內政部區域計畫委員會審議高雄市「內門觀光休閒園區」開發計畫案第2次專案小組會議紀錄

時間：106年12月20日（星期三）上午9時30分

地點：本部營建署B1第1會議室

主持人：林召集人盛豐 游委員繁結 代

出席人員：詳后附簽到簿

記錄：林煥軒

壹、審查意見：

一、第 1 次專案小組會議審查意見二、四（三）、八、九，有關應更新相關機關函詢或同意文件：

（一）本案垃圾清運同意文件，請依高雄市環境保護局 106 年 9 月 11 日高市環局衛字第 10638598100 號函說明二，取得委託合格公民營廢棄物清除理機構清除處理之同意或契約文件。

（二）本案水土保持規劃審查，請將行政院農業委員會 106 年 5 月 26 日農授水保字第 1061805663 號審定函納入計畫書載明。

(三)經申請人說明本案環境影響說明書於 106 年 6 月 29 日高雄市環境影響評估審查委員會第 47 次會議審查通過，並經高雄市政府 106 年 8 月 21 日高市府環綜字第 10637939200 號公告，請納入計畫書載明。

（四）有關本案基地範圍是否已剔除第 1 級環境敏感地區之

河川區域部分，請依經濟部水利署意見，洽該署第六河川局確認並取得相關證明文件。

（五）依經濟部水利署書面意見，如屬水土保持範圍，仍應取得排水計畫同意文件，尚不能以水土保持規劃之核定文件取代，如申請人仍有疑義，請另洽該署釐清是否仍應取得排水計畫同意文件，如是，請於下次會議前取得。

（六）請檢附本案之放流水不影響下游農業灌溉排水功能之證明文件。

二、**第 1 次專案小組會議審查意見三（一）1.**，經申請人依非都市土地開發審議作業規範遊憩設施區專編第 1 點規定，補充說明本案與相關上位區域計畫之連結性及符合情形，經委員討論尚屬合理，同意確認。

三、**有關園區經營及管理：**

（一）**第 1 次專案小組會議審查意見三（一）2.**，經申請人補充本園區之經營管理模式、動物照護管理及動植物資源保育做法，其中有關園區經營管理模式部分，因本案未來將採 OT 模式招商，為確保永續經營，請申請人補充本案招商之生態旅遊性質定位、發展條件、協調機制，及後續開發之管理監督機制，納入計畫書。

（二）**第 1 次專案小組會議審查意見三（一）3.(2)，經**申請人就土地利用合理性、整體生態環境效益等面向，評估分析本案開發實益，請再補充有關本案開發後將對

鄰近地區或高雄地區產生生態觀光效益為何，以及如何與相關生態旅遊資源進行串連。

四、有關園區定位及選址：

（一）**第 1 次專案小組會議審查意見三（一）3.(1)**，經申請人刪除計畫書有關「動物園新園區」或「動物繁殖基地」之發展定位，說明重新檢討後之具體發展目標及策略，係以「南臺灣山城生態綠色門戶」為定位，並提出原生動物棲地積極營造、服務設施集中規劃等構想，經委員討論尚屬合理，同意確認。

（二）**第 1 次專案小組會議審查意見三（二）1.** 經申請人補充說明本案無法於非都市土地開發審議作業規範總編第 3 之 1 點各款區位開發之理由，並已取得高雄市政府同意文件，本點後續提區域計畫委員會討論。

（三）**第 1 次專案小組會議審查意見三（二）2.** 經申請人補充分析園區定位調整為生態旅遊後，本址具備之條件及優勢，經討論尚無其他意見，同意確認。

五、有關園區土地使用計畫：

（一）**第 1 次專案小組會議審查意見三（二）3.** 本案未符非都市土地開發審議作業規範總編第 14 點之基地連接最小寬度不得少於 50 公尺之規定，得否有該點但書之適用，經申請人補充寬度不足之位置係為銜接基地南北連接之整體性而納入作為道路使用、此一區塊之兩側臨溪流及陡坡故不納入、非屬避難疏散路線，南北區各自有通往區外之緊急聯絡道路，仍請申請人加

強說明規劃之合理性（包括園區南區納入範圍之必要性），或另考量將該連接位置右側區域納入園區範圍以符合上開規定之做法後，提區域計畫委員會討論。

（二）**第 1 次專案小組會議審查意見四（一），**請申請人依據表 3-2 規劃構想一覽表製作土地使用計畫圖（非土地使用地編定圖），並以土地使用計畫圖套疊各級坡度圖，說明各級坡度範圍之土地使用項目及使用比例是否符合非都市土地開發審議作業規範總編第 16 點規定，其不可開發區及保育區之計算，應就本案於坡度 40%以上地區及其劃設道路、公園及綠地使用之面積依規定核實詳列計算。

（三）**第 1 次專案小組會議審查意見四（二），**經申請人說明本案滯洪設施改為 3 座(1 處封閉式編定為遊憩用地、2 處開放式編定為水利用地)，皆無納入保育區計算，請申請人補充下列事項：

1. 以地下封閉式規劃滯洪池之效益，如無明確必要性建議改採開放式滯洪池設計。
2. 有關滯洪量是否足供需求，請補充滯洪池之相關水理計算，並釐清園區內現有水池是否具有滯洪功能。

（四）**第 1 次專案小組會議審查意見四（四），**經申請人說明本案將該等違規使用之土地所劃設之用地類別非屬不可開發區，且未改變原始地形地貌無違反水土保持法之虞，並將移除相關違規設施另行設置本案多功能服務中心，同意確認。

（五）**第 1 次專案小組會議審查意見四（五）**，經申請人說明本基地範圍內易受害、受威脅及接近威脅植物皆位於本案保育區範圍，而第 2 級保育類動物及第 1 級保育類動物係屬飛行經過，非以本園區為主要棲地，同意確認。

（六）**第 1 次專案小組會議審查意見四（六）**，經申請人說明本案透水率之推估及達成透水率之具體做法，經討論尚屬合理，同意確認。

（七）**第 1 次專案小組會議審查意見四（七）**，有關本案緩衝綠帶之留設部分，經申請人說明未留設之理由主要係因現況為水池或預留為滯洪設施，且區外皆為雜林地，請申請人針對園區外周邊土地使用之相容情形，輔以佐證資料予以說明，本點並提區域計畫委員會確認。

（八）**第 1 次專案小組會議審查意見四（八）**，經申請人說明本園區植物主要採原地保留，若涉及整地或土建將另行移植，尚符非都市土地開發審議作業規範遊憩設施區專編第 5 點規定，同意確認。

（九）**第 1 次專案小組會議審查意見四（九）**，經申請人說明將以尊重自然地形特色、維護環境景觀為出發點，並調和各建築物造型、色彩及量體與周邊景觀，使其融入地景及生態環境，經討論尚屬合理，同意確認。

（十）有關本案修正後之土地使用配置，配置多處零星遊憩用地乙事，經申請人說明其使用性質，係屬設置觀景平台、體驗設施且無使用強度，其中部分現況已有道

路連接，部分係屬體驗設施而以高空繩索連接，經討論尚無其他意見，同意確認，惟請將上開連接方式納入計畫書載明。

（十一）有關本案「保留一部分林業用地作為原生動物自然棲地營造使用」，未符非都市土地開發審議作業規範總編第 44 點之 3 規定，請申請人編定為本案興辦事業之遊憩用地，其中如有坡度 30%或 40％以上區域，應依非都市土地開發審議作業規範總編第 16 點規定辦理。

六、有關園區交通運輸：

（一）**第 1 次專案小組會議審查意見五（一）**，請依下列委員及交通部運輸研究所意見辦理：

1. 經申請人說明本案特殊節慶期間，交通改善計畫模擬結果服務水準提升至 D 級，請將相關交通改善計畫內容及模擬結果納入計畫書中，並取得道路主管機關意見文件。

2. 有關本案 PHV 值部分，後續提區域計畫委員會確認。

（二）**第 1 次專案小組會議審查意見五（二）**

1. 經說明小型消防水箱車之救災能力足供園區救災之用，並取得消防單位證明文件表示鄰近地區得立即支援之小型消防水箱車計 7 輛，同意確認。

2. 擬新設路寬 10 公尺主要聯絡道路（含橋樑）已取得沿線所有權人同意，預計 107 年完成規劃設計，109 年底完工，並釐清開闢後之道路服務水準為 A 級，可

負荷園區開發後之交通流量，道路寬度及設計並得以多車道方式規劃出入口並留設大客車暫停空間，同意確認，另針對新闢道路部分，本案未來如獲准許可，應於本案土地異動登記前完成道路拓寬並取得拓寬完成之相關證明文件，以上並提區域計畫委員會確認。

（三）**第 1 次專案小組會議審查意見五（三）**，經申請人補充園區現已有客運提供大眾運輸服務，同意確認。

（四）經申請人說明本案員工停車需求估算、2 處停車場之定位，並檢討各種運具停車格數量及劃設標準，足可滿足員工及一般遊客之停車需求，經查尚符非都市土地開發審議作業規範遊憩設施區專編第 6 點規定，同意確認。

七、**第 1 次專案小組會議審查意見六**，有關園區地質部分，會後請作業單位洽經濟部中央地質調查所就申請人修正內容表示意見。

八、**第 1 次專案小組會議審查意見七**，經申請人補充說明將以多功能服務中心及保育中心建築物之基礎土方量補足本案不足土方量，並補充相關計算數據，同意確認。

九、**第 1 次專案小組會議審查意見十**，有關本案是否收取遊憩使用之彈性項目開發影響費，經高雄市政府都市發展局 106 年 12 月 12 日高市府都發審字第 10634610200 號函檢送高市府都發審字第 10634610201 號公告，本案屬公告前申請之非都市土地開發許可案件，故毋須徵收彈性項目開發影響費，請申請人將相關說明及文件於計畫

書中敘明。

十、請申請人修正下列內容：

（一）經申請人說明，本案已刪除鳥園之設置規劃，惟查計畫書第 3-67、3-70、3-72 頁等尚留有鳥園之文字，請全盤檢視計畫書並配合刪除。

（二）計畫書第 3-1 頁有關本案之規劃概念，係以「總舖師文化」為利基，於基地內設置特色餐廳，而計畫書第 3-50、3-52 頁卻以「動物餐廳」為推估項目，請申請人釐清是否誤繕並統一修正文字。

以上意見請申請人補正，於6個月內送本部營建署，提本部區域計畫委員會討論。

貳、臨時動議：無。

參、散會（上午12時5分）

附錄、委員及機關發言重點摘要紀錄

◎委員 1

一、園區係依法變更為特定專用區遊憩用地，園區內再編定林業用地並不妥當，如係考量其原始生態豐富又欲留設觀景平台設施者，應編定為遊憩用地，如是屬於 5 級坡以上則應劃為國土保安用地，即無法設置上述設施，請再檢討。

二、既然有南北園區係因自然地形條件導致連接寬度不足的問題，且開發區多集中在北區，何不考量只開發北區，將南區剔除範圍使之維持原始生態環境，避免開路造成之環境衝擊，也可以減少投資負擔。故有關所提出之最小連接寬度不足之理由，應該提出更具說服力之說法。

三、本案屬公共設施，但未設置永久固定式污水處理設施，而採預鑄式污水處理是否妥適？又污水採排放方式，是否考慮全部回收做為澆灌用途？畢竟南部地區水資源匱乏，且本案又是以生態為導向，同時亦可避免衍生放流水排放至灌溉渠道之問題。

四、本案滯洪池量體是否足夠？現有埤塘是否具有滯洪或灌溉功能？請補充滯洪池水理計算。又本案有一滯洪池設置於停車場地下，地下滯洪池多屬在都市中空間不足才以地下方式設置，本案屬山坡地，一旦下雨容易因枯枝落葉造成滯洪池堵塞，是否考量設置開放式滯洪池？

◎委員 2

一、本案係採 BOT 方式招商，未來亦是開發者負擔成本及收益，故本案成功與否的關鍵應是在開發者而非申請人高

雄市政府觀光局，市府雖已說明實踐大學為可能投資開發者之一，但是其實際意願如何仍屬未知，故建議市府應再多找一些潛在的開發者，並將本案生態旅遊性質定位、發展條件等資訊更明確揭露予開發者，俾利掌握其意願，以免錯估情勢，產生案件許可後卻無人進場開發的閒置情形，同時在規劃上希望可以賦予開發者更多的彈性，避免限制過多影響投資者意願。

二、本案前身之動物園計畫，進行到何種階段？是僅有想法還是已提出計畫報請核定？如果已經與動物園遷建計畫完全無關聯，且當初亦尚未提出計畫，建議以新申請案件處理即可，毋須再強調動物園之相關內容。

三、有關基地連接寬度未達 50 公尺部分，該連接處左側臨二仁溪河川線而無法擴大，右側是否尚有空間可以納入計畫範圍以解決此問題？

◎高雄市政府觀光局（申請人）

一、有關開發後遊憩設施用地面積僅占基地總面積之21.09%部分，規劃構想是儘量保留原始生態環境，將開發面積降到最低，並在沒有變更為遊憩設施之區域依照其自然條件，引進如高空繩索等遊憩設施，這些設施所需用地面積極小，故在配置上就形成基地南區點狀式規劃，希望能在減少開發前提下儘量提高開發效益。另外，利用現有環境營造適合動物之棲地環境，例如水池塑造為水鳥生態區，陸地則引入類似山羌、白鼻心等物種，並設置平台以與之進行遠距離觀察互動，做為生態教育的基地。

二、用地取得部分，本案大部分土地為紫竹寺所有，現行係採租用方式，租約到期後則設定地上權 50 年，並已於租賃契約中載明，如後續有可歸責於紫竹寺之原因導致園區無法進行後續開發，將由寺方負賠償責任，以儘量排除不確定因素，後續也會朝由寺方捐地或協議價購的方向與之協調。

三、有關園區運作經濟效益部分，本園區之 1 期開發區（12 公頃），預估以每年遊客人數為 15 萬人，計算門票、餐飲等收入與營運成本勉強可達到損益兩平，而 1 期開發區係定位於示範計畫，如果本案可以成功，未來會執行佔地約 200 公頃之 2 期開發區計畫，屆時 1 期及 2 期結合後其經濟效益會更得發揮。

四、另本案東側緊鄰實踐大學，該校已於今年開發一部分用地，主要係供射箭等體育活動使用，故本案擬以前述園區南區之高空繩索設施與之結合，後續並以 OT 方式協調交由該校營運管理。

五、有關招商部分，本案已確立生態旅遊之定位，並以之為原則規劃遊憩用地，本府也會依循委員指示，將在規劃設計階段就把含實踐大學在內之潛在廠商找來溝通，以免未來無法順利進行營運權移轉之程序。至於生態旅遊的定位是依據第 1 次專案小組會議決議所修正，同時亦符合國內觀光發展及交通部觀光局之政策方向。

六、園區內編定為林業用地部分，係現行即為林業用地，以維持原始生態考量不予變更並留設為動植物棲地，並設置零星觀景平台。

七、本案基地劃設係考量將北區劃為主要設施區，南區為生態區，將南北二區整體考量劃入基地範圍，至於南北區連接寬度不足，原因在於該連接位置西側緊鄰二仁溪河川範圍，東側鄰近一既有水池且坡度較為陡峭，故不納入基地範圍，而僅留設供遊客步行通過及公務車通行必需之道路，以致寬度有所不足。

八、將園區北區及南區一併納入計畫範圍，主要係因設施集中在北區，但亮點係集中於南區，同時為了與未來二期約 200 公頃用地配合，乃將目前南區部分定位為生態基地，以做為示範性作用並有利將來之園區之連結。同時因為本案範圍之自然生態，實際上條件不如國家公園等，只要維持原始狀態其吸引力即足，故仍希望導入一些其他設施、塑造動物棲息環境引進物種來增加亮點，故將南區納入整體規劃。

九、本案最初的案名是動物繁育基地，其定位並非是將壽山動物園遷建，而是在原本城市型動物園之外，設置一郊區型動物園，但在如環評、水保審議過程中因應委員不同意見而不斷修正本園區之定位，並經前次專案小組會議討論，最後才定案為現今之生態休閒園區。

十、有關本案之廢污水量、用電量、交通量等皆採未來預估遊客人數之尖峰量計算，依需求設置二套 FRP 預鑄式污水處理設施，經二級處理後達到放流水標準再予排放。

十一、基地內配置多處零星遊憩用地，其中位於北區西側者，現況已有步道連接，位於南區之方形用地，係規劃體驗設施以高空繩索連接。

十二、區內違規使用部分，係於農牧用地上設置遊憩設施及涼亭，業經高雄市政府依區域計畫法裁處在案，惟並無違反水土保持法規定變更原始地形地貌。

十三、有關基地連接寬度未達 50 公尺部分，該連接處右側土地為台糖所有，現況為一水池，本府將考量向台糖租用該地納入計畫範圍方式予以檢討。

◎委員 3

一、本案開發計畫區內環境自然度高，四級坡以上山坡地占比高，屬於環境敏感地區，應再詳予補充開發之必要性及區位合理性。

二、本案園區定位在生態旅遊，開發計畫書 P.3-2 說明未來將規劃引進許多龜、蜥、埃及聖鸚等外來種，應再檢討其合理性。

三、本案採分期分區概念，第一期 12 公頃，第二期 200 公頃，環評範圍僅包含第一期 12 公頃，應補充說明第一期及第二期之關聯性，以及為何不是以全區整體規劃方式進行評估。

◎作業單位

一、有關本案開發必要性及區位、範圍合理性部分，本案已依前次專案小組會議決議，將本案定位由動物園調整為生態旅遊，惟有關本案開發效益部分，雖申請人已有補充說明園區內之規劃，但有關對區外之影響部分，仍應補充說明本案可開發面積尚小，如何帶動鄰近地區甚或高雄地區之生態旅遊效益以及相關串連方式。

二、有關委員所提園區招商及永續經營議題，請申請人補充

與潛在開發者溝通時所應闡明之園區定位內容、協調機制，及市府之管理監督機制或做法，納入計畫書，並於下次會議中提出說明。

三、有關會議議程問題一（四）之本案是否位於二仁溪河川區域範圍 1 節，申請人雖附圖說明，惟仍不明確，請依水利署書面意見，洽該署第六河川局確認並取具相關證明文件。

四、請申請人依非都市土地開發審議作業規範規定，補充本案土地使用計畫套疊坡度圖，以明確了解各坵塊坡度與土地使用之關係。

五、請釐清本案坡度在 40%以上之地區，規劃作道路、公園、及綠地等設施使用之比例，並說明劃設必要性，並以設施實際劃設面積減少不可開發區面積，如本案上開設施面積佔全區不可開發區面積比例之 12%，則僅得依上開比例減少不可開發區面積，而不得逕以審議作業規範規定上限 20%減少不可開發區之留設面積，請重新檢討本案不可開發區面積相關數據。

六、本案配置多處零星遊憩用地之連接方式，請明確表示清楚。

七、請釐清本案設置滯洪池數量及位置，以及是否以現有埤塘做為滯洪池使用。

八、請補充說明區內原違規使用地區之坡度。

九、本案擬編定為林業用地部分，仍請依法規規定並檢討坡度，改編定為國土保安用地及遊憩用地。

十、有關本案未留設緩衝綠帶部分，請加強與區外之相容性

說明。

十一、有關本案開發範圍，高雄市政府可以參考過往其他申請遊憩使用之案例，僅以遊憩區之停車場、遊客中心等硬體設施集中之區域為基地範圍申請開發，其他如林業用地等區域可以容許使用方式辦理，並透過簡易步道或軟性設施予以串連規劃。

十二、有關經濟部水利署書面意見三（二）:「如屬水土保持範圍，仍應取得排水計畫同意文件，尚不能以水土保持規劃之核定文件取代。」1 節，請高雄市政府水利單位會後洽經濟部水利署確認是否仍應取得排水計畫同意文件，如是，請於下次會議中補附之。

十三、本案如確定免收彈性影響費，請將相關函文納入計畫書中載明。

十四、如經重新檢討本案之交通服務水準尚不會出現 E 級水準，請將試算結果送貴府道路主管機關取得意見文件，並修正內容納入計畫書載明。

◎內政部地政司（書面意見）

討論事項肆、問題一（七）（P7）本案「保留一部分林業用地作為原生動物自然棲地營造使用」未符上開規定，請申請人說明劃設之考量，並請本司表示意見 1 節，依非都市土地開發審議作業規範第 44 點之 3 第 1 項規定，申請開發案件如屬單一興辦事業計畫使用者，於使用地變更規劃時，除緩衝綠帶與保育區土地應分割編定為國土保安用地、滯洪池應分割編定為水利用地及穿越性道路應分割編定為交通用地外，其餘區內土地均編定為該興辦目的事業使用地。另依

非都市土地使用管制規則第 6 條附表 1 規定，林業用地得容許林業設施、生態體系保護設施、自然保育設施……等容許（可）使用項（細）目。是本案保留一部分林業用地作為原生動物自然棲地營造使用，是否符合上開規定，宜請使用地之中央主管機關行政院農業委員會說明釐清。

◎經濟部水利署（書面意見）

一、有關用水計畫部分：本案依 106 年 6 月 8 日經濟部頒布「用水計畫審核管理辦法」規定，計畫用水量未達每日 300 立方公尺，爰無需提送用水計畫書到本署審查，惟用水部分仍需取得合法水源證明文件，以確保供水無虞。

二、問題一（四）：有關本案部分地號位於環境敏感地區第 1 級－二仁溪河川區域範圍，申請人是否已剔除計畫範圍，請洽本署第六河川局確認並取具相關證明文件。

三、問題五：

（一）本案經查非屬中央管區域排水集水區，如屬高雄市管區域排水集水區，如開發面積大於 2 公頃，需依排水管理辦法規定，擬定出流管制規劃書及計畫書送高雄市政府審查。

（二）如屬水土保持範圍，仍應取得排水計畫同意文件，尚不能以水土保持規劃之核定文件取代。

交通部運輸研究所（會後書面意見）

一、審查意見第 3 項後半「並依非都市土地開發審議作業規範……提出交通改善計畫取得同意文件。」非本所所提意見，如為其他單位或委員意見，請分開處理。本所原研提內容僅為前半：「鑒於本案平日、假日，以及節慶 期

間（內門宋江陣辦理期間）交通量相當懸殊，平日多為A~B級，節慶期間皆為F級，請補充假日、連假與節慶期間之公共運輸系統（含大會接駁車停靠路線）與停車規劃。」

二、有關本所審查意見3及4之回覆說明內提到，特殊節慶期間交通改善計畫模擬結果可將服務水準提升至D級，請將相關交通改善計畫內容及模擬結果納入計畫書中。

內政部區域計畫委員會審議

「高雄市內門觀光休閒園區開發計畫」案

第2次專案小組會議簽到簿

時　間：106年12月20日（星期三）上午9時30分			
地　點：營建署B1第1會議室			
主　席：林召集人盛豐 記　錄：林煥軒			
出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
趙委員子元			
董委員建宏			
賴委員美蓉			
曾委員旭正			
詹委員順貴		簡任技正	吳雅雯
王委員瑞德			
黃委員新薰			
劉委員芸真			
周委員忠恕			
蔡委員昇甫			
王委員靚琇			

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	職稱
李委員君如			
李委員永展	（請假）		
林委員盛豐			
張委員蓓琪	（請假）		
張委員容瑛	（請假）		
黃委員明耀	（請假）		
游委員繁結	游繁結		
劉委員玉山	劉玉山		
賴委員宗裕	（請假）		
陳委員紫娥	（請假）		
蕭委員再安			

列席人員	簽到處
行政院農業委員會水土保持局	
經濟部水利署	
經濟部水利署第六河川局	
財政部國有財產署	
交通部觀光局	
交通部運輸研究所	
經濟部中央地質調查所	
交通部運輸研究所	
高雄市政府	都市發展局 蔡欣志

列席人員	簽到處
高雄市政府水利局	
高雄市政府觀光局	邱[illegible]龍 陳福林 何和仕 王[illegible]
高雄市內門區公所	
臺灣高雄農田水利會	
內政部地政司	
艾奕康工程顧問有限公司	李[illegible]欣 吳依[illegible] 賴[illegible]敏 [illegible] 周[illegible] 余[illegible]億
本署綜合計畫組林組長秉勳	
本署綜合計畫組林副組長世民	

列席人員	簽到處
張簡任技正順勝	
朱科長偉廷	朱偉廷
本署綜合計畫組	
	馮詩瑜 [illegible] 馮景偉 林煥軒 ※工作人員1人