

# 搶救七星潭聯盟書面意見

## 一、縣府大劃5100公頃海域做什麼？

- (一) 稀釋陸域(2900公頃)開發面積比例
- (二) 規避「海岸」相關法規及政策之嫌
- (三) 依新訂七星潭風景特定區計畫土地使用分區管制要點(草案)第六條，經縣府許可，得從事建築開發，採取土石及改變地形行為？縣府究竟要核准在海域從事什麼建築開發及採取土石行為？

## 二、海也BOT ?!

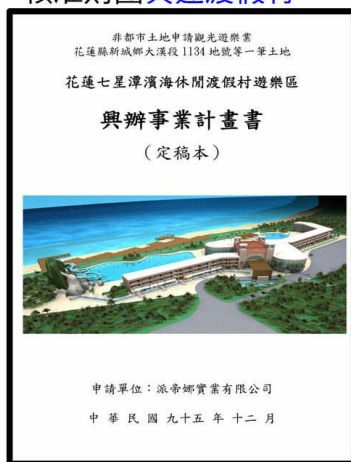
- (一) 縣政府竟在海域資源保護區內，以及縣府87年依土地法14條公告海岸一定限度內土地不得私有範圍內，核准財團興建渡假村。

### 縣府大劃5100公頃海域做什麼？

- (1)稀釋陸域(2900公頃)開發面積比例
- (2)規避「海岸」相關法規及政策之嫌
- (3)經縣府許可，得從事建築開發，採取土石及改變地形行為？  
(新訂七星潭風景特定區計畫土地使用分區管制要點(草案)第六條)

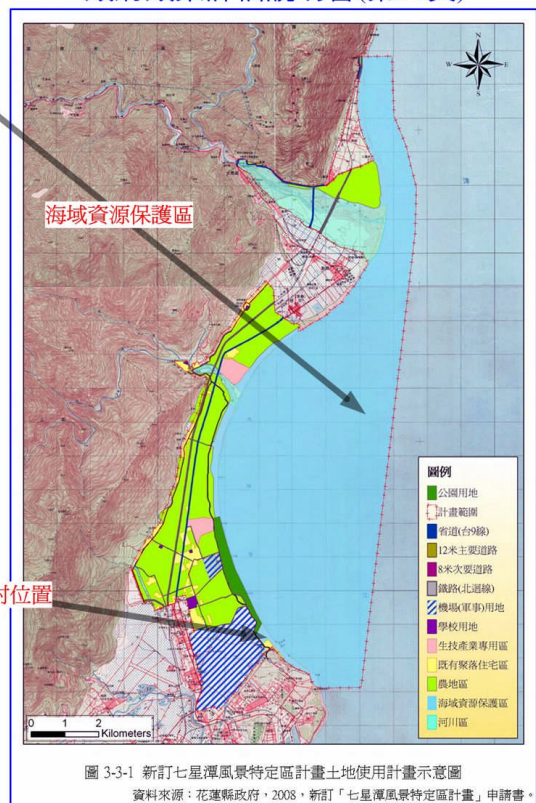
### 海也 BOT ?!

縣政府在**海域資源保護區內**  
+縣府87年依**土地法14條**公告海岸一定限度內土地不得私有範圍內  
**核准財團興建渡假村**



搶救七星潭聯盟  
2010.01.12製

新訂七星潭風景特定區計畫  
政府政策評估說明書(第95頁)



### 三、不怕天、不怕地、不怕吵、不怕炸的七星潭濱海渡假村，旅客安全誰能負責？

(一)縣府於自己新訂的七星潭風景特定區計畫申請書中的「海域資源保護區」內，核准了一個：不怕颱風天暴浪襲擊、不怕地震活動斷層復發、不怕鄰近軍機起降維修轟轟隆隆吵、不怕軍機緊急迫降卸載油箱、彈藥炸到的：七星潭濱海休閒渡假村興辦事業計畫，請問未來住宿旅客的生命、財產安全誰負責？

### 不怕天、不怕地、不怕吵、不怕炸的渡假村，旅客安全誰能負責？

縣府在**海域資源保護區**內核准了一個：請聽縣府核准前，審查委員如何大聲疾呼...

- 不怕颱風天暴浪襲擊
  - 不怕地震活動斷層復發
  - 不怕鄰近軍機起降維修轟轟隆隆吵
  - 不怕軍機緊急迫降卸載油箱、彈藥炸到的...
- 七星潭濱海休閒渡假村興辦事業計畫

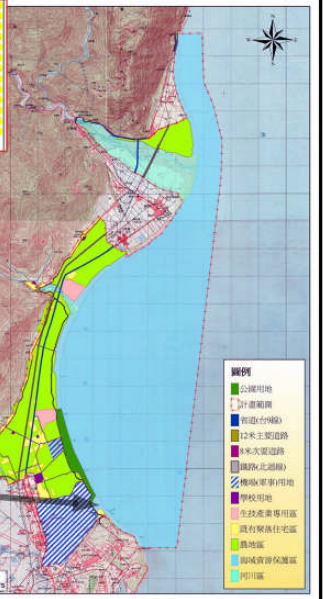


於本開發基地附近曾傳出颱風未來百年內風速達 85m/sec，換算海上漲高可達 14.2 公尺，本項建築物設計規劃時是否將上述危險因素納入設計考量。

本開發基地鄰近海邊，且位於斷層帶，且鄰近軍機起降維修轟轟隆隆吵，且鄰近軍機緊急迫降卸載油箱、彈藥炸到的... 此項開發計畫是否應考慮上述危險因素納入設計考量。

基地沿岸常遭海水淹沒，多位委員建議開發宜納入考量，應開發單位避重就輕，所擬波浪規劃資料僅自 1981 年以來，且引用數小之波浪高 10m (而非最大值 11.94m)，此有違一般設計常識 (如地震力按 475 年回歸期)，建議採用氣象局之波浪以 14.2m 為準；另如僅住宿位在 14m 以上，而周圍皆在 14m 以下，如遇 14m 之波浪如何逃生避難？本案之避難計畫並非形同具文。

本計畫開發基地為重要之國防設施空軍基地，開發計畫應建之危險程度應由上至下層層遞進，應請縣府地政處，將本開發基地地籍圖之範圍與國防設施範圍一覽無遺，是否應將該區地方意見與國防設施安全之虞，應納入考量。



非都市土地申請觀光遊樂業  
花蓮縣新城鄉大漢段 1134 地號第一筆土地  
花蓮七星潭濱海休閒渡假村遊樂區  
興辦事業計畫書  
(定稿本)

申請單位：派帝娜實業有限公司  
中華民國九十五年十二月

圖 3-3-1 新訂七星潭風景特定區計畫土地使用計畫示意圖  
資料來源：花蓮縣政府，2008，新訂「七星潭風景特定區計畫」申請書

新訂七星潭風景特定區計畫  
政府政策評估說明書(第95頁)

搶救七星潭聯盟  
2010.01.12製

(二)縣政府多次向外界說，派帝娜公司的「七星潭濱海渡假村遊樂區」興辦事業計畫書是經過多次審查會的審查，縣府才予以核定的。據瞭解，該計畫自民國93年5月至95年3月止，確實歷經了縣府三次審查會、乙次書面複審、乙次書面再複審。然而，從審查委員一次又一次、強度愈來愈高的質問中，可以發現這項計畫內容充滿爭議，直到最後都無法取得委員們認可，但縣府卻仍然予以核定計畫，為什麼？依法行政可以這樣嗎？以下節錄歷次審查會審查委員意見如次，請問縣政府是基於什麼理由？最終仍然核准這個充滿爭議和質疑的審查案？

◎花蓮縣政府第一次審查會審查委員意見（依據花蓮縣政府93.5.25府觀技字第 09300719860號函）：

1. 申請基地於颱風期間曾遭海水淹沒，未來開發應考量防氾設施。
2. 請確認本基地之開發性質是否符合七星潭海岸風景區整體發展計畫的發展主軸及規劃使用。

3. 開發後之排水及污水如何處理，請說明其規劃位置。
4. 主席結論：本府正擬七星潭海岸風景區之整體規劃，有關派帝娜公司的規劃投資案，應與本區整體規劃併行不悖。

◎花蓮縣政府第二次審查會審查委員意見（依花蓮縣政府93.12.29府觀技字第09301820840號函辦理）：

1. 遊客與住宿的預估，雖然開發時程與曼波案有錯開，但在客源的部分要如何作區分？
2. 為何曼波案與七星潭案的客房間數恰巧都是118間？
3. 請業主慎重考量本基地因戰機起降，產生噪音對本開發案之影響程度。
4. 本案原申請開發基地範圍涵蓋二筆土地，為何目前僅開發大漢段1134地號土地？是否分二期開發？對整體開發是否有所影響？
5. 由近數十年來，海岸變遷的研究顯示，七星潭地區呈現海岸後退的現象，請開發單位確實考量海岸變遷之衝擊。
6. 有關本案緊臨海岸之建物設施，恐遭颱風潮差波高煙沒之虞，規劃時應列入參考。
7. 實際颱風潮差波高比書面統計資料上會更高，本基地之緩衝帶是否足夠。
8. 本案位於重要漁業活動範圍，如何避免兩者衝突，亦可或相互結合。
9. 主席結論：申請基地沿岸附近於颱風期間曾遭海水煙沒及七星潭石雕公園處石雕遭沖擊乙事，於近日又遭陶卡基颱風外圍環流（十月十八日）影響，經海浪拍打造成風景特定區海岸嚴重侵蝕，對於此處開發為渡假村之適宜性、設立後遊客住宿之安全性考量，應當分析的海象資料以界定安全及危險區域。

◎花蓮縣政府第三次審查會審查委員意見（依據花蓮縣政府94.11.1府觀技字第09401574880號函）：

1. 本案據簡報有SPA、水療、溫水游泳池，海邊戲水池這些用水及廢水如何處理，請補充說明。
2. 洄瀾2010—創造花蓮永續願景規劃為花蓮縣政府中長期發展之指導計畫，依該計畫且對於七星潭灣區風貌之管制，有下列幾個原則：(1)應以散村之建築型態開發，發展觀光田園民宿。(2)保安林地應嚴格美制開發，避免大型觀光旅館開發案。(3)應保持小型漁村聚落風貌。
3. 請研提實質災害(地震、風災、水災、颱風、海岸侵蝕與臨時安置地點等等)應變計畫。
4. 新城鄉地區目前已有光隆遊樂區、曼波新城計畫及本計畫，應考量本縣整體觀光發展及城鄉永續發展計畫。
5. 大漢段1133-2地號國有地，管理機關為本府，目前使用分區編定為「特定專用區」使用類別為「特定目的事業用地」，亦即為七星潭海岸風景區範圍之公用財產，除尚

未經本府核准撤銷撥用變更爲非公用財產並取得管理機關併同開發許可同意書外，是否會因本計畫爲整段區域中最精華的地段，同意核准開發而影響整體之七星潭海岸風景區發展，有待評估。

6. 本計畫用地旁爲重要之國防設施空軍基地，依計畫所興建之渡假飯店地上爲三層建物，因緊鄰基地旁，將來建築完成後基地範圍之相關設施及活動勢必一覽無遺，是否應徵求軍方意見有無妨礙國防安全之虞，應納入考量。
7. 土地法第十四條規定；海岸一定限度內之土地不得爲私有，本案新城鄉大漢段1134地號國有土地爲上述公告之範圍，該範圍公有土地上是否允許私人企業開發並達於海岸邊砂灘之程度，且將來開發完成後成爲企業經營範圍，是否允許縣民於範圍內砂灘賞景漫步，因爲七星潭爲花蓮市郊首選最佳休憩地點，若有所限制是應該給予民眾說明釐清的。
8. 於本開發基地附近曾推估出颱風未來百年內風速達85m/sec，換算海上浪高可達14.2公尺，本案建築物設計規劃時是否將上述危險因素納入設計考量。
9. 開發公司都將戰鬥機訓練產生噪音列爲一項觀光特色，那是否亦將颱風觀浪也納入爲另一項觀光特點，是否也提供遊客安全觀浪點？
10. 今年襲台颱風造成南澳火車站場路基掏空災害，這種大自然力量與最高暴潮高度根本無法預估及推測，開發公司於規劃設計上應予以考量。
11. 戰鬥機平時訓練分爲白天及夜航，夜航時間太概在21時至翌日9時，除此之外還有特殊任務，有時也會在凌晨時候執行，難道這也是飯店一項賣點嗎？
12. 主席結論：請開發公司召開社區投資說明會，並徵詢社區居民與彙整相關意見後，納入修正本送府審核。

◎花蓮縣政府**審查委員書面複審意見**（依據花蓮縣政府95.1.11府觀技字第09500032680號函）：

1. 基地沿岸常遭海水淹沒，多位委員建議開發宜納入考量，惟開發單位避重就輕，所根據波浪規劃資料僅9年不具代表性，且引用較小之示波高10m（而非最大值11.94m），此有違一般設計常識（如地震力採475年回歸期），建議採用氣象站之建議以14.2m爲準；另如僅住宿區在14m以上，而周圍皆在14m以下，如遇14m之波浪如何逃生避難？本案之避難計劃豈非形同具文。
2. 就「本案位於重要漁業活動範圍，如何避免兩者衝突」乙案，雖召開過說明會且回應爲「不致影響，反可結合」；惟當地爲傳統漁具整補區，漁民及區漁會對本案仍尙有意見，建議應先再予以協調，避免將來開發時，造成不必要之衝突。
3. 行政院經建會94年9月29日召開「研商21世紀東台灣領航計畫－花蓮港市再造計畫」

由林政務委員盛豐主持，會議結論（七）「七星潭海洋生態園區之範圍（包括海角高原），請花蓮縣政府規劃開發時，應以維持自然生態環境保育為主，避免過度人工建設」本開發案與前述會議結論顯有違背。

4. 大漢段1133-2地號國有地，管理機關為本府，目前使用分區編定為「特定專用區」使用類別為「特定目的事業用地」，亦即為七星潭海岸風景區範圍之公用財產，除尚未經本府核准撤銷撥用變更為非公用財產並取得管理機關併同開發許可同意書外，是否會因本計畫為整段區域中最精華地段，同意核准開發而影響整體之七星潭海岸風景區發展，有待評估。
5. 依經濟部水利署第九河川局之長期觀測數據顯示，花蓮海岸線平均每年以10公尺之速度在退縮，本案基地經實地丈量目前僅有85公尺左右，是否意謂著如果建築大飯店於其上8年之後飯店已立於浪花之中。另中央氣象局及成功大學所提供資料顯示，七星潭海岸最高暴潮高度約為海平面11.7公尺，等於軍基地圍牆高度，如此驚流之危險數據加上龍王強烈颱風威力，迄今都尚未善後，連背山的忠烈祠牌樓均應聲而倒，本案擬投資近10億元開發奠基於條件更不利之沙灘上，以求永續經營，且對花蓮市民首選最佳休憩地點開發所形成的限制，是值得業者與地方政府均深思再三。
6. 本案位空軍戰鬥機起降航道及民航花蓮機場旁，依航空噪音管制區公告後本案為第三級航空噪音管制區，不宜新建或增建學校、圖書館、醫療機構及住戶，以國際觀光飯店之居住品質而言均以舒適寧靜為首選，居住於5公里外之花蓮市尚獲得噪音之補助，仍感受得到無法排除之夢魘，尤其一組四架戰鬥機之起降噪音，數公里之外的動物都顯躁鬱不安，連玻璃引起之共鳴都感爆耳欲裂之感覺，況乎只一牆之隔的國際大飯店，對花蓮美景有深度憧憬期待之觀光客，應無法以此角度去揣摩花蓮整體寧靜之美感如何，故請用心情去體會，業者在開發時尤值得三思。
7. 本案參與審查委員於前次審查意見中有兩位代表提出，將機場近距離戰鬥機升空起降的恐怖噪音及質疑颱風海岸觀浪納入本開發的一項觀光特色，拋開國防安全考量，以這樣的獨有觀光旅遊特色為號召，是正面或負面，確實令人疑惑？而開發業者僅答覆為會慎重考量及採隔音牆設計，忽略了人為的最大音爆及大自然的毀滅性兩股力量之匯聚，似乎為創辦國際及六星級觀光飯店基本的寧靜休閒品質與顧客安全考量方向相左，希望業者更具體的併同本府（地政局）所提意見，以業者本身之長遠投資利益及旅客本身安全作更具說服力的說明。

◎花蓮縣政府**審查委員書面再複審意見**（依據花蓮縣政府95.3.9府觀技字第09500356950號函）

1. 就審查意見(二)回覆說明(3)提出意見：最大波浪捲到岸邊已成浪花或是碎波，若依據

此種似小說般的詩情畫意的美景，為何去年泰利與龍王颱風的威力，迄今年初(95)仍令數十年之當地植物仍然混身海砂一片焦黃，低矮的公共設施觀星樓連基座都不復見，創傷痕跡仍觸目驚心，仍請依事實評估說服關心自然生態與地方建設之委員。

2. 就審查意見(五)回覆說明提出意見：花蓮地區強風豪雨之潛在危險非人類設施所能抗衡，近年危險地區多少開發建設仍證明人無法人定勝天，且該區本是大浪衝擊舞動之自然空間，似應順天地避風險，留給自然與人類和諧的對話區塊，遠離是非圈應是上策以求永續經營。另審查意見(二)回覆說明(4)：該區14m以上之海拔高程土地，其安全之土地範圍所剩面積有多少？有否規劃經營之安全空間，應妥為評估，以避免業者之龐大資金及政府之發展期待受到可以預估的摧殘，而絕非我們所要核准的結果，亦非鄉土之福。
3. 就審查意見(十一)回覆說明(1)提出意見：本案七星潭並非位於美崙溪至化仁與花蓮溪沿岸，其受風面不同及近岸數十公尺即為急速陡峭情況，請經濟部水利署第九河川局目前並無在本區七星潭設置離岸潛堤，所謂「已停止侵蝕」及退潮時可約見10公尺沙灘美景，引用地點數據均已偏離誤解。
4. 就審查意見(十二)回覆說明(1)提出意見：高品質的國際級飯店竟把駭人的恐怖噪音排除說成噪音也是一種渡假特色，飯店且不要求寧靜安逸的環境為首選，噪音似乎還可點綴出渡假生活的美好記憶。一個浪漫的午后或下午茶，被轟然的軍機噪音驚嚇，休閒的雅緻勢必全失，從未經過機場噪音之洗禮人士，若因此而驚嚇致病或引起其他身心之鬱卒，是否應嚴謹的納入國賠之規劃中。

#### 四、七星潭沿海之「綠色防線」保安林，竟自身難保？！

(一) 縣政府計畫將保安林劃入海域，解編為公園用地，財團則意圖藉促參條例，解編保安林，又不知事先知會林務局。



## 五、兵分多路炒作農地?!

(一)縣政府計畫大幅擴編農地區，再兵分多路(擴建14條主次要道路)，沿線開放農地變更為建地

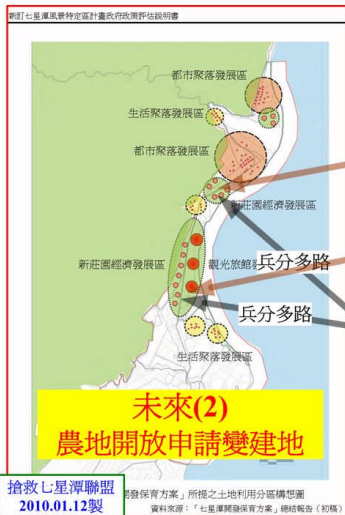
### 森林變農地?! 農地變建地?!

縣政府計畫將森林區變更為農地區  
兵分多路(14條主次要道路加交流道)沿線變更農地為建地

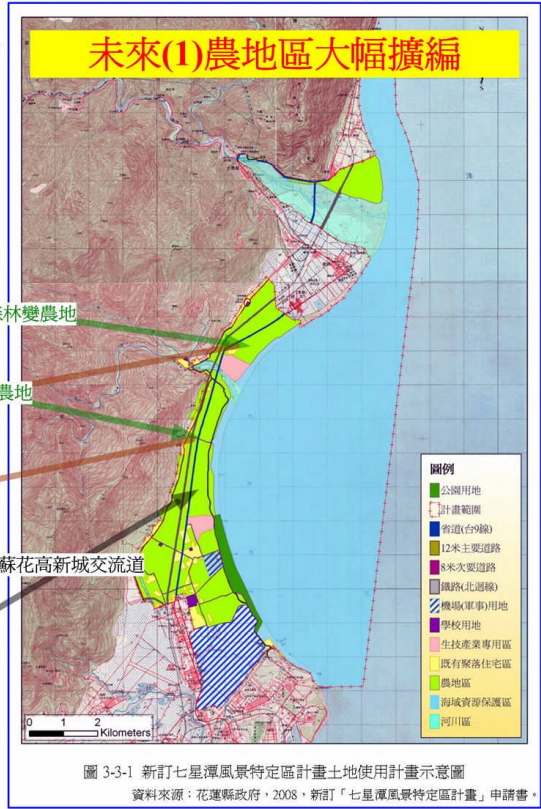
新訂七星潭風景特定區計畫  
政府政策評估說明書(第95頁)

表 7.5-1 新訂七星潭風景特定區土地使用計畫面積表

項目	面積 (公頃)	比例 (%)	備註
既有聚落住宅區	156.47	1.94	
農地	1238.06	15.58	可供申請變更開發為住宅區、旅館專用區、新設觀光專用區及其他都市發展分區 農地占陸域面積44%
生技產業專用區	77.78	0.98	二處 占陸域面積2%



編號	地號	面積 (公頃)	備註
1	花蓮縣政府	11.53	國家所有地
2	花蓮縣政府	2.98	國家所有地
3	花蓮縣政府	6.17	國家所有地
4	花蓮縣政府	3.20	國家所有地
5	花蓮縣政府	8.14	國家所有地
6	花蓮縣政府	1.82	國家所有地
7	花蓮縣政府	0.71	國家所有地
8	花蓮縣政府	2.20	國家所有地
9	花蓮縣政府	1.42	國家所有地
10	花蓮縣政府	1.42	國家所有地
11	花蓮縣政府	2.33	國家所有地
12	花蓮縣政府	1.98	國家所有地
13	花蓮縣政府	1.83	國家所有地
14	花蓮縣政府	1.83	國家所有地



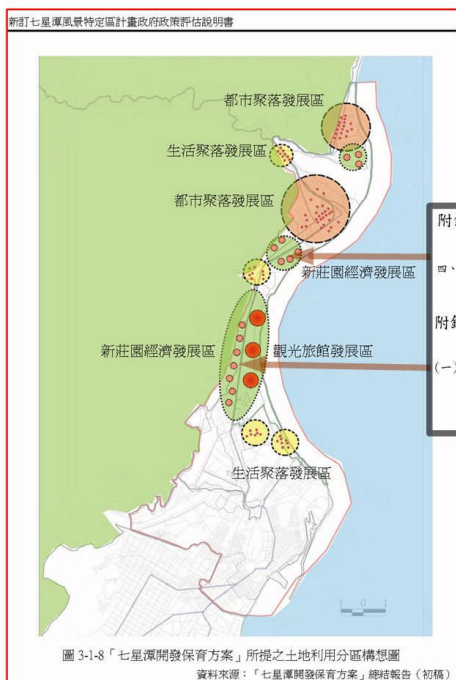


## 六、農地變建地，誰受益？

- (一)縣府大幅開放農地變住宅區、旅館專用區、新莊園專用區，請問污水、垃圾影響有評估嗎？有處理規劃嗎？
- (二)又此等新莊園發展模式，係建造新路網加散村發展模式，等於宜蘭平原北宜高沿線土地開發模式，實質上是外來富人蠶食本地土地模式，本地居民和本地觀光業者究竟有什麼好處？

### 農地變住宅區、旅館專用區、新莊園專用區 污水、垃圾影響有評估嗎？有處理規劃嗎？ 本地居民和本地觀光業者有什麼好處？

新訂七星潭風景特定區計畫  
政府政策評估說明書(第95頁)

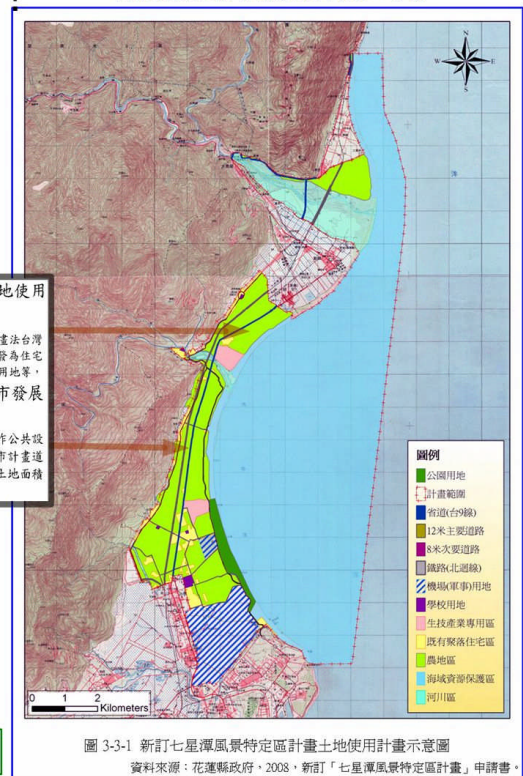


- 新莊園發展模式  
=新路網+散村模式  
=宜蘭平原北宜高沿線土地開發模式  
=外來富人蠶食模式

附錄一 新訂七星潭風景特定區計畫土地使用分區管制要點(草案)  
四、農業區(可供申請變更開發為都市發展分區)除依都市計畫法台灣省施行細則農業區使用規定辦理外，尚可申請變更開發為住宅區、旅館專用區、新莊園專用區及其他都市發展分區或用地等。  
附錄二 農業區(可供申請變更開發為都市發展分區)管制要點(草案)  
(一)申請基地最小面積不得小於1.5公頃(惟申請變更作公共設施用地者不在此限)，其形狀應完整連接，但因都市計畫道路分隔者，視同完整連接。最終申請開發案因剩餘土地面積不足經花蓮縣都市計畫委員會同意者，不在此限。

- 垃圾、污水哪裏去？
- 本地普通居民、本地大多數觀光業者有什麼好處？

搶救七星潭聯盟  
2010.01.12製

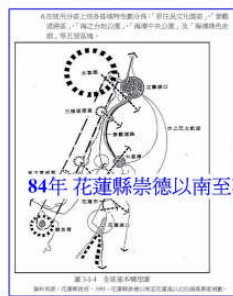


## 七、 我們的主張：舊愛勝新歡

- (一)維持縣政府84年、86年、87年諸多原風景區相關計畫和政策
- (二)退回新訂七星潭風景特定區計畫的潘朵拉盒
- (三)不准縣府對七星潭濱海渡假村等個案，在新訂七星潭風景特定區計畫審查核定前，以個案核准方式偷跑！否則縣府恐有圖利特定財團之嫌！

### 我們的主張：舊愛勝新歡

維持縣政府諸多原風景區相關計畫和政策  
退回新訂七星潭風景特定區計畫的潘朵拉盒  
不准個案偷跑!



84年 花蓮縣崇德以南至花蓮溪以北沿海風景區規劃 (p.34-35)

**舊愛可愛** (Smiley Face)

將上述各項相關計畫重要內容，彙整如表 3-1-6：

計畫名稱 (年度)	與七星潭海岸風景特定區相關要項
1. 84年崇德以南至花蓮溪以北沿海風景區規劃 (84)	1. 84年崇德以南至花蓮溪以北沿海風景區規劃 (84) 之發展定位。
2. 七星潭沿海風景區開發建設計畫環境影響說明書 (86)	2. 提出「原住民文化園區」、「景觀道路區」、「海之台地公園」、「海濱中央公園」、「海濱綠色走廊」五區域之分區構想。
3. 七星潭地質景觀公園規劃設計案 (92)	針對「花蓮縣崇德以南至花蓮溪以北沿海風景區規劃」之規劃構想提出環境影響評估。
4. 七星潭地質景觀公園規劃設計案 (92)	將計畫範圍依環境特性規劃分為四區：地質景觀公園、七星潭社區產業體驗區、賞星廣場環境藝術區、慈惠社區海洋意景區。

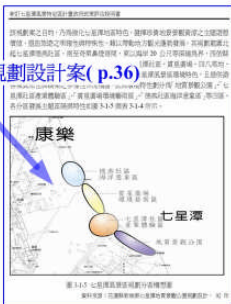
86年 七星潭沿海風景區開發計畫環境說書 (p.35)

(二) 七星潭沿海風景區開發建設計畫環境影響說明書, 86年  
該說明書主要就環境影響評估及遊樂區風景區開發環境影響評估作業準則, 針對前項「花蓮縣崇德以南至花蓮溪以北沿海風景區規劃」之開發計畫配置構想下的五個分區計畫(原住民文化園區、景觀道路區、海之台地公園、海濱中央公園、及海濱綠色走廊)進行開發行為之環境影響說明與評估。



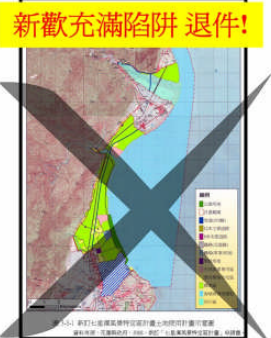
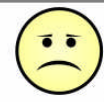
87年花蓮縣級七星潭風景特定區計畫 (p.11,13)

民國 87 年花蓮縣政府申請「七星潭海岸風景特定區」劃設時, 依據先期民國 84 年規劃研究「花蓮縣崇德以南至花蓮溪以北沿海風景區規劃案」, 當時「七星潭海岸風景特定區」之劃設, 主要目標即在串連由太魯閣至花東縱谷之觀光遊憩資源, 將「太魯閣-花蓮沿海地區-花蓮市-花東縱谷地區」串連成一完整之觀光帶, 並透過此一完整觀光帶內豐富且多樣之自然與人文資源, 提供遊客多元化的遊憩體驗, 該計畫並依此構想將「七星潭海岸風景特定區」劃分為「原住民文化園區」、「景觀道路區」、「海之台地公園」、「海濱中央公園」及「海濱綠色走廊」等五大區域。此計



搶救七星潭聯盟 2010.01.12製

### 新歡不歡 新訂七星潭風景特定區計畫申請書



### 不准個案偷跑 七星潭濱海渡假村開發計畫

