

副本

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(營建署)

聯絡人：望熙娟

聯絡電話：02-87712591

電子郵件：hsichuan@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：本部營建署綜合計畫組（2科）

發文日期：中華民國99年8月30日

發文字號：內授營綜字第09908073101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99年8月11日召開內政部區域計畫委員會審議屏東縣車城鄉「南台灣觀光大飯店」案第4次專案小組審查會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署案陳99年8月6日營署綜字第0992915446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：吳委員綱立、顏委員愛靜、張委員靜貞、蕭委員再安、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員志明、張委員治祥、李委員元俊、蔡委員玲儀、莊委員玉雯、蕭委員輔導、王委員珍玲、江委員彥霆、李委員錫堤、李委員素馨、林委員佳瑩、周委員天穎、陸委員曉筠、黃委員聲遠、賴委員宗裕、詹委員順貴、簡委員連貴、行政院經濟建設委員會、行政院環境保護署、行政院農業委員會企劃處、行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會水土保持局、經濟部水利署、交通部觀光局、財政部國有財產局南區辦事處、經濟部中央地質調查所、國防部、內政部中部辦公室-黎明（地政）、屏東縣政府、屏東縣政府地政處、屏東縣政府農業處、屏東縣政府水利處、屏東縣車城鄉公所、南台灣觀光大飯店股份有限公司、太乙工程顧問股份有限公司、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、本部營建署綜合計畫組（以上均含附件）

副本：本部營建署綜合計畫組（2科）

部長 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管決行

內政部區域計畫委員會審議屏東縣車城鄉「南台灣觀光大飯店」案
專案小組第4次審查會議簽到簿

時 間：99 年 8 月 11 日(星期三)下午 2 時 30 分

地 點：本署地下 1 樓第 1 會議室

主 席：吳召集人綱立、顏副召集人愛靜

記 錄：望熙娟

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
吳委員綱立	吳綱立		
顏委員愛靜	顏愛靜		
張委員靜貞	張靜貞		
蕭委員再安	蕭再安		
黃委員萬翔			
高委員惠雪			
交通部委員	請假		
張委員治祥			
李委員元俊			
蔡委員玲儀			
莊委員玉雯	請假		

蕭委員輔導			
王委員珍玲	王珍玲		
江委員彥霆	請假		
李委員錫堤	請假		
李委員素馨	請假		
林委員佳瑩	請假		
周委員天穎	請假		
陸委員曉筠	請假		
黃委員聲遠	請假		
賴委員宗裕	賴宗裕		
詹委員順貴	請假		
簡委員連貴	請假		

列席人員	簽到處
行政院經濟建設委員會	
行政院環境保護署	
行政院農業委員會企劃處	請假
行政院農業委員會林務局	

行政院農委會水土保持局	請作交
經濟部水利署	
交通部觀光局	湯維堯
財政部國有財產局南區辦事處	
經濟部中央地質調查所	
國防部	請作交
內政部中部辦公室（地政）	
屏東縣政府	
屏東縣政府地政處	林憲章
屏東縣政府農業處	
屏東縣政府水利處	許春昆
屏東縣車城鄉公所	
南台灣觀光大飯店股份有限公司	葉明
太乙工程顧問股份有限公司	林資民 王德錦
本部營建署綜合計畫組	林世民 張順勝

審議屏東縣車城鄉「南台灣觀光大飯店開發計畫」案

壹、審查意見：

一、本案區委會專案小組第3次審查會議審查意見三，涉及違反相關法規部分：

(一) 本案部分基地已先行動工整地開發，因其違規行為似於不同時間點發生，是否仍有行政罰法第24條一行為不二罰規定之適用一節，依屏東縣政府97年5月6日屏府地用字第0970083411號函復略以：「有關97年3月5日本部區委會審議南台灣大飯店案第2次專案小組會議審查意見(六)，經本府權責單位查核已繳交罰款完畢，且基於行政罰法第24條一行為不二罰原則，本案毋須再依區域計畫法辦理裁處。」，請納入開發計畫書。

(二) 屏東縣政府96年7月20日屏府水保字第0960147247號函除處罰鍰外，並請申請人立即停止一切非法開發、使用行為，故本案違規設施是否應停止使用，如仍違規使用是否需再依法處罰等節，涉及先行違規使用之申請案件，本部得否於縣(市)政府處罰後續行審議，依法務部98年2月26日法律字第0980003096號書函說明三略以：「．．．主管機關就違反本法第15條規定之行為，依同法第21條第1項規定處行為人罰鍰後，是否依同條項後段規定課予『限期令其變更使用…』等不利處分，應視具體個案管制之事實是否存在、管制之手段是否合理、必要且符合本法第21條後段規定之規範目的而論(主管機關是否依建築法第86條第1項第1款規定強制拆除建築物之裁量依據，亦同)。貴署98年1月17日營署綜字第0982900229號函說明三(一)

逕以區域計畫委員會審議結論，作為是否為本法第 21 條第 1 項後段所定不利處分之依據，顯有未妥。至於旨揭開發計畫案審議程序，應依相關審議法規辦理，除法律另有規定外，與開發計畫案申請人因前違規行為所受行政罰及非裁罰性不利處分應屬二事，貴部法規委員會 98 年 1 月 20 日內法會字第 0980001482 號函說明二意見，敬表同意。」，故本案審議程序，仍依相關審議法規辦理，與本案申請人因前違規行為所受行政罰及非裁罰性不利處分應屬二事；至違規行為處罰屬屏東縣政府主管權責，請該府依法本於權責辦理。

(三) 本案違反水土保持法部分：

1、本案因違反水土保持法第 23 條第 1 項規定，屏東縣政府 96 年 7 月 20 日屏府水保字第 0960147247 號函予以裁處，惟本案涉及前開法第 23 條第 2 項規定疑義部分，請屏東縣政府水利處依下列意見函復本部營建署：

(1) 有無違反前開法第 23 條第 2 項「未依第 12 條至第 14 條規定之一擬具水土保持計畫送主管機關核定而擅自開發者」規定之情事。

(2) 如有違反前開法第 23 條第 2 項規定之情事，屏東縣政府第一次處罰之日為何時、是否應受前開法第 23 條第 2 項「自第一次處罰之日起兩年內，暫停該地之兩年開發申請」規定之限制及暫停兩年開發申請之時間至何時。

2、前開法第 23 條第 2 項後段「自第一次處罰之日起兩年內，暫停該地之兩年開發申請」規定，雖行政院農業委員會水土保持局前有相關函釋略以：「第 23 條第 2 項

後段『自第一次處罰之日起兩年內，暫停該地之兩年開發申請』之執行，為縣（市）政府之行政裁量權範圍，縣（市）政府得視違規情節之輕重，決定是否執行兩年停止開發申請之規定。」，惟前開法第 23 條第 2 項「自第一次處罰之日起兩年內，暫停該地之兩年開發申請」，似非屬行政處分之問題，而似有第 2 項前段「未依第 12 條至第 14 條規定之一擬具水土保持計畫送主管機關核定而擅自開發者」情事，經主管機關第一次處罰之日起後，兩年內，如被處罰者前來申請開發，應暫停受理其申請之意，因「自第一次處罰之日起兩年內，暫停該地之兩年開發申請」究係為縣（市）政府應執行事項抑或屬行政機關之裁量尚有疑義，請本部營建署函請行政院農業委員會水土保持局釋示。

二、申請人查詢涵蓋基地範圍之航空測量圖，經行政院農業委員會農林航測所回復計有 66 年、72 年及 91 年出版之三種版本，又申請人說明本案違規行為發生之時間點約為 82 年至 86 年間，故本案以先行整地前該地之地形，即 72 年行政院農業委員會農林航測所出版之航空測量圖作為原始地形。

三、土地使用計畫內容，請以 72 年行政院農業委員會農林航測所出版之航空測量圖，依下列意見檢討修正：

（一）不可開發區、保育區、遊憩設施區及滯洪設施等各項土地使用項目之配置區位及面積。

（二）不可開發區應維持原始地形地貌，查開發計畫書土地使用計畫分區表中不可開發區之設施內容「台電保線道路（既有）、林間步道、綠地、溫泉井、沉砂滯洪池、儲水設施、排水溝，其餘保持原始地形地貌為主」及規劃

構想表中不可開發區之備註「除現有林地維持保育外，另包含整修現有臨時緊急通路、地下儲水池等公共設施」，部分設施（沉砂滯洪池、儲水設施、排水溝）未符前開規範第 16 點第 1 項規定，請修正不得規劃前開未符規定之設施，另溫泉井得否容許設置於國土保安用地，請本部營建署函請本部地政司惠示卓見。

(三) 經查基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之 30 以上地區，皆有規劃為遊憩設施或服務設施（變更編定為遊憩用地），因遊憩用地訂有建蔽率及容積率，未符審議作業規範總編第 16 點第 2 項規定，請修正不得作為建築基地（含法定空地）。

(四) 平均坡度在百分之 40 以上地區，除不可開發區外之百分之 20 土地究係規劃作何使用，請補充並應符合前開規範第 16 點第 1 項規定。

(五) 滯洪設施之設置地點，如經檢討修正後仍位於平均坡度在百分之 30 以上地區，請依前開審議作業規範第 16 點第 3 項第 1 款至第 4 款規定補充，並請列式計算是否另提供位於平均坡度在百分之 30 以下地區，與滯洪設施面積相等之保育綠地，惟是否符合前開審議作業規範第 16 點第 3 項規定，提請本部區域計畫委員會討論。

(六) 請以圖示說明保育區面積之百分之 70 以上是否維持原始之地形地貌不得開發；其餘之百分 30 地區是否有變更原始地形地貌，如有變更原始地形地貌，請補充規劃內容。

(七) 透水面積及透水率，請列式計算開發後基地內之透水面積，是否不小於扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基

地面積的百分之50，並以圖示說明透水面積之區位。

(八) 經查東側部分地區及裡地周邊，未規劃留設緩衝綠帶10公尺，仍請依「非都市土地開發審議作業規範」總編第40點規定留設緩衝綠帶10公尺，並變更編定為國土保安用地。

(九) 本案遊客餐飲住宿設施建築基地面積及必要性服務設施，請列式計算是否符合審議作業規範遊憩設施區專編第4點第1項第2款規定：「旅館：不得超過基地可開發面積之百分之55；其餘基地可開發之土地並應設置觀光遊憩管理服務設施，其設施構造應與週邊景觀相調和，依核定計畫管制之。」，並納入開發計畫書。

(十) 依審議作業規範第44點之3規定：「申請開發案件如屬單一興辦事業計畫使用者，於使用地變更規劃時，除隔離綠帶與保育區土地應分割編定為國土保安用地、滯洪池應分割編定為水利用地及穿越性道路應分割編定為交通用地外，其餘區內土地均編定為該興辦目的事業使用地。(第1項)．．．申請開發案件屬第一項情形者，申請人應依第一項用地變更編定原則規劃用地類別，並依非都市土地使用管制規則規定應編定之用地類別，擬具各種用地之土地使用強度對照表，本部區域計畫委員會於審議時，得視個案之開發類型及規模等因素，賦予開發建築之建蔽率、容積率及有關土地使用管制事項。(第3項)」，請依前開規定擬具各種用地之土地使用強度對照表。

(十一) 開發計畫書圖3-2、圖3-3中所標示之旅館A及B不一致，請配合第3-18頁文字內容修正。

四、交通計畫部分，請申請人依交通部運輸研究所審查意見補正後，一併送請本部營建署轉請該所提供審查意見：

(一) 本案第 3 次專案小組審查會議審查意見五(一)：「基地衍生區外尖峰小時交通量 (PHV) 應配合簡報內容修正為 46.5pcu/hr。」，惟查開發計畫中之基地衍生區外尖峰小時交通量 $PHV=7.5 (PCU/HR)$ ，與前開審查意見未符，仍請修正為 46.5pcu/hr。

(二) 查開發計畫書中道路服務水準以 V/C 值評估較不適宜，請修正為旅行速率。

(三) 依交通部運輸研究所 99 年 3 月 22 日運綜字第 0990003184 號函審查意見略以：「．．．請將函請屏東縣政府於玉泉巷及縣道 199 線路口增設號誌管制或加速辦理新設十米巷道工程之公文，附於計畫書中，以臻完備。」，查南台灣觀光大飯店業依前開審查意見，以 99 年 3 月 30 日 (99) 南觀總字第 003 號函請屏東縣政府辦理，惟屏東縣政府 99 年 5 月 17 日屏府建觀字第 0990107998 號函復尚在研議中，仍請申請人取得該府函復文件；又屏東縣政府如無前開增設號誌管制或新設巷道之計畫，請申請人補充交通管理及改善計畫，並承諾改善經費自行負擔。

(四) 本案主要聯絡道路，請修正為玉泉巷及補充其道路寬度，又依申請人說明玉泉巷屬既成道路，請取得相關證明文件；另第 2 條緊急聯絡道路，依申請人說明屏東縣車城鄉公所 98 年 9 月 15 日召開協調會，同意保線道路供地方上防災救難及緊急狀況避難通行，請將前開協調會記錄納入開發計畫書。

(五)請加強補充區內動線系統(包含平時及緊急狀況時之疏散動線)，並以圖示說明區內道路及相關通道之區位、面積、變更編定之使用地類別、建蔽率及容積率。

(六)基地東北側狹長道路，請修正納入本案區內道路及相關通道面積計算；另第2條緊急聯絡道路，應不得納入保育區面積計算。

(七)本案停車場設置：

1、本案停車場設置，請依審議作業規範遊憩設施區專編第6點第1項規定：「基地內必要性服務設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，並應符合下列規定：(一)基地內應設置停車場，其停車位數計算標準如下：1、大客車停車位數：依實際需求推估。2、小客車停車位數：不得低於每日單程小客車旅次之二分之一。3、機車停車位數：不得低於每日單程機車旅次之二分之一。但經核准設置區外停車場者，不在此限。」，列式計算停車位數及以圖標示停車場位置。

2、有關停車位數，查開發計畫書 p3-51 頁入口區停車場及地下室停車場之小客車位數為 110 個，惟 p3-52 頁停車場配置示意圖之小客車位數為 112 個，因二者停車位數不一致，請申請人修正一致；另 p3-52 頁停車場配置示意圖規劃有 25 個機車停車位，請修正不得規劃於建築基地之法定空地。

3、開發計畫書 p3-51 頁服務性停車場位於飯店地下 2 樓與 SPA 專區建築空地，規劃裝卸車位 5 個、員工車位 8 個，請以圖示說明該停車位之位置，並請修正不得規劃於建築基地之法定空地。

(八) 開發計畫書第 3-50 頁中第一段第 3 行「SPA 療程遊客 80 人（其中『54』人是飯店住房客，24 人為其他外來旅客）」，請確認引號中數字之正確性。同段第 7 行有關住宿旅客運具使用比率，建議全以百分比表示，另小客車、遊覽車及機車使用比率加總未達 100%，應敘明其餘遊客選擇運具之種類。

五、本案第 3 次專案小組審查會議審查意見六，申請人補正完成送請李委員錫堤審閱後再召開區委會專案小組審查會議，依李委員錫堤審閱意見略以：「．．．按資料審閱結果瞭解，本開發案基地及周邊地點的邊坡穩定問題可分為淺層之岩屑滑動及深層之順向坡滑動兩大類型。岑翊公司的調查結果顯示基地內共有兩處表層滑動，三處沖蝕崩坍及三處沖蝕溝，皆屬淺層岩屑滑動之類型，規模甚小，水土保持技師及大地工程技師皆有充分的經驗處理這種小規模沖蝕或崩滑的問題。岑翊公司的調查結果亦顯示基地及周邊共有五處順向坡，這五處順向坡現況皆穩定，且整地計畫也已避開順向坡並保留 15 公尺以上之緩衝距離，本委員認為處置適當，可以被接受。」，故申請人之補正資料，經討論同意，請納入開發計畫書，並請補充順向坡地區發生災害時，緊急防災及遊客疏散管理等措施。

六、依變更臺灣北、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六章 6.3 非都市土地農業用地申請開發使用原則一：「非都市土地農業用地變更為非農業使用，依農業發展條例第 10 條之規定，應先徵得農業主管機關之同意，再依區域計畫法及相關法令規定，辦理非都市土地使用分區及使用地變更。」，本案

農牧用地是否已徵得農業主管機關之同意，按申請人說明屏東縣政府農業局已同意農牧用地變更為遊憩用地及行政院農業委員會書面意見：「．．．（二）針對本次討論問題八．．．農牧用地變部分，屏東縣政府無其他反對意見，考量本案農牧用地皆位於風景區，經查風景區之劃設，係為維護自然景觀，改善國民康樂遊憩環境之目的，故針對本案農牧用地之變更，本會原則尊重縣政府意見。」，故本案請申請人補充前開屏東縣政府農業局同意文件。

七、本案原申請面積為 18.7316 公頃，嗣因交通部觀光局審查興辦事業計畫結論縮小基地範圍，致申請面積修改為 10.8614 公頃，依申請人說明皆以修改後面積 10.8614 公頃，申請水土保持規劃書、環境影響說明書及用水計畫書等審查，無需再辦理變更。

八、本案第 2 次專案小組會議審查意見第 5 點，有關基地北側狹長地帶，依土地使用計畫圖變更編定為遊憩用地，因屬穿越性道路性質，仍請修正編定為交通用地，至該道路寬度未符規範規定一節，是否同意納入基地範圍，提本部區域計畫委員會討論；另土地使用計畫圖遊憩用地（三），主要規劃作停車場使用及入口意象，同意變更編定為交通用地。

九、本案第 2 次專案小組會議審查意見第 14 點，請依屏東縣政府 97 年 7 月 11 日屏府水保字第 0970142500 號函說明三略以：「有關貴公司申請規劃跨橋結構物（4M 道路）乙節，在不影響結構安全及野溪原有疏通之排水斷面原則下，原則同意申請，惟請依水土保持法第 12 條規定擬具水土保持計畫送府審查核定，如屬依法應進行環境影響評估者，並

應檢附環境影響評估審查結果一併送核。」辦理，並納入開發計畫書。

- 十、本案第 2 次專案小組會議審查意見第 15 點，有關不可開發區面積，請以 72 年行政院農業委員會農林航測所出版之航空測量圖修正計算；另依屏東縣政府 97 年 4 月 10 日屏府水保字第 0970069186 號函查詢結果，本案全屬山坡地範圍，其面積符合非都市土地使用管制規則第 52 條之 1 規定。
- 十一、本案第 2 次專案小組會議審查意見第 16 點，請強化補充視覺景觀衝擊分析內容。
- 十二、有關本案第 2 次專案小組會議審查意見第 13 點、第 17 點及第 3 次專案小組會議審查意見第 1 點、第 2 點、第 8 點、第 9 點、第 11 點至第 13 點，申請人已依審查意見補充修正，原則同意，請申請人一併納入開發計畫書圖；另本案第 3 次專案小組會議審查意見第 7 點，提請本部區域計畫委員會討論。

以上意見，請申請人於 6 個月內補充修正後送本部營建署，並授權召集人依補正資料決定提本部區域計畫委員會專案小組或本部區域計畫委員會審查會議討論。

貳、臨時動議：無。

參、散會：17 時 30 分。