

內政部區域計畫委員會審議「埔里赤崁頂遊樂區開發計畫（第三次變更）」案第1次專案小組會議紀錄

時間：105年4月28日（星期四）下午2時

地點：營建署601會議室

主持人：黃委員明耀

出席人員：詳后附簽到簿

記錄：王麗玲

壹、審查意見：

- 一、本案係第三次申請變更，申請面積合計為44.7233公頃，因未具體說明本次新增17公頃與原核准計畫之關係，請於下次會議先就本案總面積之整體性觀光遊憩系統及旅遊人次、交通動線系統、土地使用計畫及公共設施或公用設備服務量等規劃內容作完整補充說明。
- 二、有關環境影響評估部分，依行政院環境保護署書面意見本案環境影響評估主管機關為南投縣政府，申請人說明已函送交通部觀光局轉請該府環保局審議，請於取得環保主管機關審定文件後，納入計畫書，並提本部區域計畫委員會討論前完成。
- 三、本案原核准計畫範圍之水土保持規劃書已審定並經擬具水土保持計畫取得完工證明，本次擴大開發計畫範圍部分，應依水土保持計畫審核監督辦法第8條之1規定辦理水土保持計畫審查，其水土保持計畫依行政院農業委員會函釋（附件）於核發開發許可後辦理；至排水計畫書應否申請審查，因本案非位於中央管區域排水集水區及南投縣轄管區域排水集水區域，原則無需取得排水計畫同意文件，惟考量本案規劃排入眉溪流域，係屬中央管河川，故請經濟部水利署於紀錄到後一週內提供意

見。

四、環境敏感地區部分，有關本案部分土地位於山崩與地滑地質敏感區，請於下次會議說明評估報告及其土地使用計畫，並一併邀請相關專家學者及經濟部中央地質調查所提供諮詢意見供專案小組參考；至申請人說明文化遺址調查評估報告業經南投縣政府同意備查，請將文件納入計畫書，並敘明評估結果。

五、有關本案交通運輸計畫部分，仍請申請人依下列意見補充修正：

(一) 請申請人依交通部運輸研究所下列意見修正：

1. 有關基地附近普台國小、普台高中之交通流量調查時間為暑假期間，難以反映上課期間交通情況，經申請人說明學校採住校管理，故欠缺上課期間星期五的交通流量，因此申請人無法推估，亦無法補充上課期間之交通流量資料。
2. 另依表 2-6-19 相關遊客量統計表所示，本案尖峰小時人次比例為 26.67%，該數值之推估依據，請載明於計畫書。
3. 本案停車需求估算部分，申請人說明依停車位周轉率重新計算，修正後之結果請納入計畫書，至本案假日供需比檢討為 0.99，若未來營運情形佳，是否有停車外溢情況，請再補充。
4. 有關申請人建議規劃大眾運輸路線提供相關接駁需要部分，請於計畫書敘明未來將協調當地客運業者以沿駛方式提供服務；至於申請人說明提供區內接駁服務部分，考量該項服務使用到公路，有關接駁車發車次數應納入計畫書。

(二) 依審議作業規範總編第 26 點規定，請申請人敘明基

地聯絡道路名稱及標示路寬，並取得南投縣政府消防單位證明可供消防車通行之文件後，納入計畫書。

- (三) 請申請人以圖示說明本案交通動線，含大客車出入口位置、多車道規劃、留設大客車暫停空間及交通號誌位置等設計內容。
- (四) 為整合南投縣觀光旅遊資源，請補充說明本案是否規劃透過大眾運輸系統接駁遊客或串聯各觀光景點與各運輸節點。

六、開發及土地使用計畫：

- (一) 有關本案開發之合理性，依審議作業規範總編第 3-1 點規定，請申請人補充說明無法於都市計畫地區或設施型使用分區等申請開發之理由，及取得南投縣政府同意文件後納入計畫書。另請補充南投縣區域計畫對於本地區之指導及本案之符合情形，並取得南投縣政府之意見文件。
- (二) 考量本案原許可計畫尚未開發，請申請人補充說明開發進度或各項開闢預計時程及本次擴大範圍之理由，並依規範總編第 3-2 點規定，取得交通部觀光局意見文件後納入計畫書。
- (三) 本案規劃配置及遊憩資源經營管理計畫，請於下次會議以總面積 44 公頃之全貌補充說明。
- (四) 依審議作業規範總編第 16 點規定，本案平均坡度 40% 以上地區面積 10,772.35 平方公尺應劃為不可開發區，請申請人據以修正本案不可開發區、保育區及透水面積。至於平均坡度 30%~40% 地區，經申請人以平均坡度圖套繪土地使用計畫圖，並表明係規劃國土保安用地作為綠地使用，符合規範規定，予以確認。
- (五) 依交通部觀光局意見本案屬遊樂區性質，請申請人依

規範遊憩設施區專編規定，以修正後之不可開發區及保育區重新計算遊客餐飲住宿設施建築基地面積。

- (六) 有關用水量、污水處理廠量體之估算，請重新評估修正後於下次會議補充說明，至排放方式與途徑，並請於下次會議補充說明。另有關擴大範圍是否涉及台糖水權之同意，或依經濟部水利署代表意見，應否請台糖公司辦理水權變更登記，併請釐清後於下次會議說明。
- (七) 本案申請人說明交通用地建蔽率 5%、容積率 10% 設置停車場管理室，原則同意。
- (八) 請申請人列表說明本案 44 公頃之各種使用地編定，並依審議作業規範總編第 44 之 3 點規定及本部地政司意見辦理，至於本案擴大範圍之建蔽率及容積率，請申請人核實檢討後，提下次會議討論。
- (九) 簡報第 37 頁有關建請同意本案加註未來得彈性配置調整部分，因不符非都市土地使用管制規則規定，請予以刪除。

七、本案防災計畫部分，申請人說明以園區內四處停車場作為緊急避難空間，區內道路為疏散動線，原則同意，並請將疏散動線圖納入計畫書。

以上意見請申請人補充修正，於 6 個月內送本部營建署，再提請區域計畫委員會專案小組討論。

貳、臨時動議：無。

參、散會：(下午 4 時 45 分)。

附錄 區域計畫委員會委員與相關單位發言重點摘要紀錄

◎委員一：

1. 本案部分土地位於山崩與地滑地質敏感區，附近曾有走山情況，是否有相關單位提供函文。
2. 本案位於赤崁頂農場遺址、赤崁頂遺址範圍，前述遺址是否公告，請規劃單位或南投縣政府文化局說明。
3. 近年來在遊憩區多有人為或天然災害發生，本次變更計畫增加面積 17 公頃之必要性為何？應再說明。遊憩區對兒童或家長來說，如未嚴格把關，多具不確定因素，例如八仙樂園或其他遊樂設施等，本案除休閒外，是否尚包含其他功能，因本案位於山崩與地滑地質敏感區，區位的充分和適當與否，必需追究。
4. 依環評法規定，擴建超過 10 公頃需辦理環境影響評估，本案環評進度如何？因地質為環境的重要考量，未來營運如引進大量旅遊人次，有關水、垃圾、交通動線及噪音等必須提出具體數據作為審議參考。
5. 本案未開發前，原規劃之 A、B、C 區雖已得到許可，但現擴增 17 公頃佔原面積 1/3 以上，又屬同一家公司，其規劃應互有影響，除地質安全外，用水、垃圾、排水會隨擴增而變動，為使本案更有系統、多元及安全性，仍應以完整之 44 公頃作全貌的說明。

◎委員二：

1. 現勘當日獲悉新增範圍內之結構物將作少許更動，未來提供親子休閒活動使用，惟簡報 49 頁的示意圖讓人驚訝好像清境農場被複製過來，其中之差異請再說明。
2. 請補充說明本案總用水量變更前後是以多少人次計算，因簡報第 41、42 頁說明係以 115 年旅遊人次 62 萬多人

預估，與簡報第 75 頁之用水量推估數據不符。如用水量有那麼多，何以區內總污水量僅有 320CMD，與申請人說明以 80%去推估之數據尚有差距，請再精算。考量區內僅有 1 處污水處理廠，現新增 17 公頃面積又包含住宿及員工用水，該量體似乎不夠，如初步最大日用量以周末顛峰人次計算，則污水處理量亦應以顛峰人次計算，另本案污水處理廠配置在東側，其污水如何收集、排放，請再說明。

3. 又前處理所指為何，有無產生廢棄物或廢水，如部分作植生澆灌，以園區總面積來看其用水量會非常大，本案用水應計算清楚，依申請人之說明，水世界、空調等設施用水均未納入計算，本案用水量似有低估，請正確評估修正。

◎委員三：

1. 本案原許可為 27 公頃，有其規劃構想，現又擴增 17 公頃，所以非屬整體規劃分期開發案件，而區內設施、動線，變更前後可否拆開來看，有關變更前後之差異及必要性請再補充說明。
2. 申請人說明原規劃 A、B 區提供住宿餐飲，C 區明顯不夠，故擴增 D 區，難道人數、住宿餐飲的量不會改變。
3. 上次現勘感覺聯外道路不是很寬，請問與中台禪寺的旅運關係，針對道路共用部分，中台禪寺之交通需求如何，有無納入服務水準討論。
4. 本案土地使用計畫應清楚呈現，討論擴大的 17 公頃一定與原來許可之 27 公頃有關，無論動線或必要性，另本案定位聽起來很模糊，對應的量體前後說明不一致，應再修正，如委員不明白業者的想法，就會拖長審議時程。

又簡報第 65 頁，委員會關心與國土利用的關係，就我的認知該頁說明與國土利用完全不相關，請修正。

◎委員四：

1. 為利委員審議，請申請人以 44 公頃作整體說明，以瞭解本案變更前後差異及規劃之完整性。
2. 本案台糖於 100 年核發水權使用同意，本案得否開發，水權應是關鍵，有關新增之 17 公頃部分，是否亦經台糖同意，請於下次會議一併完整說明。

◎委員五：

簡報第 10 頁提及觀光局於 104 年同意變更，如該變更興辦計畫之範圍為 44 公頃，那區委會接著興辦計畫審議開發許可之依據亦應為 44 公頃。

◎交通部觀光局：

1. 本局於 104.7.30 邀集專家委員審議，原則同意變更興辦事業計畫，地用部分在營建署審議時將各委員意見加入會使計畫更為完整，基本上本案可行性部分，經本局討論原則同意，未來本局將督促申請人彙集地用、環評、水保計畫之意見修正定稿，以目的事業主管機關立場來看，本案係依觀光旅遊業管理規則核准案件，後續會加強管理，另說明八仙樂園非屬本局核定計畫。
2. 本案如經許可，應依觀光旅遊業管理規則、觀光旅館業管理規則申請相關執照。

◎行政院農委會水保局：

1. 有關本案是否需就擴大開發範圍部分，擬具水土保持規劃書送核乙節，查本開發計畫之水土保持規劃書業經行政院農業委員會以 91 年 7 月 8 日農授水保字第 0911813879 號函審定，倘本案擴大開發範圍之審議未另

行核發開發許可，則僅需辦理水土保持規劃書之變更，另依水土保持計畫審核監督辦法第 8 條之 1 規定：「水土保持規劃書經主管機關審定後，如有變更，應由水土保持義務人列出差異比較說明對照表，連同水土保持計畫送目的事業主管機關受理後，轉主管機關審核。」辦理。

2. 另本案變更開發計畫範圍倘屬山坡地，於後續開發前應先擬具水保計畫送南投縣政府審核，請交通部觀光局轉知水土保持義務人於水保計畫送審時，須列出水保計畫與水土保持規劃書審定本差異比較說明對照表由該局受理後送南投縣政府審核。(本局前以 104 年 05 月 21 日水保監字第 1041810450 號函及 104 年 5 月 29 日水保監字第 1041811196 號等 2 函復交通部觀光局並副知南投縣政府在案)。
3. 至本案後續水保計畫得否於區委會許可擴大範圍前核定乙節，依行政院農業委員會 87 年 7 月 14 日 (87) 農林字第 87131398 號函 (如附) 說明三後段「本案『開發或利用之許可』申請案，如屬水土保持法施行細則第九條第二項 (即現行水土保持法第 12 條第 3 項) 規定者，因已先擬具水土保持規劃書送審核，其水土保持計畫於核發『開發許可』後辦理；其他申請案之水土保持計畫則應於核發『開發許可』前辦理。」查本案原開發範圍業經擬具水保計畫實施並取得完工證明，爰本次擴大開發範圍部分應重行擬具水保計畫送主管機關審查，並依行政院農業委員會前開函釋內容於核發「開發許可」後辦理。

◎經濟部水利署：

1. 有關審議問題第二點第(二)項，本案於許可前不能審定

水土保持計畫，則應否申請排水計畫審查：

- (1)本開發案係位於南投縣埔里鎮水尾段，經查非位於中央管區域排水集水區範圍內，無須依中央管區域排水計畫書審查作業要點規定檢具排水計畫書送請本署審查，惟是否位於南投縣管區域排水集水區範圍內，建請洽南投縣政府查詢或表示意見。
 - (2)另本開發計畫如符合105年4月12日修正之排水管理辦法第12條規定，應請土地利用計畫之開發人、經營人、使用人或土地所有權人，依該法擬具排水規劃書及排水計畫書送目的事業主管機關轉該區域排水之管理機關審查核定後始得辦理。
2. 審議問題第二點第(二)項，有關用水計畫因已於105年1月15日獲本署中水局審查同意在案，本署另無補充意見。
 3. 復查本案開發計畫用水擬使用台糖公司持有之第M0123577號地下水水權，因該水權之用水標的為農業用水，與遊樂區用水標的，二者並不相同，且用水範圍亦有不同，爰本計畫如確以該地下水水權作為區內水源，應請台糖公司辦理水權變更登記。又如需另行鑿井引水，應請依水利法及相關規定辦理水利建造物申請及水權登記。

◎交通部運輸研究所：

1. 有關普台國小上下學情況，回校時間是星期日，離校應該是星期五下午，此時剛好是入園人潮最多的時候，但該校皆住校管理，欠缺星期五的交通流量，申請人無法推估。
2. 本案停車需求估算部分，申請人回覆依停車位周轉率重

新計算，修正後之結果是否納入開發計畫或再作說明，因尖峰小時車輛是一直累積進來，簡報說明假日供需比檢討為 0.99，若未來營運情形佳，會擔心產生停車外溢的問題。

3. 有關申請人提供園內接駁服務部分，是否為 A、B、C、D 四區分別發車，各區之間彼此有無聯絡？若旅客在新增的 D 區如僅需住宿，接駁車是否直接接至 A 區辦理住宿，經申請人說明，因本案接駁服務會使用到公路，有關接駁車發車次數應納入計畫補充。

◎作業單位：

1. 本案原許可前於 92 年取得，本次為第三次申請變更，前面二次變更均在原許可之 27 公頃範圍內，目前擴增 17 公頃，審議原則雖以新增部分為重點，但委員關注之焦點係新增範圍與原計畫之關係為何，即與 A、B、C 區之交通動線、住宿、餐飲整體規劃內容，及公共設施、公用設備係援用原許可之規劃配置等未有明確說明，申請人應就觀光遊憩、交通系統及公共設施之整體規劃以 44 公頃作完整說明。
2. 有關山崩與地滑地質敏感區經濟部地調所將陸續公告，申請人提出之地質安全調查評估報告該所係交由各委員會審議，本案應就其與土地利用之關係來討論，申請人說明已規劃作為國土保安用地並退縮 50 公尺，但其位置及走向會否影響基地內部，請先補充說明，至相關規劃內容及評估報告是否需另案邀集專家學者召開專案小組會議審查，建議稍後再作討論。倘未來發生山崩地滑情形，除以配置退縮及綠帶隔離外，有無其他防災避難或防護措施。
3. 申請開發許可案應取得排水計畫同意文件之法源依據為

排水管理辦法，但本案依經濟部水利署說明非位於中央管區域排水集水區範圍內，申請人亦說明非屬南投縣轄管區域排水集水區域，原則本案無需取得排水計畫同意文件，但申請人補充說明後續規劃係排入眉溪流域，因屬中央管河川，會後請經濟部水利署提供意見。

4. 針對基地聯絡道路部分，考量審議規範係規定基地應有二條聯絡道路，請先修正簡報第 61 頁的名稱，而穿越基地的東峰路是鄉道、產業道路或農路？其寬度 4-12 公尺，較窄的部分位於何處？因審議規範規定其中一條路寬至少 8 公尺以上，另一條寬度須能容納消防車通行，仍請申請人取得南投縣政府消防單位證明可供消防車通行之文件。
5. 本案基地被東峰路穿越性道路切割，其過境量多少，通往何處，請再說明，並補充說明人車動線之對應措施，至申請人於南投縣規劃設置遊樂區，有關該縣境內同性質開發案之土地分布使用情形及無法使用其他閒置土地開發之理由等分析內容，仍應請交通部觀光局出具意見。
6. 審議規範規定平均坡度 40%以上地區為不可開發區，其餘可規劃作道路、公園及綠地等設施使用，雖申請人回覆平均坡度 40%以上地區面積 10,772.35 平方公尺之 80% 規劃為不可開發區，但過去類似案例在審議時已討論確定，平均坡度 40%以上地區應全部為不可開發區，除了整體規劃必需以上開地區規劃作道路連接基地其他部分，方可突破該坡度剩餘 20%之土地劃為不可開發區之規定，因本案無此種情形，請申請人修正。
7. 本案透水面積應依不可開發區面積作修正，並於下次會議確認，本案應請觀光局確認，其定位係屬遊樂區或旅

館區性質。

8. 有關停車場因應停車管制及系統控制，以建蔽率 5%、容積率 10% 設置管理室，以往審議案例是同意的。
9. 因地籍分割前後會有誤差，所以開發案應依規範總編第 44-3 之規定編定，而委員要求呈現 44 公頃土地的使用計畫與本案是否為單一興辦，係屬二事，請以表格說明 44 公頃土地之各種使用地編定及其建蔽率、容積率。
10. 簡報第 37 頁之示意圖看起來強度很高，雖已說明土地使用強度符合法定之建蔽、容積，惟請再補充本案結合地區資源天然環境作低強度利用之內容，該頁備註彈性配置建築區塊，此示意圖僅供委員了解開發全貌，規範亦規定如配置調整達一定規模應循變更計畫方式辦理，反之則以對照表送請縣府備查。以委員會討論通過之月眉案為例，並不允許其彈性配置調整，實際應透過計畫手段實施管制。有些縣府認為有作變動就要變更，例如旅館區的建築配置形式非屬委員會審定，遊憩區之容許項目基本上委員會不會要求變更，本案南投縣政府恐有誤解，過去本署有相關函釋，類似案件以對照表送縣府備查即可。

◎行政院環保署（書面意見）：

本署於104年7月3日修正發布「環境影響評估法施行細則」（以下簡稱「施行細則」），「施行細則」第12條有關主管機關審查之分工自105年1月3日起施行。「埔里赤崁頂遊樂區開發計畫」為非位於國家公園或國家風景區之遊樂區之開發計畫，依「施行細則」附表一之分工，環境影響評估主管機關為直轄市、縣（市）主管機關，即本案環境影響評估主管機關為「南投縣政府」，本案涉及環境影響評

估事項，宜由南投縣政府說明。

◎本部地政司（書面意見）：

有關討論事項所提問題五(八)本案各種使用地之編定及其建蔽率、容積率 1 節(p6)，經檢視本案表 2-6-3 及表 2-6-4 擬規劃變更編定之使用地類別包括國土保安用地、遊憩用地、交通用地及水利用地(詳 p19)，惟圖 2-6-11 及圖 2-6-20 所繪變更編定之使用地類別除上開使用地外，亦包括特定目的事業用地(詳 p16~17)，是本案使用地變更編定情形究係為何?應請申請人釐清並確實依非都市土地開發審議作業規範規定辦理。另涉及用地使用強度事宜，經檢視表 2-6-1「土地使用強度表」(p20)所列使用強度，尚符合非都市土地使用管制規則相關規定。

附件

◆解釋函：87-63

日期：87/07/14

文號：(87)農林字第87131398號

主旨：有關山坡地開發建築管理辦法所稱「開發許可」可否認定為水土保持法第十二條及第十三條所稱「開發或利用之許可」疑義案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局八十七年四月二十九日八七水土利字第九二五〇號函辦理。
- 二、本案經函請內政部營建署、台北市政府建設局、高雄市政府建設局、台灣省政府住宅及都市發展處、台灣省政府建設廳等有關機關就法規面及執行面提供處理意見在案。據內政部八十七年六月十九日台八七內營字第八七七二一二三號函稱略以：「依水土保持法施行細則第九條規定，水土保持義務人依本法第十二條至第十四條規定擬具之水土保持計畫之開發或利用許可申請案，如依區域計畫相關法令規定，應先報請各區域計畫擬定機關審議者，應先擬具水土保持規劃書，申請目的事業主管機關送請該區域計畫擬定機關同級之主管機關審核後，始得依第一項規定程序辦理。是故凡經區域計畫擬定機關審核水土保持規劃書後，直轄市、縣（市）政府主管機關，方得據以核發開發許可。如在開發許可前進行水土保持計畫之審查，似有重覆審查之疑慮。」在案。
- 三、鑒於現行諸多目的事業相關法令內「開發許可」、「同意設置」、「核准開發事業計畫」、「核准設立」、「核發興辦事業設置許可」、「核准興辦事業計畫」等相關類似規定，其辦理程序不一，故首揭「開發或利用之許可」之認定亦應配合各目的事業相關法令規定之程序辦理。茲為水土保持法暨其相關子法與首揭辦法相互配合之實際需要，故本案「開發或利用之許可」申請案，如屬水土保持法施行細則第九條第二項規定者，因已先擬具水土保持規劃書送審核，其水土保持計畫於核發「開發許可」後辦理；其他申請案之水土保持計畫則應於核發「開發許可」前辦理

正本：台灣省政府農林廳水土保持局

副本：內政部、內政部營建署、台北市政府建設局、高雄市政府建設局、台灣省政府住宅及都市發展處、台灣省政府建設廳

內政部區域計畫委員會審議「埔里赤崁頂遊樂區開發計畫（第三次變更）」案第1次專案小組審查會議簽到簿

時間：105年4月28日(星期四)下午2時			
地點：本署601會議室			
主席：黃委員明耀		記錄：王麗玲	
出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
吳委員濟華			
林委員素貞	林素貞		
周委員嫦娥	周嫦娥		
周委員天穎	(請假)		
張委員蓓琪			
張委員容瑛			
張委員學聖	張學聖		
陳委員秉立			
黃委員明耀	黃明耀		
游委員繁結			
劉委員玉山	劉玉山		

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
賴委員美蓉			
賴委員宗裕			
戴委員秀雄			
蕭委員再安			
王委員秀時	(請假)		
黃委員萬翔			
高委員惠雪			
林委員信得			
唐委員嘉光			
曹委員紹徽			
王委員靚琇			
洪委員淑幸			

列席人員	簽到處
行政院環境保護署	(請假)
行政院農委會水土保持局	周立奇
交通部觀光局	吳登洲
交通部運輸研究所	游恩遠
經濟部水利署	李榮桓
經濟部中央地質調查所	
台灣糖業公司	吳德泉 陳進士
內政部中部辦公室 — 黎明地政司	(請假)
南投縣政府 文 化 局	簡麗容
南投縣政府 環 保 局	
南投縣政府 南 建 處	
南投縣政府 南 地 處	

列席人員	簽到處
南投縣政府 工務處	
南投縣埔里鎮公所	
寶泰開發事業股份 有限公司	林德業
成邑工程顧問有限 公司	郭階然 蔡憲宜 葉俊良
本 部 營 建 署 綜 合 計 畫 組	張順勝 李亭廷 d 嚴玲