

內政部區域計畫委員會審議宜蘭縣冬山鄉「丸山農村社區土地重劃開發計畫」第1次專案小組會議紀錄

時間：104年11月3日（星期二）下午3時30分整

地點：本部營建署B1第1會議室

主持人：周委員天穎

出席人員：詳后附簽到簿

記錄：林煥軒

壹、審查意見：

（一）有關本案重劃之必要性、合理性，請申請人補充下列事項：

- 1.有關土地所有權人意願部分，因尚符合農村社區土地重劃條例中有關人數及面積同意比例之規定，且經申請人補充說明不同意或未表示意見之理由，並檢附同意與不同意參與者所有土地之分布圖，同意確認，請申請人將上開補充內容一併納入計畫書中，並賡續與居民溝通以提高同意比例。
- 2.有關本案與農村再生計畫之關係及本案農村再生培根計畫辦理進度，經本部土地重劃工程處說明，尚符合本部農村再生結合農村社區土地重劃之政策，惟因本案農村再生計畫尚未核定，為強化開發必要性，請申請人針對本案之生產、生態、生活等面向，作一完整說明，並補充本案重劃之必要性及合理性，下次會議並請行政院農業委員會水土保持局表示意見。
- 3.經申請人說明本案範圍內之農業用地多已無實際耕作行為，惟區內居民實際生產主要集中於重劃區外農地，請輔以圖示說明區內居民於區外從事農業生產之

地區及面積，以確認本案生活環境之改善目的確有結合生產環境之所需。

4.有關重劃區內公共設施項目之合理性，雖經申請人以表列方式臚列各公共設施項目及其設置目的、需求、必要性、分區及配置區位等，惟針對公共設施之改善效果之說明仍有不足，請列表說明各公共設施目前面積及重劃後面積增減情形，並表明是否屬居民需求，以強化其劃設之必要性。

5.有關丸山社區部分土地權屬複雜部分，經申請人說明其實際持分情形及重劃後可獲得改善之成效，經討論無其他意見，同意確認，請申請人納入計畫書中。

(二) 整地排水計畫：

經申請人說明計畫書附件 7 所附宜蘭縣政府 103 年 9 月 30 日府工水字第 1030154440 號函所同意之整地排水計畫書，確係排水管理辦法第 11 條規定之排水計畫書，同意確認。

(三) 地質敏感區：

經申請人說明依經濟部中央地質調查所網站地質敏感區查詢系統之查詢結果，本案尚非位於地質敏感區，同意確認，並請申請人將查詢結果納入計畫書。

(四) 本案土地使用計畫部分：

1.請申請人將本案土地使用計畫如何整合舊寮溪及丸山遺址等相關景觀資源之作法，納入計畫書相關土地使用管制規定，並於與農村風貌結合時，導入當地農村建築特色或其他與當地景觀融合之作法，以突顯當地特色。

2.請補充說明丸山史前文化園區總體規劃推動進度及時

程，並說明本案土地使用與該文化園區資源整合可否配合？

- 3.有關本案重劃後對於周邊灌排系統及其他農業生產環境之影響，經宜蘭農田水利會書面意見表示「本開發案自預定放流口 20 公里內有轄八寶圳及其幹支分線等灌溉取水設施，基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之給、排水功能」，請申請人洽該會取得本案排放水不影響周邊灌排系統及其他農業生產環境之同意文件。
- 4.有關本案滯洪設施（滯 2）有位於平均坡度 30%~40% 區域範圍內之情形，經與會委員討論，認其坡度係因部分重劃區外河岸高差所致，且該滯洪設施用地亦屬平地，應非屬非都市土地開發審議作業規範總編第 16 點第 3 項規定之情形，本項後續提請區域計畫委員會確認。
- 5.本案社區中心位於基地最東側，經申請人釐清尚符合非都市土地開發審議作業規範住宅社區專編第 18 點第 2 款「社區中心應設置於基地內主要道路上且應於距離各住宅單元或鄰里單元八百公尺之步行半徑範圍」之規定，同意確認。
- 6.有關土地使用強度部分：
 - （1）經申請人說明重劃區內乙種建築用地之建蔽率 50%、容積率 120%係指新增建築用地部分，並不包含重劃前既有之建築用地，重劃前既有之建築用地於重劃後仍原地保留部分則維持原法定建築強度，同意確認並請申請人修正計畫書相關內容。
 - （2）本案重劃區內廣場及公園之建蔽率及容積率 10%

之理由，經申請人說明係為提供涼亭、座椅等休憩功能等具體需求，同意確認並請申請人納入計畫書中載明。

(五) 有關交通運輸系統計畫部分：

1. 本案報告書交通運輸計畫部分，旅次發生率之計算有誤引中部地區資料之情形，請申請人依交通部運輸研究所民國 99 年出版之「北部地區非都市土地使用旅次發生之研究」修正。另有關公路流量之計算，請依交通部運輸研究所出版之 2011 年臺灣地區公路容量手冊辦理，並補充詳細計算過程。
2. 本案基地 PHV 交通量計算內容，提請本部區域計畫委員會確認。
3. 有關本案區內道路、聯絡道路及聯外道路三者關係，雖經申請人補充並輔以圖示說明，惟多為基地內道路路寬之檢討，未就非都市土地開發審議作業規範總編第 26 點規定之基地外聯絡道路予以說明，且依上開規定本案之聯絡道路應為義成路二段及計畫範圍外之丸山路段，故請申請人確認上開道路路寬是否符合規定，並修正計畫書相關內容。

(六) 請申請人補充下列文件或修正文字內容：

1. 請依「非都市土地開發審議作業規範」總編第 12 點規定，補附台灣自來水股份有限公司第八區管理處 103 年 6 月 26 日台水八工字第 10300037010 號函，說明本案是否位於自來水淨水廠取水口上游半徑 1 公里集水區內。
2. 查計畫書第 2-5-24、2-5-25 頁誤置於 2-5-19 頁後；另「貳之五 平地之整地排水計畫」乙節之項次編號有

誤，請修正。

- 3.查本案係屬免依非都市土地開發審議作業規範附表二之一第 17 項「是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區」查詢之案件，故計畫書第 1-33 頁「依宜蘭縣政府環境保護局 103 年 6 月 16 日環水字第 103001547 號函，本計畫非位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區…」及第 1-47 頁「依宜蘭縣政府環境保護局 103 年 6 月 16 日環水字第 1030015747 號函，本基地非位於主要河川及水源水質水量保護區…」等文字可免述，如欲保留，請補附上開函並修正錯誤函號。
- 4.查計畫書第 2-1-8 頁及 2-3-10 頁所列之本案聚落面積不一致，請修正。
- 5.查計畫書第 1-52 頁與第 2-4-1 頁及第 2-4-4 頁所列本計畫公共設施用地面積不同，請修正。
- 6.查本案建築面積有所增加，顯示有開發建築行為，故計畫書 2-5-20、2-5-22、2-5-23、2-5-25 等頁有關本案除水土保持設施開挖外並無其他整地行為等文字建議刪除。

(七) 環境影響評估部分：請申請人於本案提本部區域計畫委員會審議前取得環境影響評估審查結論。

以上意見請申請人補充修正後，於六個月內送本部營建署，提區域計畫委員會討論。

貳、臨時動議：無。

參、散會（下午 16 時 50 分）。

附錄、委員及機關發言重點摘要紀錄

◎委員 1

- 一、近年來區域計畫委員會十分關心農村社區開發與農村再生計畫結合之情形，未來本案如提請區域計畫委員會審議，建議應明確敘明本案與農村再生計畫結合之情形，因為 4 階段農村再生培根計畫皆有其針對重點，其重視的是當地居民的參與與需求，此點必須十分明確。另農村再生計畫中央主管機關係農委會水土保持局，惟該局今日未出席，建議若本案提區域計畫委員會討論時，請該局務必出席，以就申請人之說明予以確認或提出意見。
- 二、過去農村社區土地重劃案件中，對於不同意參與重劃之土地所有權人，其處理方式為何，請作業單位說明；另有關本案停車場規劃面積是否充足？另請說明丸山遺址是否有配合本案研提相關開發計畫或時程？
- 三、本案環境影響評估審查進度為何？
- 四、請內政部地政司說明，重劃後以差額地價買回土地是否於法有據？
- 五、有關本案滯洪設施（滯 2）有涉及非都市土地開發審議作業規範第 16 點第 3 項位於平均坡度 30% 以上區域範圍內之情形部分，我贊成作業單位的提議，平均坡度並不能完全描述實際地形，該坵塊既屬平地，高差大的河岸亦位於本案範圍之外，應將之解釋清楚即可，不須再受法規限制。

◎委員 2

本案所估經費 1 億元，係屬工程建設經費或規劃設計費

用？抑或皆有包含？

◎本部地政司

依農村社區土地重劃條例規定，土地分配時，若配得土地面積未達最小分配面積之 2 分之 1，應以差額地價補償之；另地籍整理、簡化複雜土地權屬關係等亦為農村社區土地重劃很重要的一部分，本案有部分土地地籍與既有建物地籍不一致之情形，透過農村社區土地重劃將建物分配與土地所有權人，實際分配面積多於或少於應分配之面積者，則繳納或發給差額地價，使持分單純化達到整理地籍的效果，如果不循重劃方式解決，即須以訴訟方式辦理，而共有物判決分割十分困難。

◎本部土地重劃工程處

一、本案工程設計加上重劃建設經費約為 1 億元，後續會依此額度進行補助，另本區係屬農村社區土地重劃六年示範計畫（98 年～103 年）之辦理地區，且於 102 年勘選完成並辦理先期規劃，惟農村社區土地重劃與農村再生計畫結合之政策於 101 年 5、6 月時提出，距農村社區土地重劃六年示範計畫結束僅餘 2 年時間，欲完成本區農村再生計畫其時程恐過於緊迫，爰本處與農委會水土保持局達成共識，只要本區有實施培根訓練，即符合政策上結合之規定，所以剛才簡報提及，本區現已進行至培根訓練最後一個階段，應該再過不久就可完成全程四階段培根訓練，並提出農村再生計畫與農村社區土地重劃配合。

二、依規定工程經費補助標準為每公頃 1050 萬元，本案依各縣市政府分級，按比例由宜蘭縣政府負擔 18%，中央補助 82%，至於先期規劃設計與報告書製作部分約 2、

3 百萬，亦是由本處補助。

◎宜蘭縣政府

關於丸山遺址之相關計畫，經洽宜蘭縣政府文化局表示，因該案開發經費稍高，目前仍在爭取當中。

◎臺灣宜蘭農田水利會（書面意見）

本開發案自預定放流口 20 公里內有轄八寶圳及其幹支分線等灌溉取水設施，基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之給、排水功能。

◎作業單位

一、依農村社區土地重劃條例規定，經徵得區內私有土地所有權人過半數，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，報經中央主管機關核定並公告後即可辦理農村社區土地重劃，惟過去區域計畫委員會審議農村社區土地重劃時，針對如本案同意比例僅剛好過半之案例，後續同意人數一旦稍有減少，即因未達法定比例而無法繼續辦理之問題有所疑慮，故於初審意見中請申請人分析本案同意與不同意人數之理由及區位分布情形，以了解是否有再進行溝通以提高其參與意願之空間，及釐清是否係因特定私有土地被規劃為公共設施導致該區位土地所有權人權益受損而不願參與之情形；現就申請人之簡報資料觀之，不同意之區位仍維持為建地，故應無上述問題，推斷可能係對於後續財務負擔尚有疑慮。綜上，本案原則仍符合農村社區土地重劃條例之規定，惟若申請人能再與居民溝通以提高同意比例，仍屬作業單位所樂見。

二、就目前農村社區土地重劃與農村再生計畫結合之政策，

本署已研擬非都市土地開發審議作業規範－農村社區土地重劃專編，此專編僅適用於已核定農村再生計畫之農村社區土地重劃案，係考量於農村再生計畫已核定之前提下，該農村社區之生產、生態、生活等皆已有發展願景之構想，其開發之必要性業經確認，而本案農村再生計畫尚未核定，尚不適用上開專編之規定，爰仍建議申請人應循此原則，針對本案之農業生產環境、生態文化元素等，作一整合說明，以補充本案重劃之必要性及合理性，於下次會議中說明。

三、針對公共設施項目改善部分，就簡報資料內容觀之，不太清楚改善了哪些項目，建議應列表說明各公共設施目前面積及重劃後所增面積，並應強調係以居民需求為依據進行公共設施面積之檢討與增減，以強化其劃設之必要性。另附帶說明，依非都市土地開發審議作業規範住宅社區專編第 23 點規定，農村社區土地重劃區之公共設施面積，不得低於開發總面積之百分之 25，當時訂定本點規定之時空背景，係過去觀念認為公共設施應留設越多越好，惟近幾年累積之審議經驗，觀念已漸轉為應以必要性為主，爰請申請人再針對公共設施改善之必要性加強說明。

四、依宜蘭農田水利會會前書面意見：「本開發案自預定放流口 20 公里內有轄八寶圳及其幹支分線等灌溉取水設施，基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之給、排水功能。」請申請人說明是否有取得該會提供不影響灌排之同意文件，並輔以圖示說明本案預定放流口與鄰近灌排設施之位置，以茲證明。

五、有關本案土地使用強度部分，本案計畫書中所述皆為建

蔽率 50%、容積 120%，另依現行規定，新增建築用地土地使用強度應為建蔽率 60%、容積率 150%，舊有建築用地仍維持原來強度，故請申請人釐清確認，是否全區皆降為計畫書所示強度，還是要比照現行規定辦理；另前次與本案情形類似之重劃案件，係涉及既有建築用地拆遷，拆遷後之土地作為公共設施用地，惟該案提出特殊訴求，希望拆遷後建蔽率及容積率仍維持不變，但會在指定區位辦理，請申請人說明本區既有建物是否皆原地保留，或如有拆遷情形，拆遷後之土地是否回復到建蔽率 50%、容積率 120%，而不會有仍維持建蔽率 60%、容積率 150%並另指定區位辦理的情形。

- 六、如有拆遷建物之土地於重劃後仍保持原法定強度，則既有建地與新建地之土地使用強度，將來會在那個環節進行控管？其管理方式應於計畫書中表明。
- 七、針對本案滯洪設施（滯 2）有涉及非都市土地開發審議作業規範總編第 16 點第 3 項位於平均坡度 30%以上區域範圍內之情形部分，經查該坵塊係屬平地，平均坡度計算結果係因河岸高差所致，實際上並無於平均坡度 30%以上開發建築之情形，而申請人雖依上開規定檢討作業規範第 16 點第 3 項所列 4 款情形，並另提供位於平均坡度在百分之 30 以下地區，與滯洪設施面積相等之土地，惟編定為公園用地並不符合應規劃為保育目的之綠地規定。爰在此提請討論，是否要求申請人仍依上開規定辦理，提供等面積之土地編為保育目的之綠地，或是作成會議紀錄使之不受非都市土地開發審議作業規範總編第 16 點第 3 項規定之拘束，並提請區域計畫委員會確認。

八、有關簡報中聯絡道路部分，因非都市土地開發審議作業規範總編第 26 點所指之聯絡道路係基地外聯絡道路，惟簡報中都在描述基地內道路路寬，依上開規定本案之聯絡道路應為義成路二段及計畫範圍外之丸山路段，故請確認上開道路路寬是否符合規定。

◎交通部運輸研究所

本案報告書交通運輸計畫部分，旅次發生率之計算有誤引中部地區資料之情形，請申請人依交通部運輸研究所民國 99 年出版之「北部地區非都市土地使用旅次發生之研究」修正。另有關公路流量之計算，請依交通部運輸研究所出版之 2011 年臺灣地區公路容量手冊辦理，並補充詳細計算過程。

內政部區域計畫委員會審議宜蘭縣冬山鄉「丸山農村社區
土地重劃開發計畫」第1次專案小組會議簽到簿

時 間：104 年 11 月 3 日(星期二)下午 3 時 30 分

地 點：營建署 B1 第 1 會議室

主 席：周委員天穎

周天穎

記 錄：林煥軒

出席人員	簽到處	代 理 人	
		職 稱	簽 到 處
劉 委 員 玉 山	劉玉山		
林 委 員 建 元			
洪 委 員 素 慧			
吳 委 員 彩 珠			
林 委 員 素 貞			
林 委 員 楨 家			
周 委 員 天 穎	周天穎		
施 委 員 文 真			
張 委 員 學 聖			
張 委 員 蓓 琪			

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
張委員容瑛			
游委員繁結			
傅委員玲靜			
賴委員美蓉			
賴委員宗裕			
蕭委員再安			
黃委員明耀			
黃委員萬翔			
高委員惠雪			
林委員信得		研究員	陳國岳
王委員秀時			
唐委員嘉光			
洪委員淑幸			
曹委員紹徽		技正	唐晨欣

王 委 員 靚 琇		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	
經濟部 中央地質調查所	
交通部運輸研究所	陳國岳
本部地政司	塗瑤濤
本土地重劃工程處	吳東霖 林念丞
宜蘭縣政府	曾子育 曾昭雄
宜蘭縣政府 工務處	
宜蘭縣政府 地政處	
宜蘭縣公所 冬山鄉公所	游以昆, 王正德
宜蘭農田水利會	
源璟工程顧問 股份有限公司	
綜合計畫組 林組長秉勳	

林 副 組 長 世 民	
張 簡 任 技 正 順 勝	張川貞勝
朱 科 長 偉 廷	朱偉廷
綜 合 計 畫 組	林煥軒