

內政部區域計畫委員會第 385 次會議紀錄

時 間：105 年 11 月 17 日（星期四）上午 9 時 30 分

地 點：營建署 6 樓 601 會議室

主 席：葉主任委員俊榮

林委員慈玲 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，經出席委員互推由林委員慈玲代理主持）

記錄：楊婷如、林漢彬

出席人員（略，詳後簽到簿）

壹、確認第 383、384 次會議紀錄

決定：第 383 次會議紀錄確認。因第 384 次會議紀錄陳核中，俟核定後於下次會議再確認。

貳、討論事項：

第 1 案：審議新竹縣新埔鎮「關埔自辦農村社區土地重劃案」

決議：

一、本案請申請人就重劃區內所有土地未達最小分配面積之居住權保障，以及日日春社區納入之必要性予以檢討釐清後，再提區域計畫委員會討論：

（一）重劃區內所有土地未達最小分配面積之居住權保障：請申請人說明本案依農村社區土地重劃條例第 18 條第 1 項第 3 款之處理情形，包括以圖示及數據說明所有權人重劃前之位置及領取補償金之意願，並說明得否確實保障其居住權，倘有未能確保之情形，請檢討調整重劃後之規劃方式。

(二) 日日春社區納入之必要性：請申請人從周邊其他未納入之舊有聚落與日日春社區納入之差異考量、日日春社區納入與否之公共設施負擔差異、日日春社區未同意參加重劃者之理由或其他事項，評估日日春社區納入本案重劃範圍之必要性。

二、考量自辦農村社區土地重劃案件需確保財務自償性，尚難僅由人口推估結果確認擴大範圍之合理性，爰有關申請人所推估之計畫人口，僅作為本案公共設施服務或土地使用規劃之參據，倘申請人維持原推估之計畫人口 589 人，應補充本案公共設施重劃前後增量情形，並併同決議一之檢討結果，從財務負擔及各項設施改善需求等面向，具體說明公共設施規劃之合理性。

三、有關本案新增建築用地之容積率及現況屬甲種建築用地之建築高度，經申請人評估後維持原計畫範圍不變，新增建築用地之容積率為 150%，建築高度不得超過 10.5 公尺，且樓層數不得超過 3 層樓；另現況屬甲種建築用地部分維持法定建築強度(容積率 240%、建蔽率 60%)，建築高度除日日春社區重建後高度以不超過原建築高度為限，且樓層數不得超過 5 層樓外，其餘既有甲種建築用地之建築高度不得超過 14 公尺，且樓層數不得超過 4 層樓，與會委員無其他意見，同意確認，惟有關日日春社區是否納入範圍仍請依決議一(二)辦理。另申請人已修正土地使用強度表，將住宅用地分為既有甲種建築用地及新增建築用地二部分，分別載明其面積、建

蔽率與容積率，惟未敘明上述所承諾之建築高度，請申請人再予補充修正。

四、有關農村風貌之維持，經申請人加強說明將從生產、生態及生活結合營造環境，社區內規劃生態農塘（滯洪池、生態淨化池）、藍綠相間之圳岸廊道、社區農園、庭園菜圃及舒適人行空間，打造水與綠之農村意象，另申請人已說明本案務農地點多毗鄰重劃區，重劃後並不影響區內務農人口從事農業活動，原則同意申請人說明。

五、區域計畫委員會第 376 次會議決議三（一）涉及「請申請人再予評估滯洪池量體及出流量是否參考區域排水設計標準，由 25 年頻率改為 10 年頻率」1 節，經申請人說明經由調整滯洪池深度增加滯洪量並將本案滯洪池出流量由 25 年暴雨頻率改為 10 年頻率，並承諾改以重力方式排水，請申請人再予確認基地周邊農地得否承容上開滯洪池之出流量，並檢討改以重力排水後是否需增加滯洪池用地面積。

六、本案開發後所衍生區外尖峰小時交通量，經申請人評估係每小時 30PCU，交通部運輸研究所及與會委員無其他意見，同意確認。

七、區域計畫委員會第 376 次會議決議二、三（二）、四、五、六，申請人已依結論辦理，同意確認，並請申請人將相關補正內容納入開發計畫。

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

第2案：審議「嘉義大埔美智慧型工業園區開發計畫第五次變更開發計畫暨第二次變更第一期開發區及第三次變更後期I區細部計畫書」案

決議：

- 一、關於第一期開發區土地處分方式變更部分，考量申請人業與地主台糖公司協議價購取得土地，並改採所有權預告登記方式（逾期未建廠營運者，由申請人原價無息買回並沒收保證金），經申請人補充此方式於後期I區已有相關成功執行經驗，其應用於第一期開發區可確保將產業用地出售予有建廠與投資需求的廠商，上述土地處分方式之變更並經經濟部工業局代表表示產業用地政策革新方案係原則性規範，仍須俟各該產業園區財務計畫分析與土地取得方式作適度調整，原則尊重申請人上述作法，爰同意確認。
- 二、關於本次土地使用計畫變更部分，經申請人說明後期I區變電站用地因台電公司表示周邊變電所供電能力符合需求已無購地興建變電所之需求，將變電站用地0.82公頃變更為產業用地（一），以及因應行政院環境保護署環境影響評估委員會第276次會議審查結論將後期II區產業用地（一）3.04公頃土地變更為廢棄物處理場用地，考量變更後全區產業用地（一）減少2.22公頃、公

共設施用地增加 2.22 公頃，並無增加土地使用強度情形，經討論無其他意見，同意確認。

三、關於變更土地使用分區管制計畫部分，查申請人係按產業創新條例授權訂定之工業園區各種用地用途及使用規範辦法第 4 條第 3 項規定：「第 1 項供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與前條第 1 項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積 30%。」於本園區第一期開發區、後期 I 區之土地使用分區管制計畫中，增訂管理及商業服務用地-產業用地（二），於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與廠房用地-產業用地（一）所列行業於同一建築物內混合使用之規定，經經濟部工業局確認變更內容符合上述規定，同意確認。

四、本次變更內容後續如涉及水土保持計畫變更者，請申請人依水土保持法相關規定辦理。

以上意見請申請人補充修正後，於 3 個月內將修正計畫書圖及環境影響差異分析報告審定證明文件送本部營建署查核無誤後核發許可。

參、臨時動議：無。

肆、散會（中午 12 時 40 分）

附錄 1、討論事項第 1 案委員及相關機關發言摘要

◎委員 1

- 一、本案經申請人說明非位於區域排水，惟農地之排水其承容量相對更低，雖農田水利會已原則同意本案排水計畫內容，但仍應釐清農地之承容水量，究為 5 年或 10 年，據以檢討滯洪量及出流量。
- 二、有關申請人將滯洪池出流量由 25 年改為 10 年暴雨頻率並調整滯洪池深度增加滯洪量 1 節，原則尚屬可行，惟目前係以機械排水方式，後續易衍生管理問題，建議考量採重力排水方式處理。
- 三、本案有極小面積之山坡地保育區，後續如需提送水土保持計畫，則本案滯洪池容量恐有不足之問題，建議併同前述意見予以檢討。

◎委員 2

- 一、本案人口回流推估仍維持前次區委會評估之結果，個人仍認為過度樂觀，經查新埔鎮最新人口統計資料，人口一直穩定下降中，遷出比出生多，呈現外流並無回流情況；另外，本案假設回流人口都會結婚，並以平均 3 人組成家庭，惟新埔鎮離婚率偏高，又以全國 86 年至 104 年期間之增加家戶中，有 6 成單身住戶，另新埔鎮之老化指數 165%，高於全台多數鄉鎮，因此上述假設似乎過於樂觀且不合理。
- 二、重劃目的係為改善生活環境並增加必要公共設施，建議申請人應以數據並輔以圖表說明重劃前、後公共設施增加項目、改善比例等，以具體說明重劃之必要性。

三、本案目前所規劃公共設施要容納到目前申請人推估翻倍的人口（589 人）而達改善情況仍有疑慮；另日日春社區似無納入之必要，應請申請人試算釐清該社區納入是否可減低財務負擔，進而減少未達最小分配面積之情形。

◎委員 3

一、從合理性而言，本案過去討論過程主要癥結在於需付出多少代價，也就是要拿多少農地來換環境的改善，此部分牽涉價值判斷，每個人可以表示個人意見，而在討論過程中，資訊應該要非常清楚，倘資訊錯亂，則容易產生疑義。前次會議新竹縣政府農業單位表示「雖屬第 1 種農業用地，但已不具備優良農地劃設使用目的」之意見，本人仍認為此資訊會造成通責性誤判。另涉及周邊「工廠、建築物已破壞了農業區的生產」，倘此為現況事實，該農地應不致被劃為第 1 種農業用地，在申請人簡報資料中顯示聚落環境雜亂、家庭污水排放影響灌溉水，此部分問題非檢討污水處理而採放棄大片綠油油農地之方式，個人不知價值判斷的立基點為何？

二、另於前次會議許多委員也提及本案變更後對周圍農地之影響，此部分也未有相關單位提供資訊，令人疑慮是否後續會有農地被蠶食的結果。

◎委員 4

一、此類重劃案件過去委員關心重點在於擴充周邊農地的問題，因此區委會第 358 次會議確立「農村社區土地重劃案件之審議原則」，規範擴大比例等原則；另針對

重劃後維持原有農村風貌的問題，則以降低土地使用強度方式處理，即乙種建築用地容積率由 240% 調降為 150%；再來有關農村改建後之形式，非以大樓方式建築，故規範其高度限制。

二、本案前經討論如已認為有重劃必要，則應著重於本案重劃後如何符合前述原則，而農村重劃改善後，確有可能吸引其他農村或地方人口遷入。農村既有問題在於政府多投入公共建設於都市計畫地區，故須透過重劃手段解決公共設施不足的問題。本案建議收斂相關議題，將討論方向朝是否符合上述審議原則辦理。

◎ 委員 5

一、有關農村環境之改善，亦應考量現有人口的維持，根留社區，與農村再生結合，並建議新竹縣政府對於新竹縣之農舍核准應更加審慎。

二、本案係屬 102 年農村再生與農村社區土地重劃結合前之舊案，其面積由原 7.23541 公頃縮減為 4.328944 公頃，而政府對於此類案件，在保護農地與輔導農村與改善農民生活環境間存有矛盾，倘透過重劃可以避免農村人口外移，也是不錯的成果。

◎ 委員 6

一、本案為強調農村經營永續，人口推估結果 589 人中，有 261 人會繼續居住、251 人會回流，僅有 85 人是外來人口，則請申請人補充說明有多少人因重劃後未達最小分配面積而以領補償金方式，後續不會續留在重劃區內。

二、倘人口預估尚屬正確，則本案樓地板面積 54,645 平方

公尺，平均每人樓地板面積 92.78 平方公尺，每戶樓地板面積是否過大？以及配合當地房價是否會有未達最小分配面積之所有權人無法負擔之情形？另本案農地變更為建地後，將會有多少人失去從農的基礎？

◎委員 7

- 一、本案係屬舊案，從重劃目的來看有助於農村，可以某種程度的認同。但從人口估算上似有疑慮，建議開發者能說明重劃後是誰實質獲得利益，而非變相的土地炒作。
- 二、本案未達最小分配面積 12 戶應如何維護其權益，應予釐清，倘該 12 戶問題可解決或權益得予保障，則本人可以同意支持。

◎委員 8

依據國發會之人口統計資料，目前台灣人口呈負成長，在此背景下，本案人口會回流的原因為何？倘為改善公共設施，農村社區土地重劃方式是否為最好的作法？個人仍有農地被蠶食之疑慮。另從圖面來看，目前未納入範圍之部分聚落似有納入之可能性，而 5 層樓日日春納入之具體理由為何，仍應請申請人再予釐清。

◎委員 9

本案人口是以現住人口、潛在回流人口與抵費地人口計算，似把供、需混淆，另剛申請人提到會有 12 人未達最小分配面積，這 12 人所衍生的回流人口似不應納入估算。另本案現況比較需要被改善的，應該是基地東側未納入部分，此部分申請人似未評估考量。

◎ 委員 10

- 一、自辦農村社區土地重劃係以財務自償為原則，才能成就其相關所需公共設施之經費，其最終仍需回歸所有權人同意並符合重劃條例相關規定，透過自立自給方式改善農村生活環境，當然絕對不是將大量農地變更為建築用地，但也必須考量此類農村社區土地重劃案件如無一定面積擴充建地，則無法達到財務自主。
- 二、有關本案未達最小分配面積之 12 戶，重劃後是否確影響其居住權的問題，應請申請人妥予釐清，如涉及應調整本案規劃方式，則請申請人併同說明處置方式，以消除相關疑慮。另有關日日春社區是否納入的問題，請申請人併同予以評估檢討。

◎ 委員 11

- 一、本案東北側與西南側尚有完整農地，倘經本案重劃後，會影響農地完整度。本案重劃後之抵費地，如不出售給外來人口，要如何達到財務平衡，故本案人口不可能全是原本農村人口。以現地而言，確實有改善必要性，但取決於是否有良好的規劃。
- 二、日日春社區納入重劃範圍，其重劃前、後並無改變，並無拆除及改建，只是為了讓該社區分攤重劃費用，而該社區屬 5 層樓公寓，縱然有 74% 人同意，後續只要有人不同意，必然發生爭訟，故無納入之必要性。且以基地交通動線而言，似無以日日春當作中界點之需要。
- 三、目前擁有土地比較小（未達最小分配面積）的 12 戶，倘以每戶 3 人推估，即代表有 36 人可能被強制遷出，

以現況 261 人來說，其強制遷出比例頗高，其得否配回土地，仍應回歸本案規劃方式處理。

◎委員 12

本案人口推估仍有高估、不合理的情形，個人現勘後也接受本案農村確有改善之必要，但仍要思考本案擴充範圍屬特定農業區且屬第一種農業用地，實際看可發現農地保存完整且耕作狀況良好，應審慎考量，而務農者的收入不好，政府與農業主管機關有責任協助改善，另本案所需公共設施是否可能透過農村再生計畫之補助改善？

◎委員 13

一、對於農村社區土地重劃，本人一直是持反對的意見，而新竹縣大概是國內集村農舍與自辦農村社區土地重劃案件較多的區域，實地現勘過新竹縣已完成重劃的個案，實與想像有落差，做得並不好。就本案而言，其財務計畫應可達成，惟其所推估人口則不一定可達成所謂回流的目標。新埔鎮人口雖在減少，但就整個新竹縣的人口，因就業機會並未減少，故居住在新埔的人口可到周邊鄉鎮就業。

二、本案係屬舊案，建議參考其他已通過的舊案案例作衡平性的考量，是否通過，本人皆可接受。

◎委員 14

本案屬舊案，審議過程申請人已按相關規定辦理，並主動將重劃面積由 7.2 公頃調降為 4.32 公頃，亦盡力就農村環境改善方式予以說明，建議可予以支持，另鑑於農村社區土地重劃相關規定業已修正，更加嚴謹，後續應

不致再有合理性爭議的案件。

◎新竹縣政府農業處

本案申請範圍業經目的事業主管機關認為確有重劃必要，而其所使用農地範圍經本處評估亦認為非完整之農業生產環境，針對其現況屬第一種農業用地之問題，本府後續將配合行政院農業委員會輔導，進行農地分類分級之檢討，有關委員意見將納入參考。

◎行政院農業委員會代表

有關委員關心本案範圍內大多屬第 1 種農業用地，何以可變更作非農業使用一節，說明如下：

- 一、查本案係 102 年 8 月 6 日「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」（以下簡稱變更要點）修正發布前已受理之案件，爰本案涉及農業用地變更使用部分係以舊法規審查。是以，本案經中央目的事業主管機關內政部（地政司）具體表示符合農村土地重劃條例之精神後，本會就本案變更作非農業使用有無影響周遭農業生產環境予以審查，並於 102 年 8 月 20 日以農企字第 1020725945 號函同意變更使用在案。
- 二、又基於特定農業區之農業用地屬較優良農業生產區，爰 102 年 8 月 6 日修正發布之變更要點，對於特定農業區農業用地得提供作非農業使用之規定相對較嚴謹，針對自辦農村社區土地重劃之案件，已不得變更使用特定農業區農業用地。又為避免農村社區重劃變相成為住宅社區開發之案件，已確認農村再生計畫結合農村社區土地重劃

之政策方向，以期達到增加農村公共設施、改善農村生活環境之目的。

◎新竹縣政府地政處

本案本府前核定其重劃勘選範圍時，已會同相關單位考量以既有聚落為核心改善、地籍凌亂等重劃必要性。目前本府針對本地區尚無相關公共設施改善方式，仍需透過農村社區土地重劃處理。

◎本部地政司代表

- 一、農村社區土地重劃最主要係透過重劃手段，地主自行負擔方式，減少政府投入徵收或設施建設之大量公務預算，來改善農村環境。
- 二、有關未達最小分配面積部分之處理方式，應依農村社區土地重劃條例第 18 條第 1 項第 3 款「同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達最小分配面積標準 1/2 者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達最小分配面積標準 1/2 者，得於重劃後深度較淺或地價較低之土地按最小分配面積標準分配之。」規定處理，故本案未達最小分配部分如無意願領補償金者，確實可以透過規劃方式來處理其配回土地之問題。

內政部區域計畫委員會第 385 次會議簽到簿

時 間：105 年 11 月 17 日(星期四)上午 9 時 30 分

地 點：營建署 6 樓 601 會議室

主 席：葉主任委員俊榮

林 蔭 玲

記 錄：楊婷如、林漢彬

出席人員	簽到處	代 理 人	
		職 稱	簽 到 處
花副主任委員敬群			
林 委 員 慈 玲	林蔭玲		
洪 委 員 素 慧			
林 委 員 素 貞	林素貞		
周 委 員 天 穎	周天穎		
張 委 員 學 聖	張學聖		
張 委 員 蓓 琪			
張 委 員 容 瑛	張容瑛		
游 委 員 繁 結	游繁結		
劉 委 員 玉 山	劉玉山		
賴 委 員 美 蓉	賴美蓉		

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			
黃 委 員 明 耀	黃明耀		
李 委 員 永 展	李永展		
周 委 員 嫦 娥			
戴 委 員 秀 雄	戴秀雄		
陳 委 員 秉 立	陳秉立		
曾 委 員 旭 正		秘書	江麗怡
高 委 員 惠 雪			
吳 委 員 玉 珍		石曉貞	陳國治
劉 委 員 芸 真			
唐 委 員 嘉 光			
洪 委 員 淑 幸		專員	楊智敏
胡 委 員 忠 一		技正	唐慶欣

列席人員	簽到處
行政院農業委員會	唐慶欣
行政院農業委員會 水土保持局	
行政院環境保護署	楊智鑫
經濟部水利署	
經濟部工業局	林育寬
交通部運輸研究所	陳司岳
國家發展委員會	江隆中
新竹縣政府	黃
新竹縣政府農業處	林曉梅
新竹縣政府地政處	古慶漢
臺灣新竹農田水利會	
新竹縣新埔鎮公所	

列席人員	簽到處
新埔鎮關埔自辦農村社區土地重劃區重劃會	彭兆瀛
嘉義縣政府	張志銘 蘇耀 廖崇蘭
嘉義縣大林鎮公所	
梅山鄉公所	
麗明營造股份有限公司	趙林
元基工程顧問有限公司	王明發
台灣世曦工程顧問股份有限公司	黃敬博 陳成 林松亭
本部地政司	視察 塗瑤清
綜合計畫組 林組長 畫秉勳	林華立
林副組長 世民	林世民
張簡任技正 順勝	張順勝
朱科長 偉廷	朱偉廷

列 席 人 員	簽 到 處
綜 合 計 畫 組	林達柳
	林煥軒
	馬詩瑜 楊如