

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年8月17日
發文字號：府都規字第1100929797A號
附件：再公開展覽計畫書、圖



主旨：為辦理「變更東山主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案，自110年8月20日起依法再公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條

公告事項：

一、自民國110年8月20日起30天。

二、公告圖說：再公開展覽計畫書、圖各1份。

三、再公開展覽地點

(一)本府公告欄。

(二)本府都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)
及都市規劃科公告欄(民治市政中心)。

(三)本市東山區公所公告欄。

四、都市計畫再公展說明會時間及地點

(一)說明會時間：

1、民國110年9月2日(星期四)上午10時整及下午2時整。

2、民國110年9月6日(星期一)上午10時整及下午2時整。

(二)說明會地點：本市東山區公所三樓會議室舉行(臺南市東山區東山里225號)。

五、為因應嚴重特殊傳染性肺炎(新型冠狀病毒COVID-19)疫情，

說明會現場採取以下防疫措施，敬請參加者配合：

(一)為因應實名登記制，說明會當天請攜帶身分證以供現場查驗。

(二)考量場地因素，請自行攜帶口罩並全程配戴，居家檢疫、居家隔離、自主健康管理期間者，及有發燒(耳溫38度以上、口溫37.5度以上、額溫37度以上或腋溫37度以上)、呼吸道症狀、腹瀉、嗅味覺異常等疑似症狀之民眾，不得參加相關活動。

六、另為加強防疫作業，說明會簡報內容已轉成視訊影片上傳本府都市發展局網站(臺南市政府都市發展局首頁—多媒體專區—影音專區)，請優先利用，或電洽本府都市發展局都市規劃科(承辦人：周小姐，電話：(06) 632-2231分機6682)瞭解案情，並建議土地管理機關或所有權人以外者儘量避免親自前往說明會，以減少群聚。

七、再公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出，以供內政部都市計畫委員會審議參考，惟實際參採情形須俟該計畫案審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

八、因應最新疫情發展，有關說明會如配合中央疫情防疫政策需延期辦理或其他配合事項，後續另於本府都市發展局網站另行公布相關事宜。

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）計畫書

再公開展覽版

臺南市政府
中華民國 110 年 8 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）		
變更都市計畫法令依據		1.都市計畫法第 26 條。 2.都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 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		民國 100 年 12 月 22 日府都規字第 1000976492B 號函公告辦理，公告期間自民國 100 年 12 月 26 日起 30 天，刊登於 100 年 12 月 24 日臺灣時報第 22 版
		第一次	公 展	民國 104 年 11 月 27 日府都規字第 1041132233A 號函公告辦理，公告期間自民國 104 年 12 月 4 日起 30 天，刊登於 104 年 12 月 4 日臺灣時報第 22 版、5 日第 22 版、6 日第 23 版。
			公 展 說 明 會	日期：民國 104 年 12 月 21 日上午 10 時。 地點：東山活動中心 1 樓。
		第二次	再 公 展	
			再 公 展 說 明 會	
人民及機關團體對本案之反映意見		詳各級都市計畫委員會紀錄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
		內 政 部		內政部都市計畫委員會 110 年 3 月 9 日第 986 次大會審議通過

【目錄】

壹、再公開展覽辦理依據	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據及再公開展覽書圖依據.....	1
貳、再公開展覽變更案件	2
附件一 內政部都市計畫委員會 110 年 3 月 9 日第 986 次會議會議紀錄	

【圖目錄】

圖 1 再公展編號第一-2 案變更位置示意圖.....	13
圖 2 再公展編號第一-2 案變更內容示意圖.....	14
圖 3 計畫區位示意圖	15
圖 4 再公展編號第一-1、二-17 案變更內容示意圖	16
圖 5 再公展編號第二-5 案變更內容示意圖	16
圖 6 再公展編號第二-6 案變更內容示意圖.....	17
圖 7 再公展編號第二-7 案變更內容示意圖(1).....	17
圖 8 再公展編號第二-7 案變更內容示意圖(2).....	18
圖 9 再公展編號第二-7 案變更內容示意圖(3).....	18
圖 10 再公展編號第二-8-1 案變更內容示意圖	19
圖 11 再公展編號第二-8-2 案變更內容示意圖	19
圖 12 再公展編號第二-10 案變更內容示意圖.....	20
圖 13 再公展編號第二-11-1 案變更內容示意圖	21
圖 14 再公展編號第二-11-2 案變更內容示意圖	21
圖 15 再公展編號第二-12 案變更內容示意圖.....	22
圖 16 再公展編號第二-13 案變更內容示意圖.....	22
圖 17 再公展編號第二-14 案變更內容示意圖.....	23
圖 18 再公展編號第二-15 案變更內容示意圖.....	24
圖 19 再公展編號第二-16 案變更內容示意圖.....	24
圖 20 再公展編號第二-18 案變更內容示意圖.....	25
圖 21 再公展編號第二-19 案變更內容示意圖.....	26

【表目錄】

表 1 依內政部都市計畫委員會第 986 次會議決議再公開展覽變更內容明細表	2
--	---

再公開展覽版

壹、再公開展覽辦理依據

一、計畫緣起

本案於 104 年 12 月 4 日辦理公開展覽 30 天，並於 104 年 12 月 21 日辦理公開展覽說明會，後於 106 年 3 月 7 日、106 年 8 月 14 日臺南市都市計畫委員會第 58、62 次會議審議通過後逕送內政部審議，並於 110 年 3 月 9 日內政部都市計畫委員會第 986 次大會審議通過，依會議決議：「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」，其中依專案小組初步建議意見「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」，故依上述決議，本案辦理再公開展覽及說明會，以資周延。

二、法令依據及再公開展覽書圖依據

依「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 46、47 條規定，辦理本次通盤檢討作業，另再公開展覽書圖係依 110 年 3 月 9 日內政部都市計畫委員會第 986 次會議決議辦理。(詳附件一)

貳、再公開展覽變更案件

經內政部都市委員會第 986 次會議決議內容，變更內容超出原公開展覽範圍部分包括：原公展編號第一-1、一-2、二-2、二-4、二-5、二-6、二-7-1、二-7-2、二-8、二-9、二-10、二-11、二-12、二-13、二-14 案內容修正，並新增 5 案變更案，本次針對上述變更案件共計 20 案辦理再公開展覽作業。(詳表 1 及圖 1)

表 1 依內政部都市計畫委員會第 986 次會議決議再公開展覽變更內容明細表

再公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
一-1	一-1	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。	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，詳變更案二-17 案。
				農業區 (0.0015 公頃)	加油站專用區 (0.0015 公頃)		

再公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
一-2	一-2	一-2	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為停車場用地。	
					市場用地 (0.0036 公頃)	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, 考量該路口為斜交路口且現有建物非屬合法建物, 故配合樁位展繪線, 變更為市場用地。	
					住宅區 (0.0077 公頃)	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, 考量東正段 721-3 地號權屬為私有且現況已有建築使用, 為維護土地所有權人權益, 故配合地籍展繪線變更為住宅區。	
					廣場用地兼作自行車道 (0.0105 公頃)	(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, 考量樁位及地籍相符, 且現況已依地籍興建使用, 為維護土地所有權人權益, 故配合地籍展繪線變更為住宅區。	
					農業區 (0.0024 公頃)	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, 為維護土地所有權人權益, 故配合地籍展繪線變更為廣場兼作自行車道。	
					商業區 (0.0048 公頃)	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, 考量該路口為斜交路口且現有建物非屬合法建物, 故配合樁位展繪線, 變更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, 考量現況已依地籍興建使用, 為維護土地所有權人權益, 故配合地籍展繪線變更為住宅區。 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, 考量現況已依樁位展開闢, 故依樁位展繪線, 變更為農業區。	

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						8. 截角編號(8): (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,考量樁位展繪線不影響現有建物使用交通安全需求,故配合樁位展繪線變更為商業區。 (2) 西側:經套繪圖資為計畫展繪線≠樁位展繪線≠地籍展繪線;樁位展繪線=現況,考量地籍已逕為分割,且現況已依地籍徵收,為維護土地所有權人權益,故配合地籍展繪線變更為住宅區。 9. 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,本案係配合都市計畫圖重製調整變更,故免予回饋。	
二-1	—	—	計畫人口	計畫人口 16,500 人	計畫人口 8,000 人	配合上位計畫人口分派及人口成長趨勢,核實檢討計畫人口。	
二-2	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。	
二-5	二-5	二-4	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,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。 3. 因保存區現況部分為衛生所使用中,且權屬為市有土地,變更後與機關用地之使用項目相符,具有變更必要性及需求性。	變更範圍:東興段 193(部分)、223(部分)及 191-1。
二-6	二-6	二-5	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。	

再公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
二-7	二-7	二-6	原臺糖鐵路及其南北兩側綠地	綠地 (0.6677 公頃)	廣場用地兼作自行車道 (1.2909 公頃)	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;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。 2. 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兩側各劃設5公尺寬綠地,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。	
				鐵路用地 (0.6232 公頃)			
二-8-1	二-8	二-7-1、二-7-2	「市二」、「市三」市場用地附近地區	「市三」市場用地 (0.1146 公頃)	「公兒四」公園用地兼作兒童遊樂場(附) (0.0251 公頃)	1. 隨消費行為改變,傳統市場功能已漸趨式微,經市場處表示已無需求,故「市二」及「市三」併同納入跨區市地重劃予以解編。 2. 「市二」用地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,考量市場用地已數使用,變更市場用地為住宅區(附),惟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。 3. 「市三」用地北側計畫道路尚未完全開闢,考量未來重劃後配地及進出需求,將其北側尚未開闢之計畫道路併同納入跨區市地重劃範圍。 4. 考量計畫區東北側無開放性遊憩空間,故將「市三」用地東側劃設為「公兒四」公園用地兼作兒童遊樂場(附)。 5. 「市二」用地南側鄰接三叉路口,考量路口交通安全,故「市二」南側劃設為綠地(附)。	編號二-8-1與二-8-2共同辦理跨區市地重劃。
				住宅區(附) (0.0895 公頃)	住宅區(附) (0.0895 公頃)		
				道路用地 (0.0132 公頃)	道路用地(附) (0.0132 公頃)		
					附帶條件: 以市地重劃方式開發		
二-8-2	二-9	二-8	「市二」、「市三」市場用地附近地區	住宅區(附) (0.2250 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。	住宅區(附) (0.2250 公頃)		
				「市二」市場用地 (0.4106 公頃)	住宅區(附) (0.2109 公頃) 綠地(附) (0.1997 公頃)		
					附帶條件: 以市地重劃方式開發		

再公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
二-10	二-10	二-9	⊕ -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)	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，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）。 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「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，以採調 降容積率辦理回饋。 5. 變更為道路用地與 人行步道部分，以徵購 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. 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 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。		

再公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
二-11-1	二-11	二-10	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) (0.0278 公頃)	1. 考量囊底路及 4 米人行步道尚未徵收開闢，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，故變更部分囊底路及 4 米人行步道為住宅區 (附)。	
				人行步道 (0.0061 公頃)			
				住宅區 (0.0084 公頃)	廣(道)用地 (附) (0.0084 公頃)	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 6 地號)變更為廣(道)用地(附)。 3. 考量囊底路、南側部分 4 米人行步道與變更為廣(道)用地(附)為同一土地所有權人 (部分東安段 6 地號)，故以捐贈變更後廣(道)用地 (附) (0.0084 公頃)方式辦理回饋。	
				附帶條件： 1. 應自願捐贈變更後廣(道)用地(附)(部分東安段 6 地號土地)。 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，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。			
二-11-2	二-11			人行步道 (0.0255 公頃)	住宅區 (附) (0.0255 公頃) 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。	1. 考量 4 米人行步道尚未徵收開闢，廢除不影響兩側土地所有權人指定建築線權益，尚符合道路檢討原則，故變更 4 米人行步道為住宅區 (附)。 2. 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，以採調降容積率辦理回饋。	

再公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
二-12	二-12	二-11	「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： 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。	1. 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 公尺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。 2. 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，以採調降容積率辦理回饋。 3. 變更為人行步道部分，以徵購方式取得。	
				道路用地 (0.0223 公頃)	人行步道 (0.0223 公頃)		
二-13	二-13	二-12	乙種工業區內之十 米計畫道 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及指定建築線，考量工業區大型車輛之交通安全及指定建築線需要，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。 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。	
				住宅區 (0.0133 公頃)			
				人行步道 (0.0009 公頃)			

再公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
二-14	二-14	二-13	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，且經民政局表示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美化以降低視覺衝擊，故考量墳墓用地範圍之完整性，配合現況及相鄰之未登錄地變更農業區為墳墓用地。	
二-15	二-15	—	「市三」西北側人行步道及住宅區	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 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，為維護土地所有權人指定建築線權益，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，尚符合道路檢討原則。	

再公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
二-16	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)	乙種工業區（附） (0.0276 公頃) 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。	1. 經查該4米人行步道尚無指定建築線需求，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. 另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，以採調降容積率辦理回饋。	
二-17	—	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)	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。	涉及加油站專用區範圍之變更，製部分變更案-1案。

再公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
二-18	部人1	—	公兒三西 側道路用 地、住宅 區	住宅區 (0.00085 公頃)	道路用地(附) (0.00085 公頃)	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分已通行路段進出，為廢除部分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。	
				道路用地 (0.03356 公頃)	住宅區(附) (0.03356 公頃)		
				道路用地 (0.00982 公頃)	道路用地(附) (0.00982 公頃)		
					附帶條件： 1. 應捐贈部分東安段 1071 及部分東安段 1070 土地為道路用地(附)。 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，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。		

再公展 編號	報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
二-19	部人 4	—	文(小)一 西側人行 步道	人行步道 (0.0766 公頃)	商業區(附) (0.0766 公頃) 附帶條件： 1. 變更後商業區容積率 不得大於 192%。 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 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。	1. 考量東山國小通學動 線為青葉路二段，緊 鄰四公尺人行步道部 分無設置出入口，且 廢除四公尺人行步道 尚不影響西側商業區 私有土地指定建築線 之權益，經交通主管 機關表示解編尚不影 響周遭道路系統，故 予以解編為商業區 (附)。 2. 另考量學校用地及商 業區街廓南北縱約 210 米，廢除四公尺人 行步道，依現況防災 交通動線僅能依現有 道路(中興路 68 巷)進 出，基於防災需求，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。	

註:1.表列面積除指定變更地號者，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。

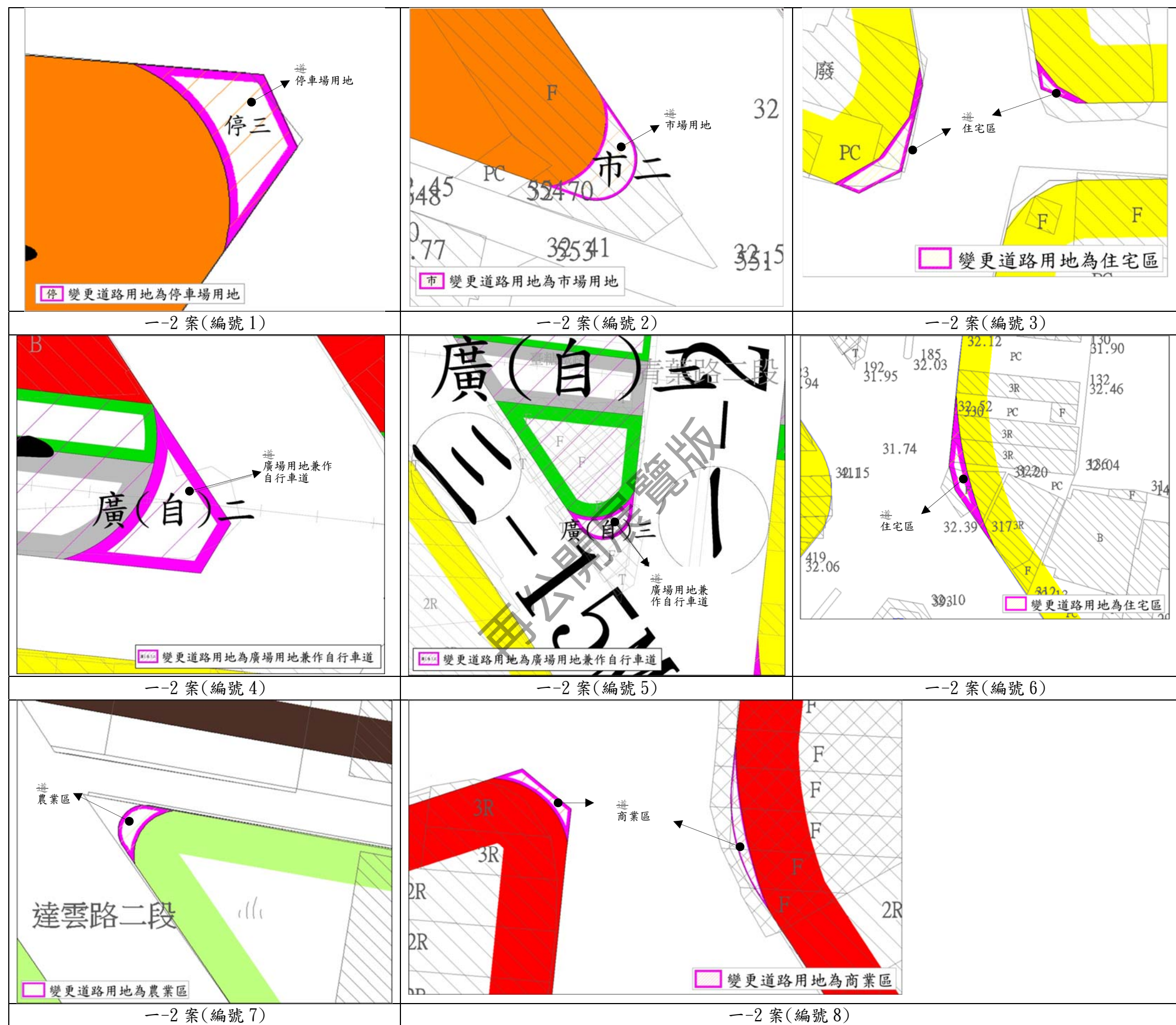


圖 2 再公展編號第一-2 案變更內容示意圖

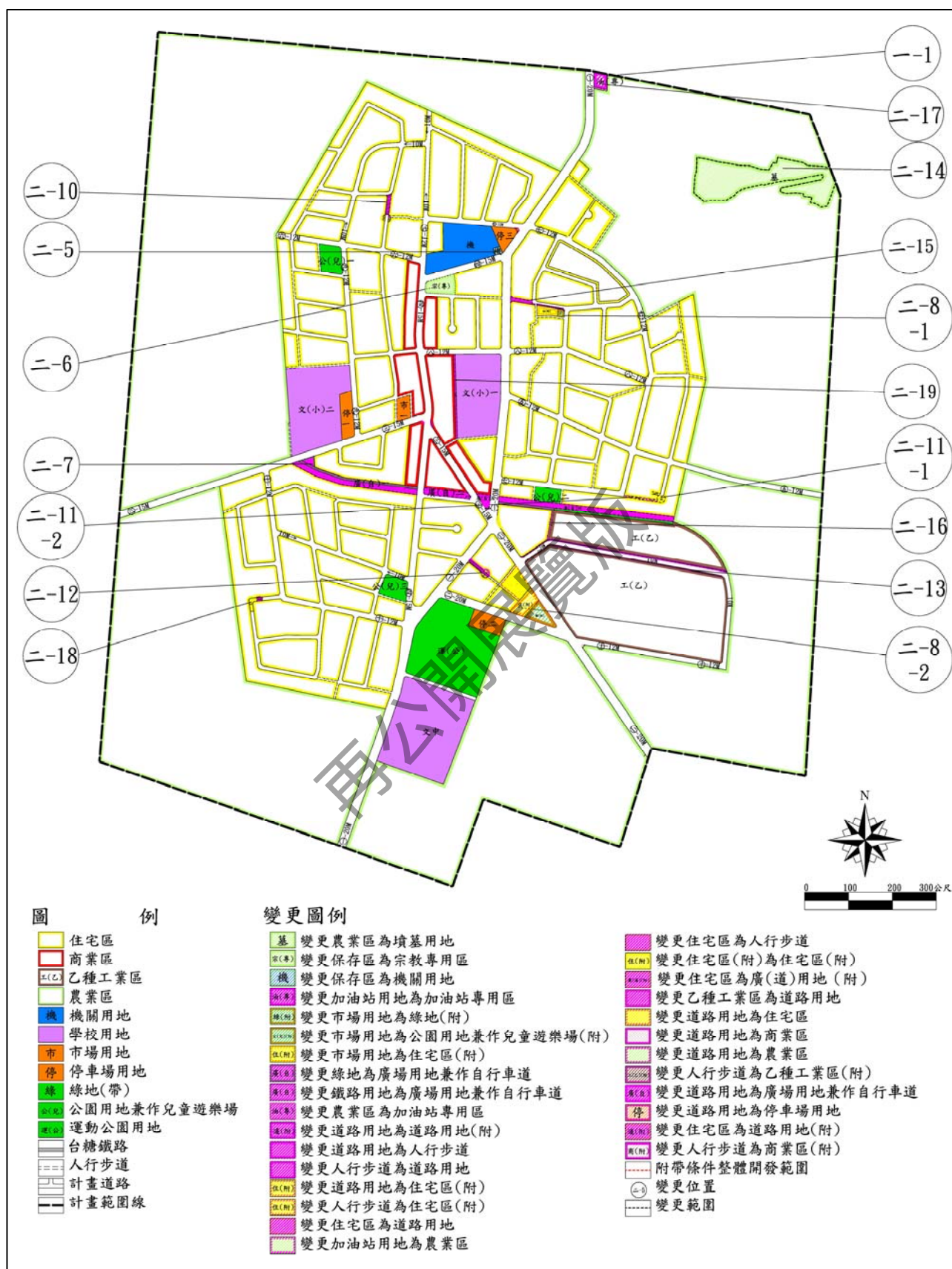


圖 3 計畫區位示意圖



圖 4 再公展編號第一-1、二-17 案變更內容示意圖

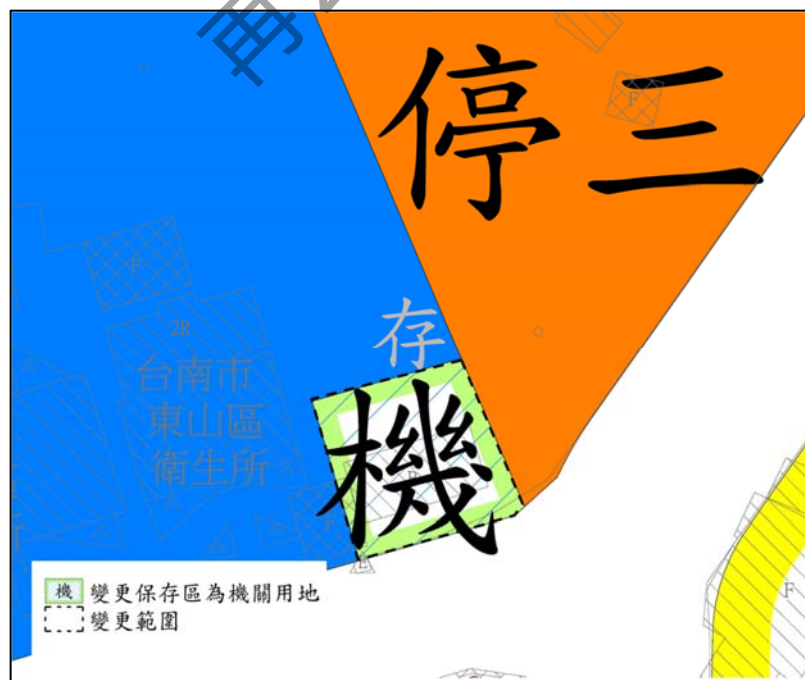


圖 5 再公展編號第二-5 案變更內容示意圖

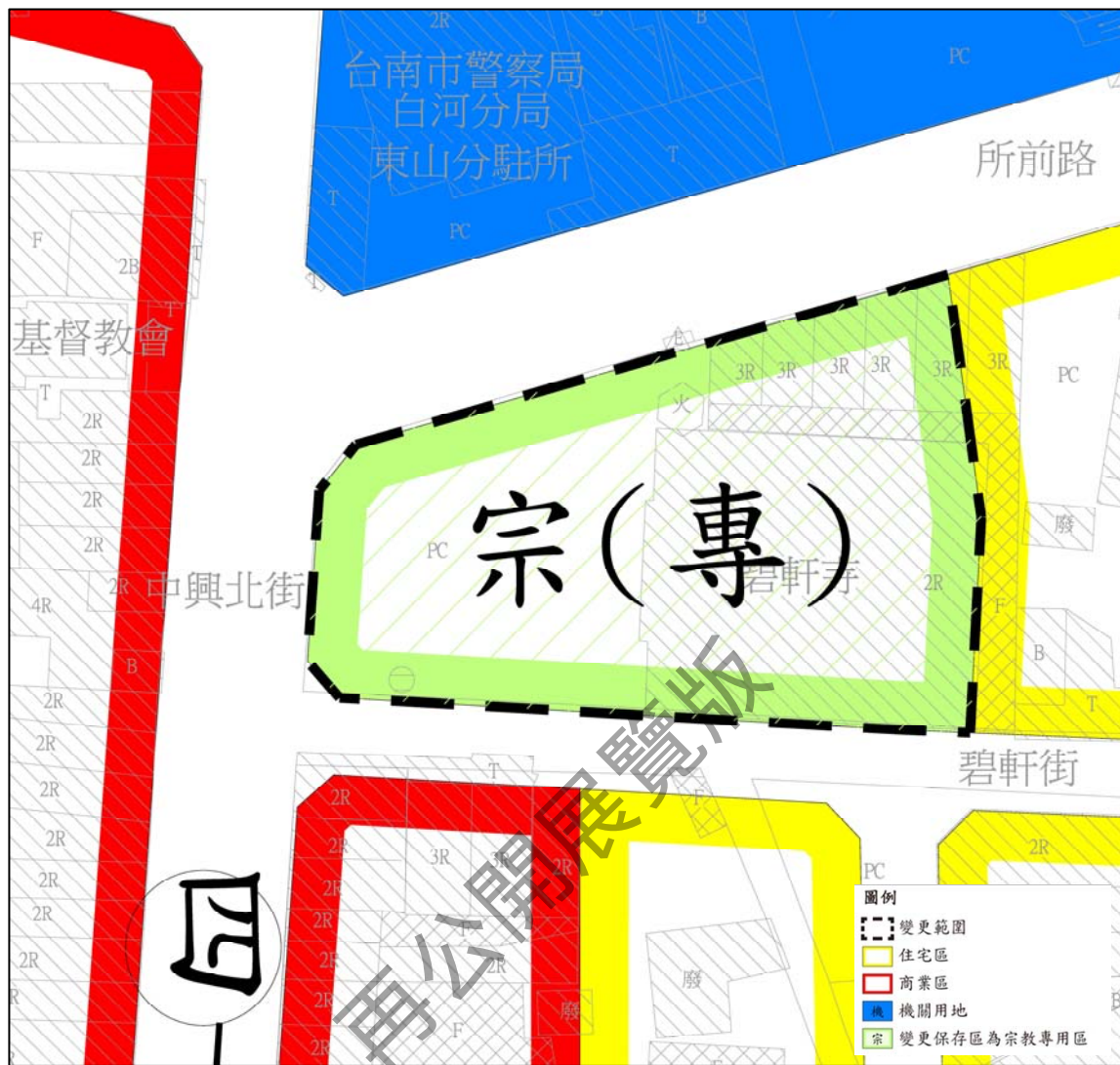


圖 6 再公展編號第二-6 案變更內容示意圖

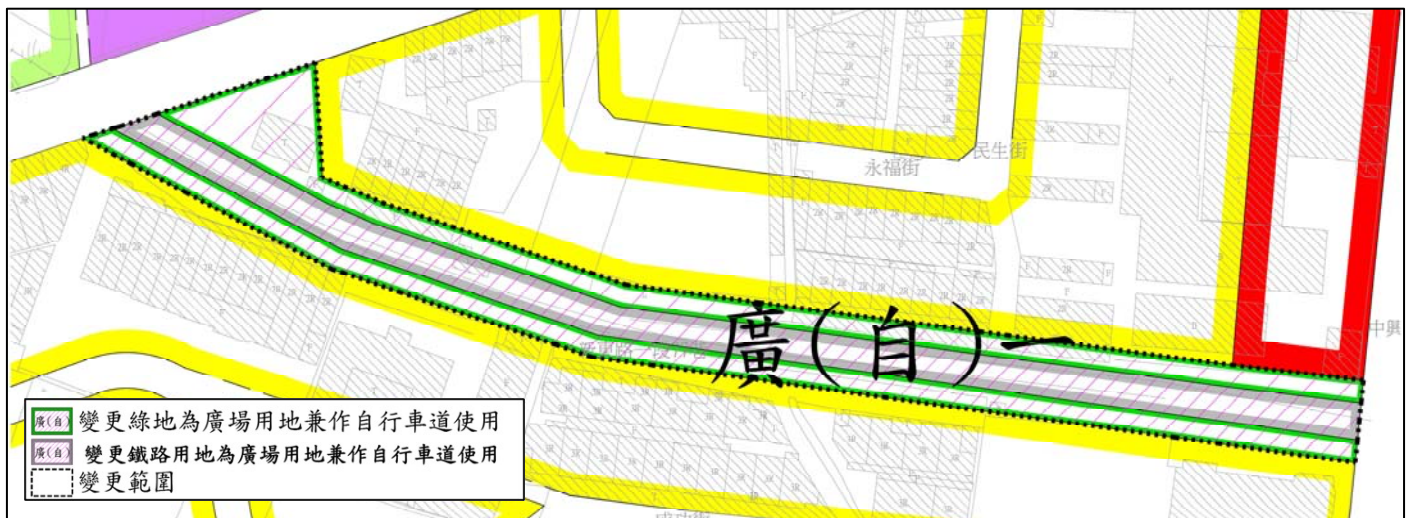


圖 7 再公展編號第二-7 案變更內容示意圖(1)

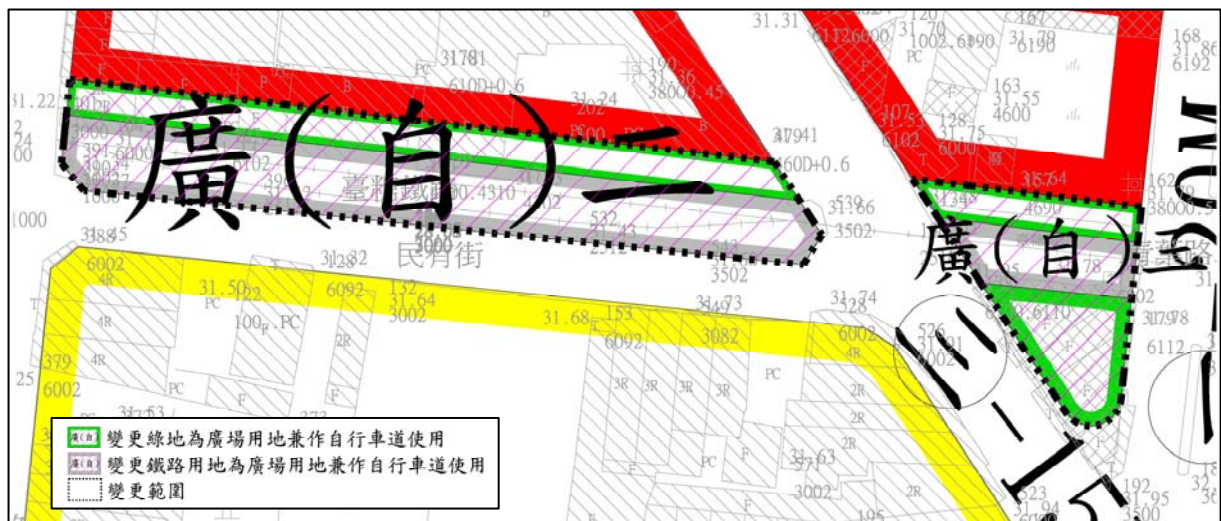


圖 8 再公展編號第二-7 案變更內容示意圖(2)

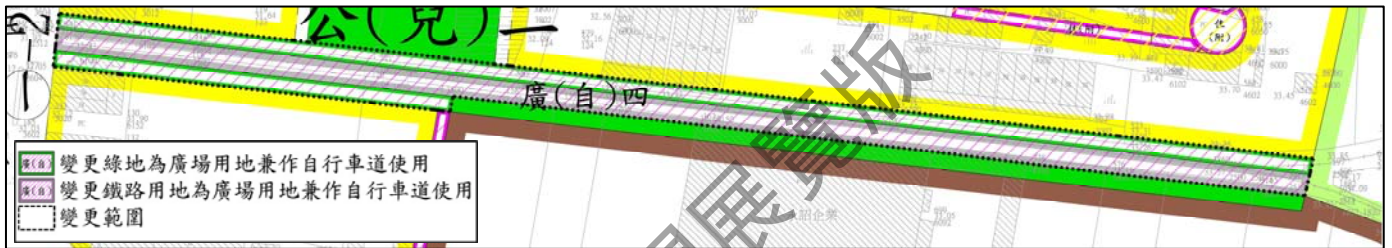


圖 9 再公展編號第二-7 案變更內容示意圖(3)

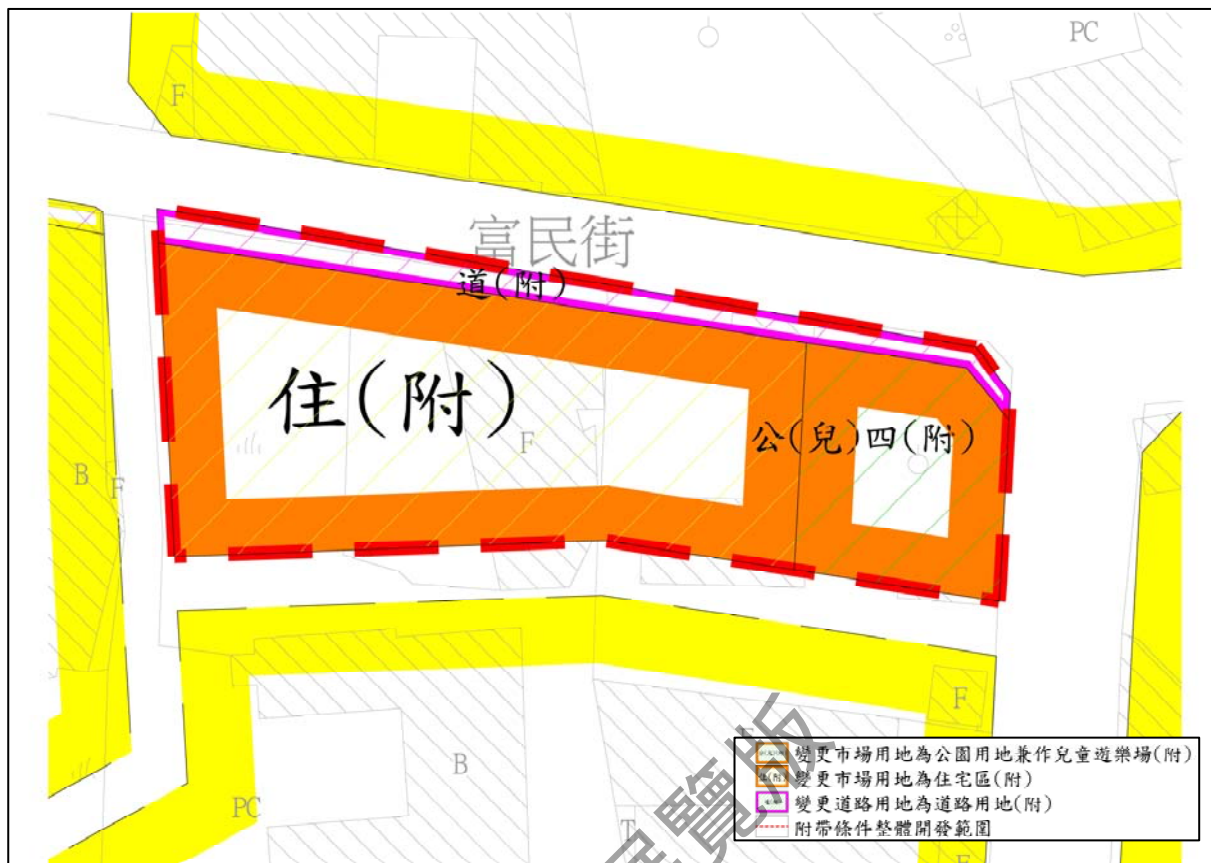


圖 10 再公展編號第二-8-1 案變更內容示意圖

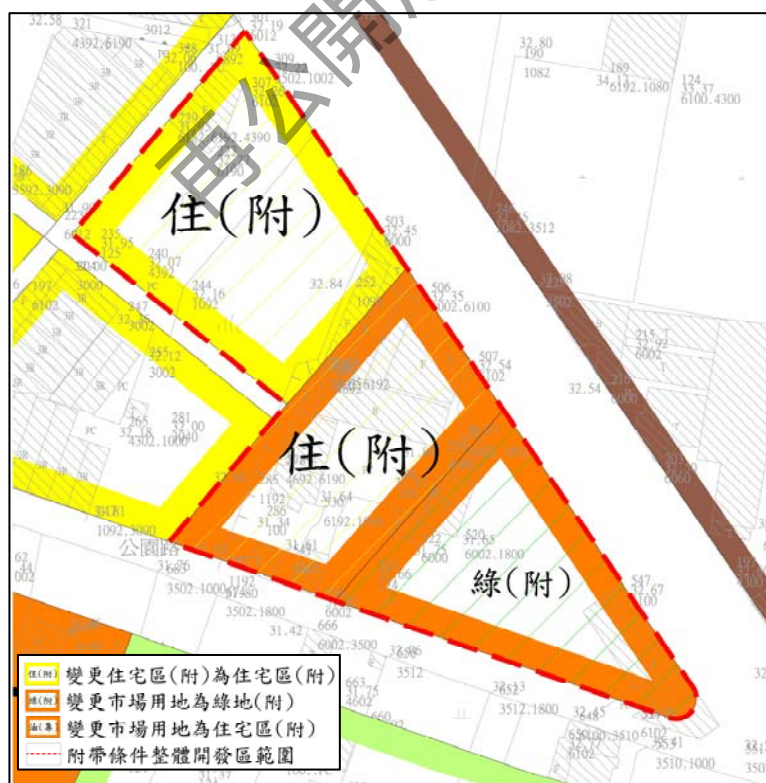
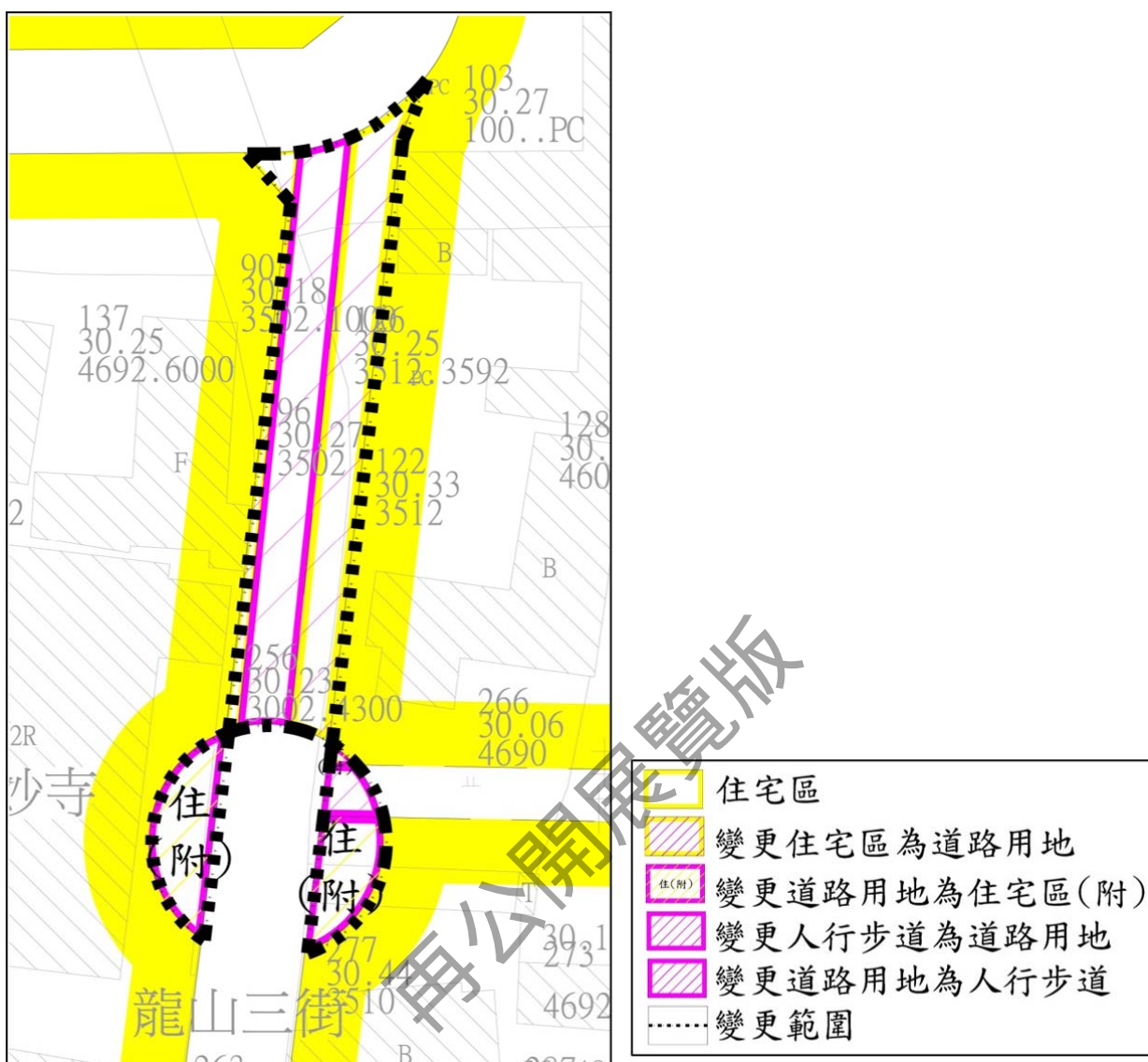


圖 11 再公展編號第二-8-2 案變更內容示意圖



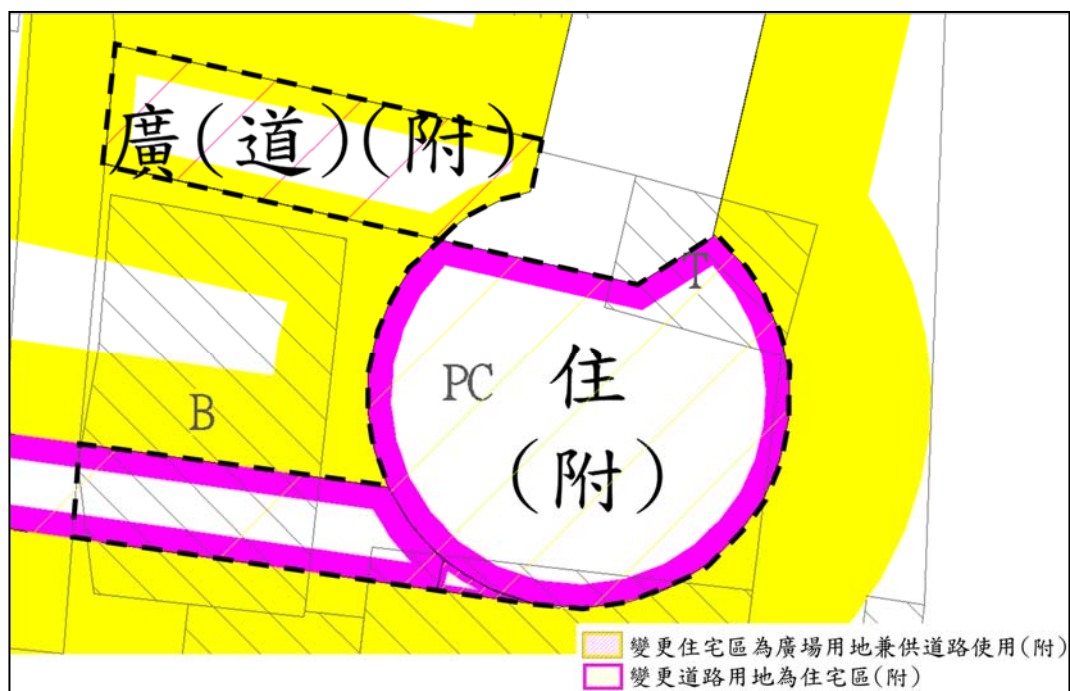


圖 13 再公展編號第二-11-1 案變更內容示意圖

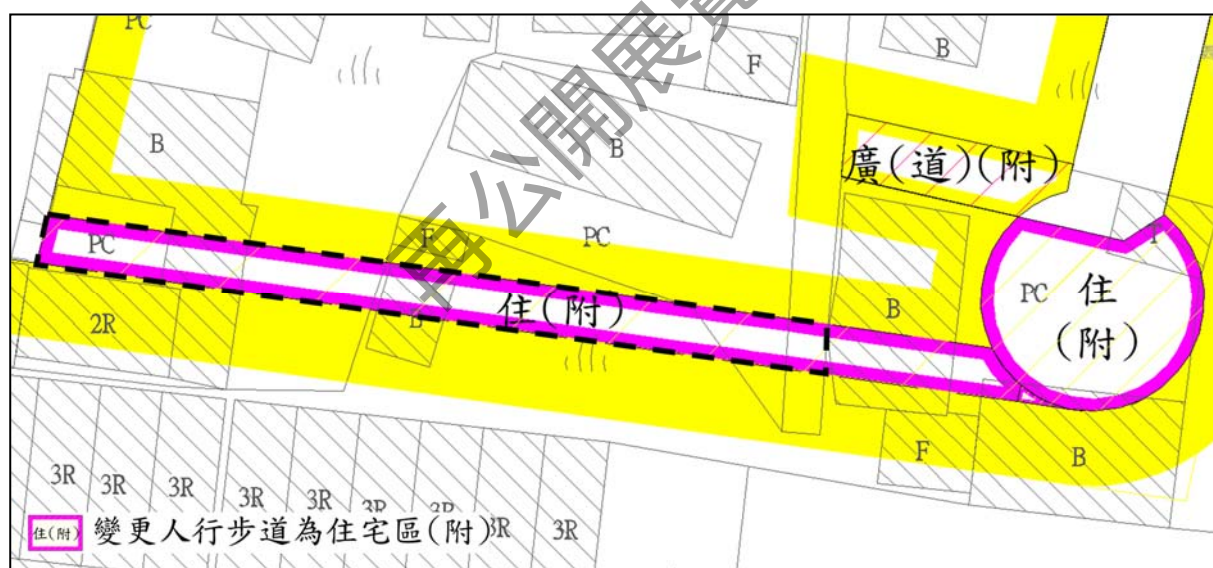


圖 14 再公展編號第二-11-2 案變更內容示意圖

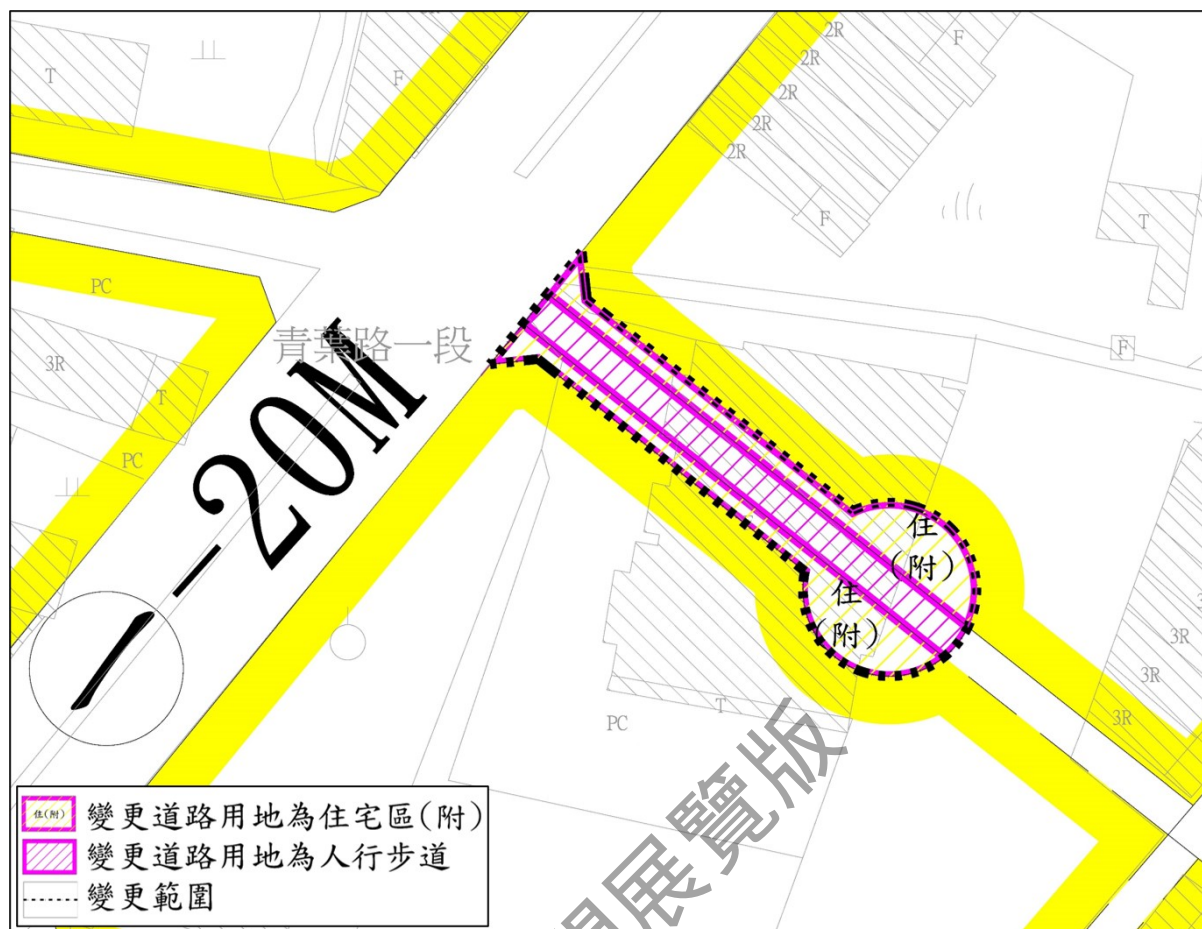


圖 15 再公展編號第二-12 案變更內容示意圖

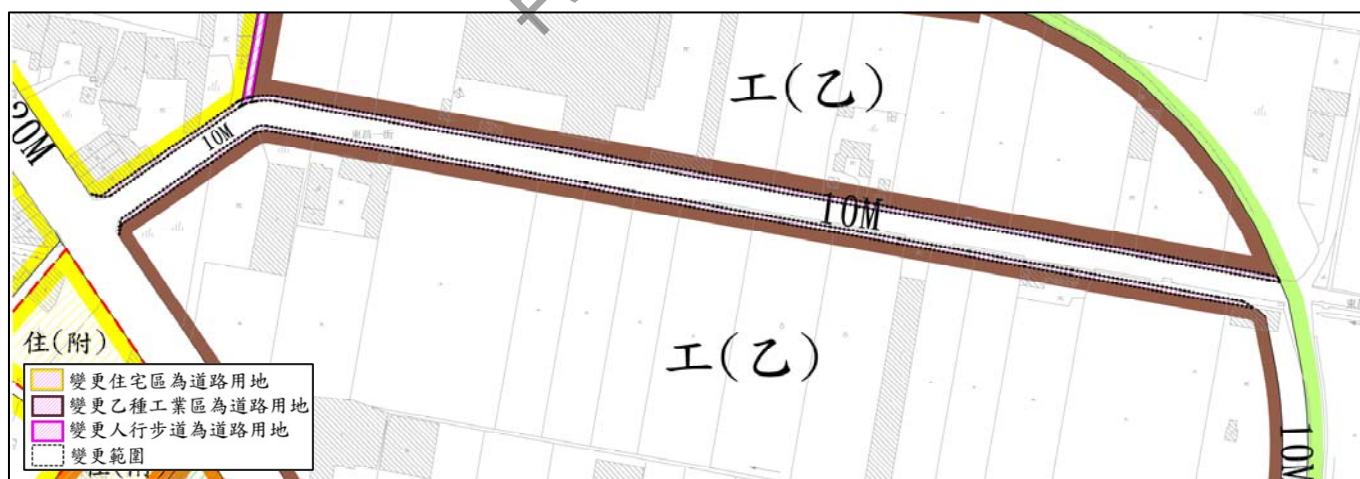


圖 16 再公展編號第二-13 案變更內容示意圖

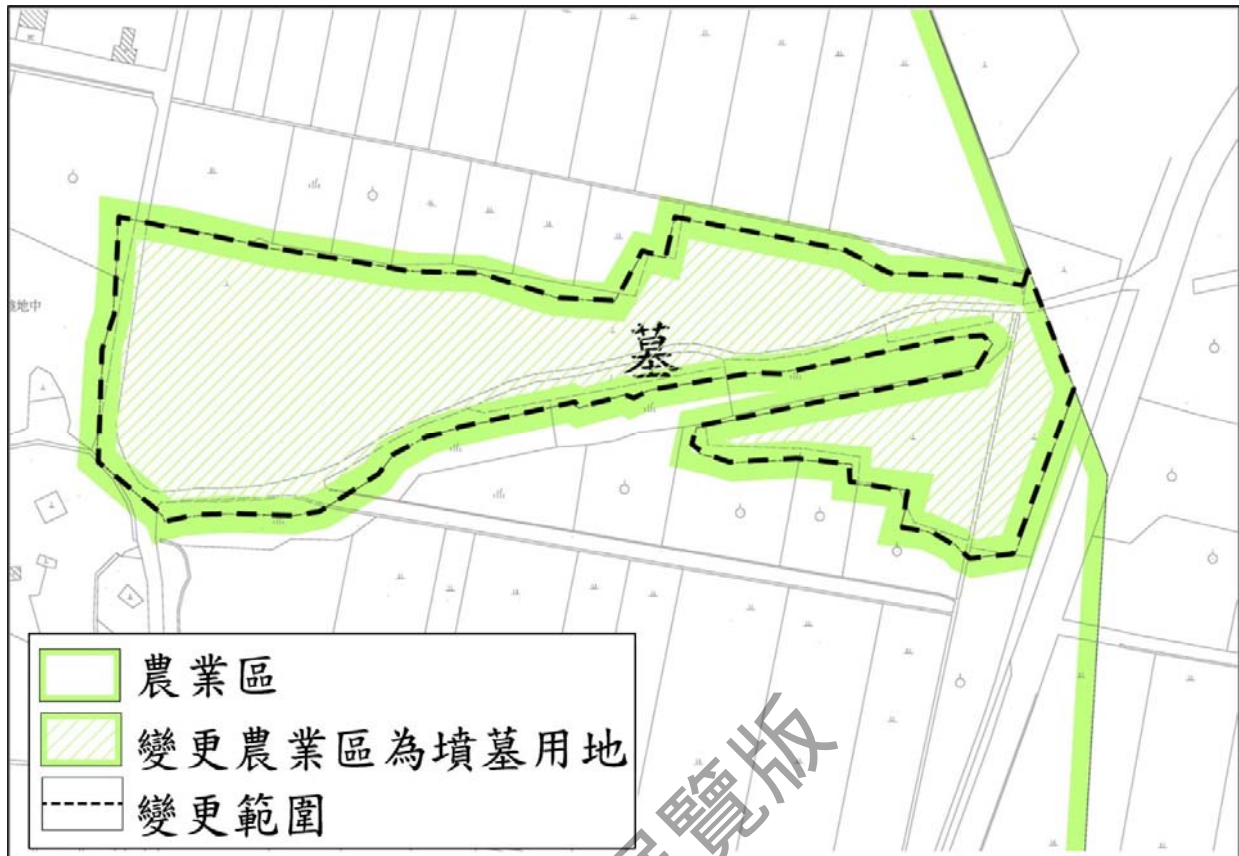


圖 17 再公展編號第二-14 案變更內容示意圖

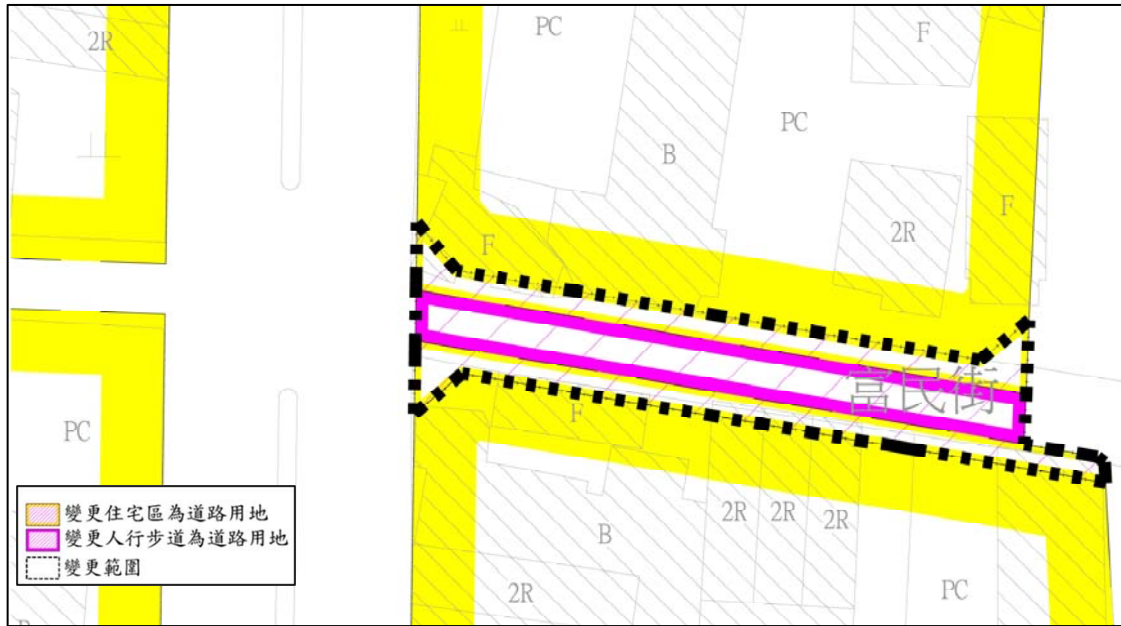


圖 18 再公展編號第二-15 案變更內容示意圖

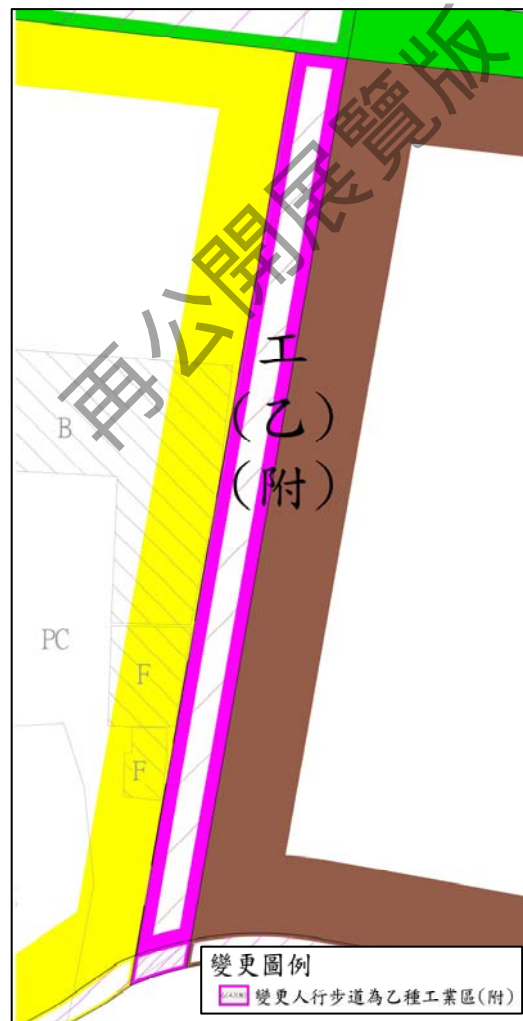


圖 19 再公展編號第二-16 案變更內容示意圖

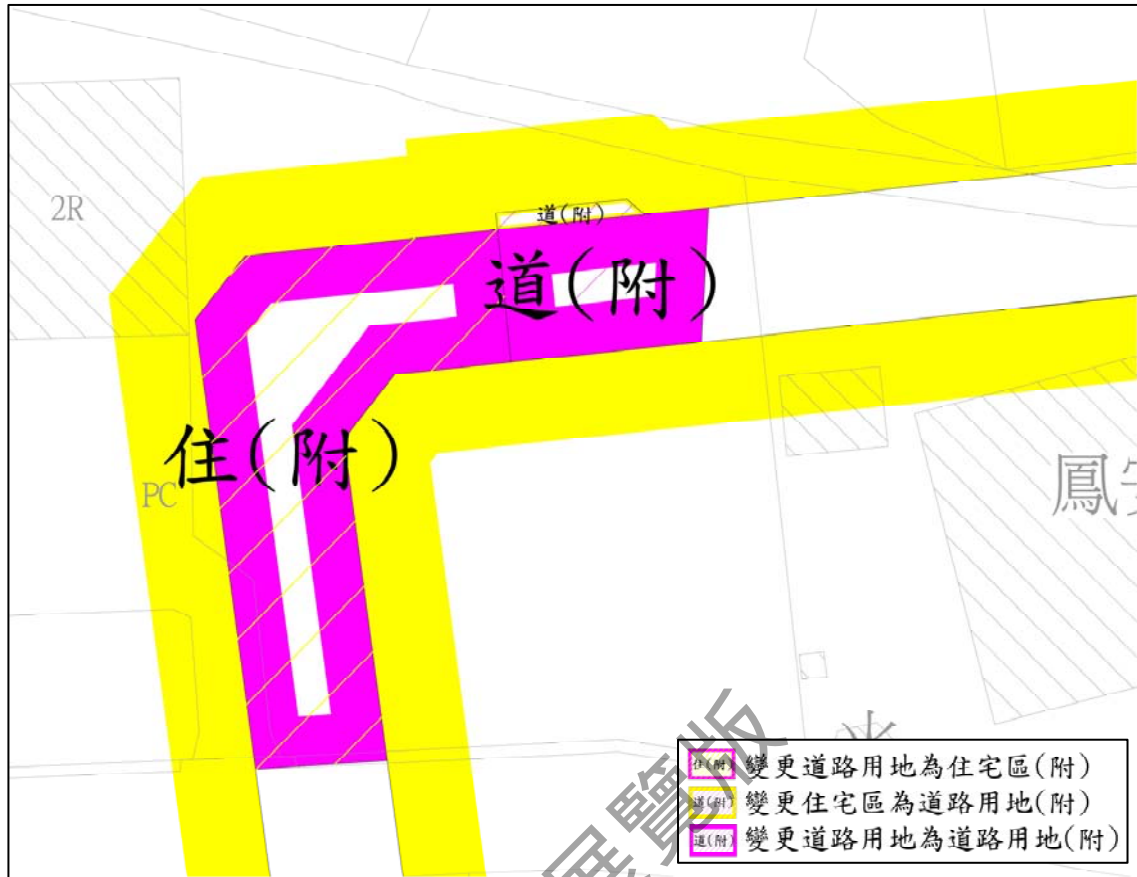


圖 20 再公展編號第二-18 案變更內容示意圖

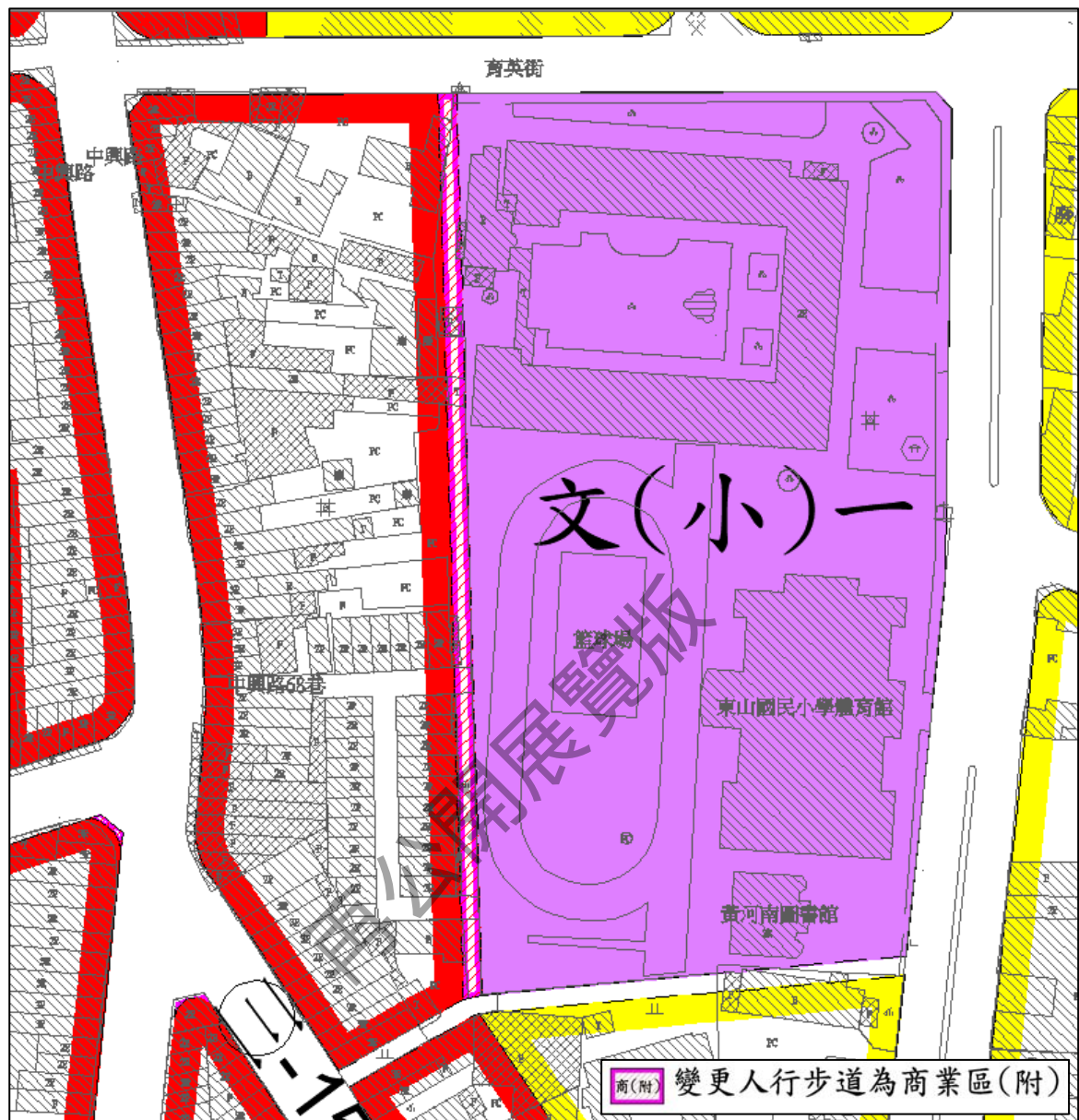


圖 21 再公展編號第二-19 案變更內容示意圖

附件一 民國 110 年 3 月 9 日內政部都市計畫委員會
第 986 次會議會議紀錄

再公開展覽版

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「變更中壢（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)	宗教專用區 (0.2410 公頃)	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。
		道路用地 (0.0017 公頃)				
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 (1.2909 公頃)	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。
		鐵路用地 (0.6048 公頃)				
		道路用地 (0.0114 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			
二-9	「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。	1. 參採市政府列席代表說明，考量市二用地南側部分臨接三叉路口，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)	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，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委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南府列席人員說明，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。 (1) 變更後住宅區容積率不得大於 140%。 (2) 如後續建築開發增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳納後容積，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。	除請補充本案符合道路用地之檢討變更原則，及敘明變更後道路用地與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。
		住宅區 (0.0199 公頃)	(0.0379 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) 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。			

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定位建築線權益，變更 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並經本府通知之日起 1 年內與臺南市政府訂協議書，並於 2 年內將應公用地一次全移予臺南市政府，及完納代金後，始得具計畫、圖報內政部核定。	除請補充本案地原量人與設施同一人，內並條人行參人案地建築該符合審規所提條件外，其餘意見通過。 (1) 變更後住宅區容積率不得大於 140%。 (2) 如後續建有容積需求，得於前次繳納後，代金計算方式以捐贈土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以當期公告現值加四成換算為代金抵繳。
		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 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，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)			(1) 變更後住宅 區容積率不得大 於 140%。 (2) 如後續建有 增加容積需求，得 於申請建照前完 成繳納後容積，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。

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)	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。
		住宅區 (0.0133 公頃)				
		四米人行步道 (0.0009 公頃)				
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)	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。
		住宅區 (0.0228 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			
二-16	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權人，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施原則訂定附帶條件（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隔離功能，請市府於本案細部計畫之土地使用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。

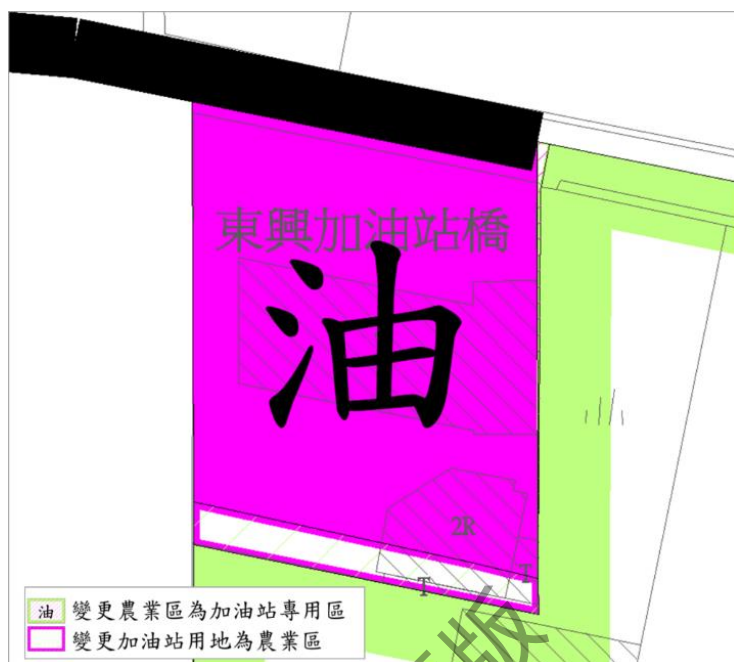
附表三、逕向本部陳情意見綜理表

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，我是蘇偉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。

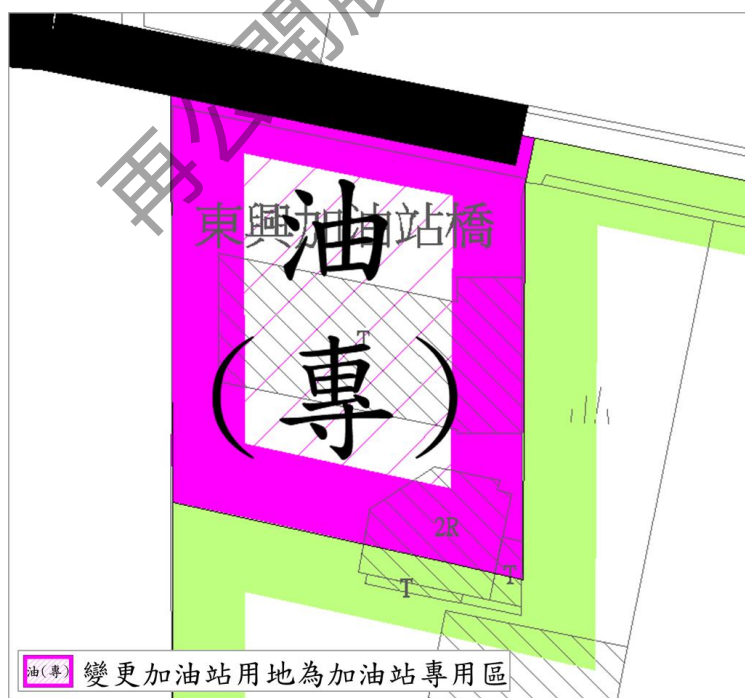
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
部人3	李○梅 東安段740、741、742、750等四筆地號	變更公(兒)用地為住宅區。		1. 陳情土地位屬公園兼兒童遊樂場用地(公兒3)。 2. 陳情事項涉及公園用地檢討事宜，有關都市計畫遊憩型與開放空間行之公共設施用地將納入刻正依內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理之公共設施專案通盤檢討中研議。	照市府研析意見。
部人4	袁○興 東山國小西側4米計畫道路	市長您好：展信愉快。有一事情困擾市民已很久，想請市長解惑。我家隔壁有一塊土地4米路，土地為未來道路預定地，但政府現況尚未規畫亦未徵收，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、

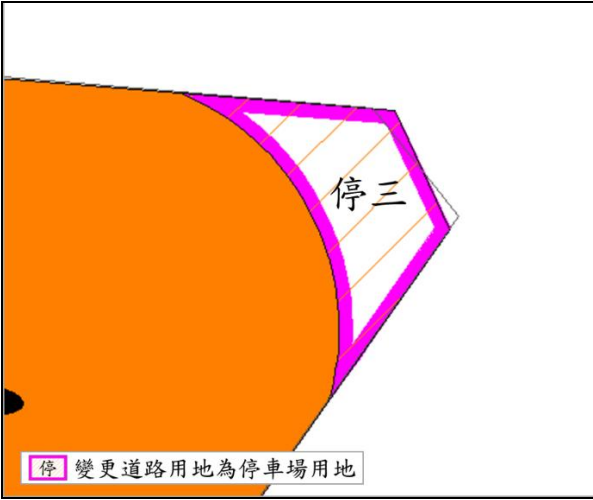
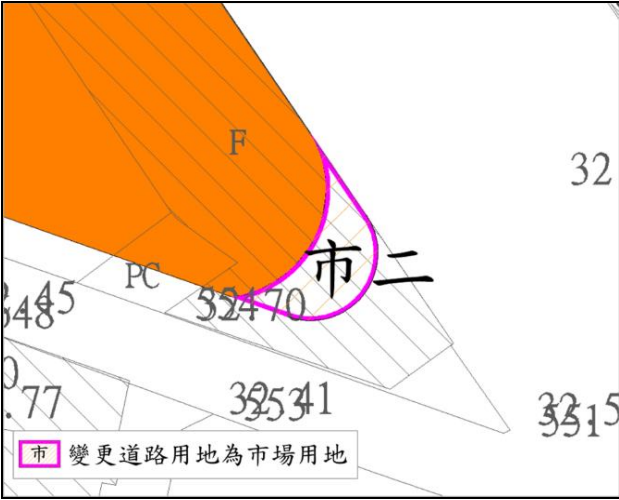
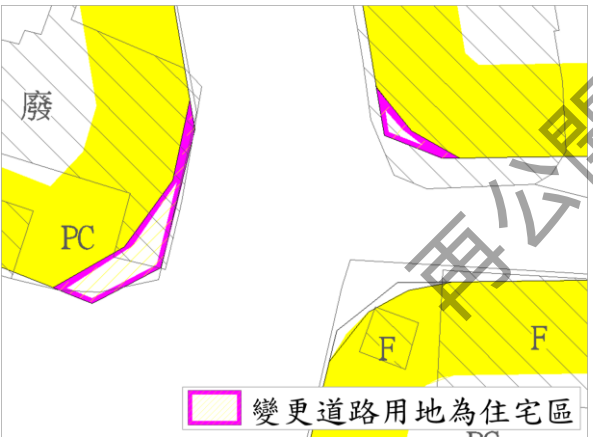
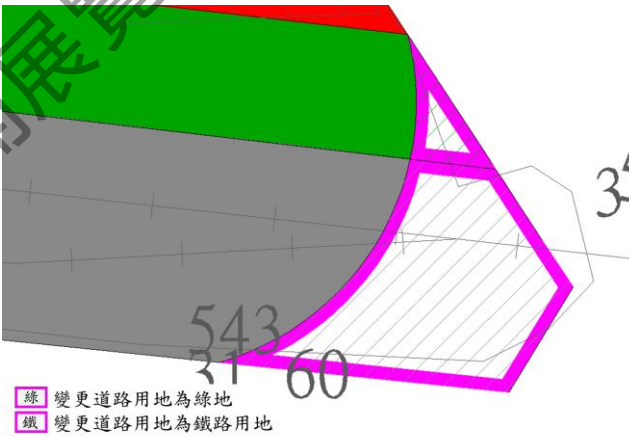
重製檢討變更案

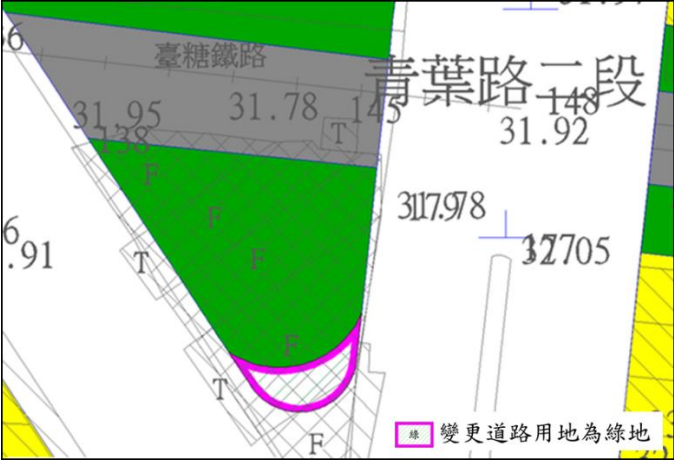
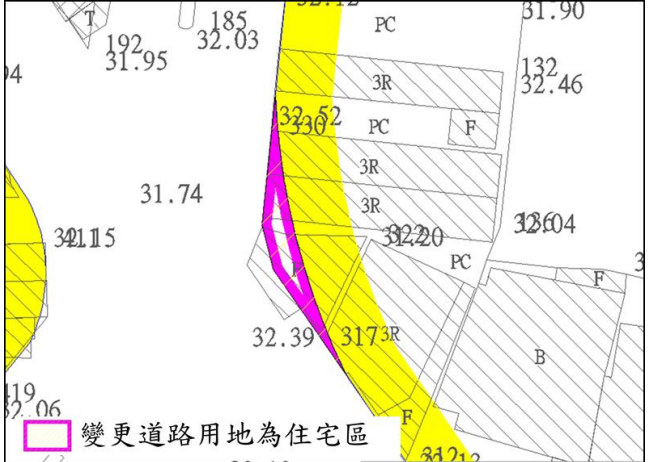
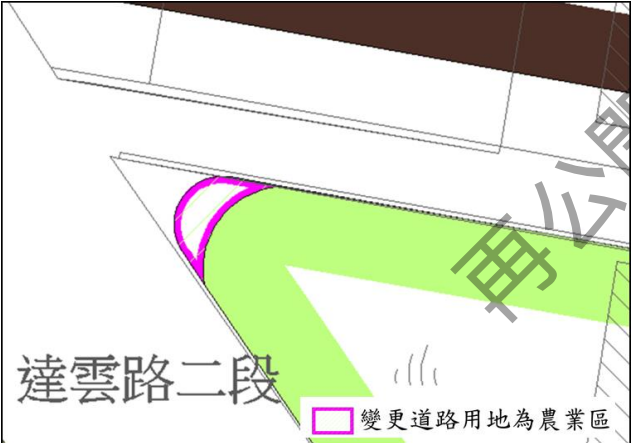
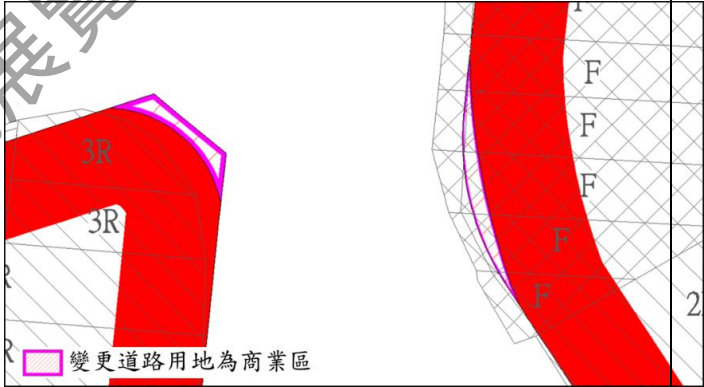


一般性通盤檢討變更案

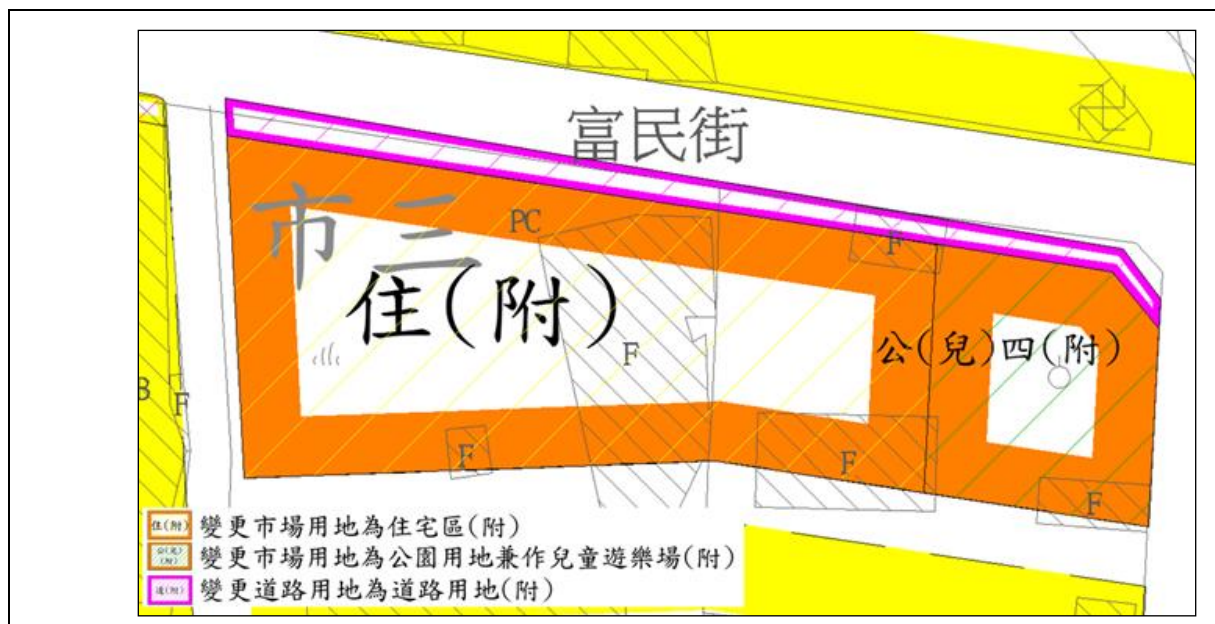


附件二、

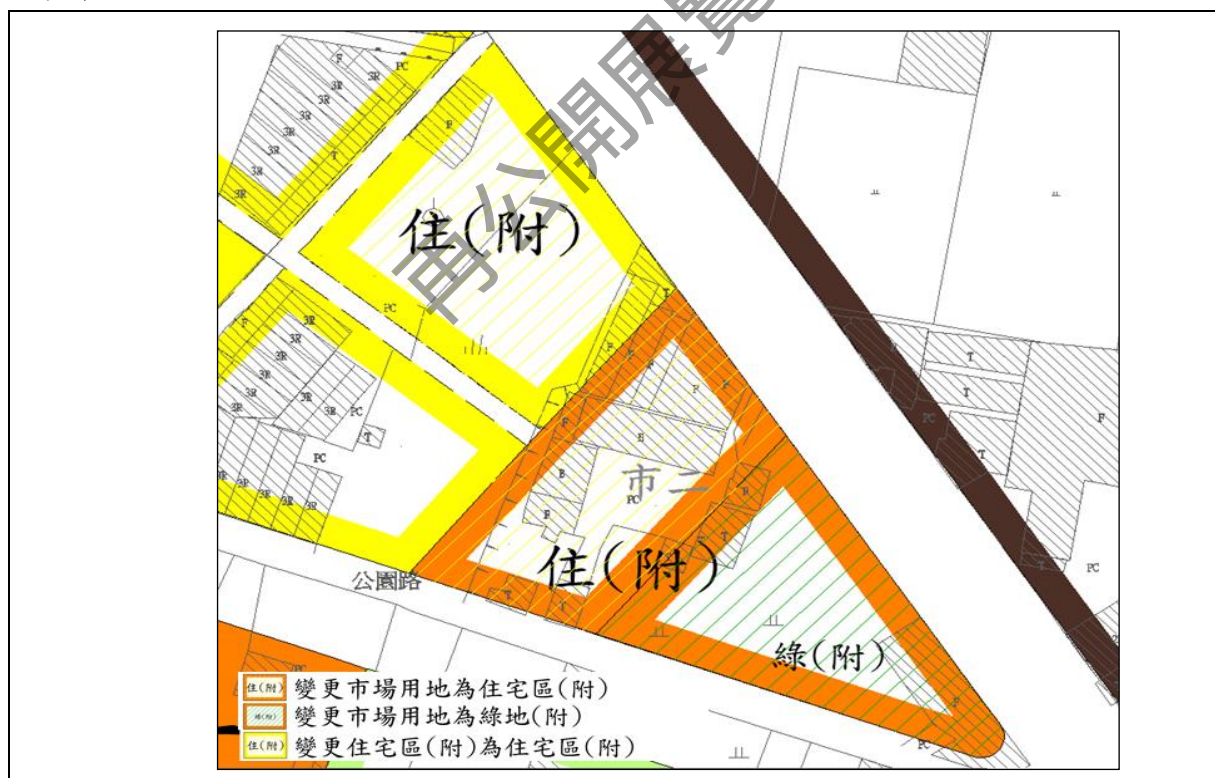
變更案一-2-1(特殊截角編號 1)	變更案一-2-2(特殊截角編號 2)
	
變更案一-2-3(特殊截角編號 3)	變更案一-2-4(特殊截角編號 4)
	

變更案一-2-5(特殊截角編號 5)	變更案一-2-6(特殊截角編號 6)
 臺糖鐵路 青葉路二段 變更道路用地為綠地	 變更道路用地為住宅區
變更案一-2-7(特殊截角編號 8)	變更案一-2-8(特殊截角編號 9)
 達雲路二段 變更道路用地為農業區	 變更道路用地為商業區

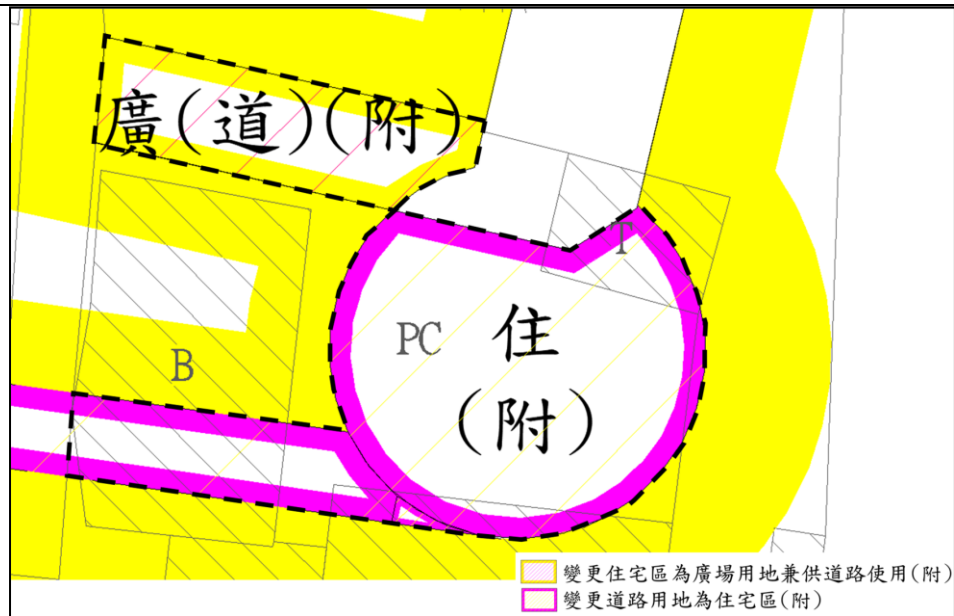
附件三、



附件四、

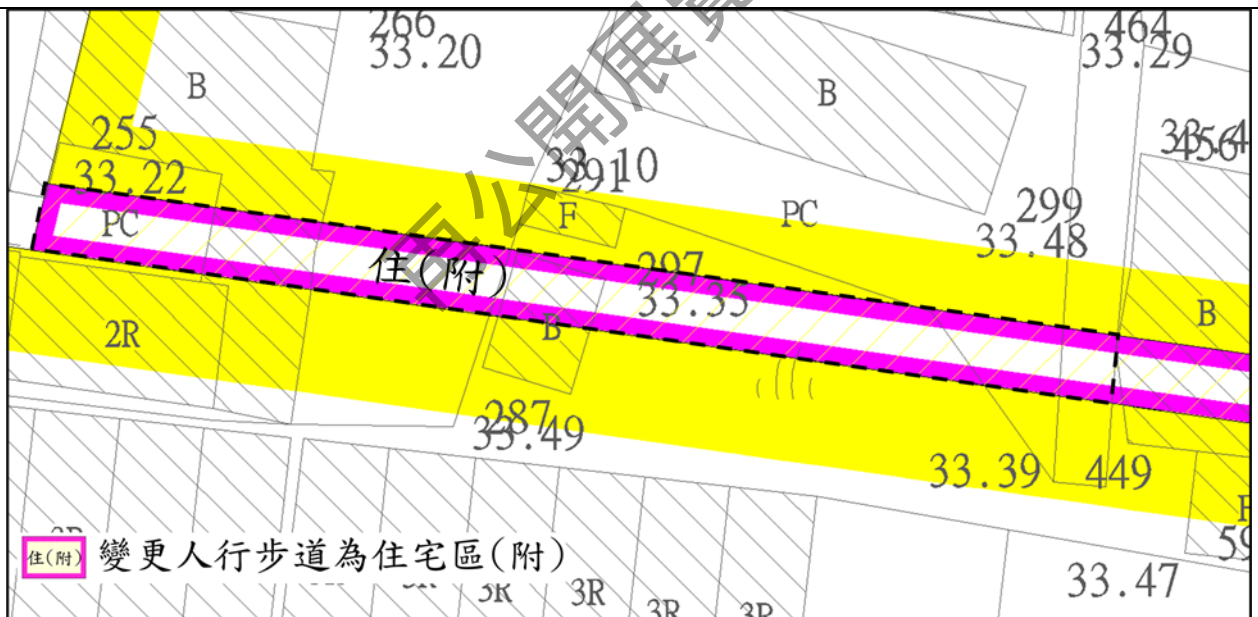


附件五、



附帶條件:應自願捐贈變更後廣(道)用地。

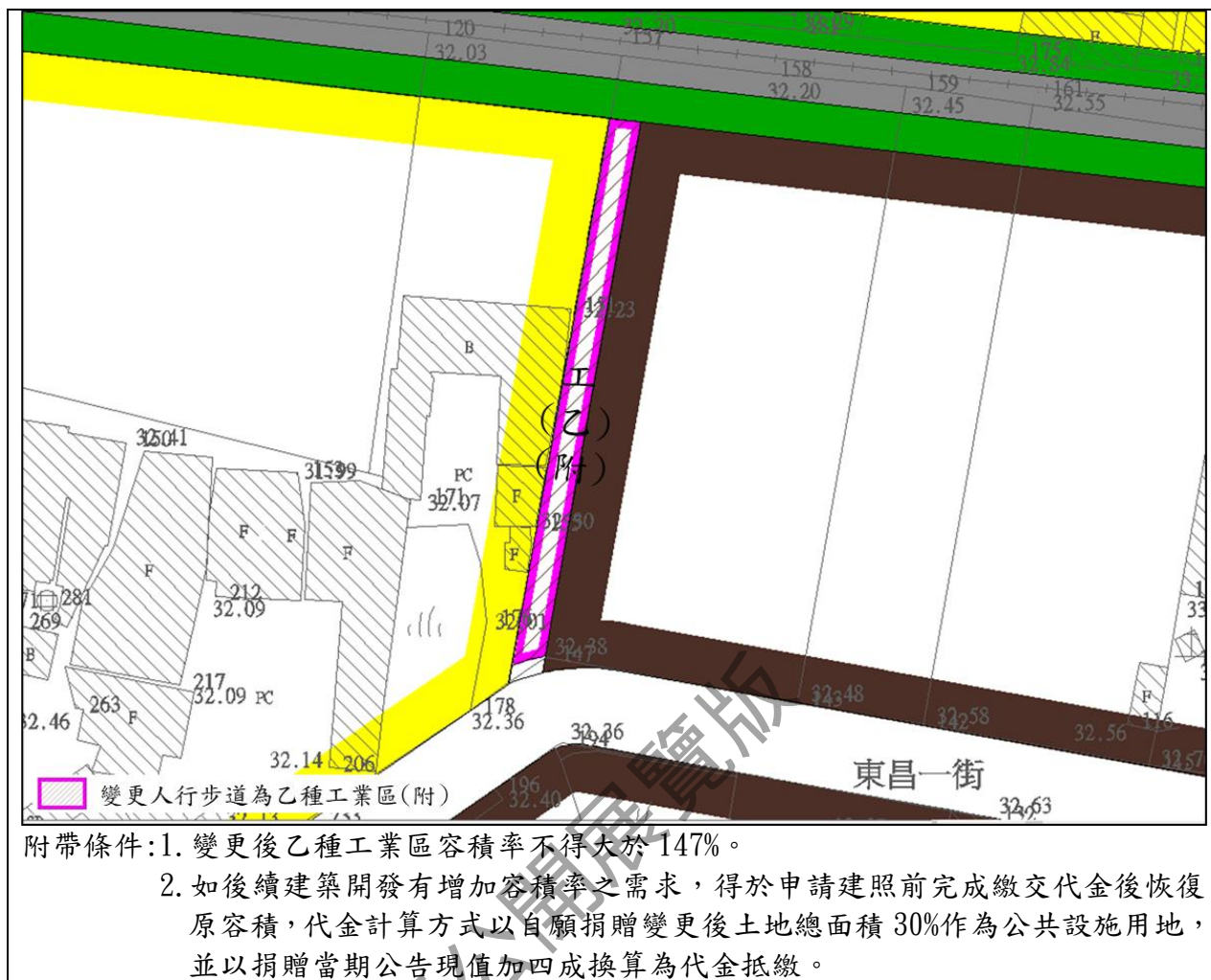
(土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定)



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、



變更東山主要計畫（第三次通盤檢討） （含都市計畫圖重製）計畫書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺南市政府

中華民國 110 年 8 月