發布實施

變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書

臺南市政府

中華民國一一三年八月

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　公告

發文日期：中華民國113年11月27日
發文字號：府都規字第1132368542A號
附件：

裝

主旨：「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」自113年12月2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。

訂

二、內政部113年10月24日台內國字第1130812171號函核定及行政院113年10月25日院授內國營字第1130812172號函准予備案。

公告事項：

一、公告時間：自民國113年12月2日零時起生效。

二、公告地點：計畫書及圖公告於本府都市發展局永華市政中心公告欄、新營辦公室公告欄及本市白河區公所公告欄。

線

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

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(公共設施用地專案通盤檢討)案	
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	1. 自民國 106 年 3 月 22 日起 30 天，刊登於 106 年 3 月 22 日自由時報第 G1 版。 2.自民國 108 年 8 月 16 日起 30 天，刊登於 108 年 8 月 16 日臺灣時報第 19 版。
	公開展覽	1.自民國 109 年 5 月 18 日起 30 天辦理公開展覽，刊登於中華日報民國 109 年 5 月 15 日、5 月 16 日、5 月 17 日 D2 版。 2.自民國 112 年 11 月 10 日起 30 天辦理再公開展覽，刊登於中國時報民國 112 年 11 月 10 日、11 月 11 日、11 月 12 日 B4 版。
	公開展覽說明會	1.民國 109 年 5 月 28 日上午 10 時整假臺南市白河區公所 2 樓會議室舉行。 2.民國 112 年 11 月 20 日下午 2 時 30 分假臺南市白河區庄內里外角里聯合活動中心大禮堂舉行。
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	民國 109 年 7 月 3 日臺南市都市計畫委員會第 90 次會議審議通過。
	內政部	民國 112 年 6 月 13 日內政部都市計畫委員會第 1035 次會議審議通過。

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 1-1

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　人口成長現況 3-1

第二節　實質發展現況 3-1

第三節　公開徵求意見期間公民或團體陳情意見 3-3

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　公共設施用地檢討原則 4-8

第五節　附帶條件內容 4-12

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

第六節　都市防災計畫 6-7

第七節　其他 6-8

第七章　實施進度及經費 7-1

附件一　內政部都市計畫委員第 1035 次大會會議紀錄

附件二　臺南市都市計畫委員第 90 次大會會議紀錄

附件三　涉及本案變更之公共設施用地現況分析表

附件四　變更編號第 2 案回饋證明及協議書

圖目錄

圖 1-1　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫檢討範圍示意圖 1-2
圖 2-1　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫現行計畫示意圖 2-6
圖 3-1　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫土地使用現況示意圖 3-4
圖 3-2　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫公共設施開闢情形示意圖 3-5
圖 3-3　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫公共設施取得情形示意圖 3-6
圖 3-4　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫公共設施權屬分布圖 3-7
圖 4-1　公共設施用地檢討構想示意圖 4-6
圖 4-2　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫開放空間系統公共設施服務圈檢討示意圖 4-7
圖 5-1　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖 5-8
圖 5-2　變更內容綜理表編號第 2 案變更內容示意圖 5-9
圖 5-3　變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖 5-9
圖 5-4　變更內容綜理表編號第 4~9 案變更內容示意圖 5-10
圖 5-5　變更內容綜理表編號第 10 案變更內容示意圖 5-11
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　本計畫變更前後災害防救空間示意圖 6-7
圖 6-4　本計畫變更前後公園(含公兒用地)服務圈域分布示意圖 6-9

表目錄

表 2-1　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫歷次通盤檢討辦理歷程表 2-1
表 2-2　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區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　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫現行計畫公共設施編號明細表 2-4
表 3-1　臺南市、白河區及本計畫區近 5 年人口數量統計表 3-1
表 3-2　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫土地使用現況面積表 3-1
表 3-3　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫公共設施取得開闢情形綜整表 3-2
表 4-1　人口預測分析法結果比較分析 4-1
表 4-2　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫公共設施用地面積需求檢核表 4-3
表 4-3　私有公共設施用地檢討原則表 4-8
表 4-4　道路用地檢討原則表 4-10
表 4-5　跨區重劃公共設施用地規劃原則表 4-11
表 4-6　附帶條件編號及內容對照表 4-12
表 5-1　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫公共設施用地分析表 5-2
表 5-2　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表 5-5
表 5-3　變更面積增減統計表 5-7
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　本計畫檢討後效益一覽表 6-8
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。

本次全市性專案通盤檢討作業除依循相關檢討變更原則，並考量地區發展特性、使用需求及基地條件，檢視公共設施用地之存廢並提出檢討變更內容，同時參酌歷年人口變遷趨勢核實檢討計畫人口。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，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。

爰此，本次辦理關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫公共設施用地專案通盤檢討將依據檢討變更原則與相關法令之指導，核實檢討計畫人口及不必要之公共設施用地，以期妥善解決公共設施保留地問題。

第二節　法令依據

依據「都市計畫法」第 26 條。

第三節　計畫位置與範圍

本案以關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區內公共設施用地面積為檢討範圍，面積 84.48 公頃，詳圖 1-1。

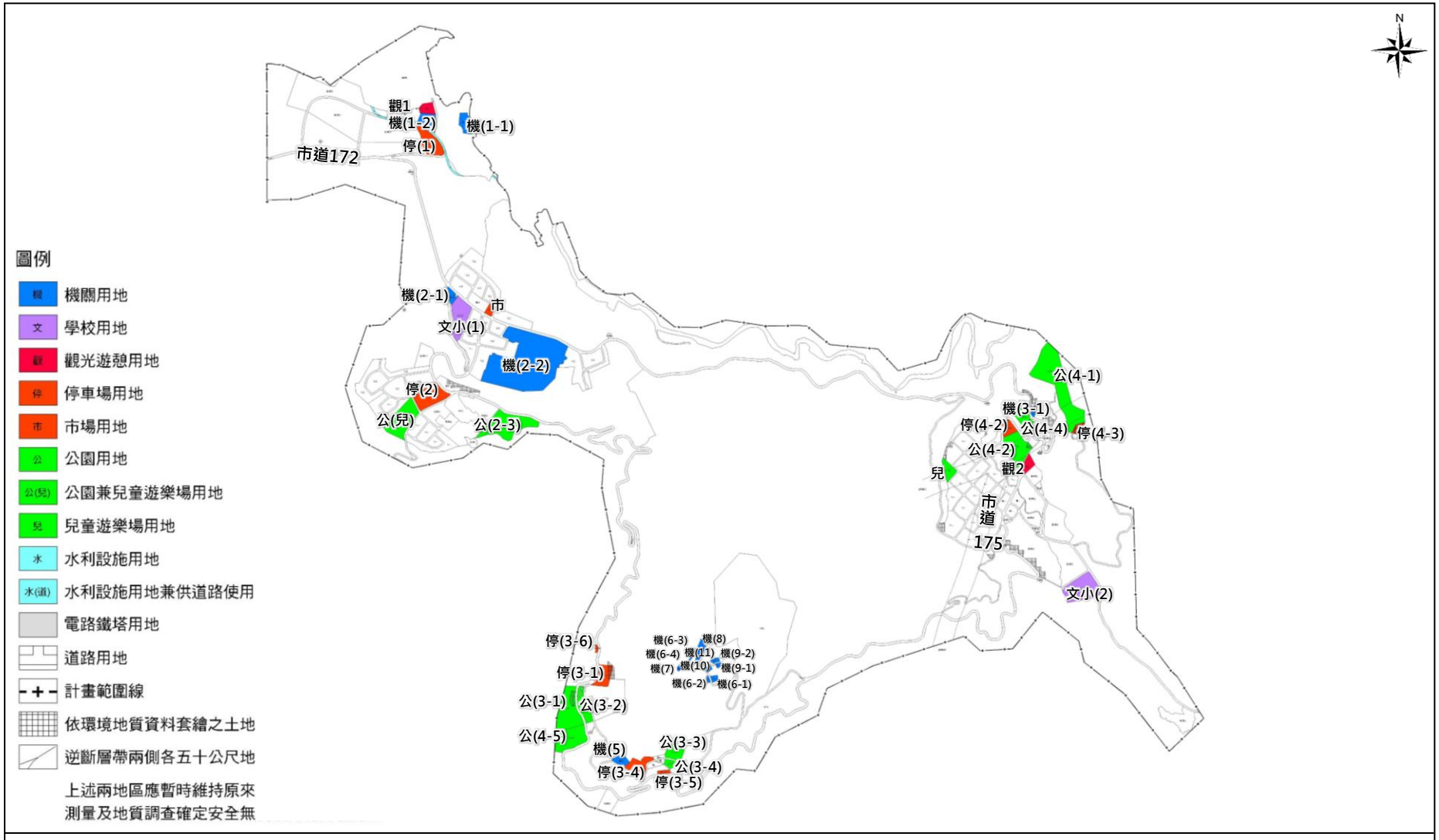


圖1-1　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫檢討範圍示意圖

第二章　現行計畫概要

第一節　發布實施歷程

關子嶺特定區計畫於民國 70 年核定計畫發布實施，並於民國 83 年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 年核定計畫發布實施，並於民國 79 年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 年發布實施，第三次通盤檢討(第一階段)、(第二階段)分別於 110 年 10 月 14 日、111 年 8 月 8 日發布實施，詳表 2-1。

表 2-1　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區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	關子嶺特定區計畫案	70.01.23 府建都 4701 號	70.01.23
2	關子嶺特定區(枕頭山附近地區)案	72.09.20 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	79.12.13 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	83.07.13 府工都 110832 號	83.07.14
5	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	91.08.22 府城都 0910130594 號	91.08.26
6	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	94.10.01 府城都字第 0940207530 號	94.10.01
7	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	97.10.22 府城都字第 0980229532A 號	97.10.24
8	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	104.09.23 府都規字第 1040909139A 號	104.09.29
9	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	110.10.12 府都規字第 1101201373A 號	110.10.14
10	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	111.08.04 府都規字第 1110980935B 號	111.08.08

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

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。

二、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及密度

計畫人口 3,500 人，居住密度每公頃約 83 人。.

三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區包含住宅區(含第一、二、三種住宅區)、商業區(含第一、二、三種商業區)、觀光服務專用區(含第一、二、三、四、五、六種觀光服務專用區)、遊樂區、保存區、宗教專用區、電台專用區、自來水事業專用區、第二種電信事業專用區、墳墓專用區、火葬場專用區、農業區、保護區、河川區、水庫專用區等，計畫面積合計 784.44 公頃，佔本計畫面積 90.28%，詳表 2-2、圖 2-1。

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、公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、觀光遊憩用地、電路鐵塔用地及道路用地等，計畫面積合計 84.48 公頃，佔本計畫面積 9.72%，詳表 2-3。

表 2-2　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫本次專案通盤檢討前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 (註 0.0022 公頃)	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	0.38%	1.85%
		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	3.33%	16.47%
	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		507.10	58.36%	-
	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			175.58	20.21%	100.00%
計畫總面積			868.92	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遊樂區、農業區、保護區、河川區、水庫專用區。

表 2-3　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫現行計畫公共設施編號明細表

項目	用地別及編號	面積(公頃)	位置	說明
機關用地	機 1-1	0.65	公(1)北側，機(1-2)東側	白河水庫管理處
	機 1-2	0.63	主 6 號 10M 號計畫道路西側、停(1)北側	
	機 2-1	0.31	幹 1 號 12M 號計畫道路南側，文小(1)西側	閒置廢棄建物、倉庫、商業使用、住宅使用、仙草派出所白河分局、仙草社區活動中心、道路
	機 2-2	10.62	幹 1 號 12M 號計畫道路南側，市場用地東南側	白河榮譽國民之家
	機 3-1	0.06	主 1 號 8M 號計畫道路東側，公(4-4)東側	關子嶺派出所
	機 5	0.39	主 2 號 8M 號計畫道路北側，停(3-4)西側	教育廣播電台枕頭山轉播站
	機 6-1	0.13	機(6-2)東側，機(10)南側	雜林草地
	機 6-2	0.06	機(6-1)西側	雜林草地
	機 6-3	0.01	機(8)西側，機(6-4)北側	雜林草地
	機 6-4	0.03	機(7)東側，機(6-3)南側	枕頭山營區
	機 7	0.02	機(6-4)西側	民視廣播電台
	機 8	0.08	電(2)西側，機(6-3)東側	漢聲廣播電台
	機 9-1	0.07	機(9-2)南側，機(10)東側	雜林草地
	機 9-2	0.11	機(9-1)北側	雜林草地
	機 10	0.10	機(6-2)北側，機(9-1)西側	警察電訊關子嶺中繼台
	機 11	0.43	枕頭山遊(1)用地西側	
	合計	13.70	-	
學校用地	文小(1)	1.65	幹 1 號 12M 號計畫道路南側，機(2-1)東側	台南市白河區仙草國小
	文小(2)	2.21	旅乙(2)南側，水(專)4 東側	關子嶺消防分隊、台南市白河區仙草國小關嶺分校
	合計	3.86	-	
公園用地	公 2-3	2.79	幹 1 號 12M 號計畫道路南側，宗(專)1 東側	公園綠地使用
	公 3-1	2.37	公(4-5)北側，停(3-3)西側	碧雲公園
	公 3-2	0.81	公(3-1)東側	公園綠地使用、商業使用、碧雲山莊、停車場廣場使用
	公 3-3	0.74	公(3-4)北側	公園綠地使用、商業使用、停車場廣場使用
	公 3-4	0.29	停(3-5)北側，公(3-3)南側	水火同源
	公 4-1	4.89	主 3 號 6M 號計畫道路北側，停(4-3)北側	公園綠地使用
	公 4-2	1.82	停(4-2)南側，機(3-2)西側	公園綠地使用
	公 4-4	0.83	主 1 號 8M 號計畫道路西側，機(3-1)西側	公園綠地使用
	公 4-5	1.86	幹 1 號 12M 號計畫道路東	公園綠地使用

項目	用地別及編號	面積(公頃)	位置	說明
			側，公(3-1)南側	
	合計	16.40	-	
兒童遊樂場用地		0.54	公(4-2)西側，明清別墅內	公園綠地使用
公園兼兒童遊樂場用地		2.16	停(2)南側	雜林草地、住宅使用、閒置廢棄建物
市場用地		0.22	幹 1 號 12M 號計畫道路北側，文小(1)東北側	商業使用、雜林草地、空地
停車場用地	停 1	1.35	主 4 號 10M 號計畫道路西側，機(1-2)南側	停車場廣場使用
	停 2	1.68	幹 1 號 12M 號計畫道路南側，公(兒)北側	停車場廣場使用、工業使用、宗教使用、空地、道路使用、雜林草地
	停 3-1	0.83	主 2 號 8M 號計畫道路東側，宗(專)2 北側	停車場廣場使用
	停 3-4	0.93	機(5)東側	停車場廣場使用、雜林草地
	停 3-5	0.14	公(3-4)南側	停車場廣場使用、步道、觀景台、雜林草地
	停 3-6	0.06	碧雲寺西北方	
	停 4-2	0.48	公(4-4)西側，公(4-2)北側	停車場廣場使用
	停 4-3	0.31	主 1 號 6M 號計畫道路北側，公(4-1)南側	停車場廣場使用
	合計	5.78	-	-
觀光遊憩用地	觀 1	0.46	主 6 號 10M 號計畫道路西側，停(1)北側	遊客諮詢服務推廣據點
	觀 2	0.47	公(4-2)(嶺頂公園)東南側	統茂溫泉會館
	合計	0.93	-	
電路鐵塔用地		0.07	第一種觀光服用專用區南側、文小(1)用地西側	電力設施使用
水利設施用地		3.39	-	-
水利設施用地兼供道路使用		0.45	-	-
道路用地		36.98	-	-

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。

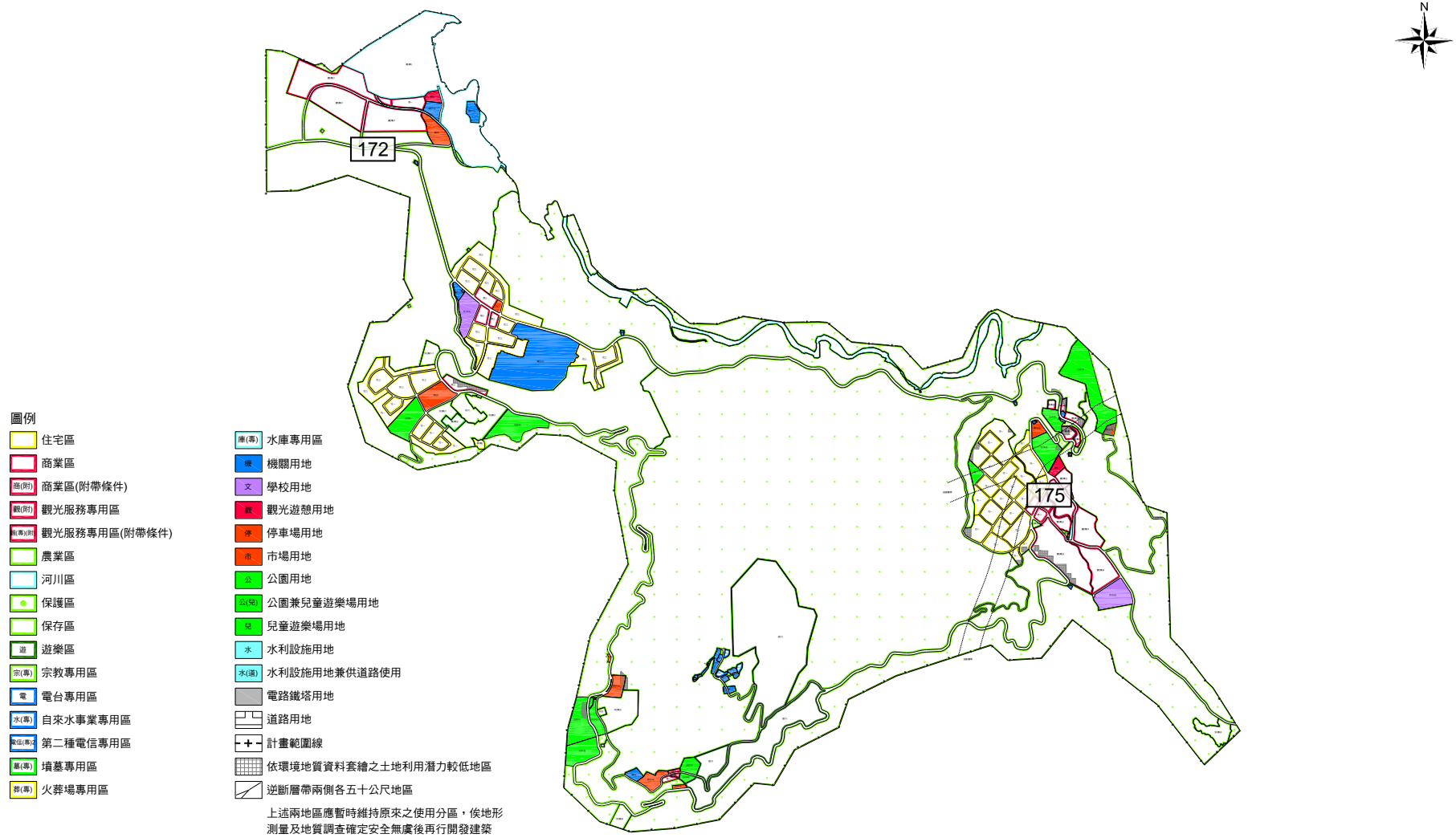


圖2-1　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫現行計畫示意圖

第三章　發展現況分析

第一節　人口成長現況

本計畫區 112 年人口總數為 2,035 人，佔白河區人口總數 7.87%，白河區 112 年底人口總數為 25,862 人，佔臺南市人口總數 1.39%；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-2.90%，低於白河區(-1.60%)及臺南市(-0.26%)。

表 3-1　臺南市、白河區及本計畫區近 5 年人口數量統計表

年度(年)	本計畫區		白河區		臺南市	
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率
108	2,302	-3.27%	27,628	-1.70%	1,879,647	-0.22%
109	2,220	-3.58%	27,245	-1.39%	1,874,917	-0.25%
110	2,132	-3.94%	26,693	-2.03%	1,862,059	-0.69%
111	2,091	-1.96%	26,203	-1.84%	1,852,997	-0.49%
112	2,035	-2.64%	25,862	-1.30%	1,859,946	0.38%
平均	2,156	-2.90%	26,726	-1.60%	1,865,913	-0.26%

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：臺南市政府民政局人口統計資料(112 年)及本計畫整理。

第二節　實質發展現況

一、土地使用現況

關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫各使用分區計畫面積為 784.44 公頃，其中住宅區面積為 42.38 公頃，使用率為 44.55%；商業區面積為 4.94 公頃，使用率為 54.05%；觀光服務專用區面積為 28.95 公頃，使用率為 28.81%。有關土地使用現況詳表 3-2、圖 3-1。

表 3-2　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區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	住一	20.68	8.28	40.04
	住二	2.49	1.13	45.38
	住三	19.21	9.47	49.30
	小計	42.38	18.88	44.55
商業區	商一	0.97	0.00	0.00
	商一(附)	0.00	0.00	0.00
	商二	1.49	0.93	62.42
	商三	2.48	1.74	70.16

項目		現行計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率(%)
	小計	4.94	2.67	54.05
觀光服務專用區	觀(專)1	13.33	0.00	0.00
	觀(專)2	3.26	1.10	33.74
	觀(專)3	5.80	2.98	51.38
	觀(專)4	2.30	0.00	0.00
	觀(專)5	1.50	1.50	100.00
	觀(專)6(附)	2.76	2.76	100.00
	小計	28.95	8.34	28.81
遊樂區		36.17	0.06	0.17
保存區		1.78	1.78	100.00
宗教專用區		11.70	11.51	98.38
電台專用區		0.36	0.36	100.00
自來水事業專用區		0.19	0.19	100.00
第二種電信專用區		0.06	0.06	100.00
墳墓專用區		0.66	0.63	95.45
火葬場專用區		0.25	0.25	100.00
農業區		116.89	—	—
保護區		507.10	—	—
河川區		9.34	—	—
水庫專用區		23.67	—	—
總計		784.44	44.73	35.15%

資料來源：本計畫調查整理。

二、公共設施現況

關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫公共設施用地計畫面積為84.48公頃，其中私有公共設施保留地面積約為19.49公頃，有關各項公共設施用地現況開闢與取得情形，詳表3-3、圖3-2~圖3-4。

表3-3　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫公共設施取得開闢情形綜整表

項目	編號	計畫面積(公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
機關用地	機1-1	0.65	已取得	已開闢	100.00%
	機1-2	0.63	未取得	已開闢	100.00%
	機2-1	0.31	部分取得	部分開闢	51.61%
	機2-2	10.62	部分取得	部分開闢	96.05%
	機3-1	0.06	已取得	已開闢	100.00%
	機5	0.39	已取得	已開闢	100.00%
	機6-1	0.13	未取得	未開闢	0.00%
	機6-2	0.06	部分取得	未開闢	0.00%
	機6-3	0.01	已取得	未開闢	0.00%
	機6-4	0.03	已取得	已開闢	100.00%
	機7	0.02	已取得	已開闢	100.00%

項目	編號	計畫面積(公頃)	取得情形	開闢情形	開闢率
	機 8	0.08	部分取得	已開闢	100.00%
	機 9-1	0.07	未取得	未開闢	0.00%
	機 9-2	0.11	未取得	未開闢	0.00%
	機 10	0.10	部分取得	已開闢	100.00%
	機 11	0.43	已取得	未開闢	0.00%
學校用地	文小(1)	1.65	部分取得	已開闢	100.00%
	文小(2)	2.21	部分取得	部分開闢	98.19%
公園用地	公 2-3	2.79	部分取得	已開闢	100.00%
	公 3-1	2.37	部分取得	已開闢	100.00%
	公 3-2	0.81	部分取得	部分開闢	59.26%
	公 3-3	0.74	已取得	部分開闢	94.59%
	公 3-4	0.29	已取得	已開闢	100.00%
	公 4-1	4.89	已取得	已開闢	100.00%
	公 4-2	1.82	部分取得	部分開闢	94.51%
	公 4-4	0.83	部分取得	已開闢	100.00%
	公 4-5	1.86	部分取得	已開闢	100.00%
兒童遊樂場用地		0.54	部分取得	未開闢	0.00%
公園兼兒童遊樂場用地		2.16	部分取得	未開闢	0.00%
市場用地		0.22	部分取得	未開闢	0.00%
停車場用地	停 1	1.35	部分取得	未開闢	0.00%
	停 2	1.68	部分取得	部分開闢	10.12%
	停 3-1	0.83	部分取得	已開闢	100.00%
	停 3-4	0.93	已取得	部分開闢	82.80%
	停 3-5	0.14	已取得	部分開闢	35.71%
	停 3-6	0.06	已取得	未開闢	0.00%
	停 4-2	0.48	已取得	已開闢	100.00%
	停 4-3	0.31	已取得	已開闢	100.00%
觀光遊憩用地	觀 1	0.46	已取得	已開闢	100.00%
	觀 2	0.47	已取得	已開闢	100.00%
電路鐵塔用地		0.07	未取得	已開闢	100.00%
水利設施用地		3.39	部分取得	已開闢	100.00%
水利設施用地兼供道路使用		0.45	已取得	已開闢	100.00%
道路用地		36.98	部分取得	部分開闢	84.85%

資料來源：本計畫調查整理，民國 104 年 3-4 月。

第三節　公開徵求意見期間公民或團體陳情意見

本計畫區分別於民國 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，並未接獲公民或團體陳情意見，並於 109 年 2 月 19 日召開機關協調會。

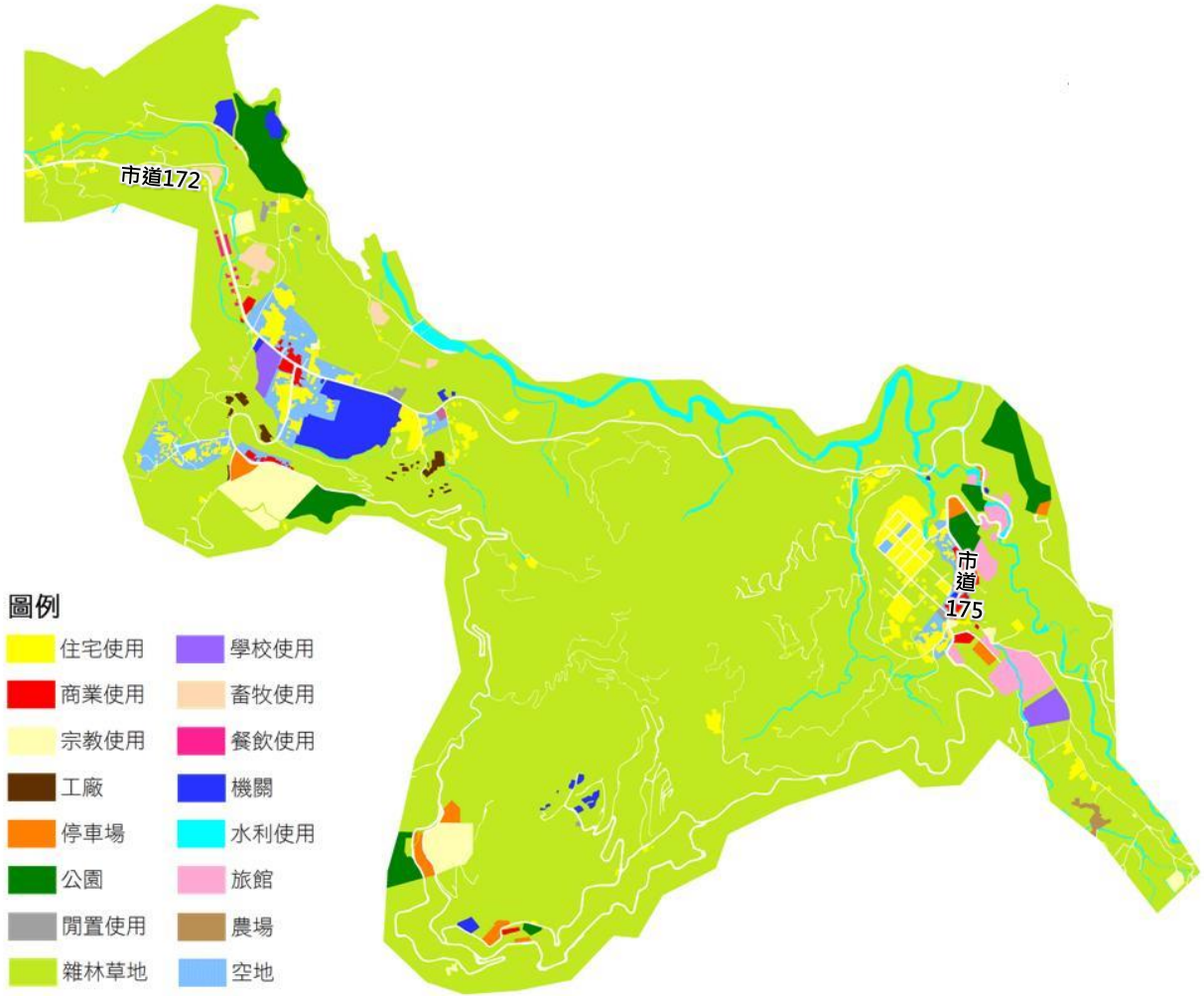


圖3-1　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫土地使用現況示意圖

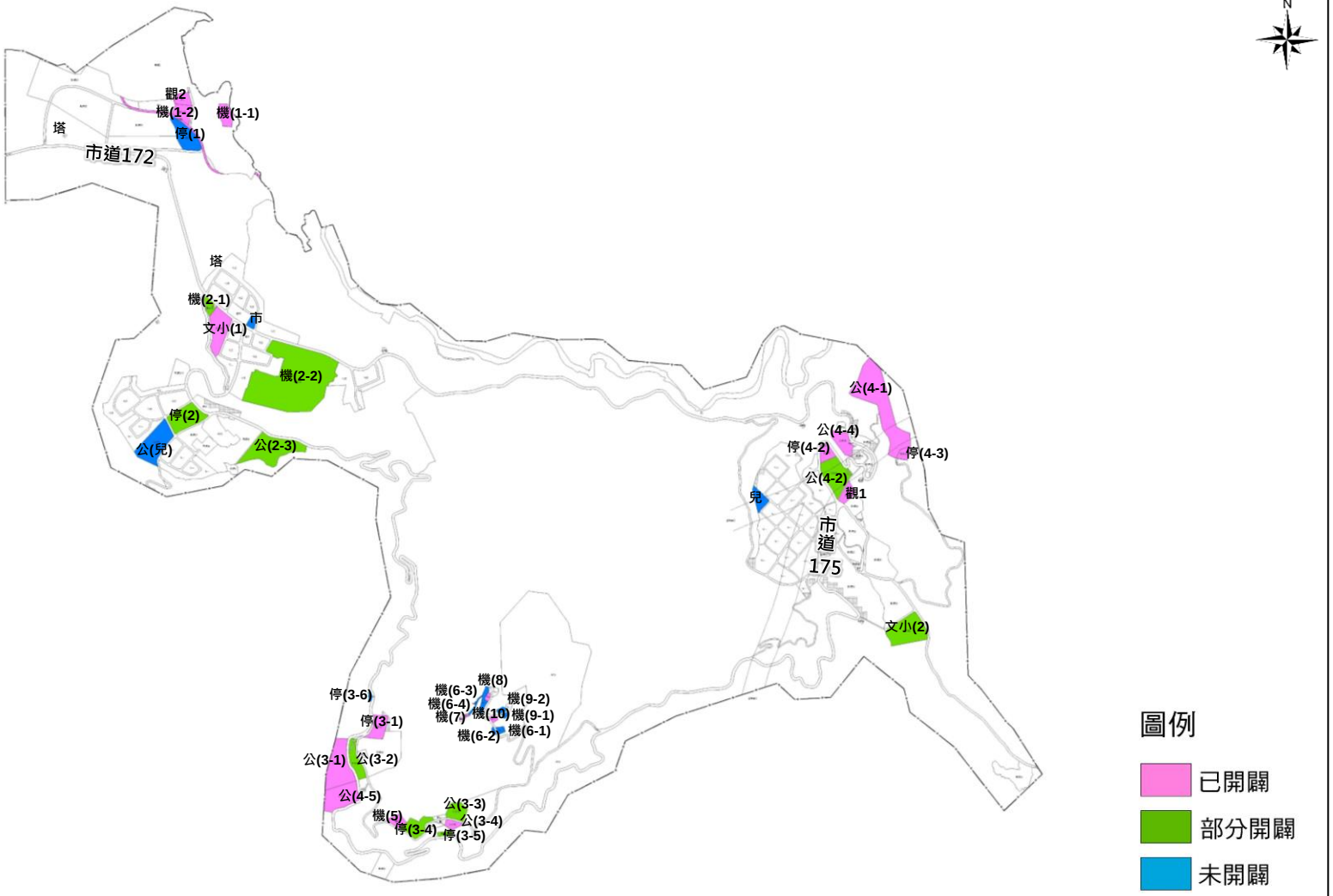


圖3-2　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫公共設施開闢情形示意圖

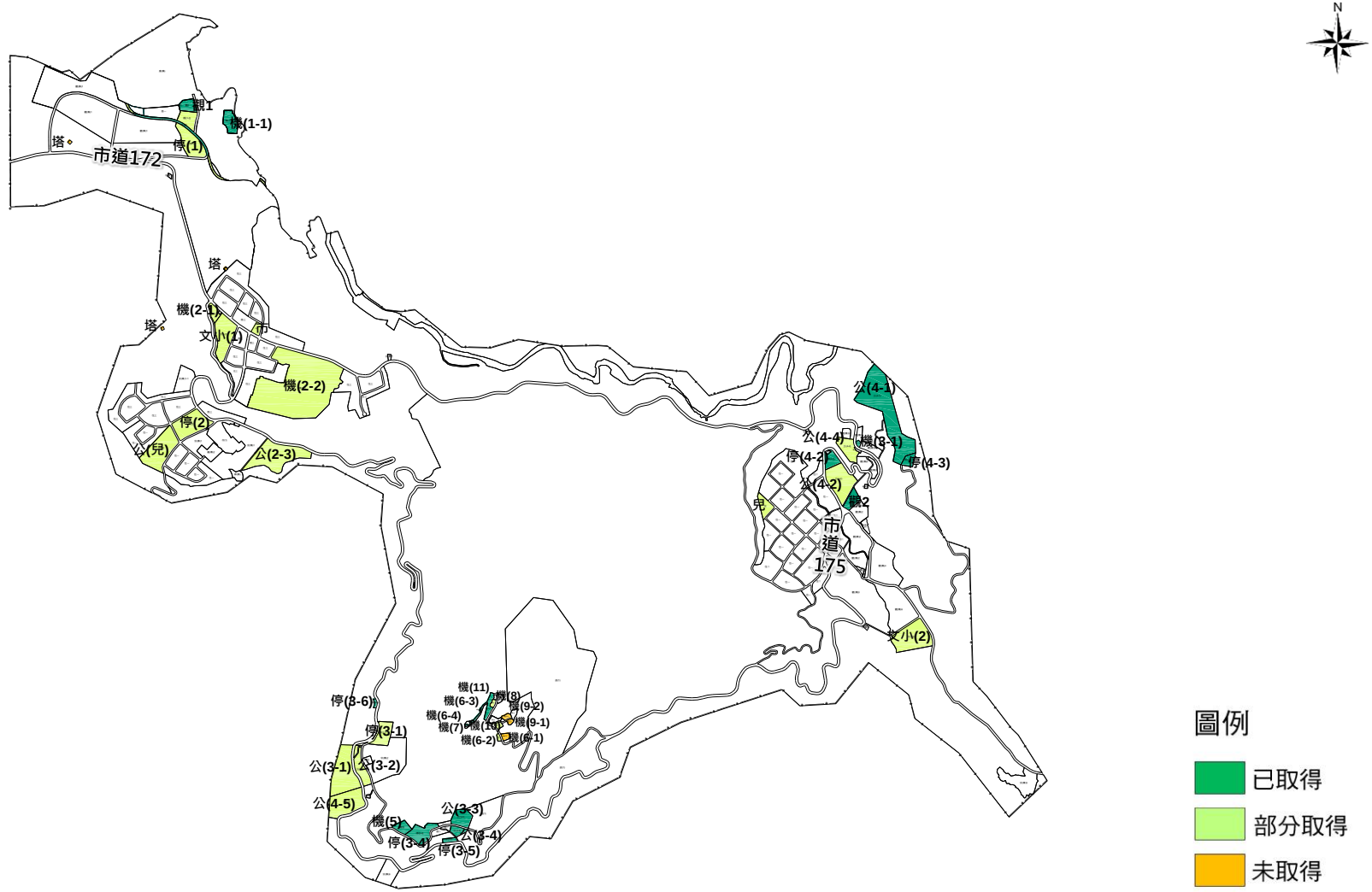


圖3-3　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫公共設施取得情形示意圖

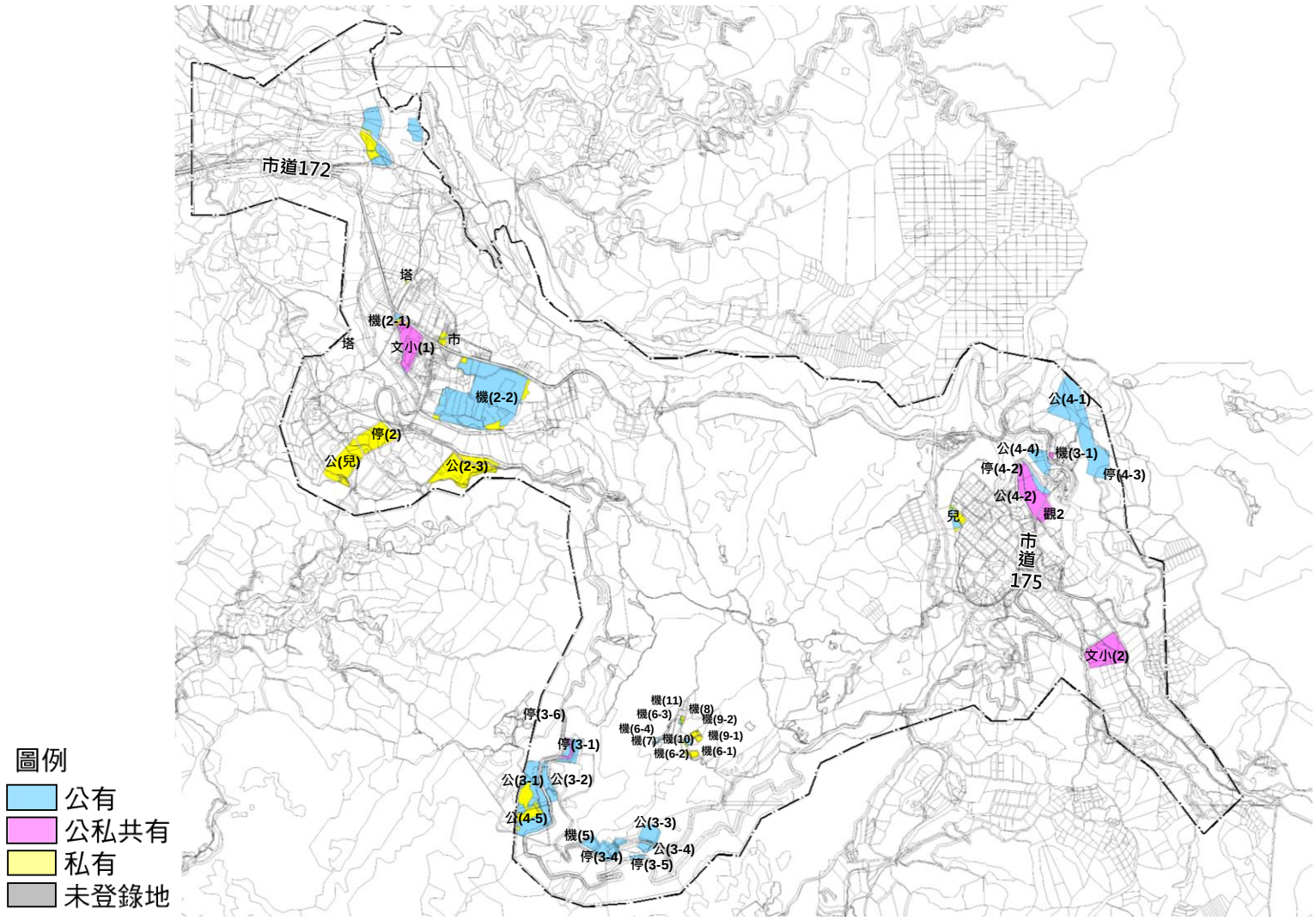


圖3-4　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫公共設施權屬分布圖

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

依全國國土計畫及臺南市國土計畫目標年，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

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 1,280 人~3,077 人。

(二)臺南市國土計畫分派

依據臺南市國土計畫之人口分派結果，北臺南發展區各都市計畫區(包含新營、高速公路新營交流道特定區、鹽水、白河、柳營、後壁、東山、下營及關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區)民國 125 年人口總數為 15.01 萬人，分派至關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區之人口數為 4,652 人。

(三)可容納人口總量推估

依據臺南市國土計畫，以每人享有樓地板面積 80 ㎡之居住水準進行推估，關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區之可容納人口總量為 7,375 人。

(四)計畫人口檢討結果

現行計畫人口數為 3,500 人，參考上述各項推估結果，建議維持計畫人口為 3,500 人。

表 4-1　人口預測分析法結果比較分析

預測方法	民國 125 年預測人口數
數學模式趨勢預測	1,280 人~3,077 人
臺南市國土計畫(草案)分派	4,652 人
可容納人口總量推估	7,375 人

第二節　公共設施用地需求分析

依目標年人口數 3,500 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 4-2。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 3.86 公頃，已超過需求面積 1.86 公頃，未劃設國中用地，不足需求面積 2.50 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 5.78 公頃，超過需求面積 5.10 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 86.89 公頃，惟現行計畫劃設面積 19.10 公頃，不足需求面積 67.79 公頃。

表 4-2　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫公共設施用地面積需求檢核表

(計畫人口：3,500 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		13.70	依實際需要檢討之。	-	-
學校用地	國小用地	3.86	1.依教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」規定，學校班級數 24 班以下，每生享有之校地面積為 13.8 ㎡。 2.都市計畫區內國民小學 12 班以下，學校校地面積不得少於 2 公頃。	2.00	+1.86
	國中用地	0.00	1.依教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」規定，學校班級數 24 班以下，每生享有之校地面積為 16.7 ㎡。 2.都市計畫區內國民中學 12 班以下，學校校地面積不得少於 2.5 公頃。	2.50	-2.50
	合計	3.86	-	4.50	-0.64
遊憩設施用地	公園用地	16.40	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%。	86.89	-67.79
	公園兼兒童遊樂場用地	2.16			
	兒童遊樂場用地	0.54			
	合計	19.10			
市場用地		0.22	依實際需要檢討之。	-	-
停車場用地		5.78	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	0.68	+5.10
觀光遊憩用地		0.93	依實際需要檢討之。	-	-
電路鐵塔用地		0.07	依實際需要檢討之。	-	-
水利設施用地		3.39	依實際需要檢討之。	-	-
水利設施用地兼供道路使用		0.45	依實際需要檢討之。	-	-
道路用地		36.98	依實際需要檢討之。	-	-

註：1.目標年學齡人口依 110 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×110 年臺南市汽車持有率 307.85 輛/千人×20%×單位停車面積 30 ㎡/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機關評估實際使用需求予以檢討。

三、原附帶條件未完成開發

為原附帶條件未完成開發，其原已解編之公共設施用地已無需求，予以檢討變更為可建築用地採市地重劃方式辦理。

四、配合政府單位增設公共設施需求

配合政府單位增設公共設施需求，優先利用公有土地劃設，並以撥用、租用或其他方式辦理。

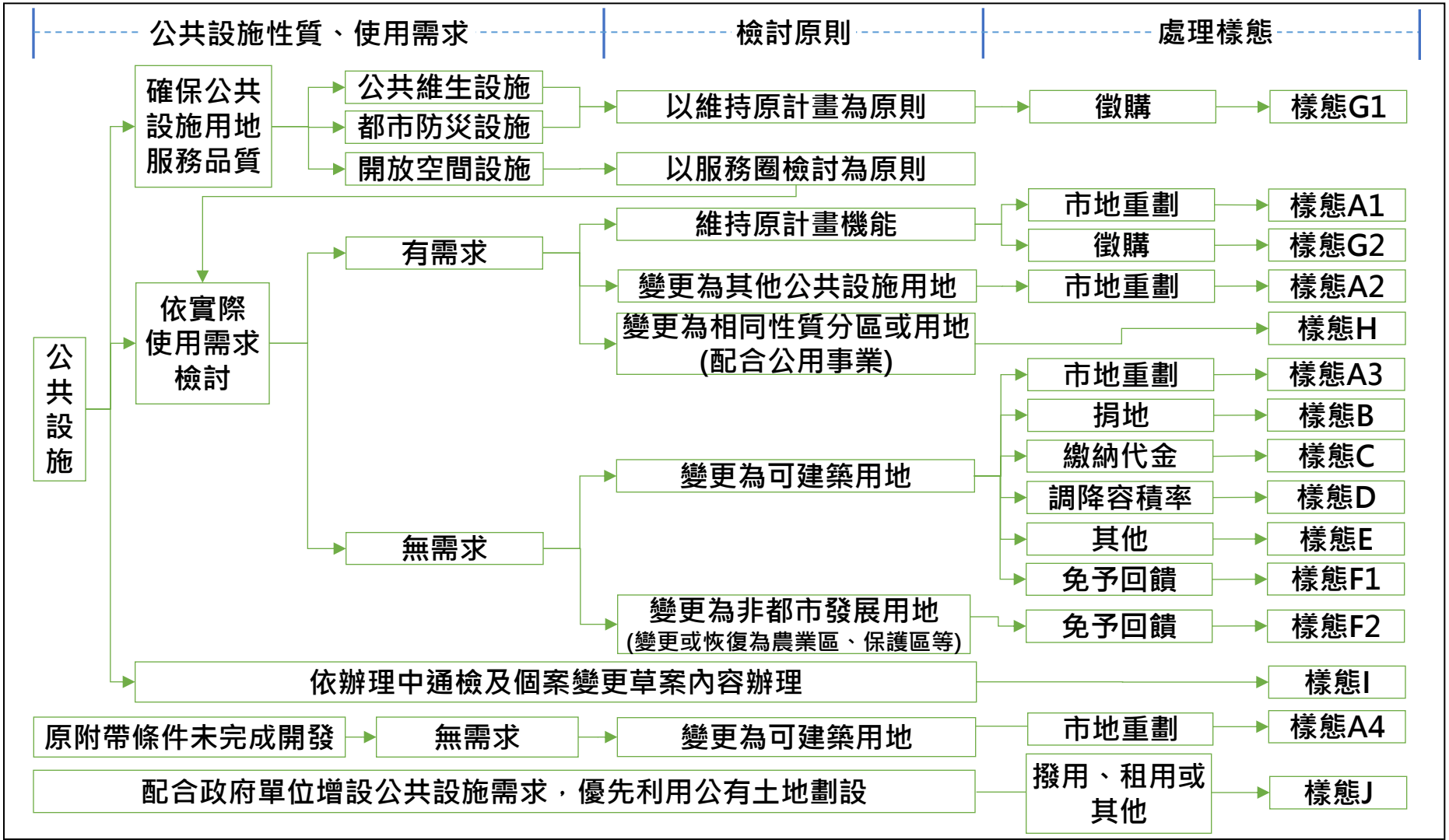
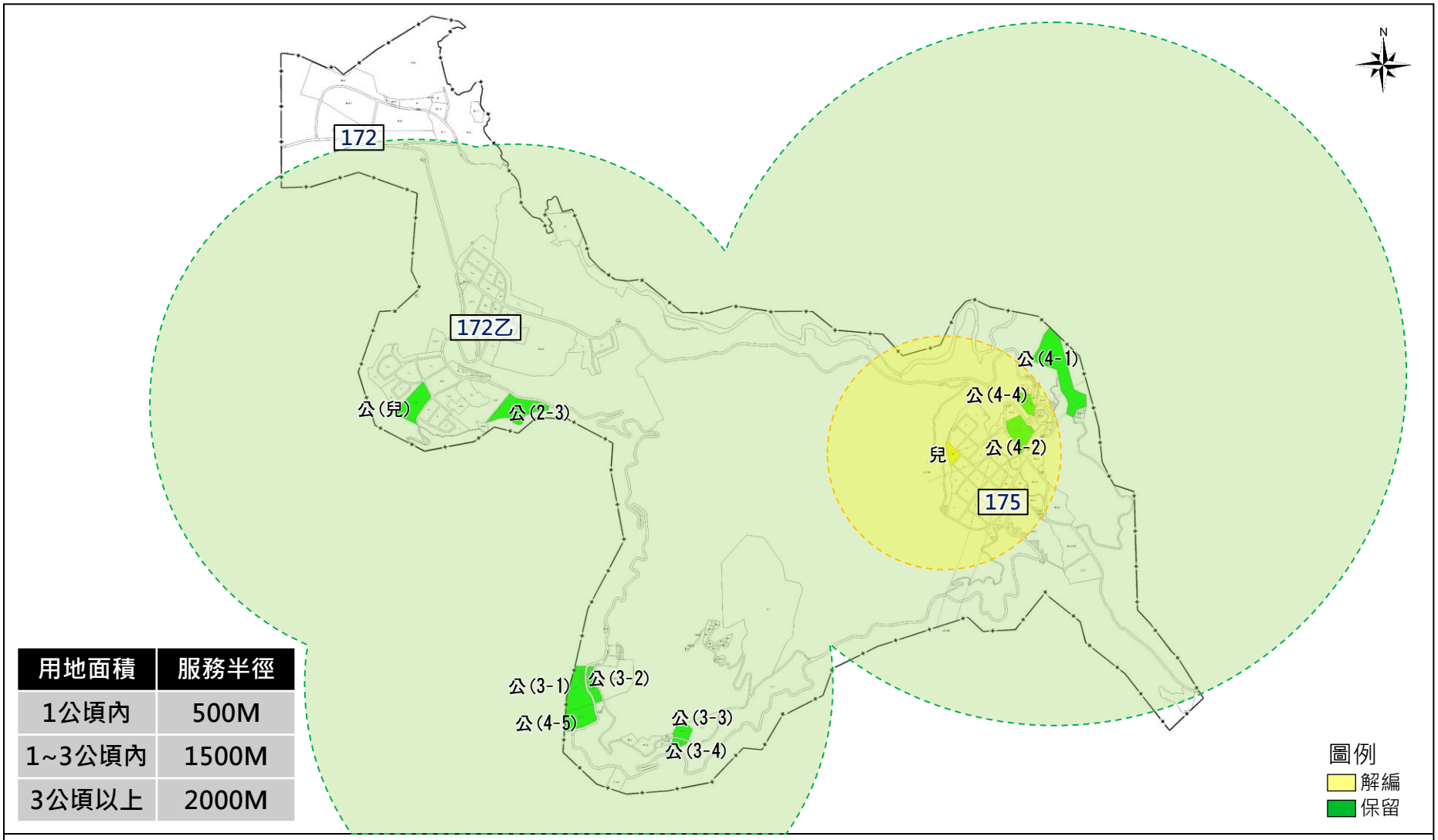


圖4-1　公共設施用地檢討構想示意圖



用地面積	服務半徑
1公頃內	500M
1~3公頃內	1500M
3公頃以上	2000M

圖4-2　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫開放空間系統公共設施服務圈檢討示意圖

第四節　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，包含捐地、抵繳代金、調降容積率、其他、免予回饋及變更為相同性質分區或用地等，詳表 4-3。

表 4-3　私有公共設施用地檢討原則表

態樣說明	處理情形說明	
市地重劃 (附帶條件一)	樣態 A1	考量地區發展情形，仍有使用需求，故維持原計畫機能，納入跨區市地重劃整體開發。
	樣態 A2	考量地區發展情形，仍有其他使用需求，故配合變更為其他公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發。
	樣態 A3	已無使用需求且周邊為已發展區，或周邊已有可替代之公園，故變更為可建築用地，納入跨區市地重劃整體開發。
	樣態 A4	原附帶條件未完成開發，已無使用需求，故變更為可建築用地，納入本案跨區市地重劃整體開發。
捐地 (附帶條件二)	樣態 B	1.無使用需求，周邊為已發展區，權屬單純且變更面積符合最小建築基地。 2.回饋土地之區位及面積可整合規劃。 3.併鄰近分區變更為可建築用地，以捐地方式回饋。
繳納代金 (附帶條件三)	樣態 C	1.無使用需求，周邊為已發展區，權屬單純且變更面積或併鄰近同一地主持有之可建築用地，符合最小建築基地。 2.回饋土地之區位及面積難以整合規劃，符合下列情形之一： (1)地上物密集。 (2)現況建築物具有歷史保存價值。 (3)回饋土地之面積狹小或區位不佳，不具公共設施效益。 3.併鄰近分區變更為可建築用地，以繳納代金方式回饋。

態樣說明	處理情形說明	
調降容積率 (附帶條件四)	樣態 D	1.無使用需求，周邊為已發展區，符合下列情形之一： (1)權屬複雜且個別持有之面積或基地深度或寬度，未符合最小建築基地。 (2)公有地。 2.回饋土地之區位及面積難以整合規劃，符合下列情形之一： (1)地上物密集。 (2)現況建築物具有歷史保存價值。 (3)回饋土地之面積狹小或區位不佳，不具公共設施效益。 3.併鄰近分區變更為可建築用地，以調降容積率方式辦理。
其他 (附帶條件五)	樣態 E	1.無使用需求，周邊為已發展區，且依權屬狀況符合下列情形之一： (1)權屬複雜，惟經評估跨區市地重劃開發不可行。 A.周邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行。 B.地上物密集。 (2)權屬單純，惟保留土地所有權人自行規劃之權利。 A.變更面積達 2 公頃以上，應辦理出流管制規劃。 B.登記有案之幼兒園，經主管機關評估仍有學前教育之需求，由土地所有權人考量基地條件整合規劃。 2.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，並以整體開發方式(市地重劃或捐地)辦理。
免予回饋	樣態 F1	已無使用需求、供民營化公營事業體使用或原屬合法建物之法定空地，故配合變更為可建築用地(包含恢復原分區)。
	樣態 F2	已無使用需求或開放空間系統公共設施周邊已有可替代之公園，故併鄰近分區變更為農業區或保護區等非都市發展用地。
變更為相同性質分區或用地	樣態 H	仍有其他使用需求，故配合變更為相同性質分區或用地。
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。	
	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。	

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。有關本計畫道路用地檢討原則詳表 4-4。

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。

表 4-4　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.整開區周邊道路(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 4-5　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 4-6　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後與臺南市政府簽訂協議書，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之捐贈期限，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」規定計算代金抵繳之。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過後與臺南市政府簽訂協議書，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之繳納期限，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.應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以調降容積率折抵之。 2.後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。	-
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，詳表 5-1。

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 16 處，其中機 6-1、機 6-2、、機 9-1、機 9-2 現況未開闢，且已無用地需求，故予以解編，依鄰近分區變更為保護區免予回饋；機 8、機 10 地上物皆係位於公有土地，其餘私有土地已無用地需求，故予以解編，依鄰近分區變更為保護區免予回饋，其餘維持原計畫。

二、學校用地

現行計畫劃設學校用地 2 處，予以維持原計畫。

三、公園用地

現行計畫劃設公園用地 9 處，予以維持原計畫。

四、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地 1 處，考量目的事業主管機關無具體取得計畫，為保障土地所有權人權益，併鄰近分區變更為保護區。

五、公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，予以維持原計畫。

六、市場用地

現行計畫劃設市場用地 1 處，予以維持原計畫。

七、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 8 處，除停 1 尚有部分私有土地未開闢，故併同零星夾雜之公有土地依鄰近分區變更為農業區免予回饋；以及停 3-1 尚有私有地零星且夾雜於宗教專用區間，故併同鄰近分區解編為宗教專用區，並以繳納代金方式辦理回饋，其餘維持原計畫。

八、觀光遊憩用地

現行計畫劃設觀光遊憩用地 2 處，予以維持原計畫。

九、電路鐵塔用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十、水利設施用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十一、水利設施用地兼供道路使用

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

十二、道路用地

屬於系統性公共設施，予以維持原計畫。

表 5-1　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫公共設施用地分析表

項目	編號	計畫面積(公頃)	本次檢討結果	未來開發方式	處理樣態	說明
機關用地	機 1-1	0.65	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有。
	機 1-2	0.63	維持原計畫	徵購	G	原為西拉雅國家風景區管理處使用，惟該處於 109 年搬遷至官田，為利後續活化再利用，公有地調整為觀光遊憩用地，私有地維持機關用地。
	機 2-1	0.31	維持原計畫	徵購	G	現況部分開闢(仙草埔派出所)，尚有部分私有地未取得，解編亦無法開發利用，予以保留。
	機 2-2	10.62	維持原計畫	徵購	G	依國軍退除役官兵輔導委員會白河榮譽國民之家意見，因應政府新版台灣失智症政策綱領，未來預計興建失智專區床位，仍有使用需求。
	機 3-1	0.06	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有(關嶺派出所)。
	機 5	0.39	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有(教育廣播電台)。
	機 6-1	0.13	解編	免予回饋	F2	已無使用需求，解編為保護區。
	機 6-2	0.06	解編	免予回饋	F2	已無使用需求，解編為保護區。
	機 6-3	0.01	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有。
	機 6-4	0.03	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有。
	機 7	0.02	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有。

項目	編號	計畫面積(公頃)	本次檢討結果	未來開發方式	處理樣態	說明
	機 8	0.08	部分解編	免予回饋	F2	依國防部軍備局及政治作戰局意見，私有地之原有地上物已拆除，且已無使用需求，私有地併鄰近分區解編為保護區。
			部分維持原計畫	-	-	
	機 9-1	0.07	解編	免予回饋	F2	依內政部警政署警察通訊所意見，機 9-1 用地早期為廳舍使用，原有地上物已拆除，且已無使用需求，併鄰近分區解編為保護區。
	機 9-2	0.11	解編	免予回饋	F2	依國防部軍備局及政治作戰局意見，已無使用需求，併鄰近分區解編為保護區。
	機 10	0.10	部分解編	免予回饋	F2	依內政部警政署警察通訊所意見，機 10 用地之廳舍已於 90 年改建，現有地上物係座落於公有地範圍，私有地已無使用需求，私有地併鄰近分區解編為保護區。
			部分維持原計畫	-	-	
	機 11	0.43	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有。
學校用地	文小(1)	1.65	維持原計畫	徵購	G	現況已開闢(仙草國小)，尚有零星私有地未取得，且夾雜於機關用地間，解編亦無法開發利用，予以保留。
	文小(2)	2.21	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有(仙草國小關嶺分校)。
公園用地	公 2-3	2.79	維持原計畫	徵購	G	未取得部分主要為財團法人大仙寺所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
	公 3-1	2.37	維持原計畫	徵購	G	未取得部分主要為財團法人大仙寺所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
	公 3-2	0.81	維持原計畫	徵購	G	未取得部分為財團法人火山碧雲寺所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
	公 3-3	0.74	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有。
	公 3-4	0.29	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有(水火同源)。
	公 4-1	4.89	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有(紅葉公園)。
	公 4-2	1.82	維持原計畫	徵購	G	現況已開闢(嶺頂公園)，尚有零星私有地未取得，且夾雜於機關用地間，解編亦無法開發利用，予以保留。
	公 4-4	0.83	維持原計畫	徵購	G	現況已開闢(關子嶺溫泉公園)，尚有零星私有地未取得。
	公 4-5	1.86	維持原計畫	徵購	G	未取得部分為財團法人火山碧雲寺所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
兒童遊樂場用地		0.54	解編	免予回饋	F2	目的事業主管機關無具體取得計畫，為保障土地所有權人權益，配合周遭地形坡度及位處逆斷層帶兩側各五十公尺地區等限制，故併鄰近分區變更為保護區。

項目	編號	計畫面積(公頃)	本次檢討結果	未來開發方式	處理樣態	說明
公園兼兒童遊樂場用地		2.16	維持原計畫	徵購	G	考量該公園周邊無其他可替代之公園，故予以保留。
市場用地		0.22	維持原計畫	-	I	經評估已無使用需求，並納入本計畫第三次通盤檢討案，調整為住宅區、住宅區(附帶條件)。
停車場用地	停 1	1.35	部分解編	免予回饋	F2	公有地予以保留，私有地及部分零星公有地解編為農業區。
			部分維持原計畫	-	-	
	停 2	1.68	維持原計畫	徵購	G	現況部分開闢，未取得部分主要為財團法人大仙寺所有，非屬優先檢討解編公設保留地。
	停 3-1	0.83	部分解編	繳納代金	C	私有地零星且夾雜於宗教專用區間，權屬為財團法人火山碧雲寺所有，併同鄰近分區解編為宗教專用區。
			維持原計畫	-	-	
	停 3-4	0.93	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有(水火同源)。
	停 3-5	0.14	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有(水火同源)。
	停 3-6	0.06	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有。
	停 4-2	0.48	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有(嶺頂公園)。
	停 4-3	0.31	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有(楓葉公園)。
觀光遊憩用地	觀 1	0.46	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有(西拉雅國家風景區管理處)。
	觀 2	0.47	維持原計畫	-	-	權屬皆為公有(勞工育樂中心)。
電路鐵塔用地		0.07	維持原計畫	-	-	現況已作為電路鐵塔使用。
水利設施用地		3.39	維持原計畫	徵購	G	系統性公共設施用地。
水利設施用地兼供道路使用		0.45	維持原計畫	徵購	G	系統性公共設施用地。
道路用地		36.98	維持原計畫	徵購	G	系統性公共設施用地。

資料來源：本計畫整理。

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 9 個變更案件，詳表 5-1、圖 5-3。

表 5-2　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(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及臺南市國土計畫目標年，予以調整至民國 125 年。	
2	停(3-1)	停車場用地 (停(3-1)) (0.01 公頃)	宗教專用區 (附三) (宗(專)2) (0.01 公頃) 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」規定計算代金抵繳之。	1.停(3-1)現況已開闢作為停車場使用，惟其南側尚有私有土地(關子嶺段 480-15 地號)零星夾雜於宗教專用區間，權屬為財團法人火山碧雲寺所有。 2.考量本案權屬單純且變更面積或併鄰近同一地主持有之可建築用地，符合最小建築基地，爰併同鄰近分區解編為宗教專用區，並以抵繳代金辦理回饋。	1.土地所有權人應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定之協議書簽訂期限及代金繳納期限辦理，並於完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 2.變更範圍：關子嶺段 480-15 地號。 3.本案已簽訂協議書及完成代金繳納事宜（詳附件四）。
3	停(1)	停車場用地 (停(1)) (0.66 公頃)	農業區 (0.66 公頃)	停(1)西側尚有部分私有地未取得，爰將私有土地及周邊零星夾雜之公有土地，併鄰近分區解編為農業區。	
4	機(6-1)	機關用地 (機(6-1)) (0.13 公頃)	保護區 (0.13 公頃)	1.機(6-1)劃設於 72 年關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫，指定用途供軍用電台營房使用，惟現況尚未開闢。 2.考量國防部軍備局表達已無使用需求，爰併鄰近分區解編為保護區。	
5	機(6-2)	機關用地 (機(6-2)) (0.06 公頃)	保護區 (0.06 公頃)	1.機(6-2)劃設於 72 年關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫，指定用途供軍用電台營房使用，惟現況尚未開闢。 2.考量國防部軍備局表達已無使用需求，爰併鄰近分區解編為保護區。	
6	機(8)	機關用地 (機(8)) (0.03 公頃)	保護區 (0.03 公頃)	1.機(8)劃設於 72 年關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫，指定用途供軍用電台	變更範圍：關子嶺段 225-38 、 225-39 地號。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				營房使用。 2.依國防部軍備局及政治作戰局意見，私有土地之原有地上物已拆除，且已無使用需求，爰將私有土地(關子嶺段 225-38、225-39地號)併鄰近分區解編為保護區。	
7	機(9-1)	機關用地 (機(9-1)) (0.07 公頃)	保護區 (0.07 公頃)	1.機(9-1)劃設於 72 年關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫，指定用途供警察電台營房使用。 2.依內政部警政署警察通訊所意見，機(9-1)早期為廳舍使用，原有地上物已拆除，且已無使用需求，爰併鄰近分區解編為保護區。	
8	機(9-2)	機關用地 (機(9-2)) (0.11 公頃)	保護區 (0.11 公頃)	1.機(9-1)劃設於 72 年關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫，指定用途供警察電台用地使用。 2.考量其權屬皆為私有尚未取得，且經相關單位(國防部軍備局、政治作戰局、內政部警政署警察通訊所)確認已無使用需求，爰併鄰近分區解編為保護區。	
9	機(10)	機關用地 (機(10)) (0.03 公頃)	保護區 (0.03 公頃)	1.機(10)劃設於 91 年變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第二次通盤檢討)，指定用途供台糖公司用地使用。 2.依內政部警政署警察通訊所意見，機(10)用地之廳舍已於 90 年改建，現有地上物係座落於公有土地範圍，私有土地已無使用需求，爰將私有土地併鄰近分區解編為保護區。	
10	兒	兒童遊樂場用地(兒) (0.54 公頃)	保護區 (0.54 公頃)	1.兒童遊樂場係於民國 70 年擬定關子嶺特定區計畫予以劃設，現況尚未開闢。 2.考量本案目的事業主管機關無具體取得計畫，為保障土地所有權人權益，配合周遭地形坡度及位處逆斷層帶兩側各五十公尺地區等限制，故併鄰近分區變更為保護區。	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 5-3　變更面積增減統計表　　**單位：公頃**

項目			變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	變 8	變 9	變 10	小計
土地使用分區	住宅區	住一	調整計畫年期										
		住二											
		住三											
		小計											
	商業區	商一											
		商一(附)											
		商二											
		商三											
		小計											
	觀光服務專用區	觀(專)1											
		觀(專)2											
		觀(專)3											
		觀(專)4											
		觀(專)5											
		觀(專)6(附)											
		小計											
	遊樂區												
	保存區												
	宗教專用區												
	宗教專用區(附)			0.01									0.01
	電台專用區												
	自來水事業專用區												
	第二種電信專用區												
	墳墓專用區												
	火葬場專用區												
	農業區				0.66								0.66
	保護區					0.13	0.06	0.03	0.07	0.11	0.03	0.54	0.97
	河川區												
	水庫專用區												
	小計			0.01	0.66	0.13	0.06	0.03	0.07	0.11	0.03	0.54	1.64
公共設施用地	機關用地					-0.13	-0.06	-0.03	-0.07	-0.11	-0.03		-0.43
	學校用地												
	公園用地												
	兒童遊樂場用地											-0.54	-0.54
	公園兼兒童遊樂場用地												
	市場用地												
	停車場用地			-0.01	-0.66								-0.67
	觀光遊憩用地												
	電路鐵塔用地												
	水利設施用地												
	水利設施用地兼供道路使用												
	道路用地												
	小計			-0.01	-0.66	-0.13	-0.06	-0.03	-0.07	-0.11	-0.03	-0.54	-1.64
合計				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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。

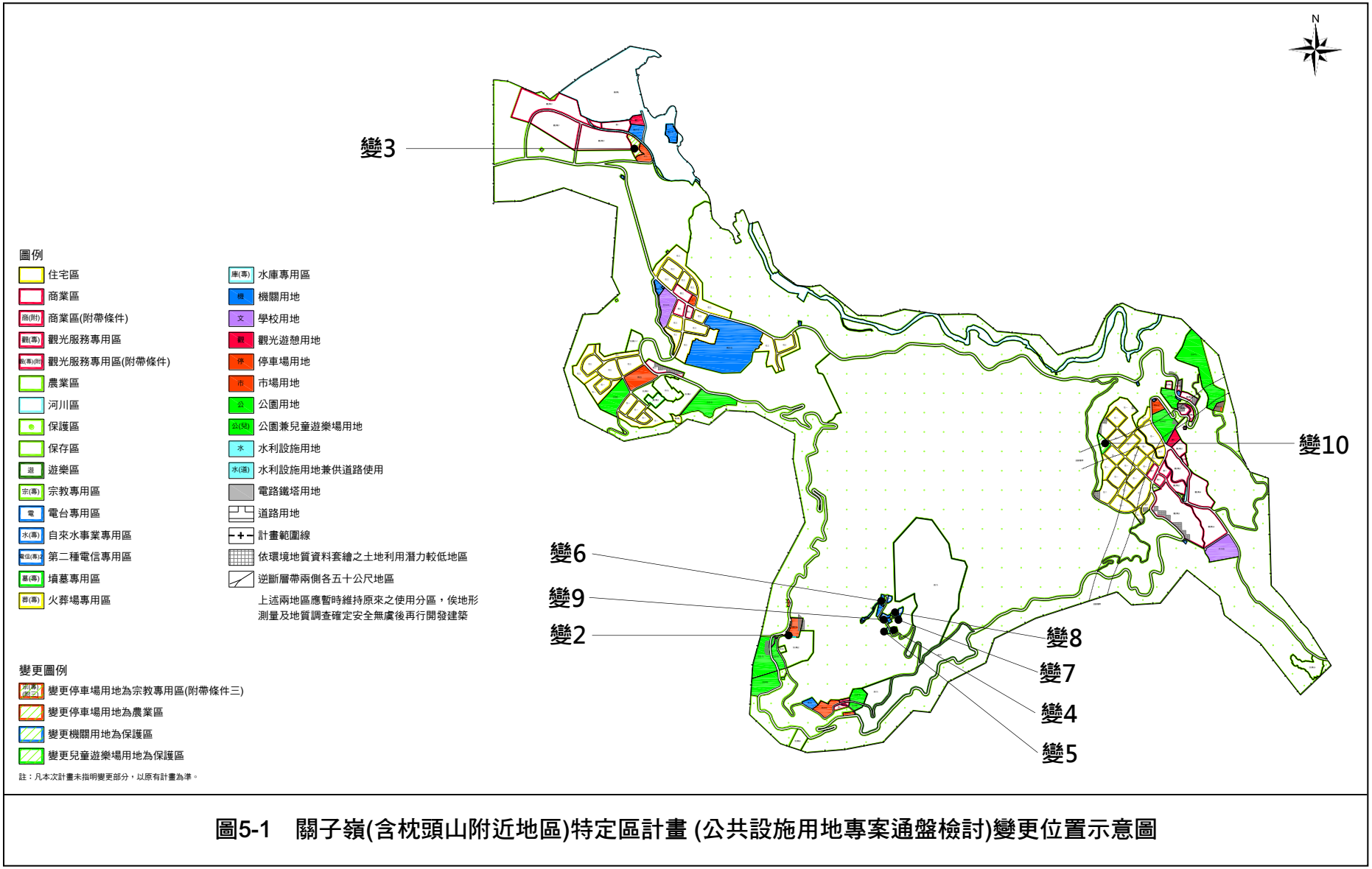


圖5-1　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

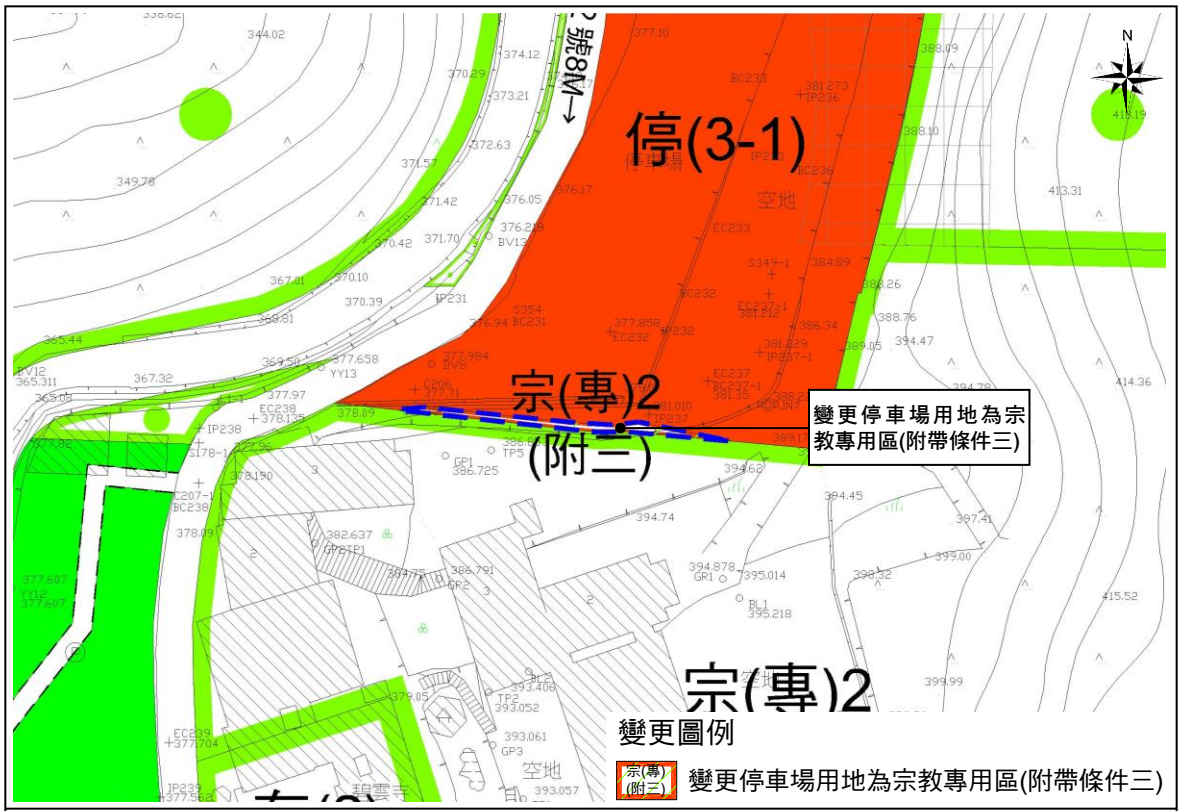


圖5-2　變更內容綜理表編號第2案變更內容示意圖

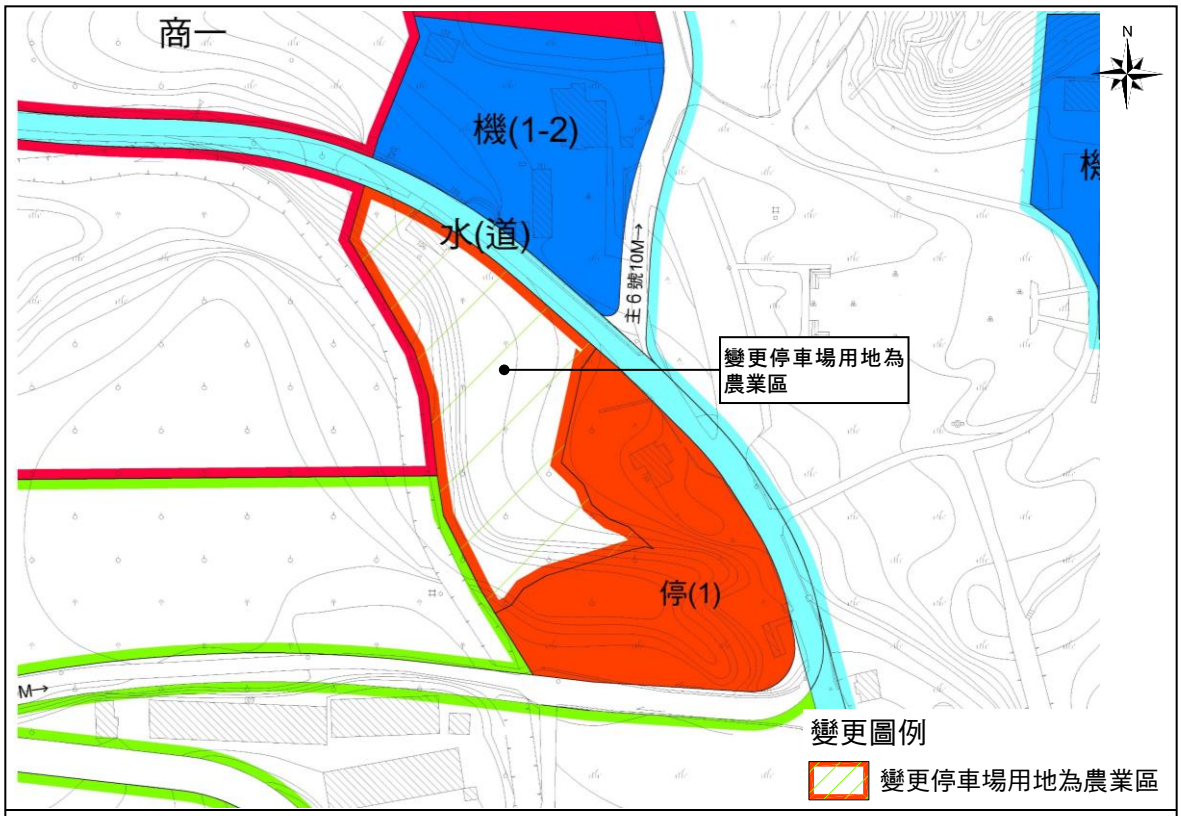


圖5-3　變更內容綜理表編號第3案變更內容示意圖

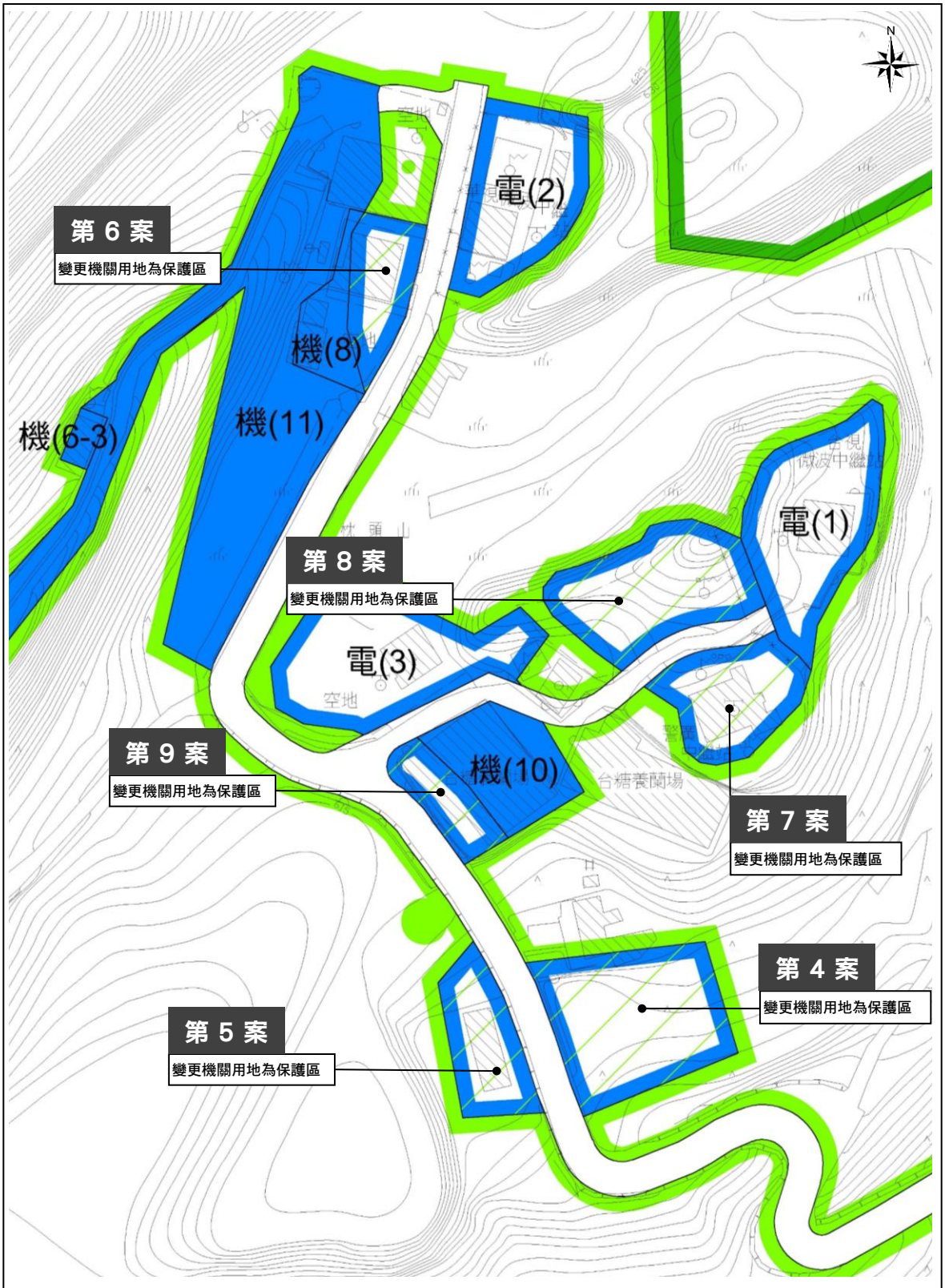


圖5-4　變更內容綜理表編號第4~9案變更內容示意圖

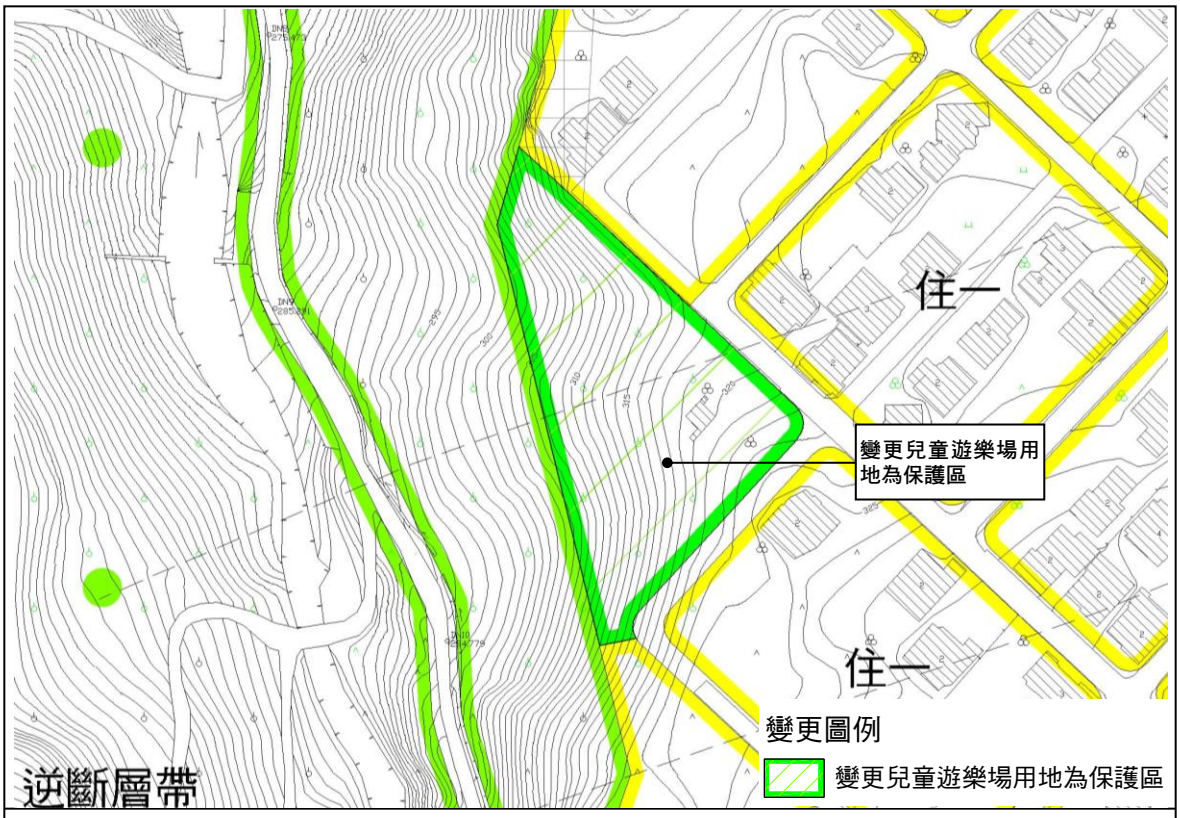


圖5-5　變更內容綜理表編號第10案變更內容示意圖

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

計畫人口為 3,500 人。.

第二節　土地使用計畫

本次檢討後劃設住宅區、商業區、觀光服務專用區、遊樂區、保存區、宗教專用區、電台專用區、自來水事業專用區、第二種電信事業專用區、墳墓專用區、火葬場專用區、農業區、保護區、河川區、水庫專用區等土地使用分區，計畫面積合計 786.08 公頃，佔本計畫面積 90.47%，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、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、電路鐵塔用地、水利設施用地、水利設施用地兼供道路使用及道路用地，計畫面積合計 82.84 公頃，佔本計畫面積 9.53%，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	住一	20.68		20.68	11.88%	2.38%
		住二	2.49		2.49	1.43%	0.29%
		住三	19.21		19.21	11.03%	2.21%
		小計	42.38		42.38	24.34%	4.88%
	商業區	商一	0.97		0.97	0.56%	0.11%
		商一(附)	0.00		0.00	0.00%	0.00%
		商二	1.49		1.49	0.86%	0.17%
		商三	2.48		2.48	1.42%	0.29%
		小計	4.94		4.94	2.84%	0.57%
	觀光服務專用區	觀專(1)	13.33		13.33	7.66%	1.53%
		觀專(2)	3.26		3.26	1.87%	0.38%
		觀專(3)	5.80		5.80	3.33%	0.67%
		觀專(4)	2.30		2.30	1.32%	0.26%
		觀專(5)	1.50		1.50	0.86%	0.17%
		觀專(6)(附)	2.76		2.76	1.59%	0.32%
		小計	28.95		28.95	16.63%	3.33%
	遊樂區		36.17		36.17	-	4.16%
	保存區		1.78		1.78	1.02%	0.20%
	宗教專用區		11.70		11.70	6.72%	1.35%
	宗教專用區(附)		0.00	0.01	0.01	0.01%	0.00%
	電台專用區		0.36		0.36	0.21%	0.04%
	自來水事業專用區		0.19		0.19	0.11%	0.02%
	第二種電信專用區		0.06		0.06	0.03%	0.01%
	墳墓專用區		0.66		0.66	0.38%	0.08%
	火葬場專用區		0.25		0.25	0.14%	0.03%
	農業區		116.89	0.66	117.55	-	13.53%
	保護區		507.10	0.97	508.07	-	58.47%
	河川區		9.34		9.34	-	1.07%
	水庫專用區		23.67		23.67	-	2.72%
	合計		784.44	1.64	786.08	52.42%	90.47%
公共設施用定	機關用地		13.70	-0.43	13.27	7.62%	1.53%
	學校用地		3.86		3.86	2.22%	0.44%
	公園用地		16.40		16.40	9.42%	1.89%
	兒童遊樂場用地		0.54	-0.54	0.00	0.00%	0.00%
	公園兼兒童遊樂場用地		2.16		2.16	1.24%	0.25%
	市場用地		0.22		0.22	0.13%	0.03%
	停車場用地		5.78	-0.67	5.11	2.93%	0.59%
	觀光遊憩用地		0.93		0.93	0.53%	0.11%
	電路鐵塔用地		0.07		0.07	0.04%	0.01%
	水利設施用地		3.39		3.39	1.95%	0.39%
	水利設施用地兼供道路使用		0.45		0.45	0.26%	0.05%
	道路用地		36.98		36.98	21.24%	4.26%
	合計		84.48	-1.64	82.84	47.58%	9.53%
都市發展用地			175.75		174.12	100.00%	-
總計			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.都市發展用地面積不包括遊樂區、農業區、保護區、河川區、水庫專用區。

表 6-2　公共設施用地明細表

項目	用地別及編號	檢討後面積(公頃)	備註
機關用地	機 1-1	0.65	白河水庫管理處
	機 1-2	0.63	西拉雅國家風景區管理處
	機 2-1	0.31	位於幹 1 號 12M 號計畫道路南側，文小(1)西側
	機 2-2	10.62	白河榮譽國民之家
	機 3-1	0.06	關子嶺派出所
	機 5	0.39	教育廣播電台枕頭山轉播站
	機 6-3	0.01	位於機(8)西側，機(6-4)北側
	機 6-4	0.03	枕頭山營區
	機 7	0.02	民視廣播電台
	機 8	0.05	-
	機 10	0.07	警察電訊關子嶺中繼台
	機 11	0.43	枕頭山營區
	合計	13.27	-
學校用地	文小(1)	1.65	臺南市白河區仙草國小
	文小(2)	2.21	關子嶺消防分隊、臺南市白河區仙草國小關嶺分校
	合計	3.86	-
公園用地	公 2-3	2.79	位於幹 1 號 12M 號計畫道路南側，宗(專)1 東側
	公 3-1	2.37	碧雲公園
	公 3-2	0.81	位於公(3-1)東側
	公 3-3	0.74	位於公(3-4)北側
	公 3-4	0.29	水火同源
	公 4-1	4.89	位於主 3 號 6M 號計畫道路北側，停(4-3)北側
	公 4-2	1.82	位於停(4-2)南側，機(3-2)西側
	公 4-4	0.83	位於主 1 號 8M 號計畫道路西側，機(3-1)西側
	公 4-5	1.86	位於幹 1 號 12M 號計畫道路東側，公(3-1)南側
	合計	16.40	-
公園兼兒童遊樂場用地		2.16	位於停(2)南側
市場用地		0.22	位於幹 1 號 12M 號計畫道路北側，文小(1)東北側
停車場用地	停 1	0.69	位於主 4 號 10M 號計畫道路西側，機(1-2)南側
	停 2	1.68	位於幹 1 號 12M 號計畫道路南側，公(兒)北側
	停 3-1	0.82	位於主 2 號 8M 號計畫道路東側，宗(專)2 北側
	停 3-4	0.93	位於機(5)東側
	停 3-5	0.14	位於公(3-4)南側
	停 3-6	0.06	停(3-1)西北側
	停 4-2	0.48	位於公(4-4)西側，公(4-2)北側
	停 4-3	0.31	位於主 1 號 6M 號計畫道路北側，公(4-1)南側
	合計	5.11	-
觀光遊憩用地	觀 1	0.46	機(1-2)北側
	觀 2	0.47	公(4-2)(嶺頂公園)東南側
	合計	0.93	-
電路鐵塔用地		0.07	-
水利設施用地		3.39	-
水利設施用地兼供道路使用		0.45	-
道路用地		36.98	-

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

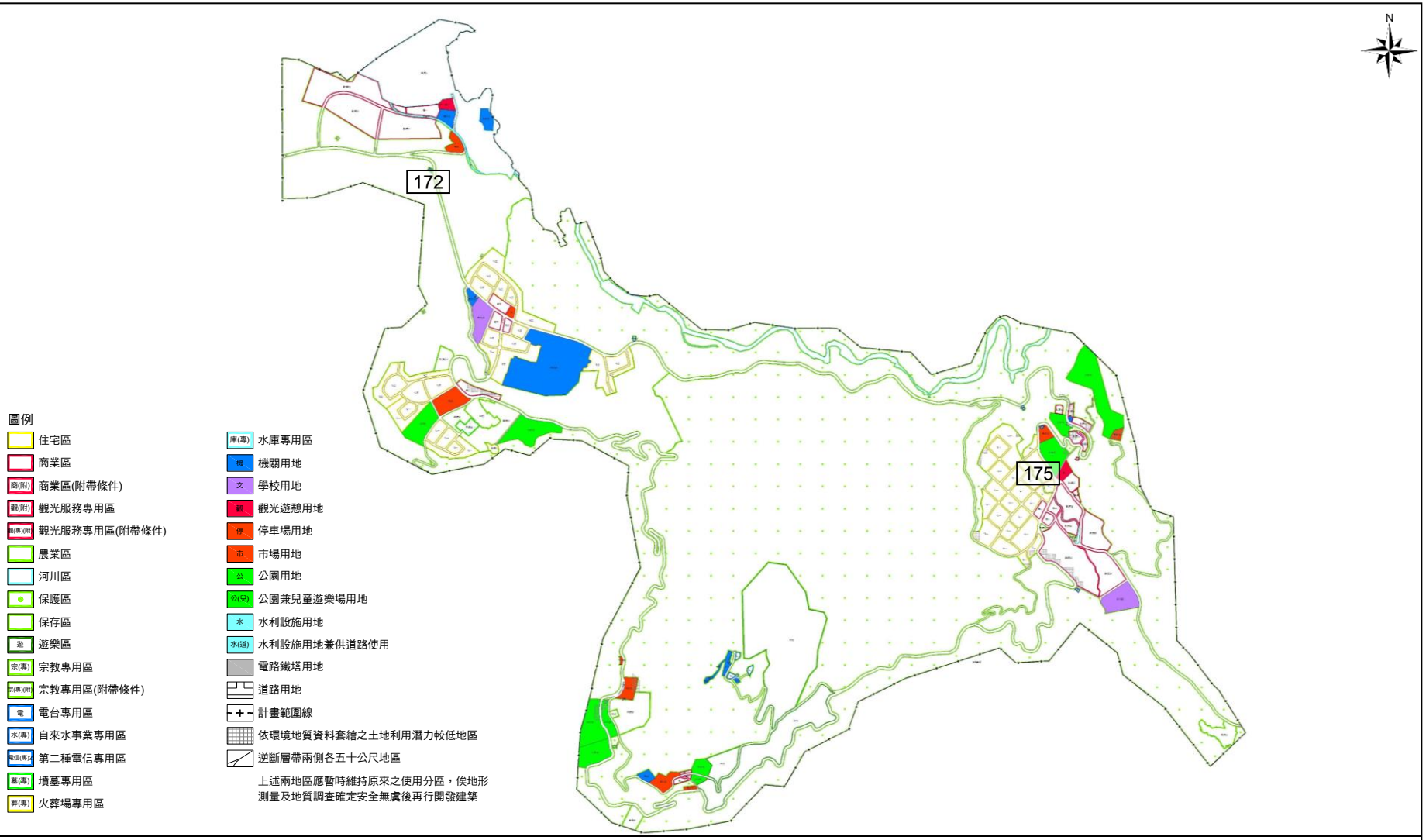


圖6-1　變更後土地使用計畫示意圖

第四節　交通運輸計畫

計畫區範圍內道路系統分成聯外道路、區內道路 2 種道路層級，其說明如下：

一、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。

二、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 6-3　變更後道路編號一覽表

道路層級分類	計畫編號	起迄點	計畫寬度(公尺)	道路長度(公尺)	備註
聯外道路	幹 1 號	白河-仙草國小右邊	12	17,040	聯外道路
區內道路	主 1 號	粗坑-關子嶺頂商業區	8	1,420	次要道路
	主 2 號	碧雲寺-水火同源-幹 1 號道路	8	2,565	次要道路
	主 3 號	第三種觀光遊憩服務專用區南側-紅葉公園	8	1,300	次要道路
	主 4 號	白河水庫水壩區主要道路	10	1,479	次要道路
	主 5 號	幹 1 號道路-主 4 號道路	10	262	次要道路
	主 6 號	主 4 號道路-白河水庫	10	206	次要道路
	主 7 號	幹 1 號道路-幹 1 號道路(文小 1 西側)	12	538	次要道路

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。

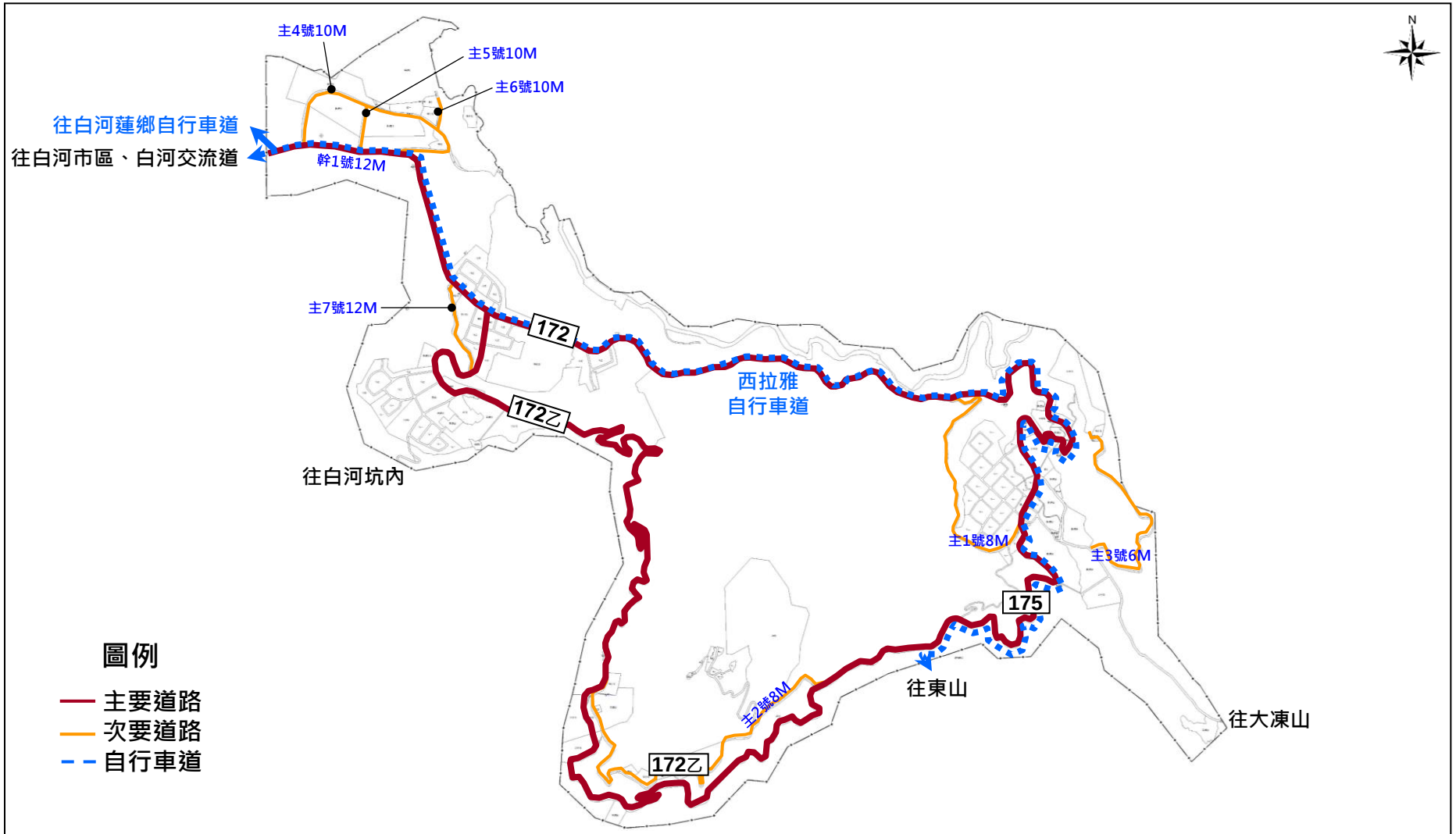


圖6-2　變更後交通系統計畫示意圖

第五節　附帶條件地區

計畫區原有 3 處地區尚未開發，本次通盤檢討未新增附帶條件整體開發地區。

第六節　都市防災計畫

依據 105 年「白河區地區災害防救計畫」，本計畫區內共劃設 4 處避難收容場所，且 4 處皆屬區內已開闢之公設用地，包含仙草里活動中心、仙草國小、關嶺里活動中心、仙草國小關嶺分校，本次檢討後均予以保留(如圖 6-3)，不影響避難收容所數量。

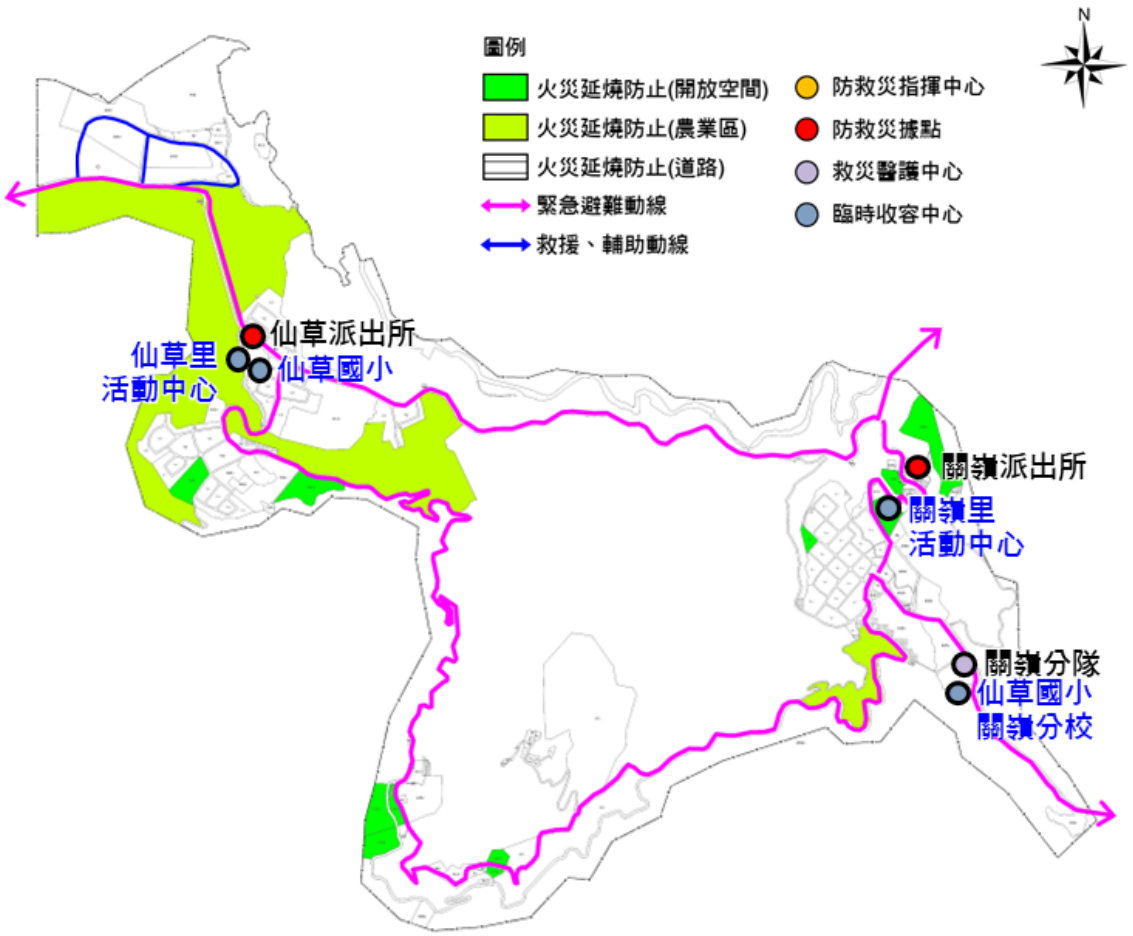


圖 6-3　本計畫變更前後災害防救空間示意圖

第七節　其他

本計畫公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地等五項公共設施用地檢討前開闢取得面積 19.10 公頃，每千人享有已開闢公園及兒童遊樂場用地面積為 5.46 公頃，本次公共設施用地專案通盤檢討解編 1 處兒童遊樂場用地，惟經查本計畫變更後之公園(含公兒用地)服務圈域仍可涵蓋本計畫主要建成區，每千人享有公園及兒童遊樂場用地面積為 5.30 公頃。

表 6-4 本計畫檢討後效益一覽表

本次公共設施用地專案通盤檢討後效益		
財務面	專案通盤檢討前取得公共設施保留地所需經費總額	33,478 萬元
	專案通盤檢討後取得公共設施保留地所需經費總額	24,732 萬元
	公共設施保留地取得經費降低總額	8,746 萬元
	公共設施保留地取得經費降低比率	26.12%
土地面	專案通盤檢討公共設施用地解編面積	1.64 公頃
	專案通盤檢討後可取得開闢公設面積	0.00 公頃

註：本表經費總額為預估，實際費用應以開發當期價格為準。
資料來源：本計畫彙整。

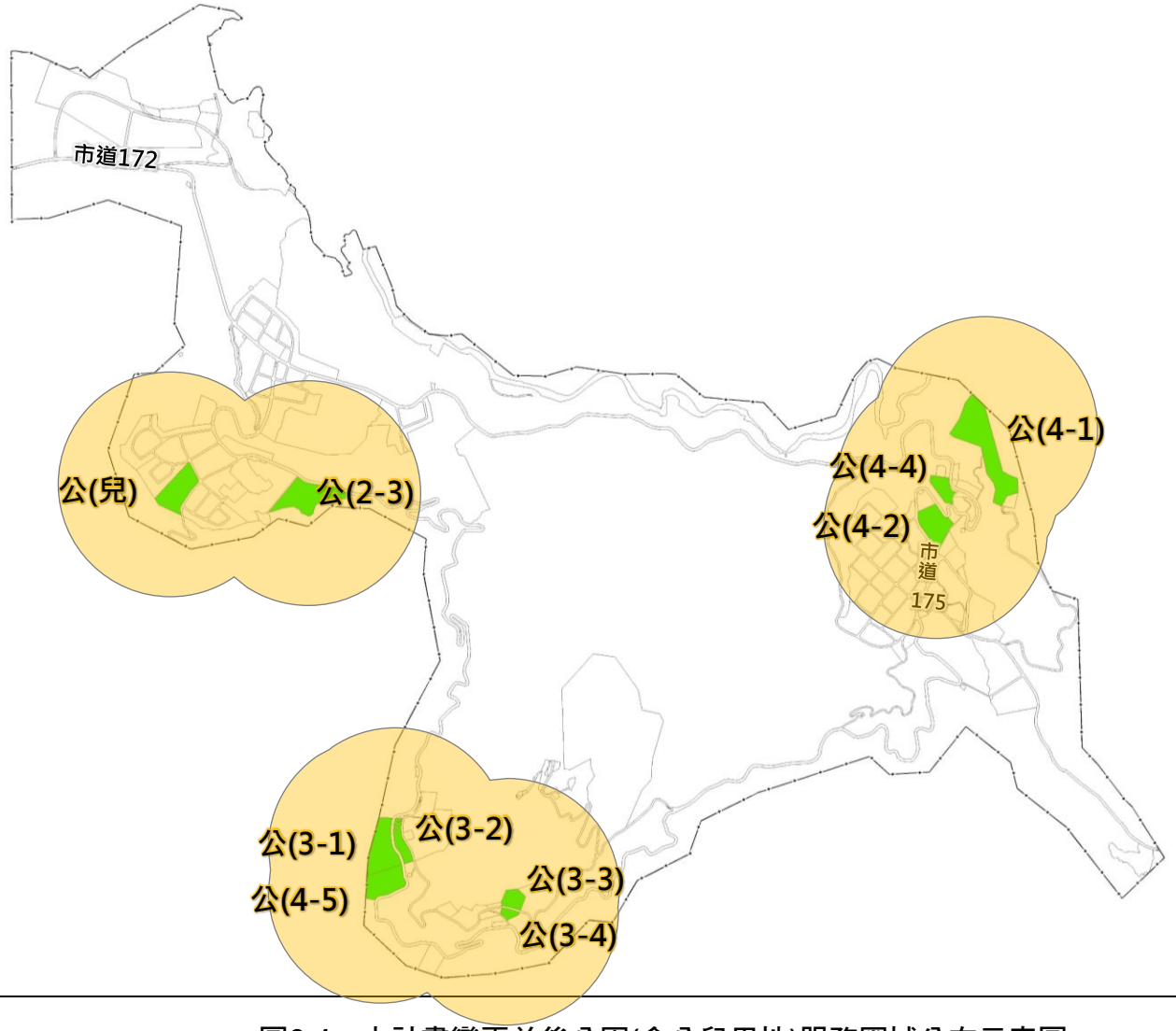


圖6-4　本計畫變更前後公園(含公兒用地)服務圈域分布示意圖

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	整地費用	開發工程費用	合計			
機關用地	機 1-2	0.63	◎	◎			30	0	0	30	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	機 2-1	0.31	◎	◎			402	15	300	717	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	機 2-2	10.62	◎				4,432	42	839	4,432	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
學校用地	文小(1)	1.65	◎	◎			127	0	0	127	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	文小(2)	2.21	◎	◎			2	4	80	2	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
公園用地	公 2-3	2.79	◎				4,341	0	0	4,341	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	公 3-1	2.37	◎	◎			7,440	0	0	7,440	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	公 3-2	0.81	◎				22	33	652	22	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	公 4-2	1.82		◎			0	10	200	210	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	公 4-4	0.83	◎	◎			54	0	0	54	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	公 4-5	1.86	◎				409	0	0	409	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
公園兼兒童遊樂場用地		2.16	◎	◎			7,656	216	4,320	7,656	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
市場用地		0.22	◎	◎			3,092	22	440	3,092	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
停車場用地	停 1	0.69		◎			0	69	1,380	1,449	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	停 2	1.68	◎	◎			58,586	138	2,750	58,586	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算
	停 3-6	0.06		◎			0	6	120	126	臺南市政府	民國125年	市政府編列預算

註：1.本表開發經費及預定完成期限除另有規定外，餘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價格為準。
3.表內土地取得方式註明徵收價購方式取得之各項公共設施用地，得視實際開發需求調整之。

附件一　內政部都市計畫委員第 1035 次大會會議紀錄

檔　　號:
保存年限:

內政部 函

地址：540204 南投縣南投市省府路38號
(營建署)select
聯絡人：楊靜怡
聯絡電話：0492352911#111
電子郵件：an5646@cpami.gov.tw
傳真：

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國112年6月28日
發文字號：內授營中字第1120809054號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1121155358_1120809054_112D2030912-01.pdf)

主旨：為「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」1案，檢送本部都市計畫委員會第1035次會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴府112年2月4日府都規字第1120162235號函辦理。

二、案經本部都市計畫委員會112年6月13日第1035次會議審決（詳會議紀錄核定案件第8案）在卷。

三、本案計畫書、圖請依國家地理資訊系統所定資料標準格式製作電子檔，於報請本部核定時預先上傳至國家地理資訊系統（https://ngis.tcd.gov.tw），並以副本抄送本部營建署城鄉發展分署知悉。

正本：臺南市政府
副本：本部營建署城鄉發展分署、中部辦公室 電子公文交換章 2023/06/28 16:06:35

內政部都市計畫委員會第1035次會議紀錄

一、時間：中華民國112年6月13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：林兼主任委員右昌　　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；核定案件第1、4及8案與陳委員玉雯有間接利害關係，故依前開組織規程第11條規定自行迴避。）

紀錄彙整：吳姵嫻

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1034次會議紀錄。

決　　定：確定。

核定案件 第8案

審議案件一覽表

七、核定案件

第　1　案：新北市政府函為「變更臺北大學社區特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。

第　2　案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）之已審定未核定逕164、逕86、逕63、逕9及逕逾10申請延長開發期程案」再提會討論案。

第　3　案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」。

第　4　案：內政部為「變更桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（第一階段）（配合區段徵收調整安置街廓）案」。

第　5　案：新竹市政府函為「變更新竹市都市計畫（原新竹科技特定區Y-1與Y-2計畫道路）（配合竹科X計畫周邊產業區整體規劃構想）專案通盤檢討案」再提會討論案。

第 6 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（部分河川區為河川區兼供道路使用）（配合北外環道路第二期新建工程用地路權範圍調整）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合北外環道路第二期新建工程用地路權範圍調整）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（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 9 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合增設橋科匝道及聯絡道工程）案」。

第１０案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（配合南部科學園區高雄第二園區（橋頭）增設橋科匝道及聯絡道新設工程）案」。

第１１案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（土地使用分區管制要點）（第三次通盤檢討）案」。

八、散會：中午 12 時 21 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（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說　　明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會109年7月3日第90次會議審議通過，並准臺南市政府109年9月17日府都規字第1091088082號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張前委員學聖（召集人）、張前委員桂鳳（召集人）、謝委員靜琪、古委員宜靈、邵委員珮君及王委員成機組成專案小組，於110年1月19日及110年11月11日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經臺南市政府112年2月4日府都規字第1120162235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後計畫書、圖到部，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 112 年 2 月 4 日府都規字第 1120162235 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關專案小組後逕向本部陳情意見詳附表本會決議欄。

二、本案如經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，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。

附表：專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
逕人1	佑螢股份有限公司(112.01.13)	嶺頂段300、301、302、348、349地號	1.依據都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則辦理。 2.公共設施保留地意旨，係在都市計畫地區內，為因應將來人口增加，社會經濟發展的需求預為留設。然近年來人口成長未如預期已呈遞減趨勢，應依發展趨勢核實調降計畫人口，並依檢討後人口重新檢核公共設施用地需求，檢討變更不必要之公共設施用地，合先敘明。 3.查係爭地號土地位於關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫，次查該計畫於民國72年9月20日公告發布實施至今仍未徵收，顯然已無公共設施用地保留之必要，為維憲法保障人民生存權與財產權，惠請　貴府協助解編，以達土地法地盡其利地利共享之精神，實感德便。	-	建議未便採納。 理由： 1.所陳土地嶺頂段301、348地號涉及現行計畫住宅區，非屬公共設施保留地，得依都市計畫法臺南市施行細則第14條規定開發及建築使用。 2.另所陳土地嶺頂段300、302、349地號涉及兒童遊樂場用地，依公共設施用地檢討原則開放空間系統係以服務圈範圍檢討，考量該兒童遊樂場用地周邊無其他可替代公園，經函詢公共設施主管機關表示，兒童遊樂場用地尚有使用需求，爰本次通盤檢討不予變更。	酌予採納。 理由： 考量該兒童遊樂場用地臺南市政府並未提出具體取得經費、期程及相關開闢措施，為保障土地所有權人之權益，且配合周遭地形坡度與環境敏感地限制條件，故併鄰近分區變更為保護區。

【附錄】本會專案小組初步建議意見(彙整110年1月19日及110年11月11日2次會議)

本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請市府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書(修正部分請加劃底線)、圖到署後，提請委員會審議。

一、依本部102年11月29日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人

口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，詳予補充本案計畫人口之合理性，作為檢討調整計畫人口之依據。

二、 本案檢討變更通案性原則

（一） 本案公共設施檢討原則劃分方式，請市府再行檢視予以精簡，並將各公共設施用地處理方式依其樣態分類陳述，以利檢視變更內容有無符合原則。

（二） 本次檢討公共設施用地倘納入其他案件辦理者，請補充說明其變更內容，以保障土地所有權人權益。

（三） 本案公共設施用地檢討應以整體開發為原則，個別變更回饋為例外，建請補充說明得依都市計畫通案性變更回饋比例辦理之原則及其回饋比例與市地重劃方式之負擔差異是否具有公平性與合理性，並於個別變更案中補充難以整體開發方式辦理之具體理由，以資妥適。

（四） 樣態C、D(繳納代金及調降容積率)請具體說明各自適用範疇或特殊因素，如以產權或最小建築面積作為檢討要件，以符合公平原則。

（五）樣態E擬由地主另依法定程序自行辦理變更一事，因未實質將公共設施保留地檢討變更，為避免影響土地所有權人之權益，建議市府研提其他具體可行之替代方案辦理。

（六）關於未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，請於計畫書內補充納入道路範圍之合理性、公益性、必要性、地主權益及具體可行策略。

三、 為減少對周邊環境之衝擊，請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地（公園綠地等）檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料，以瞭解居住水準之變化。

四、 本計畫公共設施保留地檢討，如維持原計畫，應詳予說明具體取得年限、方式及相關配套措施，以保障土地所有權人之權益，避免主管機關無明確事業及財務計畫，再次造成無限期保留之情形。

五、 涉及變更之公共設施用地，請補充其使用現況、土地權屬、擬定時間等資料，納入計畫書中敘明；經檢討後無使用需求者，請檢附相關主管機關書面文件，以利查考。

六、 擬以跨區整體開發辦理者，請依都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則採「政府公辦方式」辦理，並於實施進度及經費章節內敘明主辦機關為臺南市政府，以符規定。另請補充整體開發區劃設原則、公共設施負擔比例，以及檢附地政單位認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。

七、 有關市府列席人員建議回饋方式涉及繳納代金部分，應配合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」調整代金計算一事，考量前開原則已修法將回饋代金計算機制調整為市價查估，為求全市執行一致，同意市府所提意見修正。

八、 其他及應補充事項：

（一） 因應臺南市國土計畫及關子嶺三通已發布實施，計畫書內引用之內容請配合修正。

（二） 發展現況資料請更新至最新年份。

（三） 請補充開放空間系統公共設施服務半徑範圍示意圖、檢討成果與效益等內容，並納入計畫書敘明。

（四） 交通系統示意圖請標註道路編號以利檢視。

（五） 實施進度及經費表內有關土地取得方式(徵購、撥用)，請分開欄位敘明。

（六） 計畫書、圖之內容請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

八、變更內容明細表：詳表一。

表一 關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(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	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國100年	民國125年	配合全國國土計畫目標年,修訂為民國125年。		除變更理由補充臺南市國土計畫外，其餘照市府核議意見通過。
2	停(3-1)	停車場用地(停(3-1))(0.01公頃)	宗教專用區(附四)(宗(專)2)(0.01公頃) 附帶條件四： 1.變更後宗教專用區容積率調降如下：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於105%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	停(3-1)現況已開闢作為停車場使用,惟其南側尚有私有土地(關子嶺段480-15地號)零星夾雜於宗教專用區間,權屬為財團法人火山碧雲寺所有,併同鄰近分區解編為宗教專用區,以調降容積率辦理回饋。	變更範圍：關子嶺段480-15地號。	考量本案產權單純，除請將回饋方式調整為繳納代金及配合綜合意見七修正外，其餘照市府核議意見通過。
3	停(1)	停車場用地(停(1))(0.66公頃)	農業區(0.66公頃)	停(1)西側尚有部分私有地未取得,爰將私有土地及周邊零星夾雜之公有土地,併鄰		依市府交通局函文表示，停1周邊地區未來開發後將衍

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				近分區解編為農業區。		生停車需求，考量停車場用地仍有使用必要，故請市府提出具體開闢時程及財務計畫；如無法於大會審議前研提具體方案，則建議全部變更為農業區。
4	機(6-1)	機關用地 (機(6-1)) (0.13 公頃)	保護區 (0.13 公頃)	1. 機(6-1)劃設於72 年關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫，指定用途供軍用電台營房使用，惟現況尚未開闢。 2. 考量國防部軍備局表達已無使用需求，爰併鄰近分區解編為保護區。		照市府核議意見通過。
5	機(6-1)	機關用地 (機(6-2)) (0.06 公頃)	保護區 (0.06 公頃)	1. 機(6-2)劃設於72 年關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫，指定用途供軍用電台營房使用，惟現況尚未開闢。 2. 考量國防部軍備局表達已無使用需求，爰併鄰近分區解編為保護區。		照市府核議意見通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
6	機(8)	機關用地 (機(8)) (0.03 公頃)	保護區 (0.03 公頃)	1. 機(8)劃設於72 年關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫，指定用途供軍用電台營房使用。 2. 依國防部軍備局及政治作戰局意見，私有土地之原有地上物已拆除，且已無使用需求，爰將私有土地(關子嶺段225-38、225-39地號)併鄰近分區解編為保護區。	變更範圍：關子嶺段225-38、225-39地號。	照市府核議意見通過。
7	機(9-1)	機關用地 (機(9-1)) (0.07 公頃)	保護區 (0.07 公頃)	1. 機(9-1)劃設於72 年關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫，指定用途供警察電台營房使用。 2. 依內政部警政署警察通訊所意見，機(9-1)早期為廳舍使用，原有地上物已拆除，且已無使用需求，爰併鄰近分區解編為保護區。		照市府核議意見通過。
8	機(9-2)	機關用地 (機(9-2)) (0.11 公頃)	保護區 (0.11 公頃)	1. 機(9-2)劃設於72 年關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫，指定用途供警察電台用地使		照市府核議意見通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				用。 2. 考量其權屬皆為私有尚未取得，且經相關單位(國防部軍備局、政治作戰局、內政部警政署警察通訊所)確認已無使用需求，爰併鄰近分區解編為保護區。		
9	機(10)	機關用地 (機(10)) (0.03 公頃)	保護區 (0.03 公頃)	1. 機(10)劃設於91 年變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第二次通盤檢討)，指定用途供台糖公司用地使用。 2. 依內政部警政署警察通訊所意見，機(10)用地之廳舍已於90 年改建，現有地上物係座落於公有土地範圍，私有土地已無使用需求，爰將私有土地併鄰近分區解編為保護區。		照市府核議意見通過。

附件二　臺南市都市計畫委員第 90 次大會會議紀錄

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：羅介妏
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8月3日
發文字號：府都綜字第1090836691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

裝

主旨：檢送109年7月3日「臺南市都市計畫委員會第90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：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）審議委員會之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

訂

線

正本：王兼主任委員時思、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、經濟部能源局(審1案)、交通部鐵道局(審1案)、台灣自來水股份有限公司(審3案)、臺南市政府經濟發展局(審1、8案)、臺南市政府工務局(審1、3案)、臺南市政府地政局(審3案)、臺南市政府交通局(審3案)、臺南市政府教育局(審3案)、臺南市政府農業局(審3案)、臺南市政府民政局(審4案)、臺南市停車管理處(審3、5案)、臺南市市場處(審3案)、臺南市體育處(審6、7案)、臺南市歸仁區公所(審1案)、臺南市鹽水區公所(審3案)、臺南市六甲區公所(審4案)、臺南市白河區公所(審5案)、臺南市安平區公所(審6、7案)、臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司安平港營運處(審6、7案)、景程車體股份有限公司(審8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 90 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 7 月 3 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介妏

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：「變更高速鐵路臺南車站特定區（配合沙崙智慧綠能科學城計畫增修訂土地使用分區管制要點）細部計畫案」案

第 二 案：「擬定七股都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫」再提會討論

第 三 案：「變更鹽水都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

第 四 案：「變更烏山頭水庫風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案

第 五 案：「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案

第 六 案：「擬定暨擴大臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）（配合安平商港建設計畫）案」

第 七 案：「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫港埠用地（擴大部分）細部計畫（配合安平商港建設計畫）案」

第 八 案：「擬定臺南市安南區乙種工業區(安南區東和段 43 地號等)細部計畫案」再提會討論

第 九 案：「變更臺南市都市計畫(中西區等5處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」再提會討論

第 五 案：「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（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 5 月 18 日起 30 天於白河區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 5 月 28 日上午 10 時整假白河區公所育樂中心舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 2 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。

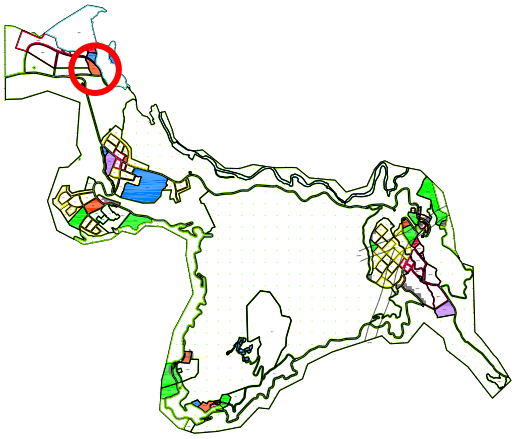
附表：公展及逾公展期間人民或團體陳情意見綜理表

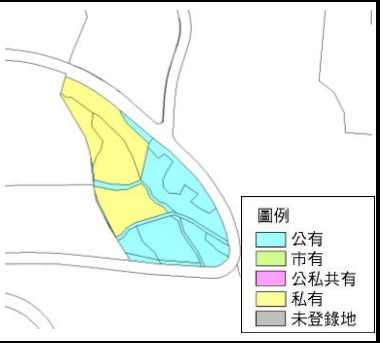
編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市都委決議
1	臺灣電視事業股份有限公司 關子嶺段 225-4 地號	1.關子嶺段 225-4 地號原使用分區為「電台專用區」、「機關用地」及「保護區」，其中「電台專用區」自民國 54 年起，業已作為電視轉播站台使用迄今，且中視、客家廣播電台及台灣大哥大、遠傳等電信業者基地台，均於該地陸續設置使用，故發射機房及鐵塔使用已	建請貴局審議委員會將該地「機關用地」解編為「電台專用區」，俾保障全國觀眾收視權益。	未便採納。 理由： 1.涉及變更案第 8 案。 2.陳情土地位屬機關用地(機 9-2)。 3.依「都市計畫法臺南市施行細則」第 25 條及「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」規定，保護區經本府會同有關機

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	市都委決議
		達飽和，建請貴局審議委員會將該地「機關用地」解編為「電台專用區」，俾保障全國觀眾收視權益。 2.因本案公展計畫書圖之回饋辦法，僅提及解編為「保護區」免予回饋，倘蒙貴局審議委員會通過該地解編為「電台專用區」，請　貴局惠予說明回饋規定等相關事宜。		關審查核准者得設置公用事業設施-有、無線電視及廣播相關設施。申請人倘後續有實際設置基地台需求，可依前開要點申請設置，或另循程序辦理變更。
2	楊○生 楊○翰 關子嶺段 225-7、 225-25、 225-31、 225-32、 225-36、 225-37、 225-38、 225-39 地號	左述 8 筆土地長期為公家機關佔用，經與使用機關協調後，其地上建築物分別拆除完成，現為空地。	左述 8 筆土地原先均有建築物，現已拆除，希望變更為住宅區或商業區，以利配合枕頭山觀景台發展觀光休閒所需。	未便採納。 理由： 1.涉及變更案第 4 案至第 8 案。 2.陳情土地位屬機關用地(機 6-1、機 6-2、機 8、機 9-1、機 9-2、機 10)。 3.本計畫區係為保持風景優美而劃設之特定區計畫，非屬住商型市鎮計畫，尚無增設住宅區及商業區之需求。 4.枕頭山地區位屬保安林、山坡地等環境敏感地區，宜維持低強度使用。 5.考量本特定區之性質、基地條件及週邊土地使用情形，仍依公展方案併鄰近分區變更為保護區。

附件三　涉及本案變更之公共設施用地現況分析表

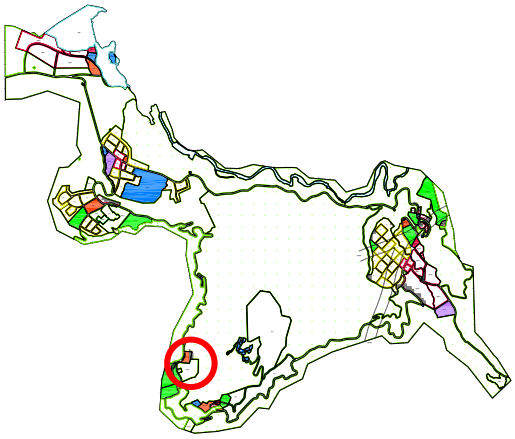
附件三、涉及本案變更之公共設施用地現況分析表-停(1)

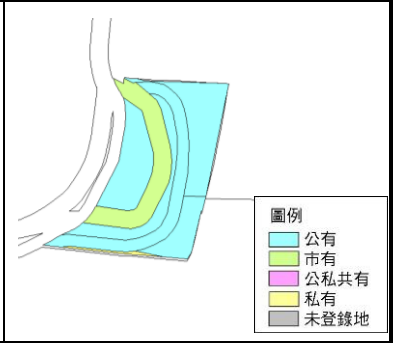
計畫區名稱	關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫	位置示意圖	
劃設年期、案名	70 年關子嶺特定區計畫		
公設編號	停車場用地(停(1))		
計畫面積	1.35 公頃		
使用現況	停車場廣場、雜林草地使用		

現況照片	現況地形示意圖	地籍套繪圖
		

目前取得及開闢使用情形	需地機關檢討需求情形 （臺南市政府交通局 111 年 5 月 25 日南市交停工字第 1110671432 號）
☐全部取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐全部未開闢	☐已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
■部分取得 ■已開闢　☐部分開闢　☐未開闢	■已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
■部分未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　■未開闢	☐未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ■無使用需求(檢討變更)
☐全部未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐全部未開闢	☐仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ☐無使用需求(檢討變更)

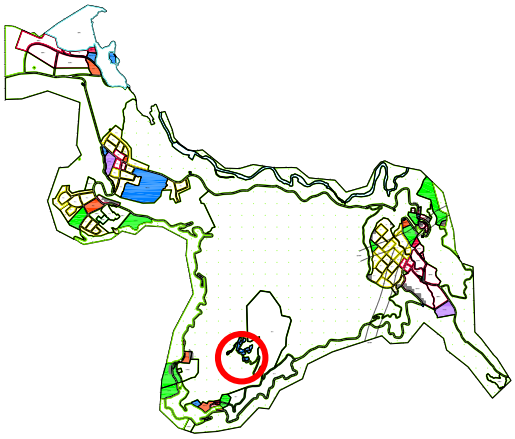
附件三、涉及本案變更之公共設施用地現況分析表-停(3-1)

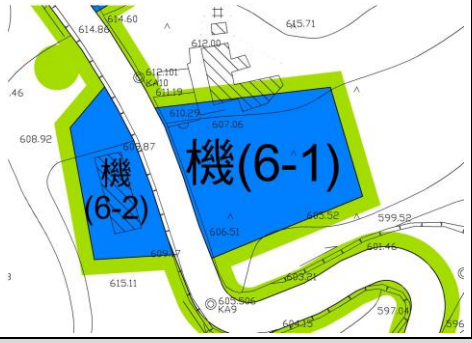
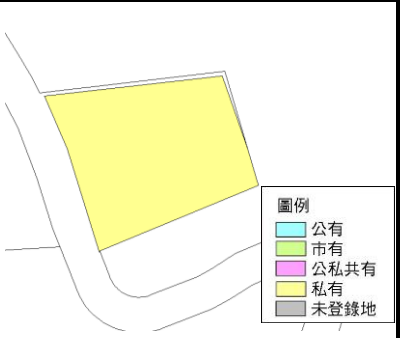
計畫區名稱	關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫	位置示意圖	
劃設年期、案名	70 年關子嶺特定區計畫		
公設編號	停車場用地(停(3-1))		
計畫面積	0.83 公頃		
使用現況	停車場廣場使用		

現況照片	現況地形示意圖	地籍套繪圖
		

目前取得及開闢使用情形	需地機關檢討需求情形 （臺南市政府交通局 111 年 5 月 25 日南市交停工字第 1110671432 號）
☐全部取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐全部未開闢	☐已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
■部分取得 ■已開闢　☐部分開闢　☐未開闢	■已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
■部分未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　■未開闢	☐未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ■無使用需求(檢討變更)
☐全部未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐全部未開闢	☐仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ☐無使用需求(檢討變更)

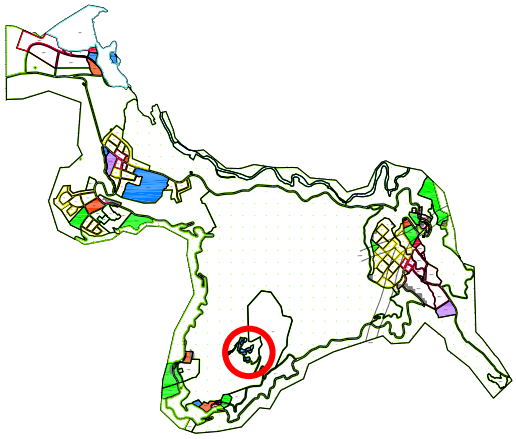
附件三、涉及本案變更之公共設施用地現況分析表-機(6-1)

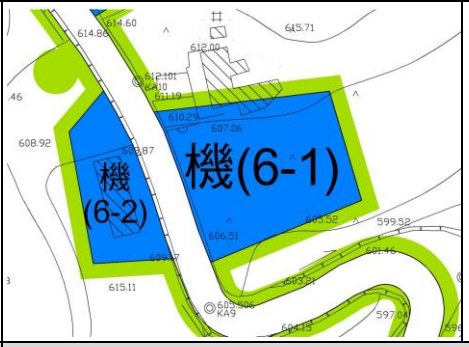
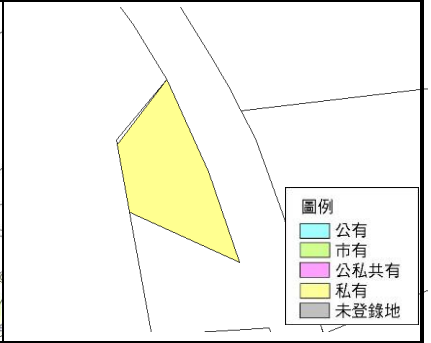
計畫區名稱	關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫	**位置示意圖**	
劃設年期、案名	72 年關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫		
公設編號	機關用地(機(6-1))		
計畫面積	0.13 公頃		
使用現況	雜林草地		

現況照片	**現況地形示意圖**	**地籍套繪圖**
		

目前取得及開闢使用情形	**需地機關檢討需求情形（國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處 104 年 9 月 29 日備南工營字第 1040005677 號）**
☐全部取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐全部未開闢	☐已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
☐部分取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐未開闢	☐已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
☐部分未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐未開闢	☐未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ☐無使用需求(檢討變更)
■全部未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　■全部未開闢	☐仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ■無使用需求(檢討變更)

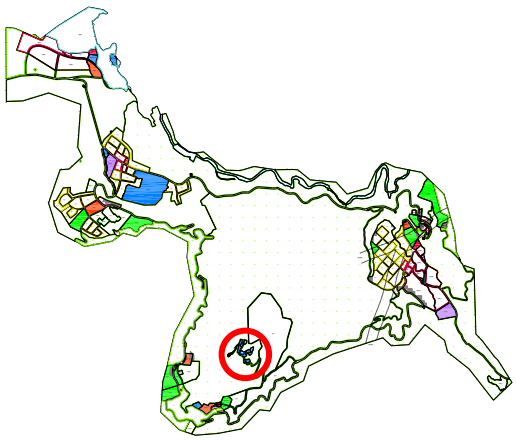
附件三、涉及本案變更之公共設施用地現況分析表-機(6-2)

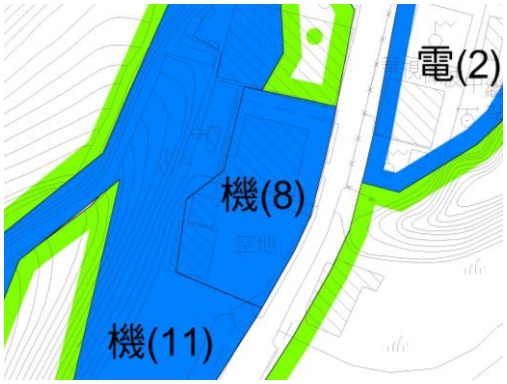
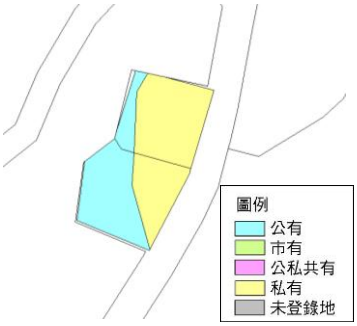
計畫區名稱	關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫	位置示意圖	
劃設年期、案名	72 年關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫		
公設編號	機關用地(機(6-2))		
計畫面積	0.06 公頃		
使用現況	雜林草地		

現況照片	現況地形示意圖	地籍套繪圖
		

目前取得及開闢使用情形	需地機關檢討需求情形 （國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處 104 年 9 月 29 日備南工營字第 1040005677 號）
☐全部取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐全部未開闢	☐已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
☐部分取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐未開闢	☐已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
☐部分未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐未開闢	☐未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ☐無使用需求(檢討變更)
■全部未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　■全部未開闢	☐仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ■無使用需求(檢討變更)

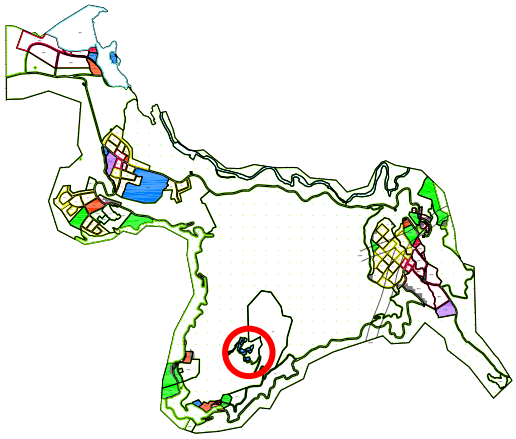
附件三、涉及本案變更之公共設施用地現況分析表-機(8)

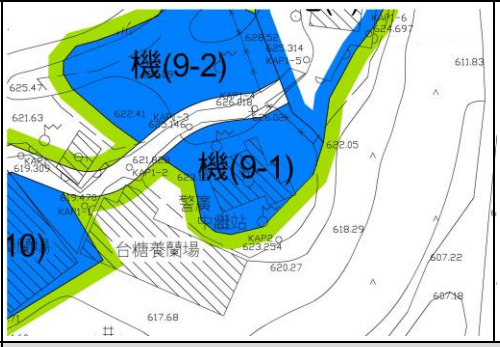
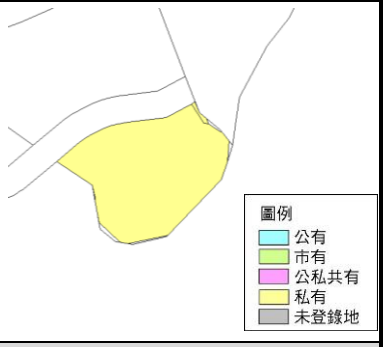
計畫區名稱	關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫	位置示意圖	
劃設年期、案名	72 年關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫		
公設編號	機關用地(機(8))		
計畫面積	0.08 公頃		
使用現況	機關使用		

現況照片	現況地形示意圖	地籍套繪圖
		

目前取得及開闢使用情形	需地機關檢討需求情形 （國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處 111 年 7 月 4 日備南工營字第 1110007355 號）
☐全部取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐全部未開闢	☐已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
■部分取得 ■已開闢　☐部分開闢　☐未開闢	☐已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
■部分未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　■未開闢	☐未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ■無使用需求(檢討變更)
☐全部未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐全部未開闢	☐仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ☐無使用需求(檢討變更)

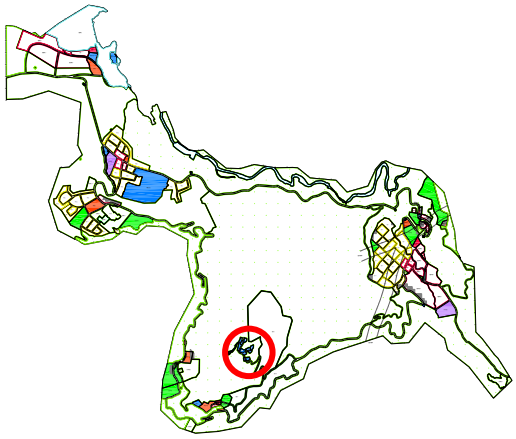
附件三、涉及本案變更之公共設施用地現況分析表-機(9-1)

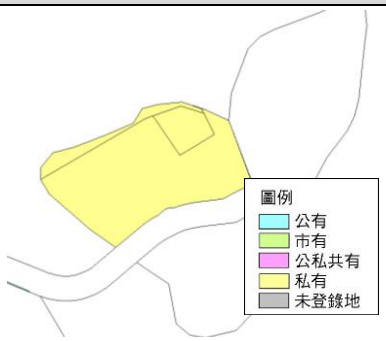
計畫區名稱	關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫	**位置示意圖**	
劃設年期、案名	72 年關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫		
公設編號	機關用地(機(9-1))		
計畫面積	0.07 公頃		
使用現況	雜林草地		

現況照片	現況地形示意圖	地籍套繪圖
		

目前取得及開闢使用情形	**需地機關檢討需求情形 （內政部警政署警察廣播電臺 111 年 5 月 25 日警廣秘字第 1110002997 號）**
☐全部取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐全部未開闢	☐已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
☐部分取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐未開闢	☐已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
☐部分未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐未開闢	☐未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ☐無使用需求(檢討變更)
■全部未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　■全部未開闢	☐仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ■無使用需求(檢討變更)

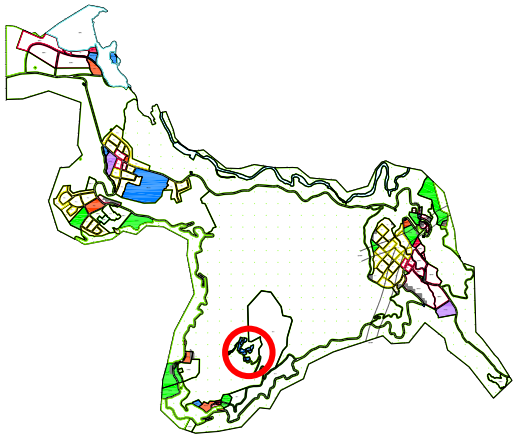
附件三、涉及本案變更之公共設施用地現況分析表-機(9-2)

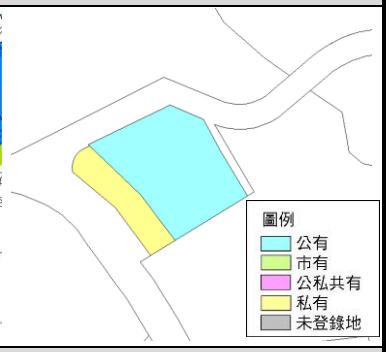
計畫區名稱	關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫	**位置示意圖**	
劃設年期、案名	72 年關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫		
公設編號	機關用地(機(9-2))		
計畫面積	0.11 公頃		
使用現況	雜林草地		

現況照片	**現況地形示意圖**	**地籍套繪圖**
		

目前取得及開闢使用情形	**需地機關檢討需求情形（內政部警政署警察廣播電臺 111 年 5 月 25 日警廣秘字第 1110002997 號）**
☐全部取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐全部未開闢	☐已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
☐部分取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐未開闢	☐已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
☐部分未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐未開闢	☐未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ☐無使用需求(檢討變更)
■全部未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　■全部未開闢	☐仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ■無使用需求(檢討變更)

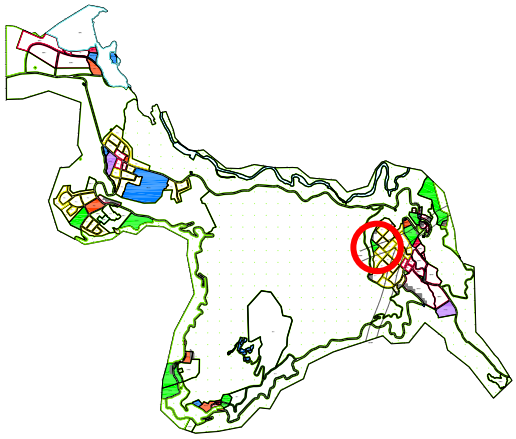
附件三、涉及本案變更之公共設施用地現況分析表-機(10)

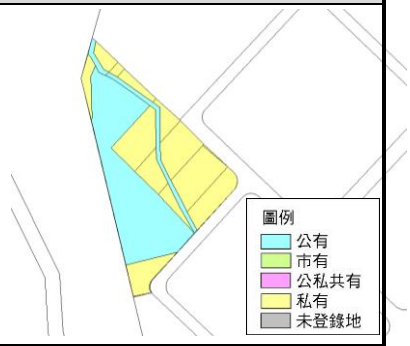
計畫區名稱	關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫	**位置示意圖**	
劃設年期、案名	91 年變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第二次通盤檢討)		
公設編號	機關用地(機(10))		
計畫面積	0.10 公頃		
使用現況	機關使用		

現況照片	**現況地形示意圖**	**地籍套繪圖**
		

目前取得及開闢使用情形	**需地機關檢討需求情形（內政部警政署警察通訊所 111 年 5 月 25 日警通後字第 1110400508 號）**
☐全部取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐全部未開闢	☐已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
■部分取得 ■已開闢　☐部分開闢　☐未開闢	■已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
■部分未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　■未開闢	☐未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ■無使用需求(檢討變更)
☐全部未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐全部未開闢	☐仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ☐無使用需求(檢討變更)

附件三、涉及本案變更之公共設施用地現況分析表-兒

計畫區名稱	關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫	**位置示意圖**	
劃設年期、案名	70 年關子嶺特定區計畫		
公設編號	兒童遊樂場(兒)		
計畫面積	0.54 公頃		
使用現況	雜林草地		

現況照片	**現況地形示意圖**	**地籍套繪圖**
		

目前取得及開闢使用情形	**需地機關檢討需求情形（臺南市政府工務局 104 年 10 月 23 日南市工園二字第 1041056195 號）**
☐全部取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐全部未開闢	☐已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
■部分取得 ■已開闢　☐部分開闢　☐未開闢	■已開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐已開闢無使用需求(檢討變更) ☐未開闢仍有使用需求(維持原計畫) ☐未開闢無使用需求(檢討變更)
■部分未取得 ■已開闢　☐部分開闢　☐未開闢	■未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　■無 無使用需求(檢討變更)
☐全部未取得 ☐已開闢　☐部分開闢　☐全部未開闢	☐仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫　☐有　☐無 ☐無使用需求(檢討變更)

附件四　變更編號第 2 案回饋證明及協議書

副 本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　函

地址：73001臺南市新營區中正路15號
承辦人：翁士勛
電話：06-6331248
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113年6月11日
發文字號：府都規字第1130801675號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（編號第2案）」代金繳納一事，檢送本案代金之繳款收據1份（單據編號：B1131881000000000073），請查照。

說明：

訂

一、依貴我於113年5月7日簽訂協議書第三條（一）約定：「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30%作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」計算代金抵繳，並俟甲方書面通知之日起辦理代金繳納事宜。」有關本案應實際繳納金額業經本府於113年5月7日府都規字第1130639677號函說明在案。

線

二、依貴財團法人113年6月3日交郵局寄送（掛號郵件號碼：96086573001610730006，）開立新臺幣78,960元京城銀行即期支票，業經本府都市發展局113年6月4日收訖。

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。」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

變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（編號第2案）協議書

立協議書人　甲方：臺南市政府

乙方：財團法人火山碧雲寺

協　議　書

立協議書人　　**臺　南　市　政　府（以下簡稱甲方）**

財團法人火山碧雲寺（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（公共設施用地專案通盤檢討）案（編號第 2 案）」（以下簡稱本案）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 112 年 6 月 13 日內政部都市計畫委員會第 1035 次會議（核定案件第 8 案）決議辦理。

（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關子嶺段 480-15 地號土地，變更面積總計約 94.00 平方公尺，變更內容及附帶條件詳附件一之變更內容綜理表、變更內容示意圖。

（二）乙方持有座落於前款變更範圍內臺南市白河區關子嶺段 480-15 地號土地，土地變更面積依持分比例計算約為 94.00 平方公尺。（詳附件二之變更範圍土地清冊、附件三之變更範圍地籍圖謄本、附件四之變更範圍土地登記謄本）。

（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：

[V] 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30%作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」計算代金抵繳，並俟甲方書面通知之日起辦理代金繳納事宜。

2. 本款代金之繳納期限，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（詳附件一之變更內容綜理表及附件二之變更範圍土地清冊）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. 本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。

（4）道路用地(附)應由乙方開闢並負擔所有開發費用，且應經公共設施主管機關認可後，始得申請變更範圍內○○區(附)之建築執照。

（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。（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）。
2. 附件二：變更範圍土地清冊。
3. 附件三：變更範圍地籍圖謄本。
4. 附件四：變更範圍土地登記謄本。
5. 附件五：臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則

（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一百五十萬元以下者，以高雄高等行政法院地方行政訴訟庭為第一審管轄法院，逾一百五十萬元者，以高雄高等行政法院高等行政訴訟庭為管轄法院。

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： 財團法人火山碧雲寺

住(地)址：[redacted]

聯絡電話：[redacted]

身分證字號/統一編號：[redacted]

負責人：

中華民國 113 年 5 月 7 日

附件一

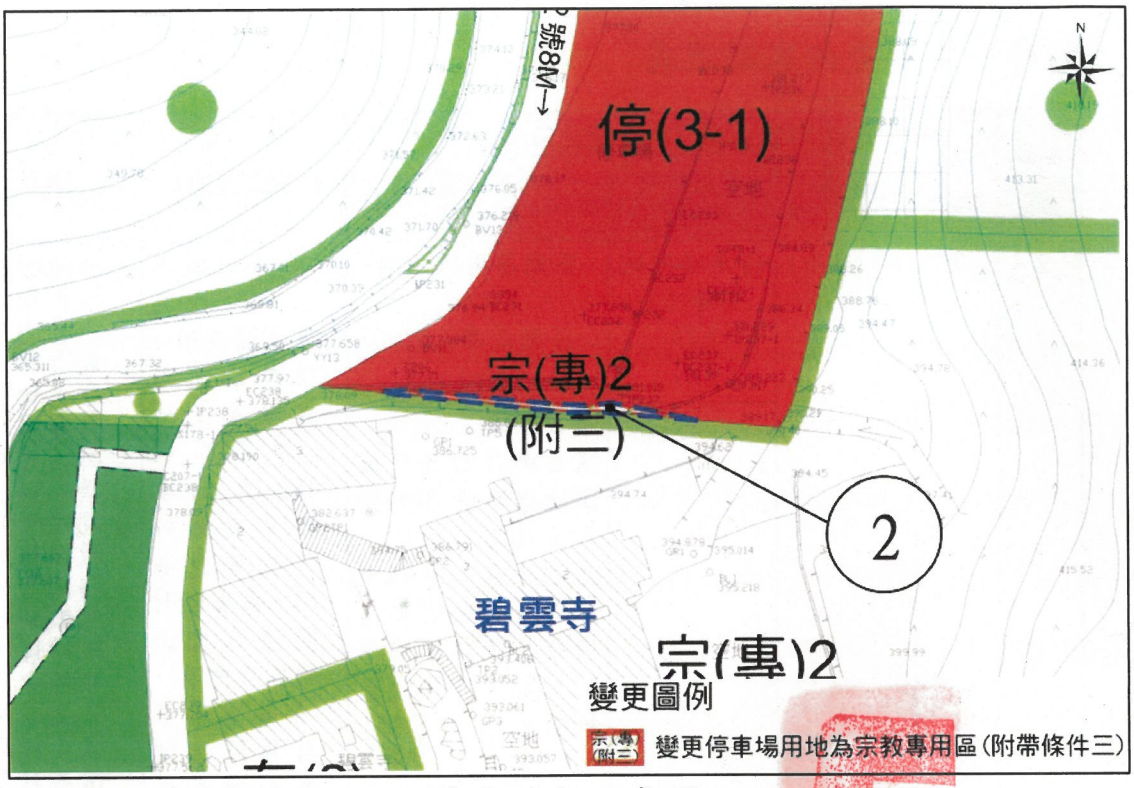
變更內容綜理表

變更內容示意圖

附件一：變更內容綜理表

新編號	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）		
2	2	停（3-1）	停車場用地（停（3-1））（0.01）	宗教專用區（附三）（宗（專）2）（0.01）	1. 停(3-1)現況已開闢作為停車場使用，惟其南側尚有私有土地(關子嶺段480-15地號)零星夾雜於宗教專用區間，權屬為財團法人火山碧雲寺所有。 2. 考量本案權屬單純且變更面積或併鄰近同一地主持有之可建築用地，符合最小建築基地，爰併同鄰近分區解編為宗教專用區，並以抵繳代金辦理回饋。	1. 土地所有權人應依「臺南市都市計畫變更負擔公共設施原則」規定之協議書簽訂及代金繳納期限辦理，並於完成代金繳納後，始得檢具計畫報核內政部核定。 2. 變更範圍：關子嶺段480-15地號。
				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」規定計算代金抵繳之。		

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。



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

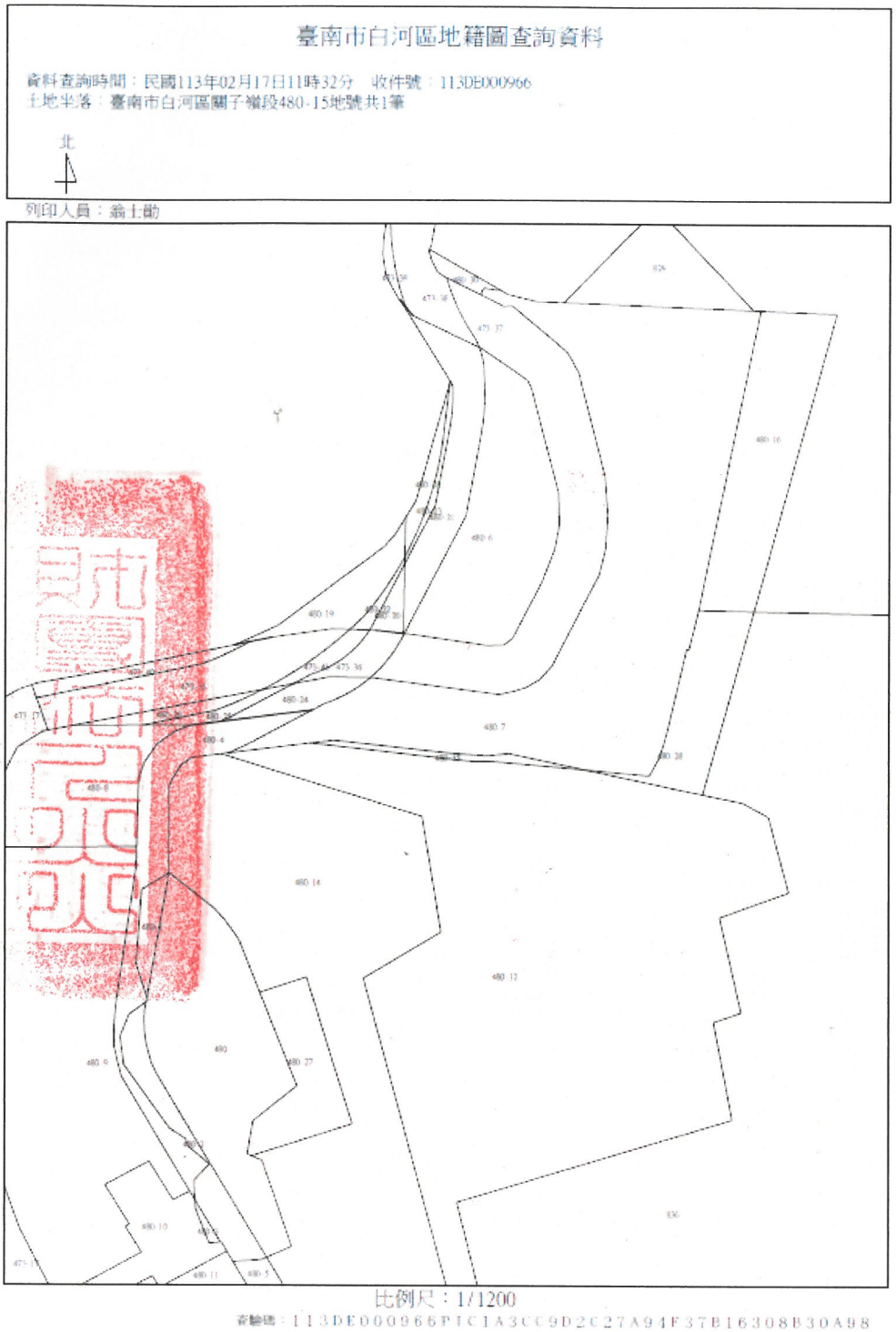
地段	地號	土地面積（㎡）	所有權人	持分比例	持分面積（㎡）	變更內容
關子嶺段	480-15	94.00	財團法人火山碧雲寺	1/1	94.00	停車場用地變更為宗教專用區

註：表列面積僅供參考，實際應依核定都市計畫辦理定樁及地籍分割結果為準。

附件三

變更範圍地籍圖謄本

附件三　變更範圍地籍圖謄本



附件四

變更範圍土地登記謄本

附件四　變更範圍土地登記謄本

土 地 建 物 查 詢 資 料

臺南市白河區關子嶺段 0480-0015地號

資料查詢時間：民國113年02月17日11時32分　　頁次：1

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國097年08月19日　　登記原因：逕為分割
地　　目：（空白）　　等則：--　　面　　積：*******94.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國113年01月　　公告土地現值：****2,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：４８０－１２地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國091年08月27日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國091年07月18日
所有權人
統一編號
住　　址
權利範圍：
權狀字號：102白地字第008092號
當期申報地價：113年01月*******352.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
091年07月　　****1,208.0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：簽上助
收 件 號：113DE000966
查驗號碼：113DE000966REGB16E9E1492984BFC98A2AC9918CDA
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

臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則

附件五

臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則

103年7月21日臺南市都市計畫委員會第34次會議訂定
106年8月28日臺南市都市計畫委員會第63次會議修訂第5點、第6點及增訂第8點、第9點
110年9月28日臺南市都市計畫委員會第106次會議修訂第5點

一、為促進都市土地有效之利用，並兼顧社會公平原則，特依據各級都市計畫委員會組織規程第13條規定，針對本市都市計畫區內土地使用之變更審議訂定本原則。

二、本市都市計畫區內土地變更之負擔公共設施條件，其他法令已有規定者，從其規定。

三、本原則係因都市計畫區土地變更多為原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地，為符合都市計畫實施之社會公平及使用者付費原則，應負擔之公共設施用地。

(一)負擔公共設施用地比例如下表：

變更後使用分區 負擔公共設施用地比例(%) 變更前使用分區			住宅區	商業區[註1]	備註
住宅區			—	10	維持原住宅區之容積率
公共設施用地（市場用地除外）		中西區、東區、南區、北區、安平區、安南區及永康區之都計區	35	45	—
		非屬上述行政區之都計區	30	40	
市場用地	已開闢[註2]	中西區、東區、南區、北區、安平區、安南區及永康區之都計區	20	30	如經與周邊公共設施用地合併檢討以整體開發方式辦理者，則其變更負擔公共設施用地比例須依照公共設施用地辦理。
		非屬上述行政區之都計區	15	25	

	未開闢	中西區、東區、南區、北區、安平區、安南區及永康區之都計區	35	45	
		非屬上述行政區之都計區	30	40	
農業區			依院函或部頒規定辦理		
			變更為文教區負擔公共設施用地比例為30%。		—
保護區			依院函或部頒規定辦理		—
工業區			依院函或部頒規定辦理		—

註1：如變更為商業區後之容積率擬提昇，則其負擔公共設施用地比例依都市計畫委員會決議為準。
註2：指依法申請並經主管機關核准，合法登記、設立、經營之市場。

(二)負擔公共設施用地比例之規定，係指土地所有權無償登記為臺南市所有，其為下限之基準。但情況特殊之個案提經本市都市計畫委員會審議通過者不在此限。

(三)未明列之其他土地使用分區之變更負擔公共設施用地比例，依各該都市計畫書或各目的事業中央主管機關訂定之該設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由本市都市計畫委員會視實際情況審決。

四、變更後建蔽率及容積率規定

都市計畫變更後，建蔽率及容積率規定如下表：

變更後使用分區 負擔公共設施用地比例(%) 變更前使用分區	住宅區	商業區
農業區/ 保護區/ 工業區/ 公共設施用地	依毗鄰之相同土地使用分區規定為原則。若毗鄰土地有相同分區但不同類型之狀況（如住一、住二），另依都委會審議通過內容為準。	

五、負擔公共設施辦法：

(一)為確保申請變更都市計畫之實施，應於都委會審定並經本府通知之日起一年內，依都委會決議由申請人與本府簽訂協議書，具結保證負擔公共設施方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入計畫書規定。

(二)土地所有權人或權利關係人，應於完成負擔公共設施後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。

(三)應負擔之公共設施用地，以提供變更範圍內土地並闢建完成為原則，但變更面積小於 1,000 平方公尺或難以提供土地，非以繳納代金無法執行者，經各級都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。

(四)負擔公共設施方式

1. 以土地回饋者：

(1)為確保申請變更都市計畫之實施，應於都市計畫核定前及簽訂協議書之日起二年內，依都委會決議內容，將變更範圍內應負擔公共設

施之全部土地，一次全數無償移轉予臺南市為原則。

(2)如變更範圍應另行擬定細部計畫者，應於都市計畫發布實施之日起二年內另行擬定細部計畫，配置適當之公共設施用地，依所載開發期限內，將回饋土地所有權一次全數無償移轉予臺南市。

(3)如變更範圍採整體開發者，應於都市計畫發布實施之日起二年內另行擬具整體開發計畫書，配置適當之公共設施用地，依所載開發期限內，將回饋土地所有權一次全數無償移轉予臺南市。

(4)提供之公共設施土地以面臨計畫道路或面臨留設可供公眾出入之通路為原則。

2. 以抵繳代金者：

(1)回饋代金之計算，以變更後之市價為原則，並於都市計畫核定前及簽訂協議書之日起二年內繳納完畢。

(2)回饋代金數額以應回饋之土地面積x申請繳交當期公告土地現值之1.4倍估算低於新臺幣1000萬元者，由本府委託1家專業估價者查估市價，並經臺南市不動產估價師公會協審後按變更後土地價格計算，所需相關費用由申請人負擔。但回饋代金數額以應回饋之土地面積x申請繳交當期公告土地現值之1.4倍估算低於新臺幣200萬元者，得以該金額為繳納數額。

(3)回饋代金數額以應回饋之土地面積x申請繳交當期公告土地現值之1.4倍估算新臺幣1000萬元以上者，由本府委託3家專業估價者查估市價，並經臺南市不動產估價師公會協審後按變更後土地價格計算(取平均值)，所需相關費用由申請人負擔。

(4)前2子目查估市價之價格日期，以申請人向本府提出查估市價書面申請之本府收文日為準，且查估市價之行政作業時間不予計入第1子目規定之期限計算；依查估市價結果計算之代金數額於本府通知之日起6個月內有效。

3. 調降容積率方式者：狹長型公共設施用地變更，因地主眾多權屬複雜且持分面積狹小，變更後土地畸零難以建築利用，亦難以如期簽訂協議書，致辦理時程難以預測者，得採調降容積率方式辦理。

(五)土地所有權人或權利關係人，未依規定完成負擔公共設施前，土地得依變更前原都市計畫規定使用。

六、免予回饋規定：

(一)都市計畫細部計畫公告實施之住宅區或商業區等，經確實查明於都市計畫發布時為住宅區或商業區者，或曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，若經再次完成都市計畫法定程序變更恢復為原土地使用分區者。

(二)依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者。

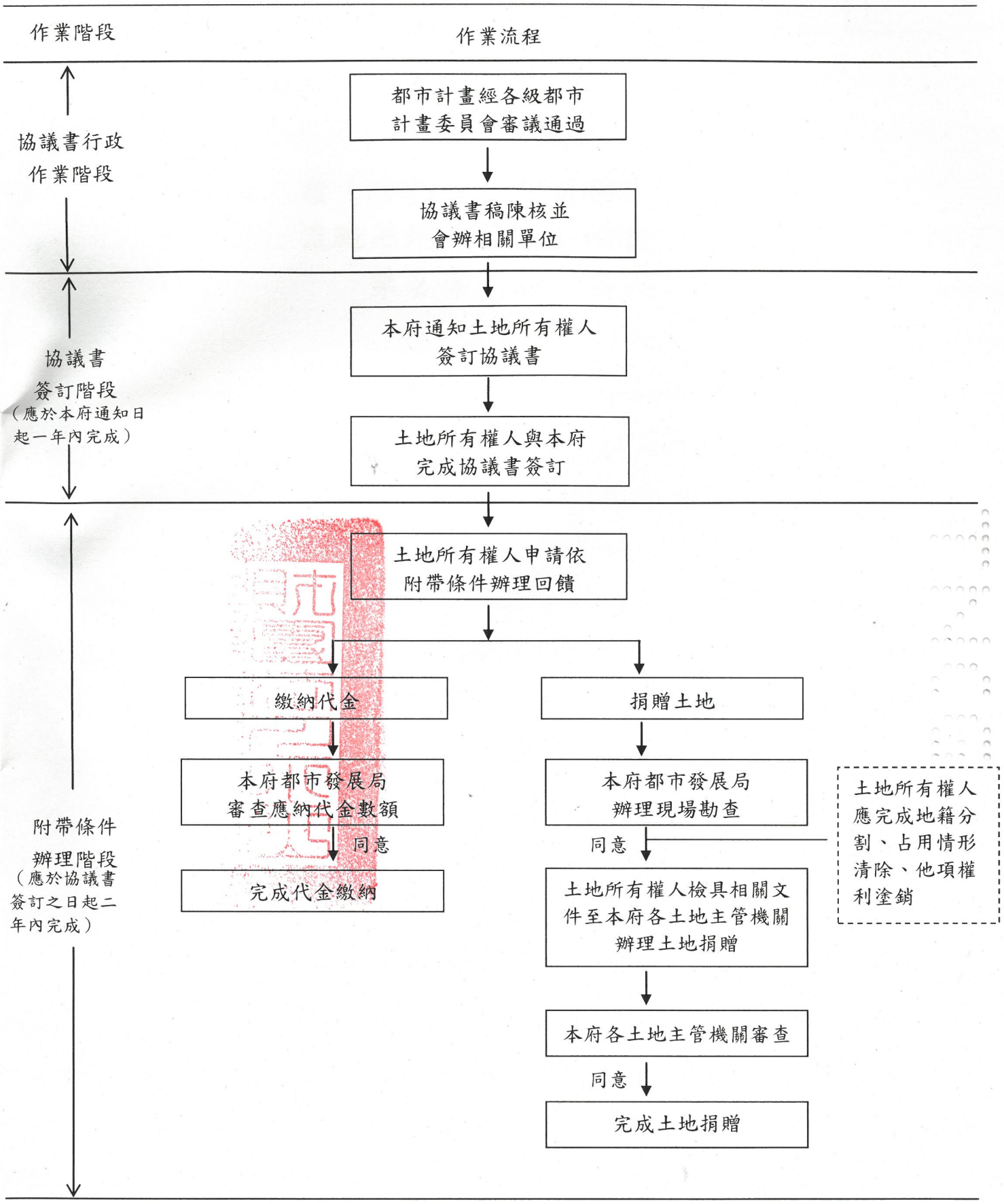
(三)都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，或其他特殊情形經都市計畫委員會審議通過者。

(四)變更範圍內之土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或土地所有權人出具經建築主管機關審認屬都市計畫發布實施前之合法房屋證明文件者。

七、本原則經本市都市計畫委員會審查或修正後實施。

八、本規範規定事項，如有特殊情形者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之。

九、簽訂協議書及附帶條件程序流程依附圖辦理。



附圖-簽訂協議書及附帶條件辦理程序流程圖

變更關子嶺(含枕頭山附近地區)
特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書

業務承辦人員	幫工程司翁士勛
業務單位主管	都市規劃科科長鄭伊峻

陳威傑

臺南市政府

中華民國一一三年八月