

內政部區域計畫委員會第三十八次會議紀錄

八、宣讀第三十六次會議紀錄

決議：

有關「揚昇高爾夫球場」變更面積開發計畫案決議修正如左：

環境影響評估係於開發行為規劃階段辦理，本案係於環境影響評估法公布施行前業已超挖完成並營運，無法進行環境影響評估作業。除非由當地縣政府依法要求開發者恢復原狀，重新申請開發，始須進行環境影響評估；否則應依本委員會其他相關決議及製作環境管理計畫送地方政府審查同意方式辦理。

本案免依水土保持法相關規定辦理水土保持規劃書。但球場仍應於辦理建築許可時，製作水土保持計畫送地方政府審查同意。

有關保育綠地及公共設施部份，應依據「非都市土地使用管制規則」第二十一條之一規定辦理。

老坑段四〇八-一一及四〇八-一二等二筆土地應依法取得土地所有權人之土地使用同意權始得納入申請範圍，請球場重新調整土地使用範圍、土地使用計畫及相關書圖。

有關住宿設施應參考觀光旅館業管理規則訂定住宿管理辦法。

住宿設施應於建築完成後依法逕向目的事業主管機關申請登記，納入管理。

前項決議請球場配合修正並送部查核無誤後，核發開發同意函。

其餘會議紀錄確認。

九、宣讀第三十七次會議紀錄

決議：第三十七次會議紀錄確認。

十、黃委員兼執行秘書南淵業務報告（有關本部區域計畫委員會及專案小組改組事宜）：洽悉。

十一、討論事項

提案一：提請討論屏東縣三地門鄉三地段四十四筆山胞保留地，面積三一、四二八九公頃，達來村遷村用地，擬由山坡地保育區特定目的事業用地變更為鄉村區乙種建築用地案

決議：本案原係為改善山胞生活辦理之遷村計畫，其用地原編定為山坡地保育區特定目的事業用地不利村民辦理貸款建築，故申請變更為鄉村區乙種建築用地，原則同意並請省政府地政處依左列原則辦理使用分區及用地變更。

本案擬變更鄉村區範圍應考量整體規劃、未來遷住或分戶需要及非都市土地使用管制相關規定，但用地變更編定為乙種建築用地，應僅限於核定遷村計畫村民住宅建築基地部分，其餘如公共設施、道路及坡度陡峭地區等應依性質變更編定為適當之用地。

本案位於山坡地，基於水土保持及國土保安原則，不宜增加土地使用強度，應維持依原編定為特定目的事業用地之土地使用強度（建蔽率百分之六十、容積率百分之一百六十）且依非都市土地使用管制規則第九條第三項規定依核定計畫管制之。

提案二：為配合農地釋出方案，擬修正非都市土地開發審議規範住宅社區專篇第二十三點。

決議：

有關「非都市土地開發審議規範」第二十三點修正（草案）條文，本部營建署國宅組建議增列「開發者應捐贈一定比例之可供建築土地作為興建中低收入住宅用地；本項可建築用地得改以捐贈等值樓地板面積之住宅。」，經討論不予納入。

有關本案「非都市土地開發審議規範」第二十三點修正通過（詳附件一），惟要求申請人至少應興建三分之一中低收入住宅，與行政院核定之「農地釋出方案」附件八農地變更應設置之設施及回饋項目規定，必須提供所興建住宅三分之二合宜價位之住宅單位，似有競合之處，應另案報院核備。至本案申請人繳交回饋金之時機、回饋是否專款專用及協議書中申請人違反規定效力等，其執行尚有疑義，均請作業單位與本部地政司及相關機關協商研究。

其餘條文本次會議各委員提供寶貴意見（詳附件二），可作為日後本委員會審議之參考依據。

十二、臨時動議：提請討論嘉益工業股份有限公司申請編定「嘉益工業區」案

決議：

本案經區域計畫委員會同意全區（含規劃為永久性隔離綠帶部份約二·九八二四公頃）變更編定為工業區之丁種建築用地，其建蔽率、容積率及建築配置應依核定計畫內容辦理，並請主管機關經濟部工業局於設廠後依計畫加強土地使用管理。

本案經濟部工業局會中表示：「嘉益鋼鐵股份有限公司依促進產業升級條例申請編定工業區經由台灣省政府建設廳於八十三年九月二十七日將申請各項之資料書圖（可行性規劃報告及環境影響評估報告）送本部，頃於八十三年十月八日將可行性規劃報告及環境影響評估報告分轉送內政部及行政院環保署審議。依中央法規標準法第十八條規定各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。依上述中央法規標準法第十八條但書規定，嘉益公司係八十四年一月二十九日促進產業升級條例修正前已具備書件向當地申請並經受理有案，應仍適用修正前之促進產業升級條例規定，無庸捐贈土地。」，經與會委員討論確定。

本工業區未來營運所使用之原料及成品體積相當龐大，必須使用大型聯結拖車，應於場區規劃設計上採大門內縮及加減速轉灣車道，同時應改善臨近地區整體交通動線，若附近有路口時，大行聯結車應至路口迴轉再進出場區，否則應於申請建築許可前獲公路主管機關同意配合修改大門外台一省道之安全島及號誌設施，俾利車輛之進出及不防礙台一省道之交通。

本案區址目前尚屬嘉南農田水利會之灌溉區，基地申請建築許可前須向農田水利會辦理更改為非灌溉區，並報廢區內之水路。營運期間產生之廢水經處理後利用現有水路（麻豆大排上游之區域排放路）搭排水，除應經過相關主管機關之許可外，亦不可妨害該承受水體之正常用途。」

申請人應依核定計畫內容辦理分區及用地編定與建築許可。

以上事項擬函知申請人依委員會決議配合辦理修正，並檢查無誤後，再核發開發同意書。

十三、散會。

附件一 「非都市土地開發審議規範」住宅專篇第二十三條修正條文

二十三、為配合政府農地釋出興建住宅社區政策，申請開發者得依左列規定之程序及內容申請開發。但本規範之規定除總編條文第六、九、十九、三十四點及本編第二、六點外，仍應適用。

申請面積在特定農業區需要以灌溉系統中一輪小區為最小開發單位（約二十五公頃），但有明顯界限且坵塊完整者不在此限。而一般農業區則規定為十公頃以上，但必須位於現有國中、國小、自來水、電力、電信及垃圾處理等公共設施服務範圍內。

興建住宅總戶數中至少三分之一需列為中低收入住宅，每戶面積不得超過三十四坪，售價不得超過政府核定價格。（參考國民住宅條例施行細則第二十五條以成本價計算之）

住宅社區居住淨密度每公頃不得超過二二〇戶（粗密度一〇〇戶）；建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百四十。

申請開發基地之公共設施比例不得低於開發總面積的百分之四十五；其餘土地得為建築用地，其中供住宅使用之土地至少應佔開發總面積的百分之四十五，至供商業性質使用之土地至少應佔開發總面積的百分之六，但不得超過開發總面積的百分之十。

開發者至少應捐贈開發總面積百分之三十五之公共設施用地予縣（市）政府或鄉（鎮）公所。

申請開發者應於辦理用地變更時，一併繳交變更回饋金，其金額為供商業性質使用之土地於獲准開發許可當年度之公告土地現值之百分之十二。（其中二分之一交給地方政府，二分之一回饋中央農業主管機關）

申請開發者依本編第二十二點所訂定之公共設施營運管理計畫，其中明列需提撥之公共設施管理維護基金，應於住宅社區完成第一期建設時，交由社區管理委員會統籌運用。

在特定農業區設置住宅社區與緊臨農地之農業生產使用性質不相容者，應配置適當隔離綠帶或隔離設施，其寬度至少二十公尺；在一般農業區設置則至少十公尺。住宅社區內可建築用地之綠覆率不得低於百分之十五。

開發人申請案件承諾捐贈及回饋，應與當地地方政府簽訂協議書，其內容依附件一——為之。

申請土地在山坡地範圍內者，應依山坡地開發建築管理辦法規定為之，不適用本點之規定。

附件一——協議書內容

開發人與當地地方政府簽訂之協議書內容，應載明左列各款：

具結保證依核准之開發計畫實施。

捐贈與回饋之類別、方式與時程。

區外公共設施設備負擔比例及開發時程。

中低收入住宅應於第一期興建完成。

中低收入住宅興建完成取得建築物之使用執照前，不得為土地之移轉，但屬於捐贈或回饋之土地不在此限。

中低收入住宅出售對象與售價限制。

中低收入住宅出售對象以下列為原則：

列入國民住宅等候名冊並符合國民住宅承購資格者。

已獲政府核發輔助人民貸款自購住宅證明者。

已獲勞工、農、漁民、軍、公、教住宅主管機關核發享有各類住宅優惠貸款者。

公共工程拆遷戶。

無自用住宅者。

經當地國宅主管機關核准者。

售價不得超過地方政府核定價格。（參考國民住宅條例施行細則第二十五條以成本價計算之）

違反前六款規定之效力。

前項第七款所定之效力包括：

撤銷開發許可。

土地變更為原使用分區或原編定。

已完成所有權移轉登記並捐贈之公共設施用地及回饋之金額不予發還。

協議書應經法院認證。

附件二 「非都市土地開發審議規範」住宅專篇第二十三條修正條文案發言要點：

一、馮委員正民：

回饋金十二％是如何算出來。

二、郭組長年雄：

十二％基本上參考工商綜合區設置管理辦法規定。

三、馮委員正民：

工商綜合區據知目前正委託台經院修改不合時宜法令，如果工商綜合區設置管理辦法修正後，本規範是否要配合修正？

四、郭組長年雄：

目前台經院修訂重點為總量管制及公共設施捐贈問題，而本案基本上無這方面的問題，說明如後：

總量管制是浮動的。而本部辦理區域計畫通檢及行政院核定之農地釋出方案均有規定。

三十％公共設施捐贈問題：公共設施必須興建完成交由地方政府管理，管理基金由管理委員會運用應無問題。

五、黃委員兼執行秘書南淵：

以本案回饋的標準與區段徵收比較，區段徵收地主須提供六十％土地，而本案提供四十五％公共設施，商業區十二％公告現值回饋金以及 1/3 中低收入住宅，回饋比例大致相同。

至於國宅組建議回饋國宅用地，政府拿了土地還要去興建，不若本案直接由申請人興建來得簡易。

六、陳委員武雄（黃組長明耀代）：

本案回饋 1/3 中低收入住宅，與行政核定之「農地釋出方案」規定 2/3 合宜價位住宅單位並不一致，請慎予考量。

補充說明十二％商業土地公告現值回饋金之計算。工商綜合區公共設施二十八％，捐地（生態綠地）三十％，地主可拿面四十二％土地，較區段徵收地主拿回四十％土地多出二％，換算成回饋金約值可建築基地面積公告現值十二％。

七、蔡委員勳雄（王簡任技正雪玉代）：

希望申請規模不分特定或一般農業區仍維持二十五公頃，以符合一個整體開發的立場。

八、黃委員兼執行秘書南淵：

農委會規定在特定農業區要二十五公頃，係以一輪灌溉小區來計算的，其方法相當科學，而本案考量如果全部用二十五公頃，開發人尤其是中小地主申請會相當困難。

九、郭組長年雄：

農地釋出方案有些附件規定如 2/3 合宜價位住宅單位在操作上似乎有困難，而本案本部係本於土地使用主管機關立場訂定，建議本案 1/3 中低收入住宅部分報院核備。

如果強調均要二十五公頃，因為平地地主所有面積較小（通常為幾分到一、二公頃），因此在土地不易取得，而山坡地地主通常擁有土地面積較大，易造成仍往山坡地開發現象，與日前農地釋出政策精神不符。

十、黃委員兼執行秘書南淵：

十公頃農地，依本案規定粗密度每公頃一百戶，可容納四千人，是一個不小的社區，已達到相當的規模，因此必須考量政策的可行性。

十一、馮委員正民：

第五十頁規定一般農業區須十公頃以上，但必須位於現有國中、國小、自來水、電力、電信及垃圾處理等公共設施服務範圍內。但是這些公共設施的服務範圍不一致，到底是「且」還是「或」的意思？

十二、郭組長年雄：

是「且」的意思，目前本部在辦理「環境敏感地劃設與土地適宜性分析」案已根據公共設施服務範圍列為未來都市化地區區位條件之一。

十三、李委員咸亨：

將來社區開發可能分為好幾期，而本案規定興建 1/3 中低收入住宅，如果都放在最後一期，會不會有不履行之虞。

十四、郭組長年雄：

五十三頁協議書 規定中低收入住宅入須於第一期第一區興建完成。

十五、黃委員書禮：

申請面積在特定農業區需要以灌溉系統中一輪小區為最小開發單位（約二十五公頃），但有明顯界限且坵塊完整者不在此限。所謂「有明顯界限且坵塊完整者不在此限」是否會有小面積的情形。

一般農業區除考量公共設施服務範圍外，應考量公共設施服務容量。

有關面積規模十公頃或二十五公頃，如果是在現有都市邊緣且公共設施達到地區，較無規模的問題，如果是遠離都市，則必需達到閭鄰單元規模。

綠帶在農業地區意義不大，應考量對現有農業設施或灌排設施之影響，及破壞後應如何賠償，同時污水處理可不可以利用現有排水系統等。

回饋金是不是專款專用，是否用於改善公共設施。

十六、郭組長年雄：

目前區域計畫採成長管理精神，因此依成長管理來受理申請開發案，必須考慮開發後不降低當地公共設施或公用設備條件，不管是道路、排水、污水等，都是委員會將來審議時要求的條件之一，也是開發許可協議的要項。至於 1/2 回饋金部份專款交給地方政府部分，日後地方政府對此應依基金設置管理辦法辦理，將來我們會邀集地方政府來協商。

十七、黃委員書禮：

開發規模是否考量到與現有都市計畫區域距離，而有不同的規定。

十八、郭組長年雄：

目前沒有做到這種等級的規模的規定，但是目前都市的發展大部分為均依據省道或高速公路帶狀發展。

十九、陳委員武雄（黃組長明耀代）：

一輪小區經本會請水利單位估算，大致在二十至三十公頃，在「水尾」地帶大概只有十五公頃。

回饋金在地方政府應用確有問題。

至於綠帶設置，目前據知農業與住宅毗鄰發展，一般而言，都是住宅社區影響農地，有趣的是現在反而是農業肥料、農藥的施用會影響住宅。

二十、台糖公司（董組長鍾隸）

非都市土地開發審議規範住宅專編規定要學校代用地，是否包括在本案規定四十五%公共設施內。

協議書內容規定中低收入住宅不要硬性規定於第一期第一區完成，而應由申請人與地方政府協議時決定。

建議承購戶可辦理國宅貸款或開發商可辦理獎勵民間興建國宅貸款。

廿一、郭組長年雄：

中低收入住宅如分期分區開發反而會因建商考量市場區隔而不可行。

廿二、李委員咸亨：

現有一般開發案申請都要二、三年，因此如果一次開發一百公頃，分四期開發，中低收入住宅都放在第一期第一區，會不會不合理。

廿三、黃委員兼執行秘書南淵：

這可以加但書規定，依分期分區興建中低收入住宅，以增加彈性，同時避免將所有中低收入戶均集中在一起。

廿四、郭組長年雄：

剛才台糖公司詢問學校代用地可否計入公共設施，基本上最後是做住宅使用，所以我們不納入公共設施計算，而且希望住宅社區能達到一定規模。否則公共設施水準會降低。

國宅獎勵優惠部分依國宅條例規定辦理。

廿五、陳委員攀雲（周組長賢洋代）

第五十一頁所謂縣市政府、鄉鎮公所與前面提到的地方政府，其名稱是否要統一。

本案「公共設施營運管理基金」與原規範住宅專編規定「公共設施管理維護基金」不一致。

五十一頁「社區管理委員會」是否為無有名詞而必須以括弧表示。

廿六、郭組長年雄：

因為公共設施捐贈單位不同而有縣市政府與鄉鎮公所之別。

其餘建議本署將求得與審議規範前面條文一致。

至於「社區管理委員會」的括弧可以不必列。

廿七、國宅組（林美桂小姐）

建議中低收入住宅出對象及售價限制，改為住宅直接捐給縣市政府，由國宅單位規定售價並出售給中低收入戶，以利執行。

廿八、簡委員連貴：

請教國宅組四十八頁二、討論第 項建議增列「開發者應捐贈一定比例之可供建築土地作為興建中低收入住宅用地；本項可建築用地得改以捐贈等值樓地板面積之住宅。」，是否有什麼考量。

廿九、黃委員兼執行秘書南淵：

本案國宅組建議捐地，政府還要興建較為麻煩，仍以綜合組所提原案為宜。

三十、張委員元旭：

四十七頁 「應於辦理用地變更時，一併繳交變更回饋金，其金額為供商業性質使用之土地於獲准開發許可當年度之公告土地現值之百分之十二」，用地變更時，獲准開發許可當年度、申請用地變更三者時間不一，建議以全區土地平均地價計算。此外有關繳交回饋金，必須待開發出售時才有錢做，否則在變更前繳會有困難。

有關回饋金的用途建議有所規範，以確保專款專用。

協議書所規定違反協議書效力，並無強制能力，同時已開發完成如何恢復原使用分區或原編定，均應再審慎考量。

卅一、黃委員兼執行秘書

以上各委員發言意見均甚為寶貴，是否授權回本署綜合組依據委員意見修正規範內容，同時張委員所意見由作業單位與地政司及相關機關協商研究。

卅二、勞委會書面意見：

關於住宅社區興建議戶數中至少三分之一需列為中低收入住宅乙節，基於為協助能決廣大勞工之住宅問題，本項比例建議宜再予調高。

關於住宅社區中心須興建一定比例中低收入住宅，故在規劃設計時，宜注意勿形成社區次文化或社區內不同族群意識及融合等問題。