

「臺南市非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組」

第 2 次會議

會議紀錄

會議時間：100 年 11 月 14 日上午 10 時 10 分

會議地點：臺南市政府永華市政中心 10 樓都市計畫委員會會議室

主 席：賴主任委員清德(林副市長兼任委員欽榮代理主持)

(依非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣(市)政府審查作業要點第六點規定，直轄市、縣(市)長因故未能主持會議時，得指派主任秘書以上兼任委員代理之，本次會議主任委員因公不克出席，由本府林副市長兼任委員欽榮代理主持)

出席人員：詳如簽到簿

壹、報告事項

第 1 案：報告「非都市土地開發影響費之參數修正」

決定：洽悉。原台南縣非都市土地開發影響費之新建道路單位建設成本(Cu 值)為 958 元/平方公尺，因應縣市合併，調整 Cu 值為 1,060 元/平方公尺。

第 2 案：報告「皇田集團工業區開發案」

決定：

- (一) 對於本案街廓型式及用地編定，延續前次原臺南縣非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組決議原則同意。
- (二) 請申請人依營建署意見重新辦理限制發展地區及條件發展地區查詢，納入計畫書圖補正，並授權業務單位查核。
- (三) 本案因計畫位置位於高鐵台南車站特定區南側，為維持開發後整體景觀及意象，本案申請建照前再提供計畫區內之動線、建築景觀計畫、滯洪池位置，提本委員會報告。

以上意見請申請人補充修正後，於 3 個月內送本府都市發展局，查核無誤後核發同意函。

第 3 案：報告「長榮大學校地土地使用變更開發計畫案」

(吳委員永隆、周委員士雄就任職單位之開發案報告乙事，予以迴避，不參與本案)

決定：

- (一) 洽悉。延續本案經原臺南縣非都市土地使用分區及使用地變更第 17 次專責審議小組決議原則同意。

- (二) 請申請人依營建署意見重新辦理限制發展地區及條件發展地區查詢，納入計畫書圖補正，並授權業務單位查核。
- (三) 針對內政部營建署 100.5.27 營署綜字第 1000029747 號函，本次會議補充事項：
1. 本案之原計畫範圍除部份已建築使用或電塔等設施使用區域外，應盡量滿足審議作業規範第 40 條劃設十公尺緩衝綠帶之規定，並編定為國土保安用地。
 2. 本案之新增範圍，若與周邊土地使用不相容者，則需滿足審議作業規範第 40 條劃設十公尺緩衝綠帶之規定。
- (四) 另依據本府水利局 100.6.3 南市水行字第 1000355050 號函請開發單位補正事項，業經本府水利局 100.10.4 南市水行字第 1000749445 號函，原則同意備查。

以上意見請申請人補充修正後，於 3 個月內送本府都市發展局，查核無誤後核發變更計畫許可函。

貳、討論事項

第 1 案：討論「騰慶新國際開發有限公司申請永安高爾夫球場變更開發計畫（球場會館第三層樓變更旅客住宿）案」

決議：

- (一) 原則同意本案以變更內容對照表送本府備查，惟仍請依委員意見修正及補充旅客數及員工數之變動情形、未來旅館之服務等級等。
- (二) 本案未來對於東山地區之發展有所助益，計畫書內容請詳載對於地方產業文化及觀光發展之效益。
- (三) 後續環評及建築線指示之應辦事項，請申請人依規定妥處。

以上意見請申請人補正，於 3 個月內將修正之變更內容對照表（含申請變更計畫內容說明書）送本府都市發展局查核，並俟查核無誤及完成環境影響評估審議作業後，再核發同意備查函。

附錄 1-（報告事項第 1 案：報告「非都市土地開發影響費之參數修正」案，委員及相關單位發言摘要）

◎吳委員永隆：

1. 本案 Cu 值由 958 元/m²調整為 1,060 元/m²僅以詢問結果作為審議之依據，略有欠妥，爾後有類似應提供變更後之資料作為審議委員審議參考。
2. 同意本案開發影響費之參數修正為 1,060 元/m²。

附錄 2-（報告事項第 2 案：報告「皇田集團工業區開發案」，委員及相關單位發言摘要）

◎吳委員永隆：

1. 本案已經形式查核函請修正有案，並辦理實質審查在案，又審查小組第 16 次審查會議決議授權單位查核。本次會議僅確認第 16 次會議修正內容修正確認。
2. 雖僅確認修正內容，但仍有以下缺失或問題尚待釐清：
 - (1) 由「圖目錄」可看出圖序號有跳號，如圖 2-2-2，但無圖 2-2-1？圖 2-9-2 及圖 4-1-2 也有相同情形；圖 4-2-1 和圖 4-2-3 無圖 4-2-2，圖 4-4-1 和圖 4-4-3 也無圖 4-4-2。「表目錄」中之表 4-2-4 前無表 4-2-1，表 4-2-2 及表 4-2-3。
 - (2) 「貳-3-2」，表 3-1-1 之推估人數，是否可在文中說明推估的參考依據值？如文中所提既有工廠生產產能與各類人員比例之經驗值為何？
 - (3) 「貳-4-10」之交通量預測值是依據那些計畫參考而得的？抑或以交通需求之模式得出？以表 4-2-3 之「17:00~18:00」在「大武路二段西南側」之流量 2,356.0 PCU/hr，但對照表 4-2-2 之相同時段和路段之流量為 892.5 PCU/hr；增加 2.5 倍的交通量，文中未提出附近相關計畫的影響。另外，本計畫之總活動人口數為 520 人，對未來交通其實影響甚微。
 - (4) 「貳-4-31」提及「第七章開發成本與財務計畫」在本文何處？
 - (5) 「貳-5-5」有關取土部分已取得合法機構同意處理之證明文件，請寫明哪些合法機構？證明文件未檢附於本計畫中？

◎曾委員憲嫻：

1. 本開發案和高速鐵路台南車站特定區計畫的關聯性（如退縮、量體、

植栽等)是否能列入考量。

2. 防災計畫目前只能看出避難需要面積，請將防災據點標出。

◎姚委員希聖：

本案如經通過，本計畫所推估之總人口數將受開發計畫之管控，請開發單位確認預估之人口數是否足數未來之需求。

◎李委員孟諺(詹副總工程司代)：

請就未來開發後，計畫區內之產業類型補充說明。

◎吳委員宗榮：

1. 本案通過後，未來是否分期開發？
2. 請補充說明各廠房設置之必要性。

◎內政部營建署(書面意見)：

本部業於100年10月13日台內營字第1000808063號令修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定及書圖文件，應請申請人依修正後審議作業規範附表辦理限制發展地區及條件發展地區查詢，並納入計畫書圖補正。

附錄3-(討論事項第1案：討論「騰慶新國際開發有限公司申請永安高爾夫球場變更開發計畫(球場會館第三層樓變更旅客住宿)案」，委員及相關單位發言摘要)

◎吳委員永隆：

1. P.10 日容量應分球場球友、員工及旅館旅館客人、員工兩種。
2. P.14 交通量預估有待釐清，遊客量3人/輛之依據為何？倒數第2行之文句有問題。最後一行，165縣道現在服務水準為何？
3. 停車場之空間計算方式可參考停車場法。
4. 錯字更正，P.10 第四行「界線」更正為「界限」；P.15 第六行，「條車」更正為「停車」。

◎曾委員憲嫻：

1. 有關本案估算人口數請再確認。
2. 旅館和宿舍空間水準的差異性，建議列表比較說明。
3. P.8 建蔽率的標示有誤請修正(0.859%更正為0.859)，容積率的部分亦同，請修正。

◎徐委員明福：

有關人口數部分，請合理說明員工數下降之原因。

◎周委員士雄：

1. 計畫書與簡報內容不一致，請修正。
2. 日容量之推估 320 人，應為來球場打球之遊客數，有關住宿之人口如何推估？
3. 變更為旅館使用，有關設備上如無障礙設施、防火設備等如何強化，請補充說明

◎陳委員餘鑒：

計畫書中有關旅館部分之描述不足，其規劃方向為何，請補充。

◎姚委員希聖：

遊客量之推估日為平日或假日？建議應以遊客數最大量作為旅館設計之標準。

◎吳委員宗榮：

1. 請說明簡報內容中所示，使用執造補發之原因。
2. 本案變更後是否能鄰接建築線，請申請建築線指示，並檢附相關文件供參。

◎環境保護局：

永安高爾夫球場擬變更第三樓層之員工宿舍為旅客住宿使用，若經目的事業主管機關認定屬觀光（休閒）飯店、旅（賓）館之興建或擴建，則請依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 31 條第 1 項第 14 款第 11 目（位於既設高爾夫球場）辦理環境影響評估。

◎工務局：

1. 本案應屬特定建築物，於申請相關建築許可時，應檢討是否鄰接建築線，故請申請建築線指定（示），並檢附相關文件供參。
2. 本案依申請書件需申請變更使用及室內裝修許可。
3. 倘本案需申請增設汗水處理設施，則應申請雜項執照。

◎體育處：

1. 依本處 100 年 11 月 2 日南市體處總字第 1000004968 號函認定，該案未變更原核准興辦事業計畫之「住宿」。
2. 請申請人依規辦理後續事宜。