13,234 公頃，產量各約為 396,932 及 94,117 公噸，各佔全國總果品與雜糧產量的 15.15%與 17.66%；蔬菜與特用作物收穫面積各約為 12,367 與 3,931 公頃，產量各約為 196,537 與 111,502 公噸，分別佔各項全國產量的 7.36%與 17.93%，詳見表 5-9。

表 5-9 臺南市作物佔全國農作物之比例

作物	收穫面積 (公頃)	產量 (公噸)	產量佔全國之比例 (%)
稻米	23,846.25	277,625.40	8.85
果品	22,960.00	396,932.00	15.15
雜糧	13,234.00	94,117.00	17.66

蔬菜	12,367.00	196,537.00	7.36
特用作物	3,931.00	111,502.00	17.93

資料來源：行政院農業委員會，2020，農業統計年報

2. 耕地面積

依民國 109 年臺南市政府農業局統計年報資料所示，東山區耕地面積為 6,362.85 公頃，佔臺南市耕地面積 6.93%，佔東山區總面積 50.94%，主要分布在東山區西邊平地區域。其中耕作地為 6,066.09 公頃，佔耕地面積 95.34%，長期休閒地為 296.76 公頃，佔耕地面積 4.66%。

表 5-10 民國 109 年臺南市、東山區耕地面積統計表

地區	耕地面積 (公頃)	佔臺南市耕地面積比例 (%)
臺南市	91,830.39	100.00
東山區	6,362.85	6.93

資料來源：臺南市政府農業局，109 年，臺南市政府農業局統計年報

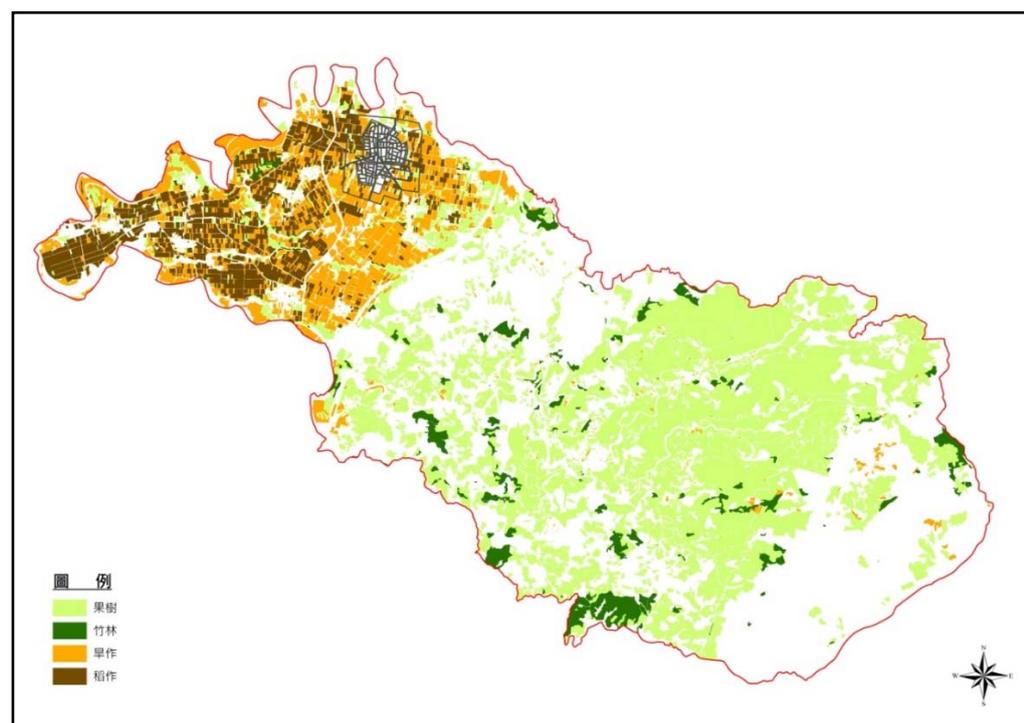


圖 5-14 東山區農業分布圖

3. 農戶人口

依民國 104 年臺南市統計年報所示，東山區民國 100 年農戶數 3,908 戶，佔臺南市總戶數 0.60%，農戶人口數 12,737 人，平均每一農戶有 3.26 人，佔臺南市總農戶人口數 3.98%。與前

一年（民國 99 年）相較，農戶人口數共增加 386 人，其中自耕農增加 250 人，半自耕農減少 94 人。另東山區農戶人口數至 100 年底共計 12,737 人，佔全區人口數 56.54% 左右，其中自耕農有 3,207 人，更達一級產業的 86.20%。從 90 年至 100 年的東山區的農戶人口數呈現衰退現象，共減少 2,226 人。

4. 東山區農作物產量

(1) 稻米

民國 109 年臺南市各行政區稻米產量來看，後壁區生產稻米產業 30,744 公噸最多，柳營區生產稻米產業 15,323 公噸次之，白河區生產稻米產業 15,192 公噸為第三，而東山區生產稻米產業 7,164 公噸位居第六，稻米非屬於東山區優勢農作物。

(2) 果品

東山區果品特產部份有椪柑、柳丁、龍眼、荔枝、芒果等。以民國 109 年臺南市各行政區收穫面積及產量來看，東山區收穫面積 3,200.54 公頃僅次於楠西區收穫面積 4,238.85 公頃，而東山區產量 50,216 公噸則高於楠西區產量 49,846 公噸，整體而言，果品屬於東山區優勢農作物。

(3) 東山區農作物小結

整體而言，東山區農作物以果品、蔬菜及普通作物等，相較鄰近地區具有優勢特性。因此東山區未來發展有機農業發展，應以果品、蔬菜及普通作物等農作物為優先發展，並配合觀光資源，作有效整合，才能發揮相得益彰效果。

(4) 農特產品及加工銷售

東山區特色農產品為龍眼、蜂蜜、咖啡、青皮椪柑、柳丁、洋香瓜及帝王柑，其中又以龍眼及其加工品之龍眼乾、蜂蜜以及咖啡最為著名，皆為外地遊客至東山及網購主要的在地農特產品。

本區之農特產品自生產、加工至銷售之過程分工說明如

下，東山區為主要原料生產地區，加工等製程目前則由農會與合作簽約廠商委託辦理，農會提供原料供後續加工則由廠商運至外地進行，完成加工後再運回農會，並由農會將產品分派至各營運銷售點販售。

(二) 二、三級產業

100年東山區最多廠商數之產業為257家批發及零售業，住宿及餐飲業次之；105年東山區最多廠商數之產業為271家批發及零售業，住宿及餐飲業次之；發現住宿及餐飲業明顯增加，應為東山區觀光產業發展所致。而二級產業又以製造業為主，東山區製造業場家數數量少，其中以食品製造業、塑膠製品製造業為大宗。

由上述分析得知，東山區仍屬一級產業（農業）為主的農村聚落，雖然一級產業逐年衰退，但又缺乏二、三級產業競爭優勢，未來仍應以一級產業為主，朝農村景觀及觀光休閒產業發展。

表 5-11 臺南市及東山區 100 年及 105 年工商普查資料統計表

行政區域	100年場所數(家)			105年場所數(家)		
	臺南市	東山區	比例(%)	臺南市	東山區	比例(%)
礦業及土石採取業	8	0	0.00	9	0	0.00
製造業	15,710	38	0.24	16,298	39	0.24
電力及燃氣供應業	47	2	4.26	102	2	1.96
用水供應及污染整治業	423	2	0.47	447	0	0.00
營造工程業	5,649	55	0.97	7,410	55	0.74
批發及零售業	43,116	257	0.60	44,511	271	0.61
運輸及倉儲業	2,358	19	0.81	2,305	18	0.78
住宿及餐飲業	11,455	59	0.52	14,573	88	0.60
出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	616	1	0.16	788	1	0.13
金融及保險業、強制性社會安全	1,671	11	0.66	2,019	11	0.54
不動產業	1,247	0	0.00	1,971	0	0.00
專業、科學及技術服務業	3,135	9	0.29	3,346	8	0.24
支援服務業	1,684	6	0.36	1,848	7	0.38
教育業	1,636	1	0.06	2,075	10	0.48

行政區域	100年場所數(家)			105年場所數(家)		
	臺南市	東山區	比例(%)	臺南市	東山區	比例(%)
醫療保健及社會工作服務業	2,561	11	0.43	2,442	14	0.57
藝術、娛樂及休閒服務業	1,448	7	0.48	1,492	5	0.34
其他服務業	8,862	39	0.44	9,952	41	0.41
總計	101,626	517	0.51	111,588	570	0.51

資料來源：主計處，2016，工商普查資料。

表 5-12 臺南市及東山區 105 年製造業統計表

行業別	臺南市	東山區
食品製造業	795	10
飲料、菸草製造業	50	0
紡織業	527	1
成衣及服飾品製造業	437	1
皮革、毛皮及其製品製造業	266	0
木竹製品製造業	188	0
紙漿、紙及紙製品製造業	384	3
印刷及資料儲存媒體複製業	699	0
石油及煤製品製造業	7	0
化學原材料、肥料、氮化合物	213	1
其他化學製品製造業	249	0
藥品及醫用化學製品製造業	79	0
橡膠製品製造業	143	0
塑膠製品製造業	1,694	5
非金屬礦物製品製造業	240	3
基本金屬製造業	532	3
金屬製品製造業	4,127	2
電子零組件製造業	347	0
電腦、電子產品及光學製品製造業	178	0
電力設備及配備製造業	652	0
機械設備製造業	1,459	2
汽車及其零件製造業	697	0
其他運輸工具及其零件製造業	470	0
家具製造業	231	1
其他製造業	922	3
產業用機械設備維修及安裝業	712	4
總計	16,298	39

資料來源：主計處，2016，工商普查資料。

第三節 土地使用現況調查

藉由土地使用現況調查來瞭解東山都市計畫區內之土地使用情形，以作為後續土地使用分區檢討及調整實質規劃之參考依據。

一、土地使用現況

東山都市計畫區內土地使用現況以農業使用、住宅使用為主，農業使用所佔面積比例最高約為 63.95%，面積約為 173 公頃，主要分布於計畫區外圍；住宅區使用面積為次高佔 15.63%，面積約為 42 公頃，主要於㊟號道路與㊟號道路以北密度最高，為舊有發展區。東山都市計畫區內之土地作商業及工業使用的比例不高，商業使用主要分布於㊟號道路與㊟號道路兩側，此為都市計畫劃設之商業區範圍，而少數商業使用位於都市計畫劃設之住宅區內；工業使用主要分布在㊟號道路東側、㊟號道路南側及㊟號道路南半段的西側與㊟號道路南半段的東側。詳細土地調查結果如表 5-13 及圖 5-15 所示。

表 5-13 土地使用現況面積統計表

土地使用項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	土地使用項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅使用	42.1936	15.63	交通使用	23.3143	8.64
商業使用	2.2344	0.83	公園綠地使用	3.1174	1.15
工業使用	6.0812	2.25	機關使用	0.2506	0.09
農業使用	172.6210	63.95	公用設備使用	0.2882	0.11
學校(含幼稚園)使用	5.8203	2.16	水利設施使用	0.1144	0.04
醫療社福使用	0.6666	0.14	空地、其他使用	13.2392	4.90
總計 269.9414 公頃					

資料來源：本計畫整理

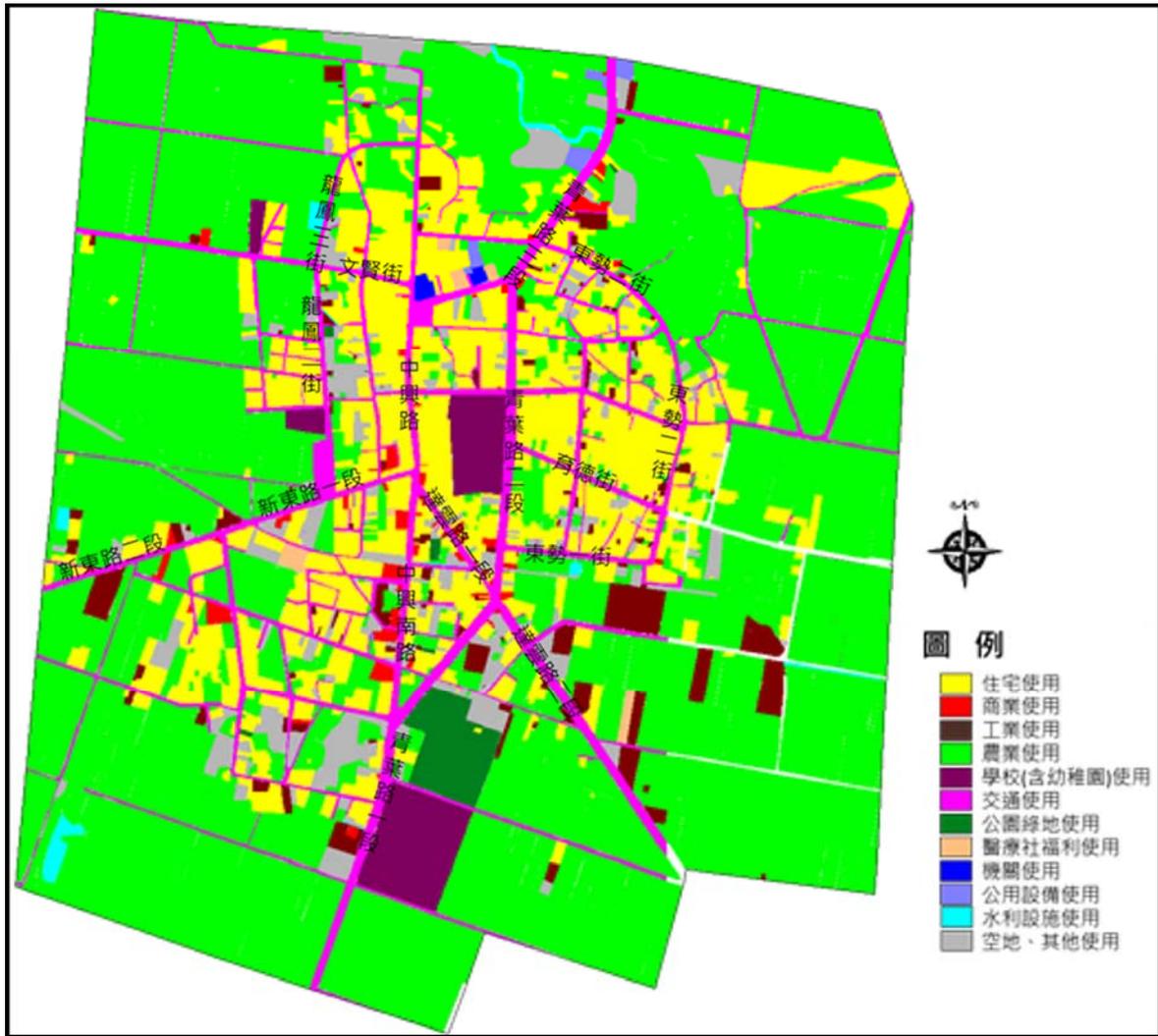


圖 5-15 東山都市計畫區土地使用現況圖

二、建築密度分布

東山都市計畫區內建築分布，主要在新東路二段及達雲路二段以北密度最高，為主要舊有發展區。在巷弄中，可發現傳統合院及農宅之建築物，尤其以青葉路二段、東勢二街及育德街之間的街廓分布最多。中興路沿街建築則以二至三層樓建築常見，以從事商業活動居多，亦為東山區主要商業活動地點。由於舊有發展區逐漸飽和，因此建築往龍鳳二街以西及新東路一段以南發展，目前建築密度不高，建築形式以三樓以上現代建築為主。

舊有建築及四合院主要分布於中興路及青葉路兩側，但舊有建築及四合院因有段時間與缺乏人居住及照料，因此部分舊有建築及四合院已經呈現頹壞。

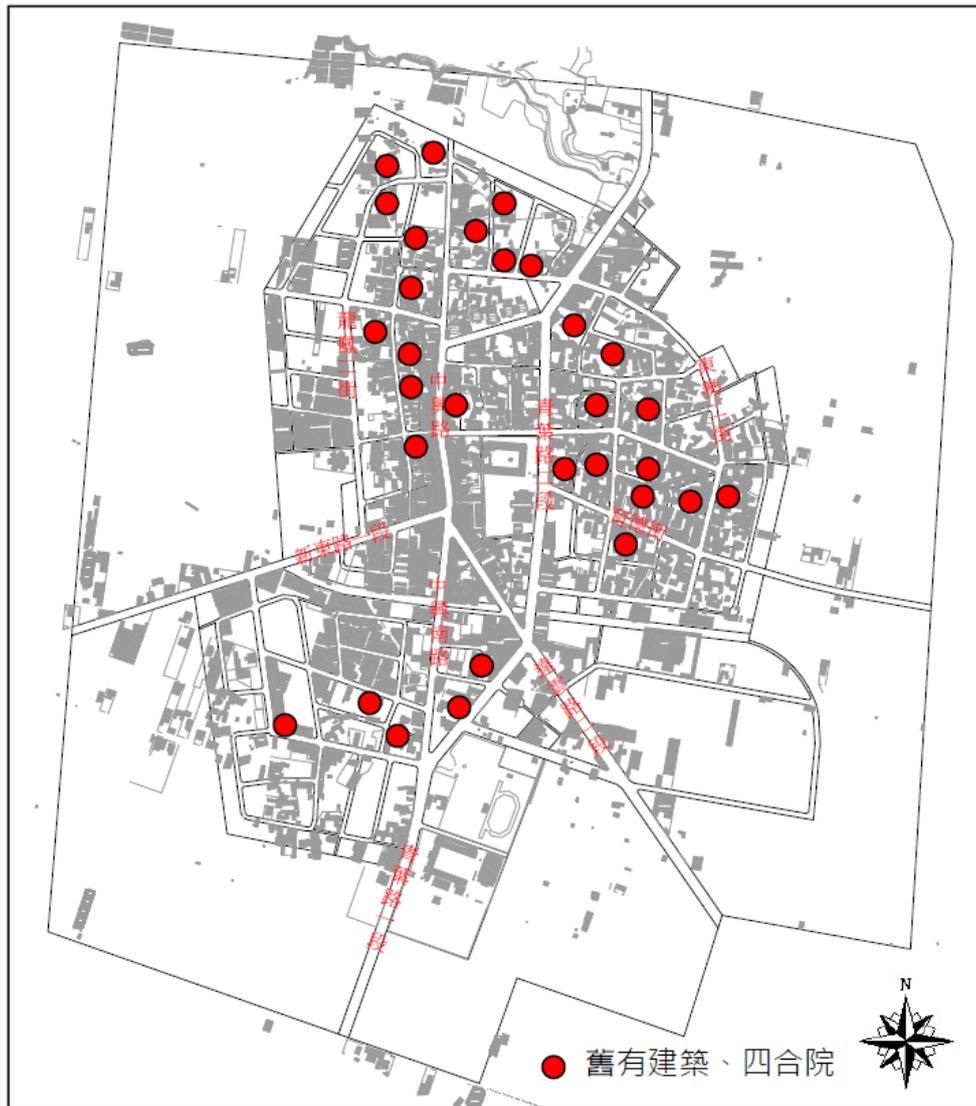


圖 5-16 東山都市計畫區舊有建築、四合院分布圖



圖 5-17 東山都市計畫區建築分布圖

三、土地使用分區現況

(一) 住宅區

重製後現行計畫之住宅區面積約為 64.7745 公頃，已使用面積約為 41.3570 公頃，使用率為 63.85%，其中，供為住宅使用面積約為 38.4127 公頃，多數住宅位於現行都市計畫劃設之住宅區內，其中㊟號道路及㊟號道路以北一帶密度最高。

(二) 商業區

重製後現行計畫之商業區面積約為 4.2696 公頃，主要位於㊟號道路北半段的兩側，已使用面積約為 3.8298 公頃，使用率為 89.70%，其中，供商業使用面積約為 0.31 公頃，零星散布在㊟號道路北半段的兩側及㊟號道路西半段的兩側。

(三) 工業區

重製後現行計畫之工業區面積約為 11.1972 公頃，主要位於㊟號道路東側，已使用面積約為 2.7972 公頃，使用率為 24.98%，其中，供工業使用面積約為 2.1757 公頃，現況位於工業區之工廠目前總計 7 間，零星散布在工業區內。

(四) 保存區

現行計畫劃設保存區二處，重製後計畫面積合計約為 0.2732 公頃，分別位於㊟號道路北端與㊟號道路、㊟號道路路口，已使用面積約為 0.2412 公頃，使用率為 88.29%，其中，存一使用面積約為 0.2412 公頃，現為碧軒寺所使用；存二現為區公所搭建之臨時建築使用。

(五) 農業區

重製後現行計畫之農業區面積約為 150.2144 公頃，主要分布於都市計畫區外圍，已使用面積約為 147.9726 公頃，使用率為 98.51%，其中除計畫區東北側為東山公墓使用外，其餘仍維持作為農業、農舍及農業產銷相關設施使用。

表 5-14 土地使用分區現況使用面積分析表

項目		重製後計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (估計計畫面積%)
土地 使用 分區	住宅區	64.7745	41.3570	63.85
	商業區	4.2696	3.8298	89.70
	工業區	11.1972	2.7972	24.98
	保存區	0.2732	0.2412	88.29
	農業區	150.2144	147.9726	98.51
	小計	230.7289	-	-

註：1.土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算（惟不含非都市發展面積）

2.計畫面積係以重製後重新丈量之面積為準

3.資料來源：本計畫整理

三、公共設施使用現況

(一) 機關用地

現行計畫劃設機關用地一處，重製後面積約為 1.2351 公頃，開闢面積約為 1.2351 公頃，開闢率為 100%。現供區公所、衛生所、圖書館、戶政事務所、警察局東山分駐所、消防局東山分隊及社區活動中心等使用。

(二) 學校用地

現行計畫劃設學校用地三處，重製後面積合計約為 7.5608 公頃，已開闢面積約為 5.5118 公頃，開闢率為 72.90%。「文(小)1」已全數開闢，現供東山國小使用，開闢面積約為 1.8618 公頃；「文(小)2」部分開闢，現供東山國小附設幼兒園及東山國小文教活動中心使用；文(中)已全數開闢，現供東山國中使用，開闢面積約為 3.3500 公頃。

(三) 市場用地

現行計畫劃設市場用地三處，重製後面積合計約為 0.6871 公頃，已開闢面積約為 0.1655 公頃，開闢率為 24.09%。「市1」已全數開闢，現供東山市場使用，開闢面積約為 0.1655 公頃；「市2」及「市3」皆尚未開闢，現況為零星私人臨時建築使用。

(四) 運動公園用地

現行計畫劃設運動公園用地一處，重製後面積約為 3.0547 公頃，已開闢面積約為 3.0547，開闢率為 100%。現供東山運動公園

使用。

(五) 公園用地兼作兒童遊樂場

現行計畫劃設公園用地兼作兒童遊樂場三處，重製後面積合計約為 0.7887 公頃，目前均未開闢。

(六) 綠地

現行計畫劃設綠地七處，重製後面積合計約為 0.8111 公頃，目前均未開闢。

(七) 加油站用地

現行計畫劃設加油站用地一處，重製後面積約為 0.1168 公頃，現供中油加油站使用，開闢率為 100%。

(八) 停車場用地

現行計畫劃設停車場用地三處，重製後計畫面積合計約為 0.7970 公頃，已開闢面積約為 0.4917 公頃，開闢率 61.69%。「停 1」、「停 3」已開闢，現供停車場使用；「停 2」未開闢，現況為零星私人臨時建築使用。

(九) 道路用地

重製後計畫面積合計約為 23.5556 公頃，已開闢面積約為 17.9410 公頃，開闢率 76.16%。其中聯外道路、主要道路皆已開闢完成，另次要道路及其他未編號道路等則為部分開闢。

(十) 鐵路用地

現行計畫劃設鐵路用地一處，重製後計畫面積為 0.6056 公頃，權屬為臺糖土地，現況已開闢為自行車道使用。

整體而言，文中用地、機關用地、加油站用地及運動公園用地已開闢完成；市場用地開闢率較低；公（兒）用地、綠地則未開闢，詳表 5-15 及表 5-16。

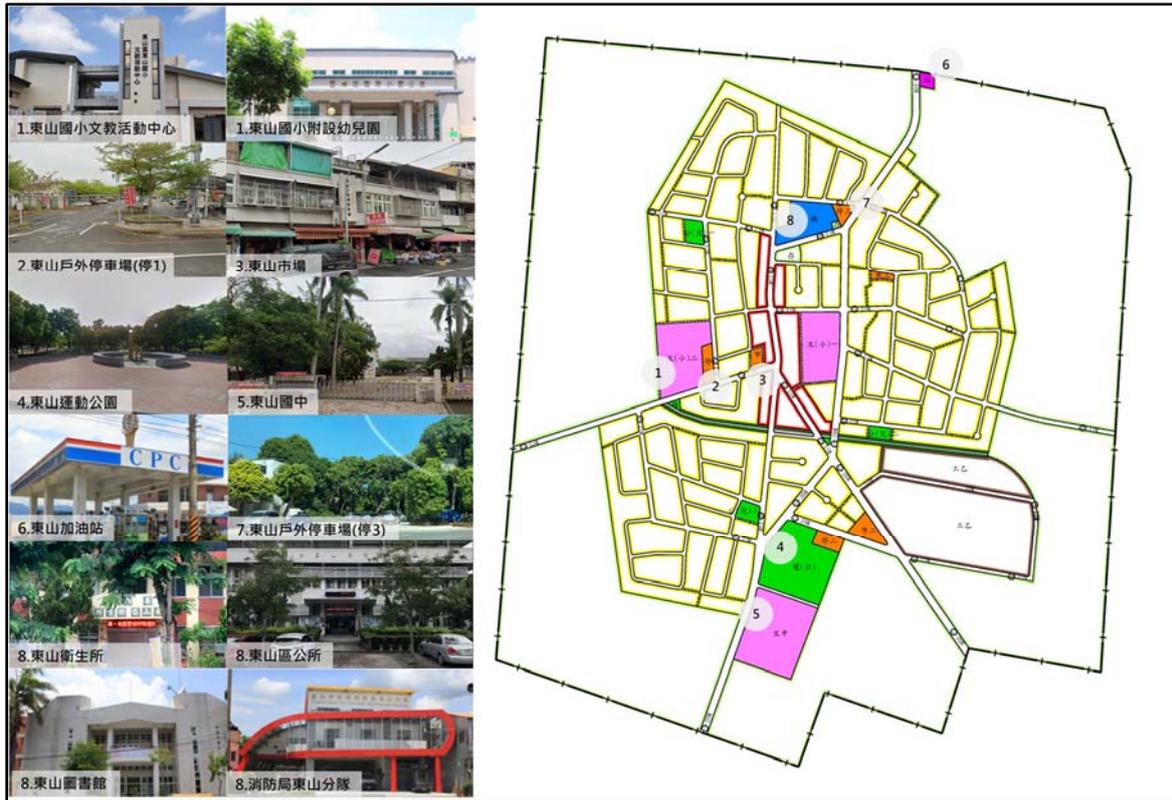


圖 5-18 已開闢公共設施用地照片



圖 5-19 未開闢公共設施用地照片

表 5-15 公共設施開闢情形一覽表

項目	編號	面積 (公頃)	已開闢			未開闢			開闢率 (%)	備註
			私有	公有	小計	私有	公有	小計		
機關用地	機	1.2351	0.0000	1.2351	1.2351	0.0000	0.0000	0.0000	100.00	公所、衛生所、戶政事務所等
學校用地	國小用地	文(小)1	0.0000	1.8618	1.8618	0.0000	0.0000	0.0000	100.00	東山國小
		文(小)2	0.0000	0.3067	0.3067	0.0000	1.9820	1.9820	13.06	東山國小附設幼兒園、東山國小文教活動中心
		小計	0.0000	0.3067	0.3067	0.0000	1.9820	1.9820	51.50	-
	國中用地	文(中)	0.0000	3.3500	3.3500	0.0000	0.0000	0.0000	100.00	東山國中
	合計	7.5608	0.0000	5.5118	5.5118	0.0000	2.0490	2.0490	72.90	-
市場用地	市1	0.1655	0.0000	0.1655	0.1655	0.0000	0.0000	0.0000	100.00	東山市場
	市2	0.4070	0.0000	0.0000	0.0000	0.4070	0.0000	0.4070	0.00	鐵皮屋、空地
	市3	0.1146	0.0000	0.0000	0.0000	0.0634	0.0512	0.1146	0.00	
	小計	0.6871	0.0000	0.1655	0.1655	0.4704	0.0512	0.5216	24.09	-
運動公園用地	運(公)	3.0547	0.0000	3.0547	3.0547	0.0000	0.0000	0.0000	100.00	東山運動公園
公園用地兼作兒童遊樂場	公(兒)1	0.3123	0.0000	0.0000	0.0000	0.3123	0.0000	0.3123	0.00	農地、鐵皮屋
	公(兒)2	0.1942	0.0000	0.0000	0.0000	0.1942	0.0000	0.1942	0.00	
	公(兒)3	0.2822	0.0000	0.0000	0.0000	0.2822	0.0000	0.2822	0.00	鐵皮屋、空地
	小計	0.7887	0.0000	0.0000	0.0000	0.7887	0.0000	0.7887	0.00	-

資料來源：本計畫整理。

表 5-16 公共設施開闢情形一覽表 (續完)

項目	編號	面積 (公頃)	已開闢			未開闢			開闢率 (%)	備註
			私有	公有	小計	私有	公有	小計		
綠地	綠 1	0.1991	0.0000	0.0000	0.0000	0.1991	0.0000	0.1991	0.00	鐵皮屋、空地
	綠 2	0.2005	0.0000	0.0000	0.0000	0.2005	0.0000	0.2005	0.00	
	綠 3	0.0153	0.0000	0.0000	0.0000	0.0153	0.0000	0.0153	0.00	
	綠 4	0.0224	0.0000	0.0000	0.0000	0.0224	0.0000	0.0224	0.00	
	綠 5	0.0503	0.0000	0.0000	0.0000	0.0503	0.0000	0.0503	0.00	
	綠 6	0.1760	0.0000	0.0000	0.0000	0.1760	0.0000	0.1760	0.00	
	綠 7	0.1475	0.0000	0.0000	0.0000	0.1475	0.0000	0.1475	0.00	鐵皮屋、農地
	小計	0.8111	0.0000	0.0000	0.0000	0.8111	0.0000	0.8111	0.00	-
停車場用地	停 1	0.2980	0.0000	0.2980	0.2980	0.0000	0.0000	0.0000	100.00	停車場
	停 2	0.3053	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.3053	0.3053	0.00	鐵皮屋、空地
	停 3	0.1937	0.0000	0.1937	0.1937	0.0000	0.0000	0.0000	100.00	停車場
	小計	0.7970	0.0000	0.4917	0.4917	0.0000	0.3053	0.3053	61.69	-
加油站用地	油	0.1168	0.1168	0.0000	0.1168	0.0000	0.0000	0.0000	100.00	中油加油站
道路用地(含人行步道)		23.5556	0.0000	17.9410	17.9410	5.6146	0.0000	5.6146	76.16	-
鐵路用地		0.6056	0.5142	0.0914	0.6056	0.0000	0.0000	0.0000	100.00	自行車道

資料來源：本計畫整理。

第四節 交通運輸現況分析

一、道路系統

本計畫區主要聯外道路為青葉路（㊶號道路）、達雲路（㊷號道路）及中興路（㊸號道路）等計畫道路；次要聯外道路為新東路（㊹號道路）、育德街（㊺號道路）及文賢街（㊻號道路）等計畫道路。

（一）主要聯外道路

1. 青葉路（㊶號道路）：為區內主要之南北向道路，亦是市道 165 號道路，南往六甲，北通白河及嘉義，計畫寬度二十公尺。
2. 達雲路（㊷號道路）：為區內往東原方向之主要聯外道路，亦是南 99 線道路，西側連接中興路通往市區中心，計畫寬度二十公尺。
3. 中興路（㊸號道路）：為本計畫區內之南北向道路，往南可銜接㊶號道路通往六甲，往北也同樣可銜接㊶號道路通往白河，計畫寬度十五公尺。

（二）次要聯外道路

1. 新東路（㊹號道路）：為區內往新營方向之次要聯外道路，亦是南 100 線道路，往東連接中興路通往市區中心，計畫寬度十五公尺。
2. 育德街（㊺號道路）：為計畫區東側之東西向道路，為南 100 線道路，可銜接南 99-1 號道路，經大坑產業道路通往市道 175 號（咖啡公路），計畫寬度十二公尺。
3. 文賢街（㊻號道路）：為計畫區北側之東西向道路，可往西通往農田與台灣鐵路之道路，為南 100-1 線道路，最終可銜接回新東路（南 100 線）通往新營，計畫寬度十二公尺。

（三）區內道路

區內配設主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別十五公尺、十二公尺、十公尺及八公尺，另為方便出入，酌設四公尺寬人行步道。

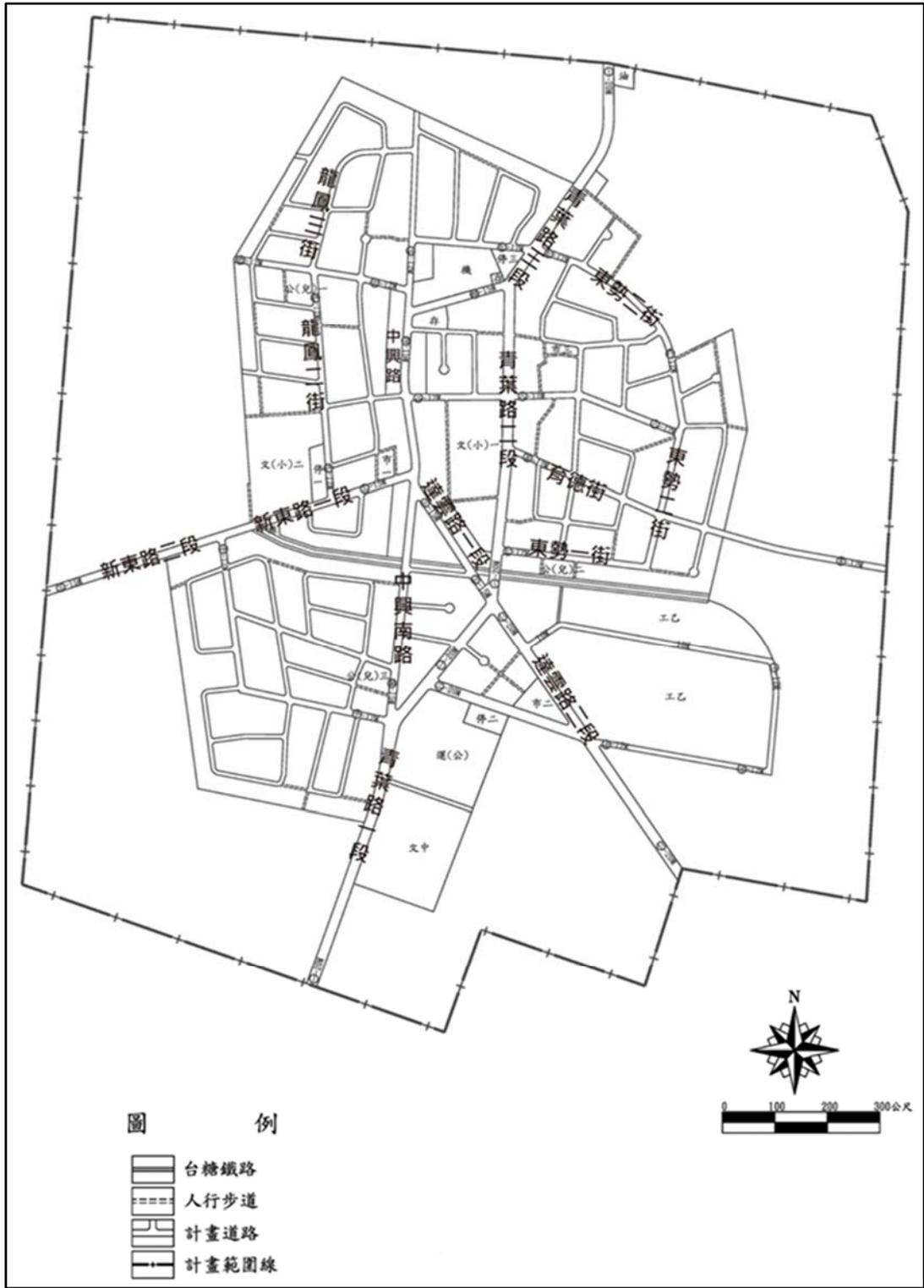


圖 5-20 現行東山都市計畫交通系統示意圖



圖 5-21 主要道路系統示意圖

二、計畫道路開闢現況

本計畫區內聯外道路及主要道路皆全數開闢完成，而次要道路、8 公尺計畫道路及 4 公尺人行步道則有部分未開闢完成。針對東山都市計畫區內之未開闢計畫道路及現況作道路使用的非計畫道路進行檢討，未開闢計畫道路包含次要道路、8 公尺計畫道路及 4 公尺人行步道，未開闢計畫道路面積合計為 5.6146 公頃。

表 5-17 東山都市計畫區計畫道路開闢現況一覽表

編號	起訖點	道路寬度 (M)	開闢情形
⊖	自北面計畫範圍線至南面計畫範圍線	20	已開闢
⊖	自⊖號道路至東南計畫範圍線	20	已開闢
⊖	自⊖號道路至西面計畫範圍線	15	已開闢
⊖	自⊖號道路至⊖號道路	15	已開闢
⊖	自⊖號道路至東面計畫範圍線	12	已開闢
⊖	自⊖號道路至⊖號道路	12	已開闢
⊖	自⊖號道路至⊖號道路	12	已開闢
⊖	自⊖號道路至⊖號道路	12	已開闢
⊖	自⊖號道路至⊖號道路	12	已開闢
⊖	自⊖號道路至東面鐵路十公尺道路	12	已開闢
未編號	未編號而註明寬度之道路	-	部分開闢
未編號	未註明寬度之道路	-	部分開闢
	供行人使用之人行步道	-	部分開闢



圖 5-22 東山都市計畫區計畫道路開闢情形示意圖

三、道路服務水準

本計畫區主要聯外道路為市道 165 號道路，南往六甲，北通白河、嘉義。本計畫區市道 165 號道路於嘉義縣界至東山段及東山至六甲段道路系統皆屬通暢。

四、大眾運輸系統

本計畫區大眾運輸系統主要以公車系統為主，分別為黃 7 線（新營-青山往返）以及黃 11 線（白河-青山往返），由新營客運營運，主要經過路段為青葉路、中興路、所前路以及達雲路。

表 5-18 公車路線一覽表

路線	起點	迄點	停靠站	每日班次
黃 7	新營	青山	北東山	每日往返共 18 班
			東山	
			嘉東	
			東山國中	
黃 11	白河	青山	東山加油站	每日往返共 26 班
			民眾服務社	
			北東山	
			東山	
			嘉東	

資料來源：臺南市公車動態資訊系統，2014。

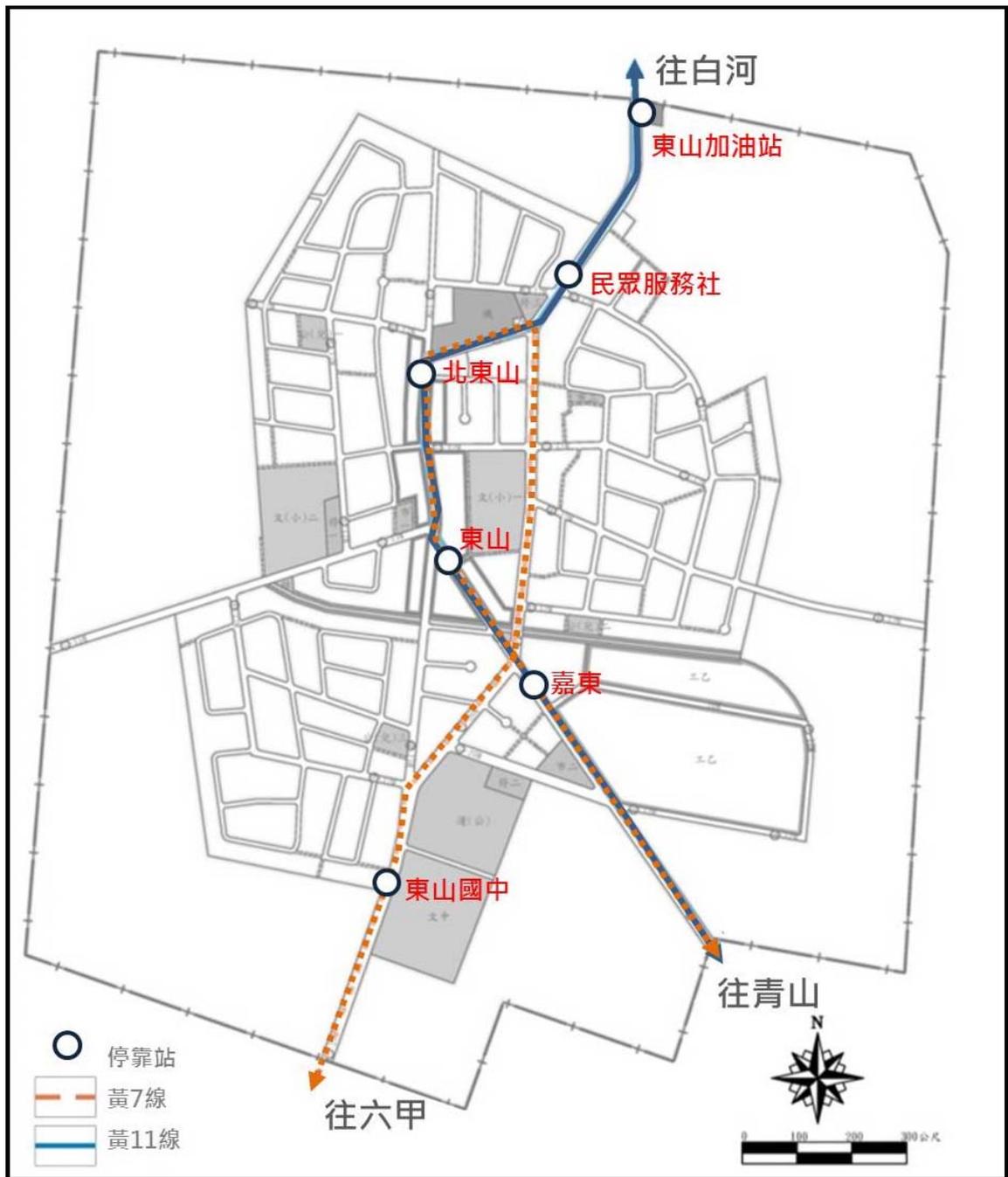


圖 5-23 公車路線示意圖

五、自行車系統

「東山自行車道」以東山咖啡文化中心、糖廠咖啡廣場為路線起點，往南沿市道 165 號，經東山運動公園、東河橋與南 102 線銜接，往東經枋仔林公園，沿南 103 線往北接回市道 165 號，另由東河橋往西經產業道路、嘉南大圳堤岸接回市道 165 號，形成環狀路線。

市道 165 號路段為自行車與慢車道共用，路寬約 2 公尺；南 102 線、南 103 線及產業道路為自行車與混合車道共用路段，路寬約 2 至 3.5 公

尺；嘉南大圳北幹線堤岸為自行車專用道路，路寬約 1 公尺，設有欄杆及自行車地面標誌，路線全長約十六公里。

另東山區公所亦於舊糖鐵道設置自行車道，長度約 200 公尺，起點自南 100 線 12K+931 與鐵道交叉口，迄點至舊糖鐵道 200 公尺處。

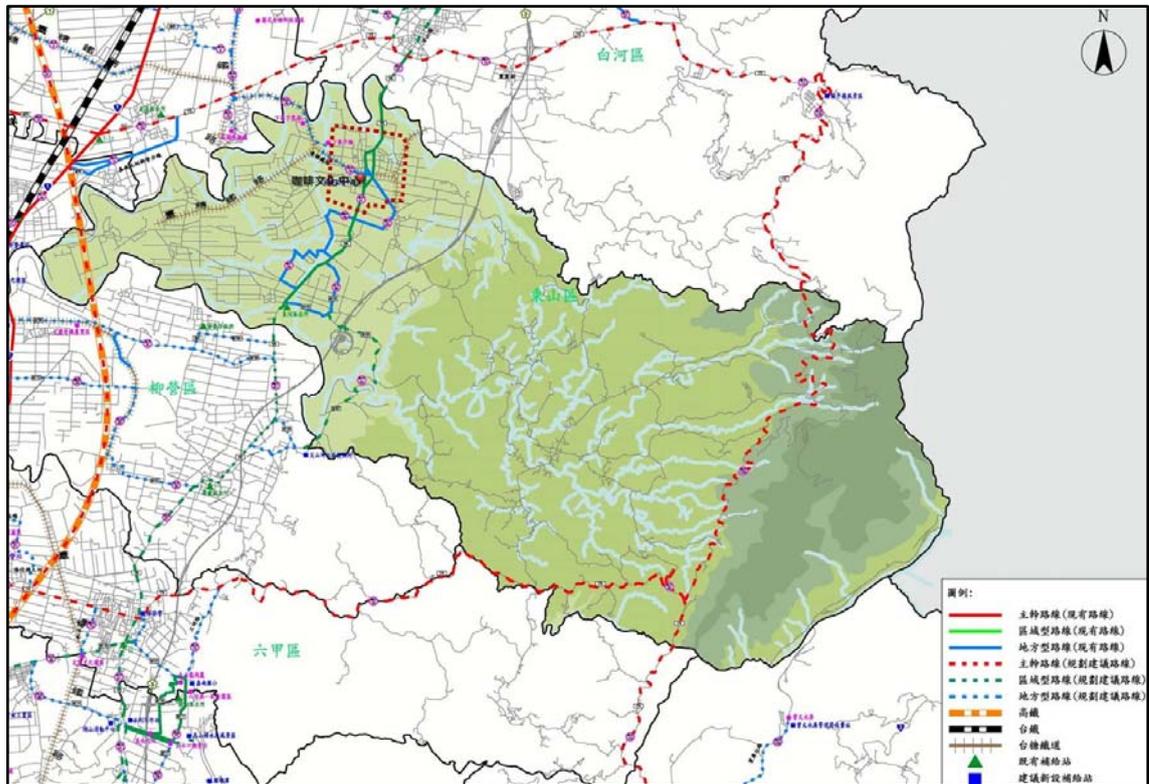


圖 5-24 東山區自行車系統示意圖

資料來源：臺南市政府交通局，臺南騎跡自行車道，2014。

第五節 土地權屬分析

為提升都市環境品質，充分發揮公有土地之使用效率。本節針對計畫區內公有土地進行調查分析，作為檢討補充公共設施用地之基礎。計畫區內公有土地面積約為 43.3525 公頃，估計畫面積約為 16.06%，主要為臺南市政府所有；私有土地面積約為 226.5889 公頃，估計畫面積約為 83.94%。

公有土地主要分布於文（小）1、文（小）2、文（中）、運動公園用地、機關用地、停1、停2、停3、市1及道路用地等已開闢之公共設施用地。

表 5-19 土地權屬統計表

土地所有權人		面積（公頃）	佔總面積比（%）
公有土地	中華民國	9.3400	3.46
	行政院農業委員會農田水利署	8.6921	3.22
	臺南市政府	25.2125	9.33
	其他縣市	0.1349	0.05
	小計	43.3525	16.06
私有土地	臺灣糖業	4.3731	1.62
	其他私有土地	222.2158	82.32
	小計	226.5889	83.94
計畫總面積		269.9414	100.00

表 5-20 本計畫區公共設施公、私有土地一覽表

項目		用地編號	重製後 計畫面積 (公頃)	權屬情形		備註 (現況使用)
				公有 (面積)	私有 (面積)	
機關用地		機	1.2351	1.2351	0.0000	區公所、衛生所、 戶政事務所等
學校用地	國小用地	文(小)1	1.8618	1.8618	0.0000	東山國小
		文(小)2	2.3490	2.3490	0.0000	東山國小附設幼兒 園、東山國小文教 活動中心
		小計	4.2108	4.2108	0.0000	
	國中用地	文(中)	3.3500	3.3500	0.0000	東山國中
	合計		7.5608	-	-	
市場用地		市1	0.1655	0.1655	0.0000	東山市場
		市2	0.4070	0.0000	0.4070	鐵皮屋、空地
		市3	0.1146	0.0512	0.0634	鐵皮屋、空地
		小計	0.6871	-	-	
運動公園用地		運(公)	3.0547	3.0547	0.0000	東山運動公園
公園用地兼作兒童 遊樂場		公(兒)1	0.3123	0.0000	0.3123	農地使用、鐵皮屋
		公(兒)2	0.1942	0.0000	0.1942	
		公(兒)3	0.2822	0.0000	0.2822	鐵皮屋、空地
		小計	0.7887	-	-	-
綠地		綠1	0.1991	0.0000	0.1991	鐵皮屋、空地
		綠2	0.2005	0.0000	0.2005	
		綠3	0.0153	0.0000	0.0153	
		綠4	0.0224	0.0000	0.0224	
		綠5	0.0503	0.0000	0.0503	
		綠6	0.1760	0.0000	0.1760	
		綠7	0.1475	0.0000	0.1475	農地、鐵皮屋
		小計	0.8111	-	-	-
停車場用地		停1	0.2980	0.2980	-	停車場
		停2	0.3053	0.3053	-	鐵皮屋、空地
		停3	0.1937	0.1937	-	停車場
		小計	0.7970	-	-	-
加油站用地		油	0.1168	-	0.1168	中油加油站
道路用地(含人行步道)			23.5556	17.9410	5.6146	
鐵路用地			0.6056	0.0914	0.5142	自行車道

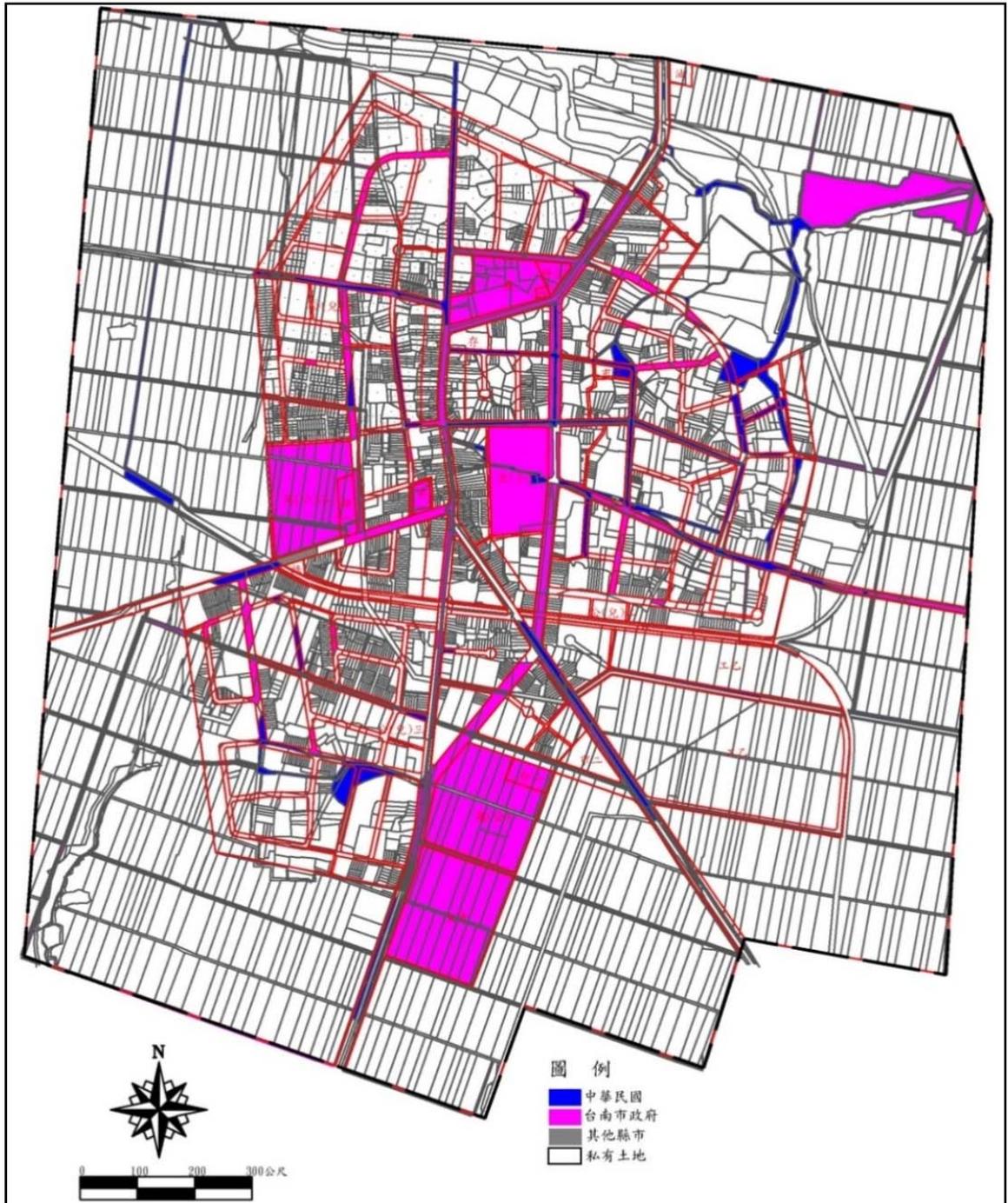


圖 5-25 東山都市計畫區公有土地分布示意圖

第六節 景觀環境資源

東山地區擁有極為豐富的自然景觀、文化景觀、休閒產業及觀光資源，東山區位於西拉雅國家風景區關子嶺遊憩系統之範圍內，關子嶺遊憩系統範圍包括國道3號以東之臺南市白河區及東山區，區內除了擁有世界罕見的關子嶺泥漿溫泉之外，此區域更有多樣觀光景點，例如：白河水庫、白河蓮花、關子嶺登山步道等，及豐富的農產（東山咖啡、龍眼、椪柑等），具有相當高的旅遊豐富度及發展潛力。

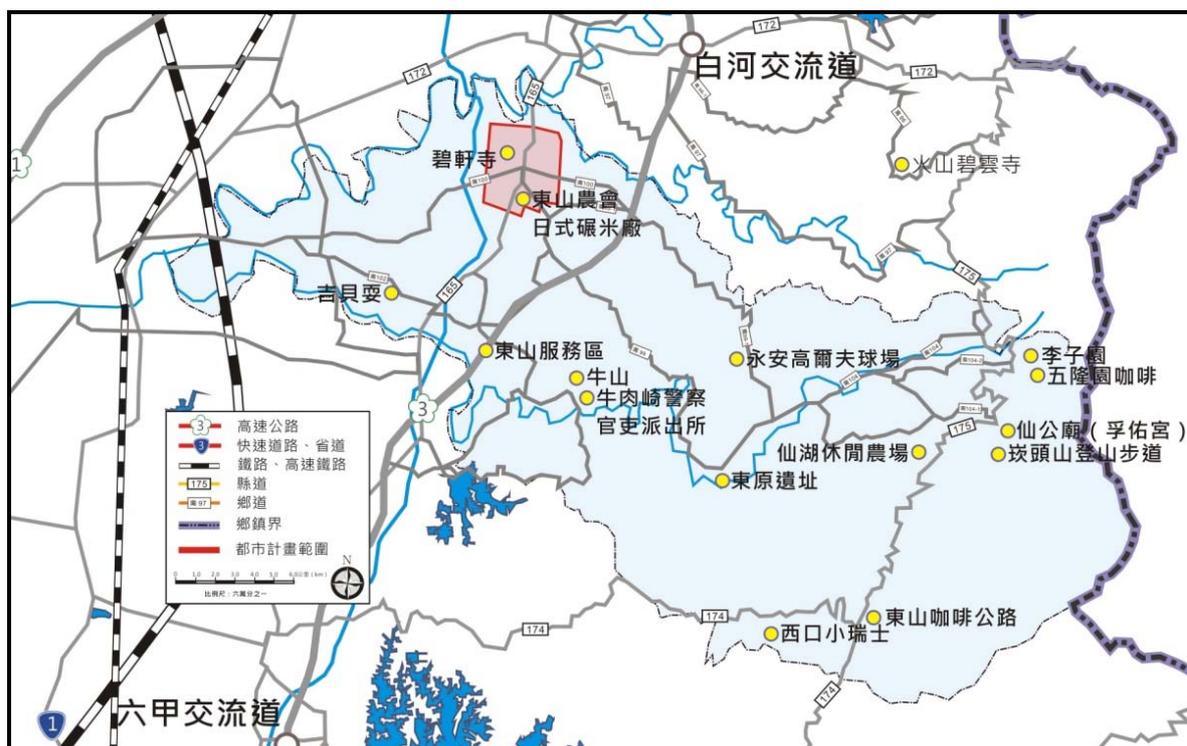


圖 5-26 東山區區內景觀資源景點分布圖

藉由交通路網的串連，東山區休閒遊憩資源往北與關子嶺溫泉區及白河地區銜接，往東可由南 100 線與新營區連結，帶動地區生活圈的擴大，往南亦可與尖山埤水庫、烏山頭水庫等周邊遊憩景點鄉串連（詳圖 5-27 所示），東山全區整體發展遊憩觀光資源豐富，故就針對主要觀光資源景點進行說明。



圖 5-27 東山區周邊地區觀光發展定位示意圖

一、自然景觀

(一) 牛山

牛山位於東山區水雲里牛肉崎東邊的大山，由於山勢宛如水牛伏地的形狀，故稱「牛山」。牛山海拔 211 公尺，為水雲里鮮明的地標，日治時期設置礦場，稱之為「牛山礦場」，過去也曾有過熱鬧的聚落，當時石油公司在此地興建戲院，可想像當時繁榮的盛景。

(二) 鬼仔洞

位於水雲里，由崎頂庄廟「天后宮」南邊小路下坡進入，約 400 公尺處。相傳早年有人到溪谷抓魚，無意間發現山洞，因好奇入山洞探險迷路，直至北港媽祖指示，始被庄人所救，其後稱為「鬼仔洞」。由於龜重溪流經至此轉一個大彎，湍急的水流沖刷山壁形成凹陷深潭，猶如山洞一般。

(三) 高原里天池

天池位於高原里，原名做「埕田埤」，後來當地居民申請經費整理步道，於池中建原木曲橋、涼亭，環境煥然一新。此處秋冬可見雲海，春日霧靄繚繞，夏日涼風徐徐，宛如「人間仙境」，從此改名為「天池」。

(四) 西口小瑞士

西口小瑞士位於珊瑚潭上游，位本區南勢里羌仔寮，屬臺南市著名觀光景點。日治時期興建嘉南大圳時為預防珊瑚潭缺水，遂在烏山嶺山腹內開鑿一條4公里長引水道，曾文溪水經東口流入烏山嶺引水道，然後流至西口注入珊瑚潭。

曾文溪水流至西口時，因落差大造成溪水迅速由圓盤形凹穴中旋轉而下，形成「天井漩渦」的特殊景觀。之後溪水經壩堤而過，再由「湍急圳口」噴出，高達數丈水柱蔚為奇觀。西口地勢平坦，湖光山色、綠草如茵，而有「小瑞士」美名。



圖 5-28 西口小瑞士現況

資料來源：東山區公所，2010，東山鄉志

二、人文歷史

(一) 四姓井

四姓井跟平埔族的信仰文化有密切關係，是由鄰近段、賴、楊與潘姓四戶人家一同出資開鑿，當初選擇鑿井的地方一直挖不

到水源，於是眾人向吉貝耍（西拉雅族蕭壠社之後裔）的祖靈尋求協助，經指示在現址挖到甘甜充沛的水脈。井水目前不再使用，但其代表著早期農村互助的精神。

（二）吉貝耍遺址

吉貝耍遺址位於東山區西南隅，稱為「Dabua Sua」意思為木棉的部落，因保有過去平埔族祭典儀式而聞名，被視為珍貴的西拉雅文化資產。



圖 5-29 四姓井與大公廨現況

資料來源：2010，西拉雅國家風景區鄉村旅遊推動計畫。

（三）東原遺址

東原遺址最早由臧振華於西元 1977 年調查發現，東原文化可被歸納為蔦松文化的一環，東原文化類型的遺址主要分佈於原台南縣東北部平原及丘陵地帶，而東山區的東原里內亦保留有部分遺址。

（四）東山區農會日式碾米廠

東山區農會碾米廠建於日治時期昭和 9 年（西元 1934 年），當時稻米為此地區的重要農作物，在嘉南大圳與烏山頭水庫完工後，本區稻米產量大增，因此出現大量碾稻穀的需求，在臺灣總督府的輔導之下，此碾米廠創立，以工業化的方式碾壓稻穀。東山區農會碾米廠採用日式建築設計距今已超過 70 年，為臺南市歷史人文建築。



圖 5-30 東山區農會日式碾米廠

(五) 烏樹林糖廠鐵道

烏樹林糖廠鐵道原為台糖烏樹林糖廠所經營，鐵道起於新營區，行經東山區後延伸至白河區，目前新營至烏樹林間路段鐵軌已拆除。烏樹林線雖在民國 68 年即停止客運業務，但民國 90 年新營糖廠結束製糖業務前，仍可見五分車行駛通行，因此烏樹林糖廠至白河農場之間鐵軌仍被保留。

此鐵道對於便利地方交通與繁榮農村經濟貢獻極大，係見證本區早期交通運輸的重要歷史建築，沿途可見綠意盎然的田野風光及市區的街道聚落風貌，呈現地區特色的地理景觀，深具發展休閒設施的價值。

(六) 東山牛肉崎警察官吏派出所

「牛肉崎警察官吏派出所」及水雲警察派出所旁舊辦公廳舍，屬於日治官方廳舍，該廳舍為瓦木構造平房建物，其建築使用之木構件多為檜木，牆壁是用竹篾片編織後塗上泥土及石灰的編竹夾泥牆面，外表再以檜木板覆蓋而成，屋頂為日式黑瓦，外型古樸悠美。目前係臺南市轄區保留最古老的派出所建築，頗具特色。



圖 5-31 東山牛肉崎警察官吏派出所現況



圖 5-32 東山區歷史建築位置示意圖

表 5-21 臺南市東山區歷史建築資料一覽表

歷史建築名稱	登錄類別	位置 (或地址)	公告日期	文建會 核備日期	所有權人 (管理人)
東山鄉農會日式碾米廠	古建築物類	73351 東山區 東中里中興 路 1 號	94.09.05	94.09.05	臺南市東山 區農會
東山牛肉崎警察官吏派出所	衙署	73350 東山區 水雲里 12 號	98.08.18	98.10.29	臺南市警局

資料來源：臺南市政府文化局，2012。

(七) 東山區公告文化資產

東山區擁有豐富的歷史背景，現在遺留不少文化資產，區內包括傳統藝術類型的石雕[董炎山] (2015 年公告)；民俗及有關文物類型的東山吉貝耍西拉雅族夜祭 (2013 年公告)、東山碧軒寺迎佛祖暨遶境 (2009 年公告)、東山吉貝耍夜祭 (2008 年公告)；歷史建築類型的東山牛肉崎警察官吏派出所 (2009 年公告)、農會日式碾米廠。

三、地方小吃特產

東山地區擁有許多獨特風味小吃，例如東山鴨頭、東山排骨酥等，口味特殊，聞名全國，東山肉丸與鴨頭、排骨酥並列為三大特色小吃。此外，甜點如日喜的粉圓豆花其口味獨特，榮獲「南瀛美食獎」的招牌。

四、宗教廟宇

(一) 仙公廟（孚佑宮）

仙公即指呂洞賓仙師，位於東山區崁頭山西側山腰，又名「青山仙公廟」，為臺灣最早的呂洞賓廟。在孚佑宮廟埕，若天氣晴朗，北可瞰枕頭山，西眺可見嘉南平原，南望珊瑚潭，視野極佳。

(二) 碧軒寺

碧軒寺主祀觀音佛祖，廟前兩隻大白象守護，非常醒目，根據該寺沿革記載，碧軒寺開基觀音佛祖（今俗稱正二媽）於大陸泉州開元寺開光（西元 1590 年）至今約 418 年，其觀音佛祖由應祥禪師隨當時清兵渡海奉請來臺（西元 1657 年），爾後路經東山稍作休息便東行至火山腳下一間木板搭砌之大廟（舊巖大仙寺）駐蹕四年多。後來因人為因素離開舊巖，前往半壁吊燈火之風水寶地建廟創新巖。

由於碧雲寺主神觀音佛祖金身供奉在碧軒寺，故兩寺同一佛祖神靈，血脈相連，因此有「碧雲傳香」之美名，為有名的「東山迎佛祖」，為原臺南縣重要的文化資產，「東山碧軒寺迎佛祖暨遶境」活動於民國 100 年獲行政院文化部文化資產局指定為國家重要民俗。

(三) 吉貝耍公廨

【公廨（界）】為漢語，意「公家辦公處所」。西拉雅語祭祖靈地，即稱公廨。荷據時期公廨具有「青年會所」、「議事場所」及「信仰場所」功能，清領時又具有「辦公處所」、「傳送公文驛站」之功能，現僅剩信仰處所之功能。吉貝耍公廨共有五座，負責各角落的村民守護工作，非完全是漢人聚落之「五營」，隱藏有

西拉雅特殊家族祖靈信仰意涵在其中，各角頭公廨各有一姓氏家族負責管理祭祀。

東山區東河里古地名為「吉貝耍」，此地保有阿立母信仰，屬於平埔族西拉雅「蕭壠社」所傳承的文化傳統，每年農曆九月初四與初五兩天都會舉行夜祭，已成為吉貝耍部落每年盛事。祭典活動主要以「夜祭」及「哮海」為主。



碧軒寺

仙公廟

圖 5-33 碧軒寺、仙公廟現況

五、休閒遊憩景點

(一) 東山運動公園

東山運動公園位於東山國中北側，於民國 86 年動工興建，內設有網球、籃球、槌球及運動場等，為東山區居民平時假日休憩的最佳場所。

(二) 永安休閒村

「永安休閒村」位於東山區東原里庄北處，主要有高爾夫球場、青少年育樂中心等，為集休閒、運動、社交、安養等的多功能度假之地。

(三) 仙湖休閒農場

仙湖休閒農場為阿里山山脈支線崁頭山的一座獨立山頭，海拔高 277 公尺，地理環境特殊可瞭望周邊山景與夜景，每年冬、春季節氣溫下降，常會出現農場周遭雲霧籠罩，只出現農場山頂的奇觀，故名為仙湖。



東山運動公園

永安休閒村

仙湖休閒農場現況

圖 5-34 東山運動公園、永安休閒村、仙湖休閒農場現況

資料來源：西拉雅國家風景區管理處，2010，西拉雅國家風景區鄉村旅遊推動計畫。

六、自行車及步道系統

(一) 自行車道系統

1. 市道 175 號（東山咖啡公路）自行車道

東山區 175 公路為全臺極具特色的「咖啡公路」，沿著市道 175 號道路，兩旁山坡地佈滿咖啡。當地咖啡栽種方式以有機栽培、不施肥不用農藥，所種出咖啡香醇兼具，東山咖啡由此聞名。每年深秋咖啡豆成熟期間，「東山咖啡節」熱鬧展開，175 公路沿線有十多家風格不同的咖啡館，成為熱門旅遊和休憩點。

2. 東山市區自行車道系統

以舊有環境資源做系統性之串聯（糖鐵與水圳），整合既有道路綠廊與綠地系統互相銜接之地方性自行車道，進而串連形成觀光休閒路網，帶動地方生活及遊憩觀光資源整合。希冀以東山市中心為核心能量中心，並且透過東山現有的特色產業人文景觀—產業五分鐵道與灌溉水圳，將東山迷人的聚落與產業風光一覽無疑。

(二) 東山區登山步道系統

本區東部屬於嘉義丘陵的一部份，為 500 公尺以下的緩丘陵，西部則屬嘉南平原的一部份。東山區擁有數條登山步道，平時亦有極多遊憩民眾行走其間。

1. 六重溪香路古道

六重溪因地理位置特殊，扼住通往東原（古名十八重溪）、南寮、大凍山的樞紐。乾隆時期因朱一貴之亂，曾將這些山路棧道破壞，防止匪盜借此遁走。香路古道在 209 年前（西元 1796 年，清嘉慶元年）碧雲寺創立。

六溪古道走法有三種：香路、火路（爬山路）、新香路（產業道路），古香路及火路走在紅花米樹下，觀想古人迎佛祖所走過的路，思古幽情油然而生。沿途還可參與七重溪溯溪，溪底有貝類化石，溪旁有厥類。走新香路時，沿途可觀賞奇花異草，鳥兒、蝴蝶，還有一處野溪溫泉。

2. 炭頭山登山步道

炭頭山孚佑宮地方習稱仙公廟，孚佑宮所在地炭頭山，標高 844 公尺，山勢雖不高，但氣象變化萬千，午後經常濃霧覆蓋山頭。如逢下雨，清晨之際更有壯觀霧海盛景。廟旁山腳有登山步道，可供登山健行，登山步道全長約 32 公里，沿途林蔭遮天，蟲鳴鳥叫聲不絕於耳，為一登山休閒、禮神養心聖地。

3. 一尖、二尖、三尖山步道

市道 175 號 19.4K 處碧蓮寺旁有三尖山步道口，再由三尖山步道銜接二尖山、一尖山而接炭頭山。此路線已成熱門登山線。西拉雅國家風景區在碧蓮寺左側施設三尖山登山步道口停留點，以供登山客及民眾休息觀景。

4. 林安森林公園登山步道

林安森林公園步道位於林安里內，從步道口可到其最高點大寮山，又稱大寮山步道，沿途有竹林、龍眼樹、相思林、柚木林、鐵刀木林、桃花心木林，生態非常豐富。

登山路線全長 25 公里，上山需時 30 分鐘，下山繞遠路需時 40 分，高低落差只有 150 公尺左右，係一輕鬆登山步道。

5. 前後大埔古道

位於炭頭山及獅頭山的山坳處，係本區東原里、青山里各庄頭昔日與後大埔鄉聯絡的通道。民國 62 年曾文水庫完工後，

淹沒後大埔道路，目前該古道只能到山頂。

沿途山路除較低處是竹林外，大都是原始林，林相豐富，期中更有一片日治時期種植樟樹林，令人心曠神怡。今日是許多登山客鍾愛的登山步道。



圖 5-35 東山區登山步道現況照片

七、重要節慶祭典

東山有區內具有溫泉、平埔文化等特殊資源，因此每年均舉辦相當多之節慶活動，詳表 5-22。

表 5-22 重要節慶祭典一覽表

月份	活動名稱	活動地點	活動內涵
農曆十二月至一月	碧軒寺迎佛祖暨遠境	碧軒寺、碧雲寺	每年農曆 12 月 23 日護送佛祖回碧雲寺過年，及每年春節前碧軒寺觀音佛祖要返回碧雲寺過年，直到農曆正月初十凌晨再由碧雲寺起駕，此為有名的「東山迎佛祖」。
八月	龍眼節	東山國小、仙湖農場	龍眼促銷、加工、採果等觀光活動
九月	吉貝耍夜祭與哮海祭	東河里	平埔祭典、尋根活動
十一月	東原槿柑節	青山、東原	槿柑促銷
	東山咖啡節	炭頭山	音樂會、咖啡論壇講座、咖啡園地活動

(一) 東山吉貝耍夜祭

東山區東河里的吉貝耍被認為是西拉雅系蕭壠社現存最大的族群，迄今每年農曆 9 月 4 日夜晚仍然舉行傳統「阿立母夜祭」，並在初五中午時分舉行「哮海」儀式神秘罕見，與大內區頭社夜祭同列臺南市兩大平埔夜祭。

(二) 碧軒寺東山夜迎佛祖

每年農曆 12 月 23 日恭送佛祖媽回碧雲寺過年，及至過年正月初十恭迎觀音佛祖回駕。

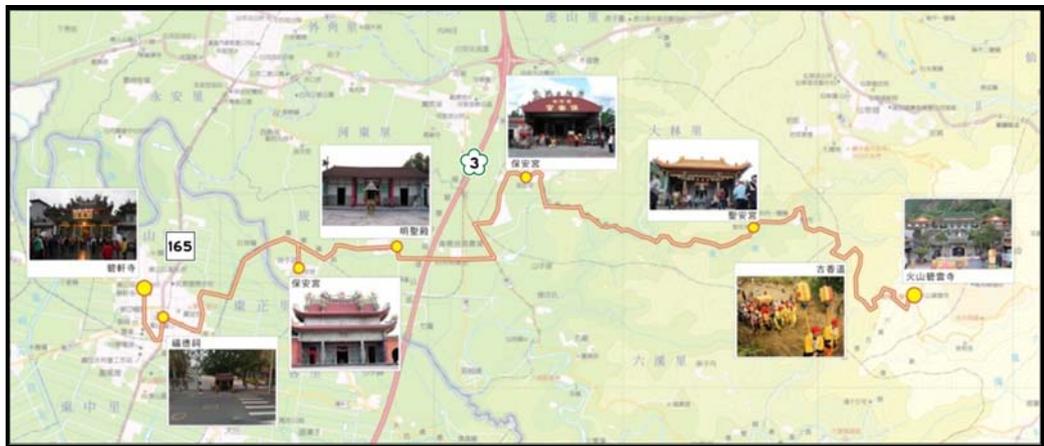


圖 5-36 東山迎佛祖路徑及現況

八、鄰近地區資源景點

(一) 周邊地區景觀資源

東山區位於西拉雅國家風景區內，擁有豐富山景資源及農產品，可藉由西拉雅國家風景區內豐富景點串連成觀光休閒帶。藉由市道 165 號及市道 175 號等交通系統串連，往北可與關子嶺溫泉區及白河地區銜接，往南與尖山埤水庫及烏山頭水庫等周邊遊憩景點串連。相關鄰近資源景點說明如表 5-23 及表 5-24 所示。

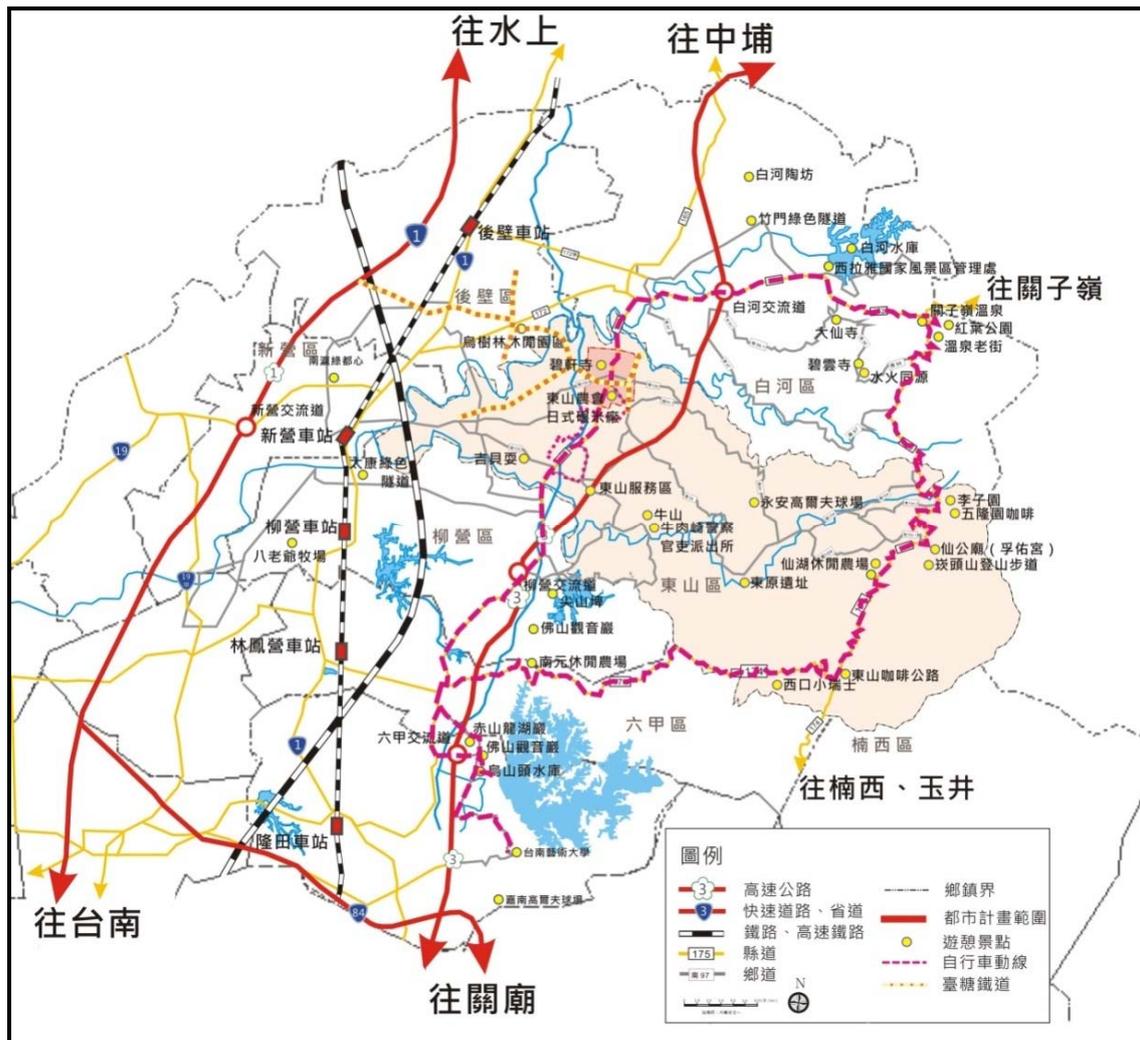


圖 5-37 鄰近地區景觀資源景點分布圖

表 5-23 鄰近地區資源景點一覽表

鄰近地區遊憩景點	景點介紹
	<p>關子嶺溫泉區--嶺頂公園 「嶺頂公園」在溫泉區的上方，而公園內最醒目的建築物莫過於「大成殿」，一樓為「溫泉展示館」及「關子嶺遊客服務中心」，公園內並立了一座臺灣詞曲作家吳晉淮銅像。</p>
	<p>關子嶺溫泉區--紅葉公園 位於白河區關子嶺枕頭山上，於溫泉區上方山頭闢建五公頃的紅葉公園，因公園內栽植了 1,000 多株青楓及紅葉植物—楓香樹和槭樹，在入秋後滿山通紅而得名，是南臺灣唯一以變葉植物為特色的植物園更使得關子嶺紅葉公園成為南部地區最大的賞楓景點。</p>

表 5-24 鄰近地區資源景點一覽表（續完）

鄰近地區遊憩景點	景點介紹
	<p>關子嶺溫泉區--寶泉源頭公園 位於關子嶺派出所對面，公園步道沿溪水而建，可觀山景、水流，公園後方連結新好漢坡步道。</p>
	<p>水火同源 水火同源位於關子嶺風景區內，又稱「水火洞」，在臺頗負盛名，崖壁上冒出的天然氣與泉水從壁縫中流出，只要點燃火焰，就形成了水中有火的特殊景觀，日據時代，這裡有尊石佛-水火神君（不動神君）在出火處之上，供居民膜拜，由於此景少有，因此逐而形成知名的旅遊據點。</p>
	<p>白河水庫 周邊山坡地是一片青翠林木，水氣氤氳的湖面映著無邊綠意，彷彿一幅意境悠遠的潑墨畫。中央兩座小島的高度都在 160 公尺以下，隨著水位升降忽隱忽現，水位低時可划船登上小島，遠眺萬頃碧波。</p>
	<p>南元農場 原為南元紡織企業提供員工休閒聚會的場所，歷經 10 年規劃、栽種後，開放供遊客觀光休閒，農場四十餘處休閒設施皆利用大自然景觀以及配合原始生態所規劃完成，有別於一般機械式的遊樂區。</p>
	<p>臺南藝術大學 臺南藝術大學位於烏山頭水庫西南側，是一所人文藝術所搭建的學校，學校裡有各式各樣的建築，有西式洋房還有日式建橋也有一些獨特的藝術作品。</p>
	<p>尖山埤水庫 原為台灣公司新營廠專用水庫，尖山煙雨為南瀛十勝地景之一，因風景幽美，美名遠播，進而開放為風景遊樂區，聘請李祖原先生設計建造優雅之休閒渡假村，渡假村環尖山埤湖畔興建而成，現稱江南渡假村。</p>

資料來源：西拉雅國家風景區管理處，2014，西拉雅國家風景區鄉村旅遊推動計畫。

(二) 新營地區觀光發展定位

新營區為原臺南縣之縣治所在地，因此該地發展較早亦為北臺南地區之政經發展中心，因此新營區內人文歷史景觀資源豐富，包含人文建設、古蹟與歷史建築甚多，且新營區為北臺南副都心之重要地位，依「變更新營都市計畫（第三次通盤檢討）案」之觀光發展定位，新營地區為區域之都會旅遊中心，並以文化觀光為主軸，朝向城市觀光文化中心為發展重點。



圖 5-38 新營區觀光資源分佈圖

(三) 關子嶺遊憩系統

關子嶺遊憩系統係屬西拉雅國家風景區之一部分，範圍包含關子嶺及白河等地區，其系統內主要以溫泉發展主並發展為溫泉旅遊商圈，白河地區亦有水火同源之特殊景觀，另周邊自然山林、水庫、古蹟、宗教信仰等活動亦為其觀光資源，因此本遊憩系統為蘊含豐富自然地景之旅遊地區，依西拉雅國家風景區之計畫，擬打造本地區為國際溫泉鄉。

九、觀光資源競合與配套

藉由本計畫中針對東山區、新營區及關子嶺地區觀光資源之特色、型態及發展定位分析，其競合之配套如下：

(一) 發展地區主題特色

- 1.新營地區：為區域之都會旅遊中心，其區域內有豐富人文景觀、歷史建物及古蹟等，以人文歷史為首，為城市觀光文化中心。
- 2.東山地區：以當地特色產業發展，整合生產、加工、產銷、及教育觀光等，以「產業增值發展」為主引導本區觀光發展，並整合區內人文及景觀資源，做為北臺南地區之觀光中繼。
- 3.關子嶺地區：以溫泉觀光為出發點，且具有豐富的自然環境景觀，因此以溫泉為主題，結合周邊旅遊資源，以發展為自然生態旅遊為主之觀光模式。

(二) 東山區觀光角色及因應配套

由前述之分析，東山區與新營區、關子嶺等地區之觀光資源不同，因此各區之觀光發展政策亦有所差別，故各區均能發展其觀光之特色。

東山區位於北臺南平原與山區之中介地區，應做為「觀光旅遊中繼站」，使進出平原與山區之旅客之中途休息與服務站，並藉以當地特色農產結合，以產業引導做為觀光發展之特色。

第七節 災害潛勢分析

一、環境敏感地區

本計畫依據營建署公布套疊行政區域圖，針對環境敏感與限制發展地區進行疊圖結果顯示，東山都市計畫區有少部分位屬優良農田敏感地區，此部分多位屬都市計畫農業區。另東山都市計畫區全區幾乎均位於洪水平原敏感地區及地下水補注地區，因此，考量洪水發生之可能及地下水補充之需求，未來應適度維持透水面積，以降低都市發展對環境之衝擊。

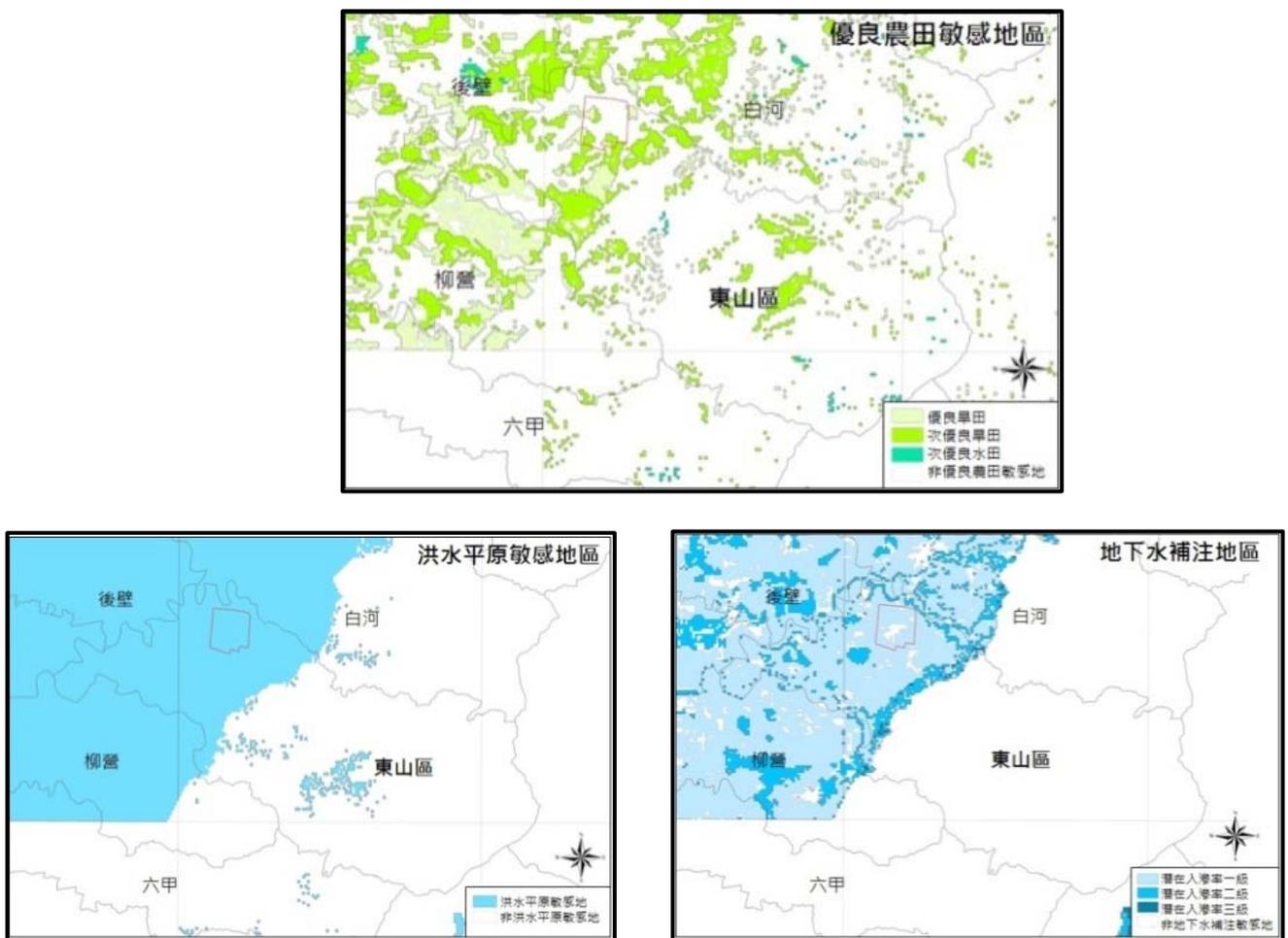


圖 5-39 東山都市計畫區環境敏感地區示意圖

資料來源：內政部營建署，2014

二、自然災害

(一) 淹水災害

1. 歷史豪雨紀錄

(1) 民國 69 年豪雨

民國 68 年 9 月日豪雨不停，降雨量達 400 毫米，龜重溪上游洪水暴漲，向下游猛洩，大客里及科里里部落浸水，水深約為 2 公尺，東原道路交通中斷。

(2) 海棠颱風風災

民國 94 年 11 月，海棠颱風來襲，東山區淹水範圍主要於南溪里、科里里、嶺南里、林安里、東原里、大客里及東中里。

(3) 卡玫基颱風風災

民國 97 年 7 月 17 日，卡玫基颱風來襲，累積雨量達 902 毫米，造成南勢里碧蓮寺及橫路兩處土石流，市道 175 號遭土石流淤埋 60 公尺長，道路中斷。

(4) 土石流警戒區

依據行政院農委會水土保持局提供資料顯示，目前東山區土石流警戒區域共有 16 處，分別為青山里 2 處、高原里 3 處及南勢里 11 處。

2. 東山區淹水潛勢

東山區內有急水溪兩大支流-六重溪及龜重溪，然根據水利署公布之淹水潛勢顯示，東山都市計畫於一日降雨量達 450 毫米及 600 毫米均無淹水情形，而非都市土地部分僅東山區西側鄰近後壁、新營與柳營地區於一日降雨量達 600 毫米會有部分淹水情形。

然而，近年來水災多為颱風帶來的豪雨所造成，甚至有單日降下超過 800 毫米的情況，即使本計畫區幾乎未位於淹水潛勢地區，也應作防洪考量，以降低可能淹水情形之發生。

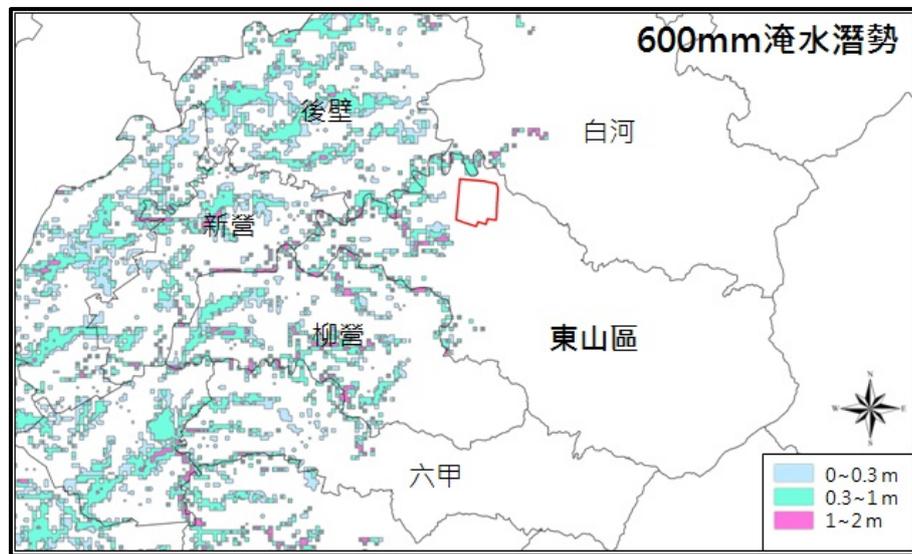
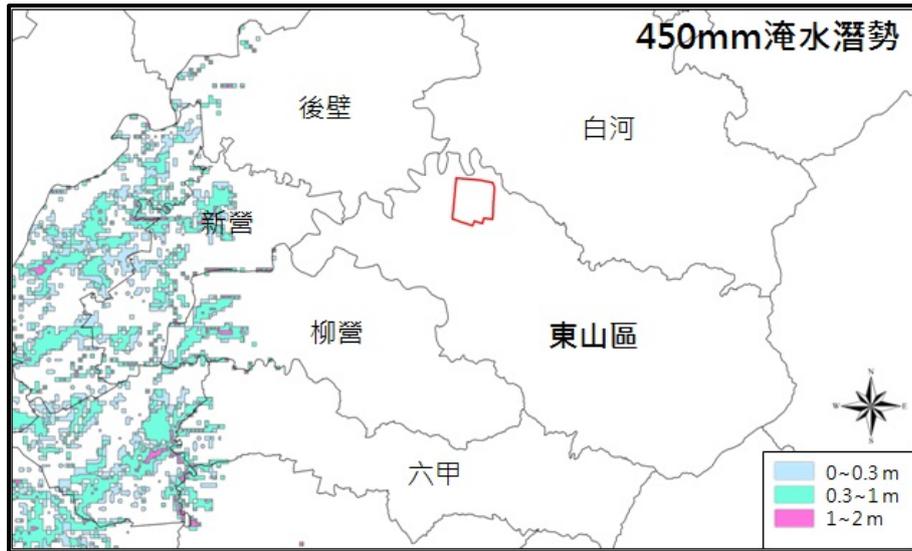


圖 5-40 計畫區淹水潛勢圖

資料來源：經濟部水利署，2014

(二) 地震

臺灣地區位處於世界地震活躍之環太平洋地震帶，就地殼構造而言，係位於太平洋板塊、歐亞大陸板塊以及菲律賓海板塊潛陷擠壓之多震帶上。本計畫區位於西部地震帶邊緣，屬於中度地震地區，地震活動並不嚴重。

依據中央氣象局歷年地震資料顯示，嘉南地區曾發生之災害地震，大多集中於本計畫區北側新營、白河、嘉義一帶。自 1900 年迄今共發生災害性地震 18 次。其中以民國 53 年 1 月 18 日臺南東北東 43 公里附近所發生之 6.5 級地震造成的傷害最大，此地震震源深度在地表下 20 公里，距離計畫區址在 20 公里左右，影響程度

已稍減輕，但未來仍不宜忽視地震因素。

日治時期迄今，嘉南地區地震紀錄中，芮氏地震強度 6 級以上，並造成人員、房屋、財物損害的地震計有 8 次，芮氏規模達到 7 級者有兩次（分別為 1906 及 1941 年）。

表 5-25 嘉南地區（1900 年～2014 年）災害性地震統計一覽表

編號	年	月	日	地點	規模	人口死亡	房屋全毀	備註
1	1904	4	24	嘉義附近	6.1	3	66	
2	1904	11	6	嘉義附近	6.1	145	661	斗六地震。新港附近發生地裂及噴砂。
3	1906	3	17	嘉義縣民雄	7.1	1,258	6,769	梅山地震。梅仔坑北方至民雄長 13 公里斷層。
4	1906	4	7	鹽水港	5.3	1	63	大埔附近多崖崩，7、8 月連續發生。
5	1906	4	14	鹽水港	6.6	15	1,794	7 時 52 分再震，地裂噴砂，崖崩甚多。
6	1923	5	4	烏山頭附近	5.7		1	
7	1927	8	25	新營附近	6.5	11	214	
8	1930	12	8	新營附近	6.1	4	49	磚塌倒 165 戶，曾文區多地裂及噴砂。
9	1930	12	22	新營附近	6.5		121	臺南市道路龜裂，噴砂，新營有崖崩。
10	1931	1	24	八掌溪中流	5.6			嘉義附近損害。
11	1941	12	17	嘉義市東南 10 公里中埔附近	7.1	358	4,520	嘉義地方（中埔）烈震。草嶺山崩。
12	1946	12	5	新化附近	6.1	74	1,954	新化地震。有地裂，電桿鐵路歪斜。
13	1964	1	18	臺南東北東 43 公里	6.3	106*	10,924	嘉南烈震（白河地震）。有地裂、噴砂。
14	1964	2	17	臺南東北 50 公里	5.9		422	嘉南（白河）餘震。
15	1991	3	12	臺南佳里附近	5.9			
16	1993	12	16	大埔西南西 10.0 公里	5.7			大埔地震。大埔民房龜裂，地基碎裂。
17	1998	7	17	阿里山西方 14.2 公里	6.2	5*	18	嘉義瑞里地震。
18	1999	10	22	嘉義市西偏北 2.5 公里	6.4		7*	嘉義地震。
19	2016	2	6	美濃附近	6.6	117		

資料來源：交通部中央氣象局，2017

(三) 颱風

臺灣地區每年夏季 7-9 月間為颱風盛行李節，根據歷年侵臺颱風次數統計，侵臺颱風之路徑經統計共有 9 路，對本計畫區最不具威脅的為第 1、5、6 路徑。自西元 1897 至 2012 年間，總計發生侵臺颱風 398 次，平均每年次數為 3.43 次，侵臺颱風路徑中會較明顯影響臺南地區之第 3、4、7、8、9 路徑者共 156 次，佔侵臺颱風次數之 39%，侵臺颱風登陸地點在接近臺南地區之高雄—東石之間者有 10 次。

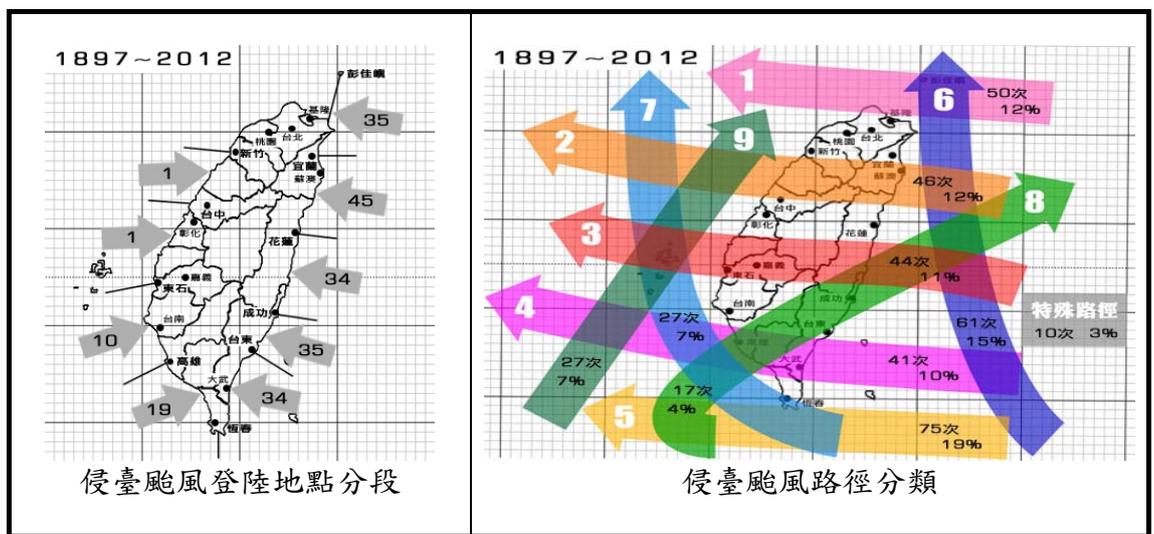


圖 5-41 西元 1897 年~2012 年間侵臺颱風路徑及登陸地點圖

資料來源：交通部中央氣象局，2014

第六章 發展課題及定位

第一節 發展課題與對策

一、都市計畫圖重製

課題一：現行都市計畫圖老舊，造成計畫與執行上產生差距

【說明】

原都市計畫圖係於民國 61 年測繪，擬定東山都市計畫於民國 62 年發布實施，迄今已逾 40 餘年，歷經實質環境變遷，且因計畫圖紙年代久遠、伸縮老舊等緣故，造成計畫圖與實際執行之偏差問題。

【對策】

收集歷次發布實施之都市計畫圖、樁位成果圖、地形圖及地籍圖等圖資，依「都市計畫圖重製作業要點」相關規定檢核評估，研議是否應納入都市計畫變更，妥予處理，並針對重製後各項土地使用分區計畫面積予以調整，以提升計畫管理與執行效率。

二、整體發展課題

課題一：縣市合併後區域治理競合之問題

【說明】

原臺南市、縣地理位置緊密相依，然而，過去縣市分治時，城鄉二元分立之結構相當不利於區域經濟、政治、文化等層面的協調發展，因而造成地區發展相互競爭及資源分配衝突等問題。縣市合併升格為整體空間帶來結構性的改變，都市區域之競合或整併及城鄉之互補為空間規劃上的重要課題。

縣市合併後，如何強調東山區地方特色，並藉此展現其在區域中的優勢為都市未來規劃的課題之一。

【對策】

若要強化東山區的發展優勢，除考量本身發展條件外，應整合東山區及其鄰近地區之觀光資源，建立完整的休閒遊憩網絡，

朝區域整體發展的方向思考空間規劃。以下各點分別從區域都市發展、交通區位及觀光景點系統進行對策之探討：

- 1.區域都市發展：新營區為新營生活圈的地方中心，提供區域之生活、商業、交通、經濟及產業等服務，而東山區、白河區、柳營區及六甲區等一般市鎮及農村集居中心皆依附著新營區發展。另一方面，目前東山區部分服務水準不足之公共設施（如療養院、醫院等）可尋求鄰近地區的支援，藉以達成資源共享之效益。
- 2.交通區位條件：東山區鄰接新營區、白河區、六甲區及柳營區等，位於國道 1 號新營交流道、國道 3 號烏山頭交流道及白河交流道及柳營交流道之中介地區。東山區對外交通聯絡道路，主要係由市道 175 號通往新營區，市道 165 號往南接柳營、六甲區、往北至白河區。
- 3.觀光景點系統：整體東山區之資源條件大致可以國道 3 號為界。國道 3 號東側主要係以曾文水庫為核心之山線遊憩系統，地理區位屬西拉雅國家風景區之關子嶺門戶地區，其中東山都市計畫區可透過南 99 與南 100 往東連結市道 175 號（東山咖啡公路）、梅嶺風景區、曾文水庫、玉井以及楠西。國道 3 號西側則以平地休閒文化產業與農里埤塘遊憩為主。就觀光景點系統而言，東山區觀光景點位屬西拉雅國家風景區之關子嶺系統，若藉由與鄰近地區觀光景點之整合，可提升東山區及鄰近地區之觀光服務。

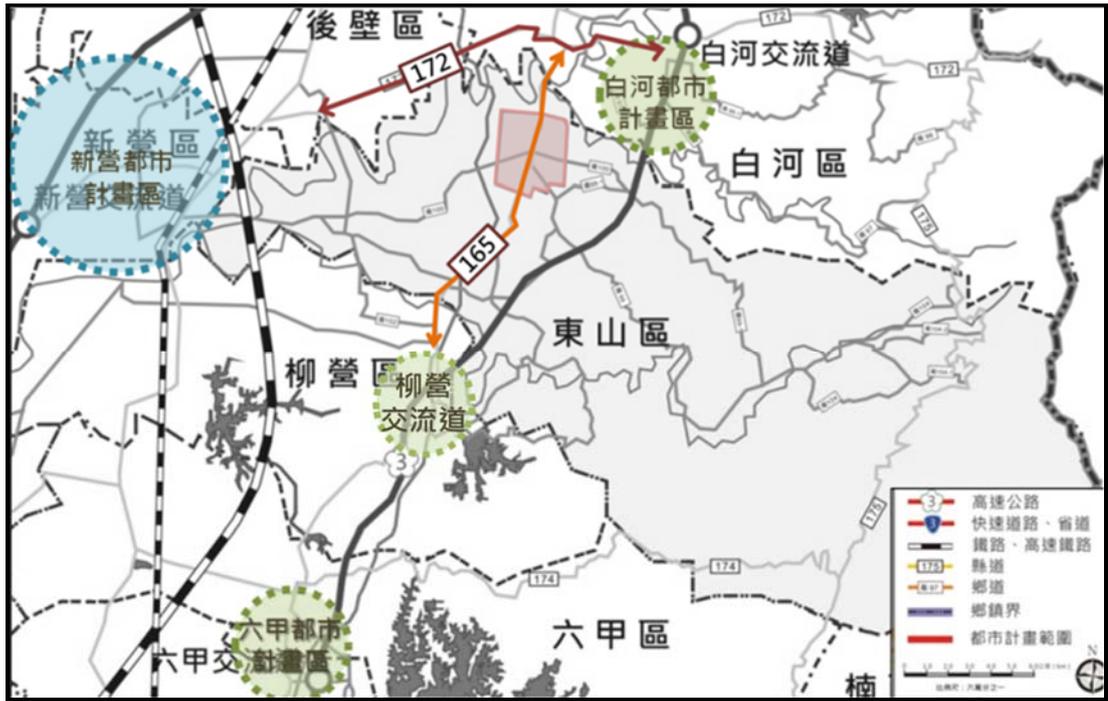


圖 6-1 縣市合併區域發展現況示意圖

課題二：建構完整生態藍綠網絡，提升地方觀光品質

【說明】

東山區擁有豐富的農業、山林及水圳等資源，然目前東山區內之藍綠帶資源呈現點狀，並未串連成整體觀光軸帶。

【對策】

利用都市計畫區內水圳及灌溉溝渠、人行步道、公園等資源，本次配合將舊台糖之鐵路用地及周邊綠地，變更為廣場用地兼作自行車道，藉此串聯周邊特色小吃及歷史建築，並藉由活動節點的營造，提升地方觀光品質。

三、土地使用課題

課題一：工業區使用效率不佳

【說明】

東山工業區之工廠零星散布在工業區內，進駐業別包括水泥、木業、養蜂觀光、園藝等工廠，而其他土地大部分仍作農業使用。

另外，工業區內計畫道路兩側土地為農田水利署所有之帶狀排水溝，造成多數私有土地未能與計畫道路相接，無法指定建築

線，導致工業區土地使用效率低落。

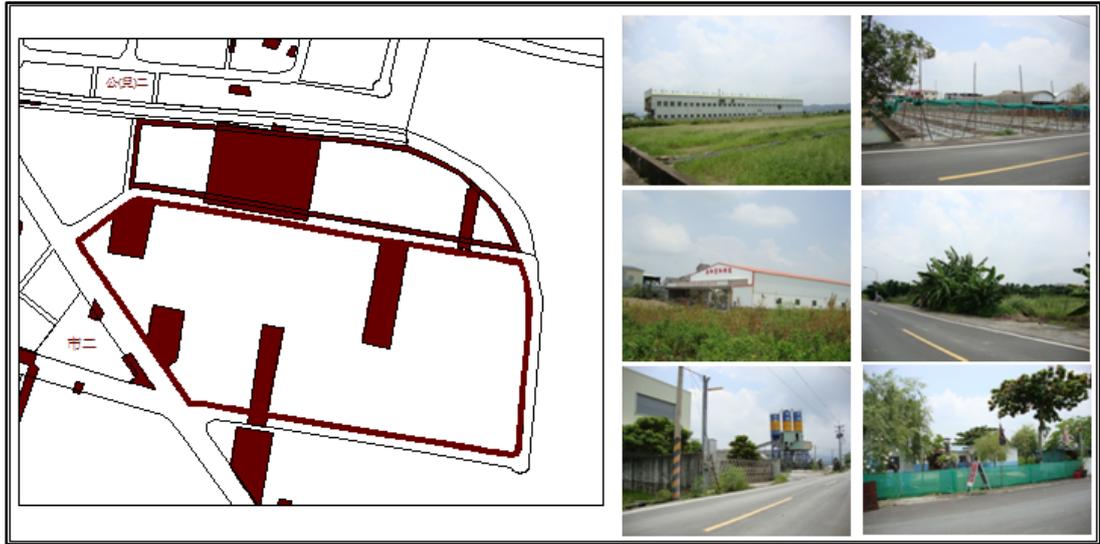


圖 6-2 東山都市計畫區內工業區現況圖

【對策】

東山區之區位處本市東北隅，於整體定位上並未與本市「產業發展、黃金三角」等主要核心產業如電子零組件業、金屬製品及機械設備之延伸發展區域；本區與鄰近行政區主要多是以農業生產為主之地區，因此工業區可配合在地特色農產品以提高產業價值，結合生產、加工、產銷及觀光等複合型之使用形態為發展構想。

另外，本次考量工業區內道路系統完整性及大型車輛進出需求，將現行計畫道路寬度由 10 米拓寬為 14 米，同時亦可解決部分土地與原計畫道路間夾雜農田水利署土地致無法指定建築線問題。

課題二：保存區配合實際使用情形調整分區名稱

【說明】

原計畫劃設保存區二處，一處為現有之碧軒寺，一處則為供民寧宮遷建使用，計畫面積分別為 0.2412 及 0.0320 公頃；目前碧軒寺已興建完成，現況已使用面積為 0.2412 公頃，而供民寧宮遷建之土地現況部分作為衛生所使用。

【對策】

1. 依據相關規定，碧軒寺為登記有案之寺廟，且皆未劃定為古蹟，

本次配合變更為「宗教專用區」。

- 2.經查「變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）案」變更明細表編號第四案，為配合民寧宮遷建所需，將部分機關用地變更保存區，惟現況部分作為臨時建物使用，且權屬為市有土地，基於公有土地公用原則，故本次配合變更為「機關用地」。

四、公共設施檢討

課題一：鐵路用地及其周邊綠地應配合整體發展願景及使用需求，重新檢討規劃

【說明】

計畫區之鐵路用地原為台糖之運糖鐵路使用，目前已無作運糖使用；另鐵路用地兩側綠地劃設原意為降低火車行駛之火星影響兩側住宅區之安全，惟現況已無火車通行，故無保留綠地之需求。



圖 6-3 鐵路用地及其周邊現況使用示意圖

【對策】

透過鐵道水圳藍綠廊道之串連，將其轉化為具鐵道紋理特色之生活景觀廊道網絡，以形塑屬於東山區觀光環境自明性，本次配合變更部分綠地及鐵路用地為廣場兼作自行車道，以提供完善的人行徒步空間並藉由低碳綠能之自行車系統串連週邊水圳，建構完善生態網絡；另一方面，亦解決綠地兩側民眾指定建築線問題。

課題二：4 米人行步道及囊底路檢討

【說明】

東山都市計畫區由前次通盤檢討迄今已多年未經檢討，早期為因應聚落人行出入動線的便捷所規劃之 4 米人行步道，或為了減少穿越性的交通以保持住宅環境寧靜而規劃之囊底路，然隨時代變遷多數 4 米人行步道與囊底路已不符現況使用，且部分迄今尚未徵收開闢。

【對策】

配合 4 米人行步道與囊底路現況開闢情形、使用需求及周邊道路現況等評估，依實際需求在不影響私人土地所有權人權益之前提下，研提檢討變更之必要性。

第二節 發展定位及空間發展構想

一、東山區發展定位-「觀光旅遊中繼站」

東山區位於臺南市三大主題發展軸帶之東側山林生態旅遊軸，其山林生態旅遊軸之範圍為國道3號以東地區，北起關仔嶺溫泉區，沿市道175（東山咖啡公路）往南串聯曾文水庫以及烏山頭水庫，再藉由台3線通往楠西、玉井等行政區，而依大臺南生活圈空間規劃，東山區屬「藍鑽綠金生活圈」，而此生活圈在農業生產面以新營生產龍頭，藉此帶動週邊地區之農業發展；在生態及觀光方面則以關子嶺為起點，由市道175（東山咖啡公路）往南串聯曾文及烏山頭水庫遊憩系統，而本計畫區正位處於農業生產地區與生態及觀光遊憩地區之中介位置。

另東山區東側係屬西拉雅國家風景區，依西拉雅國家風景區觀光規劃，東山區與白河區屬「關子嶺遊憩系統-溫泉療養圈」，為浪漫美湯旅遊線，結合在地產業營造出在東山喝咖啡、關子嶺泡溫泉梅樹下散步、白河賞蓮花、水濱騎鐵馬、看夜景等旅遊內容，並於國道3號之東山服務區設置東山資訊站提供相關旅遊資訊。而東山都市計畫區雖非位屬西拉雅國家風景區範圍內，卻位於遊客出入該國家風景區主要道路要塞上，且屬各景點之中介區位並為進出各景點必經之出入關口。

因此，東山都市計畫以服務在地居民，提供優良生活機能，並結合周邊觀光資源與地理條件之優勢，作為前往各旅遊景點之中繼轉運站，提供中途休息、暫留等相關觀光服務，故將東山區發展定位為「觀光旅遊中繼站」。

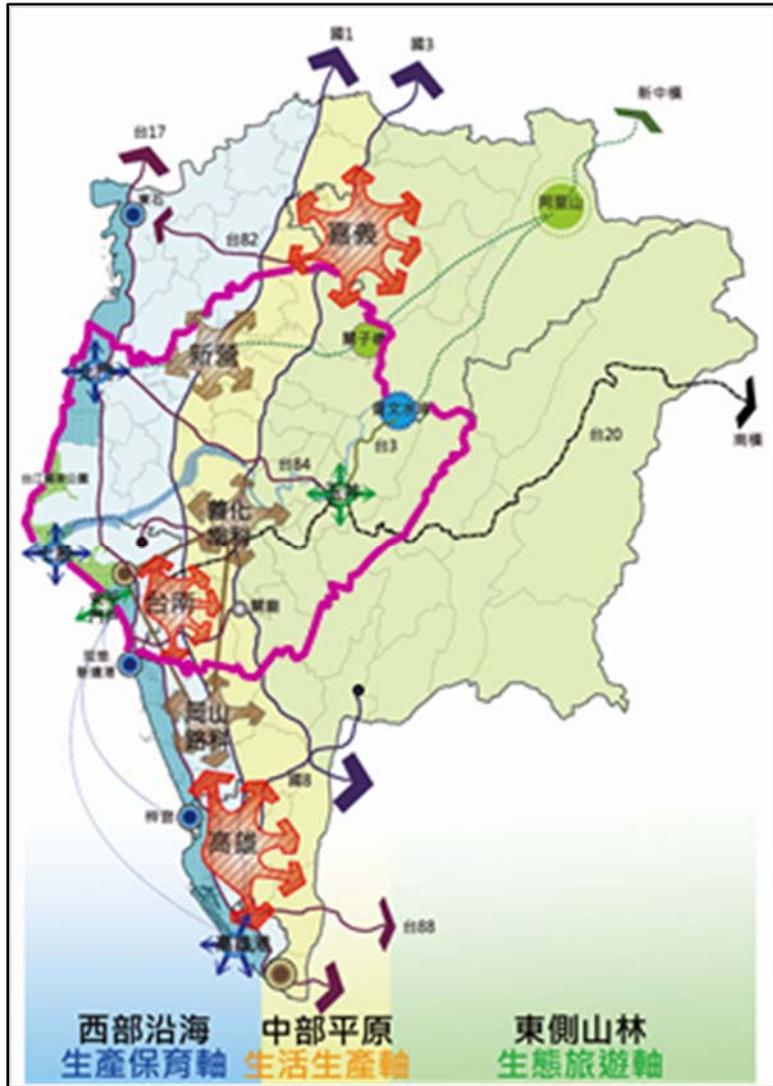


圖 6-4 臺南市三大主題軸帶示意圖

資料來源：臺南市區域計畫（草案）

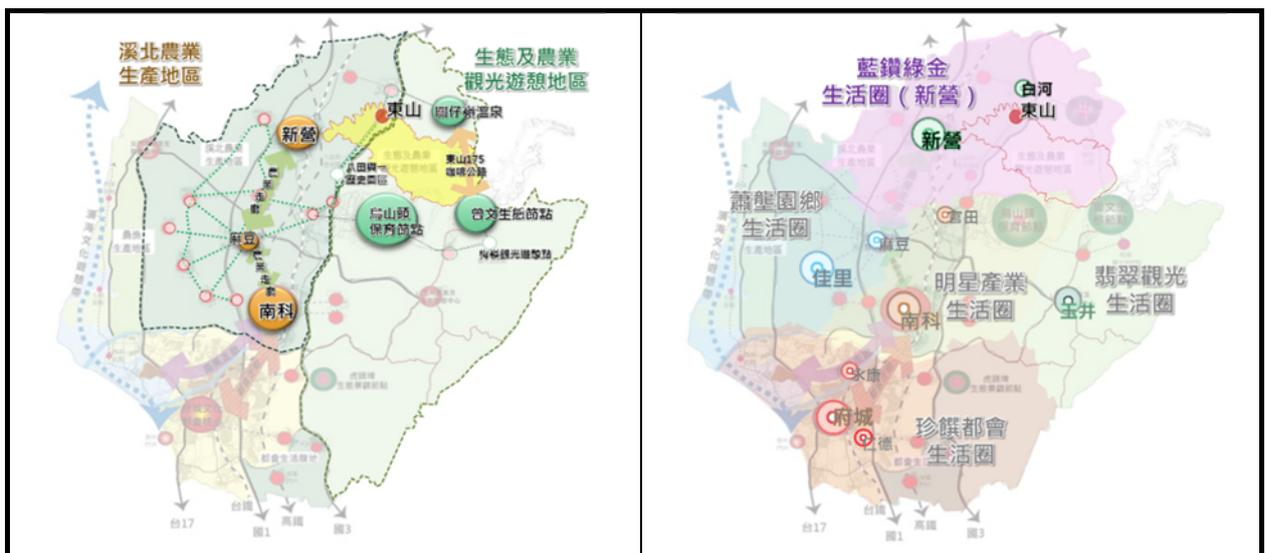


圖 6-5 大臺南生活空間規劃示意圖

資料來源：臺南市區域計畫（草案）

而東山區之地理環境及發展歷史脈絡具有以下發展優勢，詳述如下：

(一) 多元特殊的自然地景風貌

東山區位於臺南市東半部山林地區與平原生產地區的主要出入口位置，西半部為嘉南平原的一部分，東半部為丘陵及山地，又西部為嘉南大圳北幹線之灌溉排水系統孕育之東山區的水稻田，農田與青山交織形成獨特城鄉景觀。

(二) 豐富多樣的人文歷史景觀與旅遊資源

東山區為早期平埔族與漢民族生活的重要場域，如東山市區中吉貝耍地區裡平埔族的阿立母夜祭、臺灣傳統的三合院、牛肉崎的日式宿舍及東原的赤糖廠等活動與建築，皆為豐富的人文景觀歷史資源。

就觀光旅遊層面而言，東山區東側主要係以市道 175 號（咖啡公路）為主，屬西拉雅國家風景區關子嶺系統之出入口位置，往東聯結咖啡公路可前往關子嶺風景區、梅嶺風景區、曾文水庫、玉井區及楠西區等山線風景景點。

西側則以平地休閒文化產業與農村田園埤塘遊憩為主，由市道 165 號往北接白河區觀光景點，往南可接烏山頭水庫；由南 100 線、南 100-1 線往西銜接新營區、後壁區等行政區；由臺一省道自行車道系統，可將周邊臺灣鐵道與市道 175 號（東山咖啡公路）自行車道連接，形成一完整自行車道系統，提供東山區都市慢活輕旅行路線。



圖 6-6 東山區景觀資源分佈圖

二、東山區空間發展構想

依上位及相關計畫與地理條件，將東山區定位為「觀光旅遊中繼站」，由三大發展軸線串聯周邊地區：(1) 東山 175 咖啡公路軸連結白河、關子嶺溫泉觀光區與尖山埤、烏山頭水庫遊憩區產業自行車道系統；(2) 八田與一故事廊道軸構築東山至烏山頭水圳田野風貌；(3) 舊臺糖鐵道軸線帶動東山與烏樹林糖業發展脈絡。



圖 6-7 東山區發展定位圖

在三大發展軸線引導下，設定三大功能分區其包括國道 3 號以西之生活服務區；國道 3 號以東與市道 175 號（東山咖啡公路）以西之永續農業區；市道 175 號（東山咖啡公路）以東之觀光休閒區。各分區構想說明如下所述：

（一）生活服務區

由於考量本計畫區位於北臺南地區平原與山林旅遊之交通過境地點，同時本計畫區為東山區經濟消費行為及行政服務之主要地區，故提供當地居民應有之各鄉生活服務及過境旅客所需之短暫停留之功能，並將位於國道 3 號以西地區，包含東山都市計畫區範圍並以都市計畫範圍為主要發展核心地區，定位為「生活服務區」，以提供東山區生活居住、商業經濟活動、公共設施及觀光支援等服務為主要功能。

透過建構藍綠軸帶提昇地區自明性，藉由以市道 165 號、南 99 線、南 100 線及南 172 線之道路設置觀光自行車道，串連新營、白河、後壁及東山咖啡公路等觀光景點，以發展為帶狀之觀光軸帶，帶動北臺南地區觀光發展。

（二）永續農業區

國道 3 號以東及市道 175 號咖啡公路以西地區，是為大規模農業生產地區，配合環境資源與農業發展優勢條件，應以低密度使用以維持低度開發，以維護優良農業生產環境。

（三）觀光休閒區

以市道 175 號及周邊地區發展為觀光休閒區，屬西拉雅國家風景區之一部分，藉由市道 175 號（東山咖啡公路）同時留設自行車道系統，串連曾文水庫、梅嶺風景區、關子嶺風景區並延伸至玉井、楠西地區之觀光景點，以建構東臺南山線旅遊系統。



圖 6-8 東山區空間發展構想示意圖

第三節 都市計畫區發展目標、空間發展構想及策略

一、東山都市計畫區發展目標

東山都市計畫區為東山區生活、商業、經濟發展等活動之中心，未來以生態城鎮、低碳都市及觀光系統作為引導下，未來以滿足在地居民及支援旅遊服務之功能為發展目標，建構在地居民宜居的生活環境，帶動地方產業鏈結，提升居民的健康安全；提供外地旅者友善觀光環境，創造體驗休憩觀光活動，建立地方特色自明性，藉此，營造適居慢活環境，朝向慢活新城鄉發展。



圖 6-9 東山區發展目標示意圖

本計畫透過生活、生產、生態三大主軸，在生活面以「創造樂活、幸福的生活環境」為基礎；生產面透過「增加產業發展誘因」，帶動東山經濟效益；生態面以「生態永續城市」概念，落實綠色環境，藉此營造東山都市計畫區慢活適居之環境，其三大主軸發展目標如下說明：

(一) 生活面—創造樂活、幸福的生活環境

在既有環境資源的優勢下保存歷史脈絡特色景觀資源，運用藍綠帶網絡串連古厝、歷史建物、舊糖鐵道等歷史資源，另為強化地方宗教特色，建構碧軒寺之迎佛祖路徑景觀廊道，進而加深城市居民意識及推動富文化意涵的東山觀光休閒遊憩之發展。

透過都市計畫區內建構自行車道、人行步行及休憩廣場空間環境，創造以「人本交通環境」，並透過完善的基盤設施建設，創

造樂活、幸福的生活環境。

(二) 生產面—增加產業發展誘因

東山老街為地方主要商業發展中心，在歷史發展上亦佔有其重要歷史地位，因此透過強化老街商圈特色，與周邊遊憩休憩節點結合，有效活絡地方商業環境。

(三) 生態面—生態永續城市實踐

為突顯及強化東山區本身環境條件優勢，並且依循當代「節能減碳」思潮，實踐生態永續城市之規劃理念。就現況環境觀之，東山都市計畫區內應加強既有生態環境資源之保育，例如嘉南農田水利署流經都市計畫區內之水圳及灌溉渠道與目前既有綠帶廊道及台糖鐵路用地等，未來應強化基盤設施之建設及整體都市計畫區域環境之維持，提供完善的永續宜居城鄉生活環境，藉以實踐生態永續城市的理念。

在綠色低碳方面於計畫區內規劃自行車道系統建構綠色交通運輸系統，並提倡利用大眾工具以減少機動車輛之使用，並引入水圳及溝渠活化都市計畫區藍帶系統，藉由綠色交通及藍帶串連創構新形態的綠生活，落實節能減碳之目標。

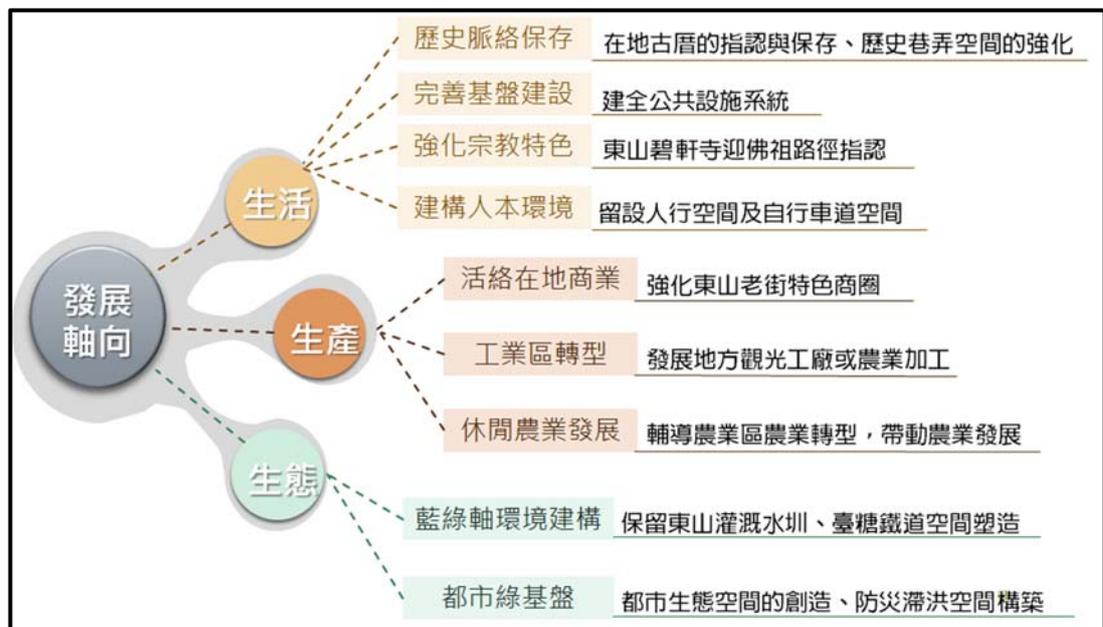


圖 6-10 東山都市計畫區發展策略示意圖

二、東山都市計畫區空間發展構想

在此發展目標下，東山都市計畫區可區分為二大入口門戶、四大發展分區，包含生活發展區、核心商業發展區、工業生產區及休閒活動發展腹地，相關說明如下：

(一) 生活發展區

「生活發展區」主要為東山都市計畫區人口發展地區，以創造樂活、幸福的生活環境概念發展，保留古厝建物紋理、營造藍綠環境，以創造宜居生活環境為目標。

利用區域內的主要計畫道路及藍綠帶景觀軸線、台糖鐵道、自行車道動線連結，建立本區居民之休憩空間。

(二) 核心商業發展區

「核心商業區」位於東山都市計畫區中心位置，主要提供為商業發展區域，利用老街再造之歷史意象，打造主題街道，並以低強度開發形塑特色商業模式。

配合老街及主要商業發展空間，藉由商圈環境的改善，未來可透過老街房屋的修復與保存、商店街空間營造、觀光導覽系統等，並配合自行車道建立區內動線系統，建構沿街商業軸帶，發展主題街道，深化地方特色，活絡老街商業活動機能，促進都市商業發展。

(三) 工業生產區

「工業生產區」以現有工業區為生產用地，考量環境資源永續，配合地區產業發展為主要工業形態以發展地方觀光工廠或農業加工相關使用等，以降低對計畫區及東山區造成環境衝擊，亦可提升地方農業及工業之發展，形塑東山區工業區的特色。

(四) 休閒活動發展腹地

計畫區內具較大面積且完整，可供做為休閒活動使用之腹地為東山運動公園，利用現有都市空間規劃為「休閒活動發展腹地」，作為假日市集、自行車休憩、臨時活動舉辦場所等之觀光發展腹地，成為東山居民、遊客在綠蔭與水景交織下的都會活動聚集點。

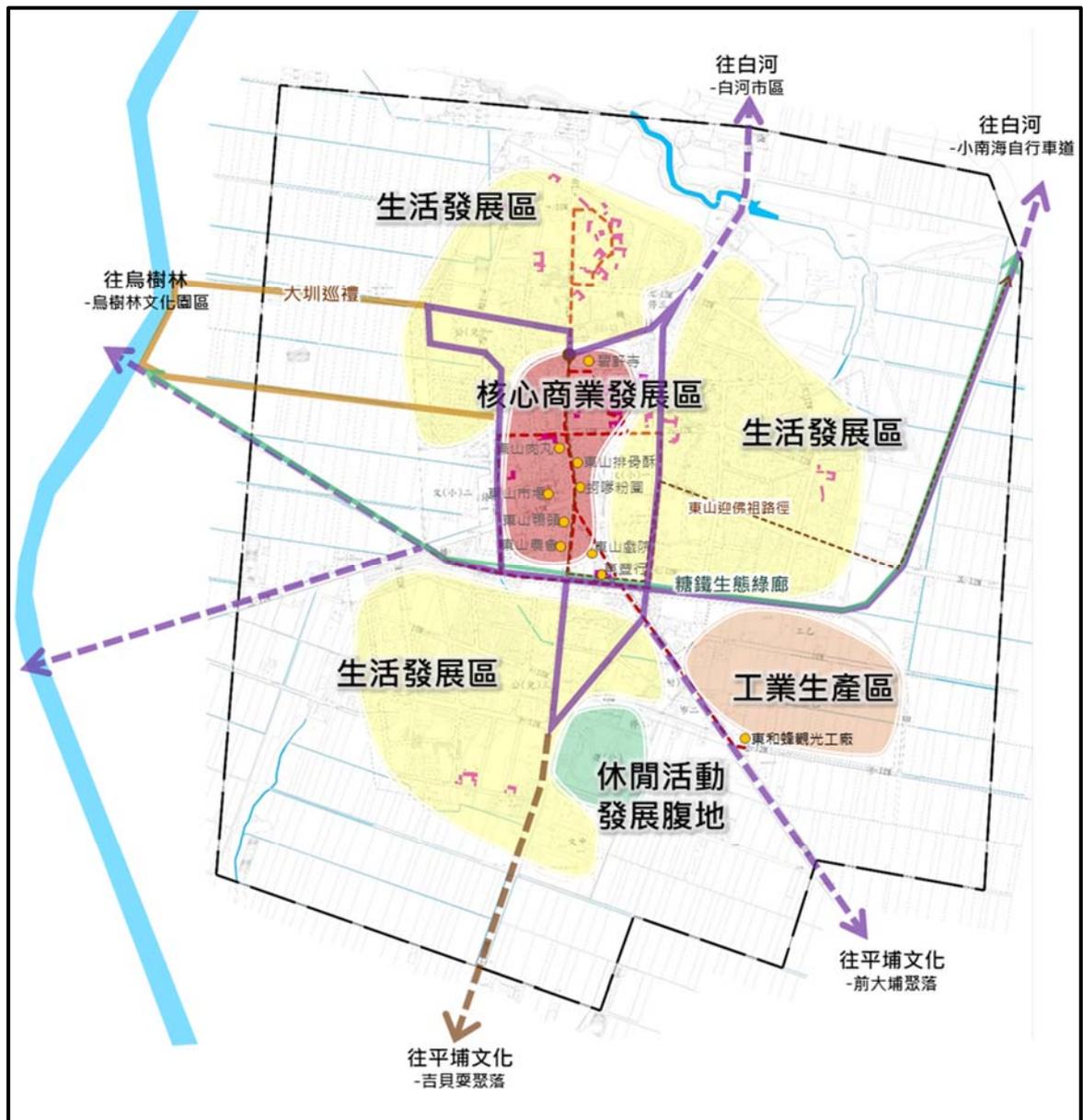


圖 6-11 東山都市計畫區發展構想示意圖

三、東山都市計畫區發展策略

(一) 保存歷史脈絡，強化在地歷史紋理

東山都市計畫區為平埔族與漢民族多元生活的歷史記憶場所，發展至今仍保留數棟極具地方特色古厝，如廣其胖、平和居等及其傳統巷弄空間，因此未來可藉由保留特色古厝與建構巷弄街道景觀環境，加深在地居民對聚落環境的認同感，藉此創造傳統文化的親切感與悠閒的氣息，吸引在地居民對自我環境的凝聚力，展現地方自明性。



圖 6-12 東山歷史脈絡空間資源調查示意圖

(二) 強化東山老街商業活動，促進在地商業發展

東山老街為在地商業重心，每逢假日亦是遊客必經之地，因此營造友善人行空間與強化地方商業特色，為其發展重點。平日，藉由車行速度限制，以降低行駛中興路之車速；假日人潮尖鋒時段禁止車輛進入，以創造人行徒步區。藉由人車分流，並透過徒步空間的創造，以增加人潮在此停留意願；另利用連鎖性鋪面形塑商圈形象與特色，並與周邊傳統巷道與古厝串連，強化地方意象、塑造友善購物環境空間、促進地方商業之發展，創造消費體驗及提高遊客消費意願。

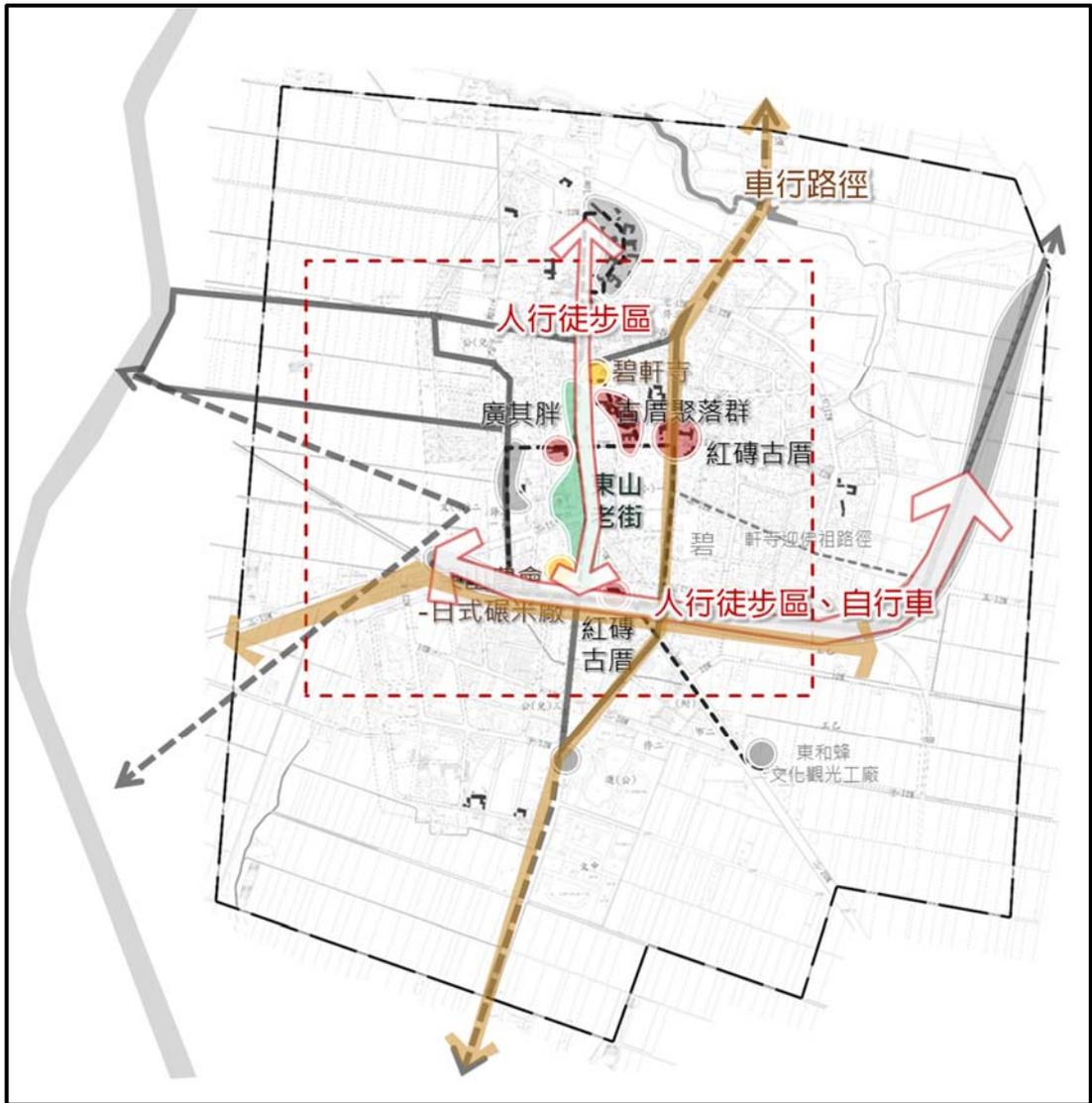


圖 6-13 東山老街人行徒步區建議示意圖

(三) 建構都市綠廊，打造生態城鎮

將現有計畫區之臺糖鐵道，與周邊綠地與軌道路線整合，打造完整的綠色軸線景觀。藉由自行車道系統、人行徒步系統及公共設施建構，並利用動線連結，塑造一生態城鎮。

東山區在水稻農業長久發展之下，多條灌溉水圳成為區內景觀特色，因此將水圳系統整合，並利用自行車道規劃連結嘉南大圳北幹線，形塑獨特藍帶景觀，創造東山地方自明性與吸引力。



圖 6-14 東山都市計畫區藍綠環境示意圖

(四) 建構人本交通系統，完善自行車道系統

建構東山自行車道是為人本交通環境之重要元素之一，目前規劃之自行車道僅為南北向網絡，未來可利用台糖舊鐵道之東西向貫穿，以形成計畫區內環狀自行車道系統。

透過鐵路用地空間風貌的改造，創造自行車、人行步道及綠帶廊帶並連接至嘉南大圳北幹線，形成藍綠帶節點，形塑都市慢活意象，並藉由動線引導串連地區觀光資源，吸引觀光人潮，提升計畫區發展力。

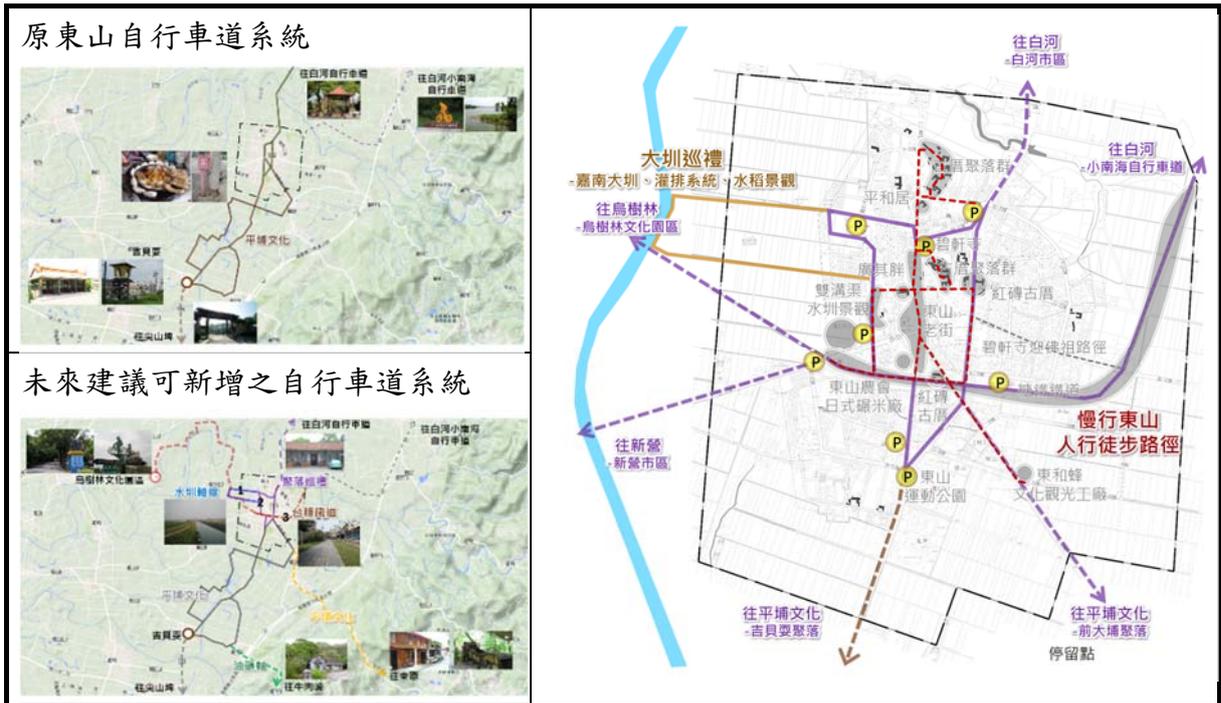


圖 6-15 東山區及都市計畫區自行車道發展示意圖

(五) 改善工業區基礎建設，帶動地方經濟發展

工業區因計畫道路兩側夾雜農田水利署土地以致部分工業區無法指定建築線，致使工業區土地使用率低，本次配合計畫道路擴寬，解決工業區指定建築線需求，以冀望加速工業區開發，帶動地區經濟發展。

第四節 生態都市規劃原則及發展策略

一、生態都市規劃原則

為妥善利用本計畫進行環境改造，並結合城鄉風貌設計推動，應由都市計畫手法奠定相關基礎，使水濱生態復育、串聯地區性公園綠地、行人優先之公共環境等設施，改造都市環境，達成生態都市與永續發展之目標。透過前述東山區現況調查分析以及對於生態都市發展理念，本計畫區之生態都市發展原則如下：

- (一) 合理有效土地使用及管理，以景觀生態環境為優先考量，提昇整體土地使用效益。
- (二) 提高大眾交通運輸、人行及自行車等綠色交通運輸之使用，串連區域內各節點之發展。
- (三) 利用水圳、田園景觀等東山地區特有意象，對環境進行最適化的空間規劃模式設計。
- (四) 低碳、低耗能環境建構，以在地化的資源及水循環設計，減少能源及資源消耗。
- (五) 重視環境生態保育、社會經濟發展及文化特色傳承的永續發展新思維。

二、生態都市發展策略

藉由環境調查分析以及生態都市發展趨勢，本計畫區之生態都市發展策略如下：

(一) 自然及景觀資源之生態發展

透過自行車道串連歷史建築聚落、寺廟宗教慶典與嘉南大圳景觀各景觀資源，並進行在地古厝建築環境改善維護或活化再利用，建構適宜東山地域條件之「自然生態網路」與「街道生活」。

(二) 公共設施及開放空間之綠色網絡

透過綠地及鐵路用地空間風貌的改造，同時結合自行車道、人行步道、綠帶廊帶並連接至嘉南大圳北幹線，建置藍綠帶系統，以延續生活、生態、觀光等功能之藍綠帶空間。

未來自行車道與人行步道可規劃藉由各支線以串聯區內之運動公園、學校用地等開放性空間，將現有之內部開放空間藉由綠色空間串聯至外部其他公共領域為目標，以提升開放空間之使用。

(三) 大眾運輸導向及綠色運輸之都市發展模式

交通系統方面，應強化低碳、永續及便利，並提倡利用大眾運輸工具，以減少一般自用車輛使用，打造低碳交通運輸，達成人本交通環境，其發展策略如下：

1. 建構自行車道路網

利用臺糖舊鐵道路線與目前所規劃之東山自行車道路線串連，建構環狀之自行車道路網。

2. 提倡搭乘大眾運輸工具

為達成低碳、永續及便利交通環境，應鼓勵民眾搭乘大眾交通工具，經臺南市公車路線整併後，本計畫區共計有 2 條路線、6 處停靠站，藉此可鼓勵民眾搭乘前來計畫區，不僅可減少自用小客車使用，提升人行空間品質，亦可降低對於地區停車空間需求及碳排放量。

(四) 資源再利用土地使用發展

為有效提升土地使用效益，本次針對臺糖權屬之鐵路用地及其兩側綠地變更為廣場兼供自行車道，以配合東山區自行車系統建置計畫。

另針對本計畫區內低密度使用或閒置之公有建築物或土地，未來可藉由建物改建或空間使用界面的設計調整或依循「都市計畫公共設施多目標使用辦法」之規定，以提供居民必要之公共設施。

第五節 社會福利設施發展策略

依據東山區現況人口統計資料，至民國 110 年東山區 65 歲以上人口數為 5,065 人，佔該行政區總人口數約 25.60%，加上近年來少子化趨勢影響以及本區就業機會少與學生至外地求學關係導致人口外流，使得本區人口結構型態轉變為高齡化地區，因此未來應依實際之需求，設置相關福利設施。

為推動長期照顧十年計畫 2.0，臺南市政府於每一行政區設置至少 1 處長照中心據點，另東山區共設置 12 處社區照顧關懷據點、1 處日間照顧中心。

- 一、長照中心據點：社團法人臺南市社區照顧協會。
- 二、社區照顧關懷據點：社團法人臺南市東山區高原社區發展協會、東中里關懷據點、三榮里關懷據點、嶺南社區關懷據點、聖賢里關懷據點、東原社區關懷據點、南勢社區關懷據點、李子園社區產業協會、青山社區關懷據點、東正里關懷據點、東河社區關懷據點、臺南市家庭照顧協會。
- 三、日間照顧中心：社團法人臺南市常青樹協會附設臺南市私立營新東山社區長照機構。

除上述配合長期照顧十年計畫 2.0 所設置之相關據點外，東山區其他相關社會服務設施包含 3 處老人文康及相關設施與 2 處私人老人照護中心。

- 一、老人文康及相關設施：「臺南市東山區老人活動中心」、「臺南市東山區老人福利協進會」、「東山區樂齡學習中心」。
- 二、老人照護中心：「臺南市私立廣恩老人養護中心」及「臺南市私立大慶老人長期照顧中心」。

另外，為增加老人相關服務設施，計畫區內之公共設施用地亦可依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定，優先提供相關所須設施。

第七章 實質發展計畫檢討

第一節 檢討變原則

一、計畫圖重製變更部分

- (一) 配合都市計畫圖重製成果，重新修訂計畫範圍、各項土地使用分區及公共設施用地之面積，以作為現行都市計畫範圍及各項計畫之面積。
- (二) 本次重製檢討變更共計 2 案（詳核定編號一-1 及一-2）。

二、計畫年期及計畫人口

(一) 計畫年期

配合「臺南市國土計畫」之目標年期，調整計畫年期為民國 125 年。

(二) 計畫人口及居住密度

依「臺南市國土計畫」、就業人口及計畫區現況居住密度等方式推估計畫人口數，予以調整訂定計畫人口數及居住密度。

第二節 發展預測與檢討分析

一、計畫人口預測

(一) 數學模式推估

東山區自 101 年至 110 年間，人口從 22,529 人降低至 19,788 人，共減少 2,741 人，年平均成長率為-1.29%，呈現衰退現象；同期東山都市計畫區人口數自 101 年的 6,494 人降低至 110 年的 5,900 人，減少 594 人，年平均成長率-0.91%，亦呈現衰退現象，衰退幅度小於東山區人口衰退幅度。

本計畫採算術級數法、幾何級數法、直線最小二乘法、修正冪數曲線以及羅吉斯曲線分別對東山區及東山都市計畫區人口數進行預測分析，依據預測結果，取平均離差值最小者（修正冪數曲線），推算出東山區至 125 年時，人口數將至 14,910 人，比 110 年減少 4,878 人；取平均離差值最小者（直線最小二乘法），東山都市計畫區人口數至 125 年時，人口數為 4,977 人，共減少 923 人。

表 7-1 各類型數學模式人口預測一覽表

項目		數學公式	預測人口數	平均離差
東山區	算術級數法	$Y' = 19788 + (N - 110) \times (-304.56)$	15,220	36.44
	幾何級數法	$Y' = 19788 \times (1 - 0.014309)^{(N - 110)}$	15,941	55.06
	直線最小二乘法	$Y' = 21179.30 - 297.22 \times (N - 105.5)$	15,384	24.61
	修正冪數曲線	$Y' = 53726.30 - 31235.87 \times 1.009094^{(N - 101)}$	14,910	22.56
	羅吉斯曲線	$1/Y' = 0.00002997 + 0.00001450 \times 1.038892^{(N - 101)}$	15,106	23.07
東山都市計畫區	算術級數法	$Y' = 5900 + (N - 110) \times (-66.00)$	4,910	86.63
	幾何級數法	$Y' = 5900 \times (1 - 0.010123)^{(N - 110)}$	5,065	88.93
	直線最小二乘法	$Y' = 6197.50 - 62.58 \times (N - 105.5)$	4,977	78.87
	修正冪數曲線	$Y' = 5962.07 + 711.30 \times 0.738738^{(N - 101)}$	5,963	113.17
	羅吉斯曲線	$1/Y' = 0.00016765 - 0.00001835 \times 0.740753^{(N - 101)}$	5,965	117.92

資料來源：本計畫推估。

(二) 可容納人口總量推估

1. 依計畫區現況居住密度推計

計畫區已開發之住宅區與商業區面積為 45.1868 公頃，並以計畫區現況人口推計，居住密度為 130.57 人/公頃。若以現況居住密度推計計畫區可居住面積全開發時，其可容納人口為 9,016 人。

表 7-2 居住密度人口推計表

分區	面積 (公頃)	使用率 (%)	未開發面積 (公頃)	現況居住密度 (人/公頃)	計畫面積可容納 人口數(人)
住宅區	64.7745	63.85	23.4175	130.57	8,458
商業區	4.2696	89.70	0.4398		558
小計	69.0441	--	23.8573		9,016

2. 依現行計畫容積管制推估

本計畫區之計畫人口為 16,500 人，居住密度每公頃約 240 人，若以現行計畫之容積管制計算計畫區未來可容納之人口數，當計畫區土地使用率達 100% 且完全依照法定可建容積建築時，住宅區可容納 25,910 人，商業區可容納 1,640 人，共可容納 27,550 人。而考量部分基地本身限制條件並扣除合理之空屋率後，假設實際人口數約為總容納人口數之 80%，故區內實際容納人口可達 22,040 人。

表 7-3 依現行容積管制推估計畫區可容納人口一覽表

分區	面積 (公頃)	容積率 (%)	人均樓地 板面積 (M ²)	供居住 比例 (%)	可容納人口數 (人)	實際人口數 (人)
住宅區	64.7745	200	50	100	25,910	20,728
商業區	4.2696	320	50	60	1,640	1,312
小計	69.0441	--	--	--	27,550	22,040

註：考量部分基地本身限制條件並扣除合理之空屋率後，假設實際人口數約為總容納人口數之 80%

(三) 上位計畫人口分派

依臺南市國土計畫之人口分派結果，北臺南發展區各都市計畫區（新營都市計畫、高速公路新營交流道特定區、鹽水都市計畫、白河都市計畫、柳營都市計畫、後壁都市計畫、東山都市計畫、下營都市計畫及關子嶺（枕頭山附近地區）特定區計畫，民

國 125 年總人口數為 15.01 萬人，分派至東山都市計畫區之人口數約 4,953 人；依修正全國區域計畫之人口推估，至 115 年之全國人口數為 2,372 萬人，其分派至臺南市之人口為 189 萬人，依東山區人口數佔臺南市總人口數 1.12%，推計東山區總人口數為 21,168 人，在依計畫區人口數佔東山區總人口數 27.26%，本計畫區人口數為 5,770 人。

(四) 以就業人口推計

以計畫區可發展用地與觀光發展衍生人口進行推計。就業人口引進方面，依據區域計畫 Hansen 分派結果，東山區每公頃可發展土地可吸引約 41 人之就業人口，推計未開發之可發展用地衍生就業人口，而以東山區年觀光人口約為 40 萬人次計，估計因觀光衍生所需之就業服務人口約為 384 人，因此估計未來衍生就業人口為 1,706 人。

在衍生居住人口方面，依區域計畫就業人口增加所衍生之居住人口數為就業人口之 1.39 倍，依衍生之就業人口總數，估計衍生居住人口為可再吸引 2,371 人居住，故以可發展用地及觀光之推計加計現況人口，未來計畫區總人口數為 8,271 人。

表 7-4 以就業人口推派人口數一覽表

分區/ 產業	未開發土地 (公頃)	衍生就業人口 (人)	衍生居住人口 (人)	現況人口 (人)	未來總人 口數 (人)
住宅區	23.4175	960	1,334	5,900	8,271
商業區	0.4398	18	25		
工業區	8.400	344	478		
觀光發展	—	384	534		
小計	32.2573	1,706	2,371		

註：1. 觀光人口預測以關仔嶺 106 年旅遊人次之 80% 假設為至本計畫區之觀光人次。

2. 觀光人次預估=2300 萬 (臺灣人口數) * 0.9 (全國旅遊參與率) * 6.85 (平均旅遊次數) * 0.004 (至東山比例) * 0.7 (調整係數) = 40 萬人次。

3. 衍生就業人口=40 萬 ÷ 365 天 (每日旅遊人口) ÷ 4 (平均服務人口比例) * 365 ÷ 261 (替換人員比例) = 384 人。

(五) 遊憩人口推估

本計畫區屬於西拉雅國家風景區範圍內之關子嶺遊憩系統一環，東山區屬西拉雅國家風景區之中繼站，依東山之特殊區位優

勢，後續應加強本計畫區之觀光產業特色及中途休憩功能，進而達到旅途轉運功能外，亦提升本計畫區之觀光效益。

1.全國與地區觀光市場概況

(1) 全國旅遊市場概況

民國 106 年國人每人每年平均旅遊次數為 8.70 次，總旅遊次數突破 1.8 億人次。國人國內旅遊比率為 91.8%，相較於民國 98 年平均次數增多，但旅遊比率減少。另就旅遊目的調查部分，依據交通部觀光局之國人旅遊狀況調查顯示在國內旅遊部分，到南部旅遊的比率較 101 年增加 3.6%，以南部境內遊客、中部地區及東部地區遊客為主。

(2) 西拉雅國家風景區遊客量概況

依據交通部觀光局「臺閩地區主要觀光遊憩區遊客人數統計」及西拉雅國家風景區管理處統計結果顯示，至 107 年底至關子嶺溫泉遊客數約 117 萬人，佔西拉雅國家風景區旅遊人次 43.05%；至南元農場遊客數約 12.3 萬人，佔西拉雅國家風景區旅遊人次 4.51%。

西拉雅國家風景區，歷年遊客數之平均成長率為 7.31%，屬於持續成長之趨勢，而本計畫區緊鄰西拉雅國家風景區之關子嶺溫泉及南元農場歷年遊客數之平均成長率各為 31.11%及 3.53%，亦屬於持續成長之趨勢，顯示計畫區周邊觀光產業環境已逐漸熱絡並穩定。

表 7-5 民國 98 年-107 年西拉雅國家風景區內遊憩據點遊客數統計表

景點 歷年 遊客數	尖山埤 江南 渡假村	曾文水 庫風景 區	烏山頭 水庫 風景區	虎頭埤 風景區 管理所	走馬瀨 農場	關子嶺 溫泉	南元 農場	合計
98	149,690	161,322	147,684	378,270	298,476	500,819	99,774	1,770,856
99	210,729	193,420	135,755	335,765	343,672	261,086	98,379	1,578,806
100	228,832	210,647	158,273	336,960	420,130	564,411	133,557	2,052,810
101	223,030	237,008	166,701	371,136	394,003	220,317	135,902	1,748,097
102	206,331	255,000	201,591	371,559	875,326	652,945	131,091	2,693,843
103	360,125	240,848	274,742	357,042	508,292	793,090	114,662	2,648,801
104	286,950	142,974	236,324	312,138	329,469	871,629	98,396	2,277,880
105	338,609	168,844	226,113	321,615	354,665	1,415,402	123,758	2,949,006
106	339,130	298,891	296,401	393,540	358,818	1,310,145	131,011	3,127,936

景點 歷年 遊客數	尖山埤 江南 渡假村	曾文水 庫風景 區	烏山頭 水庫 風景區	虎頭埤 風景區 管理所	走馬瀨 農場	關子嶺 溫泉	南元 農場	合計
107	301,543	254,494	249,137	343,928	285,943	1,178,385	123,480	2,736,910
平均 成長率	11.18%	9.22%	7.54%	-0.48%	7.19%	31.11%	3.53%	7.31%

表 7-6 民國 98 年-107 年西拉雅國家風景區內遊憩據點遊客人次比例表

景點 歷年 遊客數	尖山埤 江南 渡假村	曾文水 庫風景 區	烏山頭 水庫 風景區	虎頭埤 風景區 管理所	走馬瀨 農場	關子嶺 溫泉	南元 農場	佔全國 旅遊人 次比例
98	8.45%	9.11%	8.34%	21.36%	16.85%	28.28%	5.63%	1.81%
99	13.35%	12.25%	8.60%	21.27%	21.77%	16.54%	6.23%	1.27%
100	11.15%	10.26%	7.71%	16.41%	20.47%	27.49%	6.51%	1.35%
101	12.76%	13.56%	9.54%	21.23%	22.54%	12.60%	7.77%	1.23%
102	7.66%	9.47%	7.48%	13.79%	32.49%	24.24%	4.87%	1.89%
103	13.60%	9.09%	10.37%	13.48%	19.19%	29.94%	4.33%	1.70%
104	12.60%	6.28%	10.37%	13.70%	14.46%	38.26%	4.32%	1.28%
105	11.48%	5.73%	7.67%	10.91%	12.03%	48.00%	4.20%	1.55%
106	10.84%	9.56%	9.48%	12.58%	11.47%	41.89%	4.19%	1.71
107	11.02%	9.30%	9.10%	15.57%	10.45%	43.06%	4.51%	--
平均遊憩 區內比例	11.29%	9.46%	8.87%	15.73%	18.17%	31.03	5.26	1.53%

註：佔全國旅遊人次比例為西拉雅國家風景區 7 大遊憩景點合計遊客數佔全國旅遊人次之比例
資料來源：本計畫整理

2. 遊客量推估

本計畫以交通部觀光局「臺閩地區主要觀光遊憩區遊客人數統計」結果為依據，推估鄰近地區之旅遊人次。

(1) 全國總旅次估算

依民國 98 年每人每年平均旅次 4.85 次為計算起始年，以民國 102 年每人每年平均旅次 6.85 次為終點年，計算年平均成長率為 7.15%。另再以民國 102 年國人國內旅遊總旅次為計算基礎，可計算民國 110 年國人國內旅遊總旅次約為 2.47 億人次。

(2) 周邊風景區人次估算

依據上述之參數估算，假設在目標年至西拉雅國家風景區中主要遊憩景點遊玩之比例與過去五年平均相符情況下，以 1.51% 為國人旅遊至西拉雅國家風景區旅遊比例；以

21.83%為西拉雅國家風景區內至關子嶺溫泉遊憩比例，推計未來至關子嶺旅遊人次約為 81.7 萬人；另以 6.20%為西拉雅國家風景區內至南元農場遊憩比例，推計未來至南元農場約為 23.2 萬人次。合計約為 104.9 萬人次，相較於 102 年至兩大遊憩景點合計人數 78.4 萬人次，約高出 26.5 萬人次。

(3) 東山都市計畫區估算

本計畫以假設至目標年平假日遊客量比例分別為 30%與 70%推算，則民國 110 年鄰近觀光遊憩區假日遊客量約 6,674 人，平日遊客量為 1,234 人，平均每日 2,873 人。

另在計畫區之交通區位及未來東山老街及東山咖啡公路自行車道等之觀光市場成熟與假設下，預期可吸引 50%遊客到訪本計畫區，推算計畫區假日遊客量約 3,337 人，平日遊客量約 617 人，平均每日 1,437 人。

表 7-7 預估民國 110 年國人國內旅遊利用日期統計表

	天數 (天)	鄰近觀光遊憩區		本計畫區
		遊客比例 (%)	遊客數 (人)	遊客數 (人)
假日	110	70	6,674	3,337
平日	255	30	1,234	617

註：1.本計畫假設未來可吸引 50%遊客到訪

2.鄰近觀光遊憩區為至關子嶺溫泉區與南元農場合計遊客數

綜上，經以上位計畫分派、就業人口推估及計畫區現況居住密度推估等方式推估計畫人口數後，調整本計畫區計畫人口數為 8,000 人，居住密度為 123 人/公頃。

二、土地使用分區檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，針對計畫人口數 8,000 人及實際發展需要等，分別對本計畫區土地使用分區及公共設施用地面積進行檢討。

(一) 住宅區

計畫面積 64.7745 公頃，現況使用面積約為 41.3570 公頃，使用率約 63.85%，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」(以下簡稱檢討實施辦法)第 30 條規定並依計畫人口 8,000 人，人口密度為 123 人/公頃，推估所需住宅區面積為 65.04 公頃，與現行計畫所劃設之住宅區面積相當，且商業區土地亦可提供部分樓地板面積為住宅使用，故本次除配合書圖重製檢討及道路用地檢討外，其餘維持原計畫(詳核定編號一-2、二-9、二-10 及二-12)。

(二) 商業區

計畫面積為 4.2696 公頃，現況使用面積約為 3.8298 公頃，使用率約 89.70%，依「檢討實施辦法」第 31 條規定並依計畫人口 8,000 人，推估所需商業區面積為 3.60 公頃，與現行計畫所劃設之商業區面積少 0.6696 公頃，惟考量計畫區商業使用僅沿街面發展且多數仍作為住宅或其他使用，故本次除配合書圖重製檢討及道路用地檢討外，其餘維持原計畫(詳核定編號一-2 及二-15)。

(三) 工業區

計畫面積為 11.1972 公頃，現況使用面積約為 2.7972 公頃，使用率約 24.98%，依「檢討實施辦法」第 32 條規定檢討，經檢討後為解決工業區兩側土地所權人指定建築線問題，俾利提升工業區之發展，本次除配合計畫道路拓寬及道路用地檢討外，其餘維持原計畫(詳核定編號二-10 及二-13)。

(四) 農業區

計畫面積為 150.2144 公頃，現況使用面積約為 147.9726 公頃，使用率約 98.51%，依「檢討實施辦法」第 36 條規定檢討，經檢討後考量未來都市發展之需要，本次除配合書圖重製及東山第一公

墓檢討外，其餘維持原計畫（詳核定編號一-2及二-11）。

（五）保存區

計畫面積為 0.2732 公頃，供碧軒寺及供民寧宮遷建使用，其中碧軒寺已興建完成，惟民寧宮仍位於原址（住宅區）尚未遷建。

本次依「文化資產保存法」相關規定將碧軒寺所在之保存區變更為宗教專用區，另考量民寧宮尚未遷建，將保存區回復為機關用地，其餘維持原計畫（詳核定編號二-5及二-6）。

三、公共設施用地檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦理」規定，並考量本計畫之計畫人口數 8,000 人及實際發展需求，分別對本計畫之公共設施用地進行檢討。

另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」，並考量公共設施性質、發展特定、參酌公共設施主管機關意見進行檢討分析。

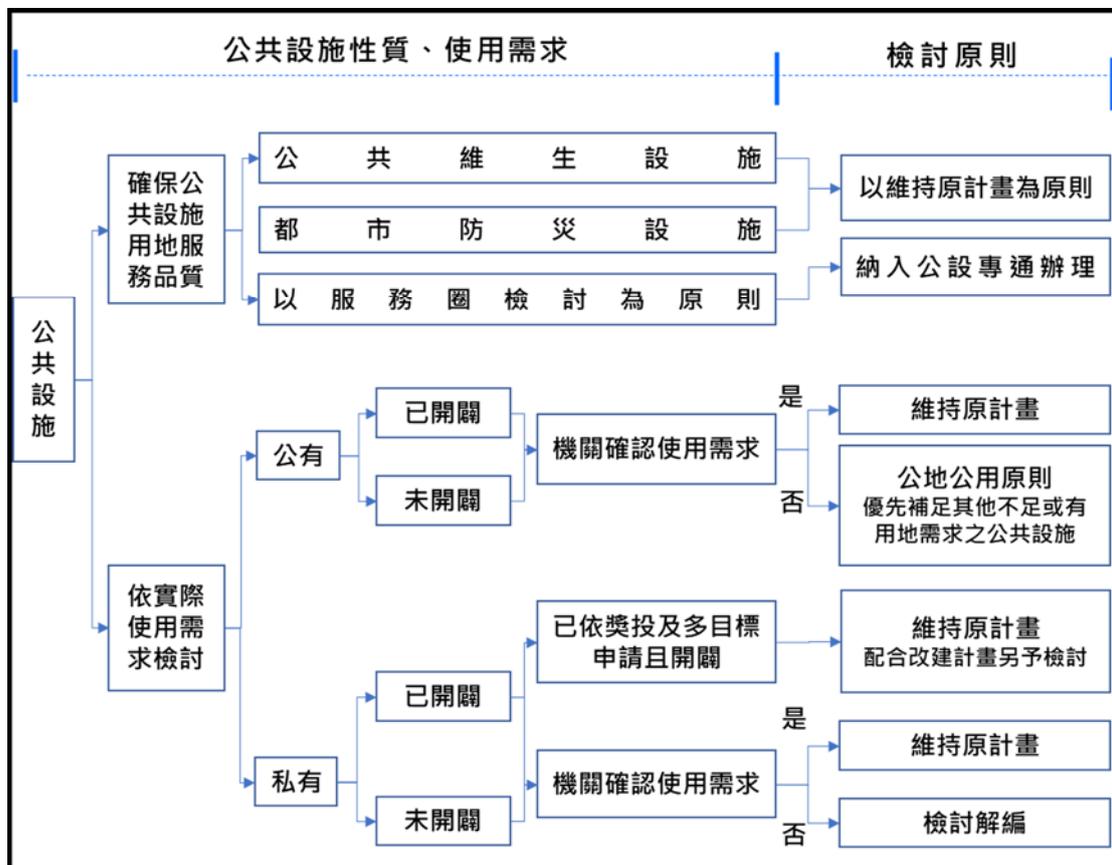


圖 7-1 公共設施用地檢討原則示意圖

(一) 機關用地

計畫劃設機關用地 1 處，面積為 1.2351 公頃，現況使用面積為 1.2351 公頃，使用率 100%，本次除配合原供民寧宮遷建之保存區變更為機關用地外，其餘維持原計畫（詳核定編號二-5）。

(二) 學校用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及教育部 108 年修訂「國民中小學設備基準」檢討學校用地需求面積。

1. 國小用地：

計畫劃設國小用地 2 處，面積為 4.2108 公頃，文（小）1 現況已開闢為東山國小使用、文（小）2 現況已開闢為東山國小附設幼兒園及東山國小文教活動中心使用。

依目標年學生人數推算現有國小用地面積已符合發展所需，且經臺南市政府教育局表示仍有使用需求，故本次維持原計畫。

2. 國中用地：

計畫劃設國中用地 1 處，面積 3.3500 公頃，現況已開闢為東山國中使用，依目標年學生人數推算現有國中用地面積已符合發展所需，故本次維持原計畫。

(三) 運動公園用地

計畫劃設運動公園用地 1 處，面積為 3.0547 公頃，現況已開闢為東山運動公園使用，用地範圍內東側及北側主要作為運動場及球場，其餘現況則作為公園使用，本次除細部計畫配合修訂運動公園用地之土地使用分區管制要點內容外，其餘維持原計畫。

(四) 公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等 5 項公共設施用地

本計畫之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等 5 項公共設施用地佔全部計畫面積低於 10%，本次除為解決綠地兩側民眾指定建築線問題及配合本計畫區發展藍綠帶之構想，將鐵路用地及部分綠地變更為廣場用地兼作自行車道外，其餘維持原計畫（詳核定編號二-7）。

計畫區內除學校用地可開放校園空間供地區居民使用外，周圍仍有廣大農業區及臺糖造林地等開放空間，周邊亦有民營休閒農場設施，均可提供計畫區民眾於一定服務範圍內就近之休憩活動使用。

(五) 市場用地

計畫劃設市場用地3處，總面積為0.6871公頃，市1用地已開闢使用，市2及市3用地尚未開闢，考量公共設施用地專案通盤檢討刻正辦理且經本案再公開展覽期間民眾陳情意見及後續整體開發效益與開發期限，故本次除配合書圖重製外，餘仍維持原計畫（詳核定編號一-2）。

(六) 停車場用地

計畫劃設停車場用地3處，面積為0.7970公頃，停1及停3用地已開闢使用，停2用地尚未開闢。依臺南市歷年每人自用小客車持有率平均值0.26，民國125年時東山都市計畫區計畫人口8,000人，每輛車需30平方公尺停車空間（平面式停車，含車道、停車空間及必要附屬設施）核計，需劃設停車場用地1.2000公頃，原計畫劃設0.7970公頃，不足0.4030公頃；另不低於商業區面積10%，需劃設停車場用地0.4269公頃，原計畫劃設面積超過0.3701公頃。

本計畫區位於西拉雅國家風景特定區之主要道路要塞上，且為各景點之中繼站，以提供中途休息、暫留等觀光服務機能為主，爰針對中繼型觀光所衍生之公共服務設施，則以假日停車空間為主要需求，經查計畫區尚無大面積公有土地可增設停車場用地，惟目前多以路邊停車格及已開闢之停1及停3為主要停車空間。另東山市中心（中興路）東側之碧軒寺廟埕廣場、區公所、圖書館、東山咖啡文化館、老街形象商圈均有規劃戶外停車空間，尚可提供假日遊客或當地居民平日購物之臨時停車空間之需求，故本次除配合書圖重製檢討外，其餘維持原計畫（詳核定編號一-2）。

表 7-8 東山主要計畫公共設施用地檢討分析表

項目	檢討標準	計畫面積 (公頃)	計畫人口 8,000 人計算		
			需要面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)	
學校用地	文小用地	都市計畫區內國小 12 班以下，校地面積至少 2 公頃	4.2108	(備註)	(備註)
	文中用地	都市計畫區內國中 12 班以下，校地面積至少 2.5 公頃	3.3500	(備註)	(備註)
遊憩設施用地	公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等五項公共設施用地面積	公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之分佈，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%	4.6545	26.9941	-22.3396
停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求	8,000/4*30m ² *0.2	0.7970	12,000	-0.4030
	超過 1 萬至 10 萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。	4.2696*0.1		0.4269	+0.3701

備註：有關學校用地需求面積仍需視教育主管機關考量學校服務區域予以檢討。

(七) 加油站用地

計畫劃設加油站用地 1 處，面積為 0.1168 公頃，已開闢使用，本次配合書圖重製檢討，將加油站現況使用範圍，依地籍權屬變更加油站用地為農業區，並依國營事業民營化政策變更為「加油站專用區」，其使用內容依「加油站設置管理規則」規定辦理（詳核定編號一-1 及二-14）。

(八) 綠地

計畫劃設綠地 7 處，面積 0.8111 公頃，現況均未開闢，本次檢討除配合書圖重製檢討、解決綠地兩側住宅區建築線指定問題及配合藍綠帶系統之建置，將綠地變更為廣場用地兼作自行車道（詳核定編號二-7）。

(九) 鐵路用地

計畫劃設加油站用地 1 處，面積為 0.6056 公頃，供臺糖鐵路

使用，惟該鐵路已停駛，本次檢討除配合書圖重製檢討及配合藍綠帶系統之建置，將鐵路用地變更為廣場用地兼作自行車道（詳核定編號二-7）。

（十）道路用地

計畫劃設道路用地面積為 23.5556 公頃，已開闢面積約為 17.9410 公頃，開闢率 76.16%。本次配合現況發展，檢討計畫道路用地之規劃內容，並研提相關變更原則，以作為研提後續變更內容之依據。

- 1.計畫道路未開闢，權屬多為私有土地，廢除計畫道路如不影響整體交通系統銜接及周邊土地所有權人指定建築線權益，且經土地所有權人陳情，得考量基地發展需要酌予檢討變更為其他分區或用地。
- 2.計畫道路已開闢，無特殊情形，維持原計畫；如拓寬計畫道路或調整路型，不影響整體交通系統銜接及周邊土地所有權人指定建築線權益，得檢討變更為其他分區或用地。
- 3.既成道路在不影響整體交通系統，且不影響現有住戶進出通行及周邊土地所有權人指定建築線權益，得酌予考量調整道路路型或檢討變更為其他分區或用地。

經檢討後，既成道路尚無納入都市計畫道路系統之急迫性，另 4 米人行步道於本次檢討拓寬者，共計 2 處；未開闢之 4 米人行步道於本次檢討廢除或配合調整變更者，共計 3 處；囊底路檢討廢除或調整變更者，共計 3 處；8 米計畫道路檢討變更者，共計 1 處。

其中，4 米人行步道編號 24 及囊底路編號 5，因附帶條件涉及協議書簽訂及捐贈公共設施或代金繳納並考量整體交通系統完整性，故列為後續階段發布實施案件；另 8 米計畫道路檢討，因附帶條件涉及協議書簽訂及捐贈公共設施或代金繳納，故列為後續階段發布實施案件。

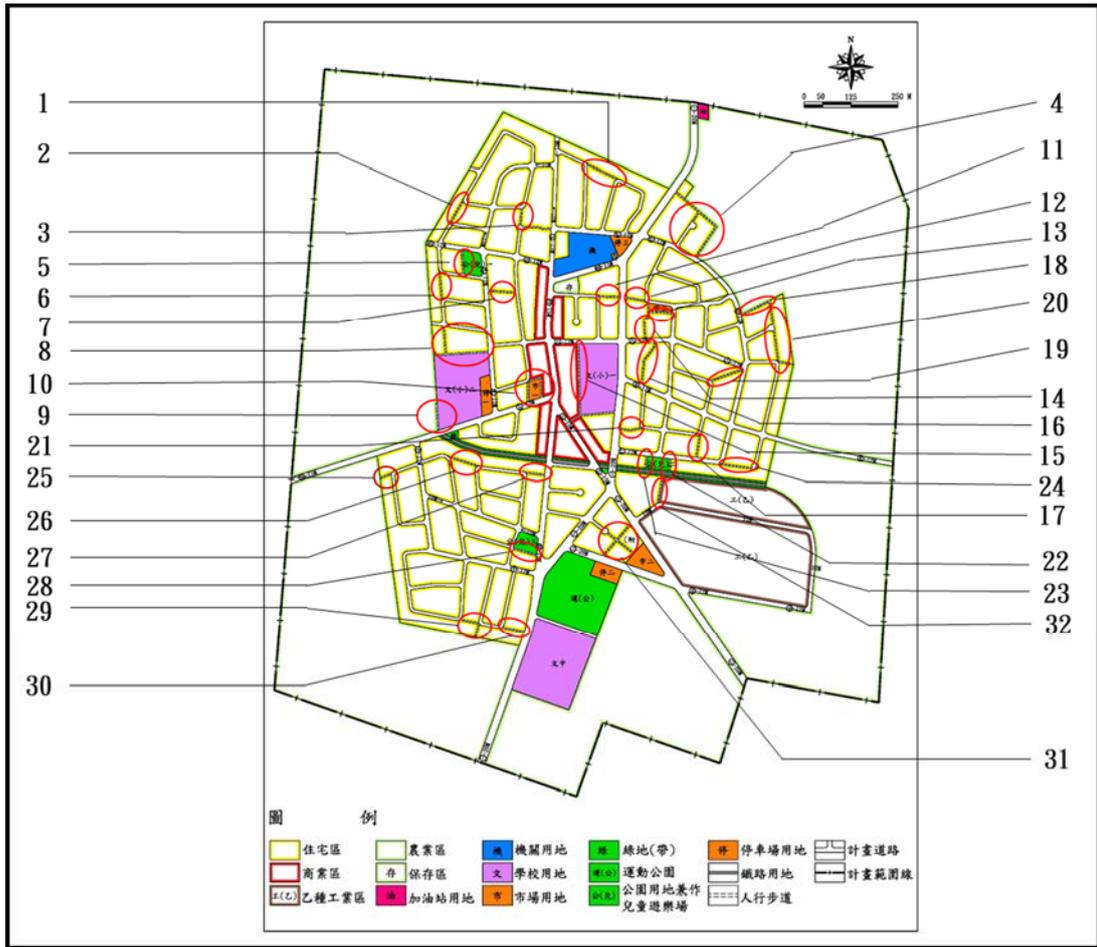


圖 7-2 4 米人行步道位置示意圖

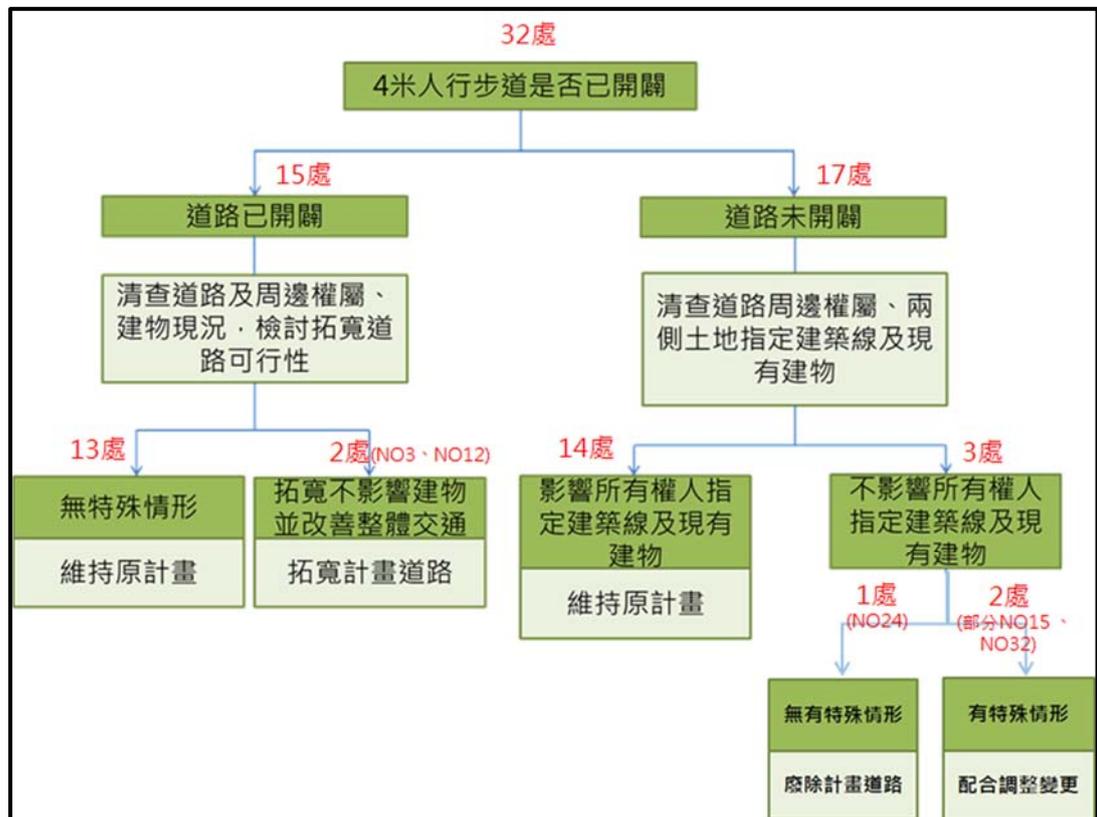


圖 7-3 4 米人行步道檢討原則示意圖

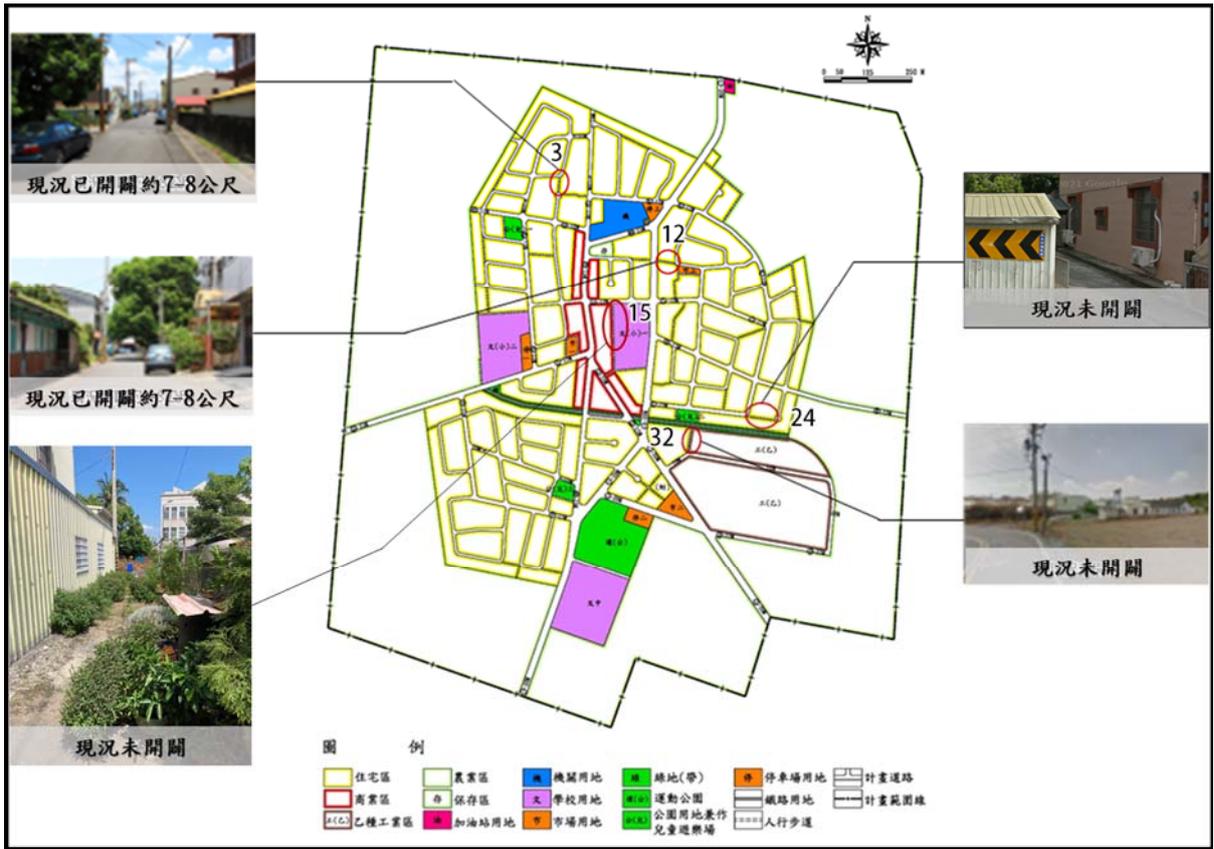


圖 7-4 4 米人行步道涉及變更位置及現況示意圖

表 7-9 4 米人行步道涉及變更案之套繪分析表

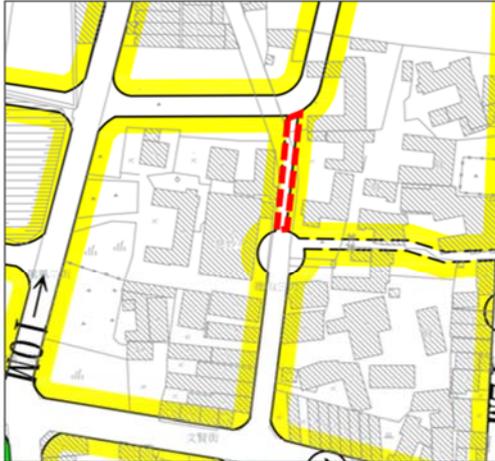
編號																		
3	 	 <p>圖例</p> <table border="0"> <tr> <td> 編號3範圍</td> <td> 吳○孟</td> <td> 蘇○南等</td> <td> 卓○松等</td> </tr> <tr> <td> 地籍線</td> <td> 蘇○枝</td> <td> 盧○楨</td> <td> 黃○次等</td> </tr> <tr> <td> 沈○明等</td> <td> 蘇○南</td> <td> 黃○興等</td> <td> 黃○安等</td> </tr> <tr> <td> 蘇○南等</td> <td> 吳○孟等</td> <td> ○○建設有限公司</td> <td></td> </tr> </table>	編號3範圍	吳○孟	蘇○南等	卓○松等	地籍線	蘇○枝	盧○楨	黃○次等	沈○明等	蘇○南	黃○興等	黃○安等	蘇○南等	吳○孟等	○○建設有限公司	
編號3範圍	吳○孟	蘇○南等	卓○松等															
地籍線	蘇○枝	盧○楨	黃○次等															
沈○明等	蘇○南	黃○興等	黃○安等															
蘇○南等	吳○孟等	○○建設有限公司																
12	 	 <p>圖例</p> <table border="0"> <tr> <td> 編號12範圍</td> <td> 薛○欽</td> <td> 黃○福</td> <td> 蘇○娟等</td> </tr> <tr> <td> 地籍線</td> <td> 黃○超</td> <td> 李○惠</td> <td> 黃○達等</td> </tr> <tr> <td> 蘇○等</td> <td> 黃○火等</td> <td> 蘇○憲等</td> <td> 林○財等</td> </tr> <tr> <td> 黃○山</td> <td> 臺南市</td> <td> 蘇○峰</td> <td></td> </tr> </table>	編號12範圍	薛○欽	黃○福	蘇○娟等	地籍線	黃○超	李○惠	黃○達等	蘇○等	黃○火等	蘇○憲等	林○財等	黃○山	臺南市	蘇○峰	
編號12範圍	薛○欽	黃○福	蘇○娟等															
地籍線	黃○超	李○惠	黃○達等															
蘇○等	黃○火等	蘇○憲等	林○財等															
黃○山	臺南市	蘇○峰																

表 7-10 4 米人行步道涉及變更案之套繪分析表(續 1)

編號		
15		<p>因涉及整個道路系統完整性，故俟附帶條件執行情形，列為後續階段發布實施案件。</p>

表 7-11 4 米人行步道涉及變更案之套繪分析表(續完)

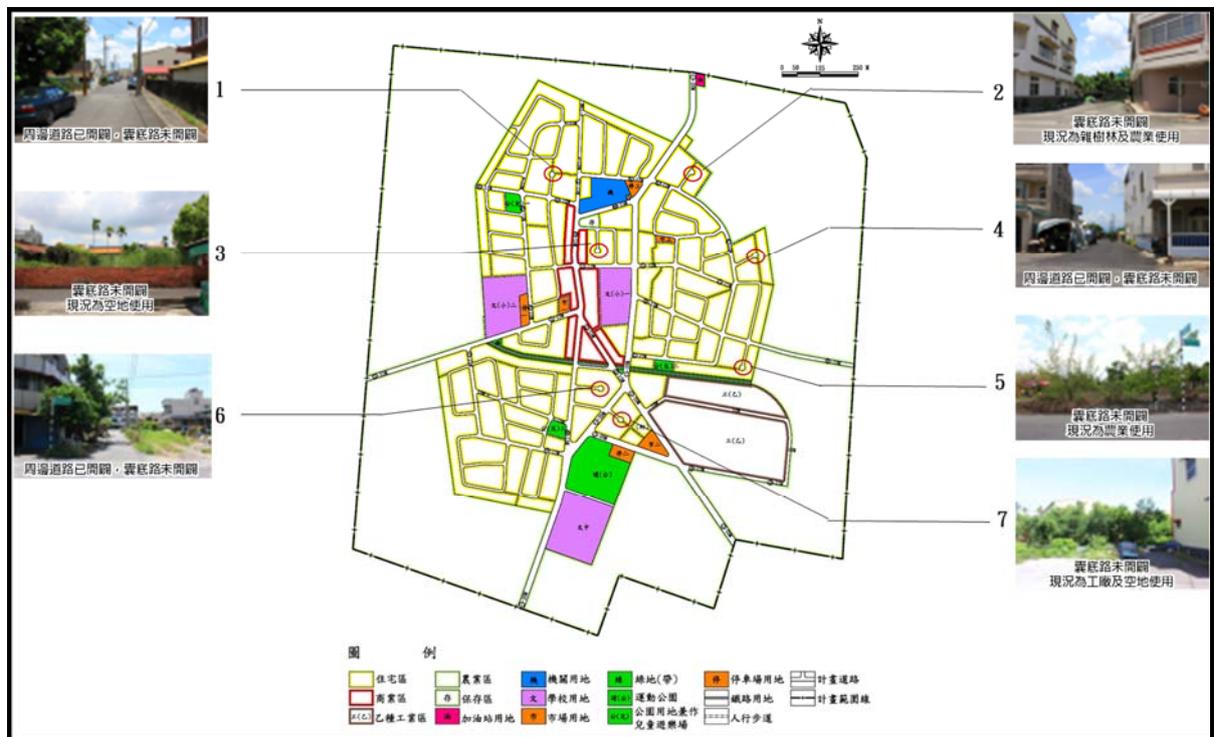


圖 7-5 囊底路位置及現況示意圖

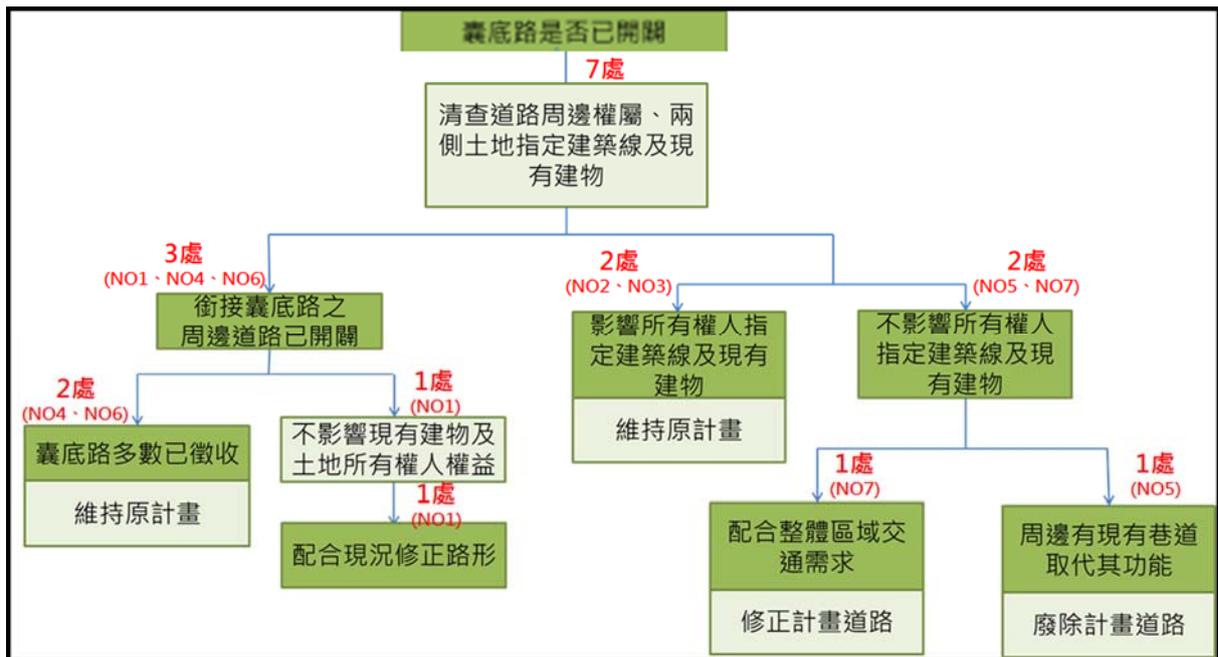


圖 7-6 囊底路檢討原則示意圖

表 7-12 囊底路開闢及處理方式一覽表

編號	基地位置	開闢情形	處理方式	備註
1	⊕-12M 計畫道路西側住宅內囊底路	道路已開闢完成，迴車道未開闢。	原囊底路設置係考量 8 米計畫道路與 4 米人行步道銜接處迴車功能使用，惟北側 4 米人行步道已變更為 8 米計畫道路，廢除囊底路不影響兩側土地所有權人指定建築線權益，尚符合道路檢討原則，故變更道路用地為住宅區（附）。	詳核定編號二-8。
2	停三東北側住宅區內囊底路	未開闢，現況為空地及農地使用。	經權屬清查，廢除囊底路易造成裡地，不利開發，宜維持原計畫。	維持原計畫。
3	機關用地南側住宅區內囊底路	未開闢，現況為空地使用。	經權屬清查，廢除囊底路易造成裡地，不利開發，宜維持原計畫。	維持原計畫。
4	⊕-12M 計畫道路西側住宅區內囊底路	道路已部分開闢，迴車道未開闢。	經權屬清查，多數囊底路已徵收完成，宜維持原計畫。	維持原計畫。

表 7-13 囊底路開闢及處理方式一覽表（續完）

編號	位置	開闢情形	處理方式	備註
5	鐵路側住宅內底路 鐵用北住區囊路	未開闢，現況為農地使用。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量囊底路尚未徵收開闢，廢除不影響兩側土地所有權人指定建築線權益，且囊底路之劃設造成土地零星難以利用，尚符合道路檢討原則，故變更部分囊底路（部分東安段 6 地號）為住宅區（附）。 2. 另配合西側通行之現有巷道，調整路型，將部分住宅區（部分東安段 11 地號）變更為廣（道）用地（附）。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 附帶條件：應自願捐贈變更後廣（道）用地方式辦理回饋。 2. 因涉及與土地所有權人簽訂協議書事宜，故俟附帶條件執行情形，列為後續階段發布實施案件。
6	鐵路側住宅內底路 鐵用南住區囊路	道路已開闢完成，迴車道未開闢。	部分囊底路已徵收完成，鑑於廢除囊底路將造成裡地，宜維持原計畫。	維持原計畫。
7	市西側住宅內底路 二北住區囊路	尚未開闢，現況為工廠及空地使用。	考量廢除囊底路將造成基地深度過深不利使用且為維護土地所有權人權益，故將 8 米計畫道路及囊底變更為 4 米人行步道，尚符合道路檢討原則。	詳核定編號二-9。

表 7-14 囊底路涉及變更案之套繪分析表套繪分析表

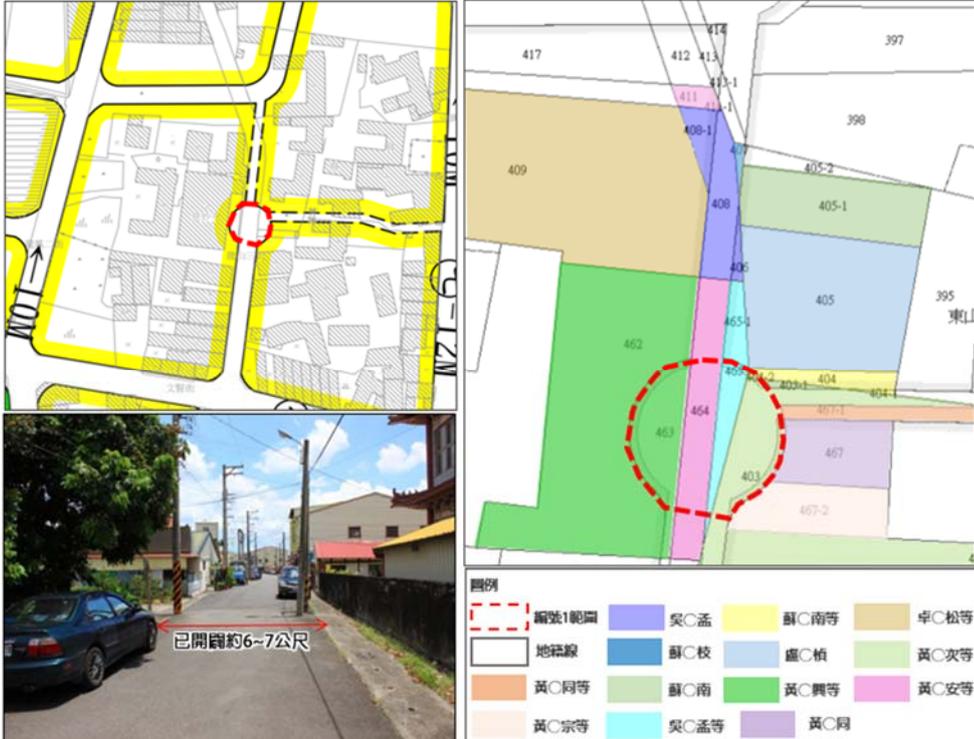
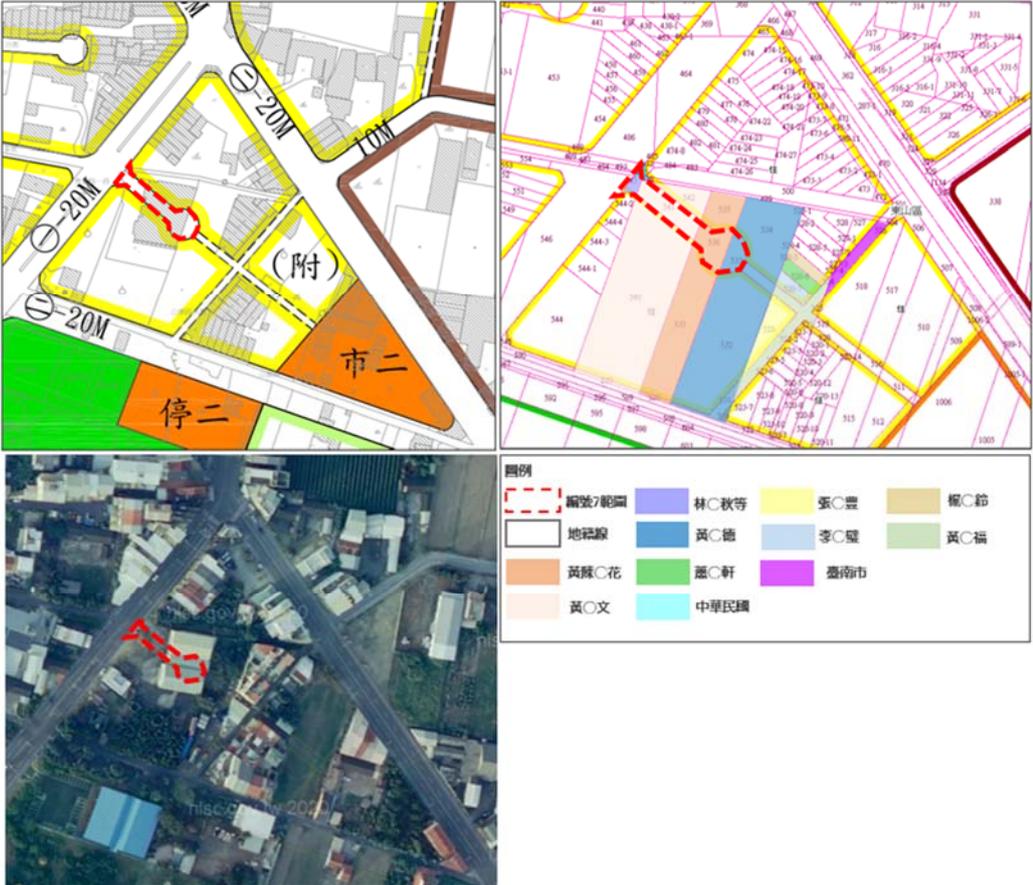
編號		備註
1		
5		<p>因涉及與土地所有權人簽訂協議書事宜，故俟附帶條件執行情形，列為後續階段發布實施案件。</p>

表 7-15 囊底路涉及變更案之套繪分析表套繪分析表(續完)

編號		備註
7	 <p>The figure consists of three main parts: a site plan at the top left, an aerial photograph at the bottom left, and a legend at the bottom right. The site plan shows a residential layout with a red dashed line indicating a specific area. It includes labels for '20M' setbacks, '(附)' (attached), and '市二' (City 2). The aerial view shows the same area from above, with the red dashed line overlaid on the buildings. The legend, titled '圖例' (Legend), defines various symbols and colors used in the site plan: a red dashed line for '編號7範圍' (Area 7 boundary), a white line for '地籍線' (Cadastral line), an orange square for '黃○花' (Yellow Flower), a light orange square for '黃○文' (Yellow Wen), a purple square for '林○秋等' (Lin Qiu et al.), a blue square for '黃○德' (Yellow De), a green square for '蕭○軒' (Xiao Xuan), a yellow square for '張○豐' (Zhang Feng), a light blue square for '李○壁' (Li Bi), a pink square for '臺南市' (Tainan City), a brown square for '楊○銘' (Yang Ming), and a light green square for '黃○福' (Yellow Fu).</p>	

五、附帶條件整體開發區檢討

本次通盤檢討前附帶條件整體開發區共計 1 處，即「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」時將部分市 2 用地以附帶條件變更為住宅區。

(一) 土地使用現況

該整體開發區位於東山都市計畫區運動公園北側，現況除 2 棟鐵皮建物外，其餘為雜草及空地（詳圖 7-6）。

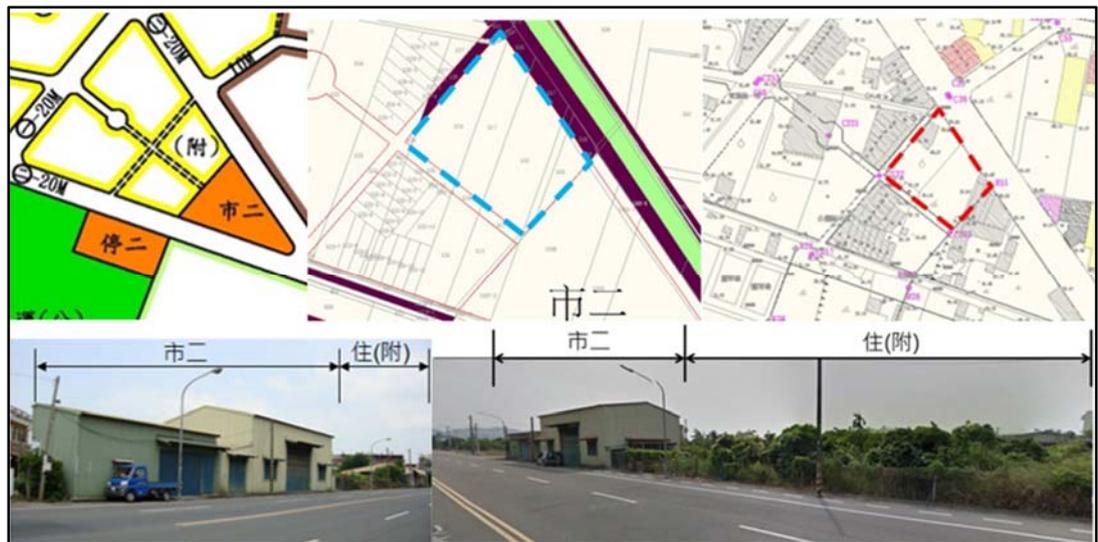


圖 7-7 附帶條件整體開發區位置、現況及土地所有權示意圖

(二) 辦理歷程

- 1.69 年 7 月 19 日發布實施「變更東山都市計畫（通盤檢討）案」，共劃設 3 處市場用地，分別為市 1、市 2 及市 3 用地，面積為 0.47 公頃。
- 2.74 年 5 月 7 日發布實施變更東山都市計畫（公共設施通盤檢討）案，於市 2 用地東南角之農業區面積為 0.3325 公頃合併變更為市 2 用地，變更後市 2 用地共計 0.5225 公頃。
- 3.79 年 5 月 31 日發布實施變更東山都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案為變更案十二：市二 2 用地屬第一期公共設施保留地部分（0.1925 公頃），因無開發計畫而予以解編，變更為附帶條件住宅區，迄今尚未開發。



圖 7-8 附帶條件地區歷年檢討變更圖

表 7-16 附帶條件整體開發區彙整表

計畫名稱	位置	變更內容		面積 (公頃)	開發方式
		原計畫	新計畫		
第一期公共設施保留地專案通盤檢討	市 2	市 2	住宅區 (附)	0.19	附帶條件：市 2 市場用地屬第一期公共設施用地部分 (0.19 公頃)，應另行擬定細部計畫 (含配置適當之公共設施用地及擬具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫依法完成法定程序發布實施後，始得發照建築。

資料來源：變更東山都市計畫 (第一期公共設施保留地專案通盤檢討) 案。

本次通盤檢討因附帶條件住宅區緊鄰南側市 2 用地，考量公共設施用地專案通盤檢討刻正辦理且經本案再公開展覽期間民眾陳情意見及後續整體開發效益與開發期限，故已另於公共設施專案通盤檢討案辦理。

六、都市計畫區內灌溉溝渠檢討分析

(一) 灌溉溝渠現況

計畫區內屬行政院農業委員會農田水利署 (下稱農田水利署) 之土地總計約 8.6921 公頃，多做為計畫區內農業區灌溉渠道使用，分別分布於住宅區、工業區及公共設施用地等土地使用分區。

(二) 檢討原則及檢討內容

經查計畫區內之農田水利署權屬之土地多為小給 (灌溉給水使用) 或小排 (僅提供排水)，基於農業生產灌溉及排水所需，故維持原計畫。

另位於工業區內之灌溉系統，考量未來工業區發展，工業區兩側土地所有權人指定建築線及工業區發展後所需大型車輛出入通行使用，故將工業區 10 米道路兩側農田水利署權屬之土地變更為道路用地。

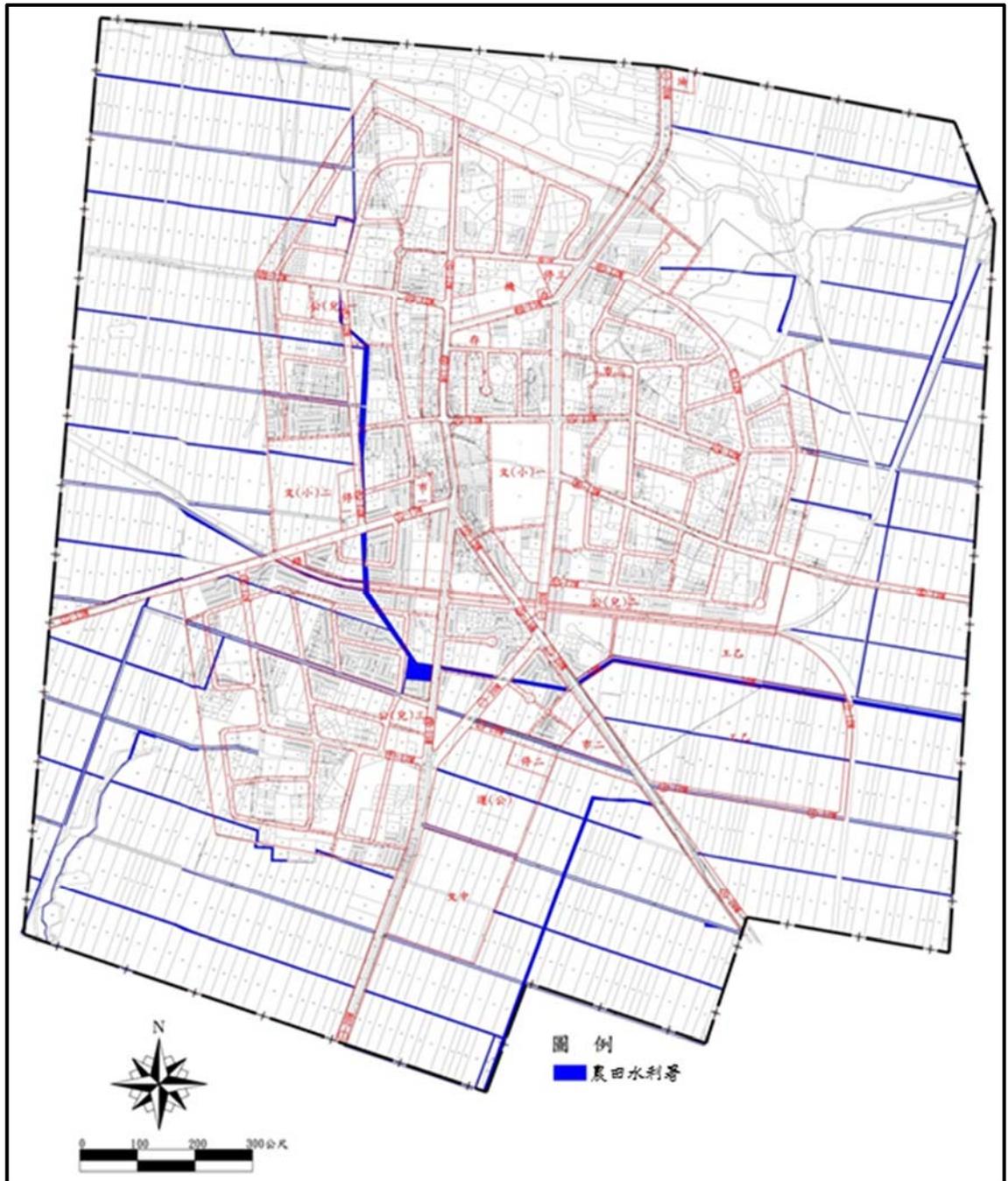


圖 7-9 行政院農業委員會農田水利署土地權屬分布示意圖

七、都市計畫區內都市衛生檢討分析

(一) 垃圾處理方式

東山區垃圾處理方式採定點清運與沿線清運方式以垃圾車載運蒐集後，先送往柳營清潔隊做集中處理後，再送往「臺南市永康垃圾資源回收（焚化）廠」焚燒。

(二) 污水處理方式

污水下水道系統建設，因經費龐大，故建設進度較為緩慢另依內政部營建署 98 年污水下水道發展方案（核定本）內容說明，污水下水道系統優先發展順序為：

1. 直轄市、省轄市、縣轄市及人口十萬人以上之鄉、鎮、市地區。
2. 目標年污水量一萬噸以上採促進民間參與方式辦理之鄉、鎮、市地區。
3. 水源保護區及人口五萬人以上之鄉、鎮、市地區。
4. 配合河川污染整治或湖泊水質改善之鄉、鎮、市地區。
5. 其他行政院專案核定之地區。

東山區非本府環保局列管之河川污染地區，且現況人口數約 19,467 人，故目前並無污水下水道系統建設計畫，僅有規劃雨水下水道，俟後續若有建設污水下水道之需求時，由中央及地方政府編列公務預算辦理或由民間投資興建。

第二節 變更內容

本次通盤檢討配合都市計畫圖重製作業、發展現況、土地使用分區檢討、公共設施用地檢討、各單位及人民陳情意見及計畫構想彙整後，分別提出都市計畫圖重製檢討變更案及一般性通盤檢討變更案。

一、都市計畫圖重製檢討變更案

都市計畫圖重製檢討變更案，除計畫總面積調整外，另因辦理都市計畫書圖重製涉及土地使用分區變更者共計 2 案。

表 7-17 重製檢討變更內容明細表

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
核定	報部		原計畫	新計畫		
一	一	加油站用地	加油站用地 (0.0098 頃)	農業區 (0.0098 公頃)	1. 依 101 年 10 月 1 日都市計畫圖重製疑義第三次會議決議處理，配合重製疑義第 E1-4 案提列變更案。 2. 加油站用地範圍配合台灣中油股份有限公司（下稱中油）權屬範圍調整，將東側屬於中油所有土地部分，由農業區變更為加油站專用區；南側部分土地非屬中油所有，且現況為農業使用，為維護地主權益，將南側非屬中油權屬之土地變更為農業區。 3. 本案係配合計畫圖重製調整變更，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六-（三）點規定免予回饋。	1. 變更範圍：東山段 943-2、944-1 等兩地號。 2. 餘涉及配合公營事業民營化政策及統一名稱，予以調整用地為專用區部分，詳核定編號二-14。
-1	-1		農業區 (0.0015 公頃)	加油站專用區 (0.0015 公頃)		

表 7-18 重製檢討變更內容明細表 (續 1)

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
核定	報部		原計畫	新計畫		
一	一	特殊 截角	道路用地 (0.0331 公頃)	停車場用地 (0.0041 公頃)	1. 截角編號(1)：經套繪圖資為計畫展繪線≠樁位展繪線=地籍展繪線≠現況，考量樁位及地籍相符，且現況已依地籍徵收，故配合地籍展繪線，變更道路用地為停車場用地。 2. 截角編號(2)：經套繪圖資為計畫展繪線≠樁位展繪線≠地籍展繪線≠現況，道路截角權屬為私有，且現況為鐵皮建物使用，惟該路口為斜交路口，為考量道路通行安全及維護土地所有權人權益，故配合樁位展繪線，變更道路用地為市場用地。 3. 截角編號(3)： (1)東側:經套繪圖資為計畫展繪線≠樁位展繪線≠地籍展繪線≠現況，考量道路截角權屬為私有，且現況為三合院使用，故配合地籍展繪線，變更道路用地為住宅區。 (2)西側:經套繪圖資為計畫展繪線≠樁位展繪線=地籍展繪線=現況，考量道路截角權屬為私有，且現況三合院建物已依地籍興建使用，故配合地籍展繪線，變更道路用地為住宅區。 4. 截角編號(4)：經套繪圖資為計畫展繪線≠樁位展繪線=地籍展繪線=現況，考量樁位及地籍相符，且現況為自行車道使用，故配合地籍展繪線，變更道路用地為廣場兼作自行車道。 5. 截角編號(5)：經套繪圖資為計畫展繪線≠樁位展繪線≠地籍展繪線≠現況，現況為鐵皮建物使用，考量該路口為斜交路口，故配合樁位展繪線，變更道路用地為廣場兼作自行車道。 6. 截角編號(6)：經套繪圖資為計畫展繪線≠樁位展繪線≠地籍展繪線≠現況，考量權屬為私有，且現況鐵皮建物已依地籍興建使用，故配合地籍展繪線，變更道路用地為住宅區。	
-2	-2			市場用地 (0.0036 公頃)		
				住宅區 (0.0077 公頃)		
				廣場用地兼作 自行車道 (0.0105 公頃)		
				農業區 (0.0024 公頃)		
				商業區 (0.0048 公頃)		

表 7-19 重製檢討變更內容明細表 (續 2)

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
核定	報部		原計畫	新計畫		
					<p>7. 截角編號 (7) : 經套繪圖資為計畫展繪線 ≠ 樁位展繪線 ≠ 地籍展繪線 ; 樁位展繪線 = 現況, 考量權屬為私有, 現況為雜林使用, 惟該路口為斜交路口, 且現況已依樁位展開闢, 為考量道路通行安全及維護土地所有權人權益, 故配合樁位展繪線, 變更道路用地為農業區。</p> <p>8. 截角編號 (8) :</p> <p>(1) 東側: 經套繪圖資為計畫展繪線 ≠ 樁位展繪線 ≠ 地籍展繪線 ≠ 現況, 考量權屬為私有, 現況為鐵皮建築使用, 惟該路口為 15 公尺計畫道路弧形轉彎處, 為考量道路通行安全及維護土地所有權人權益, 故配合樁位展繪線, 變道路用地為更為商業區。</p> <p>(2) 西側: 經套繪圖資為計畫展繪線 ≠ 樁位展繪線 ≠ 地籍展繪線 ; 樁位展繪線 = 現況, 考量現況已依地籍徵收, 故配合地籍展繪線, 變更道路用地為住宅區。</p> <p>9. 本案係配合計畫圖重製調整變更, 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六-(三)點規定免予回饋。</p>	

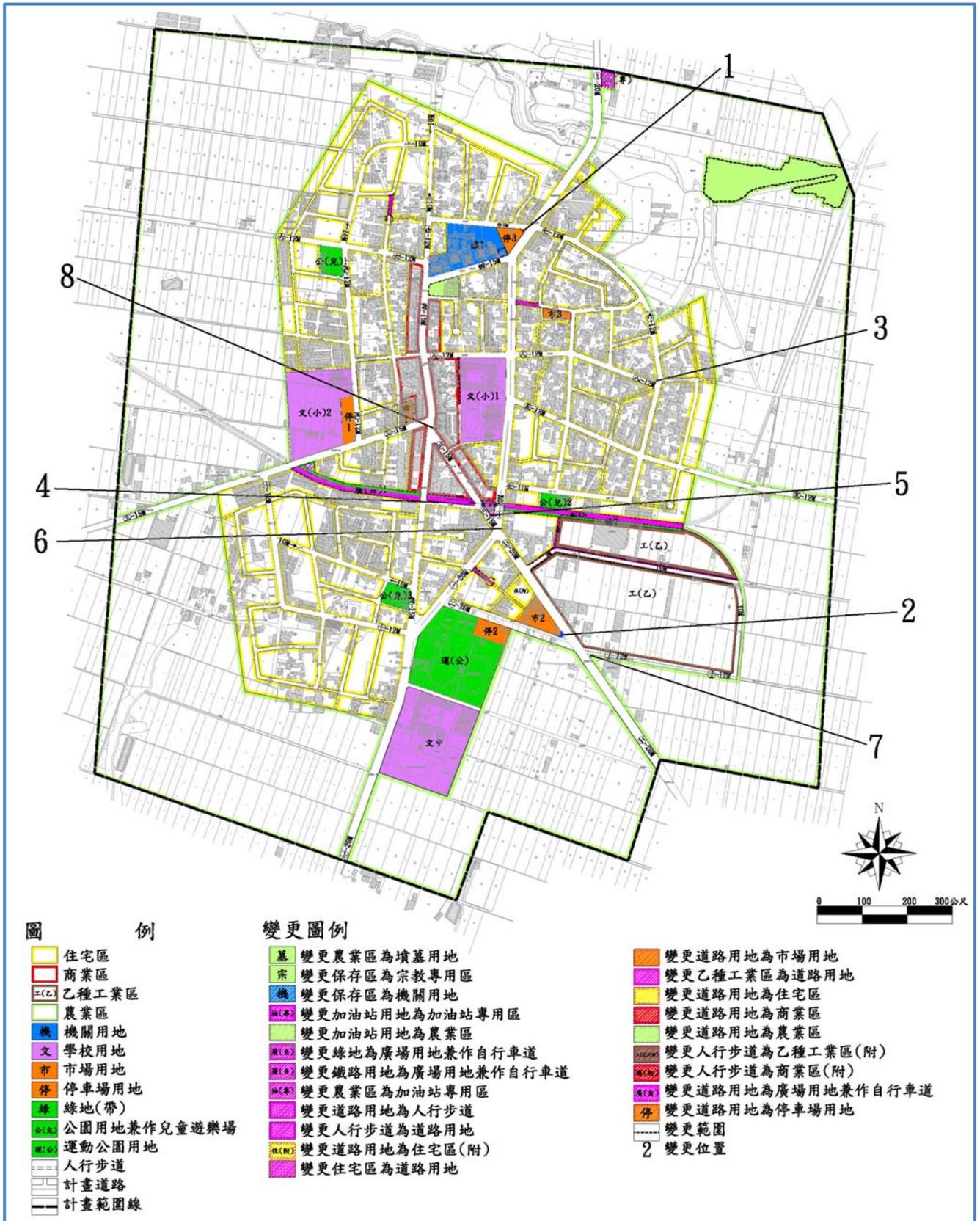


圖 7-10 重製檢討案涉及第一-1 及第一-2 變更位置示意圖

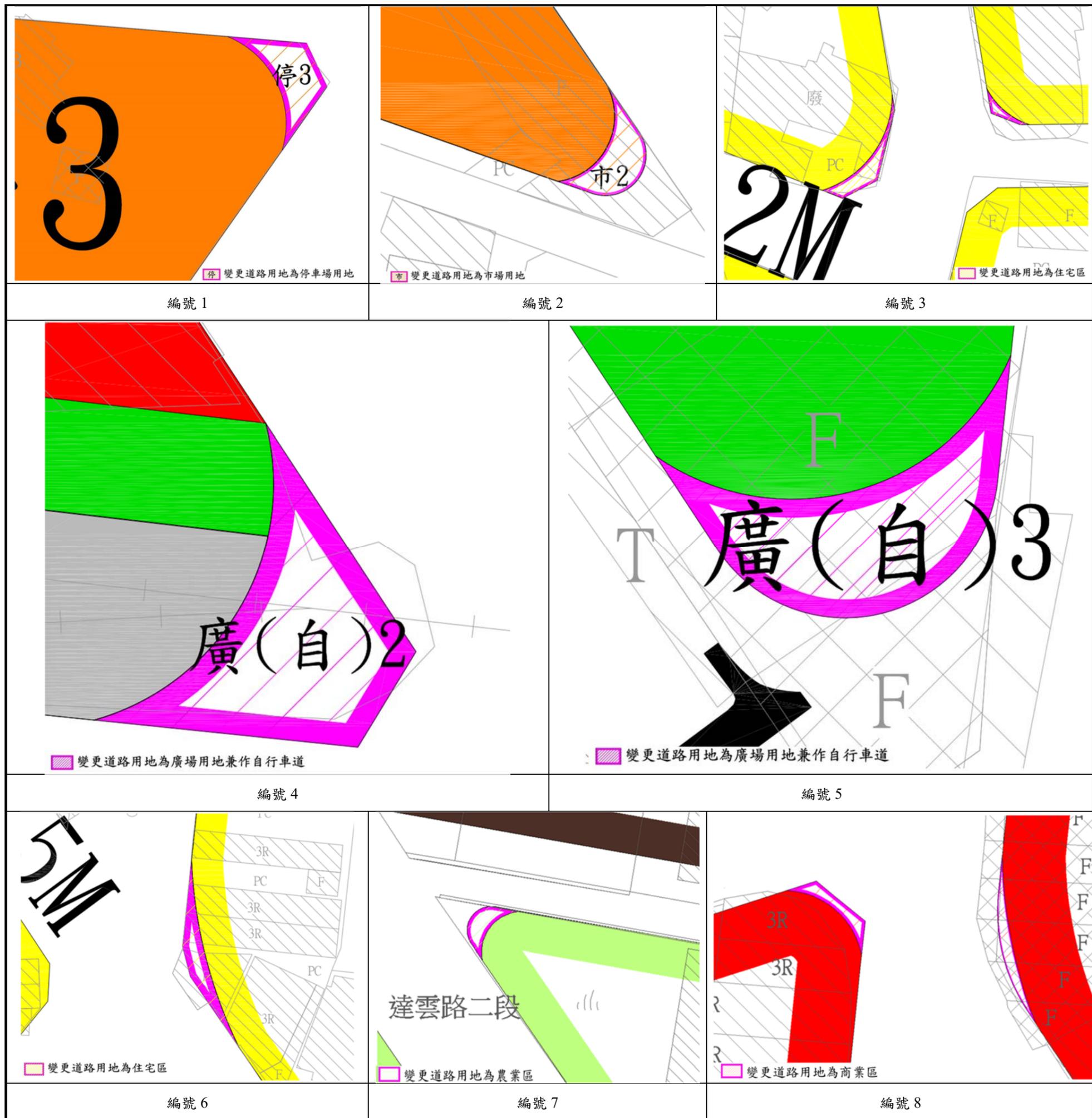


圖 7-11 重製檢討涉及一-2 特殊道路截角變更內容示意圖

二、一般性通盤檢討變更案

一般性通盤檢討案，共計 18 案，其變更位置、內容與面積增減統計，詳后所述。

表 7-20 一般性通盤檢討變更內容明細表

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
核定	報部		原計畫	新計畫		
二-1	二-1	擬定機關	東山鄉公所	臺南市政府	因縣市合併升格，原擬定機關「東山鄉公所」已併入臺南市政府，爰配合調整擬定機關。	
二-2	二-2	計畫年期	民國 105 年	民國 125 年	配合「臺南市國土計畫」之計畫年期修訂之。	
二-3	二-3	計畫面積	計畫總面積 (268.2600 公頃)	計畫總面積 (269.9414 公頃)	配合都市計畫圖重製作業，重新量測計畫面積及各項土地使用面積與公共設施用地面積。	
二-4	—	計畫人口	計畫人口 16,500 人	計畫人口 8,000 人	現行計畫人口 16,500 人，現況人口約 6,000-7,000 人，考量計畫區人口成長幅度有限、高齡化指數逐年攀升，配合上位計畫人口分派及人口成長趨勢，檢討修正計畫人口。	
二-5	二-5	機關用地東南側	保存區 (0.0320 公頃)	機關用地 (0.0320 公頃)	1.該保存區係 86 年 9 月 24 日辦理第二次通盤檢討時，考量民寧宮為登記有案之合法寺廟，故就原鄉公所同意供其使用範圍予以變更，將機關用地變更為保存區。 2.惟民寧宮現況係座落於東正段 360 地號之住宅區，依都市計畫	變更範圍： 東興段 193 (部分)、 223 (部分) 及 191-1。

表 7-21 一般性通盤檢討變更內容明細表 (續 1)

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
核定	報部		原計畫	新計畫		
					<p>法臺南市施行細則規定，宗教設施非屬住宅區禁止項目。</p> <p>3.保存區之權屬為市有地，且現況部分為衛生所使用，考量衛生所仍有使用需求，且基於公地公用原則，故將保存區予以恢復為機關用地。</p>	
二-6	二-6	機關用地南側	保存區 (0.2412 公頃)	宗教專用區 (0.2412 公頃)	碧軒寺為登記有案寺廟，且非屬古蹟或歷史建築物，依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」，變更保存區為宗教專用區。	
二-7	二-7	原臺糖鐵路及其南北兩側綠地	綠地 (0.6747 公頃)	廣場用地 兼作自行車道 (1.2804 公頃)	<p>1.綠地劃設原意係為降低台糖火車行駛產生之火星造成周邊民宅安全；另鐵路用地係配合台糖需求劃設，惟現況已無火車通行，故綠地及鐵路用地已無劃設必要性。</p> <p>2.為配合現有水圳建構整體藍綠帶系統，東山區公所已規劃建置自行車道系統，故變更鐵路用地為廣場用地兼作自行車道。</p> <p>3 現行計畫於鐵路用地兩側各劃設 5 米寬綠地，考量綠地兩側指定建築線需求，且為維護緊鄰兩側使用分區人行交通安全，避免車輛通行，故併同變更為廣場用地兼作自行車道。</p> <p>4.本變更案係調整公共設施用地名稱，以利周邊住宅區之人行及自行車動線進出，且兩側緊鄰之使用分區未涉及農業區，尚不影響農業生產環境。</p>	
			鐵路用地 (0.6057 公頃)			

表 7-22 一般性通盤檢討變更內容明細表 (續 2)

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
核定	報部		原計畫	新計畫		
二 - 8	二 - 10	⑦ - 12M 計畫 道西 側住 宅區 內四 米人 行步 道及 囊底 路	人行步道 (0.0180 公頃)	道路用地 (0.0379 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1.囊底路北側 4 米人行步道現況已供作道路通行，寬度約為 6.3 至 7.3 米，配合現況變更 4 米人行步道及住宅區為 8 米計畫道路。 2.原囊底路設置係考量 8 米計畫道路與 4 米人行步道銜接處迴車功能使用，惟北側 4 米人行步道已變更為 8 米計畫道路已無劃設囊底路之需求；且廢除囊底路不影響兩側土地所有權人指定建築線權益，故變更道路用地為住宅區 (附)。 3.原囊底路東側銜接之 4 米人行步道，配合囊底路廢除及考量道路系統完整性，變更道路用地為人行步道。 4.依道路用地檢討原則，本案人行步道及道路用地之調整，尚不影響土地所有權人指定建築線及現有建物，且拓寬有利於改善整體交通。 5.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，考量變更面積狹小且土地畸零難以利用，採調降容積率辦理回饋。 6.變更為道路用地與人行步道部分，以徵收方式取得。 	
			住宅區 (0.0199 公頃)			
			道路用地 (0.0014 公頃)	人行步道 (0.0014 公頃)		
			道路用地 (0.0101 公頃)	住宅區 (附) (0.0101 公頃) 附帶條件： 1.應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2.後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。		

表 7-23 一般性通盤檢討變更內容明細表 (續 3)

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
核定	報部		原計畫	新計畫		
二-9	二-12	市西側住宅區內之底路	道路用地 (0.0361 公頃)	住宅區 (附) (0.0361 公頃) 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2. 後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。	1. 該囊底路尚未徵收開闢，考量廢除囊底路將造成基地深度過深不利使用，故仍有劃設道路需求。另為盡量減少道路用地面積徵收，故將 8 米計畫道路及囊底路變更為 4 米人行步道，且變更後尚不影響兩側土地所有權人指定建築線權益。 2. 依道路用地檢討原則，本案人行步道及道路用地之調整，尚不影響土地所有權人指定建築線及現有建物，配合整體區域交通需求，故予以修正計畫道路。 3. 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，考量變更面積狹小且土地畸零難以利用，採調降容積率辦理回饋。 4. 變更為人行步道部分，以徵收方式取得。	
			道路用地 (0.0223 公頃)	人行步道 (0.0223 公頃)		
二-10	二-13	乙種工業區內之米畫路	乙種工業區 (0.1758 公頃)	道路用地 (0.1900 公頃)	1. 現行計畫工業區內僅劃設 10 米計畫道路，不利於大型車輛通行，考量交通安全及指定建築線需要，故將 10 米計畫道路兩側均等拓寬為 14 米計畫道路；另依交通主管機關意見，本案道路拓寬，有助於未來工業區發展後大型車輛通行之交通安全。	交通主管機關意見詳附件五。
			住宅區 (0.0133 公頃)			
			人行步道 (0.0009 公頃)			

表 7-24 一般性通盤檢討變更內容明細表 (續 4)

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
核定	報部		原計畫	新計畫		
					2.另涉及東昌一街與達雲路二段交叉路口之道路截角部分，考量道路轉角安全，故依「臺南市建築管理自治條例」附表之道路截角長度以標準截角劃設，惟該截角涉及合法建物部分，請道路主管機關於工程執行時，妥予考量規劃設計、開闢期程、標誌標線等交通管制方式，以維護交通安全及民眾權益。	
二-11	二-14	計畫區北側農業區	農業區 (2.0749 公頃)	墳墓用地 (2.0749 公頃)	1.現況為東山第一公墓，土地權屬為市有，考量墳墓用地範圍之完整性，依墳墓主管機關提供之變更範圍，配合現況及相鄰之未登錄地變更農業區為墳墓用地。 2.為降低墳墓之視覺衝擊，未來可考量於公墓周邊設置綠色圍籬進行美化。	墳墓主管機關書面意見附件六。
二-12	二-15	市西側人行道及住宅區	人行步道 (0.0197 公頃)	道路用地 (0.0425 公頃)	1.查該道路現況寬度約 6~7 米寬，另依 65 年 7 月地籍逕為分割成果，係依寬度 8 米辦理地籍分割，且調閱 91 年 10 月 11 日 91 工管字第 15157 號建築執照，東山區東正段 334 地號土地係以 8 米計畫道路指定建築線。 2.考量周邊道路系統、現況寬度及地籍分割情形，為維護土地所有權人指定建築線權益，將該 4 米人行步道用地及部分住宅區變更為 8 米計畫道路。 3.依道路用地檢討原則，本案人行步道之調整，係配合現況已通行道路且拓寬不影響現有建物，有利於改善整體交通。	
			住宅區 (0.0228 公頃)			

表 7-25 一般性通盤檢討變更內容明細表 (續 5)

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
核定	報部		原計畫	新計畫		
					4. 變更為道路用地部分，以徵收方式取得。	
二 - 13	二 - 16	計畫區南側工業區西四米人行步道	人行步道 (0.0276 公頃)	乙種工業區 (附) (0.0276 公頃) 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2. 後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。	1. 經查該 4 米人行步道尚無指定建築線需求，廢除亦不影響整體交通系統路網功能，且考量人行步道與鄰接之工業區為同一土地所有權人，為土地整體開發利用，故予以調整為乙種工業區 (附)。 2. 為維持工業區及住宅區間之緩衝隔離功能，於本案細部計畫之土地使用分區管制要點增訂相關退縮建築之規定。 3. 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，考量變更面積狹小且土地畸零難以利用，採調降容積率辦理回饋。	
二 - 14	—	加油站用地	加油站用地 (0.1070 公頃)	加油站專用區 (0.1070 公頃)	1. 配合公營事業民營化政策及統一名稱，予以調整變更加油站用地為加油站專用區。 2. 加油站專用區僅得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目，故免予回饋。	

表 7-26 一般性通盤檢討變更內容明細表 (續 6)

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
核定	報部		原計畫	新計畫		
二 - 15	—	文(小)1西側(東中段79地籍北界以北路段)之人行步道	人行步道 (0.0413公頃)	商業區(附) (0.0413公頃) 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積40%作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2. 後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。	1. 該人行步道用地尚未徵收開闢，僅南側現況部分供作道路通行。另查東山國小通學動線為青葉路二段，學校緊鄰人行步道部分無設置出入口，依交通主管機關意見，解編尚不影響周遭道路系統。 2. 考量人行步道南側(東中段78-1地號土地)業經東山區公所於110年8月11日以所農建字第1100532003號函指定建築線在案，為避免影響人行步道南側民眾權益，故以東中段79地號地籍北界以北路段解編為商業區(附)。 3. 考量防災需求，於本案細部計畫之土地使用分區管制要點增訂相關退縮建築之規定。 4. 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，考量變更面積狹小且土地畸零難以利用，採調降容積率辦理回饋。	合向政人編及公人編 配逕內部陳號再展陳號 4、6、7、10。
二 - 16	二 - 17	土地使用分區管制	原土地使用分區管制要點	刪除	為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討將主細計分離管制，爰將土地使用分區管制要點納入細部計畫管制之。	

表 7-27 一般性通盤檢討變更內容明細表（續完）

編號		位置	變更內容		變更理由	備註
核定	報部		原計畫	新計畫		
二 - 17	二 - 18	都市防災計畫	未訂定	新訂都市防災計畫	為落實都市計畫防災系統規劃，以提升救災效率及降低災損，爰新訂都市防災計畫，以供防災規劃之參考。	
二 - 18	二 - 19	事業及財務計畫	原事業及財務計畫	實施進度及經費	為期本計畫健全發展，配合計畫年期之延長、計畫內容之調整變更及實際發展需要等，修訂實施進度及經費，以供開發建設之參考。	

註：1.表列面積除指明變更地號者，以地籍圖及土地登記謄本所載面積作為執行依據外，餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

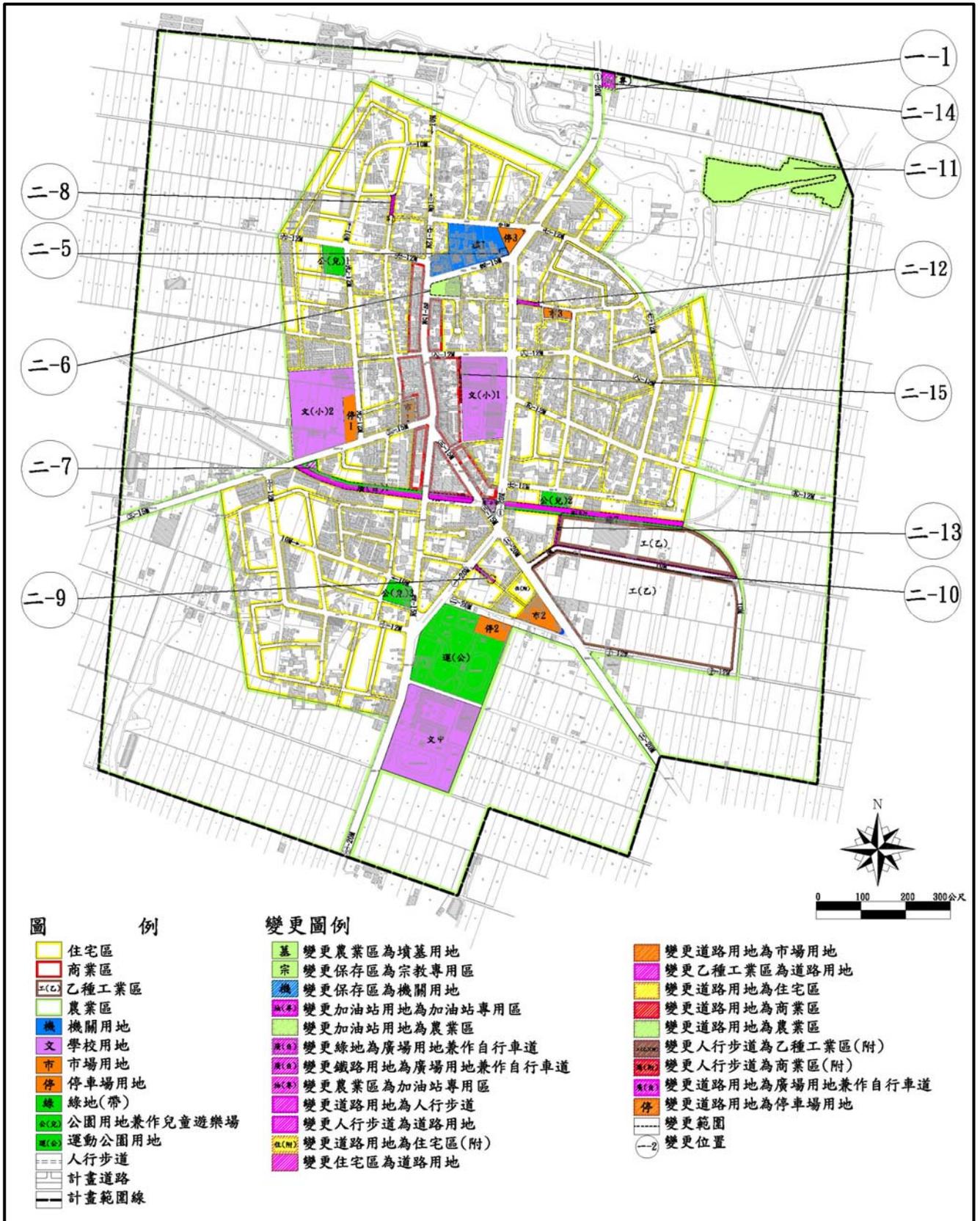


圖 7-12 一般性通盤檢討變更位置示意圖



圖 7-13 核定編號一-1、二-14 變更內容示意圖

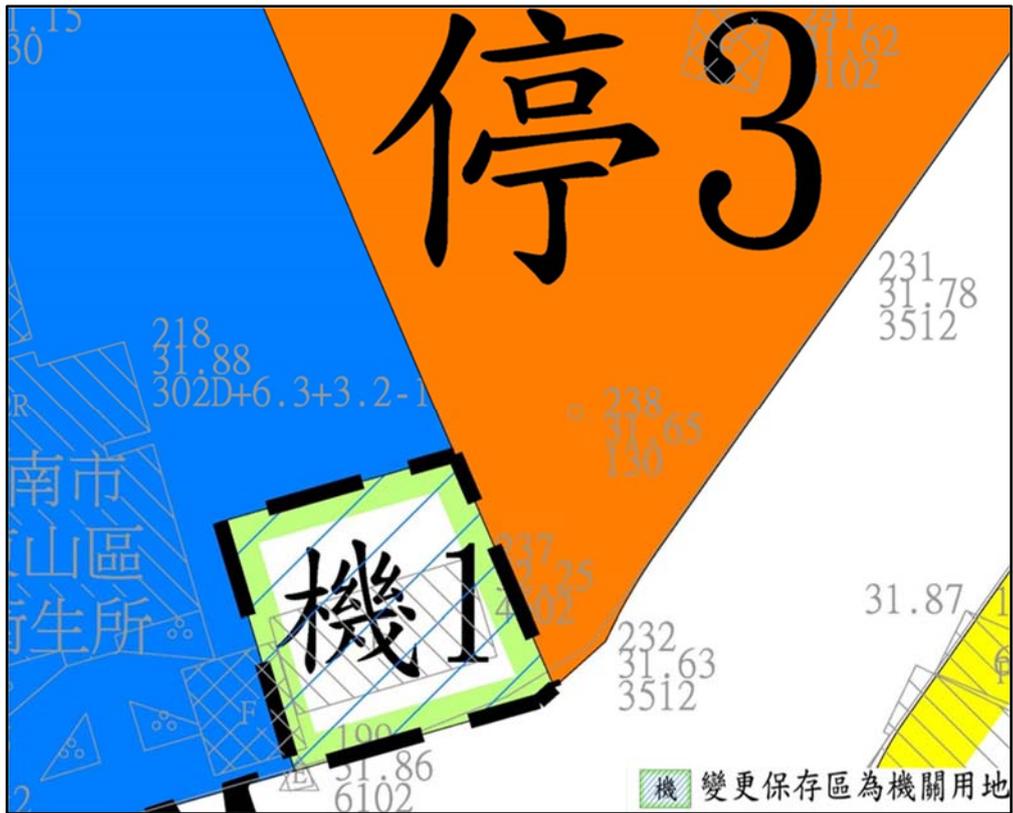


圖 7-14 核定編號二-5 變更內容示意圖



圖 7-15 核定編號二-6 變更內容示意圖

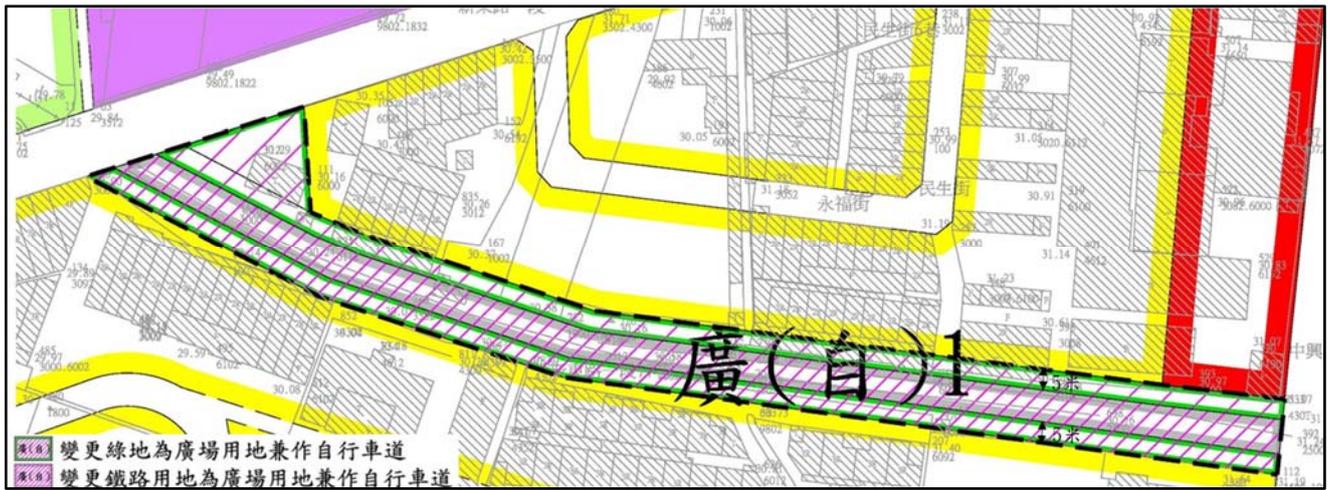


圖 7-16 核定編號二-7 變更內容示意圖 (1)

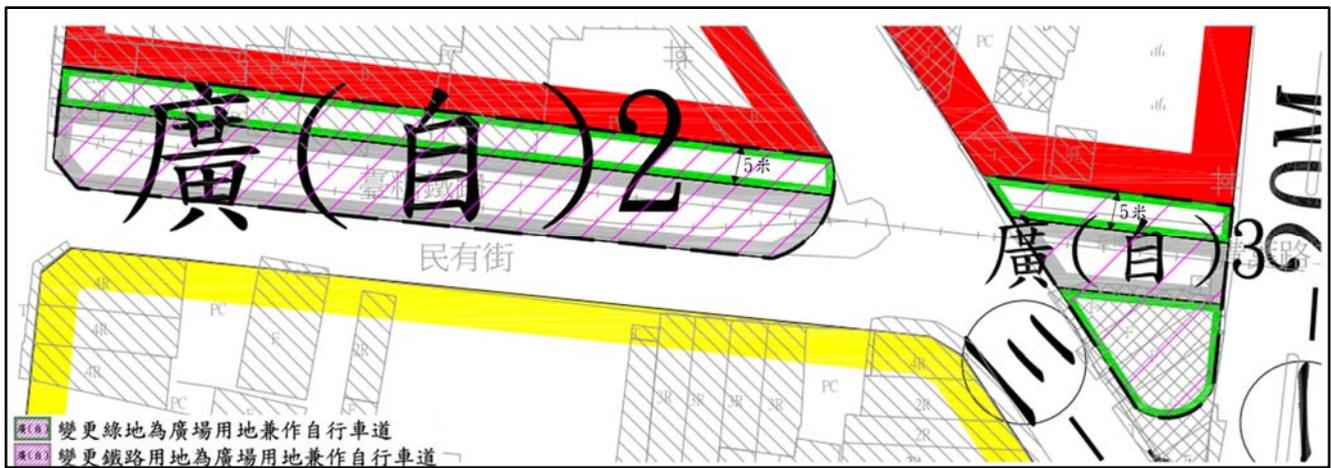


圖 7-17 核定編號二-7 變更內容示意圖 (2)

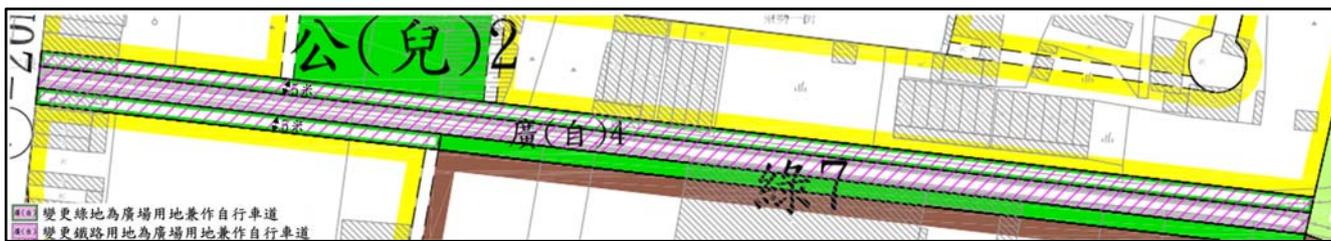


圖 7-18 核定編號二-7 變更內容示意圖 (3)

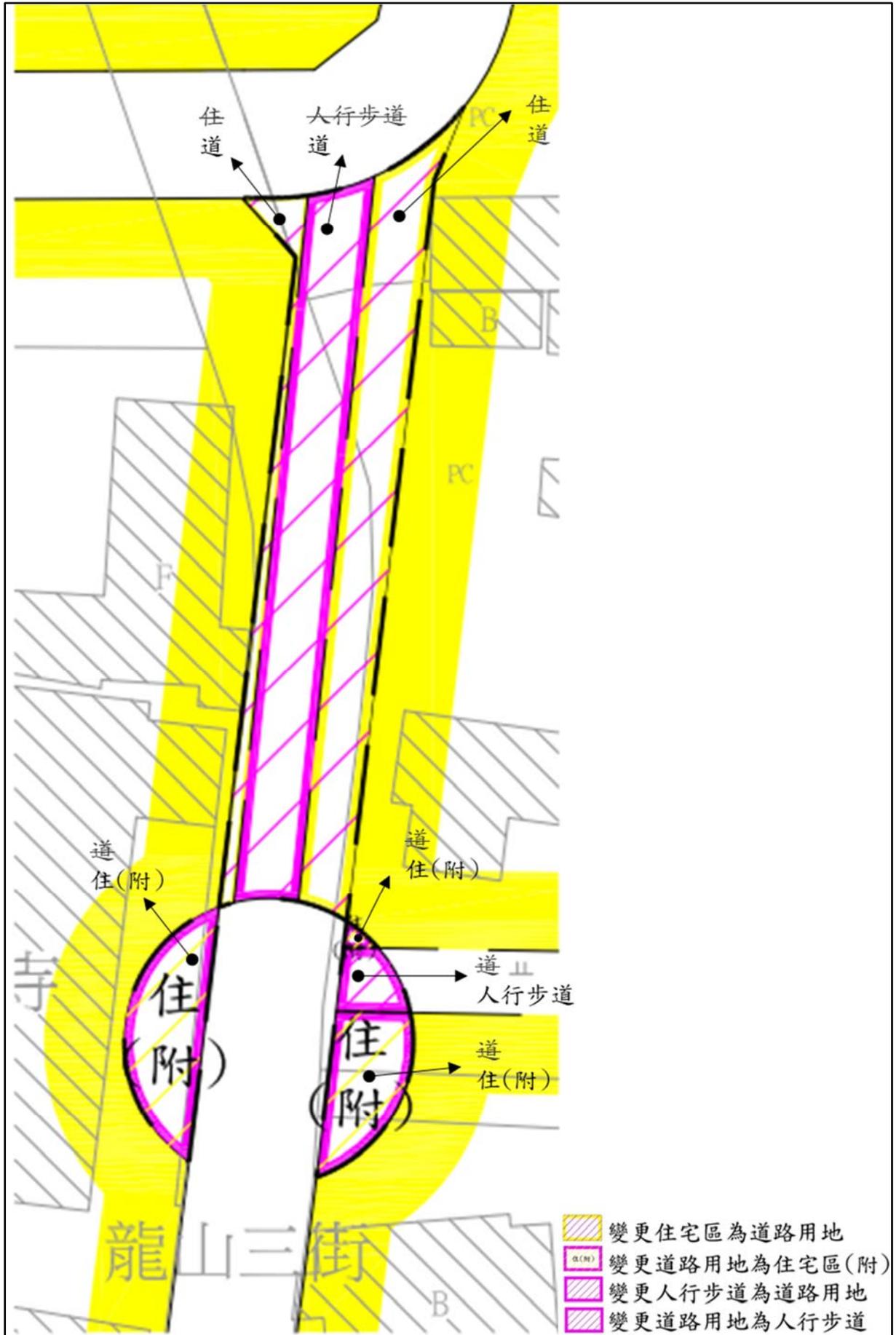


圖 7-19 核定編號二-8 變更內容示意圖

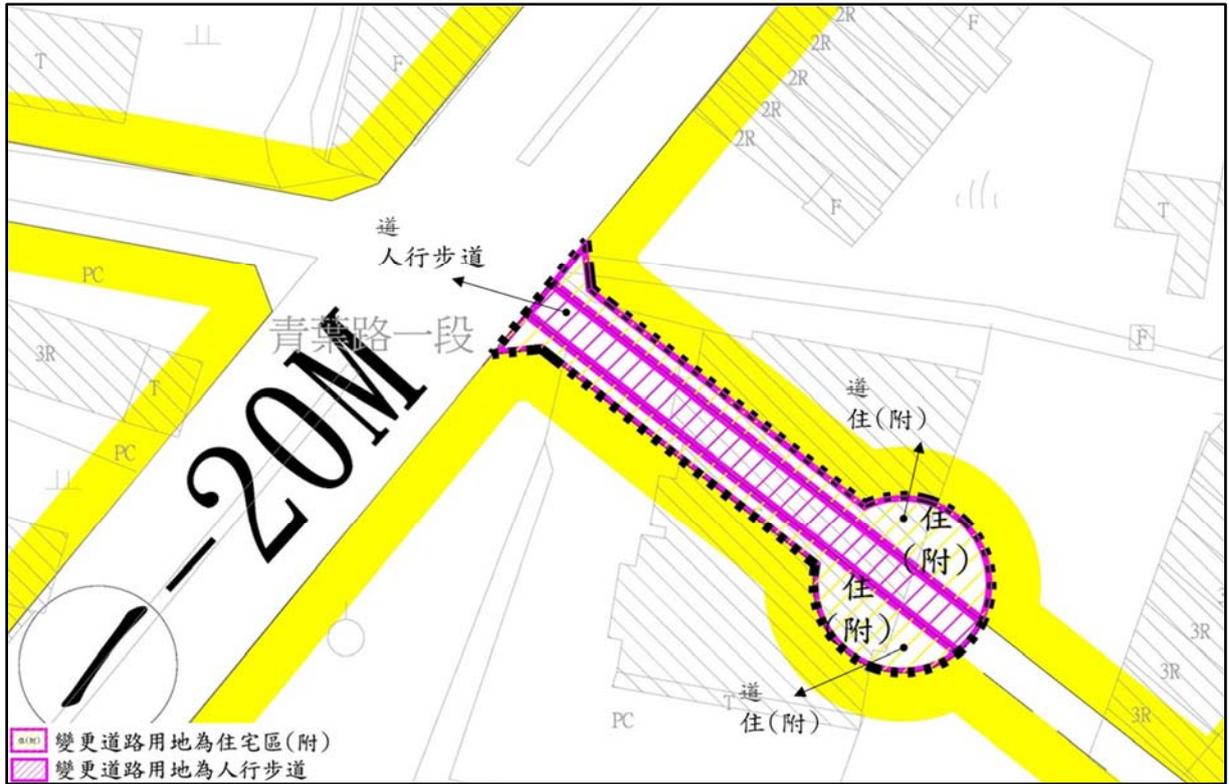


圖 7-20 核定編號二-9 變更內容示意圖

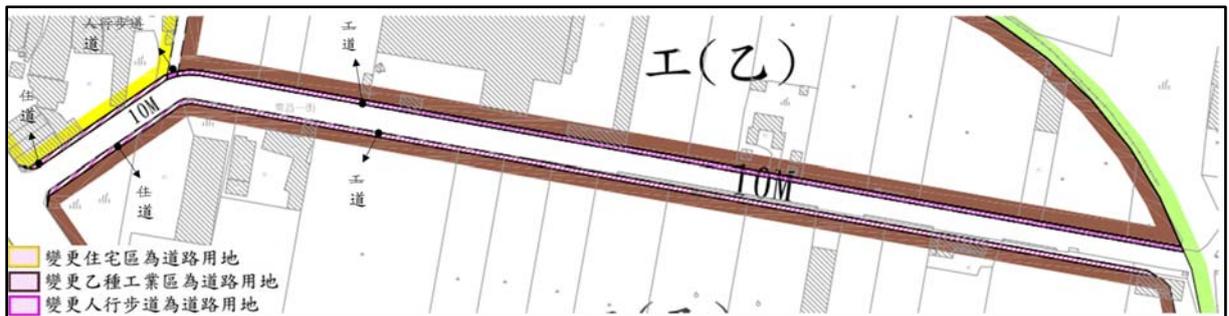


圖 7-21 核定編號二-10 變更內容示意圖



圖 7-22 核定編號二-11 變更內容示意圖

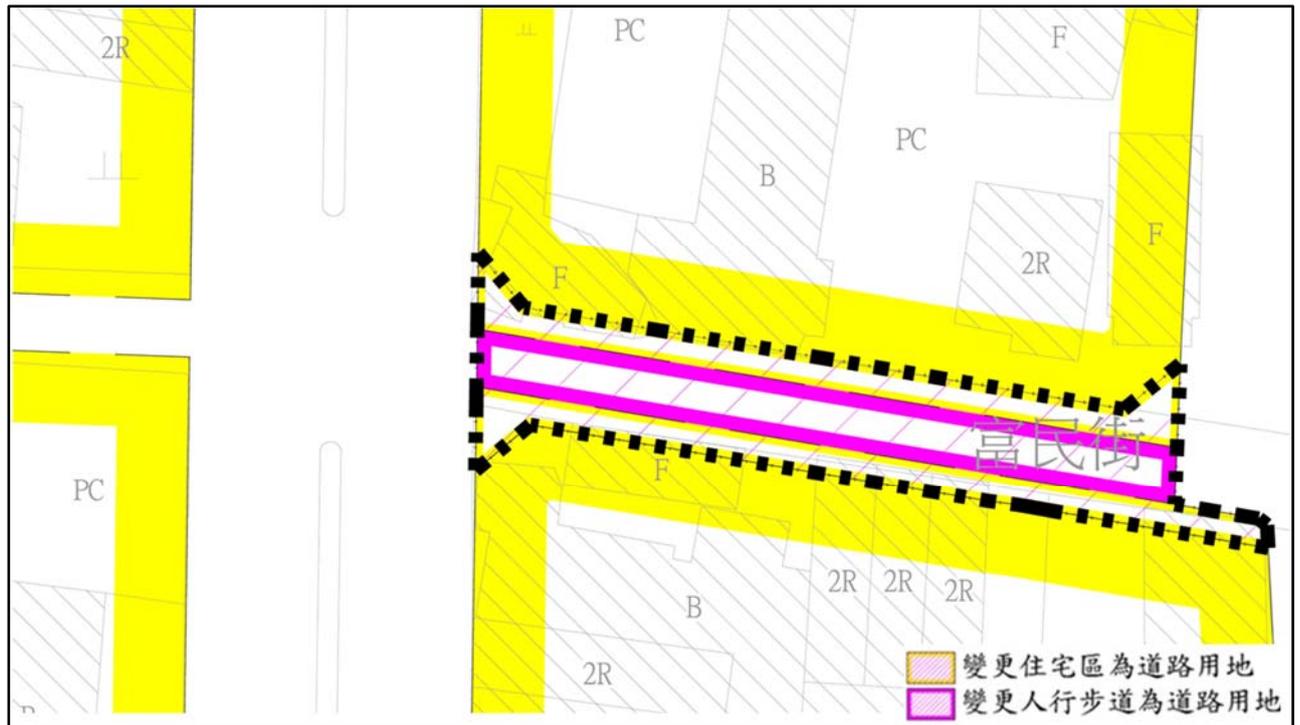


圖 7-23 核定編號二-12 變更內容示意圖

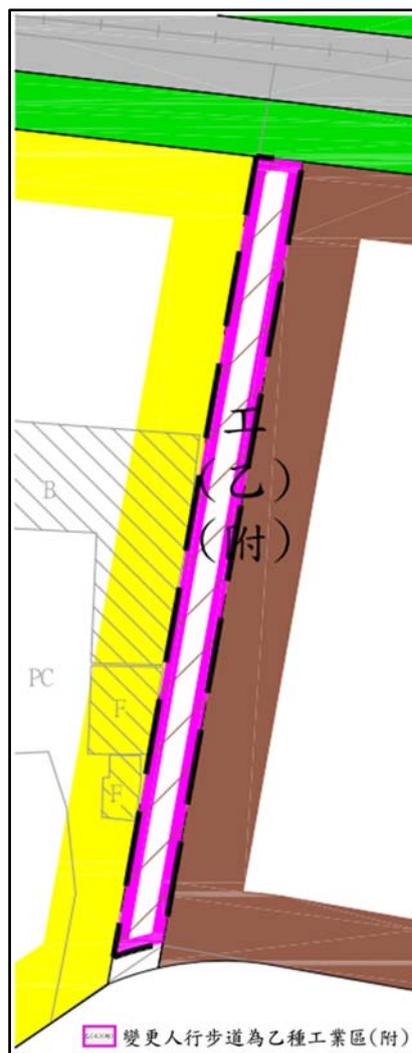


圖 7-24 核定編號二-13 變更內容示意圖

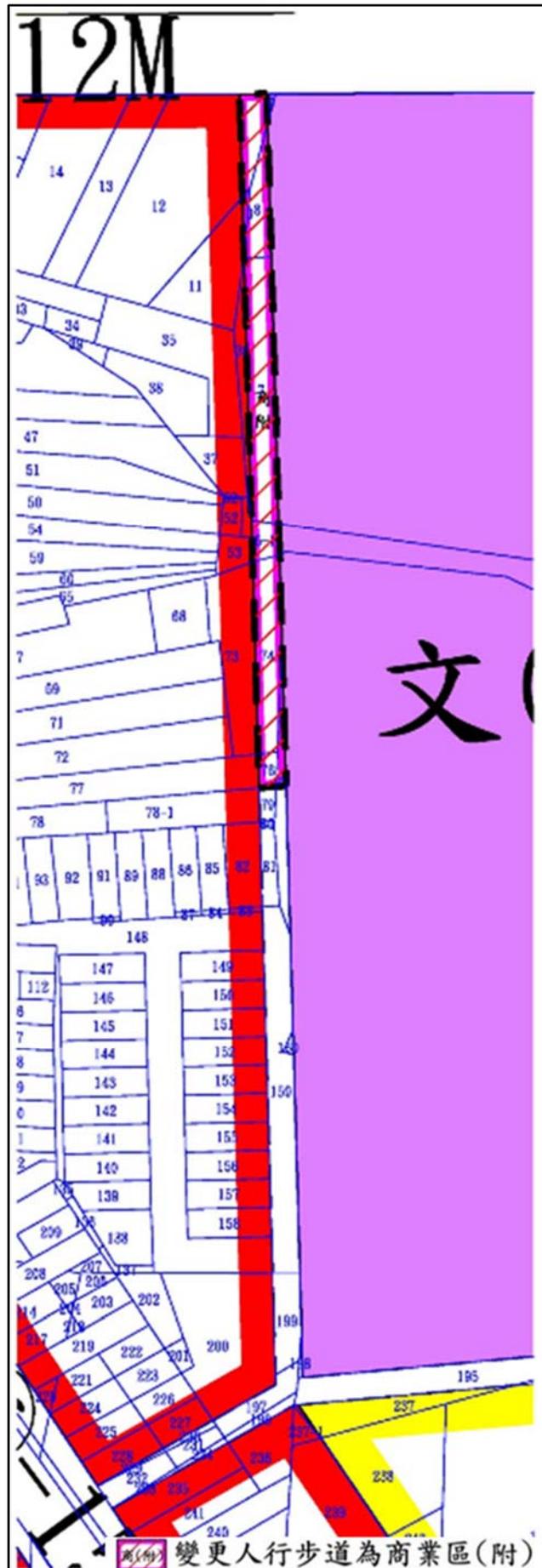


圖 7-25 核定編號二-15 變更內容示意圖

表 7-28 變更土地使用面積統計表 (單位:公頃)

項目		-1	-2	二-1	二-2	二-3	二-4	二-5	二-6	二-7
土地 使用 分區	住宅區		+0.0077	擬定 機關 調整	計畫 年期 調整	計畫 面積 調整	計畫 人口 調整			
	商業區		+0.0048							
	工業區									
	保存區							-0.0320	-0.2412	
	宗教專用區								+0.2412	
	農業區	+0.0098 -0.0015	+0.0024							
	加油站專用區	+0.0015								
	小計	0.0098	+0.0149					-0.0320	0.0000	0.0000
公共 設施 用地	機關用地							+0.0320		
	學校用地									
	市場用地		+0.0036							
	運動公園用地									
	公園用地兼作 兒童遊樂場									
	廣場用地兼作 自行車道		+0.0105							+1.2804
	綠地									-0.6747
	加油站用地	-0.0098								
	停車場用地		+0.0041							
	墳墓用地									
	鐵路用地					-0.6057				
	道路用地 (含人行步 道)		-0.0331							
	小計	-0.0098	-0.0149	+0.0320	0.0000	0.0000				
合計										
都市發展用地 (註)										

註：1.表列面積除指明變更地號者，以土地登記謄本所載面積及地籍圖作為執行依據外，餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不含農業區、墳墓用地。

表 7-29 變更土地使用面積統計表 (單位:公頃)(續 1)

項目		二-8	二-9	二-10	二-11	二-12	二-13	二-14
土地 使用 分區	住宅區	-0.0199 +0.0101	+0.0361	-0.0133		-0.0228		
	商業區							
	工業區			-0.1758			+0.0276	
	保存區							
	宗教專用區							
	農業區				-2.0749			
	加油站專用區							+0.1070
	小計	-0.0098	+0.0361	-0.1891	-2.0749	-0.0228	+0.0276	+0.1070
公共 設施 用地	機關用地							
	學校用地							
	市場用地							
	運動公園用地							
	公園用地兼作 兒童遊樂場							
	廣場用地兼作 自行車道							
	綠地							
	加油站用地							-0.1070
	停車場用地							
	墳墓用地				+2.0749			
	鐵路用地							
	道路用地 (含人行步 道)	-0.0180 +0.0379 -0.0014 +0.0014 -0.0101	-0.0361 -0.0223 +0.0223	-0.0009 +0.1900		-0.0197 +0.0425	-0.0276	
小計	+0.0098	-0.0361	+0.1891	+2.0749	+0.0228	-0.0276	-0.1070	
合計								
都市發展用地 (註)								

註：1.表列面積除指明變更地號者，以土地登記謄本所載面積及地籍圖作為執行依據外，餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不含農業區、墳墓用地。

表 7-30 變更土地使用面積統計表 (單位:公頃) (續完)

項目		二-15	二-16	二-17	二-18	變更面積	原計畫面積	變更後面積
土地 使用 分區	住宅區		原 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點 納 入 細 部 計 畫	新 訂 都 市 防 災 計 畫	修 訂 實 施 進 度 及 經 費	-0.0021	64.7745	64.7724
	商業區	+0.0413				+0.0461	4.2696	4.3157
	工業區					-0.1482	11.1972	11.0490
	保存區					-0.2732	0.2732	0.0000
	宗教專用區					+0.2412	0.0000	0.2412
	農業區					-2.0642	150.2144	148.1502
	加油站專用區					+0.1085	0.0000	0.1085
	小計	+0.0413				-2.0919	230.7289	228.6370
公共 設施 用地	機關用地					+0.0320	1.2351	1.2671
	學校用地					0.0000	7.5608	7.5608
	市場用地					+0.0036	0.6871	0.6907
	運動公園用地					0.0000	3.0547	3.0547
	公園用地兼作 兒童遊樂場					0.0000	0.7887	0.7887
	廣場用地兼作 自行車道					+1.2909	0.0000	1.2909
	綠地					-0.6747	0.8111	0.1364
	加油站用地					-0.1168	0.1168	0.0000
	停車場用地		+0.0041	0.7970	0.8011			
	墳墓用地		+2.0749	0.0000	2.0749			
	鐵路用地		-0.6056	0.6056	0.0000			
	道路用地 (含人行步 道)	-0.0413	+0.0836	23.5556	23.6392			
	小計	-0.0413	+2.0919	39.2125	41.3044			
合計								269.9414
都市發展用地 (註)								119.7164

註：1.表列面積除指明變更地號者，以土地登記謄本所載面積及地籍圖作為執行依據外，餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不含農業區、墳墓用地。

第八章 檢討後實質計畫

第一節 計畫範圍及面積

計畫區位於東山區區公所所在地，其範圍東至中興路以東約 900 公尺處，西至中興路以西約 650 公尺處，南至東山國中以南約 200 公尺處，北至東山區公所北方約 450 公尺處；行政轄區包括東山里、東中里與東正里三里之大部分區域，計畫面積共計 269.9414 公頃。

第二節 計畫年期與計畫人口、密度

一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口、密度

計畫人口 8,000 人，居住密度每公頃約 123 人。

第三節 土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，共劃設二個住宅鄰里單元，面積合計為 64.7724 公頃；佔都市發展用地 54.10%，佔計畫總面積 23.99%。

二、商業區

劃設社區中心商業區兼鄰里中心商業區一處，面積為 4.3157 公頃；佔都市發展用地 3.60%，佔計畫總面積 1.60%。

三、工業區

共劃設工業區兩處，面積合計為 11.0490 公頃；佔都市發展用地 9.23%，佔計畫總面積 4.09%。

四、宗教專用區

劃設宗教專用區一處，為現有之碧軒寺，面積為 0.2412 公頃；佔

都市發展用地 0.20%，估計畫總面積 0.09%。

五、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計為 148.1502 公頃；估計畫總面積 54.88%。

六、加油站專用區

配合國營事業民營化之需求，劃設加油站專用區一處，面積為 0.1085 公頃；佔都市發展用地 0.09%，估計畫總面積 0.04%。

第四節 公共設施計畫

一、機關用地

劃設機關用地一處，現供區公所、衛生所、清潔隊、圖書館、調解委員會、戶政事務所、警察局東山分駐所、消防局東山分隊及社區活動中心使用，面積為 1.2671 公頃；佔都市發展用地 1.04%，佔計畫總面積 0.47%。

二、學校用地

分有國小、國中等學校用地，面積合計為 7.5608 公頃；佔都市發展用地 6.32%，佔計畫總面積 2.80%。

(一) 國小用地

劃設國小用地兩處，分別為文(小)1、文(小)2，文(小)1 現況供東山國小使用，面積為 1.8618 公頃、文(小)2 現況供東山國小附設幼兒園及東山國小文教活動中心使用，面積為 2.3490 公頃。

(二) 國中用地

劃設國中用地一處，文(中)1 現況供東山國中使用，面積為 3.3500 公頃。

三、市場用地

共劃設市場用地三處，面積合計為 0.6907 公頃；佔都市發展用地 0.58%，佔計畫總面積 0.26%。

市 1 現況供東山公有市場使用，面積為 0.1655 公頃、市 2 用地面積為 0.4106 公頃、市 3 用地面積為 0.1146 公頃，市 2 及市 3 用地現況尚未開闢。

四、運動公園用地

劃設運動公園用地一處，現況供東山運動公園使用，面積為 3.0547 公頃；佔都市發展用地 2.55%，佔計畫總面積 1.13%。

五、公園用地兼作兒童遊樂場

共劃設公園用地兼作兒童遊樂場三處，面積合計為 0.7887 公頃；佔都市發展用地 0.66%，估計畫總面積 0.29%。

六、廣場用地兼作自行車道

配合臺糖鐵路用地及綠地活用，共劃設廣場用地兼作自行車道四處，面積為 1.2909 公頃；佔都市發展用地 1.08%，估計畫總面積 0.48%。

七、綠地

共劃設綠地一處，面積為 0.1364 公頃；佔都市發展用地 0.11%，估計畫總面積 0.05%。

八、停車場用地

共劃設停車場用地三處，面積合計為 0.8011 公頃；佔都市發展用地 0.67%，估計畫總面積 0.30%。

九、墳墓用地

劃設墳墓用地一處，為現有之東山第一公墓，面積為 2.0749 公頃，估計畫總面積 0.77%。

十、道路用地（含人行步道）

道路用地面積合計為 23.6392 公頃；佔都市發展用地 19.75%，估計畫總面積 8.76%。

表 8-1 變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）案（含都市計畫圖重製）變更前後土地使用面積對照表

項目		重製後面積 (公頃)	變更 增減面積 (公頃)	通盤檢討後		
				計畫面積 (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	64.7745	-0.0021	64.7724	54.10	23.99
	商業區	4.2696	+0.0461	4.3157	3.60	1.60
	工業區	11.1972	-0.1482	11.0490	9.23	4.09
	保存區	0.2732	-0.2732	-	-	-
	宗教專用區	-	+0.2412	0.2412	0.20	0.09
	農業區	150.2144	-2.0642	148.1502	-	54.88
	加油站專用區	-	+0.1085	0.1085	0.09	0.04
	小計	230.7289	-2.0919	228.6370	67.23	84.70
公共 設施 用地	機關用地	1.2351	+0.0320	1.2671	1.06	0.47
	學校用地	7.5608	-	7.5608	6.32	2.80
	市場用地	0.6871	+0.0036	0.6907	0.58	0.26
	運動公園用地	3.0547	-	3.0547	2.55	1.13
	公園用地兼作 兒童遊樂場	0.7887	-	0.7887	0.66	0.29
	廣場用地兼作 自行車道	-	+1.2909	1.2909	1.08	0.48
	綠地	0.8111	-0.6747	0.1364	0.11	0.05
	加油站用地	0.1168	-0.1168	-	-	-
	停車場用地	0.7970	+0.0041	0.8011	0.67	0.30
	墳墓用地	-	+2.0749	2.0749	-	0.77
	鐵路用地	0.6056	-0.6056	-	-	-
	道路用地 (含人行步道)	23.5556	+0.0836	23.6392	19.75	8.76
	小計	39.2125	+2.0920	41.3044	32.77	15.30
都市發展用地面積		119.7270	-	119.7163	100.0000	
計畫總面積		269.9414	-	269.9414	-	100.000

註：1.實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準
2.都市發展用地面積不包括農業區及墳墓用地之面積

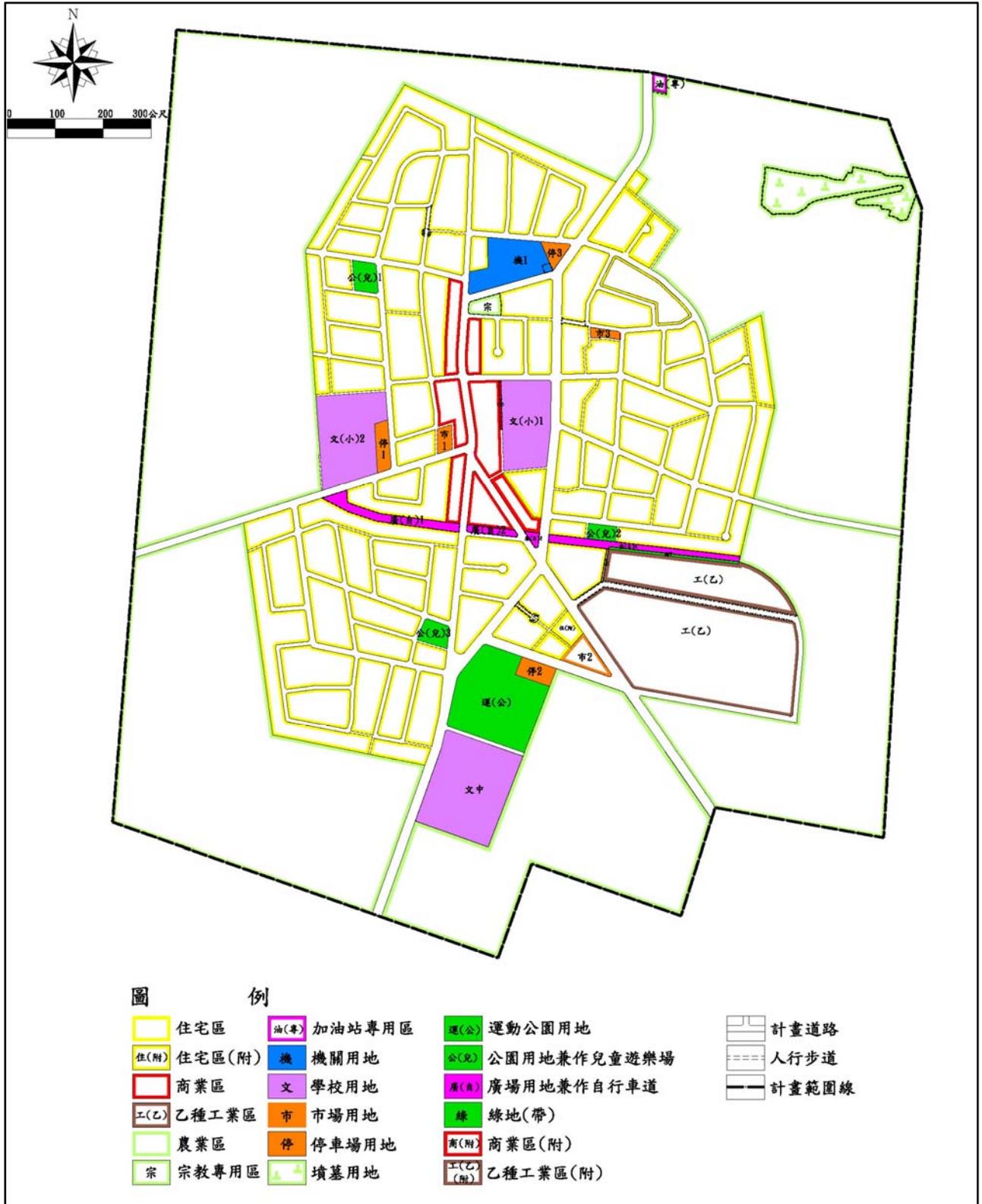


圖 8-1 變更東山主要都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）案變更後土地使用計畫示意圖

表 8-2 變更後公共設施用地明細表 (單位:公頃)

項目	編號	計畫面積	位置	備註
機關用地	機	1.2671	所前路北側	公所、衛生所、圖書館、戶政事務所、警察局東山分駐所、消防局東山分隊及社區活動中心
學校用地	國小用地	文(小)1	青業路西側	東山國小
		文(小)2	新東路北側	東山國小附設幼兒園、東山國小文教活動中心
	國中用地	文(中)1	東山運動公園南側	東山國中
	小計	7.5608		
市場用地	市1	0.1655	新東路北側	東山市場
	市2	0.4106	達雲路二段西側	
	市3	0.1146	富民街南側	
	小計	0.6907		
運動公園用地	運(公)	3.0547	東山國中北側	東山運動公園
公園用地兼作兒童遊樂場	公(兒)1	0.3123	文賢街南側	
	公(兒)2	0.1942	乙種工業區北側	
	公(兒)3	0.2822	運動公園東側	
	小計	0.7887		
綠地	綠7	0.1364	乙種工業區北側	
廣場兼作自行車道使用	廣(自)1	0.5400	計畫區中，呈東西走向	自行車道
	廣(自)2	0.1533		
	廣(自)3	0.0610		
	廣(自)4	0.5366		
	小計	1.2909		
停車場用地	停1	0.2980	新東路北側，文(小)2旁	東山路外停車場
	停2	0.3053	運動公園北側	
	停3	0.1978	區公所東側	
	小計	0.8011		
墳墓用地		2.0749	計畫區東北側	
道路用地 (含人行步道)		23.6392	-	

五、交通系統計畫

(一) 聯外道路

共劃設主要聯外道路 3 條，次要聯外道路 3 條，主要道路 3 條，次要道路 3 條，及 8 公尺出入道路和 4 公尺人行步道。其中市道

165 號南北貫穿計畫區，連接六甲與白河。

1. ㊟號道路為本計畫區之主要聯外道路，南往隆田、臺南，北通白河、嘉義，計畫寬度二十公尺。
2. ㊟號道路為本計畫區之主要聯外道路，直通楠西、嘉義，計畫寬度二十公尺。
3. ㊟號道路為本計畫區次要聯外道路，為區與區間之連絡道路，計畫寬度十五公尺。
4. ㊟、㊟號道路為本計畫區與附近聚落之連繫道路，計畫寬度十二公尺。

(二) 區內道路

區內配設主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十五公尺、十二公尺、十公尺、八公尺，另為方便出入、酌設四公尺寬之人行步道。

表 8-3 變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）案（含都市計畫圖重製）道路編號一覽表

道路編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
㊟	自北面計畫範圍線至南面計畫範圍線	20	1,923	主要聯外道路；青葉路
㊟	自㊟號道路至東南計畫範圍線	20	1,199	主要聯外道路；達雲路二段、公園路
㊟	自㊟號道路至西面計畫範圍線 延至㊟號道路	15	1,005	次要聯外道路，達雲路一段口、新東路一段、新東路二段
㊟	自㊟號道路至㊟號道路	15	960	主要聯外道路，所前路、中興、中興南路
㊟	自㊟號道路至東面計畫範圍線	12	756	次要聯外道路，育德街
㊟	自㊟號道路至西面計畫範圍線	12	363	次要聯外道路，文賢街

表 8-4 變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）案（含都市計畫圖重製）道路編號一覽表
（續完）

道路 編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
⊕	自⊖號道路至⊗號道路	12	1,380	主要道路，東勢一街、東勢二街、北興街、中興北街
⊗	自⊗號道路至⊕號道路	12	495	主要道路，育英街、廣安街
⊗	自⊖號道路至⊗號道路	12	600	主要道路，龍鳳一街、龍鳳二街
⊕	自⊖號道路至⊖號道路	12	540	次要道路，鳳安一街、鳳安二街
⊕	自⊖號道路至東面鐵路十公尺道路	12	320	次要道路，東昌二街
⊕	自⊖號道路至東面鐵路十公尺道路	14	488	主要道路，東昌一街
未編號	未編號而註明寬度之道路	10	2,114	次要道路
未編號	未註明寬度之道路	8	7,390	出入道路
	作行人使用之人行步道	4		人行步道

註：1.表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。
2.囊底路之迴車道直徑皆為十八公尺。

六、都市更新

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 12 條規定：「都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定」。本計畫之都市更新區劃定準則依據「都市更新條例」第 6 條、第 7 條所列之規定及「臺南市都市更新單元劃定基準」劃定都市更新地區進行檢視後，尚無符合更新區劃定準則，據此並未劃定更新地區。

第五節 都市防災計畫

「都市防災」旨在防治都市區域可能發生之重大災害為目標，防治程序包括災害預防、災害救援、災後復原三項；防救災工作內容則包括消防、衛生醫療、營建及社會救助等等。

一、都市防災設施與避難場所規劃

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，區公所應立即配合臺南市政府成立災害應變中心之時成立臨時防（救）災指揮中心，就地利之便立即投入救災。市消防隊應依原「臺南市各級災害應變中心作業要點」成立「應變中心」，由市長任指揮官用以整合、指揮各政府部門、事業單位或軍方投入救災援助工作，本區則對市府災害應變中心做就地之執行救災及通報。
- (二) 救災醫護中心：災害發生造成人員傷害時，由衛生所指定為臨時救災醫護中心，提供受傷災民緊急醫療救助。重大傷患則仍應外送地區醫院或醫學中心（奇美醫院柳營分院、國立成功大學附設醫院、署立臺南醫院、奇美醫院…等等），提供較完善之醫療，減少人員傷亡情事。
- (三) 防救災據點：發生重大災害時，計畫區內之警察局派出所、消防隊駐所應作為防救災據點，提供救災物資集中、分配及救災人員任務分派之前進站。
- (四) 臨時避難場所：依生活圈理念將計畫區內開放空間（如運動公園、公（兒）、停車場）、道路沿線綠地、建築物留設之法定空地或避難空間，及都市發展用地周邊農業區規劃為臨時避難場所，提供數量多而分散的容納空間。

二、防（救）災路線

本計畫區消防救災路線系統之規劃主要依據火災及震災來設定，區內道路系統將劃分為緊急道路及救援輔助道路等。

(一) 緊急道路

指定道路寬 15 公尺以上計畫道路及公園道等道路為緊急、道路為緊急道路，為本計畫區相當重要之防災道路。

(二) 救援、輔助道路

本計畫區內之主要區內道路為救援、輔助道路，作為消防及救難車輛運送物資至計畫區內之救援輔助機能為主，並作為居民通往避難場所之路徑使用。

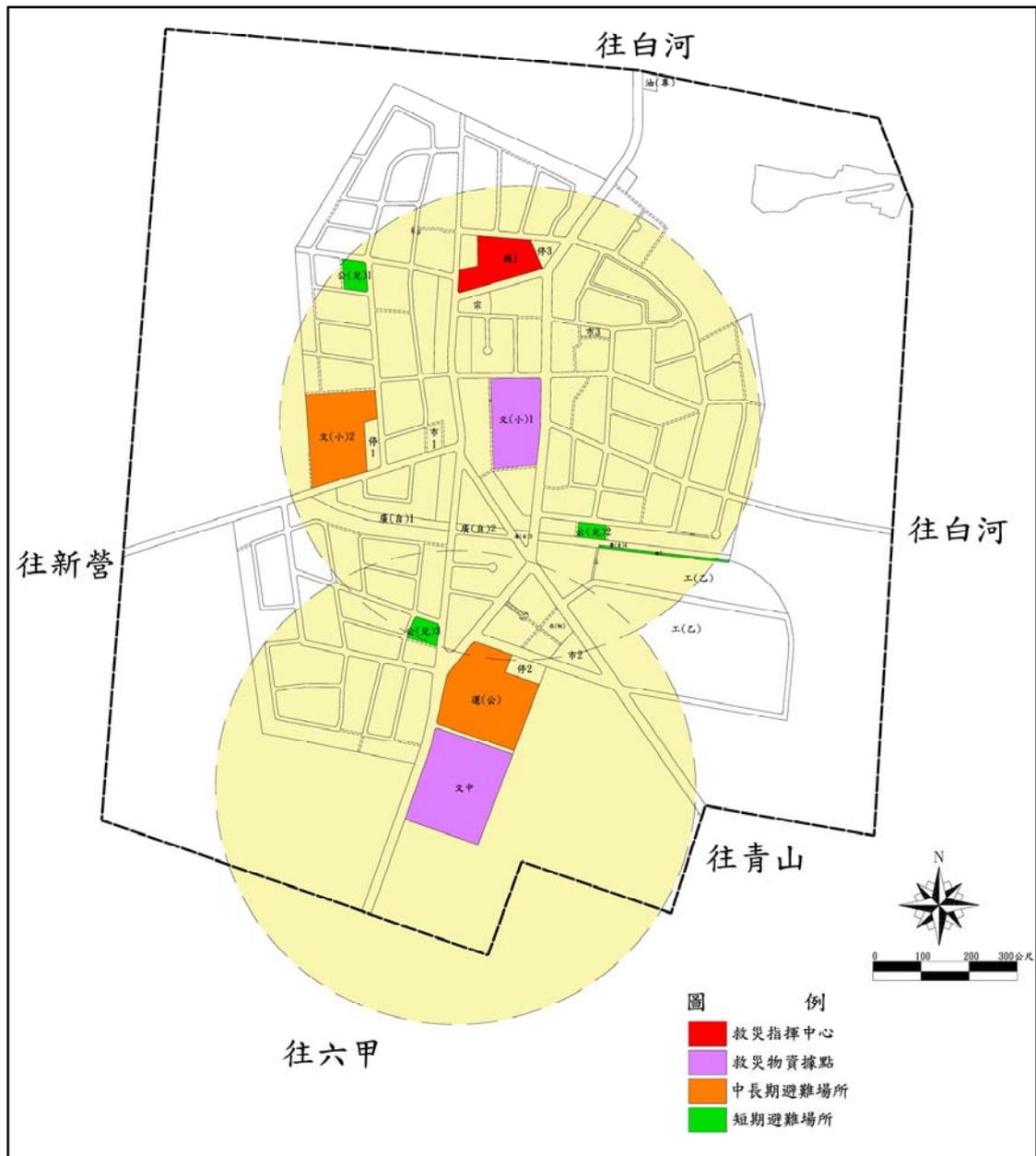


圖 8-2 避難據點示意圖

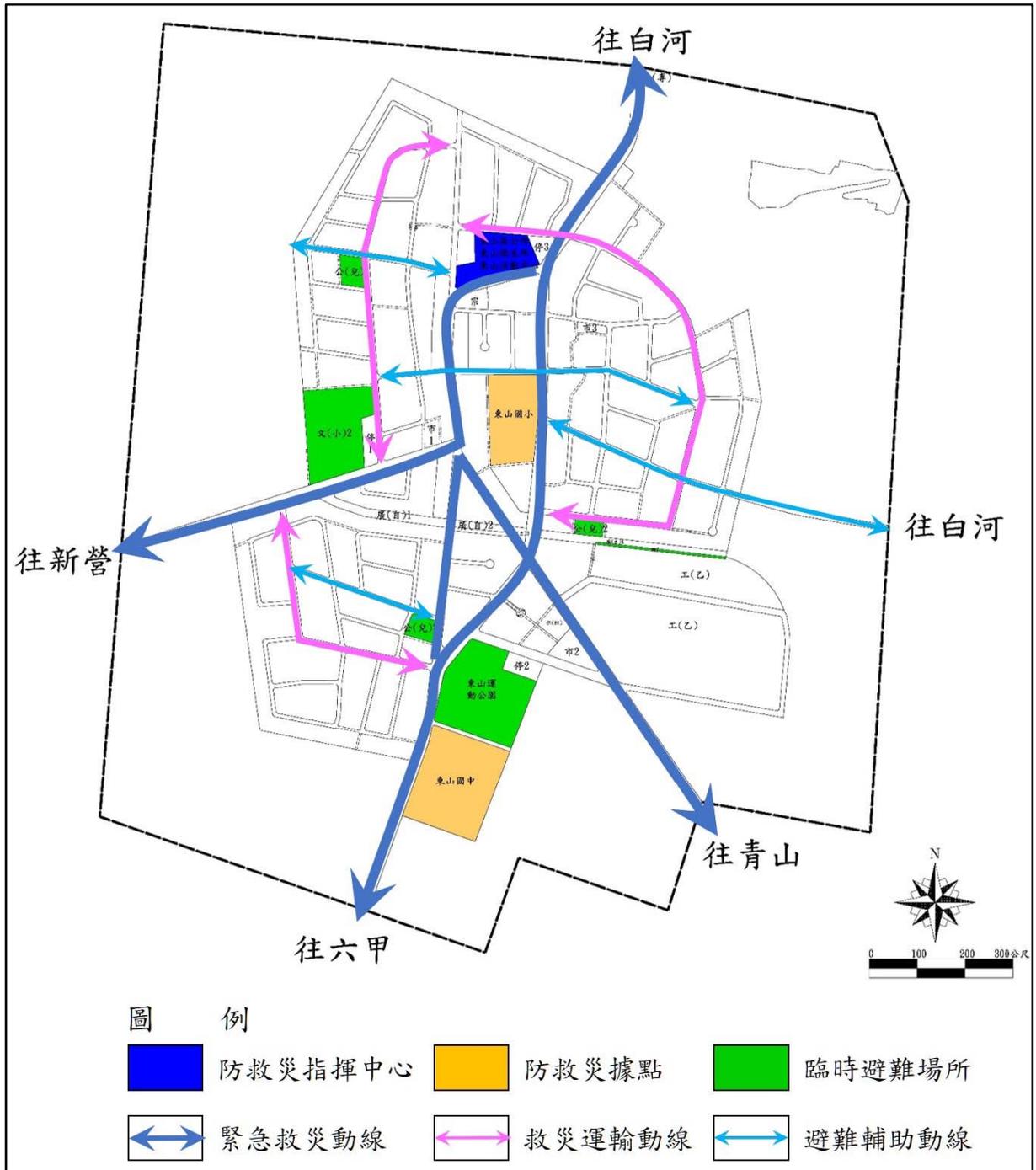


圖 8-3 避難動線系統示意圖

(三) 火災防止延燒地帶

將計畫道路、綠地、溝渠、公共開放空間（如公（兒）、運動公園、平面式停車場）及都市發展用地周邊農業區規劃為火災延燒防止地帶，阻絕災害不幸發生時火勢蔓延。

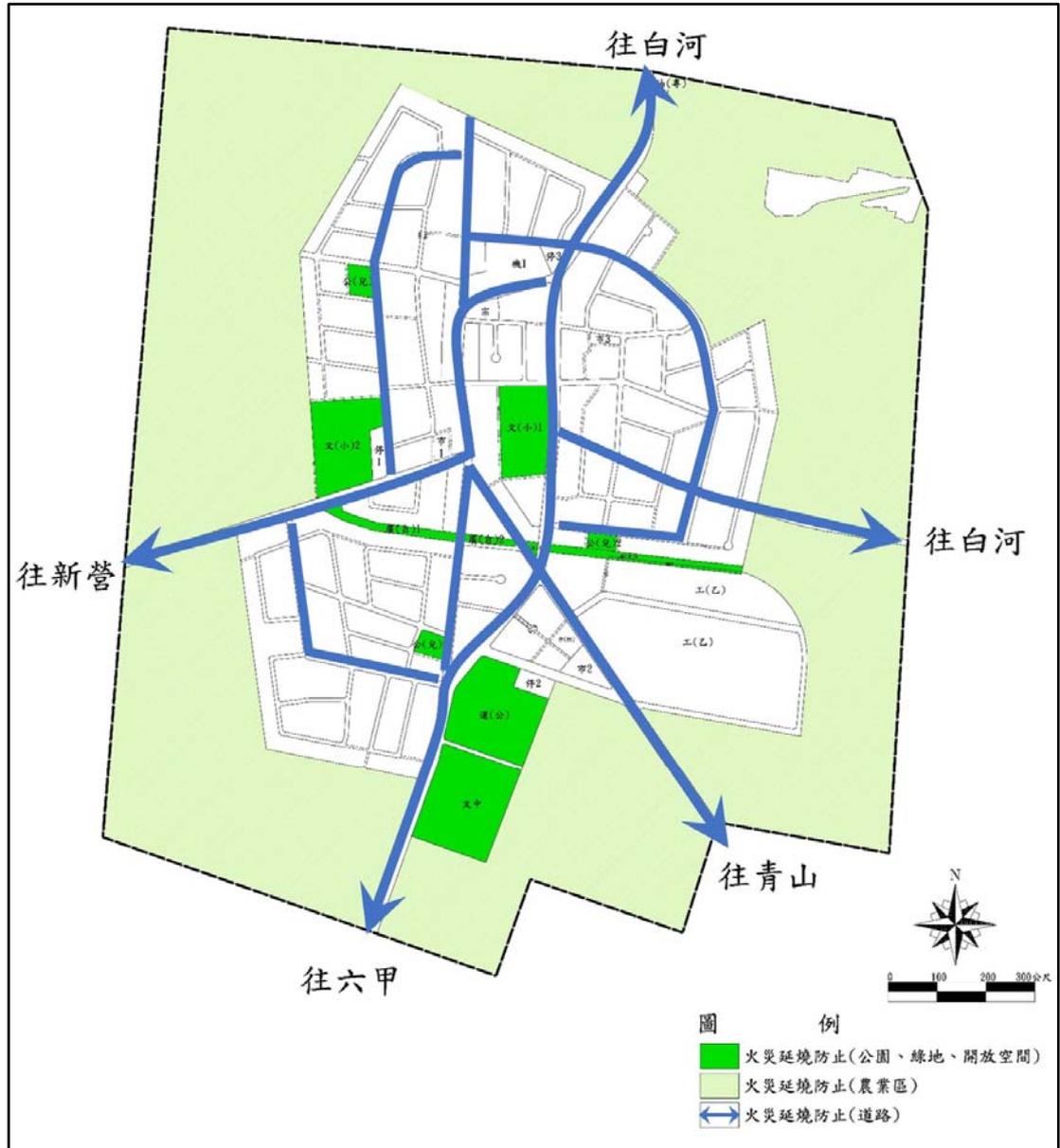


圖 8-4 火災延燒防止地帶示意圖

第六節 實施進度及經費

本計畫區內公共設施用地除依容積移轉及附帶條件規定之開發方式辦理外，為促進公共設施保留地開發，保留土地取得之彈性，於實施進度及經費表中土地取得方式註明採徵購、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。

表 8-5 實施進度及經費表

公共設施 用地類別		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
			徵 購	撥 用	市 地 重 劃	其 他	土地徵購 費及地上 物補償費	整地費	工程費	合計			
學校 用地	文 (小) 2	2.3490		✓			24,588.00	204.90	2,458.80	27,251.70	臺南 市政 府	民國 125 年	逐年 編列 預算
運動 公園 用地	運 (公)	3.0547		✓			4,728.00	39.40	472.80	5,240.20			
公園 用地 兼兒 童遊 樂場	公 (兒) 1	0.3123	✓				3747.60	31.23	374.76	4,152.99			
	公 (兒) 2	0.1942	✓				2,330.40	19.42	233.04	2,582.86			
	公 (兒) 3	0.2822	✓				3,386.40	28.22	338.64	3,753.26			
市場 用地	市 2	0.4070	✓				4,884.00	40.70	610.50	5,535.20			
	市 3	0.1146	✓	✓			760.80	11.46	171.90	944.16			
綠地	綠 7	0.1364	✓				1,636.80	13.64	163.68	1,814.12			
廣場兼作自行 車道使用		1.2909	✓				15,490.80	129.09	1,549.08	17,168.97			
停車 場用 地	停 2	0.3053	✓				-	152.65	366.36	519.01			
道路用地(含 人行步道)		5.6146	✓				67,375.20	561.46	6,737.52	74,674.18			

註：1.本表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.土地取得費用參考市價估算。

3.本表估算費用僅供參考，所需費用應以實際開發費用為準。

4.預定完成期限得依主辦機關財務狀況及辦理進度酌予調整。

5.表內各項規定以徵收價購方式取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依都市計畫法第 48 條規定之其他方式辦理。

第九章 其他應表明事項

本次檢討變更尚有 2 案審竣未發布實施案件，包含內政部都市計畫委員會第 986 次會議紀錄（詳附件二）一般性通盤檢討變更內容綜理表編號二-11 及逕向本部陳情意見綜理表編號部人 1，因上開變更案涉及變更回饋須協議書簽訂及捐贈公共設施或代金繳納、道路系統檢討涉及以不同開發方式辦理解編，須考量整體交通系統完整性等事項，須俟附帶條件完成後，始得報部核定，爰列為後續階段發布實施案件（詳圖 9-1）。

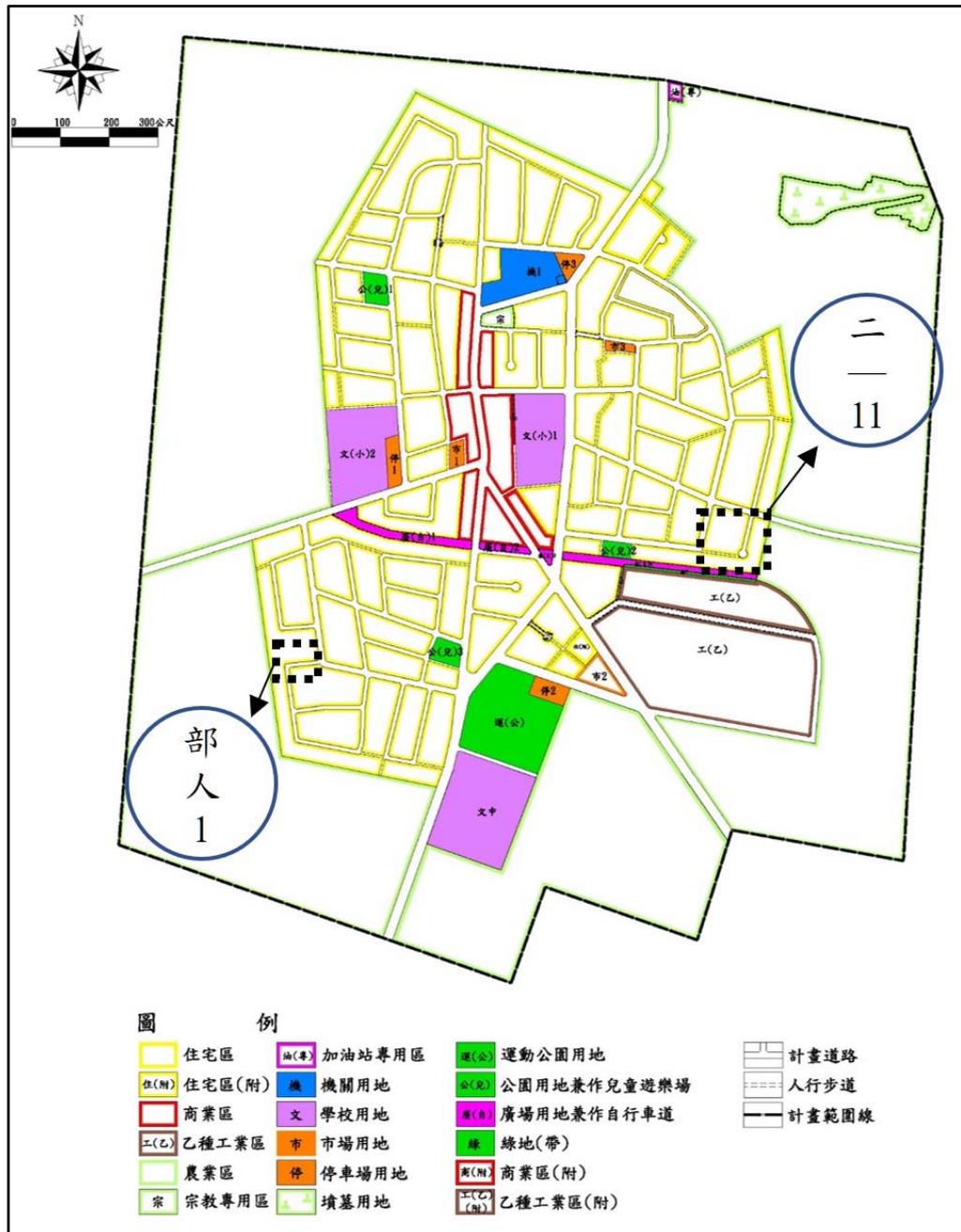


圖 9-1 審竣未發布實施案件位置分布示意圖

附件一 內政部都市計畫委員會第 1018 次會議紀錄

內政部 函

地址：540 南投市省府路38號(營建署)

select

聯絡人：曾義權

聯絡電話：0492352911#121

電子郵件：chain@cpami.gov.tw

傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國111年9月21日

發文字號：內授營中字第1110817165號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1111202012_1110817165_111D2033770-01.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會111年8月30日第1018次會議審議

「變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」再提會討論案會議紀錄1份，請迅依決議辦理俾憑續辦，請查照。

說明：

- 一、復貴府111年7月27日府都規字第1110882339號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第1018次會議審決（詳會議紀錄核定案件第11案）在卷。

正本：臺南市政府

副本：中部辦公室(營建業務)



內政部都市計畫委員會第 1018 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 8 月 30 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；核定案件第 4 案因與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 1017 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：臺中市政府函為「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫案」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（郵政事業土地專案通盤檢討）案」、「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」、「變更台中港特定區計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）（第二階段）案」、「變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 3 案：臺中市政府函為「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（配合東勢—豐原生活圈快速道路工程）案」、「變更石岡水壩特定區計畫（配合東勢—豐原生活圈快速道路工程）案」再提會討論案。

第 4 案：臺中市政府函為「變更臺中市大坑風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

- 第 5 案：高雄市政府函為「變更澄清湖特定區計畫（部分青年活動中心區為博物館專用區、部分公園用地、綠地及部分道路用地為自來水事業用地）（配合國立原住民族博物館園區興建計畫）案」。
- 第 6 案：高雄市政府函為「變更高雄市旗山主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫（部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地）（配合行政中心遷移）案」再提會討論案。
- 第 8 案：基隆市政府函為「變更基隆市主要計畫（部分學校用地為住宅區、保護區，部分住宅區、公園用地為學校用地）案」。
- 第 9 案：臺北市政府函為「變更臺北市士林區都市計畫（配合陽明教養院改建）機關用地為社福及機關用地主要計畫案」。
- 第 10 案：花蓮縣政府函為「變更秀林（和平地區）都市計畫（再生能源開發）案」。
- 第 11 案：臺南市政府函為「變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」再提會討論案。
- 第 12 案：屏東縣政府函為「變更內埔都市計畫（部分綠地為機關用地）（供消防隊使用）案」。

八、散會：下午 12 時 18 分

第 1 1 案：臺南市政府函為「變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」再提會討論案。

說 明：

- 一、本案前經本會 110 年 3 月 9 日第 986 次會議審議決議略以：「本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽內容者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論」在案。
- 二、案經臺南市政府依本會前開決議於 110 年 8 月 20 日起依法再公開展覽 30 日，期間接獲 13 件陳情意見，因案情複雜，由本會劉委員曜華（召集人）、邵委員珮君、蔡委員岡廷、簡委員仔貞及王委員成機組成專案小組，並於 111 年 6 月 1 日召開 1 次會議，獲致具體建議意見，案准該府 111 年 7 月 27 日府都規字第 1110882339 號函送再公開展覽及公民或團體陳情意見等資料到部，爰再提會討論。

決 議：本案除再公開展覽陳情意見綜理表編號再 6，參採市政府列席代表補充說明後，同意照市府研析意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府 111 年 7 月 27 日府都規字第 1110882339 號函送再公開展覽及公民或團體陳情意見等內容通過，並退請該府併同本會 110 年 3 月 9 日第 986 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組 111 年 6 月 1 日第 1 次會議出席委員初步建議意見

- 一、再公開展覽陳情意見綜理表部分：詳表一專案小組初步建議意見欄。
- 二、本次再公開展覽陳情意見涉及公有土地變更部分，請市府檢視有無收回或廢止徵收等情事，並予以妥處，以維護民眾權益。
- 三、有關本次通盤檢討涉及回饋繳納代金之部分，參採市政府列席代表說明，同意依臺南市市都委會 110 年 9 月 28 日第 106 次會議修訂「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理並配合修正相關附帶條件，以利執行之公平性與一致性。

表一、再公開展覽陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
再 1	曹○妹 原臺糖鐵路及其南北兩側綠地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現在綠地原本是在預防糖廠火車經過時，車輪與鐵軌摩擦引發火災而設的防火鐵屑用地。 2. 改為廣場及自行車步道，不同意，原因 <ol style="list-style-type: none"> (1) 私人土地。 (2) 東山人口減少，使用率不高。 (3) 機車出入頻繁，容易造成車禍。 (4) 樹葉、雜草叢生，造成髒亂，無人管理變成養蚊子設施。 (5) 住家出入不安全。 (6) 進出的人變複雜，門戶也不安全。 3. 東山還有公園預定地，為什麼不先開發使用。 	不同意變更為廣場用地兼作自行車道。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及再公展變更案第二-7案。 2. 該綠地係62年擬定東山都市計畫所劃設，依規畫原意係為降低台糖火車行駛產生之火星造成周邊住宅區安全所劃設，另鐵路用地係配合台糖火車通行所劃設，惟現況已無火車通行。 3. 為配合現有水圳建構整體藍綠帶系統，東山區公所已規畫建置自行車道系統，另考量綠地兩側指定建築線需求，故調整公共設施用地名稱，將綠地調整為廣場用地兼作自行車道，僅供人行及自行車使用，故建議維持再公展方案。 4. 涉及土地徵購部分，將由公共設施用地主管機關視財源情形研議辦理。 5. 另有關東山都市計畫區公園用地 	照市府研析意見。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
				部分，已另案納入公共設施用地專案通盤檢討中辦理。	
再 2	陳○賢 東中段 895地號	請取消東中段895地號都市計畫道路預劃案。	因該都市計畫案東側已有出入口，無須再增地闢建895、896等地號西段之必要性。	建議未便採納。 理由： 1. 未涉及再公開展覽變更案。 2. 東中段895地號位於計畫道路。 3. 東南側現況雖有既成道路，惟往南係連接綠地（本次檢討為廣場兼自行車道用地），仍無法銜接至可供公眾通行之道路，恐影響通行權利，考量道路系統完整性，仍宜維持原有道路用地。	除補充交通主管機關之書面意見外，其餘照市府研析意見。
再 3	蘇○南 東興段 405-1、 405-2地 號	規劃拓寬道路佔既有土地面積太多。	建議從現有道路兩邊均等拓寬。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及再公展變更案第二-10案。 2. 東興段405-1、405-2地號位於住宅區。 3. 陳情土地係臨接4公尺人行步道用地，現況已作道路通行，寬度約6.3至7.3公尺。該人行步道用地往南銜接8公尺計畫道路（囊底路）。本次檢討係配合現況	照市府研析意見。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>及地區動線進出需求，將 4 公尺人行步道往東拓寬為 8 公尺計畫道路，並將囊底路予以取消。</p> <p>4. 考量道路通行安全，如從現有道路兩側均等拓寬，將造成與南側之計畫道路錯開無法順接，建議維持再公展方案。</p>	
再 4	張○豐 東中段 121、131 地號	<p>1. 原東中段 116 地號為道路用地，121 及 131 地號跟 116 地號不同地主，若 116 地號改為商業用地，會造成極大問題。</p> <p>2. 原 121、131、116 地號是同地主，但因買賣關係，道路用地並無買賣，只賣商業用地。</p> <p>3. 原為道路若改為商業用地，新地主無買賣該地，地也只能道路使用。</p>	建議原使用不變更。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 涉及再公展變更案第一-2 案。</p> <p>2. 本案係配合重製疑義作業提列之變更案，依各展繪線套合結果，都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不一致，地籍尚未辦理逕為分割。依重製疑義決議依都市計畫圖展繪線重製計畫圖，並配合樁位展繪線提列變更案。</p> <p>3. 依重製後新圖，東中段 116 地號位於部分商業區、部分道路用地，同段 121、131 地號為商業區。</p> <p>4. 東中段 121、131 地號土地與計畫</p>	照市府研析意見。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>道路間，依現行都市計畫即已夾雜同段 161 地號土地而為裡地，非屬本變更案而產生之裡地。</p> <p>5. 考量計畫道路已開闢，且現況亦有建築物座落於東中段 161 地號，為避免涉及既有建築物拆遷，影響地主權益，且再公展方案與現況已開闢道路較為相符，基於最小侵害原則，故建議維持再公展方案。</p>	
再 5	張○豐 東安段 112、 236、 276、277 地號	因鄉村都市差距過大，東山人口一直減少，並非如新市、永康人口增多，建設一堆，鄉村的建設有些使用不佳，而造成困擾。	建議不變更。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及再公展變更案第二-7 案。 2. 該綠地係 62 年擬定東山都市計畫所劃設，依規劃原意係為降低台糖火車行駛產生之火星造成周邊住宅區安全所劃設，另鐵路用地係配合台糖火車通行所劃設，惟現況已無火車通行。 3. 為配合現有水圳構建整體藍綠帶系統，東山區公所已規劃建置自行車道系統，另 	照市府研析意見。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>考量綠地兩側指定建築線需求，故調整公共設施用地名稱，將綠地調整為廣場用地兼作自行車道，僅供人行及自行車使用，建維持再公展方案。</p>	
再6	<p>李周○杏</p> <p>東中段78-1地號</p>	<p>已申請建築。</p>	<p>維持原4米人行步道。</p>	<p>建議部分採納，並修正如下： 維持部分人行步道為原計畫(東中段79地號地籍北界以南路段)；部分人行步道變更為商業區(東中段79地號幣及北界以北)，附帶條件以調降容積率辦理回饋，修正變更內容如附圖1。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及再公展變更案第二-19案。 2. 東中段78-1地號位於商業區，其基地東側鄰接4公尺人行步道用。 3. 考量東山區公所於110年8月11日以所農建字第1100532003號函，已依該人行步道用地境界線指定建築線在案，為避免影響民眾權益，故東中段79地號地籍北界以南路段維 	<p>照市府研析意見並提請大會報告。</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>持人行步道用地；另以北路段則參照再公展方案予以解編為商業區，以調降容積率辦理回饋，並於細部計畫之土地使用分區管制要點增訂相關建築退縮規定，以確保防災需求。</p>	
再 7	林○美 東中段 159、 197、199 地號	有通行必要性，但不能通車。	維持原 4 米人行步道。	<p>建議部分採納，並修正如下： 維持部分人行步道為原計畫(東中段 79 地號地籍北界以南路段)；部分人行步道變更為商業區(東中段 79 地號幣及北界以北)，附帶條件以調降容積率辦理回饋，修正變更內容如附圖 1。</p> <p>理由： 1. 涉及再公展變更案第二-19 案。 2. 東中段 159、197、199 地號位於 4 公尺人行步道用地。 3. 考量東山區公所於 110 年 8 月 11 日以所農建字第 1100532003 號函，已依該人行步道用地境界線指定建築線在案，為避免影響民眾權益，故東中段 79 地號地籍</p>	併編號再 6。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>北界以南路段維持人行步道用地；另以北路段則參照再公展方案予以解編為商業區，以調降容積率辦理回饋，並於細部計畫之土地使用分區管制要點增訂相關建築退縮規定，以確保防災需求。</p>	
再8	<p>簡○輝等人</p> <p>大客段大庄小段 1005、1006地號</p>	<p>1. 早先簡丁山(先父)於民國60年買入東山鄉大客段大庄小段1005與1006地號土地，係為了作蓋房居住之用，且業於民國62年經台南縣政府合法通過建築執造及建築物使用執照，並提供相關合法證件以供長官查閱。</p> <p>2. 在我等陳情人五戶三十餘人已於大客段大庄小段1005與1006地號居住10幾年後，民國74年「東山都市計畫(公共設施通盤檢討)」卻將我等陳情人賴以窩居之處規劃為「市二」公共設施保留</p>	<p>將原屬於我等陳情人的土地歸還給我們建築住宅使用。</p>	<p>建議酌予採納，維持原計畫，並另案納入公共設施專案通盤檢討案辦理。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及再公展變更案第二-8-2案。 2. 大客庄大庄小段1005、1006地號於62年擬定東山都市計畫係劃設為農業區，74年辦理公共設施通盤檢討，予以檢討變更為市場用地(市二)。 3. 經調閱建築執照，陳情土地於63年1月8日領有(63)建都使字第45號使用執照，建築物用途為農舍。 4. 再公展變更案第二案涉及公共設施用地解編及未完成附帶條件檢 	<p>照市府研析意見，惟後續納入公共設施專案通盤檢討時，請市府研議恢復為農業區對民眾權益保障之可行性。</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>地，但未曾通知我們，我們都不知情，非常不合理，至今已向政府單位陸續多次陳情，然卻不了了之。</p> <p>3. 都市計畫法第26條規定，「對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」，「東山都市計畫」中「市二」旨在因應青果散裝批售，惟自規劃至今已有48年許，未開闢使用仍不影響東山青果批發銷售，更何況如今交通便捷，均以直達城市批售，本計畫「市二」確實為不必要之存在。我等陳情人賴以生存之處被規劃為「市二」公共設施保留地歷經36年，使我等恰逢子孫繁衍人數增加時，而無法進行改建，擴建舊有之房舍，導致我等權力嚴重受損，希望將原屬於我們的土地(大客段大庄小段1005與</p>		<p>討，本府刻辦理公共設施保留地專案通盤檢討，建議另案納入該專案通檢整體考量。</p>	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>1006 地號)歸還給我等所有權人建築住宅使用，落實憲法賦予國民之財產權。</p> <p>4. 本次 110 年 8 月「變更東山都市主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案「市二」市場用地中有 0.1997 公頃規劃為綠地，綠地佔「市二」土地比例竟高達約 50%，不符合憲法保障之比例原則，根本不公平。我等陳情人認為「市二」市場用地變更案不應該與「市三」市場用地變更案合併處理，畢竟兩塊土地相距約為 1 公里，且為避免引起土地所有權人之間的爭議，應各自辦理用地變更。</p> <p>5. 前次東山區公所 102 年 2 月 5 日 所 建 字 120095205 號 函，公文中說明依「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設</p>			

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>施審議規則」規定「應負擔公共設施比例為變更面積的 15 %」，所以公文內有敘述到「市二」市場變更為住宅區附帶條件為：「擬定細部計畫，提供 15 % 土地作為停車場用地」。</p> <p>6. 原則上我等陳情人希望本次 110 年 8 月「市二」市場用地變更為住宅區案能比照說明五辦理，作為變更為住宅區的附帶條件，提供 15 % 比例土地負擔公共設施，公共設施建請規劃作為道路使用(用以連接達雲路二段、公園路及大客段大庄小段 1007 地號等)。另外達雲路二段與公園路口處規劃為綠地應會影響交通行車視線，且這裡距離東山公園很近，做為綠地使用，重複性質太高，建議淨空轉角 10 米內土地，保障用路人</p>			

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		行車視線，或可設置東山意象。			
再9	台灣中油股份有限公司油產品行銷事業部嘉義營業處 東山段944-1、943-2地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因本公司尚未民營化，仍為百分之百公股國營事業，應不符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第29條已民營化公司需檢討為專用區要件。 2. 若將加油站用地檢討變更為加油站專用區，既有用地將不再適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，將限縮允許使用項目，顯已影響本公司經營權益。 3. 943-2地號土地部分原為農業區，亦請一併變更為加油站用地。 	有關公展版本擬檢討本公司加油站用地及農業區變更為加油站專用區部分，建議維持為加油站用地，以保有適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之權益。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及再公展變更案第一-1案及第二-17案。 2. 東山段944-1地號位於加油站用地，同段943-2地號位於部分加油站用地、部分農業區。依再公展方案，予以檢討變更為加油站專用區。 3. 考量加油站管理規則已開放民間企業得以經營加油站，為利管制一致性，依通案性處理原則，無論是公營或民營，均將加油站用地變更為加油站專用區，並於細部計畫訂定土地使用管制內容。 	照市府研析意見。
再10	蘇○峯 東中段70、72、73、74地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原規劃4公尺人行步道，無法設置出入口。 2. 該人行步道，本人擁有最大土地。地段號：東中段74及70、72、73號。 	同意廢除。	<p>建議部分採納，並修正如下：</p> <p>維持部分人行步道為原計畫(東中段79地號地籍北界以南路段)；部分人行步道變更為商業區(東中段79地號幣及北界以北)，附帶條件以調降容積率辦理回饋，修正變更內容如附圖1。</p>	併編號再6。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
				<p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及再公展變更案第二-19 案。 2. 東中段 70 地號位於 15 公尺道路用地；同段 72、73 地號位於商業區；同段 74 地號位於 4 公尺人行步道用地。 3. 考量東山區公所於 110 年 8 月 11 日以所農建字第 1100532003 號函，已依該人行步道用地境界線指定建築線在案，為避免影響民眾權益，故東中段 79 地號地籍北界以南路段維持人行步道用地；另以北路段則參照再公展方案予以解編為商業區，以調降容積率辦理回饋，並於細部計畫之土地使用分區管制要點增訂相關建築退縮規定，以確保防災需求。 	
再 11	盧○銘 廣(自) 一、廣 (自) 二、廣 (自)	1. 本綠地及鐵路用地自民國 62 年劃設迄今未變更，長期限限制週鄰土地使用近 50 年，今擬再變更為廣場	建議綠地及台糖鐵路用地變更為廣場用地兼作道路使用，提供建築及依法設置停車位、車輛出	建議未便採納。 理由： 1. 涉及再公展變更案第二-7 案。 2. 該綠地係 62 年擬定東山都市計畫	照市府研析意見。

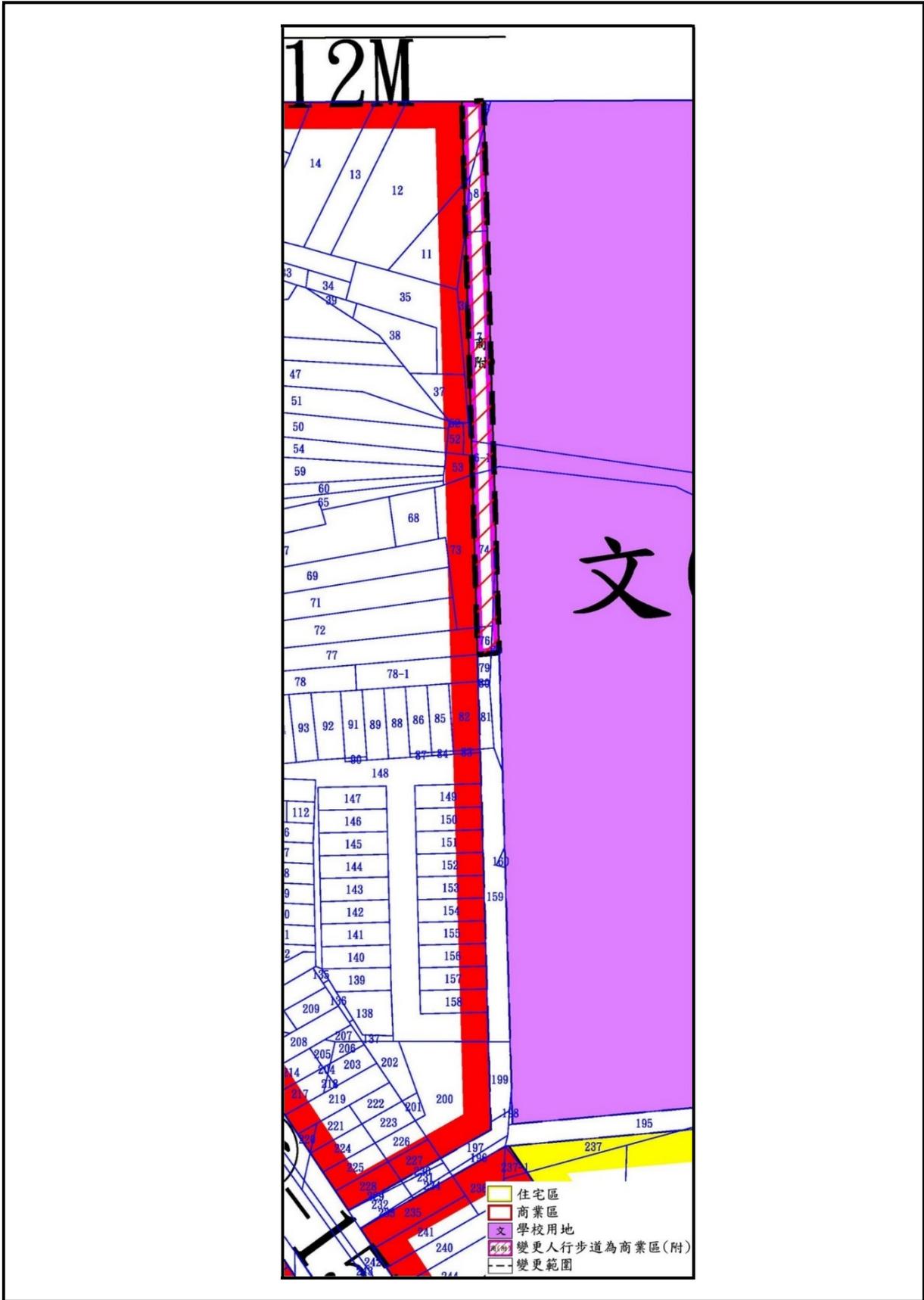
編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
	三、廣(自)四	<p>兼自行車使用，再度限制週鄰土地利用，形同二度傷害，民眾權益未蒙其利先受其害。</p> <p>2. 以本案土地為例(如附圖紅框範圍)，北臨綠地及台糖鐵路用地，餘鄰接已建成之住宅區。今通盤檢討將綠地及台糖鐵路用地變更為廣場用地兼作自行車道，汽機車勢必無法進出，基地內依法規劃停車位卻無法使用，形同虛設。</p> <p>3. 依建築相關法令規定，開發建築應於基地內劃設停車空間，又本地區住宅建築多為透天型式，每戶規劃至少1輛汽車及機車停車位已是基本日常生活需求。</p> <p>4. 東山非屬繁華的市區，又無完善的大眾運輸，民眾工作、購物、就學等以汽機車代步已是日常生活所必需。依目前通</p>	<p>入所需，促進土地利用及地區發展。有關廣場兼道路使用，同時亦可供自行車使用，為兼顧自行車使用融合，可透過設計方式兼容並蓄。</p>	<p>所劃設，依規劃原意係為降低台糖火車行駛產生之火星造成周邊住宅區安全所劃設，另鐵路用地係配合台糖火車通行所劃設，惟現況已無火車通行。</p> <p>3. 為配合現有水圳建構整體藍綠帶系統，東山區公所已規劃建置自行車道系統，另考量綠地兩側指定建築線需求，故調整公共設施用地名稱，將綠地調整為廣場用地兼作自行車道，僅供人行及自行車使用，建議維持再公展方案。</p> <p>4. 依規劃原意，該公共設施用地即非屬道路機能為考量，且週邊已有道路系統供地區進出需求，尚不影響原有通行權益。另如調整為廣場用地兼供道路使用，將造成部分路口過近影響交通安全。</p> <p>5. 另依建築技術規則建築設計施工編第59條規定，建築物作為住宅</p>	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>盤檢討所規劃，形同對外交通工具僅能選擇自行車，完成悖離現實生活。</p> <p>5. 原台糖鐵路橫互於計畫區內，造成計畫區內存在許多與陳情基地一樣車輛無法進出的土地，建議應該透過這次通盤檢討重新規劃道路系統，讓交通更加完善並促進土地利用與發展。</p> <p>6. 認同本計畫規劃為廣場用地的用意，惟兼供作自行車道實不符生活需求。各縣市亦多有廣場用地兼供作道路使用案例，故建議綠地及台糖鐵路用地變更為廣場用地兼作道路使用。</p>		<p>居住用途使用，樓地板面積 500 平方公尺以下，免設停車空間。</p>	
再 12	<p>行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處</p> <p>東中段 870-5、971、975</p>	<p>變更「綠地」為「廣場用地兼自行車道」涉及本處管理東山區東中段 870-5、971、975 地號等 3 筆土地，請於將來開闢時，依據農田水利法第二十三條第三項規定，應辦理有償撥用；惟 870-5 地號</p>	<p>仍需維持水路功能。</p>	<p>1. 涉及再公展變更案第二-7 案。</p> <p>2. 陳情事項涉及土地取得部分，依相關規定辦理撥用程序；另有關維持原有水路功能，未來於工程規劃設計時妥予考量。</p>	<p>照市府研析意見，並請市府妥與相關公務機關溝通協調，不需透過陳情方式處理，以利簡政提升公</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
	地號	現況有東山第三支線穿越，仍需維持水路功能。			部門效率。
	東安段 503、504 地號	維持原計畫「住宅區(附)」涉及本處東安段 503、504 地號等 2 筆土地，現況有東山第三支線穿越，仍需維持水路功能	現況有東山第三支線穿越，仍需維持水路功能。	1. 涉及再公展變更案第二-8-2 案。 2. 再公展變更案第二案涉及公共設施用地解編及未完成附帶條件檢討，本府刻辦理公共設施保留地專案通盤檢討，建議另案納入該專案通檢整體考量。	
	東安段 496、498 地號	變更「道路用地」為「住宅區(附)、人行步道」涉及本處管理東山區東安段 496、498 地號等 2 筆土地。	現況有東山第三支線穿越，仍需維持水路功能。	1. 涉及再公展變更案第二-12 案。 2. 查變更後東安段 498 及 496 地等 2 筆地號土地為住宅區(附)、人行步道用地仍可維持其水路功能。	
	安段 330、330-2、336-1、東山段 1505-3 地號	變更「乙種工業區、住宅區、人行步道」為「道路用地」涉及本處管理東山區東安段 330、330-2、336-1、東山段 1505-3 地號等 4 筆土地，現況有東山給水路，仍需維持水路功能；另請於將來開闢道路時，依據農田水利法第二十三條第三項規定，應辦理有償撥用。	1. 應辦理有償撥用。 2. 現況有東山給水路，仍需維持水路功能。	1. 涉及再公展變更案第二-13 案。 2. 陳情事項涉及土地取得部分，依相關規定辦理撥用程序；另有關維持原有水路功能，未來於工程規劃設計時妥予考量。	
	東山段 973 地號	變更「農業區」為「墳墓用地」涉及本處管理東山區東山段 973 地號土地，現況有東	建議維持原計畫。	1. 依重製後新圖，東山段 973 地號位於農業區，非墳墓用地。	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		山給水路，需維持水路功能，變更「墳墓用地」不符合灌溉渠道使用之用地。		2. 再公展變更案第二-14案變更範圍內另有涉及行政院農業委員會農田水利署權屬之土地部分，有關維持原有水路功能，未來於工程規劃設計時妥予考量。	
	東安段330地號	變更「人行步道」為「乙種工業區(附)」涉及本處管理東山區東安段330地號土地，現況有東山給水路，面積狹小約2.66m ² 無法單獨使用，變更並無實質受益，本處不同意繳交代金。	變更並無實質受益，本處不同意繳交代金。	1. 涉及再公展變更案第二-16案。 2. 本變更案係將人行步道解編為乙種工業區，並以調降容積率辦理回饋；惟如後續建築開發有增加容積率之需求，得於申請建照前繳交代金後恢復原容積，故有關交代金之繳納得視土地所有權人實際建築開發需求辦理。	
		1. 本處土地如以市地重劃辦理開發時，請依據農田水利法第二十三條第四項規定，不受平均地權條例第六十條第一項規定，有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。 2. 上開土地涉及本處灌、排水路，請規劃單位		1. 涉及土地取得部分，依相關規定辦理撥用程序。 2. 涉及農田水利署管理之排水系統部分，未來於辦理重劃工程規劃設計時妥予考量排水功能。	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見
		於開發時保持原有輸水功能，並將設計圖送交本處檢討無虞後始得施設。			
再 13	台灣糖業股份有限公司台南區處 東安段257-1地號	涉及本公司土地，惟查東安段 257-1 地號綠地似漏列入本案變更範圍。	謹請查明後併同變更為廣場用地兼作自行車道使用。	依重製後新圖，東安段 257-1 地號位於住宅區，非屬綠地。	照市府研析意見。



附圖 1、再公展第二-19 案修正示意圖

附件二 內政部都市計畫委員會第 986 次會議紀錄

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：54045 南投市省府路38號(營建署)
select

聯絡人：曾義權

聯絡電話：0492352911#121

電子郵件：chain@cpami.gov.tw

傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國110年3月29日

發文字號：內授營中字第1100805196號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1101061140_1100805196_110D2010200-01.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會110年3月9日第986次會議「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」會議紀錄1份，請依決議辦理俾憑續辦，請查照。

說明：

- 一、復貴府109年10月13日府都規字第1091009972號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第986次會議審決（詳會議紀錄核定案件第9案）在卷。

正本：臺南市政府

副本：中部辦公室(營建業務)



內政部都市計畫委員會第 986 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 3 月 9 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；核定案件第 10 案因與張委員桂鳳及徐委員中強有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 985 次會議紀錄。

決 定：

審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：基隆市政府函為「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（東區）」、「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（西區）」、「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（南區）」及「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（中心區）」再提會討論案。

第 2 案：臺中市政府函為「變更谷關風景特定區計畫、梨山風景特定區計畫（梨山、新佳陽、松茂、環山地區）（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 3 案：彰化縣政府函為「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合士中工業股份有限公司擴廠）案」再提會討論案。

第 4 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區主要計畫（部分農業區為「零工 10」零星工業區）案」。

第 5 案：嘉義市政府函為「變更仁義潭風景特定區計畫（嘉義市部分）（配合公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 6 案：澎湖縣政府函為「變更林投風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 7 案：內政部為「變更林口特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）案」再提會討論案。

第 8 案：桃園市政府函為「變更大園（菓林地區）都市計畫（部分農業區為捷運系統用地）（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】北機廠建設）案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。

第 10 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（配合公共設施用地專案通盤檢討）（變 2 案及逕 6 案）先行提會討論案」。

八、報告案件

第 1 案：臺北市政府函為「臺北市北投區保護區擬變更為溫泉產業特定專用區開發許可案件」。

九、臨時動議報告案件

第 1 案：桃園市政府函為修正「變更大園（龍岡地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」之會議紀錄案。

十、散會：下午 12 時 37 分

第 9 案：臺南市政府函為「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。

說明：

一、本案經澎湖縣都市計畫委員會109年7月31日第132次會議審決通過，並准澎湖縣政府109年11月5日府建城字第1090062321號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：

（一）都市計畫法第26條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會劉前委員小蘭（召集人）、施前委員鴻志、王前委員俊雄、蘇委員瑛敏、洪委員啟東、劉委員芸真及王前委員靚琇等7位委員組成專案小組，因劉前委員小蘭及施前委員鴻志擔任委員任期屆滿，另簽奉核可由蘇委員瑛敏（召集人）、王前委員俊雄、洪委員啟東、張前委員馨文、林前委員旺根、劉委員芸真及王前委員靚琇續組專案小組，於107年3月8日、5月10日、108年7月10日、109年2月21日及3月4日召開5次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經臺南市政府109年10月13日府都規字第1091009972號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計

畫書、圖到部，爰提會討論。

- 決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府 109 年 10 月 13 日府都規字第 1091009972 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。
- 一、一般性通盤檢討變更內容綜理表編號二-4：為符合都市計畫法第 15 條意旨，有關本案之都市計畫圖比例尺仍維持原計畫（三千分之一）。
 - 二、計畫案名稱配合主細分離原則修正為「變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。
 - 三、逕向本部陳情意見綜理表編號部人 1 及部人 4：參採市政府列席代表補充說明後，照市府研析意見；惟考量交通系統之完整性，請市府後續妥為盤點並滾動檢討計畫道路存廢之策略或相關配套措施，以維持整體交通路網之順暢及增進都市土地利用之效益。

【附錄】本會專案小組 109 年 3 月 4 日第 5 次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）：

本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請大會審議。

一、上位及相關計畫：

（一）茲因全國國土計畫已於 107 年 4 月 30 日公告實施，且本計畫區周邊多屬非都市土地，請補充涉及本計畫區之全國國土計畫指導原則，以引導未來區內各項土地使用分區、產業發展類型、定位，以及發展構想，並納入計畫書中敘明。

（二）請補充「修正全國區域計畫」及「臺南市國土計畫（草案）」對本計畫區之指導，如：發展定位及構想、人口分派、防災發展策略及規劃、第一級環境敏感區是否涉及使用分區或公共設施用地之調整等，以為計畫之遵循。

（三）請補充本計畫區與周邊都市計畫區或行政區之都市發展關聯性，並納入計畫書中敘明。

（四）部分計畫年期較為久遠，請重新檢視其計畫年期、計畫內容及與本計畫區未來發展是否密切相關及具指導性意義，並請重新檢視其指導內容適宜性及合理性，以資明確。

二、基本調查分析：請補充本計畫區建物密度分布、產業結構、發展（含觀光產業及資源等）及農業區、工業區目前使用現況（含觀光工廠設置數量）等項目，及提出相關課題與因應對策等，納入計畫書中敘明。

三、現行計畫：請補充前次通盤檢討後迄今尚未完成附帶條件之

案件，其目前辦理進度、處理情形及檢討對策等項目，並納入計畫書中敘明。

四、人口組成：本案原計畫人口 16,500 人，現況人口約 6,000-7,000 人，考量計畫區人口成長幅度有限、高齡化指數逐年攀升，故計畫人口檢討修正為 8,000 人，請補充本計畫區開發總量容納人口、公共設施服務人口、「修正全國區域計畫」與公共設施專案通盤檢討計畫分派人口，及相關人口引進或吸引人口政策；另請評估劃設適合高齡化對象生活模式之公共設施用地或使用分區，以達成行政院刻正推動之「長期照顧十年計畫 2.0」目標。

五、整體發展構想、課題及對策：

- (一)本計畫區經檢討分析後定位為「觀光旅遊中繼站」，請市政府提出吸引觀光客前來之誘因或對策，並針對計畫區周邊旅遊服務設施進行分析；另本計畫區目前劃設之公共設施除服務現有居住人口外，如需增加服務觀光人口，應重新檢討公共設施適宜性，並納入計畫書中敘明。
- (二)考量臺南市東山區之觀光資源及旅遊動線多集中於非都市土地，故市政府將緊鄰市道 175 部分區域，定位為「觀光休閒區」，另因國道三號之穿越，以致相關商業、居住等經濟活動，皆以東山計畫區為主，故定位為「生活服務區」，其餘非都市土地部分則以低密度開發為主，定位為「永續農業區」，惟三處區域之間未見市政府提出具體串連方案或發展對策，及西拉雅國家風景管理處對本計畫區所提之觀光計畫或旅遊資訊等項目，請市政府一併詳為補充納入計畫書。

(三)另計畫區內現有之台糖閒置之鐵路用地，請市政府與臺灣糖業股份有限公司研商其具體處理對策或相關觀光使用計畫。

六、公共設施：

(一)因市政府刻正依本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理公共設施專案通盤檢討中，請市政府補充敘明本案公共設施用地檢討變更未納入公設專通辦理之緣由與急迫性，如需納入定期通盤檢討中辦理，其回饋比例及原則與前開公共設施專案通盤檢討之比較分析，一併補充納入計畫書。

(二)依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及檢討後之計畫人口核算，本計畫區公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積約為 4.6484 公頃，僅佔全部計畫面積 1.732%，遠低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，請市政府研提補足公共設施用地面積之具體可行方案或對策，補充納入計畫書。

(三)本計畫區停車場用地不足部分，請市政府檢視計畫區閒置土地利用情形，並加以活化運用，研提可行變更方案或相關配套措施。

(四)另文小二用地僅開闢部分土地作為東山國小附設幼稚園使用，其餘土地仍尚未開闢，若無新設學校之需求，請儘速依「土地徵收條例」第 49 條規定辦理廢止徵收事宜；如經市政府評估仍有開闢之需求，請檢附教育主管機關正式函文、具體取得計畫及經費來源編列，納入計畫書敘明。

七、交通運輸計畫：

(一)請補充本計畫區周邊(含區內及區外)道路系統、交通服務水準，道路開闢狀況、停車需求及公車系統、人行及自行車道系統等最近年度之發展現況資料，以作為檢討分析及研提課題、因應對策之基準。

(二)涉及道路用地(人行步道或囊底路)調整部分：請市政府補充人行步道用地檢討變更處理原則，及相關土地權屬、實際現況、交通動線系統、鄰近道路寬度、人行步道鄰近使用分區或用地、人行步道劃設情形是否影響兩側建築基地車輛出入通行等項目，並納入計畫書中敘明，以資妥適。

八、都市計畫圖重製：

(一)本案都市計畫圖完成法定程序後，將作為都市計畫後續執行之依據，為維護民眾合法權益，避免產生疑義，請依據內政部99年12月23日台內營字第0990818254號函新訂「都市計畫圖重製作業要點」規定，重新檢視補充本案作業程序、測量資料及疑義案件處理原則等內容，以資完妥。

(二)請於適當章節詳予補充各項使用分區或用地面積大幅增減之原因，並全面性檢視是否有其他缺漏未列入本次變更案之案件，如仍有涉及分區調整或回饋者，請補充納入變更內容綜理表，以免影響民眾權益。

九、計畫書應補充事項：

(一)都市防災：請依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，以及參照相關環境地質資料，妥為敘明本計畫區歷年降雨量、災害歷史、特性、災害潛勢等內容，針對本計畫區可能發生之災害，補充規劃防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以及針對地方特

- 性，並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，建立災害標示、維生設施及警消系統等事項，以資完妥。
- (二)實施進度及經費：計畫區部分公園用地兼兒童遊樂場、停車場及廣場等必要性公共設施尚未開闢，請重新檢視各項公共設施保留地預定完成開闢期限，如有開闢之需求者，請妥為編列各項公共設施開闢經費與預算來源、興闢時程，以增益都市生活環境品質。
- (三)生態都市發展策略：請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定，補充研提生態都市發展策略（包括自然及景觀資源之生態發展、公共設施及開放空間之綠色網絡、大眾運輸導向及綠色運輸之都市發展模式、資源再利用土地使用發展…等），以作為後續都市規劃與管理之指導原則。
- (四)都市衛生：鑑於公共衛生議題日趨重視，如登革熱、因淹水引發之疾疫等日漸攀升，為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫目前公共衛生相關議題處理方案、垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請依法定程序辦理。
- (五)社會福利設施：老年化指數逐年升高，為因應人口結構型態轉變，落實社區照護，請市政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體系。
- (六)為加強落實「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第28條

「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」之規定，請市政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。

十、市地重劃開發部分：

- (一)本案開發方式為市地重劃方式部分，請市政府補充市地重劃可行性評估資料（包括土地權利人意願調查、地上物拆遷補償調查、重劃負擔比例、財源籌措方式、財務計畫等）。
- (二)本次變更內容涉及採跨區市地重劃方式開發部分，請提供市府地政主管機關審認之重劃可行性評估報告，並依「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」及「平均地權條例」等相關規定辦理，以茲妥適。

十一、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

- (一)請於臺南市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (二)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用

地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

十二、後續應辦理事項：

- (一)本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽內容者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
- (二)為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，建議本計畫案部分變更內容如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。
- (三)如有涉及回饋部分，請市政府與土地所有權人於核定前簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- (四)本案臺南市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。
- (五)計畫書未來辦理核定作業時，計畫名稱請配合審議結果修正，並依「都市計畫書圖製作要點」詳予製作，及相關統計資料更新至最近年期，以茲完妥。

十三、變更內容綜理表：如后附表一、二。

十四、逕向內政部陳情意見綜理表：如后附表三。

附表一、重製檢討變更內容綜理表

案號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
一-1	加油站用地	加油站用地 (0.0098公頃)	農業區 (0.0098公頃)	1. 依101年10月1日都市計畫圖重製疑義第三次會議決議處理，配合重製疑義第E1-4案提列變更案。 2. 加油站專用區範圍配合台灣中油股份有限公司(下稱中油)權屬範圍調整，將東側部分農業區變更為加油站專用區；南側部分土地非屬中油所有，且現況為農業使用，為維護地主權益，將南側非屬中油權屬之土地變更為農業區。 3. 加油站專用區以提供加油(氣)設施使用為主，並得依加油站設置管理規則容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	加油站專用區地段地號：東山段943-2、944-1等兩筆土地。	除將非屬重製變更之加油站專用區調整部分納入一般性通盤檢討變更，並敘明回饋措施係依市政府通案性處理原則辦理，如無需回饋，請於計畫書敘明具體理由外，其餘照市府核議意見通過，詳附件一。
	加油站用地 (0.1070公頃)	加油站專用區 (0.1085公頃)				
	農業區 (0.0015公頃)					
一-2	一般道路截角	住宅區 (0.0746公頃)	道路用地 (0.0748公頃)	1. 依一般截角及特殊截角分類提列變更案。 2. 都市計畫圖為弧線截角，樁位圖及地籍圖為直線截角，依重製疑義決議以都市計畫圖展繪。 3. 部分截角已依地籍圖直線截角開闢，為免執行爭議，配合樁位圖及地籍圖提列變更案，其中一般截角共計118處，特殊截角共計9處。 4. 考量變更為住宅區、商業區及乙種工業區之道路用地，其變更面積狹小，爰依據「臺		有關涉及一般截角之調整，請依重製作業要點妥處，無需列入變更案，另特殊截角部分，除編號7考量交通安全而維持原計畫及補充編號9之建物發照歷程與處理原則外，其餘照市府核議意見通過，並請載明相關圖說資料，以利查考，詳附件二。
	商業區 (0.0002公頃)					

案號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		道路用地 (0.2198 公頃)	住宅區 (0.1988 公頃) 商業區 (0.0105 公頃) 工業區 (0.0005 公頃) 學校用地 (0.0008 公頃) 公園用地兼作 兒童遊樂場 (0.0037 公頃) 機關用地 (0.0003 公頃) 停車場用地 (0.0008 公頃) 學校用地 (0.0008 公頃) 運動公園用地 (0.0012 公頃) 農業區 (0.0024 公頃)	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 項免予回饋。		
	特殊道 路截角	道路用地 (0.0116 公頃)	停車場用地 (0.0041 公頃) 住宅區 (0.0077 公頃) 農業區 (0.0024 公頃) 商業區 (0.0024 公頃)			

附表二、一般性通盤檢討變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-1	擬定機關	東山鄉公所	臺南市政府	因縣市合併升格，原擬定機關「東山鄉公所」已併入臺南市政府，爰配合調整擬定機關。		照市府核議意見通過。
二-2	計畫年期	民國 105 年	民國 115 年	配合全國區域計畫之計畫年期修訂之。		除將變更理由修正為「配合『修正全國區域計畫』…」外，其餘照市府核議意見通過。
二-3	計畫面積	計畫總面積(268.2600 公頃)	計畫總面積(269.9414 公頃)	配合都市計畫圖重製作業，重新量測計畫面積及各項土地使用面積與公共設施用地面積。		照市府核議意見通過。
二-4	計畫圖比例尺	三千分之一	一千分之一	1. 原都市計畫為民國 62 年發布實施，比例尺為三千分之一，其地形地物與現況已不符。 2. 本次通盤檢討採用民國 93 年 10 月至 94 年 4 月新測比例尺為千分之一之地形圖為基本圖轉繪都市計畫圖，並配合都市計畫圖重製作業，變更計畫圖比例尺為一千分之一。		照市府核議意見通過。
二-5	機關用地 東南側	保存區 (0.0301 公頃)	機關用地 (0.0301 公頃)	1. 該保存區係 86 年 9 月 24 日辦理第二次通盤檢討時，因民寧宮為登記有案之合法寺廟，原鄉公所同意將機關用地變更為保存區供其使用。 2. 民寧宮座落於東正段 360 地號土地之住宅區，依都市計畫法臺南市施行細規定則宗教設施非屬住宅區禁止項目。且原保存區現為市有地，故予以恢復為機關用地。	變更為機關用地 地號：東興段 193(部分)、223(部分)及 191-1。	除照市府核議意見通過外，並請將機關用地變更之需求性及急迫性、管理機關之使用計畫、延續性及保存區之變遷情形納入變更理由敘明。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-6	機關用地南側	保存區 (0.2393 公頃) 道路用地 (0.0017 公頃)	宗教專用區 (0.2410 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 碧軒寺為登記有案寺廟(詳附件四)，且非屬古蹟或建築物，依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」，變更保存區為宗教專用區。 2. 涉及道路截角部分，配合都市計畫圖重製，變更部分道路用地為宗教專用區，考量變更面積狹小，爰依「臺南市都市計畫區土地使用變更負擔公共設施審議原則」第6點第2項免予回饋。 		照市府核議意見通過。
二-7	原臺糖鐵路及其南北兩側綠地	綠地 (0.6747 公頃) 鐵路用地 (0.6048 公頃) 道路用地 (0.0114 公頃)	廣場用地兼作自行車道 (1.2909 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該綠地劃設原意係為降低台糖火車行駛產生之火星造成周邊民宅安全，因現況已無供作火車通行，故無保留綠地之需要。 2. 該鐵路用地係依台糖鐵路用地劃設，為配合現有水圳建構整體藍綠帶系統，變更鐵路用地為廣場用地兼作自行車道。 3. 現行計畫於鐵路用地二側各劃設5米寬綠地，考量綠地兩側指定建築線權益，併同調整變更綠地為廣場用地兼作自行車道。 4. 涉及道路截角部分，配合都市計畫圖，變更部分道路用地為廣場用地兼作自行車道。 		除將前瞻計畫納入上位計畫敘明，及補充本案路線對鄰近住宅區進出與農業區之影響等相關分析資料外，其餘照市府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二 -8-1		「市三」 市場用地 (0.0507 公頃)	「公兒四」 公園用地兼作兒童 遊樂場 (0.0507 公頃)	1. 隨消費行為改變，傳統市場功已漸趨式微，經市場處表示無「市三」用地需求。2. 市場用地東側土地為國有，基於公用原則，變更為市場用地兼作兒童遊樂場。3. 涉及道路截角部分，配合都市計畫圖重製，變更部分道路為公園用地兼作兒童遊樂場。		1. 市場用地東側之國有土地，該地無使用需求，基於公用原則，予以解編並與共區地重劃。2. 除北側道路外，其餘尚未完竣，故出納計畫應配合處理，其合理性，府通過。
		道路用地 (0.0006 公頃)	「公兒四」 公園用地兼作兒童 遊樂場 (0.0006 公頃)			
二 -8-2	「市三」地 附近地區	「市三」 市場用地 (0.0633 公頃)	住宅區(附) (0.0633 公頃)	市場用地西側土地為私人所有，且單純，變更為住宅區(附)並以捐贈或繳納代金方式辦理回饋。	土地權屬維護建市權內委通本日起與政協於議起應公用全移南成納檢書政	有於都議經知內市訂並協日將之施次價臺完繳得畫內。所應部審並通一年南簽，訂之內贈設一無予及金始計報定。地人政會過府起1年南簽，訂之內贈設一無予及金始計報定。應公用全移南成納檢書政
		道路用地 (0.0085 公頃)	道路用地(附) (0.0085 公頃)			
		人行步道 (0.0082 公頃)	人行步道(附) (0.0082 公頃)			
			附帶條件： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積30%之公共設施用地面積，並得優先捐贈周邊道路用地及人行步道或公告現值加四成換算為代金抵繳之。 2. 東正段 317 地號土地得優先捐贈同段 314 地號土地(道路用地)及 593 地號土地(人行步道)，不足部分以捐贈當期東正段 317 地號公告現值加四成換算為代金抵繳之。 3. 東正段 318 地號土地以捐贈當期公告現值加四成換算代金抵繳。			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-9	「市二」 市場用地 附近地區	住宅區(附) (0.2250 公頃)	住宅區(附) (0.4858 公頃)	1. 「市二」市場用地西側附帶條件住宅區係79年5月31日辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，考量市場用地已數使用，變更市場用地為住宅區(附)，迄今尚未依附帶條件規定完成開發。為加速該地區開發，修正原附帶條件規定，併同周邊公設保留地解編。 2. 隨消費行為改變，傳統市場功能已漸趨式微，經市場處表示已無「市二」用地需求。又該市場用地土地權屬仍為私有，為維護地主權益，變更「市二」市場用地為住宅區(附)、公園用地兼作兒童遊樂場「公兒五」(附)及廣場用地(附)。 3. 考量基地交通便利性，將周邊尚未開闢之4米人行步道併同整體開發範圍，並變更人行步道為廣場用地。 4. 考量權屬單純，以捐贈土地方式辦理回饋(詳附圖7-26)。 5. 涉及道路截角部分，配合計畫圖重製，變更道路用地為公園用地兼作兒童遊樂場「公兒五」(附)。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內將應捐贈之公用設施用地一次全數無償移交臺南市政府後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	1. 參採市政府列席代表說明，考量市二用地南側部分又接三叉路口，基於路口交通安全，同意公(兒)五調整為綠地，且刪除廣場用地以增加該綠地面積，另為降低公共設施用地負擔比例，一併將人行步道剔除重劃範圍，變更內容修正如附件四。 2. 本案除同意與編號二-8共同辦理跨區市地重劃及配合案號一-2處理外，其餘照市府核議意見通過。
		「市二」 市場用地 (0.2608 公頃)				
		「市二」 市場用地 (0.0570 公頃)	「公(兒)五」 公園用地兼作兒 童遊樂場(附) (0.0606 公頃)			
		道路用地 (0.0036 公頃)				
		住宅區(附) (0.0300 公頃)	廣場用地(附) (0.1400)			
		「市二」 市場用地 (0.0892 公頃)				
		人行步道 (0.0208 公頃)				
		人行步道 (0.0250 公頃)	廣場用地 (0.0250 公頃)			
	附帶條件： 應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫依法完成程序發布實施後，始得建築。	附帶條件： 1. 應自願捐贈變更土地總面積30%之公共設施用地面積。 2. 大客段大庄小段1004地號土地應捐贈變更後公(兒)五用地。 3. 大客段大庄小段1005、1006及東安段509地號土地應捐贈變更後部分廣場用地。 4. 大客段大庄小段1007-2地號及東安段510、511、516、517、518、524、525地號土地應捐贈變更後部分廣場用地。				

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-10	⊕-12M計畫道西側住宅區內四米人行步道及囊底路	人行步道 (0.0180公頃)	道路用地 (0.0379公頃)	<p>1. 囊底路北側4米人行步道現況已供作道路通行，寬度約為6.3至7.3米，配合現況變更4米人行步道及住宅區為8米計畫道路。</p> <p>2. 原囊底路設置係考量8米計畫道路與4米人行步道銜接處迴車功能使用，惟北側4米人行步道已變更為8米計畫道路，且廢除囊底路不影響二側指定建築線權益，變更道路用地為住宅區(附)。</p> <p>3. 原囊底路東側銜接之4米人行步道，配合囊底路廢除及考量道路系統完整性，變更道路用地為人行步道。</p>	<p>土地所有權人應於都委會審議通過並經本府通知日起1年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。</p>	<p>除請補充本案用地符合道路用地之檢討，及敘明變更道路用地之財務計畫；另參採市說，本案變更之土地難以建築利用，符合該府土地變更負擔公共設施之規定，所提修正條件如下，其餘意見通過。</p> <p>(1) 變更後住宅區容積率不得大於140%。</p> <p>(2) 如後續建築增加容積率之需求，得於申請前完成繳後容積，代方以自願捐贈土地總面積30%為公共設施用地，並以當期公告現值加四成換算為代金繳。</p>
		住宅區 (0.0199公頃)				
		道路用地 (0.0014公頃)	四米人行步道 (0.0014公頃)			
		道路用地 (0.0101公頃)	住宅區(附) (0.0101公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-11	乙種工業區北側住宅區內之囊底路及道路用地	道路用地 (0.0217 公頃)	住宅區(附) (0.0533 公頃) 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 之公共設施用地，並以捐贈廣(道)用地或以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 2. 東安段 6 地號土地應捐贈廣(道)用地。 3. 東安段 9、20、41(部分)地號土地以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	1. 考量囊底路及 4 米人行步道尚未徵收開闢，4 米人行步道除後不影響二側指 4 米人行步道為住宅區(附)。 2. 考量囊底路劃設造成土地零星難以利用，故配合地籍將圓形調整為方形迴車道，以利開發利用(詳附圖 7-28)。	土地所有權人應於都審通過後，經本府通知日起 1 年內與市府訂定協議，將土地捐予市府，及完納代金後，始得具書、圖報內政部核定。	除符合之則，經本府公告後，應由市府說明其變更後之土地變更原則，同意修正如下： 照市府核議通過。 (1) 變更後住宅區容積率不得於 140%。 (2) 如後續增加之容積需求，得於建完代復積算自變地總面積 30% 作為公共地，並當期公告現值加四成抵繳。
		人行步道 (0.0316 公頃)	道路用地 (0.0031 公頃)			
		住宅區 (0.0102 公頃)	廣場用地(附) (0.0084 公頃)			
			道路用地 (0.0018 公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-12	「市二」 西北側住 宅區內之 囊底路	道路用地 (0.0361 公頃)	住宅區(附) (0.0361 公頃) 附帶條件： 應自願捐贈變更 後土地總面積 30 %作為公共設施 用地，並以捐贈當 期公告現值加四 成換算為代金抵 繳之。	考量廢除囊底路將造成 積地深度過深不利使用 且為維護土地所有權人 權益，故將 8 公尺計畫 道路及囊底路變更為 4 米人行步道。	土地所有權人應於都 市計畫委員會審議並 經本府通知日起 1 年 內與臺南市政府訂協 議書，並於簽訂之日起 2 年內完成代金繳納 後，始得檢具計畫書、 圖報內政部核定。	除請補充本案 符合道路用地 之檢討變更原 則，及敘明變 更為人行步道 之具體財務計 畫，另參採市 府列席人員說 明，本案變更 後之土地畸零 難以建築利 用，符合該府 土地變更負擔 公共設施審議 原則之規定， 同意所提修正 附帶條件如下 外，其餘照市 府核議意見通 過。
		道路用地 (0.0068 公頃)	人行步道 (0.068 公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-13	乙種工業區內之十米計畫道路	乙種工業區 (0.1758 公頃) 住宅區 (0.0133 公頃) 四米人行步道 (0.0009 公頃)	道路用地 (0.1900 公頃)	考量現行計畫工業區內僅劃設 10 米計畫道路，難以供大型車輛通行，故將 10 米計畫道路兩側各拓寬 2 米，以拓寬為 14 米計畫道路，俾利車輛通行。		除請補充本案道路拓寬之合理性與必要性等交通評估資料，並檢附道路主管機關之書面意見；另涉及住宅區變更為道路用地部分，為維護土地所有權人權益，請研提該道路截角與建物使用之配套措施外，其餘照市府核議意見通過。
二-14	計畫區東北側農業區	農業區 (2.0749 公頃)	墳墓用地 (2.0749 公頃)	現況為東山第一公墓，土地權屬為市有，且未來尚無遷葬計畫，且考量墳墓用地範圍之完整性，故配合現況及相鄰之未登錄地變更農業區為墳墓用地。		除請補充主管機關確認墳墓用地範圍之文件及公墓公園化之相關配套措施外，其餘照市府核議意見通過。
二-15	「市三」西北側人行步道及住宅區	人行步道 (0.0197 公頃) 住宅區 (0.0228 公頃)	道路用地 (0.0425 公頃)	1. 查該道路現況寬度約 6~7 公尺寬，另依 65 年 7 月地籍逕為分割成果，係依寬度 8 公尺辦理地籍分割，且調閱 91 年 10 月 11 日 91 工管字第 15157 號建築執照，東山區東正段 334 地號土地係以 8 公尺計畫道路指定建築線。 2. 考量周邊道路系統、現況寬度及地籍分割情形，將該 4 公尺人行步道用地及部分住宅區變更為 8 公尺計畫道路。		除請補充本案符合道路用地之檢討變更原則，及敘明變更為道路用地之具體財務計畫外，其餘照市府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-16	計畫區東南側工業區以西之四米人行步道	人行步道 (0.0276 公頃)	綠地 (0.0276 公頃)	經查該 4 米人行步道尚無指定建築線需求，予以變更為綠地，以作為工業區與住宅區間之緩衝隔離。		1. 考量人行步道與鄰接之工業區為同一土地所有人，基於土地之開發利用，故調整變更為工業區，並依市政府變更之土地變更負擔公設共設原則訂定附帶條件（詳附件六），納入計畫書。 2. 另為維護工業區及住宅區間之緩衝功能，請府於本部計畫之土地分區管制增訂相關退縮建築之規定。
二-17	土地使用分區管制	原土地使用分區管制要點	刪除	為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討將主細計分離管制，爰將土地使用分區管制要點納入細部計畫管制之。		照市府核議意見通過。
二-18	都市防災計畫	未訂定	新訂都市防災計畫	為落實都市計畫防災系統規劃，以提升救災效率及降低災損，爰新訂都市防災計畫，以供防災規劃之參考。		照市府核議意見通過。
二-19	事業及財務計畫	原事業及財務計畫	實施進度及經費	為期本計畫健全發展，配合計畫年期之延長、計畫內容之調整變更及實際發展需要等，修訂實施進度及經費，以供開發建設之參考。		照市府核議意見通過。

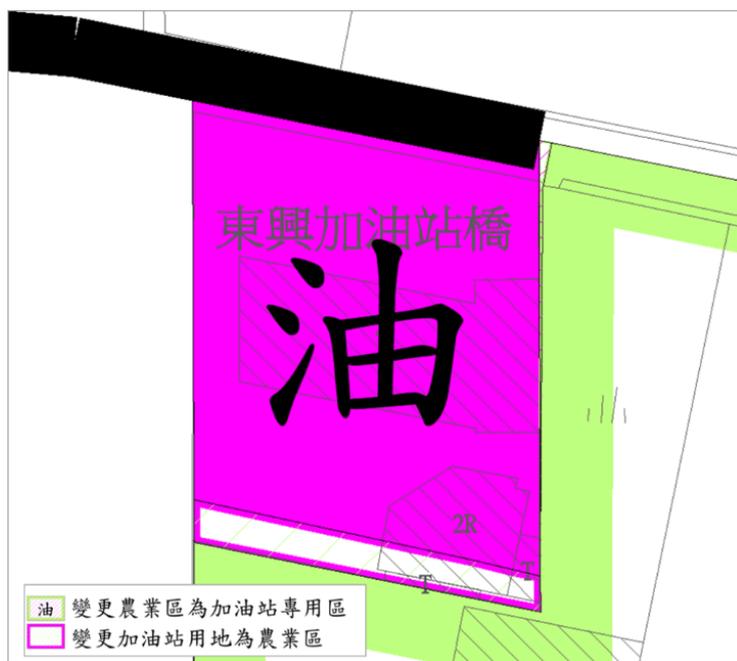
附表三、逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
部人 1	楊○堂 東安段 1071地 號	本人所有坐落於台南市東山區東安段 1071 地號之土地，被編定為都市計畫道路預定用地，原本一塊完整地土地(1710)，因此被分割成數塊小土地(1070、1071、1076)，無法完整規劃利用，影響本人權益甚鉅。然距離上開土地 50 公尺處已有一條 12 米的現有道路(鳳安二街)，串連福安街，供公眾通行使用。同時，根據戶政所提供的資料顯示，目前東山區的總人口數(21,196 人)和民國 60 年(33,875 人)相比，減少 37.7%，而且還逐年遞減中，實無再規劃此巷道之必要。為保有原土地使用之完整性及有效開發利用此土地，敬請貴科重新評估並廢止該土地之都市計畫道路用地規劃，以維護本人權益。	廢除東安段 1071 號土地之計畫道路。	建議酌予採納。 將部分計畫道路變更為住宅區(附)，附帶條件規定如下： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 之公共設施用地，並以捐贈道路用地(附)，不足部分以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 理由： 1. 考量該計畫道路南側已有現有巷道供通行使用，且鳳安宮及南側住宅區業已依現有巷道作為主要出入動線，廢除部分計畫道路不影響對外交通路線。 2. 考量北側住宅社區係以部份已通行路段進出，為廢除部份計畫道路後剩餘路段之車輛迴轉空間需求，於東安段 1071 地號土地劃設迴車道。	請補充本案現有道路是否能取代計畫道路之分析，彙整該道路兩側之建築線指定狀況、土地權屬情形，並就對外交通路線系統邀集相關單位研議提出具體替代方案後，提請大會討論。
部人 2	蘇○未 大客段 大庄小 段 1095	先生、小姐們你們好，我是蘇倬未我在東山有塊地因旁有新設一個公園，但之後如每年的颱風或下大雨就淹水，我想是公園向外排水系統有問題，因此未能種植農產品，我想請你們幫我查一下此塊地它是否能改為建地，謝謝。	變更農業區為住宅區。	建議未便採納。 理由： 周邊土地現況仍為農業使用，且考量本計畫區之住宅區使用率未達 80%，尚無農業區變更為住宅區需求。	照市府研析意見。

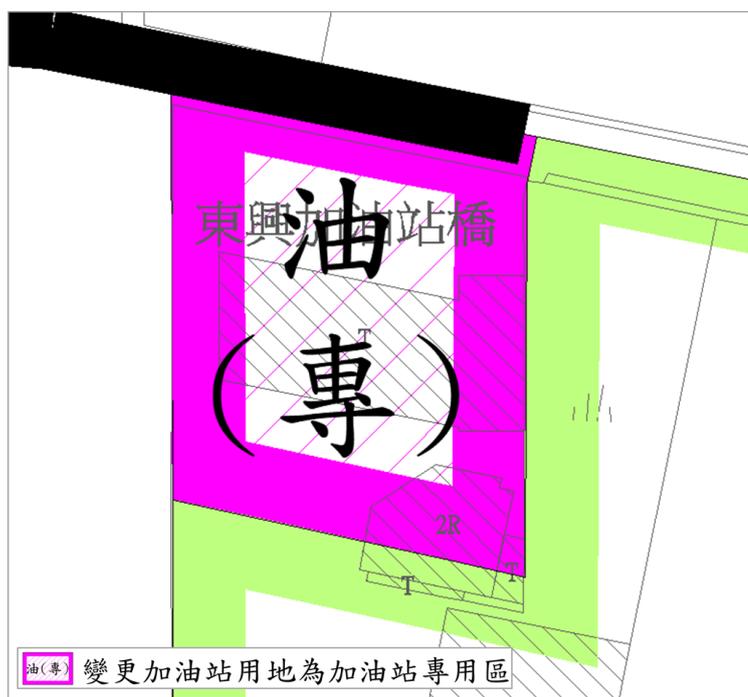
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
部人 3	李○梅 東安段 740、 741、 742、 750等 四筆地 號	變更公(兒)用地為住宅區。		1. 陳情土地地位屬公園兼兒童遊樂場用地(公兒3)。 2. 陳情事項涉及公園用地檢討事宜，有關都市計畫遊憩型與開放空間行之公共設施用地將納入刻正依內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理之公共設施專案通盤檢討中研議。	照市府研析意見。
部人 4	袁○興 東山國小西側 4米計畫道路	市長您好：展信愉快。有一事情困擾市民已很久，想請市長解惑。我家隔壁有一塊土地4米路，土地為未來道路預定地，但政府現況尚未規畫亦未徵收，荒廢至今有50年左右未曾開發亦不能使用，而地價稅6%卻是由人民繳納，納稅人卻不能使用？懇請市長是否能將此土地歸還給小小市民使用，懇請回覆。	廢除4米計畫道路。	建議酌予採納。 將人行步道用地變更為商業區(附)，附帶條件規定如下： 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於192%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積40%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。 理由： 1. 該人行步道用地尚未徵收開闢，廢除人行步道用地尚不影響兩側地主指定建築線權益。 3. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第5點規定，狹長型公共設施用地變更，變更後土地畸零難以利用，得採調降容積率方式辦理。	請補充本案現有道路是否能取代計畫道路之分析，彙整該道路兩側之建築線指定狀況、土地權屬情形，並就對外交通路線系統、防災動線邀集相關單位研議提出具體替代方案後，提請大會討論。

附件一、

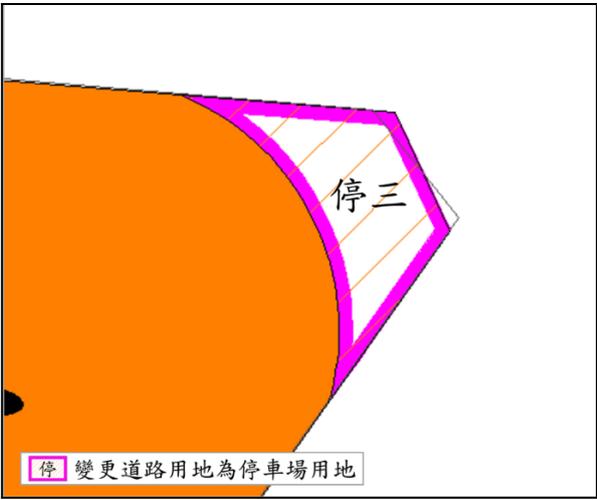
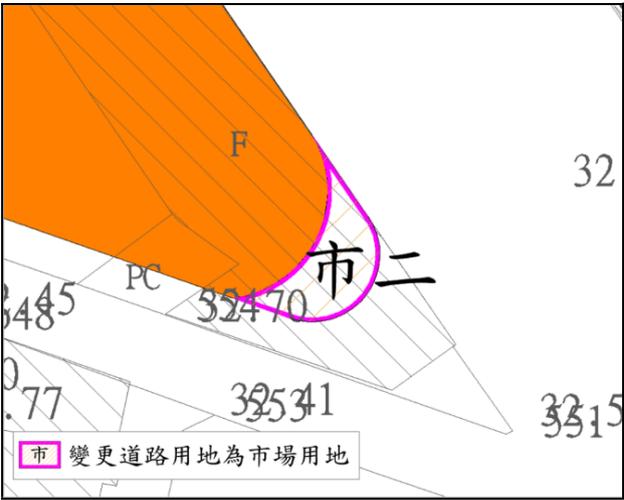
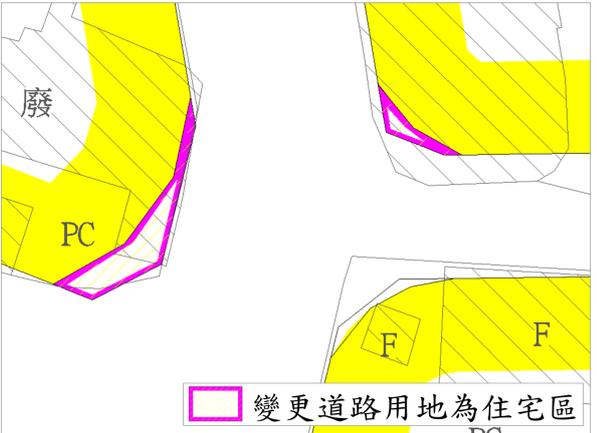
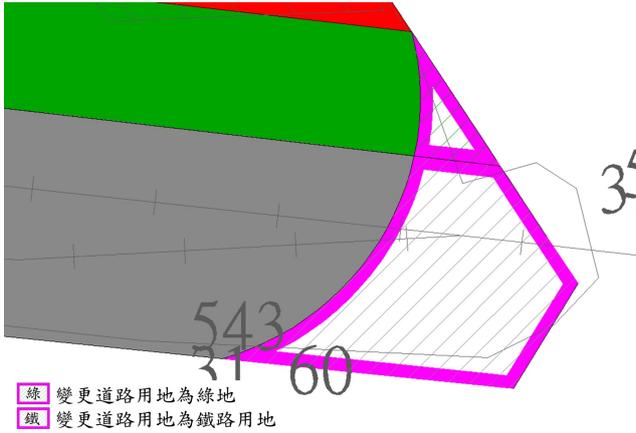
重製檢討變更案



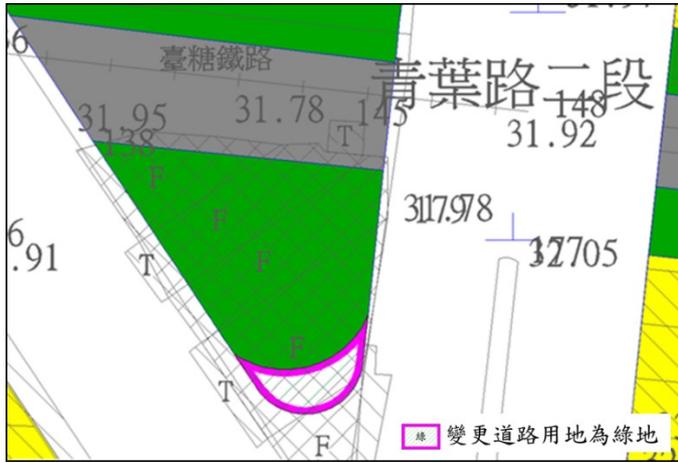
一般性通盤檢討變更案



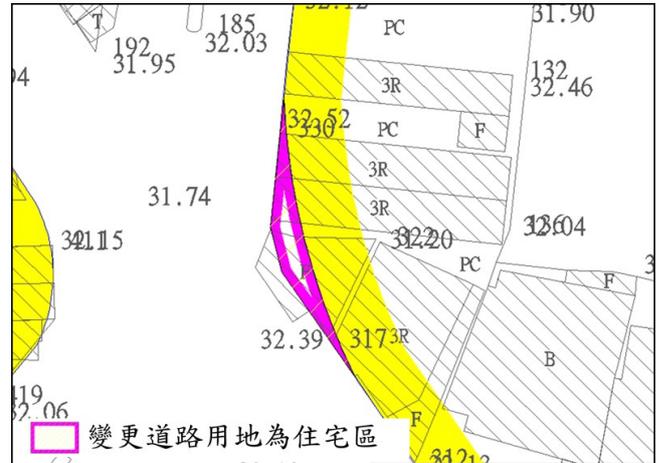
附件二、

<p>變更案一-2-1(特殊截角編號 1)</p>	<p>變更案一-2-2(特殊截角編號 2)</p>
 <p>停 變更道路用地為停車場用地</p>	 <p>市 變更道路用地為市場用地</p>
<p>變更案一-2-3(特殊截角編號 3)</p>	<p>變更案一-2-4(特殊截角編號 4)</p>
 <p>變更道路用地為住宅區</p>	 <p>綠 變更道路用地為綠地 鐵 變更道路用地為鐵路用地</p>

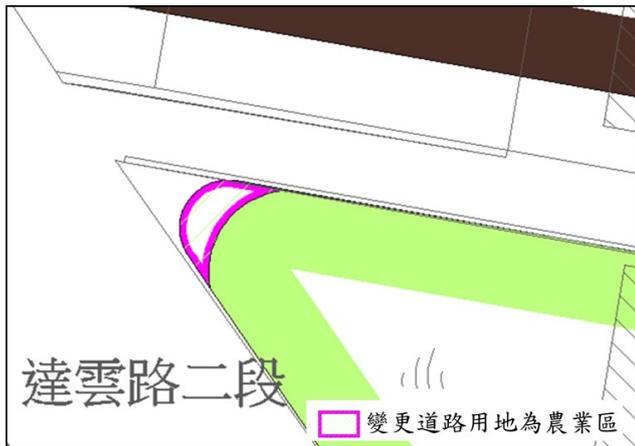
變更案--2-5(特殊截角編號 5)



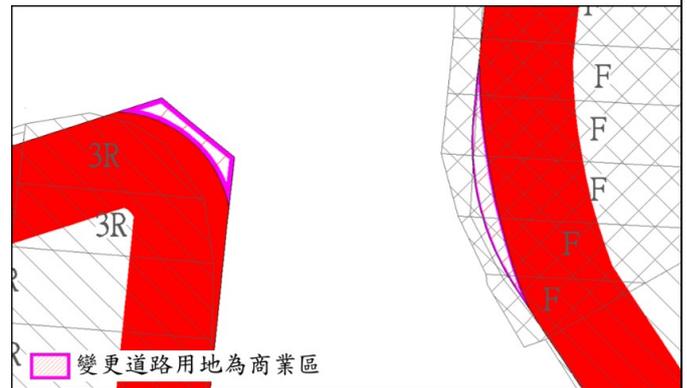
變更案--2-6(特殊截角編號 6)



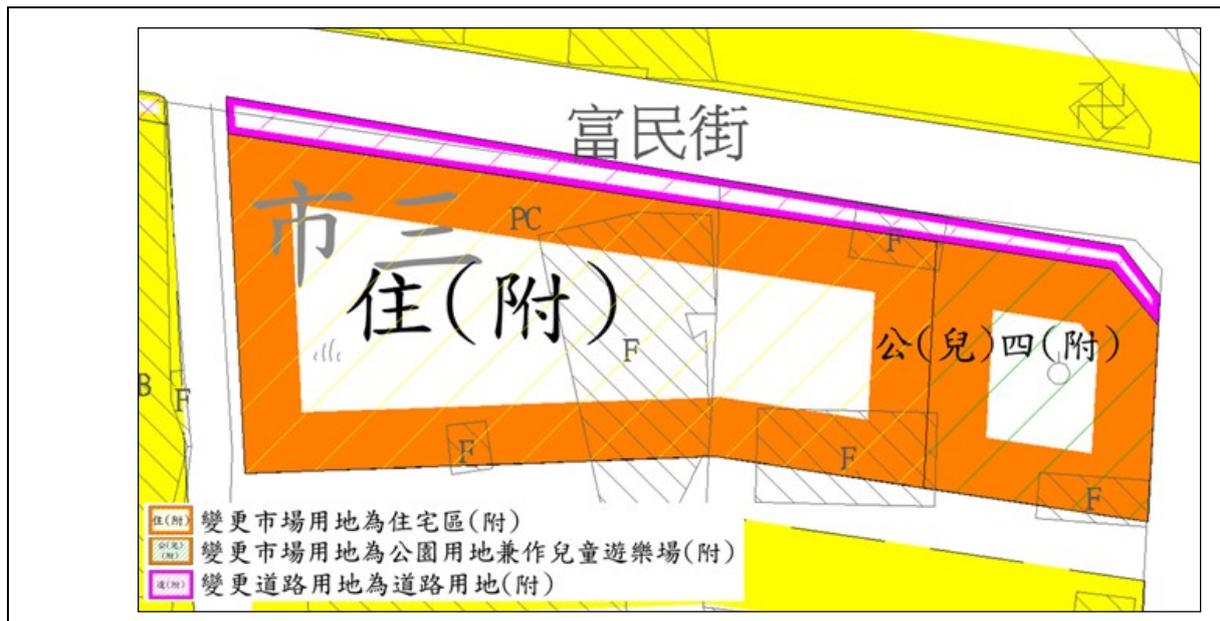
變更案--2-7(特殊截角編號 8)



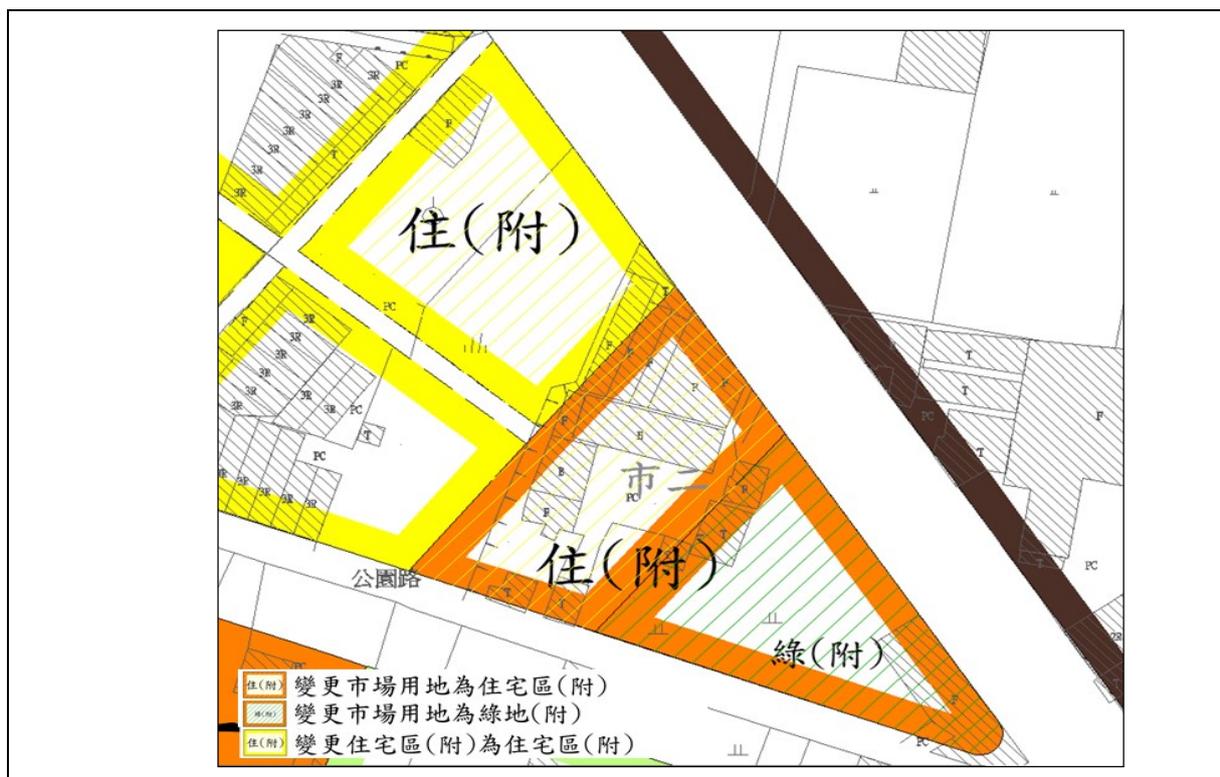
變更案--2-8(特殊截角編號 9)



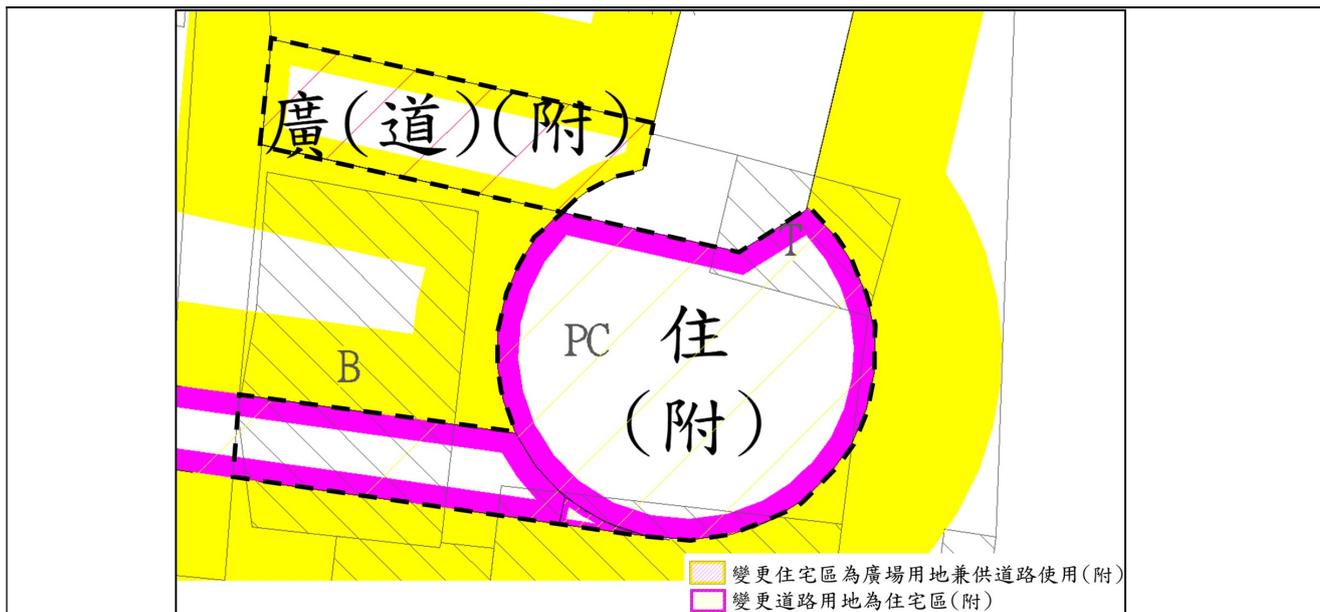
附件三、



附件四、

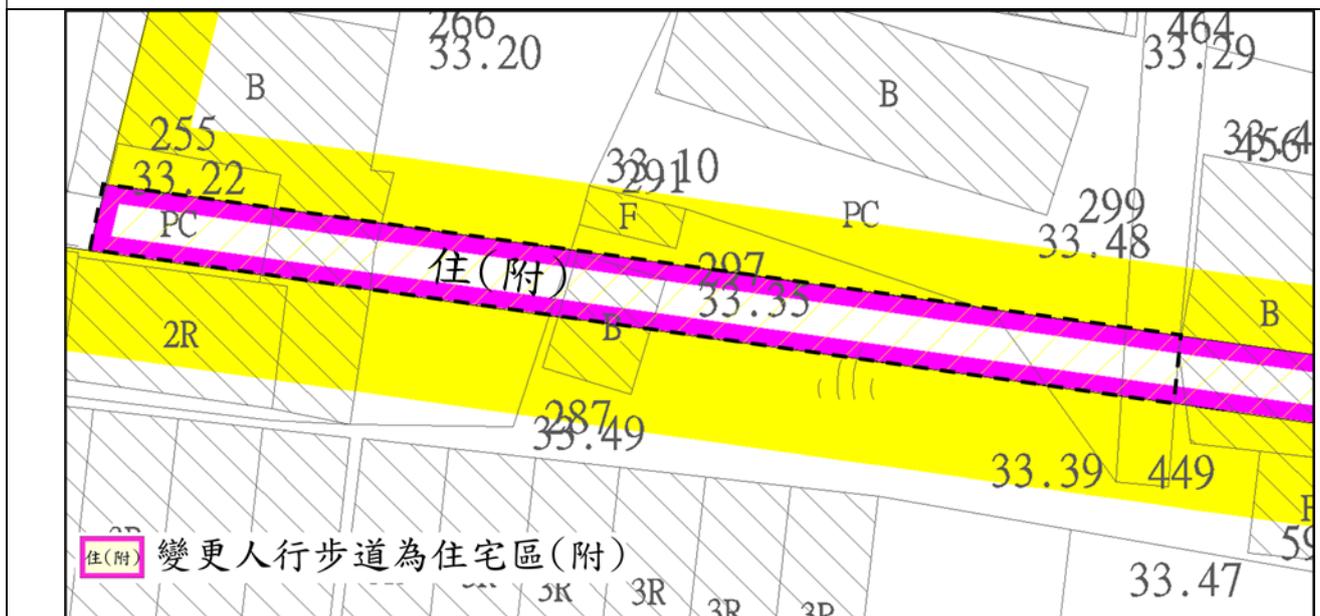


附件五、



附帶條件:應自願捐贈變更後廣(道)用地。

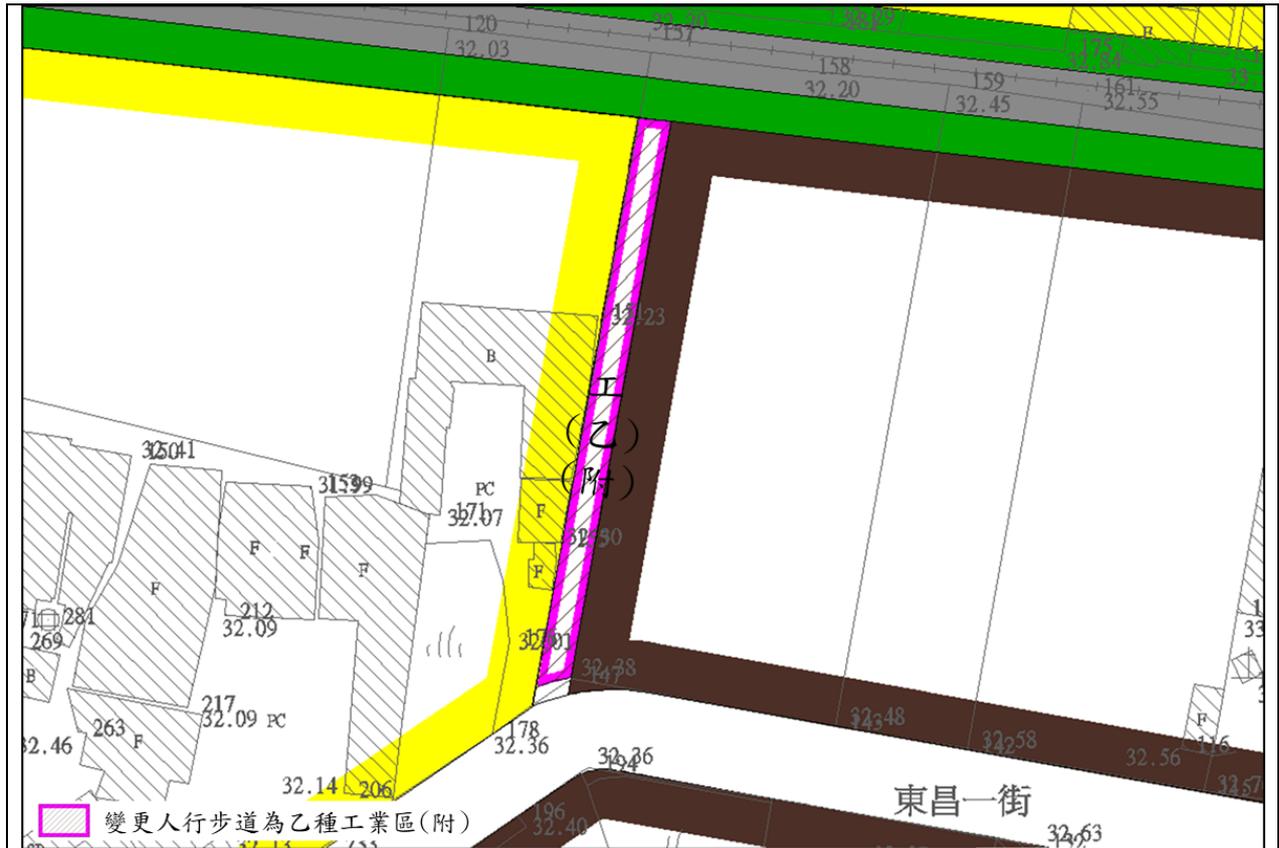
(土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定)



附帶條件:1. 變更後住宅區容積率不得大於 140%。

2. 如後續建築開發有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。

附件六、



附帶條件:1.變更後乙種工業區容積率不得大於 147%。

- 2.如後續建築開發有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。

附件三 臺南市都市計畫委員會第 62 次會議紀錄

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：蔡仲苓
電話：06-2991111分機1420
傳真：06-2982852
電子信箱：athena@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科

發文日期：中華民國106年9月26日
發文字號：府都綜字第1060949008號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：檢送106年8月21日臺南市都市計畫委員會第62次會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）會議紀錄之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：主任委員、吳兼副主任委員宗榮、莊委員德樑、洪委員得洋、林委員炎成、彭委員紹博、蘇委員金安、黃委員耀光、陳委員昆和、詹委員雅曉、陳委員淑美、徐委員中強、林委員峰田、陳委員彥仲、詹委員達穎、周委員士雄、姚委員昭智、林委員本、曾委員憲嫻、杜委員瑞良、林委員佐鼎、顏執行秘書永坤、臺南市政府交通局（研議案、審1、5案）、臺南市政府工務局（研議案、審5案）、臺南市楠西區公所（審1案）、臺南市東山區公所（審2案）、臺南市山上區公所（審3-4案）、國防部政治作戰局（審5案）、臺南市政府地政局（審5案）、臺南市政府文化局（審5案）、臺南市政府環境保護局（審5案）

副本：臺南市政府都市發展局都市規劃科、臺南市政府都市發展局都市計畫管理科、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科、臺南市都市計畫委員會

代理市長 李孟諤

臺南市都市計畫委員會 第 62 次會議紀錄

中華民國 106 年 8 月 21 日

臺南市都市計畫委員會第 62 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 8 月 21 日(星期一)下午 3 時

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：賴兼主任委員清德

吳兼副主任委員宗榮代理

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員主持)

四、紀錄彙整：蔡仲苓

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「臺南市楠西區立體停車場依『都市計畫公共設施多目標使用辦法』第 3 條第 1 項第 5 款申請作活動中心使用」案

第二案：「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案再提會討論

第三案：「變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案

第四案：「變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案

第五案：「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)」案再提會討論

八、研議案件：

第一案：「臺南市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物停車空間設置標準」案

第二案：「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」
案再提會討論

說明：一、變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)
經本會 106 年 3 月 7 日第 58 次會審竣，其中變更內容綜理
表第一-2 案決議：「建議修正通過：1.請依標準截角及特殊
截角分類提列變更案，並妥予檢核修正變更內容。2.一般截
角編號 76 係屬特殊截角，併特殊截角編號 31 提列變更內
容。3.涉及特殊截角部分，部分截角為樁位線為圓弧、地籍
線為直線，配合地籍線修正變更內容。」。

二、惟經檢核后，因專案小組建議意見有關各類截角數量、歸類
及 E1 類截角變更劃設原則決議內容誤繕，故針對專案小組
內容誤繕修正部分，再提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘依本會 106 年 3 月 7 日第 58 次會決議。

一、請依檢核結果妥予修正道路截角分類、處理原則及變更內
容，詳附表 1 至附表 4。

二、公展草案特殊截角編號第 30 案：本案原計畫圖為弧線特殊
截角，地籍分割為直線標準截角，且現況道路已依地籍開
闢，惟尚未徵收。因該路口為 15 米及 20 米計畫道路之斜交
路口，考量交通安全，維持原計畫。

附表 1 道路截角分類及處理原則修正表

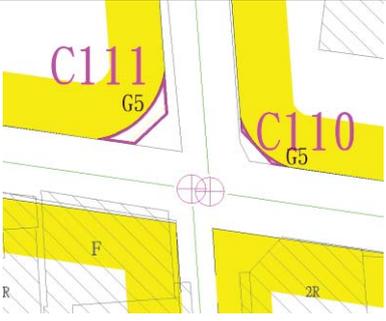
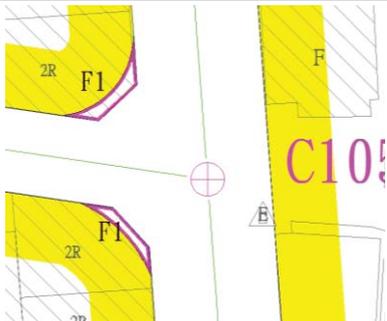
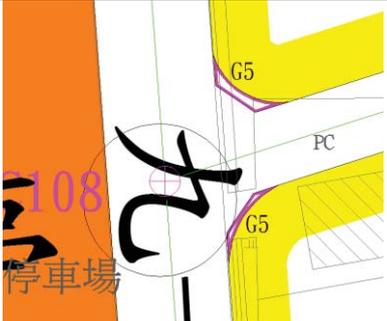
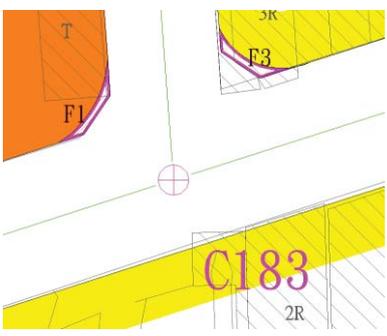
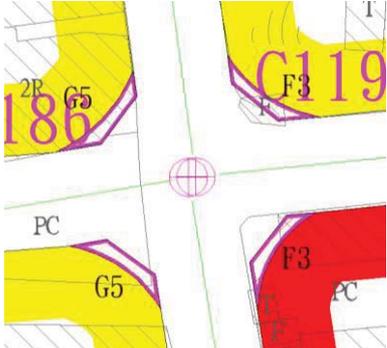
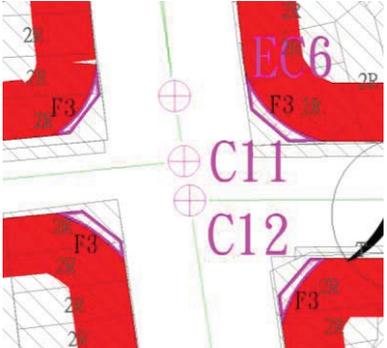
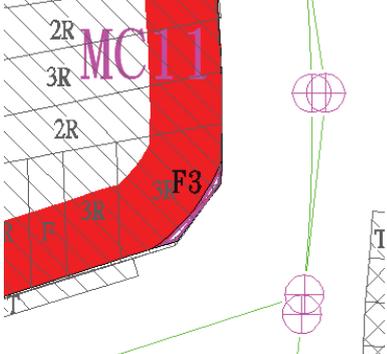
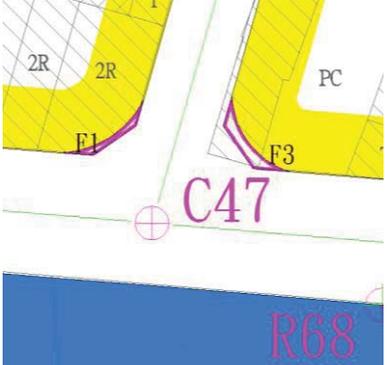
截角類型	圖資套繪情形	處理原則
E1	計畫展繪線≠樁位展繪線 ≠地籍展繪線；樁位展繪線 =現況(樁位未損及建物)	1.地籍已分割，依地籍線提列變更案；地籍未分割，依個案情形討論後之結果提列變更案。 2.公展草案特殊截角編號 11、12、16、31。
E2	計畫展繪線≠樁位展繪線 ≠地籍展繪線≠現況；(樁 位損及建物)	1.依個案情形討論後，提列變更案。 2.公展草案一般截角編號 76；特殊截角編號 12、19、23、36。
E3 (新增)	計畫展繪線≠樁位展繪線 ≠地籍展繪線；地籍展繪線 =現況，地籍已分割(樁位 未損及建物)	1.依個案情形討論後，提列變更案。 2.公展草案特殊截角編號 30，本案原計畫圖為弧線特殊截角，地籍分割為直線標準截角，且現況道路已依地籍開闢，惟尚未徵收。因該路口為 15 米及 20 米計畫道路之斜交路口，考量交通安全，維持原計畫。
F1	計畫展繪線≠樁位展繪線 =地籍展繪線=現況；樁位 未損及建物	1.依樁位展繪線與地籍重和線提列變更案。 2.公展草案一般截角編號 05、06、07、10、12、14、16、21、24、26、27、28、29、30、31、33、34、40、42、43、44、45、46、48、50、51、52、53、55、58、60、62、63、64、68、69、70、71、72、73、74、81、82、83、85、86；特殊截角編號 10、13、16、19、21、22、33、34、35。
F3	計畫展繪線≠樁位展繪線 =地籍展繪線；樁位展繪線 ≠現況且現行計畫展繪線 ≠現況(樁位損及建物)	1.依樁位展繪線與地籍重和線提列變更案。 2.公展草案一般截角編號 07、09、12、16、17、18、19、21、25、30、31、32、33、40、42、44、48、51、53、58、60、61、62、68、69、71、73、74、77、81、82、87；特殊截角編號 13、24、26、27、39。
G2	計畫展繪線=樁位展繪線 ≠現況；地籍已分割(樁位 未損建物)	1.依地籍展繪線提列變更案 2.公展一般截角編號 23；公展特殊截角編號 25、33、36、39。
G3	計畫展繪線≠樁位展繪線 ≠現況；地籍部分已分割	1.地籍已分割，依地籍線提列變更案；地籍未分割，依個案情形討論後之結果提列變更案。 2.公展一般截角編號 49、55；特殊截角編號 01、15、17、26、27、39。
G5	計畫展繪線≠樁位展繪線 =地籍展繪線≠現況	1.依樁位展繪線與地籍重和線提列變更案。 2.公展草案一般截角編號 01、02、03、04、05、08、11、13、15、17、20、22、29、35、36、37、38、39、41、43、45、47、54、56、57、58、59、63、64、65、66、67、72、75、78、79、80、83、84；特殊截角編號 01、02、03、04、05、06、07、08、09、10、11、14、17、18、19、20、21、28、29、32、40。
G6	計畫圖展繪線=樁位展繪 線；地籍已分割	1.依地籍展繪線提列變更案 2.公展特殊截角編號 02、05、07、18、24、28、29、32、35。

附表 2 道路截角變更案修正前後對照表

項目	公展草案	市都委 第 58 次決議	市都委 第 62 次決議	說明
一般截角	87	87	118	1.公展草案特殊截角編號 01、02、03、04、05、06、07、08、09、10、11、12、13、14、15、16、17、18、20、21、24、25、26、27、28、29、32、33、34、35、38、39、40 等 33 處修正為一般截角。 2.公展草案一般截角編號 23、76 修正為特殊截角；公展草案特殊截角編號 23 分為特殊截角新編號 5 及 6 說明。 3.公展草案特殊截角編號 37：經查公告樁位成果及規劃原意，道路轉彎處應為等寬劃設(20 米)，原計畫圖展繪線劃設不等寬應為圖面繪製誤差所致，樁位展繪線與都市計畫圖展繪線應視為相符，應無疑義，故予以撤案。
特殊截角	40	40	9	
合計	127	127	127	

附表 3 道路截角變更案（一般截角）編號修正前後對照表

<p>新編號：一般截角 01 公展編號：一般截角 01</p>	<p>新編號：一般截角 02 公展編號：一般截角 02</p>	<p>新編號：一般截角 03 公展編號：一般截角 03</p>
<p>新編號：一般截角 04 公展編號：一般截角 04</p>	<p>新編號：一般截角 05 公展編號：一般截角 05</p>	<p>新編號：一般截角 06 公展編號：一般截角 06</p>
<p>新編號：一般截角 07 公展編號：一般截角 07</p>	<p>新編號：一般截角 08 公展編號：一般截角 08</p>	<p>新編號：一般截角 09 公展編號：一般截角 09</p>

<p>新編號：一般截角 10 公展編號：一般截角 10</p>	<p>新編號：一般截角 11 公展編號：一般截角 11</p>	<p>新編號：一般截角 12 公展編號：一般截角 12</p>
		
<p>新編號：一般截角 13 公展編號：一般截角 13</p>	<p>新編號：一般截角 14 公展編號：一般截角 14</p>	<p>新編號：一般截角 15 公展編號：一般截角 15</p>
		
<p>新編號：一般截角 16 公展編號：一般截角 16</p>	<p>新編號：一般截角 17 公展編號：一般截角 17</p>	<p>新編號：一般截角 18 公展編號：一般截角 18</p>
		
<p>新編號：一般截角 19 公展編號：一般截角 19</p>	<p>新編號：一般截角 20 公展編號：一般截角 20</p>	<p>新編號：一般截角 21 公展編號：一般截角 21</p>

<p>新編號：一般截角 22 公展編號：一般截角 22</p>	<p>新編號：一般截角 23 公展編號：一般截角 24</p>	<p>新編號：一般截角 24 公展編號：一般截角 25</p>
<p>新編號：一般截角 25 公展編號：一般截角 26</p>	<p>新編號：一般截角 26 公展編號：一般截角 27</p>	<p>新編號：一般截角 27 公展編號：一般截角 28</p>
<p>新編號：一般截角 28 公展編號：一般截角 29</p>	<p>新編號：一般截角 29 公展編號：一般截角 30</p>	<p>新編號：一般截角 30 公展編號：一般截角 31</p>
<p>新編號：一般截角 31 公展編號：一般截角 32</p>	<p>新編號：一般截角 32 公展編號：一般截角 33</p>	<p>新編號：一般截角 33 公展編號：一般截角 34</p>

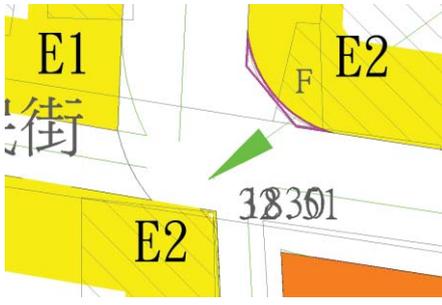
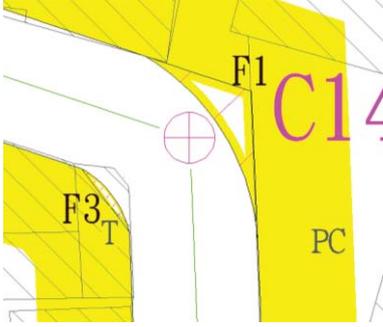
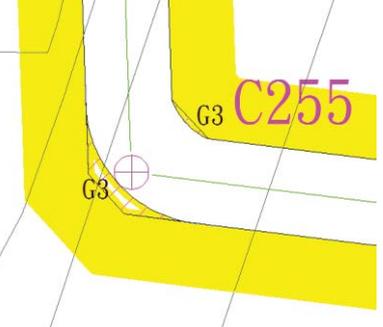
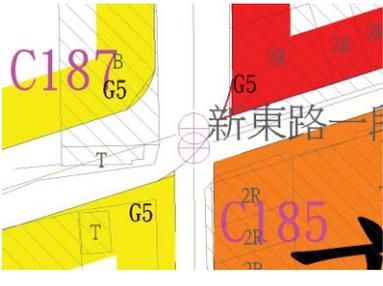
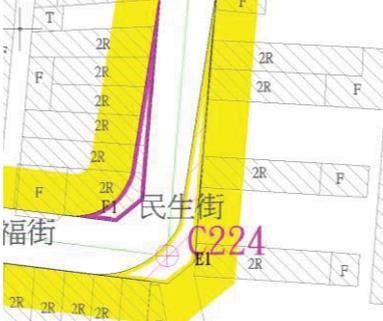
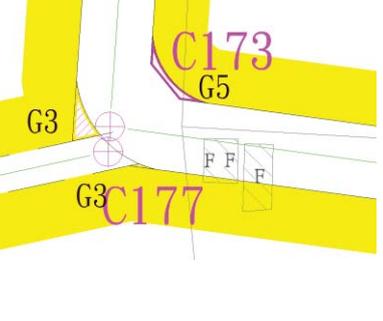
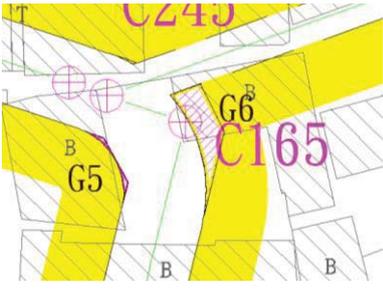
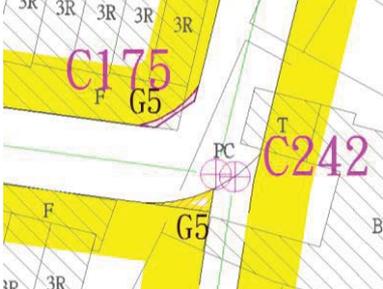
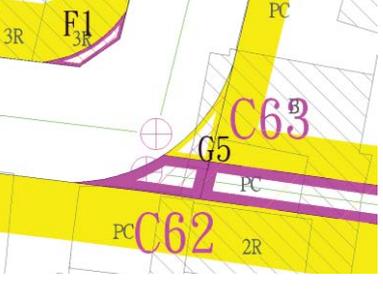
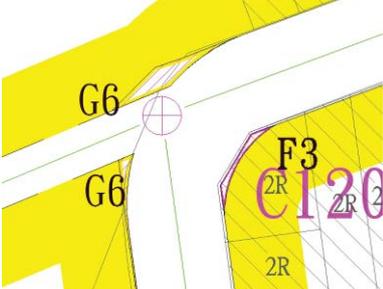
<p>新編號：一般截角 34 公展編號：一般截角 35</p>	<p>新編號：一般截角 35 公展編號：一般截角 36</p>	<p>新編號：一般截角 36 公展編號：一般截角 37</p>
<p>新編號：一般截角 37 公展編號：一般截角 38</p>	<p>新編號：一般截角 38 公展編號：一般截角 39</p>	<p>新編號：一般截角 39 公展編號：一般截角 40</p>
<p>新編號：一般截角 40 公展編號：一般截角 41</p>	<p>新編號：一般截角 41 公展編號：一般截角 42</p>	<p>新編號：一般截角 42 公展編號：一般截角 43</p>
<p>新編號：一般截角 43 公展編號：一般截角 44</p>	<p>新編號：一般截角 44 公展編號：一般截角 45</p>	<p>新編號：一般截角 45 公展編號：一般截角 46</p>

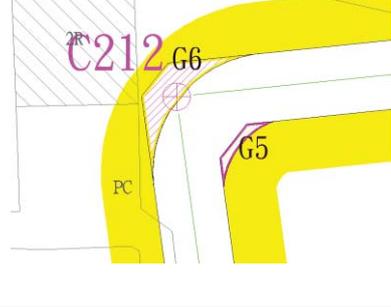
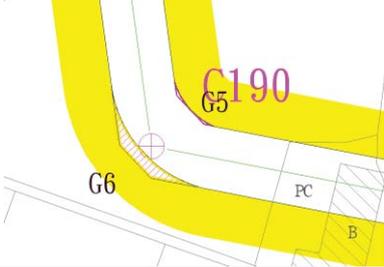
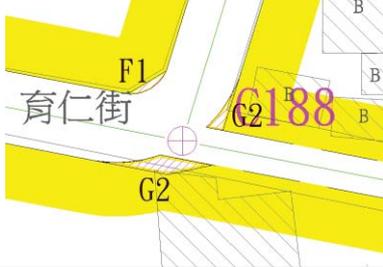
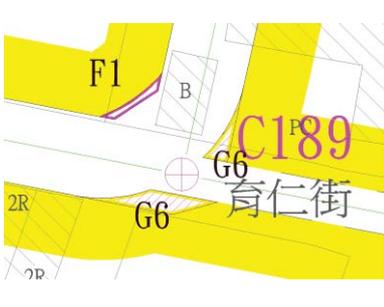
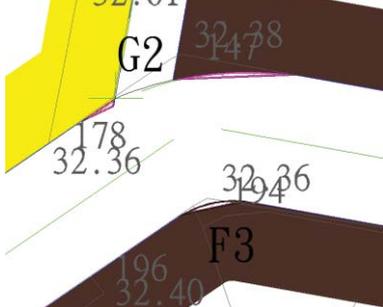
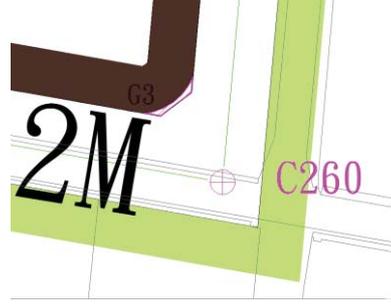
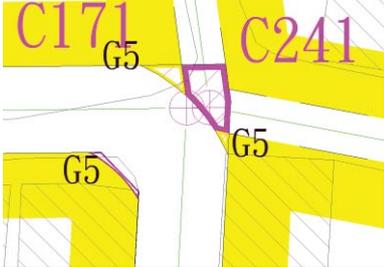
<p>新編號：一般截角 46 公展編號：一般截角 47</p>	<p>新編號：一般截角 47 公展編號：一般截角 48</p>	<p>新編號：一般截角 48 公展編號：一般截角 49</p>
<p>新編號：一般截角 49 公展編號：一般截角 50</p>	<p>新編號：一般截角 50 公展編號：一般截角 51</p>	<p>新編號：一般截角 51 公展編號：一般截角 52</p>
<p>新編號：一般截角 52 公展編號：一般截角 53</p>	<p>新編號：一般截角 53 公展編號：一般截角 54</p>	<p>新編號：一般截角 54 公展編號：一般截角 55</p>
<p>新編號：一般截角 55 公展編號：一般截角 56</p>	<p>新編號：一般截角 56 公展編號：一般截角 57</p>	<p>新編號：一般截角 57 公展編號：一般截角 58</p>

<p>新編號：一般截角 58 公展編號：一般截角 59</p>	<p>新編號：一般截角 59 公展編號：一般截角 60</p>	<p>新編號：一般截角 60 公展編號：一般截角 61</p>
<p>新編號：一般截角 61 公展編號：一般截角 62</p>	<p>新編號：一般截角 62 公展編號：一般截角 63</p>	<p>新編號：一般截角 63 公展編號：一般截角 64</p>
<p>新編號：一般截角 64 公展編號：一般截角 65</p>	<p>新編號：一般截角 65 公展編號：一般截角 66</p>	<p>新編號：一般截角 66 公展編號：一般截角 67</p>
<p>新編號：一般截角 67 公展編號：一般截角 68</p>	<p>新編號：一般截角 68 公展編號：一般截角 69</p>	<p>新編號：一般截角 69 公展編號：一般截角 70</p>

<p>新編號：一般截角 70 公展編號：一般截角 71</p>	<p>新編號：一般截角 71 公展編號：一般截角 72</p>	<p>新編號：一般截角 72 公展編號：一般截角 73</p>
<p>新編號：一般截角 73 公展編號：一般截角 74</p>	<p>新編號：一般截角 74 公展編號：一般截角 75</p>	<p>新編號：一般截角 75 公展編號：一般截角 77</p>
<p>新編號：一般截角 76 公展編號：一般截角 78</p>	<p>新編號：一般截角 77 公展編號：一般截角 79</p>	<p>新編號：一般截角 78 公展編號：一般截角 80</p>
<p>新編號：一般截角 79 公展編號：一般截角 81</p>	<p>新編號：一般截角 80 公展編號：一般截角 82</p>	<p>新編號：一般截角 81 公展編號：一般截角 83</p>

<p>新編號：一般截角 82 公展編號：一般截角 84</p>	<p>新編號：一般截角 83 公展編號：一般截角 85</p>	<p>新編號：一般截角 84 公展編號：一般截角 86</p>
<p>新編號：一般截角 85 公展編號：一般截角 87</p>	<p>新編號：一般截角 86 公展編號：特殊截角 01</p>	<p>新編號：一般截角 87 公展編號：特殊截角 02</p>
<p>新編號：一般截角 88 公展編號：特殊截角 03</p>	<p>新編號：一般截角 89 公展編號：特殊截角 04</p>	<p>新編號：一般截角 90 公展編號：特殊截角 05</p>
<p>新編號：一般截角 91 公展編號：特殊截角 06</p>	<p>新編號：一般截角 92 公展編號：特殊截角 07</p>	<p>新編號：一般截角 93 公展編號：特殊截角 08</p>

<p>新編號：一般截角 94 公展編號：特殊截角 09</p>	<p>新編號：一般截角 95 公展編號：特殊截角 10</p>	<p>新編號：一般截角 96 公展編號：特殊截角 11 E1：北側依樁位提列變更案、南側依地籍提列變更案</p>
		
<p>新編號：一般截角 97 公展編號：特殊截角 12 西北側 E1 及南側 E2：地籍已分割為 8 公尺寬道路，故依地籍提列變更案。 東北側 E2：依地籍提列變更案。</p>	<p>新編號：一般截角 98 公展編號：特殊截角 13</p>	<p>新編號：一般截角 99 公展編號：特殊截角 15 G3：依都市計畫圖展繪線展繪，參考直線標準截角提列變更。</p>
		
<p>新編號：一般截角 100 公展編號：特殊截角 14</p>	<p>新編號：一般截角 101 公展編號：特殊截角 16</p>	<p>新編號：一般截角 102 公展編號：特殊截角 17</p>
		
<p>新編號：一般截角 103 公展編號：特殊截角 18</p>	<p>新編號：一般截角 104 公展編號：特殊截角 20</p>	<p>新編號：一般截角 105 公展編號：特殊截角 21</p>
		
<p>新編號：一般截角 106</p>	<p>新編號：一般截角 107</p>	<p>新編號：一般截角 108</p>

<p>公展編號：特殊截角 24</p>	<p>公展編號：特殊截角 25</p>	<p>公展編號：特殊截角 26 G3：依截角劃設規定，劃設為直線截角並提列變更案。</p>
		
<p>新編號：一般截角 109 公展編號：特殊截角 27</p>	<p>新編號：一般截角 110 公展編號：特殊截角 28</p>	<p>新編號：一般截角 111 公展編號：特殊截角 29</p>
		
<p>新編號：一般截角 112 公展編號：特殊截角 32</p>	<p>新編號：一般截角 113 公展編號：特殊截角 33</p>	<p>新編號：一般截角 114 公展編號：特殊截角 34</p>
		
<p>新編號：一般截角 115 公展編號：特殊截角 35</p>	<p>新編號：一般截角 116 公展編號：特殊截角 39</p>	<p>新編號：一般截角 117 公展編號：特殊截角 39 G3：依樁位提列變更案。</p>
		
<p>新編號：一般截角 118 公展編號：特殊截角 40</p>		

附表 4 道路截角變更案（特殊截角）編號修正前後對照表

<p>新編號：特殊截角 01 公展編號：一般截角 23</p>	<p>新編號：特殊截角 02 公展編號：一般截角 76 E2：依樁位提列變更案。</p>	<p>新編號：特殊截角 03 公展編號：特殊截角 19 E2：依地籍提列變更案。</p>
<p>新編號：特殊截角 04 公展編號：特殊截角 22</p>	<p>新編號：特殊截角 05 公展編號：特殊截角 23 E2：依樁位提列變更案。</p>	<p>新編號：特殊截角 06 公展編號：特殊截角 23 E2：依地籍提列變更案。</p>
<p>新編號：特殊截角 07 公展編號：特殊截角 30</p>	<p>新編號：特殊截角 08 公展編號：特殊截角 31</p>	<p>新編號：特殊截角 09 公展編號：特殊截角 36 E2：西側依地籍提列變更案，東側依樁位提列變更案。</p>

附件四 臺南市都市計畫委員會第 58 次會議紀錄

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：蔡仲苓

電話：06-2991111分機1420

傳真：06-2982852

電子信箱：athena@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科

發文日期：中華民國106年3月21日

發文字號：府都綜字第1060283495號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：檢送106年3月7日臺南市都市計畫委員會第58次會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）會議紀錄之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：賴兼主任委員清德、吳兼副主任委員宗榮、莊委員德樑、洪委員得洋、林委員炎成、彭委員紹博、蘇委員金安、黃委員耀光、陳委員昆和、詹委員雅曉、陳委員淑美、徐委員中強、林委員峰田、陳委員彥仲、詹委員達穎、周委員士雄、姚委員昭智、林委員本、曾委員憲嫻、杜委員瑞良、林委員佐鼎、顏執行秘書永坤、吳副秘書長欣修、臺南市政府工務局（審1案）、臺南市新化區公所（審1案）、臺南市政府地政局（審2-3案）、臺南市政府水利局（審2-3案）、臺南市麻豆地政事務所（審2-3案）、臺南市東山區公所（審4-5案）、臺灣中油股份有限公司（審4-5案）

副本：臺南市政府都市發展局都市規劃科、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科、臺南市都市計畫委員會

市長 賴清德

臺南市都市計畫委員會
第 58 次會議紀錄

中華民國 106 年 3 月 7 日

臺南市都市計畫委員會第 58 次委員會議紀錄

一、審議案件

第一案：「變更虎頭埤特定區計畫（部分農業區為道路用地）」案

第二案：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合麻豆工業區整體開發）」再提會討論案

第三案：「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（麻豆工業區－麻佳路以北部分）細部計畫」再提會討論案

第四案：「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）」案

第五案：「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」案

第四案：「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）」案

- 說明：一、東山都市計畫於 62 年發布實施迄今，期間分別於 69 年及 86 年共辦理過二次通盤檢討，其中第二次通盤檢討迄今已逾 11 年。另因早期都市計畫底圖為藍曬紙圖，計畫圖精度低且與都市發展已有相當差異，為避免圖地不符影響計畫執行，爰辦理本次通盤檢討暨都市計畫圖重製作業。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。
- 四、變更計畫內容：詳計畫書。
- 五、公開展覽期間：民國 104 年 12 月 4 日起於東山區公所、本府辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣，並於 104 年 12 月 21 日上午 10 時整，假東山區東山活動中心 1 樓舉辦公開說明會。
- 六、公民或團體所提意見：共 20 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。
- 七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會吳前委員欣修（召集人）、林委員本、徐委員中強、周委員士雄、林委員燕山（因職務異動，105 年 6 月改由洪委員得洋擔任）等 5 位人組成專案小組先行審議，於 105 年 3 月 31 日、105 年 5 月 20 日、105 年 6 月 27 日、105 年 9 月 13 日及 105 年 12 月 20 日召開五次專案小組會議，獲致具體建議意見（詳附件），爰提會討論。

決議：除下列意見外，餘准照本會專案小組建議意見通過。

- 一、重製檢討變更內容第一-1 案，依台灣中油股份有限公司油品行銷事業部嘉義營業處 106 年 2 月 22 日嘉行發字第 10600411140 號函表示，該加油站尚無從事兼營設施項目之需要，故於變更內容註明「加油站專用區以提供加油(氣)設施使用為主，並得依加油站設置管理規則容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。」。
- 二、一般性通盤檢討變更內容第二-12 案，考量工業區道路系統完整性，依公展方案以計畫道路兩側各拓寬 2 米，變更為 14 米計畫道路。東昌一街與達雲路二段交叉口之道路截角，考量道路轉角安全，爰依「臺南市建築管理自治條例」附表之道路截角長度以標準截角劃設，惟該截角涉及合法建物部分拆除議題，請道路主管機關於工程執行時，妥予考量規劃設計、開闢期程、標誌標線等交通管制方式，以維護交通安全及民眾權益。

【附 錄】本會專案小組初步建議意見

- 一、發展定位：原則同意於專案小組會議補充本區與新營區和關子嶺觀光資源差異性、既有觀光資源競合及發展策略等內容，並請納入計畫書敘明。
- 二、計畫人口及公共設施計畫：
 - (一) 現況人口數基礎資料請更新至民國 105 年。
 - (二) 公共設施計畫是否配合東山區高齡化社會檢討，原則同意於專案小組會議補充有關東山區現有老人文康、照護、醫療等設施項目、區位等內容，並請納入計畫書敘明。
 - (三) 囊底路及 4 公尺人行步道之存廢及路型調整原則，原則同意於專案小組會議補充周邊道路系統之完整性及土地指定建築線權益等檢討原則，並請納入計畫書敘明。
 - (四) 台糖鐵路用地變更為廣場兼自行車道等公共設施用地，原則同意於專案小組會議補充其周邊土地使用情形、與觀光發展之關聯性等內容，並請納入計畫書敘明。
 - (五) 市場用地（市三）西北側之 4 公尺人行步道用地，查現況寬度約 6 至 7 公尺，另依 65 年 7 月地籍逕為分割成果，係依寬度 8 公尺辦理地籍分割，且調閱 91 年 10 月 11 日 91 工管字第 15157 號建築執照，東山區東正段 334 地號土地係以 8 公尺計畫道路指定建築線。考量週邊道路系統、現況寬度及地籍分割情形，將該 4 公尺人行步道用地變更為 8 公尺計畫道路（詳表 4、圖 1）。
 - (六) 工業區與住宅區間之 4 公尺人行步道用地，經查尚無指定建築線需要，予以變更為綠地，以作為工業區與住宅區間之緩衝隔離（詳表 4、圖 2）。
- 三、工業區檢討：原則同意於專案小組會議補充東山區農特產發展現況、銷售管道、在地加工及地主和廠商問卷調查分析等內容，及配合地方特色產業研擬工業區發展定位暨策略，並請納入計畫書敘明。
- 四、查原都市計畫圖比例尺為三千分之一，本次重製計畫圖比例尺變更為千分之一，請於變更內容明細表增列變更案（詳表 4）。

五、其他及應補充事項：

- (一) 都市防災計畫部分，原則同意於專案小組會議補充有關防災避難場所與設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等內容，並請納入計畫書敘明。
- (二) 都市更新部分，有關都市更新單元劃定基準請配合最新修正發佈「臺南市都市更新單元劃定基準」予以修正。
- (三) 計畫書第 133 頁，有關交通區位條件請補充 103 年已完成開闢之柳營交流道資料。

六、變更內容綜理表部分：詳表 1、表 2 之專案小組初步建議意見欄。

七、公展及逾公展期間公民或團體陳情意見部分：詳表 3 之專案小組初步建議意見欄。

表 1 「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」重製檢討變更內容綜理表

案號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
一-1	加油站用地	加油站用地 (0.0098公頃)	農業區 (0.0098公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 依 101 年 10 月 1 日都市計畫圖重製疑義第三次會議決議處理，配合重製疑義第 E1-4 案提列變更案。 該加油站用地係 69 年 7 月 19 日辦理第一次通盤檢討時，因原規劃之加油站用地區位不適設置加油站，經檢討後選定現址由農業區變更為加油站用地，原用地則配合鄰近土地使用分區變更為住宅區。 加油站用地範圍內南側部分土地非屬中國石油股份有限公司所有，現況仍為農業使用，且加油站已興建完成，為維護地主權益，將南側非屬中國石油股份有限公司之土地變更為農業區。 	<p>建議修正通過。(詳圖 3)</p> <ol style="list-style-type: none"> 本變更案與第 2-14 案係屬同一處加油站用地，故併案變更；另刪除變更理由第 2 點。 加油站用地範圍配合台灣中油股份有限公司(下稱「中油」)權屬範圍調整，將東側部分農業區變更為加油站專用區，南側部分加油站用地變更農業區，並載明加油站專用區之地段地號，以利查考。 請洽中油確認有無從事「加油站設置管理規則」第 26 條兼營設施項目之需求。如有需求，因涉及商業使用，請修正變更內容並新增回饋方式，提請大會討論；如無需求，則配合加油站設置管理規則第 26 條以主體設施、附屬設施及兼營設施分項管制方式，註明「加油站專用區以提供加油(氣)設施使用為主，並得依加油站設置管理規則容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。」。
一-2	一般道路截角	住宅區 (0.0002公頃)	道路用地 (0.0002公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 依 102 年 5 月 1 日都市計畫圖重製疑義第五次會議決議處理。 都市計畫圖為弧線截角，樁位圖及地籍圖為直線截角，依重製疑義決議以都市計畫圖展繪。 部分截角已依地籍圖直線截角開闢，為免執行爭議，配合樁位圖及地籍圖變更弧線為直線截角。 考量變更為住宅區、商業區及乙種工業區之道路用地，其變 	<p>建議修正通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 請依標準截角及特殊截角分類提列變更案，並妥予檢核修正變更內容。 一般截角編號 76 係屬特殊截角，併特殊截角編號 31 提列變更內容。 涉及特殊截角部分，部分截角為樁位線為圓弧、地籍線為直線，配合地籍線修正變更內容。
		住宅區 (0.18404公頃)	住宅區 (0.18404公頃)		
		商業區 (0.0052公頃)	商業區 (0.0052公頃)		
		乙種工業區 (0.0025公頃)	乙種工業區 (0.0025公頃)		

案號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
			宗教專用區 (0.0017公頃) 機關用地 (0.0053公頃) 學校用地 (0.0008公頃) 公園用地兼作兒童遊樂場 (0.0037公頃) 廣場用地兼作自行車道 (0.0009公頃) 停車場用地 (0.0049公頃) 運動公園用地 (0.0012公頃)	更面積狹小，爰依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點第二項免於回饋。	
	特殊道路截角 (連接四米人行步 道)	住宅區 (0.0113公頃)	道路用地 (0.0113公頃)		
		人行步 道 (0.0060公頃)	道路用 地 (0.0060公頃)		
		商業區 (0.0002公頃)	道路用 地 (0.0002公頃)		

案號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
			公頃)		
		道路用地 (0.0044 公頃)	住宅區 (0.0044 公頃)		
	特殊截 角(無 連接四 米人行 步道)		住宅區 (0.0560 公頃) 商業區 (0.0018 公頃) 農業區 (0.0024 公頃) 廣場用 地兼作 自行車 道 (0.0105 公頃) 停車場 用地 (0.0039 公頃) 乙種工 業區 (0.0010 公頃)		
		乙種工 業區 (0.0005 公頃)	道路用 地 (0.0005 公頃)		

表 2 「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」一般性通盤檢討更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-1	擬定機關	東山鄉公所	臺南市政府	因縣市合併升格，原擬定機關「東山鄉公所」已併入臺南市政府，爰配合調整擬定機關。		建議准照公展草案通過。
二-2	計畫年期	民國 105 年	民國 115 年	配合全國區域計畫之計畫年期修訂之。		建議准照公展草案通過。
二-3	計畫面積	計畫總面積(268.2600 公頃)	計畫總面積(269.9414 公頃)	配合都市計畫圖重製作業，重新量測計畫面積及各項土地使用面積與公共設施用地面積。		建議准照公展草案通過。
二-4	機關用地(東南側)	保存區(0.0253 公頃)	機關用地(0.0253 公頃)	1. 該保存區係 86 年 9 月 24 日辦理第二次通盤檢討時，因民寧宮為登記有案之合法寺廟，原鄉公所同意將機關用地變更為保存區供其使用。 2. 該保存區土地權屬為市有，現況為鐵皮屋及廣場空地等使用，且民寧宮已遷建至東正段 360 地號土地，故將保存區恢復為機關用地。		建議修正通過。(詳圖 4) 1. 變更理由第 2 點修正為「民寧宮座落於東正段 360 地號土地之住宅區，依都市計畫法臺南市施行細則規定，宗教設施非屬住宅區禁止使用之項目。且原保存區現為市有地，故予以恢復為機關用地。」。 2. 原保存區之道路截角部分，經查係計畫圖展繪誤植，請將道路截角部分更正為保存區，並納入變更範圍。 3. 請載明變更範圍之地段地號，以利查考。
二-5	機關用地(南側)	保存區(0.2410 公頃)	宗教專用區(0.2410 公頃)	碧軒寺為登記有案寺廟(詳附件三)，且非屬古蹟或建築物，依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」，變更保存區為宗教專用區。		建議修正通過。(詳圖 5) 涉及道路截角變更部分，與本變更案併案變更。另依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，因計畫圖重製而調整變更者，免予回饋。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-6	原臺糖鐵路及其北側綠地	綠地 (0.8111 公頃)	廣場用地兼作自行車道 (1.4159 公頃)	1. 該鐵路用地係依台糖鐵路用地劃設，為配合現有水圳建構整體藍綠帶系統，變更鐵路用地為廣場用地兼作自行車道。 2. 現行計畫於鐵路用地二側各劃設5米寬綠地，考量綠地兩側指定建築線權益，併同調整變更綠地為廣場用地兼作自行車道。		建議修正通過。(詳圖 6) 1. 變更理由請補充「該綠地劃設原意係為降低台糖火車行駛產生之火星造成周邊民宅安全，因現況已無供作火車通行，故無保留綠地之需要。」 2. 考量臨接工業區北側之綠地現況已為綠籬使用，故維持原計畫。 3. 涉及道路截角變更部分，與本變更案併案變更，並於變更理由補說明。 4. 請於計畫圖標示廣(自)用地之寬度並予以分類編號，以資明確。
二-7-1	「市三」市場用地附近地區	「市三」市場用地 (0.0506 公頃)	「公兒四」公園用地兼作兒童遊樂場 (0.0506 公頃)	1. 隨消費行為改變，傳統市場功能已漸趨式微，經市場處表示已無「市三」用地需求。 2. 市場用地東側土地權屬為國有，基於公有地公用原則，變更部分市場用地為公園用地兼作兒童遊樂場「公兒四」。		道路用地變更為公兒四部分，係配合計畫圖重製修正道路截角，請於變更理由補充說明。
二-7-2	「市三」市場用地附近地區	道路用地 (0.0006 公頃)	「公兒四」公園用地兼作兒童遊樂場 (0.0006 公頃)		應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕	建議修正通過。(詳圖 7) 1. 考量權屬單純及為保留現有建物，變更後「公兒四」(附)修正為住宅區(附)，並以捐贈週邊道路用地及人行步道或繳納代金之方式辦理回饋。 2. 附帶條件修正如下： (1) 應自願捐贈變更後土地總面積 30% 之公
		住宅區(附) (0.0442 公頃)	住宅區(附) (0.0442 公頃)	1. 市場用地西側土地權屬為私有，為維護地主權益，變更部分「市三」市場用地為住宅區(附)為公園用地兼作兒童遊樂場「公兒四」(附)。 2. 涉及道路截角部分，配合計畫圖		
		「市三」市場用地 (0.0633 公頃)	「公兒四」(附)公園用地兼作兒童遊樂場 (0.0191 公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		住宅區(附) (0.0001 公頃)	住宅區(附) (0.0001 公頃)	重製疑義案第 G3-9 案，變更道路用地為住宅區(附)。	予核定後實施；如無法於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開發期程。	共設施用地面積，並得優先捐贈週邊道路用地及人行步道或以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 (2)東正段 317 地號土地得優先捐贈同段 314 地號土地(道路用地)及 593 地號土地(人行步道)，不足部分以捐贈當期東正段 317 地號公告現值加四成換算為代金抵繳之。 (3)東正段 318 地號土地以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 3.土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市，及完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
		道路用地 (0.0001 公頃)	附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
二-8	「市二」市場附近地區	住宅區(附) (0.2550 公頃) 附帶條件： 應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫依法完成程序發布實施後，始得發照建築。 四米人行步	住宅區(附) (0.2129 公頃) 廣場用地兼作道路(附) (0.0421 公頃) 廣場用地兼	1.「市二」市場用西北側附帶條件住宅區係 79 年 5 月 31 日辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時，考量市場用地已敷使用，變更市場用地為住宅區(附)，迄今尚未依附帶條件規定完成開發。	應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報予核定後實	建議修正通過。(詳圖 8) 1.考量權屬單純，修正為以捐贈土地方式辦理回饋，並配合修正相關配置。 (1)大客-大庄小段 1004 地號土地應捐贈變更後公兒五用地。 (2)大客-大庄小段 1005、1006 地號及東安段 509 地號土地應捐贈變更後部分廣場

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		道 (0.0458 公頃)	作道路(附) (0.0458 公頃)	<p>為加速該地區開發，修正原附帶條件規定，併同周邊公設保留地解編以市地重劃方式開發。</p> <p>2. 隨消費行為改變，傳統市場功能已漸趨式微，經市場處表示已無「市二」用地需求。又該市場用地土地權屬仍為私有，為維護地主權益，變更「市二」市場用地為住宅區(附)及公園用地兼作兒童遊樂場「公兒五」(附)。</p> <p>3. 考量基地交通便利性，將周邊尚未開闢之 4 米人行步道併同納入市地重劃範圍，並變更四米人行步道為 8 米廣場用地兼作道路。</p> <p>4. 涉及道路截角部分，配合計畫圖重製疑義第 G5-32 案，變更道路用地為公園用地兼作兒童遊樂場「公兒五」(附)。</p>	<p>施；如無法於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p>	<p>用地。</p> <p>(3)大客-大庄小段 1007-2 地號及東安段 510、511、516、517、518、524、525 地號土地應捐贈變更後部分廣場用地及廣(道)用地。</p> <p>2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。</p>
		住宅區(附) (0.2851 公頃)				
		「市二」市場用地 (0.4070 公頃)	「公兒五」(附)公園用地兼作兒童遊樂場 (0.1219 公頃)			
		道路用地 (0.0036 公頃)	「公兒五」(附)公園用地兼作兒童遊樂場 (0.0036 公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
二-9	七 -12M 計畫 道西	四米人行步 道 (0.0180 公頃)	道路用地 (0.0379 公頃)	1. 囊底路北側 4 米人行步道現況已供作道路通行，寬度約為 6.3 至 7.3		建議准照公展草案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二 -10	側住宅區內四米人行步道及囊底路	住宅區 (0.0199 公頃)		米，配合現況變更 4 米人行步道及住宅區為 8 米計畫道路。 2.原囊底路設置係考量 8 米計畫道路與 4 米人行步道銜接處迴車功能使用，惟北側 4 米人行步道已變更為 8 米計畫道路，且廢除囊底路不影響二側指定建築線權益，變更道路用地為住宅區(附)。 3.原囊底路東側銜接之 4 米人行步道，配合囊底路廢除及考量道路系統完整性，變更道路用地為人行步道。	土地所有權人應於內政部都會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	
		道路用地 (0.0014 公頃)	四米人行步道 (0.0014 公頃)			
		道路用地 (0.0101 公頃)	住宅區(附) (0.0101 公頃)			
			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。			
二 -10	乙種工業區北側住宅區內囊底路及道路用地	道路用地 (0.0107 公頃)	住宅區(附) (0.0421 公頃)	1.考量囊底路及 4 米人行步道尚未徵收開闢，4 米人行步道廢除後不影響二側指定建築線權益，變更 4 米人行步道為住宅區(附)。 2.現行囊底路劃設圓形迴車道，造成東安路 7 地號土地部分畸零難以利用，配合地籍將圓形調整為方形迴車道，以利開發利用。	土地所有權人應於內政部都會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	建議修正通過。(詳圖 9) 1.考量囊底路劃設造成土地零星難以利用，故廢除囊底路迴車道，並調整為廣(道)用地銜接西側現有巷道。 2.附帶條件修正如下： (1)應自願捐贈變更後土地總面積 30% 之公共設施用地面積，並捐贈廣(道)用地或以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 (2)東安段 6 地號土地應捐贈廣(道)用地。 (3)東安段 9、20、41 (部分)地號土地以捐贈
		四米人行步道 (0.0314 公頃)	附帶條件：應自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。			
		住宅區 (0.0001 公頃)	道路用地 (0.0003 公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		四米人行步道 (0.0002 公頃)				當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 3.土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市，及完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
二-11	「市二西北側住宅區內之囊底路」	道路用地 (0.0573 公頃)	住宅區(附) (0.0692 公頃) 附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	考量囊底路及4米人行步道尚未徵收開闢，廢除後不影響二側指定建築線權益，變更道路用地及4米人行步道為住宅區(附)。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	建議修正通過。(詳圖10)考量廢除囊底路將造成基地深度過大不利使用，故仍有劃設道路需求。惟為盡量減少道路用地面積徵收，將8公尺計畫道路及囊底路變更為4公尺人行步道。
二-12	乙種工業區內之十米計畫道路	乙種工業區 (0.1758 公頃)	住宅區 (0.0133 公頃)	道路用地 (0.1900 公頃)	考量現行計畫工業區內僅劃設10米計畫道路，難以供大型車輛通行，故將10米計畫道路兩側各拓寬2米，以拓寬為14米計畫道路，俾利車輛通行。	請依下列意見補充資料後，提會討論。 1.請查明以計畫道路道路兩側各拓寬2公尺，變更為14公尺計畫道路，有無影響合法建築物。 2.如有影響合法建築物，道路北側則以農田水利會持有土地之地籍線為道路境界線

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
						(約 1.5 公尺)。
二-13	計畫區東北側農業區	農業區(1.9864 公頃)	墳墓用地(1.9864 公頃)	現況為東山第一公墓，土地權屬為市有，且未來尚無遷葬計畫，配合現況變更農業區為墳墓用地。		建議修正通過。(詳圖 11)考量墳墓用地範圍完整性，請將未登錄地納入變更範圍，另請民政局協助提供墳墓用地地段號資料，並納入計畫書附件，以茲明確。
二-14	計畫區北側加油站用地	加油站用地(0.1070 公頃)	加油站專用區(0.1070 公頃)	配合國營事業民營化，變更加油站用地為加油站專用區。	本案加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業相關設施使用。	併變更案第一-1 案。
二-15	土地使用分區管制	原土地使用分區管制要點	刪除	為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討將主細計分離管制，爰將土地使用分區管制要點納入細部計畫管制之。		建議准照公展草案通過。
二-16	都市防災計畫	未訂定	新訂都市防災計畫	為落實都市計畫防災系統規劃，以提升救災效率及降低災損，爰新訂都市防災計畫，以供防災規劃之參考。		建議准照公展草案通過。
二-17	事業及財務計畫	原事業及財務計畫	修訂事業及財務計畫	為期本計畫健全發展，配合計畫年期之延長、計畫內容之調整變更及實際發展需要等，修訂事業及財務計畫，以供開發建設之參考。		建議修正通過。本次將主要及細部計畫分離，故「事業及財務計畫」請配合修正為「實施進度及經費」。

表 3 「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」人民及機關團體意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	李○宏 東安段 279、280 地號	變更綠地為廣場用地兼作自行車道及變更鐵路用地為廣場用地兼作自行車道，乃提升本區周遭發展之居住品質及發展，建議貴局將工乙用地面積減少，將緊連變更後廣場用地兼作自行車道之工乙用地解編，規劃其他配合周遭發展之使用分區，才不致減損變更之效益。	本都市計畫範圍內工乙用地，劃設至今已四十餘年，僅有寥寥幾間工廠設立，代表本區對工業用地需求甚低，且此案變更後，工業用地緊連廣場用地兼作自行車道，造成效益減損，請貴局重新考量規劃。	建議未便採納。 理由： 依工業區發展定位及策略分析檢討，該工業區仍有保留發展工業之需要。
2	簡○輝 大客段大庄小段 1005、1006 地號	希望此次通盤檢討能夠無條件還給所有權人住宅。	簡丁山(先父)於民國 60 年買入台南市東山區大客庄大庄小段 1005、1006 地號土地，是為了作為蓋房居住之用，逢是當時縣政府於民國 61 年規劃東山第一期都市計畫禁止建築一年，民國 62 年開放建築後，我們在該年就申請農舍並經縣政府合法通過建築執照及建築使用執照，然後在住了 10 幾年後，縣政府實施東山第二期都市計畫，該都市計畫把我們的居住地變更為市場，卻未曾通知我們，我們都不知情，非常不合理，至今已向政府單位陸續陳情很多次，然而卻不了了之。 我們有提供相關合法證件各 1 份供長官們仔細查閱。	建議未便採納。 【變更案第二-8 案】 理由： 1. 大客-大庄小段 1007-2 地號土地係於 62 年 1 月 10 日「擬定東山都市計畫」劃設為農業區，並領有 63 年 1 月 8 日核發(63)建都使用字第 45 號建築物使用執照，用途為農舍，後於 74 年 5 月 7 日「變更東山都市計畫(公共設施通盤檢討)」經檢討變更為市場用地。 2. 考量將公共設施用地變更為可建築用地，將提昇土地使用價值，為兼顧計畫合理性及公益平正義原則，仍應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」負擔回饋公共設施。
3	農田水利會 東安段 330、503 等 22 筆地號	1. 第二-6 案：為確保土地所有權人合法權利及維持法令公平。 2. 第二-8 案：為確保本會渠道輸水機能。	1. 第二-6 案：水利會參加變更土地應依法辦理徵收補償。(開發時亦應辦理徵收補償) 2. 第二-8 案：未來重新設施道路時，若涉及水利設施應將設計圖說送請本會同意使得設施；參加重劃土地，應比照私有土地辦理分配予水利會。	建議未便採納。 【涉及變更案第二-6 案】 理由： 涉及徵收事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。 建議未便採納。 【涉及變更案第二-8 案】 理由： 1. 水利設施設計涉及未來道路規劃施工作業，非屬都市計畫實質變更範疇。 2. 東安段 503、504、505 地號土地涉及變更案第二-8 案部分，依修正後方案上開 3 筆土地係劃設為廣場用地，並

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		3.第二-12 案：為確保本會渠道輸水機能。	3.第二-12 案：水利會參加變更土地於開發時應依法辦理徵收補償。	以徵收方式取得。 建議未便採納。 【涉及變更案第二-12案】 理由： 涉及徵收事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。
5	陳○英 東正段 246 地號	1.市場預定地(三)因為未來已無需求，原市場用地變更為住宅及公園用地。市場(三)周邊 8 米計畫道路(地號：246、248、244)歷經 40 餘年，並無設立需求，如今市場(三)用地取消，未來 8 米道路更無設立需求，必須重新檢討。 2.依[變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫書圖重製)計畫書]195-196 頁，(表 7-15 編號 11)市三西側住宅區道路已開闢，路寬約 6.3~7 公尺，目前現況路寬約為 7 公尺，不足 8 公尺，設置計畫道路交通效益不佳，爰維持原計畫。 3.地號 246 如果開闢成 8 米道路，造成地主的土地產生畸零地(地號 247)，損害地主權益。 4.地號 244、246、248 規劃成 8 米道路餘 40 餘年，地主繳納地價稅，但無法規劃使用，嚴重損害地主權益，應立即停止。	取消地號 244、246、248 的 8 米道路規劃，變更為住宅用地。	建議未便採納 理由： 1.經調閱 70 年 5 月 25 日局建管字第 5188 號建照執照，東正段 250 地號土地業以該 8 公尺計畫道路指定建築線在案。 2.廢除計畫道路將影響道路二側地主指定建築線權益，另考量道路系統完整性，仍予維持計畫道路。
6	王○美 東安段 855、 855-1、 855-2、856 地號 東山段 2528-1、 2529-1 地號	住宅區用地地形畸零，不能與鄰地合併使用，故提出陳情。	1.東山區東安段 855、855-1、855-2、856 地號及東山段 2528-1、2529-1 地號土地係屬同一所有權人及陳情人。 2.建議如修正後意見圖，使住宅區用地能建築使用。	建議未便採納。 理由： 查東山段 2528-1、2529-1 地號土地非屬農業區建地目，且考量農業區範圍之完整性，仍予維持原計畫。
7	李○義 東正段 317、 318 地號	1.公有地 316 號，對面還有一塊公有地，比你們預定地大，而且也有道路。為什麼還要強徵百姓的土地？ 2.東西向的道路應該廢	1.市三土地(317、318)已經被政府綁了 50 年，政府剛說傳統市場跟不上時代要廢除掉，現在又要重製公園，有錢勢的百姓都可把市二	建議部分採納。 【涉及變更案第二-7-2案】 理由： 依修正後方案，「公兒四」調整為以公有地為範

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		除，離富民街很近。 3.東正、東中、東山三個里，都很靠近公園，過去不用5分鐘的時間，不需要再增建公園。	廢掉去建樓房賺錢，政府非將這些弱勢百姓壓死不可嗎？你們可以來看四、五十年來這個地方有什麼發展，我們不像農地被劃定為公用地還可以種植作物，不必繳稅，我們還要繳稅，50年來我們損失多少？ 2.東正、東中、東山三個里，都靠運動公園很近，還有國中小，學校社區化時間外都可以運動，這麼近何必再重製公園(兒)。 3.住宅區需要安寧，建公園(兒)年輕人都到都市工作，哪裡還有小孩留在鄉下？像運動公園晚上都是一些青少年在那邊作奸犯科、賭博、擾亂安寧、喝酒吸毒、放沖天炮、爆破啤酒瓶，跑道到處都是破玻璃片，狗大小便。	圍，以利現有建物保留。另東正段317、318地號之市場用地變更為附帶條件住宅區，並以捐贈週邊道路用地及人行步道或繳納代金之方式辦理回饋。
8	黃○文 東安段326、 部分331地 號	不認同道路拓寬。至少在住宅區這個區域不必拓寬。	1.第二-12案涉及”住宅區”及”4米人行步道”的道路拓寬案，深表不認同。 2.工業區現況沒有幾家工廠。道路拓寬，讓砂石車、混凝土車速更快，除了安全問題，也帶來空汙。 3.住宅地原建有倉庫，因道路拓寬須遷移，造成大困擾。	併變更案第2-12案提會討論。
9	黃○○枝、廖	1.鐵路兩側劃設綠地，是因為當初為農業社會，大部分農地都種植甘蔗，都由台糖火車載運，當時的火車是燃燒煤炭，因行駛中會噴火星引起火災，怕危害兩側住戶的安全，劃設綠地以緩衝災害減少。 2.東山的人口逐年減少又外移。 3.台糖鐵路現在已經停駛，不會有噴火星引起火災的危險，應該將原有劃分為綠地的地方，改為住宅區或工業區。	1.使用台糖用地及水利用地(政府用地)。 2.將原要劃17M廣場兼自行車道改為7M(台糖與水利合起來為7M)。 3.若要設廣場不如把周邊的兒童預定地建設起來。	建議未便採納： 【涉及變更案第二-6案】理由： 考量部分綠地與相鄰住宅區之土地所有權人非屬同一人所有，變更後土地畸零且難以合併利用，使用效益不大。
10	○菊、陳○、			
11	蘇○志、蘇○			
12	池、藍○敏、			
13	柯○麗、簡○			
14	賓、曹○妹、			
15	蘇○○緞、張			
16	○豐、蘇○江			
17	東安段237			
18	地號			
19				
20				

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
21	財團法人天主教會台南教區 東中段 891、894、894-1、895、895-1、989 地號	<p>1. 懇請廢止東山區都市計畫道路穿越東中段 895 地號，即新東路一段 35 號東山天主堂土地。</p> <p>2. 依現有土地情況：教堂</p> <p>(1) 北鄰新東路一段 30 米幹道。</p> <p>(2) 南臨台糖小火車鐵路(已廢除)，及預留地(東原路一段 77 巷)。</p> <p>(3) 東側大水溝(已加蓋)及預留地，居民已使用多年形成既成巷道新東路一段 33 巷。</p> <p>(4) 西有支線道路。</p> <p>因此，鄰近道路規劃上可稱方便，無須穿越天主堂(如左圖二)。</p> <p>3. 原計畫巷道由天主堂東側之永福街起，僅向西穿越天主堂東中段 895 地號土地後，再折回新東路連接，形成完全封閉式的 U 型規劃；為鄰居型車而言似乎不需要繞一個 U 型巷而出新東路，既不與南邊道路連接，又不能向西向延伸，本案曾於民國 89 年間提出，當時台南縣政府專案處理未果。</p> <p>4. 本案地號東山區東中段 891、894、894-1、895、895-1、989 地號等土地為天主教台南教區東山天主堂用地(如附件一地籍圖)，請在第三次通盤檢討時變更為宗教專用區用地，為社區帶來穩定的力量等。</p> <p>5. 本案為天主教會台南教區東山天主堂用地，為落實地方宗教之多元性，藉此成為永久性福傳用地，保全天主堂用地完整性，使教會精神佈滿各地，懇請貴府藉本次通盤檢討將本地號使用分區變更為宗教專用區，以符實情。</p>	<p>1. 廢止東山區東中段 895 地號之都市計畫道路，以確保東山天主堂之完整性。</p>	<p>建議未便採納</p> <p>理由： 現有天主堂未座落於道路用地，未來道路徵收開闢不影響其實質使用，另考量地區道路系統之完整性，且未有其他可替代之進出道路，仍予維持計畫道路。</p>

表 4 新增變更案

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
新 1		計畫圖比例尺 三千分之一	計畫圖比例尺 一千分之一	1.原都市計畫為民國 62 年發布實施，比例尺為三千分之一，其地形地物與現況已不符，無法反應都市發展現況。 2.本次通盤檢討採用民國 93 年 10 月至 94 年 4 月新測比例尺為千分之一之地形圖為基本圖轉繪都市計畫內容，並依市府重製研商會議結論重製都市計畫圖，同時變更計畫圖比例尺為千分之一。
新 2	「市三」市場用地四米人行步道及住宅區	四米人行步道 (0.0197 公頃)	道路用地 (0.0425 公頃)	1.查該道路現況寬度約 6 至 7 公尺，另依 65 年 7 月地籍逕為分割成果，係依寬度 8 公尺辦理地籍分割，且調閱 91 年 10 月 11 日 91 工管字第 15157 號建築執照，東山區東正段 334 地號土地係以 8 公尺計畫道路指定建築線。 2.考量週邊道路系統、現況寬度及地籍分割情形，將該 4 公尺人行步道用地變更為 8 公尺計畫道路。
新 3	計畫區東南側工業區以西之四米人行步道	四米人行步道 (0.0276 公頃)	綠地 (0.0276 公頃)	經查該 4 公尺人行步道尚無指定建築線需要，予以變更為綠地，以作為工業區與住宅區間之緩衝隔離。

第五案：「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」案

說明：一、東山都市計畫於 62 年發布實施迄今，期間分別於 69 年及 86 年共辦理過二次通盤檢討，其中第二次通盤檢討迄今已逾 11 年。依都市計畫法第 20 條及第 22 條主細計劃分原則，土地使用管制要點應屬細部計畫範疇，爰辦理本細部計畫案。

二、法令依據：都市計畫法第 20 條及第 22 條。

三、變更計畫範圍：土地使用管制相關事項。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 104 年 12 月 4 日起於東山區公所、本府辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣，並於 104 年 12 月 21 日上午 10 時整，假東山區東山活動中心 1 樓舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共 1 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會吳前委員欣修（召集人）、林委員本、徐委員中強、周委員士雄、林委員燕山（因職務異動，105 年 6 月改由洪委員得洋擔任）等 5 位人組成專案小組先行審議，於 105 年 3 月 31 日、105 年 5 月 20 日、105 年 6 月 27 日、105 年 9 月 13 日及 105 年 12 月 20 日召開五次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除公展條文第六點涉及加油站專用區管制內容，修正為「加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。其建築物及土地之使用以提供加油(氣)設施使用為主，並得依加油

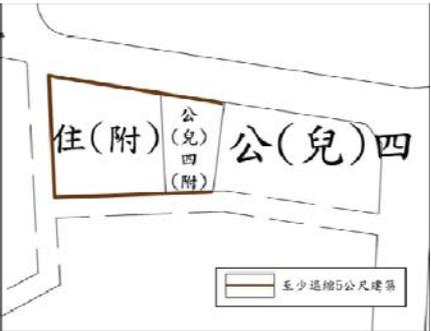
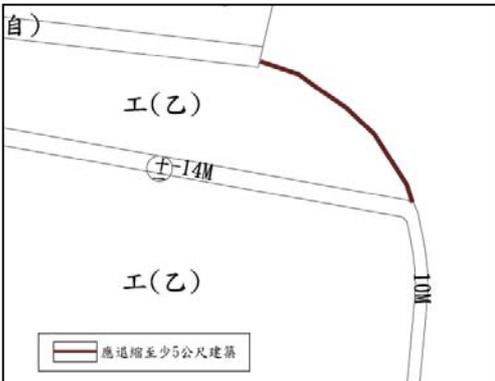
站設置管理規則容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。」，其餘准照本會專案小組初步建議意見及土地使用管制要點綜理表建議修正條文內容通過（詳附件）。

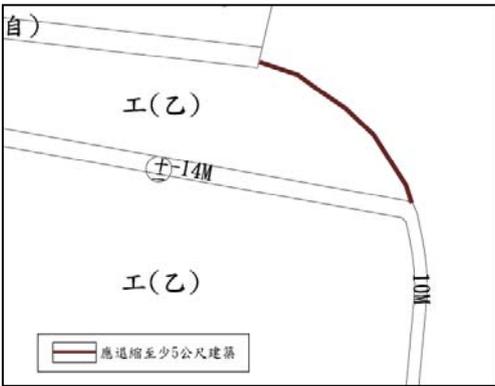
【附 錄】本會專案小組初步建議意見

- 一、有關為保存區內多處特色三合院等傳統建築，檢討於本區土地使用分區管制內容增訂相關規定及擬定都市設計之可行性一節，俟未來公告歷史街區指定範圍後，再配合研訂相關管制措施。
- 二、案名修正為「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」，以資明確。
- 三、土地使用分區管制要點：除下列意見外，餘准照公展條文通過。
 - (一) 新條文第七點:涉及加油站專用區是否容許作為兼營設施項目併主要計畫變更案第一-1 案辦理。
 - (二) 新條文第十二點及第十三點:依主要計畫修正後變更內容，本計畫區已無整體開發地區，故第(一)項刪除。
- 四、公展及逾公展期間公民或團體陳情意見部分：詳表 2 案小組初步建議意見欄。

表 1 土地使用分區管制要點綜理表

公展條文	專案小組初步建議修正條文	說明																
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂之。	依公展條文。																
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	依公展條文。																
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	依公展條文。																
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	依公展條文。																
—	五、 <u>農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。</u>	配合 104 年 9 月 29 日發布實施「變更東山都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）」增列條文。																
五、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	條次調整。																
六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。加油站專用區得以提供加油（氣）設施使用為主，容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業設施相關設施使用。	涉及加油站專用區是否容許作為兼營設施項目併 <u>主要計畫變更案第一-1 案辦理。</u>																	
七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	條次調整。																
八、學校（文中、文小）用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%；其中「文(小)二」之容許使用項目如下：	九、學校（文中、文小）用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%；其中「文(小)二」之容許使用項目如下：	條次調整。																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>用地別</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">文(小)二</td> <td>1.特產展售中心。</td> </tr> <tr> <td>2.集會展覽場及民眾活動中心。</td> </tr> <tr> <td>3.運動休閒場所</td> </tr> <tr> <td>4.觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。</td> </tr> <tr> <td>5.其他經教育主管機關核准者。</td> </tr> </tbody> </table>	用地別	容許使用項目	文(小)二	1.特產展售中心。	2.集會展覽場及民眾活動中心。	3.運動休閒場所	4.觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。	5.其他經教育主管機關核准者。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用地別</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">文(小)二</td> <td>1.特產展售中心。</td> </tr> <tr> <td>2.集會展覽場及民眾活動中心。</td> </tr> <tr> <td>3.運動休閒場所。</td> </tr> <tr> <td>4.觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。</td> </tr> <tr> <td>5.其他經教育主管機關核准者。</td> </tr> </tbody> </table>	用地別	容許使用項目	文(小)二	1.特產展售中心。	2.集會展覽場及民眾活動中心。	3.運動休閒場所。	4.觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。	5.其他經教育主管機關核准者。	
用地別	容許使用項目																	
文(小)二	1.特產展售中心。																	
	2.集會展覽場及民眾活動中心。																	
	3.運動休閒場所																	
	4.觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。																	
	5.其他經教育主管機關核准者。																	
用地別	容許使用項目																	
文(小)二	1.特產展售中心。																	
	2.集會展覽場及民眾活動中心。																	
	3.運動休閒場所。																	
	4.觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。																	
	5.其他經教育主管機關核准者。																	
九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	條次調整。																
十、運動公園用地之建蔽率不得大於 15%	十一、運動公園用地之建蔽率不得大於 15%，容積	條次調整。																

公展條文	專案小組初步建議修正條文	說明																								
%，容積率不得大於45%。本運動公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別准許之多目標使用項目。	率不得大於45%。本運動公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別准許之多目標使用項目。																									
十一、墳墓用地之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於40%。	十二、墳墓用地之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於40%。	條次調整。																								
十二、建築退縮建築規定 (二)於實施區段徵收或市地重劃之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理： <table border="1" data-bbox="148 680 635 1301"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td>2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮5公尺建築。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>  	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮5公尺建築。		十三、建築退縮建築規定 <table border="1" data-bbox="667 521 1262 1055"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td>2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮5公尺建築。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>  <p data-bbox="778 1462 1150 1496">工業區應退縮建築範圍示意圖</p>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮5公尺建築。		1.依主要計畫修正後變更內容，本計畫區已無區段徵收或市地重劃地區，且亦未規定應整體開發地區，故第一項刪除。 2.條次調整。
分區及用地別	退縮建築規定	備註																								
住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。																								
商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																								
工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮5公尺建築。																									
分區及用地別	退縮建築規定	備註																								
住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。																								
商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																								
工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮5公尺建築。																									

公展條文	專案小組初步建議修正條文	說明										
<p>圖 4 應退縮建築範圍示意圖</p> <p>(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="148 398 635 1198"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td rowspan="3">1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮 5 公尺建築。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮 5 公尺建築。		
分區及用地別	退縮建築規定	備註										
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。										
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。											
工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮 5 公尺建築。											
 <p>圖 5 工業區應退縮建築範圍示意圖</p>												
<p>十三、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於實施區段徵收或市地重劃之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其停車空間應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="140 1839 635 2038"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	<p>十四、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(二) 本計畫區之停車空間劃設標準依「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p> <p>(三) 本條總樓地板面積計算依「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>	<p>1. 依主要計畫修正後變更內容，本計畫區已無區段徵收或市地重劃地區，且亦未規定應整體開發地區，故第(一)</p>				
總樓地板面積	停車設置標準											
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部											
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部											

公展條文		專案小組初步建議修正條文	說明
<p><u>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</u></p> <p><u>設置 3 部</u></p>	<p><u>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，增設一部。</u></p> <p><u>(二) 建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</u></p> <p><u>(三) 前項以外地區則依「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條規定辦理。</u></p> <p><u>(四) 本條總樓地板面積計算依「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條規定辦理。</u></p>		<p>項刪除，並酌作文字修正。</p> <p>2.條次調整。</p>
<p><u>十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</u></p>	<p><u>十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</u></p>		<p>條次調整。</p>
<p><u>十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</u></p>	<p><u>十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</u></p>		<p>條次調整。</p>

表 2 「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」人民及機關團體意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	臺南市大台南不動產開發商業同業公會	<p>土使分區管制要點第十二點有關建築退縮規定：</p> <p>(一) 於實施區段徵收、.....之整體開發地區。備註欄中兩點為：</p> <p>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。”</p> <p>本會建議修正為：</p> <p>1.退縮建築之空地應植栽綠化，並留設淨寬 1.5 公尺人行步道，但得計入法定空地。</p> <p>2.如屬角地，面臨道路部分五樓以下建築物得擇一退縮建築，六樓以上建築物均應退縮建築。”</p> <p>(二) 前項以外地區，.....規定辦理：</p> <p>2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</p> <p>本會建議修正為：</p> <p>2.如屬角地，面臨道路部分得擇一退縮建築。</p>	<p>為使基地得以充分使用並符合實際需求，建請修正檢討後土地使用分區管制要點部分條文。</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，因原先基地在實施區段徵收或市地重劃時，已折損約 4.5 成左右，如角地面臨道路部分，又均應退縮建築，除會減少建築面積外，恐造成無法建築使用窘境，且不利整體開發彈性，亦難以達到管制效果，故建議如臨角地，面臨道路部分五樓以下建築物得擇一退縮建築，六樓以上建築物均應退縮建築。</p> <p>(二)於實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區等以外地區，因角地面臨道路部分，前已規定得擇一退縮建築，已實施甚久，對於建築整體開發及規劃設計上已完成建築物甚多，為避免影響市容景觀及建築面積過小無法使用，故應比照往例即可。</p>	<p>建議未便採納</p> <p>理由：</p> <p>1.依主要計畫修正後變更內容，本計畫區已無整體開發地區，故第(一)項有關整體開發地區之建築退縮及停車空間設置標準規定已刪除。</p> <p>2.考量建築退縮空間之連續性，仍依本市通案性原則，角地面臨道路部分均應退縮建築。</p>

附件五 變更內容明細表第二-10 案交通局函覆公文

檔 號：
保存年限：

臺南市政府交通局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：盧彥璵
電話：06-2991111#8691
傳真：06-2953219
電子信箱：piko@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年5月11日
發文字號：南市交綜字第1100597818號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

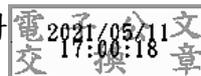
主旨：有關「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）」報部審議編號第二-13案，涉及計畫道路拓寬（東昌一街）部分，本局意見如說明，復請查照。

說明：

- 一、復貴局110年5月7日南市都規字第1100491662號函。
- 二、案地屬工業區內道路，本案道路拓寬，有助於未來工業區發展後大型車輛通行之交通安全，本局無意見。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府工務局、本局綜合規劃科



附件六 變更內容明細表第二-11 案民政局函覆公文

檔 號：
保存年限：

臺南市政府民政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：郭尚文
電話：06-2991111#7816
傳真：06-2952134
電子信箱：g9313011@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

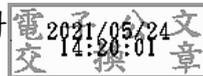
發文日期：中華民國110年5月24日
發文字號：南市民生字第1100659749號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文 (0659749A00_ATTCH1.odt)

主旨：有關貴局函詢「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）
（含計畫圖重製）」報部審議編號第二-14案，涉及農業
區變更為墳墓用地部分資料，詳如附件，請查照。

說明：復貴局110年5月10日南市都規字第1100491775號函。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局生命事業科



變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）報內政部審議編號第

二-14 案

東山區第一公墓用地土地地號	使用分區	備註
東山段 6 地號	都市計畫土地	全部(都市計畫範圍內 擬劃設為墳墓用地土地)
東山段 6-3 地號	都市計畫土地	全部(都市計畫範圍內 擬劃設為墳墓用地土地)
東山段 6-2 地號	非都市土地一般農業區	部分為都市計畫範圍內 擬劃設為墳墓用地土地
東山段 5 地號	非都市土地一般農業區	全部
東山段 80 地號	非都市土地一般農業區	全部
東山段 80-5 地號	非都市土地一般農業區	全部
東山段 194 地號	非都市土地一般農業區	部分為都市計畫範圍內 擬劃設為墳墓用地土地
東山段 194-6 地號	都市計畫土地	全部(都市計畫範圍內 擬劃設為墳墓用地土地)
東山段 194-7 地號	都市計畫土地	全部(都市計畫範圍內 擬劃設為墳墓用地土地)

附件七 「文小(2)」用地教育局函覆公文

臺南市政府教育局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：許家菱
電話：06-2991111分機7865
傳真：06-2956727
電子信箱：jillhsu@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年10月3日
發文字號：南市教永字第1111271440號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關東山區文小二用地需求評估一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年9月20日南市都規字第1111227832號函。
- 二、案地經評估仍有開闢之需求，業指定為東山國小第二校區，並完成空間配置；目前已興建幼兒園及活動中心，將視財務計畫賡續興建其餘建物。
- 三、針對案地內未取得之土地(東中段915地號)，業規劃爭取編列未來分年預算。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局永續校園科



附件八 都市計畫圖重製疑義研商會議會議紀錄

「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案」
都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄

一、會議時間：101年3月5日(星期一)下午15時30分

二、會議地點：臺南市政府南瀛研習中心(南瀛綠都心地下一樓)

三、主持人：吳局長欣修(蔡科長孟儒代)

記錄：謝國秀

四、出席單位及人員：如後附簽到簿

五、會議結論

- (一)請規劃單位再次確認歷次都市計畫之樁位成果圖及都市計畫圖是否收集齊備。
- (二)此次套疊成果所引用之地籍圖座標系統(TWD97)非原始TWD67座標系統及圖解區地籍圖，致使套疊成果有許多偏疑誤差，請白河地政事務所協助提供原TWD67座標系統之原始地籍圖數值檔與圖解區之圖資及其分幅圖後，再重新進行套疊分析。
- (三)關於B1-3疑義類型，請再與地政事務所確認是否有逕為分割線。
- (四)有關提案資料，除疑義類型分類外，請規劃公司就現況、樁位圖、地籍圖及都計圖套疊情形再敘明清楚。

六、散會時間：下午17時00分

「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案」
都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄(第二次)

一、會議時間：101年5月31日(星期四)下午14時00分

二、會議地點：臺南市政府世紀大樓6樓第三會議室(民治市政中心)

三、主持人：蔡科長孟儒

記錄：謝國秀

四、出席單位及人員：如後附簽到簿

五、會議結論：

(一)有關C1類部分須辦理地籍逕為分割之案件，請規劃公司彙整提供資料予地政事務所參辦。

(二)請查明計畫區內所有計畫道路截角係屬特殊截角、標準截角或圓弧，再提會討論。

(三)為利後續重製疑異之討論，如涉地籍部分請規劃公司先行洽地政事務所釐清(如逕為分割線、分割基準點等)，並重新套疊整理後，再提會討論。

六、散會時間：下午16時30分

附表 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案都市計畫圖重製疑義處理表

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方案	結論
C1類	現行計畫展繪線=樁位展繪線，地籍未分割	C1-1	機關用地西側、公兒一東北側囊底路	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.迴車道尚未開闢，現況為建物及既有巷道，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但迴車道地籍未依樁位分割	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。	照規劃單位建議處理方案。
		C1-2	機關用地西側道路(中興北街與所前路)分區線	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及已開闢道路，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但臨左側道路(中興路)之地籍未依樁位分割	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。	照規劃單位建議處理方案。
		C1-3	市三用地西側道路交叉路口(青葉路二段與富民街)	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及已開闢道路(7m)，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但臨4m道路(碧軒街、富民街)之地籍未依樁位分割	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。	請查明都市計畫道路劃設寬度(4M或8M)，以及建築線指定情形，再提會討論。
		C1-4	文小二用地南側道路(民生街)截角	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及道路部分開闢，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但地籍未依道路(民生街、永福街)截角樁位分割	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。	請確認現況截角情形有無影響建築物，並洽地政事務所確認是否已逕為分割。
		C1-5	文小一用地東側道路(青葉路二段)分區線	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及道路已開闢，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未依道路(青葉路)樁位分割	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。	檢查道路中心樁C28、C29、C30、C31展繪情形，再提會討論。
		C1-6	文小一用地南側分區線	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及道路開闢，與樁位圖形狀大致相符 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但地籍未依分區線樁位分割	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。	照規劃單位建議處理方案。
		C1-7	公兒三用地西側道路(鳳安一街與永安街)截角	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及道路部分開闢，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但鳳安宮旁道路之地籍未依樁位分割	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。	1.照規劃單位建議處理方案。 2.有關現有巷道部分，納入通檢作業研議。
		C1-8	公兒三用地西南側道路截角	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及道路未開闢，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但地籍未依道路樁位分割	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。	請進一步釐清道路截角情形有無影響建築物後，再提會討論。

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方案	結論
E1類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線=現況(樁位展繪線未建物)	C1-9	公兒三用地南側道路(永和街與育仁街)截角	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及道路已開闢，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但地籍未依道路截角(育仁街)樁位分割	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。	請再清查建築線指定情形，並與公所確認分區界線後，再提會討論。
		C1-10	公兒三用地南側、文中用地西側道路(育仁街)截角	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及道路已開闢，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但地籍未依道路截角(育仁街)樁位分割	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。	請進一步釐清道路截角情形有無影響建物後，再提會討論。
		C1-11	停三用地東側分區線	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及空地，停車場(停三)未開闢，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但地籍未依分區線(停三)樁位分割	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。	照規劃單位建議處理方案。
		C1-12	文中用地西側道路(青葉路一段)分區線	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為學校及道路，學校已開闢，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但地籍未依道路(青葉路)樁位分割	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。	請檢查道路中心樁 C23、C24、C25、C26展繪情形，再提會討論。
		E1-1	計畫區東北側住宅區街廓(大仁街)	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線南北向最大誤差值10.4m，但形狀不相符 2.現況為部分建物及空地等，道路未開闢，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未分割	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否樁位線或現況變更。	請再檢查道路中心樁位座標、地形地物相對位置，再提會討論。
		E1-2	工業區與住宅區間4m人行步道	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該處計畫線與樁位圖計畫線最大誤差5.5m 2.現況為部分建物及草地等，道路未開闢，與樁位圖形狀大致相符，但未損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未分割	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否樁位線或現況變更。	請進一步查明地籍情形、農水路流向及討論土地使用分區核發依據，再提會討論。
		E1-3	體育公園西側道路(中興南路與青葉路一段)交叉路口	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線最大誤差21m，形狀大致相符 2.現況為草地等，道路已開闢，與樁位圖形狀大致相符，但未損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀大致相符，部分地籍未分割	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否樁位線或現況變更。	照規劃單位建議處理方案。
		E1-4	計畫區北側加油站用地分區線	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該處計畫線與樁位圖計畫線東西向最大誤差8.27m，南北向最大誤差值4.26m 2.現況為加油站，與樁位圖相符，未損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀不相符	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否樁位線或現況變更。	請釐清都市計畫變更歷程、變更範圍，及其測釘樁位時間點等，並檢核樁位及核算地籍面積後，再提會討論。

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方案	結論
E2類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線≠現況(樁位展繪線損及建物)	E2-1	計畫區東側鐵路用地北側住宅區分區線	<ol style="list-style-type: none"> 1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線東西向最大誤差3.34m，南北向最大誤差值4.78m 2.現況為部分建物及草地等，與樁位圖大致相符，但損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，部分形狀不相符 	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。	再次確認樁位圖，再提會討論。
		E2-2	計畫區東側工業區東側綠地分區線	<ol style="list-style-type: none"> 1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線最大誤差3.60m 2.現況為部分建物及草地等，與樁位圖大致相符，但損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，部分形狀不相符，且未分割 	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。	清查地籍權屬及其移轉時間後，再提會討論。
		E2-3	公兒三南側4m人行步道	<ol style="list-style-type: none"> 1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線不相符 2.現況為建物及空地，4m道路未開闢，與樁位圖形狀大致相符，損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀不相符，且地籍未依4m道路樁位分割 	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。	請清查東安段737、743、744、745、746-1、748等地號權屬，並與地政事務所確認，再提會討論。

「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案」
都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄(第三次)

一、會議時間：101年10月1日(星期一)上午09時30分

二、會議地點：臺南市政府世紀大樓6樓第三會議室(民治市政中心)

三、主持人：蔡科長孟儒

記錄：謝國秀

四、出席單位及人員：如後附簽到簿

五、會議結論

(一)有關特殊與標準截角部分，請規劃公司依地籍分割處理方式，歸納彙整截角通案處理原則，再提會討論。

(二)有關台糖鐵路部分，請規劃公司資料收齊後，再提會討論。

六、散會時間：中午11時50分

附表 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案都市計畫圖重製疑義處理表

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方案	第二次會議決議	第三次會議決議
C1類	現行計畫展繪線=樁位展繪線=現況，地籍未分割	C1-3	市三用地西側道路交叉路口(青葉路二段與富民街)	<ol style="list-style-type: none"> 1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及已開闢道路(7m)，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但臨4m道路(碧軒街、富民街)之地籍未依樁位分割分割 	依都市計畫圖展繪線，地籍重新分割	請查明都市計畫道路劃設寬度(4M或8M)，以及建築線指定情形，再提會討論。	<ol style="list-style-type: none"> 1.照規劃單位建議處理方案辦理。 2.另請查明4M人行步道南北兩側建築線與建照核發情形，並納入後續通檢檢討。
		C1-4	文小二用地南側道路(民生街)截角	<ol style="list-style-type: none"> 1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及道路部分開闢，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但地籍未依道路(民生街、永福街)截角樁位分割 	依都市計畫圖展繪線，地籍重新分割	請確認現況截角情形有無影響建築物，並洽地政事務所確認是否已逕為分割。	請查明鄰近建築物之建照及確認是否為現有巷道，並洽地政事務所確認是否已完成逕為分割。
		C1-5	文小一用地東側道路(青葉路二段)分區線	<ol style="list-style-type: none"> 1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及道路已開闢，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未依道路(青葉路)樁位分割 	依都市計畫圖展繪線，地籍重新分割	檢查道路中心樁C28、C29、C30、C31展繪情形，再提會討論。	依樁位重新連線結果，若地籍、樁位與都市計畫圖係為一致者，依都市計畫圖展繪線展繪。
		C1-8	公兒三用地西南側道路截角	<ol style="list-style-type: none"> 1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及道路未開闢，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但地籍未依道路樁位分割 	依都市計畫圖展繪線，地籍重新分割	請進一步釐清道路截角情形有無影響建築物後，再提會討論。	有關截角部分，納入截角通案議題併同處理。
	C1-9	公兒三用地南側道路(永和街與育仁街)截角	<ol style="list-style-type: none"> 1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及道路已開闢，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但地籍未依道路截角(育仁街)樁位分割 	依都市計畫圖展繪線，地籍重新分割	請再清查建築線指定情形，並與公所確認分區界線後，再提會討論。	有關截角部分，納入截角通案議題併同處理。	
	C1-10	公兒三用地南側、文中用地西側道路(育仁街)截角	<ol style="list-style-type: none"> 1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為建物及道路已開闢，與樁位圖形狀大致相符，未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但地籍未依道路截角(育仁街)樁位分割 	依都市計畫圖展繪線，地籍重新分割	請進一步釐清道路截角情形有無影響建築物後，再提會討論。	有關截角部分，納入截角通案議題併同處理。	

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方案	第二次會議決議	第三次會議決議
		C1-12	文中用地西側道路(青葉路一段)分區線	1.計畫圖與樁位圖套疊結果,該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為學校及道路,學校已開闢,與樁位圖形狀大致相符,未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果,形狀大致相符,但地籍未依道路(青葉路)樁位分割	依都市計畫圖展繪線,地籍重新分割	請檢查道路中心樁C23、C24、C25、C26展繪情形,再提會討論。	照規劃單位建議處理方案辦理。
		E1-1	計畫區東北側住宅區街廓(大仁街)	1.計畫圖與樁位圖套疊結果,該住宅區計畫線與樁位圖計畫線南北向最大誤差值10.4m,但形狀不相符 2.現況為部分建物及空地等,道路未開闢,與樁位圖形狀大致相符,未損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果,形狀大致相符,但部分地籍未分割	依都市計畫圖展繪線,並考量是否須參酌樁位線或現況提列變更	請再檢查道路中心樁位座標、地形地物相對位置,再提會討論。	因樁位圖與地籍圖形狀近似相符,且符合都市計畫規劃原意,故依都市計畫樁位展繪線展繪。
E1類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線,樁位展繪線=現況(樁位展繪線未損及建物)	E1-2	工業區與住宅區間4m人行步道	1.計畫圖與樁位圖套疊結果,該處計畫線與樁位圖計畫線最大誤差5.5m 2.現況為部分建物及草地等,道路未開闢,與樁位圖形狀大致相符,但未損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果,形狀大致相符,但部分地籍未分割	依都市計畫圖展繪線,並考量是否須參酌樁位線或現況提列變更	請進一步查明地籍情形、農水路流向及討論土地使用分區核發依據,再提會討論。	為維護民眾合法權益,依都市計畫圖重製作業要點第九點第一項第一款規定,依地籍圖展繪線展繪,並納入後續通檢檢討。
		E1-4	計畫區北側加油站分區線	1.計畫圖與樁位圖套疊結果,該處計畫線與樁位圖計畫線東西向最大誤差8.27m,南北向最大誤差值4.26m 2.現況為加油站,與樁位圖相符,未損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果,形狀不相符	依都市計畫圖展繪線,並考量是否須參酌樁位線或現況提列變更	請釐清都市計畫變更歷程、變更範圍,及其測釘樁位時間點等,並檢核樁位及核算地籍面積後,再提會討論。	1.因樁位圖與都計圖形狀近似相符,且符合都市計畫規劃原意,故依都市計畫樁位展繪線展繪。 2.請查明土地權屬,倘有土地權屬非中油所屬者,再納入後續通檢檢討。
E2類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線≠現況(樁位展繪線損及建物)	E2-1	計畫區東側鐵路用地北側住宅區分區線	1.計畫圖與樁位圖套疊結果,該住宅區計畫線與樁位圖計畫線東西向最大誤差3.34m,南北向最大誤差值4.78m 2.現況為部分建物及草地等,與樁位圖大致相符,但損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果,部分形狀不相符	依都市計畫圖展繪線,建議由相關單位依權責卓處	再次確認樁位圖,再提會討論。	1.調整疑義至適當分類(F類)。 2.因樁位圖與地籍圖形狀近似相符,且符合都市計畫規劃原意,故依都市計畫樁位展繪線展繪。
		E2-2	計畫區東側工業區東側綠地分區線	1.計畫圖與樁位圖套疊結果,該住宅區計畫線與樁位圖計畫線最大誤差3.60m 2.現況為部分建物及草地等,與樁位圖大致相符,但損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果,部分形狀不相符,且未分	依都市計畫圖展繪線,建議由相關單位依權責卓處	清查地籍權屬及其移轉時間後,再提會討論。	因涉及台糖鐵路綠地用地整段問題,請規劃單位資料收齊後,列入下次會議再行討論。

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方案	第二次會議決議	第三次會議決議
				割			
		E2-3	公兒三南側4m人行步道	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線不相符 2.現況為建物及空地，4m道路未開闢，與樁位圖形狀大致相符，損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀不相符，且地籍未依4m道路樁位分割	依都市計畫圖線展繪，建議由單權位依卓處	請清查東安段737、743、744、745、746-1、748等地號權屬，並與地政事務所確認，再提會討論。	因樁位圖與地籍圖形狀近似相符，且符合都市計畫規劃原意，故依都市計畫樁位展繪線展繪，並納入後續通檢檢討。
F1類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線=地籍展繪線=現況(樁位展繪線未損及建物)	F1-1	計畫區截街廓角	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該處計畫線與樁位圖計畫線截角形狀不符 2.現況為道路截角，與樁位圖大致相符，但未損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀大致相符	依都市計畫圖線展繪，並酌量參位及重提變更	—	有關截角部分，納入截角通案議題併同處理。
F3類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線=地籍展繪線，樁位展繪線≠現況且現行計畫展繪線≠現況(樁位展繪線損及建物)	F3-1	計畫區公北側住宅	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線東西向最大誤差4.05m，南北向最大誤差值3.61m 2.現況為部分建物及草地等，道路部分未開闢，與樁位圖大致相符，但損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀相符	都市計畫圖線展繪，並參市規意向現況變更	—	因樁位圖與地籍圖形狀近似相符，且符合都市計畫規劃原意，故依都市計畫樁位展繪線展繪，且不用提列通檢變更案。
		F3-2	計畫區公北側住宅	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線最大誤差1.50m 2.現況為部分建物及草地等，道路已開闢，與樁位圖大致相符，但損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀相符	都市計畫圖線展繪，並參市規意向現況變更	—	有關截角部分，納入截角通案議題併同處理。
		F3-3	計畫區北側人行及分區	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線最大誤差4.24m 2.現況為部分建物及草地等，道路未開闢，與樁位圖大致相符，但損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀相符	都市計畫圖線展繪，並參市規意向現況變更	—	因樁位圖與地籍圖形狀近似相符，且符合都市計畫規劃原意，故依都市計畫樁位展繪線展繪。
		F3-4	計畫區東側住宅	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線東西向最大誤差4.70m，南北向最大誤差值3.37m 2.現況為部分建物及草地等，道路部分未開闢，與樁位圖大致相符，但損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀相符	都市計畫圖線展繪，並參市規意向現況變更	—	因樁位圖與地籍圖形狀近似相符，且符合都市計畫規劃原意，故依都市計畫樁位展繪線展繪。

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處 理方案	第二次 會議決議	第三次 會議決議
		F3-5	計畫區 市三北 側住宅 區	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線東西向最大誤差 2.97m，南北向最大誤差值 2.52m 2.現況為部分建物及草地等，道路部分未開闢，與樁位圖大致相符，但損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀相符	都市計畫 發展是否 酌計畫與 發列 都畫繪繪 量須都畫 原現展提 變更	—	1.因樁位圖與地籍圖形狀近似相符，且符合都市計畫規劃原意，故依都市計畫樁位展繪線展繪。 2.有關截角部分，納入截角通案議題併同處理。
		F3-6	計畫區 市三東 側住宅 區	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線東西向最大誤差 2.50m 2.現況為部分建物及空地等，道路已開闢，與樁位圖大致相符，但損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀相符	都市計畫 發展是否 酌計畫與 發列 都畫繪繪 量須都畫 原現展提 變更	—	因樁位圖與地籍圖形狀近似相符，且符合都市計畫規劃原意，故依都市計畫樁位展繪線展繪。
		F3-7	計畫區 西側鐵 路用地	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線東西向最大誤差 5.90m，鐵路與綠地分區線未釘樁 2.現況為部分建物及閒置鐵路等，與樁位圖大致相符，但損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀相符	都市計畫 發展是否 酌計畫與 發列 都畫繪繪 量須都畫 原現展提 變更	—	因涉及台糖鐵路綠地用地整段問題，請規劃單位資料收齊後，列入下次會議再行討論。
		F3-8	計畫區 東側鐵 路用地	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線東西向最大誤差 2.30m，鐵路與綠地分區線未釘樁 2.現況為部分建物及閒置鐵路等，與樁位圖大致相符，但損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀相符	都市計畫 發展是否 酌計畫與 發列 都畫繪繪 量須都畫 原現展提 變更	—	因涉及台糖鐵路綠地用地整段問題，請規劃單位資料收齊後，列入下次會議再行討論。
		F3-9	計畫區 公兒三 南側住 宅區	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線南北向最大誤差 2.85m 2.現況為部分建物及空地等，道路已開闢，與樁位圖大致相符，但損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀相符	都市計畫 發展是否 酌計畫與 發列 都畫繪繪 量須都畫 原現展提 變更	—	因樁位圖與地籍圖形狀近似相符，且符合都市計畫規劃原意，故依都市計畫樁位展繪線展繪。
		F3-10	計畫區 北側住 宅區	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線南北向最大誤差 2.93m 2.現況為部分建物及空地等，道路未開闢，與樁位圖大致相符，但損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀相符	都市計畫 發展是否 酌計畫與 發列 都畫繪繪 量須都畫 原現展提 變更	—	因樁位圖與地籍圖形狀近似相符，且符合都市計畫規劃原意，故依都市計畫樁位展繪線展繪。

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處 理方案	第二次 會議決議	第三次 會議決議
G1類	現行計畫展繪線=樁位展繪線，未釘樁且地籍未分割(樁位展繪線損及建物)	G1-1	計畫區 機關用地 東側 保存區	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為部分建物及空地等，與樁位圖大致相符，但未釘樁且地籍未分割，樁位線損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀相符 4.變更東山都市計畫(第二次通盤檢討)	都市圖線並是參市規意樁分割 依計畫展繪量須都畫原定及地籍 依計畫展繪量須都畫原定及地籍	—	因樁位圖與地籍圖形狀近似相符，且符合都市計畫規劃原意，故依都市計畫樁位展繪線展繪。
		G1-2	計畫區 機關用地 南側 保存區	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為部分建物及空地等，與樁位圖大致相符，但未釘樁且地籍未分割，樁位線損及現況建物 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀相符 4.東山都市計畫核定案	都市圖線並是參市規意樁分割 依計畫展繪量須都畫原定及地籍 依計畫展繪量須都畫原定及地籍	—	因樁位圖與地籍圖形狀近似相符，且符合都市計畫規劃原意，故依都市計畫樁位展繪線展繪，並請查明地籍權屬資料。
G2類	現行計畫展繪線=樁位展繪線≠現況，地籍未分割(樁位展繪線損及建物)	G2-1	計畫區 文小一住 東側 住宅區	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線大致相符 2.現況為部分建物及空地等，道路未開闢，與樁位圖大致相符，樁位線損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀相符，地籍未分割	都市圖線並是參市規意地 依計畫展繪量須都畫原定及地籍 依計畫展繪量須都畫原定及地籍	—	有關截角部分，納入截角通案議題併同處理。
		G2-2	計畫區 西側農 業區及 住宅區 分區線	1.以計畫圖與樁位圖套疊結果，計畫線與樁位圖計畫線大致相符。 2.以樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未分割。 3.現況為建物及道路等，與樁位圖大致相符，但樁位線損及部分現況建物	都市圖線並是參市規意地 依計畫展繪量須都畫原定及地籍 依計畫展繪量須都畫原定及地籍	—	有關截角部分，納入截角通案議題併同處理。
		G2-3	計畫區 西側住 宅區 區線	1.以計畫圖與樁位圖套疊結果，計畫線與樁位圖計畫線大致相符。 2.以樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未分割。 3.現況為建物及道路等，與樁位圖大致相符，但樁位線損及部分現況建物	都市圖線並是參市規意地 依計畫展繪量須都畫原定及地籍 依計畫展繪量須都畫原定及地籍	—	1.因樁位圖與地籍圖形狀近似相符，且符合都市計畫規劃原意，故依都市計畫樁位展繪線展繪。 2.另有關截角部分，納入截角通案議題併同處理。
		G2-4	計畫區 市南 側商業 區交 叉路 口	1.以計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線相符。 2.以樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未分割。 3.現況為建物及道路等，與樁位圖大致相符，樁位線損及現況建物	都市圖線並是參市規意地 依計畫展繪量須都畫原定及地籍 依計畫展繪量須都畫原定及地籍	—	有關截角部分，納入截角通案議題併同處理

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處 理方案	第二次 會議決議	第三次 會議決議
		G2-5	計畫區 北側住宅 區及農業 區界線	1.以計畫圖與樁位圖套疊結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線相符。 2.以樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未分割。 3.現況為建物及道路等，與樁位圖大致相符，樁位線損及現況建物	依計畫展繪 量須都 市規畫 原意 釘分 割地 籍	—	有關不同段別接合問題，因樁位圖與地籍圖形狀近似相符，且符合都市計畫規劃原意，故依都市計畫樁位展繪線展繪。
		G3-1	計畫區 西側住宅 區	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線不相符 2.現況為部分建物及空地等，道路部分未開闢，與樁位圖形狀不相符 3.樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未分割	依計畫展繪 量須都 市規畫 原意 釘分 割地 籍	—	1.因樁位圖與地籍圖形狀近似相符，且符合都市計畫規劃原意，故依都市計畫樁位展繪線展繪。 2.另有關截角部分，納入截角通案議題併同處理。
G3類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線≠現況，地籍未分割(樁位展繪線未損及建物)	G3-2	計畫區 北側住宅 區交叉 路口	1.以計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線形狀不相符。 2.以樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未分割。 3.現況為空地，與樁位圖形狀不相符	依計畫展繪 量須都 市規畫 原意 釘分 割地 籍	—	請查明第二次通盤檢討圖，再提會討論。
		G3-3	計畫區 西側住宅 區界線	1.以計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線形狀不相符。 2.以樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未分割。 3.現況為部分建物及空地等，與樁位圖形狀不相符	依計畫展繪 量須都 市規畫 原意 釘分 割地 籍	—	有關截角部分，納入截角通案議題併同處理。
		G4-1	計畫區 北側住宅 區	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線不相符 2.現況為部分建物及空地等，道路已開闢，與樁位圖大致相符，樁位線損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀相符，部分地籍未分割	依計畫展繪 量須都 市規畫 原意 釘分 割地 籍	—	有關截角部分，納入截角通案議題併同處理。
G4類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線=地籍展繪線≠現況(樁位展繪線損及建物)	G4-1	計畫區 北側住宅 區	1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫線與樁位圖計畫線不相符 2.現況為部分建物及空地等，道路已開闢，與樁位圖大致相符，樁位線損及現況建物 3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀相符，部分地籍未分割	依計畫展繪 量須都 市規畫 原意 釘分 割地 籍	—	有關截角部分，納入截角通案議題併同處理。

「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案」
都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄(第四次)

- 一、會議時間：102 年 1 月 31 日(星期四)上午 10 時 30 分
- 二、會議地點：臺南市政府世紀大樓 6 樓第三會議室(民治市政中心)
- 三、主持人：蔡科長孟儒
記錄：周倚臣
- 四、出席單位及人員：如後附簽到簿
- 五、會議結論
 - (一) 有關特殊與標準截角部分，請規劃單位逐案檢討併再提會討論。
 - (二) 請規劃單位確認 C224 樁位是否為中心樁，另地籍是否依據中心樁分割道路截角。
 - (三) 請白河地政事務所協助確認東山段 1529、1529-1 地號逕為分割線，並請規劃單位檢視此區塊都市計畫圖與樁位圖之一致性。
 - (四) 有關台糖鐵路部分，綠地外側分區線依樁位線展繪，綠地及鐵路用地分區線依都市計畫圖展繪。另請查明鄰近建物建照發照日期並確認建物興建日期與地籍逕為分割之前後時序。
- 六、散會時間：中午 11 時 50 分

**「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案」
都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄(第五次)**

一、會議時間：102年5月1日(星期三)下午2時00分

二、會議地點：臺南市政府世紀大樓6樓第三會議室(民治市政中心)

三、主持人：蔡科長孟儒

記錄：周倚臣

四、出席單位及人員：如後附簽到簿

五、會議結論

- (一)有關台糖鐵路南側建物係以既有道路為建築線指定部分，列入檢討道路系統分析內容於工作會議時一併討論。
- (二)有關工業區東南側道路疑義案，依都市計畫劃設原意，請規劃公司調整其疑義類型，並依都市計畫線與樁位展繪線之重合線展繪都市計畫圖，另地籍應予以重新分割。
- (三)有關標準與特殊截角部分，請規劃單位依都市計畫圖展繪線展繪，另變更案處理原則如後：一般截角部分，請新增1案變更案，特殊截角部分，則依有無連接4m人行步道，分列新增2案變更案。

類別	開闢情形	編號	數量
第1類	一般截角尚未開闢	1、2、11、13、15、18、20、21、22、35、36、38、39、41、43、47、49、54、55、56、57、59、63、64、65、66、67、68、69、72、73、78、79、75、76	35處
第2類	一般截角已開闢	7、9、16、25、31、32、33、40、42、61、62、71、77、6、8、10、12、14、19、23、24、26、27、28、34、37、44、46、48、50、51、53、60、70、74	35處
第3類	一般截角部分已開闢	5、17、29、30、45、52、58	7處
第4類	特殊截角尚未開闢	1、2、3、4、5、6、7、11、12、15、17、18、20、25、28、29、31、32、34、35	20處
第5類	特殊截角已開闢	8、13、16、19、22、23、24、27、30、36、37	11處
第6類	特殊截角部分已開闢	9、10、14、21、26、33	6處

(四)請規劃單位清查本計畫區內有關台灣嘉南農田水利會土地分布與水路情形，並於後續工作會議中提出討論。

六、散會時間:下午 4 時 00 分

「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案」
都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄(第六次)

- 一、會議時間：102年9月9日(星期一)上午10時00分
- 二、會議地點：臺南市政府世紀大樓5樓第二會議室(民治市政中心)
- 三、主持人：蔡科長孟儒
記錄：周倚臣
- 四、出席單位及人員：如後附簽到簿
- 五、會議結論：如後附表
- 六、散會時間：中午11時30分

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方案	第一次會議決議	第二次會議決議	第三次會議決議	第四次會議決議	第五次會議決議	第六次會議決議
E2類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠現繪展繪線(樁位展繪及建物)	E2-2	區工業側東側地業側線地及道路	<p>1.以計畫圖與樁位圖計畫疊結果，該計畫圖與樁位圖計畫線最大誤差3.60m。</p> <p>2.以樁位圖與數位化地籍圖套疊結果，部分形狀不相符。</p> <p>3.現況為部分建物及草地等，與樁位圖大致相符，但樁位圖與現況建物。</p> <p>4.依據歷次都市計畫圖，計畫區東側工業區與農業區分區線處，是為工業區或林地或退縮5m規定。</p>	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。	—	清查地籍權屬及其移轉時間後，再提會討論。	因涉及台糖鐵路用地規劃問題，請規畫單位資料收齊後，列入下次會議再行討論。	有關台糖鐵路側外側部分區線依樁位及區線展繪，線地分區展繪。另請查明鄰近建物並照發認日期興建日期與地籍之前後為分割。	有關工業區側南側道路計畫，依都市計畫調整其計畫設原意，請調整其計畫設原意，並依都市計畫展繪線，重新分割。	經查歷史都市計畫圖側區農業區分區線，應依都市計畫圖展繪線展繪。另有開退縮5m規定納入通檢檢討。
		E2-3	區公園側南側4m人行步道	<p>1.計畫圖與樁位圖套疊結果，該計畫圖與樁位圖計畫線不相符。</p> <p>2.現況為建物及空地，4m道路未開闢，與樁位圖形狀大致相符，損及現況建物。</p> <p>3.樁位圖與地籍圖套疊結果，形狀不相符，且地籍未依4m道路樁位分割。</p> <p>4.公兒三南側4m人行步道經套繪都市計畫圖、樁位圖、地籍圖及地形圖，應為都市計畫圖、樁位圖及地籍圖三者不符。</p>	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。	—	請清查東安段737、743、744、745、746-1、748等地號權屬，並與地政事務所討論。	因樁位圖與地籍圖形狀相近，且符合都市計畫，故依都市計畫展繪，並納入後通檢檢討。	—	—	依規畫單位提會說明應為樁位圖與地籍圖形狀相似。惟經會中再次檢核，應為現行計畫展繪線與樁位圖大致相符，爰請重新調整都市計畫圖展繪線，納入通檢檢討。

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方案	第一次會議決議	第二次會議決議	第三次會議決議	第四次會議決議	第五次會議決議	第六次會議決議
G1類	計繪繪格保與區界釘地籍未分割	G1-2	計畫區用側地保存區	<p>1.以計畫圖與格位圖套疊與結果,該住宅區計畫線與格位圖計畫線相符。</p> <p>2.以格位圖與數化地籍圖套疊結果,形狀相符。</p> <p>3.現況為部分建物及空地等,與格位圖大致相符,但未釘樁且地籍未分割,格位線損及現況建物。</p> <p>4.由於重製後地形與原都市計畫圖上地形之建物形狀大小不一,因此須分析權屬分布,以釐清分區線位置。</p>	依都市計畫線量繪,並考慮都市計畫規定格位及分割地籍。	—	—	與地近相似,且符合都市計畫,故依都市計畫繪,並請查明地籍權屬資料。	—	—	依都市計畫繪繪線,惟現況未分割,非屬現行計畫線之現況,故提會討論。有關分類中註明分類型說明即可。
G2類	計繪繪格現≠現地籍未分割	G2-1	計畫區一側住宅區	<p>1.以計畫圖與格位圖套疊與結果,該住宅區計畫線與格位圖計畫線相符。</p> <p>2.以格位圖與數化地籍圖套疊結果,形狀大致相符,但部分地籍未分割。</p> <p>3.現況為部分建物及空地等,與格位圖大致相符,格位線損及現況建物。</p>	依都市計畫線量繪,並考慮都市計畫規定格位及分割地籍。	—	—	與地近相似,且符合都市計畫,故依都市計畫繪,並請查明地籍權屬資料。	有關特殊部分,請標請逐案提會討論。	有關特殊部分,請標請逐案提會討論。	有關特殊部分,請標請逐案提會討論。

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方案	第一次會議決議	第二次會議決議	第三次會議決議	第四次會議決議	第五次會議決議	第六次會議決議
G2類	現行計畫展繪=樁位展繪，現開闢，地籍未分割	G2-2	計畫西側農業區及住宅區分區線	<p>問題內容</p> <p>1.以計畫圖與樁位圖套疊結果，計畫線大致相符。</p> <p>2.以樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未分割。</p> <p>3.現況為建物及道路等，與樁位圖大致相符，但樁位線損及部分現況建物。</p>	<p>建議處理方案</p> <p>依都市計畫圖展繪，並參酌都市計畫圖量度，並參酌都市計畫圖原意分割地籍。</p>	-	-	有關樁位與通入截角部，納入截角部通處併同處理。	有關樁位與通入截角部，納入截角部通處併同處理。	有關樁位與通入截角部，納入截角部通處併同處理。	有關樁位與通入截角部，納入截角部通處併同處理。
			計畫西側住宅區分區線	<p>問題內容</p> <p>1.以計畫圖與樁位圖套疊結果，計畫線大致相符。</p> <p>2.以樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未分割。</p> <p>3.現況為建物及道路等，與樁位圖大致相符，但樁位線損及部分現況建物。</p>	<p>建議處理方案</p> <p>依都市計畫圖展繪，並參酌都市計畫圖量度，並參酌都市計畫圖原意分割地籍。</p>	-	-	1.因樁位圖與地籍圖相似，且符合都市計畫圖，故依都市計畫圖展繪。 <p>2.有關樁位與通入截角部，納入截角部通處併同處理。</p>	有關樁位與通入截角部，納入截角部通處併同處理。	有關樁位與通入截角部，納入截角部通處併同處理。	有關樁位與通入截角部，納入截角部通處併同處理。

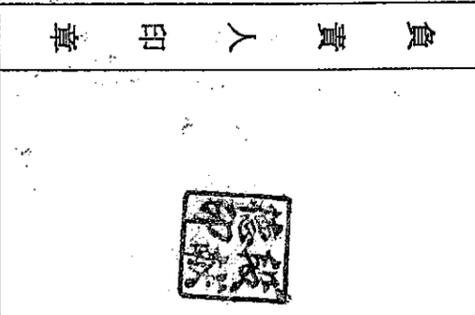
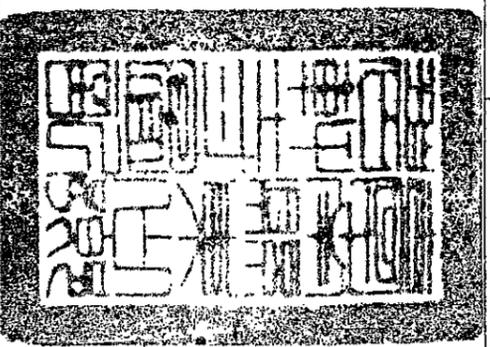
類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方案	第一次會議決議	第二次會議決議	第三次會議決議	第四次會議決議	第五次會議決議	第六次會議決議
G2類	現行計畫展繪≠現狀，地籍分割及損建	G2-4	區南側又	1.以計畫圖與樁位圖套疊與結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線相符。 2.以樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未分割。 3.現況為建物及道路等，與樁位圖大致相符，樁位線損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌都市分割地籍。	—	—	有關截角部通分，納入截角處理。	有關特殊角部標準，請規劃單位逐再提會討論。	有關特殊角部標準，請都市展繪單位依都市展繪原則如後：一般截角部分，請新增1案變更案，特殊截角部分，則依有無連接4m人行步道，分列新增2案變更案。	依規劃單位套疊結果為現行計畫展繪≠現狀(損及建物)；與原G2-1、G2-2、G2-3疑義類型不同，故提會討論是否新增分類別。 經會中討論，有關分類類型部分，請於備註欄中註明分類類型說明即可。
			區北側及農業區	1.以計畫圖與樁位圖套疊與結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線相符。 2.以樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未分割。 3.現況為建物及道路等，與樁位圖大致相符，樁位線損及現況建物。 4.經查變更東山都市計畫通盤檢討案計畫書說明，其原加油站用地範圍東延長至東面公園用地範圍線界內原加油站用地及農區，與現行計畫圖不符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌都市分割地籍。	—	—	有關不同段別樁位圖與地籍圖形狀近似都市計畫規畫，故依都市計畫展繪。	—	—	1.依規劃單位提會說明：原加油站用地變更為住宅區與農業區範圍，與現行都市計畫圖不符。惟經會中再次檢核，依變更東山鄉都市計畫(通盤檢討)案鄉都市計畫委員會修正意見綜理表編號第2案省都委會決議為「原加油站用地變更為住宅區，其餘農業區維持都市計畫圖不符情形。 2.依規劃單位套疊結果為現行計畫展繪≠現狀(損及建物)；與原G2-1、G2-2、G2-3疑義類型不同，請於備註欄中註明分類類型說明即可。
		G2-5	區南側又	1.以計畫圖與樁位圖套疊與結果，該住宅區計畫線與樁位圖計畫線相符。 2.以樁位圖與數化地籍圖套疊結果，形狀大致相符，但部分地籍未分割。 3.現況為建物及道路等，與樁位圖大致相符，樁位線損及現況建物。 4.經查變更東山都市計畫通盤檢討案計畫書說明，其原加油站用地範圍東延長至東面公園用地範圍線界內原加油站用地及農區，與現行計畫圖不符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌都市分割地籍。	—	—	有關不同段別樁位圖與地籍圖形狀近似都市計畫規畫，故依都市計畫展繪。	—	—	1.依規劃單位提會說明：原加油站用地變更為住宅區與農業區範圍，與現行都市計畫圖不符。惟經會中再次檢核，依變更東山鄉都市計畫(通盤檢討)案鄉都市計畫委員會修正意見綜理表編號第2案省都委會決議為「原加油站用地變更為住宅區，其餘農業區維持都市計畫圖不符情形。 2.依規劃單位套疊結果為現行計畫展繪≠現狀(損及建物)；與原G2-1、G2-2、G2-3疑義類型不同，請於備註欄中註明分類類型說明即可。

附件九 碧軒寺寺廟登記證

台南縣寺廟變動登記表

94.9.23 原任負責人 段獻德

寺廟名稱		碧軒寺		宗教派別		佛教		備考								
		所在地	台南縣東山鄉東山村 12 鄰 218 號	公建募建或私建	募建	變動原因		備考								
寺廟變動	類別	原登記情形	變動後情形		變動原因		備考									
	寺廟名稱	所在地	信	信	信	信	信	信								
負責人	變動後負責人姓名	段獻德	男	法名或道號		出生年月日	19 年 1 月 13 日	職業		住址	台南縣東山鄉東山村 吉貝要 145 號	原負責人姓名	段獻德	變動原因	組織形態改為管理委員會	備考
	主任委員	段獻德														
不動產	增加或減少	房屋或土地種類		間數或面積 (甲)		價值		所在地		變動原因		變動原因		證明文件	備考	
	增加或減少	名稱	數量	價值	變動原因	備考										
法物變動																



組織形態改為管理委員會
(依據台南縣政府 94 年 8 月 18 日府民宗字第 0940171999 號函辦理)

備 考 原登記字號：(93) 南縣寺登 (六) 字第 0 六

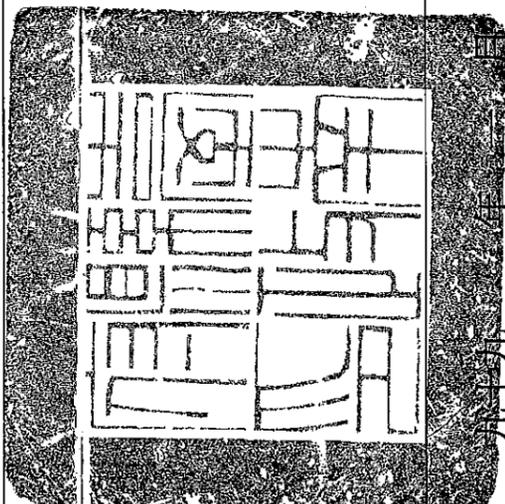
縣長 蘇煥智

中 華 民 國 九 十 四 年 九 月 十 二 日

調查員 江玲菊 簽名蓋章 (申請者)負責人 簽名蓋章

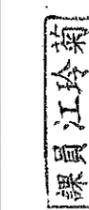
台南縣寺廟變動登記表

寺廟名稱		碧軒寺		宗教派別		佛教	
所在地		台南縣東山鄉東山村12鄰218號 06-6801009		公建募建或私建		募建	
寺廟類別		原登記情形		變動後情形		變動原因	
寺名		碧軒寺					
所在地							
信徒		16		22		死亡除卻2人、新加入8人	
變動後負責人姓名		性別		出生年月日		原負責人姓名	
程英傑		男		23年8月10日		主任委員 段獻德	
06-6802516 0928786667		房屋或土地種類		間數或面積(甲)		變動原因	
增加或減少						證明文件	
不動產						備考	
財產變動							
其它							
法物變動		名稱		數量		價值	
增加或減少							
寺廟印章		負責人印章		變動原因		任期屆滿改選 (任期四年 99.1.1.-102.12.31.)	
信		信		信		信	
備		原登記字號：(93)南縣寺登(六)字第 0六一〇〇三號					



縣長蘇煥智

中華民國 年 月 日

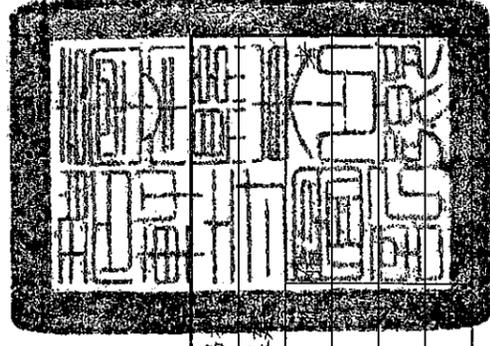
調查員 江玲菊  簽名蓋章

(申請者)負責人 程英傑  簽名蓋章

本案依分層負責授權科長決行

99.1.28 09:00/27 17-cv-100-10

台南市寺廟變動登記表

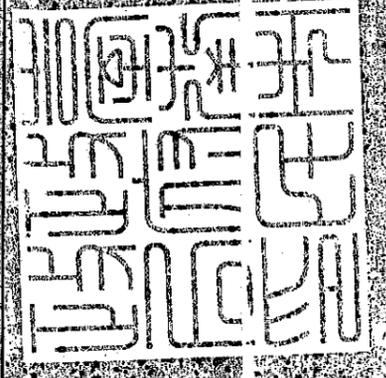


寺廟名稱	碧軒寺		宗教派別	佛教	
	所在地	東山區東山里12鄰218號		變動原因	募建或私建
寺廟類別	原稱	登記情形	變動情形	後	原
所在	地	東山鄉東山村12鄰218號	東山區東山里12鄰218號	升格直轄市	
變動後負責人姓名	或法名或道號	出生年月日	職業	住址	原負責人姓名
增加或減少	房屋或土地種類	間數或面積(平方公尺)	價(元)	所在地	變動原因
增加	土地	367.29	3,994,278	東山區東正段360地號	新增
增加	土地	100.42	1,242,998	東山區東正段367地號	重測
增加	土地	199.24	2,559,038	東山區東正段369地號	新增
增加	土地	406.37	5,851,728	東山區東正段370地號	重測
增加	土地	1993.66	21,966,145	東山區東正段371地號	新增
增加	土地	136.28	2,152,815	東山區東正段372地號	重測
增加	土地	6.48	132,840	東山區東正段372-1地號	重測
增加	土地	28.76	484,778	東山區東正段373地號	新增
增加	土地	12.41	103,003	東山區東正段374地號	重測
增加	土地	414.54	3,440,682	東山區東正段375地號	新增
增加	土地	114.77	952,591	東山區東正段377地號	新增
增加	土地	86.25	715,875	東山區東正段399地號	新增
增加	土地	74.10	615,030	東山區東正段400地號	新增
增加	土地	258.0375	214,711	東山區東正段404地號	新增
增加	土地	147.3075	1,630,203	東山區東正段405地號	重測
增加	土地	21.888	384,353	東山區東正段413地號	新增
增加	土地	109.77	2,018,780	東山區東正段414地號	新增

台南縣東山鄉
碧軒寺騎縫章

增加或減少	房屋或土地種類	間數或面積(平方公尺)	價(元)	所在地	變動原因	證明文件	備考
增加	土地	367.29	3,994,278	東山區東正段360地號	新增	土地登記謄本	重測前東山段439地號(1/3)
增加	土地	100.42	1,242,998	東山區東正段367地號	重測	土地登記謄本	重測前東山段441-8地號
增加	土地	199.24	2,559,038	東山區東正段369地號	新增	土地登記謄本	重測前東山段441-10、441-11、441-12地號
增加	土地	406.37	5,851,728	東山區東正段370地號	重測	土地登記謄本	重測前東山段442-1地號
增加	土地	1993.66	21,966,145	東山區東正段371地號	新增	土地登記謄本	重測前東山段442地號
增加	土地	136.28	2,152,815	東山區東正段372地號	重測	土地登記謄本	重測前東山段442-2地號
增加	土地	6.48	132,840	東山區東正段372-1地號	重測	土地登記謄本	重測前東山段442-2地號
增加	土地	28.76	484,778	東山區東正段373地號	新增	土地登記謄本	重測前東山段442-7地號
增加	土地	12.41	103,003	東山區東正段374地號	重測	土地登記謄本	重測前東山段442-6地號
增加	土地	414.54	3,440,682	東山區東正段375地號	新增	土地登記謄本	重測前東山段441-2地號(2/3)
增加	土地	114.77	952,591	東山區東正段377地號	新增	土地登記謄本	重測前東山段438地號(1/3)
增加	土地	86.25	715,875	東山區東正段399地號	新增	土地登記謄本	重測前東山段346-5地號
增加	土地	74.10	615,030	東山區東正段400地號	新增	土地登記謄本	重測前東山段346-4地號
增加	土地	258.0375	214,711	東山區東正段404地號	新增	土地登記謄本	重測前東山段346-1地號(3/4)
增加	土地	147.3075	1,630,203	東山區東正段405地號	重測	土地登記謄本	重測前東山段346-2地號(3/4)
增加	土地	21.888	384,353	東山區東正段413地號	新增	土地登記謄本	重測前東山段345-2地號(12/20)
增加	土地	109.77	2,018,780	東山區東正段414地號	新增	土地登記謄本	重測前東山段345-1地號(12/20)

不動產
財產變動



代理局長戴鳳隆

中華民國 101 年 10 月 1 日

調查員 江玲菊
簽名蓋章

課員江玲菊

(申請者) 負責人 程英傑 簽名蓋章

附件十 機關協商會議紀錄

變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)
內政部都委會專案小組初步建議意見機關協調會
會議紀錄

壹、時間：108年2月18日(星期一)上午10時00分

貳、地點：本府民治行政中心世紀大樓6樓第三會議室

參、主席：蔡總工程司孟儒
記錄：周倚臣

肆、列席單位：(詳簽到簿)

伍、結論：

一、文小二用地撤銷徵收與否

(一) 依教育局列席人員意見，本案前經107年8月2日秘書長召開學校用地徵收案研商會議，結論(略以)：「考量東山區文小2已於107年編列預算規劃活動中心，爰不辦理廢止徵收，且活動中心之使用性質須符合原徵收計畫內容」，故本案仍有作為學校相關設施之需求。

(二) 有關本次通盤檢討為配合周邊觀光需求並活化文小二用地之使用，擬於細部計畫土地使用分區管制要點增列容許使用項目，請地政局再協助確認回復是否有涉及與原徵收計畫不符，應依土地徵收條例第49條第2項第2款辦理廢止徵收之情形。

二、保存區回復為機關用地(變更案第二-5案)

該保存區現況係做為衛生所倉庫使用，且權屬為市有土地，變更後與機關用地之使用項目相符，請於變更理由妥為補充說明。

三、新設廣場用地兼作自行車道案(變更案第二-7案)

(一) 東山區公所為推動「東山區台糖鐵道改造自行車道串連計畫」，已提報爭取前瞻計畫經費補助，有關整體性自

行車道路網建置具有實質觀光效益，故本變更案具有變更必要性。

- (二) 依交通局列席人員意見，本案係以原有台糖鐵路及兩側綠地作為新設廣場用地兼作自行車道，依規定不需辦理交通影響評估審議。本案未涉及現行道路之斷面調整，初步評估不影響現有交通系統，建議可評估重要路口採增設路口號誌管制方式。
- (三) 依台糖公司列席人員意見，為配合上述自行車道串連計畫，已與東山區公所簽訂綠美化委託管理契約，故本案擬將台糖鐵路用地變更為廣場用地兼作自行車道，尚無相關意見。

四、市場用地檢討變更（變更案第二-8-1 案及第二-8-2 案）

- (一) 依財政部國有財產署列席人員意見，本案係考量市場用地已無使用需求予以檢討解編，考量公平原則，有關市三用地涉及國有土地部分，仍應予併同納入檢討解編並整體規劃。
- (二) 考量變更範圍土地權屬複雜，請依 106 年 8 月 28 日修訂之「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」及 107 年 11 月 28 日內政部審查通過之「公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」成果報告所列檢討變更原則及檢討處理態樣，另評估以跨區市地重劃開發之可行性。

五、農業區變更為墳墓用地（變更案第二-14 案）

依民政局列席人員意見，變更範圍現況為東山第一公墓，尚有作為墳墓用地之需求，未來可考量於公墓周邊設置綠色圍籬進行綠美化以降低視覺衝擊。

六、工業區道路拓寬（變更案第二-13 案）

本案係考量工業區大型車輛之交通安全及指定建築線需求，擬將 10 公尺計畫道路拓寬為 14 公尺。考量道路拓寬後可增加車道有效寬度，有助於提升道路服務水準及行車安全。