

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：林漢彬

聯絡電話：02-87712596

電子郵件：hb2lin@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：本部營建署（綜合計畫組）

發文日期：中華民國103年7月28日

發文字號：內授營綜字第10308082901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7月14日本部區域計畫委員會審議新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」第2次專案小組審查會議紀錄1份，請 查照。

說明：

- 一、依本部營建署102年7月2日營署綜字第1032911497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：賀陳委員旦、吳委員彩珠、沈委員淑敏、陳委員宏宇、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、吳委員樹欉、林委員建元、林委員素貞、林委員楨家、施委員文真、陳委員彥仲、鄭委員安廷、戴委員秀雄、林委員靜娟、周委員天穎、王委員雪玉、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、內政部地政司、內政部土地重劃工程處、新竹縣政府地政處、新竹縣政府農業處、新竹縣政府工務處、臺灣省新竹農田水利會、新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會、新陽技術顧問股份有限公司

副本：本部營建署（綜合計畫組）（含附件）

部長陳威仁



內政部區域計畫委員會審議新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」第2次專案
小組審查會議紀錄

時間：103年7月14日（星期一）上午9時30分

地點：本部營建署1樓105會議室

主持人：賀陳委員旦

出席人員：詳后附簽到簿

記錄：林漢彬

壹、審查意見：

- 一、第1次專案小組會議審查意見二（一），有關本案擴大範圍之必要性、合理性部分，查農村社區土地重劃範圍應以污水處理、排水、道路等公共設施或其他在地居民所需項目進行規劃改善，並力求縮小重劃擴大範圍為原則，考量本重劃區面積 7.032241 公頃，其中既有建地（甲種建築用地、丙種建築用地）面積僅 0.913112 公頃，重劃後將區內農牧用地變更為農村住宅建築用地，面積 4.5923 公頃，建地約擴大 5 倍，仍請申請人以財務可行角度說明為改善區內舊聚落污水、道路、排水設施而需擴大重劃範圍之必要性、合理性，並以對照表方式呈現，提區域計畫委員會討論。另請本部地政司及行政院農業委員會就下列事項協助提供意見，供區域計畫委員會參考：

- （一）請農村社區土地重劃主管機關地政司從財務可行角度並考量基地區位條件（毗鄰竹北都市計畫）協助試算

本案需擴大的之合理面積。

(二) 請農業或農村再生主管機關就維持本案農村風貌所必須劃設或改善之公共設施項目提供意見。

二、第 1 次專案小組會議審查意見二(二)，本案未來引進人口來源部分，請申請人納入前述審查意見一併分析。

三、第 1 次專案小組會議審查意見二(四)，有關重劃前後既有聚落保存情形與如何維持農村風貌、紋理部分，經查本次規劃之公共設施區位多處位於區內既存建物上，勢必增加重劃拆遷補償負擔，是否符合農村社區土地重劃規劃原則第 11 點第 1 項第 6 款：「土地分配儘量與原有地上物結合，減少拆遷補償，並營造地方特色。」與同點第 2 項第 2 款：「重劃前之建築物，規劃時儘量配合維持現狀不予拆除」規定，經本部地政司表示上開原則所指之地上物（建築物），係指合法之地上物（建築物），倘屬違章建築則不在此限。基此，本案所拆遷之地上物（建築物）是否合法？該地上物（建築物）是否妨礙施工或分配？因涉實務之審認，仍需由重劃會加以說明，爰請申請人加強說明上開規劃內容之考量，提區域計畫委員會討論。

四、第 1 次專案小組會議審查意見四(四)，本案位於頭前溪水系自來水水質水量保護區，經申請人表示依據經濟部水利署第二河川局 103 年 2 月 11 日水二工字第 10350011140 號函表示基地半徑 5 公里範圍，尚有頭前溪橋下游右岸部分未施設堤防，本重劃區距該河岸距離約 4 公里，該段堤防興建工程目前由新竹縣政府辦理，爰請新竹縣政府就有無作業規範住宅社區專編第 4 點規定：「為減少主要河川流域過度開發，減輕水患災害，

如基地位於各該主要河川水源水質水量保護區範圍內者，於整治工程未完成前，得由直轄市、縣（市）政府建議區域計畫擬定機關暫緩核准開發。」請新竹縣政府會後以正式公函提供意見。

五、第 1 次專案小組會議審查意見五，因本次修正後對外需土方由 1,109.44 立方公尺增加為 38,577.5 立方公尺，對區外交通勢必產生衝擊，請申請人重新檢討說明區外運土計畫、運土路線有無經過學校、住宅、醫院以及相關因應措施後，送請新竹縣政府營建剩餘土石方主管機關提供意見。

六、第 1 次專案小組會議審查意見七（四），本案西北側重劃範圍橫跨部分建築物情形部分，經申請人說明基地內蓮華段 655 地號土地所有權人為財團法人台灣省新竹縣犁頭山蓮華寺所有，現在為階梯及蓮華寺會議室、最上層作為停車場使用，將保留範圍內建築物而僅就 656 地號（國有地）上方之屋突平台予以拆除，經討論無不同意見，同意確認。

七、第 1 次專案小組會議審查意見七（五），有關本案土地使用設計高程規劃部分，查本案仍有部分住宅用地高程低於毗鄰的道路（住 2）或滯洪池設施用地（住 3），經討論後意見如下：

（一）經申請人說明住 2 用地臨路側高程較新建道路高程低約 2 公尺，可減少整地所需土方亦可避免日後建築基礎施作時另行開挖土方，可減少先填後棄對環境之危險，基礎施作完成後住宅即可與毗鄰道路平順銜接無礙通行，經討論無其他意見，同意確認。

（二）住 3 用地北側滯 1 用地所設置之滯洪池係匯集本案山坡地範圍所設，故該滯洪設施依據水土保持技術規範要求檢核所需滯洪沉砂量體，若暴雨降雨頻率超過設

計頻率年（50 年重現期距）時，可由池內設置之溢洪口排放至下游，不致溢淹影響住宅區，經討論無其他意見，同意確認。

（三）另有關本案滯洪設施用地（滯 2、滯 3）、污水處理廠用地緊臨住宅用地部分，經申請人說明滯洪設施與污水處理廠均採地下化設計構築，且二處用地上皆植栽綠化，可作為隔離綠帶或空間，無礙住宅用地安全與衛生，經討論無其他意見，同意確認。

八、第 1 次專案小組會議審查意見四（二），有關本案處理後擬排放之污水是否達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準，或是河川水體容納污染量有無超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量等事項部分，經查申請人已分別取得新竹縣政府環境保護局、新竹縣政府工務處意見並納入計畫書，同意確認，本案放流水未來請依新竹縣政府 103 年 3 月 3 日府工養字第 1030037961 號函示意見辦理，其放流水應合乎法規標準並取得環保單位之排放許可後始可排放。

九、第 1 次專案小組會議審查意見七（一），請申請人將本案重劃範圍內屬山坡地之範圍及農業發展情形等圖說資料納入計畫書中。

十、計畫書第 5-29 頁挖填土石方圖建議修正以顏色表達並補充強化說明本案整地的規劃構想。

十一、第 1 次專案小組會議審查意見二（三）、九，申請人已補充納入計畫書中，同意確認。

以上意見請申請人於六個月內補充修正並取得水土保持規劃書審定文件後送本部營建署，提區域計畫委員會討論。

貳、臨時動議：無。

參、散會（中午 12 時 10 分）。

附錄、委員發言重點摘要紀錄

◎ 陳情人

一、開發單位與地主以公證方式簽訂「土地委託辦理農村社區土地重劃合約書」與同意書，均以附圖一為準據，若區內道路與街廓大改成如附圖二，地主權益可能有不同程度影響，但許多地主並不知情，未來恐衍生許多法律糾紛，敬請委員協助責成開發單位釋疑。

二、修改後的規劃尚有下列疑點：可能影響生活品質：

- (一) 社區聯外道路出口由五處(附圖一)修改成只有三處，動線安排是否不利未來社區發展(附圖二)。
- (二) 其中一處出口道路由十公尺寬改為約四公尺寬，且坡度在 10% 左右，該道路又窄又陡，是否影響社區車輛向外聯絡至自強北路。如附圖二之註記 A。
- (三) 社區內橫向聯繫道路由二條改為一條，只有一條橫向道路負擔分散車流的功能，是否不利社區內車流動線。
- (四) 社區設計二個死巷，似不利區內車流動線。又死巷內設迴轉車道，倘若未來迴轉車道有車輛佔用時，將會使其他的車輛進退不得，也容易發生事故。
- (五) 縣治三期街廓長度大多以 60~80 公尺為準，本社區修改後的街廓長度竟然大多達 100~200 公尺者，是否有不利開發之疑慮。
- (六) 原有街廓規劃整齊，也都約在 60~70 公尺左右，但修改後街廓圖顯得凌亂不整齊，有如迷宮。且原有街廓規劃沒有路沖現象，修改後街廓圖顯示幾乎處處是路沖現象。是否符合科學理論、實務經驗法則及都計法規等。

◎委員 1（吳委員樹欉，委員姓名發言前刪除）

請問申請人會前有沒有讓地主知悉計畫內容調整？

◎委員 2（吳委員彩珠，委員姓名發言前刪除）

一、請申請人回應陳情人陳情基地北側區內道路路段寬 4 公尺之理由。

二、前次專案小組會議紀錄審查意見要求從定量角度說明計畫範圍擴大合理性、必要性部分，本次簡報說明仍未說明為改善區內原 0.9 公頃聚落的哪些公共設施而需要擴大增加重劃的面積，建議下次會議請申請人以對照表方式呈現。

三、基地高程為東高西低、北高南低，請問水利設施設置在東側的理由為何？

四、土地使用強度部分，社區中心用地強度（建蔽率 60%、容積率 240%）比住宅用地強度（建蔽率 40%、容積率 120%）高的理由為何？公園、蓮華寺停車場用地強度（建蔽率 40%、容積率 120%）的需求為何？應以需求來賦予強度而非法規上限是多少就是多少的思維。另請說明區內特定目的事業用地的用途是什麼、蓮華寺停車場編定為遊憩用地的考量是什麼？

◎委員 1（吳委員樹欉，委員姓名發言前刪除）

過去審議幾個農村社區土地重劃案件，申請人都表示重劃後人口會回流，曾建議可否根據過去經驗去檢視到底有多少人口回流，未來在專編訂定上建議作業單位可思考規範重劃案件應說明重劃後的引進人口來源。

◎本部地政司委員代表

一、農村社區土地重劃立法目的是為了地籍整理與改善農村生活環境，前幾年因地價上漲使得有某些個案有過度解

釋法令擴大重劃範圍的情形，監察院也曾提出糾正案。近來奉部長指示也著手檢討修正農村社區土地重劃範圍勘選作業要點規定中，修正方向重點之一是將來辦理農村社區土地重劃的範圍一定是跟農村再生結合，其二是重劃新增之建築用地面積以不超過重劃前暨有建築用地總面積為原則。但目前僅能就擴大範圍的合理性、必要性進行審查。

- 二、有關本案伍、問題三、請本司就本次規劃之公共設施區位多處位於區內既存建物上，勢必增加重劃拆遷補償負擔，是否符合農村社區土地重劃規劃原則第 11 點第 1 項第 6 款同點第 2 項第 2 款規定表示意見 1 事。查農村社區土地重劃規劃原則第 11 點第 1 項第 6 款規定：「土地分配儘量與原有地上物結合，減少拆遷補償，並營造地方特色。」及第 2 項第 2 款規定：「重劃前之建築物，規劃時儘量配合維持現狀不予拆除。」是以，辦理農村社區土地重劃當依上開原則辦理，惟上開原則所指之地上物(建築物)，係指合法之地上物(建築物)，倘屬違章建築則不在此限。基此，本案所拆遷之地上物(建築物)是否合法？該地上物(建築物)是否妨礙施工或分配？因涉實務之審認，仍需由重劃會加以說明。

◎委員 3（賀陳委員旦，委員姓名發言前刪除）

- 一、基地鄰近地區都市化程度快、地價上漲，請地政司從財務可行角度協助試算本案需擴大的合理面積。提供將來區域計畫委員會討論的參考。
- 二、請農業或農村再生主管機關就維持本案農村風貌所必須劃設或改善之公共設施項目提供意見。
- 三、希望未來針對農村社區土地重劃區內的交通、污水、排

水工程改善的標準邀請相關主管機關研商，應避免再用一般都市計畫區道路、污水、排水工程思維與設計標準來要求農村社區土地重劃區。

內政部區域計畫委員會審議

新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」

第2次專案小組審查會議簽到簿

時 間：103 年 7 月 14 日（星期一）上午 9 時 30 分

地 點：營建署 1 樓樓第 105 會議室

主 席：賀陳委員旦

記 錄：林漢彬

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
賀 陳 委 員 旦	賀陳旦		
吳 委 員 彩 珠	吳彩珠		
沈 委 員 淑 敏			
陳 委 員 宏 宇			
黃 委 員 萬 翔			
高 委 員 惠 雪			
林 委 員 志 明			
王 委 員 秀 時	請假		
周 委 員 燕 龍			
楊 委 員 素 娥			
曹 委 員 紹 徽		技正	唐晨欣

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
王 委 員 銘 正		視察	塗瑤倩
林 委 員 素 貞			
吳 委 員 樹 欉	吳樹欉		
林 委 員 建 元			
林 委 員 楨 家			
林 委 員 靜 娟			
周 委 員 天 穎			
施 委 員 文 真			
陳 委 員 彥 仲			
鄭 委 員 安 廷			
戴 委 員 秀 雄			
王 委 員 雪 玉	王雪玉		

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	
經濟部水利署	
本部地政司	涂瑤清
本部 土地重劃工程處	請假
新竹縣政府地政處	陳杰煌
新竹縣政府農業處	林曉梅
新竹縣政府工務處	
臺灣省 新竹農田水利會	劉心洲
新竹縣犁頭山自辦 農村社區土地重劃 區重劃會	林賢長
新陽技術顧問股份 有限公司	莊健源
	黃建章 李淑勝

列席人員	簽到處
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	林秉勳
本署綜合計畫組 林專門委員世民	林世民
本署綜合計畫組 張簡任技正順勝	張順勝
本署綜合計畫組 一	
本署綜合計畫組	楊如如 林達材 林達材 王麗玲 林達材 王麗玲