

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：朱偉廷

聯絡電話：(02)8771-2597

電子郵件：cwt@cpami.gov.tw

傳真：(02)2777-2358

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10月31日

發文字號：內授營綜字第10308128521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10月13日召開本部區域計畫委員會審議臺中市霧峰區「光正農村社區土地重劃」開發案第2次專案小組審查會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署103年10月7日營署綜字第1032917969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：林委員素貞、林委員靜娟、賀陳委員旦、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）、王委員雪玉、沈委員淑敏、吳委員彩珠、吳委員樹欉、周委員天穎、林委員楨家、施委員文真、陳委員宏宇、陳委員彥仲、鄭委員安廷、戴委員秀雄、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、內政部土地重劃工程處、內政部地政司、臺中市政府、臺中市政府地政局、臺中市政府水利局、臺中市政府建設局、臺中市政府都市發展局、臺中市霧峰區公所、東昇工程顧問股份有限公司、本部營建署綜合計畫組（1科）

副本：本部營建署綜合計畫組（2科）（含附件）

部長陳威仁

內政部區域計畫委員會審議臺中市霧峰區「光正農村社區土地重劃」開發案第2次專案小組審查會議紀錄

壹、時間：103年10月13日（星期一）上午10時

貳、地點：本部營建署1樓第107會議室

參、主持人：林召集人素貞

記錄：朱偉廷

肆、出席單位：詳會議簽到簿

伍、申請人簡報：（略）

陸、審查意見：

一、第1次專案小組會議審查意見一（一）1.、（三）、四（二）

五，有關本案重劃範圍因涉及財務負擔、公共設施需求檢討與居民參與意願，故請申請人分析下列事項，並據以說明重劃範圍之合理性後，提區域計畫委員會討論：

（一）本案滯洪設施設計量體與工程經費之合理性，並說明是否考量後續管理維護經費。

（二）本案依審議作業規範住宅社區專編第18點規定設置社區中心用地，建議可評估從既有半公共空間予以保留供未來社區活動使用，惟本案如係以既有北勢社區中心作為未來社區中心使用，應分析本案居民使用之區位可及性、社區中心容納量及取得相關協調會議確認文件，並說明是否有相關管理維護經費或措施。另外，如經評估本案不另設置社區中心，原規劃之社區中心用地及設施興建工程經費將有所調整，則既有重劃範圍是否予以調整，請一併分析。

（三）請說明本案建地與非建地之財務負擔比例設定之考量因

素。

(四) 有關基地外南側既有社區是否納入本案範圍部分，經重劃主管機關本部地政司及土地重劃工程處說明，基於該社區居民參與意願不高進而影響後續整體重劃推動，建議不予納入本案範圍。爰請申請人一併加強說明相關分析評估內容後，提區域計畫委員會討論。

二、第 1 次專案小組會議審查意見一(一)3.，本案基地範圍因排水設施(限制發展地區)致使基地分隔東、西 2 區塊，而有基地範圍不完整連接情形，請參考本部地政司意見，強化說明將東側區塊範圍納入本案範圍之理由外，並應具體說明其與西側主要開發區之整體關係(包括人車動線、公共設施、排水、污水排放等)後，提區域計畫委員會討論。

三、第 1 次專案小組會議審查意見四(三)，有關本案發展強度部分，基於整體農村風貌考量及鄉村區居住密度應與都市計畫住宅區有所區別，請申請人參考其他重劃案例，將非建築用地(如農牧用地、水利用地等)變更為乙種建築用地之土地，朝容積率予以調降至 180% 為原則進行評估後，提區域計畫委員會討論。

四、第 1 次專案小組會議審查意見一(四)、(五)，有關本案範圍內既有社區環境、地籍、道路等問題改善之具體作法，因本案既有聚落建物係以原地保留為原則，除說明相關法令規定外，並請輔以圖示說明具體作法與改善效益。

五、第 1 次專案小組會議審查意見四(一)，經申請人以圖、表

分析變更前、後土地使用之關係，並經與會委員無不同意見，同意確認，並請將相關補正內容納入開發計畫。

六、第 1 次專案小組會議審查意見一（一）2，申請人補充北勢農村社區開發計畫內容、發展情形及其與本案關係，經與會委員無不同意見，同意確認，並請將相關補正內容納入開發計畫。

七、第 1 次專案小組會議審查意見一（二），申請人補充說明本案人口推估及居住淨密度等內容，尚符合審議作業規範住宅社區專編第 23 點有關居住淨密度之規定，經與會委員無不同意見，同意確認，並請將相關補正內容納入開發計畫。

八、第 1 次專案小組會議審查意見一（六），申請人補充本案與農村再生計畫之關係等內容，經與會委員無不同意見，同意確認，並請將相關補正內容納入開發計畫。

九、第 1 次專案小組會議審查意見二（二），申請人補充說明本案挖填方及整地後與周邊土地高程關係等內容，經與會委員無不同意見，同意確認，並請將相關補正內容納入開發計畫。

十、第 1 次專案小組會議審查意見三（一）、（二）、（三），申請人依交通部運輸研究所意見補充說明、圖示說明本案聯絡道路及重新估算本案開發後周邊主要道路服務水準達 C 級服務水準，並取得臺中市政府交通局認定尚屬合理之文件，經與會委員及交通部運輸研究所無其他意見，同意確認，並請將相關補正內容納入計畫書。

十一、第 1 次專案小組會議審查意見四（四），申請人說明本案

隔離綠帶設置目的及區位，係為避免影響鄰近農業生產環境，並取得行政院農業委員會同意文件，經與會委員及行政院農業委員會無不同意見，同意確認。至於本案於審議過程中，如有範圍再調整，致影響原農業用地變更說明書有關隔離綠帶或設施之配置，請另循程序調整農業用地變更說明書。

十二、第 1 次專案小組會議審查意見二（一），申請人已依結論辦理，同意確認，並請將相關補正內容納入開發計畫。

以上意見請申請人補充修正後，於 6 個月內送本部營建署，提請區域計畫委員會討論。

柒、臨時動議：無。

捌、散會（中午 12 時 30 分）。

附錄一內政部區域計畫委員會審議臺中市霧峰區「光正農村社區土地重劃」開發案第 2 次專案小組審查會議委員及有關機關發言摘要紀錄

一、委員 1

- (一) 有關基地外南側社區範圍是否納入，申請人應從未來發展需要及達到重劃效益之兩全，盡最大努力予以評估。
- (二) 針對 2 個規劃範圍之財務評估方案，但未說明基本假設，請申請人說明，是否有其他財務經費可以攤提，避免產生負債情形。
- (三) 有關本案滯洪設施經費較高情形，因臺中市政府審查同意之排水計畫內容，滯洪設施需求量與設置量約有 20% 之差異，再者，本案係屬中、低強度之開發案，其開發前、後排水逕流量值為何有如此大的差異，因其涉及工程經費進而影響整體財務平衡，請說明此一滯洪設施規劃之考量為何？
- (四) 依申請人說明，社區中心如不設置，可降低財務負擔，但同時影響環境品質之觀念，或許應有其他彈性思考，例如以既有公共空間或建築予以改建，並保留其農村社區風貌等方式推動。
- (五) 基地外南側範圍如因財務負擔考量而不願意參與重劃，是否可能將其財務負擔與其他建地負擔有所不同？

二、委員 2

- (一) 本案第 1 次專案小組會議審查意見有關交通部運輸研究所針對本案重劃道路規劃可能形成路沖，考量本案係屬低密

度開發，而非都市之棋盤式規劃，且應避免使用「路沖」等文字，建議該所以道路交會處可能產生土地利用不完整，而應調整道路設計以改善整體環境景觀或減少公共交通安全之威脅等文意取代之。至於本案涉及當地道路服務水準或公共運輸規劃等內容，建議應由當地交通主管機關予以確認。

(二) 農村社區土地重劃推動之初衷，係為改善公共設施不足及其環境，惟當考量財務負擔時，因基地外南側既有建地納入而需投入更多成本，導致財務計畫有負債情形，故申請人認為此一方案無法推動，同時，又考量民眾對於發展強度之期待，當調降容積時，則連帶影響參與重劃意願。因此，當民眾期待有較高發展強度之農村社區時，於改善其生活環境則相對難以落實，除非再以更多農地投入重劃範圍以平衡其財務問題。所以，應思考的是，究竟政府投入農村社區公共設施改善，應以財務盈餘或平衡為原則，抑或應以公共設施改善之效益為最優先考量原則。

(三) 北勢社區開發至今，是否有觀察其人口組成，有多少比例係屬外地人口引入，有多少比例係原有農村居住人口及其親戚，如果原有北勢社區人口組成結構已形成社區自我意識認同，而不歡迎其他社區共同使用相關設施，則本案是否設置社區中心，應考量的則非僅是可及性，因此，當本案無法使用北勢社區中心時，是否可從既有半公共空間（例如廟宇）予以保留供未來社區活動使用。至於本基地如經評估以使用北勢社區中心而不於本基地設置社區中心，建議應有相關管理維護經費或措施，並取得相關協調

會議確認文件。

- (四) 至於本案社區中心設置區位，現行設置區位係以既有居住較密集地區，故無反對意見，但應考量其土地與道路間之關係。
- (五) 有關本案滯洪池規劃設計容量是否因考量氣候變遷等因素，而高於一般設計量，或因考量本案係屬鄉村地區，與都市密集發展型態所進行逕流量係數因有不同設定值，請申請人應補充說明，並說明本案滯洪設施後續管理維護費用是否納入長期建設費用。

三、作業單位

- (一) 有關本案基地外南側環境待改善社區範圍不納入本案範圍理由之一，係因南側居民認為加入重劃對其生活沒有改善而反對，申請人當時向當地民眾說明時，是否有具體說明重劃目的與相關改善內容，抑或只向當地居民表示建築物將原地保留？
- (二) 本次將松仔腳排水設施範圍之限制發展地區排除於基地範圍，係依相關法規規定辦理，作業單位無意見，但其排除於基地範圍後，造成基地分隔情形，其中東北側範圍仍納入本次開發範圍理由，僅表明因應劃設 8 公尺道路後，避免土地切割造成畸零，而未說明其與主要開發區之整體關係（包括人車動線、公共設施、排水、污水排放等），請補充說明。又東北側範圍設置 8 公尺出入口道路之必要性為何？可否透過北勢社區或基地南側既有道路進出，亦請補充說明。

- (三) 本次規劃內容調整後，已無交通部運輸研究所於第 1 次專案小組審查會議所提路沖之情形。另本案相關地區性道路服務水準之推估及交通改善計畫，申請人已取得臺中市政府評估之文件。
- (四) 有關設置社區中心係審議作業規範住宅社區專編第 18 點之規定，如本案基於北側北勢社區已有社區中心，且於可及性及活動空間上，亦可滿足光正社區使用，建議申請人可敘明理由，依審議作業規範總編第 47 點規定提委員會討論本案是否可免設置社區中心。至於本部目前對於農村社區土地重劃之規模，除提供必要之公共設施外，以力求最小擴大規模為原則，故如本案經討論得免設置社區中心，請一併分析是否可再酌減本案申請重劃之規模，作為免設置社區中心之理由。
- (五) 有關本案使用強度部分，本部區委會目前審議原則係基於維持農村社區風貌，應儘量調降住宅社區使用強度，而非給予法定建蔽率及容積率之上限，且目前審議相關案例，經申請人檢討調降容積率至 180%，建議申請人再予檢討。
- (六) 請說明簡報第 38 頁有關本案 2 方案重劃費用預估費用，是否已扣除農村再生基金支應部分。又申請人表示本案工程經費較高，係因滯洪設施之規劃，究係因滯洪設施採用何種設計標準或技術，導致其相較於其他滯洪設施之經費為高？因整體財務計畫影響重劃範圍與參與意願，故請申請人於工程費用之估算及土地所有權人之負擔比例應詳予評估。

(七) 本案經討論後，作業單位建議下列 3 點提區委會討論：

1. 重劃範圍：申請重劃範圍應分析滯洪設施等工程經費、社區中心有無設置需求及財務負擔比例後，檢討說明重劃範圍之合理性。至於本案重劃範圍是否納入基地外南側社區土地，作業單位原則尊重本部地政司及土地重劃工程處考量民眾參與意願與推動順遂與否後，評估不納入本次申請範圍之建議，但是否納入，仍請申請人加強說明後，於區委會討論。
2. 土地使用強度：經申請人說明，本次開發後變更為建築用地部分可評估調降容積，目前審議作業規範將朝建蔽率 60%、容積率 150% 作為開發強度上限進行修正，惟本案係屬規範修正前受理案件，建議申請人可參考其他案例，以建蔽率 60%、容積率 180% 作為修正基礎並提區委會討論。
3. 基地分隔東、西區塊之整體性：本案基地因排水設施致分隔東、西區塊部分，請申請人加強說明整體性之關係，並提區委會討論同意後，始得認屬同一開發計畫範圍。

四、本部地政司

- (一) 本案基地範圍外南側居民反對納入重劃範圍，主要係因地大多屬台糖土地，居住戶並無土地所有權，就以往辦理重劃經驗，居民多不願意參加，理由係重劃後地籍重新整理，土地分配予原所有權人，而導致其與原土地所有權人租賃契約產生變化。而臺中市政府亦於 103 年 6 月向當地民眾說明，因其意願不高，如將其納入範圍，將來推動重

劃阻力較大，故以本司立場，建議維持原規劃範圍。

(二) 北勢社區辦理重劃當時，並未考量後續仍有光正農村社區土地重劃，故其道路係以北勢社區重劃範圍使用進行規劃，而此地區居民主要通道則係以丁台路 559 巷為主，所以光正社區居民亦希望重劃範圍內道路能與丁台路 559 巷連接，如仍透過北勢社區內道路進出，可能造成其生活不便，且未來光正社區居住人數成長後，仍透過北勢社區道路進出，將造成北勢社區道路服務之衝擊，故建議仍留設 8 公尺道路連接丁台路 559 巷。

(三) 農村社區土地重劃針對範圍內之建地財務負擔比例，係以一致性比例規定，無法作差別性負擔。

五、本部土地重劃工程處

有關本案基地範圍外南側既有居住環境是否納入重劃範圍，因臺中市政府已召開多次說明會，因土地所有權與地上建物所有權人不同，多數居民已表達反對之意。至於本案重劃完成後，仍可達到環境、公共設施改善及地籍整理之重劃效益。

六、行政院農業委員會

(一) 本案範圍仍在調整中，本次已將部分限制發展地區排除於基地範圍，是否有影響原農業用地變更說明書有關隔離綠帶或設施之配置，如有影響，應配合調整農業用地變更說明書。

(二) 有關隔離綠帶或設施部分，主要係考量開發案與毗鄰農地之影響關係，並以隔離寬度不得小於 1.5 公尺及面積不得

小於 30%之原則進行配置，故有毗鄰農地者，應依上開原則配置。

七、交通部運輸研究所

有關交通運輸計畫部分，申請人本次補充修正內容，本所無其他意見。

八、行政院農業委員會水土保持局（書面意見）

- （一）本案位於霧峰區北勢里，其屬北勢社區範圍內，該社區於 103 年已參與農村再生培根訓練-再生班課程，未來社區居民透過自主討論並提出農村再生計畫（草案），將可納入農村社區土地重劃之需求，並將對於本案範圍內公共設施項目、配置構想、用地及維護管理應一併敘明，俾利其與農村再生確實結合。
- （二）前次專案小組有委員提及農村再生基金支應事宜，依國家發展委員會 101 年審議「農村社區土地重劃六年示範計畫」決議：「為使農村建設資源作更有效利用與整合，請內政部於辦理農村社區土地重劃時，配合農村再生計畫之推動，102、103 年由農村再生基金支應工程設計及建設經費…」。依農村社區土地重劃條例第 11 條工程費由政府與土地所有權人分擔。而該工程如道路、雨水下水道與側溝、路燈及整地等基礎公共設施。
- （三）農村社區土地重劃案件應與農村再生結合，為能維護農村聚落風貌，其建築樣貌並非如都市型態，筆直的道路、連棟式且臨路的建築設計，建議本案於規劃應能確實考量農村風貌與特性。

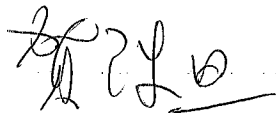
(四) 有關貴署建議「依據審議作業規劃住宅社區專編第 18 點規定，基地應設置每人面積不得超過 4.5 平方公尺，作為社區中心用地」一節，本局建議如下：

1. 查本案北側為北勢農村社區土地重劃，其內已有設置一活動中心（社區中心用地），二案規劃範圍相毗鄰且同為北勢里，而貴署對於農村社區土地重劃案之公共設施項目將以污水處理、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，本案是否仍必須依法規劃社區中心用地，請貴署一併審酌。
2. 次查內政部民政司所訂之內政部村里集會所活動中心興建及修繕四年專案計畫補助作業要點，興建以土地已取得為原則…當地並無設置相關活動中心可供使用。北勢里已有設置一活動中心（位於北勢農村社區土地重劃），依該要點中央應無經費於同一村里再予以補助興建活動中心，另依農村再生條例相關規定，以不補助新建建築物為原則。臺中市政府或霧峰區公所是否有評估自籌興建經費之可能性，若無，該用地易閒置荒廢而致無人維護，易成為社區窳陋之處，爰請將有無經費興建一併納入考量，再予以評估是否有設置之必要。

九、臺中市政府水利局（書面意見）

該開發基地將原先涵蓋松仔腳排水水路範圍區域劃出後更可確保不影響該排水之通洪能力。

內政部區域計畫委員會審議臺中市霧峰區「光正農村社區
土地重劃」開發案第2次專案小組審查會議簽到簿

時 間：103 年 10 月 13 日(星期一)上午 10 時			
地 點：營建署第 107 會議室			
主 席：林委員素貞 (召集人)		記 錄：朱偉廷	
林委員靜娟 (副召集人)			
出 席 人 員	簽 到 處	代 理 人	
		職 稱	簽 到 處
賀 陳 委 員 旦			
林 委 員 建 元			
王 委 員 雪 玉			
沈 委 員 淑 敏			
吳 委 員 彩 珠			
吳 委 員 樹 欉			
周 委 員 天 穎			
林 委 員 楨 家			
施 委 員 文 真			
陳 委 員 宏 宇			

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
陳委員彥仲			
鄭委員安廷			
戴委員秀雄			
黃委員萬翔			
高委員惠雪			
林委員志明		副研究員	許義宏
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
王委員靚琇		視察	涂瑞清

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	(請假，書面意見)
交通部運輸研究所	許義宏
經濟部水利署	
內政部 土地重劃工程處	張昌鈺
內政部地政司	涂瑤清
臺中市政府	
臺中市政府 地政局	唐仁棟 徐詩怡
臺中市政府 水利局	(請假，書面意見)
臺中市政府 建設局	(請假)
臺中市政府 都市發展局	吳信儀 許文輝
臺中市霧峰區公所	(請假)
東昇工程顧問公司 股份有限公司	吳信儀 徐詩怡 李長義

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	
本署綜合計畫組 林專門委員世民	
本署綜合計畫組 張簡任技正順勝	張順勝
本署 綜合計畫 營建組	林秉勳 林世民 林謹彬 邱力元