

內政部區域計畫委員會第 212 次會議紀錄

中華民國 96 年 10 月 3 日台內營字第 0960806335 號

壹、96 年 9 月 13 日（星期四）上午 9 時 30 分整

貳、地點：營建署第 601 會議室 記錄：張順勝、廖文弘、高俐玲、
郭冠宏

參、主席：黃委員景茂代理

壹、確認第 210 次會議紀錄

決議：第 210 次會議紀錄內容確認

貳、討論事項：

第 1 案：審議龍顯國際股份有限公司申請桃園縣龍潭鄉「龍潭渴望智慧園區」變更開發計畫案。

決議：

1. 本案開發計畫變更，涉及水土保持規劃審查部分，依農委會水土保持局書面意見，本案申請變更編定之七筆土地，查非屬山坡地範圍，依法無需擬具水土保持規劃書送審，惟仍請申請人於施工時，依水土保持技術規範，實施必要之水土保持處理維護；另涉及環境影響評估審查部分請依環境影響評估法相關規定辦理。
2. 有關本次變更後丁種建築用地樓地板面積為何及活動人口、衍生區外（上午或下午）尖峰小時交通量、聯外道路服務水準之影響等問題，請申請人將會中所做之補充說明列入變更計畫書中。
3. 本次變更擬合併基地西北側之二廠區街廓，並廢除其間之道路（龍潭鄉三洽水段地號 152-14、152-18、152-32 及 187-13 等四筆），經查該擬廢除之道路已捐贈予龍潭鄉有，雖已取得桃

園縣龍潭鄉公所 96 年 6 月 28 日龍鄉工字第 0960016481 號函之同意文件，仍請於核發許可前徵得地方民意機關同意。

4. 有關本次變更另擬調整部分廠房用地變更作為道路使用，以及區內道路系統變更後各類動線（人行、車輛）及各使用分區間之連絡等問題，申請人所提道路系統同意予以核定。惟仍請於合併後廠房內規劃基地內通路與區外道路串連成循環性道路系統，上開基地內通路得視為法定空地，並與區外道路同寬，以利緊急防災避難路線之連貫。
5. 本次變更擬新增道路，除增設之基地內通路外，如係供公眾使用者，應依區域計畫法第 15 條之 3 規定分割移轉登記為龍潭鄉有；又上開變更涉宏?股份有限公司所有之土地，仍請覈實取得該公司之土地使用權同意書，同意變更作為供公眾使用之道路使用及編定為交通用地，並同意分割移轉登記為龍潭鄉有。
6. 本案滯洪設施仍請於既有核定計畫之允許範圍內，設法再予補強，補強計畫應檢附依法登記開業之相關專業技師簽證，並納入變更計畫書。
7. 變更後之土地使用計畫圖上建議毋需表明道路之植栽或分隔島位置，惟請補充道路剖面圖，說明人行道、植栽綠化等構想。以上意見請申請人於三個月內補充修正，送本部營建署查核無誤，並俟環境影響評估依法辦理變更及取得地方民意機關同意文件後，核發變更開發計畫許可。

第 2 案：討論本部區域計畫委員會專案小組審查區域計畫有關案件作業方式及專案小組定位案。

決議：

本案請俟本部都市計畫委員會就其專案小組作業方式及專案小組定位討論後，參考檢核其運作方式與本委員會專案小組之差異性，再提會討論。

第 3 案：「台灣農林三義苗栗拐子湖段土地工商綜合區開發案」

決議：

1. 有關基地地質部分，二極法地電阻影像剖面檢測，申請人說明進行 530 公尺測線長度，已可確認約 330 公尺深地層狀況，且與之前調查結果大致一致，且 3 個深鑽孔皆未能鑽遇岩層後再鑽獲卵礫石，故推算斷層帶的東側應在基地西側 140 公尺至 680 公尺以上，且基地位於三義斷層的上盤，同意申請人說明，請將補充資料納入計畫書中。
2. 本基地鄰近三義斷層，其建築物之耐震設計及防災規劃，申請人說明，依據建築物耐震設計規範及解說而規劃，有關管理大樓及購物商場，其用途係數為 1.25，商場附屬停車及儲水塔用途係數為 1，又申請人業修正計畫書中圖 4.17 及 4.18，且支斷層活動線兩側各 30 公尺範圍皆無配置建築物；另依本部營建署建築管理組意見應請申請人切實，依建築技術規則建築設計施工編第 262 條，有關活動斷層與建築物距離之相關規定辦理，因申請人說明已符合上開規定，故同意申請人說明，請將補充資料納入計畫書中。
3. 本案主要聯絡道路（苗 51 線）因鄰近高速公路三義交流道，申請人說明，未來營運前將與苗栗縣政府協商將三義交流道東側號誌化路口改成紅綠燈路口，另聯絡道路新增路口號誌，將依未來交通量需求重新規劃路口號誌實施計畫，以提高服務水準，與會高速公路局代表亦表贊同；另苗栗縣政府代表說明，苗 51 縣道業於 96 年 7 月發包，預定於 96 年年底完工，故同意申請人說明，請將補充資料納入計畫書中。

4. 本案之第二聯絡道路，與會高速公路局表示，國道東側三義交流道南側開發為產業道路部分，不宜列入作為本案第二聯絡道路，申請人說明將以苗栗縣政府計畫興闢之苗 51 縣道外環道為本案第二聯絡道路；故請申請人取得苗栗縣政府同意配合本案基地開發期程開闢苗 51 縣道外環道之文件，苗栗縣政府並應於完成苗 51 縣道外環道路之開闢後，始得核發本案雜項使用執照。
5. 本案基地內人行動線與車行道路如何配合部分，依申請人說明，將妥善規劃基地內車行動線、行人徒步區及停車動線，以減少人車交織情形，並減輕購物人車潮對周邊交通之影響，故同意申請人說明；另有關人車分道系統，請申請人應於計畫書中載明。
6. 本案基地設有立體停車塔，但土地使用強度表中之停車場之建蔽率僅為零乙節，申請人說明，有關立體停車塔係為購物中心之附屬設施，並記入購物中心之建蔽率及容積率中計算，而土地使用強度表中有關停車場之規劃為使用計畫圖中之公共停車場之建蔽率及容積率，故同意申請人說明，請將補充資料納入計畫書中。
7. 有關交通系統部分，基地內之人行動線與公共停車場之關係及基地內各路口之規劃設計等請申請人再加強補充說明；另計畫書中有關交通服務水準之提升，文字說明與表格所顯示之數據似不相符合亦請申請人再補充說明。
8. 本案是否位屬溫泉法第六條劃定之溫泉露頭及其一定範圍乙節，依申請人說明，苗栗縣政府 96 年 4 月 12 日府建流字第 0960049819 號函示，本案基地非位於經濟部水利署於 93 年 4 月 15 日發行之「台灣溫泉分布與十八處溫泉地區基本資料」手冊公布之調查區域範圍內；另經濟部水利署 96 年 5 月 2 日經水工字地 09651109920 號函示，本案基地非位於經濟部水利署劃定之溫泉區保護計畫範圍內；且與會苗栗縣政府及經濟部

水利署無反對意見，故同意申請人說明，請將補充資料納入計畫書中。

9. 基地入口意象部分，申請人補充說明，公共設施建築物將配合地形及地貌呈現出如置於大地之巨型雕塑，並利用高低不同綠化行道樹，引導視覺焦點，淡化公共設施建築物，再以小山丘、行道樹綠化植栽牆，產生視覺自然屏障，美化公共設施建築物，同意申請人說明，請將補充資料納入計畫書中。
10. 有關本案土地登記謄本，合作金庫商業銀行設定他項權利乙節，因申請人僅檢附該行簡便答覆單：「…貴公司接洽合作開發之對象，尚屬初步洽談階段，相關具體合作計畫及契約內容仍有欠缺，容俟該案合作對象確定並提供相關契約後，再行向本行申請並經研議後辦理」，內容不明確，請申請人再洽該銀行取得協議文件。
11. 本案滯洪池施作材料及透水率，依申請人說明，已修正滯洪池之透水率為 70%，且經核算本基地透水面積合計 73410 平方公尺大於規範規定之基地面積 60%（57116 平方公尺），又滯洪池護岸為不透水之鋼筋混凝土構造物，池底則維持開挖後之原地層地表面，並不封底，故同意申請人說明，請將補充資料納入計畫書中。
12. 基地北側有關二處其連接寬度少於 50 公尺，不符規範總編第 14 點規定乙節，依申請人說明，凸出部分係基地內 53 地號土地之一部分，致產生寬度不足；經委員討論後，同意申請人說明，請將補充資料納入計畫書中。
13. 本案東側與南段二處隔離綠帶寬不足 10 公尺，不符規範規定乙節，申請人說明係因規劃道路以對外連接既有道路，致使隔離綠帶寬不足 10 公尺，經委員會討論後基於道路彎度設計及人車動線安全等因素考量，同意申請人之規劃設計，請將補充資料納入計畫書中。

14. 本案生態綠地擬提供民眾做休憩使用，但因該生態綠地係編定為國土保安用地，故其用途是否妥適乙節，申請人說明願意配合規範規定修正，是請申請人將大面積之綠地，應維持生態保育功能，另小面積之綠地，在不違反規範規定情形下得適度提供作為民眾休憩使用。
15. 有關基地內土地與佃農訂有三七五租約部分，應依法辦理補償，該類土地前業經苗栗縣政府邀請租（申請人）佃（承租戶）雙方協調，申請人並承諾尚未與佃農達成補償前，本案雜項執照工程將不申報開工作業；申請人前開承諾事，應納入計畫書中載明。
16. 本案第 4 次專案小組會議決議第三點、第四之（一）、（二）、（三）、（四）點、第五點、第六之（五）、（六）點、第八點、第十二點、第十三點、第十四點、第十五點，同意申請人說明，請將補充資料納入計畫書中。
（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，核發許可函。）

附錄：有關基地內土地涉及三七五租約部分，各單位發言摘要：

1. 本部地政司代表：有關平均地權條例第 76 條至第 78 條規定，係為變更編定為建築用地後，可辦理耕地租約之補償作業，惟申請人簡報中先引述上開規定後，再說明將於雜項工程使用執照取得前，與佃農達成達成共識，易造成誤解，建議將「自可平均地權條例第 76 條至第 78 條規定」文字刪除。
2. 三七五租約承租人代表：佃農世代居住於此，並以種植茶葉為生，若將耕地變更為建地，將使佃農淪落街頭行乞，故堅決反對農林公司之開發。
3. 三義鄉鄉民代表：有關農林公司與佃農於 96 年 6 月 14 日協商會中，關於地價補償部分，農林公司所提補償為一坪約 1 千 1

百元，惟目前當地市價約為一坪 1 萬 1 千元，其間差距過大，佃農無法接受。又農林公司取之於地方卻從未有回饋地方之機制。另本基地排水規劃為往北排水，但當地建議之南北方向排水不為農林公司所接受，故建議農林公司應成立防災基金，以維護當地居民安全。

4. 申請人說明：申請人簡報中說明，本案為工商綜合區開發申請案，於依取得開發許可變更編定為建築用地，自可平均地權條例第 76 條至第 78 條規定，辦理佃農補償作業時；惟為敦親睦鄰，將持續與協調並承諾於雜項工程開工前，與佃農達成補償地價之共識。嗣申請人再回應說明，有關與佃農協商部分，農林公司將秉持最大誠意，依法以最優惠方式補償；另有關排水方向，係由專業水利技師以專業方式所規劃，至於鄉民代表建議防災基金乙節，將再與鄉民代表會協商。

第 4 案：審議「新訂卑南都市計畫」

（本案已先行簡報計畫概要，因會議討論時間不足，故留待下次會議再討論。）

第 5 案：審議「台中縣仁化工業區」開發計畫擬申請變更「開發主體」案

決議：

考量本案僅係變更「開發主體」，由原開發主體「台灣糖業股份有限公司」，變更為「佑澍建設股份有限公司」。且佑澍建設股份有限公司代表會中承諾概括承受本案開發義務，故未影響本案實質開發內容及土地使用管制事項，同意變更。請佑澍建設股份有限公司按本案原核定計畫及本部歷次同意變更計畫之計畫內容實施開發，承諾書並納入修正之開發計畫書圖中。

（以上意見請申請單位補正，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，核發變更同意函。）

參、臨時動議：無。

肆、散會（時間：13 時 30 分）