

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)書

擬定機關：台南縣政府
中華民國九十四年九月

台南縣 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(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案 | |
| 變更都市計畫法令依據 | 一、都市計畫法第二十六條 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條 | |
| 擬定都市計畫機關 | 台南縣政府 | |
| 本案公開展覽起迄日期 | 公 告 徵 求 意 見 | 民國93年12月6日至94年1月6日止(刊登於民國93年12月3日台灣時報B1版) |
| | 公 開 展 覽 | 民國94年2月14日至94年3月15日止(刊登於民國94年2月6日台灣日報13版、94年2月7日17版、94年2月8日台灣日報27版、94年2月15日台灣日報27版、94年2月16日台灣日報27版、94年3月2日台南縣政府公報94年第8期) |
| | 說 明 會 | 民國94年3月11日於白河鎮公所 |
| 人民團體對本案之反映意見 | 詳人民及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 | 縣 級 | 台南縣都市計畫委員會民國94年5月13日第184次會審議 |
| | 內 政 部 | 內政部都市計畫委員會民國94年8月9日第614次會審議 |

第一章 計畫緣起及法令依據

一、實施經過

原關子嶺特定區計畫於民國七十年一月二十三日公告實施，其後曾於民國八十三年四月辦理第一次通盤檢討，迄今已屆滿六年，其間辦理過二次個案變更。

原關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫於民國七十二年九月二十日公告實施，其後曾於民國七十九年十二月辦理第一次通盤檢討，迄今已屆滿十年，其間未辦理個案變更。

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)於民國九十一年八月二十六日公告實施。

於第一次通盤檢討時，計畫書中指定旅甲(2)、旅乙(2)應『整體開發』，然未規定其具體程序與內容，因而影響地方觀光產業發展。

為落實地方觀光遊憩產業之永續發展、提高民間投資意願、加速地方發展，並促進整體開發利用、提昇觀光遊憩產業硬體設施之品質，遂依法辦理本計畫之土地使用分區管制要點專案通盤檢討，於管制要點中將『整體開發』之程序及內容予以明確化，作為政府部門及民間投資者之依循。

二、法令依據

本專案通盤檢討依據下列法令辦理：

- (一)《都市計畫法》第二十六條。
- (二)《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第二條。

按上列法令規定，依據地方發展情況及未來發展之需要，就都市計畫法第二十二條規定之土地使用分區管制部分，辦理專案通盤檢討。

第二章 原有計畫概要

一、計畫範圍及計畫年期

(一)計畫範圍

本計畫區位於白河鎮東側，其範圍東至仙祖廟以東約八十公尺，南至水火同源以南約二百公尺，西至白河水庫以西約一千公尺，北至白河水庫為界，包括仙草埔及關嶺等二里，計畫面積八六八·九二公頃。

(二)計畫年期

以民國一〇〇年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為九、一〇〇人，居住密度每公頃約二〇〇人。

三、土地使用分區計畫

以既有之白河水庫、大仙寺、碧雲寺、水火同源及溫泉區等觀光資源為基礎劃設商業區、旅館區、露營區、保存區、遊樂設施區、河川區，以形成獨立之觀光據點。

又以現有白河鎮仙草埔里及關嶺里集居地區為基礎，劃設住宅區以構成二個住宅鄰里單元。周圍地區劃設農業區、保護區等土地使用分區。

其中住宅區分為第一種、第二種、第三種住宅區；將現有明清別墅(包括逆斷層經過地區兩側各五十公尺)及大仙寺西側之住宅區二處等土地利用潛力較低地區，劃設為第一種住宅區，建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百；將枕頭山以西之住宅區等舊有聚落建物密集者(第一種住宅區除外)劃設為第三種住宅區，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十；其餘之住宅區劃設為第二種住宅區，建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

商業區分為第一種、第二種、第三種商業區；將臨近白河水庫主壩區之商業區劃設為第一種商業區，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十；將機(2-2)西北側及西南側舊有聚落發展較密集者之商業區劃設為第三種商業區，建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十；其餘之商業區劃設為第二種商業區，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

旅館區分為甲種、乙種旅館區；旅(甲)為一般旅館區，其中旅甲(1)建蔽率不得大於百分之六十、容積率不得大於百分之二百四十，旅甲(2)建蔽率不得大於百分之五十、容積率不得大於百分之二百；旅(乙)為汽車旅館，其中旅乙(1)及旅乙(2)建蔽率不得大於百分之四十、容積率不得大於百分之一百二十。

四、公共設施計畫

劃設機關用地十八處，國小用地二處，公園用地十處，停車場用地八處，社教用地、加油站用地、市場用地、兒童遊樂場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、電路鐵塔用地各一處，以及與水庫用地(二處)等。

五、道路系統計畫

聯外道路一條環繞整個計畫區並通往白河鎮市區。另配設區內主、次要道路、出入道路及人行步道等。

六、分期分區發展計畫

為使本計畫區能循序發展及配合實際發展需要與地方財力負擔，訂定分期分區發展計畫如下：

(一)實施發展分區之範圍

包括住宅區、商業區、旅館區及公共設施用地等都市發展用地。

(二)劃分種類

- 1.已發展區：就計畫區內現有聚落略予以擴大，或公共設施建設完成之地區。
- 2.優先發展區：除已發展區外，餘均為優先發展區。

七、事業及財務計畫

概估機關、市場、兒童遊樂場(含公兒)、公園、停車場及道路等公共設施用地之土地徵收及開闢經費，供地方政府參考，實際之開發年期視地方政府財力而定。

八、環境地質資料

為確保人民生命安全，於逆斷層經過地區兩側各五十公尺及十二處土地利用潛力較低地區，應暫時維持原來之使用分區，並以虛線標示於計畫圖。本環境地質區域欲建設時，應再做地形測量及地質調查，確定安全無虞後再行開發建築。

九、都市防災計畫

(一)防(救)災據點

所謂防(救)災據點，對居民而言除可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來也應朝向兼具防災教育，指導民眾基本防災措施之機能。

1.防(救)災避難場所

(1)緊急疏散地區

此一層級主要為收容因空間阻隔或其他因素暫時無法進入較高層級避難空間的人員，其設施及設備較缺乏並無法提供中長期之生活保障，指定對象為本計畫區內之公園、兒童遊樂場(含公兒)、停車

場及學校的外部空間等。

(2) 災民安置所

此層級必須擁有較完善的設施即可供蔽護的場所。以本計畫區而言，學校、社教用地因位置適宜，是較為理想之場所。此外，各政府機關因對外聯繫及獲得各種情報資訊較為便利，也可作為一般收容所，而本計畫區政府機關中較具特殊機能之救災據點如派出所、社教用地及學校等。

消防資源的運用，係以消防隊為指揮所，儲備消防器材及水源，以因應緊急之用途；警察據點之設置主要是為進行情報資訊的蒐集予發布，及災後秩序之維持；醫療據點可提供簡易之救難設備及醫治，因本地區無消防隊及衛生所之醫療據點，得利用白河鎮之消防及衛生所設施，未來應繼續加強軟硬體設備之補充，發揮機動性之消防及醫療設施急救功效。

2. 防(救)災避難設施予場所

| 種類 | 防災必要設備及設施 | 作為防災基地使用之場所 |
|------------|--|----------------------------|
| 緊急疏散地 區 | 區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備。 居民進行災害因應活動所需之器材及廣場。 | 公園、兒童遊樂場(含公兒)、停車場、學校等外部空間。 |
| 災民安置場 所 | 除以上必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，若發生大火時，可安全收容居民的廣場，提供避難者所需之水、糧食及生活必需品。 | 學校、社教用地。 |

(二) 防(救)災路線

1. 消防救災路線

本計畫區消防救災路線之規劃，主要依據火災及震災來設定，在道路寬度方面，必須考量再進行救災活動時，因建物倒塌，崩塌物之組格與原道路寬度不足等因素，使消防車及救難無法通行，除此之外，更應是現有道路的地理位置及實質空間條件等，分別賦予其不同之機能，本計畫區內之道路系統將劃分為緊急道路、救援輔助道路等：

(1) 緊急道路

指定幹1號、主1號、主2號及主7號道路為緊急道路，寬度為8-12公尺，這些道路為為本計畫區內之主要聯外道路、區內道路及次要區內道路等。除考量寬度外，因可便捷通達住宅社區及避難場所，故為本計畫區內相當重要之防災道路。

(2) 救援輔助道路

以本計畫區次要區內道路及出入道路為對象，計畫寬度8-10公尺，提供消防、救災及運送救援物資之輔助機能，同時亦作為居民通往避難場所的路徑之用。

2. 火災防止延燒帶

以開放空間及道路系統作為火災防止延燒地帶。

(三)防災減震策略

地震災害之發生往往導致本計畫區的嚴重受損，足夠的避難據點與設施是目前本計畫區最缺乏的，因此有效的利用空荒地與建築間之空地廣場，為改善現有缺失的可行方針；各項危險度的調查與監測機制的建立更為控制地震災害的優先要素；建立健全的防救災體系，整合消防、警政、民力系統與其他防災單位的各項資源與人力，及平時紮實的防災訓練與演習，可有效減輕地震災害之威脅；必要時緊急疏散計畫可導引災民往空曠平坦之農業區、保護區或公共設施用地移動。

本計畫區範圍內因大部分屬於山坡地，且有逆斷層於計畫區東側經過及十二處土地利用潛力較低地區分散於計畫區中，故其建築物結構之耐震設計、地震力及結構系統須依相關法令規定辦理，尤其公用事業或公共建築物之耐震能力更應特別加強。另在土地使用及公共設施規劃上應特別考量地震可能帶來之潛在性安全問題，以降低地震可能帶來之災害。

十、公共設施多目標使用方案

本計畫區內符合多目標使用方案之公共設施項目，除公(4-4)外，均得依行政院頒「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」及「台灣省獎勵興建公共設施辦法」辦理。

十一、土地使用分區管制要點

依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定，並考量本計畫區之自然、社會及實質發展等因素，與原計畫之土地使用管制要點，重新訂定「土地使用分區管制要點」，以促進土地之合理利用及維護生活環境品質，其要點詳表2 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)土地使用分區管制要點變更內容綜理表。

第三章 變更計畫內容

本案係變更關子嶺(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。本案變更計畫內容詳見表2 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)土地使用分區管制要點變更內容綜理表。

一、計畫目標及定位

按『南部區域計畫』，關子嶺及白河水庫為湖泊型風景帶，因鄰近嘉南平原，可與農業相互配合，而積極發展為南部區域之主要休閒農業觀光地區；按『台南縣綜合發展計畫』，關子嶺以溫泉聞名全省，於日據時代即是著名之風景區；近年隨著南二高交流道之設置，更為白河鎮帶來新的觀光契機，因此台南縣政府積極推動「關子嶺回春計畫」，除為重塑關子嶺溫泉鄉之盛況外，更期以觀光帶動地方之未來發展。

依據上位計畫之定位及本特定區之觀光遊憩資源特色，訂定計畫目標：

- 1.以水庫、溫泉、水火同源、寺廟等自然及人文景觀資源為基礎，吸引民間投資、結合政府部門開發計畫以發展觀光遊憩產業，進而帶動地方發展。
- 2.促進整體開發利用，以提昇觀光遊憩產業硬體設施之品質，落實資源永續利用。

發展構想係以既有之白河水庫、大仙寺、碧雲寺、水火同源及溫泉區等觀光資源為基礎劃設商業區、旅館區、露營區、保存區、遊樂設施區、河川區，以形成獨立之觀光據點；又以現有白河鎮仙草埔里及關嶺里集居地區為基礎，劃設住宅區以構成二個住宅鄰里單元。周圍地區劃設農業區、保護區等土地使用分區。

二、旅甲(2)及旅乙(2)之區位及發展問題

旅甲(2)及旅乙(2)位於本計畫區東北之柚子頭溪沿岸附近地區，其中旅甲(2)含三處街廓，面積共計約3.08公頃；旅乙(2)為一處街廓，面積約8.36公頃；大部分仍未開闢。

由於本特定區計畫第一次通盤檢討時指定旅甲(2)及旅乙(2)應整體開發，然未具體明訂整體開發之程序及內容，致台南縣政府對於相關申請開發案件是否符合整體開發存有疑義而無法核發建造執照；目前僅有一件位於旅乙(2)之自擬細部計畫案於民國94年5月13日台南縣都市計畫委員會第184次會審議通過；對於地方觀光產業發展影響甚鉅。

三、變更理由

- (一)就「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)」案中之『整體開發』予以明確化，以為政府部門及民間投資者之依循。
- (二)配合資源永續利用之世界潮流以及生態旅遊之觀光遊憩發展政策，落實地方觀光遊憩產業之永續發展。

(三)提高民間投資意願、加速地方發展；並促進整體開發利用，以提昇觀光遊憩產業硬體設施之品質。

四、變更內容