

檔 號：

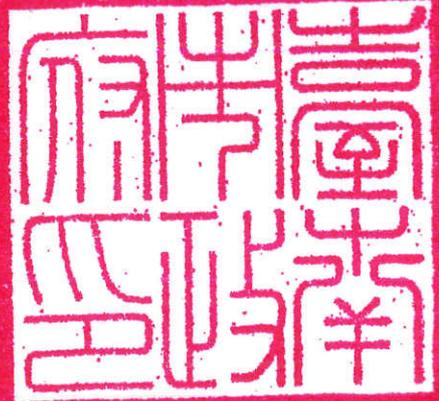
保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國104年11月27日

發文字號：府都規字第1041132233A號

附件：主要計畫書、圖、細部計畫書及重製計畫圖各1份



主旨：「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）(含都市計畫圖重製)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」暨重製計畫圖公開展覽自104年12月4日起依法公開展覽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104年12月4日起30天。
- 二、公開展覽地點：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）及本市東山區公所公告欄。
- 三、公告圖說：公開展覽計畫書、圖及重製計畫圖各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國104年12月21日上午10時整，假本市東山活動中心1樓舉行（地址：臺南市東山區225之4號），歡迎踴躍參加。
- 五、公開展覽期間內任何公民或團體如對本次公開展覽範圍（詳計畫圖）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。

市長賴清德

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

公開展覽版

臺南市政府

中華民國 104 年 11 月

公開展覽版

# 臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(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
	公開展覽
	公開展覽 說明會
人民團體對本案之 反 映 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
本案提交各級都市計畫委 員 會 審 核 結 果	市 級
	部 級

公開展覽版

# 目 錄

<b>第一章 緒論</b> .....	1
第一節 計畫緣起與目的.....	1
第二節 法令依據.....	3
第三節 計畫位置與範圍.....	3
<b>第二章 上位及相關計畫</b> .....	5
第一節 上位計畫.....	5
第二節 相關計畫.....	22
第三節 鄰近地區都市計畫概述.....	29
<b>第三章 現行計畫概要</b> .....	31
第一節 都市計畫辦理歷程.....	31
第二節 現行計畫概述.....	32
<b>第四章 都市計畫圖重製與執行</b> .....	45
第一節 法令及展繪依據.....	46
第二節 辦理方式.....	49
第三節 重製成果說明.....	64
第四節 都市計畫之執行.....	68
<b>第五章 環境發展現況分析</b> .....	69
第一節 歷史及自然環境資源.....	69
第二節 社會經濟環境.....	79
第三節 土地使用現況調查.....	89
第四節 交通運輸現況分析.....	99
第五節 土地權屬分析.....	107
第六節 景觀環境資源.....	110
第七節 災害潛勢分析.....	127
<b>第六章 發展課題及定位</b> .....	133
第一節 發展課題與對策.....	133
第二節 發展定位及空間發展構想.....	148
第三節 都市計畫區發展目標、空間發展構想及策略.....	152
第四節 生態都市規劃原則及發展策略.....	161
<b>第七章 實質發展計畫檢討</b> .....	165
第一節 檢討變更原則.....	167
第二節 發展預測與檢討分析.....	173

第三節 變更內容.....	205
<b>第八章 檢討後實質計畫.....</b>	<b>225</b>
第一節 計畫範圍及面積.....	225
第二節 計畫年期與計畫人口、密度.....	225
第三節 土地使用計畫.....	225
第四節 公共設施計畫.....	226
第二節 都市防災計畫.....	235
第三節 實施進度及經費.....	240
附件一 「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案」歷次都市計畫圖重製疑義 研商會議會議紀錄	
附件二 變更內容綜理表編號第一-1、一-2 案重製疑義變更內容示意圖一覽表	
附件三 碧軒寺寺廟登記證	

公開展覽版

# 圖目錄

圖 1-1 計畫目標示意圖 .....	2
圖 1-2 東山都市計畫區位置示意圖 .....	4
圖 1-3 東山都市計畫區範圍示意圖 .....	4
圖 2-1 臺南市整體空間發展示意圖 .....	7
圖 2-2 國土空間發展策略計畫願景與目標 .....	9
圖 2-3 臺南市自然生態景觀系統圖 .....	11
圖 2-4 臺南市產業景觀系統圖 .....	11
圖 2-5 臺南市文化景觀系統圖 .....	12
圖 2-6 臺南市重要景觀地區圖 .....	12
圖 2-7 大臺南未來發展之三大軸帶與三大分區示意圖 .....	13
圖 2-8 關子嶺遊憩系統範圍 .....	15
圖 2-9 西拉雅風景區遊憩導覽圖 .....	17
圖 2-10 特定農業經營區劃設成果 .....	18
圖 2-11 民國 99 年臺南市特定農業經營區檢討成果區為分布圖 .....	19
圖 2-12 故事廊道串連線分區位置圖 .....	22
圖 2-13 計畫區內自行車路網位置示意圖 .....	23
圖 2-14 柳營交流道配置示意圖 .....	24
圖 2-15 大眾運輸系統圖 .....	26
圖 2-16 大臺南公車系統整合路線調整圖 .....	27
圖 2-17 大臺南公車系統整合整體路網檢視圖 .....	27
圖 2-18 鄰近都市計畫區位圖 .....	29
圖 3-1 東山都市計畫辦理歷程流程圖 .....	31
圖 3-2 現行都市計畫示意圖 .....	36
圖 3-3 附帶條件整體開發區位置 .....	38
圖 4-1 東山都市計畫圖重置疑義會議決議「納入通盤檢討研議」(無 F1-1) 位置示意圖 .....	62
圖 4-2 東山都市計畫圖重置疑義會議決議「納入通盤檢討研議」截角位置 示意圖 .....	63
圖 4-3 東山都市計畫圖重製後現行計畫示意圖 .....	67
圖 5-1 東山區聚落發展圖 .....	70
圖 5-2 東山區主要聚落分布示意圖 .....	70
圖 5-3 東山區地形分布圖 .....	73
圖 5-4 東山區地層分布圖 .....	73
圖 5-5 東山區地質分布圖 .....	74
圖 5-6 東山區土壤分布圖 .....	74
圖 5-7 東山區斷層分布圖 .....	76
圖 5-8 東山區水系分布圖 .....	78

圖 5-9 東山都市計畫區水系分布圖 .....	78
圖 5-10 人口密度圖 .....	81
圖 5-11 東山區人口密度分布圖 .....	82
圖 5-12 東山區人口年齡層分布長條圖 .....	83
圖 5-13 計畫區人口教育程度圓餅圖 .....	83
圖 5-14 東山區農業分布圖 .....	85
圖 5-15 東山都市計畫區土地使用現況圖 .....	90
圖 5-16 東山都市計畫區建築分布圖 .....	91
圖 5-17 已開闢公共設施用地照片 .....	96
圖 5-18 未開闢公共設施用地照片 .....	96
圖 5-19 現行東山都市計畫交通系統示意圖 .....	101
圖 5-20 主要道路系統示意圖 .....	103
圖 5-21 公車路線示意圖 .....	104
圖 5-22 東山區自行車系統示意圖 .....	105
圖 5-23 東山都市計畫區計畫道路開闢情形示意圖 .....	106
圖 5-24 東山都市計畫區公有土地分布示意圖 .....	109
圖 5-25 東山區區內景觀資源景點分布圖 .....	110
圖 5-26 東山區周邊地區觀光發展定位示意圖 .....	111
圖 5-27 西口小瑞士現況 .....	112
圖 5-28 四姓井與大公廨現況 .....	113
圖 5-29 東山區農會日式碾米廠 .....	114
圖 5-30 東山牛肉崎警察官吏派出所現況 .....	115
圖 5-31 東山區歷史建築位置示意圖 .....	115
圖 5-32 碧軒寺、仙公廟現況 .....	118
圖 5-33 東山運動公園、永安休閒村、仙湖休閒農場現況 .....	119
圖 5-34 市道 175 號（東山咖啡公路）自行車道路線圖 .....	120
圖 5-35 計畫區自行車路網內容示意圖 .....	120
圖 5-36 東山區登山步道現況照片 .....	122
圖 5-37 東山迎佛祖路徑及現況 .....	123
圖 5-38 鄰近地區景觀資源景點分布圖 .....	124
圖 5-39 環境敏感地區示意圖 .....	128
圖 5-40 計畫區淹水潛勢圖 .....	130
圖 5-41 西元 1897 年～2010 年間侵臺颱風路徑及登陸地點圖 .....	132
圖 6-1 縣市合併區域發展現況示意圖 .....	134
圖 6-2 藍綠帶節點示意圖 .....	137
圖 6-3 東山都市計畫區內工業區現況圖 .....	139
圖 6-4 民寧宮附近土地權屬示意圖 .....	141
圖 6-5 附帶條件整體開發區位置示意圖 .....	142

圖 6-6 台灣鐵路沿線現況圖 .....	144
圖 6-7 位於東山都市計畫區內嘉南農田水利會土地權屬清查示意圖 ...	147
圖 6-8 上位計畫對東山發展定位圖 .....	148
圖 6-9 東山區景觀資源分佈圖 .....	149
圖 6-10 東山區發展定位圖 .....	150
圖 6-11 東山區空間發展構想示意圖 .....	151
圖 6-12 東山區發展目標示意圖 .....	152
圖 6-13 東山都市計畫區發展策略示意圖 .....	153
圖 6-14 東山都市計畫區發展構想示意圖 .....	155
圖 6-15 東山歷史脈絡空間資源調查示意圖 .....	156
圖 6-16 東山老街人行徒步區建議示意圖 .....	157
圖 6-17 東山都市計畫區藍綠環境示意圖 .....	158
圖 6-18 東山區及都市計畫區自行車道發展示意圖 .....	159
圖 6-19 文(小)二發展示意圖 .....	160
圖 6-20 東山區工業轉型發展示意圖 .....	160
圖 6-21 基地保水手法示意圖 .....	162
圖 7-1 東山區人口預測示意圖 .....	174
圖 7-2 東山都市計畫區人口預測示意圖 .....	175
圖 7-3 國小人口預測趨勢圖 .....	184
圖 7-4 國中人口預測趨勢圖 .....	184
圖 7-5 都市計畫區內閭鄰單位檢討示意圖 .....	188
圖 7-6 附帶條件整體開發區位置、現況及土地所有權示意圖 .....	191
圖 7-7 附帶條件地區歷年檢討變更圖 .....	192
圖 7-8 計畫區 4 公尺人行步道位置示意圖 .....	193
圖 7-9 計畫區 4 公尺人行步道檢討流程示意圖 .....	194
圖 7-10 16 處 4 公尺人行步道分佈及開闢情形示意圖 .....	195
圖 7-11 囊底路分佈及開闢情形示意圖 .....	197
圖 7-12 囊底路檢討流程示意圖 .....	198
圖 7-13 東山都市計畫區內嘉南農田水利會土地權屬分佈示意圖 .....	203
圖 7-14 計畫區內損及他人權益嘉南農田水利會區位示意圖 .....	204
圖 7-15 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)重製 檢討(第一-2 案中一般道路截角)變更位置示意圖 .....	208
圖 7-16 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)重製 檢討(第一-2 案中特殊道路截角)變更位置示意圖 .....	209
圖 7-17 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)一般 性通盤檢討變更位置示意圖 .....	215
圖 7-18 第一-1 案變更內容示意圖 .....	216
圖 7-19 第二-4 案變更內容示意圖 .....	216

圖 7-20 第二-5 案變更內容示意圖 .....	217
圖 7-21 第二-6 案變更內容示意圖 .....	217
圖 7-22 第二-7 案變更內容示意圖 .....	218
圖 7-23 第二-8 案變更內容示意圖 .....	218
圖 7-24 第二-9 案變更內容示意圖 .....	219
圖 7-25 第二-10 案變更內容示意圖 .....	219
圖 7-26 第二-11 案變更內容示意圖 .....	220
圖 7-27 第二-12 案變更內容示意圖 .....	220
圖 7-28 第二-13 案變更內容示意圖 .....	221
圖 7-29 第二-14 案變更內容示意圖 .....	221
圖 8-1 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)土地 使用計畫示意圖 .....	230
圖 8-2 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)避難 據點示意圖 .....	237
圖 8-3 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)避難 動線系統示意圖 .....	238
圖 8-4 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)火災 延燒防止地帶示意圖 .....	239

## 表 目 錄

表 2-1 建設新臺南十大旗艦計畫內容一覽表 .....	14
表 2-2 上位計畫對規劃區影響內容一覽表 .....	20
表 2-3 鄰近相關重大發展建設對規劃區影響內容一覽表 .....	28
表 2-4 鄰近都市計畫內容概要一覽表 .....	29
表 3-1 都市計畫辦理歷程與內容概述 .....	31
表 3-2 東山都市計畫區現行計畫土地使用面積表 .....	35
表 3-3 東山都市計畫區現行計畫公共設施明細表 .....	37
表 3-4 附帶條件整體開發區彙整表 .....	38
表 3-5 現行計畫道路編號一覽表 .....	39
表 3-6 變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表 .....	40
表 4-1 東山都市計畫區歷次變更圖資情形 .....	47
表 4-2 東山都市計畫區地籍圖圖資情形 .....	47
表 4-3 東山都市計畫區地形圖圖資情形 .....	48
表 4-4 都市計畫圖重製疑義處理分類表 .....	51
表 4-5 都市計畫圖重製會議決議一覽表 .....	53
表 4-6 東山都市計畫（本次通盤檢討計畫圖重製前後）土地使用面積對照 表 .....	65
表 4-7 東山都市計畫（本次通盤檢討計畫圖重製前後）公共設施用地明細 表 .....	66
表 5-1 臺南站 2006 年~2013 年各月平均氣溫統計表 .....	71
表 5-2 臺南站 2005 年~2013 年各月平均雨量統計表 .....	71
表 5-3 臺南站 1981 年~2013 年各月平均相對濕度與日照時數統計表 .....	72
表 5-4 臺南市及東山區歷年人口統計表 .....	80
表 5-5 東山區各里歷年人口統計表 .....	80
表 5-6 東山區及東山都市計畫區歷年人口統計表 .....	81
表 5-7 臺南市、東山區人口年齡層分布統計表 .....	82
表 5-8 臺南市作物佔全國農作物之比例 .....	84
表 5-9 民國 100 年臺南市、東山區耕地面積統計表 .....	85
表 5-10 臺南市及東山區 95 年及 100 年工商普查資料統計表 .....	87
表 5-11 臺南市及東山區 101 年製造業統計表 .....	88
表 5-12 土地使用現況面積統計表 .....	89
表 5-13 公共設施開闢情形一覽表 .....	97
表 5-14 公路系統交通服務水準分析表 .....	102
表 5-15 市區高架快速道路基本路段道路服務水準劃分標準 .....	102
表 5-16 市區幹道服務水準等級劃分標準（速限 60 公里/小時） .....	102
表 5-17 公車路線一覽表 .....	103
表 5-18 東山都市計畫區計畫道路開闢現況一覽表 .....	105

表 5-19 土地權屬統計表 .....	107
表 5-20 本計畫區公共設施公、私有土地一覽表 .....	108
表 5-21 東山都市計畫內大面積公有地非公用一覽表 .....	109
表 5-22 臺南市東山區歷史建築資料一覽表 .....	115
表 5-23 臺南市東山區遺址資料一覽表 .....	116
表 5-24 重要節慶祭典一覽表 .....	123
表 5-25 鄰近地區資源景點一覽表 .....	125
表 5-26 嘉南地區（1900 年～2014 年）災害性地震統計一覽表 .....	131
表 6-1 附帶條件整體開發區原變更內容綜理表 .....	141
表 7-1 規劃構想及策略、發展課題及變更案關係一覽表 .....	165
表 7-2 東山區及東山都市計畫區 115 年人口預測一覽表 .....	173
表 7-3 依現況居住密度與未開發住、商用地面積推估之人口一覽表 ...	175
表 7-4 依現行容積管制推估計畫區可容納人口一覽表 .....	176
表 7-5 公共設施服務水準表 .....	176
表 7-6 民國 95 年-102 年西拉雅國家風景區內遊憩據點遊客數統計表..	177
表 7-7 民國 95 年-102 年西拉雅國家風景區內遊憩據點遊客人次比例表	178
表 7-8 民國 102 國人國內旅遊利用日期統計表 .....	179
表 7-9 土地使用分區現況使用面積分析表 .....	181
表 7-10 民國 99~102 年 0~14 歲人口現況及國中小學生數統計表 .....	183
表 7-11 國中、小學生人數預測表 .....	183
表 7-12 東山都市計畫公共設施用地檢討分析表 .....	186
表 7-13 本計畫區內閭鄰公園檢討表 .....	189
表 7-14 附帶條件整體開發區彙整表 .....	192
表 7-15 16 處 4 公尺人行步道一覽表.....	196
表 7-16 囊底路開闢及處理方式一覽表 .....	198
表 7-17 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)重製 檢討變更內容綜理表 .....	205
表 7-18 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)一般 性通盤檢討變更內容綜理表 .....	210
表 7-19 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)變更 土地使用面積統計表 .....	223
表 8-1 變更東山都市計畫(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.....	229
表 8-2 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)公共 設施用地明細表.....	231
表 8-3 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)道路 編號一覽表.....	232
表 8-4 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)事業	

及財務計畫表..... 240

公開展覽版

公開展覽版

# 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，其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；再者，「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為配合全臺縣市合併政策，於民國 100 年 1 月修訂完成。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，其間實質環境變化甚鉅，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。

另民國 98 年，莫拉克颱風一夕之間在全臺各地造成重大災情，面對全球氣候變遷及國際能源短缺的衝擊，都市計畫的內容必須具備符合當前生態城市的規劃理念，使都市朝向永續發展邁進，更進一步提升都市的可居性並營造獨特風貌。因此，本次都市計畫通盤檢討將以「生產」、「生活」、「生態」之「三生一體」並重的永續思

維來引導空間規劃，與著重地區成長管理。

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

本計畫將遵照現行之國家政策與新修訂之法令進行檢討，配合國土永續發展之方針，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：



圖 1-1 計畫目標示意圖

### (一) 引入生態規劃理念，塑造永續且宜居的生活環境

面對全球氣候變遷及生態危機等規劃議題，配合計畫區自然特性，提出合宜的生態環境規劃原則，藉以擬定對應之生態環境策略，並以此落實於土地使用分區管制。

### (二) 構建完善都市防災計畫，強化都市防災機能

依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢分析，擬定適切的防救災規劃原則及都市防災計畫。

### (三) 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。

#### (四) 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。

#### (五) 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、樁位重測圖、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

本計畫通盤檢討作業乃遵循法令如下：

- 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 46、47 條。

## 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。

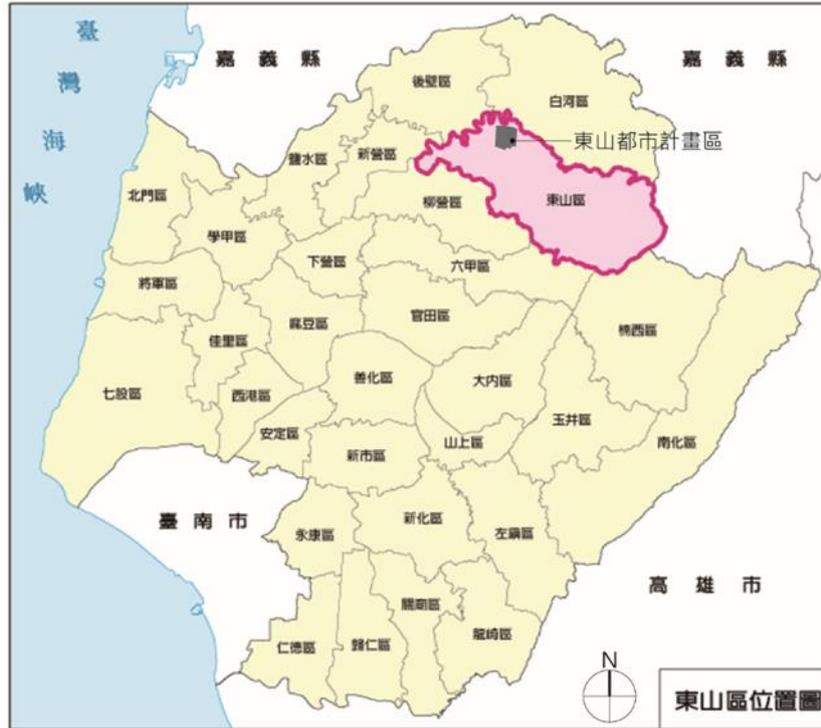


圖 1-2 東山都市計畫區位置示意圖

## 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，南至育群路以南約 450 公尺處，北至所前路以北約 450 公尺處，面積共計 268.26 公頃。

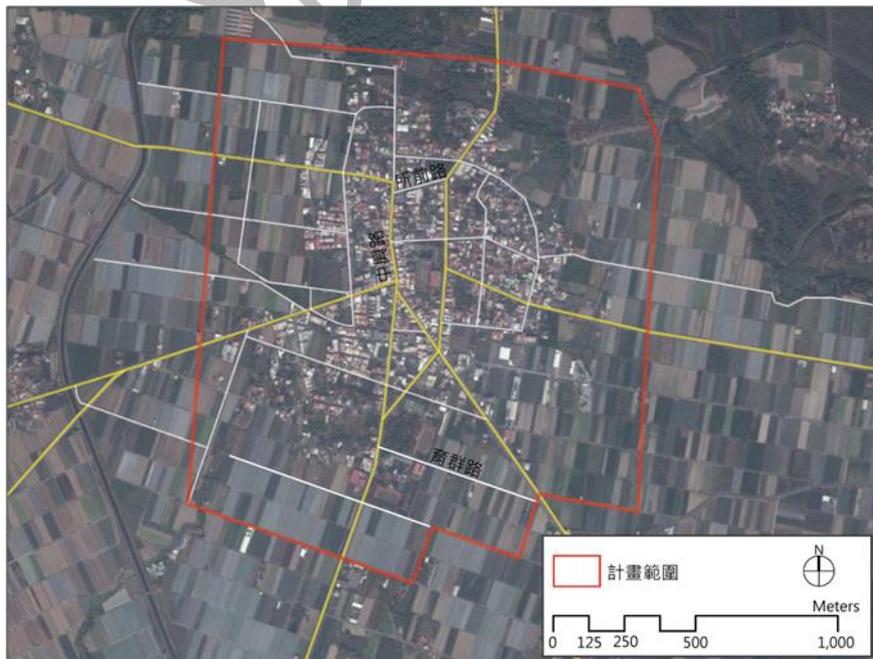


圖 1-3 東山都市計畫區範圍示意圖

## 第二章 上位及相關計畫

### 第一節 上位計畫

#### 一、上位計畫說明

東山區之上位指導計畫包含有「全國區域計畫」、「擬定臺南市區域計畫(研究規劃報告定稿本)」、「中華民國 100 年國家建設計畫」、「國土空間發展策略計畫」、「新世紀第三期國家建設計畫」、「修訂臺南市景觀綱要計畫」、「因應縣市合併升格空間發展策略規劃-臺南」、「建設新臺南十大旗艦計畫」與「西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫」等，以上計畫內容概述如下：

#### (一) 全國區域計畫 (內政部，2013 年)

全國區域計畫為所有縣市區域計畫法之最高指導原則，配合國土計畫法草案之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等四個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，俾未來轉化為「全國國土計畫」。在國土永續發展之願景下，針對現階段區域發展課題，提出八大項計畫目標如下：

1. 賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理
2. 配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討
3. 加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災
4. 確保農地總量，並維護糧食生產環境
5. 整合產業發展需求，提升產業發展競爭力
6. 檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展
7. 落實集約城市理念，促進城鄉永續發展

## 8. 擬定都會區域與特定區域計畫，促進跨域資源整合

### (二) 擬定臺南市區域計畫(研究規劃報告定稿本)(臺南市都市發展局，2013年)

此計畫依據國土計畫法草案設計之計畫體系架構，未來全國國土將透過全國國土計畫與直轄市、縣(市)國土計畫等二層級空間計畫指導土地利用。

未來臺南市整體發展方向以三大面向為主，分別為：城鄉生活之集居都市、農工生產之加值都市與自然文化旅遊之國際觀光都市。在空間發展構想上提出三大軸帶，分別為東部山林生態旅遊軸、中央平原生活生產軸與西部沿海生產保育軸，依照該三大軸帶，配合目前交通系統之串聯狀況與未來產業之可能發展狀況，可以界定出中央平原生活生產軸的新營、善化、新市與原臺南市等三大核心及東側山林生態旅遊軸的玉井農業生態與西側沿海生產保育軸的北門漁業景觀門戶點。

依據前述之核心點與門戶點，再配合交通系統的串聯與既有資源及發展現況，大致上可以將整個臺南市區分為下列幾個構面：

1. 國道3號以東之生態保育旅遊地區
2. 曾文溪以北之溪北農業生產地區
3. 曾文溪以北、臺17線兩側之漁業生產區與臺江國家公園所形成之濱海文化遊憩帶
4. 由南科、科工區與永康工業區等所形成之溪南工業群聚

## 5. 與原臺南市有緊密發展關係的都會生活腹地

東山區位於五大分區中國道 3 號以東之生態保育旅遊地區與曾文溪以北之溪北農業生產地區，前者多屬自然林野，擁有相當多的自然生態資源，該地區內大部分均為水質水量保護區，擁有溫泉等天然能源，因此並不適合高強度的開發，故在上位計畫的指導原則之下，較適合以生態保育為此地區的主要功能；後者位於中央平原生活生產軸上，以農田分布位置與臺南市目前的发展現況來看，農業生產地區主要分布在曾文溪以北的地區，以新營做為農業發展的火車頭，帶動周邊一連串的農業活動並進行升級，且藉著國道 1 號與臺 1 線往南與麻豆串聯，其中麻豆位於臺 1 線與國道 1 道的交匯處，可及性相當高，將來可作為鄰近地區的農業集散中心。

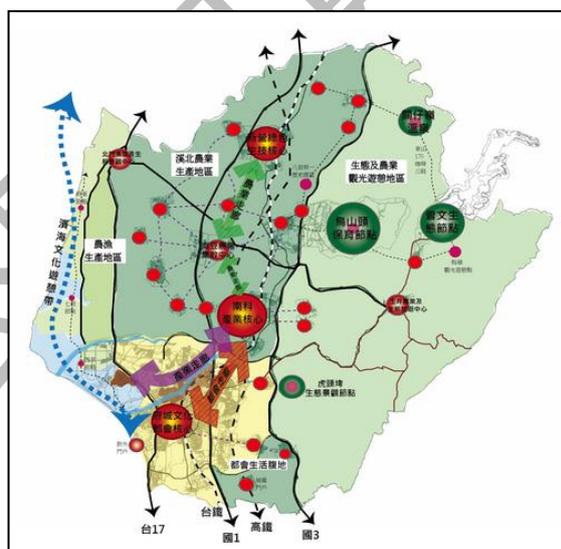


圖 2-1 臺南市整體空間發展示意圖  
資料來源：臺南市區域計畫（草案）

(三) 中華民國 100 年國家建設計畫（行政院經濟建設委員會，2011 年）

民國 100 年面對後 ECFA 時代臺灣經濟發展的新局勢，政府將由「創新繁榮經濟」、「公義安定社會」、「創意優質人力」、「永續低碳環境」與「廉潔效能政府」五大政策主軸著手，積

極建設臺灣成為低碳、樂活的幸福國度。其中與空間規劃較為相關的兩點為「創新繁榮經濟」與「永續低碳環境」。

1. 創新繁榮經濟：主要強調「加速產業創新」與「推動空間改造」對本計畫具指導意涵。

(1) 加速產業創新

- a. 發展區塊產業：推動「產業有家，家有產業」。
- b. 落實推動六大新興產業：推動生物科技、綠色能源、觀光旅遊、醫療照護、精緻農業與文化創意等。
- c. 加速發展四大新興智慧型產業。
- d. 發展十項重點服務業。
- e. 推動傳統產業升級。

(2) 推動空間改造

- a. 推動「國土空間發展策略計畫」。
- b. 推動「愛臺12建設」。

2. 永續低碳環境

(1) 因應氣候變遷

- a. 推動節能減碳：持續推動「國家節能減碳總計畫」。
- b. 綠色生活與生產：建立低碳城市、推廣低碳運輸、建立資源循環社會、落實潔淨生產（綠色工廠）與鼓勵綠色產品。

(2) 加強國土保育

- a. 推動國土保安與復育。
- b. 加強河川與土壤整治。
- c. 落實災後重建：推動獎勵造林，以增加森林覆蓋率。

(四) 國土空間發展策略計畫（經濟建設委員會，2010年）

1. 總體發展目標

以「塑造創新環境，建構永續社會」為目標，並創造臺灣成為「安全自然生態」、「優質生活健康」、「知識經濟運籌」與「節能減碳省水」的國土發展新願景。

## 2. 空間定位

南部區域城市定位為國際港都與文化與海洋雙核國際都會。臺南市以行銷精緻歷史文化空間、高雄市以營造經貿與物流網絡為強項。由於臺南、高雄兩個都會核心距離不遠，且皆有擴張趨勢，有必要強化與引導雙核之間的城鄉成長軸帶，使臺南、高雄兩個都會區域發展更趨緊密。

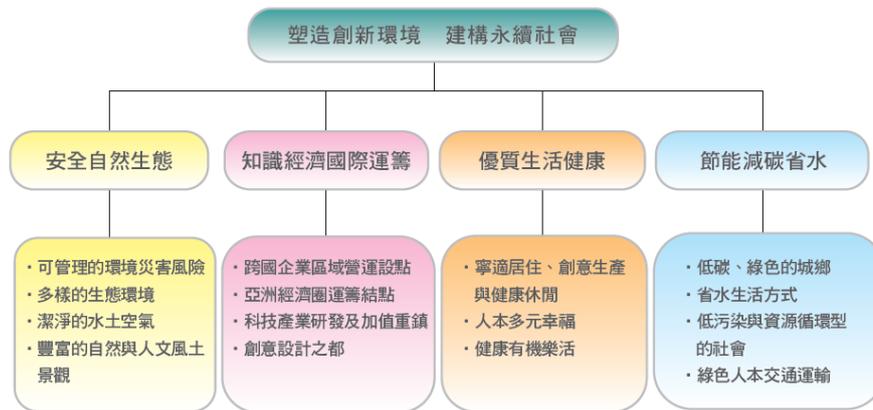


圖 2-2 國土空間發展策略計畫願景與目標

資料來源：行政院經濟建設委員會，2010，國土空間發展策略計畫

### (五) 修訂臺南市景觀綱要計畫（臺南市政府，2012 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。

現今已消逝的倒江內海與臺江內海，促成臺南港口市鎮與「門徑都市」的性格，早年鹽水港、水堀頭、大井港等港口成為水陸的交通樞紐，亦為政治、經濟、文化的中心，同時也是軍事重地，在區域的發展史上，扮演相當重要的角色；而明鄭軍屯之歷史，亦產生許多地方性的聚落型態，原臺南市也具特殊的歷史地位，至今仍保有豐富的歷史文化與古典街道都市紋理，而各文化園區、綠園道、臺南運河與歷史街巷造街活動等相關計畫的推動，更是以系統性地方式去營造都市風貌，文化景觀氛圍濃厚。

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的空間連繫，以利發展特色景點，以觀光帶動產業發展。



圖 2-3 臺南市自然生態景觀系統圖

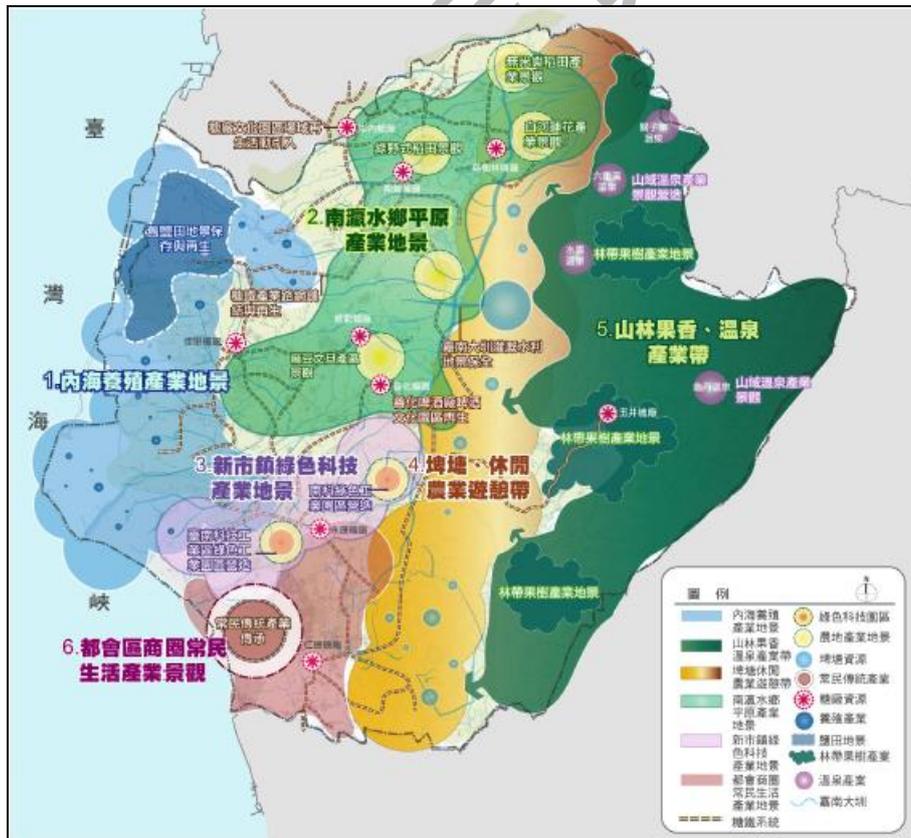


圖 2-4 臺南市產業景觀系統圖

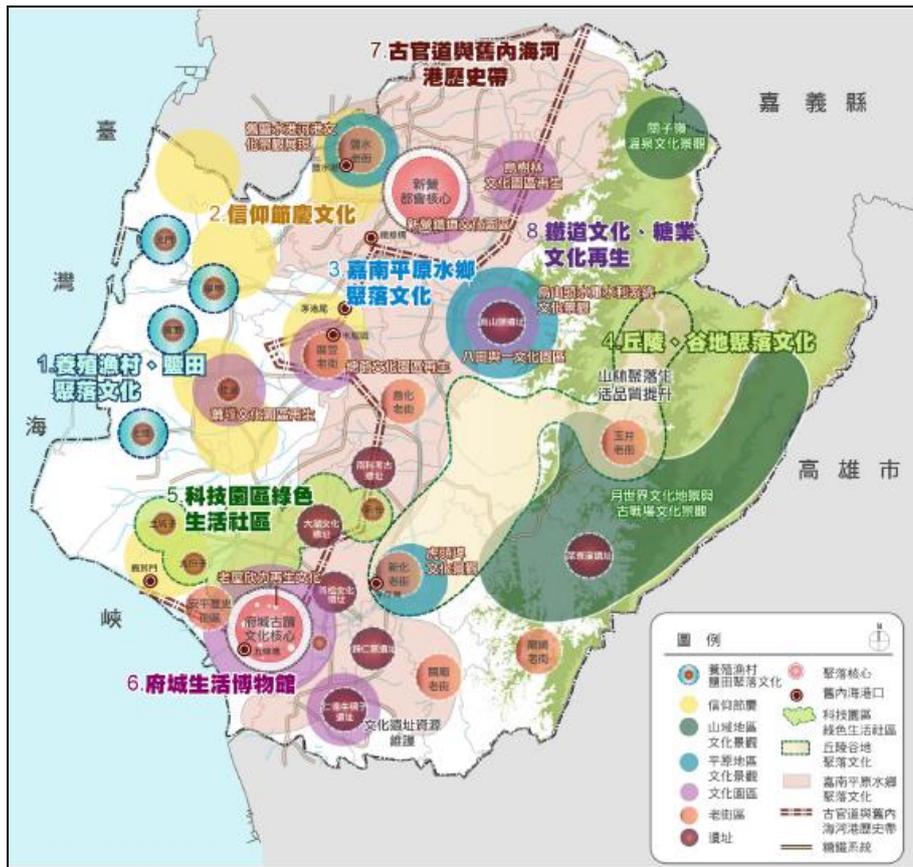


圖 2-5 臺南市文化景觀系統圖



圖 2-6 臺南市重要景觀地區圖

(六) 因應縣市合併升格空間發展策略規劃-臺南(臺南市政府，2011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。

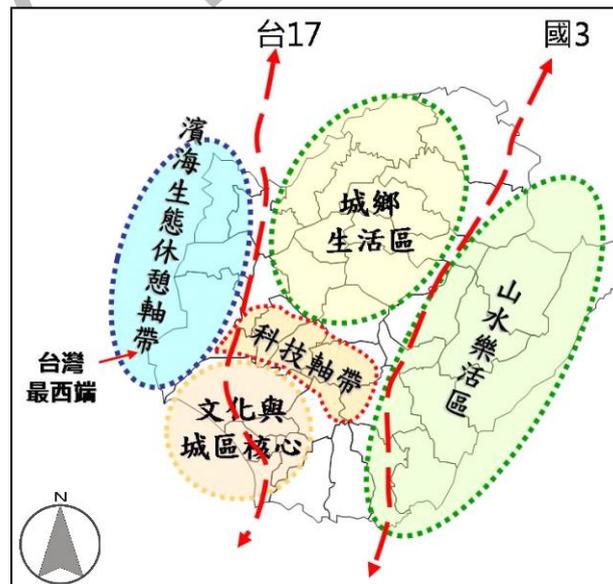


圖 2-7 大臺南未來發展之三大軸帶與三大分區示意圖  
資料來源：經建會，2011，因應縣市合併升格空間發展策略規劃-臺南

(七) 建設新臺南十大旗艦計畫 (臺南市政府, 2011 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

(九) 西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫 (西拉雅國家風景區管理處, 2005 年)

西拉雅國家風景區跨臺南及嘉義兩縣市，位於曾文溪、鹽水流域及急水溪上游，北起臺南白河，南至新化及左鎮，東

至南化及臺 20 線，西至國道第二高速公路及烏山頭風景區，區內富藏資源，有溫泉、古蹟及本土民俗活動，為臺灣第 13 座國家風景區，更是全國唯一以文化族群為名的風景區，以「歷史文化、產業發展、地景生態、親水遊憩、環境教育及經營管理」等六大向度，作為規劃思考主軸。

再者，西拉雅國家風景區擁有富饒的農業基礎，東山本身更具有龍眼、椪柑、道地臺灣原生種咖啡等，配合農特產品盛產時節舉辦的地方產業節慶活動，更帶動區域性觀光產業，為傳統農業注入新活力。

因此，本計畫應考量東山具有之休閒產業、觀光資源，藉由道路系統串連特色區與渡假中心，提供遊客多樣化且知性與感性兼具的山水遊憩體驗。

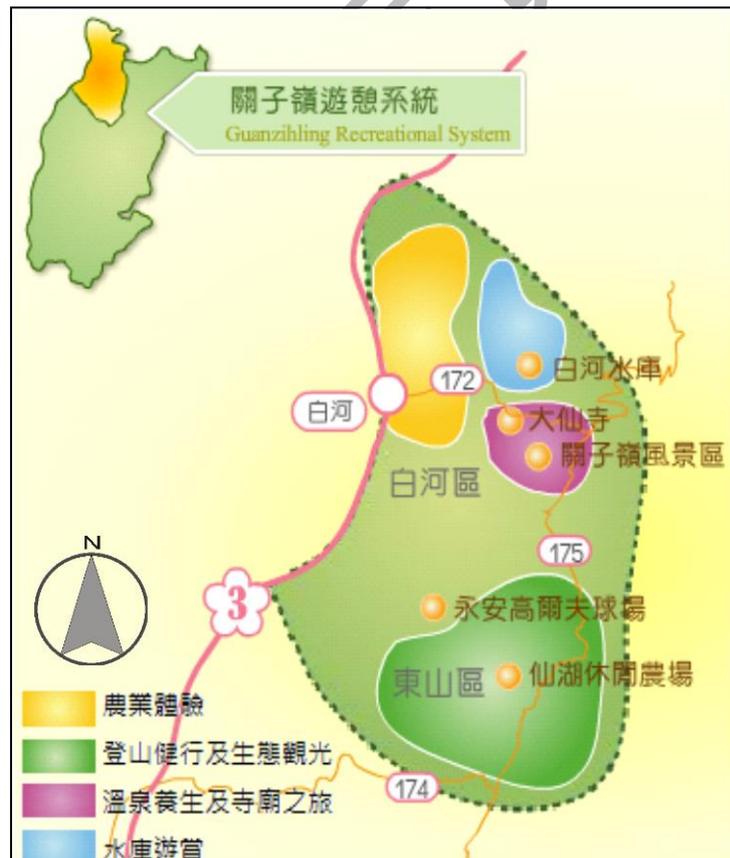


圖 2-8 關子嶺遊憩系統範圍

資料來源：<http://www.siraya-nsa.gov.tw/default.aspx>

(十) 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，2014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：

1. 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
2. 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。
3. 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 2-9 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

(十一) 原「臺南縣農業資源空間整體發展構想及空間配置計畫」

(原臺南縣政府，2006 年)

近年來由於重大建設與都市計畫之影響，城鄉發展潛力增加，平原地區農地資源承受龐大的釋出壓力，加上國土計畫法草案對於國土經營管理型態之轉變等因素，農地資源面臨內外環境變遷之衝擊，農委會認為應對我國境內之農地資源作一整體規劃。有鑑於此，臺南縣農業局於民國 95 年擬定原「臺南縣農地資源空間規劃構想配置計畫」。

在發展願景的指導下，進行農地資源適宜性分析及空間分派，並建構原臺南縣農地資源利用之空間構想。在過程中，亦藉由特定農業經營區區位評估指標之操作，評估原臺南縣境內

各鄉鎮市推動各類特定農業經營區之優勢程度，並整合願景、議題、策略、特定農業經營區及農地資源空間配置成果，研擬臺南縣農地資源經營管理計畫。

將農地資源發展方向分成「永續發展、產業經濟、觀光休閒及空間組合」等四個面向來做探討。另外東山區依此計畫分類，未來適合發展「青果產業專區」與「自然休閒農業區」。

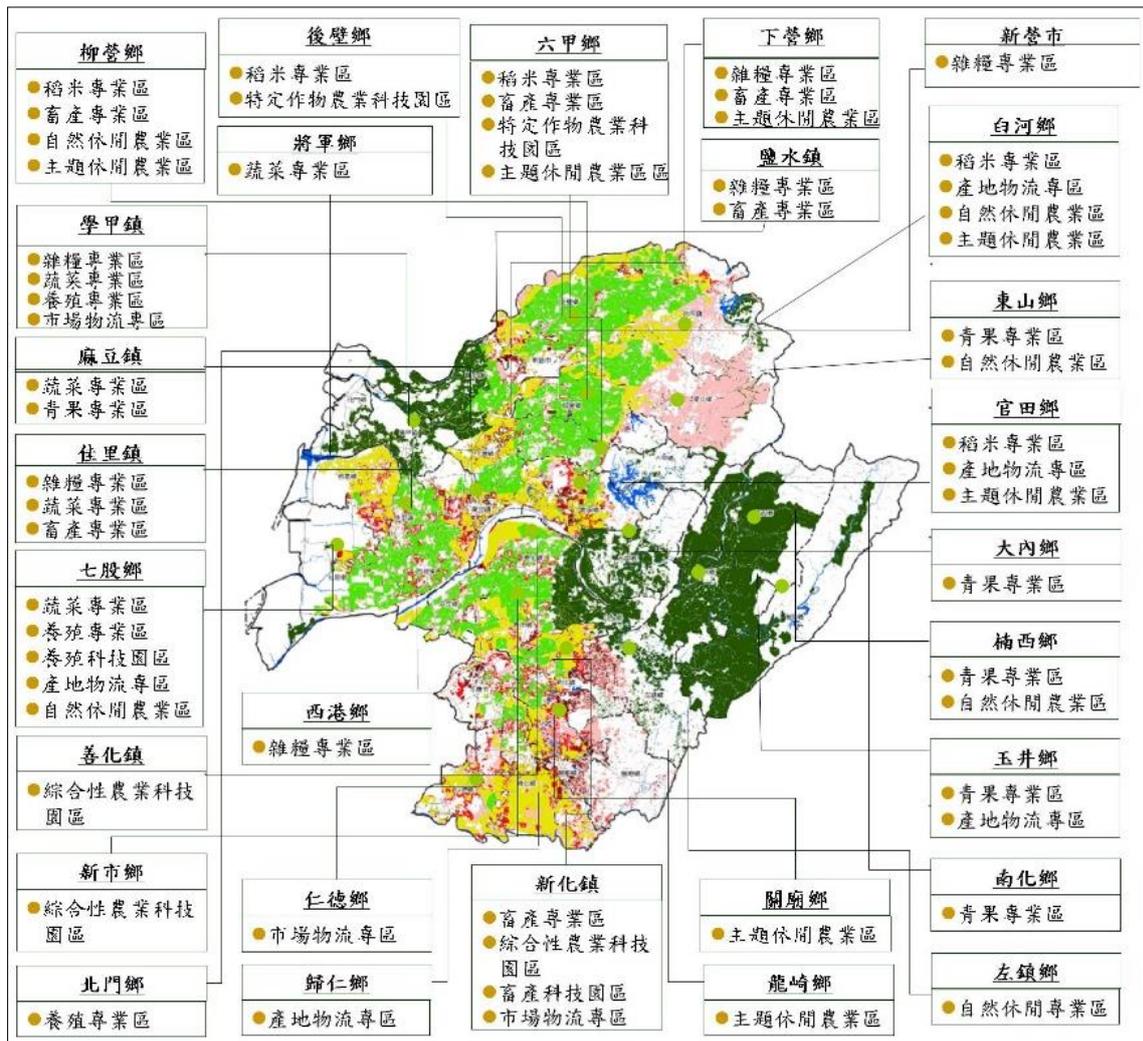


圖 2-10 特定農業經營區劃設成果

資料來源：臺南縣農業資源空間整體發展構想及空間配置計畫

(十二) 100 年度「南部區域農地資源空間規劃計畫」雲林嘉義臺南地區農地資源空間規劃計畫—臺南市(行政院農業委員會，2011 年)

行政院農業委員會自 2003-2005 年完成全國、縣市及鄉鎮層級「農地資源空間規劃配置先期模擬作業」，作為推動農地資源空間規劃的操作模式。2006 年起分階段協助全省 15 個縣政府完成農地資源空間規劃，各縣市依據規劃成果推動地區的農業部門產業整合。

基於過去農地資源規劃成果，透過農地資源發展願景、課題的檢討，並從區域角度出發，重新檢視臺南市於全臺應扮演角色，根據農地需求面積進行農地資源空間配置。原臺南縣市合併升格為直轄市後，農地資源角色應有更明確之定位，避免在角色模糊與發展方向不明下，遭受不當轉用與破壞。經指認為應當保留之農地區位，需有配套經營管理措施，落實農地經營管理。

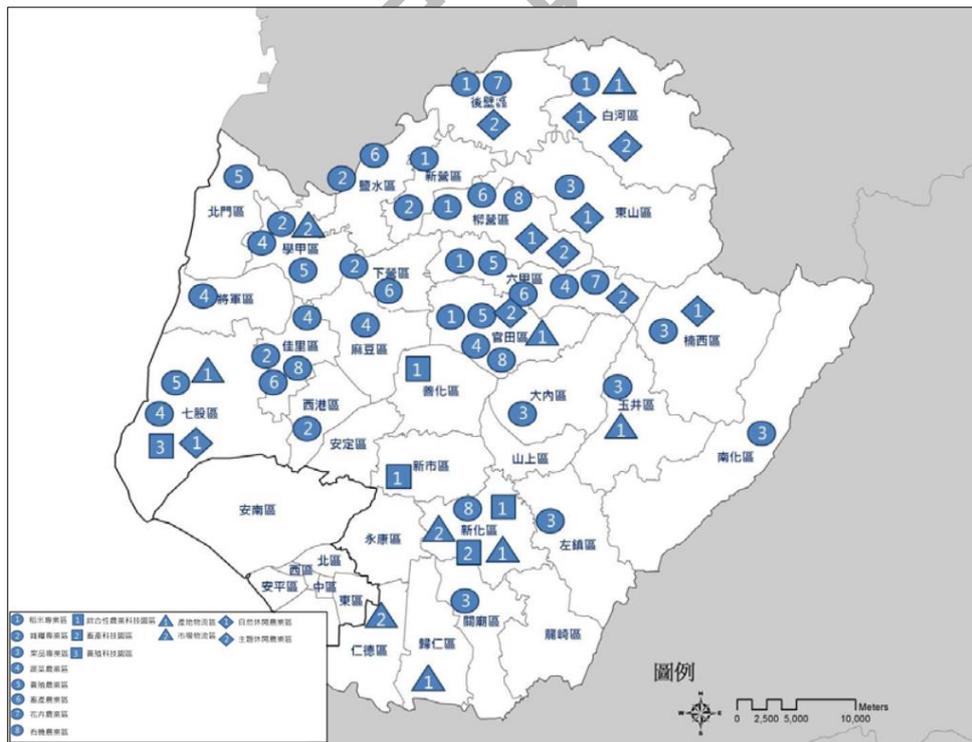


圖 2-11 民國 99 年臺南市特定農業經營區檢討成果區為分布圖  
資料來源：100 年度「南部區域農地資源空間規劃計畫」—臺南市

## 二、上位計畫對規劃範圍之影響

表 2-2 上位計畫對規劃區影響內容一覽表

計畫名稱	內容摘要	與本計畫相關性
全國區域計畫	此計畫為所有縣市區域計畫法之最高指導原則，為配合國土計畫法草案之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等四個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，俾未來轉化為「全國國土計畫」。在國土永續發展之願景下，針對現階段區域發展課題，提出八大項計畫目標。	本計畫屬全國區域計畫指導中之都市土地，依計畫之指導計畫區將依循確保農地總量、環境敏感地區劃設、檢討各級土地使用需求等觀念，並配合加強都市計畫地區之規劃及發展，創造永續共生之環境。
臺南市區域計畫(草案)	此計畫依據國土計畫法草案設計之計畫體系架構，未來臺灣透過全國國土計畫及直轄市、縣(市)國土計畫等二層級空間計畫指導土地利用。未來臺南市整體發展方向以三大面向為主，分別為：城鄉生活之集居都市、農工生產之加值都市、自然文化旅遊之國際觀光都市。	東山區位於五大分區中之國道3號以東之生態保育旅遊地區及曾文溪以北之溪北農業生產地區。
中華民國100年國家建設計畫	因應氣候變遷，推動「國家節能減碳總計畫」，建立低碳城市、推廣低碳運輸。並加強國土保育，及加強河川、土壤整治；落實災後重建。	未來計畫區可朝精緻農業、低碳城市及國土保育相關理念發展。
國土空間發展策略計畫	臺南以行銷精緻歷史文化空間、高雄以營造經貿與物流網絡為強項。臺南、高雄兩個都會核心距離不遠，且皆有擴張趨勢，有必要強化與引導雙核之間的城鄉成長軸帶，使南臺城市區域的發展更趨緊密。	該計畫確認南部地區之城市發展定位及導向。
修訂臺南市景觀綱要計畫-綱要手冊	依臺南市自然生態、產業及文化等三大主軸，從資源調查分析、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」及「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。	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及鐵道文化糖業文化再生範疇內，未來應發揮地區特殊景觀資源，並強化區內各特色空間的連繫，以達觀光帶動產業發展。
因應縣市合併升格空間發展策略規劃-臺南	因應當前需要，臺南縣、市合併為「臺南市」，以整合周邊區域資源，提昇整體競爭力。「文化首都、科技綠能、健康樂活」為發展	東山位於城鄉生活區與山水樂活區之間，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

計畫名稱	內容摘要	與本計畫相關性
	願景，期望臺南成為文化與科技並重的生活城市，發揚臺南市特有之風格、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。	為主要發展目標。
建設新臺南十大旗艦計畫	因應縣市合併，臺南市以此計畫，作為未來臺南發展藍圖及施政主軸。	本區將朝向形塑城鄉文化魅力、農業文化及低碳永續環境營造為主。
西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫	本計畫性質係促進西拉雅國家風景區觀光事業發展及因應未來國內、外旅遊需求，達成以觀光事業帶動地方經濟發展的目的，依據西拉雅國家風景區管理處發展觀光之三大目標與願景本國家風景區之觀光發展係以落實三生永續為依歸（生產、生活、生態永續）	考量東山具有之休閒產業、觀光資源，藉由道路系統串連特色區與渡假中心，提供遊客多樣化且知性與感性兼具的山水遊憩體驗。
西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案	西拉雅國家風景區為臺灣第 13 座國家風景區，更是全國唯一以文化族群為名的風景區，以「歷史文化、產業發展、地景生態、親水遊憩、環境教育及經營管理」等六大向度，作為規劃的思考主軸。	東山位於關子嶺遊憩系統。本區將考量東山具有之休閒產業、觀光資源，藉由道路系統串連特色區與渡假中心，提供遊客多樣化且知性與感性兼具的山水遊憩體驗。
原臺南縣農業資源空間整體發展構想及空間配置計畫	將農地資源發展方向分成「永續發展、產業經濟、觀光休閒及空間組合」等四個面向來做探討。	東山區依此計畫分類，未來適合發展「青果產業專區」及「自然休閒農業區」。
100 年度「南部區域農地資源空間規劃計畫」雲林嘉義臺南地區農地資源空間規劃計畫—臺南市	避免農地在角色模糊與發展方向不明下，遭受不當轉用與破壞。經指認為應當保留之農地區位，需有配套經營管理措施，落實農地經營管理。	東山區被規劃為果品及稻米專產區。

資料來源：本計畫彙整

## 第二節 相關計畫

### 一、相關計畫說明

近年來，東山區鄰近之重大相關建設包含「八田與一歷史考據暨水圳埤塘故事廊道空間規劃」、原「東山鄉核心區道路景觀人行空間暨自行車道系統建構計畫」、「臺南市高效低碳運輸服務計畫」與「大臺南公車系統整合計畫」，各相關計畫之內容概述如下：

#### (一) 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，2008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。

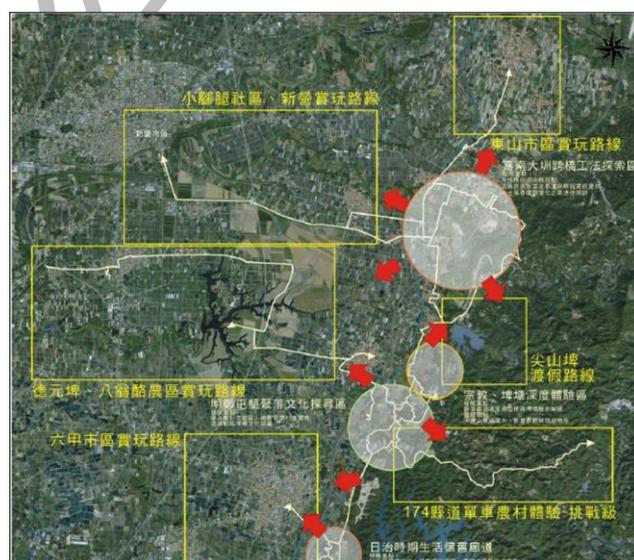


圖 2-12 故事廊道串連線分區位置圖

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。

(二)(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，2011 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。

期能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—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。

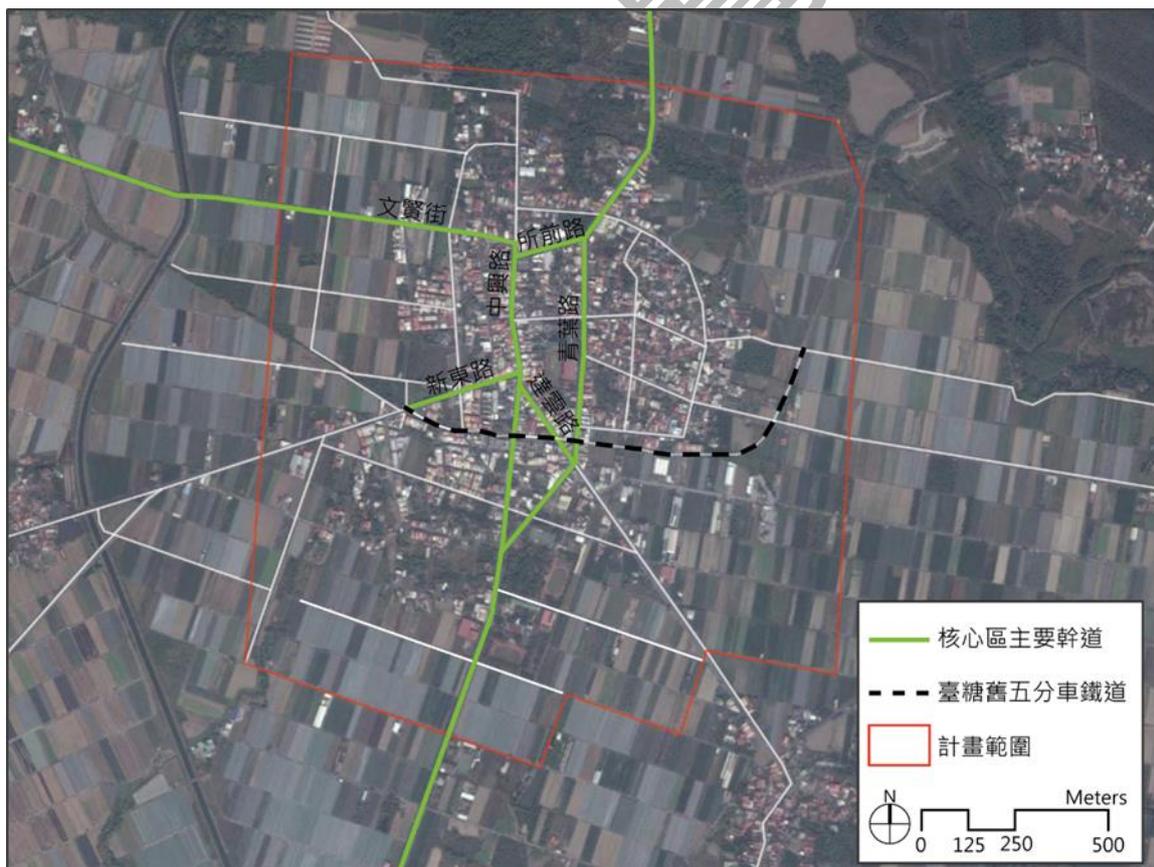


圖 2-13 計畫區內自行車路網位置示意圖

(三) 國道 3 號增設柳營交流道工程 (交通部國道高速公路局，2009 年)

因過去東山地區屢次爭取「東山服務區」開設便道，連接地方道路，使居民能快速便捷使用高速公路，惟由於高速公路服務區主要係供用路人中途休憩使用，基於維護站區內休憩旅客及行車運轉安全考量，未能開放服務區便道。因此，原台南縣政府依「臺灣區國道高速公路增設交流道申請審核作業要點」之規定辦理此工程。

國道 3 號於原臺南縣境內東部，主要服務原臺南縣東側之鄉鎮市，目前東山、柳營地區進出國道 3 號主要係利用白河或烏山頭交流道，然相距約達 18 公里，造成東山柳營地區便利性不足；又鑑於未來東山休閒農業園區及柳營科技工業區開發，需構建便捷的聯外運輸系統。國道 3 號增設柳營交流道工程計畫內容為利用南 106 線予以拓寬為 25 公尺之幹道，配設鑽石型交流道，以提供東山區、柳營區及柳營科技工業區聯外之交通功能，103 年 7 月 19 日下午 4 點開放通車。

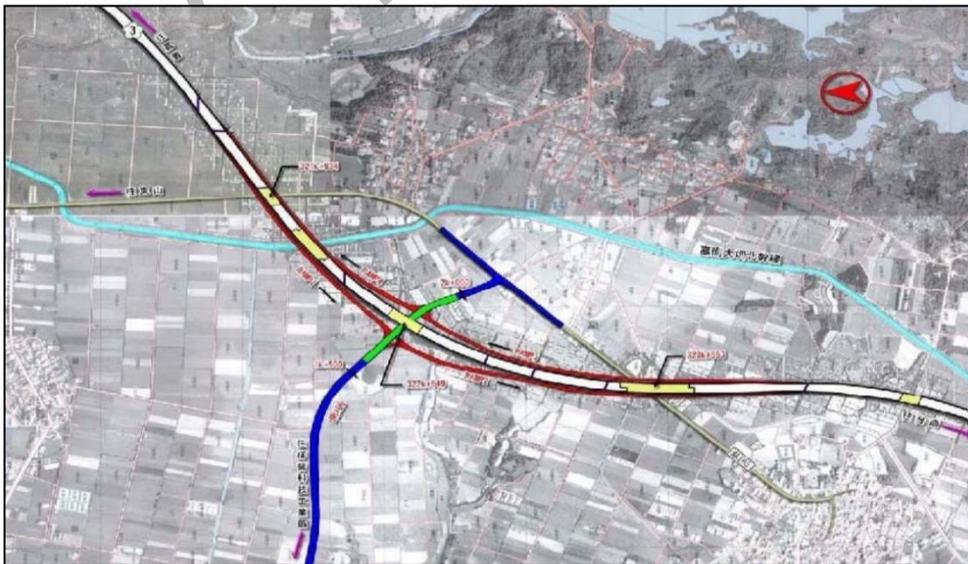


圖 2-14 柳營交流道配置示意圖  
資料來源：交通部國道高速公路局，2009

#### (四) 六重溪香路古道建設案 (臺南市政府觀光旅遊局, 2012)

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。六溪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。六重溪香路古道建設案可重現歷史文化原風貌，可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。

#### (五) 臺南市高效低碳運輸服務計畫

2010 年臺南市公共運輸整體使用僅有 4.7-5.9%，為解決「道路擁擠」與「運輸服務不足」兩大交通問題，此計畫發展重點為「紓解交通瓶頸」、「提供適切且高效能運輸服務」及「強調人本、低碳與永續環境」。

幹線公車與快捷公車將由目前運量較大且需求穩定路線作為幹線公車行駛之主要路廊，並新闢行駛境內高速公路及快速公路的快捷公車，提升公車系統競爭力，以新穎車輛、先進智慧型運輸系統及電子票證設備，提升既有客運系統服務水準，吸引民眾搭乘。再者，此計畫將補助及推廣低碳運具，進行老舊二行程車輛汰舊補助、新購電動機車補助及新購或改裝油氣雙燃料車補助；新闢臺鐵沿線車站接駁路線與市區重點觀光路

線以電動公車行駛；推廣智慧電動車，建置行控中心、充電控管中心、(慢)充電樁；增設電動車輛充電站、電動車輛電池交換營運系統及電池交換站等等。

另外，此計畫將部分客運移撥作為支線公車，東山區民眾可透過支線公車到達地區轉運中心-新營區，並可在此轉乘至臺南市各地區。

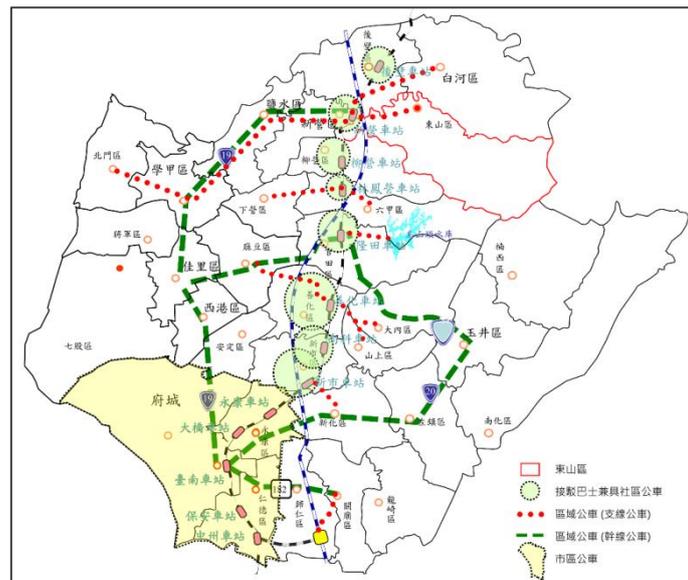


圖 2-15 大眾運輸系統圖

資料來源：<http://bud.tncc.gov.tw/railwayunderground/page08.htm>

#### (六) 大臺南公車系統整合計畫

因應縣市合併作業，優先就現有市區公車與中央移撥公路客運路線，以大臺南地區整體發展與交通需求，進行公車路網系統及計費方式整合，整合方向將朝建立聯外與地區轉運中心，以幹線公車搭配支線或彈性接駁服務型態，並強化供給面之整合，如站位、班次與票價，調整路線重疊與分布失衡的問題，讓客運資源做最有效的利用。

針對公車系統整合課題主要分為兩大部分，公車路網與票證機制。在公車路網方面存在路網分布不均與重複路線問題，而票證方面則是公路客運採臺灣智慧卡，市區公車採高雄捷運

卡兩種不同票證機制。有鑑於此，本計畫研提路線、路網、站位與場站之調整原則，藉以整合大臺南之公車路網。針對「同站不同名」或「同名不同站」等情形進行實地調查，以進行站牌整合建議；並針對整合後公車路網，進行班次整合規劃。在此計畫規劃之公車路網中，東山區內之公車路線將主要連接至白河區。



圖 2-16 大臺南公車系統整合路線調整圖

資料來源：<http://www.tnnorth.gov.tw/index.php?act=detail&ID=2139>



圖 2-17 大臺南公車系統整合整體路網檢視圖

資料來源：<http://www.tnnorth.gov.tw/index.php?act=detail&ID=2139>

## 二、相關計畫對規劃範圍之影響

表 2-3 鄰近相關重大發展建設對規劃區影響內容一覽表

計畫名稱	內容摘要	與本計畫相關性
八田與一歷史考據暨水圳埤塘故事廊道空間規劃	本計畫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、六甲與官田等鄉鎮。以嘉南大圳周邊空間為廊道發展線，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。	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。
原東山鄉核心區道路景觀人行空間暨自行車道系統建構	以舊有環境資源做系統性之串聯（糖鐵與水圳），整合既有道路線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。	提出以東山市中心區為核心，透過特色產業及自然人文景觀進行連結發展其特色。
國道 3 號增設柳營交流道工程	目前東山、柳營地區進出國道 3 號主要係利用白河或烏山頭交流道，相距約 18 公里；又鑑於未來東山休閒農業園區及柳營科技工業區開發，需構建便捷的聯外運輸系統，故增加國道 3 號增設柳營交流道。	提昇東山區聯外運輸系統服務。
六重溪香路古道建設案	可重現歷史文化原風貌，另外可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。	重現東山地區歷史文化風貌。
臺南市高效低碳運輸服務計畫	此計畫發展重點為紓解交通瓶頸提供適切、高效能運輸服務強調人本低碳、永續環境。幹線公車與快捷公車將由目前運量較大且需求穩定路線作為幹線公車行駛之主要路廊，並新闢行駛境內高速公路及快速公路快捷公車，提升公車系統競爭力，以新穎車輛、先進智慧型運輸系統及電子票證設備，提升既有客運系統服務水準，吸引民眾搭乘。	藉由支線公車將東山的遊憩資源與周邊地區結合，吸引觀光人潮，增加在地產業發展之機會。
大臺南公車系統整合計畫	針對公車系統整合課題主要分為兩大部分，公車路網與票證機制。有鑑於此，本計畫研提路線、路網、站位與場站之調整原則，藉以整合大臺南之公車路網。針對「同站不同名」或「同名不同站」等情形進行實地調查，以進行站牌整合建議。針對整合後公車路網，進行班次整合規劃。	提昇東山地區與周邊地區如新營、白河、嘉義之連結，有效吸引觀光人潮，增加在地產業發展之機會。

資料來源：本計畫彙整

### 第三節 鄰近地區都市計畫概述

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 2-4。

表 2-4 鄰近都市計畫內容概要一覽表

計畫名稱	計畫位置與面積	計畫年期	計畫人口與密度	土地使用計畫
變更白河都市計畫（第一次通盤檢討）	白河區公所所在地，計畫面積 591.48 公頃。	94 年	180,000 人 180 人/公頃	劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、行政區、農業區、加油站專用區及宗教專用區等，面積共計 101.18 公頃。
變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）	後壁區公所所在地，計畫面積 149.45 公頃。	100 年	8,500 人 200 人/公頃	劃設有住宅區、商業區、甲種工業區及農業區等土地使用分區，面積共計 118.05 公頃。
變更新營都市計畫（第二次通盤檢討）	臺南市政府（民治行政中心）所在地，計畫面積 1,123.77 公頃。	100 年	66,000 人 180 人/公頃	劃設有住宅區、商業區、工業區、甲種工業區、乙種工業區、工商綜合專用區、文教區、保存區、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 757.60 公頃。
變更柳營都市計畫（第二次通盤檢討）	柳營區公所所在地，計畫面積 397.44 公頃。	90 年	16,000 人 200 人/公頃	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、加油站專用區及第二種電信專用區等土地使用分區，面積共計 354.65 公頃。



圖 2-18 鄰近都市計畫區位圖

公開展覽版

### 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，其都市計畫擬定及變更歷程如圖 3-1 所述，各次都市計畫辦理歷程與內容詳見表 3-1。

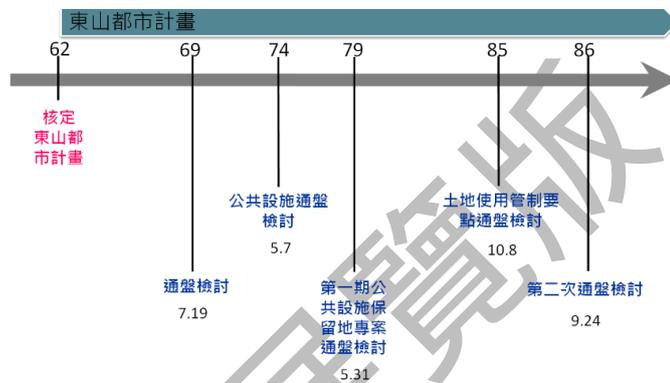


圖 3-1 東山都市計畫辦理歷程流程圖

表 3-1 都市計畫辦理歷程與內容概述

計畫名稱	發布實施文號	實施日期	計畫內容概述
1 東山都市計畫核定案	府建都字 14064 號	62.01.10	依都市計畫法第 8 條規定擬定都市計畫。
2 東山鄉都市計畫通盤檢討案	府建都字 78180 號	69.07.19	調整 0.12 公頃加油站用地為住宅區，調整農業區 0.12 公頃土地作為加油站用地。另增加工業區面積至 10.79 公頃，並限供作無污染性工業使用。
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	計有 6 件變更案。其中，計畫三號道路南側 4 公尺人行步道與 8 公尺道路交接迴車道取消，人行步道向東拓寬 8 公尺，迴車道部分變住宅區。
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	計有 17 件變更案。其中，調整部分市二市場用地為住宅區附帶條件整體開發區。
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	配合歷次通盤檢討結果辦理，土地使用管理要點通盤檢討。
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	計有 6 件變更案；民寧宮係為登記有案之合法寺廟，故調整部分機關用地為保存區；計畫區內工業區指定為乙種工業區

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書圖查詢系統。

## 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、東中與東正三里之大部分區域。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 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 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 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 0.27 公頃；存二供民寧宮使用。面積合計 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 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 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 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

共劃設國小用地二處，其中文(小)一為現有之東山國小，文(小)二為國小預定用地，面積合計 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 3.43 公頃。

### (三) 運動公園

劃設運動公園用地一處，面積 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 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

共劃設零售市場二處，面積合計 0.28 公頃；另劃設批發市場一處，面積 0.33 公頃。面積合計 0.61 公頃，佔都市發展用地面積 0.23%，估計畫總面積 0.10%。

(六) 停車場

共劃設停車場用地三處，面積合計 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 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 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 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

依現有台糖鐵路劃設鐵路用地，面積合計 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。

資料來源：變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）案。

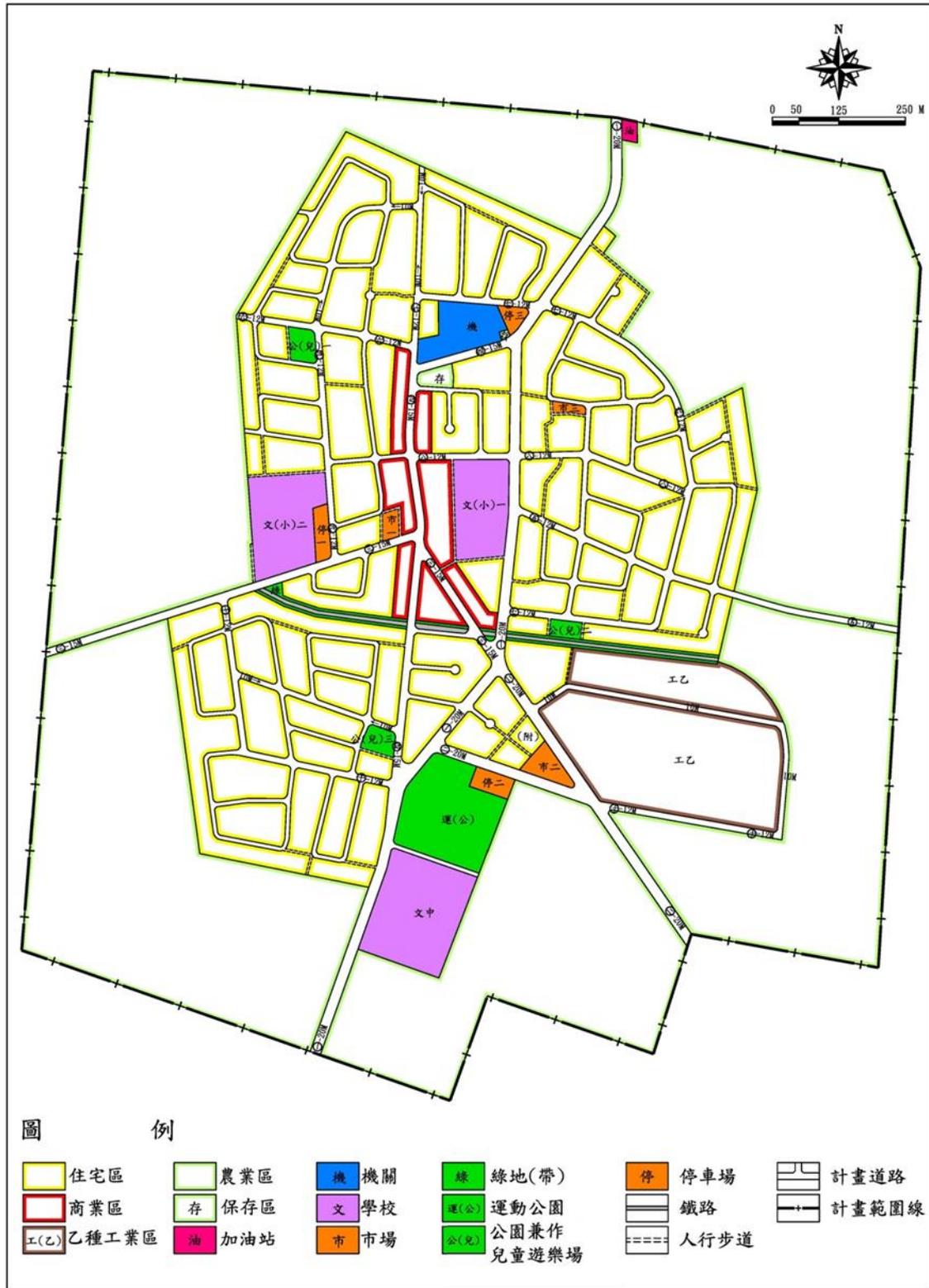


圖 3-2 現行都市計畫示意圖

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	備註
機關	機一	1.23	現有區公所等	
學校	文(小)一	1.80	現有東山國小	
	文(小)二	2.40	國小預定地	
	文(中)	3.43	現有東山國中	
市場	市一	0.15	已開闢	
	市二	0.33	批發市場預定地	
	市三	0.13	零售市場預定地	
運動公園	運(公)	2.97		
公園兼作兒童遊樂場	公(兒)一	0.30		
	公(兒)二	0.18		
	公(兒)三	0.27		
綠地	綠一	0.0992		
	綠二	0.3781		
	綠三	0.0187		
	綠四	0.0339		
	綠五	0.0624		
	綠六	0.1980		
	綠七	0.0767		
停車場	停一	0.18		
	停二	0.30		
	停三	0.30		
加油站	油	0.12	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、附帶條件整體開發區

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」時之變更案第十一案及第十二案，將部分「市二」批發市場用地變更為附帶條件住宅區，面積為 0.19 公頃。詳下表 3-4。

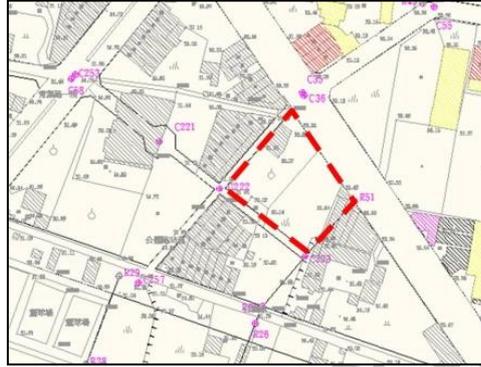


圖 3-3 附帶條件整體開發區位置

表 3-4 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	省都委會決議
			原計畫	新計畫		
第一期公共設施保留地專案通盤檢討	十一	批發市場 (市二)	批發市場 (市二)	住宅區	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。	修正並附帶條件通過。 修正事項：「市二」批發市場用地 62 年 9 月 6 日以後劃設部分(0.33 公頃)維持原計畫。 附帶條件：「市二」批發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。 修正理由：62 年 9 月 6 日以後劃設之公共設施用地，非屬本次檢討範圍。
	十二	大客段 大庄小 段 1004 號等土地	批發市場 (市二)	住宅區	位於工業區南邊里應作為住宅，以解決將來工業區員工住宿問題，向東推展以均衡本鄉發展，該地段為狹長地形，無法達到地盡其利要求，如為住宅區可做整體規劃達到地利理想。	併變更內容綜理表第十一案

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。

## 六、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) ㊟、㊠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

依現有台灣鐵路用地劃設，面積 0.66 公頃。

表 3-5 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
㊠	自㊟號道路至㊟號道路	15	960	主要聯外道路
㊡	自㊟號道路至東面計畫範圍線	12	756	次要聯外道路
㊢	自㊣號道路至㊠號道路	12	363	次要聯外道路
㊣	自㊟號道路至㊠號道路	12	1,380	主要道路
㊤	自㊠號道路至㊡號道路	12	495	主要道路
㊥	自㊞號道路至㊢號道路	12	600	主要道路
㊦	自㊟號道路至㊟號道路	12	540	次要道路

道路編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
④	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。

資料來源：變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）案。

## 七、事業及財務計畫

計畫區內尚未開闢的公共設施用地，均急需闢建，故編列所需之事業及財務計畫，以引導地方發展，本計畫區公共設施之建設，概估所需經費詳見下表。

表 3-6 變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限		經費來源	
		征購	市地重劃	獎勵投資	區段征收	購地及拆遷補償費	整地費	工程費		合計	徵購測設計		施工
文小(二)	2.40	✓				-	24	4800	4824	縣政府	-	-	編列 88 年度預算
機關	0.08	✓				-	0.8	160	160.8	縣政府、鄉公所	-	-	編列 86 年度預算
公園兼兒童遊樂場	公(兒)一	0.30	✓		✓	-	3.0	600	603	縣政府、鄉公所	-	-	編列 87 年度預算
	公(兒)二	0.18	✓		✓	-	1.8	360	361.8	縣政府、鄉公所	-	-	編列 87 年度預算
	公(兒)三	0.27	✓		✓	-	2.7	540	542.7	縣政府、鄉公所	-	-	編列 88 年度預算
小計	0.75												

批發市場 (市二)	0.33	✓	✓	-	3.3	660	663.3	縣政府、 鄉公所	-	-	編列 87 年度預算
零售市場 (市三)	0.13	✓	✓	-	1.3	260	261.3	縣政府、 鄉公所	-	-	編列 88 年度預算
停車場	0.78	✓	✓	-	7.8	1700	1707.8	縣政府、 鄉公所	-	-	編列 87 年度預算
綠地	0.89	✓		-	8.9	1780	1788.9	縣政府、 鄉公所	-	-	編列 88 年度預算
道路	11.27	✓		-	112.7	22540	22652.7	縣政府、 鄉公所	-	-	編列 87 年度預算

註：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。

資料來源：變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）案。

## 八、土地使用分區管制要點

- (一) 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
- (二) 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- (三) 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。
- (四) 乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- (五) 保存區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- (六) 加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- (七) 機關用地建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- (八) 學校（文中、文小）用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- (九) 市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- (十) 為鼓勵區內基地之整體合併建築使用及設置公共設施，得依下列規定獎勵其容積：

1. 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公

共開放空間者，得依第十一點規定增加興建樓地板面積。

(1) 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

(2) 基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上者，在住宅區及機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。

2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

(1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一〇〇平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(2) 建築物留設置空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(十一) 依第十點第 1 款規定所得增加之樓地板面積 ( $\Delta FA$ ) 按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta FA = S \cdot I。$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1. 商業區：  $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$

2. 住宅區、機關用地及行政區：  $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

(十二) 依第十點第 (一) 款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積 ( $\Delta FA$ ) 得依第十一點

規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

(十三) 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

(十四) 本要點未規定事項，適用其他法令規定。

公開展覽版

公開展覽版

## 第四章 都市計畫圖重製與執行

「東山都市計畫」係於民國 62 年 1 月 10 日發布實施，其後分別於民國 69 年 7 月 19 日及 86 年 9 月 24 日發布實施第一次及第二次通盤檢討、另於民國 74 年及民國 79 年針對公共設施用地進行專案通盤檢討作業、並於民國 85 年進行土地使用管制要點專案通盤檢討作業。而現行東山都市計畫圖於民國 61 年繪製，沿用至今已超過 40 年，其間歷經了地形及地貌等實質環境變遷；此外，早期製作之圖資精度較為粗略，且使用至今多已破損不堪，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符，易造成執行紛爭及民眾誤解，依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條規定應辦理都市計畫圖重製作業。

本次通盤檢討將原都市計畫核定圖、樁位公告圖、樁位重測圖、地形圖及地籍圖等圖資進行展繪與套疊作業，以疊圖分析法、類比法等交叉分析，進行都市計畫圖重製作業；並由都市計畫法定程序釐清疑義，將重製疑義會議決議內容納入檢討變更。

## 第一節法令及展繪依據

### 一、法令依據

#### (一) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條

都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

1. 都市計畫經發布實施屆滿二十五年。
2. 原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
3. 辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

#### (二) 「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 47 條

都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。

#### (三) 「都市計畫圖重製作業要點」第 3 點

都市計畫圖有下列情況之一者，擬定機關應即辦理都市計畫圖重製作業：

1. 都市計畫經發布實施屆滿二十五年。
2. 原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用。
3. 辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例尺互不相同。
4. 完成千分之一數值地形圖測製。

5. 因重大災害致地形變更、樁位遺失。

6. 其他經都市計畫主管機關指定。

前項都市計畫圖之重製作業，必要時，本部或直轄市、縣（市）政府得要求各該都市計畫擬定機關限期為之。

## 二、展繪之依據

- (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	成圖年度	實施日期	測圖比例尺	樁位圖	都市計畫圖
1	東山都市計畫核定案	61 年	062.01.10	1/3,000	無	有
2	東山鄉都市計畫通盤檢討案	61 年	069.07.19	1/3,000	無	有
3	變更東山都市計畫（公共設施通盤檢討）	61 年	074.05.07	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	079.05.31	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	085.10.08	1/3,000	—	—
6	變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）案	61 年	086.09.24	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	成圖年月	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	83.6.15	1/500	TWD67 二度 T 米坐標系統
東正段	數值法	83.6.15	1/500	TWD67 二度 T 米坐標系統

段名	測量方法	成圖年月	測圖比例尺	測圖坐標系統
東中段	數值法	83.6.15	1/500	TWD67 二度 T 米坐標系統
東安段	數值法	83.6.15	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

公開展覽版

## 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、樁位重測圖、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」原則規定，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，有關重製展繪原則及處理方式如表 4-4 所述。

### 四、重製疑義處理方式

本府召集相關權責單位（東山區公所、白河地政事務所、本府地政局、水利局、工務局等），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，針對重製疑義進行研商，研商決議應納入後續通盤檢討研議並提列變更案者，共計三類型，第一類型屬涉及使用分區變更，第二類型屬應新增土地使用分區管制內容加以說明，第三類型屬道路截角變更（一般截角及特殊截角兩種），請參見表 4-5 所示。期藉由疑義之釐清及都市計畫法定程序，更正以往執行之偏差，提升計畫圖重製成果的完整性與精確性，歷次重製疑義決議詳附件一。

### 五、重製疑義成果

依上開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」。

表 4-4 都市計畫圖重製疑義處理分類表

類別	分類	說明	處理對策
A 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線		
A1 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，且與現況相符。	不列為疑義。
A2 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線≠現況	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，但與現況不符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否需參酌現況提列變更。
B 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線		
B1 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝現況≠地籍展繪線 (樁位展繪線未損及建物)	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，但與現況相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割
B2 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線，地籍展繪線＝現況 (樁位展繪線損及建物)	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物，但地籍展繪線與現況相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌地籍展繪線提列變更。
B3 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線，地籍展繪線≠現況 (樁位展繪線損及建物)	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物，地籍展繪線亦與現況不符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌地籍展繪線或現況提列變更。
C 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線，地籍未分割		
C1 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝現況，地籍未分割	現行計畫展繪線與樁位展繪線、現況相符，但地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。
C2 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠現況，地籍未分割	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，但與現況不符，且地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌現況提列變更。
D 類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線		
D1 類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線＝現況≠樁位展繪線 (樁位展繪線損及建物)	現行計畫展繪線、地籍展繪線與現況三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線與地籍展繪線之重合線展繪，重新釘樁。
D2 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	現行計畫展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，樁位展繪	依都市計畫圖展繪線與地籍展繪線之重合線展繪，並考量是否

類別	分類	說明	處理對策
	(樁位展繪線未損及建物)	線與現況相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。	須參酌樁位展繪線提列變更。
D3 類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線≠現況且現行計畫展繪線≠現況 (樁位展繪線損及建物)	現行計畫展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線及現行計畫展繪線皆與現況不符，樁位展繪線亦損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線與地籍展繪線之重合線展繪，並考量是否須參酌樁位展繪線或現況提列變更。
E 類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線		
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)	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符，但符合現況。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌樁位線或現況提列變更。
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)	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、現況四者皆不相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，由相關單位依權責卓處。
F 類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線		
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)	現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線、地籍展繪線與現況皆相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌樁位線與地籍展繪線重合線提列變更。
F2 類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線，現行計畫展繪線＝現況 (樁位展繪線損及建物)	現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，但現行計畫展繪線與現況相符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符且損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，由相關單位依權責卓處。
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)	現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符，現行計畫展繪線與樁位展繪線皆與現況不符，且樁位展繪線損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌都市計畫規劃原意與現況發展提列變更。
G 類	其他情形	依個案不同狀況判斷。	

資料來源：「都市計畫圖重製作業要點」

表 4-5 都市計畫圖重製會議決議一覽表

新編號	重製編號	分類	位置	重製疑義協調會決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備註
						處理意見	處理情形	
1	C1-4	現行計畫展線樁展線地未割	文(小)二用地南側道(民生街)截角	第五次研商會議決議：與部有關標準截分，請單位計畫線變更原則一般一分，請1案，特殊角部分，依4公尺，新增2案。	住宅區、道路用地	考量計畫道路樁位展線，且道路側已指定建築線，爰為維護民眾權益，考量樁位展線變更為道路用地。	一般截角部分，請新增1案，特殊截角部分，依有無4公尺人行步道，分列新增2案變更。	詳見都市計畫圖重製變更一般截角變更及特殊截角變更
2	C1-8	現行計畫展線樁展線地未割	公兒三用地西側道(南側)截角	第五次研商會議決議：與部有關標準截分，請單位計畫線變更原則一般一分，請1案，特殊角部分，依4公尺，新增2案。	住宅區、道路用地	有關截角部分，納入案議同處理。	一般截角部分，請新增1案，特殊截角部分，依有無4公尺人行步道，分列新增2案變更。	詳見都市計畫圖重製變更一般截角變更及特殊截角變更

新編號	重製編號	分類	位置	重製疑義協調會議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備註
						處理意見	處理情形	
3	C1-9	現行計畫展線樁展線地未割	三南和育仁街(永與街)側角	第五次研商：與特殊與部劃市繪另處：部新增1案，特殊截角部分，則依4公尺人行道，分列2案變更。	住宅區、道路用地	有關截角部分，納入案議題併同處理。	一般截角部分，請新增1案，特殊截角部分，則依有無連接4公尺人行道，分列新增2案變更。	詳見都市計畫圖重製變更一般截角變更及特殊截角變更
4	C1-10	現行計畫展線樁展線地未割	三南和育仁街(中西側)側角	第五次研商：與特殊與部劃市繪另處：部新增1案，特殊截角部分，則依4公尺人行道，分列2案變更。	住宅區、道路用地	有關截角部分，納入案議題併同處理。	一般截角部分，請新增1案，特殊截角部分，則依有無連接4公尺人行道，分列新增2案變更。	詳見都市計畫圖重製變更一般截角變更及特殊截角變更
5	E1-4	現行	計畫區	第三次研商	農業	經查樁位	變更加油	詳見

新編號	重製編號	分類	位置	重製疑義協調會議決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備註
						處理意見	處理情形	
		計畫展線≠位繪≠籍繪	北側加油站用地分區線	會議決議： 1. 因樁位圖形相似，且符合都市計畫原意，故依樁位展繪。 2. 請查明土地權屬，倘有土地權屬非中油者，再納入後續通檢討論。	區、加油站用地	展繪線與地籍線不符，私人土地位於加油站內，為符合現況及法權益，位於加油站非屬中油公司土地變更為農業區。	站用地為農業區。	都市計畫圖重製變更案一-1案
6	F1-1	現計畫展線≠位繪=籍繪	計畫區街廓截角	第五次研商會議決議：有關標準截角部分，請依計畫展繪原則一般截角一分，請新增1案，特殊截角部分，依有無4公尺人行道，分列新增2案。	住宅區、道路用地	有關截角部分，納入案議同處理。	一般截角部分，請新增1案，特殊截角部分，依有無4公尺人行道，分列新增2案。	詳見都市計畫圖重製變更案一般截角變更案及特殊截角變更案
7	F3-2	現計畫展繪	計畫區西側公兒一北	第五次研商會議決議：有關特殊與	住宅區、道路用地	有關截角部分，納入	一般截角部分，請新增1案	詳見都市計畫

新編號	重製編號	分類	位置	重製疑義協調會決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備註
						處理意見	處理情形	
		≠ 線樁展線地展線	側住宅區	標準截角部分，請單位計畫線變更原則一般一分，請1案，特殊角部分，依4公尺步道，分列2案變更。		案議題併同處理。	變更案，特殊部分，依有無連接4公尺人行步道，分列2案變更。	書圖重製變更一般截角變更及特殊角變更
8	F3-5	現行計畫展線樁展線地展線	區北住宅區	第五次研商會議：與特殊截角部分，請單位計畫線變更原則一般一分，請1案，特殊角部分，依4公尺步道，分列2案變更。	住宅區、道路用地	有關截角部分，納入案議題併同處理。	一般截角部分，請新增1案，特殊部分，依有無連接4公尺人行步道，分列2案變更。	詳見都市計畫書圖重製變更一般截角變更及特殊角變更
9	G2-1	現行計畫展線	區南商業區	102年5月1日第五次調會議：有關	商業區、道路用地	有關截角部分，納入案議題併	一般截角部分，請新增1案，	詳見都市計畫書圖

新編號	重製編號	分類	位置	重製疑義協調會決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備註
						處理意見	處理情形	
		樁展線現況地未割	路口	殊與標準截角部分，請依都市計畫圖展繪，另變更處理原則：一般截角部分，請新增1案，特殊截角部分，則依有無連接4公尺人行步道，分列新增2案。		同處理。	特殊截角部分，則依有無連接4公尺人行步道，分列新增2案變更案。	重製變更一般截角變更案及特殊截角變更案
10	G2-3	現計展線樁展線地展繪	計畫區東側工業區及道路	102年9月9日第六次調會議：經查都市計畫圖結果及原意，東側工業區應為工業區，故依都市計畫展繪。另有退縮5公尺規定納入通盤檢討。	乙種工業區、道路用地	考量歷史都市計畫圖結果及原意，東側工業區與農業區為工業區，考量有關退縮5公尺規定納入通盤檢討。	納入土地使用分區管制要點中檢討。	詳見土地使用分區管制要點第十二點
11	G3-1	現計展線樁展繪	計畫區西側住宅區	102年5月1日第五次調會議：有關特殊與標準截角部分，	住宅區、道路用地	有關截角部分，納入通盤檢討。	一般截角部分，請新增1案，特殊截角部分，則	詳見都市計畫圖重製變更

新編號	重製編號	分類	位置	重製疑義協調會決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備註
						處理意見	處理情形	
		線現況地未割 ≠ 籍分		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，特殊截角部分，則依有無連接 4 公尺人行步道，分列新增 2 案變更案。			依有無連接 4 公尺人行步道，分列新增 2 案變更案。	案一截角變更案及特殊截角變更案
12	G3-2	現行計畫展線樁展線現況地未割 ≠ 行畫繪 ≠ 位繪 ≠ 籍分	計畫區北側住宅交叉路口	102 年 5 月 1 日第五次調會議決：有關特殊與標準截角部分，請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，特殊截角部分，則依有無連接 4 公尺人行步道，分列新增 2 案變更案。	住宅區、道路用地	有關截角部分，納入案議同處理。	一般截角部分，請新增 1 案，特殊截角部分，則依有無連接 4 公尺人行步道，分列新增 2 案變更案。	詳見都市計畫圖重製變更一般截角變更案及特殊截角變更案
13	G3-3	現行計畫展繪	計畫區北側住宅	102 年 5 月 1 日第五次調會議決	住宅區、道路用地	有關截角部分，納入截角通	一般截角部分，請新增 1 案	詳見都市計畫

新編號	重製編號	分類	位置	重製疑義協調會決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備註
						處理意見	處理情形	
		線 ≠ 位繪 ≠ 樁展線 ≠ 現況地籍未割	宅區	議：有關特殊與角部分，請依都市計畫繪，另變更處理原則後：一般截角部分，請新增 1 案，特殊截角部分，則依無連接 4 公尺人行步道，分列新增 2 案。		案議題併同處理。	變更案，特殊截角部分，則依有無連接 4 公尺人行步道，分列新增 2 案。	書圖重製變更一般截角變更案及特殊截角變更案
14	G4-1	現行計畫展線 ≠ 樁展線 = 地籍繪 ≠ 現況	區區三北側住宅區	102年5月1日第五次調會議：有關特殊與角部分，請依都市計畫繪，另變更處理原則後：一般截角部分，請新增 1 案，特殊截角部分，則依無連接 4 公尺人行步道，分列新增 2 案。	住宅區、道路用地	有關截角部分，納入案議題併同處理。	一般截角部分，請新增 1 案，特殊截角部分，則依有無連接 4 公尺人行步道，分列新增 2 案。	詳見都市計畫圖重製變更一般截角變更案及特殊截角變更案

新編號	重製編號	分類	位置	重製疑義協調會決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備註
						處理意見	處理情形	
15	G6-1	現行計畫展線樁展線惟況開且籍分割	計畫區文(小)一東側住宅區	102年5月1日第五次調會議決：有關特殊與標準截角部分，請依都市計畫圖展繪，另變更處理原則如後：一般截角部分，請新增1案，特殊截角部分，則依有無連接4公尺人行步道，分列新增2案。	住宅區、道路用地	有關截角部分，納入案議題併同處理。	一般截角部分，請新增1案，特殊截角部分，則依有無連接4公尺人行步道，分列新增2案變更案。	詳見都市計畫圖重製變更一般截角變更案及特殊截角變更案
16	G6-2	現行計畫展線樁展線惟況開且籍分割	計畫區西側農業區及住宅區分區線	102年5月1日第五次調會議決：有關特殊與標準截角部分，請依都市計畫圖展繪，另變更處理原則如後：一般截角部分，請新增1案，特殊截角部分，則依有無連接4公尺人行步	住宅區、道路用地	有關截角部分，納入案議題併同處理。	一般截角部分，請新增1案，特殊截角部分，則依有無連接4公尺人行步道，分列新增2案變更案。	詳見都市計畫圖重製變更一般截角變更案及特殊截角變更案

新編號	重製編號	分類	位置	重製疑義協調會決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備註
						處理意見	處理情形	
				道，分列新增 2 案變更案。				
17	G6-3	現行計畫展線樁展線，惟現況開且籍分割	區住宅區西側區線	102年5月1日第五次調會議：有關特殊與標準角部分，請依都市計畫展繪，另處理原案如後：一般截角部分，請新增 1 案變更案，特殊截角部分，則依無 4 公尺人行步道，分列新增 2 案變更案。	住宅區、道路用地	有關截角部分，納入截角通案議題併同處理。	一般截角部分，請新增 1 案，特殊截角部分，則依有無 4 公尺人行步道，分列新增 2 案變更案。	詳見都市計畫圖重製變更一般截角變更案及特殊截角變更案

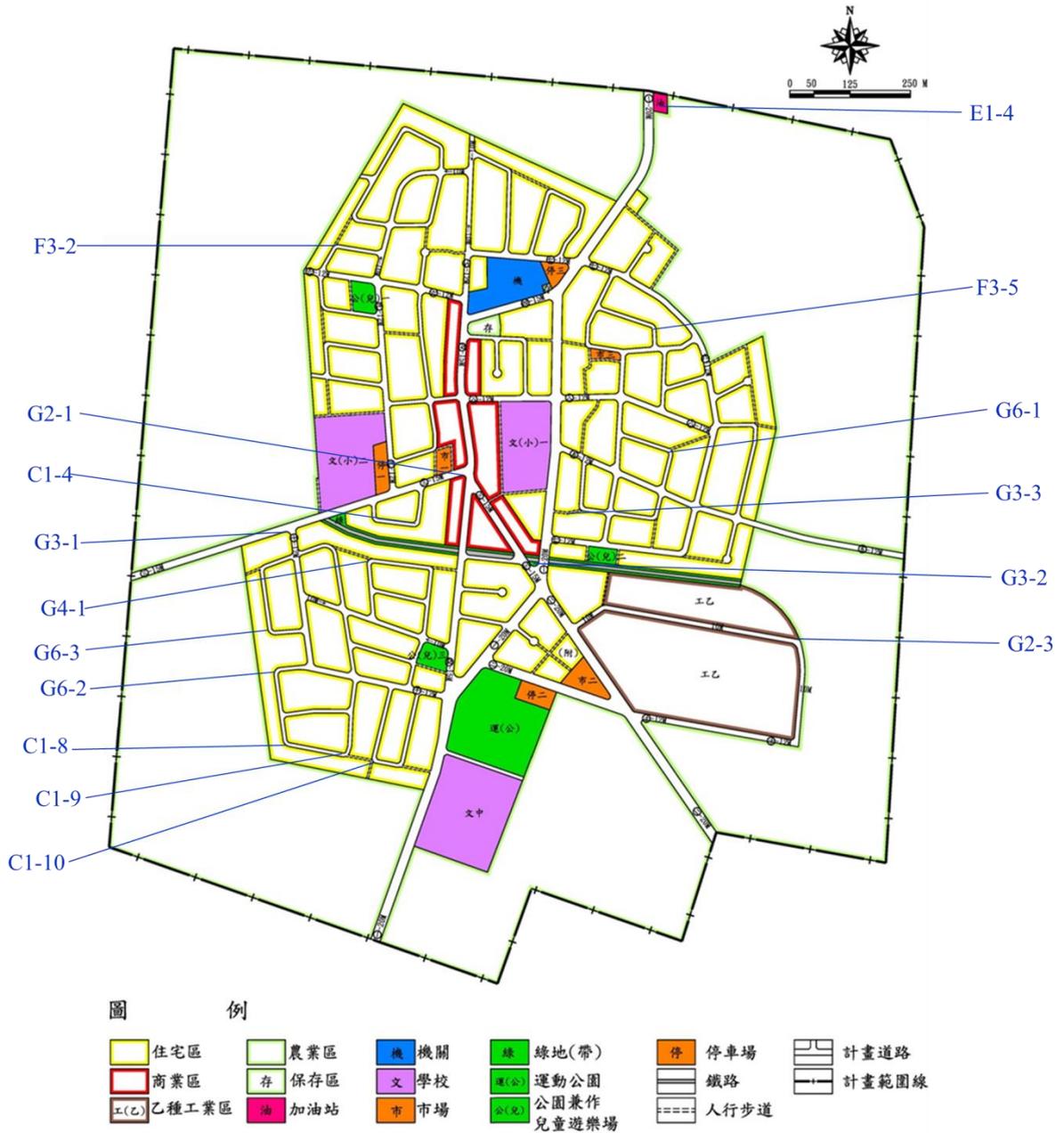


圖 4-1 東山都市計畫圖重置疑義會議決議「納入通盤檢討研議」(無 F1-1)位置示意圖

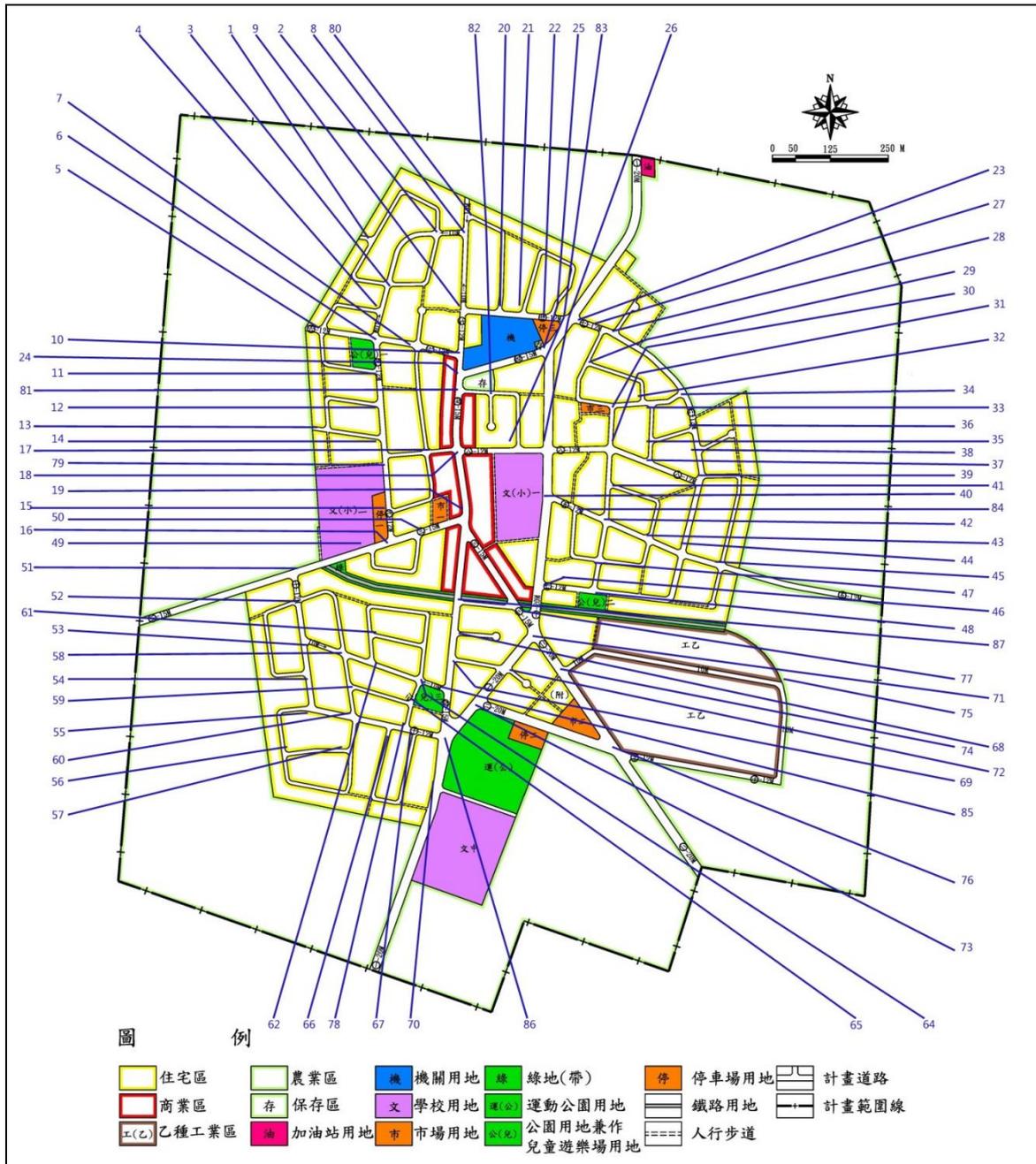


圖 4-2 東山都市計畫圖重置疑義會議決議「納入通盤檢討研議」截角位置示意圖

### 第三節 重製成果說明

本次都市計畫圖重製後重新丈量，各土地使用分區與公共設施用地面積各有增減，其中面積有變動之分區及用地分別為住宅區（減少 0.6128 公頃）、商業區（增加 0.1493 公頃）、工業區（增加 1.1367 公頃）、保存區（減少 0.0337 公頃）、農業區（減少 0.7382 公頃）、機關用地（增加 0.0045 公頃）、學校用地（減少 0.0700 公頃）、市場用地（增加 0.0764 公頃）、運動公園用地（增加 0.0823 公頃）、公園用地兼作兒童遊樂場（增加 0.0350 公頃）、綠地（減少 0.0789 公頃）、加油站用地（減少 0.0032 公頃）、停車場用地（增加 0.0120 公頃）、鐵路用地（減少 0.0552 公頃）及道路用地（增加 1.7772 公頃）。

依前述各土地使用及公共設施用地重製後增減面積合計，計畫區總面積增加 1.6814 公頃，爰此重製後之計畫區總面積為 269.6414 公頃。

公開展覽

表 4-6 東山都市計畫（本次通盤檢討計畫圖重製前後）土地使用面積對照表

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
土地 使用 分區	住宅區	65.2625	-0.6128	64.6497
	商業區	4.1100	+0.1493	4.2593
	工業區	10.0600	+1.1367	11.1967
	保存區	0.3000	-0.0337	0.2663
	農業區	150.9475	-0.7382	150.2093
	小計	230.6800	-0.0987	230.5813
公共 設施 用地	機關用地	1.2300	+0.0045	1.2345
	學校用地	7.6300	-0.0700	7.5600
	市場用地	0.6100	+0.0764	0.6864
	運動公園用地	2.9700	+0.0823	3.0523
	公園用地兼作兒童遊樂場	0.7500	+0.0350	0.7850
	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	+0.0120	0.7920
	鐵路用地	0.6600	-0.0552	0.6048
	道路用地	21.9400	+1.7772	23.7172
	小計	37.5800	+1.7801	39.3601
都市發展用地		117.3125	+2.4196	119.7321
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。

資料來源：變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）案，民國 86 年。

表 4-7 東山都市計畫（本次通盤檢討計畫圖重製前後）公共設施用地明細表

項目及編號		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	位置或說明	備註
機關用地		1.2300	+0.0045	1.2345	現有區公所旁	
學校 用地	文(小)一	1.8000	+0.0615	1.8615	現有東山國小	
	文(小)二	2.4000	-0.0510	2.3490	國小預定地	
	文(中)	3.4300	-0.0805	3.3495	現有東山國中	
	小計	7.6300	-0.0700	7.5600		
市場 用地	市一	0.1500	+0.0155	0.1655	為現有零售市場	
	市二	0.3300	+0.0770	0.4070	批發市場預定地	
	市三	0.1300	-0.0161	0.1139	零售市場預定地	
	小計	0.6100	+0.0764	0.6864		
運動公園用地		2.9700	+0.0823	3.0523	文(中)北側，現 有東山運動公園	
公園 用地兼 作兒童 遊樂場	公(兒)一	0.3000	+0.0103	0.3103		
	公(兒)二	0.1800	+0.0142	0.1942		
	公(兒)三	0.2700	+0.0105	0.2805		
	小計	0.75	+0.0350	0.7850		
綠地	綠一	0.0992	+0.0999	0.1991		
	綠二	0.3781	-0.1781	0.2005		
	綠三	0.0187	-0.0034	0.0153		
	綠四	0.0339	-0.0115	0.0224		
	綠五	0.0624	-0.0121	0.0503		
	綠六	0.1980	-0.0220	0.1760		
	綠七	0.0767	+0.0708	0.1475		
	小計	0.8900	-0.0789	0.8111		
停車 場用 地	停一	0.1800	+0.1173	0.2973		
	停二	0.3000	+0.0053	0.3053		
	停三	0.3000	-0.1106	0.1894		
	小計	0.7800	-0.0120	0.7920		
加油站用地		0.1200	-0.0032	0.1168	計畫區北側	
鐵路用地		0.66	-0.0552	0.6048		
道路用地		21.94	+1.7772	23.7172		

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

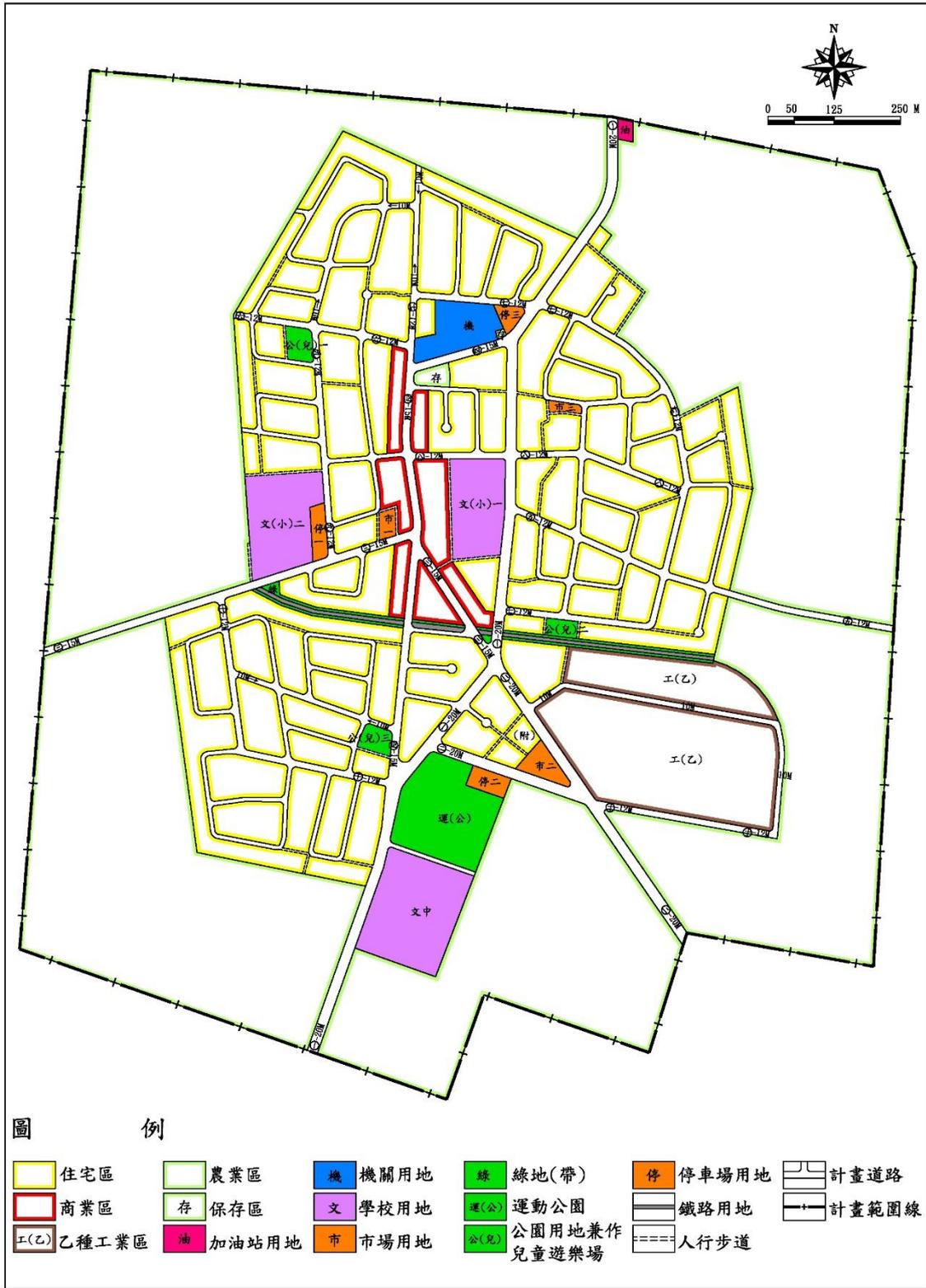


圖 4-3 東山都市計畫圖重製後現行計畫示意圖

#### 第四節 都市計畫之執行

- 一、本計畫經都市計畫圖重製作業後，依重製成果將土地使用分區、公共設施用地等原計畫面積，依數值圖檔重新丈量（詳表 4-6），並作為本次通盤檢討之依據；另本案發布實施時，將依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。
- 二、本次都市計畫圖重製作業，有關疑義研商會議決議建議納入通盤檢討變更或研議者，將納入本次通盤檢討變更之考量。

公開展覽中

## 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。

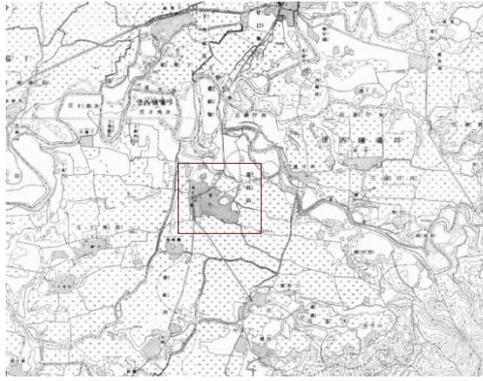
日據以後（大正 9 年），地方制度調整，正式合併為番社庄，臺南地區以新營為地方行政中心，東山也隸屬臺南州新營郡管轄。計畫地區在日據時期，即是整個番社庄中心。光復後，國民政府改設為鄉，且此地位於臺南市東方山地，境內又有「大凍山」，因此改稱東山鄉。民國 99 年 12 月 25 日，因應縣市合併原臺南縣（市）改制為直轄市，東山鄉則改為東山區。



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)，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。

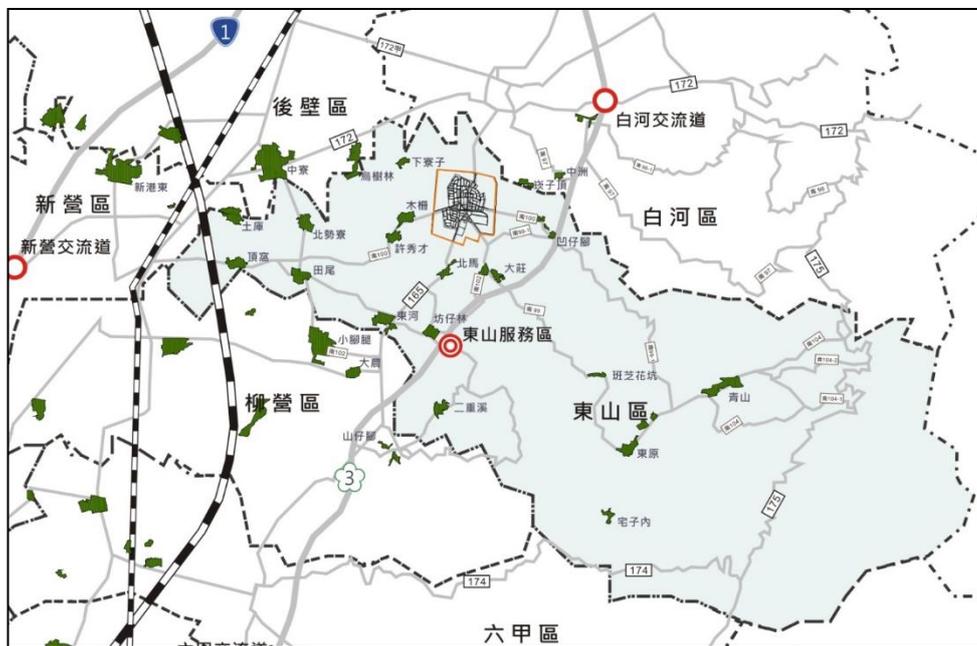


圖 5-2 東山區主要聚落分布示意圖

## 二、自然環境

### (一) 氣候

1. 平均氣溫：臺南市年平均氣溫約 24.6℃，各月份平均氣溫最高均發生於 7、8 月，達 29.4℃；平均氣溫最低發生於 1 月，約為 17.8℃。
2. 降雨量與降雨天數：臺南市平均全年累計降雨量約為 2014.6 毫米，其中以 6 月份之 552.8 毫米為最多，以 12 月份之 10.1 毫米

為最少，全年平均累積降雨日數 86.6 天，雨季主要分布在 5~9 月，而 10~4 月則屬旱季。

表 5-1 臺南站 2006 年~2013 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
2006	18.3	19.4	21.2	25.8	27.8	28.7	29.2	29.3	28.2	27.2	24.7	20.0	25.0
2007	18.0	20.9	22.4	24.1	28.0	29.1	30.5	28.3	28.6	26.4	22.5	20.5	24.9
2008	18.7	15.8	21.8	25.7	27.3	27.9	28.9	29.2	28.6	28.0	22.9	19.4	24.5
2009	16.7	22.4	21.6	23.9	27.2	28.6	29.6	29.6	30.0	26.5	23.1	18.8	24.8
2010	18.3	20.2	22.8	23.7	27.6	28.1	29.3	29.6	28.4	26.3	22.1	19.2	24.6
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	18.9	28.6	15.7	22.8	18.0	24.5
平均	17.8	19.4	21.9	24.7	27.5	28.6	29.4	27.7	28.6	25.2	23.1	19.3	24.6

單位：℃

資料來源：中央氣象局，2014。

表 5-2 臺南站 2005 年~2013 年各月平均雨量統計表

年\月	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	平均
1	2.9	27.5	25.6	32.7	0.0	11.5	17.3	5.5	7.5	14.5
2	48.1	1.2	17.5	9.5	5.5	32.0	28.1	40.0	1.5	20.4
3	89.0	11.4	10.5	25.5	39.1	0.3	38.5	6.5	5.5	25.1
4	35.1	199.0	36.0	13.7	76.0	28.1	79.5	141.5	111.7	80.1
5	141.7	211.7	167.4	41.5	5.8	114.0	173.6	404.5	286.0	171.8
6	1412.7	483.3	333.2	782.2	272.0	283.4	371.5	803.5	233.5	552.8
7	716.3	581.2	131.7	526.9	139.5	501.4	357.7	254.5	148.9	373.1
8	393.3	173.8	1138.0	84.5	765.9	210.0	395.1	635.0	806.5	511.3
9	210.8	114.6	135.0	356.5	39.5	461.0	178.0	18.6	60.2	174.9
10	75.0	4.0	194.7	33.0	15.8	69.0	27.8	2.5	0.0	46.9
11	16.5	55.5	17.0	42.9	4.0	54.0	16.7	95.6	6.1	34.3
12	7.1	4.0	0.7	1.1	3.5	14.5	14.4	18.0	21.1	10.1
全年降雨量	3148.5	1867.2	2207.3	1950.0	1366.6	1779.2	1698.2	2425.7	1688.5	2014.6
全年降雨日數	97.0	86.0	96.0	88.0	57.0	84.0	87.4	107.0	77.0	86.6

單位：毫米

資料來源：中央氣象局，2014。

3. 相對溼度：臺南市相對溼度年平均值約 76.9%，最高平均相對溼度於 8 月為 79.5%，最低平均相對溼度於 12 月為 75.3%，最高與最低相對溼度相差 4.2%。

4. 日照時數：臺南市平均月日照時數為 180.5 小時，其中 7 月份之 210.4 小時為最長；2 月份之 159.0 小時為最短。

表 5-3 臺南站 1981 年~2013 年各月平均相對濕度與日照時數統計表

項目 \ 月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	全年
相對溼度	76.7	77.8	75.8	76.3	76.8	78.7	77.3	79.5	77.5	75.3	75.8	75.3	76.9
日照時數	175.8	159.0	178.9	170.6	185.8	182.4	210.4	187.3	180.7	196.6	168.6	170.5	180.5

單位：百分比(%)；單位：小時(hr)

資料來源：中央氣象局，2014

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 2,072 小時；夏季以 8 月份日照時數最高，高達 187.3 小時，而冬季以 12 月份日照時數最短，約 170.5 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 4 公尺/秒，歷年各月風速以 1 月最高為 4.0 公尺/秒，以 9 月最低為 2.1 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。

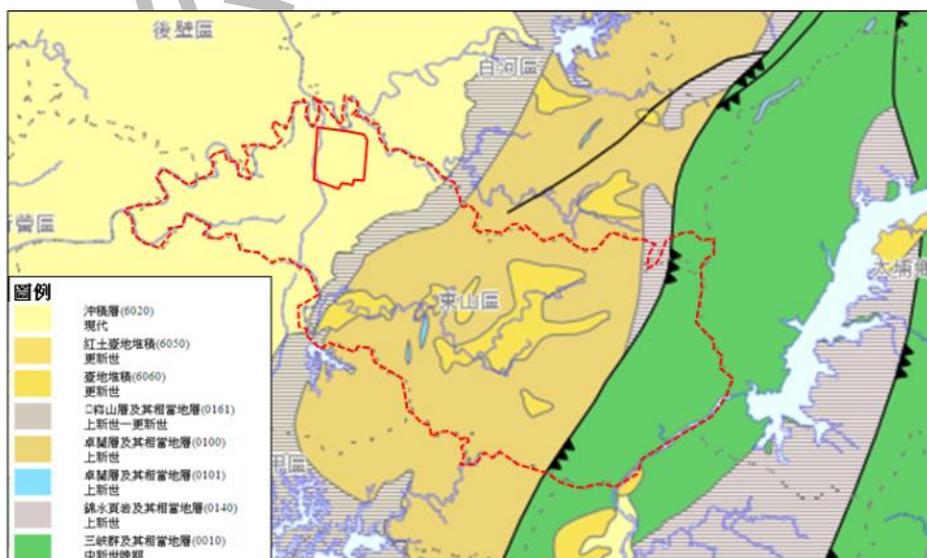


圖 5-4 東山區地層分布圖

資料來源：經濟部中央地質調查所，2014

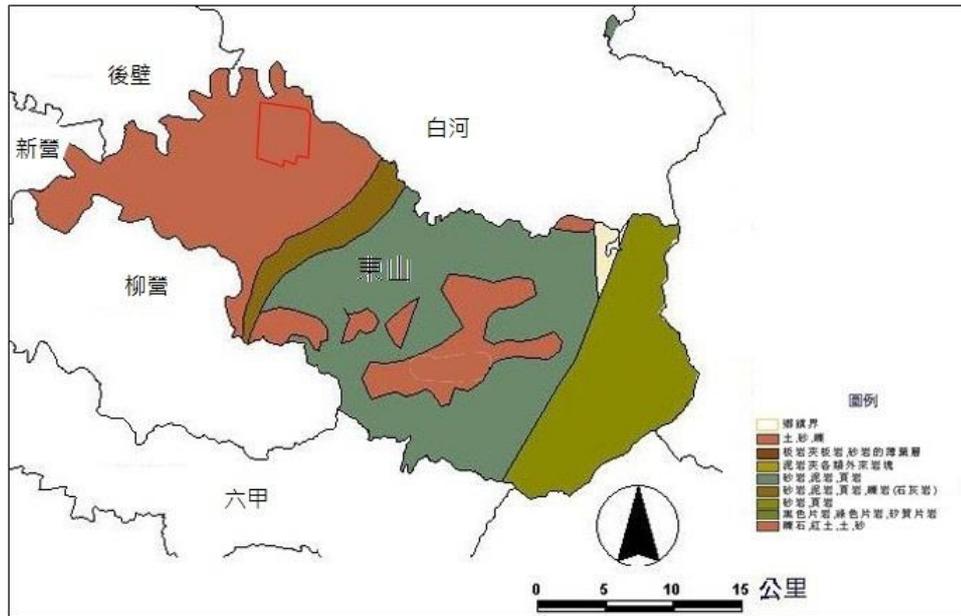


圖 5-5 東山區地質分布圖  
資料來源：經濟部中央地質調查所，2014

#### (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。

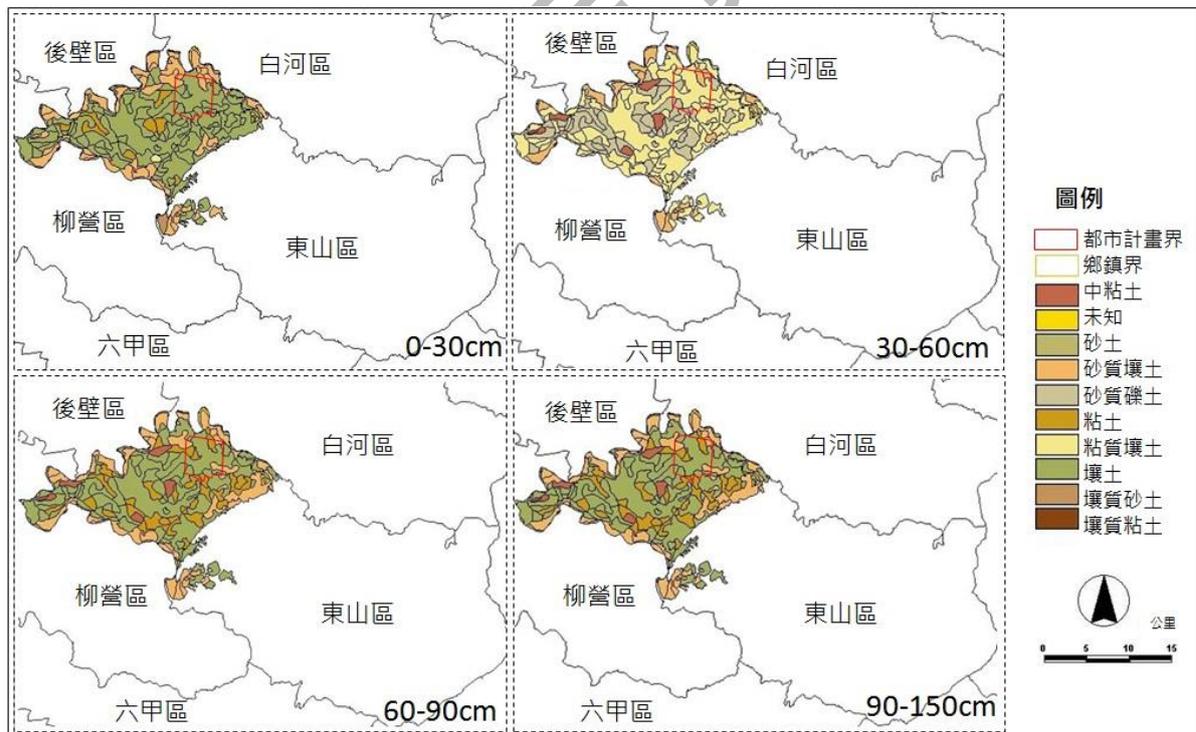


圖 5-6 東山區土壤分布圖  
資料來源：農委會農業試驗所，2012

## (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，為一可能活動斷層。

### 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，為一可能活動斷層。

### 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

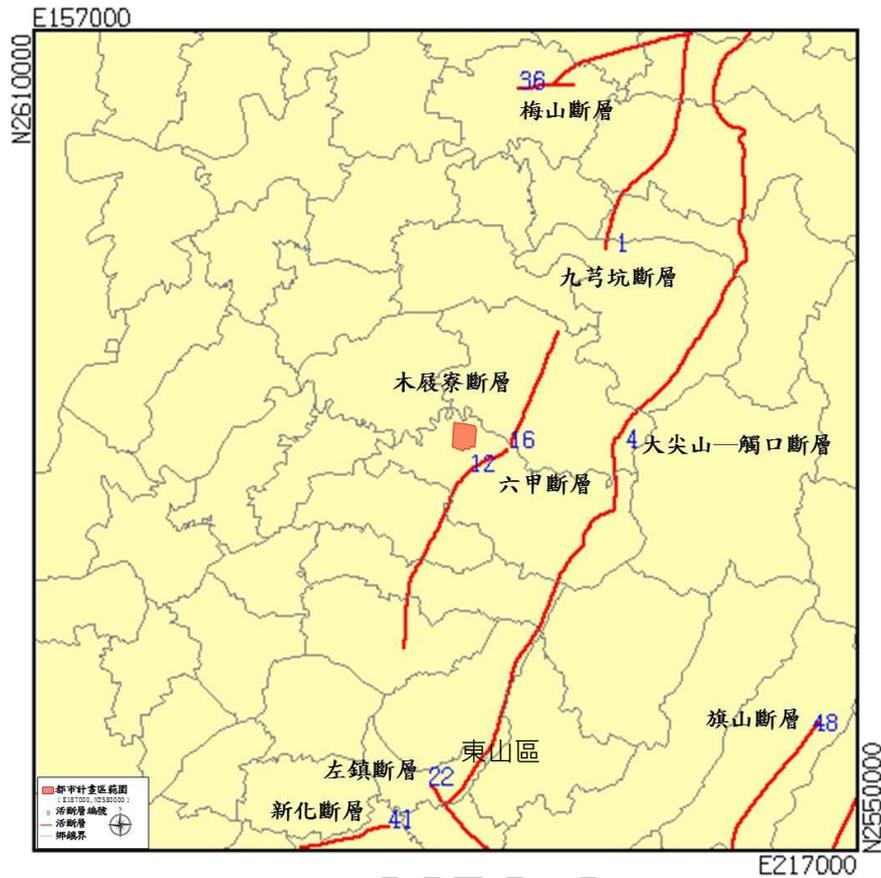


圖 5-7 東山區斷層分布圖

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會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 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

由於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。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。

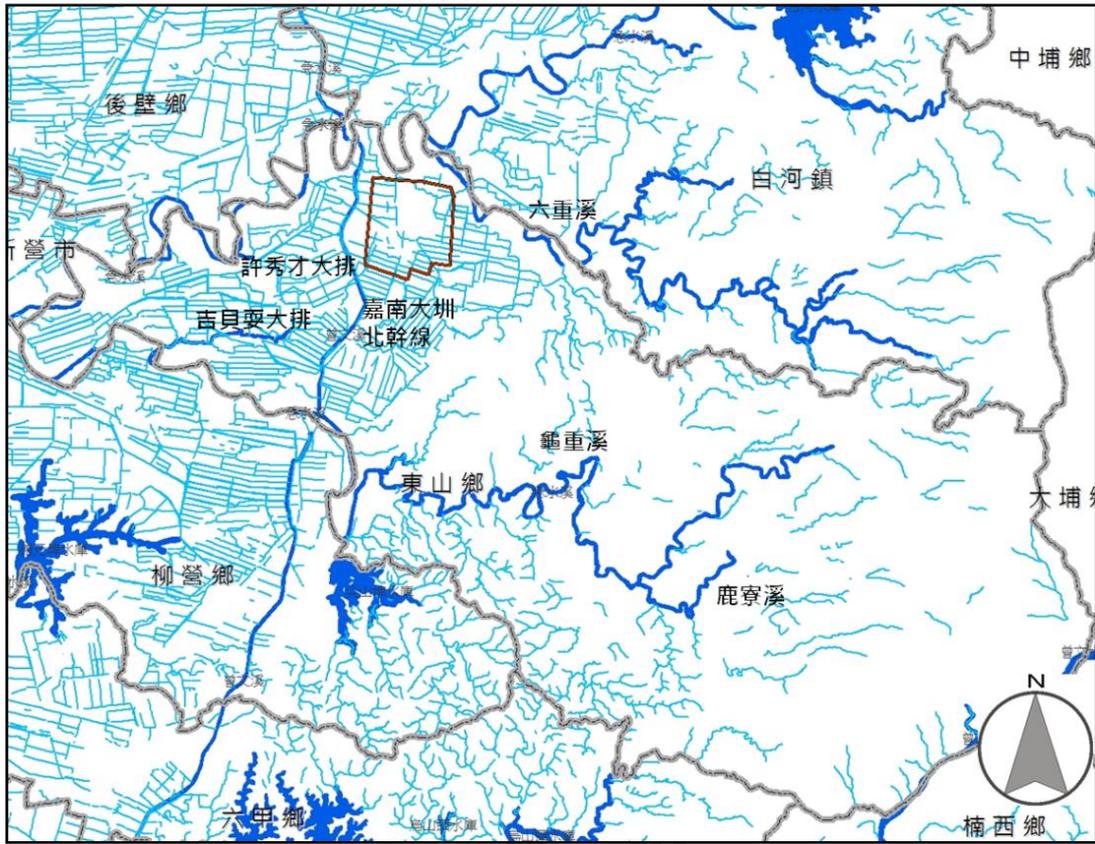


圖 5-8 東山區水系分布圖

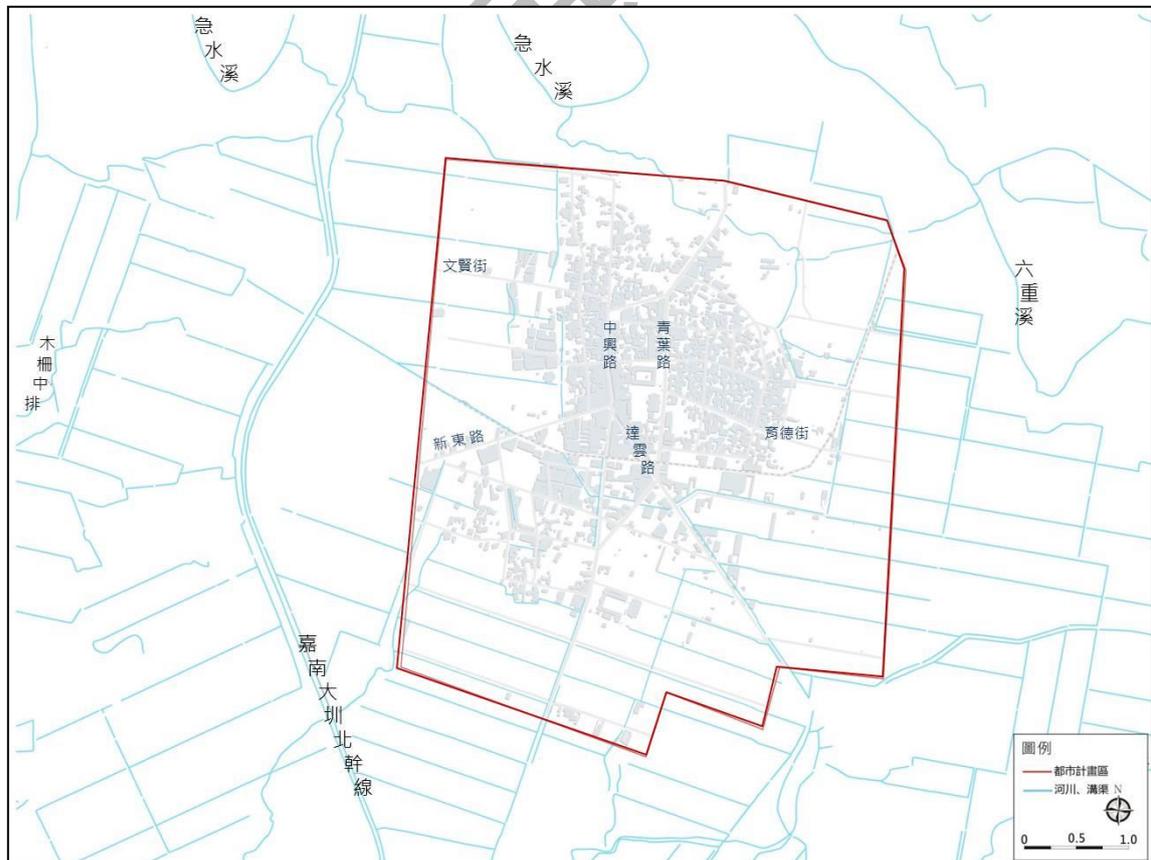


圖 5-9 東山都市計畫區水系分布圖

## 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 92 年至 102 年間，人口從 1,856,461 人增加至 1,883,208 人，共增加 26,747 人，年平均成長率為 0.14%，呈現小幅度成長現象。而同一期東山區自 92 年至 102 年間，人口從 24,782 人降低至 22,195 人，共減少 2,587 人，年平均成長率為-1.04%，呈現衰退現象。相較於臺南市，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，東山區西半部為主要人口集中地區，主因在於東山區西邊交通便利，且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、東正里及東中里內，為東山區境內之人口聚集地區，人口佔東山區總人口數的 28.93%；另外東山區約有 70%人口分布於都市計畫區外的里，其中以東原里、科里里及聖賢里亦為人口數較多的里，此三個里之人口共佔東山區總人口數的 28.55%；而水雲里、林安里及南溪里則為人口數較少的里，此三個里之人口共佔東山區總人口數的 6.37%。

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選擇，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 5-4 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 (%)
92	1,856,461	0.20	24,728	-0.69
93	1,860,591	0.22	24,385	-1.39
94	1,862,918	0.13	24,222	-0.67
95	1,866,727	0.20	23,959	-1.09
96	1,870,061	0.18	23,793	-0.69
97	1,873,005	0.16	23,532	-1.10
98	1,875,406	0.13	23,414	-0.50
99	1,873,808	-0.09	23,117	-1.27
100	1,876,960	0.17	22,771	-1.50
101	1,881,645	0.25	22,529	-1.06
102	1,883,208	0.08	22,195	-1.50
平均	-	0.15	-	-1.15

資料來源：2014，臺南市東山區戶政事務所人口統計資料、原臺南縣統計要覽

表 5-5 東山區各里歷年人口統計表

里別	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102
三榮里	1,229	1,219	1,232	1,222	1,224	1,196	1,182	1,224	1,172	1,145	1,116
大客里	1,481	1,480	1,455	1,434	1,411	1,403	1,354	1,335	1,319	1,324	1,310
水雲里	563	556	558	549	550	538	530	519	498	485	460
東山里	1,901	1,881	1,871	1,861	1,869	1,826	1,829	1,823	1,781	1,737	1,720
東中里	3,115	3,121	3,120	3,096	3,088	3,075	3,088	3,029	2,980	2,969	2,935
東正里	1,998	1,933	1,893	1,887	1,875	1,868	1,846	1,817	1,787	1,788	1,767
東河里	1,174	1,148	1,130	1,126	1,125	1,106	1,115	1,111	1,104	1,087	1,047
東原里	2,941	2,898	2,851	2,787	2,762	2,728	2,714	2,686	2,680	2,626	2,630
林安里	485	473	499	489	479	460	459	457	433	426	426
青山里	1,450	1,423	1,407	1,409	1,384	1,378	1,375	1,344	1,325	1,298	1,281
南勢里	1,439	1,443	1,462	1,455	1,463	1,437	1,420	1,407	1,385	1,370	1,344
南溪里	628	619	608	595	586	566	563	549	537	533	528
科里里	1,689	1,657	1,668	1,649	1,625	1,602	1,600	1,570	1,544	1,533	1,489
高原里	1,252	1,232	1,211	1,169	1,135	1,134	1,144	1,118	1,112	1,115	1,091
聖賢里	2,416	2,348	2,317	2,307	2,303	2,302	2,297	2,243	2,250	2,240	2,218
嶺南里	967	954	940	924	914	913	898	885	864	853	833
合計	24,728	24,385	24,222	23,959	23,793	23,532	23,414	23,117	22,771	22,529	22,195

資料來源：2014，臺南市東山區戶政事務所人口統計資料、原臺南縣統計要覽

表 5-6 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 (%)
90	25,149	-	7,172	-	28.52
91	24,900	-0.99	7,094	-1.09%	28.49
92	24,728	-0.69	7,014	-1.13%	28.36
93	24,385	-1.39	6,935	-1.13%	28.44
94	24,222	-0.67	6,884	-0.74%	28.42
95	23,959	-1.09	6,844	-0.58%	28.57
96	23,793	-0.69	6,832	-0.18%	28.71
97	23,532	-1.10	6,769	-0.92%	28.77
98	23,414	-0.50	6,781	0.18%	28.96
99	23,117	-1.27	6,669	-1.65%	28.85
100	22,771	-1.50	6,548	-1.81%	28.76
101	22,529	-1.06%	6,494	-0.82%	28.83
102	22,195	-1.05	6,422	-1.11	28.93
平均	23,746	-0.92	6,836	-0.91	28.66

資料來源：臺南市政府，2014，東山區戶政事務所人口統計資料、原臺南縣統計要覽。

## (二) 人口密度

東山區 102 年人口密度為 177.68 人/平方公里，其中又以都市計畫區內的東山里 1,433 人/平方公里、東正里 1,125 人/平方公里與東中里 1,048 人/平方公里，三里人口密度最高，皆超過 1,000 人/平方公里，而全區人口密度最低的為南勢里 52.46 人/平方公里，位於東山區東南側山區位置。而與鄰近區域相較，東山區人口密度最低，而鄰近區域人口密度最高的為新營區 2,037 人/平方公里，其次為柳營區、後壁區與六甲區。

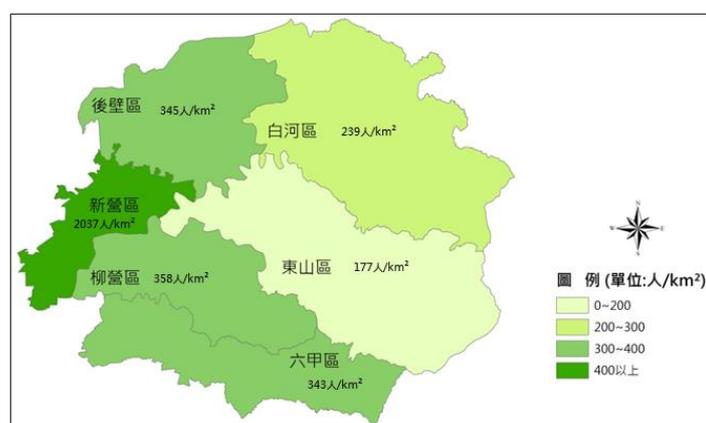


圖 5-10 人口密度圖

東山都市計畫區主要位於東山區內人口密度相對較高的東山里、東正里及東中里。

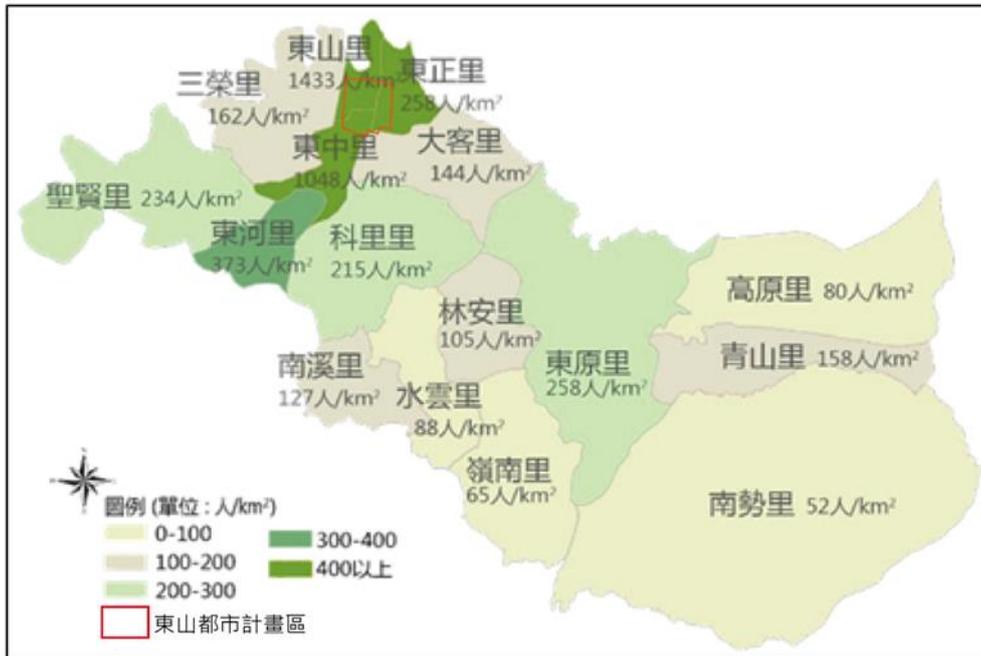


圖 5-11 東山區人口密度分布圖

(三) 人口年齡結構

民國 102 年，臺南市人口年齡分布以 15-64 歲人口數 1,400,280 人最多，佔臺南市人口數 74.40%，65 歲以上人口共有 229,683 人，扶老比 16.00%；0-14 歲人口共有 253,101 人，扶幼比 18.00%。東山區人口年齡分布以 15-64 歲人口數 15,303 人最多，佔東山區人口數 68.90%，65 歲以上人口共有 4,609 人，扶老比 30.00%，高於臺南市扶老比。另 0-14 歲人口共有 2,283 人，扶幼比 15.00%，與臺南市扶幼比相當；整體顯示東山區處於高齡化社會現象。

表 5-7 臺南市、東山區人口年齡層分布統計表

地區	年齡			總計	
	人口	0-14 歲	15-64 歲		65 歲以上
臺南市	人口數 (人)	253,101	1,400,280	229,683	1,883,208
	比例 (%)	13.40	74.40	12.20	100.00
東山區	人口數 (人)	2,283	15,303	4,609	22,195
	比例 (%)	10.30	68.90	20.80	100.00

資料來源：臺南市政府民政局，2014。

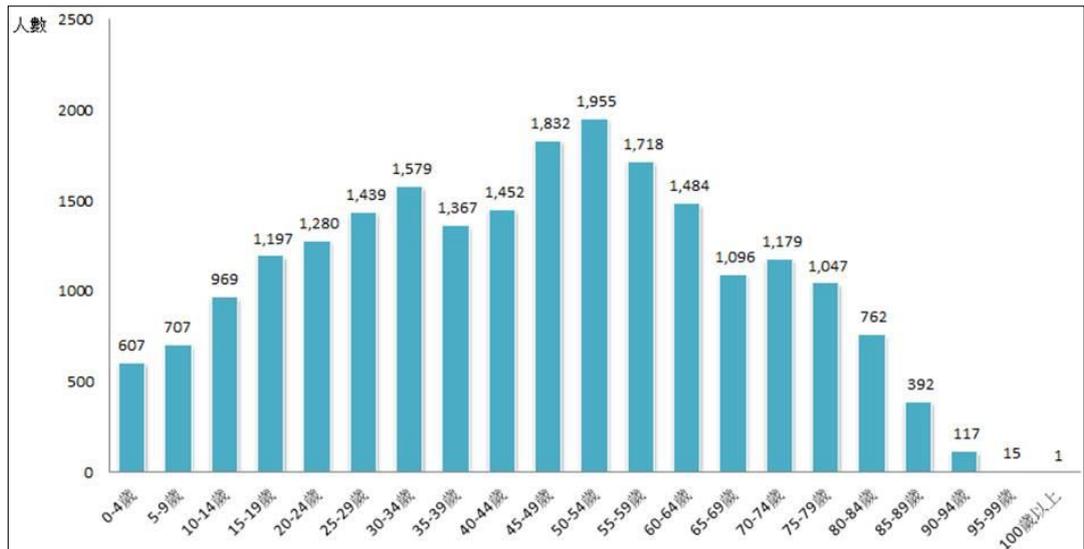


圖 5-12 東山區人口年齡層分布長條圖

資料來源:臺南市政府，2014，東山區戶政事務所人口統計資料

#### (四) 教育程度

東山人口的教育程度大多以國小、國中及高職居多，分別佔東山區人口數 26.35%、21.68%與 24.07%，共佔東山區人口數 72.09%；另專科學歷以上，佔 13.90%。顯示東山區教育程度以高職以下程度為主。

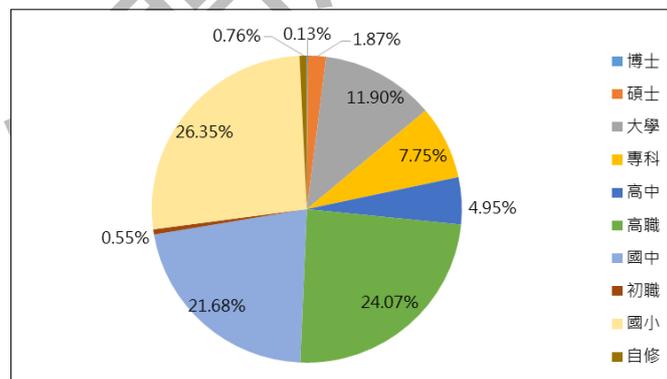


圖 5-13 計畫區人口教育程度圓餅圖

資料來源:臺南市政府，2014，東山區戶政事務所人口統計資料

## 二、產業分析

### (一) 一級產業

#### 1. 發展現況

根據 2013 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 24,428 公頃，產量約為 245,967 公噸，佔全國總稻米耕作面積的 8.59%，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蔬菜，面積各約為 24,271 與 15,279 公頃，產量各約為 449,730 及 262,703 公噸，各佔全國總果品與蔬菜收穫面積的 16.81%與 9.57%；雜糧、特用作物與花卉面積各約為 6,919、3,570 與 692 公頃，產量各約為 53,741、101,762 與 252,358 公噸，分別佔各項全國總收穫面積的 12.89%、17.22%與 5.34%，詳見表 5-8。

表 5-8 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	24,427.83	245,967.180	8.59
果品	24,271.34	449,730.080	16.81
蔬菜	15,279.46	262,703.958	9.57
雜糧	6,918.67	53,741.430	12.89
特用作物	3,569.57	101,762.070	17.22
花卉	692.23	252,357.980	5.34

資料來源：行政院農業委員會，2013，農業統計年報

#### 2. 耕地面積

依民國 101 年臺南市統計要覽所示，東山區耕地面積為 6,162.03 公頃，佔臺南市耕地面積 6.57%，佔東山區總面積 52.39%，主要分布在東山區西邊平地區域。其中水田為 2,333.70 公頃，佔耕地面積 37.87%，旱田為 3,828.33 公頃，佔耕地面積 62.13%。

表 5-9 民國 100 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	93755.72	100.00
東山區	6,162.03	6.57

資料來源：行政院農業委員會，2011，農業統計年報

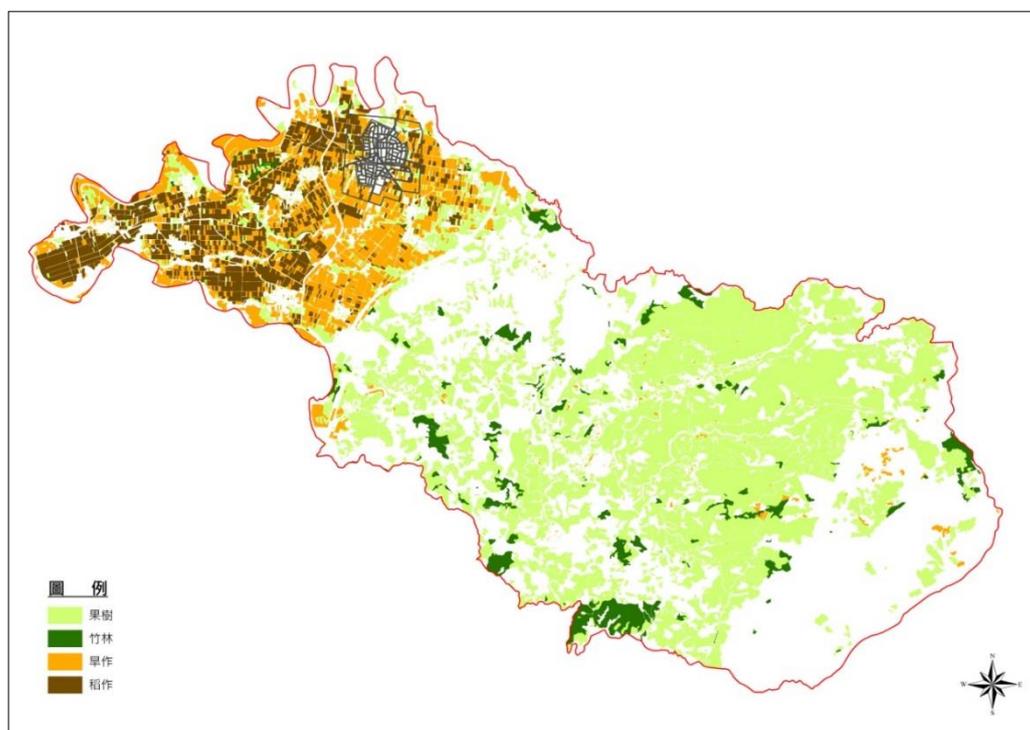


圖 5-14 東山區農業分布圖

### 3. 農戶人口

依民國 101 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 101 年臺南市各行政區稻米產量來看，後壁區生產稻米產業 43,683 公噸最多，柳營區生產稻米產業 18,886 公噸次之，六甲區生產稻米產業 14,390 公噸為第三，而東山區生產稻米產業 8,937 公噸位居第六，稻米不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 101 年臺南市各行政區收穫面積來看，東山區 3,185.25 公頃僅次於楠西區 4,410.33 公頃，前年東山區 3,204.02 公頃最多，玉井區 2,027.15 公頃次之；果品產量以東山區 53,478.194 公噸最多。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。

#### (二) 二、三級產業

95 年東山區二、三產業廠商數最多為批發及零售業 233 家，製造業次之；100 年東山區最多廠商數之產業為 257 家批發業，住宿及餐飲業次之；可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 5-10 臺南市及東山區 95 年及 100 年工商普查資料統計表

行政區域	95 年場所數 (家)			100 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	8	0	0.00
製造業	14,835	28	0.19	15,710	38	0.24
電力及燃氣供應業	49	3	6.12	47	2	4.26
用水供應及污染整治業	304	0	0.00	423	2	0.47
營造業	4,920	47	0.96	5,649	55	0.97
批發及零售業	41,900	233	0.56	43,116	257	0.60
運輸及倉儲業	2,843	14	0.49	2,358	19	0.81
住宿及餐飲業	8,777	20	0.23	11,455	59	0.52
資訊及通訊傳播業	507	2	0.39	616	1	0.16
金融及保險業	1,484	13	0.88	1,671	11	0.66
不動產業	978	0	0.00	1247	0	0.00
專業、科學及技術服務業	2,766	8	0.29	3,135	9	0.29
支援服務業	1,676	5	0.30	1,684	6	0.36
教育服務業	1,349	1	0.07	1,636	1	0.06
醫療保健及社會工業服務業	2,356	13	0.55	2,561	11	0.43
藝術、娛樂及休閒服務業	1,749	11	0.63	1,448	7	0.48
其他服務業	7,851	39	0.50	8,862	39	0.44
總計	94,352	437	0.46	101,626	517	0.51

資料來源：主計處，2011，工商普查資料。

表 5-11 臺南市及東山區 101 年製造業統計表

行業別	臺南市	東山區
食品製造業	507	8
飲料製造業	47	0
紡織業	324	0
成衣及服飾品製造業	147	0
皮革、毛皮及其製品製造業	87	0
木竹製品製造業	67	1
紙漿、紙及紙製品製造業	127	2
印刷及資料儲存媒體複製業	198	0
石油及煤製品製造業	13	0
化學材料製造業	111	1
化學製品製造業	230	0
藥品及醫用化學製品製造業	84	0
橡膠製品製造業	69	0
塑膠製品製造業	1,018	3
非金屬礦物製品製造業	142	2
基本金屬製造業	238	2
金屬製品製造業	1,732	0
電子零組件製造業	191	0
電腦、電子產品及光學製品製造業	146	0
電力設備製造業	348	0
機械設備製造業	1,073	1
汽車及其零件製造業	500	0
其他運輸工具及其零件製造業	222	0
家具製造業	86	0
其他製造業	538	0
產業用機械設備維修及安裝業	16	0
總計	8,261	20

資料來源：經濟部，2012，工廠校正暨營運調查報告

### 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，而少數商業零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下表 5-12 及下圖 5-15 所示。

表 5-12 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：本計畫綜合整理

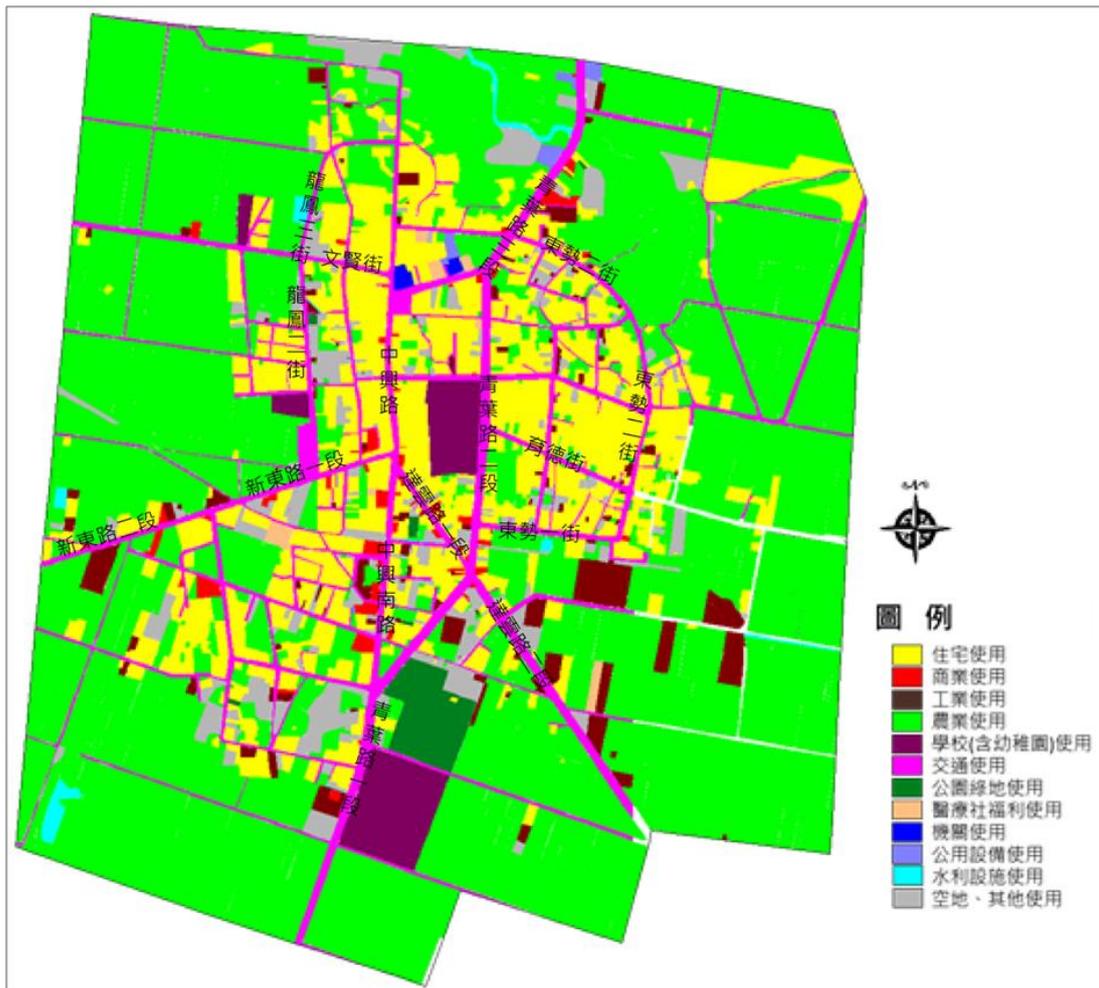


圖 5-15 東山都市計畫區土地使用現況圖

## 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，可發現傳統的三合院及農宅，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的街屋為主，多做商業使用，為東山區主要商業活動地點。由於舊有發展區逐漸飽和，因此近年新蓋的建築物多位於龍鳳二街以西及新東路一段以南，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，但部分舊有建築及四合院因已有段時間無人居住及照料，因此呈現頹壞，未來有待修繕。

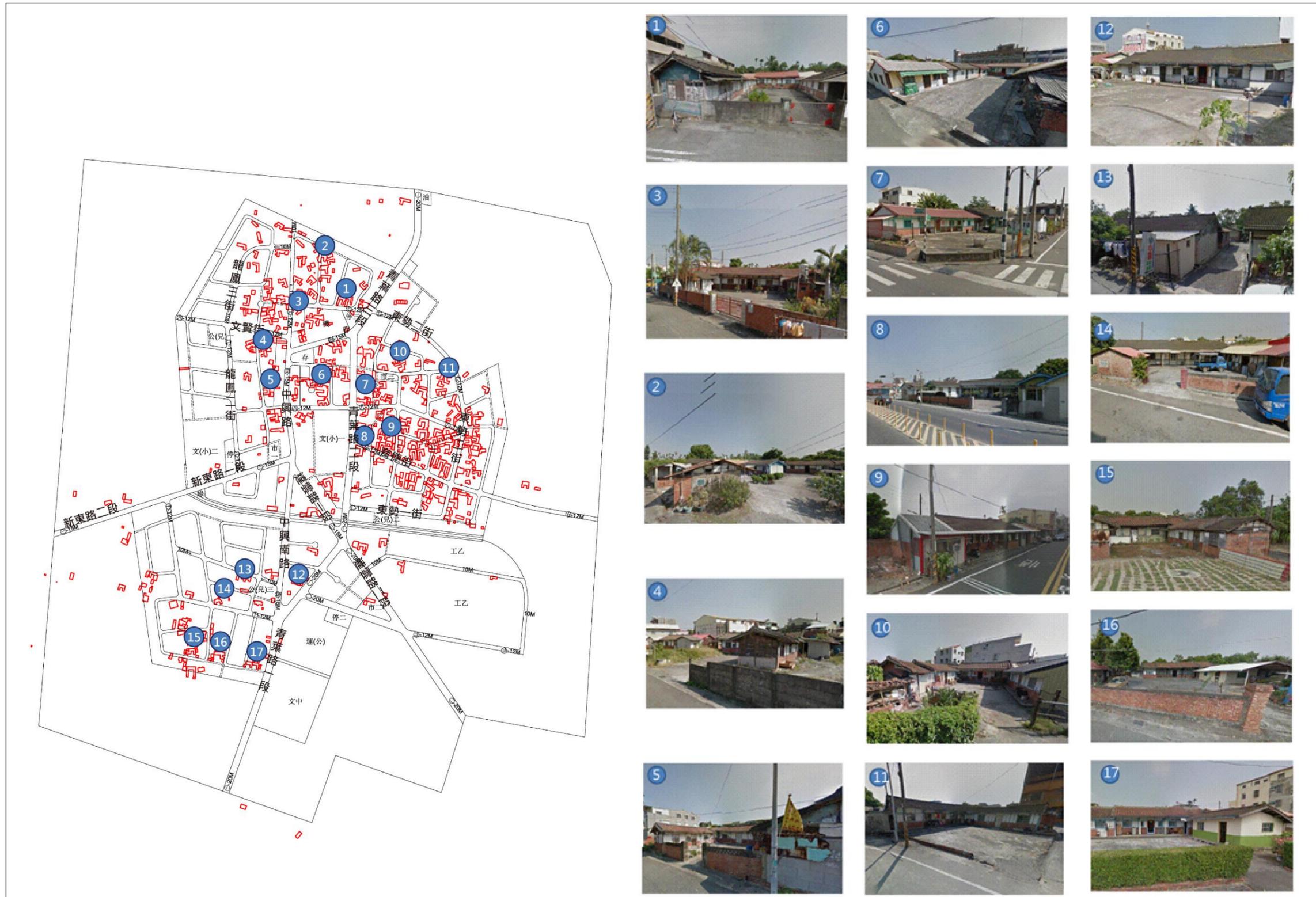


圖 5-16 東山都市計畫區建築分布圖

公開展覽版

### 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 64.6497 公頃，已使用面積約為 36.3685 公頃，使用率為 56.25%，其中，供為住宅使用面積約為 33.1888 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 4.2593 公頃，主要位於㊨號道路北半段的兩側，已使用面積約為 3.9384 公頃，使用率為 92.46%，其中，供商業使用面積約為 0.32 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 11.1967 公頃，主要位於㊪號道路東側，已使用面積約為 2.7585 公頃，使用率為 24.64%，其中，供工業使用面積約為 2.1456 公頃，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 0.2663 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 0.2412 公頃，使用率為 90.57%，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 150.2093 公頃，主要分佈於都市計畫區外圍，已使用面積約為 139.4412 公頃，使用率為 92.83%。

### 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 1.2345 公頃，開闢面積約為 1.2345 公頃，開闢率為 100%。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。

#### (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 7.56 公頃，已開闢面積約為 5.511 公頃，開闢率為 72.9%。文(小)一已全數開闢，現供東山國小使用，開闢面積約為 1.8615 公頃；文(小)二部分開闢，現供東山國小附設幼稚園使用，已開闢面積約為 0.3 公頃；文(中)已全數開闢，現供東山國中使用，開闢面積約為 3.3495 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 0.6864 公頃，已開闢面積約為 0.1655 公頃，開闢率為 24.11%。市一已全數開闢，現供東山公有零售市場使用，開闢面積約為 0.1655 公頃；市二及市三皆尚未開闢，現況為零星私人臨時建築搭建於其上。

#### (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 3.0523 公頃，已開闢面積約為 2.6593，開闢率為 87.13%。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 0.7850 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 0.7920 公頃，已開闢面積約為 0.2973 公頃，開闢率 37.54%。停一已全數開闢，現供東山路外停車場使用，開闢面積約為 0.2973 公頃；停二及停三皆尚未開闢，現況為零星私人臨時建築搭建於其上。

#### (九) 道路用地

重製後計畫面積合計約為 23.7172 公頃，已開闢面積約為 17.9410 公頃，開闢率 75.65%。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 0.6048 公頃，已開闢完成，開闢率 100%，惟目前該鐵路用地已不供火車運行使用。

整體而言，計畫區內之機關及加油站用地已全數開闢完成；學校及運動公園用地已開闢部分比例較高，市場及加油站用地已開闢部分比例相對較低；另公園用地兼作兒童遊樂場及綠地則皆未開闢，詳表 5-13。

已劃設而未取得之公共設施用地，本計畫將全面檢討實際土地使用需求，有留設必要者訂定取得策略，除徵收外更應考量以市地重劃方式辦理之可行性；而無留設必要者，變更為其他用地或分區。



圖 5-17 已開闢公共設施用地照片



圖 5-18 未開闢公共設施用地照片

表 5-13 公共設施開闢情形一覽表

項目	編號	重製後 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	1.2345	0.0000	1.2345	1.2345	0.0000	0.0000	0.0000	100.00	東山區公所、衛生所、戶政事務所等
學校 用地	國小 用地	文 (小) 一	0.0000	1.8615	1.8615	0.0000	0.0000	0.0000	100.00	東山國小
		文 (小) 二	0.0000	0.3000	0.3000	0.0564	1.9935	2.0490	12.82	部份開闢
		小計	0.0000	2.1615	2.1615	0.0564	1.9935	2.0490	51.34	-
	國中 用地	文(中)	0.0000	3.3495	3.3495	0.0000	0.0000	0.0000	100.00	東山國中
		合計	7.5600	0.0000	5.5110	5.5110	0.0564	1.9935	2.0490	72.90
市場 用地	市一	0.1655	0.0000	0.1655	0.1655	0.0000	0.0000	0.0000	100.00	東山公有零售市場
	市二	0.4070	0.0000	0.0000	0.0000	0.4070	0.0000	0.4070	0.00	鐵皮屋、空地使用
	市三	0.1139	0.0000	0.0000	0.0000	0.0633	0.0506	0.1139	0.00	部份為國產局所有，鐵皮屋、空地使用
	小計	0.6864	0.0000	0.1655	0.1655	0.4703	0.0506	0.5209	24.11%	-
運動公 園用地	運 (公)	3.0523	0.0767	2.5828	2.6595	0.0000	0.3928	0.3928	87.13	東山運動公園
公園用 地兼作 兒童遊 樂場	公 (兒) 一	0.3103	0.0000	0.0000	0.0000	0.3103	0.0000	0.3103	0.00	未開闢
	公 (兒) 二	0.1942	0.0000	0.0000	0.0000	0.1942	0.0000	0.1942	0.00%	農地使用
	公 (兒) 三	0.2805	0.0000	0.0000	0.0000	0.2805	0.0000	0.2805	0.00	鐵皮屋、空地使用
	小計	0.7850	0.0000	0.0000	0.0000	0.7850	0.0000	0.7850	0.00	-
綠地	綠一	0.1991	0.0000	0.0000	0.0000	0.1991	0.0000	0.1991	0.00	鐵皮屋、空地使用
	綠二	0.2005	0.0000	0.0000	0.0000	0.2005	0.0000	0.2005	0.00	鐵皮屋、空地使用
	綠三	0.0153	0.0000	0.0000	0.0000	0.0153	0.0000	0.0153	0.00	鐵皮屋、空

項目	編號	重製後 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		
										地使用
	綠四	0.0224	0.0000	0.0000	0.0000	0.0224	0.0000	0.0224	0.00	鐵皮屋、空地使用
	綠五	0.0503	0.0000	0.0000	0.0000	0.0503	0.0000	0.0503	0.00	鐵皮屋、空地使用
	綠六	0.1760	0.0000	0.0000	0.0000	0.1760	0.0000	0.1760	0.00	鐵皮屋、空地使用
	綠七	0.1475	0.0000	0.0000	0.0000	0.1475	0.0000	0.1475	0.00	農地使用
	小計	0.8111	0.0000	0.0000	0.0000	0.8111	0.0000	0.8111	0.00	-
停車場 用地	停一	0.2973	0.0000	0.2973	0.2973	0.0000	0.0000	0.0000	100.00	東山路外停車場
	停二	0.3053	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.3053	0.3053	0.00	鐵皮屋、空地使用
	停三	0.1894	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.1894	0.1894	0.00	鐵皮屋、農地及空地使用
	小計	0.7920	0.0000	0.2973	0.2973	0.0000	0.4947	0.4947	37.54	-
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		23.7172	0.0000	17.9410	17.9410	5.7762	0.0000	0.0000	75.65	-
鐵路用地		0.6048	0.5869	0.0179	0.6048	0.0000	0.0000	0.0000	100.0	

## 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，是為南 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。

### （四）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，服務水準極佳。

公開展覽版

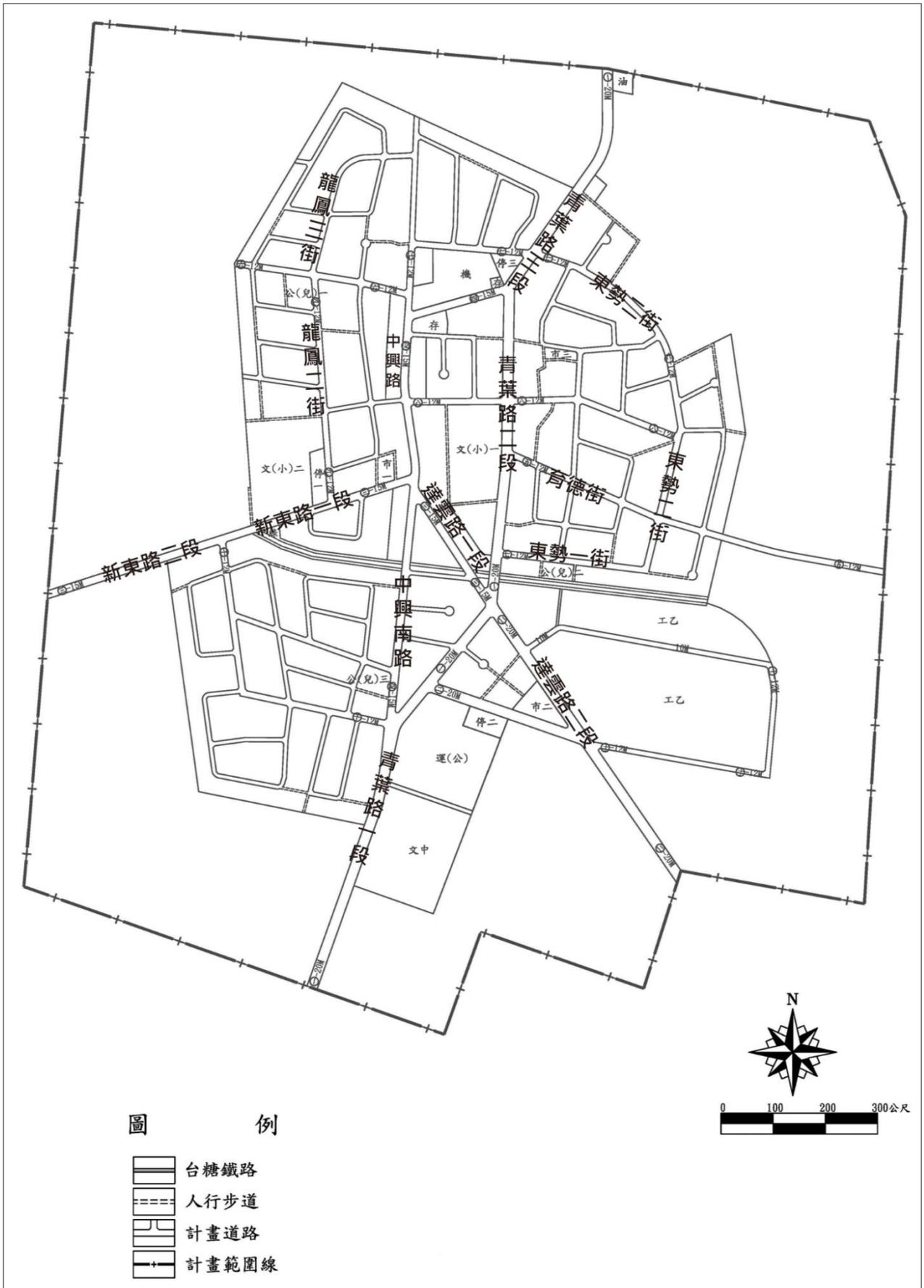


圖 5-19 現行東山都市計畫交通系統示意圖

表 5-14 公路系統交通服務水準分析表

道路名稱	路段	路寬 (公尺)	方向	總量交通量 (PCU)	尖峰小時交通量 (PCU)	服務水準
市道165號	嘉義縣界-東山	15.4	北	3,587	762	A
			南	3,461		
市道165號	東山-六甲	11.4	北	1,777	358	A
			南	1,986		

資料來源：民國 101 年公路交通量調查工作手冊。

表 5-15 市區高架快速道路基本路段道路服務水準劃分標準

服務水準等級	劃分標準		相關佔有率, K (%)
	密度, D (小客車/公里/車道)	平均速率, V (公里/小時)	
A	$D \leq 13$	$V \geq 70$	$K \leq 8.9$
B	$13 < D \leq 20$	$V \geq 65$	$8.9 < D \leq 13.9$
C	$20 < D \leq 28$	$V \geq 60$	$13.9 < D \leq 17.7$
D	$28 < D \leq 38$	$V \geq 50$	$17.7 < D \leq 24.0$
E	$38 < D \leq 50$	$V \geq 40$	$24.0 < D \leq 31.6$
F	$D > 50$	或 $V < 40$	$K > 24.0$

資料來源：2011 年，臺灣地區公路容量手冊，交通部運研所。

表 5-16 市區幹道服務水準等級劃分標準 (速限 60 公里/小時)

服務水準等級	平均旅行速率, V (公里/小時)
A	$V \geq 40$
B	$35 \leq V < 40$
C	$30 \leq V < 35$
D	$25 \leq V < 30$
E	$20 \leq V < 25$
F	$V < 20$

資料來源：2011 年，臺灣地區公路容量手冊，交通部運研所。

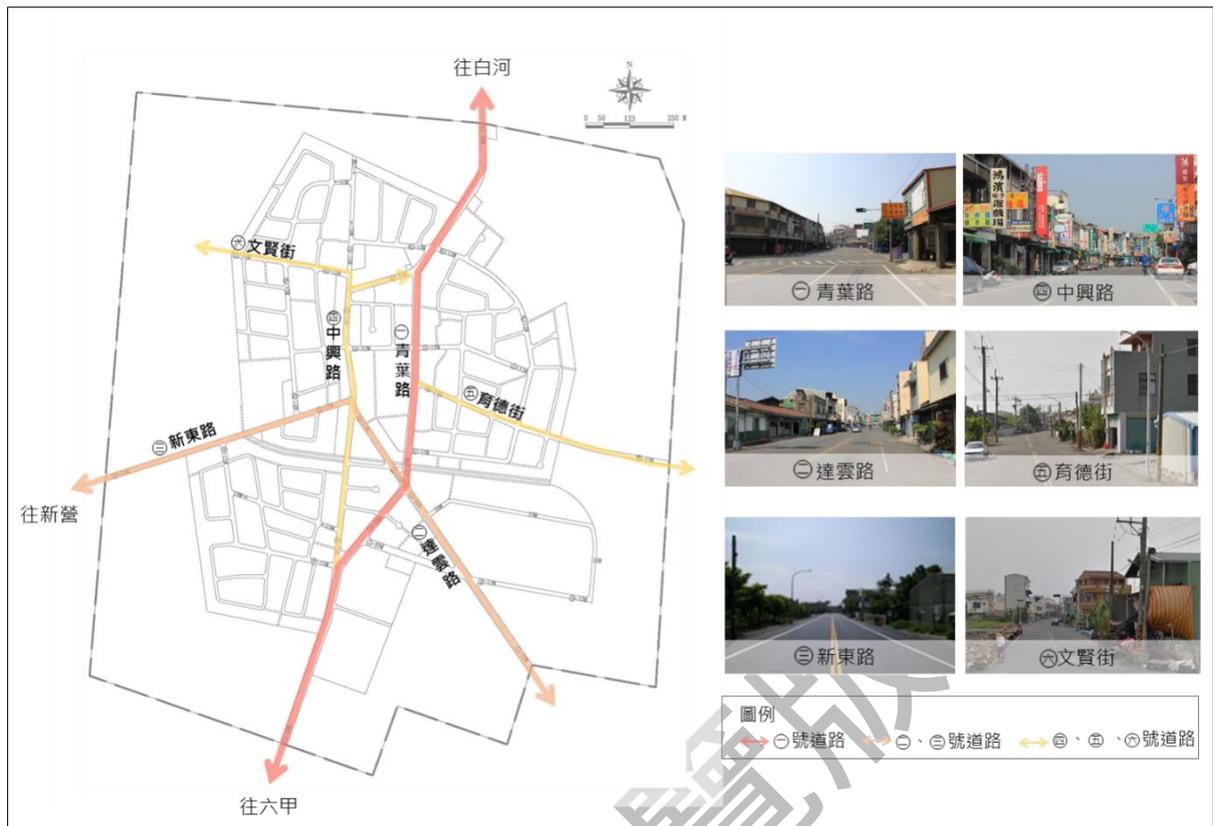


圖 5-20 主要道路系統示意圖

## 二、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 5-17 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。

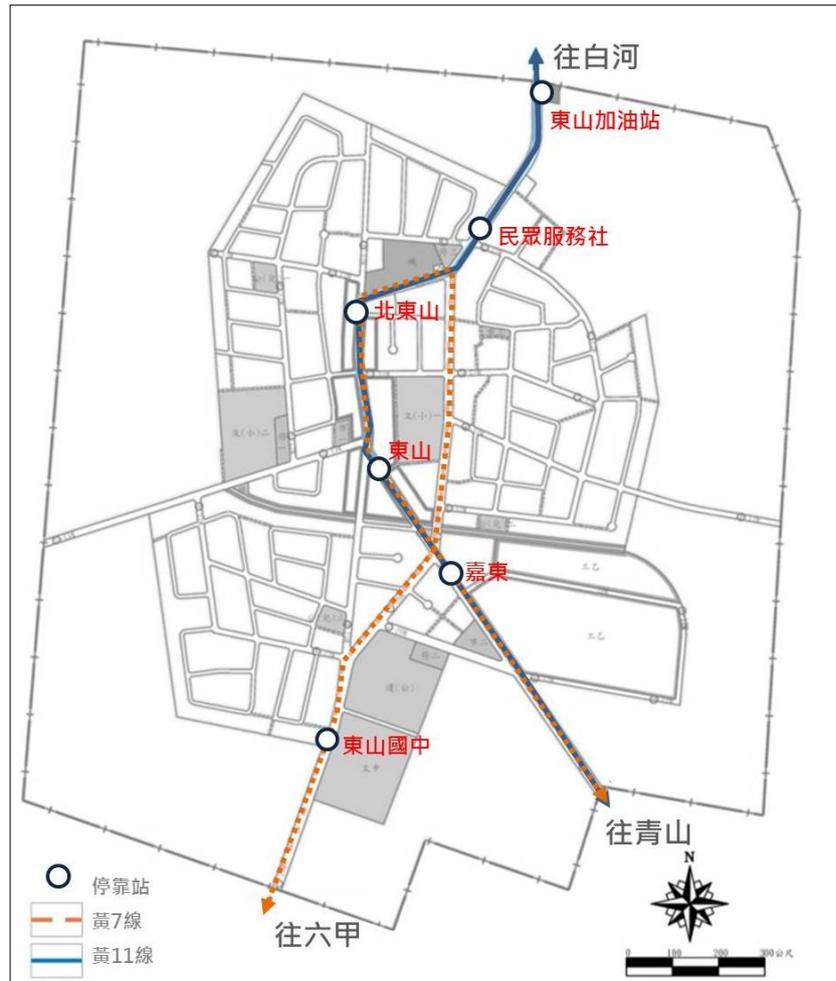


圖 5-21 公車路線示意圖

### 三、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，路寬約二公尺；南 102 線、南 103 線及產業道路為自行車與混合車道共用路段，路寬約二至三點五公尺；嘉南大圳北幹線堤岸為自行車專用道路，路寬約一公尺，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，長度約二百公尺，起點自南 100 線 12K+931 與鐵道交叉口，迄點至舊糖鐵道二百公尺處。

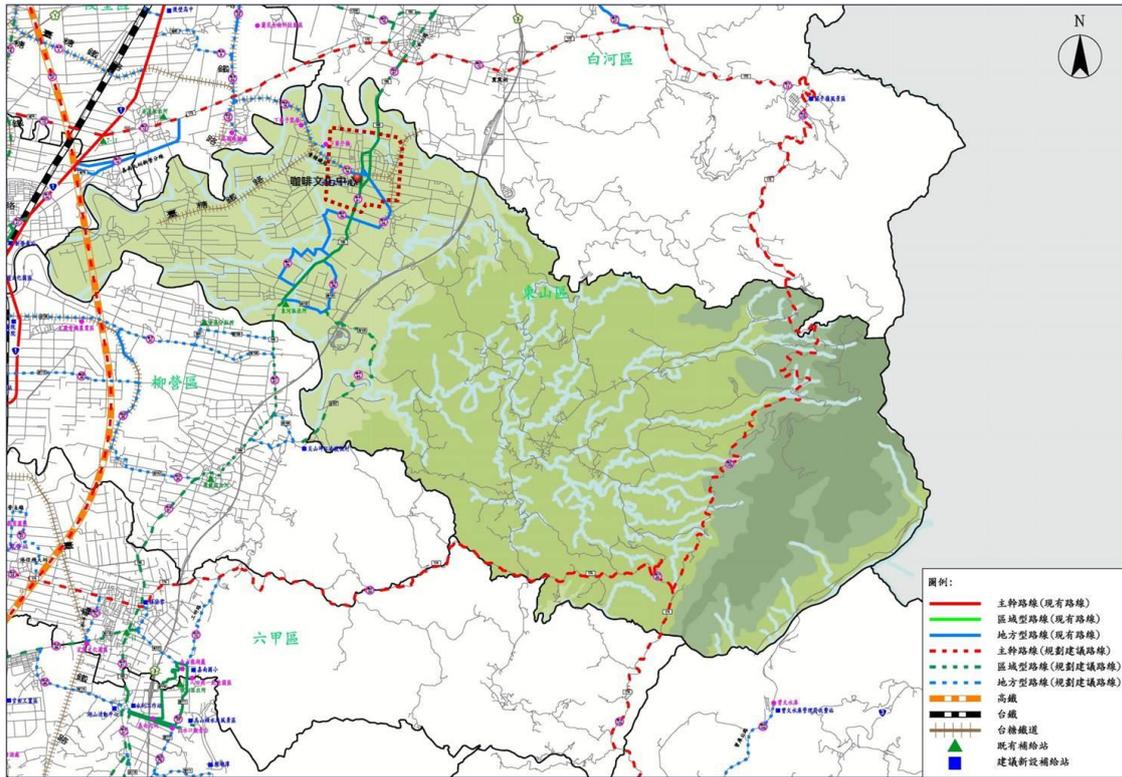


圖 5-22 東山區自行車系統示意圖

資料來源：臺南市政府交通局，臺南騎跡自行車道，2014。

#### 四、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 5.7762 公頃。

表 5-18 東山都市計畫區計畫道路開闢現況一覽表

編號	起訖點	開闢情形
⊖	自北面計畫範圍線至南面計畫範圍線	已開闢
⊖	自⊖號道路至東南計畫範圍線	已開闢
⊖	自⊖號道路至西面計畫範圍線	已開闢
④	自⊖號道路至⊖號道路	已開闢
⑤	自⊖號道路至東面計畫範圍線	已開闢
⑥	自⑦號道路至④號道路	已開闢
⑦	自⊖號道路至④號道路	已開闢
⑧	自④號道路至⑥號道路	已開闢
⑨	自⊖號道路至⑥號道路	已開闢
⊕	自⊖號道路至⊖號道路	已開闢

編號	起訖點	開闢情形
⊕	自⊖號道路至東面鐵路十公尺道路	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 5-23 東山都市計畫區計畫道路開闢情形示意圖

## 第五節 土地權屬分析

### 一、土地權屬

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 34.6605 公頃，佔計畫面積約為 12.84%，主要為臺南市政府所有；私有土地面積約為 233.2809 公頃，佔計畫面積約為 87.16%，其中嘉南農田水利會土地面積約為 8.6921 公頃，佔計畫面積約為 3.22%，而臺灣糖業土地面積約為 4.3731 公頃，佔計畫面積約為 1.62%。

公有土地主要分布於文（小）一、文（小）二、文（中）、運動公園用地、機關用地、停一、停二、停三、市一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)	佔總面積比例 (%)
公有土地	中華民國	9.3400	3.46
	臺南市政府	25.2125	9.34
	其他縣市	0.1350	0.05
	小計	34.6605	12.84
私有土地	嘉南農田水利會	8.6921	3.22
	臺灣糖業	4.3731	1.62
	其他私有土地	222.2158	82.32
	小計	235.2809	87.16
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)	徵收情形		備註 (現況使用)	
			公有 (面積)	私有 (面積)		
機關用地	機	1.2345	1.2345		東山區公所、衛生所、戶政事務所等	
學校用地	國小用地	文(小)一	1.8615	1.8615		東山國小
		文(小)二	2.3490	2.2926	0.0564	部分開闢 東山國小附設幼稚園、農地使用
		小計	4.2105	-	-	-
	國中用地	文(中)	3.3495	3.3495		東山國中
	合計		7.5600	-	-	-
市場用地	市一	0.1655	0.1655		東山公有零售市場	
	市二	0.4070		0.4070	鐵皮屋、空地使用	
	市三	0.1139	0.0506	0.0633	部分為國產局所有 鐵皮屋、空地使用	
	小計	0.6864	-	-	-	
運動公園用地	運(公)	3.0523	3.0523		東山運動公園	
公園用地兼作兒童遊樂場	公(兒)一	0.3103		0.3103	未開闢	
	公(兒)二	0.1942		0.1942	農地使用	
	公(兒)三	0.2805		0.2805	鐵皮屋、空地使用	
	小計	0.7850	-	-	-	
綠地	綠一	0.1991		0.1991	鐵皮屋、空地使用	
	綠二	0.2005		0.2005	鐵皮屋、空地使用	
	綠三	0.0153		0.0153	鐵皮屋、空地使用	
	綠四	0.0224		0.0224	鐵皮屋、空地使用	
	綠五	0.0503		0.0503	鐵皮屋、農地使用	
	綠六	0.1760		0.1760	鐵皮屋、農地使用	
	綠七	0.1475		0.1475	農地使用	
	小計	0.8111	-	-	-	
停車場用地	停一	0.2973	0.2973		東山路外停車場	
	停二	0.3053	0.3053		鐵皮屋、空地使用	
	停三	0.1894	0.1894		鐵皮屋、農地及空地使用	
	小計	0.7920	-	-	-	
加油站用地	油	0.1168	-	0.1168	中油加油站	
道路用地		23.7172	17.9410	5.7762		
鐵路用地		0.6048	0.0179	0.5869	已開闢，現已不做運輸使用。	

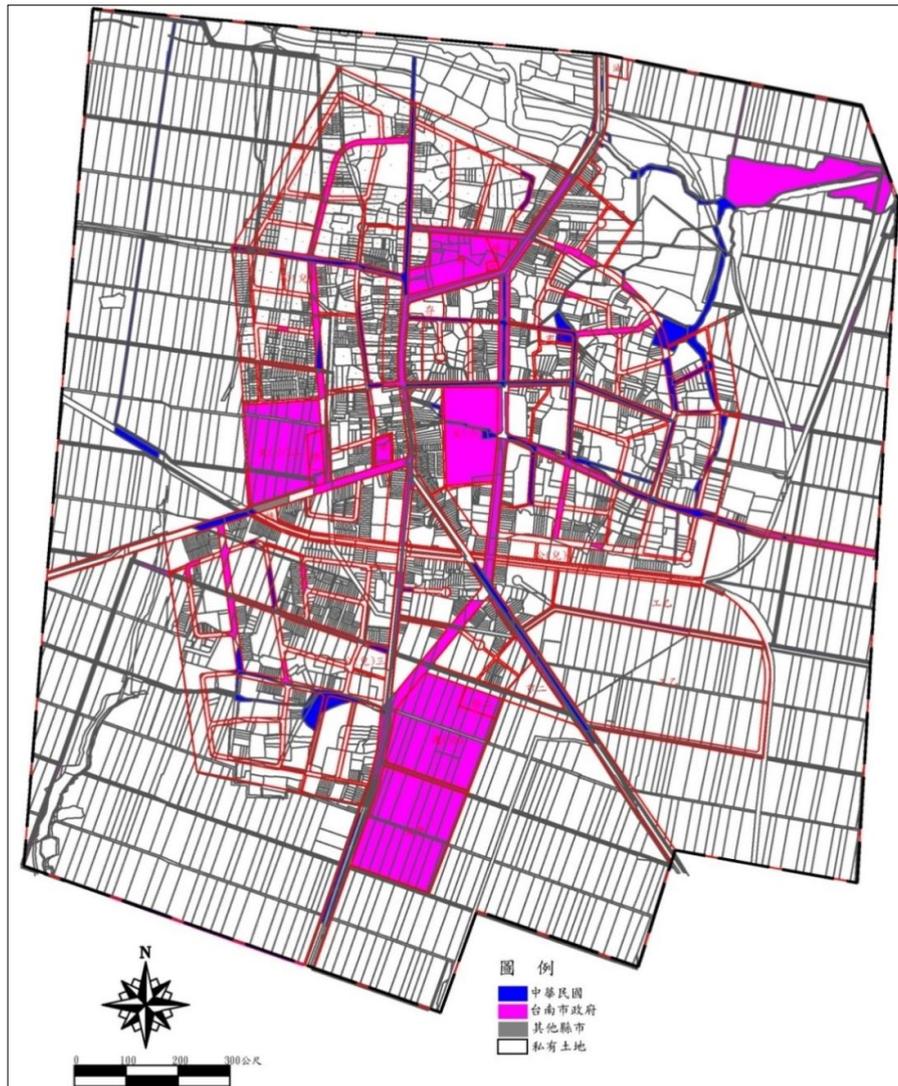


圖 5-24 東山都市計畫區公有土地分布示意圖

## 二、公有非公用土地分析

公有土地非公用的部分，大面積且地籍相連接之公有非公用土地，僅 1 處位於計畫區東北側，地籍為東山段 6、6-3、194-6、194-7、194-8 等地號，而面積合計為 1.9796 公頃，為東山區第一公墓使用。

表 5-21 東山都市計畫內大面積公有地非公用一覽表

地段	地號	面積(公頃)	所有權人	管理機關	土地使用分區	現況使用
東山	6	1.5054	臺南市政府	東山區公所	農業區	第一公墓 使用
	6-3	0.0026				
	194-6	0.2682				
	194-7	0.0546				
	194-8	0.1488				
	合計	1.9796				

## 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、極柑等)，具有相當高的旅遊豐富度及發展潛力。



圖 5-25 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（如下圖 5-26 所示），東山全區整體發展遊憩觀光資源豐富，值得探訪。以下就主要觀光資源景點部分進行說明：



圖 5-26 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 公里長飲水道，曾文溪水經東口流入烏山嶺飲水道，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 5-27 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 5-28 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 5-29 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 5-30 東山牛肉崎警察官吏派出所現況



圖 5-31 東山區歷史建築位置示意圖

表 5-22 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) 東山區遺址

東山區擁有豐富的歷史背景，現在遺留不少歷史遺跡，區內包括木柵、牛稠埔、北馬、許秀才、番社、頂窩、舊社、牛肉崎、坪園子、凹子腳、吉貝耍、東原等聚落附近皆有出土之歷史遺址，撰寫著東山區的古今歷史。

表 5-23 臺南市東山區遺址資料一覽表

遺址名稱	座標位置	文化類型/出土遺物	參考文獻	備註
東山·木柵 I	E185800× N2580200	大湖文化：陶腹片 蔦松文化：陶腹片		
東山·木柵 II	E185600× N2580000	蔦松文化：陶腹片、陶支 腳、罐形器 歷史時期：青花瓷片		
東山·木柵 III	E186000× N2580500	大湖文化：陶腹片、罐形器 歷史時期：銅幣		
牛稠埔 I	E186400× N2578400	大湖文化：陶腹片 蔦松文化：陶腹片、罐形器		
牛稠埔 II	E186800× N2578200	歷史時期：青花瓷片、瓷 片、鉛釉陶		
北馬	E187306× N2578650	大湖文化：陶腹片 蔦松文化：陶腹片、罐形器		遺物出 土地點
許秀才	E185891× N2579206	大湖文化：陶腹片、罐形器 蔦松文化：陶腹片 歷史時期：青花瓷片		
番社	E187500× N2581500	蔦松文化：陶腹片、罐形 器、陶紐 歷史時期：青花瓷片、圓柱 形器		
頂窩	E181900× N2577000	大湖文化：陶腹片、罐形器 蔦松文化：陶腹片		
東山·舊社	E187300× N2578000	大湖文化：陶腹片 蔦松文化：罐形器 歷史時期：青花瓷片		
牛肉崎	E188927× N2575168	蔦松文化：陶腹片		遺物出 土地點
坪園子	E192377× N2570213	蔦松文化：陶腹片		
凹子腳	E191050× N2579250	大湖文化：陶腹片 蔦松文化：陶腹片、罐形器 歷史時期：硬陶	臧振華等 1994：1106- TC-1-2，許清保 2004：59-61	
吉貝耍	E186059× N2576914	蔦松文化：陶腹片、罐形 器、陶環 歷史時期：青花瓷片	許清保 2004：56-57	

遺址名稱	座標位置	文化類型/出土遺物	參考文獻	備註
東原	E192600× N2574200	大湖文化：陶腹片 蔦松文化：陶腹片、罐形 器、陶環	臧振華等 1994：1106- TY-1-2，許清保 2004：61-62	

資料來源：臺南市政府文化局，2012。

### 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，位於東山區崧頭山西側山腰，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），爾後路經番社（今東山）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，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」，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 5-32 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，公園面積約 2.6593 公頃，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茨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 5-33 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。

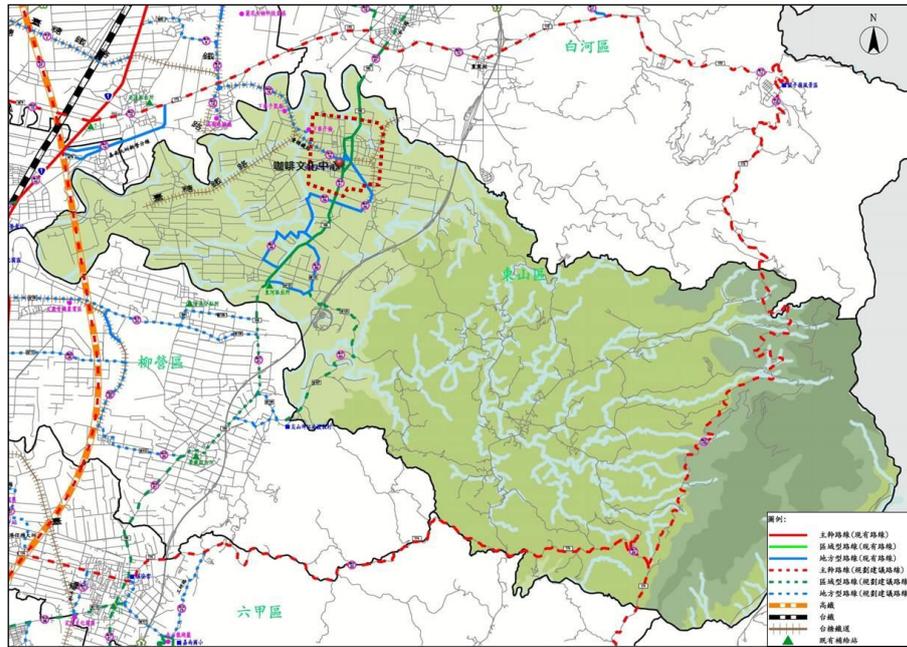


圖 5-34 市道 175 號（東山咖啡公路）自行車道路線圖  
資料來源：臺南市政府交通局，臺南騎跡自行車道，2014。

## 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。

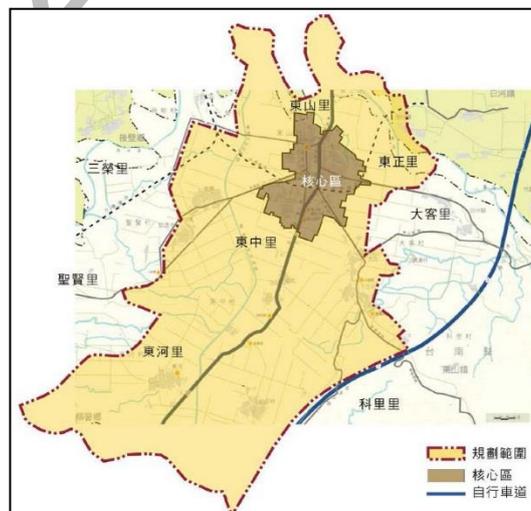


圖 5-35 計畫區自行車路網內容示意圖

## (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. 崁頭山登山步道

崁頭山孚佑宮地方習稱仙公廟，孚佑宮所在地崁頭山，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、一尖山而接崁頭山。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

位於崁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 5-36 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；詳下表：

表 5-24 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	東山碧軒寺迎佛祖暨遶境	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
八月	東山龍眼節	東山國小、仙湖農場	龍眼促銷、加工、採果等觀光活動
九月	東和吉貝耍夜祭與哮海祭	東河里	平埔祭典、尋根活動
十一月	東原極柑節	青山、東原	極柑促銷
	東山咖啡節	崁頭山	音樂會、咖啡論壇講座、咖啡園地活動
十二月	東山水果節	仙湖農場	親子產業趣味競賽、大胃王吃柳丁比賽、袋鼠跳比賽、夾咖啡豆等

### (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。

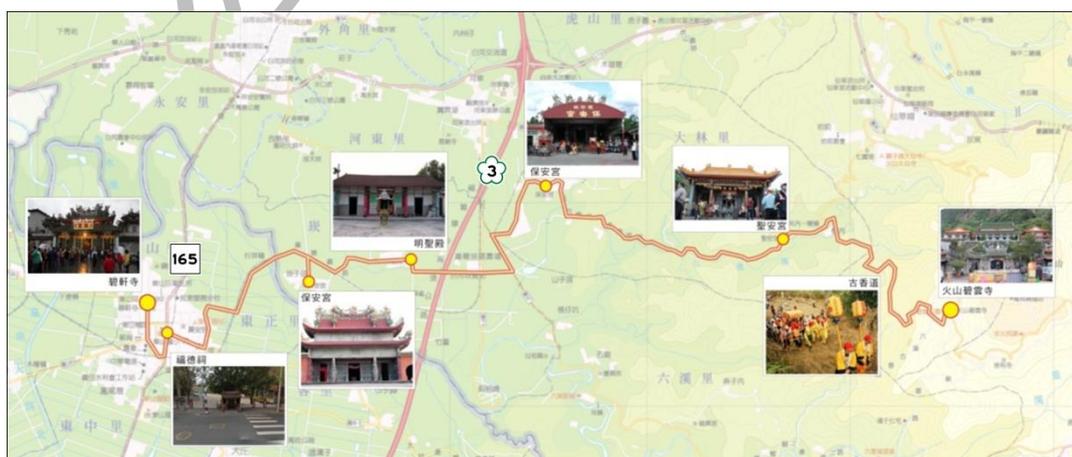


圖 5-37 東山迎佛祖路徑及現況



表 5-25 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創作作家吳晉淮銅像。</p>
	<p>關子嶺溫泉區—紅葉公園 位於白河鎮關子嶺枕頭山上，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 1000 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>
	<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>

鄰近地區遊憩景點	景點介紹
	<p><b>南元農場</b>            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。被稱為南臺灣植物大觀園，擁有 1,113 種（全臺約四千種）、十二萬餘株樹木，且擁有 6 個天然湖泊，為熱門戶外教學去處，有六甲後花園之稱。</p>
	<p><b>臺南藝術大學</b>            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><b>尖山埤水庫</b>            尖山埤水庫為著名的自然生態風景區，水庫建於民國 27 年，台灣公司所經營，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。

## 第七節 災害潛勢分析

### 一、環境敏感地區

本計畫針對環境敏感與限制發展地區進行疊圖分析，包括生態敏感地、文化景觀敏感地、自然景觀敏感地、優良農田敏感地與限制發展地區。另外，亦對地質災害、洪水平原、地下水補注與地表水源敏感進行疊圖分析。

依據營建署公布套疊行政區域圖結果，東山區東側部分山區位於限制發展區、生態敏感地區、文化景觀敏感地區與自然景觀敏感地區；中間部分多數土地屬於自然景觀敏感地區；而計畫區所在的西側部分則多位於優良農田敏感地區。相對而言，東山區的西側地區較為適合規劃為都市計畫區的所在地，以低強度的都市發展因應東山區之開發需求。

在地質災害部分，東山區中部以東，幾乎全位於地質災害敏感地區內，且多屬潛在災害嚴重範圍；而洪水平原敏感與地下水補注地區則涵蓋東山區中部以西的區域；東山區位東側部分地區位於曾文水庫水源保護區，東側及東南側部分地區位於烏山頭水庫水源保護區。因此，考量洪水發生之可能及地下水不充之需求，東山都市計畫區應調節都市發展用地的比例，維持適度的透水面積，以降低都市發展對環境之衝擊。

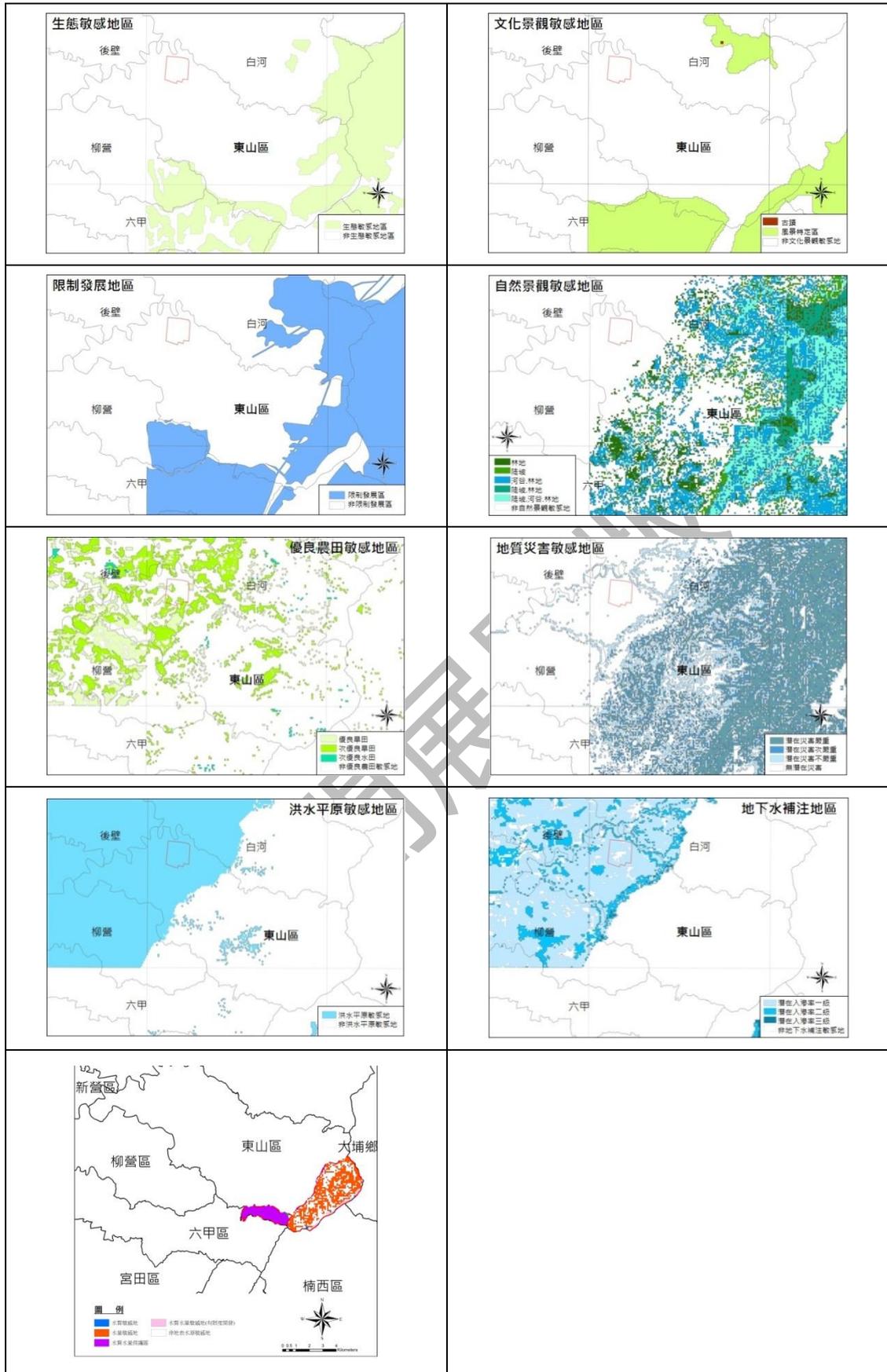


圖 5-39 環境敏感地區示意圖

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，一日降雨量達 450 毫米時，東山區全區皆無淹水的情形產生；而一日降雨量達 600 毫米，東山區西側鄰近後壁、新營與柳營地區則會有部分淹水情形。

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。

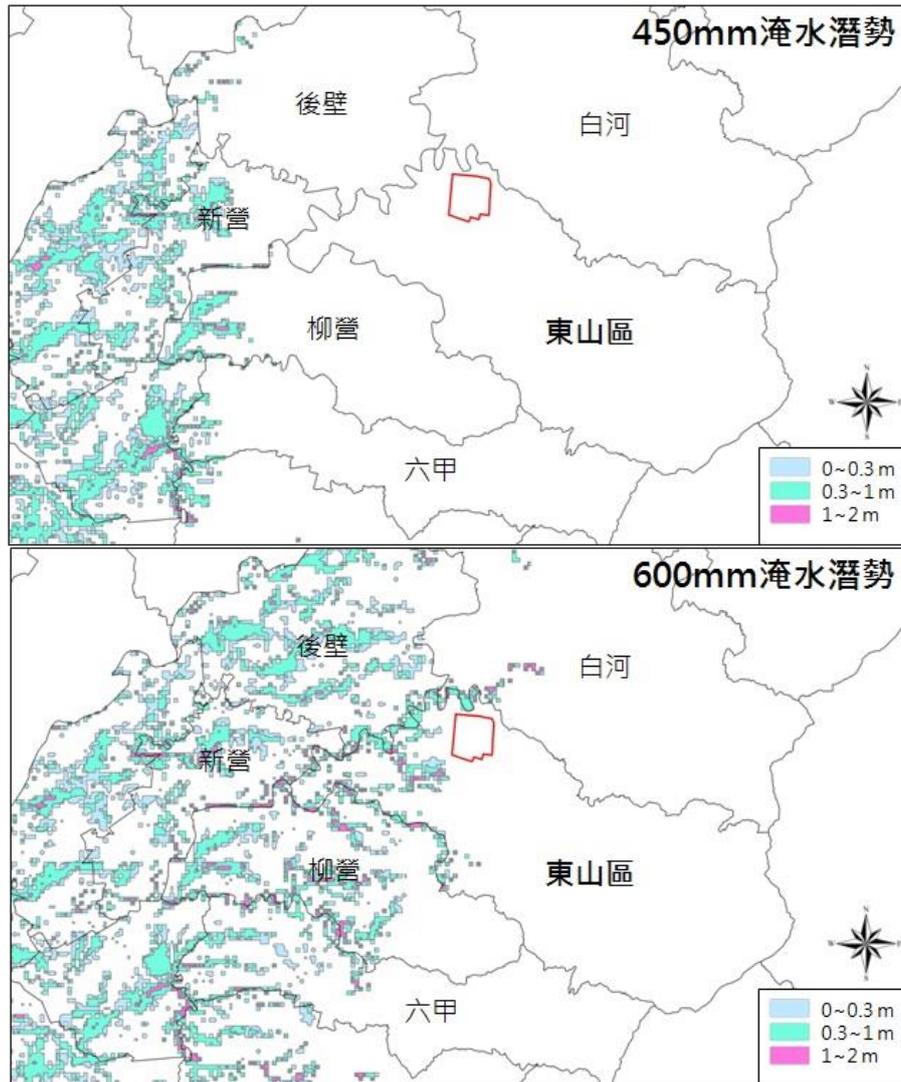


圖 5-40 計畫區淹水潛勢圖  
資料來源：經濟部水利署，2014

## (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 5-26 嘉南地區（1900 年～2014 年）災害性地震統計一覽表

編號	年 (西元)	月	日	時	分	緯度	經度	地點	震深 源度	規 模	人口 死亡	房屋 全毀	備註
1	1904	4	24	14	39	23.5	120.3	嘉義附近		6.1	3	66	
2	1904	11	6	4	25	23.6	120.3	嘉義附近	7	6.1	145	661	斗六地震。新港附近發生地裂及噴砂。
3	1906	3	17	6	43	23.6	120.5	嘉義縣民雄	6	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	12	52	23.4	120.4	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	3	18	23.4	120.4	鹽水港	20	6.6	15	1,794	7 時 52 分再震，地裂噴砂，崖崩甚多。
6	1923	5	4	18	41	23.3	120.3	臺南烏山頭附近		5.7		1	
7	1927	8	25	2	9	23.3	120.3	臺南新營附近	20	6.5	11	214	
8	1930	12	8	16	01	23.3	120.4	臺南新營附近	20	6.1	4	49	磚塌倒 165 戶，曾文區多地裂及噴砂。
9	1930	12	22	8	08	23.3	120.4	臺南新營附近	10	6.5		121	臺南市道路龜裂，噴砂，新營有崖崩。
10	1931	1	24	23	02	23.4	120.1	八掌溪中流	20	5.6			嘉義附近損害。
11	1941	12	17	3	19	23.4	120.5	嘉義市東南 10 公里中埔附近	12	7.1	358	4,520	嘉義地方（中埔）烈震。草嶺山崩。
12	1946	12	5	6	47	23.1	120.3	臺南新化附近	5	6.1	74	1,954	新化地震。有地裂，電桿鐵路歪斜。
13	1964	1	18	20	4	23.2	120.6	臺南東北東 43 公	18	6.3	106*	10,924*	嘉南烈震（白河地震）。有

編號	年 (西元)	月	日	時	分	緯度	經度	地點	震深 源度	規模	人口 死亡	房屋 全毀	備註
								里					地裂、噴砂。
14	1964	2	17	13	50	23.2	120.6	臺南東北 50公里	10	5.9		422	嘉南(白河) 餘震。
15	1991	3	12	14	4	23.2	120.1	臺南佳里 附近	12.3	5.9			
16	1993	12	16	5	49	23.2	120.5	大埔西南 西 10.0 公里	12.5	5.7			大埔地震。大 埔民房龜裂， 地基碎裂。
17	1998	7	17	12	51	23.5	120.7	阿里山西 方 14.2 公里	3	6.2	5*	18*	嘉義瑞里地 震。
18	1999	10	22	10	19	23.5	120.4	嘉義市西 偏北 2.5 公里	12.1	6.4		7*	嘉義地震。

資料來源：交通部中央氣象局，2014

### (三) 颱風

臺灣地區每年夏季 7-9 月間為颱風盛行季節，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，詳圖 5-41。

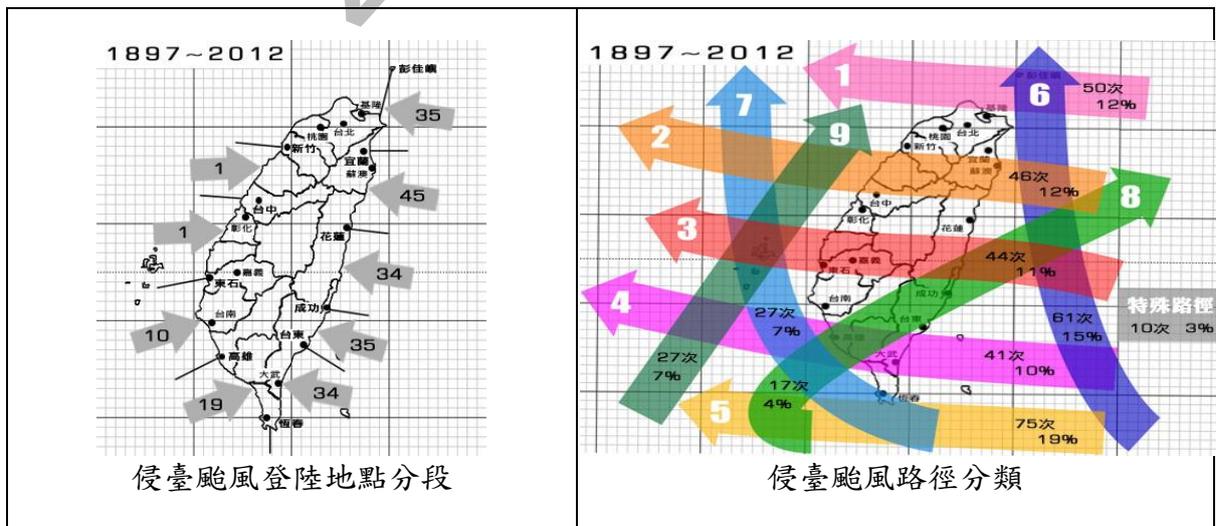


圖 5-41 西元 1897 年~2010 年間侵臺颱風路徑及登陸地點圖

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、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。

當前全球各城市皆面臨氣候變遷、資訊科技革新、全球化、高齡化等挑戰，傳統都市計畫對地方特殊的歷史文化、風土民情、在地產業及生態環境未有太多著墨，地方的特性常未受重視，各地區獨具的資源難以在區域發展中發揮效益。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】

城鄉共生除強調各地區相互依存及協調發展外，更需要透過彼此合作增加在地產業多元發展的機會，加強各地區之間的網絡聯繫與共同成長，藉以提高資源運用效率，提升區域整體競爭力，獲致最大共同利益。因此，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：

- (一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

綜合上述條件，新營區、白河區、東山區等城鄉必須相互依存、協調發展才有機會獲致跨域的最大共同利益，提升資源運用效率。



圖 6-1 縣市合併區域發展現況示意圖

## 課題二：農地資源受都市擴張威脅，面臨轉用衝擊

### 【說明】

臺南市農業用地廣布，農業亦為東山區的主要產業，為臺灣重要的農產供應地區之一。據內政部國土測繪之資料顯示，近年來，農地的分布逐漸趨於稀疏及破碎，其中部分地區之農地有完整區塊被轉用做其他用途，此現象顯示農業土地資源面臨都市擴張之威脅；而在加入世界貿易組織與 ECFA 後，農業面臨到更為強大的轉型壓力，農地所釋出土地的區位與使用方向，將會對區域的產業及人口造成相當顯著的引導作用。因此，農地是否應轉用做其他用途，以及若有轉用之需求則其對區域空間結構與產業發展帶來的影響為何成為空間規劃上的重要課題。

### 【對策】

- (一) 藉由國土功能分區劃設農業發展地區，並進行適宜性分級，優先保留都市計畫區外農地，以不轉用為原則，而都市計畫區內農地，作為都市發展用地緩衝區，惟有條件轉用，以確保農業發展利基。
- (二) 可轉用之農地，應建構農地轉用原則及條件，訂定農地釋出優先區位與次序，避免不當轉用。
- (三) 農業區檢討變更原則：
  1. 凡配合相關重大建設計畫或觀光遊憩之整體發展需求，得予以檢討變更。
  2. 土地面積過小、形狀狹長或原規劃分區已不合時宜，而變更為農業區較其他分區適宜，得檢討變更為農業區。
  3. 具維護自然資源及保護生態之農業區，以不變更為原則。
- (四) 農業區發展定位-優先發展有機休閒農業

有機農業的實施過程中均利用天然資材進行作物的生產，現

今國民生活品質提昇、環保意識抬頭且國人漸注重健康觀念，崇尚自然的生產方式正廣受歡迎，有機農業若能配合開發出當地休閒、觀光資源，發展體驗型農業商品，實為農業發展之重要方向；再藉由地方文化觀光與生態旅遊產業化，透過地方觀光及產業計畫的扶植，並加強培育此型態觀光導覽的相關人才，以厚植地方觀光服務系統的品質與深度。

課題三：建構完整生態藍綠網絡，整合觀光資源及提升防災、減災功能

**【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未受重視，藍綠網絡所具備之災害防治及減緩功能無以發揮，而為實踐城鄉平衡、落實環境永續與節能減碳，應積極建構此生態網絡。

**【對策】**

- (一) 利用都市計畫區內水圳及灌溉溝渠（藍帶）、舊台灣鐵路、人行步道、景觀道路（綠帶）、公園綠地等資源，使上述空間交匯產生活動空間節點（文(小)二、運動公園），藉由活動節點的營造，導引觀光資源進駐。
- (二) 結合綠色資源保育導向（Green-Oriented-Development）之河川的治理、閒置農地轉用為生態滯洪使用及生態公園的營造（防洪、水質整治、生物共生復育）等方式，整合成為東山地區獨特的藍綠帶系統。

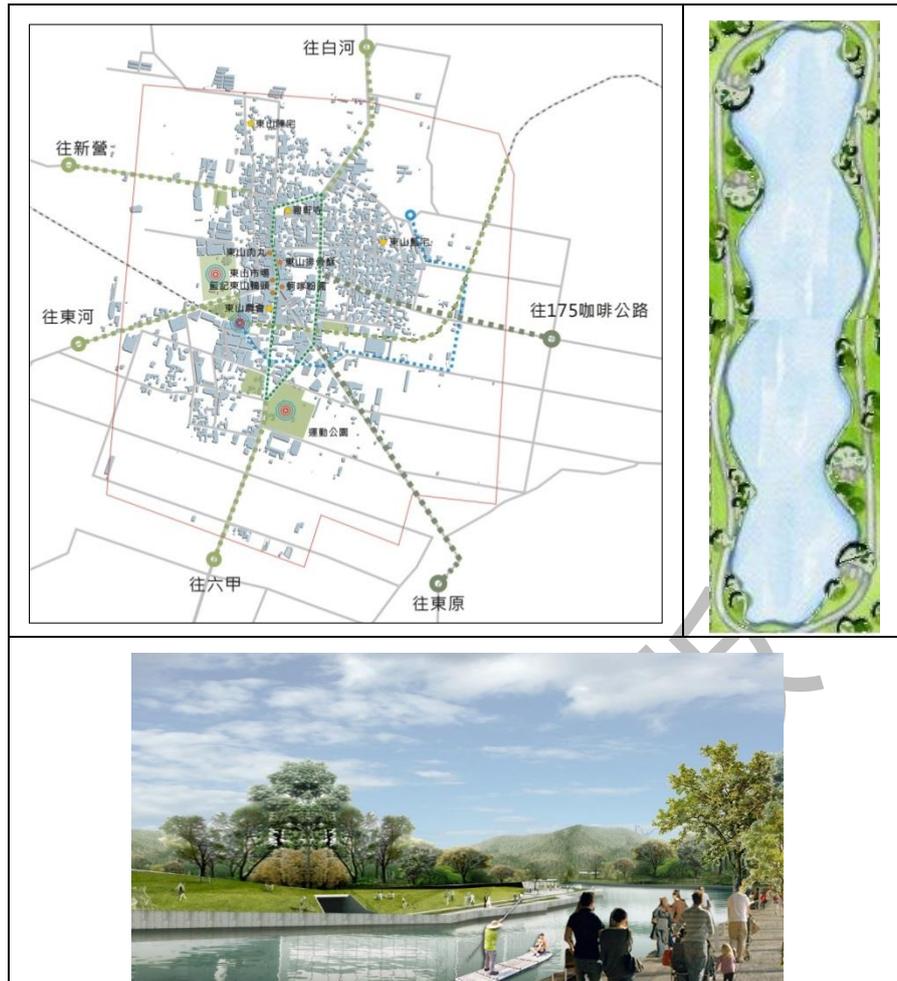


圖 6-2 藍綠帶節點示意圖

#### 課題四：具文化資產保存價值之舊有傳統合院建築未受重視

##### 【說明】

由於農村社區的舊建築更新速度不似都市地區快速，因此東山區內目前尚保存有許多傳統合院民居，這些建築通常以大禾埕為核心、建築物朝後方與兩側延伸，禾埕反映了農業生活的建築型式，且通常在禾埕之中，多會鑿井或設置鑄鐵唧筒抽取地下水，以滿足農事。而聚落建築，可分為傳統合院民居、經改建之二至三樓住宅（透天厝）、沿街店屋建築等，其中現存的傳統合院民居，因與漢移民家族拓墾有關，因此聚落空間格局基本上係以肇基的祖厝為核心，其建築形式包括「三合院」、「單伸手」和「一條龍」等，豐富的建築形式，宛如傳統民居大觀園成為當地特色，放眼望去純樸美麗，充斥著古色古香的美感，但目前都市計畫尚未重視此等建築之歷史

及文化價值。

### 【對策】

- (一) 依據「文化資產保存法」規定，文化資產指具有歷史、文化、藝術、科學等價值，並經指定或登錄為：1. 古蹟、歷史建築、聚落；2. 遺址；3. 文化景觀；4. 藝術；5. 有關文物；6. 古物；7. 自然地景。並為維護古蹟並保全其環境景觀，主管機關得會同有關機關擬具古蹟保存計畫後，依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為古蹟保存用地或保存區。
- (二) 聚落建築如符合「文化資產保存法」規定者，得研提檢討變更。
- (三) 如不符「文化資產保存法」規定者，配合現有巷道檢討，避免道路系統直接穿越聚落建築，破壞建築量體與環境。

## 二、土地使用課題

課題一：工業區使用效率不佳，且工業活動對生態環境造成衝擊

### 【說明】

東山區工業區土地，目前作為工業使用的比例偏低，大部分土地仍作農業使用，而工業區進駐之業別包括水泥、木業等工廠，零星散布在工業區內；另外，工業區內計畫道路兩側土地為農田水利會所有之帶狀排水溝，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。工業區的發展為本區重要的就業機會來源之一，但目前發展情況不佳，此為產業層面的重要課題之一；而工業活動亦造成許多環境問題，諸如環境污染、住工混合影響居住品質、公共安全等問題，確實有檢討未來發展之必要性。

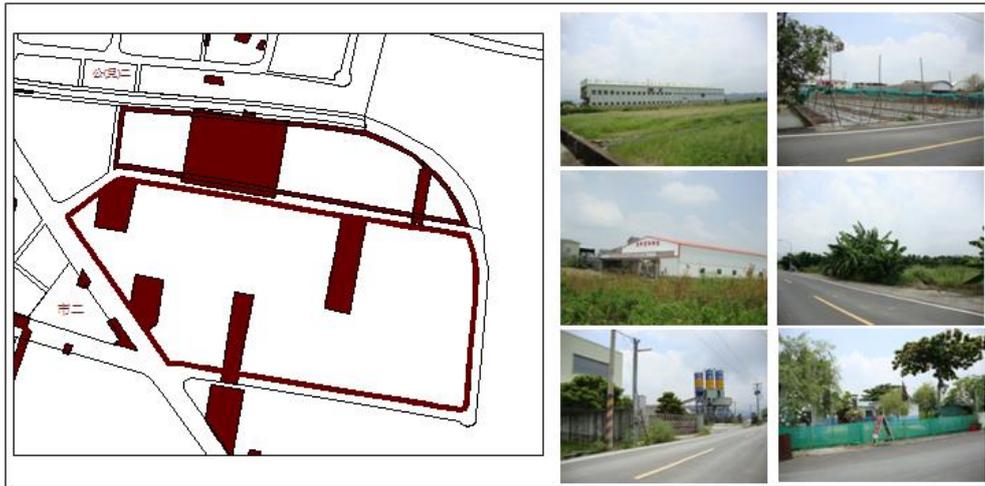


圖 6-3 東山都市計畫區內工業區現況圖

### 【對策】

針對上述課題，本計畫制定以下產業管制及發展策略：

#### (一) 工業區發展定位及發展

由於東山區擁有豐富自然資源，果品、蔬菜、咖啡等農作物為東山區之特色農產，此地區應積極經營當地具優勢的農作物，配合生態保育觀念興起，為落實環境資源保育並且強化地方特色及競爭力，未來東山區工業區可配合農業區發展有機農業，轉型發展「農業加工產業」。

##### 1. 短期開發策略

工業區未來轉型朝「農業加工產業」發展，依「都市計畫法臺南市施行細則」第十八條規定工業區可作為多元複合使用，未來進入之產業建議以農業加工產業為優先，以此提升本計畫區對觀光服務品質，促進經濟產業發展。另外，目前工業區私人土地多未鄰接計畫道路而導致土地無法指定建築線，本計畫應拓寬現行計畫道路，將農田水利會土地劃入計畫道路範圍以促進土地開發利用。

##### 2. 中長期開發策略

未來若短期內產業進駐仍不足，閒置土地過多，中長期

開發策略則思考將工業區土地轉型做為其它使用，避免土地閒置，降低土地使用效益。工業區轉做其他土地使用分區之方式如下：

(1) 取得土地所有權人開發意願

藉由土地所有權人開發意願之瞭解，作為後續工業區土地是否變更之參考依據。若土地所有權人不具開發工業區之意願，應檢討工業區存在之必要性。

(2) 工業區已無存在必要性時，除檢討變更為其他分區外，可採用彈性開發方式，如市地重劃或開發許可。

課題二：部分土地使用現況與所劃設土地使用分區不相符情形之問題

【說明】

原計畫劃設保存區二處，一處為現有之碧軒寺，而另一處土地則供民寧宮遷建使用，計畫面積分別為 0.27 及 0.03 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則為區公所搭建之鐵皮屋使用。由於碧軒寺及民寧宮皆為登記有案寺廟，兩者皆未被劃定為古蹟、歷史建物、文物者，其並非「文化資產保存法」所指定之構造物，因此應將其調整為「宗教專用區」。

【對策】

- (一) 依據相關規定，碧軒寺及民寧宮皆為登記有案之寺廟，且皆未劃定為古蹟，建議依相關規定將其劃設為「宗教專用區」
- (二) 此外，因民寧宮遷建而劃設為保存區之土地權屬目前為臺南市政府所有，東山區公所管理，前由變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）案變更明細表編號第四案，機關用地變更為保存區；然而，此處保存區現況為區公所之臨時建物使用，基於公有土地公用原則，應將此處保存區變更回為原分區（機關用地），面積為 0.0236 公頃。
- (三) 民寧宮目前位於東正段 354、360 及 361 地號上土地，土地權屬

為私人所有，俟民寧宮取得土地所有權人同意書等相關資料後，參酌「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」，再行提案變更。

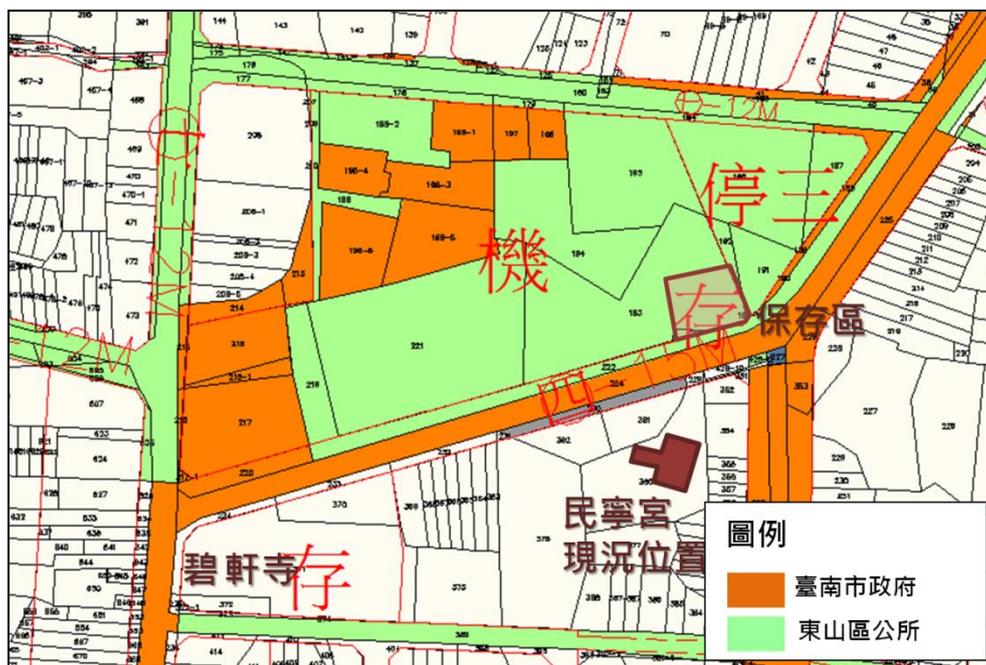


圖 6-4 民寧宮附近土地權屬示意圖

課題三：附帶條件整體開發區之土地迄今仍未開發，不符土地使用效益

【說明】

計畫區於「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」時，將部分「市二」批發市場用地以附帶條件變更為住宅區，迄今仍尚未開發。詳見表 6-1。

表 6-1 附帶條件整體開發區原變更內容綜理表

計畫名稱	編號	變更內容	面積 (公頃)	備註
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	十一	批發市場(市二)→住宅區	0.19	位於工業區西南側；應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。

【對策】

(一) 依內政部 98 年 5 月 8 日內政部臺內營字第 0980804103 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」規定辦理，以恢復為

原土地使用分區或以變更開發方式、調降容積率等方法促進開發。

- (二) 於都市計畫通檢程序階段，協助徵詢土地所有權人意願並進行溝通說明，期使地主充分瞭解內政部針對整體開發區之現行都市計畫相關規定，並確認該整體開發區是否仍有開發意願。
- (三) 都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，應檢討評估其開發之可行性，考量開發規模對經濟效益之影響，可將面積較小之公共設施解編，使其得與周邊土地合併達具開發效益之面積，並以市地重劃為其開發之附帶條件，藉此提升開發意願與促進公眾利益。

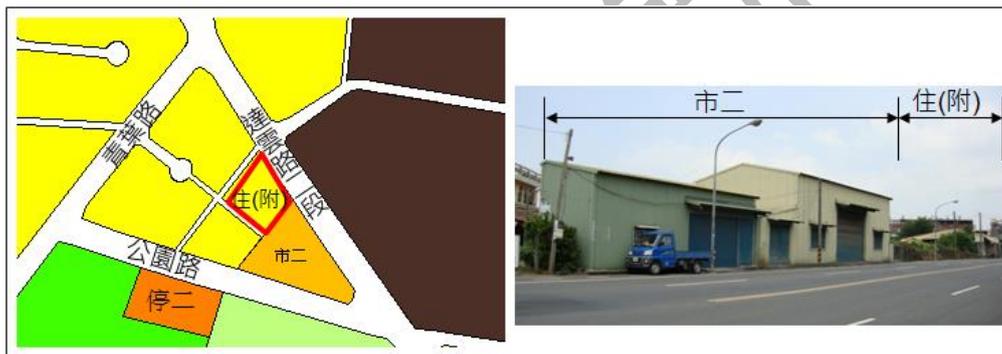


圖 6-5 附帶條件整體開發區位置示意圖

### 三、公共設施及交通道路系統課題

#### 課題一：部分公共設施用地規模不足及用地未開闢之問題

##### 【說明】

- (一) 人口外移導致東山都市計畫區內現住人口漸緩成長，惟依都市計畫檢討，仍有公共設施用地規模不足及未開闢之處。
- (二) 依都市計畫人口（16,500 人）檢討各項公共設施用地規模，區內以公園兼兒童遊樂場用地（不足 1.015 公頃）為最不足之項目，其次為停車場用地（不足 1.683 公頃）。
- (三) 學校用地部分規劃 2 處文小用地及 1 處文中用地，其中文(小)一現為東山國小，文(中)現為東山國中，另文(小)二部分供

東山國小附設幼稚園使用，未開闢部分仍作農業使用。

- (四) 本計畫區內劃設之市場用地 3 處，僅「市一」開闢完成。
- (五) 另依據都市計畫法第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地總面積，不得少於全部計畫面積 10%，依此檢核本計畫區內公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等五項公共設施用地面積為 4.6484 公頃，佔計畫總面積的 1.72%。

### 【對策】

內政部於民國 100 年 1 月重新修正部分條文，本次通檢將據以作為後續檢討之依據，並研擬相關對策如下：

- (一) 公共設施多目標：針對目前有使用需求的公共設施，如活動中心，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，於現行都市計畫區內已徵收但未開闢之公共設施用地作多目標使用，提供多元公共設施服務。
- (二) 公有土地清查：清查計畫區內公有非公用土地之分布情形，並考量其區位、規模大小、使用適宜性等條件，評估其後續優先納為公共設施用地之可行性。
- (三) 將公有非公用土地或無開闢需要的公共設施用地變更為公園用地、停車場用地等未達法定標準之公共設施用地，以補足公共設施用地之不足。
- (四) 依據計畫區目前停車現況，車輛可採路邊停車，尚能滿足停車需求。惟針對主要商圈、機關等有大量停車需求及活動旅次較高地區提供相對之停車空間。
- (五) 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬定可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，以徵收方式取得用地，或以市地重劃方式促進辦理整體開發，以提升公共環境品質。

(六) 計畫區公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等五項公共設施用地不足之對策：因計畫區係屬東山區之發展核心，既有發展現況係以低密度、低強度之發展型態，加上目前都市發展用地外圍仍有廣闊農業區，面積 150.2093 公頃，佔總面積 55.65%，就使用性質而言可提供都市內之之休閒遊憩及生態綠化空間。

#### 課題二：台糖閒置之鐵路用地及其周邊綠地應配合使用情況調整

##### 【說明】

由於台灣鐵路穿越東山都市計畫區，現行都市計畫除了將台灣鐵路劃設為鐵路用地外，另於兩側規劃寬度不等之綠帶空間。然由於台灣鐵路現已廢棄並無使用，現況除近中心商業區之土地已作為糖鐵咖啡廣場與路外停車場使用外，其餘空間尚未設置完善之步道與自行車道系統。



圖 6-6 台灣鐵路沿線現況圖

##### 【對策】

未來若透過鐵道水圳藍綠廊道之串連，可將其轉化為具鐵道紋理特色之生活景觀廊道網絡，藉由都市計畫檢討其使用的同時，以此形塑屬於東山區的環境自明性。

- (一) 檢討台灣鐵道及兩側綠帶對週邊土地使用之影響分析，例如指定建築線問題，避免損及他人權益。
- (二) 研析台灣鐵道及兩側綠帶做為自行車空間、步行空間及廣場

等相關規劃之可行性。

- (三) 討論週邊水圳與台灣鐵道串連之可行性，並提出利用台灣鐵道及週邊水圳建構完善生態網絡之方法，打造生態城鄉。

課題三：現有巷道是否應納入道路系統及囊底路有無開闢之必要

**【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，現有巷道與計畫道路缺乏整體考量，其影響整體交通動線及街廓之發展，其中現有巷道、計畫道路及囊底路的存廢問題，確實有檢討之必要性。本次通盤檢討將針對全計畫區內現有巷道、囊底路、計畫道路等開闢情形進行清查，並研提檢討變更之必要條件，作為後續都市計畫道路興闢之依據。

因此本次通檢將依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條「計畫道路以外之現有巷道應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢」相關規定內容，針對現有巷道系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以保障地主權益。

**【對策】**

全計畫區現有巷道、囊底路進行清查，並依實際需求研提檢討變更之必要條件，並視個案條件研提變更內容。

- (一) 現有巷道檢討評估辦法：

1. 檢討現有巷道所在分區

主要依照目前現有巷道位於所在土地使用分區進行檢討。計畫區內現有巷道位置主要分布於住宅區及農業區內，應檢討其是否有迫切納入都市計畫道路系統之必要性。

2. 檢討現有巷道是否造成畸零地

檢視目前現有巷道範圍是否將造成土地畸零，使得土地不具使用效益。

### 3. 檢討土地權屬

檢視該區土地是否為公有土地，檢討是否有涉及私人地主之權益，若權屬為公有土地，維持現況不納入計畫道路系統，未來視實際發展再行變更使用。

### 4. 檢討現有巷道寬度

就道路通行系統而言，如果小於 4 公尺，其道路交通效益不高，不宜納入計畫道路系統內。

### 5. 檢討現有巷道寬度是否為無尾巷

若現有巷道寬度未達 9 公尺之無尾巷，又無設置囊底路或迴車道，將不利於車輛之迴轉，故無尾巷之現有巷道檢討，評估是否適合納入計畫道路。

### 6. 現有巷道與計畫道路關係

檢討現有巷道能否取代計畫道路連接功能及指定建築線與否，倘若現有巷道寬度達 8 公尺以上，且能取代計畫道路連接功能，及已指定建築線，取代計畫道路納入計畫道路系統中。

## (二) 囊底路檢討原則

### 1. 檢討囊底路開闢及徵收之情形

針對本區 7 處囊底路檢討其開闢情形，若已開闢或徵收者，則維持原計畫，如屬未開闢之囊底路則考量現況使用情形、權屬及是否影響週邊地主建築線指定之權益，予以檢討分析。

### 2. 囊底路以供道路通行使用

若該處囊底路目前已供道路使用或經依「建築管理自治條例」認定為現有巷道，考量現況使用情形權屬及是否影響

週邊地主建築線指定之權益，予以檢討分析。

### 3. 囊底路尚未開闢且不具道路通行功能

在不影響週邊道路系統及地主指定建築線權益，予以檢討廢除囊底路，以利該土地全區開發。

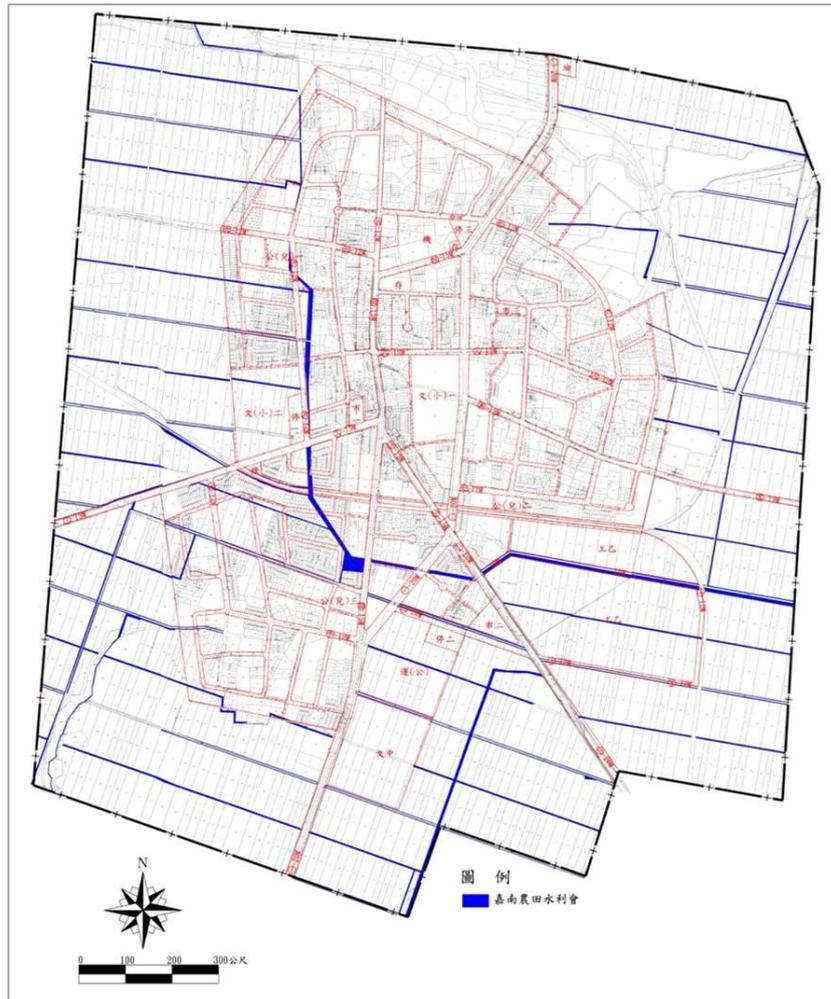


圖 6-7 位於東山都市計畫區內嘉南農田水利會土地權屬清查示意圖

## 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」

東山區位於臺南市東北角，依上位計畫之指導，東山區位處農業生產地區與生態及觀光遊憩地區中介位置，在農業生產面以新營生產龍頭，帶動週邊農業發展；生態及觀光則以關子嶺為起點，由市道 175 號咖啡公路串聯曾文及烏山頭水庫遊憩系統。以大臺南生活圈角度而言，東山區屬台南市區域計畫中所規劃之「藍鑽綠金生活圈」，東山區以服務在地聚落，提供基本生活機能為主。

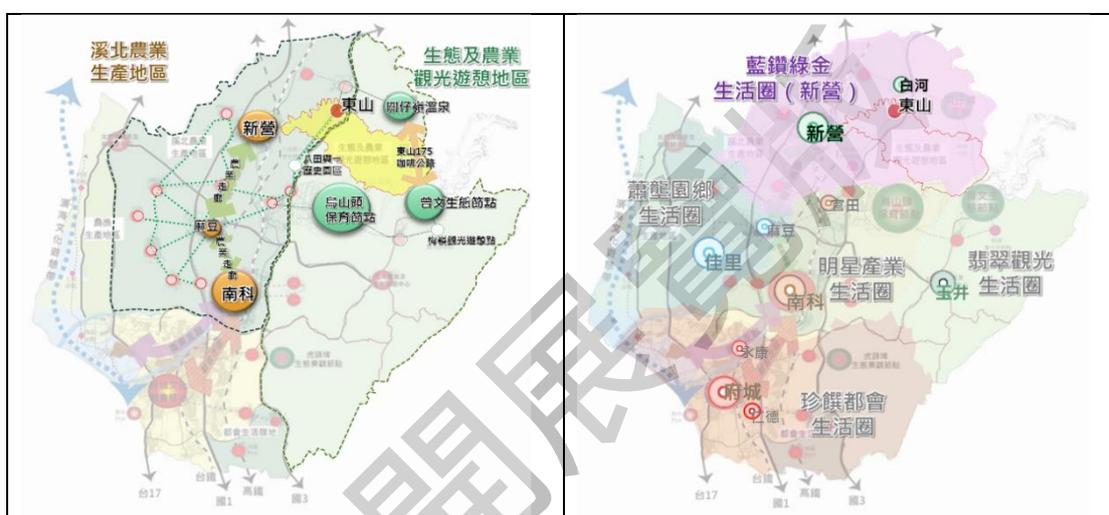


圖 6-8 上位計畫對東山發展定位圖

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，如東山市區中吉貝要地區裡平埔族的阿立母夜祭、台灣傳統的三合院、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，藉由市道 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，及臺一省道自行車道系統。另將周邊台灣鐵道與市道 175 號（東山咖啡公路）自行車道連接，可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 6-9 東山區景觀資源分佈圖

## 二、東山區空間發展構想

經上述，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)舊台糖鐵道軸線帶動東

山與烏樹林糖業發展脈絡。



圖 6-10 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

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，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。

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、關子嶺風景區並延申至玉井、楠西地區之觀光景點，以建構東臺南山線旅遊系統。



圖 6-11 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，強化都市計畫區發展，並改善地區性公共服務不足等現況。

未來將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 6-12 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。

而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，例如嘉南農田水利會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灣鐵路用地等，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。

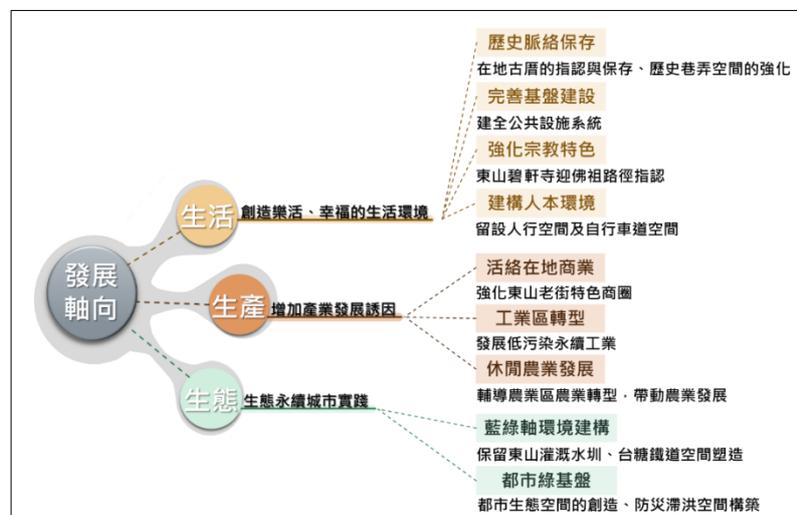


圖 6-13 東山都市計畫區發展策略示意圖

## 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。

除區域內之公園，如公(兒)一、公(兒)二與公(兒)三外，利用區域內的主要計畫道路及藍綠帶景觀軸線、台灣鐵道、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，包括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，以發展無污染產業為主要工業形態，如利用東山區瓜果生產引進農業加工相關工業使用，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文(小)二及東山運動公園，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。

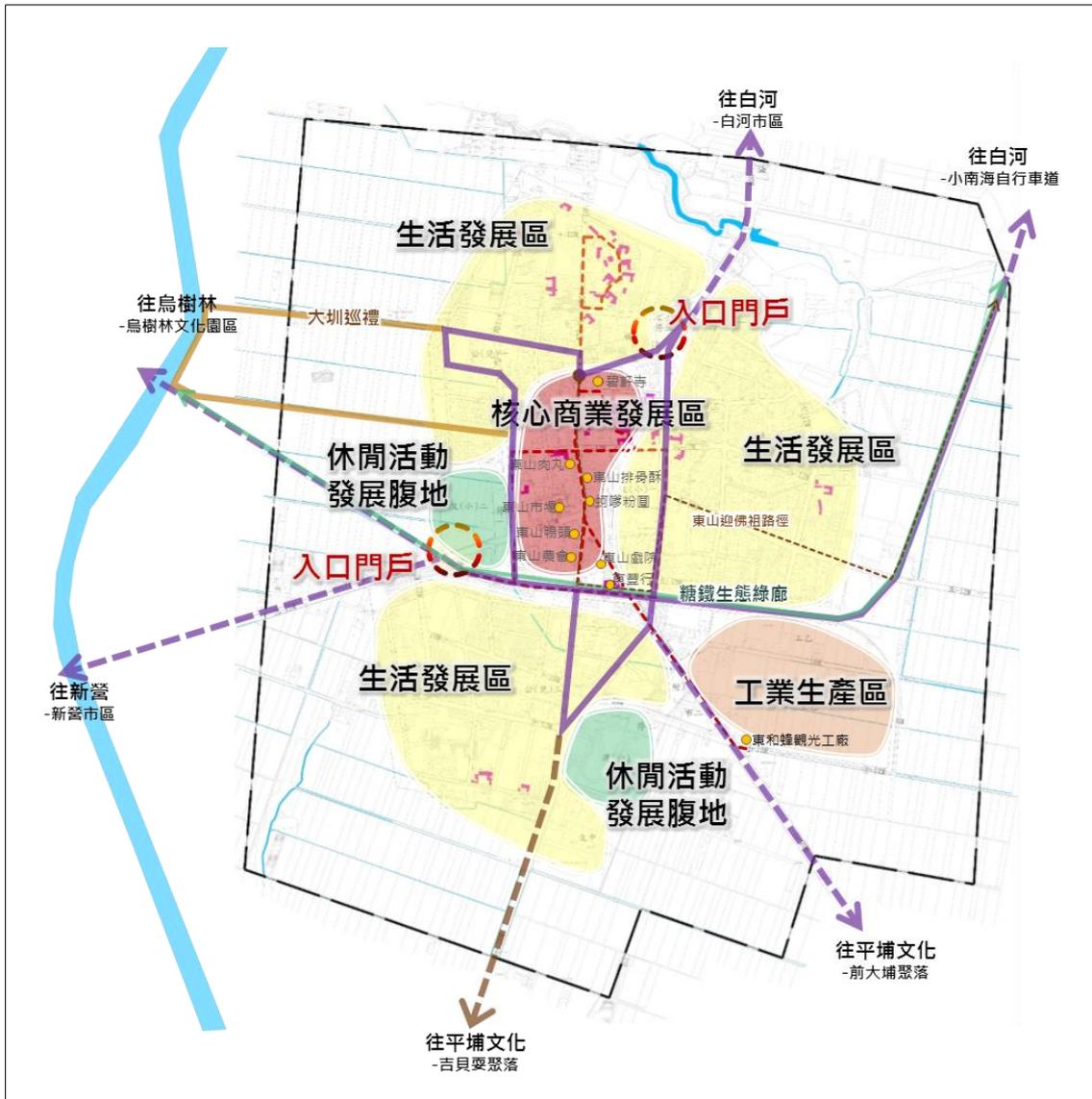


圖 6-14 東山都市計畫區發展構想示意圖

### 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 6-15 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。於平日時，藉由車行速度限制，以降低中興路車速，於假日人潮尖鋒時段禁止車輛進入，創造人行徒步區，以為人車分流，並透過徒步空間的創造，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 6-16 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

將現有計畫區之舊台灣鐵道，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。

東山區在其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 6-17 東山都市計畫區藍綠環境示意圖

#### (四) 建構人本交通系統，完善自行車道遊程

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，未來可利用現有道路增設自行車道路線，並藉由台灣舊鐵道之東西向貫穿，以形成計畫區內環狀自行車道，藉由自行車道與觀光活動節點結合。

透過台灣鐵路空間風貌的改造，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。

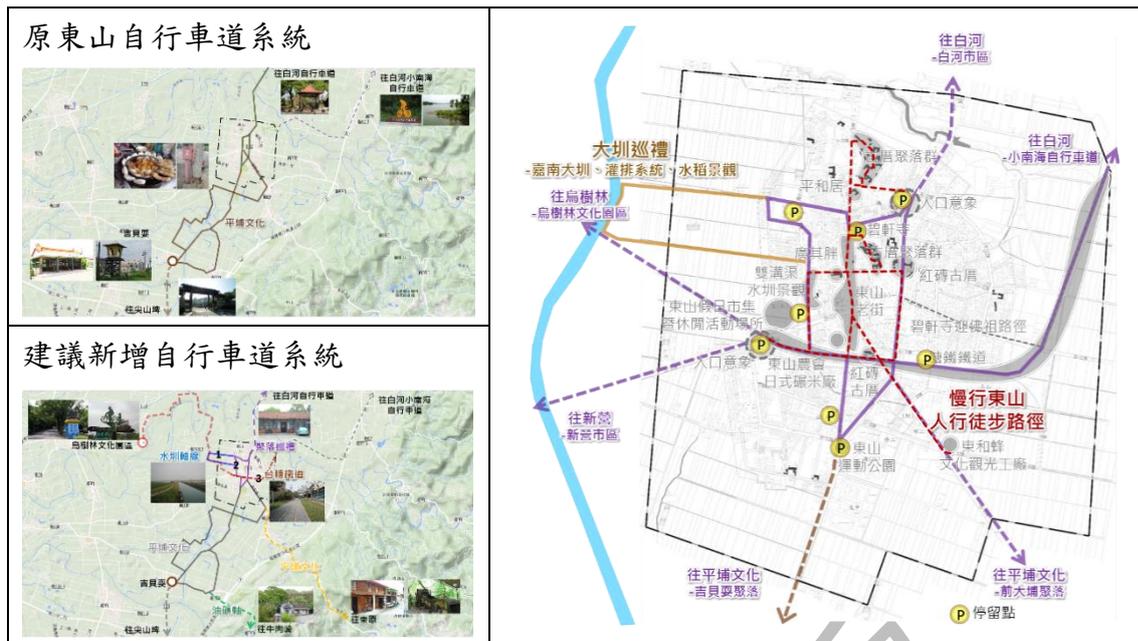


圖 6-18 東山區及都市計畫區自行車道發展示意圖

(五) 公共設施多元使用，提升土地利用效能

本計畫區內文(小)二除部分為東山國小附設幼稚園外，其餘用地尚未開闢使用，其位於東山都市計畫區之入口處且為自行車道路線必經之地，區位良好、腹地廣大，是為本區重要的入口節點，因此配合其地理條件優勢，同時考量未來仍有學校開闢之需求，於土地使用分區管制要點增列容許使用項目，以增加公共設施用地使用彈性，以提供作為集會中心、假日市集、鐵馬驛站等相關服務使用設施，並設置入口意象，使土地得以多元使用，並提昇地區能見度。

另停三用地，亦位於本計畫區北側入口區域，且鄰近商圈地帶，配合本區人本交通環境構想，應加速停車場用地之開闢，並利用動線引導及鋪面設施，營造人行活動空間；同時透過公共設施多目標使用，創造東山入口門戶意象，吸引人潮駐足。



圖 6-19 文(小)二發展示意圖

(六) 引導工業區產業轉型，帶動地方經濟發展

農業為東山區主要產業，充分的水資源與優勢的農業生產環境，是東山區及鄰近地區農產品高產值、高品質的基礎，而本計畫之工業區土地使用率低，且現況已有部分轉型為觀光工廠，故東山區應結合農業、工業與商業朝向綠色產業發展。

而經濟發展局針對東山工業區潛在可行發展評估指出東山應以「農業加值園區」作為工業區發展定位，故應整合農業加工、倉儲運輸、產銷與觀光等複合模式，有效改善東山區農作物之加值與行銷，藉以提升產品附加價值。未來更可朝向產業專用區模式發展，強化工業區使用彈性，導入多元使用機能，帶動東山產業發展。

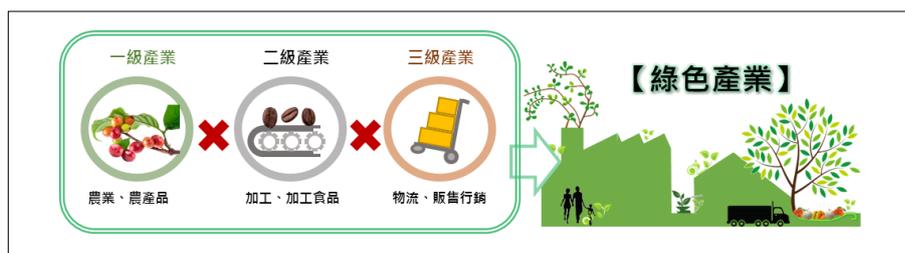


圖 6-20 東山區工業轉型發展示意圖

## 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策略如下：

#### (一) 建構生態城市網絡

本計畫區生態城市發展主要係依上位、相關計畫及前述規劃原則建構生態城市網絡，藉由計畫區內自行車道營造綠色廊帶系統，串連計畫區公園綠地、歷史文化、人文景觀等節點，並連接至計畫區外之嘉南大圳北幹線，建構綠色基盤設施與地景生態網絡。

## (二) 創造基地保水及生態防洪環境

就現況而言，東山都市計畫區內已大部分為建成之區域，因此建議以整體開發區做為生態城市之示範地區，經由前述災害潛勢分析，本計畫區全區位於洪水平原敏感地區，因此對於「暴雨防洪、蓄水滯洪」等，於規劃時應多加考量，除新開發區建設時應建構基地保水環境外，利用計畫區內公園、綠地及兒童遊樂場用地等公共開放空間建立生態防洪、滯洪等設施。因此，未來永續環境的規劃構想如下：

### 1. 建構基地保水環境

於整體開發區建構基地保水環境，提升建築基地涵養水分及貯留雨水的的能力，主要分為兩大部分：

- (1)直接滲透設計：利用土壤孔隙的毛細滲透原理來達成土壤涵養水分的功能。
- (2)貯留滲透設計：設法讓雨水暫時留置於基地上，然後再以一定流速讓水滲透循環於大地的方法。

基地的保水性能愈佳，涵養雨水的能力愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤滋養植物，對生態環境有莫大助益，並達成「增加土地水涵養之功能，以降低對生態的破壞」與「提高都市防災功能，減少地表逕流，降低都市下水道負荷，以達到整體都市防洪之功效」。

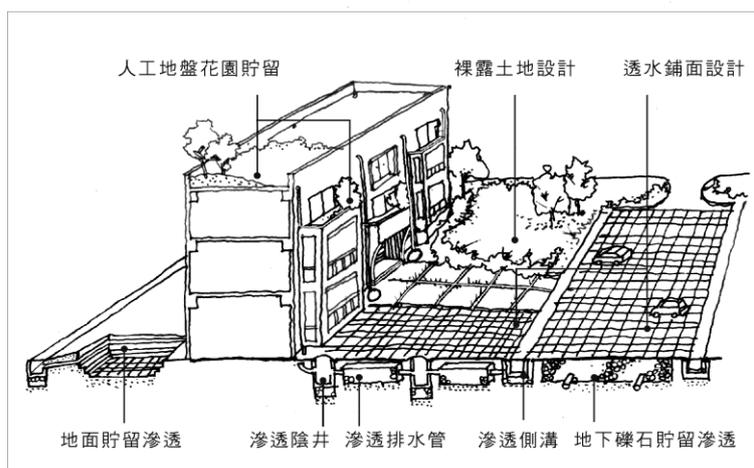


圖 6-21 基地保水手法示意圖

## 2. 設置生態防洪治理設施

為因應本計畫區全區位於洪水平原敏感地區，可利用本區公園、綠地、兒童遊樂場用地等設置生態滯洪池及雨水貯留設施，以達防洪之目的；另藉由景觀滯洪池等相關設施設置，除提供防洪功能外，亦可創造都市水域遊憩空間，美化都市景觀。

### (三) 保留完整及連續性綠地空間

現行都市計畫外圍地區為廣大面積之農業區及農業用地，可將其視為大規模之連續性綠地空間，具有農業生產、都市緩衝、防災及調節都市氣候等功能，因此，未來除配合地方發展變更外，其餘應保留為農業用地。

### (四) 多元土地利用，活化土地資產

「文(小)二」學校用地目前除部分土地做為東山國小附設幼稚園使用外，其餘土地皆尚未開闢，然其區位處於本計畫區出入口位置，因此藉由增加學校用地之容許使用項目，使未開闢之土地得以有效利用，另計畫區之公共設施利用多目標使用，提供多元的設施服務功能，以滿足本計畫區對於公共設施之需求，活化土地資源。

### (五) 打造低碳交通運輸系統

交通系統方面，應強化低碳、永續及便利，因此未來本計畫區最理想的交通方式應以步行及自行車為主要交通手段、另提倡多加利用大眾運輸工具，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

利用現有道路、台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，並連接本計畫區各觀光人文景點及商業中心，同時延伸至區外嘉南大圳北

幹線，形塑計畫區藍綠景觀環境。

## 2. 打造人行徒步區域

本計畫區主要景點與消費商圈集中於中興路及區公所周圍地區，為打造友善人行徒步空間，藉由鋪面使用、街道傢俱設置及景觀植栽，強化人行空間特色，同時輔以交通管制手段，限制車輛行駛速度或車輛禁行時段，以達成人本交通環境。

## 3. 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，每日總計 44 班次，因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。

## 第七章 實質發展計畫檢討

東山區定位為「觀光中繼站—平埔信仰中心」的發展概念下，可區分為「生活服務區」、「農業永續區」、「觀光休閒區」三大發展區，整體發展構想為「生活服務區」—建構生態都市核心發展區、在地化經濟創造；「農業永續區」—低密度農業發展、環境有限制開發；「觀光休閒區」—觀光景點串連發展、觀光資源引進。由於東山都市計畫區土地佔東山區土地約 3%，東山都市計畫區人口數佔東山區人口數約 1/3，但東山都市計畫區為東山區主要行政、經濟、產業、生活主要核心區，因此將依據計畫區之發展現況、發展課題與對策及發展構想等，適度調整現行計畫之規劃內容，訂定檢討變更原則，作為實質計畫擬定依據。

表 7-1 規劃構想及策略、發展課題及變更案關係一覽表

發展定位	規劃構想	發展課題	執行策略
觀光中繼站—平埔信仰中心	創造藍帶特性，提升鄉村的自明性	1. 縣市合併後區域治理競合及東山區定位問題。 2. 生態藍綠網絡串連，對觀光資源及防災、減災之衝擊。	1. 為落實生態小鎮，於土管增設透水率、綠覆率、退縮等規定。 2. 道路設計應考量道路旁藍帶水圳，增加道路景觀及落實生態規劃。 3. 部分水圳目前已加蓋，未來應朝向恢復原水圳，取消加蓋，增加農村小鎮特色。
	發展綠軸與創造活動節點，增加鄉村競爭力	1. 公共設施用地檢討及轉用。 2. 生態藍綠網絡串連，對觀光資源及防災、減災之衝擊。	1. 為落實生態小鎮，於土管增設透水率、綠覆率、退縮等規定。 2. 增加運動公園、文(小)二及鐵路用地等綠帶，以串聯形成綠帶軸。
	推展有機農業專區並活化既有工業區，自主鄉村經濟	1. 農地資源面臨轉用之衝擊。 2. 工業區轉型再利用之必要。	1. 實施農業區分級管制。 2. 有機農業於都市計畫區內屬於農業區，現行土地使用管制並無相關管制案例，因此未來公部門農業發展政策優先發展有機農業政策。 3. 配合東山區豐盛的農作物及水果，舉辦觀光節日，打響知名度，吸引觀光客，並於都市計畫區內設置展售中心。
	提高交通可及性，有效提高地區吸引	計畫道路、現有巷道及囊底路檢討。	1. 交通要道上建立相關交通指示標誌、停車空間、休憩空間等。 2. 於南 99 線及市道 175 號建立自行車道網絡。 3. 主要交通要道，如市道 165 號、都市

發展定位	規劃構想	發展課題	執行策略
	力		計畫區內青葉路、達雲路等應建構成景觀道路。 4. 配合觀光發展，未來應朝向發展觀光巴士，並於都市計畫區內適當土地建立轉運站。
	配合現況、都市計畫重製	1. 土地使用現況與所在之地使用分區不相符。 2. 附帶條件整體開發區迄今未開發問題。 3. 計畫道路、現有巷道及囊底路檢討。 4. 為維護文化資產保存，保存舊有傳統合院建築之檢討必要性。	

公開展覽版

## 第一節 檢討變更原則

### 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) 依據「東山都市計畫重製疑義綜理表」中決議「納入通盤檢討變更或研議」者，依其決議內容檢討變更。

### 二、計畫年期及計畫人口

- (一) 計畫年期  
配合「全國區域計畫」之目標年期，予以調整。
- (二) 計畫人口  
依本計畫區都市發展情形及人口預測結果，並同時考量現行計畫住宅區、商業區可容納之人口總數予以訂定計畫人口。

### 三、一般性檢討變更原則

- (一) 與都市成長需求配合
  1. 都市人口增加，都市發展用地需求也會隨之增加。
  2. 都市集居規模擴大，都市機能應加強，故有必要增進公共建設，以確保都市機能及環境品質。
- (二) 採納可行性之機關團體及民眾  
凡對都市發展有益或無礙於未來發展之建設性，以盡量採納為原則。
- (三) 現有發展盡量維持為原則  
現有公私投資之實質發展應予檢討，若無害於未來都市計畫建設者，以盡量維持現有發展成果為原則。

#### (四) 其他原則

1. 在進行通盤檢討時，加入都市設計審議的理念，以促進地區整體的環境品質。
2. 配合重大建設，新發展地區應做通盤性之規劃。
3. 市府與民間團體應利用通盤檢討機會提出該計畫區未來發展之藍圖與方向，並加強地方特性之融入、市民參與及採取人性化之規劃手法。

#### 四、土地使用分區檢討變更原則

##### (一) 住宅區檢討變更原則

1. 因公共設施、機關位址遷移或取消，原址之用地得配合毗鄰之土地使用分區變更為住宅區或其他適當分區。
2. 配合都市發展現況或需求，檢討變更為住宅區較為適宜者，予以進行變更。
3. 配合重製檢討變更、道路系統及現有巷道檢討、機關協調會決議、附帶條件整體開發區檢討、公共設施保留地檢討、都市實際發展需求及公民或團體陳情意見予以進行變更。

##### (二) 商業區檢討變更原則

1. 基於鄰里性及社區性等中小型之商業行為，依現行法規可於住宅區內設立，不需涉及分區變更，故於已發展之聚集地區可依社區實際發展，採取必要之適量規劃或配合都市發展之變遷，予以檢討變更；於新發展地區之住宅社區則誘導其商業機能的開發。

2. 商業區內居民或土地所有權人均無意願進行商業開發時，可視當地之發展狀況，檢討變更為其他適當分區或維持原使用分區。

### (三) 工業區檢討變更原則

傳統型及污染性高之產業應予以適當集中，另基於工業區之計畫面積已足供目前東山區工業發展之需求，工業區之檢討變更，原則上配合內政部訂頒之相關審議規範辦理。

### (四) 農業區檢討變更原則

1. 配合相關重大建設計畫或觀光遊憩之整體發展需要，得予以檢討變更之。
2. 因土地面積過小、形狀狹長或原規劃之土地使用分區已不合需求，而變更為農業區較其他分區適宜者，得檢討變更為農業區。
3. 具有維護自然資源及保護生態功能之農業區，以不變更為原則。

### (五) 其他分區變更原則

配合重製檢討變更、道路系統及現有巷道檢討、機關協調會議、附帶條件整體開發區檢討、公共設施保留地檢討、都市實際發展需求及公民或團體陳情意見予以進行變更。

## 五、公共設施檢討變更原則

公共設施用地應配合實際發展現況、相關重大建設及都市發展需要，予以檢討變更之。

- (一) 公共設施劃設宜配合鄰里單元、地區發展均衡及都市防災系統之需求。
- (二) 公共開放空間以集中留設為原則，必要時可供作廣域之緊急避難場所。

- (三) 非必要之公共設施用地，應予撤銷並變更其使用。
- (四) 優先增設未達法定標準之公共設施。
- (五) 增設公共設施時，以公有及公營事業土地為優先考量，以降低徵收阻力。
- (六) 計畫區內公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、體育場等公共設施劃設之面積若不及計畫區總面積之 10%，原則上不變更為前述用地以外之使用分區，但仍須參酌實際發展情形調整變更。
- (七) 對於超過檢討標準之公共設施，必要時可變更為其他區內不足之公共設施類型，以提昇地區生活環境品質。
- (八) 公共設施興闢計畫取消或有遷移計畫者，經目的事業主管機關明確表示意見後，方予以配合檢討變更，並優先劃設為其他必要性之公共設施。
- (九) 機關用地之變更或增設，由用地單位提出具體後，方予檢討變更，其規模及區位，應儘量參酌目的事業主管機關之意見。
- (十) 公共設施之計畫範圍與實際使用不符者，依現況使用情形與實際權屬範圍，予以檢討變更。
- (十一) 配合重製檢討變更、道路系統及現有巷道檢討、機關協調會決議、附帶條件整體開發區檢討、公共設施保留地檢討、都市實際發展需求及公民或團體陳情意見予以進行變更。

#### 六、交通運輸用地檢討變更原則

- (一) 計畫區內不符合實際道路功能需要之道路，應予以檢討變更之。
- (二) 配合重大交通建設計畫或因應相關規劃，使合乎都市發展趨勢，其所需用地應予以規劃或現行計畫用地應予以保留。
- (三) 變更道路位置或廢除計畫道路時，應詢問變更前後道路兩旁土地權利關係人之意願。
- (四) 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十八條規定，略以

「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」，現有道路變更為都市計畫道路時，應符合下列所有變更原則：

1. 由土地所有權人提出陳情。
2. 詢問兩側土地權利關係人之意願。
3. 納入都市計畫道路後不得產生畸零地。
4. 與現行都市計畫道路之銜接順暢。
5. 與相鄰路口保持一定距離。
6. 以曾指定建築線之現有巷道優先考量，對於申請建築時所留設之私設巷道則不予考慮。
7. 需配合計畫區內道路系統路網架構之需求，且變更為都市計畫道路後，其鄰近地區之法定空地需符合規定。

#### 七、土地使用分區管制規定檢討原則

- (一) 考量執行之可行性，適當增加或刪除管制內容。
- (二) 配合現行相關法規之修訂結果修正土地使用分區管制內容（如：退縮建築規定、停車空間留設、容積獎勵等）。

#### 八、都市防災檢討原則

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第六條規定，都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制，主要精神在將防災觀念與策略融入都市計畫之實質規劃與設計中，透過適當之避難空間與救災路徑之劃設，降低災害發生之機

率與減輕災害之損失，因此在進行都市防災之檢討規劃時，應遵循下列基本原則：

- (一) 檢討分析都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形。
- (二) 加強流域型蓄洪及滯洪設施、都市計畫避難場所及設施等空間及動線之規劃設計。
- (三) 加速推動老舊建築物及木造建築物密集地區之都市更新。
- (四) 適當配置及闢建火災延燒防止地帶（綠地、寬闊道路）。
- (五) 配合道路整建及相關管制措施，確保救災路線之通暢。
- (六) 透過公園綠地之劃設，隔離潛在工業災害所造成之影響。

#### 九、其他

都市計畫應檢討之土地使用分區或公共設施用地應依都市計畫法及其他相關法令規定，視實際需求及使用現況，檢討變更為特定專用區或其他分區。

## 第二節 發展預測與檢討分析

### 一、計畫人口預測

#### (一) 計畫年期

現行計畫年期為民國 94 年，未來配合全國區域計畫之時程，將計畫年期調整為民國 115 年。

#### (二) 東山區及計畫區人口預測

##### 1. 現況人口數

東山區自 92 年至 102 年間，人口從 24,782 人降低至 22,195 人，共減少 2,587 人，年平均成長率為-1.04%，呈現衰退現象；同期東山都市計畫區人口數自 92 年的 7,014 人降低至 102 年的 6,422 人，減少 592 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。

##### 2. 目標年人口數預測

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（直線最小二乘法），推算出東山區至 115 年時，人口數將至 19,351 人，比 102 年減少 2,844 人；東山都市計畫區人口數至 115 年時，減少至 5,751 人，共減少 671 人。

表 7-2 東山區及東山都市計畫區 115 年人口預測一覽表

項目		數學公式	預測人口數	平均離差
東山區	算術級數法	$Y' = 22529 + (N-101) \times (-238.18)$	19,194	55.15
	幾何級數法	$Y = 22529 \times (1-0.009947)^{(N-101)}$	19,587	67.28
	直線最小二乘法	$Y = 23874.92 - 231.99 \times (N - 95.5)$	19,351	46.07
	修正冪數曲線	$Y' = \frac{200663.59}{1.001297^{(N-90)}} - 175531.40 \times$	19,352	46.53

項目		數學公式	預測人口數	平均離差
	羅吉斯曲線	$1/Y' = 0.00002296 + 0.00001683 \times 1.021502^{(N-90)}$	19,377	46.39
東山都市計畫區	算術級數法	$Y' = 6494 + (N - 101) \times (-61.64)$	5,631	38.42
	幾何級數法	$Y' = 6494 \times (1 - 0.008972)^{(N - 101)}$	5,724	34.23
	直線最小二乘法	$Y' = 6836.33 - 55.64 \times (N - 95.5)$	5,751	34.13
	修正冪數曲線	$Y' = 3048.67 + 4090.93 \times 0.985877^{(N - 90)}$	5,915	34.73
	羅吉斯曲線	$1/Y' = -0.00011375 + 0.00025384 \times 1.004450^{(N - 90)}$	5,886	34.72

資料來源：本計畫推估。

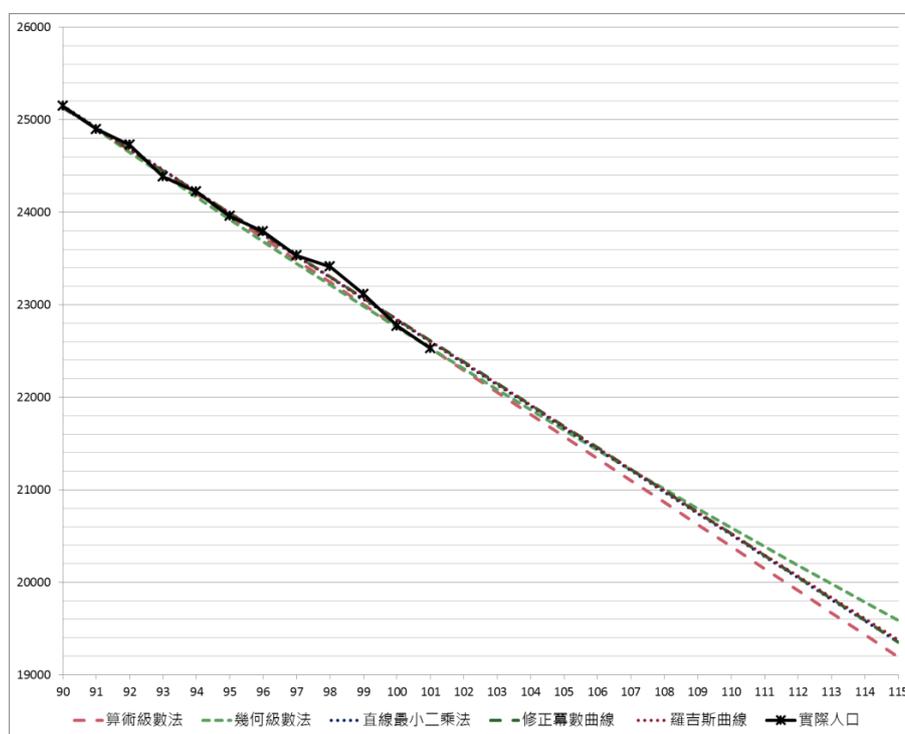


圖 7-1 東山區人口預測示意圖

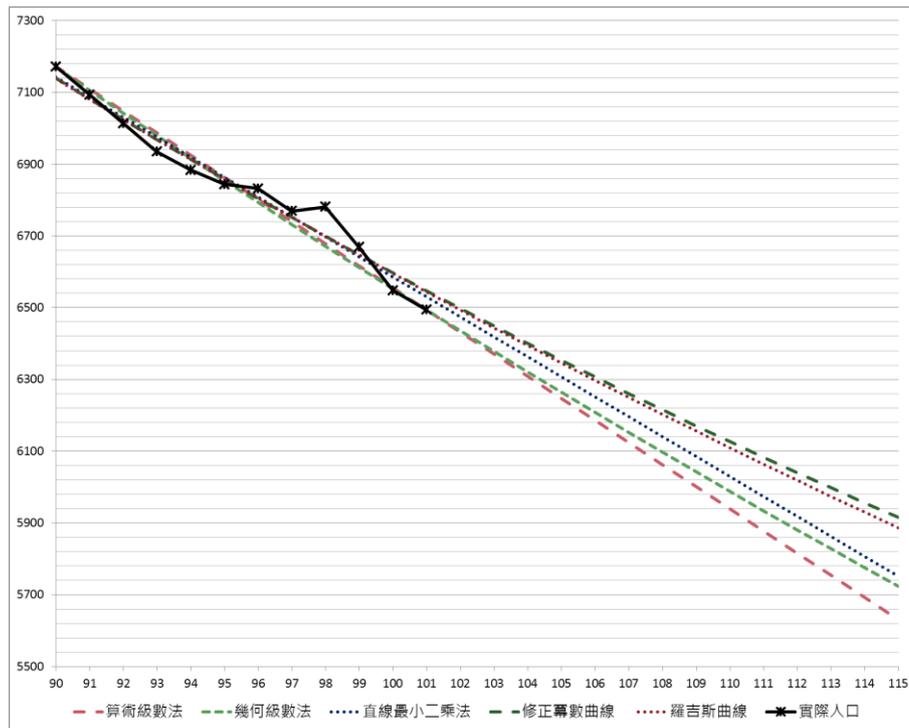


圖 7-2 東山都市計畫區人口預測示意圖

(三) 可容納人口總量推估

1. 依現況發展推估

現行計畫居住密度為每公頃 240 人，而住宅區及商業區使用率分別為 56.25%及 92.46%。若以未開發之住宅區(23.2843 公頃)面積與商業區(0.3212 公頃)面積，配合現行計畫居住密度(240 人/公頃)推估，本計畫住宅區尚可容納 6,788 人，商業區尚可容納 77 人，以此計算未來本計畫區之人口可達 13,287 人。

表 7-3 依現況居住密度與未開發住、商用地面積推估之人口一覽表

分區	計畫面積 (公頃)	使用率 (%)	未開發土地面積 (公頃)	居住密度 (人/公頃)	可容納人口數 (人)
住宅區	64.6499	56.25	28.2843	240	6,788
商業區	4.2593	92.46	0.3212	240	77
小計	68.9092	--	28.6055	--	6,865
現況人口 (101 年底)					6,494
合計					13,287

## 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 25,860 人，商業區可容納 1,636 人，共可容納 27,496 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 21,997 人。

表 7-4 依現行容積管制推估計畫區可容納人口一覽表

分區	計畫面積 (公頃)	容積率 (%)	人均樓地板 面積 (M <sup>2</sup> )	供居住 比例 (%)	可容納人口數 (人)	實際人口數* (人)
住宅區	64.6499	200	50	100	25,860	20,688
商業區	4.2593	320	50	60	1,636	1,309
小計	68.9092	--	--	--	27,496	21,997

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%

## 3. 公共設施服務水準估算

考量本計畫區之生活機能及生活品質，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂定之相關檢討標準，檢視現行計畫所劃設之學校、公園用地等公共設施規模可服務之人口，如下表 7-5 所示，現行計畫之文小用地、文中用地及公園用地服務人口皆已超過計畫人口 16,500 人。

表 7-5 公共設施服務水準表

設施項目	設置標準	計畫面積 (公頃)	服務人口 (人)
文小用地	0.20 公頃/千人	4.2105	21,053
文中用地	0.16 公頃/千人	3.3495	20,935
公園用地(含運動公園用地及公園用地兼作兒童遊樂場)	0.15 公頃/千人	3.8375	25,583

### (四) 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 102 年國人每人每年平均旅遊次數為 6.85 次，總旅遊次數已突破 1 億人次。國人國內旅遊比率為 90.8%，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 2%，以南部境內遊客、離島地區及中部地區遊客為主。

### (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 102 年底至關子嶺溫泉遊客數約 65.2 萬人，佔西拉雅國家風景區旅遊人次 24.24%；至南元農場遊客數約 13.1 萬人，佔西拉雅國家風景區旅遊人次 4.87%。

西拉雅國家風景區，歷年遊客數之平均成長率為 7.52%，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 21.83%及 6.20%，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 7-6 民國 95 年-102 年西拉雅國家風景區內遊憩據點遊客數統計表

歷年 遊客數	景點 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
95	172,387	277,654	224,904	375,116	434,662	253,796	n	1,883,525
96	167,971	258,303	156,809	311,046	423,288	459,405	n	1,905,317
97	142,778	207,363	139,920	322,886	338,256	511,737	n	1,751,574
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

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
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
平均 成長率	9.26%	6.46%	-2.95%	18.38%	18.93%	32.72%	6.35%	7.52%

註：註：民國 95-98 年合計遊客數含嘉義農場生態渡假玩國

資料來源：1. 西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案

2. 西拉雅國家風景區行政資訊網遊客數統計資料。

表 7-7 民國 95 年-102 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%
平均遊憩 區內比例	10.67%	10.93%	8.33%	18.81%	22.82%	21.83%	6.20%	1.51%

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

### (1) 全國遊客量預測

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。

#### a. 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。

#### b. 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。

### c. 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 7-8 民國 102 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	8,035	4,018
平日	255	30	1,486	743

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

### (五) 小結

綜上所述，雖然目前現況人口少於現行計畫人口，但由發展現況及現行容積推估，可容納人口與現行計畫人口 16,500 人接近，顯示目前計畫人口並未高估，惟受限於人口外流，導致實際人口不及計畫人口。因此，在於目前土地供給足以承載現行計畫人口及受到少子化影響下，本計畫人口將不予以調整，仍以 16,500 人作為本計畫區未來的發展以及各項實質規劃之基礎。

## 二、土地使用分區檢討

東山都市計畫區位於東山區之生活服務發展區，為東山區經濟、生活等活動行為軸心區，土地使用分區期在生態城鎮、低碳都市及觀光系統作為引導下，強化都市計畫區發展，並改善地區性公共服務不足等現況。另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，檢討本計畫區之計畫人口數 16,500 人及實際發展需求等，分別對本計畫區土地使用分區進行檢討。

### (一) 住宅區

計畫面積 64.6497 公頃，現況使用面積約 36.3635 公頃，使用率約 56.25%。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」(以下簡稱「檢討辦法」)第三十條規定，住宅區之面積標準需依據未來 25 年內計畫人口預估需求計算，計畫目標年(民國 115 年)計畫人口 16,500 人，人口密度為 240 人/公頃，推估所需住宅區面積為 68.75 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。

本次除配合書圖重製檢討截角變更、囊底路檢討、配合工業區計畫道路拓寬、「市二」及「市三」用地解編變更為附帶條件住宅區等調整變更外，餘仍維持原計畫(詳變更案第一-2、二-7 至二-12 案)。

### (二) 商業區

計畫面積 4.2593 公頃，現況使用面積約 3.9384 公頃，使用率約 92.46%。依「檢討辦法」第 31 條規定，三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準，就民國 115 年計畫人口 16,500 人核計，可劃設商業區面積為 7.4250 公頃，與現行計畫所劃設之商業區面積多 3.1657 公頃。由於東山都市計畫區整體商業使用僅沿街面發展，發展強度低。

本次除配合書圖重製檢討截角變更，將部分道路用地變更為

商業區、部分商業區變更為道路用地外，餘仍維持原計畫（詳變更案第一-2）。

### （三）工業區

計畫劃設工業區一處，面積 11.1967 公頃，現況使用面積約 2.7585 公頃，使用率約 24.64%。

為促進產業發展、提昇工業區使用，本次除配合書圖重製檢討截角變更及工業區道路拓寬等調整變更外，餘仍維持原計畫（詳變更案第一-2 及二-12 案）。

### （四）農業區

計畫面積 150.2093 公頃，現況使用面積約 139.4412 公頃，使用率約 92.83%。依「檢討辦法」規定，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討。

本次除配合書圖重製檢討截角變更、配合加油站現況使用範圍並依地籍變更加油站用地為農業區及依東山第一公墓現況變更農業區為墳墓用地外，餘仍維持原計畫（詳變更案第一-1、-2 及二-13 案）。

### （五）保存區

計畫劃設保存區二處，面積 0.2663 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，餘仍維持原計畫（詳變更案第二-4 及二-5 案）。

表 7-9 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(佔計畫面積%)
土地 使用	住宅區	64.6497	36.3635	56.25
	商業區	4.2593	3.9384	92.46
	工業區	11.1967	2.7585	24.64
	保存區	0.2663	0.2412	90.57

項目		重製後計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率(佔計畫面積%)
分區	農業區	150.2093	139.4412	92.83
	小計	230.5813	-	-

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

資料來源：本計畫整理

### 三、公共設施用地檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，並考量本計畫之計畫人口數 16,500 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。

#### (一) 機關用地

計畫劃設機關用地一處，面積為 1.2345 公頃，已完全開闢，佔東山都市發展用地面積 1.03%，佔計畫總面積 0.46%。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」(以下簡稱檢討辦法)規定，機關用地得視實際需要情形檢討之。故本次除配合書圖重製檢討截角變更及原供民寧宮遷建之保存區變更為機關用地外，餘仍維持原計畫(詳變更案第一-2 及二-4 案)。

#### (二) 學校用地

##### 1. 學生人數推估

##### (1) 國小學生人數推估

本計畫以 89 年至 100 年之歷年東山都市計畫區國小學生人數為基礎，推估至計畫目標年之國小學生人數，依數學模型推估，計畫目標年國小學生人數降至 247 人(平均離差值最小者)。

##### (2) 國中學生人數推估

本計畫以 89 年至 100 年之歷年東山都市計畫區國中學生人數為基礎，推估至計畫目標年之國中學生人數，依 89 年至 100 年之學齡人口趨勢推估，計畫目標年國中學生人數降至 192 人。

表 7-10 民國 99~102 年 0~14 歲人口現況及國中小學生數統計表

年度	99	100	101	102
東山區人口	23,117	22,771	22,529	22,195
東山區 0-14 歲人口	2728	2532	2417	2283
計畫區人口	6,669	6,6548	6,494	6422
計畫區 0-14 歲人口	842	779	752	727
國小人數	529	522	500	409
佔都市計畫區人口比例 (%)	7.9	0.8	7.7	6.4
國中人數	246	241	230	221
佔都市計畫區人口比例 (%)	3.7	0.4	3.5	3.4

資料來源：東山區戶政事務所、原臺南縣政府統計要覽

表 7-11 國中、小學生人數預測表

類別	預測方法	數學公式	平均離差	計畫目標年 (115 年) 人口
國小	算術級數法	$Y' = 522 + (N - 100) \times (-17.09)$	15.95	266
	幾何級數法	$Y' = 522 \times (1 - 0.027318)^{(N - 100)}$	19.06	345
	直線最小二乘法	$Y' = 626.25 - 18.49 \times (N - 94.5)$	13	247
國中	算術級數法	$Y' = 241 + (N - 100) \times (-3.27)$	20.53	192
	幾何級數法	$Y' = 241 \times (1 - 0.008477)^{(N - 100)}$	33.59	212
	直線最小二乘法	$Y' = 276.67 - 8.95 \times (N - 94.5)$	31.49	93

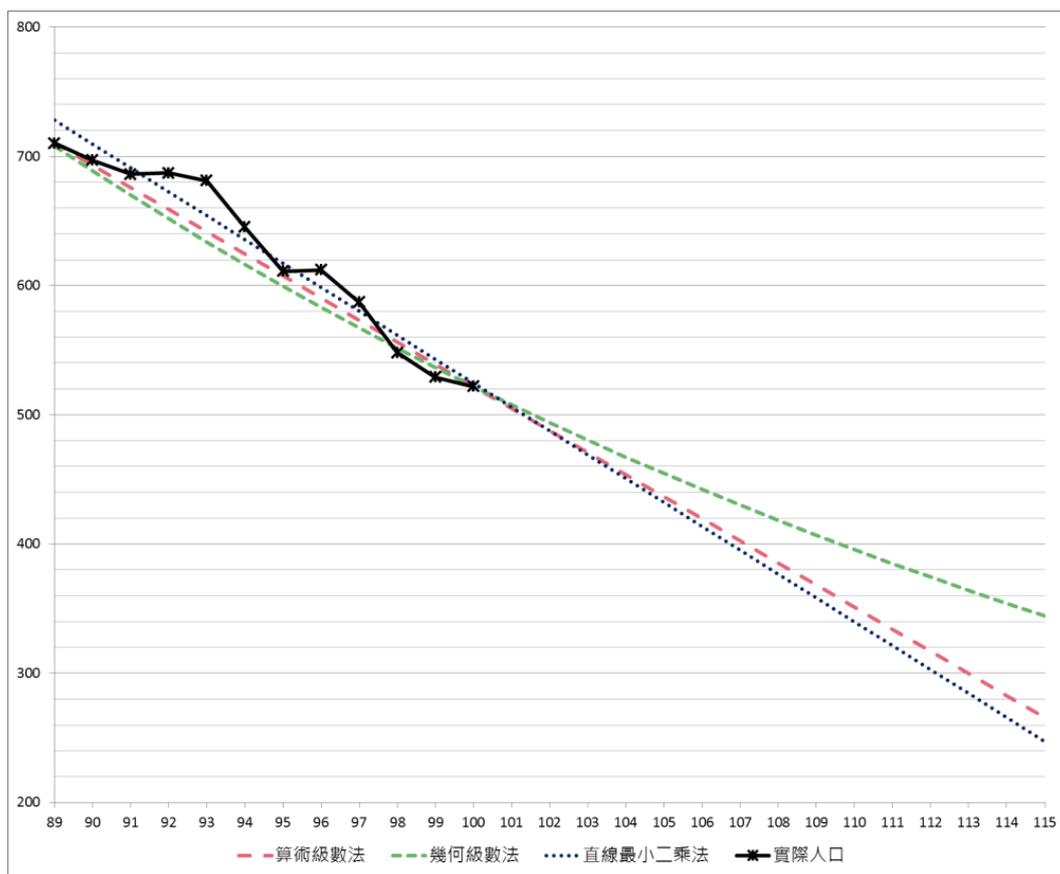


圖 7-3 國小人口預測趨勢圖



圖 7-4 國中人口預測趨勢圖

## 2. 國小用地檢討

計畫劃設國小用地二處，面積為 4.2105 公頃，已開闢面積約 2.1615 公頃，開闢率約 51.34%。其中文(小)一已完全開闢，供東山國小使用，文(小)二部分開闢，供東山國小附設幼稚園使用。

依據教育部「國民中小學設備基準」每位學生所需面積為 12 平方公尺及本計畫之計畫目標年國小學生人數檢討。計畫目標年之國小學生人數約 247 人，所需國小用地面積為 0.2964 公頃，而現有已開闢之東山國小(文(小一))面積為 1.8615 公頃，已足供使用。

文小二現況僅部分開闢作為東山國小附設幼稚園使用，其餘尚未開闢，且東山都市計畫區已設有東山國小及東山國中，因人口數逐年下降，佔無設校需求，惟文小二用地解編將涉及撤銷徵收事宜，爰維持學校用地，另考量其區位未來可結合臺糖鐵路進行空間風貌的改造，創造自行車、人行步道及綠帶廊道，產生活動空間節點。

本次除配合書圖重製檢討截角變更並於土地使用分區管制規則增列文(小)二容許使用項目外，餘仍維持原計畫（詳變更案第一-2 及土地使用分區管制要點第八點）。

## 3. 國中用地檢討

計畫劃設國中用地一處，面積為 3.3495 公頃，已完全開闢，供東山國中使用。

依據教育部「國民中小學設備基準」每位學生所需面積為 14.3 平方公尺及本計畫之計畫目標年國中學生人數檢討，計畫目標年國中學生人口數約 93 人，需國中用地面積為 0.2746 公頃，現有東山國中(文(中))已足供使用。本次除配合書圖重製檢討截角變更外，餘仍維持原計畫（詳變更案第

—2 案)。

表 7-12 東山都市計畫公共設施用地檢討分析表

項目	計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	以 16,500 人計算		
					需要 面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)	
機關用地	1.2345	1.2345	100	按實際需要檢討	—	—	
學校用地	文小 用地	4.2105	2.1615	51.34	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 12 平方公尺。	0.2964	+3.9141
	文中 用地	3.3495	3.3495	100	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 14.3 平方公尺。	0.2746	+3.0749
市場 用地	0.6864	0.1655	24.11	按實際需要檢討	—	—	
遊憩 設施 用地	運動公園用地	3.0523	2.6593	87.12	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%	—	—
公園用地兼作 兒童遊樂場	0.7850	0.0000	0	—		—	
綠地	0.8111	0.0000	0	—		—	
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	4.6484	2.6953	52.21	26.9941		-22.3457	
停車場 用地	0.7920	0.2973	37.54	1. $16,500/4*30m^2*0.2=24750$ (*) 2. $4.2593*0.1=0.42593$ (**) 1. 不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。 2. 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。	2.475* 0.42593**	-1.683* +0.36607**	
加油站用地	0.1168	0.1168	100	按實際需要檢討	—	—	

(三) 運動公園用地

計畫劃設運動公園用地一處，面積 3.0523 公頃，現況為部分開闢，開闢面積 2.6593 公頃。於東山都市計畫核定案劃設運動場一處；於 79 年發布實施之「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」變更用地名稱為運動公園用地，

用地範圍內東側及北側主要作為運動場及球場使用，其餘現況則作為公園使用。本次除配合書圖重製檢討截角變更並於土地使用分區管制要點新增其公共設施多目標容許項目，得依公園用地容許項目外，餘仍維持原計畫（詳變更案第一-2 及土地使用分區管制要點第十點）。

#### （四）公園用地兼作兒童遊樂場

計畫劃設公園用地兼作兒童遊樂場三處，皆尚未開闢，面積合計 0.785 公頃。

依據檢討辦法規定，兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則；公園包含閭鄰公園及社區公園，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則。

##### 1. 面積需求檢討

本檢討區共計 3 里，以每里至少 0.6 公頃為原則(含兒童遊樂場最小面積 0.1 公頃及公園用地最小面積 0.5 公頃)，經檢討本計畫區內之遊憩設施用地需求面積為 1.8 公頃，現行計畫遊憩設施用地面積為 0.785 公頃，故以面積檢討尚不足 1.015 公頃。

##### 2. 閭鄰單位檢討

依里界為閭鄰單元檢討設置本計畫區內閭鄰公園(詳圖 7-5、表 7-13)，故本計畫區共計 3 里，分別為東山里、東正里、東中里。三里依據檢討辦法規定檢討，東山里不足 0.1897 公頃，東正里不足 0.3058 公頃，東正里不足 0.2195 公頃，閭鄰公園皆不敷需求。

本次除配合書圖重製檢討截角變更並配合「市二」及「市三」

用地解編以市地重劃提供公園用地兼作兒童遊樂場，以補本計畫區不足公共設施用地外，餘仍維持原計畫（詳變更案第一-2、二-7及二-8案）。

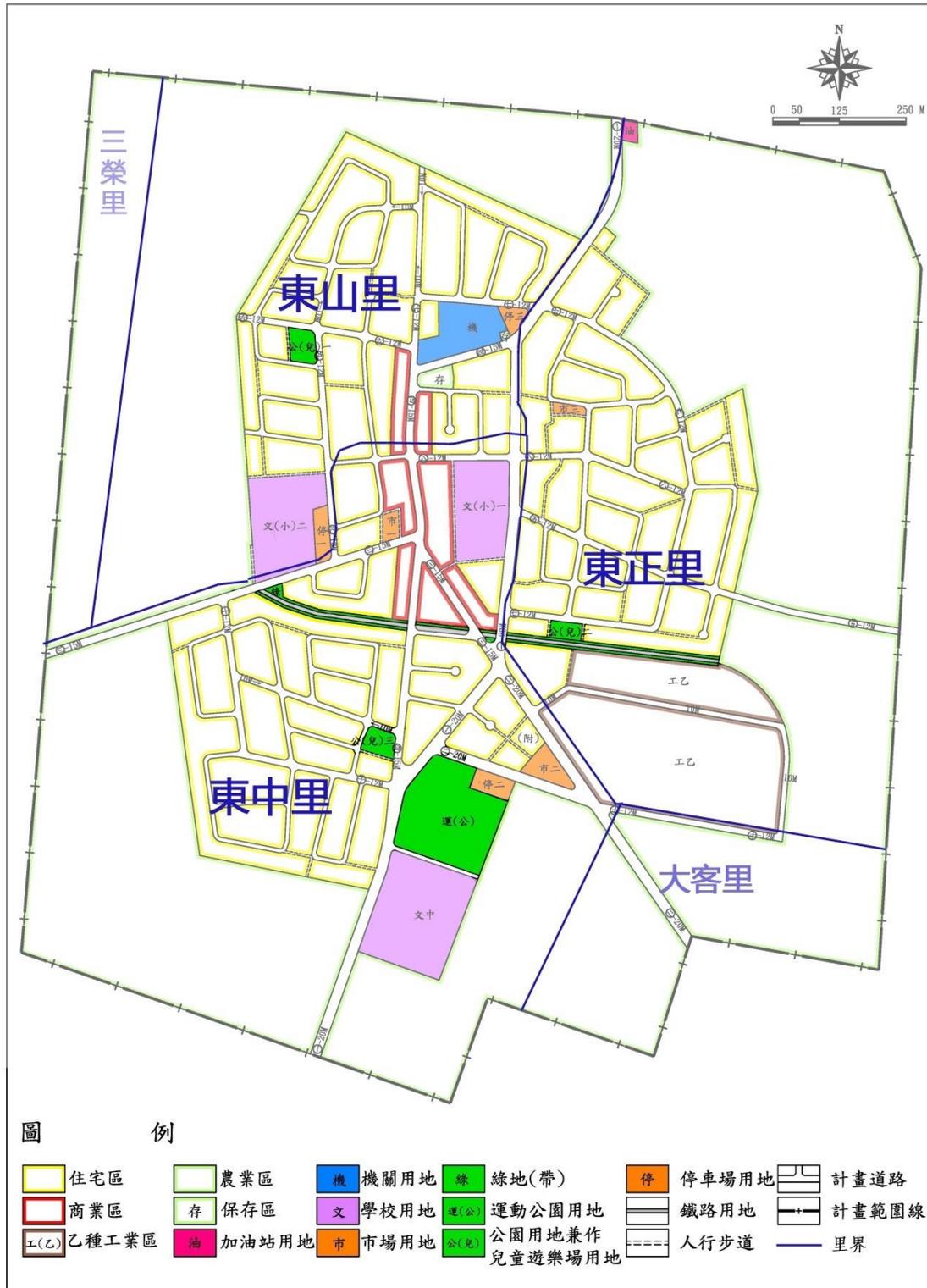


圖 7-5 都市計畫區內閭鄰單位檢討示意圖

表 7-13 本計畫區內閭鄰公園檢討表

里名	遊憩設施用地面積(公頃)	不足或超過面積
東山里	公(兒)一	0.3103
東正里	公(兒)二	0.1942
東中里	公(兒)三	0.2805
	運動公園用地	3.0523
		-0.1897
		-0.3058
		-0.2195
		+0.5773

註：1. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃。

2. 社區公園人口在 5 萬以下，以每千人 0.15 公頃為準。

資料來源：本計畫整理

#### (五) 市場用地

計畫劃設市場用地三處，總面積 0.6864 公頃，目前僅「市一」零售市場用地開闢使用，開闢面積 0.1655 公頃，餘「市三」及「市二」批發市場用地尚未開闢。

依檢討辦法規定，市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。有鑑於傳統市場功能逐漸喪失，都市計畫區內市場用地實際使用需求薄弱，經市場處表示「市二」、「市三」2 處市場用地已無開闢之需求，故本次除將「市二」及「市三」予以解編，並以市地重劃方式開發外，餘仍維持原計畫（詳變更案第二-7 及二-8 案）。

#### (六) 停車場用地

計畫劃設停車場用地三處，總面積 0.7920 公頃，目前僅「停一」開闢，開闢面積 0.2973 公頃，其餘二處停車場尚未開闢。依「檢討辦法」規定檢討，臺南市歷年每人自用小客車持有率平均值 0.26，民國 115 年時東山都市計畫區計畫人口 16,500 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 2.475 公頃，原計畫劃設 0.7920 公頃，不足 1.683 公頃；另不低於商業區面積 10%，需劃設停車場用地 0.411 公頃，原計畫劃設面積超過 0.3661 公頃。計畫區雖無大面積公有土地增設停車場用地，惟目前多以路邊停車方式尚可提供現況停車空間需求，故本次除配合書圖重製檢討截角變更外，餘仍維持原計畫（詳變更案第一-2

案)。

#### (七) 加油站用地

計畫劃設加油站用地一處，面積 0.1168 公頃，已完全開闢。依「檢討辦法」規定加油站用地配合實際需要檢討，本次除配合書圖重製檢討將加油站現況使用範圍並依地籍變更加油站用地為農業區及配合國營事業民營化政策變更用地名稱，餘仍維持原計畫(詳變更案第一-1 及二-14 案)。

#### (八) 綠地

計畫劃設綠地 7 處，面積 0.8111 公頃，現況均未開闢，依「檢討辦法」規定，綠地應按自然地形或其劃設目的檢討，本次檢討為配合藍綠帶發展構想，並解決鄰接綠地之住宅區無法指定建築線問題，故變更綠地為廣場用地兼作自行車道(詳變更案第二-6 案)。

#### (九) 鐵路用地

計畫劃設鐵路用地 1 處，面積 0.6048 公頃，已完全開闢，供台糖鐵路使用，惟該鐵路已停駛，現況為閒置土地。

依「檢討辦法」規定，鐵路用地變更按實際需要檢討，故本次通盤檢討配合藍綠帶發展構想，將鐵路用地變更為廣場用地兼作自行車道(詳變更案第二-6 案)。

### 四、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「市二」批發市場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 7-6 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」，市場用地，分別為零售市場(市一及市三)0.28 公頃、批發市場(市二)0.19 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，於市二東南角之農業區面積 0.3325 公頃合併市二為青菓批發市場，變更後市場用地共計 0.8025 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」批發市場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 7-7 附帶條件地區歷年檢討變更圖

表 7-14 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	批發市場 (市二)	市二 批發市場	住宅區(附)	0.19	附帶條件：「市二」批發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。
維持原計畫尚未辦理開發之面積佔整體開發區面積之比例 100%					

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。

本次通盤檢討經市場處表示，「市二」批發市場用地已無開闢需求，其「市二」用地與附帶條件住宅區相臨，且考量整體開發效益，配合「市二」用地解編一併調整整體開發範圍，並變更附帶條件以市地重劃方式辦理(詳變更案第二-7及二-8案)。

## 五、交通道路系統檢討

本次檢討針對計畫區內 4 公尺人行步道、現有巷道及囊底路等進行清查，並研提相關變更原則，以作為研提後續變更內容之依據。

### (一) 4 公尺人行步道檢討

#### 1. 4 公尺人行步道分布情形：

本計畫區共計 32 處 4 公尺人行步道，其中多處 4 公尺人行步道已開闢完成。其位置詳如下圖 7-11。

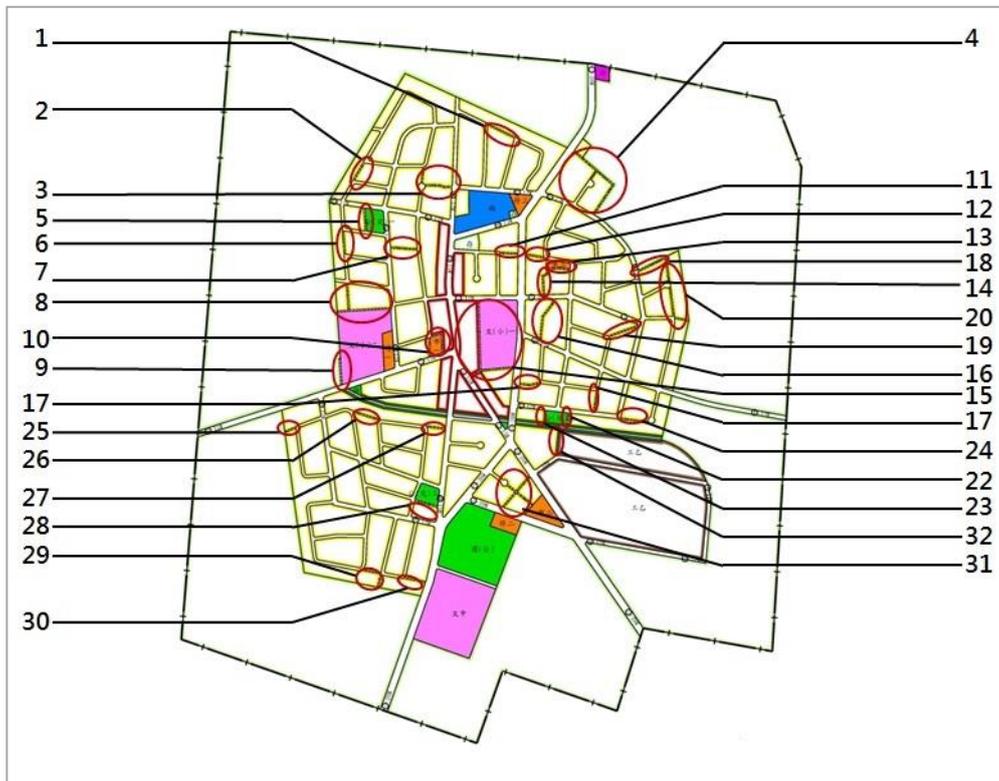


圖 7-8 計畫區 4 公尺人行步道位置示意圖

#### 2. 檢討原則：

##### (1) 檢討是否造成畸零地

檢視目前 4 公尺人行步道是否將造成土地畸零不具使用效益。

##### (2) 檢討其土地權屬

檢視是否為公有土地、是否涉及私人地主之權益，若權屬為公有土地，維持原計畫。

(3) 檢討是否指定建築線

檢討 4 公尺人行步道指定建築線與否，倘若已指定建築線，維持原計畫。

(4) 檢討 4 公尺人行步道開闢情形

就道路通行系統而言，如果 4 公尺人行步道尚未開闢，評估其劃設為 8 公尺計畫道路可行性。

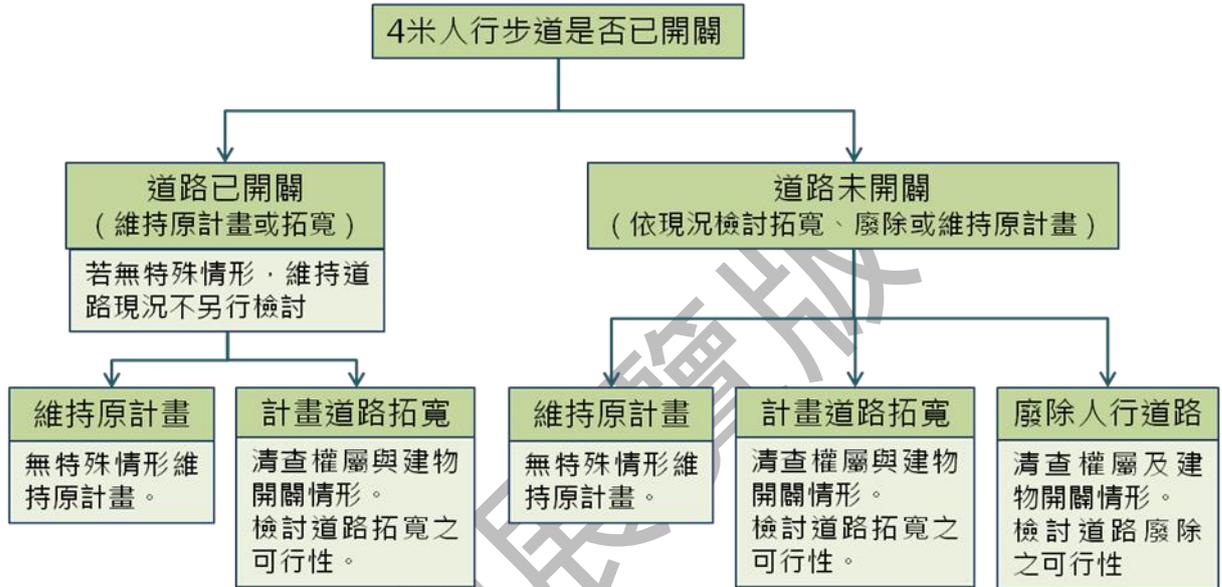


圖 7-9 計畫區 4 公尺人行步道檢討流程示意圖

3. 檢討內容：

依上述 4 公尺人行步道檢討原則檢視，經清查 32 處 4 公尺人行步道之權屬與建物開闢情形，針對 16 處提出檢討是否拓寬或廢除之必要性檢討後，除 2 處納入檢討變更外，餘維持原計畫（詳表 7-15、變更案第二-9 及二-11 案）。

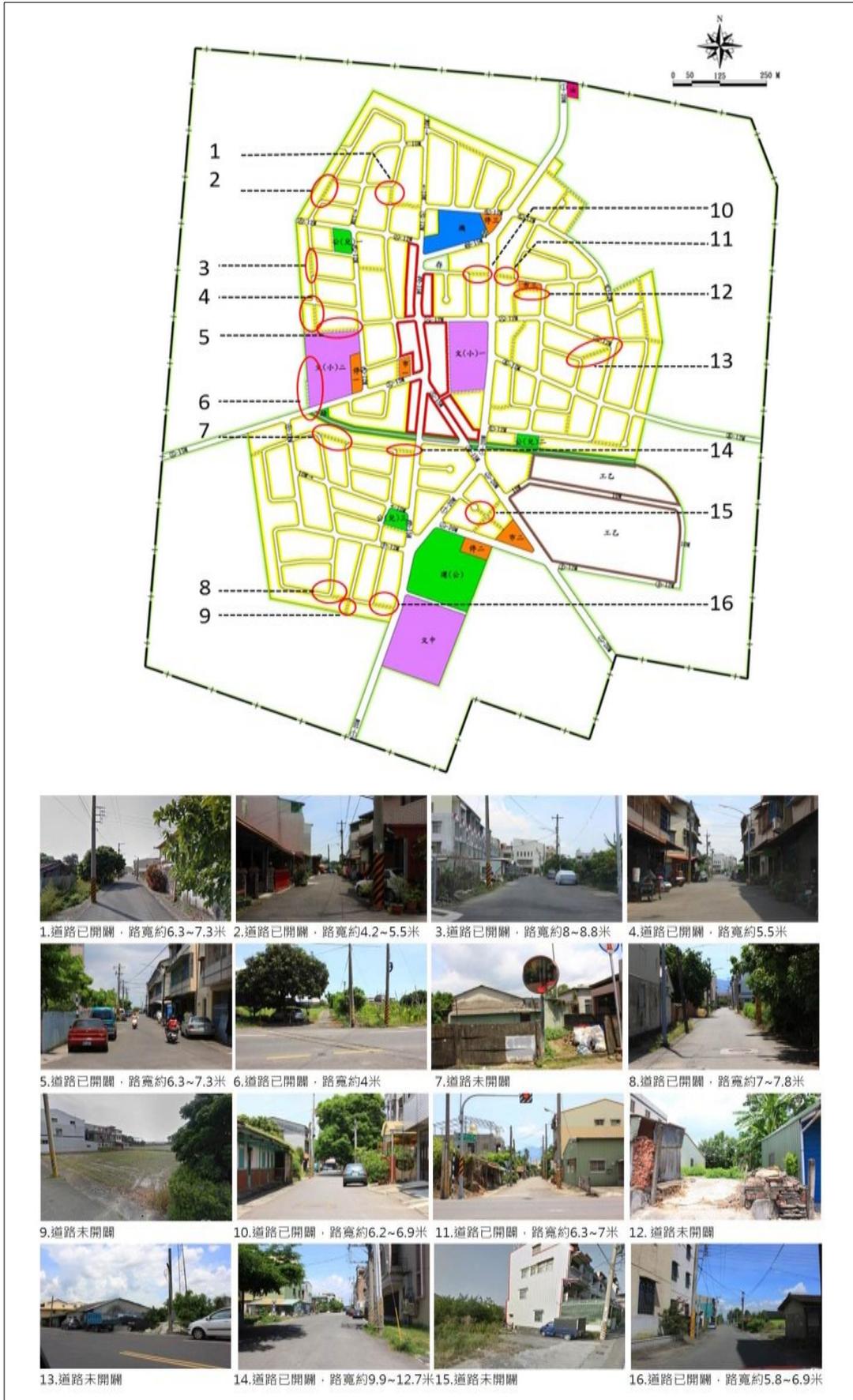


圖 7-10 16 處 4 公尺人行步道分佈及開闢情形示意圖

表 7-15 16 處 4 公尺人行步道一覽表

編號	位置	開闢情形	原因說明	備註
1	⊕-12M 計畫道路西側住宅區	道路已開闢，路寬約 6.3~7.3 公尺	迴車道北側 4 公尺巷道已有部分道路開闢，然未依計畫路型開闢，因此為因應迴車道廢除且拓寬為 8 公尺計畫道路，利於地方通行及開發，且調整 8 公尺計畫道路不損及他人權益，故予以調整變更。	詳變更案第二-9 案
2	⊖-12M 計畫道路西側住宅區	道路已開闢，路寬約 4.2~5.5 公尺	目前現況路寬約為 5 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。	維持原計畫
3	公(兒)一西南側住宅區	道路已開闢，路寬約 8~8.8 公尺	現況道路已開闢，且平均路寬約 8.5 公尺，惟道路使用部分目前屬住宅區者權屬多為私有，爰維持原計畫。	維持原計畫
4	文(小)二北側住宅區	道路已開闢，路寬約 5.5 公尺	目前現況路寬約為 5.5 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。	維持原計畫
5	文(小)二北側住宅區	道路已開闢，路寬約 6.3~7.3 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。	維持原計畫
6	文(小)二西側	道路已開闢，路寬約 4 公尺	目前現況路寬約為 4 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。	維持原計畫
7	文(小)二西側南側住宅區	道路未開闢	經現況調查使用該道路戶數較少，且為無尾巷，建議維持原計畫，不作調整。	維持原計畫
8	⊕-12M 計畫道路南側住宅區	道路已開闢，路寬約 7~7.8 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。	維持原計畫
9	⊕-12M 計畫道路南側住宅區	道路未開闢	建議維持原計畫，不作調整。	維持原計畫
10	機關用地南側住宅區	道路已開闢，路寬約 6.2~6.9 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。	維持原計畫
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。	維持原計畫
12	市三南側	道路未開闢	經現況調查使用該道路戶數較少，且為無尾巷，建議維持原計畫，不作調整。	維持原計畫
13	⊖-12M 道路	道路未開闢	經權屬調查，如廢除 4 公尺道路	維持原計畫

編號	位置	開闢情形	原因說明	備註
	南側住宅區		將造成東正段 834、842、843 地號土地變為裡地，而導致無法指定建築線，建議維持原計畫，不作調整。	
14	公(兒)一北側住宅區	道路已開闢，路寬約 9.9~12.7 公尺	經權屬清查，爰為臺糖所有，且現況已開闢為 12 公尺，考量道路已使用，爰維持原計畫。	維持原計畫
15	市二市場用地西側	道路未開闢	為因應人民陳情案，維護民眾權益，在不造成其他土地所有權人產生裡地問題下，予以調整變更。	詳變更案第二-11 案
16	文(中)西側住宅區	道路已開闢，路寬約 5.8~6.9 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。	維持原計畫

## (二) 囊底路檢討

### 1. 囊底路現況

計畫區劃設 7 處囊底路，供住宅區進出與車輛迴車使用，經本次通盤檢討調查，7 處囊底路之迴車道皆未開闢。



圖 7-11 囊底路分佈及開闢情形示意圖

## 2. 檢討原則

### (1) 囊底路是否已徵收或開闢

囊底路若已開闢或徵收者，則維持原計畫，如未開闢則考量權屬分布，如廢除囊底路不影響週邊地主建築線指定之權益，予以檢討變更。

### (2) 已通行之囊底路是否已指定為現有巷道

若囊底路現況已供道路使用或依「建築管理自治條例」認定為現有巷道，如已指定為現有巷道則維持原計畫，未被指定者，如廢除囊底路不影響週邊地主建築線指定之權益，予以檢討變更。

### (3) 囊底路尚未開闢且不具道路通行功能

在不影響週邊道路系統及地主指定建築線權益，予以檢討廢除囊底路，以利該土地全區開發。

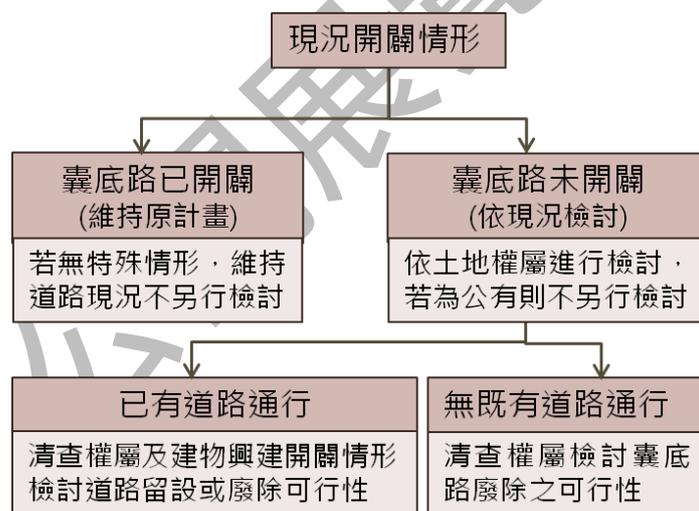


圖 7-12 囊底路檢討流程示意圖

## 3. 囊底路開闢及處理方式

表 7-16 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，且廢除囊底路不影響二側指定建築線權益，爰廢除囊底路。	詳變更案第二-9 案

編號	基地位置	開闢情形	處理方式	備註
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
5	鐵路用地北側住宅區內囊底路	未開闢，現況為農地使用。	經權屬清查，地主多屬同一人所有，鑑於廢除囊底路，不影響地主興建權益，且有利地區發展，爰廢除囊底路。	詳變更案第二-10案
6	鐵路用地南側住宅區內囊底路	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	市二西北側住宅區內囊底路	尚未開闢，現況為工廠及空地使用。	經權屬清查，地主多屬同一人所有，鑑於現況已作工廠使用，且廢除囊底路，不影響地主興建權益，且有利地區發展，爰廢除囊底路。	詳變更案第二-11案

## 六、都市防災檢討

東山都市計畫歷年來皆未提到具體的都市防災計畫，本次通盤檢討案其對東山地區及周圍地區進行完整防災計畫之規劃，以期未來發生重大傷亡災害時，適時達到減災目的。

### (一) 災害檢討處理方式

#### 1. 劃設生活避難圈

依區內大型道路分布、村里行政區、人口分布及公園、學校等大型避難空間之可及性，將全區劃分為數個生活避難圈，使每個生活避難區內的居民皆能在災害發生時最短時間內到達救援及避難地點。

#### 2. 建立緊急避難與收容場所

選擇東山都市計畫區內生活避難圈區內之學校、社區活動中心、綠地、停車場、廣場、廟埕廣場等，規劃作為災害發生時之緊急避難與收容場所，並因應地方活動特性與人口規模，檢討其區位分布、面積規模、服務範圍、開放空間比例、使用密度及設施設備狀況等事項。

#### 3. 規劃防救災路線

##### a. 緊急道路

指定區內主要聯外道路，作為災害發生時優先保持暢通與進行交通管制之路線，以利救災工作之進行。

##### b. 救援輸送道路

指定足夠寬度之道路為救援輸送道路，供災害發生時援助物資、救難器材、消防急救災車輛等前往各防（救）災據點，及避難人員前往避難據點之使用。

##### c. 避難輔助道路

指定輔助性之道路，連接各防（救）災據點，配合緊急道路與救援輸送道路建構成為完整之防（救）災路網。

##### d. 防（救）災據點

重要的防救災據點內容包括：防救災指揮中心據點、

消防據點、警政據點、救災支援據點、醫療據點等，並檢討其區位分布、建築耐震基準及設施設備狀況等事項。

e. 維生系統

包括自來水、電力、電信、瓦斯、下水道、消防等，並檢討其系統穩定性、管線安全性等事項。

(二) 災害發生處理原則

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制，主要精神在將防災觀念與策略融入都市計畫之實質規劃與設計中，透過適當之避難空間與救災路徑之劃設，降低災害發生之機率與減輕災害之損失，因此在進行都市防災之檢討規劃時，應遵循下列基本原則：

1. 檢討分析都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形。
2. 加強流域型蓄洪及滯洪設施、都市計畫避難場所及設施等空間及動線之規劃設計。
3. 加速推動老舊建築物及木造建築物密集地區之都市更新。
4. 適當配置及闢建火災延燒防止地帶（綠地、寬闊道路）。
5. 配合道路整建及相關管制措施，確保救災路線之通暢。
6. 透過公園綠地之劃設，隔離潛在工業災害所造成之影響。

(三) 東山地區防災機能解析

(一) 防災避難圈分析

緊急避難場所主要因應風災、水災、火災、地震等災害發生 5 到 10 分鐘內，人員尋求緊急躲避之場所，一般以都市

計畫區現有面積 1 公頃以上之公園、學校等綠地系統為指定安全停留避難地，以其為中心點劃設避難圈系統。

依據本計畫調查，東山地區可劃設緊急避難場所主要有公園綠地、學校（東山國小、東山國中）用地等。但是部份學校、公園等用地尚未完全開闢，災難發生時恐有避難據點不足之疑慮，宜儘速分期分區計畫開闢落實防災系統。

## （二）防救災據點分析

防救災據點主要包含：避難據點、消防據點、醫療據點及物資據點。災害發生時，如何在第一時間疏散群眾，並且發揮災害搶救的功能，將是減低災害損失最有效的方式之一。防災據點計畫，主要將在區域內能提供居民防災與救災機能的據點。

東山地區目前消防方面有臺南市政府消防局東山分隊，警察單位為臺南市警察局白河分局東山分駐所，醫療據點主要有東山區衛生所及地區診所，可提供防災避難據點使用。

## （三）防救災動線系統分析

交通運輸規劃一方面必須能因應地方整體的防災需求，落實於防災交通路線的暢通安全與替代性，另一方面也可增進居民日常生活的便利性。

全面檢視東山區都市計畫區內道路開闢情形，依據防（救）災路線劃設指標，建構完善防（救）災路網。

## 七、都市計畫區內灌溉溝渠檢討分析

### (一) 灌溉溝渠現況

計畫區內屬嘉南農田水利會之土地總計 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。土地分布詳如圖 7-13。

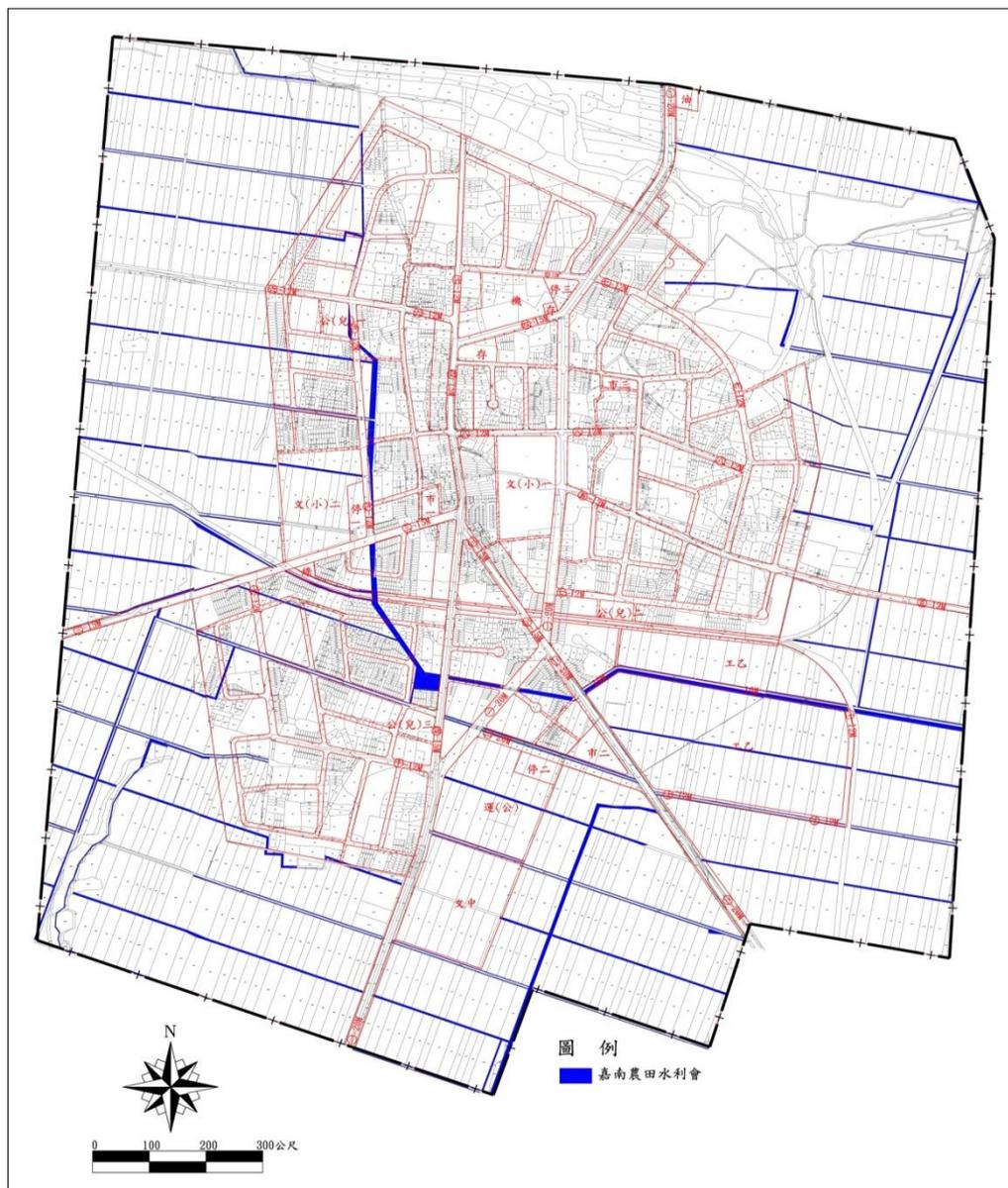


圖 7-13 東山都市計畫區內嘉南農田水利會土地權屬分佈示意圖

經清查東山都市計畫區嘉南農田水利會土地權屬，東山都市計畫區內屬於嘉南農田水利會土地而導致裡地無法指定建築線影響他人權益等問題，影響他人權益多位於工業區，其餘為住宅區及公共設施用地等，大致分佈位置如下圖 7-14 所示：

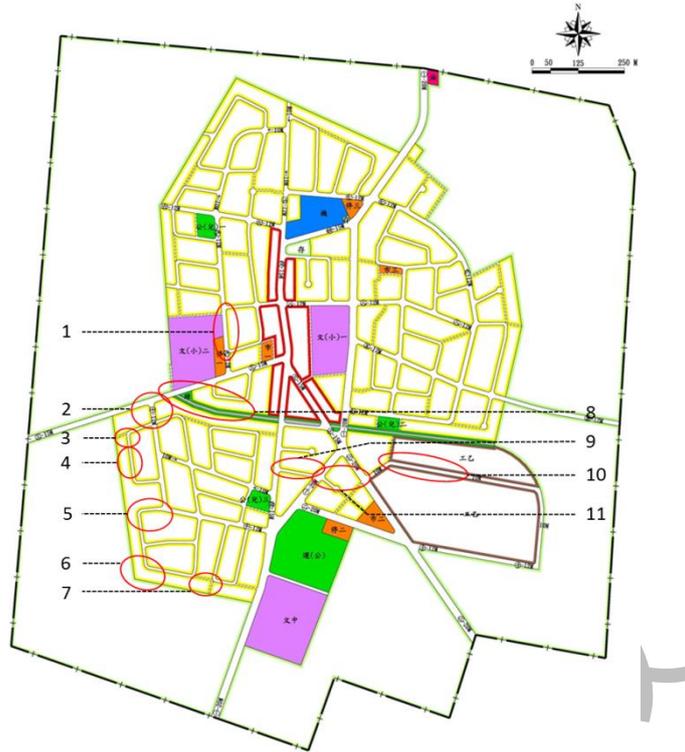


圖 7-14 計畫區內損及他人權益嘉南農田水利會區位示意圖

## (二) 檢討原則及檢討內容

### 1. 檢討原則

- a. 農田水利會土地鄰近計畫道路與計畫道路平行者造成土地為裡地者

工業區 10 公尺計畫道路兩側工業區土地緊鄰嘉南農田水利會權屬土地，爾後才為私人土地所有，導致無法指定建築線興闢廠房，考量未來工業區發展，優先條整變更。

- b. 農田水利會土地位於都市計畫分區內且造成裡地者

查計畫區內之嘉南農田水利會土地多為小給（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，維持原計畫。

### 2. 檢討內容

經檢討後，考量未來工業區發展，周鄰私有土地得以面臨道路指定建築線及工業區發展後所需大型車輛出入通行使用，將工業區 10 公尺道路兩側嘉南農田水利會土地變更為道路用地。

### 第三節 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部分，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及分區變更者共計 2 案；其餘為截角變更案，屬一般截角變更者共計 84 案，屬特殊截角變更者共計 38 案，有關各截角變更內容詳附件二「變更內容綜理表編號第一-1、一-2 案重製疑義變更內容示意圖一覽表」。

表 7-17 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)重製檢討變更內容綜理表

案號	位置	變更內容		變更理由
		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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

案號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一-2	一般道路截角	住宅區 (0.0002 公頃)	道路用地 (0.0002 公頃)	1. 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。 2. 都市計畫圖為弧線截角，樁位圖及地籍圖為直線截角，依重製疑議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變更弧線為直線截角。 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。
		道路用地 (0.21024 公頃)	住宅區 (0.18404 公頃) 商業區 (0.0052 公頃) 乙種工業區 (0.0025 公頃) 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)	
	住宅區 (0.0113 公頃)	道路用地 (0.0113 公頃)		
	特殊道路截角 (連接四米人行步道)	人行步道 (0.0060 公頃)	道路用地 (0.0060 公頃)	

案號	位置	變更內容		變更理由	
		原計畫	新計畫		
		商業區 (0.0002 公頃)	道路用地 (0.0002 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 (0.0140 公頃)	道路用地 (0.0140 公頃)		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)
		道路用地 (0.0756 公頃)			
		乙種工業區 (0.0005 公頃)	道路用地 (0.0005 公頃)		



圖 例

住宅區	農業區	機關用地	綠地(帶)	停車場用地	計畫道路
商業區	保存區	學校用地	運動公園用地	台糖鐵路	計畫範圍線
乙種工業區	加油站	市場用地	公園用地兼作兒童遊樂場用地	人行步道	

變更圖例

變更道路用地為住宅區	變更道路用地為機關用地	變更道路用地為乙種工業區
變更道路用地為商業區	變更道路用地為保存區	變更道路用地為市場用地
變更道路用地為停車場用地	變更道路用地為學校用地	變更住宅區為道路用地
變更道路用地為公園用地兼作兒童遊樂場用地	變更道路用地為運動公園用地	變更位置

圖 7-15 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)重製檢討(第一-2 案中一般道路截角)變更位置示意圖

註：部分編號不連續係因該編號納入後續一般性通檢變更案。



圖 例

- |       |     |      |               |       |       |
|-------|-----|------|---------------|-------|-------|
| 住宅區   | 農業區 | 機關用地 | 綠地(帶)         | 停車場用地 | 計畫道路  |
| 商業區   | 保存區 | 學校用地 | 運動公園用地        | 鐵路用地  | 計畫範圍線 |
| 乙種工業區 | 加油站 | 市場用地 | 公園用地兼作兒童遊樂場用地 | 人行步道  |       |

變更圖例

- |              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| 變更道路用地為住宅區   | 變更道路用地為鐵路用地  | 變更道路用地為乙種工業區 |
| 變更道路用地為商業區   | 變更道路用地為保存區   | 變更道路用地為市場用地  |
| 變更道路用地為停車場用地 | 變更道路用地為綠地(帶) | 變更住宅區為道路用地   |

1 變更位置

圖 7-16 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)重製檢討(第一-2 案中特殊道路截角)變更位置示意圖

註：部分編號不連續係因該編號納入後續一般性通檢變更案。

## 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 7-18 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)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
		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。	
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。	
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	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。	
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。	
二-6	原臺糖鐵路及其南北兩側綠地	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	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		鐵路用地 (0.6048 公頃)		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。	
二-7-1		「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 (0.0006 公頃)	「公兒四」公園用地兼作兒童遊樂場 (0.0006 公頃)		
二-7-2	「市三」市場用地附近地區	「市三」市場用地 (0.0633 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，配合計畫圖重製疑義案第 G3-9 案，變更道路用地為住宅區(附)。	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，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
			「公兒四」(附)公園用地兼作兒童遊樂場 (0.0191 公頃)		
		住宅區(附) (0.0001 公頃)			
二-8	「市二」市場用地附近地區	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。	住宅區(附) (0.2129 公頃)	1. 「市二」市場用地西北側附帶條件住宅區係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	
			廣場用地兼作道路(附) (0.0421 公頃)		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		四米人行步道 (0.0458 公頃)	廣場用地兼作道路(附) (0.0458 公頃)	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。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)。	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，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
		「市二」市場用地 (0.4070 公頃)	住宅區(附) (0.2851 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	⊕-12M 計畫道西側住宅區內四米人行步道及囊底路	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 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	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 年內完代金繳納後，始
		住宅區 (0.0199 公頃)	四米人行步道 (0.0014 公頃)		
		道路用地 (0.0014 公頃)	住宅區(附) (0.0101 公頃)		
		道路用地 (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		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	路廢除及考量道路系統完整性，變更道路用地為人行步道。	得檢具計畫書、圖報內政部核定。
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 (0.0107 公頃)	住宅區(附) (0.0421 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。	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 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。
		四米人行步道 (0.0314 公頃)			
		住宅區 (0.0001 公頃)	道路用地 (0.0003 公頃)		
		四米人行步道 (0.0002 公頃)			
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。
		四米人行步道 (0.0119 公頃)			
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)	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。	
		住宅區 (0.0133 公頃)			
		四米人行步道 (0.0009 公頃)			
二-13	計畫區東側北側農業區	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。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
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。
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。	
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。	
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。	

註：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。

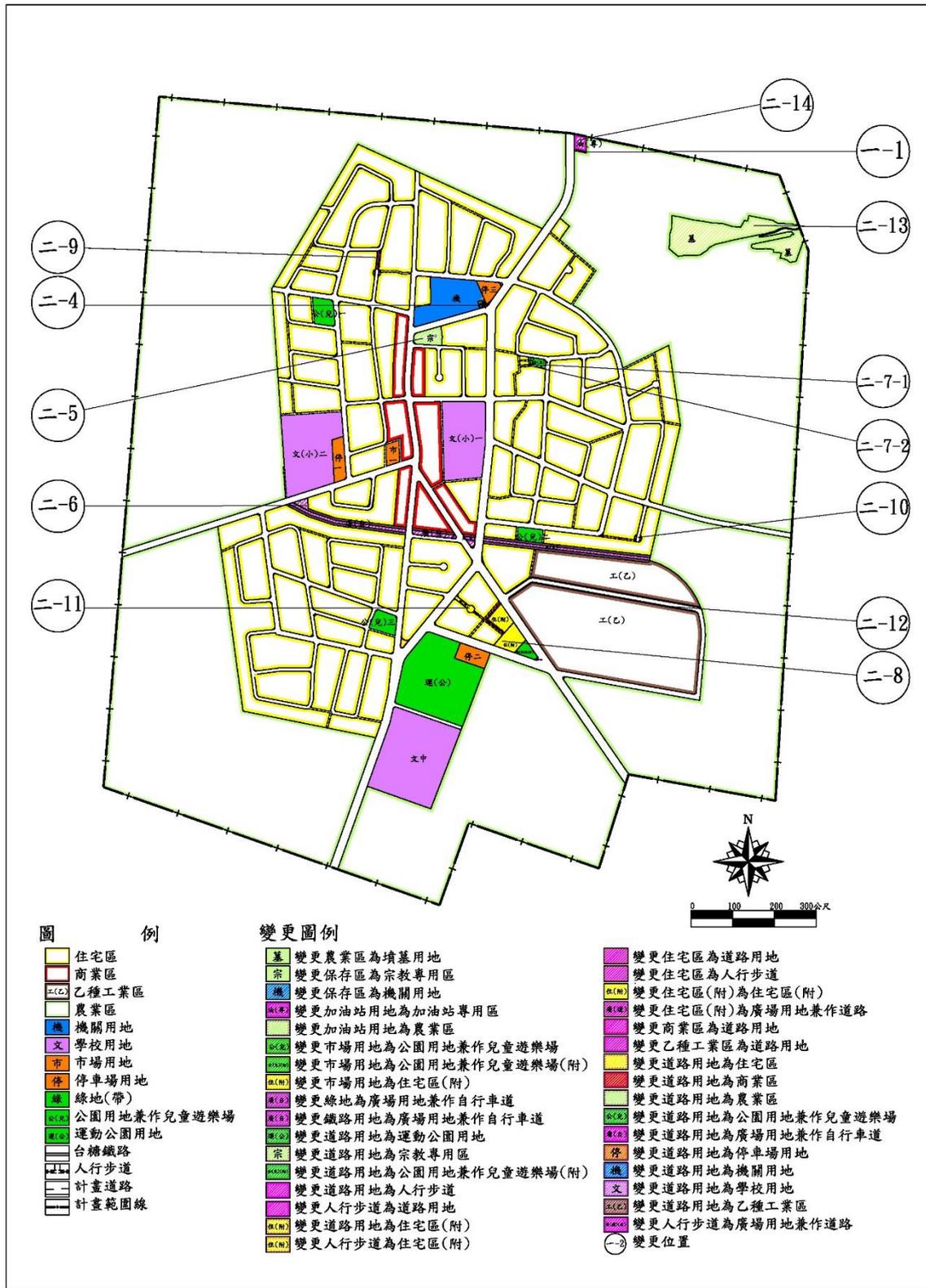


圖 7-17 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)一般性通盤檢討變更位置示意圖



圖 7-18 第一-1 案變更內容示意圖



圖 7-19 第二-4 案變更內容示意圖

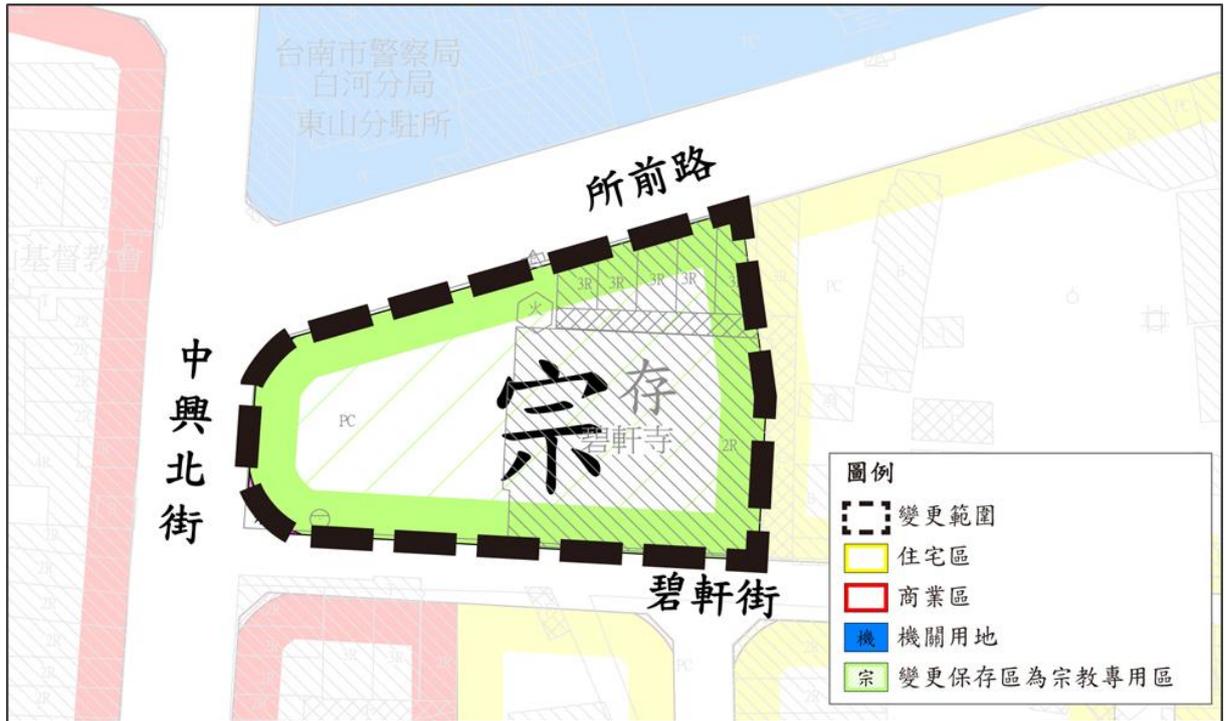


圖 7-20 第二-5 案變更內容示意圖



圖 7-21 第二-6 案變更內容示意圖

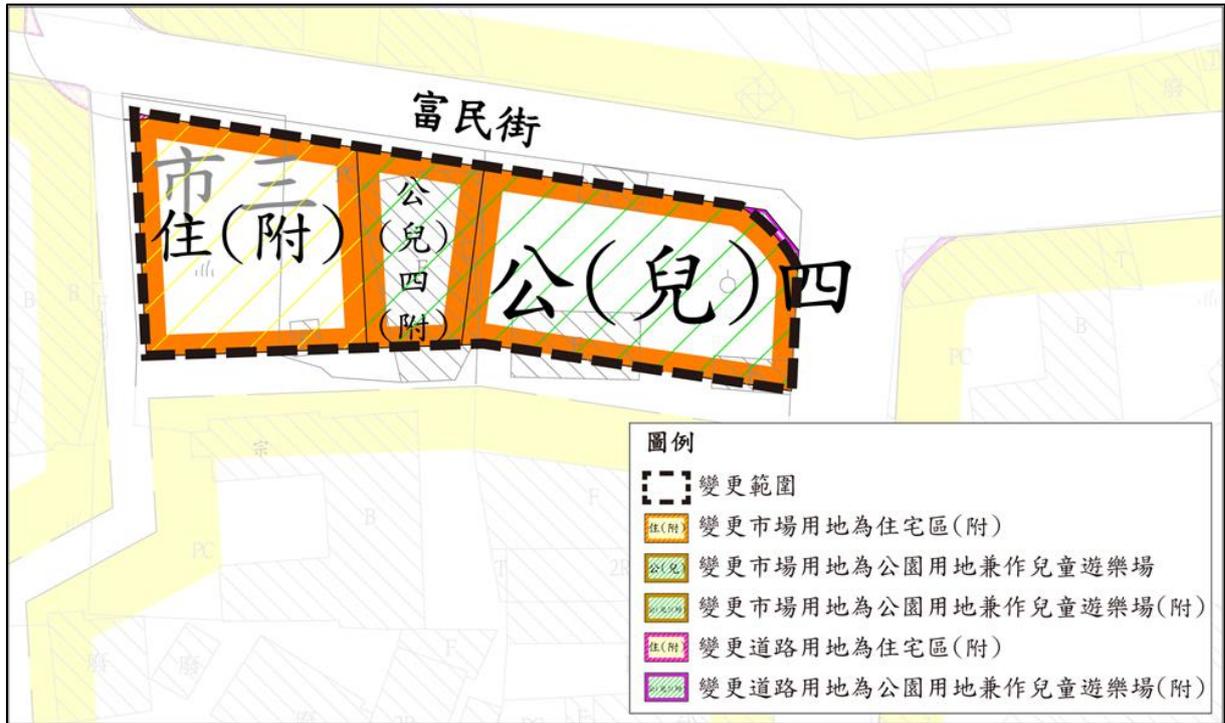


圖 7-22 第二-7 案變更內容示意圖

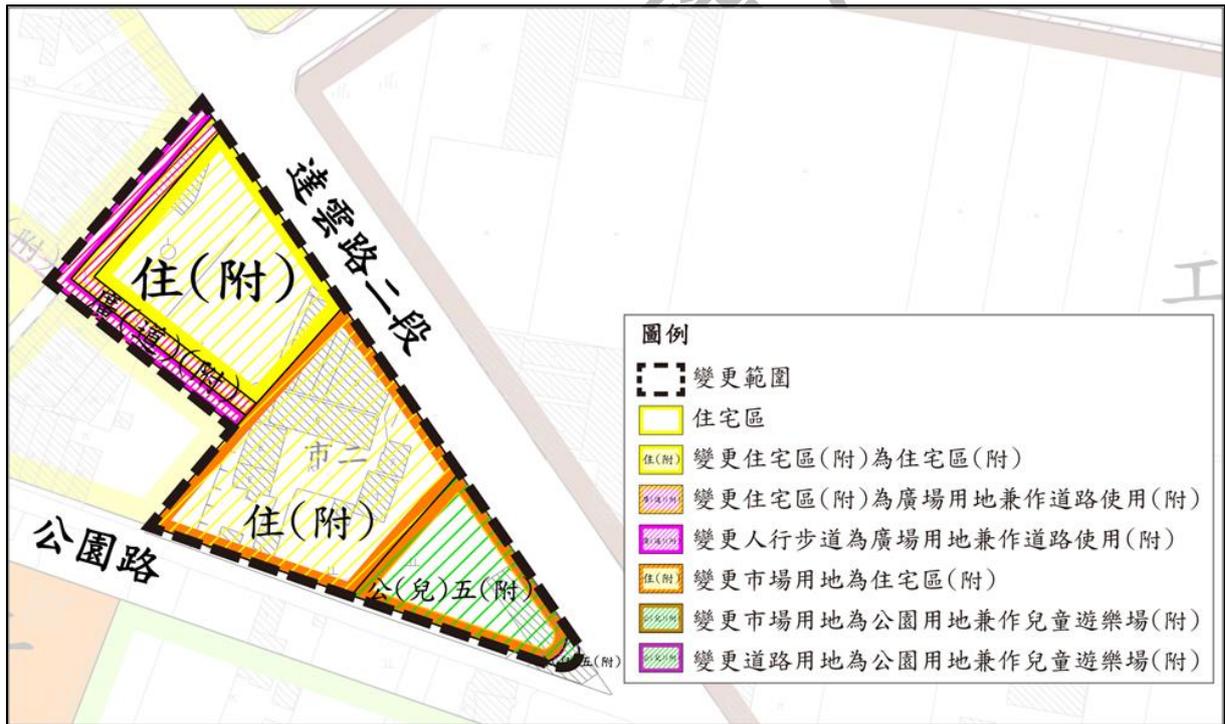


圖 7-23 第二-8 案變更內容示意圖

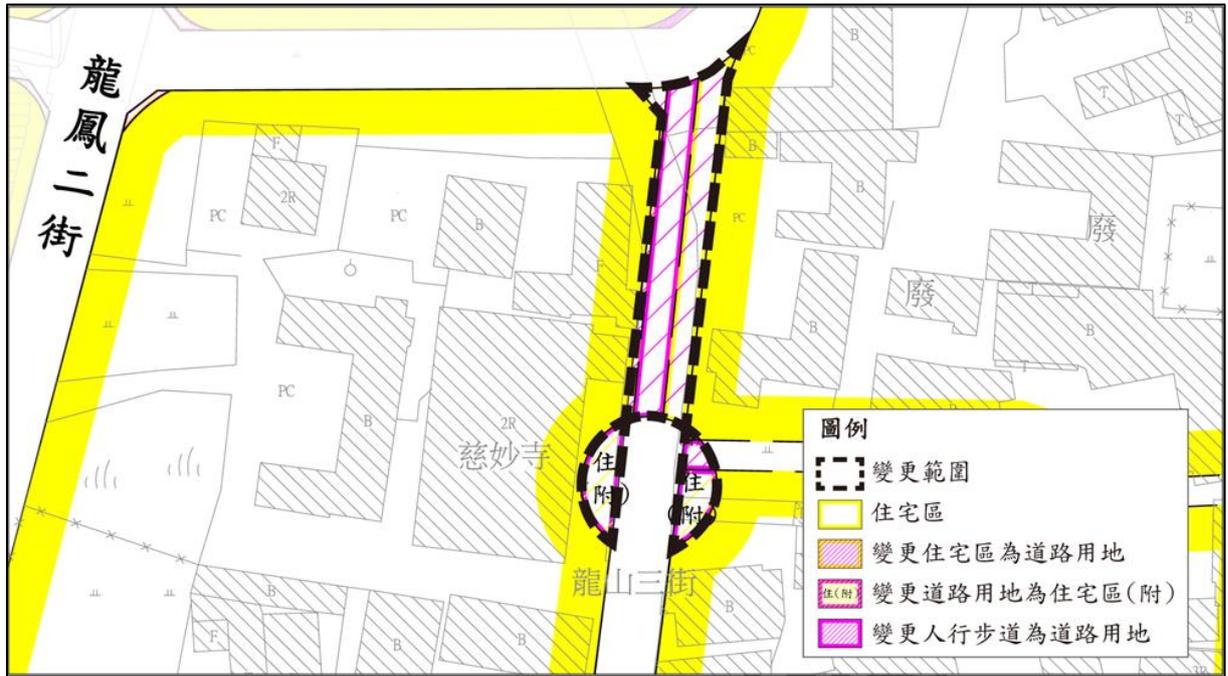


圖 7-24 第二-9 案變更內容示意圖

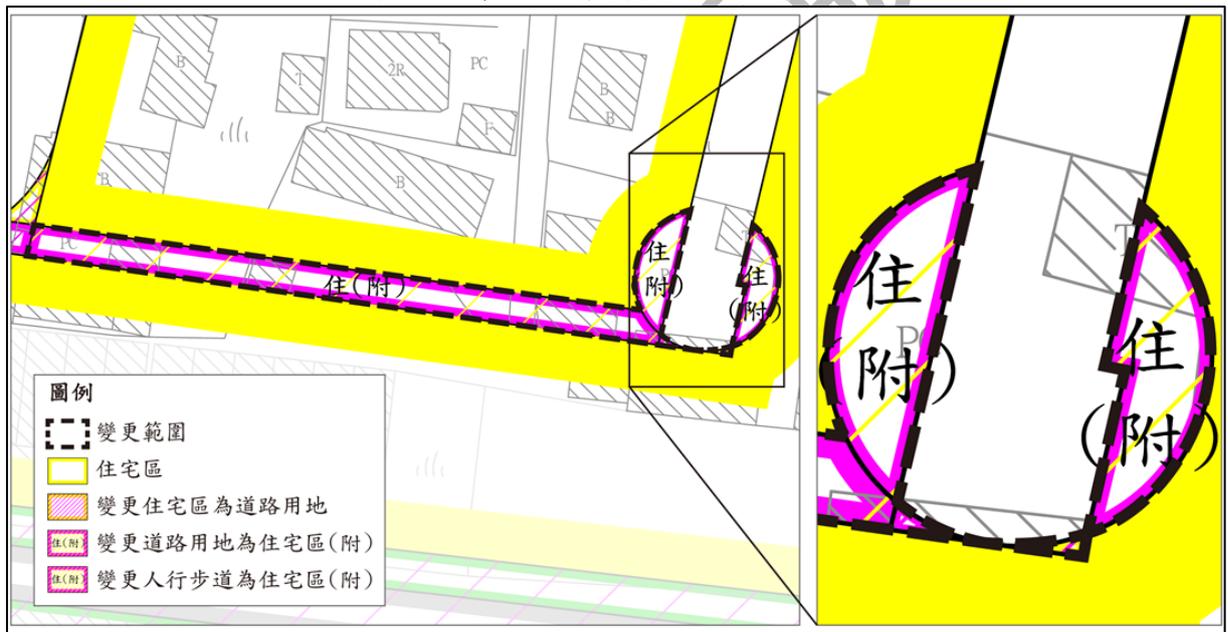


圖 7-25 第二-10 案變更內容示意圖



圖 7-26 第二-11 案變更內容示意圖

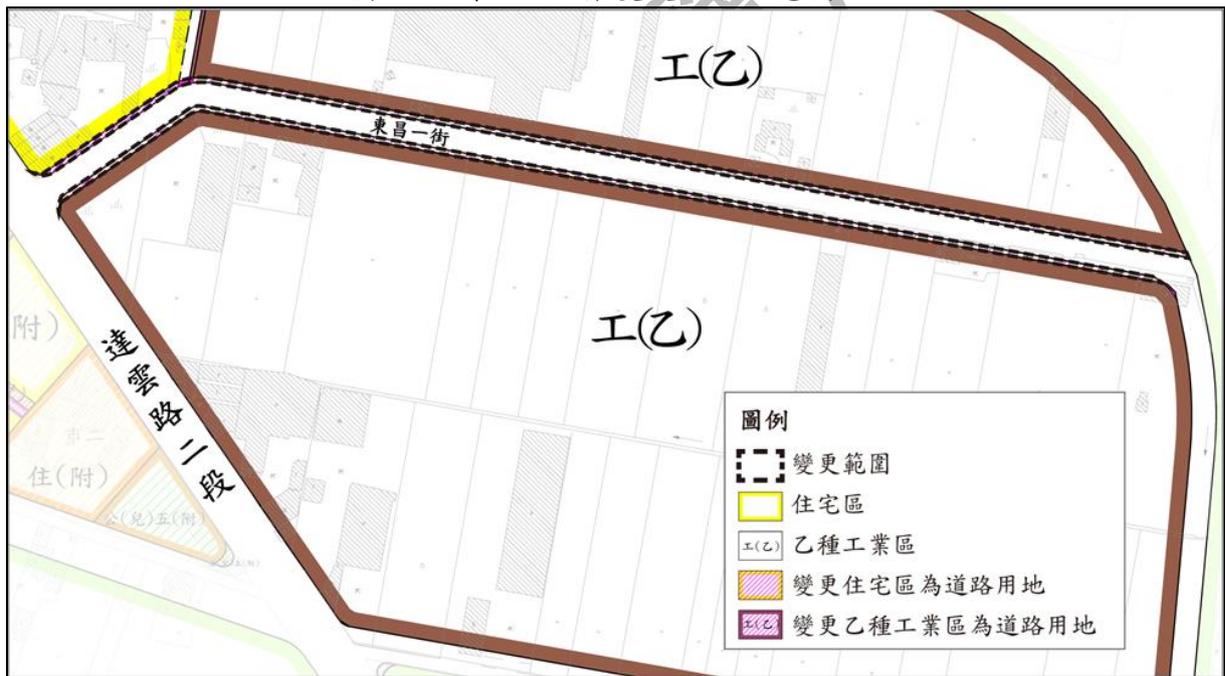


圖 7-27 第二-12 案變更內容示意圖

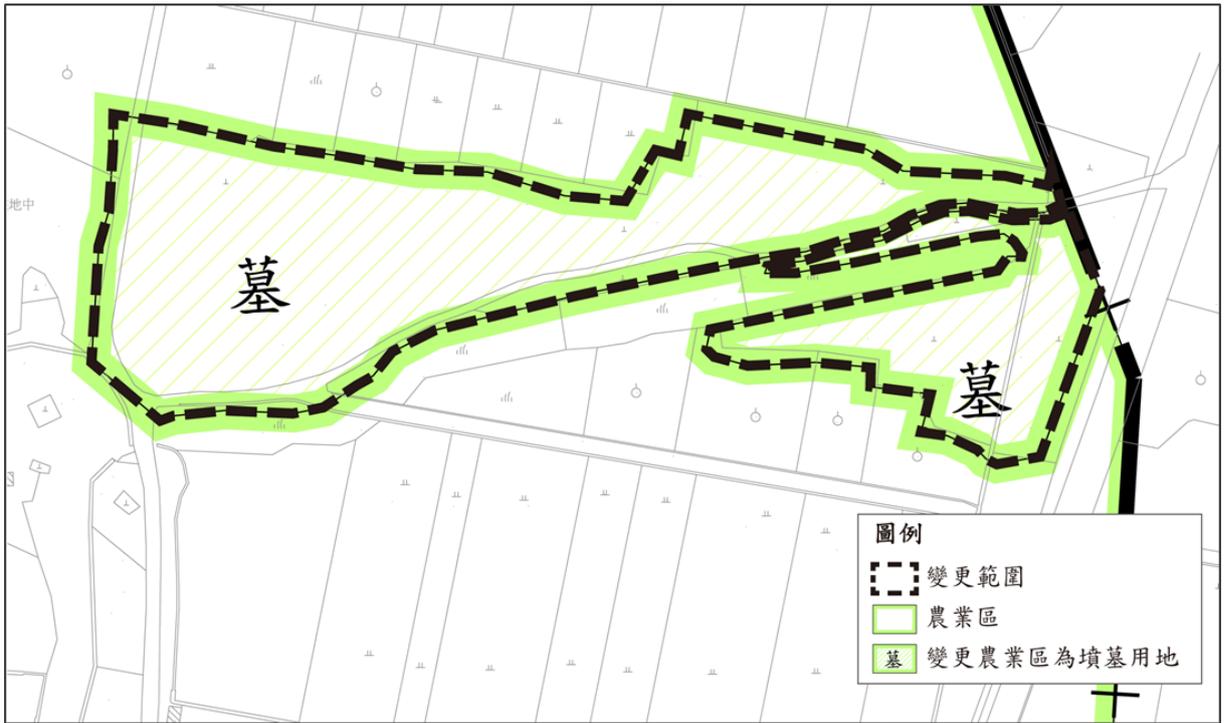


圖 7-28 第二-13 案變更內容示意圖



圖 7-29 第二-14 案變更內容示意圖

公開展覽版

表 7-19 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)變更土地使用面積統計表

項目	重製後 現行計畫面積	1-1	1-2	合計	2-1	2-2	2-3	2-4	2-5	2-6	2-7	2-8	2-9	2-10	2-11	2-12	2-13	2-14	2-15	2-16	2-17	合計	總計 增減	變更後 計畫面積								
土地 使用 分區	住宅區	64.6497		0.21894	0.21894	變更 擬定 機關	變更 計畫 年期	變更 計畫 面積				0.0443	0.2430	-0.0098	0.0420	0.0692	-0.0133			變更 土地 使用 分區 管制 要點	新訂 都市 防災 計畫	事業 及 財務 計畫	0.3754	0.59434	65.2441							
	商業區	4.2593		0.0068	0.0068																							0.0000	0.0068	4.2661		
	工業區	11.1967		0.0030	0.0030																		-0.1758						-0.1758	-0.1728	11.0239	
	保存區	0.2663			0.0000							-0.0253	-0.2410																	-0.2663	-0.2663	0.0000
	宗教專用區	0.0000		0.0017	0.0017								0.2410																	0.2410	0.2427	0.2427
	農業區	150.2093	0.0098	0.0024	0.0122																			-1.9864						-1.9864	-1.9742	148.2351
	加油站專用區	0.0000			0.0000																									0.1070	0.1070	0.1070
	小計	230.5813	0.0098	0.23284	0.24264							-0.0253	0.0000	0.0000	0.0443	0.2430	-0.0098	0.0420	0.0692				-0.1891	-1.9864	0.1070					-1.7051	-1.46246	229.1189
公共 設施 用地	機關用地	1.2345		0.0053	0.0053																			0.0253	0.0306	1.2651						
	學校用地	7.5600		0.0008	0.0008																				0.0000	0.0008	7.5608					
	市場用地	0.6864			0.0000							-0.1139	-0.4070												-0.5209	-0.5209	0.1655					
	運動公園用地	3.0523		0.0012	0.0012																				0.0000	0.0012	3.0535					
	公園用地兼作兒童遊樂場	0.7850		0.0037	0.0037								0.0703	0.1255											0.1958	0.1995	0.9845					
	廣場用地兼作自行車道	0.0000		0.0114	0.0114						1.4159														1.4159	1.4273	1.4273					
	廣場用地兼作道路	0.0000			0.0000								0.0879												0.0879	0.0879	0.0879					
	綠地	0.8111			0.0000						-0.8111															-0.8111	-0.8111	0.0000				
	加油站用地	0.1168	-0.0098		-0.0098																				-0.1070	-0.1168	0.0000					
	停車場用地	0.7920		0.0088	0.0088																					0.0000	0.0088	0.8008				
	墳墓用地	0.0000			0.0000														1.9864							1.9864	1.9864	1.9864				
	鐵路用地	0.6048			0.0000						-0.6048															-0.6048	-0.6048	0.0000				
	道路用地(含人行步道)	23.7172		-0.26404	-0.26404							-0.0007	-0.0494	0.0098	-0.0420	-0.0692	0.1891									0.0376	-0.22644	23.4907				
	小計	39.3601	-0.0098	-0.23284	-0.24264				0.0253	0.0000	0.0000	-0.0443	-0.2430	0.0098	-0.0420	-0.0692	0.1891	1.9864	-0.1070							1.7051	1.46246	40.8225				
合計	269.9414	0.0000	0.0000	0.0000				0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000							0.0000	0.0000	269.9414					

公開展覽版

## 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 115 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。

### 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 65.2441 公頃；佔都市發展用地 53.61%，佔計畫總面積 24.17%。

#### 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 4.2661 公頃。佔都市發展用地，佔計畫總面積；佔都市發展用地 3.50%，佔計畫總面積 1.58%。

### 三、工業區

共劃設工業區兩處，面積合計 11.0239 公頃；佔都市發展用地 9.06%，估計畫總面積 4.08%。

### 四、宗教專用區

劃設宗教專用區一處，為現有之碧軒寺，面積 0.2427 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 148.2351 公頃；估計畫總面積 54.92%。

### 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 0.1070 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 1.2651 公頃；佔都市發展用地 1.04%，估計畫總面積 0.47%。

### 二、學校用地

分有國小、國中等學校用地，面積合計 7.5608 公頃；佔都市發展用地 6.21%，估計畫總面積 2.80%。

#### (一) 國小用地

劃設國小用地兩處，即「文(小)一(供東山國小使用)」面

積 1.8618 公頃、「文(小)二(目前尚未使用)」面積 2.3490 公頃。

#### (二) 國中用地

劃設國中用地一處，即「文(中)(供東山國中使用)」面積 3.3500 公頃。

#### 三、市場用地

劃設零售市場用地一處，為現有之東山公有零售市場，面積 0.1655 公頃；佔都市發展用地 0.14%，估計畫總面積 0.06%。

#### 四、運動公園用地

劃設運動公園用地一處，為現有之東山運動公園，面積 3.0535 公頃；佔都市發展用地 2.51%，估計畫總面積 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四處，面積為 0.9845 公頃；佔都市發展用地 0.81%，估計畫總面積 0.37%。

#### 六、廣場用地兼作自行車道

配合台灣鐵道用地及綠地活用，劃設廣場用地兼作自行車道一處，面積 1.4273 公頃；佔都市發展用地 1.17%，估計畫總面積 0.53%。

#### 七、廣場用地兼作道路

配合新增住宅區，劃設廣場用地兼作道路一處，面積 0.0879 公頃；佔都市發展用地 0.07%，估計畫總面積 0.03%。

#### 八、停車場用地

共劃設停車場用地三處，面積合計 0.8008 公頃；佔都市發展

用地 0.66%，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 1.9864 公頃；佔都市發展用地 1.63%，估計畫總面積 0.74%。

#### 十、道路用地

道路用地面積合計 23.4907 公頃；佔都市發展用地 19.30%，估計畫總面積 8.70%。

公開展覽版

表 8-1 變更東山都市計畫(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

土地使用類別	現行計畫面積 (公頃)	重製後現行計畫面積 (公頃)	本次重製通盤檢討變更增減面積 (公頃)	本次一般性通盤檢討變更增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後 (重製加一般性)			
					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	65.2625	64.6497	0.21894	0.3754	65.2441	53.61	24.17
	商業區	4.1100	4.2593	0.0068	0.0000	4.2661	3.50	1.58
	工業區	10.0600	11.1967	0.0030	-0.1758	11.0239	9.06	4.08
	保存區	0.3000	0.2663	0.0000	-0.2663	0.0000	0.00	0.00
	宗教專用區	0.0000	0.0000	0.0017	0.2410	0.2427	0.20	0.09
	農業區	150.9475	150.2093	0.0122	-1.9864	148.2351	-	54.92
	加油站專用區	0.0000	0.0000	0.0000	0.1070	0.1070	0.09	0.04
	小計	230.6800	230.5813	0.24264	-1.7051	229.1189	66.46	84.88
公共 設施 用地	機關用地	1.2300	1.2345	0.0053	0.0253	1.2651	1.04	0.47
	學校用地	7.6300	7.5600	0.0008	0.0000	7.5608	6.21	2.80
	市場用地	0.6100	0.6864	0.0000	-0.5209	0.1655	0.14	0.06
	運動公園用地	2.9700	3.0523	0.0012	0.0000	3.0535	2.51	1.13
	公園用地兼作 兒童遊樂場	0.7500	0.7850	0.0037	0.1958	0.9845	0.81	0.37
	廣場兼作自行 車道使用	0.0000	0.0000	0.0114	1.4159	1.4273	1.17	0.53
	廣場用地兼作 道路	0.0000	0.0000	0.0000	0.0879	0.0879	0.07	0.03
	綠地	0.8900	0.8111	0.0000	-0.8111	0.0000	0.00	0.00
	加油站用地	0.1200	0.1168	-0.0098	-0.1070	0.0000	0.00	0.00
	停車場用地	0.7800	0.7920	0.0088	0.0000	0.8008	0.66	0.30
	墳墓用地	0.0000	0.0000	0.0000	1.9864	1.9864	1.63	0.74
	鐵路用地	0.6600	0.6048	0.0000	-0.6048	0.0000	0.00	0.00
	道路用地(含 人行道路)	21.9400	23.7172	-0.26404	0.0376	23.4907	19.30	8.70
	小計	37.5800	39.3601	-0.24264	1.7051	40.8225	33.54	15.13
都市發展用地面積	117.3125	119.7321	-	-	121.7063	100.00	45.08	
計畫總面積	268.2600	269.9414	-	-	269.9414	-	100.00	

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之面積

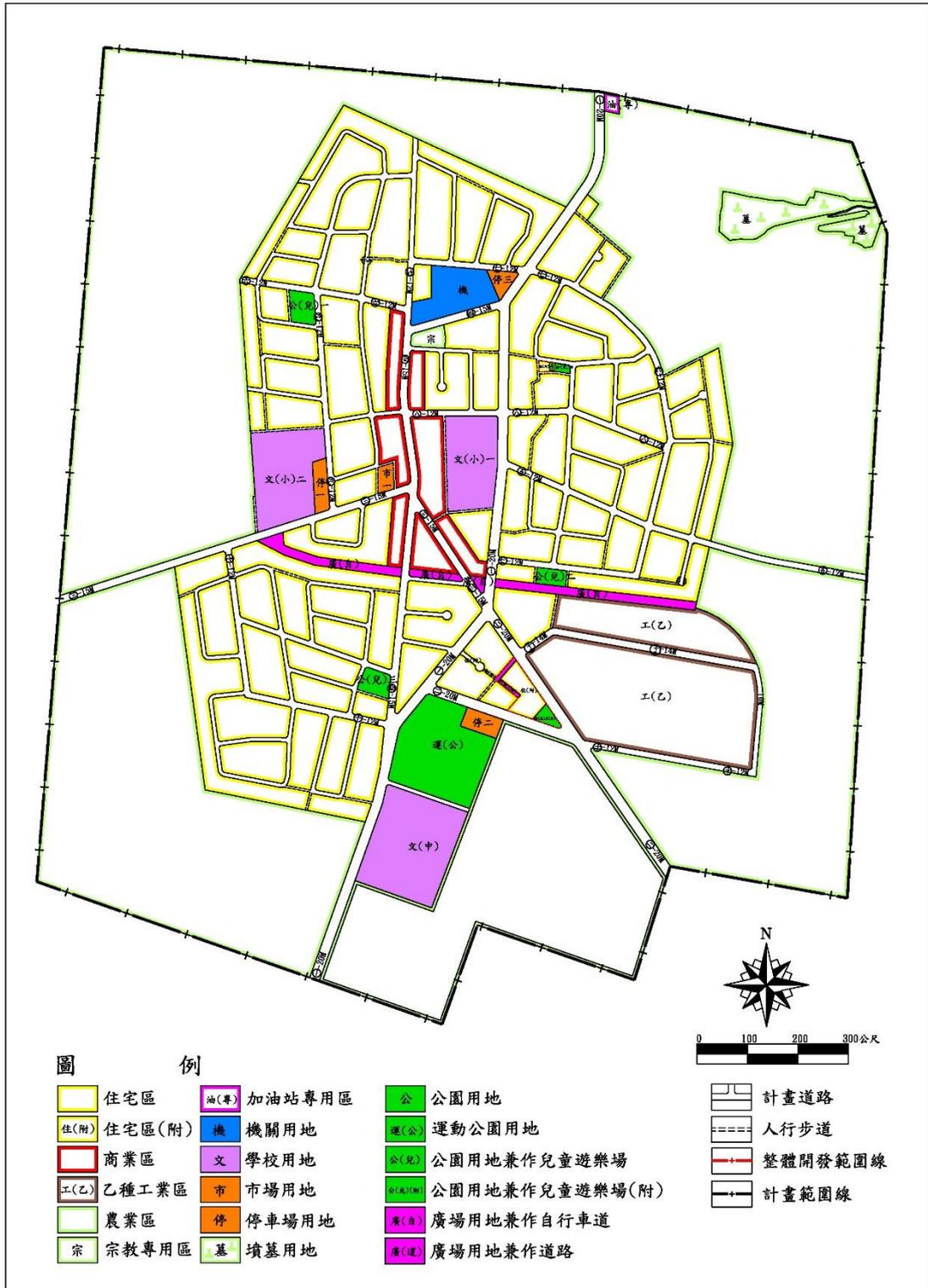


圖 8-1 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)土地使用計畫示意圖

表 8-2 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)公共設施用地明細表

項目		編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地		機	1.2651	四號道路(所前路)北側	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
學校 用地	國小 用地	文(小)一	1.8618	一號道路(青業路)西側	東山國小
		文(小)二	2.3490	三號道路(新東路)北側	
	國中 用地	文(中)一	3.3500	東山運動公園南側	東山國中
	小計		7.5608	-	
市場用地	市一	0.1655	三號道路(新東路)北側	東山公有零售市場	
運動公園用地	運(公)	3.0535	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)一	0.3123	六號道路(文賢街)南側		
	公(兒)二	0.1942	乙種工業區北側		
	公(兒)三	0.2822	運動公園東側		
	公(兒)四	0.0512	一號道路(青業路)東側，八號道路(育德街)北側		
	公(兒)四(附)	0.0191	公(兒)四西側		
	公(兒)五(附)	0.1255	二號道路(達雲路二段)南側，二號道路(公園路)北側		
	小計	0.9845	-		
廣場兼作 自行車道使用	廣(自)	1.4273	計畫區中，呈東西走向		
廣場用地兼作 道路	廣(道) (附)	0.0879	二號道路(達雲路二段)南側，公(兒)五(附)西側		
停車場用地	停一	0.2980	三號道路(新東路)北側，文(小)二旁	東山路外停車場	
	停二	0.3053	運動公園北側		
	停三	0.1975	機關用地(區公所)東側		
	小計	0.8008	-		
墳墓用地		1.9864	計畫區東北側		
道路用地(含人行步道)		23.4907	-		

## 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 變更東山都市計畫(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

道路編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
㉕	自㉑號道路至東面計畫範圍線	12	756	次要聯外道路，育德街
㉖	自㉓號道路至西面計畫範圍線	12	363	次要聯外道路，文賢街
㉗	自㉑號道路至㉔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
㉘	自㉔號道路至㉗號道路	12	495	主要道路，育英街、廣安街
㉙	自㉒號道路至㉖號道路	12	600	主要道路，龍鳳一街、龍鳳二街
㉚	自㉑號道路至㉒號道路	12	540	次要道路，鳳安一街、鳳安二街
㉛	自㉒號道路至東面鐵路十公尺道路	12	320	次要道路，東昌二街
㉜	自㉒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」。另查原「臺南縣都市更新整體規劃案」更新區劃定準則主要係依都市更新條例第 6 條、第 7 條所列之規定，並參酌其他縣市更新自治條例所列之準則及特殊情況所訂定原臺南縣之更新區劃定準則如下：

- (一) 實質環境窳陋，有妨害公共交通、公共衛生及公共安全之虞者；
- (二) 為避免重大災害發生，須辦理都市更新地區；
- (三) 重大建設計畫影響範圍內，都市機能或景觀須配合改善者；

- (四) 具有歷史、文化、藝術、紀念價值、亟須辦理保存維護地區；
- (五) 屬於發展迅速或人口稠密地區，為增進都市機能需辦理都市更新；
- (六) 配合產業振興與轉型需辦理都市更新者；
- (七) 大面積低度利用之公有土地，嚴重影響都市健全發展者；
- (八) 考量開發經濟效益因素，具較高之更新市場可行性地區；
- (九) 地方人士更新地區；
- (十) 其他經縣府指定亟待辦理更新之地區者。

依上述更新地區劃定準則進行分析，無符合更新區劃定準則，據此本區並未劃定更新地區。

公開展覽版

## 第二節 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「臺南縣風災震災重大火災爆炸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（如公園、兒童遊樂場、公（兒）、廣場、停車場、綠地及尚未興闢之學校用地）、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。

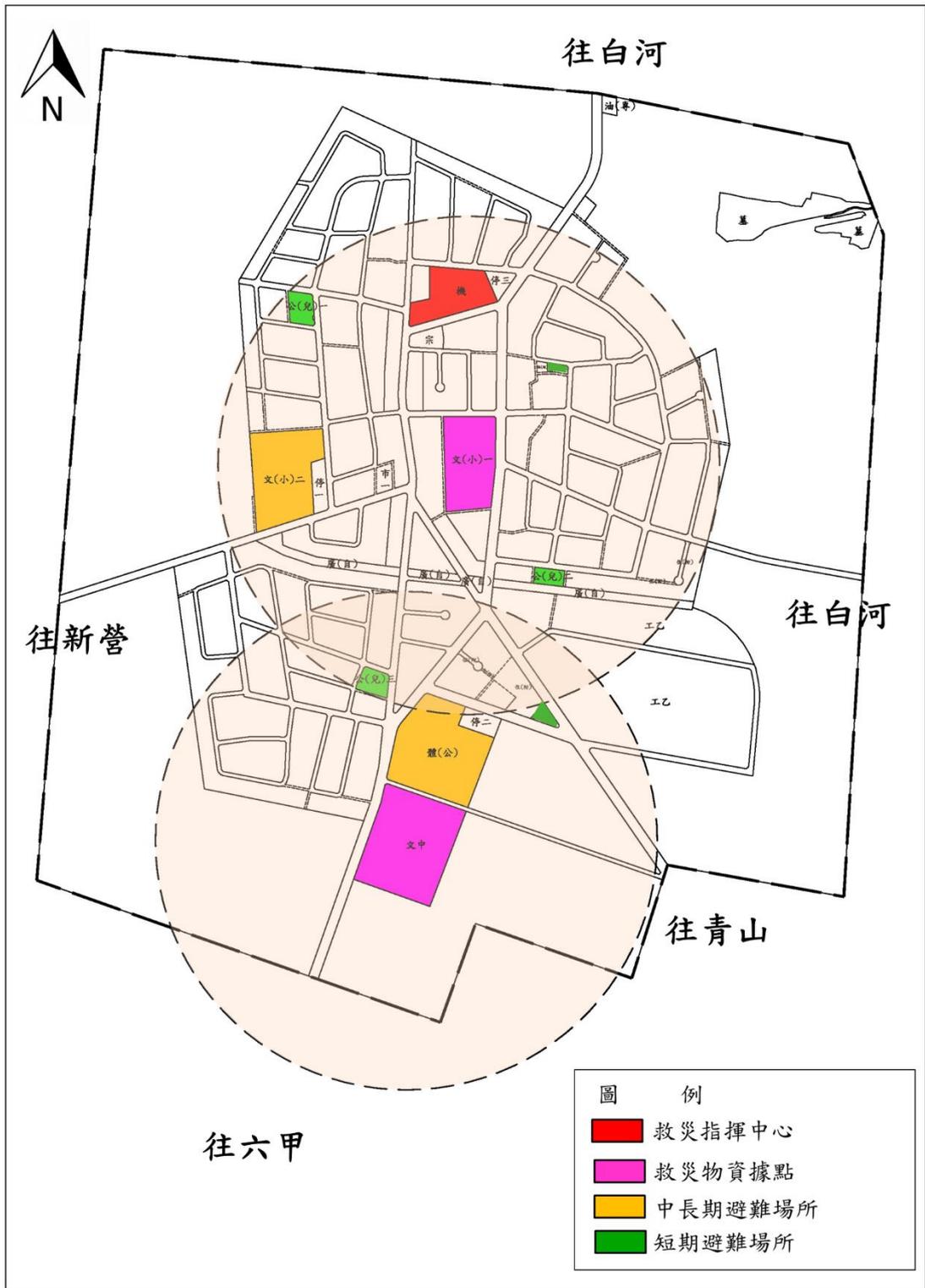


圖 8-2 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)避難據點示意圖

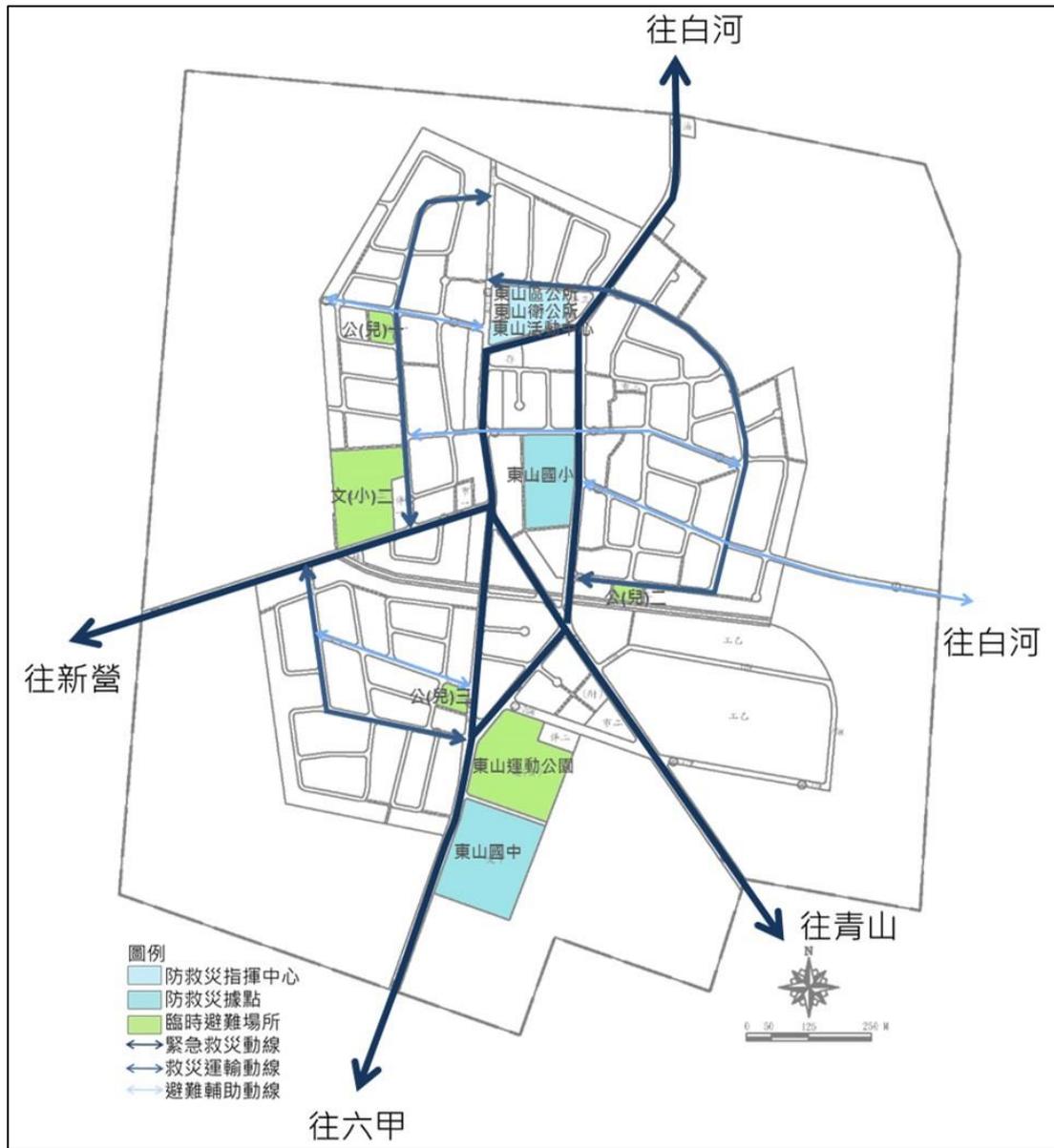


圖 8-3 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)避難動線系統示意圖

### (三) 火災防止延燒地帶

將計畫道路、綠地、溝渠、公共開放空間（如公園、公（兒）、體育場、平面式停車場與廣（停）、廣場）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。

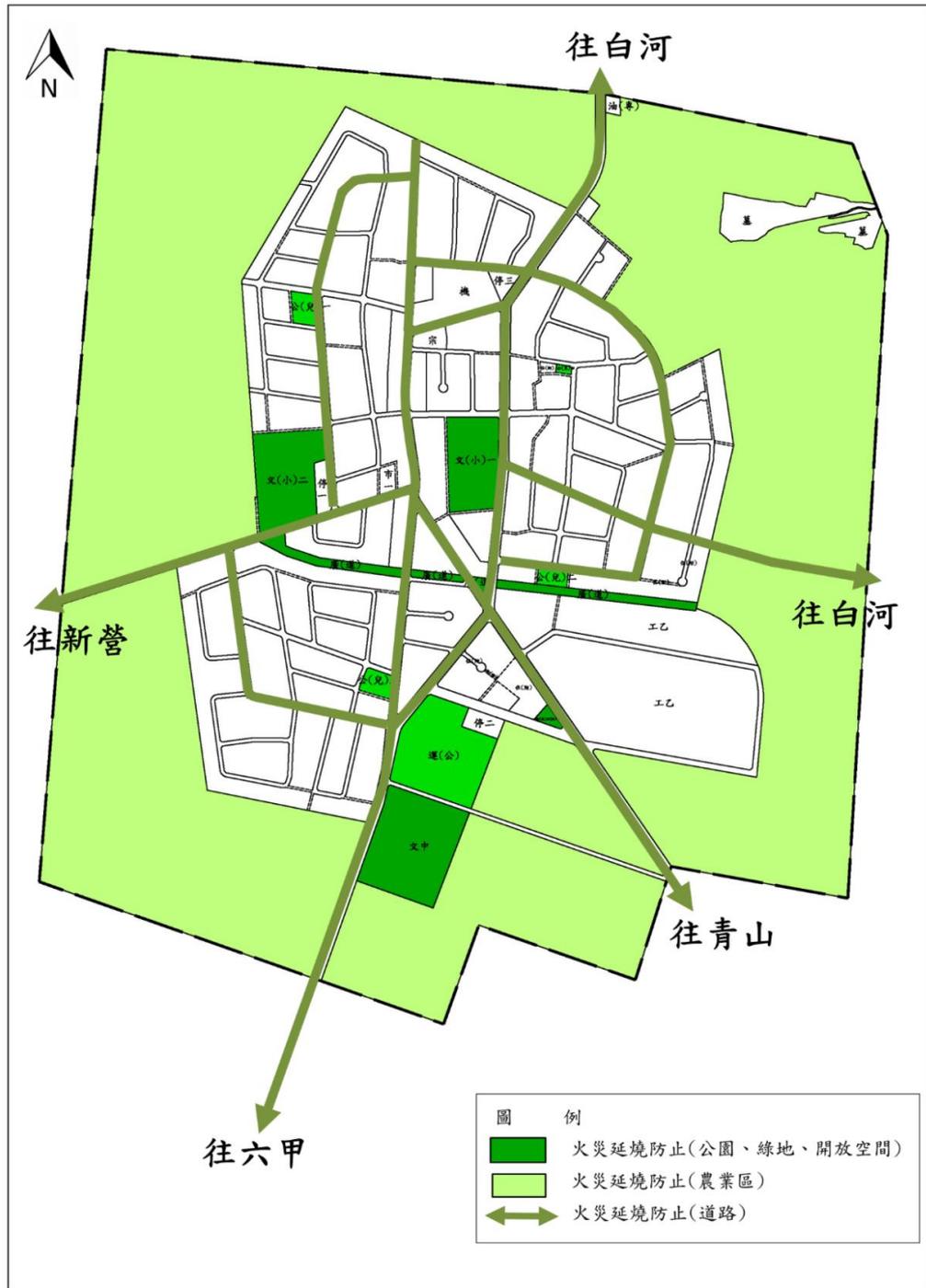


圖 8-4 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)火災延燒防止地帶示意圖

### 第三節 實施進度及經費

各項公共設施用地之開闢面積、經費概估如表 8-4 所示，需機關配合地方發展需要，按優先順序予以編列預算辦理用地取得及開闢。

表 8-4 變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)事業及財務計畫表

公共設施 用地類別	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源	備註
		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)二	2.3490	✓			676.80	1,024.50	2,458.80	4,160.10	臺 南 市 政 府	民 國 101- 115 年	逐 年 編 列 預 算	私人土地 面積為 0.0564 公頃，屬 農田水利 會所有； 未開闢面 積為 2.0490 公頃。
運動公園用地	運(公)	3.0535	✓			920.40	196.40	471.36	1588.16				私人土地 面積為 0.0767 公頃，屬 農田水利 會所有； 未開闢面 積為 0.3928 公頃。
公園用地 兼兒童遊 樂場	公(兒)一	0.3123	✓			3747.60	156.15	374.76	4,278.51				
	公(兒)二	0.1941	✓			2,330.40	97.10	233.04	2,660.54				
	公(兒)三	0.2822	✓			3,386.40	141.10	338.64	3,866.14				
	公(兒)四	0.0512		✓		614.40	25.60	61.44	701.44				
	公(兒)四 (附)	0.0191			✓	-	9.55	22.92	32.47				
公(兒)五 (附)	0.1255			✓	-	62.75	150.6	213.35					
廣場兼作自行 車道使用		1.4272	✓			17,127.60	713.65	1,712.76	19,554.0 1				

公共設施 用地類別	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦單位	預定 完成 期限	經費 來源	備註
		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				
廣場用地兼作 道路(附)	0.0879			✓		-	43.95	105.48	149.43				
停車場 用地	停二	0.3053	✓			0.00	152.65	366.36	519.01				
	停三	0.1975		✓		0.00	98.75	237.00	335.75				
道路用地	5.8482	✓	✓		✓	70,178.40	2,924.10	7,017.84	80,120.34				

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. 本表土地取得方式註明徵購、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方式辦理。

公開展覽版

附件一 「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案」

歷次都市計畫圖重製疑義研商會議會議紀錄

公開展覽版

附件二 變更內容綜理表編號第一-1、一-2 案重製疑  
義變更內容示意圖一覽表

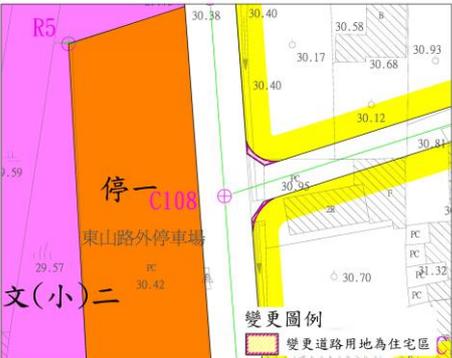
公開展覽版

變更內容綜理表第一-2案重製疑義（一般截角）變更內容示意圖一覽表

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
01	 <p>變更圖例 變更道路用地為住宅區</p>
02	 <p>變更圖例 變更道路用地為住宅區 變更住宅區為道路用地</p>
03	 <p>變更圖例 變更道路用地為住宅區</p>
04	 <p>變更圖例 變更道路用地為住宅區</p>

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
05	
06	
07	
08	

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
09	<p>Map 09 shows land use changes in residential (住宅區), commercial (商業區), and industrial (機) zones. Key zones include C77, C78, C93, and R46. The map features streets such as 中興北街 and 永.</p>
10	<p>Map 10 shows land use changes in residential (住宅區), commercial (商業區), and industrial (機) zones. Key zones include R60, R48, and C41. The map includes 台南縣政府 and 台南縣警察局白河分局.</p>
11	<p>Map 11 shows land use changes in residential (住宅區), public use (公), and children's playground (兒童遊樂場) zones. Key zones include C101 and C102. The map includes 公(兒)一.</p>
12	<p>Map 12 shows land use changes in residential (住宅區) zones. Key zones include C104 and C105. The map includes 鎮 and 火.</p>

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
13	 <p>變更圖例 變更道路用地為住宅區</p>
14	 <p>變更圖例 變更道路用地為住宅區</p>
15	 <p>變更圖例 變更道路用地為住宅區</p>
16	 <p>變更圖例 變更道路用地為住宅區 變更道路用地為商業區 變更道路用地為停車場用地</p>



變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
21	
22	
23	
24	

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
25	
26	
27	
28	

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
29	
30(西側 截角納入 變更案二 -7-1 案)	
31	
32	

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
33	<p>東興二街</p> <p>變更圖例 變更道路用地為住宅區</p>
34	<p>東勢二街</p> <p>變更圖例 變更道路用地為住宅區</p>
35	<p>變更圖例 變更道路用地為住宅區</p>
36	<p>變更圖例 變更道路用地為住宅區</p>

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
37	 <p>Map 37 shows a residential area with several lots. A yellow shaded area indicates the change. A pink circle with a cross marks a specific location. The map includes various lot numbers and a legend.</p>
38	 <p>Map 38 shows a residential area with several lots. A yellow shaded area indicates the change. A pink circle with a cross marks a specific location. The map includes various lot numbers and a legend.</p>
39	 <p>Map 39 shows a residential area with several lots. A yellow shaded area indicates the change. A pink circle with a cross marks a specific location. The map includes various lot numbers and a legend.</p>
40	 <p>Map 40 shows a residential area with several lots. A yellow shaded area indicates the change. A pink circle with a cross marks a specific location. The map includes various lot numbers and a legend.</p>

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
41	
42	
43	
44	

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
45	
46	
47	
48	

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
49	<p>變更圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>變更道路用地為住宅區</li> <li>變更道路用地為停車場用地</li> </ul>
50	<p>變更圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>變更道路用地為住宅區</li> </ul>
51	<p>變更圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>變更道路用地為住宅區</li> </ul>
52	<p>變更圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>變更道路用地為住宅區</li> </ul>

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
53	<p>鳳安二街</p> <p>東什</p> <p>C192</p> <p>變更圖例 變更道路用地為住宅區</p>
54	<p>建築中</p> <p>C193</p> <p>變更圖例 變更道路用地為住宅區</p>
55	<p>建築中</p> <p>鳳安宮</p> <p>C194</p> <p>C195</p> <p>變更圖例 變更道路用地為住宅區</p>
56	<p>長安街</p> <p>C217</p> <p>變更圖例 變更道路用地為住宅區</p>

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
57	 <p>永和街</p> <p>變更圖例</p> <p>變更道路用地為住宅區</p>
58	 <p>東仁街</p> <p>變更圖例</p> <p>變更道路用地為住宅區</p>
59	 <p>永平街</p> <p>變更圖例</p> <p>變更道路用地為住宅區</p>
60	 <p>鳳安一街</p> <p>變更圖例</p> <p>變更道路用地為住宅區</p>

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
61	
62	
63	
64	

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
65	
66	
67	
68	



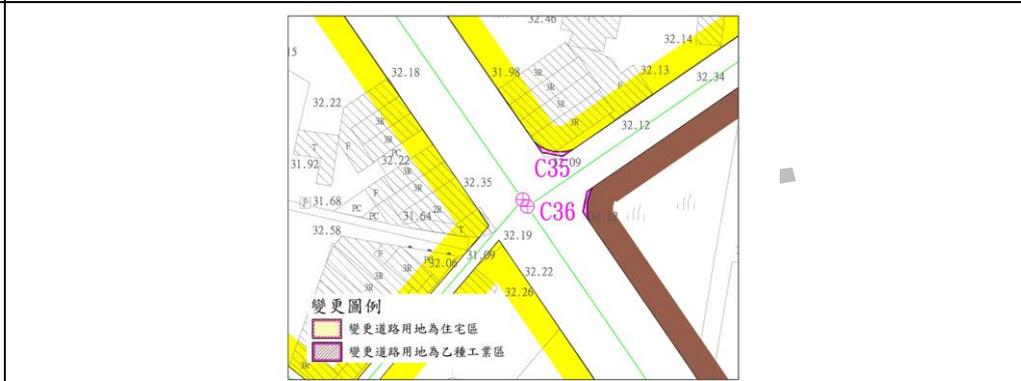
變更位置  
示意圖中  
編號

變更內容示意圖

73



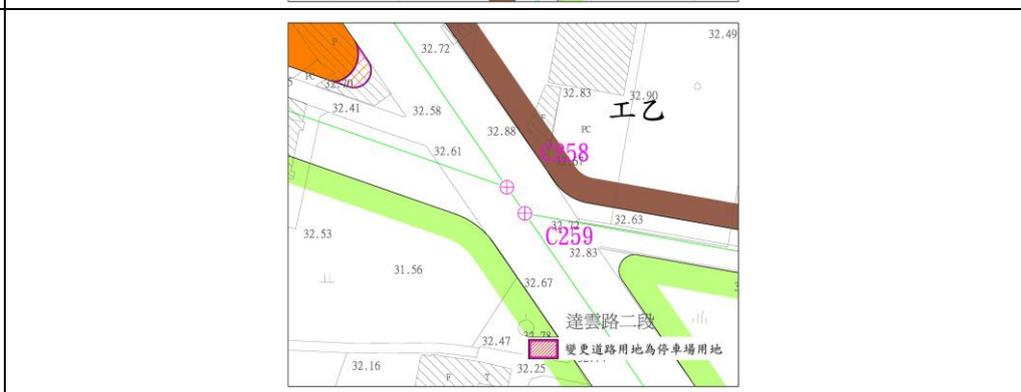
74



75



76(西側  
截角納入  
變更案二  
-8案)



變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
77	
78	
79	
80	

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
81	<p>中興北街</p> <p>PC 31.2</p> <p>31.11</p> <p>C8</p> <p>31.03</p> <p>3R 3R 3R 3R</p> <p>變更圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>變更道路用地為商業區</li> <li>變更道路用地為保存區</li> </ul>
82	<p>PC 31.4</p> <p>C154</p> <p>碧軒街</p> <p>39</p> <p>31.48</p> <p>2R 2R 2R 2R</p> <p>3R 31</p> <p>變更圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>變更道路用地為住宅區</li> </ul>
83	<p>31.72</p> <p>68</p> <p>31.91</p> <p>31.71</p> <p>PC</p> <p>2R 2R 2R 2R 2R 2R</p> <p>31.89</p> <p>31.59</p> <p>C136</p> <p>變更圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>變更道路用地為住宅區</li> </ul>
84	<p>PC</p> <p>31.71</p> <p>31.79</p> <p>32.22</p> <p>31.92</p> <p>31.81</p> <p>31.69</p> <p>31.68</p> <p>31.54</p> <p>31.56</p> <p>31.87</p> <p>31.24</p> <p>32.10</p> <p>C155</p> <p>C156</p> <p>五-12M</p> <p>變更圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>變更道路用地為住宅區</li> </ul>

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
85	<p>變更圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>變更道路用地為住宅區</li> <li>變更道路用地為公園用地兼作兒童遊樂場地</li> </ul>
86	<p>變更圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>變更道路用地為住宅區</li> </ul>
87	<p>變更圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>變更道路用地為住宅區</li> </ul>

變更內容綜理表編號第一-2案重製疑義(特殊截角)變更內容示意圖一覽表

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖	變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
01		02	
03		04	
05		06	
07		08	

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖	變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
09		10	
11		12(東側 截角納入 變更案二 -7-2案)	
13		14	
15		16	

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖	變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
17		18	
19		20	
21		22	
23		24	

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖	變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
25		26	
27		28	
29		30	
31		32	

變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖	變更位置 示意圖中 編號	變更內容示意圖
33		34	
35		36	
37		38	
39		40	

附件三 碧軒寺寺廟登記證

公開展覽版