

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國109年5月25日  
發文字號：府都規字第1090560462A號  
附件：計畫書及圖



主旨：「變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案」

自109年5月28日起依法再公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

一、自民國109年5月28日起30天。

二、公告圖說：再公開展覽計畫書、圖各1份。

三、再公開展覽地點及都市計畫說明會舉辦時間與地點：

(一)本府都市發展局都市計畫管理科(永華市政中心)、都市規劃科(民治市政中心)及山上區公所之公告欄。

(二)109年6月10日(星期三)上午10時整及下午2時整，假本市山上區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市山上區南洲里325號)。

四、再公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出。

五、為因應嚴重特殊傳染性肺炎(新型冠狀病毒COVID-19)疫情，說明會現場採取以下防疫措施，敬請參加者配合：

(一)為因應實名登記制，欲參加說明會者請以書面載明姓名、電話、住址、參加場次等資訊，傳真至本府都市發展局都市規劃科報名(傳真號碼：06-6325430)，說明會當天亦

請攜帶身份證以供現場查驗。

(二)為防範疫情擴散，請自行準備口罩並全程配戴。

(三)進入說明會場前請配合體溫量測，如有發燒（額溫 $\geq 37$ 度）、急性呼吸道症狀或於居家隔離及居家檢疫期間人員，禁止進入會場。

(四)COVID-19(武漢肺炎)重症高風險族群（慢性肺病、氣喘、心血管疾病、腎臟、肝臟、神經、血液或代謝疾病、糖尿病、血紅素病變、免疫不全需長期治療、孕婦、65歲以上、慢性病患或身心障礙等），請避免參加說明會。

六、說明會簡報影片已上傳至本府都市發展局網頁（臺南市政府都市發展局首頁—多媒體專區—影音專區），歡迎多加利用。

七、如有再公開展覽計畫書、圖內容相關疑問，歡迎致電本府都市發展局都市規劃科詢問（電話號碼：06-6331248）。

**市長黃偉哲**

變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）  
（含計畫圖重製）書

再公開展覽

臺南市政府  
中華民國 109 年 4 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	變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第26條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第46、47條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公告徵求意見	民國102年9月5日府都規字第1020772507A號函公告辦理，公告期間自民國102年9月9日起30天，刊登於102年9月9日自由時報第G1版。
	公開展覽	民國105年5月20日府都規字第1050439919A號公告，自民國105年5月23日起30天，刊登於105年5月23日~5日25第12、13版。
	公開說明會	民國105年6月8日上午10時整假山上區南洲里農民教育活動中心舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳各級都市計畫委員會紀錄之公民或團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 議 結 果	市 級	民國106年8月21日臺南市都市計畫委員會第62次大會審議通過。
	部 級	民國109年1月14日內政部都市計畫委員會第961次會議審議修正通過。

## 目 錄

壹、緣起.....	2
貳、法令依據.....	2
參、再公展變更案件.....	3

## 表 目 錄

表 1 依內政部都市計畫委員會第 961 次會議決議再公開展覽變更內容明細表.....	4
---	---

## 圖 目 錄

圖 1 依內政部都市計畫委員會第 961 次會議決議再公開展覽位置示意圖.....	3
圖 2 第 1 案變更內容示意圖.....	9
圖 3 第 2-1~2-4 案變更內容示意圖.....	10
圖 4 第 3 案變更內容示意圖.....	11
圖 5 第 4 案變更內容示意圖.....	12
圖 6 第 5 案變更內容示意圖.....	13
圖 7 第 6 案變更內容示意圖.....	14

## 壹、緣起

變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案係於民國 102 年 9 月 5 日公告辦理通盤檢討,並於民國 105 年 5 月 23 日辦理草案公開展覽 30 天,其後分別經民國 106 年 8 月 21 日臺南市都市計畫委員會第 62 次會議審議通過,以及民國 109 年 1 月 14 日內政部都市計畫委員會第 961 次會議審議通過。

本次通盤檢討公開展覽草案,共提出 17 個變更案件,經各級都市計畫委員會審議通過後,新增或調整部分變更計畫內容,依內政部都市計畫委員會第 961 次會議決議(略以):「…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」。爰此,依上述決議,本案再辦理公開展覽及說明會,以求周延。

## 貳、法令依據

依「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 47 條規定,辦理本次通盤檢討作業。

### 參、再公展變更案件

經內政部都市計畫委員會第 961 次會議決議內容，變更內容與原公開展覽內容不一致者共計 6 個變更案件，變更內容及位置詳表 1 及圖 1。

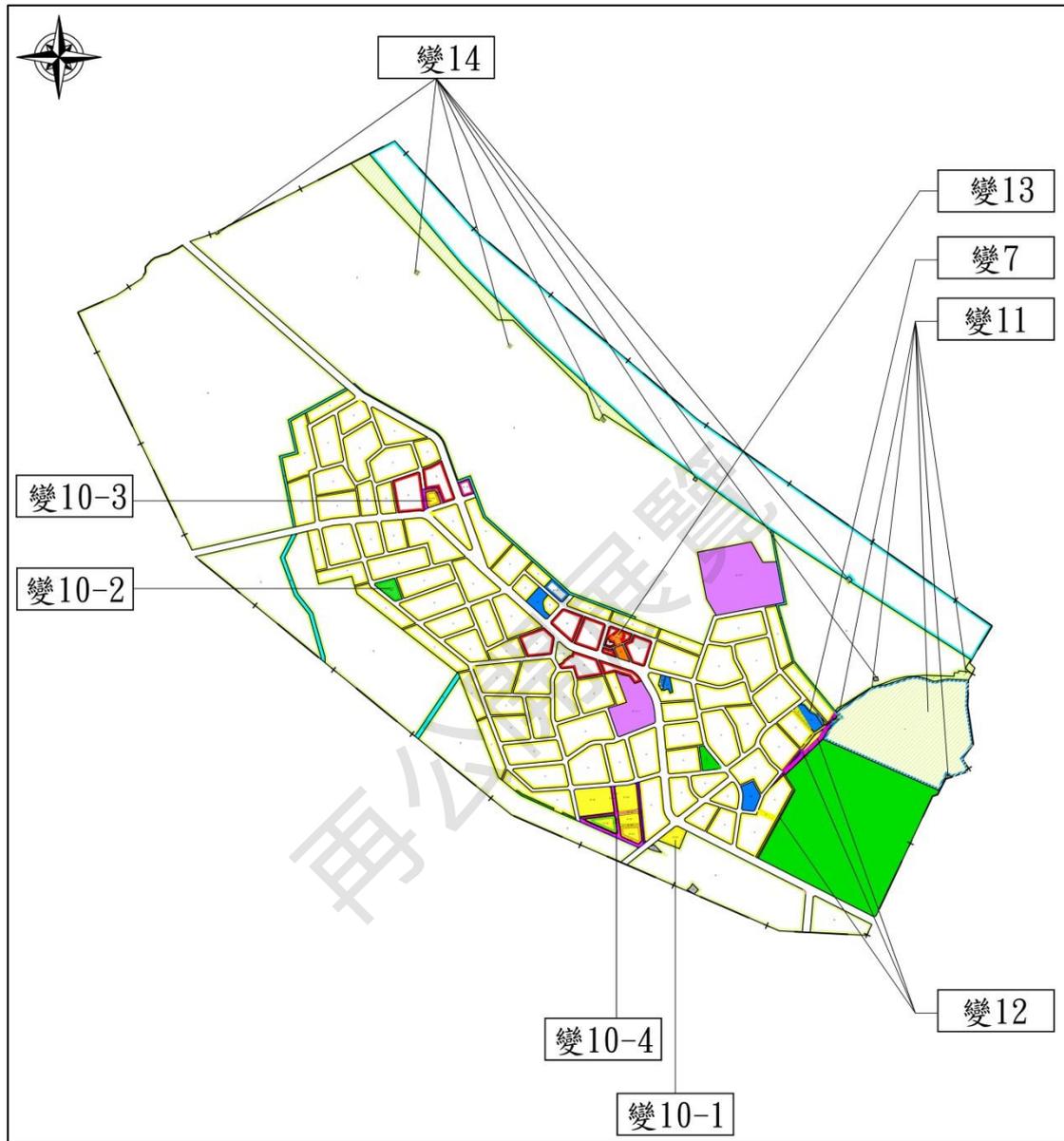


圖 1 依內政部都市計畫委員會第 961 次會議決議再公開展覽位置示意圖

表 1 依內政部都市計畫委員會第 961 次會議決議再公開展覽變更內容明細表

再公展 編號	公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
7	7	7	機三 用地 西側	住宅區 (0.0397公頃)	機關用地 「機6」 (0.0397公頃)	1.配合重製疑義G1-15案提列變更案。 2.經查圖資套繪情形為現行計畫展繪線與現況不一致，且未訂樁，地籍未分割。依104年9月23日重製疑義決議，依計畫圖展繪重製後新圖。 3.該機關用地於65年擬定山上都市計畫時，係劃設為住宅區；後於73年4月26日辦理第一次通盤檢討，依據台灣電力公司山頂變電所及山上服務所所在地，變更住宅區為機關用地。 4.查機關用地東側住宅區屬台灣電力公司所有，現況已開闢為山頂變電所及山上服務所。另經調閱(68)南建局使字第3040號使用執照，其建築基地座落於大新段349、350地號，該二筆土地係台灣電力公司於46年即已價購取得，故配合現況使用、權屬及上述建築基地，調整「機6」範圍，變更住宅區為機關用地。 5.大新段351及355兩筆地號係屬私人土地，且山頂變電所已無擴建需求，為維護民眾權益，將該兩筆地號變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第6點第1項，本案係檢討恢復原住宅區，免予回饋。	
				機關用地 「機6」 (0.0403公頃)	住宅區 (0.0403公頃)		

再公展 編號	公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
10-1	10	10-1	市三	市場用地 「市3」 (0.2328公頃)	住宅區(附) (0.2328公頃)	<p>1.原附帶條件整體開發區係82年5月18日辦理第二次通盤檢討時,考量原文(小)1-1區位不佳,變更文(小)用地為住宅區(附)、公(兒)3、停2及道路用地,迄今尚未依附帶條件規定完成開發。為加速該地區開發,修正原附帶條件規定,併同鄰近公共設施保留地檢討解編以市地重劃方式開發。</p> <p>2.«市2»及«市3»用地係65年擬定山上都市計畫所劃設,隨消費行為改變,傳統市場功能已漸趨式微,經市場處及農業局表示已無用地需求,且權屬仍為私有,為維護地主權益,故變更為住宅區(附),納入市地重劃範圍。</p> <p>3.考量重劃配地及車輛進出動線需求,«市2»東側及北側4米人行步道變更為8米廣場兼道路使用。</p> <p>4.查計畫區內原劃設3處鄰里公園兼兒童遊樂場用地,除公(兒)2已開闢外,其餘公(兒)1及公(兒)3均未開闢。為加速公共設施之開闢,將公(兒)1併同納入市地重劃範圍取得開闢;另考量公(兒)3鄰近已有一處公園用地(山上花園水道博物館),故變更為住宅區(附)。</p>	應依平均地權條例相關規定,先行擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過後,再檢具主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施;如無法於內政部都委會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過者,應於期限滿前敘明理由,重新提會審議延長上開開發期限。
10-2		10-2	鄰里公園兼兒童遊樂場 「公(兒)1」 (0.2282公頃)	鄰里公園兼兒童遊樂場(附) 「公兒1」 (0.2282公頃)			
10-3		10-3	市二及周邊道路、4米人行步道	市場用地 「市2」 (0.1478公頃)	住宅區(附) (0.1193公頃)		
					廣場用地(兼供道路用地)(附) (0.0285公頃)		
				人行步道 (0.0293公頃)	廣場用地(兼供道路用地)(附) (0.0293公頃)		
				道路用地 (0.0424公頃)	道路用地(附) (0.0424公頃)		
10-4		10-4	附帶條件整體開發區(原文小一-一)	住宅區(附) (1.2149公頃)	住宅區(附) (1.1596公頃)		
					道路用地(附) (0.0553公頃)		
				鄰里公園兼兒童遊樂場 「公兒3」(附) (0.2159公頃)	住宅區(附) (0.1900公頃)		
					道路用地(附) (0.0259公頃)		
	停車場用地 「停2」(附) (0.1876公頃)			住宅區(附) (0.1876公頃)			
	道路用地(附) (0.4257公頃)			住宅區(附) (0.0720公頃)			
				道路用地(附) (0.3537公頃)			
	住宅區 (0.0016公頃)			道路用地(附) (0.0663公頃)			
農業區 (0.0010公頃)							
道路用地 (0.0637公頃)							
		附帶條件: 應以市地重劃方式辦理,地主無償提供公共設施用地。	附帶條件: 以市地重劃方式開發,公共設施用地負擔比例為29.89%。				

再公展 編號	公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
11	11	11	計畫區 東南側	機關用地 「機3」 (7.5503公頃)	古蹟保存區 (7.56103公頃)	1.機關用地(機3)係65年3月20日「擬定山上都市計畫」，配合臺南水廠水源地所劃設，其中大新段334、335、337等三筆地號土地，已於104年8月18日「變更山上都市計畫(部分機關用地、學校用地、停車場用地為公園用地(配合植物園計畫))案」變更為公園用地。 2.除上述三筆地號土地外，其餘依內政部民國94年9月29日以台內民字第0940070609號函公告之國定古蹟範圍及西側考量範圍完整性，依107年5月4日「都市計畫涉及古蹟及歷史建築變更分區用地名稱」會議結論，已公告為古蹟者，得依主管機關公告範圍及參酌基地條件、周邊現況劃設為古蹟保存區，故變更機關用地、水溝用地、住宅區及人行步道為古蹟保存區。 3.變更為農業區範圍：大新段275-1、276-1地號。	1.依公告國定古蹟範圍之機關用地及部分水溝用地變更為古蹟保存區範圍：大新段1、4-1、5-1、5-2、274、274-2、338、部分339、等8筆地號。 2.住宅區變更為古蹟保存區：部分大新段341地號；人行步道變更為古蹟保存區：部分大新段340地號。 3.變更為農業區範圍：大新段275-1、276-1地號。
				住宅區 (0.00003公頃)			
水溝用地 (0.0085公頃)							
人行步道 (0.0022公頃)							
				機關用地 「機3」 (0.0144公頃)	農業區 (0.0144公頃)	4.本案劃設為古蹟保存區範圍土地均為公有，依「古蹟土地容積移轉辦法」第3條規定，政府機關為管理機關者，不得依該辦法申請容積移轉。 5.「機3」東側私有土地，因位於機關用地與非都市土地界線範圍，為考量都市土地完整性及土地所有權人權益，故配合變更為農業區。	

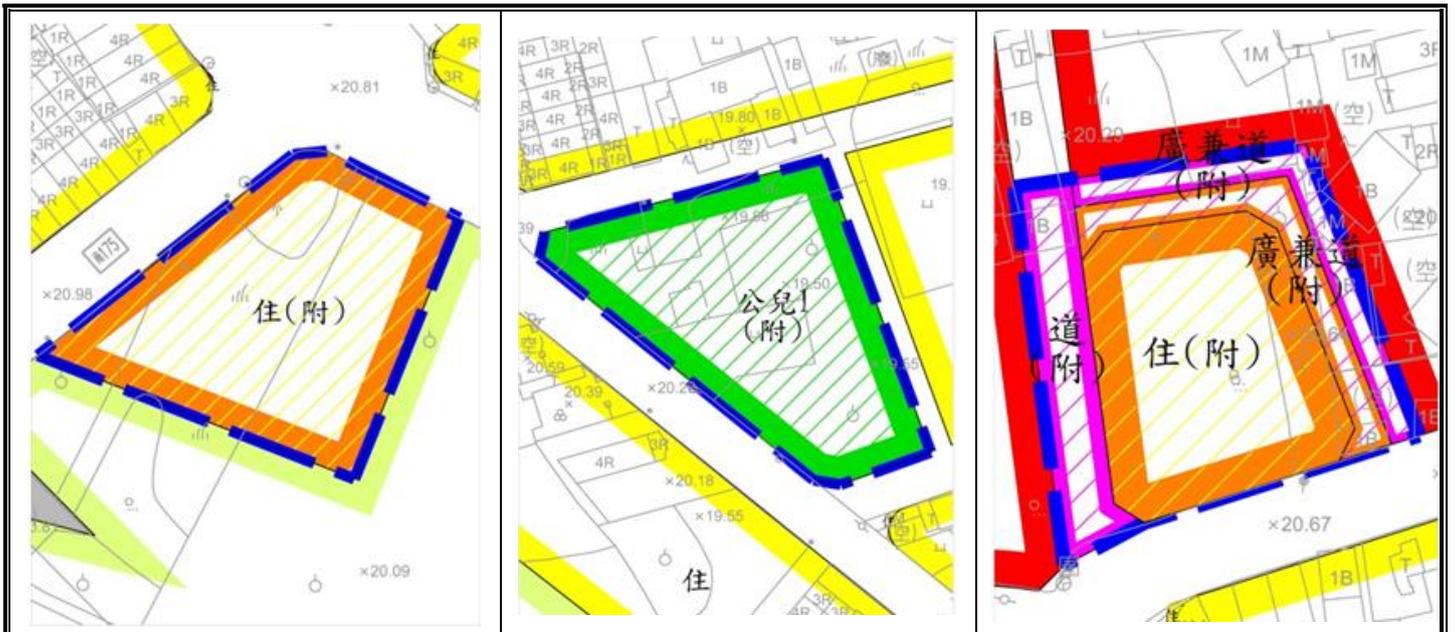
再公展 編號	公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備 註
				原計畫	新計畫		
12	12、 13、 14	12	公園用 地西北 側及機 三用地 西側	機關用地 「機3」 (0.0691公頃)	住宅區(附) (0.2044公頃)	1.機關用地(機3)係65年3月20日 「擬定山上都市計畫」,配合臺 南水廠水源地所劃設,人行步 道用地則配合現有集居地所劃 設。另水溝用地係82年5月18 日辦理第二次通盤檢討時,配 合雨水下水道系統所劃設,上 述人行步道用地及水溝用地現 況均未開闢。 2.考量交通系統完整性及不影響 民眾指定建築線權益,酌予調 整水溝用地及人行步道用地至 變更後古蹟保存區及公園用地 西側,並將人行步道用地拓寬 為8米計畫道路,以供週邊車輛 進出,另考量該計畫道路為單 向出口,為利迴車及古蹟保存 區指定建築線需求,將水溝用 地調整變更為水溝用地(兼供 道路使用)。 3.公園用地西南側住宅區土地權 屬為市有部分,為利市府文化 局後續整體規劃,故配合將人 行步道用地及水溝用地變更為 住宅區。 4.機3西側仍有部分私有地,且非 屬內政部民國94年9月29日以 台內民字第0940070609號函公 告之國定古蹟範圍,考量土地 所有權人權益,予以變更為住 宅區(附)。 5.公園用地係104年8月18日「變 更山上都市計畫(部分機關用 地、學校用地、停車場用地為 公園用地(配合植物園計畫) 案」變更機關用地(機3)為公園 用地;該變更案係以大新段 334、335、337等三筆地號變更 為公園用地,其中部分大新段 337地號為水溝用地,惟上開變 更案誤植為機關用地,爰予以 更正為水溝用地,並併同週邊 人行步道用地配合上述整體考 量變更為住宅區。	
				水溝用地 (0.0403公頃)			
				人行步道用地 (0.0950公頃)			
					附帶條件: (1)變更後住宅區容 積率調降為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 金後恢復原容 積,代金計算方式 以自願捐贈變更 後土地總面積30 %作為公共設施 用地,並以捐贈當 期公告現值加四 成換算為代金抵 繳。		
				住宅區 (0.0314公頃)	道路用地 (0.1856公頃)		
				機關用地 「機3」 (0.0314公頃)			
				公園用地 (0.0966公頃)			
				水溝用地 (0.0141公頃)			
				人行步道用地 (0.0121公頃)			
				水溝用地 (0.0604公頃)	住宅區 (0.1793公頃)		
				人行步道用地 (0.1189公頃)			
				住宅區 (0.0016公頃)	水溝用地 (兼供道路使用) (0.0601公頃)		
				人行步道用地 (0.0031公頃)			
				水溝用地 (0.0023公頃)			
機關用地 「機3」 (0.0136公頃)							
公園用地 (0.0395公頃)							

再公展 編號	公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
13	-	13	市一 北側	商業區 (0.0706)	停車場用地 「停3」 (0.0706)	原文小1整體開發範圍內停車場用地(停2)經檢討變更為住宅區(附)，為補充本計畫區之停車場用地面積，將市有商業區土地變更為停車場用地。	變更範圍： 玉二段461地 號
14	人 陳 11	14	河川區 西側	農業區 (0.0577)  河川區 (0.0107)	電路鐵塔用地 (0.0684)	變更範圍現況已作為電路鐵塔使用，台灣電力公司所有故配合現況將農業區及河川區變更為電路鐵塔用地，以符實際。	變更範圍： 玉二段14、 24、24-1地號 及明北段 1173、1165、 969、923、385 地號。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



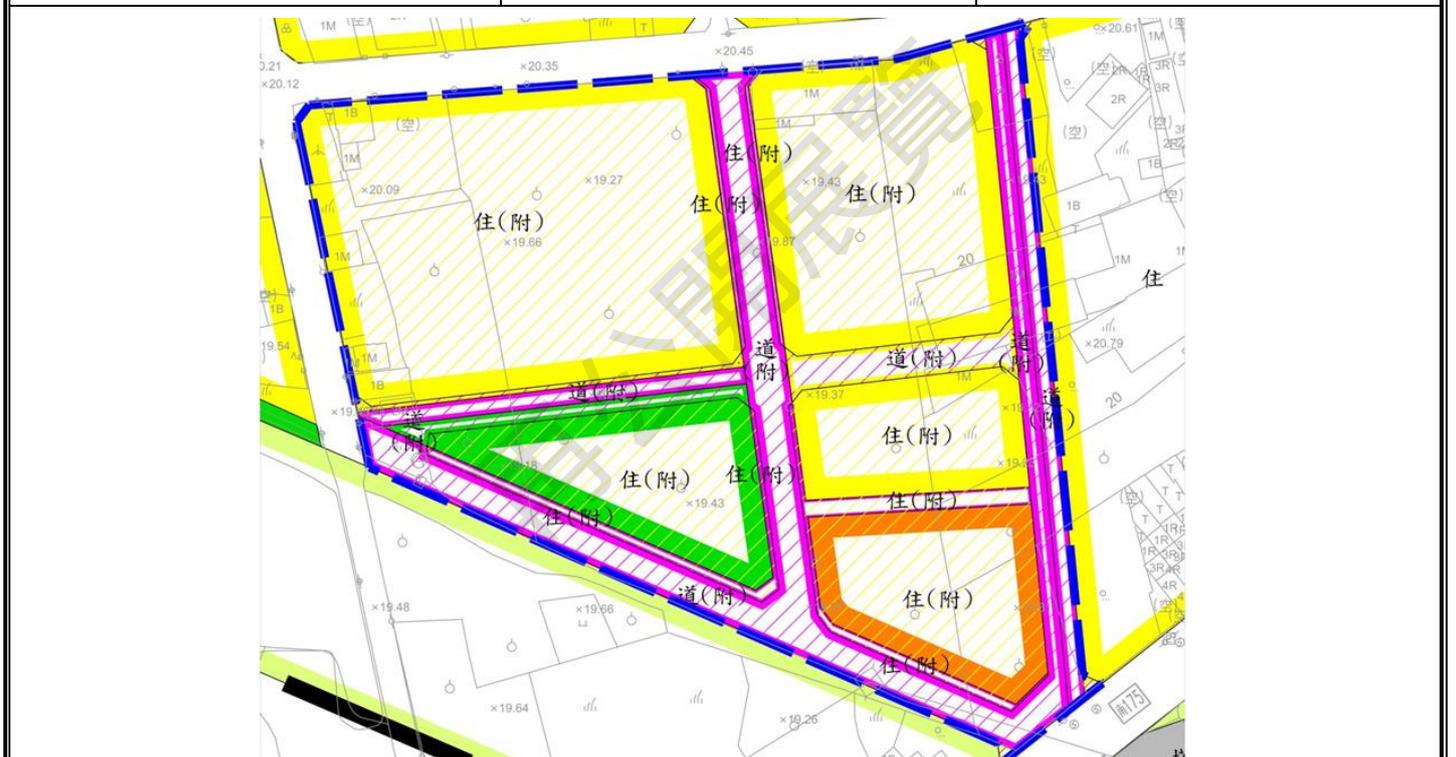
圖 2 第 7 案變更內容示意圖



第 10-1 案

第 10-2 案

第 10-3 案



圖例：

- 住宅區
- 商業區
- 農業區
- 市場用地
- 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 停車場用地
- 整體開發區範圍
- 計畫範圍

變更圖例：

- 變更住宅區為住宅區(附)
- 變更市場用地為住宅區(附)
- 變更市場用地為廣場兼供道路用地(附)
- 變更公(兒)用地為住宅區(附)
- 變更公(兒)用地為公(兒)用地(附)
- 變更停車場用地為住宅區(附)
- 變更停車場用地為停車場用地(附)
- 變更道路用地為住宅區(附)
- 變更道路用地為道路用地(附)
- 變更人行步道為廣場兼供道路用地(附)
- 變更住宅區為道路用地(附)
- 變更農業區為道路用地(附)



0 5 15 30M

第 10-4 案

圖 3 第 10-1~10-4 案變更內容示意圖

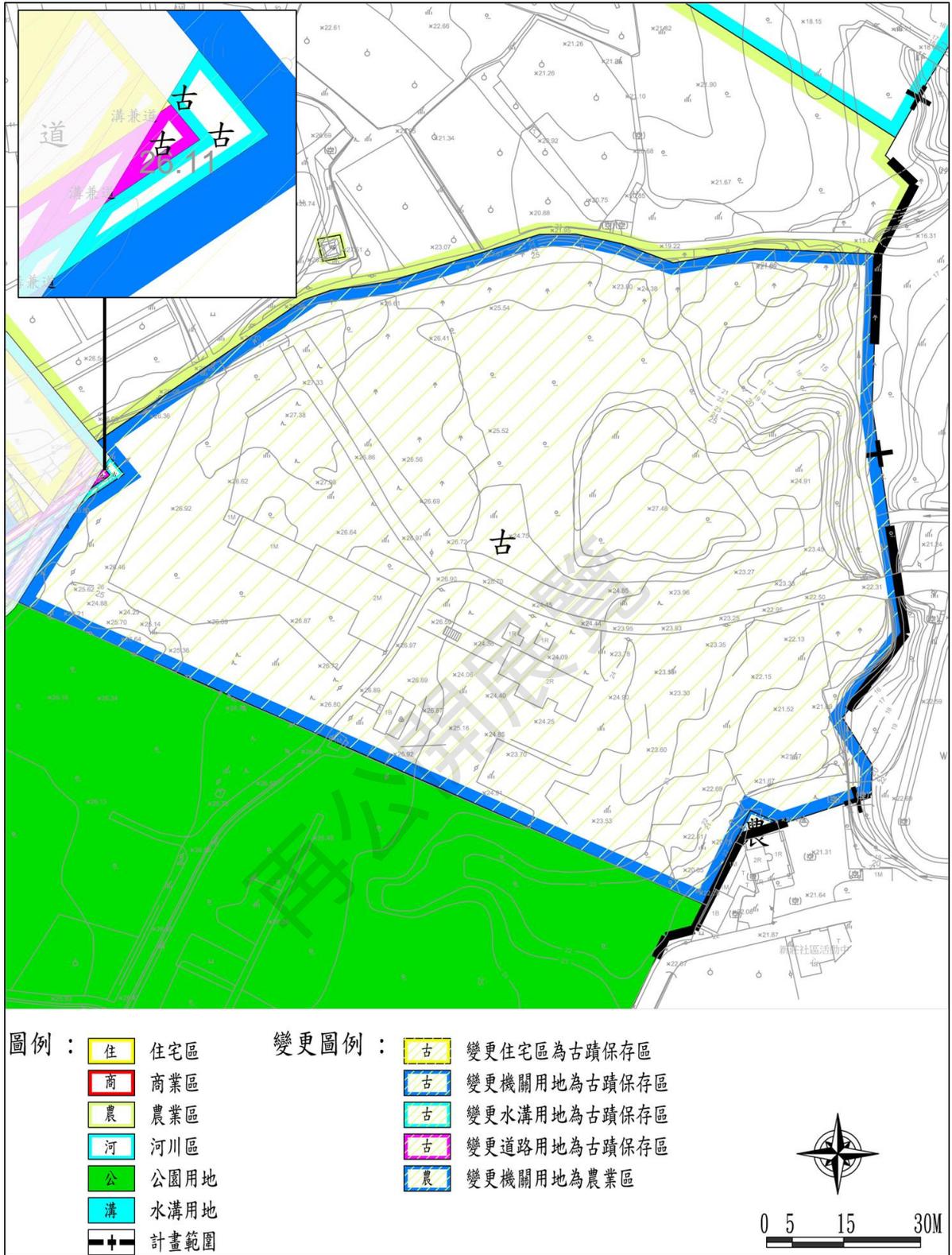




圖 5 第 12 案變更內容示意圖

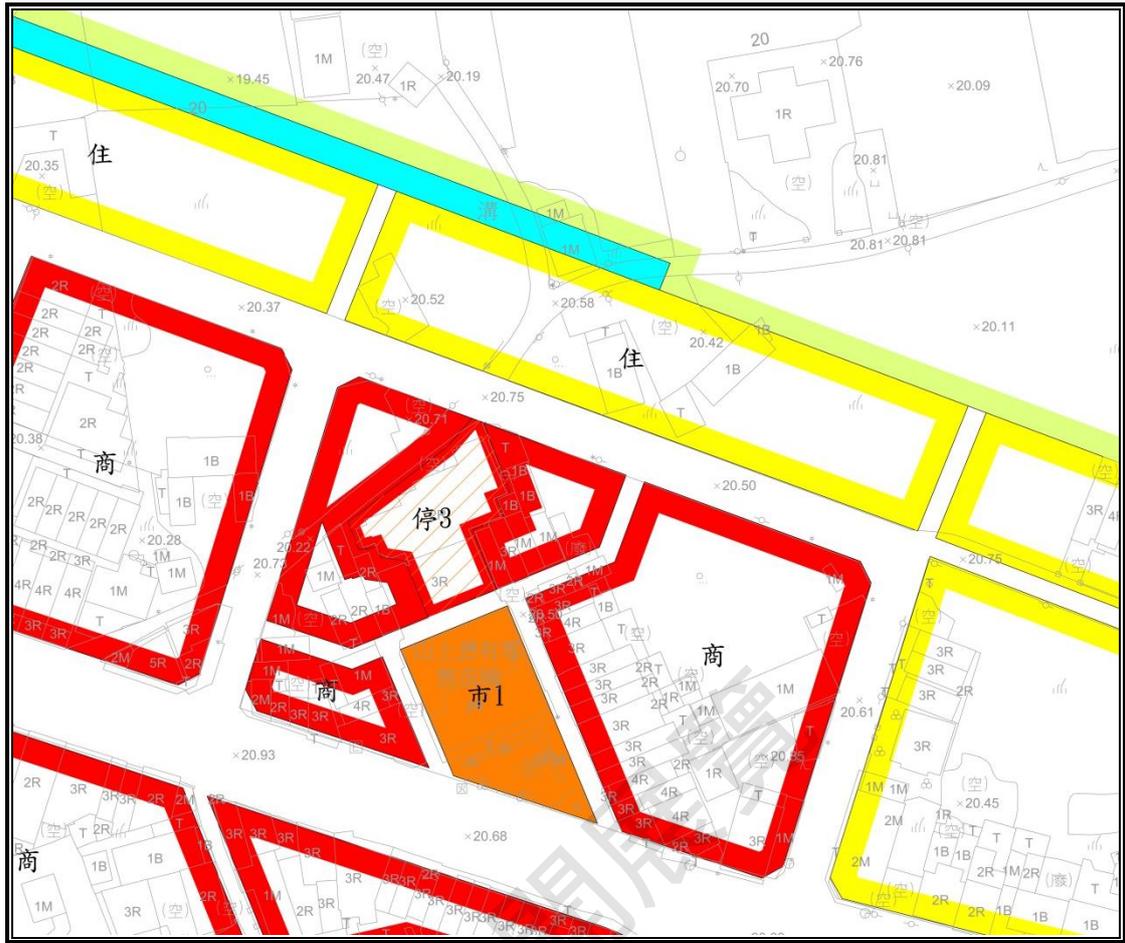


圖 6 第 13 案變更內容示意圖

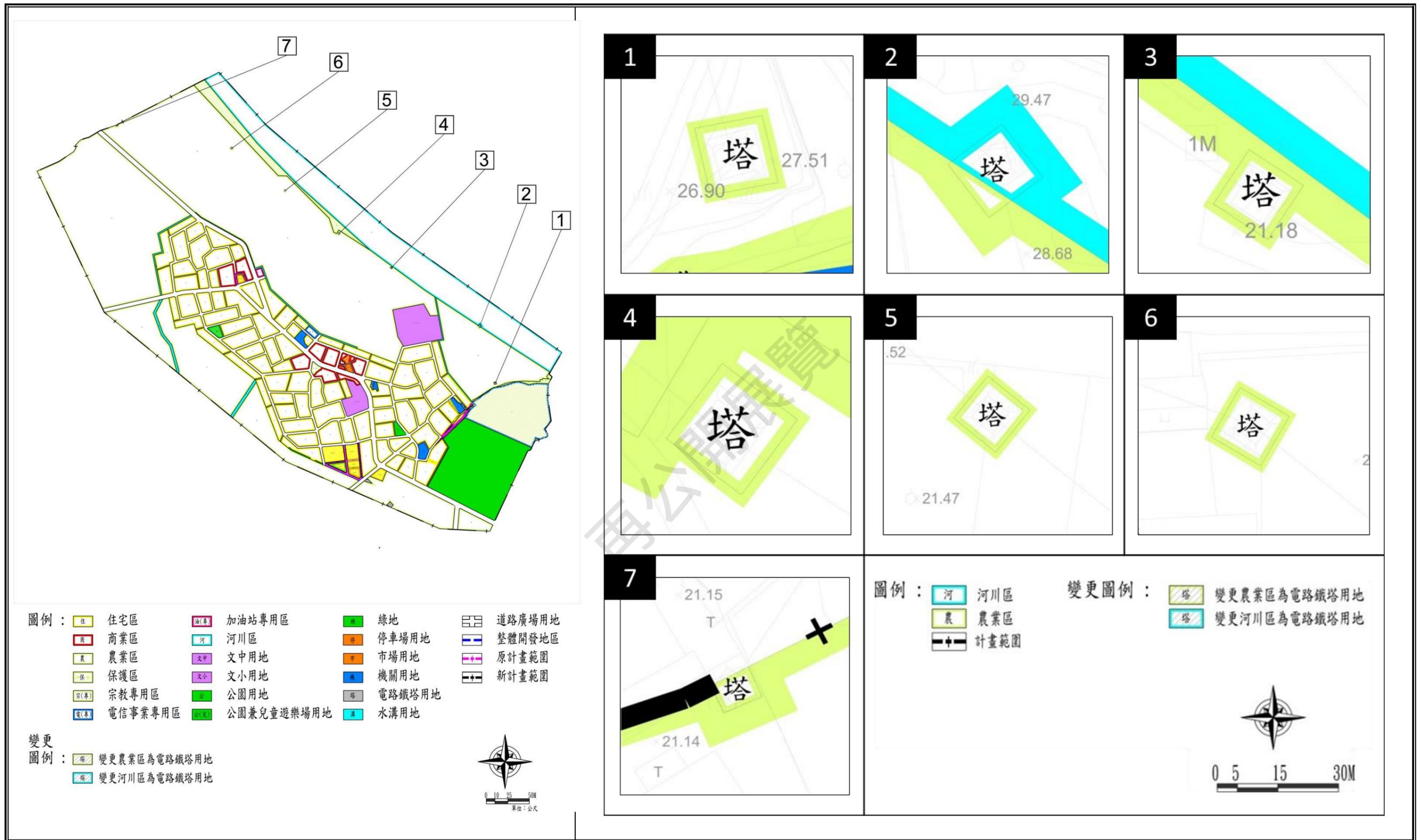


圖 7 第 14 案變更內容示意圖

## 附錄

內政部都市計畫委員會第 961 次會議紀錄

再公開展覽

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2月15日

發文字號：內授營中字第1090802724號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1091033046\_1090802724\_109D2004759-01.pdf、  
1091033046\_1090802724\_109D2004760-01.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會109年1月14日第961次會審議

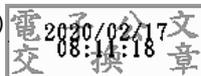
「變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重  
製）案」會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請  
查照。

說明：

- 一、復貴府108年12月3日府都規字第1081317253號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第961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)



## 內政部都市計畫委員會第 961 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 1 月 14 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，本次會議由副主任委員代理主持至核定案件第 9 案完竣後，因有其他要公先行離開，由本會委員互推邱委員昌嶽續代理主持。）

紀錄彙整：陳志賢

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 960 次會議紀錄。

決 定：確定。

核定案件  
第 8 案

審議案件一覽表

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討再提會討論案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（B、F、J 單元）—B 單元案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更淡水都市計畫（配合變更淡水都市計畫（部分原港埤區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫主要計畫（娛樂專用區為第二種產業專用區、道路用地）案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更鹿港福興主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）（訂正書圖不符部分）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）再提會討論案」。

第 8 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）案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。

#### 八、報告案件：

第 1 案：屏東縣政府函為「屏東縣整體產業用地發展暨工業區檢討策略案」。

第 2 案：本會自 108 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

第 3 案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會 108 年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

九、散會時間：12 時 10 分。

第 8 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）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 106 年 8 月 21 日第 62 次會審議通過，並准臺南市政府 106 年 12 月 7 日府都規字第 1061255871 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、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員旺根（召集人）、施前委員鴻志、宋前委員立堦、劉委員芸真、王委員靚琇等 5 位委員組成專案小組，於 107 年 3 月 29 日（含現場勘查）及 107 年 12 月 18 日召開 2 次會議，獲致具體初步建議意見，案經臺南市政府 108 年 12 月 3 日府都規字第 1081317253 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 108 年 12 月 3 日府都規字第 1081317253 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報部編號第 10-1 案、第 10-2 案、第 10-3 案及第 10-4 案，參採市政府列席代表之說明，本案市地重劃可行性評估報告業已取得地政

主管機關之同意，評估尚屬可行，後續請市政府將  
相關評估分析資料，載明於計畫書中，以利查考。

二、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表：如后附表。

再公開展覽

附表：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
部 2	台灣電力股份有限公司	玉二段 657、 659 兩筆 地號	為本公司於民國 67 年間購買方式取得，且現況使用不違反住宅區之容積使用項目，因都市計畫變更為機關用地，損及本公司權益至鉅，懇請變更為住宅用地	變更為住宅用地。	建議未便採納。 理由： 依 106 年 8 月 21 日本市都市計畫委員會第 62 次會決議：「玉二段 657、659 地號土地現況已開闢作為山上服務所使用，故維持公展方案，配合現況及權屬予以變更為機關用地，以符實際。」。	照市政府研析意見（即未便採納）。

## 【附錄】

本會專案小組出席委員初步建議意見(107年3月29日(含現場勘查)及107年12月18日共2次會議)(本次係彙整歷次小組建議意見):

臺南市山上區位於臺南市中央偏南，北臨大內區，東鄰玉井區，西鄰善化區、新市區，南接新化區、左鎮區，本計畫區為山上區公所所在地，查「山上都市計畫」係於民國65年3月20日公告發布實施，並於73年4月25日辦理第一次通盤檢討，82年5月18日辦理第二次通盤檢討，90年6月12日辦理第三次通盤檢討；現行計畫面積為240.37公頃，現行都市計畫年期至民國94年，計畫人口為8,000人，居住密度約每公頃150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，計畫年期調整至115年，計畫人口維持為8,000人，居住密度維持每公頃150人，並配合都市計畫圖重製，將比例尺從1/3000調整為1/1000，將面積調整為247.6840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，未來區內人口分派、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)」對本計畫區之指導，如：發展定位及構想、人口

分派、防災發展策略及規劃、第一級環境敏感區是否涉及使用分區或公共設施用地之調整等，以為計畫之遵循。

(三)請補充說明本計畫區與周邊計畫區(如大內都市計畫區、善化都市計畫區)或行政區(如官田區、左鎮區等)之都市發展關聯性；另部分計畫年期較為久遠，請重新檢視其計畫年期、計畫內容及與本計畫區未來發展是否密切相關及具指導性意義，並請重新檢視部分上位計畫及相關計畫對本計畫區之指導內容適宜性及合理性。

二、基本調查分析：請補充本計畫區建物密度分布、產業結構及發展(含觀光產業及資源等)與原臺南市產業結構是否有相互影響或關連性存在等內容，並納入計畫書中敘明。

三、現行計畫：請補充前次通盤檢討後迄今尚未完成附帶條件之案件，其目前處理情形及對策，納入計畫書中敘明。

四、人口組成：

(一)請補充說明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臺南市政府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。

(二)因計畫區人口成長幅度有限、高齡化指數逐年攀升，經市政府評估後有調整計畫人口之必要性，故同意照市政府列席代表之說明，將計畫人口從 8,000 人調降至 5,600 人，並請將相關變更內容納入計畫書中。

(三)為因應高齡化社會，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或使用分區，以達成行政院刻正推動之「長期照顧十年計畫 2.0」目標，並納入計畫書中敘明。

五、整體發展構想、課題及對策：

- (一) 本次通盤檢討發展構想提出「健全公設服務設施」，惟未見相關具體配套方案或解決對策，請全面性檢視計畫區內公共設施用地劃設之必要性與否，如無實際需求者，請參照內政部刻正辦理「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。
- (二) 提出「發展生態文化旅遊」構想部分，請補充說明具體觀光計畫或旅遊方案、公共設施用地如何提供必要性服務，及交通系統（綠色運輸）如何搭配或轉乘等內容，納入計畫書中敘明；另計畫區外觀光資源如何結合或串連（如大內區、官田區等），請一併補充並納入計畫書中。
- 六、請檢視農業區現況是否存有違規使用部分（如：工廠、觀光工廠或寺廟等），工廠部分請檢附其位置、面積、產業類型等基礎資料，針對違法使用部分是否研擬相關檢討措施或轉型方案，請補充納入計畫書中敘明。
- 七、公共設施：依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及現行計畫人口 8,000 人核算：
- (一) 本計畫區公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積約為 12.93 公頃，僅佔全部計畫面積 5.37%，遠低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，請市政府研提補足公共設施用地面積之具體可行方案。
- (二) 停車場用地不足部分，請市政府檢視計畫區閒置土地利用情形，並加以活化運用，研提可行變更方案或相關配套措施。
- 八、交通運輸計畫：
- (一) 請提供本計畫區周邊（含區內及區外）道路系統網絡（含高速公路、公路等對山上區交通運輸之協助）、交通流

量及道路服務水準，主要、次要道路開闢狀況、停車需求（包含大客車）及公車系統、人行及自行車道系統等最近年度之發展現況資料，以作為檢討分析及研提課題、因應對策之基準。

- (二) 涉及道路用地（4 米人行步道）調整部分：請市政府提供人行步道用地檢討變更處理原則，並
- (三) 補充說明是否業已依土地權屬、實際發展現況及需求、交通系統及鄰近道路寬度、人行步道鄰近使用分區或用地、人行步道劃設情形是否影響兩側建築基地車輛出入通行等項目，逐案檢討後，方提出變更原則及具體可行變更方案，以資妥適。

#### 九、都市計畫圖重製：

- (一) 本案都市計畫圖完成法定程序後，將作為都市計畫後續執行之依據，為維護民眾合法權益，避免產生疑義，請依據內政部 99 年 12 月 23 日台內營字第 0990818254 號函新訂「都市計畫圖重製作業要點」規定，重新檢視補充本案作業程序、測量資料及疑義案件處理原則等內容，以資完妥。
- (二) 請於適當章節詳予補充各項使用分區或用地面積大幅增減之原因，並全面性檢視是否有其他缺漏未列入本次變更案之案件，如仍有涉及分區調整或回饋者，請補充納入變更內容綜理表，以免影響民眾權益。

## 十、計畫書應補充事項：

- (一) 都市防災：請依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，以及參照相關環境地質資料，妥為敘明本計畫區歷年降雨量、災害歷史（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）、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，針對本計畫區可能發生之災害，補充規劃防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以及針對地方特性，並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，建立災害標示、維生設施及警消系統等事項，以資完妥。
- (二) 實施進度及經費：計畫區部分公園、停車場及廣場等公共設施尚未開闢，請重新檢視各項公共設施保留地預定完成開闢期限，並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。
- (三) 生態都市發展策略：請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條規定，補充研提生態都市發展策略（包括自然及景觀資源之生態發展、公共設施及開放空間之綠色網絡、大眾運輸導向及綠色運輸之都市發展模式、資源再利用土地使用發展…等），以作為後續都市規劃與管理之指導原則。
- (四) 都市衛生：鑑於公共衛生議題日趨重視，如登革熱、因淹水引發之疾疫等日漸攀升，為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫目前公共衛生相關議題處理

方案、垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請依法定程序辦理。

- (五) 社會福利設施：老年化指數逐年升高，為因應人口結構型態轉變，落實社區照護，請市政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體系。
- (六) 為加強落實「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 28 條「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」之規定，請市政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。
- (七) 為提高社會住宅供給規模，請市政府評估依內政部營建署 103 年 8 月 21 日營署都字第 1032914882 號函之規定，規劃適當住宅區（供社會住宅使用），如住宅區增訂附帶條件：提供一定比例專供社會住宅使用。
- (八) 為因應高雄石化管線氣爆引發公共安全之議題，請市政府依內政部 103 年 8 月 18 日內授營都字第 1030809251 號函之規定，於辦理都市計畫通盤檢討作業時，應針對石化管線氣爆新型態之都市災害類型，妥為規劃及檢討。

十一、本次通盤檢討提出變更內容以附帶條件方式開發案件部分：

- (一) 茲因市政府刻正依本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理公共設施專案通盤檢討中，請市政府就本案公共設施用地檢討變更未納入公設專通辦理之緣由、急迫性，如納入本次通盤檢討中辦理，其檢討變更原則及整體開發後土地所有權人領回之可建築用地比例是否與公設專通一致等內容詳為補充，並納入計畫書中敘明。
- (二) 為利執行，請市政府就變更及檢討處理原則、現況照片、實際變更範圍、妨礙及影響整體開發地區發展之因素與解決辦法、預計辦理開發期程等逐項提出說明。
- (三) 擬採市地重劃方式開發部分，請檢附市地重劃可行性評估分析資料，包括重劃範圍、公共設施用地及費用負擔比例、土地所有權人意願、財務計畫、財務敏感度分析、地區發展潛力等，以供參考。
- (四) 如經同意變更，為確保都市計畫具體可行，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，請臺南市政府依下列各點辦理：
  1. 請於完成臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，依「平均地權條例」等相關法令規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
  2. 前經委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意

見辦理者，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。

## 十二、後續應辦理事項：

- (一) 本案如經本會審決通過後，變更內容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，建議本計畫案部分變更內容如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。
- (三) 如有涉及回饋部分，請市政府與土地所有權人於核定前簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- (四) 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。

## 十三、本部地政司書面意見：

- (一) 有關變更 10 案採市地重劃方式辦理，應請檢附經該府地政局認可之市地重劃可行性評估，供委員審議參考。
- (二) 另變更 10-1、10-2、10-3 及 10-4 案採跨區整體開發採市地重劃方式辦理，應考量各區土地重劃前後地價之差異性、土地分配之公平性及合理性，及土地所有權人之意願等，併請市政府於評估時妥處。

十四、變更內容綜理表：除下列各點外，其餘如后附表一。

(一)編號第 11 案及 12 案

1. 請市政府補充說明如何將位於非都市土地之「原臺南水道淨水地區」間交通系統及觀光計畫等予以串連或配套方案。
2. 考量市政府刻正辦理各處都市計畫通盤檢討案，涉及文化資產保存部分，應劃設為古蹟保存區或藝文設施用地其適用範圍及名稱不一致，為趨於一致，建議市政府邀集相關單位研商，訂定檢討變更原則或具體方案，並將相關內容納入計畫書中敘明。
3. 請市政府以全計畫區、全市性等角度，重新檢視本處國定古蹟之發展定位及觀光政策等，另為避免後續招商計畫與都市計畫變更內容有所差異，故請市政府詳為補充本案招商進度、整體規劃構想及具體招商方案等內容，並納入計畫書中敘明。
4. 本案劃設為古蹟保存區，請市政府補充說明未來是否得依「古蹟土地容積移轉辦理」辦理容積移轉，以資妥適。

十五、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：如后附表二。

附表一：變更內容綜理表

公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
1	1	擬定 機關	山上鄉公所	臺南市政府	因縣市合併升格，原擬定機關「山上鄉公所」已併入臺南市政府，爰配合調整擬定機關。		照市政府核議 意見通過。
2	2	計畫 年期	民國94年	民國115年	配合全國區域計畫之計畫年期修訂之。		本案除請市政府將變更理由修正為「配合『修正全國區域計畫』…」外，其餘照市政府核議意見通過。
3	3	計畫 圖比 例尺	比 例 尺 1/3000	比例尺1/1000	原法定計畫圖為比例尺1/3000紙圖，考量地形地物變遷，與現況不符，為提升計畫圖精度及符合使用現況，爰本次通盤檢討配合重測後1/1000地形圖予以展繪更新計畫圖。		照市政府核議 意見通過。
4	4	計畫 面積	計畫面積 ( 240.37 公 頃)	重製後計畫面 積 ( 247.6840 公頃)	配合都市計畫圖重製作業，重新量測計畫面積及各項土地使用面積與公共設施用地。		併綜合意見第 九點辦理。
5	5	計畫 區中 央住 宅 區、 商業 區與 學校 用地	學校用地 (0.0071 公 頃)	商業區 (0.0071公頃)	1. 配合重製疑義案F3-1案提列變更案件。 2. 考量樁位R622、R623展繪線與地籍線情形相符，現況為山上國小與民宅間之圍牆，經查北側建物為都市計畫發布實施前既有合法建物，並經山上國小表示該處無使用需求，故配合樁位展繪線及地籍線變更部分學校用地為商業區，並依「臺		本案除請市政府補充敘明變更類別、處理原則及土地權屬資料（並將地籍資料納入備註欄，另示意圖納入計畫書中），並請配合修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。

公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
					南市都市計畫區土地變更負擔共設施審議原則」之規定，得免予回饋。		
6	6	計畫區中央機關用地與住宅區	住宅區 (0.0687公頃)	機關用地 「機5」 (0.0687公頃)	<p>1. 經查圖資套繪情形為現行計畫展繪線與現況不一致，且未訂樁，地籍未分割，並配合重製疑義第G1-13案提列變更案件。</p> <p>2. 經查該處機關用地係民國73年4月26日辦理「變更山上都市計畫(第一次通盤檢討)案」時，為符合實際，配合現況台電山上服務處所在地編列為機關用地(機5)。</p> <p>3. 機關用地(機5)範圍內西側及南側部分土地非屬台灣電力公司所有，現況為農會超市倉庫及住宅使用；另東側部分住宅區土地，與機關用地(機5)為同一地號土地，所有人為台灣電力公司，現況亦為台灣電力公司停車場與倉庫使用，機關用地(機5)現況皆已開闢完成。</p> <p>4. 配合地籍權屬、開闢現況情形及台電公司需求意見，將西側非屬台灣電力公司之機關用地變更為住宅區，並將東側屬台灣電力公司所有之住宅區土地變更為機關用地。</p> <p>5. 經調閱(77)南建局使</p>		本案除請市政府將土地取得方式及都市計畫變更歷程詳予納入變更理由說明外，其餘照市政府核議意見通過。
	機關用地 「機5」 (0.0074公頃)		住宅區 (0.0074公頃)				

公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
					<p>字第4052號建築執照，台電山上服務處建築基地座落於玉二段657地號(重測前山上段615地號)，配合上述建築基地，另考量指定建築線需求，將玉二段659地號土地併同納入。</p> <p>6. 西側變更為住宅區之機關用地，經查65年原計畫已為住宅區，爰依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第6點第1項免予回饋。</p>		
7	7	機三 用地 西側	住宅區 (0.0397公 頃)	機關用地 「機6」 (0.0397公 頃)	<p>1. 經查圖資套繪情形為現行計畫展繪線與現況不一致，且未訂樁，地籍未分割，並配合重製疑義第G1-15案提列變更案件。</p> <p>2. 該機關用地係73年4月26日辦理「變更山上都市計畫(第一次通盤檢討)案」時，依據台灣電力公司山頂變電所及山上服務所所在地變更住宅區為機關用地。惟機關用地東側住宅區屬台灣電力公司所有，現況已開闢為山頂變電所及山上服務所，配合現況使用及權屬，變更住宅區為機關用地。</p> <p>3. 經調閱(68)南建局使字第3040號使用執照，建築基地座落於大新段349、350地號，配</p>		本案除請市政府將土地取得方式及都市計畫變更歷程詳予納入變更理由說明外，其餘照市政府核議意見通過。
			機關用地 「機6」 (0.0403公 頃)	住宅區 (0.0403公 頃)			

公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
					<p>合上述建築基地調整「機6」範圍。</p> <p>4. 大新段351及355兩筆地號係屬私人土地，且山頂變電所已無擴建需求，為維護民眾權益，將該兩筆地號變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第6點第1項，本案係檢討恢復原住宅區，免予回饋。</p>		
8	8	一般 道路 截角	道路用地 (0.0037公 頃)	住宅區 (0.0037公頃)	<p>1. 依104年9月23日山上都市計畫圖重製疑義第三次會議決議。</p> <p>2. 都市計畫圖為弧線截角，樁位圖及地籍圖為直線截角，依重製疑義決議以都市計畫圖展繪。</p> <p>3. 部分截角已依地籍圖直線截角開闢，為免執行爭議，配合樁位圖及地籍圖變更弧線為直線截角。</p> <p>4. 考量變更為住宅區，其變更面積狹小，爰依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第6點第2項免予回饋。</p>		因變更範圍內涉及多處截角，故建議市政府應將土地權屬、檢討變更原則及適用法令等相關資料詳為補充納入計畫書中，其餘照市政府核議意見通過。
			道路用地 (0.0025公 頃)	公(兒)用地 (0.0025公頃)			
			道路用地 (0.0005公 頃)	農業區 (0.0005公頃)			

公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
9	9	河川區 西側	保護區 (2.8666 公頃)	農業區 (2.8666公 頃)	1. 查該保護區係65年為保護河川限制採取砂石所劃設；另96年為配合曾文溪山上護岸整建工程，依公告曾文溪水道治理範圍線，將部分保護區變更為河川區。 2. 變更範圍之保護區係屬公告河川區域範圍外，依經濟部水利署第六河川局106年6月29日水六管字第10650086850號函表示，有關河川區域線、治理計畫用地範圍線外之保護區未位於曾文溪河川區域，故變更為農業區。		照市政府核議 意見通過。
10	10 -1	市三	市場用地 「市3」 (0.2328 公頃)	住宅區(附) (0.2328公 頃)	1. 原附帶條件整體開發區係82年5月18日辦理「變更山上都市計畫(第二次通盤檢討)案」時，考量原文(小)一一區位不佳，變更文(小)用地為住宅區(附)、公(兒)3、停2及道路用地，迄今尚未依附帶條件規定完成開發。為加速該地區開發，修正原附帶條件規定，併同鄰近公共設施保留地檢討解編以市地重劃方式開發。 2. 「市2」及「市3」用地係65年3月20日「擬定山上都市計畫」所劃設，隨消費行為改變，傳統市場功能已漸趨式微，經市場處及農業局表示已無用地需求，且權屬仍為私有，為維護地主	應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如	1. 因本案負擔比例為46.78%，業已超過通案性規定(45%)，故請市政府重新評估開發可行性及負擔比率等，並於本通盤檢討案提請大會審議前，取得地政主管機關同意文件，以利查考。 2. 涉及市地重劃事宜，請併綜合意見第十一點辦理。
	10 -2	鄰里公園兼兒童遊樂場 「公(兒)1」 (0.2282 公頃)	鄰里公園兼兒童遊樂場(附) 「公兒1」 (0.2282公 頃)				
	10 -3	市場用地 「市2」 (0.1478 公頃)	住宅區(附) (0.1193公 頃)				
		及周 邊道 路、4米 人行步 道					

公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
				廣場用地 (兼供道路 用地)(附) (0.0285公 頃)	權益，故併同納入市地 重劃範圍，變更為住宅 區(附)。 3. 為加速公共設施開闢及 考量基地交通便利性， 將尚未開闢之鄰里公園 兼兒童遊樂場及周邊道 路用地與4米人行步道 併同納入市地重劃範 圍。 4. 考量原「市2」未來進出 動線需求，將東側及北 側之4米人行步道變更 為8米廣場兼供道路使 用。	無法於 內政部 都委會 審議通 過並經 本府通 知日起 3年內 擬具市 地重劃 計畫書 ，送經 市地重 劃主管 機關審 核通過 者，應 於期限 滿前敘 明理由 ，重新 提會審 議延長 上開開 發期限。	3. 為提高本案 公共設施用 地公益性、 劃設合理性 及服務範圍 之普及，請 市政府補充 說明廣場用 地及公(兒) 用地劃設位 置之考量因 素或評估原 則，以資妥 適。
		人行步道 (0.0293 公頃)	廣場用地(兼供道路用 地)(附) (0.0293公 頃)				
		道路用地 (0.0424 公頃)	道路用地 (附) (0.0424公 頃)				
10 -4	附帶條 件整體 開發區 (原文 小一)	住宅區 (附) (1.2149 公頃)	住宅區(附) (1.1596公 頃)	道路用地 (附) (0.0553公 頃)			
			鄰里公園 兼兒童遊 樂場 「公兒3」 (附) (0.2159 公頃)	住宅區(附) (0.1900公 頃)			
		停車場用 地 「停2」 (附) (0.1876 公頃)	住宅區(附) (0.1876公 頃)				
		道路用地 (附) (0.4257 公頃)	住宅區(附) (0.0720公 頃)				
			道路用地 (附) (0.3537公 頃)				

公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
			住宅區 (0.0016 公頃)	道路用地 (附) (0.0663公 頃)			
			農業區 (0.0010 公頃)				
			道路用地 (0.0637 公頃)				
			附帶條件： 應以市地 重劃方式 辦理，地主 無償提供 公共設施 用地。	附帶條件： 以市地重劃 方式開發，公 共設施用地 負擔比例為 29.89%。			

公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
11	11	計畫區 東側 南側	機關用地 「機3」 (7.5503公頃)	古蹟保存區 (7.8481公頃)	1. 該機關用地係65年3月20日「擬定山上都市計畫」，配合臺南水廠水源地所劃設，其中大新段334、335、337等三筆地號土地，已於104年8月18日「變更山上都市計畫（部分機關用地、學校用地、停車場用地為公園用地（配合植物園計畫）案」變更為公園用地。 2. 除上述三筆地號土地外，其餘依內政部民國94年9月29日以台內民字第0940070609號函公告之國定古蹟範圍，變更機關用地、部分住宅區、農業區、水溝用地及人行步道為古蹟保存區。 3. 「機3」東側私有土地，因位於機關用地與非都市土地界線範圍，為考量都市土地完整性及土地所有權人權益，故配合變更為農業區；「機3」北側非屬公告國定古蹟範圍，則配合鄰近分區變更為農業區。	1. 依公告國定古蹟範圍變更為古蹟保存區：大新段1、1-3、4-1、4-2、5-1、5-2、274、274-27、338、338-2、部分339、339-3及339-4等13筆地號。 2. 住宅區變更為古蹟保存區：大新段341地號；人行步道變更為古蹟保存區：大新段340地號。	除併綜合意見第十四點之（一）辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
農業區 (0.2870公頃)							
住宅區 (0.0001公頃)							
水溝用地 (0.0085公頃)							
人行步道 (0.0022公頃)							
機關用地 「機3」 (0.0154公頃)	農業區 (0.0154公頃)						

公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
						3. 機關用地變更為農業區：玉二段11地號及大新段275-1、276-1地號。	
12	12	公園用地西北側及機三用地西側	機關用地「機3」(0.0691公頃) 水溝用地(0.0403公頃) 人行步道用地(0.0950公頃)	住宅區(附)(0.2044公頃)  附帶條件： (1)變更後住宅區容積率調降為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原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	1. 機關用地係65年3月20日「擬定山上都市計畫」，配合臺南水廠水源地所劃設，人行步道用地則配合現有集居地所劃設，現況大多尚未開闢；另水溝用地係82年5月18日辦理「變更山上都市計畫(第二次通盤檢討)案」，配合兩下水道系統所劃設，現況未開闢。 2. 「機3」西側私有地且非屬內政部民國94年9月29日以台內民字第0940070609號函公告之國定古蹟範圍，考量土地所有權人權益，故配合變更為住宅區(附)；另為交通系統完整性且於無影響民眾指定建築線權益下，併將周邊水溝用地、人行步道用地變更為住宅區(附)，人行步道用地、水溝用地及住宅區變更為8米計畫道路。 3. 公園用地係104年8月18日「變更山上都市計畫(部分機關用地、學校用地、停車場用地為公園用地(配合植物園計畫)案」變更機關用地「機3」為公園用地；該		除附帶條件調降容積率部分，請市政府補充計算公式外，其餘併變更內容綜理表編號第11案辦理。

公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
			住宅區 (0.0314公 頃)	道路用地 (0.1856公 頃)	變更案係以大新段 334、335、337等三筆地 號變更為公園用地，其 中大新段337地號為水 溝用地，惟上開變更誤 植為機關用地，爰予以 更正，並配合上述整體 考量變更為住宅區；公 園用地西南側住宅區土 地權屬為市有部分，為 利市府文化局後續整體 規劃，故配合將人行步 道用地及水溝用地變更 為住宅區。 4. 變更後古蹟保存區西側 之8米計畫道路為單向 出口，為利迴車及考量 古蹟保存區指定建築線 需求，故配合調整變更 為「水溝用地(兼供道路 使用)」。		
		機關用地 「機3」 (0.0314公 頃)					
		公園用地 (0.0966公 頃)					
		水溝用地 (0.0141公 頃)					
		人行步道用 地(0.0121公 頃)					
		水溝用地 (0.0604公 頃)	住宅區 (0.1793公 頃)				
		人行步道用 地(0.1189公 頃)					
		住宅區 (0.0016公 頃)	水溝用地 (兼供道路 使用) (0.0578公 頃)				
		機關用地 「機3」 (0.0136公 頃)					
		公園用地 (0.0395公 頃)					
		人行步道用 地(0.0031公 頃)					

公展 編號	報部 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	新計畫			
-	13	市一 北側	商業區 (0.0706)	停車場用地 「停3」 (0.0706)	原文小(一)整體開發範圍 內停車場用地(停2)經檢 討變更為住宅區(附)，為 補充本計畫區之停車場用 地面積，將權屬為市有土 地之玉二段461地號變更 商業區為停車場用地。		本案除請市政 府補充說明本 案變更完成 後，停車場出 入動線，及土 地管理機關同 意文件外，其 餘照市政府核 議意見通過。
-	14	河川 區 西側	農業區 (0.0577)	電路鐵塔 用地 (0.0684)	經查山上區玉二段14、 24、24-1地號、明北段 1173、1165、969、923、 385地號等8筆地號土地現 況作為電路鐵塔使用，故 配合變更為電路鐵塔用 地，以符實際。		照市政府核議 意見通過。
		河川區 (0.0107)					
15	15	都市 防災 計畫	原都市防災 計畫	修訂 都市防災計 畫	為健全都市防救災法令及 體系，強化災害預防措施 及救災效率及加強對都市 計畫避難場所設施及路線 之設計，本次通盤檢討配 合調整原計畫之都市防災 計畫內容。		考量都市防災 計畫係屬主要 計畫書應表明 事項，無須列 變更案，故請 市政府配合刪 除。
16	16	土地 使用 分區 管制 要點	原土地使用 分區管制要 點	刪除	為落實計畫分層管理，於 本次通盤檢討將主細計分 離管制，原將土地使用分 區管制要點納入細部計畫 管制之。		請將土地使用 分區管制要點 原則性納入主 要計畫書中敘 明，以資完備。
17	17	事業 及財 務計 畫	事業及財務 計畫	實施進度及 經費	本次將主要及細部計畫分 離，故「事業及財務計畫」 配合修正為「實施進度及 經費」。		併綜合意見第 十點之(二) 辦理。

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	吳○銘 大新段 566 地 號(臺南 市山上 區山上 里山上 5 號)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本人所有臺南市山上區山上里山上 5 號房屋為原繼有存在之房屋，今欲申請拆除重建時發現無法申請房屋建築，其原因為用地不符無法申請建築，查該地號土地從光復時期至今皆作為住宅使用並無變更用途，為何會變為農業區而無法建築。</li> <li>2.蓋就此徵端特向貴局陳請，謹請派員勘查，以深切瞭解現況後，變更還地於民，以維地主之權益。</li> <li>3.檢附戶籍謄本、房屋稅籍證明、臺南市政府及山上區公所舊有合法房屋證明、土地所有權狀、地籍圖謄本、土地使用分區證明。</li> </ol>	有關本人所有位山上區大新段 566 地號(臺南市山上區山上里山上 5 號)土地申請變更為住宅區。	建議未便採納。 理由： 考量本計畫區之住宅區開闢率未達 80%，尚無農業區變為住宅區需求。	考量本案因涉及訂定農業區變更原則及優先發展區位，對後續國土規劃作業造成影響，故同意照市政府研析意見(即未便採納)，惟請市政府就陳情意見部分詳予補充說明，以資完妥。

再公開展覽

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	