

副本

檔 號：

保存年限：

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12月17日

發文字號：內授營綜字第09708101521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12月4日本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次專案小組審查會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署97年11月28日營署綜字第0972920667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：翁立序、委員林、文、德、（部主、任、秘、書、）李、委、員、錫、堤、邵、委、員、珮、君、吳、委、員、網、
立、林、委、（慧、玲、琪、黃、安、黃、武、達、周、委、員、錫、堤、邵、委、員、珮、君、吳、委、員、網、
四、排、列、張、員、宏、（慧、玲、琪、黃、安、黃、武、達、周、委、員、錫、堤、邵、委、員、珮、君、吳、委、員、網、
序、葉、員、張、員、宏、（慧、玲、琪、黃、安、黃、武、達、周、委、員、錫、堤、邵、委、員、珮、君、吳、委、員、網、
行、秘、書、員、張、員、宏、（慧、玲、琪、黃、安、黃、武、達、周、委、員、錫、堤、邵、委、員、珮、君、吳、委、員、網、
院、農、務、局、中、區、辦、事、處、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、
林、局、明、臺、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、
臺、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、
臺、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、
建、本、部、營、建、署、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、中、縣、政、府、
科、

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

「清新財匯社區開發案」

第 1 次專案小組會議簽到簿

時 間：97 年 12 月 4 日(星期四)下午 2 時

地 點：本部營建署 1 樓 107 會議室

召集人：吳委員綱立 吳綱立

記 錄：王建智

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	吳綱立		
林委員靜娟			
林委員慧玲			
周委員天穎			
陳委員陽益			
張委員蓓琪			
張委員四立			
黃委員武達			
顏委員愛靜			
黃委員萬翔			

陳委員昭義			
陳委員芳雪			
黃委員德治		研究員	朱佩芸
葉委員俊宏			
廖委員安定			
李委員元俊			
孫委員寶鉅			
葉委員兼執行秘書 世文			
黃委員景茂			

列席人員	簽到處
行政院農業委員會	
行政院農業委員會 水土保持局	簡以達 童勝堂
行政院農業委員會 林務局	吳俊奇
經濟部 中央地質調查所	請 假
行政院環境保護署	
財政部國有財產局	陳 夏 芳
財政部國有財產局 台灣中區辦事處	林 喜 宏
內政部中部辦公室 黎明（地政）	
台中縣政府	
台中縣政府建設處	請 假
台中縣政府地政處	
台中縣政府 交通旅遊處	請 假
台中縣政府工務處	請 假
台中縣政府農業處	

台中縣烏日鄉公所	
丁費宗清君	黃金政代
富雄工程 顧問有限公司	王德錦 林榮夫 王森立 徐哲敏 林佐燕

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	林世民
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 第1科	
本部營建署 綜合計畫組	

壹、討論事項：

案名：審議台中縣烏日鄉「清新財匯住宅社區開發案」

審查意見：

- (一) 依第 1 次行政程序專案小組審查意見一（一），有關本案是否不違反台中縣相關土地利用計畫及台中縣政府就本案究欲課予申請人何種義務表示意見，台中縣政府於 97 年 11 月 24 日府建城字第 0970322114 號函復說明略以：「…此住宅社區開發案是否造成日後社會成本之增加及公共設施的負擔及是否造成住宅市場供過於求，爰請申請人妥為研議分析於會議中說明，並惠請鈞部於審議時納入考量…」，另依申請人說明本開發案為高級別墅住宅區具市場區隔，實際規劃人口數僅約 400 人，又本案視野景觀皆為鄰近社區所未有等，上開縣府及申請人意見併提請區域計畫委員會討論；另有關本案是否符合中部區域計畫第二次通盤檢討指導原則，請作業單位會後請本部營建署城鄉發展分署表示意見，至申請人說明有關本案相較鄰近社區具市場區隔部分之說明，並請台中縣政府表示意見。
- (二) 有關本案水土保持審查及環境影響評估審查，請申請人於本案提請區域計畫委員會討論前取得水土保持審查及環境影響評估審查同意文件。
- (三) 依行政程序專案小組會議結論一（三）1，基地為中 75-1 線道路分割為兩區塊，且個別區塊均未達 10 公頃（山坡地面積不得小於 10 公頃），是否得合併申請開發及是否得不受規範總編第 14 點最小連接寬度不得小於 50 公尺規定限制，請申請人參考本部 85 年 6 月 5 日台（85）內營字第 8503213 號函釋意旨略以：「…係以一定範圍地區整體規劃

開發為考量…應不以一宗土地為限，即開發範圍如符『非都市土地開發審議規範』，且經區域計畫委員擬定機關審議同意後，自得據以開發建築…」，請申請人加強補充說明該兩區塊及連接寬度小於 50 公尺部分之土地（西北側原規劃為學校代用地、中 75-1 道路西南側等）如何達到整體規劃開發之原則（如兩區塊人員動線與安全性、公共設施與公用設備共用性與可及性等），提請區域計畫委員會討論；另學校代用地西北側小於 50 公尺部分，申請人亦同意將其規劃為保育區，請配合修正計畫。

（四）考量本案位於大度山頂，可環顧台中市區景觀，請申請人參照規範總編第 37 點原則，提供基地民眾享有接觸良好自然景觀的最大機會，優先提供良好之觀景點為公共空間，如公園、步道及社區中心等。

（五）依行政程序專案小組會議結論一（五）2，有關本案基地範圍內有 5 筆山坡地保育區暫未編定土地，是否應依森林法第 6 條第 2 項規定取得主管機關同意變更為非林業使用一節，參照林務局 97 年 11 月 14 日林政字第 0971660464 號函及本部地政司於行政程序審查專案小組會議中所表示意見，請申請人於本案提請區域計畫委員會大會討論前依森林法第 6 條第 2 項規定取得主管機關核准文件。

（六）有關本案擬將滯洪池面積納入保育區面積計算，依規範總編第 17 點第 5 項規定滯洪設施面積如經區域計畫委員會審查同意，得納入保育區面積計算，則符合住宅社區專編第 2 點規定，惟應符合配合地形、地勢及採軟性、景觀設計，以與保育區相融合，達到生態保育功能等原則，請申請人加強說明滯洪池納入保育區面積計算之理由及是否符合上開原

則，提區域計畫委員會大會討論；另本案保育區整地面積佔保育區面積之 28.6%，雖符合規範規定總編第 17 點第 2 項及住宅社區專編第 2 點規定，仍請申請人以圖示補充說明整地範圍及以剖面圖示說明整地係以生態處理為原則。

(七) 本案水利用地是否同意變更，依申請人說明本案之水利用地原為台中農田水利會所有，已取得該會同意本案水利用地之廢水文件，請補充相關證明文件；另計畫書第 226 頁土地使用計畫圖示東北側似有野溪存在，經申請人會中說明東北側帶狀河流非屬野溪亦非滯洪池設施，係為自然坑溝，為避免有涉及水利法第 78 條之 1 規定，仍請申請人會後洽水利署釐清，並取得相關證明文件。

(八) 行政程序專案小組會議結論一（六），依經濟部中央地質調查所 97 年 7 月 23 日經地工字第 09700040710 號函說明二：「基地東南側緊鄰蝕溝之建物配置，應考量蝕溝向源侵蝕之影響，於相關圖資中明確圈繪受蝕溝影響不宜擾動之區域範圍，並研擬因應之對策。」，請申請人依上開意見補充說明，再由作業單位函請經濟部中央地質調查所及李委員錫堤確認。

(九) 依行政程序專案小組會議會議結論一（三），有關本案聯絡道路部分，請申請人說明下列問題：

- 1、本案主要聯絡道路中 75-1 線未來計畫拓寬，惟依台中縣政府 97 年 11 月 24 日府建城字第 0970322114 號函表示，烏日鄉公所考量中 75-1 線成功西路道路彎曲且路寬不足，辦理改善工程規劃定線尚屬評估階段，申請人於會中說明將以道路中心線往兩側計算 6 公尺，未達 12 公尺部分將預留該道路拓寬所需土地，並編定為交通用地。
- 2、有關本案東北側道路穿越國土保安用地部分，原計畫於該

出口部分劃設為保育區而編定為國土保安用地，經申請人於會中說明，該出口部分將修正編定為交通用地；另本案區內道路，有多筆未編定為交通用地，參考本部地政司書面意見，並依規範總編第 44 之 3 點第 2 項規定，本案非屬單一興辦事業，則所規劃設置之道路，應依其使用內容性質，分割編定為交通用地。

3、本案緊急聯絡道路銜接溫泉路部分道路穿越私有土地，依申請人會中說明，該道路為台中市南屯區寶文段 344、345 地號，亦為本案申請人丁費宗清君所有，請補充緊急聯絡道路套疊地籍圖及土地登記簿謄本資料，並取得消防車可通行證明文件。

(十) 請申請人以圖示補充說明基地對外之大眾運輸系統及搭乘地點與本案基地之距離，並將相關資料納入開發計畫書。

(十一) 本案各街廓邊長請申請人依規範住宅社區專編第 5 點規定辦理，建議以留設道路、綠帶分隔以縮短各街廓長度，請申請人重新檢討。

(十二) 本次會議議程資料問題(十)、(十二)至(二十一)未及於本次會議討論，將於下次會議優先討論。

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

貳、臨時動議：無。

參、散會(下午 5 時 20 分)。