

內政部區域計畫委員會第 179 次會議紀錄

內政部區域計畫委員會第 179 會議紀錄

中華民國 95 年 4 月 21 台內營字第 0950802030 號

壹、95 年 4 月 6 日（星期四）上午 9 時 30 分整

貳、地點：營建署第 601 會議室 記錄：陳正廷、林莉萍

參、主席：林委員中森代理

陸、討論事項

第一案：審議「桃園縣龍潭鄉企業家村住宅社區開發計畫」案

決議：

1. 有關「非都市土地開發審議作業規範」於 94 年 5 月 16 日修正後法規適用疑義部分，緣前開規範於 94 年 5 月 16 日修正發布實施時，即規定「自即日實施，實施後經區域計畫擬定機關受理審查之申請開發案件，應按該修正後之規範規定審議之」，至於實施前受理之案件，其適用性如何？並未說明，本案參照本部法規委員會 95 年 3 月 10 日內法會字第 0950024461 號函意旨：「???三、次查非都市土地開發審議作業規範(以下稱本規範)係依據區域計畫法第 15 條之 2 規定訂定，用以執行該條第 1 項規定之審議作業，其第 46 點規定，本規範為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以區域計畫委員會之決議為準。是類似本案情形之相關案件，本部曾於 84 年 3 月 27 日台(84)內營字第 8472377 號函敘及，84 年 3 月 29 日實施前，業經區域計畫原擬定機關受理審查者，仍依內政部 79 年 10 月 30 日函頒之『非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範』規定辦理；並於 87 年 9 月 25 日台(87)內營字第 8772902 號函說明二敘明對實施日已受理之

案件，如地質上有安全之虞，工程不能克服者，經區域計畫委員會基於建築安全要求得適用本修正條文規定在案。是如上開處理意見，經貴署審認符合區域計畫法第 15 條之 2 規定之立法意旨者，似非不得基於公益原則及公共安全考量而從嚴限制其開發實體條件」，經委員會討論結果，除基於公益原則及公共安全考量外，原則同意依專案小組審查意見辦理。

2. 基於公益原則及公共安全，考量提供優質的住宅環境品質及維護公共安全，本案開發計畫仍應留設開發面積 30% 之保育區、滯洪池以 100 年暴雨強度計算、透水面積為開發面積扣除不可開發區及保育區面積後剩餘面積之 30%、規定遊憩用地(即公園及綠地)面積應達開發區總面積 10% 以上，此外，其他必要性公共設施之留設與其服務之充份性，亦請一併檢討後，提請專案小組審查。
3. 本案土地使用配置之相關意見如下，請申請人據以檢討修正，並納入計畫書：(一) 本案各街廓之長度、寬度部分，A7、A11、A25 等街廓長度或寬度申請人業依「非都市土地開發審議作業規範」住宅專編第 5 點檢討，同意申請人之說明。(二) 本案囊底路配置部分，申請人業依區域計畫委員會第 175 次審查會議結論檢討修正，同意申請人之說明。(三) 本案次要道路之寬度業經檢討加寬為 8 公尺，同意申請人之說明；另次要道路中人行步道寬度經申請人說明應為 1.5 公尺，計畫書內相關章節說明不一致部分，併請檢討修正。(四) 基地周邊緩衝綠帶部分，請申請人仍依規範第 40 點規定留足 10 公尺；另集合住宅 A15 街廓之周邊緩衝帶請依規範住宅專編第 7 點規定留足 10 公尺。(五) 本案交通系統計畫部分，請依交通部運輸研究所以下意見辦理：1. 本案申請人所提基地尖峰小時衍生交通量之推估過程及合理性，尚可接受。2. 計畫書 p. 1-45 尖峰小時定義為上午 9 至 10 時，這個時間應為遊憩型開發時所採用，但此係住宅社區，尖峰小時

應為通勤時間，故應配合修正。3. 計畫書 p. 1-46 北側及南側聯外道路，應與表 3-47 相符。4. 計畫書 p. 1-49 交通量推估部分，其表 3-21 離開時段的各運具旅次分配有誤接部分，請配合修正。5. 計畫書 p. 1-49 之表 3-21，各運具分類中，因本案基地與旅次目的間的距離較遠，可能採步行的比率不高，故其步行的旅次數量應核實檢討。(六) 本案開發建築基地綠覆率不得低於 15%之規定，請申請人檢討。(七) 本案主要聯絡道路部分，依申請人之說明已取得怡德養護中心前既有道路之土地使用同意書，另基地範圍外新闢的 10 公尺連絡道路連接至前述既有道路所需之土地，亦已取得土地所有權人之同意書，同意申請人之說明。(八) 本案申請人原將自行車道系統配置於隔離綠帶內，惟已由申請人檢討修正、並設置於主要道路二側，同意申請人之修正內容。

4. 本案以上意見請申請人修正或補正計畫書後，由專案小組會議審查無疑義後，得簽報核發開發許可。
5. 有關區域計畫委員會第 175 次審查會議結論三、四(三)、四(四)、六、七、八，原則同意申請人之補充說明內容，並請遵照辦理或納入計畫書。

以上意見請申請人補正，於三個內將修正之開發計畫書圖送本部營建署，再提區域計畫委員會專案小組討論。

附錄 1 委員及作業單位發言摘要：

張委員景森代表：

本案規劃採低樓層住宅，請問樓層高度？

簡委員連貴：

本案規劃原則與構想部分似已將第 175 次區域計畫委員會審議結論已充分納入考量(例如：囊底路及社區中心之規劃)，個人支持這種作法。此外，軍事管制禁限建範圍係考量輕航機的航高限制，請問範圍為何？油庫位置在那？

唐委員玉忠：

有關本案涉軍事禁限建的範圍在環評時個人已提出說明與要求，期望開發單位未來能確實依禁限建的管制規定，而且售屋時應向購屋者充分說明有關航空噪音及禁限建之相關規定。

張委員景森代表：

本案經過歷次的小組審查，在配置上已作了許多變更，例如將主要道路的寬度減少，以避免住宅社區的穿越性交通，使通過的車流減少，惟建議利用一些規劃上的手法(例如在較大的路口設置圓環)，使通過性車流速度減緩，以提升居住的品質。

林委員中森：

請作業單位說明「非都市土地開發審議作業規範」新舊法規之規定之差異。

作業單位：

說明新舊法規規定之差異(略)。

林委員中森：

本案法規適用疑義，徵詢各委員意見。

王委員文祥：

本案第2次專案小組審查時間是93年12月，但此後1年間因非都市土地開發審議作業規範有修正，此對投資人無異投下極大的變數，影響投資極大。惟再審視新規範的內容，重點在於開發品質與安全的保障，因此，在考量申請人權益的原則下，建議採乙案(適用舊法規)，惟顧及住宅品質之提升，建議仍比照新規範之要求，請申請人留設開發面積30%之保育區、滯洪池以100年暴雨強度計算、透水面積須達到開發面積扣除不可開發區及保育區面積後剩餘面積之30%。

賴委員美蓉：

本人不堅持是否採甲案(適用新法規)或乙案(適用舊法規)，惟若採乙案者，建議申請人劃設更多的開放空間，此乃有利於住宅品質之提升及建構較高品質之住宅社區。

張委員景森代表：

個人認為採乙案較為合理。但規範內住宅專編條文規範之合理性，仍請作業單位未來在修正時，委託相關機構依照社區開發之可行性等先予研究。

邵委員珮君：

本案採乙案是否會有公共設施不足的問題？不過需要多少公共設施才合理，似不應以通則來考量，建議依社區性質之不同來分別考慮。

簡委員連貴：

1. 我個人的意見是沒有所謂新舊法規之分，非都市土地開發審議作業規範的目的在於提供各委員審查時之參考與協助，但主要期望追求高品質之規劃，若修正後之前開規範目的在追求‘優質’，則也是開發單位應從國土保安與永續發展的角度來配合適當調整。
2. 本案的徵結當然在於住宅專編第 22 點之刪除使審議時無所依靠，雖然該條文的訂定有其特殊的背景，但所排除的規定(例如：保育區及透水面積)對水土保持及國土保育卻都是很重要的概念，當初修法時並未考量該點刪除後，無適當的配套與整體的考量。為了避免以後一直討論新舊法規的適用問題，我個人以為應作一個適當的切割，像這次法規會的函復意見說明二已說明，「除法令另有規定切割適用外，不宜割裂一部從新一部從舊」，法規會的說明已經很清楚了。
3. 所以，個人以為實無所謂新舊法規之分別，但宥於第 22 點已經刪除，故應探究我們審理此案的意義，並引導我們來看本案應如何處理，所以，透水面積和保育區的檢討及留設應該要切實處理。
4. 此外，本案的基地由於軍事禁限建的關係，在區位上有特殊的限制性，雖然規劃單位已經努力克服，但在塑造優質的住宅環境上，仍有努力的空間。

唐委員玉忠：

聽了各委員的意見後，我個人是贊成原則適用乙案(適用舊法規之規定)，因為案子審議的時間比較久，投資人在投資

與規劃上都已經投入很多的心血。本案基地的環境確有危險性存在(軍事設施方面)，不過，若規劃已符合審議規範的規定，個人無其他意見。

林委員中森：

1. 新舊法規規範之差異經作業單位適才之說明，各委員應已了解，這樣看來，舊法規除有排除的規定外，其他許多點的規定似乎還比新法嚴格。在委員會審議的過程中，好的環境品質是追求的目標，符合規範的規定是最基本的要求，因此，當然可以要求合理的公共設施比率，公共安全也是要考量的，若說本案是舊案而完全要依照舊法，應屬不合理，但要請申請人全部依照新法的最低標準審定，亦不合理。
2. 也就是說，規範的規定為最基本之要求，至於審定之開發計畫，當然應視委員會審議結果而定。所以，在符合舊法規的較嚴格規定之下，基於委員會的審議權責，可以就公共安全與生活品質予以要求。因此，本案住宅社區的公共設施比率應可予以合理要求、基於社區安全滯洪池也應採較高標準的設計、透水面積部分如委員們的要求應予檢討、保育區部分申請人剛也同意配合留設到開發總面積的 30%(這樣也可檢討讓社區與軍事基地及油庫的距離更合理調整)。
3. 本案既經各委員討論結果，多數主張採乙案，但在符合舊規範內容之下仍必須考量公共安全及環境品質，所以上述的相關要求，仍應請申請人配合檢討，其他各細節請依議程內容續提討論。
4. 以下問題，請申請人照各委員意見配合辦理：(1) 各街廓之長度、寬度，申請人應配合「非都市土地開發審議作業規範」住宅專編第 5 點檢討。(2) 本案囊底路配置部分，申請人業依區域計畫委員會第 175 次審查會議結論檢討修正，原則同意。(3) 本案次要道路之寬度業經申請人檢討加寬為 8 公尺，原則同意；另次要道路中人行步道寬度經申請人說明應為 1.5 公

尺，計畫書不一致部分應請檢討修正。(4) 基地周邊緩衝綠帶部分，申請人應留足 10 公尺；A15 街廓週邊緩衝帶不足 10 公尺，應配合修正。(5) 交通系統計畫部分，請依交通部運輸研究所以下意見辦理：A. 本案申請人所提基地尖峰小時衍生交通量之推估過程及合理性，尚可接受。B. 計畫書 p. 1-45 尖峰小時定義為上午 9 至 10 時，這個時間應為遊憩型開發時所採用，但此係住宅社區，尖峰小時應為通勤時間，故應配合修正。C. 計畫書 p. 1-46 北側及南側聯外道路，應與表 3-47 相符。D. 計畫書 p. 1-49 交通量推估部分，其表 3-21 離開時段的各運具旅次分配有誤接部分，請配合修正。E. 計畫書 p. 1-49 之表 3-21，各運具分類中，因本案基地與旅次目的間的距離較遠，可能採步行的比率不高，故其步行的旅次數量應核實檢討。(6) 本案開發建築基地綠覆率不得低於 15% 之規定，請申請人檢討。(7) 主要聯絡道路部分，依申請人說明已取得怡德養護中心前既有道路之土地使用同意書，另基地範圍外新闢的 10 公尺連絡道路連接至前述既有道路所需之土地，也取得同意書，原則同意。(8) 本案申請人自行車道系統配置應經修正設置於主要道路二側，原則同意。(9) 有關區域計畫委員會第 175 次審查會議結論三、四(三)、四(四)、六、七、八，原則同意申請人之補充說明內容。

5. 滯洪池仍請依 100 年暴雨強度計算，透水面積須達到開發面積扣除不可開發區及保育區面積後剩餘面積之 30%，保育區面積申請人已承諾留設配合留設到開發總面積的 30%。

賴委員美蓉：

閭鄰公園及綠地面積比率過低，建議應達 10%。

林委員中森：

1. 那閭鄰公園及綠地部分，就請申請人應留設總開發面積的 10% 以上。

2. 作業單位請注意，以後規範修正發布時，應參照過去的方式，說明受理審議應適用新法或舊法。
3. 本案就照各委員討論結果，在採取乙案的原則下，基於環境品質的優質化及公共安全的考量，另要求滯洪池依 100 年暴雨強度計算、透水面積須以 30% 為準、保育區留設 30%、閭鄰公園及綠地應留設 10% 以上，並應配置其他必要之公共設施。
4. 以上請申請人配合調整後，3 個月內送專案小組審查後，若無疑義，再簽報核發許可。

簡委員連貴：

附錄地質鑽探報告書，液化分析使用台灣地震第 3 區地表加速度資料，這是舊規範的內容，請申請人配合修正，依以新建築耐震設計規範為準。另分析內容有如教科書的描述性說法，請申請人應補充詳細說明並檢討。

林委員中森：

地質鑽探報告書內容應請申請人配合檢討。

柒、臨時動議(無)

捌、散會