

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556台北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：王建智

聯絡電話：(02)8771-2592

電子郵件：rachman@cpami.gov.tw

傳真：(02)2777-2358

受文者：本部營建署綜合計畫組（2科）

發文日期：中華民國97年7月8日

發文字號：內授營綜字第0970805494號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送97年7月4日內政部區域計畫委員會審議台中縣烏日鄉「清新財匯社區開發案」第1次行政程序審查專案小組會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署97年6月30日營署綜字第0972910278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：行政院經濟建設委員會、財政部國有財產局、財政部國有財產局臺灣中區辦事處、行政院環境保護署、行政院農業委員會、行政院農業委員會水土保持局、行政院農業委員會林務局、交通部運輸研究所、經濟部中央地質調查所、內政部中部辦公室-黎明（地政—地用）、臺中縣政府、臺中縣政府建設處、臺中縣政府地政處、臺中縣政府交通旅遊處、臺中縣政府工務處、臺中縣政府農業處、清新財匯股份有限公司、富雄工程顧問有限公司、本部營建署綜合計畫組（1科）、本部營建署綜合計畫組陳組長繼鳴、本部營建署綜合計畫組林副組長秉勳

副本：本部營建署綜合計畫組（2科）

部長 廖了以

依權責劃分規定授權業務主管決行

內政部區域計畫委員會審議台中縣烏日鄉

「清新財匯住宅社區開發」案

第 1 次行政程序專案小組會議簽到簿

時 間：97 年 7 月 4 日(星期五)上午 9 時 30 分

地 點：本部營建署 1 樓 105 會議室

召集人：陳組長繼鳴

記 錄：王建智

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
行政院 經濟建設委員會			
財政部國有財產局			
財政部國有財產局 臺灣中區辦事處	黃玉梅		
行政院環境保護署			
行政院農業委員會			
行政院農業委員會 水土保持局			
行政院農業委員會 林務局	黃群修		
交通部運輸研究所			
經濟部 中央地質調查所	請假		
本部地政司-中辦 (編定管制科)	請假		

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
台中縣政府 秘書長	梁義弘		
台中縣政府建設處	書面意見		
台中縣政府地政處	請假		
台中縣政府 交通旅遊處	梁義弘		
清新財匯股份有限公司	黃金政		
富雄工程顧問有限公司	王德錦		
	蔡雅婷		
	徐柏敏		

列席人員	簽到處
本部營建署綜合計畫組 陳組長繼鳴	陳繼鳴
本部營建署綜合計畫組 林副組長秉勳	林秉勳
本部營建署綜合計畫組 林專門委員世民	
本部營建署綜合計畫組 張科長順勝	張順勝
本部營建署綜合計畫組 王建智	王建智
本部營建署 綜合計畫組	蔡文宏 張健民

壹、討論事項：

案名：審議台中縣烏日鄉「清新財匯社區開發案」

審查意見

一、相關機關權責部分：

(一) 依據台中縣政府 97 年 4 月 16 日府建城字第 0970103831 號函所提建議釐清事項，請依下列意見辦理：

1、依區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 2 款規定：「不違反中央、直轄市或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。」為許可要件之一及非都市土地開發審議作業規範貳、專編之第一編住宅社區第 1 點：「社區開發應遵循該區域計畫指定之特定地區人口及住宅用地之總量管制。」，又依前揭函說明二略以：「…未來住宅用地之供給可滿足烏日鄉人口之發展。」及台中縣政府書面意見表示「該府尚未訂定土地利用自治法」，為瞭解台中縣政府就本案開發之立場，俾供區域計畫委員會審議之參據，請作業單位函請該府基於縣綜合發展計畫、都市計畫主管機關立場，就本案開發是否不違反上開相關土地利用計畫表示意見，並請該府就上開函所敘相關都市計畫之發展期程補充說明。

2、另依區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 4 款規定：「與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。」，亦為許可要件，前揭函說明四略以：「本開發案基地位於大肚山頂…其開發後所衍生之公共設施興闢與維護經費、社區治安、水土保持及環境保護等問題之管理與執行情形尚需研議考量，故請納入審議參考」，申請人於會中補充說明除用水計畫外，已取得自來水、電力、電信、垃圾處理之同

意文件；又依台中縣政府工務處與會代表說明，本開發案因鄰近觀光景點，基地周圍該府業已積極協調加強設置派出所、交通設施及公共設施等，似與台中縣政府 97 年 4 月 16 日府建城字第 0970103831 號函意見未符合，爰請作業單位併前點意見函請台中縣政府（建設處）就本開發案究欲課予申請人何種義務，提出更具體之意見。

3、考量大台中地區近年來空屋率居高不下，建議本案若欲進行開發，宜請申請人妥適分析「戶口及住宅普查」及「內政部營建署住宅資訊統計彙報」等住宅供需資料，俾利後續審議參據。

（二）有關本案用水計畫部分，請申請人於本部區域計畫委員會大會審議前取得本案用水計畫書完成審查文件。

（三）有關本案交通部分：

1、依台中縣政府工務處表示本開發案主要聯絡道路為鄉道公路系統中 75-1 計畫道路，未來將開闢為 15 公尺，請申請人補充說明因應措施；另該計畫道路將基地分割為二區塊，且個別區塊均未達 10 公頃，是否得合併申請開發，請申請人加強說明二區塊間能否整體規劃，提區域計畫委員會討論。

2、有關本案主要聯絡道路與次要聯絡道路，請申請人補充圖示及說明二條聯絡道路路線及寬度，並說明聯絡道路是否屬公眾通行道路。

（四）有關本案之國有土地部分，依非都市土地開發審議作業規範第 15 條規定：「基地內之公有土地或未登記土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，應先依規定取得同意合併開發或核准讓售之文件。」，惟本計畫之公有土地同意開發證明書已逾有效期限，是否同意展延，仍請申請人於本部區域計畫委員會專案小組審議前取得財政部國有

財產局之同意證明文件。

(五) 有關本案土地編定：

- 1、依本部地政司意見：「有關本案基地內之特定目的事業用地，是否須取得其目的事業主管機關廢止計畫證明文件乙節，按非都市土地使用管制規則第 30 條規定，變更編定需徵得變更前目的事業主管機關同意，故該等特定目的事業用地如經其目的事業主管機關同意變更編定作為本開發計畫使用，即已符合規定，似非必然需取得該目的事業主管機關之廢止計畫證明文件。」，又依申請人說明本案之 54-1、101-1、102-1 等三筆國有土地，原為「國防部陸軍總部」管有，於民國 91 年 7 月 9 日經財政部同意變更為非公用財產移交國有財產局，該局接管後於 92 年 5 月 6 日由本案辦理合併開發，故該特定目的事業用地如經財政部國有財產局同意展延與本案合併開發證明文件之期限者，應無需再取得目的事業主管機關之廢止證明文件。
- 2、本案基地內有 5 筆山坡地保育區之未編定土地，是否須依森林法第 6 條第 2 項規定辦理及先予編定，依本部地政司書面意見略以：「有關基地內 5 筆山坡地保育區暫未編定土地應否依森林法第 6 條第 2 項規定報請核准變更為非林業使用乙節，因涉及農委會林務局權責，請依該局意見辦理…」，又依行政院農業委員會林務局會中表示：「查森林法第 6 條第 2 項規定：『經編為林業用地之土地，不得供其他用途之使用。…』，因該 5 筆未編定土地非屬山坡地保育區之林業用地，故無該法條之適用」，惟為求周延，仍請林務局就本案基地內之暫未編定土地，是否適用森林法第 6 條之規定提出正式書面意見。
- 3、另本案暫未編定土地是否須先予編定一節，依本部地政司

書面意見略以：「…按『製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知』第九點非都市土地各種使用地之編定原則（一）規定，以開發設施為導向之使用分區，如鄉村區、特定專用區等，經區域計畫擬定機關審議同意者，得依其核定用途編定之。故上開暫未編定土地應可逕依區委會審議結果編定為適當使用地，無需先查定及補註使用地類別為林業用地或農牧用地等，再依核准計畫變更編定為適當使用地，以資簡化。」，故本案暫未編定土地，得依核定開發計畫編定為適當用地。

- 4、有關本案區內之土地使用變更編定部分，請申請人依規範總編第 44 點之 3 第 2 項規定：「申請開發案件如非屬單一興辦事業計畫使用者，區內各種土地使用項目仍應按審定土地使用計畫內容與性質，分割編定為適當使用地類別。」辦理，並於相關圖說內明確標明配置或位置，以利審查。

- （六）有關本案地質部分，請申請人依經濟部中央地質調查所 97 年 6 月 24 日經地工字第 09700032840 號函審查意見補正後，送本署再轉請該所審查。

二、其他問題：

- （一）依總編第 14 點規定略以：「基地土地形狀應完整連接，如位於山坡地該連接部分最小寬度不得少於五十公尺…」，請圖示本案最小連接寬度不足五十公尺部分，並加強說明不足五十公尺部分之土地規劃項目及是否能利於整體規劃開發與水土保持之目的。
- （二）依規範住宅社區專編第 15 點規定略以：「基地應設置最少每人 3 平方公尺作為閭鄰公園…」，每處面積不得小於 0.5 公頃，短邊寬度不得小於 25 公尺。」，有關本案閭鄰公園之規劃方式，經申請人會中說明已重新規劃本案之閭鄰公園為 0.677 公頃，符合上開每處公園不得小於 0.5 公頃之

規定，惟似未符合短邊寬度不得小於 25 公尺規定，仍請檢討修正。

三、有關申請書部分：

- (一) 有關應予保護、禁止或限制建築地區查詢表，依計畫書中所附查詢公文多為民國 94 年所函詢，是否因法令變更或範圍變更而涉及應予、禁止或限制建築地區，經申請人會中說明已重新向相關機關函詢，請將函詢結果納入計畫書，以利後續審議作業。
- (二) 有關本案開發計畫書圖文件資料（如基地地理位置圖所套用之航照圖、交通調查資料…等）多為民國 93、94 年度，經申請人會中說明「農林航空測量所」出版之本基地所在相片基本圖已為最新版，爰同意以該相片基本圖為基地地理位置圖之底圖，惟請輔以最新航照圖，並標示基地範圍，以表達基地及鄰近地區土地利用現況；另申請人會中說明交通資料已更新為 95 年 11 月及 12 月之調查資料，爰同意確認，請納入計畫書，並請作業單位於申請人補正計畫書到署後，轉請交通部運輸研究所就交通系統計畫審查。

（以上意見請申請人補充修正後，於 1 個月內送本部營建署，辦理區域計畫委員會專案小組現勘及提請討論）

貳、臨時動議：無。

參、散會（上午 11 時 50 分）