

內政部區域計畫委員會第 172 次會議紀錄

中華民國 95 年 1 月 10 日台內營字第 0940088204 號

壹、時間：民國 94 年 12 月 22 日（星期四）上午 9 時 30 分整

貳、地點：營建署第 601 會議室 記錄：張順勝

參、主席：陳委員光雄代理

捌、討論事項：

第 1 案：審議宜蘭縣三星鄉「羅東砂石場原場地依輔導開發變更為礦業用地案」

決議：為了解本案開發基地及週邊土地利用現況，請作業單位先邀請本委員會委員及相關單位辦理現地會勘，並就下列事項先予查處後再提會討論：

1. 本案開發範圍內 2 筆屬特定農業區辦竣農地重劃土地得否納入開發範圍及開發範圍內夾雜 2 筆未納入本次申請變更範圍之農業用地（三星鄉尚義段 68、69 地號），請行政院農委會及宜蘭縣政府就農業主管機關立場，針對上述申請開發之情況對農業生產環境之維護及本案範圍內之農業用地是否同意變更使用等事項，提供相關審查意見供區域計畫委員會審議參考。
2. 據申請人會中說明前揭 2 筆未納入本次申請變更範圍之農業用地現況亦作為其砂石場相關設施使用，故請申請人考量將其一併納入開發範圍，並請經濟部礦務局就原輔導範圍及事業計畫內容調整變更等業管事項予以協處。
3. 本案係於宜蘭縣 73 年 10 月 15 日實施非都市土地編定管制前既存之砂石場，是否確屬違規使用而無法循非都市土地更正編定規定辦理，又實施編定管制時將其

劃為特定農業區農牧用地之理由為何，請宜蘭縣政府協助予以查明。

第二案：審議屏東縣枋寮鄉「農業生物科技園區太源基地」開發計畫與細部計畫案

決議：

1. 有關本案涉本部「非都市土地開發審議作業規範」總編第 12 點是否位於淨水廠取水口上游 400 公尺案，依台灣省自來水股份有限公司第七區管理處 94 年 12 月 19 日函台水七工字第 09400228970 號函，略以「…經現場勘查結果基地位置確實為淨水場取水口下游…」，故本案已無相關違反前開規範之疑慮，請申請單位將前開函納入開發計畫書中。
2. 有關本案為因應挖填平衡所提之土地及周邊人行面之處理之相關計畫，請申請單位納入開發計畫書與招商計畫書中確實執行。
3. 本案申請單位（行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處）應成立一專責審議控管小組，控管園區內有關建蔽率、容積率之調整相關事宜，以符合國際化園區之需求；另請確實推動綠建築之規劃設置、強化各廠房停車場之規劃、注意維生水系統監測、落實污水三期處理之管制、加強防洪防災因應措施，並以符合當地地域風格減少對當地地景之衝擊為本案設置之願景。
4. 請申請單位於檢送定稿本前，就本案前經專案小組同意之決議內容，確認已確實補正於開發計畫書圖中。
5. 有關本案第二次專案小組決議 2、3、6、7-1、7-2、8、9、10、11、12、13、14 擬同意並請納入開發計畫書中。

以上意見請申請人補正，於3個月內修正計畫書圖送本部營建署查核無誤後，核發變更同意函。

提案三：「屏東台鳳龍泉新市鎮開發計畫」案會議紀錄

決議：基於下列理由，本案之開發請申請人依都市計畫程序辦理，並請屏東縣政府協助作業。

1. 本案前經本部85年3月21日台(85)內營字第8572379號會議紀錄及復行政院交議函、行政院85年3月27日台85內字第08129號函及前台灣省政府85年4月30日85府建4字第26052號函原則同意案址及其周遭土地辦理新訂特定區計畫，並經行政院經濟建設委員會87年10月9日會議結論：「(一)台鳳股份有限公司表示擬依據內政部營建署…所提第二途徑進行開發…」，前揭第二途徑依本部營建署87年9月2日書函略以：「(二)洽請屏東縣政府專案報院本特定區准由私人或團體依本部頒訂之各種都市計畫變更審議規範辦理開發，…」，同意依都市計畫程序辦理開發。另依屏東縣政府於94年12月6日第1次專案小組會議及94年12月22日本部區域計畫委員會第172次審查會相關局處所提供之書面意見表示，本案85年由行政院及前台灣省政府原則同意之特定區計畫尚未撤銷，似仍就都市計畫開發程序所需整體規劃與公共設施建設、區域排水等相關事宜待申請人與之協議，尚未完全中止都市計畫程序之進行。
2. 依台灣南部區域計畫(第一次通盤檢討)之都市發展政策指出，為因應未來住宅發展的資源分配、開發地點選擇及環境評估等課題，未來都市發展用地之開發應集中於都市計畫地區內及都市周邊開發為原則，其區位與面積需配合各都市階層、都市功能分區、人口規模及發展潛力合理分派土地使用。查本案開發面積逾627公頃、引進人口將達4萬人以上，且其機能包

含住宅、工商、交通、醫療衛生、保安、文教、康樂等重要設施。依都市計畫法第3條及第11條規定，已符合擬定都市計畫之條件。且本案之開發類型及開發規模，可提供完整之都市機能足以成長為新都市，具有新都市開發之潛力，似得依新市鎮開發條例第3條規定，從事新都市規劃開發建設。

又我國之土地開發制度，仍以都市計畫為主，但為提供周邊其他零星地區之彈性開發，方建立非都市土地開發許可之機制，惟並不能替代都市計畫機制來開發大面積土地。而現行非都市土地相關管制法令難以具體規範如此大規模及多樣化私人開發案公共設施之提供，且都市計畫程序其公共設施配置規劃，提供地方政府與民眾參與之機制，是非都市土地開發許可機理由私人自行協調提供所難比擬。

另依目前台灣整體人口與產業及投資環境（尤其屏東地區）以及區位發展趨勢，是否能容許類此以私人之大型綜合開發案件存在，不無疑問。

3. 依據區域計畫法第15條之2第1項第5款及非都市土地開發審議作業規範附件3（及附件2）之規定，「如土地登記謄本有註記設定他項權利者，須檢附他項權利人同意書」，而本案所涉土地，目前皆已被設定抵押權，並經法院查封及三度拍賣。案經台灣屏東地方法院民事執行處94年10月4日屏院木民執宙字第93執9810號函說明：「…本案若經許可，如需依相關法規之規定，將國中小學代用地、道路、鄰里公園等公共設施之土地，分割移轉登記與鄉公所及縣政府，涉及債務人就查封物之處分行為。就此據執行債權人台灣銀行股份有限公司、台灣金聯資產管理股份有限公司於民國94年9月28日向本院陳稱不擬撤回對各該部分土地所為強制執行之聲請，至於對原設定之抵押權登記，亦表示不同意向地政機關申請塗銷。」是未

來本案如經許可開發，基地部分土地依相關法律及法規規定，需移轉其所有權部分將與查封處分禁止債權人就該財產為自由處分之規定抵觸，而有無法落實本部決議計畫執行之虞。且如審議期間完成拍賣程序，則申請人將不符區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 5 款及前開非都市土地開發審議作業規範附件 3（及附件 2）之規定。

4. 本案開發內容大部分尚未具體取得變更前、後各目的事業主管機關同意興辦事業計畫之證明文件，尚未完全依本部 94 年 5 月 16 日令頒「非都市土地開發審議作業規範」總編、專編、附件 3 等之規定製作申請書、開發計畫書、圖（應符合比例尺 1/1000-1/1200 之規定），又案涉國有土地尚缺相關權利證明文件，不符前開規範規定。

附錄：

1. 屏東縣政府書面意見
2. 行政院農業委員會水土保持局發言單
3. 內埔鄉公所發言單
4. 「屏東台鳳龍泉新市鎮開發計畫」案第 1 次專案小組會議紀錄（吳委員綱立修正部分）