

內政部區域計畫委員會第二十五次會議紀錄

中華民國八十二年十一月九日

台(82)內營字第八二八九二五六號

區域計畫委員會第廿五次會議紀錄

時間：民國八十二年十一月二日（星期二）上午九時〇分

地點：本署第一會議室

主持人：吳主任委員伯雄

張祖璿代

紀錄：朱慶倫

壹、主席宣布開會（略）。

貳、宣讀第二十四次會議紀錄：除作左列修正外，餘紀錄確定。

一、提案七決議 2：「……是否影響該鄉人車……」修正為「……是否影響該該鄉道人車……」。

二、附件「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畫製作要件」（詳後附）：

（一）第六頁參、一、（四）「……公共運動……」修正為「……公共集會、運動……」。

（二）第七頁參、一、（八）「……及設備」修正為「……及設施」。

參、提案：提請討論經濟部工業局申請編定「雲林科技工業區」案。

決議：本案為配合產業結構轉變及因應產業升級發展需要，促進發展緩慢地區之經濟發展，減少人口外流，擬於雲林縣斗六市「大北勢」、「竹圍子」、「石榴班」等三地劃設科技工業區之構想，原則可行；惟應請申請單位就左列事項詳予評估分析後，再提區域計畫委員會討論後決定之。

一、本工業區之公共設施（含聯外道路）及員工住宅應能與分期分區計畫之時程配合，以作好整體規劃。

二、請擬具詳盡可行之財務計畫及營運管理計畫（包括土地處理方式、開發及營運主體等）。

三、請評估本案依「振興經濟方案」有關土地政策(二)2.「開發者負擔所有公共設施費用並捐贈五十五%土地，其中三十%為生態保育地，以維護生態環境，二十五%作為興建公共設施及開發空間用地。……」及依本案環境影響評估審查結論(二)關於綠帶設置方式，以及建築基地內空地綠覆率達百分之八十以上等，對本案影響之優劣比較。

四、有關環境影響評估請依環保署審查結論辦理。

五、請再協調水利機關及自來水公司，以確定本案自來水供應應確能與分期分區發展計畫相配合，並說明本案如使用地下水，是否會發生超抽情形。

六、本案之開發、租售及管理以及土地使用管制請擬具體計畫，以防範違規使用或非科技產業之引進。

七、請就本工業區開發衍生之居住、服務業、就學等需求作整體規劃，並結合鄰近地區（含既有都市）提出出整體發展構想。

八、本案污水處理請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，並依水污染防治法取

得排放許可證後，始得核發建築使用執照。

九、整地及排水工程應再協調水利機關，否則應及另覓替代方案。

肆、臨時動議：無

伍、散會。（十二時十分）

附件

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、開發財務準備計畫

(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模和控制能力者為佳；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、運動遊息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

(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

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、預期效期

(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，於完成法定程序后，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，有關第一款、第二款、第四款之污水處理設施、道路及公園私部份，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／m²；營利用樓地板面積提撥標準為四五〇元／m²。

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。