

函

中華民國八十五年八月七日
台(85)內營字第八五〇四九八九號

主旨：檢送「非都市土地開發審議規範」住宅專編第二十三點修正條文乙種，如附件一，請查照轉行。

說明：依據本部八十五年二月廿九日台(85)內營字第八五七二二九四號函（本部區域計畫委員會第三十八次會議紀錄，如附件二）及行政院八十五年七月十一日台八十五內字第二三〇四八號函（如附件三）辦理。

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（如附表）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。

(一)申請土地在特定農業區者，應以灌溉系統中一輪小區為最小開發單位（約二十五公頃）。但有明顯界阻且坵塊完整者不在此限。在一般農業區者，面積須為十公頃以上，且必須位於現有園中、園小、自來水、電力、電信及垃圾處理等公共設施服務範圍內。

(二)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）

(三)住宅社區居住淨密度每公頃不得超過二〇戶（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。

(四)申請開發基地之公共設施比例不得低於開發總面積之四十五；其餘土地得為建築用地，其中供住宅使用之土地至少應占開發總面積之四十五以上，至供商業性質使用之土地至少應占開發總面積之六以上，並不得超過開發總面積的百分之十。

(五)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、市）公所。

(六)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）

(七)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。

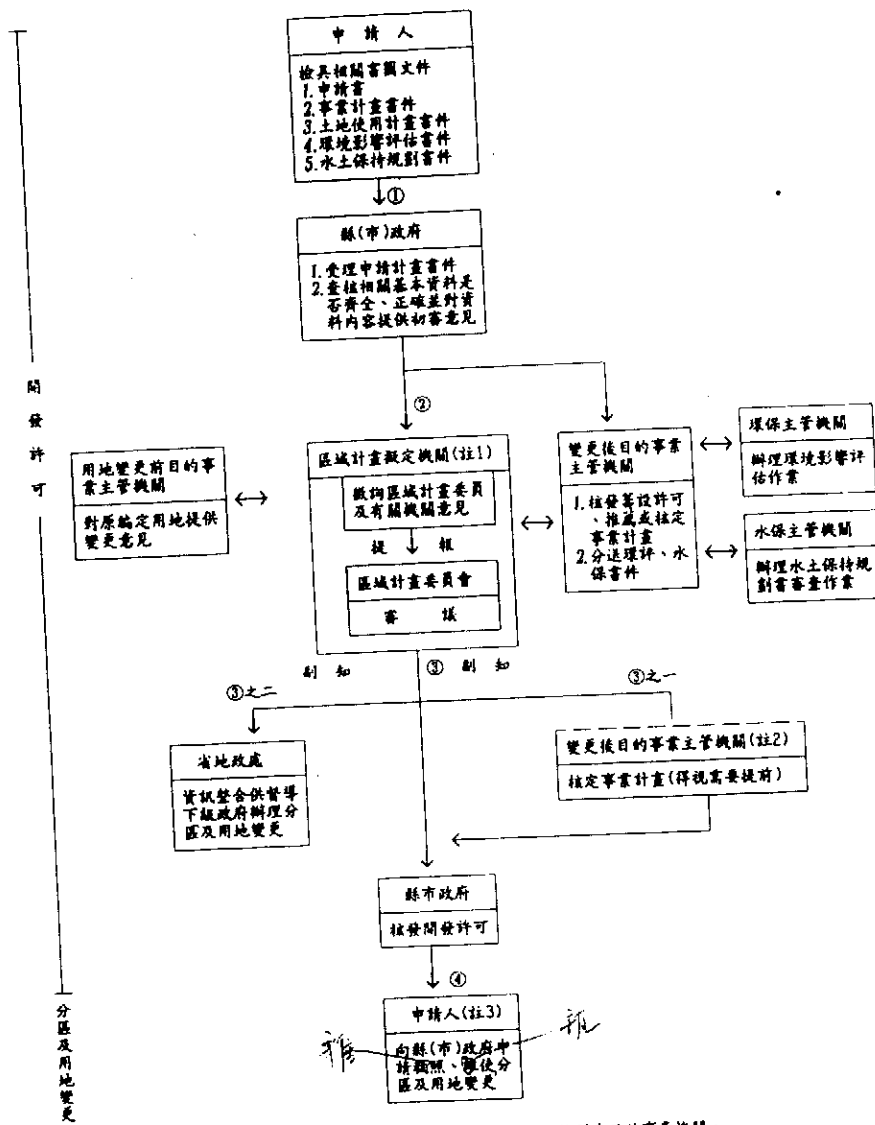
(八)在特定農業區設置住宅社區與緊臨農地之農業生產使用性質不相容者，應配置適當隔離

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。

(九)開發人申請條件承諾捐贈及回饋，應與當地地方政府簽訂協議書，其內容依附件四為之。

(十)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辦理。

附表 申請分區及用地變更審議流程



註：(1)由區域計畫擬定機關判定綜合式產業開發案，應由那一機關為目的事業機關。
 (2)目的事業主管機關對該事業如有經營使用許可者(如開放使用)，則審設計可、推展或核定事業計畫可提前至區域計畫擬定機關審議前完成。
 (3)至發給建築使用執照後之經營使用，由目的事業主管機關加強管理。