

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556台北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：朱偉廷

聯絡電話：(02)87712597

電子郵件：cwt@cpami.gov.tw

傳真：(02)27772358

受文者：本部營建署綜合計畫組（2科）

發文日期：中華民國100年8月23日

發文字號：內授營綜字第10008072781號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本部100年8月17日區域計畫委員會審議嘉義縣水上鄉「寬士自辦農村社區土地重劃開發計畫書、圖」第1次行政程序審查專案小組會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部營建署100年8月10日營署綜字第1002913939號開會通知單續辦。

正本：行政院農業委員會、經濟部水利署、經濟部水利署第五河川局、內政部地政司、內政部土地重劃工程處、嘉義縣水上鄉寬士自辦農村社區土地重劃會、嘉義縣政府、嘉義縣政府經濟發展處、嘉義縣政府地政處、嘉義縣政府農業處、嘉義縣政府水利處、嘉義縣水上鄉公所、本部營建署綜合計畫組陳組長繼鳴、綜合計畫組（林副組長秉勳、林專門委員世民、張科長順勝）、綜合計畫組（1科）

副本：本部營建署綜合計畫組（2科）

部長 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管決行

內政部區域計畫委員會審議嘉義縣水上鄉「寬士自辦農村社區土地重劃開發計畫書、圖」行政程序審查專案小組會議紀錄

壹、時間：100 年 8 月 17 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：本部營建署 B1 第 3 會議室

參、主持人：陳組長繼鳴

記錄：朱偉廷

肆、出席單位：詳會議簽到簿

伍、申請人簡報：(略)

陸、審查意見：

- 一、基地劃設範圍部分：本案有關重劃區規劃內涵及範圍劃設，因對於既有聚落（鄉村區）並無規劃整理，且其原有乙種建築用地面積為 0.473972 公頃，其餘擴大土地面積為 5.394762 公頃，既有戶數為 18 戶，預計興建 357 戶之開發行為及目的，經本部地政司認定（如附件 1）已超越改善原農村社區生活環境之意旨，難謂符合農村社區土地重劃條例之規定。另本案初擬重劃範圍前經嘉義縣政府原則通過，並決議對於該範圍是否符合農村社區土地重劃條例第 3 條第 2 項之「區域」及「適度」之精神，仍應以內政部函釋為準修正。是請嘉義縣政府依本部地政司上開意見及相關函釋，在不違反農村社區土地重劃條例立法意旨下，就範圍合理性及規劃內容重新評估，並就原通過之初擬範圍是否已考量原鄉村區未規劃整理之事實一併釐清後，回復本部地政司及營建署。

二、興辦事業計畫部分：

1. 查本案開發計畫書第 6 章共同負擔比率非屬開發許可所應審查事項，而係屬興辦事業計畫之內涵，請申請人另

依規定申請辦理，不納入本案開發計畫書及後續審查作業。

2. 另依嘉義縣政府查核意見，本案未取得興辦事業計畫之目的事業主管機關文件，並就本案是否符合農村社區土地重劃條例相關規定、計畫書有關可行性分析及共同負擔比率提出共 9 點審查意見，因目的事業主管機關之意見將影響本案後續規劃配置或推動與否，仍請申請人檢送相關書、圖送嘉義縣政府查核，並請嘉義縣政府就本案之興辦事業計畫是否符合農村社區土地重劃條例相關規定併同審查意見一回復本部地政司及營建署。

三、農業用地變更部分：

1. 本案申請範圍因涉一般農業區農牧用地之變更，考量農村社區土地重劃有其政策目的，本案如經目的事業主管機關確認有助推動農村社區土地重劃之必要，請申請人提出農業用地變更合理性、必要性及區位之不可替代性具體說明送目的事業主管機關，並指明本案係基於推動政策確有需要且非使用該農地不可之理由等評估意見，併送行政院農業委員會於本案提區域計畫委員會專案小組審查前取得該會同意文件。
2. 本案開發計畫書第 5 章變更回饋金有關依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」規定應計算及繳納回饋金，非屬本開發計畫所應審查事項，而係農業主管機關權責，請申請人另依規定申請辦理，不納入本案開發計畫書及後續審查作業。
3. 請申請人依行政院農業委員會訂定「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定，與農業用地毗鄰處配置隔離綠帶或設施，併同上開審查意見第 1 點由

嘉義縣政府查核後轉行政院農業委員會同意。

四、用水計畫部分：經經濟部水利署書面意見(如附件 2)說明，本案係屬依據區域計畫法相關規定審議開發許可案件，請申請人依經濟部頒訂之「用水計畫書審查作業要點」規定，提送用水計畫書送審。

五、排水系統部分：

1. 本案經經濟部水利署第五河川局確認，其排水至湖子內排水系統係屬中央管區域排水集水區域範圍內，請依經濟部水利署書面意見(如附件 2)，依排水管理辦法第 11 條及中央管區域排水計畫書審查作業要點等規定送經濟部水利署第五河川局初審後轉經濟部水利署取得同意文件。
2. 依非都市土地開發審議作業規範第 22 點規定：「基地開發後，包含基地之各級集水區，以 25 年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和。並應以 100 年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量」，且經嘉義縣政府表示，本基地開發後產生之逕流量如不設置滯洪設施，將影響整體區域排水安全，仍請申請人依上開規定計算並設置滯洪池，如仍不設置滯洪池，請由專業技師簽證並說明具體理由及相關水理計算後，後續提報區域計畫委員會專案小組討論。

六、交通聯絡道路部分：請申請人以詳細圖、說表明本案主要及次要聯絡道路為何及寬度，並圖示聯絡道路與聯外道路連接之關係，如有須取得道路通行權之證明文件者，亦請檢附。

七、有關申請書部分：

- (一) 請補充本案都市計畫技師簽證之計畫書章節或範圍。
- (二) 查本案土地清冊表第 1-3-B 頁所示，其中和雲段 12 地號面積為 3091.85 平方公尺，使用面積為 3027.53 平方公尺，惟本案面積及使用面積總計總和均為 58687.34 平方公尺，請申請人釐清修正。
- (三) 有關土地及建築物權利證明文件，申請書表示檢附嘉義縣農村社區土地重劃委員會同意文件，惟查申請書並未檢附，請申請人補充納入。
- (四) 有關剩餘土方處理主管機關同意文件，申請書表示本案無剩餘土方，惟查本案挖填方之計算，並未依審議作業規範第 20 點採方格法計算，請依規定檢討計算後，再確認有無剩餘土方及是否應檢附剩餘土方處理主管機關同意文件。
- (五) 有關應予保護、禁止或限制建築地區查詢表查詢項目：
 - 1. 查詢項目第 5 項是否位於河川區域、洪水平原管制區、水道治理計畫用地或排水設施範圍，經水利署查復，是否位於縣管排水及縣管河川，請洽嘉義縣政府水利單位查詢，請補充嘉義縣政府水利單位查詢結果公文。
 - 2. 查詢項目第 5 項是否位屬依行政院核定之台灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區，依規定本案開發位置免查詢，所附有關嘉義縣政府 99 年 1 月 6 日公文非本項查詢內容，請刪除。

八、開發計畫部分：

- (一) 有關本案計畫範圍，開發計畫之附圖或大圖均有範圍不一致情形，如既有鄉村區乙種建築用地範圍於部分附圖或大圖均未納入開發範圍，而部分大圖未標示計畫範圍，請檢視全部開發計畫附圖及大圖，將開發範圍劃設

一致。

- (二) 本開發計畫未依審議作業規範附件三規定納入大圖及附圖，例如開發計畫書計畫位置及範圍內容、土地使用、權屬及使用地編定情形等，並未依規定以各種比例尺基本圖之縮圖檢附附圖納入計畫書，而僅以詳參大圖方式呈現，惟所附大圖內容，部分又未依附件三大圖格式繪製，因附件三規定所應附之大圖與附圖均依章節內容安排而各有其使用目的，呈現方式亦有所不同，請申請人將計畫書所應附之大圖及附圖依附件三規定書圖內容全面重新檢視後修正或納入。而本案應附之大圖應包含基地及附近地區位置圖、基地地形及範圍圖、土地使用計畫圖（二）、土地使用計畫圖（三）、使用地變更編定計畫圖、移轉登記公有之公共設施用地區位圖，請依規定內容製作，目前所附大圖部分係屬應附之附圖者，請以縮圖方式另置於計畫書規定之章節內容呈現。
- (三) 有關計畫位置及範圍，請依附件三格式補附附圖，並應將相關設施之服務範圍【包含說明附近商業設施(市場)、衛生設施、教育設施(托兒所、幼稚園、國小、國中)、公共設施(自來水系統、下水道系統、電力、垃圾處理、郵政電信服務、警察派出所、消防站)】、都市計畫範圍、重要地形、河川等於附圖標示。另本基地距離八掌溪之距離有前後文不一致情形(第 2-1-2 頁與 2-2-2 頁分別為 1 公里及 2.5 公里)，請釐清後修正。
- (四) 有關本案土地使用、權屬及使用地編定情形，僅表明基地四周都是民房，未具體說明土地使用現況，另未依審議作業規範附件三規定附圖，請具體表明並修正納入。
- (五) 有關本案地形部分，未說明本案高程及未附區域高程圖，請補充納入。

(六) 有關土地使用計畫部分：

1. 請依附件三規定檢附使用地變更編定計畫圖。
2. 圖 2-3-1-A 建物配置平面圖之圖例與圖內容不符合，圖 2-3-1-B 非建物剖面圖，請依附件三規定修正為配置剖面圖。

(七) 有關公用設備計畫部分：

1. 請依審議作業規範附件三規定說明規劃構想及說明公用設備系統計算之各項內容，並列表說明公用設備用地面積及土地使用強度。
2. 計畫書說明本案現有住戶 23 戶（部分內容則說明為 18 戶），未達 100 戶，免設污水處理設施，惟本案之規劃戶數依計畫內容所示，將另規劃 357 戶，且於土地使用計畫乙節已規劃污水處理廠用地，本案究有無規劃污水處理設施，請申請人依下水道法規定洽詢主管機關檢討後修正計畫內容。

以上意見請申請人補充修正後，於 1 個月內送本部營建署，視補正資料內容決定召開第 2 次行政程序審查會議或提請區域計畫委員會專案小組討論。

柒、散會：下午 5 時。

內政部區域計畫委員會審議嘉義縣水上「寬士自辦農村社區土地重劃開發計畫書、圖」案第 1 次行政程序審查專案小組會議地政司意見

- 一、本案係以鄉村區為農村社區而辦理之農村社區土地重劃案，而鄉村區係指區域計畫法規所劃定供農村人口集居之地區，為改善農村生活環境而劃定，而現存農村社區聚落大多缺乏整體規劃，不但社區道路狹隘，排水不良，公共設施不足，造成環境品質低落，且因地籍紊亂不整，使土地使用相當不便，爰乃規定得適度及擴大周邊之非建築用地（農地）納入重劃，以促進農村社區土地合理利用，改善農村社區生活環境，另依本部 99 年 9 月 23 日內授中辦地字第 0990725452 號函釋說明農村社區土地重劃條例第 3 條之立法意旨精神，原有鄉村區因整體發展需要配置之公共設施，其因而增加劃入重劃區範圍之非建築用地土地面積，應以達到可滿足原有鄉村區內社區居民之生活、生產、生態等三生之需求為原則，本案有關農村社區土地重劃之範圍，建議以鄉村區為劃定重劃區範圍。
- 二、又依本部 99 年 11 月 22 日內授中辦地字第 0990725933 號函釋農村社區土地重劃條例第 3 條農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需要，適度擴大其範圍，其適度及擴大周邊之非建築用地（農地）納入重劃區範圍，係用來改善農村生活環境，提昇農民居住品質，均衡城鄉發展差距，而非漫無目地的變相將農地變更為建築用地。故將農地列入重劃區而予以擴大者，應考量其必要性及合理性。本案對於該既有聚落（鄉村區）並無規劃整理，且其原有乙種建築用地面積為 0.473972 公頃，其餘土地面積為 5.394762 公頃，既有戶數為 18 戶，預計興建 357 戶之開發行為及目的已超越改善原農村社區生活環境之意旨，難謂符合農村社區土地重劃之規定，其若僅為將農地變更為建地，以供引進外來人口居住，類似新社區方式開發者，建議循新社區開發模式，並以新社區開發相關規定辦理。
- 三、依「非都市土地開發審議作業規範」住宅社區專編第 23 點第 7 款規定含審議可行性分析，本案開發計畫書有關可行性分析建議仍請納入審議；又依農村社區土地重劃施行細則第 2 條規定，重劃區涉及非都市土地使用分區變更者，應依區域計畫法相關規定辦理，於重劃計畫書報核前，提報區域計畫委員會審議，取得許可。故本案建議仍請區域計畫委員會審議並取得許可後，嘉義縣政府再予核定自辦農村社區土地重劃計畫書。

附件 2

貴部訂於100年8月17日(星期三)下午2時召開內政部區域計畫委員會審議嘉義縣水上鄉「寬士自辦農村社區土地重劃開發計畫書、圖」案第1次行政程序審查專案小組會議案，本署不派員參加，僅提供意見如下：

1. 本案有關問題肆(四)用水計畫部分：前經電洽開發單位表示，該申請案未涉區域計畫法第15條之2第1項第4款等開發行為，基於信賴原則，本署100年7月28日經水字第10051171340號函復無需申請用水計畫許可，惟目前既由內政部營建署依據區域計畫法相關規定召開會議審議，爰請開發單位依據經濟部頒訂「用水計畫書審查作業要點」規定，提送用水計畫書送審。其計畫用水量超過每日三千立方公尺者應送本署審查；低於或等於每日三千立方公尺者則依開發區位所屬轄區送本署各區水資源局審查。另依同要點第三點第三項規定，計畫用水量低於每日三百立方公尺者，得以簡表檢附計畫用水量推估及用水平衡圖等資料併同相關函文送審。

2. 問題肆(五) 2. 本署已請第五河川局派員參加，有關開發位置亦請五局查明是否位於中央管區域排水湖子內(在來)排水集水區域範圍內，如位於集水區內時，請依排水管理辦法第11條及本署97年11月26日經水政字第09706004930號令訂定發布之「中央管區域排水計畫書審

查作業要點」等規定辦理。

經濟部水利署 敬啟

聯絡人：凌關中 04-22501373

0933-539972

召開內政部區域計畫委員會審議嘉義縣水上鄉「寬士自辦農村社區土地重劃開發計畫書、圖」案第1次行政程序審查專案小組會議

簽到簿

時 間：100 年 8 月 17 日(星期三)下午 2 時

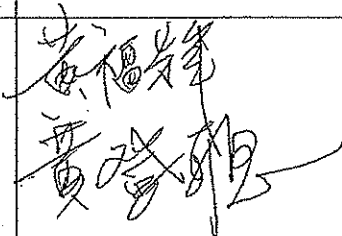
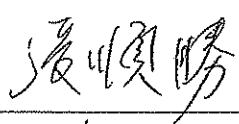
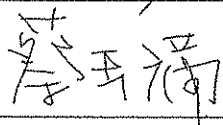
地 點：本署 B1 第 3 會議室

主持人：陳組長繼鳴

陳繼鳴

記 錄：朱偉廷

出席人員	簽到處
行政院農業委員會	徐耀明
經濟部水利署	請假(書面意見)
經濟部水利署 第五河川局	張子元
地政司	紀文
內政部 土地重劃工程處	石金明
嘉義縣政府 水利處	魏建弘
嘉義縣政府 經濟發展處	林思文
嘉義縣政府 地政處	蔡如夏 田國儀
嘉義縣政府 農業處	

出席人員	簽到處
嘉義縣 水上鄉公所	
嘉義縣水上鄉 寬士自辦農村社區 土地重劃會	
本署綜合計畫組 林副組長秉勳	
本署綜合計畫組 林專門委員世民	
本署綜合計畫組 張科長順勝	
本署綜合計畫組 第1科	
本署綜合計畫組	