

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 ≥ 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）案

再公開展覽說明會
擬定機關:臺南市政府
109.6.10

台灣
山上



再公開展覽事項

- 說明會：民國109年6月10日
- 地點：山上區公所3樓會議室
- 本案以109年5月25日府都規字第1090560462A號公告辦理。
- 再公開展覽期間：自民國109年5月28日起30天。
- 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）及本市山上區公所公告欄。
- 再公開展覽期間內任何公民或團體如對本次公開展覽範圍（詳計畫圖）有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出。

網路資訊

台南市都市發展局首頁

http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/Index.aspx

公告事項

都市計畫公開展覽



臺南市政府都市發展局
Bureau of Urban Development, Tainan City Government

重要訊息：3月28日受理公開標售東區「鐵路地下化專案照顧住宅」餘屋40戶作業，自108年7月1日起，本局永華公告欄

現在位置：首頁 > 公告事項 > 都市計畫公開展覽

友善列印

機關介紹
施政遠景
最新消息
公告事項

都市計畫公開展覽

都市計畫報部審議
都市計畫發布實施
都市計畫公告
巷道廢止徵求異議
巷道認定徵求異議
巷道廢止公告
巷道認定公告

都市計畫公開展覽

縣市合併：全部
年度：全部
每筆頁數：20

類型：都市計畫公開展覽
關鍵字：關鍵字查詢(問題、答案)

科室：全部
查詢：查詢

日期	類型	標題	科室	點閱率
109/02/17	都市計畫公開展覽	本市都市計畫「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）（配合安南區水環境改善工程）案」自民國109年2月18日起依法公開展覽30天，特此公告周知。	綜合企劃及審議科	314
109/02/12	都市計畫公開展覽	「變更臺南市都市計畫（第四次通盤檢討）」自109年2月12日起依法再公開展覽30天，特此公告周知。	都市規劃科	567
109/02/05	都市計畫公開展覽	「變更新化都市計畫（部分農業區、部分商業區為道路用地兼供排水使用）（配合前線基礎建設計畫-虎頭山排水工程）案」自109年2月5日起依法公開展覽30天，特此公告周知。	都市規劃科	150

簡報大綱

壹

本案辦理程序

貳

計畫區位與範圍

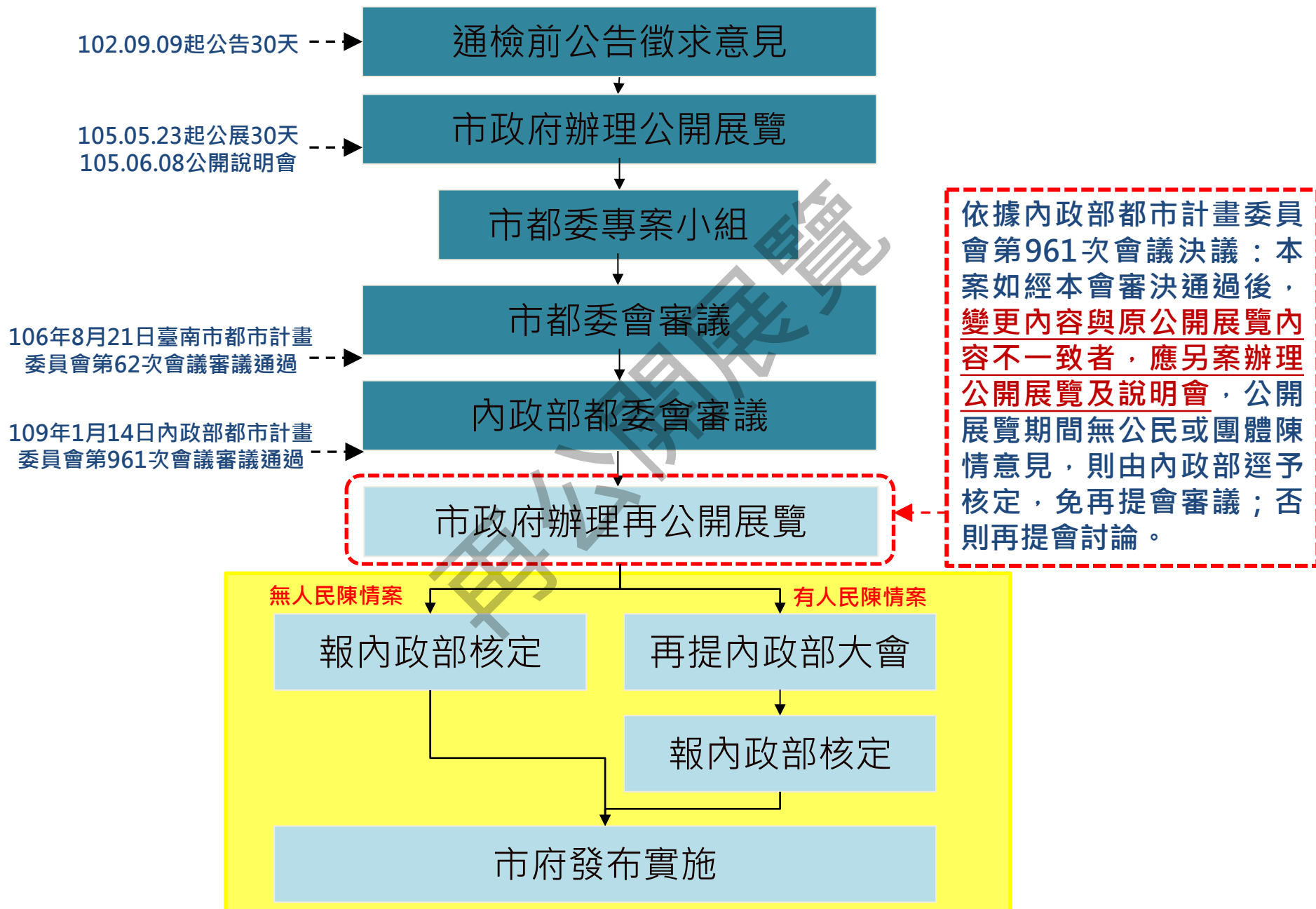
參

現行計畫概述

肆

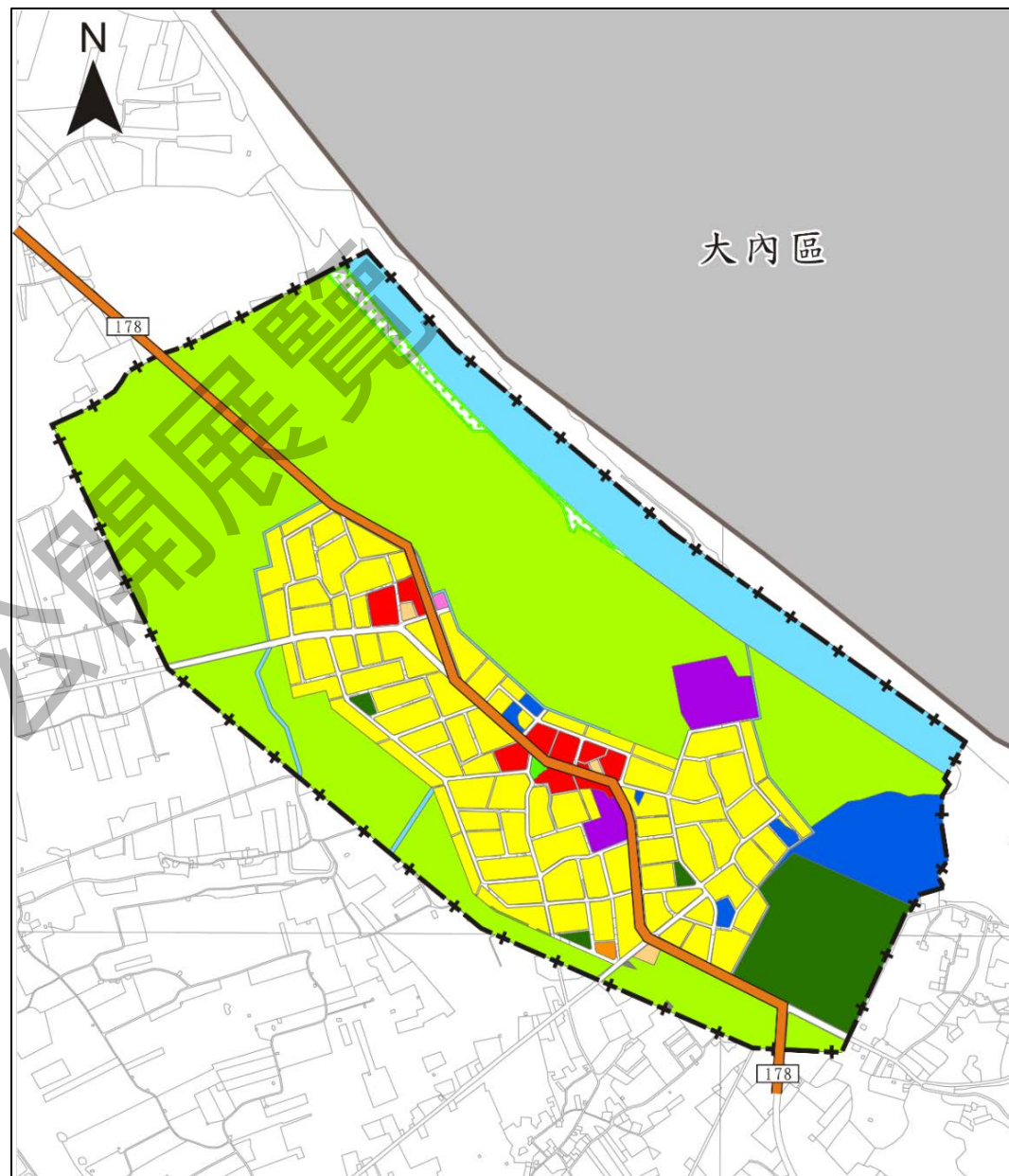
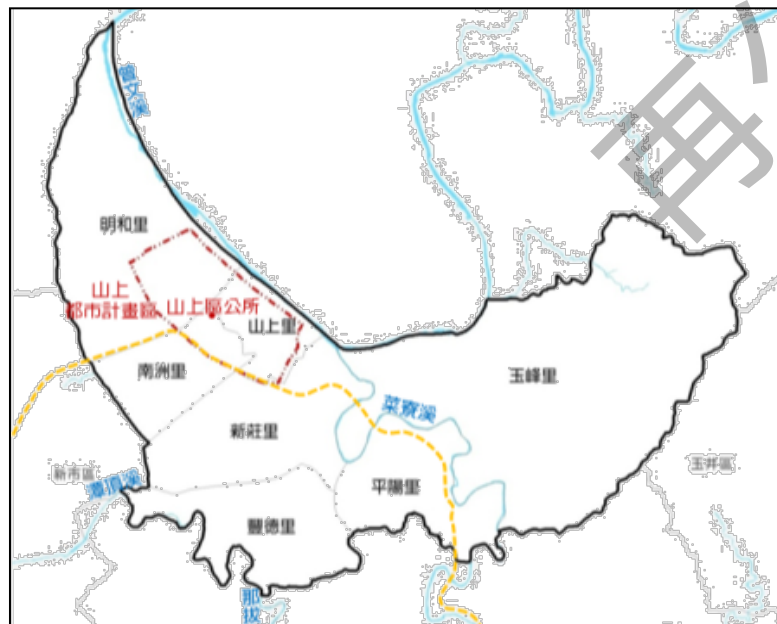
再公開展覽變更案

壹. 本案辦理程序

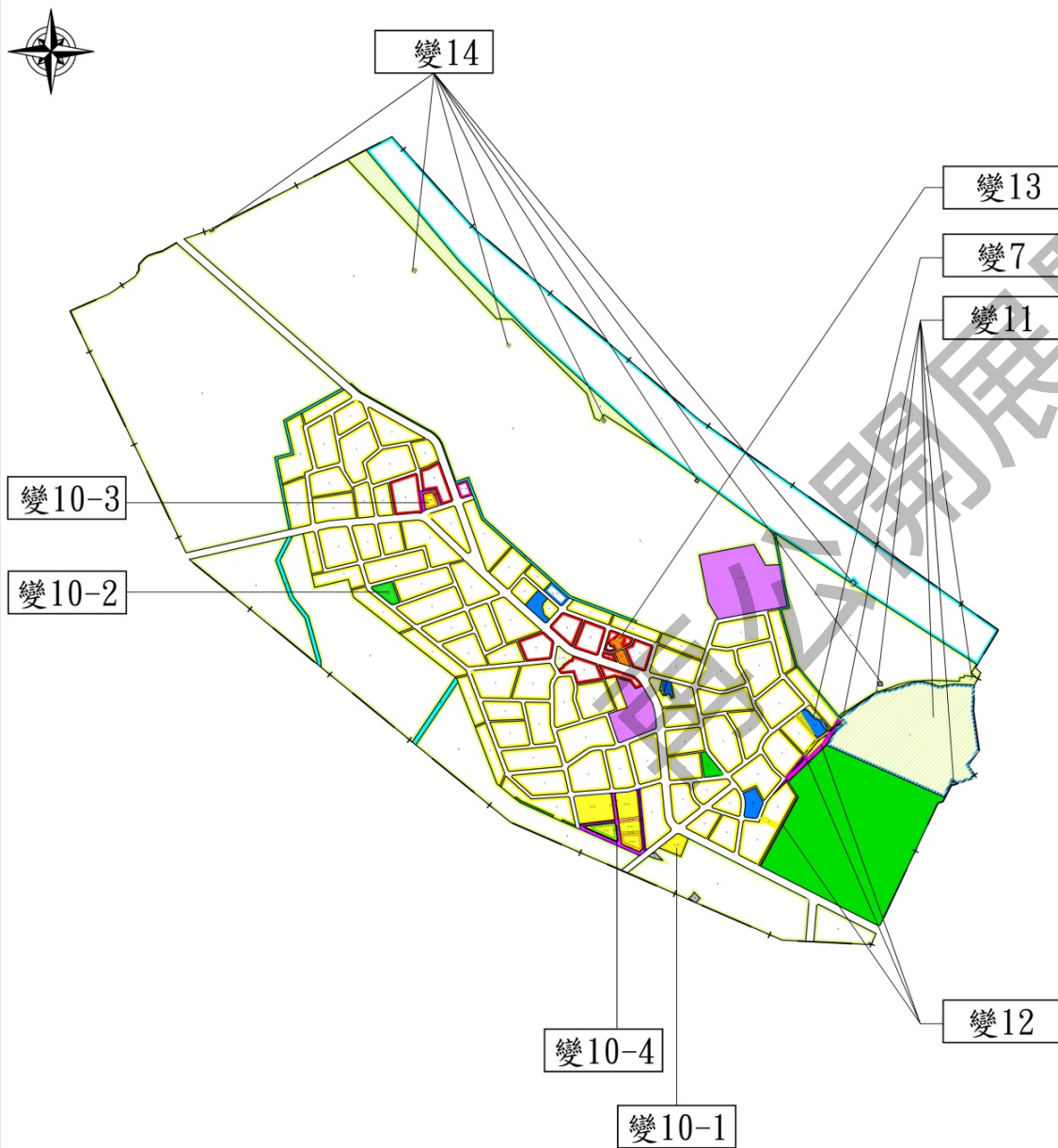


貳. 計畫區位與範圍

- 位於山上區公所所在地
- 山上、南洲、明和等3里
- 範圍：
 - 東至臺南水廠水源地
 - 南至台糖鐵路以南約50公尺處
 - 西至朝天宮以西500公尺處
 - 北至曾文溪沿岸
- 面積約**240.37**公頃。



參.再公開展覽變更案



變7案-計畫圖重製變更案

變10-1~10-4案- 附帶條件地區及公設解編

- ☞檢討82年（第2次通盤檢討）劃設迄今未開闢之附帶條件地區。
- ☞併同未開闢公共設施（市2、市3、公兒1）採跨區市地重劃方式辦理開發。

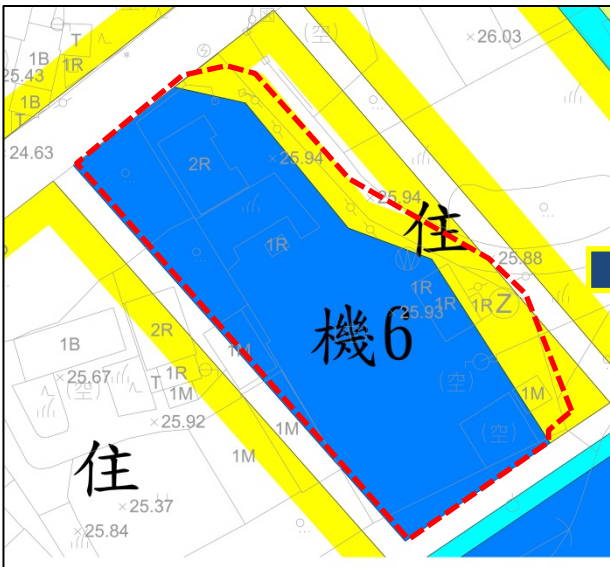
變11、12案- 山上古水道及週邊道路系統檢討

- ☞部分配合國定古蹟公告範圍劃設古蹟保存區。
- ☞古蹟保存區周邊分區界面及建築線指定問題檢討水溝用地、道路系統。

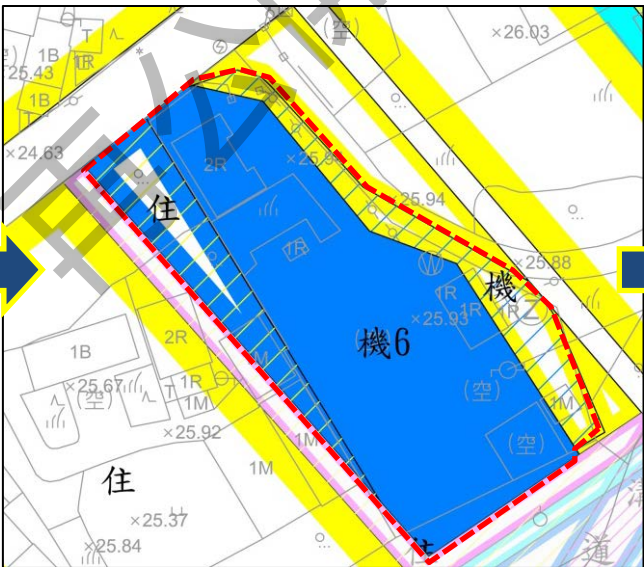
變13、14案-使用分區檢討

- ☞變更商業區為停車場用地。
- ☞配合台電變更電路鐵塔用地。

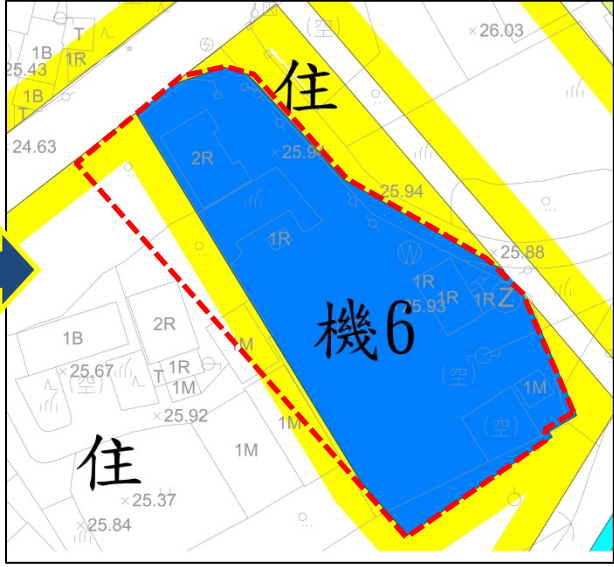
位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
三 地 側 機 用 西	住宅區 (0.0397公頃)	機關用地 「機6」 (0.0397公頃)	1.配合重製疑義G1-15案提列變更案。 2.經查圖資套繪情形為現行計畫展繪線與現況不一致，且未訂樁，地籍未分割。依104年9月23日重製疑義決議，依計畫圖展繪重製後新圖。 3.該機關用地於65年擬定山上都市計畫時，係劃設為住宅區；後於73年4月26日辦理第一次通盤檢討，依據台灣電力公司山頂變電所及山上服務所所在地，變更住宅區為機關用地。 4.查機關用地東側住宅區屬台灣電力公司所有，現況已開闢為山頂變電所及山上服務所。另經調閱(68)南建局使字第3040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)	



現行計畫示意圖



圖例：住 住宅區 變更圖例：機 變更住宅區為機關用地
機 機關用地 住 變更機關用地為住宅區



再公展變更後示意圖

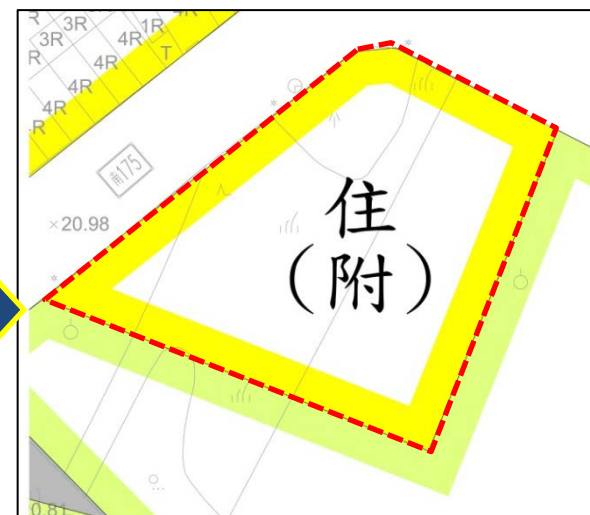
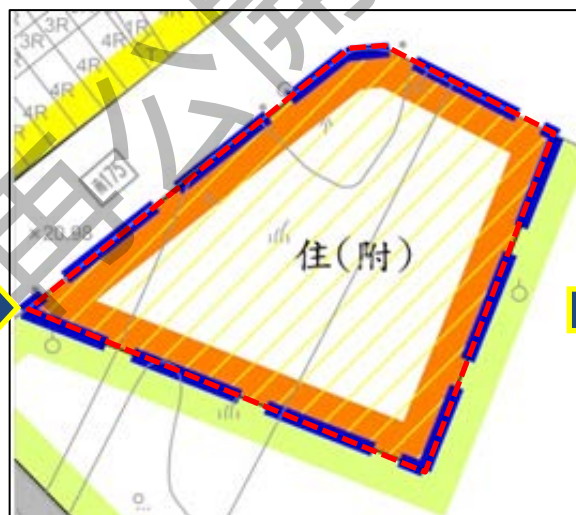
再公开展覽變更案-第10-1案至第10-4案

■ 跨區市地重劃(第10-1案)

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
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。 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。	應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都委會審議通過紀錄文到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，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期限。
	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%。		



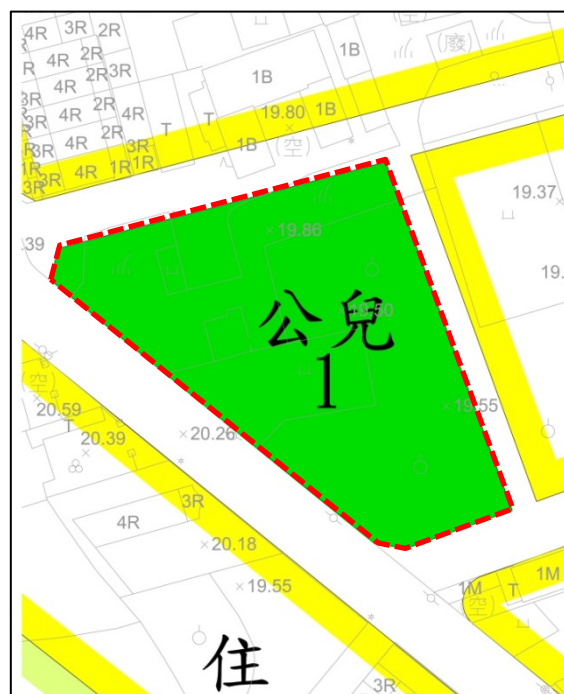
現行計畫示意圖



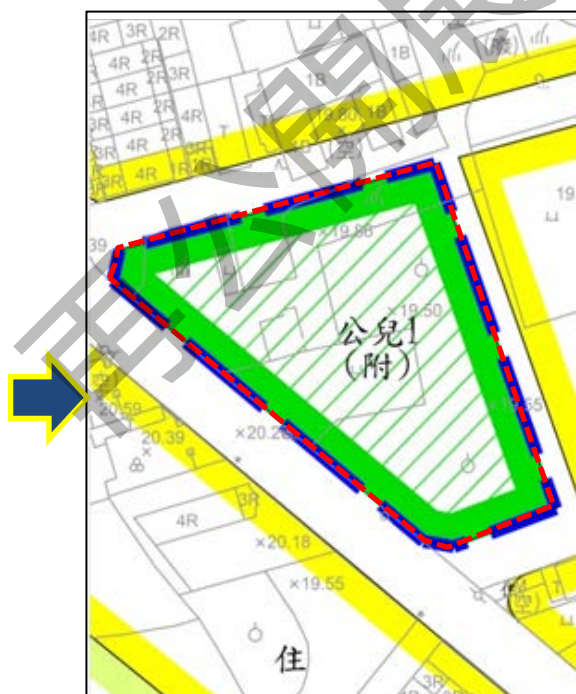
再公展變更後示意圖

■ 跨區市地重劃(第10-2案)

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
鄰里公園兼兒童遊樂場「公兒1」	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)	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。 2.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)。	應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都委會審議通過紀錄文到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，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期限。
	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%。		



現行計畫示意圖



圖例：	變更圖例：	變更圖例：
住宅區	變更住宅區為住宅區(附)	變更住宅區為住宅區(附)
商業區	變更商業區為商業區(附)	變更商業區為商業區(附)
工業區	變更工業區為工業區(附)	變更工業區為工業區(附)
公園用地	變更公園用地為公園用地(附)	變更公園用地為公園用地(附)
停車場用地	變更停車場用地為停車場用地(附)	變更停車場用地為停車場用地(附)
道路用地	變更道路用地為道路用地(附)	變更道路用地為道路用地(附)
其他用地	變更其他用地為其他用地(附)	變更其他用地為其他用地(附)

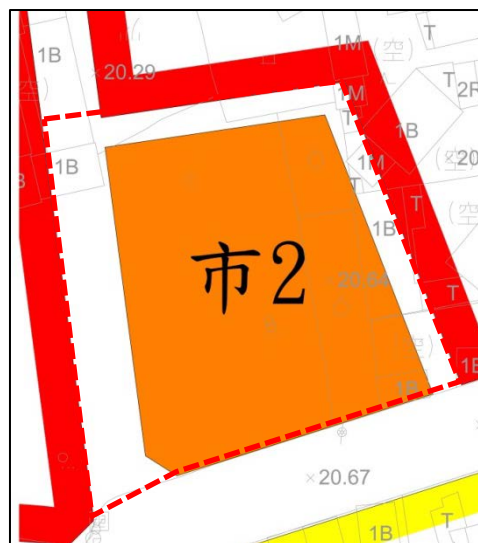


再公展變更後示意圖

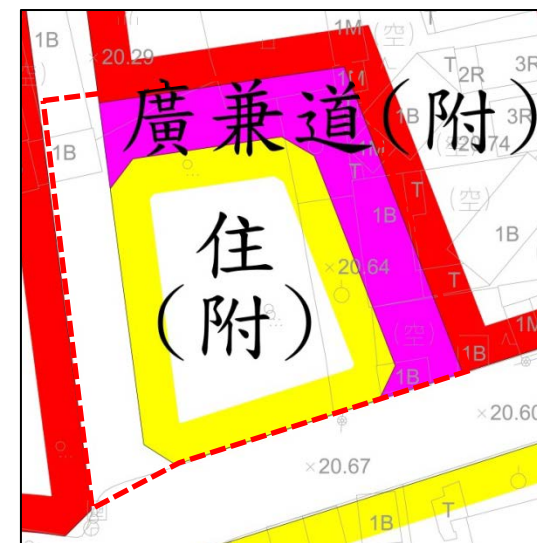
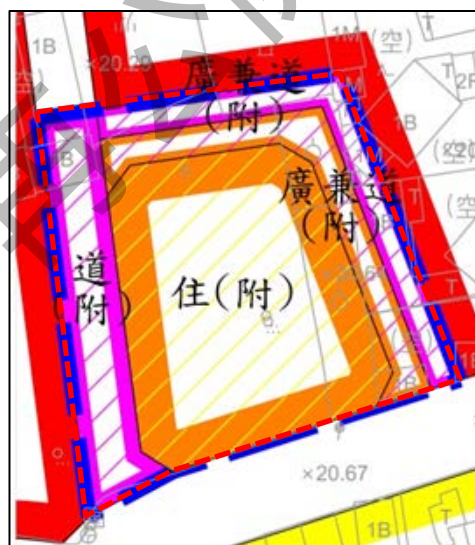
再公开展覽變更案-第10-1案至第10-4案

■ 跨區市地重劃(第10-3案)

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
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)	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。 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 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。	應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都委會審議通過紀錄文到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，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期限。
	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)		
	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%。		



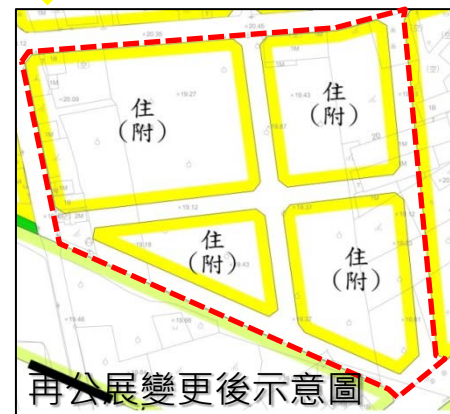
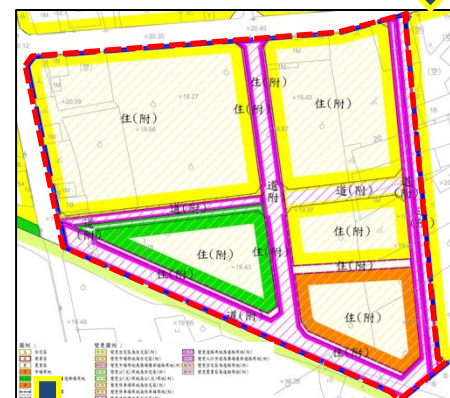
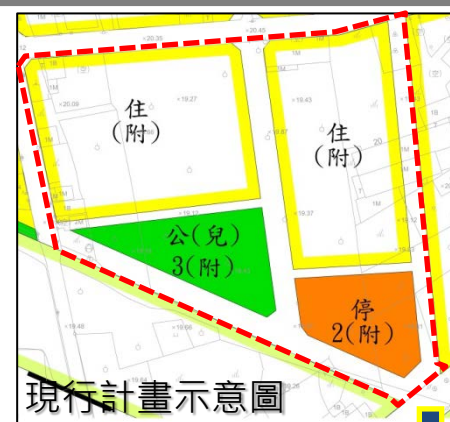
現行計畫示意圖



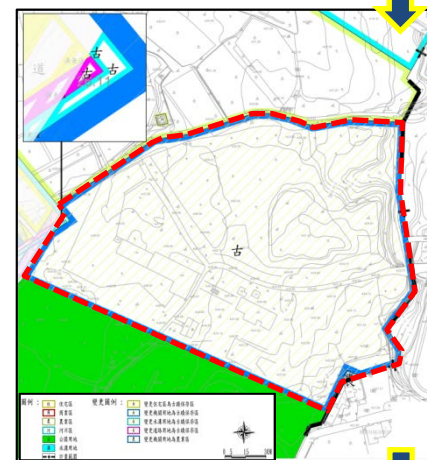
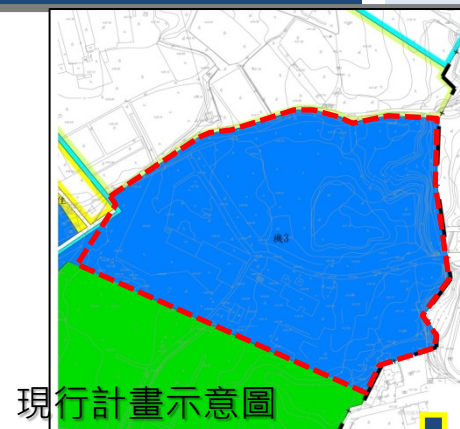
再公展變更後示意圖

■ 跨區市地重劃(第10-4案)

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
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)	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；如地檢討解編以市地重劃方式開發。 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)。	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，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長開闢期限
	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)		
	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%。		

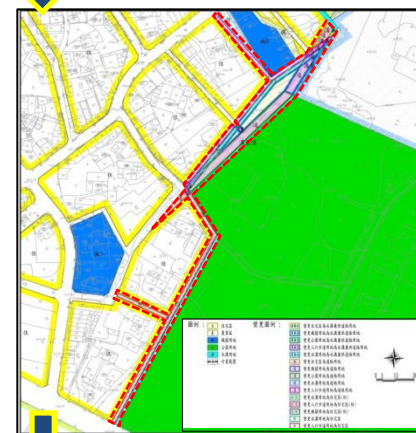


位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
計畫區東南側	機關用地 「機3」 (7.5503公頃)	古蹟保存區 (7.56103公頃)	1.機關用地(機3)係65年3月20日「擬定山上都市計畫」，配合臺南水廠水源地所劃設，其中大新段334、335、337等三筆地號土地，已於104年8月18日「變更山上都市計畫(部分機關用地、學校用地、停車場用地為公園用地(配合植物園計畫))案」變更為公園用地。 2.除上述三筆地號土地外，其餘依內政部民國94年9月29日以台內民字第0940070609號函公告之國定古蹟範圍及西側考量範圍完整性，依107年5月4日「都市計畫涉及古蹟及歷史建築變更分區用地名稱」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。 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。	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)		

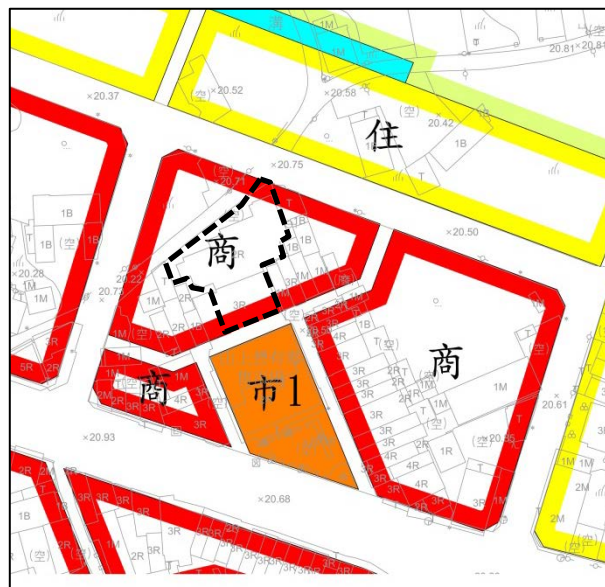


再公開展覽變更案-第12案

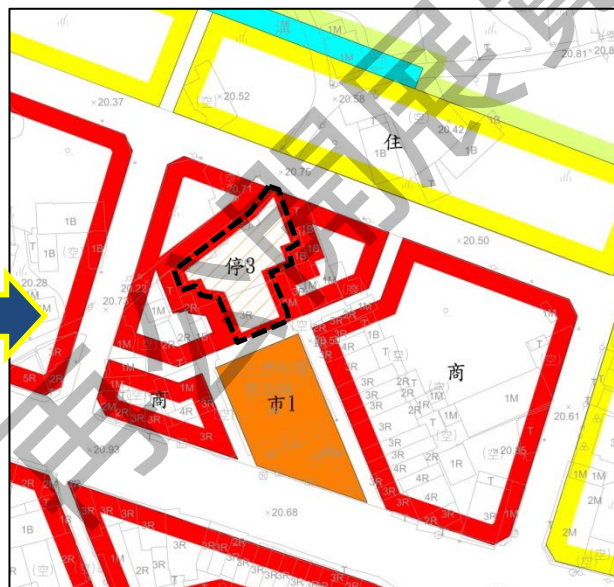
位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
公園地北側及三地西側	機關用地 「機3」 (0.0691公頃)	住宅區（附） (0.2044公頃)	1.機關用地(機3)係65年3月20日「擬定山上都市計畫」，配合臺南水廠水源地所劃設，人行步道用地則配合現有集居地所劃設。另水溝用地係82年5月18日辦理第二次通盤檢討時，配合雨水下水道系統所劃設，上述人行步道用地及水溝用地現況均未開闢。
	水溝用地 (0.0403公頃)		
	人行步道用地 (0.0950公頃)		
		附帶條件： (1)變更後住宅區容積率調降為126%。 (2)如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，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。	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)。
	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)	住宅區 (0.1793公頃)	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。
	人行步道用地 (0.0121公頃)		
	水溝用地 (0.0604公頃)		
	人行步道用地 (0.1189公頃)	水溝用地 (兼供道路使用) (0.0601公頃)	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)。
	住宅區 (0.0016公頃)		
	人行步道用地 (0.0031公頃)		
	水溝用地 (0.0023公頃)	水溝用地 (兼供道路使用) (0.0601公頃)	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。
	機關用地 「機3」 (0.0136公頃)		
	公園用地 (0.0395公頃)		



位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
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

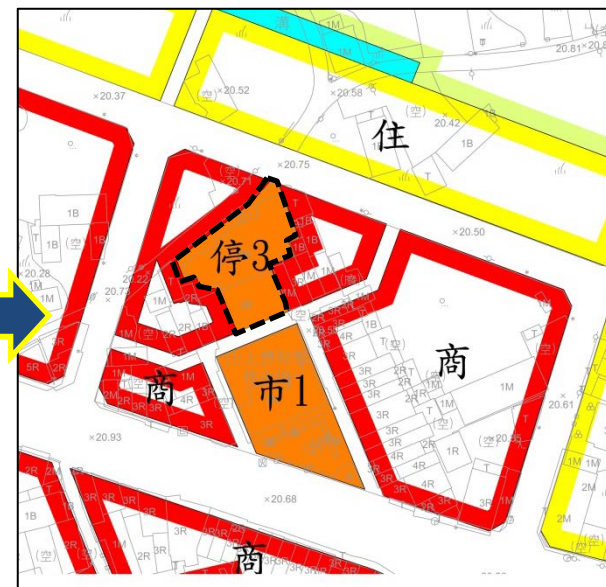


現行計畫示意圖



圖例：
 住宅區
 商業區
 農業區
 市場用地
 公園用地
 水溝用地

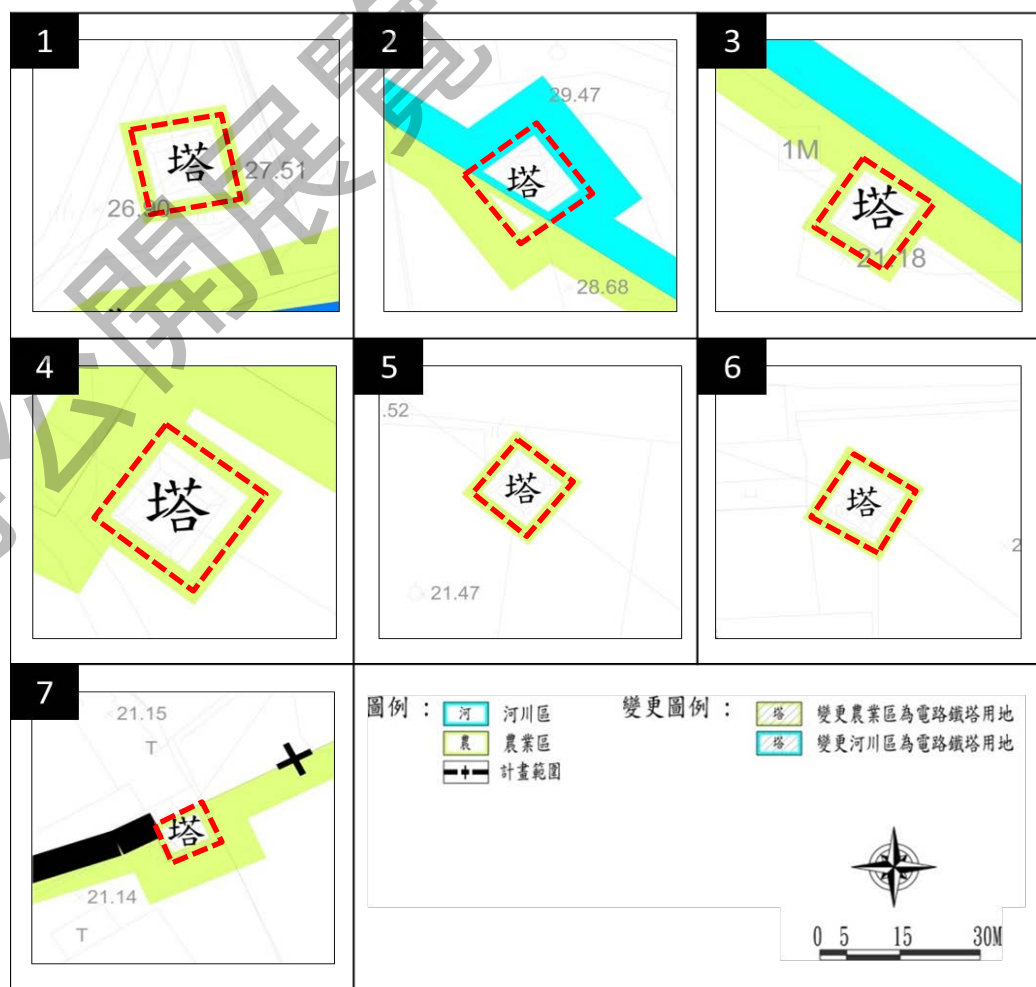
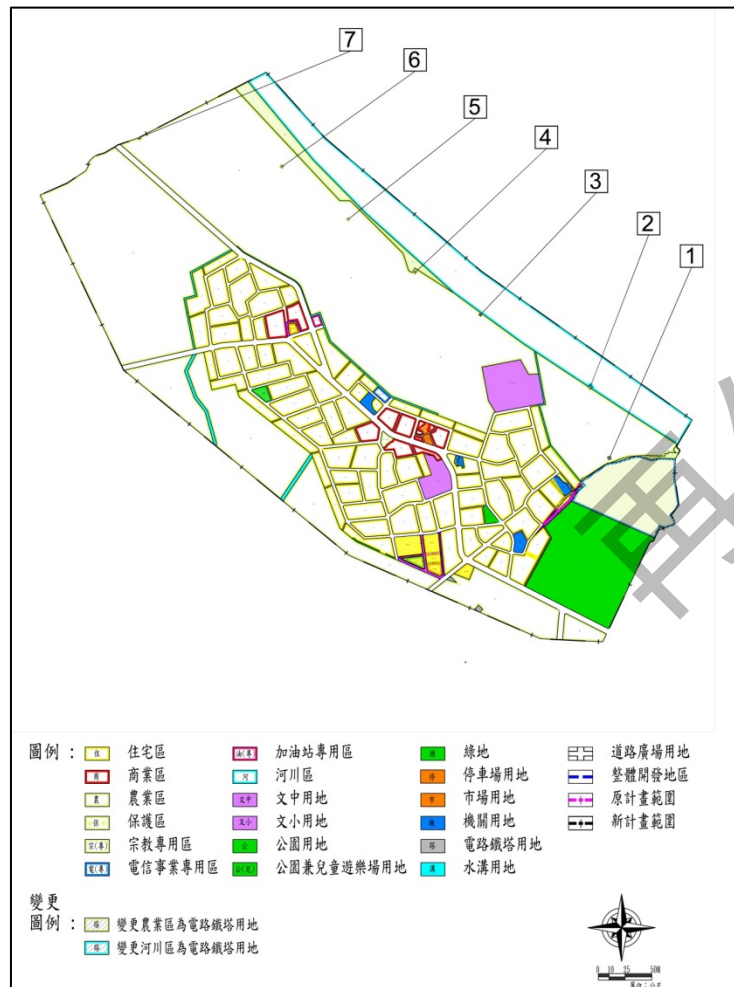
變更圖例：
 變更商業區為停車場用地



再公展變更後示意圖



位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
河川區 西側	農業區 (0.0577)	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。
	河川區 (0.0107)			



- 再公開展覽期間內任何公民或團體對於再公開展覽案件有意見，請以書面略附圖並載明姓名或名稱、地址向本府提出，以供各級都市計畫委員會審議參考。
- 實際參採情形須俟該計畫案審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

公民或團體對辦理「變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」			
再公開展覽意見表			
編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
	一、土地標示 地段 小段 地號 二、門牌號 區 路（街）段 弄巷 號 三、陳情人電話		☐ 是 ☐ 否 （勾選是者請務必填寫連絡電話）

申請人或其代表：

蓋章：

地址：

中華民國一〇九年 月 日

簡報結束