

# 內政部區域計畫委員會第 359 次會議紀錄

時 間：104 年 6 月 25 日(星期四)上午 9 時 30 分

地 點：營建署 6 樓 601 會議室

主 席：陳主任委員威仁

林委員慈玲 代

(依各級區域計畫委員會組織規程第 10 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議，經出席委員互推由林委員慈玲代理主持)

記錄：望熙娟

出席人員(略，詳後簽到簿)

## 壹、確認第 358 次會議紀錄

決定：第 358 次會議紀錄確認。

## 貳、討論事項：

### 第 1 案：新訂清境風景特定區計畫。

決議：

一、依本部 104 年 1 月 20 日修正函頒之「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第 3 點規定：「非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之地區，都市計畫擬定機關應就是否位於環境敏感地區先行查詢，並將查詢結果併同申請書向本部徵詢意見後，依都市計畫法定程序辦理。」爰綜合委員所提意見，研擬本部區域計畫委員會意見如下：

#### (一) 擬定都市計畫之必要性：

本案「新訂清境風景特定區計畫」係依據都市計畫法第 12 條規定辦理，係屬「管制型」計畫，並非傳統以住商為主之都市計畫，期透過擬定都市計畫方式，降低開發強度，積極管制高山農業、提供公共設施、研擬防災水保配套措施等，以確保當地環境安全及品質，惟依據南投縣政府所提計畫內容，其未來都市計畫之使用強度及發展總量仍高於現況非都市土地相關法令規定，且大部分位於山崩與地滑地

質敏感區，基於國土保育及環境安全，該地區不適宜作為都市發展用地。

## （二）擬定都市計畫之規劃原則：

因區域計畫主管機關係就擬定都市計畫提供意見，以供都市計畫擬定及核定機關參考，如南投縣政府仍將依據都市計畫法推動本案，提供意見如下：

### 1. 區位

依據本部 102 年 10 月 17 日公告實施之「全國區域計畫」及「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定：「不得將區域計畫所劃設之第 1 級環境敏感地區納入計畫範圍；為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地之第 1 級環境敏感地區，如納入新訂或擴大都市計畫，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則。」，因本案少部分土地位於第 1 級環境敏感地區，擬定都市計畫時，應確實依據各該環境敏感地區之保護標的與特性，妥予規劃適當土地使用分區，及研訂適當土地使用管制規定。

### 2. 規模

(1) 依據南投縣政府所送申請書及補正資料，本案風景區之建蔽率及容積率規劃為 20% 及 40%，前開建蔽率及容積率雖較現行都市計畫法臺灣省施行細則規定（按：分別為 20% 及 60%）為低，然其發展強度高於現行農舍相關法令規定，請南投縣政府依據行政院核定國家氣候變遷調適政策綱領土地使用領域核心原則之一：「各類環境敏感地區土地使用管制內容之檢討，應依據環境資源特性調整使用類別與強度…」，再行調降本案風景區發展強度，以呼應本案以「管制為主」之計畫定位。

(2) 案內劃設風景區 182.81 公頃，按其規劃之容積率 40% 核算，其總樓地板面積約為 73.1240 公頃，且風景區屬可發展區者，其可發展總量為 26.32 公頃，均遠高於現況旅館民宿之總樓地板面積 15 公頃，因本案位屬

地質敏感區，且屬高山地區，生態環境亦屬敏感，為兼顧環境安全及品質，仍應依據基地地質調查及地質安全評估結果，於安全無虞區位劃設適當旅館民宿總量所需之風景區面積。

- (3)依據本案補正資料有關環境容受力分析結果，範圍內土地可容受之人口規模約為 3,000~3,200 人，因現況人口數約為 1,300 人，是以，當地每日活動人口(按：旅遊住宿人口)以 1,700~1,900 人較為適宜。本案預估計畫目標年之住宿遊客為 70 萬人/年及最大住宿空間每日為 3,500 人，該最大住宿空間仍然超出當地環境容受力，請南投縣政府考量環境容受力，適度管制住宿遊客量，並據以妥適研訂旅館民宿總量及住宿遊客總量之管制機制。
- (4)本案既有非都市土地建築用地及遊憩用地等設施型使用地部分，建議依據基地地質調查及地質安全評估結果，作為土地使用分區之規劃參考，不宜全數按現況規劃為住宅區及遊憩區，且為保障該既有合法建築權利，亦應研擬適當補償措施。

### 3.機能

- (1)為兼顧環境保育、觀光旅遊發展及當地居住品質，本案水資源、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等需求，請將各目的事業主管機關所提意見，納入後續都市計畫規劃或營運階段配合辦理；另本案針對廢棄物處理部分，僅考量現況人口(1,297 人)產生之廢棄物數量，請將觀光旅遊及住宿遊客產生之廢棄物數量一併納入考量，妥適評估鄰近焚化廠處理容量供需情形，並研擬適當因應策略。
- (2)本案土地使用計畫之各類型使用分區及公共設施用地配置方式及其面積規模，俟後續都市計畫擬定時，再依發展需要及相關法令規定辦理。公共設施部分，未來應於都市計畫書圖草案具體說明公、私部門應負擔項目、經費來源及開發期程等，同時應擬具健全且可

行之事業及財務計畫，俾利後續都市計畫審議作業進行更精密之審查。

#### 4.成長管理計畫

(1)考量本案既有發展量有超過當地環境容受力情形，建議於前開旅館民宿總量管制指導下，針對既有旅館民宿之建築情形予以分類、篩選，並依相關法令研擬鼓勵停業、拆遷或輔導合法之管理計畫。

(2)針對列為輔導合法之旅館民宿，建議依據全國區域計畫有關安全性、公平性及合理性之指導原則，研訂回饋負擔機制。

#### 5.氣候變遷調適策略

依國家災害防救科技中心 103 年 6 月 24 日災防坡洪字第 1030000464 號函示，97 年 7 月 18 日因卡玫基颱風豪雨沖刷，造成計畫區博望新村社區內簡易擋土牆設施位移；另南投縣政府歷史風災復建工程共計 10 處，其中 1 處位於幼獅地區。是應就歷史災害點位，確實掌握當地重要氣候事件，俾納為研擬調適策略之參考。

#### 6.坡地災害因應策略

除應考量現況人口之防救災措施外，觀光旅遊人口及住宿遊客量亦應納入研議分析，妥適研擬都市防災計畫相關內容。

#### 7.開發方式

本案開發方式不採區段徵收，應敘明不採區段徵收之理由，具體說明辦理範圍、土地開發計畫、分期分區發展計畫及財務計畫，並應按規定徵得行政院同意。

### 二、附帶意見：

(一) 依行政院農業委員會 104 年 3 月 27 日農林務字第 1041720775 號函本案依森林法第 6 條第 2 項規定會同內政部審核完竣，有條件同意作非林業使用，並依該函說明三：「本案既據貴府表示：主要係基於都市計畫範圍完整性，將夾雜於住宅區之零星林業用地或暫未編定土地一併納入規劃，基此，倘經貴府確認有助於達到此類地區之國

土保安目的，同意有條件作非林業使用，惟就範圍內屬國軍退除役官兵輔導委員會清境農場經管風景區之大面積（0.4 公頃以上）國有林業用地，仍應劃入保護區，另屬林業用地及暫未編定地上之違法民宿，貴府應依森林法第 6 條第 2 項前段規定辦理，即恢復作林業使用。」，請南投縣政府依前開函意見辦理，並納入後續都市計畫土地使用管制內容。

- （二）本案計畫範圍內民宿大多係以農牧用地申請農舍、再申請民宿後進行違法擴建，然範圍大部分土地業經經濟部依地質法公告為山崩與地滑地質敏感區，是該土地開發利用型態已影響當地國土保育保安及環境品質。因依地質法公告之「地質敏感區」並無土地使用禁止或限制相關規定，係回歸土地使用主管法規進行管制，考量土地利用性質屬「公共安全」或「公共利益」者，對於整體社會影響層面較大，建議內政部修正非都市土地使用管制規則之農牧用地許可使用細目及其附帶條件，納入環境敏感地區重疊管制規定以利國土保育保安。
- （三）本案既經公告為山崩與地滑地質敏感區，請行政院農業委員會水土保持局配合重新辦理山坡地土地可利用限度查定，並請南投縣政府配合查定結果，檢討變更為國土保安用地或林業用地等適當使用地。

**本部區域計畫委員會意見提供申請人及中央都市計畫主管機關納為後續都市計畫擬定及核定參考。**

## **第 2 案：討論非都市土地開發審議作業規範增訂第十三編農村社區土地重劃專編草案**

**決議：**本案因會議時間不足未及討論，請作業單位提下次區域計畫委員會討論。

## 附件 討論事項第 1 案區域計畫委員會委員與相關單位發言重點摘要紀錄：

### ◎賴美蓉委員

- 一、清境地區沿路水管很多，顯示該地區有缺水問題，用戶多接管由山下引水，且計畫書提到未來將由導水管重力送至臺大梅峰農場附近設置之淨水場處理後再接至計畫區使用，故未來如遇乾旱時期，用水問題如何因應及是否有替代方案。
- 二、本案申請書載明南投縣垃圾主要係送往其他縣（市）垃圾焚化廠處理，惟最近臺中市已有 3 座焚化爐無法負荷處理境內產生垃圾量之問題，故未來如有其他縣（市）政府無法處理南投垃圾之情形，請說明是否有其他替代方案。
- 三、清境地區現況道路服務水準為 E 級或 F 級，尤其假日更為擁擠，因聯絡道路寬度狹窄，如有災害發生時，緊急救災是否會受延誤；另本案南投縣政府規劃有接駁交通，未來如何運作，是否有更積極的替代方案。
- 四、南投縣政府擬透過擬訂管制型之都市計畫方式，確保當地之環境安全及品質，惟應提出管制作法，以解決目前嚴重問題，如此一來新訂都市計畫才有其意義，希望不要變成廬山第二。

### ◎賴宗裕委員

- 一、成長管理的核心精神就是品質管理，即透過調節總量管制，並引導至適宜發展區位，提供足夠公共設施，以提升環境品質；至本次報告提到「負成長管理」概念，於學界尚無此說。本案建議可就下列幾種容受力分析，以說明是否可達到品質管理：
  - （一）環境容受力：可承受多少活動人口的總量。
  - （二）設施容受力：計畫區現況人口約 1,300 人，若加上現況活動人口，總活動人口為 4,050 人，已超出計畫區可容受人口規模（3,000~3,200 人），故該地區設施已超出可容受量，有何改善計畫或配套措施。

(三) 經濟容受力：可增加多少就業機會。

(四) 社會容受力：是否規劃有居民及遊客的醫療設施。

(五) 感官容受力：對於建築景觀是否有適當的管理規範。

二、本案都市計畫雖為管制型計畫，但計畫內容很多是開發內容，較少有管制相關內容；又範圍內旅宿業有三分之二違規，違規部分如何處理，應提出相關處理原則，避免外界質疑就地合法。

三、可發展區（作觀光產業使用）面積約 65 公頃，可發展總量為 26.32 公頃，高於現況旅館民宿之總樓地板面積（15 公頃），於目前容受力已無法承受情況下，又增量開發，此是否有配套措施。

四、觀光產業使用之可發展總量地區，是否沒有山崩與地滑之潛在危險，應提出地質調查或專業技師簽證之認可。

五、本案考量自然環境容受力，最大住宿空間每日為 3,500 人，但現況住宿人口已超過計畫的住宿量，就本案定位為「管制為主型」都市計畫，並未就該部分加以說明；又本案全區位屬山坡地範圍，山坡地監測系統如何進行。

#### ◎許志堅委員

一、支持各委員會併行審議，惟各委員會的審查同意或否決，是否會造成其他委員會的審查結論無效，請南投縣政府說明本案目前政策環境影響評估的辦理進度。

二、本案多位於經濟部公告之地質敏感區，為因應其自然環境條件，請南投縣政府說明是否編列相關預算經費，委託專業單位辦理相關調查規劃。

三、為輔導違規業者合法化，外界多存有疑慮，因本案支持與反對意見都有，故請南投縣政府說明現階段有無結合經營者，提出讓農家子弟有更好發展之作法，又對於經營者是否相關規範，如減量開發、環境補償、品質提升等，讓民眾更有信心。

### ◎林楨家委員

依簡報第 7 頁，目前旅宿設施的最大住宿人口數一天為 5,000 人，又依現況旅館民宿之總樓地板面積 15 公頃，故每一旅客樓地板面積約 30 平方公尺；惟未來新訂都市計畫後，旅宿設施其總樓地板面積為 26 公頃，依簡報第 22 頁，住宿遊客將控制至 1,900 人，故每一旅客樓地板面積則增為 140 平方公尺，變成高級旅宿設施；但如仍以每一旅客樓地板面積為 30 平方公尺計算，可容納住宿人口數上限將為 8,660 人。是以，就本案推測計算是否合理，及住宿遊客如何控制至 1900 人等事項，請南投縣政府補充說明及釐清相關疑義。

### ◎張容瑛委員

- 一、本案依據環境容受力推估可容受規模為 3,000 人至 3,200 人，並據以提出本計畫最大住宿空間為 3500 人，但並未低於前開可容受之 3,200 人，因相關人口數據之推算並不清楚，請南投縣政府補充說明。
- 二、本案風景區估計畫總面積約 30%，因本案多位於山崩與地滑地質敏感區，南投縣政府認為清境地區高山農業情形於劃為風景區後可予以解決，惟擬訂都市計畫改劃為風景區後，是否就不會再有高山農業問題，請南投縣政府再補充說明。
- 三、本案為管制型的都市計畫，如要輔導既有旅宿設施合法，其輔導合法的總量及容受力上限沒有說明清楚；另有關易地回饋措施，其易地區位、回饋對象及方式等，亦請一併補充說明。

### ◎吳彩珠委員

- 一、本案肇始於為解決清境地區違規超限利用所衍生各種問題，惟無論是透過都市計畫手段或非都市土地使用管制手段進行管控，其實只要違規利益大於違規成本，土地使用人或權利人終究還是會選擇違規使用，而無關乎以都計或非都計手段管制之。據此檢視簡報資料(第 34 頁及 35 頁)及報告書中所載建築管理計畫，手段則似顯消極被動，爰建議本案後續計



畫內容應增訂具嚇阻作用之違規懲處並落實執行為宜。

- 二、本案擬將大量非都之山坡地保育區變更為都市計畫之風景區，惟現有違規懲處機制相關規範，前者(山保區)似較後者(風景區)嚴格，是以本案變更後，未來土地使用管制真能較往昔具嚇阻作用、避免超限利用否？建請能再詳加釐清。

#### ◎周天穎委員

- 一、依據本案補正資料「本案風景區之既有旅宿設施，若符合安全無虞條件，得申請輔導合法」，但農舍擴建超出法令規定之面積，似乎於安全無虞情況下，即可透過繳交回饋金、捐贈土地或易地回饋等方式變成合法，這就是民眾疑慮之處。
- 二、依據過去實務經驗，回饋負擔機制也有很多問題，如縣府後續如何管理捐贈土地，又如民眾將山坡地保育區沒有價值土地捐出折抵容積等，故南投縣政府是否還有其他適宜方法，以符合管制型計畫目的，減少民眾對於本案之質疑。
- 三、本案多位於山崩與地滑地質敏感區，安全最為當前重要課題，報告書有關擋土牆監測、監測回報等內容不夠專業，南投縣政府對於安全警戒或提前預警機制是否能確實做到等均有疑慮，本案不管是以都市或非都市進行管制，民眾都希望能確保環境安全，故未來應再補充安全管制措施等相關內容。

#### ◎張蓓琪委員

- 一、本案政策環評尚未完成及地質調查安全評估尚未釐清前，因尚有不確定性，是否適宜繼續審查？雖作業單位認為政策環評與區委會徵詢意見可平行審查，惟為求慎重，是否在確認環境安全無虞或專業審查完成後，再作後續審查較為適宜。
- 二、本案容受力資料，沒有看到完整的推估過程，雖有提到旅宿經營及高山農業管理，但看不到農民轉為觀光業的發展遠景。依本案資料區內每年遊客為 100 萬人，交通部觀光局有相關遊客調查資料，而本案係以設施供給量作假設性推估，與實際活動人口有很大落差，故以此計算基礎談容受力會產生誤解。

- 三、可以接受地方政府扶植具有發展潛力的產業之作法，但目前沒有看到本案未來規劃的遠景及詳細措施。
- 四、依簡報第 33 頁，依不同違規狀況有不同之處理原則，故本案擬訂都市計畫之前，南投縣政府對於違規旅宿業是否有逐年輔導的近程作法，除目前增加土地使用容積率外，是否還有其他輔導作法（如產業轉型措施），請補充說明。

#### ◎劉玉山委員

- 一、清境是臺灣三大高山農場之一，本案是否會有鼓勵作用，導致其他二處武陵及福壽山農場也提出新訂都市計畫？請南投縣政府說明。
- 二、廬山都市計畫歷經二次通盤檢討，並於 101 年將該都市計畫變更為保護區，全區並將辦理遷移。清境地區如擬訂都市計畫，未來是否會步入廬山後塵？
- 三、經濟部公告地質敏感區，屬第 2 級環境敏感地區，清境地區相當大範圍位於山崩與地滑地質敏感區，擬訂都市計畫是否有必要性？
- 四、違章建築物拆除部分，依南投縣政府資料 101 年迄今拆除 14 件，請該府說明如全部拆除需多少時間、人力及經費；又拆除違建是否有困難，以擬訂都市計畫方式，採易地回饋等輔導機制處理，是否有免拆除違建之意圖？
- 五、簡報第 50 頁，行政院農業委員會 104 年 3 月 27 日函示意見為：「倘經貴府確認有助於達到此類地區之國土保安目的，同意有條件作非林業使用，」南投縣政府僅擷取該函部分內容，認為農委會已同意，請農委會說明釐清。

#### ◎傅玲靜委員

- 一、環境影響評估與其他審查程序多為併行審查，但政策環評環境影響評估有其特性，因政策環評更優先其他開發行為的環評，即須對於地形地貌環境資源整體瞭解，政策才會形成，也才進行開發行為的環評，如政策環評不明確，就進行都市計畫個案審查，似違背政策環評應有的精神，建議政策環評

有具體結論後再繼續審查。

- 二、依 102 年 10 月 17 日內政部公告全國區域計畫，有關新訂或擴大都市計畫之指導原則「環境敏感地區原則上不宜辦理新訂或擴大都市計畫，惟若基於資源保育、國土保安之目的，且有實質經營管理計畫者，不在此限」，故本案如未符資源保育與國土保安之目的，前開例外條件不會成立；且委員對於國土保安也多有疑慮，如計畫書圖 3-6 土石流潛勢示意圖，已不是潛勢而是發生中的情況，故本案是否符合國土保安目的，請南投縣政府宜再補充說明。
- 三、現行法規的管制手段對於既有違規民宿是否確實無法進行管制？本案成長管理計畫，只看到如何輔導合法，卻未見違法如何處罰，目前依建築法規定可強制拆除，但都未處理。本案僅為既存違章建築輔導合法，故新訂都市計畫之理由未具說服力。
- 四、另有關都市計畫回饋部分，如容積移轉、繳交代金或回饋金，實務執行上多被民眾詬病；又如捐贈土地作為綠地等公共設施，因清境地區不缺公園，其規劃內容亦有疑慮。

#### ◎蕭再安委員

- 一、本案有幾項重要量化指標：1. 計畫範圍 3 級坡以上占 74.9%，2. 潛在中、高規模崩塌地區有 230 戶，3. 旅館民宿合法的樓地板面積 4.9 萬平方公尺，違建的樓地板面積 10.1 萬平方公尺，合計 15 萬平方公尺。
- 二、本案計畫目的為落實國土保育政策及管制人為不當開發，個人支持該計畫目的。但依報告書內容可發展總量 26 公頃，並訂定旅館民宿總量為 15 萬平方公尺（即合法樓地板面積 4.9 萬平方公尺及違建的樓地板面積 10.1 萬平方公尺），其規劃內容是否能達到計畫目的仍有疑義；且容受力分析應包含自然、設施等相關面向，但報告書未見有相關內容。
- 三、為了呼應計畫目的，建議違建應依法拆除，僅保留合法民宿樓地板面積，即 4.9 萬平方公尺。

- 四、就「合法、但不合理」之情形，即建築物雖合法，但與國土保育保安衝突者，南投縣政府是否訂有退場機制。
- 五、報告書提到非都市土地與納入都市計畫的管制不同，個人也認同現行非都市土地使用管制規則有需要檢討之處，故請南投縣政府應就前開管制規則提出建議內容，以供內政部或相關機關納入修法檢討，且讓其他案件參照，達到永續發展目標。

#### ◎本部營建署綜合計畫組

都市計畫之新訂或擴大均應依據都市計畫法規定，由都市計畫主管機關審議及核定，是本部104年1月20日修正發布「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」，修正有關「農業主管機關之同意變更證明文件」、「就土地徵收的公益性及必要性，向本部土地徵收審議小組報告」、「政策環境影響評估」及「用水計畫書核定」等程序，後續請都市計畫擬定機關於「都市計畫階段」分別辦理，故本案前開2次會議結論涉及前開4項之程序，無須於本部區域計畫主管機關徵詢意見階段辦理完成。即本案並無須俟政策環評完成後，始得提本部區域計畫委員會討論作成徵詢意見。

#### ◎行政院農業委員會水土保持局（書面意見）

一、有關「新訂清境風景特定區計畫申請書」內容，說明如下：

- （一）P5-27 參、審查機制一、辦理全區地質調查及地質安全評估作業一節，有關地質調查及安全評估及其是否符合安全無虞條件應依地質法相關規定辦理，本節末段敘明「若經『地質調查及水土保持安全評估』未能符合安全無虞者，應依建築法規定予以適當處分或拆除」部分，考量水土保持評估與地質安全評估尚屬有間，建議前開文字應將水土保持文字刪除修正為「地質調查及安全評估」。
- （二）另針對區內開發行為一律要求擬具水土保持計畫送核不得以簡易水土保持申報書取代，及要求水土保持計畫內容均含監測系統計畫部分，本局尊重。

二、有關附件二初審意見之附帶意見，內政部營建署要求本會水土保持局配合重新辦理山坡地土地可利用限度查定，將「山崩與地滑地質敏感區」變更為國土保安用地或林業用地等適當使用地乙節，說明如下：

(一) 依據「山坡地保育利用條例」第 16 條規定，山坡地「供農業使用者」，應由中央或直轄市主管機關實施土地可利用限度分類，因此本案「新訂清境風景特定區計畫」內之土地現況如為「非農業使用」，即非屬查定範圍，無須辦理查定作業；另依「山坡地土地可利用限度查定工作要點」第 6 點規定，異議複查係由土地所有權人或合法使用人提出申請，無本會主動辦理異議複查之規定，亦無「山崩與地滑地質敏感區」須配合查定為加強保育地之規定。

(二) 綜上，倘「山崩與地滑地質敏感區」須變更為國土保安用地或林業用地，建議逕依都市計畫法或非都市土地使用管制規則等相關規定辦理，以落實環境敏感地區之土地使用管制。

(三) 本案倘順利通過成為「風景特定區」即屬都市計畫土地，其使用分區為「農業區」或「保護區」始辦理查定分類工作。

#### ◎行政院環境保護署（請假，書面意見）

一、南投縣政府（政策研提機關）前於 102 年 7 月 24 日函送本案至署，本署於 102 年 10 月 2 日召開公聽會徵詢意見後，於 103 年 4 月 30 日召開專案小組意見徵詢會議，結論略以：「南投縣政府 103 年 3 月 17 日所送本案政策內容，仍需就下列事項調整釐清，本案退回南投縣政府，請該府於確認政策內容後，再送本署徵詢意見：就經濟部中央地質調查所 103 年 3 月 31 日公告之『山崩與地滑地質敏感區(L0002 南投縣-01)』南投縣政府於書面意見答覆中表示將重新調整修正報告內容。」

二、於 103 年 9 月 24 日南投縣政府提送修正報告至本署，本署旋於 103 年 9 月 26 日函轉送該報告請經濟部中央地質調查所表示意見，該所於 103 年 10 月 13 日函復略以：「說明書內所

引用之山崩與地滑地質敏感區範圍，與目前已公告資訊符合」，本署爰於 103 年 12 月 3 日再次召開專案小組意見徵詢會議，結論略以：「補正後再送本署徵詢意見；本案經洽專案小組委員後，擇期辦理現勘」。

- 三、迄今，本署尚未收到補正後之「新訂清境風景特定區計畫政策評估說明書」，後續俟政策研提機關南投縣政府提送補正報告後，本署將繼續辦理意見徵詢作業。

## 附錄

### ◎清境社區發展協會魯文印先生

自我介紹—在地生長50多年的居民。

這是讓窮苦農民轉型的機會。

希望透過清境風景特定區的規劃，重新審視清境發展的定位。我們懇請以合情合理合法的手段及規範，促進清境地區從農業提升至休閒農業或觀光業。

臺灣很小，農民個人的耕地很小，清境農民每人耕地約在2、3分地，農不足以溫飽家人。

臺灣的出路在觀光、在休閒。尤其是工業商業不發達的南投縣，不能只靠農業立縣，南投要發展，農民要出頭，否則農民只能代代世襲。

清境農業如同他處：春耕、秋收、冬藏。耕地、施肥、噴藥。

但是，清境由農業改為休閒、觀光的主要益處如下：

#### 一、增加收入

讓農民收益增加，農村子弟不用為了學費而上不了學。

#### 二、減少農耕地（山坡地農耕不宜），增加綠化面積

原放領面積104戶102.89公頃—轉為觀光用途—50公頃左右。

#### 三、增加工作機會

目前清境各賓館、民宿、餐廳、休閒（清境農場）均創造了許多工作機會，使南投縣仁愛鄉、埔里鎮就業不易的情形改觀，甚至目前仍然「粥多僧少」，那家不缺人？家家都缺人。

打破22K

這些政府汲汲推展的面向，清境都做到一些成績了，沒有理由不讓它繼續前進。

### ◎清境觀光協會創會施武忠理事長

一、清境農場於民國70年初，由政府政策下由農業轉型發展高山

旅遊觀光休閒至今已30年。特別於88年九二一地震後，積極投入災後產業重建工作。民間企業上山投資優質高山旅遊，不遺餘力，創造了臺灣唯一於國際上頗為知名的優質高山遊憩景點。其間當地居民，業者於發展過程，同時兼顧著水土保持、山林復育、環保工作。

- 二、清境觀光發展至今，創造了整個產業鏈5000個就業機會，每年60萬入境觀光客。並接待國內遊客80萬人。
- 三、民宿土地利用面積約55公頃，其中部分作為現有設施外，民間私有土地約45公頃，全部作為水保與植樹（15年來共種植約4萬株）。本計畫通過實施後，更有異地回饋造林的機制。
- 四、今清境觀光發展的榮景與在臺灣觀光景點的地位已成熟，唯盼政府能積極輔導，讓清境能在有效的管理下，成為一個安全、舒適的高山旅遊地。

#### ◎地球公民基金會呂翊齊先生

- 一、清境為何今天會變成這樣？現行法規無法可管嗎？區域計畫同樣有土地使用管制，憑什麼認為都市計畫就能解決違法問題？。以臺北水源特定區為例，該案屬都市計畫地區，計畫範圍內目前還有20家違建；另廬山風景特定區也是都市計畫，都市計畫尚無法解決問題。
- 二、本案擬訂為都市計畫後，旅宿集中區直接轉為風景區，旅宿直接合法，容積率直接提高，可發展總量由26公頃增加為73公頃，使用強度提升2.8倍。
- 三、本案將4級坡以上地區列為不可開發地區，所以可發展總量下降，但目前該等土地同樣不能發展，所以別玩數字遊戲。要證明發展量會下降只有兩個做法:1.縮小風景區，將不可發展區全列為保護區，2.調降風景區的容積率與現行非都市土地的使用強度相同。



### ◎臺灣水資源保育聯盟粘麗玉女士

- 一、清境農場很多民宿佔用到飲用水取水口，不應以都市計畫為由，結果放寬容積率，此舉已是犧牲農業，大興旅館之便，到時山上種高樓，破壞飲用水，何來國土保安？
- 二、該區已是公告之山崩與地滑地質敏感區，而且持續崩滑中，若繼續開發，一旦開放為都市發展，其道路交通量必不堪負荷，狹窄車多，加上其更上層尚有部落，包含梨山榮民及居民大部分皆由此進出，若為配合增加的車流，則須拓寬道路，這些擴寬工程，勢必又得全民買單，當地為環境敏感地區，豈容一再破壞環境？
- 三、清境應將旅遊住宿人口減半，請學學新竹司馬庫斯，當地人已意識到太多旅遊人口所造成髒亂、廢水等問題，已超出環境涵容能力，故將旅遊人數減半。
- 四、該區若發展都市計畫，未來若發生天災或人為意外，則「孤島效應」如何因應？
- 五、南投縣政府所提計畫內容，不夠完備，環境容受力、交通、建築、水、電等皆交代不清楚，此處為山崩地滑地質敏感區，不適宜作為都市發展用地。

### ◎要健康婆婆媽媽團顏淑女女士

- 一、清境自1992年土地放領後，就開始過度開發，而當地為災害潛勢區，原本該造林的地區，改成農舍、民宿，成為觀光區。
- 二、但是清境已出現的問題包括超量用水、地質不穩、生活污水處理、垃圾、管線雜亂等，為長遠打算，實不宜再超限利用，而是逐步規劃如何清理原本的開發，加強管制，才是長久治遠的國土規劃。
- 三、台14甲要避免拓寬，所以當地交通運輸也已飽和甚至不足，不宜再開發。

四、垃圾處理全部委外，規劃不足以清理，可能只是帶來山區更多的垃圾土石流。