

內政部區域計畫委員會第 372 次會議紀錄

時 間：105 年 3 月 24 日（星期四）上午 9 時 30 分

地 點：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，因主任委員與副主任委員均不克出席會議，經出席委員互推由許委員文龍代理主持）

記錄：施雅玲、林漢彬、楊婷如

出席人員（略，詳後簽到簿）

壹、確認第 371 次會議紀錄

決定：第 371 次會議紀錄確認。

貳、報告事項：

第 1 案：為「臺中市區域計畫（草案）」提請本部區域計畫委員會審議之辦理方式等相關事宜，報請公鑒。

決定：洽悉。

參、討論事項：

第 1 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、本部區域計畫委員會第 355 次會議決議二、三，有關本案重劃擴大範圍及區內公共設施規劃之合理性與必要性部分，請依下列意見辦理：

(一) 人口回流部分，請說明現居人口 36 人、既有居民 146 人二者有無重複計算情形，以及邱、楊二大家族回流比例的調查資料，強化說明本案新增人口數的合理性。另請補充說明本重劃案農民於範圍外之農地區位。

(二) 因本案擴大重劃範圍增加可建築土地約 1.96 倍(大於 1.5 倍)，而本案公共設施卻未能真正改善既有聚落生活環境，故請重新檢討公共設施規劃內容(例如區內北側穿越既有聚落的 4 公尺道路應予拓寬、檢討 5 叉路口之規劃與交通安全問題、新增人口衍生區內道路與公共停車空間需求等)。

二、本部區域計畫委員會第 355 次會議決議四，有關本案乙種建築用地使用強度部分，經申請人說明區內乙種建築用地均調降成建蔽率 60%、容積率 150%時，土地所有權人同意參與重劃比例降低為 8%，按「有關農村社區土地重劃專編訂定發布前，農村社區土地重劃案件之審議原則」三(二)，原係指新增建築用地強度以不超過建蔽率 60%、容積率 150%為原則，其目的在於避免新增建地的開發破壞農村風貌，因此請申請人降低新增建地使用強度為建蔽率 60%、容積率 150%。另為維護農村風貌請一併限縮新增建築用地高度不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。

三、基於維護全國糧食安全，全國區域計畫第五章第二節參、農地維護明定：「一、...(一)...1.非都市土地特定農業區、一般農業區、其他使用分區(如山坡地保育區、特定專用區等)土地，如符合優良農業生產環境、維持糧食安全功

能之土地，或係屬農業主管機關依據農業發展需求，認定應積極維護之地區，宜維持（或變更）為特定農業區。...4. 經檢討變更後之特定農業區、一般農業區及山坡地保育區（可供農業生產土地）面積總和，應符合全國農地需求總量目標值（74 萬至 81 萬公頃）。...」，依新竹市政府產業發展處 104 年 12 月 28 日處產農字第 1040008931 號函示略以：「...，依據『新竹市農地資源分類分級劃設與標繪作業計畫』結案報告書，概略判斷中隘農村社區土地重劃範圍內農地屬第二、三種農業用地，且不致影響新竹市維護農地資源存量政策。」應符合全國區域計畫之農地維護政策，同意確認。

四、關於本案生活污水處理方式部分，請申請人於計畫書中詳予補充說明本案自然淨化設施處理生活污水方式，並取得新竹市政府工務處確認上述污水處理方式能妥適處理本案生活污水達到水污染防治法規定放流水標準之意見文件後納入計畫書。

五、請申請人依下列意見修正開發計畫書圖內容：

（一）本案整地計畫請以挖填方平衡、不對外產生運土之原則重新檢討，倘經檢討無法避免對外產生運土情形時，請補充說明土石方來源、運送路線、交通敏感點及其因應措施，並取得土石方主管機關意見文件。

（二）本案重劃後將住宅用地之使用項目依非都市土地使用管制規則第 6 條規定辦理，恐將引入影響居住環

境之使用行為，亦不符計畫管制精神，考量農村社區土地重劃目的在於增加公共設施、改善社區生活環境，請依實際使用現況及需求核實修正住宅用地之使用項目。

(三)按 104 年 11 月 12 日修正前非都市土地開發審議作業規範住宅社區專編第 23 點規定，農村社區土地重劃案免擬公共設施營運管理計畫，係回歸農村社區土地重劃條例相關法規辦理，故請刪除貳之四內容。

(四)依第 355 次區委會決議一，本案工程設計及重劃建設經費已由申請人自籌經費辦理，請配合上述變更事由修正貳之六財務計畫內容。

(五)環境敏感地區查詢部分：第二級環境敏感地區第 28 項「是否位屬優良農地」，按新竹市政府產業發展處 104 年 6 月 2 日處產農字第 1040003857 號函查詢結果應為「是」(誤植為否)，請修正。

以上審查意見，請申請人於 3 個月內補充並修正開發計畫送本部營建署。另本案如未能按決議一、二於前揭期限內補正，除申請人為辦理上開事項尚需費時與居民溝通協調之理由，經申請人於補正期限內檢附證明文件提出申請並經本部同意得再予展延 3 個月補正期限（以 1 次為限）外，應予以駁回。

第 2 案：審議桃園市龍潭區「桃園高爾夫球場開發計畫」第 2 次變更面積案

決議：

一、本案原則同意面積變更為 76.1404 公頃，新增範圍包括九座寮段 32、113、325、124、124-2、124-3 地號等 6 筆土地：

（一）申請人原擬納入之龍潭區九座寮段 25-4 地號及大溪鎮番子寮段 689-2 地號等 2 筆土地位於鳶山堰水庫集水區範圍，屬第 1 級環境敏感地區，經申請人評估後將該 2 筆土地劃出申請範圍，同意確認。

（二）新增龍潭區九座寮段 325、124、124-2、124-3 地號等 4 筆土地，因未涉及第 1 級環境敏感地區（即舊法規所稱限制發展地區），前經本部區域計畫委員會第 336 次會議同意申請人納入球場範圍，同意確認。

（三）新增龍潭區九座寮段 32 及 113 地號等 2 筆土地，屬多人共有土地，基於土地整體規劃考量，前經本部區域計畫委員會第 336 次會議決議請申請人將該 2 筆土地納入申請範圍，至土地權利證明文件部分，則依本部營建署 101 年 10 月 22 日營署綜字第 1010065835 號函略以：「土地法第 34 條之 1 係就共有土地處分、變更及設定之規定，得適用作為取得前揭規定開發地區土地及建築物權利證明文件之依據」辦理，經申請人說明已將前述 2 筆土地納入變更範圍，並已取得共有人應有部分逾 2/3 之同

意，尚符土地法第 34 條之 1 但書之規定，同意確認。

二、本案範圍經申請人檢討評估後，與原所提出申請之範圍不同，相關主管機關同意或認定之文件未包含本次新增龍潭區九座寮段 32 及 113 地號等 2 筆土地，請申請人應取得下列文件後納入計畫書補正，再送本部核發許可：

- (一) 興辦事業部分，應取得目的事業主管機關教育部體育署同意本案範圍變更之文件。
- (二) 環境影響評估部分，申請人雖已取得行政院環境保護署 104 年 11 月 19 日環署綜字第 1040089621 號函示無須實施環境影響評估，惟該函認定範圍未包含上述 2 筆土地，請針對該 2 筆土地檢具相關資料送請行政院環境保護署確認是否仍維持該署上開 104 年 11 月 19 日函認定結果並依該署意見辦理。另申請人已將原桃園縣環境保護局審查以 101 年 11 月 5 日桃環綜字第 1010503032 號函備查之環境管理計畫納入計畫書，同意確認，後續如有環境影響評估法規適用疑義，則請申請人另案洽主管機關釐清。
- (三) 農業用地變更作非農業使用部分，請申請人取得行政院農業委員會就上述 2 筆土地納入範圍後，是否仍維持該會 102 年 9 月 9 日農企字第 1020726961 號函原則同意之意見文件。

三、依審議作業規範高爾夫球場專編第 7 點規定「基地應提供

小客車停車位數不得小於下列規定：...（三）超過 18 洞者，每增加 9 洞提供至少 150 輛之停車位。」本案球場規模 27 洞，依規定應提供 350 輛停車位，惟本案僅提供 293 個車位，尚不足 57 個車位，經申請人說明將於基地內之交通用地補足停車位，原則同意，請申請人應依審議作業規範規定辦理並輔以圖示補充說明停車位設置區位與所提供車位數，至於球場電動車，應另覓其他空間停放，併請納入計畫書敘明。

四、有關本案排水計畫，請申請人檢討本案滯洪池容量及連外排水渠道之出流速度，以避免造成區外承受水體無法負荷之情形。

五、非都市土地開發審議作業規範前經本部 103 年 12 月 16 日修正規範總編第 9 點「申請開發之基地不得位於附表 2 之 1 所列第一級環境敏感地區。...」規定，倘本案變更部分有位於上開第 9 點修正後之第一級環境敏感地區，應依修正後規範辦理，查本案所附限制發展地區及條件發展地區查詢文件係屬規範修正前之查詢項目且非最近一年內之查詢結果，爰依審議作業規範規定，本案如審議通過，請申請人補附本案依修正後規範附表 2-1 及 2-2 之第一、二級環境敏感地區項目之查詢結果，查詢結果文件應為申請核發許可日前起算 1 年內之文件。

以上意見請申請人補充並修正變更開發計畫後，於 3 個月

內送本部營建署，經查核無誤後，核發開發許可。

肆、臨時動議：無。

伍、散會（中午 12 時 30 分）。

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

- 一、本案擴大 1.96 倍的理由不夠充分。
- 二、本案既循農村社區土地重劃方式辦理開發計畫，雖在非都市土地開發審議作業規範農村社區土地重劃專編訂定前即已提出申請，惟在以農村社區為開發之目標而言，容積率仍以不超過 150% 為宜。

◎委員 2

- 一、簡報提到鄰近農業生產區尚有 2、30 公頃農地是重劃區內農民所有，可否具體標示呈現參與本重劃案的農民擁有重劃範圍外的農地在哪裡？
- 二、請說明區內 5 叉路口的規劃考量為何？又區內規劃 4 公尺寬道路的理由為何？本案既以公共設施改善為主，必要的拆遷是可考量的。
- 三、本案有無區外運土墊高基地的情形，將來排水會否對區外造成影響？本案應以區內土方平衡、不產生土方運送為原則。

◎委員 3

- 一、農村社區土地重劃條例第 3 條規定，為增加公共設施之需要，得適度擴大其範圍，本案增加的公共設施面積主要為廣場，反觀道路拓寬改善卻有限。
- 二、人口回流部分，現居人口 36 人、既有居民 146 人二者有無重複？倘無重複計算情形，本案引進新增人口數達 293

人，以台灣目前的平均戶量來看將可能增加 100 部自用車，區內道路系統能負荷嗎？本案增加公共設施規劃的合理性尚有疑慮。

◎委員 4

能否請申請人明確說明本案急需解決的課題是什麼？俾利說明本案辦理農村社區土地重劃的必要性。

◎委員 5

- 一、本案人口回流分析中，邱、楊二大家族的回流比例是經過調查的嗎？倘若新增人口數沒有這麼多的話，則需要新增這麼多的建地與廣場嗎？
- 二、針對本案規劃的生活污水處理設施能否妥適處理近 500 人的生活廢水，申請人僅以其他案例可行的經驗來答覆，說服力不足。

◎委員 6

以本案擴大後新增建地達 1.96 倍及本案未來不參加農村再生而言，本人認為重劃後已不具農村風貌與基本精神，又申請人表達本案審議時間已長達數年，建議本案不應再同意補件。

◎委員 4

本案與農村社區土地重劃精神有違，考量本案審議時間已近 4 年，而非都市土地開發審議作業規範又時常修正，為免法規更迭增加本案審議複雜度，建議本案不應再同意補件。

◎委員 3

現勘時本案現況道路寬度是很難會車，重劃後道路如無拓

寬而僅增加廣場用地，我認為並未達到改善生活環境的目的。又本案回流人口假設同申請人的推估結果新增 293 人，其可能衍生的 100 部停車需求亦不宜停放在廣場上，重劃後增加可建築土地反而可能惡化當地農村生活環境，因此認為本案新增建地倍數達到 1.96 倍的合理性、必要性似乎不存在，建議本案審議結果應於本次會議決定，否則應請申請人將擴大倍數降至 1.5 倍以下再審。

◎委員 7

農村再造對農村社區生活環境是好的，如果申請人可以針對委員就本案公共設施規劃的修正建議予以調整的話，我覺得本案不一定要駁回。

◎委員 8

本案關鍵之一在於重劃後的土地使用強度是否調降，考量「農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃」專編訂定前幾個已受理審查的農村社區土地重劃案均要求新增建地之建蔽率、容積率不得超過 60%、150%以及新增建地高度不得超過 3 層或 10.5 公尺，上述原則應予維持，請申請人調降新增建地之土地使用強度與建築高度，並依委員意見修正開發計畫內容提下次區委會審議。

◎本部地政司委員代表

一、本案為 100 年 10 月 23 日農村社區土地重劃勘選作業要點前受理之案件，本案第 1 次申請為 24 公頃，後來經本部土地重劃工程處現勘後減至 8 公頃多，報本部後面積再次調降至 4 公頃多，本案主要考量為財務可行性及居民參與

重劃意願，如申請人所述，如調降容積率至 150%則參與重劃意願比率僅 8%。至於區內公共設施的規劃則由新竹市政府、本部土地重劃工程處妥適調整處理。

二、財務計畫是能否推動重劃案的關鍵之一，本案先前因未能參與農村再生計畫，經釐清確認無法以農村再生基金補助本案重劃工程，改由新竹市政府自籌經費辦理，因此未來可能會將部分經費轉嫁至重劃範圍內土地所有權人，相對影響參與重劃的意願。

◎委員 3

本案建議新增建地擴大倍數應限縮至 1.5 倍或是維持 1.96 倍但公共設施規劃應再檢討（例如區內北側穿越既有聚落的 4 公尺道路應予拓寬）。

◎作業單位

建議本案比照臺中市政府申請之霧峰光正農村社區土地重劃案例，請申請人依本次會議決議辦理，倘申請人未按本次會議決議辦理補正將不予受理並以展延 1 次補正期限為限，逾期未補正則予以駁回。

◎新竹市政府環境保護局（書面意見）

- 一、倘使用預鑄式建築物污水處理設施，需使用經行政院環境保護署審定登記在案之污水處理設施，另建築物污水處理設施之污水放流水應符合水污染防治法所規定之放流水標準。
- 二、如屬依下水道法應設置專用污水下水道者，請依該法及水污染防治法相關規定辦理。

◎新竹市政府產業發展局（104 年 12 月 28 日處產農字第
1040008931 號函）

依據「新竹市農地資源分類分級劃設與標繪作業」結案報告書，概略判斷中隘農村社區土地重劃範圍內農地屬第二、三種農業用地，且不致影響新竹市維護農地資源存量政策。

附錄 2、討論事項第 2 案區域計畫委員會委員及相關機關發言摘要：

◎委員 7

- 一、有關本案是否應辦環評部分，本人在第 336 次審查會議時已提出相關疑義，環評法在 83 年通過、環評法施行細則在 84 年通過，就過程而言，85 年教育部核准球場從 45 公頃變更為 71 公頃時，即應先洽環保署確認。依據環保署 104 年 11 月 19 日函雖說明無須實施環境影響評估，但本案原基地 71 公頃是否確在環評法施行前已開發完成？還是只提出申請？應該更嚴謹地查證確認。
- 二、另高爾夫球場多施灑農藥以維持美觀，本案鄰近水庫集水區，此易造成非點源污染，申請人應將桃園縣政府備查之環境管理計畫納入計畫書。

◎委員 9

- 一、本案環評部分，業經本署（行政院環境保護署）104 年 11 月 19 日環署綜字第 1040089621 號函已確認本案無須實施環境影響評估。
- 二、當年針對處理既有高爾夫球場，行政院在 84 年 3 月 24 日已有特別的函示來整頓，本案亦含括在當年列入的 11 個高爾夫球場內，已要求既成高爾夫球場應補提環境管理計畫，關於本案環境管理計畫也於當年經過審查確認，故有關本案新增 6 筆土地申請人前所提報本署認定的部分，就其區位及累計的面積來看，未達現行應實施環境影響評估認定標準之規範，本署上開函已有說明。
- 三、惟本次大會申請人所提出範圍，將原番子寮段 689-2 及九

座寮段 25-4 地號等 2 筆位於重要水庫集水區之土地刪除，改增九座寮段 32 及 113 地號等 2 筆土地，此與前報請本署認定的範圍不同，申請人應依環評法相關規定，檢具該 2 筆土地所在區位、面積相關文件送本署再作判釋。其餘土地無須辦理環評部分，本署已確認尚無疑義。

◎委員 10

75 年間高爾夫球場範圍多未方整，主要來自土地所有權人尚未完成繼承登記無法產權移轉，或有因農地無法自由買賣、地主抬高地價等因素，有其時代背景。

◎委員 1

- 一、原球場在本次擬變更之土地範圍似已設有球道，何以未變更為球場用地即已開發？宜說明。
- 二、以電動車出勤騰出空間作為停車場，似與土地使用規定不符。電動車是屬球場經營之器物，其駐放空間應是有倉庫或其他用地提供使用，而本案之停車位數不足，係依規定應提供之用地需求。宜再斟酌。
- 三、排水系統及滯洪池之規劃雖符審議規範之規定，惟其對外排放之流量 25.3283cms 雖較連外排水渠道承容流量 27.44cms 為小，但以連外排水渠道需承容 114.85 公頃面積之集水區，其單位面積流量為 0.239cms/ha，而本開發區排放之單位面積流量則為 0.333cms/ha，顯然放流量太高，宜再檢討滯洪池所需量體。且連外排水之設計標準是採降雨頻率 10 年之流量，而本案仍採降雨頻率 25 年之排放流量，有加重下游渠道負荷之可能，宜再檢討。

內政部區域計畫委員會第 372 次會議簽到簿

時 間：105 年 3 月 24 日(星期四)上午 9 時 30 分

地 點：營建署 6 樓 601 會議室

主 席：陳主任委員威仁

許文代

記 錄：施雅玲、林漢彬、楊婷如

出席人員	簽到處	代 理 人	
		職 稱	簽 到 處
陳副主任委員純敬			
林 委 員 慈 玲			
洪 委 員 素 慧			
林 委 員 素 貞	許文代		
周 委 員 天 穎			
張 委 員 學 聖	張學聖		
張 委 員 蓓 琪			
張 委 員 容 瑛			
游 委 員 繁 結	游繁結		
劉 委 員 玉 山	劉玉山		
賴 委 員 美 蓉			

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
賴委員宗裕	賴宗裕		
蕭委員再安	蕭再安		
黃委員明耀	黃明耀		
吳委員濟華			
周委員嫦娥	周嫦娥		
戴委員秀雄	戴秀雄		
陳委員秉立			
黃委員萬翔		簡任技正	陳嘉分
高委員惠雪			
林委員信得		研視員	陳國忠
王委員秀時			
唐委員嘉光			
洪委員淑幸	洪淑幸		
曹委員紹徽		簡任技正	魏學榮

列席人員	簽到處
行政院農業委員會	魏聖峰
行政院農業委員會 水土保持局	
行政院環境保護署	
交通運輸研究所	陳同志
經濟部水利署	翁士強(科員)
經濟部中央地質調查所	
教育部體育署	葉雪鳳
內政部地政司	張明良
內政部政工處 土地重劃工程處	許楷軒
臺中市政府	謝文惠 林益廷
桃園市政府	劉文現
桃園市政府 環境保護局	
新竹市政府	劉慧芳

新 竹 市 政 府 工 務 處	
新 竹 市 政 府 環 境 保 護 局	
新 竹 市 政 府 產 業 發 展 處	何錦仁
桃園育樂股份有限公司	王維傑 謝長盛
四海工程顧問有限公司	陳又青 林祖鈞
開新工程顧問股份有限公司	李茵茵 劉明濤
本 部 營 建 署 城 鄉 發 展 分 署	洪敏梅

何錦仁

列席人員	簽到處
綜合計畫組 林組長秉勳	林秉勳
林副組長世民	林世民
張簡任技正順勝	張順勝
蔡科長玉滿	蔡玉滿
朱科長偉廷	朱偉廷
綜合計畫組	呂依鈴 楊如弘 林煥軒 林漢林 林麗玲 張雅茹 施雅玲 馮景璋 林如均

檔 號：

保存年限：

內政部 開會通知單

受文者：綜合計畫組

發文日期：中華民國105年3月18日

發文字號：台內營字第1050803889號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一（請至：<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

開會事由：召開內政部區域計畫委員會第372次會議

開會時間：105年3月24日（星期四）上午9時30分

開會地點：本部營建署6樓601會議室（台北市松山區八德路2段342號）

主持人：陳主任委員威仁

聯絡人及電話：林煥軒02-87712593（報告事項第1案：施雅玲02-87712588；討論事項第1案：林漢彬02-87712596；討論事項第2案：楊婷如02-87712595）

出席者：陳主任委員威仁、陳副主任委員純敬（本部政務次長室）、林委員慈玲（本部常務次長室）、洪委員素慧（本部法規委員會）、吳委員濟華、林委員素貞、周委員嫦娥、周委員天穎、黃委員明耀、陳委員秉立、張委員學聖、張委員蓓琪、張委員容瑛、游委員繁結、劉委員玉山、賴委員美蓉、賴委員宗裕、戴委員秀雄、蕭委員再安（以上按姓氏筆劃順序排列）、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員信得、王委員秀時、唐委員嘉光、洪委員淑幸、曹委員紹徽、王委員靚琇、許委員兼執行秘書文龍（本部營建署署長室）、王委員榮進（本部營建署副署長室）

列席者：臺中市政府（含附件1）、行政院農業委員會（含附件2、4）、新竹市政府、四海工程顧問有限公司（以上含附件2、6）、行政院



裝

訂

線

農業委員會水土保持局、內政部地政司、內政部土地重劃工程處、新竹市政府工務處、新竹市政府環境保護局、新竹市政府產業發展處（以上含附件2）、行政院環境保護署、教育部體育署、交通部運輸研究所、經濟部水利署、經濟部中央地質調查所、桃園市政府、桃園市政府環境保護局、內政部中部辦公室-黎明（地政）（以上含附件4）、桃園育樂股份有限公司、開新工程顧問股份有限公司（以上含附件4、6）、內政部營建署城鄉發展分署、綜合計畫組（林組長秉勳、林副組長世民、張簡任技正順勝、蔡科長玉滿、朱科長偉廷、1科、2科）（以上含全部附件）

副本：本部營建署署長室、內政部營建署政風室、公關室、警衛室（以上不含附件）、綜合計畫組（含全部附件）

備註：

- 一、檢附會議議程資料乙份及提案附件；討論事項第1案之開發計畫書前以本部104年12月18日台內營字第1040818942號開會通知單送達，請攜帶與會。
- 二、請持本開會通知單進出本部營建署，另本部營建署刻正施作中庭鋪面整修工程，整修期間將封閉正門，車輛請改由後側門進出。
- 三、本案全文計6附件，提供出席委員附件1至5，申請人及委託規劃單位僅就其申請案件之討論資料（附件2、4）及簡報參考格式（附件6）提供。
- 四、申請人之簡報檔案請於會議3日前送作業單位。
- 五、依各級區域計畫委員會組織規程第11條規定：「本會委員對具有利害關係之議案，應自行迴避。」
- 六、本次會議提案之召集人，討論事項第1案賴委員宗裕敬請務必出席，以利會議進行。
- 七、請討論事項第1案新竹市政府轉送本開會通知單予本案基地範圍內私有土地所有權人，並請一併轉知如有陳情意見，得依行政程序法第27條規定由多數有共同利益之當事人選定其中1至5人為代表，於開會當日至本部營建署說明。



內政部