

內政部區域計畫委員會第 358 次會議紀錄

時 間：104 年 6 月 11 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：林漢彬、楊婷如

出席人員(略，詳後簽到簿)

壹、確認第 357 次審查會議紀錄

決議：第 357 次審查會議紀錄確認。

貳、報告事項：

第 1 案：有關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發布前，農村社區土地重劃開發案件之審議原則

決定：

一、本案洽悉，請作業單位依下列意見修正本審議原則後函送目前受理審議中農村社區土地重劃案之申請人配合檢討辦理：

(一)第一點修正為：「依農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第 6 點規定，以新增之建築用地面積不超過重劃前既有建築用地總面積 1.5 倍辦理為原則。但無法依上開規定辦理者，得以農村社區既有聚落為核心進行改善，從『增加公共設施需要』、『改善生活環境需要』或『地籍整理需求』說明擴大重劃範圍增加可建築土地的適當性。」。

(二)考量農村社區老年人口活動不便或於一樓存放農事機

具需求等，農村社區土地重劃乙種建築用地之建蔽率仍宜維持現行法規 60%之規定上限，爰第三點修正為：「農村風貌與紋理維護原則：(一) 公共設施配置應以維持農村紋理、最小拆遷原則進行規劃。(二) 區內乙種建築用地強度應予酌減，原則上新增建築用地強度不得超過建蔽率 60%、容積率 150%，避免農村社區太高強度的開發破壞農村風貌。並可適度考量限縮新建築物高度，原則上不得超過 3 層樓並不得超過 10.5 公尺。」。

二、請作業單位針對「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃案」、「新竹縣關埔自辦農村社區土地重劃案」之專案小組會議時間集中安排，併提區域計畫委員會討論。

參、討論事項

第 1 案：審議臺中市霧峰區「光正農村社區土地重劃案」

決議：本案屬農村社區土地重劃示範計畫之案件，除符合農村社區土地重劃條例規定之基本條件外，應積極營造農村社區風貌並確實改善既有農村聚落生活環境，請申請人就委員所提意見（詳附錄）檢討修正後，再提請內政部區域計畫委員會討論。

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。

肆、臨時動議：無。

伍、散會（中午 12 時 10 分）。

附錄 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紀錄

◎委員 1：

- 一、本案應考量「生態」、「生產」、「生活」加強農村風貌及其紋理之規劃與描述，確實改善農村實質環境，而非變相發展為一般住宅社區。
- 二、本案專案小組討論過程中，委員多關注南側既有農村聚落不納入之原因，申請人雖說明居民參與意願不高，但其意願不高之因素為何？本案基於重劃改善既有農村社區環境之目的，仍建議申請人評估納入南側既有農村聚落。

◎委員 2：

- 一、依本案重劃後示意圖，似與部分已開發自辦農村社區土地重劃之結果相同，形同一般住宅社區，未保有農村風貌，此與想像中公辦應具示範作用及更切合農村社區土地重劃條例精神之落差大。
- 二、本案建議應參考其他縣市公辦農村社區土地重劃案例，加強農村風貌之整體規劃。

◎委員 3：

- 一、公辦農村社區土地重劃案不應形同建築開發案，本案重劃前之農牧用地 2.18 公頃，惟重劃後僅提供綠地 58 平方公尺，完全不符合比例原則，缺乏公共設施，如何提升生活品質。
- 二、農村社區土地重劃最大的目的是改善生活環境品質，本案規劃方式及內容卻與該目的不一致，也就是說看不到足夠的公共設施，此與部分自辦農村社區土地重劃案例，以豪宅社區形式、大量水泥鋪面、缺乏公共性空間之開發方式雷同，故建議本案應就此部分以適度比例加以檢討。另有關人口回流部分，請臺中市政府提供實際公辦重劃案例人口回流情形、是否繼續從事農業生產或已離農等資料供委員會參考其成效。

◎委員 4：

- 一、本案係農村社區重劃案，依申請人所提出之重劃後示意圖，與一般住宅社區並無太大差別，農村應保有其風貌，故規劃內容應加強如何透過「建築型態」、「農業生產環境與社區結合方式」、「公共設施提供」等面向，落實農村社區之營造。
- 二、本案位於特定農業區，是否位於臺中市轄內應保留之農業用地範圍內，應請臺中市政府補充說明。
- 三、從公益性角度來看，南側既有農村聚落有改善其環境之必要，應評估是否予以納入；另本案重劃後，是否將與北側北勢農村社區連成一大片住宅社區而影響農地景觀及環境，亦宜予考量。
- 四、區委會的立場係依區域計畫法的規定決定是否許可開發，而非符合農村社區土地重劃條例規定者即予許可，爰本案當依區域計畫法第 15 條之 2 許可條件之一「於國土利用係屬適當而合理者」來檢視。有關本案區位適當性，應請臺中市政府就上位計畫之指導予以說明。
- 五、本案環境改善的方式並非僅限於重劃，亦可透過農村再生計畫以工程手段予以處理。

◎委員 5：

- 一、本案東北側 1031 地號土地現況是否作農業使用？又 8 公尺聯外道路劃設之必要性為何？是否有其他替代方案？該筆土地單獨一區塊位於東北側似易破壞範圍的完整性。
- 二、依申請人說明，本案重劃主要目的在解決區內建築用地不足、共有產權等問題，惟申請人未說明本案現況建築用地不足之情形為何？及共有產權之問題為何？如何透過重劃解決相關問題？
- 三、有關本案居民意願部分，本案即便未納入南側既有農村聚落，居民之參與意願比例亦不高（同意人數比例 54.55%），請申請人補充說明同意與不同意居民分布情形及其不同意之原因。

◎委員 6：

- 一、農村社區土地重劃係為改善農村生活，並吸引人口回流從事農業生產，爰請申請人補充說明重劃前、後，參與土地重劃之農民，其原有建地及農地(包含重劃範圍外實際從事農業生產部分)之範圍及面積。
- 二、農村人口回流並非單看人口增加之情形，應進一步探討回流人口是否務農；另本案是否與農村再生計畫結合，亦非單看是否以農村再生基金支應，而應考量「生態」、「生產」、「生活」面向之結合。

◎委員 7：

本案位屬特定農業區，被勘選為公辦示範社區的原因為何？個人判斷可能是既有農村聚落(包含現未納入之南側聚落)需改善環境，但現在的規劃是把南側聚落排除並以北側大片農業用地為重劃範圍，易有致農地破損之疑慮。

◎委員 8：

本案土地使用現況作一般耕地使用 2.09 公頃，故重劃後作農業生產之位置與農村關係為何？

◎委員 9：

- 一、農村社區土地重劃之精神係以既有聚落為主，本案因南側既有聚落意願不高予以排除，而把重點放在特定農業區的開發，似已無重劃之必要性，此部分是否符合重劃條例精神似有疑義。
- 二、重劃的目的是要增加公共設施、改善生活環境，本案增加公共設施部分主要以道路及滯洪池為主，滯洪池是因為土地開發所造成之逕流量所留設，亦非供既有聚落改善使用，故本案無論就農村再造而言或作為公辦示範計畫的角色而言，其公益性不足。

◎委員 10：

本案屬公辦示範計畫，不應形同一般住宅社區開發，如只是

把都市地區市地重劃的精神拿到農村來，對於財務計畫斤斤計較，似非農村社區土地重劃之主要目的，事實上在都市計畫區辦理市地重劃時，要求應提供 40%之公共設施，為何本案屬農村社區只提供 33%之公共設施即可？應如何改善生活環境？

◎本部地政司委員代表

農村社區土地重劃辦理過程中，農民參與意願係重要考量因素，影響重劃之推動，另公共設施之提供涉及建築用地之財務負擔，此為農村社區土地重劃之機制。

◎本部土地重劃工程處

- 一、本案範圍因為考量北側北勢農村社區(94-97 年公辦農村社區重劃示範地區)之連結，故將部分農地納入範圍，依過去辦理經驗，本案農、建地比例 1.7 倍已相對較低，其財務負擔較大，惟其區位因較具地價上漲的潛力，故居民在負擔較高的情況下仍有參與意願。
- 二、目前營建署已針對農村社區土地重劃訂定專編，建議本案參考專編(草案)規定，加強農村風貌之規劃。
- 三、農村社區土地重劃與農村再生計畫結合，係為解決農村土地的問題，本案雖既有聚落面積不大，但範圍內農地部分土地畸零不整，聚落之道路彎曲狹小，故透過重劃手段予以改善，仍可顯現其效益。
- 四、農村社區土地重劃辦理至今近三十年，總共完成 54 區，完成面積約 400 公頃，使用非建地部分將近 200 公頃，事實上並未大幅破壞國土、農地，相關數據供委員會參考。

◎行政院農業委員會水土保持局(書面意見)

- 一、該案位於霧峰區北勢里，經查其屬北勢社區範圍內，該社區已完成四階段農村再生培根課程但尚未提出農村再生計畫，後續本局將請臺中分局及市府等團隊輔導、協助社區居民自主參與討論、召開社區會議，再提出農村再生計畫(草案)，而農村社區居民研擬農村再生計

畫（草案）將會考量社區發展需求將農村社區土地重劃等相關事項一併敘明納入農村再生計畫內，俾利其與農村再生確實結合。

- 二、另查 104 年 1 月 8 日曾有該案重劃區內民眾陳情該案，請臺中市政府再行確認該區內所有地主之辦理意願及後續有無類似之陳情情形，請一併敘明。
- 三、另考量該案於第 2 次專案小組審查時，審查意見「如經評估本案不另設置社區中心…既有重劃範圍是否予以調整」，就前項陳情案書內容可得知其陳情人為重劃區南側之地主，是否可考量因公共設施用地面積調降，而將南側部分土地劃出重劃區範圍。