

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98年8月17日

發文字號：內授營綜字第09808080821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98年7月29日召開本部區域計畫委員會審議臺中縣烏日鄉「清新財匯住宅社區開發案」第2次專案小組會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署98年7月24日營署綜字第0982914407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：吳委員綱立、李委員錫堤、林委員靜娟、簡委員連貴、黃委員萬翔、高委員惠雪、黃委員德治、王委員如碧、季委員元俊、蔡委員玲儀、廖委員安定、羅委員光宗（以上委員為本案專案小組成員）、王委員珍玲、江委員彥霆、林委員佳瑩、周委員天穎、陸委員曉筠、黃委員聲遠、張委員四立、張委員靜貞、詹委員順貴、蕭委員再安、顏委員愛靜、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、行政院環境保護署、交通部運輸研究所、經濟部中央地質調查所、經濟部水利署、財政部國有財產局、財政部國有財產局臺灣中區辦事處、內政部中部辦公室-黎明（地政）、臺中縣政府、臺中縣政府建設處、臺中縣政府工務處、臺中縣政府農業處、臺中縣烏日鄉公所、丁費宗清君、富雄工程顧問有限公司、內政部營建署城鄉發展分署、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、本部營建署綜合計畫組第1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臺中縣烏日鄉

「清新財匯住宅社區開發案」

第2次專案小組審查會議簽到簿

時 間：98 年 7 月 29 日(星期三)下午 2 時

地 點：營建署 1 樓 105 會議室

主 席：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
江 委 員 彥 霆			
李 委 員 錫 堤			
吳 委 員 綱 立			
林 委 員 靜 娟			
周 委 員 天 穎			
黃 委 員 聲 遠			
張 委 員 四 立			
詹 委 員 順 貴			
蕭 委 員 再 安			



出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
簡委員連貴	銅邊中		
顏委員愛靜			
王委員珍玲			
林委員佳瑩			
陸委員曉筠			
黃委員萬翔			
高委員惠雪			
黃委員德治		研究員	朱佩芸
王委員如碧			
李委員元俊			
蔡委員玲儀			
廖委員安定			
羅委員光宗			
張委員靜貞			



列席人員	簽到處
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	吳俊奇
經濟部水利署	
經濟部中央地質調查所	請假
交通部運輸研究所	朱佩芸
財政部國有財產局	
財政部國有財產局臺灣中區辦事處	
內政部中部辦公室-黎明	
臺中縣政府	
臺中縣政府建設處	
臺中縣政府工務處	



列席人員	簽到處
臺中縣政府農業處	
臺中縣烏日鄉公所	張以華
本署城鄉發展分署	
丁 費 宗 清 君	黃金政代
富 雄 工 程 顧 問 有 限 公 司	王德錦 徐哲敏 林美英
	蘇雅婷



列席人員	簽到處
本署綜合計畫組 陳組長繼鳴	陳繼鳴
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	林世民
本署綜合計畫組 張科長順勝	張順勝
本署綜合計畫組 王建智	王建智
本署綜合計畫組 第1科	
本署 綜合計畫 營建組	



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) 有關本案透水面積，依規範總編第 32 點規定，其面積不得小於扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積的百分之五十，請申請人按使用分區列表詳細計算及圖示說明。
- (二) 有關本案交通問題，請依交通部運輸研究所 97 年 8 月 28 日運綜字第 0970008792 號函復審查意見及下列意見補充說明後，送本部營建署轉該所確認：
 1. 本案交通實際狀況檢測資料，係為 95 年所作之交通量調查，相關資料至今已逾三年，仍請申請人補充近期交通量調查資料。
 2. 有關車種調整因素（fhv）之數值，究係為 1.164 或 1.27，仍請申請人修正相關內容使其一致。
 3. 本案交通衍生量推估過程相關參數（旅次發生率、運具選擇比例、各運具承載率），依簡報說明係參考「都會區與鄰近較大城市間建設新運輸系統之研究（民國 83 年）」，與報告中所採用之參數計算方式不同，仍請申請人補充說明其原因。
 4. 報告書中敘明機車與小客車承載率本次報告書中所提供之數值較高，則估計之交通服務水準較低，惟前一版報告資料中其承載率數值較低，所估算之交通服務水準較高，仍請申請人說明為何所提供審議之版本有不同數值資料之情形；另本次報告中說明忠勇路服務水準由 D 降至 C，因前報告書敘明其旅次分配係由成功西路轉至中台路，惟本次旅次發生分配則平均分配至中台路與遊園路一段，致所估算數值較前次

版本為低，仍請申請人說明其旅次分配調整之原因。

5. 請依規範住宅社區專編第 8 點規定居住人口數之核算，依每人三十平方公尺住宅樓地板面積計算，又依四人為一戶核算戶數，據以計算公共設施或必要性服務設施與公用設備，及開發後衍生區外尖峰小時交通量，上開住宅樓地板面積並應包括學校代用地樓地板面積。
 6. 另依第 1 次專案小組會議及本次簡報中說明，本案實際規劃總戶數為 112 戶，惟本次所送之報告書第 90 頁中敘明，本計畫實際興建戶數為 447 戶；又本次簡報中說明本案計畫留設停車數量為 121 個停車位，惟報告中第 102 頁述明將設置 555 個停車位，仍請申請人說明本案實際規劃戶數為何？並請依規範住宅社區專編第 11 點規定計算停車位數。
- (三) 有關本案開發影響費，申請人已將相關資料納入開發計畫書中，仍請依審查意見(二)5 之修正結果說明開發影響費計算，其中基地衍生區外尖峰小時交通量數值，提區域計畫委員會會議審議核定。
- (四) 依行政程序審查專案小組會議結論一(四)，有關本計畫之公有土地同意開發證明書已逾有效期限，經申請人說明取得財政部國有財產局臺灣中區辦事處 98 年 6 月 22 日台產中處字第 09800085991 號函同意開發契約書續約，同意確認。
- (五) 本案基地位於高速公路兩公里範圍內，仍請申請人依規範總編第 44 點規定，補充基地已開發完成後由高速公路上不同視角之 3D 視覺模擬分析，並說明如何降低視覺衝擊。
- (六) 有關本案公共服務設施捐贈表，申請人已依規範附件三規定格式製作，請納入開發計畫書。
- (七) 請申請人依規範總編第 40 點規定檢討留設緩衝綠帶，並繪

製緩衝綠帶示意圖（含基地周圍，並標示寬度）；基地北側緊鄰中 75-1 線處，申請人擬不留設緩衝綠帶，是否得依規範總編第 40 點認定規劃使用內容與周邊土地相容而得免留設緩衝綠帶，提區域計畫委員會討論；另集合住宅或建築組群，仍請依住宅社區專編第 7 點規定於外圍設置十公尺以上之緩衝帶，且得以道路作為緩衝帶。

（八）依計畫書所附之基地地形及範圍圖，基地東北側似有碉堡，申請人說明為一半圓形之漿砌卵石掩體，其內部填滿土且雜草叢生，未來將予以拆除，與會委員及單位代表無意見。

（九）依規範總編第 16 點規定，坵塊圖上平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施或必要性服務設施使用為限，不得作為建築基地（含法定空地），請申請人補充坡度分析圖套繪土地使用計畫圖，並說明本案規劃是否符合上開規定。

（十）本案基地之植栽調查，經申請人說明並未有珍貴之林木，故基地內無相關林木保存計畫，經討論後無其他意見。

（十一）有關本案區位適宜性，臺中縣政府、本部營建署城鄉發展分署等相關意見如下，提區域計畫委員會討論：

1. 依臺中縣政府 98 年 2 月 11 日府建城字第 0980039768 號函復說明二：「本案前經本府於 97 年 11 月 24 日府建城字第 0970322114 號函就鄰近都市計畫區計畫人口數及住宅社區開發是否造成日後社會成本之增加及公共設施的負擔是否造成住宅市場供過於求，供大會審議時納入考量。有關申請人提及本案相較鄰近社區具市場區隔部分，非屬本府所提意見，惟本縣大肚山西麓台中港特定區及東麓中部科學工業園區台中基地附近特定區已規劃具視覺景觀之山坡地

住宅區可供開發選址之參考，以上意見併 97 年 11 月 24 日函供大會審議之參考。」

2. 依本部營建署城鄉發展分署 98 年 2 月 17 日函復說明三：「另查開發基地範圍內大多係屬山坡地保育區，依中部區域計畫第二次通盤檢討（草案）有關山坡地保育區之使用說明，該分區使用應以保育為目標，任何使用均不得妨礙水土保持、國土保安與資源保育為原則，而其辦理土地變更時，應落實以集水區整體保育觀點辦理。」及說明四：「另以區位條件檢視，開發基地位於烏日鄉境內，但地點夾雜在台中市南屯區、烏日鄉與大肚鄉之交界，並被台中、烏日、王田交流道特定區、大肚及台中港特定區等五處都市計畫區內，除台中港特定區計畫外，其餘計畫區之人口達成率均在六至七成左右。」
3. 臺中縣烏日鄉公所與會代表於會中表示：「對於考量縣市合併後，本鄉於大台中地區尚屬發展性甚大，而經本所可行性評估中 75-1 線經中央核定規劃，預計 99 年辦理環境影響評估，俟通過後，積極辦理用地取得及工程興建。對於本區可提供更優質居住環境，但必須要對於整區的水土保持及建立更有效的治安維護。」

（十二）有關本案地質部分，請依下列意見辦理：

1. 依經濟部中央地質調查所 98 年 7 月 28 日經地工字第 09800037590 號函復：「基地地質圖所繪製之蝕溝地形位置與現況不符，請開發單位依基地實際地形重新繪製，並據此調整不宜擾動之保留區範圍與建物配置。依基地地形顯示，規劃建物配置之住宅區 A、住宅區 D、住宅區 E、住宅區 F6 與住宅區 F7 皆位於蝕溝地形區域，請開發單位重新檢討，

建物配置應避開不宜擾動之蝕溝地形保留區，且緊鄰蝕溝之建物配置，應有適當之緩衝距離。」

2. 又依李委員錫堤書面審查意見表示：「1. 按實測地形圖所示，基地範圍內的確有三處明顯的蝕溝存在，且三處蝕溝都有明顯的向源侵蝕地形。此種蝕溝不但是地面水匯集的地方，它也是地下水湧出的地方。2. 本開發案規劃建物配置之住宅區 A、住宅區 D、住宅區 E、住宅區 F6 與住宅區 F7 皆有大遍範圍位於蝕溝地形及向源侵蝕地形區域，安全上頗有顧慮。3. 除非開發單位能針對在向源侵蝕區填土建築問題做詳實的調查與分析，並能做出完善的填土地工設計及提出安全監測計畫，否則冒然在向源侵蝕區填土甚至設置住宅區，實在非常不妥。4. 基地範圍內共計鑽探 11 孔，按開發計畫書圖所載，各孔皆未達地下水位，但並未說明鑽探過程中是否有發現淺層地下水位(暫棲水體)。本委員認為此區必定有淺層地下水體，才會湧出而形成向源侵蝕地形，必須慎思及查明。」

3. 有關本案蝕溝涉及整體配置規劃，為避免影響基地之安全性，經會議討論後，請作業單位簽請主任委員同意就本案地質部分另案召開會議，另請申請人提供清楚可辨識之基地三處蝕溝現況照片、實測地形圖、鑽探報告、通過蝕溝之地質剖面圖、土地使用配置與挖填關係及因應對策、不同年度之航照圖，俾供討論，並請依經濟部中央地質調查所及李委員錫堤所提之書面意見補正；請本案地質技師李準勝出席下次會議。

(十三) 以上審查意見第(十二)請申請人優先補正，請作業單位簽請主任委員同意另案召開會議討論，餘審查意見第(一)

至第(十一)併第1次專案小組會議審查意見於下次專案小組會議討論。

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30分）。