

內政部區域計畫委員會第 309 次會議紀錄

時 間：101 年 5 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：李主任委員鴻源 許委員文龍 代理

（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席，副主任委員亦不克出席時，由出席委員互推一人代理主席。）

記錄：劉皓寧、王建智、楊婷如

出席人員（略，詳後簽到簿）

壹、確認第 308 次會議紀錄

決議：第 308 次會議紀錄確認。

貳、報告事項

第 1 案：直轄市、縣（市）政府依區域計畫法第 15 條之 1 第 1 項第 1 款或未登記土地測量完竣後第 1 次劃定土地使用分區及依區域計畫法第 15 條規定遺漏未辦土地使用分區檢討變更或劃定等個案，有關本部 100 年 10 月至 101 年 4 月核備（定）情形，報請 公鑒

決定： 洽悉。

參、討論事項：

第 1 案：審議臺中市烏日區「清新財匯社區開發案」

決議：

經與會委員討論（詳附錄一發言意見摘要），臺中市政府多次正式公文（詳附錄二摘述）及會中明確表達本案鄰近地區已有多處都市計畫區可提供住宅需求，且該府刻正研擬臺中市區域計畫，對本案所在之大肚山區域，將延續臺中縣時代的精神，規劃大肚山沿線為保護區，故基於本案如許可開發確有造成鄰近地區住宅供過於求之虞、開發區位尚非屬合理適當、造

成政府公共設施興闢及管理維護之負擔、未符合臺中市政府山坡地保育政策等理由，本案開發確屬不適當亦欠缺合理性，與鄰近公共設施及公用設備服務未能相互配合，且尚難認定對自然保育為妥適規劃，未符區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 1 款（於國土利用係屬適當而合理者）、第 4 款（與鄰近之公共設施及公用設備服務能相互配合者。）及第 3 款（對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。）等規定之許可要件，本案不同意開發。

肆、臨時動議：無。

伍、散會（中午 13 時 00 分）

附錄一--（討論事項第 1 案：審議臺中市烏日區「清新財匯社區開發案」，區域計畫委員會委員及機關代表發言意見摘要）

◎委員一：

- 1、 區域計畫或縣（市）區域計畫，對於空間計畫、區域發展及人口總量管制目前都在規劃中，但對於個案開發之需求及必要性應該要整體規劃分析，規劃單位在審議期間有作過相當的努力，本案周邊的開發、整體規劃，及未來市場上扮演的角色，應該要有論述。
- 2、 本案學校用地因未達開發規模，故規劃學校代用地，申請人會中提出替代方案係以繳納代金方式，並將學校代用地納入整體規劃，是否還有其它方式？對於本案與區域的整體發展，如必要性服務設施與社區提供的公共設施，應將學校代用地與大肚山周邊的環境相結合，才能夠發揮極大的功能，並參考地方政府意見。
- 3、 本案緊急聯絡道路部分，規劃單位應作說明後確認。
- 4、 專編保育區面積要求比總編高，建議有較優質的居住品質，建議滯洪池不要納入保育區面積計算，如果真的沒有辦法，再來考慮納入。
- 5、 本案與區外排水系統的連結，都應該要有考量，避免坡地產生不必要的沖刷。
- 6、 滯洪池規劃區位，應考量本案侵蝕溝位置，並設置監測，確保基地的安全。
- 7、 大肚山皆屬紅土礫石層，建築應盡量避免配置在挖填方區位，如果都能夠做到，對基地安全有正面助益，另外對於鄰避性設施的退縮，申請人係滿足規範要求，應該在思考是否可以再多些退縮。

◎委員二：

- 1、 本案申請人視覺評估照片太過小張，致無法判視，本案位於大肚山，開發區位位於整個山陵線上，在視覺上算是敏感區，應該以 3D 視覺模擬分析，由視覺分析上可以看到清新溫泉飯店算是很清楚，本案又是整片開發，視覺對整個大臺

中市區影響很大。

- 2、 另外學校代用地，申請人說明替代方案將以代金方式，其計算基準為何？現值還是公告地價，應說明計算標準；我認同委員一的說法，學校代用地應該跟區域性相結合。
- 3、 有關滯洪池不應該跟保育地合併計算，係屬不同的用地，不建議納入。
- 4、 本案南側坡度看起來較陡，其緩衝區或綠帶應該再加強。

◎委員三：

- 1、 學校代用地旁邊緊鄰墳墓，其規劃設置之區位是否適宜，申請人本次會議提出用繳納代金方式，該用地之後要變更為什麼？申請人應該要說明。
- 2、 本案F區有侵蝕溝，申請人說明該侵蝕溝不太深，可是歷次審查會議中有建議整個F區儘量減少配置建築，現在又只講F5區位，只配置6戶，且說明侵蝕溝不深，將來可採建築工法來克服，跟以往所建議F區儘量不要配置建築物，似乎沒有完全答覆到，申請人應該再補充說明。
- 3、 申請人說明農委會好像沒有表示不同意意見，但是資料裡面，農委會只說尊重地方政府的意見，地方政府表達什麼意見，這部分可能要請教農委會，這問題很關鍵，本案屬農業用地，如果農委會都不同意，那本案就不需要再討論。

◎委員四：

- 1、 申請人說明本案次要（緊急）道路連接12米計劃道路，惟未來本案開發後，12米道路流量是否足夠？申請人應該要納入評估，並非單就本案社區之開發。
- 2、 另本案緊鄰墳墓區，跟社區是否相容，在清明掃墓時，燒雜草，對社區居民是否會有干擾？要作什麼防範措施。
- 3、 次要（緊急）聯絡道路土地權屬，申請人沒有說明很清楚，應加強補充說明，並加強圖示。

◎委員五：

- 1、區域計畫委員會第 299 次審查會議紀錄，委員的發言都有一列舉並加以整理，本案是否同意開發的關鍵議題，在 299 次審查會議紀錄中有提出，另外一點就是臺中市政府代表所提的意見，並說明鄰近都市計畫區已滿足未來人口發展需求，並提出本案開發的相關疑慮，我要呼應剛剛委員三的意見，申請人說明農委會沒有表示不同意，但是瀏覽整份農委會所提的意見，可以感覺不同意的成分居多，當然農委會沒有明示，上次意見也有請臺中市更清楚的表示意見，但今天申請人的回覆，可以感覺到避重就輕，在需求面，市政府已經明確表示意見，是否參考中部區域計畫，何為優先開發區位，本案是否位於優先開發區位。
- 2、在使用分區編定上，原來的分區有 96% 位於山坡地保育區，現在要變更為鄉村區，作為建築用地，原來為山坡地保育區之農牧用地占大多數，農牧用地占 88%，農牧用地大多為農業使用，在法令上是否可以變更，應該是開發作為農舍或苗圃使用。
- 3、有關規劃內容，應該跟臺中市政府有關，臺中市有許多新的計畫區，也規劃很多住宅，包含庭園住宅，臺中市政府對大肚山山坡地是否有長遠的規劃，隨著土地發展，把山坡地保育區都變更作為住宅使用，個人是充滿疑慮。

◎機關委員一：

有關本案次要（緊急）聯絡道路，申請人原有申請通行權，惟 101 年 3 月 19 日又撤回申請，前幾天又有丁先生來申請，該同意文件刻正審查中，目前尚未同意。

◎機關委員二：

申請人說明本案只蓋 98 戶，本案可能是臺中市視野最好的，也可能會是台中市最貴的房子，清新飯店也是他們的高檔飯店，但是到底我們要不要去同意山坡地變更作為豪宅使用，大家要思考一下，涉及到必要性跟合理性，當然這塊大多為私有土地，也有可能因為高房價帶動台中市房價上漲，申請人說山坡下的房價有 5 千萬，這裡可能值上億，但是老百姓會不會認為，政府同意

這塊山坡地來蓋一堆的豪宅，到底是好還是不好，這很兩難，因為本案拖了很久。

◎ 委員六：

我想回應委員一提到大肚山周邊的都市發展，這幾個月我跟城鄉分署都有到地方進行區域計畫的意見蒐集，與會的臺中市政府城鄉發展代表，都有提到臺中市政府對於成功嶺周邊有新的看法，申請人剛說明的是臺中市政府是去年年底的意見，不知道現在臺中市政府對本區位是否有新的發展想法，有整體性或宏觀性的開發，會關係到大肚山周邊開發，包含資源利用與公共設施使用上的合理分配。

◎ 臺中市政府代表：

- 1、 本案從 97 年申請審議到現在，臺中市政府立場從未改變過，臺中市政府區域計畫刻正研擬中，雖與本案審議較無直接關係，但是對於臺中市的保育政策來說，目前有提出生態補償的想法，如果開發商在山坡地開發，必須在高山上找一塊地規劃作為生態回饋，現在還是一個構想，未來希望有這樣的機制。另外就是山坡地開發，希望朝向零逕流量，即開發前後逕流量沒有增加，達到零碳排放，希望縣（市）區域計畫達到這樣的原則。
- 2、 再以大肚山區區位來看，大肚山將延續縣府時代的精神，縣（市）合併之前，大肚山位於臺中市及臺中縣的邊界，臺中縣時規劃大肚山沿線為保護區，像是臺中縣政府開發的清水休息區，也涉及到保護區的問題，當初面臨相當多的民意，希望把保護區解禁，到現在辦理區域計畫公聽會時，都有承受到類似壓力，希望保護區解編，所以大肚山延續以前保護區的政策到現在，皆不允許開發，這是我們認知的破窗效應，一旦開發之後，未來可能無法抵擋其他開發案。
- 3、 接著以本案周邊區位來看，基地周邊老丙建居多，老丙建是 60、70 年時代的法令，屬於比較鬆散的法令，因為老丙建已經核發許可，市政府無法限制開發，這也是本府的痛，最近營建署發文提到，針對老丙建應檢討其公共設施，老丙建依

法可以申請建築，但是分區及用地變更時無法要求比照現有法令的公共設施標準，據了解本案周邊仍有將近 10 公頃的老丙建，如果按前開要求所述檢討其公共設施後，未來可望比照與住宅社區的公共設施標準辦理。

- 4、剛申請人說明本案鄰近 5 公里範圍內之都市計畫區，目前人口成長皆未達飽和，且隨著少子化的問題，人口逐漸下降，相對其住宅可容納量也增多。原臺中市在民國 92 年間配合三通，將後期發展區調整為整體開發地區，規劃 14 個單元市地重劃面積約 1,400 公頃，包含 5 單元公辦及 9 單元自辦，目前已進行開發，這部分亦提供相當的住宅用地。
- 5、臺中市目前辦理都市計畫學校用地的通盤檢討，本案學校代用地緊鄰公墓，未來市政府標售時有一定難度，亦增加本府困擾。
- 6、另外本案基地區內有侵蝕溝問題，已涉及地質安全，屬環境災害敏感區位，請大會審議時一併考量。

◎機關委員三：

本會參與貴部區域計畫委員會專案小組會議時，就本案農地變更部分未表示不同意之意見，本案在專案小組審查期間，才將暫未編定土地補辦編定，經補辦後編定為農牧用地，才會有農業用地變更的問題，為踐行農發條例第 10 條規定，需農業主管機關同意農業用地變更，徵詢本會同意程序，是在開發案件送專案小組審查前，另外就是需要中央目的事業主管機關徵詢本會同意或不同意，本會再答覆中央目的事業主管機關同意與否，本會為用地的供給機關，一定是有需求面，需要目的事業主管機關來說明同意或支持計畫，本會才來評估是否同意農地釋出，惟本案多次的徵詢結果，營建署於 101 年 3 月 20 日營署綜字第 10129061871 號函已表示：「經查住宅法尚無針對一般住宅社區或住宅用地開發制定相關規範，歉難就個別開發案表示意見」，業者剛有提出必要性跟合理性，但本會需要目的事業主管機關對該產業的發展及是否支持意見，作為本會農地變更同意與否的考量，本案因為無法取得中央目的事業主管機關意見，故退而求其次表示尊重地方政府意見。

◎ 委員四：

本案是否有被開發為住宅社區的合理條件？本案如果違背不可開發的條件，像是可能是重要糧食生產、地質災害危險，或是地方政府因為公共設施或建設一定要使用這塊土地，只要有一項目不滿足就不能開發，本案開發要怎麼定位，是業者的需求，重點是有沒有任何的主管機關表示不能開發的意見。如果農委會要問我們要不要開發，可能要反問農委會到底這塊地是不是重要生產用地的必要性。

◎ 委員一：

- 1、 本案原為暫未編定土地，經編定後為農牧用地，所以原來不是農業使用，我想這非常明確，在農業的有效利用或整體利用，農委會應該可以提出自己的看法。
- 2、 另外要請教臺中市政府，剛聽完臺中市政府意見以後，認為很有價值，如果大肚山皆為保護區，屬於禁建的管制，其他方面是否有其他規劃想法，如果是保護區，也不應該讓申請人申請，請臺中市政府說明是否有都市整體發展計畫，如果有的話，委員會可以作整體考量，如果沒有，可能要說明周邊的狀況，這是很重要的發展構想。另外學校代用地部分，應該從周邊有沒有需求性來看，附近區域整體發展，是否還缺少哪些公共設施，建議學校代用地可以作區域整體發展性，可以跟附近的公園及社區活動中心區位做調整，這是一種想法，算是積極面來解決問題。

◎ 委員七：

- 1、區域計畫委員會應該是審議本案之開發與臺中市整體空間資源的合理分布，為什麼要設置都市計畫，如果不是從區域發展整體角度來審查，那就無需都市計畫，都市計畫會考量人口與產業的活動，應該鼓勵都市計畫範圍內發展，避免增加公共設施的負擔，本案區位過去屬於臺中縣與臺中市邊陲地帶，屬於三不管地帶，現在已經整併為臺中市，整體來看，本案區位位於整個臺中市中心點，應該要有整體考量，且臺中市政府有整體

都市發展考量，並規劃保育綠帶，區委會應該尊重地方公共政策，支持臺中市政府意見。

- 2、本案建議採兩方案執行，第1就是等臺中市政府完成縣（市）區域計畫，就大肚山開發原則後，決定本案是否同意開發；或者不必等臺中市政府之縣（市）區域計畫通過，直接就本案是否同意開發作決定。

◎機關委員三：

- 1、臺中高鐵車站有特定區，當時區段徵收200多公頃建築用地，現在等待開發，剛剛臺中市政府也說本案周邊仍有10公頃早期老丙建空地沒有開發，顯然這邊的供給大於需求，是否還需要利用臺中市規劃的保護區來變更來開發？
- 2、學校代用地未來如果標售，大多還是申請人標售買回，我個人認為這是比較不合理的地方。
- 3、本案區位有侵蝕溝，本來就不是適宜作為建築基地使用，剛申請人雖說只配置6戶，但是個人認為不管幾戶都有安全上的疑慮，這樣的開發配置是否適當。另外本案許可以後，是否造成破窗效應，變成大家都來大肚山開發，這不是很好的示範，基本上應該支持地方政府意見，不管是保育政策、開發政策，中央與地方態度應該一致。

◎委員八：

臺中市政府兩次大會就本案的發言，讓本人印象深刻，地方政府在追求永續生態上的遠景，能夠明確表達，在區委會上算第1次見到，我的意見很簡單，就是支持臺中市政府。

◎委員九：

- 1、應請臺中市政府確定所提之住宅用地供給量。
- 2、開發案的區位供給跟現在所謂的智慧型成長管理是否相同。

附錄二 - (討論事項第 1 案：審議臺中市烏日區「清新財匯社區開發案」，臺中市政府歷次函示公文摘述)

- 一、臺中縣政府 97 年 4 月 16 日府建城字第 0970103831 號函說明第二點：「經查本縣烏日鄉目前人口約 6 萬 7500 人，目前分佈於都市土地內之人口約 3 萬 6320 人；依擴大及變更烏日都市計畫、高速公路王田交流道附近特定區計畫、溪南產業發展特定區計畫等預估烏日鄉之住宅用地至 110 年約可容納 6 萬 6000 人，而烏日高鐵台中車站地區約可提供 150 公頃可建築用地，約可容納 1 萬 8000 人、學田村新社區區段徵收開發，計畫容納人口約 1 萬 8000 人，故未來住宅用地之供給可滿足烏日鄉人口之發展。」及說明四略以：「本開發案基地位於大肚山頂…其開發後所衍生之公共設施興闢與維護經費、社區治安、水土保持及環境保護等問題之管理與執行情形尚需研議考量，故請納入審議參考」。
- 二、臺中縣政府於 97 年 11 月 24 日府建城字第 0970322114 號函復說明四略以：「…此住宅社區開發案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，爰請申請人妥為研議分析於會議中說明，並惠請鈞部於審議時納入考量…」。
- 三、臺中縣政府 98 年 2 月 11 日府建城字第 0980039768 號函復說明二：「本案前經本府於 97 年 11 月 24 日府建城字第 0970322114 號函就鄰近都市計畫區計畫人口數及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是否造成住宅市場供過於求，供大會審議時納入考量。有關申請人提及本案相較鄰近社區具市場區隔部分，非屬本府所提意見，惟本縣大肚山西麓台中港特定區及東麓中部科學工業園區台中基地附近特定區已規劃具視覺景觀之山坡地住宅區可供開發選址之參考，以上意見併 97 年 11 月 24 日函供大會審議之參考。」。
- 四、臺中市政府 100 年 11 月 25 日府授都企字第 1000213721 號函說明三：「就現行規定而言，依 鈞部 99 年 6 月 15 日發布實施之『變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第一次通盤檢討）-因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制』

規定，土地使用基本方針所指定城鄉發展優先次序為都市計畫整體發展地區、推動都市更新地區、都市計畫農業區、新訂或擴大都市計畫地區，最後為非都市土地開發許可案件地區，本府已提供臨近之都市發展情形供 鈞部審認是否符合區域計畫之發展原則。」，及說明四「另本市目前並無該區域之相關法定土地利用計畫，惟將配合本府刻辦擬訂之本市區域計畫，整合都市及非都市土地，將大肚山作為整體規劃，以建立永續發展核心價值，將對空間發展提出有效的引導，包含大肚山之開發利用及自然保育等政策，適當引入附帶條件之許可精神，在保育、生態、減災指導原則下，適當降低山坡地開發強度並嚴格限制不宜或過度發展，防止逕流過大沖刷下游山坡地，以確保環境永續性。」。