

內政部區域計畫委員會第 113 次會議紀錄

中華民國 91 年 11 月 19 日台內營字第 0910087282 號

壹、時間：民國 91 年 10 月 17 日（星期四）上午九時三十分整

貳、地點：營建署第一會議室 記錄：張順勝、張健民、李春

美、呂清松、朱慶倫

參、主席：許委員應深

陸、宣讀第一一一次、第一一二次會議紀錄：

決議：第一一一次、第一一二次會議紀錄內容確認。

柒、報告事項：

第一案、嘉義縣民雄鄉「嘉惠電廠開發計畫」變更開發計畫內容報告案

一、說明：

1. 依據嘉義縣政府九十一年九月十七日九一府建字第 0 1 1 3 6 2 0 號函辦理。
2. 本案前經本部區域計畫委員會第五十一次大會審議通過，並經本部以八十七年七月十日台（八七）內營字第 8 7 7 2 2 3 3 號函同意開發，其開發許可並經嘉義縣政府以八十八年二月十二日八八府建管字第 1 6 0 0 3 8 號函公告，並經該府核發雜項使用執照在案，今嘉惠電場因開發需求調整開發內容將原規劃之發電場大門調整，並配合該調整將原變更編定為國土保安用地之土地調整為特定目的事業用地，另將同面積之特定目的事業用地調整為國土保安用地。為使計畫範圍更加完整計畫將道 1 0－2 部份土地，面積五五三平方公尺，納入開發範圍，並編定為交通用地。因該筆土地已取得國有財產局之委託經營權，且是項調整並未增加原有核准之土地使用強度。另電場為安全維護管理及防止破壞於電場四周設置圍牆等安全隔離設施，確保安全，實有必要。建議委員會同意其變更案。

二、決議：洽悉。

捌、討論事項：

第一案：研商經區域計畫擬定機關審議許可之案件是否可參照「山坡地開發建築管理辦法」第十七條規定免辦理變更許可案

擬辦意見：

「曾經區域計畫委員會審議通過並經區域計畫擬定機關許可之土地開發案件，如其變更計畫無涉實質計畫內容之變更調整，且符合下列規定，得檢附配置規劃圖說，報請直轄市或縣（市）政府先行核准，並副知內政部提報區域計畫委員會備查：

一、土地開發面積方面：不超出原開發許可之核准開發土地涵蓋之範圍。

二、土地使用強度方面：

1. 不增加原開發許可之全案總樓地板面積。
2. 不增加原開發許可之住宅用地面積及其建蔽率或容積率。
3. 不增加原開發許可之公共設施可容納之人口數。

三、土地使用性質方面：不變更原開發許可時，經核准目的事業計畫所定之土地使用性質。

四、公共設施、公用設備方面：

1. 不變更不可開發區之區位、面積。
2. 不減少保育區之面積，且調整保育區區位之面積不超過原開發許可之保育區總面積之百分之三十。
3. 不變更開發區主要道路（路寬八公尺以上、直接連通主要進出口之道路及緊急連外道路）之路線。
4. 前三目外其餘公共設施、公共設備用地，得因整合相關法定計畫，配合公共設施建設，及放樣誤差、開發安全等現地工程需要，於不變更其土地使用面積下，變更其土地使用配置及區位。但變更後不得妨礙其正常功能之行使。」

決議：

本案同意作業單位所提之處理原則，文字並修正如下：

「土地開發案件曾經區域計畫委員會審議通過，並經區域計畫擬定機關許可者，如其變更計畫無涉實質計畫內容之變更調整，且符合下列規定，得檢附配置規劃圖說，報請區域計畫擬定機關先行核准，並於核准後提報區域計畫委員會備查：

一、土地開發面積方面：不超出原開發許可之核准開發土地涵蓋之範圍。

二、土地使用強度方面：

1. 不增加原開發許可之全案總樓地板面積。
2. 不增加原開發許可之住宅用地面積及其建蔽率或容積率。
3. 不增加原開發許可之公共設施可容納之人口數。

三、土地使用性質方面：不變更原開發許可時，經核准目的事業計畫所定之土地使用性質。

四、公共設施、公用設備方面：

1. 不變更不可開發區之區位、面積
2. 不減少保育區之面積，且調整保育區區位之面積不超過原開發許可之保育區總面積之百分之三十。
3. 不變更開發區主要道路（路寬八公尺以上、直接連通主要進出口之道路及緊急連外道路）之路線。
4. 其餘公共設施、公共設備用地，因整合相關法定計畫，配合公共設施建設，及放樣誤差、開發安全等現地工程需要，得於不變更其土地使用面積下，變更其土地使用配置及區位，且變更後不得妨礙其正常功能之使用。」

第二案：審議台東縣成功鎮「滿地富遊樂區」開發計畫案

說明：九十一年八月二十七日專案小組審查結論：

1. 本案基地位於交通部觀光局「東部海岸國家風景區經營管理範圍」並規劃為第二種遊憩區用地，土地使用分區並已

變更編定為風景區，申請開發為遊樂區其開發性質與其上位計畫內容應屬相容，建議其土地使用分區宜維持風景區。

2. 本案申請開發為遊樂區，依非都市土地開發審議作業業規範遊憩設施區專編第四點規定遊樂區之餐飲住宿設施建築基地面積，不得超過基地可開發面積百分之三十，本案規劃之休閒旅館區似不符規定，可開發面積之計應不得將保育區面積計入。請列表說明相關餐飲住宿設施建築基地配置面積及各項建築物之使用強度（基地面積、建蔽率、容積率等）。
3. 有關台東縣成功鎮滿地富遊樂區開發計畫之交通衝擊評估意見如下，（1）請補充台 11 線假日交通量實地調查資料，並補充連續假日之交通影響評估。（2）目標年交通量自然成長建議以台東縣小汽車的平均年成長率為推估基礎。（3）有關本案開發後衍生旅次之運具使用比例、承載率、旅次分佈、停車需求等參數，請參考本所 88 年出版之「台灣地區遊憩系統聯外運輸系統整體規劃-東部區域及澎湖、金門、馬祖（東部區域）」之研究報告。（4）考量本案預估來客使用大客車比例很高，為考量大客車最小轉向半徑，請參考「公路路線設計規範」或「交通工程手冊」重新檢討出入口設計。
4. 本案依據區域計畫法規定應繳交開發影響費，請依規定計算應繳交之開發影響費用。
5. 本案基地位於山坡地，依據山坡地開發建築管理辦法及本部八十六年十一月十一日八六內營字第八六八九〇三一函規定「直轄市縣市政府對於依山坡地開發建築管理辦法第七條所檢附之文件，於報請區域計畫原擬定機關審議前，應依同辦法第十二條規定所組成之審查小組審查開發計畫」，本案台東縣政府工務局建管課業已將開發計畫案會簽府內相關單位，並函送本部審查，案經區委會專案小組審查，建議基於簡化行政程序及便民，於經區域計畫擬定機關依區域計畫法及相關審議規範規定審議同意並核發開發許可後，台東縣政府主管建築機關，應依山坡地開發建築管理辦法第十四條第二項規定「經區計畫原擬定機關審

議同意者，直轄市、縣（市）主管建築機關應據以核發開發許可，……」辦理。至於有關細部配置、建築基地安全性等事項，請台東縣政府主管建築機關，於雜項執照審查時，應組成專案小組就雜項執照詳予審查。

以上意見請申請人於六個月內補充資料後，送營建署查核後提本部區域計畫委員會討論。

決議：

1. 本案開發案開發單位係於「非都市土地開發影響費徵收辦法」九十年八月二十九日發布施行前，既以九十年三月二十三日規成字第900323001號函送台東縣政府受理審查，依本部九十一年八月二十七日台內營字第0910082998號函規定得免適用上開徵收辦發之規定，不必徵收開發影響費。
2. 有關地質調查報告補充說明資料，經濟部中央地質調查所同意請將補充資料納入開發計畫書圖中。
3. 本案基於簡化行政程序及便民，於經區域計畫擬定機關依區域計畫法及相關審議規範規定審議同意並核發開發許可後，台東縣政府主管建築機關，應依山坡地開發建築管理辦法第十四條第二項規定：「經區計畫原擬定機關審議同意者，直轄市、縣（市）主管建築機關應據以核發開發許可，……」辦理。至於有關細部配置、建築基地安全性等事項，請台東縣政府主管建築機關，於雜項執照審查時，組成專案小組就雜項執照詳予審查。
4. 專案小組第（一）至（三）及第（六）修正內容原則同意，請開發單位將修正納入開發計畫書圖中。

以上意見請申請人於三個月內補充資料後，送營建署查核無誤後提本部區域計畫委員會討論。

第三案：審議台東縣「杉原棕櫚濱海渡假村」開發案

說明：

民國九十年七月十六日專案小組審查會議決議：

1. 基地內施築之聯絡道路與台十一省道路口，應採用槽化型式設計，避免影響行車安全。
2. 建築物設計應依建築技術規則建築設計施工編第十三章山坡地建築規定辦理。
3. 申請基地屬山坡地建築物，其基礎設計應依鑽探報告資料設計。
4. 建築物設計應配合地形配置，儘量少挖填土方。
5. 本基地應請開發單位協調相關單位提供足夠自來水及其他水源，並補充說明所需經費來源及開發時程。
6. 全區應變更為特定專用區及遊憩用地、國土保安用地、交通用地；有關基地內之聯絡道路應變更編定為交通用地，停車場土地使用是否變更編定為交通用地擬提大會討論。
7. 有關渡假旅館區、戶外景觀區（二）內之道路，可併同變更編定為遊憩用地，但不得計入法定空地。
8. 有關國有土地取得國有財產局同意合併開發乙節，應補充相關證明文件。
9. 丘塊圖上之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，不得建築使用，請開發單位再檢核其土地使用規畫配置。
10. 開發後基地內之透水面積，山坡地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，並詳列算式計算。
11. 本案應就現有植栽詳細調查，並補充說明詳細之移植計畫。
12. 基地內必要性服務設施之提供應滿足一般尖峰日旅遊人次需求，請重新評估停車位數。
13. 本計畫基地應函詢相關主管單位，並明確查明下列事項：
(1)重要礦區且地下有舊坑道通過之地區。(2)依氣象法第十八條及「觀測坪高空探測器象雷達站氣象衛星站周圍土地限制建築辦法」劃定之限制建築地區。(3)依

「山坡地開發建築管理辦法」第五條規定之活動斷層。

(4)其他向相關單位查詢之資料，請補附文件。

14. 補充說明經相關地質專業技師簽證之地質鑽探報告，並分析潛在地質災害對基地影響，依經濟部中央地質調查所審查意見辦理。
15. 有關總量管制及住宿需求俟交通部觀光局核發籌設許可（同意）後依其審查意見辦理。
16. 本案屬山坡地，請台東縣政府依「山坡地開發建築管理辦法」規定辦理審查後，再送區委會併行審理。

以上意見擬請申請人補充修正後，於六個月內送本部營建署，提本部區域計畫委員會討論

決議：

1. 本案仍維持為風景區，用地變更為遊憩用地、國土保安用地、交通用地；有關基地內之聯絡道路、停車場土地使用，應變更編定為交通用地。
2. 建議基於簡化行政程序及便民，於經區域計畫擬定機關依區域計畫法及相關審議規範規定審議同意並核發開發許可後，台東縣政府主管建築機關，應依山坡地開發建築管理辦法第十四條第二項規定「經區計畫原擬定機關審議同意者，直轄市、縣（市）主管建築機關應據以核發開發許可，……」辦理。至於有關細部配置、建築基地安全性等事項，請台東縣政府主管建築機關，於雜項執照審查時，組成專案小組就雜項執照詳予審查。
3. 有關專案小組決議第一、二、三、四、五、七、九、十、十一、十二、十三、十四、十五點，開發單位已補充說明及配合辦理，請開發單位將修正資料納入開發計畫書圖中。
4. 專案小組決議第八點應取得國有財產局合併開發證明文件，請開發單位配合補正資料並納入開發計畫書圖中。
5. 本基地建物之建材應採自然材並符合綠建築要求，其造型之規劃應配合當地文化背景及貌。
6. 本基地位在利吉層之上，但建物配置位在坡度二〇以下區域，開發單位並保證會依建物下地質狀況做適當處理，且

採用輕質建築材料，因此開發安全應尚無重大疑慮。至基地地質圖上地層分布狀況錯誤部分，請申請單位更正納入計畫書圖中。另為更明確瞭解本案基地開發之安全，會後請作業單位另覓時間邀集區域計畫委員會專案小組委員及相關機關現勘。

以上意見請申請人補正，於三個月內將修正之開發計畫書圖送本部營建署，經查核無誤後，核發開發許可。

第四案：審議宜蘭縣政府申請擴大羅東都市計畫案

決議：

（一）本案請宜蘭縣政府研提用水計畫書及重新估計供水計畫送經濟部水利署審查，以利取得同意供水證明文件，並納入修正計畫書。

（二）本案係宜蘭縣政府基於考量滿足都市未來發展，並有效管理土地利用，及配合國家重大建設及地方建設，進而服務蘭陽平原溪南地區，扮演一個稱職的地方中心角色，故擬辦理擴大都市計畫，以求羅東鎮永續發展。本案經審決原則同意本案之辦理，後續辦理區段徵收與建設作業，以及循都市計畫法法定程序辦理時，應確實遵照下列事項：

1. 依據「臺灣北部區域計畫（第一次通盤檢討）」對於人口及用地需求總量管制的指導，考量擴大都市計畫地區之環境特性與未來計畫增加的人口數，避免人口過度集中，並全面實施容積管制，管制都市發展強度。
2. 土地使用分區管制要點除包括計畫中所列之都市設計管制事項外，應將「改善停車問題方案」及「災害防救方案」等規定，詳實納入實質規劃建設之。
3. 本案開發主體為宜蘭縣政府。
4. 本案土地開發方式採區段徵收，其財務應求自主。若採其他方式，則應由宜蘭縣政府報行政院核准。

5. 為確保本計畫具體可行，應考量及詳實研擬適當之事業及財務計畫，且對於未來分年實施計畫，應納入年度施政計畫內執行，以為落實。
6. 應於適當區位規劃足夠之環保設施用地及上下水道系統，確實依會議內容之區域性設施之區位、量體配置作規劃與建設，以維護環境品質。
7. 本計畫區內有多處環境敏感地區，應於土地使用管制確實規劃與管理，以確保都市發展之安全。
8. 本案之開發應審慎考量住宅市場需求，並落實分期分區開發，以促進土地合理有效使用。

以上意見，請申請單位於三個月內補充修正後，正式行文（一式五份）送本部營建署查核無誤後核發同意函。

第五案：提請討論「新訂南星特定區都市計畫」案

決議：

本案係南星計畫（近程）第一期填築土地，於八十五年完成填築及地籍測量，嗣後完成登錄為高雄市政府所，惟至今一直閒置未加以利用，為促使土地充分利用鼓勵民間開發，並籌措財源挹注市庫，以儘速辦相關土地規劃配合作業，高雄市政府爰依本部訂頒「新訂或擴大都市計畫執行要點」申請「新訂南星特定區都市計畫」案，是本案擬納入都市計畫管理，確有實際需要。本案經審決原則同意本案之辦理。

本案請申請單位高雄市政府依下列事項辦理，於三個月內補充修正後，正式行文（一式五份含附件）送本部營建署查核無誤後核發同意函。

1. 未來高雄市應以全市統一納入都市計畫規劃為目標，儘速辦理包括高雄市尚未納入都市計畫之土地，並以擴大都市計畫方式辦理。
2. 本案地質部分應檢附相關技師簽證。
3. 本案請補充加強公園綠地等閒放空間之規劃。

4. 本案申請單位配合區委會專案小組及本次大會議決議辦理之相關資料，請一併納入修正報告書。

玖、臨時動議：

提案：審議新竹縣寶山鄉「華園土石方資源處理場開發計畫案」

說明：

九十一年九月十九日專案小組審查會議決議：

一、下列處理建議，提請區域計畫委員會大會確認：

1. 考量土石方資源處理場所用地取得不易及鼓勵民間設置合法棄土場之立場，本案建議原則同意。
2. 本案依申請人說明開發範圍內除出入口管制站外無開發建築行為，且基地為一自然山谷地，適合作為土石方資源堆置場。而土資場係為利用谷地地形作為堆置土石方之場所，且山谷地形大多坡度均較為陡峭，回填土石整地以利完成使用後之土地再利用，建議不受非都市土地開發審議作業規範總編第十六點平均坡度之限制，即免留設不可開發區；又考量土石方資源處理場屬過渡性之土地利用計畫，是有關保育區部分建議亦暫得不劃設，併入其未來土地再利用開發計畫時再予整體考量劃設；另土地使用分區及使用地編定除滯洪池用地應變更為特定專用區水利用地、隔離綠帶應變更為特定專用區國土保安用地外，其餘土地暫時同意其變更為特定專用區特定目的事業用地。
3. 依本部「非都市土地開發影響費徵收辦法」規定，附表二非都市土地開發影響費(聯外道路影響費)計算公式，其中基地衍生區外(上午或下午)尖峰小時交通量(PHV，PCU/hr)之數值需經區域計畫委員會會議審議核定。申請人業依該公式規定補充計算資料，該資料俟交通部運輸研究所函復審查意見後提區域計畫委員會大會確認。

二、下列意見業經申請人提出說明及補充相關資料，同意予以確認，惟應請納入開發計畫書圖中：

1. 本案有關地質安全審查部分，業經經濟部中央地質調查所以九十一年九月二十三日經地工字第0910021779號函復審查結論，略以：「本報告簽證之專業技師調查報告分析結果，尚無重大地質問題，本所無其他意見。」，應請申請人參照該函意見辦理。
2. 填土完成後之最終土地再利用計畫構想及初步配置計畫內容，並圖示說明與填土區深度之關係。
3. 本計畫之財務計畫。

三、請依下列決議補正相關資料：

1. 請補充下列有關交通系統規劃問題：(1)圖示並說明基地未來主要聯絡道路及第二條緊急聯絡道路路線、寬度(主要聯絡道路寬度應在八公尺以上)及相關改善計畫。(2)說明基地開發完成後，其衍生之尖峰小時交通流量及對基地附近道路系統服務水準之影響。
2. 依申請人說明，本案計畫在基地周邊規劃留設三十公尺以上之緩衝綠帶，應請明確標示於相關計畫圖中，並確實依計畫辦理。
3. 請補充電力、電信、垃圾及水權申請等相關事業主管機構之同意文件。
4. 請補附現有植栽詳細調查資料及保存計畫；又本案屬山坡地保育區，申請範圍內多為雜林，未來如有林木砍伐行為，應依森林法及林產物伐採查驗規則等規定向縣政府提出申請許可後始得為之。
5. 依據經濟部礦務局中華民國九十一年八月二日礦局行三字第09100223160號函，本基地全部重複中國石油股份有限公司所經營之國礦字第台一二九號石油、天然氣礦區，請就此意見與中油公司協商，並附雙方約定文件。
6. 請補充相關證明文件查明申請開發之基地是否位於自來水淨水廠取水口上游。
7. 最終土地再利用計畫未來仍應依相關規定辦理土地變更事宜。

以上意見，請申請人補充修正後，六個月內送本部營建署，提區域計畫委員會討論。

決議：

1. 考量土石方資源處理場所用地取得不易及鼓勵民間設置合法棄土場之立場，本案原則同意。
2. 本案依申請人說明開發範圍內除出入口管制站外無開發建築行為，且基地為一自然山谷地，適合作為土石方資源堆置場。而土資場係為利用谷地地形作為堆置土石方之場所，且山谷地形大多坡度均較為陡峭，回填土石整地以利完成使用後之土地再利用，同意不受非都市土地開發審議作業規範總編第十六點平均坡度之限制，即免留設不可開發區；又考量土石方資源處理場屬過渡性之土地利用計畫，是有關保育區部分亦暫得不劃設，併入其未來土地再利用開發計畫時再予整體考量劃設；另土地使用分區及使用地編定除滯洪池用地應變更為特定專用區水利用地、隔離綠帶應變更為特定專用區國土保安用地外，其餘土地同意其變更為特定專用區特定目的事業用地。
3. 專案小組決議第一—(三)點，依本部「非都市土地開發影響費徵收辦法」附表二非都市土地開發影響費(聯外道路影響費)計算公式，其中基地衍生區外(上午或下午)尖峰小時交通量(PHV，PCU/hr)之數值需經區域計畫委員會議審議核定。申請人業依該公式規定補充計算資料於開發計畫書中，經本部營建署以九十一年九月十六日營署綜字第0912914699號函送開發計畫書，請交通部運輸研究所惠予評估其交通系統計畫及開發影響費計算之合理性，經該所以九十一年十月十六日運綜字第0九一000七五五六號函復審查意見，請申請人依該函意見補正相關資料送本部營建署轉請該所確認。
4. 專案小組決議第三—(一)—1點，依申請人說明本案主要聯絡道路為竹40號道路往西行接竹43號道路，並以竹40號道路往東行可接市竹3號道路認可作為第二條聯絡道路，

路寬均在八公尺以上。同意比照往例以竹 40 號道路為通過性道路，具第二條緊急聯絡道路功能，得免設置第二條緊急聯絡道路。

5. 專案小組決議第三—(五)點，係要求申請人「與中油公司協商，並附雙方約定文件」，惟申請人僅補充切結書，仍應請補充中油公司就該切結書內容之同意文件。
6. 專案小組決議第二點暨第三—(一)—2、(二)、(三)、(四)、(六)、(七)點，申請人已依審查決議補充，原則同意，請一併納入開發計畫書圖。

以上意見，請申請人補充修正，於三個月內送本部營建署查核無誤後，核發開發許可。

拾、散會。(下午一時三十分)