

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年10月12日
發文字號：府都規字第1101201373A號
附件：



主旨：「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」自110年10月14日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部110年9月6日台內營字第1100813884號函及行政院110年9月7日院授內營都字第1100813885號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國110年10月14日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市白河區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

變更關子嶺(含枕頭山附近地區)
特定區計畫(第三次通盤檢討)
(第一階段)書

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 1 0 年 8 月

臺南市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條。	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺南市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	101 年 8 月 27 日 起 至 民 國 101 年 9 月 25 日 止 計 30 天，刊登於新新聞報 101 年 8 月 25 日 第 3 版。
	公 開 展 覽	105 年 6 月 8 日 起 30 天 辦 理 公 開 展 覽，刊登於自由時報 105 年 6 月 7 日、6 月 8 日、6 月 9 日 G1 版。
	再 公 開 展 覽	109 年 6 月 1 日 起 30 天 辦 理 再 公 開 展 覽，刊登於臺灣新生報 109 年 5 月 27 日、5 月 28 日、5 月 29 日 第 7 版。
	公 開 展 覽 說 明 會	105 年 6 月 30 日 上 午 10 時 整，於臺南市白河區嶺頂資訊站 2 樓(臺南市白河區關嶺里 28 之 3 號)會議室舉行。
	再 公 開 展 覽 說 明 會	109 年 6 月 15 日 下 午 2 時 整，於臺南市白河區白河里活動中心(臺南市白河區康樂路 1-79 號)舉行。
	人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳各級都市計畫委員會審議本案之公民或團體陳情意見綜理表。
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	臺南市都市計畫委員會 106 年 11 月 27 日 第 66 次 會 議 審 查 通 過。
	內 政 部	1. 內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日 第 963 次 會 議 審 查 通 過。 2. 內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 27 日 第 979 次 會 議 審 查 通 過。 3. 內政部都市計畫委員會 109 年 11 月 10 日 第 980 次 會 議 審 查 通 過。

【目 錄】

第一章 緒論

第一節	計畫緣起與目的.....	1-1
第二節	辦理依據.....	1-2
第三節	計畫位置與範圍.....	1-2

第二章 現行計畫概要

第一節	發布實施歷程.....	2-1
第二節	實質計畫內容.....	2-2

第三章 上位及相關計畫

第一節	上位計畫.....	3-1
第二節	相關計畫與重大建設.....	3-7
第三節	鄰近都市計畫概述.....	3-14

第四章 地區環境與發展現況分析

第一節	自然及人文資源概況.....	4-1
第二節	社會及產業經濟發展現況.....	4-11
第三節	土地使用現況分析.....	4-17
第四節	公共設施現況.....	4-29
第五節	交通運輸系統現況.....	4-35
第六節	觀光旅遊資源調查.....	4-41
第七節	土地適宜性分析.....	4-46

第五章 發展預測與檢討分析

第一節	計畫年期.....	5-1
第二節	計畫人口預測與檢討.....	5-1
第三節	遊客成長趨勢.....	5-2
第四節	用地需求預測與檢討.....	5-4
第五節	公共設施用地需求檢討.....	5-5

第六節	既成巷道存廢檢討.....	5-10
第六章	規劃課題與發展定位構想	
第一節	課題與對策.....	6-1
第二節	發展定位與目標.....	6-8
第三節	整體空間規劃構想.....	6-10
第七章	實質計畫檢討	
第一節	檢討變更原則.....	7-1
第二節	變更計畫內容.....	7-5
第八章	檢討後實質計畫	
第一節	計畫範圍.....	8-1
第二節	計畫年期.....	8-1
第三節	計畫人口及密度.....	8-1
第四節	土地使用分區計畫.....	8-1
第五節	公共設施計畫.....	8-7
第六節	附帶條件開發地區.....	8-11
第七節	交通運輸系統計畫.....	8-12
第八節	都市防災計畫.....	8-15
第九節	生態城市發展策略.....	8-20
第十節	分期分區發展計畫.....	8-23
第十一節	細部計畫指導原則.....	8-24
第九章	實施進度及經費	
第十章	其他應表明事項	
第一節	本次通盤檢討成效.....	10-1
第二節	審竣未核定案件.....	10-1

附件

附件一、內政部都市計畫委員會第 963 次會議紀錄

附件二、內政部都市計畫委員會第 979 次會議紀錄

附件三、內政部都市計畫委員會第 980 次會議紀錄

附件四、臺南市都市計畫委員會第 66 次會議紀錄

附件五、變更內容明細表第 11 案相關附件(交通部觀光局西拉雅國家風景區
管理處)

附件六、本計畫第二階段附帶條件地區

附件七、變更內容明細表新增 7 相關附件(財政部國有財產署南區分署臺南
辦事處)

【圖目錄】

圖 1-1	計畫位置示意圖	1-3
圖 1-2	計畫範圍示意圖	1-4
圖 2-1	本次通盤檢討前土地使用計畫示意圖	2-9
圖 3-1	臺南市整體空間發展構想示意圖	3-4
圖 3-2	臺南湯暨火王爺故事園區空間發展圖	3-9
圖 3-3	鄰近都市計畫區位置示意圖	3-15
圖 4-1	計畫區地質示意圖	4-1
圖 4-2	本計畫水文水系分布示意圖	4-3
圖 4-3	坡地災害分布圖	4-4
圖 4-4	土石流潛勢溪流分布示意圖	4-5
圖 4-5	白河區日降雨 600 毫米淹水潛勢圖	4-6
圖 4-6	計畫區周邊活動斷層圖	4-7
圖 4-7	白河區土壤液化潛勢圖	4-7
圖 4-8	臺南市、白河區人口成長率趨勢圖	4-11
圖 4-9	臺南市各級產業比例示意圖	4-14
圖 4-10	白河區空間結構示意圖	4-17
圖 4-11	本計畫區聚落分布示意圖	4-18
圖 4-12	本計畫住宅區分布示意圖	4-19
圖 4-13	本計畫商業區分布示意圖	4-20
圖 4-14	本計畫區工廠分布示意圖	4-21
圖 4-15	本計畫旅館區分布示意圖	4-22
圖 4-16	本計畫區土地使用現況示意圖(一).....	4-25
圖 4-17	本計畫區土地使用現況示意圖(二).....	4-26
圖 4-18	本計畫區土地權屬分布示意圖	4-28
圖 4-19	本計畫區公共設施分布示意圖	4-33
圖 4-20	本計畫區未開闢道路用地權屬分析圖	4-34
圖 4-21	本計畫區交通系統現況示意圖	4-38
圖 4-22	白河區自行車道系統示意圖	4-39
圖 4-23	本計畫區溫泉區步行系統示意圖	4-40
圖 4-24	本計畫觀光遊憩資源分布示意圖	4-43
圖 4-25	本計畫區第一級環境敏感地區分布示意圖(一).....	4-50
圖 4-26	本計畫區第一級環境敏感地區分布示意圖(二).....	4-51
圖 4-27	本計畫區第二級環境敏感地區分布示意圖(一).....	4-52
圖 4-28	本計畫區第二級環境敏感地區分布示意圖(二).....	4-53
圖 4-29	計畫區周邊原住民保留地及原住民族傳統領域土地分布示意圖	4-54
圖 5-1	計畫區內既成巷道分布示意圖	5-11
圖 6-1	枕頭山周邊遊樂區坡度分析示意圖	6-3
圖 6-2	本計畫發展定位與構想圖	6-9
圖 6-3	本計畫區未來空間結構發展示意圖	6-12

圖 7-1	本次通盤檢討變更位置示意圖	7-15
圖 7-2	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖	7-16
圖 7-3	變更內容綜理表編號第 5 案變更內容示意圖	7-17
圖 7-4	變更內容綜理表編號第 6 案變更內容示意圖	7-18
圖 7-5	變更內容綜理表編號第 7 案變更內容示意圖	7-19
圖 7-6	變更內容綜理表編號第 8 案變更內容示意圖	7-20
圖 7-7	變更內容綜理表編號第 9 案變更內容示意圖	7-21
圖 7-8	變更內容綜理表編號第 10 案變更內容示意圖	7-22
圖 7-9	變更內容綜理表編號第 11 案變更內容示意圖	7-23
圖 7-10	變更內容綜理表編號第 12 案變更內容示意圖	7-24
圖 7-11	變更內容綜理表編號第 13 案變更內容示意圖	7-25
圖 7-12	變更內容綜理表編號第 14 案變更內容示意圖	7-26
圖 7-13	變更內容綜理表編號第 15 案變更內容示意圖	7-27
圖 7-14	變更內容綜理表編號第 16 案變更內容示意圖	7-28
圖 7-15	變更內容綜理表編號第 17 案變更內容示意圖	7-29
圖 7-16	變更內容綜理表編號第 18 案變更內容示意圖	7-30
圖 7-17	變更內容綜理表編號第 19 案變更內容示意圖	7-31
圖 7-18	變更內容綜理表編號第 20 案變更內容示意圖	7-32
圖 7-19	變更內容綜理表編號第 21 案變更內容示意圖	7-33
圖 7-20	變更內容綜理表編號第 23 案變更內容示意圖	7-34
圖 7-21	變更內容綜理表編號第 24 案變更內容示意圖	7-35
圖 7-22	變更內容綜理表編號第 25 案變更內容示意圖	7-36
圖 7-23	變更內容綜理表編號第 26 案變更內容示意圖	7-37
圖 8-1	本計畫觀光服務專用區分布示意圖	8-2
圖 8-2	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討) 土地使用計畫示意圖	8-6
圖 8-3	本次通盤檢討後附帶條件開發地區示意圖	8-11
圖 8-4	本計畫交通運輸系統計畫示意圖	8-14
圖 8-5	本計畫都市防災示意圖	8-17
圖 8-6	本計畫防災避難地圖示意圖	8-18
圖 8-7	本計畫生態城市發展策略圖	8-22
圖 8-8	本計畫分期分區發展計畫示意圖	8-23
圖 10-1	報部編號第 7 案、新增 4 變更內容示意圖	10-4
圖 10-2	報部編號第 11 案變更內容示意圖	10-5
圖 10-3	報部編號第 21 案變更內容示意圖	10-6
圖 10-4	報部編號新增 7 變更內容示意圖	10-7

【表目錄】

表 2-1	關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫歷次變更案綜理表.....	2-1
表 2-2	本次通盤檢討前土地使用計畫面積表	2-8
表 2-3	本計畫區本次通盤檢討前土地使用分區管制要點	2-10
表 3-1	上位及相關計畫綜理表	3-11
表 3-2	鄰近都市計畫區概況表	3-14
表 4-1	嘉義氣象站氣候統計資料表	4-2
表 4-2	本計畫區各村里土石流警戒值表	4-5
表 4-3	計畫區周邊歷史重大災害彙整表	4-8
表 4-4	臺南市、白河區人口成長統計表	4-11
表 4-5	計畫區人口成長統計表	4-12
表 4-6	臺南市、白河區人口結構統計表	4-13
表 4-7	臺南市、白河區戶數、戶量統計表	4-13
表 4-8	臺南市、白河區民國 105 年工商及服務業場所單位比較表	4-15
表 4-9	臺南市、白河區民國 105 年工商及服務業從業員工比較表	4-15
表 4-10	臺南市、白河區民國 105 年工商及服務業生產總額比較表	4-16
表 4-11	本計畫區土地使用現況面積統計表	4-24
表 4-12	本計畫區土地權屬統計表	4-27
表 4-13	本計畫區公共設施用地使用現況面積統計表	4-31
表 4-14	本計畫區主要道路幾何概況綜整表	4-35
表 4-15	本計畫區主要道路假日尖峰交通量與服務水準分析表	4-35
表 4-16	本計畫區公路客運營運概況綜整表	4-36
表 4-17	本計畫區停車設施綜整表	4-37
表 4-18	白河區觀光遊憩資源綜整表	4-41
表 4-19	本計畫區觀光遊憩資源綜整表	4-42
表 4-20	本計畫區旅館相關資訊一覽表	4-44
表 4-21	西拉雅國家風景區及關子嶺風景特定區近年遊客量統計表	4-45
表 4-22	第一級環境敏感地區綜整表	4-47
表 4-23	第二級環境敏感地區綜整表	4-48
表 5-1	計畫區近 10 年人口成長統計表	5-1
表 5-2	西拉雅國家風景區遊客預測推估表	5-2
表 5-3	西拉雅國家風景區目標年平日及假日遊客人口推估	5-3
表 5-4	本計畫區遊客量預測推估表	5-3
表 5-5	本計畫區民國 115 年遊客人口預估表	5-4
表 5-6	本計畫區國小學生數推估表	5-5
表 5-7	本計畫區國中學生數推估表	5-6
表 5-8	本計畫區假日單日停車需求推估表	5-7
表 5-9	本計畫區停車需求數量分析表	5-7
表 5-10	公共設施用地需求檢討分析表	5-9
表 5-11	本計畫區既成巷道現況資料表	5-12
表 5-12	本計畫區既成巷道檢討分析表	5-14

表 7-1	本計畫旅館區及遊樂區變更為觀光服務專用區對照表	7-2
表 7-2	本計畫觀光服務專用區變更前後差異對照表	7-3
表 7-3	變更內容明細表	7-5
表 7-4	本次通盤檢討變更面積增減統計表	7-12
表 8-1	本次通盤檢討變更前後土地使用計畫面積表	8-4
表 8-2	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)公共 設施計畫用地明細表	8-9
表 8-3	本次通盤檢討後公共設施用地檢討分析表	8-10
表 8-4	本次通盤檢討後附帶條件開發地區彙整表	8-11
表 8-5	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)道路 編號一覽表	8-13
表 8-6	本計畫區避難收容處一覽表	8-16
表 8-7	本計畫綠色公共設施用地定位說明表	8-21
表 9-1	實施進度及經費估算表	9-1
表 10-1	審竣未核定案件變更內容明細表	10-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

一、計畫緣起

關子嶺位於臺南市白河地區，於日治時期發現泥漿溫泉後，自此聲名大噪，名列臺灣四大溫泉之一，加上位屬西拉雅國家風景區及周邊分布白河水庫、水火同源、紅葉公園、碧雲寺、大仙寺等名勝古蹟觀光景點，為本市重要觀光旅遊勝地。

為利用關子嶺地區天然資源及現有旅遊設施，以充分發揮其觀光服務機能，於民國 70 年 1 月 23 日擬定關子嶺特定區計畫，並於民國 83 年 7 月 14 日公告發布實施第一次通盤檢討；關子嶺(枕頭山附近地區)則於民國 72 年 9 月 20 日擬定，於 79 年 12 月 15 日公告發布實施第一次通盤檢討；其後於民國 91 年 8 月 26 日合併上述二處都市計畫公告發布實施第二次通盤檢討。

關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(以下簡稱本計畫)自第二次通盤檢討實施至今已逾十年，爰依「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理第三次通盤檢討，以引導土地合理使用及推動觀光發展。

此外，本計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理性質，本次依「都市計畫法」第 22 條及第 23 條規定，將土地使用分區管制要點予以分離，納入細部計畫內容進行規範，以落實計畫分層管理，提升執行效率。

二、計畫目的

- (一)依據實際發展現況，檢討計畫區內各項土地使用及公共設施之需求。
- (二)檢討變更不必要之公共設施保留地，促使有限之土地資源合理利用，發揮效能。
- (三)活用溫泉地域資源，保育生態環境，發展符合生態、地方特色、地區需求之機能。
- (四)善用白河水庫與關子嶺周邊遊憩資源，帶動地方及西拉雅國家風景區觀光發展。

第二節 辦理依據

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

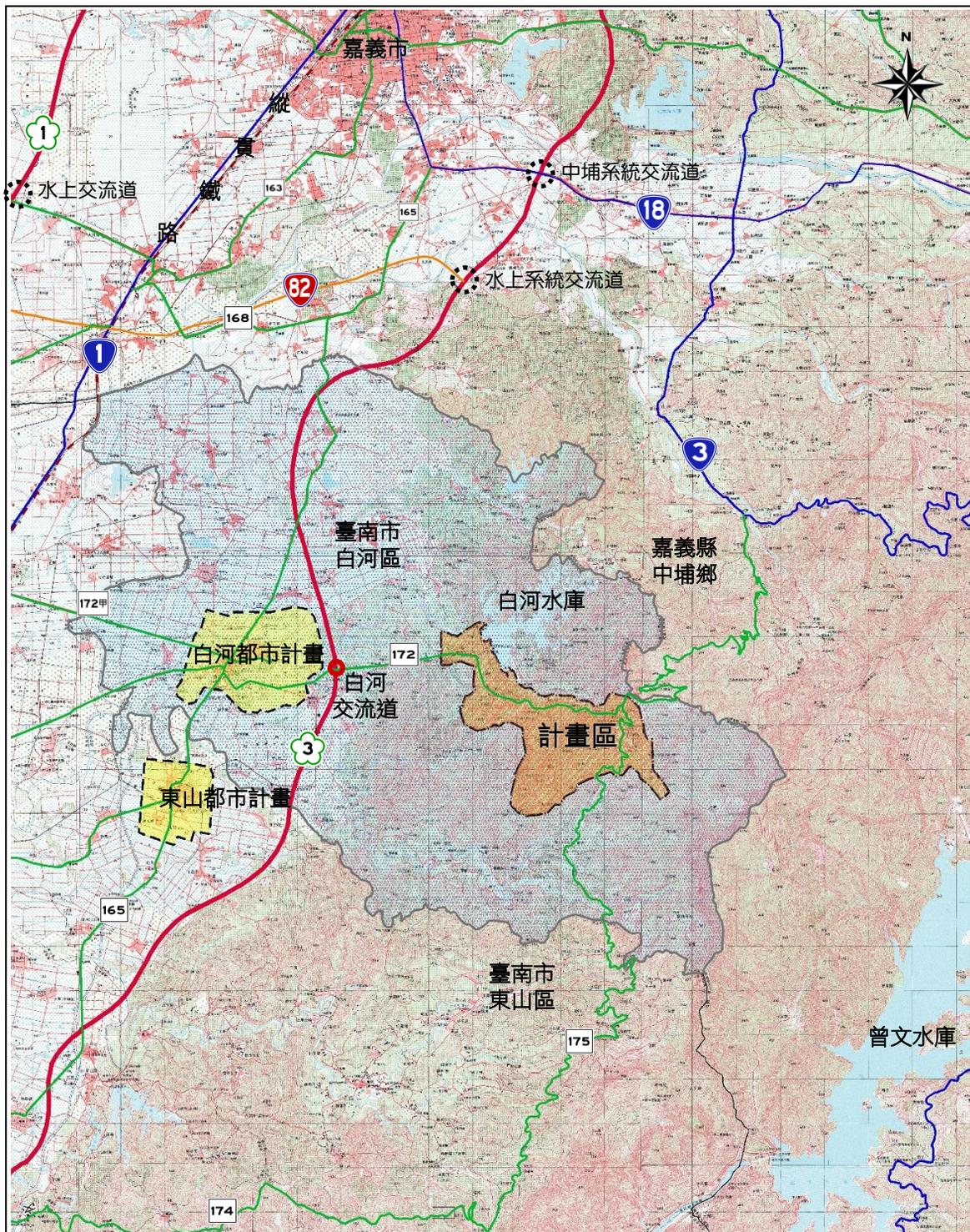
第三節 計畫位置與範圍

一、計畫位置

本計畫位於臺南市白河區之東側，北臨白河水庫，西鄰國道三號白河交流道，東鄰嘉義縣中埔鄉，南鄰臺南市東山區，詳圖 1-1 所示。

二、計畫範圍與面積

本計畫範圍東至紫雲殿仙祖廟以東約 80 公尺，南至水火同源以南約 200 公尺，西至白河水庫以西約 1,000 公尺，北以白河水庫及白水溪為界，包含白河區之關嶺、仙草、虎山以及崎內里等 4 里，計畫面積約 868.92 公頃，詳圖 1-2 所示。



圖例

-  國道
-  省道
-  快速道路
-  市道
-  計畫範圍



圖1-1 計畫位置示意圖

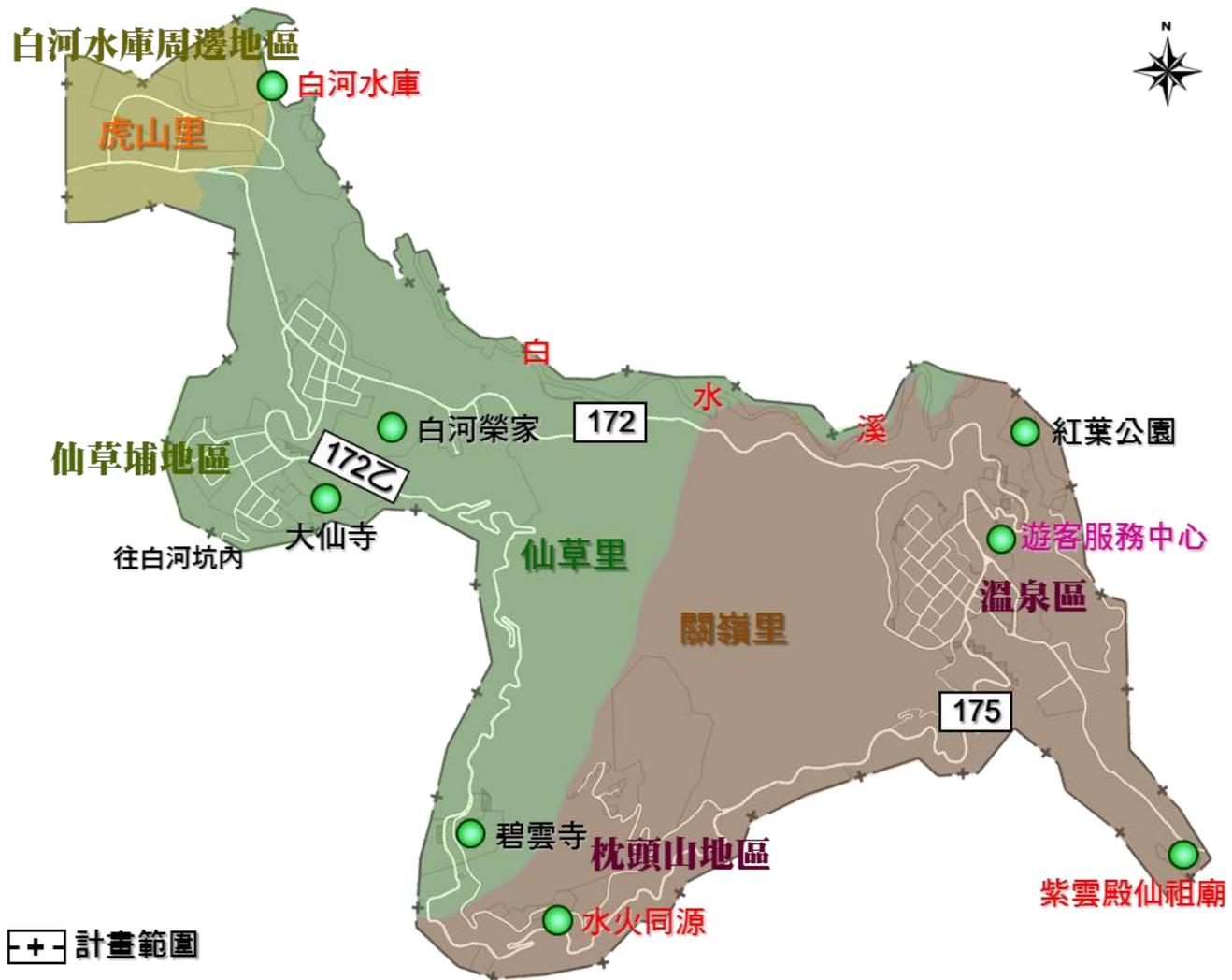


圖1-2 計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

關子嶺特定區計畫於民國 70 年 1 月 23 日擬定，並於民國 83 年 7 月 13 日公告發布實施第一次通盤檢討；而關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫則於民國 72 年 9 月 20 日擬定，並於民國 79 年 9 月 20 日公告發布實施第一次通盤檢討。其後，二計畫依據內政部都市計畫委員會民國 82 年 12 月 24 日第 369 次會議決議，將枕頭山地區納入關子嶺特定區計畫範圍，合併辦理第二次通盤檢討，於民國 91 年 8 月 26 日公告發布實施。本計畫自第二次通盤檢討迄今已逾 10 年，期間辦理過 3 次個案變更、2 次專案通盤檢討、1 次擬定細部計畫以及 1 次擬定都市設計準則(詳表 2-1)。

表 2-1 關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫歷次變更案綜理表

編號	計畫名稱	發布實施文號	發布實施日期
1	關子嶺特定區計畫案	民國 70 年 1 月 23 日府建都 4701 號	70.01.23
2	關子嶺特定區(枕頭山附近地區)案	民國 72 年 9 月 20 日府建都 101500 號	72.09.20
3	變更關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫(第一次通盤檢討)案	民國 79 年 12 月 13 日府工都 154278 號	79.12.15
4	變更關子嶺特定區(第一次通盤檢討)案	民國 83 年 7 月 13 日府工都 110832 號	83.07.14
5	變更關子嶺特定區計畫(部分農業區、住宅區為電路鐵塔用地)	民國 86 年 9 月 20 日府工都 159694 號	86.09.21
6	變更關子嶺特定區計畫(「公四—三」公園用地為社教用地(供作勞工育樂中心使用))案說明書	民國 87 年 7 月 17 日府建都 123073 號	87.07.21
7	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第二次通盤檢討)案	民國 91 年 8 月 22 日府城都 0910130594 號	91.08.26
8	擬定關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(關嶺國小北側部分「旅乙(2)」乙種旅館區)細部計畫案	民國 94 年 8 月 24 日府城都字第 0940184494A 號	94.08.25
9	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	民國 94 年 10 月 1 日府城都字第 0940207530 號	94.10.01
10	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤	民國 97 年 10 月 22 日府城都字第	97.10.24

編號	計畫名稱	發布實施文號	發布實施日期
	檢討)案	0980229532A 號	
11	臺南縣關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區都市設計準則	民國 98 年 11 月 16 日府城設字第 0980276680B 號	98.11.18 (101.12.25 廢止)
12	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(部分保護區為道路用地及部分道路用地為保護區、文小用地)案	民國 99 年 5 月 11 日府城都 0990106019A 號	99.05.12
13	臺南市關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區都市設計準則	民國 101 年 12 月 18 日府都設字第 1011023600 號	-
14	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	民國 104 年 9 月 23 日府都規字第 1040909139A 號	104.09.29
15	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(部分保護區、露營區、公園用地為水庫專用區；部分保護區、乙種旅館區、農業區、河川區為水利設施用地；部分道路用地為水利設施用地兼供道路使用)案	民國 108 年 7 月 16 日府都規字第 1080810738A 號	108.07.19

資料來源：本計畫整理。

第二節 實質計畫內容

一、計畫年期

計畫目標年民國 100 年。

二、計畫人口及密度

計畫人口 9,100 人，居住密度每公頃約 200 人。

三、土地使用計畫

計畫區現行土地使用計畫詳表 2-2、圖 2-1 所示，且經重新丈量都市計畫圖後面積略有出入，爰以重新丈量後面積修正。

(一)住宅區

1.第一種住宅區

將現有明清別墅(含逆斷層經過地區兩側各 50 公尺)及大仙寺西側住宅區，劃設為第一種住宅區，原計畫面積合計 16.14 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 20.68 公頃。

2.第二種住宅區

劃設明清別墅周邊四處住宅區為第二種住宅區，原計畫面積合計 7.10 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 2.49 公頃。

3.第三種住宅區

將枕頭山以西、仙草埔及岩前一帶住宅區(第一種住宅區除外)劃設為第三種住宅區，原計畫面積合計 19.20 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 19.21 公頃。

(二)商業區

1.第一種商業區

白河水庫主壩區西側之商業區劃設為第一種商業區，原計畫面積合計 1.21 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 0.97 公頃。

2.第二種商業區

停(3-4)東側以及宗(專)3 北側之商業區劃設為第二種商業區，原計畫面積合計 1.10 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 1.49 公頃。

3.第三種商業區

機(2-2)(白河榮譽國民之家)西北側及西南側之商業區劃設為第三種商業區，原計畫面積合計 2.51 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 2.48 公頃。

(三)旅館區

1.甲種旅館區

公(4-4)東側及北側、社教用地南側之旅館區劃設為甲種旅館區，原計畫面積合計 4.61 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 4.58 公頃。

2.乙種旅館區

露營區南側以及文小(2)北側之旅館區劃設為乙種旅館區，原計畫面積合計 21.87 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 21.89 公頃。

(四)遊樂區

分別於枕頭山地區及旅乙(2)北側劃設遊樂區 4 處，原計畫面積合計 38.45 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 38.47 公頃。

(五)保存區

劃設保存區 2 處，原計畫面積合計 1.85 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 1.78 公頃。

(六)宗教專用區

劃設宗教專用區 7 處，其中宗(專)1 及宗(專)1-1 供作大仙寺使用、宗(專)2 供作碧雲寺使用、宗(專)3 供作關子嶺教會使用、宗(專)4 供作慈雲宮使用、宗(專)5 供作仙祖廟使用、宗(專)6 供作舍利寺使用，原計畫面積合計 11.72 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 11.71 公頃。

(七)電台專用區

劃設電台專用區 2 處，計畫面積合計 0.22 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積不變。

(八)自來水事業專用區

劃設自來水事業專用區 5 處，計畫面積合計 0.19 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積不變。

(九)第二種電信專用區

原劃設電信事業專用區 2 處，後於「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討案)」變更為第二種電信專用區，原計畫面積共 0.06 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 0.06 公頃。

(十)加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，計畫面積 0.21 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積不變。

(十一)墳墓專用區

劃設墳墓專用區 2 處，計畫面積合計 0.66 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積不變。

(十二)火葬場專用區

劃設火葬場專用區 1 處，計畫面積 0.25 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積不變。

(十三)露營區

劃設露營區 1 處，計畫面積 4.70 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積不變。

(十四)農業區

都市發展用地外較為平坦之現有農地劃設為農業區，計畫面積合計 108.31 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 116.52 公頃。

(十五)保護區

為維護自然生態及水土保持，將地形變化較大、坡度較陡地區劃設為保護區，原計畫面積合計 516.93 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 517.01 公頃。

(十六)河川區

將白水溪劃設為河川區，原計畫面積合計 9.10 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 9.34 公頃。

(十七)水庫專用區

劃設水庫專用區面積 0.49 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積不變。

四、公共設施計畫

(一)機關用地

共劃設機關用地 18 處，原計畫面積合計 14.05 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 14.07 公頃。

(二)學校用地

共劃設文小用地 2 處，文小(1)為現有之仙草國小，文小(2)為現有之仙草國小關嶺分校，原計畫面積合計 3.86 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積不變。

(三)公園用地

共劃設公園用地 10 處，原計畫面積合計 22.86 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 22.88 公頃。

(四)兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 1 處，計畫面積 0.54 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積不變。

(五)公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，計畫面積 2.16 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積不變。

(六)社教用地

劃設社教用地 1 處，供作關子嶺勞工育樂中心使用(關子嶺統茂溫泉會館)，計畫面積 0.47 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積不變。

(七)市場用地

劃設市場用地 1 處，計畫面積 0.22 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積不變。

(八)停車場用地

劃設停車場用地 8 處，原計畫面積合計 5.78 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 5.93 公頃。

(九)水庫用地

劃設水庫用地 1 處，原計畫面積 2.09 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積為 2.45 公頃。

(十)電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 1 處，計畫面積 0.01 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積不變。

(十一)水利設施用地

劃設水利設施用地面積 3.39 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積不變。

(十二)水利設施用地兼供道路使用

劃設水利設施用地兼供道路使用面積 0.45 公頃，經都市計畫圖重新丈量後面積不變。

五、交通系統計畫

(一)聯外道路

幹 1 線(市道 172)道路為本計畫區之主要聯外幹道，西連白河區並環繞本計畫區各風景據點，計畫寬度 12 公尺。

(二)區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺，另為方便行人而酌設 4 公尺寬之人行道。

表 2-2 本次通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		第二次通盤 檢討計畫 面積(公頃)	歷次個案變更 增減面積 (公頃)	本次通盤 檢討前面積 (公頃)	都市計畫圖重新 丈量面積(公頃)	
土地 使用 分區	住宅區	住一	16.14		16.14	20.68
		住二	7.10		7.10	2.49
		住三	19.20		19.20	19.21
		小計	42.44		42.44	42.38
	商業區	商一	1.21		1.21	0.97
		商二	1.10		1.10	1.49
		商三	2.51		2.51	2.48
		小計	4.82		4.82	4.94
	旅館區	旅(甲)	4.61		4.61	4.58
		旅(乙)	21.94	-0.07	21.87	21.89
		小計	26.55	-0.07	26.48	26.47
	遊樂區	38.45		38.45	38.47	
	保存區	1.85		1.85	1.78	
	宗教專用區	11.72		11.72	11.71	
	電台專用區	0.22		0.22	0.22	
	自來水事業專用區	0.19		0.19	0.19	
	電信事業專用區	0.06	-0.06	0.00	0.00	
	第二種電信專用區	0.00	+0.06	0.06	0.06	
	加油站專用區	0.21		0.21	0.21	
	墳墓專用區	0.66		0.66	0.66	
	火葬場專用區	0.25		0.25	0.25	
	露營區	4.77	-0.07	4.70	4.70	
	農業區	108.49	-0.18	108.31	116.52	
	保護區	519.41	-2.48	516.93	517.01	
	河川區	10.01	-0.91	9.10	9.34	
	水庫專用區	-	+0.49	0.49	0.49	
合計	770.10	-3.22	766.88	775.40		
公共 設施 用地	機關用地	14.05		14.05	14.07	
	學校用地	3.84	+0.02	3.86	3.86	
	公園用地	23.04	-0.18	22.86	22.88	
	兒童遊樂場用地	0.54		0.54	0.54	
	公園兼兒童遊樂場用地	2.16		2.16	2.16	
	社教用地	0.47		0.47	0.47	
	市場用地	0.22		0.22	0.22	
	停車場用地	5.78		5.78	5.93	
	水庫用地	2.09		2.09	2.45	
	鐵路鐵塔用地	0.01		0.01	0.01	
	水利設施用地	-	+3.39	3.39	3.39	
	水利設施用地兼供道路使用	-	+0.45	0.45	0.45	
	道路用地	46.62	-0.45	46.17	37.09	
	合計	98.82	+3.22	102.04	93.52	
	都市發展用地	-	-	195.64	187.09	
總計	868.92	-	868.92	868.92		

註：1.實際面積應依核定計畫書圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不包含遊樂區、農業區、保護區、河川區、水庫用地、水庫專用區。

3.經重新丈量都市計畫圖後發現，與本次通盤檢討前面積略有出入，故予以修正。

資料來源：變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第二次通盤檢討)書及後續歷次個案變更書、圖。



圖例

- | | |
|----------|---|
| 住宅區 | 機關用地 |
| 商業區 | 學校用地 |
| 旅館區 | 社教用地 |
| 農業區 | 停車場用地 |
| 河川區 | 市場用地 |
| 保護區 | 公園用地 |
| 保存區 | 公園兼兒童遊樂場用地 |
| 露營區 | 兒童遊樂場用地 |
| 遊樂區 | 水庫用地 |
| 宗教專用區 | 水利設施用地 |
| 電台專用區 | 水利設施用地兼供道路使用 |
| 自來水事業專用區 | 電路鐵塔用地 |
| 第二種電信專用區 | 道路用地 |
| 加油站專用區 | 計畫範圍 |
| 水庫專用區 | 依環境地質資料套繪之土地利用潛力較低地區 |
| 墳墓專用區 | 逆斷層帶兩側各五十公尺地區 |
| 火葬場專用區 | 上述兩地區應暫時維持原來之使用分區，俟地形測量及地質調查確定安全無虞後再行開發建築 |

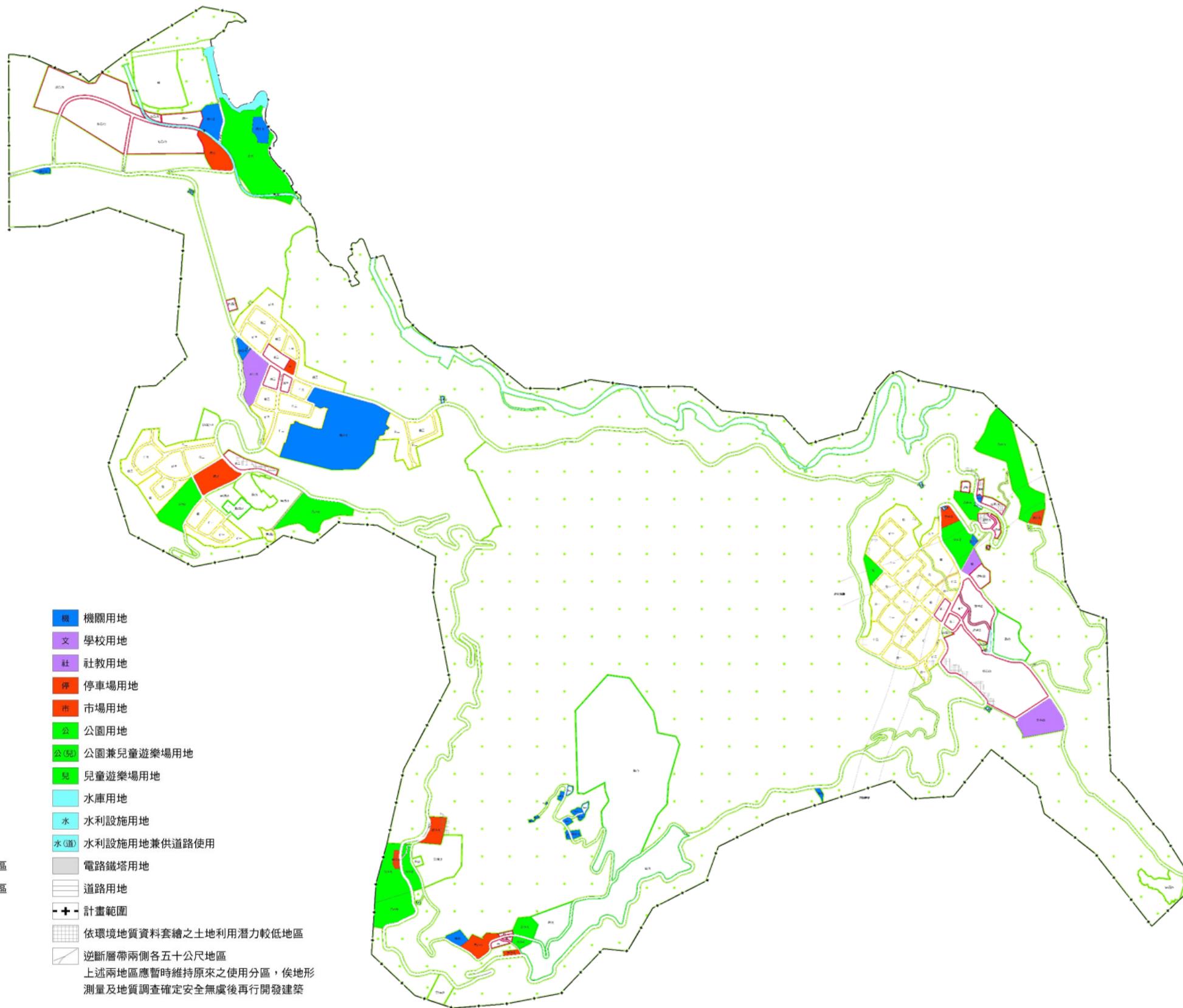


圖2-1 本次通盤檢討前土地使用計畫示意圖

六、分期分區發展計畫

為使本計畫區能循序發展及配合實際發展需要與地方財力負擔，訂定分期分區發展計畫如下：

(一)實際發展分區之範圍

包括住宅區、商業區、旅館區及公共設施用地等都市發展用地。

(二)劃分種類

- 1.已發展區：就計畫區內現有聚落略予以擴大，或公共設施建設完成之地區。
- 2.優先發展區：除已發展區外，餘均為優先發展區。

七、土地使用管制計畫

現行計畫土地使用分區管制要點詳表 2-3 所示。

表 2-3 本計畫區本次通盤檢討前土地使用分區管制要點

條次	內容						
一	本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。						
二	住宅區： 逆斷層經過地區兩側各五十公尺及土地利用潛力較低地區，劃設為第一種住宅區；舊有聚落建物密集者劃設為第三種住宅區，其餘劃設為第二種住宅區： (一)第一種住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。逆斷層帶經過兩側各五十公尺之住宅區部分，其建築物高度不得超過二層樓或七公尺(不包括屋頂突出物)。 (二)第二種住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。 (三)第三種住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。						
三	商業區： 臨近白河水庫之商業區劃設為第一種商業區；舊有聚落發展較密集者劃設為第三種商業區，其餘劃設為第二種商業區。其使用限制，不得設置工廠、炮竹、煙火、茶室、視聽歌唱、包廂式理髮廳及三溫暖等行業。 (一)第一種商業區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。 (二)第二種商業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 (三)第三種商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。						
三-1	農業區及保護區之建築物及土地使用「依都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。						
四	旅館區內之土地以供一般旅館、觀光旅館等及其附屬設施或政府開發之溫泉設施為限。 旅甲(1)及旅乙(1)其土地及建築物之使用應依下表規定。						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目分類</th> <th>甲種旅館區</th> <th>乙種旅館區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>位置</td> <td>旅甲(1)</td> <td>旅乙(1)</td> </tr> </tbody> </table>	項目分類	甲種旅館區	乙種旅館區	位置	旅甲(1)	旅乙(1)
項目分類	甲種旅館區	乙種旅館區					
位置	旅甲(1)	旅乙(1)					

條次	內容		
四	建蔽率(%)	60	40
	容積率(%)	240	120
	備註	停車空間依附件一第六點規定辦理	
	第一次通盤檢討中指定應整體開發之旅甲(2)、旅乙(2)，其為完整坵塊之開發、或政府興建之公共設施或興辦之整體開發計畫、或已領有建築執照者之改建或修建、或已完成細部計畫者，經臺南市政府認可後得免經整體開發之申請審查，其土地及建築物之使用應依下表規定；細部計畫另有規定者從其規定。		
	項目分類	甲種旅館區	乙種旅館區
	位置	旅甲(2)	旅乙(2)
	建蔽率(%)	50	40
	容積率(%)	200	120
	備註		
	建築基地位於旅甲(2)及旅乙(2)者，除符合前項規定者外，應符合下列條件並檢附整體開發計畫書圖申請開發建築： (一)申請範圍應臨接計畫道路或既成道路，其臨接基地面寬至少應十公尺。 (二)申請範圍之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於五公尺。 建築基地位於旅甲(2)、依前項規定申請開發建築者，其土地及建築物之使用應依下表規定。		
	位置	旅甲(2)	
	申請面積	建蔽率(%)	容積率(%)
	0.15 公頃以下	50	100
	0.15 公頃(含)~0.25 公頃	50	140
	0.25 公頃(含)~0.35 公頃	50	180
	0.35 公頃(含)~0.45 公頃	50	220
	0.45 公頃(含)以上	50	260
建築基地位於旅乙(2)、依第四項規定申請開發建築者，其土地及建築物之使用應依下表規定。			
	位置	旅乙(2)	
	申請面積	建蔽率(%)	容積率(%)
	0.30 公頃以下	40	80
	0.30 公頃(含)~0.40 公頃	40	100
	0.40 公頃(含)~0.50 公頃	40	120
	0.50 公頃(含)以上	40	140
第三項所稱完整坵塊，係指四周被都市計畫道路、或既成道路、或天然界線、或都市計畫分區界線所圍成之土地。 為審查第四項整體開發申請案件，另訂申請整體開發處理要點，如附件一。			
五	遊樂區之土地以供興建遊樂設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十。區內得興建文物陳列館、青年活動中心、遊客休憩所、餐飲服務中心、兒童遊樂設施、住宿設施、遊客中心、遊憩區管理處所、展覽館、遊憩區收費站、涼亭等旅遊服務設施，與郵政、電信、醫療、治安、休息衛生設備及其他相關附屬設施。		
六	保存區內之土地以供建築寺廟及相關附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。		

條次	內容																											
七	宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。																											
八	電台專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。																											
九	自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十，供加壓站、配水池及其他相關附屬設施使用。																											
十	第二種電信專用區得供作都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一款至第四款等使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。																											
十一	加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。																											
十二	墳墓專用區之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之一百二十。																											
十三	火葬場專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。																											
十四	露營區供露營有關活動使用，不得設置與活動無關之固定性建築物。																											
十五	機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。																											
十六	學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。																											
十七	社教用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。																											
十八	零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。																											
十九	<p>退縮建築規定與停車空間劃設標準：</p> <p>(一)退縮建築規定</p> <p>1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="301 994 1404 1442"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="3">自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td rowspan="3">1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> </tr> <tr> <td>遊樂區</td> <td>自道路境界線至少退縮十公尺建築。</td> <td rowspan="3">1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線</td> </tr> <tr> <td>第二種電信專用區</td> <td>至少退縮三公尺。</td> </tr> </tbody> </table> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="301 1563 1404 2004"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路徑界線至少退縮四公尺建築。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>申請建築基地應自道路境界線至少退縮五</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區	旅館區	遊樂區	自道路境界線至少退縮十公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線	第二種電信專用區	至少退縮三公尺。	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路徑界線至少退縮四公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	旅館區	申請建築基地應自道路境界線至少退縮五	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
分區及用地別	退縮建築規定	備註																										
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																										
商業區																												
旅館區																												
遊樂區	自道路境界線至少退縮十公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。																										
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線																											
第二種電信專用區	至少退縮三公尺。																											
分區及用地別	退縮建築規定	備註																										
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																										
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路徑界線至少退縮四公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																										
旅館區	申請建築基地應自道路境界線至少退縮五	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																										

條次	內容													
十九		公尺建築。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。												
	遊樂區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮十公尺建築。 1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。												
	第二種電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公呎。 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。												
	<p>(二)停車空間劃設標準：</p> <p>1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="331 817 1150 1066"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過 150 平方公尺至 250 公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>2.旅甲(2)、旅乙(2)應依附件一之規定辦理。</p> <p>3.前二項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>		總樓地板面積	停車位設置標準	150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)	免設停車位	超過 150 平方公尺至 250 公尺	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 公尺	設置三部	以下類推	
總樓地板面積	停車位設置標準													
150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)	免設停車位													
超過 150 平方公尺至 250 公尺	設置一部													
超過 250 平方公尺至 400 公尺	設置二部													
超過 400 平方公尺至 550 公尺	設置三部													
以下類推														
二十	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，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。</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)建築物留設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。</p>													
二十一	建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。													
二十二	本特定區內建築物之用途式樣及色調應與四周環境景觀相配合，並須經該特定區主管管理機關之核准。													
二十三	本特定區內逆斷層經過地區兩側各五十公尺及十二處土地利用潛力較低地區（詳計畫圖）欲建設時，應再做地形測量及地質調查，確定安全無虞後再行開發建築。													
二十四	本特定區內公有建築之新建，及旅館區、遊樂區之申請建築基地，應辦理都市設計審議；本府得另訂都市設計審議規範以利執行。													

資料來源：變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案。

第三章 上位及相關計畫

第一節 上位計畫

一、全國國土計畫(民國 107 年 4 月，內政部)

(一)計畫內容

國土計畫法於 105 年 5 月 1 日公告實施後，該計畫將成為土地使用計畫體系之上位計畫，其主要內容係劃設國土功能分區引導土地合理利用，現行都市計畫地區及非都市土地後續將依據自然環境條件、糧食自給率目標及城鄉發展願景等，劃設「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」及「城鄉發展地區」等功能分區及其分類，以計畫引導土地使用，現有之都市計畫應遵循並配合其計畫內容檢討。

(二)計畫目標

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

(三)土地使用指導原則

本計畫範圍皆屬都市計畫區，依循全國國土計畫之指導，除與保護或保育相關之分區與用地劃設為國土保育地區第四類，其餘皆劃設為城鄉發展地區第一類。

二、修正全國區域計畫(民國 106 年 5 月，內政部)

(一)計畫內容

修正全國區域計畫作為全國國土計畫之銜接，強調落實集約城市，促進土地活化與再發展以達到城鄉永續發展之理念。

(二)計畫目標

- 1.調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，以利後續銜接全國國土計畫。

- 2.因應氣候變遷趨勢，研訂土地使用調整策略，整併「環境敏感地區」，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。
- 3.依全國糧食安全需求，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定。
- 4.研訂新訂或擴大都市計畫總量、區位、機能、規模之指導原則，以及「開發利用申請設施型使用分區變更區位」之指導原則。
- 5.研訂專案輔導合法化原則，協助未登記工廠土地合理及合法使用。
- 6.建立產業、運輸、公共設施、觀光遊憩、環境保護等部門計畫。

(三)環境敏感地區指導原則及發展策略

- 1.考量土地所在之環境特性與資源敏感情形，劃設環境敏感地區，並予以劃分為災害、生態、文化景觀、資源利用及其他類型，針對不同敏感程度進行差別管理。
- 2.透過各目的事業主管機關之災害潛勢及防災地圖等相關資料，掌握易致災地區，並適度檢討調整其土地利用型態。
- 3.對於依法劃設之各種保護區，應透過土地使用管制，維護保護區域內之生物多樣性及其棲息環境，並於總量管制原則下，適度提供學術研究、生態旅遊、休閒、育樂活動、環境教育及自然體驗等活動使用。
- 4.位處高山地區之都市計畫區應辦理通盤檢討，以環境保育為原則，降低土地使用開發強度。

(四)土地使用指導原則

- 1.強化使用分區指導功能，制定因地制宜之土地使用管制。
- 2.考量環境敏感特性，研訂土地使用管制指導原則。
- 3.因應特殊需求管制需要，會商相關機關訂定管制規則。
- 4.未來城鄉發展應以既有都市計畫地區為優先區位，為避免土地資源浪費與過度耗用，發展之優先次序如下：
 - (1)都市計畫地區推動之都市更新地區及整體開發地區。
 - (2)符合臺南市區域計畫指認之新訂或擴大都市計畫地區或得申請設施型使用分區變更地區。
 - (3)其他申請設施型使用分區變更地區。

三、臺南市國土計畫(民國 110 年 4 月，臺南市政府)

(一)計畫內容

國土計畫法於民國 105 年 5 月 1 日起施行，內政部已於民國 107 年 4 月 30 日公告實施「全國國土計畫」；施行後 5 年內(即民國 110 年 5 月 1 日前)直轄市、縣(市)政府需公告實施「直轄市、縣(市)國土計畫」；施行後 9 年內(即民國 114 年 5 月 1 日前)直轄市、縣(市)政府需公告「國土功能分區圖」，屆時「國土計畫法」將全面實施，國土計畫將取代現行區域計畫。

因應臺南市升格為直轄市後，原縣市之資源得以互補與城鄉結構轉變，且相關重大建設效益逐漸發酵與氣候變遷影響日益頻繁，為推動臺南市空間永續發展之契機；爰依據「全國國土計畫」指導擬定「臺南市國土計畫」，以實踐國土計畫之成長管理，並作為臺南市土地空間規劃之最高指導計畫。

(二)計畫目標

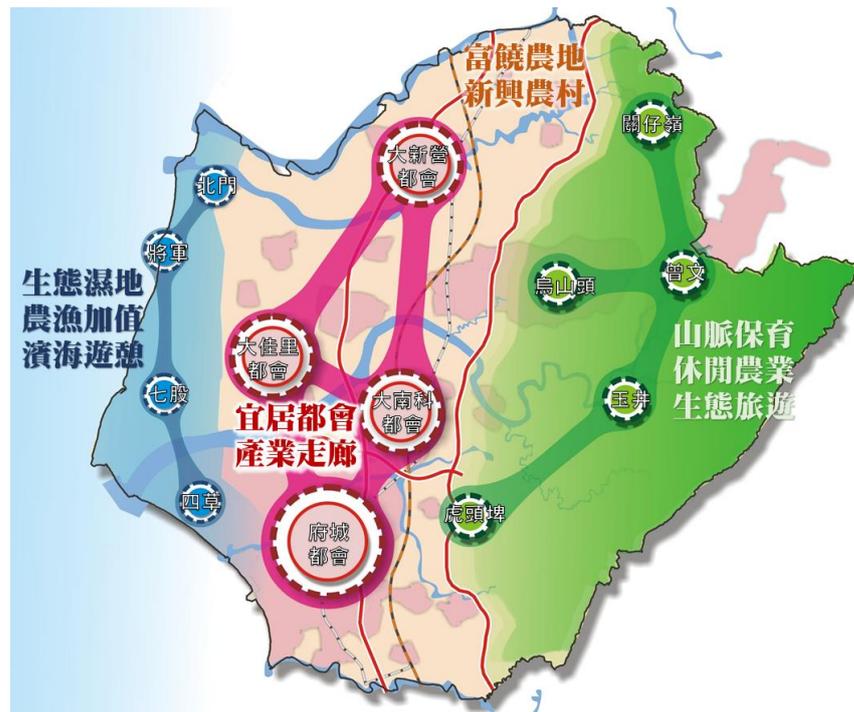
1. 保育臺南市東側山脈、西側海域海岸資源與明智利用。
2. 建構臺南市宜居都會與集約發展。
3. 引導產業用地良善發展。
4. 保護農業生產環境，實踐農地多元價值。

(三)空間發展構想

延續臺南市區域計畫(草案)及臺南市政方向，汲取全球城市發展趨勢及經驗，展望未來大臺南發展格局，研提「大臺南一二三四五宜居城」之發展願景，打造「一都-大眾運輸環行都會」、「雙科-南部科學園區與沙崙科學城」、「三心-臺南都心、北臺南副都心、中臺南副都心」、「四鏈-海線珍珠鏈、山線翡翠鏈、古城文創鏈、產業智慧鏈」、「五區-北臺南、中臺南、南臺南、西臺南與東臺南發展區」之臺南新發展藍圖。

計畫區位於東側山脈保育休閒農業生態旅遊軸帶，為臺南市生態資源寶庫及環境相對敏感脆弱地區，應朝向涵養、保全、調適及永續土地利用；另計畫區亦位於特定水土保持區(白河水庫集水區)，屬重點自然災害保育區，避免過度或不當土地利用影響環

境生態，並兼顧原合法土地使用之權益。



資料來源：臺南市國土計畫，民國 110 年 4 月；本計畫整理。

圖 3-1 臺南市整體空間發展構想示意圖

四、臺南市區域計畫(草案)(民國 103 年 11 月，臺南市政府)

(一)計畫內容

因應縣市合併升格為直轄市，並配合中央國土計畫及區域計畫之推動，臺南市確有必要研擬長期性、綜合性、整合目標與政策導向之計畫，以充分發揮縣市層級的空間計畫，銜接未來縣市國土計畫，俾利引導土地及空間有秩序之發展建設。據此，藉由擬定「臺南市區域計畫」以提出整體區域之都市發展、住宅建設、產業發展、觀光遊憩、運輸系統、公共設施、環境保護、防救災等計畫，並檢視環境資源特性及地方發展需要，研擬因地制宜之空間發展構想，建立土地使用秩序與理論，引導土地合理開發利用，促進環境永續發展，以落實地方自治精神，強化地方空間治理能力。

(二)計畫目標

- 1.落實中央空間政策並銜接計畫體系。
- 2.落實地方治理，研提整體空間發展策略，引導土地有秩序發展。

3.健全土地利用效率與資源分配，建構合宜發展環境。

(三)空間發展構想

臺南市空間發展構想包括點狀之三大發展核心引擎—北臺南之新營一級生技與地景文創核心、中臺南之善化新市科技基地、南臺南之府城文化都會核心，兩大資源中心—東臺南之玉井青果集散及山林旅遊中心、西臺南之北門漁鹽文化及濱海地景觀光中心；線狀之六大發展軸帶—東側山林生態旅遊軸、中央平原生活生產軸、西部沿海生產保育軸、北臺南濱海農業溫泉複合軸、臺江曾文柔性軸帶、南臺南文化休閒生活複合軸；面狀之五種發展構面—國道 3 號以東之生態及農業觀光遊憩地區、曾文溪以北之溪北農業生產地區、曾文溪以北、臺 17 線兩側農漁生產地區及臺江國家公園之濱海文化遊憩區、南科、科工區及永康工業區之溪南工業群聚區、與原臺南市有緊密發展關係之都會生活腹地。

本計畫位於東側山林生態旅遊軸及北臺南濱海農業溫泉複合軸，多屬自然林野，擁有相當多的自然生態資源，且該地區內大部分均為水質水量保護區，並擁有溫泉等天然能源，因此不適合高強度的開發，較適合做為以生態保育為主要功能的地區。

(四)觀光發展指導原則

- 1.調整觀光發展的模式：藉由觀光發展軸線之概念，結合本市豐富的觀光遊憩資源，塑造本市多元化之觀光模式，加強旅遊行銷與核心競爭力，形成整體性之生活體驗觀光度假城市。
- 2.制定點狀保存與建構、活化與再利用：包含提升歷史文化保存價值、考量環境承載的生態遊憩設施及其他具觀光價值的產業活化。
- 3.主題旅遊線之建構、在地空間紋理之保存：文化性質的旅遊軸線與濱海與山林生態資源之軸線建構。
- 4.建立複合性觀光資源：包含觀光無縫接軌配套、運具集散及轉用的模式，藉由多元運具之利用減少私人運具使用，以無縫運輸的概念推動本區觀光事業。
- 5.文化藝術結合老舊旅館使用：提倡老旅館再生及推廣民宿倍增計畫。

- 6.制定空間相關方案、強化資源保護與平衡發展：包含容積移轉處理私有土地、檢討舊市區未開闢計畫道路之存廢以保留紋理、土地使用管制多樣性促成文化資產與文化產業結合。

(五)防救災部門發展策略

- 1.落實環境敏感地區土地使用管制：進行災害環境敏感地區指認及分級管制，並建立土地使用之調適策略。
- 2.建置多元防救災管理系統：包含建構本市災害潛勢地圖、災害風險資料庫、國土利用定期監測、災害預警與防災體系。
- 3.防救災空間功能劃定：指認救災避難路線、防救災據點。
- 4.傳統高災害危險聚落地區之更新評估：包含全盤性清查本市舊有聚落之情形、建立舊有妨害公共安全之虞之建築修繕及補助計畫，並加速防災型都市更新之推動。
- 5.建立區域性防救災合作機制。

(六)環境敏感地區土地使用指導原則

1.環境敏感地區保育及管理

- (1)發展環境分區理念，整合環境資源：依臺南市環境特性與現況使用發展指定六大環境保護地區，包含西濱沿海保護區、台江生態保護區、溪北農業景觀保護區、都會優質生活保護區、山林景觀保護區、河川流域水質保護區。
 - (2)建立環境綜合管理體系，使環境敏感地區的保護策略具備高完整性且連貫，促進資源永續發展。
 - (3)針對區域性之污染行為，應強化區域之間合作與協調。
- 2.透過流域治理加強水資源保育：區分上、中、下進行重要水域管理；水資源利用，推動污染源進行總量管制；強化稽查工作與水質監測計畫。
 - 3.配合上位指導，劃定重要資源利用敏感地區，另制定相關土地使用原則。

第二節 相關計畫與重大建設

一、相關政策計畫

(一)新臺南十大旗艦計畫

十大旗艦計畫包含投資大臺南、親水大臺南、文化首都創意城市、魅力城鄉觀光樂園、新農業新農村新農人、低碳綠能永續大臺南、溫暖大臺南、安全大臺南、智慧城市大臺南及便捷城市大臺南等，其中與本計畫相關計畫項目為「魅力城鄉觀光樂園」，係為活絡臺南市溫泉產業進而帶動觀光發展，達到保護自然溫泉景觀資源，提升溫泉區的整體環境形象，將各溫泉區共同行銷宣傳，建立「臺南湯」優質溫泉品牌。

(二)臺南市景觀綱要計畫(臺南市政府都市發展局)

依「臺南市景觀綱要計畫」，臺南市白河區共 2 處被劃入重點景觀地區，包含白河水庫及白河蓮花。

- 1.白河水庫：以建構白河水庫周邊水與綠生態遊廊為主軸。
 - (1)強化本區水資源景觀之特色，不再僅是扮演過渡路廊。
 - (2)水庫入口意象強化，加強綠色休憩廊道鏈結。
 - (3)仙草聚落沿街立面拉皮。
 - (4)健全市道 172 環境意象。
- 2.白河蓮花：強化蓮田產業風光與周邊蓮田小徑串接機制與路徑亮點。
 - (1)強化蓮田產業風光。
 - (2)農村聚落整備。
 - (3)現有綠色隧道之延伸。
 - (4)蓮田小徑結合周邊自行車道提高串接度。

(三)西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫(民國 95 年，交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處)

素有「五庫風景區」別號的西拉雅，位於曾文溪流域、鹽水溪流域、急水溪流域的上游，涵納了白河、烏山頭、曾文、虎頭埤以及鏡面等五大水庫的大器景致，其預期目標為：

- 1.利用區域內自然與人文資源的多元性，創造多層次的旅遊型態。

2.成立「西拉雅國家風景區」，由專責機關統籌規劃開發，並兼具資源保育與觀光發展達到永續發展的目標。

3.鼓勵民間投資參與，創造業者、地方與政府三贏。

4.用水資源營造「水」的意象，兼具「生產」、「生活」與「生態」三項功能，象徵活力與健康，同時透過臺灣水資源利用與灌溉發展史，創造一「水」的活圖書館，寓教於樂。

(四)西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案(民國 101 年，交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處)

1.本計畫觀光定位及特色

依據西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案(101 年)，指認本計畫豐富之溫泉地域資源為浪漫美湯旅遊線之重要觀光資源之一，浪漫美湯旅遊線之主題概念並以關子嶺泡溫泉、東山喝咖啡、梅嶺梅樹下散步、白河賞蓮花、水濱騎鐵馬、看夜景等浪漫意象，營造出適合約會、婚紗拍攝的浪漫節點。

2.本計畫相關之觀光亮點計畫

西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案(101 年)並於本計畫範圍內推動觀光亮點計畫：「臺南湯暨火王爺故事園區」。

(1)整體發展構想

位於關子嶺風景特定區之旅甲(2)、公園用地與停車場用地，並結合好漢坡、天梯及周邊步道系統可連結至紅葉公園，並結合火王爺與周邊日式元素，打造出泡完湯後可遊、可看、可玩的故事園區，型塑臺南湯的優質品牌，並引入業者進行溫泉特色商街的投資開發。

(2)空間概念說明

A.活化既有旅甲 2 空地，引入業者自提 BOT 發展溫泉商街，並附帶停車空間。

B.強化天下梯至紅葉公園步道口之與周邊建築風貌整備。

C.嶺頂公園與溫泉街無障礙步行環境營造。



資料來源：西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案(101年)，本計畫彙整。

圖 3-2 臺南湯暨火王爺故事園區空間發展圖

二、相關建設計畫

(一)日治時期雙核心計畫(民國 101 年，臺南市政府觀光旅遊局)

水火同源與西口小瑞士相距不遠，且於日治時期均已開始發展，為串連兩處觀光景點，使其成為日治時期懷舊經典觀光廊帶，其中水火同源地區改善工程包括：指標系統改善整合、展示資訊中心設置、景觀綠美化等工程項目。而西口小瑞士地區改善工程則包括：入口意象營造、景觀道路營造、活動廣場設置、水岸休憩平台等工程項目。

期盼透過該計畫改善既有遊憩資源，強化整體遊憩環境氛圍，提供國內及國外觀光客更優質的遊憩及服務，以期強化臺南山線地區整體遊憩系統串連，建構一完整遊憩網絡，並突顯山線地區歷史人文特色，賦予歷史悠久的遊憩資源，以及更多傳奇和故事色彩。

(二)白河六重溪平埔祭祀文化空間景觀再造(民國 101 年，臺南市政府文化局)

平埔族夜祭活動是國寶級的無形資產，臺南市府文化局向中央提出「白河六重溪平埔祭祀文化空間景觀再造工程」案，業經列入 101 年度城鄉風貌整體計畫，該計畫主要是以整頓目前平埔夜祭場所「公廨」前廣場、「六重溪親水公園」（含部分六溪國小）等 2 處社區既有據點為亮點核心，透過「祭祀文化空間再造」及「水岸休憩空間形塑」方式，串連主題空間與記憶場所，形塑部落環境的文化風貌、期待未來能藉此強化地方文化的保存與賦予地方新的發展契機。

(三)白河蓮鄉水岸空間景觀改善工程(民國 101 年)

在後壁、白河區境內，以綠廊為主軸線，規劃串聯周邊花道及賞蓮路線，並改善休憩空間，以景觀綠美化手法結合花季樣貌調整空間機能，開發觀光價值，並加強沿線指標，供遊客體驗鄉村賞花之旅。

(四)六溪香路古道暨周邊服務設施工程(民國 101 年)

整合古道全線設計態樣，希冀藉此歷史香路古道修建，可增進歷史文化活動並帶動觀光及生態旅遊之發展。預計施作內容包括：步道改善、欄杆扶手增設、導覽指標及解說牌設置、停車空間設置等工程項目。

表 3-1 上位及相關計畫綜理表

計畫名稱	計畫摘要	對本計畫之影響說明	
全國國土計畫(民國 107 年，內政部)	全國國土計畫主要內容係劃設國土功能分區引導土地合理利用，現行都市計畫地區及非都市土地後續將依據自然環境條件、糧食自給率目標及城鄉發展願景等，劃設「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」及「城鄉發展地區」等功能分區及其分類，以計畫引導土地使用。現有之都市計畫應遵循並配合其計畫內容檢討。	本計畫範圍皆屬都市計畫區，依循全國國土計畫之指導，除與保護或保育相關之分區與用地劃設為國土保育地區第四類，其餘皆劃設為城鄉發展地區第一類。	
上位計畫	修正全國區域計畫(民國 106，內政部)	<p>修正全國區域計畫作為全國國土計畫之銜接，強調落實集約城市，促進土地活化與再發展以達到城鄉永續發展之理念。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量土地所在之環境特性與資源敏感情形，劃設環境敏感地區，並予以劃分為災害、生態、文化景觀、資源利用及其他類型，針對不同敏感程度進行差別管理。 2. 透過各目的事業主管機關之災害潛勢及防災地圖等相關資料，掌握易致災地區，並適度檢討調整其土地利用型態。 3. 對於依法劃設之各種保護區，應透過土地使用管制，維護保護區域內之生物多樣性及其棲息環境，並於總量管制原則下，適度提供學術研究、生態旅遊、休閒、育樂活動、環境教育及自然體驗等活動使用。 4. 位處高山地區之都市計畫區應辦理通盤檢討，以環境保育為原則，降低土地使用開發強度。 	未來本計畫涉及環境敏感地區之土地，需依循全國區域計畫之指導原則。
	臺南市國土計畫(民國 110 年 4 月，臺南市政府)	因應臺南市升格為直轄市後，原縣市之資源得以互補與城鄉結構轉變，且相關重大建設效益逐漸發酵與氣候變遷影響日益頻繁，為推動臺南市空間永續發展之契機；爰依據「全國國土計畫」指導擬定「臺南市國土計畫」，以實踐國土計畫之成長管理，並作為臺南市土地空間規劃之最高指導計畫。	未來本計畫區應朝向涵養、保全、調適及永續土地利用；另計畫區亦位於特定水土保持區(白河水庫集水區)，屬重點自然災害保育區，避免過度或不當土地利用影響環境生態，並兼顧原合法土地使用之權益。

計畫名稱	計畫摘要	對本計畫之影響說明
臺南市區域計畫(草案)(民國 103 年,臺南市政府)	<p>在國際、臺灣、南部的定位架構之下,未來臺南市之整體發展定位應該朝向下列幾個方向進行發展:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.城鄉生活之集居都市:依據緊密城市之概念使城歸城、鄉歸鄉,都市土地集約發展,非都市土地合宜管制。 2.農工生產之加值都市:保護一級產業並升級為生技產業,二級產業加值為資訊密集、科技密集之產業。 3.自然文化旅遊之國際觀光都市:善用歷史文化景點及自然生態景觀,結合便利之交通運輸系統強化旅遊線之內容。 	<p>未來本計畫區透過觀光無縫接軌之交通系統及 HUB 的設置,逐步建構綠色運輸系統串連旅遊景點,加強關子嶺主題行銷魅力,實現觀光遊憩發展與環境容受力兼顧之目標。</p>
建設新臺南十大旗艦計畫(臺南市政府)	<p>魅力城鄉觀光樂園旗艦計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.民宿地圖、觀光工廠、多元旅遊資訊通路。 2.觀光醫療推動與行銷。 	<p>導入政府資源、促進異業結盟,並推動低碳綠能政策,串連觀光與在地觀光資源,建立行銷推廣計畫,以整合特色資源且開拓溫泉品牌行銷之機會。</p>
臺南市景觀綱要計畫(臺南市政府都市發展局)	<p>為了協助臺南整體發展,並且整合現有景觀綱要計畫轉型與推動,以新的尺度針對重點發展的景觀地區做空間指認,以保育、保存、創造、重塑與改善等面向做全面性的空間改善構想研提。</p>	<p>將白河水庫及白河蓮花劃入重點景觀地區:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.白河水庫:建構白河水庫周邊水與綠生態遊廊為主軸。 2.白河蓮花:強化蓮田產業風光與周邊蓮田小徑串接機制與路徑亮點。
西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫(民國 95 年,交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處)	<ol style="list-style-type: none"> 1.利用區域內自然與人文資源的多元性,創造多層次的旅遊型態。 2.成立「西拉雅國家風景區」,由專責機關統籌規劃開發,並兼具資源保育與觀光發展達到永續發展的目標。 3.鼓勵民間投資,創造業者、地方與政府三贏。 4.用水資源營造「水」的意象,兼具「生產」、「生活」與「生態」三項功能,象徵活力與健康,同時透過臺灣水資源利用與灌溉發展史,創造一「水」的活圖書館,寓教於樂。 	<p>西拉雅國家風景區計畫對關子嶺系統,定位為「國際型觀光區」—以溫泉鄉住宿旅遊為主,執行策略為:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.透過溫泉鄉旅遊、養生休閒,營造慢活溫泉意象。 2.塑造青春嶺、關子嶺之戀的復古風味。 3.泥漿溫泉特色開發,並搭配溫泉節、白河蓮花節發展觀光共榮。

相關政策計畫

計畫名稱	計畫摘要	對本計畫之影響說明
西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案(民國 101 年，交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處)	依據西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案(101 年)，指認本計畫豐富之溫泉地域資源為浪漫美湯旅遊線之重要觀光資源之一，浪漫美湯旅遊線之主題概念並以關子嶺泡溫泉、東山喝咖啡、梅嶺梅樹下散步、白河賞蓮花、水濱騎鐵馬、看夜景等浪漫意象，營造出適合約會、婚紗拍攝的浪漫節點。	可活化旅甲(2)、公園用地、停車場用地，並結合好漢坡、天梯及周邊步道系統可連結至紅葉公園，並結合火王爺與周邊日式元素，打造出泡完湯後可遊、可看、可玩的故事園區。
文化景觀建設	<ol style="list-style-type: none"> 1.日治時期雙核心計畫 2.白河六重溪平埔祭祀文化空間景觀再造 3.白河蓮鄉水岸空間景觀改善工程 4.六溪香路古道暨周邊服務設施工程 	<p>白河區文化景觀建設主軸有二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.透過景觀改造計畫，提升白河蓮花產業。 2.藉由歷史古道修復、祭祀文化空間再造等計畫，重拾地區歷史人文特色。

資料來源：本計畫整理。

第三節 鄰近都市計畫概述

鄰近計畫區之都市計畫區共有 3 處，分別為白河都市計畫、後壁都市計畫以及東山都市計畫，茲就其都市計畫內容概述如下表 3-2、圖 3-3 所示。

表 3-2 鄰近都市計畫區概況表

計畫區	發布實施日期	計畫面積 (公頃)	計畫人口 (人)	計畫目標年 (年)	計畫概要	發展關聯性
白河都市計畫	民國 104 年 9 月 29 日(第二次通盤檢討)	591.48 公頃	18,000 人	民國 110 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地使用計畫：計畫設有住宅區、商業區、乙種工業區、行政區、倉儲區、宗教專用區、加油站專用區等土地使用分區。 ● 公共設施計畫：計畫機關用地、學校用地、公園用地、體育場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、零售市場用地等公共設施用地。 	白河都市計畫除為白河區主要居住範圍，提供當地居民生活所需機能外，周邊亦有完善觀光資源及活動，可與本計畫共同發展觀光產業。
後壁都市計畫	民國 90 年 12 月 3 日(第三次通盤檢討)	149.45 公頃	8,500 人	民國 100 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地使用計畫：計畫設有住宅區、商業區、甲種工業區、農業區等土地使用分區。 ● 公共設施計畫：計畫機關用地、學校用地、兒童遊樂場用地、市場用地、加油站用地、停車場用地等公共設施用地。 	後壁都市計畫以「米」「蘭」的故鄉、農作體驗聞名，可透過市道 172 甲、市道 172 與白河都市計畫、本計畫區串聯，提升北台南地區之觀光多元性。
東山都市計畫	民國 86 年 9 月 24 日(第二次通盤檢討)	268.26 公頃	16,500 人	民國 105 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地使用計畫：計畫設有住宅區、商業區、工業區、保存區、農業區等土地使用分區。 ● 公共設施計畫：計畫機關用地、學校用地、運動公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場、市場用地、停車場用地等公共設施用地。 	東山都市計畫區內觀光景點豐富，可與本計畫區內觀光資源形成鏈結，有效發展觀光產業。

資料來源：臺南市政府，本計畫整理。

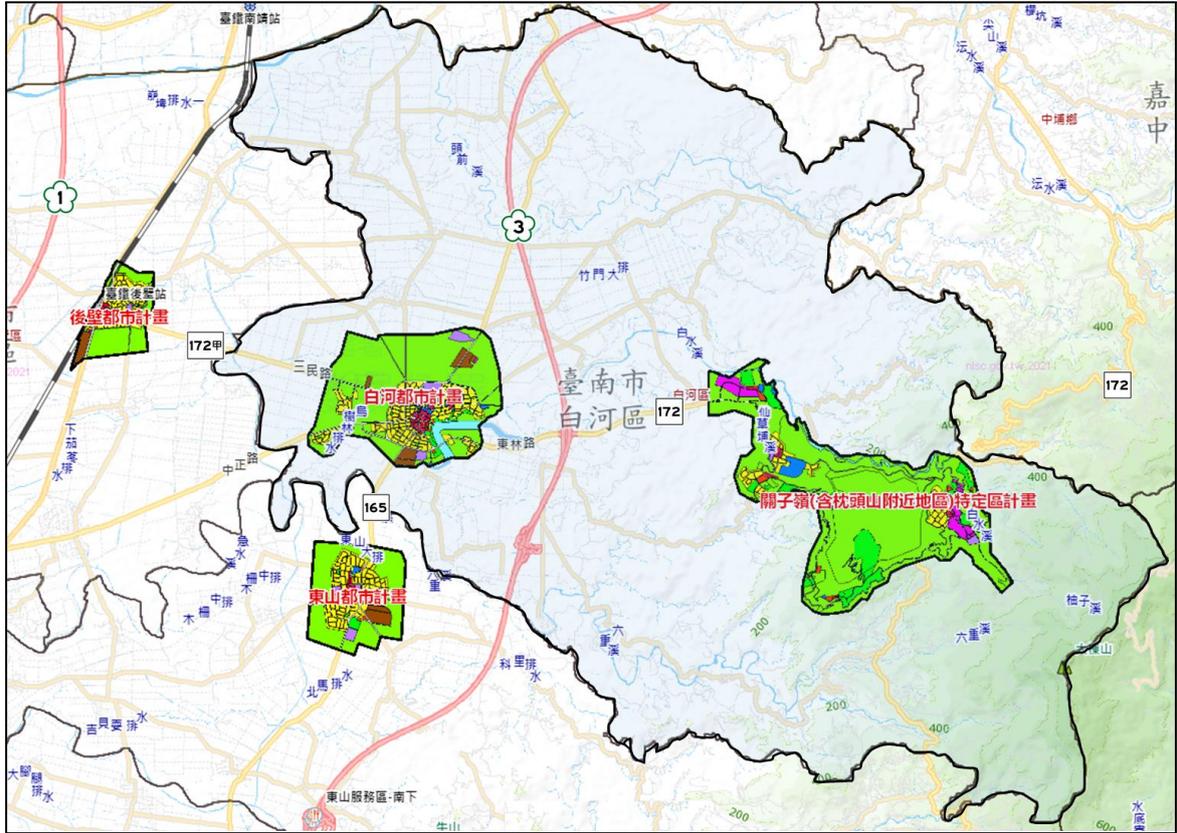


圖 3-3 鄰近都市計畫區位置示意圖

第四章 地區環境與發展現況分析

第一節 自然及人文資源概況

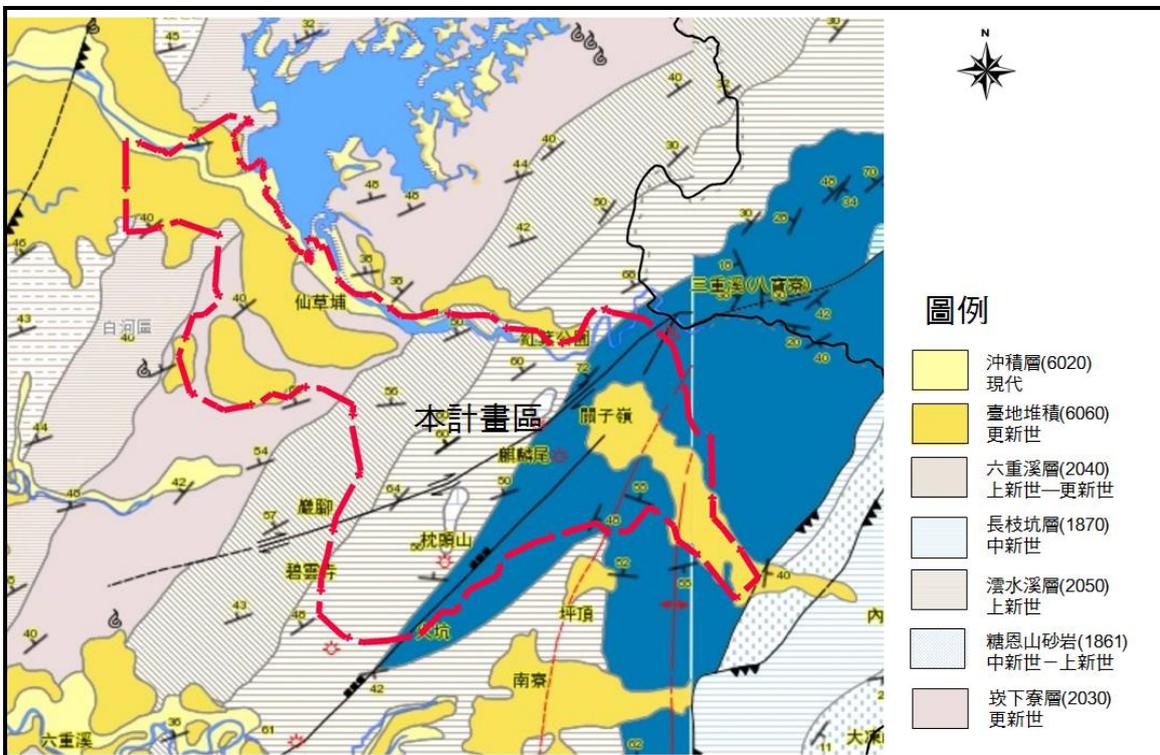
一、自然環境

(一)地形

計畫區形狀呈西北東南形，區內最高點位於南側之枕頭山(標高 648m)，最低點位於西北側白河水庫溢洪道處(標高 70m)。計畫區內為山坡地地形，地勢較緩處為西側之仙草埔及東側之關子嶺地區。

(二)地質、土壤

計畫區內地層結構多元，主要岩層包括臺地堆積層、六重溪層、長枝坑層、澮水溪層及崁下寮層等。其性質主要為未變質之沉積岩，內部多砂岩、頁岩及泥岩，化石含量豐富。由於未變質沉積岩少有自湧溫泉露頭產生，故關子嶺溫泉之產生與當地之斷層地質結構有極大關係，凸顯出關子嶺溫泉之特殊性。



資料來源：中央地質調查所。

圖 4-1 計畫區地質示意圖

(三)氣候

本計畫區氣候資訊參考距離計畫區最近之嘉義氣象站統計資料，詳表 4-1 所示。全年平均氣溫最高為六月達 36.1℃，最低為一月為 7.9℃。全年降雨量變率大，降雨明顯集中於五至九月夏季及其前後期間。

表 4-1 嘉義氣象站氣候統計資料表

月份	氣溫(°C)			平均相對濕度(%)	平均降水量	日照時數
	平均氣溫	平均最高溫	平均最低溫			
一月	17.1	27.4	7.9	78.0	31.2	148.3
二月	18.0	30.4	9.7	77.9	26.6	134.5
三月	20.3	32.1	11.5	78.3	46.4	158.0
四月	23.9	33.2	14.4	77.7	85.9	160.7
五月	26.8	34.9	19.3	78.7	187.0	166.4
六月	28.7	36.1	23.1	77.2	301.5	184.3
七月	29.1	35.9	23.7	76.3	338.1	202.5
八月	28.7	35.4	23.5	79.5	508.0	170.9
九月	27.9	34.8	21.9	78.8	202.2	194.2
十月	25.3	33.4	17.4	77.3	18.2	204.6
十一月	22.7	31.7	14.4	78.9	38.3	150.9
十二月	18.6	29.2	9.3	77.0	33.9	149.7
年平均	23.9	32.9	16.3	78.0	--	168.8
年總量	--	--	--	--	1,817.3	--

資料來源：中央氣象局(民國 99 年-108 年氣候資料年報-地面資料)。

(四)水文

- 1.白水溪：計畫範圍北側之白水溪為本計畫區之主要河川，支流之粗坑及溫泉坑順應著自然地勢經白水溪匯集於白河水庫；白河水庫具備灌溉、防洪、給水等用途。
- 2.柚子頭溪：柚子頭溪位於本計畫區之東南側、關子嶺聚落內，經由本計畫區東南之山谷地形經由旅甲(芳谷旅社)、旅甲(1)(關子嶺大旅社)、公(4-4)、旅甲(警光山莊)、經白水橋流入白水溪。
- 3.野溪：野溪位於本計畫區之東南側，平行於右側之柚子頭溪，流向文小(2)【仙草國小(關嶺分校)】、旅乙(2)、旅甲(2)、商二及住一，最終流入白水溪。
- 4.粗坑：粗坑位於關子嶺聚落之西側，經由自然山谷地形地勢流入白水溪。

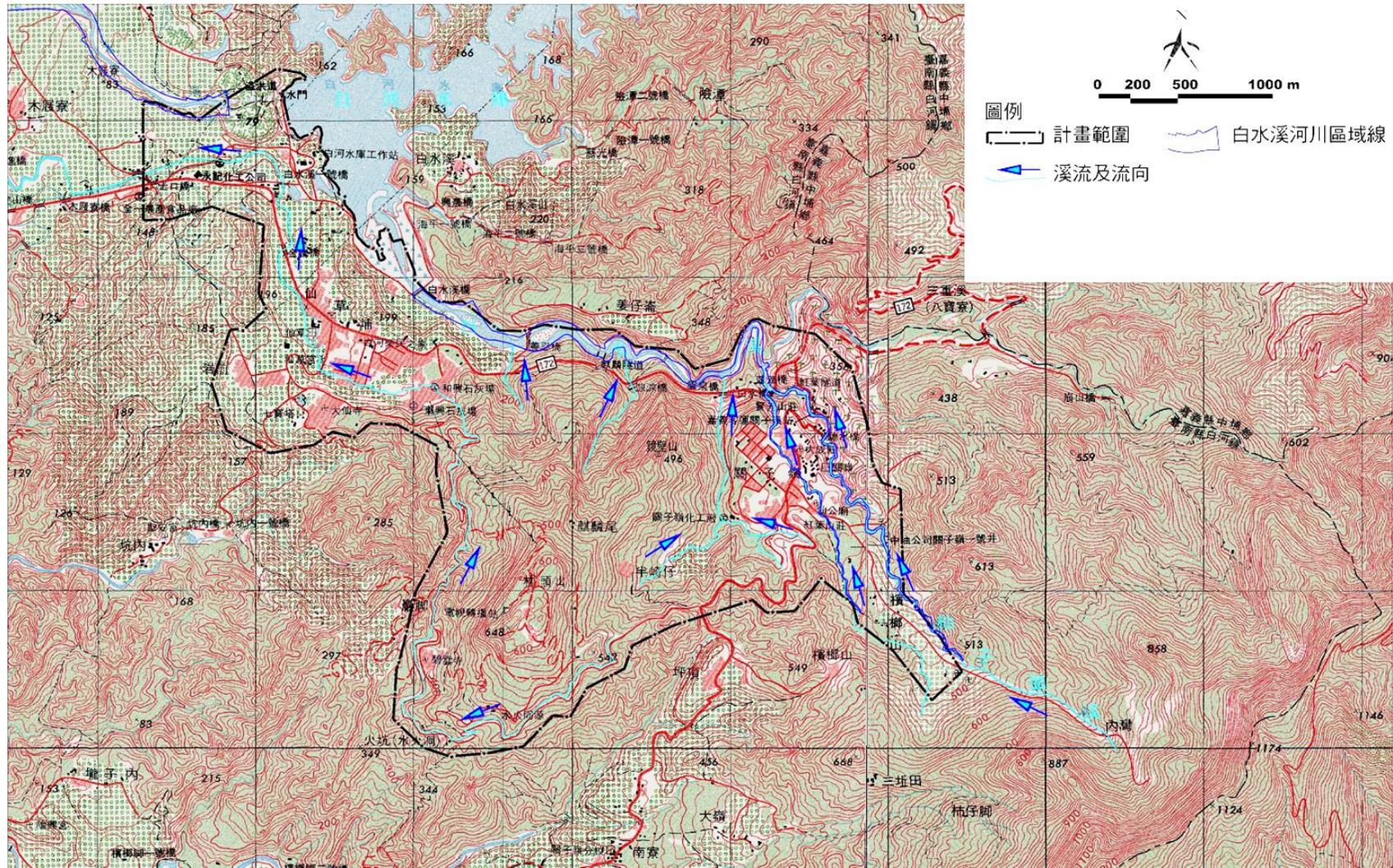


圖4-2 本計畫水文水系分布示意圖

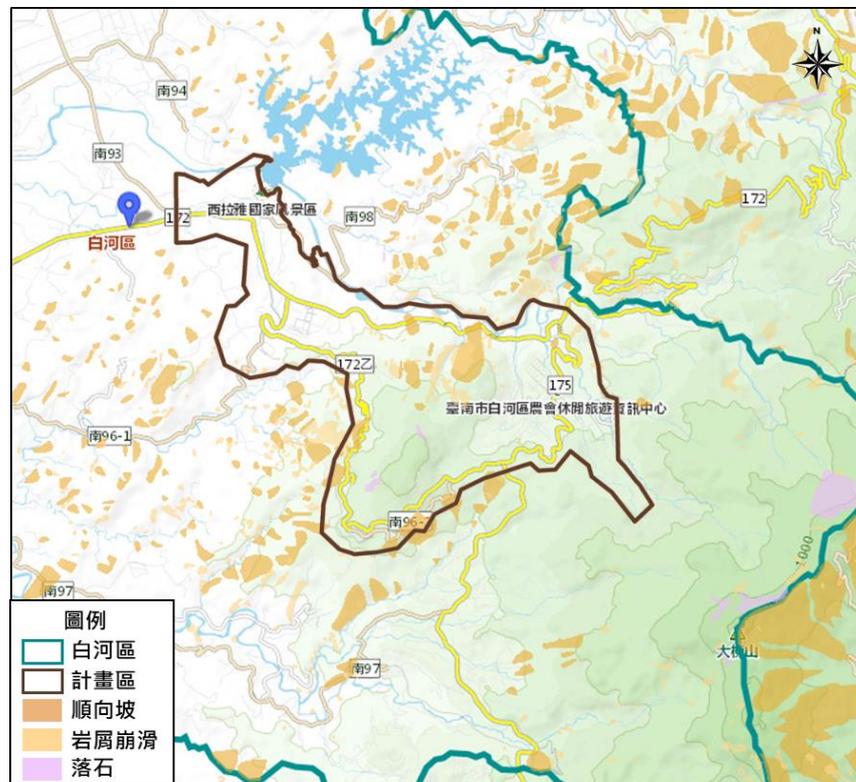
(五)災害潛勢分析

白河區地勢東面多山向西傾斜，降雨多集中於五至九月夏季及其前後期間，主受水患、地震及土石流等天然災害威脅，下述將以各災害潛勢面向加以說明。

1.坡地災害

台灣地區由於地形陡峭、地質構造複雜、岩層破碎，再加上地震活動頻繁、降雨集中、侵蝕與風化作用盛行，因而一遇地震或豪雨，每每形成嚴重的坡地地質災害。坡地災害泛指土壤、岩石等地質材料受重力作用，而發生向下運動所造成破壞的行為，而本計畫區內之坡地災害主要位於東北側及南側地區(詳圖 4-3)。

根據行政院農業委員會水土保持局 108 年調查結果顯示，白河區內有 11 條土石流潛勢溪流，土石流警戒基準值為 500 毫米，發布土石流警戒時依平時防災疏散避難規劃及演練之路線避難，其中本計畫區內現有 4 條土石流潛勢溪流(詳圖 4-4、表 4-2)，主要位於關嶺里仙草國小關子嶺分校、仙草里仙草國小及和興石灰場附近地區。



資料來源：國家災害防救科技中心，108 年。

圖 4-3 坡地災害分布圖

表 4-2 本計畫區各村里土石流警戒值表

村里	土石流潛勢 溪流編號	重要地標	參考雨量站 第一參考/第二參考	警戒值
仙草里	南市 DF001	仙草國小	關子嶺/關子嶺 2	500
仙草里	南市 DF002	和興石灰場	關子嶺/關子嶺 2	500
關嶺里	南市 DF009	仙草國小關子嶺分校	關子嶺/關子嶺 2	500
關嶺里	南市 DF010	仙草國小關子嶺分校	關子嶺/關子嶺 2	500

資料來源：行政院農業委員會水土保持局。



資料來源：行政院農業委員會水土保持局，108 年。

圖 4-4 土石流潛勢溪流分布示意圖

2. 淹水潛勢

白河區除了面臨颱風可能產生之強降雨外，其日降雨量將不超過 600 毫米/日，故以淹水潛勢規模設定為日降雨量 600 毫米/日，以瞭解本計畫區內哪些地區屬較易淹水地區。依據國家災害防救科技中心之臺南市白河區淹水潛勢圖(600 毫米/日)(詳圖 4-5)可知，臺南市易淹水地區多位於西側地區，然而本計畫區是以丘陵地形為主，非屬易淹水地區。



資料來源：國家災害防救科技中心，108年。

圖 4-5 白河區日降雨 600 毫米淹水潛勢圖

3.活動斷層與土壤液化潛勢

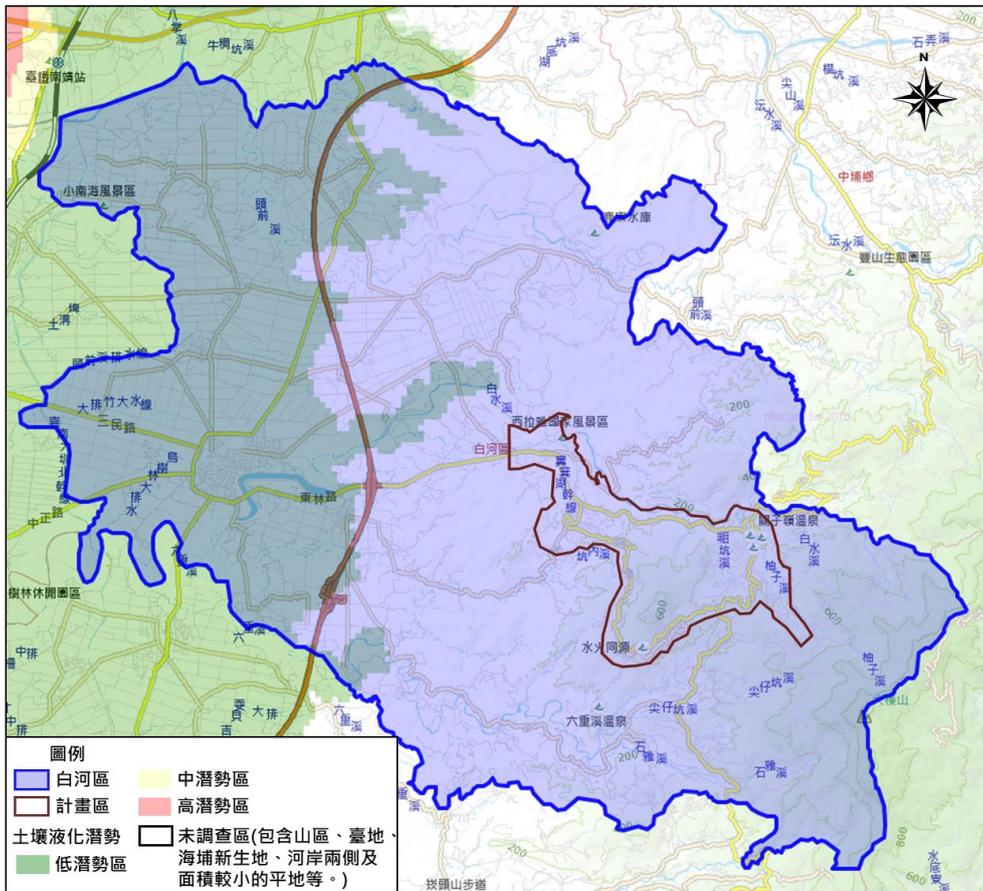
依經濟部中央地質調查所公告之資料顯示，本計畫區外東側約 140 公尺為屬第一類活動斷層之觸口斷層(依地質特性分為 2 段：北段呈南北走向，由嘉義縣竹崎鄉金獅村向南延伸至番路鄉觸口村；南段約呈北北東走向，由觸口村向南延伸至台南縣白河鎮關嶺里)，西側約 700 公尺處為屬第二類活動斷層之木屐寮斷層(因地表尚未發現斷層露頭，可能為盲斷層)(詳圖 4-6)。

土壤液化潛勢是以分析在發生約 5 到 6 級(因地區而異)地震時，可能發生土壤液化的輕重程度。白河區之土壤液化潛勢地區主要分布於西側，屬低潛勢區，而本計畫區內屬土壤液化潛勢地區之未調查區(詳圖 4-7)。



資料來源：中央地質調查所，108年。

圖 4-6 計畫區周邊活動斷層圖



資料來源：中央地質調查所，108年。

圖 4-7 白河區土壤液化潛勢圖

4.歷史重大災害

臺南市白河區歷史災害包括颱風或氣流引發之淹水、土石流及地震災害，在歷史重大災害中，對於計畫區周邊有重大影響者主要為，民國 53 年白河地震及民國 105 年美濃地震所造成的人員傷亡、民國 90 年桃芝颱風及納莉颱風、民國 94 年泰利颱風及民國 102 年康芮颱風所引發的坡地、淹水災害等，詳細說明詳表 4-3。

表 4-3 計畫區周邊歷史重大災害彙整表

類型	日期	名稱	災害內容
地震	53.01.18	嘉南烈震 (白河地震)	規模芮氏 6.3、震源深度 18 公里，造成 106 人死亡、10,924 棟房屋全毀。
	53.02.17	嘉南(白河) 餘震	規模芮氏 5.9，造成 422 棟房屋毀損。
	105.02.06	美濃地震	規模芮氏 6.6，造成 117 人死亡。多處大樓重創、倒塌或傾斜，且多處地區發生土壤液化現象(新化區、關廟區、新化區與安南區)。
颱風	90.07	桃芝颱風	於白河關子嶺地區仙草里、大林里及六溪里等地造成土石流發生。
	90.09.	納莉颱風	造成白河關子嶺地區有數處土石流發生，土石淹沒道路，並有民宅遭土石流入淹埋。
	94.08.30	泰利颱風	颱風帶來相當豐沛的雨量，以高雄縣桃源鄉山區最多，美濃、麻豆、善化、嘉義市湖內里、佳冬、九如發生淹水災害，造成中橫、蘇花公路坍方，全國 174 萬戶遭斷電，4 死 59 傷，其中白河西勢尾積水達 90 公分。
	102.08.28	康芮颱風	白河區內角中排護岸嚴重崩塌，馬路被洪水淘空，水淹沒農田。市道部分路段土石流及邊坡坍方以致道路中斷
豪雨	103.06.03	-	白河區關子嶺明隧道改善工程因大雨影響導致零星落石。
	107.08.22	-	白河區甘宅里、河東里西勢尾與瓠仔園嚴重淹水，虎山里部分地區發生山坡地土石流災害
坍方	102.6.24	-	位於火王爺溫泉露頭上方之阿梅溫泉民宿，起初其停車場出現裂縫，後裂縫逐漸擴大，形成長 20 公尺，寬 10 公尺，深度達到 6 公尺的大坑，無人傷亡。

資料來源：臺南縣地區災害防救計畫、本計畫整理。

二、地區發展沿革

(一)清領時期之發展(1685~1895)

現今的白河區在三百餘年前原為荒蕪未闢之曠野，白河地區周邊則為散居於平原、海濱、山嶺丘壑間的平埔族原住民。明鄭時期，漢人已進入墾殖，清領時期逐漸發展為嘉義縣治至府城大路間之要站，商販與墾荒者聚集，成為山產物及農產品之集散地，時稱店子口街，屬嘉義縣治。

原散居於白河地區的平埔族聚落，受漢人墾殖影響，不斷往漢人社會的邊區移動。其中哆囉嘸社群屬洪雅族，原在今東山區、白河區(店子口街)一帶，受到漢人擠壓，部分族人逐漸向北遷徙至關子嶺地區的岩前、白水溪，現今的仙草里一帶。

清領時期，仙草里可簡略劃分成白水溪、岩前、仙草埔等三個生活聚落。受漢人影響遷移的平埔族，主要聚居在白水溪與岩前二地，而仙草埔則是新興的聚落，以外來人口居多，其中岩前聚落、仙草埔聚落即位屬本計畫區西側範圍內，而白水溪聚落則位於計畫區北側附近地區。

(二)日治時期之發展(1895~1945)

日治初期店子口街迅速擴展，為府縣要道，亦為前往控制周邊山區的軍事要地，由區域商業中心轉為地方行政中心。大正 9 年(1920 年)店仔口街及其附近村莊，改為「白河庄」，昭和 20 年(1945 年)升格成「白河街」。其名來自因流經石灰礦質(枕頭山)而溪水白濁的白水溪。

白河地區分別先後由日人引進米糖產業，烏樹林製糖工廠設立後，劃定白河地區為烏樹林製糖廠的原料採取區。日治中期，蓬萊米試種成功，推廣至全區；因白河地區的氣候水文條件，稻米收穫量高，水稻種植在平原地區恢復盛產。白河庄因為周邊米糖產業的原物料交換集散地，促成白河庄之街道更加繁榮。

由於農產品加工的糖業所帶動，新式糖廠生產所需的副原料，石灰需求量增加。枕頭山石灰礦於大正十二年(1923 年)正式開採。太平洋戰爭爆發後，為確保石灰的供應量和品質，製糖業也搶進石灰礦的開採。昭和十六年(1941 年)，日本糖業聯合會於

仙草埔創辦礦業所，隔年，鹽水港製糖株式會社也在仙草埔山麓開設礦業所進行生產，進一步推動了仙草埔新興聚落的發展。

位於本計畫區東側的關子嶺山區，原本亦是平埔族聚落所在地，於日本明治 31 年(西元 1898 年)由日軍無意中發現滾水溪(白水溪上游，即今流貫溫泉老街的小溪流)河床邊(位置在今靜樂旅社後面)有溫泉冒出，且療效奇佳，關子嶺溫泉因而聲名大噪。且關子嶺溫泉因周邊地質，泉質濃濁，為臺灣地區特有的「濁泉」，日人杉山靖憲在其【臺灣名勝舊蹟誌】一書中，將關子嶺溫泉列為臺灣四大溫泉(陽明山、北投、關子嶺、四重溪)之一，位於現今關嶺里的關子嶺溫泉於是開始發展。

(三)戰後時期之發展(1945~)

本計畫區仙草里聚落及關嶺里聚落為人口集居地區，加上以白河水庫、大仙寺、碧雲寺、水火同源及溫泉區等觀光資源為基礎進行都市計畫規劃，於民國 70 年陸續發布實施「關子嶺特定區計畫」及「關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫」。

而位於計畫西側的仙草里，持續石灰礦業的發展，由烏樹林糖廠負責枕頭山石灰石的採運調配，並由初始的索道流籠發展為仙草埔線之鐵路運輸，石灰礦開採與石灰製造工廠成為地方重要產業，直至民國 80 年枕頭山石灰礦停止開採，仙草里現今仍留有三家石灰工廠。

關子嶺溫泉區原日本溫泉旅社由政府、私人分別接管，並新開設洗心館、清秀館、中和、嶺一、峰賓、仁惠、芳谷...等溫泉旅社，關子嶺溫泉盛極一時。直到民國 60 年以後，關子嶺受各地旅遊景點推陳出新與缺乏配套措施下，面臨再發展課題。

西拉雅國家風景區於民國 94 年 11 月成立，成為台灣第 13 個國家級風景特定區，將關子嶺風景區、虎頭埤風景區等風景區納入其範圍中，而本計畫區定位朝向產業文化型及宗教觀光型之遊憩活動，並以溫泉文化、白河蓮花為本計畫區特色產業。

第二節 社會及產業經濟發展現況

一、人口現況分析

(一)人口成長與變遷

1.臺南市及白河區人口成長比較

臺南市近十年人口數由民國 99 年 1,875,406 人成長至民國 108 年 1,880,906 人，年平均成長率分別為 0.03%；白河區民國 108 年人口數為 27,688 人，近十年年平均成長率為-1.31%。

表 4-4 臺南市、白河區人口成長統計表

民國	臺南市		白河區		
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	佔臺南市比例(%)
99	1,875,406	0.13%	31,395	-1.07%	1.67%
100	1,873,794	-0.09%	30,947	-1.43%	1.65%
101	1,881,645	0.42%	30,602	-1.11%	1.63%
102	1,883,208	0.08%	30,178	-1.39%	1.60%
103	1,884,284	0.06%	29,731	-1.48%	1.58%
104	1,885,541	0.07%	29,271	-1.55%	1.55%
105	1,886,033	0.03%	28,819	-1.54%	1.53%
106	1,886,522	0.03%	28,520	-1.04%	1.51%
107	1,883,831	-0.14%	28,105	-1.46%	1.49%
108	1,880,906	-0.16%	27,688	-1.48%	1.47%
99-108 平均	1,882,117	0.03%	29,526	-1.31%	1.57%

資料來源：都市及區域計畫統計彙編，白河區戶政事務所，本計畫整理。

註：臺南縣市於民國 99 年合併升格為直轄市，99 年之前臺南市人口資料以原臺南市及臺南縣加總計算。

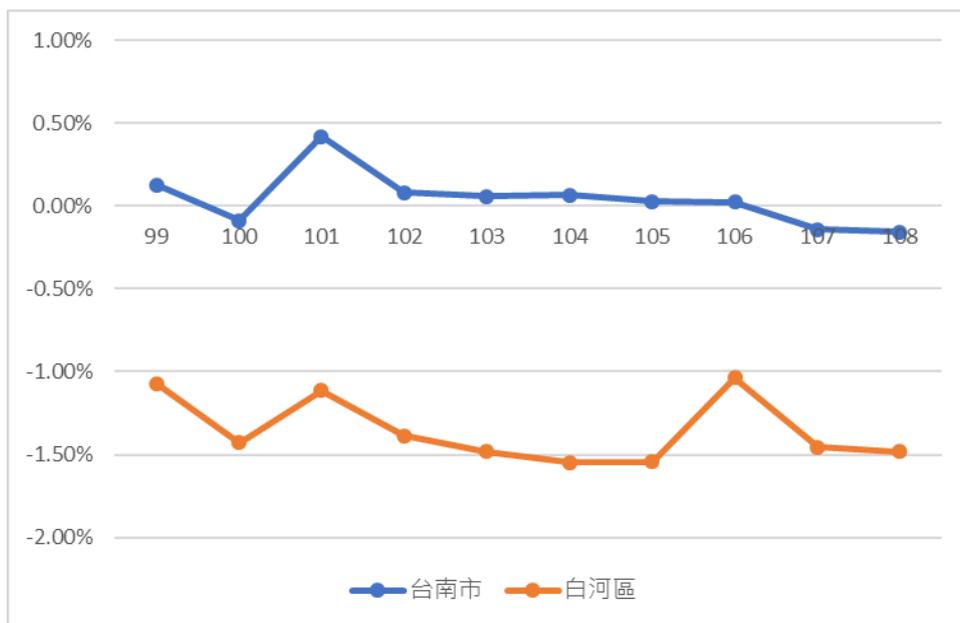


圖 4-8 臺南市、白河區人口成長率趨勢圖

2.計畫區人口分布及成長概況

本計畫範圍涵蓋白河區關嶺里、仙草里、虎山里及崎內里，依據現況聚落分布情形推估計畫區現況人口數，民國 108 年本計畫區現況人口約 2,397 人，主要分布於仙草里及關嶺里聚落，近十年人口數呈現逐年減少趨勢，其中以仙草里較為顯著。

表 4-5 計畫區人口成長統計表

民國	關嶺里(90%計入)		仙草里(100%計入)		虎山里(10%計入)		總計
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	
99	1,194	-0.75%	1,733	-1.87%	54	0.00%	2,981
100	1,182	-1.06%	1,700	-1.90%	53	-1.31%	2,935
101	1,131	-4.27%	1,645	-3.24%	52	-1.33%	2,828
102	1,102	-2.63%	1,608	-2.25%	52	0.00%	2,761
103	1,100	-0.16%	1,583	-1.55%	52	0.00%	2,735
104	1,076	-2.13%	1,542	-2.59%	51	-2.68%	2,669
105	1,075	-0.17%	1,468	-4.80%	50	-1.38%	2,593
106	1,057	-1.68%	1,451	-1.16%	49	-1.59%	2,557
107	1,025	-2.98%	1,405	-3.17%	49	0.00%	2,479
108	998	-2.63%	1,352	-3.77%	47	-3.67%	2,397
99-108 平均	1,094	-1.83%	1,549	-2.44%	51	-1.31%	—

資料來源：白河區戶政事務所，本計畫整理。

註：本計畫區崎內里因無聚落分布，爰人口數不計入。

(二)人口結構

臺南市近年人口結構受高齡少子化趨勢影響，近年幼年人口比例呈逐漸下降之趨勢，至民國 108 年為 12.10%；老年人口比例至民國 108 年則上升為 15.73%；而青壯年人口比例至民國 108 年為 72.17%。

白河區人口結構亦呈現相似趨勢，惟幼年人口比例 8.31%低於臺南市平均，老年人口比例 25.09%高於臺南市平均，顯示白河區人口老化情形明顯。

表 4-6 臺南市、白河區人口結構統計表

單位：%

民國 (年)	臺南市					白河區				
	0-14	15-64	65 以上	扶養比	老年化 指數	0-14	15-64	65 以上	扶養比	老年化 指數
99	15.24	73.22	11.54	36.57	75.70	12.18	67.15	20.66	48.91	169.59
100	14.53	73.87	11.60	35.38	79.83	11.60	67.59	20.81	47.94	179.44
101	14.09	74.26	11.65	34.66	82.69	11.13	67.81	21.06	47.48	189.17
102	13.70	74.45	11.85	34.32	86.46	10.71	67.71	21.57	47.68	201.36
103	13.44	74.36	12.20	34.49	90.80	10.27	67.58	22.16	47.97	215.83
104	12.76	74.15	13.09	34.86	102.57	9.66	67.72	22.62	47.66	234.21
105	12.54	73.69	13.77	35.71	109.78	9.08	67.68	23.23	47.75	255.75
106	12.39	73.23	14.38	36.55	116.10	8.92	67.33	23.75	48.53	266.17
107	12.24	72.73	15.04	37.50	122.88	8.50	67.23	24.27	48.73	285.59
108	12.10	72.17	15.73	38.56	130.09	8.31	66.60	25.09	50.16	301.78

資料來源：都市及區域計畫統計彙編，臺南市政府，白河區戶政事務所，本計畫整理。

註：臺南縣市於民國 99 年合併升格為直轄市，99 年之前臺南市人口資料以原臺南市及臺南縣加總計算。

(三) 戶數與戶量

臺南市戶數由民國 99 年的 631,886 戶成長至民國 108 年的 696,269 戶，戶量則呈現逐年下降之趨勢，108 年戶量為 2.70 人/戶。白河區民國 108 年戶數為 10,748 戶，戶量為 2.58 人/戶，亦呈現由小家庭組成之家戶結構。

表 4-7 臺南市、白河區戶數、戶量統計表

民國	臺南市		白河區		
	戶數(戶)	戶量(人/戶)	戶數(戶)	佔臺南市(%)	戶量(人/戶)
99	631,886	2.97	10,963	1.73	2.86
100	640,132	2.93	10,965	1.71	2.82
101	648,283	2.90	11,034	1.70	2.77
102	656,402	2.87	10,987	1.67	2.75
103	663,131	2.84	10,978	1.66	2.71
104	672,325	2.80	10,924	1.62	2.68
105	678,158	2.78	10,836	1.60	2.66
106	683,814	2.76	10,839	1.59	2.63
107	689,258	2.73	10,791	1.57	2.60
108	696,269	2.70	10,748	1.54	2.58

資料來源：都市及區域計畫統計彙編，白河區戶政事務所，本計畫整理。

註：臺南縣市於民國 99 年合併升格為直轄市，99 年之前臺南市人口資料以原臺南市及臺南縣加總計算。

二、產業經濟現況分析

經分析相關產業統計資料，臺南市於民國 104 年就業人口中，約 7.06% 從事一級產業、42.36% 從事二級產業、50.58% 從事三級產業，顯示臺南市工、商發展並重。而分析民國 100 年臺南市產業產值，其中二級產業產值佔 80.39%，其中又以製造業佔 75.02% 為最高；三級產業佔 17.41% 次之，一級產業僅佔 2.20%，顯示製造業為臺南市之核心產業。以下分別說明臺南市白河區產業發展概況：

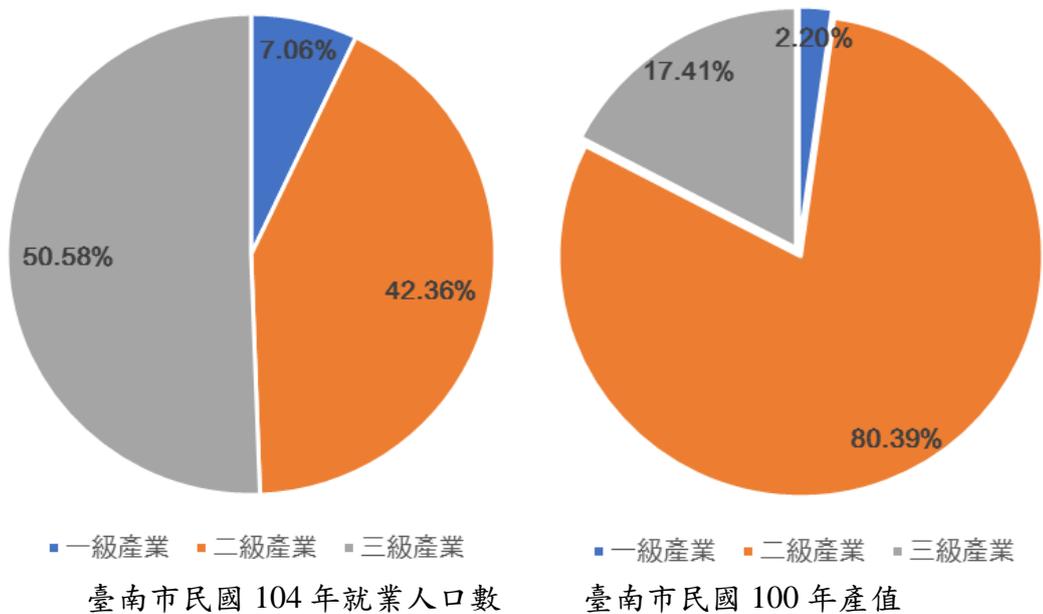


圖 4-9 臺南市各級產業比例示意圖

(一)白河區農林漁牧概況

白河區一級產業主要以從事農、牧業生產為主，民國 105 年稻米生產量約佔臺南市 10.73%，僅次於後壁、柳營等區，其他農產則以蔬菜(竹筍、蓮藕、蓮子)、水果(柑橘)等產量為高；畜牧業以飼養豬、雞為大宗，分別佔臺南市 9.09%、6.20%。

(二)白河區工商及服務業現況分析

1.場所單位數分析

民國 105 年白河區工商及服務業場所單位家數為 1,230 家，以批發及零售業佔 41.80%、住宿及餐飲業佔 20.76%、其他服務業佔 11.88% 為主。

表 4-8 臺南市、白河區民國 105 年工商及服務業場所單位比較表

項目	臺南市		白河區		佔臺南市比率 (%)
	產業家數 (家)	百分比 (%)	產業家數 (家)	百分比 (%)	
工業部門	礦業及土石採取業	9	0.01	-	-
	製造業	16,298	14.61	70	0.43
	電力及燃氣供應業	102	0.09	2	0.14
	用水供應及污染整治業	447	0.40	9	0.64
	營建工程業	7,410	6.64	86	6.16
	小計	24,266	21.75	167	11.95
服務業部門	批發及零售業	44,511	39.89	584	41.80
	運輸及倉儲業	2,305	2.07	40	2.86
	住宿及餐飲業	14,573	13.06	290	20.76
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	788	0.71	1	0.07
	金融及保險業、強制性社會安全	2,019	1.81	16	1.15
	不動產業	1,971	1.77	3	0.21
	專業、科學及技術服務業	3,346	3.00	24	1.72
	支援服務業	1,848	1.66	31	2.22
	教育業	2,075	1.86	25	1.79
	醫療保健及社會工作服務業	2,442	2.19	27	1.93
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,492	1.34	23	1.65
	其他服務業	9,952	8.92	166	11.88
	小計	87,322	78.25	1,230	88.05
總計	111,588	100.00	1,397	100.00	1.25

資料來源：台閩地區工商及服務業普查報告(105)，本計畫整理。

2. 從業員工數分析

白河區從業員工以從事服務業佔 72.67% 為主，從事工業員工佔 27.33%；另從各業別分析，以批發及零售業佔 27.83%、住宿及餐飲業佔 18.50%、製造業佔 17.72% 為最多。

表 4-9 臺南市、白河區民國 105 年工商及服務業從業員工比較表

項目	臺南市		白河區		佔臺南市比率 (%)
	員工數 (人)	百分比 (%)	員工數 (人)	百分比 (%)	
工業部門	礦業及土石採取業	46	0.01	-	-
	製造業	316,823	47.87	680	17.72
	電力及燃氣供應業	1,926	0.29	-	-
	用水供應及污染整治業	2,846	0.43	52	1.35
	營建工程業	29,921	4.52	317	8.26
	小計	351,562	53.12	1,049	27.33
服務業部門	批發及零售業	122,870	18.57	1,068	27.83
	運輸及倉儲業	14,207	2.15	101	2.63
	住宿及餐飲業	42,152	6.37	710	18.50
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	6,465	0.98	-	-
	金融及保險業、強制性社會安全	18,723	2.83	216	5.63
	不動產業	6,198	0.94	-	-
	專業科學及技術服務業	13,442	2.03	27	0.70
	支援服務業	18,792	2.84	112	2.92

項目	臺南市		白河區		佔臺南市比率(%)
	員工數(人)	百分比(%)	員工數(人)	百分比(%)	
教育業	10,721	1.62	70	1.82	0.65
醫療保健及社會工作服務業	35,486	5.36	223	5.81	0.63
藝術、娛樂及休閒服務業	5,030	0.76	52	1.35	1.03
其他服務業	16,143	2.44	210	5.47	1.30
小計	310,229	46.88	2,789	72.67	0.90
總計	661,791	100.00	3,838	100.00	0.58

資料來源：台閩地區工商及服務業普查報告(105)，本計畫整理。

3.生產總額分析

白河區民國 105 年工商及服務業單位全年生產總額為 37 億 1222 萬元，其中以製造業佔 30.79%、住宿及餐飲業佔 20.57%、批發及零售業佔 16.94%位居前三名；而白河區住宿及餐飲業產值為佔臺南市各該產業比例最高之產業，顯示其相對重要性。

表 4-10 臺南市、白河區民國 105 年工商及服務業生產總額比較表

項目	臺南市		白河區		佔臺南市比率(%)
	生產總額(千元)	百分比(%)	生產總額(千元)	百分比(%)	
工業部門	礦業及土石採取業	162,526	0.01	-	-
	製造業	1,033,629,257	69.29	1,143,105	30.79
	電力及燃氣供應業	15,006,055	1.01	-	-
	用水供應及污染整治業	7,327,683	0.49	44,370	1.20
	營建工程業	77,924,457	5.22	384,535	10.36
	小計	1,134,049,978	76.02	1,572,010	42.35
服務業部門	批發及零售業	122,547,361	8.21	628,687	16.94
	運輸及倉儲業	23,883,486	1.60	41,153	1.11
	住宿及餐飲業	41,357,819	2.77	763,726	20.57
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	11,557,955	0.77	-	-
	金融及保險業、強制性社會安全	22,209,612	1.49	-	-
	不動產業	21,660,439	1.45	-	-
	專業科學及技術服務業	14,439,329	0.97	19,681	0.53
	支援服務業	11,976,356	0.80	128,110	3.45
	教育業	7,961,926	0.53	39,619	1.07
	醫療保健及社會工作服務業	59,545,343	3.99	305,268	8.22
	藝術、娛樂及休閒服務業	4,381,759	0.29	43,102	1.16
	其他服務業	16,202,165	1.09	170,863	4.60
小計	357,723,550	23.98	2,140,209	57.65	
總計	1,491,773,528	100.00	3,712,219	100.00	

資料來源：台閩地區工商及服務業普查報告(105)，本計畫整理。

第三節 土地使用現況分析

一、白河區空間結構

從臺南都會區域現況觀之，原臺南市、原新營市為發展成熟之都市，為臺南都會的雙發展核心，國道三號以西平原地帶為主要的城鄉發展地區，並以南北走向的交通幹線為發展連結；國道三號以東的丘陵山坡地帶，則是以山林保育及觀光遊憩為主的西拉雅國家風景區。

本規劃範圍的白河區位於臺南都會區東北角，與嘉義縣交界，屬於北臺南區域的「大新營區」。以「市道 172」輻輳連結於「新營次核心」，並與國道三號白河交流道連結。

國道三號南北穿越白河區。以西，為平坦的農業發展地帶以及白河區市區(店仔口)；以東，穿越國道三號白河交流道，經由市道 172 進入本次進行都市計畫通盤檢討的關子嶺特定區，並且為進入北西拉雅關子嶺遊憩系統的交通門戶，可銜接市道 175 往南，連結於「曾文遊憩系統」與「烏山頭遊憩系統」。依據白河區內的空間發展屬性與區位關係，白河區之空間結構可進一步定位為店仔口地區、蓮花產作線(蓮潭地區)、生態線(鹿寮地區)、平埔線(六溪地區)、溫泉線(關子嶺地區)等五大地區。

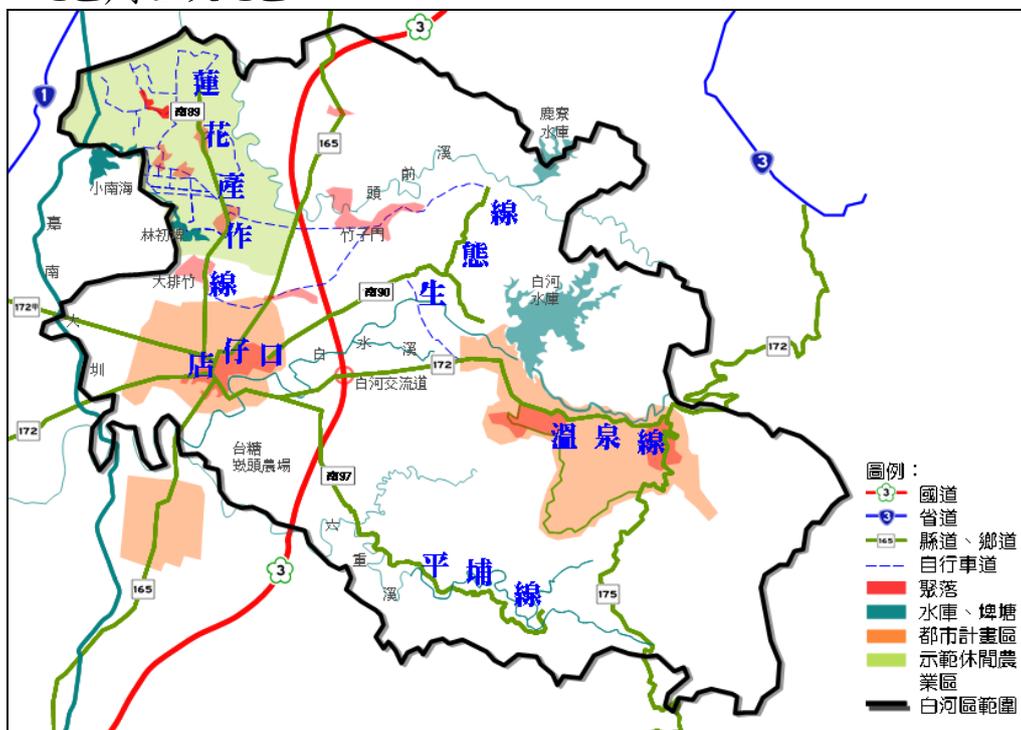


圖 4-10 白河區空間結構示意圖

二、本計畫土地使用現況分析

本計畫區之土地使用現況主要沿市道 172、市道 172 乙、市道 175、區道南 96-2 分布，環繞於枕頭山周邊較平緩台地，並可分為四區，如圖 4-11，分別為：白河水庫周邊地區、仙草里地區、枕頭山周邊地區、關子嶺溫泉區；土地使用現況分述如下：

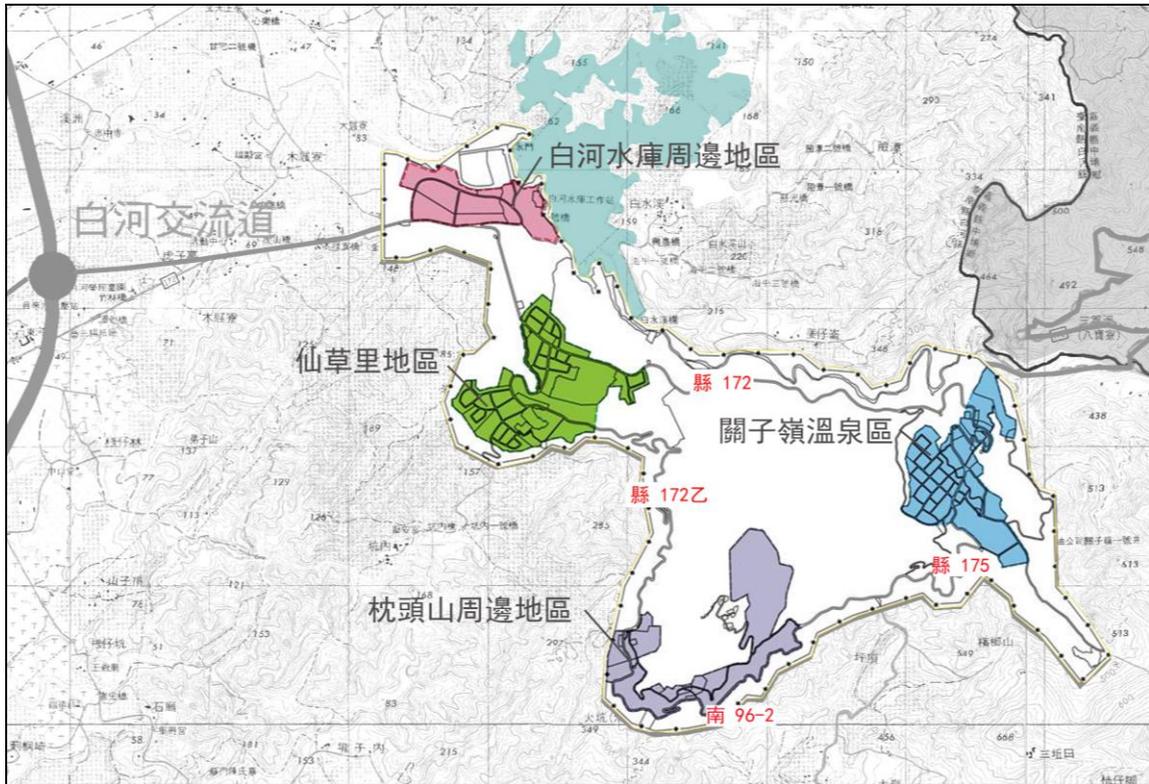


圖 4-11 本計畫區聚落分布示意圖

(一)住宅使用

本計畫區內住宅區計畫面積 42.38 公頃，分別為住一 20.68 公頃、住二 2.49 公頃、住三 19.21 公頃。住一使用率 40.04%，住二使用率 45.38%，住三使用率 49.30%，整體住宅區使用率 44.55%。

住宅區之分布集中於關子嶺溫泉區與仙草里地區，為兩大主要的建成區域。關子嶺溫泉區的住宅使用分布於嶺頂公園西南側，除市道 175 沿線之店面外，主要以整體開發之住宅社區(如明清別墅)為主；仙草里地區之住宅使用則分布於岩前聚落、仙草埔聚落，為農村集居型態之低矮建築；岩前聚落南側、大仙寺西側之「住一」現況皆尚未開闢。

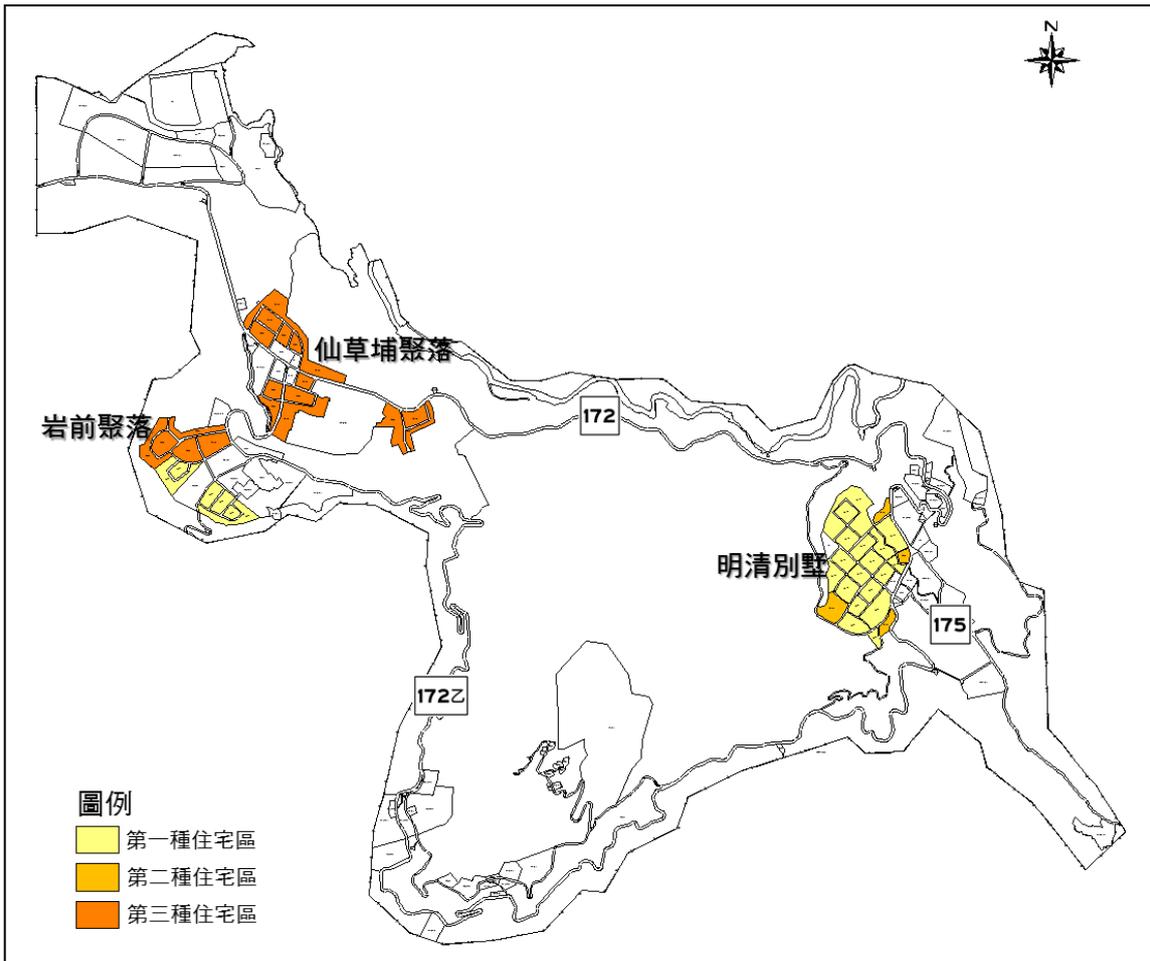


圖 4-12 本計畫住宅區分布示意圖



(二)商業使用

本計畫區內商業區計畫面積 4.94 公頃，分別為商一 0.97 公頃、商二 1.49 公頃、商三 2.48 公頃。商一使用率 0.00%，商二使用率 62.42%，商三使用率 70.16%，整體商業區使用率 54.05%。

商業區分別分布於關子嶺溫泉區、仙草里地區、枕頭山周邊地區、白河水庫周邊地區，除白河水庫周邊地區的商一現況為農業使用及雜林草地，尚未發展外，其餘地區之商業區已部份發展

使用，關子嶺溫泉區、枕頭山周邊地區(水火同源公園旁)多屬簡易型態之餐飲與土產賣店，仙草里地區為聚落居民使用之農式商店型態。此外，甕窯雞屬關子嶺之特色美食，散布於市道 172 線沿線保護區及農業區上，主要集中於白河水庫至仙草埔聚落間之市道 172 線兩側農業區。

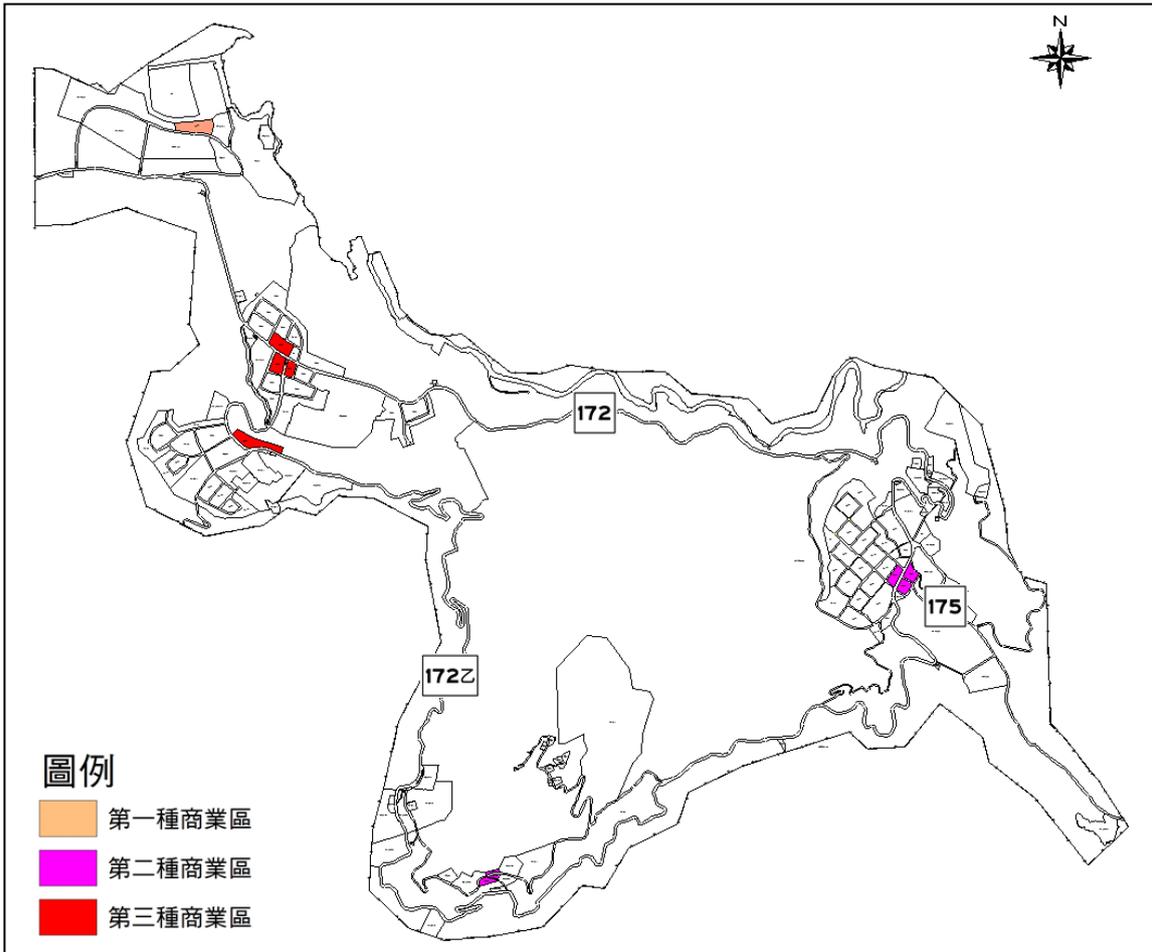


圖 4-13 本計畫商業區分布示意圖



(三)工業使用

本計畫區無劃設工業區，現況僅有兩家位於仙草里地區農業區之珙榮、和興兩家石灰工廠，過去因枕頭山的石灰礦脈而興起，為台糖公司製糖副原料的主要來源，但在台灣西部石灰礦產全面禁採後，石灰生產已大幅減少。目前上述兩家石灰工廠皆係進口石灰原料以維持生產。

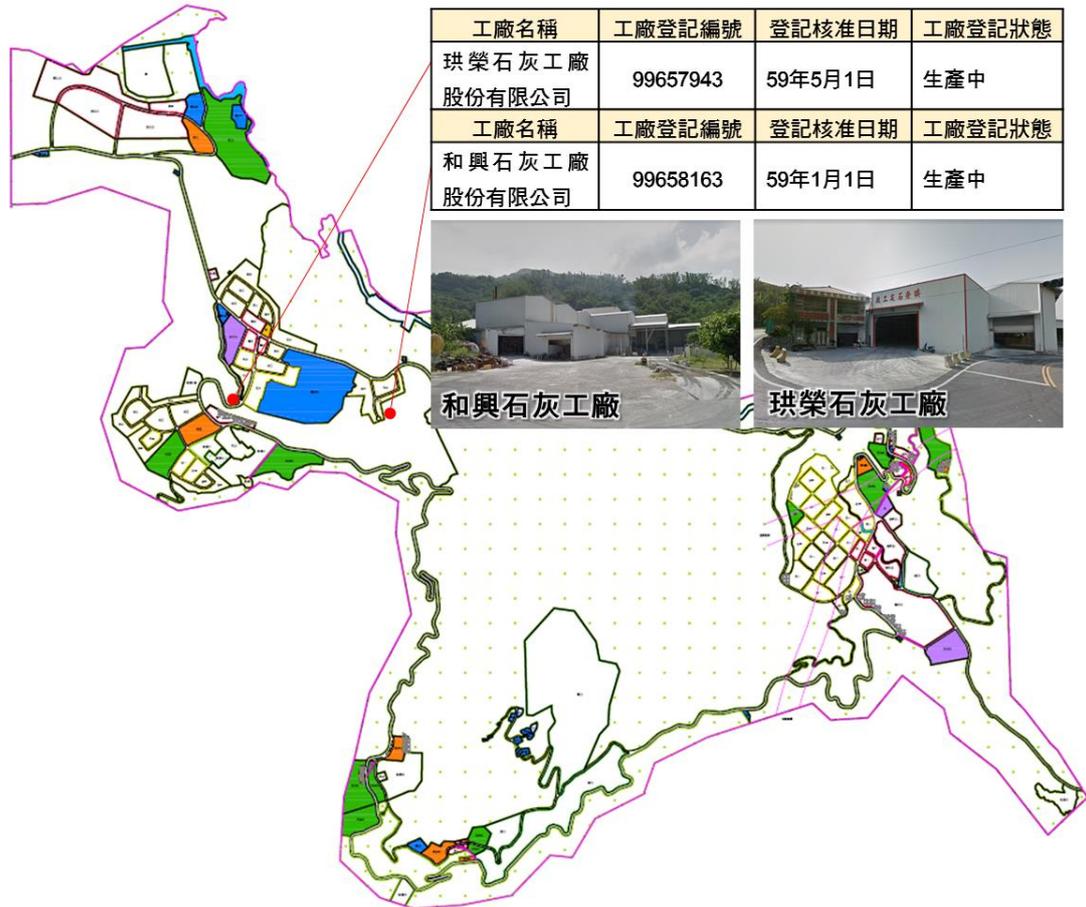


圖 4-14 本計畫區工廠分布示意圖

(四)旅館使用

本計畫旅館區劃設於民國 70 年「關子嶺特定區計劃案」，分為甲種旅館區、乙種旅館區，其中甲種旅館區為一般旅館區，專供觀光旅社或國民旅舍設置使用，分布於關子嶺溫泉區者為旅甲(1)，分布於嶺頂地區者則為旅甲(2)；乙種旅館區原規劃為汽車旅館區，係供駕車遊客直接駛車抵旅館前，以增進遊客之便利，分布於白河水庫周邊地區者為旅乙(1)，分布於嶺頂地區南側者為旅乙(2)。

旅館區計畫面積 26.47 公頃，其中旅甲 4.58 公頃、旅乙 21.89 公頃。旅甲使用率 49.13%，旅乙使用率 26.22%，整體旅館區使用率 30.19%。

關子嶺溫泉區的旅館區劃設分布有二，分別為警光山莊周邊的溫泉旅館區(旅甲、旅甲(1))，以及嶺頂公園南側的新溫泉旅館區(旅甲(2)、旅乙(2))。警光山莊周邊的溫泉旅館區為較早發展、腹地面積較小且密度較高之旅甲用地，現況皆已開闢，包括湯泉美地、芳谷、青雅、關子嶺大旅社等溫泉旅館。嶺頂公園南側的新溫泉旅館區，其中旅乙用地(旅乙(2))多已開闢完畢，包括荷楓、林桂園、儷景、景大、紅葉山莊等溫泉旅館；旅甲用地(旅甲(2))除社教用地東側街廓為統茂溫泉會館(促參 OT 案)與沐春溫泉湯宿開闢使用外，其餘街廓現況皆尚未開闢。白河水庫周邊地區的旅館區(旅乙(1))，現況為農業使用及雜林草地，皆尚未開闢。

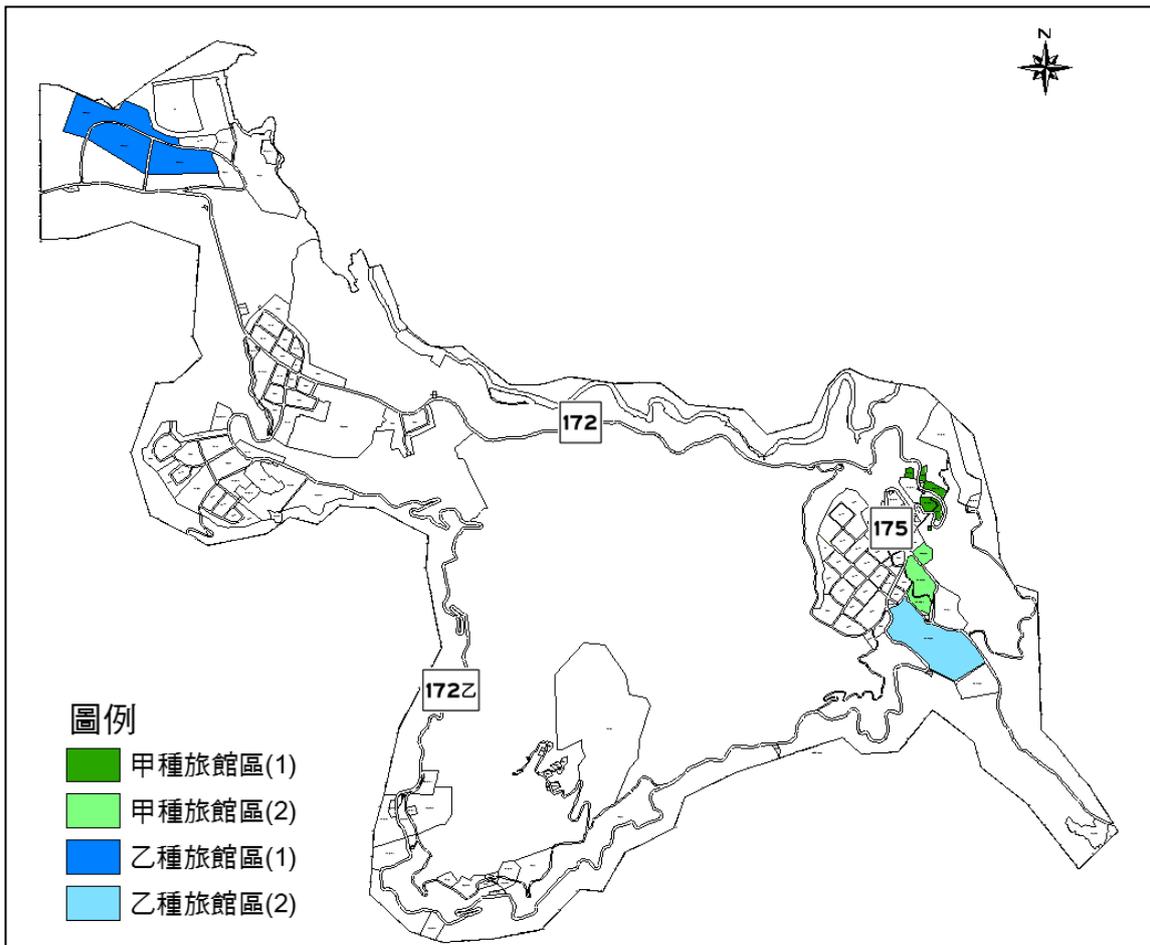


圖 4-15 本計畫旅館區分布示意圖

(五)遊樂使用

本計畫區內劃設遊樂區計有四處，計畫面積 38.47 公頃，使用率 0.16%，分布於關子嶺溫泉地區與枕頭山周邊地區，分別位於水火同源東側二處(遊(1))、枕頭山東側一處(遊(1))、嶺頂公園東南側一處(遊(2))，現況以雜林草地為主，並有零星之住宅、產業道路、登山步道分佈，尚無整體規劃經營的遊樂設施開闢。

(六)古蹟保存使用

本計畫區內劃設保存區計有二處，計畫面積 1.78 公頃，使用率 100%，分別位於仙草里地區的大仙寺(存(1))，以及枕頭山周邊地區的碧雲寺(存(2))。其中碧雲寺列為國家三級古蹟，大仙寺列為市定古蹟，周邊並劃設宗教專用區、公園用地、停車場用地等分區或用地。

(七)露營使用

本計畫區內劃設露營區計有一處，計畫面積 4.70 公頃，使用率 0.00%，位於白河水庫周邊地區、西拉雅國家風景區管理處西北側，作為白河水庫周邊之遊憩使用，現況為平坦草地，尚未開闢使用。

(八)其他使用

除前述之發展用地外，本計畫區尚有劃設農業區 116.52 公頃、保護區 517.01 公頃、河川區 9.34 公頃。河川區現況以白水溪與其上游之行水區域為主，農業區與保護區現況則以雜木林與農業使用為主，其中，市道 172 線兩側農業區除雜林草地、雞舍、民宅等使用外，道路沿線散布甕窯雞等商業行為。

此外，本計畫區內並有宗教、電台、自來水事業、電信、加油站、墳墓、火葬場、水庫等專用區之劃設，各分區用地之計畫面積、使用面積、發展/開闢率如表 4-11。



市道172線兩側農業區使用現況

表 4-11 本計畫區土地使用現況面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率/開闢率 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	住一	20.68	8.28	40.04
		住二	2.49	1.13	45.38
		住三	19.21	9.47	49.30
		小計	42.38	18.88	44.55
	商業區	商一	0.97	0.00	0.00
		商二	1.49	0.93	62.42
		商三	2.48	1.74	70.16
		小計	4.94	2.67	54.05
	旅館區	旅(甲)	4.58	2.25	49.13
		旅(乙)	21.89	5.74	26.22
		小計	26.47	7.99	30.19
	遊樂區		38.47	0.06	0.16
	保存區		1.78	1.78	100.00
	宗教專用區		11.71	11.51	98.29
	電台專用區		0.22	0.22	100.00
	自來水事業專用區		0.19	0.19	100.00
	第二種電信專用區		0.06	0.06	100.00
	加油站專用區		0.21	0.06	28.57
	墳墓專用區		0.66	0.63	95.45
	火葬場專用區		0.25	0.25	100.00
露營區		4.70	0.00	0.00	
農業區		116.52	—	—	
保護區		517.01	—	—	
河川區		9.34	—	—	
水庫集水區		0.49	—	—	
小計		775.40	—	—	
公共 設施 用地	機關用地		14.07	11.85	84.22
	學校用地		3.86	3.86	100.00
	公園用地		22.88	20.28	88.64
	兒童遊樂場用地		0.54	0.00	0.00
	公園兼兒童遊樂場用地		2.16	0.00	0.00
	社教用地		0.47	0.47	100.00
	市場用地		0.22	0.00	0.00
	停車場用地		5.93	3.22	54.30
	水庫用地		2.45	2.45	100.00
	電路鐵塔用地		0.01	0.01	100.00
	水利設施用地		3.39	3.39	100.00
	水利設施兼供道路使用		0.45	0.45	100.00
	道路用地		37.09	31.47	84.85
小計		93.52	—	—	

資料來源：本計畫調查整理。調查日期：民國 101 年 5 月。

註：1. 土地使用分區面積之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算(惟不包含非都市發展用地面積)。

2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計算使用者。

3. 都市發展用地不包括遊樂區、農業區、保護區、河川區、水庫用地、水庫專用區。

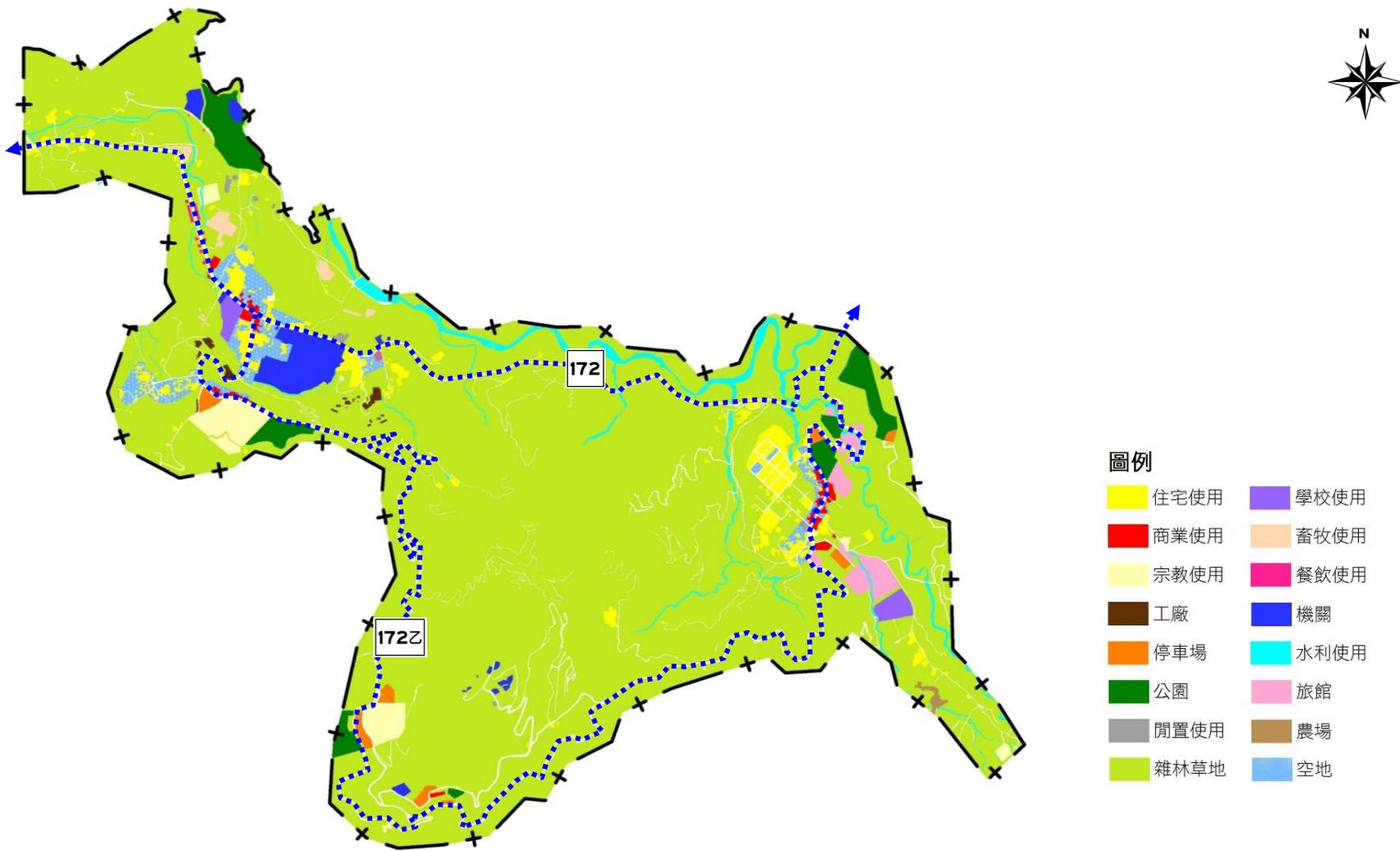


圖4-16 本計畫區土地使用現況示意圖(一)



1.白河水庫



2.白河水庫周邊農業區



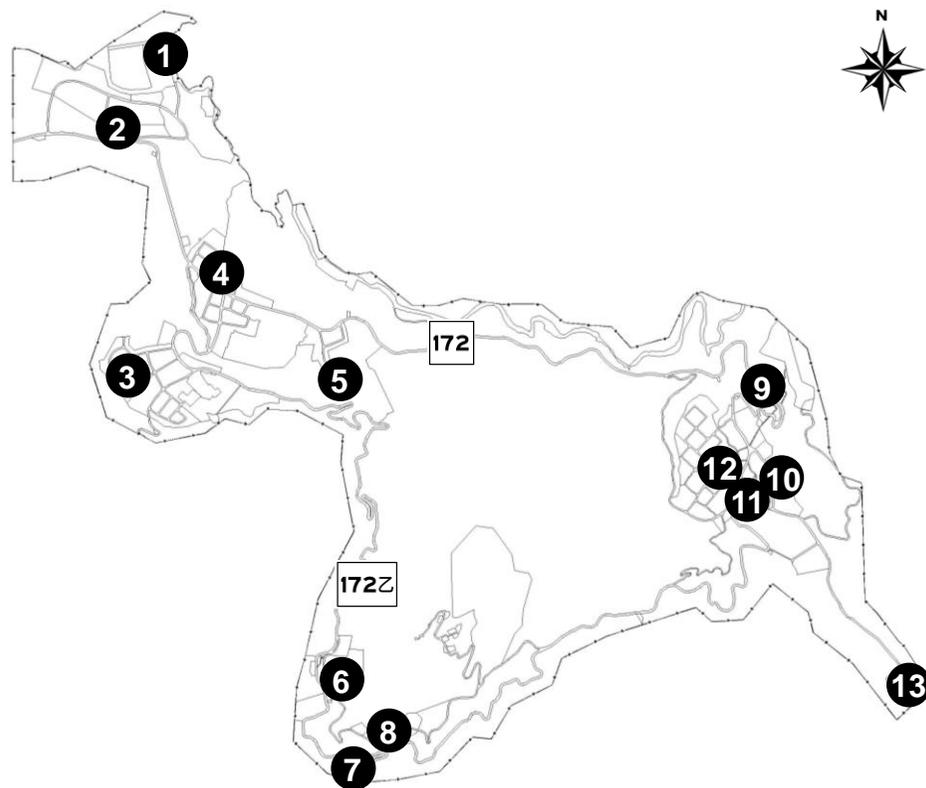
3.大仙寺周邊住宅區



4.市場用地周邊住宅區



5.農業區內工業使用



9.白河水庫



10.遊(2)雜林草地



11.日式建築



12.明清別墅



13.仙祖廟



6.碧雲寺



7.宗(專)6民宅



8.水火同源周邊商業區

圖4-17 本計畫區土地使用現況示意圖(二)

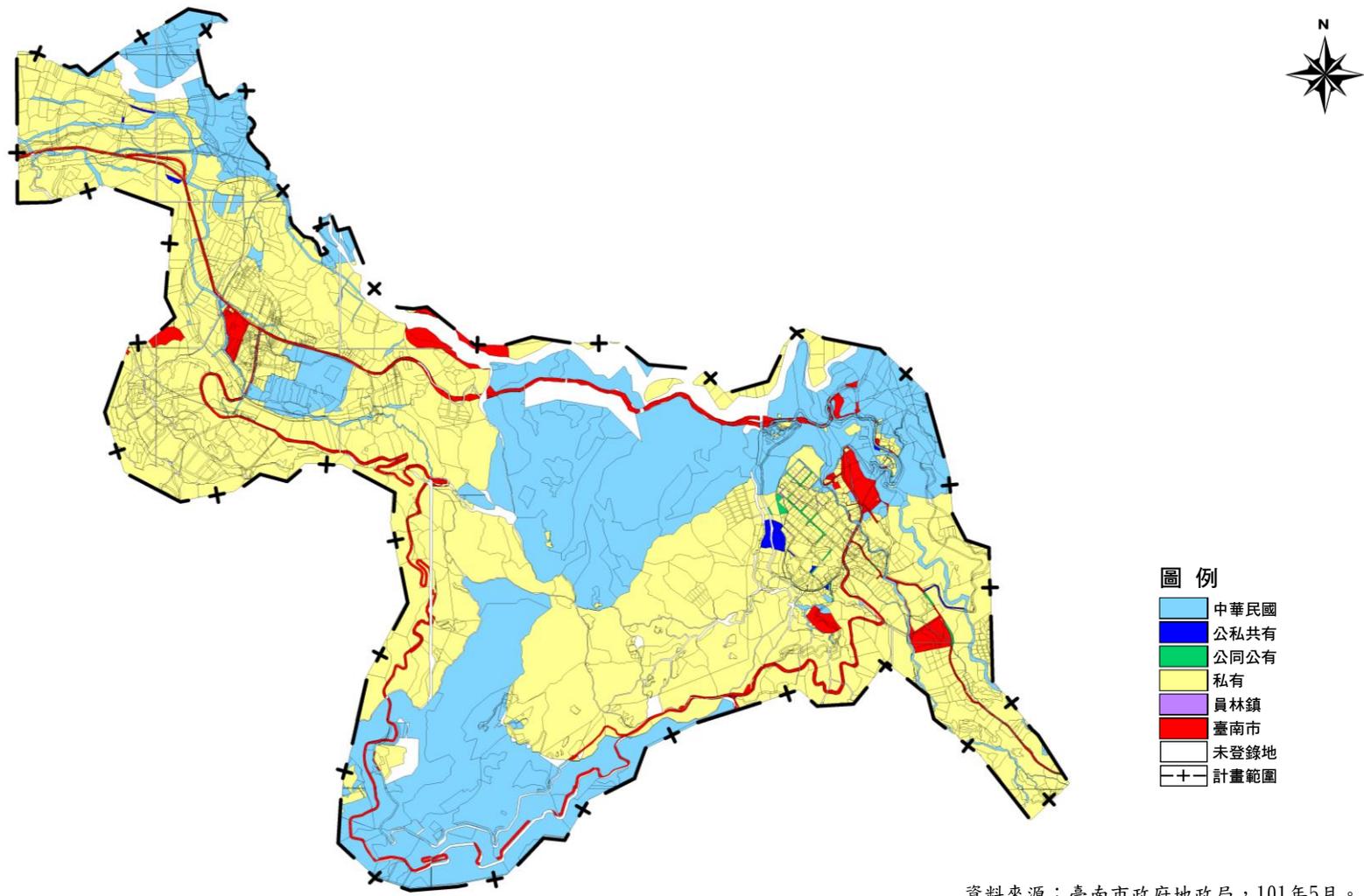
三、計畫區土地權屬

本計畫區土地權屬以私有土地為主，估計畫面積 54.80%，公有土地，估計畫面積 39.53%，其中以農委會林務局管有之中華民國土地為最大宗，約估計畫面積 24.43%，主要分布於市道 172 南側及市道 172 乙北側，詳圖 4-18 及表 4-12 所示。

表 4-12 本計畫土地權屬統計表

土地所有權人	管理機關	面積(公頃)	百分比(%)	
公有土地	中華民國	內政部警政署警察電訊所	0.25	0.03
		交通部觀光局西拉雅國家風景管理處	1.82	0.21
		行政院國軍退除役官兵輔導委員會	10.80	1.24
		行政院國軍退除役官兵輔導委員會嘉義農場	1.52	0.17
		行政院農業委員會林務局	212.31	24.43
		財政部國有財產署	46.62	5.37
		國立教育廣播電臺	0.40	0.05
		經濟部水利署	0.01	0.00
		經濟部水利署南區水資源局	26.43	3.04
		臺南市白河區公所	1.76	0.20
		臺南市白河區仙草國民小學	0.04	0.00
		臺南市政府工務局	2.08	0.24
		臺南市政府勞工局	0.0004	0.00
		臺南市政府警察局	0.29	0.03
		臺南市政府觀光旅遊局	0.90	0.10
		小計	305.23	35.11
	臺南市	臺南市白河區公所	10.92	1.26
		臺南市白河區仙草國民小學	3.72	0.43
		臺南市政府	0.575	0.07
		臺南市政府工務局	19.06	2.19
		臺南市政府水利局	0.08	0.01
		臺南市政府交通局	0.01	0.00
		臺南市政府地政局	0.07	0.01
		臺南市政府勞工局	0.62	0.07
		臺南市政府農業局	1.94	0.22
		臺南市政府警察局	0.13	0.02
臺南市政府觀光旅遊局		0.03	0.00	
小計	37.15	4.28		
員林市	彰化縣員林市公所	0.19	0.02	
共同公有		0.97	0.11	
合計		343.55	39.53	
公私共有		1.87	0.22	
私有		476.17	54.80	
未登錄地		47.33	5.45	
總計		868.92	100.00	

資料來源：臺南市政府地政局，101 年 5 月。



資料來源：臺南市政府地政局，101年5月。

圖4-18 本計畫區土地權屬分布示意圖

第四節 公共設施現況

本計畫區劃設公共設施用地總計 93.52 公頃，開闢率 82.82%，各公共設施之開闢狀況如下分述及表 4-13、圖 4-19。

一、機關用地

本計畫區內劃設機關用地計 18 處，計畫面積 14.07 公頃，開闢率為 84.22%。

二、學校用地

本計畫區內劃設學校用地計 2 處，計畫面積 3.86 公頃，分別為仙草國小，與仙草國小關嶺分校使用，現況皆已開闢使用，開闢率為 100.00%。

三、公園用地

本計畫區內劃設公園用地計 10 處，計畫面積 22.88 公頃，開闢率為 88.64%。分別位於白河水庫周邊地區 1 處，白河水庫主壩區公園(公(1))；仙草里地區 1 處，大仙寺東方(公(2-3))；枕頭山周邊地區 5 處，碧雲寺西方(公(3-1)、公(3-2)、公(4-5))、水火同源(公(3-4))、及其南側的奇石公園(公(3-3))。關子嶺溫泉區 3 處，紅葉公園(公(4-1))、關子嶺溫泉公園(公(4-4))、嶺頂公園(公(4-2))。

現況除公(4-5)、公(3-3)尚未開闢，其餘八處皆已部分開闢，其中公(4-2)嶺頂公園為日治時期關子嶺講習所，戰後原神社位置改建為孔廟，現改為溫泉展示館使用，並設有西拉雅國家風景區關子嶺資訊站。

四、兒童遊樂場用地

本計畫區內劃設兒童遊樂場用地計 2 處，計畫面積 2.70 公頃，分別位於關子嶺溫泉區的明清別莊，以及仙草里地區的大仙寺西方，現況皆未開闢。

五、停車場用地

本計畫區內劃設停車場用地計 8 處，計畫面積 5.93 公頃，開闢率為 54.30%。分別位於白河水庫周邊地區 1 處、仙草里地區 1 處、枕頭山周邊地區 4 處、關子嶺溫泉區 2 處。現況除碧雲寺西方之停(3-3)尚

未開闢外，其餘皆已部分開闢使用。

六、社教用地

本計畫區內劃設社教設施用地計 1 處，計畫面積 0.47 公頃，開闢率為 100.00%，位於關子嶺溫泉區，與旅館用地合併開發為統茂溫泉會館(關子嶺勞工育樂中心)，為原臺南縣政府委託民間機構參與經營之 OT 案。

七、市場用地

本計畫區內劃設市場用地計 1 處，計畫面積 0.22 公頃，現況皆未開闢。

八、水庫用地

本計畫區將白河水庫沿岸之主堤、溢洪道及白水溪上之欄柵道劃設為水庫用地，計畫面積 2.45 公頃，開闢率為 100.00%。

九、電路鐵塔用地

本計畫區內劃設電路鐵塔用地 1 處，計畫面積 0.01 公頃，現況已開闢使用，開闢率為 100.00%。

十、污水處理廠用地及兩污水下水道

本計畫區內主要污水來源為家庭污水、遊憩污水與溫泉污水，尚未實施兩污水分流排放，亦未劃設污水處理廠用地。

十一、溫泉取供設施

本計畫區內供旅館溫泉使用之溫泉露頭計 2 處，分別為編號 KTL-1(寶泉橋)露頭區，位於現有之關子嶺溫泉公園，公(4-4)用地；以及 KTL-1(火王爺)露頭區，位於火王爺廟旁保護區，尚未劃設溫泉取供設施設置之公共設施用地。

十二、道路用地

本計畫區內道路用地計畫面積 37.09 公頃，共開闢 31.47 公頃，開闢率為 84.85%，其中未開闢道路用地主要集中於仙草里一帶；而本計畫區未開闢道路用地之土地權屬主要以私有土地為主，佔 85.25%，其次為公有土地，佔 12.47%。

表 4-13 本計畫區公共設施用地使用現況面積統計表

項目	用地編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	已開闢		未開闢		備註(現況使用)
				已取得	未取得	已取得	未取得	
機關用地	機 1-1	0.65	0.65	√				農田水利會白河水庫管理處
	機 1-2	1.09	1.09		√			西拉雅國家風景區管理處
	機 1-3	0.15	0.00				√	現況部分為民宅、金爐使用
	機 2-1	0.31	0.17		√			仙草埔派出所
	機 2-2	10.62	9.27		√			白河榮家
	機 3-1	0.06	0.06	√				關嶺派出所
	機 3-2	0.10	0.00			√		現況有民房鐵皮屋使用
	機 4	0.09	0.00				√	現況為雜林草地
	機 5	0.39	0.19	√				教育廣播電台
	機 6-1	0.13	0.00				√	現況為雜林草地
	機 6-2	0.06	0.00				√	現況為雜林草地
	機 6-3	0.01	0.01	√				軍用電台機房
	機 6-4	0.03	0.03	√				軍用電台機房
	機 7	0.02	0.02	√				軍用電台用地
	機 8	0.08	0.08		√			軍用電台用地
	機 9-1	0.07	0.07		√			警察電台用地
	機 9-2	0.11	0.11		√			警察電台用地
	機 10	0.10	0.10		√			警察電訊所關子嶺中繼台
	合計	14.07	11.85	—	—	—	—	—
學校用地	文小 (1)	1.65	1.65		√			仙草國小
	文小 (2)	2.21	2.21	√				仙草國小關嶺分校
	合計	3.86	3.86	—	—	—	—	—
公園用地	公 1	6.78	6.78		√			白河水庫主壩區公園
	公 2-3	2.79	2.79		√			-
	公 3-1	2.17	2.17		√			現況為碧雲寺作公園使用
	公 3-2	0.81	0.81		√			現況為碧雲寺作停車使用
	公 3-3	0.74	0.00			√		現況有民房商家使用
	公 3-4	0.29	0.29	√				水火同源
	公 4-1	4.89	4.89	√				紅葉公園
	公 4-2	1.72	1.72	√				嶺頂公園
	公 4-4	0.83	0.83		√			關子嶺溫泉公園
	公 4-5	1.86	0.00				√	現況為雜林草地
	合計	22.88	20.28	—	—	—	—	—
兒童遊樂	兒	0.54	0.00				√	現況為雜林草地
	公(兒)	2.16	0.00				√	現況為雜林草地

項目	用地編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	已開闢		未開闢		備註(現況使用)
				已取得	未取得	已取得	未取得	
場用地	合計	2.70	0.00	—	—	—	—	—
社教用地		0.47	0.47	√				關子嶺勞工育樂中心(統茂會館)
市場用地		0.22	0.00				√	現況部分為商業使用
停車場用地	停 1	1.35	0.00				√	未開闢
	停 2	1.68	0.53		√			部分開闢，大仙寺使用
	停 3-1	0.83	0.83		√			碧雲寺停車場
	停 3-3	0.21	0.00			√		現況碧雲寺作公園使用
	停 3-4	0.93	0.93	√				水火同源公園使用
	停 3-5	0.14	0.14	√				水火同源公園使用
	停 4-2	0.48	0.48	√				嶺頂公園使用
	停 4-3	0.31	0.31	√				楓葉公園使用
	合計	5.93	3.22	—	—	—	—	—
水庫用地		2.45	2.45	√				白河水庫
電路鐵塔用地		0.01	0.01		√			已開闢
水利設施用地		3.39	3.39		√			已開闢
水利設施用地兼供道路使用		0.45	0.45	√				已開闢
道路用地		37.09	31.47	—	—	—	—	部分開闢
總計		93.52	77.45	—	—	—	—	—

資料來源：本計畫調查整理。調查日期：民國 101 年 5 月。

註：1.公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

2.各項編號用地面積，採小數點二位以下四捨五入進位；合計面積以實際面積加總後，採小數點二位以下四捨五入進位。各項編號用地之面積加總將與該公共設施用地呈現之合計面積有所出入。

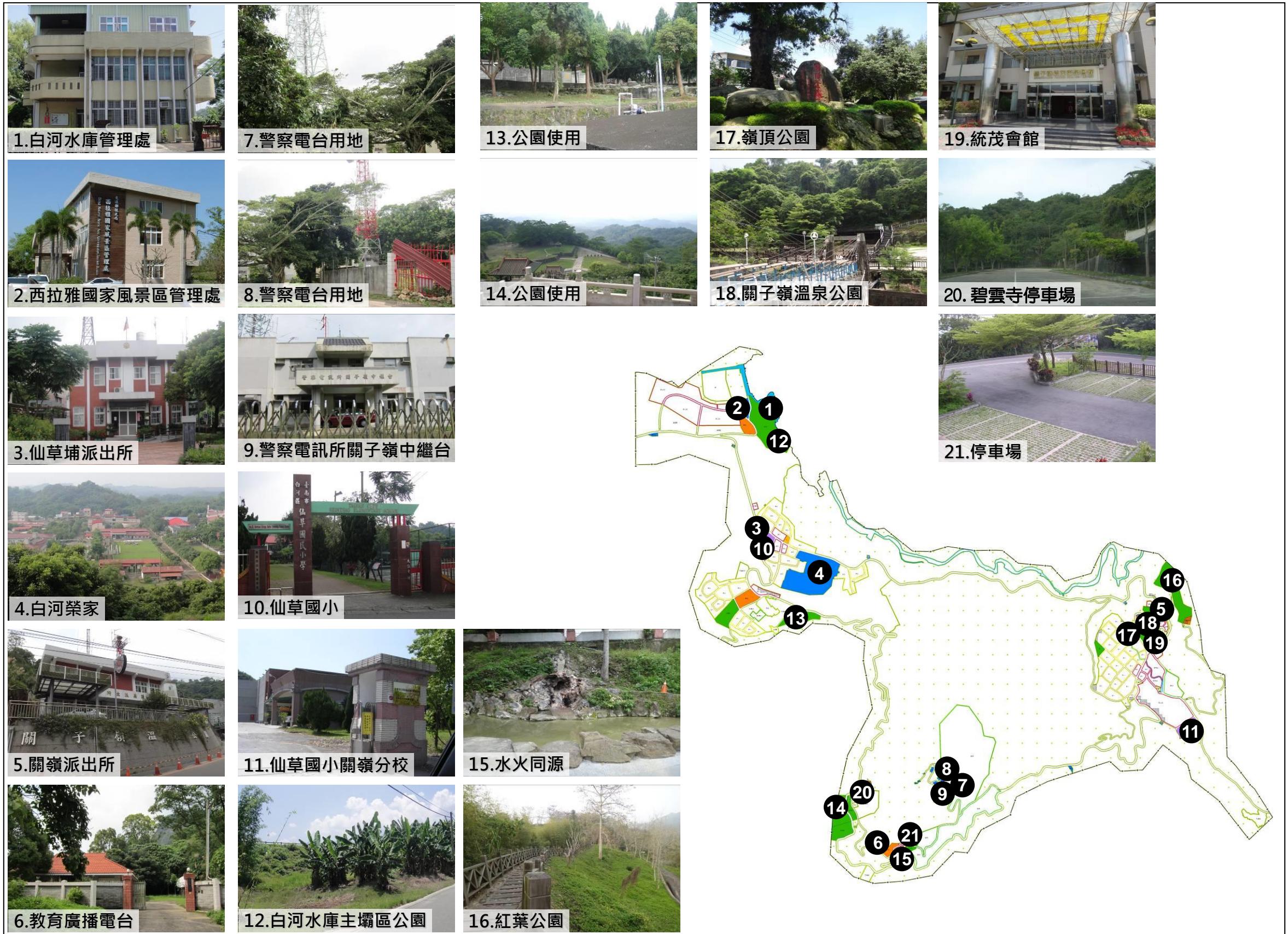


圖4-19 本計畫區公共設施分布示意圖

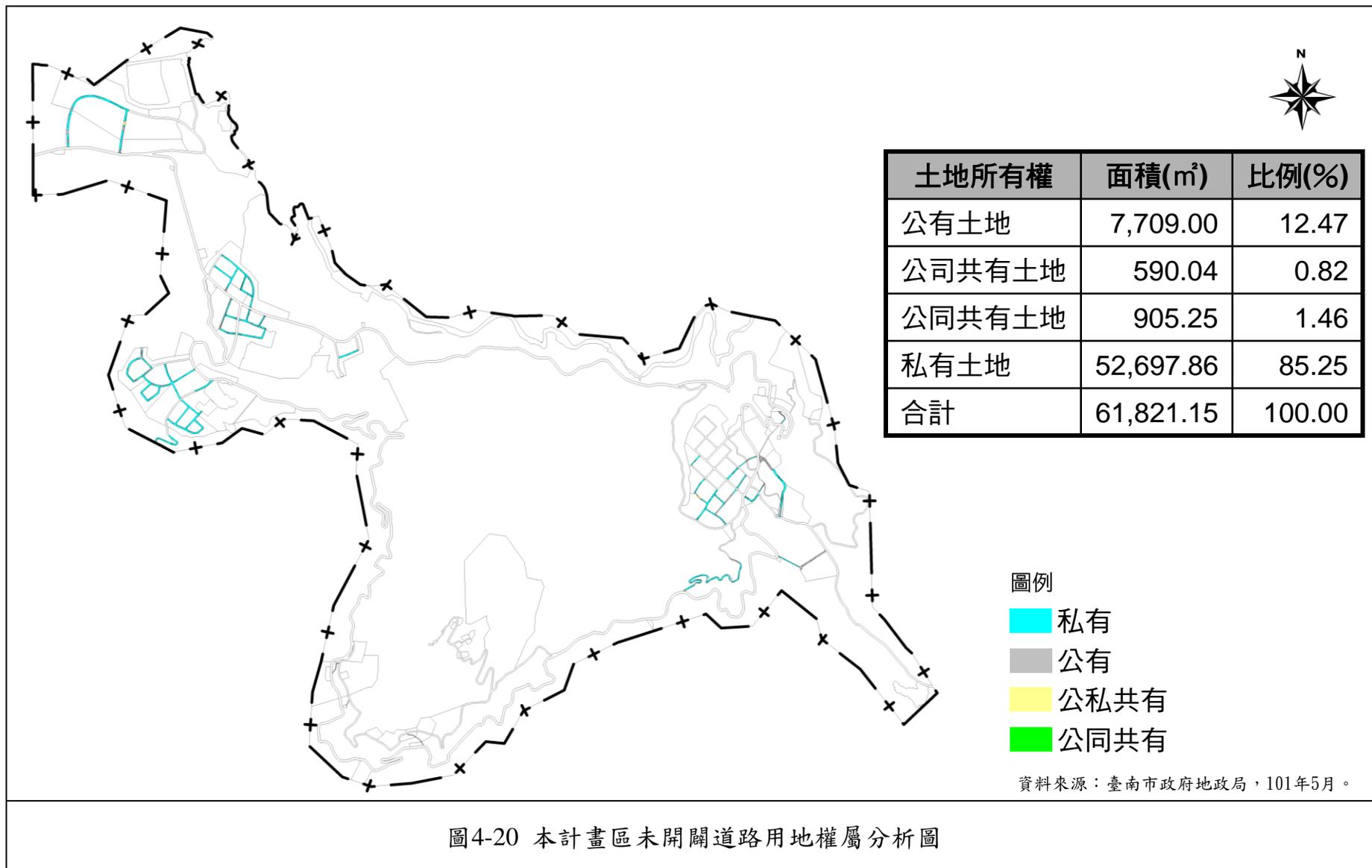


圖4-20 本計畫區未開闢道路用地權屬分析圖

第五節 交通運輸系統現況

本計畫區鄰近國道 3 號白河交流道，並以市道 172 線與白河交流道以及新營、白河市區相銜接，區內則以市道 172 線、172 乙線、175 線以及區道南 96-2 線所組成之環狀路網為主要動線，交通堪稱便利。

一、道路系統

本計畫區內概以市道 172 線、172 乙線、175 線以及區道南 96-2 線所組成之環狀道路圈為主要道路動線，串聯區內各重要景點與聚落，其中市道 172 線西向可連絡新營、白河市區以及國道 3 號白河交流道，東向則通往嘉義中埔地區，為本計畫區最重要之聯外動線，計畫區往南則可經由市道 175 線連繫東山地區，該道路沿線咖啡產業發展蓬勃，亦為地區重要之觀光公路。

本計畫區各主要道路於一般假日尖峰尚可維持 C 級以上之正常服務水準(詳表 4-15)，道路容量尚足負荷地區車流而無嚴重壅塞情況，惟計畫區內道路路幅不寬敞，鄰近各設施景點道路兩側之人流活動與車輛停車等行為對道路主線行車易生干擾，故近重要景點與商圈處行車較易受干擾而有短暫阻滯之現象。另特殊假日春節期間走春旅客眾多，關子嶺風景區各主要道路亦易有擁塞現象，市政府近年皆透過開設替代道路與假日公車等交通管制疏導措施以因應特殊假期之交通尖峰壓力。

表 4-14 本計畫區主要道路幾何概況綜整表

道路	道路寬(M)	車道數	分隔設施	沿線重要景點
市道 172 線	8~12	2	無分隔	白河水庫
市道 175 線	8~12	2	無分隔	關子嶺溫泉區
市道 172 乙線	8~12	2	無分隔	水火同源、碧雲寺、大仙寺
區道南 96-2 線	8	2	無分隔	水火同源

資料來源：本計畫整理。

表 4-15 本計畫區主要道路假日尖峰交通量與服務水準分析表

道路	路段	方向	容量(PCU)	容量調整係數	流量(PCU)	V/C	服務水準
市道 175 線	關子嶺溫泉區	雙向	2175	0.94	278	0.14	A
市道 172 線	仙草埔	雙向	2697	0.94	686	0.27	C
市道 172 乙線	大仙寺	雙向	1885	0.94	259	0.15	A

資料來源：本計畫調查與分析。

二、大眾運輸系統

公路客運為本計畫區主要之大眾運輸系統，現況主要由嘉義客運提供載客營運服務，惟每日營運班次數偏低，且水火同源、碧雲寺以及大仙寺等景點沿線並無營運之大眾運輸系統，現況到訪旅客仍多以私有運具作為交通方式。

民國 102 年 7 月 1 日新營客運之黃線公車已通車，另有台灣好行 33 等路線，對於本計畫區大眾運輸系統服務能量之提升將有相當助益。計畫區內現況營運之公路客運營運概況綜整如表 4-16 所示。

表 4-16 本計畫區公路客運營運概況綜整表

客運公司	路線編號	路線	每日班次	沿線重要景點
嘉義客運	7214	嘉義-關子嶺	11	白河水庫、關子嶺溫泉區、嶺頂公園
新營客運	黃 12	白河-關子嶺	9	白河水庫、關子嶺溫泉區
	黃 12-2	關子嶺假日公車	10 (假日行駛)	枕頭山、水火同源、碧雲寺、關子嶺溫泉區
	黃 13	白河-關子嶺-南寮	8	白河水庫、關子嶺溫泉區
	台灣好行 33	高鐵嘉義站-關子嶺	3	白河水庫、關子嶺溫泉區

資料來源：1. 嘉義客運官方網站，<http://www.cibus.com.tw/>。

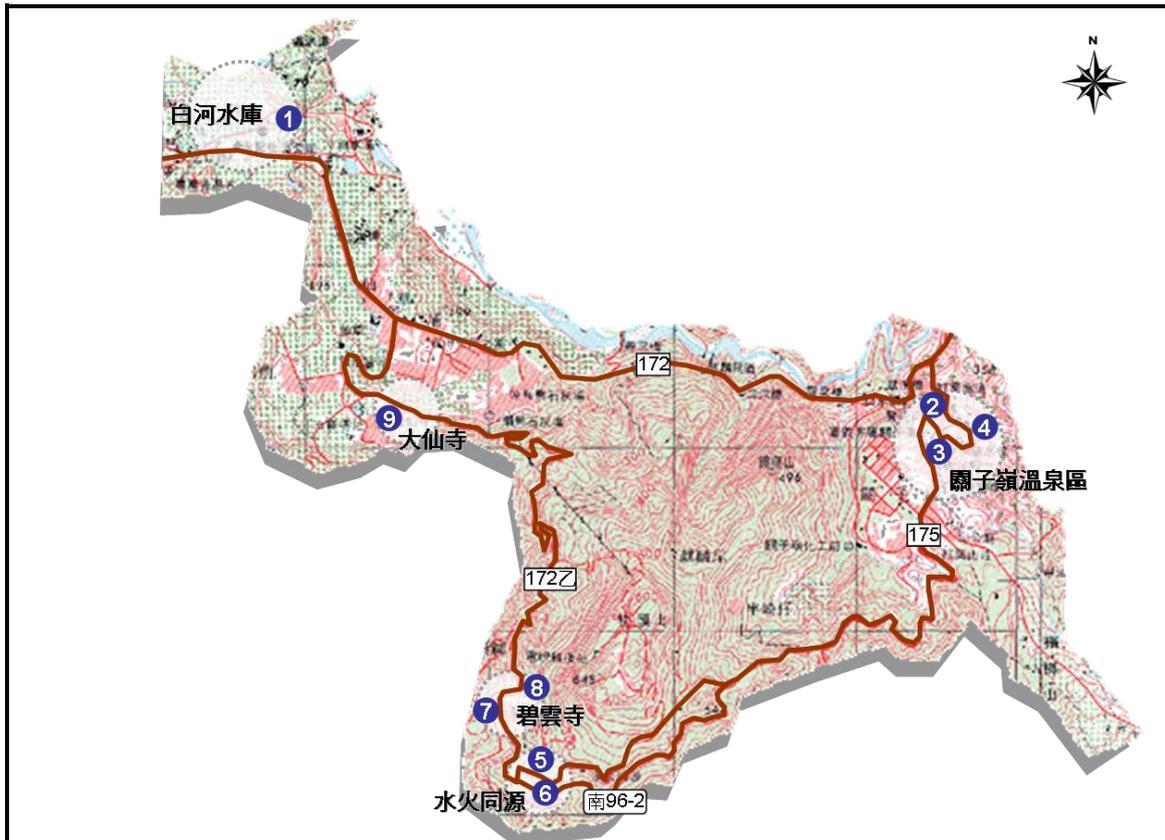
2. 新營客運官方網站，<http://www.singing168.com.tw/index.asp>。

3. 大臺南公車資訊網，<http://tourguide.tainan.gov.tw/NewTNBusWeb/index.html?Lang=cht>。

三、停車設施

本計畫區內之公共停車設施多設置於各主要遊憩景點，主要公共停車設施綜整如表 4-16。另參考「臺南縣關子嶺溫泉區管理計畫」調查結果，以關子嶺溫泉區停車需求最高，該區域除路外公共停車設施約 102 席外，各家溫泉業者亦多附設有停車空間，由溫泉業者附設之停車空間計約 600 席，停車供需比於平日在 0.6 以下，例假日則約 0.7~1.0 間；整體而言，於非特殊節慶之平假日期間可滿足停車需求。

表 4-17 本計畫區停車設施綜整表



編號	位置	停車席位
1	白河水庫圓環廣場	小客車 30 席
2	關子嶺溫泉區警光山莊前	小客車 20 席
3	關子嶺溫泉區嶺頂公園	小客車 82 席
4	紅葉公園	大客車 2 席；小客車 10 席；機車 18 席
5	水火同源	小客車 103 席
6	水火同源(區道南 96-2 線路側)	小客車約 15 席
7	碧雲寺前廣場	小客車 14 席；機車 8 席
8	碧雲寺北側	大客車 9 席；小客車 33 席
9	大仙寺	大客車 38 席；小客車 84 席

資料來源：本計畫整理。

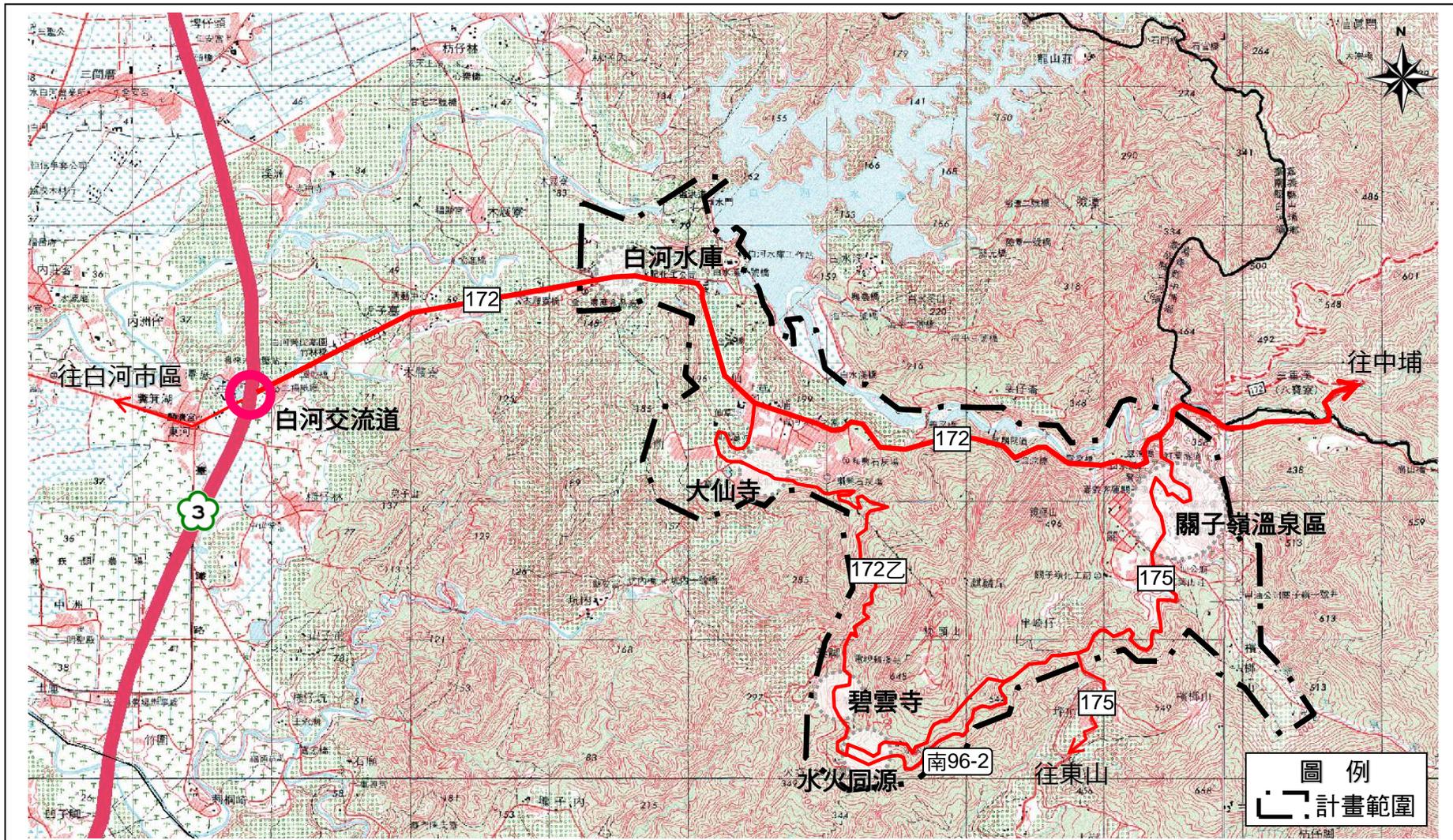


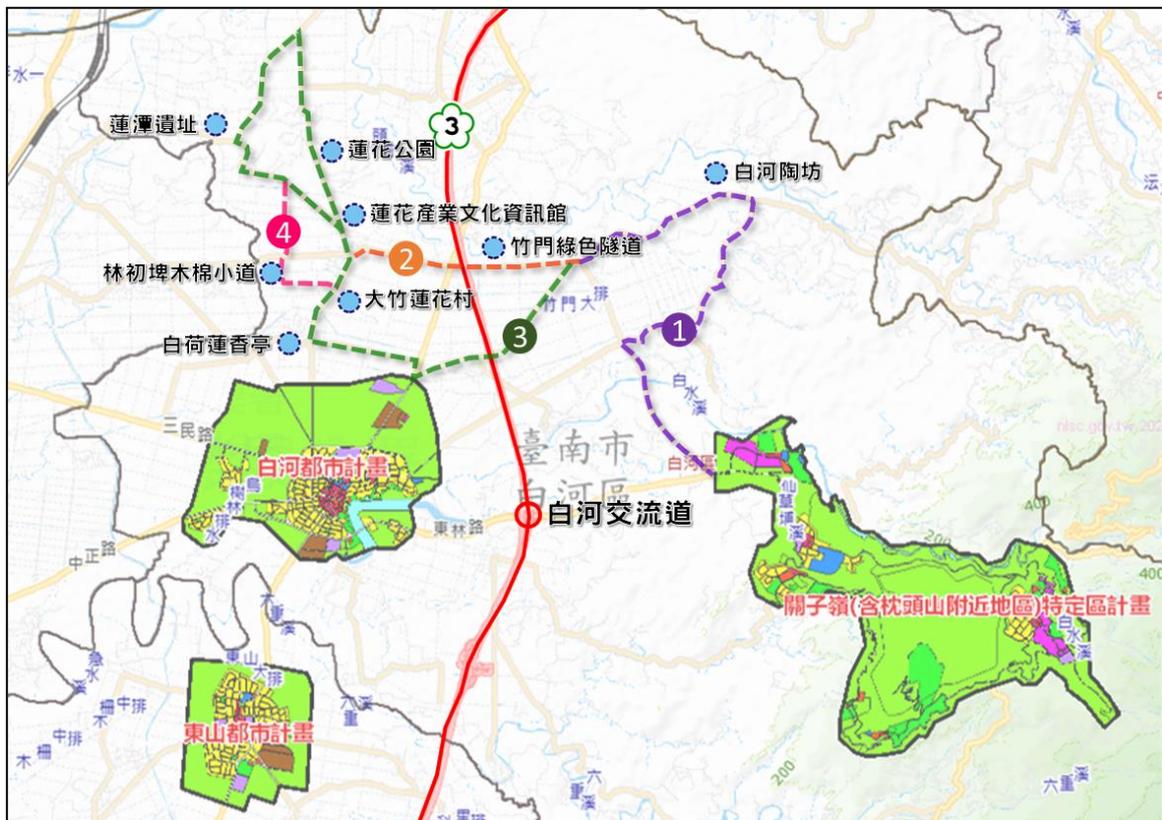
圖4-21 本計畫區交通系統現況示意圖

四、人行道及自行車道系統

(一)自行車道系統

白河區農產觀光以蓮花聞名，衍伸出多處相關景點，如蓮花公園、白荷蓮香亭、蓮花產業文化資訊館等；此外，白河區公所更規劃了四條自行車路線串連了白河區著名景點，由於每年 6~8 月的白河蓮花節總吸引大批觀光客前來賞花遊玩，選擇以自行車作為參觀白河的代步工具，不僅可避開車潮，更可體驗有別於都市緊湊步調的慢活鄉村之旅：

- 1.路線 1：白河水庫->虎山里木屐寮->崎內國小->竹門國小。
- 2.路線 2：竹門國小->竹門綠色隧道->昇安綠色隧道竹門國小。
- 3.路線 3：竹門國小->大豐府->蓮花展示館->蓮花公園->三角潭百年土地公廟->四十九樣->廣濟宮->大竹國小->白河國中->竹門國小。
- 4.路線 4：老人文康中心->大德資訊站->林初埤->埤斗仔九曲橋->蓮花公園->蓮花資訊館->攤販區->老人文康中心。



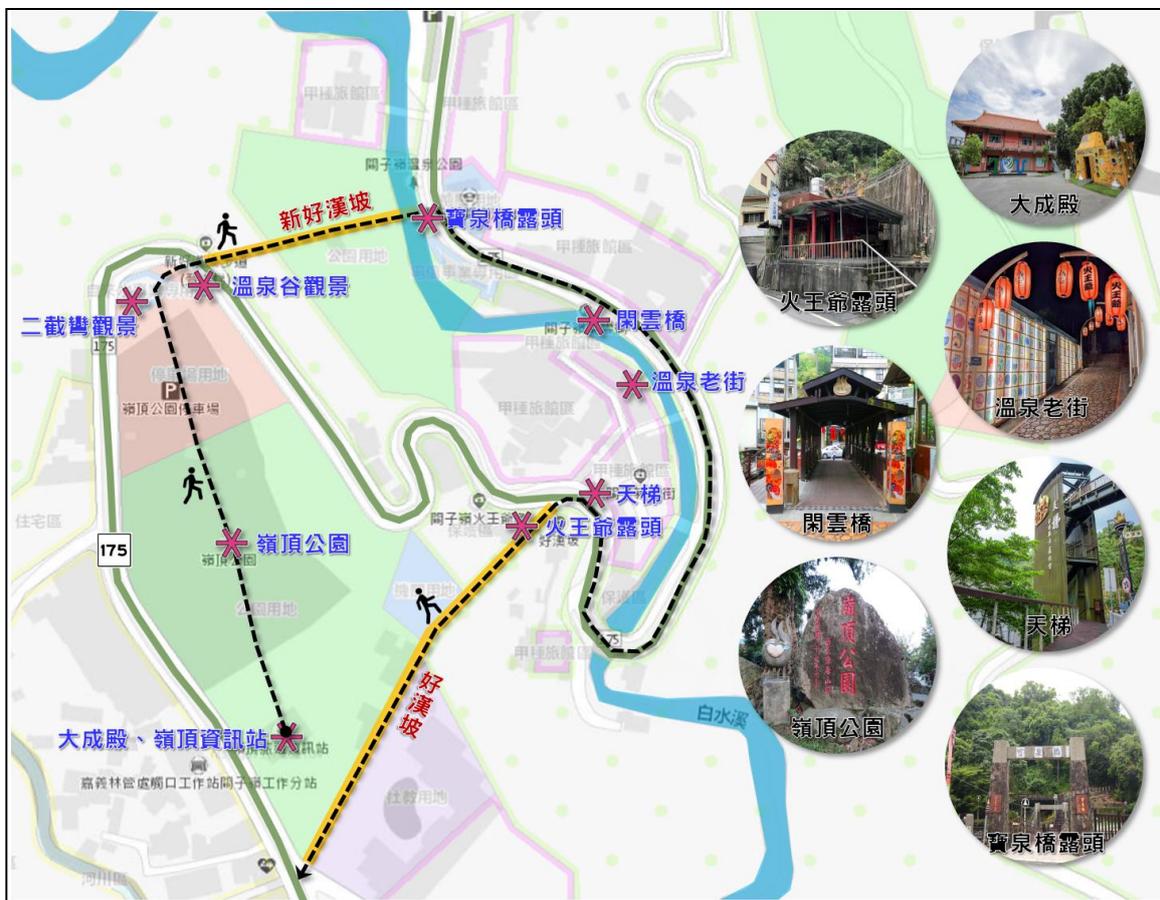
資料來源：本計畫繪製。

圖 4-22 白河區自行車道系統示意圖

(二)步行系統

本計畫區內各聚落透過市道 172 線、172 乙線、175 線以及區道南 96-2 線相互串聯，惟因地勢起伏大，加上觀光資源多分布於計畫區東側之溫泉區，故目前暫以溫泉區有較完善之步行系統，透過漫步於溫泉區，可體驗關子嶺地區的「好山、好湯、好食、好景」。

步行系統建議路線：嶺頂公園(大成殿)->吳晉淮廣場->二截彎觀景->溫泉谷觀景->新好漢坡-->寶泉露頭->閑雲橋-->溫泉老街->天梯->火王爺露頭->好漢坡，詳下圖 4-23 所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖 4-23 本計畫區溫泉區步行系統示意圖

第六節 觀光旅遊資源調查

一、白河區觀光遊憩設施

白河區擁有獨特的地理資源，境內除有臺南市第一高峰大棟山(1,241 米)外，並分布前臺南縣精神標誌「水火同源」及大仙寺、碧雲寺等景點。此外，由於白河區東南隅枕頭山地區為石灰地質，經常年沖積，使白河地區土質富含碳酸鈣，孕育出適合蓮花生長之環境，使白河區成為全台蓮子、蓮藕最大產區，每年 6-8 月賞花期，區內處處蓮海飄香，吸引無數遊客。白河更舉辦常態性的年度活動，包含白河蓮花節、台灣溫泉美食嘉年華等活動，以行銷白河區著名的蓮花及溫泉兩大觀光資源。

(一)白河區觀光活動

白河區觀光活動包括白河蓮花節(6~8 月)、蝴蝶遊樂園(7 月)、台灣溫泉美食嘉年華-愛上關子嶺(11~12 月)、火王爺祭(8 月)等，為帶動及行銷白河區觀光發展及特產之重要活動。

(二)白河區觀光遊憩資源

白河區農產觀光以蓮花最為著名，因此衍生出多處相關景點，如蓮花公園、白荷蓮香亭、蓮花產業文化資訊館等；此外，白河區亦規劃包括四大自行車路線，串連了白河區著名景點。

表 4-18 白河區觀光遊憩資源綜整表

類別	觀光遊憩景點	
自然	小南海 普陀寺	舊名為上茄苳埤，是水利會灌溉埤地水庫，湖畔左有普陀寺，供奉觀世音菩薩，因此以「小南海」稱之。平日鷺鷥佇立田田蓮葉間，充滿幽靜雅緻意境。
	鹿寮水庫	風光明媚的鹿寮水庫，碧綠青草地任人倘佯其間；頭前溪親水公園，讓人安心投入大自然懷抱；夜晚的溪畔，火金姑閃閃穿梭叢草間，兒時回憶點滴難忘。
	林初埤	白河玉豐與後壁土溝交界處，是水利會的灌溉蓄水塘。旁邊的蓮田交織出好風光，白鷺鷥、水鳥紛沓而至形成豐富自然生態區，微風徐來夕照時刻最動人。
生態	蓮花公園	位於玉豐里頂山仔腳部落北側，為四公頃大的蓮花池與多樣植栽，內有賞蓮亭，相關設施均依自然生態所規劃，景色宜人且具園林教學功能。
	香水蓮花園	是白河當地最大的蓮花種植區，園內種有各式品種的蓮花。
人文	蓮花產業文化資訊館	館內展示地方產業生態特色，有蓮花四季生態、蓮子採收、蓮藕粉製作過程，以及蓮花藝術創作、蓮花詩詞文學賞析。
	白河陶坊	白荷陶坊是以蓮花為主題的陶藝工藝園區，不僅可以欣賞琳琅

類別	觀光遊憩景點	
		滿目生活化的陶藝作品，也可以輕鬆體驗蓮花衫 DIY 或陶藝 DIY 活動。
	台灣電影文化城	台灣電影文化城是台影片場改制成的遊樂區，佔地 10 公頃，主要參觀及遊樂設施分為「電影科技展示區」、「民俗文化園區」、「活動休憩區」。

資料來源：本計畫整理。

二、本計畫區觀光旅遊資源

(一)觀光遊憩設施

1.觀光遊憩資源

本計畫區位處之關子嶺地區觀光資源豐富，屬交通部觀光局管轄之西拉雅國家風景區，除名列台灣四大溫泉之泥漿溫泉及形成之溫泉旅館商圈外，周邊尚分布具有自然山林、水庫、公園、古蹟、宗教信仰、休閒農業等觀光遊憩資源，距離國道三號白河交流道車程僅約 5~10 分鐘，並可藉由市道 172、172 乙、175 及區道南 96-2 形成之環狀道路系統到達，交通可及性高；近年藉由舉辦溫泉節活動，以擴大及帶動整體觀光效益。

表 4-19 本計畫區觀光遊憩資源綜整表

類別	觀光遊憩景點概述		
自然	關子嶺溫泉	關子嶺溫泉歷史已超過 100 年，因地下層有泥質岩層，所以當溫泉水湧出時，也混入了泥岩微粒和各種礦物質、鹽類，使得泉水呈現黑色，因而有「黑色溫泉」之稱號。	
	白河水庫	水庫潭面廣達 170 餘頃，壩邊椰影搖曳，岸邊淺水草長，林木高聳綠意濃密，可划船登二島欣賞湖景；是集灌溉防洪、觀光及用水等多功能水壩。	
	水火同源	又稱「水火洞」，天然氣及泉水隨岩層同時冒出，點燃火焰就形成水中有火、火中有水奇景，與溫泉並稱關子嶺兩大特色。	
生態	紅葉公園	園內楓樹林立，入秋後楓紅片片極富詩意，故名為紅葉公園，也稱關仔嶺公園。另有百年龍眼樹、成列桂花林，還可眺望關仔嶺溫泉區，景致宜人。	
	嶺頂公園	「嶺頂公園」在溫泉區的上方，花木扶疏，景色怡人，公園內數株高大巨碩的龍眼樹，巧緻的花台，花團錦簇。	

類別		觀光遊憩景點概述	
	好漢坡	是日本人為了復健、鍛鍊傷兵而建的。原先有三百階左右，後因馬路拓寬，只剩約 243 階。	
人文	大仙寺	俗稱舊巖，為國內佛教九大門派之一，係直轄市定古蹟、南台灣第一古剎。	
	碧雲寺	祀奉觀世音菩薩又稱新巖，為直轄市定古蹟。舊時八位儒生仰慕開山祖李應祥學養與書僮前往拜師，最後九人皆應試登科，於是合資買田興建寺廟，稱碧雲寺。	
	寶泉橋	寶泉橋後之溫泉谷邊階地，是目前關子嶺風景區出水量最大之溫泉。	

資料來源：摘錄自交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處，民國 95 年，西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫。

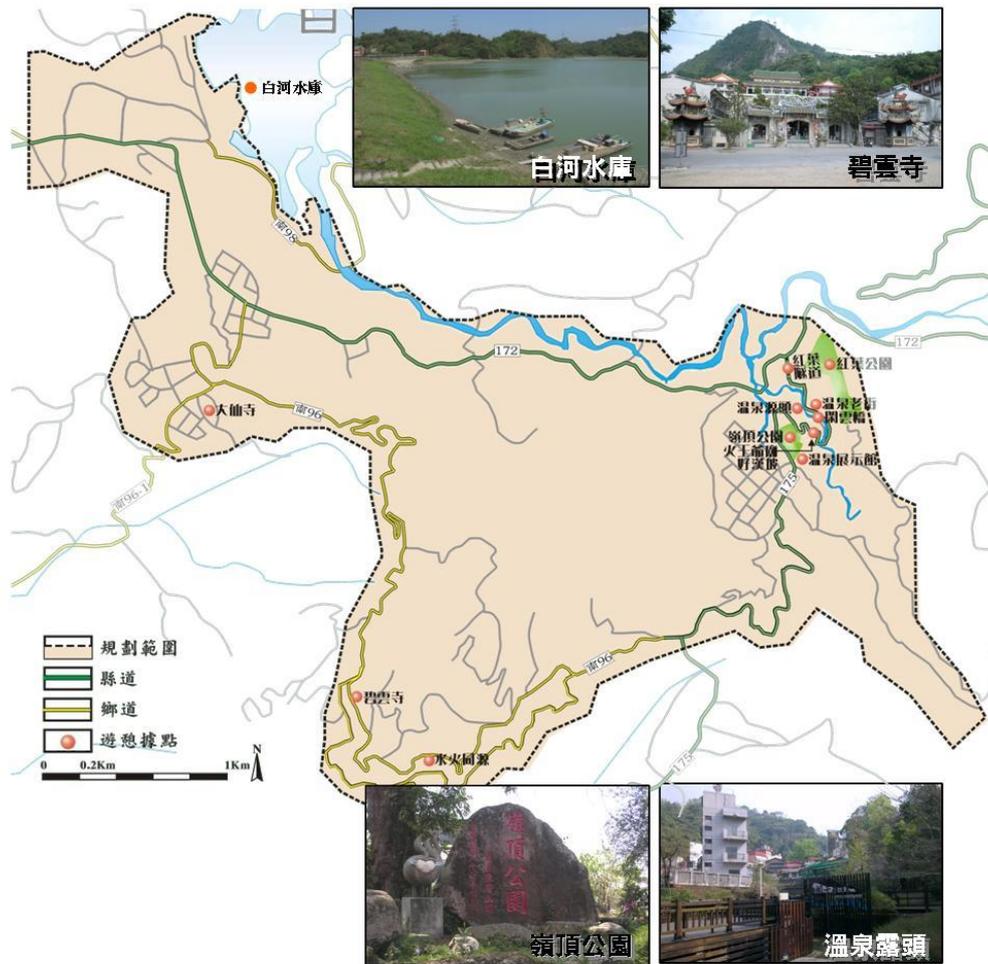


圖 4-24 本計畫觀光遊憩資源分布示意圖

2.住宿設施

依據交通部觀光局旅館民宿統計資料，關子嶺地區無觀光旅館，營業中一般旅館約 19 家(合法 15 家、非法 4 家)，房間數合計約 406 間；勞工育樂中心 1 家，房間數約 79 間，警光山莊 1 家，房間數約 25 間；營業中民宿約 14 家，房間數合計約 64 間；總計關子嶺地區旅館及民宿之房間數約 574 間，分布地點主要集中於關子嶺溫泉區，以溫泉主題服務為主，詳表 4-20 所示。

表 4-20 本計畫區旅館相關資訊一覽表

項次	旅館名稱	房數	編號	核准設立 登記日期
1	沐春民宿	5	臺南市民宿 032 號	96.5.14
2	臺南市勞工育樂中心 (關子嶺統茂溫泉會館)	79	(勞工局)	-
3	警光山莊	25	(警察局)	-
4	長紅山莊	15	臺南市旅館 163 號	92.12.15
5	青雅溫泉會館	15	臺南市旅館 168 號	93.2.23
6	清秀溫泉旅社	4	臺南市旅館 191 號	93.9.15
7	麗湯度假山莊	21	臺南市旅館 184 號	93.4.14
8	關子嶺大旅社	34	臺南市旅館 141 號	92.9.17
9	明園溫泉別莊	5	臺南市民宿 030 號	96.2.5
10	阿梅溫泉	5	臺南市民宿 022 號	94.7.8
11	楓鈴山莊	4	臺南市民宿 010 號	92.8.14
12	楓丹白露溫泉會館	18	非法	-
13	觀嶺 27	29	非法	-
14	紅葉山莊	22	臺南市旅館 210 號	94.6.13
15	儷景溫泉會館-生活館	16	臺南市旅館 178 號	93.3.12
16	儷景溫泉會館-時尚館	10	非法	-
17	儷景溫泉會館-尊榮館	30	非法	-
18	溪畔老樹山莊	5	臺南市民宿 076 號	101.8.14
19	千鶴泥漿溫泉山莊	48	臺南市旅館 211 號	94.6.13
20	木成菇之鄉溫泉民宿	4	臺南市民宿 025 號	95.3.30
21	儷泉特色民宿	10	臺南市民宿 028 號	95.12.18
22	景大山莊	38	臺南市旅館 225 號	95.7.31
23	林桂園石泉會館	27	臺南市旅館 252 號	100.6.8
24	布農工坊民宿	3	臺南市民宿 055 號	99.6.9
25	芳谷旅社	32	臺南市旅館 170 號	93.2.23
26	宏嶺山莊	11	臺南市民宿 266 號	107.7.25
27	欣欣民宿	3	臺南市民宿 072 號	101.1.3
28	嶺一旅社	22	臺南市旅館 167 號	93.2.16
29	富御館礦質溫泉	25	臺南市旅館 162 號	93.2.9
30	關山嶺泥礦溫泉山莊	5	臺南市民宿 011 號	92.8.27
31	清爽民宿	4	臺南市民宿 060 號	99.11.9

項次	旅館名稱	房數	編號	核准設立 登記日期
32	靜樂旅社	14	臺南市旅館 183 號	93.3.18
33	尚達礦泥溫泉山莊	4	臺南市民宿 047 號	98.1.5
34	洗心館大旅社	15	臺南市旅館 169 號	93.2.19
35	菇嚕菇嚕溫泉山莊	3	臺南市民宿 043 號	97.1.30

資料來源：本計畫整理。

(二)遊客人數概況

西拉雅國家風景區遊客數自民國 96 年 1,776,882 人增加至 105 年 2,949,125 人，10 年平均年成長率約為 6.75%。

關子嶺溫泉地區遊客人數自民國 96 年 459,405 人成長至 98 年 500,819 人後，99 年驟減至 261,086 人，至民國 105 年 1,415,402 人達到高峰，近十年遊客平均年成長率 39.42%；由於觀光資源特性，因此遊客人數以 12 至 2 月份為高峰；此外，計畫區於每年 7~8 舉辦之蝴蝶遊樂園、火王爺祭等活動，為溫泉觀光地區淡季引進人潮。

表 4-21 西拉雅國家風景區及關子嶺風景特定區近年遊客量統計表

年度	西拉雅國家風景區		關子嶺地區		
	人次	成長率(%)	人次	成長率(%)	佔西拉雅比例
96 年	1,776,882	-	459,405	-	25.86%
97 年	1,672,095	-5.90%	511,737	11.39%	30.60%
98 年	1,756,682	5.06%	500,819	-2.13%	28.51%
99 年	1,599,455	-8.95%	261,086	-47.87%	16.32%
100 年	2,097,887	31.16%	564,411	116.18%	26.90%
101 年	1,783,768	-14.97%	220,317	-60.97%	12.35%
102 年	2,359,590	32.28%	793,090	259.98%	33.61%
103 年	2,488,447	5.46%	652,945	-17.67%	26.24%
104 年	2,277,880	-8.46%	871,629	33.49%	38.26%
105 年	2,949,125	29.47%	1,415,402	62.39%	47.99%
年平均	—	6.75%	—	39.42%	30.11%

資料來源：交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處。

第七節 土地適宜性分析

本計畫環境敏感區以下參考台灣省政府建設廳地質資料及全國區域計畫環境敏感區資料分別說明。

一、前台灣省政府建設廳地質資料

本計畫於民國 83 年 7 月辦理第一次通盤檢討時，採納前台灣省政府建設廳調查之地質資料，並套繪至計畫圖上，包含逆斷層及土地利用潛力較低地區，並於民國 91 年 8 月辦理第二次通盤檢討時，將上述環境敏感地區相關規定納入土地使用分區管制要點。

二、環境敏感區

本計畫因毗鄰白河水庫，分布飲用水取水口、特定水土保持區、飲用水水源水質保護區、重要水庫集水區等第一級環境敏感區，第二級環境敏感地區則包括自來水水質水量保護區、土石流潛勢溪流及礦業保留區。其中因特定水土保持區依水土保持法第 19 條第 2 項規定，區內禁止任何開發行為，因此導致部分旅館區與住宅區等土地開發利用多所限制。

(一)第一級環境敏感區

第一級環境敏感區以加強資源保育與環境保護及不破壞原生態環境與景觀資源為保育及發展原則，劃設地區分類共計有 20 項。經初步檢核，本計畫自民國 89 年劃入「白河水庫集水區特定水土保持區」，白河水庫周邊地區亦依飲用水管理條例、水利法、自來水法等相關規定劃設飲用水水源水質保護區、重要水庫集水區、自來水水質水量保護區；本計畫區內現有飲用水取水口，計畫區東北側為大範圍的特定水土保持區、飲用水水源水質保護區及重要水庫集水區，枕頭山附近地區為國有林地、保安林地。整體而言，計畫區內白河水庫附近地區及枕頭山以東附近地區分布第一級環境敏感區，詳表 4-22 及圖 4-25、圖 4-26。

(二)第二級環境敏感區

第二級環境敏感區乃考量某些環境敏感地區對於開發行為的容受力有限，為兼顧保育與開發，加強管制條件，規範該類土地開發，劃設地區分類共計有 31 項。經初步檢核，計畫區內西北側分布自來水水質水量保護區，且多屬山坡地範圍，枕頭山附近地

區則為礦業保留區，三重溪附近分布 3 處崩塌地，仙草里、關嶺里各有 4 條土石流潛勢溪流，詳表 4-23 及圖 4-27、圖 4-28。

表 4-22 第一級環境敏感地區綜整表

分類	查詢項目	相關法令及劃設依據	本計畫初步檢視結果
天然災害敏感	1.特定水土保持區	水土保持法	分布於計畫區東北側
	2.河川區域	水利法、河川管理辦法	-
	3.洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區	水利法、河川管理辦法、排水管理辦法、淡水河洪水平原管制辦法	-
	4.區域排水設施範圍	水利法、河川管理辦法、排水管理辦法	-
生態敏感	5.國家公園區內之特別景觀區、生態保護區	國家公園法	—
	6.自然保留區	文化資產保存法	—
	7.野生動物保護區	野生動物保育法	—
	8.野生動物重要棲息環境	野生動物保育法	—
	9.自然保護區	自然保護區設置管理辦法(森林法)	—
	10.沿海自然保護區	區域計畫法、依行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	—
文化景觀敏感	11.古蹟保存區	文化資產保存法	計畫區南側碧雲寺為市定古蹟。
	12.遺址	文化資產保存法	計畫區西北側白河水庫壩頂遺址。
	13.重要聚落保存區	文化資產保存法	—
	14.國家公園內之史蹟保存區	國家公園法	—
資源利用敏感	15.飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區	飲用水管理條例	白河水庫取水口位於計畫區東北側，計畫區分布飲用水水源水質保護區。
	16.水庫集水區(供家用或公共給水)	區域計畫法	計畫區東北側分布白河水庫集水區。
	17.水庫蓄水範圍	水利法、水庫蓄水範圍使用管理辦法	白河水庫毗鄰計畫區東北側。
	18-1.森林(國有林地、保安林地等森林地區)	森林法	枕頭山附近地區分布國有林地、保安林地。
	18-2.森林(區域計畫劃設之森林區)	區域計畫法	
	18-3.森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)	森林法	
19.溫泉露頭及其一定範圍	溫泉法	—	
20.水產動植物繁殖保育區	漁業法	—	

註：「—」表示查詢結果計畫區內無此第一級環境敏感地區。

資料來源：本計畫整理，107年1月。

表 4-23 第二級環境敏感地區綜整表

分類	第二級環境敏感地區項目	相關法令及劃設依據	初步檢視結果
災害敏感	1.地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)	地質法	經查本計畫區尚無分布中央地質調查所公告之活動斷層地質敏感區，惟仍需依實際公告內容為準。仙草里、關嶺里各有 4 條土石流潛勢溪流，仙草里三重溪附近現有三處崩塌地。
	2.洪氾區二級管制區、洪水平原二級管制區	水利法、河川管理辦法、排水管理辦法、淡水河洪水平原管制辦法	—
	3.嚴重地層下陷地區	嚴重地層下陷地區劃設作業規範	—
	4.海堤區域	水利法、海堤管理辦法	—
	5.淹水潛勢地區	災害防救法、水災潛勢資料公開辦法	—
	6.山坡地	山坡地保育利用條例、水土保持法	計畫區大多屬山坡地範圍。
生態敏感	7.沿海一般保護區	區域計畫法、依行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	—
	8.海域區	區域計畫法、區域計畫	—
	9.國際級及國家級之重要濕地	濕地保育法	—
文化景觀敏感	10.歷史建築	文化資產保存法	—
	11.聚落保存區	文化資產保存法	—
	12.文化景觀保存區	文化資產保存法	—
	13.地質敏感區(地質遺跡)	地質法	—
	14.國家公園內之一般管制區及遊憩區	國家公園法	—
資源利用敏感	15.水庫集水區(非供家用或公共給水)	區域計畫法	計畫區東北側分布白河水庫集水區。
	16.自來水水質水量保護區	自來水法	計畫區西北側分布自來水水質水量保護區。
	17.優良農地	農業發展條例、區域計畫法施行細則	計畫區目前有零星優良農地。
	18.礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區	礦業法	計畫區內有枕頭山麒麟石灰石礦國家保留區。
	19.地質敏感區(地下水補注)	地質法	—
	20.漁業權區、人工魚礁區及保護礁網具類禁漁區	漁業法	—
其他	21.氣象法之禁止或限制建築地區	氣象法	—
	22.電信法之禁止或限制建築地區	電信法	—
	23.民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍	民用航空法、航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法、航空站飛行場及助航設備四周禁止限制燈光照射角	—

分類	第二級環境敏感地區項目	相關法令及劃設依據	初步檢視結果
		度管理辦法	
	24.航空噪音防制區	機場周圍地區航空噪音防制辦法	—
	25.核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區	核子反應器設施管制法	—
	26.公路兩側禁建限建地區	公路法、公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法	—
	27.大眾捷運系統兩側禁建限建地區	大眾捷運法、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法	—
	28.高速鐵路兩側限建地區	獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁限建辦法	—
	29.海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區	國家安全法	—
	30.要塞堡壘地帶	要塞堡壘地帶法	—
	31.其他依法劃定應予限制開發或建築之地區		—

註：「—」表示查詢結果計畫區內無此第二級環境敏感地區。

資料來源：本計畫整理，107年1月。

(三)涉及環境敏感區之相關法令規定

- 1.特定水土保持區：水土保持法第 19 條第 2 項(略以)，區內禁止任何開發行為，惟依農委會水土保持局 103 年 10 月 29 日農授水保字第 1031862548 號函、108 年 5 月 8 日發布實施之特定水土保持區一定規模以上之地貌改變認定辦法等，可有條件不受禁止開發行為之限制。
- 2.飲用水水源水質保護區、自來水水質水量保護區：依據飲用水管理條例第 5 條、自來水法第 11 條規定，不得有污染水源水質之行為。
- 3.山坡地範圍：依山坡地保育利用條例第 9 條規定，從事宜農、牧地之經營或使用等，應實施水土保持法之處理與維護。
- 4.礦業保留區：依礦業法第 29 條規定，禁止人民探採礦業保留區。
- 5.水庫蓄水範圍：依水利法第 54-1 條規定，水庫蓄水範圍內禁止毀壞或變更蓄水建造物或設備等七項行為。

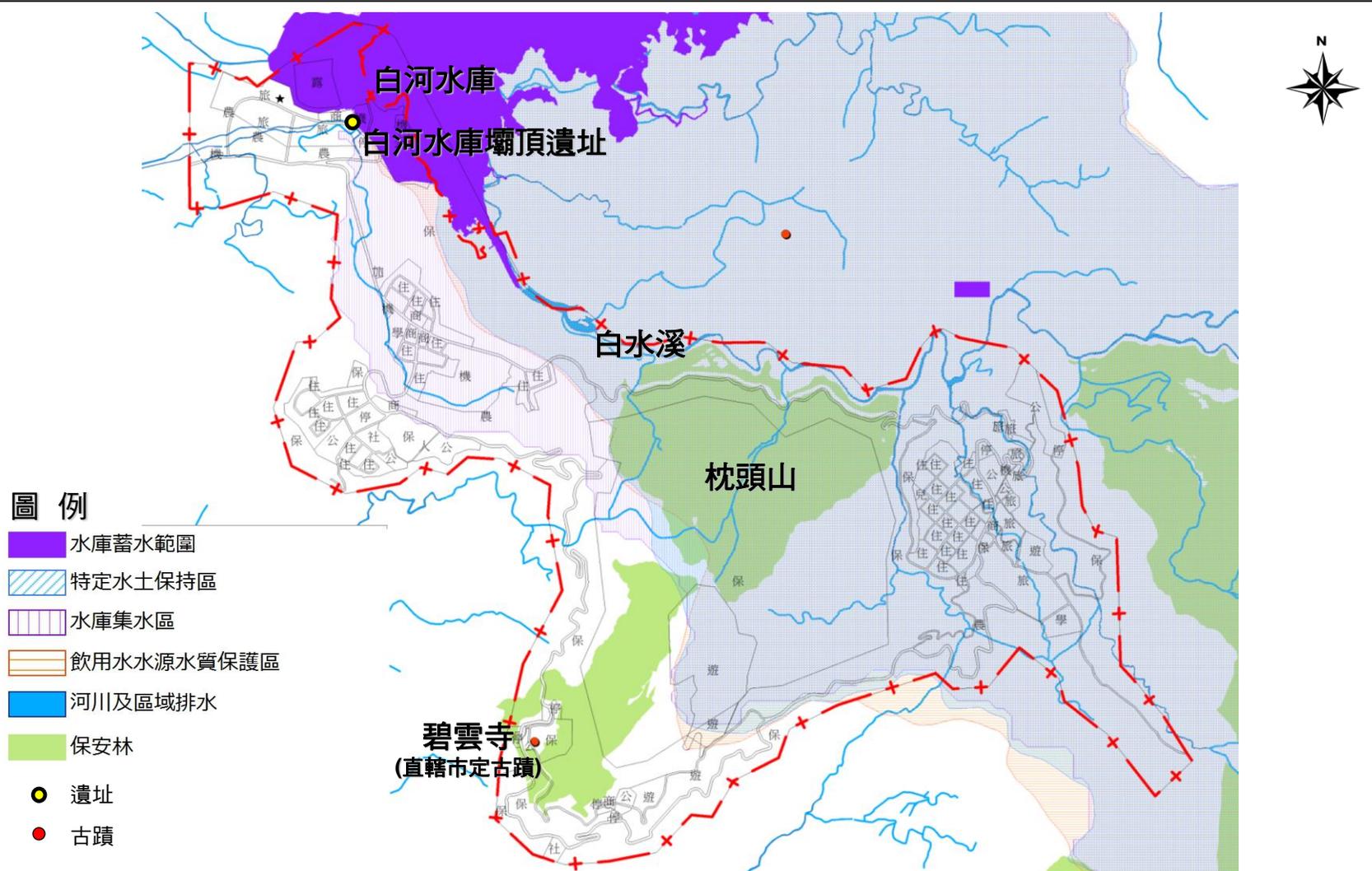


圖4-25 本計畫區第一級環境敏感地區分布示意圖(一)

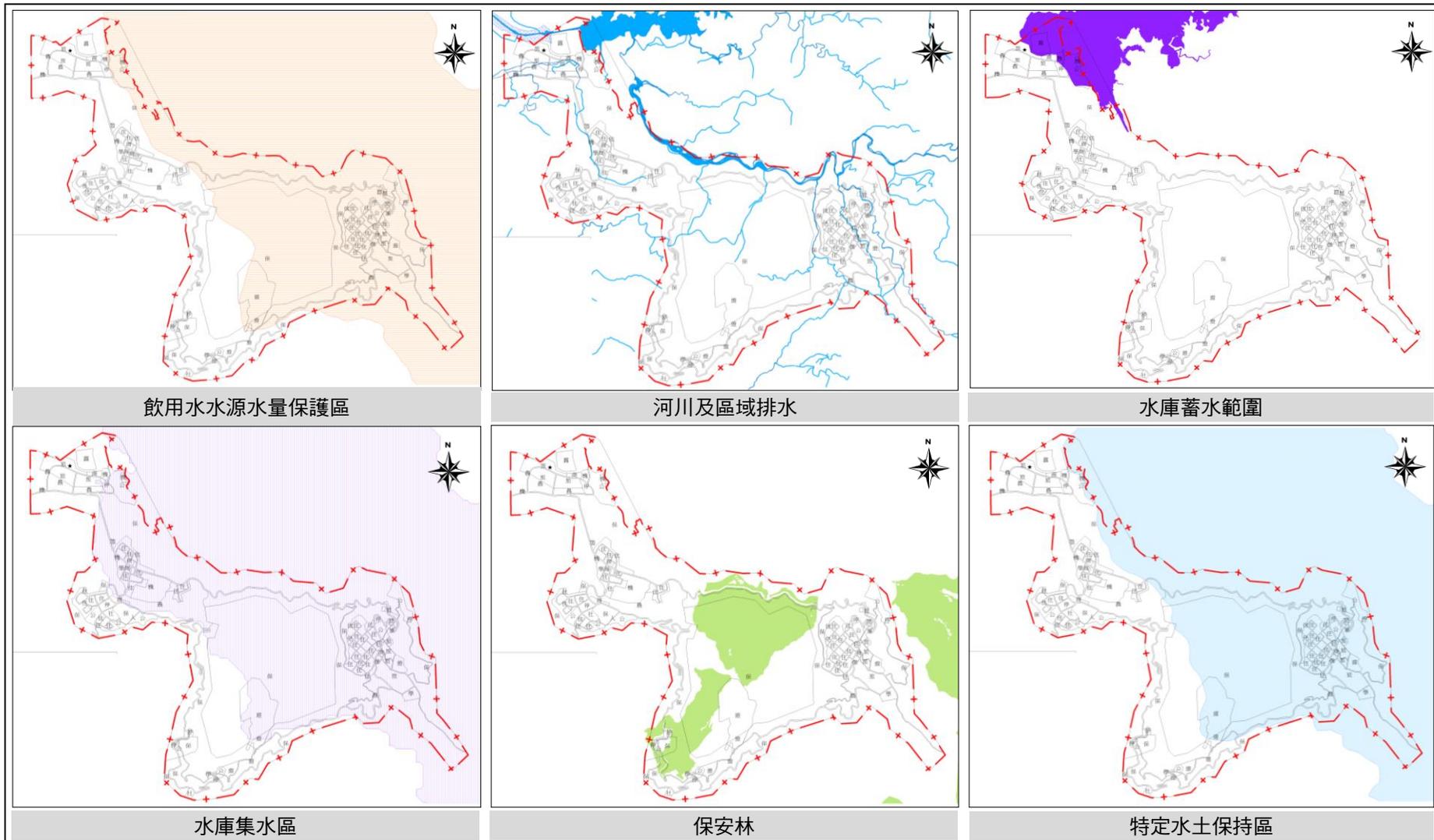


圖4-26 本計畫區第一級環境敏感地區分布示意圖(二)

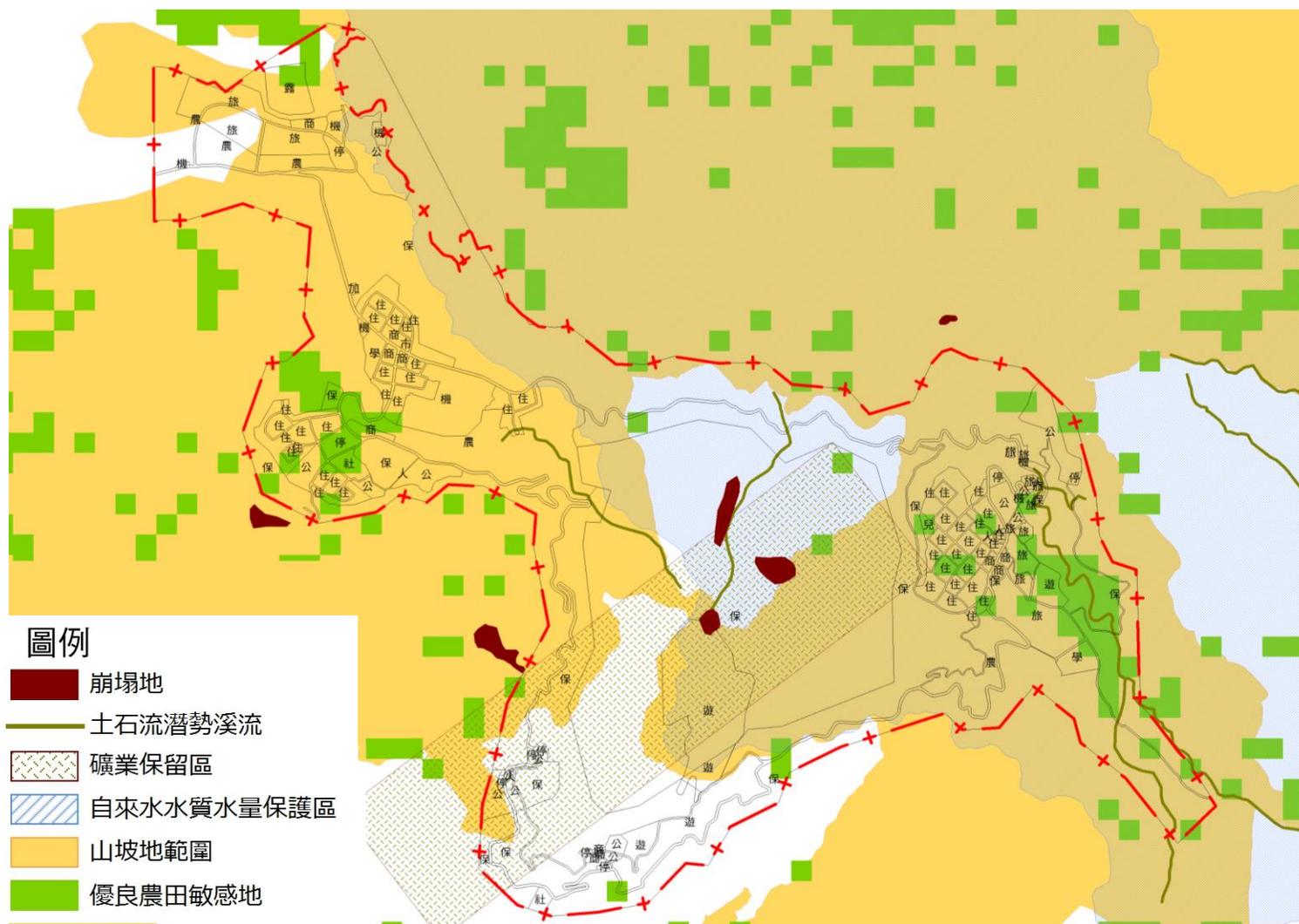


圖4-27 本計畫區第二級環境敏感地區分布示意圖(一)

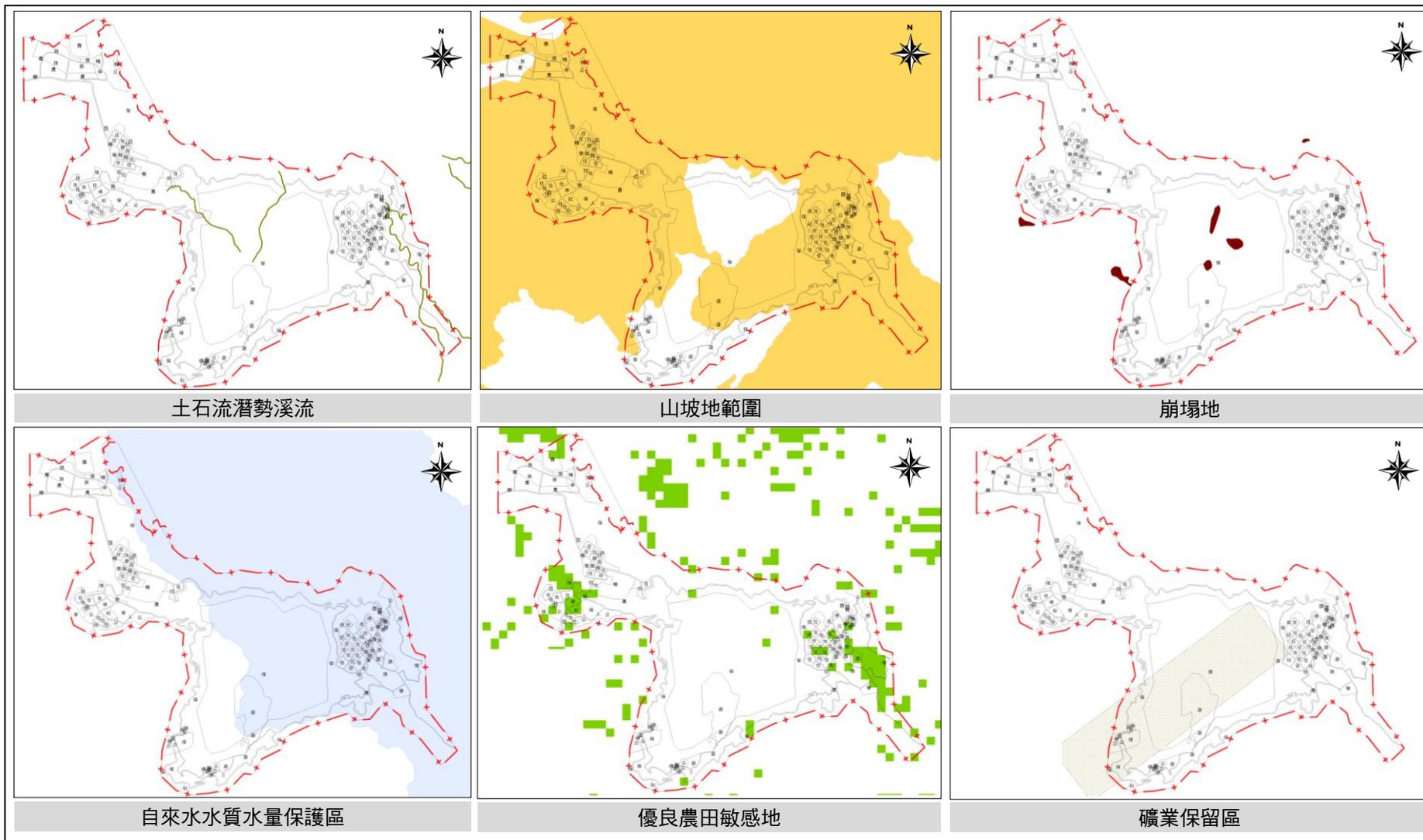


圖4-28 本計畫區第二級環境敏感地區分布示意圖(二)

三、原住民保留地及原住民族傳統領域

依據原住民保留地開發管理辦法，原住民保留地乃為保障原住民生計，推行原住民行政所劃設之公有土地。原住民族傳統領域土地係指依原住民族土地或部落範圍土地劃設辦法，所定程序劃定之原住民族傳統祭儀、祖靈聖地、部落及其獵區與墾耕或其他依原住民族文化、傳統習慣等特徵可得確定其範圍之公有土地。

本計畫並無涉及前開提及劃設之原住民保留地及原住民族傳統領域，詳圖 4-29 所示。



資料來源：國土測繪圖資服務雲，108年4月。

圖 4-29 計畫區周邊原住民保留地及原住民族傳統領域土地分布示意圖

第五章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期

本計畫前次通盤檢討之計畫目標年為民國 100 年，本次通盤檢討配合全國區域計畫期程訂定計畫目標年為民國 115 年。

第二節 計畫人口預測與檢討

本計畫區計畫人口為 9,100 人，惟近 10 年現況人口自民國 99 年 2,981 人逐年減少至民國 108 年 2,397 人(詳表 5-1)，考量本計畫區人口成長未如預期，依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，建議依發展趨勢核實調降計畫人口，調整原則以臺南市區域計畫人口總量分派至計畫區，並參酌計畫區近 10 年人口變遷趨勢，核實推計。

表 5-1 計畫區近 10 年人口成長統計表

年度	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	平均
人口數	2,981	2,935	2,828	2,761	2,735	2,669	2,593	2,557	2,479	2,397	2,694
成長率(%)	-1.39	-1.55	-3.62	-2.38	-0.95	-2.41	-2.87	-1.38	-3.05	-3.30	-

資料來源：本計畫整理。

一、上位計畫人口預測

以臺南市區域計畫(草案)推計白河區 115 年人口數，並依計畫區涵蓋白河區之人口比例予以分派，以推估 115 年臺南市人口數分派至本計畫區之預測人口數，得出計畫區目標年預測人口數為 2,700 人。

二、白河區人口預測分派至計畫區

依白河區歷年人口成長趨勢進行預測分派，本計畫區目標年預測人口數約介於 2,088 人至 2,358 人，現行計畫人口數 9,100 人，人口達成率約 23% 至 26%。

三、以歷年計畫區人口預測

依計畫區歷年人口成長趨勢進行預測推估，本計畫區目標年預測人口數約介於 1,986 人至 2,458 人，現行計畫人口數 9,100 人，人口達成約 22% 至 27%。

四、小結

依上位相關計畫、白河區以及本計畫區歷年人口預測結果，本計畫區目標年人口數皆不及 3,000 人，計畫人口達成率最高僅達 27%。

為求核實推計計畫人口數，以計畫人口達成率 80% 為目標進行計畫人口調降，減少 5,600 人，調整目標年計畫人口數為 3,500 人。

第三節 遊客成長趨勢

一、西拉雅國家風景區遊客人次

本計畫區隸屬西拉雅國家風景區範圍，承續「西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫(95 年 12 月)」之計畫指導，本計畫區因其特殊的溫泉資源，被定位為以提供國際型觀光為主，並搭配白河蓮花節發展觀光共榮。

該計畫預測民國 110 年西拉雅國家風景區之旅遊人次達 3,628,717 人，本計畫經以西拉雅國家風景區民國 96 年至 105 年之遊客量重新推估，推估至民國 115 年遊憩人口約介於 3,020,093 人至 4,714,727 人之間，取其平均值約 3,633,938 人。

以民國 105 年國人旅遊狀況調查報告所統計之國內旅遊利用假日旅遊比例為 68.8%，平日為 31.2%，推估假日遊客量約為 22,729 人，平日遊客量約為 4,446 人。

表 5-2 西拉雅國家風景區遊客預測推估表 (單位：人)

民國(年)	現況遊客數	線性成長法	對數成長法	乘冪成長法
96	1,776,882	1,569,457	1,457,357	1,524,328
97	1,662,940	1,734,997	1,818,940	1,805,331
98	1,736,035	1,900,538	2,030,452	1,993,146
99	1,578,806	2,066,078	2,180,523	2,138,137
100	2,052,810	2,231,619	2,296,927	2,257,825
101	1,748,097	2,397,160	2,392,036	2,360,574
102	2,359,590	2,562,700	2,472,449	2,451,087
103	2,488,447	2,728,241	2,542,106	2,532,293
104	2,277,880	2,893,781	2,603,548	2,606,152
105	2,949,125	3,059,322	2,658,510	2,674,045
110	-	3,887,024	2,870,023	2,952,235
115	-	4,714,727	3,020,093	3,166,995

資料來源：交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處。

表 5-3 西拉雅國家風景區目標年平日及假日遊客人口推估

項目	西拉雅國家風景區
民國 115 年遊客人口數	3,633,938
平日遊客人口數(人/日)	4,446
假日遊客人口數(人/日)	22,729

資料來源：本計畫整理。

註：民國 105 年國人旅遊狀況調查報告所統計之國內旅遊利用假日旅遊比例約為 68.8%，平日為 31.2%。假日天數假設為 110 天，平日假設為 255 天。

二、計畫區目標年(民國 115 年)旅遊人次預估

(一)以西拉雅國家風景區之推估結果分派

依民國 96 年至民國 105 年本計畫區佔西拉雅國家風景區遊客數之比例平均約為 30.11%(表 4-21)，將前述西拉雅國家風景區目標年之推估人口 3,633,938 人予以分派，分派結果本計畫區目標年遊客人口約為 1,094,178 人。

(二)以計畫區近十年遊客人口推估

另以關子嶺溫泉地區近年(民國 96-105 年)遊憩人口為背景資料，採趨勢預測法推估，推估至民國 115 年遊憩人口約介於 120~130 萬人之間。因此本計畫民國 115 年旅遊人次預估暫取前述值 1,094,178 人次為低成長情境、1,247,850 人次為中成長情境，1,314,890 人次為高成長情境。

如以民國 105 年國人旅遊狀況調查報告所統計之國內旅遊利用假日旅遊 68.8% 比例，推估民國 115 年平假日旅客量，則假日單日旅客人次介於每日 6,843 至 8,224 人，平日遊客量約介於每日 1,338 至 1,608 人。上述推估值尚低於「西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫(95 年 12 月)」每日 13,673 人之最適承載量，及工研院能資所估算溫泉水供應承載量每日 5,200~10,400 人之範圍內。

表 5-4 本計畫區遊客量預測推估表

(單位：人)

民國(年)	人次(人)	對數成長法	乘冪成長法
96	459,405	193,366	289,016
97	511,737	437,350	410,357
98	500,819	580,072	503,751
99	261,086	681,335	582,641
100	564,411	759,881	652,245
101	220,317	824,057	715,245
102	793,090	878,317	773,236

民國(年)	人次(人)	對數成長法	乘冪成長法
103	652,945	925,320	827,256
104	871,629	966,779	878,030
105	1,415,402	1,003,863	926,084
110	-	1,146,587	1,136,854
115	-	1,247,850	1,314,890

資料來源：觀光統計年報(96~105年)。

表 5-5 本計畫區民國 115 年遊客人口預估表 (單位：人)

民國 115 年	總旅客人次	假日單日旅客人次	平日單日旅客人次
低成長情境	1,094,178	6,843	1,338
中成長情境	1,247,850	7,804	1,526
高成長情境	1,314,890	8,224	1,608

資料來源：本計畫整理。

第四節 用地需求預測與檢討

一、住宅區需求檢討

本計畫之住宅區規劃係利用白河區仙草里及關嶺里集居地區為基礎予以劃設；另依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，住宅區面積應依據未來計畫人口居住需求預估數計算。依本計畫計畫人口 3,500 人及住宅區容積率 150%(住一 100%、住二 150%、住三 180%)，以及每人居住樓地板面積 60m² 計算，本計畫區需住宅區 14.00 公頃，現行計畫之住宅區面積為 42.38 公頃，已達計畫年期住宅區需求推估標準。

二、商業區需求檢討

本計畫區屬西拉雅國家風景區，故部分現行計畫商業區之規劃主要以服務風景區遊客之購物、餐飲活動所需，其分布包含關嶺社區一帶、水火同源等；位於仙草埔地區之商業區主要服務當地居民一般生活所需之商業類型；此外，位於西拉雅國家風景區管理處西側之商業區，目前尚未開發。

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，商業區劃設標準為計畫人口三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準，按此標準及本計畫區計畫人口 3,500 人計算，商業區之面積不得超過 1.58 公頃，本計畫現行商業區面積為 4.94 公頃，已達法令規定可劃設之商業區面積需求。

第五節 公共設施用地需求檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區之計畫人口數 3,500 人及實際發展現況與需求等，分別對本計畫區公共設施用地進行初步檢討。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 18 處，計畫面積 14.07 公頃，現況除機 1-3、機 3-2、機 4、機 6-1、機 6-2 未開闢，其餘皆已開闢使用。依定期通盤檢討辦法規定，機關用地按實際需要檢討。爰此，除配合各需地機關評估結果、實際發展現況及未來實際發展需求予以檢討變更外，其餘維持現行計畫。

二、學校用地

(一)文小用地

現行計畫劃設文小用地 2 處，計畫面積 3.85 公頃，現況皆已開闢使用。依教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」檢討，白河區 108 年底人口數為 27,688 人，108 年白河區國小學生數 870 人，以國小學生數佔白河區人口比例推估，計畫區至目標年其國小學生數約 109 人，如表 5-6。

另依據「國民小學及國民中學設施設備基準」規定，每生所需面積 13.8m²、都市計畫區內國民小學面積不得少於 2 公頃，計畫區目標年所需國小用地面積為 2 公頃，現行計畫文小用地劃設面積符合上述規定之面積需求。爰此，經檢討文小用地皆已開闢使用，故維持現行計畫。

表 5-6 本計畫區國小學生數推估表

項目	白河區人口數(人)	白河區學生數(人)	佔白河區人口比例(%)
108 年底國小學生數	27,688	870	3.14%
目標年計畫人口(人)	3,500		
本計畫區達計畫人口之國小學生數(人)	109		

資料來源：臺南市統計年報；本計畫整理。

(二)文中用地

現行計畫未劃設文中用地，依據白河區民國 108 年國中學生數佔白河區人口比例 1.35%計算，本計畫區達到計畫人口衍生之國中學生數約 48 人。現況白河國中三個年級共計 24 個班，以教育部規定每班 35 人計，合計約可容納 840 人，而白河國中現況學生數約 374 人，故本計畫區達計畫年期衍生之 48 人國中學生數，鄰近之白河國中仍可容納。

表 5-7 本計畫區國中學生數推估表

項目	白河區人口數(人)	白河區學生數(人)	佔白河區人口比例(%)
108 年底國中學生數	27,688	374	1.35%
目標年計畫人口(人)	3,500		
本計畫區達計畫人口衍生之國中學生數(人)	48		

資料來源：臺南市統計年報；本計畫整理。

三、公園用地

現行計畫劃設公園用地 10 處，計畫面積 22.88 公頃，分別位於仙草里 14.41 公頃，關嶺里 8.47 公頃，現況除公(4-5)、公(3-3)尚未開闢，其餘八處皆已部份開闢。依定期通盤檢討辦法規定，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，人口在 10,000 以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置社區公園。現行計畫各閭鄰單元公園用地符合上述規定之面積需求，並得免設置社區公園。

爰此，除配合實際發展使用現況，將機關用地及停車場用地檢討變更為公園用地外，其餘維持現行計畫。

四、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地 2 處，計畫面積 2.70 公頃，分別位於仙草里 2.16 公頃，關嶺里 0.54 公頃，現況皆尚未開闢。依定期通盤檢討辦法規定，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。現行計畫各閭鄰單元兒童遊樂場用地符合上述規定之面積需求，經檢討仍維持現行計畫。

五、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地計 8 處，計畫面積 5.93 公頃。依定期通盤檢討辦法規定，停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定：不得低於計畫區內車輛預估數之 20% 停車需求。

經推估本計畫區 115 年週末單日遊憩人次最高達 8,224 人次，參酌交通部觀光局「中華民國 105 年度國人旅遊狀況調查」旅遊時主要利用交通工具之統計資料，小汽車、遊覽車、機車及自行車比例分別為 64.4%、10.9%、7.9% 及 1.1%，續參考「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」風景區古蹟文化類別旅次運具平均乘載率推估各運具全日停車需求如表 5-8 所示，分別為小汽車 2,302 輛、遊覽車 22 輛、機車 454 輛及自行車 90 輛；另分別以小汽車、遊覽車、機車以及自行車之需求停車面積估計各車種需求停車面積如表 5-9 所示，總停車需求面積約為 45,712 m²，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，停車場用地應滿足 20% 之車輛需求空間，計應劃設停車場用地 9,142m²。現行計畫停車場用地 59,300 m²，符合上述規定之面積需求。

表 5-8 本計畫區假日單日停車需求推估表

全日遊憩人口(人次)	8,224			
運具別	小汽車	遊覽車	機車	自行車
運具使用別(%)	64.4	10.9	7.9	1.1
乘載率(人/車)	2.30	40	1.43	1
全日停車需求(輛)	2,302	22	454	90

資料來源：1.交通部觀光局，中華民國 105 年度國人旅遊狀況調查。

2.交通部運研所，台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊。

表 5-9 本計畫區停車需求數量分析表

運具別	小汽車	遊覽車	機車	自行車
全日停車需求(輛)	2,302	22	454	90
周轉率(輛次/席)	1.6	1.6	1.6	1.6
停車需求位數(席)	1,438	13	283	56
單位停車位面積(m ²)	30	50	6	4
停車需求面積(m ²)	43,140	650	1,698	224
合計停車需求面積(m ²)	45,712			

資料來源：1.臺南市政府交通觀光局，臺南縣關子嶺溫泉區管理計畫總結報告書。

2.本計畫推估。

六、社教用地

現行計畫劃設社教設施用地計 1 處，計畫面積 0.47 公頃，現況係作為關仔嶺勞工育樂中心使用，配合實際發展現況予以檢討變更。

七、市場用地

現行計畫劃設市場用地計 1 處，計畫面積 0.22 公頃，現況尚未開闢。依定期通盤檢討辦法規定，市場用地應依據該地區之發展情形予以檢討，已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。該市場用地經需地機關評估已無用地需求，故予以檢討變更。

八、水庫用地

現行計畫將白河水庫沿岸之主堤、溢洪道及白水溪上之欄柵道劃設為水庫用地，計畫面積 2.45 公頃。

本次通盤檢討配合經濟部 106 年 3 月 2 日經授水字第 10620201830 號函公告之白河水庫蓄水範圍，調整白河水庫用地範圍，另依內政部 94 年 10 月 24 日召開「研商經濟部函為都市計畫河川、區域排水設施範圍、水庫蓄水範圍及海堤區域之使用分區名稱訂定等事宜」會議結論，將水庫用地名稱調整為水庫專用區。

九、電路鐵塔用地

現行計畫劃設電路鐵塔用地 1 處，計畫面積 0.01 公頃，現況已開闢使用。惟其現況既設線路與周邊建物水平及垂直安全距離不足，故本次通盤檢討考量公眾及供電安全，調整電路鐵塔用地範圍。

十、道路用地

現行計畫劃設道路用地計畫面積 37.09 公頃。依定期通盤檢討辦法規定，道路用地按交通量、道路設計標準檢討。爰此，除配合都市及產業發展需求辦理整體開發、公告河川區域範圍線、計畫道路系統及既成道路檢討、實際發展現況、實際車輛通行、設置停車空間需求予以檢討變更外，其餘維持現行計畫。

十一、五項公共設施面積

依「都市計畫法」第 45 條之規定，「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。」本計畫區上述五項公共設施面積共 25.58 公頃(公園用地 22.88 公頃、兒童遊樂場用地 0.54 公頃、公園兼兒童遊樂場用地 2.16 公頃)，超出需求面積 6.87 公頃(本計畫區都市發展用地 187.09 公頃，五項公共設施用地應劃設 18.71 公頃)。

表 5-10 公共設施用地需求檢討分析表

項目	檢討標準	現行計畫面積 (公頃)		計畫人口 3,500 人		備註
				需求面積 (公頃)	供需檢核 (公頃)	
機關用地	依實際需要檢討之。	14.07		—	—	
學校用地	文小用地	3.86		2.00	+1.86	目標年推估國小學生數 109 人
	文中用地	0.00		—	—	目標年推估國中學學生數 48 人，白河國中仍可容納
遊憩設施用地	閭鄰公園	仙草里	14.41	0.50	+13.91	
		關嶺里	8.47	0.50	+7.97	
	社區公園	0.00		—	—	
	兒童遊樂場用地	仙草里	2.16	0.10	+2.06	
關嶺里		0.54	0.10	+0.44		
五項開放空間用地(公園、綠地、廣場、體育場、兒童遊樂場用地)	不得低於計畫區總面積 10%(以都市發展用地估計)	25.58		18.71	+6.87	五項開放空間用地需求面積計算，採都市發展用地 10%。
停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求	5.93		0.91	+5.02	
社教用地	依實際需要檢討	0.47		—	—	
市場用地	依發展情形檢討	0.22		—	—	
水庫用地	依實際需要檢討	2.45		—	—	
電路鐵塔用地	依實際需要檢討	0.01		—	—	
道路用地	依實際需要檢討	37.09		—	—	

註：本計畫區係以仙草里及關嶺里集居地區為基礎，劃設住宅區以構成二個住宅鄰里單元，因此本計畫以仙草里、關嶺里主要聚落作為閭鄰單位，用以作為檢討公共設施之標準。

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法(106.4.18)、國民小學及國民中學設施設備基準(108.7)及本計畫整理。

第六節 既成巷道存廢檢討

一、檢討依據

(一)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條：計畫道路以外之既成巷道應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

(二)內政部民國 93 年 5 月 5 日內授營都字第 0930083957 號函示略以：

為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條規定，請各直轄市、縣(市)政府轉知所屬，應請於各都市計畫通盤檢討計畫書適當之章節，妥予載明既成巷道之檢討是否納入都市計畫道路系統，並對擬納入都市計畫道路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，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產權之意旨。

(三)台南市建築管理自治條例(101.6.11)所稱現有巷道，係指非都市計畫道路，並符合下列情形之一者：

- 1.依其寬度、使用性質、使用期間、通行情形及公益上需要認定屬供公眾通行，具有公用地役關係之巷道。
- 2.非屬法定空地之私設通路經土地所有權人出具供公眾通行同意書。
- 3.非屬法定空地之私設通路經土地所有權人捐獻土地為道路使用，並依法完成土地移轉登記手續。
- 4.於中華民國 73 年 11 月 7 日本法修正公布前，曾指定建築線之巷道，經主管機關認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻。

二、既成巷道現況

計畫區內非屬計畫道路之既成道路共計 39 處，主要分布於計畫區東側溫泉區一帶及白河水庫與仙草埔周邊農業區內，詳圖 5-1 所示。

圖 5-1 計畫區內既成巷道分布示意圖

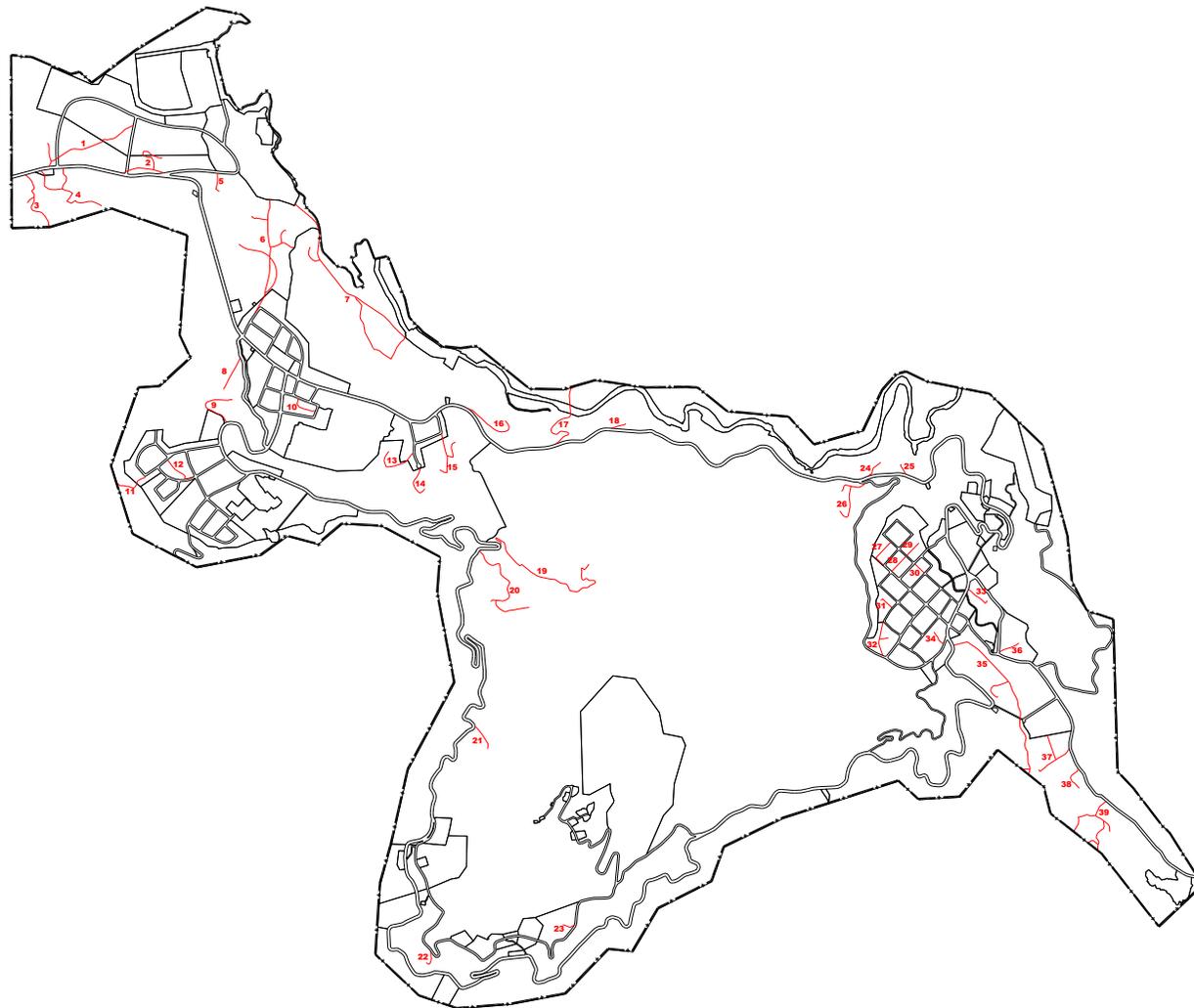


圖5-1 計畫區既成巷道分布示意圖

表 5-11 本計畫既成巷道現況資料表

編號	現有路寬	土地權屬	管理機關
1	約 3~5 公尺	公有、私有	財政部國有財產局
2	約 3~6 公尺	公有、私有	財政部國有財產局、南區水資源局、白河區公所
3	約 3~4 公尺	公有、私有	財政部國有財產局
4	約 2~4 公尺	公有、私有	財政部國有財產局
5	約 4.5~5 公尺	私有	-
6	約 2.5~4 公尺	公有、私有	財政部國有財產局
7	約 3~4 公尺	公有、私有	財政部國有財產局、南區水資源局
8	約 2.5 公尺	公有	財政部國有財產局
9	約 3 公尺	私有	-
10	約 2.5~3 公尺	私有	-
11	約 2.5 公尺	公有、私有	財政部國有財產局
12	約 2~3 公尺	公有、私有	財政部國有財產局
13	約 3~5 公尺	私有	-
14	約 3~4 公尺	公有、私有	財政部國有財產局
15	約 4~4.5 公尺	公有、私有	財政部國有財產局
16	約 3.5~4 公尺	私有	-
17	約 4.5~5 公尺	公有、私有	行政院農業委員會、財政部國有財產局
18	約 2~3 公尺	公有	行政院農業委員會、台南市政府工務局
19	約 2~3 公尺	公有、私有	行政院農業委員會、財政部國有財產局
20	約 2~3 公尺	公有、私有	財政部國有財產局
21	約 2.5 公尺	私有	-
22	約 3~4 公尺	公有	財政部國有財產局
23	約 3~4 公尺	公有	行政院農業委員會、財政部國有財產局
24	約 3~4 公尺	公有	財政部國有財產局、台南市政府工務局
25	約 3 公尺	公有	財政部國有財產局
26	約 4~5 公尺	公有	行政院農業委員會、財政部國有財產局
27	約 6 公尺	公有、私有	財政部國有財產局
28	約 5.5 公尺	公有、私有	財政部國有財產局
29	約 6 公尺	公有、私有	財政部國有財產局
30	約 6.5 公尺	私有	-
31	約 4.5 公尺	私有	-
32	約 3.5~4 公尺	公有、私有	財政部國有財產局
33	約 2~5 公尺	私有	-
34	約 3~4 公尺	私有	-
35	約 4~6 公尺	公有、私有	財政部國有財產局
36	約 3.5~4 公尺	私有	-
37	約 2~3 公尺	私有	-
38	約 2.5~3.5 公尺	私有	-
39	約 2.5~4 公尺	私有	-

資料來源：本計畫整理。

三、既成巷道檢討

評估本計畫區內既成巷道是否劃設為計畫道路之建議準則如下：

(一)依使用區判斷

本計畫區既有巷道除部分位於溫泉區住宅區以外，主要分布於白河水庫與仙草埔周邊農業區內，包含編號 3~6、8、9、14、15 等，另編號 7、16~22、24~26、37~39 則位於保護區內，故尚無迫切納入都市計畫道路系統之必要，暫不列入考慮。

(二)依既成巷道劃定為計畫道路是否造成畸零地

編號 1、2、4、27 劃定為計畫道路將造成土地畸零不具使用效益，故建議不納入計畫道路系統。

(三)是否屬於公有地

本計畫區內編號 8、18、22~26 係屬公有土地，因未涉及影響私有地主之權益，故建議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。

(四)既成巷道寬度是否小於 4 公尺

就道路之通行情形而言，如小於 4 公尺其效益不高，故編號 3、4、6~12、13、14、16、18~25、32~34、36~39 之既成巷道不適宜納入計畫道路系統。

(五)是否為斷頭(一側無法連通至計畫道路)之現有巷道

既成巷道寬度未達 9 公尺之斷頭既成巷道若未設置囊底路將不利進入車輛之迴轉，故建議編號 2、4、8、9、13、14、19~22、24、25、29、31、33、37、38 等既成巷道不納入計畫道路系統。

四、小結

就上述五項檢討原則檢討計畫區內既成巷道，除編號 28、30、35 既成巷道以外，其餘無建議劃設為計畫道路之既成巷道，詳表 5-15 所示；惟編號 28、30 既成巷道位於溫泉區明清別墅內，而明清別墅係屬不對外開放之住宅社區，因此暫不建議納入計畫道路系統；另編號 35 既成巷道東側隔著關子嶺溪與 94 年 8 月擬定之關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(關嶺國小北側部分「旅乙(2)」乙種旅館區)細部計畫區為鄰，若劃設為計畫道路將造成與關子嶺溪間之土地過於畸零難

以利用，故亦不建議納入計畫道路系統。

表 5-12 本計畫既成巷道檢討分析表

既成巷道編號	位於使用區判斷		道路開闢將造成畸零土地	權屬為公有地	寬度小於4公尺	一側無法連通至計畫道路
	位於農業區	位於保護區				
1			○			
2			○			○
3	○				○	
4	○		○		○	○
5	○					
6	○				○	
7		○			○	
8	○			○	○	○
9	○				○	○
10					○	
11					○	
12					○	
13					○	○
14	○				○	○
15	○					
16		○			○	
17		○				
18		○		○	○	
19		○			○	○
20		○			○	○
21		○			○	○
22		○		○	○	○
23				○	○	
24		○		○	○	○
25		○		○	○	○
26		○		○		
27			○			
28						
29						○
30						
31						○
32					○	
33					○	○
34					○	
35						
36					○	
37		○			○	○
38		○			○	○
39		○			○	

資料來源：本計畫整理。

第六章 規劃課題與發展定位構想

第一節 課題與對策

課題一：白河水庫周邊地區土地未能有效利用

說明：

- 1.白河水庫周邊地區因鄰近白河水庫壩頂地區，風景優美，故周邊規劃露營區、商業區、旅館區及相關公共設施(停車場、機關、公園等)以供應發展之需求，惟因缺乏開發誘因且旅館區周邊計畫道路皆未開闢，對外交通聯通性欠佳，致無法發揮應有的觀光旅遊價值。
- 2.旅館區因未鄰主要道路，且區內道路未徵收開闢，對外交通聯通性欠佳，亦影響開發意願。

對策：

1.發掘觀光遊憩主題特色

白河水庫周邊地區雖自原計畫起即劃設 13.40 公頃之旅館區，但由於距離溫泉露頭較遠且溫泉量目前已飽和，本計畫區屬風景特定區，在以保護風景區特定資源為首務的前提下，不建議繼續朝溫泉旅館發展，應發掘溫泉以外之觀光遊憩主題特色。

考量本核心周邊關子嶺石灰岩地質獨特性，包含了水火同源、羗子崙地區化石層、麒麟尾地區海綿化石密集層露頭、方塊型山頭的枕頭山、鐘乳石岩壁等、白水溪河谷及東北側之陡崖、白河水庫水域景觀等，且本核心之區位更具有觀看前述關子嶺石灰岩地質特色的良好視野。建議經營石灰岩地質景觀特色與白河水庫水岸景觀魅力，並引入專業的戶外探索運動休閒服務產業，整合本核心周邊已初具雛形的地域特色遊憩活動，另闢關子嶺有別於以往的觀光路線。

2.放寬旅館區容許使用項目

白河水庫周邊土地權屬除保護區、水庫用地及公園用地等用地以外，幾乎全為私有土地，且受到都市設計準則最小基地開發面積至少應 1,500 平方公尺之限制，加上暫無開發需求，以致白河水庫周邊除部分公共設施已開闢外，其餘現況皆為雜林草地未開闢狀態。

建議調整旅乙(1)用地為觀光服務專用區，並放寬原本限供旅館

及其附屬設施使用之規定，導入觀光服務、遊憩、住宿、大眾運輸設施等活動，作為發展低密度開發之休閒觀光地區。

3. 導入大眾運輸暨資訊整合據點

本計畫區觀光發展與周邊行政區(後壁、東山區)關係密切，因此於白河水庫周邊規劃旅遊服務據點，藉其鄰近白河交流道之交通優勢，提供外地遊客相關旅遊資訊與轉乘設施選擇，包含接駁車及自行車租借等服務；此外，溫泉區之遊客藉由該轉乘服務，將車輛停於停(1)用地後，再搭乘接駁車至溫泉區內，可減少溫泉區內車輛路邊違停、影響人行空間的情形。

課題二：部分旅館區規定採整體開發，地主整合不易

說明：

為發展計畫區觀光旅遊機能及維護自然景觀，本計畫於民國 83 年第一次通盤檢討時，指定旅甲(2)、旅乙(2)應採整體開發，惟旅甲(2)、旅乙(2)土地權屬以私有為主(旅甲(2)私有地比例 75.93%、旅乙(2)私有地主例 92.55%)，且私有地主人數眾多，土地整合困難度高，致使旅甲(2)、旅乙(2)現況發展率偏低(旅甲使用率 49.13%、旅乙使用率 26.22%，整體使用率 30.19%)，迄今僅一處循整體開發規定自擬細部計畫在案，無法發揮提供住宿及發展觀光功能。

對策：

為增加旅館區開發誘因，檢討尚未開發之旅甲(2)、旅乙(2)為觀光服務專用區，引入可與周邊觀光遊憩景點結合發展之複合性土地使用，並解除整體開發限制，以促進觀光發展。

課題三：遊樂區尚未開闢

說明：

1. 本計畫區內依區位特性於關子嶺溫泉地區與枕頭山周邊地區共劃設 4 處遊樂區，面積共計 38.45 公頃，分別位於水火同源東側二處(遊 1)、枕頭山東側一處(遊 1)及嶺頂公園東南側一處(遊 2)，現況皆尚未開闢。

2.水火同源及枕頭山地區附近劃設遊樂區(遊 1)共 3 處，原係供遊樂賞景相關設施使用，惟區內現況多屬陡峭地勢，依坡度分析資料顯示，四級坡以上面積佔整體面積比例高達 86%，且部分因位於國有林地範圍，相關開發亦受到法令限制。

3.關子嶺溫泉地區附近遊樂區(遊 2)係配合嶺頂地區旅遊發展劃設，現況地勢平坦，且緊鄰現況旅館區，尚具開發潛力。

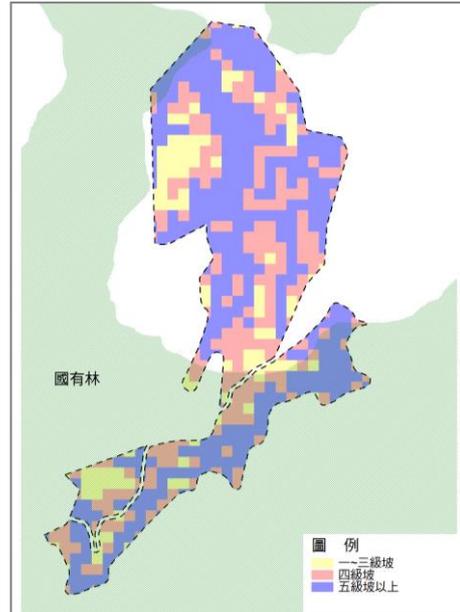


圖 6-1 枕頭山周邊遊樂區坡度分析示意圖

對 策：

1.水火同源及枕頭山地區附近山

坡地之遊樂區(遊 1)，因現況地勢高差較大，其整體利用應儘量以維護其自然景觀及原始地形地貌為原則，並可搭配部份生態保育教室及親山步道等設施開發，以促進生態教育功能。

2.關子嶺溫泉地區附近遊樂區(遊 2)併同周邊旅館區檢討調整為觀光服務專用區，引入可與周邊觀光遊憩景點結合發展之複合性土地使用，以提供開發誘因，促進觀光發展。

課題四：農業區工廠使用

說 明：

1.日治時期，臺灣大力發展製糖產業，其中石灰為製糖所需之重要原料，計畫區南側枕頭山因具有豐富的石灰礦，而於民國 12 年正式開採，計畫區也因而有多家石灰工廠興起，分布以仙草埔地區為主。

2.後於民國 70 年代，採石灰造成嚴重破壞生態環境，枕頭山石灰礦脈因而停止開採，目前計畫區內僅剩仙草埔周邊農業區分布兩家石灰工廠(詳計畫書 P4-21)。

- 3.現有石灰工廠位於都市計畫農業區，且緊鄰仙草埔地區之住宅區，長期因石灰生產之粉塵業已對周邊住宅環境造成影響，為使地用合一，得評估檢討變更為適當土地使用分區。

對 策：

- 1.經查計畫區內現有兩家石灰工廠，皆屬登記在案之合法工廠，惟其土地位於水庫集水區(第一級環境敏感地區)，為避免影響周邊環境，不宜變更為工業區；依都市計畫法臺南市施行細則第 32 條規定，都市計畫發布實施後，不合土地分區使用規定之建築物得繼續為原有之使用，爰尚不影響原有合法工廠之營運。
- 2.另考量本計畫係依都市計畫法第 12 條擬定之特定區計畫，計畫目的為保持優美風景，以發展關子嶺溫泉及觀光產業，石灰產業恐與計畫目的不符；後續應請工廠負責人評估是否有辦理變更轉型之需求，並另案辦理都市計畫變更，且載明適宜之回饋內容(如回饋公共設施用地提供周邊居民使用)及改善環境計畫。

課題五：部分公共設施尚未取得開闢

說 明：

計畫區內機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地等多處公共設施用地尚未取得開闢，應評估其用地需求並檢討變更。

對 策：

- 1.經各公共設施目的事業主管機關評估已無用地需求者，則予以檢討解編或調整為其他公共設施用地。
- 2.尚未開闢但經確認仍有劃設需求者，或已開闢但尚未完全取得土地者，由各目的事業主管機關提出具體事業財務計畫及預算儘速開闢徵收，以免影響地主權益。

課題六：現行計畫部分內容書圖不符。

說 明：

本計畫於辦理第二次通盤檢討時已重製展繪為數值計畫圖，且計畫圖比例尺為 1/1000，惟本次經重新丈量都市計畫圖後，部分地

區因樁位及都市計畫不相符、面積計算誤繕等因素，導致部分現行計畫書圖不符及面積存有落差。

對 策：

- 1.查明都市計畫書圖不符之錯誤原因予以訂正，並配合納入變更案予以檢討變更，以避免影響地主權益。
- 2.重新丈量現行計畫面積，作為本計畫辦理檢討之依據。

課題七：特定水土保持區之劃定影響溫泉區發展

說 明：

本計畫區自民國 89 年劃入「白河水庫集水區特定水土保持區」，白河水庫周邊地區亦依飲用水管理條例、水利法、自來水法等相關規定劃設飲用水水源水質保護區、重要水庫集水區、自來水水質水量保護區；而依水土保持法第 19 條第 2 項規定，經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為，導致特定區內旅館區與住宅區等新的開發利用多所限制。

對 策：

- 1.建議經濟部水利署儘速協商制定長期水土保持計畫，並檢討調整「白河水庫集水區特定水土保持區」範圍。
- 2.於特定水土保持區檢討完成前，依農委會水土保持局 103 年 10 月 29 日農授水保字第 1031862548 號函，既有合法建築物之建築面積內，得依建築法申請建築執照，非屬水土保持法第 8 條第 1 項第 5 款「開發建築用地」，無同法第 19 條第 2 項「區內禁止任何開發行為」之適用。
- 3.另依行政院農委會 108.5.8 發布實施之「特定水土保持區一定規模以上之地貌改變認定辦法」，若不逾「水土保持計畫審核監督辦法」第 3 條或第 4 條所定之開發行為，將不受禁止開發行為之限制。

課題八：本計畫區溫泉水量供需課題

說明：

- 1.關子嶺地區共發現 4 處溫泉露頭，其中兩處露頭泉質不符合溫泉法之標準，因此關子嶺目前溫泉供應以寶泉橋露頭以及火王爺露頭為主，依計畫申請核定溫泉取用量為寶泉橋露頭 30CMD、火王爺露頭 150CMD，共計 180CMD。
- 2.因關子嶺溫泉區之兩露頭皆屬自然湧泉，而非施設動力設施抽取或進行鑽掘之泉源，故常受地震或降雨等環境影響，造成溫泉出泉量波動，進而影響周邊計畫區內溫泉量供應不穩定。

對策：

- 1.在溫泉供取事業方面，由於計畫區內溫泉係由臺南市溫泉取供事業統籌供應，倘發生單一溫泉露頭出泉量有陡升驟減之情形，市府觀旅局將採二露頭彈性調撥溫泉水互相支援，以因應計畫區內旅館正常營運。
- 2.本計畫區共劃設 26.54 公頃旅館區，目前開發率僅 30.11%，仍有 18.55 公頃未開發，惟關子嶺溫泉水量已不敷使用，未來若持續開發新旅館，依據溫泉法之規定，無法取得溫泉水亦不能稱為溫泉旅館。
- 3.考量尚有 18.55 公頃旅館區未開發，然溫泉水量已不足，若持續規範旅館區僅能供一般旅館、觀光旅館等使用，恐導致旅館區無開發誘因而持續閒置。爰建議放寬旅館區容許使用項目，增列公共服務設施、零售業、一般服務業等，以增加計畫區活動之多元性。

課題九：旅遊旺季及假日期間停車問題與行車狀況待改善

說明：

- 1.經於關子嶺溫泉區、水火同源二處觀光發展重點地區進行停車需求調查，水火同源周邊停車場用地於假日時尚符合需求；關子嶺溫泉區則有停車空間不足之情形，以致路邊違規停車連帶影響道路行車狀況與安全，惟關子嶺溫泉區腹地較小、土地以私有地為主，難額外劃設停車場用地。

- 2.另計畫區東南側大凍山登山活動盛行，常吸引許多登山客前來，車輛多停於關嶺分校至仙祖廟間道路兩側，影響交通安全。

對 策：

- 1.考量白河水庫位於本計畫區門戶位置，且部分公有土地閒置，爰建議藉白河水庫鄰近白河交流道之區位優勢，於白河水庫周邊閒置公有地規劃旅遊服務據點，提供外地遊客相關旅遊資訊與轉乘設施選擇，包含接駁車及自行車租借等服務；此外，溫泉區之遊客藉由該轉乘服務，將車輛停於停(1)用地後，再搭乘接駁車至溫泉區內，可減少溫泉區內車輛路邊違停、影響人行空間的情形。
- 2.設置智慧型動態資訊系統引導駕駛人妥善利用替代道路與停車設施，並加強假日期間之交通疏導管制措施。
- 3.強化區內人行步道、自行車道乃至循環接駁巴士系統之建置，提供到訪遊客完善之綠色運輸系統暢遊風景區各大景點，以減少私運具之使用，減緩停車與道路設施之壓力。

第二節 發展定位與目標

一、發展定位

本計畫位處西拉雅國家風景區，溫泉資源開發始於 1902 年，迄今逾百年，而發現水火同源景觀更已達 300 年歷史，並坐擁白河水庫、紅葉公園、碧雲寺、大仙寺等豐富遊憩景點；但隨著近年近山親水之自然旅遊型態及臺灣各地溫泉地區的崛起，本計畫觀光發展面臨各方競爭。本計畫區為呼應地方資源及永續發展，為地區注入活力及動力，特將發展願景定位為：

—建立「親山擁水·綠意悠活·風華再現」之「溫泉仙境」

透過包括地域資源發掘與活用、自然環境維護保育、魅力生活空間建構、歷史文化氛圍重現、開發限制條件檢討等發展策略面向目標，發展符合生態、地方特色、地區需求之機能。

二、發展目標

(一)活用溫泉地域資源

本計畫天然資源及人文景觀資源豐富，未來應有效運用地區四季多彩的自然及豐富人文景觀，進行各項地域資源之活化及串聯，以型塑具個性化且在地化之魅力體驗主題區域，並與周邊西拉雅國家風景區與白河地區進行廣域觀光資源整合，型塑整體地區為碧水奇地交織、散發觀光熱情之特色觀光據點，亦讓關子嶺地區重溫溫泉古意，再現觀光風華。

(二)保育生態自然環境

本計畫區因毗鄰白河水庫及白水溪、關子嶺溪、柚子頭溪等水文經過，並位於枕頭山山坡地區，天然藍綠帶系統完整，且分布相關環境敏感區，地區之開發於考量環境容受力限制及兼顧地區發展，並對現有開發限制條件地區再行檢討其利用之合理性，配合相關單位之發展需求及限制區域評估，調整適宜開發及保育區域之土地使用分區規劃。

(三)建構魅力生活空間

本計畫擁有水光山色、幽靜恬適景觀以及優質觀光基礎建

設之生活條件，藉由強化原既有聚落空間之住宅環境及公共設施品質，以改善現況住宅生活環境。此外，呼應現有休閒及退休長住風氣之興起，充分運用地區包括溫泉及山林等資源特色，結合旅館區及其他都市發展用地規劃，並引入符合健康養生概念之住宅、休閒度假山莊或會館，發展長宿休閒產業。

(四)重現歷史文化氛圍

本計畫發展歷史悠久並曾存有許多為當地人所津津樂道的傳說，已逐漸被淡忘，例如沿著市道 172 進入溫泉區前的粗坑聚落的山賊文化，具有 150 年歷史的六溪香路古道，散布之舊日式建築等，藉由引入軟、硬體設施並整合於觀光資源，將可重現歷史文化氛圍，並有助於發展觀光。



圖 6-2 本計畫發展定位與構想圖

第三節 整體空間規劃構想

一、整體發展構想

本計畫之發展構想擬以地域社會資源為基礎，發展具多元遊憩選擇的深度旅遊網絡，除既有的泥漿溫泉資源外，當地具有潛力的觀光資源、或已具雛形的遊憩活動等景點，散布於由市道 172 線、172 乙線、175 線所組成的環狀道路上，未來於有效利用現有資源，進行遊憩主題的功能分化與層級化，規劃可與既有溫泉產業整合之多元化遊憩環境；並透過水與綠、都市開放空間、遊憩設施交織的舒適空間營造，打造具環境輕鬆、閒適的生活風格，在據點與據點間活動的連結形成一面狀之遊憩網絡，可持續地吸引觀光遊客，並使其願意停留更長久的時間或再度來訪，以從事深度旅遊活動。

二、實質空間發展核心

本計畫以「二心一圈」之空間發展佈局，將關子嶺溫泉地區、白河水庫周邊分別規劃為溫泉產業發展核心、湖泊休閒發展核心，作為本計畫區發展構想之 2 大實質空間發展核心；並與周邊具潛力之遊憩景點與活動整合，成為一個環繞枕頭山，並可與西拉雅國家風景區、白河、後壁、東山等周邊地區遊憩活動整合的深度旅遊發展圈。

(一)溫泉產業發展核心(關子嶺溫泉地區)

關子嶺溫泉地區位於本計畫區東北側，為本計畫區內溫泉旅館產業的主要發展群聚，泥漿溫泉資源現況亦僅分布於此區。本核心發展定位規劃以既有發展的旅館、與溫泉湯屋產業為基礎，提供周邊遊憩活動具關子嶺特色的住宿機能。並多元利用溫泉地域資源，引入多元特色且具活力的商業與遊憩服務機能，以提供住宿旅客在步行可及範圍或夜間活動的遊憩選擇。

(二)湖泊休閒發展核心(白河水庫周邊地區)

白河水庫周邊地區位於本計畫區西北側之門戶位置，係本計畫區內另一旅館區劃設分布之主要地區，原劃設目標即以白河水庫的水岸風貌與其交通門戶角色。本核心發展定位規劃引入戶外探索、休閒活動，營造關子嶺石灰岩地質景觀特色與白

河水庫的水岸景觀魅力，藉由結合地域資源的多元遊憩活動，使遊客得以停留更長久的時間，從事深度旅遊。

(三)深度旅遊發展圈(枕頭山周邊地區)

枕頭山周邊地區位於本計畫區南側，環枕頭山腳下分布有碧雲寺、大仙寺、水火同源等，因其特殊地質構造而具有歷史風情的特色景點，係本計畫區內遊樂區劃設分布的主要地區之一。本核心發展定位規劃引入在地教學資源，投入「深度旅遊遊學圈」，以學校的特色教學為基礎，可持續地發展探索石灰岩地質特色蘊藏之地域資源與遊憩行為；並結合周邊地區已具雛形的自行車賞蓮、化石探索紀錄、露營、攀岩、登山健行等遊憩活動，順應石灰岩地質特色，整合且多元發展不同年齡客層的戶外探索活動主題。

圖 6-3 本計畫區未來空間結構發展示意圖

第七章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更原則

一、計畫年期、計畫人口

(一)計畫年期依內政部全國區域計畫目標年予以調整至民國 115 年。

(二)計畫人口考量計畫區近 10 年人口變遷趨勢及上位計畫之指導，調整為 3,500 人。

二、土地使用計畫面積修正

本計畫於辦理第二次通盤檢討時已重製展繪為數值計畫圖，且計畫圖比例尺為 1/1,000；惟本次經重新丈量都市計畫圖後，部分土地使用分區及公共設施用地面積不符，為利後續執行並避免影響民眾權益，檢討修正土地使用計畫面積。

三、土地使用分區計畫

(一)住宅區

依據民國 95 年 6 月 7 日「研商『95 年度白河鎮關子嶺段地籍圖重測區案』都市計畫樁位疑義會議」結論，住宅區(明清別墅周邊)有都市計畫樁位與都市計畫圖不符之情事，因樁位圖、地籍圖與現況均相符，為維護地主權益，配合樁位展繪線檢討變更，以維護地主權益。

(二)旅館區

考量部分旅館區因受限於溫泉露頭距離較遠、整體開發土地整合困難、觀光發展環境變遷等因素，迄今尚未開發利用，爰檢討變更為觀光服務專用區，以引入可與周邊觀光遊憩景點結合發展之複合性土地使用，並採調降容積率為配套措施，解除其整體開發方式，以促進觀光發展。

其餘旅館區(包含旅甲(1)及部分旅乙(2))為簡化且統一分區名稱，一併變更為觀光服務專用區，惟維持原使用強度及容許使用項目。

(三)遊樂區

本計畫原於枕頭山周邊依據地形地勢及生態自然環境劃設3處遊樂區，以提供遊憩設施與發展觀光，迄今尚未發揮遊樂觀光功能；爰因應地區發展觀光需求，檢討地勢平緩及鄰近溫泉區之範圍，變更為觀光服務專用區，以引入可與周邊觀光遊憩景點結合發展之複合性土地使用。

(四)宗教專用區

現行宗(專)4範圍與慈雲宮實際使用範圍不符，依「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第二次通盤檢討)(91年)」變更編號5所載地號調整宗(專)4範圍，以符合其劃設原意。

(五)加油站專用區

本計畫加油站專用區劃設(民國70年)迄今尚未開發，考量其土地以私有為主，為免影響地主權益，爰併變更為鄰近分區。

(六)農業區

配合電路鐵塔實際使用需求與範圍，予以檢討變更為電路鐵塔用地。

(七)保護區

本計畫保護區劃設原意為宜林之山坡地，故原則上不予變更，惟配合部分使用現況(如枕頭山微波站、鐵塔使用、營區以及旅館使用)及使用需求(枕頭山商業需求、火山碧雲寺停車需求)，變更部分保護區為其他適當分區。

表 7-1 本計畫旅館區及遊樂區變更為觀光服務專用區對照表

區位	原計畫			新計畫		備註
	名稱	面積 (公頃)	開發 方式	名稱	面積 (公頃)	
白河水庫周邊	旅乙(1)	13.33	-	第一種觀光服務專用區	13.33	變更案第4案
關子嶺溫泉區	旅甲(2)	3.07	整體開發	第二種觀光服務專用區	3.07	變更案第5案
	保護區 (溫泉段 598、599、600 地號)	0.17	-	第二種觀光服務專用區(附)	0.17	報部編號第7案(二階)
	保護區 (溫泉段 601 地號)	0.01	-	第二種觀光服務專用區(附)	0.01	報部編號新增4(二階)
	保護區 (溫泉段 602 地號)	0.00 (註1)	-	第二種觀光服務專用區	0.00 (註1)	變更案第25案
	旅乙(2)	5.80	整體開發	第三種觀光服務專用區	5.80	變更案第6案

區位	原計畫			新計畫		備註
	名稱	面積 (公頃)	開發 方式	名稱	面積 (公頃)	
	遊(2)	2.30	-	第四種觀光 服務專用區	2.30	變更案第 8 案
	旅甲(1)	1.50	-	第五種觀光 服務專用區	1.50	變更案第 9 案
	保護區 (部分溫泉段 536 地號)	0.00 (註 2)	-	第五種觀光 服務專用區(附)	0.00 (註 2)	報部編號新 增 7(二階)
	旅乙(2) (已另擬細部計畫)	2.76	整體 開發	第六種觀光 服務專用區(附)	2.76	變更案第 10 案
枕頭山 地區	保護區 (關子嶺段 225-12 地號部分)	0.04	-	第七種觀光 服務專用區(附)	0.04	報部編號第 11 案(二階)

資料來源：本計畫整理。

註：1.土地面積為 0.0005 公頃(謄本面積)，統一四捨五入載明至小數點後 2 位。

2.土地面積為 0.0004 公頃，統一四捨五入載明至小數點後 2 位。

表 7-2 本計畫觀光服務專用區變更前後差異對照表

原計畫				新計畫			備註
名稱	建蔽 率(%)	容積率 (%)	開發 方式	名稱	建蔽 率(%)	容積率 (%)	
旅乙(1)	40	120	-	觀(專)1	40	100	新計畫增加容許使用項目，故下修容積率。
旅甲(2)	50	200	整體 開發	觀(專)2	50	160	
旅乙(2)	40	120	整體 開發	觀(專)3	40	100	
遊(2)	20	60	-	觀(專)4	20	60	因應地區發展觀光需求，檢討地勢平緩及鄰近溫泉區之範圍，以引入可與周邊觀光遊憩景點結合發展之遊憩服務土地使用。
旅甲(1)	60	240	-	觀(專)5	60	240	為簡化且統一分區名稱，維持原使用強度及容許使用項目。
旅乙(2) (已另擬 細部計 畫)	40	120	整體 開發	觀(專)6 (附)	40	120	已擬定關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(關嶺國小北側部分)「旅乙(2)乙種旅館區」細部計畫在案，現況亦已開發為旅館使用，為簡化且統一分區名稱，並維持原使用強度及容許使用項目。
保護區 (關子嶺 段 225-12 地號部 分)	10	-	-	觀(專)7 (附)	40	40	本計畫枕頭山地區因登山客及觀景台致該地區有商業、遊憩等觀光需求，爰變更關子嶺段 225-12 地號為第七種觀光服務專用區，並應自願捐贈廣場用地，並以低強度使用為主。

四、公共設施計畫

(一)未徵收開闢公共設施保留地檢討

- 1.本計畫經函詢臺南市政府觀光旅遊局、交通局、工務局、市場處、西拉雅國家風景區管理處等公共設施保留地主管機關，確認是否仍有公共設施用地使用需求，作為檢討變更依據。
- 2.依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則(102.11.29)」規定，檢討機關用地、停車場用地、公園用地以及市場用地等公共設施用地實際需求及變更為其他適當分區、用地或恢復原分區為原則。

(二)配合實際使用需求(調整電路鐵塔用地、水庫用地)及公共設施現況使用範圍(機 11)，檢討變更為其他適當公共設施用地或專用區，以符合土地使用管制。

(三)為推動發展觀光，鄰近觀光遊憩設施之已取得公共設施用地，如經需地機關確認已無原規劃使用需求，並配合需地機關為活化既有建物及轉型以避免土地閒置，檢討變更為觀光遊憩用地，引入發展觀光遊憩相關服務設施，以利活化利用。

(四)參酌人民及團體陳情意見

本計畫共有 34 案人民及團體陳情意見(含公告徵求意見 1 案，公開展覽期間 22 案，逾期公開展覽期間 11 案)，經檢討將部分確有變更需求者納入本計畫變更案。

五、主要計畫及細部計畫分離原則

本計畫於縣市合併前屬特定區計畫，採主要計畫與細部計畫合併辦理之方式，惟於 99 年縣市合併後，依都市計畫法第 10 及第 15 條規定，本計畫屬需分別擬定主要計畫及細部計畫之特定區計畫，且現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權交予直轄市、縣(市)政府，為配合相關法令建立計畫管制層級，爰於本次通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者予以刪除，並另訂細部計畫土地使用管制要點，以為執行依據，故刪除土地使用分區管制要點改列於細部計畫。

第二節 變更計畫內容

本次通盤檢討依據土地使用分區及公共設施用地檢討、各單位及人民陳情意見、發展現況及計畫構想彙整檢討後，變更計畫內容及位置，詳表 7-3、7-4、及圖 7-1 所示。

表 7-3 變更內容明細表

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	1	1	計畫目標年期	民國 100 年	民國 115 年	配合全國區域計畫目標年予以調整至 115 年。	
2	-	-	計畫人口	9,100 人	3,500 人	以全國國土計畫人口分派至計畫區為基礎，並參酌計畫區近 10 年人口變遷趨勢，將計畫人口調整為 3,500 人。	
3	2	2	現行計畫	土地使用計畫面積表	土地使用計畫面積表	本計畫於辦理第二次通盤檢討時已重製展繪為數值計畫圖，且計畫圖比例尺為 1/1000；惟本次經重新丈量都市計畫圖後，部分土地使用分區及公共設施用地面積不符，為利後續執行並避免影響民眾權益，檢討修正土地使用計畫面積詳表 2-2 所示。	
4	3	3	白河水庫周邊	「旅乙(1)」旅館區 (13.33 公頃)	「觀(專)1」第一種觀光服務專用區 (13.33 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案旅館區因受限於溫泉露頭距離較遠、觀光發展環境變遷等因素，缺乏旅館開發誘因，迄今尚未開發利用。 2. 考量本案鄰近白河水庫周邊優美景色、西拉雅國家風景區旅遊軸線與位屬關子嶺地區交通門戶，具備發展湖泊休閒產業，包括交通轉運、運動休閒、遊憩服務、住宿、餐飲零售等潛力。 3. 檢討變更為第一種觀光服務專用區，以引入可與周邊觀光遊憩景點結合發展之遊憩服務土地使用，以促進觀光發展。 	
5	4	5、6	社教用地南側、關子嶺溪兩側	「旅甲(2)」旅館區 (3.07 公頃) 開發方式：整體開發	「觀(專)2」第二種觀光服務專用區 (3.07 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案旅館區因受限於整體開發土地整合困難、觀光發展環境變遷等因素，迄今尚未開發利用。 2. 考量本案位屬關子嶺溫泉觀光地區，具備結合溫泉資源與歷史等多元特色，發展溫泉產業、觀光遊憩服務設施、住宿、餐飲等潛力。 3. 檢討變更為觀光服務專用區，以引入可與周邊觀光遊憩景點結合發展之遊憩服務土地使用，並解除整體開發限制，以促進觀光發展。 	
6	5	6	遊(2)南側	「旅乙(2)」旅館區 (5.80 公頃) 開發方式：整體開發	「觀(專)3」第三種觀光服務專用區 (5.80 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 3. 檢討變更為觀光服務專用區，以引入可與周邊觀光遊憩景點結合發展之遊憩服務土地使用，並解除整體開發限制，以促進觀光發展。 	

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
						4.考量旅甲(2)、旅乙(2)原容積率、建蔽率規定之差異，分別檢討變更旅甲(2)、旅乙(2)為第二種及第三種觀光遊憩服務專用區。	
7	6	-	遊(2)西側	「宗(專)4」宗教專用區(0.02公頃) (註 0.0212公頃)	「觀(專)2」第二種觀光服務專用區(0.02公頃) (註 0.0212公頃)	1.宗(專)4係於91年辦理第二次通盤檢討時，配合寺廟範圍(關子嶺段129-2、129-56、133-16、133-36、133-37地號)將保存區及旅館區(旅甲)變更為宗教專用區。依上述規劃原意，配合地籍重測後地籍調整宗教專用區範圍。 2.溫泉段762、765、766地號(重測前為關子嶺段133-20、133-19、133-18地號)部分土地非屬寺廟登記範圍，予以剔除宗教專用區並參酌原使用分區(旅館區)檢討變更為第二種觀光服務專用區，另依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第6點規定免予回饋。	變更後宗(專)4範圍：溫泉段771、791、792、793、794地號等5筆土地。
				「旅甲(2)」旅館區(0.01公頃) (註 0.0125公頃)	「宗(專)4」宗教專用區(0.01公頃) (註 0.0125公頃)		
8	8	7	關子嶺溪東側	「遊(2)」遊樂區(2.30公頃)	「觀(專)4」第四種觀光服務專用區(2.30公頃)	1.本案原依地形地勢及生態自然環境劃設遊樂區，以提供遊憩設施與發展觀光，迄今尚未開發提供遊樂觀光功能。 2.因應地區發展觀光需求，檢討地勢平緩及鄰近溫泉區之範圍，變更為第四種觀光遊憩服務專用區，以引入可與周邊觀光遊憩景點結合發展之遊憩服務土地使用。	
9	9	-	公(4-4)周邊	「旅甲(1)」旅館區(1.50公頃)	「觀(專)5」第五種觀光服務專用區(1.50公頃)	1.旅甲(1)係屬本計畫區早期發展地區，現況多已開發為旅館使用。 2.為簡化且統一分區名稱，爰變更為第五種觀光服務專用區，維持原使用強度及容許使用項目。	
10	10	-	遊(2)南側	「旅乙(2)」旅館區(2.76公頃) 開發方式：整體開發	「觀(專)6」第六種觀光服務專用區(附)(2.76公頃) 開發方式：整體開發	1.柚子頭溪上游支流以東之旅乙(2)，已於94年8月擬定關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(關嶺國小北側部分)「旅乙(2)乙種旅館區」細部計畫在案，現況亦已開發為旅館使用。 2.考量使用分區名稱一致性，爰變更為第六種觀光服務專用區，並維持原使用強度及容許使用項目。	
11	12	4	白河水庫周邊	「機1-2」機關用地(0.46公頃)	「觀1」第一種觀光遊憩用地(0.46公頃)	1.「機1-2」係西拉雅國家風景區管理處於民國97年與原臺南縣政府辦理撥用，作為管理處辦公服務據點，提供遊客諮詢服務、觀光產業推廣、多媒體展示至今。 2.惟西拉雅國家風景區管理處已於民國	冀箕湖段木屨寮小段181-3、182-1、182-4等3筆地號。

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				「機 1-2」機關用地 (0.00 公頃) (註 0.0022 公頃)	第一種商業區(附) (0.00 公頃) (註 0.0022 公頃) 附帶條件： 1.變更後商業區容積率調降為不得大於 96%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	109 年遷移至官田區新址，本案土地仍持續作為本計畫區遊客諮詢服務推廣據點。 3.為活化既有建物、避免土地閒置，西拉雅國家風景區管理處預計辦理招商，經營項目除保留原有旅遊諮詢業務外，另增加遊客所需之餐飲、住宿等功能，爰檢討變更為觀光遊憩用地，以利活化再利用。 4.冀箕湖段木屨寮小段 188-2 地號因後續無使用需求，畸零狹小，故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為第一種商業區(附)。	變更範圍：冀箕湖段木屨寮小段 188-2 地號。
12	13	8	公 4-2 (嶺 頂 公 園) 東南側	社教用地 (0.47 公頃)	「觀 2」第二種觀光遊憩用地 (0.47 公頃)	1.該社教用地係於民國 87 年配合行政院訂頒「加強勞工福利重點措施」，為興建勞工育樂中心需要，將「公四-三」公園用地變更為社教用地(供作勞工育樂中心使用)。 2.因應民國 104 年 1 月 20 日修正之「發展觀光條例」第 70 條之 2 規定，條例修正施行前，非以營利為目的且供特定對象住宿場所而有營利事實者，10 年內需向地方主管機關申請旅館業登記，始得繼續營業。 3.配合上開條例之修正及旅館區轉型活化，檢討變更為觀光遊憩用地。	變更範圍：溫泉段 551、552、553、556、558、559、563、564、565、566、571 地號等 11 筆土地。
13	14	-	機 10 北側	保護區 (0.14 公頃)	「電(3)」電臺專用區 (0.14 公頃)	1.本案土地位於枕頭山保護區，現況係作為國家廣播電臺使用。 2.另本案土地與計畫道路間夾雜關子嶺段 225-5 地號國有地，已取得管理機關(內政部警政署警察電訊所)同意供通行使用，俾作為連接建築線之基地；故為維持國家廣播順利執行，配合變更關子嶺段 225-3、225-66 地號等 2 筆土地為電臺專用區。 3.考量本次變更範圍係按照財團法人中	變更範圍：關子嶺段 225-3、225-5、225-66 地號等 3 筆土地。

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
						央廣播電臺所有之土地辦理都市計畫變更，惟未來完成變更後，電臺專用區與計畫道路間夾雜面積狹小之保護區(即關子嶺段 225-5 地號)，故通行部分使用內政部警政署警察電訊所之所有土地出入，並已取得同意文件，考量該筆土地未來恐面臨無法使用或建築之疑慮，故一併納入本案變更範圍，後續由財團法人中央廣播電臺依相關法令規定辦理撥用。	
14	15	13	枕頭山遊(1)用地西側	保護區 (0.32 公頃) 道路用地 (0.11 公頃)	「機 11」機關用地 (0.43 公頃)	案內土地位於枕頭山營區範圍內，為國防部軍備局管理之土地，專供營區使用，具備國防通訊傳輸功能及執行任務性，故配合變更為機關用地。	變更範圍： 關子嶺段 225-42、 225-45、 225-48、 225-50、 225-51、 225-52、 225-53、 225-54、 225-56、 225-58、 225-60、 225-61 地號 等 12 筆土地。
15	16	18	明清別墅周邊	第一種住宅區 (0.02 公頃) 道路用地 (0.02 公頃)	道路用地 (0.02 公頃) 第一種住宅區 (0.02 公頃)	1.計畫區於 91 年 8 月 26 日發布實施之「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第二次通盤檢討)案」辦理計畫圖重製作業。 2.本案因計畫圖與樁位圖、現況不符，依 95 年 6 月 7 日「研商『95 年度白河鎮關子嶺段地籍圖重測區案』都市計畫樁位疑義會議」結論，本案土地地籍圖與現況相符，地籍圖重測請依照原地籍成果及現況處理，有關樁位及都市計畫部分，俟辦理都市計畫通盤檢討作業，再予配合修正，以避免影響地主權益。 3.因樁位圖、地籍圖與現況均相符，為維護地主權益，配合樁位展繪線檢討變更。	
16	17	9	計畫區西北側、幹 1	「機 1-3」機關用地 (0.15 公頃)	農業區 (0.15 公頃)	「機 1-3」係於民國 70 年劃設，指定作為收費站使用，迄今尚未徵收開闢。經臺南市政府觀光旅遊局及交通部觀光	

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			號道路南側			局西拉雅國家風景區管理處皆表示已無用地需求，故參考周邊土地使用檢討變更為農業區。	
17	18	11	公 4-2 用地 (嶺頂公園) 東側	「機 3-2」機關用地 (0.10 公頃)	公園用地 (0.10 公頃)	1. 「機 3-2」係於民國 70 年劃設，指定供關子嶺旅遊及住宅地區有關社區設施(如里鄰辦公室、集會所、圖書室)等建築使用，迄今尚未開闢。 2. 案內土地皆為公有，因位屬地質敏感地區，經臺南市政府觀光旅遊局及交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處皆表示已無用地需求，故參考周邊土地使用檢討變更為公園用地。	併入公(4-2)用地
18	19	12	市 道 172 乙線與市道 175 線路口東側	「機 4」機關用地 (0.09 公頃)	保護區 (0.09 公頃)	1. 「機 4」係於民國 83 年為配合整體觀光區之發展，供作收費站預定地而變更劃設，迄今尚未開闢。 2. 經臺南市政府觀光旅遊局及交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處皆表示已無用地需求，故檢討恢復為保護區。	原關子嶺一通變 11 案變更保護區為機關用地
19	20	14	碧雲寺西側、公 3-1 與公 3-2 之間	「停 3-3」停車場用地 (0.21 公頃)	公園用地 (0.21 公頃)	1. 「停 3-3」地勢陡峭，且現況係作為公園使用。 2. 鄰近「停 3-1」已開闢，另「公 3-2」現況亦有部分作為停車場使用，尚可滿足停車需求，並經臺南市政府交通局及交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處皆表示可配合現況檢討變更為公園用地。	併入公(3-1)用地
20	22	-	加油站專用區東側	電路鐵塔用地 (0.01 公頃) (註 0.0144 公頃)	農業區 (0.01 公頃) (註 0.0142 公頃) 第三種住宅區 (0.00 公頃) (註 0.0002 公頃)	1. 本計畫電路鐵塔用地係供應臺灣南部電力之主要幹線，惟現況既設線路與周邊建物水平及垂直安全距離不足。 2. 考量公眾及供電安全，且臺灣電力股份有限公司表示業已取得糞箕湖段木屐寮小段 114-15 地號及仙草段 39 地號土地所有權人同意，故依其同意變更範圍調整電路鐵塔用地。	變更後電路鐵塔用地範圍：部分糞箕湖段木屐寮小段 114-15 地號及部分仙草段 39 地號。
21	23	16	白河水庫沿岸	水庫用地 (2.45 公頃) 露營區 (4.70 公頃) 「公 1」公園用地	水庫專用區 (23.18 公頃)	1. 白河水庫蓄水範圍業經經濟部於 106 年 3 月 2 日經授水字第 10620201830 號函公告在案。 2. 本案配合白河水庫蓄水範圍，調整水庫專用區範圍，惟考量機 1-1、機 1-2 以及主 6 號計畫道路已開闢且仍有使	公園用地變更為農業區之私有土地：糞箕湖段木屐寮小段 151-7、

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				(6.66 公頃) 保護區 (9.31 公頃) 農業區 (0.06 公頃)		用需求，為免影響其後續利用，不予調整為水庫專用區，故維持原計畫外，其餘依白河水庫蓄水範圍變更為水庫專用區。 3.另尚有零星公園用地(公 1)未位於白河水庫蓄水範圍內，考量面積狹小無法提供周邊居民休憩機能，故屬南區水資源局等公有土地者，一併納入水庫專用區範圍，其餘私有土地配合周邊土地使用分區變更為農業區。	156-3 、 156-6 、 156-7、156-8 地號等 5 筆 土地。
22	24	19	土地使用分區管制要點	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要及細部計畫分離，故刪除土地使用分區管制要點。	
23	新增 1	-	停(3-1)西北側保護區	保護區 (0.06 公頃)	「停(3-6)」停車場用地 (0.06 公頃)	1.本案土地南側之碧雲寺(宗(專)2)，屬國定古蹟且有大型宗教活動迎佛祖。屬文化部文化資產局列管無形文化資產之重要民俗，有遊客及宗教節慶之停車需求。 2.惟碧雲寺西側停(3-3)用地因地形陡峭不適宜開闢為停車場使用，已於本次通盤檢討變更為公園用地，為補足碧雲寺之停車需求，爰於宗(專)2 北側平坦地劃設停車場用地。 3.因本案土地位於國有林、保安林範圍，後續應依森林法相關規定辦理。	配合部人 4 陳情案提列 變更。
24	新增 2	-	加油站專用區	加油站專用區 (0.21 公頃)	農業區 (0.21 公頃)	1.該加油站專用區係於民國 70 年劃設，迄今尚未開發使用，經函詢台灣中油股份有限公司，未表示仍有加油站專用區之需求。 2.範圍內土地於都市計畫發布實施前為農牧用地及交通用地，爰併鄰近分區變更為農業區。	1. 變更範圍：糞箕湖段木屐寮小段 112-8 、 112-9 、 113-8 、 113-10 、 114 、 114-10 、 115-25 、 115-26 地號。 2. 配合部人 5 陳情案提列變更。

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
25	新增 3	-	旅甲(2) 南側	保護區 (0.00公頃) (註 0.0005公頃)	「觀(專)2」第二種觀光服務專用區 (0.00公頃) (註 0.0005公頃)	1.變更範圍周邊土地皆於本次通盤檢討予以變更為觀光服務專用區，考量範圍完整性，併同變更為觀光服務專用區。 2.考量面積狹小且土地權屬為市有，故免予回饋。	1.變更範圍：溫泉段 602 地號。 2.配合部人 7 陳情案提列變更。
26	新增 6	-	停 1 西側、市道 172 線北側	農業區 (0.03公頃)	電路鐵塔用地 (0.03公頃)	本案土地現況已作為電路鐵塔使用，且權屬皆為台灣電力股份有限公司所有，為使地用合一，爰配合土地使用現況變更為電路鐵塔用地。	1.變更範圍：糞箕湖段木屐寮小段 277-2 地號。 2.配合逕 1 陳情案提列變更。
			機 (2-1) 西側	農業區 (0.02公頃)	電路鐵塔用地 (0.02公頃)		

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 7-4 本次通盤檢討變更面積增減統計表

單位:公頃

項目		變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	變 8	變 9
土地 使用 分區	住宅區									
	住一									
	住二									
	住三									
	小計									
	商業區									
	商一									
	商一(附)									
	商二									
	商三									
	小計									
	旅館區									
	旅甲					-3.07		-0.01		-1.50
	旅乙				-13.33		-5.80			
	小計				-13.33	-3.07	-5.80	-0.01		-1.50
	觀光服務專用區									
	觀(專)1				+13.33					
	觀(專)2					+3.07		+0.02		
	觀(專)3						+5.80			
	觀(專)4								+2.30	
	觀(專)5									+1.50
	觀(專)6(附)									
	小計				+13.33	+3.07	+5.80	+0.02	+2.30	+1.50
遊樂區								-2.30		
保存區										
宗教專用區							-0.01			
電臺專用區										
自來水事業專用區										
第二種電信專用區										
加油站專用區										
墳墓專用區										
火葬場專用區										
露營區										
農業區										
保護區										
河川區										
水庫專用區										
合計				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
公共 設施 用地	機關用地									
	學校用地									
	公園用地									
	兒童遊樂場用地									
	公園兼兒童遊樂場用地									
	社教用地									
	市場用地									
	停車場用地									
	觀光遊憩用地									
	水庫用地									
	電路鐵塔用地									
	水利設施用地									
	水利設施用地兼供道路使用 道路用地									
合計				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
計畫總面積				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

調整計畫目標年期

調整計畫人口

現行計畫面積表訂正

註:表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

續表 7-4 本次通盤檢討變更面積增減統計表

單位:公頃

項目		變 10	變 11	變 12	變 13	變 14	變 15	變 16	變 17	變 18
土地 使用 分區	住宅區						0.00			
	住一						0.00			
	住二									
	住三									
	小計						0.00			
	商業區									
	商一									
	商一(附)		+0.00							
	商二									
	商三									
	小計		+0.00							
	旅館區									
	旅甲									
	旅乙	-2.76								
	小計	-2.76								
	觀光 服務 專用 區									
	觀(專)1									
	觀(專)2									
觀(專)3										
觀(專)4										
觀(專)5										
觀(專)6(附)	+2.76									
小計	+2.76									
遊樂區										
保存區										
宗教專用區										
電臺專用區					+0.14					
自來水事業專用區										
第二種電信專用區										
加油站專用區										
墳墓專用區										
火葬場專用區										
露營區										
農業區							+0.15			
保護區					-0.14	-0.32			+0.09	
河川區										
水庫專用區										
合計	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.32	0.00	+0.15	0.00	+0.09	
公共 設施 用地	機關用地		-0.46			+0.43		-0.15	-0.10	-0.09
	學校用地									
	公園用地							+0.10		
	兒童遊樂場用地									
	公園兼兒童遊樂場用地									
	社教用地			-0.47						
	市場用地									
	停車場用地									
	觀光遊憩用地		+0.46	+0.47						
	水庫用地									
	電路鐵塔用地									
	水利設施用地									
	水利設施用地兼供道路使用									
道路用地					-0.11	0.00				
合計	0.00	0.00	0.00	0.00	+0.32	0.00	-0.15	0.00	-0.09	
計畫總面積	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

註:表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

續表 7-4 本次通盤檢討變更面積增減統計表

單位:公頃

項目		變 19	變 20	變 21	變 22	變 23	變 24	變 25	變 26	小計
住宅區	住一									0.00
	住二									0.00
	住三									0.00
	小計									0.00
商業區	商一									0.00
	商一(附)									0.00
	商二									0.00
	商三									0.00
旅館區	小計									0.00
	旅甲									-4.58
	旅乙									-21.89
觀光服務專用區	小計									-26.47
	觀(專)1									13.33
	觀(專)2							0.00		3.09
	觀(專)3									5.80
	觀(專)4									2.30
	觀(專)5									1.50
	觀(專)6(附)									2.76
	小計							0.00		28.78
	遊樂區									-2.30
	保存區									0.00
	宗教專用區									-0.01
電臺專用區									0.14	
自來水事業專用區									0.00	
第二種電信專用區									0.00	
加油站專用區							-0.21		-0.21	
墳墓專用區									0.00	
火葬場專用區									0.00	
露營區				-4.70						-4.70
農業區		-0.01	+0.07			+0.21		-0.05		0.37
保護區			-9.31		-0.06		0.00			-9.74
河川區										0.00
水庫專用區				+23.18						23.18
合計	0.00	-0.01	+9.24		-0.06	0.00	0.00	-0.05		9.04
公共設施用地	機關用地									-0.37
	學校用地									0.00
	公園用地	+0.21		-6.79						-6.48
	兒童遊樂場用地									0.00
	公園兼兒童遊樂場用地									0.00
	社教用地									-0.47
	市場用地									0.00
	停車場用地	-0.21				+0.06				-0.15
	觀光遊憩用地									0.93
	水庫用地				-2.45					-2.45
	電路鐵塔用地		+0.01						+0.05	0.06
	水利設施用地									0.00
	水利設施用地兼供道路使用									0.00
	道路用地									-0.11
合計	0.00	+0.01	-9.24		+0.06	0.00	0.00	+0.05		-9.04
計畫總面積	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00		0.00

配合主要及細部計畫分離，刪除土地使用分區管制要點

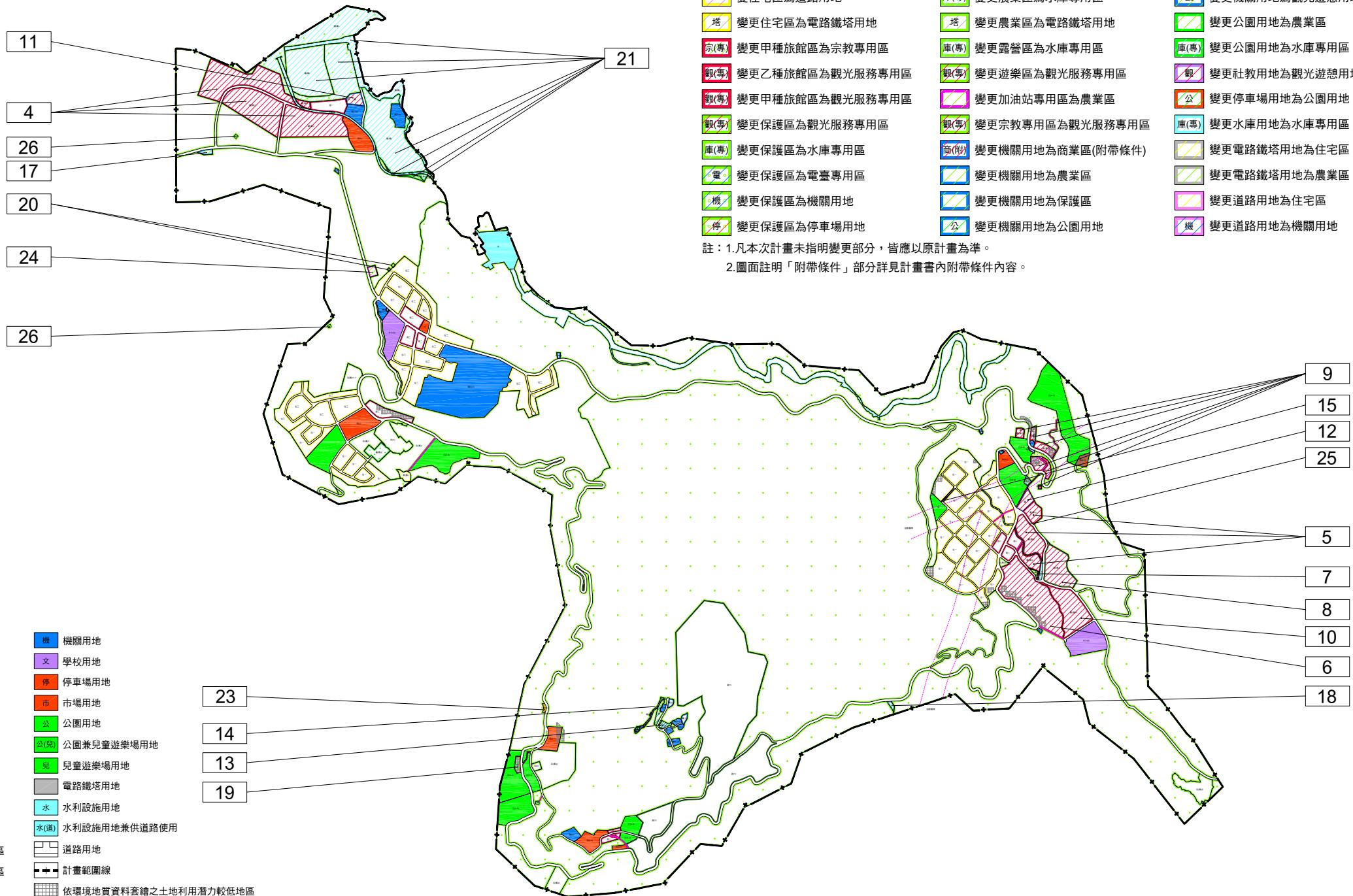
註:表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。



變更圖例

- | | | |
|-----------------|------------------|---------------|
| 變更住宅區為道路用地 | 變更農業區為水庫專用區 | 變更機關用地為觀光遊憩用地 |
| 變更住宅區為電路鐵塔用地 | 變更農業區為電路鐵塔用地 | 變更公園用地為農業區 |
| 變更甲種旅館區為宗教專用區 | 變更露營區為水庫專用區 | 變更公園用地為水庫專用區 |
| 變更乙種旅館區為觀光服務專用區 | 變更遊樂區為觀光服務專用區 | 變更社教用地為觀光遊憩用地 |
| 變更甲種旅館區為觀光服務專用區 | 變更加油站專用區為農業區 | 變更停車場用地為公園用地 |
| 變更保護區為觀光服務專用區 | 變更宗教專用區為觀光服務專用區 | 變更水庫用地為水庫專用區 |
| 變更保護區為水庫專用區 | 變更機關用地為商業區(附帶條件) | 變更電路鐵塔用地為住宅區 |
| 變更保護區為電臺專用區 | 變更機關用地為農業區 | 變更電路鐵塔用地為農業區 |
| 變更保護區為機關用地 | 變更機關用地為保護區 | 變更道路用地為住宅區 |
| 變更保護區為停車場用地 | 變更機關用地為公園用地 | 變更道路用地為機關用地 |

註：1.凡本次計畫未指明變更部分，皆應以原計畫為準。
2.圖面註明「附帶條件」部分詳見計畫書內附帶條件內容。



圖例

- | | |
|----------|--|
| 住宅區 | 機關用地 |
| 商業區 | 學校用地 |
| 旅館區 | 停車場用地 |
| 農業區 | 市場用地 |
| 河川區 | 公園用地 |
| 保護區 | 公園兼兒童遊樂場用地 |
| 保存區 | 兒童遊樂場用地 |
| 遊樂區 | 電路鐵塔用地 |
| 宗教專用區 | 水利設施用地 |
| 電台專用區 | 水利設施用地兼供道路使用 |
| 自來水事業專用區 | 道路用地 |
| 第二種電信專用區 | 計畫範圍線 |
| 墳墓專用區 | 依環境地質資料套繪之土地利用潛力較低地區 |
| 火葬場專用區 | 逆斷層帶兩側各五十公尺地區上述兩地區應暫時維持原來之使用分區，俟地形測量及地質調查確定安全無虞後再行開發建築 |
| 水庫專用區 | |

圖7-1 本次通盤檢討變更位置示意圖

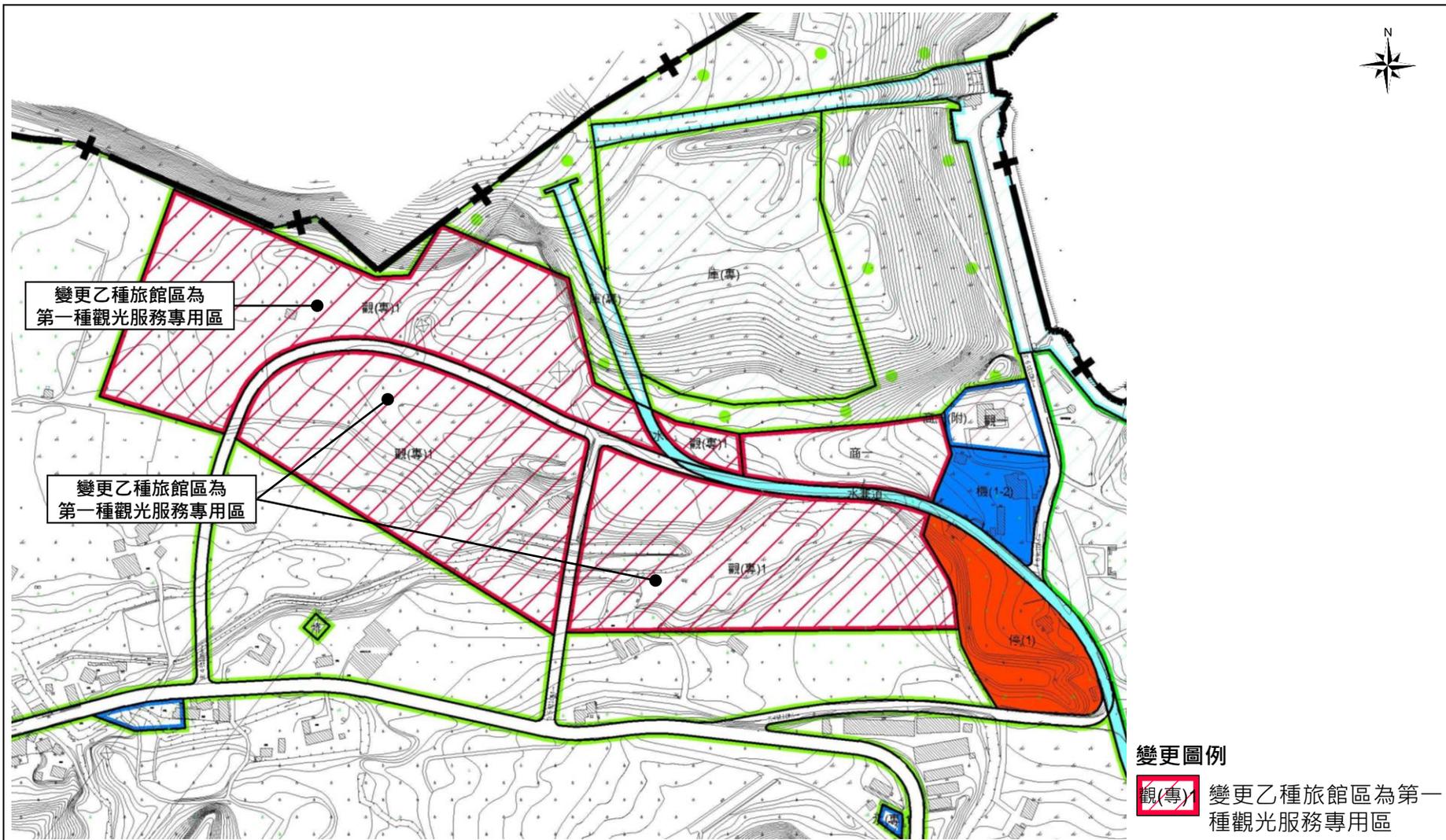
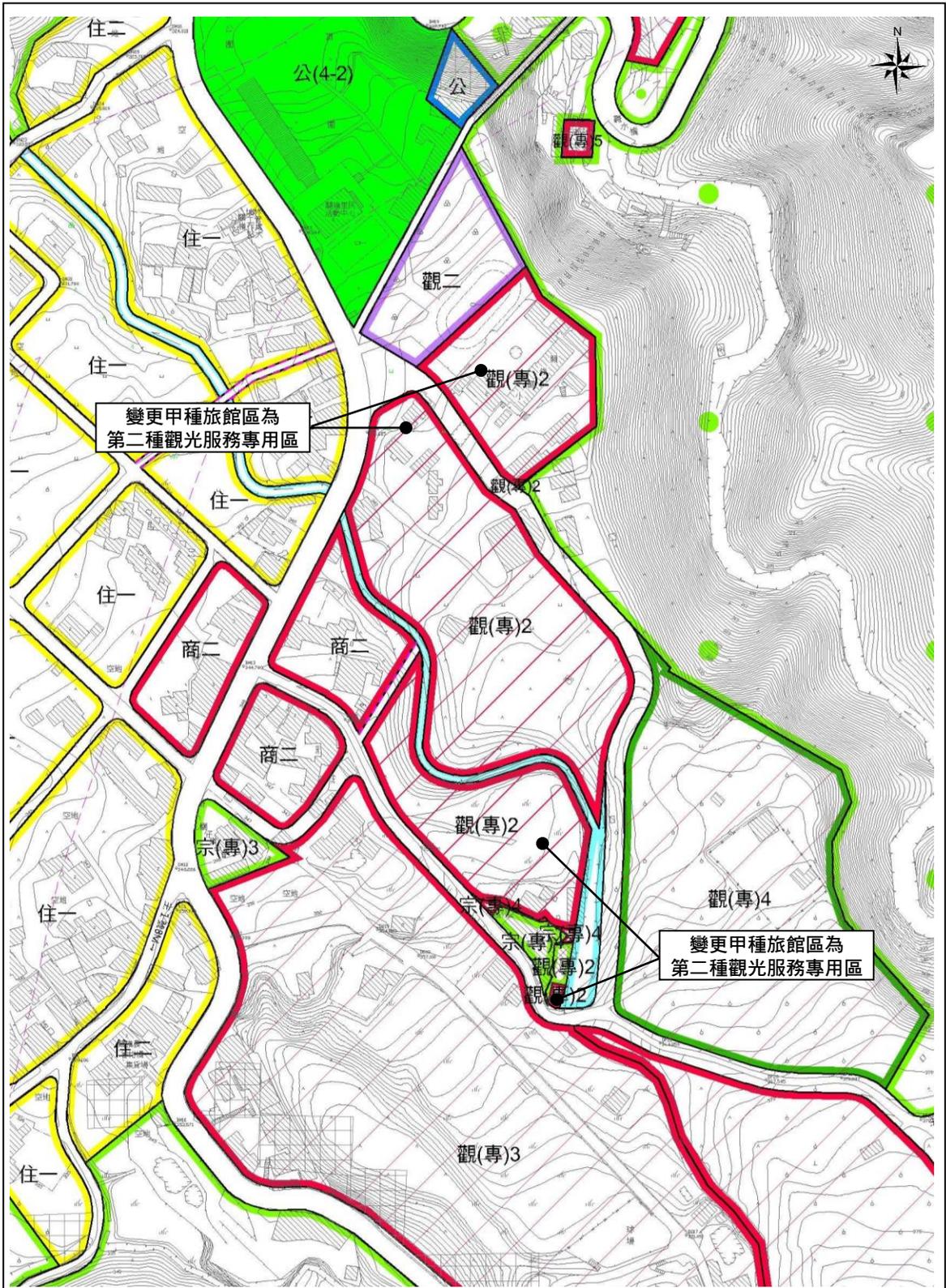


圖7-2 變更內容綜理表編號第4案變更內容示意圖



變更圖例

觀(專)2 變更甲種旅館區為第二種觀光服務專用區

圖7-3 變更內容綜理表編號第5案變更內容示意圖

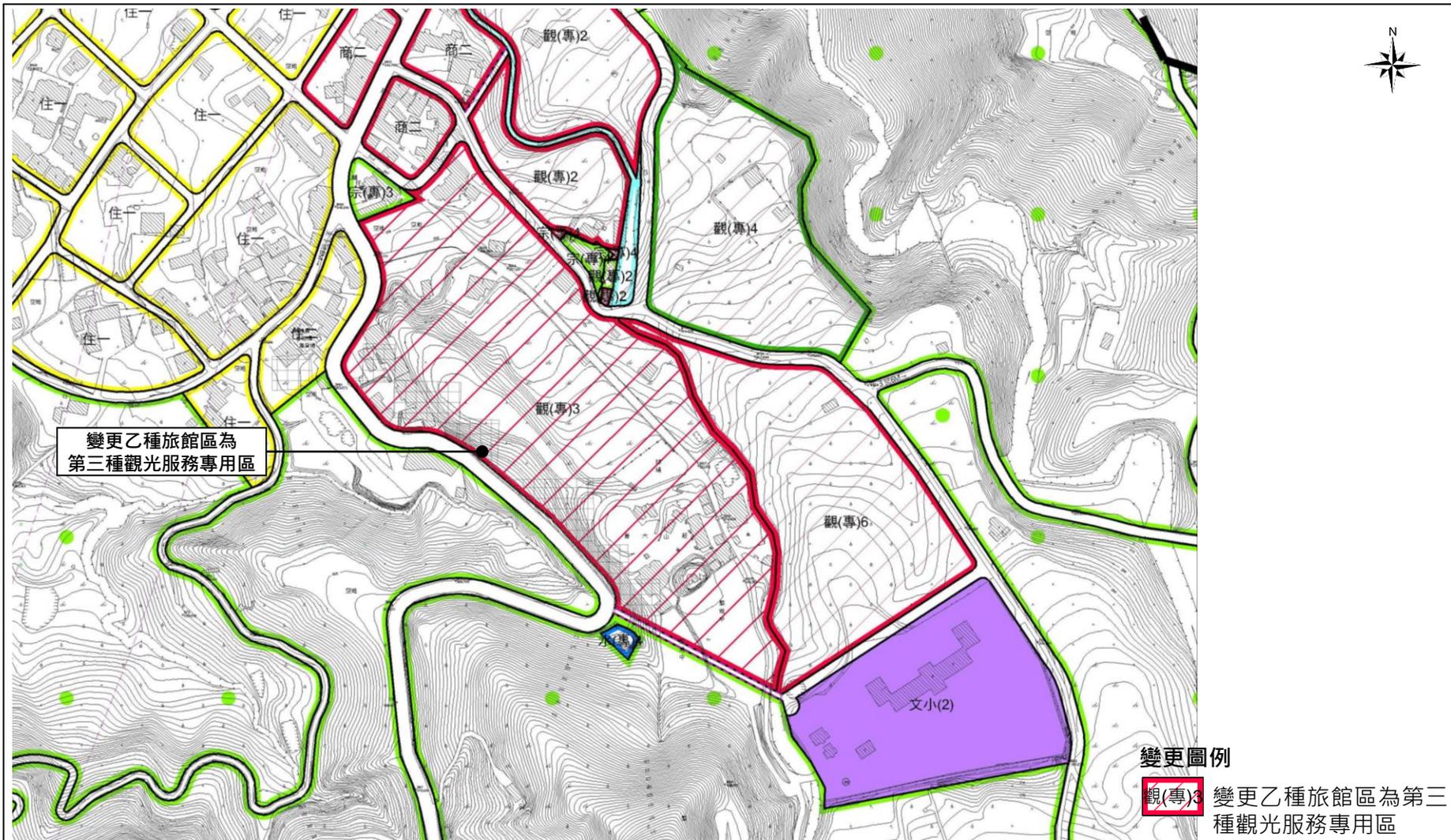


圖7-4 變更內容綜理表編號第6案變更內容示意圖

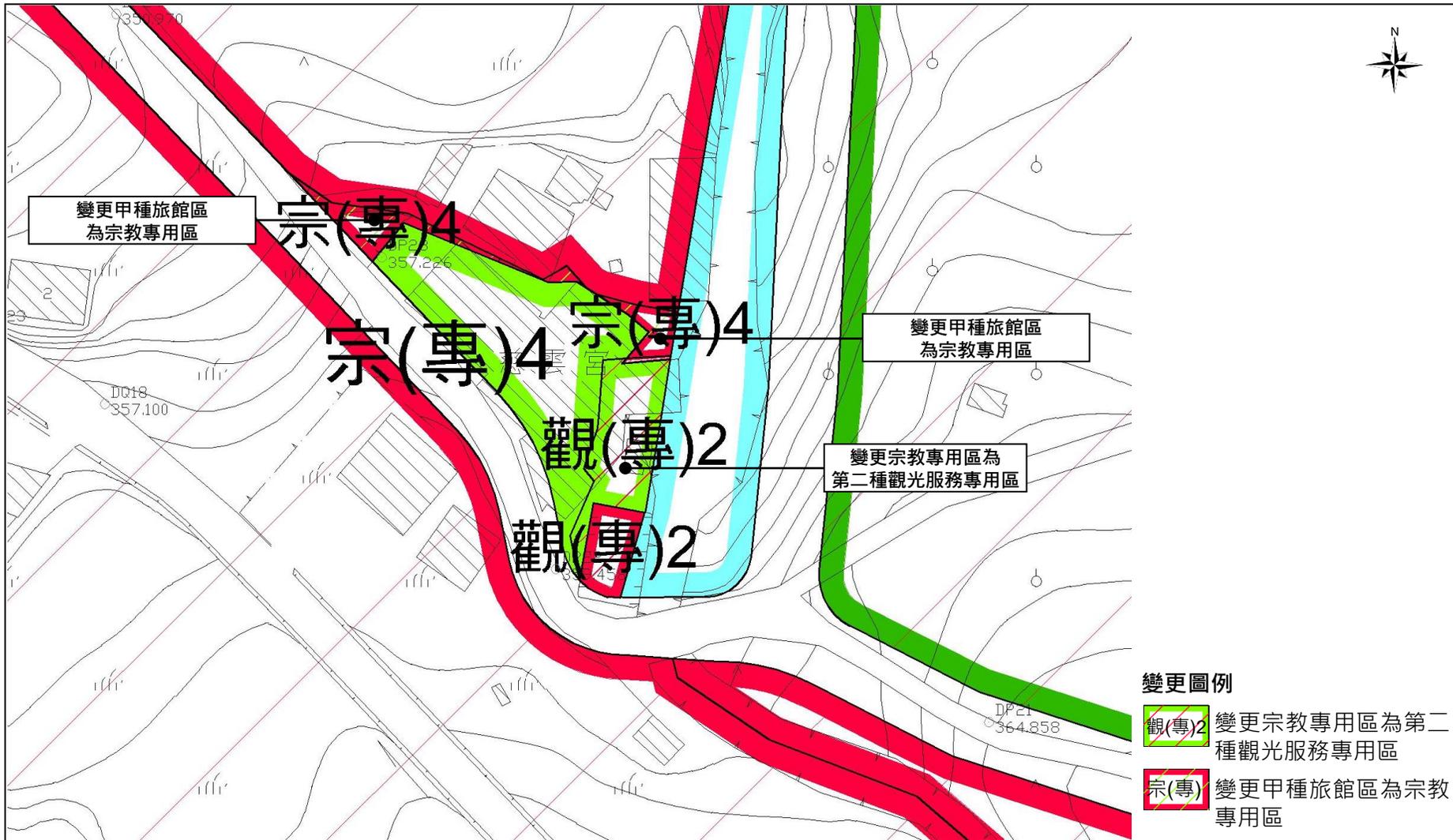


圖7-5 變更內容綜理表編號第7案變更內容示意圖

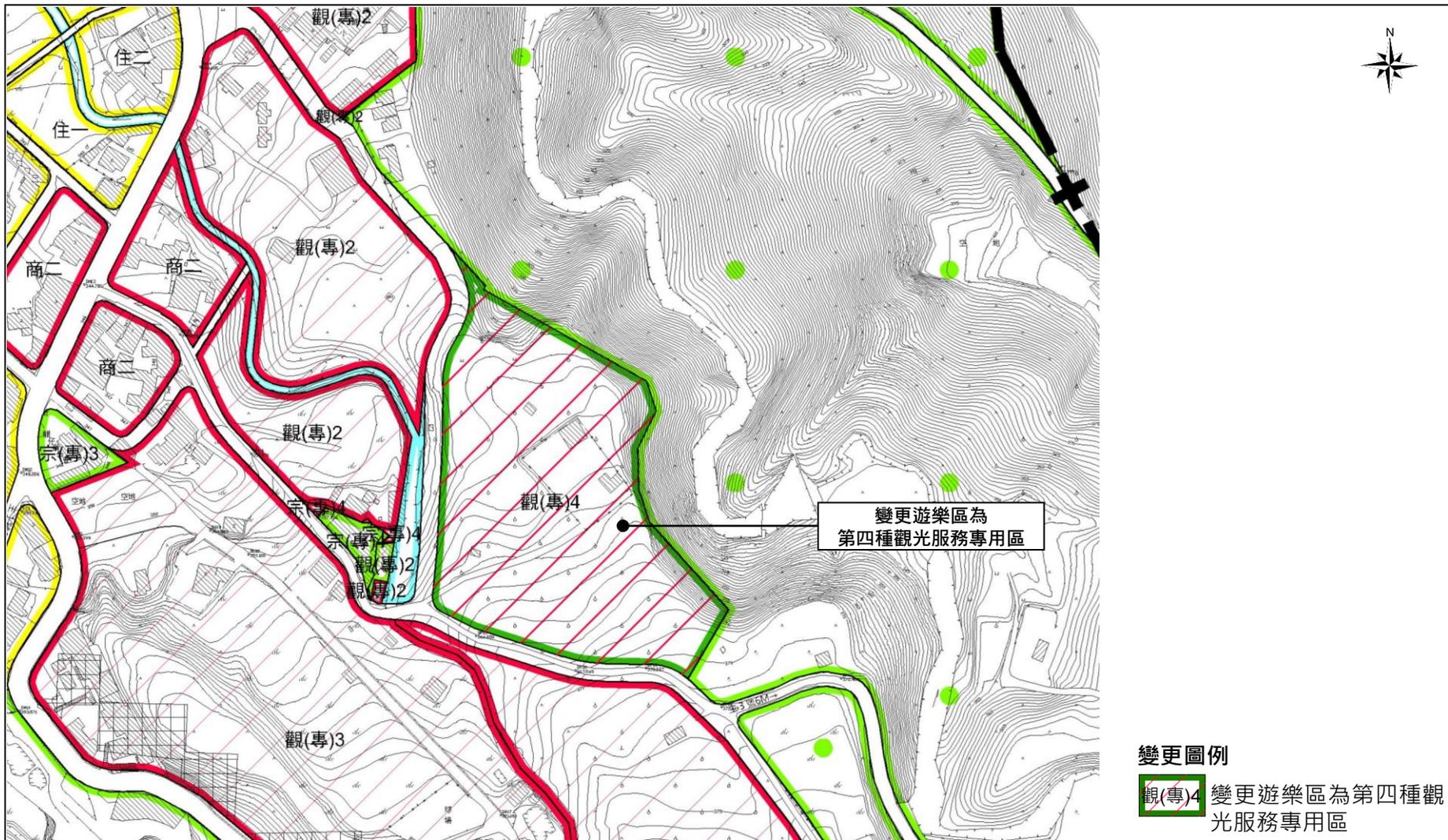


圖7-6 變更內容綜理表編號第8案變更內容示意圖



圖7-7 變更內容綜理表編號第9案變更內容示意圖

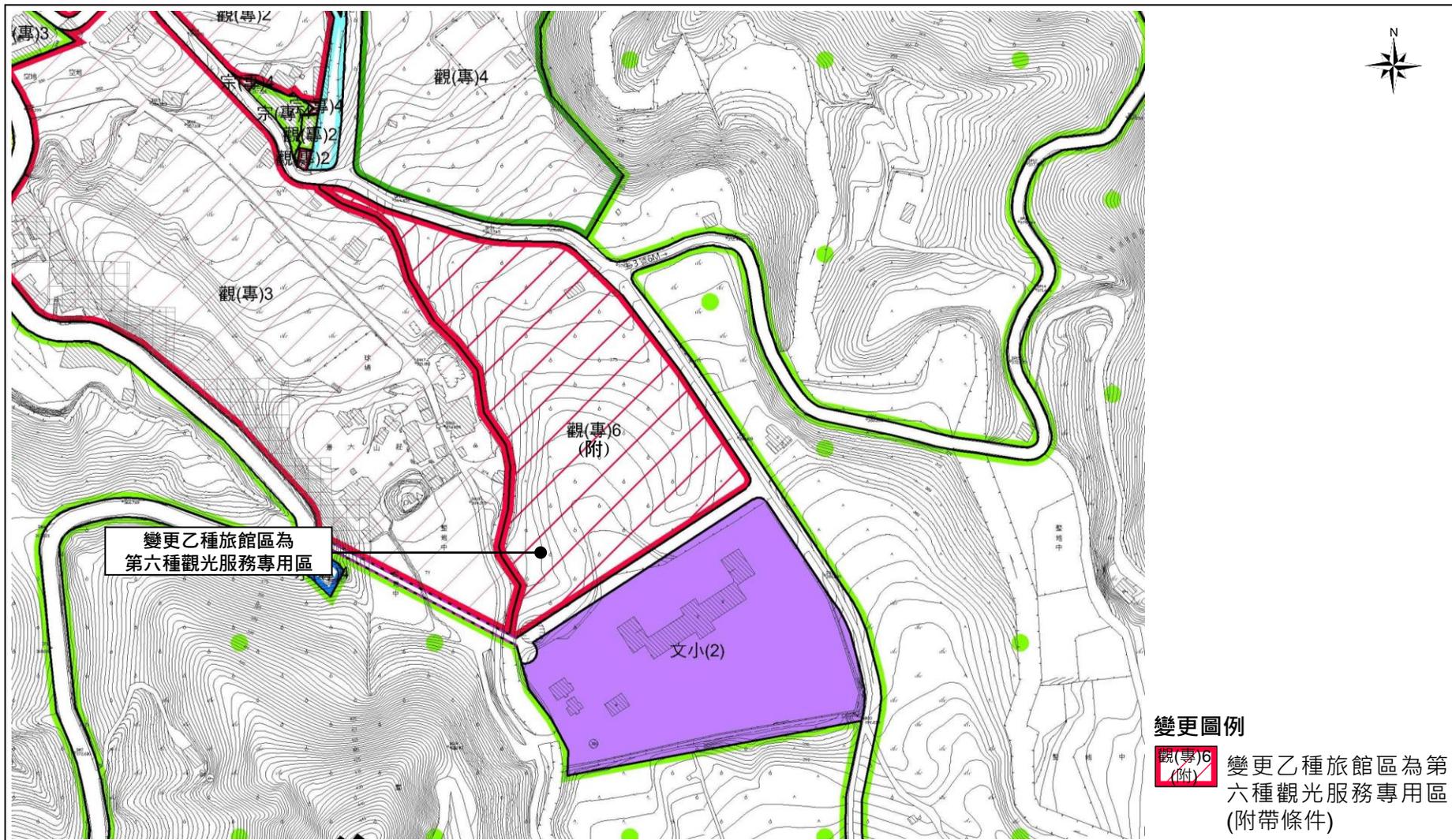


圖7-8 變更內容綜理表編號第10案變更內容示意圖



圖7-9 變更內容綜理表編號第11案變更內容示意圖

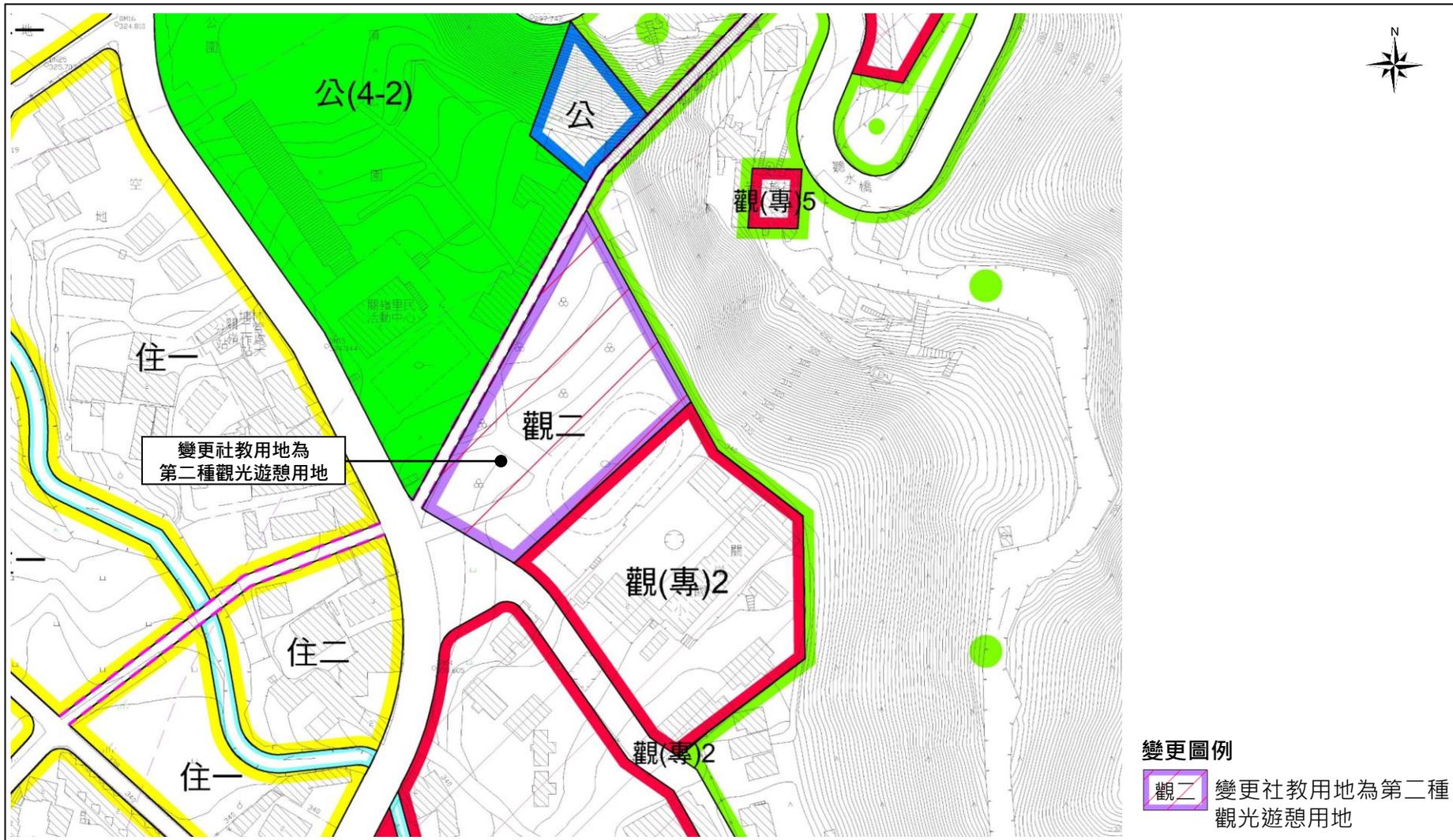


圖7-10 變更內容綜理表編號第12案變更內容示意圖

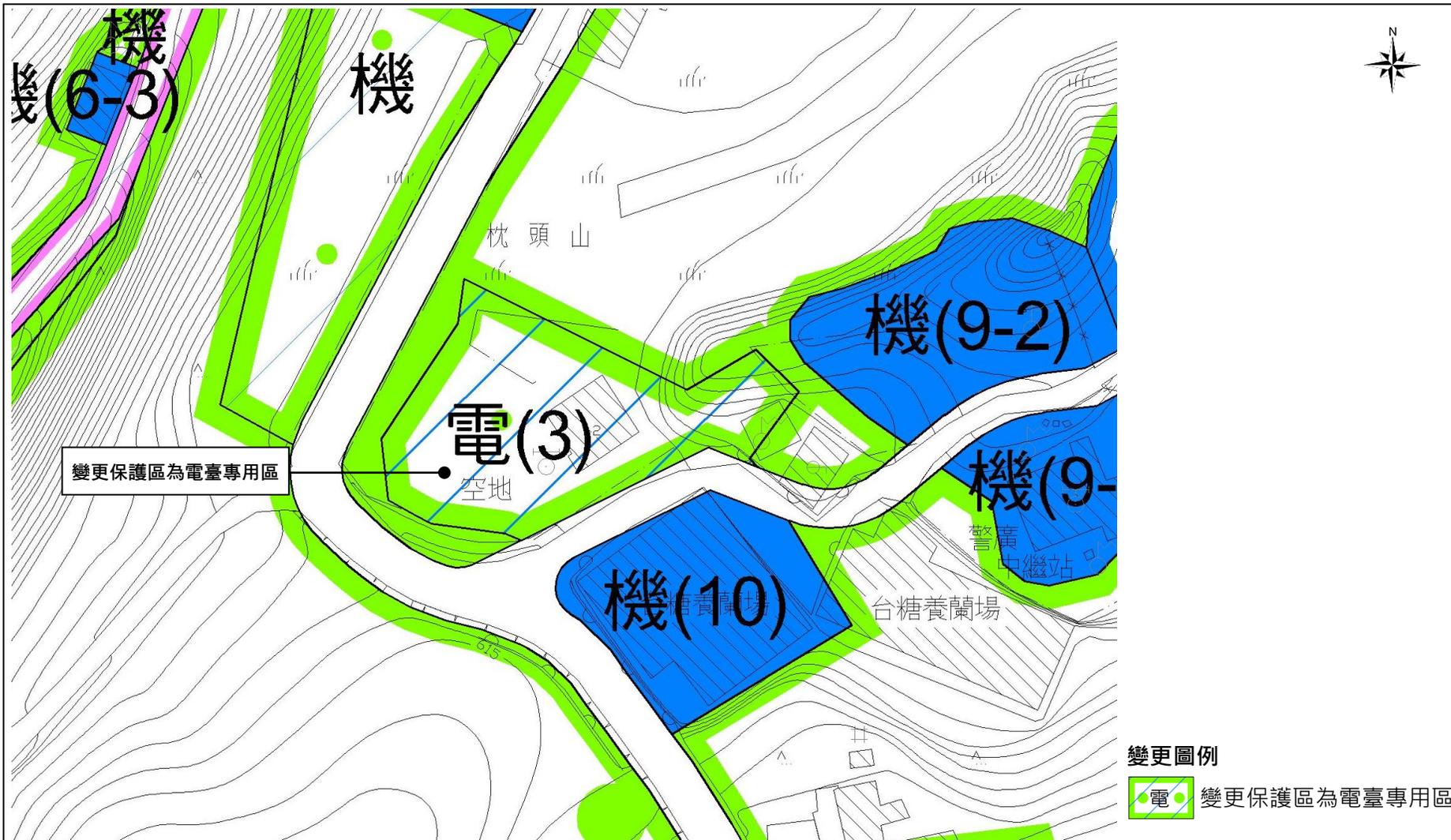


圖7-11 變更內容綜理表編號第13案變更內容示意圖



圖7-12 變更內容綜理表編號第14案變更內容示意圖

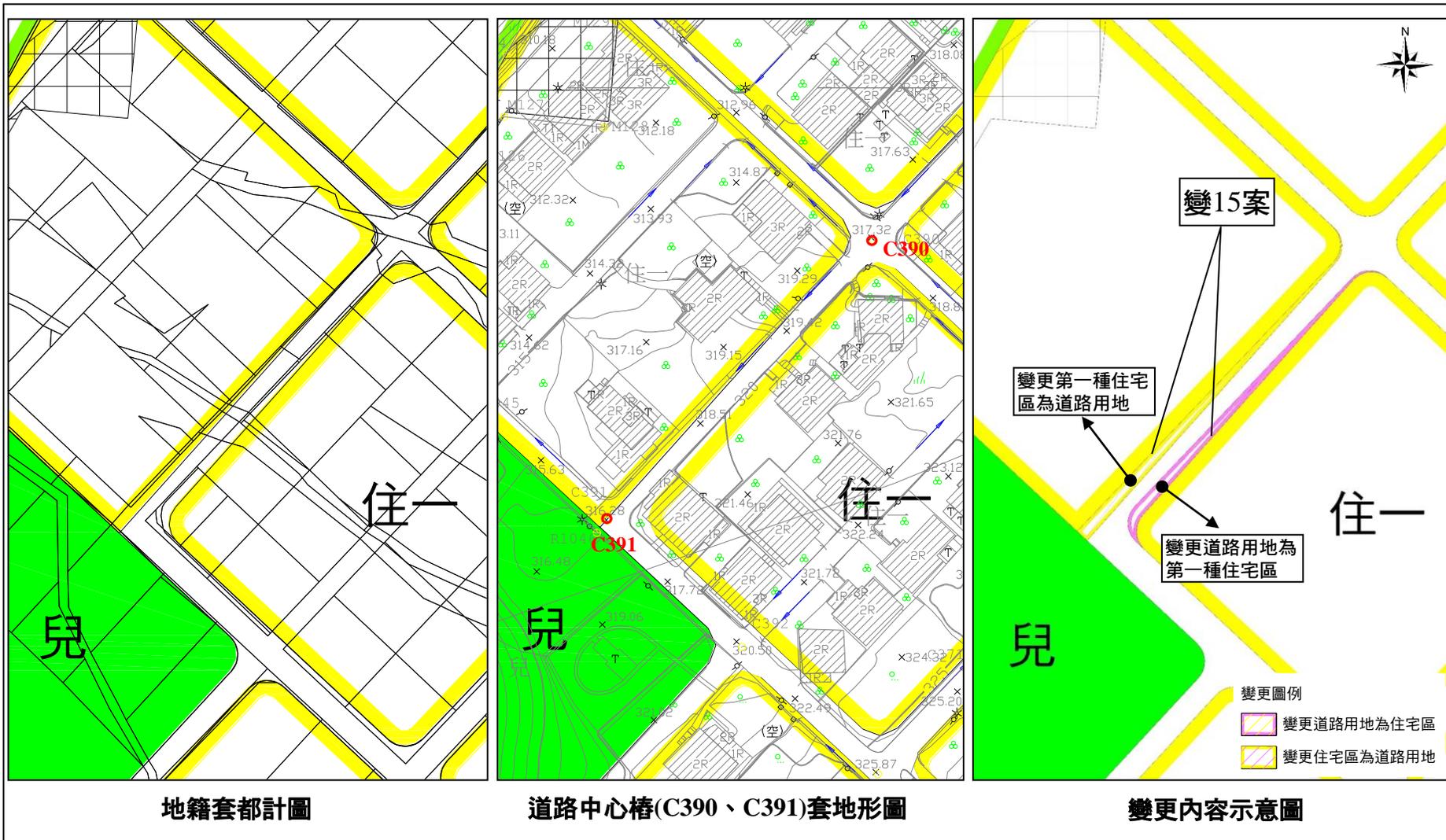


圖7-13 變更內容綜理表編號第15案變更內容示意圖



圖7-14 變更內容綜理表編號第16案變更內容示意圖

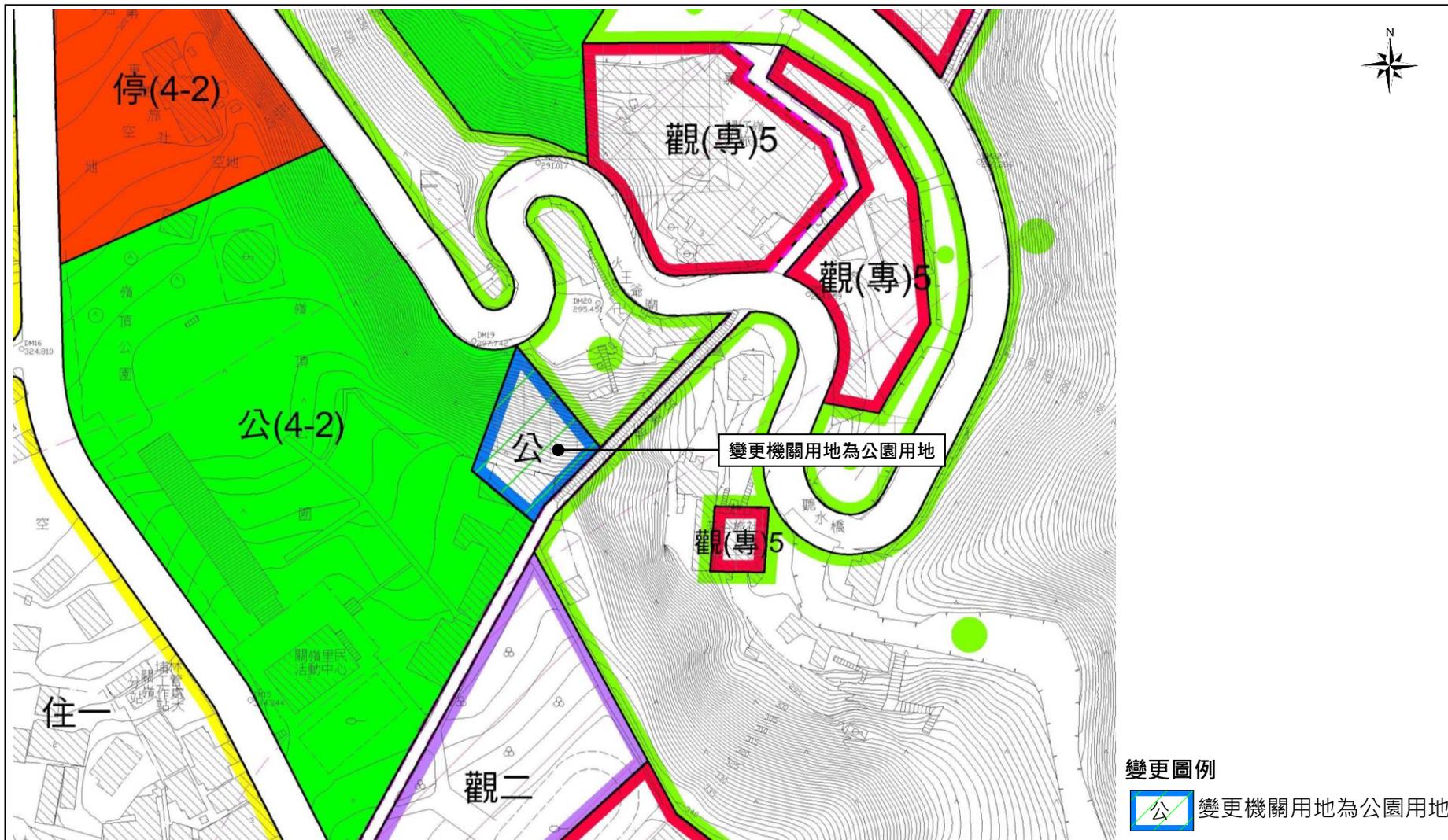


圖7-15 變更內容綜理表編號第17案變更內容示意圖

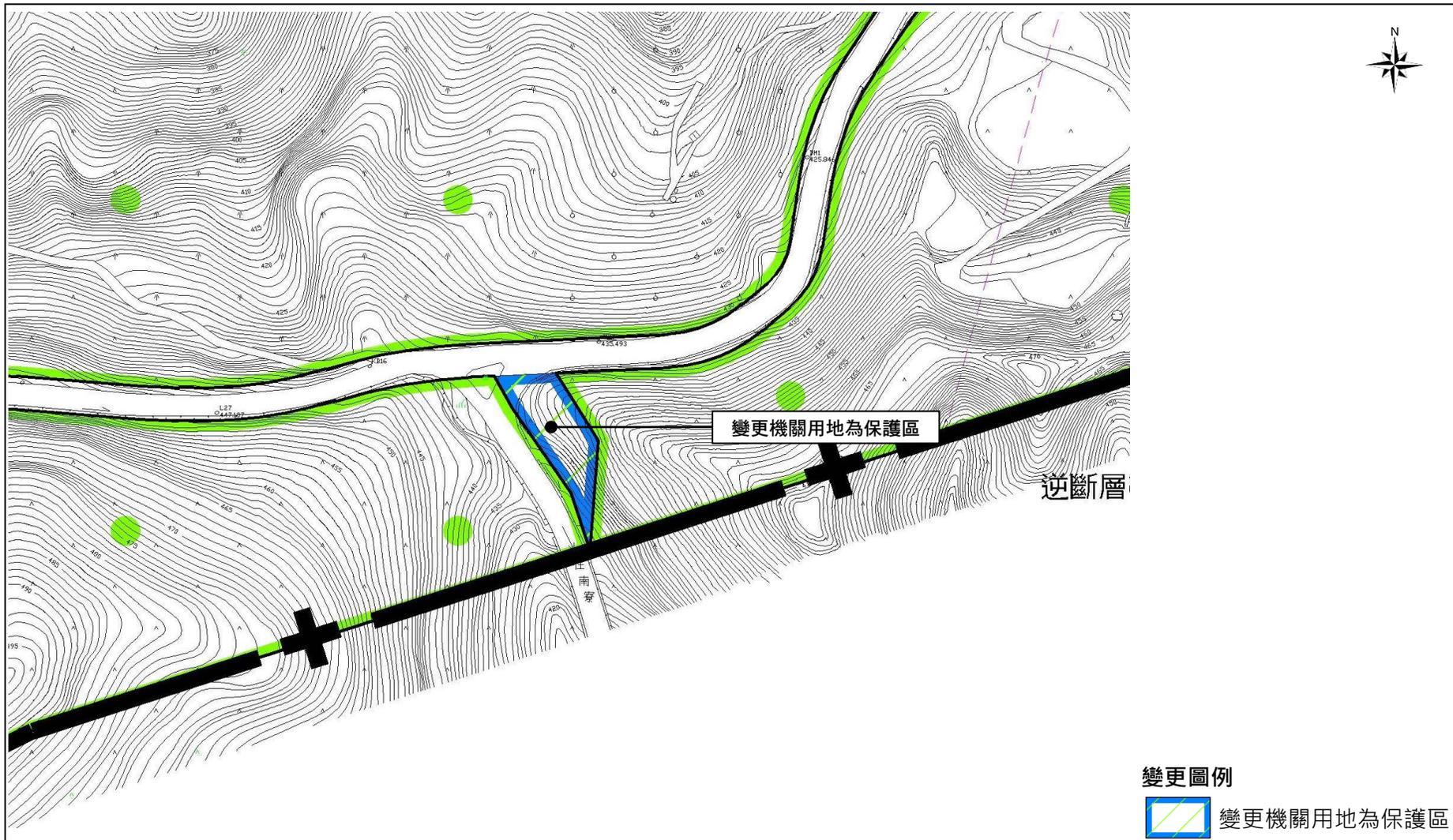


圖7-16 變更內容綜理表編號第18案變更內容示意圖

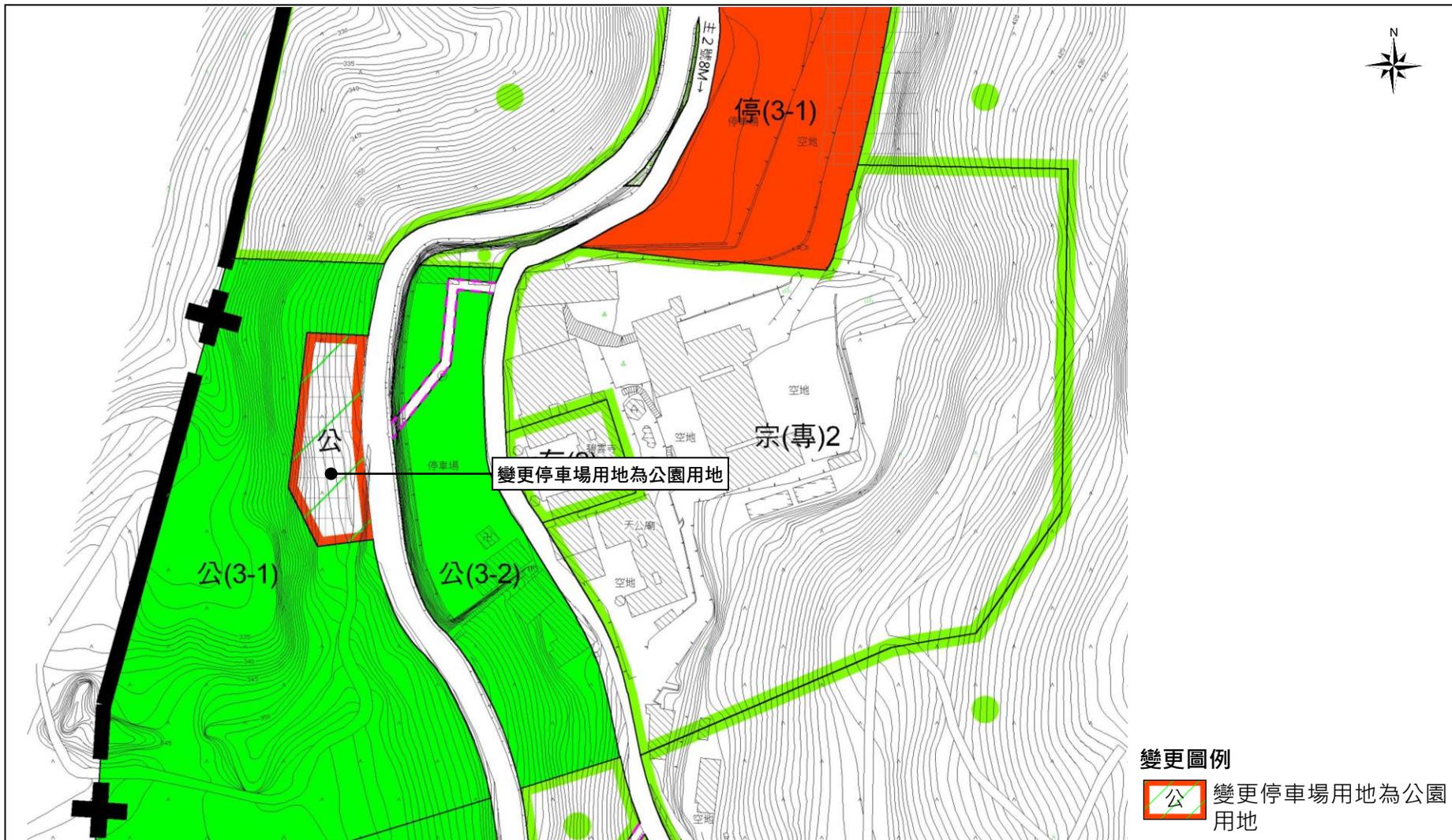


圖7-17 變更內容綜理表編號第19案變更內容示意圖

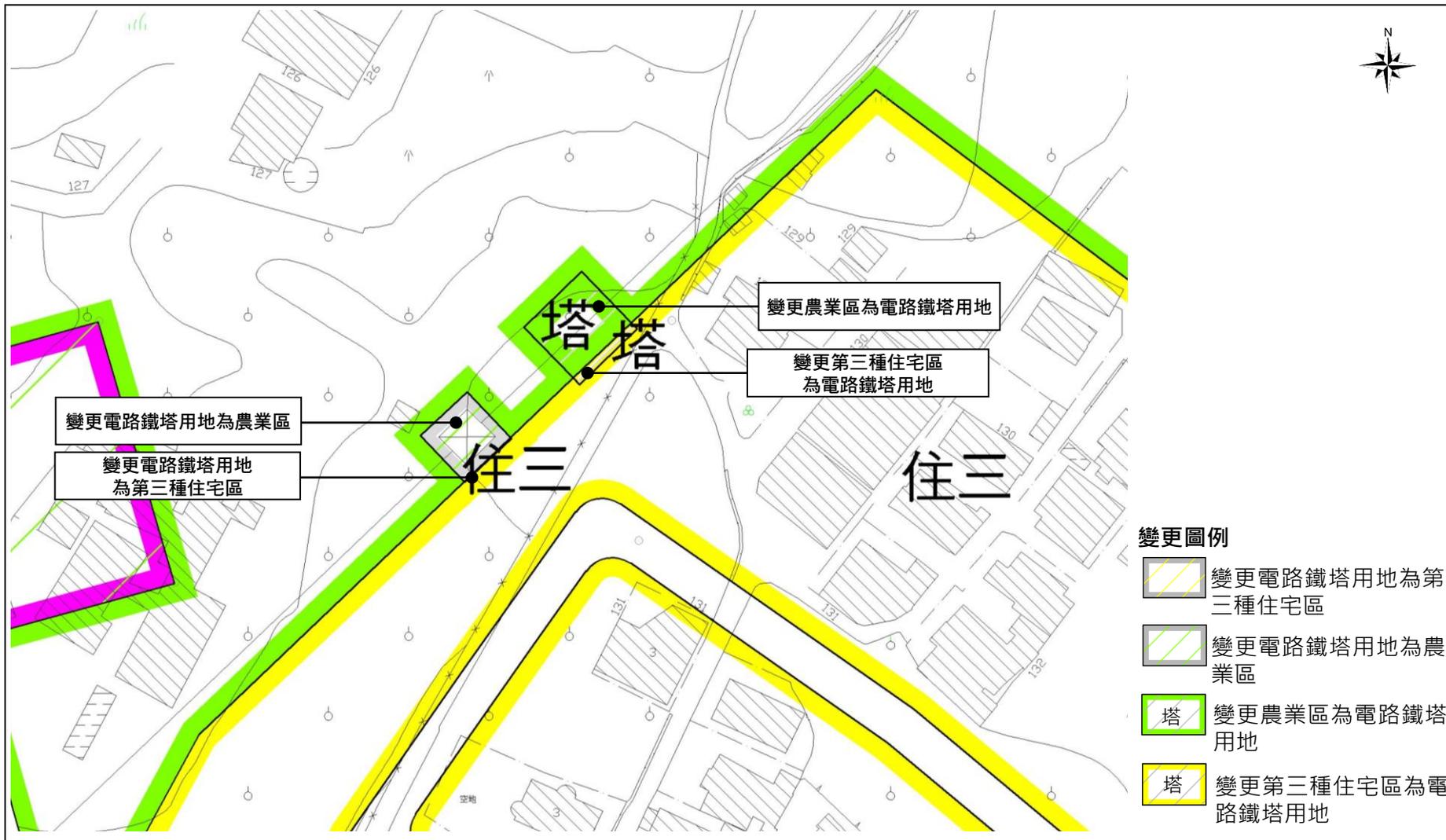


圖7-18 變更內容綜理表編號第20案變更內容示意圖

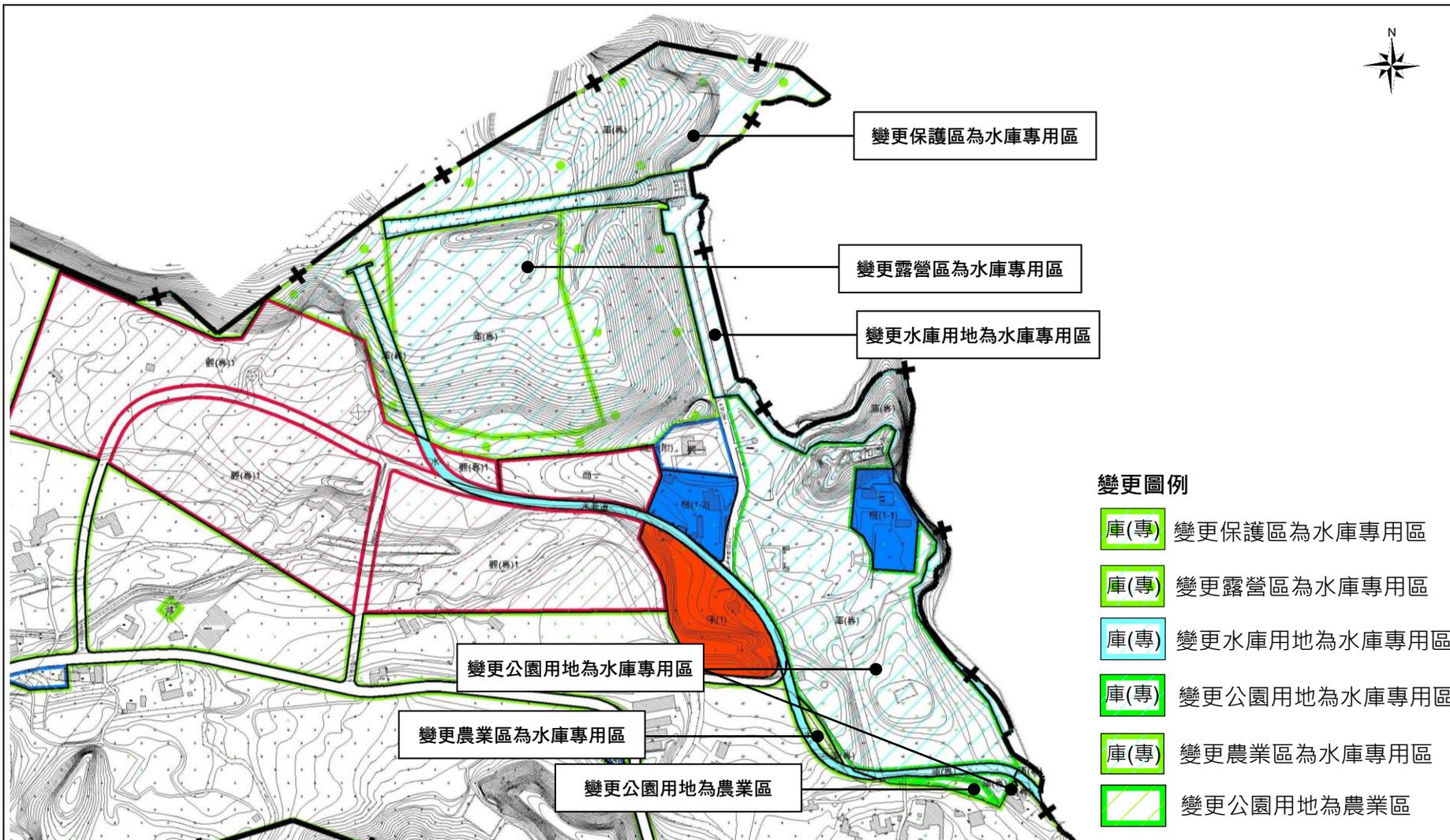


圖7-19 變更內容綜理表編號第21案變更內容示意圖



圖7-20 變更內容綜理表編號第23案變更內容示意圖

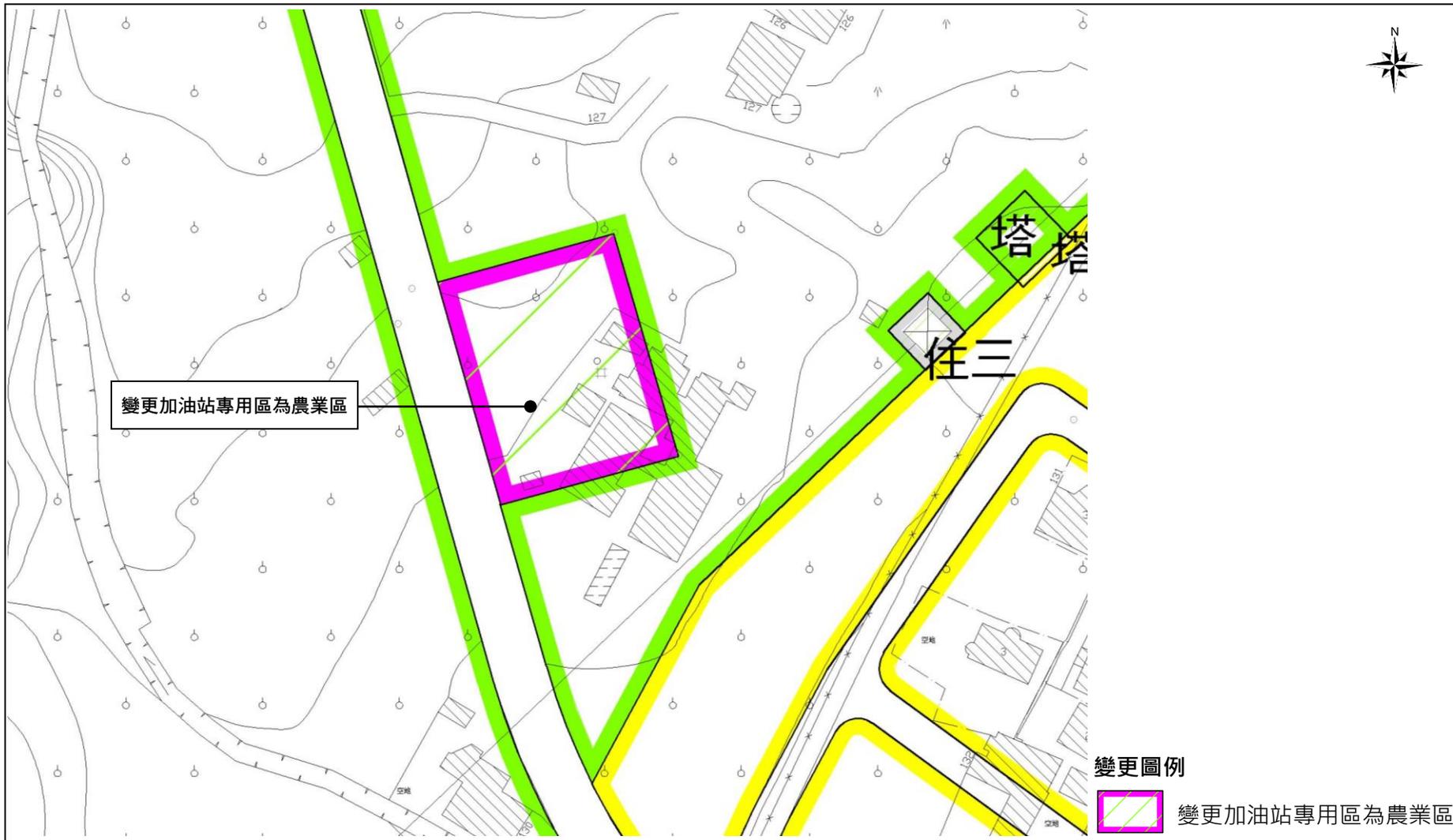


圖7-21 變更內容綜理表編號第24案變更內容示意圖

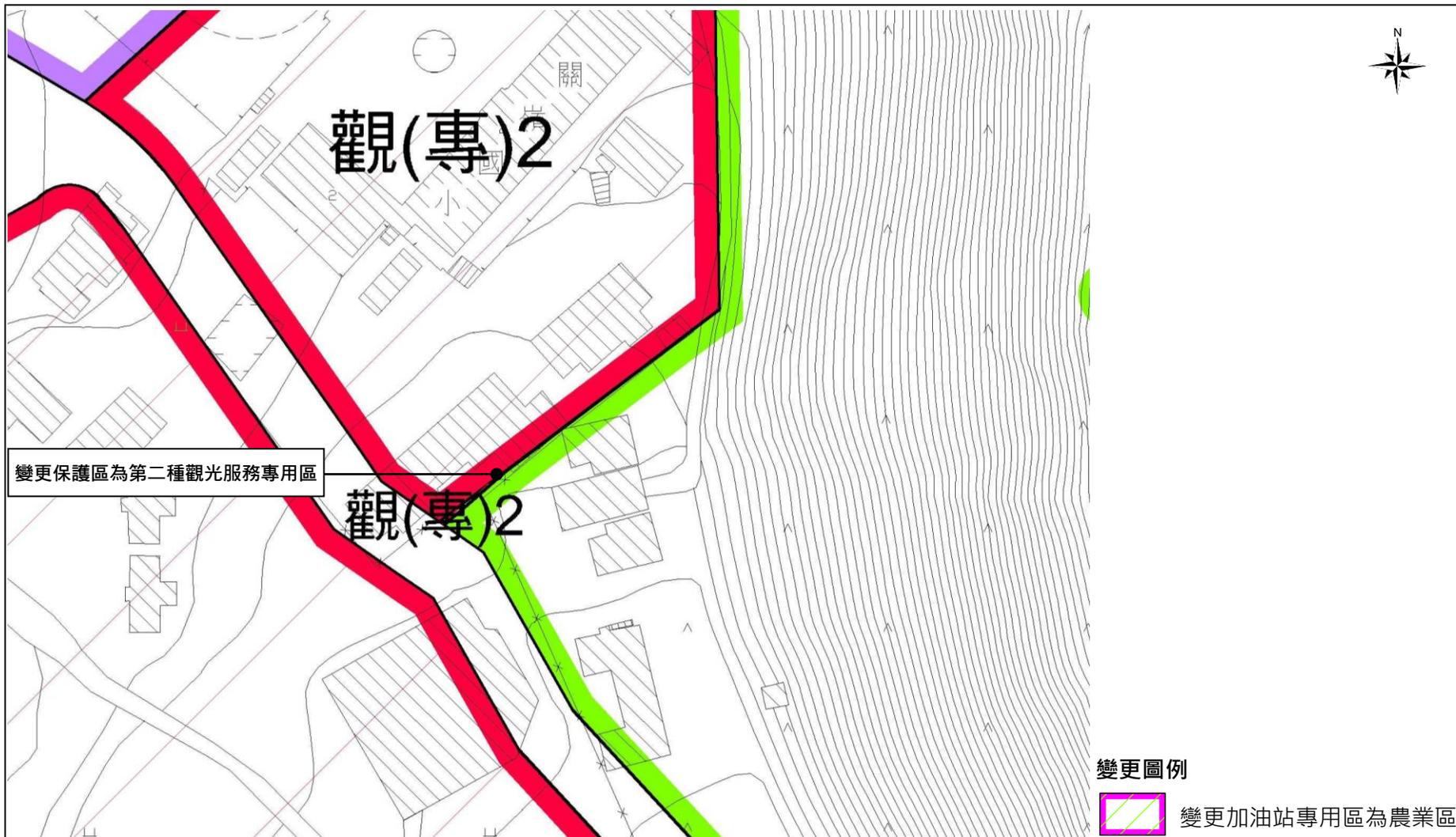


圖7-22 變更內容綜理表編號第25案變更內容示意圖

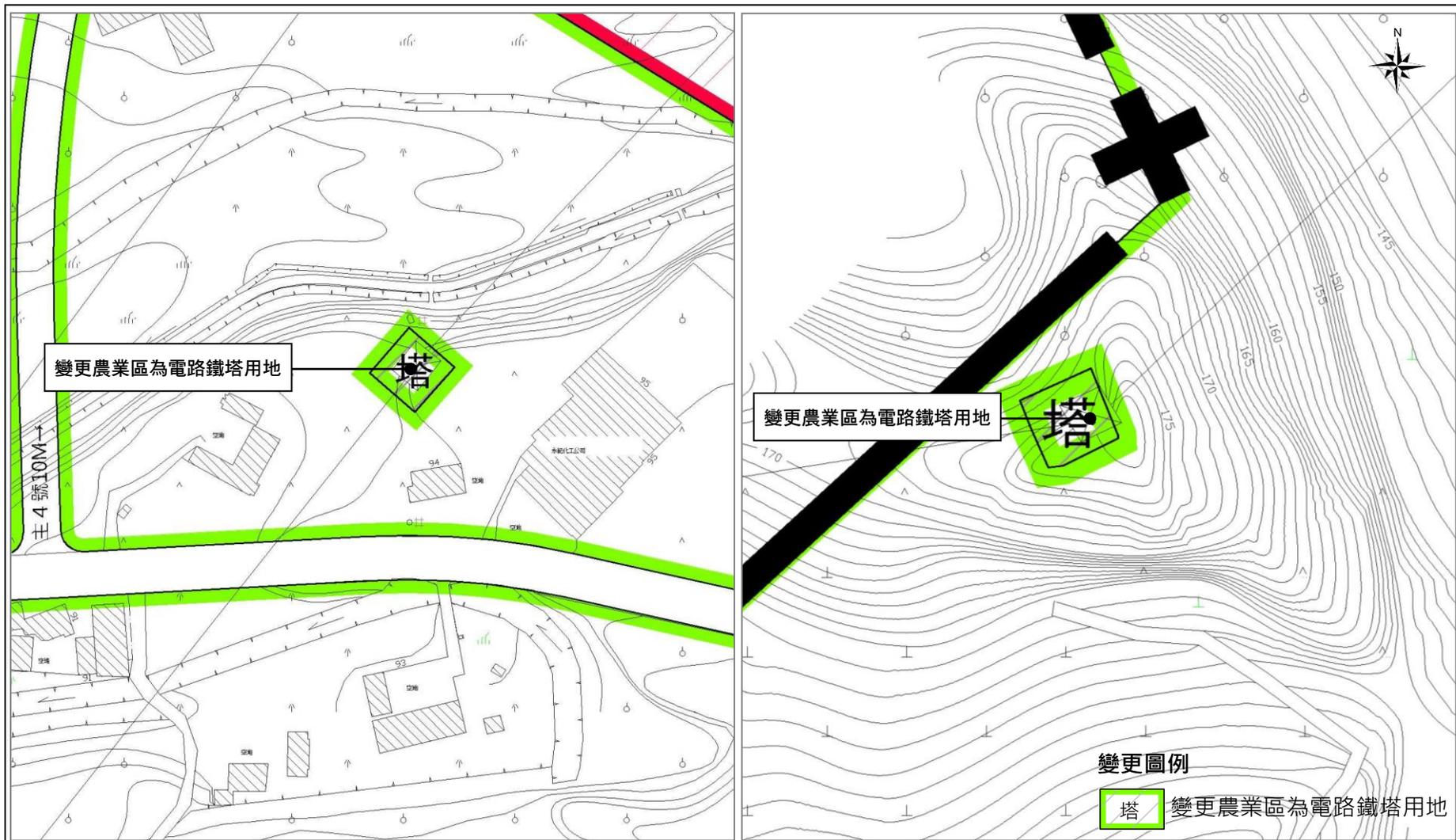


圖7-23 變更內容綜理表編號第26案變更內容示意圖

第八章 檢討後實質計畫

第一節 計畫範圍

本計畫區位於白河區東側，其範圍東至仙祖廟以東約 80 公尺，南至水火同源以南約 200 公尺，西至白河水庫以西約 1,000 公尺，北至白河水庫為界，包含白河區之關嶺、仙草、虎山以及崎內里等 4 里，計畫面積約 868.92 公頃。

第二節 計畫年期

以民國 115 年為本計畫之計畫目標年。

第三節 計畫人口及密度

計畫人口為 3,500 人，居住密度每公頃約 83 人。

第四節 土地使用分區計畫

一、住宅區

住宅區除配合「研商『95 年度白河鎮關子嶺段地籍圖重測區案』都市計畫樁位疑義會議」決議、公共設施保留地檢討外，其餘本次檢討後維持現行計畫，依其使用強度及開發方式區分為住一、住二、住三項，檢討後面積合計 42.38 公頃。

二、商業區

商業區除配合公共設施保留地檢討外，其餘本次檢討後維持現行計畫，依其使用強度及開發方式區分為商一、商一(附帶條件)、商二、商三，其中本次通盤檢討增加商業區面積 0.0022 公頃，檢討後面積合計 4.94 公頃。

三、觀光服務專用區

為推動觀光發展及促進土地利用，本次檢討後新劃設觀光服務專用區，包括位於白河水庫周邊地區之觀光服務專用區(觀(專)1)，位於關子嶺溫泉地區之觀光遊憩服務專用區(觀(專)2、觀(專)3、觀

(專)4、觀(專)5、觀(專)6(附))，本次通盤檢討共劃設觀光服務專用區面積 28.78 公頃。

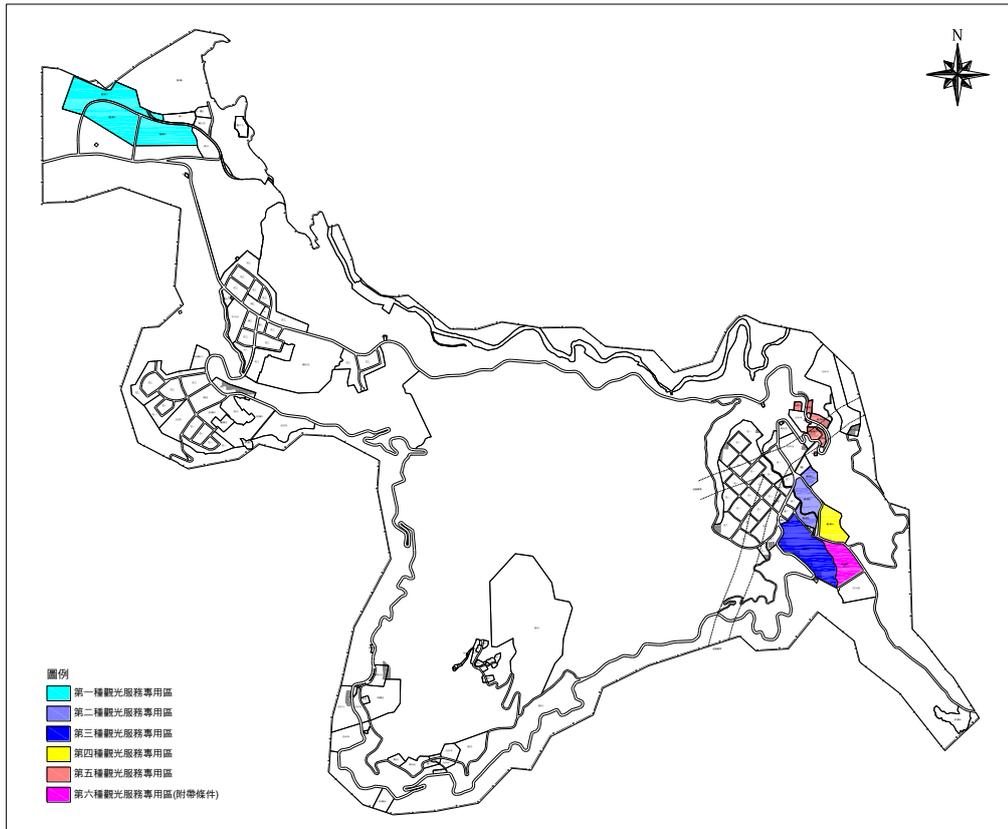


圖 8-1 本計畫觀光服務專用區分布示意圖

四、遊樂區

遊樂區除部分配合發展觀光需求檢討外，其餘本次檢討後維持現行計畫，本次通盤檢討減少遊樂區面積 2.30 公頃，檢討後面積合計 36.17 公頃。

五、保存區

保存區經本次檢討後維持現行計畫，檢討後面積 1.78 公頃。

六、宗教專用區

宗教專用區除配合宗(專)4 劃設原意予以變更外，其餘本次檢討後維持現行計畫，本次通盤檢討減少宗教專用區面積 0.01 公頃，檢討後面積合計 11.70 公頃。

七、電台專用區

本次通盤檢討配合公民或團體陳情意見新增一處電台專用區，

檢討後面積為 0.14 公頃。

八、自來水事業專用區

自來水事業專用區經本次檢討後維持現行計畫，檢討後面積 0.19 公頃。

九、第二種電信專用區

第二種電信專用區經本次檢討後維持現行計畫，檢討後面積 0.06 公頃。

十、墳墓專用區

墳墓專用區經本次檢討後維持現行計畫，檢討後面積 0.66 公頃。

十一、火葬場專用區

火葬場專用區經本次檢討後維持現行計畫，檢討後面積 0.25 公頃。

十二、農業區

農業區除配合公共設施保留地檢討、水庫專用區劃設以及加油站專用區之檢討外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後面積合計 116.89 公頃。

十三、保護區

保護區除本次配合公共設施保留地檢討、電台專用區劃設以及觀光服務專用區劃設檢討外，其餘本次檢討後維持現行計畫，檢討後面積為 507.27 公頃。

十四、河川區

河川區經本次檢討後維持現行計畫，檢討後面積 9.34 公頃。

十五、水庫專用區

本次通盤檢討配合白河水庫蓄水範圍調整水庫專用區範圍，檢討後面積 23.67 公頃。

表 8-1 本次通盤檢討變更前後土地使用計畫面積表

項目		本次通盤 檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)			
				計畫面積 (公頃)	佔總面積 百分比(%)	佔都市發展用 地百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	住一	20.68	0.00	20.68	2.38%	11.78%
		住二	2.49	0.00	2.49	0.29%	1.42%
		住三	19.21	0.00	19.21	2.21%	10.94%
		小計	42.38	0.00	42.38	4.88%	24.14%
	商業區	商一	0.97	0.00	0.97	0.11%	0.55%
		商一(附)	-	0.00	0.00	0.00%	0.00%
		商二	1.49	0.00	1.49	0.17%	0.85%
		商三	2.48	0.00	2.48	0.29%	1.41%
		小計	4.94	0.00	4.94	0.57%	2.81%
	旅館區	旅(甲)	4.58	-4.58	-	-	-
		旅(乙)	21.89	-21.89	-	-	-
		小計	26.47	-26.47	-	-	-
	觀光服務 專用區	觀(專)1	-	13.33	13.33	1.53%	7.59%
		觀(專)2	-	3.09	3.09	0.36%	1.76%
		觀(專)3	-	5.80	5.80	0.67%	3.30%
		觀(專)4	-	2.30	2.30	0.26%	1.31%
		觀(專)5	-	1.50	1.50	0.17%	0.85%
		觀(專)6(附)	-	2.76	2.76	0.32%	1.57%
		小計	-	28.78	28.78	3.31%	16.39%
	遊樂區	38.47	-2.30	36.17	4.16%	-	
	保存區	1.78	0.00	1.78	0.20%	1.01%	
	宗教專用區	11.71	-0.01	11.70	1.35%	6.66%	
	電台專用區	0.22	0.14	0.36	0.04%	0.21%	
	自來水事業專用區	0.19	0.00	0.19	0.02%	0.11%	
	第二種電信專用區	0.06	0.00	0.06	0.01%	0.03%	
	加油站專用區	0.21	-0.21	-	-	-	
	墳墓專用區	0.66	0.00	0.66	0.08%	0.38%	
	火葬場專用區	0.25	0.00	0.25	0.03%	0.14%	
	露營區	4.70	-4.70	-	-	-	
農業區	116.52	0.37	116.89	13.45%	-		
保護區	517.01	-9.74	507.27	58.38%	-		
河川區	9.34	0.00	9.34	1.07%	-		
水庫專用區	0.49	23.18	23.67	2.72%	-		
合計	775.40	9.04	784.44	90.28%	51.89%		
公共 設施 用	機關用地	14.07	-0.37	13.70	1.58%	7.80%	
	學校用地	3.86	0.00	3.86	0.44%	2.20%	
	公園用地	22.88	-6.48	16.40	1.89%	9.34%	
	兒童遊樂場用地	0.54	0.00	0.54	0.06%	0.31%	
	公園兼兒童遊樂場用地	2.16	0.00	2.16	0.25%	1.23%	

項目	本次通盤 檢討前面積	增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)		
			計畫面積	佔總面積	佔都市發展用
地					
社教用地	0.47	-0.47	-	-	-
市場用地	0.22	0.00	0.22	0.03%	0.13%
停車場用地	5.93	-0.15	5.78	0.67%	3.29%
觀光遊憩用地	-	0.93	0.93	0.11%	0.53%
水庫用地	2.45	-2.45	-	-	-
電路鐵塔用地	0.01	0.06	0.07	0.01%	0.04%
水利設施用地	3.39	0.00	3.39	0.39%	1.93%
水利設施用地兼供道路使用	0.45	0.00	0.45	0.05%	0.26%
道路用地	37.09	-0.11	36.98	4.26%	21.06%
合計	93.52	-9.04	84.48	9.72%	48.11%
都市發展用地面積	184.64	-9.06	175.58	20.21%	100.00%
計畫總面積	868.92	0.00	868.92	100.00%	-

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.都市發展用地不包含遊樂區、農業區、保護區、河川區、水庫專用區、水庫用地。

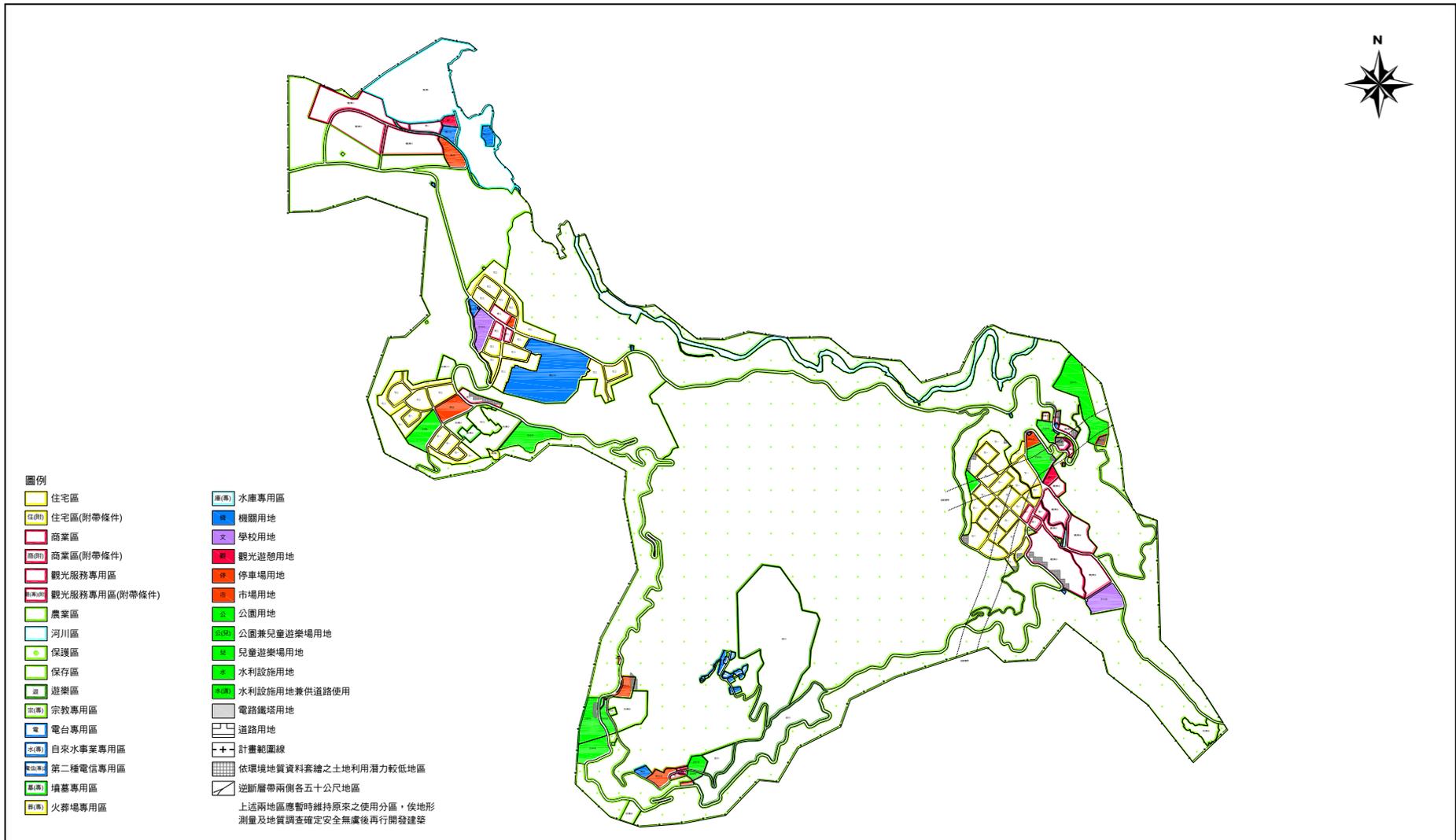


圖8-2 變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫示意圖

第五節 公共設施計畫

一、劃設說明

本計畫劃設機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、觀光遊憩用地、電路鐵塔用地、水利設施用地、水利設施用地兼供道路使用及道路用地，計畫面積合計 84.48 公頃，佔本計畫面積 9.72%。

二、公共設施規劃

(一)機關用地

機關用地經本次檢討後，變更 4 處機關用地為其他使用分區，新增 1 處機關用地，檢討後劃設機關用地 15 處，面積合計 13.70 公頃。

(二)學校用地

文小用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設文小用地 2 處，面積合計 3.86 公頃。

(三)公園用地

公園用地經本次檢討後，擴大 2 處公園用地面積，並依據白河水庫蓄水範圍變更 1 處公園用地為水庫專用區，共劃設公園用地 9 處，面積合計 16.40 公頃。

(四)兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設兒童遊樂場 1 處，面積合計 0.54 公頃。

(五)公園兼兒童遊樂場用地

公園兼兒童遊樂場用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設公園兼兒童遊樂場 1 處，面積合計 2.16 公頃。

(六)市場用地

市場用地經本次檢討後維持現行計畫，檢討後劃設市場用地 1 處，面積合計 0.22 公頃。

(七)停車場用地

停車場用地經本次變更 1 處停車場用地為公園用地後，另

配合火山碧雲寺需求新劃設 1 處停車場用地，共劃設停車場用地 8 處，面積合計 5.78 公頃。

(八)觀光遊憩用地

經本次檢討後新增 2 處觀光遊憩服務設施用地，面積合計 0.93 公頃。

(九)電路鐵塔用地

電路鐵塔用地經本次檢討後，依臺灣電力股份有限公司需求調整電路鐵塔用地，檢討後劃設電路鐵塔用地 3 處，面積合計 0.07 公頃。

(十)水利設施用地

本次檢討後劃設水利設施用地合計 3.39 公頃。

(十一)水利設施用地兼供道路使用

本次檢討後劃設水利設施用地兼供道路使用合計 0.45 公頃。

(十二)道路用地

本次檢討後劃設道路用地合計 36.98 公頃。

三、公共設施檢討說明

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定，檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

現行計畫之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積共計 25.58 公頃，本次通盤檢討後之五項公共設施用地計畫面積共計 19.10 公頃，減少 6.48 公頃。

惟本次通盤檢討涉及五項公共設施用地之變更僅 1 案，係配合經濟部於 106 年 3 月 2 日公告之白河水庫蓄水範圍，調整水庫用地、公園用地(公 1)、露營區、農業區等土地使用分區為水庫專用區，故屬情況特殊，非將公園、綠地等五項公共設施用地變更為住商使用。

表 8-2 變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置或說明	備註
機關用地	機(1-1)	0.65	白河水庫管理處	
	機(2-1)	0.31	仙草埔派出所	
	機(2-2)	10.20	白河榮民之家	
	機(3-1)	0.06	關嶺派出所	
	機(5)	0.39	供教育廣播電台使用	
	機(6-1)	0.13	遊樂區西側，軍用電台營房	
	機(6-2)	0.06	機(6-1)西側，軍用電台營房	
	機(6-3)	0.01	電(2)西南側，軍用電台機房	
	機(6-4)	0.03	機(6-3)西南側，軍用電台機房	
	機(7)	0.02	與機(6-4)相鄰，軍用電台用地	
	機(8)	0.08	電(2)對側，軍用電台用地	
	機(9-1)	0.07	與電(1)相鄰，警察電台用地	
	機(9-2)	0.11	與電(1)相鄰，警察電台用地	
	機(10)	0.10	遊樂區西側，台糖公司用地	
	機(11)	0.43	枕頭山遊(1)用地西側	
	合計	13.70	-	
學校用地	文小(1)	1.65	仙草國小	
	文小(2)	2.21	仙草國小關嶺分校	
	合計	3.86	-	
公園用地	公(2-3)	2.79	大仙寺東方	
	公(3-1)	2.37	碧雲寺西方	
	公(3-2)	0.81	碧雲寺西方	
	公(3-3)	0.74	主 2 號道路北側	
	公(3-4)	0.29	水火同源	
	公(4-1)	4.89	紅葉公園	
	公(4-2)	1.82	嶺頂國小北側	
	公(4-4)	0.83	停(4-2)東側	
	公(4-5)	1.86	公(3-1)南側	
	合計	16.40	-	
兒童遊樂場用地		0.54	公(4-2)西側	
公園兼兒童遊樂場用地		2.16	大仙寺西方	
停車場用地	停(1)	1.35	機(1-2)東南側	
	停(2)	1.68	大仙寺西方	
	停(3-1)	0.83	碧雲寺北方	
	停(3-4)	0.93	水火同源西方	
	停(3-5)	0.14	水火同源南方	
	停(3-6)	0.06	碧雲寺西北方	新增
	停(4-2)	0.48	公(4-2)北方	
	停(4-3)	0.31	紅葉公園南方	
	合計	5.78	-	
觀光遊憩用地	觀 1	0.46	機(1-2)北側	
	觀 2	0.47	公(4-2)(嶺頂公園)東南側	
	合計	0.93	-	
電路鐵塔用地		0.07	文小(1)西側、機(2-1)北側、觀(專)1 南側	
道路用地		36.98	-	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

表 8-3 本次通盤檢討後公共設施用地檢討分析表

項目	檢討標準	計畫面積 (公頃)	計畫人口 3,500 人		備註		
			需求面積 (公頃)	供需檢核 (公頃)			
機關用地	依實際需要檢討之。	13.70	—	—			
學校用地	文小用地	依據「國民中小學設備基準」之規定,每位學生為 13.8 m ² 。	3.86	0.15	+3.71	目標年推估國小學生數 109 人	
	文中用地	於鄰近之白河國中就讀	0.00	—	—	目標年推估國中學生數 48 人,白河國中仍可容納	
遊憩設施用地	閭鄰單位檢討	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。	仙草里	7.83	0.50	+7.33	
			關嶺里	8.57	0.50	+8.07	
	社區公園	人口一萬人以下,且其外圍為空曠之山林或農地得免設置	0.00		—	—	
	兒童遊樂場用地	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。	仙草里	2.16	0.10	+2.06	
關嶺里			0.54	0.10	+0.44		
五項開放空間用地(公園、綠地、廣場、體育場、兒童遊樂場用地)	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 10%	19.10		17.58	+1.52	五項開放空間用地需求面積採都市發展用地 10% 計算。	
停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求	5.78		0.91	+5.02		
電路鐵塔用地	依實際需要檢討	0.07		—	—		
道路用地	依實際需要檢討	36.98		—	—		

註：1.本計畫區係以仙草里及關嶺里集居地區為基礎，劃設住宅區以構成二個住宅鄰里單元，因此本計畫以仙草里、關嶺里主要聚落作為閭鄰單位，用以作為檢討公共設施之標準。

2.都市發展用地不包括遊樂區、農業區、保護區、河川區、水庫專用區。

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法(106.4.18)、國民小學及國民中學設施設備基準(108.7)及本計畫整理。

第六節 附帶條件開發地區

本次通盤檢討後，除本計畫第一次通盤檢討時，規定應辦理整體開發，另新增一處附帶條件地區，詳表 8-4 及圖 8-3 所示。

表 8-4 本次通盤檢討後附帶條件開發地區彙整表

項目	土地使用分區(公頃)	本次通盤檢討後附帶條件內容	備註
附一	第一種商業區(附) (0.0022 公頃)	1.變更後商業區容積率調降為不得大於 96%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	變 16 案
附二	「觀專(6)」第六種觀光服務專用區(附) (2.76 公頃)	應整體開發。	變 10 案，已完成細部計畫擬定。

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

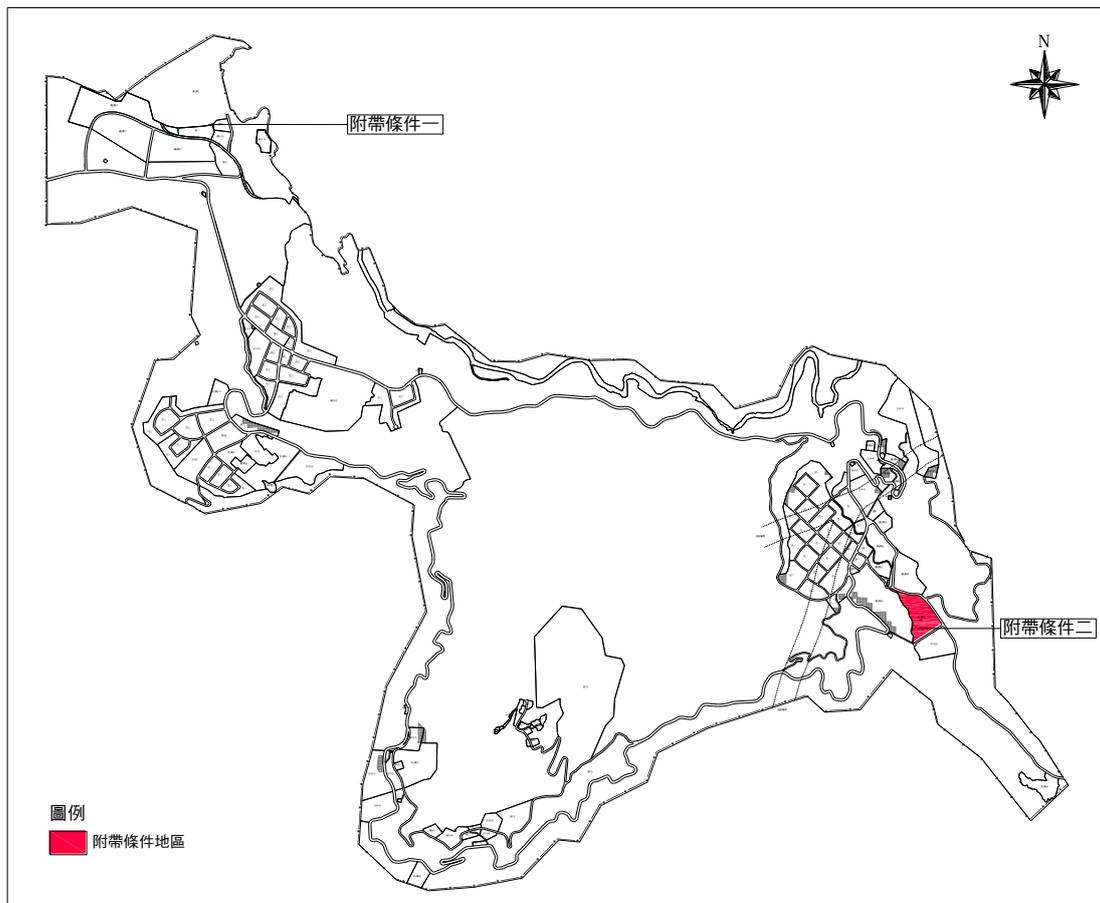


圖 8-3 本次通盤檢討後附帶條件開發地區示意圖

第七節 交通運輸系統計畫

本計畫區之道路系統架構規劃以主要道路、次要道路分層建構，茲分別說明如后：

一、道路系統

(一)主要道路：幹 1 號計畫道路

為本計畫區主要聯外幹道，往西可連接白河市區，東接計畫區仙草埔地區一帶，計畫寬度 12 公尺。

(二)次要道路

1.主 1 號道路

為本計畫區北面幹道，往西可連接粗坑聚落，往東可至本計畫溫泉區一帶，計畫寬度 8 公尺。

2.主 2 號道路

本計畫區南面幹道，西為碧雲寺，東經水火同源可連接至幹 1 號道路，計畫寬度 8 公尺。

3.主 3 號道路

自第三種觀光遊憩服務專用區南側至紅葉公園之主要道路，計畫寬度 8 公尺。

4.主 4 號道路

為計畫區白河水庫水壩區一帶之主要道路，計畫寬度 10 公尺。

5.主 5 號道路

自幹 1 號道路連接至主 4 號道路，計畫寬度 10 公尺。

6.主 6 號道路

自主 4 號道路連接至白河水庫一帶，計畫寬度 10 公尺。

7.主 7 號道路

自幹 1 號道路連接至幹 1 號道路(文小 1 西側)，計畫寬度 12 公尺。

表 8-5 變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)道路編號一覽表

編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	道路長度 (公尺)	備註
幹1號	白河-仙草國小右邊	12	17,040	聯外道路
主1號	粗坑-關子嶺頂商業區	8	1,420	次要道路
主2號	碧雲寺-水火同源-幹1號道路	8	2,565	次要道路
主3號	第三種觀光遊憩服務專用區南側-紅葉公園	8	1,300	次要道路
主4號	白河水庫水壩區主要道路	10	1,479	次要道路
主5號	幹1號道路-主4號道路	10	262	次要道路
主6號	主4號道路-白河水庫	10	206	次要道路
主7號	幹1號道路-幹1號道路(文小1西側)	12	538	次要道路

註：表內長度應依核定圖實地釘樁之中心樁距離為主。

二、大眾運輸系統

本計畫區之大眾運輸系統主要為公路客運，公路客運多由鄰近之台鐵車站為起點，建議可加強宣導由台鐵轉乘公路客運之大眾運輸方式，及增加客運班次與客運站數，提升大眾運輸便利性。

三、自行車道系統

藉由結合白河區「白河蓮鄉自行車道」及「西拉雅自行車道」，串聯白河水庫到東山咖啡公路等景點，強化本計畫區與區外(白河、東山)之自行車系統，將有助於推廣觀光區域行銷。

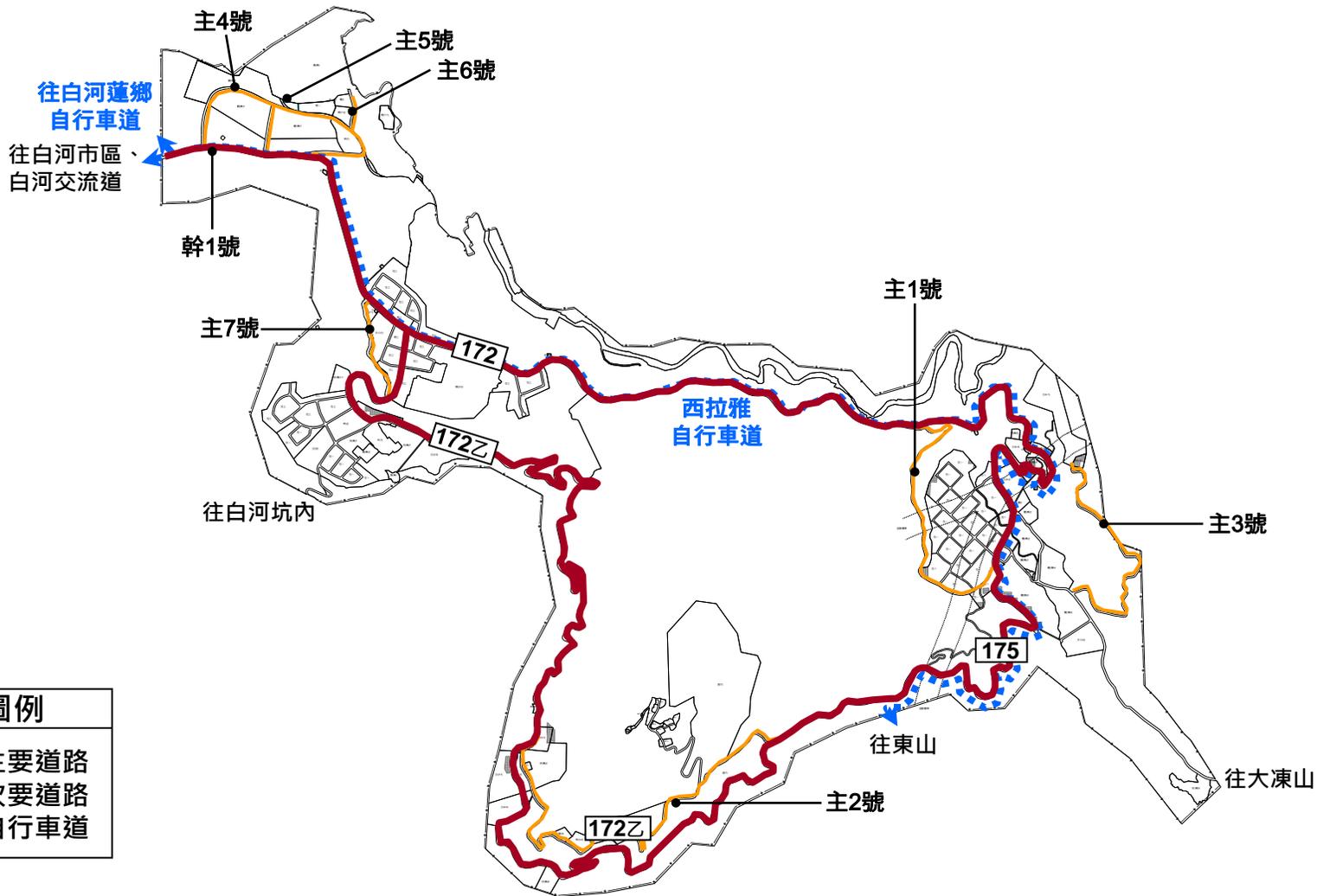


圖8-4 本計畫交通運輸系統計畫示意圖

第八節 都市防災計畫

一、災害管理

藉由災害管理針對危險情況的一種持續性、動態性的規劃管理過程，減少危險情況的不確定性及降低災害發生之可能。為降低災害威脅、發揮預警、預防，以防止或減輕災害衝擊，參考白河區地區災害防救相關計畫，下述將依循災害防救的減災、整備、應變、復原重建四個階段進行說明。

(一)減災

減災泛指任何可以減少、消除、避免天然災害或人為災害風險的長期行動，首先掌握各類災害之潛勢與特性，規劃設施與設備之減災與補強、平時防災宣導、二次災害之防止及避難據點與路線規劃等事項。

(二)整備

整備泛指人們為保障生命財產安全及居住環境，根據災害可能帶來的衝擊所做的準備工作，以將災害影響程度降至最低，包括災害應變資源整備、災害防救人員之整備編組、演習訓練、救災裝備及避難場所與設施之管理與維護及災害應變中心之設置等事項。

(三)應變

應變泛指災害來臨前、災害發生、到復原重建之間，即時提供緊急服務與公共協助，以保障生命安全，減少對健康的影響，確保公眾安全並滿足受災者的基本物質需求。其包括災害應變中心之成立與運作、災區管理與管制、災害搶救、避難疏散及緊急收容安置、緊急醫療救護及提供民眾災情資訊等事項。

(四)復原重建

復原泛指由災害之受災狀況，恢復至災前或甚至比災前更好之狀況，主要為恢復與改善受災社區的設施生計和生活條件，包含減少災害風險因子。其包括災民慰助與補助、災後紓困服務、災害受損地區調查、災後環境復原、受災民眾生活復健等事項。

二、災害防救計畫

(一)防救災指揮中心

指定仙草埔、關嶺派出所為警察據點，同時作為指揮中心，以建立即時有效率之災害通報與應變系統，進行情報之蒐集與發布，另指定附設於關嶺分校之消防分隊為消防據點，因應災害發生之事故。

(二)防救災據點規劃

災害發生時，為了減少民眾生命財產的損失，必須針對避難路線與據點進行規劃，以確保災時民眾能於短時間內進行疏散避難至安全的場所，且能在不同階段提供受災民眾一安全之庇護所，進而獲得相關援助(詳圖 8-5)。

1.臨時避難場所

供民眾於災害發生後三分鐘內，可即時進行自發性避難之場所，因此主要考量因素為近距離之空曠地點，建議以計畫區內之公共設施、農業區等外圍空曠地區進行臨時避難。

2.臨時收容場所

提供大面積之開放空間以供避難人員作為安全停留之處所，同時成立救災、醫療與物資支援之據點，指認本計畫區內公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、停車場等用地為臨時收容場所。

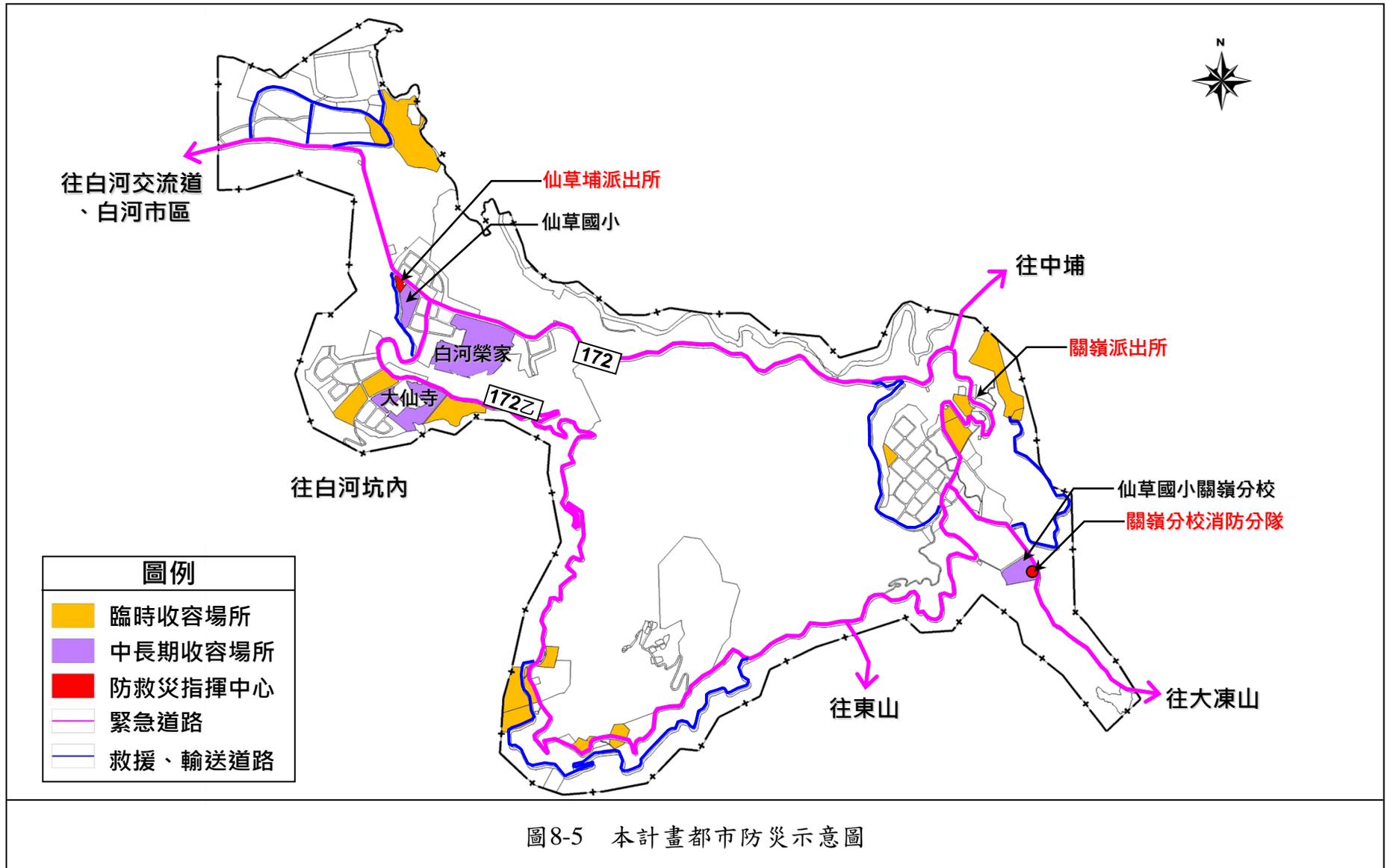
3.中長期收容場所

提供災後都市復建完成前進行避難生活所需之設施，並作為當地避難人員獲得各種情報資訊之場所，考量學校、機關設備較充足且資訊取得較便利，因此指認計畫區內仙草國小(文小 1)、仙草國小關嶺分校(文小 2)、仙草社區活動中心(機 2-1)為中長期收容場所，此外，白河榮家(機 2-2)及大仙寺寺廟設備完善，亦可作為中長期收容場所(詳表 8-6、圖 8-6)。

表 8-6 本計畫區避難收容處一覽表

避難收容處所名稱	室內收容量(人)	室外收容量(人)	收容里別	規劃適用災害類別
仙草國小	166	0	仙草里	水災、土石流
仙草國小關嶺分校	33	1,000	關嶺里	水災、土石流、震災
仙草社區活動中心	30	0	仙草里	水災、土石流
白河榮家	2,760	0	仙草里	水災、土石流
大仙寺	412	0	仙草里	水災、土石流

資料來源：白河區公所及本計畫整理。



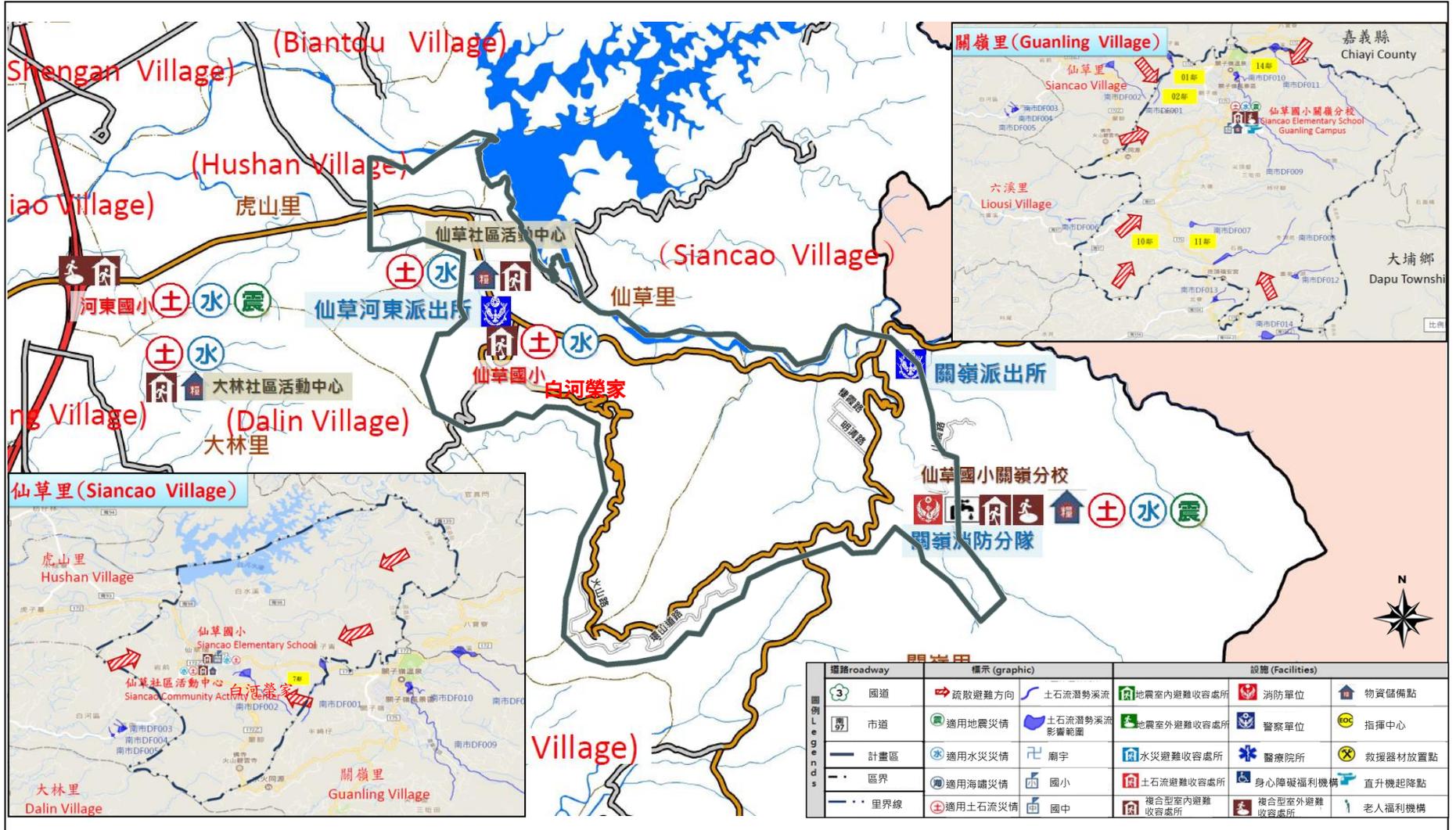


圖8-6 本計畫防災避難地圖示意圖

二、防救災道路系統規劃

防救災路線系統之規劃，首先應考量救災時必要之道路寬度，以利消防救難人車之通行，以下就本計畫區內之道路系統層級劃分為緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路。

(一)緊急道路

指定本計畫區市道 172 線及市道 172 乙線為緊急道路，因其貫穿計畫區內主要發展聚落，且可迅速連結區外，故為本計畫區內相當重要之防災道路；災害發生後，為使搶救工作順利進行，應對緊急道路之人員及車輛實施通行管制。

(二)救援、輸送道路

以本計畫區內之次要聯外道路與主要區內道路為救援、輸送道路，作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

(三)避難輔助道路

以本計畫區內之服務道路為對象，作為連接各避難場所、並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點、或連通前兩層級之道路，主要擔負連結之重要功能。

三、火災延燒防止帶

為避免火災無止境延燒所規劃，以開放空間及道路系統搭配種植防火植物作為火災延燒防止帶。

四、防災減震策略

本計畫區範圍內因大部分屬於山坡地，且有逆斷層於計畫區東側經過及 12 處土地利用潛力較低地區分散於計畫區中，故其建築物結構之耐震設計、地震力及結構系統須依相關法令規定辦理，尤其公用事業或公共建築物之耐震能力更應特別加強。另在土地使用及公共設施規劃上應特別考量地震可能帶來之潛在性安全問題，以降低地震可能帶來之災害。

第九節 生態城市發展策略

一、自然及景觀資源之管理維護策略

(一)溫泉露頭管制

本計畫區以溫泉聞名，溫泉資源自然是本計畫區最重要之資產，溫泉露頭之保護更具資源永續利用與歷史傳承意義。依據溫泉法第六條之規定「溫泉露頭及其一定範圍內，不得為開發行為」，本計畫區分布兩處溫泉露頭(KTL-1、KTL-2)，未來將依法落實溫泉露頭周邊管制措施。

(二)水文及山地自然景觀管制

本計畫區內分布白河水庫、關子嶺溪、柚子頭溪、野溪等水文及枕頭山等山地自然景觀，主要分別劃設為水庫專用區、河川區、保護區及農業區等，除由各目的事業主管機關專法落實管制外，另透過「臺南市關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區都市設計準則」規範，沿原有水路兩側之建築基地應退縮劃設開放空間，以確保維護自然景觀。

二、水與綠網絡發展策略

(一)綠色公共設施用地之盤點

計畫區內之與綠相關之公共設施用地共計 11 處，按本計畫地區環境與發展現況分析與土地使用計畫之內容，盤點其特性並擬定發展定位（詳如表 8-7）；其中嶺頂公園位於溫泉產業發展核心內，屬休憩與溫泉主題型之公園，此外，紅葉公園與水火同源因其地勢與自然特性，歸納為自然型之公園。

(二)綠色廊道之維護與建構

本計畫綠色廊道係由 172、172 乙和 175 市道組成，其除了為聯繫區域交通之主要幹道外，因道路兩側林相豐富，屬計畫區內主要之綠色廊道，因此，該道路沿線之建築物應按土地使用分區管制要點與都市設計準則之規範，進行退縮和留設法定空地，予以綠帶連續。

(三)永續藍帶之保護與營造

1.白河溪生態藍軸

為保護白河溪生態環境，以及緩衝住宅區和觀光服務專用區之距離，其溪水兩側劃設保護區，作為本計畫區之生態藍軸。

2.關子嶺遊憩藍帶

藉由柚子頭溪與關子嶺溪後續之整治與景觀工程，整合水岸空間、公園用地、自行車道與人行景觀步道系統，並串聯周邊溫泉業者與商店，作為關子嶺溫泉遊憩藍帶。

表 8-7 本計畫綠色公共設施用地定位說明表

用地別	編號	面積 (公頃)	位置	定位
公園用地	公(2-3)	2.79	大仙寺東方	自然與宗教主題型
	公(3-1)	2.37	碧雲寺西方	自然與宗教主題型
	公(3-2)	0.81	碧雲寺西方	自然型
	公(3-3)	0.74	主 2 號道路北側	自然型
	公(3-4)	0.29	水火同源	自然型
	公(4-1)	4.89	紅葉公園	自然型
	公(4-2)	1.82	嶺頂公園	休憩與溫泉主題型
	公(4-4)	0.83	停(4-2)東側	自然型
公(4-5)	1.86	公(3-1)南側	自然型	
公園兼兒童遊樂場用地	-	2.16	大仙寺西方	自然與鄰里服務型
兒童遊樂場用地	-	0.54	公(4-2)西側	鄰里服務型

資料來源：本計畫整理。

三、塑造人本交通環境

由於本計畫生活聚落及觀光景點設施分布較為集中，藉由建構完善的行人徒步空間及自行車道，並結合公路客運大眾運輸系統，除可改善各生活聚落及觀光景點之停車、交通等環境品質外，並塑造以人為本之交通環境，減少私人運具使用頻率。

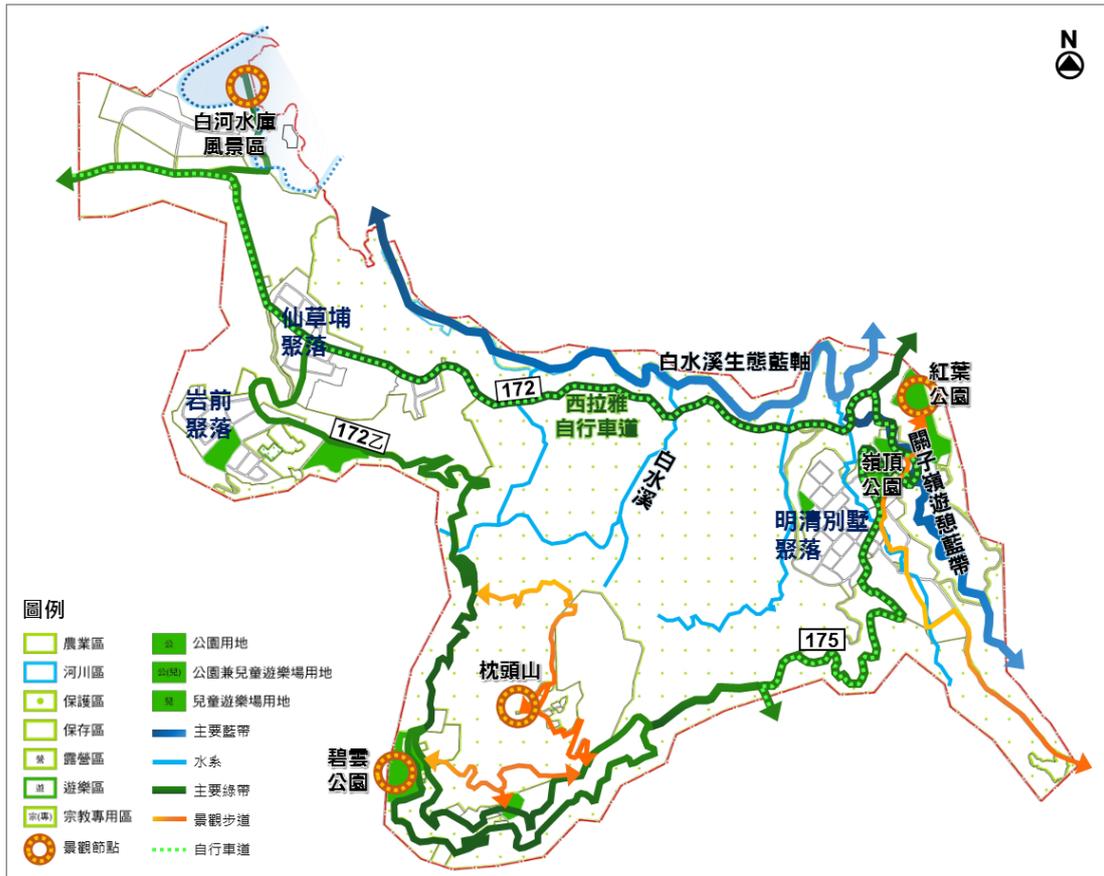


圖 8-7 本計畫生態城市發展策略圖

第十節 分期分區發展計畫

本計畫分期分區計畫依據實際發展趨勢、地方財政負擔及本次通盤檢討規劃重點等原則訂定，而本計畫區實施發展分區之範圍，以住宅區、商業區、觀光服務專用區及公共設施用地等都市發展用地為主，並劃分為已發展區及優先發展區，其劃分種類及原則說明如后。

一、已發展區

本計畫區已發展區主要分布於住宅區、舊旅館區以及廟宇周邊地區等，包含仙草埔、岩前及明清別墅等住宅區，第二種觀光遊憩用地以北之第五種觀光服務專用區，以及大仙寺、碧雲寺及其周邊地區等。

二、優先發展區

本計畫區優先發展區主要位於白河水庫周邊地區、關子嶺溫泉地區之商業區、觀光服務專用區及周邊公共設施用地，與大仙寺南側住宅區與周邊公共設施用地等範圍。

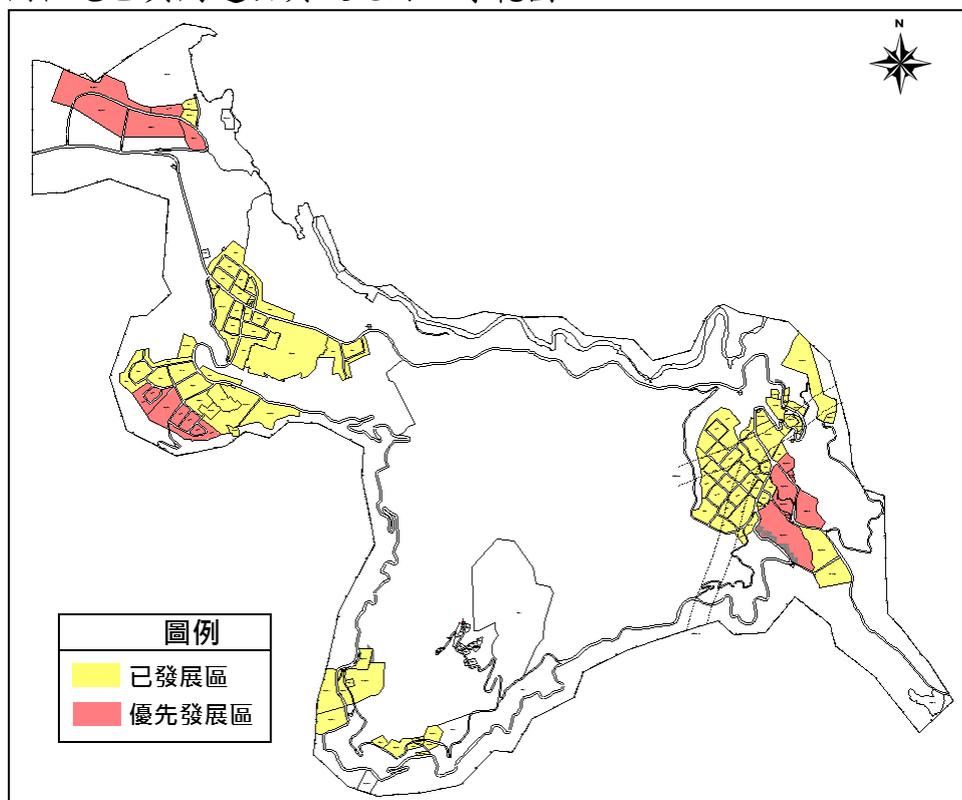


圖 8-8 本計畫分期分區發展計畫示意圖

第十一節 細部計畫指導原則

本計畫於縣市合併前屬特定區計畫，採主要計畫與細部計畫合併辦理之方式，本次通盤檢討配合相關法令建立計畫管制層級，將主要計畫內原屬細部計畫內容之土地使用分區管制要點刪除，並另訂細部計畫土地使用分區管制要點。

本計畫區主要計畫對細部計畫之指導原則係針對土地使用分區之管制，其原則如下。

- 一、 建蔽率及容積率的訂定以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法臺南市施行細則予以制訂之。
- 二、 計畫區原則上應實施建築退縮管制，管制上除以現行計畫為基礎外，另需針對整體開發地區訂定建築退縮管制內容，以形塑良善之居住環境。
- 三、 依全市通案性規定訂定停車空間劃設標準，各種分區或用地之容許使用項目以現行計畫為基礎，部分公共設施用地則回歸都市計畫法臺南市施行細則相關規定。

第九章 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 9-1 所示，由需地機關配合地方發展之需要，按優先順序予以編列預算辦理用地取得及開闢。

表 9-1 實施進度及經費估算表

項目	未開闢面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限(年度)	經費來源
		徵購	市地重劃	土地撥用	土地徵購及地上物補償	工程費	合計			
機(2-1)	0.14	√		√	945.70	210	1155.70	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預算
機(6-1)	0.13	√			43.44	195	238.44	國防部	民國 115 年	國防部編列預算
機(6-2)	0.06	√			20.05	90	110.05	國防部	民國 115 年	國防部編列預算
機(11)	0.43			√	0.00	645	645.00	國防部	民國 115 年	國防部編列預算
公(3-3)	0.74			√	264.95	1,110	1,374.95	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預算
公(4-2) (新增面積部分)	0.10			√	0.00	150	150.00	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預算
公(4-5)	1.86	√		√	910.13	2,790	3,700.13	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預算
兒	0.54	√		√	4,709.77	810	5,519.77	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預算
公(兒)	2.16	√		√	6,277.12	3,240	9,517.12	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預算
停 1	1.35	√		√	1,155.21	2,025	3,180.21	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預算
停 2	1.35	√			3,907.09	2,025	5,932.09	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預算
市場	0.22	√		√	2,161.54	344	2,505.54	臺南市政府	民國 115 年	市政府編列預算

註：1.本表所列各項開發經費、期程得視主辦單位依實際執行情形酌予調整。

2.本表內私有土地之取得方式，依據土地徵收條例第 11 規定，應優先採用協議價購或其他方式取得，若協議不成時，再以徵收取得。

第十章 其他應表明事項

第一節 本次通盤檢討成效

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 10%；本計畫經檢討後之 5 項開放性公共設施用地劃設面積仍不足計畫面積 10%，惟考量計畫區周邊多為農地、山林包圍，農業區、保護區劃設面積約 623.96 公頃，占計畫面積達 7 成，可部分取代開放性公共設施用地之機能。

第二節 審竣未核定案件

本計畫經內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會議、109 年 10 月 27 日第 979 次會議及 109 年 11 月 10 日第 980 次會議審議通過在案，並得分階段報部核定，本案第一階段報請核定後，尚有 5 案因涉及回饋代金、捐地等，應依下列規定辦理後，始得報由內政部核定，詳表 10-1、圖 10-1~10-4 所示。說明如下：

表 10-1 審竣未核定案件變更內容明細表

報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
7	-	旅甲(2)南側	保護區 (0.17 公頃)	「觀(專)2」第二種觀光服務專用區(附) (0.17 公頃) 附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 40% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	1. 溫泉段 599、600 地號等 2 筆土地上有 56 年 4 月 23 日已完成建築之合法建物(溫泉段 30、31、32 建號)。 2. 考量合法建物及現況旅館使用範圍，將溫泉段 598、599、600 地號土地變更為第二種觀光服務專用區。	1. 土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 2. 變更範圍：溫泉段 598、599、600 地號。 3. 配合部人 7 陳情案提列變更。
11	-	機(8)北側	保護區 (0.07 公頃) (註 0.0651 公頃)	「觀(專)7」第七種觀光服務專用區(附) (0.04 公頃) (註 0.0374 公頃)	1. 本計畫枕頭山地區因登山客及 104 年觀景台興闢所引入之觀光人口，以致	土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知日起 1 年

報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
				「廣(1)」廣場用地(附)(0.03公頃) (註0.0277公頃) 附帶條件： 應自願捐贈廣場用地。	該地區有商業、遊憩等觀光發展需求，爰變更關子嶺段225-12地號為第七種觀光服務專用區，並應自願捐贈現況已作為枕頭山觀景平台使用之關子嶺段225-13地號土地，變更為廣場用地，並由臺南市政府觀光旅遊局受理捐贈。 2.另考量周邊地形及生態環境，故以低強度使用為主。	內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內將應捐贈之廣場用地一次全數無償移轉予臺南市，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
21	15	榮民之家西北方	市場用地(0.22公頃)	第三種住宅區(0.03公頃) 第三種住宅區(附1)(0.15公頃) 附帶條件1： 應自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並得以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 第三種住宅區(附2)(0.04公頃) 附帶條件2： 1.變更後住宅區容積率調降為不得大於126%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	1.該市場用地係於民國70年劃設，迄今尚未徵收開闢。因應消費型態轉變，經臺南市市場處表示已無市場用地需求。 2.考量該地區尚無大型商業活動需求，且依都市計畫法臺南市施行細則第14條規定「住宅區第一層及地下一層亦得作為商店使用」，故檢討變更為住宅區，並依臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則辦理。 3.仙草段189、190、224、232地號土地為都市計畫發布實施(70年1月23日)前建地目，另同段186、189地號為都市計畫發布實施前編定乙種建築用地，故免予回饋。	1.本案因市場用地為完整塊狀公共設施用地，故新計畫尚須依附帶條件1完成繳納代金後，一併發布實施。 2.土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
新增4	-	旅甲(2)南側	保護區(0.01公頃)	「觀(專)2」第二種觀光服務專用區(附)(0.01公頃)	1.變更範圍土地非屬合法建物及現況旅館使用範圍，且該	1.土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通

報部 編號	公展 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
				附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	筆土地夾雜於觀(專)2」第二種觀光服務專用區(附)及計畫道路間，考量範圍完整性，併同變更為觀光服務專用區。 2. 考量面積狹小難以劃設公共設施用地，以抵繳代金辦理回饋。	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。 2. 變更範圍：溫泉段 601 地號。 3. 配合部人 7 陳情案提列變更。
新增 7	-	公 (4-4) 周邊	保護區 (0.00 公頃) (註 0.0004 公頃)	「觀(專)5」第五種觀光服務專用區(附) (0.00 公頃) (註 0.0004 公頃) 附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算成代金抵繳之。	1. 本案位於保護區，與其西側緊鄰之旅(甲)1 現況皆係作為芳谷溫泉旅館及其相關附屬設施(電梯)使用。 2. 民國 70 年關子嶺特種區計畫將現況已作為旅館使用範圍劃設為旅(甲)1，惟依據「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作為程序及認定原則」等相關法令規定，一般旅館須設置昇降設備，考量芳谷溫泉旅館位處之旅(甲)已無增設昇降設備腹地，為保障身心障礙者權益，將芳谷溫泉增設昇降設備之範圍，變更為觀光服務專用區(5)，並依相關規定辦理回饋。	1. 芳谷溫泉旅館已取得土地所有權人(管理機關：財政部國有財產署)同意變更文件，詳附件七。 2. 土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 3. 配合再 5 陳情案提列變更。

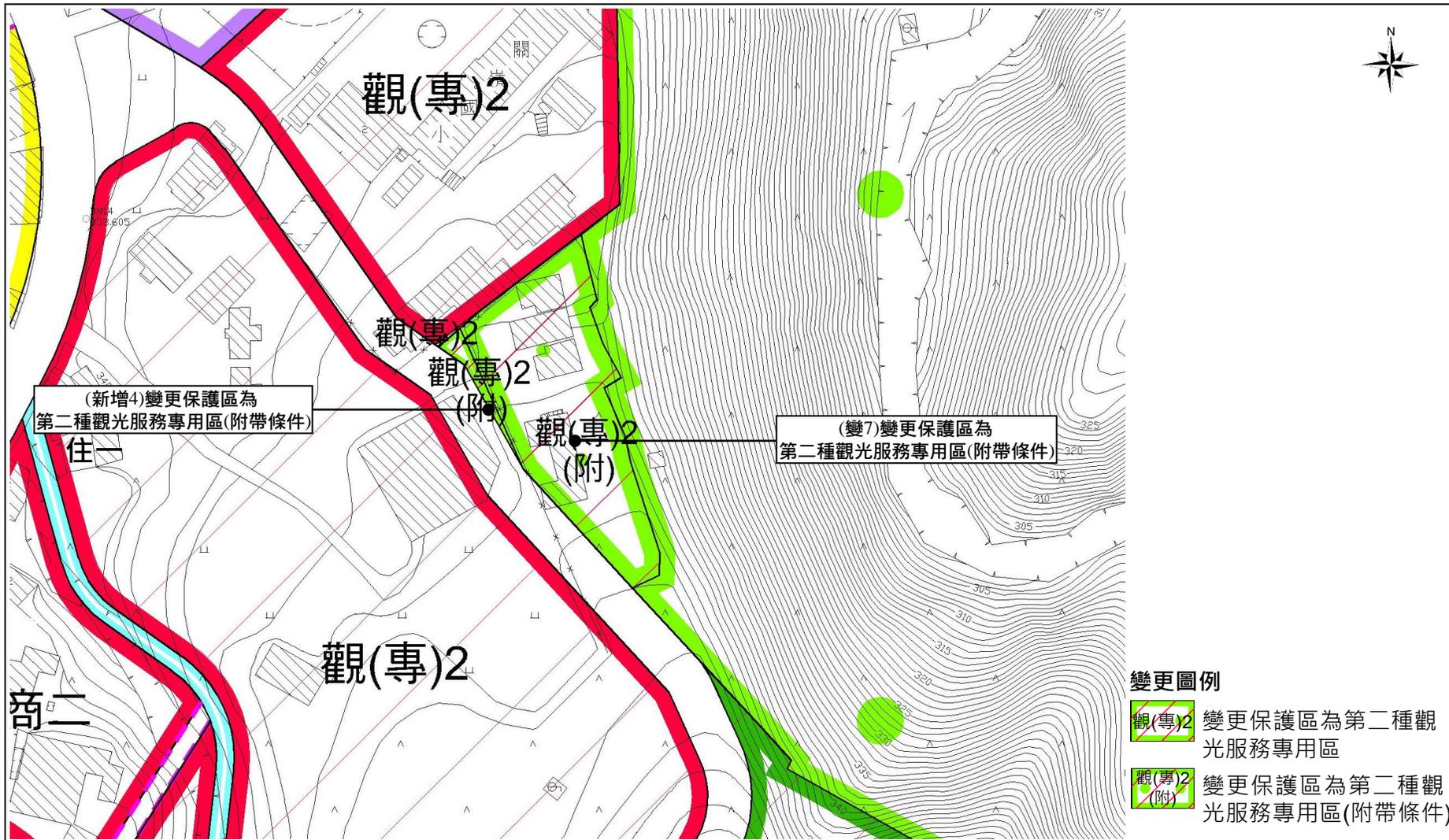


圖10-1 報部編號第7案、新增4變更內容示意圖

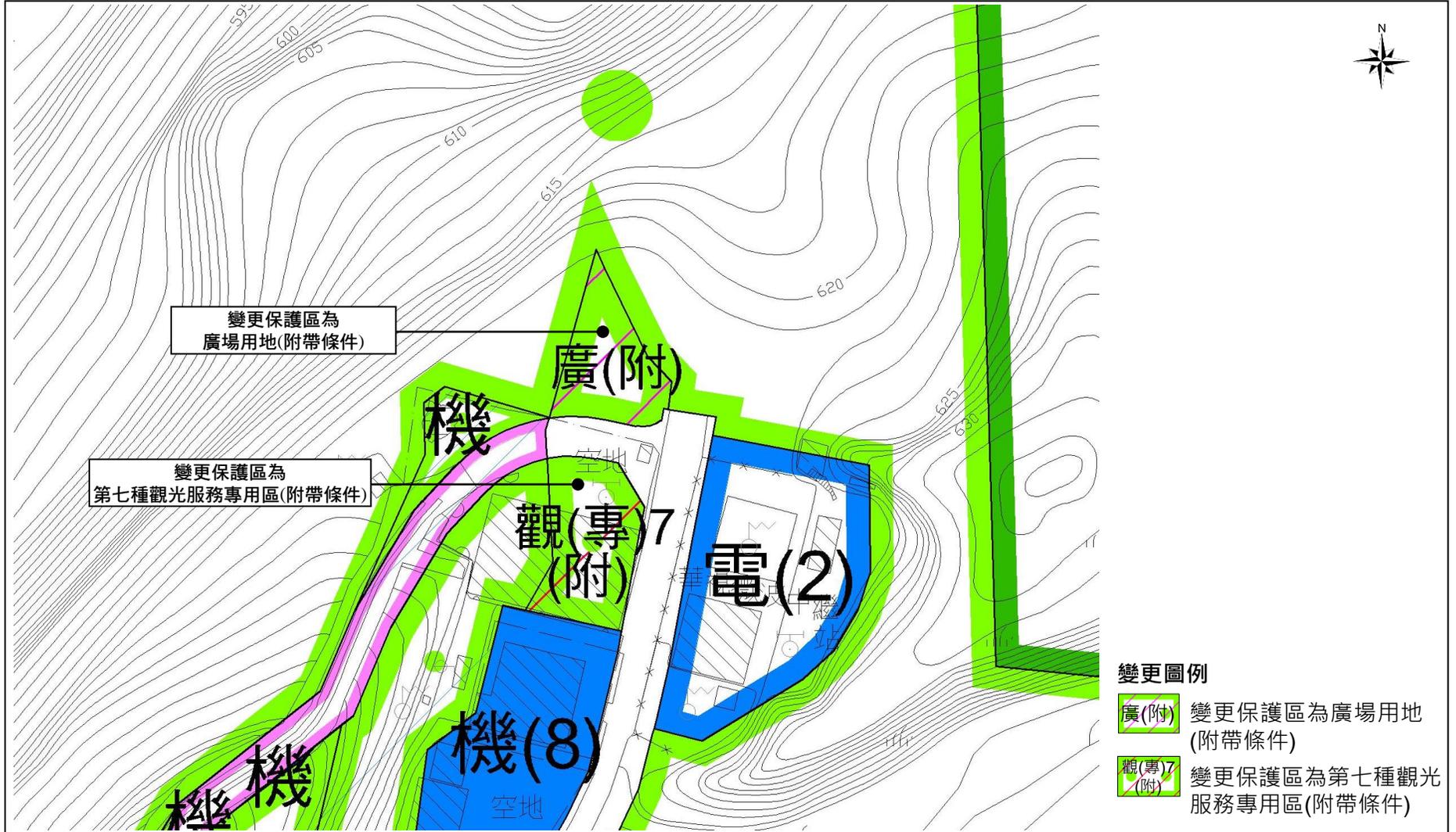


圖10-2 報部編號第11案變更內容示意圖

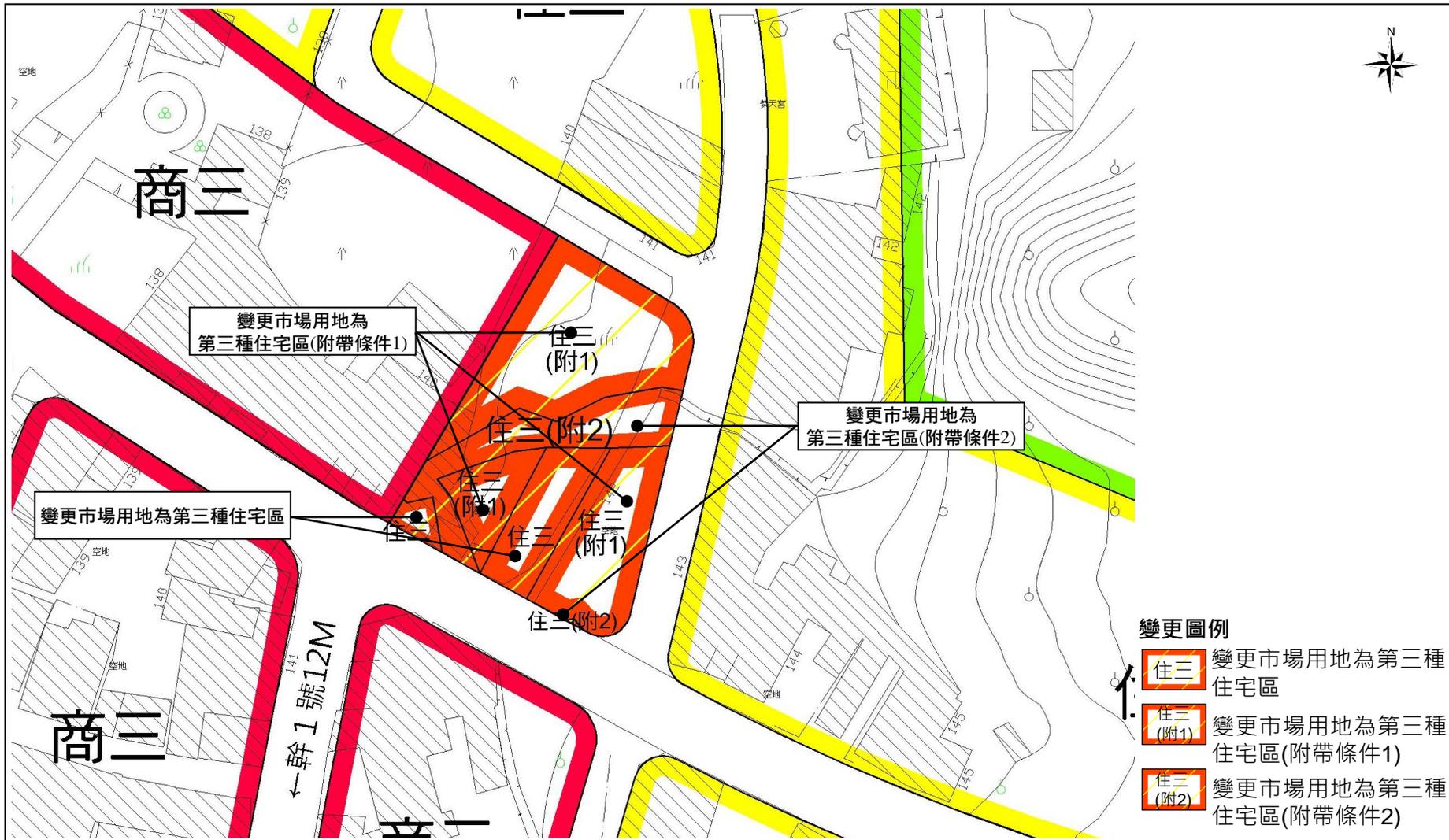


圖10-3 報部編號第21案變更內容示意圖

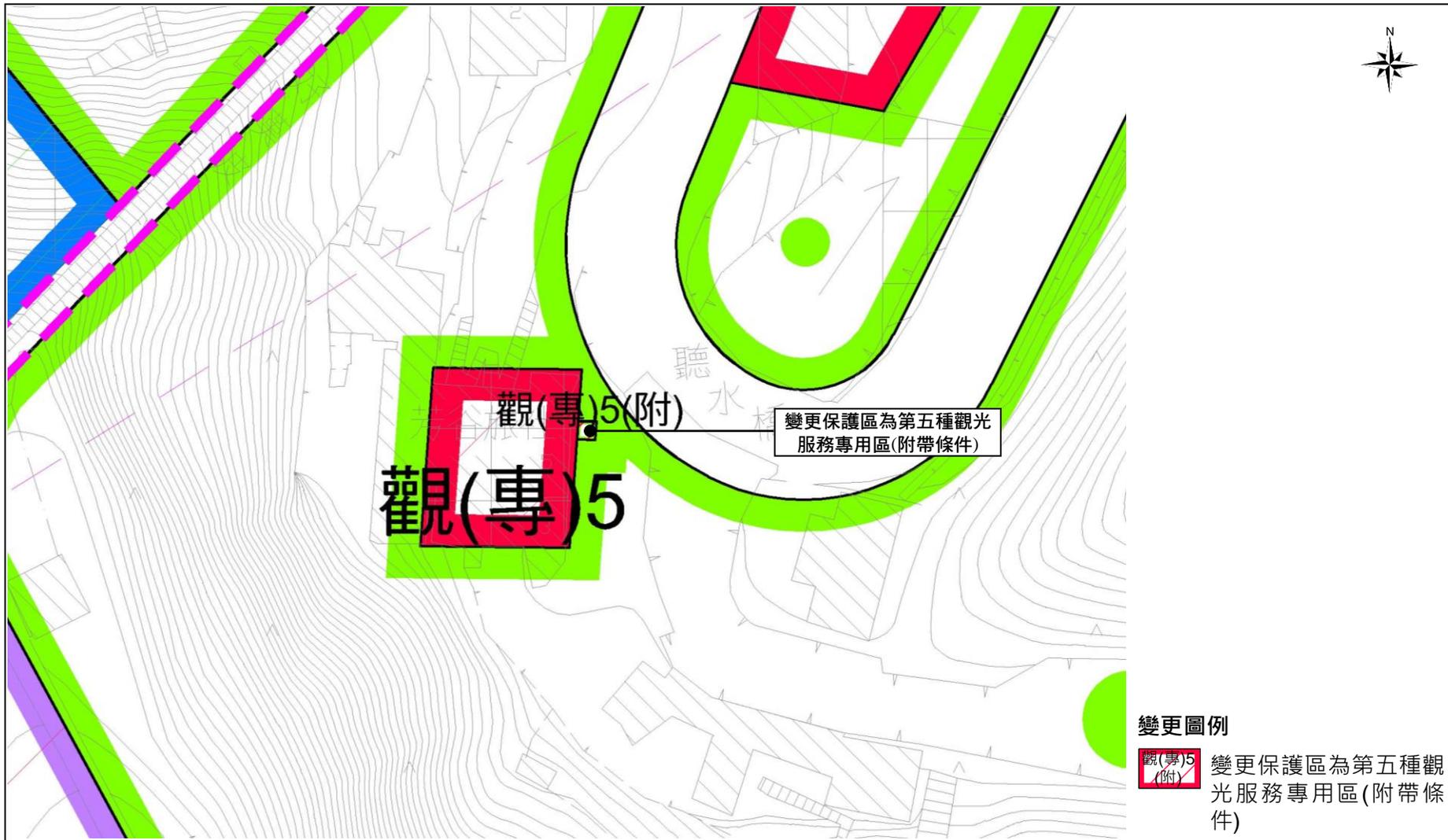


圖10-4 報部編號新增7變更內容示意圖

附件一

內政部都市計畫委員會第963次會議紀錄

檔 號：

保存年限：

內政部 函

地址：54045 南投市省府路38號(營建署)

select

聯絡人：胡祺鳳

聯絡電話：0492352911#308

電子郵件：shadew@cpami.gov.tw

傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國109年3月19日

發文字號：內授營中字第1090805131號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部都市計畫委員會109年2月25日第963次會議「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）案」會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、復貴府109年1月9日府都規字第1090061876號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第963會議審決（詳會議紀錄核定案件第9案）在卷。

正本：臺南市政府

副本：中部辦公室(營建業務)

裝

訂

線

內政部都市計畫委員會第 963 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 2 月 25 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

邱委員昌嶽 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席，本次會議由委員互推邱委員昌嶽代理主持。）

紀錄彙整：吳姍嬋

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 962 次會議紀錄。

決 定：確定。

核定案件
第 9 案

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更瑞芳都市計畫（部分住宅區為醫療用地）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（配合捷運新莊線機廠工程）（部分捷運系統用地為醫院用地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（部分捷運系統用地為醫院用地）（桃園市轄區）（配合捷運新莊線機廠工程）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更大溪鎮（埔頂地區）都市計畫（配合埔頂營區整體開發）案」。

第 5 案：新竹縣政府函為「擴大及變更竹東主要計畫（第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第二階段）再提會討論案」。

- 第 6 案：彰化縣政府函為「變更和美都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。
- 第 7 案：嘉義縣政府函為「變更新港主要計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「擬定七股都市計畫案」。
- 第 9 案：臺南市政府函為「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第 10 案：花蓮縣政府函為「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案）細部計畫暨變更主要計畫案」。
- 第 11 案：花蓮縣政府函為「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳逕 1 案）細部計畫暨變更主要計畫案」。

八、散會：中午 12 時 20 分。

第 9 案：臺南市政府函為「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 106 年 11 月 27 日第 66 次會審議通過，並准臺南市政府 107 年 4 月 12 日府都規字第 1070057798 號函及 107 年 5 月 1 日府都規字第 1070478318 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會林委員旺根（召集人）、施前委員鴻志、劉前委員小蘭、蘇委員瑛敏、宋前委員立堯、劉委員芸真及王委員靚琇組成專案小組，分別於 107 年 8 月 22 日、107 年 11 月 15 日（含現場勘查）、108 年 7 月 24 日及 108 年 8 月 5 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，案經臺南市政府以 109 年 1 月 9 日府都規字第 1090061876 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書圖等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺南市政府 109 年 1 月 9 日府都規字第 1090061876 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、有關變更內容綜理表編號第12案，參採市政府列席代表之說明，本案因西拉雅國家風景管理處表示，後續活化利用範圍包含糞箕湖段木屐寮小段181-3、182-1、182-4等3筆地號，惟同段188-2地號未來無使用需求，故本案配合西拉雅國家風景管理處需求，調整如附表一。
- 二、有關變更內容綜理表編號第21案，參採市政府列席代表之說明，因財政部國有財產署管有之土地，無法編列公務預算繳納代金，恐影響土地處分之權益，故公有土地部分改採調整容積率方式辦理回饋，並配合修正如附表二；另私有土地部分則維持原提會方案。
- 三、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表：如附表三。

附表一

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
12	白河水庫周邊	「機 1-2」機關用地 (0.46 公頃)	「觀 1」第一種觀光遊憩用地 (0.46 公頃)	1. 「機 1-2」係西拉雅國家風景區管理處於民國 97 年與原臺南縣政府辦理撥用，作為管理處辦公服務據點，提供遊客諮詢服務、觀光產業推廣、多媒體展示至今。 2. 惟西拉雅國家風景區管理處預計於民國 109 年遷移至官田區新址，本案土地仍持續作為本計畫區遊客諮詢服務推廣據點。 3. 為活化既有建物、避免土地閒置，西拉雅國家風景區管理處預計辦理招商，經營項目除保留原有旅遊諮詢業務外，另增加遊客所需之餐飲、住宿等功能，爰檢討變更為觀光遊憩用地，以利活化再利用。 4. 龔箕湖段木屐寮小段 188-2 地號因後續無使用需求，且權屬複雜，故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為第一種商業區（附）。	變更範圍：龔箕湖段木屐寮小段 181-3、182-1、182-4 等 3 筆地號。 龔箕湖段木屐寮小段 188-2 地號。
		「機 1-2」機關用地 (0.0022 公頃)	第一種商業區 (0.0022 公頃) 附帶條件： 1. 變更後商業區容積率調降為不得大於 96%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。		

附表二

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
21	榮民之家 西北方	市場用地 (0.22 公頃)	第三種住宅區 (0.03 公頃)	1. 該市場用地係於民國 70 年劃設，迄今尚未徵收開闢。因應消費型態轉變，經臺南市市場處表示已無市場用地需求。 2. 考量該地區尚無大型商業活動需求，且依都市計畫法臺南市施行細則第 14 條規定「住宅區第一層及地下一層亦得作為商店使用」，故檢討變更為住宅區，並依臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則辦理。 3. 仙草段 189、190、224、232 地號土地為都市計畫發布實施(70 年 1 月 23 日)前建地目，另同段 186、189 地號為都市計畫發布實施前編定乙種建築用地，故免予回饋。	土地所有權人應於內政部都會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
			第三種住宅區 (0.15 公頃) 附帶條件 1： 應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並得以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。		
			第三種住宅區 (0.04 公頃) 附帶條件 2： 1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 126%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。		

附表三：專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會決議
逕 1	台灣電力股份有限公司嘉南營區供電處 (108.9.24)	白河區箕湖木寮段 277-2 地號、白區子段 336-6 號 2 地等筆地	-	經查本公司計有 63 座既設鐵塔使用新營區新營段 793-5 地號等 66 筆自有土地位於新營都市計畫區內(涉及本區箕湖木寮小段 277-2 地號、白河區關子嶺段 336-6 地號等 2 筆土地)，上揭輸電設施目前持續使用中，且各線路屬各區域主要供電幹線，為符合都市計畫法規定，敬請貴府惠予將之納入本案變更為鐵路鐵塔用地。	建議酌予採納。 理由： 考量陳情土地現況已作為電路鐵塔使用，且土地皆為台灣電力股份有限公司所有，為使地用合一，爰同意變更農業區為電路鐵塔用地。	照市政府研析意見(即酌予採納)，並配合新增變更內容如附表四。

附表四

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
新增 6	停 1 西側、市道 172 線北側	農業區 (0.03 公頃)	電路鐵塔用地 (0.03 公頃)	本案土地現況已作為電路鐵塔使用，且權屬皆為台灣電力股份有限公司所有，為使地用合一，爰配合土地使用現況變更為電路鐵塔用地。	變更範圍：冀箕湖段木屐寮 小 段 277-2 地號。
	機 (2-1) 西側	農業區 (0.02 公頃)	電路鐵塔用地 (0.02 公頃)		變更範圍：關子嶺 段 336-6 地號。

【附錄】

本會專案小組出席委員初步建議意見(107年8月22日、107年11月15日(含現場勘查)、108年7月24日及108年8月5日共召開4次會議)(本次係彙整歷次小組建議意見):

關子嶺位於臺南市白河區，區內溫泉名列臺灣四大溫泉之一，屬西拉雅國家風景區範圍內，關子嶺特定區計畫位於白河區之東南側，北邊與嘉義縣中埔鄉相鄰，本計畫區自民國70年1月23日發布實施，關子嶺特定區(枕頭山附近地區)自72年9月20日發布實施，於79年辦理第一次通盤檢討，其後二處計畫區按本會第369次會議決議合併辦理第二次通盤檢討，現行計畫面積為868.92公頃，現行都市計畫年期至民國100年，計畫人口為9,100人，居住密度約每公頃200人，本次係依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法就計畫區全區進行實質性之檢討，計畫年期配合「全國區域計畫」調整為民國115年，計畫人口維持為9,100人，居住密度維持每公頃200人，計畫面積維持為868.92公頃。

本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請臺南市政府依照修正計畫書(修正部分加劃底線)、圖及補充處理情形對照表到部後，提請大會審議。

一、上位及相關計畫：

(一) 茲因全國國土計畫於107年4月30日公告實施，本計畫區周邊仍為非都市土地，未來區內各項土地使用分區、產業發展類型、定位及發展構想等，是否符合現行全國國土計畫之相關指導原則？請市政府補充說明並納入計畫書中敘明。

(二) 請補充「修正全國區域計畫」及「臺南市區域計畫(草

案)」或「臺南市國土計畫(草案)」對本計畫區之指導，如：發展定位及構想、防災發展策略及規劃、第一級環境敏感區是否涉及使用分區或公共設施用地之調整等，以為本計畫之遵循。

(三) 請補充說明本計畫區與周邊都市計畫區或行政區之都市發展關聯性，另部分計畫年期較為久遠，請重新檢視其計畫內容與本區未來發展是否密切相關，及適宜性、合理性，以資明確。

二、涉及公共設施保留地解編事宜：因市政府刻正依內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理公共設施專案通盤檢討中，請市政府補充敘明本案公共設施用地檢討變更未納入公設專通辦理之緣由與急迫性，如納入定期通盤檢討中辦理者，其回饋比例及原則應與前開公共設施專案通盤檢討一致，以資妥適。

三、基本調查分析：請補充本計畫區建物密度分布、旅館數量(含合法、非合法部分)、各項圖資重新套繪都市計畫圖(如水質水量保護區、水庫集水區等)、農業區(含違規使用數量、觀光工廠設置數量)及工業區目前使用現況(含境內石化工廠分布位置、發展現況及原料取得來源)等項目，詳為補充並納入計畫書中敘明。

四、現行計畫：請補充本計畫區前次通盤檢討後迄今尚未完成附帶條件之案件，其目前辦理進度、處理情形及檢討對策等內容，並納入計畫書中敘明。

五、人口組成：因計畫區人口成長幅度有限、高齡化指數逐年攀升，建請市政府詳為補充本計畫區開發總量容納人口、公共設施服務人口計算方式，及「全國國土計畫」、「修正全國區

域計畫」、「臺南市國土計畫（草案）」、刻正辦理之公共設施專案通盤檢討計畫分派至本計畫區之人口數等項目；另參採市政府列席代表之說明，經通盤評估後，擬將計畫人口自9,100人調降至3,500人，故請市政府配合提列變更內容，並請於計畫書中詳為補充敘明計畫人口調降之推估方式，以利依循。

六、整體發展構想、課題及對策：

- (一) 本計畫區係由關子嶺溫泉地區、白河水庫周邊地區及枕頭山周邊地區等三處組成，各地區之觀光資源、景點、路線如何串連，是否存有原住民居住領域或傳統領域（含配合原住民基本法調整土地使用計畫等），另西拉雅國家風景區賦予本計畫區之觀光特色、定位及觀光計畫等內容，及原位於白河水庫周邊之機關用地（原西拉雅國家風景區辦公廳舍）是否業已提出相關活化計畫，請市政府詳予補充並納入計畫書中。
- (二) 因白河水庫長年淤積，導致其水庫周邊觀光人次逐年降低，甚者影響周邊土地開發之意願，建請市政府提出具體因應對策或協調相關單位提出具體觀光計畫，以提升觀光效益。
- (三) 計畫書第6-3頁提及因本計畫區劃入「白河水庫集水區特定水土保持區」，區內因禁止開發行為，以致多項土地利用受限，惟本次通盤檢討未見提出具體因應對策或協調方案，故請市政府詳為補充說明，並納入計畫書中敘明。
- (四) 本次通盤檢討將保護區、遊樂區、機關用地及多處旅館區進行檢討變更為觀光服務專用區，因涉及環境敏感地

區及開發限制之議題，如放寬其開發標準是否合理，應請市政府詳為提出原計畫旅館區之規劃原意、評估準則、檢討變更原則、變更區位、最小開發基地面積、本次提出之檢討方案是否對環境地質產生衝突或影響、未來開發時是否需辦理水土保持計畫，以及本次通盤檢討提列之變更案原計畫規定之開發方式由整體開發調整為個別開發之具體原因、各案公共設施用地應如何取得、管制手段（如都市設施、土地使用管制要點）等內容，詳為補充納入計畫書中。

- (五) 鑑於本計畫區係為配合關子嶺溫泉及衍生之相關觀光產業而劃設之特定區計畫，於計畫檢討過程應以觀光、產業角度為主，是以，溫泉量供給狀況（如存有日益枯竭之情況應如何因應）、溫泉法之限制、因溫泉衍生之產業類型、旅館家數、交通轉運站設置位置及合理性、觀光人次及觀光計畫、旅客屬性及其活動行為（白天與夜晚各有所差異）等項目，為本計畫應著重檢討之方向，故建請市政府重新評估本計畫區之發展定位與構想，按地方特性提出在地型計畫內容，以達通盤檢討之效益。

七、公共設施：

- (一) 本計畫區部分機關用地、兒童遊樂場迄今尚未辦理開闢，如經評估無保留之需求，請市政府納入公共設施專案通盤檢討中一併處理；另公園用地（3-3）因現況部分為住宅使用，且按市政府會中簡報所示，市政府工務局已無開闢之需求，惟計畫書實施進度及經費章節仍載明土地取得方式及開闢經費等，故請市政府查明未來是否仍有使用計畫後並配合修正計畫書，以資妥適。

- (二) 為達成行政院刻正推動之「長期照顧十年計畫 2.0」目標，及因應人口結構型態轉變，落實社區照護，請市政府評估劃設適合高齡化對象生活模式之公共設施用地，於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構，或依實際需求考量劃設相關福利設施用地，以建構完整之照顧服務體系。
- (三) 涉及已徵收未開闢之公共設施用地部分，如經市政府評估無開闢之需求，請市政府儘速依「土地徵收條例」第 49 條規定辦理撤銷徵收事宜，將土地發還原土地所有權人；如經評估仍有開闢之需求，請儘速提出使用計畫及經費來源，以資妥適。
- (四) 本計畫區因觀光旅遊衍生停車場用地不足部分，請市政府檢視計畫區閒置土地利用情形，研提可行變更方案或相關配套措施，以達活化運用。

八、交通運輸計畫：

- (一) 因本計畫區遊客數近兩年來往上攀升，區內周邊（含區內及區外）道路系統網絡、道路開闢狀況、停車需求（包含大客車）及公車系統、人行及自行車道系統等項目，是否配合其觀光需求而有所調整，請市政府補充納入計畫書中敘明。
- (二) 請補充說明計畫區內各處知名觀光景點，其例假日或國定假日連假期間交通壅塞現象，另適逢舉辦關子嶺溫泉季時，如何引導旅客搭乘大眾運輸，或至指定地點停車後再行搭乘接駁公車，市政府是否業已提出具體交通運輸改善措施或策略，請補充納入計畫書中敘明。

(三)為有效解決交通議題，請補充說明本計畫區交通量來源及主要人流、車流來源、現有交通系統是否足夠支應大型車流量、過境車流量，以及易壅塞路口、路段與鄰近土地使用現況之關聯性等內容，並納入計畫書中敘明。

九、實施進度及經費：

(一)請將各項公共設施保留地之公、私有土地面積、土地取得方式、實際興闢時程等分別載明於實施經費及進度表；另私有土地取得方式部分建議應優先採協議價購或其他方式取得，協議不成，再以徵收取得，以維土地所有權人權益。

(二)為因應少子化及高齡化現象日趨顯現，請重新檢視計畫區內各項未開闢之公共設施保留地，如無實際需求者，應參照本部刻正推動之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」檢討變更為其他適當分區或用地為原則；如有開闢之需求者，請妥為編列各項公共設施開闢經費與預算來源、研訂興闢時程，以增益都市生活環境品質。

十、計畫書應補充事項：

(一)都市防災：考量計畫區內多為山坡地地形，其發展條件與限制自然與其他以平坦地形為主之都市計畫區有所不同，除請市政府依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，及參照相關環境地質資料，妥為敘明本計畫區歷年降雨量、災害歷史（包含2015年02月06日南台大地震、歷次颱風影響範圍及災損情形）、災害特性、災害潛勢情形及分佈地區（含淹水潛勢範圍、地震災害敏感區、土壤液化區及斷層帶）等內容詳為補充

外，另請針對本計畫區可能發生之災害，補充規劃適當距離之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，並配合地方特性、地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，建立完整災害標示、維生設施及警消系統等事項，提列因地制宜之都市防災計畫，以資完妥。

- (二) 生態都市發展策略：請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條規定，補充研提生態都市發展策略（包括自然及景觀資源之生態發展、公共設施及開放空間之綠色網絡、大眾運輸導向及綠色運輸之都市發展模式、資源再利用土地使用發展…等），以作為後續都市規劃與管理之指導原則。
- (三) 都市衛生：鑑於公共衛生議題日趨重視，如登革熱、因淹水引發之疾疫等日漸攀升，為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫目前公共衛生相關議題處理方案、垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請依法定程序辦理。
- (四) 為加強落實「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 28 條「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」之規定，請市政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。

十一、後續應辦理事項：

- (一) 本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期

間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。

- (二) 為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照疑義，建議本計畫案如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。
- (三) 如有涉及回饋部分，請市政府與土地所有權人於核定前簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- (四) 本案臺南市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。
- (五) 計畫書未來辦理核定作業時，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予製作，並將相關統計資料更新至最近年期，以茲完妥。

十二、變更內容綜理表：因變更內容之面積小數點後各個位數有不一致部分，請市政府統一辦理，如涉及面積狹小部分，請以註記方式辦理，其餘如後附表一。

十三、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：如後附表二。

附表一：變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	計畫目標年期	民國 100 年	民國 115 年	配合全國區域計畫目標年予以調整至 115 年。		照市政府核議意見通過。
2	現行計畫	土地使用計畫面積表	土地使用計畫面積表	本計畫於辦理第二次通盤檢討時已重製展繪為數值計畫圖，且計畫圖比例尺為 1/1000；惟本次經重新丈量都市計畫圖後，部分土地使用分區及公共設施用地面積不符，為利後續執行並避免影響民眾權益，檢討修正土地使用計畫面積詳表 2-2 所示。		照市政府核議意見通過。
3	白河水庫周邊	「旅乙(1)」旅館區 (13.40 公頃)	「觀(專)1」第一種觀光服務專用區 (13.40 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案旅館區因受限於溫泉露頭距離較遠、觀光發展環境變遷等因素，缺乏旅館開發誘因，迄今尚未開發利用。 2. 考量本案鄰近白河水庫周邊優美景色、西拉雅國家風景區旅遊軸線與位屬關子嶺地區交通門戶，具備發展湖泊休閒產業，包括交通轉運、運動休閒、遊憩服務、住宿、餐飲零售等潛力。 3. 檢討變更為第一種觀光服務專用區，以引入可與周邊觀光遊憩景點結合發展之遊憩服務土地使用，以促進觀光發展。 		<ol style="list-style-type: none"> 1. 除併綜合意見第六點之(四)辦理外，其餘照市政府核議意見通過。 2. 另變更內容部分請市政府配合已發布實施之「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(部分保護區、露營區、公園用地為水庫專用區；部分保護區、乙種旅館區、農業區、河川區為水利設施用地；部分道路用地為水利設施用地兼供道路使用)案」調整，以資妥適。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
4	社教用地南側、關子嶺溪兩側遊(2)南側	「旅甲(2)」 旅館區 (3.07公頃)	「觀(專)2」 第二種觀光 服務專用區 (3.07公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案旅館區因受限於整體開發土地整合困難、觀光發展環境變遷等因素，迄今尚未開發利用。 2. 考量本案位屬關子嶺溫泉觀光地區，具備結合溫泉資源與歷史等多元特色，發展溫泉產業、觀光遊憩服務設施、住宿、餐飲等潛力。 3. 檢討變更為觀光服務專用區，以引入可與周邊觀光遊憩景點結合發展之遊憩服務土地使用，並解除整體開發限制，以促進觀光發展。 4. 考量旅甲(2)、旅乙(2)原容積率、建蔽率規定之差異，分別檢討變更旅甲(2)、旅乙(2)為第二種及第三種觀光遊憩服務專用區。 		除併綜合意見第六點之(四)辦理，及原計畫部分載明現行開發方式外，其餘照市政府核議意見通過。
5		「旅乙(2)」 旅館區 (5.80公頃)	「觀(專)3」 第三種觀光 服務專用區 (5.80公頃)			
6	遊(2) 西側	「宗(專)4」 宗教專用區 (0.0212公頃)	「觀(專)2」 第二種觀光 服務專用區 (0.0212公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 宗(專)4係於91年辦理第二次通盤檢討時，配合寺廟範圍(關子嶺段129-2、129-56、133-16、133-36、133-37地號)將保存區及旅館區(旅甲)變更為宗教專用區。依上述規劃原意，配合地籍重測後地籍調整宗教專用區範圍。 2. 溫泉段762、765、766地號部分土地非屬寺廟登記範圍，予以剔除宗教專用區並參酌原使用分區(旅館區)檢討變更為第 	變更後宗(專)4範圍：溫泉段771、791、792、793、794地號等5筆土地	除併綜合意見第六點之(四)辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
		「旅甲(2)」 旅館區 (0.0125公頃)	「宗(專)4」 宗教專用區 (0.0125公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				二種觀光服務專用區，另依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第6點規定免予回饋。		
7	旅甲 (2)南 側	保護區 (0.17公頃)	「觀(專)2」 第二種觀光 服務專用區 (附) (0.17公頃) 附帶條件： 應自願捐贈 變更後土地 總面積40% 作為公共設 施用地，並 以捐贈當期 公告現值加 四成換算為 代金抵繳 之。	1. 溫泉段599、600地號等2筆土地上有56年4月23日已完成建築之合法建物(溫泉段30、31、32建號)。 2. 考量合法建物及現況旅館使用範圍，將溫泉段598、599、600地號土地變更為第二種觀光服務專用區；另溫泉段600地號土地與計畫道路間尚夾雜溫泉段601地號之畸零地，考量範圍完整性，併同納入變更範圍。	1. 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。 2. 變更範圍：溫泉段598、599、600、601地號。	1. 併綜合意見第六點之(四)辦理。 2. 本案因涉及附表二-人陳綜理表編號第7案，且變更內容涉及不同土地所有權人，如變更完成後，恐因代金繳納時間不同而影響都市計畫核定及發布實施之時程，故建議市政府就土地所有權人屬性重新調整變更內容，以資妥適。 4. 另參採市政府列席代表會中之說明，因關子嶺段601地號與北側第二種觀光服務專用區間夾雜1筆公有土地(關子嶺段602地號)，故請市政府併鄰近使用分區辦理變更，並免予回饋。 5. 本案調整後之變更內容如後附表五及附圖三。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
8	關子嶺溪東側	「遊(2)」遊樂區 (2.30 公頃)	「觀(專)4」第四種觀光服務專用區 (2.30 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案原依地形地勢及生態自然環境劃設遊樂區，以提供遊憩設施與發展觀光，迄今尚未開發提供遊樂觀光功能。 2. 因應地區發展觀光需求，檢討地勢平緩及鄰近溫泉區之範圍，變更為第四種觀光遊憩服務專用區，以引入可與周邊觀光遊憩景點結合發展之遊憩服務土地使用。 		除併綜合意見第六點之(四)辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
9	公(4-4)周邊	「旅甲(1)」旅館區 (1.50 公頃)	「觀(專)5」第五種觀光服務專用區 (1.50 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 旅甲(1)係屬本計畫區早期發展地區，現況多已開發為旅館使用。 2. 為簡化且統一分區名稱，爰變更為第五種觀光服務專用區，維持原使用強度及容許使用項目。 		除併綜合意見第六點之(四)辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
10	遊(2)南側	「旅乙(2)」旅館區 (2.76 公頃)	「觀(專)6」第六種觀光服務專用區 (2.76 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 柚子頭溪上游支流以東之旅乙(2)，已於94年8月擬定關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(關嶺國小北側部分)「旅乙(2)乙種旅館區」細部計畫在案，現況亦已開發為旅館使用。 2. 考量使用分區名稱一致性，爰變更為第六種觀光服務專用區，並維持原使用強度及容許使用項目。 		除併綜合意見第六點之(四)辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
11	機(8)北側	保護區 (0.0651 公頃)	「觀(專)7」第七種觀光服務專用區(附) (0.0374 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫枕頭山地區因登山客及104年觀景台興闢所引入之觀光人口，以致該地區有商業、遊憩等觀光發展需求，爰變更關子嶺段225-12地號為第七 	土地所有權人應於內政部都會審議通過	除併綜合意見第六點之(四)辦理外，其餘照市政府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			廣場用地 (附) (0.0277 公頃) 附帶條件： 應自願捐贈 廣場用地。	種觀光服務專用區，並應自願捐贈現況已作為枕頭山觀景平台使用之關子嶺段 225-13 地號土地，變更為廣場用地，並由臺南市政府觀光旅遊局受理捐贈。 2. 另考量周邊地形及生態環境，故以低強度使用為主。	並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內將應捐贈之廣場用地一次全數無償移轉予臺南市，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	
12	白河水庫周邊	「機1-2」機關用地 (0.46 公頃)	「觀1」第一種觀光遊憩用地 (0.46 公頃)	1. 「機1-2」現況部分作為西拉雅國家風景區管理處臨時辦公室使用，惟該處預計民國107年搬遷至官田區新建行政及旅遊服務中心，故未來已無該機關用地需求。 2. 為避免搬遷後既有建築物閒置，將結合白河水庫觀光資源，檢討變更為觀光遊憩用地，以利活化再利用。	變更範圍：龔箕湖段木屐寮小段 181-3、182-1、182-4、188-2 等4筆地號。	除請市政府補充觀光主管機關是否業已提出活化計畫，並配合計畫內容修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
13	公 4-2 (嶺 頂 公 園) 東南側	社教用地 (0.47 公頃)	「觀 2」第二 種觀光遊憩 用地 (0.47 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該社教用地係於民國 87 年配合行政院訂頒「加強勞工福利重點措施」，為興建勞工育樂中心需要，將「公四-三」公園用地變更為社教用地(供作勞工育樂中心使用)。 2. 因應民國 104 年 1 月 20 日修正之「發展觀光條例」第 70 條之 2 規定，條例修正施行前，非以營利為目的且供特定對象住宿場所而有營利事實者，10 年內需向地方主管機關申請旅館業登記，始得繼續營業。 3. 配合上開條例之修正及旅館區轉型活化，檢討變更為觀光遊憩用地。 	變更範圍：溫泉段 551、552、553、556、558、559、563、564、565、566、571 地號等 11 筆土地。	除併綜合意見第六點之(四)辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
14	機 10 北 側	保護區 (0.12 公頃)	電臺專用區 (0.12 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案土地位於枕頭山保護區，現況係作為國家廣播電臺使用。 2. 另本案土地與計畫道路間夾雜關子嶺段 225-5 地號國有地，已取得管理機關(內政部警政署警察電訊所)同意供通行使用，俾作為連接建築線之基地；故為維持國家廣播順利執行，配合變更關子嶺段 225-3、225-66 地號等 2 筆土地為電臺專用區。 	編號電(3)	考量本次變更範圍係按照財團法人中央廣播電臺所有之土地辦理都市計畫變更，惟未來完成變更後，電臺專用區與計畫道路間夾雜面積狹小之保護區(即關子嶺段 225-2 地號)，故通行部分使用內政部警政署警察電訊所之所有土地出入，並已取得同意文件，考量該筆土地未來恐面臨無法使用或建築之疑慮，故建議市政府將關

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						子嶺段 225-5 地號納入本案變更範圍，並配合修正變更內容如後附圖四，後續由財團法人中央廣播電臺依相關法令規定辦理撥用。
15	枕頭山遊 (1) 用地西側	保護區 (0.32 公頃)	「機 11」機關用地 (0.43 公頃)	案內土地位於枕頭山營區範圍內，為國防部軍備局管理之土地，專供營區使用，具備國防通訊傳輸功能及執行任務性，故配合變更為機關用地。	變更範圍：關子嶺段 225-42、 225-45、 225-48、 225-50、 225-51、 225-52、 225-53、 225-54、 225-56、 225-58、 225-60、 225-61 地號等 12 筆土地。	照市政府核議意見通過。
		道路用地 (0.11 公頃)				
16	明清別墅周邊	第一種住宅區 (0.02 公頃)	道路用地 (0.02 公頃)	1. 本案因計畫圖與樁位圖、現況不符，依 95 年 6 月 7 日「研商『95 年度白河鎮關子嶺段地籍圖重測區案』都市計畫樁位疑義會議」結論，本案土地地籍圖與現況相符，地籍圖重測請依照原地籍成果及現況處理，有關樁位及都市計畫部分，俟辦理都市計畫通盤檢討作業，再予配合修正，以避免影響地主權益。 2. 因樁位圖、地籍圖與現況均相符，為維護地主權益，配合樁位展繪線檢討變更。		除請市政府於變更理由中敘明本計畫區都市計畫圖重製完成時間外，其餘照市政府核議意見通過。
		道路用地 (0.02 公頃)	第一種住宅區 (0.02 公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
17	計畫區 西北 側、幹1 號道路 南側	「機1-3」機 關用地 (0.15公頃)	農業區 (0.15公頃)	「機1-3」係於民國70年劃設，指定作為收費站使用，迄今尚未徵收開闢。經臺南市政府觀光旅遊局及交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處皆表示已無用地需求，故參考周邊土地使用檢討變更為農業區。		考量本案機關用地業經相關單位表示已無使用需求，故併鄰近使用分區變更為農業區，其餘照市政府核議意見通過。
18	公4-2 用地 (嶺頂 公園) 東側	「機3-2」機 關用地 (0.10公頃)	公園用地 (0.10公頃)	1. 「機3-2」係於民國70年劃設，指定供關子嶺旅遊及住宅地區有關社區設施(如里鄰辦公室、集會所、圖書室)等建築使用，迄今尚未開闢。 2. 案內土地皆為公有，因位屬地質敏感地區，經臺南市政府觀光旅遊局及交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處皆表示已無用地需求，故參考周邊土地使用檢討變更為公園用地。	併入公 (4-2)用 地。	照市政府核議意見通過。
19	市道 172乙 線與市 道175 線路口 東側	「機4」機關 用地 (0.09公頃)	保護區 (0.09公頃)	1. 「機4」係於民國83年為配合整體觀光區之發展，供作收費站預定地而變更劃設，迄今尚未開闢。 2. 經臺南市政府觀光旅遊局及交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處皆表示已無用地需求，故檢討恢復為保護區。	原關子嶺 一通變11 案。	照市政府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
20	碧雲寺西側、公3-1與公3-2之間	「停3-3」停車場用地 (0.21公頃)	公園用地 (0.21公頃)	1. 「停3-3」地勢陡峭，且現況係作為公園使用。 2. 鄰近「停3-1」已開闢，另「公3-2」現況亦有部分作為停車場使用，尚可滿足停車需求，並經臺南市政府交通局及交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處皆表示可配合現況檢討變更為公園用地。	併入公(3-1)用地。	同意照市政府核議意見通過。
21	榮民之家西北方	市場用地 (0.22公頃)	第三種住宅區 (0.03公頃) 第三種住宅區(附) (0.19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. 該市場用地係於民國70年劃設，迄今尚未徵收開闢。因應消費型態轉變，經臺南市市場處表示已無市場用地需求。 2. 考量該地區尚無大型商業活動需求，且依都市計畫法臺南市施行細則第14條規定「住宅區第一層及地下一層亦得作為商店使用」，故檢討變更為住宅區，並依臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則辦理。 3. 仙草段189、190、224、232地號土地為都市計畫發布實施(70年1月23日)前建地目，另同段186、189地號為都市計畫發布實施前編定乙種建築用地，故免予回饋。	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年內完竣代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	1. 考量本案土地所有權人非屬單一地主類型，按市政府會中簡報所示，目前仍有1/2以上地主尚未表達是否參與變更，故建請市政府持續接洽土地所有權人，並應有多元之回饋方式，如土地所有權人無捐贈之意願部分，是否能朝調降容積率方式辦理回饋，請市政府研議本案具體可行之回饋方案後提請大會討論。 2. 另國有土地無法繳納代金辦理回饋部分，請市政府逕洽財政部國有財產署辦理。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
22	加油站專用區東側	電路鐵塔用地 (0.0144 公頃) 農業區 (0.0200 公頃) 第三種住宅區 (0.0025 公頃)	農業區 (0.0142 公頃) 第三種住宅區 (0.0002 公頃) 電路鐵塔用地 (0.0225 公頃)	1. 本計畫電路鐵塔用地係供應臺灣南部電力之主要幹線，惟現況既設線路與周邊建物水平及垂直安全距離不足。2. 考量公眾及供電安全，且臺灣電力股份有限公司表示業已取得糞箕湖段木屐寮小段 114-15 地號及仙草段 39 地號土地所有權人同意，故依其同意變更範圍調整電路鐵塔用地。	變更後電路鐵塔用地範圍：部糞箕湖段木屐寮小段 114-15 地號及部分仙草段 39 地號。	照市政府核議意見通過。
23	白河水庫沿岸	水庫用地 (2.45 公頃) 露營區 (4.77 公頃) 公園用地 (6.84 公頃) 保護區 (9.55 公頃) 農業區 (0.10 公頃) 公園用地 (0.13 公頃)	水庫專用區 (23.71 公頃) 農業區 (0.13 公頃)	1. 白河水庫蓄水範圍業經經濟部於 106 年 3 月 2 日經授水字第 10620201830 號函公告在案。 2. 本案配合白河水庫蓄水範圍，調整水庫專用區範圍，惟考量機 1-1、機 1-2 以及主 6 號計畫道路已開闢且仍有使用需求，為免影響其後續利用，不予調整為水庫專用區，故維持原計畫外，其餘依白河水庫蓄水範圍變更為水庫專用區。 3. 另尚有零星公園用地(公 1)未位於白河水庫蓄水範圍內，考量面積狹小無法提供周邊居民休憩機能，故屬南區水資源局等公有土地者，一併納入水庫專用區範圍，其餘私有土地配合周邊土地使用分區變更為農業區。	公園用地變更為農業區之私有土地：糞箕湖段木屐寮小段 151-7、156-3、156-6、156-7、156-8 地號等 5 筆土地。	除變更內容部分，請市政府配合已發布實施之「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(部分保護區、露營區、公園用地為水庫專用區；部分保護區、乙種旅館區、農業區、河川區為水利設施用地；部分道路用地為水利設施用地兼供道路使用)案」調整外，其餘照市政府核議意見通過。
24	土地使用分區管制要點	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要及細部計畫分離，故刪除土地使用分區管制要點。		除照市政府核議意見通過外，並請將原則性內容納入計畫書中敘明。

附表二：逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
部人1	和興工廠股份有限公司 白河區龔箕湖段木屐寮小段 45-122、46、47-18、48-1、48-2地號	本公司至今每年皆依法繳納「一般土地」與「工業用地」之地價稅，顯然並非農業用地。	本公司工廠自民國44年即在該地合法設立至今，依據重測前土地登記簿記載至民國82年為丁種建築用地。然近期發現廠區所在地都市計畫使用分區屬「農業區」，致使本廠原合法設立已與現有法規有所抵觸，懇請貴局能變更本廠區。	建議未便採納。 理由： 1.經調閱工廠登記抄本，該工廠係59年1月1日核准設立，並於63年變更工廠登記範圍為白河區龔箕湖段木屐寮小段48-1、48-2地號。 2.考量陳情土地位於水庫集水區(第一級環境敏感地區)，且鄰近住宅區，為避免影響週邊環境，不宜變更為工業區。 3.依都市計畫法臺南市施行細則第32條規定，都市計畫發布實施後，不合土地分區使用規定之建築物得繼續為原有之使用，尚不影響原有合法工廠之營運。	1.照市政府研析意見(即未便採納)，另因枕頭山石灰礦脈業已停止開採，故請於計畫書中補充說明現有石化工廠所使用之原料來源、相關法令規定及產銷量、未來轉型策略或目標等項目，以利查考。 2.因現況仍維持工廠使用，不影響原有合法工廠之營運，爰請依「都市計畫法臺南市施行細則」第32條規定辦理；另部分土地如有涉及違規事宜，應請市政府依相關法令辦理，以資公正。 3.另考量本案計畫目的係為保持優美風景，以發展關子嶺溫泉及觀光產業，爰依都市計畫法第12條擬定特定區計畫，惟現有石灰工廠係位於農業區內，長期因石灰生產之粉塵業已對周邊住宅環境造成影響且與計畫目的不符，為符合本計畫區之規劃目的，請市政府轉知陳情

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
					人，評估未來是否有辦理變更轉型之需求，並另案辦理都市計畫變更，以及應有適宜性之回饋內容(如回饋公共設施用地提供周邊居民使用)及改善環境計畫，以資妥適。
部人 2	臺南市政府工務局白河區市道172線計畫道路		預計辦理白河區市道172線計畫道路拓寬(12米拓寬至18米)，長度約1,480米，涉及本計畫區使用分區變更。	建議酌予採納。 理由： 1.市道172線為關子嶺地區重要聯外道路，於計畫範圍外之已開闢路段寬度為18公尺，惟進入都市計畫範圍後計畫道路寬度縮減為12公尺，造成交通瓶頸。 2.該路段每逢假日極易擁塞，為抒解車流，爰有拓寬之需求。	鑑於通盤檢討有其辦理之時程，參採市政府列席代表之說明，經評估本案有其變更急迫性，故業已另案辦理都市計畫變更，故本案未便採納，惟相關變更指導原則、計畫內容等應納入本次通盤檢討中一併彙整，以資妥適。
部人 3	經濟部水利署南區水資源局白河水庫周邊地區		本局刻正辦理「白河水庫繞庫防淤工程」，請依本局提供之座標及路線圖，協助配合變更。	建議酌予採納。 理由： 1.白河水庫繞庫防淤工程係為減緩水庫之淤積速度，將豐水期高含砂水流導引至壩址下游河道，以減少入庫砂量，爰有興建之需求。 2.該工程業經行政院核定納入前瞻前瞻基礎建設計畫，為中央興建之重大設施。	經查本案業已另案辦理都市計畫變更，故本案未便採納，惟請市政府相關變更指導原則、計畫內容等納入本次通盤檢討中一併彙整，以資妥適。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
部 人 4	財團法人 火山碧雲 寺 關子嶺段 814地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 關子嶺特定區內停3-3用地現況地勢陡峭、不適宜開闢。 2. 經查該用地北側(關子嶺段 814 地號)有一平坦基地，為國有地，且連接已開闢之計畫道路，適合停車。 	建議將停3-3用地，移至關子嶺段814地號。	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量碧雲寺屬國定古蹟且有大型宗教活動迎佛祖，屬文化部文化資產局列管無形文化資產之重要民俗，有遊客及宗教節慶之停車需求。 2. 原停3-3用地因地形陡峭不適宜開闢為停車場使用，已於變更案第20案檢討變更為公園用地，故於鄰近地形平坦處另劃設停車場用地，以滿足該地區停車需求。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量本案劃設之停車場用地於地理位置及使用行為與火山碧雲寺有一定程度之關聯性，爰照市政府研析意見(即酌予採納)，並配合增列變更內容(如後附表三及附圖一)，另請市政府評估本案附帶條件之增訂(如：開闢費用、停車場管理維護費用等)，以維公平效益。 2. 另因關子嶺段814地號為行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處經管之土地，故請市政府後續依森林法等相關規定辦理土地撥用事宜，是否涉及保安林解編事宜，則請市政府逕洽該管理處協助辦理。 3. 檢附行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處嘉作字第108年8月13日1085230989號函補充意見，提供市政府後續辦理之依循(略以)：

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					<p>(1)有關本會議臺南市政府簡報第20頁提及「保安林申請使用面積以600平方公尺為限，否則須向林務局申請租用」一節，經查行政院農業委員會95年11月17日農林務字第0951730503號函略以：「保安林地不解除而同意供公共設施零星用地，在不影響國土保安及保安林整體經營管理原則下，供公共設施使用之保安林點狀使用面積不超過660平方公尺。」，惟該函並未提及免租用，故仍應依森林法第8條規定辦理。</p> <p>(2)倘臺南市政府經評估相關停車場無法使用其他替代土地，請該府依森林法第8、9條申請撥用並辦理解除保安林。</p>
部人5	吳○龍 仙草段 114-10地 號	建議取消加油站設立，鄰近已有多個加油站。變更為一般農業區。		建議酌予採納。 理由： 依台灣中油股份有限公司油品行銷事業部嘉義營業處函復，未就該加油站專	除請市政府於研析意見中詳為補充說明陳情範圍於都市計畫未發布實施前之使用分區外，其餘照市

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				用區表示仍有需求，併鄰近分區變更為農業區。	政府研析意見（即酌予採納），並配合提列變更內容如後附表四及附圖二。
部人 6	鄭○書等 4人 溫泉段 584、587、 601、608、 736、724、 724-1、 725、727、 731、732 共12筆， 包含相關 地號溫泉 段588、 609、726、 729、730、 730-1、 730-2地 號	原定計畫道路通過本地段不利於整體開發，請委員擬定廢除計畫道路。	廢除計畫道路以便整體利用開發以促進關子嶺發展。	建議未便採納。 理由： 考量道路系統完整性仍有劃設需求，且廢除計畫道路將影響道路二側地主指定建築線權益。	除請市政府確認道路開闢計畫，以及研析意見中詳為補充陳情人所提計畫道路通過不利於整體開發之實際原因外，其餘照市政府研析意見（即未便採納）。
部人 7	翁○佃 溫泉段 598、599、 600地號	1. 本人於106年8月2日得知貴局都市計畫委員會決議部分採納本人之陳情案，惟考量範圍完整性將同段601地號一併納入變更範圍後，本人即積極電聯溫泉段601地號所有權人鄭○書先生未果，輾轉得知鄭先生全家已移民國外，在台時間不定。 2. 遂於106年11月7日郵寄說明信函（附件一）予其家人鄭○蘭女士，盼能代為聯絡說明。終至106年11月13		涉及變更案第7案，提請併案討論。 1. 本案係逾公展期間人陳案，依106年11月27日市都委決議部分採納，考量合法建物及現況旅館使用範圍，將溫泉段598、599、600、601地號土地變更為第二種觀光服務專用區；另陳情土地與計畫道路間尚夾雜溫泉段601地號之畸零地，考量範圍完整性，併同納入變更範圍。 2. 依陳情人陳述意	除因本案陳情內容涉及附表一-變更內容綜理表編號第7案，故併案辦理外，其餘照市政府研析意見。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		<p>日得知鄭女士已收到本人的說明信函，並電聯本人說明鄭先生當時人在國外，會幫忙代為轉達。</p> <p>3. 本人等候至 107 年農曆年前，終獲鄭先生回國消息，隨即電聯鄭先生並說明徵詢其對溫泉段 601 地號變更案之意見。而其回覆意見如下：</p> <p>(1) 其一，(詳參附件二)鄭先生表示其所有同段其他土地(地籍圖中黃色區塊部分)多屬旅館區，而溫泉段 601 地號面積僅 65.99m²，且屬畸零地，開發不易；又擔心變更為觀光區後，接續的土地稅及日後增值稅額皆會增加，故表示並無變更之意願。</p> <p>(2) 其二，本人向其表示願意以優於市價之價格承買其所有溫泉段 601 地號之土地，鄭先生又表示因為面積不大，即使本人願以優於市價之價格承買，買賣總價金不高，故鄭先生也無出賣土地之意願。</p> <p>4. 因此，本人目前尚</p>		<p>見，溫泉段 601 地號土地所有權人尚無變更為觀光服務專用區之意願，次查陳情人持有土地(溫泉段 598、599、600)已臨接計畫道路，尚不影響後續建築基地申請指定建築線。</p> <p>3. 涉及違規使用部分，依本府觀光旅遊局函復，經查「沐春民宿」為合法民宿，另「關嶺 27」為非法旅宿業，已於 108 年 2 月 22 日裁處業者新臺幣 30 萬元罰鍰。</p>	

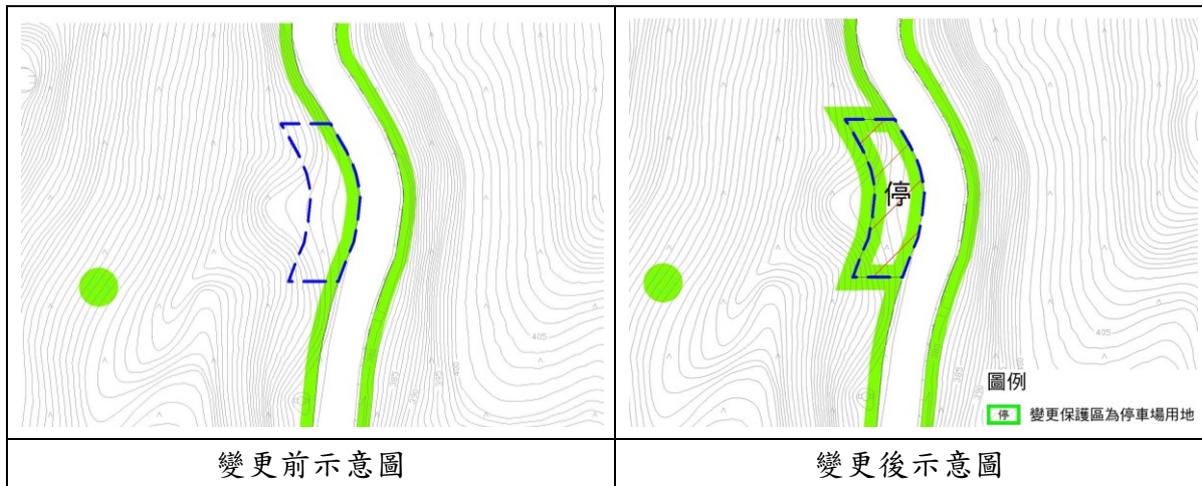
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		<p>無法徵求溫泉段 601 地號鄭先生之同意辦理變更。倘始終無法取得鄭先生之同意變更，本人也會嘗試能否依「台南市畸零地使用規則」第十條向台南市工務局申請調處，然此方法可能會曠日廢時，無法於此次通盤檢討發布實施前完成。</p> <p>5. 故懇請委員詳參附件三，本次貴局報部同意辦理變更之範圍面積總計約 0.17 公頃，本人所有土地約占 96.22%，鄭先生所有土地約占 3.78%。因幸得本次通盤檢討機會，委員願意給予本人合法化之契機，倘始終無法取得 601 地號地主同意變更，是否懇請委員審酌剔除 601 地號變更。本人所有之 598 地號因有臨接計畫道路，依相關建築法規仍可指定建築線申請補照合法。本人所有之座落於同段 599 地號之建物(建號:溫泉段 31 號)即依此指定建築線申請建照，並取得使用執照(95)南縣使字第 3634 號(詳參附件四)。</p>			

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		<p>如蒙首肯，本人必積極配合相關規定，申請補照建物合法，尚祈永續經營。</p> <p>6. 再請貴局及審議委員審酌，本人之所有土地(溫泉段589、590、591、594、595、598、599及600等地號)(詳參附件五)於都市計畫發布實施前已編定為【建】地目，且於民國56年即有登記合法建物(建號:溫泉段30號)座落於溫泉段594、595及599地號上以及另一建物(建號:溫泉段32地號)座落於溫泉段600地號上(詳參附件六)。覆參附件七，原溫泉段30及32建號皆坐落於(重測前)關子嶺段29地號單一筆地號未分割(包含目前地籍圖上溫泉段598、599及600地號，亦即本次同意變更範圍)，且於民國42年向台電申請裝表供電；於民國55年於稅務局設籍房屋稅籍繳納；於民國71年向台水申請裝表供水。(詳參附件八)。而是因95年地籍分割後，將原本關子嶺段29地</p>			

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		<p>號分割為同段29地號、29-128地號及29-129地號，又經重測後上開地號改為溫泉段600地號，598地號及599地號。</p> <p>7. 懇請委員參酌以上資料以及本人全心努力尋求合法化之契機，如蒙肯定，實感德便。</p>			

附表三、配合部人陳第 4 案新增變更內容

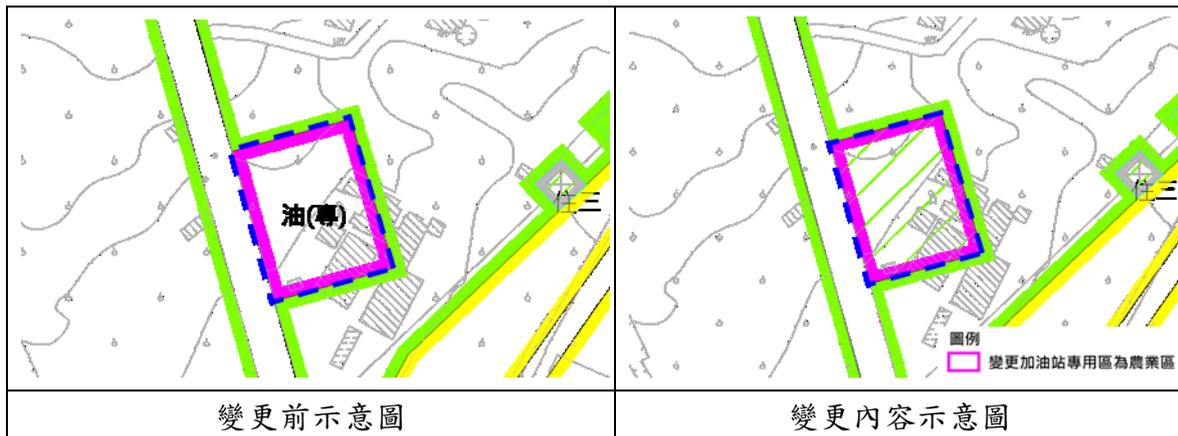
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
新增 1	停 (3-1) 西 北 側 保 護 區	保護區 (0.06 公頃)	停車場用地 (0.06 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案土地南側之碧雲寺(宗(專)2),屬國定古蹟且有大型宗教活動迎佛祖。屬文化部文化資產局列管無形文化資產之重要民俗,有遊客及宗教節慶之停車需求。 2. 惟碧雲寺西側停(3-3)用地因地形陡峭不適宜開闢為停車場使用,已於本次通盤檢討變更為公園用地,為補足碧雲寺之停車需求,爰於宗(專)2 北側平坦地劃設停車場用地。 3. 因本案土地位於國有林、保安林範圍,後續應依森林法相關規定辦理。 	



附圖一、部人陳第 4 案變更內容示意圖

附表四、配合部人陳第 5 案新增變更內容

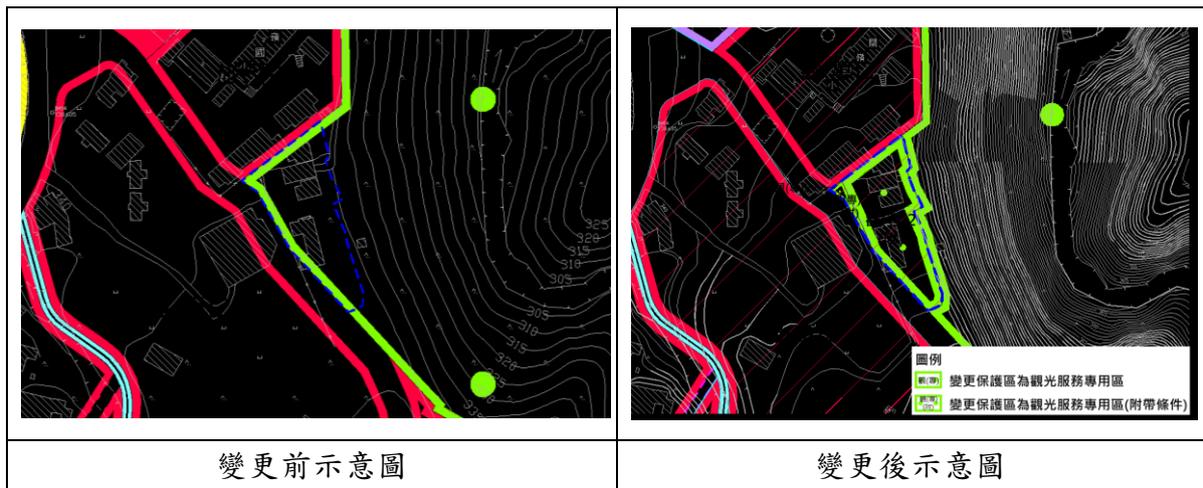
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
新增 2	加油站專用區	加油站專用區 (0.21 公頃)	農業區 (0.21 公頃)	1. 該加油站專用區係於民國 70 年劃設，迄今尚未開發使用，經函詢台灣中油股份有限公司，未表示仍有加油站專用區之需求。 2. 範圍內土地於都市計畫發布實施前為農牧用地及交通用地，爰併鄰近分區變更為農業區。	變更範圍：冀箕湖段木屐寮小段 112-8、112-9、113-8、113-10、114、114-10、115-25、115-26 地號



附圖二、部人陳第 5 案變更內容示意圖

附表五、配合變更內容綜理表編號第 7 案、部人陳第 7 案調整及新增
變更內容

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
7	旅甲(2)南側	保護區 (0.17 公頃)	「觀(專)2」第二種觀光服務專用區(附) (0.17 公頃) 附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	1. 溫泉段 599、600 地號等 2 筆土地上有 56 年 4 月 23 日已完成建築之合法建物(溫泉段 30、31、32 建號)。 2. 考量合法建物及現況旅館使用範圍，將溫泉段 598、599、600 地號土地變更為第二種觀光服務專用區。	1. 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。 2. 變更範圍：溫泉段 598、599、600 地號
新增 3	旅甲(2)南側	保護區 (0.0005 公頃)	「觀(專)2」第二種觀光服務專用區(0.0005 公頃)	1. 變更範圍周邊土地皆於本次通盤檢討予以變更為觀光服務專用區，考量範圍完整性，併同變更為觀光服務專用區。 2. 考量面積狹小且土地權屬為市有，故免予回饋。	變更範圍：溫泉段 602 地號
新增 4	旅甲(2)南側	保護區 (0.0066 公頃)	「觀(專)2」第二種觀光服務專用區(附) (0.0066 公頃) 附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	1. 變更範圍土地非屬合法建物及現況旅館使用範圍，且該筆土地夾雜於觀(專)2」第二種觀光服務專用區(附)及計畫道路間，考量範圍完整性，併同變更為觀光服務專用區。 3. 考量面積狹小難以劃設公共設施用地，以抵繳代金辦理回饋。	1. 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。 2. 變更範圍：溫泉段 601 地號



附圖三、變更內容綜理表編號第7案、部人陳第7案變更內容示意圖

❖ 變14案 (修正方案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
14	機 10 北側	保護區 (0.1389公頃)	電臺專用區 (0.1389公頃)	<p>1.本案土地位於枕頭山保護區，現況作為枕頭山微波站及鐵塔使用。配合現況使用，將關子嶺段225-3、225-66、225-5(部分)地號等3筆土地變更為電臺專用區。</p> <p>2.關子嶺段225-3、225-66地號土地係財團法人中央廣播電臺所有，另同段225-5地號土地為國有地，已取得管理機關(內政部警政署警察電訊所)同意供通行使用，俾作為連接建築線之基地。</p>	編號 電(3)



附圖四、變更內容綜理表編號第 14 案調整示意圖

附件二

內政部都市計畫委員會第979次會議紀錄

檔 號：

保存年限：

內政部 函

地址：54045 南投市省府路38號(營建署)

select

聯絡人：胡祺鳳

聯絡電話：0492352911#308

電子郵件：shadew@cpami.gov.tw

傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國109年11月16日

發文字號：內授營中字第1090819984號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部都市計畫委員會109年10月27日第979次會議「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

一、復貴府109年9月16日府都規字第1090979128號函。

二、案經本部都市計畫委員會第979會議審決（詳會議紀錄核定案件第8案）在卷。

正本：臺南市政府

副本：中部辦公室(營建業務)

裝

訂

線

內政部都市計畫委員會第 979 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 10 月 27 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 107 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

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

紀錄彙整：翁國軒

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 978 次會議紀錄。

決 定：確定。



審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更金山都市計畫（修訂教育休閒專用區附帶條件）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更小烏來風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更北斗都市主要計畫（都市計畫圖重製檢討）案」。

第 6 案：嘉義縣政府函為「變更朴子都市計畫（部分公園用地、農業區為道路用地及部分河川區為道路用地兼供河

川使用)(配合縣 167 線道路拓寬工程)案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫(部分河川區為道路用地兼供排水使用、部分農業區為道路用地)(配合安南區六塊寮排水總安橋改建工程)案」。

第 8 案：臺南市政府函為「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)再提會討論案」。

第 10 案：臺中市政府函為「變更臺中市大平霧地區(太平區)都市計畫主要計畫(部分綠地用地為道路用地)(配合市民大道道路開闢工程)案」。

八、散會：上午 11 時 45 分

第 8 案：臺南市政府函為「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：

一、本案前經本會109年2月25日第963次會審議完竣，其中決議附錄第十一點之（一）：「本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。再提會審議；否則再提會討論。」在案。

二、案經臺南市政府依本會上開決議於109年6月1日起辦理再公開展覽30天，期間計接獲公民或團體陳情意見5件，經該府彙整後以109年9月16日府都規字第1090979128號函送補充資料到部，爰再提會討論。

決 議：本案除如附表一本會決議欄外，其餘准照臺南市政府109年9月16日府都規字第1090979128號函送補充資料通過，並退請該府併同本會第963次會議決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表一：補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會決議
再 1	吳○ 冀箕湖段 木屐寮小 段 283 地號	特定區公告地價提高，以致要繼承給子女時，需繳交鉅額增值稅，一般農地耕種 50 年都不足以產出增值稅額的價值，造成農民嚴重且無力負擔。	聯外道路主 4、主 5 建議優先開通，以利吸引企業商家進駐，加速本區之開發。	涉及道路用地徵收開闢事宜，後續由道路主管機關依財務預算辦理徵收開闢，以維民眾權益。	照市政府研析意見。
再 2	鄭○燦 溫泉段 1138 地號	於民國 70 年規劃為旅乙用地至今民國 109 年長達 38 年多之久，因沒有開闢公設道路未能出入開發使用。	建議採用關子嶺段 125-2 地號所有權人鄭銘燦變更 25 條 13 項休閒農業設施自行開闢道路出入至溫泉段 1138 地號開發使用。	1.溫泉段 1138 地號土地位屬乙種旅館區，關子嶺段 125-2 地號土地位屬保護區。 2.依都市計畫法臺南市施行細則第 25 條規定，保護區經本府會同有關機關審查核准者得設置休閒農業設施。 3.另 1138 地號臨接 4 公尺人行步道，涉及道路用地徵收開闢事宜，後續由道路主管機關依財務預算辦理徵收開闢，以維民眾權益。	照市政府研析意見。
再 3	梁○林 冀箕湖段 木屐寮小 段 284 地號	土地長久未開發，造成子女繼承無力負擔鉅額增值稅。	要吸引財團商家進駐，建議周邊道路（主 4、主 5、主 6）優先開發。由政府機關執行道路開發，加速商圈形成。	涉及道路用地徵收開闢事宜，後續由道路主管機關依財務預算辦理徵收開闢，以維民眾權益。	照市政府研析意見。
再 4	臺灣嘉南 農田水利	本案陳情位置土地涉及本會轄管	調整為農業區。	建議未便採納。 理由：	照市政府研析意見（即未便

編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會決議
	會 冀箕湖段 木屐寮小 段 291-1、 192-1、 280-1 地號	冀箕湖幹線水利 用地，為農業灌 溉渠道專用，不 宜列入觀光服務 專用區。		1.陳情土地涉及變更案第 4 案。 2.陳情土地現況作為冀箕 湖幹線水利用地使用，面 積約 0.1241 公頃。 3.考量陳情土地夾雜於旅 館區間，若變更為農業區 恐造成土地畸零，爰考量 範圍完整性，仍建議併同 其餘旅乙(1)變更為觀光 服務專用區(1)。 4.本案變更為觀光服務專 用區(1)尚不影響該冀箕 湖幹線之現況使用，並保 留後續於觀光服務專用 區實際開發時，整體規劃 或申請改道之彈性。	採納)。
再 5	劉○銘 溫 泉 段 538、539、 540、541、 542 地號	本次再公展變更 本人向國產署承 租經營之合法旅 觀-芳谷溫泉旅 館，由甲種旅館 區變更為第五種 觀光服務專用 區，變更範圍為 溫泉段 538、 539、540 等 3 筆 地號。 因本旅館為早期 合法旅館業者， 為符合旅館營運 需求規定，增設 無障礙設施(電 梯)乙座，惟原劃 設旅館區範圍係 依原有建築物範	建議就電梯範圍 (約 2M * 2M，位 於 536 地號)增列 為第五種觀光服 務專用區，以利 電梯後續申請合 法執照。 因變更衍生相關 回饋事宜，由陳 情人自行負擔。	建議酌予採納。 理由： 1.陳情土地位於變 12 案範 圍。 2.經查芳谷溫泉於都市計 畫發布實施前(70 年)即 已興建完成，亦於本計畫 擬定時，依照旅甲(1)劃設 原意「將旅館較為集中之 地區保留為旅館區，零星 散設之建築物則不予保 留」，依其實際使用範圍 劃設為旅甲(1)。 3.然依據「既有公共建築物 無障礙設施替代改善計 畫作業程序及認定原 則」，一般旅館須設置昇 降設備，本府觀旅局亦表 示設置電梯確屬旅館所	照市政府研析 意見(即酌予 採納)，並配 合新增變更內 容如后附表二 及附圖。

編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會決議
		圍界定，故增設 電梯僅能位於保 護區，致未符合 土地使用分區規 定，電梯至今尚 未能取得合法執 照，於每年旅館 檢查時，無法通 過電梯檢查。		需設備，惟芳谷溫泉位處 之旅甲(1)已無腹地增設 升降設備。 4. 為保障身心障礙者權 益，爰建議同意將芳谷溫 泉增設升降設備之範 圍，變更為觀光服務專用 區(5)，並考量變更範圍畸 零狹小，依相關規定以調 降容積率方式辦理回饋。	

附表二：

編號	原計畫	新計畫	變更理由	備註
新增	保護區 (0.0004公頃)	「觀(專)5」第五種觀光服務專用區(附) (0.0004公頃) 附帶條件： 1. 變更後觀光服務專用區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於144%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	1. 本案位於保護區，與其西側緊鄰之旅(甲)1現況皆係作為芳谷溫泉旅館及其相關附屬設施(電梯)使用。 2. 民國70年關子嶺特定區計畫將現況已作為旅館使用範圍劃設為旅(甲)1，惟依據「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」等相關法令規定，一般旅館須設置昇降設備，考量芳谷溫泉旅館位處之旅(甲)已無增設昇降設備腹地，為保障身心障礙者權益，將芳谷溫泉增設升降設備之範圍，變更為觀光服務專用區(5)。另考量變更範圍畸零狹小，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3.規定，採調降容積率方式辦理回饋。	陳情人應於核定前取得土地所有權人(管理機關：財政部國有財產署)同意變更文件。

附圖：



附件三

內政部都市計畫委員會第980次會議紀錄

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：54045 南投市省府路38號(營建署)
select

聯絡人：胡祺鳳

聯絡電話：0492352911#308

電子郵件：shadew@cpami.gov.tw

傳真：0492358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國109年11月26日

發文字號：內授營中字第1090820759號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1091251941_1090820759_109D2036220-01.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會109年11月10日第980次會確認

「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案」會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、復貴府109年9月16日府都規字第1090979128號函。
- 二、旨揭案前經本部都市計畫委員會109年10月27日第979會議審決在卷。

正本：臺南市政府

副本：中部辦公室(營建業務)



內政部都市計畫委員會第 980 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 11 月 10 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

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

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 979 次會議紀錄。

決 定：

（一）確認本會第 979 次會議紀錄時，財政部國有財產署劉委員芸真機關代表就第 8 案：「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」有關附表二之附帶條件提出修正意見，考量本件涉及國有土地通案性處理原則，且臺南市政府表示若國有財產署對本件後續簽訂協議書無執行疑義，市府尊重該署所提附帶條件改採繳納代金之方式，故經主席徵得全體委員意見後，本件同意修正（詳附表），並請臺南市政府依該市通案性回饋規定簽訂協議書後，納入計畫書敘明，以利執行。

（二）其餘確定。

附表：修正內容

編號	原計畫	新計畫	變更理由	備註
新增	保護區 (0.0004 公頃)	「觀(專)5」第 五種觀光服務 專用區(附)) (0.0004 公 頃)	1. 本案位於保護區，與 其西側緊鄰之旅 (甲)1 現況皆係作為 芳谷溫泉旅館及其 相關附屬設施(電	1. 陳情人應於 核定前取得 土地所有權 人(管理機 關：財政部

		<p>附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。</p>	<p>梯)使用。 2. 民國 70 年關子嶺特定區計畫將現況已作為旅館使用範圍劃設為旅(甲)1，惟依據「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」等相關法令規定，一般旅館須設置昇降設備，考量芳谷溫泉旅館位處之旅(甲)已無增設昇降設備腹地，為保障身心障礙者權益，將芳谷溫泉增設升降設備之範圍，變更為觀光服務專用區(5)，並依相關規定辦理回饋。</p>	<p>國有財產署)同意變更文件。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。</p>
--	--	---	---	--

審議案件一覽表：

七、核定案件

- 第 1 案：高雄市政府函為「變更仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區中南段一小段331地號等土地保護區、農業區為道路用地（部分兼供護坡使用）、特定專用區為道路用地主要計畫案」再提會討論案。
- 第 3 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 4 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點（第二次專案通盤檢討）案」。

- 第 5 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合在地產業投資發展）案」及「擬定淡海新市鎮特定區細部計畫（配合在地產業投資發展）案」。
- 第 6 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」再提會討論案。
- 第 7 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（部分墳墓用地為殯葬設施用地）案」。
- 第 8 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（配合金城地區細部計畫【第三期整體開發地區專案通盤檢討】主要計畫）案」再提會討論案。
- 第 9 案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫（公教會館用地增修訂土地使用分區管制要點）案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更下營都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。

八、散會：上午 11 時 40 分

附件四

臺南市都市計畫委員會第66次會議紀錄

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

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

受文者：臺南市政府都市發展局都市規劃科

發文日期：中華民國106年12月12日

發文字號：府都綜字第1061283785號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送106年11月27日臺南市都市計畫委員會第66次會議紀錄一份，請查照。

說明：

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

正本：李兼主任委員孟諤、吳兼副主任委員宗榮、莊委員德樑、洪委員得洋、林委員炎成、彭委員紹博、蘇委員金安、黃委員耀光、陳委員昆和、詹委員雅曉、陳委員淑美、徐委員中強、林委員峰田、陳委員彥仲、詹委員達穎、周委員士雄、姚委員昭智、林委員本、曾委員憲嫻、杜委員瑞良、林委員佐鼎、顏執行秘書永坤、臺南市政府地政局（審一案）、臺南市政府工務局（審二-七案）、臺南市政府交通局（審二-四案）、臺南市政府水利局（審三-四案）、交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處（審三-四案）、國軍退除役官兵輔導委員會白河榮譽國民之家（審三-四案）、臺南市政府農業局（審三-四案）、臺南市政府觀光旅遊局（審三-四案）、臺南市政府勞工局（審三-四案）、臺南市市場處（審三-四案）、臺南市白河區公所（審三-四案）、臺灣嘉南農田水利會（審三-四案）、國防部軍備局工程營產中心（審三-四案）、國防部政治作戰局（審五-七案）、臺南市政府文化局（審五-七案）、臺南市文化資產管理處（審五-七案）、臺南市仁德區公所（審五-七案）、啟順開發顧問有限公司（審二案）

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

代理市長 李孟諤

臺南市都市計畫委員會
第 66 次會議紀錄

中華民國 106 年 11 月 27 日

臺南市都市計畫委員會第 66 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 11 月 27 日(星期一)下午 2 時

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：李兼主任委員孟諺
吳兼副主任委員宗榮
代

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

四、紀錄彙整：蔡仲苓

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件

第一案：「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫」案再提會討論

第二案：「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」(暫予保留第 1 案)再提會討論

第三案：「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)」案

第四案：「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案

第五案：「擬定臺南市仁德區二空新村更新地區都市更新計畫」案

第六案：「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)」案

第七案：「擬定仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村更新地區都市更新計畫)(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫」案

第三案：「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）」案

說明：一、關子嶺特定區計畫於 70 年擬定，並於 83 年辦理第一次通盤檢討；另關子嶺（枕頭山附近地區）特定區計畫於 72 年擬定，並於 79 年辦理第一次通盤檢討。後於 91 年辦理第二次通盤檢討時將兩計畫區合併為關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫，迄今已逾 10 年，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 105 年 2 月 1 日及同年 6 月 8 日起於白河區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣，並於 105 年 2 月 18 日及同年 6 月 30 日上午 10 時整，假白河區嶺頂資訊站 2 樓會議室舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 26 件（含逾公展人陳案 4 件）。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張前委員學聖（召集人）（因任期屆滿，106 年 2 月改由陳委員彥仲擔任）、吳前委員欣修（因職務異動，106 年 2 月改由莊委員德樑擔任）、李前委員孟諺（因職務異動，105 年 6 月改由彭委員紹博擔任）、曾委員憲嫻、林委員本等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 105 年 9 月 20 日、105 年 11 月 22 日、106 年 4 月 27 日、106 年 8 月 2 日及 106 年 10 月 25 日召開 5 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除人陳案第 1-22 案，涉及第七種觀光服務專用區建蔽率、容

積率及容許使用項目等管制內容，依細部計畫審決內容辦理外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

【附錄】專案小組初步建議意見

- 一、有關觀光遊憩服務專用區及觀光遊憩服務設施用地之檢討變更理由及劃設原則，原則同意於專案小組會議補充說明為促進開發利用及多元彈性使用，就現況低度或尚未開發之旅館區及遊樂區予以檢討變更為觀光服務專用區，並增加容許使用項目，另採調降容積率方式解除原旅甲(2)及旅乙(2)整體開發限制等內容。另配合西拉雅國家風景區管理處提出機關用地(機 1-2)之活化再利用，及勞工局提出社教用地因應勞工育樂中心需求，將上述機關用地及社教用地予以檢討變更為觀光遊憩用地，並請於計畫書補充說明。
- 二、請將觀光遊憩服務專用區及觀光遊憩服務設施用地名稱分別調整為「觀光服務專用區」及「觀光遊憩用地」，以資區別。
- 三、有關變更案第 3 案、第 5 案至第 7 案將旅館區及遊樂區變更為觀光服務專用區，計畫區內尚有原非屬整體開發之旅甲(1)及已另擬細部計畫之旅乙(2) (94 年 8 月 25 日發布實施「擬定關子嶺 (含枕頭山附近地區)特定區計畫 (關嶺國小北側部分「旅乙 (2)」乙種旅館區)細部計畫」)，為統一名稱，請一併檢討變更分區名稱為觀光服務專用區，並維持原容許使用項目及使用強度(詳表 3、圖 1~圖 7)。
- 四、有關經濟部水利署南區水資源局(下稱南水局)建議新建繞庫防淤隧道變更部分，請南水局確認用地範圍並視實際時程需求，考量另以個案變更方式辦理。
- 五、變更內容綜理表部分：詳表 1。
- 六、公展及逾公展期間公民或團體陳情意見部分：詳表 2。

附表 1 「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	計畫目標年期	民國 100 年	民國 115 年	配合全國區域計畫目標年予以調整至 115 年。		建議准照公展草案通過。
2	現行計畫	土地使用計畫面積表	土地使用計畫面積表	本計畫於辦理第二次通盤檢討時已重製展繪為數值計畫圖，且計畫圖比例尺為 1/1000；惟本次經重新丈量都市計畫圖後，部分土地使用分區及公共設施用地面積不符，為利後續執行並避免影響民眾權益，檢討修正土地使用計畫面積詳表 2-2 所示。		建議准照公展草案通過。
3	白河水庫周邊	「旅乙(1)」旅館區 (13.09 公頃)	「觀專(1)」第一種觀光遊憩服務專用區 (13.09 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案旅館區因受限於溫泉露頭距離較遠、觀光發展環境變遷等因素，缺乏旅館開發誘因，迄今尚未開發利用。 2. 考量本案鄰近白河水庫周邊優美景色、西拉雅國家風景區旅遊軸線與位屬關子嶺地區交通門戶，具備發展湖泊休閒產業，包括交通轉運、運動休閒、遊憩服務、住宿、餐飲零售等潛力。 3. 檢討變更為第一種觀光遊憩服務專用區，以引入可與周邊觀光遊憩景點結合發展之遊憩服務土地使用，以促進觀光發展。 		建議修正通過(詳圖 1)。新計畫名稱修正為第一種觀光服務專用區。
4	白河水庫周邊	「機 1-2」機關用地 (0.46 公頃)	「觀 1」觀光遊憩服務設施用地 (0.46 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「機 1-2」現況部分作為西拉雅國家風景區管理處臨時辦公室使用，惟該處預計民國 107 年搬遷至官田區新建行政及旅遊服務中心，故未來已無該機關用地需求。 2. 為避免搬遷後既有建築物閒置，將結合白河水庫觀光資源，檢討變更為旅遊服務設施用地，以利活化再利用。 	變更範圍：冀算湖段木屐寮小段 181-3、182-1、182-4、188-2 等 4 筆地號。	建議修正通過。新計畫名稱修正為第一種觀光遊憩用地。
5	社教用地南側	「旅甲(2)」旅館區 (0.50 公頃)	「觀專(2-1)」第二之一種觀光遊憩服務專用區 (0.50 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案旅館區因受限於整體開發土地整合困難、觀光發展環境變遷等因素，迄今尚未開發利用。 2. 考量本案位屬關子嶺溫泉觀光地區，具備結合溫泉資源與歷史等多元特色，發展溫泉產業、觀光遊憩服務設施、住宿、餐飲等潛力。 	變更範圍：溫泉段 546、602、605、606、607、608 地號等 6 筆土地。	建議修正通過(詳圖 2)。新計畫名稱修正為第二種觀光服務專用區。
6	關子嶺溪兩側	「旅甲(2)」旅館區 (2.45 公頃)	「觀專(2-1)」第二之一種觀光遊憩服務專用區 (2.45 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 3. 檢討變更為第二種觀光遊憩服務專用區，以引入可與周邊觀光遊憩景點結合發展之遊憩服務土地使用，並解除整體開發限制，以促進觀光發展。 4. 考量旅甲(2)、旅乙(2)原容積率、建蔽率規定之差異，分別檢討變更旅甲(2)、旅乙(2)為第二之一種及第二之二種 		建議修正通過(詳圖 2)。新計畫名稱修正為第二種觀光服務專用區。
		「旅乙(2)」旅館區 (5.90 公頃)	「觀專(2-2)」第二之二種觀光遊憩服務專用區 (5.90 公頃)			建議修正通過(詳圖 3)。新計畫名稱修正為第三種觀光服務專用區。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
				觀光遊憩服務專用區。		
7	關子嶺溪東側	「遊(2)」遊樂區 (2.30 公頃)	「觀專(3)」第三種觀光遊憩服務專用區 (2.30 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案原依地形地勢及生態自然環境劃設遊樂區，以提供遊憩設施與發展觀光，迄今尚未開發提供遊樂觀光功能。 2. 因應地區發展觀光需求，檢討地勢平緩及鄰近溫泉區之範圍，變更為第三種觀光遊憩服務專用區，以引入可與周邊觀光遊憩景點結合發展之遊憩服務土地使用。 		建議修正通過(詳圖4)。新計畫名稱修正為第四種觀光服務專用區。
8	公4-2(嶺頂公園)東南側	社教用地 (0.47 公頃) 「旅甲(2)」旅館區 (0.13 公頃)	「觀2」觀光遊憩服務設施用地 (0.60 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該社教用地係於民國 87 年配合行政院訂頒「加強勞工福利重點措施」，為興建勞工育樂中心需要，將「公四-三」公園用地變更為社教用地(供作勞工育樂中心使用)。 2. 因應民國 104 年 1 月 20 日修正之「發展觀光條例」第 70 條之 2 規定，條例修正施行前，非以營利為目的且供特定對象住宿場所而有營利事實者，10 年內需向地方主管機關申請旅館業登記，始得繼續營業。 3. 配合上開條例之修正及旅館區轉型活化，檢討變更為旅遊服務設施用地。 	變更範圍：溫泉段 548、549、550、551、552、553、556、558、564、566、559、563、565、571、572、573 地號等 16 筆土地。	建議修正通過(詳圖8)。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 經調閱勞工育樂中心建築執照，建築基地為溫泉段 551、552、553、556、558、559、563、564、565、566、571 地號等 11 筆土地，均座落於社教用地，故變更範圍配合上述建築基地修正，旅館區部分剔除本案變更範圍，併變更為案第 5 案檢討變更。 2. 新計畫名稱修正為「第二種觀光遊憩用地」，其使用強度依原社教用地，建築蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
9	計畫區西北側、幹道 1 號路南側	「機 1-3」機關用地 (0.15 公頃)	農業區 (0.15 公頃)	「機 1-3」係於民國 70 年劃設，指定作為收費站使用，迄今尚未徵收開闢。經臺南市政府觀光旅遊局及交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處皆表示已無用地需求，故參考周邊土地使用檢討變更為農業區。		建議准照公展草案通過。
10	榮民之家	「機 2-2」機關用地 (0.42 公頃)	農業區 (0.39 公頃) 第三種住宅區 (附一) (0.03 公頃)	1. 「機 2-2」係於民國 70 年配合榮民之家劃設，尚有部分土地權屬仍為私有。經國軍退除役官兵輔導委員會表示，未徵收開闢之機關用地已無用地	1. 變更為農業區範圍：仙草段 835、836、839、892、	建議維持原計畫。依國軍退除役官兵輔導委員會白河榮譽國

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(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，並得以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	需求。 2. 考量「機2-2」使用現況及用地範圍之完整性，配合周邊土地使用分區予以檢討變更。	894、895、897、900地號等8筆土地；變更為第三種住宅區範圍：仙草段802、803、808-1、824、856、857-1、1042-1地號等7筆土地。 2. 土地所有權人應於都委會審議通過並經本府通知日起1年內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。	民之家106年8月29日白榮秘字第1060003522號函表示，因應政府新版台灣失智政策綱領，未來預計興建失智專區床位，機(2-2)範圍內未取得之私有土地仍有使用需求。
11	公4-2用地(嶺頂公園)東側	「機3-2」機關用地(0.10公頃)	公園用地(0.10公頃)	1. 「機3-2」係於民國70年劃設，指定供關子嶺旅遊及住宅地區有關社區設施(如里鄰辦公室、集會所、圖書室)等建築使用，迄今尚未開闢。 2. 案內土地皆為公有，因位屬地質敏感地區，經臺南市政府觀光旅遊局及交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處皆表示已無用地需求，故參考周邊土地使用檢討變更為公園用地。	併入公(4-2)用地	建議准照公展草案通過。
12	市道172乙線與市道175線路口東側	「機4」機關用地(0.09公頃)	保護區(0.09公頃)	1. 「機4」係於民國83年為配合整體觀光區之發展，供作收費站預定地而變更劃設，迄今尚未開闢。 2. 經臺南市政府觀光旅遊局及交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處皆表示已無用地需求，故檢討恢復為保護區。	原關子嶺一通變11案	建議准照公展草案通過。
13	枕頭山遊	保護區(0.32公頃)	「機11」機關用地	案內土地位於枕頭山營區範圍內，為國防部軍備局管理之土	變更範圍：關子嶺段	建議修正通過(詳圖9)。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
	(1) 用地西側	道路用地 (0.11 公頃)	(0.43 公頃)	地，專供營區使用，具備國防通訊傳輸功能及執行任務性，故配合變更為機關用地。	225-42、 225-43、 225-48、 225-50、 225-51、 225-52、 225-53、 225-54、 225-56、 225-58、 225-60、 225-61 地號 等 12 筆土地	1. 依國防部軍營工程營產中心南部地區工程營產處 105 年 2 月 24 日備南工營字第 1050001119 號函，關子嶺段 225-43 地號非屬該軍列管，故予以剔除變更範圍，另同段 225-45 地號土地則納入變更範圍。 2. 上開函另建議將關子嶺段 225-62 地號土地納入變更範圍，考量該筆土地位於營區外之 8 公尺道路用地，尚有通行需要，且寬度應達 8 公尺始能與周邊道路順接成系統，故維持道路用地，不予變更。
14	碧雲寺西側、公 3-1 與公 3-2 之間	「停 3-3」停車場用地 (0.21 公頃)	公園用地 (0.21 公頃)	1. 「停 3-3」地勢陡峭，且現況係作為公園使用。 2. 鄰近「停 3-1」已開闢，另「公 3-2」現況亦有部分作為停車場使用，尚可滿足停車需求，並經臺南市政府交通局及交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處皆表示可配合現況檢討變更為公園用地。	併入公(3-1)用地	建議准照公展草案通過。
15	榮民之家西	市場用地 (0.22 公頃)	第三種商業區(附二) (0.22 公頃)	該市場用地係於民國 70 年劃設，迄今尚未徵收開闢。因應消費型態轉變，經臺南市市場處表	土地所有權人應於內政部都會審	建議修正通過(詳圖 10)。 1. 為降低土地

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
	方		附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積40%作為公共設施用地，並得以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	示已無市場用地需求，故檢討變更為商業區。	議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府訂於簽訂協議書之日起2年內完成代繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	所有權人回饋負擔，且依都市計畫臺南市細則第14條規定，住宅區第一層及地下一層亦得作為商店使用，考量該區尚無大型商業活動需求，故新修正為「第三種住宅區」。另公共設施用地負擔比例修正為30%。 2. 仙草段189、190、224、232地號土地為都市計畫發布實施(70年1月23日)前已為建地目，另同段186、189地號為都市計畫發布實施前編定為乙種建築用地，故免予回饋，刪除附帶條件規定。
16	白河水庫沿岸	水庫用地(2.45公頃)	水庫專用區(2.45公頃)	依內政部94年10月24日召開「研商經濟部函為都市計畫河川、區域排水設施範圍、水庫蓄水範圍及海堤區域之使用分區名稱訂定等事宜」會議結論，配合經濟部98年4月23日經授水字第09820203590號函公告之白河水庫蓄水範圍，檢討變更為水庫專用區。		建議修正通過(詳圖11)。 1. 依南水局提供之白河水庫公告蓄水範圍，涉及保護區、露營區、公園用地(公1)、道路用地等，考量機關用地及道路用地仍有使用需求，為免影響其後使用，不予調整為水庫專用區，其餘位於公告蓄水範圍內土地及公園用地(公1)範圍內土地由南水局持有

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
						地，檢討變更為水庫專用區。 2. 另公園用地(公1)內非屬上述水庫專用區範圍之私有地，檢討變更為農業區。
17	白河水库周邊	農業區 (0.45公頃) 「旅乙(1)」旅館區 (0.21公頃) 保護區 (0.04公頃)	道路用地 (0.70公頃)	考量白河水庫周邊計畫道路尚未開闢，且土地權屬仍多為私有。為加速周邊地區之發展，故依冀箕湖幹線北側公有地劃設10米計畫道路，藉該計畫道路之開闢，帶動白河水庫周邊地區開發。		建議維持原計畫。 1. 本案劃設原白河水庫周邊地區開發，惟變更案第16案配合白河水庫公告蓄水範圍，業已調整露營區以及為水庫專用區。 2. 另嘉南農田水利會亦表新設計畫道路恐影響冀箕湖幹線之通水功能。
18	明清別墅周邊	第一種住宅區 (0.02公頃) 道路用地 (0.02公頃)	道路用地 (0.02公頃) 第一種住宅區 (0.02公頃)	1. 本案因計畫圖與樁位圖、現況不符，依95年6月7日「研商『95年度白河鎮關子嶺段地籍圖重測區案』都市計畫樁位疑義會議」結論，本案土地地籍圖與現況相符，地籍圖重測請依照原地籍成果及現況處理，有關樁位及都市計畫部分，俟辦理都市計畫通盤檢討作業，再予配合修正，以避免影響地主權益。 2. 因樁位圖、地籍圖與現況均相符，為維護地主權益，配合樁位展繪線檢討變更。		建議准照公展草案通過。
19	土地使用分區管制要點	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要及細部計畫分離，故刪除土地使用分區管制要點。		建議准照公展草案通過。

附表 2 「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)案」公展及逾公展期間公民或團體陳情意見處理情形綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
人 1-1	胡○雄 嶺頂段 73 地號	關子嶺粗坑部落是很重要的入口印象也是日據時代到關子嶺鐵路車站(終點站)。明園溫泉別莊為私人用地之溫泉業者,是否可以改變地目恢復住宅用地。	-	建議未便採納。 理由： 考量該地區地形勢陡峭且住宅區劃設應以完整範圍為原則。
人 1-2	嘉南農田水利會 (顏○雲、吳○賢) 箕箕湖段木屨寮小段 191-1、 192-1、280-1 地號	此三筆土地位於白河水庫箕箕湖幹線上。	變更案 3, 影響箕箕湖幹線通水功能。	建議酌予採納。 【涉及變更案第 3 案】 理由： 考量該計畫道路劃設原意係為帶動白河水庫周邊地區開發, 惟變更案第 16 案配合白河水庫公告蓄水範圍, 業已調整露營區以及周邊地區為水庫專用區, 且該新設計畫道路恐影響箕箕湖幹線之通水功能, 故維持原計畫。
人 1-3	紫○山竹○寺(管理者: 蔡○祐) 箕箕湖段木屨寮小段 121-1、 122-4、127-2 地號	1. 本寺創建民國 68 年, 都市計畫前為旱地, 地質為粉土夾礫石砂, 土地貧瘠為低農業作物產地。 2. 本次通盤檢討乃定為農業區。 3. 92.9.16 依寺廟登記規定土地名義已更正, 為紫○山竹○寺法人。 4. 91 年間經貴府同意於本段 127-4 號溝渠上架設橋樑(仁寶橋)在案, 並經現有 10M 巷路懸接; 南 172 縣道、現巷道兩旁街為商店、便利商店, 綿延至仙草埔國小, 已與原部落住宅連接, 並有公車站牌設立(竹○寺), 早已成形另一休憩觀光集市, 帶動大量人潮, 助展本市區的經濟活躍, 本寺處於連貫的內線裡, 介於白河水庫、大仙寺、碧雲寺、關子嶺溫泉區, 入口處形成另一景點。	請准予變更為宗教專用區。 1. 檢附原寺廟設立登記影本乙份。 2. 土地利用現況及現有設施圖影本乙份。 3. 本市附近斷層位置圖影本乙份。 4. 地籍圖、土地謄本影本各乙份。	建議未便採納。 理由： 陳情土地位於農業區, 現況為紫金山竹林寺, 原寺廟為 91 年補辦登記寺廟, 後來將原寺廟拆除, 目前寺廟係於 97 年重建, 故無法辦理寺廟換證, 未符「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」第 5 點規定。
人 1-4	蘇○郎 關子嶺段 40-3、40-4、 40-14、 40-18、 40-78、 40-89、 40-90、 40-91、40-92 地號	1. 緊臨 10 米道路(關嶺段 40-42)可前往大凍山...和 8 米道路(關嶺段 40-19)往紅葉公園, 交通非常便利。 2. 另一邊已建成關嶺分校和消防隊, 其他土地早已規劃為乙種旅館區。例如: 林桂園溫泉會館。 3. 距離商業區很近, 步行不到十分鐘, 適宜開發, 以利嶺頂整體發展, 以及帶動	懇請變更為第二種觀光遊憩服務專用區或「旅乙」旅館區。	建議未便採納。 理由： 考量關子嶺地區溫泉水量供應已達飽和, 且本計畫區旅館區使用率偏低(30.11%), 陳情土地位於保護區, 尚不適宜新增劃設旅館區。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		旅遊及登山人潮。		
人 1-5	軍備局 關子嶺段 225-42、 225-43、 225-48、 225-50、 225-51、 225-52、 225-53、 225-54、 225-56、 225-58、 225-60、 225-61 地號	1. 原變更範圍關子嶺段 225-42、225-43、225-48、225-50、225-51、225-52、225-53、225-54、225-56、225-58、225-60、225-61 等 12 筆地號。 2. 因營地規劃性需要： (1) 刪除 225-43 地號(本軍未列管) (2) 新增 225-45、225-62 地號 3. 變更後使用範圍應為關子嶺段 225-42、225-45、225-48、225-51、225-52、225-53、225-54、225-56、225-58、225-60(原計畫為保護區)。225-50、225-61、225-62(原計畫為道路用地)。合計 13 筆土地，面積 0.4270 公頃。	請依陳情理由 3，白河區關子嶺段 225-42 地號等 13 筆土地(10 筆保護區，3 筆道路用地)位於電台、營區範圍內駐點使用，固定設施作為國防通訊傳輸功能及執行任務性質，惟使用分區為「保護區、道路用地」不符現況使用，為符用合一，建議變更為「機關用地」，俾利辦理土地撥用。	建議酌予採納。 【涉及變更案第 13 案】 修正內容： 除關子嶺段 225-62 地號土地維持道路用地外，其餘關子嶺段 225-42、225-45、225-48、225-50、225-51、225-52、225-53、225-54、225-56、225-58、225-60 及 225-61 等 12 筆土地變更為機關用地。 理由： 1. 陳情土地位於枕頭山營區內，屬國防部軍備局管理之土地，考量國防任務之安全及保密，本計畫已將關子嶺段 225-42 等 12 筆地號納入變更案編號變 13 案，變更為機關用地。 2. 惟關子嶺段 225-62 地號土地位於 8 公尺道路用地上，考量該道路確有通行需要，且寬度應達 8 公尺始能與周邊道路順接成系統，故維持道路用地，不予變更。
人 1-6	蔡○進 嶺頂段 938 地號	為本件建築之地號與鄰地一線之隔為商業區，今為變更關子嶺第三次通盤檢討，土地使用分區管制要點，祈望貴局更正為商業區符合房地實際使用分區正確性之要點規範。	-	建議未便採納。 理由： 本計畫區商業區發展率僅 54.16%，尚無新增商業區需求。
人 1-7	台灣電力股份有限公司 冀箕湖段木 屨寮小段 113-17、 114-15、 114-19、 114-20 地號 及仙草段 39 地號	旨揭輸電線路係供應台灣南部地區電力之主要幹線，因既設線路與房屋水平及垂直安全距離不足，為確保公眾及供電安全需辦理鐵塔改建，新設鐵塔需用之土地業經所有權人同意以產權交換方式讓售。	本案鐵塔擬遷建用地坐落白河區冀箕湖段木屨寮小段 114-15 地號及仙草段 39 地號內土地，屬「關子嶺特種區計畫」內「農業區」及「住宅區」，擬請配合都市計畫通盤檢討惠予變更為「電路鐵塔用地」，並將原鐵塔用地坐落臺南市白河區冀箕湖段木屨寮小段 113-17、114-19 及 114-20 地號等 3 筆土地併入檢討，自「電路鐵塔用地」變更為適當使用分區，以符實際。	建議酌予採納(詳圖 12)。 修正內容： 部分農業區及住宅區(部分冀箕湖段木屨寮小段 114-15 地號及部分仙草段 39 地號)變更為電路鐵塔用地，另原電路鐵塔用地(冀箕湖段木屨寮小段 114-17、114-19 及 114-20 地號)恢復為農業區及住宅區。 理由： 1. 考量公眾及供電安全，且據臺灣電力股份有限公司表示已取得土地所有權人同意變更。 2. 本案如有變更急迫性，可考量另以個案變更方式辦理。
人 1-8	鄭○燦 溫泉段 1138 地號	自從民國 91 年第二次通盤檢討至民國 105 年通盤檢討，未能開闢道路，使其溫泉段 1138 號所有權人未能發展地方觀光旅館，且持續納稅損失權益，不知何時能開闢道路。	建議採用關嶺段 125-2 地號保護區，所有權人鄭銘燦申請變更 25 條 13 項休閒農業設施之條款，自行開闢道路至溫泉	1. 涉及道路用地徵收開闢事宜，非屬都市計畫變更範疇。 2. 請臺南市政府工務局儘速辦理徵收，以維民眾權益。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			1138 地號，促進地方觀光發展，懇請台南市政府都市發展局協助辦理。	
人 1-9	鄭○○英 嶺頂段 512 地號	嶺頂段 512 地號土地自 91/08/22 變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第二次通盤檢討)案都市計畫通盤檢討，使用分區屬僅『四米』寬度『人行步道用地』，迄今已歷 14 年仍未見『徵收』方式施行都市計畫，對於位於屬臺灣重要風景區計畫內土地而言，上述地號『人行步道用地』顯無續行存在之必要。	上述用地都市計畫規劃僅為『四米』寬度『人行步道用地』，對於該地區都市發展並無起任何重大作用，且已歷 14 年仍未見施行都市計畫，顯無續行存在之必要，應將上述土地通盤檢討規劃予以回復原狀，並應與時俱進，以更積極、宏觀角度，對於風景特定區計畫另行規劃。	建議未便採納。 理由： 廢除計畫道路將影響道路二側地主指定建築線權益，仍予維持計畫道路。
人 1-10	洪○發 仙草段 189、190、 224、232 地 號	茲因本人及親屬所持有之相關土地面積過小且早已建有地上物並在民國 54 年及民國 64 年即設立商店營業。70 年代初期該區域劃為市場用地，未將本人已有建築物之土地排除在外，已屬不當，今若因地目變更而要求提供部分土地作為公共設施用地將再次損害個人權益，本人實難同意。	-	建議酌予採納。 【涉及變更案第 15 案】 理由： 仙草段 189、190、224、232 地號等 4 筆土地屬都市計畫發布實施前之建地目，依本市通案性規定免予回饋。
人 1-11	蘇○芬 溫泉段 702、705、708 地號	1. 我所有的土地五個地號 693、697、702、705、708，其中 693、697 被徵收為道路用地，地號 702、708 被規劃為變七可為休憩用途，但依據變七規定總計土地約 43 坪僅能使用的土地面積只八坪不到，且距道路間還有他人地號 701、709 阻隔，形成被隔絕的區域，無法有效做為休憩用途。 2. 我所擁有地號 705 屬保護區，範圍甚廣，幾乎下游所有的溫泉管線全部要經由本人 705 土地，且橫越有數百公尺之遙，此地號對本地重要的溫泉產業的貢獻不言可喻。	本人所屬地號 705 有相當部分就在道路旁，(經量測有約 50 公尺長 27 公尺寬約 500 坪左右都屬較平坦可供應用為休憩用途)，建議將部分道路旁土地規劃為休憩用途，一方面可將本人被規劃為變七的 702、708 土地對外有了連絡；不再隔絕，另一方面對地號 705 的公平正義有了彰顯。如此規模的土地面積才能對休憩用途做出完整的規劃，進而對促進關子嶺休閒產業的發展做出具體的貢獻。	建議未便採納。 理由： 陳情土地位屬保護區且為山谷地形，不適宜開發建築。
		地號 702、708 被規劃”觀專(3)”，能使用建地面積極小，且距離道路還有他人地號 701、709 阻隔，形成被隔絕的區域。	本人擁有地號 705 土地，屬保護區面積甚廣，建議鄰 702、708 的 705 土地能變更些許入”觀專(3)”，才能得以規劃利用。	
人 1-12	張○○花 嶺頂段 158	為請變更為住宅區，為關子嶺地區繁榮，和住宅區鄰近。	-	建議未便採納。 理由：

編號	陳情人 及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見
	地號			1. 陳情土地位於柚子頭溪周邊農業區，現況為樹叢及空地。 2. 本計畫區住宅區發展率僅44.43%，尚無新增住宅區需求。
人 1-13	吳○輝 仙草段 565-2、566-2 地號	本陳情案歷經： 1. 100年12月18日南市議員賴字第1001228002函檢會勘辦理當期會簽通盤檢討時，需通知地主參與會議，利於說明，結果無下文。 2. 102年8月5日第二次函陳貴會局處，就地主所有仙草段565-2、566-2兩筆計畫道路，因不符實際需求，建請列案廢除，仍無下文。 3. 第三次提出申請，按貴局105年2月16日發文通知，2月21日接文，再次提出本案申請，惠請協助處理。	1. 如附圖之計畫道路仙草段565-2、566-2為申請代表人所共有私人土地，因長期計畫，劃分為計畫道路(6M)用地，歷經近30年。顯因無此需求，亦影響地主權益甚鉅，申請協助廢除計畫道路用途。 2. 本計畫道路廢除，並不影響鄰地進出或權益。 3. 檢送地圖2份。	建議未便採納。 理由： 考量道路系統完整性，且廢除該計畫道路將造成街廓長度過長影響週邊進出動線。
人 1-14	劉○○華 仙草段 576-1、578-1 地號	如同本計畫道路，申請與吳文輝案一同申請廢除計畫道路。	-	併人陳第1-13案初步建議意見。
人 1-15	國產署 冀箕湖段木 屨寮小段 187-4、 190-3、 190-8、 191-3、 191-5、 192-2、 199-3、722、 722-3地號	1. 變更案編號3位白河水庫周邊，都市計畫分區為旅乙(1)，其建蔽率不得大於40%、容積率不得大於120%，因受限於溫泉露頭距離較遠，且迄未開發，將其變更為觀專(1)，其建蔽率不得大於40%、容積率不得大於100%，俾引入可與周邊觀光、遊憩景點結合發展之遊憩服務使用，以促進觀光發展。 2. 本署轄管國有土地經變更後，除將限縮供旅客服務中心、大眾運輸轉乘設施等項供政府機關公共設施使用外，更降低建築使用強度，惟請貴府應詳予補充說明變更後限縮供相關公共設施用途等公益性、必要性、合理性後，再檢討變更。	-	【涉及變更案第3案及第6案】 為促進開發利用及多元彈性使用，本次就現況低度或尚未開發之旅館區予以檢討變更為觀光服務專用區，並增加容許使用項目及解除原旅甲(2)及旅乙(2)整體開發限制，另採調降容積率方式辦理。
	溫泉段 965、974、 1018、1023 地號	1. 變更案編號6，都市計畫分區為旅甲(2)、旅乙(2)，其建蔽率不得大於50%、40%、容積率不得大於200%、120%，因受限於整體開發土地整合困難，故迄未開發，將其變更為觀	-	

編號	陳情人 及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見
		專(2)，其建蔽率不得大於50%、容積率不得大於160%，俾引入可與周邊觀光、遊憩景點結合發展之遊憩服務使用，以促進觀光發展。 2. 本署轄管國有土地經變更後，除將限縮供溫泉相關公共設施、旅客服務中心、文化設施及社教設施等項，供政府機關公共設施使用外，更降低建築使用強度，惟請貴府應詳予補充說明變更後限縮供相關公共設施用途等公益性、必要性、合理性後，再檢討變更。		
	溫泉段 518、520地 號	變更案編號 11，都市計畫使用分區為機關用地，貴府因已無用地需求，倘確考量土地位屬地質敏感地區及生態綠地系統之串連等因素，變更為公園用地，俾讓嶺頂公園範圍更為完整，則後續國有土地請依國有財產法第 38 條等相關規定辦理撥用。	-	【涉及變更案第 11 案】 涉及土地撥用事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。
	箕箕湖段木 屨寮小段 191-5、193-5 地號	變更案編號 17，倘貴府考量地區發展、道路系統之串連，就道路用地提出檢討，並做適當變更，本辦事處宜予尊重，並基於公平原則應有相對補償措施(如將部分國有土地變更為商業區，或以容積調派方式辦理)。後續國有土地撥用，則請當依國有財產法第 38 條等相關規定辦理撥用。	-	【涉及變更案第 17 案】 考量該計畫道路劃設原意係為帶動白河水庫周邊地區開發，惟變更案第 16 案配合白河水庫公告蓄水範圍，業已調整露營區以及周邊地區為水庫專用區，且該新設計畫道路恐影響箕箕湖幹線之通水功能，故維持原計畫。
人 1-16	王○志 溫泉段 644 地號	道路廢除如地籍謄本。	-	建議未便採納。 理由： 1. 陳情土地位屬 6 公尺計畫道路，現況已開闢，為紅葉公園唯一聯外道路。 2. 考量道路系統完整性，仍予維持計畫道路。 3. 請臺南市政府工務局儘速辦理徵收，以維民眾權益。
人 1-17	李○○盆 仙草段 185、186地 號	變 15，市場用地變更為商業區回饋金 40% 超高，應調降為 20% 才合理。	-	建議未便採納。 【涉及變更案第 15 案】 理由： 1. 為降低土地所有權人回饋負擔，且依都市計畫法臺南市施行細則第 14 條規定，住宅區第一層及地下一層亦得作為商店使用，考量該地區尚無大型商業活動需求，故變更案第 15 案變更內容修正為市場

編號	陳情人 及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見
				地變更為第三種住宅區。 2. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」屬未開闢市場用地變更為住宅區，應負擔 30% 公共設施用地或繳納代金。
人 1-18	吳○恒 溫泉段 987、988、 989、990、 991、992、993 地號	現況已開發為林桂園石泉會館旅館，考量未來使用需求，希望能放寬土地使用項目。	希望旅館區能比照周邊變更為觀光遊憩服務專用區。	建議部分採納。 旅館區(旅乙2)變更為第六種觀光服務專用區(詳圖6)，並維持94年8月25日發布實施「擬定關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(關嶺國小北側部分「旅乙(2)」乙種旅館區)細部計畫之土地使用分區管制內容。 理由： 1. 考量使用分區名稱一致性，將陳情土地所位處之旅館區變更為第六種觀光服務專用區。 2. 為促進開發利用及多元彈性使用，本次就現況低度或尚未開發之旅館區予以檢討變更為觀光遊憩專用區，並增加容許使用項目，另採調降容積率方式解除原旅甲(2)及旅乙(2)整體開發限制等內容。 3. 陳情土地已完成細部計畫且現況作為林桂園石泉會館使用，故仍予維持原使用項目及使用強度。
人 1-19	蔡○進 溫泉段 770、771、 772、773、 774、766、 767、765、 764、762、763 地號	附上地籍圖一份，以上土地地號全部私人持有，原地目全部為旅(甲)用地，並原有(既有)水溝只有 8M，非依圖說拓寬為 15M 那麼大，變成私人既有之建物，一半在溝外、一半在溝內，有損地主私人財產之權益，祈望鈞長，體恤民情，實感德便。	1. 宗(專)4 為慈雲宮，宗教寺廟，本身持有土地範圍沒有那麼大，不必將私人持有土地納入宗(專)4 之範圍內，還給地主既有土地及建物之權益，並納入觀(專)2-1 內，還給地主整體規劃。 2. 水溝依現既有 8M 之寬度，不損水流量為宜，還給地主既有土地及現有建物之權益，否則建物一半在溝內、一半在溝外，有損地主私人財產，及建物安全考量與權益。	建議酌予採納(詳圖 13)。 1. 宗教專用區範圍依溫泉段 771、791、792、793、794 地號地籍範圍調整。 2. 溫泉段 762、765、766 地號土地涉及宗教專用區部分變更為第二種觀光服務專用區。 理由： 1. 該宗教專用區係於 91 年辦理第二次通盤檢討時，配合寺廟範圍(關子嶺段 129-2、129-56、133-16、133-36、133-37 地號)將保存區及旅館區(旅甲)變更為宗教專用區。依上述規劃原意，配合地籍重測後地籍調整宗教專用區範圍。 2. 溫泉段 762、765、766 地號部分土地非屬寺廟登記範圍，予以剔除宗教專用區並參酌原使用分區(旅館區)檢討變更為第二種觀

編號	陳情人 及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見
				光服務專用區，另依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第6點規定免予回饋。 3. 其他陳情土地涉及河川區範圍部分，查柚子頭溪(野溪)非屬本府水利局管理之河川，亦無相關治理計畫，考量地區安全因素，仍維持原計畫。如陳情人辦理土地鑑界並確認其所有土地現況非為河川使用，且經本府水利局確認無使用需求後，再檢附相關文件後另案陳情。
人 1-20	連○川 嶺頂段 875、880、881 地號	1. 檢討取消斷層帶。 2. 必要時再補充說明。	-	建議未便採納。 理由： 1. 本計畫於83年變更關子嶺特定區(第一次通盤檢討)時，考量「環境地質對人民生命安全至關重要，為加強保育，配合環境地質資料庫研究成果應用於都市計畫上」，故將逆斷層及12處土地利用潛力較低地區套繪於都市計畫圖上。 2. 考量安全因素，仍維持逆斷層帶之相關規定。
人 1-21	南區水資源 局 白河水庫	計畫中白河水庫周邊「保護區」與現有白河水庫公告之蓄水範圍部分區域有重疊現象，為符現況及業務需求，惠請貴府將重疊區域變更為「水庫專用區」。	-	建議酌予採納。 理由： 依南水局提供之白河水庫公告蓄水範圍，涉及保護區、露營區、公園用地(公1)、道路用地等，考量機關用地及道路用地仍有使用需求，為免影響其後續利用，不予調整為水庫專用區，其餘位於公告蓄水範圍內土地及公園用地(公1)範圍內南水局持有土地，檢討變更為水庫專用區。
人 1-22	楊○生 關子嶺段 225-11、 225-12地號	前於104年因地方觀光發展需要，由台南市議員張世賢先生，出面協調關子嶺段225-13土地無償借用予台南市政府觀光旅遊局建設為枕頭山觀景台使用，經長期觀察及遊客反應，該地區尚缺如衛浴、商品販售、遮風避雨等設備。	故建議關子嶺段225-12、225-11(部分225-11)，變更為商業區，以利合法建築。	建議酌予採納(詳圖7)。 1. 關子嶺段225-12地號土地涉及保護區部分變更為第七種觀光服務專用區，另同段225-13地號土地涉及保護區部分變更為廣場用地，並附帶條件規定如下： (1) 應自願捐贈廣場用地，並由本府觀光旅遊局受理捐贈。 (2) 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內將應捐贈之廣場用地一次全數無償移轉予臺南市，始

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				<p>得檢具計畫書、圖報內政部核定。</p> <p>2. 有關第七種觀光服務專用區之建蔽率、容積率及容許使用項目等管制內容，請本府觀光旅遊局研議後提請大會討論。</p> <p>理由： 依本府觀光旅遊局列席人員表示，現況確有觀光遊憩需求，惟考量週邊地形及生態環境，建議規劃為低強度開發使用。</p>
逾人 1-1	劉○銘 溫泉段 536、537、 538、539、 540、541、542 地號	<p>芳谷溫泉旅社早在民國 60 年跟國有地租賃土地興建兩棟溫泉旅社經營至今，民國 70 年本區都市計畫發布時，未能考量使用現況，竟只將其中五層樓旅社建築物範圍劃設旅甲(1)用地(地號 538、539、540，面積為 318.14m²)，其他皆劃設為保護區。這樣造成另一棟 2 層樓旅社及 5 層樓後續旅館經營所需的修繕及空間調整(包括相關服務設施、房間大小擴增、無障礙電梯等)於申請合法建、使照過程中遭遇審核瓶頸，因此希望陳情本次通盤檢討能夠納入擴大旅甲(1)用地的範圍。</p>	<p>1. 建議方案一：目前跟國有地租賃之 7 筆土地，已使用多年，上部也都早已是水泥地及設施，因此建議其他 4 筆土地(536、537、541、542 合計 2144.32m²)全部納入變更為旅甲(1)用地。</p> <p>2. 建議方案二：依民國 60 年已興建營業的兩棟旅社建築物範圍及其現況建築周邊預留緩衝空間劃設 5 層樓與 2 層樓之獨立兩區旅甲(1)用地。5 層樓旅甲(1)用地範圍由原有 318.14m²擴增為 868m²，2 層樓劃設面積為 388m²之旅甲(1)用。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 1. 依原臺南縣政府 98.2.5 府工使字第 0980022343 號函，僅載明白河區關嶺里 24-11 號為建築法修正公布前之合法房屋，惟未載明合法房屋範圍及面積。 2. 如陳情人出具建築主管機關認定合法房屋範圍及面積且超出原旅甲(1)之範圍，再檢附相關文件後另案陳情。</p>
逾人 1-2	翁○鈿 溫泉段等 589~600 12 筆	<p>1. 上開地號之土地與鄰地(溫泉段 605、606、607、546、736 地號等土地本屬同一輪廓)，由等高線亦可判斷。上開地號之土地與鄰地之地質強度應屬相似，且土地現況亦屬平坦，何以鄰地編定為旅館用地，而上開土地卻編定為保護區。</p> <p>2. 再者，第一次核定關子嶺特定區之前，已有兩筆建物於上開土地上，分別為溫泉段 30、31、32 建號。 【106 年 10 月 20 日補充意見】： 本人由衷感謝貴府都市計畫委員會於 106 年 8 月 2 日第四次專案小組會議中針對本陳情情案(逾人 1-2 案)之初步</p>	<p>懇請貴局審酌上開編定為保護區之土地變更為旅館用地。 【106 年 10 月 20 日補充意見】： 1. 考量本次陳情之溫泉段 598、599 及 600 地號等三筆土地之現況及所依相關之法令，上開土地使用原則近於一般住宅區建築用地，懇請委員參酌【臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施沈議員則】檢討本案陳情土地之變更使用分區後負擔公共設施用地比例使否能依變</p>	<p>建議部分採納(詳圖 14)。 溫泉段 598、599、600、601 地號土地變更為第二種觀光服務專用區，附帶條件規定如下： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。</p> <p>理由： 1. 溫泉段 594、595、599、600 地號等 4 筆土地上有 56 年</p>

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		<p>建議意見，僅在此尚有些個人淺見與想法，懇請委員給予機會陳述並審酌其適性：</p> <p>1. 關於上開會議紀錄中，專案小組初步建議意見第 2-(1) 點：「應自願捐贈變更後土地總面積 40% 作為公共設施用地…」：</p> <p>基於社會公平及使用者付費之原則，本人相當認同變更後應有之回饋。然其回饋之比例懇請委員參酌下開說明並給予討論之空間予以調降：</p> <p>1.1 委員初步同意變更之溫泉段 598、599 及 600 地號等三筆土地於民國 70 年發布關子嶺特定區都市計畫前已編定為「建」地目(附件 1)，且於民國 56 年即存在合法建物，適用於【都市計畫法臺南市施行細則】(附件 2) 第 25 條第 15 款規定^註，類似一般住宅建地(60%建蔽率)且允許低度商業使用。</p> <p>1.2 本人亦於民國 95 年間依上開法令於溫泉段 599 地號申請建築溫泉段 31 建號之建物(附件 3)在案，也依【民宿管理辦法】申請合法民宿營業中(附件 4)。</p> <p>1.3 固然由保護區變更為觀專區後，土地使用的項目與價值增加，然建築強度實則降至(50%建蔽率，160%容積率)。且上開土地原本之建築強度與使用價值並不同於一般農業區/保護區土地。譬如說若由原本農業區建地(10%建蔽率，只能興建農舍)變更為住宅區或商業區建地，建蔽率可能會增加至 50%~60%不等，其建築強度與使用價值即有明顯之差距。</p> <p>1.4 綜上，倘依【臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施沈議原則】(附件 5) 第三條：「本原則係因都市計畫區土地變更多為原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地，為符合都市計畫實施之社會公平及使用者付費原則，</p>	<p>前後為住宅區/商業區回饋 10%之原則辦理。</p> <p>2. 考量短期內不易聯絡上溫泉段 601 地號所有權人，懇請委員是否能先就本人之陳情案件檢討變更，本人也會持續努力與鄭姓地主取得聯絡告知相關變更事宜。</p>	<p>4 月 23 日已完成建築之合法建物(溫泉段 30、31、32 建號)，其中 599、600 地號土地位屬保護區，另 594、595 地號土地位屬道路用地。</p> <p>2. 考量合法建物及現況旅館使用範圍，將溫泉段 598、599、600、601 地號土地變更為第二種觀光服務專用區；另陳情土地與計畫道路間尚夾雜溫泉段 601 地號之畸零地，考量範圍完整性，併同納入變更範圍。</p> <p>3. 溫泉段 597 地號土地因地勢陡峭不利建築，維持保護區。</p>

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		<p>應負擔之公共設施用地。」，上開土地本為類似一般住宅建築用地而非“原屬非建築用地”，且建築強度/使用價值並不同於一般農業區/保護區土地。懇請委員審酌尚依上開沈議員則所載之住宅區變更為商業區回饋比例辦法，予以調降回饋比例為10%。</p> <p>2. 關於上開會議紀錄中，專案小組初步建議意見第4點：「陳情土地與計畫道路間尚夾雜其他畸零私有地（溫泉段601地號），考量範圍完整性，請陳情人取得土地所有權人同意變更文件併同納入變更範圍後，下次會議繼續討論。」</p> <p>2.1 本人相當認同委員考量土地完整性之建議，也隨即在接獲通知後馬上嘗試電聯溫泉段601地號鄭姓地主，並親自拜訪其住所，然卻未果。惟據其鄰居表示，鄭姓地主現已舉家旅居國外，回國時間不定，也有好一陣子沒見到鄭姓地主回來。本人目前有先寄一份紙本信件至其在台住所通知，也會持續嘗試聯絡鄭姓地主，盼委員能諒解要在短期內聯絡到鄭姓地主確有難度。</p> <p>2.2 僅依鄭姓地主於105年2月23日針對本次通盤檢討所呈之陳情書（附件6）可推敲其本人對於溫泉段601地號之分區認知應為旅館區；因此他日若能順利聯絡上鄭姓地主本人，詢問對於是否同意於本次檢討案一併變更其所有地（溫泉段601地號）為觀專用地，本人（陳情人）認為鄭姓地主同意的意願不低。</p> <p>註一 【都市計畫法臺南市施行細則】第二十條第十五款： 都市計畫發布實施前，原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層或十點五公尺，建蔽率最高以百分之六十為限，建築物最大基層面積不得超過</p>		

編號	陳情人 及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見
		一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。		
逾人 1-3	劉○ 冀箕湖段木 屨寮小段 257-1、257-2 地號	陳情人位於白河水庫下游257-1及257-2土地，目前此地無路可通行，希望相關單位可以從白河水庫開一條路通台93線，以帶動當地的發展。	-	建議未便採納。 理由： 陳情土地位於計畫範圍外之非都市土地。
逾人 1-4	財團法人中 央廣播電臺 關子嶺段 225-3、 225-66地號	本臺為國家廣播電臺，對中國與國際廣播，枕頭山微波站為本臺節目提供褒忠分臺、民雄分臺、旗山微波站之中繼站，其地理位置至為重要。該站原建物與鐵塔於民國73年間興建，原屬於行政院新聞局廣播使用，現為執行國家廣播任務。為合法使用，擬申辦補發鐵塔雜項使用執照。	本臺枕頭山微波站位於白河區關子嶺段225-3及225-66地號土地，建請同意將保護變更為廣播電臺專用區，以符實際。	建議酌予採納（詳圖15）。 關子嶺段225-3、225-66地號土地變更為電臺專用區。 理由： 現況係作為國家廣播電臺使用，另陳情土地與計畫道路間夾雜關子嶺段225-5地號國有地，已取得管理機關（內政部警政署警察電訊所）同意供通行使用，俾作為連接建築之基地。

附表 3 旅館區及遊樂區變更為觀光服務專用區對照表

區位	原計畫					新計畫				備註
	名稱	面積 (公頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	開發 方式	名稱	面積 (公頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	
白河水庫 周邊	旅乙(1)	13.09	40	120	-	第一種觀光 服務專用區	13.09	40	100	變更第 3案
關子 嶺溫 泉區	旅甲(2)	2.95	50	200	整體 開發	第二種觀光 服務專用區	2.95	50	160	變更第 5案及 第6案
	保護區 (溫泉段 598、 599、600、601 地號)	0.17	10	-	-	第二種觀光 服務專用區 (附)	0.17			逾人陳 案1-2
	旅乙(2)	5.90	40	120	整體 開發	第三種觀光 服務專用區	5.90	40	100	變更第 6案
	遊(2)	2.30	20	60	-	第四種觀光 服務專用區	2.30	20	60	變更第 7案
	旅甲(1)	1.63	60	240	-	第五種觀光 服務專用區	1.63	60	240	新增
	旅乙(2) (已另擬細部計 畫)	2.97	40	120	整體 開發	第六種觀光 服務專用區	2.97	40	120	新增
	枕頭山 地區	保護區 (關子嶺段 225-12 地號部 分)	0.0374	10	-	-	第七種觀光 服務專用區 (附)	0.0374	觀旅局 研議後 提請大 會討論	觀旅局 研議後 提請大 會討論

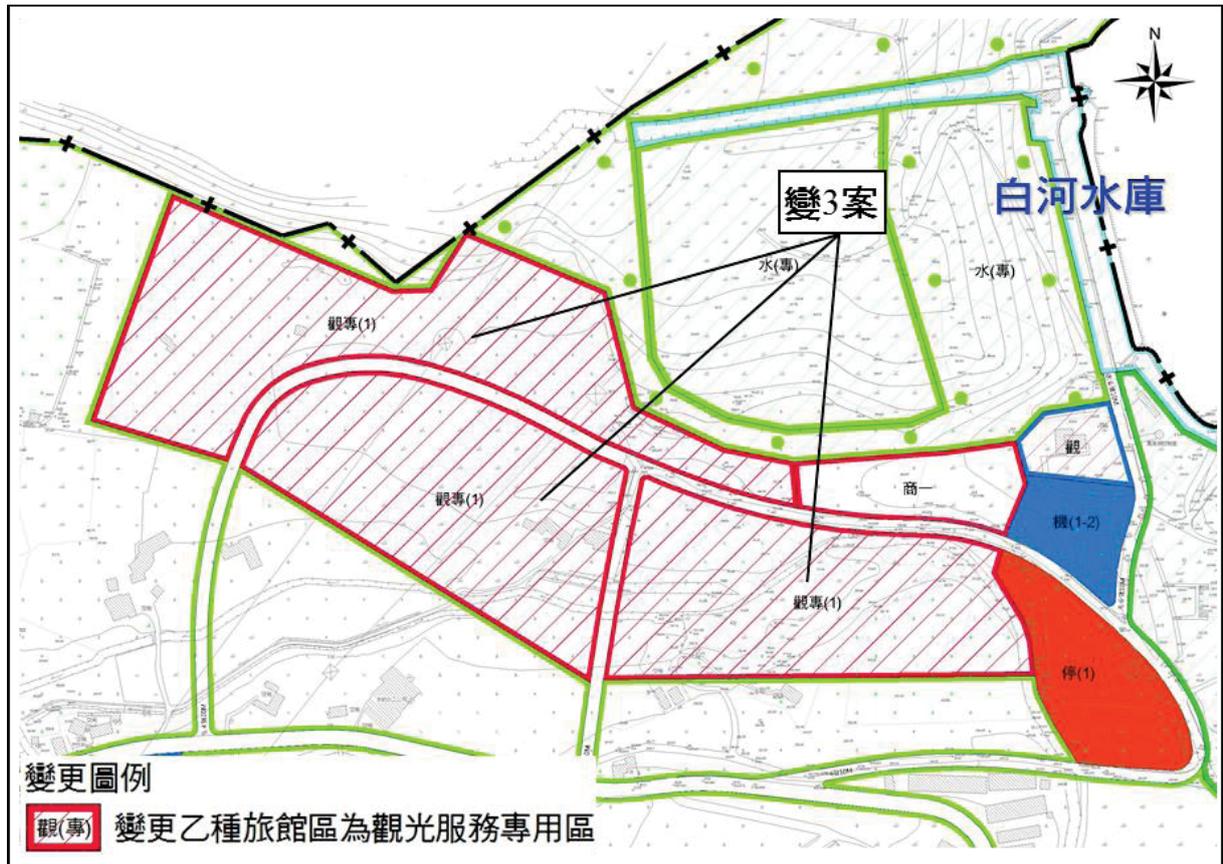


圖 1 旅乙(1)變更為第一種觀光服務專用區示意圖

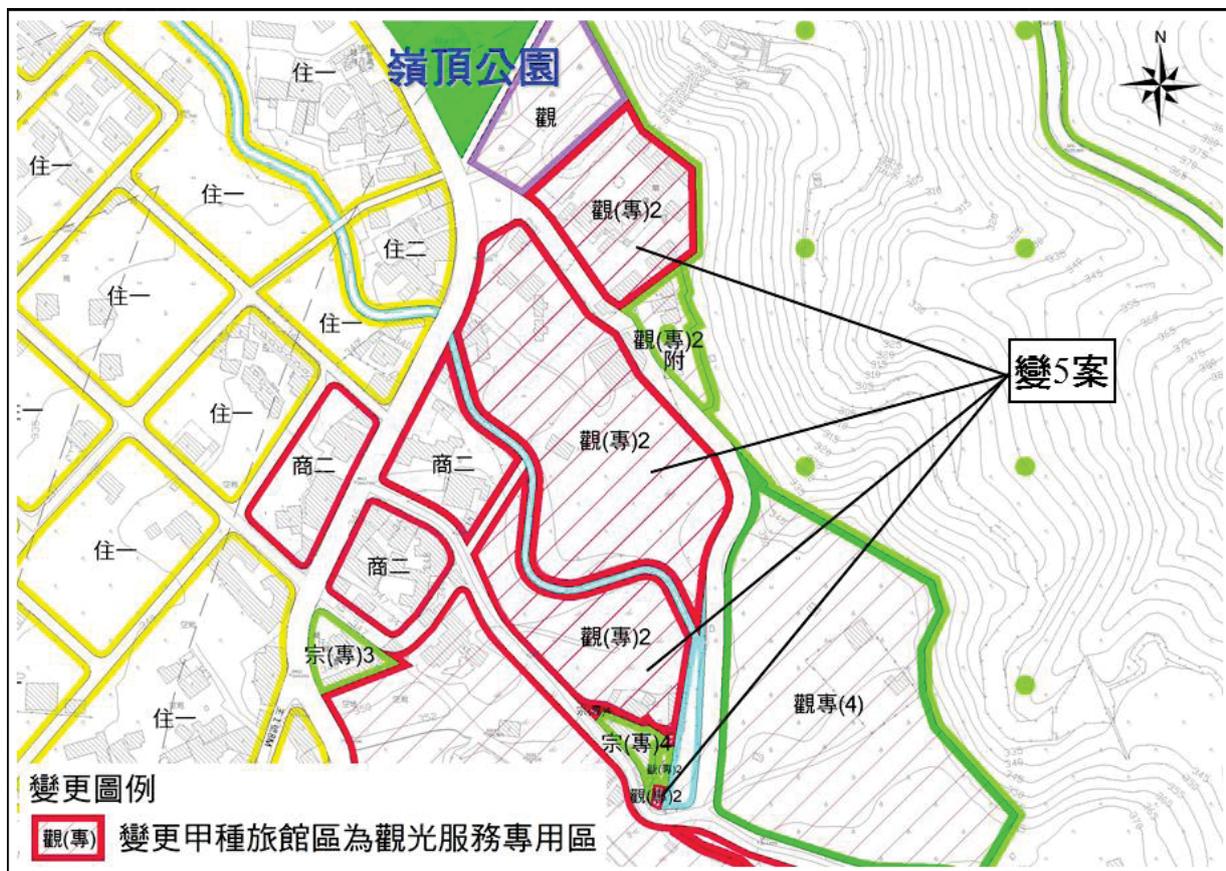


圖 2 旅甲(2)變更為第二種觀光服務專用區示意圖

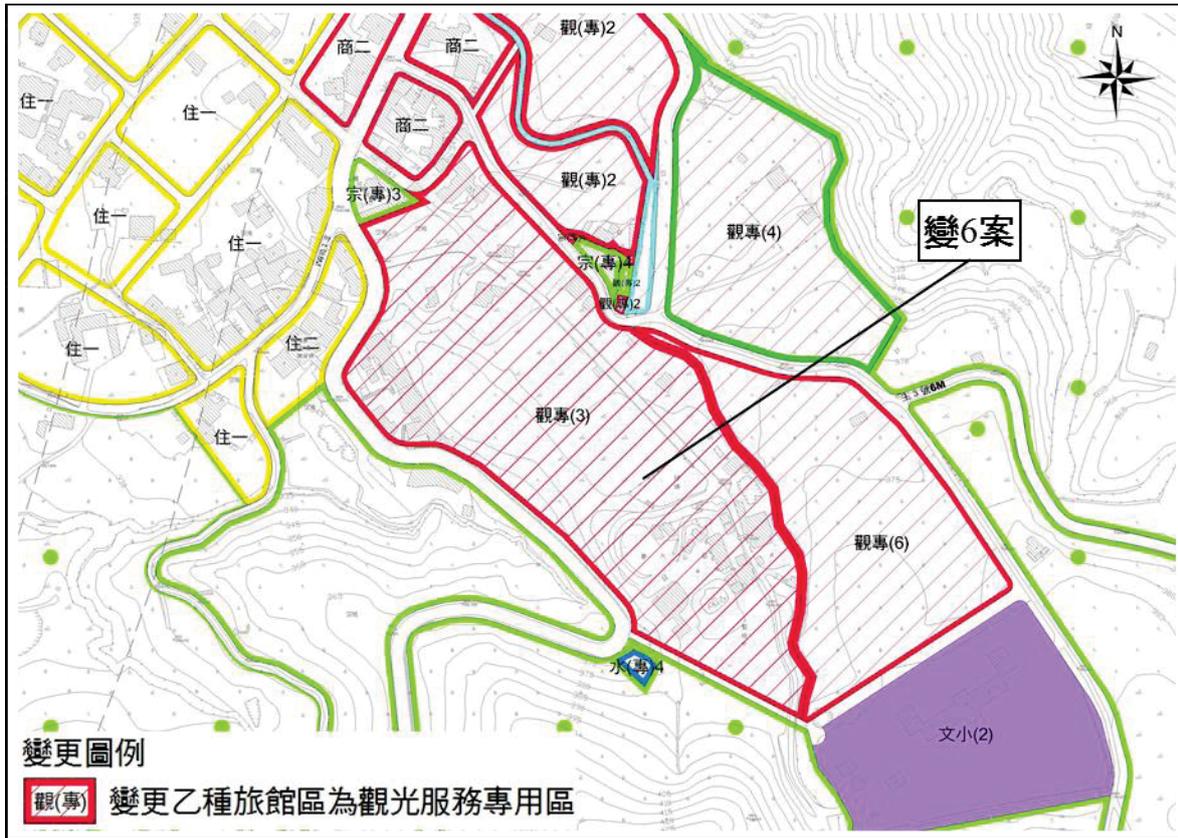


圖 3 旅乙(2)變更為第三種觀光服務專用區示意圖

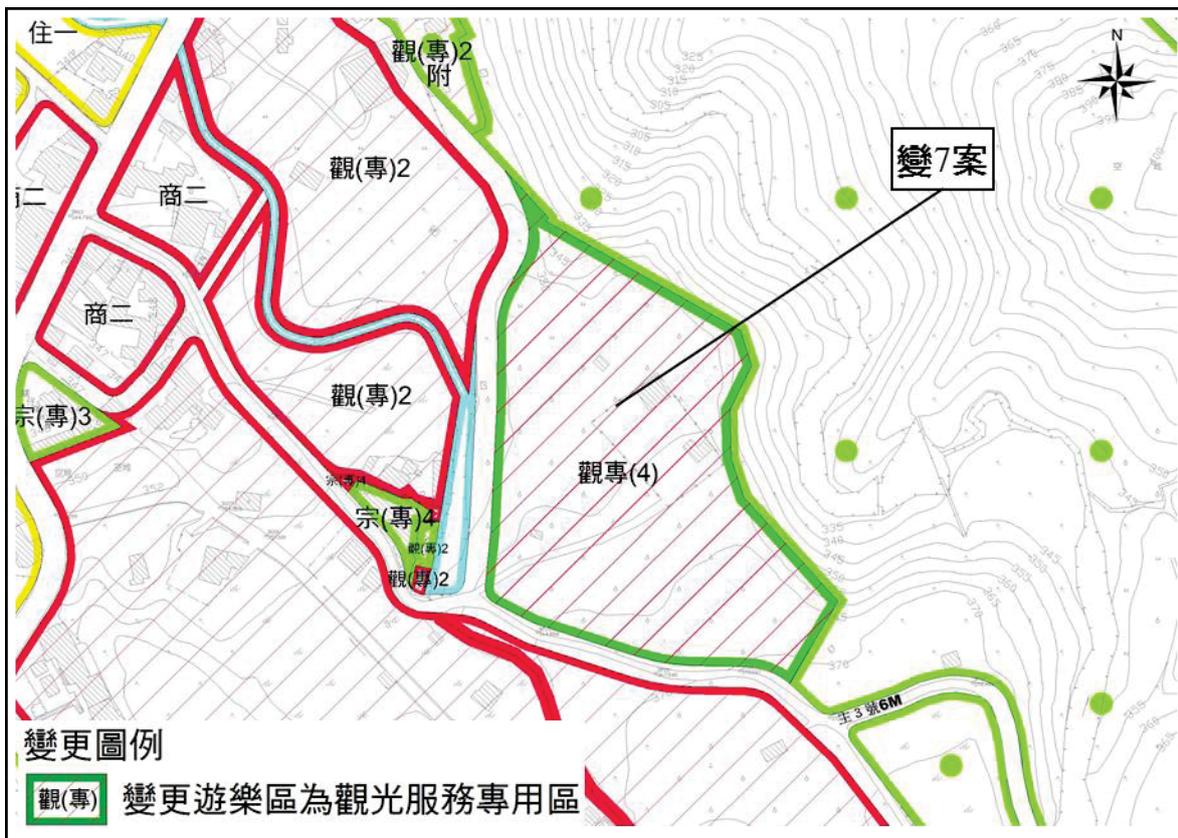


圖 4 遊(2)變更為第四種觀光服務專用區示意圖



圖 5 旅甲(1)變更為第五種觀光服務專用區示意圖



圖 6 旅乙(2)變更為第六種觀光服務專用區示意圖

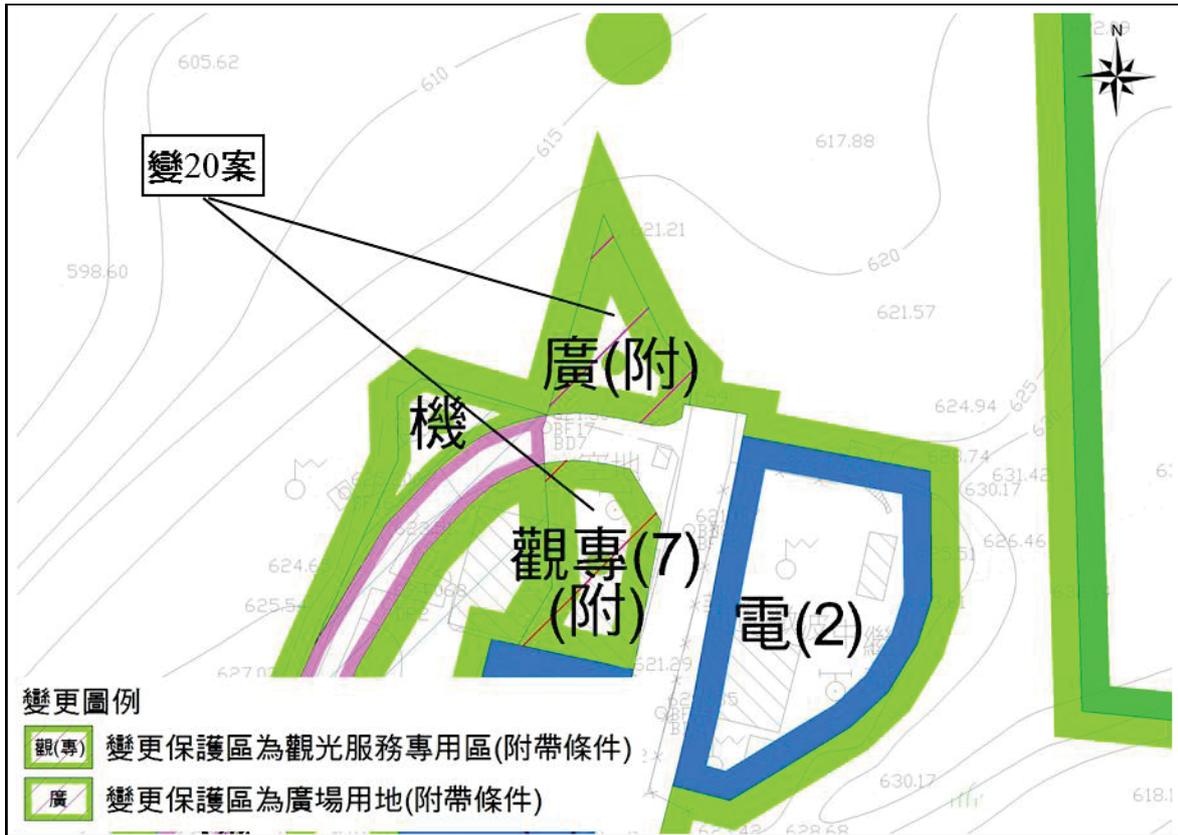


圖 7 保護區變更為第七種觀光服務專用區示意圖



圖 8 變更案第 8 案修正示意圖

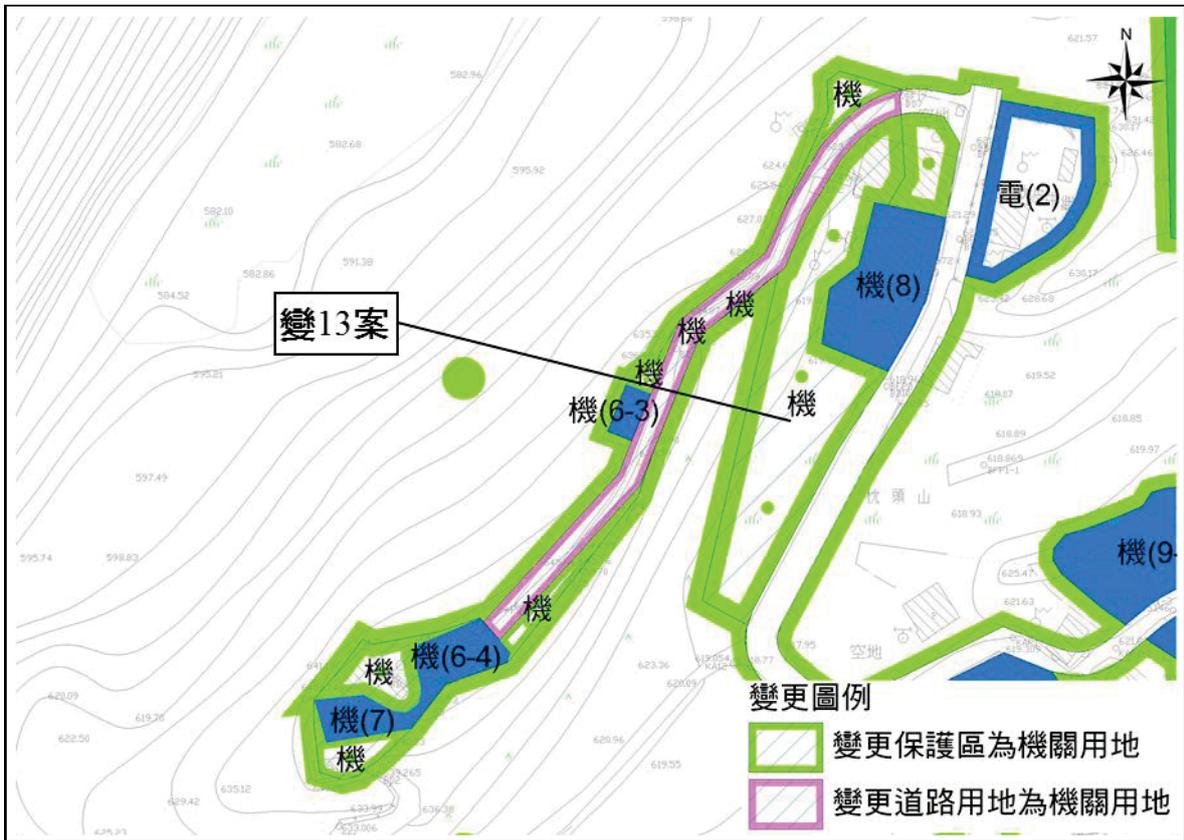


圖 9 變更案第 13 案修正示意圖

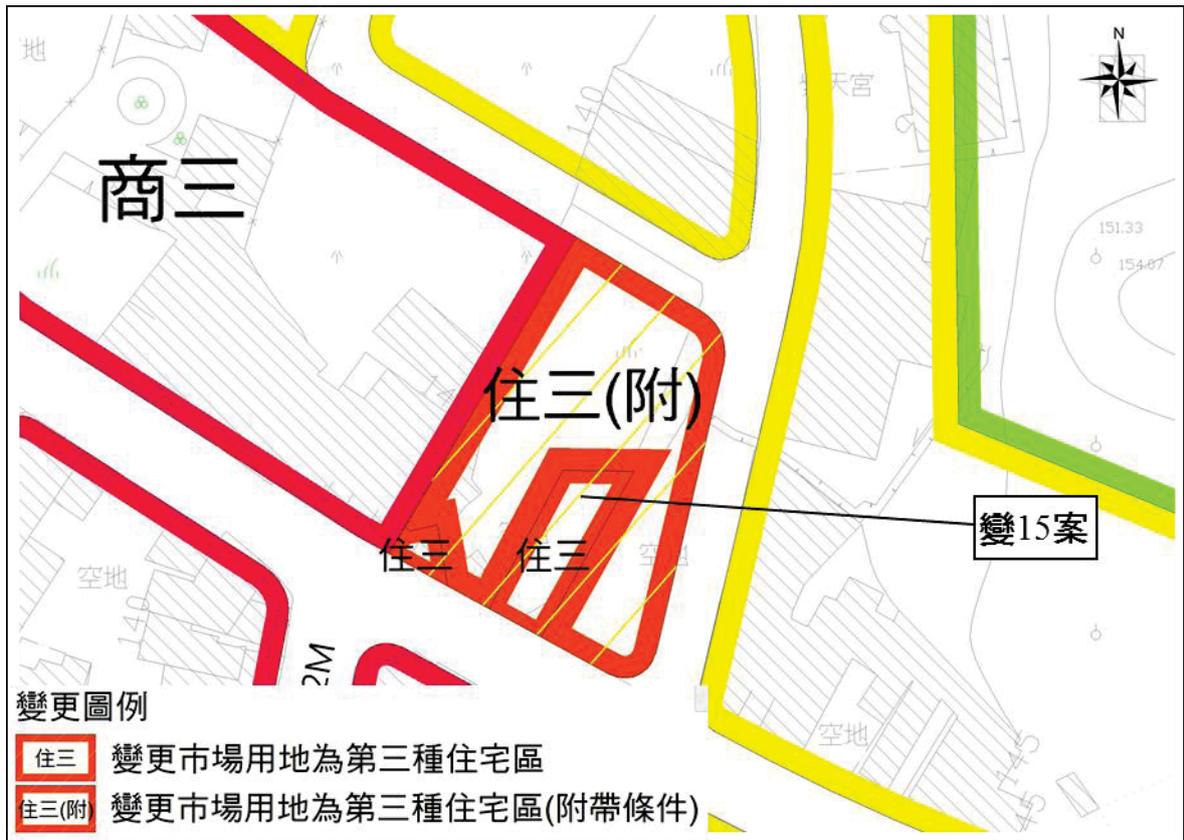


圖 10 變更案第 15 案修正示意圖

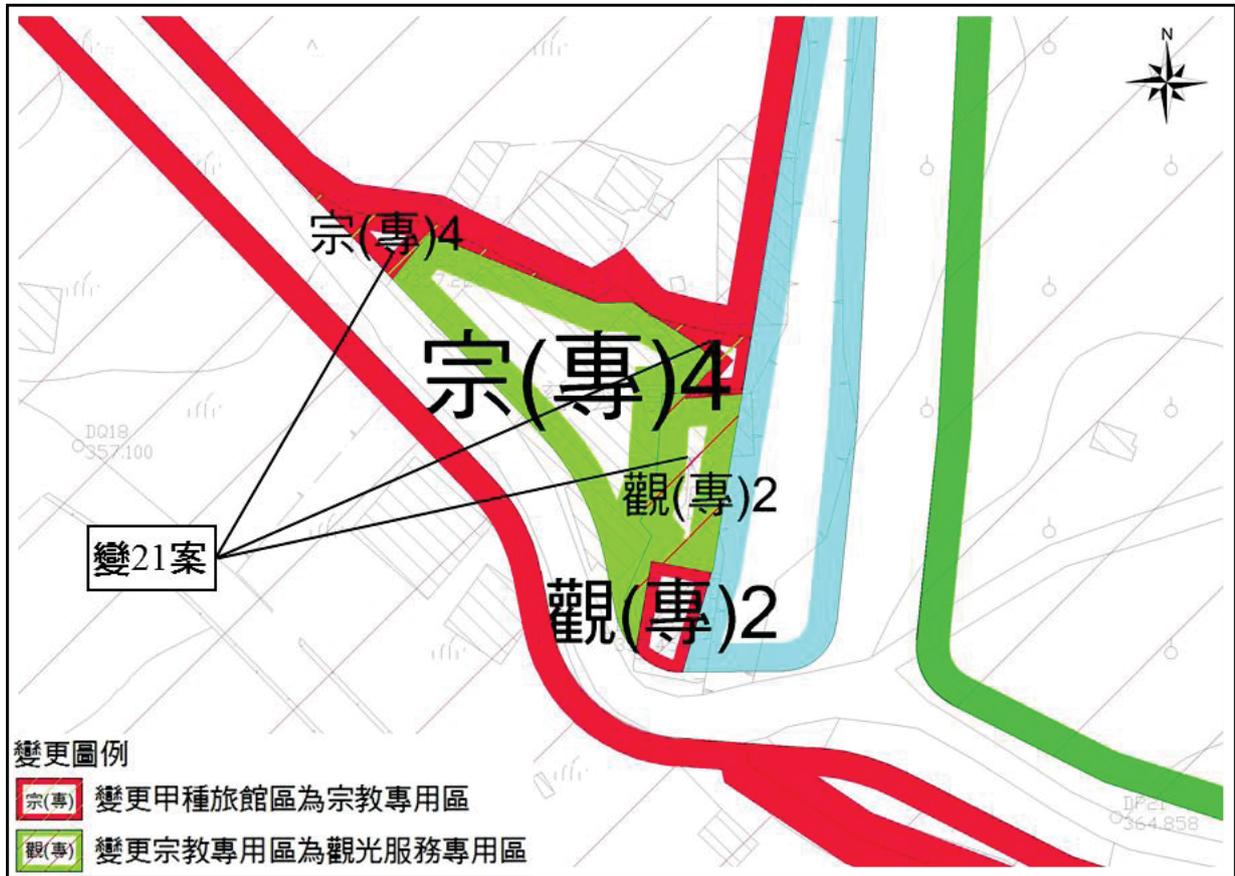


圖 13 人陳案第 1-19 案變更示意圖



圖 14 逾人陳案第 1-2 案變更示意圖

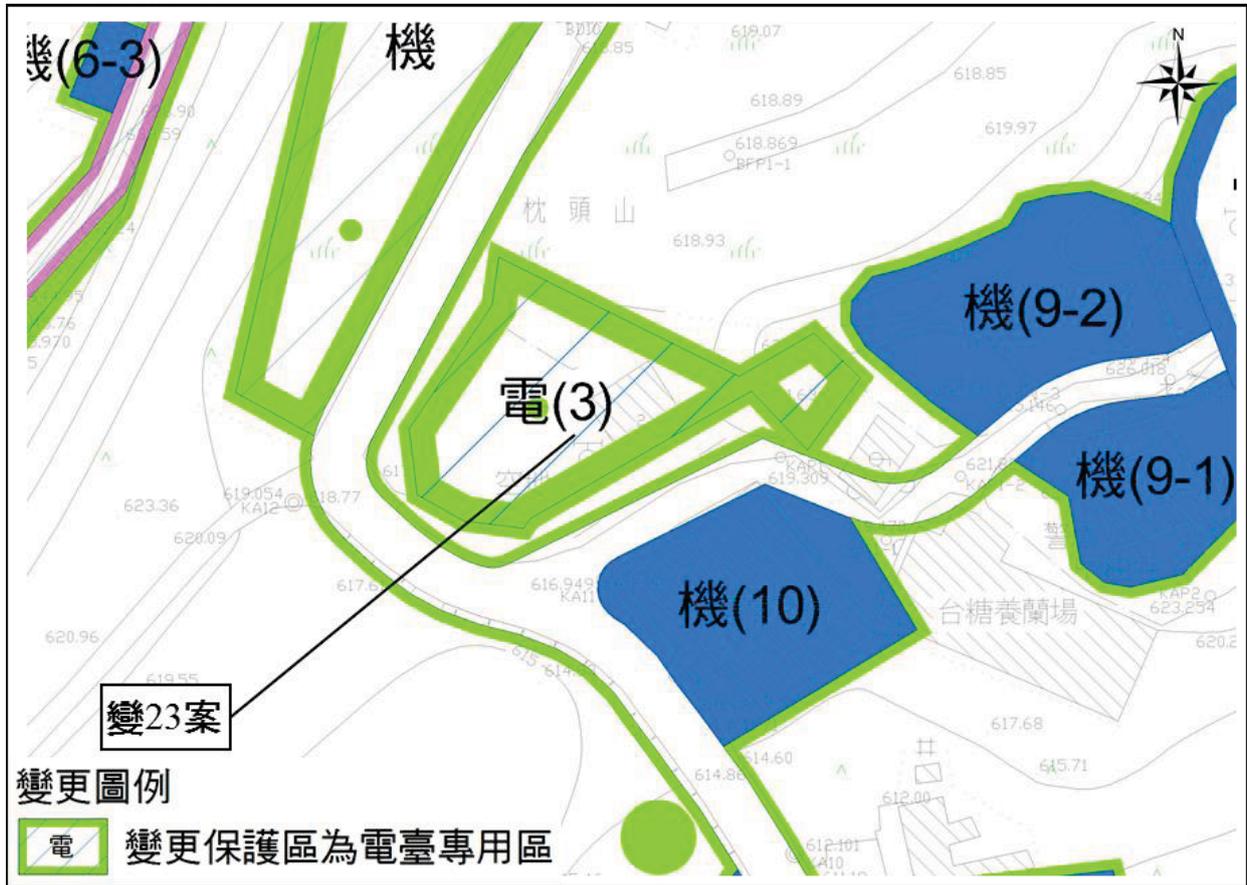


圖 15 逾人陳案第 1-4 案變更示意圖

附件五

變更內容明細表第11案相關附件(交通部觀光局西
拉雅國家風景區管理處)

附件五、交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處 108.3.21 觀

西企字第 1080100147 號函

檔 號：

保存年限：

交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處 函

地址：73257台南市白河區仙草里仙草1-1
號

聯絡人：林文源

聯絡電話：066840337#218

傳真：066840331

電子信箱：wylin-siraya@tbroc.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年3月21日

發文字號：觀西企字第1080100147號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局為辦理「變更關子嶺(含枕頭山附近地區特定區計畫(第三次通盤檢討)案)」，請本處協助釐清「機1-2」機關用地是否有活化計畫，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局108年3月20日南市都規字第1080353143號函。
- 二、旨揭用地現況作為本處臨時辦公室使用，本處預計於108年底搬遷至官田區新建行政及旅遊服務中心後，該地將無機關用地需求。
- 三、為活化既有建物，本處計畫辦理招商，經營項目除保留原有旅遊諮詢業務外，另增加遊客所需之餐飲、住宿…等功能。
- 四、為能符合容許使用項目，宜將現有機關用地變更為觀光遊憩用地。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：

附件六

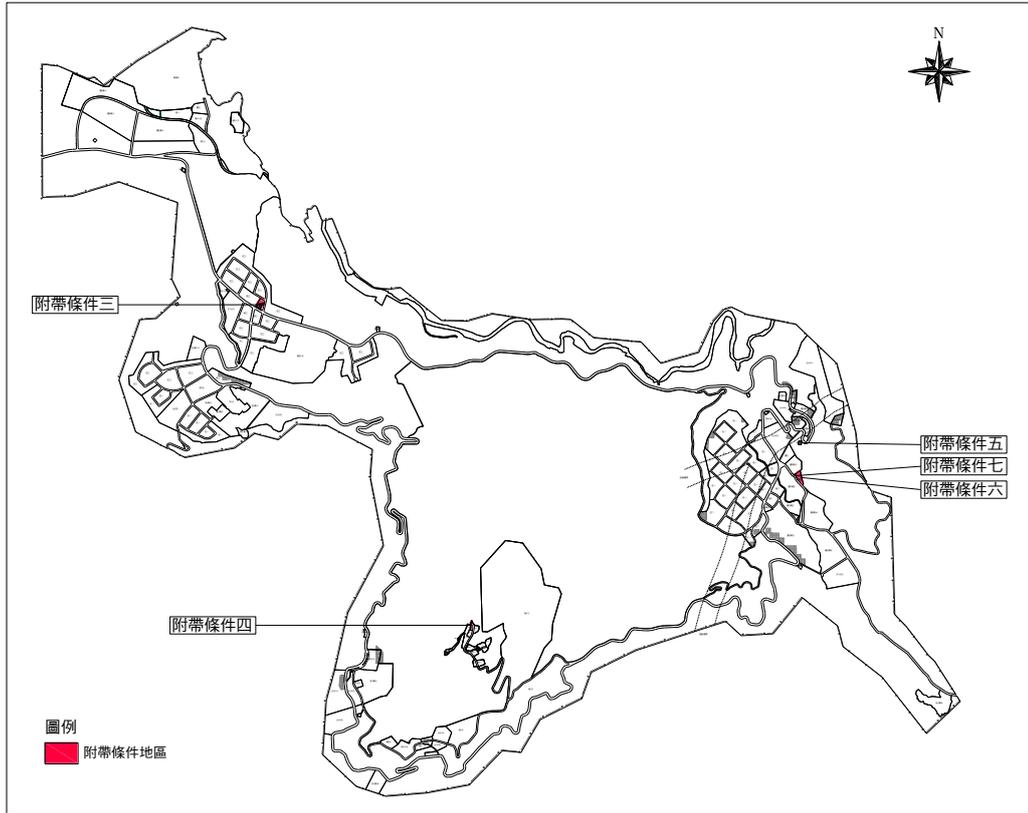
本計畫第二階段附帶條件地區

附件六、本計畫第二階段附帶條件地區

附表、本計畫第二階段附帶條件地區一覽表

項目	土地使用分區(公頃)	本次通盤檢討後附帶條件內容	備註
附三	第三種住宅區(附 1) (0.15 公頃) 第三種住宅區(附 2) (0.04 公頃)	附 1： 應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並得以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 附 2： 1.變更後住宅區容積率調降為不得大於 126%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	
附四	「觀專(7)」第七種觀光服務專用區(附) (0.04 公頃) 廣場用地(附) (0.03 公頃)	應自願捐贈廣場用地。	
附五	「觀(專)5」第五種觀光服務專用區(附) (0.0004 公頃)	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。	
附六	「觀(專)2」第二種觀光服務專用區(附) (0.17 公頃)	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。	
附七	「觀(專)2」第二種觀光服務專用區(附) (0.01 公頃)	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。	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。



附圖 本次通盤檢討後附帶條件開發地區示意圖

附件七

變更內容明細表新增7相關附件(財政部國有財產署
南區分署臺南辦事處)

檔 號：

保存年限：

財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 函

地址：704033臺南市北區富北街9號6樓
聯絡方式：蔡宗宏 06-2111818分機121

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年2月24日

發文字號：台財產南南一字第11012004990號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司申辦臺南市白河區溫泉段536地號內(約4平方公尺)國有土地使用分區由保護區變更為第五種觀光專用服務區乙案，本辦事處同意貴公司依規定向臺南市政府提出土地使用分區變更，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司110年 1月14日未具文號申請書暨2月19日切結書以及內政部都市計畫委員會109年10月27日及同年11月10日第979、980次會議決議辦理。
- 二、本案既經貴公司承諾自行負擔變更土地使用分區應負擔之相關義務(含公共設施興闢或繳交開發影響費、代金、回饋金等)，本辦事處同意貴公司向臺南市政府申請本案旨揭國有土地(約4平方公尺)變更土地使用分區。本同意函僅供申請變更土地使用分區之用，不得移作向相關機關申請核准使用、許可開發、籌設或設置等用途。
- 三、本同意函有效期限至111年2月24日止，未於有效期限前向臺南市政府提出申請變更土地使用分區者，即行失效。另倘貴公司於前述有效期限內就本案國有土地有下列情形之一，即行撤銷同意：
 - (一) 已有合法使用權，惟發生違約使用情事者。
 - (二) 原合法使用關係終止者。



裝

訂

線

(三) 未有合法使用權，惟發生新占用情事，或擴大原占用範圍者。

正本：芳谷企業有限公司(負責人:劉鴻銘)
副本：臺南市政府都市發展局

來文



變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫
(第三次通盤檢討)
(第一階段)書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 1 0 年 8 月