

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：朱偉廷

聯絡電話：(02)8771-2597

電子郵件：cwt@cpami.gov.tw

傳真：(02)2777-2358

受文者：本部營建署綜合計畫組（2科）

發文日期：中華民國103年4月28日

發文字號：內授營綜字第10308044731號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送103年4月10日召開本部區域計畫委員會審議臺中市霧峰區「光正農村社區土地重劃」開發案第1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103年4月1日營署綜字第1032905557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日內擲還本部營建署彙整處理，以資周延。

正本：林委員素貞、林委員靜娟、賀陳委員旦、林委員建元、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員志明、王委員秀時、周委員燕龍、楊委員素娥、曹委員紹徽、王委員銘正（以上為專案小組成員）、王委員雪玉、沈委員淑敏、吳委員彩珠、吳委員樹欉、周委員天穎、林委員楨家、施委員文真、陳委員宏宇、陳委員彥仲、鄭委員安廷、戴委員秀雄、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、經濟部水利署、臺灣南投農田水利會、內政部土地重劃工程處、內政部中部辦公室-黎明地政司、臺中市政府、臺中市政府地政局、臺中市政府水利局、臺中市政府建設局、臺中市都市發展局、臺中市霧峰區公所、東昇工程顧問股份有限公司、本部營建署綜合計畫組（1科）

副本：本部營建署綜合計畫組（2科）（含附件）

部長陳威仁

內政部區域計畫委員會審議臺中市霧峰區「光正農村社區土地重劃」開發案第1次專案小組審查會議紀錄

壹、時間：103年4月10日（星期四）下午1時30分

貳、地點：本部營建署6樓第601會議室

參、主持人：林召集人素貞

記錄：朱偉廷

肆、出席單位：詳會議簽到簿

伍、申請人簡報：（略）

陸、審查意見：

一、有關開發必要性及範圍合理性：

（一）有關計畫範圍合理性部分：

- 1.農村社區土地重劃目的係為改善其生活環境，本農村社區既有長年缺乏足夠公共設施、土地地籍切割畸零、區內道路曲繞影響消防與救災功能等問題，故請申請人應就基地外南側之環境待改善社區，積極溝通協調土地所有權人朝檢討納入本案範圍方向辦理，並於下次專案小組說明協調結果，並補充南側納入範圍後，同意參與重劃之土地所有權人及面積之比例等資料。
- 2.請補充北勢農村社區原許可開發計畫內容及其目前開闢發展情形，並說明其與本案之關係。
- 3.本案基地範圍內之市管區域排水—后溪底排水后溪底支線排水設施範圍，因屬限制發展地區，請剔除於基地範圍；至於剔除限制發展地區後造成基地分隔部分，如經申請人評估基地東北側部分仍有納入範圍之必要，請強化說明兩分隔基地間整體關係。

（二）請申請人補充說明未來引進人口來源並推估引進人口數、戶數及擴大面積之居住淨密度後，納入計畫書。

- (三)請申請人補充本案開發範圍內相關建築物所有權人及台糖公司參與本案開發之意見，並就區內不同意參與土地所有權人之意見及其所有土地位置之分布圖，並與前開一、(一)1之審查意見檢討之。
- (四)請申請人詳細說明本案範圍內既有社區改善環境、土地地籍切割畸零、區內道路曲繞等問題之具體作法，並納入計畫書。
- (五)為維持原有農村風貌與紋理，請申請人說明重劃後既有聚落及範圍內既有建築之處理方式，並應考量農村特色，重新檢討道路系統(包括南北向穿越性道路、東西向道路及基地周圍道路等規劃之合理性及必要性)及土地使用規劃內容(包括隔離綠帶區位、道路可能造成路邊停車問題之解決等)，避免以新住宅社區開發之型式規劃。
- (六)請依行政院農業委員會水土保持局書面意見，將本案與農村再生計畫之關係納入計畫書說明。

二、有關整地排水計畫部分：

- (一)有關申請人以圖示說明本案既有灌排水路相關改道內容，及取得臺灣南投農田水利會同意文件部分，同意確認，並納入計畫書。
- (二)請申請人補充依審議作業規範總編第 20 點規定計算本案挖填方之結果及整地後基地與周邊土地高程之關係，並納入計畫書。

三、有關交通運輸計畫部分：

- (一)請申請人依交通部運輸研究所下列審查意見補充修正後，納入計畫書：
 - 1.計畫書第 3-20 頁有關基地周邊大眾運輸系統客運站牌調查內容，豐原客運 6525 路線已整併為統聯客運 282，請更

新公車路線、班距及站牌位置等相關內容。另針對該基地開發後人口增加部分，臺中市政府是否有因應之公共運輸相關計畫，請補充說明。

2. 針對計畫書圖 3-9 重劃道路系統圖，右下 6M-3、6M-5 至 6M-6 之道路線型，可能影響車行動線，且行成路沖，請申請人進一步檢視。

(二)請申請人以圖示說明本案兩條聯絡及其與聯外道路之關係，並納入計畫書。

(三)有關本基地主要聯絡道路丁台路 559 巷之道路服務水準未達為 C 級服務水準部分，請申請人依審議作業規範住宅社區專編第 9 點規定提出可提升至該道路系統 C 級服務水準以上之相關交通改善計畫，並取得道路主管機關臺中市政府之同意文件。

(四)有關本案衍生區外尖峰小時交通量(PHV)，提區域計畫委員會審議核定。

四、有關土地使用計畫部分：

(一)請申請人將變更前、後之土地使用比較表及繪圖說明變更前、後土地使用現況與土地使用計畫關係，並納入計畫書。

(二)依審議作業規範住宅社區專編第 18 點規定，基地應設置每人面積不得超過 4.5 平方公尺之社區中心用地，本案仍請申請人依該規定規劃設置社區中心用地。

(四)土地使用強度部分，本案住宅用地之建蔽率及容積率，請申請人參考委員及行政院農業委員會水土保持局意見，基於整體農村風貌之考量，檢討調整本案住宅用地使用強度。

(五)請申請人考量說明本案隔離綠帶之目的及效果，並重新檢討其設置區位。

五、財務計畫與負擔：

請申請人於下次專案小組說明本案財務計畫、土地分配、

各項負擔及其他基金經費挹注本案等內容，並說明可能方案之效益評估結果。

以上意見請申請人補充修正後，於 6 個月內送本部營建署，提請區域計畫委員會專案小組討論。

柒、臨時動議：無。

捌、散會（下午 4 時 30 分）。

附錄一內政部區域計畫委員會審議臺中市霧峰區「光正農村社區土地重劃」開發案第 1 次專案小組審查會議委員、有關機關及陳情民眾發言摘要紀錄

一、委員 1

- (一) 請說明北勢農村社區完成重劃後之回流人口及其來源，本案光正農村社區如何達到計畫人口目標值。
- (二) 請說明北勢農村社區與光正農村社區相鄰，其公共設施是否共享。
- (三) 本案如未來重劃完成，基地外南側社區仍會使用本案規劃之公共設施，建議申請人應朝將其納入本次範圍方向辦理，始符合農村社區土地重劃之宗旨。

二、委員 2

- (一) 農村社區土地重劃係以改善農村社區生活環境為目的，惟本案光正農村社區基地外南側社區同樣有環境不佳之情形，卻未納入重劃範圍；另一方面，計畫範圍內既有環境不佳之建物，於本計畫實質規劃內容亦無改善其產權、環境不佳之問題，是否符合本案原獲補助之目的。
- (二) 現勘當日於北勢農村社區看到已有部分新建透天厝完成，請說明該社區目前開發進度及其與本案供給之關聯性；另建議申請人提供北勢農村社區土地重劃開發計畫內容對照目前實質開發程度。
- (三) 簡報第 36 頁有關重劃費用內容，究係表達本案財務可行或對市政府有開發效益？且未呈現開發方法及地主分配與負擔等內容。

- (四) 本案申請開發理由，係因社區長年缺乏足夠公共設施、土地地籍切割畸零、區內道路曲繞影響消防與救災功能等問題有待改善，惟如因尊重居民意願，而不將基地外南側社區納入重劃據以改善其環境，亦未具體說明如何改善基地內既有聚落上開問題（例如產權、地籍畸零問題如何改善），本案如將來獲得開發，將造成特定農業區變更為鄉村區之居住環境與既有社區呈現兩種不同生活環境，而無法說服委員本案已達到農村社區土地重劃之目的，仍請申請人具體說明相關規劃內容及理由。
- (五) 農村社區土地重劃應維持及塑造其農村風貌，惟本案規劃內容似無法達到此一目的，例如基地周邊規劃一圈道路，雖提供高度交通便利性，但相對亦影響基地外未來農業發展。又本案係以居住為目的，而非都市或商業發展，穿越性道路究有無必要，建議申請人應思考都市規劃、市地重劃與農村社區土地重劃之不同，而應有更多專業規劃之方案提出。
- (六) 本案農村社區土地重劃之建築用地開發強度高，接近臺北市都市計畫住宅區，而公共設施比例亦高於都市計畫地區，但公共設施之規劃必無具體改善環境之效益，例如道路規劃上是否能再精簡，或可提升本案財務可行，又綠地規劃並非作為農地之緩衝帶，其設置區位目的不明確，另現勘時發現北勢社區規劃之 8 公尺道路兩旁均成為住戶之停車位置，農村社區或無須規劃公用停車場，惟是否可透過規劃手段解決公共設施作為停車使用之問題。以上，建議申請人再予檢討。

三、委員 3

- (一) 基地外南側社區似有改善其環境之必要，惟申請人說明因部分民眾（土地所有權人或承租戶）意願不高而不納入本次重劃範圍，請輔以圖示說明土地所有權人不願意參與重劃及台糖土地之區位，並計算基地外南側及本案一併考量後，土地所有權人及其面積同意參與重劃之比例。
- (二) 簡報說明基地外南側可藉由農村再生改善其軟、硬體設施，不一定要納入重劃範圍，則本次重劃範圍是否亦可透過農村再生計畫改善其環境，而無須辦理重劃。
- (三) 農村社區土地重劃目的在於改善生活環境，本案卻因基地範圍外南側部分土地所有權人意願不高而排除重劃範圍，納入重劃範圍之社區亦無改善生活環境之具體作法，反將農地納入範圍變更為建築用地，似未符合農村社區土地重劃之目的，如農村再生可達到環境改善目的，本案確以農村社區土地重劃方式辦理卻無法改善居住生活環境，似有矛盾。
- (四) 有關本案道路規劃部分，因本案係屬鄉村區低密度之居住環境，是否仍須按都市土地以防災逃生之考量規劃其道路系統。承上，南北向道路貫穿基地之讓車輛穿越通行究有無實益，另東西向道路未見說明其規劃之必要性反造成基地東北角範圍未能完整連接等問題，建議申請人應就整體土地使用規劃配置及農村社區之環境特色，重新檢討本案道路系統規劃。
- (五) 無論基地外南側範圍是否納入重劃範圍及是否規劃東西向

道路，均可有正、反兩面之論述，惟該決定結果，究竟係從土地規劃合理性或其背後原因為財務上之考量，建議申請人應提出完整論述說明。

(六) 本案是否應按行政院農業委員會水土保持局書面意見，將乙種建築用地容積率調降為 150%；又有關農村社區人口回流部分，應非作為交通便利之都市居住目的，而應以回鄉從事生產為主；另針對本案可能形成路沖情形，因農村社區土地重劃並非屬高車流、高密度之發展，似不宜從都市道路規劃方式看待本案道路規劃。綜上，本人作以下 2 點建議：

1. 針對農村社區土地重劃案之規劃配置、公共設施、發展強度、農村風貌等內容，相關單位應有完整之檢討研究，再接續此類案件之審查。
2. 農村社區土地重劃之效益，究係從人口回流、財務計畫或是農業產值提升等方向評估，應予釐清。

四、委員 4

- (一) 申請人應思考本案之優先順序，第一應在改善農村社區生活環境，而決定其後續規劃方向。
- (二) 針對辦理農村社區土地重劃時，配合農村再生計畫之推動，由農村再生基金支應工程設計及建設經費，請農委會水土保持局協助說明其支應之比例，並釐清其支應經費是否用於改善其生活環境之目的。
- (三) 永續發展論述中，包括促進地方生活、生產及生態之特色齊頭並進，其中生活部分即在對於在地風貌及環境品質之

提升，此亦為本案對於改善農村社區生活環境之關鍵目的；在生產部分，農村社區土地重劃並非以提供第2戶住宅或提供就業交通便利之居住環境為目的，而應在於增加實質生產力；在生態部分，應儘量維持其原有風貌及自然度。本案在促進地方生活、生產及生態三方面，仍有很大改善空間，建議申請人應有具體修正回應。

- (四) 請申請人應針對本案基地外南側社區積極協調溝通納入計畫範圍，並解決其相關財務、負擔、產權之疑義，建議應以基地外南側社區納入計畫範圍為優先方案。

五、光正農村社區李金容主委：

- (一) 本次之規劃完整，連接北勢社區係考量整體農村發展，具有改造農村生活品質、處理土地所有權人土地糾紛之必要性，重劃後交通更方便，社區美化繁榮。
- (二) 請有關單位支持光正農村社區土地重劃開發計畫案，請委員准予本計畫能完成，改善生活品質。

六、北勢里鄭麗紅里長：

光正農村社區土地重劃能夠成功是我們北勢里的最大冀望，因為鄉下地方寸土寸金，要取得土地作公共設施是不容易的，之前北勢重劃成功而取得北勢里集會所之建設，希望藉由此光正社區重劃而取得老人活動中心。

七、光正農村社區廖德昌委員：

農村社區土地重劃係政府德政，北勢社區僅有部分土地即將興建，興建完成後該社區即全部完成。

八、土地所有權人羅阿好女士：

土地是上一輩留下來的，也留下很多糾紛，有的被佔領，希望藉此次重劃能完滿解決。

九、土地所有權人廖德鋒先生：

支持本重劃案。本案緊鄰亞洲大學、國道 3 號霧峰交流道、74 線快速道路等，可帶來本地區人口。另土地是上一輩留下來的，土地糾紛多，希望能藉此次重劃解決，並帶動農村發展。

十、本署綜合計畫組

- (一) 基地東北角之東西向道路規劃之理由，建議應依委員意見具體說明；另範圍東北角之排水設施為限制發展地區，建議應排除計畫範圍，避免有相關法令適用之疑義，至於如其排除範圍後造成基地分隔情形，仍可參考其他案例，以強化說明兩分隔基地間相互關係之方式辦理，尚非因基地未能緊鄰而無法納入同一計畫範圍。
- (二) 本部區域計畫委員會已作成決議，請本署於非都市土地開發審議作業規範訂定農村社區土地重劃專編規定，在相關規定尚未完成前，暫緩將相關案件提至大會討論，本署已積極研訂規定中，至於個案考量審議時程，仍召開專案小組就相關問題先行釐清。本案委員所提出之關鍵議題，本署將儘速訂定專編規定以利後續審議，如相關主管機關已有研究報告成果或有具體建議，可提供作為本署研修法令之參考。
- (三) 乙種建築用地法定建蔽率及容積率上限為 60% 及 240%，

惟依審議作業規範總編第 31 點規定，區域計畫擬定機關仍可就基地本身及周遭環境條件，降低其開發強度，至於水保局建議之容積率，並非法令規定，但可請申請人納入評估，並作為未來審議討論之參考。

十一、交通部運輸研究所

(一) 針對計畫書圖 3-9 重劃道路系統圖，右下 6M-3、6M-5 至 6M-6 之道路線型，可能影響車行動線，且行成路沖，如何因應，請申請人補充說明。

(二) 本案交通量推估上原則無問題。

十二、行政院農業委員會

本案涉及農業用地變更為非農業使用部分，已取得本會同意，本案無其他意見。

十三、行政院農業委員會水土保持局（書面意見）

(一) 依行政院經濟建設委員會 101 年 5 月 21 日審議「農村社區土地重劃六年（98 至 103 年度）示範計畫」決議：為使農村建設資源作更有效利用與整合，請內政部於辦理農村社區土地重劃時，配合農村再生計畫之推動，其 102、103 年度由農村再生基金支應工程設計及建設經費…。而本案屬該類適用案件。

(二) 該案於 101 年 11 月 2 日「101 年度農村社區土地重劃先期規劃案件結合農村再生初審會議」審查原則同意該案由農村再生基金支應，並於 11 月 15 日經行政院農業委員會農村再生工作小組第 11 次會議確認在案。

(三) 該案位於霧峰區北勢里，經查其屬北勢社區範圍內，該社區已參與農村再生培根課程（完成核心班），後續該社區居民將持續參與再生班課程，並由臺中分局及市府等團隊輔導、協助社區居民自主參與討論、召開社區會議，再提出農村再生計畫（草案），且農村社區居民研擬農村再生計畫（草案）可將農村社區土地重劃之需求、欲解決之事項、對於後續公共設施於該案範圍內配置構想及維護管理應一併敘明，俾利其與農村再生確實結合。

(四) 基於農村社區土地重劃案件應與農村再生結合，為能維護農村聚落風貌，其建築樣貌並非如都市型態，筆直的道路、連棟式且臨路的建築設計，其規劃應與市地重劃後有所差異，考量農村風貌與特性，對於因本次辦理農村社區土地重劃變更為乙種建築用地之地區再予以降低其容積率，如 150% 左右，其方能呈現出農村的型態與景觀特色。

十四、本部土地重劃工程處

(一) 建議申請人後續簡報時，應說明本案如何解決產權、地籍等問題，讓委員會充分了解本案是否具有重劃效益。

(二) 政府政策上，係將農村社區土地重劃與農村再生結合，包含農村風貌部分，未來將制定相關規範。

(三) 本案重劃範圍部分，前經行政院農業委員會提示應節約使用農地後，已大幅縮減原基地範圍之農地，目前本案之建地與農地比例為 1:1.7，建議申請人後續應就建地與農地之負擔提出說明，例如本案農地負擔已超過法令規定之 40% 而接近 50%，而負擔相對影響重劃範圍之大小。

- (四)建議於農委會水保局訂定相關農村社區土地重劃結合農村再生之規定及營建署訂定農村社區土地重劃專編規定前，能透過區委會專業審議意見，作為個案修正調整之依據，以加速農村社區土地重劃之推動時程。

十五、本部地政司

- (一)有關過去農村社區土地重劃案件人口回流或人口成長之情形，依據臺中市政府提供北勢社區 96 年完工之案例，重劃前為 42 戶 48 人，重劃後目前居住人口為 200 人。
- (二)有關農村社區土地重劃相關環境改善具體效益部分，以臺中市為例，78 年至 96 年間共辦理 4 區，面積約 20 公頃，取得公共設施約 5.66 公頃（約佔 40%），包括道路、截水溝、活動中心、公園、廣場等。
- (三)有關既有社區環境改善及維護農村風貌部分，建議申請人應改變過去思維，提出具體改善環境及維護風貌之措施。

十六、臺中市霧峰區公所

支持本案，全力配合。

內政部區域計畫委員會審議臺中市霧峰區「光正農村社區
土地重劃」開發案第1次專案小組審查會議簽到簿

時 間：103 年 4 月 10 日(星期四)下午 1 時 30 分			
地 點：營建署第 601 會議室			
主 席：林委員素貞（召集人）		記 錄：朱偉廷	
林委員靜娟（副召集人）			
出席人員	簽 到 處	代 理 人	
		職 稱	簽 到 處
賀 陳 委 員 旦	賀陳旦		
林 委 員 建 元			
王 委 員 雪 玉			
沈 委 員 淑 敏			
吳 委 員 彩 珠			
吳 委 員 樹 欉	吳樹欉		
周 委 員 天 穎			
林 委 員 楨 家			
施 委 員 文 真			
陳 委 員 宏 宇			

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
陳委員彥仲			
鄭委員安廷			
戴委員秀雄			
黃委員萬翔			
高委員惠雪			
林委員志明		副研究員	許義宏
王委員秀時			
周委員燕龍			
楊委員素娥			
曹委員紹徽		技正	唐晨欣
王委員銘正		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, 書面意見)
交通部運輸研究所	許義宏
經濟部水利署	(請假)
臺灣南投 農田水利會	(請假)
內政部 土地重劃工程處	吳東霖 張昌銓
內政部地政司	視察 塗瑤清
臺中市政府	
臺中市 地政府局	張徐仲弘 徐詩怡
臺中市 水利府局	
臺中市 政設府局	
臺中市 都發府局	吳信儀 薛美娟
臺中市霧峰區公所	周育彰

列席人員	簽到處
東昇工程顧問 股份有限公司	劉 知
本署綜合計畫組 陳組長繼鳴	
本署綜合計畫組 林副組長秉勳	
本署綜合計畫組 林專門委員世民	
本署綜合計畫組 張簡任技正順勝	張順勝
本署 綜合 營計 建畫 組	李 延

列席人員	簽到處
光正 ^力 協進會主席	李金容
里長	蘇崇記
委員	廖社昌
土地所有權人	羅阿好
"	廖德鋒