

# 內政部區域計畫委員會第二十四次會議紀錄

中華民國八十二年十月七日

台(82)內營字第8289129號

內政部區域計畫委員會第二十四次會議紀錄

時 間：八十二年九月十日九點

地 點：第一會議室

主 席：吳主任委員 伯雄

紀 錄：朱慶倫

壹、主席宣布開會（略）。

貳、宣讀第二十三次會議紀錄：會議紀錄確定。

參、潘執行秘書業務報告：

一、關於十公頃以上非都市土地開發申請案辦理情形，報請追認。

決議：同意追認。

二、關於十公頃以上非都市土地山坡地住宅社區開發建築督導執行情形。

決議：洽悉。

肆、討論提案：

提案一：提請討論桃園縣「沙崙」、「大潭」工業區開發計畫之可行性規劃

。

決 議：

一、原則同意「沙崙」、「大潭」工業區劃設，但中油公司應再擬具「沙崙」、「大潭」二工業區之細部計畫報請區委會專案小組審查同意後再依核定細部計畫申請用地變更及開發。

二、細部計畫規劃重點：

1.綠地面積至少保留三十%以上，其中隔離綠帶寬度應達五十

公尺以上。

2.大潭工業區中大湧塘應維持原有功能。

3.應整體規劃工業區員工住宅社區。

4.工業區內歸污染土地不得使用。

5.植栽計畫應再重新規劃。

提案二：提請討論「非都市土地開發申請使用分區變更作業要點」（草案）

決 議：

一、本要點應以區域計畫法施行細則第十六條及「製定非都市土地使用分區圖及編定各種用地作業須知」為法源。

二、區域計畫通盤檢討時，應訂定分區個案變更之原則及程序。

三、本要點如涉及人民權益者，應於區域法施行細則修正時併入考量。

提案三：提請討論「十公頃以上用地變更編定同意案加強審查方式」案

決 議：

一、爾後非都市土地十公頃以上申請用地變更同意案，應於專案小

組會議完成初審，並將其會議結果提報委員會審查確認後，再函請申請人依委員會決議事項修正及辦理後續核發同意函等相關事宜，以資周延。

二、為因應目前申請用地變更編定同意案多涉及工程技術生態環境之審查，增聘現任委員會委員郭教授金棟及陳教授明義擔任專

案小組委員。

三、專案小組審查時，得依申請案性質需要，邀請專家學者列席以供諮詢。

提案四：提請討論「非都市土地山坡地住宅社區開發財務計畫暨公共設施營運管理計畫製作要件」（草案）

決 議：依草案內容修正通過（詳附件一）。區域計畫委員會專案小組第四十六次審查會提會及爾後之非都市土地山坡地住宅社區案，應遵照辦理。

提案五：提請討論「彥武坡地社區」用地變更案

決 議：左列意見請申請人配合辦理修正，並檢核無誤後核發開發同意函。

一、有關本案環境影響評估部分，請確實依行政院環保署審查結論辦理。

二、本案整地時於邊坡植生覆蓋未完成前，應設置臨時排水系統、防沖蝕設施及防災設施，且設置地點及方式應於施工計畫中詳細說明。

三、請補充挖填土方數量、區位、剖面等詳細資料。

四、本計畫之間鄰公園社區道路等土地及設施應切結贈予高雄縣大社鄉公所；學校代用土地、污水處理廠土地及設施應切結贈予高雄縣政府，學校代用地應為完整之建築基地。

五、逕流量應依現況資料計算，另有關調節池容量及沈砂池沈砂量之計算應詳列計算過程並說明。

六、本案應取得電信主管機關同意配合文件。

七、本案之開發，不得影響鄰近排水灌溉及農業生產環境。

八、有關財務計畫及公共設施營運管理計畫應依附件一辦理，並由開發人成立公共設施開發完成後二年之管理維護基金，再交由社區管理委員會統籌運用，以確保社區環境品質。

提案六：提請討論「大社坡地社區」用地變更案

決 議：左列意見請申請人配合辦理修正，並檢核無誤後核發開發同意函。

一、請補充規劃鄰接地之擋土工程或保留適當間隔，以避免影響鄰地，造成糾紛。

二、有關調節池滯洪設計、計算，請補入三角歷線圖。

三、請補充高 47 號道路拓寬計畫及時程與本計畫開發時程之配合，並依審議規範要求設置足夠之連外道路，其路寬不得少於八公尺；其道路應至少有二向通往外接道路，其中一條可為緊急通路但寬度須能容納消防車之通行。

四、請依建築法規之規定，確實配置法定之停車空間。

五、請補充兩處高層建築地點之工程地質分析，以了解西側壁是否有順向坡破壞之可能。

六、本計畫之環境影響評估應依行政院環境保護署審查結論確實辦理。

七、本計畫之間鄰公園、社區道路等土地及設施應切結贈與高雄大社鄉公所、學校代用地土地、污水處理廠土地及設施應切結贈與高雄縣政府。

八、請加強補充規劃原排水分區「E」區施工中臨時排水、防災措

施。

九、請補標示排水系統計畫圖之道路中心線高程，並重新規劃設計本計畫U型路邊排水溝，以使排水方向與道路縱坡方向相符。

十、請補提取土之計畫。

十一、有關財務計畫及公共設施營運管理計畫，應依附件一辦理，並由開發人成立公共設施開發完成後二年之管理維護基金，再交由社區管理委員會統籌運用，以確保社區環境品質。

提案七：提請討論「黃金海岸高爾夫球場」用地變更案

決 議：左列意見請申請人配合辦理修正，並檢核無誤後，核發開發同意函。

一、申請人應依核定計畫內容開發整地，不得違規超挖整地。

二、北 20 鄉道貫穿基地部份，申請人應取得該鄉道主管機關同意使用證明文件，另球場之規劃配置是否影響該鄉人車通行安全，請提報其安全設備計畫。

三、有關球場範圍內國有土地基於整體規劃利用需求，宜納入球場範圍，並應依行政院八十二年六月十一日核定之「山坡地開發範圍內所夾國有土地合併開發案件處理要點」規定辦理申購。建議修正攔砂壩設計，使其不具蓄水功能，並不得阻絕現有水渠之排水功能影響下游地區之農業生產需求，另請補提修正之用水計畫。

四、請提會館配置示意圖並說明使用情形。

五、有關用地變更編定之土地清冊應加註各筆用地變更編定類別，另有關污水處理場及垃圾焚化爐等用地變更編定為特定目的事業用地，道路部份則變編定為交通用地。

六、請補述調節池、沈砂池及集流時間之計算方法、過程與結束，集流時間計算結果，並請表列敘明。

七、請補提聯外鄉道北 20、21 之改善計畫，其規劃設計標準並應符合道路設計標準。

八、請補提植栽計畫（樹種、規格、數量及示意圖）。

九、基地北邊緊鄰北海岸風景特定區之保護區地區建議設置三十公尺緩衝林帶，除必要之安全設施外，不得開發整地。

提案八：提請討論「大衛營山莊開發建築變更」案

決 議：同意本案之變更設計。有關行政院環保署 82.6.28 (82) 環許綜字第二四二一五號函意見，請申請人配合辦理修正，並檢核無誤後，核發開發同意函。

提案九：提請討論「大興華城」用地變更案

決 議：左列意見請申請人配合辦理修正，並檢核無誤後，核發開發同意函。

一、請補提各分期分區開發計畫，如各期施工順序，施工項目、水土保持措施、逕流量及係數計算及整地計畫。

二、有關社區內之學校用地、污水處理設施等公共設施應列入第一期開發計畫。

三、請依審議規範規定設置二條聯外道路。

四、請補提土地使用計畫及用地變更計畫書圖。

五、本計畫之環境影響評估應依行政院環境保護署審查結論確實辦理。

六、有關財務計畫及公共設施營運管理計畫，應依附件一辦理，開發人應贈與公共設施開發完成後二年之維護管理基金，並移予社區管理委員會。

**提案十：提請討論「聯華電子安居社區」用地變更案**

**決 議：**左列意見申請人配合辦理修正，並檢核無誤後，核發開發同意函。

一、本社區開發應分期分區進行，邊坡設計應儘量採階段式邊坡，並設置階段平台及平台排水溝；邊坡挖填完成應立即植生覆蓋，並說明控生時間表及植生方法；邊坡植生覆蓋未完成前應設置臨時排水系統、防沖蝕設施及防災設計，並說明設置地點及方式。

二、請補正挖填方量之計算，宜力求最小及平衡；若有取棄土，應補提取棄土計畫。

三、基地開發應設置幼稚園（含托兒所）。

四、請詳細評估計算聯外交通之剩餘容量，並說明聯外道路計畫拓寬年期及其與本計畫開發配合時程間之關係。

五、中小學校代用地應為完整建築基地，並變更編定為丙種建築用地。

六、本計畫之間鄰公園、社區道路等土地及設施切結贈與新竹縣寶山鄉公所，學校代用地土地、污水處理場土地及設施等應切結贈與新竹縣政府。

七、本計畫之環境影響評估應依行政院環境保護署審查結論確實辦理。

八、有關財務計畫及公共設施營運管理計畫，應依附件一辦理，開發人應贈與公共設施開發完成後二年之維護管理基金，並移交予社區管理委員會，以維護社區環境品質。

九、有關垃圾之清運處理，必須取得所在地執行機關—寶山鄉公所明確同意之文件。

十、有關污水處理部份應依「下水道法施行細則」第五條規定，基地內興建之建築物，應俟污水下水道完工並查驗合格後，使得核發建築使用執照。

**提案十一：提請討論「華邦家園住宅社區」用地變更案。**

**決 議：**左列意見請申請人配合辦理修正，並檢核無誤後核發同意函。

一、基地應設置調節池，並以開發後五十年與開發前廿五年發生一次暴雨產生之逕流量來估算調節池容積；否則應經由河川水位模式確實計算河川水位外，並徵得水利主管機關同意，才能以無調節狀況下，將逕流排入客雅溪。

二、請補送地形剖面圖（至少包括四個剖面），另水土保持圖應標示擋土、護坡、植生、截水溝等水土保持設施之位置。

三、請依規範補充二油路交通量現況資料，並提相關主管機關改善計畫及檢附配合改善時程證明文件。

四、有關交通量之計算應將鄰近「華邦電子社區」及「聯華電子社區」開發案產之累積性交通量一併列入考慮並評估交通負

荷程度。

- 五、挖填方量宜力求最小及平衡；若有取棄土，應補提取棄土計畫。
- 六、中小學代用地應為完整建築基地，並變更編定為丙種建築。
- 七、本計畫之環境影響評估應依行政院環保署審查結論確實辦理。
- 八、請補提各分期分區開發計畫，如各期施工順序、施工項目、水土保持措施、逕流量及係數計算，與整地計畫。
- 九、本計畫之間鄰公園、社區道路等土地及設施應切結贈與新竹縣寶山鄉公所、學校代用土地、污水處理廠土地及設施應切結贈與新竹縣政府。
- 十、有關財務計畫及公共設施營運管理計畫應依附件一辦理，開發人應贈與公共設施開發完成後二年之維護管理基金，並移交予社區管理委員會，以維護社區環境品質。
- 十一、有關垃圾之清運處理，必須取得所在地執行機關—寶山鄉公所明確同意之文件。
- 十二、有關污水處理部份應依「下水道法施行細則」第五條規定，基地內興建之建築物，應俟污水下水道完工並查驗合格後，使得核發建築使用執照。

提案十二：提請討論「關西玉山高爾夫球場會館變更計畫案」。

決議：同意本案關西玉山高爾夫球場會館變更計畫。

提案十三：提請討論「科學園別墅山莊」用地變更案

決議：左列意見請申請人配合辦理修正，並檢核無誤後核發開發同意函。

- 一、本案有關污水處理及垃圾處理問題應依行政院環保署審查結論二、三辦理，並擬具詳盡可行之具體因應計畫。另本案因跨越新竹縣、市，有關垃圾之清運處理，必須取得所在地執行機關—寶山鄉公所及新竹市政府明確之同意文件。有關污水處理部分應依「下水道法施行細則」第五條規定，基地內興建之建築物，應俟污水下水道完工並查驗合格後，始得核發建築使用執照。
- 二、有關財務及公共設施營運管理計畫應依附件一辦理，並由開發人成立公共設施開發完成後二年之管理維護基金，再交由社區管理委員會統籌運用，以確保社區環境品質。
- 三、本案開挖面積大，應詳擬分期分區開發計畫，且雜項執照應按分期分區內容分期申請。
- 四、請補提植栽計畫（含整地之永久植生規劃）。
- 五、本案基地跨新竹縣、市轄區，有關開發許可之申請應依「山坡地開發建築管理辦法」第十二條第二款規定辦理。

伍、臨時動議：無

陸、散會。

第廿四次會議紀錄

附件一

非都市土地山坡地住宅社區

## 開發財務計畫暨公共設施營運管理計畫製作要件

### 壹、開發財務計畫

#### 一、計畫財務準備計畫

##### (一)背景說明

簡述開發單位歷史、資本額、營業額、開發實績及其品質等，上述資料以能充份說明開發者之財務規莫和控制能力者為佳；開發者為個人時免此部份。

##### (二)財務收支及運作原則

##### (三)籌資計畫及自有資金準備

##### (四)不動產市場調查

針對基地四週之不動產市場狀況，調查其行情、供求量、推案量、成交率及成交價等資料，以具公信力單位所提供之數據資料為佳。

### 二、開發規模及建設成本估計

財務計畫之各項成本收益以預計開發同意年度為基期之現值估計，以後年度依物價及房地價上漲率逐年調整列估。

##### (一)土地取得、處理及成本

##### (二)規劃申請費用

##### (三)雜項工程成本

包括整地、道路、排水、水土保持、景觀、植栽、運動遊憩設施及末期工程整理等所需經費。

##### (四)公用設備成本

包括供水、電力、電信、污水處理等設備所需經費

##### (五)建築成本

##### (六)稅金、保險金、勞工及公共衛生安全準備金

##### (七)公共設施管理維護基金

##### (八)廢棄物之處理及清運費用

##### (九)行政費用

##### (十)預備金

### 三、分區建設投資經費及收益估計

以第二項所列各項成本，依工程分區原則，分別估算其建設管銷成本，開發完成後實際銷售規模，收益金額及投資報酬率概估。重要之統計結果，應以圖表表示之。

##### (一)各分區銷售規模概估

##### (二)各分區投資經費概估說明、各分區建設及管理經費概估

##### (三)各分區土地及建築物收益金額概估

##### (四)按分區收支計算投資報酬率

### 四、分期建設投資經費及收益估計

以第二項所列各項成本，依財務分期原則，研擬分期配合及收支計畫。計畫應提供詳細計算後之具體數據，其最小之時間單位不得大於一年度，重要之統計結果，應以圖表表示之。

##### (一)預定開發進度與財務分期配合計畫

##### (二)各分期投資經費概估說明、各分期建設及管理經費概估

##### (三)各分期土地及建築物收益金額概估

### 五、現金流量及各階段自償能力分析

### (一)現金流量分析

依據分期收支統計結果，擬定預估現金流量表，並評估本計畫之最大財務風險階段。現金流量表之內容，應包括現金流出及各項成本支出，現金流入及各項營利收益，各期現金增（減）數及累積現金數值等。各期現金如有不足，則應以債務支應。

### (二)融資策略

#### (三)償債計畫

## 六、財務風險與管理策略

### (一)計畫風險說明

敘明開發案之風險因素，其分析應保守務實。

### (二)財務方案之敏感度分析

考量風險變數產生使原有財務方案無法適用之情況，擬具若干不同之情況案例以說明舉債額度、付息支出金額、償債計畫及投資報酬率之改變。

### (三)風險管理策略

應針對上述風險產生因素擬定具體之管理策略，及風險變數發生重大改變時之因應計畫，以降低開發風險並健全財務調度。

## 七、預期效益

### (一)預期財務目標

其內容應包括預估現金流入、現金流出、償債能力、預計舉債額度及付息支出等。

### (二)按總收支計算投資報酬率

## 貳、公共設施營運管理計畫

### 一、公共設施營運管理計畫書製作

申請開發者應擬定縝密之社區公共設施營運管理計畫書，其內容應至少包括如下項目。

#### (一)執行策略

#### (二)公共設施之內容、規模、數量、品質、成本及計畫時程概估

須含括社區全部之公共設施，例如教育性、福利性、營利性等設施。

#### (三)土地權屬及管理維護單位

#### (四)社區管理委員會輔導成立計畫

#### (五)公共設施管理維護基金提撥與支用計畫

#### (六)公共設施管理維護計畫

以公共設施管理維護基金所定之公共設施為範圍。其內容應包括使用管理計畫、保養維護計畫；使用年限及維修週期、單位維修成本估計、必要之維護手冊及施工圖等提供與交接計畫。

#### (七)社區管理及清潔人員設置計畫

### 二、執行策略

申請開發者須提出可行之執行策略，明敘計畫之擬訂、推動及移轉方式。

以釐清申請開發者與住戶之責任分界，並明訂與社區管理委員會交接時相關之權利義務關係。

### 三、社區管理委員會之成立與運作

申請開發者需負輔導社區管理委員會之責。其成立與運作，應參考「公寓大廈管理條例」草案相關規定；並考量社區之分期分區開發，其管理委員

會之成員及管理範圍，於開發完成時需涵蓋全部社區。一社區以設置一管理委員會為原則。社區管理委員會得視情況，於完成法定程序後，將公共設施之維護管理委託其他單位代行。

#### 四、公共設施管理維護基金之成立與運作

社區管理委員會於獲得申請開發者所移予之公共設施管理維護經費後，應參考「公寓大廈管理條例」草案之相關規定成立基金。該經費及其孳息，應專款專用，其支用範圍，均需限於明訂之權限與範圍內。

### 參、公共設施管理維護基金

#### 一、公共設施範圍

此謂之公共設施，乃指可支用公共設施管理維護基金之社區基本性公共設施，其範圍如下：

- (一)污水處理設施及污水、雨水下水道
- (二)道路
- (三)公共停車場
- (四)閭鄰公園、兒童遊戲場、非營利之公共運動及遊憩場所
- (五)社區指標、街俱、公共景觀及植栽
- (六)路燈
- (七)公用水塔、水池及輸水管線
- (八)社區內一般廢棄物清除、處理之運輸、貯存之工具及設備
- (九)其他維生必要之公用水電、電信設備

上述各項公共設施，指依「非都市土地山坡地住宅社區開發審議規範」第三十四條之規定，閭鄰公園、社區道路應同意贈與鄉鎮（市）公所，污水處理場應贈予縣（市）政府之範圍為限。

#### 二、基金支用範圍

本基金之支用範圍以前述之公共設施及所需人事費用為限，其使用方式以原設施之更替、管理、維修為原則；其中污水處理場設計使用年限最高不得超過二十五年，並據以預留二年之折舊。

#### 三、基金提撥標準

申請開發者應依開發許可之樓地板面積隨量提撥二年之社區公共設施管理維護基金。其中住宅及非營利用公共設施樓地板面積提撥標準為三〇〇元／m<sup>2</sup>；營利用樓地板面積提撥標準為四五〇元／m<sup>2</sup>。

#### 四、開發人提撥基金之程序及切結保證

申請開發者於申請開發同意暨開發許可前，應檢附所需公共設施營運管理計畫（內含公共設施管理維護基金提撥及支用計畫）送審，於獲得審議委員會同意後，即檢具同意提撥切結書，保證於社區開發完成後社區管理委員會成立時，一次提撥全數切結之公共設施管理維護金額予社區管理委員會，並履行一切承諾與附帶規定，並將公共設施管理維護金額提撥及支用之範圍，明訂於買賣雙方房地買賣契約書之中。

公共設施管理維護基金之提撥標準及相關規定得視情況檢討修正之。

#### 五、基金提撥前公共設施之管理維護

社區開發完成前公共設施之管理維護，由申請開發者負擔。