

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號

聯絡人：王建智

聯絡電話：02-87712592

電子郵件：rachman@cpami.gov.tw

傳真：02-87712358

受文者：本部營建署綜合計畫組（2科）

發文日期：中華民國102年10月31日

發文字號：內授營綜字第10208114091號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送102年10月7日召開本部區域計畫委員會審議臺中市烏日區「清新財匯住宅社區開發案」第4次專案小組會議紀錄乙份，請 查照。

說明：

- 一、依本部營建署102年10月2日營署綜字第1022920340號開會通知單續辦。
- 二、按各級區域計畫委員會組織規程第12條規定「本會為審議區域計畫有關事項，得推定委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。」，又現行本部區域計畫委員會專案小組（以下簡稱專案小組）之作業方式，主要係依循88年4月9日召開之本部區域計畫委員會第69次會議決議辦理，包括：由專家學者身分之委員輪流擔任召集人、專案小組成員之組成、召集人輪值方式及承辦單位任務等；另92年3月27日召開之前開委員會第118次會議亦曾就專案小組審查方式相關事宜討論作成決議。是專案小組實務運作係依上開規定辦理。



三、依本部區域計畫委員會專案小組之處理慣例，並依照本部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組係屬內部單位，其功能係為強化區委會審議決議之效率與品質，提供專業性審查意見，俟獲致初步結論後，依行政程序提送區委會做討論決議，且本部區委會專案小組審查會議均邀集相關機關或團體列席陳述意見。前揭審查會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，並無出席委員人數過半之規定。

四、出席或未出席委員對於本開發計畫案及初步審查意見，如有補充意見，請於文到7日內擲還本部營建署彙整處理，以資周延。

正本：鄭委員安廷、陳委員宏宇、戴委員秀雄、施委員文真、李委員素馨、周委員天穎（以上為專案小組成員）、王委員雪玉、沈委員淑敏、吳委員彩珠、吳委員樹權、林委員建元、林委員楨家、林委員靜娟、陳委員彥仲、賴委員宗裕（以上按姓氏筆劃順序排列）、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員志明、王委員秀時、周委員燕龍、楊委員素娥、莊委員玉雯、王委員銘正、行政院農業委員會、行政院農業委員會水土保持局、行政院環境保護署、經濟部中央地質調查所、臺中市政府、丁費宗清君、內政部法規委員會、本部營建署建築管理組、綜合計畫組（陳組長繼鳴、林副組長秉勳、林專門委員世民、張科長順勝、1科）

副本：本部營建署綜合計畫組（2科）

部長李鴻源

內政部區域計畫委員會審議台中市烏日區「清新財匯社區開發案」第4次專案小組審查會議紀錄

時間：102年10月7日（星期一）上午9時30分

地點：本部營建署1樓107會議室

主持人：鄭委員安廷

出席人員：詳后附簽到簿

記錄：王建智

壹、審查意見：

一、查「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第1次通盤檢討）因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制」第二章八、指定城鄉發展優先次序：「為避免土地資源浪費與過度耗用，城鄉發展應以原有都市計畫地區內尚未開發土地，及都市周邊土地為優先考量範圍；並應加速辦理都市更新，以促進土地資源再利用，其城鄉發展優先順序如下：（一）第一優先：都市計畫整體發展地區。（二）第二優先：推動都市更新地區。（三）第三優先：都市計畫農業區。（四）第四優先：新訂或擴大都市計畫區。（五）第五優先：非都市土地開發許可案件地區。」，依上開區域計畫指導本案開發是否適當而合理之議題，請申請人及台中市政府依下列意見分別補充說明，提區域計畫委員會討論：

（一）申請人主張：

1、 本案於95年8月24日向原臺中縣政府提出申請，並於97年4月16日轉送至內政部營建署進行審議，早於99年6月15日「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第1次通盤檢討）-因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制-」【變更一通】公告前，雖屬第五優先之非都市土地

開發許可案件地區，然申請人原有申請權益應予保障。

- 2、 依【變更一通】之非都市土地行政指導原則 7.10，地方政府得擬定區域產業發展計畫並依法變更為適當使用分區，然規劃中之開發計畫應得續辦核准之程序。
- 3、 基地鄰近台中市、烏日、王田等都市計畫範圍，周邊土地已開發，非蛙躍之開發。
- 4、 依現行區域計畫（變更一通）土地資源分類及各單位函詢公文，基地所在非屬限制發展地區。
- 5、 另依「大肚山科技走廊發展計畫研究案」工作成果，基地所在屬生態遊憩區，且鄰近生態社區，非生態保護區範圍。

（二）台中市政府意見：

- 1、 本案基地鄰近都市計畫區劃設住宅區面積及開闢情形等（詳附錄）。
- 2、 各都市計畫區住宅區使用率均未達 60%；並說明緊鄰基地周邊正在興建住宅部分的土地係屬老丙建，當時可變更為老丙建，有其歷史背景，其開發條件跟本案開發許可不同，依照建築法相關規定，申請人可以隨時來請領建照，至於本案基地屬農牧用地，非屬可建築用地。
- 3、 有關「大肚山自然公園」係本府 34 項重大建設項目之一，將整合本府各機關既有公共設施服務，不調整既有非都市土地使用分區、用地，以朝深化並改善原有服務品質方向共同推動。台中市政府擬定區域計畫規劃作業配合上開重大建設推動方向，法定計畫（草案）部分則在不涉及調整既有非都市土地使用分區、用地原則下推動，後續法定計畫（草案）將依審議程序送本市及內政部兩級區域計畫委員會辦理審議。

- 4、有關大肚山科技走廊係配合既有已提供完善公共設施服務之都市計畫地區，為提高產業發展之相關研究建議。本住宅開發案則係非都市土地開發許可申請案，僅就住宅市場提供服務，與上開科技走廊探討都市計畫既成地區並提供產業建議服務基礎迥異；且周邊非都市土地近年來並無同屬性住宅社區開發案，本案應無差別審議之情形。

（三）專案小組綜合意見如下：

- 1、有關本案是否適當而合理係區域計畫法第 15 條之 2 第 1 款之規定，上開區域計畫變更一通雖係於本案申請後始公告實施，惟參照其內容之第七章非都市土地行政指導原則 7.1 五「本計畫公告實施後區域計畫主管機關應針對已受理申請之非都市土地開發案，如因本計畫新增開發限制時，得在符合公共安全、公共利益、國土保安、國土復育及國土永續利用等原則下，訂定『繼續受理申請』之過渡時期相關規定，以確保申請人原有合法權益」，參酌上開區域計畫規定，在考量是否受限制規定時，仍應先以符合公共安全、公共利益、國土保安、國土復育及國土永續利用等原則。又依 85 年 8 月原台灣省政府公告之台灣中部區域計畫（第一次通盤檢討）第五章部門發展計畫，有關都市發展及住宅建設亦訂有都市發展優先原則「為因應未來住宅發展的資源分配、開發地點選擇及環境評估等課題，未來都市發展用地之開發應朝以下之方向進行：…（二）都市發展主要應集中於原有之都市計畫地區內及都市周邊開發為原則，加速都市更新之建設，促進土地資源之再利用。…（三）因應未來人口成長需求規劃，新都市發展用地之開發…其

勘選原則以現有都市計畫區內之農地或其周圍不相當的工業區為優先。次優先者為都市計畫外周邊低生產力之農業區…」，且基於非都市土地申請開發得否獲主管機關許可，其舉證與論述責任在申請人，故請申請人說明本案開發是否符合公共安全、公共利益、國土保安、國土復育及國土永續利用等原則，提區域計畫委員會討論本案開發之適當性、合理性；另請就台中市政府已具體指出鄰近都市計畫地區住宅已供過於求不宜再許可住宅社區之意見，加強說明開發之理由。

- 2、請台中市政府加強說明對於大肚山的整體規劃政策，並請提供台中市區域計畫草案供委員參考。
- 3、有關本案開發後所衍生之公共設施興闢與維護經費、社區治安等問題之管理與執行情形，查基地周邊現況似已陸續完成公共設施及公用設備之興闢，台中市政府說明刻正會府內相關單位表示意見，請該府後續提供意見供委員會參考。

二、有關本案基地內地質安全部分：

- (一) 申請人分別以平面圖及剖面圖補充說明其中住宅區 F 區所在最大填方深度為 4.3 公尺，最大挖方為 3.7 公尺，並說明依據地質鑽探報告，以結構體（假設地上約七層及地下一層）之建物載重約 12t/m^2 ，保守考慮開發時基礎土壤相較於開發前完全解壓及筏基水箱施工良好完全不漏水之條件下，其沉陷量 10cm 以內；並說明基地之區域地質與基地地質內容地調所前於 100 年 9 月 15 日表示無意見，且已重新提出基地地質之侵蝕溝資料，對於基地建築之配置已重新調整，建物已做退縮。

(二) 專案小組綜合意見如下：

- 1、 申請人繪製侵蝕溝只到擋土牆，屬人工構造物，但建築技術規則第 262 條向源侵蝕的規定是自然邊坡，故請申請人依照原始地形繪製侵蝕溝；另請作業單位函請地調所就申請人簡報第 55 頁侵蝕溝或向源侵蝕標示在圖面。
- 2、 另外 F 區應該還有一條不明顯之侵蝕溝，申請人預計回填 4.3 公尺，就本案基地挖填部分，應該以不同的顏色將挖填部位標示，請申請人補充本案區內挖填土方分佈圖，並標示挖填深度。基地內之侵蝕溝地形因關係於 F 區配置建築之地質安全判斷問題，請申請人考量 F 區於該不明顯之侵蝕溝通過之土地可否調整規劃內容，不予配置建築。
- 3、 請申請人補充說明基地內中 75-1 道路將以基地退縮方式拓寬之內容；另依規範總編第 16 點規定，4 級坡以上地區，應劃為不可開發區，除非道路無可避免需經過，可以在坡度 40%以上區位，於其 20%上限做為道路使用，請申請人補充說明上開道路拓寬需使用平均坡度 40%以上土地之理由，及是否符合上開規定。
- 4、 有關本案環境影響評估審查過程中，是否就本案區內侵蝕溝地形提出相關討論一節，依行政院環境保護署表示，經查審查結論公告未針對基地區內侵蝕溝地形有明文結論，惟本案環境影響評估說明書初審過程中，中央地質調查所於 100 年 4 月 7 日召開之專案小組第 3 次初審會議中提出涉侵蝕溝地形之意見略以：「(一) 基地東側規劃配置住宅區 F 部分區域應屬蝕溝地形，請於基地地質圖中補繪。(二) 本案基地東北側分布多處蝕溝地

形，相關土地使用配置應酌做調整」。後續開發單位針對中央地質調查所提出意見補充修正略以：「(一)已修正。(二)本開發案多次調整土地使用計畫，最終版本皆已避開侵蝕溝並退縮至少 21m 以上安全距離，土地使用計畫中建築基地面積大幅減少並提供為緩衝綠帶之保育區使用，…意見中提及 25m 高差乃指基地 F 區整區高差，相對於 200m 水平距離，其坡度僅 12.5%，坡度尚屬平緩…。」，又本案召開專案小組第 4 次初審會時，中央地質調查所未出席本會議亦未表示意見。經提該署 100 年 7 月 29 日召開之環境影響評估第 209 次審查委員會議決議有條件通過本案，並於 100 年 8 月 19 日公告審查結論在案。

三、另有關行政院農業委員會前於 101 年 5 月 4 日農企字第 1010718091 號函說明略以：「…臺中市政府針對本案開發區位、需求及國土保安等問題尚有疑義，爰本案涉及農業用地變更部份，本會尊重臺中市政府及該府農業主管機關之意見。」故有關農業主管機關是否同意農業用地變更尚未取得相關文件，經行政院農業委員會代表會中表示該會在參加本案區域計畫委員會審查時，皆未表示不同意之意見，101 年 5 月 4 日業就本案表示本會無意見，原則尊重台中市政府與市政府農業主管機關意見，除非台中市政府農業單位明確說明不同意之意見，本案也無須再送該會表示意見。

四、本案基地為中 75-1 線道路分割為兩區塊，申請人以圖示加強補充說明二區塊間公共設施、設備、相關車行、

人行動線規劃是否具整體規劃，經討論委員及相關單位無其他意見。

以上意見請申請人補充修正，於 6 個月內送本部營建署，先提區域計畫委員會第 4 次專案小組延續會議綜整專案小組意見後，再提請區域計畫委員會討論。

貳、臨時動議：無。

參、散會：(中午 12 時 15 分)。

附錄 發言摘要

◎申請人：

- 1、 本案於 95 年 8 月 24 日向原臺中縣政府提出申請，並於 97 年 4 月 16 日轉送至內政部營建署進行審議，早於 99 年 6 月 15 日「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第 1 次通盤檢討）-因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制-」【變更一通】公告前，雖屬第五優先之非都市土地開發許可案件地區，然申請人原有申請權益應予保障。
- 2、 依【變更一通】之非都市土地行政指導原則 7.10，地方政府得擬定區域產業發展計畫並依法變更為適當使用分區，然規劃中之開發計畫應得續辦核准之程序。
- 3、 基地鄰近台中市、烏日、王田等都市計畫範圍，周邊土地已開發，非蛙躍之開發。
- 4、 依現行區域計畫（變更一通）土地資源分類及各單位函詢公文，基地所在非屬限制發展地區。
- 5、 另依「大肚山科技走廊發展計畫研究案」工作成果，基地所在屬生態遊憩區，且鄰近生態社區，非生態保護區範圍。

◎委員一：

- 1、 如果有些法規上的變動，基本的原則應該是程序從新、實體從舊，以有利於申請人的角度來作解釋，但這樣的大原則並不是毫無例外的適用，例如涉及國土使用變更，若因氣候、環境、災害等因素，使得大環境有變動的狀況下，相關的審議規範隨之進行修訂，此時，這個原則即有調整的空間，因為此涉及到地理環境變更，如果不考慮周遭環境已經變動的狀況下，還是主張實體條件上不適用新的規範，這在國土變更審議時，是不利於國土規劃的指導原則。
- 2、 申請單位在後續說明中，指出本開發計畫符合台中市週遭區域或都市計畫關係，也以 101 年台中市政府新修訂的都市計畫規範，也就是新的都市計畫或區域計畫為支持的論據，如果這對申請人有利，當然可以用，同理可

證，上位區域計畫跟國土計畫的整體指導原則，即便在變更一通通過後有新的審議原則，這樣的上位計畫指導對申請人而言不見得比較不利，建議申請人不需要強調變更一通是在本案受理後才公布實施，所以本案不適用，如果申請人可以用新修訂的變更一通下的指導原則說明本案區位開發之合理性與適當性，應該更能加強本申請案於此要件上的說服力。

◎委員二：

- 1、以法規面來說，區域計畫法第 15 條之 1 及第 15 條之 2 規定的開發許可制度，都市土地與非都市土地之差別待遇，非都市是不是歡迎開發利用有解釋上的空間，也就是非都市土地要變更為建地使用的情況，應該是被控管，而不是人民有請求權，應該由申請人舉證開發案為什麼是合適，而且是有必要性。
- 2、縱使這塊土地，並不在變更一通的限制發展區或條件發展區中，也不代表本案一定可以變更，這是一個基本觀念；其次，不管本案是不是在發展軸上，或者申請人說明是 101 年台中市政府都市發展處所訂定城鄉發展地區圖，那也是不準，主要是這所訂定計畫圖的是否有法律效益，為什麼不適合用原因很簡單，因為整個大甲全部都劃為農業發展區，不管都市計畫或區域計畫，也不是這樣規劃，這僅供參考，台中市對該地區的想像，這沒有拘束力，因此反過頭來看，如果鄰近都是都市計畫區，為什麼要把夾在都市計畫區的綠地填起來開發，開發單位要說明，這不是在作都市縫合，每個都市計畫之間，是不是應該要有適當的隔離綠帶，本案區位右邊是嶺東商圈，下方是成功嶺，左邊是大肚，前面是科學園區，上面又開發南山人壽跟清新溫泉飯店，本區位為什麼一定要開發不可？如果本案又開發，都市間的隔離綠帶在何處？諸如此類的思考方式，這是申請開發時要著重說明之處，如果從法規面來說，這舉證與論證應該是在申請人，才能說服委員允許開發，個人並未預設立場，不管是專案小組或大會上，這部分都要加強論述。

◎申請人（太乙工程顧問有限公司）：

- 1、 本案基地高程為 135 公尺到 175 公尺之間，本案位於大肚山稜線下方一點點，所以視野景觀非常好，近景可以看到高速公路、都市夜景，遠景可以看到大坑、新社，更棒的是可以看到中央山脈，本案採地形上的優勢，創造視覺景觀包含河川、道路、都市跟山景，這樣的商品定位在台中市來說所有重劃自辦，政府開發區位的產品上有所區隔，各位去看看大肚山附近除了工業區外，住宅區開發非常的少，所以剛剛簡報說明附近週遭環境說明本案區位的景觀非常好。
- 2、 第 2 要說明本案交通條件非常好，台中市有個趨向，大家都往台中來，就是高鐵一日生活圈，早上 50 分鐘就到台北開會，台中房價相對台北低很多，所以台中發展有很大的潛力，交通、地價、房價相對便宜，本案區位又有景觀特色，所以在產品定位上，設計都以低密度、綠建築，甚至要打開視野，在台中市這樣條件非常稀少，只有大肚山有這樣的區位條件。

◎委員二：

如果這地方社區開發跟整體住宅供需，幾乎沒有什麼特別大的關連，跟都市計畫人口成長也是無關，尤其要以整體人口住宅來講，申請人所做的地區調查，都集中在筏子溪西岸，但現在台中最大的釋出區正好在筏子溪兩岸，尤其是東岸，從朝馬經過五權再到永春，全部都有大規模市地重劃，朝馬那區筏子溪西岸也有規劃大面積市地重劃，那邊釋出的土地面積，跟要提供的住宅供應量，恐怕是影響會在本案居住之關鍵。申請人所做的問卷調查，如果問的是那區位，因為看不到問題，無法確定問到什麼，問卷的基礎，抽樣調查是以筏子溪西側，如果侷限在一個選擇住哪裡，他們當然選擇附近，但今天是對整個台中區，包含沙鹿、梧棲，可能答案就不是這樣的結果，因為跟都市計畫人口成長關聯性沒有這麼高，因為聽起來本案比較高級、比較好的別墅社區。

◎委員三：

- 1、 剛申請人的說明皆是以開發者的利益角度來看，以視野景觀條件好，因為景觀好、視野可以眺望多遠所以要開發這區位，那都是以開發者的利益角度，但就區委會審查重點，是在這區位開發有怎樣的疑慮，適不適當，有沒有符合公共利益，從市民角度看這區位，是希望看到翠綠的大肚山山巒一片，還是整片開發的山坡地，這中間就有開發者跟公共利益間的衝突，要提醒申請人後續回應，不要讓人只考量你們開發利益，不管本案准與否，都是規劃者在開發時，要善盡保護地方既有資源，避免環境衝擊，對環境有妥適規劃，而非僅僅開發者利益衡量。
- 2、 另外要請教台中市政府，本案周邊已經有許多開發案，過去開過很多次會議，台中市政府都說，如果本案開發會產生不當的示範，好像本案開發以後就變成山坡地開發通案，但是台中市政府好像讓周邊都開發，為什麼獨獨本案開發就有疑慮，台中市政府是否有新的說明，到底本案的開發跟周邊的開發比較，是否更會違反上位計畫，或既定政策，或區位不適當、不合理，委員會才能公平、客觀且持平的態度來看待本案，現況跟之前印象不太相同，因為周邊都已開發，到底違反台中市什麼樣的政策，什麼上位計畫，或者什麼法律規定，台中市政府就此部分應該說明清楚。

◎台中市政府：

- 1、 雖然說圖上看起來周邊好像都已經開發，但實際跟現況還是有差異，周邊有個樹木園區，該公園結合原住民文化，至於中台社區是 60 幾年開發完成，基地週邊為老丙建，包含目前溫泉路上正在興建的建案，延伸上來是清新溫泉飯店，緊鄰基地週邊目前還未建築的土地也是老丙建，從台中高鐵烏日站可以看到本案基地位置。
- 2、 本府提供鄰近都市計畫區劃設住宅區面積及開闢情形：

	住宅區面積 (公頃)	使用率
烏日都市計畫	190.2	53.90%
大肚都市計畫	88.3	55.51%
臺中港特定區計畫	2,202.6	39.03%
臺中市(含大坑地區)	3,937.0	46.99%

資料來源：(擬定臺中市區域計畫規劃及研究案(期末報告)，市府，101年)

◎委員三：

這樣聽起來台中市是不是不應該再發建築許可？量是不是太多了？這樣看起來基地周邊那塊，既然供給量這麼多，現況周邊都正在興建住宅，是不是不應該再核發建築許可，為什麼獨獨這些都核發，就是不同意本案開發，這是委員比較質疑之處。既然台中市提供數據，照道理不應該再給建築許可，可能不是單單周邊都市計畫區的供給量問題。

◎台中市政府：

- 1、針對周邊正在興建住宅部分的土地係屬老丙建，當時可變更為老丙建，有其歷史背景，其開發條件跟本案開發許可不同，依照建築法相關規定，申請人可以隨時來請領建照，至於本案基地屬農牧用地，非屬可建築用地。另外申請人提到本案區位景觀良好，本府於之前會議中表示過相關意見，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。
- 2、本案將台中港特定區域計畫，山坡地範圍規劃為保育區，後來台中港計畫通盤檢討時，有民眾提出，大肚山保育區應該解編，並提出抗爭，希望大肚山西側由保育區變更為住宅區。因同樣是住宅開發，對於本案本府採取較保守的方式。

◎委員四：

- 1、 依「大肚山科技走廊發展計畫研究案」指出，本案開發區位位於生態遊憩區，生態是保育，遊憩為公共使用，未來要變更為私人住宅時，其公益性也要考慮。依照台中市政府代表說明，顯然住宅供過於求，還有很多市地重劃已經在執行，住宅的需求到底有沒有這麼多，因為人口也少子化，實際住宅閒置還很多。
- 2、 未來台中市的人口達到 130 萬，台中市現有人口才一百多萬，現有住宅閒置比例還這麼多，從這樣的數據來看，到底適不適合再開發住宅。
- 3、 周邊已經有許多都市可發展地區，大肚山的綠地夾在中間可以作為緩衝空間，這點要加強說明。

◎委員五：

規劃單位如果是回應住宅需求，並以量來看的話，包含台中市政府的數據，不能只有這樣的說明，如果開發案能夠為地方帶來其他利益，應該就此加強補充。加上本案周遭都市計畫區住宅使用率偏低，規劃單位應該從本案開發公益性，對地方有什麼樣的發展，不要單就量部分說明。

◎台中市政府：

- 1、 有關「大肚山自然公園」係本府 34 項重大建設項目之一，將整合本府各機關既有公共設施服務，不調整既有非都市土地使用分區、用地，以朝深化並改善原有服務品質方向共同推動。
- 2、 本市擬定區域計畫規劃作業配合上開重大建設推動方向，法定計畫（草案）部分則在不涉及調整既有非都市土地使用分區、用地原則下推動，後續法定計畫（草案）將依審議程序送本市及內政部兩級區域計畫委員會辦理審議。
- 3、 有關大肚山科技走廊係配合既有已提供完善公共設施服務之都市計畫地區，為提高產業發展之相關研究建議。本住宅開發案則係非都市土地開發許可申請案，僅

就住宅市場提供服務，與上開科技走廊探討都市計畫既成地區並提供產業建議服務基礎迥異；且周邊非都市土地近年來並無同屬性住宅社區開發案，本案應無差別審議之情形。

- 4、 本開會通知單已轉請本府相關單位查明，並請提供意見供委員會參考。

◎委員六：

本案聯絡道路位屬三級坡以上，是否可規劃為道路使用？

◎申請人：

依照非都市土地開發審議作業規範規定，坡地開發管制三級坡以下才可以做建築開發使用，四級坡配合基地開發可以做公共設施使用。

◎委員六：

- 1、 配合基地開發使用，屬於審議規範內的規定，配合基地開發使用，很可能有哪些問題，涉及法令規定，是委員會委員審議的權責。
- 2、 另外本案區內有侵蝕溝，想請教地質調查所侵蝕溝的頂點位置是否如申請人所繪製之情形。因為依照建築技術規則建築設計施工編第 13 章第 262 條向源侵蝕也就是侵蝕溝，申請人繪製侵蝕溝只到擋土牆，那是人工構造物，但第 262 條向源侵蝕的規定是自然邊坡，所以要依照原始地形繪製。
- 3、 另外 F 區應該還有一條侵蝕溝，只是沒這麼明顯，申請人預計回填 4.3 公尺，就本案基地挖填部分，應該用不同的顏色將挖填部位標示出來，讓委員看看填方到底多深。除了填方外，本案又有超過 4 公尺高的擋土牆，會對周遭地質環境的穩定性產生非常大的困擾，在以往審議時，委員常會建議回填土方盡量不要超過 3 公尺，雖然沒有明文規定，但希望坡地挖填不要太高，儘量保持

原地形地貌。如果本案沒有順著原地形地貌規劃，這是申請人會讓委員提出質疑之處。就個人觀點，F 區侵蝕溝會慢慢往上延伸，並會漸漸出現向源侵蝕的擴大徵兆。

- 4、有關本案區內聯絡道路位於坡度陡峭區位，台中市政府是否有考慮將該條道路收回，像莫拉克颱風、卡玫基颱風、敏督利颱風，林務局曾經被要求將山區受破壞的陡坡既成道路收回，林務局做到了。

◎台中市政府：

有關中 75-1 道路，縣市合併前已有相關改道評估作業，亦有提供給營建署參考。至於目前進度、後續作為及道路開闢情形，這部分有待與本府道路主管機關再確認後提供。

◎委員六：

主要是台中市政府說了生態走廊，結果一條道路出現在坡度陡峭之處，結果這地方的道路是破壞生態的方式。

◎本署建築管理組：

基地內侵蝕溝地形一節，按建築技術規則建築設計施工編第 262 條規定：「山坡地有左列各款情形之一者，不得開發建築。但穿過性之道路、通路或公共設施管溝，經適當邊坡穩定之處理者，不在此限：…六、河岸或向源侵蝕：（一）自然河岸高度超過五公尺範圍者：…（二）在前目表列範圍內已有平行於河岸之裂隙出現者，則自裂隙之內緣起算。」已有明定，該基地是否涉及上開規定之向源侵蝕，涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請由臺中市政府說明認定為妥。

◎作業單位：

之前地調所就本案 F 區位表示有正在發育之侵蝕溝，並提供相關意見，建議申請人勿在 F 區配置建築，這部分可能

要請地調所表示意見。

◎委員五：

因為當時表示意見的承辦與今天參與會議之承辦不相同，是不是請地調所會後再確認，屆時已正式書面提供相關意見。

◎行政院環境保護署：

- 1、 本案「清新財匯社區開發案環境影響說明書」共召開 4 次專案小組初審會。經查審查結論公告未針對基地區內侵蝕溝地形有明文結論，惟本案環境影響評估說明書初審過程中，中央地質調查所於 100 年 4 月 7 日召開之專案小組第 3 次初審會議中提出涉侵蝕溝地形之意見略以：「(一) 基地東側規劃配置住宅區 F 部分區域應屬蝕溝地形，請於基地地質圖中補繪。(二) 本案基地東北側分部多處蝕溝地形，相關土地使用配置應酌做調整」。後續開發單位針對中央地質調查所提出意見補充修正略以：「(一) 已修正。(二) 本開發案多次調整土地使用計畫，最終版本皆已避開侵蝕溝並退縮至少 21m 以上安全距離，土地使用計畫中建築基地面積大幅減少並提供為緩衝綠帶之保育區使用，…意見中提及 25m 高差乃指基地 F 區整區高差，相對於 200m 水平距離，其坡度僅 12.5%，坡度尚屬平緩…。」。
- 2、 本案召開專案小組第 4 次初審會時，中央地質調查所未出席本會議亦未表示意見。經提本署 100 年 7 月 29 日召開之環境影響評估第 209 次審查委員會議決議有條件通過本案，並於 100 年 8 月 19 日公告審查結論在案。

◎委員五：

- 1、 請申請人會後再確認開發配置跟侵蝕溝位置，於下次會議補充說明。
- 2、 請地調所兩次專案小組的意見不是很明確部分，給予相關意見。

◎ 行政院農業委員會：

過去本會在參加本案區域計畫委員會審查時，皆未表示不同意之意見，去年5月4日就本案表示本會無意見，原則尊重台中市政府與市政府農業主管機關意見。

◎ 作業單位：

也就是說農委會尊重台中市政府的意見，如果台中市政府農業單位表示同意，農委會是否同意？又是否還要再送農委會確認？

◎ 行政院農業委員會：

是，除非台中市政府農業單位明確說明不同意之意見，也無須再送本會表示意見。

◎ 委員二：

就本案二區塊議題個人是沒有什麼疑慮，比較想請教台中市政府，聽起來中 75-1 好像還在開闢中，這條路存在多少年，如果是時間不夠長可能還不是既成道路，不管是列為市有道路，如果不是既成道路，沒有辦法做公務支配，這部分想要先了解到底開闢了多久的時間，如果沒有 20 年到 30 年，可能沒有符合既成道路之規定。

◎ 作業單位：

另外申請人說明基地內中 75-1 要以基地退縮方式拓寬，請納入後續補充說明資料中。規範總編第 16 點規定，4 級坡以上地區，應該要劃為不可開發區，除非道路無可避免需經過，可以在坡度 40% 以上區位，在 20% 上限做為道路使用，雖然規範有這樣的規定，但委員會於審議時有權責有其他要求，建議申請人再補充說明。

◎委員七：

剛剛作業單位的報告，以及依法院最後裁定的意見，需要再討論的有三點，這三點有沒有那一點是關鍵，如有的話，其他應該就無須再討論。或者還是按照以往審查方式，就案件內容都釐清了，送大會確認，以往好像都是專案小組討論後無其他意見，到最後送大會討論確定。但本案台中市（縣）政府歷次會議皆表示反對意見，明確的就都市發展、都市計畫用地、住宅供需表示意見，因為有這樣的意見，所以區委會才將本案駁回。

◎委員五：

本案會前會已討論過，應符合法律、計畫、地方空間發展政策，希望台中市政府將相關資料提供作業單位。

◎委員六：

有關 F 區的侵蝕溝，我們不要用正在發育中這樣的說法，這樣太模糊，應該是向源侵蝕的現象，個人不提台中市政府的意見，就技術面來說，F 區內的侵蝕溝，按照申請人以往皆以退縮方式來處理，如果 F 區也退縮，個人算了一下，會減少 10 幾戶，就技術層次面，個人認為申請人會以這樣的方式處理。

◎委員五：

- 1、技術問題應該放在政策空間上，因為區位就適法性並不滿意，但還是需詳載對申請人有利之處，委員也有提到區域計畫法源依據來自區域計畫法，區委會還是要以區域整體發展，就本案開發合理性、必要性部分詳加討論，申請人今天就問題一的說明是，本案不適用「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第 1 次通盤檢討）—因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制」，並沒有充分就本區位配置高級住宅區，對地方到底有什麼具體的效益。

- 2、 另外住宅供給量部分，台中市政府也補充說明，事實上區委會之前以量為不許可理由是不無道理，如果當時有今天這樣完整的說明，法院應該就不會指摘不許可處分過於草率，申請人可能有自己的論述，就量部分可能很難說明，應該從必要性、公益性部分，讓申請人加強論述。
- 3、 另外屬於技術部分，交通跟公設，對地方通盤考量為何，必須要再釐清，像是還要請地調所表示意見。

◎經濟部中央地質調查所：

要說明本所一開始提出侵蝕溝的問題，後來又說明無意見，一開始就區內幾各有侵蝕溝的區位提出疑慮，後來申請人再重新修正開發計畫書，就 F6、A1、A2、B、E 區幾處侵蝕溝部分做退縮，也針對 F5 區位的擋土牆，提出說明並退縮，所以本所無其他意見。

◎委員六：

針對這部分，有請教過貴所所長，應該說地調所不會對設計發表相關意見，換句話說，地調所只會就原地形地貌特徵表示相關專業意見，建議作業單位可以發文給地調所，請他們就本案原地形，申請人簡報第 55 頁的圖，請地調所就侵蝕溝或向源侵蝕到哪標示在圖面上，不需要就本案防堵、回填、挖填的安全性表示相關意見，這是大地技師公會的責任。

◎作業單位：

- 1、 有關本部 99 年 6 月 15 日公告之變更一通指定城鄉優先次序，而本案係於 99 年 6 月 15 日前送本部審查，是否有變更一通之適用，依第七章非都市土地行政指導原則 7.1 五「本計畫公告實施後區域計畫主管機關應針對已受理申請之非都市土地開發案，如因本計畫新增開發限制時，得在符合公共安全、公共利益、國土保安、國土復育及國土永續利用等原則下，訂定『繼續受理申請』

之過渡時期相關規定，以確保申請人原有合法權益」，所以在考量是否受限制規定時，仍應先以符合公共安全、公共利益、國土保安、國土復育及國土永續利用等原則。

- 2、另查 85 年 8 月原台灣省政府公告之台灣中部區域計畫（第一次通盤檢討）第五章部門發展計畫，有關都市發展及住宅建設亦訂有都市發展優先原則「為因應未來住宅發展的資源分配、開發地點選擇及環境評估等課題，未來都市發展用地之開發應朝以下之方向進行：…（二）都市發展主要應集中於原有之都市計畫地區內及都市周邊開發為原則，加速都市更新之建設，促進土地資源之再利用。…（三）因應未來人口成長需求規劃，新都市發展用地之開發…其勘選原則以現有都市計畫區內之農地或其周圍不相當的工業區為優先。次優先者為都市計畫外周邊低生產力之農業區…」。

◎委員三：

量比較不能被接受的原因，可能不只是台中市，很多縣市都因為政策上造成的，地方政府土地開發，或者開發業者於法有據申請開發很難不讓他們開發情況下，住宅當然會供過於求，周邊都市計畫到底還有多少未開發，來說明本案僅 90 幾戶不能開發，這可能會被質疑，台中市政府帶頭劃市地重劃，如果說因為那邊的量太多，還有很多開發比例不高的情況下，其他市地重劃都不允許，才可以用這樣的說明。又基地周圍有些老丙建，台中市政府還是同意他們開發，要回來檢討本案的區位到底有什麼問題，因為區位問題涉及區域計畫法第 15 條之 2 第 1 款的核心，區位到底是否適當合理，即便有許多政策，變更一通是在本案申請之後才作完的，但作業單位說到國土安全、國土保安，都可以從這幾個面向來談，必要時可以引用變更一通，應該從剛剛作業單位的說明來補強。

◎委員二：

今天對於整條大肚山由北到南，東西兩側是不相同的，台中市政府對於綠帶串連及保護區的想法是什麼？這是區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 1 款的要求，台中市政府的論述要很周慮，市府對於大肚山的規劃想法為何，讓委員能夠判斷，未來不是只有本案這申請人，而不是讓每個個案各自審查，也對官方比較有利，所以台中市區域計畫法草案是否要先提供予委員參考。

◎委員七：

臺北高等行政法院判內政部敗訴，並不是說區委會應該給予許可。高等行政法院撤銷許可的理由，個人解讀是，在區委會作成不予許可時，內政部應基於區域計畫法中央主管機關之地位，就此國土規劃有必要審酌並表明立場。但內政部直接採用台中市政府的意見，不管是中部區域計畫、或後來的一通，對本計畫也沒有進一步的說明，因此建議就這部分再加強論述。

內政部區域計畫委員會審議

台中市烏日區「清新材匯住宅社區開發案」第4次專案小組會議簽到簿

時 間：102 年 10 月 7 日(星期一)上午 9 時 30 分

地 點：本署 1 樓 107 會議室

召集人：鄭委員安廷

鄭安廷

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
陳 委 員 宏 宇	陳宏宇		
李 委 員 素 馨	李素馨		
周 委 員 天 穎			
施 委 員 文 真	施文真		
戴 委 員 秀 雄			
王 委 員 雪 玉	王雪玉		
沈 委 員 淑 敏			
吳 委 員 彩 珠			
吳 委 員 樹 欉			
林 委 員 建 元			
林 委 員 楨 家			

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
林 委 員 靜 娟			
陳 委 員 彥 仲			
鄭 委 員 安 廷			
賴 委 員 宗 裕	賴宗裕		
黃 委 員 萬 翔			
高 委 員 惠 雪			
林 委 員 志 明			
王 委 員 秀 時			
周 委 員 燕 龍			
楊 委 員 素 娥			
莊 委 員 玉 雯			
王 委 員 銘 正			

列席人員	簽到處
行政院農業委員會	林永蔚
行政院農業委員會 水土保持局	
行政院環境保護署	葉佩瑜
經濟部 中央地質調查所	梁均合
臺中市政府	林憲谷 蘇文瑞
丁費宗清君	鍾啟仁 吳東億 謝秋萍 劉明泰
內政部法規委員會	
本署建築管理組	

02/27772358

列席人員	簽到處
行政院農業委員會	林永富
行政院農業委員會 水土保持局	
行政院環境保護署	葉振琦
經濟部 中央地質調查所	梁均合
臺中市政府	林憲名 鄭文錦
丁費宗 潘君	蔡秋分 張東龍 謝秋壽 劉明輝 張景明 張世松 丁德錦 蘇雅婷 陳曉凡 黃婉妮 陳春貴
內政部法規委員會	
本署建築管理組	

列 席 人 員	簽 到 處
本 部 營 建 署 綜 合 計 畫 組 陳 組 長 繼 鳴	
本 部 營 建 署 綜 合 計 畫 組 林 副 組 長 秉 勳	
本 部 營 建 署 綜 合 計 畫 組 林 專 門 委 員 世 民	
本 部 營 建 署 綜 合 計 畫 組 張 科 長 順 勝	張順勝
本 部 營 建 署 綜 合 計 畫 組 1 署 科	謝 熙 娟
本 部 營 建 署 綜 合 計 畫 組 王 署 組 智	王 建 智
本 部 營 建 署 綜 合 計 畫 組	蔡子福 許嘉玲 楊如如 嚴玲 張明長 林達彬 李平廷 程滿 高華榮