中華民國八十九年七月

擬定虎頭埤特定區計畫（「旅乙(1)」旅館區附近地區）細部計畫配合變更主要計畫案說明書

台南縣政府

中華民國八十九年七月

擬定虎頭埤特定區計畫（「旅乙(1)」旅館區附近地區）細部計畫配合變更主要計畫案說明書

台南縣政府

台南縣變更都市計畫審核摘要表

項目	說明
都市計畫名稱	擬定虎頭埤特定區計畫（「旅乙（1）」旅館區附近地區）細部計畫配合變更主要計畫案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第廿四條。
變更都市計畫機關	台南縣政府
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	開德休閒飯店股份有限公司等十人
本案公開展覽起迄日期	公開展覽：自民國 八十八 年 二 月 四 日起至民國 八十八 年 三 月 五 日止 刊登 八十八 年 二 月 二 日 中華日報 第三十一版。
人民團體對本案之反映意見	公開說明會：日期：八十八 年 二 月 二十三 日。 地點：新化鎮公所會議室 無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣（市）級：台南縣都市計畫委員會八十八年 五 月 二十四 日第一四九次會審查通過。 中央級：內政部都市計畫委員會八十九年 六 月 十三 日第四八七次會審查通過。

【目錄】

壹、前言……1
貳、變更法令依據……3
參、變更計畫位置與範圍……3
肆、變更理由……3
伍、變更計畫內容……7

【圖目錄】

圖一　變更位置示意圖　・・・

壹、前言

虎頭埤特定區位於台南縣新化鎮東側，為台南縣境內著名之風景區，並曾為本省十二名勝之一。虎頭埤風景區由於自然景觀與遊樂設施頗具遊憩價值，且距台南都會區中心都市之台南市僅約十七公里，因此每逢星期假日遊客如車水馬龍般。為促使虎頭埤優美之自然景觀資源得以充份有效利用，並建設為符合未來發展需求之風景區，台南縣政府乃於民國六十六年著手規劃虎頭埤特定區計畫，並於七十年七月三十一日發布實施；其後再於七十八年辦理第一次通盤檢討，並於八十五年三月三十日發布實施。

本案「旅乙(1)」旅館區原於特定區計畫擬定時即劃設，當時並未有限制開發建築之附帶條件規定，土地所有權人得依一般建築法令申請建築。後於辦理第一次通盤檢討時，將該旅館區內一條八公尺計畫道路廢除並對旅館區加註「應整體規劃及開發」，致原可建築之旅館區土地需整體開發始得申請建照。而「旅乙(1)」旅館區土地面積達六公頃餘，分屬多位地主持有，僅規定「應整體規劃及開發」時，只要有少部份土地地主不同意開發，則其他土地均連帶無法開發，實有失公平性，且造成土地資源之浪費。此外，縣府於審議本案自擬細部計畫時，基於旅館區附近之道路用地與公園用地均係為配合旅館區營運使用而劃設，基於公平原則，應由土地所有權人共同負擔公共設施用地與開闢費用；且本案自擬細部計畫係土地所有權人為開發旅館區土地而提出，公共設施與旅館區之開發時程應互相配合，由土地所有權人自行開發建設更具時效。因此，乃將細部計畫中有關公共設施用地之取得與開闢規定為應由土地所有權人以「市地重劃」方式辦理，以符合「應整體規劃及開發」之規定。

依縣府審議本案自擬細部計畫時之決議，旅館區北側之「公(1)」公園用地既有之東北面地籍界線乃依鹽水埤水域範圍開發市地重劃之範圍，然「公(1)」公園用地與原規劃位置有所誤差，而該地籍界線已公告完成而行之有年；為實際地形釘樁測定，而該地籍界線已公告完成之地籍界線調整「公(1)」公園用地範圍。避免日後開發之困擾，應依現況及已分割完成之地籍界線調整「公(1)」公園用地範圍。

另於八十五年發布實施之變更虎頭埤特定區（第一次通盤檢討）書第三章檢討後之計畫「八、土地使用分區管制要點第（二）點」及「九、其他（二）水土保持計畫」兩項，對特定區內開發行為之水土保持、環境保護及山坡地開發等規範有相關條文；然環境影響評估法、水土保持法及山坡地開發建築管理辦法等法規分別於特定區計畫第一次通盤檢討發布後陸續新訂或修訂，對於開發行為應否實施水土保持、環境影響評估、開發許可及應檢附之相關規劃書圖文件與審查程序已均有詳細明確之規定，應從其規定辦理，免再作不一致之規定，造成法令適用之困擾。

為解決上述擬定細部計畫過程中，發現與原主要計畫不符，非變更原主要計畫無以配合實際地形或現況者，故酌作主要計畫局部修正以符實際，並利細部計畫制定及後續市地重劃作業之進行。

貳、變更法令依據

本案辦理都市計畫變更，其法令主要係依據都市計畫法第廿四條。

參、變更計畫位置與範圍

本案變更位置有三（詳如圖一）：

一、變更虎頭埤特定區（第一次通盤檢討）書第三章檢討後之計畫「八、土地使用分區管制要點第（二）點」及「九、其他（二）水土保持計畫」。

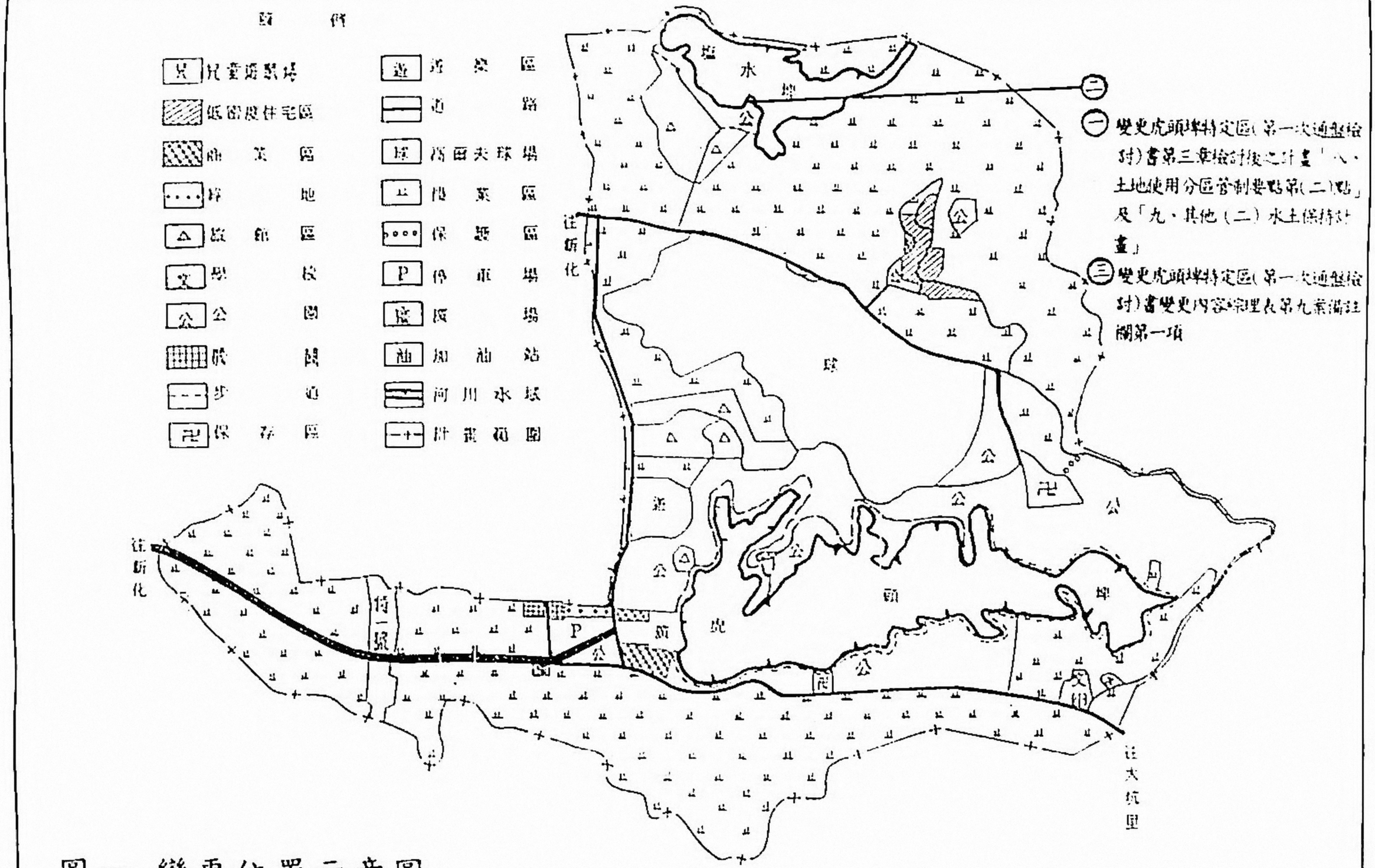
二、「公(1)」公園用地東北隅。

三、變更虎頭埤特定區（第一次通盤檢討）書變更內容綜理表第九案備註欄第一項。

肆、變更理由

一、變更虎頭埤特定區（第一次通盤檢討）書第三章檢討後之計畫「八、土地使用分區管制要點第（二）點」及「九、其他（二）水土保持計畫」：

（一）、環境影響評估法、水土保持法及山坡地開發建築管理辦法等法規對於開發行為應否實施水土保持、環境影響評估、開發許可及應檢附之相關規劃書圖文件與審查程序已均有詳細明確之規定，造成法令適用之困擾。



圖例
兒童遊戲場
低密度住宅區
商業區
綠地
旅館區
學校
公園
農園
步道
保存區
遊樂區
道路
高爾夫球場
慢業區
保護區
停車場
廣場
加油站
河川水域
計畫範圍
塩水埤
往新化
往大坑里
二
一 變更虎頭埤特定區(第一次通盤檢討)書第三章檢討後之計畫「八、土地使用分區管制要點第(二)點」及「九、其他(二)水土保持計畫」
三 變更虎頭埤特定區(第一次通盤檢討)書變更內容綜理表第九案備註欄第一項

圖一 變更位置示意圖

（二）、依八十六年三月廿六日新修訂之山坡地開發建築管理辦法第三、四條之規定，實施都市計畫地區，已完成細部計畫，其使用分區可供建築者，即使是山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地，亦可免申請開發許可。且原特定區規定之審核依據－「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範」，故本規定之限制將八十四年三月廿七日併入「非都市土地開發審議規範」，故本審核依據上之困擾，故予修正。

二、「公(1)」公園用地東北隅：

「公(1)」公園用地既有之東北面地籍界線乃依鹽水埤水域範圍實際地形測定，且已公告完成而行之有年；為避免日後開發之困擾，依現況及已分割完成之地籍界線調整「公(1)」公園用地範圍。

三、變更虎頭埤特定區（第一次通盤檢討）書變更內容綜理表第九案備註欄第一項：

（一）、「旅乙(1)」旅館區原於特定區計畫擬定時即劃設，當時並未有限制開發建築之附帶條件規定，土地所有權人得依一般建築法令申請建築，而部份土地所有權人亦曾申請建築使用。後於辦理第一次通盤檢討時，將該旅館區內一條公尺計畫道路廢除並對旅館區加註「應整體規劃及開發」，致原可建築之頃餘，分屬多位地主持有，僅規定「應整體規劃及開發」時，只要有少部份土地地主不同意開發，則其他土地均連帶無法開發，實有失公平性，且易造成土地資源之浪費，妨礙特定區發展，影響土地所有權人原有權益及開發投資意願。

（二）、縣府於審議本案自擬細部計畫時，基於旅館區營運使用而劃設，基於公平原則，應由土地所有權人共同負擔公共設施用地與開闢費用；且本案自擬細部計畫係土地所有權人為開發旅館區土地而提出，公共設施與旅館區之開發時程應互相配合，由土地所有權人以「市地重劃」方式辦理，以符合「應整體規劃及開發」之規定。

（三）、原特定區計畫規定「整體規劃及開發」之語意未明確，且縣府審決事業及財務計畫以「市地重劃」方式辦理整體開發之規定涉及特定區計畫內容之變更，故依一般附帶條件整體開發用語修正原規定，以資循一般整體開發途徑，併同鄰近公共設施擬定細部計畫辦理開發。

伍、變更計畫內容

本案係為配合「擬定虎頭埤特定區計畫（「旅乙(1)」旅館區附近地區）細部計畫」變更主要計畫，變更計畫內容包括：

一、變更虎頭埤特定區（第一次通盤檢討）書第三章檢討後之計畫「八、土地使用分區管制要點第（二）點」及「九、其他（二）水土保持計畫」

（一）「八、土地使用分區管制要點第（二）點」：

原條文：旅館區內之土地，以供建築旅館及其附屬設施為限，其土地及建築物之使用應依下表規定。又開發時須研提水土保持計畫、環境保護計畫，經各該目的事業主管機關核定後始得申請開發建築。

新條文：旅乙(1)旅館區內之土地，以供建築旅館及其附屬設施為限，其土地及建築物之使用應依下表規定。其開發如涉及水土保持、環境影響評估及山坡地開發建築相關法令規定，應檢附相關規劃書圖文件者，從其規定辦理。

項目／分類	旅乙(1)
性質	汽車旅館
建蔽率	不得大於百分之四十
容積率	不得大於百分之八〇
高度	
停車場	每一旅館居住單位設一停車空間
附註	

（二）「九、其他（二）水土保持計畫」：

原條文：為確保本計畫區之景觀資源，避免水土沖刷流失，各開發行為應就其基地範圍（涵蓋周邊一、〇〇〇平方公尺範圍內之土地），依「山坡地保育利用條例」第三條規定標準評析坡度，若符合其規定即視為「山坡地」，並依「山坡地開發建築管理辦法」規定辦理開發許可，其實審核則依「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範」之規定辦理。

新條文：為確保本計畫區之景觀資源，避免水土沖刷流失，各開發行為應依水土保持及環境影響評估相關法令規定辦理，且計畫區內之原始地形於二十五公尺見方坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上之地區，應維持原有地形地貌。

二、「公(1)」公園用地東北隅：

公園用地變更為水域，變更面積約為〇．〇五公頃。（實際面積應以計畫圖實地釘椿測量分割面積為準）

三、變更虎頭埤特定區（第一次通盤檢討）書變更內容綜理表第九案備註欄第一項：

原計畫：旅乙(1)應整體規劃及開發。

新計畫：旅乙(1)應併鄰近公(1)公園用地及道路用地另行擬定細部計畫，擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

變更內容綜理表詳如表一，變更前後土地使用面積對照統計表詳如表二。

表一　擬定虎頭埤特定區計畫（「旅乙（1）」旅館區附近地區）細部計畫（並配合變更主要計畫內容明細表

項次	一
位置	變更虎頭埤特定區（第一次通盤檢討）書檢討後之計畫 八、土地使用分區管制要點第（二）點
原計畫	（二）旅館區內之土地，以供建築旅館及其附屬設施為限，其土地及建築物之使用應依下表規定。 又開發時須研提水土保持計畫、環境保護計畫及山坡地開發建築相關法令規定，應檢附相關規劃書圖文件者，從其規定辦理。
新計畫	（二）旅乙（1）旅館區內之土地，以供建築旅館及其附屬設施為限，其土地及建築物之使用應依下表規定。其開發如涉及水土保持、環境影響評估及山坡地開發建築相關法令規定，應檢附相關規劃書圖文件者，從其規定辦理。
理由	一、環境影響評估法、水土保持法及山坡地開發建築管理辦法等法規對於開發行為應否實施水土保持、環境影響評估、開發許可及應檢附之相關規劃書圖文件與審查程序已均有詳細明確之規定，從其規定辦理，免再作不一致之規定，造成法令適用之困擾。 二、依八十六年三月廿六日新修訂之山坡地開發建築管理辦法第三、四條之規定，實施都市計畫地區、已完成細部計畫，其使用分區可供建築者，即使是山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地，亦可免申請開發許可。且「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範」已於八十四年三月廿七日併入「非都市土地開發審議規範」，故本規定之限制將造成新舊法令適用之疑義，且有審核依據上之困擾，故予修正。

表一　擬定虎頭埤特定區計畫（一）案乙（1）—旅館區附近地區）細部計畫配合變更主要計畫內容明細表（續一）

項次	二
位置	公用地（1）隔公園北側
原計畫	公園用地（0.05公頃）
新計畫	水域（0.05公頃）
理由	（1）公園用地既有之東北面地籍界線乃依鹽水埤水域範圍實際地形測定，且已公告完成而行之有年；為避免日後開發之困擾，依現況及已分割完成之地籍界線調整（1）公園用地範圍。

表一　擬定虎頭埤特定區計畫（「旅乙(1)」旅館區附近地區）細部計畫配合變更主要計畫內容明細表（續二）

項次	位置	原計畫	新計畫	理由
三	變更虎頭埤特定區（第一次通盤檢討）書變更內容綜理表第九案備註欄第一項	(一)旅乙(1)應併鄰近公園用地及道路用地另行擬定細部計畫，擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	(一)旅乙(1)應併鄰近公園用地及道路用地另行擬定細部計畫，擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	1 旅乙(1)旅館區原於特定區計畫擬定時即劃設，當時並未有限制開發建築之附帶條件規定，土地所有權人得依一般建築法令申請建築使用。後於辦理第一次通盤檢討時，將該旅館區內一部份土地所有權人亦曾申請建築使用，而部份土地所有權人尚未申請建築，而部份土地所有權人尚未申請建築，而部份土地所有權人尚未申請建築

表二　變更前後土地使用面積對照統計表

使用類別	原計畫面積（公頃）	增減面積（公頃）	變更後計畫面積（公頃）	佔都市發展用地面積(%)	佔計畫區總面積(%)
低密度住宅區	3.09	0	3.09	1.43	0.74
商業區	1.89	0	1.89	0.88	0.45
農業區	203.01	0	203.01	—	48.50
保護區	0.10	0	0.10	—	0.02
高爾夫球場	46.27	0	46.27	21.48	11.05
旅館區	14.98	0	14.98	6.95	3.58
保存區	2.41	0	2.41	1.12	0.58
遊樂區	3.13	0	3.13	1.45	0.75
學校	1.08	0	1.08	0.50	0.26
機關	0.68	0	0.68	0.32	0.16
兒童遊樂場	0.26	0	0.26	0.12	0.06
公園	65.42	-0.05	65.37	30.34	15.62
廣場	1.52	0	1.52	0.71	0.36
加油站	0.16	0	0.16	0.07	0.04
停車場	1.74	0	1.74	0.81	0.42
道路	21.88	0	21.88	10.16	5.23
水域	50.69	+0.05	50.74	23.55	12.12
綠地	0.24	0	0.24	0.11	0.06
合計	418.55	0	418.55	—	100.00
都市發展用地	215.44	0	215.44	100.00	—

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

承辦人員：

主管人員：

製圖者

校對者

啓順開發顧問有限公司

開億休閒飯店股份有限公司