

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：林漢彬

聯絡電話：02-87712596

電子郵件：hb2lin@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：本部營建署綜合計畫組（第2科）

發文日期：中華民國98年12月1日

發文字號：內授營綜字第09808116571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11月17日本部區域計畫委員會審議臺北縣土城市「南天母坡地社區變更開發計畫」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98年11月11日營署綜字第0982922332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：詹委員順貴、張委員靜貞、王委員珍玲、林委員佳瑩、黃委員萬翔、高委員惠雪、黃委員德治、林委員靜娟、周委員天穎、張委員四立、江委員彥霆、吳委員綱立、黃委員聲遠、顏委員愛靜、蕭委員再安、李委員錫堤、簡委員連貴、陸委員曉筠、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、行政院農業委員會、行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會水土保持局、行政院環境保護署、經濟部水利署、財政部國有財產局臺灣北區辦事處、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）、臺北縣政府、臺北縣政府農業局、臺北縣政府水利局、臺北縣政府交通局、臺北縣政府地政局、臺北縣政府文化局、臺北縣政府城鄉發展局、臺北縣環境保護局、臺灣電力股份有限公司、臺北縣土城市公所、陳再成先生、元基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、本部營建署綜合計畫組（以上含全部附件）

副本：本部營建署綜合計畫組（第2科）（以上含全部附件）

部長 江宜樺

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

臺北縣土城市「南天母坡地社區變更開發計畫」案

第1次專案小組審查會議簽到簿

時 間：98 年 11 月 17 日(星期二)下午 14 時 00 分

地 點：營建署地下1樓第一會議室

主 席：詹委員順貴

詹順貴

記 錄：林漢彬

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
簡副主任委員太郎			
曾委員中明			
翁委員文德			
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	(請假)		
黃委員聲遠			
張委員四立			
張委員靜貞	張靜貞		

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
蕭 委 員 再 安			
簡 委 員 連 貴			
顏 委 員 愛 靜	(請假)		
王 委 員 珍 玲			王珍玲
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		高級規劃師	張裕九代
王 委 員 如 碧			
季 委 員 元 俊			
蔡 委 員 玲 儀			
廖 委 員 安 定		技士	林永毅
羅 委 員 光 宗	(請假)		

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
葉委員兼執行秘書 世文			
許委員文龍			

列席人員	簽到處
行政院農業委員會	林永毅
行政院農業委員會 林務局	
行政院農業委員會 水土保持局	
行政院環境保護署	
經濟部水利署	林亭州
財政部國有財產局 臺灣北區辦事處	
交通部運輸研究所	張芳旭
經濟部 中央地質調查所	
內政部地政司 (中辦)	(請假)
臺北縣政府	
臺北縣政府 農業局	
臺北縣政府 水利局	
臺北縣政府 交通局	李五建
臺北縣政府 地政局	

文化局

黃怡雅

列 席 人 員	簽 到 處
臺北縣政府 文 化 局	黃怡雅
臺北縣政府 城 鄉 發 展 局	海平
臺北縣環境保護局	
臺灣電力股份有限公司	台北南區營業處 葉治茗
臺北縣土城市公所	丁致序、陳美璇
陳 再 成 先 生 (申 請 人)	謝俊亮 代表
元基工程顧問股份有限公司 有 限 公 司	葉子均 (趙瑞貴東凱)
本部營建署 本綜合組 陳組長繼鳴	
本部營建署 本綜合組 林副組長秉勳	
本部營建署 本綜合組 林專門委員世民	林世民
本部營建署 本綜合組 張科長順勝	張順勝
本部營建署 本綜合計畫組 林漢彬	林漢彬
本部營建署綜合計畫組	

列 席 人 員	簽 到 處

壹、討論事項：

提案：審議臺北縣土城市「南天母坡地社區變更開發計畫」案

審查意見：

- 一、有關本次變更案與上開臺北縣政府 96 年審查許可開發計畫之土地使用計畫內容差異為何（例如區位、面積、使用強度及使用項目等）部分，經申請人以變更對照圖表補充說明相關內容，並經臺北縣政府與會代表表示申請人之補充說明尚符該府 96 年審查許可開發計畫內容，同意確認，請納入計畫書。
- 二、有關本變更計畫環境影響差異分析報告及水土保持規劃書之審查進度部分，依行政院環境保護署書面意見略以：「…，本署 98 年 1 月 21 日及 4 月 8 日召開 2 次專案小組審查會，結論：『部分建築配置因涉及較大量之土方開挖，且部分之道路坡度較陡、長度較長，請開發單位補充說明或修正建築配置後，送本專案小組再審』，惟開發單位至今（98 年 11 月 13 日）皆未提送補正資料至本署。」，請申請人將上開環境差異分析報告第 2 次審查會審查結論之相關補充說明摘要至本計畫書內；並請申請人於提區域計畫委員會前取得環境影響差異分析報告及水土保持規劃書之審查同意文件。
- 三、有關本案是否取得農業主管機關同意農業用地變更為非農業使用之證明文件及林業用地與暫未編定用地是否已依森林法第 6 條規定徵得相關主管機關核准部

分，經申請人補充說明已擬具農業用地變更使用說明書送臺北縣政府農業局審查中，另依行政院農業委員會林務局書面意見略以：「一、…，查開發基地涉及山坡地保育區林業用地 2.735335 公頃及暫未編定用地 0.059142 公頃，依森林法第 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。但經徵得直轄市、縣市主管機關同意，報請中央主管機關會同中央地政主管機關核准者，不在此限』；同條第 4 項規定：『土地在未編定使用地之類別前，依其他法令適用林業用地管制者，準用第 2 項規定』。二、查本局迄今尚未接獲相關申請，請開發單位依上開規定程序辦理。」，故請申請人儘速取得農業用地同意變更證明文件及林業用地與暫未編定用地同意變更證明文件，並納入計畫書。

四、有關本案「水」、「溜」地目土地及天然排水路分布情形，經申請人補充說明 887 地號（水地目）位於不可開發區、保育區及公園範圍內，仍維持其原有地形地貌、882 地號（溜地目）其現況為一窪地，部分供計畫道路使用，未來將配合水土保持計畫排水系統之規劃，維持全區排水溝渠暢通，請申請人提供基地土地清冊函送臺北縣政府水利局表示相關水利管制意見。

五、有關基地之原始地形或地物經是否有明顯擅自變更之情形部分，經申請人補充說明申請範圍內 486 地號曾遭他人傾倒廢棄磚瓦，於 90 年經臺北縣政府農業局查報

違規並經處分，惟仍請繪圖比較說明本次變更開發計畫與本部 83 年 6 月 20 日台（83）內營字第 8372958 號函同意開發計畫之原始地形是否有變動情形；另有關基地之原始地形或地物經是否有明顯擅自變更而應依區域計畫法懲處情形，請臺北縣政府地政局會後以正式公文函復。

- 六、請申請人依據規範住宅社區專編第 8 點規定重新檢討計算本案可容納人數、聯外道路開發影響費及學校影響費。
- 七、有關本案是否屬水污染防治法第 30 條規定之情形，依前開規定略以：「在水污染管制區內，不得有下列行為：…二、在水體或其沿岸規定距離內棄置垃圾、水肥、污泥、酸鹼廢液、建築廢料或其他污染物。…五、其他經主管機關公告禁止足使水污染之行為。…」，請申請人會後函請臺北縣環境保護局表示意見。
- 八、有關本案是否取得同意合併開發或核准讓售之文件部分，經申請人補充說明申請範圍內之二筆國有土地（土城市南天母段 879、884 地號土地）已於 98 年 5 月 26 日完成讓售，同意確認，並請申請人更新土地清冊、土地登記簿謄本等相關內容。
- 九、有關本案用地範圍內有無古蹟遺址與文化景觀部分，請申請人補附現場基地照片函送臺北縣政府文化局判定有無古建物及是否位屬文化景觀保存區。

十、有關基地內登山步道之保留維護措施部分，經申請人繪圖補充說明基地東南側位於不可開發區內之登山步道，因未涉及整地行為，將保留其原貌，另區內因整地行為而廢除之步道，將利用社區內道路旁之人行步道與原登山步道相銜接，請申請人繪圖補充說明基地內登山步道與基地留設人行步道之關係與保留維護措施並函送土城市公所表示意見。

十一、土地使用計畫部分，請補充說明下列事項：

(一) 有關基地內部分建築用地似位屬平均坡度在 30% 以上之地區部分，仍請申請人依審查意見五先就本次變更開發計畫與本部 83 年 6 月 20 日台 (83) 內營字第 8372958 號函同意開發計畫之原始地形是否有變動情形予以釐清後，再依規範核實檢討本案土地使用計畫圖，避免發生將建築用地規劃於平均坡度在 30% 以上之情形；另請輔以圖表補充說明基地內整地行為涉及不可開發區及保育區之理由及是否符合不可開發區面積 80% 以上及保育區面積 70% 以上應維持原始之地形面貌且不得開發之規定。

(二) 有關本計畫基地開發住宅區之住宅型式及是否符合規範住宅社區專編第 5 點有關街廓邊長之規定部分，經申請人補充說明本案住宅型式為別墅住宅而非集合住宅，故請核實檢討基地內之住宅區街廓邊長是否符合規範住宅社區專編第 5 點規定（長邊以 80 公尺至 120 公尺為原則，短邊以 20 至 50 公尺為原則）。

- (三) 有關基地整地後每宗建築基地最大高差是否超過 12 公尺及其臨接建築線長度是否小於 6 公尺部分，經申請人補充說明各住宅區之高差及臨建築線長度皆符合規範住宅社區專編第 6 點規定，同意確認，並請納入計畫書。
- (四) 依規範住宅社區專編第 7 點規定：「基地開發應於集合住宅或建築組群之外圍設置 10 公尺以上緩衝帶，且得以道路為緩衝帶。」，請申請人重新檢討於住宅區外圍留設 10 公尺以上緩衝帶並修正相關土地使用計畫內容。
- (五) 有關本計畫閭鄰公園留設面積與寬度部分，經申請人補充說明已依據規範住宅社區專編第 15 點規定重新檢討閭鄰公園留設面積與寬度，同意確認，並請納入計畫書。
- (六) 請補充說明基地各使用分區之土地使用管制內容，並請核實檢討公用設備土地使用內容及使用強度。
- (七) 有關本次變更開發計畫將社區中心變更內容乙節，經臺北縣政府代表表示社區中心之使用項目與其樓地板面積未於計畫書中敘明，故請申請人補充說明社區中心之使用項目與其樓地板面積，並檢討社區中心面積減少（由 830 平方公尺減少為 330 平方公尺）是否影響原規劃之服務功能。
- (八) 依規範住宅社區專編第 18 點規定，社區中心應設置

於基地內主要道路上且應於距離各住宅單元或鄰里單元 800 公尺之步行半徑範圍，請申請人檢討社區中心與停車場區位是否符合上開規定。

- (九) 有關本案學校代用地部分，經臺北縣政府代表表示留設之學校代用地形狀狹長似不利未來建築使用，建請申請人考量以學校影響費繳納方式辦理。

十二、交通運輸計畫部分，請依下列意見補充說明：

- (一) 請以適當比例尺繪圖補充說明基地聯絡及聯外道路系統關係，表達各級道路系統之路徑、寬度及服務水準現況，並請補充說明本計畫是否符合基地聯絡道路應至少有獨立 2 條通往聯外道路之規定；另報告書顯示本基地例假日主要聯外道路的道路服務水準為 B 級及 C 級，但是民眾卻反應假日交通必定擁擠，請檢討原因(例如基地週邊因路邊停車或上開迴車等因素)及補充交叉路口的道路服務水準資料，並研擬減輕交通衝擊的改善對策。

- (二) 有關計畫書第 3-14 頁有關基地衍生交通量預測，因承天路路寬不足，通過基地之車流均需至承天禪寺前迴轉，致基地現行交通時有車流堵塞情形，故請補充調查基地週邊路段非尖峰時間之交通旅次流量(敘明監測時間及監測點)、如遇承天禪寺舉辦特別活動時之交通服務水準情形及檢討及修正旅次產生率及停車產生率。第 3-15 頁表 3-2-10 基地尖峰小時運具使用比例及承載率，由於所引用的資料陳舊，且社經相

關資料亦與現況有所差異及變動，因此建議應予檢討修正或補充鄰近地區相類似之開發個案作為參考及依據為宜，並據以修正交通衝擊費之計算結果。

- (三) 請開發單位補充本基地內道路之坡度及道路轉彎半徑等相關圖表資料，由於本基地坡度大且所規劃的道路有多處具有危險性之大彎道，請補充說明道路安全設施之規劃與設置情形。此外，請清楚標示緊急通道位置、道路寬度以及通往的道路，並應加強防災及避難交通疏導計畫。
- (四) 基於社區聯外道路與區內道路之坡度、轉彎半徑以及停車場動線等因素，請重新考量規劃本社區之出入口。因本基地主要聯外道路路幅有不足之處，請申請人補充及研提有效改善之對策，如拓寬道路、禁止路邊停車等。
- (五) 請補充說明公共路外停車場及住戶停車位細部規劃及配置情形。

十三、地質部分，經申請人依經濟部中央地質調查所 98 年 11 月 9 日經地工字第 09800058010 號函意見補充說明相關內容，請納入計畫書後由作業單位送經濟部中央地質調查所表示意見。

十四、公用設備計畫部分，請依下列意見補充說明：

- (一) 電力部分，本案供電文件已逾有效期限，請重新取得供電證明文件，另台灣電力股份有限公司代表表示因

基地範圍大，請就各住宅區區位檢討留設「配電場所」用地，提供設置變壓器及開關等設備以供其用電，並於取得雜照後申請建照前，至該公司（台北南區營業處）辦理配電場所留設手續及開發範圍內配電管路施設協調等事宜。

（二）有關本案污水對外排放路徑部分，經申請人補充說明將以行政院環境保護署規定之放流水標準設計，排入北側谷溝後匯入區域排水溝，同意確認，請納入計畫書。

（三）供水部分，請於本案提請區域計畫委員會討論前取得經濟部水利署同意用水計畫證明文件。

十五、有關本計畫建築型式、量體、高度、色彩、線條、尺度如何順應自然地形地貌之結構與保持以自然景觀為主之特色部分，經申請人補充說明本案建築型式為別墅住宅，其建築物高度依建築技術規則不得大於21.6公尺，建築物色彩、線條及尺度將以符合綠建築原則設計並承諾取得綠建築標章等，經討論無其他意見，同意確認，並請納入計畫書。

十六、有關基地內是否有樹高10公尺以上及樹高5公尺以上且面積達500平方公尺之樹林，應予原地保存部分，請申請人補充現有植栽詳細調查，如有上開應予保存情形，則請一併補充林木保存計畫。

十七、有關24項應予保護、禁止或限制建築地區部分，考

量其申請開發範圍已有調整，請申請人依據本次申請變更計畫範圍重新函詢。

十八、開發計畫書圖部分，請申請人補充說明下列事項：

- (一) 計畫內容請勿以「研究範圍」、「本研究計畫」字眼敘述。
- (二) 摘要說明全區之總樓地板面積、計畫容納人口、計畫興建戶數、建築型態、市場對象、提供公共設施、公用設備之內容及各類用地面積之需求。
- (三) 各分區建物及設施之用地面積及使用強度，包括區位、用途、型態、量體。
- (四) 景觀整地計畫圖部分，請繪圖補充說明整地區位與留設之不可開發區及保育區之關係。
- (五) 請以比例尺 1/1000 至 1/1200 的基本圖之縮圖製作，表達基地內特殊景觀位置及優良景觀位置、方向及距離。
- (六) 本次變更開發計畫之住宅區、社區中心及學校代用地係變更為鄉村區乙種建築用地，惟圖 3-1-2 係以丙種建築用地編定，請更正。

以上意見請申請人補充修正並重新製作開發計畫書圖，於六個月內送本部營建署，並授權作業單位視申請人補正情形決定是否再召開專案小組會議或提區域

計畫委員會討論。

貳、臨時動議：無。

參、散會（下午 17 時 00 分）。