

變更山上都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

報報審議版

臺南市政府
中華民國一一〇年一月

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(公共設施用地專案通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款	
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	1. 自 106 年 3 月 22 日起 30 天，刊登於 106 年 3 月 22 日自由時報 2. 自 108 年 8 月 16 日起 30 天，刊登於 108 年 8 月 16 日臺灣時報
	公 開 展 覽	自 109 年 9 月 30 日起 30 天，刊登於 109 年 9 月 28 日、29 日、30 日台灣新生報
	公 開 展 覽 說 明 會	109 年 10 月 16 日上午 10 時整假臺南市山上區公所 3 樓會議室
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳各級都市計畫委員會議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 核 結 果	市 級	109 年 11 月 20 日第 95 次會議審議通過
	內 政 部	

變更山上都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書

報報審議版

一一〇年一月

目錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起	1-1
第二節 法令依據	1-1
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 現行計畫內容概要	2-2

第三章 發展現況分析

第一節 社經發展現況	3-1
第二節 實質發展現況	3-3
第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見	3-9

第四章 發展預測與檢討構想

第一節 計畫年期與計畫人口檢討	4-1
第二節 公共設施用地需求分析	4-2
第三節 公共設施用地檢討構想	4-4
第四節 私有公共設施用地檢討原則	4-6
第五節 附帶條件內容	4-10

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析	5-1
第二節 變更計畫內容	5-5

第六章 檢討後實質計畫

第一節 計畫年期與人口	6-1
第二節 土地使用計畫	6-1
第三節 公共設施計畫	6-1
第四節 交通運輸計畫	6-5
第五節 附帶條件地區	6-7

第七章 實施進度及經費

附件

附件一 山上都市計畫公共設施用地分析表	
附件二 臺南市都市計畫委員會第 95 次會議紀錄	

圖目錄

圖 1-1	山上都市計畫檢討範圍示意圖	1-3
圖 2-1	山上都市計畫現行計畫示意圖	2-5
圖 3-1	山上都市計畫土地使用現況示意圖	3-5
圖 3-2	山上都市計畫公共設施開闢情形示意圖	3-6
圖 3-3	山上都市計畫公共設施取得情形示意圖	3-7
圖 3-4	山上都市計畫公共設施權屬分布圖	3-8
圖 4-1	公共設施用地檢討構想示意圖	4-5
圖 5-1	山上都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖	5-3
圖 5-2	山上都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖	5-4
圖 5-3	山上都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	5-7
圖 5-4	變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖	5-8
圖 5-5	變更內容綜理表編號第 4 案變更內容示意圖	5-8
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖	6-4
圖 6-2	變更後交通系統計畫示意圖	6-6
圖 6-3	本次通盤檢討後附帶條件地區(編號 1)變更後計畫示意圖	6-7
圖 6-4	本次通盤檢討後附帶條件地區位置示意圖	6-8

表目錄

表 2-1	山上都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程表	2-1
表 2-2	山上都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表	2-3
表 2-3	山上都市計畫現行計畫公共設施編號明細表	2-4
表 3-1	臺南市、山上區及本計畫區近 5 年人口數量統計表	3-1
表 3-2	105 年山上區工業及服務業場所單位經營概況表	3-2
表 4-1	山上都市計畫公共設施用地面積需求檢核表	4-3
表 4-2	私有公共設施用地檢討原則表	4-6
表 4-3	道路用地檢討原則表	4-8
表 4-4	跨區重劃公共設施用地規劃原則表	4-9
表 4-5	附帶條件編號及內容對照表	4-10
表 5-1	山上都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表	5-5
表 5-2	變更面積增減統計表	5-6
表 6-1	變更後土地使用計畫面積表	6-2
表 6-2	公共設施用地明細表	6-3
表 6-3	變更後道路編號一覽表	6-5
表 6-4	本次通盤檢討後附帶條件規定應辦理整體開發地區彙整表	6-7
表 7-1	實施進度及經費估算表	7-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。

本府於獲內政部核定補助經費，隨即啟動全市公共設施保留地專案通盤檢討作業，全面清查盤點公共設施用地之現況使用情形及權屬調查，針對未有使用需求公共設施用地檢討解編並研擬開發方案。

本次全市性專案通盤檢討作業除依循上開作業原則，並依據檢討變更原則考量都市計畫地區特性、使用需求及都市發展情形，全面檢視公共設施用地存廢提出檢討變更構想，同時參酌近 10 年人口變遷趨勢、計畫人口達成率及全國區域計畫之人口總量分派，核實檢討計畫人口。此外，於 78~80 年間辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討案，除主要道路、學校等較必要的公共設施編列專案預算辦理徵收外，其餘多以附帶條件或另擬細部計畫方式，釋出部分公共設施保留地，惟迄今仍有多處未完成細部計畫，本次併同將上述未完成附帶條件地區納入跨區整體開發方案。另外，經檢討仍有保留需求之未取得公共設施用地，視財務可行性評估亦盡量納入跨區整體開發方案併同取得開闢，以期妥善解決公共設施保留地問題。

爰此，本次辦理山上都市計畫公共設施用地專案通盤檢討將依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」與相關法令之指導，核實檢討計畫人口、檢討不必要之公共設施用地，同時依基地特性研議跨區市地重劃、調降容積率等多元開發回饋方式，以取得、開闢仍具需求之公共設施用地，藉此提升地區居住環境品質外，亦可減輕政府取得公共設施用地之財務負擔。

第二節 法令依據

一、都市計畫法第 26 條

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 4 款

第三節 計畫位置與範圍

本案以山上都市計畫區內公共設施用地面積為檢討範圍，面積44.42公頃。

報報審議版



圖例

- 機 機關用地
- 文(小)
文(中) 學校用地
- 市 市場用地
- 公(兒) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 停 停車場用地
- 溝 水溝用地
- 塔 電路鐵塔用地

圖1-1 山上都市計畫檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

山上都市計畫於民國 65 年 3 月發布實施，第一次通盤檢討於 73 年 4 月發布實施，第二次通盤檢討於 82 年 3 月發布實施，第三次通盤檢討於 90 年 6 月發布實施，刻正辦理「變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案」。有關發布實施歷程，詳見表 2-1。

表 2-1 山上都市計畫歷次通盤檢討辦理歷程表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
1	山上鄉都市計畫資料	民國 65 年 3 月 20 日 府建都字第 19736 號	民國 65 年 3 月 20 日
2	變更山上鄉都市計畫(第一次通盤檢討)	民國 73 年 4 月 25 日 府建都字第 38902 號	民國 73 年 4 月 26 日
3	變更山上都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 82 年 3 月 18 日 府工都字第 75894 號	-
4	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	民國 86 年 10 月 24 日
5	變更山上都市計畫(第三次通盤檢討)案	民國 90 年 6 月 7 日 府城都字第 077121 號	民國 90 年 6 月 12 日
6	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	民國 90 年 10 月 16 日
7	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 7 月 3 日 府城都字第 0960129323A 號	民國 96 年 7 月 4 日
8	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 9 月 1 日 府城都字第 0980201858A 號	民國 98 年 9 月 2 日
9	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	民國 104 年 8 月 18 日 府都規字第 1040756681A 號	民國 104 年 8 月 18 日
10	變更山上都市計畫(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	民國 104 年 9 月 29 日

資料來源：臺南市政府都市發展局網站及本計畫整理。

第二節 現行計畫內容概要

一、計畫範圍與面積

山上都市計畫範圍東至臺南水廠水源地，南至臺糖鐵路以南約 50 公尺，西至朝天宮以西約 500 公尺，計畫面積約 240.37 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

以民國 94 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及密度

計畫人口 8,000 人，居住密度每公頃約 150 人。

三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區包含住宅區、商業區、宗教專用區、電信專用區、加油站專用區、河川區、保護區及農業區，計畫面積合計 195.95 公頃，佔本計畫面積 81.51%。

四、公共設施計畫

本計畫公共設施用地包含機關用地、學校用地、市場用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、水溝用地、停車場用地、電路鐵塔用地及道路廣場用地，計畫面積合計 44.42 公頃，佔本計畫面積 18.49%。

表 2-2 山上都市計畫本次專案通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		現行計畫 面積(公頃)	佔總計畫面積 比例(%)	佔都市發展用地面積 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	48.64	20.24	49.90
	商業區	4.00	1.66	4.10
	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
	河川區	21.98	9.14	-
	保護區	2.70	1.12	-
	農業區	118.22	49.18	-
	小計	195.95	81.51	54.41
	公共 設施 用地	機關用地	7.90	3.29
學校用地		4.22	1.76	4.33
市場用地		0.47	0.20	0.48
公園用地		12.29	5.11	12.61
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.65	0.27	0.67
綠地		0.08	0.03	0.08
水溝用地		1.77	0.74	1.82
停車場用地		0.24	0.10	0.25
電路鐵塔用地		0.07	0.03	0.07
道路廣場用地		16.73	6.96	17.17
小計		44.42	18.49	45.59
都市發展用地		97.47	-	100.00
總計		240.37	100.00	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括河川區、保護區及農業區之面積。

資料來源：變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案(草案)，108年5月，臺南市政府。

表 2-3 山上都市計畫現行計畫公共設施編號明細表

項目		面積(公頃)	位置及說明
機關用地	機一	0.23	臺南市山上區公所
	機二	0.25	臺南市政府民政局、臺南市政府警察局、臺南市政府消防局、臺南市政府衛生局
	機三	7.11	台灣自來水公司、臺南市政府文化局
	機五	0.06	台灣電力公司
	機六	0.26	台灣電力公司
	小計	7.90	-
學校	文(小)一	1.36	臺南市政府教育局
	文(中)	2.85	臺南市政府教育局
	小計	4.22	-
市場	市一	0.09	臺南市市場處
	市二	0.15	臺南市市場處
	市三	0.23	臺南市市場處
	小計	0.47	-
公園用地	公一	12.29	
鄰里公園兼兒童遊樂場	公(兒)一	0.22	臺南市政府工務局
	公(兒)二	0.21	臺南市政府工務局
	公(兒)三	0.22	臺南市政府工務局
	小計	0.65	-
綠地		0.08	
停車場用地	停二	0.24	臺南市政府交通局
水溝		1.77	
電路鐵塔用地		0.07	台灣電力公司
道路廣場用地		16.73	
合計		44.42	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

資料來源：變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案(草案)，108年5月，臺南市政府。

- 圖例
- 住宅區
 - 商業區
 - 保護區
 - 農業區
 - 宗教專用區
 - 加油站專用區
 - 農業區
 - 機關用地
 - 學校用地
 - 市場用地
 - 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
 - 停車場用地
 - 水溝用地
 - 電路鐵塔用地

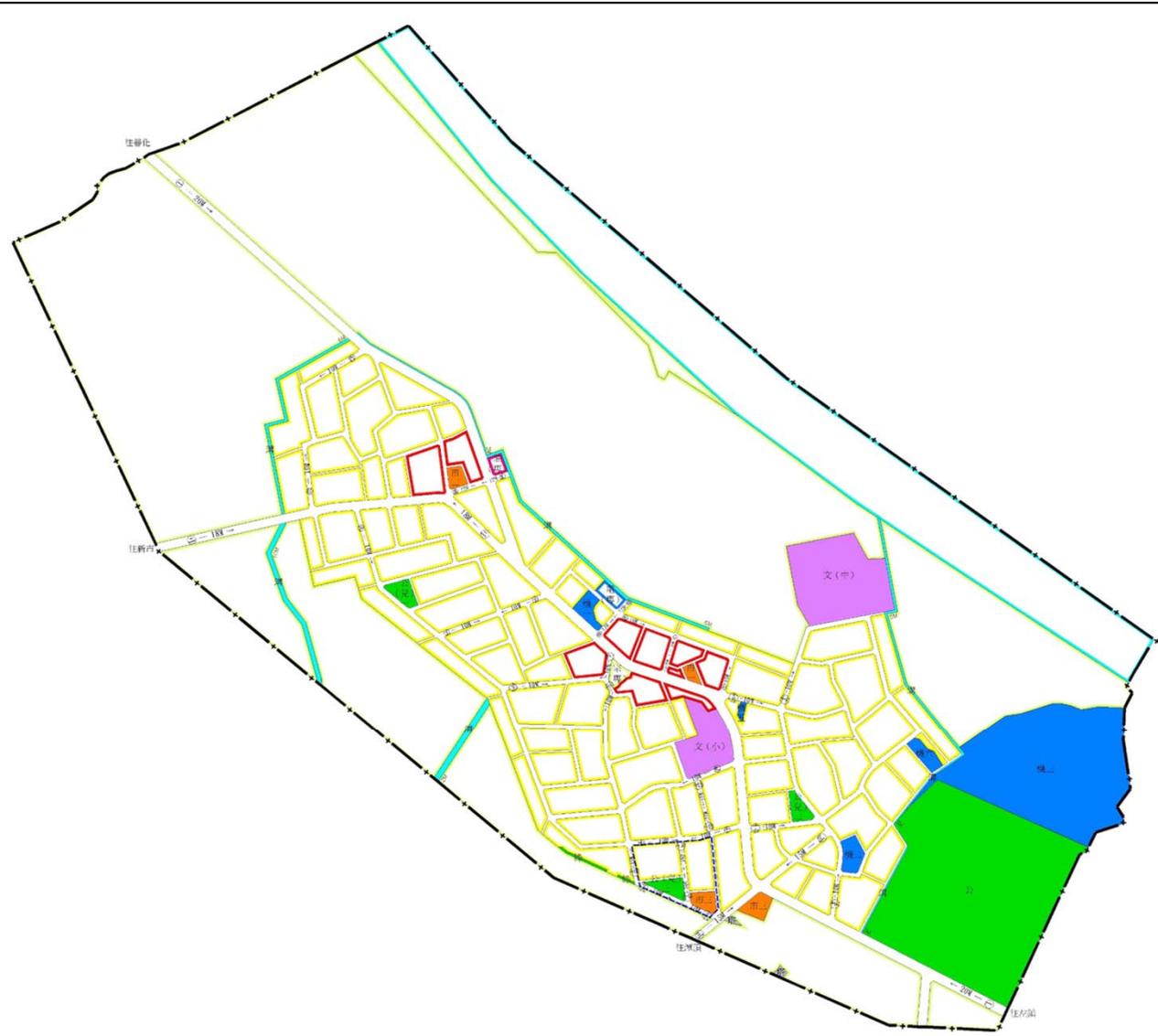


圖2-1 山上都市計畫現行計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 社經發展現況

一、人口成長

本計畫區 107 年人口總數為 4,358 人，佔山上區人口總數 59.96%，山上區 107 年底人口總數為 7,317 人，佔臺南市人口總數 0.39；另從成長率來看，本計畫區近年人口成長呈現負成長情形，平均人口成長率為-0.84%，負成長顯著於山上區(-0.61%)及臺南市(-0.01%)。

表 3-1 臺南市、山上區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年 (年度)	本計畫區		山上區		臺南市	
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率
103	4,508	-	7,500	-	1,884,284	0.06%
104	4,460	-1.06%	7,437	-0.84%	1,885,541	0.07%
105	4,422	-0.85%	7,359	-1.05%	1,886,033	0.03%
106	4,393	-0.66%	7,314	-0.61%	1,886,522	0.03%
107	4,358	-0.80%	7,317	0.04%	1,883,760	-0.15%
平均	4,428	-0.84%	7,385	-0.61%	1,885,228	-0.01%

註：本計畫區人口數係依村里面積比例及村里統計資料推估。
資料來源：臺南市民政局人口統計資料(107年)及本計畫整理。

二、產業經濟發展

(一)農業

山上區目前農地面積為 3,390.09 公頃，水田佔 238.60 公頃，旱田佔 3,151.49 公頃，均為農村傳統小規模經營，農產品以鳳梨、柑橘類、芒果產量為多。

(二)工商業

依 105 年工商及服務業普查報告初步調查成果，山上區場所單位數為 278 家、從業員工人數為 271 人、全年生產總額為 557 萬元。

其中工業部門之主要產業為製造業，於場所單位、從業員工及全年生產總額分別為 68 家、5070 人及 18,115 百萬元。

服務業部門方面，批發及零售業為其主要產業，於場所單位、從業員工及全年生產總額分別為 97 家、297 人及 443 百萬元；其次為住宿及餐飲業，於場所單位、從業員工及全年生產總額分別為 30 家、50 人及 42 百萬元。

表 3-2 105 年山上區工業及服務業場所單位經營概況表

項目		場所單位數 (家)	從業員工人數 (人)	生產總額 (千元)
工業部門	礦業及土石採取業	0	0	0
	製造業	68	5,070	18,115,751
	電力及燃氣供應業	2	(D)	(D)
	用水供應及污染整治業	3	(D)	(D)
	營建工程業	31	80	185,272
服務業部門	批發及零售業	97	297	443,230
	運輸及倉儲業	3	(D)	(D)
	住宿及餐飲業	30	50	42,823
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	1	(D)	(D)
	金融及保險業、強制性社會安全	4	19	37,566
	不動產業	0	0	0
	專業、科學及技術服務業	4	9	10,456
	支援服務業	3	(D)	(D)
	教育業	4	10	3,584
	醫療保健及社會工作服務業	4	19	27,426
	藝術、娛樂及休閒服務業	3	(D)	(D)
	其他服務業	14	16	12,598
總計		278	271	5,570

註：(D)表示原始資料不陳示數值，以保護個別資料。

資料來源：工商及服務業普查報告初步調查成果(105 年)及本計畫整理。

第二節 實質發展現況

一、土地使用現況

有關山上都市計畫內土地使用現況詳表 3-3、圖 3-1。

表 3-3 山上都市計畫土地使用現況面積表

項目	現行計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率(%)
住宅區	48.64	34.95	71.85%
商業區	4.00	3.96	99.00%
宗教專用區	0.14	0.14	100.00%
電信專用區	0.15	0.15	100.00%
加油站專用區	0.12	0.12	100.00%
河川區	21.98	-	-
保護區	2.70	-	-
農業區	118.22	-	-

資料來源：變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案(草案)，108年5月，臺南市政府。

二、公共設施現況

山上都市計畫公共設施用地計畫面積為 44.42 公頃，其中私有公共設施保留地面積約為 19.3102 公頃，有關各項公共設施用地現況開關與取得情形，詳表 3-4、圖 3-2、圖 3-3、圖 3-4。

表 3-4 山上都市計畫公共設施取得開關情形綜整表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	取得情形	開關情形	開關率
公園用地	公一	12.29	已取得	未開關	0.00%
公園及兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.22	未取得	未開關	0.00%
公園及兒童遊樂場用地	公(兒)二	0.21	已取得	已開關	100.00%
公園及兒童遊樂場用地	公(兒)三	0.22	未取得	未開關	0.00%
綠地用地	綠	0.08	未取得	未開關	0.00%
停車場用地	停二	0.24	部分取得	未開關	0.00%
市場用地	市一(零售)	0.09	已取得	已開關	100.00%
市場用地	市二(零售)	0.15	未取得	未開關	0.00%
市場用地	市三(批發)	0.23	部分取得	未開關	0.00%
學校用地	文(小)一	1.36	部分取得	部分開關	86.60%
學校用地	文(中)	2.85	已取得	部分開關	99.74%
機關用地	機一	0.23	已取得	部分開關	44.32%
機關用地	機二	0.25	部分取得	部分開關	95.02%
機關用地	機三	7.11	部分取得	已開關	100.00%
機關用地	機五	0.06	未取得	部分開關	63.47%
機關用地	機六	0.26	未取得	部分開關	75.46%
電路鐵塔用地	塔 10	0.04	未取得	已開關	100.00%
電路鐵塔用地	塔 11	0.03	未取得	部分開關	5.76%
道路用地	道路	16.73	部分取得	部分開關	80.11%
水溝用地	溝	1.77	部分取得	未開關	0.00%

資料來源：本計畫調查整理，民國 104 年 3-4 月。

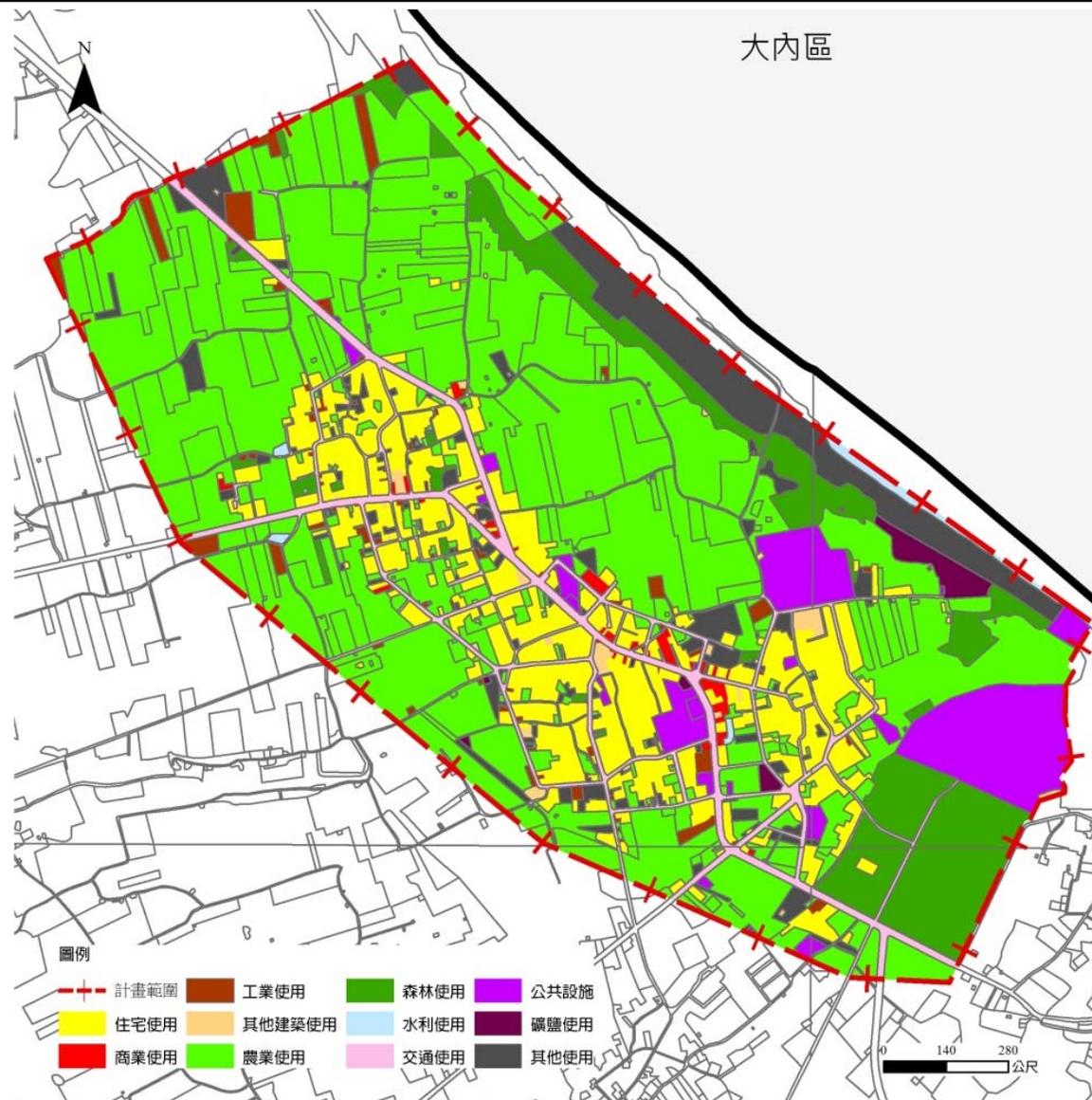


圖3-1 山上都市計畫土地使用現況示意圖



圖3-2 山上都市計畫公共設施開闢情形示意圖



圖3-3 山上都市計畫公共設施取得情形示意圖

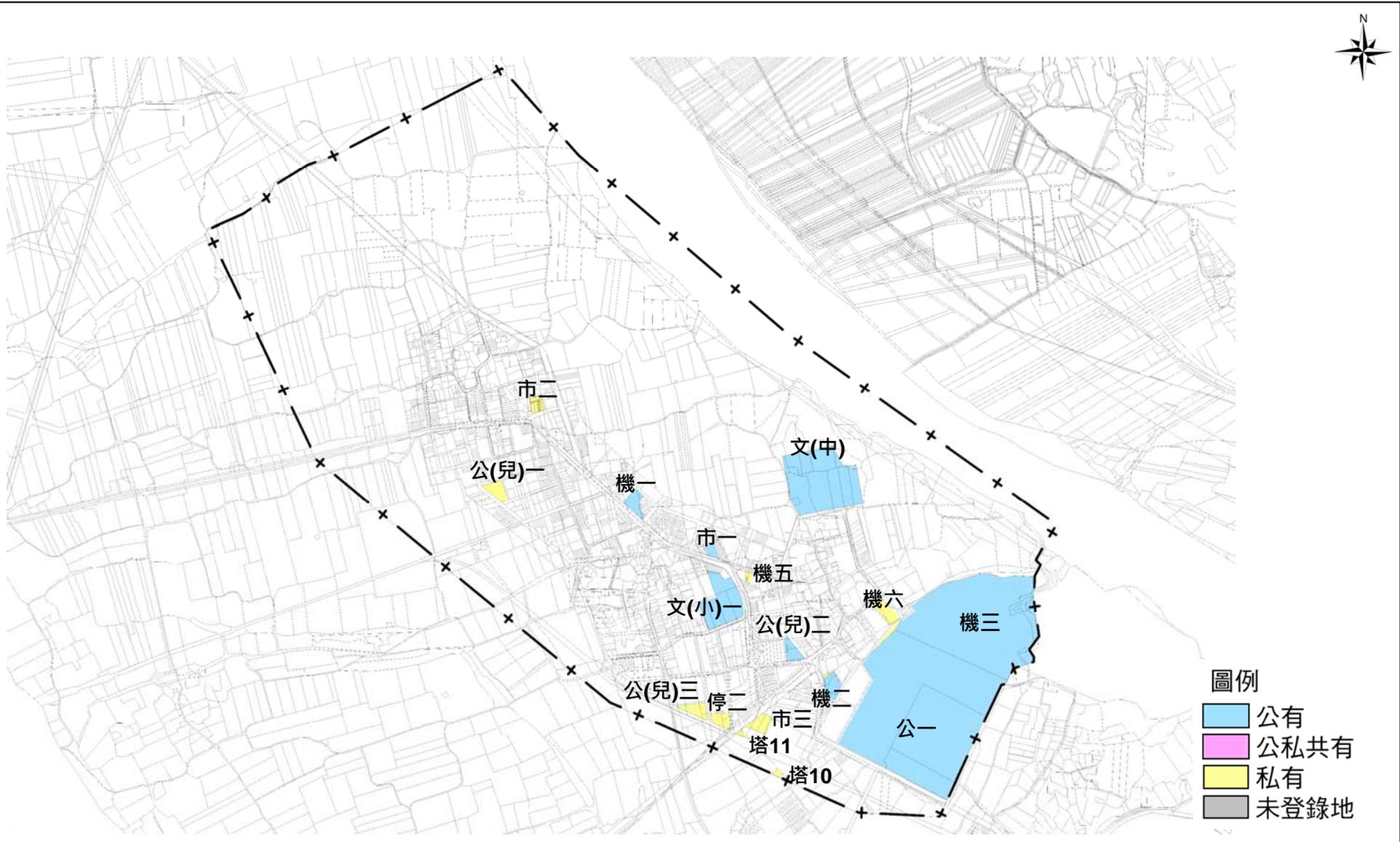


圖3-4 山上都市計畫公共設施權屬分布圖

第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見

本計畫區分別於 106 年 3 月 22 日及民國 108 年 8 月 16 日辦理公開徵求意見之公告，未接獲公民或團體陳情意見，並於 109 年 8 月 24 日召開機關協調會。

報報審議版

第四章 發展預測與檢討構想

第一節 計畫年期與計畫人口檢討

一、計畫年期

依內政部全國國土計畫目標年，檢討本計畫目標年期為民國 125 年。

二、計畫人口推估

(一)趨勢預測推估

本計畫參酌近 10 年人口變遷趨勢，以數學模式進行計畫目標年人口預測，預估民國 125 年人口數約可達到 3,174~4,349 人。

(二)臺南市國土計畫(草案)分派

依臺南市國土計畫(草案)指導，山上都市計畫分派的計畫人口數為 4,961 人。

(三)可容納人口總量推估

依據臺南市國土計畫(草案)，以每人享有樓地板面積 60 m² 及 80 m²之居住水準進行推估，山上都市計畫區之可容納人口總量分別為 1.62 萬人及 1.22 萬人。

(四)計畫人口檢討結果

山上都市計畫現行計畫人口數為 8,000 人，依據趨勢預測推估結果及臺南市國土計畫(草案)分派結果，計畫目標年(民國 125 年)計畫區人口數分別為 3,174~4,349 人及 4,961 人，惟考量山上都市計畫區內之山上花園水道博物館及相關計畫投入得吸引相關活動人口，刻正辦理之變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案業調整計畫人口至 5,600 人，故建議配合調整計畫人口為 5,600 人。

第二節 公共設施用地需求分析

依目標年計畫人口數 5,600 人，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等法令規定，針對國小、國中、停車場及公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等五項開放性公共設施用地等，訂有面積檢討標準，茲依照相關規定檢討劃設面積，詳表 4-1。有關公共設施用地供需情形說明如下：

一、學校用地

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。現行計畫國小用地面積 1.36 公頃，不足需求面積 0.64 公頃，國中用地面積 2.85 公頃，已超過需求面積 0.35 公頃。

二、停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。現行計畫停車場用地面積 0.24 公頃，不足需求面積 0.7944 公頃。

三、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地需求

依「都市計畫法第 45 條」規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地不得低於計畫區總面積之 10%，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積應不低於 24.0373 公頃，惟現行計畫劃設面積 13.02 公頃，不足需求面積 11.0173 公頃。

表 4-1 山上都市計畫公共設施用地面積需求檢核表

(計畫人口：5,600 人)

項目		現行計畫 面積(公頃)	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
機關用地		7.90	依實際需要檢討之。	-	-
學校 用地	國小用地	1.36	1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 13.8 m ² 。 2.都市計畫區內國民小學面積不得少於 2 公頃。	2.0000	-0.6400
	國中用地	2.85	1.依教育部「國民中小學設備基準」規定，每位學生為 16.7 m ² 。 2.都市計畫區內國民中學面積不得少於 2.5 公頃。	2.5000	0.3500
	合計	4.21	-	4.5000	-0.2900
遊憩 設施 用地	公園用地	12.29	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，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	24.0373	-11.0173
	公園兼兒童遊樂場用地	0.65			
	兒童遊樂場用地	-			
	綠地用地	0.08			
	廣場用地	-			
合計	13.02				
停車場用地		0.24	不得低於計畫區內車量預估數 20%之停車需求。	1.0344	-0.7944
市場 用地	零售市場用地	0.47	依實際需要檢討之。	-	-
	批發市場用地	-			
	果菜市場用地	-			
	合計	0.47			
電路鐵塔用地		0.07	依實際需要檢討之。	-	-
道路用地		16.73	依實際需要檢討之。	-	-

註：1.目標年學齡人口依 107 年 12 月底國小人數以 7-12 歲、國中人數以 13-15 歲占總人口比例×計畫人口推計。

2.廣場兼停車場用地 1/2 面積分別計入停車場用地及遊憩設施用地。

3.停車場用地需求係以計畫人口×107 年臺南市汽車持有率 307.85 輛/千人×20%×單位停車面積 30 m²/輛計算。

第三節 公共設施用地檢討構想

有關公共設施用地檢討係依據內政部函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，同時考量公共設施性質、發展特性，及參酌各公共設施主管機關之意見進行檢討分析，詳圖 4-1。

一、維護公共設施服務品質

(一)公共維生系統公共設施

水、電、瓦斯、垃圾及污水處理等屬於公共維生系統設施公共設施，應維持應有之服務品質，以維持原計畫為原則。

(二)都市防災系統公共設施

消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統公共設施，應維持應有之服務品質及配合都市防災規劃需要維持防災體系功能，以維持原計畫為原則。

(三)開放空間系統公共設施

公園、兒童遊樂場、體育場、綠地(不含帶狀綠地)等開放空間系統公共設施，為維護環境品質及都市景觀風貌，以服務圈檢討為原則，服務圈範圍內至少應有一處公園用地、兒童遊樂場用地、體育場用地或綠地。

- 1.面積大於 3 公頃者，服務半徑 2,000 公尺。
- 2.面積 1~3 公頃者，服務半徑 1,500 公尺。
- 3.面積小於 1 公頃者，服務半徑 500 公尺。

二、依實際使用需求檢討

非屬上述公共維生系統、都市防災系統及開放空間系統之公共設施用地，參考開闢情形、基地條件及各公共設施主管經關評估實際使用需求予以檢討。

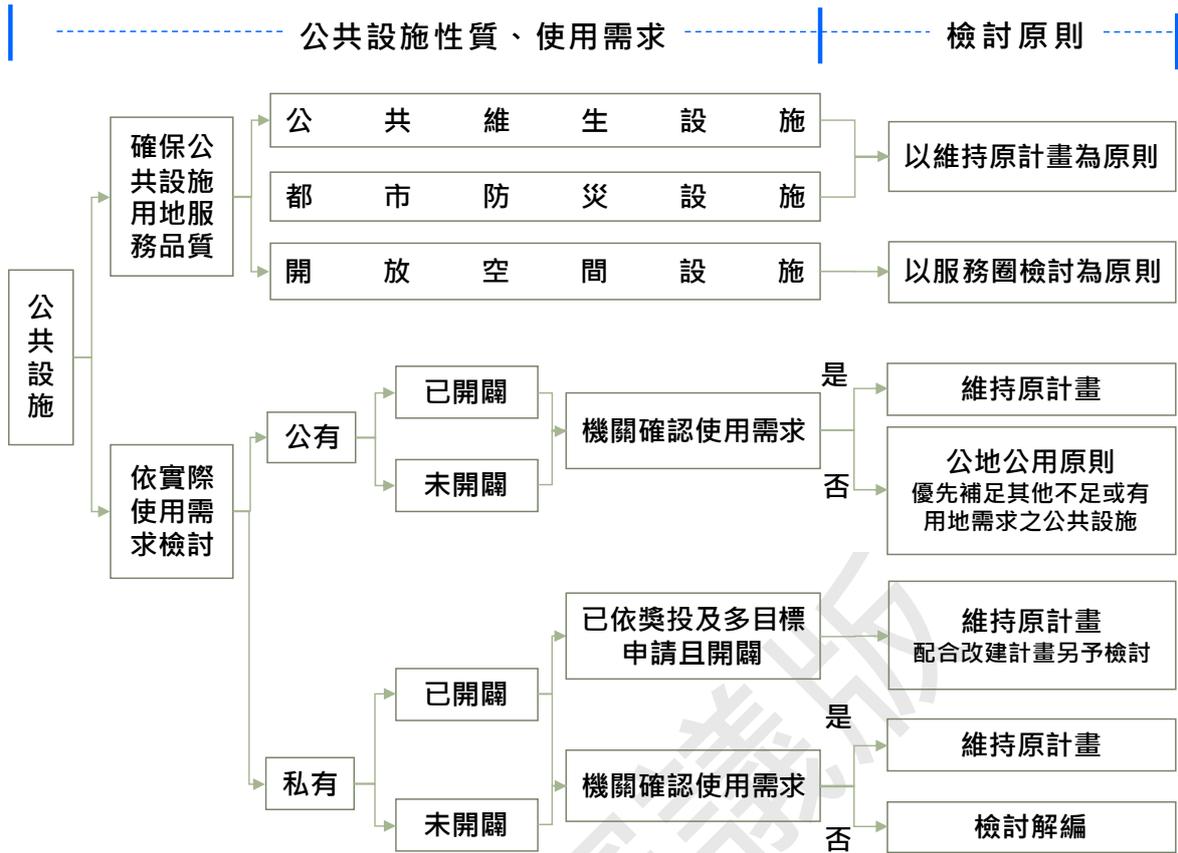


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

第四節 私有公共設施用地檢討原則

一、私有公共設施用地檢討原則

依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，應依發展趨勢核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理，另經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施之土地，評估可行之整體開發方式。爰此，經檢討後仍須保留公共設施用地者，由公共設施主管機關編列預算以徵購方式取得開闢，或評估基地完整性及財務可行性，併同納入跨區市地重劃範圍，以加速公共設施取得開闢。其餘檢討解編之公共設施用地，考量基地特性並依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，採用多元解編方式辦理。

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，以跨區市地重劃開發方式為原則，另基地條件特殊者得採其他開發方式辦理，包含自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率、免予回饋及另行擬定細部計畫等，詳表 4-2。

表 4-2 私有公共設施用地檢討原則表

項目	開發方式	檢討原則
保留	市地重劃	考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊。
		原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃辦理或併同納入本次跨區重劃。
	徵購	已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，惟尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。
		私有地零星或基地條件不佳，解編亦難以開發建築。
		考量地區發展情形，仍有使用需求，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。
		系統性公共設施或事業用地。
		事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地等，非屬優先檢討解編公共設施保留地。

項目	開發方式	檢討原則
		<p>已依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」核准興建，或建物密集且產權複雜者，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。</p> <p>墳墓用地尚須辦理禁葬或清理者予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。</p>
解編	市地重劃	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為住宅區。
		原附帶條件未完成開發，已無使用需求，併鄰近分區解編為住宅區。
	自願捐贈公共設施用地	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，應回饋土地區位及面積可整合規劃。
	抵繳代金	已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，惟地上物密集或變更面積狹小難以劃設公共設施用地。
	調降容積率	已無使用需求，基地形狀呈狹長帶狀或面積畸零狹小，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。
		已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。
	免予回饋	已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為農業區或保護區。
		供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區。
已無使用需求，解編恢復原分區。		
原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編住宅區。		
另行擬定細部計畫	已無使用需求，惟周邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。	

二、道路用地檢討原則

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，考量實際開發可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍。

本次專案通盤檢討以塊狀公共設施為主，有關道路用地檢討如個別陳情案件，應視週邊地區發展狀況，考量道路系統完整性及兩側土地所有權人權益，予以檢討解編或調整路型。

另位於整體開發地區四鄰道路，則應視公共設施可及性、重劃開發可行性之配地及工程接管需求、聯外交通可及性等予以檢討是否納入跨區整體開發範圍。有關本計畫道路用地檢討原則詳表 4-4。

表 4-3 道路用地檢討原則表

類型		檢討原則		編號
A.非整開區周邊道路	人陳案件	不影響道路系統完整性	不影響道路用地及其兩側土地所有權人權益者，得解編或調整路型。	道 A-1
			取得道路用地及其兩側土地所有權人同意者，得解編或調整路型。	道 A-2
B.整開區四鄰道路(納入重劃範圍原則)	公設四鄰		為使公共設施具可及性。	道 B-1
	住宅四鄰	計畫道路	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求。	道 B-2
			聯外交通可及性。	道 B-3
		4米人行步道	考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求，予以調整為計畫道路。	道 B-4
			尚無配地需求，且解編不影響道路系統及指定建築線權益，予以解編。	道 B-5

三、跨區重劃公共設施用地規劃原則

依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，經檢討變更為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。故有關整體開發範圍內公共設施規劃原則，原則優先納入評估仍有使用需求之必要性公共設施用地，及考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求之計畫道路，其餘則配合基地特性及需求予以檢討規劃適當之公共設施用地。有關本計畫跨區重劃公共設施用地規劃原則詳表 4-5。

表 4-4 跨區重劃公共設施用地規劃原則表

類型		規劃原則	編號
一般性原則	A. 評估仍有使用需求之必要性公共設施用地	予以保留或調整區位。	重 A-1
	B. 考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求	周邊未開闢計畫道路納入。	重 B-1
		4M 人行步道予以調整為 6M 以上計畫道路。	重 B-2
		新增劃設計畫道路。	重 B-3
配合性原則	C. 配合基地特性調整公共設施用地名稱或範圍	配合鄰接住宅區已開發建築考量界面劃設 1.5M 廣場用地。	重 C-1
		配合既成道路通行功能劃設廣(道)用地。	重 C-2
		配合地方需求或基地條件調整公設名稱。	重 C-3

第五節 附帶條件內容

配合市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率及另行擬定細部計畫等多元解編方式，依附帶條件性質予以編號區分。有關本計畫附帶條件編號及內容對照詳表 4-6。

表 4-5 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	於內政部都委會審議通過後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。
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	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 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件三	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。	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。
附帶條件四	1.變更後商業區容積率不得大於 156%。 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。	-
附帶條件五	土地所有權人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 5 條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。	-

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依據檢討變更原則，納入本次通盤檢討範疇之各項公共設施用地，其檢討分析內容及建議處理方式，詳圖 5-1、5-2。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 5 處，除部分機 3 用地配合國定古蹟公告範圍及私有土地權屬，變更機關用地為古蹟保存區及農業區、機 5 及機 6 用地配合重製疑義及台電權屬範圍，變更住宅區為機關用地以及變更機關用地為住宅區，故機 3、機 5、機 6 用地，於辦理中「變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案」併同檢討，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準，其餘予以維持原計畫。

二、學校用地(文(小))

現行計畫劃設學校用地(文(小))1 處，部分私有土地尚未開闢取得，併周邊土地使用分區解編為商業區。

三、學校用地(文(中))

現行計畫劃設學校用地(文(中))1 處，予以維持原計畫。

四、市場用地

現行計畫劃設市場用地 3 處，除市 2 用地及市 3 用地，均已無使用需求，以跨區市地重劃辦理解編，其中市 3 解編為住宅區、市 2 用地考量重劃配地及車輛進出動線需求部分解編為住宅區，部分調整為廣兼道，故市 2、市 3 用地，於辦理中「變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案」併同檢討，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準，其餘予以維持原計畫。

五、公園用地

現行計畫劃設公園用地 1 處，予以維持原計畫。

六、鄰里公園兼兒童遊樂場

現行計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場 3 處，其中公(兒)1 以跨區市地重劃取得，公兒(3)與公 1 服務範圍重疊故予以解編，並以跨區市地重劃辦理，故公(兒)1、公兒(3)，於辦理中「變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案」併同檢討，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準，其餘予以維持原計畫。

七、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地 1 處，現況尚未開闢取得，故配合周邊使用分區解編為農業區。

八、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 1 處，予以維持原計畫。

九、水溝用地

屬於都市防災系統公共設施，予以維持原計畫。

十、電路鐵塔用地

屬於都市公共維生系統公共設施，予以維持原計畫。

十一、道路廣場用地

屬於都市防災系統公共設施，予以維持原計畫。

保 留

市地重劃

考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求。

開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊。

原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃辦理或併同納入本次跨區重劃。

徵購

已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，惟尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。

機2

私有地零星或基地條件不佳，解編亦難以開發建築。

考量地區發展情形，仍有使用需求，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。

開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊無其他可替代之公園或基地條件特殊，惟如納入重劃取得開闢因負擔比例過高致影響重劃可行性。

系統性公共設施或事業用地。

事業單位、民營化公營事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地，非屬優先檢討解編公共設施保留地。

已依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」核准興建，或建物密集且產權複雜者，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。

墳墓用地尚須辦理禁葬或清理者予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。

圖5-1 山上都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖

解 編

市地重劃	捐地	繳納代金	調降容積率	免予回饋	另擬細計
<p>已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區。</p> <p>開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為住宅區。</p> <p>原附帶條件未完成開發，已無使用需求，併鄰近分區解編為住宅區。</p>	<p>已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，應回饋土地區位及面積可整合規劃。</p>	<p>已無使用需求，周邊為已發展區，併鄰近分區解編為住宅區，且權屬單純，變更後基地能鄰接建築線，惟地上物密集或變更面積狹小難以劃設公共設施用地。</p>	<p>已無使用需求，基地形狀呈狹長帶狀或面積畸零狹小，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。</p> <p style="text-align: center; background-color: #e1bee7;">文(小)1(部分)</p> <p>已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。</p>	<p>已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區。</p> <p style="text-align: center; background-color: #fce4ec;">綠地用地</p> <p>開放空間系統公共設施(公園、兒童遊樂場、體育場)以服務圈範圍檢討為原則，周邊已有可替代之公園，併鄰近分區解編為農業區或保護區。</p> <p>供民營化公營事業體使用，解編為事業專用區。</p> <p>已無使用需求，解編恢復原分區。</p> <p>原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編住宅區。</p>	<p>已無使用需求，惟周邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。</p>

圖5-2 山上都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖

第二節 變更計畫內容

綜整前述檢討分析，本次通盤檢討共提出 4 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-3。

表 5-1 山上都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	依內政部全國國土計畫目標年予以調整至民國 125 年。	
2	計畫人口	8,000 人	5,600 人	參考「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」指導，並依據人口成長需求，核實檢討計畫人口。	
3	文(小)1 用地	學校用地(文小) (0.00 公頃)	商業區(附) (0.00 公頃) 附帶條件： 1. 變更後商業區容積率調降如下：建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 156%。 2. 如後續開發地主有增加容積率申請需求，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。	北側部分私有土地(樹王段 671 地號，面積 9 m ²)現況非屬學校使用且土地所有權人與北側商業區相同，故併鄰近分區變更為商業區。	
4	綠地用地	綠地用地 (0.08 公頃)	農業區 (0.08 公頃)	該綠地係民國 65 年 3 月 20 日擬定山上都市計畫所劃設，依規劃原意為配合台糖車站兩側調車場沿線之鐵路線北側劃設 5 米綠地，惟現況已無台糖車站之調車場，尚無保留綠地之需求且權屬為私有土地，故併鄰近分區解編為農業區。	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 5-2 變更面積增減統計表

單位：公頃

項目		變 1	變 2	變 3	變 4	小計
土地 使用 分區	住宅區	調 整 計 畫 年 期	調 整 計 畫 人 口			
	商業區					
	商業區(附帶條件)			+0.00		+0.00
	宗教專用區					
	電信專用區					
	加油站專用區					
	河川區					
	保護區					
	農業區				+0.08	+0.08
	小計			+0.00	+0.08	+0.08
公共 設施 用地	機關用地					
	學校用地			-0.00		-0.00
	市場用地					
	公園用地					
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地					
	綠地				-0.08	-0.08
	水溝用地					
	停車場用地					
	電路鐵塔用地					
	道路廣場用地					
小計			-0.00	-0.08	-0.08	
合計			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。



圖5-3 山上都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

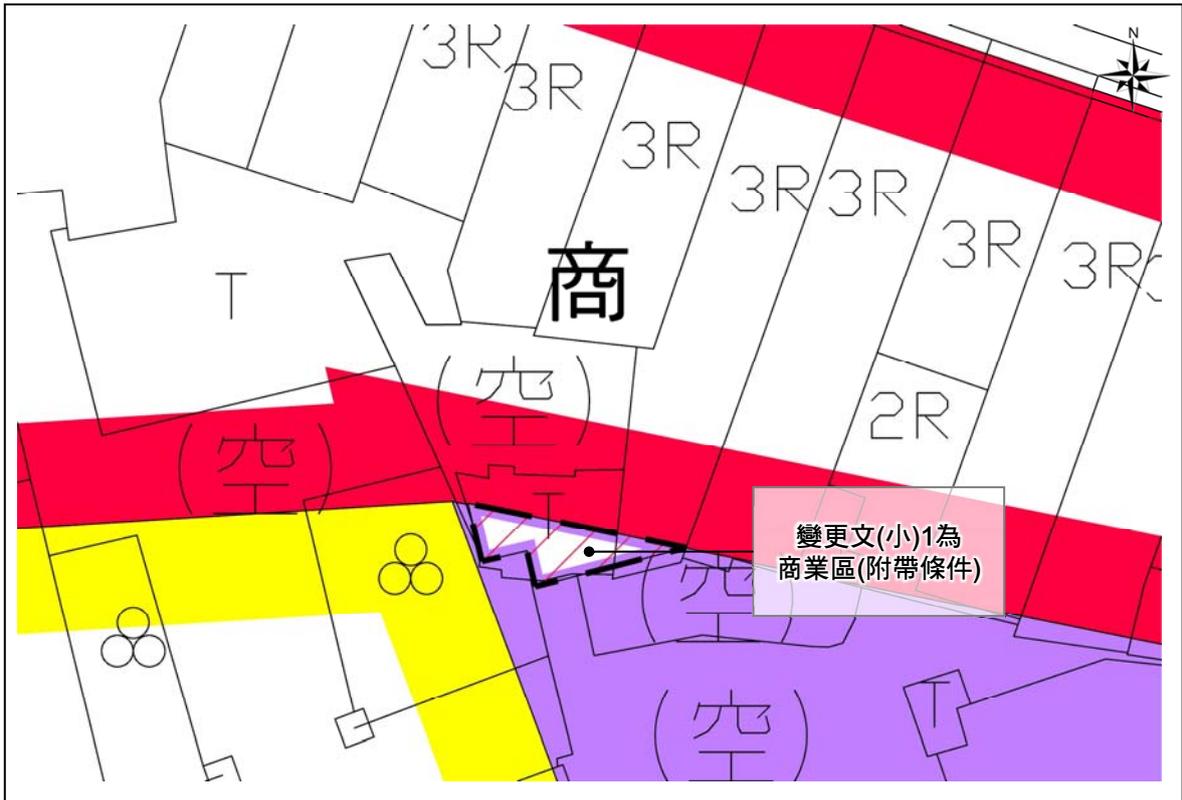


圖5-4 變更內容綜理表編號第3案變更內容示意圖

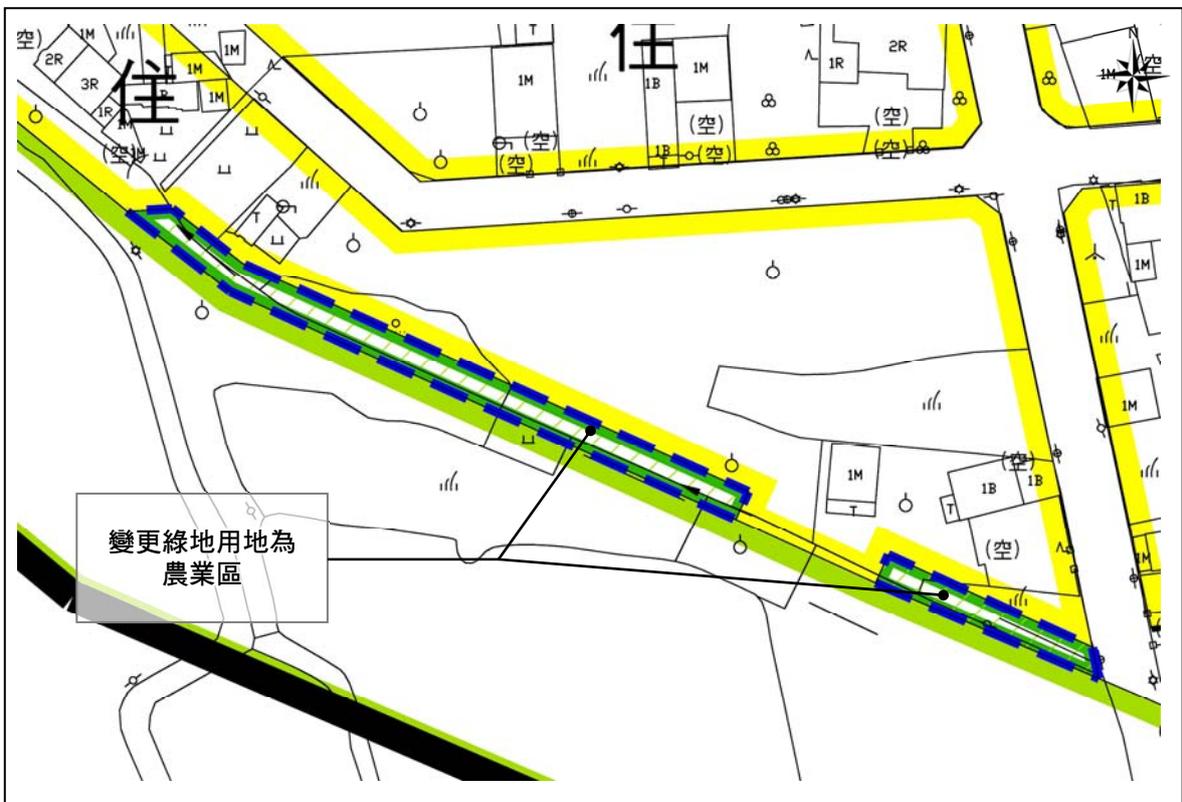


圖5-5 變更內容綜理表編號第4案變更內容示意圖

第六章 檢討後實質計畫

第一節 計畫年期與人口

一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口 5,600 人，居住密度每公頃約 115 人。

第二節 土地使用計畫

本次檢討後劃設住宅區、商業區(含商業區(附帶條件))、宗教專用區、電信專用區、加油站專用區、河川區、保護區及農業區等土地使用分區，土地使用分區計畫面積合計 196.03 公頃，佔本計畫面積 81.55%，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

第三節 公共設施計畫

本次檢討後劃設機關用地、學校用地、市場用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、水溝用地、停車場用地、電路鐵塔用地、道路廣場用地，公共設施用地計畫面積合計 44.34 公頃，佔本計畫面積 18.45%，詳表 6-1、表 6-2 及圖 6-1 所示。

表 6-1 變更後土地使用計畫面積表

項目		現行計畫 面積(公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)		
				面積 (公頃)	佔都市發展 用地百分比 (%)	佔總面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	48.64		48.64	49.94	20.24
	商業區	4.00		4.00	4.11	1.66
	商業區(附帶條件)	-	+0.00	0.00	0.00	0.00
	宗教專用區	0.14		0.14	0.14	0.06
	電信專用區	0.15		0.15	0.15	0.06
	加油站專用區	0.12		0.12	0.12	0.05
	河川區	21.98		21.98	-	9.14
	保護區	2.70		2.70	-	1.12
	農業區	118.22	+0.08	118.30	-	49.22
	小計	195.95	+0.08	196.03	54.47	81.55
公共 設施 用地	機關用地	7.90		7.90	8.11	3.29
	學校用地	4.22	-0.00	4.22	4.33	1.76
	市場用地	0.47		0.47	0.48	0.20
	公園用地	12.29		12.29	12.62	5.11
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.65		0.65	0.67	0.27
	綠地	0.08	-0.08	0.00	0.00	0.00
	水溝用地	1.77		1.77	1.82	0.74
	停車場用地	0.24		0.24	0.25	0.10
	電路鐵塔用地	0.07		0.07	0.07	0.03
	道路廣場用地	16.73		16.73	17.18	6.96
	小計	44.42	-0.08	44.34	45.53	18.45
計畫面積合計		240.37		240.37	-	100.00
都市發展用地面積合計		97.47	-	97.39	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.都市發展用地面積不包括農業區、河川區。

表 6-2 公共設施用地明細表

項目	面積(公頃)	位置及說明
機關用地	機一	0.23 臺南市山上區公所
	機二	0.25 臺南市政府民政局、臺南市政府警察局、臺南市政府消防局、臺南市政府衛生局
	機三	7.11 台灣自來水公司、臺南市政府文化局
	機五	0.06 台灣電力公司
	機六	0.26 台灣電力公司
	小計	7.90 -
學校	文(小)一	1.36 臺南市政府教育局
	文(中)	2.85 臺南市政府教育局
	小計	4.22 -
市場	市一	0.09 臺南市市場處
	市二	0.15 臺南市市場處
	市三	0.23 臺南市市場處
	小計	0.47 -
公園用地	公一	12.29
鄰里公園兼兒童遊樂場	公(兒)一	0.22 臺南市政府工務局
	公(兒)二	0.21 臺南市政府工務局
	公(兒)三	0.22 臺南市政府工務局
	小計	0.65 -
停車場用地	停二	0.24 臺南市政府交通局
水溝	1.77	
電路鐵塔用地	0.07	台灣電力公司
道路廣場用地	16.73	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。



- 圖例
- 住宅區
- 商業區
- 保護區
- 農業區
- 宗教專用區
- 加油站專用區
- 農業區
- 機關用地
- 學校用地
- 市場用地
- 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 停車場用地
- 水溝用地
- 電路鐵塔用地



圖6-1 變更後土地使用計畫示意圖

第四節 交通運輸計畫

劃設聯外道路 6 條分別通往新中、善化、蒙正及山上等地，另設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

一、聯外道路系統

(一)劃設聯外道路 6 條分別通往新中、善化、蒙正及山上等地，另設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

(二)二、二-1 號計畫道路為本計畫區向西通往善化之主要聯外道路，計畫寬度 15 公尺(二-1 號道路路口與綠帶交接處約 13 公尺)。

(三)三、四、五等 3 條計畫道路，分別通往新中、蒙正及山上等地，計畫寬度均為 12 公尺。

二、區內道路系統

區內之主要道路計有六、七、八、九及十號等 5 條計畫道路，計畫寬度分別為 12 及 10 公尺，為聯繫計畫區內之主要交通系統。其餘劃設 8 及 6 公尺之區內次要道路及出入道路；另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

表 6-3 變更後道路編號一覽表

編號	起迄點	寬度	長度	備註
一	自計畫範圍北面至計畫範圍東南面	15	2,610	聯外道路
二	自計畫範圍西面至一號道路	15	990	聯外道路
二-1	自計畫範圍西面至一號道路	15	900	聯外道路
三	自計畫範圍北面至一號道路	12	1560	聯外道路
四	自計畫範圍東南面至一號道路	12	720	聯外道路
五	自四號道路至一號道路	12	780	聯外道路
六	自一號道路至一號道路	12	840	區內道路
七	自二號道路至三號道路	12	270	區內道路
八	自一號道路至六號道路	12	300	區內道路
九	自六號道路至三號道路	12	150	區內道路
十	自一號道路至三號道路	10	270	區內道路
未編號道路	未編號未註明寬度之道路	8、6	-	區內道路
人行步道	-	4	-	區內道路

註：表內長度應依核定圖實地釘樁之中心樁距離為準。

資料來源：本計畫整理。



- 圖例
- ←→ 聯外道路
 - ←→ 區內道路

圖6-2 變更後交通系統計畫示意圖

第五節 附帶條件地區

計畫區新增附帶條件地區包含調降容積率，詳表 6-4、圖 6-3。

表 6-4 本次通盤檢討後附帶條件規定應辦理整體開發地區彙整表

編號	計畫面積 (公頃)	開發方式	變更編號及整體開發範圍
1	0.0009	調降容積率	1.原文(小)1 變更為商業區(附帶條件)地區範圍詳圖 6-3。

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

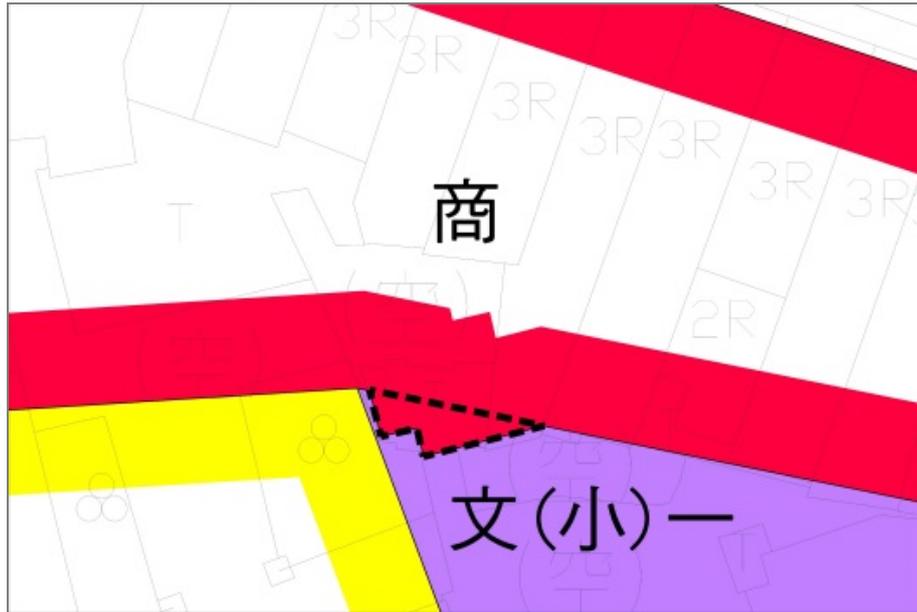


圖 6-3 本次通盤檢討後附帶條件地區(編號 1)變更後計畫示意圖

第七章 實施進度及經費

本次通盤檢討後仍待公共設施主管機關以徵購、市地重劃、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 7-1 所示。

表 7-1 實施進度及經費估算表

項目	編號	計畫面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵購撥用	市地重劃	其他	土地取得費用	整地費	工程費	合計			
機關用地	機 2	0.25	◎			242	1	28	272	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算
	機 3	7.11	◎			763	0	0	763	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算
	機 5	0.06	◎			675	2	44	721	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算
	機 6	0.26	◎			443	6	128	577	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算
學校用地	文(小)1	1.36	◎			15	0	0	15	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算
市場用地	市 2	0.15	◎			2,696	15	300	2,873	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算
	市 3	0.23	◎			2,722	23	460	4,405	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算
鄰里公園兼兒童遊樂場	公(兒)1	0.22	◎			2,728	22	440	3,190	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算
	公(兒)3	0.22	◎			1,721	22	440	2,183	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算
停車場用地	停 2	0.24	◎			4,092	24	480	4,596	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算
道路廣場	-	16.73	◎			6,522	333	6,655	13,510	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算
水溝用地	-	1.77	◎			3,469	177	3,540	7,186	臺南市政府	民國 125 年	市府編列預算

註：1.本表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。

2.本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期設計發包施工價格為準。

3.表內土地取得方式註明徵購、撥用方式取得之各項公共設施用地得視實際開發需求。

4.市 2、市 3、公(兒)1、公(兒)3、停 2 未取得部分，以跨區市地重劃方式辦理，業已納「變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)」案辦理(部都委審議中)，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

5.機 3、機 5、機 6 未取得部分，以免予回饋辦理解編，業已納「變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)」案辦理(部都委審議中)，惟實際仍應俟審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

附件一 山上都市計畫公共設施用地分析表

報報審議版

附件一 山上都市計畫公共設施用地分析表

項目	編號	面積 (公頃)	檢討結果	開發 方式	提列 變更	理由
公園用地	公 1	12.29	保留	-	-	權屬皆為公有。
公園用地 兼作兒童 遊樂場	公(兒)1	0.22	保留	跨區重劃	-	已納入山上四通辦理(部都委審議中)。
	公(兒)2	0.21	保留	-	-	權屬皆為公有。
	公(兒)3	0.22	解編	跨區重劃	-	已納入山上四通辦理(部都委審議中)。
市場用地	市 1	0.09	保留	-	-	權屬皆為公有。
	市 2	0.15	部分解編 部分調整公設名稱	跨區重劃	-	已納入山上四通辦理(部都委審議中)。
	市 3	0.23	解編	跨區重劃	-	已納入山上四通辦理(部都委審議中)。
綠地用地	綠	0.08	解編	免予回饋	○	1.該綠地係 65 年 3 月 20 日擬定山上都市計畫所劃設，依規劃原意於台糖車站兩側沿調車場之鐵路線北側劃設 5 公尺綠帶。 2.綠地尚未開闢，且現況已無台糖車站之調車場，尚無保留綠地之需求，予以解編為農業區。
停車場用地	停 2	0.24	解編	跨區重劃	-	已納入山上四通辦理(部都委審議中)。
學校用地	文(小)1	1.36	部分解編	調降容積率	○	私有地零星夾雜於商業區間，併鄰近分區解編為商業區。(山上國小)。
	文(中)	2.85	保留	-	-	權屬皆為公有。
機關用地	機 1	0.23	保留	-	-	權屬皆為公有。
	機 2	0.25	保留	徵收	-	私有地零星且夾雜於人行步道用地間，解編亦難以開發利用。
	機 3	7.11	解編	免予回饋	-	已納入山上四通辦理(部都委審議中)。
				調降容積率	-	
	機 5	0.06	部分解編	免予回饋	-	已納入山上四通辦理(部都委審議中)。
機 6	0.26	部分解編	免予回饋	-	已納入山上四通辦理(部都委審議中)。	
電路鐵塔 用地	塔 10	0.04	保留	-	-	已取得
	塔 11	0.03	保留	-	-	已取得
道路用地	道	16.73	保留	徵收	-	系統性公共設施用地
水溝用地	溝	1.77	維持原計畫	-	-	系統性公共設施用地

附件二 臺南市都市計畫委員會第 95 次會議紀錄

報報審議版

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：羅介奴

電話：06-2991111分機8021

傳真：06-2982852

電子信箱：lcw@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國109年12月4日

發文字號：府都綜字第1091458360號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄一份

主旨：檢送109年11月20日「臺南市都市計畫委員會第95次大會」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：<https://udweb.tainan.gov.tw/>）各計畫審議會議紀錄之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：趙兼主任委員卿惠、方兼副主任委員進呈、莊委員德樑、陳委員淑美、蘇委員金安、葉委員澤山、黃委員耀光、邱委員志健、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳、姚委員希聖、林委員裕盛、張委員仁郎、曾委員志民、王委員逸峰、卓委員建光、胡委員大瀛、徐委員國潤、郭委員建志、顏執行秘書永坤、交通部公路總局(審1案)、交通部鐵道局(審3、4案)、臺南市政府經濟發展局(審3、4案)、臺南市政府工務局(審3、4案)、臺南市市場處(審1案)、臺南市楠西區公所(審1案)、臺南市山上區公所(審2案)、臺南市歸仁區公所(審3、4案)、台灣糖業股份有限公司(審2案)

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會
第 95 次會議紀錄

中華民國 109 年 11 月 20 日

臺南市都市計畫委員會第 95 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 11 月 20 日(星期五)下午 2 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠

四、紀錄彙整：羅介奴

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：「變更楠西都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」案

第二案：「變更山上都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案

第三案：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(第一次通盤檢討)主要計畫案」

第四案：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」

第二案：「變更山上都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案

說明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

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：自民國 109 年 9 月 30 日起 30 天於山上公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 10 月 16 日上午 10 時整假山上區公所 3 樓會議室公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 3 件。

決議：一、准照公開展覽計畫書圖內容通過。

二、人民或團體陳情意見：詳附表決議欄。

附表：公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委決議
1	陳許○蓉 樹王段 850 地號	土地畸零大小不一，為了不造成地主爭議，希望所屬單位徵收回。	未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 4 案。 2. 該綠地係民國 65 年擬定山上都市計畫時，為配合台糖調車場需求劃設 5 米綠地。考量該綠地用地尚未開闢且現況已無台糖車站之調車場，尚無保留綠地之需求。
2	周○春 樹王段 850 地號	政府徵收。	併人陳編號 1 辦理。
3	周○賜 樹王段 850 地號	政府徵收。	併人陳編號 1 辦理。

變更山上都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺南市政府
中華民國一一〇年一月