

內政部區域計畫委員會第 223 次會議紀錄

時 間：97 年 1 月 17 日(星期四)上午 9 時 30 分

地 點：營建署 6 樓 601 會議室

主 席：林委員中森代理

記 錄：張順勝、望熙娟

(主任委員及副主任委員不克出席，經現場委員互相推舉，由林委員中森代理主席)

壹、確認前次(第 220 次、第 221 次及第 222 次)會議紀錄：

決議：第 220 次、第 221 次及第 222 次會議紀錄內容確認。

貳、討論事項：

第 1 案：討論非都市土地開發審議作業規範總編第 16 點修正條文案。

決議：

- 一、議程資料原提修正非都市土地開發審議作業規範總編第 16 點條文，基於特殊案件於規範不可開發區及保育區留設規定之適用應有一致性，故本案修正後之規定，除土石採取案件外，其他如廢棄物衛生掩埋場、廢棄物處理廠(場)、土石方資源堆置處理場等掩埋性質案件，應一體適用，爰經討論改為修正規範總編第 18 點之 1。
- 二、規範總編第 18 點之 1 修正草案文字如下：「十八之一、申請開發基地規劃內容如屬廢棄物衛生掩埋場、廢棄物處理廠(場)、土石方資源堆置處理場等掩埋性質及配合國家重大公共工程專土專用政策土石採取之開發行為，符合環境影響評估、水土保持審查通過之要件，並加強考量景觀、生態及安全之措施，經區域計畫委員會同意者，得不受第十六點第一項規定之限制。但於開發完成後，除滯洪池為防災需要應予維持外，應按開發前之原始地形，依第十六點第一項及第十七點規定計算不可開發區及保育區面

積，供作國土復育使用，並編定為國土保安用地，該部分土地得配合土地開發合理性彈性規劃配置土地位置，其餘土地應依核定計畫整復，並加強環境景觀維護（第 1 項）。前項供作國土復育使用之土地面積，不得小於全區總面積百分之五十（第 2 項）。」。

三、請作業單位循法制作業程序辦理修正發布作業。

第 2 案 審議宜蘭縣礁溪鄉「工商綜合區開發計畫」案

決議：

- 一、本案第 2 次專案小組會議決議第六（四）點，涉十一股溪申請人所有土地前同意捐贈宜蘭縣政府部分，為使基地符合經濟部商業司訂定之「工商綜合區設置方針及申請作業要點」第 6 點申請開發工商綜合區最小面積 10 公頃規定，申請人所有土地承諾改為無償永久提供該府使用，故有關十一股溪土地撤銷徵收納入本案申請基地範圍乙節，經本部區域計畫委員會討論同意予以確認。
- 二、有關省道台二庚線延伸線穿越基地之使用及用地編定，請依下列意見辦理：
 - （一）交通部公路總局規劃之省道台二庚線延伸線尚未定線，為考量該道路開闢後預留可能路廊及緩衝空間，有關土地使用計畫內容，請依宜蘭縣政府 96 年 12 月 12 日召開「研商省道台 2 庚延伸線與山腳觀光道路規劃案整合會議」結論：「沿規劃路線中心線向左右兩側各保留 22.5 公尺寬度供作路廊定線使用，且不得於保留範圍內設置固定建築物」辦理，未來俟該道路定線後，請宜蘭縣政府辦理變更編定為交通用地。
 - （二）省道台二庚線延伸線穿越基地部分之土地，未來辦理道路闢建時，申請人承諾願無償提供作道路使用。
 - （三）因省道台 2 庚線延伸線開闢後，基地將被分隔為兩區塊，為達基地整體利用功能，請補充未來兩區間之人員、車輛及公用設備管線之聯通動線及相關管制等因應措施，並納入開發計畫書。
- 三、區委會專案小組第 4 次審查會議審查意見第三（一）點，本案開發計畫已修正調整，涉及環境影響說明書變更部分，依以往慣例，俟環評審查通過作成具體結論後，始得核發開發許可。

四、有關民眾 96 年 11 月 5 日陳情基地北側環山山腳道路附近，常有落石崩塌及交通意外等事故乙節，其中落石部分，區委會專案小組第 4 次審查會議前辦理之現勘，委員已提相關問題，並於前開會議討論，同意申請人回覆有關退縮距離等內容；又依申請人說明，本次民眾所陳地點係在本案基地外，其基地北側環山山腳道路路段通車後所造成震動落石，可能影響未來通車安全疑慮等部分，經討論考量因宜蘭本就屬地震較多地方，地震所造成之震動尚比車流經過之震動大很多，故同意申請人之補充說明，請納入開發計畫書中。

五、有關交通系統計畫部分，請依下列意見辦理：

- (一) 本案停車位留設量，請申請人按本部區域計畫委員會第 4 次專案小組審查意見第五（一）點，依現行非都市土地開發審議作業規範工商綜合區專編規定計算。申請人如未依前開規範工商綜合區專編規定計算，而擬依前開規範工商綜合區專編第 10 點第 2 款規定：「前三目所規定應留設之最低停車位數，如有下列情形得酌減或按比例計算之：2、申請人如提出具體評估數據並經區域計畫委員會討論同意者，得酌減之。」酌減停車位留設量，請申請人詳述例外理由，並依委員意見（如附件）及考量兩岸三通開放觀光後引入人潮等詳細分析後，送請交通部運輸研究所審查同意。
- (二) 本次修正後之停車場，工商服務及展覽分區於地上一樓為停車場，二樓以上規劃作為旅館及其他相關設施，因該分區之土地使用強度較高，現規劃作較低強度之停車場使用，經討論同意申請人規劃內容。
- (三) 專案小組第 4 次審查會議審查意見五（二）、五（四）及五（六）點，有關停車供需部分，請申請人詳細計算並研提具

體評估數據後，送請交通部運輸研究所審查同意後，納入開發計畫書。

- (四) 有關尖峰路口平均延滯分析，依申請人 96 年 10 月所作之尖峰小時交通流量調查：「台 9 與中山路口，北往南方向延滯較大，為 E 級服務水準；又台 9 與國 5 路口，南往北方向，服務水準為 E 級，整體路口服務水準為 E 級」，未符規範總編第 27 點第 1 項第 1 款規定：「基地開發應依下列原則確保基地通往中心都市之縣級（含）以上道路系統的順暢：（一）基地開發完成後，其衍生之尖峰小時交通流量不得超過該道路系統 D 級服務水準之最小剩餘容量，且其對鄰近重要路口延滯不得低於 D 級服務水準，優先申請者得優先分配剩餘容量。」乙節，因前開規範規定之鄰近重要路口並未規定如何認定，參照環境影響評估審查交通分析以 1 公里作為審議範圍，因本案前開台 9 線路口，依宜蘭縣政府會中說明距離基地約 1.2 公里，不在 1 公里範圍內，故請申請人研擬加強交通改善之因應策略及改進措施，送請交通部運輸研究所審查同意後，納入開發計畫書。

- (五) 國際觀光旅館主體建築或購物中心之入口處如何到達基地北側之總統套房，基於人車動線及防災考量，仍應規劃有聯繫道路，故請修正道路系統規劃內容（補充聯繫道路路線及寬度）及圖 3-26 道路系統計畫圖，並補充基地北側總統套房之人員及車輛之防災疏散計畫。

六、有關土地使用計畫部分：

- (一) 本次修正後之工商服務及展覽分區內容有部分變更，規劃有溪水景觀庭院包含婚禮禮堂，及國際觀光旅館部分新增總統套房，依經濟部商業司與會代表意見，因本案興辦事業計畫，

該司已於 92 年 8 月 12 日經商字第 09202165160 號函同意推薦，目前修正內容仍維持工商服務及展覽分區，故無須辦理興辦事業計畫變更。

(二) 依前開 92 年 8 月 12 日經濟部商業司推薦函說明，本案有關工商服務及展覽使用規劃渡假旅館部分，仍應依「觀光旅館業管理規則」或「旅館業規則」等相關規定辦理，依交通部觀光局與會代表意見，因本案興辦事業計畫部分，業經該司同意推薦，國際觀光旅館部分，俟取得開發計畫許可後，再依觀光旅館業管理規則申請籌設。

(三) 專案小組第 4 次審查會議審查意見七(一)，有關建築配置設計及視覺景觀部分，臨台 9 線之建築物，請以退縮及層次性較具彈性之規劃方式處理，並納入工商綜合區都市設計管制計畫製作要點中予以規範。

(四) 台 2 庚線延伸線北側，請申請人明確說明其土地使用計畫內容究係規劃為總統套房、景觀餐廳或何種使用內容，並納入開發計畫書。

七、關於專案小組第 4 次審查會議審查意見九(二)：「...本案...仍請考量取供事業與使用事業間溫泉水輸送方式及使用量之可行性。」乙節，依經濟部水利署書面意見：「申請人回覆說明符合該署對於溫泉取供事業要求，同意所覆說明。」，故同意申請人之說明。

八、依本案第 2 次專案小組審查會議決議第二點，基地南側 831 地號附近規劃作為緩衝綠帶，連接部分最小寬度約 5 公尺，未符規範總編第 14 點不得小於 30 公尺規定；又基地北側 800 地號附近規劃作為生態綠地，連接部分最小寬度約 18 公尺，亦未符規範工商綜合區專編第 13 點第 1 項第 1 款不得低於 20 公尺規定，因前揭土地係

規劃為緩衝綠帶及生態綠地，經區委會討論同意參照以往案例，不受前揭規範規定之限制。

九、有關本案第 4 次專案小組審查意見第三（二）點、第四點、第五（三）點、第五（五）點、第五（十）點、第六（二）點、第八點、第九（一）點、第十點及第十一點，申請人已依審查意見補充修正，原則同意，請申請人一併納入開發計畫書圖。

十、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，並俟交通計畫部分交通部運輸研究所審查同意及行政院環境保護署環境影響說明書變更部分審議作業通過後，核發許可函。

參、臨時動議：

張委員蓓琪提案：

有關申請案件範圍包括都市計畫土地與非都市土地，基於維持案件整體性，是否應適當與都市計畫委員會聯席審議，以及跨不同行政區範圍之申請案，如何維持案件整體性。

決議：

- 一、有關申請開發案件涉及範圍跨越都市計畫土地與非都市土地或跨越不同行政區範圍之申請案，請作業單位請就不同審議介面如何妥為銜接，以維持案件整體性及審議運作順暢性等，詳加研議相關處理機制後提會討論。
- 二、至有關毗鄰之非都市土地申請許可案件以分次降低申請面積之方式由地方政府逕為容許使用，以規避區域計畫委員會審查之問題，宜採累計計算面積原則，以決定審議層級。

肆、散會：13 時 30 分。

附件

壹、有關停車位留設量，與會代表發言意見摘要如下：

一、委員一

- (一) 停車位留設量推估部分，申請人所留設停車位數較規範規定減少，是否可考量調整減少建築量體。
- (二) 開發計畫書 p3-41 及簡報第 73 頁之估算數據，有關「平均停車延時估計」與場地使用行為，應視不同場地使用有不同之停車延時，例如宴會廳與會議室的使用不同，會議室使用時間可能是全日使用，故二種使用的「平均停車延時估計」應不相同。
- (三) 簡報第 44 頁，有關購物中心分區部分，申請人採用都會區作為比較案例，恐與宜蘭縣礁溪鄉之交通環境與旅次行為不盡相符。
- (四) 基地內二種時間與空間使用上之干擾與如何調配：
動線部分，在簡報 39 頁，4 種車輛空間上之動線皆集中於基地右下方；又簡報 41 頁，平日與假日有 2 個旅次尖峰，如在尖峰時間車輛皆集中至同一出口，其因應措施為何？
- (五) 開發計畫書 p3-68，第 f 點所敘本案購物商場是屬選逛型之購物商場，而第 g 點卻說可利用接駁公車來提升台北至宜蘭間之大眾運輸服務，二點似有不符，應釐清本購物商場究係屬服務地方性或是區域型之旅客。

二、委員二

申請人所提購物中心類比之案例不太合適，因皆為都會型購物中心，與本案情況明顯不同，且本購物中心使用小汽車之依賴性較高，仍應以類似案例之停車需求進行比較。而旅館部分，較易透過交通管理措施，如接駁巴士，來處理旅次需求。

三、委員三

- (一) 本案工商綜合區之停車需求可能不須提供這麼多停車位，但審議規範工商綜合區專編規定明定停車位之要求，惟本案得否依該專編第 10 點但書規定部分，申請人如提出具體評估數據並經區域計畫委員會討論同意者，得酌減之，應提區委會討論。
- (二) 旅館旅次的停車延時只有 2.8 小時及商場的停車延時只有 0.4 小時不合理；另外報告書的 P3-44，其採用的運具分配率(計程車只有 0.4%)及乘載率(汽車 3.23 及計程車 2.75)也不合理，以上分析數據之基礎有問題，應再修改。
- (三) 交通部分數據之正確性及計算過程邏輯上應作修改。
- (四) 有關區委會專案小組第 4 次審查會議審查意見五(二)、五(四)、五(六)部分，申請人之答覆內容不足以切中審查意見的問題癥結所在，且在分析內容中，對「停車供給」、「停車需求」及「停車建置」似彼此混用，故難以釐清答覆內容，請再詳細補正。

四、委員四

- (一) 本案工商綜合區規劃主要是以旅館使用為主，面積約 36000 餘平方公尺，購物中心約 6700 平方公尺，購物中心看似非屬大型購物中心區。旅館部分採房間數來推估尚可接受，惟如剛剛諸位委員所提到關於交通分析上的一些技術性問題也許需要做一些改善。檢視本案旅館部分，房間數規劃為 450 間，目前規劃小汽車停車位為 552 輛，但依法規計算需留設汽車停車位數為 967 輛，如前所述，我認為本案以房間數為基礎來推估應可接受。
- (二) 另外於購物中心區部分，簡報中所舉的案例和本案基地交通

環境屬性不盡相同，建議規劃單位可以再尋找其它與基地交通環境屬性相近的案例來說明。

- (三) 又購物中心的面積不大，約計 6700 平方公尺左右，目前規劃 103 輛的小汽車停車位，因建蔽率只有 60%，一個樓層的建築面積約為 4000 平方公尺(1200 坪)，初步來看應僅有開挖地下一層作為停車場，建議可以做一些調整，例如地下室可開挖二層或者把地下室面積擴大等，也可以增加停車位。

五、委員五

- (一) 在不違背審議規範工商綜合區專編規定下，建議地下室開挖面積增加，可增加停車位。
- (二) 本部過去許可之義大醫院案例，停車位留設量較審議規範規定增加一倍，對於企業後續營運助益很大。
- (三) 如依審議規範工商綜合區專編第 10 點第 2 款例外規定，須有特殊例外理由，才能較審議規範工商綜合區專編規定應留設停車位數減少，因開發行為外界常帶有色眼光看待，如有例外是否其中獲取好處，且停車位數之計算方法，剛才多位委員有不同認知，又過去有案例是較審議規範規定增加一倍，惟委員會並不要求須參照辦理，但至少應按規範規定要求留設停車位，避免及減少爭議。
- (四) 如擬依審議規範工商綜合區專編第 10 點第 2 款例外規定酌減停車位留設量，有關尖峰小時須以住房率爆滿情況，不能僅以住房率 7、8 成情況作為計算標準，且須考量兩岸三通開放觀光後，旅館住房及餐廳可能引入人潮等進行估算，並請詳述理由及依委員意見詳細分析後，送請交通部運輸研究所審查認可後確認。