

內政部區域計畫委員會第 299 次會議紀錄

時 間：100 年 10 月 13 日(星期四)上午 9 時 30 分

地 點：營建署 6 樓 601 會議室

主 席：江主任委員宜樺

簡副主任委員太郎 代

(依各級區域計畫委員會組織規程第 10 條規定，主任委員不能出席會議時，由副主任委員代理主持)

記錄：張健民、王建智

出席人員（略，詳後簽到簿）

壹、確認第 298 次會議紀錄

決議：第 298 次會議紀錄確認。

貳、討論事項：

第 1 案：審議雲林縣斗六市「湖山水庫開發計畫第 2 次變更」案

決議：

一、本案主辦機關為強化水庫安全及周全水庫管理與維護，將原許可之保護帶寬度調整為 30 公尺至 50 公尺及擴大大壩下游排水緩衝區辦理擴大面積變更開發計畫案原則同意。但有關新增加之土地屬保安林部分，請主辦機關與保安林管理機關行政院農委會林務局協商取得土地同意使用權利證明文件後函送作業單位依規定核發開發許可；又如採用撥用取得土地則該等土地使用地應變更編定水利用地，如不撥用並維持保安林編定則其使用地應變更編定為林業用地。

二、有關本部區委會行政程序審查專案小組結論第一、二

(一)、二(四)、三、四、五、六等點開發單位已

配合辦理，請修正納入計畫書圖。

以上意見，請申請人補正後，於3個月內送本部營建署，經查核無誤後，核發許可。

第2案：審議台中市烏日區「清新財匯社區開發案」

決議：

一、依第3次專案小組審查會議審查意見第一點略以：「...

本案區位適宜性，將綜合考量臺中縣政府、臺中縣烏日鄉公所、本部營建署城鄉發展分署意見，提本部區域計畫委員會討論，並請臺中縣政府惠予出席協助說明該府意見...」，有關本案涉及區域計畫法第15條之2第1項第1款規定：「一、於國土利用係屬適當而合理者。」、第2款：「不違反中央、直轄市或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。」之許可要件，及審議規範總編第14點規定：「基地土地形狀應完整連接，如位於山坡地該連接部分最小寬度不得少於50公尺，位於平地不得小於30公尺變異，以利整體規劃開發及水土保持計畫。」，申請人說明本案具市場區隔性，惟依臺中市政府代表會中補充說明，本案鄰近之都市計畫區已滿足未來人口發展需求，此住宅社區開發是否造成日後社會成本之增加及公共設施的負擔，及是否造成住宅市場供過於求，另大肚山西麓台中港特定區及東麓中部科學工業園區臺中基地附近特定區已規劃具視覺景觀之山坡地住宅可供開發選址之參考，又依中部區域計畫第二次通盤檢討

(草案)有關山坡地保育區之使用說明，該分區使用應以保育為目標，任何使用均不得妨礙水土保持、國土保安與資源保育為原則，而其辦理土地變更時，應落實以集水區整體保育觀點辦理，經委員會討論，臺中市政府上開意見及本案是否不違反中央、直轄市或縣(市)政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫，仍應以正式函示為宜，請作業單位函請臺中市政府明確表示意見，再提請區域計畫委員會討論；又本案分隔兩區塊及連接寬度小於 50 公尺部分之土地如何達到整體規劃開發之原則(如兩區塊人員動線與安全性、公共設施與公用設備共用性與可及性等)，申請人僅說明依本部 85 年 6 月 5 日台內營字第 8503213 號函示兩區塊可以合併申請開發，惟未具體說明本案之規劃是否可符合整體規劃開發之原則。

- 二、依第 3 次專案小組審查會議審查意見第二(一)點、第二(二)及第二(三)點，涉及本案地質安全部分，申請人說明本案建築配置皆已針對侵蝕溝退縮至安全距離以外，並取得經濟部中央地質調查所 100 年 9 月 19 日經地工字第 10000054780 號函說明：「申請人已依據之前本所審查意見，重新提出基地地質圖之侵蝕溝資料，並且對於基地建築之配置已重新調整，建物已做退縮，本所無其他意見。」，經委員會討論就本案 F 區是否存有侵蝕溝而應檢討住宅用地配置及基地大量填方是否涉及基地地質安全仍有疑慮。

三、依第 3 次專案小組審查會議審查意見第六（二）點：

「另前揭學校代用地區位與本案住宅用地規劃區位位置相距甚遠，其整體性及公共設施利用考量是否妥適，建議申請人檢討修正學校代用地區位之可行性。」，本案學校代用地區位與本案住宅用地規劃區位位置，申請人說明規劃於西側係因連結二方向聯絡道路，其便利性、選擇性與可及性優於東側基地，且緊鄰本案閭鄰公園及活動中心，可獲得更大使用範圍，經委員會討論本案學校代用地區位是否適宜亦待討論。

四、本案 97 年 4 月 16 日所送開發計畫書之土地清冊臺中市烏日區（原為台中縣烏日鄉）成功嶺段 57 號、78 號、88 號、94 號及 103 號土地原為山坡地保育區之暫未編定土地，依林務局 97 年 11 月 14 日林政字第 0971660464 號函略以：「...本案 5 筆暫未編定用地，宜先申請補辦編定，惟在未完成編定前或經補辦編定為林業用地者，倘欲規劃作為林業以外用途者，應依上揭森林法第 6 條第 2 項規定程序辦理。」，經申請人補辦編定後，該 5 筆土地用地編定為山坡地保育區之農牧用地，屬農業發展條例施行細則第 2 條第 3 款規定之農業用地，行政院農業委員會代表會中說明，本案農業用地變更為非農業使用，請申請人就本案開發之必要性、合理性，及無可替代性補充說明，取得臺中市政府農業處之意見後，送目的事業主管機關併其評估意見轉請行政院農業委員會表示意見。

五、本部營建署 98 年 12 月 29 日接獲民眾陳情書略以：

「丁費宗清…96 年間利用自己位在清新溫泉會館東邊的土地並竊占烏日鄉成功嶺段 59 地號、台中市南屯區寶文段 345-2、346-2 地號土地，沒有申請水土保持許可、環境影響評估，就擅自砍伐林木、整地興建 10 米道路，連通到台中市還沒開闢的 12 米計畫道路，要創造出『現有道路』…內政部規定變更之土地必須有二條獨立的聯外道路。丁費宗清假造資料，將竊占 59 地號開闢的 10 米路以及還沒有開闢的台中市 12 米計畫道路都當作現有道路。以竊占 59 地號的 10 米路往北穿過私有土地，接捐贈烏日鄉公所的 10 公尺路，作為第一條聯外道路；以實際還沒有開闢的台中市 12 米計畫道路做為第二條聯外道路。」，有關本案聯絡道路，雖經第 1 次專案小組會議審查意見第（九）3 點討論，惟為釐清陳情書中說明所述道路與本案聯絡道路關係，經本次會議中請申請人再次以圖示補充說明本案主要及次要聯絡道路之路線及所經地之土地權屬，其中次要聯絡道路溫泉路是否為既有道路，經臺中市政府會中表示，既有巷道應依建築管理自治條例規定認定，故本案次要聯絡道路溫泉路非屬既有道路。

本案俟臺中市政府依決議一函復本部後，再提請區域計畫委員會就前開議題討論。

參、臨時動議：無。

肆、散會（中午 12 時 30 分）

附錄 區域計畫委員會委員及機關代表發言意見摘要

第 2 案：審議台中市烏日區「清新財匯社區開發案」

◎臺中市政府代表：

- 1、有關基地之次要聯絡道路溫泉路是否為現有巷道乙節，依法務部調查局臺中縣調查站 99 年 2 月 12 日會勘紀錄內容略以：「…成功嶺段 59 地號之柏油道路，非屬臺中縣政府或鄉公所施設道路，該土地屬國有財產局所有，疑有他人自行設施使用」，經本府現有巷道認定權責單位依建築管理自治條例規定認定釐清，本案次要聯絡道路溫泉路非屬既有道路。。
- 2、針對本案區位適宜性，敬表意見如下：本府於 97 年 4 月（會議資料 p59）函轉內政部審議時及專案小組（書面意見）已敘明本府對於本案之看法，分別於 97 年 11 月 24 日府建城字第 0970322114 號函及 98 年 2 月 11 日府建城字第 0980039768 號函請 鈞部於審議時納入考量。綜整意見如下：
 - （1）鄰近都市計畫區已滿足未來人口發展之需求。近 10 年大肚都市計畫、烏日都市計畫之人口數量均無明顯之成長情形，另王田交流道特定區之人口則呈下滑趨勢。此住宅社區開發是否造成日後社會成本之增加及公共設施的負擔及是否造成住宅市場供過於求。
 - （2）申請人提及本案相較鄰近社區具市場區隔。於大肚山西麓台中港特定區及東麓中部科學工業園區臺中基地附近特定區已規劃具視覺景觀之山坡地住宅可供開發選址之參考。
- 3、對於生態環境衝擊：本基地範圍內大多屬山坡地保育區，依中部區域計畫第二次通盤檢討（草案）有關山坡地保育區之使用說明，該分區使用應以保育為目標，任何使用均不得妨礙水土保持、國土保安與資源保育為原則，而

其辦理土地變更時，應落實以集水區整體保育觀點辦理。大肚山原為縣市交界的邊陲地帶，變為大臺中的中心，大肚山的森林綠地猶如一片健康的綠肺。尤其，近日本市獲選低碳示範城市，天然原始森林的砍伐及住宅社區之開發與經開發建築後持續使用及公共設施管理問題，屆時恐引起外界及環保團體的抗爭，此與本府減碳思維似有相違。因此關於大肚山的土地利用方式，更應審慎地思考。

- 4、另有關基地周圍已有飯店、產業發展等，前揭設施係民國60~70年間由開發者依當時規定(昔日水土保持法及環境影響評估法等相關配套法令無今日完整)，申請用地變更編定為「丙種建築用地」。目前基地北側尚有當時整地完成仍未開發建築之「老丙建」土地。
- 5、依中央地調所意見：「F區是整個案子開發強度最高填方最厚的地方，也是水路匯集的地方，在這區位做高強度的開發，風險性還蠻高的。」。在本案北側毗鄰之山坡地係「老丙建」，目前尚未開發，近日已來市府申請建築線指示，該區(略約10公頃)若開發，則此區之逕流係數將會大增，加上蝕溝地形，故此區水土保持安全堪虞。
- 6、請大會注意「破窗效應」。本申請基地北側山坡早期(約60-70年間)因法令較寬鬆，而依當時水土保持工程，給予「老丙建」(面積約有10多公頃)。而該10多公頃目前尚有約近10公頃尚未開發。現再准予本案14公頃之開發(本案係本府非都市土地山坡地保育區變更之首案)，本案若准予開發，後續大肚山上之林相將產生「破窗效應」，值是長遠的深思。
- 7、參考殯葬管理條例第8條規定，公墓距離學校距離不得少於五百公尺，惟本案學校代用地緊鄰公墓，未來如需開發，就區位上來說不適宜，宜再審酌。

◎委員一：

- 1、本案基地內似位於山稜線上，在山稜線上開發，下雨的時是否會有沖刷的情形？

- 2、依照經濟部中央地質調查所的資料裡面有說明，F 區有侵蝕溝發育的地形，但是簡報資料卻說 F 區沒有侵蝕溝，這說法完全矛盾，依過去會議紀錄中委員發言摘要皆說明該區位有侵蝕溝，能否請申請人明確說明，本案住宅區核心位在 F 區，又屬於填方區，建物密度又是最高，量體卻沒有因為侵蝕溝而有減量，這就等於是把人引到最危險的地方，在規劃設計上是否合理？本案開發對周邊的影響，亦請申請人補充說明。
- 3、規劃配置重新調整後，住宅面積沒有減少，社區中心由 3230m² 降低為 900m²，社區中心減少 72%，比例卻說只有減少 1.64%，是因為維持住宅面積的情況下去減少的，服務的品質是否因為社區中心面積減少而降低？停車場是否因為住宅區位的調整而改變，另外人口沒有減少，學校代用地面積卻減少，又有區位上的疑慮。

◎委員二：

- 1、計畫書裡面沒有看到與上位計畫之間的關係，中科特定區計畫裡面也有很多住宅區，本開發案與特定區計畫的關係為何？申請人只說明了本案交通便利，但是非意味著交通便利就可以變更為住宅區。
- 2、本案位於山稜線，是視覺敏感帶，不管是從臺中市、高鐵或者高速公路都能看到的天際線，個人認為本案的視覺衝擊沒有詳細規劃，只有公園有很茂密的林木，其餘皆配置建築，這樣的視覺效果很突兀，對景觀是很大的衝擊。
- 3、大肚山上的蓄水效果看起來應該不會很好，規劃單位有規劃自來水用地，但是就規劃面來說，應該要以綠美化的方式涵養水源，多種植樹木，要在澆灌、土壤改良這些面向補充資料，不希望未來整個山頭都開發成建築物。
- 4、我們看到坡度分級圖，很多都只有 2 級坡、3 級坡，原來的坡度看起來還比較平緩，可是如果開發整地後，因為建物配合坡度施加了擋土結構，整地完基地每各建築區塊高程落差很大，看起來坡度好像都超過 40%，現在要

把緩坡整地成高差這麼大，似乎不太合理。

- 5、本案學校代用地，社區人口設這麼少，也不可能達到設校規模，教育部更不會用以這樣的規模來設校，可是規劃單位似乎是一開始即將該代用地先整地，市政府不同意把學校代用地設置在此。申請單位一直強調本案是高級住宅，可是建築標準似乎沒這麼高，包含本案區位內侵蝕溝處理，綠建築標準、基地保水，都沒有包含在規劃面。

◎委員三：

本案位在山坡地上，在污水及垃圾收集上面，申請人是不是都已經有妥善的規劃。

◎作業單位：

有關本案的學校代用地，因為本案人口數未達設校規模，所以按照規範規定，申請人要保留學校代用地移轉給縣政府拍賣後，所得將作為改善附近學區教育品質使用。

◎委員四：

- 1、有關本案地方政府表達很強烈的反對意見，想請教作業單位，為什麼還可以送到大會？
- 2、本案需經過環境影響評估審查，也依照規範規定設置了四座滯洪池，但是滯洪池的出水口，都是沖向下游，各個流出口沖向不同面向的下游，是否有考慮到山坡下環境因素。

◎作業單位：

本案係由原臺中縣政府於 97 年 4 月 16 日送本部區域計畫委員會審查，縣市政府應依非都市土地開發審議作業規範附表一查核，其中查核事項第 6 項為「是否不違反地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫？」，原臺中縣政府查

核結果為不違反，惟臺中市政府剛剛提出鄰近有都市計畫人口有過剩的情況，是否可認定為違反地方自治法規，作業單位沒有辦法很明確認定，故本部區域計畫委員會才會繼續受理審查。

◎委員五：

剛剛臺中市說明，本案鄰近清新溫泉飯店周圍有 10 幾公頃的老丙建，臺中市政府就該老丙建區位之上位計畫，是否有相關考量。

◎臺中市政府：

- 1、清新溫泉飯店跟南山中心，周邊有很大片的老丙建，最近有來申請建築線，目前還沒有開發，所以還是野草叢生地，現在又核准他們蓋住宅，這會有很大的爭議，不能說山坡地視覺良好，就拿來蓋住宅社區，像是臺中市清水休息站，那邊視野也是非常良好，但是那邊都是保護區，臺中市政府在規劃臺中港特定區，民眾也再質疑，這麼好的地方，不讓我們變更為住宅區，現在回來看這個案子，要變更為住宅區，未來臺中市政府要怎麼回復其他民眾，基地旁為合法老丙建，我們沒話說，如果是經由開發許可變更分區，變更為可以開發，那大肚山的另外一面，很多保護區裡面的土地，可能會來陳情為什麼它無法開發。
- 2、另外西側往大肚山道路，臺中市政府原來規劃 12 公尺計畫道路，後來卻縮到 4 公尺，也是因為地方抗議，該區位林相良好，不要破壞自然環境，前陣子也有民眾說在那邊看到石虎，現在臺中市走向低碳城市，一個城市可以改變整個台灣。

◎委員四：

個人認為，臺中市政府的意見非常好，這是地方政府的意見，應該要白紙黑字交代清楚。

◎委員六：

- 1、我們經常要到台中烏日高鐵搭車，臺中市自辦的市地重劃案已經完成了，也有 300 到 400 公頃可供建築用地，勢必會造成市場供過於求的現象，這點應該要納入考慮。
- 2、我們由台中開車走高速公路到新竹，台中精密工業園區附近的民眾反映，下雨過後造成淹大水，這是開發後才發現的問題，這問題要注意。
- 3、本案位在山稜線上，侵蝕溝很嚴重，在山稜線上屬於地質或地層比較不穩定的區位，侵蝕溝是逕流量較大的區位，加上原來的老丙建，不知道水土保持規劃的方式有沒有考慮進去，這樣怎麼確保未來會不會發生像是林肯大郡相同的案例，如果水土保持沒有做好又在順向坡上，自然會發生崩塌，損及人民的生命財產安全，這點要顧慮到。

◎委員一：

- 1、中央地質調查所意見很明確，F 區建議不要有建築物的規劃，但是申請人 F 區規劃 68 棟，有一半放置在侵蝕溝範圍，看了過去會議紀錄，很多委員也建議不要在 F 區規劃建築，過多的開發或者量體的配置，今天卻是把大量的建築物放置在這，大家會有日後是否會發生災害的疑慮。
- 2、另外土地權屬部分，也有涉及到佔用的疑慮，是不是有取得土地所有權人的同意。

◎委員三：

本案送到區委會審查時，沒有跟當地的區域發展有相互連結，所以審查時都是以個案來審查，應該參考非都市土地開發審議作業規範總編第 3 點規定：「非都市土地申請開發區應符合區域計畫保育水土及自然資源、景觀及環境等土地利用方針，並應符合區域計畫之部門發展計畫之指導。」

◎委員五：

參照規範總編第 14 點規定，本案位屬山坡地，連接部分最小寬度不得少於 50 公尺，剛申請人未能明確的說明本案整體規劃方式。另外，也應該要依據區域計畫法第 15 條之 2 規定，請臺中市政府就本案區位的土地利用或者供需做更明確的說明。

◎委員七：

有關本案原為山坡地暫未編定土地，經補辦編定後為山坡地農牧用地，後續需要變更則應依照「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定辦理，本案已進入區域計畫委員會審查變更編定案件，需要參考地方農業主管機關的審查意見，剛臺中市政府就地方區域計畫做整體考量，應併同地方農業主管機關意見送農委會表示意見，並請申請人將使用農業用地區位及面積，及本案開發之必要性、合理性及無可替代性納入說明。

◎行政院農業委員會水土保持局（書面意見）：

行政院農業委員會水土保持局 100 年 10 月 12 日水保監字第 1001826605 號函說明二：「旨揭會議討論事項第 2 案，查『清新財匯住宅社區開發案』水土保持規劃書，既經行政院農業委員會 98 年 5 月 26 日農授水保字第 0981850143 號函依水土保持法第 12 條第 3 項審定，其內容已符合水土保持技術規範；至於後續土地使用規劃及建築配置等項，則非屬本局權責。」