

臺中市區域計畫委員會第7次會議紀錄

壹、時間：108年4月19日(星期五)下午2時整

貳、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓601會議室

參、主持人：盧主任委員秀燕(第一案：令狐副主任委員榮達代理；
第二、三案：黃委員文彬代理)

紀錄：萬俐君

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、報告事項：

本府受理非都市土地開發許可案件進度報告

決議：洽悉。

柒、討論案

第一案、「變更東勢林場遊樂區開發計畫(第一次)」案

一、出席委員與列席人員發言摘要

委員一：

1. 本案基地位於山崩與地滑地質敏感區，雖已進行安全評估，但缺乏山崩與地滑地質敏感區與本案基地之套疊圖，請利用地質調查所查詢系統繪製(需含基地及比例尺之套疊圖)。
2. 請補強說明開發計畫書P2-38~39表2-3-6中安全分析之地下水(暴雨)如何考慮，另地震力($A_n=0.263g$, $A_v=0.131g$)考慮之依據，以及安全係數取 1.5/1.2/1.1之法令依據為何？

委員二：

1. 申請基地內有穿越型道路，注意未來建造申請時基地分隔為數宗之情形，因坡度有不可計入法空之面積，請注意建蔽率、容積率之計算內容。
2. 同上，現地坡度允許，穿越型道路請預留山坡地專章規定之二側 1.5 公尺人行步道之空間。
3. 開發計畫書圖 3-1-23，四級坡上有套繪 101 年使照之建築物，請再予釐清；另部分圖說(Ex：圖 3-1-24、25)，交通用地上有套繪建築物是否為預為規劃圖？

委員三：

1. 本次提出基地面積變更(減少)部分，倘涉農業用地範圍，需知會農業單位。
2. 本案開發計畫書尚無提及農業用地變更回饋金繳交之內容，因本案位於山坡地範圍，適用山坡地開發利用回饋金或農業用地變更回饋金等疑義，請申請單位向相關單位釐清。

委員四：

1. 申請單位簡報 P14，使用地編定變更表格「遊憩用地」面積百分比誤植，請釐清修正。
2. 想釐清本案這次是「程序審查」或「實質計畫審查」，若僅是程序審查，各委員應僅提供意見，不需作成表決，惟若是實質計畫審查，是否須另組成專案小組就計畫內容全部重審，爰應先釐清。

委員五：

1. 本案原於 106 年核發許可(當時有參與專責審議小組會議)，本次申請係因未依非都市土地使用管制規則第 23 條規定辦理開發許可後續程序，以致前開許可

失其效力。申請單位說明本次計畫不變更原 106 年核定計畫之實質內容，僅配合地籍合併複丈結果調整總面積，也依規重新檢核本案內容，本案原則應可同意變更內容。

2. 本次申請單位簡報中 P12、P13 所附 106 年核定之土地使用計畫圖及全區配置圖，以及簡報 P14 所附 106 年使用地變更編定計畫與本次地籍調整後變更編定計畫，皆請補充於開發計畫書內，作為變更對照參考。
3. 建議開發計畫書 P29「表 3-1-5 變更前後之原核定計畫範圍土地使用強度對照表」，變更後土地使用強度欄位增加「入口服務區 4」，因參照 P3-54「表 3-1-11 開發強度表」，有規劃該土地使用項目建蔽率與容積率(5%、5%)，爰上開二表應併同檢討。
4. 本案 106 年核定之聯外道路影響費與本次變更差異為何，請補充說明。

委員六：

1. 本案依新法規檢討，倘有涉及安全疑慮(如地質敏感)，日後開發必須多加注意，另開發計畫對於野生動物棲息地是否有保護措施，請儘可避免影響棲息。
2. 因未來使用強度增加，園區聯外道路必增加負荷，是否有評估交通可行性(目前聯外道路交通不是很良好)，再請檢討說明。

委員七：

1. 申請書、開發計畫書圖之撰寫方式應該為水土保持計畫已經完成之方式來撰寫(107 年已獲水土保持完工證明)。
2. 本案已建立監測系統，開發計畫書應補充近年來監測成果。

委員八：

聯外道路是否改善，請說明。

二、決議

(一)本案除下列各點意見外，餘依 106 年 4 月 5 日府授都企字第 1060061844 號函原許可內容辦理：

1. 本案同意面積配合地政事務所測量成果調整，與原環說書差異部分，後續請申請單位依環境影響評估法規定辦理變更事宜。
2. 本案非都市土地開發影響費彈性項目部分依本府消防局及交通局建議意見辦理；另必要項目之聯外道路影響費 CL 值依本府地政局意見辦理，並納入計畫書內容。

(二)本案變更計畫請申請人依出席委員及各機關審查意見修正，於文到次日起算，3 個月內送本府都市發展局，經查核確認無誤後，核發許可。

第二案、「臺中市神岡區豐洲科技工業園區二期開發計畫」案

一、出席委員與列席人員發言摘要

委員一：

1. 關於屯子腳斷層公告為活動斷層，請提供含活動斷層敏感區、本案基地、比例尺，以說明距離斷層 212 公尺。
2. 關於堤南路拓寬時程，請說明並適當追蹤，以利本案推動。

委員二：

1. 部分產業用地與綠地(或是綠帶)相鄰接才能臨路，未

來建築線之位置為何?土地分割後會不會無法臨接建築線，造成需同意書，或出入口(停車)不能往綠地方向等問題?地籍分割時應留意。

2. 電力用地之缺口寬度是否足夠?

委員三：

1. 本案將供給臺中地區產業用地，並提升就業機會，樂見其成。
2. 本案因鄰近高鐵及高速公路，應就高鐵或大型車輛行進造成振動之衝擊進行評估。
3. 建議滯洪池之景觀應再美化。
4. 建議於售地時規範進駐廠商綠建築相關之設計。
5. 未來進駐本園區之就業人口，其上下班造成之交通流量應進行評估；另建議於周遭公有地規劃住宅，供未來園區就業人口之住宿需求，以疏緩未來本地區之交通流量。

委員四：

有關單身員工宿舍若設置於產業用地(二)，其面積是否足以供應推算之面積，應再核對；另若規劃社區用地，則應符合法規規定。

委員五：

1. 有關污水處理廠之成本應考量後續之維護成本，原則上應財務可行。
2. 有關協助未登記之廠商進駐，其原廠址之處理方式為何?
3. 有關本案之開發成本及預估出售價格為何?是否符合市場接受度?

委員六：

1. 有關協助輔導未登記工廠進駐之問題，是否確實能讓其放棄原有之廠址進駐本園區？因豐洲一期亦有同樣問題，故有關未登記廠商之處理情形應再特別注意。
2. 開發計畫範圍北側臨接防汛道路，其道路寬度、與水利單位協調情形及未來開闢方式等應敘明清楚。
3. 因本案鄰近國道交流道系統，故開發後對於其交通之衝擊應再評估。

委員七：

1. 垃圾掩埋場的車輛進出動線與本基地開發後配合問題請說明。
2. 高鐵經過震動與退縮問題，規劃單位應妥為因應。

委員八：

針對細部計畫書第四-6 頁之表土貯存計畫，應先依施工分區與施工階段初步規劃貯存位置、範圍與簡易水保設施等平面圖。

臺中市政府都市發展局

環敏區查詢文件依審議規範應請再更新為許可前 1 年內資料，另本次會議說明新增位屬軍事管制區，屬第二級環境敏感地區部分，應依審議規範第 9-4 點規定徵詢環境敏感地區主管機關意見後納入計畫書。

二、決議

(一) 本案修正後通過，除下列各點意見及出席委員意見外，餘依專案小組意見辦理。

1. 原則同意申請單位所提開發必要性及區位、範圍補充說明，惟應補充輔導未登記工廠具體作法，並就相關

交通設施產生之振動對園區之干擾與影響提出具體防範措施。

2. 涉及排水計畫變更部分，請於開發許可後，依調整內容送水利主管機關辦理；另與通過之環境影響評估報告有差異部分，後續請開發單位依環境影響評估法相關規定辦理變更。
3. 請補充納入內政部 108 年 2 月同意特定農業區變更為一般農業區之公文。涉及軍事管制區部分，屬第二級環境敏感地區，應依審議規範第 9-4 點規定徵詢環境敏感地區主管機關意見後，將辦理情形納入計畫書。
4. 本案因規劃考量同意將滯洪池設置基地邊界作隔離設施，惟請以景觀滯洪池施作。
5. 基地聯絡道路(堤南路)，因該道路寬度不足審議作業規範之規定，以附款方式請本案於土地異動登記前完成區內堤南路拓寬至 15 公尺以上並銜接月眉西側南向連絡道。

(二)本案請申請人依出席委員及各機關審查意見修正，於文到次日起算，3 個月內送本府都市發展局，經查核確認無誤後，核發許可。

第三案：審議「變更國立勤益科技大學新校區開發計畫」案

一、出席委員與列席人員發言摘要

委員一：

1. 中山路二段 477 巷常有機車違停問題，學校是否能將校外停車問題內化？是否有因應對策？
2. 校門口車輛進出動線與縣 129 線銜接，彎道事故頻

傳，此問題是否改善？

委員二：

原則上支持本案，且已依現行規範進行檢討，屬相對單純案件，希望未來在建築設計上能有良好規劃，營造有系統性，兼具視覺色彩及友善環境空間之校園。

委員三：

請確認本案移植中的樹木是否有本府列管的老樹，倘有需依本府臺中市樹木保護自治條例送審。

委員四：

1. 停一及停三之容積率請調整為一致。
2. 停一形狀狹長，為避免未來無法建築，請再檢討停一之退縮規定。
3. 本案土地使用分區管制計畫最後一點，請修改為「本管制計畫未規定事項依建築技術規則及其他有關法規規定辦理」。

委員五：

1. 原校區、新校區及坪林森林公園之於周邊密集發展土地使用而言，像是大型開放空間，惟就目前規劃校區與坪林森林公園似無串連，未來規劃上校園相鄰公園部分是否得採無圍牆設計？另請再補充說明，本基地與周邊之連結關係，區域綠地系統(園道系統)及校園與居民使用相互影響情形。
2. 本基地夜間之照明系統是否足夠？能讓師生、民眾安心、安全。

委員六：

地下水補注評估報告文字修正建議：

1. 摘要頁：請修改為「不需採取因應措施。」
2. P39 結論乙節，可修改為「此土地開發行為不致影響地下水水質及入滲補注水量。」
3. P39 可修改為「目前不需採取因應措施。」

委員七：

1. 道路指定建蔽率、容積率是否有案例？在道路用地中間如何指定建築線？
2. 大門高度是否改以公尺表示，不以樓層表示。例如 18 公尺以下。
3. 後續樹木移植時，需依環評法相關規定辦理。

委員八：

1. 本案基地未來請照是否全部與南側舊校區合併申請，或部分與舊校區申請？
2. 新校門入口位於大彎道之外側，交通管制日後要注意。

委員九：

1. 附錄二鑽探報告封面日期(108 年 1 月)與後附鑽探時間(99 年 9 月)差異極大，請釐清。
2. 請依活動斷層敏感區套疊圖提供基地與斷層距離。

二、決議

(一)本案修正後通過，除下列各點意見及出席委員意見外，餘依專案小組意見辦理。

1. 本次變更與原環說書差異部分，後續請申請單位依環境影響評估法規定辦理變更事宜。

2. 涉及排水計畫變更部分，請於開發許可後，依調整內容送水利主管機關辦理。

(二)本案變更計畫請申請人依出席委員及各機關審查意見修正，於文到次日起算，3個月內送本府都市發展局，經查核確認無誤後，核發許可。

捌、散會：下午 5 時 20 分