

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年4月3日
發文字號：府都規字第1080326359A號
附件：主要計畫書及圖各1份



主旨：「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）（暫予保留第一案）」案自108年4月12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、公開展覽時間：自民國108年4月12日起30天。
- 二、公開展覽地點：再公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、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）及本市新化區公所公告欄。
- 三、公告圖說：再公開展覽計畫書、圖各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國108年4月26日下午2時整，假本市新化區聯合里活動中心舉行（地址：臺南市新化區民生路269號），歡迎踴躍參加。
- 五、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。

市長黃偉哲

擴大及變更虎頭埤特定區計畫
(第二次通盤檢討)(暫予保留第一案)案
計畫書

臺南市政府

中華民國 107 年 12 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都市計畫名稱	擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討） （暫予保留第一案）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（原臺南縣政府）		
自擬細部計畫 或申請變更都 市計畫之機關 名稱或土地關 係人姓名	臺南市政府（原臺南縣政府）		
本案公開展覽 起迄日期	公	告	自民國 91 年 02 月 26 日起至同年 03 月 27 日止，計 30 天。 自民國 94 年 10 月 11 日起至同年 11 月 10 日止，計 30 天。
	公	開	自民國 91 年 12 月 13 日起至 92 年 1 月 13 日止，計 30 天。刊登於 91 年 12 月 13~15 日台灣時報第 22 版。 自民國 97 年 3 月 28 日起至 97 年 4 月 27 日止補辦公開 展覽，計 30 天。刊登於 97 年 3 月 27 日、28 日台灣新 生報第 15 版及 3 月 29 日台灣新生報第 1 版。 自民國 101 年 4 月 26 日起至 101 年 5 月 28 日止補辦公 開展覽，計 30 天。刊登於 101 年 4 月 26 日台灣新生報 第 15 版、4 月 27 日台灣新生報第 14 版及 4 月 28 日台 灣新生報第 11 版。
	說	明	民國 91 年 12 月 26 日上午 9 時 30 分假新化區口埤長 老教會（新化區知義里口埤 91 號）舉辦。 民國 97 年 4 月 21 日下午 14 時 30 分假新化區公所補辦。 民國 101 年 5 月 18 日上午 10 時 00 分假新化區公所補辦。
人民團體反映 意見	詳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	原臺南縣都市計畫委員會民國 92 年 3 月 10 日第 170 次會、民國 98 年 4 月 3 日第 211 次會審議通過。
	部	級	內政部都市計畫委員會民國 107 年 11 月 13 日第 934 次會審議通過。

目錄

第一章 緒論	1
一、計畫緣起	1
二、法令依據	2
三、變更位置及範圍	2
第二章 現行計畫概要	5
一、實施經過	5
二、計畫範圍與面積	5
三、計畫年期與人口	6
四、土地使用分區計畫	6
五、公共設施計畫	10
六、交通系統計畫	13
第三章 環境現況及預測分析	14
一、舊西拉雅聚落現況	14
二、在地協會組織	14
三、鄰近交通系統	16
四、土地使用現況	18
五、發展預測分析	20
六、整體規劃構想	21
第四章 變更理由與內容	23
一、變更理由	23
二、變更內容	24
三、變更後計畫內容	24
第五章 土地使用分區管制	28
第六章 實施進度與經費	29

附件一 101年1月17日內政部都市計畫委員會第772次會議關於本案之決議事項

附件二 土地登記簿謄本

附件三 地籍圖謄本

附件四 基地現況圖

附件五 土地使用同意書

附件六 107年3月30日嘉南農田水利會嘉南管字第1070004981號函

附件七 107年7月16日臺南市農業局南市農工字第1070797472號函

圖目錄

圖 1 變更位置示意圖	3
圖 2 變更範圍示意圖	4
圖 3 現行都市計畫示意圖	13
圖 4 計畫區及周邊地區交通系統圖	17
圖 5 整體規劃範圍土地使用現況	19
圖 6 整體規劃構想圖	22
圖 7 變更內容示意圖	26
圖 8 變更後內容示意圖	27

表目錄

表 1 本案變更範圍土地清冊表	2
表 2 虎頭埤特定區計畫歷程表	5
表 3 擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用面積統計表	12
表 4 建築量體估算表	21
表 5 衍生交通量預估表	20
表 6 變更內容明細表	24
表 7 變更前後土地使用面積對照表	25
表 8 實施進度與經費表	29

第一章 緒論

一、計畫緣起

虎頭埤特定區第二次通盤檢討業經內政部都市計畫委員會 101 年 1 月 17 日第 772 次會議及 101 年 6 月 19 日第 782 次會議審議通過。其中暫予保留變 1 案（報部編號變 9 案）口埤教會申請變更部分農業區為第二種宗教專用區乙案，前經內政部都市計畫委員會第 772 次會決議暫予保留，建議應比照該案內政部都委會第 6 次專案小組初步建議意見：「請申請人除就目前已申請變更之範圍外，將口埤教會所有之全部土地範圍一併納入整體規劃，調整變更農業區為適當使用分區，供公共設施及開放空間使用，並自行管理維護。」，爰依該決議檢附補充資料並辦理相關程序。

口埤教會隸屬財團法人臺灣基督長老教會，於 42 年設立迄今，係為新化西拉雅部落宗教信仰中心，主要從事宣教及社會關懷，也積極投入公益及慈善活動，另協助部落成立「西拉雅文化山城社區合作社」、「臺南市西拉雅文化協會」、「陽光真愛青少年關懷協會」及「臺南市益人儲蓄互助社」等，是一個具備多元社會服務網絡之宗教組織。

考量口埤教會地處新化偏遠山區，鄰近公共設施規劃普遍不足，作為延續及發展當地部落文化與傳承基地之教會，面臨既有使用空間已臻飽和，相鄰土地又皆為都市計畫農業區，無法興闢宗教相關設施，日益增加之教育課程與公益活動，致教會長期處於空間不足窘境。

為滿足新化山區西拉雅部落之公共設施需求，並擴大教會地方服務功能，爰依內政部都市計畫委員會第 772 次會決議續辦本暫予保留案之都市計畫變更（附件一），將口埤教會現址相鄰屬教會所有之全部土地範圍一併納入整體規劃，並參照「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」之精神，予以變更部分農業區為第二種宗教專用區，並配置「廣場兼停車場用地」及「公園兼兒童遊樂場用地」作為公共設施及開放空間使用，後續由教會自行管理維護。

二、法令依據

依都市計畫法第 26 條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定辦理。

三、變更位置及範圍

變更位置位於虎頭埤特定區東南側文（小）用地東側，緊鄰口埤教會現址，範圍包括新化區礁坑子段 544-9 地號等 7 筆土地，皆為財團法人臺灣基督長老教會所有，變更面積共 0.575 公頃。詳如圖 1 及圖 2 所示。

表 1 本案變更範圍土地清冊表

縣市	段別	地號	地籍登載面積 (m ²)	土地所有權人	現行土地使用分區
臺南市新化區	礁坑子段	544-9	1,724	財團法人臺灣基督長老教會	農業區
		544-27	309	財團法人台灣基督長老教會	
		544-29	1,112	財團法人臺灣基督長老教會	
		544-30	320	財團法人臺灣基督長老教會	
		544-72	20	財團法人台灣基督長老教會	
		563	772	財團法人台灣基督長老教會	
		563-1	1,493	財團法人臺灣基督長老教會	
總計		--	5,750	--	--

註：1.表列數據僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

2.地籍資料所載「財團法人臺灣基督長老教會」與「財團法人台灣基督長老教會」係為相同所有權人，乃未辦理地籍登載資料更正所致。

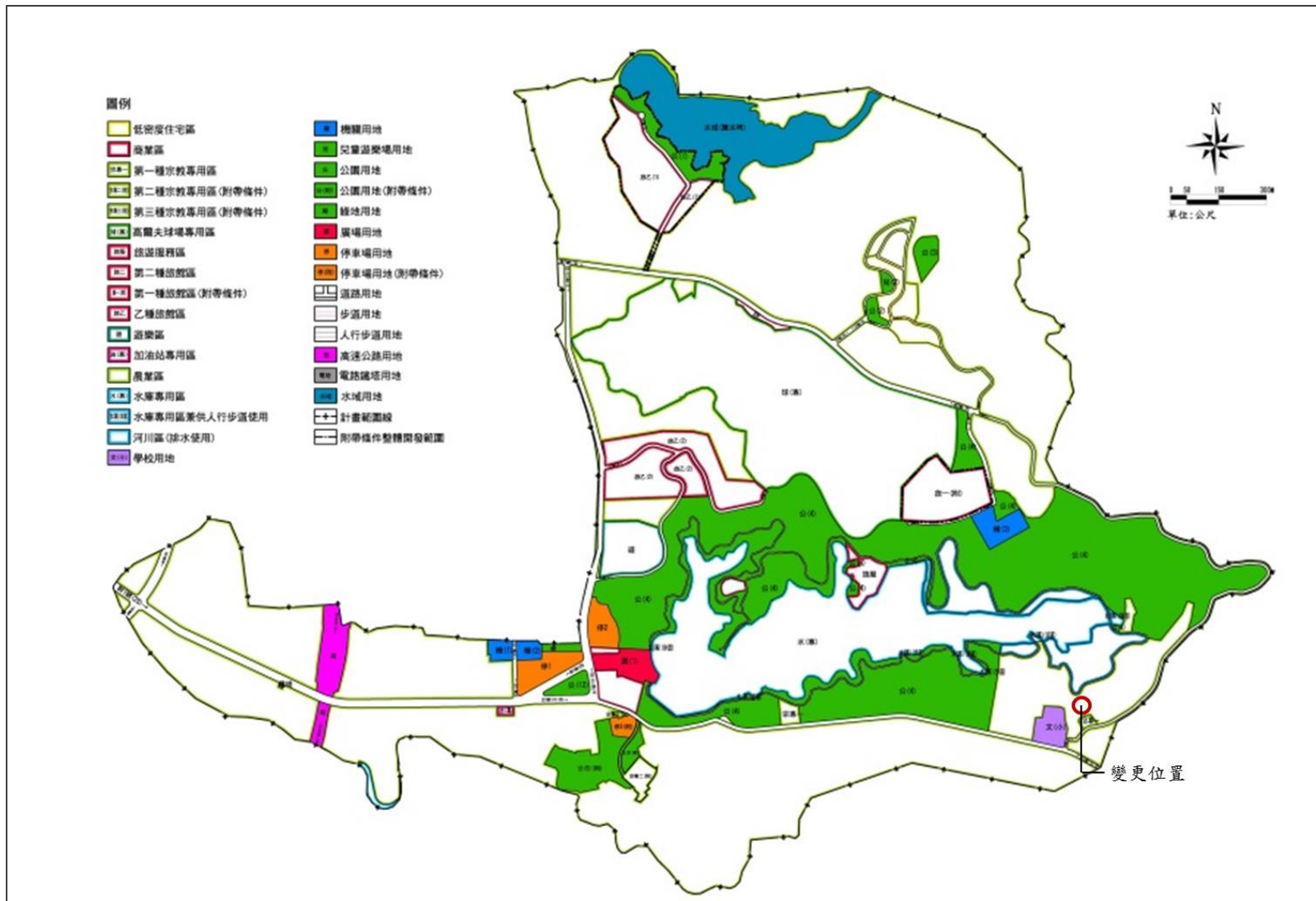


圖 1 變更位置示意圖

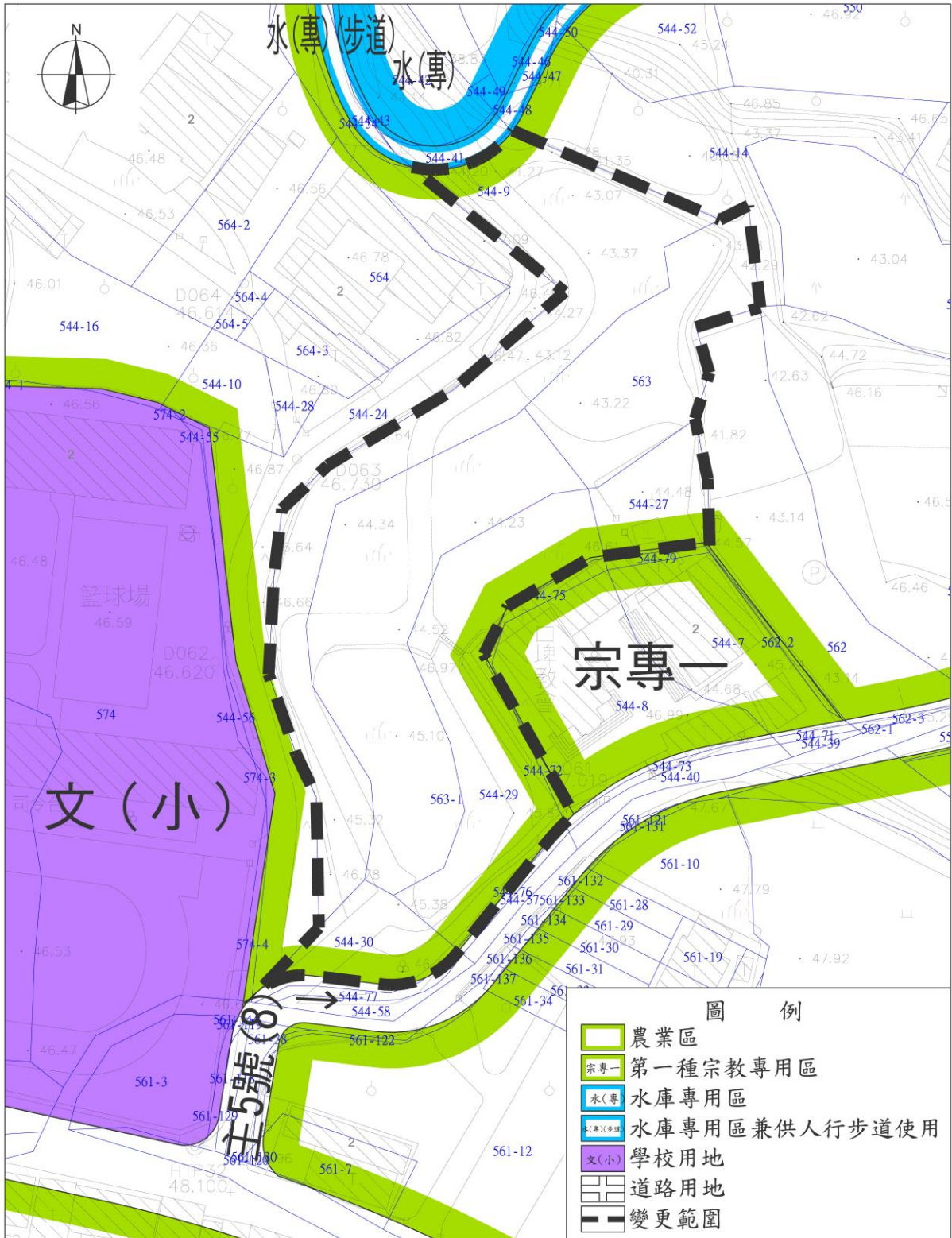


圖 2 變更範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

一、實施經過

虎頭埤特定區計畫於民國 70 年 7 月 31 日發布實施，第一次通盤檢討於 85 年 3 月 30 日發布實施，擴大及變更第二次通盤檢討則於 101 年 9 月 26 日發布實施（如表 1）。

表 2 虎頭埤特定區計畫歷程表

編號	計畫名稱	發布日期
1	虎頭埤特定區計畫	70.07.31
2	變更虎頭埤特定區計畫(部分農業區及綠地為道路用地)(供高速公路使用)	82.12.15
3	變更虎頭埤特定區計畫(第一次通盤檢討)	85.03.30
4	變更虎頭埤特定區計畫(部分農業區為道路用地及部分道路用地為公園用地)	89.04.08
5	擬定虎頭埤特定區計畫(「旅乙(1)」旅館區附近地區)細部計畫並配合變更主要計畫	89.10.20
6	擬定虎頭埤特定區計畫(「旅乙(1)」旅館區附近地區)細部計畫案	89.11.10
7	變更虎頭埤特定區計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)	92.08.14
8	變更虎頭埤特定區計畫(部分公園、高爾夫球場用地為甲種旅館區)	93.05.14
9	擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)	101.09.26
10.	變更虎頭埤特定區(部分農業區為道路用地)(配合南 172 線道路拓寬工程)案	107.05.18

二、計畫範圍與面積

計畫範圍北面以鹽水埤北側為界；東面之北段界線為鳳凰新城以東約 500 公尺，其南段大致以主 5 號道路(鄉道 173)為界；南面大至止於中興路以南約 150~500 公尺之天然水溝；西面北段大致以天然水溝為界，中段大致以主 1 號道路及高爾夫球場西側為界，鄉道 168 以南大致以高速公路往西約 700 公尺之天然水溝為界；涉及之里行政區包括東榮、知義、礁坑、那拔等四里之一部分，計畫面積合計 424.1591 公頃。

三、計畫年期與人口

(一) 計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

(二) 計畫人口及遊憩人口

計畫人口為 600 人，全年遊憩人次為 523,610 人次，假日尖峰遊憩人次為 3,477 人次。

四、土地使用分區計畫

(一) 低密度住宅區

以現有鳳凰新城，計畫面積 2.9197 公頃，佔計畫總面積之 0.69%。

(二) 商業區

劃設以服務遊客為主之商業區 2 處，其中 1 處在虎頭埤風景區廣場兩旁，另 1 處位在虎頭埤風景區內，總面積為 1.8329 公頃，佔計畫總面積之 0.43%。

(三) 第一種宗教專用區

劃設第一種宗教專用區 2 處，分別為口埤教會及佛隴道場，計畫面積為 0.5696 公頃，佔計畫總面積之 0.13%。

(四) 宗教專用區（附帶條件）

為輔導計畫區合法寺廟之設立，經崇華堂天乾道院陳情並參照「原臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」之精神予以劃設第二種宗教專用區（附帶條件）及第三種宗教專用區（附帶條件），計畫面積合計為 0.9780 公頃，佔計畫總面積 0.23%。其附帶條件內容如下：

1. 第二種宗教專用區應以變更後當期土地公告現值加四成代金予市府以折抵應捐贈變更後土地總面積 40% 公共設施用地，並應於計畫發布實施後 2 年內完成捐贈，未於期限內完成捐

贈，市府應於下次通盤檢討時，予以恢復原計畫，申請者不得異議；第三種宗教專用區應以變更後當期土地公告現值加四成代金予市府以折抵應捐贈變更後土地總面積 30% 公共設施用地，並應於計畫發布實施後 2 年內完成捐贈，未於期限內完成捐贈，市府應於下次通盤檢討時，予以恢復原計畫，申請者不得異議。

2. 未完成前述捐贈移轉登記事項前，不得核發建築執照。
3. 應於本案核定前檢附全部土地所有權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件與臺南市政府簽訂協議書。
4. 建築總樓地板面積在一百五十平方公尺以下者，應留設一部停車空間；建築樓地板面積超過一百五十平方公尺者，其超過部份，每增加一百五十平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
5. 第二種宗教專用區建築物應自道路境界線退縮至少六公尺，其退縮空間得計入法定空地，如設置圍牆，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺，法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積；第三種宗教專用區建築物應自道路境界線退縮至少三公尺，其退縮空間得計入法定空地，如設置圍牆，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺，法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。
6. 有關未申請變更之現況違規作為宗教相關建築使用部分，屬民國 90 年 3 月 31 日前既有違規宗教建築者，仍依本府本市宗教專用區變更審議原則規定辦理；屬民國 90 年 3 月 31 日後之違規宗教建築者，依都市計畫法第 79 條之規定辦理。
7. 已申請變更部分，本計畫區經核准變更為宗教專用區者，俟本次通盤檢討發布實施之日起，前開宗教專用區範圍均不得再提出申請擴大變更為宗教專用區。

8.本變更案停車場用地（停3）、公園用地（公5）應供公共設施及開放空間使用，並自行管理維護。

9.新化區知母義段 148-42、148-46 地號一併納入變更部分，因涉及其他私有土地，故申請人應於計畫發布實施前取得該土地所有權人之土地使用同意書。

（五）高爾夫球場專用區

劃設高爾夫球場專用區 1 處，計畫面積為 43.3328 公頃，佔計畫總面積之 10.22%。

（六）旅館區

旅館區係為符合發展觀光旅遊目的而劃設，以供各類旅館及其附屬設施等使用性質為主，依原計畫之發展強度予以分別劃設第一、二種旅館區及乙種旅館區。

1.第一種旅館區（附帶條件）

劃設第一種旅館區 1 處，位於忠烈祠之西北側，為附帶條件整體開發區，計畫面積 4.1904 公頃，佔計畫總面積 0.99%，其附帶條件內容為從民國 93 年 5 月 12 日府城都字第 0930071261 號公告發布實施之「變更虎頭埤特定區計畫（部分公園、高爾夫球場為甲種旅館區）」規定。

2.第二種旅館區

劃設第二種旅館區 1 處，計畫面積為 0.2900 公頃，佔計畫總面積之 0.07%。

3.乙種旅館區

劃設旅乙（1）2 處，在鹽水埤畔，為附帶條件整體開發區，計畫面積為 5.9766 公頃，佔計畫總面積之 1.41%。其附帶條件內容為：旅乙（1）應併鄰近公（1）公園用地、道路用地及步道用地另行擬定細部計畫，擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後

始得發照建築。其開發如涉及水土保持、環境影響評估及山坡地開發建築相關法令規定，應檢附相關規劃書圖文件者，從其規定辦理。

劃設旅乙(2)3處，在遊樂區北側，計畫面積 7.7873 公頃，估計畫總面積之 1.84%。

合計乙種旅館區計畫面積 13.7639 公頃。

(七) 旅遊服務區

劃設旅遊服務區 1 處，配合青年活動中心現況已提供餐飲、住宿、會議、交誼、展售及設備租借等功能使用及其作為本區觀光發展服務核心之定位而劃設，計畫面積為 1.3090 公頃，估計畫總面積 0.31%。

(八) 遊樂區

劃設遊樂區 1 處，計畫面積為 3.0028 公頃，估計畫總面積之 0.71%。

(九) 加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，計畫面積為 0.1534 公頃，估計畫總面積之 0.04%。

(十) 農業區

農業區計畫面積為 203.5156 公頃，估計畫總面積之 47.98%。

(十一) 水庫專用區

劃設水庫專用區，計畫面積為 31.4804 公頃，估計畫總面積之 7.42%。

(十二) 水庫專用區兼供人行步道使用

劃設水庫專用區兼供人行步道使用，計畫面積為 0.0827 公頃，估計畫總面積之 0.02%。

(十三) 河川區(排水使用)

為改善新化區新和庄易淹水問題及確保虎頭溪排水功能，配合中央辦理「易淹水地區水患治理計畫第 2 階段治理工程」計畫將臺南市新化區新和庄村落防護工程（虎頭溪排水 8K+734~9K+152）用地範圍涉及都市計畫部分及依內政部民國 94 年 10 月 28 日內授營都字第 0940086866 號函之會議結論(一) 予以劃設河川區（排水使用），計畫面積為 0.3628 公頃，估計畫總面積 0.09%。

五、公共設施計畫

（一）學校用地

劃設學校用地 1 處，供口埤國小使用，計畫面積為 1.0623 公頃，估計畫總面積之 0.25%。

（二）機關用地

劃設機關用地 3 處，其中機（1）、機（2）為虎距營區，機（3）為忠烈祠，計畫面積為 2.2565 公頃，估計畫總面積之 0.53%。

（三）兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 1 處，計畫面積為 0.2209 公頃，估計畫總面積之 0.05%。

（四）公園用地

劃設公園用地 6 處【公（1）~公（5）及公（12）】，計畫面積合計為 67.4850 公頃，估計畫總面積之 15.91%。其中公（1）係為附帶條件整體開發範圍內之公共設施用地，計畫面積 1.9804 公頃；公（5）係為附帶條件之公共設施用地，計畫面積 3.5580 公頃。

（五）綠地用地

劃設綠地用地 1 處，計畫面積為 0.3142 公頃，估計畫總面積之 0.07%。

(六) 廣場用地

劃設廣場用地 1 處，計畫面積為 1.4855 公頃，估計畫總面積之 0.35%。

(七) 停車場用地

劃設停車場用地 3 處，計畫面積合計為 3.2457 公頃，估計畫總面積之 0.77%。其中停(3)係為附帶條件之公共設施用地，計畫面積 0.4600 公頃。

(八) 道路用地

道路用地計畫面積合計 17.2574 公頃，估計畫總面積之 4.06%。

(九) 步道用地

步道用地計畫面積為 0.0855 公頃，估計畫總面積之 0.02%。

(十) 人行步道用地

人行步道用地計畫面積為 2.5020 公頃，估計畫總面積之 0.59%。

(十一) 高速公路用地

高速公路用地計畫面積為 2.5583 公頃，估計畫總面積之 0.60%。

(十二) 電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 1 處，面積為 0.0180 公頃，估計畫總面積之 0.0042%。

(十三) 水域用地

水域用地以鹽水埤為主，部分分布於虎頭埤北岸及東南岸，計畫面積合計為 17.8838 公頃，估計畫總面積之 4.22%。

表 3 擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用面積統計表

項目		面積 (公頃)	估計畫面積	佔都市發展用地面積	
土地 使用 分區	低密度住宅區	2.9197	0.69%	1.74%	
	商業區	1.8329	0.43%	1.09%	
	第一種宗教專用區	0.5696	0.13%	0.34%	
	第二種宗教專用區（附帶條件）	0.9180	0.22%	0.55%	
	第三種宗教專用區（附帶條件）	0.0600	0.01%	0.04%	
	高爾夫球場專用區	43.3328	10.22%	25.83%	
	旅遊服務區	1.3090	0.31%	0.78%	
	第二種旅館區	0.2900	0.07%	0.17%	
	第一種旅館區（附帶條件）	4.1904	0.99%	2.50%	
	乙種旅館區	乙種旅館區（1）	5.9766	1.41%	3.56%
		乙種旅館區（2）	7.7873	1.84%	4.64%
	遊樂區	3.0028	0.71%	--	
	加油站專用區	0.1534	0.04%	0.09%	
	農業區	203.5156	47.98%	--	
	水庫專用區	31.4804	7.42%	--	
	水庫專用區兼供人行步道使用	0.0827	0.02%	--	
	河川區（排水使用）	0.3628	0.09%	--	
小計	307.7840	72.58%	41.33%		
公共 設施 用地	學校用地	1.0623	0.25%	0.63%	
	機關用地	2.2565	0.53%	1.35%	
	兒童遊樂場用地	0.2209	0.05%	0.13%	
	公園用地	67.485	15.91%	40.23%	
	綠地用地	0.3142	0.07%	0.19%	
	廣場用地	1.4855	0.35%	0.89%	
	停車場用地	3.2457	0.77%	1.93%	
	道路用地	17.2574	4.06%	10.28%	
	步道用地	0.0855	0.02%	0.05%	
	人行步道用地	2.5020	0.59%	1.49%	
	高速公路用地	2.5583	0.60%	1.53%	
	電路鐵塔用地	0.0180	0.00%	0.01%	
水域用地	17.8838	4.22%	--		
小計	116.3751	27.42%	58.67%		
合計	424.1591	100.00%	--		
都市發展用地	167.8310	--	100.00%		

註 1：表列面積僅供參考，實際面積乃依實地定樁測量為準。註 2：都市發展用地不包括遊樂區、農業區、水庫專用區、水庫專用區兼供人行步道使用、河川區（排水使用）及水域用地。

六、交通系統計畫

(一) 聯外道路

國道 3 號自本計畫區西側由北向南穿越，計畫寬度約自 38 公尺至 85 公尺不等，道路編號為特 1 號道路。

台 19 甲線（新化至關廟段拓寬工程）自本計畫區西側由北向南穿越，計畫寬度約 30 公尺，道路編號為幹 3 號道路。

(二) 區內道路

區內主要道路計畫寬度分別為 8 公尺、12 公尺、15 公尺及 25 公尺；區內次要道計畫寬度分別為 10 公尺、12 公尺及 15 公尺；另配設 6 公尺、8 公尺出入道路及 4 公尺寬之人行步道。

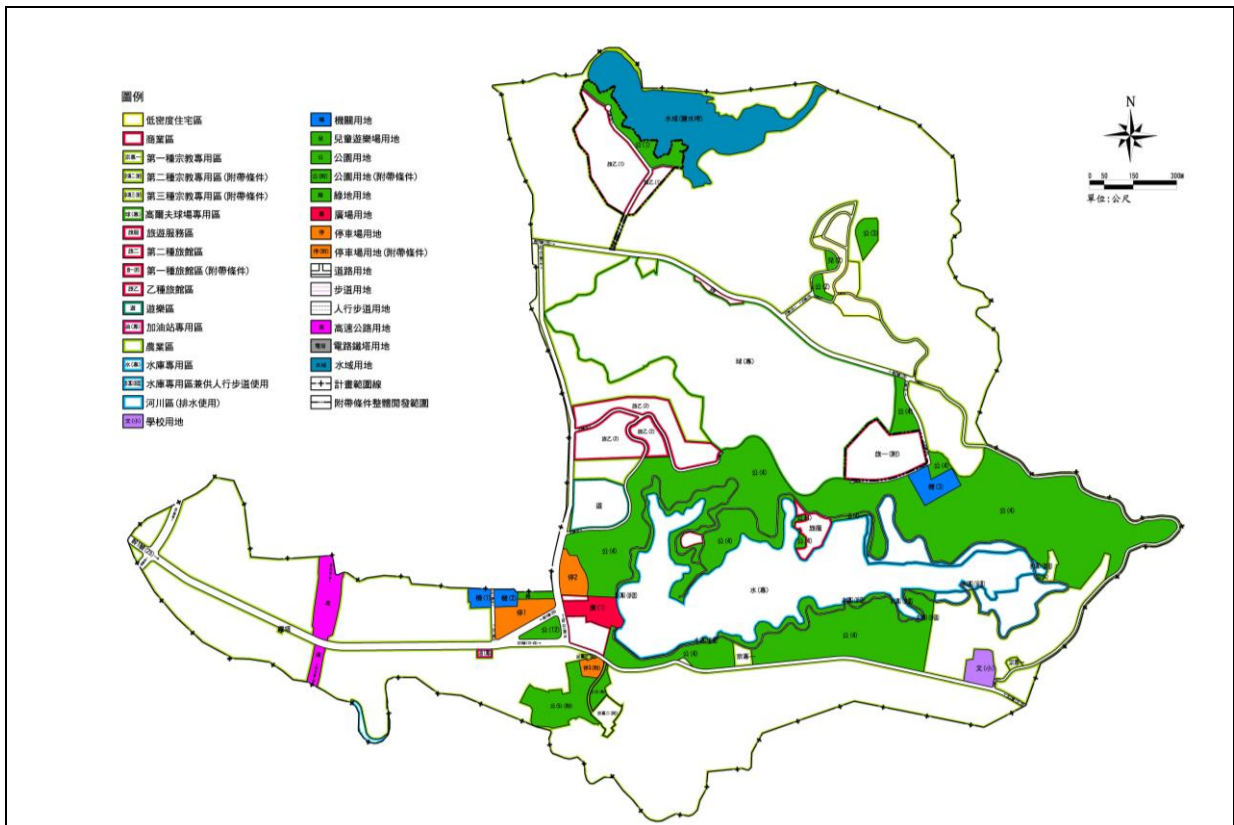


圖 3 現行都市計畫示意圖

第三章 環境現況及預測分析

一、舊西拉雅聚落現況

新化舊名「大目降」，早期為西拉雅族的群居地，在西拉雅語中 Tavokan 意「山林之地」。隨著漢人勢力進入，西拉雅族人乃逐漸往東邊較貧瘠的山區遷徙，分布範圍從新化口埤、九層嶺，到左鎮澄山、岡林，甚至遠到高雄縣內門都可見其蹤跡；口埤、九層嶺部落，分屬於新化區知義里、礁坑里和大坑里之交界處。

口埤聚落的概略範圍約為口埤國小與口埤長老教會一帶，「埤」意旨天然蓄水池，古人用來灌溉。由 168 號道路轉入大坑尾的方向約 1.5 公里處，為虎頭埤南端的出入口，也是虎頭埤上游集水區的位置，而「口埤」之名主要源自早期遍佈池塘的鄉村樣貌。

而九層嶺聚落平地較少，位處層層山巒間，故名「九層嶺」，並非誤傳的有九座山嶺，而是指有很多山嶺之意；然四周皆山的不利條件，限制了當地的農業發展，唯有竹子能適應其陡峭地形和貧瘠的土壤，所以竹子在過去西拉雅民族的生活中，扮演不可或缺的角色，更是當地重要之經濟收入。

二、在地協會組織

口埤、九層嶺部落受馬雅各醫生宣教影響開始信仰基督教，並於 42 年建立現今口埤教會，為部落主要信仰中心。88 年為復甦因漢化導致西拉雅族失去傳統風俗及語言，新化區大目降部落以口埤教會為中心，成立「臺南市西拉雅文化協會」，藉以提倡本土教育，並以傳承和保存鄉土文化為核心。

近年來教會更陸續輔導部落成立「臺南市西拉雅文化山城社區合作社」、「陽光真愛青少年關懷協會」及「臺南市益人儲蓄互助社」等在地團體，茲彙整說明如下：

(一) 臺南市西拉雅文化協會

西拉雅族是臺灣平埔族中人口最多的族群，因居住位置關係，西拉雅族與漢人的文化合成過程中，逐漸漢化並失去傳統風俗及語言。一群熱愛西拉雅文化的在地人士，為了凝聚社區意識，推動西拉雅文化尋根再生活動，1999年原臺南縣新化鎮大目降部落以口埤教會為中心，成立現「臺南市西拉雅文化協會」，以提倡本土教育及傳承、保存鄉土文化為核心。

(二) 臺南市西拉雅文化山城社區合作社

2009年口埤教會協助部落成立，由合作社的社員自由認股、集資，希望善用西拉雅山村自然景觀所帶來的休閒觀光人潮，改善傳統產業模式，透過結合山林生態教育、文化體驗之旅，以及行銷文化創意商品，為部落創造多元在地就業機會，提振部落經濟。

(三) 陽光真愛青少年關懷協會

考量部落許多青少年因家庭因素，導致遊蕩街頭、沉迷網咖，造成越來越多社會邊緣人，故以「關懷台灣青少年，重建他們的心靈，讓青少年擁有陽光般健康與活力的人生」為宗旨，成立安置機構，藉由輔導協助青少年建立正確之人生價值觀，提供他們重新進入社會的機會。

(四) 臺南市益人儲蓄互助社

「益人儲蓄互助社」係由社員有計畫的儲蓄股金，由儲蓄互助社以合理的利息貸款給社員，改善部落之生活或促進生產，社員可按自己的經濟能力按期還款。組織不分種族、宗教、政治，以民主方式由社員中選出志願服務之理、監事來管理及經營社務。

考量口埤教會既有空間有限、現況已臻飽和，實難以擴充相關設施，面對日益增加之在地組織團體及教育課程或活動不敷使用，亟需增加使用空間以擴大地方服務功能，俾利建構公共服務網絡，並提升部落發展之基礎環境。

三、鄰近交通系統

(一) 聯外道路

1. 主 1 號道路 (南 175)

主 1 號道路 (南 175) 為計畫區南北向最主要之聯外道路，現況寬度約 6~10 公尺不等，佈設雙向 2 車道，標線分隔之路型，向南銜接南 168，為通往新化市區替代通路，向北銜接南 172 及省道台 20 線及國道 8 號，可透過國道 8 號連絡國道 3 號新化系統交流道及國道 1 號臺南系統交流道。

2. 主 2 號道路 (南 168)

主 2 號道路 (南 168) 位於計畫區南側，為東西向主要之聯外道路，現況路寬約 7~13 公尺不等，佈設雙向 2 車道，標線分隔之路型，往西可通往新化市區，向東經過口埤國小通往左鎮，此條道路亦為本府規劃自行車路線之一。

3. 主 5 號道路 (南 173)

主 5 號道路 (南 173) 位於計畫區東側，為南北向之聯外道路，現況路寬約 6~8 公尺不等，佈設雙向 2 車道，標線分隔之路型，銜接南 172 與南 168，東至礁坑里，北達羊林里，屬蜿蜒曲折之道路；本案範圍緊鄰主 5 號道路。

(二) 大眾運輸

本計畫之大眾運輸系統以公路客運為主，其中興南客運 7612 車次沿 168 號道路行駛，以新化站為起點站，往返新化與岡林之間。

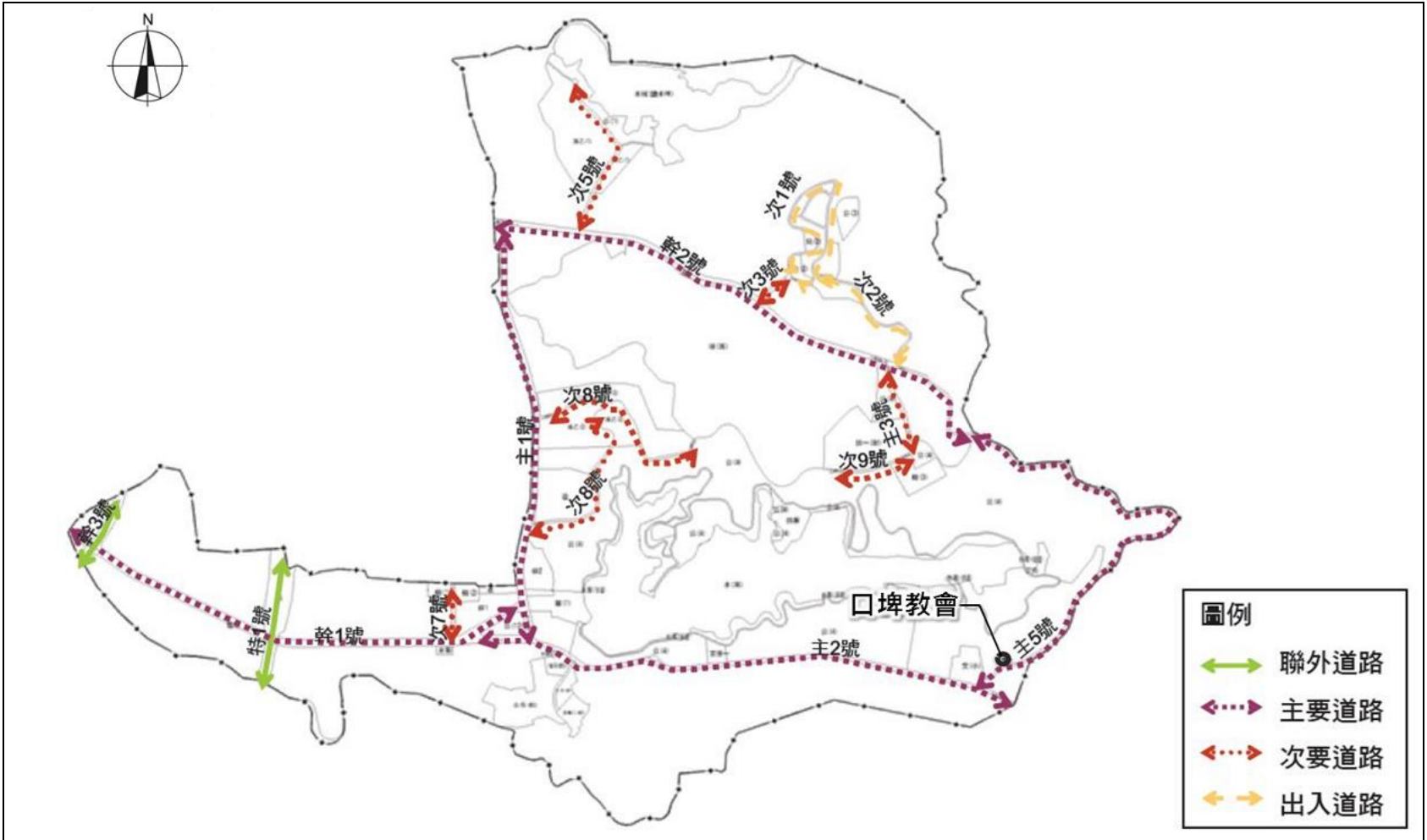


圖 4 計畫區及周邊地區交通系統圖

四、土地使用現況

以下就其第一種宗教專用區-口埤教會、變更範圍及變更範圍周邊土地使用現況分述之。

(一) 第一種宗教專用區-口埤教會

口埤教會現址之土地面積約 1,574 平方公尺，已設置教會禮拜堂及教會設施（牧師館、主日學教室、機構辦公室、廚房及廁所）等，既有建物之使用面積約 873 平方公尺，建蔽率約 55%，現況已臻飽和，實難以擴充相關設施，詳圖 5 所示。

(二) 變更範圍

變更範圍緊鄰口埤教會現址，除南側小部分既有設施及庭園造景外，其餘皆維持原地形地貌，既有設施包含望高樓及月光舞台係由西拉雅國家風景區管理處分別於 99 年及 100 年整體協助建置，以及 101 年臺南市第一屆西拉雅文化節時啓用部落接待屋，前述既有設施空間除作為臺南市舉辦西拉雅文化節之活動場地外，更是口埤、九層嶺、中坑、新和庄等西拉雅部落族人的聚會平台。

(三) 變更範圍周邊

變更範圍北側緊鄰虎頭埤風景區，現況未涉及虎頭埤水庫蓄水範圍，大部分維持原地形地貌；周邊土地除有口埤國小、口埤教會、以及零星聚落，以及中興大學新化國家植物園及農委會臺南區農業改良場外，其餘大多維持原地形地貌，或以農業使用為主。



圖 5 整體規劃範圍土地使用現況

五、發展預測分析

(一) 交通影響分析

預期相關文化活動之舉辦，單日最多可吸引 200~300 位旅客。本案以全日旅次 300 人次進行推估，評估對周邊交通環境影響情形。依「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究」運具使用之數據資料，使用小客車、機車、大客車及步行之比例分別為 33%、39%、13%及 15%，依表 5 所示，預估全日衍生交通量為 163 pcu/日，尖峰小時交通量則為 25 pcu/小時。

南 173 線為連結口埤及礁坑里之山區道路，約 6~8 米寬，道路設計容量為 1200pcu/小時，現況車流大致良好，並無明顯尖峰時間；將活動期間之尖峰小時交通量帶入，對整體道路服務水準之影響甚微。

表 5 衍生交通量預估表

百分比	運具分配			
	小客車33%	機車39%	大客車13%	步行15%
旅次(人次)	99	117	39	45
承載量	-	-	20	-
當量(pce)	1	0.5	3	0
運量(pcu)	99	58.5	5.9	-
全日交通量為 163pcu/日，尖峰小時交通量則為25pcu/小時				

註 1：以全日旅次 300 人次進行推估，並尖峰小時交通量為全日交通量 15%。

註 2：資料來源自「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究」之『前往寺廟、風景古蹟』類別數據。

(二) 停車需求分析

以每停車位 30 平方公尺進行推估，變更範圍南側約 0.18 公頃之開放空間，現況已開闢可供停車使用，約可提供 60 處停車位，可滿足活動期間（尖峰小時交通量 25pcu/小時）之停車空間需求，亦可利用周邊景點（如口埤國小、新化林場等）作為臨時停車空間。

六、整體規劃構想

考量既有教會設施的連結與延伸，以及未來作為多功能地方宣教服務中心之目標，依空間特性及使用需求分別規劃教會既有設施區、入口廣場區、多功能會館區及戶外教學區等 4 部分，整體規劃構想詳圖 6，以下分就建築配置計畫、開放空間計畫、動線系統計畫及汙水處理計畫說明之。

(一) 建築配置計畫

為全區整體規劃考量，配合既有進出動線與既有設施連通之需求，本案預計於既有設施區北側興建 1 棟 2 層樓多功能會館，1F 供停車及活動使用，2F 與教會既有設施連通，作為多功能宣教地方服務中心，其內部空間使用依教會需求，初步規劃包含會議室、團契室、廚房、聯誼室等多功能空間，相關建築空間規劃詳表 4。

表 4 建築量體估算表

區域	使用項目	面積 (m ²)	區域	使用項目	面積 (m ²)
公用空間	會議室、會客室	180	餐廚區	廚房、餐廳	200
	靈修室、團契室	140		保健室、儲存室	30
	廁所	50		廁所	50
辦公區	辦公區、財務室	150	設備區	機電室、資訊室	30
	茶水間、儲存室	50		電梯間、儲藏室	50
招待區	客房、聯誼室	160	合計		1,090

註：表列面積均為預估值，實際應以申請建築執照之面積為準。

(二) 開放空間計畫

配合現況月光舞台及望高樓等既有設施，於整體規劃範圍西側緊鄰主要出入口規劃入口廣場區，提供慶典、休憩等活動使用，考量北側較多原始地貌應予保留，故規劃作戶外教學區，供作戶外教學活動之空間。

(三) 交通系統計畫

另配合基地周邊道路系統，主要出入口應規劃於南 173 線側，本案擬採人車動線分離之方式規劃，以利人行安全。

(四) 污水處理計畫

基地位屬公共污水下水道尚未到達地區，為維護周邊整體農業環境，其廢污水處理設備之設計標準及廢污水放流應符合現行放流水標準，並送經主管機關同意且符合水污染防治法、下水道法之規定後，始可核發建造執照。

既有設施使用之排水線經與臺灣省嘉南農田水利會函文確認（如附件六），非為該會所管之灌、排水系統與農業設施。

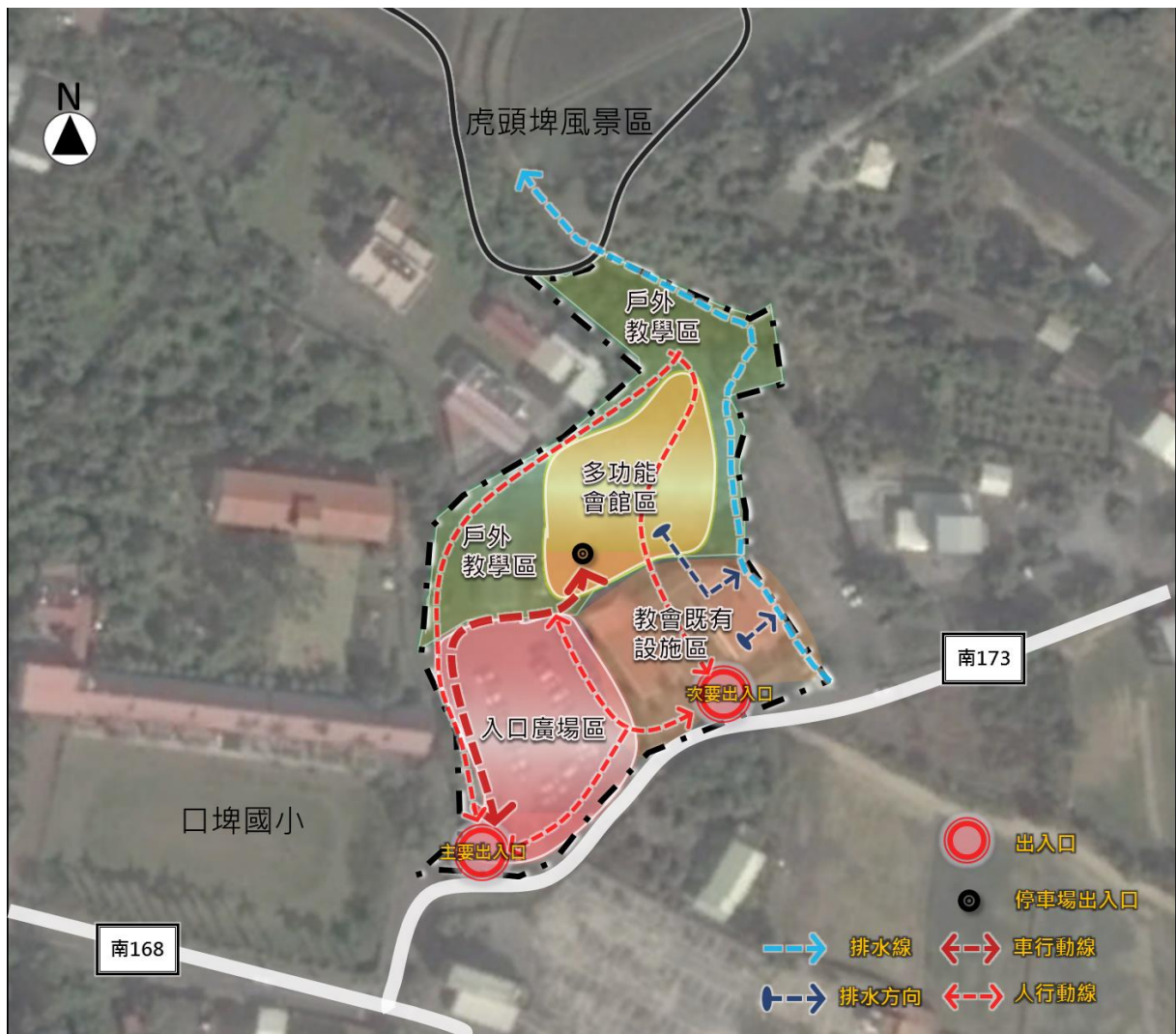


圖 6 整體規劃構想圖

第四章 變更理由與內容

一、變更理由

(一) 地方服務空間現況使用已臻飽和，亟欲擴大地方服務功能

口埤教會設立迄今逾 60 年，於地方長期投入公益及慈善活動，係新化當地西拉雅族人之精神信仰中心，亦為延續及發展當地部落文化與傳承之基地，惟服務空間現況使用已臻飽和。

考量未來多功能地方宣教服務中心之空間需求，亟欲利用口埤教會周邊相鄰之財團法人臺灣基督長老教會土地，興闢宗教相關設施，以擴大地方服務功能。

(二) 因應部落文化之推廣，周邊開放空間已開闢為公共設施

依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」，本案應自願捐贈變更後土地總面積 40% 作為公共設施用地，變更範圍內望高樓、月光舞台、部落接待屋等既有設施係為交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處為推廣部落文化活動，分別於 99 年及 102 年興建及修復，該等設施未來仍保留現況使用，且土地權屬均為教會所有，並無用地取得之問題。

(三) 維持良好之城鄉環境，將長老教會土地一併納入整體規劃

為維持良好之城鄉環境，避免後續擴大宗教專用區範圍之事宜，一併將位都市計畫農業區之長老教會土地（新化區礁坑子段 544-9 地號等 7 筆）納入整體規劃，並考量未來使用需求，將教會北側土地變更為第二種宗教專用區；另現況使用情形，將望高樓、月光舞台、部落接待屋等既有設施劃設為公園兼供兒童遊樂場用地，其北側土地則考量西拉雅族活動聚會之使用需求，劃設為廣場兼供停車場用地，必要時可彈性開放停車；另配合本市全市性規定，修正附帶條件相關規定。

二、變更內容

本案變更計畫內容為變更部分農業區為第二種宗教專用區面積約 0.345 公頃，廣場兼停車場用地面積約 0.18 公頃，公園兼供兒童遊樂場用地約 0.05 公頃，變更內容詳表 5 與圖 7。

表 6 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
口埤國小東側	農業區 (0.575公頃)	第二種宗教專用區 (附帶條件) (0.345公頃)	<p>一、地方服務空間現況使用已臻飽和，亟欲擴大地方服務功能 口埤教會設立迄今逾60年，於地方長期投入公益及慈善活動，係新化當地西拉雅族人之精神信仰中心，亦為延續及發展當地部落文化與傳承之基地，惟服務空間現況使用已臻飽和。 考量未來多功能地方宣教服務中心之空間需求，亟欲利用口埤教會周邊相鄰之財團法人臺灣基督長老教會土地，興闢宗教相關設施，以擴大地方服務功能。</p> <p>二、因應部落文化之推廣，周邊開放空間已開闢為公共設施 依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」，本案應自願捐贈變更後土地總面積40%作為公共設施用地，變更範圍內望高樓、月光舞台、部落接待屋等既有設施係為交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處為推廣部落文化活動，分別於99年及102年興建及修復，該等設施未來仍保留現況使用，且土地權屬均為教會所有，並無用地取得之問題。</p> <p>三、維持良好之城鄉環境，將長老教會土地一併納入整體規劃 為維持良好之城鄉環境，避免後續擴大宗教專用區範圍之事宜，一併將位都市計畫農業區之長老教會土地（新化區礁坑子段544-9地號等7筆）納入整體規劃，並考量未來使用需求，將教會北側土地變更為第二種宗教專用區；另現況使用情形，將望高樓、月光舞台、部落接待屋等既有設施劃設為公園兼供兒童遊樂場用地，其北側土地則考量西拉雅族活動聚會之使用需求，劃設為廣場兼供停車場用地，必要時可彈性開放停車；另配合本市全市性規定，修正附帶條件相關規定。</p>
		廣場兼停車場用地 (附帶條件) (0.180公頃)	
		公園兼供兒童遊樂場用地(附帶條件) (0.050公頃)	
	<p>附帶條件：</p> <p>1.應自願捐贈變更後土地總面積40%公共設施用地。</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> <p>3.已申請變更部分，本計畫區經核准變更為宗教專用區者，俟本次通盤檢討發布實施之日起，前開宗教專用區範圍均不得再提出申請擴大變更為宗教專用區。</p> <p>4.本案公共設施用地除由申請人自行管理外，應開放供公眾使用。</p>		

註：1.表列面積計算至小數點以下第三位四捨五入。

2.表列面積應依核定之計畫圖實地籍分割測量面積為準。

三、變更後計畫內容

變更前後土地使用面積對照表詳如表 6 所示，變更後計畫圖詳圖 8。

表 7 變更前後土地使用面積對照表

項目 分區 / 用地別		現行計畫 面積 (公 頃)	本案變更增減 面積 (公頃)	本案變更後			
				面積 (公 頃)	佔計畫區	佔都市發展用地	
土 地 使 用 分 區	低密度住宅區	2.9197	0.000	2.9197	0.69%	1.73%	
	商業區	1.8329	0.000	1.8329	0.43%	1.09%	
	第一種宗教專用區	0.5696	0.000	0.5696	0.13%	0.34%	
	第二種宗教專用區 (附帶條件)	0.9180	0.345	1.2630	0.30%	0.77%	
	第三種宗教專用區 (附帶條件)	0.0600	0.000	0.0600	0.01%	0.04%	
	高爾夫球場專用區	43.3328	0.000	43.3328	10.22%	25.74%	
	旅遊服務區	1.3090	0.000	1.3090	0.31%	0.78%	
	第二種旅館區	0.2900	0.000	0.2900	0.07%	0.17%	
	第一種旅館區 (附帶條件)	4.1904	0.000	4.1904	0.99%	2.49%	
	乙種旅館區	乙種旅館區(1)	9.5510	0.000	9.5510	3.55%	0.38%
		乙種旅館區(2)	13.4100	0.000	13.4100	4.63%	0.53%
	遊樂區	3.0028	0.000	3.0028	0.71%	—	
	加油站專用區	0.1534	0.000	0.1534	0.04%	0.09%	
	農業區	203.5933	-0.575	203.0183	47.86%	—	
	水庫專用區	31.4804	0.000	31.4804	7.42%	—	
	水庫專用區兼供人行步道使用	0.0827	0.000	0.0827	0.02%	—	
	河川區 (排水使用)	0.3628	0.000	0.3628	0.09%	—	
	小計	307.8617	-0.230	307.6317	72.53%	41.40%	
	公 共 設 施 用 地	學校用地	1.0623	0.000	1.0623	0.25%	0.63%
機關用地		2.2565	0.000	2.2565	0.53%	1.34%	
兒童遊樂場用地		0.2209	0.000	0.2209	0.05%	0.13%	
公園用地		67.4850	0.000	67.4850	15.91%	40.09%	
綠地用地		0.3142	0.000	0.3142	0.07%	0.19%	
廣場用地		1.4855	0.000	1.4855	0.35%	1.00%	
停車場用地		3.2457	0.000	3.2457	0.77%	1.93%	
公園兼兒童遊樂場用地		—	0.050	0.050	0.01%	0.03%	
廣場兼停車場用地		—	0.180	0.180	0.04%	0.11%	
道路用地		17.1797	0.000	17.1797	4.05%	10.21%	
步道用地		0.0855	0.000	0.0855	0.02%	0.05%	
人行步道用地		2.5020	0.000	2.5020	0.59%	1.49%	
高速公路用地		2.5583	0.000	2.5583	0.60%	1.52%	
電路鐵塔用地		0.0180	0.000	0.0180	0.00%	0.01%	
水域用地		17.8838	0.000	17.8838	4.22%	—	
小計	116.2974	0.230	116.5274	27.47%	58.60%		
合計	424.1591	0.000	424.1591	100.00%	—		
都市發展用地	167.7533	—	168.3283	—	100.00%		

註：1.表列面積除計畫書中指明地號者外，餘應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

2.表列數字計算至小數點以下第四位四捨五入。

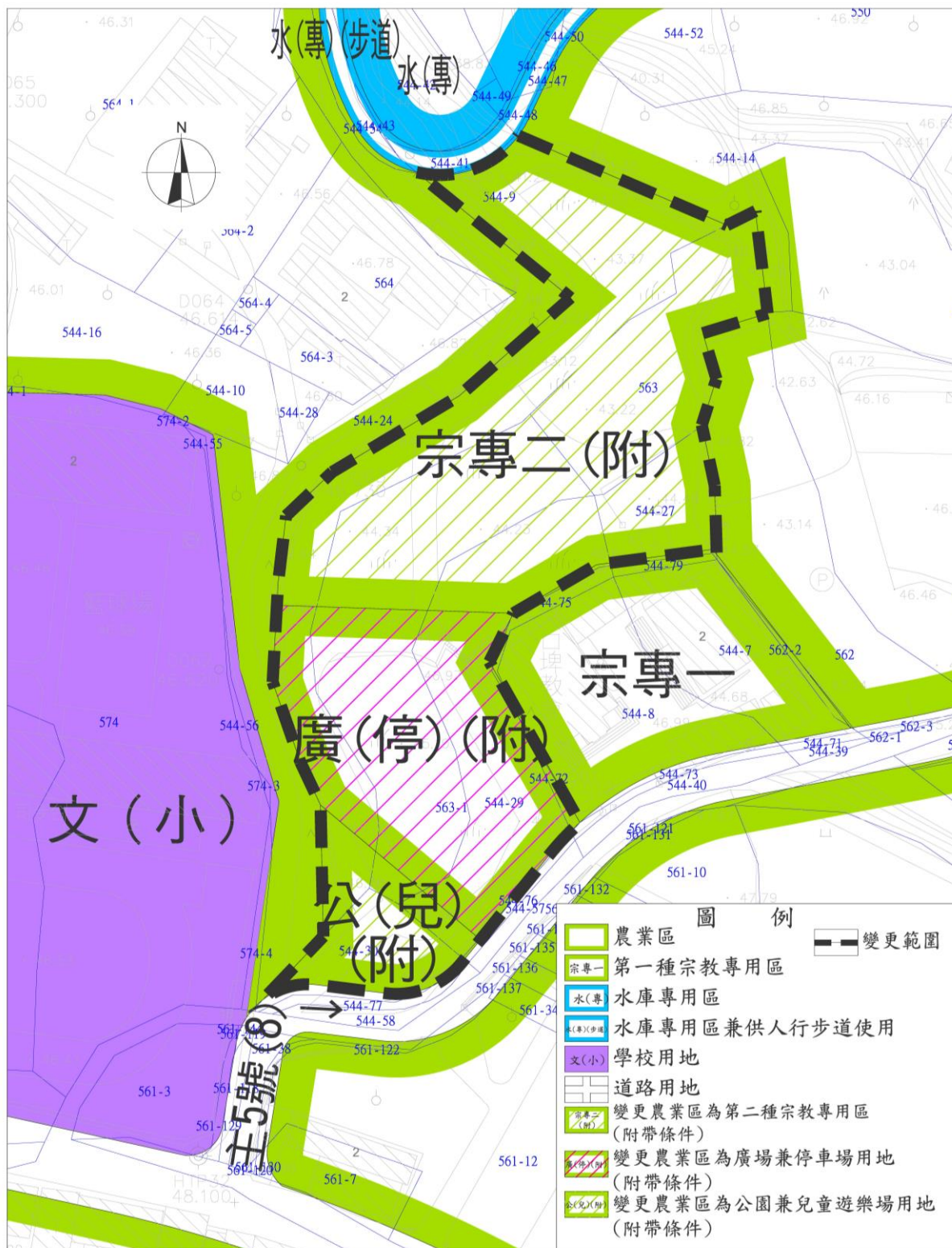


圖 7 變更內容示意圖

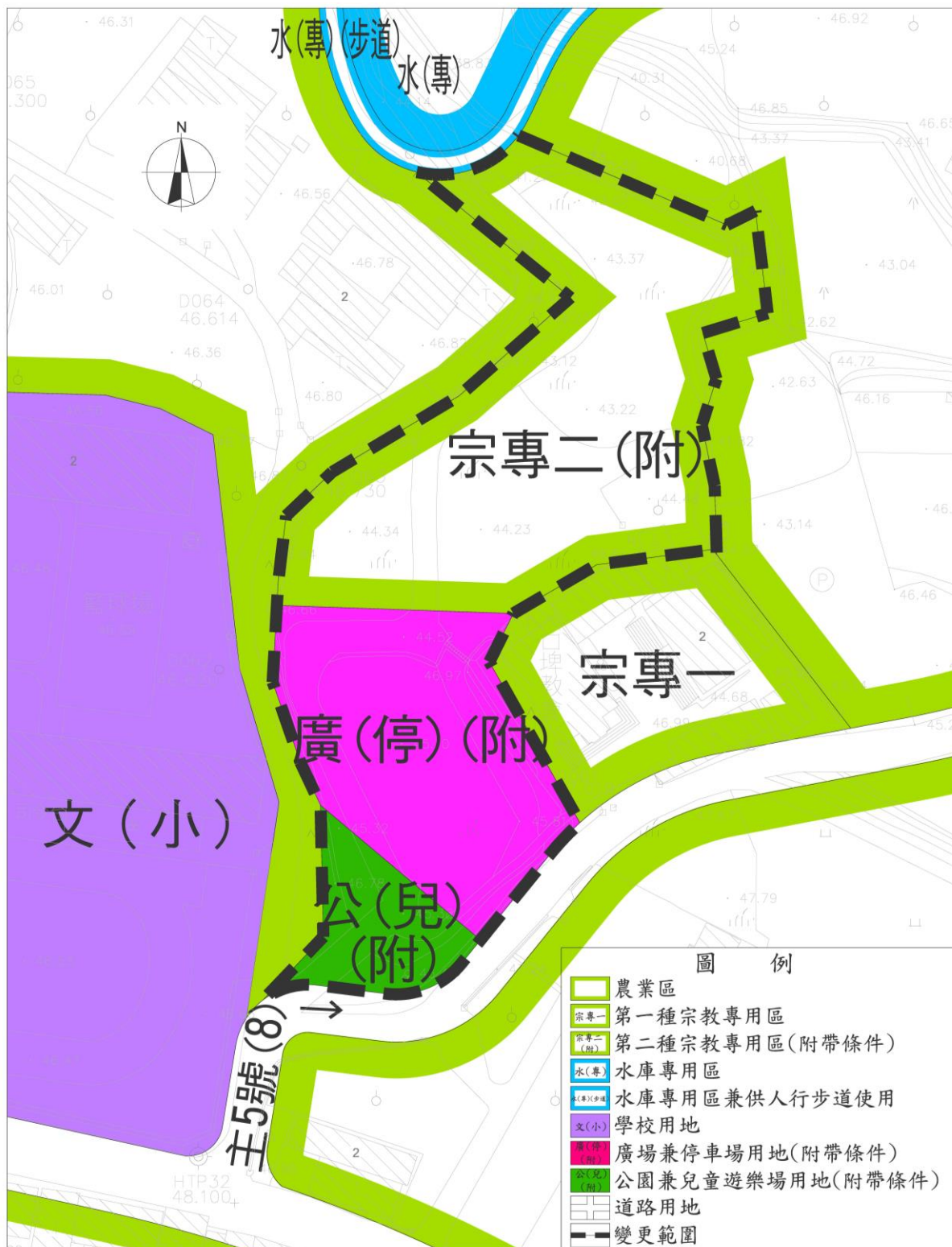


圖 8 變更後內容示意圖

第五章 土地使用分區管制

- 一、本案第二種宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 二、本案公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。
- 三、本案公園兼兒童遊樂場用地及廣場兼停車場用地不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。
- 四、停車空間劃設標準，建築總樓地板面積在一百五十平方公尺以下者，應留設一部停車空間；建築樓地板面積超過一百五十平方公尺者，其超過部份，每增加一百五十平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
- 五、本案申請建築時建築物應自道路境界線退縮至少六公尺，其退縮空間得計入法定空地，如設置圍牆，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺，法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。
- 六、本案第二種宗教專用區之興建，應辦理都市設計審議，並應於公園兼兒童遊樂場用地西側鄰接農業區部分留設適宜隔離及通行空間。
- 七、基地位屬公共污水下水道尚未到達地區，為維護周邊整體農業環境，其廢污水處理設備之設計標準及廢污水放流應符合現行放流水標準，並送經主管機關同意且符合水污染防治法、下水道法之規定後，始可核發建造執照。
- 八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

第六章 實施進度與經費

因本案變更範圍內之公共設施用地係由申請人自行開闢及管理維護，故無實施進度與經費預算，詳如表 7 所示。

表 8 實施進度與經費表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費概估(萬元)			主辦 單位	預定完成 期限(會計 年度)	經費來源
		徵收	市地 重劃	區段 徵收	其他	地上物 補償	工程費	合計			
公園兼 兒童遊 樂場用 地	0.180				由土地所 有權人無 償提供		180	180	財團法 人台灣 基督長 老教會	民國107年	由財團法人台 灣基督長老教 會以自有資金 方式自行籌措
廣場兼 停車場 用地	0.050				由土地所 有權人無 償提供		50	50	財團法 人台灣 基督長 老教會	民國107年	由財團法人台 灣基督長老教 會以自有資金 方式自行籌措

註：本案經費及預定完成時限得由主辦單位依財務狀況酌予調整。

附件一 101 年 1 月 17 日內政部都市計畫委員會第 772 次會議
關於本案之決議事項

101年1月17日內政部都市計畫委員會第772次會議關於本案之決議事項如下：

- 1.有關本計畫區內有多處農業區土地現況違規作為宗教相關建築使用部分，依臺南市政府本次會議所提出之通案性處理原則，屬民國90年3月31日前既有違規宗教建築者，仍依該府所訂臺南市宗教專用區變更審議原則規定辦理；另已申請變更部分，本計畫區經核准變更為宗教專用區者，俟本次通盤檢討發布實施日起，前開宗教專用區範圍均不得再提出申請擴大變更為宗教專用區。上開已申請變更部分日後不得再提出申請之規定，請納入變9案及變27案之附帶條件敘明。
- 2.變9案農業區擬變更為第二種宗教專用區部分，建議暫予保留，比照本會專案小組第5次會議中變27案之初步建議意見，請申請人除就目前已申請變更之範圍外，將口埤教會所有之全部土地範圍一併納入整體規劃，調整變更農業區為適當使用分區，供公共設施及開放空間使用，並自行管理維護。

附表1 擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）擴大及變更內容綜理表（暫予保留第1案）

本次調整編號	報部版之編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
變1	變9	學校用地東側	農業區(0.1603)	第二種宗教專用區（附帶條件）(0.1603) 附帶條件： 1.應捐贈1,069 平方公尺之公共設施用地（其範圍包括544-39、544-40、544-41、544-42、544-43、544-44、544-57、544-58、544-71、544-73、544-76、544-77 等12 筆地號之全部範圍）予市府，並應於計畫發布實施後2年內完成捐贈，未於期限內完成捐贈，市府應於下次通盤檢討時，予以恢復原計畫，申請者不得異議。 2.未完成前述捐贈移轉登記事項前，不得核發建築執照。 3.應於本案核定前檢附全部土地所有	1.為輔導計畫區合法寺廟之設立，經台灣基督長老教會口埤教會陳情並參照原「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」之精神予以變更部分農業區為	依內政部都委會第6次專案小組(100.10.4)初步建議意見(一)： 1.有關本計畫區內有多處農業區土地現況違規作為宗教相關建築使用部分，依臺南市政府本次會議所提出之通案性處理原則，屬民國90年3月31日前既有違規宗教建築者，仍依該府所訂臺南市宗教專用區變更審

本次調整編號	報部版之編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
				<p>權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件與臺南市政府簽訂協議書。</p> <p>4. 建築總樓地板面積在一百五十平方公尺以下者，應留設一部停車空間；建築樓地板面積超過一百五十平方公尺者，其超過部分，每增加一百五十平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>5. 建築物應自道路境界線退縮至少六公尺，其退縮空間得計入法定空地，如設置圍牆，圍牆線應自道路境界線退縮三公公尺，法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。</p> <p>6. 有關未申請變更之現況違規作為宗教相關建築使用部分，屬民國90年3月31日前既有違規宗教建築者，仍依本府本市宗教專用區變更審議原則規定辦理；屬民國90年3月31日後之違規宗教建築者，依都市計畫法第79條之規定辦理。</p> <p>7. 已申請變更部分，本計畫區經核准變更為宗教專用區者，俟本次通盤檢討發布實施之日起，前開宗教專用區範圍均不得再提出申請擴大變更為宗教專用區。</p> <p>8. 請申請人除就目前已申請變更之範圍外，將口埤教會所有之全部土地範圍一併納入整體規劃，調整變更農業區為適當使用分區，供公共設施及開放空間使用，並自行管理維護。</p>	<p>第二種宗教專用區。</p> <p>2. 第二種宗教專用區之變更範圍係依據台灣基督長老教會陳情書附圖（詳附錄十二），其範圍包括新化鎮礁坑子段544-72、544-27之全部範圍及563、563-1及544-29之部分範圍，合計變更面積為1,603.5平方公尺。</p>	<p>議原則規定辦理；另已申請變更部分，本計畫區經核准變更為宗教專用區者，俟本次通盤檢討發布實施日起，前開宗教專用區範圍均不得再提出申請擴大變更為宗教專用區。上開已申請變更部分日後不得再提出申請之規定，請納入變9案及變27案之附帶條件敘明。</p> <p>2. 變9案農業區擬變更為第二種宗教專用區部分，建議暫予保留，比照本會專案小組第5次會議中變27案之初步建議意見，請申請人除就目前已申請變更之範圍外，將口埤教會所有之全部土地範圍一併納入整體規劃，調整變更農業區為適當使用分區，供公共設施及開放空間使用，並自行管理維護。</p>

附件二 土地登記簿謄本



土地登記第二類謄本 (地號全部)

新化區礁坑子段 0544-0009地號

列印時間：民國105年11月18日13時40分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由余雪菁自行列印
謄本種類碼：VMAN69IRD*K，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
新化地政事務所 主 任 鄭炳源
新化區地政事務所 主 任 鄭炳源
資料管轄機關：臺南市新化地政事務所

謄本核發機關：臺南市新化地政事務所

土地標示部

登記日期：民國078年10月13日
地目：林
使用分區：(空白)公告土地現值：****1,724.00/平方公尺
民國105年01月30日公告土地現值：****1,724.00/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號

本謄本申請列印之建築物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國086年08月31日
原因發生日期：民國086年07月28日
所有權人：財團法人臺灣基督長老教會
統一編號：*RE0054251
住 址：臺南縣市東門路一段57號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：086化字第010897號
當期申報地價：105年01月*****224.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年08月 *****800.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

※注意：一、本謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本謄本要具文書證明效力，應上網至 http://ep.land.nat.gov.tw 網站查詢，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被篡改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第3條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。



土地登記第二類謄本 (地號全部)

新化區礁坑子段 0544-0027地號

列印時間：民國105年11月18日13時40分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由余雪菁自行列印
謄本種類碼：VMAN69IRD*K，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
新化地政事務所 主 任 鄭炳源
新化區地政事務所 主 任 鄭炳源
資料管轄機關：臺南市新化地政事務所

謄本核發機關：臺南市新化地政事務所

土地標示部

登記日期：民國088年06月15日
地目：林
使用分區：(空白)公告土地現值：****1,700元/平方公尺
民國105年01月30日公告土地現值：****1,700元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號

本謄本申請列印之建築物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

(0001) 登記次序：0004
登記日期：民國099年02月06日
原因發生日期：民國099年01月31日
所有權人：財團法人臺灣基督長老教會
統一編號：06396839
住 址：高雄市三民區山東街442號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：099新地土字第002446號
當期申報地價：105年01月*****224.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年01月 *****860.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

※注意：一、本謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本謄本要具文書證明效力，應上網至 http://ep.land.nat.gov.tw 網站查詢，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被篡改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第3條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。





土地登記第二類謄本 (地號全部)

新化區礁坑子段 0544-0029地號

列印時間：民國105年11月18日13時40分 頁次：1

本謄本係網路領之電子謄本，由余雪菁自行列印
 謄本種類碼：VMAN69IRD*K，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
 新化地政事務所 主 任 鄭炳源
 新化電謄字第084749號
 資料管轄機關：臺南市新化地政事務所

謄本核發機關：臺南市新化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國088年06月14日 登記原因：逕為分割
 地 目：林 面 積：*****1,112.00平方公尺
 使用分區：(空白) 公告土地現值：*****1,700元/平方公尺
 民國105年01月31日 地上建物建築完成日期：(空白)
 其他登記事項：因分割增加地號：5 4 4 - 7 5, 5 4 4 - 7 6地號

本謄本未申請列印地上建物建築，詳細地上建物建築以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：買賣
 登記日期：民國086年08月31日
 原因發生日期：民國086年07月28日

所有權人：財團法人臺灣基督長老教會
 統一編號：*RE0054258
 住 址：臺南縣市東門路一段57號
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：086化字第010898號
 當期申報地價：105年01月*****224.0元
 前次移轉現值或原規定地價：*****800.0元/平方公尺
 086年08月 *****1分之1*****
 歷次取得權利範圍：全部
 其他登記事項：(空白)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽，本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 http://ep.land.nat.gov.tw 網站查詢，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第3條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。



土地登記第二類謄本 (地號全部)

新化區礁坑子段 0544-0030地號

列印時間：民國105年11月18日13時40分 頁次：1

本謄本係網路領之電子謄本，由余雪菁自行列印
 謄本種類碼：VMAN69IRD*K，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
 新化地政事務所 主 任 鄭炳源
 新化電謄字第084749號
 資料管轄機關：臺南市新化地政事務所

謄本核發機關：臺南市新化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國088年06月14日 登記原因：逕為分割
 地 目：林 面 積：*****320.00平方公尺
 使用分區：(空白) 公告土地現值：*****1,700元/平方公尺
 民國105年01月31日 地上建物建築完成日期：(空白)
 其他登記事項：因分割增加地號：5 4 4 - 7 7地號

本謄本未申請列印地上建物建築，詳細地上建物建築以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：買賣
 登記日期：民國086年08月31日
 原因發生日期：民國086年07月28日

所有權人：財團法人臺灣基督長老教會
 統一編號：*RE0054259
 住 址：臺南縣市東門路一段57號
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：086化字第010899號
 當期申報地價：105年01月*****224.0元
 前次移轉現值或原規定地價：*****800.0元/平方公尺
 086年08月 *****1分之1*****
 歷次取得權利範圍：全部
 其他登記事項：(空白)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽，本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 http://ep.land.nat.gov.tw 網站查詢，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第3條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。





土地登記第二類謄本 (地號全部)
新化區區礁坑子段 0544-0072地號

列印時間：民國105年11月18日13時40分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由余雪菁自行列印
謄本種類碼：VMAN691RD*K，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
新化地政事務所 主任 鄭炳源
新化電謄字第084749號
資料管轄機關：臺南市新化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國088年06月14日
地目：建
使用分區：(空白) 公告土地現值：*****20.00平方公尺
民國105年01月18日 公告土地現值：*****2,300元/平方公尺
地上建物建築完成日期：(空白)
其他登記事項：分割自：5 4 4 - 8 地號

本謄本未申請列印地政建物建築，詳細地上建物建築以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國049年08月12日
原因發生日期：民國049年07月18日
所有權人：財團法人台灣基督長老教會
統一編號：*RE0054249
住址：(空白)
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：088化字第005830號
當期申報地價：105年01月*****304.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：*****22.4元/平方公尺
066年10月 *****1分之1*****
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

登記原因：贈與

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽，本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 http://ep.land.nat.gov.tw 網站查詢，以上傳電子謄本之密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁地政種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第3條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。



土地登記第二類謄本 (地號全部)
新化區區礁坑子段 0563-0000地號

列印時間：民國105年11月18日13時40分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由余雪菁自行列印
謄本種類碼：VMAN691RD*K，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
新化地政事務所 主任 鄭炳源
新化電謄字第084749號
資料管轄機關：臺南市新化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國076年09月17日
地目：田
使用分區：(空白) 公告土地現值：*****1,700元/平方公尺
民國105年01月18日 公告土地現值：*****1,700元/平方公尺
地上建物建築完成日期：(空白)
其他登記事項：分割增加地號：5 6 3 - 1 地號

本謄本未申請列印地政建物建築，詳細地上建物建築以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國086年06月05日
原因發生日期：民國086年05月28日
所有權人：財團法人台灣基督長老教會
統一編號：06396839
住址：高雄巽三民區山東街44號內樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：086化字第007707號
當期申報地價：105年01月*****224.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：*****700.0元/平方公尺
086年05月 *****1分之1*****
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

登記原因：買賣

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽，本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 http://ep.land.nat.gov.tw 網站查詢，以上傳電子謄本之密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁地政種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第3條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。



土地登記第二類謄本 (地號全部)
新化區石堉坑子段 0563-0001地號

頁次：1

列印時間：民國105年11月18日13時40分

本謄本係網路申領之電子謄本，由余雪菁自行列印
謄本種類碼：VMAN69IRD*K，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
新化地政事務所 主任 劉炳源
新化區地政事務所 主任 劉炳源
資料管轄機關：臺南市新化地政事務所

謄本核發機關：臺南市新化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國076年09月17日
地目：池
使用分區：(空白)
民國105年01月公告土地現值：*****1,700元/平方公尺
地上建物建築執照：*****00棟
其他登記事項：(空白)

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國086年08月31日
原因發生日期：民國086年07月28日

登記原因：買賣

所有權人：財團法人臺灣基督長老教會
住址：臺南縣市真門路一段57號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：086化字第010907號
當期申報地價：105年01月*****224.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年08月 *****800.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

※注意：一、本謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本謄本係由地政事務所提供，應上網至http://ep.land.nat.gov.tw網站查詢，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，申請人應注意個人資料保護法第3條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第3條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。



附件三 地籍圖謄本

地籍圖謄本

新化電謄字第084753號

土地坐落：臺南市新化區礁坑子段544-29地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：臺南市新化地政事務所
 本謄本核發機關：臺南市新化地政事務所
 中華民國 105年11月18日13時45分

主任：鄭炳源



比例尺：1/1200

本謄本係網路申領之電子謄本，由余雪菁自行列印
 謄本種類碼：QXWF44WRHX34，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
 惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

地籍圖謄本

新化電謄字第084753號

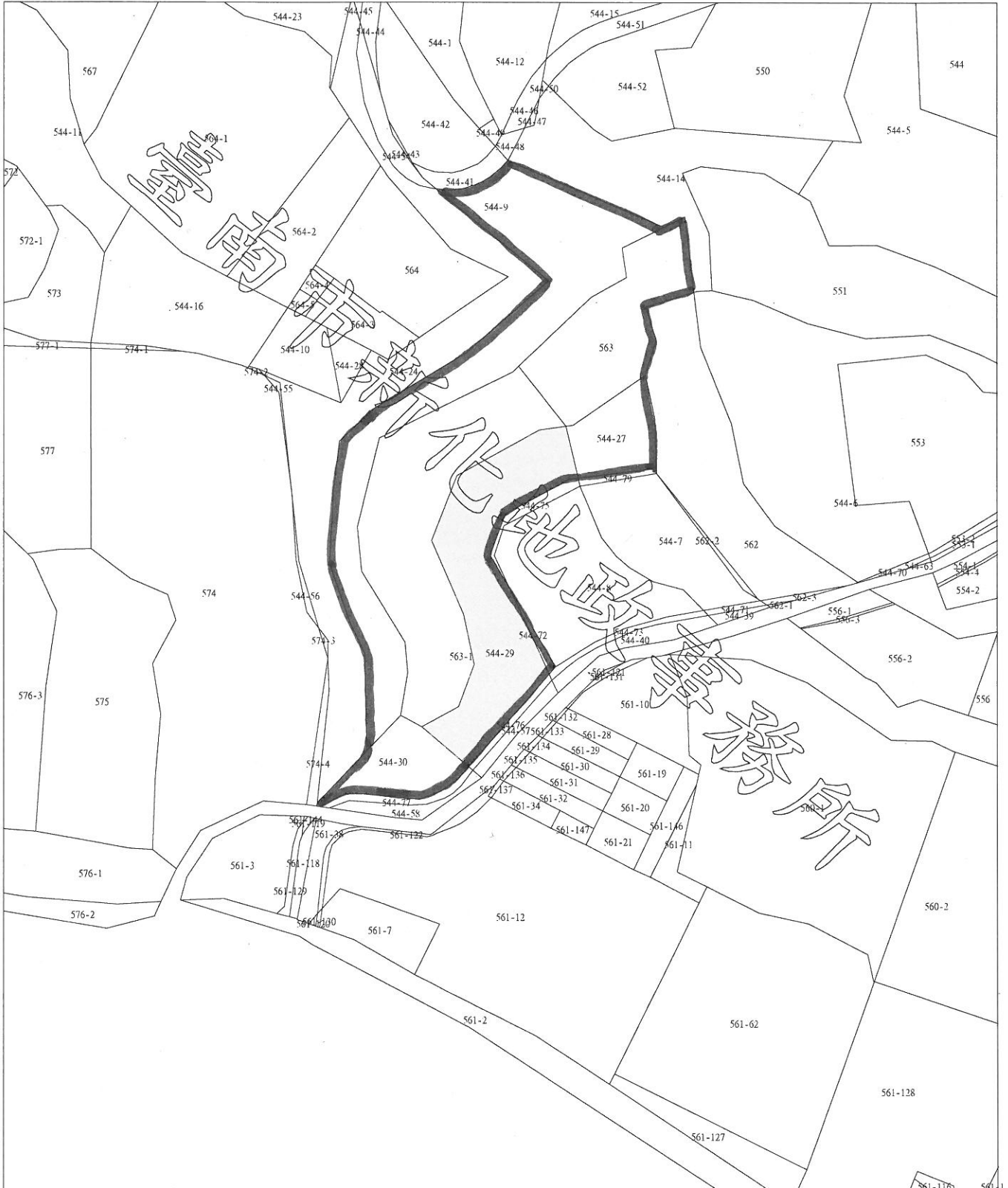
土地坐落：臺南市新化區礁坑子段544-29地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：臺南市新化地政事務所
本謄本核發機關：臺南市新化地政事務所
中華民國 105年11月18日13時45分

主任：鄭炳源



比例尺：1/1200








本謄本係網路申領之電子謄本，由余雪菁自行列印
謄本種類碼：QXWF44WRHX34，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

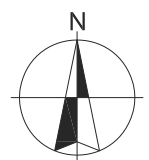
附件四 基地現況圖



圖名：
基地現況圖

圖例：

- | | | | |
|---|----------------------|---|-----------|
|  | 農業區 |  | 文(小) 學校用地 |
|  | 宗專一 第一種宗教專用區 |  | 道路用地 |
|  | 水專 水庫專用區 |  | 變更範圍 |
|  | 水專(步道) 水庫專用區兼供人行步道使用 | | |



Scale: 1/600

附件五 土地使用同意書

土地使用變更同意書

立書同意人位於臺南市新化區礁坑子段 544-9、544-27、544-29、544-30、544-72、563 及 563-1 等 7 筆 (如后表列) 之「擴大及變更虎頭埤特定區計畫」土地，同意台灣基督長老教會口埤教會使用，並依「都市計畫法」及「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」等相關法令規定，進行土地變更事宜，特立本同意書為憑。

土地標示

行政區	地段	地號	地籍面積 (m ²)	所有權人	持分
新化區	礁坑子段	544-9	1,724	財團法人臺灣基督長老教會	1/1
新化區	礁坑子段	544-27	309	財團法人台灣基督長老教會	1/1
新化區	礁坑子段	544-29	1,112	財團法人臺灣基督長老教會	1/1
新化區	礁坑子段	544-30	320	財團法人臺灣基督長老教會	1/1
新化區	礁坑子段	544-72	20	財團法人台灣基督長老教會	1/1
新化區	礁坑子段	563	772	財團法人台灣基督長老教會	1/1
新化區	礁坑子段	563-1	1,493	財團法人臺灣基督長老教會	1/1
合計			5,750	--	--

注：地籍資料所載「財團法人臺灣基督長老教會」與「財團法人台灣基督長老教會」係為相同所有權人，乃未辦理地籍登載資料更正所致。

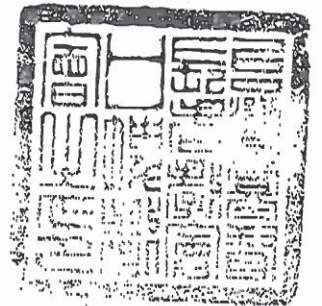
台灣基督長老教會口埤教會

立書同意人：李 * 忠

蓋章：

身份證字號 (統一編號)：A1-*****50

地址：台南市新化區新義里 *****



中華民國 年 月 日

附件六 107 年 3 月 30 日嘉南農田水利會嘉南管字第 1070004981 號函

臺灣嘉南農田水利會 函

機關地址：70041臺南市中西區友愛街25號

承辦人：許正典

電話：06-2200622#236

電子信箱：shu2542@chianan.gov.tw

傳真：06-2211492

受文者：啟順開發顧問有限公司

發文日期：中華民國 107年3月30日

發文字號：嘉南管字第1070004981號

速別：普通件

密等及解密條件及保密期限：普通

附件：

主旨：有關貴公司查詢台南市新化區礁坑子段544-9地號等7筆土地開發，是否影響本會所轄之灌、排水系統與農業設施案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司107年3月6日啟裕字第2037號函。
- 二、依據107年3月26日新化管理字第1072101003號函辦理。
- 三、經查貴公司查詢之礁坑子段544-9、544-27、544-29、544-30、544-72、563、563-1地號等7筆，位於本會灌區外無涉及本會水利設施，惟上開土地位屬虎頭埤及鹽水埤集水區範圍內，其開發行為當依法規辦理。

正本：啟順開發顧問有限公司

副本：管理組、新化區管理處

會長楊明風

附件七 107年7月16日臺南市農業局南市農工字第1070797472號函

臺南市政府農業局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：曾昭勳

電話：06-2991111#6666

傳真：06-6350971

電子信箱：agr668@mail.tainan.gov.tw

台南市新化區知義里口埤91號

受文者：財團法人臺灣基督長老教會

發文日期：中華民國107年7月16日

發文字號：南市農工字第1070797472號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：財團法人臺灣基督長老教會申請本市新化區礁坑子段544-9號等7筆土地變更為第二種宗教專區、公共設施案，尚符合「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」之規定，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺南市政府都市發展局107年7月13日南市都規字第1070760084號函辦理。
- 二、旨揭7筆土地臚列如右：礁坑子段544-9、544-27、544-29、544-30、544-72、563、563-1號。
- 三、旨揭申請案經目的事業主管機關審認計畫符合當地之需要，並就其事業配置之必要性與計畫所提區位、面積等審查符合事業所需。
- 四、請申請人確實依該「農地變更使用說明書」設置隔離設施，並妥善維護，以彰顯其設置功能，避免對農業生產環境之衝擊。
- 五、本案倘目的事業主管機關明定土地變更使用應捐贈或繳交相當回饋性質之金錢或代金，請依農業發展條例第12條規定，將收繳之金錢或代金之二分之一繳納至本局設置之農業發展基金帳戶。



六、隨文檢送農地變更使用說明書。

正本：財團法人臺灣基督長老教會

副本：臺南市政府都市發展局、本局農地管理工程科

局長許漢卿

