

內政部區域計畫委員會第 327 次會議紀錄

時 間：102 年 8 月 1 日(星期四)上午 9 時 30 分

地 點：營建署 6 樓 601 會議室

主 席：李主任委員鴻源

許委員文龍 代理

(依各級區域計畫委員會組織規程第 10 條規定，主任委員及副主任委員不能出席會議時，由出席委員互推一人代理主席，嗣經出席委員互推，由許委員文龍代理主持)

記錄：林漢彬、王建智

出席人員（略，詳後簽到簿）

壹、確認第 326 次審查會議紀錄

決議：第 326 次審查會議紀錄確認。

貳、討論事項

第 1 案：因應自由經濟示範區，討論非都市土地開發審議作業規範總編第 44 之 7 點及工業區細部計畫專編第 17 點規定修正草案

決議：考量自由經濟示範區第一階段推動重點之一在於法規鬆綁，爰經討論同意非都市土地開發審議作業規範總編第 44 之 7 點第 1 項規定修正為「申請開發基地為行政院同意設立之自由經濟示範區，得訂定土地使用分區管制計畫，說明各種用地之容許使用項目及強度。區內土地依使用性質編定為特定目的事業用地者，其容積率不得超過百分之二百四十。」、工業區細部計畫專編第 17 點規定第 1 項第 3 款規定修正為「(三) 第三種：管理及商業服務用地 工業區開發，得劃定指定區域作為服務及管理中心用地，其設置面積以不超過總面積之百分之十為原則。但屬經行政院同意設立之自由經濟示範區得不受前開百分之十比例限制。」，其餘照修正草案文字通過（詳附件 1），請

作業單位循法制作業程序辦理修正發布。未來自由經濟示範區特別條例公布實施後，請作業單位依自由經濟示範區各中央目的事業主管機關需求研議於非都市土地開發審議作業規範訂定自由經濟示範區專編規定。

第 2 案：審議「新竹市香山區中隘農村社區土地重劃開發計畫」案

決議：

一、本案開發之合理性部分，第 2 次專案小組會議審查意見

第一點（一）略以：「...依新竹市區域計畫（草案）之城鄉發展模式檢視本案所在區位之規劃方向，並就本案住宅用地容納之人口可能之來源補充分析，以說明本開發計畫所規劃發展總量之合理性。」，申請人

說明本案為舊有農村聚落，區內居住空間與公共服務設施不足，導致農村人口紛紛外移，擬透過農村社區土地重劃方式改善區內公共設施，提升區內生活品質，增加居住意願及與生活空間；且隨臨近竹南科學園區之發展，增加工作機會，使人口回流並就近居住於本社區。

仍請就下列意見補充說明：

（一）應以新竹市區域計畫城鄉發展模式檢視本案所在區位的規劃方向，並加以論述區域計畫就香山區的發展及賦予的功能與角色，說明本案之規劃是否與新竹市區域計畫相符合。

(二) 本案財務計畫中說明，工程費用全額由內政部補助辦理，其中拆遷補償費用約 3700 萬，又本案規劃說明主要為改善道路狹隘、公共設施不足、經界不明、坵形畸零不整且權屬關係複雜等問題，惟申請人僅以維持農村原有風貌，及維持既有建地之權力，而未能變更本案既有建築，故請加以說明本案財務計畫中編列拆遷補償費用之合理性及其估算方式，又本案之開發是否達到農村社區土地重劃之目的。

(三) 本案未來經費如結合農村再生基金，應以農為主，並與農有所結合，惟本案引進人口來源，與農村社區的關連性為何，請申請人加以補充說明。

二、有關公共設施總量及可及性部分，第 2 次專案小組會議審查意見第一（二）點略以：「...農村社區土地重劃主要目的之一係改善農村基礎建設，爰請根據土地使用計畫所能引入人口發展總量評估公共設施服務需求（例如：停車空間）增加之必要性，並就本案公共設施區位（例如：兒童遊樂場）之可及性檢討調整。」；第 2 次專案小組會議審查意見第三（一）點略以：「...本案兒童遊樂場規劃於基地之東南側，區外緊鄰廢棄工廠，請申請人考量其可及性及安全性，併審查意見一（二）檢討其區位是否妥適。」，申請人說明相關公共設施之設置則考量農村社區之生活習性及使用需求設置；另將提升兒童遊樂場之照明設備，於巷口加裝監視器，並與中隘社區發展協會協調，組織派員巡邏，以

維護居民之生命產安全。仍請補充說明本案以農村社區重劃方式改善公共設施，並吸引人口回流，惟本案乙種建築用地占全案土地的 70.81%，其餘公共設施、公用設備用地僅約 30%，如可預期吸引 500 人進駐，其公共設施是否足夠，請申請人加以說明。

三、有關土地使用強度部分，第 2 次專案小組會議審查意見

第一（三）點略以：「...申請人雖補充說明本案非配合農村再生培根計畫辦理之重劃案，惟考量未來係由農村再生基金來支應本案工程設計、重劃建設費用，重劃後應予維持農村社區風貌為考量，故專案小組對於本案乙種建築用地規劃之建蔽率、容積率達法定上限值 60%、240%，仍存有疑慮，建議申請人予以適當調整土地使用強度。」；第 2 次專案小組會議審查意見第三（二）點略以：「...有關本案土地使用強度部分，申請人說明遊憩用地建蔽率及容積率由原 30%及容積率 120%，修正為 10%及 20%；特定目的事業用地建蔽率及容積率由原 60%及 180%，修正為 30%及 60%，委員及相關單位無其他意見，同意確認；至於本案乙種建築用地之土地使用強度，併審查意見一（三）予以適當調整。」，申請人說明乙種建築用地部分，係考量既有聚落之甲種建築用地其原土地使用強度為建蔽率 60%、容積率 240%，於重劃完成後調降土地使用強度將影響其權益；且本案重劃費用負擔及公共設施負擔大部分皆由非建築用地攤付，倘再降低其配回土地之使用強度，形同變相懲罰原農地持有者及嚴重影響重劃作業之公平

性，並增加土地分配及地籍交換分合之困難度，故維持乙種建築用地土地使用強度為建蔽率 60%，容積率 240%，以期重劃順利進行並維護其公平性。仍請補充說明基於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，其規劃應與市地重劃後有所差異，考量農村風貌與特性，對於本案辦理農村社區土地重劃變更為乙種建築用地之地區再予以降低其容積率，方能呈現出農村的型態與景觀特色。

四、第 2 次專案小組會議審查意見第二點略以：「...考量本案仍有部分土地所有權人未表示同意之意見，故請申請人補充召開說明會之相關資料，及提供尚未同意參與重劃之土地分佈圖及所有權人意見，並請於本案召開下次審查會議時轉知土地所有權人。」，申請人補充說明召開說明會之相關資料，及提供尚未同意參與重劃之土地分佈圖及所有權人意見，委員及相關單位無其他意見，同意確認。

五、第 2 次專案小組會議審查意見第四點略以：「...有關本案交通部計畫部分，經交通部運輸研究所 102 年 4 月 18 日運綜字第 1020003689 號函說明該所無意見，至本案聯外道路影響費計算衍生尖峰小時交通量（PHV）為 60PCU，仍需提請委員會核定」，有關本案開發影響費參數之衍生區外尖峰小時交通量值 60（PCU/hr）之推

估方式，委員及相關單位無其他意見，同意確認。

六、第 2 次專案小組會議審查意見第三（三）點、第五點，申請人之修正內容及補正資料原則同意，請申請人遵照辦理，並納入開發計畫書圖中。

以上意見請申請人補充修正，於 3 個月內送本部營建署，提請區域計畫委員會討論。

第 3 案：審議雲林縣斗六市「雲林科技工業區開發計畫變更暨石榴班區細部計畫」案

決議：

一、依第 1 次專案小組會議審查意見第一點略以：「...本計畫區內工廠廢(污)水擬經由新設置之污水下水道管線收集系統收集後，以設置污水抽水站及壓力管線之方式，送至鄰近之竹圍子區污水處理廠處理後放流，申請人補充說明竹圍子區之污水處理廠總設計量為 3.3 萬噸，現行已興建完成之污水設計處理量為 2 萬噸，目前處理容量僅設計容量之 10 %（約 1,250CMD），並說明本案廢(污)水至竹圍子管線路線係利用雲科聯外道路相連接，且本點已納入環境影響差異分析中討論，請申請人將相關資料納入開發計畫書。」，申請人將相關資料納入開發計畫書，委員及相關單位無其他意見，同意確認。

二、依第 1 次專案小組會議審查意見第二點略以：「查雲林科技工業區開發計畫前經本部 82 年 11 月 9 日台（82）內營字第 8289256

號函同意其分區變更，其規劃範圍包含『大北勢區』（253.33 公頃）、『竹圍子區』（269.03 公頃）及『石榴班區』（79 公頃），開發計畫於 82 年經本部同意分區變更後，迄今逾 20 年，始申請石榴班區細部計畫審查，申請人依規範專編第 8 編工業區開發計畫第 3 點規定，補充開發地區所在雲林縣目前工業區之區位及工業土地利用或閒置資料，分析所在雲林縣工業區土地之供需狀況與開發必要性、計畫引進工業區種類與區位，並說明與所在雲林縣產業及地方發展策略相互配合之相關資料，仍請就上開供需資料再加強補充說明（如擬進駐廠商、需求規模，及既有工業區實際開闢情形等）。」，申請人已依上開審查意見補充說明本案開發之必要性及合理性，委員及相關單位無其他意見，同意確認。

三、依第 1 次專案小組會議審查意見第三點略以：「依經濟部水利署第五河川局 102 年 2 月 22 日水五管字第 10250024070 號函說明二略以：『…石農段 85…地號等 5 筆土地部分及同段 87…地號等 8 筆土地全部，位屬本局轄管依水利法劃設公告之中央管河川區域（虎尾溪、乾溪）…』，本案依水利法劃設公告之河川區域面積為 3.78 公頃，依本部 99 年 6 月 15 日台內營字第 0990804311 號函公告『變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第 1 次通盤檢討）—因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制』第三章土地資源分類係歸類為限制發展地區，除特殊情形外，不得為開發利用而申請辦理以設施為導向之非都市土地使用分區變更或使用地變更編定。查本案係本部 82 年 11 月 9 日台（82）內營字第 8289256 號函同意其分區變更在前，嗣經濟部水利署公告變更該河川區在後，又申請

人說明近年雲林縣斗六地區工業用地需求轉趨活絡，為滿足設廠用地需求，並提供地方就業機會，且本案於 102 年 1 月獲行政院核定重啟本案開發計畫，經專案小組討論本案開發對地方經濟發展有正面助益，且開發期程有其急迫性，故有關本案是否同意將河川區域納入本案基地範圍，就上開疑慮及專案小組意見提大會討論。」，查前開審查意見河川區域土地得否納入本案基地範圍，同意參採專案小組會議審查意見，考量本案前經本部 82 年 11 月 9 日台(82)內營字第 8289256 號函同意其分區變更在前，嗣經濟部水利署公告變更該河川區在後，又申請人說明近年雲林縣斗六地區工業用地需求轉趨活絡，為滿足設廠用地需求，並提供地方就業機會，且本案於 102 年 1 月獲行政院核定重啟本案開發計畫，經專案小組會議討論本案開發對地方經濟發展有正面助益，且開發期程有其急迫性，河川區域土地仍維持本案基地範圍，後續俟申請人與經濟部水利署協調完成相關土地處分作業後，再另循程序辦理上開河川區水利用地劃出基地範圍。

四、依第 1 次專案小組會議審查意見第四點（一）略以：「有關本案私有土地部分，依將修正發布之規範附件 3 申請書規定，採徵收方式取得土地者，申請人或需用土地人應於送本部辦理許可審議前召開公聽會，並對於土地所有權人及利害關係人陳述意見併處理情形做成紀錄納入開發計畫，於提報區域計畫委員會審議時一併檢附；另依土地徵收條例協議價購不成者，應於許可前取得本部土地徵收審議小組准予徵收紀錄文件。依本案開發計畫書說明將依『產業創新條例』相關規定，辦理協議價購或徵收取得石榴班區內之私有土地，申請人說明已依『申請徵收前需用

土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點』規定，於 102 年 5 月 15 日及同年 6 月 4 日辦理公聽會，請申請人補充相關說明文件及相關陳述之主要意見；另請申請人應於本案許可前取得本部土地徵收審議小組准予徵收紀錄文件。」，有關本案私有土地部分，申請人已取得台灣糖業股份有限公司 102 年 7 月 31 日資用字第 1020013080 號函同意雲林縣斗六市石農段 9 號等 78 筆土地，以先租用後徵收方式辦理之土地權利證明文件，符合上開區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 5 款之規定，同意確認。

五、依第 1 次專案小組會議審查意見第四點（二）略以：「有關本案公有土地部分，依規範附件 3 申請書規定：『…五、（二）公有土地管理機關勘察之處理意見。…』，請申請人將公有土地管理機關勘察之處理意見納入開發計畫書中。」，申請人已將公有土地管理機關勘察之處理意見納入計畫書中，委員及相關單位無其他意見，同意確認。

六、依第 1 次專案小組會議審查意見第四點（三）略以：「本案土地徵收公益性及必要性確認部分：依本部（地政司）101 年 11 月 22 日台內地字第 1010367327 號函修正『（興辦事業計畫名稱）（區段）徵收土地之公益性及必要性評估報告』格式，於本案提請本部區域計畫委員會審議前，依上開函示先向本部土地徵收審議小組報告本案徵收之公益性及必要性。」，有關本案土地徵收公益性及必要性確認部分，申請人說明本案於 102 年 7 月 24 日向本部土地徵收審議小組報告本案徵收之公益性及必要性，本部地政司並

於會中說明其會議結論，委員及相關單位無其他意見，同意確認，請申請人將相關文件納入開發計畫書。

七、依第 1 次專案小組會議審查意見第五點（二）略以：「依規範專編第九編工業區細部計畫第 3 點規定，工業區開發如採大街廓規劃原則或須對外招商者，其土地使用分區管制計畫應說明區內各種用地容許使用項目及強度、建築退縮規定、退縮地之使用管制、建築高度管制、停車空間設置標準、道路設計標準、栽植及景觀綠化、建築附屬設施等，本案規劃係採大街廓方式，請申請人依上開規定辦理，並將相關資料納入開發計畫書。」，申請人依規範專編第九編工業區細部計畫第 3 點規定，補充相關資料納入開發計畫書，委員及相關單位無其他意見，同意確認。

八、依第 1 次專案小組審查意見第五點（三）略以：「依規範專編第八編工業區開發計畫第 7 點規定，工業區周邊應劃設 20 公尺寬之緩衝綠帶或隔離設施，其中緩衝綠帶不得低於 10 公尺，在特定農業區設置工業區，緊鄰農地之寬度不得少於 30 公尺，其中緩衝綠帶不得低於 20 公尺，公園、滯洪池等設施因規劃考量須設置於緩衝綠帶者，需經區域計畫委員會同意，且寬度需符合上開規定。申請人原規劃除鄰河川用地外，於基地週邊設置 30 公尺以上之緩衝綠帶或設施，經專案小組討論請申請人於基地內鄰河川區依規定留設不得低於 10 公尺之緩衝綠帶；又本案部分滯洪池及公園作為緩衝綠帶，請申請人再補充說明該規劃考量之原因，併提區域計畫委員會討論。」，申請人已依專案小組會議審查

意見於基地內鄰河川區留設不得低於 10 公尺之緩衝綠帶，委員及相關單位無其他意見，同意確認；另本案部分滯洪池及公園作為緩衝綠帶，申請人再補充說明該規劃考量之原因，委員及相關單位無其他意見，同意確認。

九、依第 1 次專案小組會議審查意見第五點（四）略以：「計畫書第貳-3-7 頁，表 3.1-3 使用地變更編定及開發強度表，有關公共停車場、公園之建蔽率、容積率，均達法定上限之建蔽率 40%、容積率 120%，請申請人核實檢討；另有關本案停車位之推估，依開發計畫書停車供給推估表說明，本案停車面積供給達 17.23 公頃，加計容積率後，樓地板面積高達 144.38 公頃，經申請人會中補充說明，該停車場用地面積係依照非都市土地開發審議作業規範及建築技術規則廠房用地應留設停車場用地面積合併推估，致本案停車面積供給達 17.23 公頃，請申請人將停車場用地面積依上開規定分別計算，並將估算後之結果納入開發計畫書。」，申請人說明本案停車場用地開發強度，由原法定上限之建蔽率 40%、容積率 120%，調整為建蔽率 5%、容積率 10%，公園用地開發強度由原法定上限之建蔽率 40%、容積率 120%，為建蔽率 15%，容積率 30%，委員及相關單位無其他意見，同意確認；另本案停車場用地面積，申請人說明已分別計算公共停車場用地面積及廠房用地內停車空間相關規範，並已納入計畫書，委員及相關單位無其他意見，同意確認。

十、依第 1 次專案小組會議審查意見第五點（五）略以：「本案開發基地南側與河川區間尚有部分耕地，恐因本案之開發而阻絕原有之通行功能，請申請人依規範總編第 25 點規定，調整本案土地使用計畫配置，以維持該等地區原有之通行功能並利於鄰近農民出入。」，申請人將維持基地南側綠地內既有通行農路提供鄰近農民出入通行使用，不阻絕原有之通行功能，委員及相關單位無其他意見，同意確認。

十一、依第 1 次專案小組會議審查意見第六點（一）略以：

「依申請人卷附之開發計畫第 5.2 平地之整地計畫章節，未依規範總編第 20 點第 1 項規定，按分期分區計畫分別計算挖填土方量，申請人說明挖方量約為 74,000 m^3 ，填方量約為 566,000 m^3 ，扣除雲林科技工業區大北勢區剩餘土方約 100,000 m^3 ，尚須外購土方約 392,000 m^3 ，委員及相關單位無其他意見，請申請人將相關資料納入開發計畫書；又本案涉及取土，應依專編第九編工業區細部計畫第 16 點第 5 款規定，補充取土計畫並依法取得相關主管機關同意，明確敘明取土地點、運送路線。」，申請人說明本計畫已按分期分區計畫分別計算挖填土方量並納入計畫書，委員及相關單位無其他意見，同意確認；本案涉及對外取土，申請人依專編第九編工業區細部計畫第 16 點第 5 款規定，取得雲林縣政府 102 年 7 月 18 日府水管字第 1020101523 號函就本案取土計畫之意見，委員及相關單位無其他意見，同意確認。

十二、依第 1 次專案小組會議審查意見第六點（三）略以：

「依規範總編第 21 點規定，基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能，請補充本案基地內現有水道及道路之廢改道計畫，並取得相關主管機關之同意文件。」，有關本案基地內現有水道遷移或廢除，申請人於 102 年 7 月 8 日召開相關會議，經台灣糖業公司、雲林縣政府及雲林農田水利會表示原則同意，惟本案道路之廢改道計畫，請於本案核發許可前取得相關主管機關之同意文件。

十三、依第 1 次專案小組會議審查意見第七點（二）：「本案

係以雲科聯外道路作為本案之主要聯絡道路，請補充此計畫道路之具體興建計畫，包括開闢經費來源、開闢期程是否與本案開發期程相配合；並擬循例請雲林縣政府於該主要聯絡道路闢建完成後，始得核發本案整地排水計畫完工證明書，以符合區域計畫法第 15 條之 2 之規定。」，上開審查意見係依區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 4 款規定「與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。」之許可條件，及非都市土地開發審議作業規範第八編工業區開發計畫第 8 點規定，查本案以尚未開闢之雲科聯外道路作為本案之主要聯絡道路，尚未能符合工業區開發之必要條件，惟該局已提出聯絡道路之興闢計畫，及說明該道路之興闢期程可配合本案開發期程，委員對於興闢計畫及期程無其他意見，建議仍依慣例，請

雲林縣政府於該主要聯絡道路闢建完成後，始得核發本案整地排水計畫完工證明書，以符合區域計畫法第 15 條之 2 之規定，惟申請人得依非都市土地使用管制規則第 13 條第 3 項規定，於許可後協調雲林縣政府同意整地排水計畫之工程與建築物一併施工，先行申請辦理使用分區及使用地變更編定之異動登記。

十四、依第 1 次專案小組會議審查意見第九點：「考量周邊仍為特定農業區，為免本案開發後造成視覺及景觀上之衝擊，請申請人加強景觀植栽規劃設計以降低景觀衝擊；另申請人之視覺模擬圖未依未來實際開發強度模擬，請修正模擬圖，並將相關資料納入開發計畫書。」，申請人已依上開意見加強補充說明，委員及相關單位無其他意見，同意確認。

十五、區域計畫委員會專案小組會議第 1 次會議審查意見第五（一）點、第六點（二）、第七點（一）、第七點（三）、第八點，申請人之修正內容及補正資料擬原則同意，請申請人遵照辦理，並納入開發計畫書圖中。

以上意見請申請人補充修正，於 3 個月內將修正之開發計畫書圖送本部營建署，經查核無誤後，核發開發許可函。

叁、臨時動議：無。

肆、散會（中午 13 時 40 分）。

**附件 1、非都市土地開發審議作業規範總編第 44 之 7 點及
工業區細部計畫專編第 17 點規定修正草案**

修正規定	現行規定	說明
總編	總編	
四十四之七、申請開發基地為行政院同意設立之自由經濟示範區，得訂定土地使用分區管制計畫，說明各種用地之容許使用項目及強度。區內土地依使用性質編定為特定目的事業用地者，其容積率不得超過百分之二百四十。 自由經濟示範區屬綜合性土地利用型態者，應說明各分區使用項目之相容性及管理方式，必要時應說明各種不相容使用行為產生衝突之解決方案。 自由經濟示範區應留設不得少於全區面積百分之二十之公共設施用地。 自由經濟示範區之開發，得免依總編第十七點規定留設保育區。	—	一、本點新增。 二、配合行政院一〇二年四月核定之自由經濟示範區規劃方案肆、具體推動措施四（三）彈性管制土地使用內容略以：「…，針對非都市土地，各示範區可比照自行擬具非都市土地使用管制要點或計畫，經中央土地使用主管機關核可後，因地制宜容許使用及實施管制。…」，爰訂定第一項規定，使各自由經濟示範區得視需求訂定各功能分區之容許使用項目與強度，以提供各示範區之園區主管機關管制彈性。 三、自由經濟示範區未來如屬綜合性土地利用型態者，為避免不相容使用行為產生衝突，爰訂定第二項規定，要求於開發計畫中說明各分區欲引進使用項目之相容性，以及不相容

修正規定	現行規定	說明
		產生衝突時之解決方案，避免爾後爭議。 四、新設自由經濟示範區未來將採只租不售提供廠商使用，即非屬單一興辦事業，爰參照產業創新條例第三十三條規定，於第三項明定示範區的公共設施用地留設比例。 五、參照工業區開發計畫專編第七點第四項之規定，自由經濟示範區之開發，得免依總編第十七點規定留設保育區。
第九編工業區細部計畫	第九編工業區細部計畫	說明
十七、工業區土地應依其土地使用性質劃定下列使用地： (一) 第一種：廠房用地 廠房用地主要供工業區製造業設廠作廠房、製程中必要之相關附屬設施、標準廠房、專業辦公大樓、試驗研究設施、及運輸倉儲設施等設施。 (二) 第二種：公共設施用地或必要性服務設施用地 公共設施用地之面積應佔工業區全區面積百分之二十以上，其中綠地不得少於全區面積百分之十。	十七、工業區土地應依其土地使用性質劃定下列使用地： (一) 第一種：廠房用地 廠房用地主要供工業區製造業設廠作廠房、製程中必要之相關附屬設施、標準廠房、專業辦公大樓、試驗研究設施、及運輸倉儲設施等設施。 (二) 第二種：公共設施用地或必要性服務設施用地 公共設施用地之面積應佔工業區全區面積百分之二十以上，其中綠地不得少於全區面積百分之十。	考量自由經濟示範區未來引進使用行為不僅是一般生產加工製造行為，尚包括商業、服務增值、醫美等其他三級產業，即屬自由經濟示範區之工業區將轉型為綜合性產業園區，為增加自由經濟示範區之土地使用彈性，爰增訂第三款但書規定。

修正規定	現行規定	說明
綠地包括防風林、綠帶、緩衝綠帶及公園，綠地內可供作無固定休閒設施之用外，不得移作其他使用。但其面積不包括建築基地內綠化面積及滯洪池面積。保育區經區域計畫委員會審議具有防風林、綠帶及緩衝綠帶等功能，其面積得併入綠地面積計算。 興辦工業人開發為自用之工業區，依工廠需求，劃設環保設施或必要設施用地。 (三) 第三種：管理及商業服務用地 工業區開發，得劃定指定區域作為服務及管理中心用地，其設置面積以不超過總面積之百分之十為原則。<u>但屬經行政院同意設立之自由經濟示範區得不受前開百分之十比例限制。</u> (四) 第四種：住宅社區用地 工業區得設置住宅社區，設置規模應依居住人口計算。但面積不得超過工業區內扣除公共設施後總面積之十分之一。 住宅社區規劃原則及其公共設施(含土地)維護管理，應依本規範規定辦理。 (五) 第五種：不可開發區及保育區	綠地包括防風林、綠帶、緩衝綠帶及公園，綠地內可供作無固定休閒設施之用外，不得移作其他使用。但其面積不包括建築基地內綠化面積及滯洪池面積。保育區經區域計畫委員會審議具有防風林、綠帶及緩衝綠帶等功能，其面積得併入綠地面積計算。 興辦工業人開發為自用之工業區，依工廠需求，劃設環保設施或必要設施用地。 (三) 第三種：管理及商業服務用地 工業區開發，得劃定指定區域作為服務及管理中心用地，其設置面積以不超過總面積之百分之十為原則。 (四) 第四種：住宅社區用地 工業區得設置住宅社區，設置規模應依居住人口計算。但面積不得超過工業區內扣除公共設施後總面積之十分之一。 住宅社區規劃原則及其公共設施(含土地)維護管理，應依本規範規定辦理。 (五) 第五種：不可開發區及保育區 基地內依總編第十六點及第十八點留設之不可開發區及保育區等	

修正規定	現行規定	說明
基地內依總編第十六點及第十八點留設之不可開發區及保育區等土地，應劃設為國土保安用地。除必要之生態體系保護設施、水源保護及水土保持設施、公用事業設施（限點狀或線狀使用）外，不得開發整地或建築使用，並應採取適當保護措施。 （六）第六種：其他經主管機關核准之用地。	土地，應劃設為國土保安用地。除必要之生態體系保護設施、水源保護及水土保持設施、公用事業設施（限點狀或線狀使用）外，不得開發整地或建築使用，並應採取適當保護措施。 （六）第六種：其他經主管機關核准之用地。	

附件 2 討論事項第 2 案：審議「新竹市香山區中隘農村社區土地重劃開發計畫」案，委員及相關單位發言摘要

◎委員一

- 1、 本案經兩次專案小組討論結論，可區分為技術及開發目的兩方面，技術面顧問公司已經有報告幾個問題，交通動線部分，連接中華路口當初本案規劃有 3 個出口，經運研所表示太多路口恐造成中華路行車之安全性，故請顧問公司修正；另外內部的交通系統，申請人說明配合當地的聚落紋理。第 2 個是剛所提到的滯洪池，顧問公司有說明平常就是乾涸的低地，至於戲臺規劃在滯洪池旁，是否有安全疑慮，申請人也說明，滯洪池為彈性使用，也就是說平常大雨時不會使用戲臺，平時為乾涸狀態，應該也不至於有危險。第 3 個即整體區域的發展，特別是兒童遊戲場，由今天申請人的回應，顯然申請人認為遊戲場規劃位置可以被接受，但第 2 次專案小組會議中，對遊樂場規劃區位的使用性、安全性提出質疑。
- 2、 涉及技術部分比較單純，委員比較關切的是在開發目的，以及本案之公共設施，經過本次重劃後，建地增加為原來的 3 倍，開發增加公共設施這個目的，委員也有提到就是增加滯洪池、兒童遊樂場及部分道路，但其實本案道路大多為既有道路，委員似乎有些疑慮，另外為開發強度，如果本案乙種建築用地強度全部變更為建蔽率 60%、容積率 240%，部分委員認為其開發強度似乎過高，失去農村原有的風貌，而本案原來規劃目的是想要做示範農村，但是沒有農地的農村，是否還可以稱做農村，委員在歷次專案小組皆有提出這疑問，但是本案高強度使用，申請人於本次會議並無進一步調整，本案開發強度與開發目的涉及價值判斷，恐怕不是專案小組能夠處理，所以專案小組釐清基礎性的問題後，將本案提請大會討論。

◎委員二

- 1、 有關本案財務計畫如何計算出來？農村社區土地重劃要維持農村風貌，這好像也沒有定義的很清楚，什麼叫

農村風貌，要維持怎樣的風貌，要不要有農業生產。台灣有很多農舍，但是申請的時候，很多都沒有農作使用。就本案來說，如果都沒有問題就通過，重劃目標就成立了嗎？為了財務捨棄目標，是不是就不應該用農村重劃這開頭來申請開發，很疑惑的是，目標一直沒達到，只談財務計畫，個人覺得這農村社區重劃的目的就無法成立，不應該是用財務計畫來同意本案開發。

- 2、 另外本案現況居民為 154 位，重劃後將引入 500 位，這在專案小組應該都討論過，但是來源為何？這點大家應該都很關心，會不會最後只是在畫圖，這是在考驗區委會的判斷觀點，包括後來的公共設施，個人是可以同意這些道路維持原有的規劃方式，前提是消防車能夠進出，像是日本的農村，就保留原有農村的風貌，除了維持生活品質，也很現代化，卻保留農村的意象，建築的強度也都能維持農村生活的質感，如果以本案規劃強度興建農村，以後看到實際建築應該沒有人會知道這是農村社區，賦予本案開發的標題有很大的落差，如果本案當初以公共設施的強化，要吸引人回流的話，事實上本案還是犧牲掉公共設施，也沒有提升，本案乙種建築用地占全案土地的 70.81%，這已經超出住宅社區標準太高，超出任何都市計畫區的比例。
- 3、 另外本案樓地板面積為 77840.35 m²，如果假設能夠找到 500 人進駐，每人將近 155 m²的居住面積，審議規範中規定一個人居住空間是 30 m²的平均數值，本案將近 5 倍，這讓我覺得本案開發計畫仍有很多問題要討論。

◎機關委員一

- 1、 剛聽到有民眾討論，本案開發後一年就可以賣光，會讓我擔心，本案 4 米路的兩邊，未來的救災跟防災，這樣會不會讓人覺得區委會核定的案子路很狹小。
- 2、 本案兒童遊樂場在工廠旁邊，這配置似乎沒有很理想，一般社區的遊樂場會在社區的中間，以後小朋友去玩的時候旁邊卻是工廠，不是很理想，如果派巡守隊巡守，這理由還是很不妥適。

◎委員三

本案開發目的要清楚，如果是農村重劃改善生活設施，那就不需要劃這麼多住宅用地，如果劃這麼多的住宅用地目的就是要蓋完出售，如果以後有民眾進駐，公共設施可能不是現在這樣子，居民要購物，就要有鄰里性的商業區、賣生活用品的便利商店等，另外沿中華路部分，以後蓋成住宅社區，如果鄰中華路沒有適當隔離，這會造成中華路很大的衝突，如果只是單純改善農村住宅的生活機能、整理地籍，用農村重劃改善設施，這是可以。但是如果要蓋住宅來出售，這樣的配置就要重新調整，包含所提到的兒童遊樂場，事實上把隔離綠帶混淆在一起，應該把它分開，兒童遊樂場應該在內部提供居民使用，本案就像住宅社區開發案，應該用住宅社區來審查會比較洽當。

◎委員一

剛委員有提到一個觀點，專案小組也有請申請人說明，由 150 幾人到 500 人，如果可以預期吸引這麼多人的話，目前規劃的公共設施是不足的，這也是專案小組希望申請人補充公共設施相關論述，但是如果本案沒有辦法吸引到 500 人的話，目前的規劃是太多的，這有矛盾的存在，這是專案小組無法處理的，所以為什麼本案要提區委會討論。

◎委員四

- 1、 本案的配置有很多的問題，像兒童遊樂場，我們是喜歡近一點，也不需要這麼大，所以在基地內可以設置二到三個，本案左上角並不是現有聚落，目前都沒有公共設施在那，所以公園可以拆成兩個，一個在左上角，一個在右下角，在可及性上會比較好，配置也兼顧到地方發展的紋理，所以配置上還有需要討論空間。
- 2、 另外有請申請人補充本案對新竹市區域計畫城鄉發展模式檢視本案所在區位的規劃方向，這點在他們的回覆裡面完全沒有提到，所以不知道在區域計畫對這區位周邊的發展賦予的功能跟角色，現在的規劃會不會跟新竹市區域計畫相衝突，這點申請人似乎沒有提到。

- 3、 另外本案開發的強度太高，幾乎是都市裡面住三的強度，似乎過高了。

◎委員五

- 1、 本案的規劃不太合理，在做全國區域計畫中有提到，全國住宅幾乎都是供過於求，雖然本案農委會已經同意了，但是把農業用地變成建地，這點有待商榷。
- 2、 本案規劃說明是要解決道路狹隘、公共設施不足、經界不明、坵形畸零不整且權屬關係複雜等問題，但是本案規劃僅有一句維持原有風貌，然後什麼都沒有動到，唯一動到就是農村聚落外的農地全部變更，所以本案變更是否有達到目的，可能要再討論。
- 3、 之前水保局代表有發言，說本案未來會使用到農村再生基金，所以有推動的壓力，如果真的要推動，其中有關土地使用強度部分，建議應該降下來，原來甲建的部分，應該不用調整，但是農地變更作為乙建部分，應該不需要這麼高的強度，申請人所說公平性這理由不是很充分，農地變更為建地怎麼還會有什麼公平性的問題，重劃負擔本來就是有比例，這都是技術上可以處理的。
- 4、 另外就是有關兒童遊樂場，一種規劃是拆開，一種是規劃在廟前廣場，跟所有的活動相結合。

◎委員六

現在是審查中隘農村社區，接下來署裡應該還有其他的農村社區案件都會報上來，大多都有類似的問題，都是把原來的特定農業區變更為鄉村區及建築用地，然後預估都是超出原來能吸引的人口，剛所提到的問題，在專案小組也有討論，但是新竹市政府跟規劃單位，有提到當地意願調查、同意比例、財務分擔，所以不得不做出這樣的計畫，申請人從專案小組就這樣說明，本人先就本案說出個人看法。

◎委員七

- 1、 可行性評估的財務，裡面有拆遷補償費有 3,000 多萬，

但是申請人簡報這些既有聚落根本不太會去動到，所以這3,000多萬的拆遷費用是怎麼估算出來的，用這樣的說明讓建蔽率跟容積率達到上限，在這些評估地主的負擔可能要再加強說明。

- 2、這邊乙種建築用地很多，萬一以後蓋住宅，它的賣點就是離省道很近，交通很方便，所以說房子蓋一蓋就可以賣出。另外在滯洪池下方，現在已經有既有聚落，不曉得現在既有聚落的使用分區跟用地現況為何？現況的公共設施離既有聚落較近，將來要蓋的住宅，反而在公共設施上沒這麼方便，所以用現在的區塊去估算廣場、停車場、滯洪池、公園，現在的既有聚落也有使用到設施的話，那估算會不會有不足之處。

◎委員八

本案特農區經農委會認定已無農作使用，所以同意農業用地變更，本案是不是就原則同意，但是第二點就是規劃強度應該降低，本案委員表達區內配置應該再調整，是不是能先退回小組，讓本案配置更好。

◎委員一

本案技術面的部分，都已經提出討論，顯然規劃單位有不得不維持原有規劃內容的考量，在申請人的報告中都有提出，想請教作業單位有關程序面的部分，是不是今天就一定要准駁，還是說有退回專案小組的可能，就前兩次專案小組的意見，委員的想法還算一致，如果沒有退回的條件，就用准駁的方式，跟地方溝通，重新送件審查，這部分程序上想聽聽作業單位的意見，因為今天所提的問題都不是新的問題，規劃單位也說明必須維持建蔽率60%容積率240%的理由，歷次專案小組也提出開發面積過大，規劃單位也說明如果沒辦法這樣規劃可能就沒辦法開發，如果本案再退回小組，是不是會影響審查效率。

◎委員八

兒童遊樂場在工廠旁邊，多少有一點隔離的作用，不過

有部分委員有疑慮，應該有些規劃在社區中心比較適當的位置，看看申請人願不願意接受，如果第一點可以的話，這建蔽率 60%，應該是可以被接受的，就是容積率的部分，個人想法是可退回專案小組再討論，或者在區委會中處理。

◎作業單位

本案涉及兩個法令的適用，一個是農村社區土地重劃條例的程序辦理，我們尊重農村社區土地重劃條例的程序，但為什麼會發生連結，主要是本案涉及分區的變更，所以有涉及區域計畫法賦予區域計畫委員會審查的問題，也就會有是不是符合區域計畫法合理的利用，區域計畫委員會能夠就這部分來審查，所以區內的技術面，怎麼樣分割、或者怎麼建設，基本上都尊重農村社區土地重劃條例的主管機關，這部分是他們要負責任的，但是就本案所在區位的區域計畫未來的城鄉發展，都有提到優先順序，都市計畫優先等，都有區域計畫的政策原則，這就是在檢驗計畫到底有沒有符合原則，剛委員都有提到本案的發展量跟區委的發展性都有些疑問，所以建議應該把今天的問題整理後，請申請人是否就委員的意見再作補強，補強後再送專案小組審查，如果申請人還是原來的說詞，無法配合強度、配置等，沒有辦法調整，那可能就是今天委員會要做出決定，因為剛才委員討論的重點主要是本案開發目的有問題，委員會最後決定原則同意可能要再斟酌，它有一些問題要處理，如果申請人願意承諾修正，是不是修正後再提送專案小組審查，就承諾的事項逐一檢視，有沒有符合內容，如果有修正，再提報區委會討論。如果不願意承諾，那今天委員會可能要做出決定。

◎委員一

如果今天的問題是技術面可以處理，個人可以認同請申請人給具體承諾，但本案目前按照區委會的功能，目前是沒有技術面調整的空間，比如說兒童遊樂場切割等等，事涉規劃權限，我想區委會的定位並不是要去幫他調整內部技術面的問題，誠如前面幾位委員所說，它的開發目的跟開發手段不相符，這問題有沒有辦法技術性的解決，這是為什麼本案經專案小組兩次討論後提送區委會討論的原因，這涉及價值

判斷的問題，但今天聽起來，委員就它的開發目的及開發手段相符性有所質疑，那還有辦法送專案小組處理是類問題嗎，這點個人較無法認同。

◎委員九

本案叫農村社區土地重劃，所以好像被限制在這名稱上，本質是利用重劃的方式處理地權並作為社區擴大開發，剛申請人說明本來要做都市計畫，但是後來沒有推動，要了解當初沒有推動的原因是什麼？本案住宅社區開發的方式不同，像是市地重劃的本質，但是用社區土地來提供公共設施，所以不適用開發影響費。簡單說，本來公共設施要用都市計畫方式來解決，但是後來沒有推動，所以用農村社區土地重劃方式來提公共設施，但是公共設施的問題並沒有真正解決，是不是應該回去檢討都市計畫。

◎委員六

這點在專案小組也有討論到，就是香山擴大都市計畫有將本案計畫範圍納入，但是可能因為後續發展及人口增加的情形沒有推動，剛好內政部有農村土地重劃，再配合農村再生，才有相關程序，相關經費的補助，才会有本案的推動，但是實際上本案是都市計畫邊緣的住宅社區開發，所以本點在政策上讓人很難處理。

◎委員八

本案既然農委會也同意，行政單位都表示同意，再退回專案小組審查似乎也沒必要，是不是就同意。最後就是規劃強度，原來的聚落是甲建，地主又說不能動，如果乙建降到建蔽率 60%、容積率 180%，應該也沒有影響。

◎委員六

今天水保局有書面意見，他們建議容積率是降到 150%。

◎委員八

所以個人才建議容積率降到 180%，看申請人願不願意接受，農委會還建議降到 150%。

◎作業單位

剛委員還有提出一個問題，本案要引進的人口，跟農村社區的關連性為何？這點可能要請申請人補充說明，這會造成一般社區開發跟農村社區開發屬性上不要有所混淆，如果未來經費又結合農再基金，顯然是以農為主，一定要跟農有所結合，如果本案開發是一般住宅社區，區域計畫裡面有個機制就是走住宅社區開發的方式，即使沒有以都市計畫方式辦理，比較有周嚴的規定，本案是以農為前提，有農再基金來做規劃，又不像區段徵收，把土地給政府，政府出錢做規劃，又把土地還給地主，這裡面所引進的人口，是不是符合農村社區土地重劃的前提，如果剛提到要請申請人檢討其強度，引進規模的部分應該也要修訂，如果本案牽涉到政策面，不提專案小組討論，建議是否再提請一次區委會討論，讓申請人有檢討修正的機會。

◎委員九

本來應該是土地使用一件事情，公共設施是一件事情，土地使用牽涉到強度，公共設施牽涉到規模跟配置，這才是完整的規劃內容，是不是可以建議行政機關，如果按照現在的配置，公共設施都配置到外面，就是犧牲農地，然後美其名叫改善既有農村社區的生活品質，還政府出錢做這樣的事情，如果本案要通過，區委會應該會備受質疑，農委會的補助就是幫助農村社區變更開發，還幫助蓋了許多公共設施，但是既有農村社區的這些人又沒有出地，這是原來的政策目的嗎？個人認為應該是要做最後一次的努力，讓本案公共設施更為合理，更像是改善現有社區的環境品質。

◎委員二

今天如果要做出決定，我個人想表達反對通過的意見，因為本案 70.8%的住宅區，其計畫應該是個人所看過所有的

計畫圖裡面品質最糟糕的，因為本案連綠地都沒有，兒童遊樂場可以當隔離，但是如果那塊都不能回歸到原來的綠地使用，本案幾乎連喘息的空間都沒有，道路又這麼擁擠，如果蓋出來，個人相信台灣地區很少會這樣規劃，大概只有比較老舊的社區，像是萬華比較難處理的社區，沒有很多的公共設施，沒有停車空間，道路很狹窄，如果用這樣的角度來看，本案應該無法通過。

◎內政部土地重劃工程處

- 1、 我想說明辦理農村社區土地重劃的一些性質，農村社區土地重劃跟一般的住宅社區開發性質不同，它是以既有的農村聚落，建地至少 0.5 公頃以上的條件，以既有農村聚落為主，既有的農村聚落的公共設施比較不足，所以才往外擴大使用到農地，這些擴大的農地是為了增設一些公共設施，這是依據農村社區土地重劃的精神，為了改善農村社區的生活環境，另外很重要的，申請人於本次會議並未提到，可以改善農村聚落地籍複雜，或者經界不明的情況。
- 2、 另外剛委員提到開發目的不明的部份，本案開始辦理時，內政部在處理時認為本案是符合條例的開發目的，剛也提到公共設施部分，農村社區土地重劃要製作開發計畫書，在非都市土地開發審議作業規範裡面有相關規定，對農村社區土地重劃有另外的但書，有別於一般住宅社區開發，有排除的規定，比如公園要多少面積等，這些規定是排除的，只有規定農村社區土地重劃公共設施的面積至少要 25%，只規定下限，目前都符合 25% 以上的規定，整個範圍的核定，是因為條例的規定，剛有提到擴大使用到農地，引進多少人口，當初在決定範圍時，擴大使用到農地多寡，會影響到財務負擔，條例規定農地的負擔至少要 40%，如果農地擴大較少，相對負擔也較重，可行性會較低，目前處理方式是使用農地達到一個合理性，本案農地負擔到 50%，以實務經驗來說，已經高過條例至少 40% 的規定，本案農地的負擔相對較高，希望委員能夠了解本案透過農村社區土地重劃的方式來辦理。

◎委員八

綜合委員的意見，剛土重處也說明本案開發的目的及符合條例的相關規定，包括農地負擔比例不能少於 40%，公共設施比例供大家參考，綜合大家意見，請申請人再次補充後，提下次會議討論，農村社區土地重劃的住宅跟一般住宅開發的比較等等，整體規劃（包含土地使用強度、土地使用規劃等）可否能夠更理想，提下次會議討論。

◎機關委員二

- 1、 本案的規劃強度、土地使用可能有一些疑慮，就非都市土地農村社區開發的手段來說明，是比較整體規劃開發方式，如果這方式無法進行，可能最後都變成零星農舍，如以農舍的方式辦理，因為集村農舍有許多問題，我們一直在思考制度面部分，農村社區土地重劃有條例規定，主要是地權交換分合及地權交換整理，區域計畫法有地用審查變更的開發許可審議規定，兩套制度的介面有競合問題，要配合土地使用配置，就會影響地權，以前很多案子，跟居民協調，達到半數以上居民同意才會送開發計畫，改了相關配置或強度後，可能就未能達到半數，案子就會胎死腹中，剛翻了一下他們的財務計畫，並沒有說明的很清楚，因為只提到拆遷補償費用 3,750 萬，加上貸款利息合計約 4,079 萬，未來由參與重劃之土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，但是工程費用部分，全部由政府來負擔，土地所有權人負擔 4,079 萬跟公共設施用地的負擔。
- 2、 另外針對公共設施部分，岡有說明變更後住宅用地面積達 70%，公共設施達 30%，想請教新竹市政府，劃了這麼大的面積，跟使用強度，比較關鍵的部分是財務，因為原本的建地約 1 公頃左右，農地部分是 3.32 公頃，變更後住宅面積是 3.24 公頃，扣掉原來的 1 公頃，約有 2.24 公頃的住宅用地擴大，跟農地所有權人負擔 50%，其實有些落差，像是市地重劃是有抵費地，所以新竹市政府當初規劃時，市政府所拿回的抵費地有多少？後續開發成本跟維護管理費用是否能支應，建地跟農地負擔可否再補充相關資料供委員參考。

◎行政院農業委員會水土保持局（書面意見）

- 1、 依行政院經濟建設委員會 101 年 5 月 21 日審議「農村社區土地重劃六年（98 至 103 年度）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」，其 102、103 年度由農村再生基金支應工程設計及建設經費…。而本案屬該類適用案件，惟該社區尚未參與培根計畫，請地方政府協助該社區居民參與培根計畫，使其與農村再生推動有實質結合，且透過培根計畫與農村再生執行，政府所補助的公共設施才不僅僅是單純的改善，後續居民也將願意主動維護管理，農村才會永續發展。
- 2、 基於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，其規劃應與市地重劃後有所差異，考量農村風貌與特性，對於因本次辦理農村社區土地重劃變更為乙種建築用地之地區再予以降低其容積率，如為 150%，其方能呈現出農村的型態與景觀特色。