

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國111年8月4日
發文字號：府都規字第1110980935A號
附件：



主旨：「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）（第二階段）（報部編號第7案-第二種觀光服務專用區、編號新增第7案-第五種觀光服務專用區）案」自111年8月8日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部111年7月15日台內營字第1110812311號函及行政院111年7月18日院授內營都字第1110812312號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國111年8月8日零時起生效。
- 二、公告地點：本府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）及臺南市白河區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

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)(第二階段)

(報部編號第 7 案-第二種觀光服務專用區、
編號新增第 7 案-第五種觀光服務專用區)

計畫書

臺南市政府

中華民國 111 年 6 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		變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）(第二階段)案（報部編號第7案-第二種觀光服務專用區、編號新增第7案-第五種觀光服務專用區）	
變更都市計畫法令依據		都市計畫法第26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	101年8月27日起至民國101年9月25日止計30天，刊登於新新聞報101年8月25日第3版。	
	公開展覽	105年6月8日起30天辦理公開展覽，刊登於自由時報105年6月7日、6月8日、6月9日G1版。	
	再公開展覽	109年6月1日起30天辦理再公開展覽，刊登於臺灣新生報109年5月27日、5月28日、5月29日第7版。	
	公開展覽說明會	105年6月30日上午10時整，於臺南市白河區嶺頂資訊站2樓(臺南市白河區關嶺里28之3號)會議室舉行。	
	再公開展覽說明會	109年6月15日下午2時整，於臺南市白河區白河里活動中心(臺南市白河區康樂路1-79號)舉行。	
人民團體對本案之反映意見		詳各級都市計畫委員會審議本案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106年11月27日第66次會議審查通過。	
	內政部	1. 內政部都市計畫委員會109年2月25日第963次會議審查通過。 2. 內政部都市計畫委員會109年10月27日第979次會議審查通過。 3. 內政部都市計畫委員會109年11月10日第980次會議審查通過。	

目錄

壹、前言	1
貳、法令依據	1
參、現行計畫概要	2
肆、變更內容	11
伍、檢討後計畫	21
陸、後續待處理案件	27

附件一、內政部都市計畫委員會第 963 次會議紀錄

附件二、內政部都市計畫委員會第 979 次會議紀錄

附件三、內政部都市計畫委員會第 980 次會議紀錄

附件四、報部編號第 7 案-第二種觀光服務專用區回饋證明文件及協議書

附件五、新增編號第 7 案-第五種觀光服務專用區回饋證明文件及協議書

圖目錄

圖 3-1	現行都市計畫示意圖	10
圖 4-1	變更範圍示意圖	12
圖 4-2	土地權屬示意圖	13
圖 4-3	報部編號第 7 案(觀專 2)變更內容示意圖	15
圖 4-4	新增第 7 案(觀專 5)變更內容示意圖	16
圖 4-5	報部編號第 7 案(觀專 2)變更後土地使用計畫示意圖	19
圖 4-6	新增第 7 案(觀專 5)變更後土地使用計畫示意圖	20
圖 5-1	變更後都市計畫示意圖	26

表目錄

表 3-1	都市計畫變更歷程一覽表	2
表 3-2	現行都市計畫面積一覽表	8
表 4-1	變更內容明細表	14
表 4-2	變更前後土地使用計畫面積表	17
表 5-1	變更後土地使用計畫面積表	24

壹、前言

關子嶺位於臺南市白河地區，於日治時期發現泥漿溫泉後，自此聲名大噪，名列臺灣四大溫泉之一，加上位屬西拉雅國家風景區及周邊分布白河水庫、水火同源、紅葉公園、碧雲寺、大仙寺等名勝古蹟觀光景點，為本市重要觀光旅遊勝地。

為利用關子嶺地區天然資源及現有旅遊設施，以充分發揮其觀光服務機能，於民國 70 年 1 月 23 日擬定關子嶺特定區計畫，並於民國 83 年 7 月 14 日公告發布實施第一次通盤檢討；關子嶺(枕頭山附近地區)則於民國 72 年 9 月 20 日擬定，於 79 年 12 月 15 日公告發布實施第一次通盤檢討；其後於民國 91 年 8 月 26 日合併上述二處都市計畫公告發布實施第二次通盤檢討。

「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」第一階段於 110 年 10 月 14 日公告發布實施。本次變更案(報部編號第 7 案-第二種觀光服務專用區)、(新增編號第 7 案-第五種觀光服務專用區)因涉及協議書簽訂及回饋事宜，業依內政部都市計畫委員會決議，完成附帶條件規定事項，爰辦理本次變更案件核定實施作業。

貳、法令依據

依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

本特定區計畫距前次定期通盤檢討已超過上開法定年限，爰依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法等相關法令規定，辦理第三次通盤檢討作業。

參、現行計畫概要

一、發布實施歷程

關子嶺特定區計畫於民國 70 年 1 月 23 日擬定，並於民國 83 年 7 月 14 日公告發布實施第一次通盤檢討；而關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫則於民國 72 年 9 月 20 日擬定，並於民國 79 年 12 月 15 日公告發布實施第一次通盤檢討。其後，二計畫依據內政部都市計畫委員會民國 82 年 12 月 24 日第 369 次會決議，將枕頭山地區納入關子嶺特定區計畫範圍，合併辦理第二次通盤檢討，於民國 91 年 8 月 26 日公告發布實施。本次通盤檢討已於 110 年 10 月 14 日發布實施「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)(第一階段)案」，本計畫之都市計畫辦理歷程詳表 3-1。

表 3-1 都市計畫變更歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施文號	發布實施日期
1	關子嶺特定區計畫案	民國 70 年 1 月 23 日 府建都 4701 號	70.01.23
2	關子嶺特定區(枕頭山附近地區)案	民國 72 年 9 月 20 日 府建都 101500 號	72.09.20
3	變更關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫(第一次通盤檢討)案	民國 79 年 12 月 13 日 府工都 154278 號	79.12.15
4	變更關子嶺特定區(第一次通盤檢討)案	民國 83 年 7 月 13 日 府工都 110832 號	83.07.14
5	變更關子嶺特定區計畫(部分農業區、住宅區為電路鐵塔用地)	民國 86 年 9 月 20 日 府工都 159694 號	86.09.21
6	變更關子嶺特定區計畫(「公四—三」公園用地為社教用地(供作勞工育樂中心使用))案說明書	民國 87 年 7 月 17 日 府建都 123073 號	87.07.21
7	變更關子嶺 (含枕頭山附近地區)特定區計畫(第二次通盤檢討)案	民國 91 年 8 月 22 日 府城都 0910130594 號	91.08.26
8	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)細部計畫案	民國 94 年 8 月 24 日 府城都字第 0940184494A 號	94.08.25
9	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	民國 94 年 10 月 1 日 府城都字第 0940207530 號	94.10.01
10	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	民國 97 年 10 月 22 日 府城都字第 0980229532A 號	97.10.24
11	臺南縣關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區都市設計準則	民國 98 年 11 月 16 日 府城設字第 0980276680B 號	98.11.18 (101.12.25 廢止)

編號	計畫名稱	發布實施文號	發布實施日期
12	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(部分保護區為道路用地及部分道路用地為保護區、文小用地)案	民國 99 年 5 月 11 日 府城都 0990106019A 號	99.05.12
13	臺南市關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區都市設計準則	民國 101 年 12 月 18 日 府都設字第 1011023600 號	-
14	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(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	104.09.29
15	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(部分保護區、露營區、公園用地為水庫專用區；部分保護區、乙種旅館區、農業區、河川區為水利設施用地；部分道路用地為水利設施用地兼供道路使用)案	民國 108 年 7 月 16 日 府都規字第 1080810738A 號	108.07.19
16	變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(部分住宅區、農業區、加油站專用區、機關用地為道路用地)(配合市道 172 線拓寬工程)案	民國 110 年 3 月 2 日 府都規字第 1100263724A 號	110.03.05
17	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)(第一階段)案	民國 110 年 10 月 12 日 府都規字第 1101201373A 號	110.10.14

資料來源：臺南市政府網站及本計畫整理。

二、計畫內容概述

(一)計畫範圍與面積

本計畫範圍東至紫雲殿仙祖廟以東約 80 公尺，南至水火同源以南約 200 公尺，西至白河水庫以西約 1,000 公尺，北以白河水庫及白水溪為界，包含白河區之關嶺、仙草、虎山以及崎內里等 4 里，計畫面積約 868.92 公頃，詳圖 1-2 所示。

(二)計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

(三)計畫人口及密度

計畫人口為 3,400 人，居住密度每公頃約 83 人。

(四)土地使用計畫

1.住宅區

(1)第一種住宅區

將現有明清別墅(含逆斷層經過地區兩側各 50 公尺)及大仙寺西側住宅區，劃設為第一種住宅區，面積為 20.68 公頃。

(2)第二種住宅區

劃設明清別墅周邊四處住宅區為第二種住宅區，面積為 2.49 公頃。

(3)第三種住宅區

將枕頭山以西、仙草埔及岩前一帶住宅區(第一種住宅區除外)劃設為第三種住宅區，面積為 19.21 公頃。

2.商業區

(1)第一種商業區、第一種商業區(附)

白河水庫主壩區西側之商業區劃設為第一種商業區，面積為 0.97 公頃。

(2)第二種商業區

停(3-4)東側以及宗(專)3 北側之商業區劃設為第二種商業區，面積為 1.49 公頃。

(3)第三種商業區

機(2-2)(白河榮譽國民之家)西北側及西南側之商業區劃設為第三種商業區，面積為 2.48 公頃。

3.觀光服務專用區

(1)第一種觀光服務專用區

原白河水庫周邊旅乙(1)，劃設第一種觀光服務專用區，面積為 13.33 公頃。

(2)第二種觀光服務專用區

原關子嶺溫泉區旅甲(2)，劃設第二種觀光服務專用區，面積為 3.09 公頃。

(3)第三種觀光服務專用區

原關子嶺溫泉區旅乙(2)，劃設第三種觀光服務專用區，面積為 5.80 公頃。

(4)第四種觀光服務專用區

原關子嶺溫泉區遊樂區，劃設第四種觀光服務專用區，面積為 2.30 公頃。

(5)第五種觀光服務專用區

原關子嶺溫泉區旅甲(1)，劃設第五種觀光服務專用區，面積為 1.50 公頃。

(6)第六種觀光服務專用區(附)

原關子嶺溫泉區已完成擬定細部計畫旅乙(2)，劃設第六種觀光服務專用區(附)，面積為 2.76 公頃。

4.遊樂區

於枕頭山地區劃設遊樂區，面積為 36.17 公頃。

5.保存區

劃設保存區 2 處，面積為 1.78 公頃。

6.宗教專用區

劃設宗教專用區 7 處，面積為 11.70 公頃。

7.電台專用區

劃設電台專用區 3 處，面積為 0.36 公頃

8.自來水事業專用區

劃設自來水事業專用區 5 處，面積為 0.19 公頃。

9.第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區 2 處，面積為 0.06 公頃。

10.墳墓專用區

劃設墳墓專用區 2 處，面積為 0.66 公頃。

11.火葬場專用區

劃設火葬場專用區 1 處，面積為 0.25 公頃。

12.農業區

都市發展用地外較為平坦之現有農地劃設為農業區，面積為 116.89 公頃。

13.保護區

為維護自然生態及水土保持，將地形變化較大、坡度較陡地區劃設為保護區，面積為 507.27 公頃。

14.河川區

將白水溪劃設為河川區，面積為 9.34 公頃。

15.水庫專用區

劃設水庫專用區，面積為 23.67 公頃。

(五)公共設施計畫

1.機關用地

共劃設機關用地 15 處，面積共計 13.70 公頃。

2.學校用地

共劃設文小用地 2 處，文小(1)為現有之仙草國小，文小(2)為現有之仙草國小關嶺分校，面積共計 3.86 公頃。

3.公園用地

共劃設公園用地 9 處，面積共計 16.40 公頃。

4.兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 1 處，面積 0.54 公頃。

5.公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，面積 2.16 公頃。

6.市場用地

劃設市場用地 1 處，面積 0.22 公頃。

7.停車場用地

共劃設停車場用地 8 處，面積共計 5.78 公頃。

8.觀光遊憩用地

共劃設觀光遊憩用地 2 處，面積共計 0.93 公頃。

9.電路鐵塔用地

共劃設電路鐵塔用地 3 處，面積共計 0.07 公頃。

10.水利設施用地

劃設水利設施用地合計 3.39 公頃。

11.水利設施用地兼供道路使用

劃設水利設施用地兼供道路使用合計 0.45 公頃。

12.道路用地

劃設道路用地合計 36.98 公頃。

(六)交通系統計畫

1.聯外道路

幹 1 線(市道 172)道路為本計畫區之主要聯外幹道，西連白河區並環繞本計畫區各風景據點，計畫寬度 12 公尺。

2.區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺，另為方便行人而酌設 4 公尺寬之人行道。

表 3-2 現行都市計畫面積一覽表

項目			計畫面積(公頃)	佔總面積百分比(%)	佔都市發展用地百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	住一	20.68	2.38%	11.78%
		住二	2.49	0.29%	1.42%
		住三	19.21	2.21%	10.94%
		小計	42.38	4.88%	24.14%
	商業區	商一	0.97	0.11%	0.55%
		商一(附)	0.00 ^{註 1}	0.00%	0.00%
		商二	1.49	0.17%	0.85%
		商三	2.48	0.29%	1.41%
		小計	4.94	0.57%	2.81%
	觀光服務專用區	觀(專)1	13.33	1.53%	7.59%
		觀(專)2	3.09	0.36%	1.76%
		觀(專)3	5.80	0.67%	3.30%
		觀(專)4	2.30	0.26%	1.31%
		觀(專)5	1.50	0.17%	0.85%
		觀(專)6(附)	2.76	0.31%	1.57%
		小計	28.78	3.31%	16.39%
	遊樂區		36.17	4.16%	-
	保存區		1.78	0.20%	1.01%
	宗教專用區		11.70	1.35%	6.66%
	電台專用區		0.36	0.04%	0.21%
	自來水事業專用區		0.19	0.02%	0.11%
	第二種電信專用區		0.06	0.01%	0.03%
	墳墓專用區		0.66	0.08%	0.38%
	火葬場專用區		0.25	0.03%	0.14%
	農業區		116.89	13.45%	-
	保護區		507.27	58.38%	-
	河川區		9.34	1.07%	-
	水庫專用區		23.67	2.72%	-
	合計		784.44	90.28%	51.89%
公共	機關用地		13.70	1.58%	7.80%
	學校用地		3.86	0.44%	2.20%

項目		計畫面積(公頃)	佔總面積百分比(%)	佔都市發展用地百分比(%)
設施用地	公園用地	16.40	1.89%	9.34%
	兒童遊樂場用地	0.54	0.06%	0.31%
	公園兼兒童遊樂場用地	2.16	0.25%	1.23%
	市場用地	0.22	0.03%	0.13%
	停車場用地	5.78	0.67%	3.29%
	觀光遊憩用地	0.93	0.11%	0.53%
	電路鐵塔用地	0.07	0.01%	0.04%
	水利設施用地	3.39	0.39%	1.93%
	水利設施用地兼供道路使用	0.45	0.05%	0.26%
	道路用地	36.98	4.26%	21.06%
	合計	84.48	9.72%	48.11%
都市發展用地面積		175.58	20.21%	100.00%
計畫總面積		868.92	100.00%	-

註：1.實際面積為 0.0022 公頃，統一四捨五入至小數點後 2 位。

2.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

3.都市發展用地不包含遊樂區、農業區、保護區、河川區、水庫專用區。

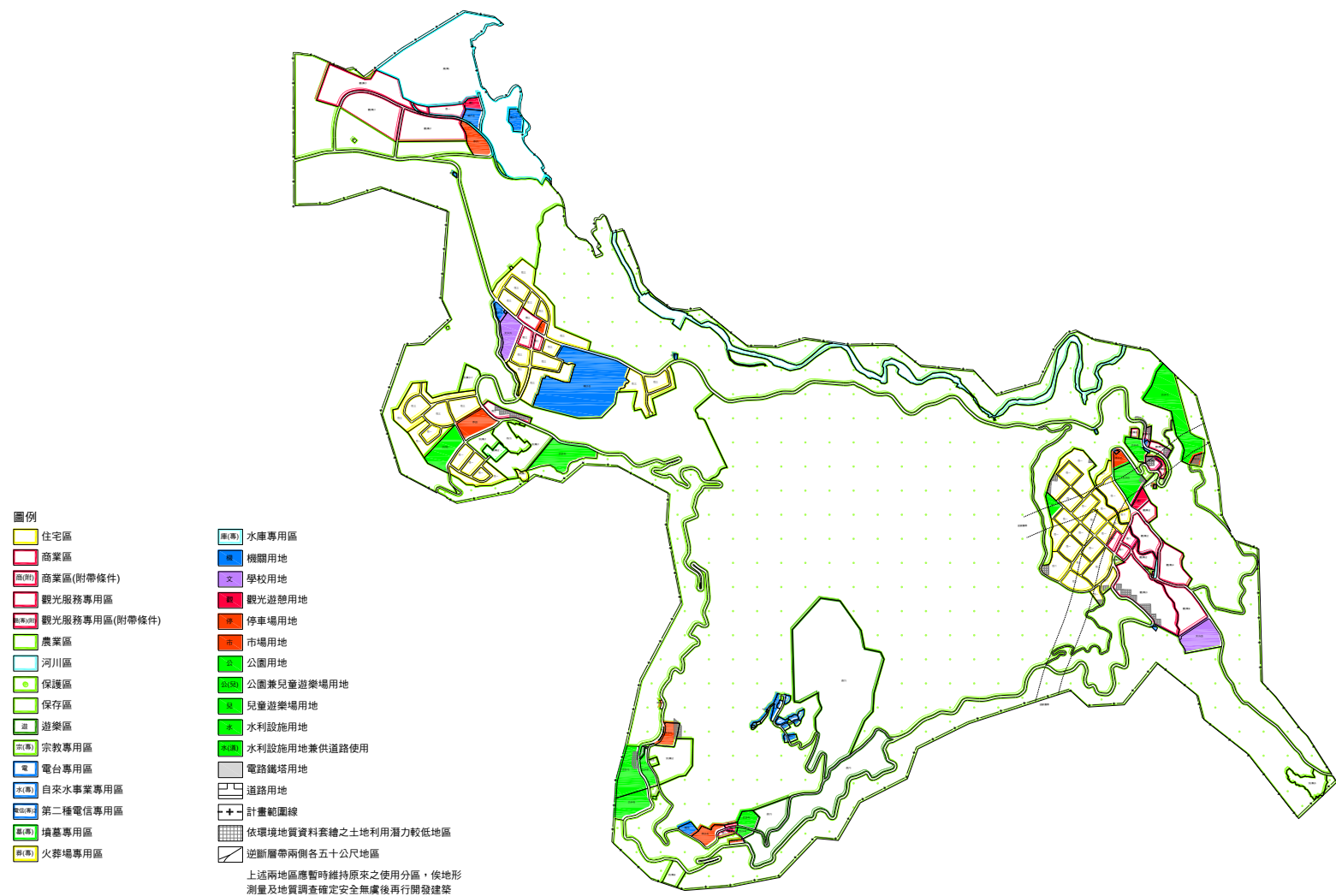


圖3-1 現行都市計畫示意圖

肆、變更內容

一、變更位置、範圍與面積

(一)報部編號第 7 案

本案位於計畫區東側、原旅甲(2)南側之溫泉段 598、599 及 600 等 3 筆地號保護區土地，面積 0.17 公頃。

(二)新增編號第 7 案

本案位於計畫區東側、公(4-4)周邊之部分溫泉段 536 地號，變更面積 0.0004 公頃。

二、土地權屬

(一)報部編號第 7 案

本案變更範圍溫泉段 598、599 及 600 等 3 筆地號保護區土地為單一所有權人持有。

(二)新增編號第 7 案

本案變更範圍溫泉段 536 地號所有權人為中華民國，管理機關為財政部國有財產署。

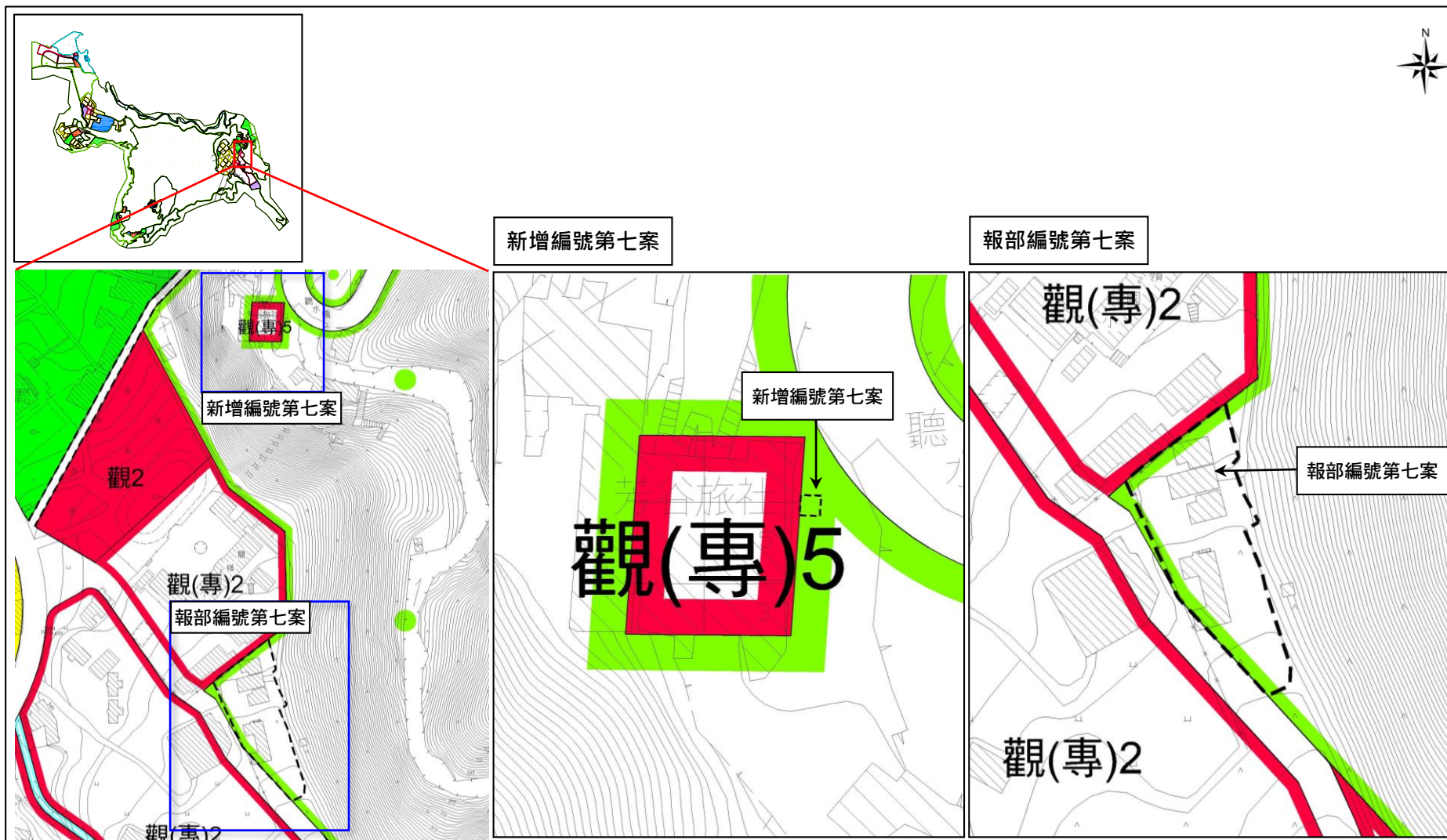


圖4-1 變更範圍示意圖

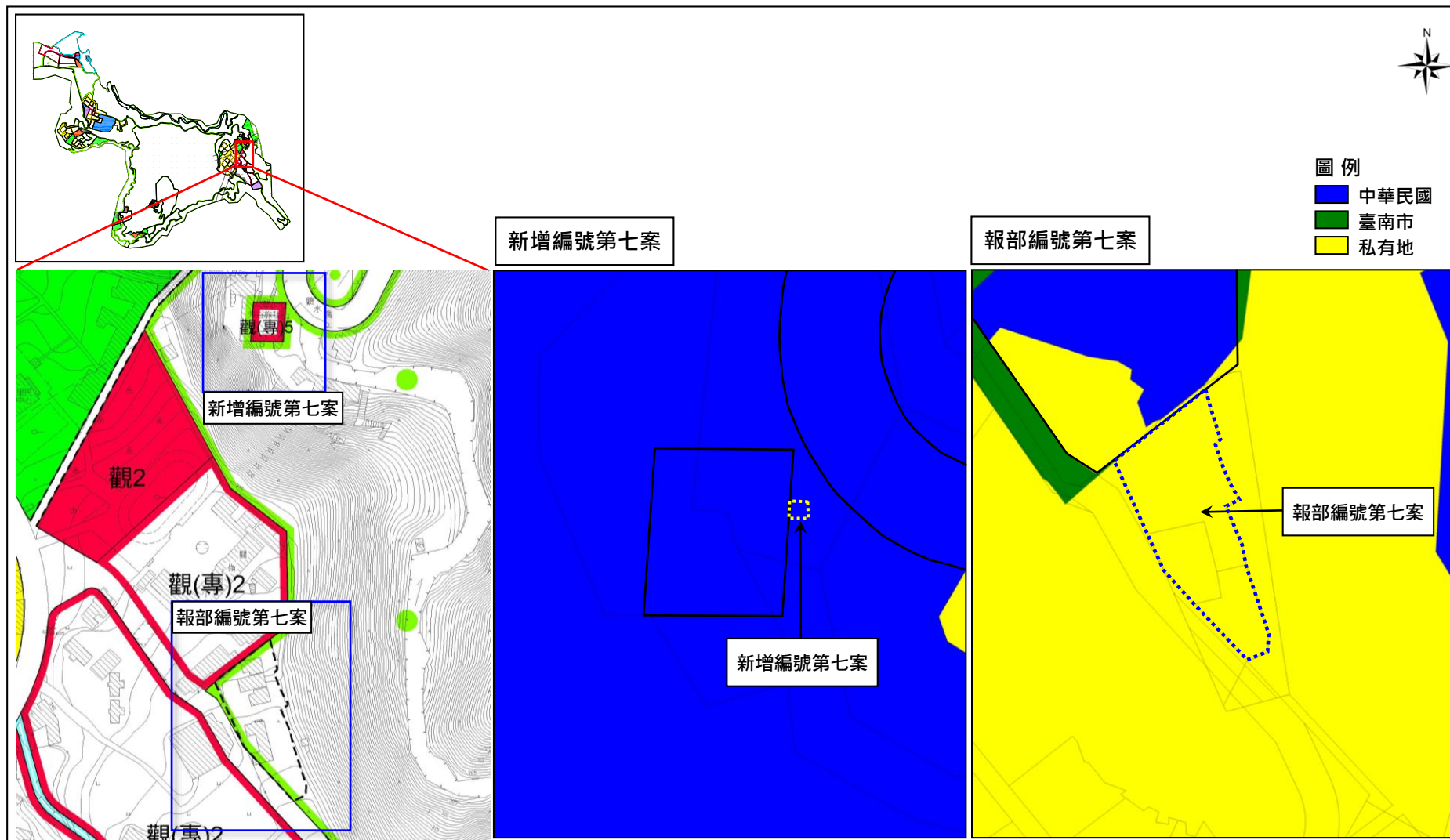


圖4-2 土地權屬示意圖

三、變更內容

110 年 10 月 14 日發布實施之「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」，其審竣未核定案件變更內容明細表「報部編號第 7 案」及「新增編號第 7 案」業依內政部都市計畫委員會第 963、979 及 980 次會議決議，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，變更內容詳表 4-1 及圖 4-3、圖 4-4。

表 4-1 變更內容明細表

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	-	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。	本案已簽訂協議書及完成代金繳納事宜（詳附件五）。
新增 7	-	公(4-4)周邊	保護區 (0.00 公頃) (註)	「觀(專)5」第五種觀光服務專用區(附) (0.00 公頃)(註) 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成代金抵繳之。	1. 本案位於保護區，與其西側緊鄰之旅(甲)1 現況皆係作為芳谷溫泉旅館及其相關附屬設施(電梯)使用。 2. 民國 70 年關子嶺特定區計畫將現況已作為旅館使用範圍劃設為旅(甲)1，惟依據「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作為程序及認定原則」等相關法令規定，一般旅館須設置升降設備，考量芳谷溫泉旅館位處之旅(甲)已無增設升降設備腹地，為保障身心障礙者權益，將芳谷溫泉增設升降設備之範圍，變更為觀光服務專用區(5)，並依相關規定辦理回饋。	本案已簽訂協議書及完成代金繳納事宜（詳附件六）。 (註：土地面積為 0.0004 公頃，統一四捨五入載明至小數點後 2 位)

註：1. 表列面積僅供統計參考，實際面積應依變更計畫現地定樁測量與地籍分割結果為準。

2. 凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

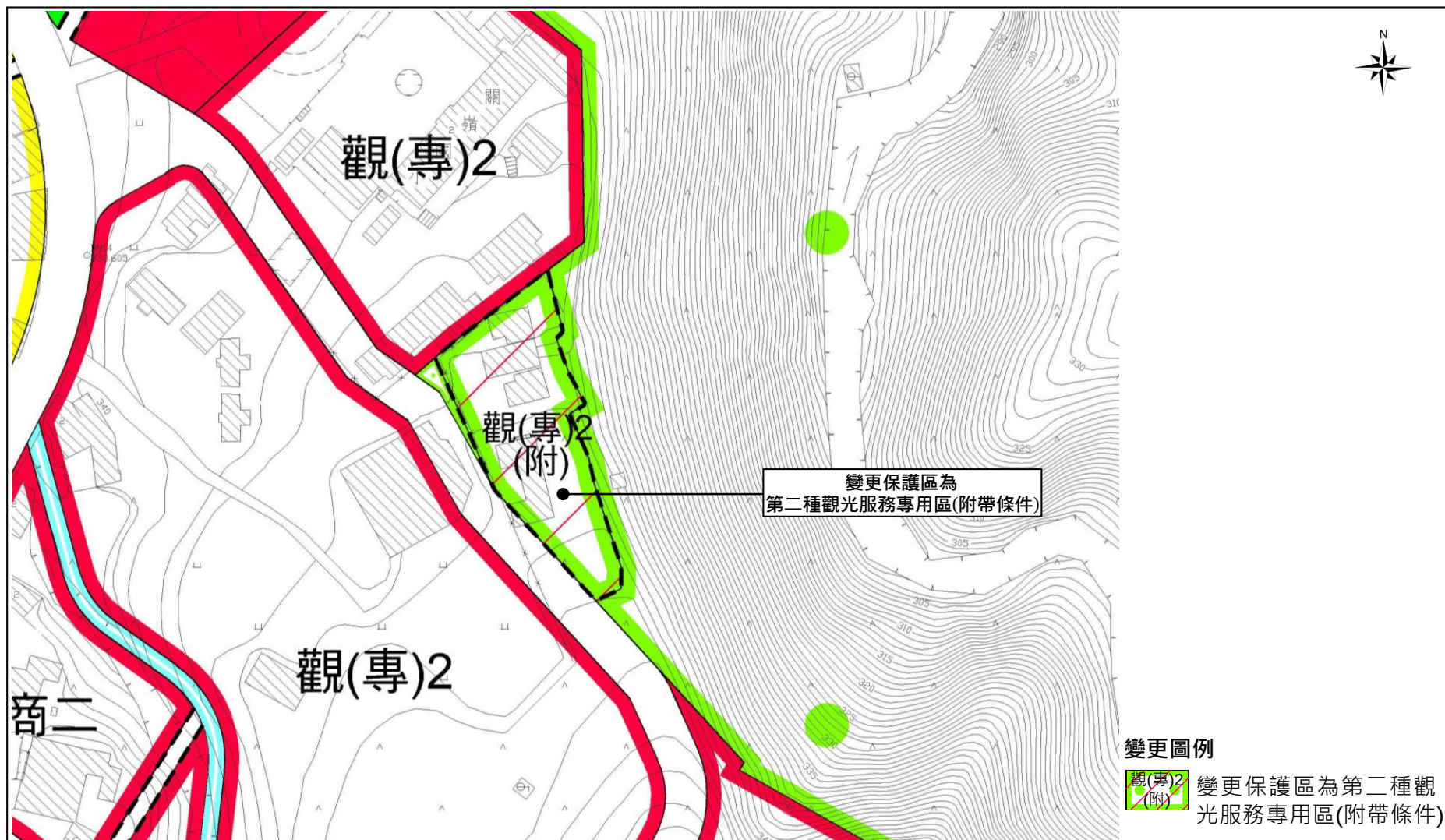


圖4-3 報部編號第7案(觀專2)變更內容示意圖



圖4-4 新增第7案(觀專5)變更內容示意圖

表 4-2 變更前後土地使用計畫面積表

項目			本次通盤 檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)		
					計畫面積 (公頃)	佔總面積 百分比(%)	佔都市發展用 地百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	住一	20.68		20.68	2.38%	11.77%
		住二	2.49		2.49	0.29%	1.42%
		住三	19.21		19.21	2.21%	10.93%
		小計	42.38		42.38	4.88%	24.11%
	商業區	商一	0.97		0.97	0.11%	0.55%
		商一(附)	0.00		0.00	0.00%	0.00%
		商二	1.49		1.49	0.17%	0.85%
		商三	2.48		2.48	0.29%	1.41%
		小計	4.94		4.94	0.57%	2.81%
	觀光服務 專用區	觀(專)1	13.33		13.33	1.53%	7.58%
		觀(專)2	3.09	0.17	3.26	0.38%	1.85%
		觀(專)3	5.80		5.80	0.67%	3.30%
		觀(專)4	2.30		2.30	0.26%	1.31%
		觀(專)5	1.50	0.00	1.50	0.17%	0.85%
		觀(專)6(附)	2.76		2.76	0.32%	1.57%
		小計	28.78	0.17	28.95	3.33%	16.47%
	遊樂區		36.17		36.17	4.16%	-
	保存區		1.78		1.78	0.20%	1.01%
	宗教專用區		11.70		11.70	1.35%	6.66%
	電台專用區		0.36		0.36	0.04%	0.20%
	自來水事業專用區		0.19		0.19	0.02%	0.11%
	第二種電信專用區		0.06		0.06	0.01%	0.03%
	墳墓專用區		0.66		0.66	0.08%	0.38%
	火葬場專用區		0.25		0.25	0.03%	0.14%
	農業區		116.89		116.89	13.45%	-
	保護區		507.27	-0.17	507.10	58.36%	-
	河川區		9.34		9.34	1.07%	-
	水庫專用區		23.67		23.67	2.72%	-
	合計		784.44	0.00	784.44	90.28%	51.93%
公共 設施 用地	機關用地		13.70		13.70	1.58%	7.80%
	學校用地		3.86		3.86	0.44%	2.20%
	公園用地		16.40		16.40	1.89%	9.33%
	兒童遊樂場用地		0.54		0.54	0.06%	0.31%
	公園兼兒童遊樂場用地		2.16		2.16	0.25%	1.23%
	市場用地		0.22		0.22	0.03%	0.13%
	停車場用地		5.78		5.78	0.67%	3.29%
	觀光遊憩用地		0.93		0.93	0.11%	0.53%
	電路鐵塔用地		0.07		0.07	0.01%	0.04%
	水利設施用地		3.39		3.39	0.39%	1.93%
	水利設施用地兼供道路使用		0.45		0.45	0.05%	0.26%

項目	本次通盤 檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)		
			計畫面積 (公頃)	佔總面積 百分比(%)	佔都市發展用 地百分比(%)
道路用地	36.98		36.98	4.26%	21.04%
合計	84.48		84.48	9.72%	48.07%
都市發展用地面積	175.58	0.17	175.75	20.23%	100.00%
計畫總面積	868.92		868.92	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.都市發展用地不包含遊樂區、農業區、保護區、河川區、水庫專用區。

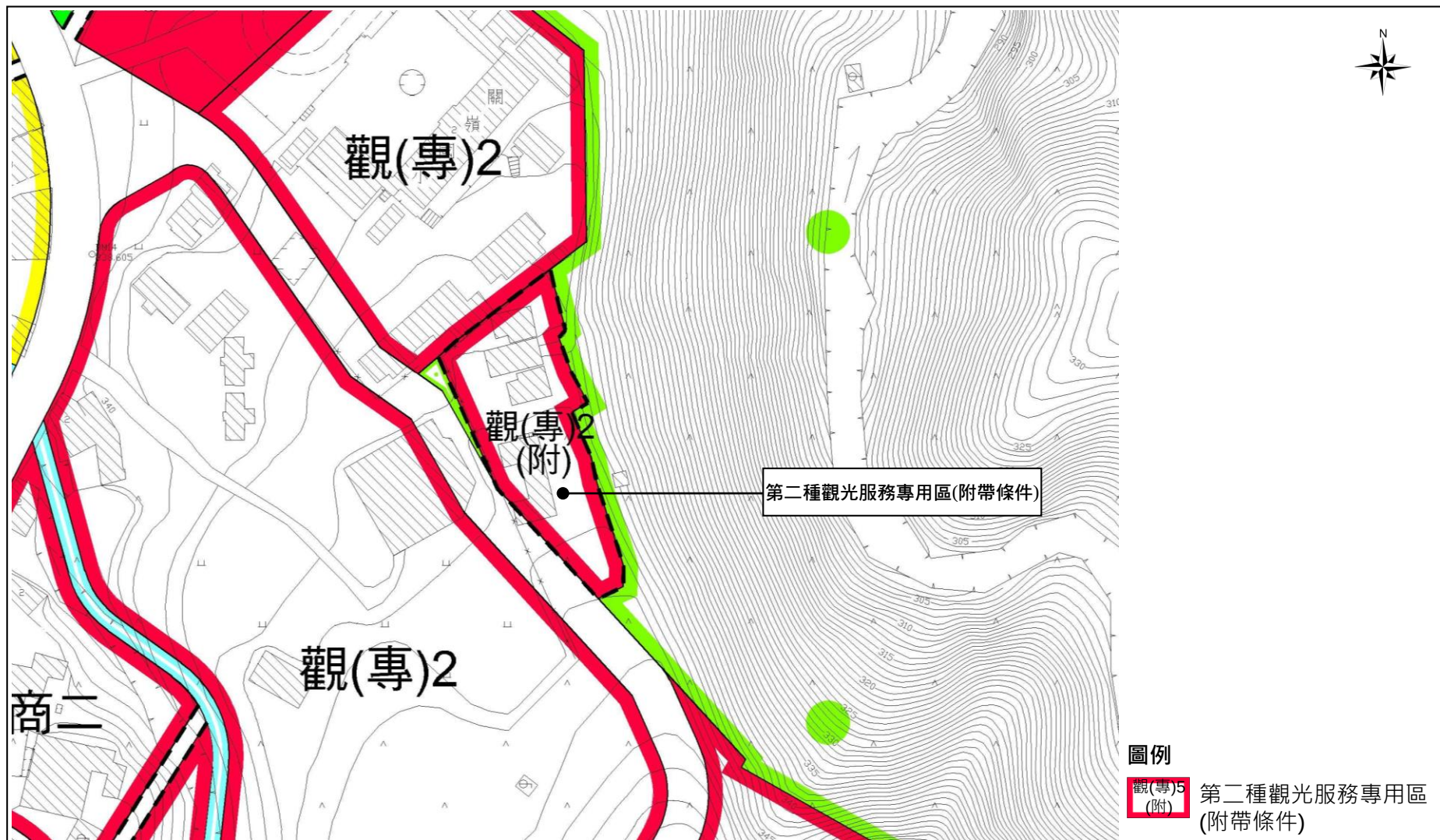


圖4-5 報部編號第7案(觀專2)變更後土地使用計畫內容示意圖



圖4-6 新增第7案(觀專5)變更後土地使用計畫示意圖

伍、檢討後計畫

經本案變更後內容，涉及關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫實質內容異動者，計有土地使用計畫及公共設施計畫等二項計畫之面積增減，其餘計畫內容未指明變更部分，應以原先公告發布實施之第一階段計畫內容為準。

一、土地使用計畫

(一)住宅區

住宅區依其使用強度及開發方式區分為住一、住二、住三，面積合計 42.38 公頃。

(二)商業區

商業區依其使用強度及開發方式區分為商一、商一(附帶條件)、商二、商三，面積合計 4.94 公頃。

(三)觀光服務專用區

1.第一種觀光服務專用區

原白河水庫周邊旅乙(1)，劃設第一種觀光服務專用區，面積為 13.33 公頃。

2.第二種觀光服務專用區

配合本案變更內容調整，新劃設第二種觀光服務專用區 0.17 公頃，面積共計 3.26 公頃。

3.第三種觀光服務專用區

原關子嶺溫泉區旅乙(2)，劃設第三種觀光服務專用區，面積為 5.80 公頃。

4.第四種觀光服務專用區

原關子嶺溫泉區遊樂區，劃設第四種觀光服務專用區，面積為 2.30 公頃。

5.第五種觀光服務專用區

配合本案變更內容調整，新劃設第五種觀光服務專用區 0.0004 公頃，面積共計 1.50 公頃。

6.第六種觀光服務專用區(附)

原關子嶺溫泉區已完成擬定細部計畫旅乙(2)，劃設第六種觀光服務專用區(附)，面積為 2.76 公頃。

(四)遊樂區

於枕頭山地區劃設遊樂區，面積為 36.17 公頃。

(五)保存區

劃設保存區 2 處，面積為 1.78 公頃。

(六)宗教專用區

劃設宗教專用區 7 處，面積為 11.70 公頃。

(七)電台專用區

劃設電台專用區 3 處，面積為 0.36 公頃

(八)自來水事業專用區

劃設自來水事業專用區 5 處，面積為 0.19 公頃。

(九)第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區 2 處，面積為 0.06 公頃。

(十)墳墓專用區

劃設墳墓專用區 2 處，面積為 0.66 公頃。

(十一)火葬場專用區

劃設火葬場專用區 1 處，面積為 0.25 公頃。

(十二)農業區

都市發展用地外較為平坦之現有農地劃設為農業區，面積為 116.89 公頃。

(十三)保護區

為維護自然生態及水土保持，將地形變化較大、坡度較陡地區劃設為保護區，面積為 507.10 公頃。

(十四)河川區

將白水溪劃設為河川區，面積為 9.34 公頃。

(十五)水庫專用區

劃設水庫專用區，面積為 23.67 公頃。

二、公共設施計畫

(一)機關用地

共劃設機關用地 15 處，面積共計 13.70 公頃。

(二)學校用地

共劃設文小用地 2 處，文小(1)為現有之仙草國小，文小(2)為現有之仙草國小關嶺分校，面積共計 3.86 公頃。

(三)公園用地

共劃設公園用地 9 處，面積共計 16.40 公頃。

(四)兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 1 處，面積 0.54 公頃。

(五)公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，面積 2.16 公頃。

(六)市場用地

劃設市場用地 1 處，面積 0.22 公頃。

(七)停車場用地

共劃設停車場用地 8 處，面積共計 5.78 公頃。

(八)觀光遊憩用地

共劃設觀光遊憩用地 2 處，面積共計 0.93 公頃。

(九)電路鐵塔用地

共劃設電路鐵塔用地 3 處，面積共計 0.07 公頃。

(十)水利設施

劃設水利設施用地合計 3.39 公頃。

(十一)水利設施用地兼供道路使用

劃設水利設施用地兼供道路使用合計 0.45 公頃。

(十二)道路用地

劃設道路用地合計 36.98 公頃。

表 5-1 變更後土地使用計畫面積表

項目			計畫面積 (公頃)	佔總面積百分比 (%)	佔都市發展用地 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	住一	20.68	2.38%	11.78%
		住二	2.49	0.29%	1.42%
		住三	19.21	2.21%	10.94%
		小計	42.38	4.88%	24.14%
	商業區	商一	0.97	0.11%	0.55%
		商一(附)	0.00	0.00%	0.00%
		商二	1.49	0.17%	0.85%
		商三	2.48	0.29%	1.41%
		小計	4.94	0.57%	2.81%
	觀光服務 專用區	觀(專)1	13.33	1.53%	7.59%
		觀(專)2	3.26	0.36%	1.76%
		觀(專)3	5.80	0.67%	3.30%
		觀(專)4	2.30	0.26%	1.31%
		觀(專)5	1.50	0.17%	0.85%
		觀(專)6(附)	2.76	0.32%	1.57%
		小計	28.95	3.31%	16.39%
	遊樂區		36.17	4.16%	-
	保存區		1.78	0.20%	1.01%
	宗教專用區		11.70	1.35%	6.66%
	電台專用區		0.36	0.04%	0.21%
	自來水事業專用區		0.19	0.02%	0.11%

項目		計畫面積 (公頃)	佔總面積百分比 (%)	佔都市發展用地 百分比(%)
	第二種電信專用區	0.06	0.01%	0.03%
	墳墓專用區	0.66	0.08%	0.38%
	火葬場專用區	0.25	0.03%	0.14%
	農業區	116.89	13.45%	-
	保護區	507.10	58.38%	-
	河川區	9.34	1.07%	-
	水庫專用區	23.67	2.72%	-
	合計	784.44	90.28%	51.89%
公共設施用地	機關用地	13.70	1.58%	7.80%
	學校用地	3.86	0.44%	2.20%
	公園用地	16.40	1.89%	9.34%
	兒童遊樂場用地	0.54	0.06%	0.31%
	公園兼兒童遊樂場用地	2.16	0.25%	1.23%
	市場用地	0.22	0.03%	0.13%
	停車場用地	5.78	0.67%	3.29%
	觀光遊憩用地	0.93	0.11%	0.53%
	電路鐵塔用地	0.07	0.01%	0.04%
	水利設施用地	3.39	0.39%	1.93%
	水利設施用地兼供道路使用	0.45	0.05%	0.26%
	道路用地	36.98	4.26%	21.06%
	合計	84.48	9.72%	48.11%
都市發展用地面積		175.75	20.23%	100.00%
計畫總面積		868.92	100.00%	-

註:1.表列面積僅供統計參考，實際面積應依變更計畫現地定樁測量與地籍分割結果為準。

2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

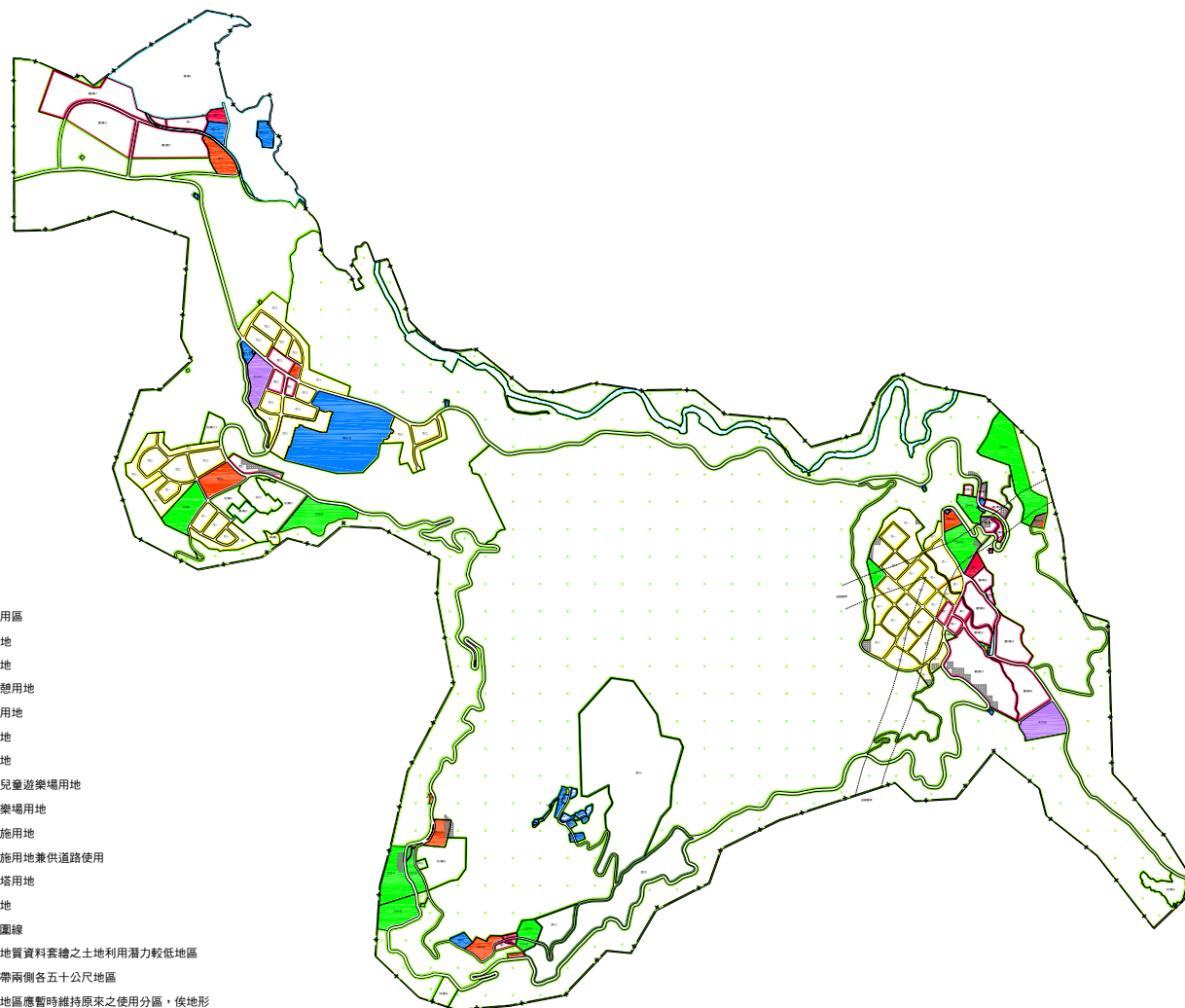


圖5-1 變更後都市計畫示意圖

陸、後續待處理案件

本案報請核定後，尚有 3 件審竣未核定案件，因變更回饋涉及協議書簽訂及捐贈公共設施或代金繳納等方式，列為後續發布實施案件。

一、變更回饋涉及協議書簽訂及捐贈公共設施

變更回饋涉及捐贈公共設施案件，須與本府簽訂協議書及完成捐贈公共設施用地後，始得報部核定，列為後續階段發布實施案件。

報部編號第 11 案配合枕頭山地區觀景平台興闢所引入之觀光人口，將鄰近保護區土地變更為第七種觀光服務專用區，附帶條件規定：「1.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.土地所有權人應於內政部都市計畫委員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。」。

二、變更回饋涉及協議書簽訂及繳納代金

變更回饋涉及捐贈繳納代金案件，須與本府簽訂協議書及完成代金繳納後，始得報部核定，列為後續階段發布實施案件。

(一)報部編號第 21 案涉及市場用地已無使用需求變更為第三種住宅區，附帶條件規定：「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。2.土地所有權人應於內政部都市計畫委員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。」。

(二)新增編號第 4 案涉及夾雜於第二種觀光服務專用區(附)及計畫道路間之保護區變更為第二種觀光服務專用區，附帶條件規定：

「1. 應自願捐贈變更後土地總面積 40%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。2.土地所有權人應於內政部都市計畫委員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。」。

附件一

內政部都市計畫委員會第 963 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 963 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 2 月 25 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

邱委員昌嶽 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，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席，本次會議由委員互推邱委員昌嶽代理主持。）

紀錄彙整：吳姍嬋

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 962 次會議紀錄。

決 定：確定。



七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更瑞芳都市計畫（部分住宅區為醫療用地）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（配合捷運新莊線機廠工程）（部分捷運系統用地為醫院用地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（部分捷運系統用地為醫院用地）（桃園市轄區）（配合捷運新莊線機廠工程）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更大溪鎮（埔頂地區）都市計畫（配合埔頂營區整體開發）案」。

第 5 案：新竹縣政府函為「擴大及變更竹東主要計畫（第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第二階段）再提會討論案」。

- 第 6 案：彰化縣政府函為「變更和美都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。
- 第 7 案：嘉義縣政府函為「變更新港主要計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「擬定七股都市計畫案」。
- 第 9 案：臺南市政府函為「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」。
- 第 10 案：花蓮縣政府函為「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案）細部計畫暨變更主要計畫案」。
- 第 11 案：花蓮縣政府函為「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳逕 1 案）細部計畫暨變更主要計畫案」。

八、散會：中午 12 時 20 分。

第 9 案：臺南市政府函為「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」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 106 年 11 月 27 日第 66 次會審議通過，並准臺南市政府 107 年 4 月 12 日府都規字第 1070057798 號函及 107 年 5 月 1 日府都規字第 1070478318 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、本案經簽奉核可，由本會林委員旺根（召集人）、施前委員鴻志、劉前委員小蘭、蘇委員瑛敏、宋前委員立堦、劉委員芸真及王委員靚琇組成專案小組，分別於 107 年 8 月 22 日、107 年 11 月 15 日（含現場勘查）、108 年 7 月 24 日及 108 年 8 月 5 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，案經臺南市政府以 109 年 1 月 9 日府都規字第 1090061876 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 109 年 1 月 9 日府都規字第 1090061876 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編號第12案，參採市政府列席代表之說明，本案因西拉雅國家風景管理處表示，後續活化利用範圍包含糞箕湖段木屐寮小段181-3、182-1、182-4等3筆地號，惟同段188-2地號未來無使用需求，故本案配合西拉雅國家風景管理處需求，調整如附表一。
- 二、有關變更內容綜理表編號第21案，參採市政府列席代表之說明，因財政部國有財產署管有之土地，無法編列公務預算繳納代金，恐影響土地處分之權益，故公有土地部分改採調整容積率方式辦理回饋，並配合修正如附表二；另私有土地部分則維持原提會方案。
- 三、專案小組後逕向本部陳情意見綜理表：如附表三。

附表一

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	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。	變更範圍：冀箕湖段木屐寮小段 181-3、182-1、182-4 等 3 筆地號。
		「機 1-2」機關用地 (0.0022 公頃)	第一種商業區 (0.0022 公頃) 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。	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）。	冀箕湖段木屐寮小段 188-2 地號。

附表二

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
21	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)	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。 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。 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。	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。
			第三種住宅區 (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 (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。		

附表三：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
逕 1	台灣電力股份有限公司嘉南營區 台股公司供電處 (108.9.24)	白河區箕湖木寮段 277-2地號、白河區子 段336-6地號等2 地等筆地	-	經查本公司計有63座既設鐵塔使用新營區新營段793-5地號等66筆自有土地位於新營都市計畫等13區都市計畫範圍內(涉及本計畫區為白河區箕湖木寮小段277-2地號、白河區關子嶺段336-6地號等2筆土地)，上揭輸電設施目前持續使用中，且各線路屬各區域主要供電幹線，為符合都市計畫法規定，敬請貴府惠予將之納入本次公設專通案變更為電路鐵塔用地。	建議酌予採納。 理由： 考量陳情土地現況已作為電路鐵塔使用，且土地皆為台灣電力股份有限公司所有，為使地用合一，爰同意變更農業區為電路鐵塔用地。	照市政府研析意見(即酌予採納)，並配合新增變更內容如附表四。

附表四

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
新增 6	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。

【附錄】

本會專案小組出席委員初步建議意見(107年8月22日、107年11月15日(含現場勘查)、108年7月24日及108年8月5日共召開4次會議)(本次係彙整歷次小組建議意見):

關子嶺位於臺南市白河區，區內溫泉名列臺灣四大溫泉之一，屬西拉雅國家風景區範圍內，關子嶺特定區計畫位於白河區之東南側，北邊與嘉義縣中埔鄉相鄰，本計畫區自民國70年1月23日發布實施，關子嶺特定區(枕頭山附近地區)自72年9月20日發布實施，於79年辦理第一次通盤檢討，其後二處計畫區按本會第369次會議決議合併辦理第二次通盤檢討，現行計畫面積為868.92公頃，現行都市計畫年期至民國100年，計畫人口為9,100人，居住密度約每公頃200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，計畫年期配合「全國區域計畫」調整為民國115年，計畫人口維持為9,100人，居住密度維持每公頃200人，計畫面積維持為868.92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)」或「臺南市國土計畫(草案)」對本計畫區之指導，如：發展定位及構想、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，以為本計畫之遵循。

(三) 請補充說明本計畫區與周邊都市計畫區或行政區之都市發展關聯性，另部分計畫年期較為久遠，請重新檢視其計畫內容與本區未來發展是否密切相關，及適宜性、合理性，以資明確。

二、涉及公共設施保留地解編事宜：因市政府刻正依內政部頒訂之「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，請市政府補充敘明本案公共設施用地檢討變更未納入公設專通辦理之緣由與急迫性，如納入定期通盤檢討中辦理者，其回饋比例及原則應與前開公共設施專案通盤檢討一致，以資妥適。

三、基本調查分析：請補充本計畫區建物密度分布、旅館數量(含合法、非合法部分)、各項圖資重新套繪都市計畫圖(如水質水量保護區、水庫集水區等)、農業區(含違規使用數量、觀光工廠設置數量)及工業區目前使用現況(含境內石化工廠分布位置、發展現況及原料取得來源)等項目，詳為補充並納入計畫書中敘明。

四、現行計畫：請補充本計畫區前次通盤檢討後迄今尚未完成附帶條件之案件，其目前辦理進度、處理情形及檢討對策等內容，並納入計畫書中敘明。

五、人口組成：因計畫區人口成長幅度有限、高齡化指數逐年攀升，建請市政府詳為補充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「全國國土計畫」、「修正全國區

域計畫」、「臺南市國土計畫（草案）」、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等項目；另參採市政府列席代表之說明，經通盤評估後，擬將計畫人口自 9,100 人調降至 3,500 人，故請市政府配合提列變更內容，並請於計畫書中詳為補充敘明計畫人口調降之推估方式，以利依循。

六、整體發展構想、課題及對策：

- (一) 本計畫區係由關子嶺溫泉地區、白河水庫周邊地區及枕頭山周邊地區等三處組成，各地區之觀光資源、景點、路線如何串連，是否存有原住民居住領域或傳統領域（含配合原住民基本法調整土地使用計畫等），另西拉雅國家風景區賦予本計畫區之觀光特色、定位及觀光計畫等內容，及原位於白河水庫周邊之機關用地（原西拉雅國家風景區辦公廳舍）是否業已提出相關活化計畫，請市政府詳予補充並納入計畫書中。
- (二) 因白河水庫長年淤積，導致其水庫周邊觀光人次逐年降低，甚者影響周邊土地開發之意願，建請市政府提出具體因應對策或協調相關單位提出具體觀光計畫，以提升觀光效益。
- (三) 計畫書第 6-3 頁提及因本計畫區劃入「白河水庫集水區特定水土保持區」，區內因禁止開發行為，以致多項土地利用受限，惟本次通盤檢討未見提出具體因應對策或協調方案，故請市政府詳為補充說明，並納入計畫書中敘明。
- (四) 本次通盤檢討將保護區、遊樂區、機關用地及多處旅館區進行檢討變更為觀光服務專用區，因涉及環境敏感地

區及開發限制之議題，如放寬其開發標準是否合理，應請市政府詳為提出原計畫旅館區之規劃原意、評估準則、檢討變更原則、變更區位、最小開發基地面積、本次提出之檢討方案是否對環境地質產生衝突或影響、未來開發時是否需辦理水土保持計畫，以及本次通盤檢討提列之變更案原計畫規定之開發方式由整體開發調整為個別開發之具體原因、各案公共設施用地應如何取得、管制手段（如都市設施、土地使用管制要點）等內容，詳為補充納入計畫書中。

- （五）鑑於本計畫區係為配合關子嶺溫泉及衍生之相關觀光產業而劃設之特定區計畫，於計畫檢討過程應以觀光、產業角度為主，是以，溫泉量供給狀況（如存有日益枯竭之情況應如何因應）、溫泉法之限制、因溫泉衍生之產業類型、旅館家數、交通轉運站設置位置及合理性、觀光人次及觀光計畫、旅客屬性及其活動行為（白天與夜晚各有所差異）等項目，為本計畫應著重檢討之方向，故建請市政府重新評估本計畫區之發展定位與構想，按地方特性提出在地型計畫內容，以達通盤檢討之效益。

七、公共設施：

- （一）本計畫區部分機關用地、兒童遊樂場迄今尚未辦理開闢，如經評估無保留之需求，請市政府納入公共設施專案通盤檢討中一併處理；另公園用地（3-3）因現況部分為住宅使用，且按市政府會中簡報所示，市政府工務局已無開闢之需求，惟計畫書實施進度及經費章節仍載明土地取得方式及開闢經費等，故請市政府查明未來是否仍有使用計畫後並配合修正計畫書，以資妥適。

- (二) 為達成行政院刻正推動之「長期照顧十年計畫 2.0」目標，及因應人口結構型態轉變，落實社區照護，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，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，或依實際需求考量劃設相關福利設施用地，以建構完整之照顧服務體系。
- (三) 涉及已徵收未開闢之公共設施用地部分，如經市政府評估無開闢之需求，請市政府儘速依「土地徵收條例」第49條規定辦理撤銷徵收事宜，將土地發還原土地所有權人；如經評估仍有開闢之需求，請儘速提出使用計畫及經費來源，以資妥適。
- (四) 本計畫區因觀光旅遊衍生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，研提可行變更方案或相關配套措施，以達活化運用。

八、交通運輸計畫：

- (一) 因本計畫區遊客數近兩年來往上攀升，區內周邊（含區內及區外）道路系統網絡、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項目，是否配合其觀光需求而有所調整，請市政府補充納入計畫書中敘明。
- (二) 請補充說明計畫區內各處知名觀光景點，其例假日或國定假日連假期間交通壅塞現象，另適逢舉辦關子嶺溫泉季時，如何引導旅客搭乘大眾運輸，或至指定地點停車後再行搭乘接駁公車，市政府是否業已提出具體交通運輸改善措施或策略，請補充納入計畫書中敘明。

- (三)為有效解決交通議題，請補充說明本計畫區交通量來源及主要人流、車流來源、現有交通系統是否足夠支應大型車流量、過境車流量，以及易壅塞路口、路段與鄰近土地使用現況之關聯性等內容，並納入計畫書中敘明。

九、實施進度及經費：

- (一)請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。
- (二)為因應少子化及高齡化現象日趨顯現，請重新檢視計畫區內各項未開闢之公共設施保留地，如無實際需求者，應參照本部刻正推動之「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；如有開闢之需求者，請妥為編列各項公共設施開闢經費與預算來源、研訂興闢時程，以增益都市生活環境品質。

十、計畫書應補充事項：

- (一)都市防災：考量計畫區內多為山坡地地形，其發展條件與限制自然與其他以平坦地形為主之都市計畫區有所不同，除請市政府依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，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）、災害特性、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）等內容詳為補充

外，另請針對本計畫區可能發生之災害，補充規劃適當距離之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，並配合地方特性、地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，建立完整災害標示、維生設施及警消系統等事項，提列因地制宜之都市防災計畫，以資完妥。

- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。

十一、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) 本案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。

十二、變更內容綜理表：因變更內容之面積小數點後各個位數有不一致部分，請市政府統一辦理，如涉及面積狹小部分，請以註記方式辦理，其餘如後附表一。

十三、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：如後附表二。

附表一：變更內容綜理表

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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	計畫目標年期	民國 100 年	民國 115 年	配合全國區域計畫目標年予以調整至 115 年。		照市政府核議意見通過。
2	現行計畫	土地使用計畫面積表	土地使用計畫面積表	本計畫於辦理第二次通盤檢討時已重製展繪為數值計畫圖，且計畫圖比例尺為 1/1000；惟本次經重新丈量都市計畫圖後，部分土地使用分區及公共設施用地面積不符，為利後續執行並避免影響民眾權益，檢討修正土地使用計畫面積詳表 2-2 所示。		照市政府核議意見通過。
3	白河水庫周邊	「旅乙(1)」旅館區 (13.40 公頃)	「觀(專)1」第一種觀光服務專用區 (13.40 公頃)	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。		1. 除併綜合意見第六點之(四)辦理外，其餘照市政府核議意見通過。 2. 另變更內容部分請市政府配合已發布實施之「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（部分保護區、露營區、公園用地為水庫專用區；部分保護區、乙種旅館區、農業區、河川區為水利設施用地；部分道路用地為水利設施用地兼供道路使用）案」調整，以資妥適。

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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
4	社教用地南側、關子嶺溪兩側遊(2)南側	「旅甲(2)」 旅館區 (3.07 公頃)	「觀(專)2」 第二種觀光 服務專用區 (3.07 公頃)	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。		除併綜合意見第六點之(四)辦理，及原計畫部分載明現行開發方式外，其餘照市政府核議意見通過。
5		「旅乙(2)」 旅館區 (5.80 公頃)	「觀(專)3」 第三種觀光 服務專用區 (5.80 公頃)	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。		除併綜合意見第六點之(四)辦理，及原計畫部分載明現行開發方式外，其餘照市政府核議意見通過。
6	遊(2) 西側	「宗(專)4」 宗教專用區 (0.0212 公頃)	「觀(專)2」 第二種觀光 服務專用區 (0.0212 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	變更後 宗(專)4 範圍：溫 泉 段 771、。 791 、 792 、 793、794 地號等 5 筆土地	除併綜合意見第六點之(四)辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
		「旅甲(2)」 旅館區 (0.0125 公頃)	「宗(專)4」 宗教專用區 (0.0125 公頃)			

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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				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。		
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；另溫泉段 600 地號土地與計畫道路間尚夾雜溫泉段 601 地號之畸零地，考量範圍完整性，併同納入變更範圍。	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、601 地號。	1. 併綜合意見第六點之(四)辦理。 2. 本案因涉及附表二-人陳綜理表編號第 7 案，且變更內容涉及不同土地所有權人，如變更完成後，恐因代金繳納時間不同而影響都市計畫核定及發布實施之時程，故建議市政府就土地所有權人屬性重新調整變更內容，以資妥適。 4. 另參採市政府列席代表會中之說明，因關子嶺段 601 地號與北側第二種觀光服務專用區間夾雜 1 筆公有土地(關子嶺段 602 地號)，故請市政府併鄰近使用分區辦理變更，並免予回饋。 5. 本案調整後之變更內容如後附表五及附圖三。

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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
8	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。		除併綜合意見第六點之(四)辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
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。		除併綜合意見第六點之(四)辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
10	遊(2)南側	「旅乙(2)」旅館區 (2.76 公頃)	「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。		除併綜合意見第六點之(四)辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
11	機(8)北側	保護區 (0.0651 公頃)	「觀(專)7」第七種觀光服務專用區(附) (0.0374 公頃)	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	土地所有權人應於內政部都委會審議通過	除併綜合意見第六點之(四)辦理外，其餘照市政府核議意見通過。

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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			廣場用地 (附) (0.0277 公頃) 附帶條件： 應自願捐贈 廣場用地。	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。	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。	
12	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」現況部分作為西拉雅國家風景區管理處臨時辦公室使用，惟該處預計民國107年搬遷至官田區新建行政及旅遊服務中心，故未來已無該機關用地需求。 2. 為避免搬遷後既有建築物閒置，將結合白河水庫觀光資源，檢討變更為觀光遊憩用地，以利活化再利用。	變更範圍：冀箕湖段木屐寮小段 181-3、182-1、182-4、188-2 等 4 筆地號。	除請市政府補充觀光主管機關是否業已提出活化計畫，並配合計畫內容修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。

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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
13	公 4-2 (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。	除併綜合意見第六點之(四)辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
14	機 10 北 側	保護區 (0.12 公頃)	電臺專用區 (0.12 公頃)	1. 本案土地位於枕頭山保護區，現況係作為國家廣播電臺使用。 2. 另本案土地與計畫道路間夾雜關子嶺段 225-5 地號國有地，已取得管理機關(內政部警政署警察電訊所)同意供通行使用，俾作為連接建築線之基地；故為維持國家廣播順利執行，配合變更關子嶺段 225-3、225-66 地號等 2 筆土地為電臺專用區。	編號電(3)	考量本次變更範圍係按照財團法人中央廣播電臺所有之土地辦理都市計畫變更，惟未來完成變更後，電臺專用區與計畫道路間夾雜面積狹小之保護區(即關子嶺段 225-2 地號)，故通行部分使用內政部警政署警察電訊所之所有土地出入，並已取得同意文件，考量該筆土地未來恐面臨無法使用或建築之疑慮，故建議市政府將關

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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						子嶺段 225-5 地號納入本案變更範圍，並配合修正變更內容如後附圖四，後續由財團法人中央廣播電臺依相關法令規定辦理撥用。
15	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。	照市政府核議意見通過。
16	明清別墅周邊	第一種住宅區 (0.02 公頃) 道路用地 (0.02 公頃)	道路用地 (0.02 公頃) 第一種住宅區 (0.02 公頃)	1. 本案因計畫圖與樁位圖、現況不符，依 95 年 6 月 7 日「研商『95 年度白河鎮關子嶺段地籍圖重測區案』都市計畫樁位疑義會議」結論，本案土地地籍圖與現況相符，地籍圖重測請依照原地籍成果及現況處理，有關樁位及都市計畫部分，俟辦理都市計畫通盤檢討作業，再予配合修正，以避免影響地主權益。 2. 因樁位圖、地籍圖與現況均相符，為維護地主權益，配合樁位展繪線檢討變更。		除請市政府於變更理由中敘明本計畫區都市計畫圖重製完成時間外，其餘照市政府核議意見通過。

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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
17	計畫區 西北 側、幹1 號道路 南側	「機1-3」機 關用地 (0.15公頃)	農業區 (0.15公頃)	「機1-3」係於民國70年劃設，指定作為收費站使用，迄今尚未徵收開闢。經臺南市政府觀光旅遊局及交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處皆表示已無用地需求，故參考周邊土地使用檢討變更為農業區。		考量本案機關用地業經相關單位表示已無使用需求，故併鄰近使用分區變更為農業區，其餘照市政府核議意見通過。
18	公4-2 用地 (嶺頂 公園) 東側	「機3-2」機 關用地 (0.10公頃)	公園用地 (0.10公頃)	1. 「機3-2」係於民國70年劃設，指定供關子嶺旅遊及住宅地區有關社區設施（如里鄰辦公室、集會所、圖書室）等建築使用，迄今尚未開闢。 2. 案內土地皆為公有，因位屬地質敏感地區，經臺南市政府觀光旅遊局及交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處皆表示已無用地需求，故參考周邊土地使用檢討變更為公園用地。	併入公 (4-2)用 地。	照市政府核議意見通過。
19	市道 172乙 線與市 道175 線路口 東側	「機4」機關 用地 (0.09公頃)	保護區 (0.09公頃)	1. 「機4」係於民國83年為配合整體觀光區之發展，供作收費站預定地而變更劃設，迄今尚未開闢。 2. 經臺南市政府觀光旅遊局及交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處皆表示已無用地需求，故檢討恢復為保護區。	原關子嶺 一通變11 案。	照市政府核議意見通過。

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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
20	碧雲寺西側、公3-1與公3-2之間	「停3-3」停車場用地 (0.21公頃)	公園用地 (0.21公頃)	1. 「停3-3」地勢陡峭，且現況係作為公園使用。 2. 鄰近「停3-1」已開闢，另「公3-2」現況亦有部分作為停車場使用，尚可滿足停車需求，並經臺南市政府交通局及交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處皆表示可配合現況檢討變更為公園用地。	併入公(3-1)用地。	同意照市政府核議意見通過。
21	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)	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。 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。 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。	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。	1. 考量本案土地所有權人非屬單一地主類型，按市政府會中簡報所示，目前仍有1/2以上地主尚未表達是否參與變更，故建請市政府持續接洽土地所有權人，並應有多元之回饋方式，如土地所有權人無捐贈之意願部分，是否能朝調降容積率方式辦理回饋，請市政府研議本案具體可行之回饋方案後提請大會討論。 2. 另國有土地無法繳納代金辦理回饋部分，請市政府逕洽財政部國有財產署辦理。
			第三種住宅區(附) (0.19公頃)			
			附帶條件： 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。			

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 (公頃)	新計畫 (公頃)			
22	加油站專用區東側	電路鐵塔用地 (0.0144 公頃) 農業區 (0.0200 公頃) 第三種住宅區 (0.0025 公頃)	農業區 (0.0142 公頃) 第三種住宅區 (0.0002 公頃) 電路鐵塔用地 (0.0225 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。	照市政府核議意見通過。
23	白河水庫沿岸	水庫用地 (2.45 公頃) 露營區 (4.77 公頃) 公園用地 (6.84 公頃) 保護區 (9.55 公頃) 農業區 (0.10 公頃) 公園用地 (0.13 公頃)	水庫專用區 (23.71 公頃) 農業區 (0.13 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：糞箕湖段木屐寮小段 151-7、156-3、156-6、156-7、156-8 地號等 5 筆土地。	除變更內容部分，請市政府配合已發布實施之「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(部分保護區、露營區、公園用地為水庫專用區；部分保護區、乙種旅館區、農業區、河川區為水利設施用地；部分道路用地為水利設施用地兼供道路使用)案」調整外，其餘照市政府核議意見通過。
24	土地使用分區管制要點	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要及細部計畫分離，故刪除土地使用分區管制要點。		除照市政府核議意見通過外，並請將原則性內容納入計畫書中敘明。

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	和興工廠股份有限公司 白河區龔箕湖段木屐寮小段45-122、46、47-18、48-1、48-2地號	本公司至今每年皆依法繳納「一般土地」與「工業用地」之地價稅，顯然並非農業用地。	本公司工廠自民國44年即在該地合法設立至今，依據重測前土地登記簿記載至民國82年為丁種建築用地。然近期發現廠區所在地都市計畫使用分區屬「農業區」，致使本廠原合法設立已與現有法規有所牴觸，懇請貴局能變更本廠區。	建議未便採納。 理由： 1.經調閱工廠登記抄本，該工廠係59年1月1日核准設立，並於63年變更工廠登記範圍為白河區龔箕湖段木屐寮小段48-1、48-2地號。 2.考量陳情土地位於水庫集水區(第一級環境敏感地區)，且鄰近住宅區，為避免影響週邊環境，不宜變更為工業區。 3.依都市計畫法臺南市施行細則第32條規定，都市計畫發布實施後，不合土地分區使用規定之建築物得繼續為原有之使用，尚不影響原有合法工廠之營運。	1.照市政府研析意見(即未便採納)，另因枕頭山石灰礦脈業已停止開採，故請於計畫書中補充說明現有石化工廠所使用之原料來源、相關法令規定及產銷量、未來轉型策略或目標等項目，以利查考。 2.因現況仍維持工廠使用，不影響原有合法工廠之營運，爰請依「都市計畫法臺南市施行細則」第32條規定辦理；另部分土地如有涉及違規事宜，應請市政府依相關法令辦理，以資公正。 3.另考量本案計畫目的係為保持優美風景，以發展關子嶺溫泉及觀光產業，爰依都市計畫法第12條擬定特定區計畫，惟現有石灰工廠係位於農業區內，長期因石灰生產之粉塵業已對周邊住宅環境造成影響且與計畫目的不符，為符合本計畫區之規劃目的，請市政府轉知陳情

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
					人，評估未來是否有辦理變更轉型之需求，並另案辦理都市計畫變更，以及應有適宜性之回饋內容(如回饋公共設施用地提供周邊居民使用)及改善環境計畫，以資妥適。
部人 2	臺南市政府工務局 白河區市道 172 線計畫道路		預計辦理白河區市道 172 線計畫道路拓寬(12 米拓寬至 18 米)，長度約 1,480 米，涉及本計畫區使用分區變更。	建議酌予採納。 理由： 1.市道 172 線為關子嶺地區重要聯外道路，於計畫範圍外之已開闢路段寬度為 18 公尺，惟進入都市計畫範圍後計畫道路寬度縮減為 12 公尺，造成交通瓶頸。 2.該路段每逢假日極易擁塞，為抒解車流，爰有拓寬之需求。	鑑於通盤檢討有其辦理之時程，參採市政府列席代表之說明，經評估本案有其變更急迫性，故業已另案辦理都市計畫變更，故本案未便採納，惟相關變更指導原則、計畫內容等應納入本次通盤檢討中一併彙整，以資妥適。
部人 3	經濟部水利署南區水資源局 白河水庫周邊地區		本局刻正辦理「白河水庫繞庫防淤工程」，請依本局提供之座標及路線圖，協助配合變更。	建議酌予採納。 理由： 1.白河水庫繞庫防淤工程係為減緩水庫之淤積速度，將豐水期高含砂水流導引至壩址下游河道，以減少入庫砂量，爰有興建之需求。 2.該工程業經行政院核定納入前瞻前瞻基礎建設計畫，為中央興建之重大設施。	經查本案業已另案辦理都市計畫變更，故本案未便採納，惟請市政府相關變更指導原則、計畫內容等納入本次通盤檢討中一併彙整，以資妥適。

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 4	財團法人 火山碧雲 寺 關子嶺段 814地號	1. 關子嶺特定區內停3-3用地現況地勢陡峭、不適宜開闢。 2. 經查該用地北側（關子嶺段814地號）有一平坦基地，為國有地，且連接已開闢之計畫道路，適合停車。	建議將停3-3用地，移至關子嶺段814地號。	建議酌予採納。 理由： 1. 考量碧雲寺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. 原停3-3用地因地形陡峭不適宜開闢為停車場使用，已於變更案第20案檢討變更為公園用地，故於鄰近地形平坦處另劃設停車場用地，以滿足該地區停車需求。	1. 考量本案劃設之停車場用地於地理位置及使用行為與火山碧雲寺有一定程度之關聯性，爰照市政府研析意見（即酌予採納），並配合增列變更內容（如後附表三及附圖一），另請市政府評估本案附帶條件之增訂（如：開闢費用、停車場管理維護費用等），以維公平效益。 2. 另因關子嶺段814地號為行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處經管之土地，故請市政府後續依森林法等相關規定辦理土地撥用事宜，是否涉及保安林解編事宜，則請市政府逕洽該管理處協助辦理。 3. 檢附行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處嘉作字第108年8月13日1085230989號函補充意見，提供市政府後續辦理之依循（略以）：

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
					(1)有關本會議台南市政府簡報第20頁提及「保安林申請使用面積以600平方公尺為限，否則須向林務局申請租用」一節，經查行政院農業委員會95年11月17日農林務字第0951730503號函略以：「保安林地不解除而同意供公共設施零星用地，在不影響國土保安及保安林整體經營管理原則下，供公共設施使用之保安林點狀使用面積不超過660平方公尺。」，惟該函並未提及免租用，故仍應依森林法第8條規定辦理。 (2)倘臺南市政府經評估相關停車場無法使用其他替代土地，請該府依森林法第8、9條申請撥用並辦理解除保安林。
部人5	吳○龍 仙草段 114-10地號	建議取消加油站設立，鄰近已有多個加油站。變更為一般農業區。		建議酌予採納。 理由： 依台灣中油股份有限公司油品行銷事業部嘉義營業處函復，未就該加油站專	除請市政府於研析意見中詳為補充說明陳情範圍於都市計畫未發布實施前之使用分區外，其餘照市

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
				用區表示仍有需求，併鄰近分區變更為農業區。	政府研析意見（即酌予採納），並配合提列變更內容如後附表四及附圖二。
部人6	鄭○書等4人 溫泉段584、587、601、608、736、724、724-1、725、727、731、732共12筆，包含相關地號溫泉段588、609、726、729、730、730-1、730-2地號	原定計畫道路通過本地段不利於整體開發，請委員擬定廢除計畫道路。	廢除計畫道路以便整體利用開發以促進關子嶺發展。	建議未便採納。 理由： 考量道路系統完整性仍有劃設需求，且廢除計畫道路將影響道路二側地主指定建築線權益。	除請市政府確認道路開闢計畫，以及研析意見中詳為補充陳情人所提計畫道路通過不利於整體開發之實際原因外，其餘照市政府研析意見（即未便採納）。
部人7	翁○佃 溫泉段598、599、600地號	1. 本人於106年8月2日得知貴局都市計畫委員會決議部分採納本人之陳情案，惟考量範圍完整性將同段601地號一併納入變更範圍後，本人即積極電聯溫泉段601地號所有權人鄭○書先生未果，輾轉得知鄭先生全家已移民國外，在台時間不定。 2. 遂於106年11月7日郵寄說明信函（附件一）予其家人鄭○蘭女士，盼能代為聯絡說明。終至106年11月13		涉及變更案第7案，提請併案討論。 1. 本案係逾公展期間人陳案，依106年11月27日市都委決議部分採納，考量合法建物及現況旅館使用範圍，將溫泉段598、599、600、601地號土地變更為第二種觀光服務專用區；另陳情土地與計畫道路間尚夾雜溫泉段601地號之畸零地，考量範圍完整性，併同納入變更範圍。 2. 依陳情人陳述意	除因本案陳情內容涉及附表一-變更內容綜理表編號第7案，故併案辦理外，其餘照市政府研析意見。

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
		日得知鄭女士已收到本人的說明信函，並電聯本人說明鄭先生當時人在國外，會幫忙代為轉達。 3. 本人等候至 107 年農曆年前，終獲鄭先生回國消息，隨即電聯鄭先生並說明徵詢其對溫泉段 601 地號變更案之意見。而其回覆意見如下： (1) 其一，(詳參附件二)鄭先生表示其所有同段其他土地(地籍圖中黃色區塊部分)多屬旅館區，而溫泉段 601 地號面積僅 65.99m²，且屬畸零地，開發不易；又擔心變更為觀專區後，接續的土地稅及日後增值稅額皆會增加，故表示並無變更之意願。 (2) 其二，本人向其表示願意以優於市價之價格承買其所有溫泉段 601 地號之土地，鄭先生又表示因為面積不大，即使本人願以優於市價之價格承買，買賣總價金不高，故鄭先生也無出賣土地之意願。 4. 因此，本人目前尚		見，溫泉段 601 地號土地所有權人尚無變更為觀光服務專用區之意願，次查陳情人持有土地(溫泉段 598、599、600)已臨接計畫道路，尚不影響後續建築基地申請指定建築線。 3. 涉及違規使用部分，依本府觀光旅遊局函復，經查「沐春民宿」為合法民宿，另「關嶺 27」為非法旅宿業，已於 108 年 2 月 22 日裁處業者新臺幣 30 萬元罰鍰。	

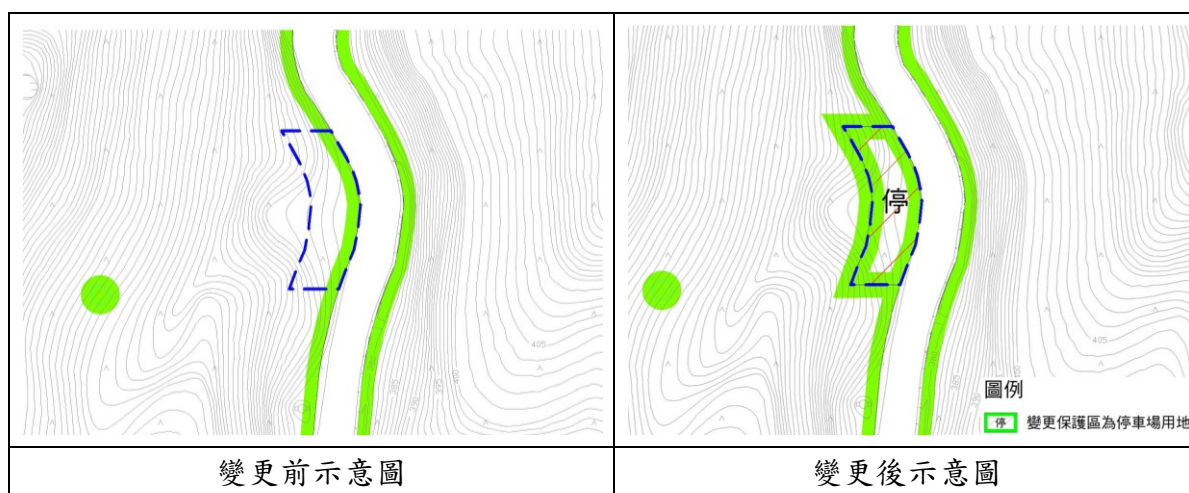
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		無法徵求溫泉段 601 地號鄭先生之同意辦理變更。倘始終無法取得鄭先生之同意變更，本人也會嘗試能否依「台南市畸零地使用規則」第十條向台南市工務局申請調處，然此方法可能會曠日廢時，無法於此次通盤檢討發布實施前完成。 5. 故懇請委員詳參附件三，本次貴局報部同意辦理變更之範圍面積總計約 0.17 公頃，本人所有土地約占 96.22%，鄭先生所有土地約占 3.78%。因幸得本次通盤檢討機會，委員願意給予本人合法化之契機，倘始終無法取得 601 地號地主同意變更，是否懇請委員審酌剔除 601 地號變更。本人所有之 598 地號因有臨接計畫道路，依相關建築法規仍可指定建築線申請補照合法。本人所有之座落於同段 599 地號之建物(建號:溫泉段 31 號)即依此指定建築線申請建照，並取得使用執照(95)南縣使字第 3634 號(詳參附件四)。			

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
		如蒙首肯，本人必積極配合相關規定，申請補照建物合法，尚祈永續經營。 6. 再請貴局及審議委員審酌，本人之所有土地（溫泉段 589、590、591、594、595、598、599 及 600 等地號）（詳參附件五）於都市計畫發布實施前已編定為【建】地目，且於民國 56 年即有登記合法建物（建號：溫泉段 30 號）座落於溫泉段 594、595 及 599 地號上以及另一建物（建號：溫泉段 32 地號）座落於溫泉段 600 地號上（詳參附件六）。覆參附件七，原溫泉段 30 及 32 建號皆坐落於（重測前）關子嶺段 29 地號單一筆地號未分割（包含目前地籍圖上溫泉段 598、599 及 600 地號，亦即本次同意變更範圍），且於民國 42 年向台電申請裝表供電；於民國 55 年於稅務局設籍房屋稅籍繳納；於民國 71 年向台水申請裝表供水。（詳參附件八）。而是因 95 年地籍分割後，將原本關子嶺段 29 地			

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
		號分割為同段29地號、29-128地號及29-129地號，又經重測後上開地號改為溫泉段600地號，598地號及599地號。 7. 懇請委員參酌以上資料以及本人全心努力尋求合法化之契機，如蒙肯定，實感德便。			

附表三、配合部人陳第 4 案新增變更內容

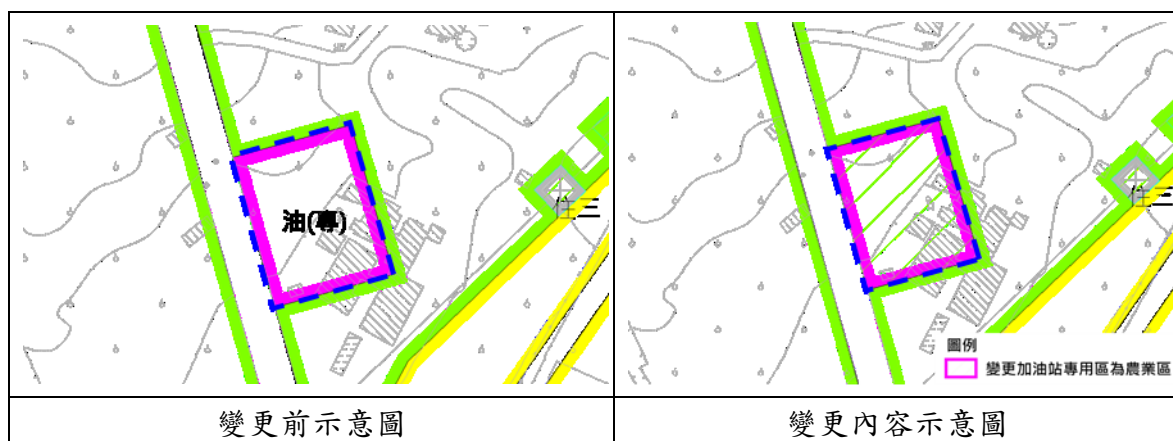
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
新增 1	停 (3-1) 西 北 側 保 護 區	保護區 (0.06 公頃)	停車場用地 (0.06 公頃)	1. 本案土地南側之碧雲寺(宗(專)2),屬國定古蹟且有大型宗教活動迎佛祖。屬文化部文化資產局列管無形文化資產之重要民俗,有遊客及宗教節慶之停車需求。 2. 惟碧雲寺西側停(3-3)用地因地形陡峭不適宜開闢為停車場使用,已於本次通盤檢討變更為公園用地,為補足碧雲寺之停車需求,爰於宗(專)2 北側平坦地劃設停車場用地。 3. 因本案土地位於國有林、保安林範圍,後續應依森林法相關規定辦理。	



附圖一、部人陳第 4 案變更內容示意圖

附表四、配合部人陳第 5 案新增變更內容

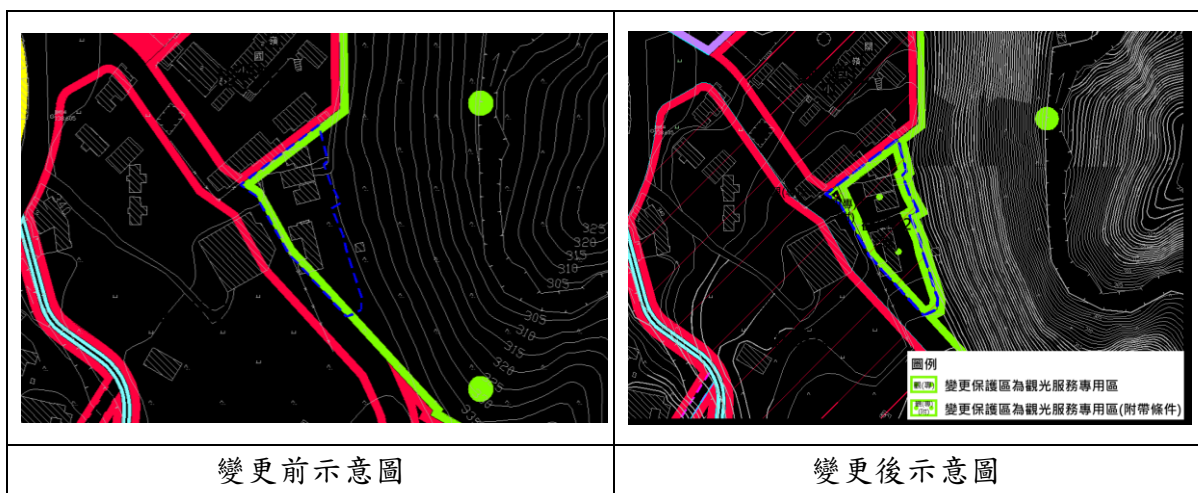
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
新增 2	加油站專用區	加油站專用區 (0.21 公頃)	農業區 (0.21 公頃)	1. 該加油站專用區係於民國 70 年劃設，迄今尚未開發使用，經函詢台灣中油股份有限公司，未表示仍有加油站專用區之需求。 2. 範圍內土地於都市計畫發布實施前為農牧用地及交通用地，爰併鄰近分區變更為農業區。	變更範圍：冀箕湖段木屐寮小段 112-8、112-9、113-8、113-10、114、114-10、115-25、115-26 地號



附圖二、部人陳第 5 案變更內容示意圖

附表五、配合變更內容綜理表編號第 7 案、部人陳第 7 案調整及新增
變更內容

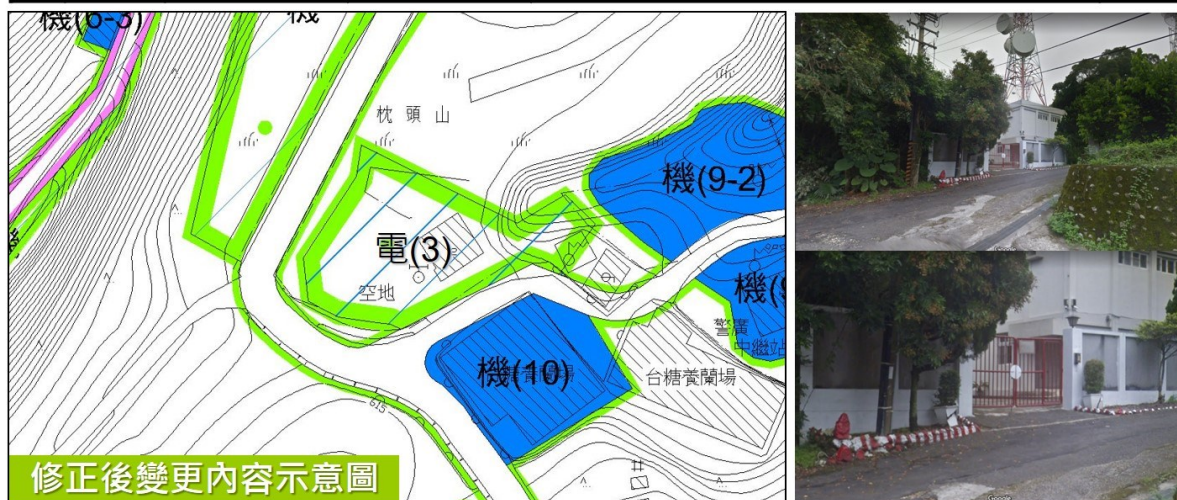
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
7	旅甲(2)南側	保護區 (0.17 公頃)	「觀(專)2」第二種觀光服務專用區(附) (0.17 公頃) 附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	1. 溫泉段 599、600 地號等 2 筆土地上有 56 年 4 月 23 日已完成建築之合法建物(溫泉段 30、31、32 建號)。 2. 考量合法建物及現況旅館使用範圍，將溫泉段 598、599、600 地號土地變更為第二種觀光服務專用區。	1. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 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
新增 3	旅甲(2)南側	保護區 (0.0005 公頃)	「觀(專)2」第二種觀光服務專用區(0.0005 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
新增 4	旅甲(2)南側	保護區 (0.0066 公頃)	「觀(專)2」第二種觀光服務專用區(附) (0.0066 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。 3. 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



附圖三、變更內容綜理表編號第 7 案、部人陳第 7 案變更內容示意圖

❖ 變14案 (修正方案)

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	機 10 北側	保護區 (0.1389公頃)	電臺專用區 (0.1389公頃)	1.本案土地位於枕頭山保護區，現況作為枕頭山微波站及鐵塔使用。配合現況使用，將關子嶺段225-3、225-66、225-5(部分)地號等3筆土地變更為電臺專用區。 2.關子嶺段225-3、225-66地號土地係財團法人中央廣播電臺所有，另同段225-5地號土地為國有地，已取得管理機關(內政部警政署警察電訊所)同意供通行使用，俾作為連接建築線之基地。	編號 電(3)



附圖四、變更內容綜理表編號第 14 案調整示意圖

附件二

內政部都市計畫委員會第 979 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 979 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 10 月 27 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 107 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。）

紀錄彙整：翁國軒

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 978 次會議紀錄。

決 定：確定。



審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更金山都市計畫（修訂教育休閒專用區附帶條件）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更小烏來風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更北斗都市主要計畫（都市計畫圖重製檢討）案」。

第 6 案：嘉義縣政府函為「變更朴子都市計畫（部分公園用地、農業區為道路用地及部分河川區為道路用地兼供河

川使用) (配合縣 167 線道路拓寬工程) 案」。

第 7 案：臺南市政府函為「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) (配合安南區六塊寮排水總安橋改建工程) 案」。

第 8 案：臺南市政府函為「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) 再提會討論案」。

第 9 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) 再提會討論案」。

第 10 案：臺中市政府函為「變更臺中市大平霧地區 (太平區) 都市計畫主要計畫 (部分綠地用地為道路用地) (配合市民大道道路開闢工程) 案」。

八、散會：上午 11 時 45 分

第 8 案：臺南市政府函為「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）再提會討論案」。

說明：

一、本案前經本會109年2月25日第963次會審議完竣，其中決議附錄第十一點之（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。再提會審議；否則再提會討論。」在案。

二、案經臺南市政府依本會上開決議於109年6月1日起辦理再公開展覽30天，期間計接獲公民或團體陳情意見5件，經該府彙整後以109年9月16日府都規字第1090979128號函送補充資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除如附表一本會決議欄外，其餘准照臺南市政府109年9月16日府都規字第1090979128號函送補充資料通過，並退請該府併同本會第963次會議決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表一：補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

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
再 1	吳○ 冀箕湖段 木屐寮小 段 283 地號	特定區公告地價提高，以致要繼承給子女時，需繳交鉅額增值稅，一般農地耕種 50 年都不足以產出增值稅額的價值，造成農民嚴重且無力負擔。	聯外道路主 4、主 5 建議優先開通，以利吸引企業商家進駐，加速本區之開發。	涉及道路用地徵收開闢事宜，後續由道路主管機關依財務預算辦理徵收開闢，以維民眾權益。	照市政府研析意見。
再 2	鄭○燦 溫泉段 1138 地號	於民國 70 年規劃為旅乙用地至今民國 109 年長達 38 年多之久，因沒有開闢公設道路未能出入開發使用。	建議採用關子嶺段 125-2 地號所有權人鄭銘燦變更 25 條 13 項休閒農業設施自行開闢道路出入至溫泉段 1138 地號開發使用。	1.溫泉段 1138 地號土地位屬乙種旅館區，關子嶺段 125-2 地號土地位屬保護區。 2.依都市計畫法臺南市施行細則第 25 條規定，保護區經本府會同有關機關審查核准者得設置休閒農業設施。 3.另 1138 地號臨接 4 公尺人行步道，涉及道路用地徵收開闢事宜，後續由道路主管機關依財務預算辦理徵收開闢，以維民眾權益。	照市政府研析意見。
再 3	梁○林 冀箕湖段 木屐寮小 段 284 地號	土地長久未開發，造成子女繼承無力負擔鉅額增值稅。	要吸引財團商家進駐，建議周邊道路（主 4、主 5、主 6）優先開發。由政府機關執行道路開發，加速商圈形成。	涉及道路用地徵收開闢事宜，後續由道路主管機關依財務預算辦理徵收開闢，以維民眾權益。	照市政府研析意見。
再 4	臺灣嘉南 農田水利	本案陳情位置土地涉及本會轄管	調整為農業區。	建議未便採納。 理由：	照市政府研析意見（即未便

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
	會 冀箕湖段 木屐寮小 段 291-1、 192-1、 280-1 地號	冀箕湖幹線水利 用地，為農業灌 溉渠道專用，不 宜列入觀光服務 專用區。		1.陳情土地涉及變更案第 4 案。 2.陳情土地現況作為冀箕 湖幹線水利用地使用，面 積約 0.1241 公頃。 3.考量陳情土地夾雜於旅 館區間，若變更為農業區 恐造成土地畸零，爰考量 範圍完整性，仍建議併同 其餘旅乙(1)變更為觀光 服務專用區(1)。 4.本案變更為觀光服務專 用區(1)尚不影響該冀箕 湖幹線之現況使用，並保 留後續於觀光服務專用 區實際開發時，整體規劃 或申請改道之彈性。	採納)。
再 5	劉○銘 溫 泉 段 538、539、 540、541、 542 地號	本次再公展變更 本人向國產署承 租經營之合法旅 觀-芳谷溫泉旅 館，由甲種旅館 區變更為第五種 觀光服務專用 區，變更範圍為 溫泉段 538、 539、540 等 3 筆 地號。 因本旅館為早期 合法旅館業者， 為符合旅館營運 需求規定，增設 無障礙設施(電 梯)乙座，惟原劃 設旅館區範圍係 依原有建築物範	建議就電梯範圍 (約 2M * 2M，位 於 536 地號)增列 為第五種觀光服 務專用區，以利 電梯後續申請合 法執照。 因變更衍生相關 回饋事宜，由陳 情人自行負擔。	建議酌予採納。 理由： 1.陳情土地位於變 12 案範 圍。 2.經查芳谷溫泉於都市計 畫發布實施前(70 年)即 已興建完成，亦於本計畫 擬定時，依照旅甲(1)劃設 原意「將旅館較為集中之 地區保留為旅館區，零星 散設之建築物則不予保 留」，依其實際使用範圍 劃設為旅甲(1)。 3.然依據「既有公共建築物 無障礙設施替代改善計 畫作業程序及認定原 則」，一般旅館須設置昇 降設備，本府觀旅局亦表 示設置電梯確屬旅館所	照市政府研析 意見（即酌予 採納），並配 合新增變更內 容如后附表二 及附圖。

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
		圍界定，故增設電梯僅能位於保護區，致未符合土地使用分區規定，電梯至今尚未能取得合法執照，於每年旅館檢查時，無法通過電梯檢查。		需設備，惟芳谷溫泉位處之旅甲(1)已無腹地增設升降設備。 4.為保障身心障礙者權益，爰建議同意將芳谷溫泉增設升降設備之範圍，變更為觀光服務專用區(5)，並考量變更範圍畸零狹小，依相關規定以調降容積率方式辦理回饋。	

附表二：

編號	原計畫	新計畫	變更理由	備註
新增	保護區 (0.0004 公頃)	「觀(專)5」第五種觀光服務專用區(附)) (0.0004 公頃) 附帶條件： 1. 變更後觀光服務專用區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 144%。 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。	1. 本案位於保護區，與其西側緊鄰之旅(甲)1 現況皆係作為芳谷溫泉旅館及其相關附屬設施(電梯)使用。 2. 民國 70 年關子嶺特定區計畫將現況已作為旅館使用範圍劃設為旅(甲)1，惟依據「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」等相關法令規定，一般旅館須設置昇降設備，考量芳谷溫泉旅館位處之旅(甲)已無增設昇降設備腹地，為保障身心障礙者權益，將芳谷溫泉增設升降設備之範圍，變更為觀光服務專用區(5)。另考量變更範圍畸零狹小，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3. 規定，採調降容積率方式辦理回饋。	陳情人應於核定前取得土地所有權人(管理機關：財政部國有財產署)同意變更文件。

附圖：



附件三

內政部都市計畫委員會第 980 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 980 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 11 月 10 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）

紀錄彙整：莊主民

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 979 次會議紀錄。

決 定：

（一）確認本會第 979 次會議紀錄時，財政部國有財產署劉委員芸真機關代表就第 8 案：「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）再提會討論案」有關附表二之附帶條件提出修正意見，考量本件涉及國有土地通案性處理原則，且臺南市政府表示若國有財產署對本件後續簽訂協議書無執行疑義，市府尊重該署所提附帶條件改採繳納代金之方式，故經主席徵得全體委員意見後，本件同意修正（詳附表），並請臺南市政府依該市通案性回饋規定簽訂協議書後，納入計畫書敘明，以利執行。

（二）其餘確定。

附表：修正內容

編號	原計畫	新計畫	變更理由	備註
新增	保護區 (0.0004 公頃)	「觀(專)5」第 五種觀光服務 專用區(附)) (0.0004 公 頃)	1. 本案位於保護區，與其西側緊鄰之旅(甲)1現況皆係作為芳谷溫泉旅館及其相關附屬設施(電	1. 陳情人應於核定前取得土地所有權人(管理機關：財政部

		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。	梯)使用。 2. 民國 70 年關子嶺特定區計畫將現況已作為旅館使用範圍劃設為旅(甲)1，惟依據「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」等相關法令規定，一般旅館須設置升降設備，考量芳谷溫泉旅館位處之旅(甲)已無增設升降設備腹地，為保障身心障礙者權益，將芳谷溫泉增設升降設備之範圍，變更為觀光服務專用區(5)，並依相關規定辦理回饋。	國有財產署)同意變更文件。 2. 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。
--	--	---	--	---

審議案件一覽表：

七、核定案件

- 第 1 案：高雄市政府函為「變更仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區中南段一小段331地號等土地保護區、農業區為道路用地（部分兼供護坡使用）、特定專用區為道路用地主要計畫案」再提會討論案。
- 第 3 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 4 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點（第二次專案通盤檢討）案」。

- 第 5 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合在地產業投資發展）案」及「擬定淡海新市鎮特定區細部計畫（配合在地產業投資發展）案」。
- 第 6 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」再提會討論案。
- 第 7 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（部分墳墓用地為殯葬設施用地）案」。
- 第 8 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（配合金城地區細部計畫【第三期整體開發地區專案通盤檢討】主要計畫）案」再提會討論案。
- 第 9 案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫（公教會館用地增修訂土地使用分區管制要點）案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更下營都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。

八、散會：上午 11 時 40 分

附件四

報部編號第 7 案-第二種觀光服務專用區回饋證明文件及協議書

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

708201

臺南市安平區永華路2段6號

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：翁士勛

電話：06-2991111分機6732

傳真：06-6325430

電子信箱：hsun0807@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局都市規劃科

發文日期：中華民國111年4月25日

發文字號：府都規字第1110528601號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「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（編號第7案-第二種觀光服務專用區）」案代金繳納一事，檢送本案代金之繳款收據1份（單據編號：B111188100000000000041），請查照。

說明：

- 一、依貴我於110年10月22日簽訂協議書第三條(一)規定：「乙方同意捐贈本案變更範圍內其所有之土地變更面積40%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為預估代金抵繳，並俟甲方書面通知之日起辦理代金繳納事宜。」，有關本案實際應繳納代金金額業經本府於110年10月27日府都規字第1101299287號函說明在案。
- 二、依臺端所送111年4月13日匯款書新台幣3,476,858元整，旨揭代金業經繳納本府公庫。
- 三、另依協議書第三條(三)約定：「甲方於變更範圍內負回饋義務之土地所有權人完成繳納代金後，始得將本協議書納入變更計畫書，檢具變更計畫書、圖報內政部核定後發布實施。」，有關本案變更內容仍應俟後續計畫書圖發布實施為準。

正本：翁●鈿君

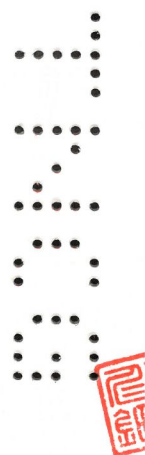
副本：臺南市政府都市發展局秘書室、臺南市政府都市發展局都市規劃科

市長黃偉哲

本案依分層負責規定授權處、會、局主管決行

正本

「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（編號第7案-第
二種觀光服務專用區）」協議書



立協議書人 甲方：臺南市政府

乙方：翁○鈿

協 議 書

立協議書人 臺南市政府（以下簡稱甲方）

翁 ○ 鈿（以下簡稱乙方）

雙方同意簽訂「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（編號第7案-第二種觀光服務專用區）」協議書，協議條款如下：

第一條 協議書簽訂之依據與目的

- （一）本協議書係依據都市計畫法第27-1條規定及內政部都市計畫委員會109年11月10日第980次會議、109年10月27日第979次會議及109年2月25日第963次會議決議「關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）案（編號第7案-第二種觀光服務專用區）」（以下簡稱本案）辦理。
- （二）本協議書簽訂目的係乙方具結保證依本案之附帶條件，辦理相關回饋措施。
- （三）雙方達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。

第二條 變更標的及範圍

- （一）本案變更標的及範圍為臺南市白河區溫泉段598、599及600地號等3筆土地，變更內容及附帶條件詳附件一及附件二。
- （二）乙方持有座落於前款變更範圍內臺南市白河區溫泉段598、599及600地號等3筆土地，土地變更面積依持分比例計算約為1,678.02平方公尺。（詳附件二、附件三及附件四）。
- （三）前二款土地面積僅係估算，其實際面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。

第三條 回饋措施及履約期限

- (一) 本案回饋措施視個案採代金回饋或土地回饋之情形於本協議書中勾選；未勾選者，表示本案無適用該回饋措施：

☒ 代金回饋

1. 乙方同意捐贈本案變更範圍內負回饋義務之土地變更面積 40% 作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為預估代金抵繳，並俟甲方書面通知之日起辦理代金繳納事宜。
2. 前款代金之繳納期限，應自簽訂協議書之日起 2 年內繳納予甲方。
3. 本案變更標的及範圍土地如須依核定發布實施之都市計畫圖辦理逕為分割作業，致預估代金與應納代金數額有短少或溢繳者，乙方應於核發建築執照前，完成補繳或向甲方申請退款。

☐ 土地回饋

1. 乙方同意捐贈本案變更範圍內○區○段○、○、○地號等○筆土地（變更前土地使用分區為○○用地）中，變更後土地使用分區為「○○用地」之部分（詳附件一之附帶條件辦理內容示意圖及附件二）予甲方作為公共設施用地，回饋土地面積約【分別為○及○平方公尺，合計為】○平方公尺，並俟甲方書面通知之日起辦理土地所有權或其應有部分移轉事宜。
2. 前款土地所有權移轉之期限，應自簽訂協議書之日起 2 年內，將土地所有權或其應有部分一次全數無償移轉登記予甲方。
3. 乙方應完成及擔保下列事項：
 - (1) 捐贈之公共設施用地地上及地下無管線、土地改良物、設施物及其他占用情形。
 - (2) 已終止或解除現存於該用地範圍之租賃契約、使用借貸契約，無第三人得對該用地主張合法權益且無

產權糾紛。

(3) 已消滅現存於該用地範圍之限定物權或他項權利，並塗銷相關限制登記，無欠稅及設定他項權利等負擔。

(二) 倘本案變更範圍內有其他土地所有權人亦應辦理回饋時，第一款甲方之書面通知應於變更範圍內全體土地所有權人均與甲方簽訂協議書後，始得為之。

(三) 甲方於變更範圍內負回饋義務之土地所有權人均完成土地捐贈及繳納代金後，始得將本協議書納入變更計畫書，檢具變更計畫書、圖報內政部核定後發布實施。

第四條 土地協議後之移轉告知

(一) 乙方於本協議書生效之日起，若因故擬將變更標的全部或一部移轉予第三人，應將簽立本協議書情事告知第三人。乙方並應與第三人簽訂載有「該第三人願受本協議書內容之拘束，並與乙方負連帶履行本協議書義務」意旨之書面協議，另以書面檢附前揭協議書通知甲方。

(二) 乙方未依前款規定辦理或對第三人為虛偽不實陳述，應自負法律責任；如致甲方受有損害，亦應負損害賠償責任。

第五條 違反都市計畫內容及協議書相關規定

(一) 乙方未能依發布實施之都市計畫內容或本協議書規定辦理者，由甲方依法定程序進行檢討，已完成所有權移轉登記之公共設施用地或已繳納代金不予返還，乙方不得提出任何異議。

(二) 倘因非可歸責於乙方之事由，變更範圍內負回饋義務之土地所有權人未於期限內完成土地捐贈或代金繳納者，甲方應無償（息）返還乙方所繳納代金或所捐贈土地，乙方不得提出任何異議。

(三) 乙方如有違反或未履行本協議書約定條款，甲方得依

行政程序法第 148 條第 1 項規定以本協議書為執行名義，逕送強制執行。

第六條 通知及送達

- (一) 甲、乙雙方應送達本協議書之通知、文件或資料，均應以書面為之，並於送達時生效。
- (二) 乙方應受送達之地址以本協議書地址為準。如有變更應以書面通知甲方；若乙方未通知甲方，甲方按本協議書所載地址，並按當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達；其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第七條 協議書之附件及其效力

- (一) 協議書附件如下：
 - 1. 附件一：變更內容綜理表、變更內容示意圖。
 - 2. 附件二：變更範圍土地清冊。
 - 3. 附件三：地籍圖謄本。
 - 4. 附件四：土地登記謄本。
- (二) 本協議書之附件為本協議之一部分，與本協議書具同等效力。

第八條 協議書份數

- (一) 協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、副本肆份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本貳份，以為憑證。
- (二) 前款副本如有誤繕，以正本為準。

第九條 協議書之補充規定

- (一) 本協議書如有未盡事宜，除依其他相關法令規定辦理外，得經雙方同意另訂立書面變更或補充之。
- (二) 雙方依前款所為變更或補充文件，視為本協議書之一

部分，與本協議書具同等效力。

第十條 管轄法院

依本協議書所發生之糾紛或訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣四十萬元以下者以臺灣臺南地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院，餘以高雄高等行政法院為管轄法院。

立協議書人：

甲方：臺南市政府

地址：臺南市安平區永華路二段6號

臺南市新營區民治路36號

代表人：市長 黃偉哲

住址：同上

乙方：翁○鈿

住(地)址：台南市白河區

聯絡電話：

身分證字號/統一編號：

中華民國 110 年 10 月 22 日

附件一

變更內容綜理表

變更內容示意圖



附件一：變更內容綜理表

報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
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 都市計畫委員 會審議通過並 經本府通知起 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，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。





變更內容示意圖

附件二

變更範圍土地清冊



附件二：變更範圍土地清冊

行政區	地段	地號	騰本面積	變更前分區	變更後分區	變更後面積	所有權人	持分比例	備註
白河區	溫泉	598	327.64	保護區	第二種觀光服務專用區	327.64	翁○鈿	1/1	
		599	321.17	保護區	第二種觀光服務專用區	321.17	翁○鈿	1/1	
		600	1,029.21	保護區	第二種觀光服務專用區	1,029.21	翁○鈿	1/1	

註：表列變更後面積僅供統計參考，實際應依現地定樁測量結果為準。



附件三
地籍圖謄本

1
2
3
4
5

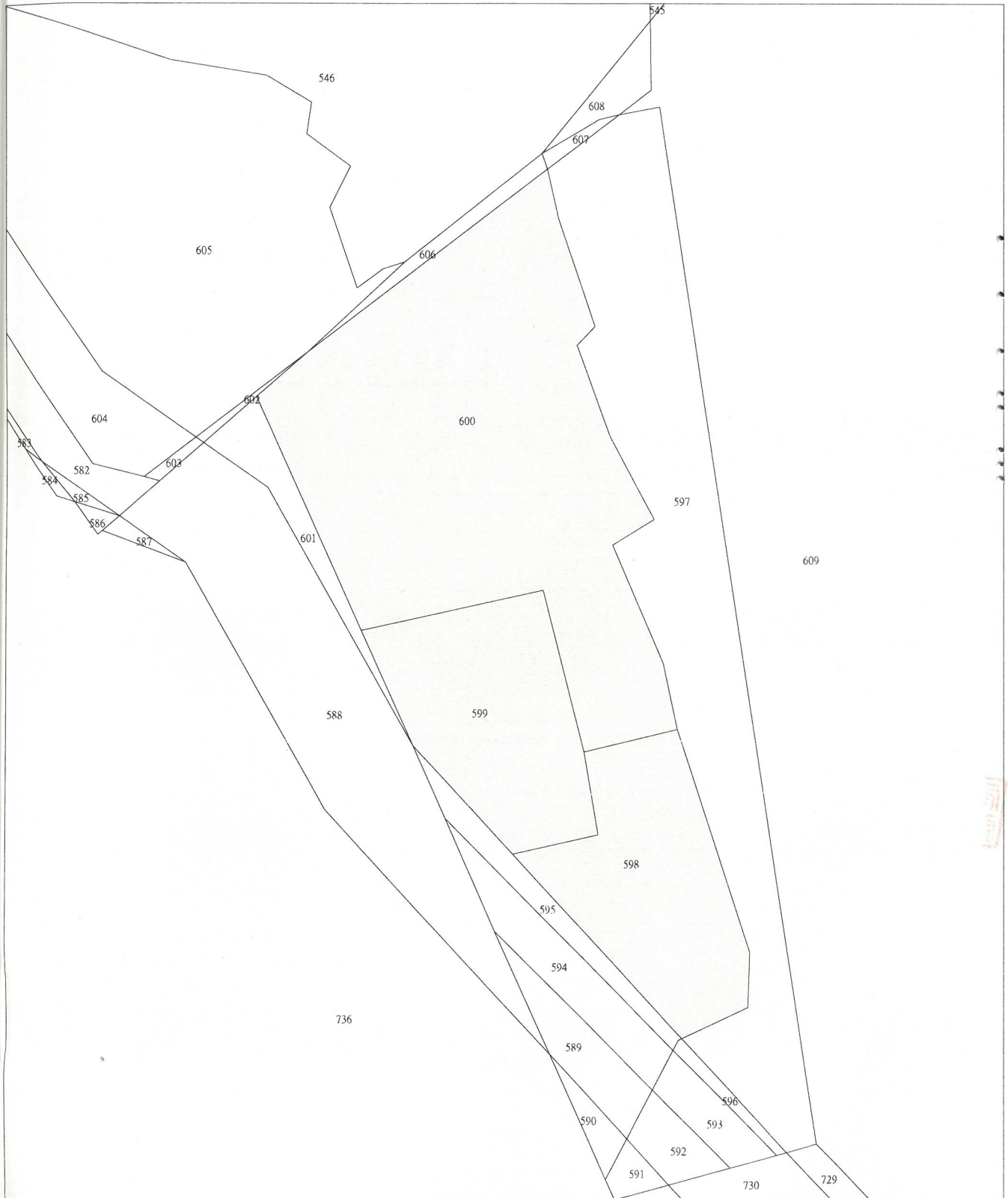


臺南市白河區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國110年05月31日15時18分 收件號：110DE003334
土地坐落：臺南市白河區溫泉段598,599,600地號共3筆



列印人員：翁士勛



比例尺：1/500

查驗碼：110DE003334PIC1B50C15F34DE44FC78B468772AF82

附件四
土地登記謄本



土地建物查詢資料

臺南市白河區溫泉段 0598-0000地號

資料查詢時間：民國110年05月31日15時18分

頁次：1

土地標示部

登記日期：民國096年11月02日

登記原因：地籍圖重測

地目：建

等則：79

面積：*****327.64平方公尺

使用分區：(空白)

使用地類別：(空白)

民國110年01月公告土地現值：****3,700元/平方公尺

地上建物建號：(空白)

其他登記事項：重測前：關子嶺段0029-0128地號

土地所有權部

(0001) 登記次序：0002

登記日期：民國091年12月24日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國091年12月06日

所有權人：翁○鈿

統一編號：

出生日期：民國044年03月15日

住址：臺南市白河區關嶺里2鄰

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：103白地字第011670號

當期申報地價：109年01月*****616.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

091年12月 *****2,800.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：(空白)

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：翁士勛

收件號：110DE003334

查驗號碼：110DE003334REG98F3B2A4966B4E4B9B27D11884E4E

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



B2

土地建物查詢資料

臺南市白河區溫泉段 0599-0000地號

資料查詢時間：民國110年05月31日15時18分

頁次：1

土地標示部

登記日期：民國096年11月02日

地目：建

等則：79

登記原因：地籍圖重測

面積：*****321.17平方公尺

使用分區：(空白)

使用地類別：(空白)

民國110年01月公告土地現值：****3,700元/平方公尺

地上建物建號：溫泉段 00030-000

00031-000

其他登記事項：〈權狀註記事項〉關子嶺段482建號之建築基地地號：關子嶺段29-1
29地號等

重測前：關子嶺段0029-0129地號

土地所有權部

(0001) 登記次序：0002

登記日期：民國091年12月24日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國091年12月06日

所有權人：翁○鈿

統一編號：

出生日期：民國044年03月15日

住址：臺南市白河區關嶺里2鄰

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：103白地字第011671號

當期申報地價：109年01月*****616.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

091年12月 ****2,800.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：(空白)

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：翁士勛

收件號：110DE003334

查驗號碼：110DE003334REG98F3B2A4966B4E4B9B27D11884E4E

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

B4

臺南市白河區關嶺里2鄰

33 33

土地建物查詢資料
臺南市白河區溫泉段 0600-0000地號

資料查詢時間：民國110年05月31日15時18分

頁次：1

土地標示部

登記日期：民國096年11月02日

登記原因：地籍圖重測

地目：建

等則：79

面積：****1,029.21平方公尺

使用分區：(空白)

使用地類別：(空白)

民國110年01月 公告土地現值：****3,700元/平方公尺

地上建物建號：溫泉段 00032-000

其他登記事項：重測前：關子嶺段0029-0000地號

土地所有權部

(0001) 登記次序：0002

登記日期：民國091年12月24日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國091年12月06日

所有權人：翁○鉅

統一編號：

出生日期：民國044年03月15日

住址：臺南市白河區關嶺里2鄰

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：103白地字第011672號

當期申報地價：109年01月 *****616.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

091年12月 *****2,800.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：(空白)

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：翁士勛

收件號：110DE003334

查驗號碼：110DE003334REG98F3B2A4966B4E4B9B27D11884E4E

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



附件五

新增編號第 7 案-第五種觀光服務專用區回饋證明文件及協議書

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

708201

臺南市安平區永華路2段6號

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：翁士勛

電話：06-2991111分機6732

傳真：06-6325430

電子信箱：hsun0807@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局都市規劃科

發文日期：中華民國110年11月18日

發文字號：府都規字第1101396844號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「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（編號新增第7案-第五種觀光服務專用區）」案代金繳納一事，檢送本案代金之繳款收據1份（單據編號：B110188100000000000099），請查照。

說明：

- 一、依貴我於110年11月9日簽訂協議書第三條(一)規定：「乙方同意捐贈本案變更範圍內其所有之土地變更面積40%作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為預估代金抵繳，並俟甲方書面通知之日起辦理代金繳納事宜。」，有關本案實際應繳納代金金額業經本府於110年11月9日府都規字第1101345273號函說明在案。
- 二、依芳谷企業有限公司所送110年11月12日郵政匯票新台幣986元整（匯票號碼：1171790524-1），旨揭代金業經繳納本府公庫。
- 三、另依協議書第三條(三)約定：「甲方於變更範圍內負回饋義務之土地所有權人完成繳納代金後，始得將本協議書納入變更計畫書，檢具變更計畫書、圖報內政部核定後發布實施。」，有關本案變更內容仍應俟後續計畫書圖發布實施為準。

正本：財政部國有財產署南區分署

副本：芳谷企業有限公司、臺南市政府都市發展局秘書室、臺南市政府都市發展局都市
規劃科

市長黃偉哲

本案依分層負責規定授權處、會、局主管決行

「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（編號新增第 7
案-第五種觀光服務專用區）」協議書



立協議書人 甲方：臺南市政府

乙方：財政部國有財產署南區分署

協 議 書

立協議書人 臺南市政府（以下簡稱甲方）

財政部國有財產署南區分署（以下簡稱乙方）

雙方同意簽訂「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（編號新增第 7 案-第五種觀光服務專用區）」協議書，協議條款如下：

第一條 協議書簽訂之依據與目的

- （一）本協議書係依據都市計畫法第 27-1 條規定及內政部都市計畫委員會 109 年 11 月 10 日第 980 次會議、109 年 10 月 27 日第 979 次會議及 109 年 2 月 25 日第 963 次會議決議「關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）案（編號新增第 7 案-第五種觀光服務專用區）」（以下簡稱本案）辦理。
- （二）本協議書簽訂目的係乙方具結保證依本案之附帶條件，辦理相關回饋措施。
- （三）雙方達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。

第二條 變更標的及範圍

- （一）本案變更標的及範圍為臺南市白河區溫泉段 536 地號（部分）土地，變更內容及附帶條件詳附件一及附件二。
- （二）乙方持有座落於前款變更範圍內臺南市白河區溫泉段 536 地號土地，土地變更面積依持分比例計算約為 4 平方公尺。（詳附件二、附件三及附件四）。
- （三）前二款土地面積僅係估算，其實際面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。

第三條 回饋措施及履約期限

- （一）本案回饋措施視個案採代金回饋或土地回饋之情形於

本協議書中勾選；未勾選者，表示本案無適用該回饋措施：

☒ 代金回饋

1. 乙方同意捐贈本案變更範圍內負回饋義務之土地變更面積 40% 作為公共設施用地，並以繳交當期公告現值加四成換算為預估代金抵繳，並俟甲方書面通知之日起辦理代金繳納事宜。
2. 前款代金之繳納期限，應自簽訂協議書之日起 2 年內繳納予甲方。
3. 本案變更標的及範圍土地如須依核定發布實施之都市計畫圖辦理逕為分割作業，致預估代金與應納代金數額有短少或溢繳者，乙方應於核發建築執照前，完成補繳或向甲方申請退款。

☐ 土地回饋

1. 乙方同意捐贈本案變更範圍內○區○段○、○、○地號等○筆土地（變更前土地使用分區為○○用地）中，變更後土地使用分區為「○○用地」之部分（詳附件一之附帶條件辦理內容示意圖及附件二）予甲方作為公共設施用地，回饋土地面積約【分別為○及○平方公尺，合計為】○平方公尺，並俟甲方書面通知之日起辦理土地所有權或其應有部分移轉事宜。
2. 前款土地所有權移轉之期限，應自簽訂協議書之日起 2 年內，將土地所有權或其應有部分一次全數無償移轉登記予甲方。
3. 乙方應完成及擔保下列事項：
 - (1) 捐贈之公共設施用地地上及地下無管線、土地改良物、設施物及其他占用情形。
 - (2) 已終止或解除現存於該用地範圍之租賃契約、使用借貸契約，無第三人得對該用地主張合法權益且無產權糾紛。

(3) 已消滅現存於該用地範圍之限定物權或他項權利，並塗銷相關限制登記，無欠稅及設定他項權利等負擔。

(二) 倘本案變更範圍內有其他土地所有權人亦應辦理回饋時，第一款甲方之書面通知應於變更範圍內全體土地所有權人均與甲方簽訂協議書後，始得為之。

(三) 甲方於變更範圍內負回饋義務之土地所有權人均完成土地捐贈及繳納代金後，始得將本協議書納入變更計畫書，檢具變更計畫書、圖報內政部核定後發布實施。

第四條 土地協議後之移轉告知

(一) 乙方於本協議書生效之日起，若因故擬將變更標的全部或一部移轉予第三人，應將簽立本協議書情事告知第三人。乙方並應與第三人簽訂載有「該第三人願受本協議書內容之拘束，並與乙方負連帶履行本協議書義務」意旨之書面協議，另以書面檢附前揭協議書通知甲方。

(二) 乙方未依前款規定辦理或對第三人為虛偽不實陳述，應自負法律責任；如致甲方受有損害，亦應負損害賠償責任。

第五條 違反都市計畫內容及協議書相關規定

(一) 乙方未能依發布實施之都市計畫內容或本協議書規定辦理者，由甲方依法定程序進行檢討，已完成所有權移轉登記之公共設施用地或已繳納代金不予返還，乙方不得提出任何異議。

(二) 倘因非可歸責於乙方之事由，變更範圍內負回饋義務之土地所有權人未於期限內完成土地捐贈或代金繳納者，甲方應無償（息）返還乙方所繳納代金或所捐贈土地，乙方不得提出任何異議。

(三) 乙方如有違反或未履行本協議書約定條款，甲方得依行政程序法第 148 條第 1 項規定以本協議書為執行名

義，逕送強制執行。

第六條 通知及送達

- (一) 甲、乙雙方應送達本協議書之通知、文件或資料，均應以書面為之，並於送達時生效。
- (二) 乙方應受送達之地址以本協議書地址為準。如有變更應以書面通知甲方；若乙方未通知甲方，甲方按本協議書所載地址，並按當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達；其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第七條 協議書之附件及其效力

(一) 協議書附件如下：

1. 附件一：變更內容綜理表、變更內容示意圖。
2. 附件二：土地所有權人(管理機關：財政部國有財產署)同意變更文件
3. 附件三：變更範圍土地清冊。
4. 附件四：地籍圖謄本。
5. 附件五：土地登記謄本。

(二) 本協議書之附件為本協議之一部分，與本協議書具同等效力。

第八條 協議書份數

- (一) 協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、副本肆份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本貳份，以為憑證。
- (二) 前款副本如有誤繕，以正本為準。

第九條 協議書之補充規定

- (一) 本協議書如有未盡事宜，除依其他相關法令規定辦理外，得經雙方同意另訂立書面變更或補充之。

(二) 雙方依前款所為變更或補充文件，視為本協議書之一部分，與本協議書具同等效力。

第十條 管轄法院

依本協議書所發生之糾紛或訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣四十萬元以下者以臺灣臺南地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院，餘以高雄高等行政法院為管轄法院。

立協議書人：

甲方：臺南市政府

地址：臺南市安平區永華路二段6號

臺南市新營區民治路36號

代表人：市長 黃偉哲

住址：同上

乙方：財政部國有財產署南區分署

住(地)址：高雄市新興區中正三路25號18樓

代表人：分署長 黃莉莉

住址：同上

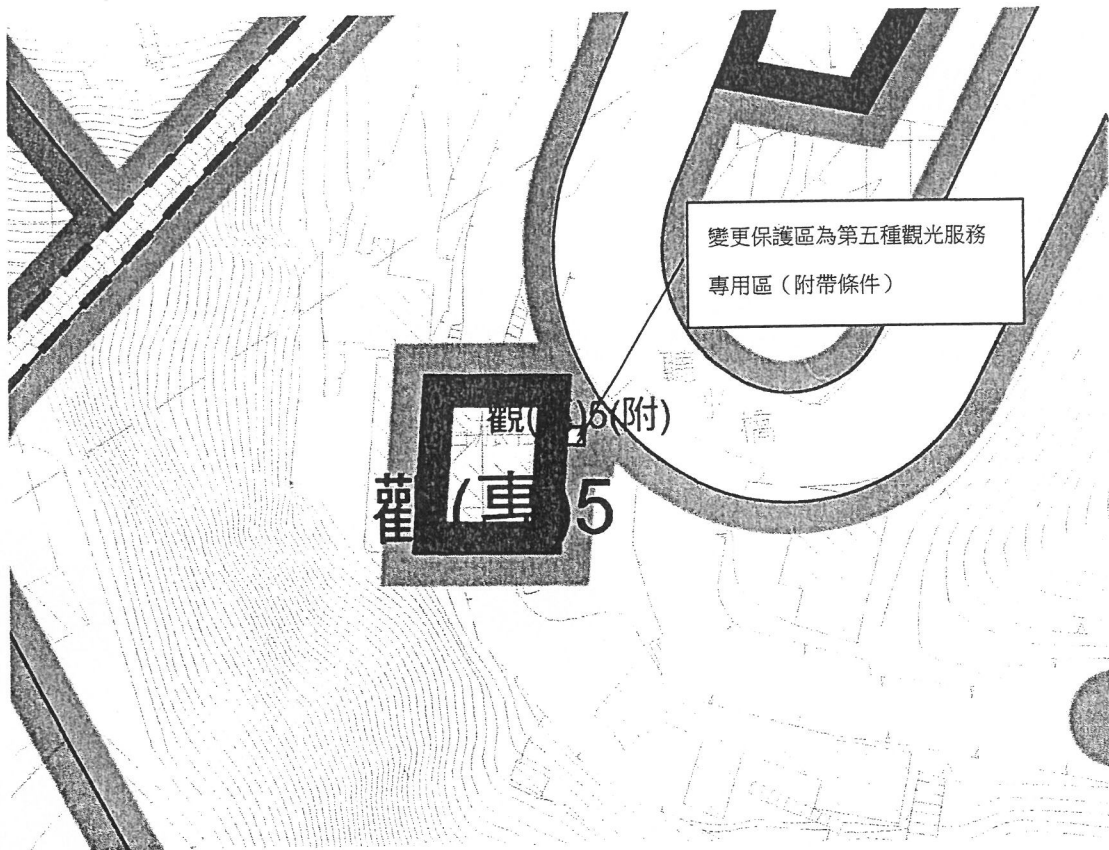
中華民國 110 年 11 月 9 日

附件一
變更內容綜理表
變更內容示意圖



附件一：變更內容綜理表

報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
新增7	-	公(4-4)周 邊	保護區 (0.00 公頃) (註0.0004公 頃)	「觀(專)5」第 五種觀光服務 專用區(附) (0.00 公頃) (註 0.0004 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 成換算成代金 抵繳之。	1. 本案位於保護區，與其西側緊鄰之旅(甲)1 現況皆係作為芳谷溫泉旅館及其相關附屬設施(電梯)使用。 2. 民國 70 年關子嶺特定區計畫將現況已作為旅館使用範圍劃設為旅(甲)1，惟依據「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作為程序及認定原則」等相關法令規定，一般旅館須設置昇降設備，考量芳谷溫泉旅館位處之旅(甲)已無增設昇降設備腹地，為保障身心障礙者權益，將芳谷溫泉增設昇降設備之範圍，變更為觀光服務專用區(5)，並依相關規定辦理回饋。	1. 芳谷溫泉旅館已取得土地所有權人(管理機關：財政部國有財產署)同意變更文件，詳見附件。 2. 土地所有權人應於內政部都市計畫委員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。



變更內容示意圖

附件二

土地所有權人(管理機關：財政
部國有財產署)同意變更文件



檔 號：

保存年限：

財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 函

地址：704033臺南市北區富北街9號6樓
聯絡方式：蔡宗宏 06-2111818分機121

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年2月24日

發文字號：台財產南南一字第11012004990號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司申辦臺南市白河區溫泉段536地號內(約4平方公尺)國有土地使用分區由保護區變更為第五種觀光專用服務區乙案，本辦事處同意貴公司依規定向臺南市政府提出土地使用分區變更，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司110年 1月14日未具文號申請書暨2月19日切結書以及內政部都市計畫委員會109年10月27日及同年11月10日第979、980次會議決議辦理。
- 二、本案既經貴公司承諾自行負擔變更土地使用分區應負擔之相關義務(含公共設施興闢或繳交開發影響費、代金、回饋金等)，本辦事處同意貴公司向臺南市政府申請本案旨揭國有土地(約4平方公尺)變更土地使用分區。本同意函僅供申請變更土地使用分區之用，不得移作向相關機關申請核准使用、許可開發、籌設或設置等用途。
- 三、本同意函有效期限至111年2月24日止，未於有效期限前向臺南市政府提出申請變更土地使用分區者，即行失效。另倘貴公司於前述有效期限內就本案國有土地有下列情形之一，即行撤銷同意：
 - (一) 已有合法使用權，惟發生違約使用情事者。
 - (二) 原合法使用關係終止者。

(三) 未有合法使用權，惟發生新占用情事，或擴大原占用範圍者。

正本：芳谷企業有限公司(負責人:劉鴻銘)

副本：臺南市政府都市發展局

來文

附件三
變更範圍土地清冊



附件三：變更範圍土地清冊

行政區	地段	地號	謄本面積	變更面積	變更前分區	變更後分區	變更後面積	所有權人	管理者	持分比例	備註
白河區	溫泉	536	569.14	4	保護區	第五種觀光服務專用區	4	中華民國	財政部國有財產署	1/1	

註：表列變更後面積僅供統計參考，實際應依現地定樁測量結果為準。

附件四
地籍圖謄本

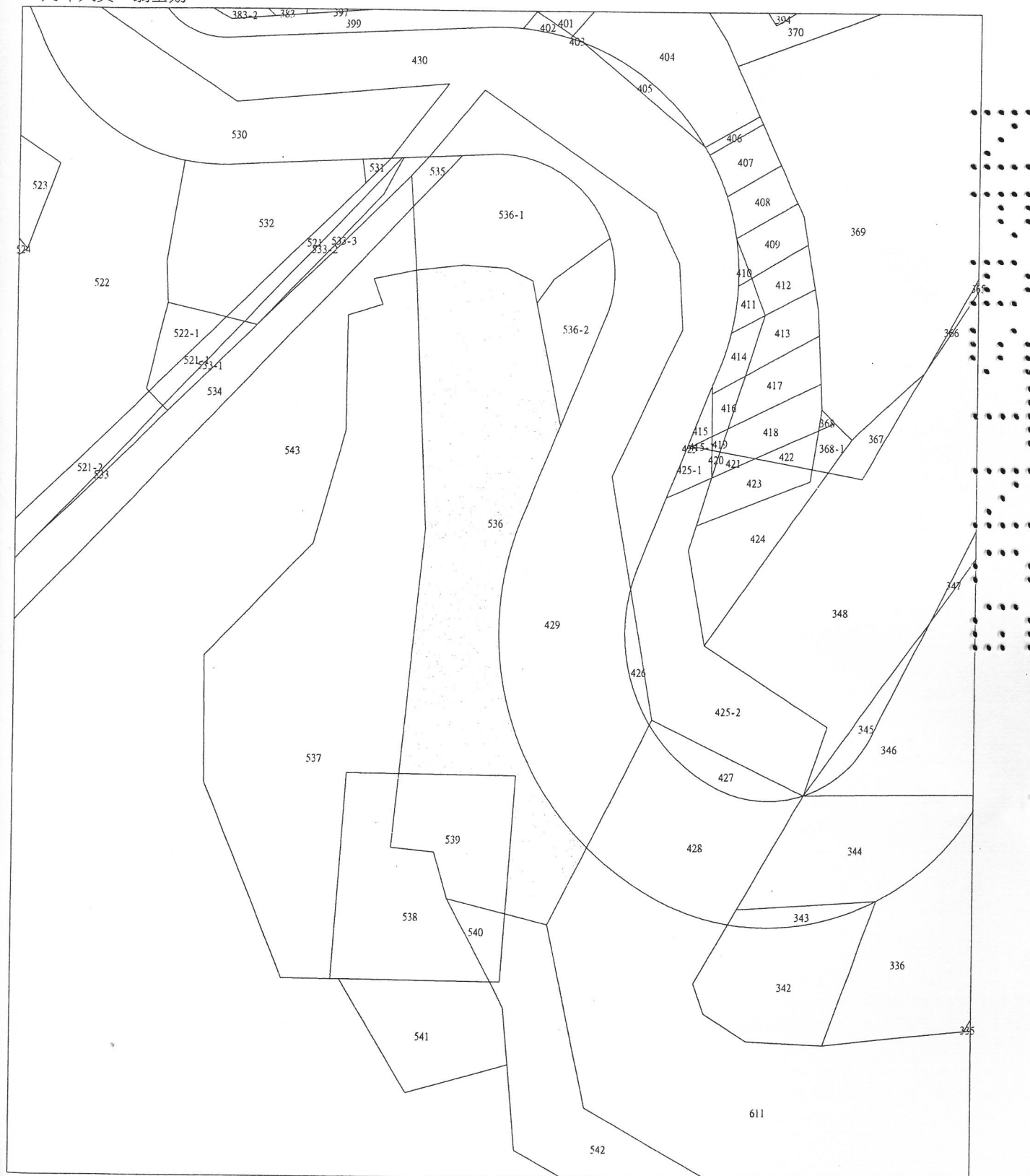
2
3
4
5
6
7
8
9
10

臺南市白河區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國110年06月02日09時42分 收件號：110DE003367
土地坐落：臺南市白河區溫泉段536地號共1筆



列印人員：翁士勛



比例尺：1/500

查驗碼：110DE003367PIC1E30D7F87127144118C17539B0774

附件五
土地登記謄本



土地建物查詢資料

臺南市白河區溫泉段 0536-0000地號

資料查詢時間：民國110年06月02日09時42分

頁次：1

土地標示部

登記日期：民國107年10月19日

登記原因：分割

地目：旱

等則：17

面積：*****569.14平方公尺

使用分區：(空白)

使用地類別：(空白)

民國110年01月 公告土地現值：*****440元/平方公尺

地上建物建號：(空白)

其他登記事項：重測前：關子嶺段0635-0001地號

因分割增加地號：0536-0001地號

因分割增加地號：0536-0002地號

土地所有權部

(0001) 登記次序：0001

登記日期：民國077年12月23日

登記原因：第一次登記

原因發生日期：民國077年10月03日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住址：(空白)

管理者：財政部國有財產署

統一編號：03732401

住址：台北市光復南路116巷18號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---(空白)字第-----號

當期申報地價：109年01月*****100.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

077年10月 *****4,500.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

(資料顯示完畢)

列印人員：翁士勛

收件號：110DE003367

查驗號碼：110DE003367REG2DE91BDFB94245E6835E5145D90C1

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



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)(第二階段)(報部編號第7案-第二種觀光服務專用區、編號新增第7案-第五種觀光服務專用區)計畫書

業務承辦人員	
業務單位主管	

臺南市政府
中華民國111年6月

