



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：彭德泰

聯絡電話：(02)87712597

電子郵件：ptt@cpami.gov.tw

傳真：(02)27772358

受文者：本部營建署綜合計畫組

發文日期：中華民國97年8月18日

發文字號：內授營綜字第0970806431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8月7日本部區域計畫委員會審議宜蘭縣蘇澳鎮「南澳養生休閒渡假園區開發計畫案」第2次專案小組審查會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署97年8月4日營署綜字第0972913396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：李委員錫堤、周委員天穎、吳委員綱立、邵委員珮君、林委員慧玲、林委員靜娟、陳委員陽益、張委員四立、張委員蓓琪、黃委員武達、顏委員愛靜、陳委員昭義、陳委員芳雪、黃委員萬翔、黃委員德治、黃委員光輝、廖委員安定、季委員元俊、孫委員寶鉅、本部營建署署長室、黃委員景茂、行政院環境保護署、行政院農業委員會、經濟部水利署、經濟部水利署第一河川局、財政部國有財產局、交通部觀光局、交通部運輸研究所、經濟部中央地質調查所、內政部地政司（中辦）、宜蘭農田水利會、宜蘭縣蘇澳鎮公所、宜蘭縣政府、宜蘭縣政府工商旅遊處、南澳土地開發股份有限公司、長豐工程顧問股份有限公司、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、本部營建署綜合計畫組林專門委員世民

副本：本部營建署綜合計畫組（二科）（3份）

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

宜蘭縣「南澳養生村休閒渡假園區開發計畫案」

第2次專案小組審查會議簽到簿

時間：97年8月7日(星期四)上午9時30分

地點：本署105會議室

主席：黃委員武達

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
李委員錫堤			
邵委員珮君			
吳委員綱立			
林委員慧玲			
林委員靜娟			
周委員天穎			
陳委員陽益			
張委員四立			
張委員蓓琪			
黃委員武達	黃武達		
顏委員愛靜	顏愛靜		

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
陳委員芳雪		副理事長	黃倩政
黃委員萬翔			
陳委員昭義			
黃委員德治	陳貴輝代	研究員	陳貴輝
黃委員光輝			
廖委員安定			
李委員元俊			
孫委員寶鉅	請假		
委員兼執事秘書 (員本署署長室)			
黃委員景茂			

列席人員	簽到處
行政院農業委員會	請假 (書面意見)
行政院環境保護署	
經濟部水利署	請假 (書面意見)
經濟部中央地質調查所	請假 (正式公文回復)
財政部國有財產局	黃偉政
交通部運輸研究所	陳清松
交通部觀光局	
內政部地政司	請假
宜蘭縣政府	建設局林文通, 李長乙
宜蘭縣政府 工商旅遊局	徐文祥
宜蘭縣蘇澳鎮公所	黃漢平
宜蘭農田水利會	
經濟部水利署第一河川局	黃俊堯

列席人員	簽到處
長鵬工程顧問	林玉鳳 洪建榮 謝保輝 魏國明 劉和希
國賓	莫曉宜 張佳琦 張淑儀 楊君妹

列席人員	簽到處
本署綜合計畫組 陳組長繼鳴	
本署綜合計畫組 林副組長秉勳	林秉勳
本署綜合計畫組 林專門委員世民	
本署綜合計畫組 張科長順勝	張順勝
本署綜合計畫組 高技士俐玲	高俐玲
本署綜合計畫組 彭德泰	彭德泰
本署綜合計畫組	

審議宜蘭縣蘇澳鎮「南澳養生休閒渡假園區案開發計畫」

審查意見：

- 一、有關本案區域計畫委員會第 1 次專案小組審查會議審查意見一：有關「本案基地請結合特有山水環境條件，以及原住民主題性之特殊文化元素設計，…」乙節，申請人之補充說明，同意確認；「…另針對區內保留樹種，請作完整保留樹種調查計畫，就其確切數量、正確位置與景觀水池、建築物等套疊於建築配置圖，並應以大比例尺附圖，於下次小組會議提出相關圖說。」乙節，本案之景觀植栽計畫及相關樹木保存計畫規劃構想，經討論須再補充果樹移植計畫及保存計畫，請將補充之計畫納入開發計畫書中，惟其具體落實應於宜蘭縣政府辦理雜項執照時審查執行，請宜蘭縣政府於辦理審查時應會同地方農業主管機關辦理審查。另如規劃構想中樹木之數種、數量或位置如有變更或調整，請縣府於雜項執照審查併案核處。
- 二、有關本案區域計畫委員會第 1 次專案小組審查會議審查意見四，有關「本案國有土地主管機關同意宜蘭縣府使用，復擬依南澳土地開發公司與宜蘭縣政府簽訂之契約，而由南澳土地開發股份有限公司與國有土地主管機關訂定及設定地上權進行開發，此方式是否妥適，其法律效力如何？請地政司表示意見。」乙節，依本部地政司書面意見：「按『稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。』為民法第 832 條所明定，故地政機關受理地上權設定登記，係經地上權人以在土地所有權人土地上有建築物、其他工作物或竹木為目的而使用該土地，經雙方簽訂書面契約後，向該管地政機關申請登記，登記機關依法審查無誤，登記完畢後，依土地法第 43 條規定即發生絕對效力。本案南澳土地開發股份有限公司與

國有財產局（國有土地之管理機關）訂定地上權契約進行開發，該方式是否妥適乙節，本司無意見。」，申請人業已繪圖說明與國有財產局及南澳公司三方間之合約關係，另該點其餘意見申請人並業已補充說明，經討論同意確認。

三、有關本案區域計畫委員會第 1 次專案小組審查會議審查意見五：「有關主要聯外道路（宜 58 線接南澳北溪北側既有產業道路路段）不足 8 公尺部分之拓寬計畫，開發單位（宜蘭縣政府）將配合本案休閒渡假園區之開發，採地上物補償與土地撥用方式進行，並計畫於基地第一期開放營運前將完成道路拓寬工程，原則同意申請人說明…」乙節，雖已原則同意本案主要聯絡道路拓寬期程，惟考量上開意見與本部區域計畫委員會，應於核發雜項使用執照前完成聯絡道路興闢或拓寬慣例未符，爰上開「並計畫於基地第一期開放營運前將完成道路拓寬工程…」意見修正為「應於核發雜項使用執照前，完成主要聯絡道路拓寬至 8 公尺…」。

四、有關本案區域計畫委員會第 1 次專案小組審查會議審查意見六：「本案主要聯絡道路由臨海岸大橋路段接至台九線之現有路段，請確定是否為防汛道路而非申請人所謂之產業道路，如為防汛道路，請洽該道路主管機關確認本案同意供作聯絡道路使用，如無法供作本案主要聯絡道路，請補充因應措施。」乙節，申請人業取得蘇澳鎮公所 97 年 6 月 10 日蘇鎮建字第 0970007632 號公告：「南澳溪北側堤防水防道路（台九線至海岸大橋止）（如附圖）自即日起由宜蘭縣政府撥交本所接管與鄉村道路共構使用，特此公告。」，並依經濟部水利署第一河川局代表會中表示，如已取得公告文件即可認定為作一般道路使用，故同意確認已取得主要聯絡道路之通行權利證明文件。

五、有關本案區域計畫委員會第 1 次專案小組審查會議

審查意見七：「本案地質部分，申請人所需補充說明有關邊坡穩定性分析及土石流發生潛移評估等事項，並補充地質說明書予以王委員文祥以及地質調查所審查，並請洽農委會水土保持局確認基地是否坐落於土石流潛勢溪流區域。」，依經濟部中央地質調查所 97 年 8 月 6 日經地工字第 09700041970 號函說明二：「報告邊坡穩定分析僅說明邊坡狀況，未進行實質分析，請分析後再行送審。」，請申請人於下次提會前提供邊坡穩定分析書圖文件送本部營建署轉請經濟部中央地質調查所協助審查確認；另依申請人補正說明基地南側為編號宜蘭 A068 土石流潛勢溪流，請補充鎮公所整治情形、過去有無災損狀況及因應措施等相關資料，送本部營建署轉請行政院農委會水土保持局表示意見。

- 六、有關本案區域計畫委員會第 1 次專案小組審查會議審查意見八：「有關『申請使用地變更之土地清冊』、『規劃構想說明表』、『土地使用強度表』及更正『用地變更編定計畫圖』與『土地使用計畫表』等，原則同意申請人說明，並請洽地政司確認後，請申請人將補充資料納入計畫書中。」與審查意見九：「本案依規劃單位與台電公司討論後，針對變電設備區之用地類別希望同意編定為特定目的事業用地，建蔽率亦希望維持為 50%，惟本案係擬開發為養生渡假園區，前述編定用地及規劃之建蔽率是否妥適，請會後併本案其他土地擬編定之用地類別，洽地政司惠示卓見。」等節，本部地政司書面意見：「如申請人已依本司於第 1 次專案小組會議所提書面意見一、二、三繕造相關表冊、依規定著色及更正建蔽率、容積率為一致者，本司無意見。」，有關圖表修正部分同意確認；至本案屬單一興辦事業計畫，依審查作業規範總編第 44 點之 3 第 12 點規定，除隔離綠帶與保育區土地分割編定為國土保安用地、滯洪池分割編定為水利用地及穿越性道路分割編定為交通用地外，是本案變電設備區之用地類別宜編定

為遊憩用地，並請依宜蘭縣公告修正之建蔽率、容積率，修正前開變電設備區用地建蔽率為 40%、容積率為 100%；另宜蘭縣政府已公告調降該縣建蔽率、容積率規定，本案土地之建蔽率及容積率自應符合該縣之調降規定。

七、有關本案區域計畫委員會第 1 次專案小組審查會議審查意見十二：「觀光局意見：本案主要事業別為『觀光旅館業』，其土地使用項目之『娛樂遊憩區』，請修正為『旅館附屬設施區』或『觀光遊憩管理服務設施區』，並請依『非都市土地開發審議作業規範-遊憩設施區專編』第 4 點（二）旅館，檢討餐飲住宿設施建築面積，其餘基地可開發之土地並應設置觀光遊憩管理服務設施。至有關服務設施項目，請參考交通部觀光局『觀光旅館業管理規則』及『觀光旅館建築及設備標準』等規定辦理。」。依申請人補充資料餐飲住宿設施建築面積為基地可開發面積的 36.86%，符合審議作業規範遊憩設施區專編第 4 點第 2 款規定；另經作業單位洽交通部觀光局表示，請申請人依本案 95 年 12 月 20 日觀旅字第 0955002489 號函檢送本案興辦事業計畫籌設案現勘暨審查會議紀錄第十一點：「本案申請興辦事業項目為觀光旅館業，園區規劃請確實依照『觀光旅館業管理規則』及『觀光旅館建築及設備標準』」辦理，爰仍請申請人補充上開法令規定之檢核表及相關規劃資料，由本部營建署轉請交通部觀光局確認。

八、有關本案區域計畫委員會第 1 次專案小組審查會議審查意見十三：「有關交通計畫部分，請參考下列交通部運輸研究所意見修正…」，本部營建署於 97 年 6 月 16 日營署綜字第 0970033063 號函轉送申請人修正之交通影響評估資料予交通部運輸研究所審查，並以 97 年 6 月 26 日營署綜字第 0970036595 號函轉送交通部運輸研究所 97 年 6 月 24 日運專字第 0970006198 號函復意見予申請人略以：「二、經查

本所前次所提審查會意見皆已逐一修正完畢。三…惟本次修正報告書仍以宜 58 線做為本基地之主要聯絡道路，並估算本案之交通衝擊，與前述結論要求不同。宜檢具更具體理由，分析以台 9 線與以宜 58 線為主要聯絡道路之優缺點，以利進一部審查」，就上開意見申請人並於會中補充相關理由及二條路線之優缺點分析，經交通部運輸研究所代表表示無意見，爰原則同意申請人補充說明，請將補充資料納入開發計畫書。

- 九、有關本案區域計畫委員會第 1 次專案小組審查會議審查意見十四：「基地內應採雨污水分流，以不影響周遭農業經營與農水路功能為原則，請依農委會意見補充農田水利會同意本案對基地及其周遭農水路處理方式之相關文件。」乙節，臺灣省宜蘭農田水利會以 97 年 3 月 31 日宜農水管字第 0970001747 號函復申請人說明二：「經查該開發案基地屬本會灌溉區域外土地，廢污水應非排入本會管轄渠道。」，又依行政院農委會於本次會議書面意見：「…若該農水路改道計畫經宜蘭縣農田水利會確認廢污水排放非排入該水利會管轄渠道，且無影響周邊農田用水需求者，本會無其他意見。另針對非屬於當地水利會管轄之農水路進行改道者，對於該改道計畫是否影響周邊土地所有權人之使用者，請另洽縣市政府水利局或水利處；針對廢污水排放部分，請洽環保單位。」，依上開農田水利會及農委會意見，同意確認廢污水非排入周遭農水路，至廢污水排放部分，請依環評審查結論辦理。
- 十、有關本案區域計畫委員會第 1 次專案小組審查會議審查意見十五：「防災救災計畫及措施等節，請於建築配置圖說中加入正式避難通路，並將補充資料納入計畫書中。」，申請人之補正說明，經討論無其他意見，同意確認。
- 十一、有關本案區域計畫委員會第 1 次專案小組審查

會議審查意見十七：「本案擬請申請人儘速取得經濟部水利署審核許可之用水計畫書。」乙節，請於提報區域計畫委員會前，取得經濟部水利署核發用水計畫定稿本；有關本案區域計畫委員會第 1 次專案小組審查會議審查意見十八：「本案環評，請儘速取得行政院環保署審議核可。」，以往土地開發與環境影響評估審查之專案小組，採併行審查，惟依慣例，區域計畫委員會需整合各機關審查結果，經大會審查通過後縣市政府始得執行，故本案請俟環評審議通過後再提送本部區域計畫委員會審議。

十二、其餘區域計畫委員會第 1 次專案小組審查會議審查意見二、三、十、十六、十九等節，同意確認。

貳、臨時動議：無

參、散會：上午 11 時 30 分

以上意見，請申請人於 6 個月內補充修正後，送本部營建署提區域計畫委員會討論。