

內政部區域計畫委員會第 114 次會議紀錄

中華民國 91 年 12 月 11 日台內營字第 0910083150 號

壹、時間：民國 91 年 11 月 21 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：李春美、許惠傑、許振明

參、主席：林委員中森

陸、宣讀前（一一三）次會議紀錄

決議：

- （一）第一一三次會議紀錄內容確認。
- （二）有關第一一三次會議第三案：審議台東縣「杉原棕櫚濱海渡假村」開發案會議決議（六）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，本案已於九十一年十一月七日由許政務次長領隊會勘，本案請依一一三次會議紀錄及十一月七日會勘紀錄辦理，並將修正後之報告書函送本署轉送經濟部中央地質調查所審查。

柒、討論事項

第一案：審議南投縣「埔里赤崁頂遊樂區開發案」開發案

說明：

民國九十年八月十五日專案小組審查會議決議：

- （一）本計畫區位於計畫中柑子林自來水淨水廠取水口上游，應加強污水處理設施，排放標準應符合環保署放流標準，並於區內增設中水道系統，所有污水設備需於一期全部完成。
- （二）本基地位於已核定未興建之建民水庫越域引水工程雙溪嘴攔河堰集水區內，依「非都市土地開發審議作業規範」第九條規定，非位於重要水庫表列中，於現行規範中應不屬重要水庫。

- (三) 有關本基地鄰近「水蛙窟遺址」，雖非位於基地範圍內，若中央研究院納入計畫執行，請申請單位承諾配合相關事宜；另於開發過程中發現遺址，請依文化資產保存法相關規定辦理。
- (四) 請考量國道中橫道路對本基地聯外道路交通衝擊，請收集詳細背景資料及分析，並重新評估區域性旅遊人次空間分派、交通、資源及區內遊憩承載量，並提供合理遊憩服務及設施；另請標示本基地主要聯外、聯絡道路各路段之剩餘容量。
- (五) 本計畫開發應維持原有道路及水路功能。
- (六) 有關地質調查說明書部份請依經濟部中央地質調查所意見辦理。
- (七) 請申請單位注意本基地與周邊土地應避免不相容使用，另渡假住宿區及觀光牧場區之建築物應退縮離基地範圍線十公尺以上。
- (八) 有關滯洪池設施用地應變更編定為水利用地。
- (九) 有關本基地之遊憩設施區域，其主要用途應以休閒渡假旅館為主，避免一般機械遊樂設施設置，依「非都市土地開發審議作業規範」「遊憩設施區」專編第四條規定，得適用第二款條件，餐飲住宿設施建築基地面積不得超過基地可開發面積之百分之五十五。

附帶決議：

有關「非都市土地開發審議作業規範」第九條所列重要水庫定義，於第九十次區域計畫委員會建議文字：「供家用、公共給水及其他經經濟部認定有保護水質水量之必要者」，後第九十一次會議經經濟部代表建議刪除「及其他經經濟部認定有保護水質水量之必要」，故與相關部會確認採列表方式，若主管機關（經濟部水利處）依水利相關法規規定，認定建民水

庫或其它水庫應予以保護並限制開發，請正式以部函表示意見，送內政部據以修正審議作業規範，加列於審議作業規範附表三中。

以上意見擬函送申請人於六個月內補充修正後，送營建署查核無誤後，提區域計畫委員會討論。

決議：

- (一) 本案有關交通系統計畫部分請依目前實際交通流量重新計算後，函送本部營建署轉送交通部運輸研究所查核。
- (二) 請補充說明本案採與地域景觀自然融合之生態工法的開發建築方式及景觀維護計畫，並將修正資料納入開發計畫書圖中。
- (三) 有關專案小組決議第一點至第三點、第五點至第九點，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。

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。

第二案：審議台東縣東河鄉「都蘭鼻遊憩區計畫」整體開發計畫案

說明：

民國九十年十一月十三日專案小組審查會議決議

- (一) 興辦事業應配合風景區意象及整體發展計畫並善用面海側景觀資源及海岸地景，另請評估機械設施為主導之都市型遊樂設施對環境衝擊及維護管理問題。
- (二) 請評估鄰近地區同性質開發計畫狀況，應避免造成不良競爭。
- (三) 有關本基地之主要聯絡道路，計畫未來拓寬為八

公尺寬，為避免開發後所造成之交通衝擊，需於道路實際拓寬完成後，始得核發雜項執照；本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；另本案規畫之次要道路寬度應可通行消防車。

(四) 本案位於區域計畫景觀道路行經範圍內，所做景觀分析請補充於計畫書圖內。

(五) 請設法解決自來水及其他水源不足問題，並洽自來水公司協調其建議事項：

1. 本案需水量 750CMD 因大台東地區擴建卑南水源開發計畫目前仍未核定，若該計畫於本公司汰換改善設施尚未完成無法配合時程供水下，請申請單位先行辦理臨時設施供水。
2. 有關富岡系統管線汰換所需經費將依申請單位所提計畫需水量比例分攤投資辦理。

(六) 本案未來採 BOT 方式招商投資開發，在不違反相關管制規則下，其規劃利用採較有彈性方式，故有關基地內之主要道路、停車場土地使用，同意劃設為遊憩用地，唯其面積不可計入法定空地計算，另污水處理場應劃設為特定目的事業用地及滯洪池劃設為水利用地，其餘同意劃設為國土保安用地及遊憩用地。

(七) 有關本案之土地使用強度，餐飲住宿設施區及遊憩管理服務設施區之建蔽率、容積率及總樓地板面積應分開計列。

(八) 有關總量管制及住宿需求，交通部觀光局認為本案規劃之房間數計三三七間已符合東部區域整體觀光發展計畫及實際需求，同意依該局意見辦理。

(九) 有關整體開發計畫部份及交通部份應檢附相關都

市計畫專業技師及交通技師簽名資料。

- (十) 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。
- (十一) 請依非都市土地審議作業規範遊憩設施區專編第九點規定，本基地應調查聯外道路在週休二日、非週休二日及連續假日等三種情境日間連續十六小時（八時到二十四時）的交通量調查資料，且每種情境須至少調查假期開始前一日、假期中、以及假期結束日等三種時間之資料，另請評估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。後由作業單位函請交通部運輸研究所表示意見。
- (十二) 有關本案是否需繳交開發影響費，需待母法時效性確認後，方可根據本案送件之時程判定，唯本案仍請申請單位依「非都市土地開發影響費徵收辦法」計算 PHV 值（基地衍生區外（上午或下午）尖峰小時交通量（PCU/hr）），計算方式詳附件一。後由作業單位函請交通部運輸研究所表示意見。
- (十三) 請提供有關污水處理之中水道系統利用方式
- (十四) 有關「都蘭鼻遊憩區整體開發計畫土地使用及建物設計管制原則」，請依以下意見辦理：
 - 1. 內容中有關敘述本建物設計管制原則請統一使用本原則字眼而非本要點，請修正。
 - 2. 原則內有關描述分區及用地，應與管制規則使用名稱相配合，以符合依計畫管制原則。
 - 3. 有關污水處理設施應統一設置於特定目的事業用地。
 - 4. 本原則所訂定之設計準則均應符合相關規定之要求，另內容所述本用地建築面積與樓地

板面積得不計入允建建築面積與允建樓地板面積之規定文意不明，建請刪除。

5. 本原則有關停車數量計算應依開發計畫規劃管制。

本原則有關餐飲住宿設施許可使用細目（三溫暖、夜總會、PUB），建請改列入觀光旅館中，並依相關規定管制。

決議：

- （一）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。
- （二）本案因政府受理時間為九十年八月二十九日「非都市土地開發影響費課徵辦法」發布前，故免徵開發影響費。
- （三）有關專案小組決議第五點，請依台灣省自來水公司審查意見辦理。
- （四）有關專案小組決議第一點至第四點、第六點至第九點、第十一點、第十三點及第十四點，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。
- （五）有關地號萬年段三六二之一、三五七等二筆土地與原來撥用用途不一致，請修正補充合乎目前申

請開發用途之同意撥用證明文件。

- (六) 請補充說明本案採與地域景觀自然融合之生態工法的開發建築方式及注意水與綠調和之景觀維護計畫，並依前述理念修正本案「都蘭鼻遊憩區整體開發計畫土地使用及建物設計管制原則」。
- (七) 本案俟林盛豐政務委員於九十一年十一月二十八日至東管處聽取簡報後，再提區域計畫委員會審議。

第三案：審議花蓮縣壽峰鄉「怡園渡假村」遊樂區申請案

說明：

民國九十一年五月二十七日區域計畫委員會專案小組會議審查決議

- (一) 有關本案先行違規使用部分，經花蓮縣政府於會中表示，本案係八十八年二月二十日前既存違規事實，其違反建築法及商業登記法部分，業經該府處罰有案；且違反區域計畫法部分，亦經花蓮地方法院刑事判決有案。又本案復經交通部觀光局列為專案輔導對象，故本部同意繼續審理本案。
- (二) 本案部分土地位於養殖漁業生產區內，請規劃單位速洽花蓮縣政府農業主管機關，辦理養殖漁業生產區範圍調整；又因本案有助於促進東部區域產業發展，有關養殖漁業生產區範圍之調整，請花蓮縣政府農業主管機關儘速依程序報請行政院農業委員會核定後，再送本部營建署（市鄉規劃局）提本部區域計畫委員會審議。
- (三) 有關原經濟部水利處所提四點意見，申請單位之辦理情形說明業經經濟部水利署於會中表示同意，請申請單位將辦理情形說明納入開發計畫書

中。

- (四) 本案排放水經申請單位表示擬使用農田水利會灌溉設施乙節，應於本案營運前向花蓮農田水利會申請同意後，始得搭排。
- (五) 本案四六三八地號係花蓮農田水利會所有土地，尚未取得土地使用同意書，經花蓮農田水利會於會中表示同意讓售，請申請單位逕洽該會，確實取得本地號之土地使用同意書。
- (六) 本案台灣電力公司供電同意函已逾期，請申請單位重新申請供電同意函。
- (七) 有關垃圾清運問題，請申請單位切結自行清運垃圾，並附主管機關同意書。
- (八) 本案經交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處於會中表示，本案係屬花東縱谷國家風景區之一般使用區，非屬野生動物重要棲息環境、生態保育區或自然保留區範圍，可適度作為遊憩區使用，故原則同意本案之申請使用項目。
- (九) 本案經交通部觀光局表示，申請單位規劃之觀光旅館住宿設施，尚符合東部區域整體觀光發展計畫之住宿發展總量，故本部同意辦理。
- (十) 本案基地為兩條鄉道區分為四個區域，基於遊樂區整體規劃開發考量，同意免依「非都市土地開發審議作業規範」總編第十四點規定辦理。
- (十一) 基地出入口通往聯外道路之主要聯絡道路部分寬度未滿八公尺乙節，應取得相關拓寬文件，確保主要聯絡道路全段寬度達八公尺以上。
- (十二) 本基地沿花三八之一鄉道側應自基地境界線起退縮十二米建築。
- (十三) 有關申請單位就基地開發所產生之平日及假日尖峰小時交通量，對通往中心都市及附近地區主要道路系統之影響說明，原則同意。

- (十四) 本案應於土地使用計畫圖中劃設停車場用地，並配合變更編定為交通用地。
- (十五) 基地出入口應以多車道方式規劃，並留設大客車暫停空間，以確保公共交通之順暢。
- (十六) 基於救災考量，住宿餐飲區應留設通往基地出入口之緊急救災通路，以確保消防車通行，使用地編定並請變更為交通用地。
- (十七) 開發計畫書中 p. 2-7、p. 2-8、p. 2-9 有關集水分區之文字說明、圖、表等均不相符，請修正。
- (十八) 有關透水面積之處理方式，請納入開發計畫書中。
- (十九) 本案請依審議規範規定，以五十年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯留設施，其用地並請配合變更編定為水利用地。
- (二十) 有關排水系統計畫部分，請依左列意見補正：

1. 請補附規劃之排水系統水力計算表。
2. 請依規劃之排水系統水力計算表補附圖說明各分區主要排水路徑之逕流量、長度、坡度設施。
3. 請依規劃之排水系統水力計算表補附全區基地排水系統路徑、編號、高程等圖說及流速標準說明，俾利據以施設。

- (二一) 左列事項未依審議規範規定製作，請申請單位補正：

1. 委託書應送請公證。
2. 基地地形圖應送請測量技師簽證。
3. 請依規定說明最少二十五年發生一次暴雨產生之暴雨量及洪泛區範圍。
4. 地質說明部分應送請相關專業技師簽證。

5. 交通計畫部分應檢附交通工程專業技師簽名資料。
6. 整地排水工程及逕流量之計算部分應送請相關專業技師簽證。
7. 整體開發計畫部分應檢附相關都市計畫專業技師簽名資料。

(二二) 本案請依審議作業規範規定查詢是否位於下列保護、禁止或限制建築之地區：

1. 依野生動物保育法第十二條公告之野生動物保護區。
2. 依氣象法第十八條及「觀測坪高空探測器氣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. 依公路法五十九條及「公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法」劃定禁建、限建地區。
4. 依「原子能法」施行細則第八條劃定之禁建區及低密度人口區。

(二三) 本案有關交通部觀光局九十一年五月八日觀民九十一字第一一三九〇號函意見，請申請單位依下列意見補正，並請納入開發計畫書中：

1. 本案興辦之遊憩設施項目，於規劃構想說明表所述之遊憩設施項目內容，與園區之建築配置構想圖之項目內容不盡相符，請確實檢討遊憩設施項目內容。
2. 本案基地經南北及東西兩條道路分割為四區塊，請以高架橋方式串聯各區之遊客動線。

(二四) 本案土地使用分區同意變更為特定專用區；使用地編定同意變更為遊憩用地、交通用地、國土保

安用地、特定目的事業用地。

以上意見請申請單位於六個月內補充修正後，送本部營建署（市鄉規劃局）提本部區域計畫委員會審議。

決議：

- （一）本案應研提用水計畫書送請經濟部水利署審查同意後，始得核發許可函。
- （二）有關專案小組決議第五點，請申請單位確實取得地號四六三八土地申請開發許可及申請變更編定同意書。
- （三）專案小組決議第十一點，請申請單位確實取得切結拓寬主要聯絡道路範圍內之土地使用同意書，各項切結書並應送請公證。
- （四）專案小組決議第十五點，基地出入口留設之大客車暫停空間係規劃於基地內，應於開發計畫書中敘明。
- （五）專案小組決議第二十一點，整體開發計畫部分請補附相關都市計畫專業技師簽證。
- （六）專案小組決議第二十三點尚未完全補正，請申請單位依下列意見補正：

- 1. 動態休閒活動區（一）南側設有停車場及建築設施（會議室），與規劃構想說明表項目內容不符，請修正。
- 2. 建築配置構想圖中，動態休閒活動區（一）及入口服務區有部分建築設施未說明使用項目，請補充說明使其一致。
- 3. 原交通部觀光局表示應設置高架橋之意見，同意改以設置號誌管制人、車動線交通，惟應研提具體管制計畫送請道路主管機關、交通部觀光局及交通部運輸研究所審核同意後，納入開發計畫書中。

4. 建築配置構想圖中，餐飲住宿區(一)之建蔽率與土地使用強度表之建蔽率不符，請修正。

(七) 專案小組決議第二十四點增列同意變更為水利用地並依專案小組決議照案通過。

(八) 專案小組決議第一、四、八、九、十、十三點依專案小組決議照案通過。

(九) 請補充說明本案採地域景觀自然融合之開發建築方式及景觀維護計畫，並納入開發計畫書中。

(十) 餘專案小組決議之修正內容原則同意，請申請單位納入開發計畫書圖中。

以上意見，請申請單位於三個月內補正並經本部營建署（市鄉規劃局）查核無誤後，核發開發許可函。

第四案：提請討論娜路彎大酒店股份有限公司陳情「杉原渡假旅館整體規劃設計開發案」，得否免捐贈保育綠地予政府或折合代金繳交及課取一定比例金額之回饋金案

決議：

本案請本部營建署會同地政司及法規委員會，對中央法規標準法第十八條所稱「處理程序終結」之事實認定及法制面問題，召開會議作出通案解釋。

捌、臨時動議：

提案：審議和春技術學院申請「和春技術學院旗山段 177—33、177—34 號土地開發擴建計畫案」

決議：

(一) 本案雖位於高屏溪自來水水質水量保護區水體岸邊水平距離一千公尺範圍內，惟查本案和春技術

學院原申請開發計畫（177-30 地號）業於七十七年四月六日取得山坡地開發建築許可，並於八十五年五月全部建築完成及取得使用執照，至於因土地測量鑑界問題誤用本案（177-33、177-34 號）土地部分，因土地所有權人旗山鎮公所已同意該土地提供和春技術學院使用，並經教育部八十九年五月三十日台（八九）技（二）字第八〇五九三九四號函、九十一年六月十一日台（九一）技（二）字第九一〇八五一〇七號函及九十一年十一月十八日台（九一）技（二）字第九一六八一八四號函等，同意該學院增置本案土地及同意輔導其合法化，原則同意將本案已取得山坡地開發建築許可及已建築完成取得使用執照之基地，納入該校特定專用區範圍，並請申請單位加強校區污水處理設施管理，採取回收再利用方式，避免污染下流河川。

- （二）本基地位於南化泥岩上，請申請單位針對擋土牆應採用較高強度之擋土牆（例如加勁擋土牆）並且應設置完善之監測系統，密切觀測可能泥岩之潛變的產生，同時應做好表土植生等保護措施，防止土壤沖蝕而導致崩塌產生，並請申請單位應定期作安全檢測，定期將監測數據作分析，以瞭解基地內是否有產生潛在的滑動面的可能，以防範未然。
- （三）區域計畫委員會專案小組決議第（二）、（四）、（五）、（六）、（九）、（十）、（十一）、（十二）點，請申請單位納入開發計畫書圖中。
- （四）區域計畫委員會專案小組決議本案土地上建築物已核發之使用執照，其基地地號、範圍、面積等請申請單位依法辦理更正。

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。