

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：林妍均

聯絡電話：02-8771-2589

電子郵件：yenchun@cpami.gov.tw

傳真：02-2777-2358



受文者：本部營建署（綜合計畫組）

發文日期：中華民國103年9月29日

發文字號：內授營綜字第10308111781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9月11日內政部區域計畫委員會審議宜蘭縣冬山鄉「武淵農村社區土地重劃」開發案第1次專案小組審查會議紀錄1份，請 查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳103年8月29日營署綜字第1032915541號函開會通知單續辦。
- 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：沈委員淑敏、賀陳委員旦、鄭委員安廷、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、王委員靚琇（以上為專案小組成員）、吳委員彩珠、吳委員樹欉、林委員素貞、林委員楨家、施委員文真、陳委員彥仲、陳委員宏宇、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、文化部、交通部運輸研究所、經濟部中央地質調查所、經濟部水利署、內政部土地重劃工程處、內政部中部辦公室-黎明地政司、宜蘭縣政府、宜蘭縣政府地政處、宜蘭縣政府工務處、宜蘭縣政府文化局、宜蘭縣政府建設處、宜蘭縣政府農業處、宜蘭縣冬山鄉公所、東穎科技有限公司

副本：本部營建署（綜合計畫組）

部長陳威仁

**內政部區域計畫委員會審議
宜蘭縣冬山鄉「武淵農村社區土地重劃非都市土地開發許可」案第 1 次專案小組審查會議紀錄**

壹、時間：103 年 9 月 11 日（星期四）下午 2 時

貳、地點：本部營建署 B1 第二會議室

參、主持人：沈召集人淑敏

記錄：林妍均

肆、出席單位：詳會議簽到簿

伍、申請人簡報：(略)

陸、審查意見：

一、有關本案於國土利用之必要性、合理性部分，請申請人依下列意見就區位適當性補充說明及檢討修正重劃範圍：

（一）依據農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第 8 點，重劃區應避免將供文化保存使用土地納入重劃區範圍，針對武淵遺址試掘結果，本案土地重劃範圍應進行調整，請本部土地重劃工程處會後提供書面意見供宜蘭縣政府參辦。

（二）本案重劃範圍部分面積位於冬山河風景區，請補充說明上位區域計畫發展定位及鄰近都市計畫發展狀況，將風景區土地納入重劃變更為鄉村區之合宜性，及本案重劃後對於農業、農村之影響內容補充說明，以強化本案重劃區位適當性。

(三) 本案計畫範圍位於武淵村低窪地區，位處洪泛地區，其規劃滯洪空間除重劃範圍本身滯洪需要外，另需分擔宜蘭地區其他蓄洪量。就本案防災及整地排水規劃，該低窪農地納入重劃範圍變更作為可建築用地，卻仍無可避免淹水疑慮，並須採取高腳屋建築形式因應，請補充說明其合宜性。

(四) 有關土地重劃意願，本案開發範圍內同意參與人數及面積雖符合「農村社區土地重劃」規定之門檻，惟不同意參與者所有土地分布多位於本案重劃之核心範圍，請申請人據以檢視並評估本案重劃範圍是否妥適，並加強與土地所有權人溝通協調。

(五) 本案土地使用計畫部分，有關公共設施改善項目應以必要性公共設施為主，以力求縮小重劃擴大範圍為原則。請併同審查意見(一)至(四)檢討重劃範圍、各項公共設施改善必要性、配置區位合理性，並納入計畫書補充說明。

二、其餘本次會議議程未及討論之問題(一、有關開發之必要性、範圍合理性及農村風貌第 7 點以後)，俟申請人就前揭意見檢討後再續予討論。

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，再提專案小組審查會議討論。

柒、散會：下午 16 時 45 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

◎土地所有權人 1

- (一) 原持有的農業用地前因政府農地重劃而面積縮小，如今又因農村社區土地重劃面臨再次縮小情形，政府對於農地所有權人的權益不可忽視。
- (二) 未來農村社區重劃新增更多建築用地，引進更多居住人口，惟區內的道路寬度仍不足，未來也恐產生防救災問題。

◎土地所有權人 2

本案規劃內容地方民眾未能真正了解，建議透過與在地民眾參與討論及共同規劃，了解地方發展需求，真正藉由規劃以實質解決在地問題。

◎土地所有權人 3

- (一) 經土地重劃後農地面積變更，自耕農、老農年金、農民保險等權益及資格是否受損，相關權益該如何保障。
- (二) 所持有的農地經由農地重劃、農村社區土地重劃，面積逐漸縮小，可否不納入重劃範圍。未來農村社區土地重劃若不領地，可否領現金，又相關土地價格是否有協議空間。

◎土地所有權人 4

建議本案既有埤頭路不要廢止，其已通行多年，建議保留既有通路。

◎宜蘭縣政府

本案從先期規劃至今已召開 5 次說明會，另針對地上物及土地所有權人召開 1 次協調會，期望解決所有權人相關問題。

◎委員 1

相關協調會議內容請申請人補充納入開發計畫。

◎內政部土地重劃工程處

有關農村土地重劃範圍配地或領錢，將俟縣政府計算，達最小可建築面積之所有權人可予以配地，不足者則領錢。

◎委員 2

- (一) 針對土地所有權人反對參與重劃意願之位置分布圖，請申請人予以說明。
- (二) 有關財務計畫部分，貸款利息以 5% 計算是否合理，其將涉及未來財務平衡及開發計畫擴大使用農業用地之範圍。
- (三) 本案挖填土方賸餘量為 2 萬多立方採暫時堆置，未來有無轉賣的可能性，亦或回饋至土地重劃經費，其將涉及本案財務平衡，請申請人予以說明。

◎委員 3

- (一) 農村社區土地重劃重於計畫的邏輯性及合理性，重劃應有其目的，如改善生活環境需求、改善公共設施不足及地方民眾之意願，惟目前民眾相關意願似乎尚未整合。
- (二) 本案又為典型農村社區土地重劃案完全不具農地之案例，本案範圍的農業用地多屬辦竣農地重劃、擁有良好排水、維持良好坵塊，目前農業主管機關針對農地分級應屬農 1（優良農地）。本案將其變更為建築用地，是否符合合理性。
- (三) 目前增加公共設施之需求，是為既有人口進行規劃？還是以未來人口進行規劃，建請申請人予以說明。
- (四) 本案範圍擁有農地的農民，其參與重劃意願多為反對

者，對此本案重劃範圍應再予檢討。

◎委員 4

簡報第 33 頁，本案劃設規模不小的滯洪池，惟仍不夠負擔其他蓄洪分擔的滯洪量，所以另採用低建地配合挖方提供滯洪及高腳屋建築配置。本案變更農業用地作為建築用地，其規劃方式是否得以確保地區洪泛安全，建請予以說明。

◎委員 5

本案依歷史災害顯示水患問題嚴重，逕流量分析採用一般性合理化公式的平均值進行計算是否合宜，請申請人再行檢討。

◎委員 6

- (一) 鄰近冬山都市計畫區尚可容納約 6000 多人，其與本案未來引進人口是否產生競合。
- (二) 對照土地所有權人參與重劃意願及武淵遺址考古試掘的結果，本案重劃範圍應再予檢討。
- (三) 除以農村社區土地重劃為規劃手段，本案亦透過舊有聚落整建進行農村社區生活環境改善，推動執行阻力小，所保留之農村風貌又與農村社區土地重劃條例政策及意旨更為相近。

◎委員 7

有關本案農村社區區內道路僅規劃 6 米寬度？

◎內政部土地重劃工程處

依據目前武淵遺址試掘報告，本案農村土地重劃範圍及可行性需再行檢討。

◎行政院農業委員會

- (一) 針對本案開發之必要性、範圍合理性 1 節，本案前經

申請人送農業變更使用說明書至本會，即針對以下內容進行提問：

1. 依據全國區域計畫的農地及農村規劃原則，農村社區除為改善其生活環境者，不宜增加住宅供給量。本案既有聚落分布於南、北兩側，中間為大面積的特定農業區農牧用地，是否有擴大使用農業用地之必要性，又與土地權屬複雜問題之關連性提請說明。
2. 本案開發計畫不宜以財務因素作為擴大變更使用農業用地之依據，應明敘擴大使用農地之目的（如公共設施及建築使用之配置面積與比例）及配置之合理性。

◎內政部地政司

- （一）就本案財務計畫檢視，本案抵費地需能支持重劃總預算，經檢視本案抵費地 7,398 平方公尺負擔約 5,900 萬元重劃費用，估算每平方公尺單價約 8000 元左右，低於目前武淵地區周邊成交價 1.3 萬，爰本案財務可行性尚屬合理。
- （二）針對農村社區土地重劃案件人口回流或人口成長的情形，經查宜蘭縣三星鄉大隱農村社區土地重劃於 98 年完成，人口從 238 人至今增加至 646 人。

◎作業單位

- （一）本案計畫範圍曾辦理農地重劃，是否尚有改善土地權屬複雜 1 事，請宜蘭縣政府再予補充說明
- （二）本案計畫範圍部分包含冬山河風景區，未來農村社區土地重劃完成，與冬山河風景區發展定位是否相符合或有衝突之處。

◎宜蘭縣政府

- (一) 土地權屬複雜分布圖說請參閱簡報第 39 頁。本案雖曾辦理農地土地重劃，但僅就可交換分合土地進行重新整理，對於舊有聚落部分仍比照舊有區位配回，並無法解決土地權屬複雜相關問題。
- (二) 本案風景區未來將變更為鄉村區乙種建築用地，經本縣風景處表示相關意見，並不會影響未來冬山河風景區之發展。

◎委員 8

本案計畫尚涉及許多原則性的基本問題，建議就各部會內部行政程序進行釐清與討論。

申請人、規劃公司及土地所有權人代表離席。

◎內政部土地重劃工程處

針對簡報第 34 頁武淵遺址考古試掘結果，「現地保存區」似乎已不適合作為建築用地，未來無論剔除範圍或調整為公共設施用地，對於土地所有權人之負擔都為甚重；而「遺留疑似分布區」未來新建或增建設施前，都須委請考古專業人員進行試掘或鑽探，其成本費用甚高。爰此，本案重劃範圍建議再行檢討。

◎委員 9

- (一) 文化遺址雖尚未依法公告，但於法令規定以外的專業性規劃，對於文化遺址保存仍應重視。
- (二) 本案低窪處設計高腳屋、滯洪池等設施，惟地區易淹水特性，將既有農地變更為建築用地，又挖方作為滯洪設施，是否真的具有防災滯洪功能值得深思。
- (三) 本案公共設施面積達 30% 以上，公共設施面積增加

相對提高所有權人擔負成本，因而擴大變更農地作為建築用地。惟目前反對參與重劃意願者又多位於特農區農牧用地，本案就區位、農村社區土地重劃意旨及整體計畫合宜性都有些勉強。

◎委員 10

- (一) 公辦農村社區土地重劃的目的，應該強化其與農業之關聯性與正面效果，其包括農地、農村、農民 3 面向。
- (二) 本案區位的整體性區域發展規劃，就鄰近都市計畫地區、冬山河風景區..等關連性強化說明，透過公辦農村土地重劃將產生何種正面影響。

◎內政部土地重劃工程處

- (一) 依據農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第 8 點，重劃區應避免將供文化保存使用土地、環境敏感及特定目的事業使用土地納入重劃區範圍，針對本案武淵遺址試掘結果，本案土地重劃範圍應進行調整。
- (二) 本處後續針對前述相關意見進行簽辦後，另函表示相關意見。

◎內政部地政司

宜蘭縣政府文化局預定 10 月 15 日針對遺址試掘報告進行審查，相關因應策略屆時併同提出，將納為本案重劃範圍修正參考。

◎委員 11

宜蘭縣因農舍零星興建破壞農地景觀及生產環境，因而縣政府欲推動農村社區土地重劃政策，期望改善個別農舍興建之問題。以此良好善意，針對農村社區土地重劃案件更應積極思考，相關執行對於農村發展可帶來何種正面效益。

◎委員 12

農村社區道路寬度是否須劃設達 8 公尺以上，服務過境性交通穿越社區，建議寬度僅供在地居民生活需要即可。

◎農業委員會水土保持局

針對農村社區相關公共設施劃設原則，本局已訂有其他相關規定，於會後再提供給作業單位參考。

◎行政院環保署（書面意見）

（一） 本案環評主管機關為宜蘭縣政府，該府於 103 年 2 月 13 日召開 103 年環境影響評估審查委員會第 1 次會議，審查「宜蘭縣冬山鄉武淵農村社區土地重劃環境影響說明會」（初稿）及現勘會議紀錄，決議如下：

1. 本案重劃範圍涉及武淵遺址，應依縣府文化局意見優先進行試掘鑽探後，確定遺址分布範圍及地下狀況，以評估開發案對遺址的影響，以及後續所應採取相關因應措施，俟完成相關作業審查後，應於環境影響說明書中修正說明。
2. 本案農業用地變更使用說明書尚未提送行政院農業委員會完成審核通過；致開發許可遭內政部營建署駁回，請開發單位進行補正。
3. 請開發單位依審查委員及有關單位意見補充、修正後製作環境影響說明書修正本，於會後三個月內送委員會審查。

（二） 本案農業用地變更使用業經行政院農委會 103 年 6 月 11 日農企字第 1030716964 號函原則同意，仍請宜蘭縣政府就環評審查委員會決議（一）妥善處理。

內政部區域計畫委員會審議宜蘭縣冬山鄉「武淵農村社區
土地重劃」案第 1 次專案小組審查會議簽到簿

時 間：103 年 9 月 11 日(星期四)下午 14 時

地 點：本署 B1 第 2 會議室

主 席：沈委員淑敏

沈淑敏

記錄：林妍均

出席人員	簽到處	代 理 人	
		職 稱	簽 到 處
賀 陳 委 員 旦			賀陳旦
鄭 委 員 安 廷			鄭安廷
林 委 員 建 元			
林 委 員 靜 娟			
王 委 員 雪 玉			王雪玉
吳 委 員 彩 珠			
吳 委 員 樹 欉			吳樹欉
周 委 員 天 穎			
林 委 員 素 貞			
林 委 員 楨 家			
施 委 員 文 真			

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
戴委員秀雄			
陳委員彥仲			
陳委員宏宇			
黃委員萬翔			
高委員惠雪			
林委員志明		研究員	陳國岳代
王委員秀時	請假		
周委員燕龍			
楊委員素娥	(書面意見)		
曹委員紹徽		技正	唐晨欣
王委員靚琇		視察	塗瑤清代

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	郭怡嘉
交通部運輸研究所	連國岳
經濟部 中央地質調查所	
經濟部水利署	
內政部 土地重劃工程處	石金明 林意弘
內政中部辦公室 黎明地政司	塗瑞清
宜蘭縣政府	鍾淳孝
宜蘭縣政府 地政處	吳昭賢 鍾淳孝
宜蘭縣政府 工務處	
宜蘭縣政府 文化局	何哲士
宜蘭縣政府 建設處	邱弘瑞
宜蘭縣政府 農業處	陳偉宏

列席人員	簽到處
宜蘭縣冬山鄉公所	林 松 琅
東穎科技有限公司	楊 亞 祥 - 楊 宗 亮
本署綜合計畫組	張 順 勝 李 木 妍 均
	① 邱 俊 維
	② 劉 武 士 松
	③ 邱 義 勇