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）書

臺南市政府編製

中華民國 103 年 07 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（部分機關用地、學校用地、停車場用地為公園用地）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺南市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	民國□年□月□日府都規字第□號函公告辦理，公告期間自民國□年□月□日起，共計 30 天；刊登於民國□年□月□日□報。
	公開說明會	民國□年□月□日下午□時假山上區公所 3 樓禮堂舉行說明會。
人民團體對本案之反映意見	詳各級都委會審議本案中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民國□年□月□日第□次會議審議通過
	內　級	內政部都市計畫委員會民國□年□月□日第□次會議審議通過

目錄

壹、計畫緣起 1

貳、辦理依據 1

參、變更位置及範圍 1

肆、現行都市計畫概要 2

一、實施經過 3

二、計畫範圍及面積 3

三、計畫年期 3

四、計畫人口及密度 3

五、土地使用分區計畫 4

六、公共設施計畫 4

七、交通系統計畫 6

伍、上位計畫及相關計畫 8

一、擬定「臺南市區域計畫」(研究規劃報告定稿本， 102 年) 8

二、100 年度臺南市農村再生總體規劃（民國 101 年） 10

三、修訂臺南市景觀綱要計畫-綱要手冊（民國 101 年） 11

陸、實質發展現況 14

一、變更範圍土地使用現況 14

二、變更範圍周邊土地使用現況 15

三、土地權屬分析 16

四、交通運輸系統 17

柒、發展定位與構想 19

一、計畫目標 19

二、發展定位 19

三、發展構想 20

四、停車供需分析 22

捌、變更理由及內容 25

一、變更理由 25

二、變更內容 25

玖、事業及財務計畫 29

拾、土地使用分區管制要點 30

表目錄

表 1 山上都市計畫歷程表.....3
表 2 現行山上都市計畫土地使用計畫面積分配表.....6
表 3 計畫區土地權屬面積統計表.....16
表 4 臺南市觀光遊客總人次推估表.....23
表 5 交通部觀光局 2012 年觀光遊客總人次統計（虎頭埤風景區）表.....23
表 6 本計畫採用之交通工具比例分派表.....24
表 7 本計畫採用之交通乘載率表.....24
表 8 本計畫變更內容明細表.....25
表 9 本計畫變更前後土地使用面積對照表.....27
表 10 事業及財務計畫表.....29

圖目錄

圖 1 本計畫變更區位示意圖.....2
圖 2 現行都市計畫圖.....7
圖 3 臺南市整體空間發展構想示意圖.....10
圖 4 臺南市農村再生計畫主題式功能分區示意圖.....11
圖 5 臺南市產業景觀系統圖.....13
圖 6 變更範圍內土地使用現況示意圖.....14
圖 7 變更範圍周邊土地使用現況示意圖.....15
圖 8 本計畫區土地權屬示意圖.....16
圖 9 計畫基地交通系統現況圖.....18
圖 10 本案發展定位示意圖.....20
圖 11 本案發展構想設計示意圖.....21
圖 12 本計畫變更內容示意圖.....26
圖 13 本計畫變更後示意圖.....28

壹、計畫緣起

山上苗圃原為日治時期「臺南水道」的一部分，早期供日本官員休閒使用，光復後改設為山上苗圃迄今，目前設有育苗區，種植草花、灌木、喬木及環保署綠化育苗計畫喬木育苗區，共有58種定植苗木，約15,000株，植栽林相豐富。其所培育之花草樹木，除供應機關、學校及社區、公園綠美化環境，又近年於臺南公園舉辦的臺南市百花祭，亦多由本區苗圃供應。

另緊鄰苗圃北側為國定古蹟「臺南水道」，是日治時期提供臺南市乾淨自來水的重要設施，為全台大型水道設施保存最為完整者。該國定古蹟現由台灣自來水公司第六管理處管理，區分成「水源池」、「淨水池」兩大區，其中淨水池已於102年完成第一期古蹟修復。

由於山上區之苗圃及古水道具有豐富的生態、文化歷史及觀光價值，為活化該地區空間利用，山上苗圃將朝向國家植物園區規劃，除保存林相生態及景觀植栽，更可兼具體驗教育、觀光旅遊等多元功能，同時可延伸結合臺南水道古蹟文化，形成完整豐富之遊憩園區。

為推動山上苗圃植物園區，刻辦理「臺南市山上苗圃轉型景觀工程」規劃設計，並已於103年編列預算辦理規劃設計及工程施作，故具有時程急迫性。爰經臺南市政府102年11月20日府都規字第1020994121號函號函認定屬配合本市興建之重大設施，依都市計畫法第27條第1項第4款規定同意辦理本案都市計畫變更（詳附件一）。

貳、辦理依據

都市計畫法第27條第1項第4款（詳附件一）。

參、變更位置及範圍

本變更位置位於山上都市計畫區東南側部分「機三」機關用地、「文小二」學校用地及「停一」停車場用地範圍內，變更總面積為12.29公頃，詳圖1所示。

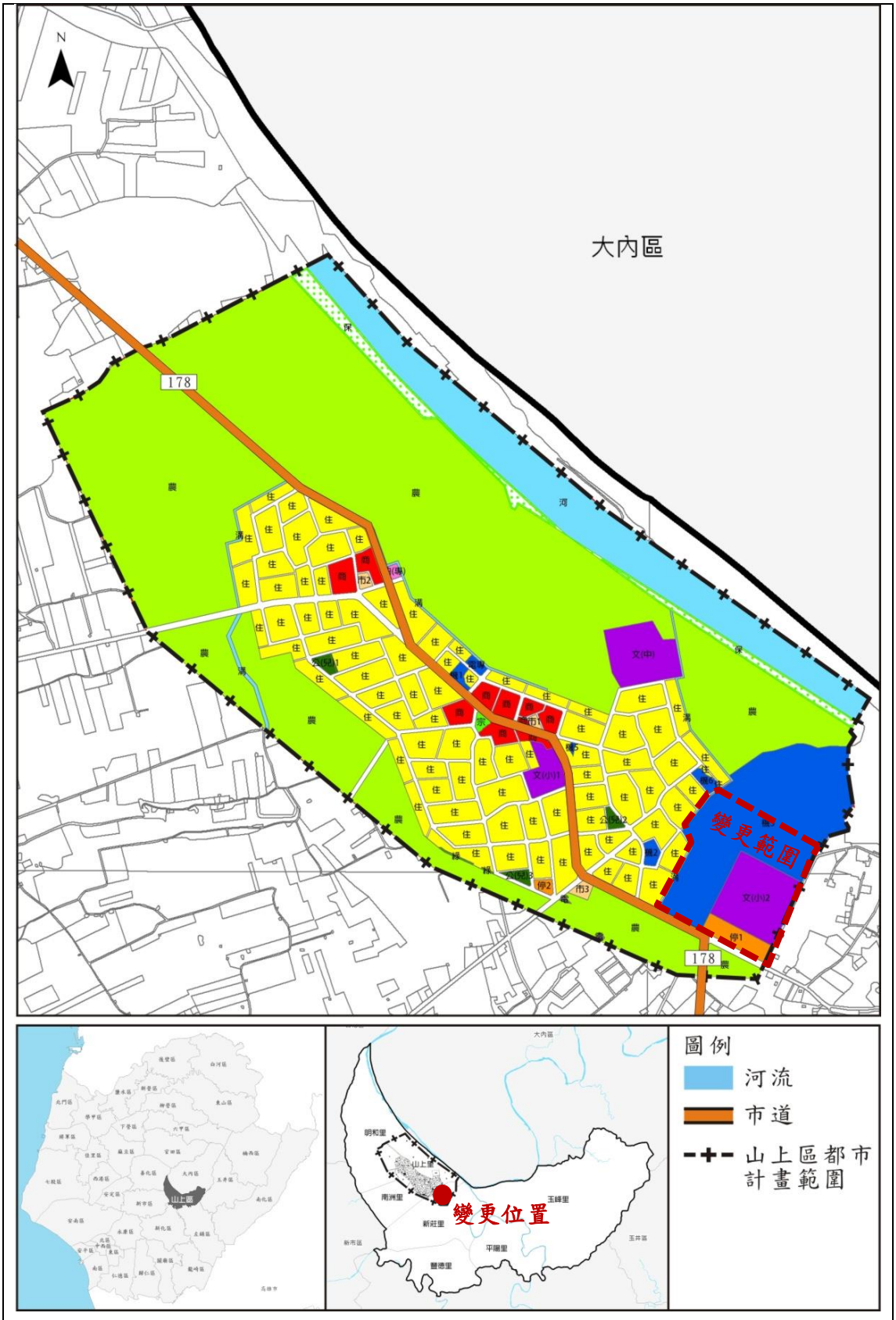

圖 1 本計畫變更區位示意圖

肆、現行都市計畫概要

一、實施經過

山上都市計畫於65年3月20日發布實施，第一次通盤檢討於73年4月25日發布實施，第二次通盤檢於82年5月18日發布實施，第三次通盤檢討於90年6月7日發布實施迄今已屆滿12年，其間辦理過三次個案變更及一次專案通盤檢討，詳表1所示。

表 1 山上都市計畫歷程表

計畫名稱	內政部或省政府核定日期文號
山上都市計畫核定案	民國 65 年 03 月 20 日 府建都字第 19736 號
變更山上都市計畫（第一次通盤檢討）	民國 73 年 04 月 25 日 府建都字第 38902 號
變更山上都市計畫（第二次通盤檢討）案	民國 82 年 05 月 18 日 府工都字第 75894 號
變更山上都市計畫（部分農業區為道路用地）案	民國 86 年 10 月 22 日 府建都字第 186083 號
變更山上都市計畫（第三次通盤檢討）案	民國 90 年 06 月 07 日 府城都字第 077121 號
變更山上都市計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案	民國 90 年 10 月 12 日 府城都字第 145303 號
變更山上都市計畫（部分保護區、農業區及水溝用地為河川區）案	民國 96 年 07 月 03 日 府城都字第 0960129323A 號
變更山上都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案	民國 98 年 09 月 01 日 府城都字第 0980201858A 號

資料來源：本計畫整理

二、計畫範圍及面積

計畫範圍包括山上、南洲、明和等3里，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。

三、計畫年期

計畫目標年為民國94年。

四、計畫人口及密度

計畫區屬農村聚落型居住地區，居住密度定為每公頃約150人，計畫人口8,000人。

五、土地使用分區計畫

（一）住宅區

以現有集居地區為基礎，劃設1處住宅鄰里單元，計畫面積共48.64公頃。

（二）商業區

共劃設鄰里中心商業區2處，計畫面積共4.00公頃。

（三）河川區

本計畫區北側屬曾文溪流域部分，配合曾文溪山上護岸整建工程，劃設為河川區，計畫面積共21.98公頃。

（四）保護區

劃設保護區1處，計畫面積共2.70公頃。

（五）農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，計畫面積共118.22公頃。

（六）宗教專用區

劃設宗教專用區1處，供開靈宮使用，計畫面積共0.14公頃。

（七）電信專用區

劃設電信專用區1處，供中華電信使用，計畫面積共0.15公頃。

（八）加油站專用區

劃設加油站專用區1處，供加油站使用，計畫面積共0.12公頃。

六、公共設施計畫

（一）機關用地

共劃設機關用地5處，其中機一供山上區公所使用，機二供警察分駐所使用，機三為台南水廠水源地，機五為台電服務所，機六供台電山頂二次變電所使用，計畫面積共15.14公頃。

（二）學校用地

1.國小

共劃設國小用地2處，其中文(小)一為現有之山上國小，文(小)二為國小預定地，計畫面積共5.39公頃。

2.國中

劃設國中用地1處，為現有之山上國中，計畫面積共2.85公頃。

（三）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地3處，計畫面積共0.65公頃。

（四）電路鐵塔用地

共劃設電路鐵塔用地2處，計畫面積共0.07公頃。

（五）綠地用地

劃設綠地用地1處，計畫面積共0.08公頃。

（六）停車場用地

共劃設停車場用地2處，計畫面積共1.27公頃。

（七）市場用地

1.零售市場

共劃設零售市場2處，計畫面積共0.24公頃。

2.批發市場

劃設批發市場1處，計畫面積共0.23公頃。

（八）其他

其他公共設施用地包括水溝用地，計畫面積共1.77公頃、道路廣場用地，計畫面積共16.73公頃。

表 2 現行山上都市計畫土地使用計畫面積分配表

項目		面積	佔計畫總面積百分比（%）	佔都市發展用地面積百分比（%）
土地使用分區	住宅區	48.64	20.24	49.90
	商業區	4.00	1.66	4.10
	河川區	21.98	9.14	--
	保護區	2.70	1.12	--
	農業區	118.22	49.18	--
	宗教專用區	0.14	0.06	0.14
	電信專用區	0.15	0.06	0.15
	加油站專用區	0.12	0.05	0.12
	小計	195.95	81.52	54.43
公共設施用地	機關用地	15.14	6.30	15.53
	學校用地	8.24	3.43	8.45
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.65	0.27	0.67
	電路鐵塔用地	0.07	0.03	0.07
	綠地用地	0.08	0.03	0.08
	停車場用地	1.27	0.53	1.30
	市場用地	0.47	0.20	0.48
	水溝用地	1.77	0.74	1.82
	道路廣場用地	16.73	6.96	17.16
	小計	44.42	18.48	43.76
都市發展用地面積		97.47	40.55	100.00
計畫總面積		240.37	100.00	--

資料來源：變更山上都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)書，民國 98 年 08 月。

註：1.表列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，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區及河川區等非都市發展用地之面積

七、交通系統計畫

劃設聯外道路3條，分別通往善化、新市、潭頂及左鎮；另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

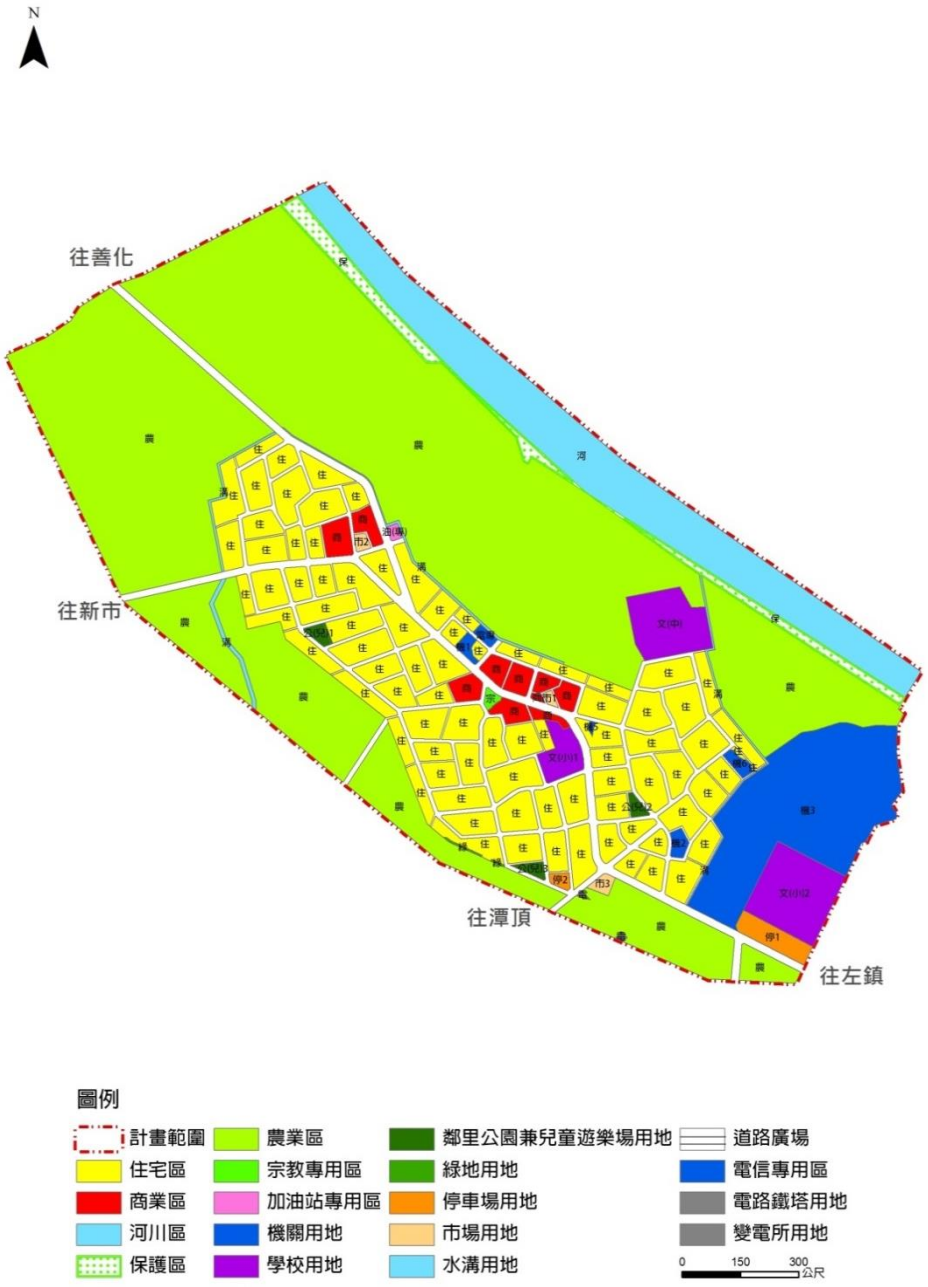

圖 2 現行都市計畫圖

資料來源：參考變更山上都市計畫(第三次通盤檢討)案及其後個案變更，重新整理繪製。

伍、上位計畫及相關計畫

一、擬定「臺南市區域計畫」(研究規劃報告定稿本， 102 年)

（一）臺南市空間發展構想

1.自然生態保護層面

(1)加強生態之保育與水資源之利用。

(2)兼顧城鄉及生產地區之發展與生態保育之平衡。

(3)串聯生態藍綠系統，提升生物多樣性之環境。

(4)節約能源並減少碳排放，發展綠色能源及永續能源。

2.城鄉生活發展層面

(1)建立合宜空間架構，以引導方式取代限制，促成城鄉關係。

(2)加強區域內交通系統之串聯，形成緊密之城鄉關係。

(3)公共設施之普及與便利，減少災害損失及提升生活安全。

(4)適地適用之土地使用管理，形成協調之城鄉環境。

3.生產環境提升層面

(1)第一級產業：

A.維護生產用地，確保糧食供應無虞。

B.在穩固農漁業基礎的前提下積極推動農漁業精緻化、觀光化、生技化。

C.結合行銷推動特色產品，建立國際農業的一級品牌。

(2)第二級產業：

A.活化老舊工業區，積極推動傳統工業轉型，創造就業人口。

B.扶植高科技產業之研發基地，配合人力資源供給，設立企業總部。

C.利用空間規劃創造產業群聚，發揮土地及生產質量之最佳效率。

(3)第三級產業：

A.推動區域性之生態旅遊，建立親山親水之生態觀光軸帶。

B.整合歷史人文資源，從點由線而面塑造文化歷史古都。

C.以低碳交通之概念串連所有生態、文化、都市景點，配合景觀改造全面啟動觀光產業。

（二）山上區未來整體空間發展架構

臺南市未來的整體空間發展架構可包含四大發展地區、三大發展軸帶、三大發展核心及二大中心(詳見圖3)。山上區位於生態及農業觀光遊憩地區上，並為南科產業核心腹地節點，以「居住」及「生產」為主要功能。

此外，山上區亦屬於麻豆次生活圈，除了透過周邊各區優良之農業技術帶動山上地區整體農業實力提升外，亦可利用區內觀光遊憩據點發展山上地區之觀光及文創產業。

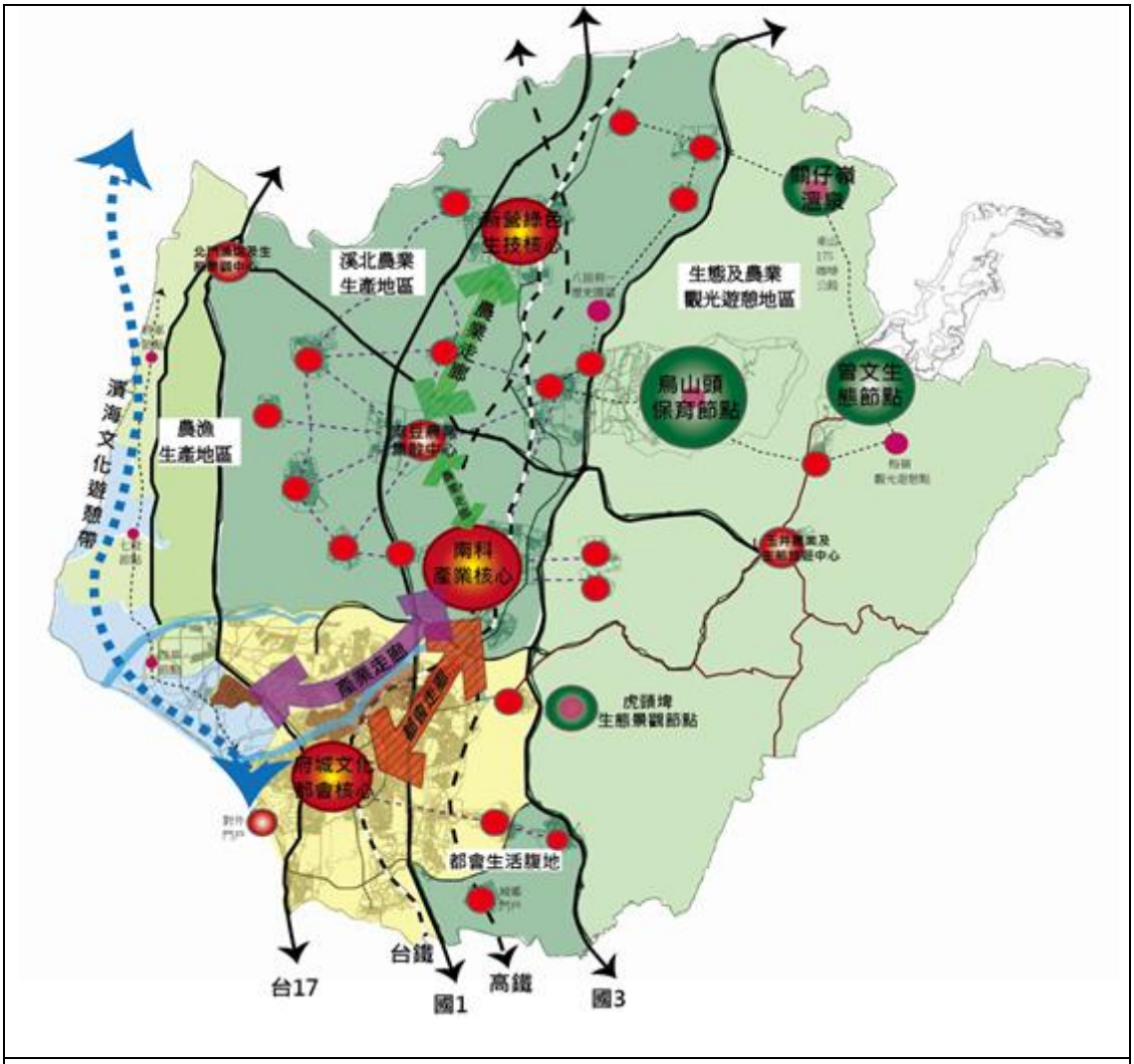

圖 3 臺南市整體空間發展構想示意圖

資料來源：擬定「臺南市區域計畫」(研究規劃報告定稿本，102 年)。

二、100 年度臺南市農村再生總體規劃（民國 101 年）

該計畫強調農村生活環境、產業、自然生態與之共同規劃及建設，注重農村文化之保存與維護及農村景觀之綠美化，基於農村再生工作之推動精神，研訂臺南市村再生總體發展願景為：「重現南瀛農村富麗光暉、維護多樣文化山水生態、培育黃金綠野永續價值」。

然山上區在該計畫之主題式功能分區係劃為兩大區，西側為都會服務區域，主要以提升居住空間品質、規劃休憩空間、創造優質居住環境、維護既有農村特色及完備區內公共設施為未來主要發展方向，

東側為山間集村社區域主要以傳統產業、活動推廣農產加強農產行銷、農村產業活化為主，而此區多屬山間地帶區域，未來須適當劃設敏感區地帶，避免過多的開發建設。

圖 4 臺南市農村再生計畫主題式功能分區示意圖

資料來源：100 年度臺南市農村再生總體規劃，民國 101 年。

三、修訂臺南市景觀綱要計畫-綱要手冊（民國 101 年）

由於臺南市擁有全市廣闊的平疇綠野、遍布的埤塘、以及豐富的圳道水系，所構成深具文化內涵的人文地景。而東側山域為大臺南最重要之生態源與戰略點，新化丘陵等山域資源連綿深入的綠手指成為自然資源導入的最佳媒介。沿海地帶因環境特性多發展為鹽田與水產養殖區帶、發達沿海地區海沙洲，形成許多生態地景。加上嘉南平原上的水圳與糖鐵為串起平原的血脈，維繫著產業發展，創造了特有平原產業地景風情外，至今仍深深地影響著臺南地區產業的發展，亦為文化地景與休閒遊憩發展增添潛力意涵。

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

「修訂臺南市景觀綱要計畫-綱要手冊」依臺南市自然生態、產業及文化等三大主軸，從資源調查分析、歷史脈絡分析，歸納整合出本市資源特色、潛力與發展目標策略規劃，最後以「建構生態基盤」、「營造產業地景」及「轉譯人文風格」三個主要策略及衍生出的18 項方案，並以「永續臺南」為總體目標，建構出大臺南景觀發展整體架構。未來期能藉由推動景觀綱要計畫之各項發展策略與方向，以「建構生態基盤」、「營造產業地景」以及「轉譯人文風格」做為臺南市推動「永續臺南」的具體實踐，並且在觀念、政策、法令、規劃設計、工程品質與管理維護上延伸，以營造適居、永續、樂活的優質城鄉景觀環境。

依計畫之指導，山上區分別隸屬丘陵地景文化景觀、歷史文化及埤塘休閒農業遊憩帶範圍內，未來應發揮埤塘休閒、歷史文化及農業遊憩帶等景觀資源特色，並強化區內文化景觀點空間連繫，以利發展特色景點，達觀光帶動產業發展策略目標。

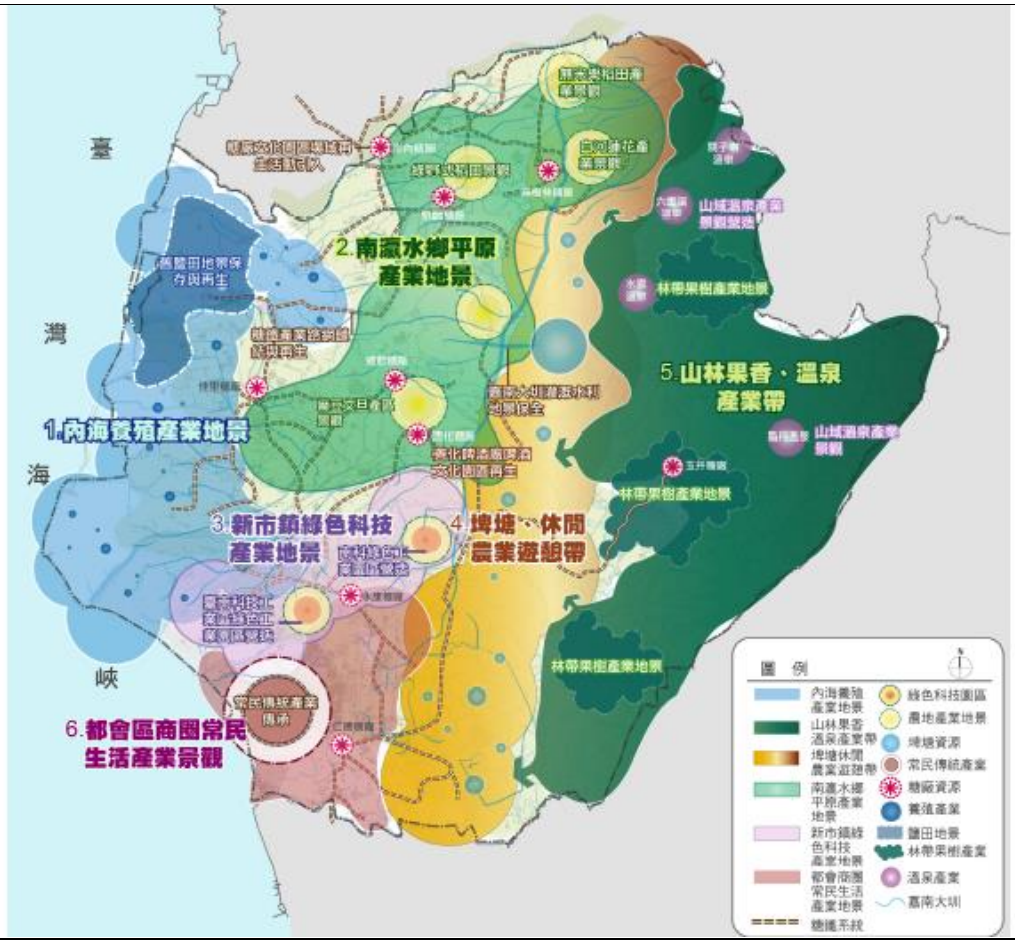

圖 5 臺南市產業景觀系統圖

資料來源：修訂臺南市景觀綱要計畫，民國 101 年。

陸、實質發展現況

一、變更範圍土地使用現況

變更範圍土地使用現況，包括東側苗圃鄰近縣 178 道路有一苗圃辦公室、儲藏室與倉庫；西側苗圃喬木叢聚成林，部分喬木樹高超過 12 公尺，樹形較為特殊雄偉，為主要視覺焦點；東側苗圃鄰辦公室周邊，現為溫室及草花苗圃；北側步道端點 3 株高樹齡黑松；東北側則為較成熟樹林且樹種多樣化，其餘人為栽植喬木部分已成林，部分區域依苗木種類成列栽植，極具特色（詳圖6）。

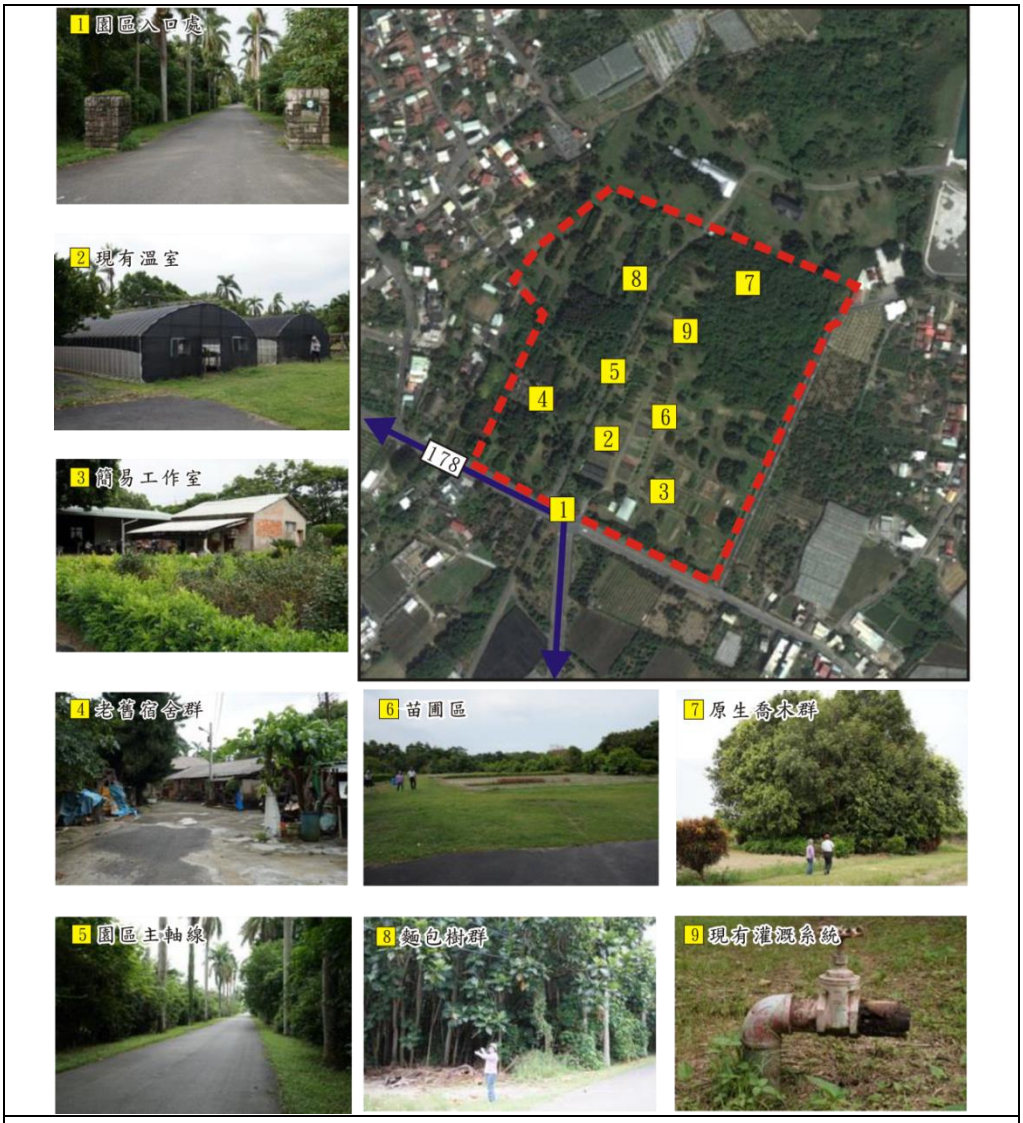

圖 6 變更範圍內土地使用現況示意圖

二、變更範圍周邊土地使用現況

變更範圍北側為已指定古蹟建築之本體包含快濾筒室、辦公室(原濾過器室與辦公室)、送水加壓室與火力發電機室（原送出唧筒室）、水錶室（原量水器室）與清水池（原淨水池）等四棟建築物，均完成於大正11年（1922年）。除已指定為古蹟建築物之本體，亦有為當時所興建之抽水機房（原取入唧筒室）、廁所（便所）以及水道操作人員所居住的宿舍區等，而部分建物則為目前自來水公司第六管理處管理於此辦公與檢視水質之所在。

圖 7 變更範圍周邊土地使用現況示意圖

三、土地權屬分析

本計畫範圍土地為山上區大新段334、335及337等3筆地號土地，劃設面積合計約為12.29公頃，土地權屬皆為臺南市所有。

表 3 計畫區土地權屬面積統計表

行政區域	土地標示			土地權屬	
	地段	地號	地籍面積（公頃）	所有權人	管理單位
山上區	大新段	334-0	1.03	臺南市	臺南市政府文化局
		335-0	4.02	臺南市	臺南市政府文化局
		337-0	7.24	臺南市	臺南市政府文化局
地籍面積合計			12.29	--	--

註：依核定之計畫圖實地地籍分割測量面積為準。

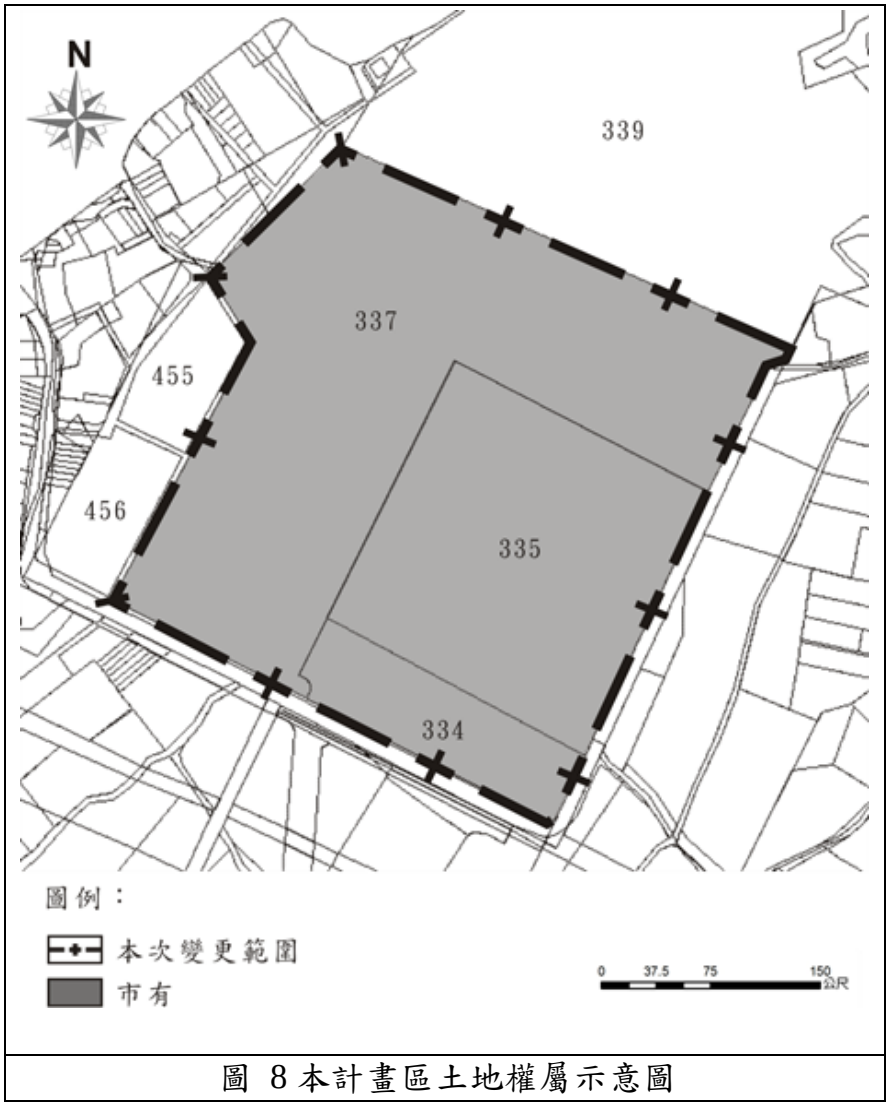

圖 8 本計畫區土地權屬示意圖

四、交通運輸系統

（一）周邊道路系統

1.聯外道路：國道3號、台20線

本計畫區經由市道178號，往西可接省道台1線及國道3號善化交流道，往東可至玉井等山區之鄉鎮或往西可經新化連接至臺南市。

2.主要道路：市道178號

本計畫區主要內部交通聯絡道路主要以市道178號為主，往西可連接至善化市區，或是經台1省道連接至臺南市；往南則可由豐德經省道台20線，連接至玉井等山區之鄉鎮。

另由市道178號往西可快速的直上國道3號善化交流道，由市道178號往南經台20線，可由新化交流道上臺南環線，快速連結山上區、南部科學園區及臺南科技工業區等重要的高科技生產基地。

（二）大眾運輸系統

大眾運輸方面，本計畫區僅有興南客運公司提供服務，經本計畫區有三路公車，分別為綠2、綠10及綠11路公車，但班次相當少，一天約略4～5班車，大眾運輸並不方便（詳圖9）。

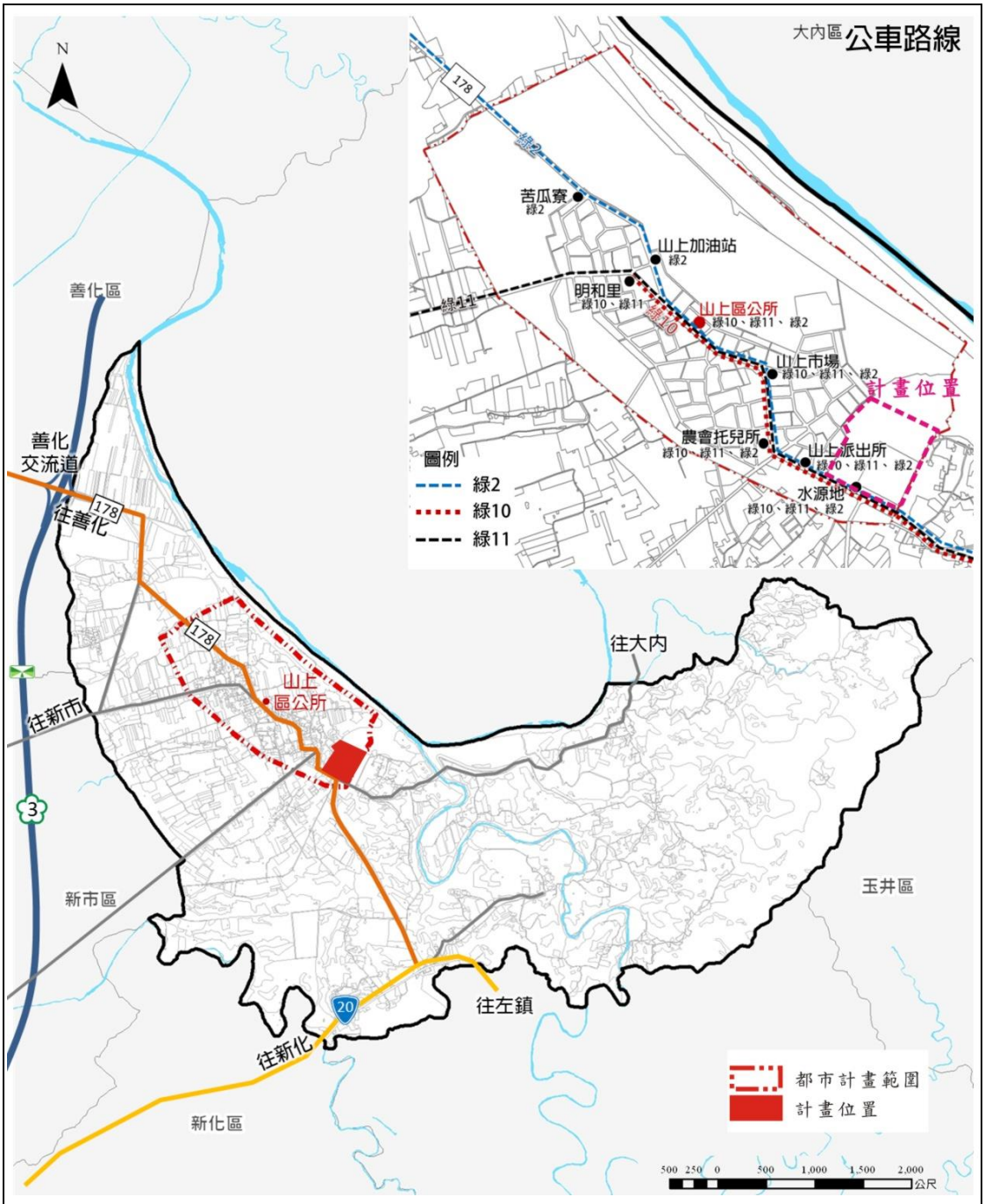

圖 9 計畫基地交通系統現況圖

柒、發展定位與構想

一、計畫目標

本案以營造生態景點、體驗教育、永續生產與原創產業並延伸結合古蹟文化資產展現為計畫目標。

二、發展定位

本案基地發展參考相關計畫與本府施政政策願景，將其發展定位為「水資源及綠色生活區」與低度開發之「自然教學研習區」。

基地北側緊鄰國定古蹟「原台南水道」，屬文化資產研究或提供遊客古蹟參訪，遊憩行為將偏向於靜態參訪；本案基地遊憩行為將建構於發展定位之下，並運用現地苗圃植物素材與景觀地景等空間特色，規劃多元化動態活動，並與國定古蹟「原台南水道」銜接形成完整而豐富之遊憩園區。

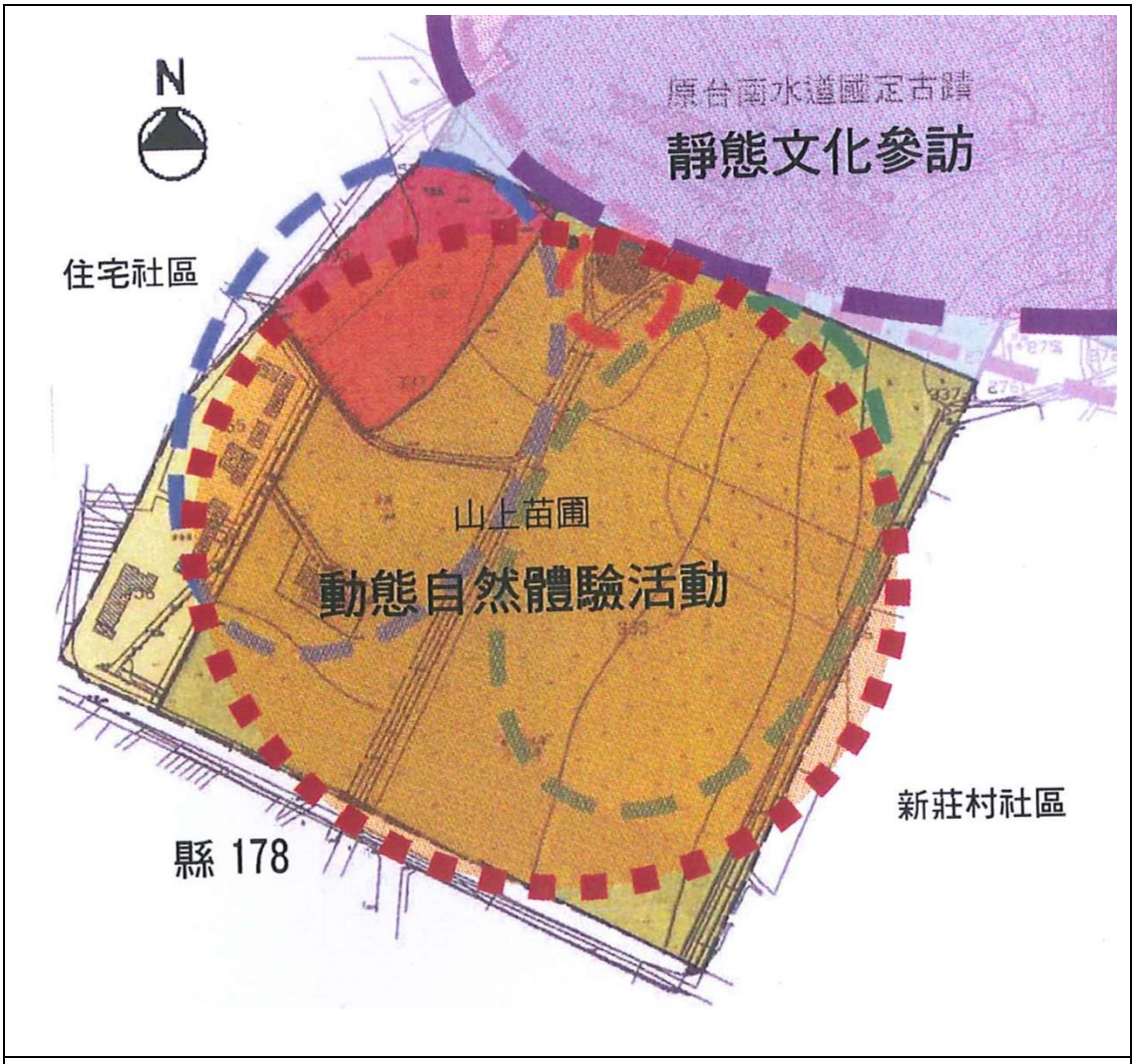

圖 10 本案發展定位示意圖

資料來源：臺南市山上苗圃轉型景觀工程委外規劃設計技術服務-期初規劃成果，民國 103 年。

三、發展構想

建構在「水資源及綠色生活區」與低度開發之「自然教學研習區」的發展定位下，本計畫區將以朝向營造知性觀光景點，帶動地方觀光事業為規劃主軸，除利用現有苗木生長時期不同規劃植栽區域、利用在地物產配合十二節氣規劃設置景點，並藉由引入自然、在地文化與生活體驗活動、綠建築特色建築規劃設計、再生能源設施及透過委託民間經營管理相關法令規定，委託民間業者經營簡易餐飲服務、紀念品或文化藝術品之展售或其他項目等來推廣地方特色農業產品或文創產業，以營造山上區新風貌、景點與教育體驗之新亮點，進而帶動地方觀光事業。

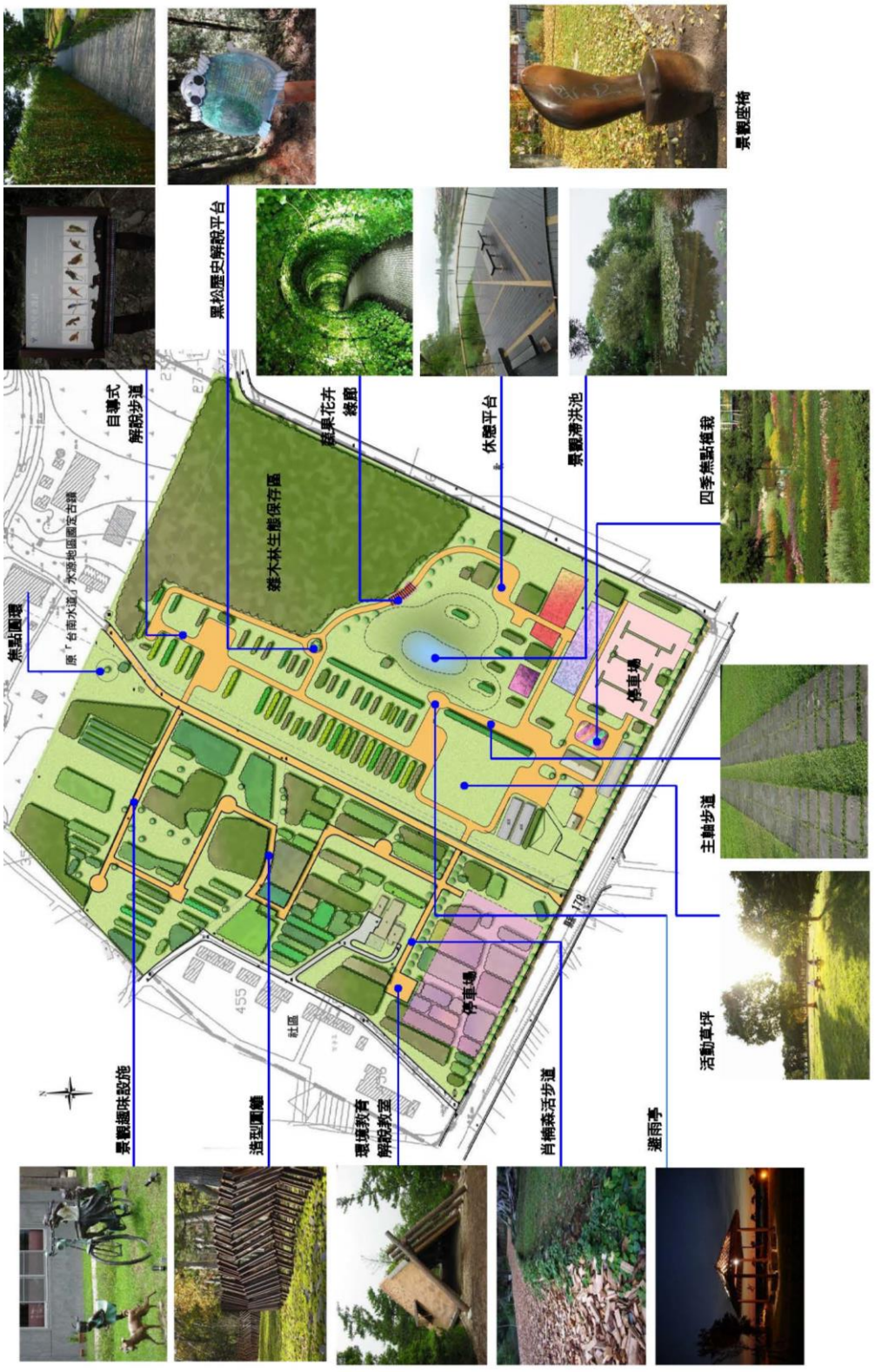

圖 11 本案發展構想設計示意圖

資料來源：臺南市山上苗圃轉型景觀工程委外規劃設計技術服務-期初規劃成果，民國 103 年。

四、停車供需分析

依據臺南市遊客人次調查及滿意度分析研究案及臺灣地區遊憩系統聯外運輸系統整體規劃－南部區域，有關開發後交通衝擊評估如后。

（一）旅客人數推估

本計畫引用「臺南市遊客人次調查及滿意度分析研究案」成果報告(2011.11)推估之2015年臺南市遊客人數為基準，並參考與本案未來經營類型相似之虎頭埤風景區2012年遊客人數佔臺南市遊客人數比例為本案推估未來遊客人數之分派基礎(依據交通部觀光局2012年統計資料)，推估本案計畫區2015年遊客人數約為338,286人次。

另依交通部觀光局2012年各月份統計資料，計算虎頭埤風景區2012年各月份遊客人數佔全年遊客人數比例，取比例最高之數據作為分派本案計畫區2015年旺月遊客人數，經計算約為39,228人次。

以單月30天推算本案計畫區2015年旺月每日遊客人數約為1,308人次，以單日遊客人數加乘1.3倍為假日遊客人數，因此推估本案計畫區2015年旺月假日遊客人數約為1,701人次。

（二）基地開發衍生交通量推估

本案計畫區2015年旺月假日遊客人數約為1,701人次，引用「臺南市遊客人次調查及滿意度分析研究案」成果報告（2011.11）針對臺南市遊客交通工具調查之數據，其中，利用小客車比例為45.9%、大客車比例為21.4%、機車比例為22.8%，其他比例為9.9%。其中其他類交通工具大都為客運、計程車等，因無停車需求，因此本案採小客車比例49.2%、大客車比例24.7%、機車比例26.1%為本案交通工具分派比例。

依上述交通工具利用比例作為本案計畫區旺月假日各式交通工具遊客人數分派比例，經計算，利用小客車遊客人數約為837人、利用大客車遊客人數約為420人、利用機車遊客人數約為444人。

另外，依「臺灣地區遊憩系統聯外運輸系統整體規劃－南部區域」(86.09)遊客旅遊所使用之交通工具乘載率小客車為3.6人/車、大客車

為37.8人/車、機車1.8人/車為計算基礎，推估計算本案計畫區旺月假日小客車約為233輛、大客車約為12輛、機車約為247輛。

另外，假設本案計畫區旺月假日營業時間為10小時，推估計算本案計畫區旺月假日平均每小時小客車約為24輛、大客車約為2輛、機車約為25輛。

（三）小結

本計畫規劃未來觀光遊客所產生之停車需求將予以內化，由計畫基地於未來開發時依規劃配置留設適當面積之停車場，以滿足未來之停車需求。

因此，針對前述推估之本案計畫區旺月假日每小時車輛數，假設遊客停留時間約為5小時，計算本案計畫區旺月假日5小時時間停留車輛數，分別為小客車120輛、大客車10輛、機車125輛。

分別以小客車單位停車位30m²/輛、大客車單位停車位60m²/輛、機車單位停車位5m²/輛，計算推估停車空間至少須劃設面積為4,825m²。

表 4 臺南市觀光遊客總人次推估表

	103 年	**104 年**
預估臺南市觀光遊客總人數(人)	20,628,233	20,765,561

資料來源：「臺南市遊客人次調查及滿意度分析研究案」成果報告,2011.11。

表 5 交通部觀光局 2012 年觀光遊客總人次統計（虎頭埤風景區）表

	臺南市觀光遊客人數	**虎頭埤風景區觀光遊客人數**	**比例(%)**
1 月	2,465,158	43,037	1.75%
2 月	1,881,630	28,379	1.51%
3 月	1,736,419	26,338	1.52%
4 月	2,285,418	28,115	1.23%
5 月	1,940,752	21,911	1.13%
6 月	1,686,845	34,018	2.02%
7 月	1,971,101	32,640	1.66%
8 月	1,417,506	25,006	1.76%
9 月	1,600,782	30,251	1.89%
10 月	2,076,034	33,493	1.61%
11 月	1,998,052	36,022	1.80%

12 月	1,722,362	31,926	1.85%
合計	**22,782,059**	**371,136**	**1.63%**

資料來源：交通部觀光局 101 年國內主要觀光遊憩據點遊客人數月別統計。

表 6 本計畫採用之交通工具比例分派表

項目	**比例(%)**
小客車	49.2
機車	24.7
遊覽車	26.1
合計	100

表 7 本計畫採用之交通乘載率表

	小客車	**大客車**	**機車**
乘載率(人/車)	3.6	37.8	1.8

捌、變更理由及內容

一、變更理由

（一）配合山上苗圃植物園區規劃，打造保存林相及觀光旅遊等多元功能之遊憩園區。

山上苗圃具備豐富的生態、文化歷史及觀光價值，未來擬朝向國家植物園規劃，以保存林項生態、景觀植栽、觀光旅遊並延伸結合古蹟文化資產展現，希冀帶動地方觀光事業，進而營造知性觀光景點，成為大台南都會區域內休閒遊憩之重要據點。

（二）將閒置未利用之公共設施用地，調整使用機能變更為公園用地，以維護環境品質，增進都市景觀風貌。

為促進閒置未利用公共設施用地有效利用、妥善管理及改善環境景觀，增加都市綠覆率並配合山上發展成為臺南市後花園，爰檢討調整變更為公園用地，以增進都市整體景觀風貌及提高土地使用價值。

二、變更內容

為配合山上苗圃個案變更，爰將部分機關用地「機3」、學校用地「文小2」及停車場用地「停1」變更為公園用地，變更面積計12.29公頃，變更內容明細詳見表8與圖12所示。

表 8 本計畫變更內容明細表

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	「文小 2」南側「停 1」停車場用地	停車場用地（1.03 公頃）	公園用地（12.29 公頃）	1.配合山上苗圃植物園區規劃，打造保存林相及觀光旅遊等多元功能之遊憩園區。 2.將閒置未利用之公共設施用地，調整使用機能變更為公園用地，以維護環境品質，增進都市景觀風貌。	公園或公園內各項設施得委由個人、法人、機關（構）或團體經營管理或認養。委託經營管理與認養辦法由主管機關另定之。
二	機 3 南側「文小 2」學校用地	學校用地（4.02 公頃）			
三	機 6 東側部分「機 3」機關用地	機關用地（7.24 公頃）			

註：1.表列面積計算至小數點以下第三位四捨五入。
2.表列面積應依核定之計畫圖實地地籍分割測量面積為準。

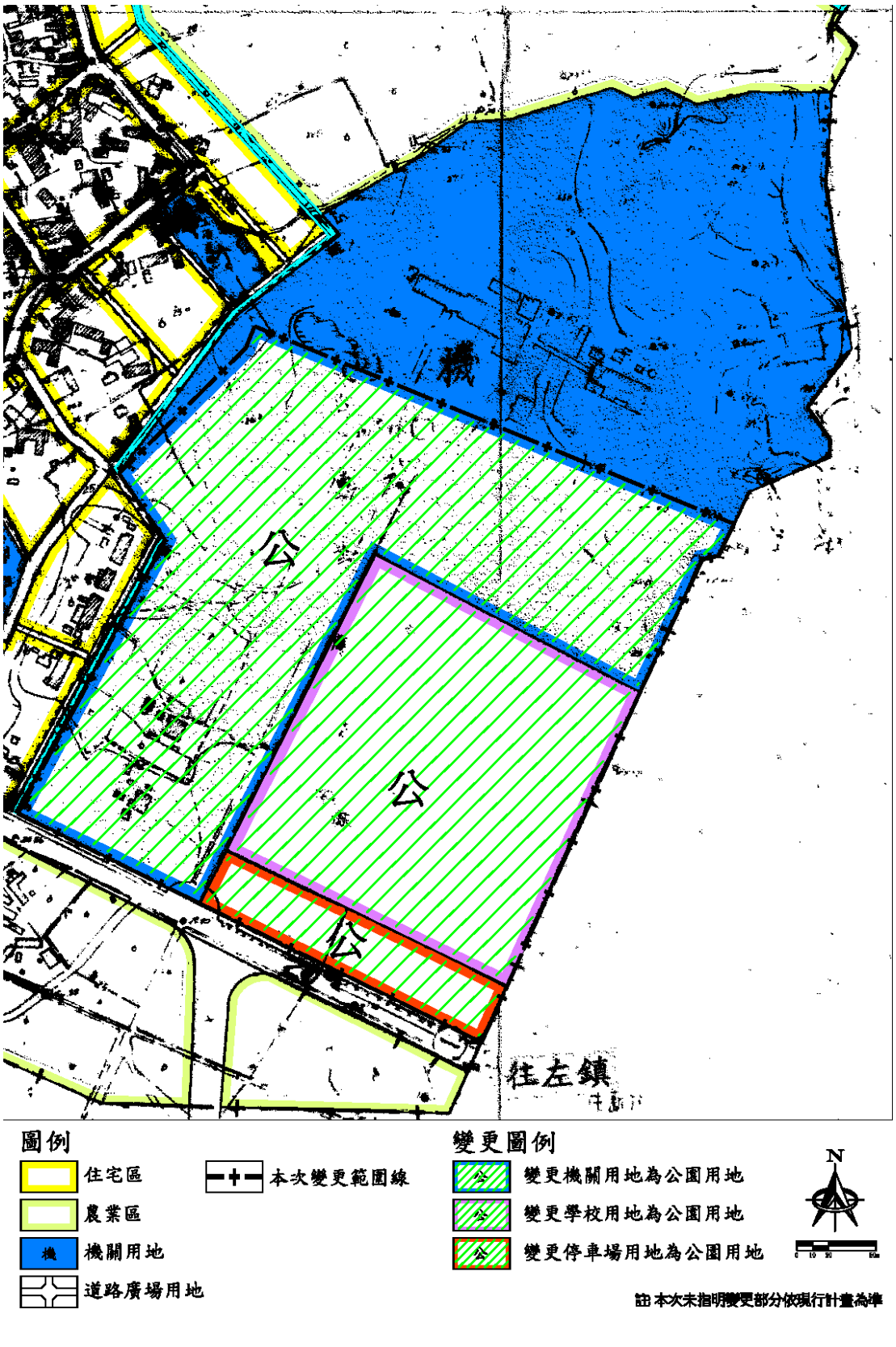

圖 12 本計畫變更內容示意圖

表 9 本計畫變更前後土地使用面積對照表

土地使用類別		現行計畫面積（公頃）	本次變更增減面積（公頃）	變更後計畫		
				面積（公頃）	佔計畫面積（%）	佔都市發展用地面積（%）
土地使用分區	住宅區	48.64	0	48.64	20.24	49.90
	商業區	4.00	0	4.00	1.66	4.10
	河川區	21.98	0	21.98	9.14	--
	保護區	2.70	0	2.70	1.12	--
	農業區	118.22	0	118.22	49.18	--
	宗教專用區	0.14	0	0.14	0.06	0.14
	電信專用區	0.15	0	0.15	0.06	0.15
	加油站專用區	0.12	0	0.12	0.05	0.12
	小計	195.95	0	195.95	81.52	54.43
公共設施用地	機關用地	15.14	-7.24	7.90	3.29	8.11
	學校用地	8.24	-4.02	4.22	1.76	4.33
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.65	0	0.65	0.27	0.67
	公園用地	0	+12.29	12.29	5.11	12.61
	電路鐵塔用地	0.07	0	0.07	0.03	0.07
	綠地用地	0.08	0	0.08	0.03	0.08
	停車場用地	1.27	-1.03	0.24	0.10	0.25
	市場用地	0.47	0	0.47	0.20	0.48
	水溝用地	1.77	0	1.77	0.74	1.82
	道路廣場用地	16.73	0	16.73	6.96	17.16
	小計	44.42	0	44.42	18.48	45.57
計畫總面積		240.37	0	240.37	100.00	--
都市發展用地面積		97.47	0	97.47	40.55	100.00

註:1.表列面積應依核定之計畫圖實地地籍分割測量面積為準。

2.都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區及河川區等非都市發展用地之面積。

3.表列數字計算至小數點以下第三位四捨五入。

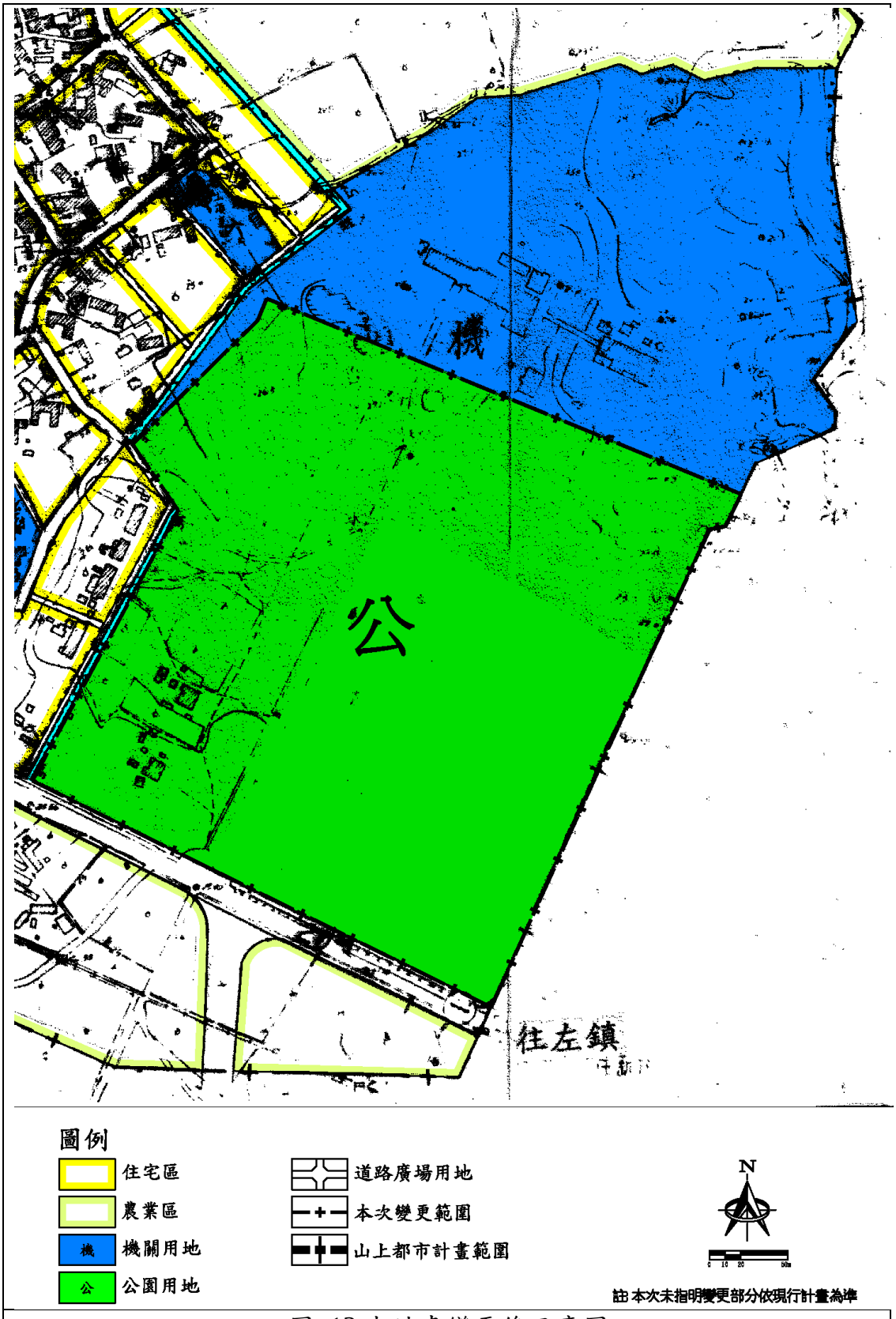

圖 13 本計畫變更後示意圖

玖、事業及財務計畫

本變更案範圍內之土地，皆為臺南市政府所有，故無土地取得問題，由本府編列預算開發，預定民國103年間完成，詳如下表所示。

表 10 事業及財務計畫表

土地使用類別	權屬	面積（公頃）	土地取得方式				開發經費（萬元）			主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵購	市地重劃	公地公用	無償捐贈	土地徵購費及地上物補償費	工程費	合計			
公園用地	市有	12.29			V			1,870.7	1,870.7	臺南市政府	民國103年	市府編列預算

註 1：表列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

註 2：本表為概算之結果，實際之地上物補償費、整地費及工程費仍需以實際施工費用、利率及物價指數核實計算為準。

拾、土地使用分區管制要點

為符合本案之使用計畫，促進園區用地合理利用及維護環境品質，訂定土地使用分區管制要點如下：

一、本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法臺南市施行細則第12條等規定訂定之。

二、公園用地之建蔽率及容積率，依照都市計畫法臺南市施行細則第38、39條之規定。

三、本計畫區除供興闢公園使用外，並得供下列之使用：

（一）餐飲服務

（二）服務中心、農產品或工藝品之展售空間

（三）停車場及其附屬設施

（四）遊憩及教育體驗設施

（五）防救災設施

（六）其他經主管機關或管理機關核准之服務及管理附屬設施

四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定

附件　臺南市政府重大設施認定函

副 本

發文方式：紙本遞送

檔　號：
保存年限：

臺南市政府　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：周倚臣
電話：06-6331248
傳真：06-6325430
電子信箱：fkd1014@mail.tainan.gov.tw

70801
臺南市安平區永華路2段6號

受文者：臺南市政府都市發展局
發文日期：中華民國102年11月20日
發文字號：府都規字第1020994121號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關山上苗圃為興建國家植物園需要，申請依都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更乙案，經核係屬配合本市興建之重大設施，准依前開條款辦理都市計畫變更，請查照。

說明：

一、查山上區之苗圃及古水道具豐富的生態、文化歷史及觀光價值，將朝向國家植物園區規劃，以保存林相生態、景觀植栽、觀光旅遊並延伸結合古蹟文化資產展現，係屬配合本市興建之重大設施。

二、請 貴局於辦理基地開發規劃設計時，將停車需求納入考量，並提供植物園之整體規劃構想、分區配置、容許使用內容、經營管理、事業及財務計畫等規劃內容，以利製作都市計畫變更書圖。

正本：臺南市政府農業局
副本：臺南市政府財政處、臺南市政府文化局、臺南市政府教育局、臺南市政府交通局、臺南市政府工務局、臺南市政府都市發展局

市長 賴清德