

內政部區域計畫委員會 149 次會議紀錄

中華民國 93 年 11 月 17 日台內營字第 0930087687 號

壹、時間：民國 93 年 11 月 4 日（星期四）上午九時三十分整

貳、地點：營建署第一會議室 記錄：曾凡玲、楊筑甯、許國任、張順勝

參、主席：李副主任委員進勇

陸、討論事項

臨時提案：討論非都市土地開發涉及需辦理土地使用分區變更案件區內各種使用地編定原則案

擬辦意見：

擬依下列九十三年十一月一日研商非都市土地開發涉及需辦理土地使用分區變更案件區內各種使用地編定原則會議決議：「為使土地開發申請人於取得開發許可後，於辦理細部規劃設計時賦予適當調整量體、景觀、動線配置之彈性，經濟有效利用土地，在不違背整體公共利益之原則下，有關非都市土地開發涉及需辦理土地使用分區變更案件區內各種使用地編定依以下編定原則辦理：一、申請開發案件如屬單一興辦事業計畫使用者，於使用地變更規劃時，除隔離綠帶與保育區土地應分割編定為國土保安用地、滯洪池應分割編定為水利用地及穿越性道路應分割編定為交通用地外，其餘區內土地均編定為該興辦目的事業使用地，由區域計畫委員會於審議時，視個案開發類型、規模等因素，賦予開發建築之建蔽率、容積率及有關土地使用管制事項。開發計畫中仍應就該等土地研擬配置構想，於經審議通過後實際開發時，如需就配置構想進行調整，且符合「非都市土地使用管制規則」第 22 條第 1 項但書規定者，得依該規定由直轄市、縣(市)政府審議許可，並於核發許可函時副知內政部備查。二、申請開發案件如非屬單一興

辦事業計畫使用者，區內各種土地使用項目仍應按審定土地使用計畫內容與性質，分割編定為適當使用地類別。三、請作業單位就上開處理原則研擬提案，提請區域計畫委員會討論通過後，據以遵循。」辦理，並於日後納入修正「非都市土地開發審議作業規範」相關條文。

決議：

本案同意依九十三年十一月一日「研商非都市土地開發涉及需辦理土地使用分區變更案件區內各種使用地編定原則」會議決議辦理，文字並修正如下：

為使土地開發申請人於取得開發許可後，於辦理細部規劃設計時賦予適當調整量體、景觀、動線配置之彈性，經濟有效利用土地，在不違背整體公共利益之原則下，有關非都市土地開發涉及需辦理土地使用分區變更案件區內各種使用地編定依以下編定原則辦理：

1. 申請開發案件如屬單一興辦事業計畫使用者，於使用地變更規劃時，除隔離綠帶與保育區土地應分割編定為國土保安用地、滯洪池應分割編定為水利用地及穿越性道路應分割編定為交通用地外，其餘區內土地均編定為該興辦目的事業使用地，並由申請人於開發計畫中擬具及檢討原依非都市土地使用管制規則規定應編定之用地類別及依前述原則規劃之用地類別之建築容積對照表，俾以為區域計畫委員會於審議時，視個案開發類型、規模等因素，賦予開發建築之建蔽率、容積率及有關土地使用管制事項。開發計畫中仍應就該等土地研擬配置構想，於經審議通過後實際開發時，如需就配置構想進行調整，且符合「非都市土地使用管制規則」第 22 條第 1 項但書規定者，得依該規定由直轄市、縣(市)政府審議許可，並於核發許可函時副知內政部備查。
2. 申請開發案件如非屬單一興辦事業計畫使用者，區內各種土地使用項目仍應按審定土地使用計畫內容與性質，分割編定為適當使用地類別。

第一案：審議桃園縣楊梅鎮「世友化工有限公司報編工業區開發計畫」案

決議：

1. 本案隔離綠帶及隔離設施請申請單位依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」及「非都市土地開發審議作業規範」相關規定辦理及修正。
2. 有關本案第二條緊急聯絡道路路寬僅 3m，考量緊急事故車輛進出通行之安全，請申請單位再檢討其留設寬度及研擬因應措施。
3. 本案開發計畫區內尚有一筆夾雜地（楊梅鎮伯公岡段 457-6 地號），申請單位尚未取得其土地所有權，為利整體規劃開發，請申請單位切結應於開發前取得前揭夾雜地號同意使用之文件。
4. 本案因免實施環境影響評估，為確實符合規範專編工業區開發計畫第十點略以：「…廢污水並不得排放至農業專屬灌排水渠道系統。」之規定，請申請單位確實補充廢污水相關排放措施與路線說明，及依行政院環境保護署九十三年九月十四日環署水字第 0930066990 號函辦理，並請納入開發計畫書中。
5. 本案使用地變更編定類別，擬依本委員會討論通過之「非都市土地開發涉及需辦理土地使用分區變更案件區內各種使用地編定原則」辦理，除綠地編定為國土保安用地及滯洪池編定為水利用地外，其餘均編定為丁種建築用地，且道路及停車場不得做為建築基地及法定空地。
6. 有關本案第三次專案小組會議決議第五點第三、四項，申請人已出具切結書，擬予同意，請納入開發計畫書中。
7. 有關本案第三次專案小組決議第二點第一項、第五點第一、二項、第六點及第八點至第十一點，及本案區域計畫委員會第一四六次審查會議決議第一點第一項

之修正內容及補正資料原則同意，並請申請單位納入開發計畫書圖中。

8. 請申請單位依本次會議決議第一點及第二點意見，於三個月內修正計畫書圖再提委員會討論。

第二案、審議台南縣七股鄉「篤加工業區」開發計畫案

決議：

1. 有關第三次專案小組決議第二點，本案計畫以 170-9 及 170-16 地號做為緊急道路及基地連接部分，經七股鄉鄉長會中表示，前開二筆地號業經台南縣政府及七股鄉公所認定為既成道路，其供道路使用部分現寬度各為 7.6 公尺及 5.5 公尺，惟地籍圖 170-9 地號土地寬度為九公尺，過去因經費不足未能全部鋪設柏油路面，未來將拓寬為九公尺，現已委託地政單位辦理拓寬工程包括土地鑑界、工程設計及發包等先期作業，並籌措道路拓寬經費，將道路含排水溝拓寬為九公尺，供公眾通行使用，且申請人已將 A、B 二廠區間之整體規劃作法如人員、車輛連繫、公用設備管線（如自來水、電力、電信、廢污水排放等）等，做妥善運作說明，尚符合「非都市土地開發審議作業規範」總編第 14 點，基地土地形狀完整連接之規定，故原則同意。惟未來本計畫開發時，擬做緊急聯絡道路之 170-9 地號涉及使用私人土地部分，於七股鄉公所未開闢完成前，應取得土地所有權人同意證明文件後，始得開發利用。
2. 第三次專案小組決議第五點，有關用地編定事宜，依 93.11.01 日「研商非都市土地開發涉及需辦理土地使用分區變更案件區內各種使用地編定原則」會議決議辦理，除綠地編定為國土保安用地及滯洪池編定為水利用地外，其餘均編定為丁種建築用地，且道路面積及停車場部分，不得做為建築基地及法定空地。

3. 有關第三次專案小組決議第三點及第四點，基地作養殖使用現已填土部分，因地政司代表前於專案小組第三次會議中，業已同意台南縣政府現勘認定結果及本案養殖用地作農業使用免申請許可使用手續。又本案受理時間係於行政院農業委員會 92.10.27 日農企字第 0920161642 號函釋示之前，經專案小組討論基於法規不溯既往之原則，似得不受前開函限制，故本案養殖用地作農作使用同意依專案小組決議辦理。
4. 有關第三次專案小組決議第一點、第六點及第七點之補正內容原則同意，請申請人遵照辦理並納入開發計畫書圖中。
5. 本案經區委會審議同意，有關第三次專案小組決議第一點（涉及台南縣政府所轄大寮區域排水之構造物時，請依水利法第四十六條規定辦理）及第七點所敘第二次專案小組決議第二點（計畫開發後之地下水質監測頻率修正為每半年一次）及第三點第 3 項（承諾本案開發不影響 170-9 及 170-16 地號之交通順暢）未來應於同意函中敘明。

以上意見請申請單位補正，於三個月內修正計畫書圖送本部營建署查核無誤後，核發開發同意。

第三案：「雲林縣四湖鄉下寮農村社區土地重劃開發案」

一、決議：

本案原則同意，下列意見及委員發言意見請申請人於三個月內補充，送本部營建署提專案小組討論通過後，請申請人依專案小組會議決議於六個月內補充修正送本部營建署查核無誤後，再簽報主任委員核准，核發開發許可。

1. 有關本案基地選址部分，重劃意願調查顯示，其未表示意見及不同意者計 98 人，佔全區之 35%，請申請單位再補充如何處理本案未表示意見及不同意者之土地。

2. 請申請單位補充說明本案未依規範專編第十八點規定社區中心應設置於基地內主要道路上之原因，並納入開發計畫書圖中。
3. 請申請單位列表（規劃構想說明表）補充說明本案各項土地使用之用地類別編定，並納入開發計畫書圖中。
4. 請申請單位補充說明本案有關地質試驗值之依據為何及地質改良所增加之成本是否妥適。
5. 有關本案第二次專案小組決議第二點、第五點、第七點至第九點之修正內容及補正資料擬原則同意，請申請單位遵照辦理，並納入開發計畫書圖中。

二、附錄：議程討論摘要如下：

委員意見：

（一）吳委員綱立：

1. 有關本案土地使用管制要點其法源依據為何及日後如何實際執行？
2. 本案土地使用管制要點稍嫌簡陋、架構不完整，應包含都市設計及建管部分，應重新檢討。（如：p 附 4-1 第五條土地使用強度表，乙種建築用地之最小基地面積為 36 平方公尺，是一個很寬鬆的管制要求；第十四條留設兩公尺之人行步道，應在各土地使用強度項目計算範圍內）。

（二）賴委員宗裕：

1. 本案區位產權複雜，約有 35% 的地主未同意，政策如何推動？
2. 本案位於偏遠地區，是否會有市場？所提供的公共設施、景觀規劃及內部設計是否足夠？
3. 本案地層下陷如何處理？重劃前後地價其財務可行分析是否合理？

（三）賴委員美蓉：

1. 本案公園面積為 0.4 公頃，依非都市土地開發審議作業規範專編第十五點規定，基地應設置最少每人三平方公尺作為閭鄰公園，每處面積不得小於 0.5 公頃…，請補正。
2. 本案道路用地佔多數（22.17%），除道路用地以外之公共設施，是否符合規定，請申請單位依規範檢討修正。

（四）簡委員連貴：

1. 土地重劃案的特性是提供必要的公共設施，本案公共設施包括集貨場及冷凍廠，若不做農地使用、並變更為目前規劃用地是否有必要性？其土地使用管制與本計畫案之關連性為何？
2. 若本案土地已經不再做農地或其他土地使用，原有水路應廢除或改道（若要改道，應有改道的土地配置和水利用地相關規劃），較能符合土地利用的架構。
3. 本案地層下陷，屬軟弱地盤，但尚可做有效利用，其精神為土地改良，針對實際需求及配置（樓層配置不需太高、建築物應有特色…等）做修正，方有競爭力。

（五）林委員峰田：

1. 本案目的在解決產權糾紛，透過此方式是否能達到原來的目的？此外道路、拆遷房子…等應納入工程或開發費用之計算。
2. 本案重劃意願調查中未表示意見及不同意者其空間分布為何？

（六）林委員青：

1. 請依非都市土地開發審議作業規範專編，第一編住宅社區編第十一點規定，「基地內除每一住戶至少應設置一路外停車位外，並應設置公共停車場…」，請檢討是否應設置公共停車場。

2. 本案於訂定土地使用管制要點時（如：簡報資料 p10 廣場建蔽率 60%及容積率 160%，是否符合應有功能；p 附 4-1 土地使用管制要點第六條，建築高度不得超過基地面前道路寬度之 1.5 倍及 7 層樓，是否符合建築技術規則之規定），是否與建管單位或土地規劃單位協調。

（七）蕭委員再安：

關於集貨場及冷凍廠之設置，應檢討區位設置是否妥適，而非道路面臨寬度問題。

第四案：討論雲林縣「雲林科技工業區竹圍子區細部計畫」第二次變更計畫案。

決議：

1. 查本案主要變更理由係因原送請本部審查同意之細部計畫內容中並未就公共設施開發部分擬定分期發展計畫，致雲林縣政府要求申請人（經濟部工業局）依非都市土地使用管制規則第二十五條第二項規定相關公共設施應於申請建築之使用執照前全部完成，致申請人擔心因廠商進駐期程因素造成設施先行投資興建閒置毀損形成投資浪費。是本次變更計畫主要係於細部計畫中增擬公共設施分期計畫，在土地使用面積、公共設施規模皆不變之原則下，以淨水廠及污水處理廠分期完成之處理量，由雲林縣政府依據各工廠及住宅申請之用水及污水產生量管制建築之使用執照核發。考量非都市土地使用管制規則第二十五條第二項規定之意旨應係為確保開發案（如工業區）各項公共設施開發期程能滿足廠商（人員）進駐後之需求，本變更計畫應尚符合其規定之意旨，亦可兼顧避免因廠商（人員）進駐期程因素造成設施先行投資興建恐閒置毀損形成投資浪費，經討論同意其變更計畫。以上意見，

請申請人(經濟部工業局)修正變更計畫內容，三個月內送本部營建署查核無誤後，核發變更計畫同意函。

2. 請經濟部工業局未來應就變更計畫內容所擬公共設施分期計畫與工廠及住宅建築之使用執照核發之控管工作，協調雲林縣政府確實依計畫辦理。

附帶決議：

另請作業單位就‘非都市土地使用管制規則第二十五條第二項規定之文字，俟機協調本部地政司酌作修正，俾使其語意更加明確，以符原條文立法意旨，並降低地方政府執行之困擾。