

內政部區域計畫委員會第 329 次會議紀錄

時 間：102 年 9 月 12 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

蕭副主任委員家淇 代

(依各級區域計畫委員會組織規程第 10 條規定，主任委員不能出席會議時，由副主任委員代理主持)

記錄：張健民、林漢彬、王麗玲

出席人員(略，詳後簽到簿)

壹、確認第 328 次審查會議紀錄

決議：因第 328 次會議紀錄呈核中，俟核可後於下次會議再確認。

貳、報告事項

第 1 案：為廢止威盈國際實業股份有限公司所有「大統立高爾夫球場」開發計畫及變更開發計畫案，報請公鑒。

決定：洽悉。

參、討論事項：

第 1 案：討論是否續行審議臺南市七股區「台南市七股科技工業區開發計畫可行性規劃報告」案

決議：

- 一、基於行政院農業委員會以 102 年 8 月 19 日農企字第 1020719683 號函示：「…四、本案經臺糖公司表達該地區多屬不適作農業生產之土地，且亦無投資改良之計畫，並同意配合政策釋出；另經濟部以中央目的事業主管機關立場明確表達支持本案。上開意見及理由業與本會於本年 1 月 16 日上開號函之所據有所不同。經本會綜合考量，原則同意本案之農地變更使用。」，即本案農業用地變更為非農業使用部分申請

人已重新取得新事證，依本部區域計畫委員會第 325 次審查會議決議，經討論無不同意見，本案同意續行審議。

二、本案中央目的事業主管機關意見部分，經申請人表示本案仍將俟臺南科技工業區、樹谷園區及新吉工業區等 3 處工業區規劃可售產業用地少於本案所規劃產業用地面積（77.5 公頃）時再行評估開發，請申請人加強說明本案與臺南科技工業區、新吉工業區及樹谷園區之開發定位、引進產業類別之市場區隔性。

以上意見與委員所提意見（詳附錄 1），請申請人一併納入並繼續依本部 100 年 10 月 4 日第 3 次專案小組審查會議審查意見辦理補正事宜，於 3 個月內送本部營建署，再召開專案小組會議討論。

第 2 案：審議「雲林縣古坑鄉水碓農村社區土地重劃開發計畫」案

決議：

有關農村社區土地重劃開發計畫案，請作業單位儘速邀集行政院農業委員會、本部地政司、土地重劃工程處等相關單位研商另訂專編審議事宜，於專編訂定前此類案件暫緩提本委員會審議。

附錄 1、討論事項第 1 案區域計畫委員會委員與相關單位發言摘要紀錄：

◎ 委員 1

- 一、本案在本人擔任委員後有召開過一次專案小組，所以針對當時幾個審查意見簡單做一個說明。首先是這個工業區的產業定位，因本案區位屬於大臺南市沿海農漁地區，故於會議中係提到這個工業區所引進的產業應該與地方特性有所結合並與其他工業區能有所區隔，而當時新吉工業區尚未提出申請。當時我也有提到大陸海峽西岸經濟特區也有可能吸納台灣農漁產業的可能，如果說本案未來能結合當地農漁業的話就應符合產業定位。
- 二、這個地區曾經淹過水沒錯，基地淹水的可能性是需要慎重的考慮，因為這個案子鄰近曾文溪，而曾文溪曾經潰堤過，在討論過程中也有談到萬一發生了，這個基地填土這麼多，這個地區的排水計畫或淹水的可能應該更周延考量。
- 三、針對上述二點臺南市政府今天的說明尚不充分，第一是本案產業定位部分有無較偏向農漁產業的方向似乎沒有定位出來；至於基地排水的部分臺南市政府雖稍有回應，但是曾文溪會否潰堤是無法預測的，是否要再退回專案小組會議，就稍後交由委員會來討論。

◎ 委員 2

土地徵收條例第 13 條規定需用土地人應擬具詳細徵收計畫書向本部申請徵收，因本案開發案面積超過 30 公頃，如需要辦理徵收時，應依照本部 100 年 1 月 18 日函釋於提區域計畫委員會審議前，先就徵收公益性、必要性先向本部土地

徵收審議小組報告。

◎ 委員 3

- 一、本案環境影響評估前由本署 98 年 5 月 13 日環署綜字第 0980041838 號函公告「台南縣七股科技工業區開發計畫環境影響說明書」審查結論：「本案有條件通過環境影響評估審查，…」，本案產業類別在環評審查結論的附帶條件有提到：「本工業區生產事業用地引進產業應以食品及飲料製造業、塑膠製品製造業、金屬基本工業、金屬製品製造業、機械設備製造修配業、電子零組件製造業及運輸工具製造修配業等七類別為限。」
- 二、另外有提到本案區內如有設置超高壓變電所時，依法應辦理環境影響評估。

◎ 委員 4

- 一、產業特色與市場區隔部分，簡報問題補充說明提到新吉工業區與七股工業區所引進的產業類別是一樣的或者是相似的，所以在市場區隔這部分還是沒有聽到相關說明。
- 二、另提到開發目的之一係為解決違章工廠、家庭式工廠，我知道中南部確實有較多的違章工廠，請問是為了解決基地內現有的違章工廠還是要讓臺南市地區的違章工廠遷入到這邊，那相關的配套措施又是什麼。
- 三、第三點是低窪地區部分，在極端氣候條件下大水一來、海水倒灌都是有可能的，這個地區的淹水疑慮是我比較關心的，所以這個排水計畫及相關配套措施還是要有所說明。另外環保署代表提到本案環評審查結論有附帶條

件，這方面也應交待一下。

◎ 委員 5

從地方政府立場要把工業區產業定位的很清楚也蠻困難的，地方政府會配合廠商設廠的需求而不時調整。

◎ 委員 6

曾文溪分溪北與溪南，為何七股工業區的設置有其必要性，事實上有一部分是考量地方民情風俗，溪南的台南科技工業區、新吉工業區、樹谷園區全部都在溪南，也就是說工業發展重心都在溪南，想把溪北的工廠遷到溪南實際上有點困難的，所以七股工業區的設置有其必要性。但是剛剛提到的淹水、供電或生態保留等問題，我想臺南市政府在推動這個案子是有它一定的決心的。在此我謹補充提出一個現象供委員討論參考。

◎ 委員 7

產業定位的確如同主席所述比較不好抓，但是地方定位、空間區位的問題應該比較好確立，從簡報圖面來看，如果通過本案的話，想請教臺南市政府的是周邊聚落與本案的關係為何？如果如臺南市政府今天簡報所述這個地區有土壤鹽化、不適農作的問題，周邊現況還是維持為特定農業區的情形，而將本基地變更為工業區的話，二者可能會產生空間區位上的衝突。

◎ 臺南市議會陳市議員朝來

一、這個區位四周都是台糖公司的土地，北邊屬於私人土地

的土壤都有鹽化的問題，目前都休耕，工業區是提供聚落勞工一個工作機會好的場所，我們希望這個工業區趕快開發讓年輕人可以回鄉陪伴父母親。這次的颱風雨下的非常大，這個地區則完全沒有淹水。

二、七股地區農業是種蔥、蒜、洋香瓜等，土壤鹽化對其比較沒有影響，而且這個地區的水也是七股過來的，所以也是沒問題的。

三、這個基地是沒有違章工廠，是要引導臺南地區的違章工廠到這個工業區來的。最後想說的是這個案子從 96 年開始申請、98 年通過環評，到現在已經七年，我們殷切期盼這個案子趕快通過。

◎臺南市議會蔡蘇秋金市議員

希望趕快讓這個工業區開發，現在市府一直在裁罰在農地的違章工廠，讓業者很難生存下去，現在登記有意願進來的廠商應該已經飽合了，這個地區如北門、七股地區的人大都是討海謀生的，如果未來可以讓無污染的產業進來開發，可以讓地方發展比較不一樣，這也是在地民眾所期待的，希望大家可以支持這個七股工業區。

◎作業單位

宣讀擬辦意見。

◎委員 5

初審意見就是請臺南市政府依專案小組會議審查意見與今天委員要求說明的意見再補充，以及土地徵收應先向本部土地徵收審議小組先報告徵收公益性、必要性後才能提大會。

◎ 委員 8

本案引用非都市土地開發審議作業規範（以下簡稱作業規範）總編第 44 點之 4 規定來作為續行審議的法令依據，可能有點與該點規定的意思不太一樣，該點規定為：「申請開發案經本部區域計畫委員會審查會議審議通過，本部尚未核發開發許可函前，非經申請人發生新事實或發現新證據，並查明屬實者，應維持原決議。」係針對審議通過開發案但尚未核發許可的情形，這個案子依第 325 次區委會決議是建議經濟部不予開發，當然第 325 次區委會決議也是引用該點規定，當時未注意到而未在當時會議中提出來。又因為內政部處分最近有被法院挑戰過，所以我會建議在做任何處分時所引用的法令依據最好是引用正確，所以建議不要再用作業規範總編第 44 點之 4 了，改成依第 325 次區委會決議就好。

◎ 作業單位

引用作業規範總編第 44 點之 4 的意思是想引用該點規定有關「非經申請人發生新事實或發現新證據，並查明屬實者，應維持原決議。」精神來提會討論。但如同委員所提示的，針對不通過的案子在該點文意上並無該條文的適用，確實有這樣的疑慮。如委員認為有疑慮的話可以在法令依據上做一個調整。

◎ 委員 1

我在此建議一下，前次決議係退回經濟部並建議該部駁回，今天農委會改變原先不同意意見的新事證，所以建議可由經濟部再次建議本部續審，也較符合本案的審議歷程，提供主

席與委員參考。

◎ 委員 9

如果當時的決議是退回經濟部抑或是請臺南市政府補件，如果是補件就沒有退回經濟部的問題，如此就無作業規範總編第 44 點之 4 規定之適用，那今天就是同意續審而已，這方面是不是由綜合計畫組這邊來釐清就好，法令依據的引用不適合拿來討論。

◎ 委員 10

是不是直接以依第 325 次區委會決議討論後同意續行審議就好？

◎ 委員 5

- 一、本案同意續行審議的法令依據就請作業單位來釐清。
- 二、另內政部 101 年 1 月 18 日函釋採土地徵收之開發案，在提區委會前應先將徵收公益性、必要性先提本部土地徵收審議小組報告，這部分就請於專案小組時一併提醒申請人配合辦理。

◎ 委員 9

本案設置區位的必要性、公益性可能也要從區域角度來考量，例如歷次專案小組會議審查意見有提到基地墊高後基地本身可能不會淹水，但水可能流到隔壁土地；還有本案廢水排放至曾文溪下游是否會影響下游漁塭等此類問題，因臺南市政府目前也正在做臺南市區域計畫而且本案係屬第一階段審查，未來是否可以請臺南市政府從整體區域發展角度來作一個完整的論述會比較好。

◎ 委員 11

一、本會以 102 年 8 月 19 日農企字第 1020719683 號函表示因本案有新事證，如地主台糖公司於本年 7 月 26 日資劃字第 1020012612 號函表示「…，因此鹽化嚴重加據，致種植甘蔗平均產量似有逐年略降現象，又該地無水源可設，爰本公司並無計畫再投資新設備作洗鹽之地力改良相關措施，同意配合政策釋出土地。」，基於這樣的一個新事證所以同意本案農業用地變更，但未來開發時應注意避免影響周圍農業生產環境。

二、本案農地得否變更使用，係因前開各單位意見及現地狀況通盤考量所致，非僅因屬鹽分地區土地單一因素。按沿海鹽分地具溼地、滯洪等環境生態功能，故本案不得成為日後因屬鹽分地區而得變更之通例。

◎ 委員 5

這些問題就由專案小組於審查時再請臺南市政府來說明或參考。

附錄 2、討論事項第 2 案區域計畫委員會委員與相關單位發言摘要紀錄：

◎居民代表一：

因這次颱風造成水碓社區內嚴重積水，居民均很期盼透過重劃改善社區生活環境及排水系統，為子女創造安全、舒適的生活空間是我身為母親的心聲，重劃後交通的改善除能提供務農之便利，也能提高年輕人回流農村的意願，目前社區內缺乏公共設施、人口嚴重外移，農村社區老舊毫無生氣，重劃是我們居民迫切的渴望，希望各位委員同意本申請計畫。

◎委員 1

1. 本案範圍如何劃設，縣道 154 乙東側之農地與建地，其土地所有權人持反對意見為何要將其納入重劃範圍內？
2. 縣道 154 乙西側是一個完整的區塊，由道路系統配置來看，為使車輛進出方便，沿 6 米道路之建物應退縮，與社區活動中心之銜接也要考量，另外公園如以帶狀沿縣道 154 乙設置對於社區建物似乎較具隱蔽性，也較能減少過境性交通的衝擊，以上是對於範圍及規劃的疑問，請補充說明。

◎本部地政司：

本案基地屬易淹水地區，雖有規劃二處滯洪池，未來能否具體改善淹水情形，請雲林縣政府評估說明，如審議通過請依農村社區土地重劃條例規定辦理後續事宜。

◎行政院環境保護署：

1. 本計畫缺乏對環保設施需求之說明，未來規劃將引進 252 人，其生活污水量多少？是否需設置污水處理場或連接下水道設施？
2. 雖然每星期二、四、六均有垃圾處理，惟 P. 2-3-1 圖 2-3-5 所示，停車場如作為農產品集散場，提供農產品出售、展示及集中配銷之用，將吸引外來客，如此因上開活動產生之廢棄物（紙盒、包裝物等）如何處理？是否須有廢棄物暫存區之規劃？

◎委員 2

1. 審議本案，我不得不將新竹市香山區中隘農村社區土地重劃案與本案併同考量，本案 60% 的特定農業區農牧用地重劃後變更為接近比例的乙種建地，未保留任何農地，這是我們要的農村社區土地重劃嗎？如果現有的人已足夠居住，容積率的擴大是有限的，何需規劃二、三層樓的容積率，以置放農具來說可能連 100% 的容積率都用不到，這樣的重劃方式只是將農地變為建地炒作，如同行政院農業委員會水土保持局的書面意見，農村社區土地重劃應保留農業地景與農村環境。基地 2 公里外即為古坑鄉治所在，都市計畫的滿足度僅有 54%，本案如不能確保引進人口，規劃高比例的建地要做什麼，專案小組所提補充區域計畫與都市計畫的關聯意見，從申請人的說明中並未得到滿意的答覆。
2. 本案同意人數及同意面積百分比換算數據有誤，計算方式不可將未表示意見視為同意，地政司如已同意，數據正確度之檢核有問題，本案在空間區位上提供如此高的容積率與人口比例，尚有全面檢討的必要性，否則只是以農村社區土地重劃方式讓農地消失。

◎委員 3

從土地使用計畫來看，變更前後建地增加 5 倍，交通用地則佔 21%，其規劃配置及變更後土地利用無法看出農村風貌，參考水保局的建議，本案容積、開發強度可否調整，未來將 2 公頃可透水的土地變更為不透水之鋪面建築用地，是否增加淹水的機率？如因社區內有規劃 2 處滯洪池，那是否會增加周邊農地的淹水情形，我並不反對農村再生，從整體開發面積及強度而言，在規劃技術面上是否還有調整的空間。

◎委員 4

本案規劃建蔽率、容積率為 60%、180%，與都市計畫地區比較並不算低，是否真有如此需要尚需考量，雖說明係考量儲存農具空間，但很多案例實際上並未做農業使用，以農村社區土地重劃方式將原來的農牧用地變更為乙種建地，未保留鄉村區應有之農村風貌，應思考以何種方式考量農村再生應有之發展規劃發展是有幫助的。

◎古坑鄉公所：

1. 公所基於支持政府推動農村社區土地重劃與農村再生等政策立場，眼看農村日漸凋零，年輕人回鄉尚要面臨土地無法分割、興建的問題，且公所對於位在土地公廟的活動中心也無法協助修繕，心中徒增無奈的感嘆，其實辦理重劃案件，公所也承受許多壓力，經常要和民眾溝通說明。
2. 事實上農民習慣在住家堆放農具，若空間不足住家附近常會滋生違建，基層人員礙於法令需查報違建，而近來因氣候變遷衍生的強降雨現象，本案規劃三層樓的建物

與部長推廣高腳屋的概念吻合，觀察早期菸葉乾燥機即是存放於菸農住宅的一樓，水碓社區因位處交通要道，公所想以此案嘗試向鄉內各村聚落推行農村社區土地重劃。

◎雲林縣政府：

本府地政處是本案的申請單位，城鄉發展處為開發審議業務的對口單位，本處應可參與後續審議無需離席。

◎委員 5

本案歷經一次會勘及二次專案小組會議，審議過程中委員及相關單位給予的意見，申請人均配合修正，今天提出的規劃配置已和提案申請時有相當的差異，或許還不能盡如人意，但審議至今可感覺到申請人的誠意，例如建蔽率、容積率已由 60%、240%降至 60%、180%，對於重劃後想要實現的農村風貌，居民有自己的需要及期待，我比較在意的是同意比例，東側土地僅有一位地主，農地變建地後會有經費負擔。

◎委員 6

本案範圍應是透過勘選決定的結果，在規劃上無法看出農村風貌，如範圍再擴大並保留農地，就不會讓人感覺僅是將農地變更為住宅區，而三層樓的規劃，一樓堆置農具，二、三樓讓回流的年輕人陪伴老人共住，此一考量應該是有需求性，如果土地所有權人未大力反對，範圍也經勘選確認，參與審議迄今我認同召集人的看法，可感覺到申請人的誠意，小組的意見約採納八成納入計畫書。

◎委員 2

其實問題在於規劃技巧，有關建蔽率、容積率 60%、180%

的論述合理性應以人口成長與務農需要補充說明，如果範圍適當擴大應該可保留農牧用地，在此傳達給雲林縣政府的代表，相關案件後續應妥善規劃。

◎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，且該社區之農村再生計畫已經雲林縣政府核定，該案後續執行與水碓社區農村再生計畫應有實質結合，且透過社區凝聚力與農村再生執行，使得政府投入之公共設施，未來有居民願意主動維護管理，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 150%左右，其方能呈現出農村的型態與景觀特色。

◎行政院農業委員會：

本案農業用地變更為非農業使用部分，本會已正式函文原則同意，而區域計畫委員會是就區位開發及實質內容進行審議，本會尊重委員會的決議。

◎本部土地重劃工程處：

1. 農村社區土地重劃和一般住宅社區開發不同，是以既有聚落為核心，因既有聚落公共設施不足、地籍權屬複雜及共有問題，故依農村社區土地重劃條例規定，適度擴大範圍，增設公共設施並改善地籍問題，本區符合該條例開發目的。
2. 有關委員提到擴大使用農地，要引進多少人口部分，在範圍擬訂時，需要考慮到擴大使用多少農地，因會影響土地所有權人負擔，如果擴大範圍較小，土地所有權人負擔會較重，相對也會影響辦理重劃可行性，依法令規定，非建地至少需負擔 40%，本區依簡報農地負擔已達 50%，依執行經驗，是相對較高。
3. 臺灣地區農村社區人口成長其實普遍都是負成長，且目前國內專家學者並無建立一套可讓人遵循之人口成長計算標準，故本處曾建議縣政府參考以辦理完成農村社區土地重劃性質相近之地區來估算未來人口成長率，並考慮適當年度之成長；另勘選農村社區土地重劃所選定初步範圍，於第一年辦理先期規劃時，除針對規劃結果檢討公共設施配置是否合理外，亦需依農村社區土地重劃條例規定將財務計畫列入考量，因財務計畫是決定後續辦理是否可行，故探討農村社區土地重劃案件使用農地合理性部分，亦需一併將財務可行性及居民負擔同時列入考量。
4. 另本區反對納入重劃之建地雖臨既有縣道 154 乙及雲 201 鄉道，惟其地籍紊亂不方整且權屬複雜，如不配合辦理重劃，恐影響其後代子孫對於土地整體利用價值。
5. 農村社區土地重劃六年（98 至 103 年度）示範計畫為行政院核定之計畫，本區依預定進度原應於 101 年度取

得非都市土地開發許可，且本（102）年度本處已賡續編列工程設計及重劃建設補助經費，故對於經費執行實有急迫性。

◎雲林縣政府：

若以獨棟、雙拼建物規劃對雲林縣而言應屬豪宅，且其所留法定空地較為零星，滲透率也不佳，是否規範建物型式尚需考量。

◎委員 7

農地使用政策應由行政院農業委員會主導，農村再生條例已發布，未來水土保持局將成立農村發展署，案件進入區域計畫委員會審議後相對的應由內政部尊重農委會意見，爾後案件數會愈來愈多，為了達成農村再生、農地保護，建議水土保持局、本部土地工程重劃處及營建署會同協商另訂專編審議，本案若修正通過亦無意見。

◎陳組長：

作業單位承諾將邀集相關單位研議，並協商出主導的機關，就農村社區形態、機能、性質及整合地權、農地、城鄉設計等主管機關，訂定審議規範。

◎委員 6

若另訂審議規範係屬新規定，會有法規適用的問題，目前審議中的舊案都應退回或駁回。

◎雲林縣政府：

有關案件建地和農地比例，申請人係依農村社區土地重劃條例辦理，非屬農委會主導業務，如另訂專編審議，會有法令的空窗期，對於依法辦理之申請人並不公平，建議本

案修正通過。

◎地政司：

農村社區土地重劃案件係考量增加公共設施改善社區環境，以往案件農地與建地比例約為 1：3，有關農村社區土地重劃條例第 3 條得適度擴大範圍，此一適度比例如何訂定尚無共識，未來建議營建署邀集相關單位訂定，俟比例訂出時再遵循較為妥適。

◎委員 5

本案與新竹市香山區中隘農村社區土地重劃案之區位有差異，中隘係臨接都市計畫地區，以上提供參考。

◎委員 8

特定農業區土地變更為建地應審慎，專案小組審議時可於大原則方向建議將農村再生理念納入，若此案通過，擔心其他類似案件會比照辦理。

◎委員 2

有個重要觀念要再次提醒，像環評、水保、排水在不同機關審查係基於機能與目的的不同，今天縱使計畫的財務可行或經重劃單位推薦為試辦計畫，但區位空間的適當性係屬區域計畫委員會審議權責，本委員會必需對審議許可案件負責，這是獨立審查的精神，申請人有申請的權利，但沒有請求許可的權利，都市與非都市土地精神不相同，都市計畫地區就是要讓你開發的，非都市土地為何要你辛苦的研提開發計畫，這個觀念很重要，在此支持李委員的意見，本案如有疑慮不宜通過。