

臺中市區域計畫委員會第 12 次會議紀錄

壹、時間：111 年 7 月 20 日（星期三）下午 2 時

貳、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 901 會議室

參、主持人：盧主任委員秀燕

黃委員崇典代

（依各級區域計畫委員會組織規程第 10 條規定，因主任委員與副主任委員均不克出席會議，經出席委員互推由黃委員崇典代理主持）

紀錄：羅聖願

肆、出席人員（詳簽到表）

伍、討論案：

第 1 案：「變更富御里山多元生態社區開發計畫（第 2 次變更）」

決議：

- 一、本案變更原許可附款規定第一期基礎工程時程及分期分區計畫，因開發過程受新冠疫情、營建工程缺工及缺料等影響，本府同意第一期基礎工程延長 4 年，將東側社區中心由第 2 期調整至第 1 期，以期整體規劃及施工。另本案施工期間所造成環境衝擊及影響，請依相關法規規定檢討，並納入開發計畫書。
- 二、按非都市土地使用管制規則第 23 條第 1 項第 2 款前段規定：「於收受開發許可通知之日起 10 年內，取得公共設施用地以外可建築用地使用執照或目的事業主管機關核准營運(業)之文件。」，請申請人依規定及核准開發計畫期程，加速辦理。
- 三、案係住宅社區開發案件，後續申請人依民法及相關規定，將不動產轉由第三方(自然人或法人)取得其權利、義務，法定開發計畫所需負擔義務內容應概括承受，並納入買賣契約、社區規約等必要相關文件，俾利第三方確依開發計畫執行。

四、案請申請人依出席委員及各機關審查意見修正，及提供後續執行計畫並納入變更開發計畫書中，須載明以下事項：

(一)公共設施管理維護權責。

(二)公共基金來源：屬申請建築執照範圍內，按公寓大廈管理條例第 18 條規定，並依原許可開發計畫書中社區興建工程造价估算；非屬需申請建築執照範圍內者，亦應編列管理維護基金，參照臺中市自辦市地重劃地區管理維護基金自治條例第 5 條第 1 項第 1 款規定：「本府核定重劃區重劃工程費用之 5%。」爰原許可開發計畫書中財務計畫所列整地水土保持工程費、公共設備工程費及景觀植栽工程費與公共設施興建費，請依上開自治條例計算方式設置管理維護基金。

(三)上述基金之支用範圍及提撥方式。

(四)管理委員會成立方式及時間。

以上意見請申請人補正，於 3 個月內送本府都市發展局，經查核無誤後，核發許可。

陸、臨時動議：無。

柒、散會（下午 3 時 35 分）。

附錄 1、討論事項第 1 案出席委員與相關單位發言重點摘要紀錄

● 委員一

議題一

- 一、請說明兩個社區中心同時進行開發，其施工期間對社區及周邊交通、環境景觀之影響為何？有何因應措施？
- 二、東側社區中心由原第二期調至第一期，其開發行為與原核定之水土保持計畫情況有所不同；且對基地地質水文擾動、地形地貌及綠色基盤改變、環境生態及景觀衝擊、基地周邊如北側教育訓練中心、飯店、住宅社區等交通進出動線等均造成相當程度之影響。建議研提延長期間之環境影響說明及水土保持計畫差異分析。另請補充說明延長 4 年如何估算？
- 三、本計畫定位為多元生態社區，多樣化的物種（含植物、昆蟲、鳥類等）實屬必要。建請補充植栽計畫，選擇各類適地適種之植物（含喬木、灌木、地被及水生植物等），並避免如浮根、有刺、有毒、惡臭等之有害樹種。
- 四、臺灣位處地震帶，斷層帶分佈密集，且於臺中市國土計畫中地震列為各類型災害之首。為確保未來社區居民之身家安全，建議將防災計畫納入開發計畫規劃構想。

議題二

本計畫定位為多元生態社區，適當的植栽管理維護及永續經營是屬必要，且本開發計畫公共設施項目包含閭鄰公園及兒童遊戲場（設施內容包含廣場綠地、生態複層植栽）、公共停車場用地（含喬木植栽等）及沉砂滯洪池（含喬木植生等）。建議應訂定維管機制，並由權責單位就植物生命週期各階段之相關維管工作執行之。

● 委員二

- 一、補充時間延長的推算基礎。
- 二、因工程內容調整，補充環評影響，尤其對於施工期產生的環境衝擊差異。

- **委員三**

- 一、各項公共設施計畫經費及內容應重新檢視。另本案營運管理費總計約有多少？並請試算足夠本案公共設施維管使用內容及年期？
- 二、配合氣候變遷因應法，本案生態、低碳、環境友善的社區為目標，在延長4年要求下，在水土保持、環境景觀、生態基盤設施等內容應再檢核。
- 三、因應高齡社會來臨，公共設施應就高齡需求再行檢核。
- 四、請補充歷次會議意見及辦理情形。

- **委員四**

第一期基礎工程原訂期限111年12月15日，目前開發單位擬延長4年到115年12月15日，總工期共7年，對於第一期基礎工程是否合理，宜說明。

- **委員五**

- 一、本案定位山景觀光遊憩發展與生態自然景觀，計畫書卻無相關說明，未來社區經營管理維護，請說明如何達成視覺景觀及風貌的統一性，建議社區建築量體和生態具有結合性，以符合低碳生態社區精神。
- 二、請說明工期延長4年原因及估算方式。延長後，是否對環境有相應之保護策略，並降低環境衝擊。

- **委員六**

- 一、基地沿南側邊緣保安用地向東環繞至基地中央最窄處，高程變化大，其中排水路、滯洪池與區內連結東西兩區道路之生態、水保與防災之維持，在氣候變遷的威脅下，將牽涉龐大的維管經費，建議要有完善的維管計畫與維管經費概估支應。
- 二、本計畫所規劃之東西社區的高差大，建議強化串聯道路的友

善設計，兩側的高差未來亦將影響兩區住宅單元整體發展的可能性。

● 委員七

- 一、開發單位及後續之社區管理委員會，應承諾緊急聯外道路不可兩側停車，以符 98 年 2 月 26 日臺中縣消防局之函示。另，該函係原臺中縣消防局所發，今改制為院轄市，是否臺中市消防局亦表同意，請釐清。(臺中市都發局 111 年 3 月 31 日中市都企字第 1110070578 號函是否有轉知消防局?亦或原開發計畫已被消防局表示同意?)
- 二、本案係以整體開發方式辦理，惟公共基金之提撥係以建造執照載明之工程造價依標準提列，該建造執照之申請是否包括各項公共設施之經費在內，宜釐清。又，是否一次全部提撥?
- 三、原第一期工程應於 111 年 12 月 15 日前完工，現擬延長 4 年至 115 年 12 月，擬長年限長達 4 年，是否合理，宜再斟酌。
(此 4 年之延長係依據何種因素計算?)

● 委員八

- 一、第一期基礎工程原訂完之期限 111 年 12 月 15 日，目前開發單位擬延長 4 年到 115 年 12 月 15 日，請說明目前開發進度百分比，又，延長 4 年是如何估算而來?應具體說明。
- 二、東側社區中心由 2 期變更為 1 期，其對水保、環境、交通等影響應加以分析，如有造成影響應有因應對策。
- 三、環保署為強化營建工程粒狀污染物管制，110 年 10 月 18 日修正營建工程空氣污染防制設施管理辦法，並於 111 年 11 月 1 日實施，請開發單位納入考量。

● 委員九

- 一、因為疫情、缺工、物價上漲等因素申請展延可以接受，但本

次擬申請展延 4 年和原規定「申請展延期間每次不得超過 1 年，並以 2 次為限。」差異甚大，是否有前例可循？

二、計畫書中展延期間各工作項目時程進度顯示，第一期工程可於 2025 年 6 月以前完工，但因東側社區中心調整至第一期需俟 2026 年底才能完工，建議補充說明東側社區中心調整至第一期之必要性。

三、如果同意展延 4 年，建議宜增加「至 115 年 12 月 15 日後不得再予展延」之附帶條件。

● 委員十

一、請說明詳述至今（約 3 年）辦理內容。

二、本案開發面積約 14.2 公頃，僅用公寓大廈管理條例第 18 條規定提撥公共基金，是否足夠支應全區公共設施未來營運及管理，請申請人說明。公共基金計算、繳交時機及繳納方式，是採分期繳納、建物開發完成並協助成立管委會後？還是將土地部分或全部移交由第 3 方開發？

三、後續管理機制由社區管理委員會執行，但社區中心產權及管理維護單位仍是申請人，原承諾於社區內舉辦相關生態活動（教育活動、生態教室等），倘申請人轉由第 3 方營運時，生態教育及社區中心使用計畫如何執行？是否造成管委會失去公共空間。另，轉交第 3 方時，透過契約或規約方式，以確保社區使用及管理機制健全。

● 內政部營建署（書面意見）

一、議題一：查貴府 108 年 12 月 16 日許可函說明四（二）「請申請人應於收受開發許可之日起 3 年內完成第 1 期基礎工程」之附款條件，因非為非都市土地開發相關法規規範應辦理事項，故本次變更擬將該開發完工時限延後，是否符合是時作成許可處分所定附款之考量或目的，建議貴府釐清並於

審查決議適度補充敘明。

二、議題二，查非都市土地開發審議作業規範住宅社區專編第 16 點規定「閭鄰公園、社區道路應同意贈與鄉（鎮、市），污水處理場應贈與直轄市、縣（市）。前項贈與應含土地及設施，但操作管理維護仍由社區管理委員會負責。」本次變更擬將閭鄰公園及兒童遊樂場之管理維護單位修正為「臺中市政府主管/社區管理委員會協管」與上開規定之維管機制不同，又本案社區道路及污水處理場之管理維護單位未有一併檢討調整之原因或考量為何，建議釐清說明。

三、上開事項因涉及貴府就本案個案事實之原許可附帶條件意旨及後續公共設施管理維護權責，是否有特殊考量或涉審議作業規範未盡事宜，請貴府查明釐清，如經敘明原由並提貴市區域計畫委員會討論作成決議，本署予以尊重。

● **本府環境保護局**

本案本次開發計畫變更公共設施期程及區位，東側社區中心由第二期變更為第一期（環差報告為第二期施工），涉本案環評書件內容變更，請於審定後依環境影響評估法施行細則規定辦理變更。

● **本府都市發展局（綜合企劃科）**

有關原核准開發計畫書所載，社區公共設施管理權責及土地權屬表，請在土地權屬欄位加註管理者，「閭鄰公園及兒童遊樂場」管理維護單位依法修正為「社區管理委員會」，以茲明確。