

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：施雅玲

聯絡電話：02-87712585

電子郵件：102new@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：綜合計畫組（陳組長繼鳴、林副組長秉勳、林專門委員世民、廖科長文弘）

發文日期：中華民國103年6月11日

發文字號：內授營綜字第10308051301號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送103年5月15日本部區域計畫委員會專案小組第4次審查「新訂七星潭風景特定區計畫案」會議紀錄一份，請依會議結論辦理，不另行文，請 查照。

說明：

- 一、依據本署103年5月9日營署綜字第1032908203號函續辦。
- 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：沈委員淑敏、林委員素貞、陳委員宏宇、周委員天穎（以上為專案小組委員）、王委員秀時、王委員雪玉、王委員銘正、吳委員彩珠、吳委員樹欉、林委員志明、林委員建元、林委員楨家、林委員靜娟、周委員燕龍、高委員惠雪、施委員文真、陳委員彥仲、曹委員紹徽、黃委員萬翔、賀陳委員旦、楊委員素娥、鄭委員安廷、戴委員秀雄（以上按姓氏筆畫順序列）、行政院農業委員會、行政院環境保護署、國防部、交通部觀光局、交通部運輸研究所、花蓮縣政府、花蓮縣新城鄉公所、內政部營建署城鄉發展分署、內政部地政司、本部營建署都市計畫組、國家公園組、綜合計畫組（陳組長繼鳴、林副組長秉勳、林專門委員世民、廖科長文弘）

副本：本部營建署（綜合計畫組）

部長陳威仁

本部區域計畫委員會專案小組會議紀錄
(第4次審查新訂七星潭風景特定區計畫)

壹、時間：103年5月15日（星期四）下午2時30分

貳、地點：本部營建署6樓第601會議室

參、主持人：沈召集人淑敏

肆、出席人員：(簽到表詳附件1；發言摘要詳附件2)

記錄：施雅玲

伍、審查意見

依本部102年12月12日修訂「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。」是有關本案之徵詢意見經彙整歷次專案小組會議審查意見初擬如下：

一、區位分析

(一) 本案申請新訂都市計畫範圍，北側臨三棧溪及「新城、秀林地區都市計畫」、西南側為「新城(北埔地區)都市計畫」、南側為「花蓮都市計畫」，前該三處都市計畫之都市發展率除「花蓮都市計畫」達83%，餘均未達80%，惟本案若係以發展七星潭觀光產業為主之風景特定區計畫，尚符合全國區域計畫有關新訂或擴大都市計畫之政策方向。

- (二) 計畫範圍北側、東南側部分土地屬環境敏感第1級地區(保安林地)，應避免開發並劃設為保護區等適當分區；另計畫範圍南側大部分土地屬環境敏感第2級地區(軍事禁建限建地區)，應於土地使用分區管制內容妥為因應；另本案東側係以三棧溪口至奇萊鼻燈塔間之平均低潮線為界，涉及海岸部分應考量環境保育、觀光發展及周邊漁港設施等項，進行整體規劃。另海岸地區並應落實土地法第14條海岸一定限度內土地不得私有之規範。

二、規模分析

- (一) 本案計畫內容依農地分類分級劃設成果之第一種農業區劃設為「精緻農業區」(不得申請變更為都市發展分區)，而擬劃設農業區(可供變更為住宅區、旅館專用區、新莊園專用區，第一階段開放20公頃)部分，建議使用分區之名稱應依規劃內容適度修正，並直接指定其實際區位。至如何有效落實管制並避免破壞周邊農業生產環境等事項，應於計畫內容階段一併敘明。
- (二) 本案係以發展觀光為目的之特定區計畫，是針對計畫人口之考量不應侷限於居住人口，而更應考量觀光及流動人口，建立相對應之土地使用計畫、俾提供充足之公共設施並建立成長管理機制。
- (三) 本案計畫範圍雖業依專案小組審議會議審查意見，由原本規劃之8084.87公頃，縮減為1286.37公頃，惟申請書與簡報資料相關面積之數據並不一致，錯誤甚多，亟待釐清，且除上開農業區(20公頃)之開發構想略有說明

外，其他地區之計畫內容均較薄弱，另申請書仍有許多篇幅之內容未配合修正，遺留諸多已刪除範圍地點之敘述。故計畫範圍之規劃與實質內容，均有待加強。

三、機能分析

(一) 本案新訂七星潭風景特定區計畫係為發展七星潭周邊地區觀光，期透過都市計畫之管制手段，以「新莊園產業發展模式」帶動觀光發展並形塑整體景觀環境，惟本案納入都市計畫後，如何有效落實管制以具體達成本案辦理目的，並無相關執行策略，應予強化。以目前的規劃內容，並不足以提供支持須採新訂都市計畫辦理之必要性。

(二) 計畫範圍內除花蓮機場外，其他5處既有營區業依國防部建議擬劃設為機關用地，爰未來計畫之實務推動，仍應注意避免影響國防安全。且目前若無具體規劃構想，則其納入都市計畫範圍之必要性，宜審慎評估。

四、開發方式：本案若不採區段徵收方式進行開發，除符合行政院所核定之特殊情形者外，應於依都市計畫法辦理公開展覽後，專案報請徵得行政院同意。

五、民眾參與：

(一) 請將本案歷次說明會辦理方式，以及相關團體與民眾意見彙整及參採情形，分類整理。

(二) 本次會議新城鄉與會代表反映，當地民眾超過九成均表達反對本案之推動實施，爰化解民眾疑慮部分，請縣府審慎評估並研提具體因應措施。

六、氣候變遷調適策略：請審慎分析就都市防災計畫、地表逕流量管理及滯洪設施規劃、綠（藍）帶環境建構計畫、重要維生系統規劃及安全暢通機制、生態都市發展策略及規劃原則等項目，未來並應研議將既有建成區或計畫區及周邊一定範圍內之災害潛勢、災害地圖及脆弱度評估等資料，納入都市計畫內容，進行整體評估。

七、綜合評估：

（一）經與會委員討論獲致共識，本案歷經召開4次專案小組審查會議討論，目前規劃內容對於本案須採新訂都市計畫方式辦理之必要性不足，且新城鄉公所表示當地民眾不支持本案之推動實施，另簡報資料與申請書之內容不一致情形普遍，錯誤甚多，致無法提供本案正面性「徵詢意見」，爰請花蓮縣政府就下列事項進行補正，俾本部營建署重新修正上開初擬之徵詢意見參據：

1. 本案擬透過新訂都市計畫之辦理目的明確（申請書p1-2），惟對應之伍、機能分析（申請書p5-1~p5-9）及陸、開發方式（申請書p6-1~p6-4）內容卻相對空洞，尤其是針對各項課題所研擬之「建議策略」，不夠具體且多停留於規劃理念之陳述；致無法理解是如何銜接到「空間發展分析」（申請書p5-13~p5-19）中「土地使用分區」、「公共設施用地」及「交通系統計畫」等之相關內容，且各該項目及其細項之內容、數據，均未統一且錯誤甚多。例如：「既有聚落住宅區」以原有聚落、建物密集地區及其鄰近地區為主，

供居住或小型商業活動等使用，面積105.81公頃（申請書p5-13），惟參、區位分析中「非都市土地使用管制」未分析非都市土地使用地資料（申請書p3-35）、土地使用現況，表3-25（申請書p3-37）及圖3-19（申請書p3-39）有關「住宅使用」與「商業使用」之數據不一，且合計僅約50公頃；另肆、規模分析中土地需求預測「供居住或小型商業活動之面積至少405公頃」（申請書p4-21），上開3項面積數據關係密切，但卻缺乏一致性與邏輯性，請釐清。

- 2.請針對本案農業區（可供變更為住宅區、旅館專用區、新莊園專用區，第1階段開放20公頃）之土地使用計畫內涵加強補充，包括：
 - (1)與精緻農業區及其他農業區之關係。
 - (2)與「有聚落住宅區」之關係。
 - (3)與觀光遊憩發展預測之關係。
- 3.本案是否採取區段徵收方式辦理一節，簡報資料與申請書中之敘述不一致，另本案申請書，陸、開發方式之內容，除對於是否採取區段徵收方式辦理未統一外，仍保留本委員會建議刪除之「浮動分區概念」以及「多元開發配套機制」相關內容；（按：102年8月28日第3次專案小組會議審查意見）此外，表6-2住宅區754.44公頃及公共設施502.96公頃，相關數據如何計算，又與表5-1數據不一致部分，請釐清並補正。

4.請說明本案對於發展七星潭觀光遊憩資源，提供或改善當地公告設施、交通運輸系統等，於新訂都市計畫實施前後，有何具體成效。

5.請針對本次會中新城鄉公所表示「由於利弊得失無法釐清、開發權益有疑義以及影響承租公有地之權益等理由，約90%居民反對本案之進行」一節，請審慎評估本案辦理之必要性並請研提因應措施。

(二)另依新訂或擴大都市計畫執行要點第6點規定，本案請花蓮縣政府於提報本部區域計畫委員會確認本案之徵詢意見前，完成下列事項：

1.涉及將農業用地變更為非農業使用者，應依農業發展條例第10條規定，檢附行政院農業委員會同意之證明文件。

2.用水計畫書核定。

3.政策環境影響評估。

4.請依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點規定，檢附瓦斯及雨污水下水道目的事業主管機關(構)之同意文件。

以上意見請申請人補正後，於6個月內送本部營建署，俾本部營建署重新修正前開初擬之徵詢意見參據。

陸、散會：下午17時40分。

【發言要點】

一、沈委員淑敏

- (一) 目前非都市土地已有相關管制規定，為解決七星潭地區目前面臨問題，納入都市計畫管制是否為唯一手段，請再補充。
- (二) 請在土地使用分區圖中具體指認莊園經濟專用區之區位，及補充說明如何落實避免破壞農業生產環境之具體構想。
- (三) 本案未來發展涉及人民權益及如何與地方進行溝通等，請詳加說明。
- (四) 本案請於計畫圖套疊海岸法(草案)所稱海岸地區範圍，另本案申請範圍東界為平均低潮線，請補充平均低潮線之資料來源。

二、周委員天穎

- (一) 本案以「現況非都市土地違規情形無法有效處理」，故納入新訂都市計畫予以管制之理由，較難以被支持；另依會議資料針對「透過都市計畫方式進行管理之具體效益」回應內容亦屬概念式，難以強化納入都市計畫管制之理由。
- (二) 簡報第24頁係以示意圖方式呈現，有關「文化創意產業區」、「莊園經濟示範區」之實質內涵為何，建議應補充說明。

三、王委員雪玉

莊園經濟概念為前行政院經濟建設委員會委託成功大學姜渝生教授團隊研究規劃，係以「在地」、「無毒」、「有機」為主軸，主要強調永續發展；本案所提莊園經濟未來擬發展觀光並擬作旅館、住宅等，似與「莊園經濟概念」原提出之方向不盡相符，建議再予詳查並納入考量。

四、周委員燕龍（傳簡任技正增渠代）

（一）檢視計畫書總面積前後不一致，究為1275公頃或1286公頃、另簡報資料土地使用面積表內容亦有加總面積不一致之狀況，亦與本部列管軍事使用土地不相同，建議於提送區域計畫委員會審議前，再與本部業管單位確認，並釐清修正。

（二）本部主管計畫區範圍內之5處營區，目前為特定目的事業用地，並符合管用目的，以國防部立場希望維持現況使用，故是否仍須納入都市計畫範圍及納入必要性為何，請再考量。

（三）第3-62頁所列部分係指機場禁限建，建議將軍事禁限建地區及面積界定清楚，以避免造成誤解。另計畫書第5-15頁所列「機關用地…為國防部所有土地，應配合本區特色發展，彈性調整土地使用類型，面積134.44公頃」，考量「彈性調整土地使用類型」並非機關用地之內涵，建議在文字上進行修正，以符實際。另「面積134.44公頃」部分，應為誤植，請洽本部業管機關確認實際面積一併調整。

五、內政部地政司

- (一) 花蓮縣政府回應資料顯示本案計畫範圍地價偏低，財務難以平衡，不採區段徵收辦理一節，本司予以尊重。
- (二) 針對農業區未來擬變更為可建築用地共計2處，分別為11、17公頃，由於面積不大，是否須以新訂都市計畫方式辦理，請將採「開發許可」方式辦理，納入考量。
- (三) 簡報資料第26頁提及「花蓮縣政府主動辦理，原則上建議採區段徵收」，未來如採區段徵收作為開發方式，應就土地徵收之公益性及必要性，向本部土地徵收審議小組報告。

六、花蓮縣政府

- (一) 目前新訂七星潭風景特定區計畫範圍內之三個聚落發展無明確目標，現況公共設施不足，亦無整體規劃，未來蘇花公路改善計畫工程完成後，預期將引進人潮，以現有非都市土地管制工具，較難達到目標，本府期透過將七星潭地區納入都市計畫管制，對於未來該地區產業、土地使用、交通規劃、觀光遊憩及景觀等，以計畫引導並整體考量規劃，而非以現行非都市土地之管制，各別發展。
- (二) 本府係以七星潭地區整體考量，爰將現況之軍事使用土地納入。
- (三) 相關計畫面積總數有誤或數據不一致部分，本府將於會後一併檢視調整。

- (四) 有關農業區可供申請變更開發為新莊園專用區、旅館專用區及其他都市發展分區等部分，本府將依與會單位意見，並依各項分區之適宜區位，進行計畫內容調整。

七、新城鄉公所

花蓮縣政府102年於本鄉大漢村及康樂村辦理座談會，由於利弊得失無法釐清、開發權益有疑義以及影響承租公有地之權益等理由，約90%居民反對本案之進行。

八、本署綜合計畫組

- (一) 依花蓮縣政府會中回應內容，似以現行非都市土地使用管制工具即可處理所提產業、土地使用、交通規劃、觀光遊憩及景觀相關規劃等所遭遇之課題；另計畫內容對於台9線、縣193線等所面臨之交通問題似無具體規劃，建議再釐清補充。
- (二) 請確認本案係引用農委會補助各縣市辦理之農地等級劃設結果，係102年之最新研究成果資料，以避免後續進行規劃產生問題。
- (三) 農業區擬變更為可建築用地區位之選擇，建議應考量座落區位與相鄰新城北埔都市計畫使用分區發展屬性之相容性。此外，針對農業區變更作為新莊園專用區、旅館專用區及其他都市發展分區等，建議一併考量適宜區位，明確指認，並就計畫中劃設之其他農業區，應予以明確定位。

九、行政院環境保護署（書面意見）

(一) 「新訂七星潭風景特定區計畫政府政策評估說明書」屬新訂或擴大都市計畫（面積10公頃以上）案件，花蓮縣政府已送本署辦理政策環境影響評估意見徵詢作業。本署前於99年1月12日召開公聽會；並與內政部營建署於99年5月24日召開「新訂七星潭風景特定區計畫政府政策評估說明書」專案小組聯席審查會議，會議結論略以：「補正後再審」。

(二) 本署迄今尚未收到本案相關補正資料。

內政部區域計畫委員會專案小組第4次審查會議
(新訂七星潭風景特定區計畫)簽到簿

時 間：103 年 5 月 15 日(星期四)下午 2 時 30 分		
地 點：內政部營建署 601 會議室		
主 席：沈委員淑敏		記錄：施雅玲
出席機關(單位)	職 稱	簽 到 處
陳委員宏宇		
林委員素貞		
周委員元穎		周元穎
王委員秀時		
王委員雪玉		王雪玉
王委員純正		
吳委員彩珠		
吳委員樹權		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
林委員志明		
林委員建元		
林委員積家		
林委員靜嫻		
周委員燕龍	簡化投已	傅增學
高委員惠雪		
施委員文真		
陳委員彥仲		
曹委員紹微		
黃委員萬翔		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
賀陳委員旦		
楊委員素娥		
鄭委員安延		
戴委員秀雄		
行政院農業委員會		
行政院環境保護署		
國防部	國防部環境中心 已保勝 潘李雄	空軍司令部(401)區學字 空軍防衛研究所(401)辦 國防部訓練部 花部訓辦
交通部觀光局		請假
交通部運輸研究所		
內政部地政司	投正	溫金忠

出席機關(單位)	職稱	簽到處
本署都市計畫組		
本署國家公園組		
本署綜合計畫組		廖文弘 施雅玲
花蓮縣政府	技士	鄭子強
花蓮縣新城鄉公所	技士	邱素明
本署城鄉發展分署		王玲玲 陳明心