

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市新營區民治路36號

承辦人：曾招英

電話：06-6334251

電子信箱：nicole0708@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局(區域計畫科)

發文日期：中華民國111年5月2日

發文字號：府都區字第1110542711號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：紀錄1份

主旨：檢送本府111年4月18日召開「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27次會議紀錄1份（如附件），
請查照。

說明：依據本府111年4月6日府都區字第1110409967號開會通知單
辦理。

正本：黃主任委員偉哲、趙委員卿惠、方委員進呈、莊委員德樑、陳委員凱凌、蘇委員
金安、陳委員淑美、謝委員世傑、韓委員榮華、李委員建裕、詹委員達穎、張委
員學聖、吳委員彩珠、徐委員中強、邵委員珮君、張委員珩、楊委員慧華、董委
員志明、周委員乃昉、內政部營建署、陸軍第八軍團指揮部、行政院農業委員會
農田水利署嘉南管理處、交通部高速公路局、臺南市政府觀光旅遊局、臺南市政
府工務局、臺南市政府消防局、臺南市政府水利局、臺南市政府交通局、臺南市
政府地政局、臺南市政府農業局、臺南市政府經濟發展局、臺南市政府環境保護
局、臺南市關廟區公所、豐森藝林國際股份有限公司、經緯航太科技股份有限公司

副本：臺南市政府都市發展局(副局長室、總工程司室、區域計畫科)

市長黃偉哲

市 身 黃 新 書

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 27 次會議紀錄

時 間：111 年 4 月 18 日（星期一）下午 2 時

地 點：臺南市政府永華市政中心 6 樓簡報室

主 席：黃主任委員偉哲（趙委員卿惠代）

（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 6 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。主任委員不克出席，指派趙副市長兼任委員卿惠代理主持）

紀錄：曾招英

出席單位：（略，詳後簽到簿）

開發單位簡報：（略）

壹、報告案：（無）

貳、審議案：

**第 1 案：審議「關廟區埤子頭段觀光旅館園區開發計畫」案
決議：**

一、議題一整地排水部分，經水利局洽審查單位後，其總量管制符合相關水土保持技術規範規定，爰本項同意確認。

二、議題二土地使用計畫及景觀計畫部分：

（一）關於基地範圍內之原始地形是否經明顯擅自變更部分，本府 104 年 2 月 13 日府水保字第 1040155679 號函，本案違反水土保持法部分已同意改正完成，本項同意確認。另於異動登記前，地政局將另行會同農業局辦理會勘，若有違反使用情形，將依法裁處。

（二）本案使用強度部分，遊憩用地核予建蔽率 15%、容積率 60%；特定目的事業用地核予建蔽率 35%、容積率 45%。

(三)因基地位於空軍防空暨飛彈第七九四旅列管重要軍事設施管制區限建範圍，可建絕對高度 49.8 公尺，為避免後續建築安全之問題，本案之建築物絕對高度請申請人降低為 48.8 公尺。

三、關於交通與開發影響費部分

(一)請申請人增加劃設身心障礙者機車停車位，並將身障停車位之位置調整至合適之位置，修正後請業務單位送請委員四及交通局確認。

(二)開發影響費部分

1. 聯外道路影響費部分，申請人已修正為假日之尖峰小時交通量 (PCU/h)，但尖峰小時交通量之計算應以進場交通量計算或以進、離場之交通量加總後計算，請依委員四之意見再行檢討。
2. 消防影響費部分，請申請人依據本次會議決議核予之土地使用強度重新計算。
3. 停車場影響費部分，本案區內已留設 605 席汽車停車位、356 席機車停車位及 18 席大客車停車位，已滿足區內停車需求，無需收取停車場影響費。

四、其他討論事項

(一)防災計畫部分，申請人已修正標示與規劃，後續開發時亦將檢送防災計畫書至消防局審查，本項同意確認。

(二)提醒申請人後續計算應繳交之聯外道路影響費時，依據開發案土地獲准開發許可當期公告現值平均值加四成併同不動產估價師查估之市價，取較高數值者計算，其中不動產估價師查估市價費用由申請開發者負擔。

(三)請申請人務必與地方民眾維持良好溝通說明，於本案開發許可及施工許可程序未完備前，切勿擅自動工。基地內外的排

水系統請妥善規劃以免影響周邊農田之使用。

(四)請申請人於會中承諾之數字及相關計算上，務必確認其正確性。

請申請人續依決議事項及附錄 1 修正計畫書相關內容，並製作處理情形對照表，於文到次日起 3 個月內送本府都市發展局，經查核無誤後，核發開發許可。

參、散會（下午 3 時 40 分）

附錄 1

審議第 1 案 專責審議小組委員及相關單位發言重點摘要

◎委員一(張委員學聖)

1. 就開發強度申請部分，個人同意「遊憩用地」以建蔽率 20%、容積率 60%。由於非都應以核實審議，請說明「特目用地」為何申請 50%、50%(實質 30%、39%)。
2. 本市國土計畫已核定公告，請補充說明本基地在國土計畫中的相關內容。
3. 高度過於接近軍事設施高度上限，請建物高度能酌降。

◎委員二(徐委員中強)

1. 國土計畫功能分區擬為城鄉 2-3，是否已列入公告之臺南市國土計畫，請確認。並請納入計畫書中修正。
2. 土地使用強度應依開發計畫核定，若要提高，則所有開發之衝擊及影響應重新核算，故建議仍維持專案小組之核定建蔽率及容積率。
3. 計畫書中圖表標示應符實，避免造成誤會。

◎委員三(莊委員德樑)

1. 為避免後續實際建築配置產生問題，建議降低建築物高度。

◎委員四(楊委員慧華)

1. 旅館第三期 GF 停車場配置，汽車身心障礙專用車位離梯廳太遠，建議調整至電梯出入口附近，以友善進出。
2. 依非都市土地開發審議作業規範第三編遊憩設施區，開發單位須提供基地聯外道路之瓶頸路段在週休二日日間連續十六小時（八時到二十四時）的交通量調查資料，且至少調查假期開始前一日、假期中、以及假期結束日等三種時間之資料。然開發計畫貳-165 頁交通量調查資料為例假日前平日、例假日、及例假日後平日，部份日期與法規不符，請與相關單位確認法規內容，若假期結束日為週日，請檢視並修正確實交通量。
3. 由於基地前中央分隔帶尚未設置開口，依附錄三省道台 19 甲關新路二段中央分隔帶開口調整分析報告，開發單位擬申請建議封閉基地南北側開口，調整至基地出入口位置，惟北側既有開口仍有少數聯結車須利用現有開口左轉進出工廠，請開發單位務必與周邊住戶及工廠保持良善之溝通，並配合道路主管機關核定辦理。
4. 基地無缺口設置狀況下，旅館至高鐵接駁去程為離場動線，須先往北再迴轉南下，請修正。
5. 關於聯外道路影響費，PHV 係基地衍生區外（上午或下午）尖峰小時交通量（PCU/h），申請單位以一般假日進場尖峰小時交通量計算，建議應與相關單位確認法規內容，僅計算進場尖峰小時交通量是否合理？或應以進離場合計數計算。

◎委員五(董委員志明)

1. 消防影響費之計算與建築物之建蔽率、容積率有關，請申請人依據本次會議核予之計畫強度修正。
2. 計畫書貳-225 頁表 3-5-1 之面積計算有誤，請申請人修正。
3. 計畫書貳-194 頁，停車需求上應為進場數量應再加上前一時段區內滯留之車輛數，請申請人再行修正。

◎本府水利局

1. 關於前次審查意見中 G 區恐增加逕流量部分，會後已函請審查單位屏東科技大學確認，其中 G 區已保留 50% 以上之入滲面積，可降低逕流係數減少出流量，並符合相關水土保持技術規範，同意水保規範之審查內容。

◎本府地政局(書面意見)

1. 有關本案土地使用現況 1 節，將於申請人申請變更編定階段時辦理會勘查明，而農業用地部分倘經農政單位認定不符合農業使用，即土地涉違反使用，變更前將依區域計畫法暨本府裁罰基準等規定裁處。

◎本府農業局(書面意見)

1. 山坡地範圍內擅自改變地形，倘無施作應申請之固定基礎設施或無非農業使用情形，並無違反農業使用規定。

◎本府工務局

1. 因本區建築物限高部分，為軍方發布之，爰尊重軍方之意見。
2. 本區建築技術規則 268 條之樓高限制為 21.6 公尺，軍方規定之建築物絕對高度為 49.82 公尺，請申請人務必依循相關規定辦理。
2. 各期開發之建築基地是否得滿足該申請建築基地法定車位需求。
3. 建築高度檢討部分，請提供及檢視總高度標示是否符合航高限制規定。

◎陸軍第八軍團指揮部

1. 本區可建絕對高度為 49.82 公尺，根據計畫書中建築剖面圖，最高建物為 49.8 公尺，較本區建築高度低 2 公分，尚可接受。

◎本府交通局

1. 關於停車空間配置部分，請申請人補充身心障礙者機車停車位。
2. 開發計畫書中，尖峰小時交通量已配合修正為假日之尖峰小時交通量。
3. 本次開發計畫已增加區內之停車位數量，共留設 605 席汽車停車位、356 席機車停車位及 18 席大客車停車位，已可滿足區內停車需求，故無需收取停車場影響費。

◎本府消防局

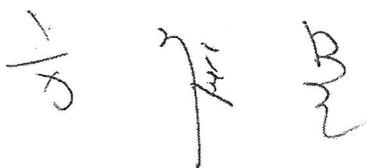
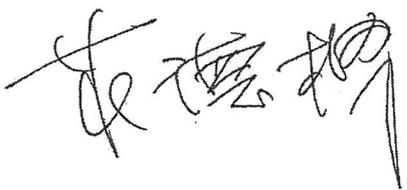
1. 若依調整後之開發強度計算，本案建築物樓地板面積為 72,110.7 平方公尺，本案消防影響費 7,211,070 元確認無誤。
2. 申請人可先提送防災計畫書至消防局，將會同相關單位先行審查。

◎內政部營建署

1. 查旨案前經本署 109 年 2 月 21 日營署綜字第 1090010855 號函、110 年 3 月 16 日營署綜字第 1100016629 號函及 110 年 8 月 27 日營署綜字第 1100063720 號函提供意見在案，有關本署所提意見業經歷次會議討論確認或納入本次會議議題，請本權責審認；另前開議題倘經釐清後有修正或補充說明，應請申請人更新相關回應辦理情形或專責審議小組審認結果。

**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 27 次會議
簽到簿**

壹、時間：111 年 4 月 18 日 (星期一) 下午 2 時 00 分
貳、地點：臺南市政府永華市政中心 6 樓簡報室
參、主持人：黃主任委員偉哲 <div style="text-align: right;">記錄：曾昭英</div>
肆、出席單位及人員

出 席 單 位 / 人 員	簽 名 處
趙委員卿惠	
方委員進呈	
莊委員德樑	

<p>陳委員凱凌</p>	<p>陳凱凌</p>
<p>蘇委員金安</p>	<p>蘇金安</p>
<p>韓委員榮華</p>	<p>王明忠代</p>
<p>陳委員淑美</p>	
<p>李委員建裕</p>	<p>李建裕</p>
<p>謝委員世傑</p>	<p>陳厚科代</p>

韓委員榮華	
陳委員淑美	
李委員建裕	
謝委員世傑	
詹委員達穎	詹達穎
張委員學聖	張學聖
吳委員彩珠	請假
邵委員珮君	請假
徐委員中強	徐中強

董委員志明	董志明
周委員乃昉	請假
楊委員慧華	楊慧華
內政部營建署	請假
行政院農業委員會農田水利署 嘉南管理處	高順備
交通部高速公路局	林益祥

陸軍第八軍團指揮部	向德恩 林奇偉
本府觀光旅遊局	黃素蘭 殷介廷
本府地政局	蔡奇昆
本府經濟發展局	高鈺功
本府交通局	謝德培 詹雅竹
本府工務局	王政凱

<p>本府水利局</p>	
<p>本府農業局</p>	<p>張順得</p>
<p>本府環境保護局</p>	<p>陳厚承 <small>陳政瑛</small></p>
<p>本市消防局</p>	<p>陳明興</p>
<p>本府都市發展局</p>	<p>蔡宜君 <small>黃燕寬 洪宜安 黃九如 許春欣</small></p>
<p>關廟區公所</p>	<p>蔡一宏</p>

豐森藝林國際股份有限公司

林惠山

經緯航太科技股份有限公司

高裕智

蕭文

王世

葉菊庭

吳文育

