

內政部區域計畫委員會第 359 次審查會議議程

壹、確認第 358 次審查會會議紀錄

貳、討論事項

第 1 案：新訂清境風景特定區計畫（附件 1）……………第 1 頁

第 2 案：討論非都市土地開發審議作業規範增訂第十三編農村社區土地重劃專編草案（附件 3）……………第 75 頁

參、初審意見

第 1 案：新訂清境風景特定區計畫（附件 2）……………第 195 頁

肆、臨時動議

伍、散會

討 論 事 項

第 1 案：新訂清境風景特定區計畫（附件 1）

召集人：蕭委員再安

附件 1

參、討論事項

第 1 案：新訂清境風景特定區計畫

壹、說明：

一、法源依據：非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點。

二、辦理經過：

- (一) 南投縣政府為辦理「新訂清境風景特定區計畫」，前以 102 年 3 月 11 日府建都字第 1020050071 號函送申請書請本部審核，本部審視申請書內容後函復相關意見請南投縣政府配合辦理，該府嗣以 102 年 4 月 30 日府建都字第 1020088387 號函檢送修正後申請書到本部營建署。
- (二) 考量本案涉及相關目的事業主管機關權責有待釐清，本部營建署爰於 102 年 5 月 30 日召開本部區域計畫委員會行政程序專案小組審查會議。
- (三) 南投縣政府依前開會議結論修正申請書件內容後，於 102 年 7 月 8 日函送修正後申請書到本部營建署，爰本部區域計畫委員會於 102 年 9 月 13 日辦理專案小組現地會勘，並於 102 年 10 月 8 日及 103 年 4 月 23 日召開 2 次專案小組審查會議，作成徵詢意見初稿並獲致決議：「請申請人補充修正，於 6 個月內送本部營建署，提請區域計畫委員會討論。」(第 2 次專案小組審查會議紀錄，詳附件 1-1)。
- (四) 嗣南投縣政府補正過程中，該府於 103 年 11 月 17 日來函表示，因政策環境影響評估之審查作業，無法於補正期限內審查完竣，申請延長補正期限 6 個月，本部爰以

103 年 12 月 1 日內授營綜字第 1030321882 號函同意展期至 104 年 6 月 4 日。

(五) 本部 104 年 1 月 20 日修正發布「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」，都市計畫之新訂或擴大均應依據都市計畫法規定，由都市計畫主管機關審議及核定，是有關「農業主管機關之同意變更證明文件」、「就土地徵收的公益性及必要性，向本部土地徵收審議小組報告」、「政策環境影響評估」及「用水計畫書核定」等程序，後續請都市計畫擬定機關於「都市計畫階段」分別辦理，故本案前開 2 次會議結論涉及前開 4 項之程序，無須於本部區域計畫主管機關徵詢意見階段辦理完成。即本案並無須俟政策環評完成後，始得提本部區域計畫委員會討論作成徵詢意見。

(六) 南投縣政府嗣以 104 年 6 月 1 日府建都字第 1040108978 號函檢送修正後「新訂清境風景特定區計畫」案申請書及辦理情形答復情形說明(如附件 1-2)，爰依規定提會討論。

(七) 「新訂清境風景特定區計畫」申請新訂或擴大都市計畫作業要點檢核表(如附件 1-3)。

貳、計畫摘要：(摘自 104 年 6 月 1 日申請書修正本)

一、辦理理由、目的及法令依據

(一) 辦理理由：清境農場為臺灣三大高山農場之一，且係屬其中開發最為密集地區，加上近年來廬山災害、霧社水庫淤積，自然危機逐漸逼近，故其土地管制有其必要性及急迫性。

(二) 辦理目的：落實國土保育政策、管制人為不當開發、強化中部山域特色、提振公共服務水準。

(三) 法令依據：

1. 非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點。
2. 都市計畫法第 12 條及第 13 條。

二、擬定機關：南投縣政府。

三、計畫年期、計畫人口、計畫範圍、計畫面積及行政區界

(一) 計畫年期：民國 128 年。

(二) 計畫人口：本案係屬「管制型」計畫，並非傳統以住商為主之都市計畫，且南投縣政府已暫時停止核發清境地區之建造執照，避免不當開發持續擴大，故本案不予訂定計畫人口。

(三) 計畫範圍、計畫面積及行政區界：北至松岡地區北界，南至台 14 甲線 5K 附近地區，東至原住民族保留地西界，西至台 14 甲線左側山脊，面積約 497.89 公頃。計畫範圍均屬南投縣仁愛鄉。

四、上位計畫及相關上位部門計畫之指導：(略)

五、區位分析：

(一) 現行使用分區及使用地

1. 使用分區

使用分區	面積 (公頃)	百分比 (%)
山坡地保育區	480.82	96.57
森林區	0.25	0.05
鄉村區	1.96	0.39
無資料	14.86	2.98
合計	497.89	100.00

2. 使用地

使用地	面積（公頃）	百分比（%）
乙種建築用地	1.96	0.39
丙種建築用地	6.61	1.33
農牧用地	177.59	35.67
交通用地	6.63	1.33
遊憩用地	52.33	10.51
墳墓用地	0.01	0.00
特定目的事業用地	0.16	0.03
林業用地	219.84	44.15
養殖用地	0.19	0.04
暫未編定	17.74	3.56
無資料	14.86	2.98
合計	497.89	100.00

（二）土地使用現況

1. 農業使用：分布於松崗以東及幼獅以南地區。
2. 林業使用：分布於東側、東南側地區。
3. 牧業使用：分布於台 14 甲線 8~10.5K 處。
4. 遊憩使用：主要為清境農場。
5. 住宿服務設施：

(1) 清境地區可建築用地面積極少，民宿業者大多依「民宿管理辦法」第 10 條規定，以農牧用地申請興建農舍為主（山坡地保育區農牧用地）。因農舍由鄉公所審照，所需檢附書圖文件及申請程序簡便，且僅需實施簡易水土保持計畫，以農舍之名行擴建之實，過度開發行為已引發各界關注。

(2) 計畫區內旅宿設施共有 111 家，其中合法登記為 92 家（約佔總家數 83%），尚未合法登記為 19 家（約佔總家數 17%）。在樓地板面積方面，計畫區內旅宿設施共有 15 萬平方公尺，其中原建築許可面積約 4.9 萬平方公尺（約佔總樓地板面積 33%），擴建面積約

10.1 萬平方公尺（約佔總樓地板面積 67%）。然而，雖有合法登記證明，多數之實際建築容積超過原法令規定，未能嚴加管制取締，對於環境與景觀影響甚鉅。

(3)既有聚落：包括榮光新村、壽亭新村、定遠西村、道班新村、忠孝新村、仁愛新村、博望新村等 7 個聚落。

（三）第 1 級環境敏感地區或第 2 級環境敏感地區

1. 第 1 級環境敏感地區：

(1)飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區：幼獅段 27 筆、松崗段 2 筆及春陽段 23 筆土地（含爭議地區），約 14 公頃。

(2)森林（區域計畫劃定之森林區）：松崗段 9003-5、春陽段 9003-5 等 2 筆土地，約 2 公頃。

2. 第 2 級環境敏感地區：

(1)地質敏感區（山崩與地滑）：計有 1,481 土地座落於山崩與地滑地質敏感區（L0002 南投縣-01）

(2)山坡地：全區。

(3)水庫集水區（非供家用或公共給水）：全區位於霧社水庫集水區範圍內，即位屬非供家用或公共給水水庫集水區。

(4)自來水水質水量保護區：春陽段 1032-207、1095-1、1096、1098、1098-1、1098-2、1098-3 等 7 筆土地，約 3 公頃。

（四）道路服務水準：台 14 線及台 14 甲線之道路服務水準均為 E 級；且依據本案現場調查結果，計畫範圍南端台 14

甲（仁愛國中）尖峰小時之道路服務水準為 D 級；北端
台 14 甲（梅峰農場）尖峰小時之道路服務水準為 C 級。

六、規模分析

（一）人口：

1. 容受力分析：

(1)計畫區現況人口約 1,300 人，若加上現況活動人口（旅遊住宿人口每年約 100 萬人，平均每日約 2,750 人），總活動人口為 4,050 人，超出計畫區可容受人
口規模（3,000~3,200 人）。

(2)考量自然環境容受力，扣除現況人口約 1,300 人，計畫區每日活動人口（旅遊住宿人口）訂為 1,700~1,900 人。

2. 旅遊人口：

(1)本案現況旅遊人口數約為 150 萬人/年（平常日約 3,000 人、假日約 7,000 人）、其中至清境農場之遊客為 120 萬人/年（平常日約 2500 人、假日約 5,500 人）、區內住宿遊客則為 100 萬人/年（平常日約 2,000 人、假日約 4,500 人）。

(2)本案考量自然環境容受力，訂定旅遊住宿人口為 70 萬人，最大住宿空間每日為 3,500 人。

（二）基礎設施：

1. 停車空間：現況公共停車空間可容納大客車 30 輛、小客車 400 輛，以公共停車空間評估，平日可滿足旅客停車需求，於假日及旅遊旺季期間則無法滿足其遊客需求量；旅宿停車空間可容納大客車 22 輛、小客車 1,900 量，其每日最大供給量約為 5,000 人，其內部停車空間即可滿足其遊客需求。

2. 供水系統：採設置簡易自來水設施方式供水，計畫區平均需水量約為 868CMD，最大需水量為 1,226CMD。
3. 排水系統：未來待研擬規劃區域選定後，可依循分別檢討重現期距 25 年、50 年及 100 年之降雨強度及洪峰逕流量，藉由相關計算後之水文分析結果，作為後續排水系統及滯洪沉砂設施之檢討依據。
4. 污水處理設施：
 - (1) 污水處理廠：清境地區目前已設置 1 座污水處理廠，但其處理容量僅能負荷清境農場使用，對於眾多的民宿與當地居民之污水尚無法有效處理。本案規劃污水處理廠用地共計兩處，一處位於畜牧中心周邊，一處位於計畫區南端，且得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作停車場使用，以抒解交通壓力。
 - (2) 污水量推估：本案以內政部營建署常用之「用水量平均值*0.8」作為推估係數，平均污水產生量約為 700CMD，最大污水產生量約為 1000CMD。
5. 公共設施及公用設備：聯外道路、簡易供水系統、遊客中心、假日醫療站、加油站、派出所等設施，但設施功能上仍有相當改善之空間。本案係以管制發展為主，較無劃設公園綠地之必要，且以旅遊活動人口居多，並提倡大眾運輸，儘量維持原有停車場，表內（按：都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定項目）檢討標準較不適用。

七、機能分析

- （一）空間發展構想：劃分為生活發展空間、旅宿景觀空間、休閒遊憩空間、定點賞景空間、生態保育空間。

(二) 土地使用及公共設施計畫：

項目		面積(ha)	百分比(%)
土地 使用 分區	第一種住宅區	0.79	0.16
	第二種住宅區	1.82	0.36
	遊憩區	52.21	10.49
	風景區	182.81	36.72
	保護區	250.59	50.33
	小計	488.22	98.06
公共 設施 用地	文小用地	1.59	0.32
	加油站用地	0.17	0.03
	停車場用地	0.78	0.16
	污水處理廠用地	0.40	0.08
	道路用地	6.73	1.35
	小計	9.67	1.94
總計		497.89	100.00

(三) 成長管理計畫

1. 回饋負擔機制：本新訂都市計畫內風景區之既有旅宿設施，若符合安全無虞條件，得申請輔導合法，且應辦理公益回饋與環境補償。亦即得到較個別旅宿基地合法容積增額之樓地板面積（即超出原建築許可容積部分），需繳納回饋金或折算捐贈區內既有已開闢農業用地予南投縣政府管理或保育造林使用之生態補償，以減少私有土地持有率。

2. 環境管理程序

(1) 可發展區若欲申請建築許可或提出建照補辦手續，應先經由應用地質技師辦理地質調查，及由水土保持技師擬具水土保持計畫，獲技師簽證及審查通過，方具備發展之必要條件。

(2) 都市計畫事業及財務計畫若有表明應辦理回饋事項、環境復育、生態補償等規定，申請人應與南投

縣政府簽訂協議書，承諾協議事項，以取得發展之充分條件。

(3)建築師依法申請建築許可或補辦手續後，依相關法令規定進行建築管理。

(四)土地使用分區管制：詳申請書附錄八、肆、土地使用分區及都市設計管制

八、財務分析：

(一)非採區段徵收方式辦理。

(二)僅需新增污水處理廠，所需費用由南投縣政府爭取中央經費補助，並得依促進民間參與公共建設法規定辦理。

九、民眾參與：詳第七章。

十、氣候變遷衝擊或脆弱度評估分析：詳第八章氣候變遷調適策略。

參、問題

一、擬定都市計畫之必要性

(一)依據本案第2次專案小組審查意見一、(一)：「本案『新訂清境風景特定區計畫』係依據都市計畫法第12條規定辦理，係屬『管制型』計畫，並非傳統以住商為主之都市計畫，期透過擬定都市計畫方式，降低開發強度，積極管制高山農業、提供公共設施、研擬防災水保配套措施等，以確保當地環境安全及品質，惟依據目前規劃草案，其未來都市計畫之使用強度及發展總量均高於現況非都市土地相關法令規定，其擬定都市計畫之必要性顯然不足，請南投縣政府於申請都市計畫階段，繼續強化

本案擬定都市計畫之理由，並請依據相關法令規定及本次會議與會機關(單位)代表意見，重新修正本案計畫總量相關資料。」先予敘明。

- (二) 本案計畫範圍內旅宿設施多位於非都市土地農牧用地，依實施區域計畫地區建築管理辦法第 5 條規定：「於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過 495 平方公尺，…」換算農牧用地之容積率約 20%。惟依本案補正資料，風景區（即可發展區中作觀光產業使用）之容積率為 40%，是以，南投縣政府本次並未修正未來都市計畫風景區之使用強度及發展總量（包含風景區面積等），仍未符合本案以「管制為主型」之計畫定位；又申請書並提出「屬土地利用潛力較高者」，其屬部分增建或整幢（棟）違章得申請輔導合法，該透過擬定都市計畫提高土地使用強度，使當地違規建築就地合法，顯與當前國土保育保安政策未符。請南投縣政府再繼續補充說明本案是否具其他應擬定都市計畫之必要性後，提會討論。

二、規模

- (一) 經查修正後劃設之風景區面積並未調整，仍為 182.81 公頃，按其規劃之容積率 40%核算，其總樓地板面積約為 73.1240 公頃，如以前開可發展區（作觀光產業使用），面積 65.80 公頃，可發展總量為 26.32 公頃（ $65.80 \times 40\% = 26.32$ ），均遠高於現況旅館民宿之總樓地板面積（15 公頃），故請南投縣政府補充說明風景區劃設面積是否過大，及其必要性及合理性。
- (二) 又前開計畫總量（不包括非旅宿設施，如住宅、農業建築...等）係以旅宿現況總樓地板面積 15 公頃為計，然

如依據當地 111 家民宿，按農舍總樓地板面積不得超過 495 平方公尺換算，其合法總樓地板面積約為 5.5 公頃，顯然約有將近 10 公頃樓地板面積屬未合法增建或興建；依據全國區域計畫指示，輔導合法化基本原則為安全性、公平性及合理性，請南投縣政府補充該 15 公頃樓地板面總量是否符合前開原則，又因本案仍釋出可發展土地，未來如何凍結發展總量仍維持總樓地板面積，請南投縣政府補充說明後，提會討論。

- (三) 依據本案補正資料有關環境容受力分析結果：「範圍內土地可容受之人口規模約為 3,000~3,200 人，因現況人口數約為 1,300 人，是以，當地每日活動人口（按：旅遊住宿人口）以 1,700~1,900 人較為適宜。本案預估計畫目標年之住宿遊客為 100 萬人/年（平常日約 2,750 人，總活動人口為 4,050 人）。故本案考量自然環境容受力，預估計畫目標年之每日活動人口（旅遊住宿人口）為 1,900 人，旅遊住宿人口為每年 70 萬人，最大住宿空間每日為 3,500 人。」，前開每日住宿人口 3,500 人仍然超出當地環境容受力（每日適當活動人口為 1900 人），請南投縣政府補充說明該最大住宿人口訂定之依據及推估方式。

- (四) 另依據第 2 次專案小組決議三（二）：「本案風景區之遮蔽率及容積率規劃為 20%及 40%，後續約有 3.4 萬平方公尺旅館民宿之樓地板面積將被拆除，請南投縣政府補充拆除範圍之分布區位」，依南投縣政府回復說明「若辦理相關調查評估後，非屬安全無虞者，應依相關法令規定進行處分或拆除，故現階段尚無法確定拆除範圍之分布區位」，惟前開決議係請南投縣政府補充本案範圍內目前

超出法定容積之旅館民宿（即便基地安全無虞），故仍請以圖示補充說明其分布區位。

三、機能

（一）依第 2 次專案小組會議決議四（一）：「為兼顧環境保育、觀光旅遊發展及當地居住品質，本案水資源、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等需求，請將各目的事業主管機關所提意見，納入後續都市計畫規劃或營運階段配合辦理；另本案針對廢棄物處理部分，僅考量現況人口（1,297 人）產生之廢棄物數量，請將觀光旅遊及住宿遊客產生之廢棄物數量亦應一併納入考量，妥適評估鄰近焚化廠處理容量供需情形，並研擬適當因應策略。」本次仍未依據前開決議將觀光旅遊及住宿遊客產生之廢棄物數量一併納入考量計算，請再補充。

（二）此外，鄰近臺中市 3 座焚化爐已有無法負荷該市境內產生之垃圾量（約 2 千多公噸）之情事，本案申請書載明南投縣垃圾主要係送往新竹市、苗栗縣、臺中市文山、臺中市后里、臺中市烏日、嘉義市及嘉義縣鹿草等 7 處垃圾焚化廠，是請南投縣政府補充說明本案因應對策。

四、成長管理計畫

（一）依第 2 次專案小組會議決議五（一）：「建議於旅館民宿總量管制指導下，以『負成長管理』思維，針對既有旅館民宿之建築情形予以分類、篩選，並研擬鼓勵停業、拆遷或輔導合法之管理計畫」，請南投縣政府補充說明各種分類之區位、家數、面積及處理措施。

（二）依第 2 次專案小組會議決議五（二）：「針對列為輔導合法之旅館民宿，建議依據全國區域計畫有關安全性、公

平性及合理性之指導原則，秉持公平合理原則下研訂回饋負擔機制。」，依據本案補正資料，有關輔導合法回饋負擔機制：「本案風景區之既有旅宿設施，若符合安全無虞條件，得申請輔導合法，且應辦理公益回饋與環境補償，亦即得到較個別旅宿基地合法容積增額之樓地板面積（即超出原建築許可容積部分），需繳納回饋金或折算捐贈區內既有已開闢農業用地予南投縣政府管理或保育造林使用之生態補償，以減少私有土地持有率」；又為輔導既有旅宿設施合法，前開繳納回饋金或捐贈土地之方式，是否符合全國區域計畫專案輔導合法化之公平性與合理性，請再補充說明。

五、氣候變遷調適策略

- （一）依國家災害防救科技中心 103 年 6 月 24 日災防坡洪字第 1030000464 號函示，災害紀錄共 1 處，97 年 7 月 18 日因卡玫基颱風豪雨沖刷，造成計畫區博望新村社區內簡易擋土牆設施位移；另南投縣政府歷史風災復建工程共計 10 處，其中 1 處位於幼獅地區，故請南投縣政府補充說明前開地區之土地使用項目及因應策略。
- （二）又依據行政院核定國家氣候變遷調適政策綱領，其土地使用領域核心原則之一，即「各類環境敏感地區土地使用管制內容之檢討，應依據環境資源特性調整使用類別與強度…」，本案範圍內大部分係屬經濟部公告之山崩與地滑地質敏感區，屬區域計畫之第 2 級環境敏感地區，是以，案內相關規劃內容是否符合前開原則，請南投縣政府再予說明。

六、相關機關意見之回應處理情形

- (一)依行政院農業委員會 103 年 7 月 7 日農企字第 1030720131 號函說明三：「查計畫範圍內恐有本會農糧署輔導有機農戶 4 戶，其是否位於計畫範圍內，仍請協助釐清並預為妥處處理原則，併納入內政部區域計畫委員會審議。」(如附件 1-4)，依南投縣政府補正資料，僅農戶第 4 戶（幼獅段 309 地號）位於計畫範圍內，申請書草案規劃為遊憩區，得繼續為原有之使用，惟其餘 3 戶是否位於計畫範圍內及其處理原則，請南投縣政府再補充說明。
- (二) 依行政院農業委員會 104 年 3 月 27 日農林務字第 1041720775 號函本案依森林法第 6 條第 2 項規定會同內政部審核完竣，有條件同意作非林業使用，並依該函說明三：「本案既據貴府表示：主要係基於都市計畫範圍完整性，將夾雜於住宅區之零星林業用地或暫未編定土地一併納入規劃，基此，倘經貴府確認有助於達到此類地區之國土保安目的，同意有條件作非林業使用，惟就範圍內屬國軍退除役官兵輔導委員會清境農場經管風景區之大面積（0.4 公頃以上）國有林業用地，仍應劃入保護區，另屬林業用地及暫未編定地上之違法民宿，貴府應依森林法第 6 條第 2 項前段規定辦理，即恢復作林業使用。」(如附件 1-5)，請南投縣政府就以下問題說明：
1. 請以圖示說明範圍內屬國軍退除役官兵輔導委員會清境農場經管風景區之大面積（0.4 公頃以上）國有林業用地是否劃入保護區？
 2. 案內屬林業用地及暫未編定地上之違法民宿，依森林法第 6 條第 2 項前段規定：「經編為林業用地之土地，不得供其他用途之使用。」，是否會恢復作林業使用？

參、簡報：請申請單位就本案計畫內容簡要說明，並依據本案第 2 次專案小組意見及上開問題予以說明後（以上時間為 20 分鐘），回答委員問題。

B附件 1-1

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：蔡玉滿

聯絡電話：02-87712588

電子郵件：yuman@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358



受文者：本部營建署（綜合計畫組）

發文日期：中華民國103年5月29日

發文字號：內授營綜字第10308058021號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送103年4月23日本部區域計畫委員會審議「新訂清境風景特定區計畫」案專案小組第2次審查會議紀錄乙份，請依會議結論辦理，不另行文，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署103年4月17日營署綜字第1032905329號開會通知單續辦。
- 二、按各級區域計畫委員會組織規程第12條規定：「本會為審議區域計畫有關事項，得推定委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。」又現行本部區域計畫委員會專案小組（以下簡稱專案小組）之作業方式，主要係依循88年4月9日本部區域計畫委員會第69次會議決議辦理，包括：由專家學者身分之委員輪流擔任召集人、專案小組成員之組成、召集人輪值方式及承辦單位任務等；另92年3月27日召開之前開委員會第118次會議亦曾就專案小組審查方式相關事宜討論作成決議。故專案小組實務運作係依上開規定辦理。
- 三、依本部區域計畫委員會專案小組之處理慣例，並依照本

部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組係屬內部單位，其功能係為強化區域計畫委員會審議決議之效率與品質，提供專業性審查意見，俟獲致初步結論後，依行政程序提送區域計畫委員會做討論決議，且專案小組審查會議均邀集相關機關或團體列席陳述意見。前揭審查會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，並無出席委員人數過半之規定。

四、出席或未出席委員對於本開發計畫案及初步審查意見，如有補充意見，請於文到7日內送本部營建署彙整處理，以資周延。

正本：沈委員淑敏（召集人）、王委員雪玉（副召集人）、陳委員彥仲、林委員靜娟（以上為小組成員）、王委員秀時、王委員銘正、吳委員彩珠、吳委員樹權、周委員天穎、周委員燕龍、林委員志明、林委員建元、林委員素貞、林委員楨家、施委員文真、高委員惠雪、曹委員紹徽、陳委員宏宇、賀陳委員旦、黃委員萬翔、楊委員素娥、鄭委員安廷、戴委員秀雄（以上按姓名筆劃順序排列）、國軍退除役官兵輔導委員會、行政院環境保護署、行政院農業委員會、行政院農業委員會水土保持局、行政院農業委員會林務局、交通部觀光局、交通部公路總局、經濟部中央地質調查所、經濟部水利署、內政部消防署、內政部地政司、本部營建署下水道工程處、建築管理組、都市計畫組、內政部營建署城鄉發展分署、南投縣政府

副本：本部營建署（綜合計畫組）

部長陳威仁

內政部區域計畫委員會審議「新訂清境風景特定區計畫」案專案小組第2次審查會議紀錄

壹、會議時間：103年4月23日（星期三）下午2時整

貳、會議地點：本部營建署601會議室

參、主持人：沈召集人淑敏

記錄：蔡玉滿

肆、出席人員：（詳如簽到表；發言摘要詳如附件）

伍、審查意見：

依本部102年12月12日修訂「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第3點規定：「非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之地區，都市計畫擬定機關應就是否位於環境敏感地區先行查詢，並將查詢結果併同申請書向本部徵詢意見後，依都市計畫法定程序辦理。」是有關本案之徵詢意見初擬如下：

一、擬定都市計畫之必要性

（一）依據南投縣政府所提申請書及補正資料，本案「新訂清境風景特定區計畫」係依據都市計畫法第12條規定辦理，係屬「管制型」計畫，並非傳統以住商為主之都市計畫，期透過擬定都市計畫方式，降低開發強度，積極管制高山農業、提供公共設施、研擬防災水保配套措施等，以確保當地環境安全及品質，惟依據目前規劃草案，其未來都市計畫之使用強度及發展總量均高於現況非都市土地相關法令規定，其擬定都市計畫之必要性顯然不足，請南投縣政府於申請都市計畫階段，繼續強化本案擬定都市計畫之理由，並請依據相關法令規定及本次會議與會機關（單位）代表意見，重新修正本案計畫總量相關資料。

（二）都市計畫兼具空間計畫及開發計畫性質，除具有因地制宜管制之特性外，亦具有多元土地開發方式（例如：容積調派、公有土地提供安置、公有土地交換分合等），因本案範圍內

土地大多屬經濟部 103 年 3 月 31 日經地字第 10304601700 號公告之「山崩與地滑地質敏感區(L0002 南投縣-01)」，依據地質法規定意旨，地質敏感區土地並非不得開發利用，惟基於確保後續大環境安全考量，建議南投縣政府後續於都市計畫法定程序階段，主動辦理全區之基地地質調查及地質安全評估作業，將確實不宜開發範圍劃設為保護(育)相關使用分區，並透過都市計畫多元手段，保障既有合法權利，俾本案發揮擬定都市計畫之功能，並強化擬定都市計畫之必要性。

二、區位

依據本部 102 年 10 月 17 日公告實施之「全國區域計畫」，及 102 年 12 月 12 日修正函頒之「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定：「不得將區域計畫所劃設之環境敏感地區第一級納入計畫範圍；為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地之環境敏感地區第一級，如納入新訂或擴大都市計畫，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則。」因全國區域計畫新增「重要聚落保存區」、「水庫集水區(供家用或公共給水)」等 2 項環境敏感地區第 1 級，請南投縣政府逕向相關目的事業主管機關查詢後，後續於擬定都市計畫階段，務必確實依據前開規定辦理，相關土地使用分區及土地使用管制規定，應依據各該環境敏感地區之保護標的與特性，妥予規劃。

三、規模

- (一)依據本案補正資料有關環境容受力分析結果，範圍內土地可容受之人口規模約為 3,000~3,200 人，因現況人口數約為 1,300 人，是以，當地每日活動人口(按：旅遊住宿人口)以 1,700~1,900 人較為適宜。本案預估計畫目標年之住宿遊客為 100 萬人/年(平常日約 2,000 人、假日約 4,500 人)顯已超出當地環境容受力，請南投縣政府後續考量環境容受力，適度管制住宿遊客量，並據以妥適研訂旅館民宿總量，以兼顧環境保育及觀光旅遊品質。

(二)依據南投縣政府所送申請書及補正資料，本案風景區之建蔽率及容積率規劃為 20%及 40%，後續約有 3.4 萬平方公尺旅館民宿之樓地板面積將被拆除，除請南投縣政府補充拆除範圍之分布區位外，考量前開建蔽率及容積率雖較現行都市計畫法臺灣省施行細則規定(按：分別為 20%及 60%)為低，然其發展強度高於現行農舍相關法令規定，請南投縣政府繼續補充其必要性及合理性；且案內劃設風景區 182.81 公頃，按其規劃之容積率 40%核算，其總樓地板面積約為 73.1240 公頃，遠高於現況旅館民宿之總樓地板面積 11.077213 公頃，因本案位屬地質敏感區，且屬高山地區，生態環境亦屬敏感，為兼顧環境安全及品質，請南投縣政府依據基地地質調查及地質安全評估結果，於安全無虞區位劃設適當旅館民宿總量所需之風景區面積，並研訂適當發展強度，以呼應本案以「管制為主」之計畫定位。

(三)至本案既有非都市土地建築用地及遊憩用地等設施型使用地部分，建議依據基地地質調查及地質安全評估結果，作為都市計畫土地使用分區之規劃參考，不宜全數按現況規劃為住宅區及遊憩區，且為保障該既有合法建築權利，亦應研擬適當補償措施。

四、機能

(一)為兼顧環境保育、觀光旅遊發展及當地居住品質，本案水資源、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等需求，請將各目的事業主管機關所提意見，納入後續都市計畫規劃或營運階段配合辦理；另本案針對廢棄物處理部分，僅考量現況人口(1,297 人)產生之廢棄物數量，請將觀光旅遊及住宿遊客產生之廢棄物數量亦應一併納入考量，妥適評估鄰近焚化廠處理容量供需情形，並研擬適當因應策略。

(二)本案土地使用計畫之各類型使用分區及公共設施用地配置方式及其面積規模，俟後續都市計畫擬定時，再依發展需要及相關法令規定辦理。公共設施部分，未來應於都市計畫書圖草案具體說明公、私部門應負擔項目、經費來源及開發期

程等，同時應擬具健全且可行之事業及財務計畫，俾利後續都市計畫審議作業進行更精密之審查。

六、成長管理計畫

- (一)考量本案既有發展量有超過當地環境容受力情形，建議於前開旅館民宿總量管制指導下，以「負成長管理」思維，針對既有旅館民宿之建築情形予以分類、篩選，並研擬鼓勵停業、拆遷或輔導合法之管理計畫。
- (二)針對列為輔導合法之旅館民宿，建議依據全國區域計畫有關安全性、公平性及合理性之指導原則，秉持公平合理原則下研訂回饋負擔機制。
- (三)因本次所提成長管理策略內容均屬原則性敘述，建議南投縣政府繼續補充具體數據，俾釐清相關疑義。

七、氣候變遷調適策略

依據南投縣政府所提補正資料，本案於歷經辛樂克及莫拉克等重大風災後，並無出現明顯崩塌裸露；且經濟部水利署並以103年4月14日經水工字第10351062520號函表示，該署並未公告「淹水潛勢地區」，尚無法認定本案土地是否具有淹水風險，然本案位屬高山地區，對於強降雨之敏感性甚高，請南投縣政府後續向國家災害防救科技中心取得歷史災害點位，確實掌握當地重要氣候事件，俾納為研擬調適策略之參考。

八、坡地災害因應策略

除應考量現況人口之防救災措施外，觀光旅遊人口及住宿遊客量亦應納入研議分析，妥適研擬都市防災計畫相關內容。

九、開發方式

本案開發方式如擬不採區段徵收，應敘明不採區段徵收之理由，具體說明辦理範圍、土地開發計畫、分期分區發展計畫及財務計畫，並應於依都市計畫法擬定都市計畫前，徵得行政院同意。

陸、附帶決議：

本案應於提本部區域計畫委員會確認徵詢意見前，完成下列

事項：

- 一、本計畫範圍內農牧用地約 178 公頃，依據農業發展條例第 10 條規定：「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意。」本案業經南投縣政府以 102 年 6 月 10 日府農務字第 1020119349 號函表示支持與同意之立場，惟是否符合農業發展條例前開規定意旨，請依行政院農業委員會意見辦理。
- 二、本案政策環評之相關意見，請按性質予以分類，並將涉及土地使用規劃或管制者妥予整理，以納為後續都市計畫規劃參考。

以上意見請申請人補充修正，於 6 個月內送本部營建署，提請區域計畫委員會討論。

柒、散會：下午 5 時整

附件：發言摘要

◎本部營建署綜合計畫組

(一)依據都市計畫法第20條第2項規定：「主要計畫在區域計畫地區範圍內者，內政部在訂定或核定前，應先徵詢各該區域計畫機構之意見」，因本部原訂頒之「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定，新訂或擴大都市計畫案件應經本部區域計畫委員會同意，經國內法學專家學者見解，該同意與否之規定，已逾越都市計畫法授權範圍，故該規定有檢討修正之必要。本部爰配合修正前開要點將「同意」改為「徵詢意見」，該要點並於103年12月12日函頒生效，是以，針對本部區域計畫委員會、相關機關、人民或團體所提意見，本部均將製作為本部區域計畫主管機關對各該新訂或擴大都市計畫之意見，以供都市計畫擬定或核定機關參考。

(二)關於本案新訂清境風景特定區計畫辦理情形，詳如下表：

時間	進度
102.03.11	南投縣政府函送「新訂清境風景特定區計畫」申請書，向本部提出新訂都市計畫之申請(第1次)
102.03.28	本署請南投縣政府修正申請書
102.04.30	南投縣政府函送修正後「新訂清境風景特定區計畫」申請書(第2次)
102.05.30	召開本部區委會專案小組行政審查會議
102.07.08	南投縣政府函送修正後「新訂清境風景特定區計畫」申請書(第3次)
102.09.13	辦理本部區委會專案小組現勘
102.10.08	召開本部區委會專案小組會議(討論問題1~4，包括：擬定都市計畫必要性、區位、機能、規模)
103.03.13 103.04.11	南投縣政府依據本部區委會專案小組意見，函送補正到本部。
103.04.23	召開本部區委會專案小組第2次審查會議(討論問題5~9，及問題1~4之補正情形)

(三)本案第1次專案小組審查意見業已就提會資料之問題一至四討論有案，本次會議以討論問題五至九為主，建議申請單位先就該部分先行說明後，再就前次專案小組會議之相關結論事項予以補充。

(四)因本次會議有民間團體代表參加，請依據「內政部區域計畫委員會會議及會場管理要點」有關「出列席及發言、旁聽會議人員」之相關規定辦理。

【議題五：成長管理計畫】

◎本部營建署綜合計畫組

關於本次所提成長管理策略部分，請南投縣政府提出短、中、長期之作為，因本次與會之民間團體代表或媒體均針對本案是否將使當地民宿旅館業者就地合法表示關心，惟本次所列策略仍有再檢討修正之需要，例如「執行輔導合法機制規定」列為中期策略，該部分是否改列為短期策略，請南投縣政府參考。總言之，南投縣政府目前業已有相關行政作為，凍結清境當地發展現況，建議就該部分進行鋪陳，以化解外界對本之疑慮，並期獲得更多支持。

◎南投縣政府

(一)本府配合內政部政策或自行提出之因應對策，請參考本次會議簡報第 70 頁；至有關本次所提出之成長管理策略，包括總量管制或坡地管理等，並非本案都市計畫公告實施後方辦理事項，而是本府迄今採取之因應作為；至都市計畫公告實施後辦理事項，如同本次所提中期因應對策，包括回饋條件等。

(二)本府本於負責任態度，提出本案管制型之都市計畫，並非「看見臺灣」紀錄片後，才有所作為。本府於 101 年 5 月 16 日起凍結舊有建築列管，新違章建築採即報即拆方式辦理(迄今已拆除 11 件)，就地方而言，高山農業對於國土危害程度

比民宿更為嚴重，故本計畫未來將不劃設農業區，以解決該問題。且未來保護區倘依據都市計畫法規定得為繼續原來使用，而繼續從事農耕，本府並將針對農作物種類予以規範，以不得耕種高麗菜等破壞水土保持之作物為原則，並採核准方式辦理，後續並將與行政院農業委員會、中興大學就該部分進行深入討論。

- (三)環保團體對本案恐有所誤解，本案並非讓當地民宿旅館直接就地合法，本府後續將拆除現有民宿將拆除 3.6 萬平方公尺樓地板面積；且本府並將配合經濟部公告之地質敏感區，評估針對是否屬地質敏感區進行分類分級管理；再就個別旅館民宿而言，即便給予其建蔽率及容積率，倘其地質安全評估未能通過，本府亦將進行拆除作為，並配合以地易地，或以社區容積總量概念，透過取得容積者繳納之回饋金予以補償，故本計畫將於政府投入成本最小原則下，引導其朝正向發展。

◎沈淑敏委員

本次所提成長管理策略內容均屬原則性敘述，倘有更為具體數據，將有助於釐清相關疑義。

◎鄭安廷委員

- (一)關於南投縣政府所提本案擬定都市計畫之優點，在於未來開發面積將較小。以本次會議簡報資料第 16 頁及第 17 頁所示，本案按非都市土地管制下，其開發總量為 145 公頃，惟目前當地之開發總量為何？其中有多少未符合現行管制規定？請南投縣政府說明。

- (二)就成長管理策略部分，本案為管制型都市計畫，不列計畫人口可以理解，但為瞭解當地環境容受力情形，仍應就人口問題加以探討。依據本次簡報資料所示，依據臺灣人均基準，計畫區可涵養人數為 3,238 人，現況人口約 1,300 人，因本案性質特殊，當地觀光人口量大，流動人口比常住人口多，

是以，不宜以當地居住人口作為當地人口仍屬可承受範圍內之結果，況且本地係屬地質敏感地區，其人均基準恐有調整之需要，此亦將影響可容納人口數之推估。本次成長管理策略所提出道德性或原則性內容，均非透過都市計畫手段方能採取策略，且相關內容並未提及本案透過擬定都市計畫，對於當地未來空間發展控管上有任何助益，建議應將流動人口納入環境容受力評估之考量，並於成長管理策略內提出具體論述。

◎王雪玉委員

- (一)關於計畫人口部分，本案召開第1次專案小組審查會議時，南投縣政府對於本案人口推估、現有居住當地人口數等提出詳盡推估內容，個人基於本案具有特定區計畫之特殊性，且屬管制型計畫，認為於該階段詳述人口推估過程並無必要，而建議於後續都市計畫階段再行考量。
- (二)關於本案成長管理及總量管制部分，建議應與容受力密切連結。容受力應考量項目包括：自然條件、地質、目前使用情況(民宿坐落區位等)，且本案因觀光人口量大，此為導致目前清境地區面臨困境原因之一，本案旅遊人口數之推估是否將環境容受力納入考量？又土地使用是否應配合調整？該相關問題或應於擬定都市計畫階段再行詳盡分析，惟仍請南投縣政府預為考量因應。
- (三)本案環境容受力分析內容，本次規劃單位針對社會容受力及生態用土地等相關內容，請再檢討該相關資料妥適性，並說明其意義。

◎南投縣政府

- (一)依據推估結果，本案未來每年觀光旅遊人次將高達150萬人次，惟本次將透過擬定都市計畫方式，針對當地超過都市計畫規定容積部分進行拆除(約3.6萬平方公尺)，以提供當地安全、適切、符合環境之總量管制。此外，未來期透過各種

管制手段，將旅遊人次調降為每年 100 萬人次，因本次會議並未要求就該議題再行討論，倘有補充之需要時，本府將於補正資料內提出。

- (二)關於成長管理計畫內容，後續將依據本次會議委員所提建議，於補正資料內提出更為清楚說明。

◎地球公民基金會

- (一)南投縣政府本次會議簡報第 17 頁，將林業用地、養殖用地及暫未編定地納為可發展量。就我們理解，依據非都市土地使用管制規則規定，農舍不能於林業用地申請，且依據森林法規定，暫未編定地視同林業用地管制，何有發展量可言。
- (二)本次所提發展總量 62 公頃如何產生？遊憩用地大多係屬公有土地(按：退輔會所有)，何來發展量？公有土地並非當地發展困境，當地主要問題仍在於私有土地(民宿及高山農業)，是公有土地應予扣除。
- (三)林業用地、養殖用地、暫未編定用地大多屬國有地範圍，農牧用地大多為私有土地，且方為目前民宿旅館聚集之處，將該二類土地混為一談後，告訴外界整體發展量將下降，此有誤導之嫌；且本次將遊憩用地發展量由 26 公頃，變更為風景區後，其發展量將高達 73 公頃，此方為本案實際發展量。
- (四)依據當地實際發展情況，高山農業均位於農牧用地範圍內，未來農牧用地將檢討為風景區，依據都市計畫法臺灣省施行細則規定，風景區得為農業設施使用，是以，未來如何處理高山農業問題？

◎本部營建署綜合計畫組

- (一)依據本部 102 年 7 月 1 日臺內營字第 1020805247 號令、行政院農業委員會農水保字第 1021865656 號令會銜修正之農業用地興建農舍辦法第 5 條規定：「申請興建農舍之農業用地，有下列情形之一者，不得依本辦法申請興建農舍：一、非都市土地工業區或河川區。二、前款以外其他使用分區之水利

用地、生態保護用地、國土保安用地或林業用地。…申請興建農舍之農業用地，有下列情形之一者，不得依本辦法申請興建集村農舍：一、非都市土地特定農業區。二、非都市土地森林區農牧用地。…」非都市土地使用管制規則並配合前開農業用地興建農舍辦法修正，是以，非都市土地林業用地依據現行規定不得申請農舍。

(二)於102年7月1日修正農業用地興建農舍辦法前，合法申請之農舍，其不因法規修正而影響其合法使用權益，該部分仍應納為本案既有發展量。

◎南投縣政府

(一)關於發展總量 62 公頃，係依據非都市土地使用管制規則有關建蔽率及容積率換算所得結果，倘目前法令規定有修正情況，將配合檢討修正相關發展總量；目前民宿實際總樓地板面積 11 公頃，係本府統計數據。

(二)至於本案風景區未來預估發展量為 73 公頃，該部分係依據建蔽率及容積率換算結果，倘未來依據相關法令規定無法申請建築，相關發展總量亦將無法使用。

(三)發展總量 62 公頃係將目前可以興建農舍之農牧用地、林業用地、養殖用地及暫未編定地等予以加總，該數據與本案既有遊憩用地面積恰巧相同，導致產生誤解，併予釐清。

◎主席

請南投縣政府依據農業用地興建農舍辦法及非都市土地使用管制規則等相關規定，修正本案非都市土地總量一覽表相關內容。

◎本部營建署綜合計畫組

關於本次南投縣政府所提簡報第 17 頁，純粹就非都市土地使用管制規則所規定之容積率予以核算，惟地球公民基金會

代表則係關心哪些土地可以申請農舍使用，兩者之間略有差異，請南投縣政府可就該相關內容再加釐清。

◎鄭安廷委員

本案後續提本部區域計畫委員會大會時，建議南投縣政府補充2項資料：

1. 簡報第17頁非都市土地發展總量一覽表內，增列「目前實際發展量」一欄，俾瞭解目前發展情形。
2. 都市土地發展總量一覽表之風景區，其使用狀況為何？
(包括：使用地編定情形、發展量等)

◎主席

請南投縣政府依據作業單位及鄭安廷委員建議事項，進一步補充相關資料。

【議題六：氣候變遷調適策略】

◎經濟部中央地質調查所

- (一)關於本次會議簡報資料第58頁載明：「以中央地質調查所劃定之定義而言，該種規模幾乎無法以人工方式予以預防、抑止，故仍應以加強管理為主。」該段文字所指應係指光達地形判釋潛在大規模崩塌，與該頁面所呈現圖資無法對應，建議將該段文字移至「土地使用及建築管理因應配合作為」。
- (二)氣候變遷只提出環境地質災害問題，倘當地僅有地質問題，其與氣候變遷之關係為何，建議補充說明。

◎本部營建署綜合計畫組

本次於提會資料內請南投縣政府補充蒐集國家災害防救科技中心建置之「歷史災害點位」相關資料，該資料與災害潛勢資料不同。因全國區域計畫規定，土地使用計畫應配合氣候變遷趨勢提出調適策略，除經濟部公告之地質敏感區外，歷史

災害資料亦應納入都市計畫擬定之參考，並提出因應對策；本案倘經南投縣政府洽國家災害防救科技中心確認該範圍內並無歷史災害點位等相關資料，亦請於補正資料內敘明。

◎沈淑敏委員

全球氣候變遷於臺灣主要狀況為氣溫及降雨現象，因本案位屬高山地區，對於強降雨之敏感性甚高，請南投縣政府就該部分補充論述。

◎王雪玉委員

本案氣候變遷調適策略提出「提升入滲性能，嚴格管控建築物開挖面積比例」之策略，又因本案位屬地質敏感地區，是以，建議本案「擬定都市計畫之必要性」有關非都市土地發展總量一覽表應予以呼應，建蔽率及容積率建議再評估調整。

◎南投縣政府

(一)比對本案所設定之建蔽率及容積率與現行都市計畫法臺灣省施行細則規定，可以發現本案使用強度業已調降，以本案範圍內既有聚落(鄉村區乙種建築用地)為例，其建蔽率及容積率分別為 60%及 240%，未來擬定都市計畫後，將調降為 60%、180%，亦即既有聚落未來新建或改建時，應按都市計畫規定之強度辦理。有關本次所列「都市土地發展總量一覽表」係依據未來初步規劃之使用強度予以換算，呈現當地面積與容積率、建蔽率間之關係，因土地使用尚有許多需要控管之處，地質安全、水土保持等，不宜開發之土地即便位於風景區範圍內亦無法使用，意即該總量不見得全部都將開發建築。

(二)關於本案於氣候變遷問題上，主要面臨水土保持功能喪失、或大面積農業開發對於保水、保土之影響等，本案爰配合研擬相關因應策略，以作為後續擬定都市計畫土地使用管制之參據，此亦為都市計畫與非都市土地管制之差異點，未來有機會於都市計畫土地使用管制規定內，研擬因地制宜規定，

得以進一步限縮或限制其土地開發方式或利用方式，或其他輔導措施，俾其符合安全相關規定。惟如果尚需要補充其他因應對策，將配合辦理。

◎主席

歷史災害與潛勢資料等具有互補作用，請南投縣政府補充蒐集歷史災害資料，及強降雨等氣候變遷對於當地之可能影響情形，並提出因應對策。

【議題七：坡地災害因應策略】

◎經濟部中央地質調查所

(一)關於簡報第 64 頁之相關意見如下：

1. 建議將地質敏感區編號修正為「L0002」。
2. 本次提及略以：「山崩記錄或順向坡分佈之區位」等為該地質敏感區草案階段文字，實際上該地區山崩記錄或順向坡分佈之區位多在本案(新訂)計畫範圍外，即該簡報內容所示圖說內之坡頂藍色線，雖屬潛在大規模崩塌，惟本部考量「潛在」該字眼將引發外界誤解其屬「預測」性質，因其為光達數值地形派判釋結果，且經本部現場勘查結果，其確有地表變形，雖未有崩塌裸露情形，但有崩塌現象(包括：崩崖、地表物被破壞、樹木傾倒等)發生，是以，於核定版(請參本次簡報第 62 頁)內即被歸為山崩區，亦即簡報第 64 頁之黃色線範圍均為山崩區及順向坡區之確切資料，沒有預測性質，此予以釐清。
3. 關於「本案將尊重計畫範圍內有多數土地已被劃定為山崩與地滑地質敏感區的事實」乙節，亦有誤解，因本部核定公告地質敏感區範圍均為確切之山崩及順向坡區。

(二)有關「坡地災害因應策略」部分，建議明確說明坡地災害有哪些，又本案預測可能發生地點坐落區位？是否有可能知道

其潛勢高低？因該部分將與後續防災計畫有所關聯。

(三)本次書面資料附錄七「山崩與地滑地質敏感區」之土地使用及建築管理配合因應作為部分，其中「貳、本案土地使用計畫與『山崩與地質敏感區』之套繪情形」(P.38)，文字請修正為「山崩與地滑地質敏感區」，且依據地質法規定，基地全部或一部分位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行地質調查及地質安全評估，是以，不論風景區、遊憩區或保護區，凡有開發行為均應辦理地質調查及地質安全評估。

(四)簡報第 61 頁提及「於非位屬地質敏感地區，規劃避難據點」，惟因清境國小係屬地質敏感區，該部分請修正。

◎南投縣政府

(一)關於本次補正資料及簡報內容與公告之地質敏感區計畫內容未符者，將配合修正。

(二)關於經濟部中央地質調查所請本府預測可能發生地點坐落區位部分，就規劃單位而言，該部分確有執行困難。

(三)本案範圍內土地不論是否位於地質敏感區，本案一律要求依據地質法規定辦理地質調查及安全評估，比較地質敏感區嚴格。

(四)因清境地區超過六成均位於地質敏感區，其發展腹地又小，本案考量清境國小為開放場所，爰以其作為避難據點，是否妥適尚可再討論。

◎本部營建署綜合計畫組

於經濟部 103 年 3 月 31 日公告山崩與地滑地質敏感區 (L0002 南投縣-01) 後，本部即函請南投縣政府補充說明本案於地質敏感區公告後有關土地使用與建築管理之因應策略。如同本次規劃單位說明，全國區域計畫或非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點規定，地質敏感區係屬環境敏感地區第 2 級，本部要求提出土地使用與建築管理之因應策略，係呼應

上位計畫及前開要點之規定。惟本次規劃單位所提內容係屬構想，未來於辦理都市計畫之規劃作業時，應更進一步具體化，並建議針對下列各點再行研議：

- (一)本新訂都市計畫風景區之建蔽率及容積率將訂為 20%及 40%，後續約有 3.4 萬平方公尺樓地板面積將被拆除，請補充拆除範圍之分布區位。
- (二)本案風景區之建蔽率及容積率雖較現行都市計畫法臺灣省施行細則低，惟其強度高於現行農舍，其必要性及合理性仍請再補充。

◎南投縣政府

清境地區高山農業或旅館民宿問題，有其政策背景及歷史脈絡，本案風景區之建蔽率及容積率訂為 20%及 40%部分，並非讓所有民宿就地合法，係期有效規範及處理，故本案期透過擬定都市計畫降低強度及管制構想，並搭配相關補償機制，以達到山林保育及觀光發展雙贏之目標，惟本計畫內容倘有不足之處亦將持續補充。

◎經濟部中央地質調查所

本案規劃之風景區涵蓋大部分民宿，保護區內僅有 1 處，惟經比對本案報告書之圖 3-2 坡度分析示意圖及旅宿業分布圖，部分風景區坡度超過 55%，風景區範圍似有調整需要，是以，建議本案應先辦理區域地質調查評估，綜合評估坡度、板岩地帶、向源侵蝕等問題，以納為土地使用分區規劃及檢討之基礎。

◎南投縣政府

本府後續於擬定都市計畫前，將辦理全案將近 500 公頃釘樁測量，屆時將配合檢討全案土地使用分區之合理性。

【議題八：相關機關意見之回應處理情形】

◎本部營建署綜合計畫組

針對南投縣政府所提回應意見，是否有其他需要再補充者，請與會機關(單位)檢視。

◎國軍退除役官兵輔導委員會

- (一)清境農場原屬非都市土地林業用地範圍，雖南投縣政府針對現況做為畜牧使用土地，將劃設為保護區，並將於土地使用管制規定內明定其可供畜牧使用，以確保原畜牧使用之用途，惟因清境農場被劃為保護區高達 233 多公頃，基於清境農場為當地整體觀光休閒發展中心，建議改劃為遊憩區。
- (二)有關本案將飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區劃設為保護區，該區為本會清境農場經管部分為 8 公頃，劃設為保護區對於農場營運影響甚鉅，請南投縣政府補充說明飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區劃設為保護區涉及本會經管土地相關資料；並請將目前公路兩旁供遊客步道使用土地劃為遊憩區或風景區。
- (三)有關北側污水處理廠(松崗段 509 地號土地)因緊鄰本會 3,000 噸地下水儲存池，基於安全考量，本會建議另外選擇適宜場地設置之。
- (四)清境農場既有停車場劃為公共設施停車場使用，因農場並無適當土地可設置法定停車位，且對於農場影響甚大，本會建議另尋其他地區設置公共停車場。

◎行政院農業委員會林務局

- (一)本案將林業用地劃為保護區，本會業已函復南投縣政府原則沒有意見。
- (二)惟林業用地或暫未編定地劃為住宅區、風景區或遊憩區者，請南投縣政府再補充相關資料，俾本局依森林法予以審核。

◎本部營建署下水道工程處

就本案估算之水量而言，目前規劃之污水處理廠用地面積足夠，惟因未來將設置揚水設施，是於適當地區應設置人行步道或相關設施等，以作為揚水設施及其管線使用。

◎本部營建署城鄉發展分署

就環境容受力部分，本分署辦理「臺灣國土容受力分析與調適策略—以北部區域為例」係以國土及區域角度進行分析，因本案清境為個案觀光區，應將流動人口補充納入分析。

◎交通部運輸研究所

(一)本案停車供給並未增加，但清境地區假日有停車空間不足問題，規劃單位提出 TSM 方式因應，此因應對策相對較為薄弱，建議應透過旅館業者提供接駁車方式因應，爰請補充目前當地有願意配合該作法之民宿業者數量。

(二)本次簡報第 49 頁提及尖峰小時減少 1,200PCU，請規劃單位提供旅次轉移量之比例。

附錄：列席單位發言(或書面)意見

◎楊重信教授

- (一)本案範圍內如未有大量違章存在，是否將擬定風景特定區計畫？倘擬定都市計畫為既定政策方向，何以長久以來均未擬定？擬定都市計畫顯係為使違法違規行為就地合法。本案倘係為解決當地違建問題，劃設都市計畫是否為唯一手段？建議可以考量以非都市土地開發許可方式等其他替選方案，實不得因過去怠忽職守，導致當地違建情況不可收拾，進而以非都市土地管理無法發揮作用為理由，提出擬定都市計畫之申請，該前後作為及說法，此無異有政府自我否定之情況，是以，建議補充本案擬定都市計畫之必要性、合法性、正當性及公平性等，並以供給導向，提出本案規劃基本原則，例如最低發展量原則、遊客量配合環境容受力管制等，俾提出對社會有交待的計畫。
- (二)個人反對透過擬定都市計畫方式解決問題，區委會不宜為本案背書，因為即便對本案提出可發展地區、不可發展地區、容積率、建蔽率等相關指導原則，仍形同空白支票。
- (三)本案擬定都市計畫之法令依據為都市計畫法第 12 條規定，該條文係基於「保持優美風景」，並非「發展優美風景」，不宜誤用。
- (四)本案範圍內地質條件敏感，實不宜以擬定都市計畫手段，解決非都市土地怠忽職守所造成的問題。

◎臺北大學不動產與城鄉環境系廖本全教授

- (一)作業單位(綜計組)於說明政策之調整時，認為依據都市計畫法，新訂都市計畫案於區域計畫委員會審議時，僅具有徵詢意見之作用，並不具有審議之功能，將藉由區委會彙整意見，提供都市計畫委員會審議參考。此一政策限縮，在程序上具有嚴重的疑義，理由如下：1. 本次會議開會通知係「審查會議」，並非意見徵詢會議。2. 區域計畫委員會之會議，

法令依據應為區域計畫法，而非都市計畫法。3. 這樣的作法，是將區委會降格成為都市計畫的下級單位，甚至成為都委會徵詢意見的作業單位，完全扭曲區域計畫體制。4. 要將非都市土地自非都市地區劃出，成為都市土地，理當須經區域計畫委員會審議並通過。

- (二)南投縣政府不斷強調，本新訂都市計畫案係「管制型」都市計畫，這完全是一種自欺欺人的說法。理由如下：1. 清境的問題不是體制問題，而是管制問題。2. 非都市土地即是一種管制體制，清境地區土地使用的失控亂象，就是因為南投縣政府長期在管制上的失職所造成。3. 讓非都市土地使用徹底失控，再宣稱可改以都市計畫體制納管，絕非縣府所謂「積極、負責任」的態度，而是「卸責且製造問題」的作法。
- (三)本案根本就是「就地合法型」都市計畫，不僅無法解決問題，反將造成更多問題，理由如下：1. 清境新訂都市計畫真正解決的，只有業者違法的問題，也就是就地合法。2. 除此之外，完全無法解決最根本的國土安全與保育問題。3. 依此作法，清境地區長期違法失控的土地使用，以及所造成的安全問題將繼續存在。4. 依據廬山案例之經驗，清境土地使用亂象，極可能因都市計畫進一步擴大蔓延，並再進行都市計畫通盤檢討與個案變更，讓非法繼續就地合法。
- (四)清境失控的土地使用，若可以新訂都市計畫合法化，無疑是國土管理機關向臺灣社會宣告「破壞國土有利可圖」，且破壞愈是極致，愈是可以徹底翻身，就是讓非都市土地成為都市計畫區，並藉由都市計畫給予建蔽率、容積率，讓破壞國土的行為就地合法，甚至給予更高的容積，令其行為擴大。
- (五)1993年「廬山風景特定區」都市計畫第一次通盤檢討案，送至內政部都市計畫委員會審議，本人即為當時營建署都市計畫組該案之承辦人員。當時與都委會專案小組委員前往廬山現勘時，都委會委員面對廬山地區土地使用的違法現象，並未因都市計畫而真正徹底納管，反而在都市計畫合法化後，違法使用進一步的大肆蔓延，並且在通盤檢討時意圖以變更

再度就地合法，前往現勘的委員莫不搖頭嘆息。其中，還有委員私下告訴大家，這樣的現象只能靠「颱風」來解決了。

(六)2008年辛樂克颱風重創廬山，當時媒體記者詢問本人「下一個廬山在哪裡」。本人在今天「新訂清境風景特定區計畫申請案」的審議中，真正恍然大悟，原來下一個廬山正是清境。清境正循著廬山的模式「一路玩到掛」。

(七)以上發言，以及相關團體發言，請納入會議紀錄。

◎地球公民基金會

(一)本案都市計畫動機可議，且欠缺必要性及合理性。依據規劃單位簡報第17頁提供之發展總量，可以瞭解目前清境地區高山農業、住宅、違法民宿及旅館，均屬非都市土地農牧用地，未來並將規劃為都市計畫風景區。依據南投縣政府說法，本案擬定都市計畫係為降低開發強度，但依目前規劃草案，卻擴大容積率及建蔽率，其必要性及合理性可議。

(二)請南投縣政府將風景區建蔽率及容積率調降為與現行非都市土地農牧用地相同，超出之容積率及建蔽率徹底執行拆除，同時進行交通改善、水資源改善等措施，俾說服社會大眾及媒體。

(三)其他意見詳如書面資料。

◎本部營建署綜合計畫組回應

關於本部區域計畫委員會就新訂或擴大都市計畫案件，由審查調整為徵詢意見之政策背景及法令依據，本署將另為安排時間再向相關單位(人員)說明。

[聲明稿]

拒絕下一個廬山

堅決反對清境違法民宿『就地合法』

2014/4/23 地球公民基金會

去年由紀錄片『看見台灣』點燃的國土保育與潮，將長年以來在清境地區蔓延的巨量違法民宿問題正式引爆，只可惜風聲大雨點小，最後在南投縣府象徵性的拆除幾間違章民宿後不了了之。然而，政府私下的動作並未停止，對於滿山遍野的違章民宿，南投縣府竟不思檢討，反而企圖以都市計畫的劃定，將建蔽率和容積率放寬，使違章民宿得以『就地合法』！對於南投縣府過去長期怠忽職守，如今知法玩法、踐踏國土制度之作為，我們提出嚴正譴責！

今日（4/23）營建署區域計畫委員會將召開之『清境風景特定區計畫』第二次專案小組，以下聲明呼籲營建署務必善盡職責，將此欠缺公益性與必要性，同時潛藏重大災害疑慮之都市計畫案退回，以維護國土安全與規劃專業。

一、南投縣府放任失職 就地合法不符社會公平正義

長久以來，清境地區因失控發展下所產生的問題可大致分為違章民宿、竊佔國土、高山農業以及大量觀光人潮衍生而來的搶水、交通壅塞等問題。高山農業是由於過去歷史與政策之餘留，但前二者之違法猖獗完全是因為南投縣府長期的行政怠惰所致。

據統計，八成五的旅宿集中在2004年至2009之間設立，同時計畫區內109間旅宿，九成五以上都有擅自擴建之情形，難道這十年間南投縣府都不知情？依據『發展觀光條例』第54條，旅宿業經主管機關查核不合規定者，除罰鍰之外，得廢止其營業執照及登記證。試問，密密麻麻上百間的違章民宿何以長期於門口掛著合法民宿登記證還收取高額住宿費？過去十數年間地方政府的管制作為又在哪？南投縣府非但放任失職，甚至協助違法業者解套，變更土地助長地價，『就地合法』即『鼓勵非法』，社會公理何在？

二、都市計畫動機可議 欠缺必要性及合理性

南投縣府口口聲聲表示，原有的非都市土地使用管制（區域計畫）過於鬆散，缺乏積極整體規劃和總量控管，轉變成都市計畫將可導正環境困境，合理管理土地發展，甚至提出可降低發展總量之論，簡直荒謬至極。

- 1、非都市土地不是沒有法源，更非無管制功能，農舍能蓋多大、如何使用，法律規範的清清楚楚。國土失序之癥結在於政府失能助長民眾違法氣焰，導致後果難以收拾，若政府持續放任，劃為都市土地後同樣無法阻止違章蔓延，現存全台各地風景特定區、溫泉區的都市計畫有哪一處沒有違法濫建的問題？

2、縣府為求都市計畫通過，於2012年5月16日發函停止核發建築執照，兩年內已無新增建築，可見政府處於現狀亦有方法進行總量管制，其論不攻自破。

3、縣府認為清境地區的真正問題並非民宿，而是高山農業，並以『未來規劃將排除農業區，限制農業破壞水土』之論強化必要性與合理性。但從農業使用（多為花卉與蔬果）的現狀看來，幾乎與違章民宿區的私人土地重疊比鄰，而民宿區正好全數被劃為風景區。依據都市計畫法施行細則，風景區並未限制農業行為及設施，換言之，都市計畫通過並無法解決高山農業問題，縣府說法完全避重就輕。

4、無論是水源總量控管、污水處理設施、交通紓解、超限查定、水保處理、地質評估、國土侵佔等問題，皆與都市計畫無涉，以現行法令框架早就必須處理。至於區內屬於退輔會的林業用地（將劃為保護區）與遊憩用地（將劃為遊憩區），原本就不是違法旅宿與農業聚集區，轉為都市計畫後頂多維持現狀，何來『導正環境困境』？

基於上述，我們認為本案之必要性及合理性薄弱，唯一必須透過都市計畫『解決』的問題只有將違法民宿劃為風景區，放寬容積率與建蔽率予其就地合法。而法律原先可容許之樓地板面積將從26公頃提升至73公頃，等於單一地區的使用強度將提升2.8倍，環境負荷遠大於現狀，縣府其心可議。

三、高山地質敏感 造鎮等同造災

地調所已於3月底正式公告清境地質敏感區，計畫區內多數範圍經判釋有大規模崩塌潛在情形，包括北側松岡與南側幼獅地區等違章民宿與高山農業聚集之地。近年由於氣候變遷，旱澇交替加遽，災害頻仍，地質敏感區之意義在於透過調查理解風險，進而限制發展以避開風險，而這原本在非都市管制架構下便可做到。反倒本案放寬建築面積、減少透水率，聚集人口於地質高風險區，等於政府帶頭在高山造鎮，若將來發生災害，後果由誰負責？

四、濫用都市計畫 清境步向廬山後塵

縣府一再聲稱，都市計畫將可有效控管失序發展，然而同屬南投縣轄內的廬山溫泉區，我們看見的卻不是如此。1986年，廬山非法違建浮濫，縣府制訂「廬山風景特定區」首次就地合法，但違法旅館不減反增；1993年通盤檢討，二次就地合法；2008年9月辛樂克沖毀三棟飯店，2009年莫拉克再次重創廬山，2011年第二次通盤檢討，將立即危害土地變更為保護區；2012年因深層地滑，南投縣府正式廢止廬山溫泉區，全區遷移，這場長達20幾年的就地合法遊戲正式宣告落幕，廬山劃入風景特定區後，濫建可曾停過？

從廬山模式我們只學到了一件事：只要政府缺乏魄力，都市計畫只要透過通盤檢討與個案變更，仍可不斷重複就地合法，這樣的鬧劇還要在台灣土地上演多久？更何況，現在清境風景特定區的遊戲主人還是同一人！從開發量與地質條件看來，若不從現在開始遏止、減量，清境恐將是下一個廬山。

議題聯絡人：地球公民基金會研究員 呂翊齊 0929-615-275

內政部區域計畫委員會審議「新訂清境風景特定區計畫」案專案小組第2次審查會議 簽到表

時間：103年4月23日（星期三）下午2時整

地點：本署601會議室

召集人：沈召集人淑敏

沈淑敏

出席機關(單位)	職稱	簽到處
王委員雪玉(副召集人)		王雪玉
陳委員彥仲(小組成員)		
林委員靜娟(小組成員)		
王委員秀時		
王委員銘正		
吳委員彩珠		
吳委員樹欉		
周委員天穎		
周委員燕龍		
林委員志明		陳怡妃代
林委員建元		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
林委員素貞		
林委員楨家		
施委員文真		
高委員惠雪		
曹委員紹徽		
陳委員宏宇		
賀陳委員旦		
黃委員萬翔		
楊委員素娥		
鄭委員安廷	鄭安廷	
戴委員秀雄		
國軍退除役官兵輔導委員會	張健群	張孝文 王林訓 莊佩琳
行政院環境保護署		
行政院農業委員會		
行政院農業委員會水土保持局		
行政院農業委員會林務局	技士	技士 陳永升
交通部觀光局	技士	劉炯廷 陳新欣 李中秀

出席機關(單位)	職稱	簽到處
交通部公路總局	站長	陳貽嗣
經濟部中央地質調查所	科長	陳勉銘 陳雲仁 高銘雄
經濟部水利署		
本部消防署		
本部地政司		
本署下水道工程處		鍾淑如
本署建築管理組	科長	楊招維
本署都市計畫組		
本署城鄉發展分署		村松原 曹佐漢
本署綜合計畫組		
陳組長繼鳴		
林副組長秉勳		
林專門委員世民		
廖科長文弘		廖文弘

出席機關(單位)	職稱	簽到處
南投縣政府	處長	曹仁隆
	副處長	陳錫慶
	科長	張美如
	技士	孫麗珍
		張育芳
媒體		
公視	林育福	王興中
數位記者	朱永平	
海洋大學學生記者	邱曉皓	
環境資訊中心	陳麗雲	
風傳媒	姚惠川	
蘋果	潘安羽	
U1 news	吳和	
立報	呂淑娟	
公視	黃曉中	攝影記者
原民台	高路	高路

出席機關(單位)	職稱	簽到處
列席團體		
地球公民		王冠行
地球公民	研究員	呂明郎
		莊惠銓
台灣生態學會	理事	廖本全
媒体	中央社	楊淑明

內政部區域計畫委員會審議「新訂清境風景特定區計畫」

案專案小組第2次審查會議（發言順序）

	參與會議民眾或團體(單位)	簽名
1	地球公民基金會	呂翊禎
2	"	楊重信
3		廖 幸全
4		
5		

內政部區域計畫委員會審議「新訂清境風景特定區計畫」案專
案小組第2次審查會議（旁聽席）

參與會議民眾或團體		簽名
1	莊惠銓	莊惠銓
2	朱正綱	朱正綱
3	廖本全	
4	王秋堂 郭維 陳季多	
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		

附件 1-2 內政部區域計畫委員會 103 年 4 月 23 日審議「新訂清境風景特定區計畫」案專案小組第 2 次審查會議紀錄處理情形表

項目	審查意見	處理情形	查核意見
一	擬定都市計畫之必要性		
(一)	依據南投縣政府所提申請書及補正資料，本案「新訂清境風景特定區計畫」係依據都市計畫法第 12 條規定辦理，係屬「管制型」計畫，並非傳統以住商為主之都市計畫，期透過擬定都市計畫方式，降低開發強度，積極管制高山農業、提供公共設施、研擬防災水保配套措施等，以確保當地環境安全及品質，惟依據目前規劃草案，其未來都市計畫之使用強度及發展總量均高於現況非都市土地相關法令規定，其擬定都市計畫之必要性顯然不足，請南投縣政府於申請都市計畫階段，繼續強化本案擬定都市計畫之理由，並請依據相關法令規定及本次會議與會機關(單位)代表意見，重新修正本案計畫總量相關資料。	本案旅宿設施樓地板面積經更新校正後，由 11 萬平方公尺修正為 15 萬平方公尺；另考量環境容受力特性，風景區容積率應予以分級訂定，故容積率由 40% 修正為 20~60% (平均容積率 40%)。相關修正內容先予說明。 1.有關本案使用強度，針對旅宿設施集中規劃為風景區，並參酌都市計畫法台灣省施行細則，將容積率訂為 20~60%。該使用強度雖高於非都市土地農牧用地規定，然基於公平合理原則，基地若符合安全無虞者，超出原建築許可容積部分應依回饋負擔機制，進行公益回饋與環境補償。此乃非都市土地現行法令規定下，無法操作之執行機制。 2.有關本案可發展總量，旅宿設施於現行非都市土地主要屬農牧用地，估計可發展總量為 26.634 公頃。新訂都市計畫後以土地使用適宜性進行分析，屬可發展區（作觀光產業使用），估計可發展總量為 26.32 公頃，低於現階段非都市土地之可發展總量。且後續辦理地質調查及水土保持評估後，將再剔除不可開發區，可發展量將持續降低。	詳問題一。

項目	審查意見	處理情形	查核意見
		3.本案計畫總量乃指旅宿設施（不包括非旅宿設施，如住宅、農業建築...等），以其現況發展總量 15 萬平方公尺為計。 4.本案新訂都市計畫之必要性詳見 p.1-5，計畫總量詳見 p.4-9。	
(二)	都市計畫兼具空間計畫及開發計畫性質，除具有因地制宜管制之特性外，亦具有多元土地開發方式(例如：容積調派、公有土地提供安置、公有土地交換分合等)，因本案範圍內土地大多屬經濟部 103 年 3 月 31 日經地字第 10304601700 號公告之「山崩與地滑地質敏感區(L0002 南投縣-01)」，依據地質法規定意旨，地質敏感區土地並非不得開發利用，惟基於確保後續大環境安全考量，建議南投縣政府後續於都市計畫法定程序階段，主動辦理全區之基地地質調查及地質安全評估作業，將確實不宜開發範圍劃設為保護(育)相關使用分區，並透過都市計畫多元手段，保障既有合法權利，俾本案發揮擬定都市計畫之功能，並強化擬定都市計畫之必要性。	遵照辦理。本府將於後續都市計畫階段時，辦理全區基地地質調查及地質安全評估作業，作為都市計畫土地使用計畫之規劃參考。然為確保本項作業具其價值及可行性，其辦理範圍應視屆時實際需求及執行經費妥予訂定。相關內容詳見 p.5-27。	詳問題一。
二	區位		
	依據本部 102 年 10 月 17 日公告實施之「全國區域計畫」，及 102 年 12 月 12 日修正函頒之「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定：「不得將區域計畫所劃設之環境敏感	1.遵照辦理，本案後續於擬定都市計畫階段，將依「全國區域計畫」及「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」，相關土地使用分區及土地使用管制規定，應依據各該環境敏	一、重要聚落保存區：依文化部文化資產局 103 年 4 月 21 日文資蹟字第 1033003213 號函復本案未涉及文化資產保存法之重要聚落保存區。（詳附錄-25）

項目	審查意見	處理情形	查核意見
	地區第一級納入計畫範圍；為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地之環境敏感地區第一級，如納入新訂或擴大都市計畫，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則。」因全國區域計畫新增「重要聚落保存區」、「水庫集水區(供家用或公共給水)」等2項環境敏感地區第1級，請南投縣政府逕向相關目的事業主管機關查詢後，後續於擬定都市計畫階段，務必確實依據前開規定辦理，相關土地使用分區及土地使用管制規定，應依據各該環境敏感地區之保護標的與特性，妥予規劃。	感地區之保護標的與特性，妥予規劃。 2.本案依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」(104年1月20日台內營字第1030815810號函修正)進行查詢。經查計畫區內第一級環境敏感地區包括飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區、森林區，皆劃設為保護區；第二級環境敏感地區包括地質敏感區(山崩與地滑)、山坡地及水庫集水區(非供家用或公共給水)依使用現況與規劃意旨劃設為適當分區，自來水水質水量保護區則劃設為保護區。 3.基礎資料及應納入計畫範圍之理由詳見p.3-22，各環境敏感地區查詢結果及函覆公文詳見附錄二。	二、水庫集水區(供家用或公共給水)： (一)依經濟部水利署103年2月26日經水工字第10351028830號函復本案非位於公告之重要水庫集水區內，惟依水利法施行細則第5條公告水庫計96處，本案鄰近霧社水庫之集水區，請台電公司協助確認逕復。(詳附錄-28) (二)依台電公司103年3月11日電發字第1030004230號函復本案位於霧社水庫集水區範圍內。(詳附錄-29) (三)依經濟部訂定「水庫集水區圖資製作與查認作業要點」附表二，霧社水庫為非供家用或公共給水之水庫。
三	規模		
(一)	依據本案補正資料有關環境容受力分析結果，範圍內土地可容受之人口規模約為3,000~3,200人，因現況人口數約為1,300人，是以，當地每日活動人口(按：旅遊住宿人口)以1,700~1,900人較為適宜。本案預估計畫目標年之住宿遊客為100萬人/年(平常日約2,000人、假日約4,500人)顯已超出當地環境容受力，請南投縣政府後續考量環境容受力，適度管制住宿遊客量，並據以妥適研訂旅館民宿總量，以兼顧環境保	1.遵照辦理。本案參酌營建署城鄉分署102年「臺灣國土容受力分析與調適策略—以北部區域為例」成果報告及「容受力操作手冊」推估計畫區可容受之人口規模約為3,000~3,200人，扣除現況人口約1,300人，計畫區每日活動人口(旅遊住宿人口)以1,700~1,900人較為適宜。故本案預估計畫目標年之每日活動人口(旅遊住宿人口)為1,900人，旅遊住宿人口為每年70萬人，最大住宿空間每	詳問題二。

項目	審查意見	處理情形	查核意見
	育及觀光旅遊品質。	日為 3,500 人。 2. 自然環境容受力詳見 p.4-4，計畫人口推估詳見 p.4-7。	
(二)	依據南投縣政府所送申請書及補正資料，本案風景區之建蔽率及容積率規劃為 20%及 40%，後續約有 3.4 萬平方公尺旅館民宿之樓地板面積將被拆除，除請南投縣政府補充拆除範圍之分布區位外，考量前開建蔽率及容積率雖較現行都市計畫法臺灣省施行細則規定(按：分別為 20%及 60%)為低，然其發展強度高於現行農舍相關法令規定，請南投縣政府繼續補充其必要性及合理性；且案內劃設風景區 182.81 公頃，按其規劃之容積率 40%核算，其總樓地板面積約為 73.1240 公頃，遠高於現況旅館民宿之總樓地板面積 11.077213 公頃，因本案位屬地質敏感區，且屬高山地區，生態環境亦屬敏感，為兼顧環境安全及品質，請南投縣政府依據基地地質調查及地質安全評估結果，於安全無虞區位劃設適當旅館民宿總量所需之風景區面積，並研訂適當發展強度，以呼應本案以「管制為主」之計畫定位。	1. 有關拆除範圍之分布區位，本案參酌「清境地區旅宿業土地使用及建築管理處理原則」，提出建築管理計畫，針對不同旅宿類型提出處理措施。其中，若辦理地質調查及水土保持評估後，非屬安全無虞者，應依相關法令規定進行處分或拆除。故現階段尚無法確定拆除範圍之分布區位。建築管理計畫詳見 p.5-36。 2. 有關必要性及合理性，風景區使用強度雖高於非都市土地農牧用地規定，然基於公平合理原則，基地若符合安全無虞者，超出原建築許可容積部分應依回饋負擔機制，進行公益回饋與環境補償。相關內容詳見 p.1-5 及 p.4-13。 3. 遵照辦理。本府將於後續都市計畫階段時，辦理全區基地地質調查及地質安全評估作業。於安全無虞區位劃設適當旅館民宿總量所需之風景區面積，並研訂適當發展強度，以呼應本案以「管制為主」之計畫定位。	詳問題二。
(三)	至本案既有非都市土地建築用地及遊憩用地等設施型使用地部分，建議依據基地地質調查及地質安全評估結果，作為都市計畫土地使用分區之規劃參考，不宜	遵照辦理。本府將於後續都市計畫階段時，辦理數值地形測量及全區基地地質調查及地質安全評估作業，作為都市計畫土地使用計畫之規畫參考。且為保障該既	請南投縣政府納入後續都市計畫規劃階段配合辦理。

項目	審查意見	處理情形	查核意見
	全數按現況規劃為住宅區及遊憩區，且為保障該既有合法建築權利，亦應研擬適當補償措施。	有合法建築權利，亦將研擬適當補償措施。	
四	機能		
(一)	為兼顧環境保育、觀光旅遊發展及當地居住品質，本案水資源、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等需求，請將各目的事業主管機關所提意見，納入後續都市計畫規劃或營運階段配合辦理；另本案針對廢棄物處理部分，僅考量現況人口(1,297 人)產生之廢棄物數量，請將觀光旅遊及住宿遊客產生之廢棄物數量亦應一併納入考量，妥適評估鄰近焚化廠處理容量供需情形，並研擬適當因應策略。	1.遵照辦理。本案現階段已取得各目的事業主管機關之同意文件，所提意見將納入後續都市計畫規劃或營運階段配合辦理。相關內容詳見附錄六。 2.廢棄物處理部分，因計畫區產出廢棄物係以一般性生活垃圾為主，由仁愛鄉公所清潔隊直接清理，其廢棄物數量已納入仁愛鄉垃圾清運總量中，故僅依現況居住人口數推估，無另外估算活動人口數（仁愛鄉平均每人每日垃圾量約 0.719 公斤，已高於全國平均值 0.387 公斤）。 3.若將旅遊及住宿遊客之活動人口數一併納入考量，區內總廢棄物處理需求量僅約 2.3 公噸/日，仍遠低於南投縣鄰近縣市焚化廠垃圾處理之餘裕容受量 47.7~296.0 公噸/日。相關內容詳見 p.4-20。	詳問題三。
(二)	本案土地使用計畫之各類型使用分區及公共設施用地配置方式及其面積規模，俟後續都市計畫擬定時，再依發展需要及相關法令規定辦理。公共設施部分，未來應於都市計畫書圖草案具體說明公、私部門應負擔項目、經費來源及開發期程等，同時應擬具健全且可行之事業及財務計畫，俾	遵照辦理。	本案土地使用計畫之各類型使用分區及公共設施用地配置方式及其面積規模，請於後續都市計畫擬定時，依本點決議辦理。

項目	審查意見	處理情形	查核意見
	利後續都市計畫審議作業進行更精密之審查。		
五	成長管理計畫		
(一)	考量本案既有發展量有超過當地環境容受力情形，建議於前開旅館民宿總量管制指導下，以「負成長管理」思維，針對既有旅館民宿之建築情形予以分類、篩選，並研擬鼓勵停業、拆遷或輔導合法之管理計畫。	遵照辦理。本案參酌「清境地區旅宿業土地使用及建築管理處理原則」，提出建築管理計畫，針對不同旅宿類型提出處理措施。相關內容詳見 p.5-36。	詳問題四。
(二)	針對列為輔導合法之旅館民宿，建議依據全國區域計畫有關安全性、公平性及合理性之指導原則，秉持公平合理原則下研訂回饋負擔機制。	遵照辦理。本案針對輔導合法之旅宿設施，提出回饋金、捐贈土地及異地回饋等回饋負擔機制。相關內容詳見 p.5-38。	詳問題四。
(三)	因本次所提成長管理策略內容均屬原則性敘述，建議南投縣政府繼續補充具體數據，俾釐清相關疑義。	遵照辦理。相關具體數據詳見 p.4-7 及 p.4-9，包括： 1.計畫人口：計畫區可容受人口規模為 3,000~3,200 人，扣除現況人口 1,300 人，預估計畫目標年之每日活動人口（旅遊住宿人口）為 1,900 人。 2.計畫總量：本案係屬「管制性」計畫，故旅宿設施之計畫總量以現況發展總量 15 萬平方公尺為計。	已補充具體數據，詳 p.4-7 及 p.4-9。
六	氣候變遷調適策略		
	依據南投縣政府所提補正資料，本案於歷經辛樂克及莫拉克等重大風災後，並無出現明顯崩塌裸露；且經濟部水利署並以 103 年 4 月 14 日經水工字第 10351062520 號函表示，該署並未公告「淹水潛勢地區」，尚無法認定本案土地是否具有淹水風險，然本案位屬高山地	遵照辦理。在環境災害紀錄部分，依國家災害防救科技中心 103 年 6 月 24 日災防坡洪字第 1030000464 號函示，災害紀錄共 1 處，97 年 7 月 18 日因卡玫基颱風豪雨沖刷，造成計畫區博望新村社區內簡易擋土牆設施位移；另南投縣政府歷史風災復建工程共計 10 處，	詳問題五。

項目	審查意見	處理情形	查核意見
	區，對於強降雨之敏感性甚高，請南投縣政府後續向國家災害防救科技中心取得歷史災害點位，確實掌握當地重要氣候事件，俾納為研擬調適策略之參考。	其中 1 處位於幼獅地區，其餘位於區外。相關內容詳見 p.8-1。	
七	坡地災害因應策略		
	除應考量現況人口之防救災措施外，觀光旅遊人口及住宿遊客量亦應納入研議分析，妥適研擬都市防災計畫相關內容。	遵照辦理。本案坡地災害因應策略以區域環境特性進行整體考量，並將旅遊人口、住宿遊客量及地方居民一併納入研議分析，提出防救災據點及動線、疏散避難計畫及防災因應策略等相關配套措施。相關內容詳見 p.5-29。	已納入第五章第五節坡地災害因應策略，詳 p5-29。
八	開發方式		
	本案開發方式如擬不採區段徵收，應敘明不採區段徵收之理由，具體說明辦理範圍、土地開發計畫、分期分區發展計畫及財務計畫，並應於依都市計畫法擬定都市計畫前，徵得行政院同意。	遵照辦理。依行政院 79 年 8 月 10 日台內字第 23088 號函示「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」。本案現階段先行提出土地規劃原則與綱要計畫，後續都市計畫草案確認時，將依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第五點（四）之規定，於都市計畫公開展覽前，專案報請徵得行政院同意。	本案開發方式擬不採區段徵收，請依本點決議，應於依都市計畫法擬定都市計畫前，徵得行政院同意。

■ 附帶決議

項目	審查意見	處理情形	
(一)	本計畫範圍內農牧用地約 178 公頃，依據農業發展條例第 10 條規定：「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產	1.遵照辦理。依行政院農業委員會 103 年 7 月 7 日農企字第 1030720131 號函，有關本案涉及農業用地（屬農牧用地地區）變	詳問題六。

	環境之完整，並先徵得主管機關之同意。」本案業經南投縣政府以 102 年 6 月 10 日府農務字第 1020119349 號函表示支持與同意之立場，惟是否符合農業發展條例前開規定意旨，請依行政院農業委員會意見辦理。	更為非農業使用部分，該會無意見。 2.另函文說明三表示，請本案協助釐清 4 戶有機農戶是否位於計畫範圍內並預為妥處處理原則。經查農戶 4（幼獅段 309 地號）位於計畫範圍內，申請書草案規劃為遊憩區，得繼續為原有之使用。	
(二)	本案政策環評之相關意見，請按性質予以分類，並將涉及土地使用規劃或管制者妥予整理，以納為後續都市計畫規劃參考。	遵照辦理，政策環評中涉及土地使用規劃或管制之相關意見，將妥予彙整納為後續都市計畫規劃參考。	本部 104 年 1 月 20 日修正發布「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」，都市計畫之新訂或擴大均應依據都市計畫法規定，由都市計畫主管機關審議及核定，是有關「政策環境影響評估」程序，後續請都市計畫擬定機關於「都市計畫階段」辦理，故本點決議涉及政策環評之程序，無須於本部區域計畫主管機關徵詢意見階段辦理完成。
	以上意見請申請人補充修正，於 6 個月內送本部營建署，提請區域計畫委員會討論。		

附件 1-3 非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點檢核表

計畫名稱	新訂清境風景特定區計畫申請書			
申請機關	南投縣政府			
計畫區位	南投縣仁愛鄉			
計畫面積	497.89 公頃			
計畫性質	☐ 住商為主型	☐ 產業為主型	☒ 管制為主型	☐ 其他

查核事項	查核結果	說明	本署查核意見
一、是否屬以配合區域或都市發展所必須或依都市計畫法第十條至第十二條規定辦理者？	☒ 是 ☐ 否	本案依都市計畫法第 12 條規定辦理，係配合清境地區環境保育發展所必須而擬定之特定區計畫。	略。
二、都市計畫擬定機關是否就位於環境敏感地區先行審核，並將審核意見併同申請書向內政部申請？	☒ 是 ☐ 否	1. 本案依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」(104 年 1 月 20 日台內營字第 1030815810 號函修正) 進行查詢。經查計畫區內第一級環境敏感地區包括飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區、森林區，皆劃設為保護區；第二級環境敏感地區包括地質敏感區(山崩與地滑)、山坡地及水庫集水區(非供家用或公共給水)依使用現況與規劃意旨劃設為適當分區，自來水水質水量保護區則劃設為保護區。 2. 各環境敏感地區查詢結果及函覆公文詳見附錄二。	符合規定。
三、申請計畫書內容是否依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫要點」第四點規定研擬齊備？	☒ 是 ☐ 否	本案依本要點第四點規定研擬齊備下列內容： 1. 辦理理由、目的及法令依據：詳見第一章。 2. 擬定機關：詳見第一章。 3. 計畫年期、計畫人口、計畫範圍、計畫面積及行政區界：詳見第一章、第四章。 4. 上位計畫及相關上位部門	符合規定。

查核事項	查核結果	說明	本署查核意見	
		計畫之指導：詳見第二章。 5.區位分析：詳見第三章。 6.規模分析：詳見第四章。 7.機能分析：詳見第五章。 8.開發方式：詳見第六章。 9.民眾參與：詳見第七章。 10.氣候變遷調適策略：詳見第八章。		
四、計畫範圍之區位分析	(一)申請範圍所在之鄉(鎮、市、區)既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口是否達百分之八十以上？	☐ 是 ☒ 否	1.仁愛鄉有三處都市計畫區，包括霧社都市計畫區、廬山都市計畫區及翠峰都市計畫區。 2.由於仁愛鄉地區發展性質，廬山都市計畫區及翠峰都市計畫區皆未訂定計畫人口，而附設都市計畫區之都市發展用地與計畫人口皆未達百分之八十以上。 3.相關內容詳見 p.3-1。	未符合規定，然本案係管制為主型之都市計畫，是尚無須符合該項規定。
	(二)前開都市發展用地部分，是否檢附最新版(一年內)航空照片或衛星影像之分析結果？	☐ 是 ☒ 否	由於前開都市計畫區之都市發展用地皆尚未達百分之八十以上，故未予檢附航空照片或衛星影像之分析結果。	未符合規定，然本案係管制為主型之都市計畫，是尚無須符合該項規定。
	(三)是否先檢討利用鄰近或原有都市計畫整體發展地區、推動都市更新地區及都市計畫農業區？	☒ 是 ☐ 否	經檢討分析，三處都市計畫地區皆未劃設整體發展地區、都市更新地區及農業區。且本案係配合清境地區環境保育發展所劃設，與一般城鄉發展優先次序性質不同。	同南投縣政府說明。
	(四)是否涉及第一級環境敏感地區之土地？	☒ 是 ☐ 否	1.本案依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」(104年1月20日台內營字第1030815810號函修正)進行查詢。經查計	本案少部分土地位於第1級環境敏感地區，請南投縣政府

查核事項	查核結果	說明	本署查核意見
		畫區內第一級環境敏感地區包括飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區、森林區。 2.各環境敏感地區查詢結果及函覆公文詳見附錄二。	後續於擬定都市計畫階段，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則，相關土地使用分區及土地使用管制規定，應依據各該環境敏感地區之保護標的與特性，妥予規劃。
(五)是否將第一級環境敏感地區之土地納入計畫範圍？	☒ 是 ☐ 否	1.依本案計畫範圍劃設原則，前開地區皆納入計畫範圍。然為保育自然環境與資源，皆規劃為保護區。 2.有關基礎資料及應納入計畫範圍之理由詳見p.3-23，各環境敏感地區查詢結果及函覆公文詳見附錄二。	本案少部分土地位於第1級環境敏感地區，請南投縣政府後續於擬定都市計畫階段，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則，相關土地使用分區及土地使用管制規定，應依據各該環境敏感地區之保護標的與特性，妥予規劃。
(六)申請範圍劃為都市發展用地者，是否非屬特定農業區農牧用地、曾經辦竣農地重劃及農業專業生	☐ 是 ☒ 否	依查核結果(p.附錄-13)，本案非位屬優良農地。	符合規定。

查核事項	查核結果	說明	本署查核意見
	產區之地區？ (七)是否以比例尺五千分之一像片基本圖或最新版(一年內)航空照片為底製作示意圖，表明計畫範圍通往該地區生活圈中心都市之高速公路、主要幹道(含道路編號)、軌道運輸系統、申請範圍所在之鄉(鎮、市、區)既有都市計畫、各類環境敏感地區及重大建設或計畫？	■是 □否 1.本案計畫範圍係以比例尺五千分之一像片基本圖為底製作之示意圖，詳見p.1-4。 2.然考量圖面清晰度，有關區域交通系統示意圖(p.3-35)、仁愛鄉都市計畫區分布示意圖(p.3-2)及各類環境敏感地區等圖面(詳見第三章第二節)，則以經建版為底製作之。	符合規定。
	(八)是否完整說明土地使用現況、土地權屬比例、土地使用分區及使用地編定等相關事項？	■是 □否 有關實質環境之分析，詳見第三章第四節。計畫範圍之土地使用包括農業使用、林業使用、牧業使用、遊憩使用及住宿服務設施(詳見p.3-37~3-48)；土地權屬以公有土地為主，佔全區約七成五(詳見p.3-51)；土地使用分區以山坡地保育區居多，佔全區近九成七(詳見p.3-53)；使用地編定以林業用地居多，佔全區近五成(詳見p.3-54)。	符合規定。
五、計畫範圍之規模分析	(一)是否說明全直轄市、縣(市)已發布實施或擬訂中之都市計畫(含內政部區	■是 □否 南投縣境內共有 20 處都市計畫區，包括 6 處市鎮計畫區，鄉街計畫與特定區計畫各 7 處。目前有 1 處刻正辦理都市計畫通盤檢討，相關內容詳見附錄三及附錄	符合規定。

查核事項	查核結果	說明	本署查核意見
		四。	
委會、各級都市計畫委員會審議中或審議通過，但尚未發布實施之新訂或擴大都市計畫，與都市計畫通盤檢討案件)其計畫人口、計畫年期、計畫範圍、計畫面積與區域計畫總量管制及成長管理之配合情形？			
(二)是否依據各該區域計畫對於目標年人口與用地需求總量管制及成長管理之指導，核實推估人口成長與分布，及實際用地需求？	☒是 ☐否	本案係屬管制為主型之都市計畫，故有關計畫人口及實際用地之規劃，皆以使用現況為主，不再予以新增。	符合規定。
(三)是否調查計畫範圍內之現況人口，並說明擬引進計畫人口(含居住人口或產業人口)之策略及優勢條件？ 1.住商為主型：是否以全國區域計畫(第二次通盤檢討)之人口分派量為基礎，按其分派模	☒是 ☐否	1.本案係屬管制為主型之都市計畫，居住人口即為現況人口，可供居住土地僅維持非都市土地乙種建築用地與丙種建築用地，新訂都市計畫後，不再新增住宅用地。且本案非屬產業發展類型，亦無引進產業人口及其衍生人口。 2.由土地供給面可知，計畫範圍約可容納1,507人。由實際需求面可知，現況人口主要包括大同村(以1/2計)及春陽村(以1/4計)，估計約1,297人。基於土地	符合規定。

查核事項	查核結果	說明	本署查核意見
式，考量既有都市計畫實際居住人口數，核實推估各該都市計畫地區之人口數，並應具體說明人口移動情形？ 2.產業為主型：是否依據產業發展需要，核實推算就業人口，並應經中央工業或產業主管機關核可？ 3.管制為主型：是否核實推估計畫人口(倘無人口發展需要者，得免訂定計畫人口)？		管制原則，本案將計畫人口訂定為 1,500 人。 3.現況人口詳見 p.3-18，計畫人口推估詳見 p.4-15。	
(四)是否依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點規定」進行計畫面積規模推估？ 1.住商為主型：是否按計畫人口核實推算相關配套公共設施(備)用地後，合理劃設計畫範圍？又如屬因應大眾運輸系統發展需要者，其計畫範圍應是否為場站周邊五百公尺(步行約十至十二分鐘以內)？	☒是 ☐否	1.本案係屬管制為主型之都市計畫，故係依據管制需要，核實劃設計畫範圍。 2.本案計畫範圍係考量避開環境敏感地區、避免土地管理重疊及達到土地管理目的而劃設，計畫面積為 540.69 公頃。 3.計畫範圍劃設原則詳見 p.4-13。	詳問題二。

查核事項		查核結果	說明	本署查核意見
	2.產業為主型：是否依據產業發展需要，及水利主管機關審查同意之用水計畫，核實劃設計畫範圍？ 3.管制為主型：是否依據管制需要，核實劃設計畫範圍？			
六、計畫範圍之機能分析	(一)是否研擬規劃原則、土地使用、產業活動、交通運輸及公共設施與公用設備等計畫發展構想？	☒ 是 ☐ 否	相關內容皆歸納為機能分析，詳見第五章。規劃原則詳見 p.5-4；土地使用及產業活動詳見 p.5-6；交通運輸、公共設施與公用設備詳見 p.5-16。	符合規定。
	(二)是否取得申請範圍內之相關重要公共建設計畫之興建時程證明文件(並與都市計畫建設時程相配合)？	☐ 是 ☐ 否 ☒ 配合辦理	本計畫範圍內目前尚無推動中之重要公共建設計畫。若後續有實質需要，將配合辦理取得相關證明文件。	同南投縣政府說明。
	(三)是否徵得公共管線系統(包括：自來水、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道)之目的事業主管機關(構)之同意？	☒ 是 ☐ 否	本案已徵得公共管線系統之目的事業主管機關(構)之同意，詳見 p.附錄-62。	符合規定。
	(四)住商為主型申請案件，如採區段徵收方式開發者，是否增列	☐ 是 ☐ 否 ☒ 非屬住商為	本案係為管制為主型之申請案件，非屬住商為主型，故未涉及提供一定比率社會住宅之配合事項。	同南投縣政府說明。

查核事項		查核結果	說明	本署查核意見
	提供一定比率之社會住宅？	主型申請案件		
七、計畫範圍之開發方式	(一)區段徵收評估報告書，是否經地政、財政等單位評估開發為可行？	☐ 是 ☐ 否 ☒ 未涉及採區段徵收方式辦理開發	本案住宅區原屬非都市土地建築用地，係參酌現況劃設；遊憩區原屬非都市土地遊憩用地，係參酌清境農場現況劃設；風景區則非屬都市發展用地，於土地使用分區管制要點內訂定管制事項。故本案未涉及採「區段徵收」方式辦理開發。	本案南投縣政府擬不採「區段徵收」方式辦理開發。
	(二)開發方式不採區段徵收者，是否於依都市計畫法辦理公開展覽前，專案報請徵得行政院同意？	☒ 是 ☐ 否	依行政院 79 年 8 月 10 日台內字第 23088 號函示「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」。本案現階段先行提出土地規劃原則與綱要計畫，後續都市計畫草案確認時，將依規於都市計畫公開展覽前，專案報請徵得行政院同意。	應敘明不採區段徵收之理由，具體說明辦理範圍、土地開發計畫、分期分區發展計畫及財務計畫，並按規定徵得行政院同意。
八、是否邀集學者、專家、民間團體等舉辦座談會、民意調查、公告徵詢意見或其他適當方法廣詢意見，並作成紀錄，作為擬訂或審議之參考。？		☒ 是 ☐ 否	本案於不同辦理階段，分別透過地方座談會、專家學者座談會及研討會形式，與學者、專家、民間團體及地方居民等進行意見溝通與交流。相關內容詳見第七章。	符合規定。
九、是否依據行政院核定國家氣候變遷調適政策綱領，考量都市計畫類型因地制宜就災害、維生基礎設施、水資源、土地使用、海岸、能源供給及產業、農業生產與生物多樣性及健康等調適領域，研擬調適策略？		☒ 是 ☐ 否	本案針對環境災害紀錄提出對應之調適策略，詳見第八章。	符合規定。

營

附件 1-4

建 署

檔 號：
保存年限：

行政院農業委員會 函

綜合組

19 2/26

地址：100臺北市南海路37號
電話：(02)2312-5879
傳真：(02)2314-6407
電子信箱：natasha@mail.coa.gov.tw
承辦人：蔡秀婉

受文者：內政部

發文日期：中華民國103年07月07日
發文字號：農企字第1030720131號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴部區域計畫委員會103年4月23日審議「新訂清境風景特定區計畫」案專案小組第2次審查會議紀錄涉及農業用地變更事宜，本會意見復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據南投縣政府103年6月27日府建都字第1030129122號函檢附「新訂清境風景特定區計畫申請書」土地使用計畫辦理，兼復貴部103年5月29日內授營綜字第10308058021號函。
- 二、有關旨揭案件涉及農業用地變更使用部分，本會業於103年1月16日以農企字第1030700259號函(諒達)說明本會之審查程序規定，即應由中央目的事業主管機關就政策或法律主管立場提供相關意見，爰依據貴部103年2月20日內授營綜字第1030801409號函表示本案屬「管制型」都市計畫，其計畫規劃方向尚符合全國區域計畫有關新訂或擴大都市計畫及環境敏感地區之指導原則。倘經貴部確認有助於達到此類地區之國土保安目的，復參酌南投縣政府102年6月10日農務字第102119349號函審查同意之意見，以及旨揭

電子公文



案件之坐落尚非位於農產業輔導專區及特定農業區等較優質農業發展區域，爰本案涉及農業用地(屬農牧用地地區)變更為非農業使用部分，本會無意見。✓

三、又農業用地變更使用審查原則，除應以不影響鄰近農業生產環境之完整，並宜尊重既有農民權益。查計畫範圍內恐有本會農糧署輔導有機農戶4戶，耕作地段號為：(一)農戶1：松岡段100地號，0.784公頃，(二)農戶2：春陽段61、62、96、97、98、99、100、101、102、103、104、105、106、107、139、140、141、142、143、144、145、147、148、149、150等25筆地號，1.267公頃，(三)農戶3：春陽段852、852-1地號，1.024公頃，(四)農戶4：退輔會清境農場(幼獅段309地號，0.487公頃)，其是否位於旨揭計畫範圍內，仍請協助釐清並預為妥處處理原則，併納入內政部區域計畫委員會審議。

四、針對南投縣政府檢送土地使用計畫涉及林業用地變更之補充說明另請本會林務局參處。

正本：內政部

副本：南投縣政府、本會畜牧處、本會輔導處、本會農田水利處、本會漁業署、本會農糧署、本會林務局、本會水土保持局、本會企劃處



副本

附件 1-5

檔 號：

保存年限：

行政院農業委員會 函

綜合組

10556

臺北市松山區八德路2段342號

地址：10050臺北市中正區杭州南路1段2號

承辦人：林中原

電話：02-23515441轉209

傳真：23518386

電子信箱：op4067@hotmail.com

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國104年3月27日

發文字號：農林務字第1041720775號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明一及二

主旨：有關貴府為辦理「新訂清境風景特定區計畫」，擬就計畫範圍內之林業用地及暫未編定地，分別規劃為保護區、風景區、遊憩區、停車場用地及污水處理場用地，業依森林法第6條第2項規定會同內政部審核完竣，有條件同意作非林業使用，並請依內政部來函辦理，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府104年2月5日府農林字第1040029648號函暨依據內政部102年7月30日內授中辦地字第1026036723號函及103年9月9日內授中辦地字第1036037725號函(影本如附件1)辦理。
- 二、本案係將非都市土地林業用地及暫未編定地劃入特定區計畫範圍內，並適用都市計畫管制，據內政部表示特定區計畫屬「管制型」都市計畫，復經本局依森林法第6條第2項及第4項準用第2項規定，報請內政部會同審核結果亦無意見，並請貴府依內政部會同審核之意見辦理，即依「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第10點第(4)款規定：經相關權責單位發布為都市計畫地區，將範圍內非都市土地使用分區及用地編定註銷。
- 三、本案既據貴府表示：主要係基於都市計畫範圍完整性，將夾雜於住宅區之零星林業用地或暫未編定土地一併納入規劃，基此，倘經貴府確認有助於達到此類地區之國土保安目的，同意有條件作非林業使用，惟就範圍內屬國軍退除役官兵輔導委員會清境農場經管風景區之大面積(0.4公頃以上)國有林業用地，仍應劃入保護區，另屬林業用地及暫未編定地上之違法民宿，貴府應依森林法第6條第2項前段規定辦理，即恢復作林業使用(如附件2)。

104 3 31



四、副本抄送內政部營建署，建議應就此特定區計畫原屬林業用地劃入保護區部分予以管控，嗣後仍應以維持國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態資源之使用為原則（應載明於都市計畫書）。

正本：南投縣政府

副本：內政部營建署（含附件）

主任委員 陳保基



訂

線

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號
承辦人：蘇燈明
電話：04-22502208
電子郵件：robere@land.moi.gov.tw
傳真：04-22502374

受文者：行政院農業委員會

發文日期：中華民國103年09月09日
發文字號：內授中辦地字第1036037725號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關南投縣政府為辦理「新訂清境風景特定區計畫」，擬就計畫範圍內之林業用地及暫未編定用地，（分別變更為保護區、風景區、遊憩區、停車場用地及污水處理場用地），貴會依森林法第6條第2項及第4項規定會同本部審核1案，仍請依本部102年7月30日內授中辦地字第1026036723號函辦理，復請查照。

說明：復貴會103年9月1日農授林務字第1031722134號函。

正本：行政院農業委員會

副本：本部營建署、地政司【中】【編定管制科】

電04-0609文
交14:18章

清境特定區計畫範圍林業用地及暫未編定地(擬規劃為保護區以外分區)違規民宿情形

(林業用地)				
編號	地段號	面積(平方公尺)	擬規劃	違規情況描述
1	幼獅段300-10	96	風景區	維也納民宿
2	幼獅段300-11	558	風景區	
3	幼獅段349-2	1175	風景區	夏都夢幻山林渡假村、雲舞樓民宿
4	幼獅段382	300	風景區	民宿
5	幼獅段426	26	風景區	民宿
6	松岡段511-52	2138	風景區	民宿
7	松岡段511-104	971	風景區	珍谷渡假山莊(長白山農場)、綠楊溫泉景觀山莊、嵐庭雅築民宿、阿彬民宿、鷹山民宿、珂之幄山莊
8	松岡段511-109	2441	風景區	
9	松岡段511-110	2459	風景區	
10	松岡段511-112	811	風景區	
11	松岡段511-113	729	風景區、道路	
12	松岡段511-114	1859	風景區、道路	
13	松岡段511-116	1870	風景區、道路	
14	松岡段511-170	811	風景區	民宿
15	松岡段511-128	169	風景區、道路	
16	松岡段511-129	3024	風景區、道路	民宿
17	松岡段511-130	3227	風景區、道路	民宿(疑似)
18	松岡段511-163	321	風景區	民宿(疑似)
18	松岡段511-180	833	風景區	民宿
19	松岡段511-182	591	風景區	
20	松岡段521-21	139	風景區	民宿
21	幼獅段216-7	1184	遊憩區	民宿
合計		25732		

註：本表所列違規民宿情形係以正射影像圖面判讀而來，僅為規劃作業上之參考









討 論 事 項

第 2 案：討論非都市土地開發審議作業規範增
訂第十三編農村社區土地重劃專編
草案（附件 3）

附件 3

討論事項

第 1 案：討論非都市土地開發審議作業規範增訂第十三編農村社區土地重劃專編草案。

壹、修正緣起與討論歷程：

- 一、因臺灣都市化的快速發展，農村社區現況普遍呈現年輕人口外移、農村人口老化的現象，造成農村住宅與居住環境窳陋衰頹、公共設施缺乏或維護不佳，亦使自然生態與農村景觀風貌日漸喪失。而農村社區土地重劃之目的係透過重劃方式將農村社區土地整體重新規劃、興建公共設施及配合辦理土地交換分合，以提昇土地使用效益。本部營建署為配合農村社區土地重劃政策的推動，亦於非都市土地開發審議作業規範（以下簡稱規範）住宅社區專編訂定第 23 點規定，簡化農村社區土地重劃案件之相關審議規定。
- 二、惟近來本部區域計畫委員會於審議類此非都市土地之農村社區土地重劃開發案件過程中，委員多認為申請重劃範圍勘選理由不夠充分、變更後乙種建築用地強度太高而公共設施改善程度有限以及無法維持農村既有風貌與紋理、未融入農村再生理念等，爰於本部區域計畫委員會第 329 次審查會議討論事項第 2 案作成決議：「有關農村社區土地重劃開發計畫案，請作業單位儘速邀集行政院農業委員會、本部地政司、土地重劃工程處等相關單位研商另訂專編審議事宜，…。」（詳[附件 3-2](#)）。
- 三、本部營建署前於 102 年 10 月 29 日、103 年 6 月 13 日及 103 年 10 月 30 日召開 3 次研商會議（詳[附件 3-3](#)、[3-4](#)、[3-5](#)），其中第 1 次研商會議結論第二點「農村社區土地重劃案件應與農村再生緊密結合」之政策方向部分，業經本部營建署簽報核示朝「一、透過農村再生計畫的核定來確認區位的必要性」、「二、訂定具體、可量化的重劃擴大範圍審核標準，以確立重劃範圍的合理性」、「三、訂定土地使用規劃的審議規範」等三個方向辦理，嗣後部

長於聽取「農村社區土地重劃案申請非都市土地開發許可遭遇之問題與改進建議」專案報告後，裁示「**以污水處理、排水、道路等公共設施或其他在地居民所需項目進行規劃改善，並力求縮小重劃擴大範圍為原則**」，並由本部地政司及營建署分別修正農村社區土地重劃法規及訂定本專編規定。經查本部地政司已就前揭二點於 103 年 10 月 23 日修正發布農村社區土地重劃範圍勘選作業要點：(詳**附件 3-6**)

- (一) **透過農村再生計畫的核定來確認區位的必要性**：農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第 2 點明定：「辦理農村社區土地重劃之區位，須位於已核定農村再生計畫範圍內之地區。」。
- (二) **訂定具體、可量化的重劃擴大範圍審核標準，以確立重劃範圍的合理性**：農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第 6 點第 3 款明定：「辦理農村社區土地重劃而新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積 1.5 倍為原則。」。

四、另一方面，因農村社區土地重劃案件未來須與農村再生計畫結合，意即此類重劃案未來須由農村社區土地重劃、農村再生及區域計畫委員會三個審議機關進行審查，為避免各該審議機關間發生重複審查相互干擾情形，爰於第 3 次研商會議討論出下列審查分工原則：

- (一) **重劃區位適當性**：因本部已確立農村社區土地重劃應與農村再生結合，爰毋論私人自辦或政府辦理之農村社區土地重劃區位，均須位於已核定之農村再生計畫範圍內，且其改善對象應以農村再生計畫範圍內之生活區聚落為限。
- (二) **擴大範圍合理性與公共設施改善項目**：屬於政府辦理之農村社區土地重劃案件，因工程經費未來係由農村再生基金支應，爰由農村再生工作小組審核重劃範圍、公共設施改善項目。至於私人自辦之農村社區土地重劃案件部分，因

地政司已修正農村社區土地重劃範圍勘選作業要點規定，其中第 6 點明定：「農村社區土地重劃因增加公共設施及區域整體發展之需要，適度擴大其範圍時，應符合下列原則：

（一）公共設施項目及規模，應符合已核定農村再生計畫之社區發展願景、土地分區規劃及配置公共設施之構想。

（二）應為改善社區生活環境，亟需整體規劃之道路、溝渠、污水處理及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能及防災安全等考量之其他必要性公共設施用地。

（三）辦理農村社區土地重劃而新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積 1.5 倍為原則。」故原則上回歸農村社區土地重劃相關審查機制辦理。

（三）本專編內容則朝**土地使用強度、公共設施規劃方式、建築型式**等方向訂定相關審查規定。

五、區域計畫委員會審查歷程說明：

（一）本專編草案前分別提 104 年 1 月 8 日本部第 348 次、104 年 1 月 22 日第 349 次區域計畫委員會討論，決議請作業單位另行召開委員座談會討論本專編草案內容後，再提會討論。（詳**附件 3-7、3-8**）。

（二）經作業單位於 104 年 3 月 4 日召開第 1 次會前會（依當日委員建議修正會議名稱，會議紀錄詳**附件 3-9**），並依會議結論於 4 月 21 日至新竹縣市辦理現地會勘後，於 5 月 28 日召開第 2 次會前會完成本專編草案逐點討論（詳**附件 3-10**），僅第 7 點第 1 項（主要聯絡道路之寬度）尚待行政院農業委員會水土保持局提出分析資料併提區域計畫委員會討論，其餘已參考委員建議修正如**附件 3-1**。

貳、討論事項：

一、按前揭今年 5 月 28 日第 2 次會前會議紀錄及 104 年 6 月 12 日本部第 358 次區域計畫委員會報告「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（二）（詳附件 3-11），作業單位針對本專編草案第 7 點、第 10 點提出下列 2 點說明，請委員會討論：

（一）本專編草案第 7 點第 1 項，依 5 月 28 日第 2 次會前會議結論二（六）「本專編草案第 7 點保留，有關委員建議第 1 項主要聯絡道路路寬比照總編第 26 點（8 公尺）一節，請作業單位先洽行政院農業委員會水土保持局瞭解國內四百餘個通過農村再生計畫之農村社區的聯絡道路條件，再據以檢視修正。」一節，查本點原定主要聯絡道路路寬 6 公尺之考量，係因農村社區係屬舊社區之更新，與一般新住宅社區開發案有別，應以滿足重劃後民眾基本通行與消防安全救災通行等基本需求即可，爰參考各直轄市、縣（市）政府建築管理自治條例有關指定建築線要求巷道退縮達 6 公尺寬規定之意旨，於第 1 項明定基地主要聯絡道路寬度應至少 6 公尺以上之規定；另按行政院農業委員會水土保持局提供屬農村再生計畫之農村社區道路條件調查表所示（詳附件 3-12），17 個農村社區中有 10 個農村社區之聯外（絡）道路寬度在 6 公尺以下。綜上，本專編草案第 7 點第 1 項是否要求主要聯絡道路寬度應至少達 8 公尺以上，提請討論。

（二）本專編草案第 10 點，按上開 104 年 6 月 12 日本部第 358 次區域計畫委員會報告事項決定一（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，擬配合將新增乙種建築用地（平地）之建蔽率由 50%調整為 60%，是否妥適，提請討論。

二、本專編草案如附件 3-1，由作業單位從本專編第 1 點開始逐點說明後，提請討論。

參、擬辦：

擬由作業單位依委員討論意見修正本專編草案文字，並循法制作業程

序辦理修正發布。

附件 3-1、非都市土地開發審議作業規範部分規定修正草案

修正規定	現行規定	說明
第十三編 農村社區土地重劃		一、<u>本專編新增。</u> 二、依據內政部區域計畫委員會第三二十九次審查會議討論事項第二案決議，增訂本專編規定。
一、本專編適用之農村社區土地重劃案，以位於已核定農村再生計畫範圍內為限。		一、近年因部分農村社區土地重劃案件有利用重劃手段將都市計畫邊緣大片優良農地變更為建築用地情形，本部先於一百年三月四日修正非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣（市）政府審查作業要點，將公辦十公頃以上或自辦農村社區土地重劃案收回本部區域計畫擬定機關審議。惟收回後仍無法解決重劃區位適當性的問題。 二、考量農村再生條例已於九十九年八月四日公布施行，國內農村發展自應以農村再生計畫為主，考量農

修正規定	現行規定	說明
		村社區土地重劃本即為改善既有農村聚落生活環境（包括地籍整理與提供公共設施）的土地開發方式，為使農村社區重劃區位的選擇具有正當性並使重劃資源投入在亟需改善的老舊農村社區中，經本部一百零三年四月二十三日簽奉核示確立農村社區土地重劃應與農村再生結合，農村社區土地重劃改善對象應以位於已核定之農村再生計畫範圍內生活區聚落為限，爰訂定本點規定。
二、農村社區土地重劃範圍應儘量避免使用特定農業區，因重劃而新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積一點五倍為原則。		為避免外界產生農村社區土地重劃案件大量變更特定農業區農牧用地為可建築土地有破壞農業生產環境之質疑，爰參考農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第六點規定訂定本點規定。
三、符合第一點規定之申請案，應依本規範規		依九十年六月六日修正本規範住宅社區專

修正規定	現行規定	說明
定申請審議。但本規範總編第十四點、第十五點、第十七點、第二十六點至第二十八點、第三十點、第三十二點、第三十四點、第三十五點、第三十九點、第四十點、第四十三點及第四十四點規定，不在此限。		編第二十三點說明，農村社區土地重劃係促進農村社區土地合理利用，改善生活環境，係屬舊社區之更新，其與新社區開發有別，爰界定農村社區土地重劃案件適用本規範總編之範疇。
四、計畫書應就下列事項說明重劃合理性： （一）公共設施改善計畫：包含居民需求調查、改善項目、內容及其必要性等，以及重劃後公共設施維護管理計畫。 （二）住宅用地需求變更：分析說明人口數及家戶居住用地需求變動之推論。 （三）土地所有權人意願分析：輔以圖表說明同意與不同意參與重劃之土地所有權人意見與分布區位。 （四）財務計畫：包		明定計畫應就原有農村社區公共設施的改善情形、重劃後公共設施維護管理計畫、住宅用地擴大需求、區內土地所有權人意願與意見以及財務計畫等提出說明，作為區域計畫委員會瞭解與審查重劃後土地使用規劃配置合理性的參據。

修正規定	現行規定	說明
括資金需求總額、貸款及償還計畫。		
五、計畫書應詳實記載下列事項： （一）基地與所屬農村再生計畫範圍之農業發展與生活環境情形。 （二）基地內古蹟民俗文物、信仰空間的現況與區位。 （三）基地與所屬農村再生計畫範圍水資源或其他自然資源之現況及區位。 計畫書應說明重劃後如何維護前項生產、生活及生態資源。 區內得考量集中留設與當地農業相關具供公眾使用之農業經營相關設施所需用地。		一、為使重劃後農村社區兼具現代生活品質及傳統特質農村型態，應詳實記載基地與所屬農村再生計畫範圍內之自然、人文資源，並妥適說明基地規劃內容如何與農村再生計畫範圍內生產、生活、生態資源結合，藉以維護當地農村聚落風貌紋理，爰訂定本點第一項、第二項規定。 二、為鼓勵區內既存之農業行為能夠延續或提供鄰近農業生產的產銷服務，以維持重農村聚落風貌紋理，區內得考量留設與當地農業相關且供公眾使用之農業設施所需用地，例如農作物生產資材及日用品零售場所、小型農業集貨場所、產銷設施、農機具放置

修正規定	現行規定	說明
		及保養中心等，爰訂定第三項規定。
六、計畫書應說明下列鄰近基地之設施服務範圍： (一) 市場。 (二) 醫療設施。 (三) 教育設施（幼兒園、國小、國中）。 (四) 公共設施（自來水系統、下水道系統、電力、垃圾處理、警察派出所及消防站）。		明定計畫書應說明評估基地周邊現有公共設施、服務設施之供給情形，作為改善區內公共設施的規劃參考。
七、基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條路寬至少六公尺以上，另一條可為緊急通路且寬度須能容納消防車之通行。但經區域計畫委員會認定情況特殊且足供需求，並無影響安全之虞者，不在此限。 基地重劃完成後所產生之平日尖峰小時交通流量，應不得使基地連接縣道（含）以上之聯絡道路系統交通服務水準低於 D 級		一、聯絡道路係供基地與聯外道路間通行之道路，考量農村社區係屬舊社區之更新，與一般新住宅社區開發案有別，爰參考各直轄市、縣（市）政府建築管理自治條例有關指定建築線要求巷道退縮達六公尺寬規定之意旨，於第一項明定基地聯絡道路之寬度規定，以確保基地聯外通行功能。

修正規定	現行規定	說明
服務水準，優先申請者優先分配剩餘容量。 前項道路系統無剩餘容量時，申請人應提出交通改善計畫及改善計畫內容能配合基地重劃時程之證明，並經區域計畫委員會審查同意。		二、為避免重劃後引進之新居民衍生交通量造成基地周邊道路服務水準過低，爰參照總編第二十七點規定於第二項、第三項明定申請基地之聯絡道路服務水準規定。
八、農村社區公共設施項目應以改善生活環境必須為原則，設施配置應儘量以維持農村紋理進行規劃。公共設施項目與配置經區域計畫委員會審查認為非屬必要或不合理者，得作適度調整。 基地內既有社區道路應配合農村紋理，順應農村社區發展現況予以設置，於考量安全、災害防救需要需適度拓寬時，應以最小拆遷為原則；既有社區外納入重劃部分之新設道路，應儘量順沿自然地形地貌與既有路徑，避免大規模的道路整地行為影響生態環境。 農村社區土地重劃區，其開發或建築案，人口達下水道法		一、為維持原有農村發展紋理，並避免設置非必要的公共設施項目或配置區位不合理，爰訂定第一項公共設施配置規劃原則。 二、為避免農村社區土地重劃以都市計畫棋盤式之思維方式規劃，爰第二項訂定基地內道路規劃原則，期能營造優質的農村環境。 三、基地污水處理廠設施應依下水道法規定辦理，爰訂定第三項規定。

修正規定	現行規定	說明
施行細則第四條所定新開發社區規模時，應依規定設置專用下水道。		
九、基地得依下列規定設置規模適當的社區中心用地，作為社區商業、圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用，以利提升社區生活品質： （一）以不得超過住宅用地面積百分之八為限。 （二）計畫書應就社區中心可能使用之內容，提供規劃構想。		參考住宅社區專編第十八點精神，訂定社區中心用地留設標準之規定，以利農村社區商業、圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健等活動使用。
十、基地內乙種建築用地使用強度，平地不得超過建蔽率百分之六十、容積率百分之一百五十，山坡地不得超過建蔽率百分之四十、容積率百分之一百。但基地內既存已編定之建築用地或經區域計畫委員會審議同意者，不在此限。		鑑於本部區域計畫委員會第三百二十七次審查會議及第三百二十九次審查會議審議「新竹市香山區中隘農村社區土地重劃開發計畫」案及「雲林縣古坑鄉水碓農村社區土地重劃開發計畫」案時，多數委員與相關機關均認為農村社區土地重劃開發案賦予一般乙種建築用地建蔽率百分之六十、容積率百分之二百四十，顯然

修正規定	現行規定	說明
		過高，恐破壞原有農村的風貌景觀，爰參考前揭案例審查經驗，明定有關農村社區土地重劃範圍內乙種建築用地之使用強度上限，並訂定但書規定，提供區域計畫委員會得就個案情形酌予調整之審議彈性。
十一、基地建築型式及景觀設計構想應維持農村景觀及農業生產環境之特色，並依下列事項辦理： （一）建築量體、線條、尺度、色彩、高度均應順應當地農村風貌景觀，並應維持當地農村自然景觀之特色。 （二）新建建築物高度不得超過三層樓且不得超過十點五公尺。		為使基地建築型式及景觀設計構想能與周邊農業生產環境或農村景觀融合，爰訂定本點規定，並考量農村社區與農舍均位於農業生產環境內，其建築高度規範應一致，爰參考「實施區域計畫地區建築管理辦法」第五條規定，明定基地內新建建築物之建築物高度規定。
十一、住宅分區之外圍應設置適當之緩衝帶，且得以道路、防風林、綠帶、河川、區域灌排水路充當。但範圍內既存之建築用地不在此限。		參照本規範住宅社區專編第七點規定精神，明定基地住宅分區外圍應設置適當之緩衝帶，以達防火隔離功能目的。另為維護既有聚落的保存，爰訂定但

修正規定	現行規定	說明
		書規定。

附件 3-2

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：林漢彬

聯絡電話：(02)8771-2596

電子郵件：hb2lin@cpami.gov.tw

傳真：(02)2777-2358

受文者：本部營建署（綜合計畫組2科）

發文日期：中華民國102年9月30日

發文字號：台內營字第1020810196號

速別：普通件

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102年9月12日區域計畫委員會第329次審查會議紀錄乙份，請 查照。

說明：依據本部102年9月6日台內營字第1020809543號開會通知單續辦。

正本：李主任委員鴻源、蕭副主任委員家淇、林委員慈玲、翁委員文德、王委員雪玉、李委員素馨、沈委員淑敏、吳委員彩珠、吳委員樹權、林委員建元、林委員楨家、林委員靜娟、周委員天穎、施委員文真、陳委員宏宇、陳委員彥仲、鄭委員安廷、賴委員宗裕、戴委員秀雄（以上按姓氏筆劃順序排列）、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員志明、王委員秀時、周委員燕龍、楊委員素娥、莊委員玉雯、王委員銘正、許委員文龍、教育部體育署、屏東縣政府、行政院農業委員會、經濟部、台灣糖業公司、臺南市政府、中興工程顧問股份有限公司、行政院農業委員會水土保持局、交通部運輸研究所、內政部土地重劃工程處、內政部中部辦公室-黎明地政司、雲林縣古坑鄉公所、威盈國際實業股份有限公司、雲林縣政府、源璟工程顧問有限公司、李正隆先生、高偉良先生、內政部營建署中部辦公室、內政部營建署城鄉發展分署、綜合計畫組（陳組長繼鳴、林副組長秉勳、林專門委員世民、張科長順勝）

副本：本部營建署（綜合計畫組2科）

部長李鴻源

內政部區域計畫委員會第 329 次審查會議紀錄

時 間：102 年 9 月 12 日(星期四)上午 9 時 30 分

地 點：營建署 6 樓 601 會議室

主 席：李主任委員鴻源
蕭副主任委員家洪 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：張健民、林漢彬、王麗玲

出列席人員(略，詳後簽到簿)

壹、確認第 328 次審查會議紀錄

決議：因第 328 次會議紀錄呈核中，俟核可後於下次會議再確認。

貳、報告事項

第 1 案：為廢止威盈國際實業股份有限公司所有「大統立高爾夫球場」開發計畫及變更開發計畫案，報請公鑒。

決定：洽悉。

參、討論事項：

第 1 案：討論是否續行審議臺南市七股區「台南市七股科技工業區開發計畫可行性規劃報告」案

決議：

- 一、基於行政院農業委員會以 102 年 8 月 19 日農企字第 1020719683 號函示：「…四、本案經臺糖公司表達該地區多屬不適作農業生產之土地，且亦無投資改良之計畫，並同意配合政策釋出；另經濟部以中央目的事業主管機關立場明確表達支持本案。上開意見及理由業與本會於本年 1 月 16 日上開號函之所據有所不同。經本會綜合考量，原則同意本案之農地變更使用。」，即本案農業用地變更為非農業使用部分申請

人已重新取得新事證，依本部區域計畫委員會第 325 次審查會議決議，經討論無不同意見，本案同意續行審議。

- 二、本案中央目的事業主管機關意見部分，經申請人表示本案仍將俟臺南科技工業區、樹谷園區及新吉工業區等 3 處工業區規劃可售產業用地少於本案所規劃產業用地面積（77.5 公頃）時再行評估開發，請申請人加強說明本案與臺南科技工業區、新吉工業區及樹谷園區之開發定位、引進產業類別之市場區隔性。

以上意見與委員所提意見（詳附錄 1），請申請人一併納入並繼續依本部 100 年 10 月 4 日第 3 次專案小組審查會議審查意見辦理補正事宜，於 3 個月內送本部營建署，再召開專案小組會議討論。

第 2 案：審議「雲林縣古坑鄉水碓農村社區土地重劃開發計畫」案

決議：

有關農村社區土地重劃開發計畫案，請作業單位儘速邀集行政院農業委員會、本部地政司、土地重劃工程處等相關單位研商另訂專編審議事宜，於專編訂定前此類案件暫緩提本委員會審議。

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摘要紀錄：

◎委員 1

- 一、本案在本人擔任委員後有召開過一次專案小組，所以針對當時幾個審查意見簡單做一個說明。首先是這個工業區的產業定位，因本案區位屬於大臺南市沿海農漁地區，故於會議中係提到這個工業區所引進的產業應該與地方特性有所結合並與其他工業區能有所區隔，而當時新吉工業區尚未提出申請。當時我也有提到大陸海峽西岸經濟特區也有可能吸納台灣農漁產業的可能，如果說本案未來能結合當地農漁業的話就應符合產業定位。
- 二、這個地區曾經淹過水沒錯，基地淹水的可能性是需要慎重的考慮，因為這個案子鄰近曾文溪，而曾文溪曾經潰堤過，在討論過程中也有談到萬一發生了，這個基地填土這麼多，這個地區的排水計畫或淹水的可能應該更周延考量。
- 三、針對上述二點臺南市政府今天的說明尚不充分，第一是本案產業定位部分有無較偏向農漁產業的方向似乎沒有定位出來；至於基地排水的部分臺南市政府雖稍有回應，但是曾文溪會否潰堤是無法預測的，是否要再退回專案小組會議，就稍後交由委員會來討論。

◎委員 2

土地徵收條例第 13 條規定需用土地人應擬具詳細徵收計畫書向本部申請徵收，因本案開發案面積超過 30 公頃，如需要辦理徵收時，應依照本部 100 年 1 月 18 日函釋於提區域計畫委員會審議前，先就徵收公益性、必要性先向本部土地

徵收審議小組報告。

◎委員 3

- 一、本案環境影響評估前由本署 98 年 5 月 13 日環署綜字第 0980041838 號函公告「台南縣七股科技工業區開發計畫環境影響說明書」審查結論：「本案有條件通過環境影響評估審查，…」，本案產業類別在環評審查結論的附帶條件有提到：「本工業區生產事業用地引進產業應以食品及飲料製造業、塑膠製品製造業、金屬基本工業、金屬製品製造業、機械設備製造修配業、電子零組件製造業及運輸工具製造修配業等七類別為限。」
- 二、另外有提到本案區內如有設置超高壓變電所時，依法應辦理環境影響評估。

◎委員 4

- 一、產業特色與市場區隔部分，簡報問題補充說明提到新吉工業區與七股工業區所引進的產業類別是一樣的或者是相似的，所以在市場區隔這部分還是沒有聽到相關說明。
- 二、另提到開發目的之一係為解決違章工廠、家庭式工廠，我知道中南部確實有較多的違章工廠，請問是為了解決基地內現有的違章工廠還是要讓臺南市地區的違章工廠遷入到這邊，那相關的配套措施又是什麼。
- 三、第三點是低窪地區部分，在極端氣候條件下大水一來、海水倒灌都是有可能的，這個地區的淹水疑慮是我比較關心的，所以這個排水計畫及相關配套措施還是要有所說明。另外環保署代表提到本案環評審查結論有附帶條

件，這方面也應交待一下。

◎委員 5

從地方政府立場要把工業區產業定位的很清楚也蠻困難的，地方政府會配合廠商設廠的需求而不時調整。

◎委員 6

曾文溪分溪北與溪南，為何七股工業區的設置有其必要性，事實上有一部分是考量地方民情風俗，溪南的台南科技工業區、新吉工業區、樹谷園區全部都在溪南，也就是說工業發展重心都在溪南，想把溪北的工廠遷到溪南實際上有點困難的，所以七股工業區的設置有其必要性。但是剛剛提到的淹水、供電或生態保留等問題，我想臺南市政府在推動這個案子是有它一定的決心的。在此我謹補充提出一個現象供委員討論參考。

◎委員 7

產業定位的確如同主席所述比較不好抓，但是地方定位、空間區位的問題應該比較好確立，從簡報圖面來看，如果通過本案的話，想請教臺南市政府的是周邊聚落與本案的關係為何？如果如臺南市政府今天簡報所述這個地區有土壤鹽化、不適農作的問題，周邊現況還是維持為特定農業區的情形，而將本基地變更為工業區的話，二者可能會產生空間區位上的衝突。

◎臺南市議會陳市議員朝來

一、這個區位四周都是台糖公司的土地，北邊屬於私人土地

的土壤都有鹽化的問題，目前都休耕，工業區是提供聚落勞工一個工作機會好的場所，我們希望這個工業區趕快開發讓年輕人可以回鄉陪伴父母親。這次的颱風雨下的非常大，這個地區則完全沒有淹水。

二、七股地區農業是種蔥、蒜、洋香瓜等，土壤鹽化對其比較沒有影響，而且這個地區的水也是七股過來的，所以也是沒問題的。

三、這個基地是沒有違章工廠，是要引導臺南地區的違章工廠到這個工業區來的。最後想說的是這個案子從 96 年開始申請、98 年通過環評，到現在已經七年，我們殷切期盼這個案子趕快通過。

◎臺南市議會蔡蘇秋金市議員

希望趕快讓這個工業區開發，現在市府一直在裁罰在農地的違章工廠，讓業者很難生存下去，現在登記有意願進來的廠商應該已經飽合了，這個地區如北門、七股地區的人大都是討海謀生的，如果未來可以讓無污染的產業進來開發，可以讓地方發展比較不一樣，這也是在地民眾所期待的，希望大家可以支持這個七股工業區。

◎作業單位

宣讀擬辦意見。

◎委員 5

初審意見就是請臺南市政府依專案小組會議審查意見與今天委員要求說明的意見再補充，以及土地徵收應先向本部土地徵收審議小組先報告徵收公益性、必要性後才能提大會。

◎委員 8

本案引用非都市土地開發審議作業規範（以下簡稱作業規範）總編第 44 點之 4 規定來作為續行審議的法令依據，可能有點與該點規定的意思不太一樣，該點規定為：「申請開發案經本部區域計畫委員會審查會議審議通過，本部尚未核發開發許可函前，非經申請人發生新事實或發現新證據，並查明屬實者，應維持原決議。」係針對審議通過開發案但尚未核發許可的情形，這個案子依第 325 次區委會決議是建議經濟部不予開發，當然第 325 次區委會決議也是引用該點規定，當時未注意到而未在當時會議中提出來。又因為內政部處分最近有被法院挑戰過，所以我會建議在做任何處分時所引用的法令依據最好是引用正確，所以建議不要再用作業規範總編第 44 點之 4 了，改成依第 325 次區委會決議就好。

◎作業單位

引用作業規範總編第 44 點之 4 的意思是想引用該點規定有關「非經申請人發生新事實或發現新證據，並查明屬實者，應維持原決議。」精神來提會討論。但如同委員所提示的，針對不通過的案子在該點文意上並無該條文的適用，確實有這樣的疑慮。如委員認為有疑慮的話可以在法令依據上做一個調整。

◎委員 1

我在此建議一下，前次決議係退回經濟部並建議該部駁回，今天農委會改變原先不同意意見的新事證，所以建議可由經濟部再次建議本部續審，也較符合本案的審議歷程，提供主

席與委員參考。

◎委員 9

如果當時的決議是退回經濟部抑或是請臺南市政府補件，如果是補件就沒有退回經濟部的問題，如此就無作業規範總編第 44 點之 4 規定之適用，那今天就是同意續審而已，這方面是不是由綜合計畫組這邊來釐清就好，法令依據的引用不適合拿來討論。

◎委員 10

是不是直接以依第 325 次區委會決議討論後同意續行審議就好？

◎委員 5

- 一、本案同意續行審議的法令依據就請作業單位來釐清。
- 二、另內政部 101 年 1 月 18 日函釋採土地徵收之開發案，在提區委會前應先將徵收公益性、必要性先提本部土地徵收審議小組報告，這部分就請於專案小組時一併提醒申請人配合辦理。

◎委員 9

本案設置區位的必要性、公益性可能也要從區域角度來考量，例如歷次專案小組會議審查意見有提到基地墊高後基地本身可能不會淹水，但水可能流到隔壁土地；還有本案廢水排放至曾文溪下游是否會影響下游漁塭等此類問題，因臺南市政府目前也正在做臺南市區域計畫而且本案係屬第一階段審查，未來是否可以請臺南市政府從整體區域發展角度來作一個完整的論述會比較好。

◎委員 11

- 一、本會以 102 年 8 月 19 日農企字第 1020719683 號函表示因本案有新事證，如地主台糖公司於本年 7 月 26 日資劃字第 1020012612 號函表示「…，因此鹽化嚴重加據，致種植甘蔗平均產量似有逐年略降現象，又該地無水源可設，爰本公司並無計畫再投資新設備作洗鹽之地力改良相關措施，同意配合政策釋出土地。」，基於這樣的一個新事證所以同意本案農業用地變更，但未來開發時應注意避免影響周圍農業生產環境。
- 二、本案農地得否變更使用，係因前開各單位意見及現地狀況通盤考量所致，非僅因屬鹽分地區土地單一因素。按沿海鹽分地具溼地、滯洪等環境生態功能，故本案不得成為日後因屬鹽分地區而得變更之通例。

◎委員 5

這些問題就由專案小組於審查時再請臺南市政府來說明或參考。

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摘要紀錄：

◎居民代表一：

因這次颱風造成水碓社區內嚴重積水，居民均很期盼透過重劃改善社區生活環境及排水系統，為子女創造安全、舒適的生活空間是我身為母親的心聲，重劃後交通的改善除能提供務農之便利，也能提高年輕人回流農村的意願，目前社區內缺乏公共設施、人口嚴重外移，農村社區老舊毫無生氣，重劃是我們居民迫切的渴望，希望各位委員同意本申請計畫。

◎委員 1

1. 本案範圍如何劃設，縣道 154 乙東側之農地與建地，其土地所有權人持反對意見為何要將其納入重劃範圍內？
2. 縣道 154 乙西側是一個完整的區塊，由道路系統配置來看，為使車輛進出方便，沿 6 米道路之建物應退縮，與社區活動中心之銜接也要考量，另外公園如以帶狀沿縣道 154 乙設置對於社區建物似乎較具隱蔽性，也較能減少過境性交通的衝擊，以上是對於範圍及規劃的疑問，請補充說明。

◎本部地政司：

本案基地屬易淹水地區，雖有規劃二處滯洪池，未來能否具體改善淹水情形，請雲林縣政府評估說明，如審議通過請依農村社區土地重劃條例規定辦理後續事宜。

◎行政院環境保護署：

1. 本計畫缺乏對環保設施需求之說明，未來規劃將引進 252 人，其生活污水量多少？是否需設置污水處理場或連接下水道設施？
2. 雖然每星期二、四、六均有垃圾處理，惟 P. 2-3-1 圖 2-3-5 所示，停車場如作為農產品集散場，提供農產品出售、展示及集中配銷之用，將吸引外來客，如此因上開活動產生之廢棄物（紙盒、包裝物等）如何處理？是否須有廢棄物暫存區之規劃？

◎委員 2

1. 審議本案，我不得不將新竹市香山區中隘農村社區土地重劃案與本案併同考量，本案 60% 的特定農業區農牧用地重劃後變更為接近比例的乙種建地，未保留任何農地，這是我們要的農村社區土地重劃嗎？如果現有的人已足夠居住，容積率的擴大是有限的，何需規劃二、三層樓的容積率，以置放農具來說可能連 100% 的容積率都用不到，這樣的重劃方式只是將農地變為建地炒作，如同行政院農業委員會水土保持局的書面意見，農村社區土地重劃應保留農業地景與農村環境。基地 2 公里外即為古坑鄉治所在，都市計畫的滿足度僅有 54%，本案如不能確保引進人口，規劃高比例的建地要做什麼，專案小組所提補充區域計畫與都市計畫的關聯意見，從申請人的說明中並未得到滿意的答覆。
2. 本案同意人數及同意面積百分比換算數據有誤，計算方式不可將未表示意見視為同意，地政司如已同意，數據正確度之檢核有問題，本案在空間區位上提供如此高的容積率與人口比例，尚有全面檢討的必要性，否則只是以農村社區土地重劃方式讓農地消失。

◎委員 3

從土地使用計畫來看，變更前後建地增加 5 倍，交通用地則佔 21%，其規劃配置及變更後土地利用無法看出農村風貌，參考水保局的建議，本案容積、開發強度可否調整，未來將 2 公頃可透水的土地變更為不透水之鋪面建築用地，是否增加淹水的機率？如因社區內有規劃 2 處滯洪池，那是否會增加周邊農地的淹水情形，我並不反對農村再生，從整體開發面積及強度而言，在規劃技術面上是否還有調整的空間。

◎委員 4

本案規劃建蔽率、容積率為 60%、180%，與都市計畫地區比較並不算低，是否真有如此需要尚需考量，雖說明係考量儲存農具空間，但很多案例實際上並未做農業使用，以農村社區土地重劃方式將原來的農牧用地變更為乙種建地，未保留鄉村區應有之農村風貌，應思考以何種方式考量農村再生應有之發展規劃發展是有幫助的。

◎古坑鄉公所：

1. 公所基於支持政府推動農村社區土地重劃與農村再生等政策立場，眼看農村日漸凋零，年輕人回鄉尚要面臨土地無法分割、興建的問題，且公所對於位在土地公廟的活動中心也無法協助修繕，心中徒增無奈的感嘆，其實辦理重劃案件，公所也承受許多壓力，經常要和民眾溝通說明。
2. 事實上農民習慣在住家堆放農具，若空間不足住家附近常會滋生違建，基層人員礙於法令需查報違建，而近來因氣候變遷衍生的強降雨現象，本案規劃三層樓的建物

與部長推廣高腳屋的概念吻合，觀察早期菸葉乾燥機即是存放於菸農住宅的一樓，水碓社區因位處交通要道，公所想以此案嘗試向鄉內各村聚落推行農村社區土地重劃。

◎雲林縣政府：

本府地政處是本案的申請單位，城鄉發展處為開發審議業務的對口單位，本處應可參與後續審議無需離席。

◎委員 5

本案歷經一次會勘及二次專案小組會議，審議過程中委員及相關單位給予的意見，申請人均配合修正，今天提出的規劃配置已和提案申請時有相當的差異，或許還不能盡如人意，但審議至今可感覺到申請人的誠意，例如建蔽率、容積率已由 60%、240%降至 60%、180%，對於重劃後想要實現的農村風貌，居民有自己的需要及期待，我比較在意的是同意比例，東側土地僅有一位地主，農地變建地後會有經費負擔。

◎委員 6

本案範圍應是透過勘選決定的結果，在規劃上無法看出農村風貌，如範圍再擴大並保留農地，就不會讓人感覺僅是將農地變更為住宅區，而三層樓的規劃，一樓堆置農具，二、三樓讓回流的年輕人陪伴老人共住，此一考量應該是有需求性，如果土地所有權人未大力反對，範圍也經勘選確認，參與審議迄今我認同召集人的看法，可感覺到申請人的誠意，小組的意見約採納八成納入計畫書。

◎委員 2

其實問題在於規劃技巧，有關建蔽率、容積率 60%、180%

的論述合理性應以人口成長與務農需要補充說明，如果範圍適當擴大應該可保留農牧用地，在此傳達給雲林縣政府的代表，相關案件後續應妥善規劃。

◎行政院農業委員會水土保持局（書面意見）：

1. 依行政院經濟建設委員會 101 年 5 月 21 日審議「農村社區土地重劃六年（98 至 103 年度）示範計畫」決議：為使農村建設資源作更有效利用與整合，請內政部於辦理農村社區土地重劃時，配合農村再生計畫之推動」，其 102、103 年度由農村再生基金支應工程設計及建設經費…。而本案屬該類適用案件，且該社區之農村再生計畫已經雲林縣政府核定，該案後續執行與水碓社區農村再生計畫應有實質結合，且透過社區凝聚力與農村再生執行，使得政府投入之公共設施，未來有居民願意主動維護管理，農村才會永續發展。
2. 基於農村社區土地重劃案件應與農村再生結合，為能維護農村聚落風貌，其建築樣貌並非如都市型態，筆直的道路、連棟式且臨路的建築設計，其規劃應與市地重劃後有所差異，考量農村風貌與特性，對於因本次辦理農村社區土地重劃變更為乙種建築用地之地區再予以降低其容積率，如 150% 左右，其方能呈現出農村的型態與景觀特色。

◎行政院農業委員會：

本案農業用地變更為非農業使用部分，本會已正式函文原則同意，而區域計畫委員會是就區位開發及實質內容進行審議，本會尊重委員會的決議。

◎本部土地重劃工程處：

1. 農村社區土地重劃和一般住宅社區開發不同，是以既有聚落為核心，因既有聚落公共設施不足、地籍權屬複雜及共有問題，故依農村社區土地重劃條例規定，適度擴大範圍，增設公共設施並改善地籍問題，本區符合該條例開發目的。
2. 有關委員提到擴大使用農地，要引進多少人口部分，在範圍擬訂時，需要考慮到擴大使用多少農地，因會影響土地所有權人負擔，如果擴大範圍較小，土地所有權人負擔會較重，相對也會影響辦理重劃可行性，依法令規定，非建地至少需負擔 40%，本區依簡報農地負擔已達 50%，依執行經驗，是相對較高。
3. 臺灣地區農村社區人口成長其實普遍都是負成長，且目前國內專家學者並無建立一套可讓人遵循之人口成長計算標準，故本處曾建議縣政府參考以辦理完成農村社區土地重劃性質相近之地區來估算未來人口成長率，並考慮適當年度之成長；另勘選農村社區土地重劃所選定初步範圍，於第一年辦理先期規劃時，除針對規劃結果檢討公共設施配置是否合理外，亦需依農村社區土地重劃條例規定將財務計畫列入考量，因財務計畫是決定後續辦理是否可行，故探討農村社區土地重劃案件使用農地合理性部分，亦需一併將財務可行性及居民負擔同時列入考量。
4. 另本區反對納入重劃之建地雖臨既有縣道 154 乙及雲 201 鄉道，惟其地籍紊亂不方整且權屬複雜，如不配合辦理重劃，恐影響其後代子孫對於土地整體利用價值。
5. 農村社區土地重劃六年（98 至 103 年度）示範計畫為行政院核定之計畫，本區依預定進度原應於 101 年度取

得非都市土地開發許可，且本（102）年度本處已賡續編列工程設計及重劃建設補助經費，故對於經費執行實有急迫性。

◎雲林縣政府：

若以獨棟、雙拼建物規劃對雲林縣而言應屬豪宅，且其所留法定空地較為零星，滲透率也不佳，是否規範建物型式尚需考量。

◎委員 7

農地使用政策應由行政院農業委員會主導，農村再生條例已發布，未來水土保持局將成立農村發展署，案件進入區域計畫委員會審議後相對的應由內政部尊重農委會意見，爾後案件數會愈來愈多，為了達成農村再生、農地保護，建議水土保持局、本部土地工程重劃處及營建署會同協商另訂專編審議，本案若修正通過亦無意見。

◎陳組長：

作業單位承諾將邀集相關單位研議，並協商出主導的機關，就農村社區形態、機能、性質及整合地權、農地、城鄉設計等主管機關，訂定審議規範。

◎委員 6

若另訂審議規範係屬新規定，會有法規適用的問題，目前審議中的舊案都應退回或駁回。

◎雲林縣政府：

有關案件建地和農地比例，申請人係依農村社區土地重劃條例辦理，非屬農委會主導業務，如另訂專編審議，會有法令的空窗期，對於依法辦理之申請人並不公平，建議本

案修正通過。

◎地政司：

農村社區土地重劃案件係考量增加公共設施改善社區環境，以往案件農地與建地比例約為 1：3，有關農村社區土地重劃條例第 3 條得適度擴大範圍，此一適度比例如何訂定尚無共識，未來建議營建署邀集相關單位訂定，俟比例訂出時再遵循較為妥適。

◎委員 5

本案與新竹市香山區中隘農村社區土地重劃案之區位有差異，中隘係臨接都市計畫地區，以上提供參考。

◎委員 8

特定農業區土地變更為建地應審慎，專案小組審議時可於大原則方向建議將農村再生理念納入，若此案通過，擔心其他類似案件會比照辦理。

◎委員 2

有個重要觀念要再次提醒，像環評、水保、排水在不同機關審查係基於機能與目的的不同，今天縱使計畫的財務可行或經重劃單位推薦為試辦計畫，但區位空間的適當性係屬區域計畫委員會審議權責，本委員會必需對審議許可案件負責，這是獨立審查的精神，申請人有申請的權利，但沒有請求許可的權利，都市與非都市土地精神不相同，都市計畫地區就是要讓你開發的，非都市土地為何要你辛苦的研提開發計畫，這個觀念很重要，在此支持李委員的意見，本案如有疑慮不宜通過。

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：林漢彬
聯絡電話：(02)8771-2596
電子郵件：hb2lin@cpami.gov.tw
傳真：(02)2777-2358

受文者：本署綜合計畫組（一、二科）（含附件）

發文日期：中華民國102年11月8日

發文字號：營署綜字第1022922655號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送102年10月29日召開非都市土地開發審議作業規範增訂農村社區土地重劃專編草案研商會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本署102年10月17日營署綜字第1022920178號開會通知單續辦。

正本：行政院經濟建設委員會、行政院農業委員會、行政院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、基隆市政府、新北市政府、宜蘭縣政府、桃園縣政府、苗栗縣政府、新竹市政府、新竹縣政府、臺中市政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、臺南市政府、高雄市政府、屏東縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、內政部營建署中部辦公室、內政部營建署城鄉發展分署、綜合計畫組（陳組長繼鳴、林副組長秉勳、林專門委員世民、張科長順勝）

副本：本署綜合計畫組（一、二科）（含附件）

代理署長 許文龍

非都市土地開發審議作業規範增訂農村社區土地重劃 專編草案研商會議紀錄

時 間：102 年 10 月 29 日(星期二)下午 2 時整

地 點：營建署 1 樓 107 會議室

主 席：陳主任秘書肇琦

記錄：林漢彬

出席人員：（略，詳後簽到簿）

壹、會議結論：

一、本次會議係先就農村社區土地重劃專編（以下簡稱專編）研訂方向交換意見，因條文部分僅討論第 1 點至第 4 點，請作業單位先就下列意見修正檢討，並綜整各單位意見（如附錄）再召開研商會議討論。

（一）專編第 1 點：經討論無其他意見，照本點草案文字修正。

（二）專編第 2 點：經討論無其他意見，照本點草案文字修正。另行政院農業委員會水土保持局建議增列第 3 項「位於已核定農村再生計畫範圍，應參採該計畫之聚落分布情形適宜、公共設施配置構想及土地分區規劃予以規劃之。」部分，因本點係在討論申請規模與勘選範圍，並非規範區內聚落分布情形或土地使用配置，建議改納入專編第 3 點及相關規定中。

（三）專編第 3 點：考量直轄市、縣（市）區域計畫仍在規劃階段，故草案文字刪除「並說明開發區位與所在直轄市、縣（市）區域計畫城鄉發展之關係」，並參考

全國區域計畫有關農地及農村規劃原則予以修正，適用對象為未結合農村再生的重劃案件；針對已結合農村再生計畫的重劃案件則增列第 2 項規定予以適用，修正文字請行政院農業委員會水土保持局會後提供，提下次會議討論。

- (四) 專編第 4 點：為釐清農村社區土地重劃後土地使用強度與擴大建地比例之適當性，請本部地政司與土地重劃工程處會後依附表填寫過去所辦理或所有的公辦及自辦農村社區土地重劃案件可建築土地與非建築土地比例，以及重劃前後公共設施用地與非公共設施用地比例，並影印上開重劃案計畫圖說內容，提供作業單位研議修正專編第 4 點、第 10 點有關土地使用強度與公共設施用地比例規定。

二、農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第 3 點雖規定已核定農村再生計畫範圍內，經評估可辦理農村社區土地重劃者，應優先配合列入農村社區土地重劃計畫辦理，惟為使公辦、自辦之農村社區土地重劃更符合農村活化再生或維護農村生態及文化等目的，本署建議未來農村社區土地重劃應與農村再生緊密結合，專編第 3 點有關農村社區土地重劃案件應與農村再生結合之政策方向，請作業單位循程序先確定本部立場後，再召開研商會議。

三、下次會議請行政院農業委員會水土保持局提供幾個案例來說明農村社區的風貌與公共設施的現況，供大家瞭解。

貳、臨時動議：無。

參、散會（下午 5 時整）。

附表

核定年度	案名	公辦或自辦	核定範圍面積	重劃前						重劃後			
				原鄉、農聚區、村落、原住民聚落面積	可建築土地面積	非建築土地面積	可建築土地面積	可建築土地面積	可建築土地面積	非建築土地面積	可建築土地面積	公共設施用地面積	可建築土地面積

附錄、各單位意見摘要

※行政院農業委員會

有關草案第3點區域發展明定強化說明與縣市區域計畫之關係部分，該點立法說明建議有關申請標準、選擇區位及擴大範圍等議題回歸農村社區土地重劃條例相關規定由主管機關認定，本會原則無意見，惟針對區位選擇及擴大範圍等議題，意見如下：

- (一) 基於農地為糧食生產之基礎，為確保農地資源，維護優良農業生產環境，並依循國土利用採分區管理之方向，針對特定農業區之農業用地，因屬較優良農業生產區域，其得提供作非農業使用之規定相對較嚴謹，本會102年8月6日修正發布之「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第6點規定，雖已將政府「公辦」之農村社區土地重劃案件，認因具有政府機關興辦之公共建設性質，得變更使用特定農業區農業用地，惟建議該類案件爾後於勘選範圍時，仍應儘量避免使用特定農業區農業用地，以維優良農業生產環境。
- (二) 又查農村社區土地重劃條例之立法意旨，係為「促進農村社區土地合理利用，改善生活環境」，並於上開條例第3條明定：「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。」惟部分案例之原建築面積與擴大周邊之非建築面積比例顯不合理，為避免農村社區土地重劃範圍被任意擴大，建議宜明確訂定擴大範圍比例，並確實審核考量其擴大之

理由是否充分及有無必要性，以符合上開條例之意旨。

※作業單位

農委會代表是建議於重劃勘選階段應儘量避免使用特定農業區農業用地，以維優良農業生產環境，建議本點意見請地政司、土地重劃工程處或地方政府於後續勘選階段時妥予考量。

※本部地政司

一、這個會議召開前司長也有一些指示，第一，農村社區土地重劃一定要跟農村再生相結合；第二，希望能夠增加產業發展特色；第三，一定要維護農村聚落風貌；第四，針對區內建物外觀與高度一定要適度規範；第五，希望重劃完成後，儘量減少區內違建情形，例如鼓勵建築型式為斜屋頂使之無法向上違建，同時也可創造農村風貌。

二、本司因應監察院的糾正，於101年8月3日完成修正農村社區土地重劃範圍勘選作業要點，針對最近有部分農村社區土地重劃案件擴大佔用農地的不合理情形說明一下，當初農村社區土地重劃是比較類似都市更新的方式，最好不要擴大，故在民國80年代時期是差不多擴大1倍，到了民國90年代時間則差不多是擴大3倍，換言之，經驗值告訴我們擴大周邊農地約3倍以內是勉強可以接受的，超過3倍的我們就覺得欠缺合理性、有炒作之嫌。超過3倍的以內政部立場我們是沒有支持也沒有反對，就是請其說明必要性跟擴大的理由，並視區委會

委員能不能接受。另外在本次修正作業要點中，有圖示哪些重劃範圍是合適的、哪些重劃範圍是不合適的，我們的重點是去改善舊有聚落，但現在有很多是不去改善舊有聚落、僅將農地變更為建地之嫌，建議可以將這個勘選作業要點併到後面提供區委會委員審議參考。

三、據統計幾乎有七、八成都是位於特定農業區中，要排除是很困難的，但未來在使用到特定農業區農業用地時我們會來審慎考量的。

四、其實先前司長也在主管會報裡作出指示，請業務單位詳加考評農地重劃及農村社區土地重劃繼續推動的可行性，目前我們還在評估當中。

※本部土地重劃工程處

一、台灣地區自47年推行農地重劃，主要目的是生產環境及農水路改善，對於聚落部分並未辦理改善，自76年辦理農村社區土地重劃，改善聚落生活環境，是對於當時聚落未辦理改善的補救措施，因農地重劃後農地編定為特農區，依本處執行經驗及統計，大約有7至8成的農村社區土地重劃案件，其適度擴大之範圍會使用到特農區農牧用地。另有關農委會提到部分案件擴大使用農地較大部分，應是自辦案件，公辦案件之範圍都經過嚴格把關，並無此類狀況。

二、本處依經建會指示就農村社區土地重劃結合農村再生部分，於101年與水保局研商確定配合方式，101年起先期規劃地區應經該局審查核定才繼續辦理非都市土地開發許可作業，因新竹市中隘及雲林縣水碓等2區101年即

已辦理非都市土地開發許可作業，屬過渡階段，並未硬性規定一定要通過農村再生計畫，惟為配合與農村再生結合之政策，新竹市及雲林縣政府也積極協助該2區推動農村再生。

※行政院經濟建設委員會

一、農村社區土地重劃是一個有獨立的法律與相關法規在規範的開發工具，但現在是如何將其與非都市土地開發審議作業規範結合，農村社區土地重劃是一個著重土地權利交換分合的規定，但非都市土地開發審議作業規範到底要審查的範疇是什麼？作業單位在議程資料也建議申請標準、選擇區位及擴大範圍回歸農村社區土地重劃條例由主管機關來審認，雖然先前有部分自辦農村社區土地重劃案件位於都市計畫地區附近、申請擴大範圍來到近10倍等被監察院調查的情形，不過剛剛地政司也提到此部分已有勘選要點來規範並由地政機關辦理審查，但審議案件提到區委會時委員又有意見時到底該如何處理？

二、專編第3點提到要說明開發區位與直轄市、縣市區域計畫的城鄉發展關係，然目前國內各縣市政府尚未完成縣市區域計畫，如果一個農村社區土地重劃僅有1、2公頃的規模，在尺度上其與縣市區域計畫真的會有關聯性嗎？農村社區土地重劃條例第3條已明定因應區域整體發展或公共設施需要來適度擴大其範圍，它不一定是因應區域整體發展，也有可能是為了增加公共設施需要而擴大，建議不要去要求說明其與區域計畫的關係，應該

要求強化說明擴大的緣由是不是公共設施不足或者是區內人口發展的轉變而需要增加建地等等。

三、強度部分，因農村社區土地重劃不可諱言是有財務考量的，因為條例明定抵費地須由私有土地所有權人負擔4成，要如何去說服居民接受重劃後的乙種建築用地使用強度降低？這可能會造成地方政府執行的難度。另外農地本來就可以興建農舍，如果重劃後的強度比興建農舍還低，這樣是否會反向引導農村不走整體規劃？

※行政院農業委員會水土保持局

目前農村社區土地重劃與農村再生結合為政策方向之一，建議可以增列「位於已核定農村再生計畫範圍，應考量該計畫之聚落分布情形予以規劃之」。至於該規定事項是放在第2點或第3點，尊重貴單位訂定作業。

※本署綜合計畫組（一科）

一、按102年10月17日公告實施全國區域計畫有關農地及農村規劃原則略以：「促進農村永續發展及農村活化再生，改善基礎生產條件，維護農村生態及文化，並適度結合農村社區土地重劃，以改善農村社區生活環境；農村社區，除為改善其生活環境者，不宜增加住宅供給量。」，對於專編第3點後段「說明開發區位與所在直轄市、縣（市）區域計畫城鄉發展之關係」，目前本署陸續補助各直轄市、縣（市）政府辦理直轄市、縣（市）區域計畫，故縣（市）區域計畫之公告實施尚需一段時日，如果規範修正通過後而縣市區域計畫尚未實施，則可能就不需要去說明基地與區域計畫的發展關係。

二、反觀專編第3點主要目的係希望申請人去分析基地周邊住宅用地的供給情形，包括都市計畫住宅區或非都市住宅社區等，故建議專編第3點後段「說明開發區位與所在直轄市、縣（市）區域計畫城鄉發展之關係」予以刪除並酌作修正。

※雲林縣政府

專編第3點部分，農村社區土地重劃的目的不是在增加住宅用地供給，而係在改善當地的生活環境、居住品質、把人留在農村，是有條件的增加建築用地，因目前農村的人口多是呈現負成長的，故不應侷限在與區域計畫關係或去分析周邊住宅供給情形，而應該是倒過來思考農村社區土地重劃所欲達到的目的。

※新竹市政府

同雲林縣政府的意見，將小小的農村社區土地重劃案件與新竹市區域計畫這樣一個大尺度的計畫關連在一起是比較困難的，這也使我們在區委會審查上要去回應委員提問也是面臨困難，加上新竹市區域計畫還在規劃階段，所以建議專編第3點可以做適度的修正。

※作業單位

一、專編第3點可以說是本次研訂專編的重點之一，目前這二個個案在區委會面臨的困難點就誠如新竹市政府代表所說，委員會有要求申請人說明開發案與縣市區域計畫的關係，所以我們原來草案文字也是根據委員所提的問題作一個回應與草案文字的規範。其實我們認為如果農村社區土地重劃階段，可以將勘選區位的必要性、適

當性能夠講的清楚、明白一點的話，其實可以建議區委會委員尊重農村社區土地重劃的處理方式。從全國區域計畫的內容來看，對於依農村社區土地重劃條例辦理之案件，也是規定在符合一定前提要件下即可申請並得配合作適當的簡化。

- 二、專編第3點的修正，建議第1項針對未結合農村再生計畫的重劃案件，朝要求申請人強化說明對於重劃區內生活環境的改善內容，從重劃的角度來說明提出申請的必要性的方向修正文字；另針對已結合農村再生計畫的重劃案件則建議增列第2項規定予以適用，修正文字則參考水保局所建議的專編第2點第2項部分文字辦理。

※綜合計畫組組長

- 一、對於審議中案件法規適用部分，未來將以行政程序法、中央法規標準法辦理。
- 二、關於重劃案件與區域計畫關係部分，我們會再來斟酌。剛剛地政司代表也提到農村社區土地重劃政策應該是到了一個檢討的時程，隨著法令規定修正、主管機關角色漸漸轉換，例如農地變更與農村再生等係由農委會職掌，按地政司代表的意見，未來農村社區土地重劃案件將傾向與農村再生結合，應是具目的性的而非為了重劃而重劃，這個目的就是為了使農村再生。以農村社區土地重劃條例來看，擴大範圍必須基於區域整體發展或增加公共設施需要，加上施行細則對於聚落與劃設方式亦有其一定規定，基本上應不至於劃設較既有聚落大好幾倍的情形出來，所以相關的辦法與執行方式應該進行檢討，後續應由農業主管機關來主導。如非與農村環境改

善或農業環境維護有關者，應循住宅社區或都市計畫方式來辦理。所以剛剛地政司代表表示未來重劃與農村再生結合者，或者是為了改善公共設施而適度擴大者，才來辦理農村社區土地重劃。這部分我們應循程序確認內政部政策後，再與農委會協調取得共識後，非都市土地開發審議作業規範再來配合修正。

三、所以內政部區委會不應干涉範圍的問題，範圍應是在農村再生或農村社區土地重劃來決定，建議專編第3點朝此方向修正。

※行政院農業委員會

有關草案第4點開發強度訂定「擴大面積之居住淨密度每公頃不得小於150人為原則」部分，查農村社區土地重劃部分案例係僅將農地變更為建地，以供引進外來人口居住，已類似新社區方式開發，爰建議宜審慎考量引進之居住人口數及居住淨密度，訂定合理規範。

※新竹市政府

以中隘農村社區為例，區內現況有甲種建築用地（建蔽率60%、容積率240%）、丁種建築用地（建蔽率70%、容積率300%），因為重劃係讓區內土地權利的交換分合，如果分配的建地強度不同的話，爾後將如何計算？實際上操作也不可行。另基地內50%農地已提供30%作公共設施，如果重劃後乙種建築用地強度降到150%，我們其實也跟居民說明溝通過，他們大部分都不同意，法規這樣的修正會造成本案後續執行上產生相當的困難度。

※本部土地重劃工程處

一、農村社區土地重劃自76年開辦以來，計完成54區，面積399公頃，其使用農地之面積並不大，對於農村社區生活環境及地籍整理改善卻有很大效益，目前對於辦理該項業務的限制與規定越來越多，不利業務推動，有關本案建蔽率及容積率規定部分，建議考量漸進式逐步調整，容積率調整為180%。

二、農村社區土地重劃是要改善既有社區，因增加公共設施需要或區域整體發展需要而適度擴大範圍，並不是要增加建地引進人口，是否規定一定之人口密度是值得商榷的。

※本署綜合計畫組專門委員

一、自辦與公辦農村社區土地重劃於財務平衡條件上可能是不一樣的，因為自辦要負擔的經費可能較多，我有個疑問，以往76年至89年的26件公辦案件中，其重劃前後建地比為1:1.4，即重劃前建地面積為98.68公頃、重劃後為138.63公頃，不會像現在地政司所講的3倍，我們想瞭解為什麼76年至89年間的倍數可以這麼低？現在倍數為什麼會增加這麼多？又以往這些公辦農村社區土地重劃案件是不是實際開發都來到240%？

二、如果要談農村社區土地重劃的土地使用強度或可建地增加計算方式，建議可以從76年至99年完成的53件公辦案例中來分析出不同地區不同情形的基本公私部門負擔比例，在負擔成本確定後再來推估所需增加的建地比，繼而進一步討論重劃後如何維持原有農村風貌、結合農村再生等議題，我相信過去所執行的公辦重劃案件擴大比例是比較合理的。另外自92年以來自辦重劃由重

劃會成立的68件案例，其重劃前後建地比為1:8.4，經核定的12件的重劃前後建地比為1:9.59，為何二者差距這麼大，建議應區分公辦重劃與自辦重劃來分析，而這些執行案例基礎資料應由本部地政司、土地重劃工程處來提供。

三、草案文字的150%其實是參考先前區委會審議雲林縣水碓、新竹市中隘二件公辦重劃案件時水保局的建議，但我覺得土地使用強度的訂定應該是從過去執行農村社區土地重劃案例的經驗來研訂出合理的規定。另外還有除了區內所需的公共設施以外的區外區域性公共設施經費理應由公部門來負擔，此部分在農村社區土地重劃條例有無彈性？須否配套修法，如此可以適度降低私部門負擔成本、參與重劃意願才會高。

※行政院農業委員會水土保持局

從農村角度來看，容積率150%大概是二層半的建築，第三層可能會是斜屋頂型式，如此農村頂樓的違建可大幅減少；另因農村人口結構以老年人口居多，其實三樓的使用率較低，要使用三層樓以上空間大概都要再設置電梯，那樣的興建成本就會很高，估計2,000萬以上的豪宅才有辦法。所以我們認為把容積率門檻設在150%會比較符合農村的風貌。

※內政部土地重劃工程處

一、第5點，農村社區土地重劃與住宅社區開發之性質不同，建議應以社區缺乏或需要的公共設施為何，以評估規劃合理性。

二、第10點，辦理農村社區土地重劃財務計畫是一個考量重點，如果擴大範圍較小，而需設置之公共設施面積變多，則居民負擔會加重，影響辦理意願，建議公共設施面積最高比例調整為30%。

三、第11點，建議增列社區內或鄰近適當距離內已有活動中心得免除之規定。

※行政院農業委員會

一、有關草案第9點訂定設置適當緩衝帶部分，查其他專編如住宅社區開發、工業區開發等，均有明定緩衝帶之寬度，爰建議本點宜比照訂定適當寬度，以避免造成與本會變更要點規定之隔離綠帶或設施適用之爭議，俾茲明確。

二、有關草案第10點第2項規定：「區內應考量提供與當地農業有關之農業設施用地並編定為適當用地。」查農村社區土地重劃用地係編定為鄉村區乙種建築用地，依非都市土地使用管制規則第6條附表一乙種建築用地之容許使用項目已有農作產銷設施、畜牧設施等，是否須另予考量編定適當用地宜再酌；又農業設施本就屬農業用地上之容許使用項目，則所稱適當用地，會否誤解維持農業用地不予變更，併宜釐明。

※內政部地政司

一、專編第6點，建議增列第6款：「禁止或限制建築地區」。

二、專編第10點，公共設施用地比率我們建議是30%，另在綠地、廣場後面增加滯洪池、污水淨化池。

※ 行政院農業委員會水土保持局

- 一、考量政府辦理農村社區土地重劃案件，係以改善農村社區環境訴求及解決農村社區地籍問題為主，而往往為達財務平衡，須納入更多的農業用地，於第10點第1項後段增列「但農村社區土地重劃區已參採農村再生計畫配置必要性公共設施者，並經農村社區土地重劃中央主管機關及農村再生中央主管機關同意者，則不在此限。」
- 二、建議貴單位有時間可以到農村社區參訪，以瞭解農村特色與社區發展情形，農村社區內部分公共設施係由社區居民無償提供土地，並以僱工購料方式完成，其設施做的比政府發包還要有地方特色，且後續維護管理情形也相當良好。下次開會時，本局願意先介紹幾個農村社區的風貌與公共設施的現況，俾利大家瞭解。

※ 苗栗縣政府

- 一、專編第9點，請考量將公園、綠地納入充當緩衝帶。
- 二、專編第10點第3項規定達下水道施行細則第4條規定新開發社區規模者，依規定設置專用下水道，但專編第1點又排除總編第30點，二者間是否有矛盾，提供作業單位參考。
- 三、農村社區土地重劃案件內社區中心用地部分，因屬公共設施而捐贈給鄉鎮公所，先前縣內有一個案子就是當地民眾希望公所興建活動中心或是社區中心，但公所因財務考量無法來興建活動中心或負責後續管理維護工作，這個部分請作業單位納入參考，是否所有的公共設

施都需要捐贈給公部門，以及如何處理後續管理維護的部分。

※新竹市政府

專編第10點，依照農村社區土地重劃條例第11條規定，抵費地於私人土地比例不得超過35%，二者有競合，建議公共設施用地比例以30%為上限。

※本署綜合計畫組專門委員

一、區委會在討論農村社區土地重劃案件建地與非建地比例的合理性，理論上這塊應該是在重劃範圍勘選階段就要去處理定案的，是否可請地政司提供76年至89年間完成的26案公辦重劃案的可建築土地與非建築土地比例，以及重劃前後公共設施用地與非公共設施用地比例，可供作業單位瞭解分析現行規範要求25%公共設施用地或未來30%、35%對於土地開發成本負擔增加多少。對於未來區委會討論重劃案建地非建地比例合理性、土地使用強度上可以有一個可靠的依據。

二、另外也請地政司一併提供92年至今自辦重劃案件的相關資料。

內政部營建署 函

機關地址：台北市八德路二段342號

聯絡人：林漢彬

聯絡電話：(02)8771-2596

電子郵件：hb2lin@cpami.gov.tw

傳真：(02)2777-2358

受文者：本署綜合計畫組（一、二科）（含附件）

發文日期：中華民國103年6月25日

發文字號：營署綜字第1032911058號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送103年6月13日召開非都市土地開發審議作業規範增訂農村社區土地重劃專編草案第2次研商會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本署103年5月27日營署綜字第1032908015號開會通知單續辦。

正本：劉教授健哲、張教授琪如、國家發展委員會、行政院農業委員會、行政院農業委員會水土保持局、內政部法規委員會、內政部地政司、內政部土地重劃工程處、基隆市政府、新北市政府、宜蘭縣政府、桃園縣政府、苗栗縣政府、新竹市政府、新竹縣政府、臺中市政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、臺南市政府、高雄市政府、屏東縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、內政部營建署中部辦公室、內政部營建署城鄉發展分署

副本：本署綜合計畫組（一、二科）（含附件）

署長 丁 育 昇

非都市土地開發審議作業規範增訂農村社區土地重劃 專編草案第 2 次研商會議紀錄

時 間：103 年 6 月 13 日(星期五)上午 9 時 30 分

地 點：營建署 1 樓 107 會議室

主 席：陳主任秘書肇琦

記錄：林漢彬

出席人員：(略，詳後簽到簿)

壹、會議結論：

- 一、農村社區土地重劃專編第一點，因行政院農業委員會水土保持局及本部土地重劃工程處表示目前農村再生發展區計畫尚未完備，建議採漸進方式先要求農村社區土地重劃與農村再生計畫結合，考量農村再生計畫階段已有土地分區規劃及配置公共設施構想，可作為討論農村社區土地重劃區位必要性之判斷依據，爰經討論將農村再生發展區改為農村再生計畫，草案文字修正為：「本專編適用之開發計畫，應符合下列情形之一者：(一)基地位於農村再生計畫範圍內。(二)非屬前款情形者，其重劃後增加住宅用地應以改善農村社區生活環境為限，並屬最小合理之規模。(第一項)前項第一款規定之情形者，應說明開發計畫與農村再生計畫之關係。(第二項)」，另經討論認為農村社區土地重劃區位應以改善農村再生計畫範圍內生活區聚落為限，請作業單位將上開精神納入立法說明欄中。
- 二、農村社區土地重劃專編第二點，依作業單位草案文字辦理。
- 三、農村社區土地重劃專編第三點保留，請作業單位綜整各

單位意見檢討後，於下次會議討論。

- 四、農村社區土地重劃專編第四點，依本部土地重劃工程處意見修正第二款為：「基地周邊發展情形。」(原為「基地農業發展情形。」)；至於本部法規委員會建議一併刪除住宅社區專編第二十三點部分，將納入後續修法作業一併辦理。
- 五、農村社區土地重劃專編第五點，依照作業單位草案文字辦理。
- 六、農村社區土地重劃專編第六點，依照作業單位草案文字辦理。
- 七、農村社區土地重劃專編第七點，請作業單位依各單位意見修正後，於下次會議討論；另新竹縣政府代表所提有關污水處理廠管理維護意見請本部地政司參處。
- 八、農村社區土地重劃專編第八點至第十二點等未及討論部分，於下次會議討論。

貳、臨時動議：無。

參、散會（中午 12 時 40 分）。

附錄、各單位意見摘要

※農村社區土地重劃專編第一點

一、本部土地重劃工程處

配合農村社區土地重劃結合農村再生政策，經本處與水保局研商結果，嗣後新勘選之農村社區土地重劃地區均需位於已核定農村再生計畫範圍內，且該局目前尚未推動辦理農村再生發展區計畫，建議第一點第一項第（一）款之”農村再生發展區計畫”修訂為”已核定農村再生計畫”，第二項之”農村再生發展區計畫”修訂為”農村再生計畫”。

二、綜合計畫組

- （一）農村社區土地重劃條例第三條所稱區域整體發展需要其實跟農村再生發展區的結合是很重要的，農村再生發展條例第15：「直轄市或縣（市）主管機關就實施農村再生計畫之地區，得依土地使用性質與農村再生計畫，擬訂農村再生發展區計畫，進行分區規劃及配置公共設施。」，即農村再生發展區一定是跟農村再生計畫結合的，第16條：「直轄市或縣（市）主管機關擬訂前條農村再生發展區計畫，應舉辦公聽會。但經設籍該農村再生發展區計畫範圍內二分之一以上成年居民要求辦理聽證者，應辦理聽證。公聽會相關意見或聽證紀錄，應併同計畫書圖，報中央主管機關核定。」其民眾參與度是符合現代潮流的，第17條：「農村再生發展區內土地使用，應配合農村再生發展區計畫內容實施管理。前項農村再生發展區範圍內之土地容許使用項目、認定基準、土地使用強度、建築風貌、管理監督方式、審核程序及其他應遵行事項之

辦法，由中央主管機關會商中央地政及營建主管機關定之。」。

- (二) 農村再生發展區包括生活、生態、生產與文化等功能分區，一個農村再生發展區計畫必須包含二個功能分區，所以不會產生為建築而建築的情形，農村再生發展區內公共設施的配置必須符合農村再生計畫的內涵，而且農村再生發展區的土地使用變更亦須符合農村再生計畫的內容。農村再生計畫是比較個別性、點狀的計畫內容，較欠缺整體性，也看不到整體規劃。

二、行政院農業委員會水土保持局

- (一) 農村社區土地重劃結合農村再生之機制現行已在運作執行，建議適用對象的文字採「農村再生計畫範圍」，內政部已認同未來辦理農村社區土地重劃必須與農村再生結合，如果該規定以農村再生發展區，在現階段則無實質之連結性，建議採漸進式方式處理，先以農村再生為範圍；再者本局訂定農村再生計畫審核及執行監督辦法，對於農村再生計畫內容已有做規範，其包含功能性分區之規劃構想，在2政策初步結合階段，其足以指出農村生活集居聚落之區域，爰在實務執行上，是具有實質之結合。

- (二) 農村再生計畫是以一個農村社區為範圍，屬於一種綜合發展計畫，包含了土地、公共建設、生態文化設施等，至於為何要有農村再生發展區計畫，在立法當初其實是含括了土地變更部分，但在立法院時土地變更規定被刪除，致使目前的農村再生發展區概念是一個容許使用的概念，透過非都市土地使用管制規則第6

條附表一賦予農村再生發展區一些彈性，並非如各位說的這麼強而有力。今天談的是透過農村再生與農村社區土地重劃結合來確認區位合理性，涉及土地使用計畫部分由內政部處理，但整個農村發展與建設還是由農委會來處理，這才是一種結合。農村再生發展區計畫是透過放寬容許使用的一種土地使用管制，不足以代表整個農村再生計畫。

(三) 農村再生計畫的比例尺是到1/1200，會隨著農村再生計畫一併公告，包括交通、水系等資訊都包含在裡面，不是一個泛泛談的計畫。

(四) 農村再生計畫本就有劃設各種功能分區，不會發生農村社區土地重劃範圍在生態區或生產區的，而是聚焦在生活區的改善。

三、綜合計畫組

原本的構想就是希望透過與農村再生計畫的結合來確認農村社區土地重劃區位的合理性，原則是尊重農村再生主管機關的意見，第一款以位於農村再生計畫範圍內；至於農村社區土地重劃範圍如何要求以農村再生計畫的生活區為主部分，建議可以在立法說明欄中加強說明。

四、本部地政司

農村社區土地重劃範圍的勘選係是由地政司訂定的，而未來做法也會改以農村再生計畫來主導，目前草案已函送各行政機關表示意見中。

※農村社區土地重劃第三點

一、內政部土地重劃工程處

第三點第一項第（一）款，考量原農村社區周遭三公里內之聚落分佈情形與該社區辦理農村社區土地重劃之必要性及合理性並無直接關聯，建議刪除該款前段規定，修訂為”重劃區位選定：說明重劃對象勘選之理由及重劃範圍劃定之考量。”

二、行政院農業委員會

（一）第二款部分，建議補充重劃區內公共設施的改善對於農產業的必要性與效益性的說明。

（二）第三款部分，係就財務需求角度說明本案重劃擴大範圍的關係，但如涉及農業用地變更審查時，因財務因素並非作為擴大使用農業用地的依據，應提醒申請人在農業用地變更使用說明書係應說明使用農業用地規模適不適當進行說明，財務因素不在考量範疇內。

三、綜合計畫組

（一）關於農委會建議於第二款中要求申請人補充重劃區內公共設施的改善對於農產業的必要性與效益性的說明，其實農村社區公共設施的改善應基於居民需求，不論是交通、排水或農業設施等，故第二款所提居民需求調查、改善內容及其必要性等應可涵括區內設施的改善對於農產業的必要性與效益性。因農村社區土地重劃須與農村再生計畫結合政策已確立，建議農委會代表會後與水保局再行討論確認，如有需要納入時則請提出具體修正文字。

（二）至於農委會第三款的意見應屬農業用地變更審查範疇，不宜納入專編規定中。

四、綜合計畫組

農村社區土地重劃條例第六條規定，範圍勘選後報中央主管機關內政部核定，之後再由區委會就重劃範圍合理性、必要性進行檢討，可能犯了邏輯的錯誤，建議重劃範圍應該在農委會審查農村再生案件時即應予以處理，或者二個審議制度應該如何來銜接，應該作適度的處理。

五、新竹市政府

農村社區土地重劃範圍是有訂定勘選辦法，針對必要性、合理性都有相關的規範，可能是營建署沒有參與，在初勘時營建署就有參與或許就不會有這麼多問題，在完成初勘、複勘後再提到區委會審查重劃範圍合理性、必要性，若認為不合理就退回重新辦理初勘，那過去幾年的前置作業就白費工，所以在初勘階段就邀請營建署參與，各部會意見充分表達後再一併於初勘階段修正重劃範圍。

※農村社區土地重劃第四點

一、本部土地重劃工程處

第四點第一項第（二）款，因農村社區土地重劃後，基地內之農地將變更為公共設施用地或住宅用地，且辦理重劃需考量社區周邊之農業發展情形，評估需否提供適當農業發展所需公共設施，建議修訂為”基地周邊農業發展情形。”

二、本部法規委員會

本會於會前已提供法規修正體例的書面意見，請配合修正。原住宅社區專編第二十三點部分建議應予刪除。

三、本部地政司

建議立法說明欄中有關一般市地重劃方式不同文字刪除，避免誤解。

※農村社區土地重劃專編第七點

一、新竹縣政府

- (一) 依專編草案第 7 條規定：「基地規劃引進人口數或建築規劃達下水道法施行細則第四條規定之新開發社區規模時，依規定設置專用下水道。」，惟依第 2 條規定說明：「農村社區土地重劃係促進農村社區土地合理利用，改善生活環境，係屬舊社區之更新，其與新社區開發有別，…。」，爰有關前述施行細則第 4 條規定之適用，是否有牴觸之情事？
- (二) 次查專編草案第 7 條未就專用下水道後續管理維護相關事宜之規定予以訂定，依現行非都市土地開發審議作業規範「住宅社區專編」第 16 條規定：「閭鄰公園、社區道路應同意贈與鄉（鎮、市），污水處理廠應贈與直轄市、縣（市）。前項贈與應含土地及設施，但操作管理維護仍由社區管理委員會負責。」，第 20 條規定：「開發計畫書中應規定協助住戶成立「社區管理委員會」之事項及作法，以保障居民長期的安全及生活之便利。」，及第 21 條規定：「開發之財務計畫及公共設施或必要性服務設施營運管理計畫，應依公共設施或必要性服務設施營運管理計畫辦理。」，惟依第 23 條規定：「以農村社區土地重劃方式辦理者，應依下列各款及本規範規定申請審議。但…本編第…、第十點至第十七點、第二十點及二十一點，不在此限：…。」。
- (三) 另依「土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法」（以下簡稱重劃辦法）第 38 條規定：「重劃區共同負擔及

抵充之公共設施用地，登記為直轄市或縣（市）有，管理機關為各該公共設施主管機關。」，惟依「下水道法」第 8 條規定：「政府機關或公營事業機構、新開發社區、工業區之專用下水道，由各該機關或機構建設、管理之。」，且依重劃辦法第 15 條規定：「重劃會應於完成財務結算後，檢附重劃報告，送請直轄市或縣（市）主管機關核准後解散之。」。

- （四）為利重劃後重劃區內污水處理廠土地及其設施之營運管理維護事宜，本府前於 100 年 7 月 5 日修正發布「新竹縣土地所有權人辦理農村社區土地重劃審查及執行要點」（以下簡稱執行要點）第 6 點規定：「農村社區土地重劃完成後，污水處理廠土地及其設施，所有權登記為本縣，管理機關為各（鄉、鎮、市）公所，但操作管理維護及其費用由社區管理委員會負責。前項污水處理廠及其設施於保固期間內由重劃會負責，保固期滿後再移交社區管理委員會。第一項操作管理維護費用應專款專用，重劃區面積未達十公頃為新臺幣五百萬元，十公頃以上未達二十公頃為新臺幣一千萬元，二十公頃以上未達三十公頃為新臺幣一千五百萬元，由重劃會於重劃完成後一個月內撥交予管理機關（公所）成立專戶統籌管理。」，且本縣各自辦農村社區土地重劃區皆於開發計畫訂定營運管理維護事宜相關規定。

- （五）惟新竹縣新豐鄉公所前於 102 年 8 月 6 日表示，有關污水處理廠之操作管理維護及其費用，因執行要點僅規定由社區管理委員會負責，並無授權管理機關核撥該筆管理維護費用交予社區管理委員會，造成核銷相

關費用窒礙難行，建議將全數操作管理維護費用逕為撥付管理委員會保管、運用。為研議修訂本縣執行要點，本府前於 103 年 2 月 17 日召開本縣農村社區土地重劃委員會，惟查各委員認有下列疑慮：

- 1、重劃完成後，土地移轉情事恐增，社區管理委員會委員更換將非常頻繁，倘直接將操作管理維護費用撥付管理委員會保管、運用，恐有委員捲款逃逸之虞。
- 2、若社區管理委員會因無相關專業或因怠忽職守，未正常管理維護營運污水處理廠，並無相關監督機制或罰則，恐將造成本府相當大的負擔。

(六) 查內政部營建署前以 103 年 4 月 11 日營署建管字第 1030021159 號函示，有關自辦農村社區土地重劃區由土地所有權人成立之社區管理委員會，因其係於無建築物、公寓大廈興建完成前成立之管理委員會，非屬「公寓大廈管理條例」規定之管理委員會，爰重劃區社區管理委員會之成立現行並無相關法源依據，執行遭遇困難，爰本府建議將相關規定增訂於專編草案規定，以利後續案件之辦理。

二、本部土地重劃工程處

- (一) 第七點第二項，考量原條文”自然彎曲”及”不宜過寬”在實務執行上，可能面臨規劃成果是否符合之認定困難，且本處與水保局已有共識，社區道路應配合農村紋理以最小拆遷原則進行拓寬，建議修訂為”基地內既有社區道路應配合農村紋理，順應農村社區發展現況予以設置，且於考量安全、災害防救需要需適度拓寬時，應以最小拆遷為原則，既有社區外納入

重劃部分之道路則不宜採棋盤式規劃方式。基地內主要道路應採人車分離規劃之原則劃設人行步道。”

- (二) 依據本處 98 年 12 月 21 日召開「農村社區土地重劃地區重劃建設階段暫緩設置專用下水道等相關事宜」營建署意見與會議結論，需否設置專用下水道係以重劃時社區實際居住人口是否達下水道法規定規模評估，而非以重劃後預估人口數作為評估依據，第七條第五項之條文似以重劃後預估人口數作為評估依據，建議予以釐清或採原審議規範住宅社區專編第二十三點第一項第（六）款條文。

三、行政院農業委員會水土保持局

- (一) 有關「基地內主要道路應採人車分離規劃之原則劃設人行步道」。本局在 101 年訂定農村再生設施基本設計圖，其中包含人行步道、自行車道、社區道路、停車場等設施設計圖說，建議該部分無須再明訂文字規定，可直接引用農村再生相關設計圖或依循農村再生相關工程規範。
- (二) 第三項農業設施用地，為鼓勵農村社區產業發展需求，營建署納入農業設施此作法確實為農村所需，惟依據農村社區土地重劃條例僅分建築用地及公共設施用地二類，爰該段文字「用地」2 字建議刪除，避免混淆。
- (三) 第五項提到必要時可邀請農村再生專家學者參與部分，公共設施最後一款「必要時得邀請農村規劃之專家學者參與審查基地土地使用規劃的合理性」，如該部分係針對農村社區設置相關公共設施之規劃，建議可無需增列，因為該部分於送本局審查是否與農村再

生結合時，已做審認。

- (四) 本局所提意見均針對農村社區土地重劃結合農村再生部分做審認，即為公辦的部分，至於該專編應如何規範自辦的部分，請營建署再衡酌法規文字。

四、綜合計畫組

- (一) 第二項、第三項、第五項規定原則上尊重水保局、土地重劃工程處的意見，配合修正。
- (二) 第四項部分，過去住宅社區的案例係以規劃人口數來確認是否設置專用下水道，查本署過去針對重劃案的解釋是以後續個別建照累積達到的量再來作下水道規劃，這部分作業單位基本上是尊重下水道法主管機關的解釋，不過未來在設置這些污水處理系統時恐因原來的土地使用計畫並未規劃污水處理系統用地，導致後續計畫須再重新規劃調整。
- (三) 有關重劃案件的公共設施管理、維護等，早期在訂定住宅社區專編第二十三點時地政司表示因農村社區土地重劃相關法規已有相關規定，爰當時沒有在規範中訂定。有關新竹縣政府實務執行上遭遇的問題與意見，將納入會議紀錄提供給地政司參處。

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號

聯絡人：林漢彬

聯絡電話：(02)8771-2596

電子郵件：hb2lin@cpami.gov.tw

傳真：(02)2777-2358

受文者：本署綜合計畫組（一、二科）

發文日期：中華民國103年11月18日

發文字號：營署綜字第1032920402號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送103年10月30日召開非都市土地開發審議作業規範增訂農村社區土地重劃專編草案第3次研商會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本署103年10月3日營署綜字第1032917477號開會通知單續辦。

正本：賀陳委員旦、林委員靜娟、國家發展委員會、行政院農業委員會、行政院農業委員會水土保持局、內政部法規委員會、內政部地政司、內政部土地重劃工程處、交通部運輸研究所、基隆市政府、新北市政府、宜蘭縣政府、桃園縣政府、苗栗縣政府、新竹市政府、新竹縣政府、臺中市政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、臺南市政府、高雄市政府、屏東縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、內政部營建署中部辦公室、內政部營建署城鄉發展分署、綜合計畫組（陳組長繼鳴、林副組長秉勳、林專門委員世民、蔡代理科長玉滿、張簡任技正順勝）

副本：許副署長辦公室、本署綜合計畫組（一、二科）（含附件）

署長 曾大仁

斗大曾君

非都市土地開發審議作業規範增訂農村社區土地重劃 專編草案第 3 次研商會議紀錄

時 間：103 年 10 月 30 日(星期四)下午 2 時

地 點：營建署 6 樓 601 會議室

主 席：許副署長文龍

記錄：林漢彬

出席人員：(略，詳後簽到簿)

壹、會議結論：

一、有關結合農村再生計畫之農村社區土地重劃案件，其重劃區位適當性、擴大範圍合理性與公共設施改善項目之審查分工，經討論依下列分工原則辦理：

(一) 重劃區位適當性：因本部已確立農村社區土地重劃應與農村再生結合，爰毋論私人自辦或政府辦理之農村社區土地重劃區位，須均位於已核定之農村再生計畫範圍內，且其改善對象應以農村再生計畫範圍內之生活區聚落為限。

(二) 擴大範圍合理性與公共設施改善項目：屬於政府辦理之農村社區土地重劃案件，因工程經費未來係由農村再生基金支應，爰由農村再生工作小組審核重劃範圍、公共設施改善項目。至於私人自辦之農村社區土地重劃案件部分，因地政司已修正農村社區土地重劃範圍勘選作業要點規定，其中第 6 點明定：「農村社區土地重劃因增加公共設施及區域整體發展之需要，適度擴大其範圍時，應符合下列原則：(一) 公共設施項目及規模，應符合已核定農村再生計畫之社區發展願景、土地分區規劃及配置公共設施之構想。」

(二) 應為改善社區生活環境，亟需整體規劃之道路、溝渠、污水處理及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能及防災安全等考量之其他必要性公共設施用地。(三) 辦理農村社區土地重劃而新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積 1.5 倍為原則。」故原則上回歸農村社區土地重劃相關審查機制辦理。

(三) 本專編內容朝土地使用強度、公共設施規劃方式、建築型式等方向訂定相關審查規定。

二、有關專編草案修正部分，依下列結論辦理：

(一) 專編第 1 點，經討論無不同意見，依本點草案文字修正，並請作業單位依結論一（一）精神於說明欄中加強說明。

(二) 專編第 2 點，有關農村社區之滯洪設施標準應適度減量一節，涉及作業規範總編第 22 點規定，已由作業單位另案進行通案性檢討，原則朝結合低衝擊開發手段來適度降低留設標準，以符合工程減量原則，爰暫不於本專編另訂規定。

(三) 專編第 3 點，照草案文字修正。另有關區內公共設施需求調查結果可能過量，應授權區域計畫委員會得要求適度調整之規定建議，同意納入第 7 點第 1 項訂定。

(四) 專編第 4 點，經討論無不同意見，照草案文字修正。

(五) 專編第 5 點，「衛生設施」改為「醫療設施」，「托兒所、幼稚園」改為「幼兒園」，其餘照草案文字修正。

(六) 專編第 6 點，考量農村社區土地重劃案件屬於舊農村

聚落生活環境的改善，實與一般新住宅社區開發案件有別，其交通設施標準應朝減量方向思考，經討論同意增列排除總編第 26 點規定；另交通服務水準條件亦不宜比照住宅社區作一致性的規範，請作業單位再適度調整草案文字。

(七) 專編第 7 點，依下列結論修正：

1. 第 1 項修正為「農村社區公共設施項目應以改善生活環境必須為原則，設施的配置應儘量以維持農村紋理進行規劃。公共設施項目與配置經區域計畫委員會審查認為非屬必要或不合理者，得作適度調整。」。
2. 第 2 項有關既有社區外納入重劃部分之新設道路規劃設計原則部分，經討論認為其規劃原則應儘量與當地自然環境相容，爰將第 2 項文字「…；既有社區外納入重劃部分之道路，不宜採棋盤式規劃方式。」修正為「既有社區外納入重劃部分之新設道路，應儘量順沿自然地形地貌與既有路徑，避免大規模的道路整地行為。」。
3. 第 3 項，因本點同時規範農村社區重劃範圍內得視需要考量提供與農業有關供公眾使用之農業相關設施所需用地，非屬公共設施，為免誤解，爰類型修正為公共設施與農業設施，第三項酌予調整為「區內得考量留設與當地農業相關且供公眾使用之農業相關設施所需用地。」(原為「區內得考量提供與當地農業有關之農業設施所需用地。」)。

4.有關本部土地重劃工程處建議將社區中心留設規定納入專編部分，原則同意，惟區內或基地周邊一定範圍內已有相關設施空間（例如廟埕、圖書室、集會堂、活動中心…等）時得免予設置，請作業單位朝上開方向訂定條文。（如附表專編第8點）

（八）專編第8點（移列為第9點），但書規定修正為「但基地內既存已編定之建築土地或經區域計畫委員會審議同意者，不在此限。」

（九）專編第9點（移列為第10點），序文規定酌修為「基地建築型式及景觀設計構想應維持農村景觀與農業生產環境之特色，並依下列事項辦理：…」，其餘照草案文字修正。

（十）專編第10點（移列為第11點），本點係參考住宅社區專編第7點精神，係在規範區內住宅分區間應設置適當的火災延燒防止空間，避免火災的蔓延，爰將「建築組群」修正為「住宅分區」，使文義更明，其餘照草案文字修正。

（十一）專編第11點，考量農村社區土地重劃相關法規針對重劃工程完成時點已有相關規定，為免重複審查，本點爰予刪除。

貳、臨時動議：無。

參、散會（下午17時30分）。

附錄、與會委員及各單位意見摘要

※賀陳委員旦

- 一、提供三點廣泛性的觀察，第一，各部會可從主管業務角度先思考農村環境變遷因素，致使農村本身有什麼無法留住居民的結果，例如農地休耕造成人口外流，或者是政府公共建設投入造成灌溉排水功能不良…等。
- 二、應思考如何看待鄉村風貌的維護？
- 三、隨著網路科技進步與交通條件的改善，願意回居鄉村地區的人也會逐漸增加，例如日本的半農半X生活模式，未來農村環境的改善應可考量結合這方面的人文力量。
- 四、鄉村地區的工程標準應適度減量，不必要與都市地區一致。
- 五、專編第3點，公共設施的居民需求調查可能會過多，不應該是開放性的全盤接受，應就調查結果適度的衡量。
- 六、專編第6點，係參考住宅社區專編第9點訂定，但農村社區不一定要比照都市地區或一般住宅社區辦理。
- 七、專編第7點，道路避免採棋盤式規劃不一定僅止於水平式的思考，亦可考量地形條件等，並建議可以思考改為避免採幾何式的規劃。
- 八、專編第9點，希望不僅止於建築型式，可以加入景觀配置。
- 九、專編第10點，環繞緩衝帶的意義何在？基地邊界究竟要劃設多寬的緩衝帶才能達到隔離效果？不如將這些綠帶作集中性、整體性的規劃。
- 十、希望都市的滯洪防災與鄉村的滯洪防災標準應有所不同，如此一來公共設施的減量設計或可減少一些重劃工程的負擔。

十一、建議加入社區中心的規定，並考量其留設面積、使用與管理，或許可以與當地的公共空間作結合。

十二、建議農村社區的主管機關應針對已完成開發的農村社區內公共設施設置標準、管理維護情形、回流人口對農村環境的助益性進行委託研究，藉以檢視農村社區更新施政的成效。

※行政院農業委員會水土保持局

一、結合農村再生計畫之農村社區土地重劃案件，就其程序係先由本局召開會議確認其區位及範圍，僅限於農村再生基金支應之政府辦理案件，至於自辦農村社區土地重劃因無涉農村再生基金，爰無須經本局確認相關事宜，將直接提送至區委會審查。至於第一點「本專編適用之開發計畫，以位於已核定農村再生計畫範圍為限」無修正意見。

二、有關第八點容積率、建蔽率的說明欄請將「爰參考農村再生條例主管機關行政院農業委員會水土保持局…所提供之書面意見」等文字刪除。

三、如本專編訂定發布時，住宅專編應一併修正之。惟本專編於發布後，相關適用時機或哪些舊案得不受新法之規定辦理，請先予以釐清，應避免產生舊案適用新法之疑義。如貴部於103年10月23日發布修正農村社區土地重劃範圍勘選作業要點，但卻於上週宜蘭縣政府審查農村社區土地重劃案件之開發計畫書時，提出該勘選要點修正後之原則意見，惟該案件早已勘選規劃完成才提送開發計畫書，該作法較為不宜。

四、有關委員所提新增「社區中心」設施，目前訂定之專編第7點涉及公共設施文字為「農村社區公共設施項目應以改善生活環境必須為原則…」，無將部長裁示「以污水處理、排水、道路等公共設施或其他在地居民所需項目進行規劃改善，並力求縮小重劃擴大範圍為原則」以明文訂定之，爰就目前修訂之文字，未來有增設相關所需設施之空間，如農村社區未來發展確有社區中心需求，仍可規劃設置，應無須另增文字。

附件 3-6



農村社區土地重劃範圍勘選作業要點

中華民國103年10月23日內授中辦地字第1031301725號令訂定發布

◆ 第1點

為推動農村社區土地重劃工作，改善農村社區生活環境，均衡城鄉發展，並合理規範開發範圍，保護農地資源，特訂定本要點。

◆ 第2點

辦理農村社區土地重劃之區位，須位於已核定農村再生計畫範圍內之地區。

◆ 第3點

農村社區重劃區應以鄉村區、農村聚落或原住民聚落為主要範圍，並依下列規定辦理：

(一) 以鄉村區全區為範圍。

(二) 以部分鄉村區面積為範圍時，其所需乙種建築用地面積應達零點五公頃以上。

(三) 前款乙種建築用地面積未達零點五公頃時，得以鄉村區乙種建築用地邊緣與非原住民保留地相距未逾二十公尺之甲、丙種建築用地或與原住民保留地相距未逾二十五公尺之甲、丙種建築用地，合計所需建築用地面積應達零點五公頃以上。

(四) 以農村聚落或原住民聚落為範圍時，其所需建築用地面積應達零點五公頃以上，依戶籍資料，其最近五年中每年人口聚居均已達十五戶以上，且人口數均已達五十人以上之地區。災區重建時，面積以零點三三三三公頃、戶數以十戶、人口數以三十三人以上之地區。

(五) 以農村聚落為範圍時，應在非都市土地鄉村區範圍外，非原住民保留地之地區，就相距未逾二十公尺之甲、丙種建築用地邊緣為範圍。

(六) 以原住民聚落為範圍時，應在非都市土地鄉村區範圍外之原住民保留地，就相距未逾二十五公尺之甲、丙種建築用地邊緣為範圍。

◆ 第4點

勘選農村社區土地重劃地區，應就下列事項予以評估：

- (一) 已核定農村再生計畫之生活集居聚落分布情形，及與重劃區之關聯性。
- (二) 明顯之地形、地貌、水文等天然界線及地籍。
- (三) 社區人口及建地需求。
- (四) 土地使用狀況：包含土地改良物、主要交通、灌溉與排水狀況及自然地理、人文景觀或古蹟遺址。
- (五) 因區域整體發展或增加公共設施之需要：包含居民需求調查、改善項目、內容及其必要性等。
- (六) 土地所有權人意願與不同意參與重劃之土地所有權人意見。
- (七) 財務可行性。
- (八) 其他特殊需要。

◆ 第5點

農村社區土地重劃應以地籍凌亂、畸零不整、公共設施不足，生活環境品質低落之社區或聚落為對象，並應對促進土地合理利用，改善生活環境有實質效益者，如圖一至圖四。

重劃區內之原有社區，無須進行整體規劃及地籍交換分合，重劃後無實質改善之效益，且有下列情形之一者，非屬農村社區土地重劃之對象：

- (一) 重劃區內僅以數棟房舍、地籍完整之建物作為農村社區之基礎，而擴大周邊較大之農地，如圖五及圖六。
- (二) 原有社區建築用地已具有地籍方整、房舍整齊、產權單純之情形，重劃後無實質效益，如圖七及圖八。

條文附件 1 筆

◆ 第6點

農村社區土地重劃因增加公共設施及區域整體發展之需要，適度擴大其範圍時，應符合下列原則：

- (一) 公共設施項目及規模，應符合已核定農村再生計畫之社區發展願景、土地分區規劃及配置公共設施之構想。
- (二) 應為改善社區生活環境，亟需整體規劃之道路、溝渠、¹⁵¹污水處理及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能及防

災安全等考量之其他必要性公共設施用地。

(三) 辦理農村社區土地重劃而新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積一點五倍為原則。

◆ 第7點

政府辦理農村社區土地重劃，其重劃區勘選作業程序如下：

(一) 蒐集資料：

1、已核定農村再生計畫之社區，對生活聚落有辦理農村社區土地重劃之需求者，行政院農業委員會水土保持局提供社區名單，內政部土地重劃工程處再依農村社區土地重劃條例相關社區勘選機制辦理。

2、鄉（鎮市區）公所、村里長、地方人士擬辦農村社區土地重劃，於地區初步選定後，即行反映直轄市或縣（市）政府進行蒐集基本資料，包括：合於條件地區之土地登記資料、地籍圖、地形圖、非都市土地使用分區及各種使用地編定圖。

(二) 初勘作業：

由直轄市或縣（市）主管機關邀同直轄市、縣（市）政府相關單位及鄉（鎮市區）公所、轄區內地政事務所、村（里）辦公處、社區發展協會、農田水利會、行政院農業委員會水土保持局所屬分局等有關人員參加。

(三) 舉行說明會：

直轄市或縣（市）主管機關先邀請擬辦重劃範圍內土地所有權人舉行說明會，說明重劃意旨及聽取土地所有權人對於重劃之意見及建議。

(四) 複勘作業：

由內政部土地重劃工程處邀同行政院農業委員會、行政院農業委員會水土保持局、原住民族委員會、文化部、內政部營建署、地政司、直轄市、縣（市）政府、農田水利會、鄉（鎮市區）公所、村（里）辦公處及社區發展協會等有關機關、團體參加。

(五) 複勘檢討會：

由內政部土地重劃工程處邀同參加複勘之相關機關、團體，審查決定辦理先期規劃地區。

◆ 第8點

重劃區因區域整體發展或增加公共設施之需要，其適度擴大之範圍，應避免將下列土地納入重劃區範圍：

（一）供文化保存使用土地。

（二）位屬環境敏感及特定目的事業使用土地。

- (三) 現供公共事業使用之土地或其他單位已提出申請開發為特定目的事業用地之土地。
- (四) 經政府擬定開發計畫或有重大建設之土地。

◆ 第9點

重劃區範圍勘選後，於報請中央主管機關核定範圍前應舉辦說明會，就下列事項說明：

- (一) 已核定農村再生計畫之生活集居聚落及公共設施需求。
- (二) 重劃區界線及其四至、重劃區內外主要交通、排水狀況及重劃區內村莊或明顯特殊建築物位置。
- (三) 重劃區戶數、人口數、公私有土地筆數及面積，各占用地面積之百分比。
- (四) 重劃區土地改良物情況。
- (五) 重劃區土地使用分區及編定情形，特定農業區農牧用地占用地面積之百分比。
- (六) 重劃區自然地理、人文景觀或古蹟遺址。
- (七) 重劃區適度擴大之範圍，應說明其擴大之理由及必要性。
- (八) 重劃區位置有無可替代地區及理由。
- (九) 其他評估必要性理由。

前項說明會應說明重劃意旨及聽取土地所有權人對於重劃之意見，倘土地所有權人有異議時，應適時修正相關計畫，以徵得重劃意願。

第一項第一款至第四款所列用地範圍內之現況，應繪明示意略圖，並加註圖例或附表。

◆ 第10點

土地所有權人自辦農村社區土地重劃，其重劃區勘選作業程序如下：

- (一) 籌備作業：

進行蒐集基本資料，包括：合於條件地區之土地登記資料、地籍圖、地形圖、非都市土地使用分區及各種使用地編定圖，並查明勘選地區是否位於已核定農村再生計畫範圍內。

(二) 勘選擬辦重劃範圍：

籌備會向直轄市或縣（市）主管機關提出申請，應由直轄市或縣（市）主管機關邀同中央及府內相關單位與鄉（鎮市區）公所、轄區內地政事務所、村（里）辦公處、社區發展協會、農田水利會等有關單位參加，並就現地勘選範圍給予意見，以利調整及修正擬辦重劃範圍。

(三) 舉行說明會：

籌備會邀請擬辦重劃範圍內土地所有權人舉行說明會，說明重劃意旨及聽取土地所有權人對於重劃之意見及建議。

(四) 擬辦重劃範圍檢討會：

重劃會向直轄市或縣（市）主管機關提出申請，應由直轄市或縣（市）主管機關邀同中央及府內相關單位與鄉（鎮市區）公所、轄區內地政事務所、村（里）辦公處、社區發展協會、農田水利會等有關單位參加，審查決定擬辦重劃範圍。

◆ 第11點

第二點至第六點、第八點及第九點規定於土地所有權人自辦農村社區土地重劃準用之。

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：林漢彬

聯絡電話：02-87712596

電子郵件：hb2lin@cpami.gov.tw

傳真：02-87712358

受文者：本部營建署（綜合計畫組1、2、3科）

發文日期：中華民國104年1月20日

發文字號：台內營字第1040800324號

速別：普通件

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104年1月8日區域計畫委員會第348次審查會議紀錄1份，請 查照。

說明：依據本部103年12月30日台內營字第1030815585號開會通知單續辦。

正本：陳主任委員威仁、陳副主任委員純敬、林委員慈玲、洪委員素慧、吳委員彩珠、林委員建元、林委員素貞、林委員楨家、周委員天穎、施委員文真、張委員學聖、張委員蓓琪、張委員容瑛、陳委員彥仲、游委員繁結、傅委員玲靜、劉委員玉山、賴委員美蓉、賴委員宗裕、蕭委員再安、許委員志堅、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員志明、王委員秀時、唐委員嘉光、楊委員素娥、曹委員紹徽、王委員靚琇、曾執行秘書大仁、許委員文龍、行政院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、內政部營建署城鄉發展分署

副本：本部營建署（綜合計畫組1、2、3科）

部長陳威仁

二、五、七、九

內政部區域計畫委員會第 348 次審查會議紀錄

時 間：104 年 1 月 8 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

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，主任委員及副主任委員不能出席會議，經出席委員互推由林委員慈玲代理主持)

記錄：水啟梅、林漢彬

出席人員(略，詳後簽到簿)

壹、確認第 347 次審查會議紀錄

決議：第 347 次審查會議紀錄確認。

貳、報告事項：

第 1 案：關於 104 年度本部區域計畫委員會委員異動情形，
報請公鑒

決定：洽悉。

第 2 案：區域計畫委員會會務及運作方式，報請公鑒

決定：洽悉。有關委員提出海域區使用者重疊申請之情形宜
納入第一級管理，以及針對各直轄市、縣(市)區域
計畫建立一致性審議準則以利委員審議參考等建
議，請作業單位納入研處。

參、討論事項：

第 1 案：討論非都市土地開發審議作業規範增訂第十三編農
村社區土地重劃專編草案

決議：

一、配合農村社區土地重劃專編之增訂，住宅社區專編第
23 點規定刪除。

二、增訂第十三編農村社區土地重劃專編名稱，照草案文字通過，其餘條文保留，請作業單位於下次會議先針對農村再生、農村社區土地重劃及非都市土地開發許可之關係予以說明後再繼續討論。

肆、臨時動議：無。

伍、散會（中午 12 時 10 分）。

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：林煥軒

聯絡電話：02-87712593

電子郵件：lin103056@cpami.gov.tw

傳真：02-87712358

受文者：本部營建署（綜合計畫組1、2、3科）

發文日期：中華民國104年2月4日

發文字號：台內營字第1040801590號

速別：普通件

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104年1月22日區域計畫委員會第349次審查會議紀錄1份，請 查照。

說明：依據本部104年1月16日台內營字第1040800555號開會通知單續辦。

正本：陳主任委員威仁、陳副主任委員純敬、林委員慈玲、洪委員素慧、吳委員彩珠、林委員建元、林委員素貞、林委員楨家、周委員天穎、施委員文真、張委員學聖、張委員蓓琪、張委員容瑛、陳委員彥仲、游委員繁結、傅委員玲靜、劉委員玉山、賴委員美蓉、賴委員宗裕、蕭委員再安、許委員志堅、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員志明、王委員秀時、唐委員嘉光、楊委員素娥、曹委員紹徽、王委員靚琇、曾執行秘書大仁、許委員文龍、行政院農業委員會水土保持局、交通部、經濟部工業局、桃園市政府、高雄市政府、屏東縣政府、臺南市政府、內政部地政司、內政部土地重劃工程處、內政部營建署、城鄉發展分署。

副本：本部營建署（綜合計畫組1、2、3科）

部長陳威仁

上海新書

內政部區域計畫委員會第 349 次審查會議紀錄

時 間：104 年 1 月 22 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

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，主任委員及副主任委員不能出席會議，經出席委員互推由林委員慈玲代理主持）

記錄：林漢彬、水啟梅、王麗玲

出席人員（略，詳後簽到簿）

壹、確認第 348 次審查會議紀錄

決議：第 348 次審查會議紀錄確認。

貳、報告事項：

第 1 案：關於 104 年度本部區域計畫委員會新舊任專家學者
委員移交業務再調整，報請公鑒

決定：洽悉。

第 2 案：前經同意之非都市土地申請新訂或擴大都市計畫案件廢止事宜

決定：

一、洽悉。

二、本報告案提會資料有關行政院、本部或前臺灣省政府受理審議（按：自 102 年起，改為徵詢意見）之新訂或擴大都市計畫案件之後續執行情形更正如下：「自 80 年以來，行政院、本部或前臺灣省政府受理審議（按：自 102 年起，改為徵詢意見）之新訂或擴大都市計畫計有 104 案，其中 77 案經審查同意（其中 6 案因故嗣經本部區域計畫委員會予以廢止），17 案不予同意，3 案經申請機關撤回，另有 7 案徵詢本部（區

域計畫主管機關)意見中，尚未完成程序；且前經行政院、本部或前臺灣省政府同意案件，僅有 4 案尚未進入都市計畫法定程序。」此併予釐清。

第 3 案：為核發「台南新吉工業區變更開發計畫暨新訂細部計畫」開發許可案，報請 公鑒。

決定：

一、台南市政府業已依 103 年 9 月 18 日本部區域計畫委員會第 343 次審查會議決議及本部營建署 103 年 11 月 19 日會議結論檢討評估並提出完整補充說明，另查該府業於 103 年 12 月 9 日函送新吉工業區協議價購會議資料至本部，本案洽悉。

二、附帶決定：

(一) 有關委員建議租售比例、附買回機制、農業用地存量及整併為同一都市計畫等相關意見請臺南市政府納入後續執行面參考。

(二) 產業用地附買回機制、只租不售比例涉及後續土地徵收作業，請臺南市政府參考經濟部作法妥予規劃，並於日後本部土地徵收審議小組會議詳予說明。

參、討論事項：

第 1 案：討論「非都市土地開發審議作業規範」增訂第十三編農村社區土地重劃專編草案

決議：請作業單位綜整委員建議意見(如附錄 2)，另案召開委員座談會討論本專編草案內容後，再提會討論。

肆、臨時動議：

海岸管理法於 104 年 1 月 20 日經立法院三讀通過，請作業單位就該法內容、未來因應作為及審議注意事項等部分，儘

速提會專案報告。

伍、散會（中午 12 時 30 分）。

附錄 1、報告事項第 3 案「台南新吉工業區變更開發計畫暨新訂細部計畫」委員及相關機關發言摘要：

◎ 臺南市政府

- 一、考量地方需求及臺南市產業發展，希望各位委員支持本案，本府將於許可後徵選開發廠商及取得土地。
- 二、有關前次會議本府承諾 20% 產業用地只租不售，經試算一坪成本約 7 萬多，擬參考嘉義大埔美工業區案例，該案在內政部土地徵收審議小組第 72 次會議只租不售比例至少 10%，本案將調降比例為 10~20%，以利後續招商作業。

◎ 委員 1

- 一、建議臺南市政府不要比照大埔美工業區案例，該次會議是建議 10% 以上，有可能是 20% 或 30%，但尚未定案，同樣在嘉義縣另一個馬稠後工業區之公益性必要性報告案的比例則是 20% 或 30%，建議市府先試算財務，不要比照某個個案，應視地方狀況自行衡量，再供委員會討論會比較客觀。
- 二、有關內政部土徵小組第 72 次會議，當時係因委員查閱徵審會權責，並無透過會議審查經協議價購程序案件得予確認為已取得土地權利證明文件，基於區委會、土徵會均屬內政部，後續可透過協商方式處理，惟根本解決方式應修正法令瑕疵。另就區委會第 343 次會議決議一（二）有關「原則同意」的意涵，在此說明徵審會的運作情形，報告案是只聽取報告，其紀錄並無同意與否的文字表達，報告案之決議均以洽悉處理，否則會讓人誤解該會已同意徵收計畫。

◎ 委員 2

- 一、就經濟部立場，本部已提報產業用地方案至行政院，

在目前用地不足的情形下，新吉工業區使用國營事業台糖的土地，理應有適當的出租比例，考量產業創新條例刻正進行修正，廠商如一定期間未使用工業用地亦應有附買回的條款，目前台糖土地已愈來愈少，希望不要再炒作土地，臺南市政府應再說明，新吉工業區出售時有無防止炒作或附買回條款的機制。

- 二、有關區委會與土徵會均有明確法令規範，到底誰先誰後應有明文規定，請勿造成需地機關的困擾。

◎ 委員 3

- 一、臺南市政府所提 20%只租不售部分，應是在 103 年 6 月 21 日土徵小組會議的承諾，為讓產業用地有效利用，另外附買回條款及先租後售機制，當時是建議比照高雄合發的案例來處理，其比例應視個案情形，在後續徵收時亦可再做討論，考量產業用地附買回及先租後售之機制，經濟部並無統一規範，建議工業局日後召會研議，惟該府當初業就新吉工業區承諾 20%之比例，仍請市府再作說明。
- 二、在此補充土徵小組第 72 次會議，對於審議規範所訂規定是否符合土地徵收條例第 11 條所訂之協議價購程序，非屬委員審查範疇，係屬行政機關權責，會後營建署已與本司聯繫本案後續以內部簽呈處理，申請人臺南市政府已於 103 年 12 月 9 日函送協議價購相關文件至本司，至通案則由營建署處理。

◎ 委員 4

- 一、本案係報告案，通常決議為洽悉，因臺南市政府已提出完整補充說明，如加註土徵小組第 72 次會議之日期及會議結果，即有強力的依據可予核發許可。
- 二、本案似乎超出報告案的範疇，有關林委員建元的建議部分，因上次大會對於比例並未決定，可否改為討論

案，再就就實質內容補充說明，考量本案未提土徵小組會議，建議刪除說明四後段文字，因臺南市政府已提出完整補充說明，亦可洽悉。

三、另有關上次大會之決議（二）惟後續將依土地徵收條例申請徵收，仍請申請人於許可前取得本部土地徵收審議小組會議紀錄，如本次決議之文字未註明已取得會議紀錄，也請讓委員知道是否取得。

◎ 委員 5

近來國內工安事件頻傳，建議妥善加強工安相關及員工緊急應變計畫，另今年有嚴重缺水情形，未來恐會變成常態，雖本案用水部分已儘量請廠商廢水零排放，但需提出節水措施及回收機制之管控說明，未來招商，加強產業面附加價值，整合南科突顯價值，生態工業園區發展已是國際趨勢，本案不僅只有生態池，應將相關概念及融入計畫推展。

◎ 委員 6

一、依農委會 103 年農地資源空間規劃計畫，台南市目前農業用地面積約 10 萬公頃，但實質上農地多違規使用，因此扣除違規農地後，實際上南市可用農地是否合乎農委會所訂台南市宜維護農地面積 8.91 萬公頃，建請確認。

二、本案擬申請開發基地現為台糖新吉農場用地，該地地形方整、整備管理良好、仍持續農用中，且週圍為大片優良農地，故此一開發案是否會造成大片農地穿孔破損、不利農地與糧安之維護？台南市是否無其它地區之較適當用地可調整供產業使用？建請申請單位再酌。

◎ 委員 7

新吉工業區的目的是收納旁邊的違規小型工廠，設立工業區有其必要性，惟本工業區一部分在都市計畫內，一部分位於非都市土地，道路系統銜接會面臨問題，土地使用管理亦有不同規定，建議市府朝整併為一都市計畫單元，對於未來公共設施檢討會較具完整之面向。

◎ 委員 8

誠如主席所言，各委員會有其職權範圍，但社會上對於區委會通過案件卻未討論社會正義問題，多給予外界委員圖利財團的觀感，文字上則建議應有附買回的機制。

◎ 作業單位

- 一、區委會第 343 次會議決議有關輔導違規廠商集中至新吉工業區一節，因未登記工廠之財力與上開臺南市政府承諾 20% 之比例是有關聯的，請市府補充說明調整比例有無影響違規廠商輔導作業。
- 二、本次議程影印過程缺頁疏漏部分已補印分送委員參考，附件 3-1 第 2 頁決議一（二）有關取得本部土地徵收審議小組會議紀錄文件部分，依區域計畫法第 15-2 條第 1 項第 5 款規定，屬於許可前需取得之土地權利證明文件，如因土地徵收條例未予審認，本案給予開發許可卻不能辦理徵收，而在審議規範業已明訂徵收案件需取得土徵小組會議紀錄文件，該紀錄不是核准文件，只是確定徵收的前置作業程序已完備，另涉及土徵小組第 72 次會議討論相關協議價購文件係屬行政機關本於權責自行核處範疇，本案會後將由本署以會簽方式處理。

附錄 2：討論事項第 1 案「討論『非都市土地開發審議作業
規範』增訂第十三編農村社區土地重劃專編草案」
委員及相關機關發言摘要：

◎委員 1

建議比較說明本次農村社區土地重劃專編與現行非都市土地開發審議作業規範的差異為何？

◎委員 2

- 一、草案構想是再透過農村再生計畫來確立農村社區土地重劃的必要性，必須位於農委會水保局審核通過的農村再生計畫，具有由上而下的指導性的方向，但地政司代表提到農村社區土地重劃係由下而上的，這二者間似乎有點顛倒？
- 二、簡報中提到除政府辦理之農村社區重劃案件外，土地所有權人辦理之農村社區重劃案件不得位於特定農業區，但所附的農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定看不出有相關的規定。
- 三、建議本案留待下次有足夠的時間再進入逐條討論。
- 四、討論案與報告案的順序可以考量調整。

◎委員 3

- 一、基本公共設施的最低要求並無規定，建議應針對自辦重劃案件明定公共設施面積的最低標準。
- 二、第 8 點第 1 款為何明定不得超過 4.5 平方公尺，公共設施留設應是愈大愈好？

◎委員 4

委員會時間有限，建議可以組成一個專案會議邀請委員參與本專編草案討論。

◎委員 5

- 一、第 4 點第 2 款，廟埕是一個漢民族的宗教思想設施，考量農村再生的對象也包括原住民，故建議文字可以將「廟埕空間」修正為「信仰空間」。
- 二、第 6 點道路服務水準部分，住宅社區專編的道路服務水準要求為 C 級，而本專編則要求 D 級服務水準，想了解農村社區土地重劃與住宅社區二者對於道路服務水準的規定不同考量為何？

◎委員 6

- 一、本案似意指日後凡辦理農村社區土地重劃者需為農村再生計畫之農村社區方可，但就法律位階適用而言，此與農村社區土地重劃條例之規定恐有衝突。
- 二、農村再生計畫核定後之社區整體規劃一般包括生活區、生產區及生態區。本案所辦理農村社區土地重劃範圍，是僅就前述生活區為範圍亦或不限？
- 三、依農村社區土地重劃範圍勘選作業要點，其範圍包括農村聚落與原住民聚落，但本草案內容似以規範農村聚落論述為主，有關原住民聚落特色相關規範似有所欠缺。

◎委員 7

- 一、未來開發計畫中應納入農村再生計畫，讓委員於審議過程中了解上位的農村再生計畫內容，甚至可以討論該所屬的農村再生計畫的合理性。例如農村再生計畫實施後人口增減的情形、青年人口回流的情形等，讓我們了解這個農村再生計畫的執行是成功的，再行討論實施農村社區土地重劃的需求。
- 二、第 1 點，「已位於」應是指空間區位的關係而非案件，故文字應修正為「...以位於已核定農村再生計畫範圍

內為限。」

- 三、第 3 點，建議可增列「居住空間擴大需求」的說明，應分析增加的空間與可能引進增加的人口數。
- 四、第 4 點，可否增加說明重劃區內外的違規使用情形。這部分是否在農村再生計畫中有相關說明，我擔心未來是否會產生先違規使用再依法申請重劃的情形。
- 五、第 8 點第 1 項建議將「...，以利社區意識之形成：...」修正為「...，以利提升社區生活品質：...」。

◎委員 8

呼應先前委員提到農村再生計畫的合理性問題，農村再生條例中除了農村再生計畫外，還有一個農村再生發展區計畫，而農村再生發展區計畫才是跟土地使用有相關連的計畫，建議農村社區土地重劃應與農村再生發展區計畫相結合。

◎委員 9

- 一、第 3 點，建議增加財務計畫內容，以利了解重劃推動的可行性。
- 二、剛剛委員提到其他法令的規定例如自辦重劃案不得位於特定農業區、重劃擴大的建築用地面積不得超過原有的 1.5 倍，可否在專編中增加一點「本專編未規定者，依其他法令規定辦理。」並建議作業單位可整理未來審議可能適用的其他法令。

◎委員 10

- 一、第 8 點，從立法政策角度而言，農村社區土地重劃的社區中心到底是應該要設置或是得由申請人考量是否設置？
- 二、第 7 點第 3 項「區內得考量留設與當地農業相關且供公眾使用之農業相關設施所需用地」，在立法政策角度

上到底是應設置或得由申請人考量是否設置？如果是得由申請人選擇的話，那納入專編的審議重點為何？

三、第 3 點，計畫書中到底是說明重劃的必要性或是合理性？應予釐清。

◎委員 11

農村社區土地重劃專編第 6 點、第 8 點之文字應儘量避免開發二字。

◎委員 12

一、第 1 點，應儘量將前述的背景說明納入說明欄中。

二、現行公共設施面積比例 25%，在本次的專編中未有規定。

三、建議將第 6 點(聯絡道路)、第 7 點第 2 項第 3 項區內道路的條文進行整併；另第 7 點有關農業相關設施的定義宜更明確。

四、第 8 點第 1 款的 4.5 平方公尺的參考依據？

五、現行規定一般農業區應不得低於 10 公頃的規定是否排除？

附件3-9

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：台北市八德路二段342號
聯絡人：林漢彬
聯絡電話：(02)8771-2596
電子郵件：hb2lin@cpami.gov.tw
傳真：(02)2777-2358

受文者：本署綜合計畫組（一、二科）

發文日期：中華民國104年3月13日

發文字號：營署綜字第1042903779號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送104年3月4日召開本部區域計畫委員會討論非都市土地開發審議作業規範增訂農村社區土地重劃專編草案會前會紀錄乙份，請查照。

說明：依本署104年2月12日營署綜字第1042902245號開會通知單續辦。

正本：洪委員素慧、吳委員彩珠、林委員建元、林委員素貞、林委員楨家、周委員天穎、施委員文真、張委員學聖、張委員蓓琪、張委員容瑛、陳委員彥仲、游委員繁結、傅委員玲靜、劉委員玉山、賴委員美蓉、賴委員宗裕、蕭委員再安、許委員志堅、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、行政院環境保護署委員、曹委員紹徽、王委員靚琇、行政院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

副本：本署綜合計畫組（一、二科）（含附件）

署長 許文龍

本部區域計畫委員會討論非都市土地開發審議作業規範增訂農村社區土地重劃專編草案會前會紀錄

時 間：104 年 3 月 4 日(星期三)上午 9 時 30 分

地 點：營建署 6 樓 601 會議室

主 席：王委員榮進代

記錄：林漢彬

出席人員：(略，詳後簽到簿)

壹、會議結論：

一、綜整本次與會委員意見，農村社區土地重劃專編訂定之方向獲致共識如下：

(一) 有關農村社區土地重劃區位部分，農村社區土地重劃專編草案(以下簡稱本專編草案)第 1 點係明定位於農村再生計畫之農村社區土地重劃案始適用本專編草案審查規定；反之，重劃案若未位於農村再生計畫範圍者，則視為一般住宅社區並依住宅社區專編規定審查，非都市土地開發審議作業規範並未禁止其申請。至於農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第 2 點亦規定：「辦理農村社區土地重劃之區位，須位於已核定農村再生計畫範圍內之地區。」是否與農村社區土地重劃條例申請重劃區之規定有所競合，請本部地政司錄案參處。

(二) 有關農村社區土地重劃擴大範圍與公共設施項目部分，查農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第 6 點已有明定：「農村社區土地重劃因增加公共設施及區域整體發展之需要，適度擴大其範圍時，應符合下列原則：(一) 公共設施項目及規模，應符合已核定農村再生計畫之社區發展願景、土地分區規劃及配置公共設施之構想。(二) 應為改善社區生活環境，亟需整

體規劃之道路、溝渠、污水處理及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能及防災安全等考量之其他必要性公共設施用地。(三)辦理農村社區土地重劃而新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積一點五倍為原則。」本專編草案不再重複規定。

- (三)經行政院農業委員會代表說明，依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第6點規定，將政府「公辦」之農村社區土地重劃案件，認因具有政府機關興辦之公共建設性質，得變更使用特定農業區農業用地。至於土地所有權人「自辦」之農村社區土地重劃案件，因非具有政府機關興辦之公共建設性質，未符上開作業要點第6點規定得使用特定農業區之除外規定，其申請區位不得位於特定農業區。

二、本次座談會名稱改為會前會，並請作業單位整理本次座談會委員建議意見（例如公共設施面積比例、道路服務水準或是否限縮申請範圍使用特定農業區比例或其他文字修正等）納入本專編草案修正參考。另基於區域計畫委員會交付任務及後續重劃案有明確審查標準之急迫性，下次會前會進行逐點討論說明。

三、請作業單位針對新竹縣已完成或目前受理審議中的幾個農村社區土地重劃案例邀請委員於下次會前會前先辦理現地會勘。

貳、臨時動議：無。

參、散會（中午 12 時 10 分）。

附錄、與會委員及行政機關發言重點摘要

※林委員素貞

- 一、針對作業單位整理的回應說明沒有意見，建議本專編草案可以針對目前發現的幾個重大問題予以規範，並改善它。
- 二、自農業發展條例修正後，以宜蘭為例，農地出現了很多豪宅、民宿，應該進一步思考如何獎勵優良農地不要消失、不會被污染、不會被當作炒作工具，並製造讓青年回流的契機。針對本專編草案將農村社區土地重劃結合農村再生部分，建議可以尋找幾個成功的農村再生社區案例作為示範。

※劉委員玉山

- 一、91年修正農村社區土地重劃條例後，放寬土地所有權人辦理農村社區土地重劃，逐漸扭曲了農村社區土地重劃的政策目的。作業單位簽呈部長核示的原則很好，包括：
 - (一) 針對重劃區位部分，要求農村社區土地重劃案與在地培力組織由下而上提出的農村再生計畫結合。
 - (二) 重劃擴大範圍部分，則要求應具體量化，並建議於重劃法規規定訂之（新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積1.5倍為原則），不在本專編草案重複規定。
 - (三) 公共設施改善部分：以污水處理、排水、道路等公共設施或其他在地居民所需項目進行規劃改善，並力求縮小重劃擴大範圍為原則。
 - (四) 本專編草案則回歸公共設施規劃原則、土地使用強度上限與新建建築物高度限制等。
- 二、在使用農地部分，以上星期審議的犁頭山重劃案為例，申請重劃範圍7公頃，區內既存聚落面積約1.4公頃，即擴大使用農地約5.6公頃，大部分為特定農業區，佔全區面積的80%，將之變更為可建築土地，在此建議可安排委員至新竹縣的農村社區土地重劃案去看看，可否針

對重劃案使用特定農業區面積訂定一個比例上限，減輕地方重劃主管機關與農業用地主管機關的行政壓力。

- 三、座談會性質較偏向於交換意見、建立共識，不至於到實質討論的效果，如果要達到實質討論效果，建議將會議名稱改為會前會。
- 四、建議作業單位可以就近選擇新竹縣幾處農村社區土地重劃案辦理現地會勘。

※許委員志堅

- 一、能否請主管機關提出一個整體的政策評估，讓委員會了解相關法規修正後能達到農村再生與農村社區土地重劃的政策目的。
- 二、以犁頭山重劃案來說，前次大會申請人提到針對區內0.42公頃的違建戶要百分之百配回，如果是，則賴委員所提的先違規再合法疑慮是否會真實發生？
- 三、建議作業單位可針對選擇新竹縣已完成及程序中的幾個重劃案例來辦理會勘。

※本部地政司

- 一、自辦重劃案計有68區，有26區進行中或已完成，其他的已無繼續推動。針對監察院的糾正意見，本部於101年8月3日訂定農村社區土地重劃範圍勘選作業要點，針對重劃區的勘選與範圍擴大訂有相關規範來保護優良農地。
- 二、依據部長的核示，本司於103年10月23日修正農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第6點，明定新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積1.5倍為原則。
- 三、針對特定農業區部分，農委會也修正法規只同意公辦重劃案可以使用特定農業區，因為當初八七水災後政府辦理大規模的農地重劃，當時對於既存的老舊聚落並未處理，產生特定農業區中夾雜著聚落情形，在此歷史背景因素下，才会有目前使用特定農業區辦理農村社區土地重劃。

- 四、公共設施用地面積比例25%，申請重劃必須提供至少40%土地，因此不論公辦或自辦重劃案件其重劃後的公共設施用地面積比例均超過25%，因此本司認為可以不用特別訂定25%的下限。

※行政院農業委員會

- 一、就先前委員的意見來看，所關心的重點之一為農村再生、農業發展與農村社區土地重劃三者間的關係，目前僅有本專編草案第1點明定農村社區土地重劃須與農村再生計畫結合，其餘條文則較少著墨，本會目前在思考如何將農業發展經營與農村社區土地重劃案進行連結。
- 二、另有關農舍零散興建的問題，農村再生計畫有生活、生產、生態，農村社區土地重劃手段可以提供農村生活空間，本會未來思考於計畫審議階段要求申請人說明評估區外農民住宅需求並吸納至重劃區內集中發展，以保護農業生產環境。
- 三、針對農村社區土地重劃使用特定農業區部分，過去本會與地政司也協調過，同意將政府「公辦」之農村社區土地重劃案件，認因具有政府機關興辦之公共建設性質，得變更使用特定農業區農業用地。至於土地所有權人「自辦」之農村社區土地重劃案件，因非具有政府機關興辦之公共建設性質，未符作業要點第6點規定得使用特定農業區之除外規定，其申請區位不得位於特定農業區。另針對目前受理中的重劃案，因先前已依農村社區土地重劃條例與相關勘選規定勘定重劃範圍，故尚難依新法規範之。

※賴委員宗裕

- 一、農村再生與農村社區土地重劃均是透過公共設施環境的改善來提升生活環境，想請教將道路服務水準由C級調降為D級的考量為何。
- 二、農村再生計畫範圍內到底可以有幾個農村社區土地重劃案？現行法規好像沒有限制，如果一個農村再生計畫有數個重劃區申請時，會否影響農村再生計畫的願景，再

者，各重劃區間的公共設施系統如何整合？例如社區中心的設置、道路與排水系統如何考慮連結？會否陷入個案審查而產生見樹不見林的問題？這也是為什麼要求計畫書應納入上位的農村再生計畫並可檢討該上位計畫的合理性，這部分希望農委會水保局能夠進一步說明。

- 三、剛剛劉委員提到特定農業區比例，個人也傾向儘量不要用到特定農業區，如無法避免使用的話也應該訂定一個面積比例限制，甚至應該指定區位，例如以緊臨既有社區一定範圍內且基於設置公共設施改善生活環境之必要而納入。

※陳委員彥仲

- 一、建議計畫書前面應有適當的title，例如「重劃發展」計畫，建議作業單位再思考。
- 二、關於將公共設施用地面積比例25%取消一節，作業單位表示係為避免申請人以此作為擴大重劃範圍的理由而應回歸以污水處理、排水、道路等公共設施或其他在地居民所需項目進行規劃改善考量，然地政司代表則說明因申請重劃必須提供至少40%土地，故重劃後公共設施面積比例均大於25%，故現行規定之25%可免予規範，建議文字改為依重劃法規規定辦理。
- 三、建議農村社區應規劃適當的集會場所，未必是傳統的社區中心建築，集會場所可以採開放空間形式設置。
- 四、建議道路服務水準調應維持C級。至於如何防止穿越性道路影響農社社區環境部分，可透過道路路線規劃方式減低區內車速，應與調降道路服務水準無涉。

※施委員文真

- 一、針對前次大會吳委員提出本專編草案第1點是否未符農村社區土地重劃條例規定問題，作業單位雖然釐清本專編草案第1點係為確定適用對象為位於農村再生計畫之農村社區土地重劃案件；至於未位於農村再生計畫之重劃案則回歸住宅社區專編審查，並未禁止其申請。惟建

議地政司應配合部長核示原則儘速調整農村社區土地重劃條例規定。

- 二、中央法規標準法第18條規定舊法有利於申請人而新法規未有廢除或禁止所聲請之事項者，始得適用舊法，所以102年修正後農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定自辦重劃不得再使用特定農業區似屬新法廢除或禁止聲請事項，得否適用已受理審議之重劃案應有討論空間。
- 三、有關本專編草案第3點重劃合理性部分，若以公辦重劃案而言，委員會未來審議的權限為何？
- 四、農村社區條件均不儘相同，建議本專編草案規定先朝原則性的方式規範，在未來個案審議時保留一些審議的彈性。

※內政部土地重劃工程處

- 一、道路服務水準部分，農村社區土地重劃與一般住宅社區不同，重劃區係擇定一個既有聚落將鄰近農地納入進行重劃，其中道路的規劃原則應符合最小拆遷原則儘量維持農村紋理，如果硬要維持C級在既成聚落中恐不易達到，建議可以分類規範。
- 二、農村社區重劃係為改善農村生活環境，農地重劃係為改善農地生產條件，二者政策目的不同，事實上農地重劃係於57年開始推動，農村社區土地重劃係於76年開始推動，當時農地重劃並未處理農村社區聚落生活環境的問題，以往農地重劃辦理的規模多是數百公頃至數千公頃，裡面包含的農村聚落甚多，而且當時即編定為特定農業區農牧用地，後來在推動農村社區土地重劃過程發現所推動的區位有80%以上位於特定農業區農牧用地。政府從76年推動辦理農村社區土地重劃至今完成54區，平均每年不到2區，其實是一個不容易推動的政策。目前本專編草案第1點要求農村社區土地重劃案與農村再生計畫結合的規定確實有利於農村社區土地重劃業務的推動。

- 三、取消25%公共設施用地面積部分，農村社區土地重劃的財務計畫與重劃負擔是一個影響重劃意願的重要因素，重劃條例規定農地參與重劃應至少負擔40%以上的土地，以目前推動公辦重劃案件經驗來看，農地負擔比例50%以上或建地負擔比例10%以上，其參與重劃意願都不高，目前勘選作業要點已修正規定將新增建築用地面積限制不得超過1.5倍，如果再保留25%公共設施用地比例規定，將造成農地負擔超過50%與建地負擔增加，造成實務上重劃業務更不易推動。
- 四、農村再生計畫與農村社區土地重劃結合目前還未有案例，剛剛賴委員所提出農村再生計畫範圍內有數個重劃案申請事實上是有可能的，認同應一併整體規劃考量。
- 五、本專編草案將乙種建築用地使用強度降低與將新建建築物高度作限制，以維持農村風貌，本處敬表認同。
- 六、關於勘選作業要點訂定1.5倍上限係參考去年農委會水保局的研究成果以及地政司先前召開勘選作業要點研商會議時各地方政府與本處推動經驗，在兼顧推動可行性前提下才有這樣倍數的制訂。另就本處過去推動的重劃案件來統計，總面積約400公頃，其中使用農地的約200公頃，跟其他開發案件相比其實使用農地的比例不高，但實施重劃的效果確實能明顯改善這54區農村生活環境，提供委員參考。

※行政院農業委員會水土保持局

- 一、農村再生計畫的申請必須先完成培根訓練的課程，將近一年半的時間，這樣的作法可讓社區居民凝具對社區未來發展的願景與共識。最近本局也針對農村再生計畫與農村社區土地重劃結合的案例模擬，詢問過幾個培根成效不錯且成熟的社區，發現居民並非全盤接受重劃來改善生活環境，反而希望保留現有生產環境。農村再生計畫是補助工程興建經費，在地主提供土地使用同意書下即可以進場施作。
- 二、其實農村社區的社區中心通常是社區內的廟埕或廣場，非得一定要去設置社區中心，因此公共設施的設置可以

儘量尊重社區居民的共識，如果強制規範公共設施用地的比例，將可能發生土地重劃工程處代表所說的情形，也可能讓重劃案不易推動。

- 三、公辦重劃的區位勘選原則部分，未來由本局提供名單予土地重劃工程處選擇辦理，在二者結合下應不至於再發生過去重劃範圍擴大8倍的情形。

※蕭委員再安

- 一、農村社區土地重劃不應讓農地大量流失。除前面委員提到規範使用特定農業區的比例上限外，甚至可進一步思考限制使用一般農業區的比例，包括1.5倍擴大範圍上限，建議此部分應有進一步的科學分析增加說服力。
- 二、關於目前農業區先違規再尋求合法化的情形，主管機關應該想辦法來杜絕。
- 三、道路服務水準部分，C級服務水準指的是聯絡道路的服務水準，屬於一種交通容受力的概念，原係考量假設該地區的聯外交通條件不是這麼好則不應該再同意新設住宅社區。如果是引進到農村社區土地重劃的話，在能夠改善農村生活環境品質同時能夠保留優良農地的前提下，我認為根本不需要規範重劃區外聯絡的道路服務水準限制，先前委員的意見應該是希望區內道路不要產生太多的穿越性交通旅次，較類似一種交通寧靜區的概念，如此則應透過道路系統設計方式來改善即可。

※周委員天穎

從議程資料來看，本次座談會的目的在於討論本專編草案共11點規定的內容，今天委員所提的部分建議意見其實在本專編草案內容已經有所回應，建議回歸條文本身進行討論。從今天相關行政機關的說明來看，可以了解過去公辦農村社區土地重劃推動的困難，直至近年結合農村再生計畫與農村再生基金來推動公辦重劃等，全台灣四千多個農村，有很偏鄉的、有鄰近都市的、有民宿很集中的、有道路很狹窄的，其實每個農村的發展條件均不相同，很難要求單一法規適用在全部的農村社區，每一個農村社區該如何發展應該讓在地組

織發動，行政機關則適時給予協助，而本專編草案就是為了解決目前所發現推動農村社區土地重劃的通病，建議下次會議可以進入逐條討論。

※游委員繁結（書面意見）

- 一、第一點計畫書所指何物？依總編之計畫書係以開發計畫為對象。但本案前次會議有委員建議將開發二字刪除，則此計畫書如何定位？
- 二、第一點農村社區定位於已核定農村再生計畫為限，但該農村再生計畫有無一定的面積土地範圍？又，原依住宅社區開發之社區，若循農村再生計畫，能否視為農村社區，以之辦理土地重劃？
- 三、第四點所指基地周邊如何界定其區域範圍？
- 四、第五點所指附近，如何界定其範圍？
- 五、農村社區與一般社區如何區別，宜有明確定義，否則第三點對住宅用地擴大需求之認定，可能會造成認知之落差。
- 六、農村社區土地重劃條例之農村社區與農村再生條例之農村社區仍有定義上之落差，如何釐清及適用？

※林委員信得（書面意見，會後提供）

- 一、有關道路系統及設施方面，建議依據重劃區的範圍及規模，可區分為主要聯外道路及區內（不同層級）道路兩個部分，並分別訂定其道路寬度、行車速限、鋪面材質或道路服務水準等相關交通需求。
- 二、有關重劃區道路規劃設計應考慮的重要因素，建議應充分包括農村生活、生產及生態三方面。在生活方面，如原來巷道過於狹小，基於消防安全的考量必須拓寬道路；在生產方面，如有關農戶農業機械及車輛出入的需求；在生態方面，如道路規劃設計應考量對於鄰近生態之影響及採取適當的生態工法等。

本部區域計畫委員會討論非都市土地開發審議作業規
範增訂農村社區土地重劃專編草案

第 2 次會前會議紀錄

時 間：104 年 5 月 28 日(星期四)下午 14 時 30 分

地 點：營建署 1 樓 105 會議室

主 席：許委員兼執行秘書文龍

記錄：林漢彬

出席人員：（略，詳後簽到簿）

壹、會議結論：

一、請作業單位綜整委員及與會機關意見（如附錄），納入非都市土地開發審議作業規範農村社區土地重劃專編草案（以下簡稱本專編草案）修正參考，並請作業單位修正後提本部區域計畫委員會討論。

二、本專編草案各點規定修正如下：

（一）本專編草案第 1 點，依下列意見修正：

1.第 2 項考量移列至第 5 點規定。

2.本點第 1 項係依部長核示辦理，明定本專編適用對象為位於已核定農村再生計畫範圍內之農村社區土地重劃案為限，若農村社區土地重劃案未位於已核定農村再生計畫者，則依住宅社區專編規定辦理；至於本部地政司書面意見第 1 點部分，涉及農村社區土地重劃條例與農村社區土地重劃範圍勘選作業要點是否競合，仍由該司依第 1 次會前會結論一（一）檢討辦理。

（二）本專編草案第 2 點，因本部土地重劃工程處表示過去早期農地重劃並未處理農村社區聚落生活環境問題，致生特定農業區中包含許多的農村聚落，若要求農村社區土地重劃案使用特定農業區農牧用地比例

上限確有窒礙難行之處，經討論建議依農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第 6 點規定，將本點修正為「農村社區土地重劃範圍應儘量避免使用特定農業區，因重劃而新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積 1.5 倍為原則。」。

(三) 本專編草案第 4 點，依下列意見修正：

1. 第 1 款納入公共設施興建及維護計畫。
2. 第 2 款修正為「住宅用地需求變更：分析說明人口數及家戶居住用地需求變動之推論。」。

(四) 本專編草案第 5 點，依下列意見修正：

1. 第 1 項修正為「計畫書應詳實記載下列事項：…」
2. 將本專編草案第 1 點第 2 項及第 8 點第 3 項規定併入本點。

(五) 本專編草案第 6 點修正為：「計畫書應說明下列鄰近基地之設施服務範圍：(一) 市場。(二) 醫療設施。(三) 教育設施(幼兒園、國小、國中)。(四) 公共設施(自來水系統、下水道系統、電力、垃圾處理、警察派出所及消防站)。」

(六) 本專編草案第 7 點保留，有關委員建議第 1 項主要聯絡道路路寬比照總編第 26 點一節，請作業單位先洽行政院農業委員會水土保持局瞭解國內四百餘個通過農村再生計畫之農村社區的聯絡道路條件，再據以檢視修正。

(七) 本專編草案第 8 點，依行政院農業委員會建議將第 3 項修正為「區內得考量集中留設與當地農業相關具供公眾使用之農業經營相關設施所需用地。」，並將該項規定移列至第 5 點規定。

(八) 本專編草案第 9 點，第 1 款修正為「以不得超過住宅用地面積 8% 為限。」

- (九) 本專編草案第 10 點，依委員及行政院農業委員會水土保持局建議修正為「基地內乙種建築用地使用強度，平地不得超過建蔽率 50%、容積率 150%，山坡地不得超過建蔽率 40%、容積率 100%。但基地內既存已編定之建築用地或經區域計畫委員會審議同意者，不在此限。」至於本部土地重劃工程處建議維持平地建蔽率 60%、容積率 150%之意見保留，提本部區域計畫委員會討論。
- (十) 本專編草案第 11 點，有關第 2 款新建建築物高度一節，經會後洽本署建築管理組表示，為避免農舍濫建影響農業生產環境及農村地景風貌，本署刻正檢討實施區域計畫地區建築管理辦法第 5 條規定，朝限縮方向修訂，考量農村社區與農舍均位於農業生產環境內，其建築高度規範應一致，故先維持第 2 款「新建建築物高度不得超過 3 層樓且不得超過 10.5 公尺。」不變，並俟該辦法第 5 條修正後配合檢討之。
- (十一) 本專編草案第 12 點文字酌修為「…，且得以道路、防風林、綠帶、河川、區域灌排水路充當。…」。

貳、臨時動議：無。

參、散會（下午 17 時 10 分）。

附錄、與會委員及行政機關發言重點摘要

※本部地政司（書面意見）

- 一、農村社區土地重劃目的在改善農村社區地籍凌亂不整及公共設施不足之情形，期提高土地利用及生活環境品質，依據過去辦理經驗，對於農村社區之更新，有其正面效益。另農村社區土地重劃條例對於農村社區之定義有明文規定，考量台灣地區農村樣態不一，倘重劃地區限定須位於已核定農村再生計畫範圍內，恐限縮其功能及立法目的，且如由直轄市、縣（市）政府或土地所有權人自籌經費辦理時，是否有限制人民權利及違反法律保留原則之虞。為配合與農村再生計畫結合之政策，並避免執行產生疑慮，本司現正研擬修正「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」相關規定。
- 二、本草案第2點規定特定農業區農牧用地面積應不得超過50%之限制，建議予以刪除，理由如下：
 - （一）台灣地區早期為提高農業生產，以辦理農地重劃來改善農地利用，惟並未處理農村社區聚落生活環境的問題，故而以農村社區土地重劃，進行改善。而農地重劃完成後，農地原則均編定為特定農業區農牧用地，且未來結合農村再生計畫，該限制恐造成往後推動社區重劃之困難。
 - （二）本部於103年10月23日已修正第6點，明定辦理農村社區土地重劃而新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積1.5倍為原則，業已限縮任意擴大周邊農地之可能性。
 - （三）自民國76年以來，政府辦理之農村社區土地重劃，並無過度擴大使用農地之問題，而依據上開要點，及農委會修訂之「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」之規定，亦已大幅限制自辦重劃之情形。
 - （四）有關農村社區土地重劃區位及擴大合理性，業經本司及農委會等單位訂定審核標準，有關非都市土地開發審議作業規範增訂農村社區土地重劃專編，應係針對

土地使用強度、公共設施項目與面積比例、建築型式等予以規範，以期保留原有農村風貌。

※吳委員彩珠

- 一、支持農村社區土地重劃與農村再生計畫結合之立法方向，惟其適法性建請再酌。並請比較說明農村再生範圍之農村社區土地重劃案、與非農村再生範圍之農村社區土地重劃案，二者日後推動辦理時之差別？二者於日後土地所有權人公共設施用地負擔與費用負擔差異？是否有構成差別對待之疑慮？
- 二、本草案第二點有關“開發基地使用特定農業區農牧用地面積應不得超過基地總面積之百分之五十”之規定建議刪除，並建議增列宣示性規定，如：開發基地應以避免使用特定農業區農牧用地為原則，倘有必要，應不影響農地完整性，並以供改善該農村社區生活環境所必要之公共設施使用所需者為限。
- 三、第九點規定農村社區中心用地作為商業使用，是否合宜？建請再酌。

※劉委員玉山

- 一、農村再生條例於99年實施，並編列10年1,500億的農村再生基金來推動，因為農村再生計畫的提出須先通過農村再生培根課程，先凝聚社區共識後提出農村再生計畫，是一個由下而上的計畫，從目前部分縣市的推動成果來看成效是不錯的。
- 二、農村社區土地重劃條例自91年修正後，放寬土地所有權人得申請農村社區土地重劃，然而4月21日區委會委員至新竹縣市看到一個已完成的自辦農村社區土地重劃案，發現自辦重劃案件的結果不是很理想，因此作業單位、地政司與行政院農委會水保局才會提出與農村再生計畫結合的構想，希望導正自辦農村社區土地重劃案區位選擇與大規模變更農地的情形。

- 三、第2點應改為限縮重劃後新增乙種建築用地與重劃範圍的擴大倍數，建議可將農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第6點有關1.5倍規定納入。

※本部土地重劃工程處

- 一、公辦重劃案件應結合農村再生計畫原係依前行政院經濟建設委員會審議98年至103年先期作業示範計畫的政策指示辦理，目的是透過結合後可由農村再生基金補助支應部分的重劃經費。因此，在101年至103年間的公辦重劃案我們要求至少要進入四階段培根訓練，104年起則要求必須位於農村再生計畫的農村社區才會納入，目前本部與農委會水保局的分工也有所調整，例如於區位勘選階段改由農委會水保局主政。
- 二、有關第2點規定部分，農地重劃係於47年開始推動，農村社區土地重劃係於76年開始推動，當時農地重劃並未處理農村社區聚落生活環境的問題，以往農地重劃辦理的規模多是數百公頃至數千公頃，裡面包含的農村聚落甚多，自76年推動迄今政府主辦的農村社區土地重劃案計54區，使用特定農業區非建地的面積為250公頃左右，平均每年推動不到2區，其實重劃意願不是很高、相較於其他產業用地而言農村重劃使用的農業用地也不是很多。從94年開始公辦重劃案件有18區，平地16區、山坡地2區，重劃範圍內使用特定農業區面積比例平均達80%。從以往執行經驗來看，重劃範圍內農建地比例在3倍左右較為可行，若降低至1點多倍的話，將增加地主財務負擔，若農地土地所有權人的負擔超過50%的話，其參與重劃意願會大幅降低。另一方面，農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第6點已明定重劃後新增之建築用地面積不得超過既有建築用地的1.5倍，已相當限縮使用農業用地的面積，並解決自辦重劃案件過度擴大重劃範圍變更優良農地的問題。
- 三、關於委員建議第8點第4項增加計畫二字部分，因涉及下水道法的解釋，本部曾於98年間邀集地方政府、主管機關營建署公共工程組研商，公共工程組明確表示係依現

況人口來檢討有無適用下水道法留設專用下水道的規定。

- 四、考量目前公辦重劃案推動已著實不易，加以若再限制新增乙種建築用地的使用強度，將使既成建地與新增建地的差別加大，故建議第10點平地的建蔽率維持60%。

※游委員繁結

- 一、農村社區土地重劃條例與農村再生條例對於農村的定義不同，且二部法律的目的、功能及手段均不同，要求二者結合是否合宜？
- 二、第7點第1項可否修正為「…，另一條可為緊急通路且寬度須能容納消防車之通行，並經消防主管機關同意。…」避免外界誤解該規定可依但書規定由區域計畫委員會來審認之誤解。
- 三、第8點第4項建議修正為「…，計畫人口達下水道法施行細則第四條…」。
- 四、第12點文字建議修正為「…、區域灌排水路充當…」。

※施委員文真

- 一、按第2點說明欄的說明，農業主管機關審查農業用地變更為非農業使用審查作業要點規定，已明定自辦重劃案不得申請變更特定農業區，即自辦重劃案件數將減少，因此，受到第1點限制的自辦重劃案件數也應該很少。
- 二、第8點第3項規定可考量移列至第5點規定。
- 三、第9點第1款建議刪除每人面積不超過4.5平方公尺的文字，以總量管制限制不超過住宅用地面積的8%來規範即可。

※陳委員彥仲

- 一、第4點第2款建議文字修正為「住宅用地需求變更：分析說明人口數及家戶居住用地需求變動之推論。」。
- 二、郵政電信服務設施可以考量刪除。

※許委員志堅

- 一、第4點第1款建議納入公共設施興建及維護計畫的說明。
- 二、第10點建蔽率可考量調降為50%。
- 三、第11點可否考量增列限縮圍牆高度的規定。另關於建物高度部分，因各社區的情形不同，有的可能需求會到12公尺，此部分建議作業單位洽建築管理組提供意見。

※蕭委員再安

- 一、建議於第2點納入農村社區土地重劃範圍應儘量避免使用特定農業區的宣示性文字。
- 二、第7點第1項規定基於緊急救災與消防安全所留設的聯絡道路寬度不應打折，應比照總編規定。另第2項交通服務水準的規定其實是來自於一種總量管制的概念，但農村社區土地重劃的目的是為了改善農村社區的生活環境，若聯絡道路在符合緊急救災與消防安全考量前提下，是否有必要再要求重劃案周邊道路服務水準須達D級？

※主席

針對第7點第1項主要聯絡道路寬度部分，請農委會水保局協助瞭解國內四百多個農村社區案件的聯絡道路條件。

※行政院農業委員會水土保持局

- 一、目前本局通過農村再生計畫的農村約四百多個，而農村再生計畫的規劃範圍有八成係以行政轄區（村里界）為主，而農村社區土地重劃範圍大者亦不超過10公頃，按本專編草案第1點來看，未來農村社區土地重劃將以生活區聚落為勘選對象，並適度擴大使用周邊農業用地，加起來約5、6公頃的重劃範圍土地，重劃後新增建築用地不超過既有建築用地的1.5倍是相對合理的。
- 二、農村再生與農村社區土地重劃結合部分，如同作業單位所說明的係因行政院的政策決定，而且農村再生條例對於生活環境改善涉及土地變更並無相關執行工具，仍須透過農村社區土地重劃手段來辦理，因此，本局也同意

位於已核定農村再生計畫範圍內的公辦重劃案件，可以由農村再生基金補助工程費與設計費。

三、第1點第2項建議可移列至第5點規定。

四、第10點山坡地容積率建議調降為100%。

※作業單位：

一、過去為配合地政司推動農村社區土地重劃政策，曾於90年配合修正作業規範增訂住宅社區專編第23點規定，大幅放寬其使用分區變更的土地變更的負擔，例如免留設保育區、免留設緩衝綠帶等，僅僅規定留設25%的公共設施用地。然近幾年發現自辦農村社區土地重劃利用上開彈性規定於都市地區邊緣申請多處農村社區土地重劃，且有過度擴大重劃範圍將農業用地變更為住宅用地的不合理情形，本部區委會在審議幾個農村社區土地重劃案時，對於其勘選區位與重劃擴大範圍亦難以認同。再者，農村再生條例於99年實施，考量全國農村發展政策理應回歸該條例的中央主管機關主導，因此前行政院經濟建設委員會先於審議98年至103年先期示範計畫要求公辦農村重劃案應與農村再生計畫結合。雖然農村社區土地重劃條例並無規定重劃案件須與農村再生計畫結合，惟從土地合理規劃角度而言，本部希望先透過農村再生計畫方式確認農村社區土地重劃案是否為政府認為值得輔導的對象，爰有第1點將本專編適用對象限縮在位於已核定農村再生計畫範圍內的重劃案件；至於未位於農村再生計畫之重劃案件，本部並未禁止其依農村社區土地重劃條例申請重劃，僅要求其應依住宅社區專編規定辦理，期能杜絕過去勘選區位不適當及重劃範圍不合理的現象。

二、至於第1點第1項應否依說明修正為「以位於已核定農村再生計畫生活區聚落為限。」一節，考量重劃範圍因生活環境改善需要而須納入聚落周邊農業用地並變更為可建築土地，故重劃範圍不宜限於生活區聚落為限，而修正說明欄之意旨係提醒申請人於勘選階段應以農村

再生計畫範圍內生活區聚落為重劃對象，因此建議維持原文字較具可行性。

- 三、關於第7點第1項有關緊急聯絡通路須能容納消防車通行一節，過去審議上均是要求申請人取得當地消防單位出具相關證明文件，並非由區域計畫委員會審認。至於該項但書規定之主要功能係在於基地聯絡道路寬度不足時，得由區委會就案件之特殊性、無影響安全之虞等條件下予以審查是否不受其寬度的限制。

※行政院農業委員會

- 一、第1點，建議第2項文字修正為「計畫書應說明基地規劃內容與所屬農村再生計畫及農業發展之關係。」
- 二、第4點，建議第2款修正為「住宅用地擴大需求：分析說明可能引進增加人口數、可以提供區外農舍興建之需求量。」，並增加第5款「強化農產業作法：說明應結合農產業發展之可能作法，包括推動三級產業發展情形及產業特色。（如：初級生產、加工、休閒服務）」規定。
- 三、第8點第3項建議修正為「區內得考量集中留設與當地農業相關且供公眾使用之農業經營相關設施所需用地。」。

屬農村再生計畫之農村社區道路條件調查表

縣市	鄉鎮市區	社區	聚落內主要道路路寬		聚落內聯外道路路寬	
臺中市	新社區	馬力埔社區	6m	129縣道	6m	129縣道
臺南市	後壁區	無米樂社區	8m	南82鄉道	10m	後廓外環道
臺南市	玉井區	天埔社區	8m	20省道	8m	20省道
高雄市	大樹區	龍目社區	10m	一般道路	8m	高59鄉道
新北市	萬里區	磺潭社區	6m	一般道路	6m	一般道路
宜蘭縣	礁溪鄉	林美社區	10m	宜5鄉道	10m	宜5鄉道
新竹縣	北埔鄉	南埔社區	4m	竹45鄉道	4m	竹45鄉道
苗栗縣	苑裡鎮	泰田社區	6m	苗45鄉道	6m	苗45鄉道
南投縣	中寮鄉	龍眼林社區	8m	投22鄉道	8m	投22鄉道
彰化縣	埔鹽鄉	大有社區	8m	135縣道	8m	135縣道
雲林縣	麥寮鄉	新吉社區	4-8m	雲4鄉道	4-8m	雲4鄉道
嘉義縣	義竹鄉	埤前社區	4-6m	26鄉道	6m	27鄉道
嘉義縣	阿里山鄉	茶山社區	6m	青山產業道路	6m	青山產業道路
花蓮縣	玉里鎮	赤科山社區	3-4m	赤科山產業道路	3-4m	赤科山產業道路
花蓮縣	吉安鄉	初英山社區	3m	一般道路	14m	9丙省道
臺東縣	海端鄉	崁頂社區	2m	紅石林道	2m	紅石林道
澎湖縣	七美鄉	中和社區	4m	一般道路	4m	一般道路