

臺中市區域計畫委員會第 13 次會議紀錄

壹、時間：113 年 3 月 27 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓導覽簡報室

參、主持人：盧主任委員秀燕 黃副主任委員國榮代

（依各級區域計畫委員會組織規程第 10 條規定，因主任委員不克出席會議，由黃副主任委員國榮代理主持）

紀錄：蔡盈嵩、羅聖願

肆、出席人員（詳簽到表）

伍、審議案

第 1 案：大肚掩埋場非都市土地開發許可案

決議：申請人本府環境保護局前依 111 年 12 月 30 日臺中市區域計畫委員會第 2 次專案小組會議意見，於 112 年 6 月 29 日提送修正後計畫書，爰提本次大會審議。申請人另於 113 年 3 月 22 日提送補充資料，惟其開發目的、行為與專案小組討論內容有別，應再確認興辦事業計畫、環境影響評估、水土保持計畫等事項，退請專案小組續行討論，並請申請人於會議紀錄文到次日起 3 個月內檢送修正後開發計畫書，併提專案小組討論。

第 2 案：變更富御里山多元生態社區開發計畫（第 3 次變更）案

決議：本案修正後通過，除下列各點意見、出席委員及機關代表意見外，餘依專案小組意見辦理。

- 一、專案小組會議初步建議意見一（一）、（二）、（三），經申請人說明已取得本府水利局同意溫泉開發許可，於乙種建築用地（住宅使用、社區中心用地）及特定目的事業用地（公用設備用地）增設「溫泉井及溫泉儲槽」供社區使用，同意確認。依「非都市土地開發審議作業規範」，就公共設施（或必要性服務設施）營運管理計畫，明定社區管理

委員會之成員及管理範圍，於開發完成時需涵蓋全部社區，基地開發完成前公共設施之管理維護，由申請開發者負擔，本次於公共設施（或必要性服務設施）增設「溫泉井及溫泉儲槽」，於開發完成前之管理維護，由申請人統籌負擔，社區開發完成後，請妥善交予社區管理委員會統籌負擔。

- 二、 專案小組會議初步建議意見二，同意確認，總面積因部分土地之複丈分割、合併作業及地政事務所測量成果調整。
- 三、 專案小組會議初步建議意見一（二）、三，建築配置計畫調整，由 5 種型態住宅型式調整為 2 種並新增集合型住宅，經申請人說明戶數及計畫人口，仍維持原核定總開發戶數 99 戶、計畫人口 396 人，同意確認。本案總戶數以不可分戶及增加戶數，且基地位屬山坡地，為確保整體景觀風貌，參照建築技術規則第 268 條規定，建築物高度不得超過 21.6 公尺，並納入土地使用管制要點敘明。
- 四、 專案小組會議初步建議意見一（四）、（五），本次變更內容與原環境影響說明書差異部分，請依環境影響評估法規定辦理變更事宜；涉及水土保持變更部分，請於開發許可後，依調整內容送水利主管機關辦理。
- 五、 另本府 108 年 12 月 16 日核定開發計畫書，表 3-1-2 土地使用強度表，請依此次變更內容修改後，納入土地使用管制要點，以利後續進入建築開發階段之審查。
- 六、 此次變更無影響申請人承諾既有公益性相關事項，請依原許可及歷次變更開發計畫內容確實執行。
- 七、 本案原許可開發計畫所載公共設施（如：中 75-1 道路、區內道路、閭鄰公園及兒童遊戲場等）必須維持公益性及開放性使用；國土保安用地（不可開發區、保育區）其生

態綠地，須維持山林景觀、平衡生態，與基地外地區保有適當之隔離綠帶，降低開發行為對基地外之影響，並在開發過程中，注意生態保護、植栽及喬灌木的維護，以避免開發行為對環境造成不可逆的傷害，必要時提供生態管制及衝擊計畫。

八、申請書所附水利工程技師執業執照已逾有效期間，請更新。

以上意見請申請人補正，於文到次日起3個月內送本府都市發展局，經查核無誤後，核發許可；倘補正不完全，必要時可與本會委員確認修正情形。

陸、臨時動議：無。

柒、散會（中午12時10分）。

附錄 1、審議案第 2 案出席委員與相關單位發言重點摘要紀錄

● 委員一

- 一、溫泉回收應注意不得外排，若作為灌溉應符合灌溉水質標準。
- 二、維管費用 10 年編 150 萬是否過低？
- 三、溫泉井深達 1,000 公尺，已進入受壓水層，對於地下水補注要確認。
- 四、「里山」注重「人和自然和諧共生」，挖深水井供溫泉用是否與里山倡議符合，請評估。

● 委員二

- 一、本案案名含里山、多元、生態等用詞，爰建請規劃單位及開發單位依原開發意旨，強化說明本次變更增設溫泉相關設施，在里山、多元、生態相關理念之合理性、必要性及公益性。目前所擬內容 P. 貳-3 尚多僅強調溫泉之好處，宜再補強。
- 二、計畫書 P. 貳-19 起，有關變更開發計畫前後差異，仍多處有與本次變更相關處但未納入相關修正或說明，如 2.(G)(P. 貳-21)、P. 貳-27 有關綠建築標章、P. 貳-28 有關 1/3 以上為斜屋頂設計等。另 P. 壹-31 有關集合住宅街廓邊長限制等，宜一併補充說明。
- 三、建請補充本案有關交通運輸、停車空間規劃、動線、防救災等相關規劃，納入計畫書中。
- 四、P. 貳-46 所列乙種建築用地增設容許項目列明可容許溫泉設施及溫泉附屬設施，是否表示未來各戶均可增設？

● 委員三

- 一、里山多元生態的設計原則？P. 貳-18「因耕作條件不足」但又以農業使用為地景設計。
- 二、景觀計畫的說明不足：
 - (一) 對相關地區視覺景觀之影響及其處理對策。

- (二) 原有林木保存計畫。
- (三) 2-1 圖說 1/1000~1/1200 的基本圖說、方向、距離。2-2 圖說 1/5000 的基本圖之縮圖製作，請界定相關地區，特別是相關區域內的重要高點與遊憩點景觀影響。
- (四) 根據相關地區視覺景觀之影響及作業規範第 37、38、39 點規定，才能落實景觀計畫。

三、生態計畫與公益性並未落實。

● 委員四

- 一、專案小組有些審查意見回應不完整，請依簡報資料更新，並留意頁碼對照之完整正確性。
- 二、相關技師簽證及證照影本，建議補附玉山資源有限公司之委託文件，或於附錄三備註（可於附件四之簽證頁補附），並留意效期。
- 三、申請書（全文）的土地所有權人提及「臺中市政府」，皆應更正為「臺中市」。
- 四、使用權同意書提及供「和倫股份有限公司」與申請單位「和倫開發股份有限公司」不一致。
- 五、非都市土地使用管制規則第 6 條附表一，並未有「一筆地號」之說法，建請說明或補相關函釋，以避免土地分割。且第二溫泉儲槽係位於特定目的事業用地，能否比照甲、乙種建築用地，亦請說明。（P. 貳-21 只說乙種建築用地喔!）（參簡報第 15 頁）
- 六、富御里山社區規約（草約）（附錄二-28）中提及提供十年之溫泉取用設施維護費共計 155 萬元，但因物價及人工成本高漲，能否不必框列，或加註不低於 155 萬元。

● 委員五

- 一、本開發計畫之申請單位為和倫開發股份有限公司，但附錄一，

P. 附錄一-8 之溫泉開發申請何以是由玉山資源有限公司提送?

二、依附錄二「富御里山」社區規約(草約)第2條第9項之規定,是否強制住戶均需參與溫泉水開發使用之分攤?

三、社區中心與溫泉設施等用地編定為乙種建築用地,是否妥當?何以不編定為特定目的事業用地?

● 委員六

一、議題一,增加溫泉井及溫泉儲槽,經各單位審查應無疑慮,建議可予以同意。

二、議題二,面積微幅異動,係測量所容許之誤差,建議可予以同意。

三、議題三,建築配置計畫調整,在環差審查已做適當修正,對環境影響之差異不大,原則同意。

● 委員七

一、報告書內應該要包含溫泉水排放(含溫泉水過濾淨化)和溫泉水回收計畫,以避免浪費珍貴的水資源,與排放的溫泉水對鄰近河川水質的污染或水溫升高的負向生態影響。

二、報告書內有關「必要性、公益性」的陳述較為薄弱,加強陳述與承諾。建議可針對該案的規劃設計精神「里山多元生態社區」,在公益性的部分,多針對環境面、生態面、環境教育面與社區福利促進的部分,多加著墨與承諾。

三、之前的會議公司有表明在「生態性、公益性」的承諾,建議應該要報告書裡面的具體詳實述明,並承諾執行,如在公共安全、公共交通、公共休憩、與污水處理...等部分。

四、這次的變更包含「集合住宅」的建築形式的改變,建議要多補充這些集合住宅的相關坐落位置、設計概念與外觀形式之設計意象,並相關之視覺景觀相關分析之結果。

● 委員八

- 一、有關第一次專案小組審查意見及辦理情形部分頁碼未與本次開發計畫書連結，請重新檢視修正。
- 二、有關增設溫泉井及溫泉儲槽增設之必要性及公益性說明較為薄弱，建議補充說明。
- 三、溫泉水井只有一處，未來每家戶均可得取溫泉水，其使用機制為何？
- 四、增設溫泉井及溫泉儲槽雖已取得水利局同意，並已將溫泉維護管理計畫納入社區規約，但事涉個人權益及維管專業技術問題，建議強化說明。
- 五、本案於 108 年取得開發許可，主要係承諾以生態及環境教育為核心並強調公益性，此次增設溫泉井亦建議依此核心價值進行開發，並不宜改變原開發計畫之公益性設施。
- 六、本案目前仍在環評審議中，需俟環評通過後，始可核發變更許可。

● 委員九

- 一、本案有營運、管理及維護策略，但有關與住戶之間規約及管理維護計畫是否應更清楚說明住戶應負擔之各項費用？含溫泉使不使用之方式及費用之給付？權利義務為何？
- 二、社區內通行道路編為交通用地，應為區內主要使用通行及進出本社區之主要道路，其交通要道是否供公眾使用，因此非本社區使用者可否通行？本社區是否有設出入管制柵門，請說明？
- 三、溫泉附屬設施指的是相關溫泉管線嗎？因為申請乙建容許使用，原本住宅已有自來水管線，溫泉與自來水管線不相容許嗎？管線需另行申請單獨容許使用項目嗎？或溫泉附屬設施需另行申請容許使用？

四、公益性部分陳述較不明確?請再清楚說明公益性內容?

● **委員十**

- 一、使用後溫泉水之水質、水量、水溫是否符合排放及澆水、灌溉標準，抑或納入污水處理場作後續處理。
- 二、溫泉井及溫泉儲槽維護管理部分，建議委託具專業性之溫泉事業單位代管並操作，保障後續溫泉營運品質。

● **內政部國土管理署（書面意見）**

業於專案小組會議時提供意見在案，並經貴府納入會議之討論議題，爰無相關新增意見。

● **本府交通局（書面意見）**

P0-8 頁針對辦理情形相關文件詳附錄一，無道路相關圖說核准函相關資料請補充，並說明後續辦理情形。

● **本府地政局（書面意見）**

- 一、查本案業依本府 108 年 12 月 16 日府授都企字第 1080297243 號函許可開發，109 年 9 月 8 日府授地編字第 1090212656 號函及 110 年 2 月 9 日府授地編字第 1100033144 號函辦理使用分區及使用地變更在案。
- 二、本次係變更開發計畫，其中變更事項 2 為基地總面積異動，由原核准總面積 142,052.81 平方公尺異動為 142,052.72 平方公尺，經查係土地分割合併後之容許誤差。

● **本府環境保護局（書面意見）**

- 一、本案屬經審查通過之環評列管案件，有關增加使用溫泉水及地籍重測變更開發面積等，開發單位業依環評法施行細則第 37 條規定提出「富御里山多元生態社區開發計畫環境影響說明書（第二次）環境影響差異分析報告」。
- 二、承上，本局於 113 年 2 月 19 日召開專案小組第 2 次初審會

議並作成結論為建議審核修正通過，開發單位應補充、修正相關事項，經有關委員及相關機關確認後，提本市環境影響評估審查委員會審查。

● **本府住宅發展工程處（書面意見）**

- 一、本案社區維護費用(P. 貳-74)是否足夠，建請業務單位及申請單位確認，確保後續管理委員會維護運作無虞。
- 二、本案輔導成立計畫(P. 貳-66)中仍應載明以設置一個管委會為原則。