

內政部區域計畫委員會第 380 次會議紀錄

時 間：105 年 8 月 25 日(星期四)上午 9 時 30 分

地 點：本部營建署 6 樓 601 會議室

主 席：葉主任委員俊榮

林委員慈玲 代

(依各級區域計畫委員會組織規程第 10 條規定，因主任委員與副主任委員均不克出席會議，經出席委員互推由林委員慈玲代理主持)

記錄：林煥軒

出席人員（略，詳後簽到簿）

壹、確認第 378、379 次會議紀錄

決定：第 378 次會議紀錄第 2 頁：「一、經與會委員討論……併請申請人參考委員意見（詳附錄）修正後，再提區域計畫委員會討論：…」修正為「一、經與會委員討論……併請申請人參考委員與相關單位意見（詳附錄）修正後，再提區域計畫委員會討論：…」。

（因第 379 次會議紀錄呈核中，俟核定後於下次會議再確認）

貳、討論事項：

第 1 案：審議雲林縣斗六市「雲林科技工業區大北勢區細部計畫第五次變更計畫」案

決議：

一、經申請人補充說明本案電信設施用地之功能已由斗六機房取代，而將其變更為產業用地係基於閒置用地之活化利用，且目前廠商進駐設廠需求仍不變，另本次變更新增停車場用地 0.05 公頃，則係針對本次變更所新增產業用地需求而設，經委員會討論確有變更之合理性，同意

確認。至於全區停車需求乙節，經申請人說明係由廠商於既有廠房用地自行設置吸納，請申請人於後續開發時確實落實執行。

二、第 1 次專案小組會議審查意見四，經申請人補充本案環境影響差異分析報告中業經確認之產業類別，並確認本案變更後之相關公共設施及公用設備之使用量確無超出原核定量，同意確認。

三、第 1 次專案小組會議審查意見二，經申請人說明本案原計畫係依原促進產業升級條例第 25 條規定申請徵收用地，並依同條例第 29 條規定配置各種使用地。又雲林科技工業區（大北勢區）自核准編定迄今，已協助廠商取得設廠用地並成立工業區所屬管理機構，而區內可租售產業用地已全數租售完罄，故已依原徵收計畫完成使用，且本次變更後亦係作產業用地使用，並無違反原徵收目的或徵收計畫。上開申請人說明，經本部地政司表示無其他意見，同意確認。

四、第 1 次專案小組會議審查意見二，經申請人說明，當年中華電信公司係以有償方式價購取得土地，至於其逕為處分收益是否符合相關法令規定乙節，經經濟部工業局表示，依現行產業創新條例尚無規範經價購取得之土地如有閒置情形應強制買回之規定，亦無對出售土地具相當處分收益之限制，惟土地所有權人得依產業創新條例第 54 條及產業園區用地變更規劃辦法等規定申請用地變更，並應於主管機關核准變更時，繳交回饋金，同意

確認。

- 五、第 1 次專案小組會議審查意見一，經申請人說明本案新增人口已由 180 人修正為 177 人，並修正交通運輸計畫影響分析，同意確認，請一併修正計畫書第 16 頁表 5 之引進人口數據。
- 六、第 1 次專案小組會議審查意見三，有關本案科 1 段 35 地號現況作停車場使用是否符合土地使用管制規定，經雲林縣政府以 105 年 6 月 2 日府地用一字第 1052707973 號函裁處中華電信股份有限公司，並經該公司於 105 年 6 月 13 日完成罰鍰繳納，同意確認，並請將相關文件納入計畫書載明。
- 七、請申請人依非都市土地開發審議作業規範附件三規定，應檢附申請核發許可日前起算 1 年內之各級環境敏感地區查詢意見文件。
- 八、請申請人以最新之航照圖更新附圖一基地及附近地區位置圖，並一併補充本案現況相關資料（如現況開闢率、廠家數等統計數據）納入計畫書載明。

以上意見請申請人補正，於 3 個月內送本部營建署，經查核無誤後，核發許可。

第 2 案：有關開發計畫取得許可後申請變更國土保安用地或公共設施用地之審議原則

決議：

一、本案修正後通過，請作業單位依下列意見修正本審議原則後函送各直轄市、縣（市）政府參照辦理：

（一）本審議原則內容除適用於取得許可後申請變更國土保安用地或公共設施用地之案件，亦適用新開發計畫之案件，爰請作業單位針對案名再酌予修正，並配合將內容重新分類，以文題相符。

（二）有關「因政府依法徵收、撥用、協議價購土地，致減少原經核准之開發計畫公共設施用地或國土保安用地面積」之態樣，因此情形屬申請人土地被徵收而做出特別犧牲，如再以審議原則所列 2 款除外規定，要求其自行補足相關用地面積，縱使係基於維持公共設施正常功能行使或保育區完整連貫之理由，仍已使申請人於特別犧牲後再加諸其額外負擔，而未盡公平合理，故其可執行性尚有不足，請將該 2 款除外情形刪除，往後如遇類此案例，再依個案事實予以特別考量。

（三）有關「申請人明知或可預知計畫範圍內有可能依法徵收、撥用、協議價購或公告劃設為屬第 1 級環境敏感地區之土地，未來如經徵收或公告，有可能須將該等土地劃出原計畫範圍，而涉及國土保安用地或公共設施用地面積減少之審議原則」之態樣，應

於審議階段請申請人預為留設比原計畫更高比例之國土保安用地或公共設施用地，以避免發生將來徵收後，依本原則要求申請人補足國土保安用地或公共設施用地時，卻因土地已開發完成，致其補償之面積比例無法達到非都市土地開發審議作業規範相關留設規定之情形。

二、修正後之「有關開發計畫國土保安用地或公共設施用地留設及變更之審議原則」如附件 1。

參、臨時動議：

有關本部區域計畫委員會（包括專案小組會議）出列席及發言、旁聽會議人員，得否開放於會場中攝影、錄影或錄音乙案，因涉及本部其他性質相近委員會一致性之作法，請配合本部刻正檢討民眾申請發言或旁聽之作業，另案通盤研處。

肆、散會（中午 12 時 15 分）。

附件 1

有關開發計畫國土保安用地或公共設施用地留設及變更之 審議原則

壹、背景說明：

查本部或直轄市、縣（市）政府受理審議非都市土地開發計畫案件（含新開發計畫及變更開發計畫），內容常涉及國土保安用地或公共設施用地之留設及變更問題，如變更開發計畫將原許可開發計畫範圍內國土保安用地或公共設施用地變更為其他使用地；新開發計畫申請人明知計畫範圍內有可能依法徵收或公告劃設為屬第 1 級環境敏感地區之土地，其國土保安用地或公共設施用地之留設問題等。

因國土保安用地及公共設施用地之留設目的係基於計畫範圍內安全性、整體環境及各項服務功能之確保，易衍生原開發許可案所欲照顧之計畫品質得否維持，進而產生開發計畫之公平性及合理性等問題，而應更為審慎。為避免實務審議時未有一致性之考量及增進審議效率，本部參照以往實務經驗及審議案例，建立通案性審議原則，作為後續本部區域計畫委員會或直轄市、縣（市）專責審議小組審議類此案件之參據。

貳、態樣分析及審議原則：

依據本部或直轄市、縣（市）政府受理案件案情，屬變更開發計畫者可分為三種態樣，而新開發計畫主要係針對申請人明知計畫範圍內有可能依法徵收或公告劃設為屬第 1 級環境敏感地區之土地，可能衍生未來國土保安用地或公共設施用地之留設或補足問題，而有必要在其申請開發階段予以規範之特殊性態樣。以下分別就變更開發計畫及新開發計畫

之態樣及適用原則分別述明之：

一、變更開發計畫

(一) 國土保安用地變更為其他使用地：

1. 相關法規規定

依據非都市土地開發審議作業規範（以下簡稱作業規範），有關國土保安用地之留設規定如下：

- (1) 總編第 16 點第 1 項：「基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，且為不可開發區，其餘土地得規劃作道路、公園、及綠地等設施使用。」
- (2) 總編第 17 點第 1 項第 2 款：「保育區面積不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之百分之三十。…」
- (3) 總編第 19 點：「列為不可開發區及保育區者，應編定為國土保安用地，嗣後不得再申請開發，亦不得列為其它開發申請案件之開發基地。」

2. 審議原則：

- (1) 依作業規範總編第 19 點規定，原許可計畫範圍內之國土保安用地，嗣後不得再申請開發，亦不得列為其它開發申請案件之開發基地，亦即國土保安用地原則不得再任意變更為其他使用地。
- (2) 依作業規範總編第 16 點規定，不可開發區劃設之目的，係考量平均坡度 40% 以上之地區，有不利開發利用或使用安全上之風險，故此不可開發區所編定之國土保安用地原則不得因申請人之需要而變

更為其他使用地。

- (3) 至於作業規範總編第 17 點，扣除不可開發區之保育區，其留設目的主要為確保基地開發後之環境品質或對外不相容使用之隔離效果，惟考量實務及以往審議案例，開發範圍內之規劃配置有調整需求者，如能提出具體理由並確保原許可計畫品質，仍得以非屬不可開發區之國土保安用地變更編定為其他使用地；又考量個案基地條件不同及維持計畫環境品質，原留設之國土保安用地面積自有其合理性及必要性，不宜任意縮減，爰必須以其他使用地變更編定為國土保安用地為補足，亦即其變更後之面積比例及完整性，不僅應符合作業規範總編第 17 點「保育區面積不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之 30%」規定外，並應以維持原許可開發計畫之國土保安用地面積比例為原則。

(二) 公共設施、公用設備或必要性服務設施用地變更為該事業用地使用：

1. 相關法規規定

有關開發計畫範圍內應留設公共設施或必要性服務設施等用地之面積或比例規定，於作業規範可分為通案性規定及個別性規定，以下分別敘明：

- (1) 通案性規定：係指於留設公共設施或必要性服務設施時應一體考量適用之原則規定，舉例如下：

- a. 住宅社區專編第 8 點：「居住人口數之核算，依每人三十平方公尺住宅樓地板面積之標準計，又依每四人為一戶核算戶數，並據以計算公共設施或必要性服務設施及公用設備之需求。」

- b.住宅社區專編第 14 點：「公共設施及公用設備設置規模之面積大小，應將學校代用地之容納人口數與開發案之原計畫人口數合併計算其面積。」
- c.學校專編第 3 點：「住宿區應依設計容量預計其住宿人口數，並據以設置必要性服務設施及公用設備。」

依上開通案性規定，公共設施或必要性服務設施之供給量，均係依計畫人口為基準予以核算之。

(2) 個別性規定：係針對各別不同公共設施或必要性服務設施予以規定，舉例如下：

- a.住宅社區專編第 24 點第 1 項第 3 款：「開發基地內公共設施用地比例不得低於扣除緩衝綠帶及隔離設施剩餘基地土地面積之百分之二十五。」
- b.工業區細部計畫專編第 17 點第 1 項第 2 款：「公共設施用地之面積應佔工業區全區面積百分之二十以上，其中綠地不得少於全區面積百分之十。」
- c.遊憩設施區專編第 6 點：「基地內必要性服務設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，並應符合下列規定：(一) 基地內應設置停車場，其停車位數計算標準如下：大客車停車位數：依實際需求推估。小客車停車位數：不得低於每日單程小客車旅次之二分之一。機車停車位數：不得低於每日單程機車旅次之二分之一。但經核准設置區外停車場者，不在此限。…」
- d.殯葬設施專編第 4 點：「基地內必要性服務設施之提供應依下列規定：(一) 基地內應設置停車場，

其計算標準如次：1、公墓及骨灰(骸)存放設施：應依掃墓季節及平常日之尖峰時段估算實際停車需求，並以該時段之實際停車需求作為停車設置標準，並應研擬掃墓季節之交通運輸管理計畫(包括運輸需求減量、配合或提昇公共運輸服務或轉乘接駁措施等)，以紓緩停車空間之不足。2、殯儀館及火化場：應依尖峰時段估算實際停車需求，並以該時段實際停車需求之百分之八十五作為停車設置標準。……」

- e.休閒農場專編第5點：「五、基地內必要性服務設施之提供應能滿足一般尖峰日休閒人次需求，並依下列規定：……(二)休閒農場內應設置停車場，其停車位數計算標準如下：1.大客車停車位數：依實際需求推估。2.小客車停車位數：不得低於每日單程小客車旅次之二分之一。3.機車停車位數：不得低於每日單程機車旅次之二分之一。但經核准設置區外停車場者，不在此限。……」。

2.審議原則：

變更公共設施用地為該事業之用地者，應基於其變更係為促進土地利用之效率及合理性、現有閒置土地之活化利用及避免申請新開發計畫為前提，並應符合下列條件：

- (1) 變更開發計畫涉及公共設施或必要性服務設施用地之變更而減少者，於作業規範規定訂有比例限制者，仍應符合規定外，並經目的事業主管機關同意。
- (2) 減少後之公共設施或必要性服務設施用地面積，並應按計畫人口、交通流量、引進產業及土地使用強

度等核實檢討，而仍可滿足其計畫人口及產業需求。

(三) 因政府依法徵收、撥用、協議價購土地，致減少原經核准之開發計畫公共設施用地或國土保安用地面積者：

1. 相關法規規定：

有關公共設施用地或國土保安用地留設規定，同前(一) 1. 及 (二) 1.。

2. 審議原則：

因此類情形屬於政府以公權力取得土地，造成申請人之財產損失，如再令以其他使用地變更編定為國土保安用地或公共設施用地，將使申請人再受利益損失而未盡公平合理，爰此類案件，原則無須再以其他使用地編定為國土保安用地或公共設施用地作為補足。

二、新開發計畫

有關申請人明知或可預知計畫範圍內有可能依法徵收、撥用、協議價購或公告劃設為第 1 級環境敏感地區之土地，計畫範圍內國土保安用地或公共設施用地之留設原則。

(一) 相關法規規定

作業規範總編第 9 點：「申請開發之基地不得位於附表二之一所列第一級環境敏感地區。…」

(二) 審議原則

1. 明知或可預知計畫範圍內有可能公告劃設為第 1 級環境敏感地區之土地

(1) 於審議階段，建議申請人將上開可能公告屬第 1

級環境敏感地區之土地劃出計畫範圍外。

- (2) 如申請人基於因第 1 級環境敏感地區尚未依法公告而不願劃出，則其土地使用規劃上，**建議應將可能公告之範圍內土地編定為國土保安用地**，未來案件如經審議許可，並應於許可函附附款，載明屆時第 1 級環境敏感地區一經公告，申請人應重新檢討是否符合作業規範總編第 9 點第 1 項：「申請開發之基地不得位於附表二之一所列第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限：(一) 屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。(二) 為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星小面積土地符合第九之一點規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。(三) 依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意。」及第 9-1 點有關申請開發基地內如有夾雜之零星屬於第 1 級環境敏感地區之土地得納入開發基地之除外規定，不符規定者，除應將該第 1 級環境敏感地區檢討劃出基地範圍外，**基地其餘土地並應依作業規範總編第 17 點或相關規定重新檢討國土保安用地劃設面積。**
- (3) 為避免申請人依前點原則後段將該第 1 級環境敏感地區劃出基地範圍外，並依作業規範總編第 17 點或相關規定重新檢討基地其餘土地國土保安用地劃設面積時，經檢討不符上開規定，卻又因計畫已開發完成，基地內無多餘空間補足國土保安用地

面積，故於審議階段，請申請人依前點原則前段將可能公告之範圍內土地編定為國土保安用地時，並應適度擴大留設之面積，或預留其他得變更為國土保安用地之土地，使扣除劃出基地範圍外之國土保安用地後，所餘國土保安用地面積仍符合相關規定，或得以其他使用地補足之。

2.明知或可預知計畫範圍內有可能依法徵收、撥用、協議價購之土地

依前開審議原則，經政府依法徵收、撥用或協議價購土地，致減少原經核准之開發計畫公共設施用地或國土保安用地面積，基於公平性考量，原則無須補足。

惟因申請人係於申請開發初始即已明知或可預知開發計畫範圍內土地之徵收、撥用或協議價購，故為避免申請人將可能被徵收、撥用或協議價購之土地編定為國土保安用地或公共設施用地，令該等土地自原計畫範圍劃出時，尚可依上開原則而無須補足，爰此類態樣之處理原則如下：

- (1) 於審議階段，建議申請人將上開可能被依法徵收、撥用、協議價購之土地劃出計畫範圍外。
- (2) 如申請人基於因土地尚未依法徵收、撥用或協議價購而不願劃出，則未來案件如經審議許可，應於許可函附附款，載明如計畫範圍經依法徵收、撥用、協議價購而減少，申請人仍應就縮減後之基地範圍，依作業規範國土保安用地或公共設施用地之留設規定，核實檢討並補足國土保安用地或公共設施用地之劃設面積。
- (3) 為避免申請人依前點原則，就縮減後之基地範圍，

依作業規範國土保安用地或公共設施用地之留設規定檢討時，經檢討不符上開規定，惟因計畫已開發完成，導致基地內無多餘空間補足國土保安用地或公共設施用地之應劃設面積，故於審議階段，請申請人應適度擴大留設之面積，或預留其他得變更為國土保安用地或公共設施用地之土地，使扣除劃出基地範圍外之國土保安用地或公共設施用地後，所餘用地面積仍符合相關規定，或得以其他使用地補足之。

參、茲就前開各種態樣及審議原則，整理如下表：

開發計畫涉及國土保安用地或公共設施用地留設及變更各種態樣之
審議原則表

態樣		審議原則
變更 開發 計畫	國土保安用地變更為其他使用地	1.依作業規範總編第 19 點規定，原則不得再變更為其他使用地（包括不可開發區及保育區）。 2.不可開發區所編定之國土保安用地，因有不利開發利用或使用安全上之風險，原則不得變更。 3.如能提出理由並確保原許可計畫品質，仍得以非屬不可開發區之國土保安用地變更編定為其他使用地，惟必須以其他使用地變更編定為國土保安用地為補足，亦即應以維持原許可開發計畫之國土保安用地面積為原則。
	公共設施、公用設備或必要性服務設施用地之變更為該事業用地	以促進土地利用之效率及合理性、現有閒置土地之活化利用及避免申請新開發計畫為前提，並應符合下列條件： 1.變更開發計畫涉及公共設施或必要性服務設施用地之變更而減少者，除應符合作業規範規定之比例限制，並應經目的事業主管機關同意。 2.減少後之公共設施或必要性服務設施用地面積，並應按計畫人口、交通流量、引進產業及土地使用強度等核實檢討，而仍可滿足計畫人口及產業需求。
	因徵收、撥用或協議價購土地，減少原開發計畫範圍內公共設施用地或國土保安用地	基於公平合理，原則無須再以其他使用地編定為國土保安用地或公共設施用地作為補足。

新開發計畫	申請人明知或可預知計畫範圍內有可能公告劃設為第 1 級環境敏感地區之土地，計畫範圍內國土保安用地之留設原則	1.於審議階段，建議將可能公告第 1 級環境敏感地區之土地劃出計畫範圍外。 2.如申請人基於尚未依法公告而不願劃出，則其土地使用規劃上，建議應將可能公告之範圍內土地編定為國土保安用地，未來案件如經審議許可，應於許可函附附款，載明如第 1 級環境敏感地區一經公告，申請人應重新檢討是否符合作業規範總編第 9 點及第 9-1 點規定，不符規定者，除應將該第 1 級環境敏感地區檢討劃出基地範圍外，並應依作業規範總編第 17 點及相關規定重新檢討國土保安用地劃設面積。 3.為避免申請人依前點原則後段將該第 1 級環境敏感地區劃出基地範圍外，並依作業規範總編第 17 點或相關規定重新檢討基地其餘土地國土保安用地劃設面積時，經檢討不符上開規定，卻又因計畫已開發完成，基地內無多餘空間補足國土保安用地面積，故於審議階段，請申請人依前點原則前段將可能公告之範圍內土地編定為國土保安用地時，並應適度擴大留設之面積，或預留其他得變更為國土保安用地之土地，使扣除劃出基地範圍外之國土保安用地後，所餘國土保安用地面積仍符合相關規定，或得以其他使用地補足之。
	申請人明知或可預知計畫範圍內有可能依法徵收、撥用、協議價購之土地，計畫範圍內國土保安用地或公共設施用地之留設原則	1.於審議階段，建議將可能被依法徵收、撥用、協議價購之土地劃出計畫範圍外。 2.如申請人基於尚未依法徵收（撥用、協議價購）而不願劃出，則案件如經許可，應於許可函附附款，載明如計畫範圍經依法徵收、撥用、協議價購而減少，申

		請人仍應就縮減後之基地範圍，依作業規範國土保安用地或公共設施用地之留設規定，檢討並補足國土保安地區或公共設施之劃設面積。 3.為避免申請人依前點原則，就縮減後之基地範圍，依作業規範國土保安用地或公共設施用地之留設規定檢討時，經檢討不符上開規定，惟因計畫已開發完成，導致基地內無多餘空間補足國土保安用地或公共設施用地之應劃設面積，故於審議階段，請申請人應適度擴大留設之面積，或預留其他得變更為國土保安用地或公共設施用地之土地，使扣除劃出基地範圍外之國土保安用地或公共設施用地後，所餘用地面積仍符合相關規定，或得以其他使用地補足之。
--	--	--

附錄 1、討論事項第 1 案區域計畫委員會委員與相關單位發言 重點摘要

◎委員 1

- 一、請申請人補充雲林科技工業區大北勢區、石榴班區、竹圍子區三區目前廠商開闢率及進駐情形。
- 二、申請人說明本案第 2 次變更時亦有公共設施用地變更為產業用地之案例，請說明該次是變更何種公共設施？
- 三、本案係因科技進步導致土地空間需求減少，為解決用地閒置問題，而擬將公共設施用地變更為其他使用，或可做為未來類此變更案件之審查參據。
- 四、建議工業局全面檢視目前貴局所報編之工業區內，因科技進步、用地需求下降而不再使用之電信設施用地數量，做一通案性之了解，以有助閒置用地之釋出再利用。

◎委員 2

大北勢區實際停車供需情形為何？科一段 35 地號現屬違規供停車使用，面積 0.73 公頃，未來如該地號變更為其他使用，而新設之停車場僅 0.05 公頃，是否可滿足實際停車需求？

◎委員 3

- 一、原編定為公共設施用地變更為產業用地，是否涉及土地徵收之公平正義問題，似宜加以釐清。
- 二、原編定公共設施用地係提供中華電信公司使用，能否保留原用地編定，但轉提供其他電信業者進駐使用，請斟酌。

◎委員 4

- 一、申請人簡報第 18 頁針對問題一補充說（三）之設廠需求說明，係為整個雲林地區之數據，應請補充就雲林科技工業區三區或本案之設廠需求。又三區所進駐之產業性質是否有所不同？並衍生以 101 年石榴班區之需求推估本案（大北勢區）之需求是否合理？
- 二、本案在第 2 次變更時將行政管理中心變更為產業用地，而在第 3 次變更時行政管理中心又新增了 1 公頃，故本園區之行政管理中心之定位究係為何？
- 三、計畫書所載未來斗六機房已可取代本案電信設施用地之功能，惟如何保證斗六機房可滿足未來雲科工業區三區皆開發完成後之電信設施需求，應可再詳細說明。
- 四、申請人簡報資料第 13 頁所載，本案新增人口由 180 人修正為 177 人，惟計畫書第 16 頁之總引進人口數並無修正；又申請人說明本案 88 年許可時並無配置停車場，惟查簡報第 14 頁表原計畫仍有 0.2 公頃停車場，且後來幾次變更皆有增加停車場面積，推測應係因應廠商之停車需求而增設，惟計畫書或簡報皆未提及本案全區之停車需求、停車場服務半徑或涵蓋範圍，又是否原 0.62 公頃之停車用地確可滿足變更前全區之停車需求量及區位？
- 五、計畫書第 37 頁所載，本次計畫變更每日將產生 52 輛小客車及 62 輛機車之旅次增量，惟並無詳細敘述或計算過程；又計畫書第 33 頁旅次分布表所載，計畫區有 5,000 計畫人口，惟本案住宅區總引進人口為 4,374 人，日間活動人口為 1,664 人，故 5,000 計畫人口究係如何算出？因為此

數值會影響後續計畫停車需求及交通需求之分配情形。

六、申請人說明，本案公共停車場是針對住宅區劃設，而產業用地部分則規定於土地使用管制規定要點，惟查非都市土地開發審議作業規範工業區細部計畫專編第 8 點規定，工業區內應依就業人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場，以該規定之標準檢視本案公共停車場之供給量是否足夠？

◎中華電信股份有限公司

雲林科技工業區大北勢區、石榴班區及竹圍子區之電信設施目前皆由本公司斗六市中央機房供應，主要是以前使用銅纜，現在已改用光纖，設備精進後可容納更多門號數，亦可承載更多訊號量，接取的距離亦可拉長而不使訊號衰弱，未來三區皆開發完成後亦可滿足需求，所以對於電信設施用地之需求確會減少。

◎經濟部工業局（申請人）

有關電信設施的部分，依現行產業創新條例規定，已將電信設施歸類為產業用地（二），所以未來公共設施內不會再有電信業，而本案因屬早期開發案件，非屬依產創條例報編之案件，故規定上有所差異。

◎主席

一、申請人強調本案區內可租售產業用地皆已租售完罄，惟售完與開闢率不盡相同，應再補充。

二、與其開發新工業區，不如活化現有閒置工業區，此大方向

應可確立，惟應釐清相關疑慮。經工業局表示針對現有閒置工業區目前並無買回機制，是否有要針對此部分啟動修法作業？

三、當初中華電信公司是以價購方式向工業區取得土地，並非無償取得，又現行既無強制買回機制，故如基於原設施用地已無需求，爰擬活化閒置用地以符合地方需求者，其變更必要性尚稱充足。

四、本案既已開發，廠商亦已進駐，故已按徵收目的使用並完成使用，並無疑義。又電信事業現已民營化，故電信設施用地以後應該也不算公共設施用地，所以應不會產生委員所言公共設施應供公眾使用之疑慮。

◎經濟部

一、目前工業區土地缺地情形嚴重，主要係因區位優良之工業區所衍生之聚集效應，造成廠商需求較大所致。經查大北勢區目前並無閒置產業用地，因此希望能夠在不超過園區用水用電等負荷量的前提下，基於園區營運狀況，提高產業用地之面積比例，亦即能提供更多產業用地，且如電信公司所言，目前因科技進步電信設施用地需求已減少。至於如未來變更為產業用地有閒置情形，我們也會要求廠商在一定年限內沒有開發使用者，就會額外加重其費用負擔。

二、雖然目前針對閒置工業區並無強制買回機制，現行做法是加重其閒置成本，例如提高地價稅，並請金融單位配合加

重廠商貨款利息等，而在未來修正產業創新條例時，亦考量納入強制買回之規定，亦即公告後二年內廠商如無興建營運，將會以原價或市價買回。

◎委員 5

過去美河市案例之所以產生爭議，即該案向民間徵收土地原係供捷運系統用地，最後卻變成開發住宅及商業設施並出售。本案與上開案例或有不同，惟公共設施用地是工業區劃設當時所配置，且公共設施如公園、綠地等係具有供公眾使用之性質，所以這塊土地當初自民間取得後，如沒有按照原來的規劃提供公眾使用，是否會引起爭議？

◎本部地政司

本案既經申請人說明已按原徵收計畫使用完成，變更後亦是做工業使用，本司無意見。

◎委員 6

本個案可能會衍生出一些相關議題，即工業區裡的公共設施應包含的項目有哪些，是否會隨著社會變遷而變動，例如學校用地亦屬公共設施用地，本園區內之學校用地亦尚未開發，現今又面臨少子化現象，未來是否會循此例以學校用地已無需求之理由，而擬將其變更為產業用地，應有再審酌空間。

附錄 2、討論事項第 2 案區域計畫委員會委員與相關單位發言 重點摘要

◎委員 5

簡報第 16 頁，有關「經主管機關或委員會審議時認應補足者」乙節，萬一申請人補不出來怎麼辦？

◎主席

有關簡報第 16 頁態樣 3 所列 2 款除外情形，過往是否有相關審議案例？此情形屬申請人已因被徵收已做出特別犧牲，如再被要求自行補足相關用地面積，申請人必定採取拒絕徵收或抗爭手段，故其合理性及可執行性不足，建議將該 2 款除外情形刪除，往後如有類此案例，再依個案事實予以特別考量。

◎委員 6

有關態樣 4-2「申請人明知或可預知計畫範圍內有可能依法徵收、撥用、協議價購之土地」之審議原則，除於審議階段應請申請人規劃為國土保安用地或公共設施用地外，建議應請申請人預為留設比原計畫更高比例之國土保安用地或公共設施用地，以避免發生將來徵收後，依本原則要求申請人補足國土保安用地或公共設施用地時，卻因土地已開發完成，致其補償之面積比例無法達到非都市土地開發審議作業規範相關留設規定之情形。

◎作業單位

依現行非都市土地使用管制規則第 22 條規定，如屬因被徵收而減少開發計畫範圍者，於不影響公共設施正常功能行使

之前提下，得以製作變更內容對照表送地方政府備查方式辦理，無須經區域計畫委員會審議，惟實務案例曾有屬因被徵收土地而無須補足國土保安用地或公共設施用地之變更開發計畫，經環評審查會議要求必須補足之情形。誠如委員所言，此類案例再要求申請人補足確實會產生公平性問題，爰建議有關態樣 3 之審議原則是否可朝以下方向修正：原則仍無須補足，並刪除 2 款除外情形，惟就公共設施或必要性服務設施部分，應請申請人說明如何維持其功能運作之方式。

內政部區域計畫委員會第 380 次會議簽到簿

時 間：105 年 8 月 25 日(星期四)上午 9 時 30 分			
地 點：營建署 6 樓 601 會議室			
主 席：葉主任委員俊榮		記 錄：林煥軒	
出席人員	簽 到 處	代 理 人	
		職 稱	簽 到 處
花副主任委員敬群			
林 委 員 慈 玲	林 慈 玲		
洪 委 員 素 慧			
林 委 員 素 貞			
周 委 員 天 穎			
張 委 員 學 聖			
張 委 員 蓓 琪	張 蓓 琪		
張 委 員 容 瑛	張 容 瑛		
游 委 員 繁 結	游 繁 結		
劉 委 員 玉 山	劉 玉 山		
賴 委 員 美 蓉	賴 美 蓉		

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
賴委員宗裕			
蕭委員再安	蕭再安		
黃委員明耀	黃明耀		
李委員永展			
周委員嫦娥	周嫦娥		
戴委員秀雄			
陳委員秉立			
曾委員旭正	曾旭正		
高委員惠雪		專員	高瑞芳
林委員信得		研究員	陳國芳
王委員秀時			
唐委員嘉光			
洪委員淑幸		技士	林淑幸
胡委員忠一			

列 席 人 員	簽 到 處
行政院環境保護署	林欣怡
經 工 濟 部 業 局	陳建堂 劉敏曾 劉芳
交 通 部 運 輸 研 究 所	陳同岳
內 政 部 地 政 司	江振孝
雲 林 縣 政 府	
雲 林 縣 政 府 城 鄉 發 展 處	
雲 林 縣 政 府 地 政 處	
雲 林 市 公 縣 斗 六 市 公 所	
中 興 工 程 顧 問 股 份 有 限 公 司	王康 李安爵
中華電信公司	黃敏怡

列 席 人 員	簽 到 處
綜 合 計 畫 組 林 組 長 秉 勳	林秉勳
林 副 組 長 世 民	林世民
張 簡 任 技 正 順 勝	張順勝
朱 科 長 偉 廷	朱偉廷
綜 合 計 畫 組	楊煥軒 林煥軒

檔 號：

保存年限：

內政部 開會通知單

受文者：林煥軒

發文日期：中華民國105年8月19日

發文字號：台內營字第1050811955號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

開會事由：召開內政部區域計畫委員會第380次會議

開會時間：105年8月25日（星期四）上午9時30分

開會地點：本部營建署6樓601會議室（台北市松山區八德路2段342號）

主持人：葉主任委員俊榮

聯絡人及電話：林煥軒02-87712593

出席者：葉主任委員俊榮、花副主任委員敬群（本部政務次長室）、林委員慈玲（本部常務次長室）、洪委員素慧（本部法規委員會）、李委員永展、林委員素貞、周委員嫦娥、周委員天穎、黃委員明耀、陳委員秉立、張委員學聖、張委員蓓琪、張委員容瑛、游委員繁結、劉委員玉山、賴委員美蓉、賴委員宗裕、戴委員秀雄、蕭委員再安（以上按姓氏筆劃順序排列）、曾委員旭正、高委員惠雪、林委員信得、王委員秀時、唐委員嘉光、洪委員淑幸、胡委員忠一、王委員靚琇、許委員兼執行秘書文龍（本部營建署署長室）、王委員榮進（本部營建署副署長室）

列席者：行政院環境保護署、交通部運輸研究所、內政部地政司、雲林縣政府城鄉發展處、雲林縣政府、雲林縣政府地政處、雲林縣斗六市公所（以上含附件1）、經濟部工業局、中興工程顧問股份有限公司（以上含附件1、4）、本部營建署綜合計畫組林組長秉勳、綜合計畫組（林副組長世民、張簡任技正順勝、朱科長偉廷、2科）



(以上含全部附件)

副本：本部營建署署長室、內政部營建署政風室、公關室、警衛室（以上不含附件）、綜合計畫組（含全部附件）

備註：

- 一、檢附會議議程資料乙份及提案附件。
- 二、請持本開會通知單進出本部營建署，另本部營建署刻正施作中庭鋪面養護工程，期間將封閉正門，車輛請改由後側門進出。
- 三、本案全文計4附件，提供出席委員附件1至3，申請人及委託規劃單位僅就其申請案件之討論資料（附件2）及簡報參考格式（附件4）提供。
- 四、申請人之簡報檔案請於會議3日前送作業單位。
- 五、依各級區域計畫委員會組織規程第11條規定：「本會委員對具有利害關係之議案，應自行迴避。」
- 六、本次會議提案之召集人，討論事項第2案李委員永展敬請務必出席，以利會議進行。另請受理該案之雲林縣政府務必派員列席。

內政部