

【附錄】「逸水立旅股份有限公司申請安南區鹽田段 528-2 地號「遊 2-1 (附)」遊樂區開發許可案」暨「變更臺南市安南區「遊 2 (附)」遊樂區細部計畫 (配合鹽田段 528-2 地號遊樂區開發計畫) 案」本會專案小組出席委員初步建議意見及業務單位研析意見

依本會專案小組第 3 次會議出席委員初步建議意見：「本案經專案小組 3 次會議討論後已具初步共識，開發申請開發許可部分，建議除下列各點外，其餘照逸水立旅股份有限公司（以下簡稱申請單位）所提開發計畫內容通過，併同涉及細部計畫內容修正部分，請申請單位以對照表方式補充處理情形及修正內容提送業務單位經各相關目的事業主管機關確認後，提請委員會審議。」，上開專案小組初步建議意見、機關審查意見及申請單位回應處理情形詳以下各附表。

其中有關遊樂區開發應負擔 30% 公共設施用地部分，申請單位所提出劃設 24% 公共設施用地，另 6% 改繳代金之方案，依專案小組出席委員建議意見，請申請單位詳述基地條件限制之情形，提請大會討論，決議情形詳本會決議二之（一）。

壹、開發計畫部分

附表 1、專案小組所提開發計畫建議意見及申請單位回應內容對照表

項目類別	專案小組初步建議意見	申請單位回應	業務單位研析意見
1. 水文水理規劃	(1) 有關取水、排水及填土所產生之逕流影響應在出流管制計畫書詳加說明，並應於核發開發許可前取得出流管制計畫書核定函，後續滯洪量體須依核定之計畫施作。	1. 適其規定辦理。 2. 本案業於 109 年 08 月 27 日辦理出流管制計畫書審議，會議結論原則通過，後續配合相關程序辦理。	建議除以下各點意見外，同意申請單位所提修正開發計畫內容： 1. 依據本府水利局 109 年 3 月 31 日專案小組第 3 次會議所提意見：出流管制計畫書應在開工前取得核定函，後續滯洪量體需依核定之計畫施做。 2. 俟本案出流管制計畫書取得主管機關核定函後，再辦理簽訂協議書及後續相關
	(2) 基地內原有水路、潮溝應	1. 基地開發前後無改變原有水文之連結	

項目類別	專案小組初步建議意見	申請單位回應	業務單位研析意見
	<p>儘量予以維持，因建築空間布設需改變原有水文脈絡時，不能破壞其連結性，請補充說明開發前後基地與區外水道之連通情形。</p> <p>(3) 兩、污水處理及排放應特別注意對於緊鄰台江國家公園及四草紅樹林綠色隧道水體之影響，由於四草紅樹林具高度敏感性，不適用都市污水排放標準，請說明本案污水排放標準及污水處理方式。</p>	<p>性。</p> <p>2. 西側水門經現調及訪談結果，原用途為取放水門，為調節魚塭取放水用，基地開發後已無魚塭使用一節，將按出流管制計畫之排水策略進行管制，限制內水出流。將與外水之通道維持於一處，以利防洪操作，詳開發計畫書「四-(九)水文脈絡」(P.128)。</p> <p>本案依據環評影響評估審查承諾，經污水處理設施達濕地標準後以回收澆灌為主，詳開發計畫書「四-(十一)污水處理計畫」(P.133-134)。</p>	<p>程序作業。</p> <p>1. 建議同意申請單位所提修正開發計畫內容。</p> <p>2. 後續請依行政院環境保護署 109 年 8 月 21 日環署綜字第 1090083527 號函復意見辦理：</p> <p>(1) 「臺南市鹽田段 528-2 地號土地開發案環境影響說明書」前經本署於 109 年 6 月 29 日以環署綜字第 1090048382 號公告審查結論在案。</p> <p>(2) 開發單位應依環境影響說明書所載之內容及審查結論切實執行，如涉及已通過之環境影響說明書內容之變更者，應依環境影響評估法第 16 條暨同法施行細則第 36 條至第 38 條規定辦理。</p>
2. 交通規劃及停車空間檢討	(1) 開發營運所產生的停車需求須內部化，依營運模式各種情境所估最大旅次量去反推停車需求，並解釋	<p>1. 本基地停車需求已分為法定停車需求檢討及營運停車需求檢討。</p> <p>2. 經檢核，基地停車供給，皆可滿足法定停車需求及營運停車需求，詳開發計畫</p>	<p>建議除以下意見外，同意申請單位所提修正開發計畫內容：</p> <p>1. 依臺南市政府交通局 109 年 8 月 26 日南市交綜字第 1091048539 號書函復意</p>

項目類別	專案小組初步建議意見	申請單位回應	業務單位研析意見
	<p>停車需求不會有外溢的情況。</p>	<p>書「四-(七)交通系統」(P.123-124)。</p>	<p>見補充修正：請申請單位補充說明大客車行駛路線，現有大客車停車場聯外道路僅3.5米，不適用於轉彎，請修正。</p> <p>2. 請依交通局補充意見修正：</p> <p>(1) 本案須提送交評審議，相關動線部分於後續交評審議再行檢討。</p> <p>(2) 為利大客車轉彎進出，本案南側公園出入口寬度建議至少12米寬。</p>
<p>(2) 有關周邊道路尖峰時段流量調查，請補充平日及假日之尖峰時間點。四草大道服務水準狀況良好，惟需再補充經大眾路前往四草綠色隧道平常及假日尖峰時段流量。</p>	<p>本案已調查四草大道、大眾路之平假日交通量；平日晨峰7:15~8:15、昏峰17:00~18:00；假日晨峰11:00~12:00、昏峰17:00~18:00。大眾路平日晨峰雙向合計256PCU、昏峰289PCU，大眾路假日晨峰雙向合計352PCU、昏峰294PCU，已計入本案交通分析背景資料，詳開發計畫書「三-(五)交通運輸」(P.55)。</p>		
<p>(3) 請補充說明基地進出四草大道之12米道路橫斷面設計及相關配置，包括人行道、汽車及機慢車道等。</p>	<p>有關進出基地四草大道之12公尺道路剖面詳圖4-21、主要入口剖面示意圖，詳開發計畫書「四-(七)交通系統」(P.109、P.111)。</p>		
<p>(4) 有關計算交通量所採用之乘載率，本案機車乘載率採用2，但常見之報告書多採用1，會相差1倍交通量，請補充說明本案乘載率之設定依據。</p>	<p>本基地規劃旅館房間總共190間，其中，2人房188間、4人房2間。故依營運模式推估，汽機車乘載率皆以2.0推計，詳開發計畫書「四-(七)交通系統」(P.113)。</p>		
<p>(5) 停車規劃部分需再補充大客車之檢討內容。</p>	<p>基地規劃有3輛大客車停車格，主要供給基地接駁車停放。停車需求分析已於報告書說明，詳開發計畫書「四-(七)交通系統」(P.113、P.123)。</p>		
<p>(6) 遊樂區內所產生停車空間不能劃設於公共設施用地。度假村內除住宿者停</p>	<p>適其規定辦理，有關公(兒)用地上停車空間檢討，依細部計畫土地使用管制修正如P109經檢討需留設各1輛汽機車位，本</p>		

項目類別	專案小組初步建議意見	申請單位回應	業務單位研析意見
	<p>車需求外，倘有其他對外開放之設施或空間，則需再檢討該部分之停車需求。設置於公園用地上之文化館停車空間檢討，請依臺南市安南區細部計畫土管要點規定，按不同類別屬性檢核。</p>	<p>計畫設置 13 輛汽車位(含 1 輛無障礙車位)，9 輛機車位，皆符合規定，詳開發計畫書「四-(六)公共設施」(P.109)。</p>	
	<p>(7) 以臺南市低碳綠色運具概念，將車停於四草綠色隧道，可減少四草大道車流。考量與四草綠色隧道連接之可能性，建議區內釋出腹地，作為碼頭或其他讓遊客從綠色隧道來至本遊樂區之通道，並於東側規劃碼頭及廣場平台等打卡亮點，創造套裝旅遊系統。</p>	<p>考量基地週邊環境特性，於東側公共設施綠地內設置木棧平台保留未來使用之腹地，然實際與綠色隧道連結仍依相關主管機關(台江國家公園管理處及臺南市政府工務局)同意為準，詳變更細部計畫「玖、土地使用管制要點」第八條(P.52)。</p>	
	<p>(8) 未來水域規劃部分，涉及船行載客行為，請釐清交通運具，後續分別依據臺南市載客小船管理自治條例及臺南市四草水域觀光管筏管理自治條例等相關規範申請辦理，提醒未來營運需有相關申請，始得</p>	<p>未來營運時，適其規定辦理。</p>	

項目類別	專案小組初步建議意見	申請單位回應	業務單位研析意見
	容許相關使用。		
3. 公共設施負擔與規劃	<p>(1) 依審議規範規定，開發負擔 30% 以回饋公共設施用地（含興闢）為原則，因基地條件限制之情形，得經市都委會同意改繳代金。申請單位所提劃設 24% 公共設施用地，另 6% 改繳代金的方式，請再詳述基地條件限制之情形，包括規劃構想、希望保持的活動紋理及基地屬性關係等，提請大會討論。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據審議規範第 7 點第 4 項規定應保留之公共設施用地，將區內紅樹林水道原地保留為帶狀公共設施系統；另依審議規範第 7 點第 3 項規定公共設施用地應完整連接並銜接計畫道路，爰配合公共設施之出入口及動線整體規劃環狀公共設施系統。 2. 公共設施透過現有四草大道公共設施人行步道系統串連本基地公共設施，同時區內公共設施用地透過環狀步道設施創造視覺的趣味性。 3. 未來公共設施用地之除硬體面上之管理維護，亦提供導覽解說服務及夜間巡視服務，另繳納代金可供市府作為地方環境的維持運用，達到本案之公益性。 4. 本案基地為保留周邊水路及營造基地水環境紋理屬將原有魚塭填土造島之方式規劃，且為保護周邊紅樹林環境及創造自然生態的規劃，故非屬一般都市計畫地區劃設之公共設施用地，且本案後續接由申請人負責公共設施之管理維護，故為空間紋理及後續使用之彈性，故提請委員會，建請採 24% 公共設施用地之方案。 5. 詳開發計畫書「四-(六)公共設施」(P.103-107)。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依本案專案小組初步建議意見提請大會討論。 2. 依據專案小組委員意見，公共設施用地與度假村隔離河道之界線位置必須區分清楚。惟開發計畫書修正方案，公共設施用地與遊樂區之邊界部分位於水道上，且非中心線。該水道為供公眾使用或遊樂區旅客使用，應依委員意見區分清楚。且依據審議規範規定，公共設施必須先完工驗收移轉產權為市有後，遊樂區方可開發。請考量公共設施用地劃設之完整性。

項目類別	專案小組初步建議意見	申請單位回應	業務單位研析意見
	<p>(2) 公共設施用地須開放使用，使公益性最大化。在圖面上及實際管理維護上，公共設施用地與度假村隔離河道之界線位置必須區分清楚，請釐清公共設施用地跟 Villa 區是否有重疊，公共設施用地之公益性不能因度假村而限縮。</p>	<p>因考量週邊環境之維持及填土機具不破壞原紅樹林環境，故本計畫公共設施用地分界線位於水道上，無與渡假村型旅館 (Villa) 重疊。(北側為距邊界 9 公尺劃設，西側為距邊界 17 公尺劃設)，詳開發計畫書「四-(三)實質建築規劃」(P. 95-97)及「四-(六)公共設施」(P. 105-107)。</p>	
	<p>(3) 考量人流進出，建議拓寬環狀公共設施用地內步道至少 2 公尺寬，且為透水性鋪面，並於東側停留處規劃廣場提供遊客活動空間。惟規劃設置公共步道時，因鄰近 Villa 區，需注意公私領域間的視覺處理，避免影響 Villa 區的私密性。</p>	<p>1. 本計畫公共設施用地規劃 2 公尺寬透水鋪面，並納入土地使用管制要點規定，詳變更細部計畫「玖、土地使用管制要點」第八條，(P. 52)。 2. 因公共設施步道與渡假村型旅館 (Villa) 透過高低差及植栽水道等創造私密性。</p>	<p>建議除以下意見外，同意申請單位所提修正開發計畫內容： 1. 請依臺南市政府工務局 109 年 8 月 31 日南市工園一字第 1091053703 號函復意見補充修正： (1)公(兒)用地及綠地之範圍(p95)及面積(p92)請各別述明。 (2)公(兒)用地設置文化機構(p108)： a. 建物主體已超出公設範圍(附圖三)。 b. 請依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理；俟都市計畫變更程序完成，並依前揭辦法申請。 (3)公共設施之人行動線(p110)： a. 禮堂東南側之規劃人行動線過於簡略，建議使用 2M 人行步道(p108)。 b. 未標示基地西側公共設施之 2M 人行</p>
	<p>(4) 親水剖面部分，請提供更多剖面及細節說明，以具體展現公共性親水使用之內容。</p>	<p>1. 於四草大道之綠地透過部分階梯創造民眾近水空間，詳開發計畫書「四-(四)公共設施」(P. 105-107)。 2. 因考量本案周邊水質及安全性故採近水之方式而非直接接觸到區內水域。</p>	
	<p>(5) 東側公共設施用地未來若能提供駐足聚集的地點，</p>	<p>考量基地週邊環境特性，於東側公共設施綠地內設置木棧平台保留未來使用之腹</p>	

項目類別	專案小組初步建議意見	申請單位回應	業務單位研析意見
	建議放大比例尺尺度以利說明設計內容。	地，然實際與綠色隧道連結仍依相關主管機關(台江國家公園管理處及臺南市政府工務局)同意為準，詳開發計畫書「四-(四)公共設施」(P.108)。	<p>步道(p107)。</p> <p>2. 依本府工務局意見，本案所劃設公園綠地之使用，應符合「臺南市公園綠地管理自治條例」規定。</p>
	(6) 請確認南側公(兒)用地上設置文化館是否符合使用分區規定及文化主管機關意見，並可研議將文化館調整為符合多目標使用之名稱。	有關南側公兒用地於土地使用管制要點增加公(兒)AN30-1得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興建文化機構，詳變更細部計畫「玖、土地使用管制要點」第七條，(P.52)。	查無相關規定。
	(7) 請確認四草大道人行系統之都市設計準則，有關人行道之開口，或是其連續性、串連性等是否有相關之規範。	依變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案並無相關四草大道有關人行道之開口，或是其連續性、串連性等規範。	<p>建議同意申請單位修正開發計畫內容：</p> <p>1. 依台江國家公園管理處 109 年 8 月 26 日營江企字第 1090003511 號函復意見：查本案前經本處提供相關審查意見，並由開發單位檢討回應在案(詳各機關審查意見處理情形對照表)，且本案已於行政院環境保護署環境影響評估審查委員會第 377 次會議審查通過，本處尚無審議意見。</p> <p>2. 申請單位已納入開發計畫書修正。</p>
4. 建築與景觀規劃設計	(1) 功能分區示意圖，建議與主要項目及附屬設施結合對應。	遵照辦理，詳開發計畫書「四-(三)空間規劃構想」(P.88)。	<p>建議同意申請單位修正開發計畫內容：</p> <p>1. 依台江國家公園管理處 109 年 8 月 26 日營江企字第 1090003511 號函復意見：查本案前經本處提供相關審查意見，並由開發單位檢討回應在案(詳各機關審查意見處理情形對照表)，且本案已於行政院環境保護署環境影響評估審查委員會第 377 次會議審查通過，本處尚無審議意見。</p> <p>2. 申請單位已納入開發計畫書修正。</p>
	(2) 旅館量體應與周邊地景呼應，例如從四草隧道搭船的遊客是否會直接看到旅館主棟，反而破壞了四草綠色隧道之視覺景觀。	因四草大道綠色隧道紅樹林之生長特性，且除四草大道外尚有基地留設之紅樹林綠地系統，故四草隧道搭船的遊客並無直接看到旅館主棟。本案地景意象呼應詳開發計畫書「四-(二)發展概念」(P.84)。	<p>建議同意申請單位修正開發計畫內容：</p> <p>1. 依台江國家公園管理處 109 年 8 月 26 日營江企字第 1090003511 號函復意見：查本案前經本處提供相關審查意見，並由開發單位檢討回應在案(詳各機關審查意見處理情形對照表)，且本案已於行政院環境保護署環境影響評估審查委員會第 377 次會議審查通過，本處尚無審議意見。</p> <p>2. 申請單位已納入開發計畫書修正。</p>
	(3) 建議將風、水元素融入開發計畫。水可用以創造特色，例如以浮動方式在水體上興建旅館。風的部	本案透過環狀水道，建立地景意象，亦藉由水岸建築創造建築特色，同時本計畫透過植栽配置與水體、門廊等因應夏季之炎熱的高溫及午後雷陣雨。	<p>建議同意申請單位修正開發計畫內容：</p> <p>1. 依台江國家公園管理處 109 年 8 月 26 日營江企字第 1090003511 號函復意見：查本案前經本處提供相關審查意見，並由開發單位檢討回應在案(詳各機關審查意見處理情形對照表)，且本案已於行政院環境保護署環境影響評估審查委員會第 377 次會議審查通過，本處尚無審議意見。</p> <p>2. 申請單位已納入開發計畫書修正。</p>

項目類別	專案小組初步建議意見	申請單位回應	業務單位研析意見
	分，使建築座向與風向調和，儘量善用物理環境。		
	(4) 本區為鹽化之土地，在植栽計畫部分，必須進行土壤改良；另外植栽應選擇濱海抗鹽、抗風之樹種，並納入規範。	1. 本計畫植栽以原生性植物為優先，管理及環境維護較為容易，詳變更細部計畫書「拾-六-(一)點」(P56)。 2. 本案透過礫石層、導水管及不織布方式阻隔地下水位鹽分上升之工法進行土壤改良，在植栽的選擇濱海抗鹽、抗風之樹種為主，部分為區內遊樂區景觀營造採用開發植栽。	
	(5) 儘量採用原生樹種，但仍須考量存活性及都市景觀協調性。	本計畫植栽以原生性植物為優先，管理及環境維護較為容易詳變更細部計畫書「拾-六-(一)點」，(P. 56)。	
5. 營運管理	(1) 有關餐廳採預約制方式，建議申請人納入相關書件中詳予補充說明。	1. 區內設施皆優先提供住宿旅客使用，總用餐空間為 672 位，扣除當日住宿旅客，剩餘用餐空間使能提供用餐旅客預約使用(滿座即無法預約)。 2. 本計畫餐廳以住宿滿房則每日可釋出約 288 位提供非住宿遊客訂位用餐詳開發計畫書「四-(五)衍生之活動人口」，(P. 90)。	建議同意申請單位修正開發計畫內容。 1. 依臺南市政府觀光旅遊局 109 年 9 月 1 日南市觀技字第 1091052445 號函復意見：旨揭計畫書涉及本局權責部分已協助確認修正完成，且無其它相關審查意見，請貴局逕依權責辦理後續審議事宜。
	(2) 本案報告書中所用「Villa」一詞非發展觀光條例所用名詞，建議修為度假村型旅館 (Villa)。	本開發計畫書涉及「Villa」一詞皆配合修正為渡假村型旅館 (Villa)，詳開發計畫書(P. 86-87、P. 89-92、P. 100-101、P. 139-140、P. 148)。	
	(3) 客房配置多為雙人房，建議可新增規劃四人房或家	考量本渡假村之發展定位之客群市場，仍維持以雙人床規劃為主。	

項目類別	專案小組初步建議意見	申請單位回應	業務單位研析意見
	<p>人房。</p> <p>(4) 如何透過經營管理策略去結合周邊既有產業，是本案可以規劃的方向。</p>	<p>本案擬由申請人與綠色隧道聯營，尊重大眾廟營運方式，提供住宿旅客優惠票價，創造良性互動的軟體面向連結。</p>	
6. 防災計畫	<p>(1) 環狀公共設施之緊急應變防災通道只有人行步道，但如遇緊急狀況，救護車及消防車區內之緊急救護救災系統動線，如心肌梗塞之病人因應等，依照非都市土地審查需有第2條緊急出入道及至少4公尺寬度等規定，建議納入救災部分因應。</p> <p>(2) 有關請領建照部分，公共設施綠帶及南側公(兒)用地之切割要明確，以及配合相關建照檢視出入口、地界線退縮及防火構造物的檢視。</p> <p>(3) 請補充說明 villa 服務對象、villa 區交通動線規劃及防災系統要如何運作。</p>	<p>1. 本計畫為都市計畫地區，區內防災空間依相關建築法令規定辦理。</p> <p>2. 區內規劃以人行步道為主，配合委員建議意見修正步道寬度至少3.5公尺，緊急狀況時可容納救護車及消防車進入詳開發計畫書「六-(五)安全管理」(P.148)。</p> <p>遵照辦理。</p> <p>1. 本計畫為都市計畫地區，區內防災空間依相關建築法令規定辦理。</p> <p>2. 區內規劃以人行步道為主，配合委員建議意見修正步道寬度至少3.5公尺，緊急狀況時可容納救護車及消防車進入詳開發計畫書「六-(五)安全管理」(P.148)。</p>	<p>1. 建議同意申請單位修正開發計畫內容。</p> <p>2. 後續開發建築仍應依相關建築及消防法令規定辦理。</p>

貳、變更細部計畫部分

附表 2-1、專案小組所提整體規劃建議意見及申請單位回應內容對照表

項目	專案小組初步建議意見	申請單位回應	業務單位研析意見
整體 規劃	(1) 本案係開發遊樂區，計畫人口部分應以引進之活動人口來分析，包含住宿、餐飲及員工服務人員等。	補充修正詳變更細部計畫書「陸-四、衍生之活動人口」(P.39)。	建議同意修正內容
	(2) 本案公共設施負擔回饋部分，申請單位所提劃設 24% 公共設施用地，另 6% 改繳代金之方式，請再詳述基地條件限制之情形，提請大會審議。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據審議規範第 7 點第 4 項規定應保留之公共設施用地，將區內紅樹林水道原地保留為帶狀公共設施系統；另依審議規範第 7 點第 3 項規定公共設施用地應完整連接並銜接計畫道路，爰配合公共設施之出入口及動線整體規劃環狀公共設施系統。 2. 公共設施透過現有四草大道公共設施人行步道系統串連本基地公共設施，同時區內公共設施用地透過環狀步道設施創造視覺的趣味性。 3. 未來公共設施用地之除硬體面上之管理維護，亦提供導覽解說服務及夜間巡視服務，另繳納代金可供市府作為地方環境的維持運用，達到本案之公益性。 4. 本案基地為保留周邊水路及營造基地水環境紋理屬將原有魚塭填土造島之方式 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依本案專案小組初步建議意見提請大會討論。 2. 依據專案小組委員意見，公共設施用地與度假村隔離河道之界線位置必須區分清楚。惟開發計畫書修正方案，公共設施用地與遊樂區之邊界部分位於水道上，且非中心線。該水道為供公眾使用或遊樂區旅客使用，應依委員意見區分清楚。且依據審議規範規定，公共設施必須先完工驗收移轉產權為市有後，遊樂區方可開發。請考量公共設施用地劃設之完整性。

		<p>規劃，且為保護周邊紅樹林環境及創造自然生態的規劃，故非屬一般都市計畫地區劃設之公共設施用地，且本案後續接由申請人負責公共設施之管理維護，故為空間紋理及後續使用之彈性，故提請委員會，建請採 24% 公共設施用地之方案。</p>	
	<p>(3) 保留 6% 附帶條件限制作公共設施使用之遊樂區土地，建議可劃為遊樂區之次分區或附帶條件分區以利區分及管制。</p>	<p>補充修正詳變更細部計畫書「柒-二、變更內容」(P.44-45)。</p>	

附表 2-2、變更內容明細表

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註	業務單位查核意見	專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
1	1-3-60 公尺之計畫道路東側(鹽田段528-2地號)	「遊2-1(附)」遊樂區(0.93公頃)	「公(兒)AN30-1」(0.33公頃) 「公(兒)AN30-2」(0.13公頃) 「公(兒)AN30-3」(0.03公頃) 「公(兒)AN30-4」(0.04公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 依循現行計畫之指導,且因應安南區日益增加之觀光需求,透過本遊樂區開發,增加觀光人潮停留時間,衍生相關食、住及行之服務需求,強化原有商機,促進地方的經濟發展,促進濱海遊憩系統與台江國家公園之發展。 考量周邊紅樹林綠帶空間及廣場停車空間整合,配合公共設施之相容性擬規劃為公園用地兼兒童遊樂場使用。 為配合現有地形地貌,塑造紅樹林水道景觀等,不足30%公共設施用地規劃部分,改採以繳納代金方式辦理。 	附帶條件: <ol style="list-style-type: none"> 公(兒)用地佔本申請範圍15%,為本案申請人應回饋捐贈變更之公共設施用地,後續由申請人負責開闢及管理維護。 本案遊樂區開發於土地使用管制要點載明,應規劃申請範圍15%之遊2-1(附)限制作公共設施使用,不移轉所有權為本市有,並由申請人負責開闢及管理維護。另以核發開發許可證明當期土地公告現值加四成之代金抵繳作為本案扣除公共設施用地回饋之應回饋15%部分。 	<ol style="list-style-type: none"> 依市都委會專案小組委員初步建議意見修正後本計畫變更內容增加,變更內容明細表請分案編寫。 變更理由請針對變更內容作說明(劃設公共設施及遊2-1-1之理由),其餘毋須贅述。附帶條件內容配合分案編寫,公設用地、遊2-1-1須個別說明。「備註」欄請改為「附帶條件或其他說明」。 	<ol style="list-style-type: none"> 申請單位所提出劃設24%公共設施用地,另6%改繳代金之方案,請再詳述基地條件限制之情形,提請大會討論。 於東北側四草綠色隧道終點規劃駐足活動空間,並視其規劃之設施量體及性質,確認公設項目名稱。
2	土地使用管制要點	--	新訂	配合臺南市都市計畫『遊(附)』遊樂區開發許可審議規範」訂定。		詳附表2-3,申請單位修正內容欄。	詳附表2-3,專案小組初步建議意見欄。

附表 2-2 (續)、變更內容明細表

變更編號	位置	修正後變更內容		變更理由	備註	業務單位研析意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	1-3-60公尺之計畫道路東側(鹽田段528-2地號)	「遊2-1(附)」遊樂區(1.53公頃)	「綠AN30-1」(0.41公頃) 「綠AN30-2」(0.43公頃) 「綠AN30-3」(0.17公頃) 「綠AN30-4」(0.08公頃)	1. 本基地東北側及東南側為既有之紅樹林水道，考量原地形地貌意象之維持及依據開發審議規範第七點第四項，規定優先保留紅樹林水道劃並設為綠地(「綠AN30-1」及「綠AN30-2」)，維持紅樹林水道之獨立空間。 2. 考量公共設施系統之串接完整性及建構基地周圍完整之人行動線，依據開發審議規範第七點第三項(第(一)款及第(二)款爰於編號三之一計畫道路(四草大道)系統邊劃設綠地(「綠AN30-3」及「綠AN30-4」)予以串連整體。	附帶條件： 1. 申請人應無償捐贈變更範圍總面積24%之公共設施用地予臺南市政府，後續由申請人自行開闢及管理維護。	1. 依本案專案小組初步建議意見，申請單位所提出劃設24%公共設施用地，另6%改繳代金之方案，請再詳述基地條件限制之情形，提請大會討論。 2. 其餘部分建議照修正後變更內容通過。
			「公(兒)AN30-1」(0.44公頃)	3. 順應基地形狀於主要道路側留設南北兩處端點作為帶狀公共設施主要出入口，作為本公共設施系統之進出口及活動據點。		
2	1-3-60公尺之計畫道路東側(鹽田段528-2地號)	「遊2-1(附)」遊樂區(0.38公頃)	遊2-1-1(附)(0.38公頃)	考量整體水域環境意象的維持及防洪設施後續之管理，劃設遊2-1-1用地作為開放空間使用。	1. 不足原規定應負擔比例之6%公共設施用地，申請人應以核發開發許可當期土地公告現值加四成之代金繳納。 2. 遊2-1-1應依核定之開發計畫內容作開放	

變更編號	位置	修正後變更內容		變更理由	備註	業務單位研析意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
					空間或停車空間等供公眾使用。	
3	土地使用管制要點		新訂	配合臺南市都市計畫『遊(附)』遊樂區開發許可審議規範」訂定。		1. 增列都市設計準則 2. 詳表2-3、2-4



圖 1、公開展覽變更內容示意圖



圖 2、修正後變更內容示意圖

附表 2-3、土地使用分區管制要點及都市設計準則修正意見綜理表

項目	公開展覽草案內容	專案小組初步建議意見	申請單位修正內容 (依業務單位意見修正)	業務單位研析意見
<p>土地使用分區管制要點</p>	<p>第一條 本要點依「都市計畫法」第22條及「都市計畫法臺南市施行細則」第12條規定訂定之。</p> <p>第二條 本計畫區之土地使用分區管制等相關規定，納入「臺南市都市計畫『遊2(附)』遊樂區開發許可審議規範」訂定，未來辦理開發時應依該發許可審議規範內容辦理，本要點未規定者，適用其他相關法令規定。</p> <p>第三條 辦理本計畫遊樂區開發時，應提供不低於申請開發總面積15%之公共空間供公眾使用，由開發者開闢完成並管理維護，免捐贈土地予臺南市政府。前項公共空間優先留設於基地周邊紅樹林隔離綠帶為原則。</p> <p>第四條 本計畫區應全區整體規劃，計畫區內各項建築開發行為應依「臺南市都市設計審議原則」辦理，並經都</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案細部計畫之土地使用管制要點過於簡略，應針對分區之土地使用行為及開發強度作規範。請將具體開發項目納入管制，如實設建蔽率容積率及土地使用項目等，<u>本部分授權業務單位協助確認。</u> 2. 由於南側公(兒)用地上設置之文化館未來係捐贈予市政府，再委託開發單位管理維護，請確認其建蔽率、容積率，於土管要點載明，避免無法興建。並指定多目標使用，敘明管理維護方式。 3. 規定東側環狀公共設施用地內留設至少2公尺寬之人行步道，並於東北側四草綠色隧道終點規劃駐足活動空間。 	<p>第一條 本要點依「都市計畫法」第22條及「都市計畫法臺南市施行細則」第12條規定訂定之。</p> <p>第二條 本計畫區內之土地及建築物使用，應依本要點之規定及臺南市政府核定之開發計畫內容辦理，無規定者，依「臺南市都市計畫『遊2(附)』遊樂區開發許可審議規範」及其他有關法令之規定。</p> <p>第三條 「遊2-1(附)」(鹽田段528-2地號)建蔽率不得超過28%，容積率不得超過65%。</p> <p>第四條 「遊2-1-1(附)」(鹽田段528-2地號)之土地及建築物使用應依據臺南市政府核定之開發計畫內容作開放空間或停車空間等供公眾使用。其建蔽率及容積率比照都市計畫法臺南市施行細則有關公共設施用地之規定。</p> <p>第五條 「公(兒)AN30-1」建蔽率不得超過15%，容積率不得超過45%。</p>	<p>建議依申請單位修正內容通過。</p>

	<p>市設計審議委員會審議通過，始得核發建築執照。</p>		<p>第六條 「遊 2-1(附)」容許使用項目如下說明</p> <p>一、主要項目：</p> <p>(一) 水岸休閒、遊憩及運動設施。</p> <p>(二) 戶外休閒、遊憩及運動設施(機械遊樂設施與高爾夫球場除外)。</p> <p>(三) 室內休閒、遊憩及運動設施。</p> <p>(四) 管理服務及會議設施。</p> <p>二、相關設施：</p> <p>(一) 旅館。</p> <p>(二) 餐飲及商品零售設施。</p> <p>(三) 博物館、文化古蹟保存或展示設施。</p> <p>第七條 「公(兒)AN30-1」得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興建文化機構。</p> <p>第八條 「遊 2-1(附)」(鹽田段 528-2 地號)東側環狀公共設施用地「綠 AN30-1」、「綠 AN30-2」及「(兒)AN30-1」內留設至少 2 公尺寬之人行步道，並於本基地「綠 AN30-1」之南側端點留設可供駐足活動之開放空間。</p> <p>第九條 本計畫區應全區整體規劃，計畫區內各項建築開發行為應依「臺南市都市設計審議原則</p>	
--	-------------------------------	--	--	--

			」及本計畫都市設計準則辦理，並經都市設計審議委員會審議通過，始得核發建築執照。	
都市設計準則	<p>一、公共開放空間系統配置與管制事項。 開發時劃設之公共設施及其他開放空間宜配合公共設施計畫或景觀設計妥為規劃設計，以串連本地區之綠帶系統。</p> <p>二、人行空間或步道系統動線配置事項。 (一)應注意各道路間無高低差、設斜梯或無障礙環境設施之設計。 (二)人行步道應為連續性且為透水性硬鋪面。 (三)所有地坪鋪面應為防滑材質，且材質選擇應重視耐磨且易於保養。</p> <p>三、交通運輸系統配置及管制事項。 於出口設置出車警示燈、車道進出安全設置規劃與出入口專人管制與動線引導等。</p> <p>四、建築量體、公共設施及公</p>	<p>1. 申請單位所擬都市設計準則應更細緻並凸顯本案規劃所要呈現的特色。規劃時必須掌握的元素，應納入都市設計準則予以規範。</p> <p>2. 臺南市全市性都市設計準則已有規範者，除非有差異，否則建議刪除。</p> <p>3. 建議修正都市設計準則條文，並儘量善用建築語彙表述呈現條文內容。</p> <p>4. 植栽規劃除選用原生種外，需考量植栽存活及地方環境狀況，一併納到都市設計準則。</p> <p>5. 旅館造型部分於都市設計審議時再檢討。</p> <p>6. 有關綠帶之名稱，建議依據臺南市全市規定調整為綠地。</p> <p>7. 對於公共性的強調，地域性的風格、建築風土的塑造等，將風、水元素融入</p>	<p>一、公共開放空間系統配置與管制事項 (一)「公(兒)AN30-1」用地之規劃設計規定</p> <p>1. 綠化植栽應強化公園之生態綠地之營造。</p> <p>2. 應考量周邊社區使用之便利性，設置適當出入口。</p> <p>3. 公園綠地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀相互協調融合。</p> <p>4. 建築物周邊亦應適度綠化植栽。</p> <p>(二)綠地之規劃設計</p> <p>1. 應配合鄰接道路斷面設計整體規劃。</p> <p>2. 得視需求規劃人行步道或休憩座椅。</p> <p>3. 紅樹林植栽與水道應原地保留。</p> <p>二、人行空間或步道系統動線配置事項。 (一)應注意各人行步道間無高低差、設斜梯或無障礙環境設施之設計。</p>	

	<p>用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。</p> <p>(一)建築物造型整體予以美化設計,不得產生眩光光害,以形成地區整體特殊建築風貌及優美之天際線。</p> <p>(二)建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計,其附設於屋頂層之各種機電、水塔、空調等設施物應做適當遮蔽或美化處理。</p> <p>五、環境保護設施配置與管制事項。</p> <p>(一)地下室進、出風口應以植栽或雕塑造型配合整體設計為原則,排風方向應避免直接排向行人動線位置。</p> <p>(二)地下室通道開口應設置防水閘門。</p> <p>六、綠化植栽及景觀計畫。</p> <p>(一)計畫範圍內植栽以原生性植物為優先,管理及環境維護較為容易。</p> <p>(二)有關建築基地內各類綠化植栽之覆土深度依下表之</p>	<p>開發計畫。水可用以創造特色,例如以浮動方式在水體上興建旅館。風的部分,使建築座向與風向調和等,應儘量善用物理環境。</p>	<p>(二)人行步道應為連續性且為透水性硬鋪面。</p> <p>(三)所有地坪鋪面應為防滑材質,且材質選擇應重視耐磨且易於維護。</p> <p>(四)應適切地設置遮蔭喬木與複層植栽,憩座設施與照明設施,但不得影響步道的通暢性。</p> <p>三、交通運輸系統配置及管制事項。</p> <p>(一)於出口設置出車警示燈、車道進出安全設置規劃與出入口管制與動線引導等。</p> <p>(二)本基地各建築物附屬停車空間應整體規劃,並須做好洩水坡度。</p> <p>四、建築量體之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。</p> <p>(一)建築物量體規定</p> <p>建築物立面不得使用石瓦棉、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料,及避免使用高反光玻璃作為主要外觀材質。</p> <p>(二)建築物高度規定</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本區建築高度除依法規定外,應考慮本區之整體意象。 2. 建築高度規劃應反映建築物之主、次量體之安排,及層次變化之天際線風貌。 	
--	--	--	---	--

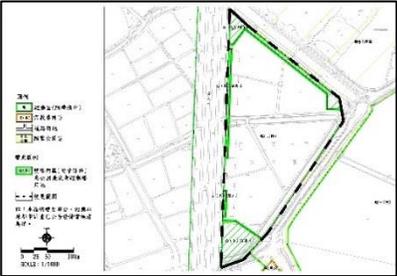
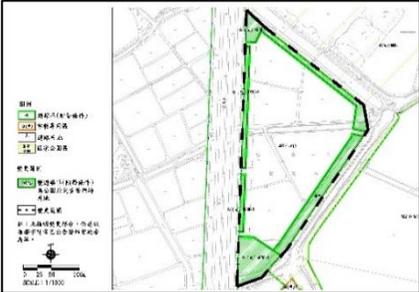
<p>規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="344 236 555 331">植物種類</th> <th data-bbox="555 236 761 331">所需覆土最低深度標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="344 331 555 427">草皮、草本植物</td> <td data-bbox="555 331 761 427">30 公分</td> </tr> <tr> <td data-bbox="344 427 555 523">灌木(木本植物)</td> <td data-bbox="555 427 761 523">60 公分</td> </tr> <tr> <td data-bbox="344 523 555 619">喬木(木本植物)</td> <td data-bbox="555 523 761 619">120 公分</td> </tr> </tbody> </table>	植物種類	所需覆土最低深度標準	草皮、草本植物	30 公分	灌木(木本植物)	60 公分	喬木(木本植物)	120 公分		<p>(三)建築物屋頂設置規定</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 設置斜屋頂者，其斜屋頂形式之通則依下列規定：材質原則以文化瓦、平板瓦、S形瓦、圓弧瓦或竹編、木紋水泥板為之等與整體規劃和諧；使用金屬材質屋瓦時，應具有仿造前述材質之外型特徵，側面應設計收邊材，屋外底面應設置天花板或表面處理。 2. 屋瓦色系應以地區環境景觀及整體規劃維持協調關係。 3. 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至地面排水系統。 <p>(四)建築物屋頂附加設施物設置規定</p> <p>建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、水塔、空調等設施物應做適當遮蔽或美化處理。</p> <p>(五)建築物附屬設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物附設廣告招牌，其照明不得設置具雷射及閃爍式之照明器具，且其設置不得妨礙公共安全，行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。 2. 建築物必要附屬機械設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口等)，應於建築物設計時整體規劃設計， 	
植物種類	所需覆土最低深度標準										
草皮、草本植物	30 公分										
灌木(木本植物)	60 公分										
喬木(木本植物)	120 公分										

			<p>如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置及朝向，應考慮周邊環境的使用。</p> <p>3. 本區公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露於地面上者，應予美化並考慮其安全性。</p> <p>(六)建築物外觀照明形式</p> <p>1. 為維護居住安寧及生態環境，並營造開放空間層級分明之夜間效果，照明方式以提供夜間活動及粧點始用為目的。</p> <p>2. 本計畫區之建築物照明設計依土地使用與活動型態加以區分，以凸顯建築物之特色。</p> <p>五、其他管制事項。</p> <p>(一)地下室通道開口應設置防水閘門。</p> <p>(二)本地區申請開發應設置集中式垃圾貯存空間，並依下列規定：</p> <p>1. 建築物應以集中方式設置垃圾貯存空間。</p> <p>2. 集中式垃圾貯存空間設於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所應可接通建築線或基地內通路。</p> <p>六、綠化植栽及景觀計畫。</p> <p>(一)計畫範圍內植栽以原生性植物為優先，管理及環境維護較為容易。</p>	
--	--	--	--	--

			<p>因應地方環境特性及植栽耐鹽程度進行相關措施。</p> <p>(二)景觀計畫原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本地區面臨計畫道路之綠美化空間、街道傢具及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 2. 街道傢具 <ol style="list-style-type: none"> (1) 景觀傢俱型式以自然素材做整體規劃設計，並與本區意象協調。 (2) 街道傢具設置應配合整體環境景觀，不得妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。 (3) 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢具設置與鄰近街廓，開放空間系統之設計相互協調。 (4) 設於地面層之台電配電箱應配合環境予以綠化、美化。 	
--	--	--	---	--

附表 2-4、人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	申請單位回應及處理情形	專案小組初步建議意見
----	-----	------	-------------	------------

<p>人 陳 1</p>	<p>四 草 大 眾 廟</p>	<p>主旨：該細部計畫案，僅劃設開發總面積百分之三十的一半，做為公（兒）用地，另公設地由該公司自由劃，或以繳納代金之方式處理，違反都市計畫的核心價值很不妥當。</p> <p>說明：</p> <p>1. 准予遊樂區開發的條件是開發總面積百分之三十的土地做為公設用地，並將該土地登記為市府名下。細部計畫要做應做全套，此計劃祇做半套又留伏筆，違反都市計畫原理。</p> <p>2. 做為該開發案的鄰居，很歡迎該公司來此投資建設台江，惟反對該開發案以繳代金的方式做為處理，四草地區缺的是公設空間土地，不缺新台幣。</p> <p>建請：為維護四草地區金鷄母國寶級紅樹林（綠色隧道），現有十公尺的緩衝區距離太短了，請求將剩餘額度公設地劃在該國寶級紅樹林旁邊，以增加保護該國寶級紅樹林的緩衝距離。</p> 	<p>1. 本計畫為申請單位依法申請遊樂區開發許可，並無違反遊樂區開發審議規範先予以說明。細部計畫已規定，公共設施可捐地或繳納代金。</p> <p>2. 原以代金繳納係考量政府對於鄰近環境維護及管理運用基金；爾今配合民眾建議意見，本申請單位提出修正方案如下圖所示，於規劃草案中劃設為綠帶，另仍保留原魚塢及水門出入道路使用部分，作為代金繳納，總劃設公共設施用地24%，代金繳納6%。</p>  <p style="text-align: center;">公展方案示意圖</p>  <p style="text-align: center;">修正方案示意圖</p> <p>3. 依遊樂區開發審議規範規定距紅樹林水道應至少退縮10公尺，本計畫規劃距四草紅樹林隧道側建築至少退縮12M，符合法令規範。</p>	<p>建議酌予採納，併變更編號第 1 案。</p>
----------------------	----------------------------------	--	---	---------------------------

<p>人 陳 市 漁 2 民 權 益 促 進 會</p>	<p>臺南 市</p>	<p>主 旨： 建請市府准予業者以開發區北邊台江國家公園一般營 制區(名為優勝美地)納為開發，換取替代捐地的一部 分。 說 明： 1. 公告中該細部計劃，在四草大道旁劃設(公)公設地 6 公尺寬，猶如量身訂製開發案的綠籬會受公評，該遊 樂區的開發規範，原本就是臨路須留 6 公尺緩衝區， 開發公司以緩衝區劃為兒(公)公設用地，計算在 30% 回饋公設地內含是為一兼二顧桌頂夾肉飼當家，況且 Villa 臨路處等同咽喉，成為需供公眾使用，對業主 不見得有利。 2. 台江國家公園之一般管制區土地，依國家公園法是准 予開發工人進駐的土地，作為兒(公)，當然可以兼做 護 Villa 河之擋土堤亦無不可，此 Villa 開發案並不 是將整個建築填高與四草大道等齊，世事難料 88 水 災再現，大水灌進 Villa 區，代誌大條。 3. Villa 設計朝來汐往進出水是由四草大道下污水進 (陰井)引水和出水，來自下水道陰溝之水，是為陰水， 不妥也，該地理位置綠色隧道由神在經營竹筏生意， 此處水位太高或太低都不能行舟，唯一出路是現有優 勝美地養漁池，在劃設台江國家公園就有管線相通引 水，Villa 的水經由優勝美地出入，潮來潮往水的 事情就解決了。 4. 此優勝美地是為古竹筏遺跡水道，此土地在 82 年 7 月 21 日之前，就由漁民經營魚塭養殖迄今，依國有非公 用不動產管理辦法，可申請承租，雜早叢生，草茅寒 舍與 Villa 相鄰，對開發經營是減分。</p>	<p>1. 有關陳情人之陳請範圍係屬台江國家公園計畫範圍，非本 計畫所在之都市計畫範圍，亦非開發者產權範圍，先予說 明。若陳情人須將國家公園內之一般管制區進行開發，則 建議陳情人逕依國家公園法及其相關法規向國家公園主 管機關提出申請使用。 2. 本案排水受環保主管機關之監督進行水質處理後始得排 放，本區引水依原來取水口方式進行，不改變原有引水方 式。 3. 本案擬劃設之公共設施用地，依法係由實施開發者進行後 續管理維護，且本案非緊鄰台江國家公園管制區，尚還夾 雜 529-5 地號，故亦非依陳情人建議可統籌管理。 4. 周邊台江國家公園遺留之草茅寒舍(鐵皮屋)對本開發案 來說係屬周邊漁民生活設備所需(現已荒廢)，若為國有地 部分，應依主管機關辦理。 5. 人陳案所提之第 5、6 點，並非本案基地範圍。</p>	<p>建議未便採納。 理由： 陳請範圍係屬台 江國家公園計畫 範圍，非屬本案 變更都市計畫範 疇。</p>
--	-----------------	--	--	---

	<p>5. 台灣第一條人工運河的遺址水道，有臺灣有歷史活的博物館，Villa 開發案將之納入開發，相得益彰，增加觀光客的磁力，讓遊客緬懷竹筏港之舳舻巡艦的馬力強。開發地號 528，我會發，放眼 500 公頃國際級濕地台江國家公園區，是為上策。</p> <p>6. 省下臨優勝美的兒(公)用地去加寬兒(公)其他區為面，將原是線的綠籬加寬為面，是利人利己的作法。</p>		
--	---	--	--