

檔 號：
保存年限：

彰化縣工商發展投資策進會 函

地址：彰化市南郭路一段47巷13號6樓
聯絡人：丁穎雅
聯絡電話：04-7200151、7278086
傳 真：04-7223906

受文者：彰化縣不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國106年12月20日
發文字號：彰工發字第1060000132號
速 別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄乙份

收	編號	106291
	日期	106.12.21
文	歸檔	

主旨：檢送本會辦理「縣長與彰化縣不動產開發商業同業公會座談會」會議紀錄乙份，請 查照。

正本：彰化縣不動產開發商業同業公會、彰化縣政府工務處、彰化縣政府建設處

副本：彰化縣政府(縣長室)、彰化縣工商發展投資策進會

縣長兼
主任委員 魏明谷

縣長與彰化縣不動產開發商業同業公會座談會 會議紀錄

會議時間：106/12/06(三)

會議地點：縣長公館

會議主持人：魏縣長明谷

座談會對象：彰化縣不動產開發商業同業公會

一、 宣布開會

二、 理事長致詞

代表不動產開發商業同業公會感謝縣長及縣府團安排此次座談會，此次已將本會會員提案、建議彙整，希望請縣府團隊給予回覆也讓縣長了解不動產產業經營者的心聲。

三、 主持人致詞-縣長

歡迎各位蒞臨此次座談會，在此要感謝在座各位先進，在公司經營的時間外，長期關心縣政，並透過此座談會提供寶貴意見，以作為縣政府施政的參考。

彰化縣政府為了打造幸福宜居的生活環境，減輕縣民的負擔，伸張居住正義，所以彰化縣政府不動產評價委員會經過決議未來三年內，即 106-108 年度房屋稅不會調漲，讓民眾負擔合宜的稅賦，藉此活絡房地產交易，創造政府民眾雙贏。

在任內 3 年來，縣府團隊在縣內重大建設及社會福利政策都極盡心力，希望帶給縣內民眾更加友善及美好的環境，落實綠能文化、智慧彰化的夢想。未來，彰化縣進步都需要在座各位一起來關心，繼續再給縣政府鞭策及建言，朝向風光大縣之路邁進。

四、 提案及建議(共 6 案)

案號	1061206-01	提案單位	彰化縣不動產開發商業同業公會
案由	有關申請自來水、瓦斯、台電、電信等公共管線道路管線挖掘，採聯合開挖方式，影響本業建案興建工程進度，建請取消聯合開挖方式，以益便民。		
說明	據會員反應，現行申請自來水、瓦斯、台電、電信等公共管線道路管線挖掘，採聯合開挖方式，對於來自不同申請單位的自來水、瓦斯、台電、電信等公共管線單位，其開挖施工期程各異，欲整合統一施工期，有其困難之處，建請予以取消聯合開挖方式，以益便民。		

工務處 回覆	<p>為有效管理公共管線工程道路挖掘事宜，減少道路開挖之頻率，爰本府參考各其他縣市政府作法訂定「彰化縣道路挖掘管理自治條例」，於第5條規定：「新建房屋申請用戶分支管線接管（含電力、電信、自來水、排水、污水、瓦斯等管線）時，該房屋起造人應向各管線機構同時提出申請。管理機關得協調各管線機構於同一時段施工，管線機構無正當理由者不得拒絕。」，俾利建案周遭道路整體修復，貴公會之建議，本府將予審慎評估考量。</p>
-----------	---

案號	1061206-02	提案單位	彰化縣不動產開發商業同業公會
案由	<p>有關鄉鎮公所建管單位對法令解讀上，與縣府建管單位執行上迥異，法令執行1縣多制，造成業者諸多困擾。</p>		
說明	<p>由於都市計畫外申請建築執照向鄉鎮公所申請，鄉鎮公所建管業務主辦人，於法令解釋上，常與縣府建管單位執行上有異，曾有案例，業者曾提出縣府法規執行疑義會議決議予鄉鎮公所求證，但是，公所主辦人員仍不予採用，如此法令執行1縣多制，將造成業者諸多困擾。</p>		
建設處 回覆	<p>本府將加強與本縣各鄉鎮公所建管承辦人員建管法規之溝通，並於每次本府召開與本縣建築師公會建築執照審查建管法令執行疑義研討會，邀請各本縣各鄉鎮公所建管承辦人員參加，讓本府與本縣各鄉鎮公所建管承辦人員共同參與討論，對建管法令解釋可以一致，避免困擾。</p>		

案號	1061206-03	提案單位	彰化縣不動產開發商業同業公會
案由	有關都市計畫外，用地編定為交通用地，是否能直接申請建築線指定，不受地面是否鋪設柏油之限制。		
說明	據業者反應，於都市計畫外申請建築線指定，由於指定建築線之處用地編定為交通用地，然因道路上未鋪設柏油，公所建管主辦人員即拒絕接受申請建築線指定，影響土地所有權人開發權益甚鉅。		
建設處 回覆	本縣都市計畫外建築線指示(定)業務係由基地轄管公所辦理，依「實施區域計畫地區建築管理辦法」第11條規定，建築基地臨接公路者，其建築物與公路間之距離，應依公路法及其有關法規辦理，並應經當地主管建築機關指定(示)建築線；臨接其他道路其寬度在六公尺以下者，應自道路中心線退讓三公尺以上建築，臨接道路寬度在六公尺以上者，仍應保持原有寬度，免再退讓。爰都市計畫外建築線指定辦理方式，仍應依上開規定辦理。		

案號	1061206-04	提案單位	彰化縣不動產開發商業同業公會
案由	放寬使用執照併案變更設計範圍		
說明	彰化縣建築管理自治條例第29條規定：依建築物之竣工尺寸各層樓地板面積誤差在百分之三以下，未逾五平方公尺；其他各部分尺寸誤差在百分之二以下，未逾十公分者，視為符合核定計畫。如大於上開規定者需辦理變更設計。業界常因小部分的面積變更或誤差而被縣府要求辦理重新變更設計，造成工程延宕、也造成縣府建管單位業務上的負擔。		
建議	上開自治條例並無規定超過範圍者需強制重新辦理變更設計，建議縣府可以在一定範圍內(如面積不超過50平方公尺)同意起造人於申請使用執照併案辦理變更設計，而免重新另案辦理變更設計，得為簡政便民。		

建設處 回覆	錄案研究辦理，近期本府將與本縣建築師公會針對放寬使用執照併案變更設計之範圍部分，召開建築執照審查建管法令執行疑義研討會及聽取各方意見，研擬方案後，再向本縣議會提出修正「彰化縣建築管理自治條例」第 29 條之規定，減少民眾申請使用執照需另案辦理變更設計之情事，以簡政便民。
-----------	---

案號	1061206-05	提案單位	彰化縣不動產開發商業同業公會
案由	放寬容積移轉之送出基地(公共設施用地)項目，以解決員林地區需求，因未徵收計畫道路稀少，任由未徵收計畫道路價格翻揚，造成不當炒作。		
說明	依彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業規則第四條規定：第一階段送出基地，其項目包括：(一)道路用地。(二)公園用地。(三)中小學用地。(四)兒童遊樂場用地。(五)公園兼兒童遊樂場用地。(六)體育場。(七)停車場。(八)綠地。(九)廣場。(十)市場用地。等十種用地。但目前縣府僅同意計畫道路做為送出基地。但員林地區 184 公頃重劃後，大樓開發案申請，如雨後春筍般出現，容積移轉需求大增，然由於員林都市計畫內未徵收計畫道路稀少，量少價昂，也帶動了未徵收計畫道路不當炒作，開發業者需高價購買未徵收計畫道路(一般地區公告現值 40%，但員林地區需 70%以上)高價購買公設地必反應在成本上，最終仍是墊高了房價，如今員林大樓房價高昂亦是其中主因。		
建議	縣府依上開規定同意除計畫道路外之九種公共設施用地作為送出基地，以符合土地正義及法制精神。		
建設處 回覆	本府業已訂有本縣都市計畫容積移轉審查許可及作業規則，依第四條規定：第一階段送出基地，其項目包括：(一)道路用地。(二)公園用地。(三)中小學用地。(四)兒童遊樂場用地。(五)公園兼兒童遊樂場用地。(六)體育場。(七)停車場。(八)綠地。(九)廣場。(十)市場用地，等十種用地。本府並未限制送出基地之類別，惟其他送出基地應經目的事業主管機關同意後，方得移出容積。		

案號	1061206-06	提案單位	彰化縣不動產開發商業同業公會
案由	有關都市計畫農業區土地，於都市計畫發布前已建築供居住使用，其土地於都市計畫發布前編定建地目，是否依據都市計畫法台灣省施行細則第30條辦理申請建築許可。		
說明	<p>1、依據都市計畫法台灣省施行細則第30條：農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定……。</p> <p>2、雖土地於都市計畫發布前未編定為建地目，但確實已建築並供居住使用，應可依據都市計畫法施行細則第30條辦理申請建築許可，並無違反法令。</p>		
建設處 回覆	本案業已函請內政部營建署釋示，俟釋示結果再行憑辦。		

五、 散會