

副本

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

地址：802721 高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局區審科
承辦人：解智潔
電話：(07)3368333轉3260
傳真：(07)3363937
電子信箱：dimdom@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局（區審科）

發文日期：中華民國112年3月23日

發文字號：高市府都發審字第11231235500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送本府112年3月15日召開高雄市非都市土地使用分區及使
用地變更專責審議小組第37次審查會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府112年3月3日高市府都發審字第11230613300號開會
通知單續辦。

正本：陳主任委員其邁、林委員欽榮、吳委員文彥、蔡委員長展、陳委員冠福、廖委員
泰翔、張委員清榮、張委員瑞瑋、張委員淑娟、鄭委員秀絨、鄭委員明安、盧委
員友義、孔委員憲法、胡委員太山、黃委員清和、唐委員琦、丁委員澈士、陸
委員曉筠、林委員佐鼎、內政部營建署、行政院農業委員會林務局、高雄市政府觀
光局、高雄市政府農業局、高雄市政府水利局、高雄市政府環境保護局、高雄市政府
交通局、高雄市政府工務局（建管處）、高雄市政府地政局、高雄市政府消
防局、高雄市田寮區公所、長元育樂股份有限公司、台灣西堤工程顧問有限公司

副本：林副市長室、高雄市政府都市發展局（區審科）

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發

高雄市非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組

第 37 次審查會議紀錄

壹、時間：112 年 3 月 15 日(星期三)下午 2 時 30 分

貳、地點：市府第四會議室(四維行政中心 6 樓)

參、主席：林委員欽榮代

紀錄：解智潔

肆、出席委員：

陳主任委員其邁(請假)、鄭委員明安、孔委員憲法、黃委員清和、丁委員澈士、林委員佐鼎、吳委員文彥、蔡委員長展(黃國維代)、陳委員冠福(張文欽代)、廖委員泰翔(陳怡良代)、張委員清榮(梁銘憲代)、張瑞琿(許錦春代)、張委員淑娟(陳榮輝代)、鄭委員秀絨(請假)、盧委員友義(請假)、胡委員太山(請假)、唐委員琦(請假)、陸委員曉筠(請假)

伍、列席單位：

內政部營建署

(請假，提供書面意見)

行政院農業委員會林務局

彭采宸

高雄市政府觀光局

江俊昌、王姿灌、張志信、林姵妤

高雄市政府農業局

柯佑穎

高雄市政府水利局

(請假)

高雄市政府環境保護局

(請假)

高雄市政府交通局

黃鼎中

高雄市政府工務局(建管處)

張崢怡

高雄市政府地政局

王桂春、楊偉智

高雄市政府消防局

林源興、蘇純民

高雄市田寮區公所

陳貞仔

高雄市政府都市發展局

王屯電、薛淵仁、
解智潔

第 1 案申請單位：

長元育樂股份有限公司

卓建宏、郭玉麟

第 1 案設計單位：

台灣西堤工程顧問有限公司

李世彰、潘義珍、
何慶祥、陳鈺傑

陸、審議案件：

第一案：高雄田寮大崗山觀光旅館開發計畫

一、業務單位報告：

(一)本案基地位於本市田寮區狗氫氫段 619-13 地號等 9 筆土地，距國道 3 號田寮交流道東側約 2 至 3 公里，現況係屬非都市土地山坡地保育區農牧用地及林業用地，面積 10.9791 公頃，係申請人依「區域計畫法」第 15 之 1 條規定擬具開發計畫申請開發許可，作為觀光旅館遊憩設施使用。

(二)本案前於 109 年 8 月 13 日、110 年 4 月 16 日及 110 年 12 月 27 日召開 3 次專案小組會議，並就下列主要事項釐清討論並作出建議意見：

- 1、本案開發合理性、必要性及區域觀光遊憩住宿供給與需求應加強分析，且考量水土保持安全及景觀風貌維護，應避免大規模建築開發。案經申請人檢討高爾夫球賽事衍生住宿需求及月世界觀光遊憩住宿供需分析後，調降整體開發規模（如房間數由 360 間降為 88 間、樓層高度由 6 樓降為 3 樓等）。
- 2、本案主要以長山路作為進出基地之主要聯絡道路，因其非屬公有道路，為確保該道路得通行，請申請人向土地

所有權人取得同意通行文件。

- 3、本案基地部分土地曾於 96 年間因擅自開挖整地受市府裁處在案，為維護公平性，專案小組要求該等土地應以原始地形檢討留設不可開發區。
- 4、本案基地東北側及東南側部分涉及地質敏感區（山崩與地滑）範圍內，申請人將涉及地質敏感區範圍土地規劃為國土保安用地，不予開發利用，並依專案小組建議，將基地地質調查及基地安全評估送經高雄市土地技師公會審查通過。
- 5、為促進在地觀光發展及基於企業回饋地方之責任，申請人承諾依專案小組建議，協助推廣在地觀光及農特產品，以及協助區公所維護第 2 條緊急通路西德路山腳巷。

二、申請單位簡報：(略)

三、與會委員及單位發言摘要：(詳附錄一)

■ 決議：

- 一、本案開發係為配合月世界風景區觀光遊憩及大崗山高爾夫球場體育活動，建構特色主題觀光旅館，有利促進地區觀光產業發展，所提計畫內容雖大致符合非都市土地開發審議作業規範相關規定，惟仍有下列事項及執行細節尚待釐清，請目的事業主管機關觀光局再邀集交通局、工務局、消防局、農業局、都發局及田寮區公所等相關單位召開會議討論，提出建議意見後，再提會審議：
 - (一)本案興辦事業計畫同意推薦已事隔多年，除開發量體規模等內容已有不同外，考量近年國內旅遊市場變化及營建成本大幅增加，請觀光局本於主管機關權責重

新檢視其財務計畫及事業經營管理計畫是否合理可行。

(二)有關第3次專案小組審查意見請申請人規劃如何協助推廣在地觀光及農特產品部分，申請人應以圖像化、具體化方式提出推動方案，包括如何與在地觀光、農業機構或組織合作及免費提供多少空間供作在地農特產品展售場所使用等，並請觀光局一併檢視其合理性。

(三)主要聯絡道路（長山路）行經高爾夫球場停車場範圍部分，該路段車行動線與現有停車位位置相互影響，請重新檢討調整，以利通行；第2條緊急通路（西德路山腳巷）雖經消防局派遣消防水箱車實際測試可供救災車輛通行，惟路寬較狹窄，為提升臨時會車安全性，請申請人與區公所協調於沿線適當位置規劃設置避車彎、監視器及告示牌，並請交通局協助檢視其合理性。

(四)基於企業回饋地方之公益性，請申請人洽區公所協調第2條緊急通路維護經費捐助相關事宜，釐清協助維護年限及範圍，並將協調文件納入計畫書載明，以利執行。

(五)有關自主防災措施，除申請人所提安全管理措施及防災應變機制外，為因應極端氣候影響，應包含供水備援計畫，並提出具體內容後，納入計畫書載明。

二、查依「非都市土地開發審議作業規範」總編第13點規定，基地內平均坡度之計算應以基地原始地形為計算標準，又依總編第16點規定，基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在40%以上之地區，其面積之80%以上土地應

為不可開發區，其餘土地得規劃作為道路、公園及綠地使用。惟目前修正計畫書內容之計算，難以辨識是否符合前開規定，請依第3次專案小組建議意見以農林航測所77年之像片基本圖作為原始地形計算標準，詳列計算過程，並說明補足區位及面積於計畫書載明。

- 三、其餘與會委員及各單位所提審查意見，請申請人回應說明及補充相關資料，並作成回應對照表後，於會議紀錄文到次日起3個月內檢送修正後開發計畫書，再併同前述第1點各項研商結論提請大會審議。

柒、散會：下午4時15分

附錄一、高雄田寮大崗山觀光旅館開發計畫案與會委員及單位 發言摘要：

一、丁委員澈士

- (一)針對計畫區之坡度，請以最新之地形等高線核算其地表逕流量，並仔細檢算規劃留設之水利用地及國土保安用地是否提供足夠之滯洪量體。
- (二)為因應極端氣候影響，滯洪池除了作為治災防洪設施外，亦可為抗旱備援水源，建議滯洪池可以朝向「在地滯洪」及「洪水資源化」方式設計。

二、孔委員憲法

- (一)本案自 105 年 3 月興辦事業計畫獲同意推薦迄今多年，觀光旅遊總體環境改變甚多，本次報告強調高爾夫球賽事及相關住宿，同時將原規劃 360 間客房之開發規模縮減至 88 間，故請就下列事項補充說明：
 - 1、本計畫現況與 105 年興辦事業計畫之差異。
 - 2、若客房規模縮減，可否相應減少遊憩用地開發範圍，增加國土保安用地及水利用地等。
- (二)開發規模大幅調整降低，並將客群定位為服務高爾夫球賽事相關人員為主後，開發計畫營運之可行性為何？請加以分析說明。
- (三)由於高爾夫球賽事活動一般開放性較低，對於鄰近地區發展帶動之效果有限，有關本案開發在地回饋之構想，亦請具體說明。
- (四)「基地環境資料分析」之第一節「地形」部分(2-1-1~2-1-9 頁)關於坡度分析，可發現民國 91 年 9 月及 104 年 9 月地形變遷，多已轉為三級坡以下，並在擬議之土地使用計畫圖(3-1-9 頁)中成為主要的「餐飲住宿區」，其安

全性及應對措施，請加強說明，並妥為因應規劃設計。

三、鄭委員明安

- (一)關於補充進出道路通行土地使用同意書 2 筆土地，僅西德段 557 地號列於簡報圖示範圍，至另筆狗氫氫段 599-32 地號（面積約 4,978 平方公尺）是否請一併以圖示位置標示之，以為開發案使用時之依據。
- (二)對於「在地回饋」部分，申請人承諾願協助區公所維護等，是否納入承諾事項文件，以明其具體內容。

四、林委員佐鼎

- (一)請說明本案規劃留設 6 席大客車停車位是提供觀光客使用或是高爾夫球賽事使用。
- (二)有關救災逃生動線組合，應納入易致災地區之考量，模擬緊急逃生動線，訂定完整災害應變計畫，並加強說明 2 條聯絡道路之連結及災害發生時的串連。
- (三)第 2 條緊急通路（西德路山腳巷）現況路寬狹窄，若遇路邊停車或會車之情形，勢必阻礙緊急救災之功能，雖申請人規劃結合空拍機及人力定時巡查之因應措施，惟如何維持 24 小時全天候管理，以及是否有足夠人力去執行，應提出具體計畫並納入計畫書載明。
- (四)自主防災應變部分，請申請人加強說明區內自備救災車輛之條件及相應設備為何？

五、黃委員清和

- (一)查開發計畫 3-1-3 頁，停車場可容納大客車停車位為 5 席，惟查 3-1-17 頁，戶外停車空間大客車停車位為 6 席，兩者不一致，請開發單位釐清修正。
- (二)基地地下樓層面積不一致，請釐清修正。
- (三)請說明本案開發是否達到挖填平衡？若是，請補充說明

挖填區位。

(四)本案防災計畫建議補充說明施工期間之開挖安全措施。

六、陳委員冠福（張文欽代）

本案基地地籍資料，本府業於 111 年完成地籍圖重測公告，更名為崇德段，開發計畫書之地籍資料（地段號及面積等），請申請人予以修正。

七、張委員清榮（梁銘憲代）

(一)查本案農業用地變更使用業經本府 106 年 10 月 23 日同意在案。

(二)有關在地回饋承諾協助推廣在地觀光及農特產品部分，建議開發單位洽田寮區農會討論搭配合作事宜。

八、廖委員泰翔（陳怡良代）

本案目前規劃主要服務客群定位為高爾夫球場會員或參與賽事活動相關人員，其外部經濟效果不佳，且經過調降開發量體規模後，財務收益是否足以支撐旅館營運，以達到建構高爾夫球特色主題旅館的開發目標？

九、張委員淑娟（陳榮輝代）

(一)主要道路(長山路)於球場停車場內為單向迴圈車道，該路段聯外道路車行動線及停車位配置應配合檢討調整。

(二)緊急通道研設避車空間應具體說明位置及可行作法，另可於重要路段設置 CCTV，隨時監控防災道路淨空情形。

(三)依運具分配及承載率說明，尖峰小時利用大眾運輸人次約 60 人，所提接駁車計畫以 9 人座小汽車營運似難以滿足需求，請就車種或車輛數進行補充說明。

十、張委員瑞琿（許錦春代）

(一)本案於 109 年 4 月經環評審議通過定稿備查，惟本次審

議內容包含規劃房間數 88 間（原為 360 間）、最大引進人數 875 人（原為 1,486 人）、區內大客車停車位 6 席（原為 7 席）、小客車 170 席（原為 224 席）、機車 83 位（原為 75 位）等皆與通過之環評內容有所差異。

- (二)依「環境影響評估法」及中央函釋規定，本案應由目的事業主管機關觀光局完成審查，再由開發單位檢視最終審查結果，如與原核定環評書件內容不同，請依規定辦理變更。

十一、蔡委員長展（黃國維代）

本案水土保持規劃書前於 106 年 9 月 28 日審定通過，惟後續開發面積若涉及調整縮減，後續申請水土保持計畫時，應製作差異對照表，由水利局依規定進行審查。

十二、吳委員文彥

- (一)為促進地方觀光發展及基於企業回饋地方之責任，申請人前於第 3 次專案小組承諾協助推廣在地觀光及農特產品，惟查本次修正內容未有實質內容，請申請人以圖像化、具體化方式提出推廣方案，包括如何與在地觀光、農業機構或組織相互配合及未來將免費提供多少空間作為在地農特產品展售場所等，並與觀光局及農業局等相關單位協調討論，以利後續執行。
- (二)有關第 2 條緊急通路（西德路山腳巷）雖經消防局派遣消防水箱車實際測試可供救災車輛通行，惟考量現況路寬較狹，為提升臨時會車安全性，建議申請人與區公所協調於沿線適當位置規劃設置避車彎及告示牌。
- (三)基於企業回饋地方之公益性，申請人前於第 3 次專案小組承諾協助區公所維護管理第 2 條緊急通路西德路山腳

巷，惟本次修正內容僅回應承諾配合，後續協助維護年限、範圍及方式並未明確，建議申請人洽區公所協調，並將協調結論納入計畫書載明。

十三、高雄市政府觀光局

本案興辦事業計畫係於 105 年提出，其中財務分析係以原規劃 360 間房計算，惟考量本案開發量體規模已由 360 間房調降為 88 間房，且歷時 7 年，相關營運成本及費用與當時推估計算已有很大的落差，請申請人更新財務計畫分析，並說明目前規劃 88 間房是否足以支撐旅館整體營運。

十四、內政部營建署(書面意見)

- (一)查本署 107 年 3 月 26 日營署綜字第 1070018728 號函示(諒達)及非都市土地開發審議作業規範總編第 13 點、第 16 點規定，基地之原始地形或地物經明顯擅自變更者，其不可開發區之面積，仍以「原始地形」為計算標準，並應就安全性、公平性及合理性原則，檢討應留設不可開發區之面積及區位。
- (二)查本案前於第 3 次專案小組會議結論，建議申請人以農林航測所 77 年相片基本圖作為原始地形計算依據，故本案應以 77 年相片基本圖作為全區坡度分析之基礎，並據以檢討計算不可開發區、保育區、滯洪設施設置於平均坡度 30%以上情形。至本案所涉先行違規整地，涉及不可開發區面積及滯洪池設置於 4 級坡以上，應以平均坡度於 30%以下相等面積之補足，亦應以原始地形檢討，並說明補足區位及面積。

十五、行政院農業委員會林務局(書面意見)

本案前於 110 年 12 月 27 日召開第 3 次專案小組會

議，涉林務局意見，包括草鴉棲地之評估、監測與調查工作及植栽造林同意採生態造林方式，已納入會議紀錄內（報告-審查意見 P.6、14~15）。惟未見修正於「高雄田寮大崗山觀光旅館開發計畫」內文，建議計畫書應增列涉及環境生態之章節，並將林務局意見納入報告內。

十六、高雄市政府工務局(書面意見)

- (一)提醒本案後續申請建照倘基地超過 3,000 平方公尺，須提送加強山坡地雜項執照審查小組審議。
- (二)私設道路建議套疊地籍圖以利確認通行同意地號範圍，且原狗氫氫段 599-28 地號仍為非供公眾通行之土地，仍須取得土地同意文件。

