

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

再公開展覽說明會

臺南市政府

民國109年6月15日

簡報大綱



- 壹、辦理歷程
- 貳、再公開展覽案件(計22案)
- 參、再公開展覽資訊
- 肆、陳情意見表達方式

一、辦理歷程

都市計畫通盤檢討

整體發展策略規劃

通檢公告徵求意見

(101年8月27日起30天)

主要計畫書圖

土管及都市設計
(細部計畫部分)

公開展覽

公開展覽

105年6月8日起30天(公開說明會105年6月30日)

臺南市都委會

臺南市都委會

105年9月20日~106年10月25日，召開5次專案小組會議，
市都委會第66次大會審議通過

內政部都委會

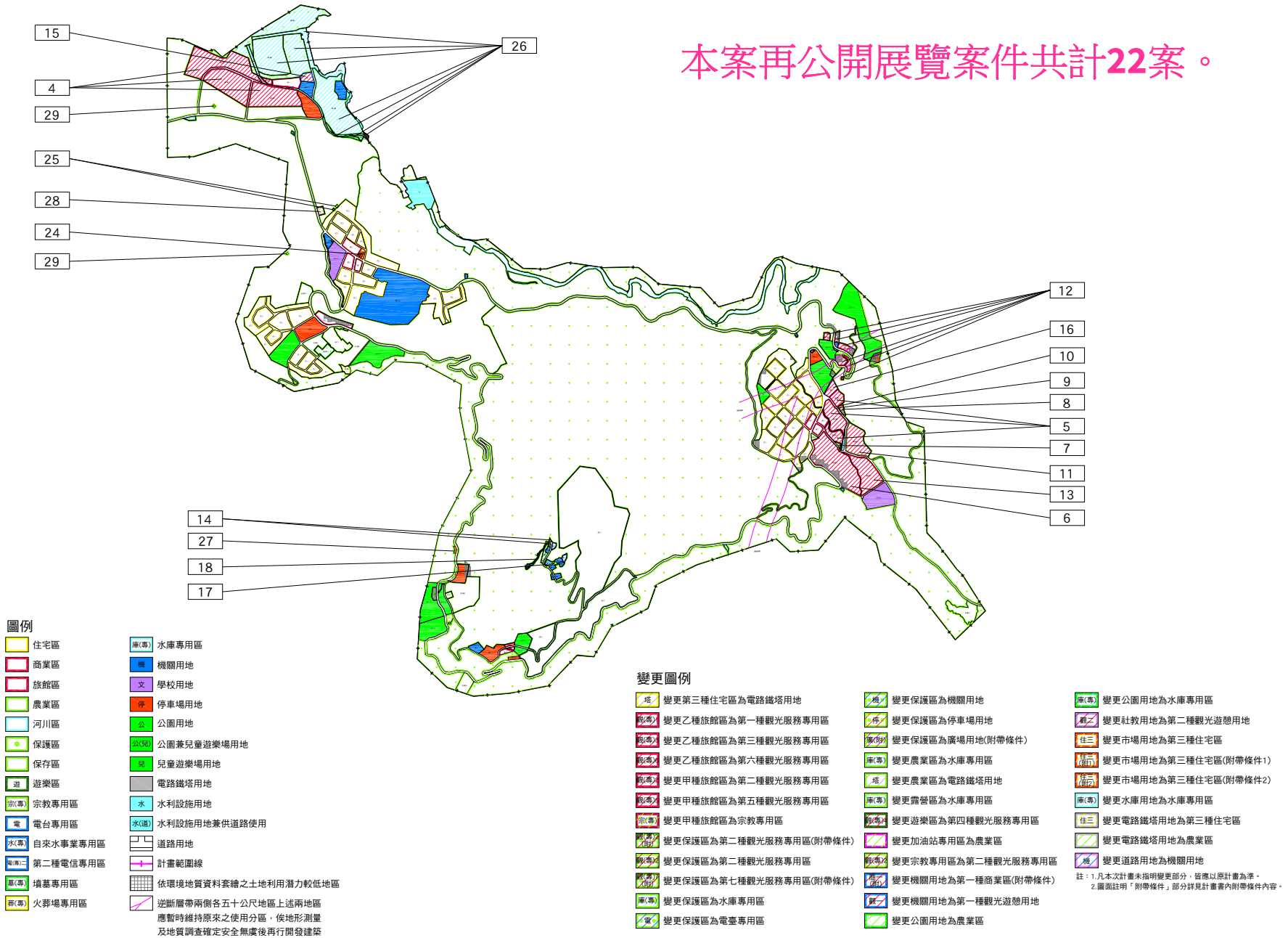
107年8月22日~108年8月5日，召開4次專案小組會議，
部都委會第963次大會審議通過

109.6.1辦理再公開展覽作業(共計22案)

依部都委會第963次大會會議紀錄，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。

貳、再公開展覽案件變更位置

本案再公開展覽案件共計**22**案。



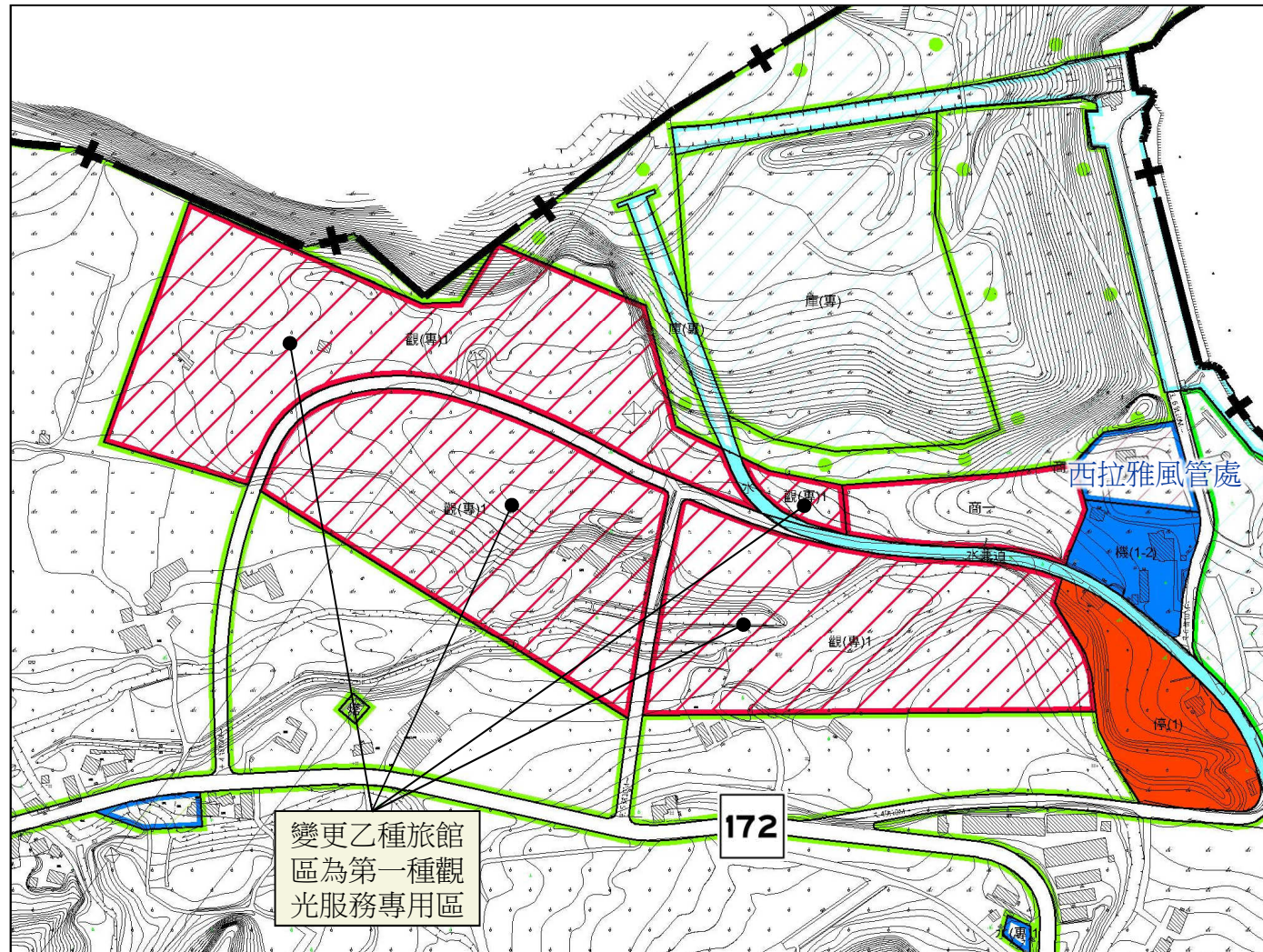
貳、再公開展覽案件-再公展變2案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
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。	

貳、再公開展覽案件-再公展變4案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
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。 	

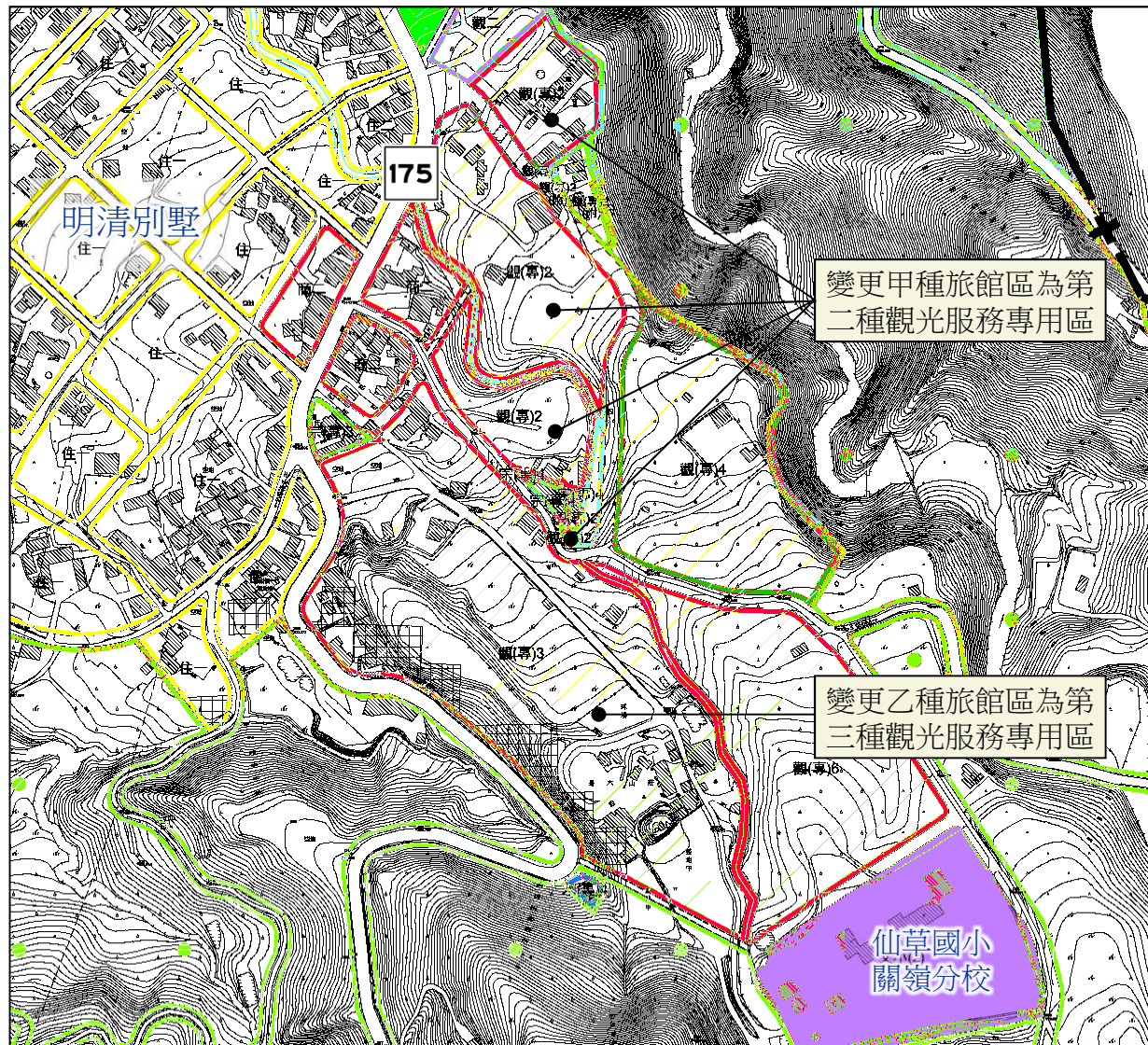
貳、再公開展覽案件-再公展變4案



貳、再公開展覽案件-再公展變5、6案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
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。 	
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。 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。 	

貳、再公開展覽案件-再公展變5、6案



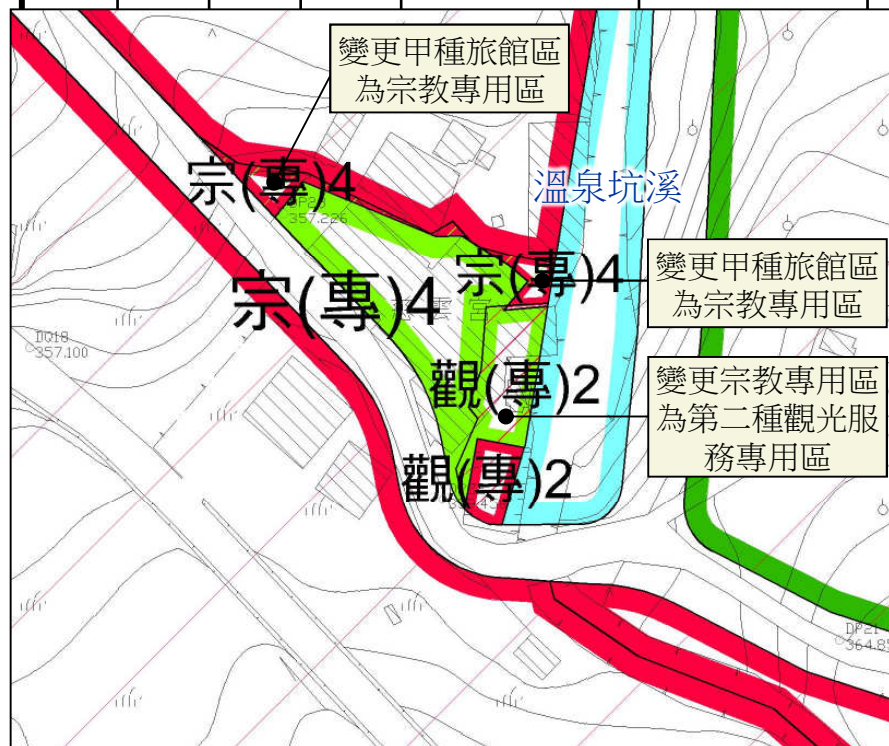
變更圖例

觀(專)2 變更甲種旅館區為第二種觀光服務專用區

觀(專)3 變更乙種旅館區為第三種觀光服務專用區

貳、再公開展覽案件-再公展變7案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
7	6	人1-19	遊(2)西側	宗(專)4」 宗教專用區 (0.02公頃)	「觀(專)2」 第二種觀光 服務專用區 (0.02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)	「宗(專)4」 宗教專用區 (0.01公頃)		



變更圖例

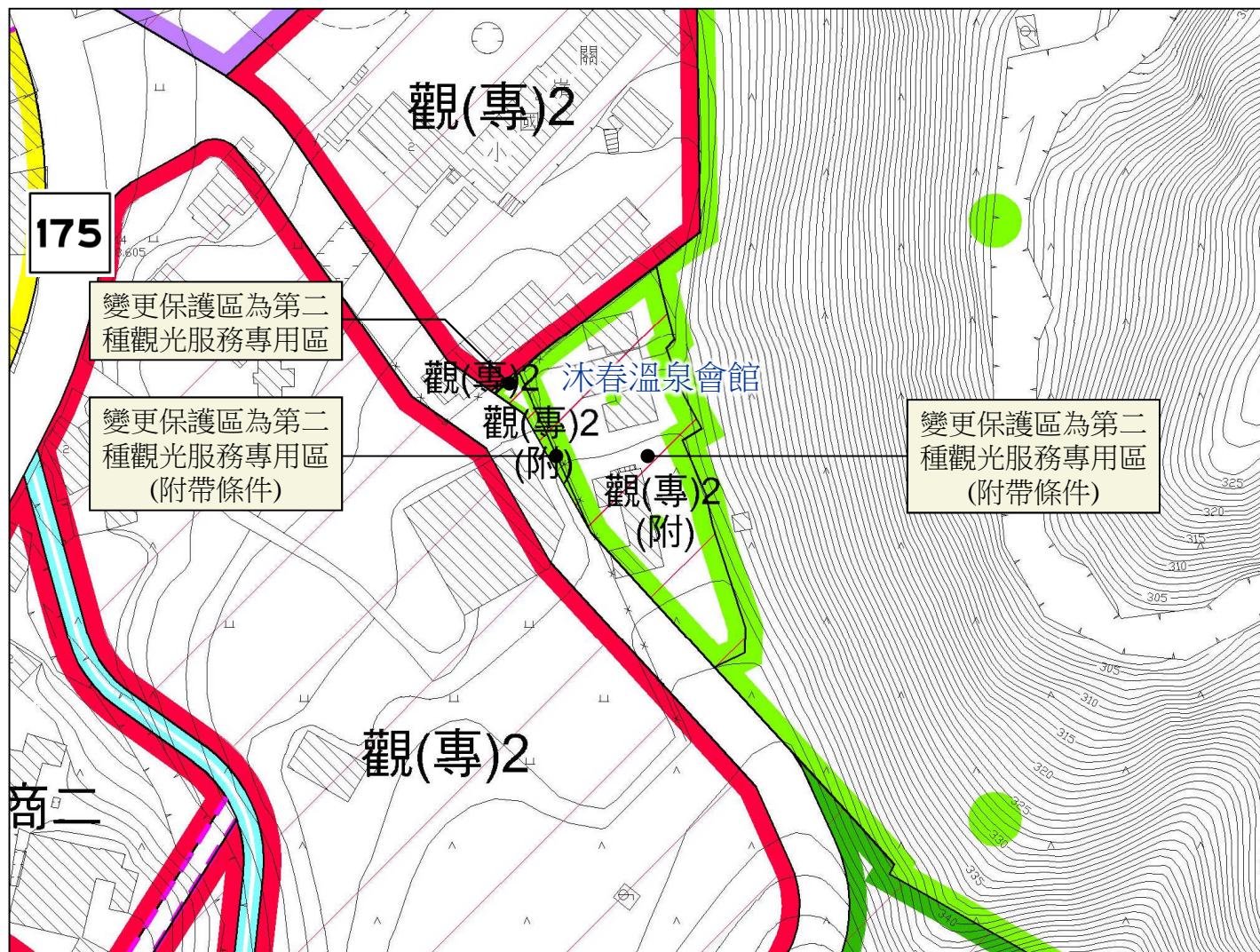
觀(專)2 變更宗教專用區為第二種觀光服務專用區

宗(專) 變更甲種旅館區為宗教專用區

貳、再公開展覽案件-再公展變8、9、10案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
8	7	逾人1-2、部人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。
9	-	-	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) 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。 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。	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。
10	-	-	旅甲(2)南側	保護區(0.00公頃)	「觀(專)2」第二種觀光服務專用區(0.00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。

貳、再公開展覽案件-再公展變8、9、10案

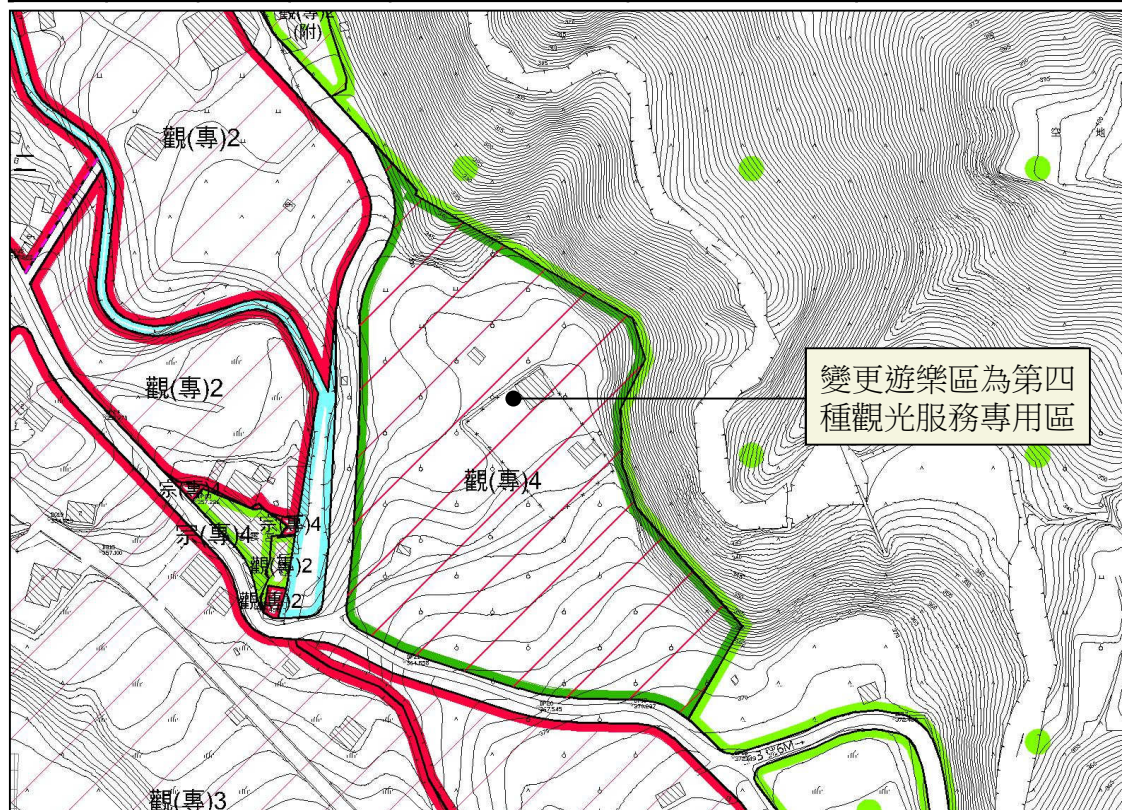


變更圖例

- 觀(專)2 變更保護區為第二種觀光服務專用區
- 觀(專)2 (附) 變更保護區為第二種觀光服務專用區(附帶條件)

貳、再公開展覽案件-再公展變11案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
11	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。	

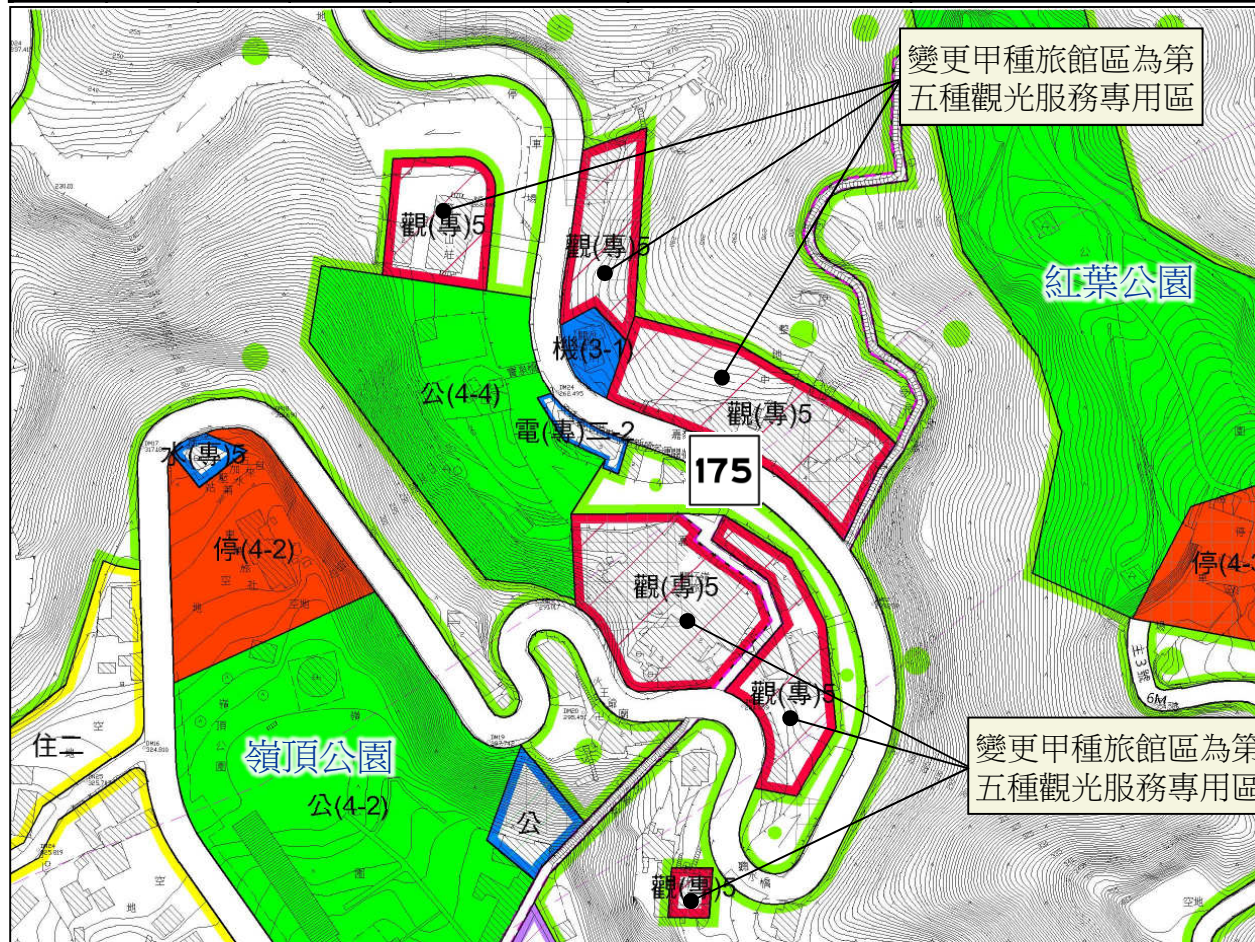


變更圖例

觀(專)4 變更遊樂區為第四種觀光服務專用區

貳、再公開展覽案件-再公展變12案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
12	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。	

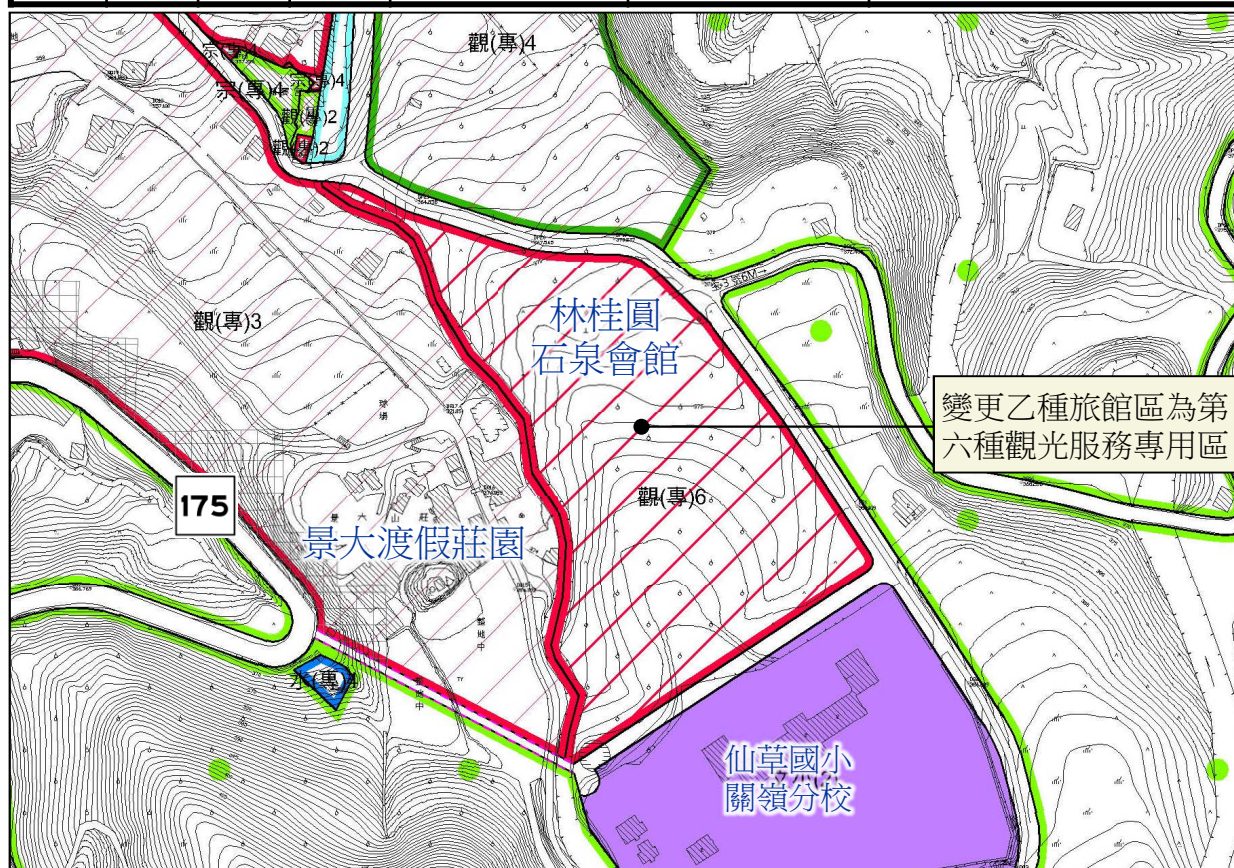


變更圖例

觀(專)5 變更甲種旅館區為第五種觀光服務專用區

貳、再公開展覽案件-再公展變13案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
13	10	人1-18	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 (2.76公頃)	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。	



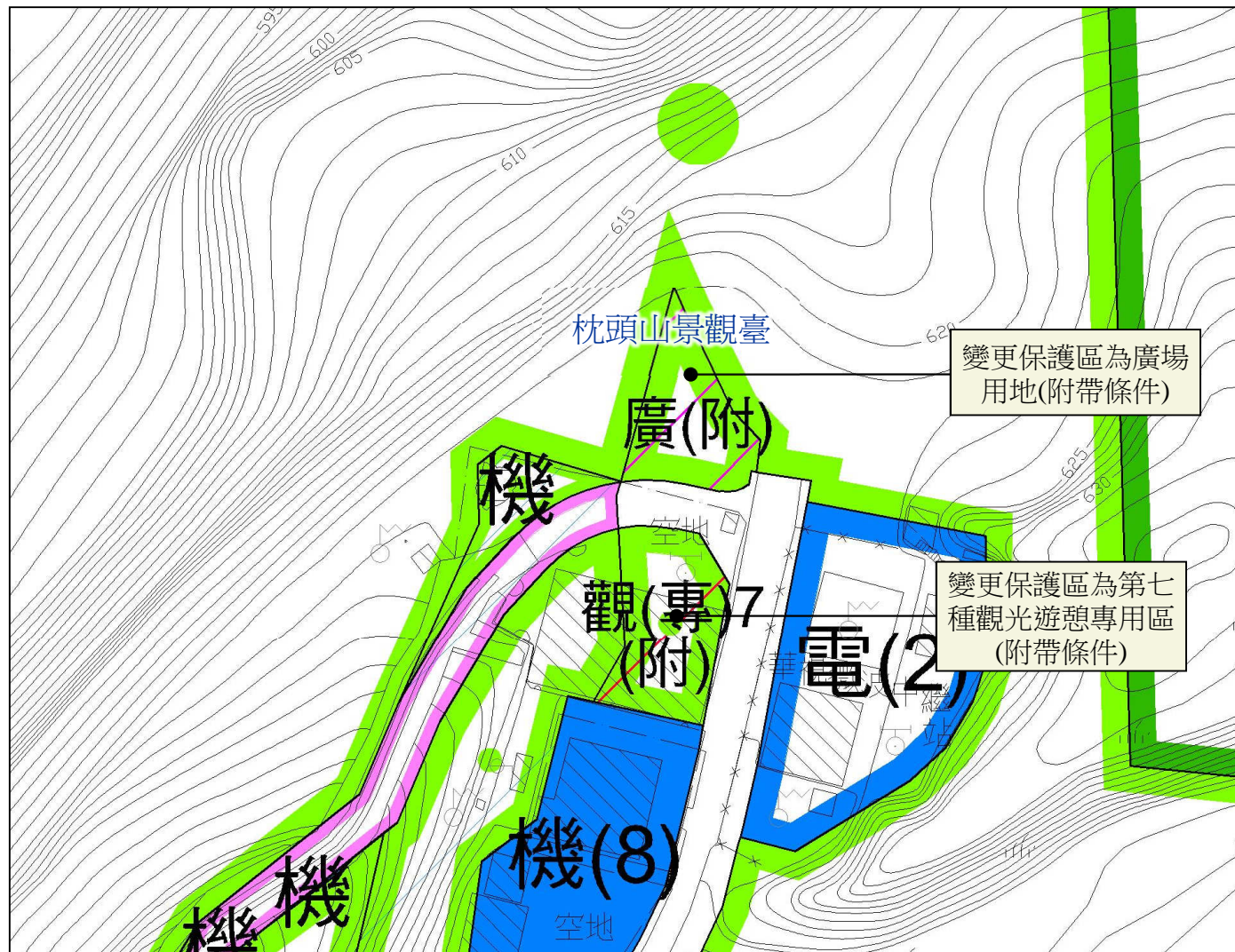
變更圖例

觀(專)6 變更乙種旅館區為第六種觀光服務專用區

貳、再公開展覽案件-再公展變14案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
14	11	人1-22	機(8)北側	保護區(0.07公頃)	「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) 附帶條件： 應自願捐贈廣場用地。	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。	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。 2.廣(1)。

貳、再公開展覽案件-再公展變14案



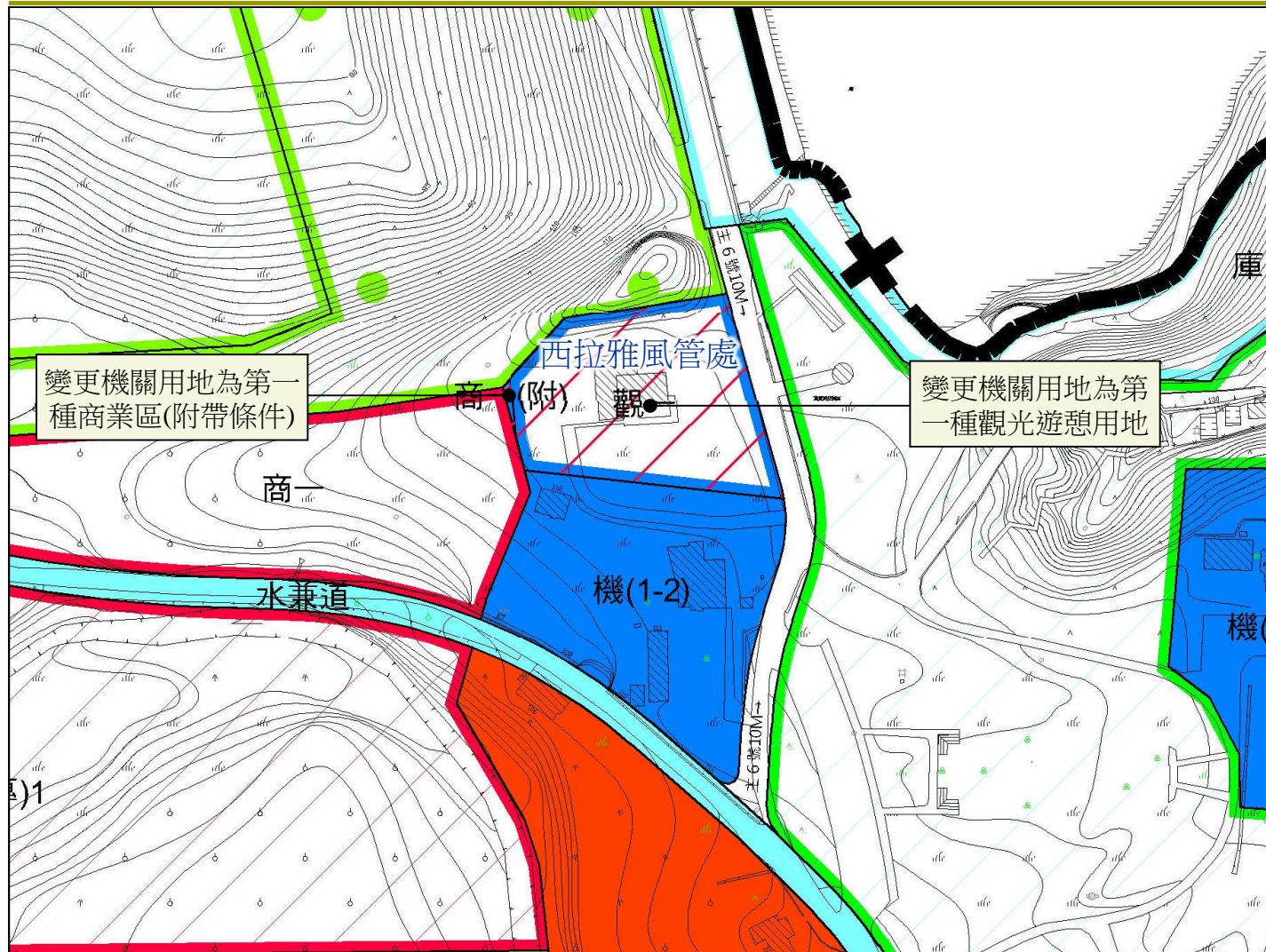
變更圖例

- 廣(附) 變更保護區為廣場用地(附帶條件)
- 觀(專)7(附) 變更保護區為第七種觀光服務專用區(附帶條件)



貳、再公開展覽案件-再公展變15案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
15	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. 冀箕湖段木屐寮小段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：冀箕湖段木屐寮小段181-3、182-1、182-4等3筆地號。 變更範圍：冀箕湖段木屐寮小段188-2地號。
				「機1-2」機關用地 (0.00公頃)	第一種商業區(附) (0.00公頃)(註3) 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。		

貳、再公開展覽案件-再公展變15案



變更圖例

-  變更機關用地為第一種觀光遊憩用地
-  變更機關用地為第一種商業區(附帶條件)

貳、再公開展覽案件-再公展變16案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
16	13	8	公4-2 (嶺頂公嶺頂公嶺頂公園)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。



變更圖例


觀二 變更社教用地為第二種觀光遊憩用地

貳、再公開展覽案件-再公展變17案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
17	14	逾人1-4	機10北側	保護區 (0.14公頃)	電臺專用區 (0.14公頃)	1.本案土地位於枕頭山保護區，其中關子嶺段225-3、225-66現況係作為枕頭山微波站及鐵塔使用，且現況為財團法人中央廣播電臺所有。 2.惟上述2筆土地與計畫道路間夾雜面積狹小之保護區（關子嶺段225-5地號），考量該筆土地未來恐面臨無法使用或建築之疑慮，爰併同上述2筆土地一併變更為電臺專用區，後續由財團法人中央廣播電臺依相關法令規定辦理撥用。	編號電(3)

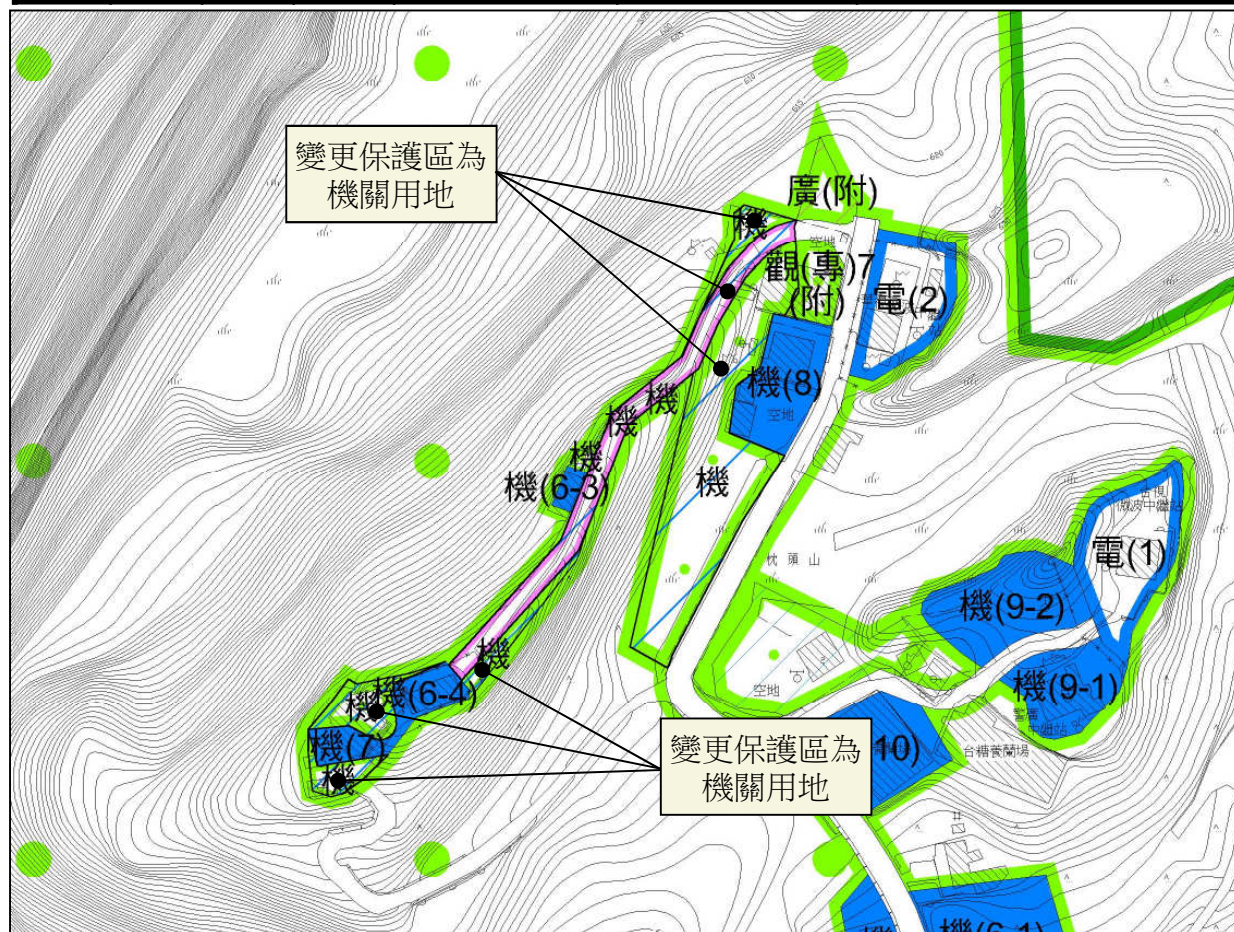


變更圖例

 變更保護區為電臺專用區

貳、再公開展覽案件-再公展變18案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
18	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。



- 機 變更保護區為機關用地
- 機 變更道路用地為機關用地

貳、再公開展覽案件-再公展變24案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
24	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)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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>
					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。		

貳、再公開展覽案件-再公展變24案



變更圖例

- 住三 變更市場用地為第三種住宅區
- 住三(附1) 變更市場用地為第三種住宅區(附帶條件1)
- 住三(附2) 變更市場用地為第三種住宅區(附帶條件2)

貳、再公開展覽案件-再公展變25案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
25	22	人1-7	加油站專用區東側	電路鐵塔用地 (0.01公頃)	農業區 (0.01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。
					第三種住宅區 (0.00公頃)		
				農業區 (0.02公頃)	電路鐵塔用地 (0.02公頃)		
				第三種住宅區 (0.00公頃)			



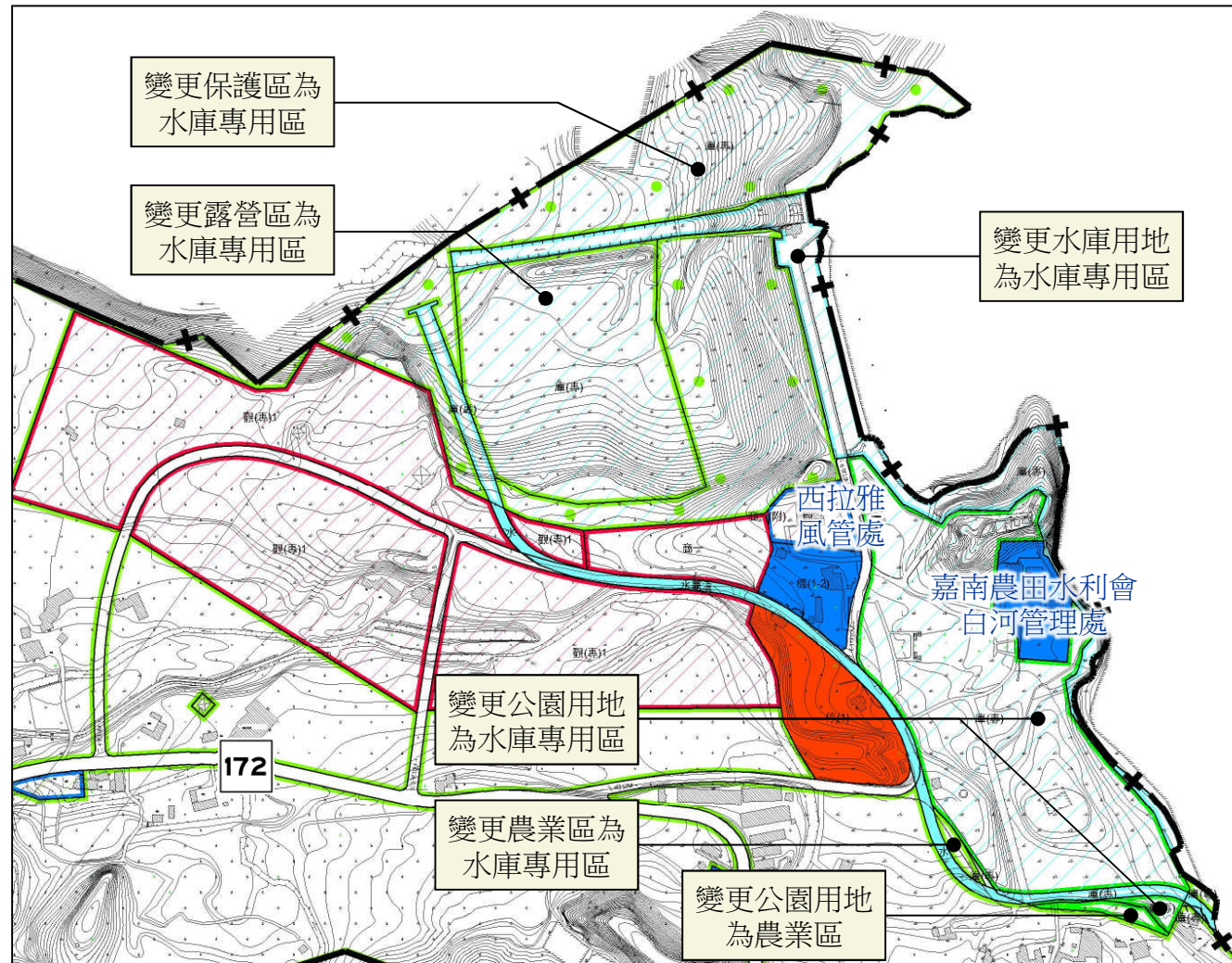
變更圖例

- 住三 變更電路鐵塔用地為第三種住宅區
- 塔 變更電路鐵塔用地為農業區
- 塔 變更農業區為電路鐵塔用地
- 塔 變更第三種住宅區為電路鐵塔用地

貳、再公開展覽案件-再公展變26案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
26	23	人1-21	白河水庫沿岸	水庫用地 (2.45公頃)	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：冀箕湖段木屐寮小段151-7、156-3、156-6、156-7、156-8地號等5筆土地。
				露營區 (4.70公頃)			
				公園用地(公1) (6.66公頃)			
				保護區 (9.31公頃)			
				農業區 (0.06公頃)			
				公園用地(公1) (0.13公頃)	農業區 (0.13公頃)		

貳、再公開展覽案件-再公展變26案

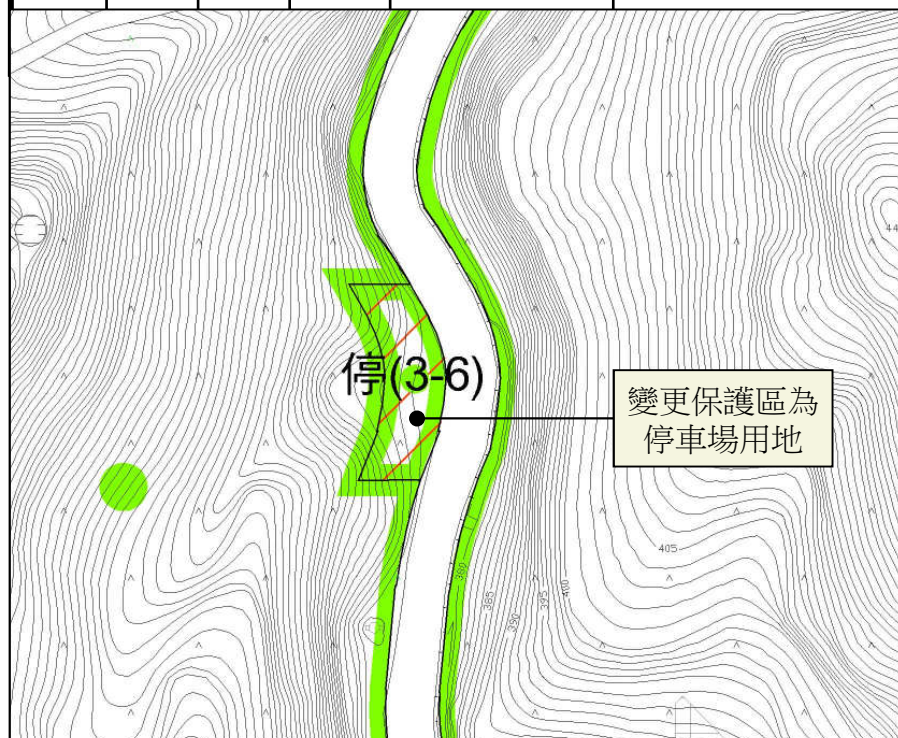


變更圖例

- 庫(專) 變更保護區為水庫專用區
- 庫(專) 變更露營區為水庫專用區
- 庫(專) 變更水庫用地為水庫專用區
- 庫(專) 變更公園用地為水庫專用區
- 庫(專) 變更農業區為水庫專用區
- 變更公園用地為農業區

貳、再公開展覽案件-再公展變27案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
27	-	停(3-1)西北側保護區	機10北側	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。 	停(3-6)



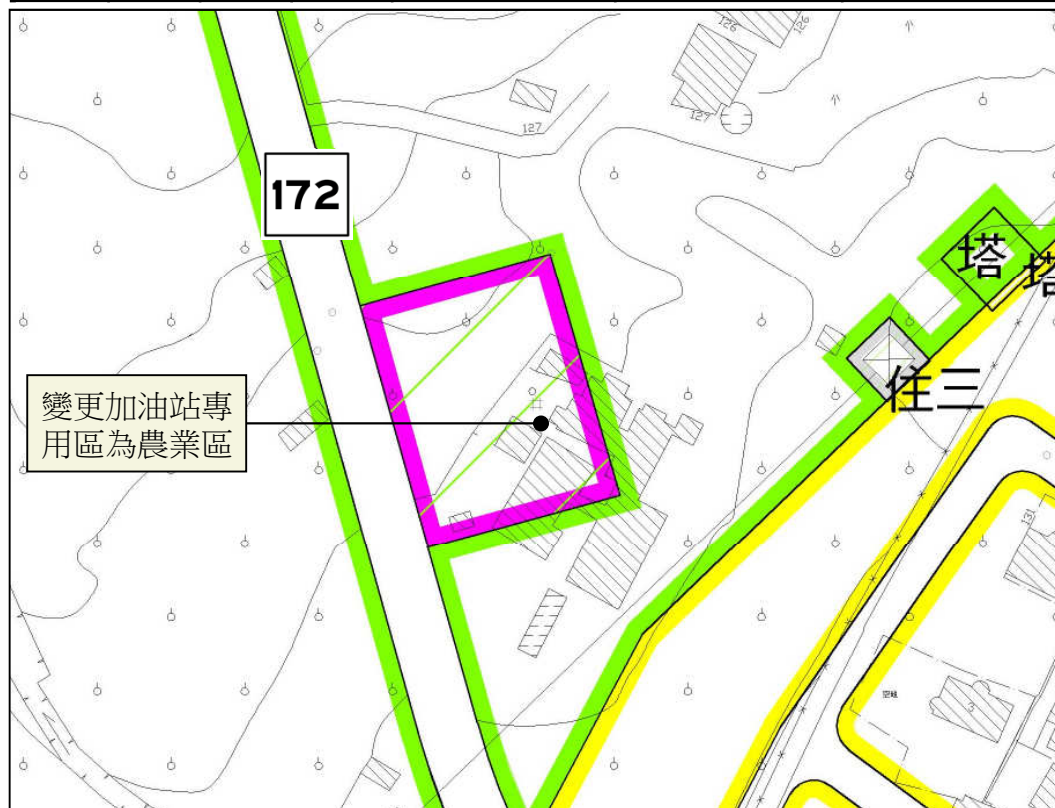
變更圖例



變更保護區為停車場用地

貳、再公開展覽案件-再公展變28案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
28	-	部人 5	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



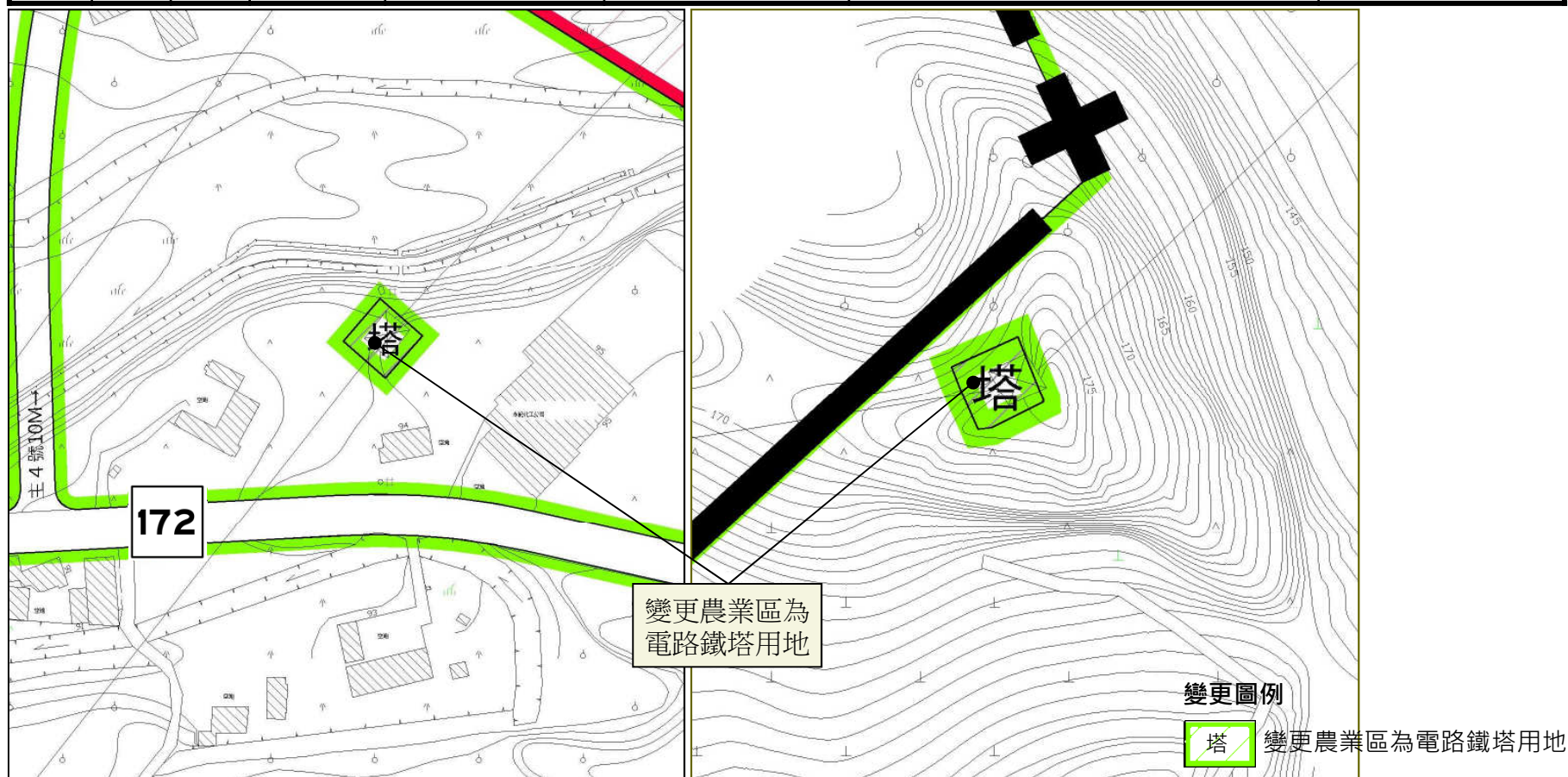
變更圖例



變更加油站專用區為農業區

貳、再公開展覽案件-再公展變29案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
29	-	-	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。



參、再公開展覽資訊

- **公開展覽時間：**
自109年6月1日起30日。
- ◆ **公開展覽說明會：**
時間：民國109年6月15日(一)下午2點整
地點：臺南市白河區白河里活動中心。
- ◆ **公開展覽地點：**
公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)、都市規劃科公告欄(民治市政中心)及本市白河區公所公告欄。

簡報結束，敬請指教

