

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104年8月7日

發文字號：內授營綜字第10408122391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104年7月23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3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104年7月20日營署綜字第1042911654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：許委員志堅、吳委員彩珠、蕭委員再安、游委員繁結、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、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、張委員蓓琪、張委員容瑛、陳委員彥仲、傅委員玲靜、劉委員玉山、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、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、新竹縣政府國際產業發展處、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3次專案
小組審查會議紀錄

時間：104年7月23日（星期四）下午2時整

地點：本部營建署1樓107會議室

主持人：許委員志堅

出席人員：詳后附簽到簿

記錄：林漢彬

壹、審查意見：

一、有關本案重劃後是否符合宜維護農業用地資源總量政策部分，經新竹縣政府農業處查明本案係屬農業主管機關辦理農地分類分級成果之第三種農業區，並經行政院農業委員會委員代表表示宜維護農業用地資源總量係指上開農地分類分級成果之第一種農業區、第二種農業區及第四種農業區面積的總合，考量本案係屬第三種農業區並已取得行政院農業委員會同意農業用地申請變更為非農業使用同意文件，經討論無其他意見，同意確認。

二、本案第 351 次區域計畫委員會決議一、二，依下列意見辦理：

- （一）請新竹縣政府農業處協助瞭解基地外北側原參與重劃農村聚落之公共設施需求，並請申請人適度考量納入基地內公共設施予以規劃配置。
- （二）本案重劃擴大範圍曾經本部第 351 次區域計畫委員會決議原則同意，考量本案重劃範圍擴大合理性與財務

計畫相關，因此再請就下列意見補充修正財務計畫內容，並請新竹縣政府地政處就本重劃案財務計畫適法性與合理性協助提供意見：

- 1、本案經申請人說明區內建築拆遷理由有「填土區域」、「老舊頹廢不堪使用」、「道路擴寬」、「影響土地分配」、「公共設施需求」等，請說明因「道路擴寬」須拆遷建築區位在哪？並請釐清本案因「老舊頹廢不堪使用」而拆遷之補償費依法能否納入本案重劃成本讓區內土地所有權人共同負擔？又本案土地使用計畫修正前後拆遷建築棟數、拆遷補償金與總重劃成本之差異各為何？
- 2、有關本案農舍用地負擔部分，查新竹縣政府 104 年 6 月 10 日府地劃字第 1040072187 號函說明略以：「有關貴會為減少重劃後原農舍建物之拆遷，擬於辦理土地分配時，依農地分配比率計算負擔後，倘配回之土地面積小於該等建物投影面積者，以增配至建物投影面積配回土地，並由土地所有權人繳納差額地價之方式，查應無違反『農村社區土地重劃條例』第 18 條之規定。」，次查申請人本次簡報所計算抵費地（係指扣除區內全數土地所有權人配回後剩餘之可建築土地）所負擔之重劃成本並未扣除農舍用地土地所有權人應繳交之差額地價，請一併釐清上述抵費地負擔計算方式是否符合新竹縣政府 104 年 6 月 10 日府地劃字第 1040072187 號函說明。
- 3、查本重劃案土地所有權人平均負擔比率係以建地所有權人 1%、非建地所有權人 55% 計算，倘本案經檢討後重劃費用有減少情形，請以不變動上開土地所有權人平均負擔比率前提下，將減少重劃費用回

饋於本重劃案之公共設施改善，一併配合調整區內公共設施規劃內容。

- (三) 請申請人就本案土地使用計畫修正前後的差異、修正理由與改善效益以圖表方式逐點說明，並強化說明重劃後公共設施的必要性與對當地居民的貢獻，以利區域計畫委員會審查。
- (四) 請強化說明本案重劃後在地籍整理方面究竟解決了哪些問題？
- (五) 為使本案重劃後能維持農村景觀風貌使之與南側縣治三期都市計畫景觀有別，請申請人針對自強北路及十興五街與都市計畫區銜接的界面提出景觀因應措施。本重劃案區內隔離設施、公共設施以及基地鄰接自強北路、十興五街側之植栽綠化應以果樹、蔬菜為原則，使基地立面景觀上能夠維持農村景觀。
- (六) 請地政司協助提供幾個公辦或自辦農村社區土地重劃案件之公共設施工程重劃費用負擔比例，以利委員會瞭解本案重劃成本的合理性。
- (七) 請申請人說明本重劃案仍未簽署同意之土地所有權人的不同意見及因應作為。
- (八) 本案重劃後公共設施是否取得新竹縣政府或竹北市公所承諾接管部分，經申請人表示依據新竹縣政府 102 年 4 月 17 日召開「研商本縣自辦農村社區土地重劃案重劃範圍內公共設施管理維護及後續處理相關事宜會議」，得於本案取得開發許可後、重劃工程預算書核定前取具同意接管維護相關文件即可，並經討論無其他意見，同意確認。

三、本案第 351 次區域計畫委員會決議三，有關本案重劃後土地使用強度部分，依下列意見辦理：

- (一) 本案已將區內新增住宅用地（平地）之建蔽率、容積

率分別調整為 60%、150%，新增住宅用地（山坡地）之建蔽率、容積率維持為 40%、120%，符合 104 年 6 月 11 日本部區域計畫委員會第 358 次審查會議紀錄報告事項，經討論無其他意見，同意確認。至於區內公共設施如社區中心、公園、綠地等，查卷附實質發展計畫內容並無特別建築需求，請依建築需求檢討調降其土地使用強度。

- （二）有關計畫書記載重劃前原編定甲種建築用地因妨礙工程、影響配地以致被拆除，重劃後分配於其他非山坡地範圍者，可依原甲種建築用地 60%、240%之土地使用強度辦理之內容一節，經申請人表示原聚落之甲種建築用地於重劃後將集中分配於原聚落區周邊街廓，請申請人釐清能否於土地使用計畫圖上明確標示維持 60%、240%之乙種建築用地區位與面積據以管制，如否，考量上述分配原則作法將造成未來建築許可階段難以依開發計畫核發建築執照，請配合刪除上述計畫書記載內容。

四、有關本案重劃後人口數部分，查申請人計算方式（現況人口加計新增住宅用地面積乘上 150 人／公頃之方式計算）未符作業規範住宅社區專編第 23 點第 2 款精神與意旨，請依下列意見辦理：

- （一）請評估說明未來可能回流或吸引之人口來源，再檢視重劃後人口淨密度是否符合上述規定，並說明回流人口之就業機會為何。
- （二）請說明重劃範圍內擁有農地的農民但重劃後完全沒有農地的人數有多少？重劃後全區不再務農的人數有多少？

五、本案第 351 次區域計畫委員會決議六，查申請人

已配合修正開發計畫書之預估重劃費用負擔估算表中開發影響費用，已與該計畫書附件二開發影響費用一致，同意確認。

以上意見請申請人於六個月內補充修正後送本部營建署，與新竹縣關埔自辦農村社區土地重劃案併提區域計畫委員會討論。

貳、臨時動議：無。

參、散會（下午 17 時 20 分）。

附錄、委員及機關發言重點摘要紀錄

◎委員 1

- 一、本案鄰近縣治三期都市計畫區，在上次區域計畫委員會時有人提到是因為縣治三期都市計畫漏未將該地區納入都市計畫範圍，請新竹縣政府相關單位說明還原一下過去都市計畫擬定的歷程。
- 二、簡報第 33 頁，擴大倍數有一個是 3.84 倍、一個是 2.33 倍，請地政司說明依重劃法令究竟哪個是對的？
- 三、不論哪個數字都已經超過 1.5 倍，請申請人補充說明擴大倍數無法小於 1.5 倍的理由。
- 四、簡報第 50 頁，特定農業區調整為一般農業區，後續提送內政部營建署之後續答復結果如何？

◎委員 2

- 一、本案新增建地會增加比較多的關係是因為財務計畫的可行性，重劃負擔總計 3.22 億，其中行政作業費就佔 1.07 億，請問這些成本都是必要計入的嗎？另外工程費部分，本案電力、電信、自來水、瓦斯等管線鋪設是否取得相關單位的同意？請說明農田水利會灌溉溝渠的施設是否來自農田水利會的要求？
- 二、簡報第 51 頁，有關本案回流人口推算部分，應進一步說明旅外人口回流意願與推算結果的依據。

◎委員 3

- 一、請問未來如何落實報告書第 3-73 頁有關農村景觀構想的 10 點，以夜間照明為例，其與當地農村社區景觀的關係是什麼？未來如何要求社區落實以型塑出農村景

觀，可以真正吸引人口回流？

- 二、人口推估是僅用意願調查的方式來計算？抑或用擴大面積乘上密度後推算出來？這部分應進一步說明。再者，鄰近都市計畫區的住宅供給與空屋情形為何？本案有無擴大的需求？
- 三、本案農業用地的資源屬性究竟是什麼？重劃後與周邊農地的關係是什麼？
- 四、基地與南側的道路有高程差，未來如何銜接？
- 五、土地使用強度，公園綠地賦予建蔽率、容積率的需求為何？

◎新竹縣政府國際產業發展處沈處長又斌

- 一、縣治三期的開發目的是為了取得台大校地第二期用地與相關公共設施用地，因此在新訂擴大都市計畫階段當時並未考量天然地形因素而將此區塊納入，加以都市計畫區段徵收工程將都市計畫內土地高程墊高，阻斷了本案基地的排水。
- 二、竹北市的人口成長率是全台最高的，平均每年有 6,000 人的成長，然考量到透過新訂擴大都市計畫方式將周邊非都市土地納入的審查程序是相對複雜、麻煩的，不過都市計畫的區段徵收工程將土地墊高確實對於本案基地造成一些困擾，而且本案基地內的農地資源類型經本府農業處認定屬第三種農業區，因此新竹縣區域計畫我們也將陳述該區位為農地釋出的區位。

◎本部地政司委員代表

有關建地擴大比例部分，依農村社區土地重劃範圍勘選作業

要點規定的 1.5 倍來看，係以新增建築用地除以既存建築用地計算，農舍土地並不在考量範圍內，因此本案擴大倍數應為簡報第 33 頁所載的 3.84 倍。至於農舍土地配回比例的部分，其實是重劃會與地主的一種協議，如果農舍地主以農舍投影面積 100% 領回實際上是影響重劃會領回抵費地的面積，法令上並無明定。

◎行政院農業委員會委員代表

- 一、簡報第 49 頁對於第 3 種農業區的定義有誤，其定義應為具有糧食生產功能，但生產環境受到外在因素干擾的農業區。
- 二、本基地農地資源確屬第 3 種農業區，農地資源分類分級的目的係為盤點農地資源利用情況，僅供參考，至於能否申請變更則還是回到一般審議程序或相關法令規定。
- 三、有關本案重劃後是否影響農地存量部分，所謂宜維護的農地資源總量係指第 1 種農業區、第 2 種農業區及第 4 種農業區的加總，若以個案來看會難以控管農地釋出的總量，而應先由各目的事業主管機關盤點出各種產業發展的總量；若以質來看，變更第 1 種農業區跟變更第 4 種農業區的影響是不同的。

◎委員 4

- 一、現況農地面積是多少？重劃後綠地面積是多少？
- 二、關於前次區域計畫委員會中建議本案財務計畫合理性送請新竹縣政府提供意見部分，新竹縣政府以本案係由土地所有權人自主性開發且同意比例高達 86.2% 而表示本案重劃費用應屬可行，二者似乎沒有直接關聯。就財

務計畫估算來看，本案重新調整後須拆遷 30 棟，合法建築有 12 棟、非法建築則有 18 棟，二者在拆遷補償價格是一樣的嗎？我想這些應該由新竹縣政府來審查，因此請教新竹縣政府，除了重劃意願比例很高以外有沒有其他理由可以證明本案財務計畫是可行的。

- 三、有關回流人口部分，申請人以三大家族人口數作為本案主要回流人口，其未來就業機會是什麼？依申請人書面說明資料來看，區內有 75% 的土地所有權人不再務農，而少數有意願務農的人將於鄰近農業區內務農，重劃後似乎比較像是住宅社區的開發而非農村社區，故重劃後是否符合農村社區土地重劃條例的精神？

◎委員 5

- 一、本案以農水路破壞為申請理由之一，其範圍有多少？應先思考有什麼方法可以恢復？而非申請變更為農村社區。
- 二、有關本次議程詢及重劃後將本案農地變更是否危及農地資源存量政策部分，建議應由行政機關訂出幾個指標請申請人回答，避免農地被鯨吞蠶食，個人提供一個標竿的數字供參考，德國每人擁有農地的面積是台灣每人擁有農地面積的 5 倍。
- 三、重劃案多以農地來作為財務計畫平衡的觀念來看，這部分能否進一步檢討。
- 四、請申請人針對基地道路規劃經調整後拆遷戶減少情形進行整理比較。
- 五、請申請人說明基地本來有農地的農民但重劃後完全沒有農地的農民人數有多少？重劃後基地內不是農民的人

數有多少？

◎新竹縣政府地政處

- 一、有關本案拆遷補償費用部分，屆時須依本府訂定的標準來查核，至於非法部分大概是給予 7 成的補償。
- 二、本案重劃成本僅屬概估，未來本處將依法審查。
- 三、有關本案特定農業區調整為一般農業區部分，原係考量本案因南側都市計畫區段徵收工程導致農水路被阻斷，故過去曾提報將基地由特定農業區調整為一般農業區，然因內政部營建署表示應於新竹縣區域計畫實施後再辦理全縣的資源型分區檢討，故本案資源型分區調整一事該署並未受理。

◎新竹農田水利會

- 一、重劃區範圍現況由本會舊港圳 10 支線、舊港圳 10 支線 4 分線供灌，餘水最終匯入竹北第 488 排水，重劃後應注意上下游渠道銜接順暢，新設渠道斷面不得小於原最大通水斷面。
- 二、開發單位施工時應保持渠道暢通，於施工前將水路流向及施工放樣結果通知本會。
- 三、重劃區域放流水如欲使用本會渠道，應先向本會申請放流水界定及「使用水利建造物搭配（排）水申請」同意，並符合灌溉用水水質標準後始得排放。

◎作業單位

- 一、據簡報第 13 頁~第 18 頁，申請人雖表示已修正土地使用計畫，惟表述方式較難讓人理解其前後差異、修正理

由與改善效益，因此請申請人就本案土地使用計畫修正前後的差異、修正理由與改善效益以圖表方式明列，以利委員會審查。

二、查簡報第 16 頁街廓配置調整拆遷原因有五種，其中有哪些是因為道路擴寬而須拆遷？又因老舊頹廢不堪使用而拆遷的建物，請問依法可以作為本案重劃成本讓區內土地所有權人共同負擔嗎？另因本案因配置調整後導致拆遷數減少是否也減少全案的重劃成本負擔、減少多少？雖然前次區域計畫委員會已大致同意本案擬辦重劃範圍，惟考量委員剛剛所詢本案財務計畫方面的問題均與擴大重劃範圍的合理性相關，應請申請人或重劃主管機關再詳述釐清。

◎新竹縣政府地政處

未來如果實際核算的重劃成本較現階段概算的重劃成本為低時，則相對應地土地所有權人的負擔比例會一併降低，即土地所有權人領回的建築用地會比較高。

◎委員 1

剛剛新竹縣政府國際產業發展處處長表示竹北市目前是人口成長的情形，因此個人建議新竹縣政府思考本區域朝縣治四期的方向進行規劃的可能。

◎作業單位

有關本案農舍用地之負擔部分，查簡報第 46 頁抵費地一項所負擔的重劃開發成本並未扣除農舍用地之土地所有權人應繳交之差額地價，致使抵費地售價過高的情形，似與新竹

縣政府 104 年 6 月 10 日府地劃字第 1040072187 號函意旨未符，因此申請人抵費地售價之計算結果是否適法，應請申請人檢具財務計畫概算資料送請新竹縣政府地政處釐清。

◎委員 6

- 一、建議新竹縣政府農業處協助了解基地外北側農村聚落的生活性或生產性需求，並建議申請人於基地內設置公共設施時應適度考量上述基地外北側農村聚落的需求。
- 二、請教新竹縣政府地政處，重劃工程負擔 20% 似乎比較高，如果未來實際核算的重劃成本較現階段概算的重劃成本為低，應如何處理？
- 三、為使本案重劃後能維持農村景觀風貌使之與南側縣治三期都市計畫景觀有別，請申請人針對自強北路與十興五街與都市計畫區銜接的界面提出景觀因應措施。
- 四、請營建署協助將本案與新竹縣關埔自辦農村社區土地重劃案一併提區域計畫委員會審查。
- 五、請地政司協助提供幾個公辦或自辦農村社區土地重劃案件之公共設施工程重劃費用負擔比例，以利委員會瞭解本案重劃成本的合理性。因為本案工程費用負擔 20% 似乎太高，能否將其轉換為公共設施服務的負擔，因此須請新竹縣政府協助調查瞭解基地外北側農村聚落對於公共設施的需求為何，並透過本案的重劃來滿足，使基地內土地所有權人總負擔還是可以維持在 55%。
- 六、請營建署於下次區域計畫委員會審查時，將目前受理中的幾個案件比較分析表提供予委員參考。
- 七、請營建署會後與地政司討論有關農村社區土地重劃範圍內農舍負擔的方式，個別案應有一致性作法。

- 八、請申請人針對重劃擴大範圍的合理性予以補強。
- 九、請申請人說明本案重劃後在地籍整理方面究竟解決了哪些問題？並整理重劃後公共設施的必要性與對當地居民的貢獻在哪？
- 十、土地使用強度按審議原則處理。
- 十一、請強化竹北市人口增加與本案人口回流的說明。
- 十二、本案植栽綠化方式應要求儘量以果樹、蔬菜為原則，例如基地周邊的隔離設施、公共設施或自強北路、十興五街等，應在基地立面景觀上設法創造出農村景觀。
- 十三、未來本案的公共設施興建，新竹縣政府應儘速編列預算興建。
- 十四、有關本案財務計畫的適法性、合理性，於申請人修正後再請新竹縣政府地政處協助檢視。
- 十五、請申請人進一步說明本案仍未簽署同意之土地所有權人的意見為何？解決了沒有？

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3次專案小組審查會議簽到簿

時間：104年7月23日（星期四）下午2時

地點：營建署1樓樓第107會議室

主席：許委員志堅

許志堅

記錄：林漢彬

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
許委員志堅	許志堅		
吳委員彩珠			
蕭委員再安	蕭再安		
游委員繁結			
黃委員萬翔			
高委員惠雪			
林委員信得	請假		
王委員秀時	請假		
唐委員嘉光			
洪委員淑幸			
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
王委員靚琇		視察	塗瑤清
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		
張委員學聖			
張委員蓓琪	張蓓琪		
張委員容瑛			
陳委員彥仲			
傅委員玲靜			
劉委員玉山	劉玉山		
賴委員美蓉	賴美蓉		
賴委員宗裕			

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	
本部地政司	塗瑤清
本部 土地重劃工程處	
新竹縣政府地政處	陳杰熙
新竹縣政府農業處	林曉梅
新竹縣政府國際產 業發展處	沈又斌
臺灣省新竹農田水 利會	吳俊清
新竹縣犁頭山自辦 農村社區土地重劃 區重劃會	張書寧
新陽技術顧問股份 有限公司	
本署綜合計畫組 林組長秉勳	
本署綜合計畫組 林副組長世民	
本署綜合計畫組 張簡任技正順勝	張順勝
本署綜合計畫組 朱代理科長偉廷	朱偉廷

列席人員	簽到處
本署綜合計畫組 一	
本署綜合計畫組	林漢彬