內政部區域計畫委員會第 333 次會議紀錄

時 間：103 年 1 月 16 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
蕭副主任委員家淇 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：蔡玉滿、王麗玲

出席人員(略，詳後簽到簿)

壹、確認第 332 次審查會議紀錄

決議：第 332 次審查會議紀錄確認。

貳、報告事項：

第 1 案：關於 103 年度本部區域計畫委員會委員異動情形，
報請 公鑒。

決定：洽悉。

第 2 案：區域計畫委員會會務及運作方式，報請 公鑒。

決定：

一、洽悉。

二、有關非都市土地申請新訂或擴大都市計畫、開發許可及海埔地開發之審議，請作業單位就所涉中央及直轄市、縣(市)主管機關審議權責分工之作法，另案提本會報告。

參、討論事項：

第 1 案：審議花蓮縣新城鄉「東潤觀光旅館開發計畫案」案。

決議：

考量本案仍有開發必要性、防災安全、景觀模擬及土地使用強度等諸多疑慮，故請申請人重新審慎考量，並就委員所提意見（詳附錄）補充說明，提請內政部區域計畫委員會專案小組討論。

肆、臨時動議：無。

伍、散會（中午 12 時 10 分）。

附錄一 討論事項第 1 案區域計畫委員會委員及有關機關發言

摘要紀錄紀錄：

一、委員 1

本案基地係依原獎勵投資條例報編之水泥廠用地，其後變更為深層海水產業用地，今申請人又申請變更為觀光旅館，按程序原工業區應報請主管機關廢止編定，惟計畫書中未見相關文件，請補充說明。

二、經濟部工業局

本案申請變更為觀光旅館，其性質已超出工業範疇，之前由水泥產業變更為海洋生技產業應仍具工業性質，已函復申請人，依促進產業升級條例規定需俟區域計畫主管機關核定後，始得辦理工業區公告廢止編定；惟目前僅解除原工業區 5.12 公頃範圍變更為特定專用區，後續應依產業創新條例第 55 條規定申請部分廢止。

三、委員 2

本案報編為工業區前之土地使用分區及使用強度為何？

四、委員 3

申請人由工業區中之 5.12 公頃範圍申請變更為特定專用區，至於工業區其他用地之實際使用狀況如何？

五、委員 4

(一) 考量本案區位之環境為重要關注點，有關污水處理、排放濃度及總量是否符合規定？有無相關文件？

(二) 本案為綠色觀光產業，在資源回收及節能方面之特色為何？

- (三) 因應氣候變遷，淹水潛勢分析係依據何種模式？考量不確定因素建議基地退縮，不僅保護自己也保護海岸線，採保守安全係數這是未來的趨勢。
- (四) 當地居民任用之比例及考量為何？
- (五) 雖然旅館開發計畫與深層海水工廠分屬不同計畫，惟有關抽取深層海水供旅館使用後排放部分，仍應補充相關影響說明。

六、委員 5

- (一) 本案因位置敏感，沿河口、海岸又近公路，景觀的可及性頗高，計畫書中有關視覺模擬一、二、三問題蠻大的，但計畫書 P. 310 因圖面太小無法感覺想要呈現的內容，依土地使用計畫，卻有二張不同的構想圖，如按 35、18 及 8 公尺三種不同高度去模擬，差距其實很大，但看不出景觀模擬到底是依據那種高度，且計畫書 P. 319 似乎未按比例尺關係繪製，與規劃構想圖無法聯結，重點並非繪製圖形，而是因基地視覺的敏感度高，其模擬方式是否正確，可否模擬出未來的規劃狀態及三種不同高度模擬方式是否精準，但由規劃圖來看似乎不太精確，另外參考計畫書 P. 430 及 300 多頁，二張圖的規劃方式完全不同，其依據為何，因基地臨海岸，故景觀衝擊課題應予重視。
- (二) 本案因周邊建物近呈水平，又具海岸環境景觀高度敏感性質，若有容積率 40%、建蔽率 120% 的建築量體，會顯得太過突兀，建議申請人參考一般非都市地區，將建築高度降至 10.5 公尺左右。

七、委員 6

- (一) 計畫書 P. 407 交通部觀光局函尚提及有應修正事項，

請申請人說明是否另有公函同意該函之相關問題，請說明。

- (二) 議程 P. 67 對未來觀光客成長樂觀估計，考量中國觀光自 10 月份以來遊客已減少 30%，且目前社會上也對東海岸七星潭地區的觀光旅館是否太多產生疑慮，就發展趨勢及社會疑慮，交通部觀光局有責任小心理解並與申請人溝通，這個區位究竟是否適宜再開發做旅館使用，所以開發觀光旅館的必要性及觀光局的正式答覆應該予以說明。
- (三) 議程 P. 69 說明本案特色包括深層海水及豐富的水上活動，其與開發計畫的關聯性如何，如係於延伸海灘進行活動會否造成海灘失守，如果未於海灘從事相關活動請刪除相關文字。另有關海洋生技公司在七星潭海域有 710 公尺的佈管，海面上是否有工程設施，相關體驗性的水療活動用了多少海水，由計畫書的用水計畫並無法檢驗實際海水有無浪費，本計畫所謂深層海水的特色，不僅關係到用水量是否浪費，甚至是否會影響周邊的生態、動植物，均請補充說明。
- (四) 景觀以 80%容積率模擬，停車場則以 120%容積率設置，未來基地內停車場應會是較高的建物，為何停車的供給面積要多於實際需求，以量體控制角度，不必要的停車場不宜建置。
- (五) 請申請人承諾沉砂滯洪池以生態工法設計標準設置。
- (六) P. 369 有關開發影響費計算，為何遊憩設施僅徵收聯外道路，PHV 值需經區域計畫委員會審議核定，本計畫尚未核定如何計算，請幕僚單位說明項目、內容及課徵對象。

- (七) 旅館空調冷卻、水療等係由工廠抽取深層海水供應，惟廢水的去處是否與工業廢水相同，考量工業區排放標準較觀光旅館低，為避免衝擊附近海洋生態，請補充說明基地內深層海水之取水、費用管理及排放品質。

八、委員 7

- (一) 本開發案對鄰近海岸資源與海洋生態可能的衝擊？如何因應？
- (二) 本案擬自原編訂工業區(約 23ha)中劃出部分變更為特專區(約 5ha)開發為觀光旅館相關使用，其與既有地區及鄰近地區之現況與未來使用間相容性？如何因應？
- (三) 考量土地承載、本地區特性與七星潭等整體規劃發展與和諧，建議土地使用強度考量配合七星潭地區發展調降可能性？
- (四) 本開發案位處地震颱風頻仍地區，防災安全規劃配套？

九、本部地政司

就本案土地使用強度而言，按本次議程 P. 36 頁規劃構想說明表所示，滯洪池已編定為水利用地，亦留設 30% 的保育區，符合非都市土地開發審議作業規範之規定；議程 P. 37 頁各分區強度表所列土地使用項目，均符合目前非都市土地使用管制規則第 9 條各種用地建蔽率、容積率之規定。

十、委員 8

- (一) 有關停車場為何比旅館主體建物高，考量申請人尚未

回應委員提問，停車場使用強度應再參考交通影響及遊客需求等面向調整修正。

- (二) 本案將海洋生技園區 5 公頃土地變更申請觀光館旅館，但對於附近居民之就業機會、帶動地方發展是否具正面效益，仍請納入計畫書補充說明。

十一、委員 9

- (一) 有關簡報 77 頁的剖面圖，請申請人說明是否引用花蓮縣政府或相關單位提供之資料，另圖右上方的高程及圖下方之文字敘述，是否為引用圖之原狀？圖中有關計畫河寬、計畫堤頂高及計畫洪水位是否適用本案基地？
- (二) 按慣例面對河川下游為左岸，本基地係面對上游，為避免混淆建議申請人改為北岸，參考日據時期的文獻資料，三棧溪出河口在懷恩橋以上，這也是為什麼後來三棧建村會與河流有段距離的原因，考量基地位於海岸及河口二種敏感區交會處，又具景觀敏感度，且前面幾次專案小組會議也一直重視防災安全課題，故尚請申請人仔細衡量區位之適宜性，並加強補充防災計畫。

十二、交通部觀光局（書面意見）

有關本案開發期將花蓮遊憩資源與深層海水設施結合，帶動地方經濟發展，涉及開發之必要性一節，經查本案觀光旅館未來將結合花蓮遊憩資源，與附近深層海水設施及資源，係屬業者行銷措施，以吸引遊客，帶動地方經濟發展，本局樂觀其成。

十三、經濟部水利署（書面意見）

- (一) 經查本案業經本署於 100 年 12 月 12 日以經水工字第 10050609750 號函復，本案非位於經濟部已公告之嚴重地層下陷地區，復依據計畫書第 270 頁所述，本案營運期間生活及遊憩等用水將採用自來水系統(業經自來水公司同意供水)，爰本組對此無其他補充意見；惟本案施工期間，建議仍應儘量採取減少抽水之工法進行施作，以避免對現有地下水層造成不利影響。
- (二) 另依據本開發計畫書第 1 至 4 頁評估說明，本開發計畫應有利於促進整體深層海水產業之發展，爰本署對此無其他補充意見。

十四、花蓮縣政府（書面意見）

- (一) 有關本案開發期將花蓮遊憩資源與深層海水設施結合，以帶動地方經濟發展乙節，本府意見如下：
為發展本縣深層海水產業，前經於經濟部水利署指導下，委託國立東華大學針對「深層海水區域市場及產業鏈調查分析」及「深層海水區域特色規劃及區域產業育成服務」進行研究，並於 97 年完成研究報告。依據前揭研究報告結論及建議所載，觀光產業與深層海水結合發展對本縣影響經綜合評估，具有包括可協助建立本縣地方深層海水品牌特色、提升產業及製造就業機會以增進經濟效益、帶動觀光產業發展、引導業者朝向健康養生的產業發展以形成健康活力之特色文化區等正面影響。
復依研究報告所參採日本及美國發展深層海水之經驗，日本海洋深層水產業已發展成為經濟市場之推廣事業，公部門之觀光政策與此產業之結合確使技術發

展成績斐然，且抽取海洋深層水對於環境之負面影響不大。另依研究建議所載，建議應就近於本縣沿海地區取得深層海水，因此可考量將本縣沿海附近工業區或工業區內閒置用地規劃轉型成為海洋深層水之科技園區。

綜上，就本案規劃結合深層海水及遊憩資源併予開發，在符合相關法令規定及兼顧環境保護前提下，本府樂觀其成。

- (二) 有關本案將配合本縣「七星潭風景特定區計畫」之土地使用分區管制，請申請人就視覺景觀予以模擬分析並就「遊憩用地」及特定區之法定容積分別作整體比較分析乙節，本府尚無相關意見，建請於本次會後，依會議結論綜整本府相關單位意見後另文檢陳鈞部。

十五、交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處(書面意見)

查本案基地位於花蓮縣政府擬訂之「新訂七星潭風景特定區計畫」區域內，非屬本處經管範圍(註：花東縱谷國家風景區北界為花蓮木瓜溪南岸)。惟基於未來花東地區觀光發展需求，本處樂觀其成，並建請依案關權責機關意見辦理。