

臺中市區域計畫委員會第 14 次會議紀錄

壹、時間：113 年 11 月 28 日（星期四）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：曾傳宜

肆、出席人員（詳簽到表）

伍、審議案

第 1 案：臺中市潭子區財團法人臺灣省國際宣教會宣教中心開發計畫案

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、第 1 次專案小組會議初步建議意見一(基地開發必要性及區位合理性)：依非都市土地開發審議作業規範總編第 3 之 1 點規定，針對基地開發必要性及區位合理性，經申請人說明開發計畫基地無法位於都市計畫地區之推動都市更新地區及整體開發地區、都市計畫通盤檢討得變更使用之都市計畫農業區、新訂或擴大都市計畫等地區之開發理由尚符實際，並經本府 109 年 10 月 5 日府授都企字第 1090232343 號函原則同意，同意確認。
- 二、第 1 次專案小組會議初步建議意見二(基地不可開發區、保育區劃設面積)：本案基地面積配合地籍圖重測作業由 61,094 平方公尺，調整為 61,030.71 平方公尺；基地調整後不可開發區、保育區規劃配置及面積經申請人檢討說明，基地原始地形平均坡度在 40%以上之地區，其面積 80%以上土地維持原始地形地貌，並劃設為不可開發區；而保育區劃設面積大於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面

積 30%，且保育區面積 70%以上維持原始之地形地貌；並經申請人說明，因坡度 30%以上劃設為滯洪設施，於基地西側劃設相等面積土地與緩衝綠帶重疊部分，依據非都市土地開發審議作業規範總編第 16 點第 3 項第 4 款規定調整，符合上開作業規範總編第 16 點及第 17 點規定，同意通過。

- 三、第 2 次專案小組會議初步建議意見二(基地主要聯絡道路部分不足 8 公尺)：經申請人說明私有土地已取得地主之同意書或所有權，涉及台糖土地部分，後續於開發許可獲准後，由建設局協助辦理用地取得事宜，申請自行拓寬部分已由潭子區公所負責後續管養，故以附帶條件方式確認，請申請人依非都市土地使用管制規則第 13 條第 1 項第 2 款規定：「相關公共設施用地完成土地使用分區及使用地之異動登記，並移轉登記為該管直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有」，於完成土地異動登記前，依規完成開闢基地主要聯絡道路達 8 公尺。
- 四、第 2 次專案小組會議初步建議意見五(基地透水面積劃設)：經申請人依非都市土地開發審議作業規範總編第 32 點規定說明，本案水土保持計畫書既經本府水利局 108 年 10 月 2 日中市水保管字第 1080078809 號函核定，並依水土保持法規定設置排水及滯洪沉砂設施，且地質敏感區基地地質調查及地質安全評估報告書經國立中興大學 108 年 9 月 10 日興農字第 1081701350 號函審查確認，經委員會討論認定無影響安全之虞，同意通過。
- 五、第 2 次專案小組會議初步建議意見六(基地土地使用計畫、強度及使用地編定)：經申請人說明本案將不可開發區及保育區編定為國土保安用地，滯洪沉砂池編定為水利用地，

基地內部屬現有巷道者編定為交通用地，其他基地內建築用地及通路編定為特定目的事業用地，同意本案特定目的事業用地之土地使用強度以建蔽率為 30%，容積率為 135% 為管制上限，惟特定目的事業用地屬坡度 40% 以上者，不得作為建築基地，亦不得規定建蔽率、容積率。

- 六、第 2 次專案小組會議初步建議意見七(開發影響費):依本府 112 年 2 月 7 日府授都企字第 1110354505 號公告「臺中市非都市土地開發影響費彈性項目徵收原則及各項計算公式數值」規定，由本府都市發展局委託 3 家以上專業估價者查估，並經公會協審後按變更後土地價格計算，取最高者(12,600 元)為本開發基地之單位土地成本(CL 值)，CU 值為 5,000 進行核算，同意本案開發影響費(聯外道路影響費)為 3,030 萬 7,000 元。
- 七、環境敏感地區查詢部分，依審議作業規範附件三規定應檢附申請核發開發許可日前起算 1 年內之各級環境敏感地區查詢意見文件。
- 八、本案後續申請建造執照時，建議由本府(都市發展局)都市設計審議委員會專案小組提供意見。
- 九、本案後續建築設計請就建築物造型、量體、色彩配合周邊景觀一併考量規劃，並將太陽能及綠電設施納入設計考量。
- 十、本案位於山坡地，為提高耐震能力，應將建築物之用途係數值(I 值)提高設計等級。
- 十一、本案請依簡報修正內容，併依下列意見，辦理報告書修正。
 - (一) 報告書 P 貳-3-13 植物樹種，如防火與耐空污樹種分類有誤，圖例部分請再依植物種類區分予以修正。
 - (二) 考量地下水補注區，滯洪池建議後續考量埋入入滲滯

洪管，有助提減緩地下水補注區之潛勢風險。

(三) 請補充基地風廊相關分析，提升建築物與周邊環境友善程度。

(四) 保育區規劃除滯洪池外，請積極善盡環境補償之作為。

以上意見請申請人補正，於文到次日起 1 個月內送本府都市發展局，經查核無誤後，核發開發許可；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：上午 11 時 10 分。

附錄 1、審議案第 1 案出席委員與相關單位發言重點摘要紀錄

● 委員一

- 一、開發計畫 p. 貳-1-14 本案開發之必要性和合理性，請補充說明鄰近地區是否無合適土地？可作為本開發案之基地。
- 二、專案小組現勘時，發現本案聯外主要道路和次要道路之寬度，均未符合法規規定。本次提供之主要道路拓寬文件，和消防局對次要道路之消防車輛通行認可，如確認無誤，無其他意見。
- 三、防災計畫請補充基地外，可行之避難空間。

● 委員二

- 一、本開發計畫主要作為宗教研修訓練場所，具公益性。
- 二、建築物外觀建議可以再加強整體視覺美觀設計。
- 三、建築物設計建議應將太陽能光電設施納入。
- 四、針對專案小組所提意見，開發單位皆已提出合理之因應對策。

● 委員三

- 一、報告書內有關防火樹種、耐空氣污染、大小喬木的資訊部分有誤，需再進行確認。
- 二、二棵香樟未來的移植計畫和移植需要細緻與確實，以提高植物的存活率。
- 三、建議未來設計時增加常行風的分析，再確認建築的造型、座落的位置和景觀規劃的搭配，以創造一個未來可以低耗能（少開冷氣）節能減碳的環境設計。
- 四、建議未來的建築外觀設計和景觀設計應和周圍環境更加融合，以降低建築量體的視覺衝擊(eg. 澄清醫院)。
- 五、地下水補注應有更積極的作為(eg. 地下滲透管)。
- 六、建議保育區的內容應有更積極的補償動作。

● **委員四**

- 一、議題四依據非都市土地開發審議作業規範第 32 點規定，開發後基地內之透水面積，山坡地不得小於扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積的 50%，基地規劃透水面積未達規定部分，再確認是否須由區域計畫委員會認定無影響安全之虞者，始得通過。
- 二、有關土地使用強度規劃建蔽率 30%、容積率 135%，涉非都市土地之建築量體、高度及層數等規定，目前規劃主建物約 4 層(含地下開挖)，宿舍部分約 6 層，建築規劃配置較滿，有關後續建築物設計審查階段，所涉量體、景觀及相關委員補充意見，申請單位是否可配合重新檢視，本市區委會是否可透過相關但書規定，以利後續執行。

● **委員六**

- 一、土地使用計畫(強度)中規劃各設施項目之建蔽、容積，有些不適合有建築量體設施，其強度規定是否應去除，請再釐清。
- 二、基地原屬山坡地保育區，其強度應為 40%、120%，雖其後變更為特目，強度應與山坡地屬性為主開發設施強度為限，本案是否適合容積率調為 135%，請補充說明。
- 三、本基地位於山峰頂部分，因建築量體於山頂設施，因此對景觀影響，是否造成景觀衝擊，請補充說明。

● **委員五**

有關本案防災計畫，建議申請人同意或承諾未來建築物安全係數例如 I 值可適度提高，將來倘發生重大災害，基地可作為防災避難收容場所。

● **內政部國土管理署(書面意見)**

查本署前以 110 年 10 月 20 日函提供意見在案，有關申請人處理情形及修正內容請貴府查核確認，另本次修正後土地使用計畫內

容仍有下列疑義，請釐清修正：

一、有關議題二涉及審議作業規範總編第 16 點、第 17 點之檢討，請一併釐清下列事項：

(一) 本案於平均坡度 40% 以上地區設定有建蔽率、容積率，未符規定，請釐清修正。

(二) 另前述平均坡度 40% 以上之土地，僅得基於整體規劃需要做道路、公園、綠地使用，尚不得計入總編第 17 點應檢討之保育區計算。

(三) 有關國土保安用地之使用項目應以非都市土地使用管制規則第 6 條附表 1 之容許使用項目為限，故有關本案土地使用管制事項是否符合規定，請貴府檢視確認。

(四) 有關非都市土地開發審議作業規範總編第 16 點第 3 項規定，滯洪設施設置地點位於平均坡度 30% 以上，應提供面積相等之土地，係指以平均坡度 30% 以下原可規劃之建築用地至少等面積編定為國土保安用地替代補足，未包含依審議作業規範相關規定本應劃設之緩衝綠帶。並請申請人將該部分土地使用項目列為保育綠地，以與應留設之緩衝綠帶區隔。

二、依審議作業規範總編第 40 點規定：「申請開發案件之土地使用與基地外周邊土地使用不相容者，應自基地邊界線退縮設置緩衝綠帶。寬度不得小於 10 公尺……第一項基地範圍緊鄰鐵路、大眾捷運系統、高速公路或 10 公尺寬以上之公路、已開闢之計畫道路，第一項緩衝綠帶得以等寬度之隔離設施替代。」本案基地南側因臨接現有巷道留設空地及道路做為隔離設施是否屬本點規定得以隔離設施替代緩衝綠帶者，或實際已另於鄰接現有巷道側留設足夠寬度之緩衝綠帶，請貴府予以釐清。

- **本府建設局**

議題三基地聯絡道路不足 8 公尺部分，針對簡報所述 A 及 B 地段，將配合審議結果，後續配合申請人提供相關資料，協助辦理土地價購作業。

- **本府水利局**

本案「臺中市潭子區聚興段 40-1 地號等 15 筆土地宗教事業計畫申請地下水補注地質敏感區基地地質調查及地質安全評估報告書」經國立中興大學 108 年 9 月 10 日興農字第 1081701350 號函准予通過，有關基地透水面積本局無意見。

- **本府地政局**

本案經歷次專案小組討論，並經國土管理署提供意見在案，目前劃定為 4 種用地類別，使用強度特地目的事業用地設定為 30%、150%，與非都市土地使用管制規則第 9 條所規範之 60%、180%，都在容許範圍內，本局予以尊重。

- **本府消防局**

本案基地次要聯絡道路(緊急通路)須可容納消防車通行一節，依據本局出示函文該路段僅供小型水箱車行駛，大型救災車輛恐無法通行部分，請再補充說明是否符合規定。