

臺中市區域計畫委員會第 8 次會議紀錄

壹、時間：108 年 8 月 27 日(星期五) 下午 2 時 30 分

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(令狐副主任委員榮達代理)

紀錄：倪淑真

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、「富御里山多元生態社區開發計畫」案

一、出席委員與列席人員發言摘要

委員一：

1. 水土保持計畫請提供最終版內容以利相關審查。
2. 道路附近之蓄洪池請特別注意檢討對道路上下邊坡穩定性之影響。
3. 本案東北區侵蝕溝請進一步釐清，其可能之致災性，包括向源侵蝕後退，對北側之影響等；以及開發區之排水與致災可能性之關連性。

委員二：

1. 中 75-1 線(成功西路)新工處規劃 15 公尺路線套疊情形，又基地與道路中間有無他人土地。
2. p2-34 第四節人文景觀表 2-4-1 古蹟一覽表中部分位

置標寫為臺中縣者修正為臺中市。

3. p3-78 次要聯絡道路：溫泉路，緊急道路連接至溫泉路(12米)現有路寬為3-4米，依p3-80圖示可將(部分?)拓寬至8米，而消防局98年02月26日消救字第0980003169號函同意規劃為6~8米，請依消防局函示補述。
4. p3-111 財務計畫中山坡地開發利用回饋金，請核第四章開發影響費一節中補法令依據與計算表。
5. p4-3 土地權屬及管理維護單位一節中表4-1-2 權屬表，請補沉澱滯洪池設施項目，編定為水利用地、土地權屬為申請開發者，管理維護單位為社區管理委員會。
6. 公共設施與公用設備除依作業規範設置檢討外，並請補充以實際設計之戶數人口數之檢討結果以凸顯本案社區之低度開發對環境之低衝擊，減輕環境之負擔。
7. 未來將種植3000多棵植栽，請申請單位訂定植樹標準，如植栽大小、樹徑大小等。

委員三：

1. 本案原先以清新財匯社區開發送審，為“不予許可”之審查結論，該等“不予許可”之理由是否已消失?宜詳加交待。
2. 本案所提透水面積之計算，將透水鋪面計入，不妥；該等透水鋪面之底層均需夯實或鋪設水泥，屬不透水性質，宜再檢討。
3. 本案原先環評提送單位名稱是否已變更為本案之開發單位名稱?請說明。

- 4.本案實際開發及使用地之配置，與原清新財匯案有何差異?又謂實際開發僅 99 戶，與原案之 425 戶，何以不同之開發，宜有整體性之說明。
- 5.公益性不宜以回饋金或設施作為訴求重點，宜針對環境、社經、人文等論述。
- 6.必要性應以本開發之無可替代性強調之，而非本基地已無作為農牧用地之價值，請斟酌。

委員四：

- 1.臺中市區域計畫於 107 年 1 月 19 日發布實施，因此本案需配合新實施之區域計畫所勾畫之定位、願景及需求及對地方指導之方向，因此里山精神、副都心、中科、精密機械園區、會展中心等之延伸需求，應為合理及必要性之要求。
- 2.本案因位於山坡地保育區，雖依區計、非都市土地管制規則及非都市土地開發審議作業規範，規定 50 戶以上需變更為住宅用地為主之鄉村區，但因位於山坡地，用地型態應以低強度、低密度、生態低衝擊為方向，因此雖建議變更為乙種建築用地，但仍應以丙建之強度規範為之，因此同意以建蔽率 40%及容積率 120%以下之規範為主。
- 3.本案必須確認環評、水保、排水等環境面因素之技術審查，以確保環境及防災無虞之條件後，進行開發。
- 4.侵蝕溝的問題，技術面應予以解釋以減少疑義。

委員五：

- 1.基於本案的「時間性」(區域計畫公布時間、非都相關審議案、公部門對開發案之審議機制)，建議利用此案建議作為非都土地未來編入國土計畫，中央與地方分權，地方未來「審議建制」的一種參考樣本。

- (1)開發影響費或認捐標的是否「區委會法制授權」內。
 - (2)「建築開發」審議，如何處理，請參考「都市設計審查」方式納編審查。
 - (3)審議基準，逐步建立「標準」、「評準」方式。包括：人文棲地、自然棲地之指標建立；供水、排水標準及極端氣候下的調適方案。
2. 道路捐贈方式，可再考量「主要道路」、「分支囊底路」，建議依未來「私密性、私權管理」方式，不宜全部捐贈，考量涉及未來「施工分權」等公有路權不易釐清等等問題。

委員六：

1. 議題一(舊案)：本案為舊案，請補充說明前次駁回理由：
 - (1)國土利用合理性，是否此住宅社區有其合理?(周邊已有台中會及丙建)
 - (2)蝕溝之向源侵蝕性及滯洪池池水入滲地層，造成山坡地滑動，如何避免，請說明。
2. 議題二(土管)(水利)：基地位居高處，開發後造成多餘逕流。下方土地水保設施是否能承受或同意承受。另外污水處理場處理後之放流量，亦同，是否下方管理單位同意搭排?
3. 議題二(土管)(分期)：台中會一期是由建商統一開發，二期則由自由申請，本案採用方式為何?
 - (1)住宅區部分是否俟污水處理場完成後，申請新建?或要等社區教育中心完成?
 - (2)社區內之道路屬於私設道路或公眾通行之現有道路?

4.議題二(土管)(建管)：本案為乙建，但卻有類似土管的內容。未來如何查詢及申請建築時如何查檢？土地謄本加註?(因為容積率不同?)是否有可能買多戶土地後，申請公寓或大樓?如何管制?未來使用者有無可能辦理用途變更(安養中心等?);管委會成立之適法性，領使照時，如何提撥?(公共基金)(因為建照分次申請如何提撥)

5.議題四(管理維護)：社區環境教育中心有提撥經費，但污水處理場，亦需要水、電及人員管理維護，是否亦有提撥，可用多少年?或者認養管理?

委員七：

1. 滯洪池、排水路等水土保持工程，亦為防災計畫的一部分，可以在此規劃階段考慮佈建感測資訊設備，主動性監測環境變化，平時監控有利防災計畫之執行。
2. 本案擬種植三千餘棵喬木，要走向里山倡議的精神，但比較重要的是如何落實及管理，可以參考市府內的資訊管理方式，列入管理計畫。

委員八：

1. 位於道路邊坡上方的兩個滯洪池，因透水的關係是否會造成邊坡之不穩定，請於未來將提送的「水土保持計畫書」內詳細檢討。
2. 未來「水土保持計畫書」內，請考慮多規劃設置「水土保持戶外教室」之功能。

委員九：

1. 開發單位大會報告中提及低密度開發 99 戶，惟在開發計畫書 P3-66 開發戶數仍以 425 戶為基礎，應確定開發內容。

2. 開發衍生交通量的推估依據為何?如每天進出旅次、尖峰時間佔全日旅次的百分比均屬偏低。運具分配率也不合理，如汽車 0.296 偏低、機車 0.506 偏高。
3. 國土使用公益性的部分應考慮道路用地的捐贈而非等待政府徵收。

委員十：

1. 基地是否有未達 50 公尺部分，請申請單位標示清楚。
2. 有關社區建築物部分，包括綠建築、斜屋頂設計、陽台、退縮建築等，應落實於土地使用管制計畫內。
3. 本案住宅用地之建蔽率 40%、容積率 100%~120%；但污水處理廠建蔽率高達 60%，是否合宜，請再確認。
4. 有關依據審議規範第 40 條規定，基地周邊不相容部分，應劃設隔離綠帶 10 公尺。雖基地周邊為丙種建築用地，為保留隔離綠帶 10 公尺精神，建議以退縮建築進行考量，以符合隔離綠帶之精神。
5. 本案後續將以分期分區方式進行開發，請申請單位承諾開發期程，以達其時效性；另本案如涉及申請單位變更，應送本市區域計畫委員會審議。
6. 本案建議申請建造執照前需送本府(都市發展局)都市設計審議委員會徵詢意見。
7. 請申請單位確認本案環境教育中心是否不興建，如不興建，相關環境教育機制與精神是否保留，請補充說明並請委員確認。

委員十一：

1. 有關涉及本案之公益性、必要性，如捐贈道路作為公益性之一環，請申請單位納入參考。

委員十二：

1. 本案如以 425 戶進行交通量分析，後續僅進駐 99 戶，本案 PHV 值尚屬符合。
2. 有關本案運具數值是否低估，請申請單位再確認。

本府新建工程處：

1. 有關中 75-1 線道路拓寬期程，因受限經費尚未核列，後續可能無法如期於 108 年 12 月底順利進行。請申請單位評估涉及基地範圍內道路土地，是否以捐贈方式作為本案開發公益性。
2. 本案後續進行開工時，將再會進行基地實測，如有涉及面積變更，請申請單位配合辦理調整。

本府地政局：

有關開發影響費之開發基地之單位土地成本 CL 值部分，已依本局意見修正，無意見。

二、決議

(一) 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。

1. 有關中 75-1 線道路拓寬工程，部分涵蓋開發基地範圍內之土地，申請單位同意捐贈予市府作為公共設施。另原規劃設置環境教育中心運作機制得於社區中心內舉辦，故本委員會同意取消設置，但仍請申請單位承諾於社區內舉辦相關生態活動(教育活動、生態教室等)，並邀請周邊居民一同參加，有關機制內容請納入社區公約等，以利落實。
2. 相關土地使用管制規則請納入開發計畫書，以作為後續開發建築之遵循；另土地使用計畫請依下列意見辦理：

(1)請繪製本案緩衝綠帶檢討示意圖，其中為保留隔離綠帶 10 公尺精神，有關社區中心應以退縮建築方式規劃符合隔離綠帶之精神。

(2)本案滯洪設施採生態工程方式設置，同意納入保育區面積計算，並規劃為水利用地。

3.本案開發單位主體未來如涉及變更事宜，應請送本委員會審議。

4.本案開發計畫時程，請申請單位於收受開發許可通知之日起 3 年內完成第一期基礎工程(整體基地整地、水土保持、公共設施、環境景觀、生態基盤設施等)。

5.涉及水土保持、侵蝕溝、滯洪設施、基地透水面積等相關內容、數據，請再詳實加強說明及補正。

6.本案相關設計採高標準設計，後續申請建造執照前需備齊書圖送本府(都市發展局)都市設計審議委員會徵詢意見。

7.有關本案社區開發之公益性、必要性等，請申請單位以專章補充說明、論述。

8.請申請單位重新查詢環境敏感地區，並依最新審議作業規範辦理。

(二)依據非都市土地使用開發審議作業規範第 3 之 1 點規定，本案經區域計畫委員會同意，但仍請依各委員意見補充確認。

(三)本案開發影響費，本委員會及相關單位皆無意見。

(四)本案開發計畫請申請單位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 30 分