

變更虎頭埤特定區計畫（部分公園、高爾夫球場為甲種旅館區）案

壹、緣起

「虎頭埤風景特定區計畫」係於民國七十年七月三十一日發佈實施，期間經過第一次通盤檢討（八十五年三月二十七日府建都字第50825號函發布實施）本次為配合引進民間投資，提振地區觀光產業之服務，依據「促進民間參與公共建設法」相關規定，提供目前由縣政府管理之虎頭埤風景區青年活動中心東北側土地，公告徵求民間參與投資建設經營台南虎頭埤風景區觀光旅館，並依都市計畫法第二十七條第一項第四款，列為本縣重大建設計畫，辦理都市計畫個案變更，變更位置於虎頭埤特定區計畫內虎頭埤之北側，目前土地使用分區為（如附圖）公園及高爾夫球場，面積約四·二公頃。土地包括礁坑子段五八九—九五等土地，土地所有權人為中華民國所有。

貳、辦理機關

本案以台南縣政府為辦理機關。

參、法令依據

都市計畫法第二十七條規定：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。

四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更之。」

本案依前述第一項第四款及台南縣政府九十一年九月四日府城都字第0九一0一四二八二一號函，辦理變更虎頭埤特定區計畫（部分公園、高爾夫球場為甲種旅館區）。

肆、計畫性質

本案係變更計畫區內部分公園用地及高爾夫球場用地（土地權屬為公有土地）為甲種旅館區後，採設定地上權方式由民間投資開發為國際觀光旅館。基於保留民間投資彈性以因應市場需求，以及應具備適當開發機制控制開發品質，本案計畫性質定位為主要計畫，並應另行擬定細部計畫，將民間投資開發計畫內容納入整體規劃，以兼顧計畫品質與實質開發具體可行。

伍、現行計畫概述

一、計畫範圍

特定區計畫範圍東至虎頭埤水面以東約四五〇公尺處，南至中興路約五〇〇公尺處，西邊北半段至新化高爾夫球場邊界，南半段至虎頭埤風景區以西約一、五〇〇公尺處，北至鹽水碑北側，包括東榮、知義、礁坑等三里之一部分，計畫面積四一八·五五公頃。

二、計畫目標年

計畫目標年配合南部區域計畫年期至民國九十年。

三、計畫人口及密度

於目標年期之計畫人口為六〇〇人，居住密度每公頃約二〇〇人。

四、土地使用計畫

(一) 低密度住宅區

以現有之鳳凰新城為基礎，劃設為低密度住宅區，面積為三·〇九公頃（見圖一、表一）。

(二) 商業區

劃設以服務遊客為主之商業區二處，其商(一)在虎頭埤風景區廣場前，商(二)位在虎頭埤風景區內之餐飲中心，面積合計約一·八九公頃。

(三) 農業區

各種發展用地以外之土地劃設為農業區，面積計約二〇三·〇一公頃。

(四) 高爾夫球場

劃設高爾夫球場一處，面積計約四六·二七公頃。

(五) 旅館區

共劃設旅館區四處，旅甲(一)虎頭埤風景區內，旅甲(二)在高爾夫球場北側，旅乙(一)在鹽水碑畔，旅乙(二)在遊樂區北側，面積合計約一四·九八公頃。其中旅乙(一)應整體規劃及開發。

(六) 保存區

劃設保存區三處，面積合計約二·四一公頃，其中存(一)為忠烈祠、台南軍人忠靈祠等使用，存(二)及存(三)分別為現有之湛然寺及台灣基督教長老教會。

(七) 遊樂區

劃設遊樂區一處，面積計約三·一三公頃。

(八) 保護區

存(一)東側與主山號道路間之土地仍保留劃設為保護區，面積計約〇·一〇公頃。

五、公共設施計畫(見圖一、表一)

公共設施用地包括學校用地一處（口碑國小），面積計約一・〇八公頃；水域二處（虎頭埤及鹽水埤），面積計約五〇・六九公頃；公園五處，面積計約六五・四二公頃；兒童遊樂場一處，面積計約〇・二六公頃；停車場一處，面積計約一・七四公頃；廣場一處，面積計約一・五二公頃；加油站一處，面積計約〇・一六公頃；機關用地一處，面積計約〇・六八公頃；綠地一處，面積計約〇・二四公頃。

六、交通系統計畫

（一） 聯外道路

特一號道路係南部第二高速公路之一部分，自本計畫區西側由北向南穿越，計畫寬度約自四十八至八十五公尺不等。

幹一號道路（中興路）為本計畫區之主要聯外幹道，自虎頭埤大門前廣場起向西達新化鎮中心，計畫寬度二十五公尺。

幹二號道路為本計畫區東西間之幹道，位於高爾夫球場北面，向西經新化農校通往新化鎮中心，計畫寬度十五公尺。

主二號道路，西起自幹一號道路向東通往大坑里，計畫寬度十二公尺。

（二） 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十五、十二、十、八及六公尺，另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

「旅乙（一）」旅館區附近地區細部計畫係依據都市計畫法第二十四條辦理，為一自擬細部計畫並配合變更主要計畫，自民國八十九年十月二十日發佈實施。主要內容包括：

（一） 土地使用分區管制要點之內容修正；

（二） 水土保持計畫內容之檢討修正；

(三)「公(一)」東北隅，公園用地變更為水域，變更面積約0.00五公頃(見表三)；

(四)變更內容綜理表第九案備註欄第一項修正

旅乙(一)應併鄰近公(一)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佈實施後使得發照建築。

陸、觀光旅館需求評估

一、旅遊人數推估(如附件二)

二、現有旅館區使用現況：虎頭碑特定區計畫中有四處旅館區(詳見附件三)，其中旅甲(2)0.34公頃以開闢完成，旅乙(一)已於89年底通過由開億公司提出細部計畫案(約6.07公頃)，後續將進行整體規劃及開發之工作。其餘兩處旅館區則因私有土地權屬混雜開發協調不易及原計畫之開發獎勵不足等問題，尚未進行開發。另青年活動中心現共計可提供19間住宿房間，並設有小型會議室及餐廳等設施。

三、南科鄰近地區旅館之經營狀況：主要旅館可分為三種等級：國際觀光旅館、觀光旅館及一般旅館。以住用率觀之，開幕一年以上之台南大飯店及大億麗緻酒店其民國91年之住用率分別為49.5%及55.82%，另曾文度假大酒店91年之住用率則為45.22%。

表二 南科鄰近地區主要觀光旅館助用率統計表

旅館名稱	房間數	平均房價	住用率
台南大飯店	152	1927	49.95%
大億麗緻酒店	306	2917	55.82%
曾文度假大酒店	201	2454	45.22%

四、足以支持本案開發相關重大建設計畫說明：

- (一) 南科在中央政府及地方政府努力的招商推動下，南科園區(638公頃)預計於民國94年底開發完成，屆時員工人數可達72500人。
- (二) 新化鎮極限運動場全國八處積極推動興建極限運動場之一，未來除提供新化鄰近地區極限運動著前往利用之外，更可與相鄰之虎頭埤風景區、植物園區及高爾夫球場，整體規劃成適合老中青三代不同年齡層級之運動休閒專區，配合國內休閒旅遊行程規劃，可開拓家族型態之國內休閒旅遊市場。

柒、環境影響評估

本案依法需實施環境影響評估及水土保持計畫(附件四、五)，另外交通衝擊及原有林向生態環境影響之分析如附件六、七。

捌、變更內容

一、變更位置與面積

本次為配合引進民間投資，提振地區觀光產業之服務，依據「促進民間參與公共建設法」相關規定，提供目前由縣政府管理之虎頭埤風景區青年活動中心東北側土地，公告徵求民間參與投資建設經營台南虎頭埤風景區觀光旅館，並依都市計畫法第二十七條第一項第四款，列為本縣重大建設計畫，辦理都市計畫個案變更，變更位置於虎頭埤特定區計畫內虎頭埤之北側，目前土地使用分區為（如附圖）公園及高爾夫球場，面積約四·二公頃。土地包括礁坑子段五八九—九五等土地，土地所有權人為中華民國所有。

本案依據台南縣府城都字第0九一〇一二四七八九號函，有關辦理虎頭埤風景區提供民間投資經營，已辦理假分割之礁坑子段五八九—九五、一六四、一六五、一六六、一六八等五筆土地變更為甲種旅館區（如附件）。而原計畫之部分屬公（4）（2.36公頃）變更為甲種旅館區及部分高爾夫球場（1.84公頃）變更為甲種旅館區，合計面積為4.2公頃，如表2、圖2。

配合辦理土地使用變更為甲種旅館區，並擬以設定地上權方式提供開發之土地，並按實際可開發面積及量體申請解除保安林之面積（約2.6公頃），其餘仍維持保安林之編定，惟仍可做為旅館周圍景觀綠化庭園之用。

變更前後土地使用面積對照表詳表3

二、計畫內容

因本案基地位處虎頭埤特定區計畫內地勢較高、視野景觀較佳之區位，且具有便利之交通區位條件，配合未來台南科學園區的發展，本地區具有吸引國際觀光旅客前往消費之發展潛力，故本案變更後之甲種旅館區擬開發為國際觀光旅館。本案基地面積4.2公頃，平均坡度23%，擬設置國際觀光旅館房間數約300間及其相關附屬設施，其開發量體不宜過大，應依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十四條旅館區（山坡地）規定之容積率為不得大於120%辦理。

三、相關配套措施

本案基地包括目前以闢為簡易體能遊樂場之範圍，故為維持既有設施之功能，乃建議將簡易體能遊樂場移設至本案基地南側公園用地內（現況為廢棄不用之跑馬場，平坦地形），由於其都市計畫為公共設施公園用地，在土地使用上，符合都市計畫之規定，且此公園用地在早期闢為跑馬場地時，業已解除保安林之編定。其相關配套措施詳列如左：

（一）佔地面積：

1. 現有體能遊樂場面積：約1.1公頃

2. 擬移設基地範圍與面積：本案基地與虎源溪間原跑馬場地範圍扣除恢復保安林編定1.5公頃（國有土地）及新編定保安林1.362公頃（嘉南農田水利會土地），仍有1.8公頃可容納新的簡易體能遊樂場與設施。（詳附件一）

（二）移設基地現況使用之配合：擬移設基地之使用現況主要作為露營場地，使用頻率較高者為鄰近中學之戶外公民活動課程。未來簡易體能遊樂場可配合此一年齡層之使用者進行配合規劃設置，其使用相容性相當高。

（三）移設計畫之擬定與執行：依本案招商之設計，基地內既有簡易體能遊樂場移設，將由民間投資業者於其投資開發計畫中研提簡易體能遊樂場移設計畫，此計畫並納入甄審評分項目之一。亦即簡易體能遊樂場由民間業者負責出資興闢，完成後移交台南縣政府，納入風景區內自行經營或另行辦理委託經營。

玖、功能定位與使用性質

因本變更案基地位處虎頭埤特定區內視覺景觀較佳之地區，未來興建觀光旅館可具有充足之景觀賣點，可吸引較多高消費層級的觀光旅客來此消費。加上本地區距臺南科學園區僅半小時車程，未來，本案變更後之旅館區擬開發為國際觀光旅館。

壹拾、事業及財務計畫

為配合辦理土地使用變更為甲種旅館區，並擬以撥用國有土地方式（詳附件），經設定地上權方式提供民間投資開發經營觀光旅館，事業及財務見表ㄡ。

- 一、開發方式：本案土地為國有土地並業與國有財產局協商完竣同意採BOT方式辦理招商由民間投資開發。
- 二、實施進度與經費：預計投入總金額七億四千五百萬，興建期間二年。