

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：楊婷如

聯絡電話：(02)8771-2596

電子郵件：tjyang@cpami.gov.tw

傳真：(02)2777-2358

受文者：營建署綜合計畫組（2科）

發文日期：中華民國104年7月30日

發文字號：內授營綜字第10408119511號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送104年7月9日召開本部區域計畫委員會審議新竹縣新埔鎮「關埔自辦農村社區土地重劃案」第3次專案小組審查會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署案陳104年7月1日營署綜字第1042910549號開會通知單續辦。
- 二、按各級區域計畫委員會組織規程第12條規定「本會為審議區域計畫有關事項，得推定委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。」，又現行本部區域計畫委員會專案小組（以下簡稱專案小組）之作業方式，主要係依循88年4月9日召開之本部區域計畫委員會第69次會議決議辦理，包括：由專家學者身分之委員輪流擔任召集人、專案小組成員之組成、召集人輪值方式及承辦單位任務等；另92年3月27日召開之前開委員會第118次會議亦曾就專案小組審查方式相關事宜討論作成決議。是專案小組實務運作係依上開規定辦理。

三、依本部區域計畫委員會專案小組之處理慣例，並依照本部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組係屬內部單位，其功能係為強化區委會審議決議之效率與品質，提供專業性審查意見，俟獲致初步結論後，依行政程序提送區委會做討論決議，且本部區委會專案小組審查會議均邀集相關機關或團體列席陳述意見。前揭審查會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，並無出席委員人數過半之規定。

四、出席或未出席委員對於本開發計畫案及初步審查意見，如有補充意見，請於文到7日內送本部營建署彙整處理，以資周延。

正本：劉委員玉山、傅委員玲靜、蕭委員再安、吳委員彩珠、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員信得、王委員秀時、唐委員嘉光、洪委員淑幸、曹委員紹徽、王委員靚琇（以上為專案小組成員）、許委員志堅、張委員蓓琪、吳委員彩珠、陳委員彥仲、游委員繁結、林委員建元、林委員素貞、林委員楨家、周委員天穎、施委員文真、張委員學聖、張委員容瑛、賴委員美蓉、賴委員宗裕、行政院農業委員會、行政院農業委員會水土保持局、交通部運輸研究所、臺灣新竹農田水利會、內政部中部辦公室-黎明地政司、新竹縣政府、新竹縣政府地政處、新竹縣新埔鎮公所、新埔鎮關埔自辦農村社區土地重劃區重劃會、元基工程顧問有限公司

副本：內政部地政司、營建署綜合計畫組（2科）（以上皆含附件）

部長陳威仁

內政部區域計畫委員會審議新竹縣新埔鎮「關埔自辦農村社區土地重劃案」第3次專案小組審查會議紀錄

壹、時間：104年7月9日（星期四）上午10時

貳、地點：本部營建署601會議室

參、主持人：劉召集人玉山

記錄：楊婷如

肆、出席單位：詳會議簽到簿

伍、申請人簡報：(略)

陸、審查意見：

一、第2次專案小組審查會議審查意見一有關本案重劃範圍，經申請人評估後，面積由7.23541公頃調整為4.32894公頃，並依「農村社區土地重劃專編訂定發布前農村社區土地重劃案件之審議原則」，從「增加公共設施需要」、「改善生活環境需要」、「地籍整理需求」等角度說明擴大範圍之必要性、合理性，請申請人就下列事項補充說明並再予評估範圍合理性後，提區域計畫委員會討論：

(一)本案範圍內之日日春社區屬較現代化且5層樓高之建築物，請敘明將該社區納入重劃範圍之理由、納入後之整體維護及綠美化方式與對交通、環境改善之具體作法。

(二)本案農村回流人口之推估，應考量鄰近都市計畫之人口成長情形並重新檢視回流人口來源之合理性予以檢討。

(三)考量重劃範圍應以明顯之地形、地物界線為原則，爰請申請人評估基地西側地號349至354、355等土地納入範圍之可行性。

(四)本案重劃之效益，建議以具體數據加以說明，其中有關地籍

重新整理及解決產權複雜等問題，請輔以數據說明其改善情形。

(五)請洽新竹縣政府釐清本案基地變更後是否仍符合全國區域計畫有關新竹縣農地維護總量。

二、第2次專案小組審查會議審查意見二、三，有關維持農村風貌、提升具農村機能生活社區的環境品質及公共設施配置之合理性，參依「農村社區土地重劃專編訂定發布前農村社區土地重劃案件之審議原則」第3點，請申請人依下列原則辦理：

- (一)基地內既有社區道路應配合農村紋理，順應農村社區發展現況予以設置，於考量安全、災害防救需要需適度拓寬時，應以最小拆遷為原則；既有社區外納入重劃部分之新設道路，應儘量順沿自然地形地貌與既有路徑，避免大規模的道路整地行為影響生態環境。
- (二)本案新增建築用地之容積率，申請人已調降為150%，與會委員無其他意見，同意確認，並請申請人納入土地使用計畫修正。
- (三)農村風貌之維持，應從「生態」、「生產」、「生活」等面向予以考量，請補充敘明本案農村生產環境營造方式、區內與區外農業生產活動之連結、公共設施及緩衝綠帶如何與生態目的結合，請參考評估委員意見(如法定空地作菜園使用、雨水回收處理等)，並於開發計畫敘明相關設計準則。
- (四)本案交通量推估係以「戶數」推算，而非以「人數」推算，可能導致低估本案開發對交通之影響，此部分應併同前述人口推估予以檢討。

三、本案交通計畫，交通部運輸研究所104年6月29日運綜字第

10400049420 號函示無意見，與會委員亦無其他意見，同意確認。

四、第 2 次專案小組審查會議審查意見五，有關本案整地排水計畫，經申請人說明業依審議作業規範規定辦理並經計算區外承受水體尚足以負擔滯洪池設計容量及出流速度，惟因區外承受水體係屬縣管河川(鳳山溪)，請申請人洽新竹縣政府水利主管機關協助確認；另臺灣新竹農田水利會前於本案第 2 次專案小組審查會議表達意見部分，請申請人補充相關說明資料並取得該會同意文件。至於本案應否取得排水計畫同意文件，仍請依經濟部 101 年 8 月 20 日經水河字第 10151205580 號函，取得新竹縣政府有關本案是否位於新竹縣管區排水集水區域範圍之查詢結果，以茲作為認定依據。

五、本案有關隔離綠帶及設施部分，請申請人說明範圍調整後之設置寬度及規劃內容，送請作業單位轉行政院農業委員會確認是否符合農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點相關規定。

六、非都市土地開發審議作業規範業經本部 103 年 12 月 16 日修正發布，倘本案有位於上開第 9 點修正後之第一級環境敏感地區，即屬新法禁止事項之情形，而應依修正後規範辦理，如無第一級環境敏感地區之情形，始得依修正前規範辦理，爰請申請人補附本案依規範修正後附表 2-1 及 2-2 所「增訂」之第一、二級環境敏感地區項目之查詢結果並依上開新、舊規定適用原則辦理。

以上意見請申請人補充修正，於 6 個月內將修正之開發計畫書圖文件送本部營建署，提請區域計畫委員會討論。

柒、臨時動議：無。

捌、散會：中午 12 時 30 分

附錄 區域計畫委員會委員與相關單位發言重點摘要紀錄

◎委員 1

- 一、本案應從解決多少問題來檢視其合理性，應以具體數據加以分析，以地籍整理的問題而言，可從解決多少筆土地細分、產權複雜等予以說明。
- 二、規劃內容尚屬合理，以農村而言，道路比例可以不要太高，惟目前農村風貌營造仍太過人造，建議應考量農業生產環境儘量予以自然處理，舉例而言，法定空地是否規範作菜園使用，更強化農居生活。
- 三、有關財務負擔部分，請申請人補充說明農舍部分之負擔是比照建築用地抑或非建地之負擔？
- 四、日日春如納入範圍，未來是否加強該建築之整建維護及綠美化的方案。

◎委員 2

- 一、申請單位再確認本案乙建容積率為 150%或 180%，及檢視依此衍生之相關數據計算是否一致。
- 二、依據申請單位之說明及簡報資料第 52 頁記載，農地上既有農舍與地籍現況不符，農地上建豪宅(編號 4 圖示)…。爰擬透過本案地籍整理處理之……。請申請單位補充說明此類狀況在本案有幾件？面積？分布？是否有欲透過本案將違規農舍就地合法之虞？建議詳加釐清。再者土地重劃地籍整理目的之一在將複雜產權單純化、將共有土地調整為個別所有，而非在協助違規農舍就地合法；針對違規農舍，有關管理單位宜依違規處理機制先處理之。

- 三、依據申請單位之說明及簡報資料第 54 頁記載，重劃前後土地使用計畫調整是否涉及合法建物需拆遷者？土地所有權人是否同意之？
- 四、依據申請單位之說明及簡報資料第 56 頁及 57 頁記載，民國 95-103 年間，新埔鎮及新埔都市計畫之人口均呈負成長，本案以何條件得能吸引農村回流人口 333 人？請補充說明之。又第 57 頁針對回流人口來源計算中提及「擴大建地衍生回流人口…」，查擴大建地係指供給面可提供容納人口數、而非需求面之回流人口數，請併重劃範圍之釐清查明重新計算。
- 五、依據申請單位之說明及簡報資料，有關建地負擔比例第 38 頁為 1%、第 75 頁則為 0.22%，請說明其差異？此外建地負擔比例為 1%、非建地負擔比例為 55%，此差別負擔設計雖有利於增加本案推行之可行性，但是否合法合理？請補充說明，尤其是針對非建地之不同意參加重劃者，倘透過多數決要求其負擔 55%，日後推動執行本案是否會有抗爭與困難？請再釐清。
- 六、依據申請單位之說明及簡報資料，本案共有土地 34 筆、土地共有人數佔 83.04%，因此本案推動主要目的之一在透過地籍整理以單純化產權，立意良好。惟查農村社區土地重劃條例第 18 條第 1 項第 4 款規定“分別共有土地，經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，且其應有部分計算之應分配面積已達最小分配面積標準者，得分配為單獨所有。……”，是以本案欲將共有土地調整為單獨所有，尚需土地所有權人多數決同意及分配面積達最小分配面積標準方可，請申請單位補充說明，本案可達產權單純化目的之比例為何？

- 七、基於重劃範圍應以明顯地形地物界線為原則，建議檢討補充說明將基地西側地號 349 至 354(或 355)等土地納入重劃範圍之可行性。

◎委員 3

- 一、第 2 次專案小組審查意見二有關農村風貌部分，應從幾個面向予以考慮：

(一) 有關變更特定農業區部分，應有總量概念，從新竹縣糧食安全及是否符合全國區計應維護農地總量予以說明。

(二) 有關農村的生活功能，依簡報第 16 頁所述，仍以蔬果農業發展為主軸，重劃區係為發展休閒農業之重要節點，但在相關敘述中未有清楚說明，此部分應加強農村生產與生活之關聯以及區內與區外之連結。

- 二、有關未來引進人口 333 人部分，其回流原因為何？此與本案交通量推估亦有相關，目前交通推估係以「戶數」推算，而非以「人數」推算，可能低估。

- 三、本案未敘明人行與開放水空間之尺度規模與二者關聯性，另日日春納入範圍後，如何使該建築融入農村風貌並對社區整體發展有所貢獻，應予考量。

◎委員 4

- 一、目前本案現況作農業使用佔 60%，重劃後區內如何兼顧農業生產？重劃前約有六成屬農地及既有灌溉溝渠，重劃後公共設施比例規劃 27%，綠地、生態池、滯洪池僅佔 10%，所以生態的目的如何去維持應予以思考。

- 二、依農田水利會回函意見，重劃區下游仍作灌排使用，申請人說明本案重劃後不影響既有農作，其理由為何？建

議申請人套圖予以說明。

◎委員 5

- 一、本案擴大建地不代表具有人口吸引力，因本案距新埔都市計畫近，惟該都市計畫區人口目前是減少的狀況，故有關擴大建地衍生回流人口部分應配合新埔都市計畫發展狀況檢討是否有高估情形。
- 二、本案重劃範圍新增建地 2.43 倍，西北側及東側屬完整農地等特定農業區部分，可配合人口估算評估範圍縮小的可能性。
- 三、請申請人補充說明本案重劃後對既有農、水路影響及減低對周邊農業生產影響之處理方式。

◎委員 6

- 一、在鄰近都市計畫區人口負成長的情況下，人口計算應重新推估。以目前計算標準，係以聚落潛在回流人口及擴大建地衍生回流人口計算，但此二者似會有重覆計算的問題。
- 二、地籍整理部分，按申請人說明有土地權屬複雜的情形，但複雜之原因為何？其中包含日日春部分應如何處理？
- 三、目前有 24 人未表達意見，其中 8 人屬日日春社區，其他 16 人未表示意見或不同意者，後續如何處理？
- 四、本案是否考量作雨水回收處理系統，更符合生態之目的。

◎委員 7

- 一、農村社區土地重劃前後的得失為何？建議可分析以下事項：

(一)重劃前、後農民居住樓地板面積變化情形，以探討建地擴大合理性。

(二)重劃前、後住戶擁有農地面積之比例，以探討農地流失情形。

二、日日春社區納入後，對環境或交通問題改善有何幫助？

三、農村風貌之建築設計準則，建議以圖示具體說明。

◎委員 8

本案調整範圍後，請申請人補充說明相關隔離綠帶及設施配置情形並檢視是否符合農業用地變更使用審查作業要點。

◎委員 9

一、有關日日春社區參與意願，經申請人調查後已超過重劃條例相關規定之同意比例，本司無意見。

二、本案擴大建地倍數雖超過 1.5 倍，惟依本部區域計畫委員會「農村社區土地重劃專編訂定發布前農村社區土地重劃案件之審議原則」，得從「增加公共設施需要」、「改善生活環境需要」、「地籍整理需求」等角度說明擴大範圍之必要性、合理性。

三、依重劃條例相關規定，建地負擔比例可予以減低，非建地負擔比例應達 40% 以上。

內政部區域計畫委員會審議新竹縣新埔鎮「關埔自辦農村
社區土地重劃案」案第3次專案小組審查會議
簽到簿

時 間：104 年 7 月 16 日(星期四)上午 10 時

地 點：營建署 601 會議室

主 席：劉召集人玉山 劉玉山

記 錄：楊婷如

出席人員	簽到處	代 理 人	
		職 稱	簽 到 處
傅 委 員 玲 靜	傅玲靜		
蕭 委 員 再 安	蕭再安		
吳 委 員 彩 珠	吳彩珠		
許 委 員 志 堅	許志堅		
張 委 員 蓓 琪	張蓓琪		
陳 委 員 彥 仲			
游 委 員 繁 結			
林 委 員 建 元			
林 委 員 素 貞			
林 委 員 楨 家			

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
周 委 員 天 穎			
施 委 員 文 真	施文真		
張 委 員 學 聖			
張 委 員 容 瑛	張容瑛		
賴 委 員 美 蓉			
賴 委 員 宗 裕			
黃 委 員 萬 翔			
高 委 員 惠 雪			
林 委 員 信 得			
王 委 員 秀 時			
唐 委 員 嘉 光			
洪 委 員 淑 幸			
曹 委 員 紹 徽		技正	唐晨欣
王 委 員 靚 琇		視察	塗瑤清

列席人員	簽到處
行政院農業委員會	唐晨欣
行政院農業委員會 水土保持局	(請假)
交通部運輸研究所	
臺灣新竹 農田水利會	黃志福
本部中部辦公室 -黎明(地政)	涂瑤清
新竹縣政府	
新竹縣政府地政處	
新竹縣新埔鎮公所	
新埔鎮關埔自辦農 村社區土地重劃區 重劃會	彭兆瀛 劉國蘭
元基工程 顧問有限公司	張益壽 林佳良 江鴻謝國盛

列席人員	簽到處
本 部 營 建 署 綜 合 計 畫 組 林 組 長 秉 勳	
本 部 營 建 署 綜 合 計 畫 組 林 副 組 長 世 民	
本 部 營 建 署 綜 合 計 畫 組 張 簡 任 技 正 順 勝	
本 部 營 建 署 綜 合 計 畫 組 朱 代 理 科 長 偉 廷	朱 偉 廷
本 部 營 建 署 綜 合 計 畫 組	呂 依 鈴 施 雅 玲 林 煥 軒 林 煥 軒 楊 如 如