

內政部區域計畫委員會第九十六次會議紀錄

中華民國 90 年 5 月 10 日台九十內營字第 9083571 號

壹、時間：民國 90 年 4 月 26 日（星期四）上午九時三十分整

貳、地點：營建署第六〇一室 記錄：張順勝、蕭雅文、望熙娟、張健民、呂清松、黃柏壽、林世民、蔡武岩

參、主席：林委員中森

陸、宣讀前次（九十五）次會議紀錄

會議紀錄確定。

柒、報告事項：

第一案：台東縣卑南鄉「都蘭灣黃金海休閒渡假村」遊樂區開發案依區委會第九十四次會議決議辦理情形報告

決議：洽悉。

捌、討論事項：

第一案：審議台南縣麻豆鎮「致遠管理學院」變更計畫案

決議：同意本變更計畫案之變更內容，請申請人將變更計畫內容製作變更計畫書、圖送本部營建署查核無誤後，核發變更計畫許可函。

第二案：審議台南科學工業園區籌備處修正台南科學園區細部計畫土地使用管制要點部分使用項目案

決議：

1. 有關細部計畫中「土地使用管制要點」之「零售及服務業用地」營業項目，同意修正為以園區員工所需商品、產品展售、餐飲、住宿（含商務旅館）及會議服務等。
2. 公共設施用地依區域計畫法土地管制使用原則，應作為與公共設施相關設施使用，本案原核准允許使用項目相當明確，無修正必要。

第三案：審議台南縣下營鄉「日友台南下營第一類乙級廢棄物處理廠」變更原許可計畫案

決議：因本案並未變更原核定計畫面積及地號，除部份設置許可內容及環境檢測相關事項變更應係屬環保主管機關之權責外，涉及土地使用計畫部份主要為焚化廠區廠體位置及方向之調整，掩埋區由一區變二區，覆土暫存區量增加，該土地使用計畫變更內容係為符合麻豆戰備跑道飛航管制區禁限建管制規定，且經八四三七部隊八十九年四月

十八日(八九)敏心字第三二四三號函示，未違反禁限建規定限高，同意該變更計畫之內容，其餘未變更部份仍請申請人依原同意之計畫內容申請開發。請申請人將變更計畫內容製作變更計畫書送本部營建署查核無誤後，核發變更計畫許可。

第四案：審議高雄縣政府申請辦理「擴大鳳山都市計畫」案

1. 九十年二月二十六日專案小組會議決議：本計畫案軍方仍不同意納入，本案應退回。若未來申請單位與國防部協調確認後，應重新依「新訂或擴大都市計畫執行要點」辦理。
2. 決議：本計畫案請高雄縣政府及鳳山市公所儘速協調國防部同意將陸軍步校及官校納入擴大鳳山都市計畫案範圍內，並於兩個月的期限內（九十年六月底前）函請本部續提區域計畫委員會討論，逾期本案應退回。若未來再申請時，應重新依「新訂或擴大都市計畫執行要點」辦理。

第五案：審議桃園縣政府申請辦理「擴大八德（八德地區）都市計畫」案

一、八十九年四月二十九日專案小組會議決議：

1. 本案於專案小組所討論的問題（詳附件），請申請單位詳予補充說明後，一併提請區委會大會討論。
2. 本案提請區委會大會討論時，應邀請高鐵局捷運組列席說明桃園都會區捷運系統規劃與本案銜接之可行性。
3. 本案應朝學術園區整體規劃方向辦理，以塑造未來都市發展的特色。
4. 本案原係配合「國家衛生研究院」而擬定，因院址變更改由「中央研究院分院」、「中央大學分校」等單位設置。惟縣府應考量為學術用途而辦理擴大市計畫案之財務規劃三六六億元，或編列預算取得三二公頃土地，兩者方式何者較為適切、財務可行性較高，應審慎之。對於無償提供土地一節，是否必要應配合財務規劃，以免影響本案開發。
5. 以上意見，請申請單位補充修正後再提區域計畫委員會討論。

問 題		申請單位說明	專案小組決議
一、 區位 問題	1. 本案原八十四年申請內容與本次申請內容因其依據理由已有變更，請桃園縣政府檢附二次比較圖表（包括區位、	詳比較表(表一)。	同意辦理。

人口與面積規模、機能、財務計畫等項目)及其影響，並於會場上作說明。		
2. 本案附近已有多個已發布之都市計畫區，為利於整合八德市行政區內各都市計畫之調整，請說明擴大部份與原各都市計畫之配合情形。	詳申請書第二-(二)節說明。 其中大溪埔頂地區都市計畫與中壢龍崗地區都市計畫屬八德市部分已納入本擴大都市計畫案，並已經內政部 86 年 9 月 26 日函示可予納入，並於計畫書圖內敘明。 未來規劃將考慮相鄰都市計畫區間發展之延續性及道路規劃等之配合問題。	請補充內政部八十六年九月二十六日函，並納入申請書中。
3. 有關本案既有都市計畫區之土地使用現況，及擴大計畫區之公私有土地比例以及編定資料，請桃園縣政府以文字說明並列表表示之。	原都市計畫之土地使用現況詳附表二，使用率已達 70%以上。 擴大計畫區之公私有土地比例詳附表三，分布圖詳申請書第六-(七)節。 擴大計畫區之非都市土地編定資料詳附表四，編定圖詳申請書第六-(八)節。	同意辦理，並請將兆都市土地編定資料納入申請書中。
4. 本案計畫區內大都作為農業使用，本案之開發將對區內灌排水設施之完整性有所影響，為維持區內農業生產環境，請桃園縣政府考量	區內現有灌排溝渠、溜池盡量予以保留或加以適當規劃，以維持原有水路之暢通。 與農田水利會研商，就	1. 請協商相關單位決定溜池的規劃，並適當修正計畫書內容。

	區域性排水，以文字書圖說明未來因應之策略。	區內與區外之灌溉水路銜接問題，研商解決對策。	2. 答覆意見二，於最後加上「並於擬定都市計畫予以納入」。
二、機能問題	1. 本案擴大理由係提供興建中央研究院桃園分院用地、國立中央大學八德分校所需院（校）地，因此規劃應以開發學術園區及大學城等方向為主，請規劃單位予以調整。	本案已朝大學城及學術研究園區等方向規劃，並列入未來規劃目標及方向。	同意辦理。
	2. 本計畫區有河川貫穿，請桃園縣政府說明之並提親水規劃方案。	詳申請書第六-(四)節及第九-(七)節說明，並列入未來規劃參考。 將朝保留原有河道、自然河岸、部分改道、綠帶連結並規劃人行步道與自行車道等方案規劃。	同意辦理。
	3. 有關本案例院（校）園區與行政園區及整體開放空間綠帶系統之建立（步道系統）原則，請桃園縣政府補充說明。	詳申請書第九-(三)節說明，並列入未來規劃參考。 1. 興建原則為：集中式之大面積綠地。 2. 綠軸藍帶相輔。 3. 珠鍊式串聯。 4. 緩衝區功能。	同意辦理。
	4. 本擴大案交通聯外道路主要包括建國路、長興路、興豐路為主要道路，次為廣興路與中山路，請桃園縣政府配合	詳申請書第九-(三)-3節說明。 桃園捷運系統規劃詳申請書附圖，其中捷運綠	1. 答覆二，修正為「將建議高鐵局捷運組納入規劃參考」。

交通運輸之未來發展預測分析、捷運系統與發展構想，及本案與既有都市計畫區之間交通的聯繫、聯外道路改善所需配合辦理單位等，以資周延。	線、藍線已規劃至大湳及龍崗，已建議捷運規劃隊納入規劃參考。	2. 請補充「桃園縣政府配合交通運輸之未來發展預測分析、捷運系統與發展構想，及本案與既有都市計畫區之間交通的聯繫、聯外道路改善所需配合辦理單位等」資料。
5. 本案鄰近都市計畫之住宅區土地開闢率約在百分之四十至七〇間、本案擴大範圍並不在都市發展已迫切發生之地區，以及計畫人口達十二萬人等情形研判，本案應屬基於供給面而作之新都市開發案；此種開發計畫必須與區域整體公共設施及公用設備發展規劃配合，方易於成功。惟由桃園地區相關交通運輸建設計畫內容發現，並未考量本案發展需要而進行整體規劃，例如大眾捷運系統路線並未進入本案範圍。建議宜就桃園地區整體發展檢討本案之必要性與適宜性，並檢討相關配合措施之可行性。	八德市之商業中心在大湳，行政中心在八德，八德地區現有都市計畫之可建築面積僅約 26 公頃，使用率已達 80% 以上，八德市人口已突破 15 萬人，升格為縣轄市，都市規模仍停留在鄉街計畫階段，應屬都市發展已迫切發生之地區。 本案基地目前尚屬非都市土地，故大眾捷運系統路線並未規劃，如本擴大計畫案能成立，將建議納入規劃。 桃園縣政府已就八德市之整體都市發展策略進行規劃。	請桃園縣政府補充說明八德市之整體都市發展策略之資料，俾利審議之參考。
6. 由本案計畫書內容可知，本案聯外運輸系統	桃園一中壢生活圈道路建議六號線納入本地區	請再補充前述問題資料。

以現有道路系統為主體，為免本案聯外道路無法與區域整體路網相配合，請補充說明與本案相關之區域性道路網在本案開發完成前後之服務水準變化以及道路線型銜接之可行性等內容。	都市計畫外環道系統，計畫寬度 36 公尺。 中壢龍崗地區都市計畫(2)-1-20M 道路，納入六號線系統，並拓寬為 36 公尺，成為本地區外環道系統一部份。 本計畫 3-36M 道路往西接中壢龍崗地區都市計畫(1)-4-30M 道路，往東銜接大溪埔頂地區都市計畫 2-2-24M 道路，成為本地區外環道系統一部份。 本計畫 1-24M 道路往南銜接大溪埔頂地區都市計畫 2-2-24M 道路，成為本計畫區南北軸向聯外道路。 本計畫 2-24M 道路西銜接中壢龍崗地區都市計畫(1)-1-30M 道路，往東可銜接台四線省道，成為本計畫區東西軸向聯外道路。	
7. 為免本案居民旅運需求過度仰賴私人運具，造成環境低落與資源浪費等問題，建議加強大眾運輸路線與場站之規劃內容。	納入未來規劃重點事項辦理。	同意辦理。
8. 本案擴大都市計畫區之土地現有部份作為工業使用（水泥預拌、製品業、建材業、製紙	未免影響未來都市環境品質，現有工業使用建議遷至現有鄰近工業區內，以解決工業區土地	1. 請桃園縣政府說明現有工廠如何處理，以及未來辦理

	業、紡織業及機械業等），請說明未來如何處理，而原都市計畫內之工業用地是否不足，請一併說明。	閒置問題。 本案在區段徵收財務計畫已列入工廠拆遷補償及停工損失等費用。 原都市計畫工業區面積7公頃，使用率已達78%，未來擬建議遷廠，配合鄰近發展檢討變更使用。 本案擴大計畫區未劃設工業區。	區段徵收時，是否納入，及因應的對策。 2. 請桃園縣政府補充本擴大案丁建面積的資料。
	9. 本案申請書中內容（頁四十四），提及「有關農業區擬依農業發展及未來都市發展之需要檢討之，並將區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上，人口已達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。」，此部份是否考量未來計畫人口，及原有住宅區面積是否高估，請說明之。	該表(表 8-1)為依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之有關農業區之檢討標準，本案都市發展用地需求以原計畫農業區為優先考量，故已納入未來計畫容納人口。 本案以未來都市發展需求及辦理區段徵收可行性為考量，故有關住宅區面積及其他都市發展用地需求均依實際需要估計之(詳申請書表 8-1)。	1. 同意辦理。 2. 惟請修正申請書頁四十四之農業區資料。
三、規模問題	1. 請桃園縣政府重新敘明本計畫人口及住宅之用地推估，以及人口增加來源。	人口及住宅之用地推估： 原計畫都市發展地區維持原居住密度 240 人/公頃(二通後)。 擬變更及擴大地區，以區段徵收為開發方式，以保留約 50--55%之可	洽悉。

		建築用地，每人平均容積率 200%、每人平均使用樓地板面積 50 平方公尺及合理居住密度 300--400 公頃推估容納人口數及可建築用地面積。 人口增加來源： 1. 八德市本身人口成長。 2. 桃園、中壢等鄰近市鎮遷入。 3. 研究人員及其家屬。	
	2. 有關本計畫之公共設施用地面積比例，請依都市計畫法第四十五條規定，詳實劃設之，並請表列說明之，如有不符合者應予以補正。另桃園縣政府妥予補充說明全縣之公共設施用地取得、開闢現況與建設成效，以利了解縣府實際執行能力。	詳申請書表 8-1。 依都市計畫法第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等用地面積不得少於計畫面積百分之十，本案依規定應劃設 65.46 公頃，實際劃設 65.72 公頃，尚超出 0.26 公頃。	同意辦理。
四、財務問題	1. 有關本案實施區段徵收土地所在地範圍、面積，以及範圍內之土地權屬、公私有地分布情形與地方配合意願，請桃園縣政府以圖表說明之，俾利了解未來辦理區段徵收之可行性？	詳申請書第十-(三)節及第六-(七)節說明。	請桃園縣政府重新修正財務計畫內容。
	2. 請桃園縣政府說明評估本案辦理區段徵收計畫之可行性，並補充縣	詳申請書第十-(三)節說明。	請桃園縣政府重新修正財務計畫內容。

	府目前辦理相關區段徵收計畫之情形，俾利了解是否能再承辦本案區段徵收作業的能力。		
	3. 有關本計畫書內容所列舉之辦理區段徵收相關經費、及財源籌措方式，請桃園縣政府以表格方式補充說明之。另請財政部及桃園縣政府補充說明目前可供本案開發之經費運用與編列情形，以確保本案之開發經費來源無虞。	詳附表五及附表六。	請桃園縣政府重新修正財務計畫內容。
五、其他	1. 桃園縣對本案所召開會議結論，未有明確解決之事項請縣府以書面正式述明，以利審查。	另函說明。	已於會上作說明，同意辦理。
	2 本案對於自來水之供應，應取得自來水公司明確同意供水文件或供水替代方案。	已函請自來水公司同意供水文件或供水替代方案。	請桃園縣政府於提大會時補充之。

二、決議：

本案係為配合中央研究院設立桃園分院、中央大學設立八德分校，而擬辦理擴大都市計畫，惟仍請桃園縣政府及八德市公所就下列問題予以釐清後，再提區域計畫委員會討論：

1. 請桃園縣政府及八德市公所就區段徵收之財務計畫再行評估，並審慎考量區段徵收之可標售土地及標售成本之計算，務期符合院頒健全房地產措施及目前土地與房市狀況。另請將地政司所提意見，依土地徵收條例修正計畫內容。
2. 請桃園縣政府及八德市公所於財務計畫評估後，是否仍維持無償提供土地供中央研究院設分院及中央大學設分校使用，提出具體說明。若因財務計畫問題而考量有償提供予需地機關，則應再確認中央研究院及中央大學是否仍有意願在此設立分院及分校。
3. 請中央研究院及中央大學說明於此設立分院、分校的計畫期程，以及與本案間之配合性。

4. 由於桃園縣縣內有許多重大建設刻正推動，請縣府衡酌財政及辦理意願，以確保計畫開發之可行性。

第六案：審議「稻江科技暨管理學院」調整校園配置變更計畫案

決議：同意本變更計畫案之變更內容，請申請人將變更計畫內容製作變更計畫書、圖，送本部營建署查核無誤後，核發變更計畫許可函。

第七案：申請變更區域計畫委員會對「龍潭工業區」之決議案

決議：

1. 本案應由「龍潭工業區」申請開發者（中華映管股份有限公司）與開發區內現作墓地使用之五六、五七地號土地權利關係人，於會後一個月內協商前開土地洽購事宜，如能於期限內達成協議，則本案申請人仍依原核准計畫進行開發。
2. 倘申請開發者與開發區內現作墓地使用之五六、五七地號土地權利關係人雙方未能於會後一個月內達成協議洽購事宜，則申請開發者應依「非都市土地開發審議規範」總編第二十七點之規定，留設該等地號土地之出入通路，及刪除未能洽購土地之面積，以及調整原核准之開發計畫內容，並應將調整之計畫書、圖內容依行政程序報請本部（營建署）核定，但該調整計畫之內容，免再提報本委員會審查。

第八案：審議高雄縣「永安鄉海岸地區海埔新生地開發計畫」開發案

一、九十年三月二十九日專案小組會議審查決議：

1. 本開發案位於台南、岡山機場基地飛航管制區及禁限建範圍內，請開發單位依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」第十條規定，檢附世界地理座標二萬五千分之一位置圖、地籍圖、高程資料(建物、絕對高度)向高雄縣政府提出申請，並請高雄縣政府主管建築機關函請設管單位(台南、岡山基地)審查，如有疑義，則請辦理現勘同意後，再行核准。另本案除依民國八十七年與國防部相關單位會勘決議辦理外，計畫填海造地後對海巡署所轄烏林頭、永新安檢站之執檢效能，請開發單位依八十七年之決議一併納入辦理。
2. 本案開發基地距中油永安液化天然氣接收站不足一公里，請補充安全性評估。
3. 請補充說明開發基地土壤是否曾有土壤液化情形或液化潛能及附近有否海岸侵蝕或地盤下陷等潛在災害，若有前開潛在災害之一，依「海埔地開發許可審議規範」(以下簡稱審議規範)第六點規定，應經依法登記開業之相關專業技師簽證，可以克服潛在災害，並

經主管機關委請專業機構或學術團體審查結果相符，否則不得開發。

4. 本海岸係屬侵蝕海岸，經委員現勘發現，已設堤防及離岸堤後側未能蓄砂，致砂源堆積不易，請補說明本案具體防治及後續維護管理措施，並配合納入財務計畫。
5. 請補充說明本案是否位於規範第五點各款所列不得開發地區，若有請補附充各該目的事業主管機關之同意文件。
6. 依審議規範第七點規定開發基地之形狀以接近方形或半圓形為原則，本案與上開原則不符，請說明規劃理由，並請補充說明如何維護民眾公共通行權及親水權益。
7. 請檢附本案土地所有權、租賃權、土地使用權同意書等證明文件或有關機關協議文件。
8. 請補附本案水深及地形圖經測量技師簽證之文件。
9. 本案依據審議規範第十五點規定，使用海沙造地，以優先使用淤沙區、浚渫港灣、航道或預定水道之土沙為原則，並不得位於禁止抽取海沙地區（第二項各款），另抽沙造地應依審議規範第十六、第十七點規定辦理，請補充說明辦理情形。
10. 請補充說明本案土地需求之計量方式及本案土地使用目的與造地填築材料性質是否符合承載力之要求。
11. 請補充說明具體之造地填土來源、分配方式、本案分期分區開發原則。
12. 本案涉及造地工程需大量取土，有關取土來源及取土路線應詳予規劃，並且取土路線之交通衝擊亦應一併加以評估，以確保其所造成衝擊為環境所容許範圍。
13. 請說明本案開發區內之公園、綠地與其他開放空間（或公共設施）之規劃原則與配置結果及整體造園或綠化計畫構想；另圖示說明計畫場址及其四周土地使用現況，並配合本案土地使用計畫圖說明緊臨不相容土地使用部份，隔離綠帶(或設施)之留設情形(含留設寬度等)。
14. 請補充說明本案環境影響評估決議事項之配合辦理情形及回應策略。
15. 本案已登錄土地部分之土地使用現況為何？請依「非都市土地開發審議規範」製作相關申請變更編定書圖；另請補充說明本案依開發計畫性質，擬劃定及(變更)編定之土地使用分區及用地類別，並表列說明各使用類別與使用強度（容許項目、建蔽率與容積率）依規定製作書圖納入開發計畫書中。
16. 本案濱海優質社區、購物中心及其他使用建築量體及建物高度之規劃為何？請開發單位提出初步構想。
17. 本開發區域與聯外道路十字路口應設計槽化系統。

18. 本案係屬高雄縣政府與民間合作開發之計畫，請高雄縣政府補充說明合作開發對象之開發財力及信用評估。
19. 本案財務計畫部分八十六年五月九日獲寶島銀行出具協助辦理開發資金融資合作意願書，惟現因建築業及銀行業不景氣，目前該銀行是否仍同意承諾協助，請開發單位重新確認並補附相關佐證文件。
20. 本案有關漁民權益問題，請開發單位儘速與永安區漁會溝通協調，並將協調結果及承諾事項納入開發計畫書內。
21. 本開發計畫對於海岸地區既有設施或有關權利所有權人所造成之損害，應分別依法賠償或興建替代設施。
22. 本案未依海埔地開發管理辦法第二十條規定規劃「剩餘土地」，該等土地營運收入係為作為日後因海埔地開發所衍生各項公共設施新建、重建或改善(含海堤之修、整建)及海岸管理之用，請補充說明前揭公共設施之維護管理所需經費有無替代財源，並請納入財務計畫。

以上決議請申請人補充修正後，送本部營建署再提區域計畫委員會專案小組會議討論。

二、審查意見

(一) 王鑫委員

1. 相關文件、程序均應齊備。
2. 有關本計畫未來之財務、融資及土地價格是否足以回收投資資金等，請高雄縣政府自行審慎評估。

(二) 郭瓊瑩委員

計畫區引入活動相當多樣，但部分內容與鄰近之海博館、大鵬灣等遊憩計畫相近，開發後可能會產生相互競爭，本計畫之遊憩市場競爭力為何？建請開發單位予以考量。

(三) 楊重信委員

1. 中央主管機關應通案考量確立我國海岸地區發展政策，俾便作為各地方政府相關開發行為之準則依據。
2. 高雄縣政府開發本計畫雖已獲寶島商銀承諾協助後續融資相關事宜，惟是否已遴選合作對象？是否具有執行本計畫之財力？

(四) 盧友義委員

阿公店水庫淤泥清除工程擬供本計畫填築料源之用，以其做為填地料源之安全性、填築方式及填築後之穩定性、安定性是否符合所需。

（五）簡連貴教授

1. 本計畫擬利用中油公司永安 LNG 接收站冷能供低溫科技利用，並引入濱海遊憩活動，其規劃方向正確，值得鼓勵。惟後續仍應就冷能利用相關內容與中油公司協商。
2. 內陸地區多屬經濟活動較低之漁塭養殖活動，與本計畫開發引入活動有明顯差異，建議高雄縣政府應整體考量內陸地區之發展利用。
3. 本計畫開發後，有關交通運輸系統規劃應納入高雄縣綜合發展計畫整體考量；建議高雄縣政府考量將永新漁港發展轉型納入本計畫綜合考量；此外，鄰近海域船隻航行管理應制訂相關管理辦法與配套措施，以確保海上活動安全。
4. 阿公店水庫淤泥是否僅用於水上填築之用，若用於水下填築時，其固化處理或應變措施為何？
5. 現有海岸保護設施如何處理？若該設施為水利處財產，應與其協商處理。
6. 本計畫開發後，如何確保人民通行權與親水權，請開發單位說明。

（六）空軍總部

有關岡山飛航管制區之禁限建管制部分，請開發單位提供建物高度資料供審核。

（七）海軍總部

本計畫開發後影響三處海防班哨，請開發單位於計畫區內適當地點提供班哨設置處所，以利任務執行。

（八）台電公司

本公司興達電廠灰塘工程已開始施作，相關地形已有變化，請開發單位評估本計畫開發後對本公司興達電廠溫排水之影響。

二、決議：

本計畫原則同意開發，惟請就本案之成本效益與環境影響評估決議及與行政院核定「健全房地產市場措施」中有關「土地供給方面：檢討都市計畫、區域計畫……等有關住宅用地供需情形，以促進土地供給合理化」之政策是否相符等事項，併同本次審查會委員所提意見及專案小組審查意見，請開發單位補充資料送交專案小組釐清，授權專案小組認可後核發開發許可，若專案小組認應再提大會討論，則依程序再提區域計畫委員會審議。

玖、臨時動議：無

拾、散會。