

### 第三〇二次會議（九十年七月十二日）

報告案：

第一案：台北縣都市計畫整體開發政策之執行回顧與展望專題報告

決議：一、洽悉。

二、下列與會委員之建議與作業單位之補充說明（依發言順序），請詳實錄案，俾供未來擬定政策或執行參考：

（一）孫委員寶鉅：

1．有關行政院於民國七十九年函示「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」之規定，於八十九年二月二日實施之「土地徵收條例」第四條已放寬為「得為區段徵收，故以目前政策已非一律採區段徵收方式開發」。

2．整體開發地價問題——期望於整體開發地區土地之價格能趨向較低，以減輕公部門之財務負擔之想法，於實際執行上係有矛盾的，因以目前整體開發地區有部分公共設施用地規定另採一般徵收方式取得時，地價之訂定是無法同時滿足以市地重劃或區段徵收整體開發地區之趨低需求與一般徵收土地之土地所有權人要求接近市價（越高越好）之訴求。

3．截至目前本縣以市地重劃或區段徵收開發案之貸款總額已高達三百億，每月需支付貸款利息為一億五千萬元，每年貸款利息為十七億萬元，縣府因此所承受之財務壓力已非常大。

4．於九十年四月十日內政部召開研商「健全房地產市場措施」中長期措施具體工作項目中「檢討都市計畫附帶規定以市地重劃或區段徵收方式開發之執行成效與解決方案」會議中，各縣市政府代表多有向內政部反應現行市地重劃或區段徵收開發案件面臨之執行困境問題，並經內政部表示如對現有之開發案，已無法落實執行，宜避免增加以市地重劃或區段徵收開發之都市計畫案。

5．為避免同時執行過多以市地重劃或區段徵收整體開發案，致財務負擔過重問題，建議縣府都計單位對各案之開發期程宜重新檢討。

（二）增委員參寶：

1．綜觀本案所分析報告者應是近來台灣地區土地開發之縮影，作業單位已將大多數問題歸納整理；惟似乎仍欠缺整體

國家發展政策對本縣未來發展之影響分析，故建議作業單位可增加此向度之分析。並以更宏觀角度思考土地與空間發展如何配合新的社會、經濟結構而為最適之土地利用，以創造更優質之生活環境。

2．建議本案能將非都市土地之開發一併納入探討，因非都市土地可稱為生地，如何開發利用並避免將都市現有之弊端漫延至非都市土地，係未來可共同努力。就整體面分析都市之開發，再進而探討開發手段，另外，土地之開發是否僅以都市手段為開發之唯一選擇，亦值得深思。

3．建議作業單位可透過都市土地使用分區管制之手段，創造更良好之都市環境。

(三) 何委員德富：

本報告案第六頁問題分析，台北縣是否有早期附帶條件變更為住宅區並指定供作國宅使用而無法開發者，若有請釐清並修正分析資料。

(四) 陳委員博雅：

1．理論上，土地之開發宜落實總量管制，惟總量（包括非都市土地）之正確訂定是非常困難的。

2．於現行都市計畫法規架構下，分期分區發展之精神係難以確實執行，依「都市計畫法」第十七條第二項但書規定，已劃設但屬較後發展之地區，勢將面臨私部門之開發建築壓力，亦將造成都市計畫分期分區發展時序之紊亂。

3．以往為了取得公共設施用地而採市地重劃或區段徵收方式開發，如此已造成將開發面積擴大情形，亦導致現今供過於求之困境。故建議縣府未來應建立分期分區之精神，並於有開發之需求時，才允許土地變更。

4．公部門對都市開發，除了量之增加外，亦應加強品質之提升。

5．都市向心之更新，除可依循「都市更新條例」辦理外，其餘如文建會之社區總體營造及內政部目前推動之創造城鄉新風貌等，亦屬更新之一種，故建議縣府能積極爭取相關補助經費，以推動更新事業。

(五) 吳委員清輝：

1．本案所提策略應可供未來通盤檢討案件參考。

2．總量管制非僅以量為觀察，而應有質之改變，未來都市計畫農業區、工業區之變更即應朝向量與質俱增，若僅為量之增加而品質未能隨同提升者，則應考慮不允許其變更。

3．目前台北縣都市計畫住宅區面積為六五八二．八五公頃，其中有部分係主要計畫發布實施尚未完成擬定細部計畫或

整體開發尚未實施而被限制者，故並非如預期般全部可作有效之供給。

4．本案報告中提出多種處理方案，應屬不得已中之辦法，未來都市計畫整體開發之方式除市地重劃或區段徵收外，可有其他方法？值得中央與地方政府共同研議。

5．未來進行通盤檢討時，應更加重財務分析，亦建議縣府作業單位務請計畫草案之規劃單位研提有效引進私部門之策略。

（六）陳委員森藤：

目前台灣地區房地產市場面臨激烈競爭與重整，而政府亦積極放寬，引進外資投入本國土地，以提振台灣地區長期低迷之房地產市場，故縣府宜加強開發許可之審議，亦應儘速建立審議制度，並可參考縣綜合發展計畫訂出縣政目標。

（七）城鄉局童課長銘章：

1．以往都市計畫規劃過於保守，致都市計畫佔總面積比例過小，加以都市計畫效率不彰，致產生大多數人口集居於少數土地上，都市環境品質惡劣及地價高漲等負面發展現象。

2．採市地重劃整體開發地區之環境品質較一般開發地區為優，迄今已實施四、五十年有餘，辦理之經驗已相當豐富，惟因以往辦理之面積比例過低，故效益不足，而目前區段徵收係市地重劃之改良方式，更有利於公部門創造更優良之都會環境，行之於今亦近十年，故於目前市地重劃與區段徵收仍係相較優良之土地開發機制，且行政院七十九年函示「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」之規定，至目前為止仍未廢止或改弦易轍。而開發許可制度之實施目前未臻成熟，故仍賴公部門介入引導。

3．為使自由經濟市場得以運作以降低住宅價格，提升都市環境品質，較寬鬆之都市土地供給似可考量且提供台糖土地興建每坪六萬元之國宅方向更為正確。

（八）黃委員志弘：

1．土地供給規劃常難以符合實際土地市場運作下買賣點，而以往保守派之供給量係無法滿足實際需求，另外，開發產業部分將是未來地方政策之重點。

2．總量管制於實際上係很難合理正確訂定，即使能合理正確計算出理想總量，亦因個別條件差異而效果亦有不同，此

乃土地個別特性所產生之不同之結果。

3．如何將產業之振興導向策略落實於都市規劃上，係縣府作業單位應予加強研擬產業之引進。

4．許多閒置之空餘屋原係錯誤之投資所造成，就資源條件來說應予有效利用，惟目前仍無法成為有效之供給量，而未來透過市場機制，此部分空餘屋仍可能重建轉為有效之住宅供給，故僅以空餘屋量研判住宅供給市場係會產生偏誤的情形。

(九) 林委員青：

1．目前台北縣所面臨之都市計畫整體開發問題，係長期以來都市開發由公部門主導所引發之問題，為修正此一現象，目前都市計畫法修訂已納入開發許可機制及十公頃以下之非都市土地使用變更案、都市計畫細部計畫擬定案均下放地方政府。

2．未來於都市計畫案審議時，應強調地區特色及品質之提升，亦應重視防災計畫。

3．現有併湊之計畫如何轉向由整體面審視是一重大課題，故建議縣府作業單位應加強落實台北縣綜合發展計畫。

(十) 林委員旺根：

1．未來縣府對既有案件之處理宜謹慎，尤其擬恢復原計畫之案件，需考量私部門之開發期待權益與通知送達之作業，避免因此涉訟。

2．未來縣府應更重視都市向心更新事業之發展，改善舊市區之環境品質並變為有效之供給，避免造成公共建設之浪費。

3．台灣地區目前空屋量已逾一百一十萬戶，而其中台北縣有二十三萬戶，相對比較似乎並非特別大量故建議縣府作業單位可針對台北縣現有二十三萬戶之空屋，作進一步之分析，將可更有助於瞭解現況。

4．建議縣府作業單位未來對「都市更新區」及「再發展區」宜進一步整合。

5．整體開發地區地價之檢視作業關係開發成敗，故縣府地價單位宜持續加強。

(十一) 編委員泰明：

1．總量管制於理論上有其需要性，但實際上太難合理正確訂定，所以未來重點應是開發機制之研擬與運用。

2．未來開發結果對台北縣之發展有正面助益者即為可行之開發方式，若產生負面結果者，於審議時宜堅持或延長審議期程。

3．整體開發地區之地價訂定宜更合理審慎，於房地產市場不景氣時，地價調得太高則領取抵價地者太少，勢必加重政府財務負擔。

(十二) 著委員輝華：

- 1．未來對開發案之地價處理宜更謹慎，並請建議中央修法「區段徵收」一律以抵價地為補償原則。
- 2．建議縣府可配合重大施政方向成立重大投資案件之協助申設單一窗口，以有效引進產業投資，並應將此政策廣為宣導。

(十三) 張委員惠文：

未來於都市開發案件審議時，應加強居民生活品質之提升。

討論事項：

第一案：變更新莊都市計畫（部分捷運系統用地為住宅區）案

決議：照案通過。

第二案：變更烏來水源特定區計畫（第二次通盤檢討）

決議：詳后附變更內容綜理表現都委會決議欄、土地使用管制要點對照表縣都委會決議欄及公民或團體陳情意見綜理表縣都委會決議欄。