

內政部區域計畫委員會第 345 次會議紀錄

時 間：103 年 10 月 16 日(星期四)上午 9 時 30 分

地 點：本部營建署 6 樓 601 會議室

主 席：陳主任委員威仁
陳副主任委員純敬 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：王麗玲

出席人員 (略，詳後簽到簿)

壹、確認第 344 次審查會議紀錄

決議：第 344 次審查會議紀錄確認。

貳、討論事項：

第 1 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：

一、本案經委員會審議，尚符合區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 1 款至第 5 款之規定 (詳附表 1)，原則同意，惟仍請就下列意見補充修正，並由作業單位送請委員審視確認後，核發許可。

(一) 第 2 次專案小組審查會議審查意見第三點及第五點，本案規劃配置之公共設施項目與必要性及其區位可及性部分，仍請再就公園、綠地之面積、區位妥適性及社區活動中心、停車場、滯洪池必要性檢討修正或加強說明，另有關二區塊間主要路口繪製禁止暫停黃色網狀標線之整體規劃作法於農村地區尚非妥適，亦請併同檢討修正，並納入計畫書補充說明。

(二) 第 2 次專案小組審查會議審查意見第六點，有關本案排水系統規劃部分，考量基地東南側地勢較高，該處

水文狀態與坡度流向紊亂，爰請就本案排水規劃與地形之關係及抽水機於土地使用計畫圖對應之位置，輔以圖示具體檢討修正，並請納入計畫書補充說明。

(三) 本案屬核定之農村再生計畫，為強化重劃案與農村再生計畫之關聯性，仍請補充說明農村再生計畫中對水碓社區之定位、願景，並說明促進在地產業發展與人口回流之關係。

二、第 2 次專案小組審查會議審查意見第一、二、四、七及八點之修正內容及補正資料，同意確認，並請申請人將相關補正內容納入開發計畫。

以上審查意見，請申請人補充修正於 3 個月內送本部營建署查核，並請委員審視確認後，核發開發許可。

參、臨時動議：無。

肆、散會（中午 12 時 20 分）。

附表 1

區域計畫法第 15 條之 2 許可開發條件	作業單位查核說明
<p>一、於國土利用係屬適當而合理者。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 區位適當性部分，考量本案已完成農村再生培根計畫，亦屬農村社區土地重劃六年示範計畫，且尚符合雲林縣區域計畫（草案）對於古坑鄉之發展定位，應屬政府認定值得輔導之農村聚落。 2. 重劃範圍合理性部分，因本案為與農村再生計畫結合之案件，其工程設計、重劃建設費用係以農村再生基金支應，申請人已說明擴大重劃範圍增加可建築土地之理由，亦經行政院農業委員會水土保持局確認其公共設施規劃尚屬合宜、本部地政司確認其重劃範圍尚符農村社區土地重劃條例第 3 條第 2 項適度擴大原則。 3. 本案經查非屬審議作業規範所列限制及條件發展地區。 4. 行政院農業委員會原則同意本案農業用地變更為非農業使用。 5. 地質環境分析部分，經經濟部中央地質調查所表示無意見。 6. 有關重劃區範圍勘選之適當

	<p>性部分，案經本部土地重劃工程處以 102 年 7 月 3 日函復本部地政司，該司並以 102 年 7 月 25 日內地司劃字第 1026651433 號函表達同意該處之意見，即本案範圍業經慎重檢討調整，其範圍誠屬適當，並查本農村聚落面積、人口戶數、同意意願，符合農村社區土地重劃條例規定，重劃後對於促進土地合理利用，改善生活環境有實質效益。</p>
<p>二、不違反中央、直轄市或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 查雲林縣區域計畫（草案）將古坑鄉定位為「水漾山城區」，本案透過農村社區土地重劃之手段，適度擴大土地範圍以提供公共設施，進而改善農村社區生活環境，尚符合雲林縣區域計畫對於古坑鄉之發展定位。 2. 依雲林縣政府查核表說明，本案並無違反地方自治法規所為之土地利用計畫。
<p>三、對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 案屬平地，依審議作業規範規定留設隔離綠帶或設施、滯洪池、排水設施等。 2. 本案亦訂有防災計畫，為因應水災，本案將配置完善排水設施及滯洪設施，另考量雲 210 線道路邊溝位置高於

	<p>滯洪池位置，將設置 3 套抽水機、1 組發電機，供緊急抽水之用，以降低淹水風險，並適時成立災害防護小組，負責災害初期及善後措施之執行。</p>
<p>四、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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 取得用水計畫、電力、電信垃圾廢棄物清運及剩餘土石方處理同意文件。 2. 本案排水計畫書業經雲林縣政府 102 年 1 月 22 日府工養字第 1026401384 號函同意備查。 3. 依審議作業規範規定，有 2 條基地聯絡道路，並於重劃開發後週邊道路系統仍有 A 級服務水準。
<p>五、取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。</p>	<p>本案同意參與重劃之私有土地所權人比例 74.07%、同意參與重劃之私有土地面積比例 78.74%，符合農村社區土地重劃條例第 9 條：「重劃會辦理農村社區土地重劃時，應經重劃區內私有土地所有權人合計超過 1/2，且其所有面積合計超過私有土地面積 1/2 者之同意」規定。</p>

附錄 1、討論事項第 1 案區域計畫委員會委員及相關機關發言摘要：

◎ 委員 1

1. 本案排水規劃與地形關係如何？由簡報得知基地係由東南向西北傾斜，但東南側高處為何配置一處滯洪池，另參考簡報第 43 頁，西側排水規劃除藉由道路收集至滯洪池外，亦於 154 乙及 201 線交口處設置抽水機排放，惟東南側係屬基地高處收集已有困難，又配置滯洪池其規劃相當勉強，另土地使用未留設抽水機位置，是否於路幅即可做到，本案滯洪池配置無法與地形配合。
2. 本案未來開發是否有挖填方，應補充說明。
3. 有關交通部分，簡報第 15 頁的公共停車場個人認為應無需要，簡報第 40 頁 154 乙路面繪製黃色網格係為都市地區疏解交通擁塞之作法，未來如區內住宅開店會很難執法，且保持格網清晰度亦造成地方政府經費負擔，在密度低於都市而管理困難的鄉村以此作法不太恰當。另因路口已屬範圍外對於三角地帶無法規劃，如可配置無建築之設施且不影響交通視線，其幫助遠大於區內交通改善及門戶意象。

◎ 委員 2

簡報第 15 頁強調公共設施比例已達 33.1%符合法令規定，但其中 20%是交通用地即道路、停車場等，故比例是

否確能符合充實農村社區公共設施的目的，亦關連到東側納入範圍之必要性及滯洪池等公共設施規劃配置之考量。

◎委員 3

1. 重劃為何增加那麼多的住宅，雖然說明屬 88 風災災區及 10 年每戶增加一戶，其理由可以理解，但為何多了 80 戶，這個量要從何處來，重劃後增加了開發的強度，對於社區是否可塑造農村生活的形式應再加強說明。
2. 如將本案原來家戶的生活機能改善，維持農業區讓居民繼續從事農業生產，人口回流不要太多，改善公共設施且保存農村風貌，應可帶動北邊農村的回流人口，不見得擴大建地就能解決地籍權屬複雜的問題，實際上增加建築用地與其並無直接關連。
3. 有關排水計畫部分，應考量整個區域排水的改善，如果僅針對基地範圍內之排水作改善，無法達到什麼功效，建議從本案如何與區域排水搭配規劃改善方案。

◎委員 4

1. 簡報第 30 頁可看出申請人做了很大的努力，西側不同意者僅剩一位，但其所有二塊土地係劃為道路、滯洪池等公共設施，雖然下方長條狀土地將來地權可移至別處，但是否與其反對有關，印象中長條狀土地是既成道路，它的地籍與旁邊土地為同一地號，應整筆土地顯示反對，而非僅顯示長條狀既成道路之地主反對。
2. 東側基地雖不反對，但想了解其簽署的內容為何，是不

反對全區重劃、不反對我重劃或是不反對對面重劃。目前鄉村確實在萎縮，許多建設都在城市，應在鄉村投入資源使其復甦，這對於國土發展不見得不好，申請單位針對二次專案小組審查意見回復的內容很詳盡，強度也有調降。

3. 社區活動中心位置雖未於聚落中間，如未來辦理農產展銷、投票等公共性活動仍有停車需求，並有村外的人會來使用，其名稱可更改具多功能用途之名稱如廣場。

◎ 委員 5

1. 就重劃目的而言，農村社區土地重劃係為解決重劃區公設不足及透過土地交換解決區內產權複雜等問題，而重劃區內土地所有權人需共同負擔重劃區內部分公共設施，惟簡報第 36 頁卻指本案係為解決重劃區外水碓段 412 地號…等土地持分複雜問題，與本案推動宗旨似有出入，請補充說明。此外簡報第 54 頁地籍整理改善說明，亦指稱本重劃區農牧用地蓋滿建物、違法使用，擬藉本重劃案協助建物就地合法，此與辦理農村社區土地重劃目的亦有所出入，併請釐清補充說明。
2. 有關公共設施方面，依農村社區土地重劃條例第 11 條規定，其載明土地所有權人共同負擔之項目包括重劃區內之道路、溝渠、電信電力地下化、下水道、廣場、活動中心、綠地及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能必要之其他公共設施用地，並未含括公園、停車場，仍請補充說明本案劃設公園與停車場之必要性、

及其面積與區之位合理性，若此二者為重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能必要之其他公共設施用地者，亦請補充提供土地所有權人表達欲增設公設項目之相關調查資料供參。

3. 就土地所有權人同意比例而言，請將全區人（含往生者）、地均納入計算；此外就贊成與反對參與重劃之區位分布圖顯示，本案同意者多為特定農業區之土地所有權人，建地及一般農業區土地所有權人尚未同意者居多，尤其以東側土地為甚，建請考量檢討調整重劃範圍。

◎ 委員 6

1. 本案面積不算大，原則是關心此一規劃結果之農村為何，應回到農村社區重劃與農村再生結合是如何運作的，當年農再立法引發許多爭議，難道農村只要房子蓋好路鋪好就好了，一個聚落的活絡需鄰近有就業機會或自身的經濟活動，如無就只是純粹的住居區，住居區對於周邊的就業有很高的依賴性，本案空間規劃上有個大問題，未來是獨立聚落還是會被附近的聚落吸納，如以類似花園城市的概念來看，水碓社區未來的願景為何，如要維持農作有無必要擴大，重要的關鍵不是變為住宅，應將農村定位及周邊農產的關係說明清楚。
2. 東側水文狀態與坡度流向不太自然，報告書 2-22 附圖之水流方向紊亂，未來如何處理應再請詳細說明，否則無法判斷排水規劃是否合理。

◎ 委員 7

1. 農村重劃後農村是否仍然存在，是否成為農村中的住宅社區，或是與農業生產無關之居住人口及造就新的產業人口引入。即便有回流人口，是否應由本基地承擔應再考量，尤其古坑都市計畫的住宅開闢率在 55% 以下，且基地北側尚有許多聚落。另外簡報第 48 頁有關莫拉克風災農村重劃的法定值與本案戶數、人數是否有誤，簡報第 21 頁的計算式基本邏輯為何，目前本區 23 戶 70 人所用的土地面積，重劃後面積 1.68 公頃是如何決定的，是先匡定土地去回算會引入多少人，還是由未來可引入的人口數反推面積，建議以公共設施所需的項目去估算需要的土地面積。
2. 簡報第 15 頁土地使用計畫圖所示的基地外環綠帶作用為何，與特農延續部分相鄰的住宅區如應具緩衝是否需補上綠帶，請再考量這些公共設施是否真有需要，歷年城鄉風貌就是因許多鄉村地區的公共設施無法維護，所以必需再編列經費去處理閒置或不勘使用的情形，本區的公園綠地未來會否演變成上述情形，因為周邊的農田即有良好的空氣。另本區之災害性質為何，既為災區為何不是將人引開避免再次受災，難道沒有其他適當土地可辦理重劃，現假設為水災，又規劃以抽水方式往外排放，有無考量抽水機故障的機率，請再補充說明。

◎ 委員 8

1. 先請教地政司或幕僚單位，本案為莫拉克災區其聚落面積若未達 0.33 公頃，本農村社區可否辦理重劃。

2. 假設鄰近都市計畫區的公園開闢，本區公園有無調整的可能性，農村再生的概念是創造農村產業發展，應強化說明農村再生願景係促進在地產業發展與本案重劃可促成人口回流之關聯，以作為支持本案辦理重劃的理由。

3. 本案會勘時，初步了解村民對於停車場與活動中心的需求，而農業生產地區辦理農產展示、推廣等活動的確有其必要。

◎本部地政司

1. 有關災區辦理重劃其面積需達 0.33 公頃，係農村社區土地重劃條例施行細則第 2-1 條之規定。

2. 本案重劃範圍 99 年提報之面積為 7.45 公頃，經複勘檢討調整為 4.48 公頃，100 年先期規劃又檢討調降為 2.52 公頃，本案面積已審慎調整，農業用地變更部分並經行政院農業委員會同意。

◎雲林縣政府城鄉發展處

基地東側確有必要納入重劃範圍，如將其剔除以都市計畫來看則屬跳躍式發展，對於公共設施配置也會不夠完善，就住宅需求而言，因鄰近之都市計畫住宅開闢率不高，回到農村社區重劃精神應是希望農民留在當地，本區地主在附近已有農田，如能透過重劃提供住宅就近照顧農田可符合農村社區重劃之精神。另公園、綠地部分，因距離一公里外的古坑都市計畫公園對老人也屬負擔，區內如有公園、綠地即可提供老人於假日、黃昏時照顧小孩，目前大

部分地區均面臨強降雨威脅，本案業依規定設置二個滯洪池，另規劃配置社區中心、停車場等設施對減災亦有助益，希望委員支持本案開發。

◎委員 9

1. 基地地形東南側較高，原地形應無排水問題，目前配合農村社區土地重劃將原排放溝渠擴大，並以重力方式把水導至滯洪池，其水質可能無法由農田水利會之灌排吸納，如規劃單位考量雨水、污水分流或可以農田水利會之水路排放，應再補充說明。
2. 有關居民意願調查可能專案小組時已討論，惟簡報第 8 頁說明社區內缺乏村民活動場所，將於基地規劃設置活動中心，因設置區位較為偏遠，有關村民意願之形成是否還需確認，未來辦理活動如參加人數太少會很尷尬。另個人認同剛才說明希望以公權力介入解決地籍持分複雜的問題並作為示範計畫的說法，但技術問題還需進一步補充。

◎作業單位

1. 申請單位為雲林縣政府，委員內部討論時該府代表是否需離席。
2. 審議規範雖未規定農村社區設置公共停車場，但本案左側尚有農業生產環境可將採集之農作於停車場分裝，並提供貨車停放空間，小組討論時委員了解村民的需求，故未建議刪除停車場配置，本案停車場係依據地區特性

及村民需求調查進行規劃。

◎行政院農委會水土保持局

1. 雲林縣古坑鄉水碓社區已核定農村再生計畫，該聚落內確有公共設施之需求，且依雲林縣政府規劃調查該些公共設施均為該地區居民所提之需求，農村再生強調由下而上，尊重社區居民意願規劃，且依現行規定農村社區土地重劃區內公共設施比例不得低於 25%，該案之規劃尚屬合理，有關停車場規劃如各委員有不同意見，或許可朝向多功能使用方式規劃。
2. 如古坑鄉長所言，應該要先做一個示範區出來，讓居民看到政府政策執行之成效，未來在其他區位再推動相關政策，才容易讓人民信服，且該案規劃內容與水碓社區農村再生計畫發展方向相符。
3. 雲林縣政府規劃團隊於簡報時均有強調該案與水碓農村再生計畫之關聯性，惟開發計畫書內容琢磨較少，建議於該計畫書內納入水碓社區農村再生計畫相關內容，以強化該重劃案與農村再生政策之結合。