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：王麗玲
聯絡電話：(02)8771-2591
電子郵件：liling@cpami.gov.tw
傳真：(02)2777-2358

裝

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9月10日
發文字號：內授營綜字第10308102821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103年8月21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2次專案小組審查會議紀錄乙份，請　查照。

訂

說明：

一、依本部營建署案陳103年8月14日營署綜字第1032914392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。

線

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：林委員靜娟、戴委員秀雄、沈委員淑敏、吳委員彩珠、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、王委員靚琇（以上為專案小組成員）、王委員雪玉、賀陳委員旦、吳委員樹欉、林委員建元、林委員楨家、陳委員彥仲、施委員文真、周委員天穎、陳委員宏宇、鄭委員安廷、林委員素貞、行政院農業委員會、行政院農業委員會水土保持局、經濟部中央地質調查所、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：本部營建署綜合計畫組（2科）

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2次專案小組審查會議紀錄

壹、時間：103年8月21日（星期四）下午2時00分

貳、地點：本部營建署B1第二會議室

參、主持人：林召集人靜娟　　記錄：王麗玲

肆、出列席單位：詳會議簽到簿

伍、申請人簡報：（略）

陸、審查意見：

一、有關本案開發之必要性、合理性，第1次專案小組審查會議審查意見一已建議申請人考量以基地東南側既有聚落為核心調整重劃範圍，並評估日日春社區是否納入範圍，後續申請人如無修正調整本案重劃範圍，仍請就下列意見加強補充說明：

（一）請檢視本案所列各項公共設施係屬法規強制要求或社區居民為改善生活環境需要者，並納入計畫補充說明。

（二）本案開發目的之一在於地籍重整，請補充說明本案地籍重整情形暨其與開發必要性、合理性及重劃範圍間之關聯。

（三）請補充鄰近之新埔都市計畫內近年人口成長情形，據以檢視所估之回流人口數並評估本案重劃範圍是否妥適。

二、請就如何維持農村社區風貌於本案規劃範圍內之農村機能和實質景觀風貌進行整體思維的說明，並請釐清何為本案既有農村風貌，如何維護既有農村風貌？以及「農村重劃」是為提升具農村機能生活社區的環境品質，抑或將具農村功能與活動的社區轉變為「非」具農村功能與活動的住宅

社區？

三、本案土地使用計畫部分，請併同審查意見一檢討重劃範圍、公共設施之配置及區位合理性，並納入計畫書補充說明。

四、本案交通系統計畫部分，請申請人依交通部分運輸研究所意見修正補充說明後，再送作業單位轉請運研所審查。

五、本案整地排水計畫部分，滯洪池規劃設計請依規範總編第 22 點規定辦理，並檢視區外承受水體可否承受 25 年逕流強度，以調整滯洪池規劃，至區內水路規劃，仍請依臺灣新竹農田水利會意見修正及辦理。

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，重劃範圍如未調整，則請作業單位依規定提請區域計畫委員會討論。

柒、散會：下午 5 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）建請就開發必要性、合理性及範圍界定等理由論述，再加強補充說明：

1. 依農村社區土地重劃條例第 11 條規定，參加重劃土地所有權人之公設負擔涵括重劃區內規劃之道路、溝渠、電信電力地下化、下水道、廣場、活動中心、綠地及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能必要之其他公共設施用地。基此，請檢視本案所列各公設(尤其是公園乙項)是否確為改善此農村社區生活環境、增加公設等社區居民之需要、而致開發之必要者。

2. 本案所列另一開發目的在於地籍重整，請補充說明本案地籍重整情形暨其與開發必要性、合理性及範圍界定間之關聯。

3. 針對不同意土地所有權人，其土地及建物是否有座落於本計畫案擬拓寬道路者？是否涉強制拆遷者？

4. 針對不同意土地所有權人，除所回應之持續說明溝通外，建議考量不納入重劃範圍之可行性。

（二）依表 2-5-2 顯示新埔鎮 94-100 年間人口負成長，本案計畫人口 829 人，現住 273 人，擬創造農村回流 556 人，然以何條件能吸引回流？

◎委員 2

(一)本案重劃後農牧用地均變為乙種建地，申請人簡報所強調的財務自償性並非變更農牧用地之理由，因建地未來

恢復具良好透水性的自然覆蓋機會很低，目前重劃範圍係以財務及公共設施估算，但財務並不具可行性，且未敘明 500 多的回流人口如何估算，如鄰近的竹北市究竟還有多少餘屋，人口回流至關埔的合理性必要性解釋為何，如果無法解釋即無需求，縱使調降容積率至 100%仍然有問題。

(二)地籍整理部分,如既有道路（橫窄的田間小路）拓寬至多少?本案規劃方式是一邊保留既有道路，一邊將農牧用地改為建地，甚至有些建地是斜的(詳計畫書 I20 頁),如此有達到重劃的目的嗎? 整理的原則為何?

（三）估算回流人口，建議整理竹北、新埔近年人口的異動狀況，以利釐清人口為何非來此居住，我們可以接受現有人口不願意離開，但增加的人口為何不去竹北，估算的數理模型有問題。

（四）農村社區非指鄉下住滿人的社區，其意涵必需與農業生活有關，法律並未授權將農業環境變更為居住使用，保護農地才會有農村再生，問題癥結的是如何辦理重劃，經評估本案建地擴大比例過多，未來通過機率並不高，簡報中右下角二條道路彎曲並未處理，申請人的回應必需回答到問題的重點。

◎委員 3

（一）本案重劃後未保留任何農地，一個不存在農村元素的住宅開發案又以農村社區重劃方式辦理不具說服力，如簡報第 7 頁土地使用計畫部分，建地占 65.47%，廣場、停車場占 1.5%，其他 15%為公園、滯洪池，規劃係將原具透水、綠地功能的農田抹去，再開闢人工的公園、綠

地，此種規劃方式即存有矛盾，有關本案的必要性、合理性請再審慎思考。

（二）重劃範圍部分，在此強調量化分析係建立在一定程度的質化判斷上，因判斷需保留的農村特色反以基礎工程進行，當改善農村聚落的手段變為消滅農村聚落改為一般社區，其手段、比例或型態是否妥適? 針對設施不足所需改善的公共設施項目，有些並非必要性的農村設施，建議再進一步討論本案應有的公共設施項目。

（三）簡報第 34 頁列舉的農村元素重劃後即不存在，原有農村風貌不見卻規劃設置人工田埂，以人工方式取代窄小的田埂，此種規劃不合邏輯，好像是在規劃都市中的田園住宅，刻意去尋找假山假水；另簡報第 33 頁說明建築基地退縮 5 公尺，如原建地之縱深僅 25 公尺尚需符合建蔽率，在此先提醒申請人未來可能衍生無法開闢的問題。

◎委員 4

（一）有關問題一的答覆其實是倒果為因，就開發目的而言，本案以財務導向的規劃思維無法成立，解決現有 200 多人的居住環境是一種標的，但一開始即將 800 多人列為標的進行重劃的必要性解釋並不妥適。

（二）本案既然為農村社區重劃，應說明是否仍維持農村生產生活機能之住宅社區，抑或是非具農村功能之住宅社區。

（三）建議針對既有建地因公共設施不良造成不宜居住的部分，說明如經重劃後改善了那些公共設施?且如何界定既能適應本農村風貌的公共設施最佳質與量化內容，又

可避免不恰當或過度的引入都市型態的規劃方式，以便能兼顧在既有問題的特性下，合理提高農村社區的生活水準，例如：道路系統是否格子化，拆遷的必要性，公園劃設的必要性，以及區位分布的妥適性，例如簡報第28頁未出具同意書的部分，未來係規劃作為公園綠地，參照其他案例後續有無法開闢的疑慮。

（四）申請人提出的規劃需相當規模方能達成，考量維持農村紋理、最小拆遷之審議原則，有無可能朝最小規模或引入生態方法重新評估範圍，希望申請人能務實解決既有農村最需要改善的居住問題，提出最小化、最適合的範圍規劃，至於簡報說明的建築型態設計準則，因目前非屬建築設計階段，純屬參考性質，建議再就重劃範圍整體農村地景風貌為導向重新評估土地使用計畫。

（五）另外報告書中出現多次改建或新建的文字描述，本案應以整建為重要途徑，有關原有建物需保留或拆建的部分，其處理方式請再予釐清。

（六）特定農業區變更對於環境負面衝擊如何處理，申請人以擴大後的重劃範圍思考解決方案，而非以既有建地需改善的範圍來思考，其邏輯顛倒錯置，如將需改善的範圍列為重劃區即屬必要性，但申請人仍以7公頃的規模去規劃，而且，從本案實質規劃內容更顯見其與規劃目標的不連貫，例如既有東南側農村社區多維持原貌，而原為生產之農地幾乎全成為新住宅社區，亦為多數公共設施集中處，而後者將導致該地區農村機能與風貌之消弭，請再評估。

◎委員5

（一）多數重劃案件的狀況均類似，如本案屬單純的市地重劃委員會不會有意見，但需注意農村社區與市地重劃所應考量的重點不同。

（二）日日春社區重劃後土地規劃為何?其所有權人同意比例為何?簡報呈現的建築設計是否為當地原有之農村風貌？提供以往案例給申請人參考，可以模擬景象的方式表達建築設計，讓委員會了解重劃後將保留原有農村風貌。

（三）建議補充鄰近之新埔都市計畫內人口成長狀況，以提供委員會評估估算的回流人口，未來是否有機會進入本重劃範圍。在此中肯提醒申請人，本案擴大範圍應再評估，如果一直在此糾結範圍必要性合理性的問題，本案審議將面臨無法前進的困境。

◎委員 6

（一）本案勘選範圍時，因重劃會提出日日春社區出入交通不便，故同意納入重劃範圍，經統計該社區土地所有權人不同意比例甚高，請將該社區自重劃範圍剔除。

（二）有關簡報 74 頁本部核定之公辦案例，係屬監察院糾正前的狀況，目前已修正辦理方式並無表列擴大比例之情形，建議規劃單位不要以舊思維辦理重劃案，對於進入區委會審議的案件原則尊重區委會審查意見。

◎臺灣新竹農田水利會

（一）審查 II-2 頁二（一）述及申請人已取得本會原則同意文件等語句過於精簡，蓋本會原文係僅指原則同意參與重劃，非已同意其水路相關規劃，且 A 區滯洪池係將匯集之逕流水排入本會既有渠道，申請人仍有向本會申

請搭排及其他未辦與未說明事宜，故不宜僅稱已取得本會原則同意文件，請予修正。

（二）行政程序審查 I-7 頁四 2 所述部分灌溉渠道酌予調整處，未有渠道相關尺寸、構造及圖說。

（三）區內配置之排水、污水、電力及電信系統等管線，與灌溉渠道交會處之處理方式及相關高程未有說明。

（四）報告書內有關灌排渠道之敘述，其圳路名稱與現況不符，所標示之土地公埔二、三圳應為土地公埔一圳 1 支線，所標示之土地公埔一圳一支線應為土地公埔一圳 2 支線，所標示之土地公埔一圳二支線應為土地公埔一圳 3 支線，且土地公埔一圳 1 支線應為穿越文山路而非排往鳳山溪，請予修正。

（五）道路系統跨越渠道部分，須設置足量、足尺寸之清潔人孔以利清淤，且不得減少既有渠道之通水斷面。

（六）本會已於 102 年 1 月 1 日起更改全銜為「臺灣新竹農田水利會」，亦請配合修正。

◎委員 7

農業用地變更目前係以繳交回饋金的方式處理，委員所提環境負面衝擊類似環境補貼，尚屬概念並未實際操作。

◎委員 8

(一)以交通運輸而言，對於提供居住的開發案其交通可及性的影響甚大，惟新竹高鐵站與基地尚有 7 公里距離，如以大眾運輸導向來思考，基地沒有車站對吸引人口並無助益。

(二)本案衍生交通量應將回流人口與現有人口一併納入計

算，請申請人再檢核修正。

◎作業單位

（一）建議申請人針對需改善之必要性公共設施，再據以評估重劃範圍，作業單位所提審議原則係將污水處理、排水、道路等列為必要改善之公共設施項目，如有其他公共設施項目之需求申請人應提出適當理由，目前規劃之閭鄰公園，依現行規範住宅社區專編並未規定農村社區土地重劃案必須設置，因公共設施關係重劃範圍的決定，建議將必要性公共設施項目分為法規強制要求或社區需求等二類加強說明。

（二）前次專案小組會議審查意見已建議以基地東南側既有聚落為核心調整重劃範圍，因同意比例涉及將來土地規劃，請針對需拆遷的部分再與土地所有權人再溝通達成共識，並再評估檢討未同意參與重劃比例較高之日日春社區納入範圍之必要性。

（三）平地整地排水部分，依規範總編第 22 點規定滯洪池入流以 100 年暴雨強度設計，開發後之出流不得超過開發前 25 年的逕流量，本案估算方式與上開規定不盡相同，請再檢視，另外實務上尚需考慮區外承受水體得否承受 25 年逕流強度，以檢討滯洪池規劃及是否降低出流速度。

（四）申請人估算擴大範圍建議先從檢討必要改善的公共設施著手，如減少改善之項目相對的財務負擔也會降低，再就設施配置區位的合理性檢討，如停車場並非位於社區出入口，此外建議公共設施改善示意圖加註原有道路之寬度。

（五）本次議程問題一的部分，請說明擴大比例部分有無包含農舍，因農舍不能列為既有建地，請予以剔除，而日日春社區未同意人數占 24%，納入範圍之必要性理由為何？

◎行政院農業委員會水土保持局（書面意見）

（一）本案範圍屬新竹縣新埔鎮文山里（小部分在寶石里），經查文山里有農村社區參與農村再生培根訓練（至再生班但尚未結業）。

（二）另外有關附件所提「新竹縣新埔鎮關埔社區農村再生計畫提案書」，建議刪除。因該提案書應為新埔鎮新埔鎮關埔自辦農村社區土地重劃區重劃會或規劃單位撰寫，非依農村再生條例，由社區依據居民需求，並經共同討論後所擬訂之農村再生計畫。

內政部區域計畫委員會專案小組審議新竹縣新埔鎮「關埔自辦農村社區土地重劃案」第2次專案小組審查簽到簿

時　間：103年8月21日(星期四)下午2時

地　點：本署601會議室

主　席：林委員靜娟　　記錄：王麗玲

林靜娟

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
王委員雪玉			
沈委員淑敏	(請假)		
吳委員彩珠	吳彩珠		
吳委員樹欉	[illegible]		
林委員靜娟	林靜娟		
林委員素貞			
林委員楨家			
林委員建元			
周委員天穎			
施委員文真			

內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

列席人員	簽到處
行政院農業委員會	唐晨仰
行政院農委會水土保持局	（請假）
經濟部中央地質調查所	
交通部運輸研究所	張[illegible]
新竹農田水利會	胡穎任
內政部中部辦公室一黎明地政司	塗瑞清
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
元基工程顧問有限公司	張[illegible] 張書豪 林佳良 董[illegible]

內政部營建署 Construction and Planning Agency Ministry of the Interior

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
陳委員宏宇			
陳委員彥仲			
賀陳委員旦			
鄭委員安廷	鄭安廷		鄭安廷
戴委員秀雄			
黃委員萬翔			
高委員惠雪			
林委員志明		高級副	張[illegible]
王委員秀時			
周委員燕龍			
楊委員素娥			
曹委員紹徽		技正	唐晨依
王委員靚琇		視察	塗瑤清代

內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

列席人員	簽到處
本部營建署 綜合計畫組	張順勝 石力元 [illegible]

內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior