

內政部區域計畫委員會第七十八次會議紀錄

中華民國八十八年十一月五日台(88)內營字第八八七七八三一號

一、時間:八十八年十月二十八日

二、地點:第一會議室

三、主席:黃主任委員主文

六、宣讀前次（第七十七次）會議記錄：

決議：由於會議記錄作業未及發函，併下次會議時宣讀。

七、報告事項：

案由：

工業區外為丁種建築用地、道路、水溝所包圍或為丁種建築用地夾雜之土地，經工業主管機關認定可供工業使用者，擬修正「非都市土地使用管制規則」，准予申請變更編定為丁種建築用地案，茲研提具體要件，報請 公鑒。

決議：

（一）同意修正備查。

（二）修正部份內容，如下：

1. 認定標準：「工業區外毗鄰丁種建築用地，且為丁種建築用地、道路、水溝所包圍或為丁種建築用地所夾雜之非都市土地，無法繼續再作原編定類別使用，經工業主管機關認定可供工業使用者。」修正為「工業區外為原編定丁種建築用地所包圍或夾雜之非都市土地，並經用地變更前目的事業主管機關同意及工業主管機關認定適宜供工業使用者。」。
2. 回饋條件：比照管制規則第十四條規定辦理，亦即由申請人與當地直轄市或縣（市）政府協議同意以獲准變更編定當年度毗鄰丁種建築用地平均公告土地現值與變更編定面積乘積金額百分之三十捐贈與當地直轄市或縣（市）政府，作為地方建設及非都市土地使用管制經費，並以其中半數撥交當地鄉（鎮、市、區）公所執行。其中「亦即由申請人與當地直轄市或縣（市）政府協議」文字乙節，修正為「亦即申請人應與當地直轄市或縣（市）政府協議。」
3. 面積規模：「面積規模：依促進產業升級條例暨其施行細則規定，土地面積達五公頃以上，得循編定工業區方式辦理。是本規模限定在五公頃以下為原則（不含五公頃）。」其中「本規模限定在五公頃以下為原則（不含五公頃）。」文字乙節，修正為「本規模限定未達五公頃為原則」。

（三）請照修正備查內容納入「非都市土地使用管制規則」修正辦理。

八、討論事項：

第一案：審議澎湖縣中潭農村社區開發計畫案

(一) 專案小組八十八年六月二十八日審查會議決議如下：

1. 本案之財務計畫僅供土地使用計畫核定時之參考，縣政府所能借之公共債務未償餘額上限規定應符合「公共債務法」之規定，並以行政院核定之徵收土地計畫書為準。本案財務計劃擬定時，應依據平均地權條例第五十五條之二相關規定辦理，有些公共設施例如機關、市場、國宅、觀光休閒用地等係不能無償登記為縣有，需以讓售或有償撥供需地機關使用或標售之方式處理土地。
2. 本案同意變更為鄉村區，為因應區段徵收開發方式與整地排水公共工程及公共設施等基盤設施工程之進行，本案土地應俟前揭基本設施工程完工後，再予以變更編定，以控制開發時序。縣政府所請之觀光休閒用地一〇・二二公頃之土地，與全區辦理公共工程及招商工作，先併行進行變更編定乙節，需請縣政府查明該項土地究係以設定地上權方式或以標售方式處理，如以地上權方式處理，產權仍屬縣政府，同意先併行變更編定，以兼顧招商工作之順遂，如以標售方式處理，不同意併行變更編定，以求其與抵價地之地主開發之公平性。
3. 依非都市土地審議規範之規定，本計畫有關測量、地質、整地排水等部分，請補充相關專業技師簽證。
4. 請檢具自來水公司擴充海水淡化廠機組之完工時程，並檢討本案開發時程與其完工時程之配合性。如欲使用地下水，請考慮研擬地下水使用計畫及評估地層下陷之影響因素。
5. 社區公共設施維護管理基金由開發人提撥，至其如何轉嫁納入開發成本之考量，請開發人依相關規定辦理。
6. 請補充計畫草案之觀光休閒用地之引進計畫容許使用管制項目及強度。
7. 計畫公園土地應變更編定地為遊憩用地，其建蔽率應比照都市計畫法台灣省施行細則之規定及容積率不得超過建蔽率之二倍；應劃設不低於申請總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地面積；綠地部份應變更編定地為國土保安用地。
8. 有關交通運輸資料之錯誤，開發單位於簡報時業修正，請納入修正計畫。
9. 請開發單位重新檢討停車場之區位之適當性；基地內每一住戶至少應設置一路外停車場。
10. 隔離緩衝綠帶之規劃及基地開發前後排水系統之設計，請依審議規範之要求辦理。另請評估基地內地形墊高部份，對區外之影響。
11. 基地開發後之透水面積原則上不得小於扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積的百分之五十。
12. 基地位於澎湖三號道路旁，應做視覺景觀分析，並納入計畫書內。
13. 基地街廓之長邊長度不得超過一百二十公尺。
14. 本案需補土地使用計畫圖（套繪地籍圖）（1/1200）、用地變更編定計畫圖（1/1200）、基地地形及範圍圖（1/1200）、基地及附近地區位置圖（1/1200）。
15. 請配合財務計畫補充分期分區發展計畫。
16. 請補充地質調查方向詳細資料；本計畫所擬之社區土地使用及建築管制規則如有涉及前揭意見者，請配合調整之。

前項意見，請於一個月內補充修正後，送營建署提區域計畫委員會討論。
(二) 決議：

1. 申請單位因漏計計畫範圍內夾雜之未登錄地面積二・一七〇八公頃，同意計入，申請面積更正為六十二・四二公頃，計畫範圍不改變。
2. 專業小組決議第二點，有關縣政府取得之土地作為觀光休閒用地乙節，以設定地上權方式處理，與平均地權條例第五十五條之二第一項第五款之規定，不符仍應依該法條規定辦理，並應依通案規定俟基地之整地排水公共工程及公共設施等基盤設施工程完工後，再予以變更編定。
3. 請申請人依審議規範之規定，補充分析以五十年發生一次暴雨強度之計畫標準提供滯留設施。
4. 專案小組決議第十一點，基於澎湖地區屬乾旱區域，其年蒸發量大於降雨量，且位於平地，無影響安全之虞，同意本案修正內容之透水面積之比例。
5. 污水處理場所排放之廢水，應回收再利用供噴灌植栽之用。
6. 其餘依專案小組決議之本案修正內容原則同意，並請申請人納入開發計畫書圖中。

以上決議，請申請單位補正後送營建署經查核無誤後，核發開發同意函。

第二案：審議台南縣關廟鄉「南一高爾夫球場」變更面積開發計畫案

(一) 專案小組八十八年五月十五日第一一五次會議決議如下：

1. 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。除非由台南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台南縣政府審查同意方式辦理。
2. 本案開發土地為一般農業區非位於山坡地或森林區，依據八十三年五月二十七日發布實施之水土保持法及八十四年六月二十日發布實施之施行細則等規定，不必製作上開二項書圖。本案免依水土保持法相關規定辦理水土保持規劃書籍水土保持計畫。
3. 基地內部分裏地未納入開發，應依審議規範規定維持該等地區出入道路功能。
4. 球場會館基地應依據審議規定不得大於一公頃。
5. 請球場開發業者補提鄉公所同意使用球場範圍內鄉有地之相關證明文件。
6. 本案教育部原核准面積三一・六九九一公頃，違規開挖面積五九・七一五七公頃，因球場位一般農業區，其土地違規開發利用尚未經台南縣政府依法處罰，本案違反區域計畫法部份，請台南縣政府依據區域計畫法第二十一條、第二十二條處理（本部第六十八次區域計畫委員會討論事項第一項決議）。但為配合行政院體育委員會輔導球場開放使用縮短審查期程，於專案小組審查完成後先提區域計畫委員會審查，並俟台南縣

政府來函說明已依該法案第二十一條、第二十二條處理，本部再核發變更面積開發同意書。

以上決議，請申請人補充或配合修正後提區域計畫委員會審查。

(二) 決議：

1. 專案小組決議第一點修正如下：「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，已超挖完成並營運，應依本委員會其他相關決議及製作環境管理計畫送台南縣政府審查同意方式辦理。」。
2. 本案台南縣政府既已核備環境管理計畫且球場違規超挖整地部份已依區域計畫法第二十二條規定移送台灣台南地方法院檢察署處理，本案同意受理其申請變更面積開發案。
3. 請補充基地連外道路縣一七七之交通量分析送營建署審核。
4. 專案小組決議第 3、4、5 點修正內容原則同意並請申請人納入開發計畫書圖。

以上意見，請申請人補充或配合修正後送營建署經查核無誤後核發同意函。

八、臨時動議：無

九、散會