

內政部區域計畫委員會第 351 次會議紀錄

時 間：104 年 2 月 26 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 許委員兼執行秘書文龍 代
(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，經出席委員互推由許委員兼執行秘書文龍代理主持)

記錄：王麗玲、林漢彬

出席人員(略，詳後簽到簿)

壹、確認第 350 次審查會議紀錄

決議：第 350 次審查會議紀錄確認。

貳、討論事項：

第 1 案：審議高雄市内門區「實踐大學高雄分部擴校案」

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 4 款之規定(詳附表 1)；至於第 5 款有關取得開發地區土地及建築物權利證明文件之規定，涉及範圍內腳帛寮段 1-59、1-95 地號 2 筆國有土地，仍請依財政部國有財產署意見釐清係依私立學校法相關法規辦理承租抑或採土地交換方式辦理，並依所採方式於本案核發開發許可前將相關同意文件納入計畫書補充。
- 二、第 4 次專案小組審查會議審查意見一、八，有關本案計畫範圍部分：

- (一)考量本案範圍業經教育部 102 年 7 月 5 日臺教高(三)字第 1020095377 號函同意備查在案，且申請人補充說明相關實習農場、住宿及學生活動等需求，同意將 E 區一併納入計畫範圍，即本案擴校面積為 28.2666

公頃。

(二) 本案有關一農塘同時跨計畫範圍內外部分，經申請人說明區內農塘已取得土地所有權人同意捐贈，故同意將其納入計畫範圍，惟為維持區外農塘原有灌溉功能，範圍內劃為國土保安用地之農塘應配合保留水塘之使用狀態。

(三) 有關本案水土保持規劃審核部分，查申請人已取得行政院農業委員會 95 年 4 月 23 日核定函，且本次擴校案亦經高雄市政府水利局 102 年 4 月 25 日高市水保字第 10202339500 號函表示無須擬具水土保持規劃書變更設計送核，而於水土保持計畫階段辦理審核，惟本案涉計畫範圍之調整，而非於原計畫範圍內之變更，是否仍無須辦理水土保持規劃審核，仍請作業單位洽行政院農業委員會釐清後，請申請人依該會意見辦理。

三、第 4 次專案小組審查會議審查意見四，有關基地內 1-59 地號國有林地，因審議作業規範業配合全國區域計畫於 103 年 12 月 16 日修正發布，國有林非屬環境敏感地區，是本案已無相關限制使用，查申請人針對該筆土地係規劃為保育區、滯洪池、國土保安用地及校區道路使用，且行政院農業委員會林務局亦以 102 年 7 月 17 日及 102 年 10 月 22 日函表示同意作非林業使用在案，同意確認。

四、第 4 次專案小組審查會議審查意見五，有關本案運動場 87-88 年間違規使用部分，經申請人補充以 77 年航空攝影、80 年像片基本圖計算運動場平均坡度，並經高雄市政府依山坡地保育利用條例裁處，尚符合審議規範第 13

點以原始地形計算不可開發區之規定；另坡度分析部分，已補充說明本案平均坡度 40%以上地區面積總計 33497 m²，其中 29062 m²維持原始地形及 1072 m²作為道路之面積符合審議規範第 16 點第 1 項規定；平均坡度 30%~40%地區面積總計 38179 m²，其中 25638m²維持原始地形，其他作為道路、滯洪池、停車場及運動場，此部分尚符審議規範第 16 點第 2 項規定，至上開滯洪池設於平均坡度 30%以上地區面積總計 2105 m²，為符合上開規範第 16 點第 3 項規定，另於平均坡度 30%以下地區土地增加劃設 36,908m²保育區，本案保育區留設面積總計 112,989 m²，大於審議規範規定，原則同意。

五、第 4 次專案小組審查會議審查意見六，本案 D 區停車場下側右方狹長帶未符規範總編第 14 點寬度規定部分，經申請人說明係屬同一地號，其狹長外形為地籍形狀所致，除現有道路外均劃設為國土保安用地，維持現有地形地貌，同意確認。

六、第 4 次專案小組審查會議審查意見七，有關交通系統計畫部分，經申請人針對現有校區辦理旅次調查分析，本案開發後因未增加原核定之學生人數，且經申請人說明實習旅館及校內相關活動設施場地並無對外經營，不會衍生區外交通量，經估算聯外道路開發影響費為零，原則同意，惟請具體承諾實習旅館及相關活動設施場地並無對外營業行為，及明確表達實習旅館規劃配置之型式、房間數、樓層數及宿舍之床位數及房間數等資料，並請納入計畫書修正補充，至未來申請人如有對外營業行為而衍生區外交通量，應另循開發計畫變更程序辦

理。

七、第 4 次專案小組審查會議審查意見二、三、九、十、十一、十二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，請申請人於 3 個月內補充修正送本部營建署查核無誤後，核發開發許可。

附表 1

區域計畫法第 15 條之 2 許可開發條件	區域計畫委員會審認結果
(一) 於國土利用係屬適當而合理者。	1. 本案開發面積調整為 28.2666 公頃，主要考量規劃興建學生宿舍及相關系所教學設施（運動場、體健區），且第二次變更事業計畫業經教育部 102 年 7 月 5 日臺教高（三）字第 1020095377 號函同意備查在案。 2. 本案經查除位屬山坡地為審議作業規範所列第 2 級環境敏感地區外，餘均非屬上開規範所列第 1、2 級環境敏感地區。 3. 行政院農業委員會原則同意本案農業用地及林業用地變更為非農業及林業使用。 4. 地質環境分析部分，經經濟部中央地質調查所 103 年 4 月 14 日函復無新增意見。

(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。	依原高雄縣政府 94 年 7 月 19 日及高雄市政府 100 年 11 月 1 日函查核意見，本案尚無違反地方自治法規所為之土地利用計畫。
(三) 對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。	1. 本案水土保持規劃書係經行政院農業委員會 95 年 4 月 23 日農授水保字第 0951843038 號函審查核定。 2. 本案環境影響說明書前經行政院環境保護署 95 年 2 月 9 日環署綜字第 0950011353 號函公告審查結論，後續因開發面積調整為 28.2666 公頃，環境影響差異分析報告定稿本並經該署 103 年 4 月 28 日備查。 3. 依審議作業規範規定留設保育區、滯洪池、排水設施等，並訂有防災計畫。
(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。	1. 已取得用水計畫、電力、電信及垃圾廢棄物清運同意文件。 2. 本案排水部分，依經濟部水利署及高雄市政府水利局 101 年 12 月 18 日函復非屬區域排水設施範圍，無須取得排水計畫同意文件。 3. 依審議作業規範規定，有 2 條基地聯絡道路，開發後周邊聯外道路系統可維持 C 級服務水準。

(五) 取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。	1. 公有土地部分，已取得國有非公用土地提供申請開發同意書；私有土地部分，財團法人實踐家政教育文化基金會(含游省照、游明亮協議交換)、林澄枝及謝孟雄所有土地，均已同意捐贈實踐大學。 2. 本案因公有土地面積合計超過 1,650 平方公尺，仍請實踐大學依國有非公用財產委託經營實施要點或國有財產法有關得讓售逕予出租等相關規定辦理交換或承租事宜，並請將相關同意文件納入計畫書補充。
---------------------------------	---

第 2 案：審議新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」

決議：

- 一、第 2 次專案小組會議審查意見一，請以財務可行性角度說明為改善區內舊聚落污水、道路、排水設施而需擴大重劃範圍之必要性、合理性部分，查本案重劃範圍夾於南側竹北（含斗崙地區）都市計畫區與北側山坡地之間，新竹縣政府過去未將本案土地納入都市計畫一併辦理區段徵收，嗣後都市計畫區段徵收工程施作後將土地墊高產生與本案基地有明顯地形高低差情形，導致本案水路阻斷、農地荒廢，如從改善舊聚落角度將重劃範圍東南側部分農地剔除於重劃範圍外，此一夾雜於都市計畫與重劃區間的小面積農牧用地同樣不利農用，考量本

案重劃範圍業經本部地政司 102 年 7 月 31 日內地司劃字第 1026036158 號函示符合 101 年 8 月 3 日內授中辦地字第 1016651281 號令訂定發布農村社區土地重劃範圍勘選作業要點規定第 2 點、第 5 點、農村社區土地重劃條例第 7 條規定及農村社區土地重劃之精神，爰此，基於整體規劃考量，本案重劃範圍原則同意申請人所擬範圍，並請申請人依委員意見（詳附錄 2）檢討修正土地使用計畫內容。

- 二、第 2 次專案小組會議審查意見三，本案公共設施配置於部分既存建物上的合理性仍欠缺適當說明，請補充。
- 三、為維護農村社區風貌避免都市化，請申請人依使用需求核實檢討調降本案重劃後社區中心、公園及蓮華寺停車場之土地使用強度，以及檢討調降新建建築物高度規範，以不超過 3 層樓且高度不得超過 10.5 公尺為限。
- 四、第 2 次專案小組會議審查意見四，查新竹縣政府 103 年 10 月 1 日府工河字第 1030142245 號函，明示本案並無非都市土地開發審議作業規範住宅社區專編第 4 點（為減少主要河川流域過度開發，減輕水患災害，如基地位於各該主要河川水源水質水量保護區範圍內者，於整治工程未完成前，得由直轄市、縣（市）政府建議區域計畫擬定機關暫緩核准開發。）規定應暫緩開發情形，同意確認。
- 五、第 2 次專案小組會議審查意見五，本案土石方外運計畫部分前經新竹縣政府 103 年 9 月 18 日府工建字第 1030142244 號函示：「…二、有關貴會申請開發許可，涉及外運土方情事乙案，請貴會依『新竹縣營建工程剩餘土石方管理自治條例』辦理。三、另有關土方運送路線及運送車輛核准，非屬本管範圍，請貴會另洽本府交

通旅遊處申請。」，並經新竹縣政府(交通旅遊處)103 年 10 月 2 日府交規字第 1030153277 號函示：「…二、經查旨揭案件載運土石方行駛路線：…非本府公告砂石專用車行駛路線，爰請於行駛需求前 1 個月，依『新竹縣政府砂石車、大貨車及聯結車臨時通行證申請書』彙整應檢附資料，逕向本府交通旅遊處提出申請。…」，同意確認，並請申請人後續依新竹縣政府上開函示意見辦理。

六、查卷附計畫書第 4-6 頁表 4-3 預估重劃費用負擔估算表，本案開發影響費暫估為 1 千萬元，惟與附件二開發影響費用所之計算（771 萬 2,566 元）不同，請修正。

請申請人依上述決議辦理補正事宜，並於 3 個月內將補正後開發計畫書圖送本部營建署，再召開專案小組會議討論。

參、臨時動議：無。

肆、散會（中午 13 時 20 分）。

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重點摘要

◎委員 1

- 一、本案範圍早期由 50 公頃調整至 7 公頃，目前又修正為 28 公頃，請再補充說明三次範圍的面積位置及考量。
- 二、過去大學紛紛設校，本案實踐大學設立之高雄分校由副校長之說明了解其運作狀況尚可，增加住宿、實習及教學研究空間大方向予以支持，惟開發後面積增加二倍，並依校方說明未來學生數可能減少一半，屆時每人利用面積較目前多四倍，但也無法評估空間多就不好，且可能有些土地因坡度、水的問題無法使用，因本案已歷經三次現勘，對於專案小組審查的過程及結果原則上應予尊重。

◎委員 2

- 一、本案所附本署南區分署（以下簡稱南區分署）核發之國有非公用土地提供申請開發同意書，與計畫書土地及建築物權利證明文件所載私立學校法第 36 條及其施行細則第 28 條規定之租用土地相關證明文件不同。倘經財團法人實踐大學取得開發許可，因國有土地面積合計超過 1,650 平方公尺，依許可開發範圍內國有非公用土地處理原則第 3 點規定，不得辦理讓售，雖得依國有非公用財產委託經營實施要點第 5 點第 1 項第 2 款規定辦理委託經營，惟委託經營期限最長以 10 年為限，似亦無法成就私立學校法規定，建議財團法人實踐大學洽南區分署研議依國有非公用不動產交換辦法辦理交換事宜。
- 二、另本案倘財團法人實踐大學未來係以承租方式使用國有土地，因私校法亦可排除租期限限制，並可由 20 年延長為 30 年，請重行洽南區分署審查是否符合國有財產法有關得讓售得逕予出租規定後，於許可前出具同意申請變更編定公函。

◎委員 3

- 一、本案現地違規部分，計畫書中提及以 77 年或 80 年的相

片基本圖檢討原始地形，惟涉及山坡地開發之挖填土方量計算問題，原始地形究竟應依何時期的圖作為依據應予確認，最早的圖應為 68 年，中間如有整地行為，本案使用之圖資年期是否恰當，應再予釐清。

- 二、本案水土保持規劃書係以 50 公頃之規模製作，後續面積變更調整是否有修正水土保持規劃書，雖簡報提及高雄市政府函示可於水土保持計畫階段作變更，但面積調整是否涉及排水區域改變的問題而無須辦理水土保持規劃之變更，應予釐清。
- 三、農塘併入計畫範圍變更為國土保安用地當然很好，但其原有功能是否存在，因農塘係農田灌溉來源，未來使用管制是否影響灌溉功能，請再補充說明。

◎委員 4

- 一、在 28 公頃的範圍中，申請人是否取得土地所有權或是具有土地管理權，另外是否仍有未取得之土地，請補充說明。
- 二、本人為本案第一任召集人，原則支持開發，惟產權及學生人數資料應納入計畫書補充，並建議剔除農塘或將整個農塘納入，以利後續土地利用管理。

◎委員 5

- 一、有關規模與使用的問題，對照教育部當年的擴校招生政策與近年學生人數遞減的狀況，當時核定的人數與目前實際學生人數的變化情形如何？就人數與規模作連結，是否需要擴大至 28 公頃的面積，請再說明。
- 二、配置的宿舍、運動場、休閒實習農場屬必要性設施，在規劃上可以理解，至於體健區是否有其必要仍有疑慮，簡報說明係考量觀光及休閒產業學系之需求，惟校內設置大面積的極限運動、野戰場，是否確屬必要，請補充說明。
- 三、私有地部分，基地東側有一小塊土地位於範圍外，缺了一個角落，是權屬無法取得或是有使用的限制，請再說明。

◎委員 6

- 一、針對第四次專案小組問題七的回應，有關聯外道路開發影響費之估算為零，其原因為目前尚未超過原核定之學生數，估計的交通量亦未超過，其聯外交通未增加衝擊，由此論點來看將來應該僅有師生出入學校，惟北側B區兼實習旅館、A區有休閒農場及E區體健區設有遊憩設施，可能透過經營實習而增加遊客交通旅次，此一部分前次專案小組時並未清楚說明，本次簡報也跳過實習旅館的部分，未來實際會有多少經營活動，應再詳細說明。
- 二、本人支持設置實習旅館，因透過實務訓練可提升教育功能，但規劃內容應清楚說明，如實習旅館的間數及未來營運方式，教室其實不能稱為實習旅館而與宿舍放在一起，透過網路的查詢，目前即可申請貴校招待所及實習旅館，有 5,00 元及 1,200 元的房型，再次提醒申請人明確說明。

◎委員 7

- 一、有關 E 區有無必要保留於範圍內，有些新數據如中、北部住宿需求及交通事故的影響等應納入補充，住宿床位規劃要容納多少學生，需求與規劃的量體是否足夠，基本上實習旅館應對外營運，如以教室形式搭配課程教學，旅館的量體配置及設施之管理方式就必須清楚說明；E 區時程的急迫性亦無法由計畫書中看出，園藝、景觀公園結合風雨教室作教學，應屬觀光系、休閒系的教學需求，但同時又提供其他學系田徑、自行車、射箭等使用，此空間可作如此多的使用，其功能、規劃及體育活動教學使用上，是否在其他區塊無法滿足，簡報並未說明急迫性與時程的問題，請再補充說明。
- 二、農塘有部分位於範圍外，本案變更使用後，其目前功能是否會受影響，E 區景觀公園未來是否會使用農塘的水，或有其他校內需求的急迫性，請再補充，如無校內現有使用需求，可否將農塘剔除於範圍外。

◎委員 8

農塘是否與其他人共有，97.3%私有土地中，簡報一直強調農牧用地已取得但不能過戶給學校，計畫書亦未敘明私有土地權屬及權利狀況，請補充。

◎委員 9

報告書 3-8 頁規劃表之數據不清楚，實習旅館配置樓層、房間數未表達，宿舍床位與間數之說明不一致，而且表中亦無法看出有無包含教職員的宿舍，該預估係以現況或少子化學生人數減少情形亦一併納入考量，看起來像宿舍與實習旅館混搭，也許學生宿舍換個方式就變為旅館，有關實際需求、供給部分之數據請再明確說明。

◎作業單位

本案應附帶決議，一為保留區外農塘之供水功能，區內劃為國土保安用地之農塘應維持水塘使用狀態，二實習旅館不得有營業行為，未來如要對外營業，會涉及開發影響費的估算，應循變更計畫之程序辦理。

◎教育部（書面意見）

- 一、實踐大學高雄分部擴校事業計畫前經本部於 93 年同意備查，申請面積為 50.4592 公頃；後於 96 年申請第 1 次變更面積為 7.4779 公頃，業經本部同意備查。
- 二、該校第 2 次申請變更將申請面積擴增為 28.2666 公頃，業經本部 102 年 7 月 5 日臺教高(三)字第 1020095377 號函同意備查在案；其申請面積範圍仍在本部 93 年同意備查之範圍內。
- 三、至基地範圍外農塘係屬私有土地，非學校土地，爰同一農塘有二種不同使用情形，非屬本部審核權責，本部尊重專責單位意見；惟仍請就學校實際需要優予考量。

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重點摘要

※委員 10

- 一、本案重劃範圍由原先的 9.8455 公頃調降為 7.0322 公頃，公共設施用地比例提升至 35%較法定 25%更高，爰本部地政司原則認為本案符合農村社區土地重劃精神。
- 二、本案開發成本的部分單項標準應該予以釐清，例如建物拆遷補償費、建物保留後如果再接受分配時應繳交差額地價，所以說建物保留配回原地主並不會對本案財務造成太大負擔；規劃設計費與工程設計費的概估確實偏高。
- 三、因自辦農村社區土地重劃案之重劃計畫書核定、工程預算書圖審查、重劃後地價評定等均屬新竹縣政府權責，建議應由新竹縣政府予以審核。

※委員 11

- 一、本重劃區內公共設施新竹縣政府未來應承諾接管。
- 二、分配比例部分，本案擬將現況為建築用地與屬於農舍部分均採 100%配回之方式是否符合重劃規定？
- 三、能否進一步說明重劃後街廓劃設分配的示意圖，使本案能達到小地主根留社區的目的，避免造成未來重劃後分配的困擾；另外本案道路面積比例不低，且區內道路規劃與南側都市計畫道路銜接，其所帶來的交通便利性是否會吸引更多的區外旅次而影響社區生活？
- 四、肯定本案委託台灣社區培力學會進行規劃，請申請人進一步說明本次學會所述之建築或公共設施規劃設計理念有哪些是強制性的？有哪些是建議性的？應於計畫書中表明清楚。

※委員 1

- 一、本案原來農村社區的區位在哪裡？面積有多少？擬重劃社區區位在哪裡？土地面積有多少？

二、7 公頃多的土地有哪些是特定農業區農牧用地？

※委員 9

- 一、農村社區土地重劃的目的在於增加公共設施、改善生活環境品質，本人過去參加過現地會勘，認為本案確實需要辦理重劃、增加公共設施的必要性，惟過去於專案小組審議時均認為本案規模仍有討論空間，本案應從滿足既有社區活動人口所需擴大的重劃面積有多少？本案擴大新增的建築用地面積約 4 倍，如以容積來計算則重劃後土地使用強度較重劃前增加約 5、6 倍，本案擴大重劃範圍的合理性為何？
- 二、建議申請人應先說明既有社區區位、現住人口數以及重劃後衍生的居住人口數各為何？未來公共設施配置於既有建物上是否符合拆遷最小原則？
- 三、本案公共設施配置的合理性欠缺適當說明。

※委員 3

- 一、建築群外圍之緩衝帶配置如何？
- 二、甲、丙種建築用地在重劃後如何重分配？
- 三、基地東側之轉角處，似有一區塊屬順向坡，宜釐清可能影響。
- 四、本案原建地只有 12,813.86 平方公尺，增加至 45,570 平方公尺，是否符合農村社區土地重劃目的？
- 五、山坡地部分之滯洪池量體亦應依非都市土地開發審議作業規範之 100 年頻率年規定辦理。

※委員 8

農牧用地比例 80%，區內有從事農業的意願卻無供農業用地可供使用，如何尊重少數人的意願？

※委員 12

本案重劃後區內已無農牧用地，本次認為區內適合耕種的特定農業區農牧用地或山坡地保育區農牧用地應該予以保留，並適度改善農村社區生活環境與公共設施，讓農村風貌

予以維持才是農村社區土地重劃的精神。

※委員 13

據申請人簡報資料，因基地南側都市計畫區段徵收工程施作後將土地墊高產生本案與南側都市計畫區有明顯地形高低差情形，導致本案水路阻斷、農地荒廢，請教新竹縣政府當時為什麼未將本案土地納入都市計畫範圍的理由？原則上應納入都市計畫辦理區段徵收進行整體開發才是正辦。

※新竹縣政府

因本府都市計畫單位未列席，故無法就過去未納入都市計畫一併辦理區段徵收的理由說明，目前因都市計畫完成開發致使遺留這一小區塊非都市土地在規劃使用上不太容易，對於申請人願意採自辦農村社區土地重劃辦理，本府樂觀其成；另因其面積僅 7 公頃規模較小，未來透過都市計畫採區段徵收方式之可行性較低。

※委員 1

- 一、新竹縣因產業蓬勃發展使農地開發壓力大，本案重劃後擴大新增住宅用地約 4 倍是否可以被接受？就農地管理角度剛言，將區內 80% 的農業用地透過農村社區土地重劃方式變更為可建築土地是否合宜？因本案為第一個提區委會大會討論的自辦農村社區土地重劃案件，其審議將可能作為其他已受理案件的審議基準，應予審慎。
- 二、本案建議退回專案小組審查，後續應儘量尊重專案小組委員的審查意見。

※委員 11

- 一、農村社區土地重劃案件應由重劃主管機關本部地政司及農業主管機關行政院農業委員會共同把關。
- 二、區內農舍採 100% 配回建地是否符合重劃法規？應釐清。
- 三、本案以 150 戶、每戶 4 人計算重劃後人口數為 5、6 百人，其與都市計畫並無不同，此人口推估方式是否妥適？

- 四、建議作業單位將目前農村社區土地重劃專編訂定前已受理之幾個重劃案件製作比較分析表，看看能否建立共同的審核標準。

※委員 13

- 一、本案退回專案小組會議審查。
- 二、本案重劃範圍夾於南側竹北（含斗崙地區）都市計畫區與北側山坡地之間，新竹縣政府過去未將本案土地納入都市計畫一併辦理區段徵收，嗣後都市計畫區段徵收工程施作後將土地墊高產生本案與南側都市計畫區有明顯地形高低差情形，導致本案水路阻斷、農地荒廢，如從改善舊聚落角度將重劃範圍東南側部分農地剔除於重劃範圍外，此一夾雜於都市計畫與重劃區間的小面積農牧用地同樣不利農用，考量本案重劃範圍業經本部地政司 102 年 7 月 31 日內地司劃字第 1026036158 號函示符合 101 年 8 月 3 日內授中辦地字第 1016651281 號令訂定發布農村社區土地重劃範圍勘選作業要點規定第 2 點、第 5 點及農村社區土地重劃條例第 7 條規定及農村社區土地重劃之精神，爰此，基於整體規劃考量本案重劃範圍原則維持申請人所擬範圍，並請申請人依委員意見檢討修正土地使用計畫內容。