

內政部區域計畫委員會第七十九次會議紀錄

中華民國八十八年十一月廿三日台(88)內營字第八八七八〇〇〇號

一、時間:八十八年十一月十七日

二、地點:第一會議室

三、主席:黃主任委員主文

陸、宣讀第七十七次會議記錄

決議：

一、第一案：審議屏東縣南州鄉、東港鎮「私立慈惠高級護理助產職業學校遷校計畫」用地變更案內，有關八十八年七月十二日專案小組審查會議決議部份係誤植，應依本部八十八年八月三日台八八內營字第八八七四〇五六號函，即本部區域計畫委會專案小組審查會議記錄（檢送如附件）修正如后：

1. 請說明本基地有無淹水之紀錄及是否有規劃滯洪設施的必要性，並補充說明填方四萬一千立方公尺之土方來源。
2. 請查明東港鎮三西和段七七三地號一筆水利用地，如係列管渠道，請提出主管機關之同意改（廢）渠證明文件。
3. 本案未來基礎開挖時，請依據經濟部中央地質調查所八十八年五月十一日函辦理，並應特別加強基礎承载力及抗液化設計。
4. 請補充本案開發供水不足時，具體之替代方案，如須利用地面水或地下水，請補充主管機關之同意證明文件。
5. 請於土地使用計畫圖上明確標示保育區及各種使用區之範圍，並據以修正土地使用強度表。表內主要道路用地部份請不列計建蔽率、容積率、運動場區、污水處理場、電力及自來水等用地之土地使用強度，亦請依實際需求核實計算。
6. 本案運動場計畫以東西走向設置，與一般南北向規劃理念不同，將不利於師生使用，請檢討其合宜性。
7. 本案住宿學生每週往返校區之旅次佔百分之八十部份，請檢具現有住宿學生原住家之範圍及每週往返家庭、學校之平均次數，補充說明檢討其合宜性。另未來汽車及機車停車位可能不足。請依實際需求確實推估，並做補充說明。
8. 本案位於特定農業區，請參照院頒「農地釋出方案」，與緊臨農地校區土地配置適當隔離綠帶或隔離設施，其寬度可比照住宅社區不得少於二十公尺。
9. 為便利學校統一管理，本案除保育區及涉及水利用地部份以外之土地，擬請同意變更為特定目的事業用地。

以上意見，請申請單位補正，送本部營建署，提區域計畫委員會討論。

二、其餘會議記錄確認。

柒、宣讀第七十八次會議記錄：

決議：第七十八次會議記錄修正如下

一、報告事項決議：（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，該段文字修正為（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。

二、討論事項第一案：審議澎湖縣中潭農村新社區開發計畫案之（二）決議「2 專案小組決議第二點，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????。」，修正為「2 專案小組決議第二點，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???。」

三、其餘會議記錄確認。

捌、報告事項：

案由：報告辦理台灣中部區域計畫檢討（九二一集集大地震災後重建指導計畫）工作計畫（草案）

決議：

一、計畫名稱修正為：「配合災後重建計畫工作綱領檢討變更區域計畫原則」。

二、本計畫內容請修正以補充「災後重建計畫工作綱領」規定不足之部分，訂定政策性指導原則，提下次區域計畫委員會討論。

玖、討論事項：

第一案：提請討論台南縣政府申請辦理「擴大高速公路台南交流道附近特定區計畫」案

決議：

一、由於台南縣仁德鄉境內都市土地與非都市土地夾雜，形成土地使用管制標準不一，區域性道路及排水系統之規劃建設亦無法充份配合協調，為利都市之整體健全發展及行政管理效率之提升，實有需要擴大部份都市計畫區並加以整合。同時，本案業經台灣省政府於七十八年五月十二日邀集有關單位會商獲致結論略以：「本合併規劃案，計畫性質採高速公路交流道附近特定區計畫性質辦理為宜」，是以配合仁德鄉轄內四處都市計畫區合併及銜接，及透過都市計畫範圍之擴大酌做局部調整變更，以利該作業之進行。基於本案之需求性，擴大面積三三八公頃，准予通過。

二、另本案於後續循都市計畫法定程序辦理時，應確實依照下列事項辦理：

1. 本擴大案當遵照七十八年六月六日台七八內營字第七一一七八三號函及前台灣省住都處與縣府等相關機關協商決議辦理。
2. 本案規劃及開發主體由台南縣政府負責，事業及財務計畫應求自主。
3. 依據「台灣南部區域計畫（第一次通盤檢討）」對於人口及用地需求總量管制的指導，考量新訂特定區計畫地區之環境特性與未來計畫增加的人口數，避免人口過度集中，並全面實施容積管制，管制都市發展強度。

4. 請台南縣政府檢討前經核定、尚未依都市計畫法定程序辦理及申請中之新訂及擴大都市計畫案，調整其辦理時序及評估計畫之可行性，以符實際發展需求與區域計畫通盤檢討後之都市發展政策指示。
5. 土地使用分區管制要點除包括計畫中所列之都市設計管制事項外，應將「改善停車場問題方案」及「災害防救方案」等規定，詳實納入實質規劃建設之。
6. 本案土地開發方式原則採區段徵收，至於部份都市發展用地如採開發許可方式，則台南縣政府應就土地使用計畫、開發者回饋內容以及公共設施項目、區位、數量之負擔方式、申請開發許可程序與都市建設次序之配合計畫等研擬配套措施，並先報經行政院同意後，始得納入本都市計畫相關內容。
7. 本案土地使用計畫所劃設之新增工業區，除考量實際需求外，應遵照內政部八十八年二月八日台八十八內○五八八三號函索規定之法定程序及適當開發方式辦理。
8. 本案係擴大案件，應將擴大部分與原計畫之聯外交通動線與道路系統進一步妥善規劃，並彈性規劃街廓之服務道路，以創造高品質的生活環境。
9. 本計畫區係列為地下水、水污染、噪音、空氣污染等環境管制區內，且尚有三爺宮溪水患之災，是以未來應加強環境管制區及三爺宮溪之土地利用與都市設計，並劃設適當面積之滯洪池，以兼顧自然生態保育、人文景觀及水利防洪等多元化機能，以創造特殊之景觀風貌。
10. 為確保本計畫具體可行，應考量及詳實研擬適當之事業及財務計畫，且對於未來分年實施計畫，應納入年度施政計畫內執行，以為落實。
11. 應於適當區位規劃足夠之環保設施用地及上下水道系統，以維護環境品質。

本案申請書請修正後，正式行文（一式五份）送本部查核無誤後核發同意函。

第二案：討論中、東部區域非都市土地住宅社區申請開發案續辦審查原則

決議：

為期中、東部及南、北部四個區域之非都市土地住宅社區申請案有一致性之處理原則，請營建署研提下列三項資料後，再將本案提報大會討論。

一、請查明南北部區域住宅社區之申請案件，於八十七年九月二十五日函頒修正非都市土地開發審議規範第十八點規定後，本部區委會之審查原則。

二、請函洽本部法規會有關原省府已受理之中、東部住宅社區申請案，經原省區委會通案決議調降可開發坡度後，因於精省後由本部區委會審查，是否得比照南北區域於本部區委會審查時為公共安全及確保資源永續利用之考量，依新頒修之非都市土地開發審議規範，再予以調降可開發坡度或限制開發建築之適法性及處理方式。

三、原省府已受理之住宅社區申請案部分位於九二一震災災區範圍，應妥予分析其適用之可開發坡度及建築強度。

第三案：提請討論宜蘭縣五結鄉「五結住宅社區」用地變更案

一、八十八年七月六日區域計畫委員會專案小組會議審查意見：

考量宜蘭縣整體發展計畫，未來係朝向科技縣、大學城之方向發展，及衡量北宜高速公路未來通車後，宜蘭縣之住宅需求會增加，又審酌本案未來規劃興建之住宅，係朝高居住品質設計，而與宜蘭縣目前住宅供給市場有所區隔，是故本案可以下列各項辦理，並於申請人就下列各項所需加強說明及修正事項補充後，提區域計畫委員會討論。

（一）本案係採整體開發，未來並擬將土地使用分區變更為鄉村區，故應不適用「非都市土地使用管制規則」第三十五條之規定；又依「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」七（一）4（2）之規定：「新訂鄉村區者或擴大鄉村區面積規模在十公頃以上者應擬具完整計畫，並循區域計畫使用分區變更程序及土地開發指導原則辦理」，是故本案應可依前開規定辦理。

（二）有關基地內之丁種建築用地變更及擬興建觀光旅館等節，應再徵詢變更前後目的事業主管機關即經濟部工業局及交通部觀光局之意見。

（三）本案如擬設置觀光旅館，則其開發須不得影響整體社區居住之環境，且本案仍應以住宅社區為主要開發目的；至觀光旅館設置之位置，應與住宅社區有所區隔，並應設於商業使用之土地範圍內，另亦應就其對基地內、外之交通衝擊，重新作完整之分析，再送請交通部（運輸研究所）表示意見而其據以分析交通之計算標準與引用數據，亦應詳細說明。此外，相關公共設施之計算標準，亦應配合觀光旅館之設置，重新修正。

（四）按「非都市土地開發審議規範」中，並無可營利公共設施之項目，是本案開發計畫中，應取消該名詞之使用；而開發計畫中所指公共設施之內容，應不得逾越前開規範住宅社區專編及區域計畫（第一次通盤檢討）鄉村區，以及都市計畫法第四十二條等所規定公共設施之項目。

（五）基地東側及北側擬自行退縮部分，應先配合拓寬為道路；又為避免基地與外接土地，因開發後基地墊高所產生之高程差，而造成交通不便影響交通安全及滯洪排水，並為便於基地與聯外道路及鄰近道路能完整銜接，故基地出入口應設足夠緩衝空間，及交通管制設施。

（六）基地因區域性地勢低，致易淹水，而本案規劃設計上又多劃設地下停車場，故應補充說明及加強相關措施，以避免未來停車場發生淹水問題。

（七）應依審議規範住宅社區專編第三點之規定，標明每一街廓基地之位置，並分別說明其建蔽率及容積率。

（八）開發計畫應選擇對水土保持及生態保育衝擊最小之平坦邊緣用地，並維持現有林木和植生綠化。整地排水部分應注意防洪、滯洪之問題，工址基地及周界之排水宜採明渠整治方式，並配合自然生態強化景觀美質。

（九）本開發基地附近多屬水田，開發行為應不得使用農業專屬灌排水系統，或影響附近農田之灌溉排水，而與緊鄰農業生產使用不相容之設施，應配合規劃設置適當寬度之隔離綠帶或設施，以避免對鄰近農田造成污染及破壞。

（十）應補提公共設施用地捐贈之切結書。

（十一）應依審議規範住宅社區專編第二十二點之規定，計算公共設施管理基金，並補充提撥公共設施管理基金之切結書。

二、決議：

（一）由於本案係採整體開發，未來並擬將土地使用分區變更為鄉村區，故應不適用「非都市土地使用管制規則」第三十五條之規定；又依台灣北部區域計畫（第一次通盤檢討）第六章第一節三（一）4及（三）有關鄉村區之劃定原則與使用分區及使用地變更程序，以及「製定非都市土地使用分區圖及編定各

種使用地作業須知」七（一）4（2）之規定：「新訂鄉村區者或擴大鄉村區面積規模在十公頃以上者應擬具完整計畫，並循區域計畫使用分區變更程序及土地開發指導原則辦理」，是故本案應可依前開規定辦理。

（二）專案小組決議第（二）點至第（六）點及第（八）點至第（十一）點同意按申請人之補充說明辦理，申請人並應將補充說明納入開發計畫書中。

（三）專案小組決議第（七）點，仍請申請人配合辦理。

（四）本案應請申請人查明是否位在國中、小學區服務範圍內，如位在學區服務範圍內，則應提供國中小學校代用地，如未於國中、小學區服務範圍內，則應於基地內規劃設置國中、小學校用地。

（五）有關本案設置之「社區行政文教管理服務中心」，申請人應切結不得作旅館使用。

以上意見請申請人補充及配合修正後送本部營建署，經查核無誤後核發開發同意函。

第四案：提請討論「台鳳南投花園新城案」

一、八十八年十一月十日區域計畫委員會專案小組會議審查意見：

（一）本案基地紅土層厚度從十公分至四公尺，並使用作為回填材料，因其膠結度不足，作為結構物基礎可能造成沉陷，故請就地質鑽探結果分析軟弱地層分布狀況，將其與結構物之配置納入計畫中。並確實再詳予分析工程地質，確保結構物基礎設置於安全之承載層上。本項請於區委會大會中補充說明。

（二）本案如不設置學校，仍規劃學校代用地時，計畫人口、戶數應加計學校代用地部分之容納人口及戶數，並說明開發時興建戶數不得高於核定計畫戶數；至公共設施及公用設備之需求計算應以住宅區及學校代用地樓地板面積依每人三十平方公尺核算之人口數為依據標準。計畫人口並應依修正後之土地使用計畫及建築配置型態核實計算。

（三）學校代用地未來係屬乙種建築用地，目前並無規劃出入道路，且區位配置過於偏僻，請重新修改配置計畫。

（四）本案開發期程據開發單位簡報時表示擬全區一期一次開發完成，應配合重新修正計畫區內有關分期分區發展計畫之內容。

（五）本案兩處公園坡度陡峻，可及性不高，請重新修改兩處公園為小型鄰里公園，並配置於住宅區中。

（六）有關交通旅次之產生量，請依據交通部運研所本年度辦理之「非都市不同土地使用型態旅次發生率之系列研究－中部地區」之標準推估，並配合重新修正交通計畫。

（七）本案土地使用分區管制要點之規定不周延，應依下列意見修正後，再提會審查：

1. 第二十條規定每戶應於法定空地內劃設一路外停車位，但區內七層樓之集合住宅又有地下停車位，將來恐執行不易，應予修正。
2. 第十六條法定空地每五十平方公尺植樹一棵，數量太少，應予修正。
3. 由於住宅區道路多規劃囊底路型式，應配合劃設步道系統以維護道路系統完整，故請規定退縮建築以提供人行步道，並以圖面補充表示。
4. 本案各住宅分區之建築型態、樓層、顏色、造型、戶數、每戶最小面積應補正並納入土地使用分區管制要點中。

5. 其餘條文，請再詳為訂定。

(八) 請補充社區中心各種服務設施之規劃構想，包含公共服務性設施、商業性服務設施之具體計畫且應說明社區管理設施或用地之設置構想，並配合增列於前項土地使用分區管制要點中。

(九) 本案主要道路將來係開放公共通行，不能將社區封閉使用，為社區管理上之課題，如何有效管理本社區，應補充說明。

(十) 本案所提撥之管理維護基金有限，是否足夠使用尚有疑慮，且其管理維護基金來源為何；另社區管理委員會未成立前將如何管理，請於下次提會審查時一併補充說明。

(十一) 西側?地面積約兩公頃，與社區中心間請劃設緩衝地帶，避免破壞該?地原有水路，影響其農業用途，並應切結確保其出入道路能連接至社區內主要道路。東側?地（現為墳墓用地）緊鄰住宅區，請考慮土地使用之相容性。

(十二) 本案計畫人口含學校代用地人口計四千多人，鑒於國小設校面積標準已降低，請檢討國小設置之需求性。若不設置學校，則國小學童至鄰近學校就讀之步行距離是否過遠，須提請大會討論。

(十三) 本案原計畫構想係安置南崗工業區之就業人口，但現開發單位擬變更更為安置九二一震災之受災戶，故應修改原計畫。另經濟部已於南崗工業區中規劃社區用地，可容納多數區內就業人口，請開發單位考量其排擠性及需求性。

(十四) 本案基地平均坡度為百分之二二?四九，五級坡以上占百分之一三?三三，惟因係屬八十三年申請案件，有關可開發坡度適用標準之通案辦理原則，訂於八十八年十一月十七日第七十九次區委會討論。

(十五) 本案依規定免先擬具水土保持規劃書，故開發計畫書件所附水土保持計畫並未經主管機關審定。有關開發計畫涉及水土保持事項之處理，依原省區委會審查慣例，請開發單位依省水保局意見及區委會有關決議確實辦理，將來並由南投縣政府依水土保持法及其施行細則審查水土保持計畫。

(十六) 本案學校或學校代用地面積，請依據本部於八十八年九月二十八日函頒修正之「非都市土地開發審議規範」第三十二點之標準劃設。

(十七) 本開發案基地邊緣地帶地形陡峭，且岩層膠結不佳，容易沖蝕與掏空崩塌，請確實依中央地質調查所意見劃定適當退縮距離為綠地，並加強保育。

(十八) 本案基地最小寬度少於五十公尺部分，依開發單位說明，同意不影響基地完整性，照申請全部範圍作為本案開發範圍。

(十九) 本案各住宅型態之市場對象應於開發計畫書中補正。

(二〇) 本案應依審議規範規定繪製詳細之建築配置原則構想圖及製作整地前與整地後建築配置示意模型，於提大會時簡報說明。

(二一) 本案說明內容未含全部之公共設施，例如教育、福利、營利性等設施，且未依審議規範補充各項公共設施之規模、品質及計畫時程，並應補充說明全部公共設施及公用設備將來之權屬單位、維護管理單位。

(二二) 管理維護基金之提撥金額未將全部非營利性公共設施樓地板面積併入計算，請予補正。

(二三) 本案應依初審意見表考慮景觀及公共設施區位之可及性，調整公共設施整地計畫及區位。

(二四) 本案綠化計畫應以複層式植栽方式加強水保，如加列灌木、地被植栽方式。

(二五) 本案有關基地道路規劃設計不符「公路路線設計規範」標準部分(細目詳專案小組會議資料初審意見表)，應依「公路路線設計規範」標準補正。

(二六) 本案有關雨水排水溝流速及污水量之計算，應依「台灣省下水道工程設施標準」予以修正，相關雨污水系統之圖表說明及計算等資料，請配合補正(細目詳專案小組會議資料初審意見表)

(二七) 本案有關最少二十五年發生一次暴雨產生之暴雨量及洪泛區之範圍，應於開發計畫書中補正。

(二八) 本案為配合降低可開發坡度，土地使用計畫內容業有所調整，其涉及環評變更事項，應依環境影響評估法施行細則第三十六至三十八條規定辦理。

(二九) 本案有關自來水、電力、電信及垃圾清運應依相關主管機關同意配合辦理文件之說明意見辦理。消防設施於開發後申請建築執照時，應依照消防法及部頒之各類場所消防安全設備設置標準辦理。

(三〇) 本案修正後之土地使用分區管制要點、公共設施營運管理計畫含維護金額及支用範圍，應切結列入將來房地雙方買賣契約書中。各項切結書並應送請法院認證。

(三一) 本案專案小組係針對原計畫內容審查，但開發單位若擬配合九二一震災安置受災戶，應重新檢討原配置，且究係全區或僅集合住宅安置受災戶，請於一週內提出具體完整之配合開發計畫或方案，提請區委會大會審查，否則建請大會不予討論。

(三二) 本案有關連外道路部分，應於一週內取得縣政府函發之同意配合基地開發時程拓寬連外道路證明，且請縣政府於區委會大會中說明具體計畫，並應檢齊下列資料，否則建請區委會大會本案不予討論。

1. 連外道路開闢計畫書、圖。
2. 路權範圍內之土地使用同意書。
3. 具體財務計畫，包括經費需求及經費來源。
4. 開闢時程。
5. 供公眾通行切結書。

以上意見請開發單位於一週內確實依本專案小組決議內容修改完成後，提請區委會大會審查。如未能確實修改完成，建請於區委會大會中不予討論，俟申請單位提送修正資料後，再由專案小組續審。

二、決議：

(一) 本案應依八十七年九月二十五日本部函頒修正之「非都市土地開發審議規範」總篇第十八點規定辦理。

(二) 本案學校或學校代用地面積，應依據本部八十八年九月二十八日函頒修正之「非都市土地開發審議規範」第三十二點之標準劃設。且公共設施及公用設備用地，應將學校代用地之容納人口與原計畫人口合併計算其面積。

(三) 本案連外道路(主要連外道路路寬應至少八公尺以上，緊急連外道路至少四公尺以上)，應取得南投縣政府承諾拓寬證明文件，如南投縣政府籌措拓寬經費有困難時，申請人並應切結承諾負擔拓寬連外道路所需之土地取得費用、地上物補償費、工程費及其他費用等。

(四) 餘應完全依專案小組決議請申請人確實修改，並授權原專案小組召開會

議審查確認，免再提大會討論，且經本部營建署查核無誤後，核發開發同意函，以加速災區住宅興建。