

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：王麗玲

聯絡電話：02-87712591

電子郵件：liling@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：本部營建署綜合計畫組（第2科）

發文日期：中華民國103年7月22日

發文字號：內授營綜字第10308080861號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送103年7月8日召開本部區域計畫委員會審議花蓮縣新城鄉「東潤觀光旅館開發計畫」案第4次專案小組審查會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署案陳103年7月2日營署綜字第1032910731號開會通知單續辦。
- 二、按各級區域計畫委員會組織規程第12條規定「本會為審議區域計畫有關事項，得推定委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。」，又現行本部區域計畫委員會專案小組（以下簡稱專案小組）之作業方式，主要係依循88年4月9日召開之本部區域計畫委員會第69次會議決議辦理，包括：由專家學者身分之委員輪流擔任召集人、專案小組成員之組成、召集人輪值方式及承辦單位任務等；另92年3月27日召開之前開委員會第118次會議亦曾就專案小組審查方式相關事宜討論作成決議。是專案小組實務運作係依上開規定辦理。
- 三、依本部區域計畫委員會專案小組之處理慣例，並依照本

部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組係屬內部單位，其功能係為強化區委會審議決議之效率與品質，提供專業性審查意見，俟獲致初步結論後，依行政程序提送區委會做討論決議，且本部區委會專案小組審查會議均邀集相關機關或團體列席陳述意見。前揭審查會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，並無出席委員人數過半之規定。

四、出席或未出席委員對於本開發計畫案及初步審查意見，如有補充意見，請於文到7日內擲還本部營建署彙整處理，以資周延。

正本：沈委員淑敏、陳委員宏宇、林委員靜娟、周委員天穎、王委員秀時、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員志明、周委員燕龍、楊委員素娥、曹委員紹徽、王委員銘正（以上為專案小組成員）、王委員雪玉、林委員素貞、陳委員彥仲、吳委員彩珠、吳委員樹欉、林委員建元、林委員楨家、鄭委員安廷、施委員文真、賀陳委員旦、戴委員秀雄、立法委員盧嘉辰國會辦公室、嘉行政院環境保護署、交通部觀光局、交通部運輸研究所、交通部公路總局第四區養護工程處花蓮工務段、經濟部水利署、花蓮縣政府、東潤水資源生技股份有限公司、岩谷環境工程股份有限公司、內政部中部辦公室-黎明地政司、內政部營建署城鄉發展分署、綜合計畫組（第1科、第3科）（以上均含附件）

副本：本部營建署綜合計畫組（第2科）（含附件）

部長陳威仁

內政部區域計畫委員會審議「東潤觀光旅館開發計畫
案」第4次專案小組審查會議紀錄

時間：103年7月8日（星期二）下午2時

地點：營建署601會議室

主持人：沈委員淑敏

出席人員：詳后附簽到簿

記錄：王麗玲

壹、審查意見

- 一、本案開發之必要性部分，仍請申請人具體補充說明觀光發展之供需及部門意見、深層海水產業政策、工業用地發展（釋出）政策與東部永續發展綱要計畫、花蓮縣區域計畫草案等空間計畫對於本案所在區位之發展構想，並請作業單位會後函文經濟部工業局釐清本案原工業區廢止編定及開發許可處分之先後順序，及對於本案原工業用地釋出興建觀光旅館之意見。
- 二、有關本案土地使用強度部分，請申請人以多角度及完整性的資料進行視覺景觀模擬分析，如二種不同強度之建蔽率、容積率（40%、80%及40%、120%）及二種不同建物高度（9公尺、15公尺），並考量調降建物高度至10.5公尺，綜整評估其對環境景觀之影響，提區域計畫委員會討論。
- 三、本案基地位處海岸、河口交會之敏感區，申請人已補充基地南側三棧溪河道歷史位置變化圖，顯示基地過去為河道，面對極端氣候之衝擊，本案開發區位之適當性應予妥善考量，除上開河道變化圖外，仍請申請人補充與基地具實質關聯之地質鑽探、土壤試驗分析、土石流潛勢溪流整治情形及淹水潛勢分析等相關資料，並具體說明是否有災

- 害潛勢風險、有無配合調整規劃配置及對應之防災對策。
- 四、本案交通系統計畫部分，會中經申請人承諾本案基地與台 9 線交叉路口二側花蓮海洋生技園區產業用地，未來不興建廠房，是請申請人將上開承諾說明納入計畫書修正，並依交通部運輸研究所代表之意見修正計畫書後，送營建署轉請該所審查確認；另為降低本案建築量體，其停車場應以平面方式規劃，並納入計畫書修正。
- 五、為避免影響海洋生態環境，本案汙水處理、排放濃度及總量，請申請人依海洋污染防治法及水污染防治法等相關規定辦辦理。

以上意見請申請人補充修正，於 6 個月內將修正之開發計畫書圖文件送本部營建署，請作業單位評估並送請召集人確認，必要時得再召開本專案小組審議會議討論，如無必要，則請作業單位依規定提請區域計畫委員會討論。

貳、臨時動議：無。

參、散會：(下午 17 時 35 分)。

◎委員一：

1. 申請人簡報提及原工業區需俟觀光旅館開發許可同意後才廢止報編，此一程序是否需經工業局確認？會後請作業單位發函洽該局釐清本案同時有二個許可存在，有無衝突及競合。
2. 河道變遷、基地位置及河堤功能是否足以防範天災，依簡報第 33 頁說明，67 年編定為三棧工業區有經過地質鑽探及土壤試驗分析，其結果如何？土壤是否有液化潛勢，仍請申請人補充說明。
3. 有關景觀視覺模擬與簡報第 33 頁土壤試驗分析有絕對關係，若土壤會滑動或具液化潛勢，縱使旅館建物高度不會影響台 9 線視覺景觀，本案使用強度也不宜採建蔽率 40%、容積率 120%規劃。
4. 簡報第 46 頁，有關停車場以 120%容積率設置，建議申請人以實際需求計算。
5. 關注基地安全是很重要的，本案基地是否存有潛勢的災害風險，未來如何因應及處理模式為何，申請人對潛勢災害的處理應於審議時補充說明。

◎作業單位

1. 今天工業局未出席，有關廢止報編工業區之程序係該局 96 年的函釋，另針對簡報第 30 頁意見一申請人說明該局於 98 年同意海洋生技園區內 20 公頃變更 5 公頃為觀光旅館使用，該同意函是否檢附在計畫書內。
2. 經濟部工業局 97 年的函示說明廢止編定依促進產業升級條例，但該條例已改為產業創新條例，有關原工業區廢止報編應如何辦理，會後再洽該局釐清原工業區廢止編定與本部許可的先後程序。
3. 有關前次區域計畫委員會審查意見回覆部分，請申請人以對

照表方式表達。

4. 上次小組審查意見係請申請人以 35、18 及 8 公尺三種不同高度去模擬，簡報申請人調整以 9 及 15 公尺，高度可否調降為 10.5 公尺。有關景觀分析問題是從第 1 次專案小組即有的建議，應從台 9 線不同位置去分析環境衝擊，申請人僅從懷恩橋上分析與之前審查意見不同，前幾次會議也有從海上模擬的建議，如申請人堅持以 9 及 15 公尺之建物高度模擬，應於提請大會討論時作綜整分析。
5. 設置必要性部分，請補充觀光旅館供給量遊客成長資料，加強在產業發展上的必要性；停車場強度部分，因申請人要設置比法規規定還多的停車位，導致使用 120% 的容積率規劃，一般開發計畫停車場多採平面式規劃，請分析停車需求是否確實無法採平面式規劃，否則旅館建物的容積已於多次會議討論，若停車場也使用遊憩用地的容積去規劃，將徒增更多的問題。
6. 有關本案開發必要性部分，請申請人洽花蓮縣政府提供區域計畫草案對本區之使用構想，並納入計畫書修正。
7. 簡報第 76 頁停車場需求面積合計 2087m^2 ，簡報第 15 頁土地使用計畫則為 2022m^2 ，二者僅差 65m^2 ，採平面規劃應可滿足需求，現以立體方式設置對本案開發相對不利，本案區位較為敏感，建築物高度如能調降比較不會造成環境衝擊，有關降低土地使用強度一直是本案審議的重點，且審議規範總編第 31 點規定，為確保基地環境品質，區域計畫擬定機關得依基地及周遭環境條件，降低開發區之建蔽率、容積率，建請申請人考量調降基地內建築量體配置。
8. 簡報第 77 頁道路二旁之使用規劃為何，若在海洋生技園區屬產業用地，未來興建廠房是否會有視線不良的安全問題，本截角之處理申請人已承諾未來不會興建廠房，原則納入紀錄請申請人配合辦理。

◎委員二：

1. 由簡報來看，申請人亦認為河道有變化，但以前河道較寬，目前較為偏南，所以基地位置是安全的。本案審議引發關注係位處河海交會處，而台灣河流經人工整治，目前防災意識提高，本案區位是否具災害潛勢，歷史沒有不代表未來不會發生，30 年洪水頻率的河堤高度設計，其保護效益與在此設立旅館是否適宜，有關申請人對基地特質的明確說明先予肯定，只是不過幾十年前此處還是河道，本案基地的海拔高度確實比南邊低，如遇大型洪水超過河堤設計高度，在此設立旅館是否恰當適宜，申請人應妥予考量並加強補充。
2. 有關回應八之一及地震、颱風防災安全配套的說明（簡報第 50 及 52 頁）係屬文字性的原則說明，請改以圖示方式。
3. 為利審閱，建議申請人提供的簡報與書面資料要一致，有關易淹水區應為基地上游的三棧社區，為免混淆或對基地安全產生疑慮，引述的報告請予以精簡；有關土石流潛流勢溪帶來的土砂，花蓮縣政府水利單位是否有濬深，如否，河川斷面就有必要提出來，因為土砂可能往下移、洪水位高度會攀升，另外仍請申請人補充有關基地的淹水潛勢分析。
4. 有關簡報中 25 年計畫水道斷面圖，其橫斷面與基地關係如何，橫剖面通過基地何處，因水利單位通常是在二堤之間做橫斷面，另計畫書 21 頁有提及三棧南溪，是否為筆誤或是河川名稱調整。現勘時由台 9 線看河的兩岸，現況右岸就比左岸高，簡報的剖面圖卻相反，其時間點為何？事實上從歷史地圖亦可看出，基地係位於北岸最低處，而南岸確實比北岸高，可從計畫書第 218 頁相片基本圖印證，南岸等高線為 15 公尺，基地為 8-9 公尺，申請人有無意識到河堤北岸即基地所在位置是附近地勢最低點，引用資料與基地的關聯性要交代清楚，了解基地的特性有助於調整規劃內容及研提因應措施。

5. 有關不同使用強度之視覺景觀模擬分析，請申請人以多角度及完整性的資料補充，並考量以 10.5 公尺建物高度模擬視覺景觀，至本案區位之適宜性及具體防災計畫部分，請具體說明彙整資料與基地的關聯性，不要僅以原則性文字的說明回應審查意見。

◎交通部觀光局

本開發計畫經本局 100 年 5 月同意推薦，而觀光旅遊係政府目前推動六大新興產業之一，預估 105 年國際旅客來台可達 1000 萬人次，在住宿方面是有需求量的，本案可透過觀光旅館的興建結合花蓮地區旅遊資源及藍金產業，提供多樣化體驗活動吸引遊客，並創造附加價值及地方政府收益，本局樂觀其成。

◎委員三：

1. 簡報第 46 頁，本案停車場原以 120%容積率設置，當時意見的原意應是為何停車場的容積會高於建物的容積，若申請人同意配合七星潭特定區計畫調整停車場容積率為 80%，初步同意申請人的說法。
2. 有關申請人簡報回應說明因應七星潭風景區增加的遊客，其衍生的停車需求也納入考量，無法理解申請人的說辭，七星潭風景區係屬都市計畫，其檢討時已通盤考量停車等需求，仍請申請人再釐清。
3. 計畫書第 334 頁圖 3-4-9 及 340 頁圖 3-4-15 這二張圖中樹木的高度不同，是屬於示意性或未來開發的藍本，請申請人補充說明。

◎交通部運輸研究所

1. 如基地要容納七星潭風景區遊客的停車量，申請人是否已對周邊停車空間做過檢討，該風景區停車空間是否不足。
2. 簡報第 76 頁提及的數據與簡報第 77 頁分析表的數據不同，

有關住宿與非住宿之大客車、小客車、機車的運具分配率都一樣，是否合理，因不同的運具會有不同的承載率，請申請人參考附近已許可的類似案例修正。

3. 作業單位有請本所對道路服務水準進行審查，本案主要問題在於迴轉路口未作分析，請予補充；主要聯絡道路與緊急道路是未來要新闢或目前即存在，因應氣候變遷，本案如屬新闢道路，其等級建議予以提高，以避免災害發生時無法提供出入功能。

◎城鄉發展分署

1. 有關本分署辦理「新訂七星潭風景特定區計畫」（以下簡稱本案），依 103 年 5 月 15 日區委會專案小組第 4 次審查，本案計畫範圍修正北以三棧溪以南為界，西以台 9 線以東為界；東以三棧溪口至奇萊鼻燈塔間之平均低潮線為界，南以新城北埔都市計畫區界及花蓮市都市計畫區界為範圍。是以，前揭案已剔除本案計畫範圍外，先以敘明。
2. 另依 102 年 12 月 12 日修訂「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定，未列土地使用分區管制要點併入計畫審查；惟本案考量全區定位朝向「新莊園經濟」模式，整體景觀以低密度開發（低樓層、低容積及建蔽率）為主，並建議建築物新建、增建或改建之樓高若超過 3 層樓或簷高有超過 10.5 公尺之必要者，及各項樓地板面積累計達 3000 平方公尺以上者，其建築物之式樣、材料及色彩應與周邊環境相容，並經都市設計審議小組審議通過後，始得發照建築。

◎經濟部水利署（書面意見）

1. 有關問題一：(1)本觀光旅館開發案如係配合地方政府觀光產業政策，且有利於促進整體深層海水產業之發展，亦符合國際深層海水產業結合觀光園區規劃之趨勢，爰在開發區位對於環境衝擊影響程度不大且無安全之虞條件情況下，本署對本開發計畫案樂觀其成。(2)因有關推動深層海水產業發

展業務自 101 年 1 月起已移由經濟部工業局主政，爰本案建議請該局提供審查意見，本署擬不派員與會。

2. 有關問題三：(1)旨揭計畫尚無涉本署權責，唯受氣候變遷、海平面上升及海岸侵蝕影響，依行政院永續海岸整體發展方案已不再興建海堤，建議開發區宜有適當緩衝區域及相關因應，以避免將來災害發生。(2)本案應請申請人參酌花蓮縣災害防救業務計畫及水災危險潛勢地區保全計畫，依當地淹水潛勢特性擬訂具體可行防災計畫，併請酌參。

◎行政院環境保護署（書面意見）

1. 本案抽取深層海水如涉海域工程範疇，請依海洋污染防治法第 17 條等相關規定辦理。
2. 另有關後續之污水排放應確依水污染防治法等相關規定辦理之。

◎第四區養護工程處花蓮工務段（書面意見）

本段原則對於台 9 線與計畫區出入口，台 9 線中央分隔島不開缺口方式運作，以維台 9 線行車順暢及安全。

內政部區域計畫委員會審議花蓮縣新城鄉

「東潤觀光旅館開發計畫案」第4次專案小組會議簽到簿

時 間：103 年 7 月 8 日(星期二)下午 2 時

地 點：本署 601 會議室

主 席：沈委員淑敏

記 錄：王麗玲

出席人員	簽到處	代 理 人	
		職 稱	簽 到 處
沈 委 員 淑 敏	沈淑敏		
陳 委 員 宏 宇			
林 委 員 靜 娟	(請假)		
周 委 員 天 穎			
王 委 員 雪 玉	王雪玉		
陳 委 員 彥 仲			
吳 委 員 彩 珠			
吳 委 員 樹 欉	吳樹欉		
林 委 員 素 貞			
林 委 員 建 元			

列席人員	簽到處
行政院環境保護署	
交通部觀光局	常美華
交通部運輸研究所	陳怡妃
交通部公路總局第四區養護工程處 花蓮工務段	
經濟部水利署	(請假)
花蓮縣政府	
東潤水資源生技股份有限公司	曾聯偉
岩谷環境工程股份有限公司	董孝玲 吳文斌 吳家敏 江國宏 陳元 林冠文
本部辦公室—黎明 地政司	(請假)

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
林 委 員 楨 家			
施 委 員 文 真			
鄭 委 員 安 廷			
賀 陳 委 員 旦			
戴 委 員 秀 雄			
黃 委 員 萬 翔			
高 委 員 惠 雪			
林 委 員 志 明			陳怡妃
王 委 員 秀 時	(請假)		
周 委 員 燕 龍			
楊 委 員 素 娥			
曹 委 員 紹 徽			
王 委 員 銘 正			

本 部 營 建 署 城 鄉 發 展 分 署	潘柏仁
本 部 營 建 署 綜 合 計 畫 組	許年松 張順勝 陳屹 莊智龍