

內政部 開會通知單

受文者：本部營建署綜合計畫組（林組長秉勳、林副組長世民、張簡任技正順勝、蔡代理科長玉滿、朱代理科長偉廷、1科

發文日期：中華民國104年10月23日

發文字號：台內營字第1040815700號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

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

開會事由：召開內政部區域計畫委員會第365次會議

開會時間：104年10月29日（星期四）上午9時30分

開會地點：本部營建署6樓601會議室（台北市松山區八德路2段342號）

主持人：陳主任委員威仁

聯絡人及電話：林煥軒02-8771-2593（討論事項第1案：張雅茹8771-2585；討論事項第2案：林漢彬8771-2596）

出席者：陳主任委員威仁、陳副主任委員純敬（本部政務次長室）、林委員慈玲（本部常務次長室）、洪委員素慧（本部法規委員會）、吳委員彩珠、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、黃委員明耀、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（以上按姓氏筆劃順序排列）、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員信得、王委員秀時、唐委員嘉光、洪委員淑幸、曹委員紹徽、王委員靚琇、許委員兼執行秘書文龍（本部營建署署長室）、王委員榮進（本部營建署副署長室）

列席者：行政院農業委員會、內政部中部辦公室-黎明（地政司）（以上含附件1、3）、經濟部中部辦公室、嘉義縣政府（以上含附件1）、

行政院農業委員會水土保持局、新竹縣政府地政處、新竹縣政府農業處、新竹縣政府國際產業發展處、臺灣新竹農田水利會、新竹縣竹北市公所（以上含附件3）、新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會、新陽技術顧問股份有限公司（以上含附件3、7）、本部營建署綜合計畫組（林組長秉勳、林副組長世民、張簡任技正順勝、蔡代理科長玉滿、朱代理科長偉廷、1科、2科）（以上含全部附件）

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

備註：

- 一、檢附會議議程資料乙份及提案附件。
- 二、請持本開會通知單進出本部營建署。
- 三、本案全文計5附件，提供出席委員附件1至4，申請人及委託規劃單位僅就其申請案件之討論資料（附件1、3）及簡報參考格式（附件5）提供。
- 四、申請人之簡報檔案請於會議3日前送作業單位。
- 五、依各級區域計畫委員會組織規程第11條規定：「本會委員對具有利害關係之議案，應自行迴避。」
- 六、本次會議提案之召集人，討論事項第2案黃委員明耀敬請務必出席，以利會議進行。
- 七、請第2案新竹縣政府轉送本開會通知單予本案基地範圍內私有土地所有權人，並請一併轉知如有陳情意見，得依行政程序法第27條規定由多數有共同利益之當事人選定其中1至5人為代表，於開會當日至本部營建署說明。

內政部

內政部區域計畫委員會第 365 次會議議程

壹、確認第 363、364 次會議紀錄

貳、討論事項

第 1 案：嘉義縣政府配合全國區域計畫及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理該縣水上鄉十一指厝段 100-16 地號等 8 筆非都市土地（面積 2.7458 公頃），由特定農業區檢討變更為一般農業區案．．．．．（附件 1）第 1 頁

第 2 案：審議新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」．．．．．（附件 3）第 108 頁

參、初審意見

第 1 案：嘉義縣政府配合全國區域計畫及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理該縣水上鄉十一指厝段 100-16 地號等 8 筆非都市土地（面積 2.7458 公頃），由特定農業區檢討變更為一般農業區案．．．．．（附件 2）第 297 頁

第 2 案：審議新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」．．．．．（附件 4）第 299 頁

肆、臨時動議

伍、散會

討 論 事 項

第 1 案：嘉義縣政府配合全國區域計畫及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理該縣水上鄉十一指厝段 100-16 地號等 8 筆非都市土地（面積 2.7458 公頃），由特定農業區檢討變更為一般農業區案（附件 1）

附件 1

第 1 案：嘉義縣政府配合全國區域計畫及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理該縣水上鄉十一指厝段 100-16 地號等 8 筆非都市土地（面積 2.7458 公頃），由特定農業區檢討變更為一般農業區案

壹、說明：

一、法令依據：

- （一）區域計畫法第 15 條。
- （二）製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知。（以下簡稱作業須知）
- （三）工廠管理輔導法第 33 條及行政院 102 年 1 月 29 日核定「輔導未登記工廠合法經營方案」。

二、背景說明：

- （一）依據工廠管理輔導法第 33 條規定略以：「為輔導未登記工廠合法經營，中央主管機關應會商有關機關擬定相關措施辦理之；…」，經濟部據此研擬「輔導未登記工廠合法經營方案」（以下簡稱輔導方案）報經行政院 102 年 1 月 29 日核定。依輔導方案規定，直轄市及縣(市)政府得基於地方產業整體發展需要，規劃一定規模之未登記工廠所在範圍劃為「特定地區」之功能性分區，輔導區內之既有未登記工廠尋求土地合法化，上開特定地區亦可由未登記工廠業者主動規劃提報申請劃定；目前全國公告劃定特定地區計有 186 處。
- （二）依前開輔導方案有關特定地區土地使用分區適宜性檢討規定：「（一）特定地區範圍與其周邊地區土地，屬特定農

業區且符合區域計畫特定農業區檢討調整為一般農業區標準者，請直轄市、縣（市）政府儘速依區域計畫法規
定辦理資源型使用分區變更。(二)特定地區範圍土地周
圍均屬優良農地性質，無法將特定農業區變更者，應輔
導區內之未登記工廠轉型或遷廠，以維護農業生產環境
之完整性。…。」，亦即特定地區屬小面積者（即非都市
土地面積 2~5 公頃案件），應由各該管縣（市）政府配
合製作相關書圖文件，函送本部辦理特定農業區檢討變
更為一般農業區，俾廠商後續據以申請變更為丁種建築
用地，使土地使用合法化。

- (三)依全國區域計畫規定，依據工廠管理輔導法第 33 條劃定
公告之特定地區，未達工業區變更規模者，辦理特定農
業區檢討變更為一般農業區作業，應於該計畫公告實施
後 6 個月內辦理。此外，考量使用分區檢討變更涉及土
地所有權人權益，本部於 104 年 3 月 10 日函請直轄市、
縣(市)政府踐行民眾參與程序及徵詢土地所有權人意
見；又此類案件涉及產業及農業政策，有別於其他非都
市土地資源型使用分區檢討變更案件，本部經會商有關
機關後，彙整辦理該類案件之查核項目後，再於 104 年 4
月 28 日函請直轄市、縣(市)政府配合辦理。有關該類案
件之办理流程如下(如圖 1-1)：

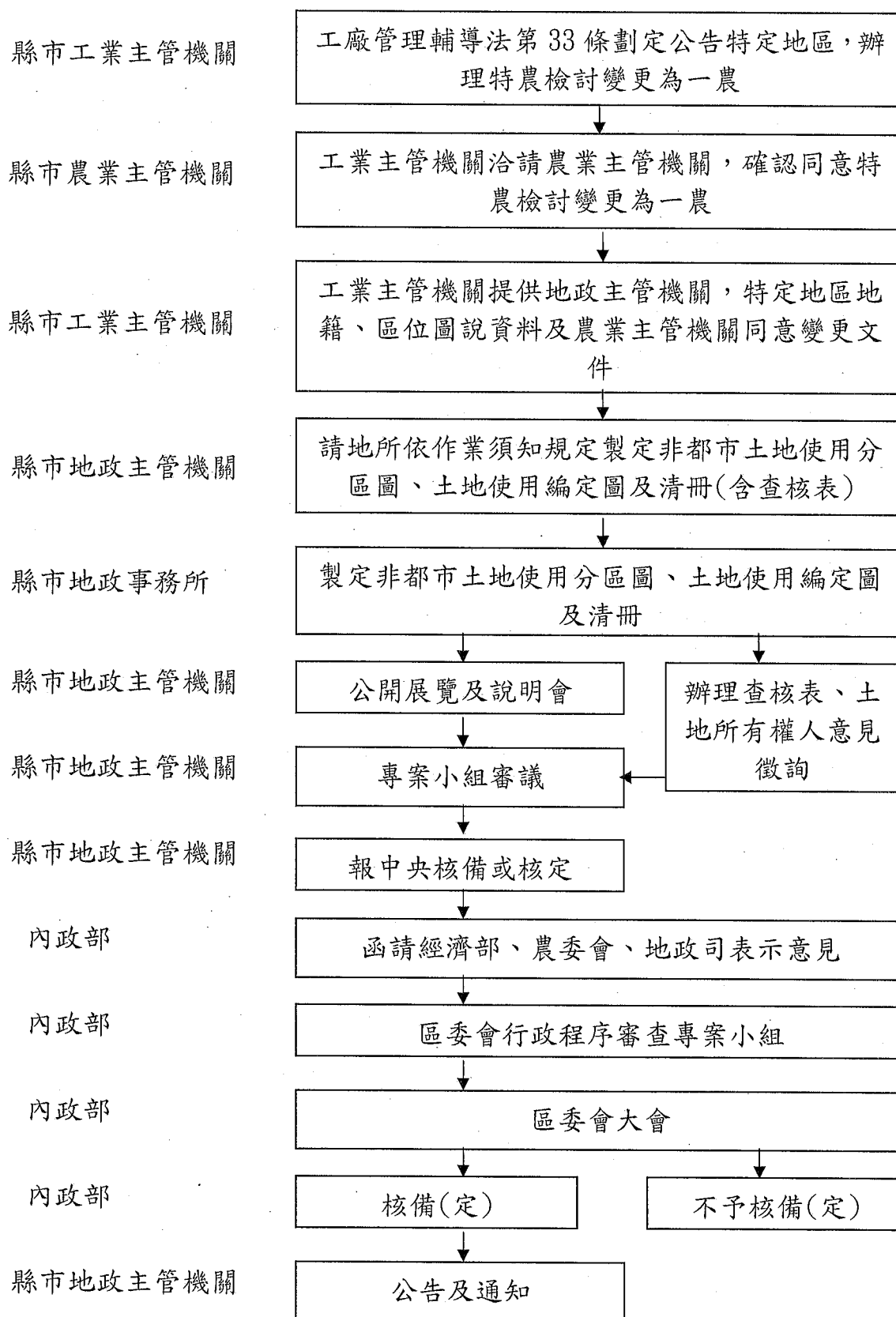


圖 1-1 辦理程序示意圖

三、計畫內容概述

(一)經濟部公告嘉義縣境內共有 5 處特定地區，嘉義縣政府配合以 103 年 11 月 20 日府地用字第 1030218569 號函、104 年 4 月 2 日府地用字第 1040057398 號函及 104 年 5 月 27 日府地用字第 1040093791 號函送「太保市後潭段後潭小段 790、792、793、793-1、794、797、798、799、800 及 801 地號等 10 筆土地」及「水上鄉十一指厝段 100-16、102、102-1、103、103-5、104-1、105 及 105-1 地號等 8 筆土地」等 2 案之特定農業區檢討變更為一般農業區案件書圖報請本部核備。本次就「水上鄉十一指厝段 100-16、102、102-1、103、103-5、104-1、105 及 105-1 地號等 8 筆土地」乙案（如附件 1-1），提會討論。

(二)範圍及面積：

- 1.經濟部 101 年 6 月 4 日經授中字第 10130001900 號公告「嘉義縣水上鄉十一指厝段 100-16 等 8 筆地號土地，面積 2.7924 公頃為特定地區」（如附件 1-2）。
- 2.嘉義縣政府陳報檢討變更範圍為嘉義縣水上鄉十一指厝段 100-16 等 8 筆地號土地，面積為 2.7458 公頃，該面積與前開面積差異部分(0.0466 公頃)，業經本部於 104 年 8 月 19 日召開本部區域計畫委員會行政程序審查專案小組會議予以釐清，確認檢討變更範圍內十一指厝段 102 地號土地，於 102 年辦理面積更正並分割為 102、102-8 及 102-9 地號等 3 筆土地，因其中 102-8 及 102-9 地號等 2 筆土地變更編定為特定目的事業用地作宗教設施使用，未納入檢討變更範圍，故同意嘉義縣政府所送檢討變更範圍(如圖 1-2)。

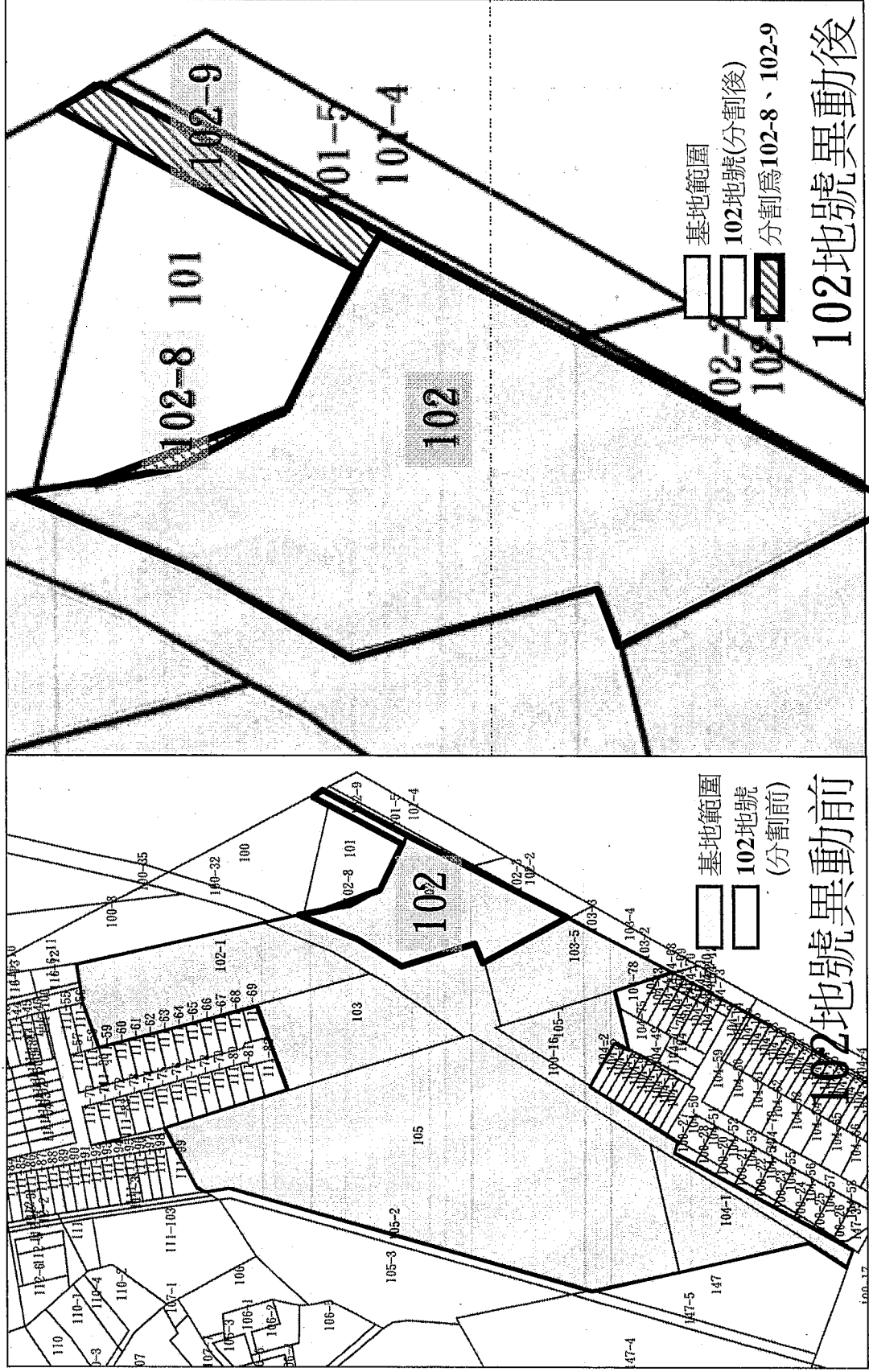


圖 1-2 102 地號面積分割示意圖

(三)現行使用分區及使用地：(如圖 1-3)

1. 使用分區：特定農業區。

2. 使用地：農牧用地。



圖 1-3 使用分區與使用地示意圖

(四)擬變更使用分區及使用地：(如表 1-1)

1. 使用分區：一般農業區。

2. 使用地：農牧用地。

表 1-1 更正使用分區表

縣市	鄉鎮	段別	地號	原分區	檢討變更後分區	面積
嘉義縣	水上鄉	十一指厝	100-16	特定農業區	一般農業區	0.2518
嘉義縣	水上鄉	十一指厝	102	特定農業區	一般農業區	0.2685
嘉義縣	水上鄉	十一指厝	102-1	特定農業區	一般農業區	0.322
嘉義縣	水上鄉	十一指厝	103	特定農業區	一般農業區	0.2263

嘉義縣	水上鄉	十一指厝	103-5	特定農業區	一般農業區	0.1769
嘉義縣	水上鄉	十一指厝	104-1	特定農業區	一般農業區	0.1467
嘉義縣	水上鄉	十一指厝	105	特定農業區	一般農業區	1.2442
嘉義縣	水上鄉	十一指厝	105-1	特定農業區	一般農業區	0.1094

四、辦理經過

(一)依作業須知第 17 點(四)之規定，此類案件本部應會商有關機關審核，本部營建署以 104 年 1 月 16 日營署綜字第 1042900823 號函、104 年 4 月 20 日營署綜字第 1042905830 號函及 104 年 6 月 25 日營署綜字第 1042910305 號函請相關機關（行政院農業委員會、經濟部、本部地政司、嘉義縣政府）提供查核意見如下：

1. 中央及地方產業主管機關查核意見：

(1)經濟部：

①經濟部以 104 年 1 月 28 日經授中字第 10400005920 號函復略以：「案內土地確屬依工廠管理輔導法第 33 條第 3 項公告之特定地區。另涉及私有土地及現行法令條件，廠商規模及業者意願等問題，乃採滾動式檢討作業。截至目前分級分類狀況，分級為『分區調整』及分類為『輔導補登』。」（如附件 1-3）。

②嗣本部營建署復以前開 104 年 6 月 25 日函請經濟部提供查核意見，並協助填入「部/會辦理非都市土地資源型使用分區特定農業區檢討變更為一般農業區（特定地區）查核表」，經濟部中部辦公室以 104 年 7 月 27 日經中一字第 10431339540 號函檢送前開查核表（如附件 1-4）。

(2)地方產業主管機關：嘉義縣政府以 104 年 5 月 27 日函送查核表，查核項目第一項至第四項之查核結果，該府皆認定符合規定。

2. 中央及地方農業主管機關查核意見：

(1)行政院農業委員會：以 104 年 6 月 3 日農企字第 1040713283 號函（如附件 1-5）復略以：「經嘉義縣政府 104 年 4 月 2 日府地用字第 1040057398 號函及 104 年 2 月 6 日府農務字第 1040020235 號函認定周邊非屬優良農地性質，未位屬嘉南農田水利會灌溉範圍；經本會再參酌鄰近土地使用編定及土地使用現況，針對該特定地區擬檢討變更為一般農業區部分，尚符作業須知七、(一) 2、(3) A 之檢討要件，本會擬同意辦理。」

(2)地方農業主管機關：嘉義縣政府以 104 年 5 月 27 日函送查核表，查核結果略以：「依嘉義縣 103 年農地分類分級成果圖，周邊土地均非屬優良農地性質；本案符合第 5 項條件(經水利主管單位確認無灌溉水源地區)。」

3. 其餘查核事項：本部地政司：以 104 年 1 月 21 日內地司編字第 1041300197 號書函略以：「本案使用地編定部分如經嘉義縣政府審認符合製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知相關規定者，本司無意見」(如附件 1-6)。

(二)因案件內容涉產業及農業等機關業務權責，又為釐清案內相關疑義及強化審查效率，本部於 104 年 8 月 19 日召開本部區域計畫委員會行政程序審查專案小組會議予以討論(如附件 1-7)，決議如下：

1. 產業類型及輔導措施：

依經濟部中部辦公室代表會中說明，本案廠商主要產品類別為「193 清潔用品」，對應之產業類別為「化學製品製造業」，而非「基本化學材料製品」，符合輔導方案產業輔導需求之低污染產業；又該部於劃設特定地區時，已審查確認屬優先輔導產業類別，且本案嘉聯實業股份有限公司為國內生產牙膏主要廠商，有輔導之必要性。請嘉義縣政府將該相關說明補充納入查核表。

2. 檢討變更範圍：

嘉義縣政府所送核備案件之面積，較經濟部 101 年 6 月 4 日公告特定地區面積 2.7924 公頃小，依嘉義縣政府會中說明係十一指厝段 102 地號土地，於 102 年辦理面積更正並分割為 102、102-8 及 102-9 地號等 3 筆土地，因其中 102-8 及 102-9 地號等 2 筆土地變更編定為特定目的事業用地作宗教設施使用，未納入檢討變更範圍，故同意嘉義縣政府所送檢討變更範圍，並請該府補充相關證明文件。

3. 鄰近工業區或產業園區之閒置情形：

- (1)嘉義縣政府申請之「馬稠後產業園區」，原規劃吸納未登記工廠，惟依嘉義縣政府會中說明，該產業園區目前只核准第 1 期，預定於 2 年後開發完成，依調查結果，該園區已不足容納潛在廠商需求；至第 2 期（面積約 300 多公頃）尚未經本部審查同意，短期內不會開發完成，部分尚需預留容納該縣既有 100 家以上之未登記工廠進駐，且依環境影響評估計畫審查結論，化學製品製造業非屬該園區產業引進類別。另「大埔美智慧型工業園區」（精機一期）定位

為精密高科技產業園區，引進產業類別與本案不符，又該園區目前已全部出售，距本案超過 10 公里以上；此外，該園區第 2 期刻辦理變更編定中，預定於 109 年後開發完成。是以，前開二工業區（或產業園區）尚無法提供本案特定地區範圍內未登記工廠遷廠使用，請嘉義縣政府就前開說明補充具體詳細資料及相關證明文件。

- (2) 此外，本案緊鄰水上都市計畫，依該都市計畫第 3 次通盤檢討計畫書載明，該計畫規劃有 7.44 公頃乙種工業區，目前使用面積為 6.25 公頃，尚有 1.19 公頃未使用，請嘉義縣政府說明無法納入案內未登記工廠之具體理由。

4. 農地分類分級情形：

- (1) 嘉義縣政府及行政院農業委員會代表於會中確認本案周邊土地非均屬優良農地性質，且範圍內土地亦符合「全國區域計畫」特定農業區檢討變更為一般農業區之第 5 項原則，及行政院農業委員會 103 年 3 月 19 日及 103 年 5 月 9 日函示得檢討變更為一般農業區之第 5 項原則（經水利主管單位確認無灌溉水源地區），惟因嘉義縣政府原送「嘉義縣政府辦理非都市土地資源型使用分區特定農業區檢討變更為一般農業區」查核表（第五項及第六項）有誤繕情形，請該府再行釐清修正。
- (2) 就行政院農業委員會 103 年 3 月 19 日及 103 年 5 月 9 日函示得檢討變更為一般農業區之 6 項原則，請嘉義縣政府就「距離都市發展用地 100 公尺範圍內之

地區」項目再行檢視是否符合規定，並請配合修正相關文件。

5. 空間規劃配合情形：

依嘉義縣政府代表會中說明，經評估該縣既有都市計畫均未發展飽和，尚無新訂或擴大都市計畫需求；又該縣區域計畫(草案)並未劃設「得申請設施型使用分區變更區位」，惟就未辦理農地重劃之土地，該府將研議輔導為發展用地。

6. 其他：

嘉義縣範圍內前經經濟部劃定公告之特定地區計有 5 處，惟經嘉義縣政府評估後，除本次所提 2 處外，其餘均未符合得檢討變更為一般農業區之規定。

(三)嘉義縣政府依據前開專案小組會議決議補正後，以 104 年 9 月 30 日府地用字第 1040180070 號函送相關資料到本部，經查核所送資料除下列二點有待補充外，其餘尚符合作業須知及前開專案小組會議決議事項（回覆對照表及相關補充文件，如附件 1-8）。

1. 「馬稠後產業園區」及「大埔美智慧型工業園區」等鄰近工業區或產業園區之間置情形，嘉義縣政府已檢附相關證明文件，請再明確說明計畫名稱、公告日期、管理機關等相關資料。
2. 另「大埔美智慧型工業園區」，該工業區雖與本案相距超過 10 公里以上，然為全面性瞭解嘉義地區產業園區開發情形，仍請再補充「後期 I 區(精機一期)產業用地已全部出售」及「後期 II 區目前尚無開發計畫」等相關證明文件。

五、依據本部區域計畫委員會 97 年 9 月 11 日第 239 次審查會

議，討論事項「第 4 案：直轄市、縣（市）政府依區域計畫法第 15 條之 1 第 1 項第 1 款或未登記土地測量完竣後第 1 次劃定土地使用分區及本法第 15 條遺漏未辦等個案辦理非都市土地資源型土地使用分區檢討變更劃定案書圖製作及辦理程序簡化之通案處理原則」決議略以：「二、內政部受理各直轄市、縣（市）政府前揭核備（定）案，倘有認定疑義或涉及重大政策，仍得視需要提請本部區域計畫委員會審查。」，考量本案係依據工廠管理輔導法第 33 條及行政院 102 年 1 月 29 日核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理之使用分區檢討變更案件，為審慎審視其變更內容，爰提本部區委會討論，俾據以辦理核備作業。

貳、簡報：請嘉義縣政府就本案計畫內容、補正意見及本部營建署業務單位建議應再補充事項予以簡報說明，並回答委員問題。

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

嘉義縣政府 函

綜合組

105

臺北市松山區八德路2段342號

地址：61249嘉義縣太保市祥和一路東段1號

承辦人：周佩儀

電話：05-3620123轉473

傳真：05-3620360

電子信箱：nccujudi@mail.cyhg.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國103年11月20日

發文字號：府地用字第1030218569號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：見說明三

主旨：為本府辦理非都市土地資源型使用分區由「特定農業區」檢討變更為「一般農業區」乙案（計18筆土地、面積4.9167公頃），報請鈞部核備，請 鑒核。

說明：

- 一、依據「全國區域計畫」暨「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」（以下簡稱作業須知）第16點規定辦理。
- 二、辦理緣由：依據「全國區域計畫」規定，將工廠管理輔導法第33條劃定公告之特定地區，未達工業區變更規模，且經農業主管機關依方案同意變更者，辦理「特定農業區」檢討變更為「一般農業區」作業。
- 三、本次計辦理本縣水上鄉十一指厝段、太保市後潭段後潭小段等2段，合計18筆土地、面積4.6467公頃，符合作業須知之第7點（1）2、劃定或檢討變更為一般農業區—（6）之規定。
- 四、前開案件已依作業須知第13點之1規定，於103年8月4日起至103年9月3日辦理公開展覽30天，並於103年8月22日舉行說明會，並已依作業須知第14點規定於103年9月15日召開專案小組會議決議原則同意通過。
- 五、檢附各案非都市土地資源型使用分區檢討（劃定或變更）查

103 11 26

核表、說明資料（含公開展覽、專案小組會議紀錄）、及相關成果圖冊（使用分區圖、使用地編定圖、編定清冊及使用分區及使用地面積統計表）乙式5份，報請鈞部核備。

正本：內政部

副本：嘉義縣政府地政處、嘉義縣政府經濟發展處

縣長張花冠

依分層負責規定授權主管處(局)長決行

正本 營建署

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

嘉義縣政府 函

標答組 1 科 啟務

10017
臺北市中正區徐州路5號7樓

地址：61249嘉義縣太保市祥和一路東段1號

承辦人：周佩儀
電話：05-3620123轉473

傳真：05-3620360

電子信箱：nccujudi@mail.cyhg.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國104年4月2日

發文字號：府地用字第1040057398號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府配合全國區域計畫及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理本縣水上鄉十一指厝段、太保市後潭段後潭小段等18筆非都市土地(合計面積4.6467公頃)，擬由特定農業區檢討變更為一般農業區乙案，復如說明，請 鑒核。

說明：

一、復鈞部104年3月10日內授營綜字1040802966號函暨104年3月13日營署綜字第1042904017號函。

二、依行政院農業委員會104年3月4日農企字第1040702162號函說明三內容，距離「都市發展用地」之認定原則，應以特定地區距離都市計畫可建築使用分區予以計算乙節，經本府都市計畫單位重新檢視，旨揭2處「特定地區」100公尺所涵蓋範圍皆屬都市計畫農業區，惟旨揭特定地區中本縣水上鄉十一指厝段100-16地號等8筆土地(嘉聯實業特定地區)，未位屬嘉南農田水利會灌溉範圍，且非屬農第資源分類分級第一種農業用地。

三、另本府業依鈞部前開號函辦理土地所有權人意願調查，茲檢附使用分區檢討變更作業意見統計表供參。

四、檢附各案非都市土地資源型使用分區檢討(劃定或變更)查核表、說明資料(含公開展覽、專案小組會議紀錄)、及相

104. 4. 9



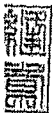
關成果圖冊（使用分區圖、使用地編定圖、編定清冊及使用
分區及使用地面積統計表）乙式5份，報請鈞部核備。

正本：內政部

副本：嘉義縣政府農業處、嘉義縣政府地政處、嘉義縣政府經濟發展處

縣長張花冠

依分層負責規定授權主管處(局)長決行



正本

發文方式：郵寄

營建署

檔號：

保存年限：

嘉義縣政府 函

綜合組 18 科 啟

10017

臺北市中正區徐州路5號7樓

地址：61249嘉義縣太保市祥和一路東段1號

承辦人：周佩儀

電話：05-3620123轉473

傳真：05-3620360

電子信箱：nccujudi@mail.cyhg.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國104年5月27日

發文字號：府地用字第1040093791號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

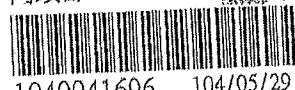
主旨：有關本府配合全國區域計畫及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理本縣水上鄉十一指厝段、太保市後潭段後潭小段等18筆非都市土地(合計面積4.6467公頃)，擬由特定農業區檢討變更為一般農業區乙案，復如說明，請鑒核。

說明：

- 一、復鈞部104年4月28日內授營綜字第1040806790號函暨內政部營建署104年4月20日營署綜字第1042905830號函。
- 二、有關鈞部前開號函函請本府補充「非都市土地資源型使用分區特定農業區檢討變更為一般農業區(特定地區)查核表」乙節，茲檢陳本縣2處特定地區之「非都市土地資源型使用分區特定農業區檢討變更為一般農業區(特定地區)查核表」各1式5份。
- 三、另有關內政部營建署前開號函函請本府就特定地區範圍內產業類型、輔導措施、併同鄰近特定地區整體規劃及是否鄰近工業區說明乙節，業經本府(經濟發展處)104年5月11日府經工商字第1040070255號書函答覆在案，檢陳前開書函及研習說明乙份供參。
- 四、隨文檢附各案非都市土地資源型使用分區檢討(劃定或變更)查核表、說明資料(含公開展覽、專案小組會議紀錄)、及



內政部



1040041696 104/05/29

第1頁

18

相關成果圖冊（使用分區圖、使用地編定圖、編定清冊及使用分區及使用地面積統計表）。

正本：內政部

副本：嘉義縣政府農業處、嘉義縣政府經濟發展處、嘉義縣政府地政處

縣長張花冠

依分層負責規定授權主管處(局)長決行



嘉義縣政府配合「全國區域計畫」規定依據工廠輔導管理辦法公告之特定地區由特定農業區檢討變更為一般農業區

編號	案件名稱	鄉鎮	地段別	地號	原土地使用分區	土地使用分區	使用地編定	面積(公頃)
一	案由：嘉聯實業股份有限公司特定地區	水上鄉	十一指厝	100-16	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.2518
		水上鄉	十一指厝	102	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.2685
		水上鄉	十一指厝	102-1	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.322
		水上鄉	十一指厝	103	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.2263
		水上鄉	十一指厝	103-5	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.1769
		水上鄉	十一指厝	104-1	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.1467
		水上鄉	十一指厝	105	特定農業區	一般農業區	農牧用地	1.2442
		水上鄉	十一指厝	105-1	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.1094
小計		共8筆土地，合計面積2.7458公頃 ✓						
二	案由：春暉產業股份有限公司特定地區	太保市	後潭段後潭小段	790	特定農業區	一般農業區	水利用地	0.1124
		太保市	後潭段後潭小段	792	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.0914
		太保市	後潭段後潭小段	793	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.2421
		太保市	後潭段後潭小段	793-1	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.242
		太保市	後潭段後潭小段	794	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.1977
		太保市	後潭段後潭小段	797	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.1827
		太保市	後潭段後潭小段	798	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.2297
		太保市	後潭段後潭小段	799	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.1557
		太保市	後潭段後潭小段	800	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.4124
		太保市	後潭段後潭小段	801	特定農業區	一般農業區	農牧用地	0.3048
小計		共10筆土地，合計面積2.1709公頃						
合計		共18筆土地，合計面積4.9167公頃						

案由三

案名：【嘉義縣「嘉聯實業股份有限公司特定地區」由特定農業區變更為一般農業區】	
查核內容	查核意見
直轄市、縣(市)政府	
一、是否符合非都市土地使用分區劃定原則(標準)及其辦理之法令依據。(註1)	☒ 符合規定 ☐ 不符規定 說明：
二、是否辦理公開展覽及舉行說明會，相關意見是否具體回應。(註2)	☒ 符合規定 ☐ 不符規定 說明：
三、是否召開專案小組審查會議，如有不同意見，是否已協調整合？(註3)	☒ 符合規定 ☐ 不符規定 說明：
四、是否會同有關機關辦理現勘？是否符合使用分區劃定原則(標準)？(註4)	☒ 符合規定 ☐ 不符規定 說明：
五、所送圖、冊(含份數)及相關資料是否符合規定。(註5)	☒ 符合規定 ☐ 不符規定 說明：
內政部	
一、是否請有關機關(主要是中央部會)審核(發文表示意見)？	☐ 符合規定 ☐ 不符規定 說明：
二、前開機關如有不同意見，是否召開協商會議後，再予核備(定)？	☐ 符合規定 ☐ 不符規定 說明：

註：

1. 指依區域計畫法第十五條第一項規定或第十五條之一第一項規定。
2. 本須知第十三之一點規定。
3. 本須知第十四點規定。
4. 辦理現勘並非必要程序，但現勘應有具體共識，始得引用。
5. 本須知十一點、十二點、十三之一點及十四點規定

嘉義縣政府辦理非都市土地資源型使用分區特定農業區檢討變更為一般農業區（特定地區）查核表

案名：「案由三：嘉聯實業股份有限公司特定地區」

查核項目(修正版)	查核結果	說明及相關公文	權責單位
一、特定地區範圍內產業類型為何，是否符合「輔導未登記工廠合法經營方案」產業輔導需求之低污染產業。	☒ 是 ☐ 否	本案產業類型為化學製品製造業，依據「輔導未登記工廠合法經營方案」未登記工廠補辦登記作業手冊（103 年 5 月 20 日修訂），其低污染之認定基準採負面列舉非屬低污染事業計 37 項，故屬低污染產業。	經濟發展處
二、是否符合經濟部依照「輔導未登記工廠合法經營方案」訂定分級分類方式及輔導措施。	☒ 是 ☐ 否	本案依據經濟部 104 年 1 月 28 日經授中字第 10400005920 號函分級分類計畫，特定農業區分情形，其分級為分區調整，分類進度為輔導補登。	經濟發展處
三、是否已併同鄰近經公告劃定特定地區進行整體規劃評估（非都市土地達 5 公頃以上、都市土地達 3 公頃以上，應以工業區、產業園區或都市計畫檢討變更等整體規劃方式辦理），並經評估不具可行性（如未達分區變更規模或無法取得區內全部土地所有權人同意）。（註 2）	☒ 是 ☐ 否	依據經濟部 101 年 6 月 27 日經授中字第 10130002911 號函審定核准旨揭「劃定特定地區提案書最終修正本」內容，申請基地鄰近之工業區距離約 15~30 公里，區內廠地於早期均已駐滿，附近無其他特定區域可供整體規劃方式辦理，且本案所使用之土地及建物皆為自有可降低成本回饋給民眾，經評估不具可行性。	經濟發展處
四、是否就鄰近（周邊 10 公里範圍內）工業區（產業園區或都市計畫區）進行檢視，並經檢討尚無閒置空間可容納案內未登記工廠。	☒ 是 ☐ 否	查嘉太工業區業於民國 75 年就已額滿，民雄工業區業於民國 76 年就已額滿，頭橋工業區業於民國 86 年就已額滿，前述各工業區除區內空間額滿外，且尚無可容納其使用之面積；另檢視鄰近都市計畫區雖	經濟發展處

		尚有乙種工業用地，但面積不足供其設廠使用。	
五、周邊土地是否非均屬優良農地性質。	☐ 是 ☒ 否	如附農地資源空間規劃資訊系統—嘉義縣 103 年農地分類分級成果圖，嘉聯實業股份有限公司周邊土地均非屬優良農地性質。	農業處
六、範圍內土地是否符合非都市土地特定農業區得檢討變更為一般農業區之 6 項條件。(註 3)	☒ 是 ☐ 否	本府 104 年 4 月 2 日府地用字第 1040057398 號函(說明二)，本案符合第 5 項條件。	農業處
七、是否辦理公開展覽及舉行說明會，並通知土地所有權人及利害關係人，相關意見是否具體回應。(註 4)	☒ 是 ☐ 否	1. 103 年 7 月 31 日府地用字第 10301418701 號公告自 103 年 8 月 4 日至 103 年 9 月 3 日公開展覽 30 天，並於 103 年 8 月 22 日辦理說明會。 2. 104 年 3 月 19 日府地用字第 1040048612 號函辦理所有權人意願調查。 3. 辦理說明會及意願調查時，無相關意見。	地政處
八、是否召開專案小組審查會議，如有不同意意見，是否已協調整合。(註 5)	☒ 是 ☐ 否	103 年 9 月 15 日召開專案小組審查會議。	地政處
九、是否會同有關機關辦理現勘？現勘是否符合使用分區劃定或檢討變更原則？(註 6)	☐ 是 ☒ 否		地政處
十、所送圖、冊(含格式、份數)及相關資料是否符合規定。(註 7)	☒ 是 ☐ 否		地政處

註：

1. 說明及相關公文：需具體填寫查核情形，並載明公文之查詢機關、發文日期及文號，與補充圖說資料。

2. 整體規劃評估係指依「輔導未登記工廠合法經營方案」規定未登記工廠群聚達一定規模（如非都市土地達5公頃以上、都市土地達3公頃以上），已改變土地使用分區性質應檢討調整者，宜依法辦理非都市土地使用分區變更或循都市計畫檢討、變更或新訂或擴大都市計畫辦理，不應侷限零星或個別使用地變更。
3. 指依「全國區域計畫」規定非都市土地一般農業區劃定或檢討變更原則 3. 特定農業區符合下列條件之一者，得檢討變更為一般農業區：
- (1) 已不具劃定或變更為特定農業區之原則。
 - (2) 經政府核定為養殖漁業生產區之土地。
 - (3) 遭受風災、水災等重大天然災害或生產條件已改變，符合下列條件之一：
 - ① 土壤鹽分濃度高(土壤飽和抽出液電導度超過8dS/m)。
 - ② 平均耕土層厚度少於15公分。
 - ③ 耕土層縱切面直徑大於7.5公分之礫石占面積量5%以上，果樹園30%以上。
 - (4) 連續3年地勢低窪淹水或海水倒灌，經政府單位登記有案區域。
 - (5) 經水利主管單位確認無灌溉水源地區。
 - (6) 距離工業區、科學園區、高鐵特定區、國（省）道交流道、都市發展用地或環保署公告受污染場址地區100公尺範圍內之地區。
4. 「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」(以下簡稱作業須知)第十四點規定。
5. 作業須知第十五點規定。
6. 辦理現勘並非必要程序，但現勘應有具體共識，始得引用。
7. 作業須知第十一點、第十二點、第十四點及第十五點規定。

2.低污染之認定基準

採負面列舉非屬低污染事業計 37 項（參考下表）辦理。（註：採全國一致作法，將視作業推動情形檢討調整。）

負面列舉非屬低污染事業
一、0896010 味精（麩胺酸鈉）
二、0896020 高鮮味精
三、0896090 其他胺基酸
四、0899610 酵母粉
五、1140 印染整理業（僅從事布匹定型整理者，不在此限）
六、1301 皮革、毛皮整製業
七、1401 製材業（僅限製程包含木材乾燥、浸漬防腐等保存處理之事業為限）
八、1511 紙漿製造業
九、1700 石油及煤製品製造業（以基礎油從事摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限）。
十、1810 基本化學材料製造業
十一、1820 石油化工原料製造業
十二、1830 肥料製造業
十三、1841 合成樹脂及塑膠製造業
十四、1842 合成橡膠製造業
十五、1850 人造纖維製造業
十六、1910 農藥及環境衛生用藥製造業（僅從事 1910045 生物性農藥之木黴菌製造加工者，不在此限）
十七、1920 塗料、染料及顏料製造業
十八、1990110 炸藥、煙火、火柴
十九、2001 原料藥製造業
二十、2331 水泥製造業
二十一、2399010 石棉水泥板（瓦）
二十二、2399090 其他石棉製品
二十三、2411 鋼鐵冶煉業
二十四、2421 鍊鋁業
二十五、2431 鍊銅業
二十六、2543 金屬熱處理業
二十七、2544 金屬表面處理業
二十八、2611 積體電路製造業
二十九、2612 分離式元件製造業
三十、2620 被動電子元件製造業
三十一、2630 印刷電路板製造業
三十二、2641 液晶面板及其組件製造業

三十三、2649 其他光電材料及元件製造業
三十四、2691 印刷電路板組件製造業
三十五、2820 電池製造業
三十六、2841 電燈泡及燈管製造業
三十七、其他經地方主管機關審核增列者

※其中第三十七項有增列之縣市：

1.新北市：

2332 預拌混凝土製造業、2399940 瀝青混凝土、碎解洗選業等三項

2.花蓮縣：

2101 輪胎製造業、2322 黏土建築材料製造業、2332 預拌混凝土製造業、
2333 水泥製品製造業、2399 未分類其他金屬礦物製品製造業、2399940
瀝青混凝土等六項

正本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

經濟部 函

機關地址：54003南投縣南投市光輝里省府
路4號
承辦人：陳秋芬
電話：049-2359171#1116
電子信箱：fen@mail.cto.moea.gov.tw

61249
嘉義縣太保市祥和一路東段1號

受文者：嘉義縣政府

發文日期：中華民國101年6月27日
發文字號：經授中字第10130002911號

速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送嘉聯實業股份有限公司提案建議嘉義縣水上鄉十一指
厝段100-16地號等8筆土地（面積：27,924平方公尺）劃定
特定地區提案書最終修正本（如附件）1份，請依說明辦理，
請查照。

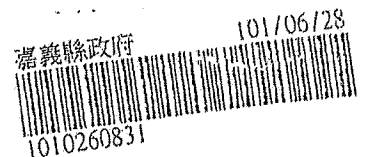
說明：

- 一、依據「工廠管理輔導法」第33條第3項訂定之「特定地區劃定處理原則」及本部101年6月4日經授中字第10130001900號公告旨揭特定地區劃設範圍辦理。
- 二、有關本案公告劃定特定地區範圍內未登記工廠之後續管理，請貴府確實依照本部101年1月3日經授中字第10130000000號函示辦理，並於輔導期間積極輔導區內業者合法。

正本：嘉義縣政府

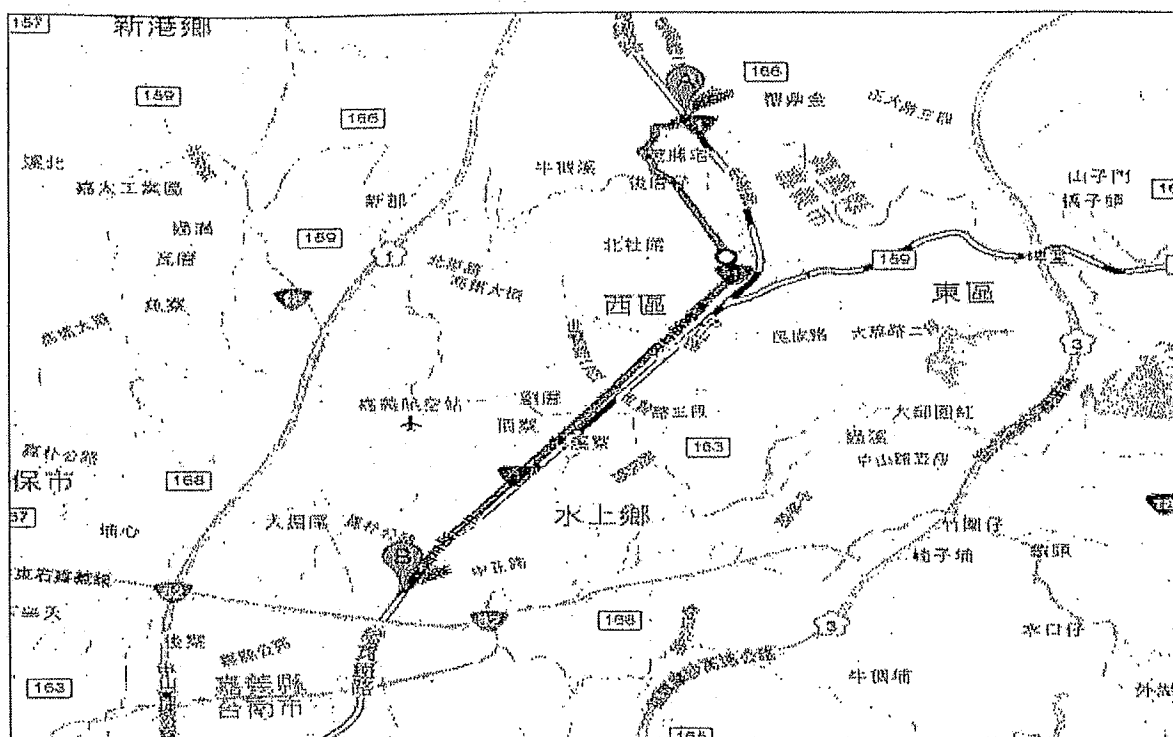
副本：行政院農業委員會、內政部營建署、內政部中部辦公室（地政業務）（以上均含附件）、經濟部中部辦公室第一科

部長 施淵祥



頭橋工業區與本廠位置圖

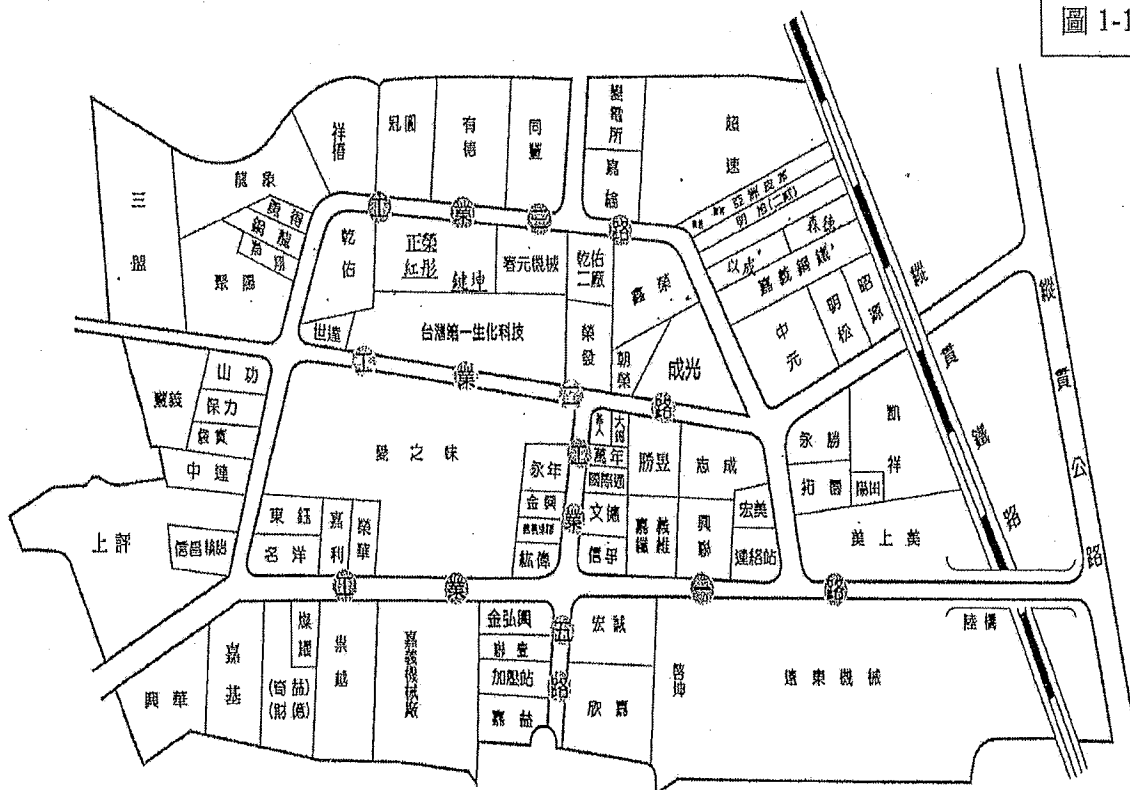
圖 1-11



A 點:頭橋工業區 B 點:本廠位置

說明:本廠位置至頭橋工業區大約為 14 公里,若開車大約 40 分抵達。

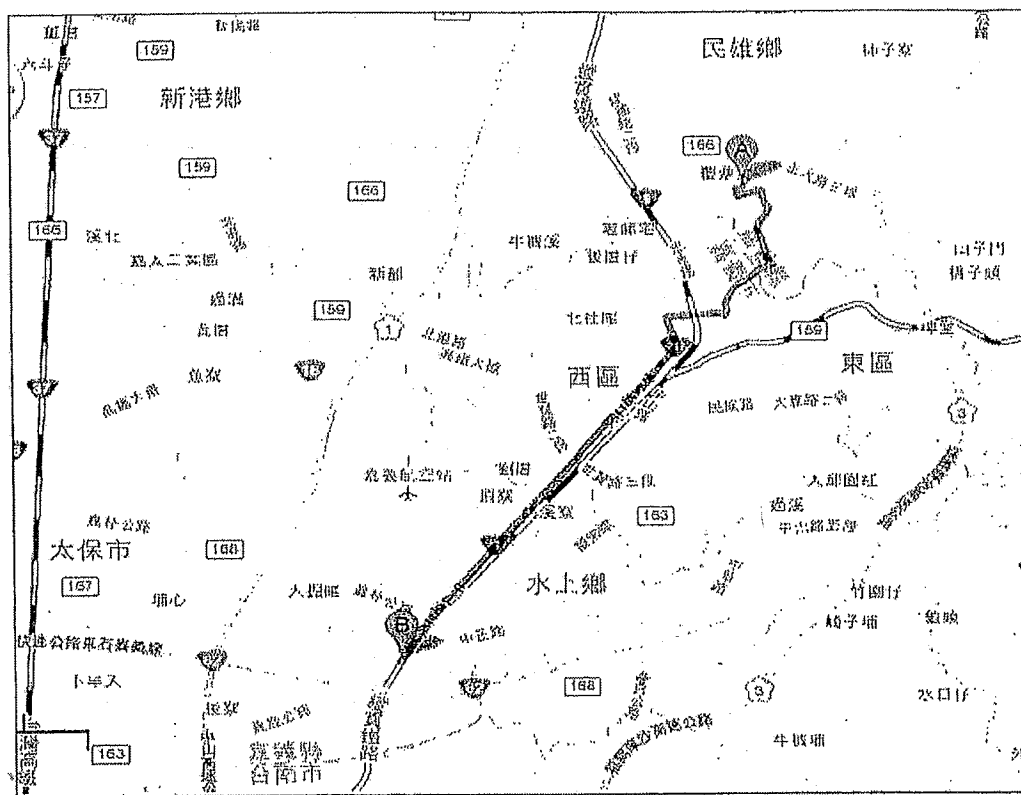
圖 1-12



頭橋工業區廠商分佈圖

民雄工業區與本廠位置圖

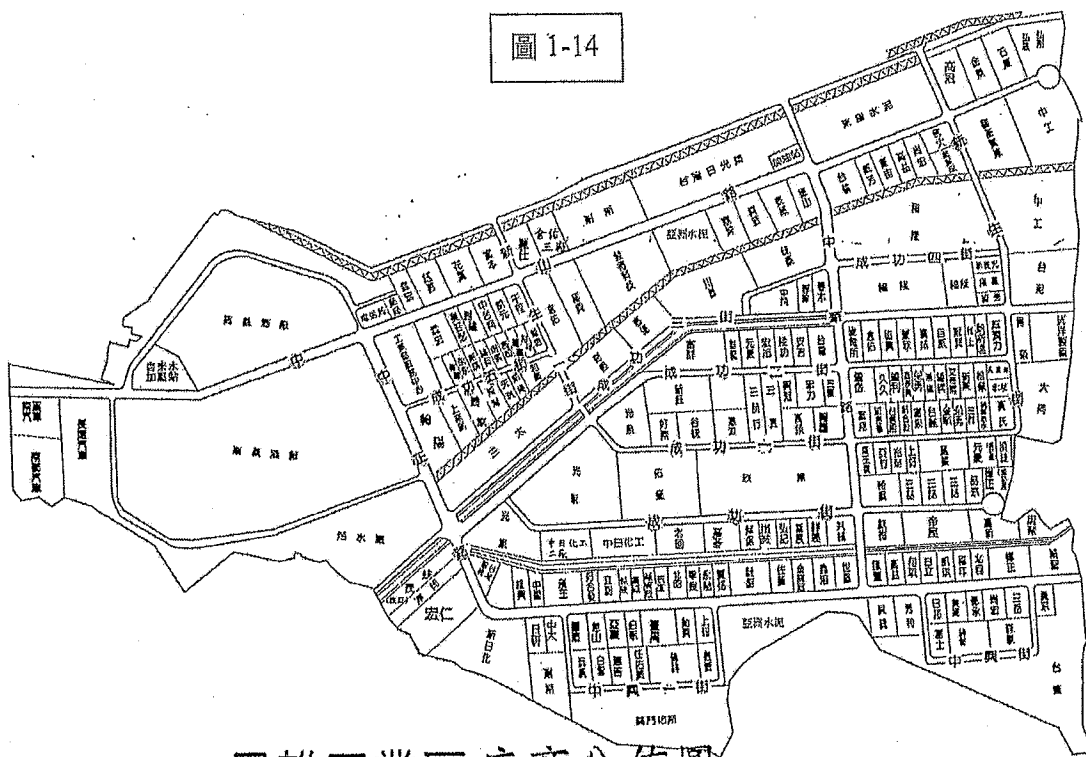
圖 1-13



A 點:民雄工業區 B 點:本廠位置

說明:本廠位置至民雄工業區大約為 15 公里,若開車大約 40 分左右抵達。

圖 1-14



民雄工業區廠商分佈圖

無法遷入工業區之主要原因

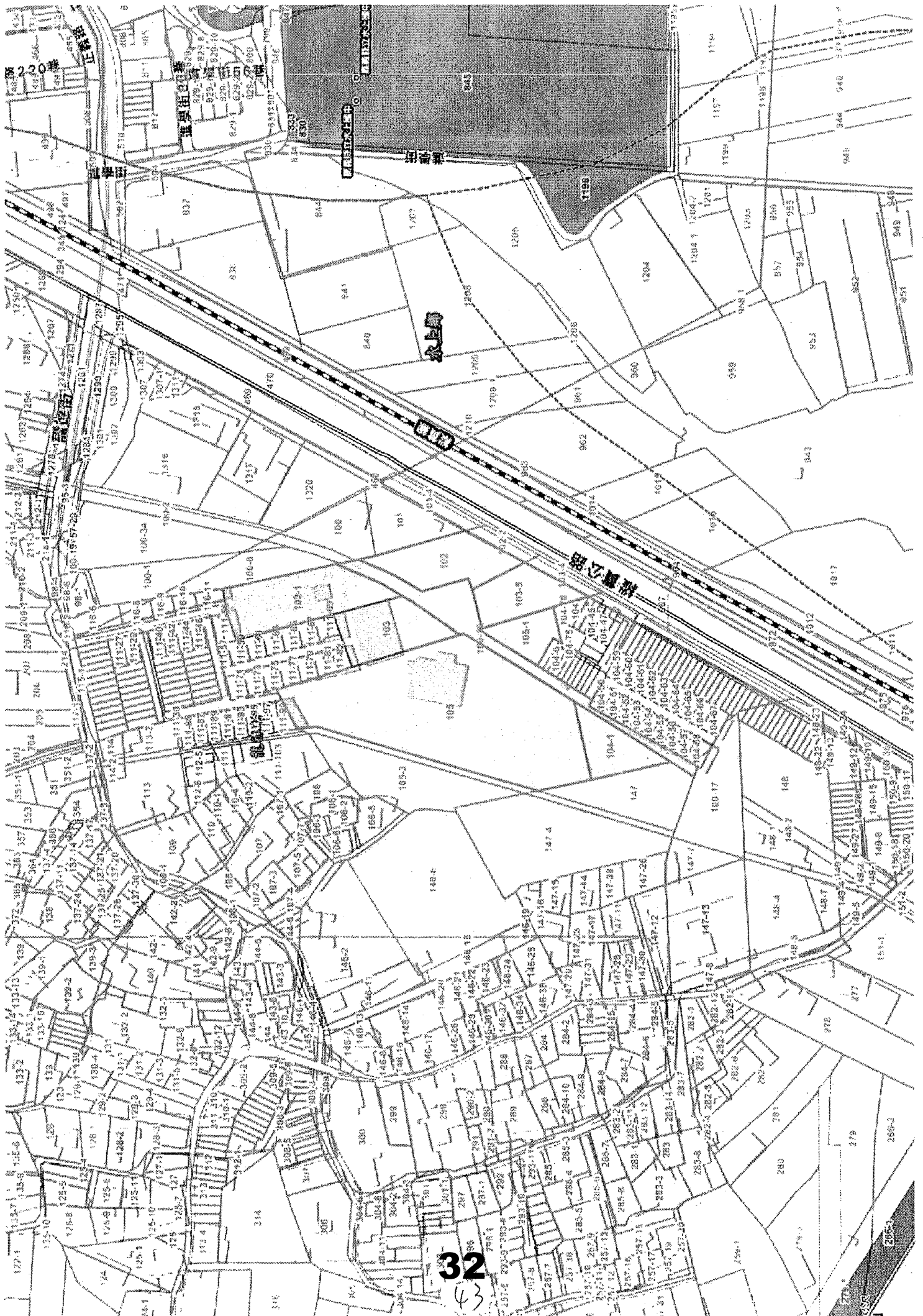
□ 主要嘉聯實業股份有限公司未遷入原因如下：

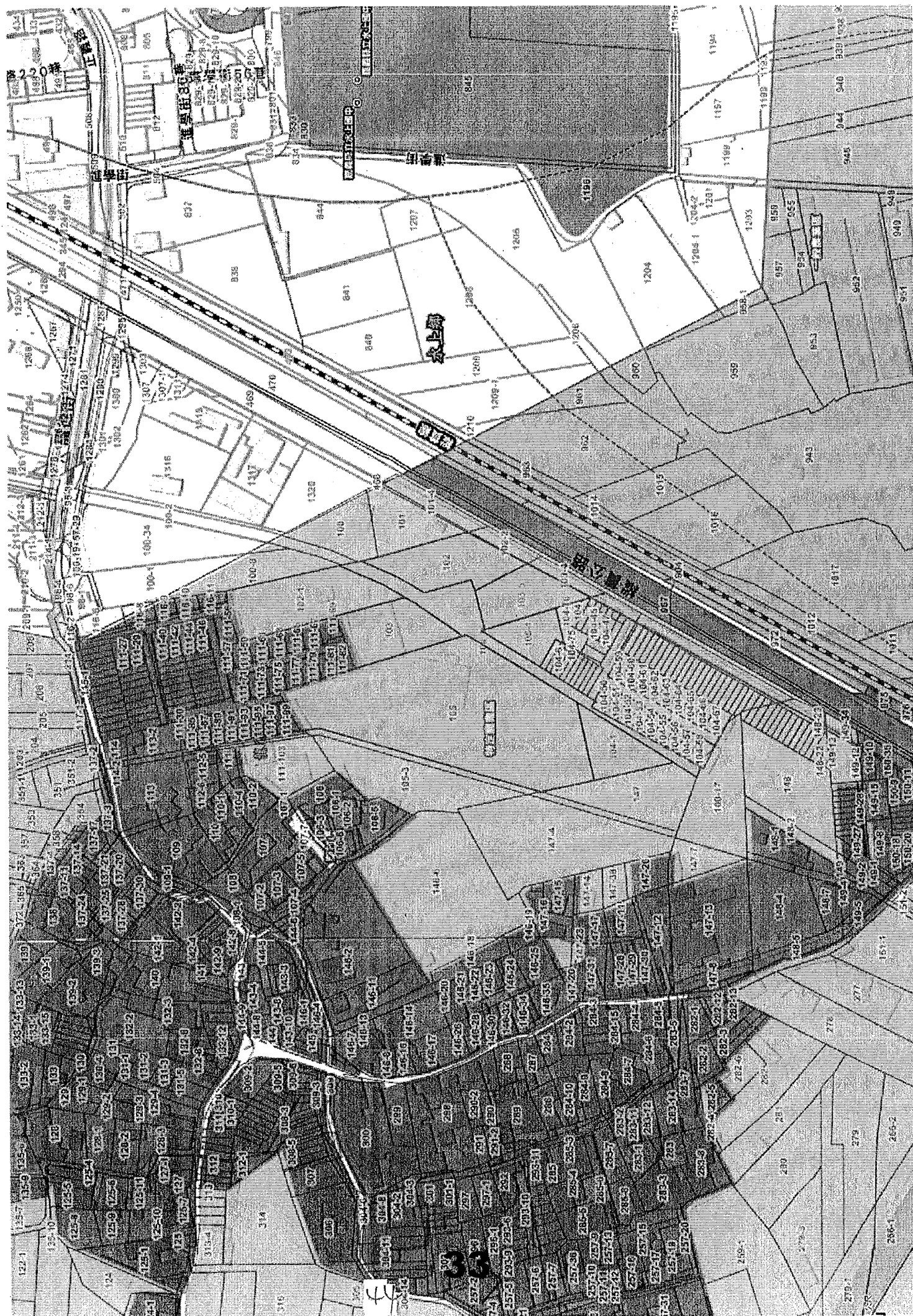
- 一) 業經詢問嘉太工業區在早期75年左右已額滿至現今
民雄工業區在早期76年左右已額滿至現今
頭橋工業區在早期68年左右已額滿至現今
- 二) 在資金方面系本廠為主要考量因素之一
- 三) 本廠為開放性觀光工廠，主要多半為遊覽車進出，恐引響鄰近廠區之安寧、秩序及公共安全性等疑慮。
- 四) 本廠所使用之土地建物皆為自有，可降低成本回饋給民眾。
- 五) 遷廠之機械設備、人事廣告等等相關費用。

嘉義縣政府依據全國區域計畫及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理「特定地區」之使用分區檢討變更作業意見統計表

案名	嘉義縣嘉聯實業股份有限公司特定地區
調查表發送件數	1
調查表回收件數	1
回收比例	100%

項目	特定地區 (A)	同意 (B)	不同意 (C)	未回復 (D)	比例 (C)/(A)
筆數	8	8	0	0	0
面積	27458	27458	0	0	0
合計					







關於公報 公報瀏覽 公報查詢 網路資源 會員專區 首頁 設為首頁 網站導覽 下載專區 常見問題 English



經濟部公告

中華民國101年6月4日
經授中字第10130001900號

主 旨：公告嘉義縣水上鄉十一指厝段100-16、102、102-1、103、103-5、104-1、105及105-1地號等8筆土地，面積2.7924公頃（27,924平方公尺）為特定地區，輔導期間至中華民國106年6月2日止。

依 據：工廠管理輔導法第33條第3項。

公告事項：

- 一、本特定地區範圍如附表及附圖。
- 二、本特定地區位於嘉義機場限建範圍，區內之未登記工廠限建絕對高度如下；如有違反規定，本部得廢止本公告：
 - (一) 嘉義縣水上鄉十一指厝段100-16地號，本地段屬限建範圍，限建絕對高度為74.71公尺。
 - (二) 嘉義縣水上鄉十一指厝段105地號，本地段屬限建範圍，限建絕對高度為74.31公尺。
 - (三) 嘉義縣水上鄉十一指厝段105-1地號，本地段屬限建範圍，限建絕對高度為76.11公尺。
 - (四) 嘉義縣水上鄉十一指厝段104-1地號，本地段屬限建範圍，限建絕對高度為77.51公尺。
 - (五) 嘉義縣水上鄉十一指厝段102地號，本地段屬限建範圍，限建絕對高度為78.31公尺。
 - (六) 嘉義縣水上鄉十一指厝段102-1地號，本地段屬限建範圍，限建絕對高度為72.91公尺。
 - (七) 嘉義縣水上鄉十一指厝段103地號，本地段屬限建範圍，限建絕對高度為74.31公尺。
 - (八) 嘉義縣水上鄉十一指厝段103-5地號，本地段屬限建範圍，限建絕對高度為74.31公尺。

部 長 施顏祥 公出
政務次長 林聖忠 代行

附表

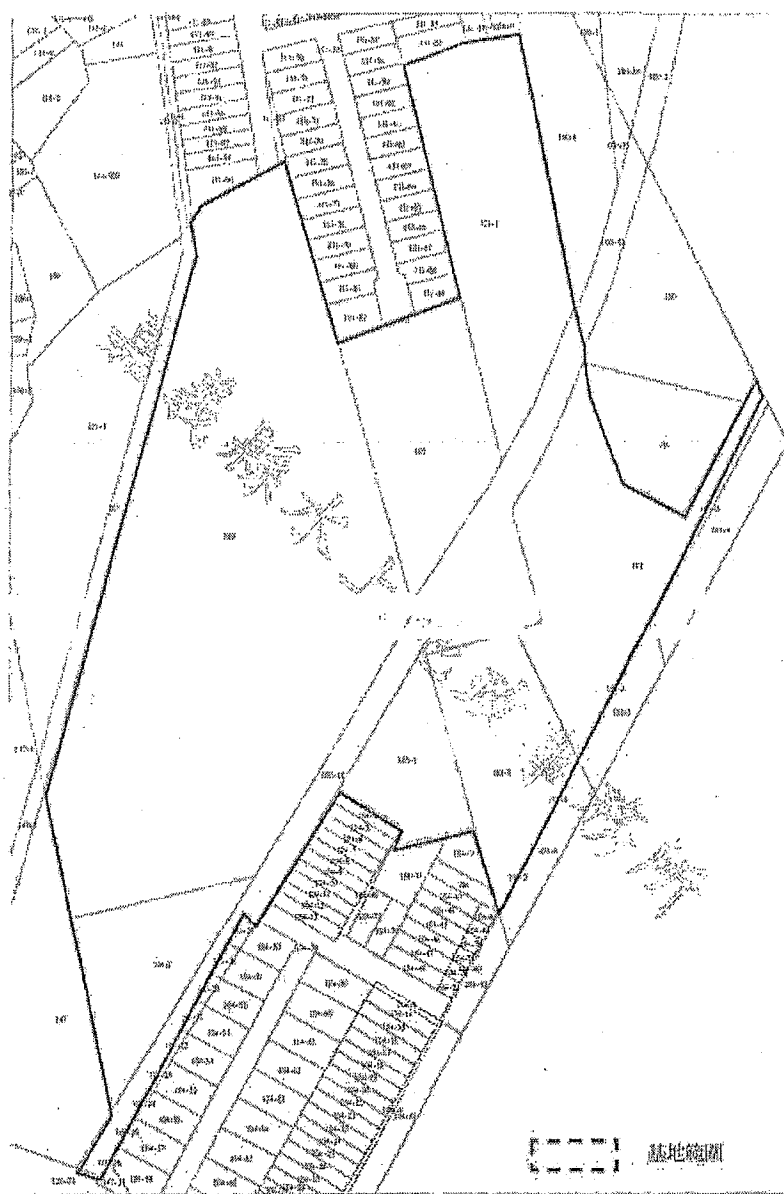
嘉聯實業股份有限公司提案建議劃設特定地區土地清冊

筆數	(縣)市	鄉鎮市區	地段	小段	地號	使用分區	編定類別	土地總面積 (平方公尺)	使用面積 (平方公尺)
1.	嘉義縣	水上鄉	十一指厝段		100-16	特定農業區	農牧用地	2,518	2,518
2.	嘉義縣	水上鄉	十一指厝段		102	特定農業區	農牧用地	3,151	3,151
3.	嘉義縣	水上鄉	十一指厝段		102-1	特定農業區	農牧用地	3,220	3,220
4.	嘉義縣	水上鄉	十一指厝段		103	特定農業區	農牧用地	2,263	2,263
5.	嘉義縣	水上鄉	十一指厝段		103-5	特定農業區	農牧用地	1,769	1,769
6.	嘉義縣	水上鄉	十一指厝段		104-1	特定農業區	農牧用地	1,467	1,467
7.	嘉義縣	水上鄉	十一指厝段		105	特定農業區	農牧用地	12,442	12,442
8.	嘉義縣	水上鄉	十一指厝段		105-1	特定農業區	農牧用地	1,094	1,094
合計								27,924 m ²	27,924 m ²

附圖

36 47

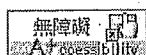
嘉聯實業股份有限公司提案建議劃設特定地區範圍圖



地籍圖(含)圖面編號

比例尺: 1/1200

Top



對於本網提供之法規資訊等，如有任何疑義，請逕向公(發)市之機關洽詢

另有公報之鑄印及訂閱事宜，請洽服務專線：02-23924146 / 傳真專線：02-23569970

行政院公報鑄印中心電子信箱：ego@gazette.nat.gov.tw

服務時間：每週一至週五上班時間AM 8:30-12:30 PM 1:30-5:30

行政院研究發展考核委員會 版權所有 / 本站建議使用IE5.5以上瀏覽，800x600 或1024x768 螢幕解析

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

經濟部 書函

綜合組

10556
臺北市松山區八德路2段342號

地址：54003南投縣南投市光輝里省府路4號

承辦人：陳秋芬
電話：049-2359171#1116
電子信箱：fen@mail.cto.moea.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國104年1月28日

發文字號：經授中字第10400005920號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：有關嘉義縣政府配合「全國區域計畫」及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理水上鄉十一指厝段100-16地號等（共8筆土地，面積2.7458公頃）、太保市後潭段後潭小段790地號等土地（共10筆土地，面積2.1709公頃），由「特定農業區」檢討變更為「一般農業區」一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴署104年1月16日營署綜字第1042900823號函。
- 二、案內土地確屬本部依工廠管理輔導法第33條第3項公告之特定地區。
- 三、另為落實分級分類計畫，本部已就劃定公告186區特定地區，依據其區位及條件，規劃相關輔導方式並引導辦理，且經由歷次與未登記工廠輔導工作小組，及重點工商縣市業務主管會議，與直轄市、縣(市)政府工商單位報告及說明，建議主動橫向協調府內辦理之直轄市、縣(市)區域計畫適度結合，然涉及私有土地及現行法令條件，廠商規模及業者意願等問題，乃採滾動式檢討作業。截至目前分級分類狀況詳如附件，請卓參。
- 四、檢還案附附件全份，請查收。

正本：內政部營建署

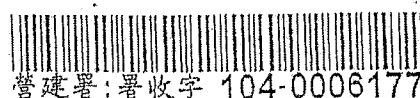
副本：本部中部辦公室第一科

104.1.29

經濟部

第1頁 共1頁

38



營建署：署收字 104-0006177

特定農業區分級情形

編號	縣市政府	案名	使用分區	劃定面積	廠地面積	家數	補登 家數	分級	分類進度	備註
1	嘉義縣	宏奇永通工業有限公司	特定農業區	2,7032公頃	2,7032公頃	1	0			
2	嘉義縣	陸弘股份有限公司	特定農業區	2,1391公頃	1,5750公頃	1	0			
3	嘉義縣	嘉聯實業股份有限公司	特定農業區	2,7924公頃	2,5457公頃	1	0		輔導補登	
4	嘉義縣	春暉產業股份有限公司	特定農業區	2,1176公頃	1,2977公頃	1	0		輔導補登	
5	嘉義縣	聯陞水泥製品有限公司	特定農業區	3,4833公頃	3,1833公頃	2	0		輔導補登	

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

經濟部中部辦公室 書函

綜合組 陳秋芬

10556

臺北市松山區八德路2段342號

地址：54003南投縣南投市光輝里省府路4號

承辦人：陳秋芬

電話：049-2359171#1116

電子信箱：fen@mail.cto.moea.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國104年7月27日

發文字號：經中一字第10431339540號

速別：最速件

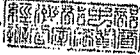
密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：有關嘉義縣政府配合「全國區域計畫」及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理該縣水上鄉十一指厝段、太保市後潭段後潭小段等18筆非都市土地（面積4.6467公頃），擬由「特定農業區」檢討變更為「一般農業區」一案，復請查照。

說明：

一、復貴署104年6月25日營署綜字第1042910305號函。

二、檢送查核表1份及檢還原送附件。

正本：內政部營建署

副本：本辦公室第一科

經濟部中部辦公室

104.7.28

51

第1頁 共1頁

40



營建署：署收字 104-0049958

(附件)

經濟部辦理非都市土地資源型使用分區特定農業區檢討變更為一般
農業區(特定地區)查核表

案名：「嘉聯實業股份有限公司特定地區」

查核項目(修正版)	查核結果	說明/相關公文	權責單位
一、縣(市)政府查核說明特定地區範圍內產業類型，是否符合「輔導未登記工廠合法經營方案」產業輔導需求之低污染產業。	☒ 是 ☐ 否	依嘉義縣政府 104 年 4 月 2 日府地用字第 1040057398 號函，本區僅 1 家公司，屬化學製品製造業，另依未登記工廠補辦登記辦法，附表低污染之認定基準，故屬低污染產業。	經濟部
二、縣(市)政府查核說明是否符合分級分類方式及輔導措施。	☒ 是 ☐ 否	依本部 104 年 6 月 23 日經授中字第 101431300650 號函提報工作小組之資料，其分級為分區調整，符合分級分類及輔導措施。	經濟部
三、縣(市)政府查核說明已併同鄰近特定地區確無法進行整體規劃，是否符合實際情形。	☒ 是 ☐ 否	依本部 101 年 6 月 27 日經授中字第 10130002911 號函「劃定特定地區提案書最終修正本」，劃定面積 2.7 公頃，未達非都市土地 5 公頃以上整體規劃規模，及申請基地臨近之工業區距離約 15~30 公里，且區內廠地於早期均已駐滿，附近無其他特定區域可供整體規劃方式辦理，本案經評估不具整體規劃可行性。	經濟部
四、縣(市)政府查核說明鄰近(周邊 10 公里範圍內)工業區(產業園區或都市計畫區)經檢討尚無閒置空間可容納案內未登記工廠，是否符合	☒ 是 ☐ 否	嘉義縣政府依據 104 年 4 月 2 日府地用字第 1040057398 號函說明，嘉太工業區，業於民國 75 年就已額滿，民雄工業區業於民國 76 年就已	經濟部

合鄰近工業區供給與 工業區規劃配合情形。	額滿，橋頭工業區業於 民國 86 年就已額滿，前 述工業區除區內空間額 滿外，且尚無可容納期 使用面積；另檢視都市 計畫區雖尚有乙種工業 區土地，但面積不足供 其設廠使用。	
-------------------------	---	--

正本

檔 號：

保存年限：

行政院農業委員會 函

綜合組

農文(政)

台北市松山區八德路二段三四二號(可交換@)

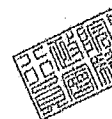
地址：100臺北市南海路37號

承辦人：蔡秀婉

電話：(02)2312-5879

傳真：(02)2314-6407

電子信箱：natasha@mail.coa.gov.tw



受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國104年06月03日

發文字號：農企字第1040713288號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

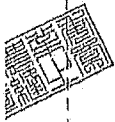
附件：如說明

主旨：有關嘉義縣政府配合「全國區域計畫」及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理該縣水上鄉十一指厝段、太保市後潭段後潭小段等18筆非都市土地(面積4.6467公頃)，擬由「特定農業區」檢討變更為「一般農業區」案，本會意見復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署104年4月20日營署綜字第1042905830號函。
- 二、有關旨揭辦理特定農業區檢討變更為一般農業區之地區，針對水上鄉十一指厝段100-16地號等8筆特定地區土地(嘉聯實業股份有限公司)，經嘉義縣政府104年4月2日府地用字第1040057398號函及104年2月6日府農務字第1040020235號函認定周邊非屬優良農地性質，未位屬嘉南農田水利會灌溉範圍；經本會再參酌鄰近土地使用編定及土地使用現況，針對該特定地區擬檢討變更為一般農業區部分，尚符「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」七、(一)2、(3)A之檢討要件，本會擬同意辦理。
- 三、另針對太保市後潭段後潭小段790地號等10筆特定地區土地(春暉產業股份有限公司)，經該府農業單位前已審認其屬經辦竣農地重劃地區，為嘉南農田水利會灌溉事業區域內，有

104 6. 4



灌溉水源流經之雙期作田灌區，具優良農地性質，並再於104年2月6日府農務字第1040020235號函認定特定地區範圍土地周邊均屬優良農地性質。考量該地區未符合上開作業須知之檢討要件，且區內土地所有權人亦有不同意檢討變更為一般農業區情形，故該特定地區擬由特定農業區檢討變更為一般農業區部分，本會尚難同意辦理。

四、隨文檢還來函附件 

正本：內政部營建署

副本：嘉義縣政府、本會農田水利處、本會農糧署、本會企劃處

主任委員 陳保基

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

嘉義縣政府 函

綜合組

地址：61249嘉義縣太保市祥和一路東段1號

承辦人：邱志浩

電話：05-3620123#530

傳真：05-3621297

電子信箱：zhqiu@mail.cyhg.gov.tw

10556

臺北市松山區八德路2段342號

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國104年2月6日

發文字號：府農務字第1040020235號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：來文附件1份、農地資源空間規劃資訊系統圖2張

主旨：有關本府配合「全國區域計畫」及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理本縣水上鄉十一指厝段、太保市後潭段後潭小段等18筆非都市土地（面積4.6467公頃），擬由「特定農業區」檢討變更為「一般農業區」1案，案內土地是否屬行政院核定前開方案所列「．．．特定地區周邊屬優良農地性質者」之情形，復請查照。

說明：

- 一、復 貴署104年1月16日營署綜字第1042900823號函。
- 二、查行政院農業委員會建置之「農地資源空間規劃資訊系統」，本案水上鄉十一指厝段100-16地號等8筆土地特定地區範圍土地周圍非屬優良農地性質；太保市後潭段後潭小段790地號等10筆土地特定地區範圍土地周圍均屬優良農地性質（詳如附圖）。
- 三、檢還來文附件1份。

正本：內政部營建署

副本：嘉義縣政府農業處

縣長張花冠

104. 2. 9

56
45 共2頁

營建署：署收字 104-0009105

37

正本

檔 號：

保存年限：

綜合組

內政部地政司 書函

機關地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：蘇燈明

電話：04-22502208

傳真：04-22502374

電子信箱：robere@land.moi.gov.tw

臺北市八德路2段342號

受文者：本部營建署

發文日期：中華民國104年1月21日

發文字號：內地司編字第1041300197號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關嘉義縣政府配合「全國區域計畫」及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理水上鄉十一指厝段、太保市後潭段後潭小段等18筆非都市土地（面積合計4.6467公頃），擬由「特定農業區」檢討變更為「一般農業區」1案，其使用地編定部分如經該府審認符合「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」相關規定者，本司無意見，復請查照。

說明：

一、復貴署104年1月16日營署綜字第1042900823號函。

二、檢還原送附件全份。

正本：本部營建署

副本：本司【中】【編定管制科】

內政部地政司

104. 1 23

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：望熙娟

聯絡電話：02-87712587

電子郵件：hsichuan@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：本部營建署綜合計畫組（1科）

發文日期：中華民國104年8月31日

發文字號：內授營綜字第1040813251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8月19日本部區域計畫委員會審議嘉義縣政府配合工廠管理輔導法第33條公告特定地區之土地使用分區檢討變更案行政程序審查專案小組會議紀錄1份，請依決議事項辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本部營建署104年8月13日營署綜字第1042911308號開會通知單續辦。

正本：經濟部、行政院農業委員會、嘉義縣政府、內政部地政司、臺灣嘉南農田水利會、陳民典君、蕭永傳君

副本：本部營建署綜合計畫組（1科）

部長陳威仁

本部區域計畫委員會審議嘉義縣政府配合工廠管理輔導法第
33 條公告特定地區之土地使用分區檢討變更案

行政程序審查專案小組會議紀錄

壹、會議時間：104 年 8 月 19 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：本部營建署 601 會議室

參、主持人：本部營建署林組長秉勳

記錄：望熙娟

肆、出(列)席人員：詳如簽到表

伍、討論事項：

第 1 案：嘉義縣水上鄉十一指厝段 8 筆土地，擬由特定農業區檢討變更為一般農業區

決議：

一、本案嘉義縣政府依據行政院「輔導未登記工廠合法經營方案」（以下簡稱輔導方案）及全國區域計畫規定，辦理嘉義縣水上鄉十一指厝段 110-16 地號等 8 筆土地（面積 2.7458 公頃）擬由特定農業區檢討變更為一般農業區案，請嘉義縣政府補充下列資料，並於收到會議紀錄 2 週內函送本部營建署查核：

（一）產業類型及輔導措施：

依經濟部中部辦公室代表會中說明，本案廠商主要產品類別為「193 清潔用品」，對應之產業類別為「化學製品製造業」，而非「基本化學材料製品」，符合輔導方案產業輔導需求之低污染產業；又該部於劃設特定地區時，已審查確認屬優先輔導產業類別，且本案嘉聯實業股份有限公司為國內生產牙膏主要廠商，有輔導之必要性。請嘉義縣政府將該相關說明補充納入查核表。

（二）檢討變更範圍：

嘉義縣政府所送核備案件之面積，較經濟部 101 年 6 月 4 日公告特定地區面積 2.7924 公頃小，依嘉義縣政府會中說明係十一指厝段 102 地號土地，於 102 年辦理面積更正並分割為 102、102-8 及 102-9 地號等 3 筆土地，因其中 102-8 及 102-9 地號等 2 筆土地變更編定為特定目的事業用地作宗教設施使用，未納入檢討變更範圍，故同意嘉義縣政府所送檢討變更範圍，並請該府補充相關證明文件。

(三)鄰近工業區或產業園區之閒置情形：

1. 嘉義縣政府申請之「馬稠後產業園區」，原規劃吸納未登記工廠，惟依嘉義縣政府會中說明，該產業園區目前只核准第 1 期，預定於 2 年後開發完成，依調查結果，該園區已不足容納潛在廠商需求；至第 2 期（面積約 300 多公頃）尚未經本部審查同意，短期內不會開發完成，部分尚需預留容納該縣既有 100 家以上之未登記工廠進駐，且依環境影響評估計畫審查結論，化學製品製造業非屬該園區產業引進類別。另「大埔美智慧型工業園區」（精機一期）定位為精密高科技產業園區，引進產業類別與本案未符，又該園區目前已全部出售，距本案超過 10 公里以上；此外，該園區第 2 期刻辦理變更編定中，預定於 109 年後開發完成。是以，前開二工業區（或產業園區）尚無法提供本案特定地區範圍內未登記工廠遷廠使用，請嘉義縣政府就前開說明補充具體詳細資料及相關證明文件。
2. 此外，本案緊鄰水上都市計畫，依該都市計畫第 3 次通盤檢討計畫書載明，該計畫規劃有 7.44 公頃乙種工業區，目前使用面積為 6.25 公頃，尚有 1.19 公頃未使用，請嘉義縣政府說明無法納入案內未登記工廠之具體理由。

(四)農地分類分級情形：

1. 嘉義縣政府及行政院農業委員會代表於會中確認本案周邊土地非均屬優良農地性質，且範圍內土地亦符合「全國區域計畫」特定農業區檢討變更為一般農業區之第 5 項原則，及行政院農業委員會 103 年 3 月 19 日及 103 年 5 月 9 日函示得檢討變更為一般農業區之第 5 項原則（經水利主管單位確認無灌溉水源地區），惟因嘉義縣政府原送「嘉義縣政府辦理非都市土地資源型使用分區特定農業區檢討變更為一般農業區」查核表（第五項及第六項）有誤繕情形，請該府再行釐清修正。
2. 就行政院農業委員會 103 年 3 月 19 日及 103 年 5 月 9 日函示得檢討變更為一般農業區之 6 項原則，請嘉義縣政府就「距離都市發展用地 100 公尺範圍內之地區」項目再行檢視是否符合規定，並請配合修正相關文件。

（五）空間規劃配合情形：

依嘉義縣政府代表會中說明，經評估該縣既有都市計畫均未發展飽和，尚無新訂或擴大都市計畫需求；又該縣區域計畫（草案）並未劃設「得申請設施型使用分區變更區位」，惟就未辦理農地重劃之土地，該府將研議輔導為發展用地。

（六）其他：

嘉義縣範圍內前經經濟部劃定公告之特定地區計有 5 處，惟經嘉義縣政府評估後，除本次所提 2 處外，其餘均未符合得檢討變更為一般農業區之規定。

二、請作業單位後續於確認嘉義縣政府所送補正文件符合相關規定後，續提本部區域計畫委員會討論，如經審議通過，再依規定辦理核備作業。

三、附帶決議：關於行政院農業委員會 103 年 3 月 19 日及 103 年 5 月 9 日函示得檢討變更為一般農業區之 6 項原則中，就「距離

都市發展用地 100 公尺範圍內之地區」該項目，嘉義縣政府表示都市計畫範圍內之外圍地區大多規劃為農業區或保護區，如以該規定進行檢視，則大多數特定地區顯無法符合該原則，是該原則有檢討修正必要性。該意見請行政院農業委員會評估納為相關規定修正之參考。

第 2 案：嘉義縣太保市後潭段後潭小段 10 筆土地，擬由特定農業區檢討變更為一般農業區區

決議：

- 一、本案嘉義縣政府依據行政院「輔導未登記工廠合法經營方案」（以下簡稱輔導方案）及全國區域計畫規定，辦理嘉義縣太保市後潭段後潭小段 790 地號等 10 筆土地（面積 2.1709 公頃）擬由特定農業區檢討變更為一般農業區案，請嘉義縣政府補充下列資料，並於收到會議紀錄後 2 週內函送本部營建署查核：

(一)產業類型及輔導措施：

依經濟部中部辦公室代表會中說明，本案廠商主要產品類別為「322 金屬家具」，對應之產業類別為「家具製造」，符合輔導方案產業輔導需求之低污染產業；又該部於劃設特定地區時，已審查確認屬優先輔導產業類別，有輔導之必要性。請嘉義縣政府將該相關說明補充納入查核表。

(二)檢討變更範圍：

1. 依本次嘉義縣政府所送核備文件，擬將案內後潭段後潭小段 790 地號土地整筆納入變更範圍，惟因該筆土地部分非屬經濟部公告之特定地區，故請嘉義縣政府依據特定地區公告範圍，將本案檢討變更面積修正為 2.1176 公頃，並配合修正相關書圖文件。

2. 本案擬變更範圍內計有 10 筆土地，土地所有權人包括私有地主 6 名及臺灣嘉南農田水利會，依嘉義縣政府會中說明目前徵詢案內土地所有權人意見之調查表回收件數 6 件，其中蕭永傳先生因查無此人信件被退回，請嘉義縣政府依行政程序法有關送達規定辦理，並配合修正統計表及意見調查表。

(三)鄰近工業區或產業園區之閒置情形：

如第 1 案決議一(三)1。

(四)農地分類分級情形：

1. 依嘉義縣政府 104 年 2 月 6 日府農務字第 1040020235 號函「認定特定地區範圍土地周邊均屬優良農地性質」，惟本次會議該府於會中提供之農地分類分級結果，本案基地周邊（北側及東側）並非屬第 1 種農業區，故請嘉義縣政府再確實檢視。
2. 又範圍內土地是否符合行政院農業委員會 103 年 3 月 19 日及 103 年 5 月 9 日函示得檢討變更為一般農業區之 6 項原則，依據本次嘉義縣政府所提簡報，該府認為本案係屬「距離都市發展用地 100 公尺範圍內之地區」，惟行政院農業委員會說明「應以特定地區距離都市計畫之都市發展用地予以計算，不包含農業區，亦非籠統以整個都市計畫作為距離衡量之標的」，故請嘉義縣政府再逐項檢視。
3. 請嘉義縣政府修正「嘉義縣政府辦理非都市土地資源型使用分區特定農業區檢討變更為一般農業區」查核表(項目五及項目六)，並檢具相關佐證資料，俾作業單位轉請行政院農業委員會審查。

(五)空間規劃配合情形：

如第 1 案決議一(五)。

- 二、請作業單位後續於確認嘉義縣政府所送修正核備文件符合相關規定及徵詢相關機關意見後，續提本部區域計畫委員會討論，

如經審議通過，再依規定辦理核備作業；如嘉義縣政府未於期限內函送補正資料，因嘉義縣政府及行政院農業委員會前提供之相關函文皆認定本案未符合前開作業須知特定農業區得檢討變更為一般農業區之條件，即可不同意核備，後續於提請本部區域計畫委員會討論確認後將案件檢還嘉義縣政府，並請該府依輔導方案規定，輔導本案未登記工廠轉型或遷廠，以維護農業生產環境之完整性，屆時亦請經濟部協助該府辦理。

陸、臨時動議：無。

柒、散會：上午 11 時 20 分。

本部區域計畫委員會審議嘉義縣政府配合工廠管理輔導法第33條
公告特定地區之土地使用分區檢討變更案行政程序審查專案小組會
議簽到表

時 間：104年8月19日（星期三）上午9時30分

地 點：本署601會議室

主持人：林組長秉勳

林秉勳

記錄：望熙娟

出席人員	職 稱	簽 到 處
經濟部		鄭易正代
行政院農業委員會	張正	林永 ^{uu} 發
嘉義縣政府		周何係
		張 志 君
		蔡 孟 謙

出席人員	職稱	簽到處
本部地政司		請假
臺灣嘉南農田水利會		
陳民典		
蕭永傳		
本署綜合計畫組		
林副組長世民		
張簡任技正順勝		張順勝
蔡科長玉滿		蔡玉滿
		呂依錦
		林進利

正 本 營 建 署

發文方式：郵寄

檔 號：109/01062/05

保存年限：15

嘉義縣政府 函

綜合組

10017

臺北市中正區徐州路5號7樓

地址：61249嘉義縣太保市祥和一路東段1號

承辦人：周佩儀

電話：05-3620123轉473

傳真：05-3620360

電子信箱：nccujudi@mail.cyhg.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國104年9月30日

發文字號：府地用字第1040180070號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

擬辦：一、本案檢核書圖文件後，提委員會討論。

二、抽附件存。

李部區域計畫

約僱張耀鵬 廖佳張亞勝

綜合計畫組 林秉勳

技正蔡(103號) 副組長林(103號)

策廠層決行

主旨：有關本府配合全國區域計畫及行政院核定輔導未登記「合法經營方案」辦理本縣水上鄉十一指厝段等8筆非都市土地(面積2.7458公頃)，由特定農業區檢討變更為一般農業區乙案，復如說明，請 鑒核。

說明：

- 一、復鈞部104年8月31日內授營綜字第1040813251號函。
- 二、本府業依鈞部前開號函檢送之104年8月19日內政部區域計畫委員會審議本府配合工廠管理輔導法第33條公告特定地區之土地使用分區檢討變更案行政程序審查專案小組會議紀錄補正完畢，茲檢陳旨揭特定地區前開會議決議事項回覆對照表、修正後之「非都市土地資源型使用分區特定農業區檢討變更為一般農業區(特定地區)查核表」、非都市土地資源型使用分區檢討(劃定或變更)查核表、說明資料(含公開展覽、專案小組會議紀錄)、及相關成果圖冊(使用分區圖、使用地編定圖、編定清冊及使用分區及使用地面積統計表)各一式五份。
- 三、副本抄送本府農業處、經濟發展處，隨文檢送本案決議事項回覆對照表及修正後之「非都市土地資源型使用分區特定農業區檢討變更為一般農業區(特定地區)查核表」供參

內政部



1040072648 104/10/01

正本：內政部

副本：嘉義縣政府農業處（含附件）、嘉義縣政府經濟發展處（含附件）、嘉義縣政府地政處

縣長張花冠

依分層負責規定授權主管處(局)長決行

嘉義縣政府配合工廠管理輔導法第 33 條公告特定地區之土地
使用分區檢討變更案 104 年 8 月 16 日行政程序審查專案
小組會議決議事項回覆對照表

第 1 案：嘉義縣水上鄉十一指厝段 8 筆土地，擬由特定農
業區檢討變更為一般農業區

決議事項	回覆說明
(一)產業類型及輔導措施： 依經濟部中部辦公室代表會中說明，本案廠商主要產品類別為「193 清潔用品」，對應之產業類別為「化學製品製造業」，而非「基本化學材料製品」，符合輔導方案產業輔導需求之低污染產業；又該部於劃設特定地區時，已審查確認屬優先輔導產業類別，且本案嘉聯實業股份有限公司為國內生產牙膏主要廠商，有輔導之必要性。請嘉義縣政府將該相關說明補充納入查核表。	已將經濟部代表說明事項納入查核表，詳查核表。
(二)檢討變更範圍： 嘉義縣政府所送核備案件之面積，較經濟部 101 年 6 月 4 日公告特定地區面積 2.7924 公頃小，依嘉義縣政府會中說明係十一指厝段 102 地號土地，於 102 年辦理面積更正並分割為 102、102-8 及 102-9 地號等 3 筆土地，因其中 102-8 及 102-9 地號等 2 筆土地變更編定為特定目的事業用地作宗教設施使用，未納入檢討變更範圍，故同意嘉義縣政府所	本案辦理分區調整範圍較經濟部特定地區公告面積小，係因公告範圍中十一指厝段 102 地號，部分面積因變更編定為特定目的事業用地作宗教設施使用，而分割出 102-8、102-9 等 2 筆土地，既業有特定用途且非作工業使用，是以未納入本案檢討變更範圍，詳十一指厝段 102 地號異動所引及十一指厝段 102-8、102-9 地號土地登記謄本。(詳附件 1)

送檢討變更範圍，並請該府補充相關證明文件。	
(三)鄰近工業區或產業園區之閒置情形： 1. 嘉義縣政府申請之「馬稠後產業園區」及「大埔美智慧型工業園區」(精機一期)等二處工業區(或產業園區)無法提供本案特定地區範圍內未登記工廠遷廠使用，請嘉義縣政府就前開說明補充具體詳細資料及相關證明文件。 2. 此外，本案緊鄰水上都市計畫，依該都市計畫第3次通盤檢討計畫書載明，該計畫規劃有7.44公頃乙種工業區，目前使用面積為6.25公頃，尚有1.19公頃未使用，請嘉義縣政府說明無法納入案內未登記工廠之具體理由。	一、本案嘉聯實業股份有限公司無法進駐本縣各產業園區之原因分析： (一)「馬稠後產業園區」： 1. 本案嘉聯實業股份有限公司屬化學製品製造業，依馬稠後產業園區環境影響差異分析資料，為不容許進駐之產業類別(詳附件2)。 2. 又馬稠後產業園區已有近300餘家廠商遞送投資意願書，需求面積達440公頃以上，且馬稠後園區一期僅59公頃生產事業用地可供設立工廠，刻正規劃之馬稠後園區二期，生產用地亦僅約201公頃，需求遠超供給。 (二)「大埔美智慧型工業園」： 1. 大埔美精機一期之產業用地業已全部出售無可供嘉聯實業進駐空間。 2. 大埔美精機二期雖已核定細部計畫，惟本案產業類別不符進駐產業類別規定(詳附件3)。 二、水上鄉十一指厝段8筆地號建廠面積合計約2.79公頃，鄰近水上都市計畫地區雖有劃設工業用地面積約7.44公頃，但現況已開發使用面積約6.25公頃，剩餘約1.19公頃，其中最大閒置工業土地面積約0.68公頃，其餘零星閒置分布皆未達0.5公頃(分布情形詳附件4)。爰此，考量建廠規模需求無法將其輔導納入鄰近都市計畫地區。 三、業將上述意見納入查核表。
(四)農地分類分級情形： 1. 嘉義縣政府原送「嘉義縣政府	一、本案特定地區依本府農業處簽見周邊土地非均屬優良農地性質，已修

辦理非都市土地資源型使用分區特定農業區檢討變更為一般農業區」查核表(第五項及第六項)有誤繕情形，請該府再行釐清修正。 2. 請嘉義縣政府就「距離都市發展用地 100 公尺範圍內之地區」項目再行檢視是否符合規定，並請配合修正相關文件。	正查核表。 二、本案經本府經濟發展處簽見未符合「距離都市發展用地 100 公尺範圍內之地區」之規定，業已修正相關文件
(五)空間規劃配合情形： 依嘉義縣政府代表會中說明，經評估該縣既有都市計畫均未發展飽和，尚無新訂或擴大都市計畫需求；又該縣區域計畫(草案)並未劃設「得申請設施型使用分區變更區位」，惟就未辦理農地重劃之土地，該府將研議輔導為發展用地。	一、本案所在之水上鄉既有都市計畫內之都市發展用地或計畫人口、產業人口等因素，目前尚未符合辦理新訂或擴大都市計畫條件。且本縣區域計畫(草案)並未劃設「得申請設施型使用分區變更區位」。 二、經查本縣區域計畫(草案)未規範未辦竣農地重劃之地區列為優先發展區域。

嘉義縣政府辦理非都市土地資源型使用分區特定農業區檢討變更為一般農業區（特定地區）查核表

第 1 案：嘉義縣水上鄉十一指厝段 8 筆土地，擬由特定農業區檢討變更為一般農業區

查核項目(修正版)	查核結果	說明及相關公文	權責單位
一、特定地區範圍內產業類型為何，是否符合「輔導未登記工廠合法經營方案」產業輔導需求之低污染產業。	☒ 是 ☐ 否	一、本案產業類型為化學製品製造業，依據「輔導未登記工廠合法經營方案」未登記工廠補辦登記作業手冊（103 年 5 月 20 日修訂），其低污染之認定基準採負面列舉非屬低污染事業計 37 項，故屬低污染產業。 二、本案廠商（嘉聯實業）主要產品類別為「193 清潔用品」，對應之產業類別為「化學製品製造業」，而非「基本化學材料製品」，符合輔導方案產業輔導需求之低污染產業 三、經濟部於劃設特定地區時，已審查確認屬優先輔導產業類別，且本案嘉聯實業股份有限公司為國內生產牙膏主要廠商，有輔導之必要性。	經濟發展處
二、是否符合經濟部依照「輔導未登記工廠合法經營方案」訂定分級分類方式及輔導措施。	☒ 是 ☐ 否	本案依據經濟部 104 年 1 月 28 日經授中字第 10400005920 號函分級分類計畫，特定農業區分情形，其分級為分區調整，分類進度為輔導補登。	經濟發展處
三、是否已併同鄰近經公告劃定特定地區進行整體規劃評估（非都市土地達 5 公頃以上、都市土地達 3 公頃以上，應以工業區、產業園區或都市計畫檢討變更等整體規劃方式辦理），	☒ 是 ☐ 否	依據經濟部 101 年 6 月 27 日經受中字第 10130002911 號函審定核准旨揭「劃定特定地區提案書最終修正本」內容，申請基地鄰近之工業區距離約 15~30 公里，區內廠地於早期均已駐滿，附近無其他特定區域可供整體規劃方式辦理，且本案所使用之土地及建物皆為自有可降低成本回饋給民眾，經評估不具可行性。	經濟發展處

並經評估不具可行性 (如未達分區變更規模或無法取得區內全部土地所有權人同意)。(註2)			
四、是否就鄰近(周邊10公里範圍內)工業區(產業園區或都市計畫區)進行檢視，並經檢討尚無閒置空間可容納案內未登記工廠。	■是 □否	一、查嘉太工業區業於民國75年就已額滿，民雄工業區業於民國76年就已額滿，頭橋工業區業於民國86年就已額滿，前述各工業區除區內空間額滿外，且尚無可容納其使用之面積；另檢視鄰近都市計畫區雖尚有乙種工業用地，但面積不足供其設廠使用。 二、本案嘉聯實業股份有限公司無法進駐本縣各產業園區之原因分析： (一)「馬稠後產業園區」： 1. 本案嘉聯實業股份有限公司屬化學製品製造業，依馬稠後產業園區環境影響差異分析資料，為不容許進駐之產業類別(詳附件2)。 2. 又馬稠後產業園區已有近300餘家廠商遞送投資意願書，需求面積達440公頃以上，且馬稠後園區一期僅59公頃生產事業用地可供設立工廠，刻正規劃之馬稠後園區一期，生產用地亦僅有約201公頃，需求遠超供給。 (二)「大埔美智慧型工業園」： 1. 大埔美精機一期之產業用地業已全部出售無可供嘉聯實業進駐空間。 2. 大埔美精機二期雖已核定細部計畫，惟本案產業類別不符進駐產業類別規定(詳附件3)。 三、水上鄉十一指厝段8筆地號建廠面積合計約2.79公頃，	經濟發展處

		鄰近水上都市計畫地區雖有劃設工業用地面積約 7.44 公頃，但現況已開發使用面積約 6.25 公頃，剩餘約 1.19 公頃，其中最大閒置工業土地面積約 0.68 公頃，其餘零星閒置分布皆未達 0.5 公頃（分布情形詳附件 4）。爰此，考量建廠規模需求無法將其輔導納入鄰近都市計畫地區。	
五、周邊土地是否非均屬優良農地性質。	☒ 是 ☐ 否	如附農地資源空間規劃資訊系統—嘉義縣 103 年農地分類分級成果圖（詳附件 5），嘉聯實業股份有限公司周邊土地非均屬優良農地性質。	農業處
六、範圍內土地是否符合非都市土地特定農業區得檢討變更為一般農業區之 6 項條件。（註 3）	☒ 是 ☐ 否	本府 104 年 4 月 2 日府地用字第 1040057398 號函（說明二），本案符合第 5 項條件。	農業處
七、是否辦理公開展覽及舉行說明會，並通知土地所有權人及利害關係人，相關意見是否具體回應。（註 4）	☒ 是 ☐ 否	1. 103 年 7 月 31 日府地用字第 10301418701 號公告自 103 年 8 月 4 日至 103 年 9 月 3 日公開展覽 30 天，並於 103 年 8 月 22 日辦理說明會。 2. 104 年 3 月 19 日府地用字第 1040048612 號函辦理所有權人意願調查。 3. 辦理說明會及意願調查時，無相關意見。	地政處
八、是否召開專案小組審查會議，如有不同意意見，是否已協調整合。（註 5）	☒ 是 ☐ 否	103 年 9 月 15 日召開專案小組審查會議。	地政處
九、是否會同有關機關辦理現勘？現勘是否符合使用分區劃定或檢討	☐ 是 ☒ 否		地政處

變更原則？（註6）			
十、所送圖、冊（含格式、份數）及相關資料是否符合規定。（註7）	☒ 是 ☐ 否		地政處

註：

1. 說明及相關公文：需具體填寫查核情形，並載明公文之查詢機關、發文日期及文號，與補充圖說資料。
2. 整體規劃評估係指依「輔導未登記工廠合法經營方案」規定未登記工廠群聚達一定規模（如非都市土地達5公頃以上、都市土地達3公頃以上），已改變土地使用分區性質應檢討調整者，宜依法辦理非都市土地使用分區變更或循都市計畫檢討、變更或新訂或擴大都市計畫辦理，不應侷限零星或個別使用地變更。
3. 指依「全國區域計畫」規定非都市土地一般農業區劃定或檢討變更原則 3. 特定農業區符合下列條件之一者，得檢討變更為一般農業區：
 - (1) 已不具劃定或變更為特定農業區之原則。
 - (2) 經政府核定為養殖漁業生產區之土地。
 - (3) 遭受風災、水災等重大天然災害或生產條件已改變，符合下列條件之一：
 - ① 土壤鹽分濃度高（土壤飽和抽出液電導度超過 8dS/m）。
 - ② 平均耕土層厚度少於 15 公分。
 - ③ 耕土層縱切面直徑大於 7.5 公分之礫石占面積量 5% 以上，果樹園 30% 以上。
 - (4) 連續 3 年地勢低窪淹水或海水倒灌，經政府單位登記有案區域。
 - (5) 經水利主管單位確認無灌溉水源地區。
 - (6) 距離工業區、科學園區、高鐵特定區、國（省）道交流道、都市發展用地或環保署公告受污染場址地區 100 公尺範圍內之地區。
4. 「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」（以下簡稱作業須知）第十四點規定。
5. 作業須知第十五點規定。
6. 辦理現勘並非必要程序，但現勘應有具體共識，始得引用。
7. 作業須知第十一點、第十二點、第十四點及第十五點規定。

土地建物查詢資料

嘉義縣水上鄉十一指厝段 0102-0000地號

資料查詢時間：民國104年09月23日15時06分

頁次：1

土地標示部

登記日期：民國102年04月03日
地目：旱
使用分區：特定農業區
民國104年01月公告土地現值：****3,300元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：102-3
因分割增加地號：0102-0007地號
合併自：0101-0007地號
因分割增加地號：0102-0008、0102-0009地號

土地所有權部

(0001) 登記次序：0002
登記日期：民國093年10月01日
原因發生日期：民國093年09月14日
所有權人：王榮可
統一編號：Q102935082
出生日期：民國043年09月11日
住址：嘉義縣水上鄉龍德村12鄰十一指厝144號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：102嘉地水字第005023號
當期申報地價：102年01月*****480.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年01月 *****2,600.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之2141*****
093年09月 *****2,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之7725*****
101年03月 *****2,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之134*****
相關他項權利登記次序：0004-000
其他登記事項：(空白)

土地他項權利部

(0001) 登記次序：0004-000
收件年期：民國098年
登記日期：民國098年09月07日
權利人：第一商業銀行股份有限公司
統一編號：05052322
住址：台北市重慶南路一段30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****48,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書約定最高限額內所負之債務，包括借款、保證、透支、信用卡契約、票據、衍生性金融商品交易契約、貼現、買入光票、進出口押匯、開發信用狀、承兌、墊款、委任保證、特約商店契約、以債務人爲買方或賣方之應收帳款契約。
擔保債權確定期日：民國128年9月3日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算
其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加年利率4.5%之利息。
債務人及債務額比例：嘉聯實業股份有限公司(全部)
權利標的：所有權

土地建物查詢資料

嘉義縣水上鄉十一指厝段 0102-0000地號

資料查詢時間：民國104年09月23日15時06分

頁次：2

標的登記次序：0002

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：102水地登字第000792號

設定義務人：王榮可

共同擔保地號：十一指厝段 0100-0016 0102-0000 0102-0001
0103-0000 0104-0001 0105-0000

其他登記事項：（空白）

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：周佩儀

收件號：104QD010244

查驗號碼：104QD010244REGC4B4E46464B22A88A6091612A1EBC

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

嘉義縣水上鄉十一指厝段 0102-0008地號

資料查詢時間：民國104年09月23日15時06分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國104年08月04日
地目：旱
使用分區：特定農業區
民國104年01月公告土地現值：****6,500元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：0102-0000地號
(一般註記事項)依據嘉義縣政府102年2月25日府地用字第1020034813號函核准變更編定，限依其事業計畫作宗教建築設施使用。
權狀註記事項：十一指厝段823建號之建築基地地號：十一指厝段101、102-8、102-9地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0003
登記日期：民國102年08月02日
原因發生日期：民國102年07月02日
所有權人：王賢能
統一編號：0122937715
出生日期：民國071年01月16日
住址：嘉義市西區湖內里3鄰新民路66號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：102嘉地水字第012782號
當期申報地價：102年01月*****480.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：102年07月*****3,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(一般註記事項)寺廟籌備處：中洲代天宮
(資料顯示完畢)

列印人員：周佩儀
收件號：104QD010244
查驗號碼：104QD010244REGC4B4E46464B22A88A6091612A1EBC
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

嘉義縣地政事務所

02



8A

土地建物查詢資料

嘉義縣水上鄉十一指厝段 0102-0009地號

資料查詢時間：民國104年09月23日15時06分

頁次：1

土地標示部

登記日期：民國104年08月04日

等則：12

登記原因：註記

地目：旱

面積：*****279.00平方公尺

使用分區：特定農業區

使用地類別：特定目的事業用地

民國104年01月

公告土地現值：*****6,500元/平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：0102-0000地號

(一般註記事項) 依據嘉義縣政府102年2月25日府地用字第1020034813號函核准變更編定，限依其事業計畫作宗教建築設施使用。

權狀註記事項：十一指厝段823建號之建築基地地號：十一指厝段101、102-8、102-9地號

土地所有權部

(0001) 登記次序：0003

登記日期：民國102年08月02日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國102年07月02日

所有權人：王賢能

統一編號：Q122937715

出生日期：民國071年01月16日

住址：嘉義市西區湖內里3鄰新民路66號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：102嘉地水字第012783號

當期申報地價：102年01月*****480.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

102年07月 *****3,000.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：(一般註記事項) 寺廟籌備處：中洲代天宮

< 資料顯示完畢 >

列印人員：周佩儀

收件號：104QD010244

查驗號碼：104QD010244REGC4B4E46464B22A88A6091612A1EBC

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



46

異動索引查詢資料

嘉義縣水上鄉

資料查詢時間：民國104年09月23日15時06分

頁次：1

地段：十一指厝段	地/建號：0102-0000	
部別：B 土地所有權部	登記次序：0002	異動別：修改
登記日期：101年05月24日	序號：0010	
登記原因：分割	收件字號：101年上地登1字第036340號	
異動日期：101年05月24日	權利人：王榮可	

地段：十一指厝段	地/建號：0102-0000	
部別：B 土地所有權部	登記次序：0002	異動別：修改
登記日期：101年05月24日	序號：0032	
登記原因：合併	收件字號：101年上地登1字第036370號	
異動日期：101年05月24日	權利人：王榮可	

地段：十一指厝段	地/建號：0102-0000	
部別：B 土地所有權部	登記次序：0002	異動別：修改
登記日期：102年04月01日	序號：0010	
登記原因：面積更正	收件字號：102年上地登1字第019230號	
異動日期：102年04月01日	權利人：王榮可	

地段：十一指厝段	地/建號：0102-0000	
部別：B 土地所有權部	登記次序：0002	異動別：修改
登記日期：102年04月03日	序號：0017	
登記原因：分割	收件字號：102年上地登1字第022920號	
異動日期：102年04月03日	權利人：王榮可	

<資料顯示完畢>

列印人員：周佩儀
 收件號：104QD010244
 查驗號碼：104QD010244IDX01002ED17409F8C0FE06215B9A732

扣除第一期計畫規劃面積，後期計畫之「科技產業」與「升級傳產」規劃採取科技產業、傳統產業比重各約 60%、40%的原則加以劃分，引進產業規模面積參見表 1.2.4-1。

表 1.2.4-1 本次變更後期開發區引進產業規劃內容表

類別	引進產業別	規模面積 (公頃)	比例 (%)
科技產業 (約 60%)	綠能產業(LED 照明中下游、電動車輛)	60	30
	電子產業 (數位相機下游) (不含電子零組件製造業之半導體製造業、被動電子 元件製造業、印刷電路板製造業、光電材料及元件 製造業)	30	15
	精密機械業	30	15
	小 計	120	60
升級傳統產 業 (約 40%)	橡膠塑膠製品業	30	15
	汽車及其零件	30	15
	其他(食品業、金屬製品業、家具裝設製品業)(不含 菸草製造業、紡織業、紙漿、紙及紙製品製造業、 化學材料製造業、基本金屬製造業之鋼鐵冶煉業、 鋼鐵軋延及擠型業、鋼材軋延、伸線、擠型業、金 屬表面處理業)	21.39	10
	小 計	81.39	40
合計		201.39	100

資料來源：本計畫面積為預估值，將以實際開發狀況為主。

同時為確保本園區引進產業類別為低耗水產業，參考經濟部水利署用水計畫書審查作業要點(中華民國 94 年 10 月 6 日經授水字第 09420218150 號令修正)附件三「單位用水量計算參考」，排除高耗水產業，並採用行政院主計總處行業代碼分類編號(第 9 次修訂 (100 年 3 月))，下列行業類別不容許引入本園區，並已將本項產業引進限制增列於本園區土地使用分區管制下(表 1.2.4-2)：

表 1.2.4-2 不容許引入本園區之行業類別

行業代碼	行業名稱
10	菸草製造業
11	紡織業
15	紙漿、紙及紙製品製造業
18	化學材料製造業
24	基本金屬製造業之鋼鐵冶煉業（行業分類編號 2411）、鋼鐵軋延及擠型業（行業分類編號 2413）、鋼材軋延、伸線、擠型業（行業分類編號 2433）
25	金屬表面處理業（行業分類編號 2544）
26	電子零組件製造業之半導體製造業（行業分類編號 261）、被動電子元件製造業（行業分類編號 2620）、印刷電路板製造業（行業分類編號 2630）、光電材料及元件製造業（行業分類編號 264）

在與地方發展策略相結合部份，本縣張縣長於上任以來即積極推動「三加一」的文化經濟建設，其中「三」是指三個工業區計畫，包括大埔美精密機械園區的第一期和第二期，以及馬稠後產業園區，預計可帶來 1200 億產值，35000 工作機會，「加一」指故宮南院，因此本計畫係屬縣政府極力推動之重要施政計畫，同時，透過本計畫預計引進之產業項目，亦可與現行嘉義之優勢產業及中央產業發展政策相互結合：

（一）透過引進食品科技、生物科技等工業結合農業的模式帶動產業發展及農業技術改良

嘉義縣為農業大縣，提升農業產經價值為重要議題，且若要有效創造就業機會留住青壯年人口，勢必仍須仰賴製造業帶動經濟發展。嘉義縣未來的工業可朝向農業技術改良、結合食品科技、生物科技等工業結合農業的模式發展。馬稠後產業園區可以工業結合農業為目標，一方面有豐富的農業資源足以支撐、又能活絡農業銷路，二方面也樹立其餘縣市沒有的產業特色與競爭力，同時也可創造大量就業機會與市場需求。

（二）以綠能產業為重點，結合低廢棄、低排放、低污染的理念，發展環保科技園區、生態工業園區。

綠能產業是行政院推動的六大新興產業之一，馬稠後產業園區可以植物工廠、食品工業、生物科技等廠商類型作為優先招收對象，並且跳脫傳統工業區高污染之框架，引進相當比例之綠能產業（LED 照明中下游、電動車輛），結合低廢

表 3.2-1 土地使用計畫表

使用地	使用計畫		面積(公頃)	百分比
廠房用地	產業用地一(供工業生產使用)		201.52	58.62%
管理及商業服務用地	產業用地二(供支援產業使用)		11.10	3.23%
	園區管理機構用地		1.96	0.57%
	合計		13.06	3.80%
公共設施用地	公用事業設施	自來水給水設施用地	2.20	0.64%
	公共設施	廢水處理設施用地	4.41	1.28%
		公共停車場用地	5.07	1.47%
		滯洪池用地	20.62	6.00%
		公園	4.71	1.37%
		綠地	51.12	14.87%
		道路	40.54	11.79%
	合計		128.67	37.43%
	保育區		0.53	0.15%
總計		343.78	100.00%	

註：實際面積以地政機關地籍分割結果為準

3.4 變更引進產業內容

第一期開發區土地使用原係擬規劃以香草藥草園區為發展方向之產業園區，以引進「化學製品」、「電子機械」、「機械設備」、「塑膠製品」及「食品製造」等產業為主，惟因經濟景氣變遷，導致開發停滯。而反觀後期 I 區之開發，卻已成功吸引包括中部機械重量級機械大廠（如：程泰、亞歲、上銀及和大公司等近 90 家）廠商進駐，且除其區內已公告出售約 185 公頃產業用地皆業已全部售罄外，持續仍有機密機械等相關廠商表達用地需求與進駐意願。為因應實際進駐廠商之屬性及其未來之建廠計畫、中部地區產業發展之用地需求、提升產業整體發展及落實大埔美園區之規劃設置目標，基於配合後期 I 區開發成果，並檢討其用地供需情形，計畫調整大埔美園區引進產業內容，以符合現今產業發展之實際需求。變更方向將以引進機械設備製造業為主，並將其上、下游或關聯性產業及地方優勢產業等一併納入，變更後之引進產業內容及產值推估如表 3.4-1。

表 3.4-1 調整後大埔美園區引進產業類別及產值推估

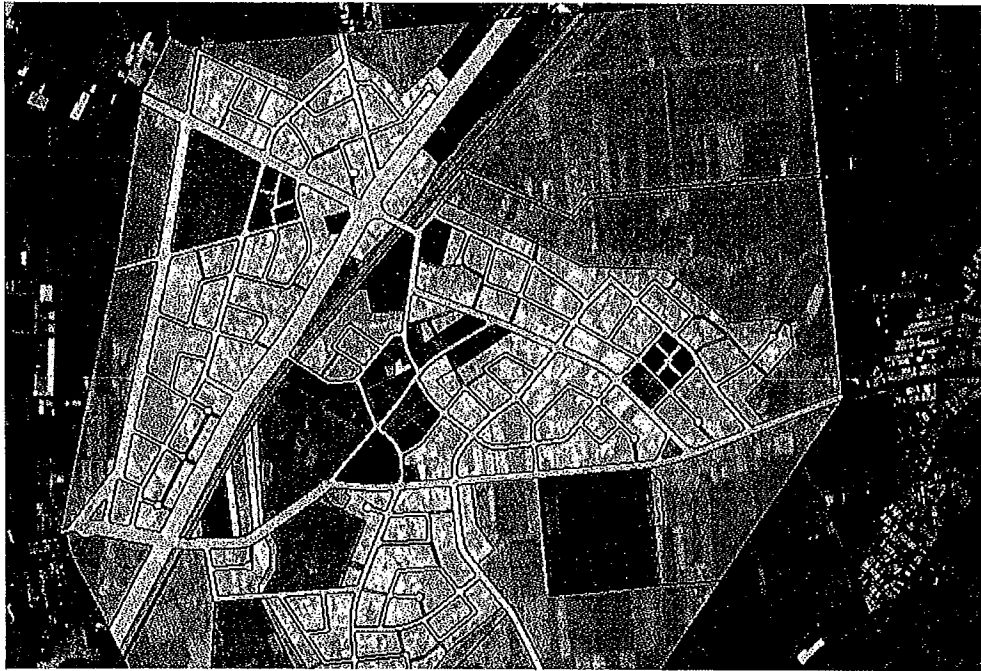
產業類別	面積 (公頃)					預估產值 (億元)
	第一期開發區	後期 I 區	後期 II 區	小計	比例	
機械設備製造業 (及 維修安裝)	24.84	77.54	0.00	102.38	38	208.56
電子零組件製造業	4.97	5.84	0.00	10.81	4	81.86
金屬製品製造業	4.97	59.31	0.00	64.28	24	112.92
塑膠製品製造業	4.97	4.48	0.00	9.45	4	18.65
電腦、電子產品及光 學製品製造業	2.48	14.69	0.00	17.17	6	54.73
食品及飲料製造業	2.48	5.18	0.00	7.66	3	17.07
基本金屬製造業 (不 含金屬冶煉、鑄造工 程)	2.48	0.00	0.00	2.48	1	6.33
化學製品製造業	0.00	7.56	33.70	41.26	15	84.76
其他製造業	2.48	9.99	0.00	12.47	5	17.06
小計	49.67	184.59	33.70	267.96	100	601.94

101. 考量大埔美一期之產業規劃以及實際產業需求，本園區將作為其精密機械版圖的延伸，以發揮產業群聚的效益，因此配置 50% 作為機械設備製造業使用；另外，考量嘉義位居中部與南部機械產業鏈結的重要位置，將發揮與鄰近區域產業互補的效益，並考量潛在廠商意願以及依產業關聯特性配置電子零組件製造業、金屬製品、塑膠製品各 10% 面積配比，電腦電子產品及光學製品、食品飲料、基本金屬、其他製造業各 5% 的面積配比。

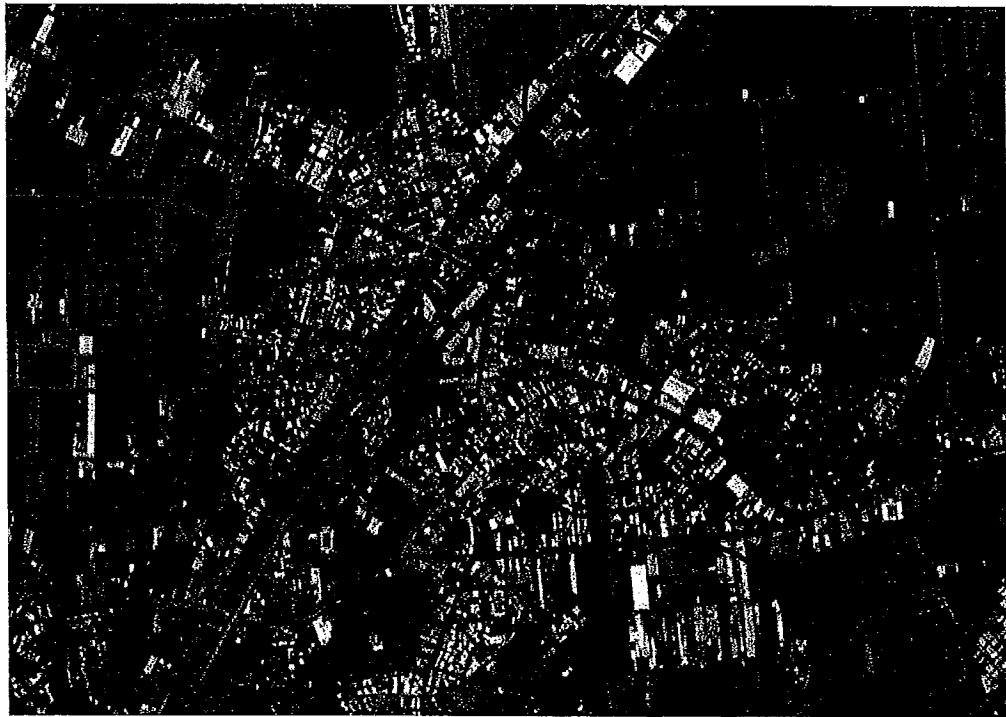
102. 產值推估乃根據 95 工商普查資料為基礎，再利用經濟部工業局「工業區開發管理 102 年度年報」資料進行數據之校估。

議題(二):水上都市計畫尚有 1.19 公頃工業用地尚未使用，請具體說明水上鄉特定地區無法進駐之原因。

水上鄉十一指厝段 8 筆地號建廠面積合計約 2.79 公頃，鄰近水上都市計畫地區雖有劃設工業用地面積約 7.44 公頃，但現況已開發使用面積約 6.25 公頃，剩餘約 1.19 公頃，其中最大閒置工業土地面積約 0.68 公頃，其餘零星閒置分布。爰此，考量建廠規模需求無法將其輔導納入鄰近都市計畫地區。



水上都市計畫圖(工業區分佈)



水上都市計畫工業區使用情形

嘉義縣政府依據全國區域計畫及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理「特定地區」之使用分區檢討變更作業意見統計表

案名	嘉義縣嘉聯實業股份有限公司特定地區
調查表發送件數	1
調查表回收件數	1
回收比例	100%

項目	特定地區 (A)	同意 (B)	不同意 (C)	未回復 (D)	比例 (C)/(A)
筆數	8	8	0	0	0
面積	27458	27458	0	0	0
合計					

經濟部



未登記工廠補辦登記及輔導計畫

未登記工廠 補辦臨時工廠登記 作業手冊

經濟部中部辦公室編印

中華民國103年05月

2.低污染之認定基準

採負面列舉非屬低污染事業計 37 項（參考下表）辦理。（註：採全國一致作法，將視作業推動情形檢討調整。）

負面列舉非屬低污染事業
一、0896010 味精（麩胺酸鈉）
二、0896020 高鮮味精
三、0896090 其他胺基酸
四、0899610 酵母粉
五、1140 印染整理業（僅從事布匹定型整理者，不在此限）
六、1301 皮革、毛皮整製業
七、1401 製材業（僅限製程包含木材乾燥、浸漬防腐等保存處理之事業為限）
八、1511 紙漿製造業
九、1700 石油及煤製品製造業（以基礎油從事摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限）。
十、1810 基本化學材料製造業
十一、1820 石油化工原料製造業
十二、1830 肥料製造業
十三、1841 合成樹脂及塑膠製造業
十四、1842 合成橡膠製造業
十五、1850 人造纖維製造業
十六、1910 農藥及環境衛生用藥製造業（僅從事 1910045 生物性農藥之木黴菌製造加工者，不在此限）
十七、1920 塗料、染料及顏料製造業
十八、1990110 炸藥、煙火、火柴
十九、2001 原料藥製造業
二十、2331 水泥製造業
二十一、2399010 石棉水泥板（瓦）
二十二、2399090 其他石棉製品
二十三、2411 鋼鐵冶煉業
二十四、2421 鍊鋁業
二十五、2431 鍊銅業
二十六、2543 金屬熱處理業
二十七、2544 金屬表面處理業
二十八、2611 積體電路製造業
二十九、2612 分離式元件製造業
三十、2620 被動電子元件製造業
三十一、2630 印刷電路板製造業
三十二、2641 液晶面板及其組件製造業

三十三、2649 其他光電材料及元件製造業
三十四、2691 印刷電路板組件製造業
三十五、2820 電池製造業
三十六、2841 電燈泡及燈管製造業
三十七、其他經地方主管機關審核增列者

※其中第三十七項有增列之縣市：

1.新北市：

2332 預拌混凝土製造業、2399940 瀝青混凝土、碎解洗選業等三項

2.花蓮縣：

2101 輪胎製造業、2322 黏土建築材料製造業、2332 預拌混凝土製造業、
2333 水泥製品製造業、2399 未分類其他金屬礦物製品製造業、2399940
瀝青混凝土等六項

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

經濟部 書函

綜合組

10556

臺北市松山區八德路2段342號

地址：54003南投縣南投市光輝里省府路4號

承辦人：陳秋芬

電話：049-2359171#1116

電子信箱：fen@mail.cto.moea.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國104年1月28日

發文字號：經授中字第10400005920號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：有關嘉義縣政府配合「全國區域計畫」及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理水上鄉十一指厝段100-16地號等（共8筆土地，面積2.7458公頃）、太保市後潭段後潭小段790地號等土地（共10筆土地，面積2.1709公頃），由「特定農業區」檢討變更為「一般農業區」一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴署104年1月16日營署綜字第1042900823號函。
- 二、案內土地確屬本部依工廠管理輔導法第33條第3項公告之特定地區。
- 三、另為落實分級分類計畫，本部已就劃定公告186區特定地區，依據其區位及條件，規劃相關輔導方式並引導辦理，且經由歷次與未登記工廠輔導工作小組，及重點工商縣市業務主管會議，與直轄市、縣(市)政府工商單位報告及說明，建議主動橫向協調府內辦理之直轄市、縣(市)區域計畫適度結合，然涉及私有土地及現行法令條件，廠商規模及業者意願等問題，乃採滾動式檢討作業。截至目前分級分類狀況詳如附件，請卓參。
- 四、檢還案附附件全份，請查收。

正本：內政部營建署

副本：本部中部辦公室第一科

104.1.29

經濟部

第1頁 共11



營建署：署收字 104-0006177

特定農業區分級情形

編號	縣市政府	案名	使用分區	劃定面積	廠地面積	家數	補登家數	分級	分類進度	備註
1	嘉義縣	宏奇泵浦工業有限公司	特定農業區	2,7032公頃	2,7032公頃	1	0			
2	嘉義縣	陸弘股份有限公司	特定農業區	2,1391公頃	1,5750公頃	1	0			
3	嘉義縣	嘉聯實業股份有限公司	特定農業區	2,7924公頃	2,5457公頃	1	0		輔導補登	
4	嘉義縣	春鳴產業股份有限公司	特定農業區	2,1176公頃	1,3977公頃	1	0		輔導補登	
5	嘉義縣	聯陞水泥製品有限公司	特定農業區	3,1833公頃	3,1833公頃	2	0		輔導補登	

正本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

經濟部 函

機關地址：54003南投縣南投市光輝里省府路4號

承辦人：陳秋芬

電話：049-2359171#1116

電子信箱：fen@mail.cto.moea.gov.tw

61249

嘉義縣太保市祥和一路東段1號

受文者：嘉義縣政府

發文日期：中華民國101年6月27日

發文字號：經授中字第10130002911號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送嘉聯實業股份有限公司提案建議嘉義縣水上鄉十一指厝段100-16地號等8筆土地（面積：27,924平方公尺）劃定特定地區提案書最終修正本（如附件）1份，請依說明辦理，請查照。

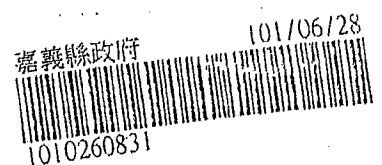
說明：

- 一、依據「工廠管理輔導法」第33條第3項訂定之「特定地區劃定處理原則」及本部101年6月4日經授中字第10130001900號公告旨揭特定地區劃設範圍辦理。
- 二、有關本案公告劃定特定地區範圍內未登記工廠之後續管理，請貴府確實依照本部101年1月3日經授中字第1013000000號函示辦理，並於輔導期間積極輔導區內業者合法。

正本：嘉義縣政府

副本：行政院農業委員會、內政部營建署、內政部中部辦公室（地政業務）（以上均含附件）、經濟部中部辦公室第一科

部長 施顯祥



劃設特定地區提案書

【最終修正本】

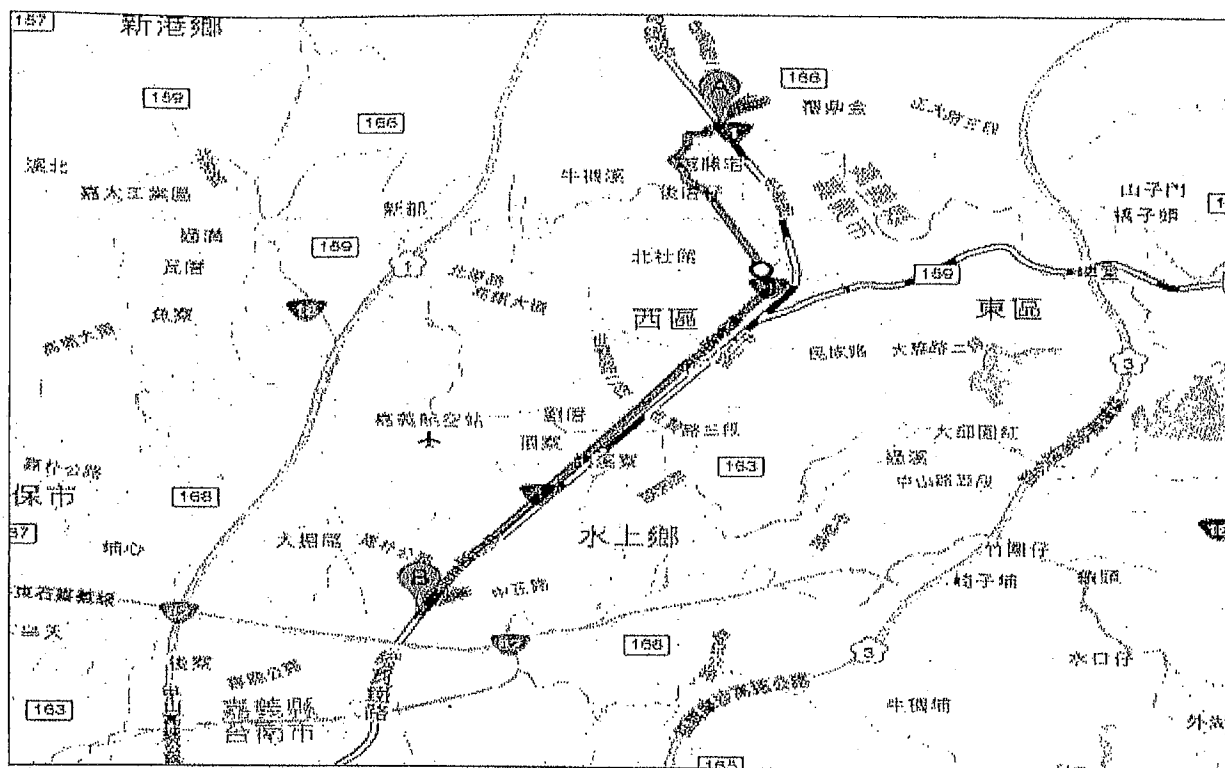


提案單位：嘉聯實業股份有限公司

中華民國 101 年 5 月

頭橋工業區與本廠位置圖

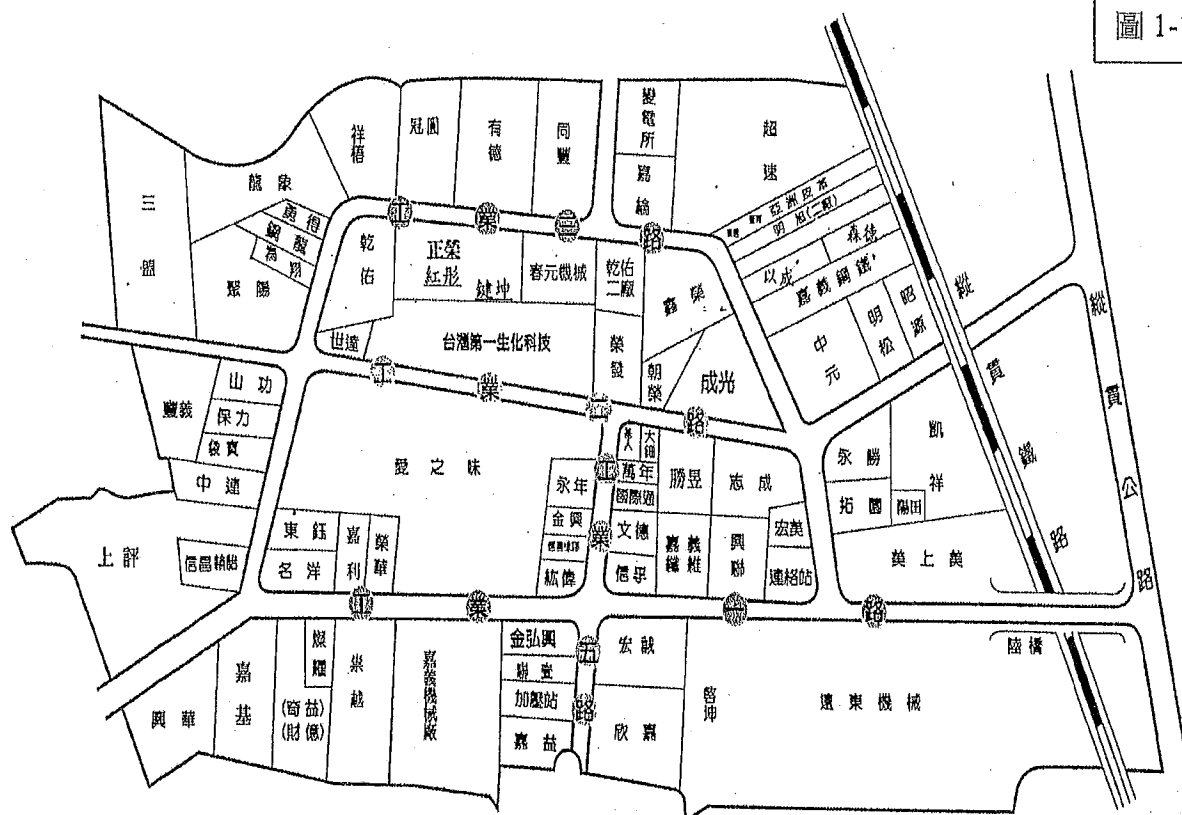
圖 1-11



A 點:頭橋工業區 B 點:本廠位置

說明:本廠位置至頭橋工業區大約為 14 公里,若開車大約 40 分抵達。

圖 1-12



頭橋工業區廠商分佈圖

無法遷入工業區之主要原因

□ 主要嘉聯實業股份有限公司未遷入原因如下：

- 一)業經詢問嘉太工業區在早期75年左右已額滿至現今
民雄工業區在早期76年左右已額滿至現今
頭橋工業區在早期68年左右已額滿至現今
- 二)在資金方面系本廠為主要考量因素之一
- 三)本廠為開放性觀光工廠，主要多半為遊覽車進出，恐引響鄰近廠區之安寧、秩序及公共安全性等疑慮。
- 四)本廠所使用之土地建物皆為自有，可降低成本回饋給民眾。
- 五)遷廠之機械設備、人事廣告等等相關費用。

農地資源空間規劃資訊系統

Agri-Cult Resource Planning Information System

定位 圖層 圖例 空間分析

圖層清單

行政區界線

農地資源調查 農地利用

農地資源調查 農作生產

農地資源調查 農地利用成果

縣市專用圖資

- ☐ 新北市
- ☐ 宜蘭縣
- ☐ 新竹縣
- ☐ 桃園縣
- ☐ 苗栗縣
- ☐ 台中市
- ☐ 彰化縣
- ☐ 南投縣
- ☒ 嘉義縣
- ☐ 臺南市
- ☐ 高雄市
- ☐ 屏東縣
- ☐ 台東縣
- ☐ 花蓮縣



圖層切換 圖層操作

透明度

功能項目

透明 不透明

透明度

圖例說明

圖層資料

地圖北塊

圖層資料分類及說明

- ☐ 第一層農業區
- ☐ 第二層農業區
- ☐ 第三層農業區
- ☐ 第四層農業區

座標資訊(經緯度): X= 120.3898, Y= 23.4215 目前比例尺: 1:514

使用者: 邱志浩 臺中

案名：【嘉義縣水上鄉十一指厝段8筆土地，擬由特定農業區檢討變更為一般農業區】

查核內容	查核意見
直轄市、縣(市)政府	
一、是否符合非都市土地使用分區劃定原則(標準)及其辦理之法令依據。(註1)	☒ 符合規定 ☐ 不符規定 說明：
二、是否辦理公開展覽及舉行說明會，相關意見是否具體回應。(註2)	☒ 符合規定 ☐ 不符規定 說明：
三、是否召開專案小組審查會議，如有不同意見，是否已協調整合？(註3)	☒ 符合規定 ☐ 不符規定 說明：
四、是否會同有關機關辦理現勘？是否符合使用分區劃定原則(標準)？(註4)	☒ 符合規定 ☐ 不符規定 說明：
五、所送圖、冊(含份數)及相關資料是否符合規定。(註5)	☒ 符合規定 ☐ 不符規定 說明：
內政部	
一、是否請有關機關(主要是中央部會)審核(發文表示意見)？	☐ 符合規定 ☐ 不符規定 說明：
二、前開機關如有不同意見，是否召開協商會議後，再予核備(定)？	☐ 符合規定 ☐ 不符規定 說明：

註：

1. 指依區域計畫法第十五條第一項規定或第十五條之一第一項規定。
2. 本須知第十三之一點規定。
3. 本須知第十四點規定。
4. 辦理現勘並非必要程序，但現勘應有具體共識，始得引用。
5. 本須知第十一點、第十二點、第十三之一點及第十四點規定

劃定特定地區辦理分區調整認定原則查核情形表			
農委會函示調整 分區認定原則	劃定特定地區 名稱及用地地	嘉聯實業股份有限公司	備註
		水上鄉十一指厝段100-16、102、102-1、103、103-5、104-1、105、105-1等8筆土地	
1	已不具劃定或變更為特定農業之原則區		農業處主辦
2	經政府核定為養殖漁業生產區之土地	否	本縣未核定養殖漁業生產區
3	遭受風災水災等重大天然災害或生產條件已改變符合下列條件之一		農業處主辦
	(1)土壤鹽度	否	
	(2)平均耕土層		
	(3)耕土層		
4	連續3年地勢低窪或海水倒灌經政府登記在案	否	水利處103.7.14簽見
5	經水利主管機關證明無灌溉水源者	—	非屬嘉南水利會灌區
6	距離下列地區100公尺範圍內之地區		
	工業區	否	工商科查核
	科學園區	否	縣內無科學園區
	高鐵特定區	否	103.5.21城規科簽見
	國(省)道交流道	否	公路總局第五區養護工程處103.6.12五工用字第1030010760號函
	✓都市發展用地	否	104.3.24城規科簽見(變更水上都市計畫案)
	環保署公告受污染場址地區	否	103.5.26環保局簽見

受會單位	會核意見及簽章	收會時間	會畢時間
農業處(農務科)			

貴處為輔導本縣嘉聯實業股份有限公司依輔導方案辦理後續用地合法使用，依輔導方案辦理土地使用分區調整乙案，本處意見如下：

- 一、查經濟部依工廠管理輔導法第33條規定公告劃定嘉聯實業股份有限公司為特定地區係由中央單位逕予審核，當時並未徵詢縣市農業主管機關表示意見，先予敘明。
- 二、貴處103年6月20日召開之協調會有關本處第1項及第3項審查結果說明如下：

(一) 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」，特定農業區之劃定或檢討變更原則如下，

1. 曾經投資建設重大農業改良設施之地區，如辦理農地重劃、灌溉、排水等工程地區。
2. 經農田水利會認定供水能力可達。
3. 面積完整達二十五公頃以上。
4. 其他使用分區之變更符合特定農業區之劃定標準地區。

(二) 查嘉聯實業股份有限公司位屬之水上鄉十一指厝段100-16、102、102-1、103、103-5、104-1、105、105-1等地號土地，依本府103年102年12月16日便箋所示，係非屬經辦竣農地重劃之特定農業區土地，又依案附臺灣嘉南農田水利會103年7月18日嘉南管字第1030010568號函表示，嘉聯實業股份有限公司未位屬於該會之灌溉事業區域內，又按農委會農地資源分類分級，本案嘉聯實業股份有限公司廠址非屬第一種農業用地，已不具劃定或變更為特定農業區之原則。至該土地是否遭受風災水災等重大天然災害或生產條件改變，有關土壤鹽度、平均耕土層、耕土層之條件有無改變乙節，查案附資料並無檢附現地土壤之調查資料及數據可供審認，有關此節爰請 貴處協助提供現地土壤基礎資料，俾供本處審認。

- 三、依農委會103年3月19日提供之6項審查原則，符合該原則之一者，得檢討變更為一般農業區，復依 貴處103年6月20日召開之「研商劃定特定地區位屬特定農業區辦理使用分區檢討變更為一般農業區審認原則分工協調會議，有關該審認原則之權責分工，其中第六項距離工業區、科學園區、高鐵特定區、國(省)道交流道、都市發展用地或保署公告受污染場址地區100公尺範圍內之地區部分，係由 貴處及環保局主辦；依案附都市計畫主管機關103年5月21日簽見，本案嘉聯實業股份有限公司位屬之水上鄉十一指厝段100-16、102、102-1、103、103-5、104-1、105、105-1等地號土地符合該審認原則第六點所訂之距離都市發展用地(「變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)」案)100公尺範圍內之地區，本案既經 貴處查明本案地號土地符合農委會103年3月19日農企字第1030208369號函示之審認原則之一，故依農委會函示該等地號得檢討變更為一般農業區，同意續行審查。

投訴邱惠浩

農務科李秋瑩

農業處技正 田慶義

農業處技正 田慶義

農業處技正 田慶義

嘉義縣政府 簽稿會核單

案情摘要	為輔導經濟部依工廠管理輔導法第33條規定公告劃定本縣嘉聯實業股份有限公司特定地區，辦理使用分區調整(特定農業區調整使用分區為一般農業區)作業，本處於103年6月20日依行政院農業委員會103年3月19日農企字第1030208369號函示6項審認原則召開權責分工會議，依決議，上述原則中第1及第3項原則歸屬貴管審認；其餘各項經彙整各權責單位審查結果，如附彙總表。本案是否同意調整分區，爰依規定程序送請貴管審查，為考量作業期限，惠請儘速明示是否同意辦理，以利後續作業，並維護中耕人之權益。		
主辦單位：	辦字 工商發展科 科長王學謙	總收文號	
經濟發展處 (工商發展科)	經濟發展處 專員林耿平 經濟發展處 處長張志銘		
受會單位	會核意見及簽章	收會時間	會畢時間
農業處(農務科)			

貴處為輔導本縣嘉聯實業股份有限公司依輔導方案辦理後續用地合法使用，依輔導方案辦理土地使用分區調整乙案，本處意見如下：

一、查經濟部依工廠管理輔導法第33條規定公告劃定嘉聯實業股份有限公司為特定地區係由中央單位逕予審核，當時並未徵詢縣市農業主管機關表示意見，先予敘明。

二、貴處103年6月20日召開之協調會有關本處第1項及第3項審查結果說明如下：

(一) 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」，特定農業區之劃定或檢討變更原則如下，

1. 曾經投資建設重大農業改良設施之地區，如辦理農地重劃、灌溉、排水等工程地區。
2. 經農田水利會認定供水能力可達。
3. 面積完整達二十五公頃以上。
4. 其他使用分區之變更符合特定農業區之劃定標準地區。

(二) 查嘉聯實業股份有限公司位屬之水上鄉十一指厝段100-16、102、102-1、103、103-5、104-1、105、105-1等地號土地，依本府103年102年12月16日便箋所示，係非屬經辦竣農地重劃之特定農業區土地，又依案附臺灣嘉南農田水利會103年7月18日嘉南管字第1030010568號函表示，嘉聯實業股份有限公司未位屬於該會之灌溉事業區域內，又按農委會農地資源分類分級，本案嘉聯實業股份有限公司廠址非屬第一種農業用地，已不具劃定或變更為特定農業區之原則。至該土地是否遭受風災水災等重大天然災害或生產條件改變，有關土壤鹽度、平均耕土層、耕土層之條件有無改變乙節，查案附資料並無檢附現地土壤之調查資料及數據可供審認，有關此節爰請貴處協助提供現地土壤基礎資料，俾供本處審認。



臺灣嘉南農田水利會 函

機關地址：台南市友愛街 25 號

承辦人：洪章文

電話：06-2200622

電子信箱：

傳真：06-2211492

受文者：嘉聯實業股份有限公司

發文日期：中華民國 104 年 5 月 14 日

發文字號：嘉南管字第1040007122號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關貴公司函詢嘉義縣水上鄉十一指厝段 100-16、105、105-1、104-1、102、102-1、103、103-5 地號等 8 筆土地檢討變更為一般農業區案查明是否位於本會灌溉區域內即有灌溉水源流經之雙期作田區案，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司 104.04.20 嘉聯發字第 010404140 號函及依據嘉義區管理處 104.05.06 義管理字第 1042601440 號函辦理。
- 二、經查該土地非屬本會灌溉區域內之土地，未涉及本會水利設施。

正本：嘉聯實業股份有限公司

副本：管理組

會長楊明風

本業依分層負責規定
授權組室主管決行

檔 號：

保存年限：

臺灣嘉南農田水利會 函

地址：台南市友愛街25號

承辦人：李銘塗

電話：06-2200622 #237

受文者：嘉義縣政府

發文日期：中華民國103年7月18日

發文字號：嘉南管字第1030010568號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴府轄內5處特定地區辦理特定農業區調整為一般農業區審認一案，其涉及本會部分審查結果如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴府103.6.25.府經工商字第1030118116號函辦理。
- 二、案依據農委會「特定農業區調整為一般農業區6點審認原則」第5點審查結果，宏奇泵浦工業有限公司、春暉產業股份有限公司及聯陞水泥製品有限公司，均屬位於本會灌溉事業區域內，有灌溉水源流經之雙期作田灌區。
- 三、另查春暉產業公司擬變更範圍土地內，有本會嘉義縣太保市後潭段後潭小段790地號水利用地（誤植為農牧用地），以及聯陞水泥製品公司擬變更範圍土地內有本會嘉義縣溪口鄉柳子溝段柳子溝小段62-1、62-2地號水利用地，因擬納入變更分區使用範圍，其程序上應先取得本會同意後為之，爰請貴府轉知廠商補辦手續。

正本：嘉義縣政府

副本：本會嘉義區管理處、朴子區管理處、鹿草工作站、太保工作站、溪口工作站、管理組、財務組

影印工本

檔 號：104/Q0101

保存年限：10年

便 簽

日期：104年3月24日

單位：經濟發展處

擬辦：

- 一、復 貴處104年3月17日府地用字第1040046816號函。
- 二、有關貴處函詢為配合全國區域計畫及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理水上鄉十一指厝段100-16地號等8筆及太保市後潭段後潭小段790地號等10筆非都市土地，由特定農業區檢討變更為一般農業區乙案，其中審查原則第6款「距離都市發展用地100公尺範圍內地區」之認定，應以特定地區距離都市計畫可建築使用分區予以計算，不包含農業區亦非籠統以整個都市計畫作為距離衡量之標定，爰此，本府依上開地號劃設100公尺所涵蓋範圍（詳如附件）皆屬都市計畫農業區。

加會工商發展科

字內經濟部劃定本字內「眷村」、「嘉聯」等2處非都市土地，經都市計畫主管單位審查皆距離都市計畫農業區100公尺內，是否符合行政院農委會函示6項審認原則第6項距「都市發展用地」100公尺範圍內之村墾，得將特定農業區調整變更為「一般農業區」，應請地政處再予函報內政部審定。

此致 地政處

依分層負責規定授權主管處(局)長決行

第二層決行

處長張雅惠

科員馮圭禎 0325
0845

經濟發展處 王學謙 0326
1010

副處長 林永福

經濟發展處 張志銘

1150

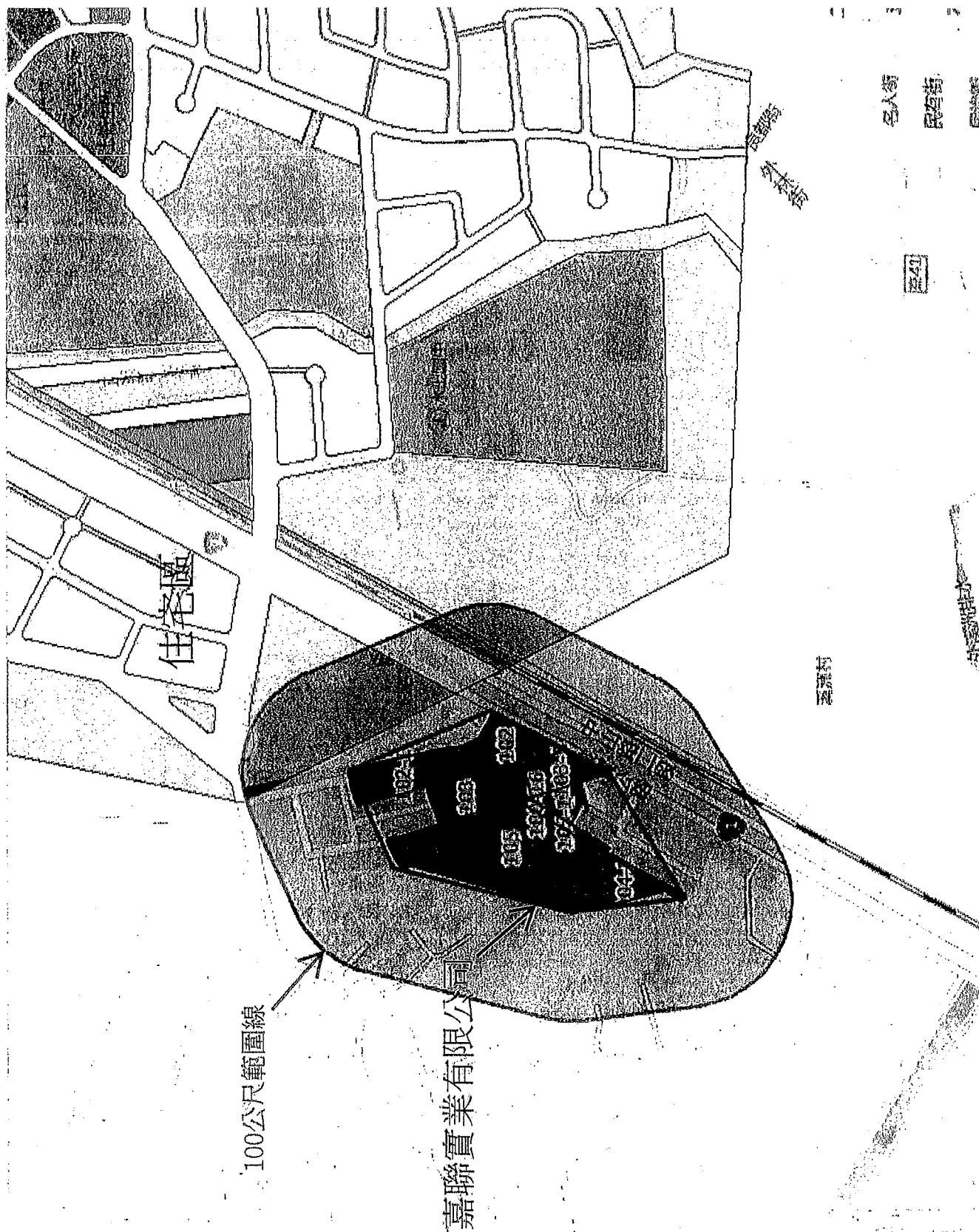
名人街
民有街
民安街

2541

民安街

民安街

4.0 1.00m



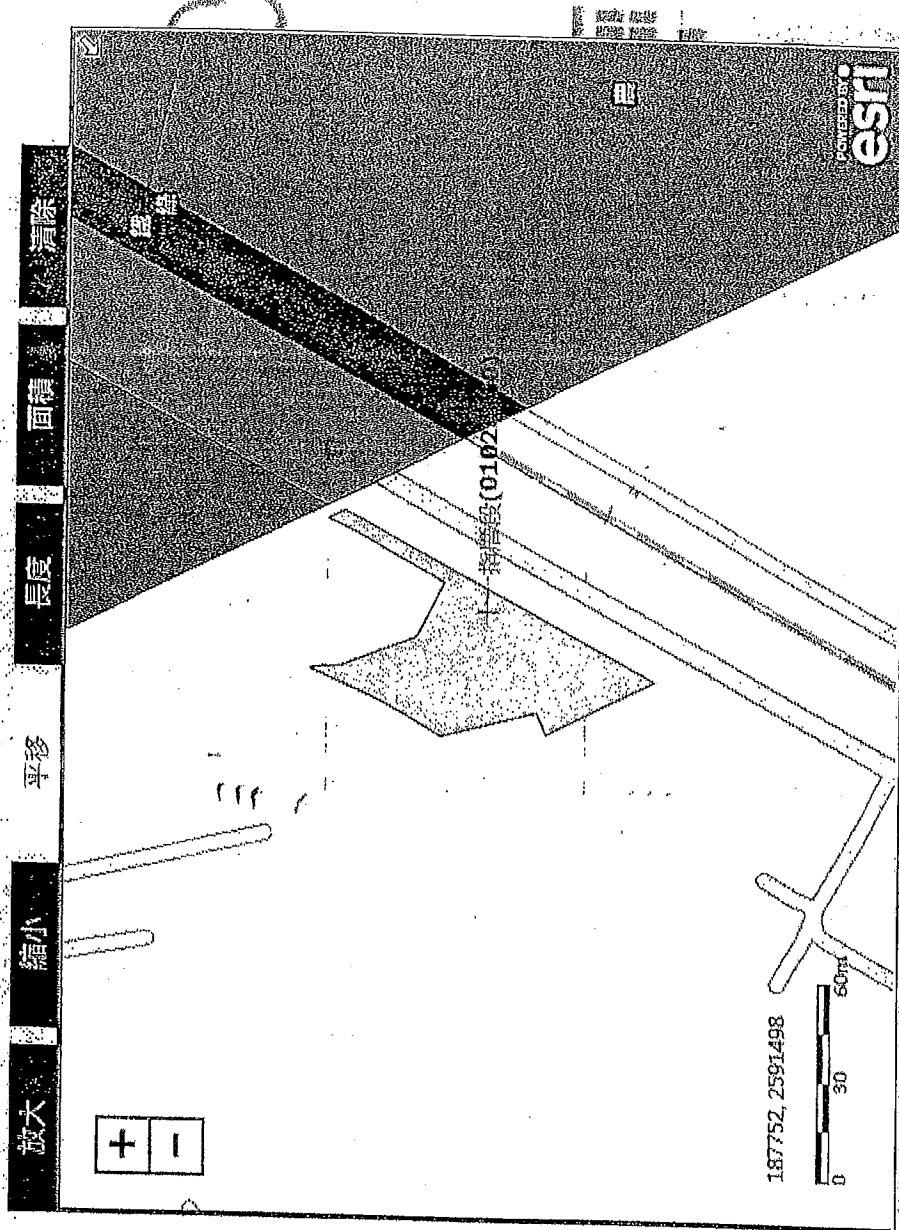
嘉義縣政府 簽稿會核單

案情摘要	為輔導經濟部依工廠管理輔導法第33條規定公告劃定本縣嘉聯實業股份有限公司特定地區(使用土地水上鄉十一指厝段100-16地號等8筆土地;使用分區及類別為:特定農業區非辦竣農地重劃農牧用地,詳如後附資料)辦理後續用地合法使用,擬依輔導方案先行辦理特定農業區調整使用分區為一般農業區。惠請協助檢視本案位址,是否符合農委會103年3月19日農企字第1030208369號函示得檢討變更為一般農業區認定原則第(六)點所訂:距離工業區、科學園區、高鐵特定區、國(省)道交流道、都市發展用地或環保署公告受污染場址地區100公尺範圍內之地區,以利後續辦理輔導合法作業。		
主辦單位: 經濟發展處 (工商發展科)	辦事員張洪基 工商發展科 科長王學謙 經濟發展處 專員林耿平 張志銘	總收文號	3
受會單位	會核意見及簽章	收會時間	會畢時間
本處(城規科)	本案水上鄉十一指厝段100-16地號等8筆土地,屬農委會103年3月19日農企字第1030208369號函示得檢討變更為一般農業區認定原則第(六)點所訂之距離都市發展用地(「變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)」案)100公尺範圍內之地區。 技正黃錦輝 技正張雅惠 城鄉規劃科 科長賴俊宏		
環保局	本案水上鄉十一指厝段100-16地號等8筆土地,非屬土壤及地下水污染管制區。 技正葉美鳳 稽查員蘇義雄 科長蓋假職 務代理章 劉明全 技正陳明益 局長顏旭明		

地段：十一指盾段

地圖號：102

查詢



- 地圖選項：
 - ☐ 關閉 ☐ 顯示地標說明
- 圖層開關：
 - ☒ 基本地圖
 - 二層 交通運輸系統
 - 三層 101/12
 - ☐ 都市計畫圖
 - 二層 七政區
 - 三層 101/12
 - ☒ 使用分區圖層
 - 二層 七政區
 - 三層 101/12
 - ☐ 建物圖
 - 二層 七政區
 - 三層 101/12

地圖版本：102/100 交通運輸系統分區圖

13

2.7458公頃。

(四)案由四：太保市後潭段後潭小段790地號等10筆、合計面積2.1709公頃。

(五)案由五：溪口鄉柳子溝段柳溝小段41地號等13筆、合計面積3.6371公頃。

五、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請以書面載明姓名或名稱及通聯地址，向本府提出，俾供專案小組審議本案參考。



縣長張茂羽

副 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

嘉義縣政府 函

地址：61249嘉義縣太保市祥和一路東段1號

承辦人：周佩儀

電話：05-3620123轉473

傳真：05-3620360

電子信箱：nccujudi@mail.cyhg.gov.tw

61249

嘉義縣太保市祥和新村祥和一路東段1號

受文者：嘉義縣政府地政處

發文日期：中華民國103年9月22日

發文字號：府地用字第1030175484號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：見主旨

主旨：檢送本府103年9月15日召開「嘉義縣非都市土地資源型使用分區檢討變更專案小組審查會議」會議紀錄乙份，請 查照。

說明：依據本府103年9月5日府地用字第1030163377號開會通知單續辦。

正本：張主任委員花冠、林委員美珠、吳委員容輝、徐委員寶璋、沈委員寬堂、林委員良懋、張委員志銘、李委員鴻明、羅委員文錡、蕭委員慧瑜、陳委員文俊(國立嘉義大學土木與水資源工程學系副教授)、陳委員清田(國立嘉義大學土木與水資源工程學系副教授教授)、鄭委員明安(崑山科技大學房地產開發與管理系副教授)、蔡委員東霖(國立嘉義大學土木與水資源工程學系助理教授)、溫委員志超(國立雲林科技大學環境與安全工程系教授)、臺灣嘉南農田水利會、嘉義縣環境保護局、農業處農務科、經濟發展處工商發展科、經濟發展處城鄉規劃科、嘉義縣水土地政事務所、嘉義縣大林地政事務所、嘉義縣朴子地政事務所

副本：嘉義縣政府地政處

縣長張花冠

嘉義縣非都市土地資源型使用分區檢討變更專案小組

會議紀錄

時間：103 年 9 月 15 日（星期一）上午 10 時 30 分

地點：本府 402 會議室

主持人：林委員美珠

紀錄：周佩儀

壹、主席致詞

貳、業務單位案情說明：略

參、討論事項：

議題一：依據工廠輔導管理辦法公告之特定地區由特定農業區檢討變更為一般農業區。

案由一：宏奇泵浦工業有限公司

說明：

- 1、位於本縣鹿草鄉山子腳段山腳小段 762、762-1、763、764、765、766、767、768、769、770、771 地號等 11 筆土地，合計面積 2.7032 公頃，由特定農業區調整為一般農業區。
- 2、本案由經濟部 101 年 6 月 4 日經授中字第 10130002030 號函公告為特定地區。
- 3、經本府農業處依行政院農業委員會有關特定農業區檢討變更為一般農業區原則審查，本案不符檢討變更原則，請農業處說明。

決議：

- 一、本案位屬經辦竣農地重劃地區，且屬農田水利會雙期作田灌區範圍，依農委會農地資源分類分級，為第一種農業用地屬農 1 地區。
- 二、本案經農業主管機關審查不符合特定農業區檢討變更為一般農業區之檢討變更原則，不同意調整變更使用分區為一般農業區，惟仍請作業單位將本府審查意見依規定提報內政部，完成行政程序。

案由二：陸弘股份有限公司

說明：

- 1、位於本縣大林鎮下埤頭段下埤頭小段 676、677、678、713、714、715、711、712、699 等 9 筆土地，合計面積 2.2285 公頃，由特定農業區調整為一般農業區。
- 2、本案由經濟部 101 年 6 月 4 日經授中字第 10130001920 號函公告為特定地區。
- 3、經本府農業處依行政院農業委員會有關特定農業區檢討變更為一般農業區原則審查，本案不符檢討變更原則，請農業處說明。

決議：

- 一、本案位屬經辦竣農地重劃地區，且毗連農田水利會灌排渠道，依農委會農地資源分類分級，為第一種農業用地屬農 1 地區。
- 二、本案經農業主管機關審查不符合特定農業區檢討變更為一般農業區之檢討變更原則，不同意調整變更使用分區為一般農業區，惟仍請作業單位將本府審查意見依規定提報內政部，完成行政程序。

✓ 案由三：嘉聯實業股份有限公司

說明：

- 1、位於本縣水上鄉十一指厝段 100-16、102、102-1、103、103-5、104-1、105、105-1 等 8 筆土地，合計面積 2.7458 公頃，由特定農業區調整為一般農業區。
- 2、本案由經濟部 101 年 6 月 4 日經授中字第 10130001900 號函公告為特定地區。
- 3、本案非屬農地重劃區，且經嘉南農田水利會審認非屬灌溉區域範圍，另距「變更水上都市計畫」100 公尺範圍，請嘉南農田水利會及經濟發展處說明。經本府農業處依行政院農業委員會有關特定農業區檢討變更為一般農業區原則審查，同意續行審查。

決議：

- 一、本案非屬辦竣農地重劃地區，亦未位屬農田水利會之灌溉事業區域內，又依農委會農地資源分類分級，非屬第一種農業用地，已不具劃定或變更為特定農業區之原則。
- 二、本案經嘉南農田水利會審認非屬灌溉區域範圍，且距「變

更水上都市計畫」100公尺範圍(符合距都市發展用地100公尺範圍),經農業單位審查符合特定農業區檢討變更為一般農業區之檢討變更原則,同意調整變更使用分區為一般農業區,請作業單位將本府審查意見依規定提報內政部。

✓案由四：春暉產業股份有限公司

說明：

- 1、位於本縣太保市後潭段後潭小段790、790、792、793、793-1、794、797、798、799、800、801等10筆土地,合計面積2.1709公頃,由特定農業區調整為一般農業區。
- 2、本案由經濟部101年6月4日經授中字地10130001910號函公告為特定地區。
- 3、本案距太保都市計畫100公尺範圍,經本府農業處依行政院農業委員會有關特定農業區檢討變更為一般農業區原則審查,同意續行審查。

決議：

- 一、本案位屬經辦竣農地重劃地區,屬雙期作田灌區且毗連農田水利會灌排渠道,依農委會農地資源分類分級,為第一種農業用地屬農1地區。
- 二、本案申請之特定地區的範圍,包含嘉南農田水利會所有的一筆水利用地後潭段後潭小段790地號,後續辦理合法化的過程,應不得有污染及影響水路之情形,並徵得土地所有權人嘉南農田水利會之同意。
- ✓三、本案依都市計畫主管機關所提資料,特定地區土地距太保都市計畫100公尺範圍,符合農委會103年3月19日農企字第1030208369號函釋特定農業區檢討變更為一般農業區之檢討變更原則第6款,距離都市發展用地100公尺範圍內之地區。原則同意調整變更使用分區為一般農業區,並請一併考量前揭決議一及二之現況,請作業單位將本府審查意見依規定提報內政部。

案由五：聯陞水泥、上玄橡膠有限公司

說明：

- 1、位於本縣溪口鄉柳子溝段柳溝小段 41、42、43、44、45、80、81、82、83、84、62、62-1、62-2 等 13 筆土地，合計面積 3.6371 公頃，由特定農業區調整為一般農業區。
- 2、本案由經濟部 101 年 6 月 4 日經授中字第 10130002060 號函公告為特定地區。
- 3、經本府農業處依行政院農業委員會有關特定農業區檢討變更為一般農業區原則審查本案不符檢討變更原則。

決議：

- 一、本案位屬經辦竣農地重劃地區，屬農田水利會雙期作田灌區範圍，依農委會農地資源分類分級，為第一種農業用地屬農 1 地區。
- 二、本案經農業主管機關審查不符合特定農業區檢討變更為一般農業區之檢討變更原則，不同意調整變更使用分區為一般農業區，惟仍請作業單位將本府審查意見依規定提報內政部，完成行政程序。

議題二：非都市土地第 1 次劃定使用分區(補辦編定)。

案由一：位於資源型使用分區範圍內，非都市土地零星地第一次劃定使用分區。

說明：

- 1、依「作業須知」第 9 點第 3 項未辦理測量登記之未編定土地，經測量登記完竣者，依前二款各種使用地之編定原則辦理編定。
- 2、依「作業須知」第 23 點非都市土地更正編定、山坡地補註用地、註銷編定及已劃定為資源型使用分區範圍內之零星土地第一次劃定使用分區（與周圍已劃定之資源型使用分區相同，面積未達一公頃者）等案件，內政部得授權直轄市、縣（市）政府核定。（詳如附件 1）
- 3、本次資源型使用分區第一次劃定使用分區土地清冊如下：

鄉鎮	地段	地號	面積 (平方公尺)	編定土地使 用分區	編定土地 使用種類
民雄鄉	鴨母坵段 雙福小段	40-13	5	一般農業區	農牧用地
	鴨母坵段	40-14	87	一般農業區	農牧用地

	雙福小段				
	鴨母坐段 雙福小段	54-1	363	一般農業區	農牧用地
	鴨母坐段 雙福小段	55-1	28	一般農業區	農牧用地
鹿草鄉	麻豆店段	279	626	特定農業區	農牧用地
	麻豆店段	280	97	特定農業區	水利用地
	麻豆店段	281	2982	特定農業區	水利用地
義竹鄉	安溪寮段	541	484	特定專用區	交通用地

決議：同意辦理。

案由二：位於設施型使用分區範圍內非都市土地零星地第一次劃定使用分區。

說明：

- 1、依「作業須知」第9點第3項依未辦理測量登記之未編定土地，經測量登記完竣者，依前二款各種使用地之編定原則辦理編定。
- 2、依「作業須知」第24點位屬已劃定設施型使用分區範圍內之零星土地第一次劃定使用分區（與周圍已劃定之設施型使用分區相同者）及編定適當使用地之案件，應比照本須知第十一點至第十六點規定辦理報內政部核備。（詳如附件1）
- 3、本次設施型使用分區第一次劃定使用分區土地清冊如下：

鄉鎮	地段	地號	面積 (平方公尺)	編定土地使 用分區	編定土地 使用種類
民雄鄉	豐收段	668-1	156.17	鄉村區	水利用地
太保市	埔心段	261	1118	鄉村區	交通用地

決議：同意辦理，請業務單位依作業需之規定提報內政部。

附錄~各與會單位發言摘要

(一) 經濟發展處

- 1、本縣5處特定地區皆輔導已久，且其廠房都已完成，無法恢復作農業使用，倘無法檢討變更為一般農業區接續輔導合法化，恐不利於總體經濟環境，請作業單位提送內政部作通盤整體的考量。
- 2、特定地區是經濟部依工廠輔導管理法自99年起輔導列管地區，經濟部與行政院農委會、內政部針對特定農業區調整變更為一般農業區已進行協商，並取得共識應從寬認定檢討變更標準，特定地區內之工廠才有合法化的機會，且特定地區之核定於經濟部審核時已有一定考量，請業務單位整合工商單位意見及農業單位意見後，呈報中央由中央作通盤考量，或另有協調機制。

(二) 嘉南農田水利會

春暉產業股份有限公司劃定之特定地區，屬雙期作田灌區為優良農地，且範圍包含嘉南農田水利會所有的一筆水利用地後潭段後潭小段790地號，後續辦理合法化應主動徵得嘉南農田水利會同意。

(三) 農業處

- 1、有關案由4春暉產業股份有限公司(位屬太保市後潭段後潭小段790等10筆地號土地)係經辦竣農地重劃之特定農業區土地，且位屬於嘉南農田水利會之灌溉事業區域內，有灌溉水源流經之雙期作田灌區，又按農委會農地資源分類分級，該10筆土地位屬依農地資源空間規畫第一種農業用地，屬優良農地性質，另依行政院核定之輔導未登記工廠合法經營方案，規定特定地區範圍土地周圍均屬優良農地性質，無法將特定農業區變更者，應輔導區內之未登記工廠轉型或遷廠，不宜再檢討變更為一般農業區。
- 2、查該公司位屬之地號土地符合行政院農業委員會103年3月19日農企字第1030208369號函示提供之6項審認原則第6點，距離都市發展用地(「變更太保都市計畫」案)100公尺範圍內之地區，依上揭號函示該等地號得檢討變更為一般農業區，本案原則同意續行審查，但仍請中央一併考量。

(四) 地政處

- 1、本次分區檢討係依「全國區域計畫」配合行政院核定『輔導未登記工廠合法經營方案』政策，將工廠管理輔導法第33條劃定公告之特定地區，符合行政院農業委員會103年3月19日農企字第1030208369號函示之6項審認原則，以專案方式辦理特定農業區調整變更為一般農業區。
- 2、本次配合政策同意調整變更使用分區之特定地區，後續於辦理用

地變更作業時，仍需有完整之配套措施避免衝擊周遭農業生產環境；不同意調整之特定地區，請工商單位依工廠輔導法積極輔導遷廠，維護整體農業生產環境。

嘉義縣非都市土地資源型使用分區檢討變更專案小組 審查會議

一、日期：103 年 9 月 15 日（星期一）上午 10 時 30 分

二、地點：本府 402 會議室

紀錄：

三、主持人：張主任委員花冠 林美珠 吳容輝

四、出席席單位

單 位	職稱	姓名	職稱	姓名
委員	張委員花冠		蕭委員慧瑜	蕭慧瑜
	林委員美珠	林美珠	羅委員文錡	羅文錡
	吳委員容輝		陳委員文俊	
	徐委員寶璋	徐寶璋	陳委員清田	
	沈委員寬堂	陳厚成	鄭委員明安	鄭明安
	林委員良懋	林良懋	蔡委員東霖	
	張委員志銘	張志銘	溫委員志超	
	李委員鴻明	李鴻明		
臺灣嘉南農田水利會	助工幹	陳志明	潘振成	劉青文
嘉義縣環境保護局	組用人員	蔡鳳		
嘉義縣政府農業處農務科	技士	邱志浩		
嘉義縣政府經濟發展處工商發展科	科長	王學謙	王學謙	張洪基

單 位	職稱	姓名	職稱	姓名
嘉義縣政府經濟 發展處城鄉規劃 科	技士	張雅惠		黃錦琦
嘉義縣水上地政 事務所			課員	查貴祥
嘉義縣大林地政 事務所			課長	陳永信
			課員	陳建宏
嘉義縣朴子地政 事務所		陳高以	課員	陳建宏
嘉義縣政府 地政處	科員	田何康	科員	趙曼奴
	科員	宋云媚		

討 論 事 項

第 2 案：審議新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自
辦農村社區土地重劃區開發計畫」
(附件 3)

召集人：黃委員明耀

附件 3

討論事項

第 2 案 審議新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」

壹、法令依據：

依據區域計畫法第 15 條之 1 規定辦理。

貳、緣起：

一、本案開發計畫部分：

本案係新竹縣政府 102 年 7 月 5 日府地用字第 1020087984 號函送新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」申請書、開發計畫書及「新竹縣政府受理開發案件查核表」等相關資料轉本部審議（詳附件 3-1），前經本署以 102 年 8 月 6 日內授營綜字第 1020808496 號函通知申請人限期補正，本部並以 102 年 9 月 10 日內授營綜字第 1020809621 號函同意展延補正期限至 102 年 10 月 8 日（詳附件 3-2），申請人以 102 年 9 月 27 日犁劃字第 1020092701 號函補正至署，並以 102 年 10 月 14 日犁劃字第 1020101401 號函（詳附件 3-3）、102 年 11 月 1 日犁劃字第 102110101 號函繳交審查費並檢送開發計畫書圖 1 式 30 份到署。

二、本案環境影響評估部分：

本案重劃區之環境影響說明書業經新竹縣政府 100 年 12 月 22 日府環發字第 1000169635 號公告在案（詳附件 3-4）。嗣因調整重劃範圍，經新竹縣政府以 102 年 6 月 17 日府環發字第 1020107294 號公告修正本案環境影響說明書審查結論在案（詳附件 3-5）。

三、本案水土保持規劃部分：

本案水土保持規劃書前經行政院農業委員會 103 年

11 月 6 日農授水保字第 1031825984 號函審定在案
(詳附件 3-6)。

四、本案地質部分：

經濟部中央地質調查所以 102 年 11 月 20 日經地工字第 10200067650 號函復無意見(詳附件 3-7)。

五、本案交通運輸部分：

交通部運輸研究所 102 年 11 月 14 日運綜字第 1020011244 號函示意見，申請人業於第 1 次專案小組會議補充相關說明並經討論確認在案。(詳第 1 次專案小組會議紀錄，附件 3-10)

六、本案目的事業主管機關意見部分：

(一) 本案重劃範圍前經新竹縣政府 102 年 3 月 19 日府地劃字第 1020027717 號函同意准予辦理(附件 3-8)，並經本部地政司 102 年 7 月 31 日內地司劃字第 1026036158 號函(附件 3-9)表示尚符 101 年 8 月 3 日內授中辦地字第 1016651281 號令訂定發布農村社區土地重劃範圍勘選作業要點規定第 2 點、第 5 點及農村社區土地重劃條例第 7 條規定及農村社區土地重劃之精神。

(二) 本案重劃擴大範圍曾經 104 年 2 月 26 日本部第 351 次區域計畫委員會決議原則同意(附件 3-12)。

七、本案於 102 年 11 月 15 日舉辦本部區域計畫委員會專案小組會勘，並於 102 年 12 月 20 日、103 年 7 月 14 日召開 2 次專案小組會議(附件 3-10、附件 3-11)，並提 104 年 2 月 26 日本部區域計畫委員會第 351 次會議審查，決議略以：「請申請人依上述決議辦理補正事宜，並於 3 個月內將補正後開發計畫書圖送本部營建署，再召開專案小組會議討論。」(附件 3-12)。

八、申請人以 104 年 6 月 10 日犁頭山劃字第 1040061001

號函送修正後計畫書到署（附件 3-13），爰於 104 年 7 月 23 日召開第 3 次專案小組會議，作成審查意見略以：「以上意見請申請人於 6 個月內補充修正後送本部營建署，與新竹縣關埔自辦農村社區土地重劃案併提區域計畫委員會討論。」（附件 3-14）。

- 九、申請人於 104 年 9 月 16 日函送補正說明資料到至本部營建署，本部營建署以同年 10 月 2 日營署綜字第 1040062213 號函請申請人補附說明資料 1 式 35 份，申請人於同年 10 月 20 日函補正到本部營建署（附件 3-15）。本案原於第 3 次專案小組會議中建議併同新竹縣關埔自辦農村社區土地重劃案提會審查，惟因該案配合專案小組會議審查意見調整之重劃範圍與內容尚待行政院農業委員會確認是否符合農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定，而無法補正至本部，為避免影響本案申請人權益，爰先提會審查。
- 十、本案原召集人賴委員宗裕因任期屆滿，依本部區域計畫委員會第 333 次會議紀錄改由賀陳委員旦擔任召集人，嗣後賀陳委員旦因故請辭，依 104 年 1 月 8 日本部區域計畫委員會第 348 次會議紀錄改由許委員志堅擔任，嗣後由本部改聘黃委員明耀擔任。
- 十一、另依 104 年 6 月 11 日本部區域計畫委員會第 358 次會議紀錄報告事項第 1 案「有關非都市土地開發審議作業規範農村社區土地重劃專編訂定發布前，農村社區土地重劃開發案件之審議原則」決定，請作業單位函送目前受理審議中農村社區土地重劃案之申請人配合檢討辦理，本署爰以 104 年 7 月 1 日營署綜字第 1042910424 號函（附件 3-16）送予目前受理審議中之農村社區土地重劃案申請人配合檢討辦理。另檢附本部 100 年 3 月 4 日修正下授要點後收回農村社區重劃案件比較分析表（附件 3-17）。

參、計畫摘要：

- 一、申請人：新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會。
- 二、開發位置：位於新竹縣竹北市蓮華段 622 地號等 126 筆及犁頭山下段 74-25 地號等 1 筆，共計 127 筆地號土地。
- 三、開發面積：7.032241 公頃。
- 四、計畫性質：擬變更編定為鄉村區乙種建築用地、特定目的事業用地、遊憩用地、水利用地、交通用地及國土保安用地。
- 五、現況土地使用分區及使用地編定：區內土地使用分區分別為非都市土地特定農業區、山坡地保育區；用地編定分屬甲種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、林業用地、交通用地、水利用地及暫未編定用地。
- 六、土地權屬：私有土地佔全區的 97.37%；公有地佔全區的 2.63%。按卷附開發計畫書第 4-7 頁顯示，區內私有土地所有權人共 159 位，同意參與重劃人數佔區內土地所有權人數為 140 人（88.05%）、同意參與重劃之私有土地面積為 6.383869 公頃（93.24%）。
- 七、土地使用現況：主要為草地、空地、雜林、稻田、果園及菜圃等，其次為 RC、磚造房屋、鐵皮屋、道路、水利溝渠等。
- 八、基地地形：區內地勢呈東西向、北高南低、東高西低走勢，地面高程約介於水平面 62.7 公尺~34.5 公尺間；基地北側部分土地屬山坡地範圍，南側則緊臨竹北縣治三期都市計畫區。
- 九、主要聯外（絡）道路：計畫主要出入道路為自強北路（縣 117），路寬 30 公尺。
- 十、本案地理位置圖、使用地編定圖、聚落分佈及現況圖、土地使用計畫圖、使用地變更編定計畫圖、土地所有權人意願分布圖（詳附件 3-18），土地使用配置表、各種用地使用強度表、變更編定面積表（詳附件 3-19）。

肆、新竹縣政府受理開發案件查核表、第一級環境敏感地區

與第二級環境敏感地區查詢表、非都市土地開發審議作業規範總編及住宅社區專編辦理情形查核表(略,詳 102 年 12 月 20 日第 1 次專案小組會議資料),本部區域計畫委員會第 3 次專案小組會議審查意見答覆說明查核表(詳附件 3-20)。

伍、問題

一、為強化本案重劃範圍擴大之合理性,有關第 3 次專案小組會議審查意見二(二),建議以不變動土地所有權人平均負擔比率前提下,將減少重劃費用回饋於區內公共設施改善或調整區內公共設施規劃內容部分,請依下列意見說明:

(一)查申請人於第 3 次專案小組審查會議簡報曾以抵費地單價分析方式說明重劃負擔及財務平衡關係,並承諾未來重劃費用如有減少,仍維持以建地所有權人 1%、非建地所有權人 55%,公共設施負擔比率、重劃費用負擔比率分別維持 35%、20%,今既經申請人釐清區內農舍必須繳納差額地價,以及因調整土地使用計畫減少本案重劃總費用(由 3 億 5,446 萬元下降為 3 億 2,205 萬元)等因素,請重新檢算未來重劃後抵費地單價以及重劃後可能衍生之盈餘。

(二)承上,經申請人承諾「如有盈餘則增加重劃區內之公共建設,並將餘款移交社區管理委員會。」,惟查農村社區土地重劃條例施行細則第 34 條規定:「重劃工程完竣後,各項公共設施應依有關法令規定,交由各該主管機關接管並養護之。」即公共設施管理維護責任為各主管機關,依法似無法要求用於重劃區內公共設施管理維護之用,因此,請申請人補充說明未來如何將盈餘款用於重劃區內公共設施改善以及可行作法,並請新竹

縣政府地政處、本部地政司惠示卓見。

二、第3次專案小組會議審查意見三，有關本案重劃後土地使用強度部分，請就下列事項補充說明：

(一) 公共設施用地使用強度部分，經申請人說明已調降區內遊憩用地（公園、綠地）之使用強度為建蔽率為20%、容積率為60%，惟查卷附補正說明書第3-10頁、第3-13頁，公園用地並無明確建築需求，而綠地則明定不得作建築用地使用，故請說明區內各公共設施用地之建築需求為何？如無需求請調降或刪除其使用強度，以符實需。

(二) 有關能否於土地使用計畫圖上明確標示維持60%、240%之乙種建築用地於重劃後分配之區位與面積據以管制1節：

1、查卷附補正說明書資料第3-25頁土地使用計畫圖「農村住宅社區(原甲種建築用地)建蔽率60%、容積率240%」之圖例標示有誤，請修正，並請補充說明未來分配時如何確保原甲種建築用地或丙種建築用地之地主維持其現有法定建蔽率及容積率，於重劃法令上是否可行？請本部地政司、新竹縣政府地政處惠示卓見。

2、另查卷附補正說明書資料第3-19頁表3-4，重劃後「原住宅用地（甲種建築用地）」為5,072平方公尺，顯然大於本案重劃前既存甲種建築用地面積（4,418.31平方公尺），未符「有關非都市土地開發審議作業規範農村社區土地重劃專編訂定發布前，農村社區土地重劃開發案件之審議原則」，請以不大於原建築用地面積之原則修正之。

三、第3次專案小組會議審查意見四（一），有關本案回流人口計算部分，經查卷附補正說明書第3-4頁，經申請

人調查有意返鄉定居者約 6 成，惟本案人口推估係以未來得分配土地者 149 人、每戶 6 人計算，似未扣除上述無返鄉意願之比例人口數，請再檢討釐清。

(請申請人簡報本案計畫內容、本部區域計畫委員會第 3 次專案小組會議審查意見【含委員意見】及補充說明前述相關問題，並答覆委員提問後離席)

附件3-1

正本

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 函

綜合組 2/15

10556

台北市八德路二段342號

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國102年07月05日

發文字號：府地用字第1020087984號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：游輝欽

電話：03-5518101-3362

傳真：

電子郵件：7973856@hchg.gov.tw

主旨：關於新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會函送「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃案」開發計畫，業經本府辦理查核完竣依規定轉呈鈞署辦理審議，請查照。

說明：

- 一、依據新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會102年4月30日犁頭山字第102043001號函送開發計畫書辦理。
- 二、檢送「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區」申請書暨開發計畫書1冊、直轄市、縣（市）政府受理開發案件查核表及本府各單位查核意見彙整如附供貴署參辦。

正本：內政部營建署

副本：內政部地政司、行政院農業委員會、新陽技術顧問股份有限公司、新竹縣政府環境保護局、本府國際產業發展處、本府交通旅遊處、本府工務處、本府農業處、本府地政處重劃科、本府地政處地用科

縣長邱鏡淳

本案依分層負責規定授權
業務主管決行

102 7. 9

另有附件

附表一：直轄市、縣（市）政府受理開發案件查核表

計畫名稱	新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區		
申請人	新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會(理事長朱有玄君)	基地區位	新竹縣竹北市
土地總筆數	竹北市蓮華段 622 地號等 126 筆及犁頭山下段 74-25 地號等 1 筆，共 127 筆	申請總面積	7.032241 公頃
開發計畫性質	☐ 住宅社區 ☐ 高爾夫球場 ☐ 遊樂設施區 ☐ 學校 ☐ 廢棄物衛生掩埋場 ☐ 墳墓 ☐ 貨櫃集散站 ☐ 工業區 ☐ 休閒農場 ☐ 海埔地開發 ☐ 工商綜合區 ☒ 其他 <u>農村社區土地重劃案</u>		
申請類別	☐ 第一階段申請土地使用分區變更許可 ☐ 第二階段申請使用地變更編定許可(請加註原核准使用分區變更同意函文號(○年○月○日○字第○○號函)(含其影印本) ☒ 土地使用分區變更與使用地變更編定同時申請許可		
查核單位	查核事項	查核結果	備註
受理單位、目的事業主管單位或地政	1 檢附開發計畫撰寫格式是否齊備？	☒ 是 ☐ 否	非都市土地開發審議作業規範附件三格式
地政	2 申請用地之原始地形或地物是否擅自變更使用？	☐ 是 ☒ 否	
地政	3 檢附地籍圖謄本有無著色及土地登記簿謄本資料是否齊全？	☒ 是 ☐ 否	
地政	4 是否取得興辦事業計畫之目的事業主管機關意見文件？	☒ 是 ☐ 否	1. 本府 99 年 4 月 28 日府地劃字第 0990064228 號函核准成立重劃會備查函 2. 本府 102 年 3 月 19 日府地劃字第 1020027717 號函核定擬辦重劃範圍
建設(或工務)	5 申請基地之聯絡道路是否註明其道路寬度且取得通行權證明文件？	☒ 是 ☐ 否	臨縣道 117 縣及計畫道路(十興五街)，屬供公共通行之道路
土地利用或環保	6 是否不違反地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫？	☒ 是 ☐ 否	100 年 12 月 22 日本縣第 14 次環境影響評估審查通過環評審查 102 年 5 月 20 日本縣第 4 次環境影響評估審查同意變更。
建設(或工務)	7 是否取得水源供應、鄰近交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公共設備服務能相互配合文件？	☒ 是 ☐ 否	取得水源供應、電力、電信及垃圾處理文件
地政	8 是否取得開發地區土地及建築物權利證明文件？	☒ 是 ☐ 否	以農村社區土地重劃方式辦理
水保	9 是否屬山坡地範圍？	☒ 是 ☐ 否	
農業	10 是否符合「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第五點規定？	☐ 是 ☒ 否	詳如查核意見彙整內容
水保	11 是否須依水土保持法規定須檢送水土保持規劃書？	☒ 是 ☐ 否	101 年 2 月 22 日府農保字第 1010024751 號函核定 如有變更應列差異比較說明對照表，連同水土保持計畫送目的事業主管機關後轉主管機關審核。

環保	12 是否須依環境影響評估法規定須檢送相關書圖？	☒ 是 ☐ 否	100年12月12日本縣第14次環境影響評估審查通過環評審查 102年5月20日本縣第4次環境影響評估審查同意變更。
初審意見	本案業已依規定查核完竣，依據非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦縣（市）政府審查作業要點規定，應送請區域計畫擬定機關審議。		
綜合意見	☐ 請於_____日內依初審意見補件補正 ☒ 送區域計畫擬定機關審議 ☐ 送縣（市）政府專責審議小組審議 其他_____		

案件名稱：新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區

申請人：新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會

基地坐落：竹北市蓮華段 622 地號等 126 筆及犁頭山下段 74-25 地號等 1 筆，共

計 127 筆非都市土地

開發基地規模：7.032241 公頃

開發計畫性質：其他（自辦農村社區土地重劃）

變更使用分區：鄉村區

變更使用地類別：乙種建築用地、水利用地、交通用地、遊憩用地、國土保安

用地及特定目的事業用地。

本府受理開發計畫查核辦理情形：

※ 目的事業主管機關支持文件：

本府 99 年 4 月 28 日府地劃字第 0990064228 號函核准成立重劃會備查函。

本府 102 年 3 月 19 日府地劃字第 1020027717 號函核定擬辦重劃範圍。

※ 水土保持規劃書部份：

本府 101 年 2 月 22 日府農保字 1010024751 號函核定。

如有變更應列差異比較說明對照表，連同水土保持計畫送目的事業主管機關轉送主管機關核定。

※ 環境影響評估說明書部分：

本府環境保護局於 100 年 12 月 22 日本縣第 14 次環境影響評估審查委員會通過環評審查。

本府環境保護局於 102 年 5 月 20 日本縣第 4 次環境影響評估審查委員會通過變更案。

※ 用水計畫書部份：

經濟部水利署北區資源局 100 年 11 月 21 日水北經字第 10050082020 號函核定。

※ 農業用地變更使用審查部分：

依據農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第 17 點規定辦理。

本府受理開發計畫查核意見彙整：

※ 本府地政處（重劃科）

查本案前經本府以 102 年 3 月 19 日府地劃字第 1020027717 號函核定擬辦重劃範圍，面積合計 70,322.41 平方公尺，與開發計畫範圍一致，且該重劃會業取得土地所有權人人數及所有土地面積過半數之同意。

※ 本府國際產業發展處（工商科）

1. 有關自來水、電力及電信等公共設施已獲自來水公司、台電公司及中華電信公司等同意供應，請依上述各公司同意函意見辦理。
2. 鄰近交通設施、排水系統及垃圾處理等公共設施非屬本處業務，請逕依權責辦理。

※ 本府工務處（養護科）

如案中審查表意見。

※ 本府工務處（建管科）

1. 依建築法第 42 條規定建築基地與建築線應相連接。另如有建築行為請依建築法相關規定辦理。
2. 是否可依非都市土地興建非住宅（日用品零售、店鋪等）之使用項目。
3. 依開發計畫書建築設計規範，退縮建築範圍自道路境界線起算 1.5 公尺內，不得設置障礙物。退縮範圍是否可設置停車空間使用？
4. 本案開發計畫書內之公共設施需要建照申請案開工前施作完竣並完成移交管理單位。
5. 為免日後土地所有權人於該重劃區內申請建築時致生疑異，建請於開發計畫書內敘明本範圍內申請建照執照起造人資格、建物型態、樓層數、高度、用途、各街廓開發戶數規模數量（含總戶數）之控管，及是否適用其他容積獎勵規定。

※ 本府工務處（水利科）

1. 本案有關查核事項第 7 項，本處水利科只負責審查排水系統，其餘非本處權責，本件未取得排水系統公共設備服務能相互配合文件。
2. 如有使用地下水或地面水請依規申請水權登記。
3. 請依規取得廢污水搭排許可。

※ 本府工務處（下水道科）

1. 本案係為新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區，依開發計畫書所推估計畫人口數為 670 人，已達下水道法施行細則第四條規定應設置專用下水道之規模。請於取得雜項執照後開工前，提送專用下水道規劃及設計

圖說等資料報府，俾憑審核。

2. 請於專用下水道送審前，依規辦理雜項執照申請。

※ 本府交通旅遊處（交通規劃科）

請貴處逕依權貴辦理。

※ 本府交通旅遊處（交通管理科）

有關交通系統計畫交通影響評估審查屬交規科業務，尊重交規科意見。

※ 本府農業處（山保科）

第一次

本案申請土地部分位屬山坡地範圍，使用分區之開發許可申請案涉及水土保持法第 12 條第 3 項：依區域計畫相關法令規定，應先報請各區域計畫擬定機關審議者，應先擬具水土保持規劃書，申請目的事業主管機關送該區域計畫擬定機關同級之主管機關審核。另水土保持義務人於山坡地內從事同法第 12 條第 1 項所列各款行為，應先擬具水土保持計畫，由目的事業主管機關轉送水土保持主管機關審核，並依前法第 12 條第 2 項規定辦理。

第二次

經查本案申請土地部分位屬山坡地範圍，依據水土保持計畫審核監督辦法第八條之一規定，水土保持規劃書經主管機關審定後，如有變更，應由水土保持義務人列出差異比較說明對照表，連同水土保持計畫送目的事業主管機關受理後轉主管機關審核。

※ 本府農業處（森保科）

本案開發計畫用地範圍內之暫未編定用地（適用林業用地管制），係屬國有財產局經管之國有林地，涉及變更作非林業使用部分，請依森林法第 6 條第 4 項准用第 2 項規定辦理。

※ 本府農業處（農企科）

第一次

1. 有關「自辦農村社區土地重劃案件」依內政部 100 年 3 月 4 日台內營字第 10008004722 號函示自該日起，已由內政部區域計畫委員會審議辦理，不再委由縣市政府代為許可審議，合先敘明。
2. 現況部份土地種植水稻及蔬菜，另有部分土地為休耕或廢耕。
3. 本重劃範圍緊鄰自強農村社區土地重劃區，東南側鄰接竹北縣治 3 期重劃區。
4. 有關本案隔離綠帶或設施緩衝帶之設置寬度，未符「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 12 條規定，特定農業區至少 20 公尺，請修正計畫書內容。

5. 依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 17 條規定，本案為應送區域計畫委員會審議，本處僅提供意見供參，是否同意變更，請貴處依相關規定核處。

第二次

本案隔離綠帶或設施緩衝帶已依規修正，其餘如 5/27 日前簽意見。

※ 本府環保局

1. 有關朱有玄申請「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區」開發許可乙案，查「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區」環境影響評估說明書業於 100 年 12 月 22 日本縣第 14 次環境影響評估審查委員會審查在案及 102 年 5 月 20 日本縣第 4 次環境影響評估審查會同意變更在案，合先敘明。
2. 依環境影響評估法第 17 條規定開發單位應依環境影響說明書、評估書所載之內容及審查結論，切實執行，後續若涉及變更原環說書內容，請依「環評法施行細則」36-38 條規定辦理變更事宜。

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）

發文日期：中華民國102年9月10日

發文字號：內授營綜字第1020809621號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明四

主旨：有關貴會申請展延「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」補正期限乙案，復請查照。

說明：

- 一、依本部營建署案陳貴會102年9月2日犁劃字第1020090201號函辦理。
- 二、查貴會首揭函據以申請展延補正期限之理由，其中農業用地變更為非農業使用部分業經行政院農業委員會102年9月3日農企字第1020726432號函同意在案；惟有關林業用地變更為非林業使用部分，係與本部102年8月6日內授營綜字第1020808496號函說明三（二）要求補正事項相關，且目前尚由行政院農業委員會林務局審查中，即本案因林業用地變更為非林業使用同意證明文件尚在該局審查程序中而無法於期限內補正完成，尚符本部100年12月19日台內營字第1000809889號令第4點規定，又本案係屬前揭令之第1類案件，爰同意展延補正期限1個月至102年10月8日止，展延補正以1次為限。
- 三、請貴會於前開展延期限屆滿前補正書圖文件送本部營建

署，屆期不補正，依區域計畫法施行細則第16條之2規定予以「駁回」之處分。

四、檢附本案之「非都市土地變更申請案件區域計畫擬定機關限期補正通知書」及「內政部區域計畫委員會審理案件需政府協助事項調查事宜」表各乙份。

正本：新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會

副本：本部營建署（綜合計畫組）

部長李鴻源

正本

檔號：
保存年限：

綜合組 新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會 函

2/1 吳仍

聯絡地址：新竹縣竹北市縣政三街 29 號 5 樓

聯絡人：黃憲章

聯絡電話：03-5520258 分機 14

Email：toward@seed.net.tw

10556 台北市八德路二段 342 號

受文者：內政部營建署

10210064639 (附 102000-NHA0040053)

發文日期：中華民國 102 年 10 月 14 日

發文字號：犁劃字第 1020101401 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：詳說明二

出統一收據 24810 號

課員羅傳宏

102/10/15/1520
專員陳

裝 主旨：檢送「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」審查
費支票及開發計畫書電子檔光碟，敬請 查照。

說明：

一、依據 貴署 102 年 10 月 9 日營署綜字第 1020064639 號函辦理。

訂 二、檢送：1.非都市土地開發許可審查費（上海商業銀行支票號碼：
NHA0040053）1 張。

2.開發計畫書電子檔光碟 2 份。

正本：內政部營建署

線 副本：本會

理 事 長 朱 有 玄

裝

102.10.16



內政部營建署

自行收納款項統一收據

中華民國 102 年 10 月 15 日 署字第 NO. 24810 號

第二聯：報核

繳款人	收入科目及代號	金額										事由	備註	
		億	千	百	十	萬	千	百	十	元	角			分
新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會						130,000.00							新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫：審查費	文彙NHAG00033
金額(新台幣)壹拾參萬元整														
經手人 課員羅偉宏	主出	辦納	會計	主任	署	長								

內政部營建署

自行收納款項統一收據

中華民國 102 年 10 月 15 日 署字第 NO. 24810 號

第一聯：收據

繳款人	收入科目及代號	金額										事由	備註	
		億	千	百	十	萬	千	百	十	元	角			分
新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會						130,000.00							新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫：審查費	文彙NHAG00033
金額(新台幣)壹拾參萬元整														
經手人 課員羅偉宏	主出	辦納	會計	主任	署	長								

正本

楊 偉
經濟發展

新竹縣政府 函

地址：新竹縣竹北市光明五街62號

承辦人：高俊瑋

電話：(08)5510345#519

電子郵件：j0007307@hchq.gov.tw

805

新竹縣新埔鎮中正路100號

受文者：新竹縣翠頭山自辦農村社區
土地重劃區重劃會

發文日期：中華民國100年12月27日

發文字號：府環發字第1000160034號

類別：普通信件

辦理及處理條件或限制事項：普通

附件：如左

主旨：檢送「新竹縣翠頭山自辦農村社區土地重劃區環境影響說明書」審查結論公告乙份，惠請張貼於貴機關公告欄15日，請查照。

說明：

一、依據本府100年12月12日第14次環境影響評估審查委員會會議結論辦理。

二、副本抄送目的事業主管機關（本府地政處），請依環境影響評估法第18條規定辦理追蹤事宜。

正本：新竹縣翠頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會、新竹縣竹北市公所、新竹縣新埔鎮公所、本府環境保護局行政科

副本：行政院環境保護署、本府地政處、本府環境保護局環境資源發展科

縣長邱鏡淳

本署依分屬負責規定辦理
業務主管決行

檔 號：
存 查 號：

新竹縣政府 公告

發文日期：中華民國 100 年 12 月 22 日

發文字號：府環發 字第 1000169635 號

主旨：公告「新竹縣翠頭山自辦農村
明書」審查結論。

依據：依據環境影響評估法第 17 條規
定，次環境影響評估審查委員會會

公告事項：「新竹縣翠頭山自辦農村
明書」審查結論

- 一、本案經綜合考量環保委員、學者專家、地方意見及開發單位之答覆及採取之減輕與預防措施後，有條件通過環境影響評估審查。亦即本案已通過環境影響評估審查。開發單位於施工及營運階段應履行下列負擔，如未切實執行，則違反環境影響評估法第 17 條規定，應依環境影響評估法第 23 條規定予以處分：
 - (一) 污水處理廠操作維護費應依實際運轉所需編列，且不得低於每年新台幣 150 萬元，並至少維持 10 年。
 - (二) 本案承諾事項應納入買賣契約或管理公約中。
- 二、本案經環境影響評估審查委員會審查後，認定開發單位未於施工及營運階段時，確實履行所提各項污染物對環境影響預防及減輕之措施及上述所附負擔後，已無環境影響評估法第 8 條及其施行細則第 19 條所稱對環境有重大影響之虞，無須進行第二階段環境影響評估。
- 三、如有不服本處分者，得於公告本處分之日起 30 日內，向縣府提出異議，並檢附本處分送本府，再由本府轉送行政院環境保護署審議。

縣長邱鏡淳

附件 3-5

正本

揭 號：
備存本股：

新竹縣政府 函

地址：新竹縣竹北市光明五街62號

承辦人：黃顯嘯

電話：(03)5513343#5103

電子郵件：10007098@nhs.gov.tw

30268

新竹縣竹北市縣政三街29號5樓

受製者：新竹縣犁頭山自辦農村社區
土地重劃區重劃會

發文日期：中華民國 102 年 06 月 17 日

發文字號：府環發 字第 1020103205 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主審

主旨：檢送修正100年12月22日府環發字第1000169685號「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區環境影響說明書」審查結論公告乙份，惠請張貼於貴機關(單位)公告欄15日，請查照。

說明：

- 一、依據環境影響評估法第7條規定暨本府102年5月20日第4次環境影響評估審查委員會會議結論辦理。
- 二、副本抄送目的事業主管機關(本府地政處)，請依環境影響評估法第18條規定辦理追蹤事宜。

正本：本府綜合發展處(文書檔案科)、新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會、新竹縣竹北市公所

副本：行政院環境保護署、本府地政處、本府環境保護局行政科、本府環境保護局環境資源發展科

縣長 邱鏡淳 出國
副縣長 華仁壽 代行

本處依分層負責規定授權
業務主管執行

第 1 頁 共 1 頁

掛號：
保存年限：

新竹縣政府 公告

發文日期：中華民國 102 年 06 月 17 日
發文字號：府環發 字第 1020107204 號

主旨：公告修正「新竹縣翠頭山自辦農村社區土地重劃區環境影響說明書」審查結論。

依據：依據環境影響評估法第16條及施行細則第35條至第38條規定暨102年5月20日本府第4次環境影響評估審議委員會會議結論辦理。

公告事項：「新竹縣翠頭山自辦農村社區土地重劃區環境影響說明書」審查結論：

- 一、「新竹縣翠頭山自辦農村社區土地重劃區環境影響說明書」前經本府以100年12月22日府環發字第10000169635號公告審查結論在案。
- 二、本府(地政處)於102年4月24日府地劃字第1020045114號函轉新竹縣翠頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會102年4月15日一〇二繪翠字第102041501號函檢送「新竹縣翠頭山自辦農村社區土地重劃區環境影響差異分析報告」至本府，經本府102年第4次環境影響評估審查委員會會議決議本案有條件通過環境影響評估審查，爰據以修正審查結論；原審查結論一、(一)修正為「污水處理廠操作維護費應依實際運轉所需編列，且不得低於每年新台幣100萬元，並至少維持10年」，修正後「新竹縣翠頭山自辦農村社區土地重劃區環境影響說明書」審查結論如附件。
- 三、如有不服本處分者，得於公告本處分之次日起30日內，繕具訴願書並檢附本處分運送本府，再由本府轉送行政院環境保護署審議。

縣長 邱鏡淳 出國
副縣長 章仁蕃 代行

第 1 頁 共 1 頁

附件

新竹縣翠頭山自辦農村社區土地重劃區環境影響說明書

審查結論

審查結論

本案經綜合考量環評委員、學者專家、各方意見及開發單位之答覆及採取之減輕與預防措施後，有條件通過環境影響評估審查，亦即本案已通過環境影響評估審查。開發單位於施工及營運階段應履行下列負擔，如未切實執行，則違反環境影響評估法第 17 條規定，應依環境影響評估法第 23 條規定予以處分：

(一) 污水處理廠操作維護費應依實際運轉所需編列，且不得低於每年新台幣 100 萬元，並至少維持 10 年。

(二) 本案承諾事項應納入買賣契約或管理公約中。

二、本案經環境影響評估審查委員會審查後，認定開發單位未來於施工及營運階段時，確實履行所提各項污染物對環境影響預防及減輕之措施及上述所附負擔後，已無環境影響評估法第 8 條及其施行細則第 19 條所稱對環境有重大影響之虞，無須進行第二階段環境影響評估。

三、如有不服本處分者，得於公告本處分之次日起 30 日內，繕具訴願書並檢附本處分送本府，再由本府轉送行政院環境保護署審議。

正本

發文方式：郵寄

10814 3-6

檔號：
保存年限：

行政院農業委員會 函

地址：540南投市中興新村光華路六號

承辦人：陳諾威

電話：049-2347458

傳真：049-2394310

電子信箱：zeo630306@mail.swcb.gov.tw

新竹縣竹北市縣政三街29號5樓

受文者：新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會

發文日期：中華民國103年11月6日

發文字號：農授水保字第1031825984號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區」水土保持規劃書審定本1份（SWCB-103-P-006-0），請查照。

說明：

- 一、復本會水土保持局案陳貴重劃會103年10月29日犁頭山劃字第103102901號函。
- 二、旨揭水土保持規劃書，業經本會依水土保持法第12條第3項規定審定。
- 三、貴重劃會對本處分如有不服者，請依訴願法第14條及第58條規定，得自本處分文到之翌日起30日內，繕具訴願書逕送本會。
- 四、本案土地合法使用權，由目的事業主管機關（新竹縣政府地政處）負責檢視（「水土保持規劃書檢核表」其他注意事項）。
- 五、副本抄送新竹縣政府地政處，檢附旨揭水土保持規劃書核定本3份，並復貴府103年5月6日府地劃字第1030068344號函。

正本：新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會

副本：新竹縣政府地政處(含附件3份)、新竹縣政府農業處(含附件1份)、新竹縣竹北市公所、新陽技術顧問股份有限公司(含附件1份)、本會水土保持局(含附件1份)

主任委員 陳保基

本案授權水土保持局決行

133

附件 3-7

檔 號：
保存年限：

綜合組 24

經濟部中央地質調查所 函

地址：23568新北市中和區華新街109巷2號
承辦人：邱禎龍
電話：(02)2946-2793分機296
傳真：(02)2945-5455
電子信箱：chiucl@moeacgs.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國102年11月20日
發文字號：經地工字第1020067650號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(00067650A0C_ATTCH1.doc)

主旨：有關「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」

案之地質部分，本所審查意見如附件，請查照。

說明：復 貴署102年11月12日營署綜字第1022923160號函。

正本：內政部營建署
副本：2013-11-20
11:38:05章

公文

102. 11. 20



經濟部中央地質調查所審查意見表(20131119)

案名：	新竹縣梨頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫		
主辦單位 與承辦人：	內政部營建署 林漢彬	發文文號：	營署綜字第 1022923160 號
TEL：(02)8771-2596	FAX：(02)2777-2358	e-mail： hb2lin@cpami.gov.tw	
審查單位 與承辦人：	環境與工程地質組 邱禎龍	收文文號：	經地工字第 1020006765 號
TEL：(02)2946-2793 ext 296	FAX：(02)2945-5455	e-mail： chiuel@moeacgs.gov.tw	
審查意見僅針對本報告書之區域地質與基地地質提出專業意見，以供本案主管機關與相關組織參考。請勿將意見表用作公文書之證明使用。 1、報告中<u>區域地質與基地地質</u>內容之綜合評析 ■地調所無意見。			

正本

附件3-8

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：胡湘綺

電話：03-5518101#3312

傳真：03-5519048

電子郵件：

新竹縣竹北市光明六路東2段
20-8號

受文者：新竹縣犁頭山自辦農村社區
土地重劃區重劃會

發文日期：中華民國102年03月19日

發文字號：府地劃字第1020027717號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：為 貴會申請貴自辦農村社區土地重劃區擬辦重劃範圍乙
案，准予辦理，請 查照。

說明：

- 一、依本府102年2月22日府地劃字第1020024801號函暨附件續辦。
- 二、請依本府上述函附102年2月7日召開「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區擬辦重劃範圍檢討會」會議紀錄及「土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法」第22條規定辦理。

正本：新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會

副本：本府地政處

縣長邱鏡淳

正本

檔 號：
保存年限：

內政部地政司 書函

綜合組 20/1(資料)

機關地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：塗瑞清
電話：04-22502227
傳真：04-22502375
電子信箱：k0088@land.moi.gov.tw

(台北市八德路二段342號)

受文者：本部營建署

發文日期：中華民國102年07月31日

發文字號：內地司劃字第1026036158號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：有關貴署所送「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」書、圖乙案，復請查照。

說明：

一、復貴署102年7月15日營署綜字第1020044717號函。

二、茲就貴署所送旨揭重劃區開發計畫書、圖審視後意見如下：

(一)經查本案係經新竹縣政府於102年3月19日以府地劃字第1020027717號函核定擬辦重劃範圍在案。

(二)本區擬改善之聚落，屬地籍凌亂、畸零不整、公共設施不足，生活環境品質低落之社區，其重劃範圍四至有明顯之地形、地物為界線，且本案重劃範圍內甲、丙種建築用地面積合計已超過0.5公頃，其土地所有權人同意辦理人數及面積皆過半。另查本重劃區提供社區中心、廣場、停車場、公園等公共設施，其用地面積達2.4245公頃，佔重劃面積34.48%，對提升社區之生活環境品質有實質效益，尚符本部101年8月3日內授中辦地字第1016651281號令訂定發布農村社區土地重劃範圍勘選作業要點規定第2點、第5點及農村社區土地重劃條例第7條規定及農村社區土地重劃之精神。

三、檢還旨揭開發計畫書圖1冊，本案如何之處，請卓參。

正本：本部營建署

副本：本司【中】土地重劃科

內政部地政司

102-3-1

第 1 頁 共 1 頁

營建署：署收字 102-0051080

33
29
138

副本

附件 3-10

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：02-27772358

受文者：本部營建署綜合計畫組（陳組長繼鳴、林副組長秉勳、林專門委員世民、張科長順勝、第2科）

發文日期：中華民國103年1月6日

發文字號：內授營綜字第10208140131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12月20日本部區域計畫委員會審議新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」第1次專案小組審查會議紀錄乙份，請 查照。

說明：

- 一、依本部營建署102年12月9日營署綜字第1022924829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日召開之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。是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，其功能係為強化區委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，依行政程序提送區委會做討論決議，且本部區委會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日內擲還本部營建署彙整處理，以資周延。

正本：賴委員宗裕、吳委員彩珠、沈委員淑敏、陳委員宏宇、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（以上委員為本案專案小組成員）、李委員素馨、吳委員樹欉、林委員建元、林委員楨家、施委員文真、陳委員彥仲、鄭委員安廷、戴委員秀雄、林委員靜娟、周委員天穎、王委員雪玉、行政院農業委員會、行政院農業委員會水土保持局、交通部運輸研究所、經濟部水利署、財政部國有財產署、內政部中部辦公室-黎明地政司、內政部土地重劃工程處、新竹縣政府地政處、新竹縣政府農業處、新竹縣政府工務處、新竹縣政府環境保護局、臺灣省新竹農田水利會、新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會、新陽技術顧問股份有限公司

副本：本部營建署綜合計畫組（陳組長繼鳴、林副組長秉勳、林專門委員世民、張科長順勝、第2科）（以上含全部附件）

部長李鴻源

內政部區域計畫委員會審議新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」第1次專案

小組審查會議紀錄

時間：102年12月20日（星期四）下午1時30分

地點：本部營建署地下1樓第1會議室

主持人：賴委員宗裕

出席人員：詳后附簽到簿

記錄：林漢彬

壹、審查意見：

一、水土保持規劃書，按 100 年 3 月 4 日修正之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）政府審查作業要點第 2 點規定，本案係由本部許可審議，有關新竹縣政府 101 年 2 月 22 日府農保字第 1010024751 號函審定本案水土保持規劃書是否符合水土保持法第 12 條第 3 項規定部分，查行政院農業委員會水土保持局業以 102 年 12 月 16 日水保監字第 1021862884 號函說明五：「綜上，本案水土保持規劃書之審核，係行政院農業委員會權責，然經貴府審定在案，於法未合，故請貴府於 102 年 12 月 20 日前查明釐清並檢附相關資料，俾便本局研復內政部營建署。」（詳附件 1），俟該局函復後由作業單位函轉申請人配合辦理。

二、有關本案開發之必要性、合理性，請申請人依下列意見辦理：

- (一) 擴大範圍部分，查本重劃區面積 7.032241 公頃，其中既有建地（甲種建築用地、丙種建築用地）面積僅 0.913112 公頃，重劃後將區內農牧用地變更為農村住宅建築用地，面積 4.5923 公頃，建地約擴大 5 倍，請申請人以定量方式從「區域整體發展需要」、「增加公共設施需要」或「改善生活環境需要」等角度說明擴大範圍之必要性、合理性；如無法說明本次擴大範圍之必要性時，建議申請人考量以既有聚落為核心調整重劃範圍並剔除基地東側完整的農牧用地。
- (二) 計畫人口部分，因本案重劃範圍緊鄰竹北（含斗崙地區）都市計畫區，請說明鄰近都市計畫住宅區供給情形與空屋率，強化說明未來引進人口來源。
- (三) 經申請人補充本案開發範圍內未同意參與之所有權人參與本案開發之意見，請納入計畫書。另請補充未同意參與者所有土地分布圖，並請持續與未同意參與之土地所有權人協調儘量取得共識，減少爭議。
- (四) 請加強補充重劃前後既有聚落保存情形與如何維持農村風貌、紋理等內容。
- (五) 依行政院農業委員會水土保持局書面意見表示本案並未有社區參與農村再生培根訓練且非屬農村再生計畫範圍內，同意確認。

三、查本案蓮華段 652、653、656、659、670 地號等 5 筆土地，所有權人為「中華民國」，管理者為「財政部國

有財產局」，使用分區為「山坡地保育區」、使用地類別為「暫未編定」，依非都市土地使用管制規則第 7 條規定適用林業用地管制，原屬「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第 1 次通盤檢討）-因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制-」規定所稱之國有林，即限制發展地區項目之一，然按 102 年 10 月 17 日公告實施之全國區域計畫規定，上開 5 筆土地則非屬環境敏感地區，俟本部依全國區域計畫檢討修正非都市土地開發審議作業規範規定後，得依修正後規定辦理。

四、依卷附開發計畫所附台灣自來水股份有限公司第三區管理處 102 年 3 月 6 日台水三操字第 10200027130 號函示本案位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區範圍內，且查行政院環境保護署 101 年 9 月 14 日環署綜字第 1010083953 號函並未敘明本區位未來不再劃設飲用水水源水質保護區，涉及規範總編第 10 點規定適用部分，請申請人依下列意見辦理：

- （一）依經濟部水利署書面意見表示本案開發內容非屬自來水法第 11 條規定明文禁止事項，惟申請人後續開發使用過程仍不得違反自來水法第 11 條規定。
- （二）有關本案處理後擬排放之污水是否達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準，或是河川水體容納污染量有無超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量等事項，依經濟部水利署書面意見表示，本基地未來產生之汙水將經由區內汙水處理場處理

達放流水標準後，排放至南側十興五街流入公共排水系統，應屬市區排水，無須依水利法第 78 條之 3 於排水設施範圍內排注廢汙水申請使用許可，但應經承受排放水體設施之管理機關同意，爰請申請人備妥資料函請新竹縣政府工務處及新竹縣政府環境保護局就上開事項惠示卓見。

(三) 經申請人繪圖補充說明本案區位與新竹縣頭前溪堤防與取水口距離均超過 2,000 公尺以上，並表示豆子埔溪係在頭前溪取水口下游端始匯流，爰尚無規範總編第 10 點第 3 項規定限制問題，請納入計畫書中。

(四) 依非都市土地開發審議作業規範住宅社區專編第 4 點規定：「為減少主要河川流域過度開發，減輕水患災害，如基地位於各該主要河川水源水質水量保護區範圍內者，於整治工程未完成前，得由直轄市、縣（市）政府建議區域計畫擬定機關暫緩核准開發。」本案位於頭前溪水系自來水水質水量保護區，請申請人函洽新竹縣政府說明頭前溪之整治工程是否已完成；如整治工程尚未完成，則請該府確認本重劃案有無建議暫緩核准開發之必要。

五、查卷附計畫書第 5-26 頁顯示本案挖方量為 4 萬 7,190.55 立方公尺、填方量為 4 萬 8,299.99 立方公尺，不足土方 1,109.44 立方公尺須向外採購，經申請人補附購土證明及區外運土路線，請說明運土路線有無經過學校、住宅、醫院…等敏感地區後，一併納入計畫書。

六、區內農田灌排部分，經臺灣省新竹農田水利會代表表示原則同意重劃區域內既有水路改道至計畫道路側溝銜接下游農田灌排用水，同意確認，未來請申請人於重劃計畫書核定前向該會提出「使用水利建造物搭配（排水申請）」申請。

七、本案土地使用計畫部分，請申請人依下列意見辦理：

- （一）請將本案重劃範圍內屬山坡地之範圍、農業發展情形及聚落建築物現況與區位等圖說資料納入計畫書中。
- （二）經申請人提供變更前後之土地使用比較表，並繪圖說明變更前後土地使用現況與土地使用計畫關係，同意確認，請納入計畫書。
- （三）土地使用強度部分，經申請人同意將本案規劃之平地住宅用地建蔽率、容積率調降為 60%、180%，山坡地住宅用地建蔽率、容積率為 40%、120%，經討論無其他意見，同意確認，請納入計畫書修正。
- （四）請申請人再審視本案西北側重劃範圍，是否確有重劃範圍橫跨部分建築物之情形，並說明未納入北側現有巷道之理由與如何維持通行功能。
- （五）基地整地高程部分，查卷附大圖之土地使用計畫圖（二）與計畫書第 5-28 頁圖 5-6 挖填土石方圖所示，基地內部分住宅區街廓高程（如住 11 至住 15、住 17、住 18、住 19）均較道路低 1.5 公尺至 2 公尺、滯洪池用地高程高於住宅用地、基地北側公共設施用地高

程明顯低於原有巷道不利使用等不合理情形，請申請人重新檢討規劃本案基地之整地計畫，並建議下次加邀水土保持規劃書審查機關列席討論；另請申請人補充套繪說明基地北側外部山坡地等高線分布情形、區外有無相關水土保持措施，以及範圍外現況道路有無適當的坡坎工法可以拓寬的可能。

八、本案交通運輸系統計畫部分，申請人已依交通部運輸研究所 102 年 11 月 14 日運綜字第 1020011244 號函補充說明，並經交通部運輸研究所代表表示無意見，同意確認，請納入計畫書修正。

九、請申請人補充下列資料及取得各該主管機關證明文件：

- (一) 請依經濟部水利署 102 年 3 月 22 日經水工字第 10251041560 號函，補附本案是否位於縣管河川洪氾區之證明文件。
- (二) 請依交通部臺灣區國道高速公路局北區工程處 102 年 4 月 22 日北工字第 1026005940 號函，補附本案是否位於縣道兩側劃定之公私有建築物與廣告物禁建、限建範圍。
- (三) 請向台灣自來水公司取得申請開發基地是否位於自來水淨水廠取水口上游半徑一公里集水區之證明文件。
- (四) 本案本次申請範圍已有所調整，故請重新取得電信服務、垃圾清運等同意配合證明文件。
- (五) 開發計畫書第 1-21 頁圖 1-6 重劃範圍圖，請修正。

以上意見請申請人補充修正，於六個月內送本部營建

署，再召開專案小組會議討論。

貳、臨時動議：無。

參、散會（下午 17 時 20 分）。

附錄、委員發言重點摘要紀錄

◎ 委員 1

- 一、就規劃內容來看，所配置的公共設施主要係考量主要聚落的分布而集中在基地北側，依農村社區土地重劃條例第3條規定，得因改善生活環境、增加公共設施而適度擴大其範圍，本案已經改善主要聚落的周邊環境、增加公共設施，請問為何要納入東側完整的農牧用地，待會在問題討論時再麻煩說明。
- 二、按申請人所述以基地範圍內現存樓地板面積約一萬平方公尺來看，重劃後可建築土地總面積面積約七萬平方公尺(以容積率180%計算)，增加約七倍。

◎ 本部地政司委員代表

原本係針對老舊農村社區地籍複雜、公共設施不足予以改善，並無考量到人口成長因素。

◎ 委員 1

如果是財務平衡考量的話，大概需要擴大面積是多少？

◎ 作業單位

首先想請教地政司，重劃案第一個步驟係先取得主管機關核定擬辦重劃範圍，土地變更審議機關後續能否就核定的擬辦重劃範圍要求調整的空間？

◎ 本部地政司委員代表

重劃範圍的確定是在重劃計畫書核定階段才會確定，重劃範圍在許可審議階段是可以討論的。農村社區土地重劃範圍勘

選原則之一就是以周邊四至有明顯之地形、地物界線來看，這個案子當初在現勘時因地籍較為特殊，在都市計畫邊緣，南側緊臨都市計畫範圍、北側為山坡地、西側除一灌溉溝渠外無其他明顯地形地物。

◎作業單位

勘選重劃範圍階段是以明顯之地形、地物界線為原則。到區委會審查階段，剛主席在一開始也提到重劃擴大範圍應以聚落為核心，並以改善周邊公共設施或生活環境的需要來推估，這也是本次問題希望申請人從定量角度來說明擴大範圍的需求。原則上應先從需要增加的公共設施是什麼？有多少？以此來說明需要擴大多少建地來彌補這個成本負擔；另一個是地籍整理部分，是否也需要擴大建地來支持地籍整理，這二點可否以定量的方式來說明這個擴大範圍是適當而合理的。

◎委員 2

申請人本次多說明如何退縮之建築設計規範，後續可否再加強補充如何維持農村風貌紋理這個部分。

◎本部地政司委員代表

基地北側高程部分，如果不填高則配置在北側的公共設施該如何使用？應該適當考量基地與北側道路高程差的情形。另外本案整地計畫不應只將道路填高而未將住宅用地填高，道路高於住宅用地或公共設施用地，請問未來如何使用？本案整地計畫應再檢討。

◎作業單位

基地整地後地形基本上要考慮排水功能，這個基地本身就較低窪，滯洪設施高程相對較高、住宅用地高程比道路用地低都非一般規劃設計的常態，建議本案整地計畫應重新通盤檢討一下，而且基地東側本身就有淹水情形，如今還要再挖是否無法改善淹水問題。

◎委員 3

- 一、建議申請人補充套繪山坡地等高線分布情形，加強論述基地北側外部現況道路有無拓寬的可能及有無適當的坡坎工法。
- 二、因基地北側緊臨山坡地陡坡，請於下次會議列出相關水土保持保護措施。

◎作業單位

目前住宅用地的增加有很多種管道，包括都市計畫變更、非都市土地住宅社區申請、配合農村再生政策的鄉村區檢討或是農舍的申請等，農村社區土地重劃應回歸到改善農村社區生活環境的原始目的來看，最近區委會審議質疑點之一就是申請區位鄰近都市計畫，而都市計畫投入大量的公共建設投資，卻在旁邊申請農村社區土地重劃，可能後續要補充幾個重點，第一個是現有都市計畫發展用地供給與發展情形、空屋率等資料。第二個是否已經全盤考量將周邊農村聚落納入重劃範圍，未納入的理由應予說明。第三個是本次規劃設計的滯洪排洪設施高程究竟能否解決現況低窪造成淹水的問題。

◎作業單位

在目前增訂農村社區土地重劃專編討論過程，初步方向是希望農村社區土地重劃能結合農村再生，藉以確立農村社區土地重劃必要性的依據，但如非屬農村再生範圍內的農村社區土地重劃案件，宜回歸全國區域計畫規定，必須是改善生活環境需要始能增加住宅供給。針對擴大範圍我們希望先從改善聚落環境所需增加的公共設施，其改善所需的成本需要擴大多少土地才足夠支撐的合理性基礎。至於區位適當性部分，將來會於訂定農村社區土地重劃專編中一併討論是否同意由農村社區土地重劃於審查勘選範圍時處理就好，區委會僅就重劃擴大範圍合理性與土地使用內容進行討論，後續專編草案與審查分工方式將會提到區委會討論；但如果是與農村再生結合的重劃案件，將來傾向建議區委會免再就區位適當性進行審查，以上是目前初步研議方向，提供委員參考。

◎本部地政司委員代表

- 一、有關農村社區土地重劃與農村再生部分，公辦重劃經費來源是來自農村再生基金，所以公辦可以和農村再生結合；但並沒有規範自辦農村社區土地重劃必須結合農村再生，因為自辦重劃的經費是由居民自行負擔，如果要求自辦必須與農村再生結合在法令上可能有疑慮。
- 二、就本案而言，農村社區土地重劃條例明定是以周邊四至有明顯之地形、地物界線來看，因本案勘選範圍有明顯的四至方予以同意，本案係因社區環境老舊故符合農村社區土地重劃的精神，而且區內同意重劃比例高達百分之八十幾，作業規範規定公共設施用地比例下限為25%，以擴大6公頃面積來換算，只要提供1.7公頃公

共設施用地就足夠，但本來要求須提供 40%、2.4 頃公共設施用地，換言之也達到農村社區土地重劃改善公共設施的精神。如果今天由政府來辦理重劃時，依目前竹北的地價來計算，政府所花費的成本將相當大。

- 三、另附帶補充一點，本案原來申請人也希望新竹縣政府一併納入都市計畫範圍，但因新竹縣政府告訴申請人可以採農村社區土地重劃方式辦理，才會沒納入都市計畫範圍內。

◎ 行政院農業委會委員代表

- 一、因為本案係 102 年 8 月 6 日修正前送審的案子，且經新竹縣政府目的事業主管機關認定係以農民住宅提出申請，本會是針對農業用地部分是同意變更為非農業使用的。
- 二、修法後，農民住宅及住宅社區將不能位於特定農業區，即未來自辦農村社區土地重劃案件位於特定農業區者，將不會同意。

◎ 委員 1

- 一、如果當初是新竹縣政府建議申請人走農村社區土地重劃，那回到重劃擴大範圍部分，本案公共設施多配置在基地北側鄰近既有聚落附近，因此想了解有沒有可能將東側完整的農牧用地剔除。
- 二、本案重劃擴大範圍部分，建議申請人就二方案擇一評估辦理，第一是以定量方式從「區域整體發展需要」、「增加公共設施需要」或「改善生活環境需要」等角度說明本次擴大範圍之必要性、合理性；如無法說明本次擴大

範圍之必要性時，則建議申請人考量以既有聚落為核心
調整重劃範圍並剔除基地東側完整的農牧用地。

檔 號：
保存年限：

綜合組

行政院農業委員會水土保持局 函

地址：54044南投市中興新村光華路6號
承辦人：陳諾威
電話：049-2394300轉7458
傳真：049-2394332
電子信箱：zec630306@mail.swcb.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國102年12月16日
發文字號：水保監字第1021862884號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：有關內政部營建署訂於102年12月20日召開內政部區域計畫委員會審議新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」第1次專案小組審查會議，所附會議資料涉及水土保持規劃書疑義，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據內政部營建署102年12月9日營署綜字第1022924829號開會通知單辦理。
- 二、查旨揭會議資料第1頁\二、緣起\（三）本案水土保持規劃部分及第4頁\五、問題\（一）水土保持規劃書部分，內容提及本案水土保持規劃書前經貴府以101年2月22日府農保字第1010024751號函審定在案。
- 三、按水土保持法第12條第3項規定，水土保持義務人於山坡地內之開發行為，依區域計畫相關法令規定，應先報請各區域計畫擬定機關審議者，應先擬具水土保持規劃書，申請目的事業主管機關送該區域計畫擬定機關同級之主管機關審核。
- 四、次按內政部100年3月4日修正發布「非都市土地使用分區

102.12.17

電子公文

第1頁，共2頁

155

營建署：署收字 102-0085154

及使用地變更申請案件委託直轄市縣（市）政府審查作業要點」第2點第7款規定，自辦農村社區土地重劃案非屬委託直轄市、縣（市）政府代為許可審議核定項目。

五、綜上，本案水土保持規劃書之審核，係行政院農業委員會權責，然經貴府審定在案，於法未合，故請貴府於102年12月20日前查明釐清並檢附相關資料，俾便本局研復內政部營建署。

正本：新竹縣政府

副本：內政部營建署、本局農村建設組、監測管理組

102-12-17
09:20:38

內政部區域計畫委員會審議

新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」

第 1 次專案小組審查會議簽到簿

時 間：102 年 12 月 20 日（星期五）下午 13 時 30 分

地 點：營建署地下 1 樓樓第 1 會議室

主 席：賴委員宗裕 賴宗裕

記 錄：林漢彬

出席人員	簽到處	代 理 人	
		職 稱	簽 到 處
賴 委 員 宗 裕	賴宗裕		
吳 委 員 彩 珠	吳彩珠		
沈 委 員 淑 敏	沈淑敏		
陳 委 員 宏 宇			
黃 委 員 萬 翔			
高 委 員 惠 雪			
林 委 員 志 明		研究員	楊智凱
王 委 員 秀 時			
周 委 員 燕 龍			
楊 委 員 素 娥			
莊 委 員 玉 雯		技正	唐晨欣

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
王 委 員 銘 正		視察	涂瑞清
李 委 員 素 馨			
吳 委 員 樹 欉			
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 彥 仲			
鄭 委 員 安 廷			
戴 委 員 秀 雄			
王 委 員 雪 玉			

列席人員	簽到處
行政院農業委員會	唐晨欣
行政院農業委員會 水土保持局	書面意見
交通部運輸研究所	楊智凱
經濟部水利署	書面意見
財政部國有財產署	請假
本 中部辦公室地政司	塗瑤清
本 土地重劃工程處	
新竹縣政府地政處	
新竹縣政府農業處	林慧靜
新竹縣政府工務處	
新竹縣政府 環境保護局	
臺灣省 新竹農田水利會	劉心文
新竹縣犁頭山自辦 農村社區土地重劃會	葉福永 徐新昌 翁義一 羅吉業 郭美芳 周振忠
新陽技術顧問股份 有限公司	陳志宏 葉健源 黃雲亭 馮逸品 郭敏 李沛然

列席人員	簽到處
本署綜合計畫組 陳組長繼鳴	
本署綜合計畫組 林副組長秉勳	林秉勳
本署綜合計畫組 林專門委員世民	
本署綜合計畫組 張科長順勝	張順勝
本署綜合計畫組 一	
本署綜合計畫組	林漢林

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：hb2lln@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7月28日

發文字號：內授營綜字第10308082901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7月14日本部區域計畫委員會審議新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」第2次專案小組審查會議紀錄1份，請 查照。

說明：

- 一、依本部營建署102年7月2日營署綜字第1032911497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日召開之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。是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，其功能係為強化區委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，依行政程序提送區委會做討論決議，且本部區委會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日內擲還本部營建署彙整處理，以資周延。

正本：賀陳委員旦、吳委員彩珠、沈委員淑敏、陳委員宏宇、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、曹委員紹徽、王委員銘正、吳委員樹欉、林委員建元、林委員素貞、林委員楨家、施委員文真、陳委員彥仲、鄭委員安廷、戴委員秀雄、林委員靜娟、周委員天穎、王委員雪玉、行政院農業委員會、行政院農業委員會水土保持局、交通部運輸研究所、經濟部水利署、內政部地政司、內政部土地重劃工程處、新竹縣政府地政處、新竹縣政府農業處、新竹縣政府工務處、臺灣省新竹農田水利會、新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會、新陽技術顧問股份有限公司

副本：本部營建署（綜合計畫組）（含附件）

部長陳威仁

內政部區域計畫委員會審議新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」第2次專案

小組審查會議紀錄

時間：103年7月14日（星期一）上午9時30分

地點：本部營建署1樓105會議室

主持人：賀陳委員旦

出席人員：詳后附簽到簿

記錄：林漢彬

壹、審查意見：

- 一、第1次專案小組會議審查意見二（一），有關本案擴大範圍之必要性、合理性部分，查農村社區土地重劃範圍應以污水處理、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，考量本重劃區面積 7.032241 公頃，其中既有建地（甲種建築用地、丙種建築用地）面積僅 0.913112 公頃，重劃後將區內農牧用地變更為農村住宅建築用地，面積 4.5923 公頃，建地約擴大 5 倍，仍請申請人以財務可行角度說明為改善區內舊聚落污水、道路、排水設施而需擴大重劃範圍之必要性、合理性，並以對照表方式呈現，提區域計畫委員會討論。另請本部地政司及行政院農業委員會就下列事項協助提供意見，供區域計畫委員會參考：

- （一）請農村社區土地重劃主管機關地政司從財務可行角度並考量基地區位條件（毗鄰竹北都市計畫）協助試算

本案需擴大的之合理面積。

(二) 請農業或農村再生主管機關就維持本案農村風貌所必須劃設或改善之公共設施項目提供意見。

- 二、第 1 次專案小組會議審查意見二(二)，本案未來引進人口來源部分，請申請人納入前述審查意見一併分析。
- 三、第 1 次專案小組會議審查意見二(四)，有關重劃前後既有聚落保存情形與如何維持農村風貌、紋理部分，經查本次規劃之公共設施區位多處位於區內既存建物上，勢必增加重劃拆遷補償負擔，是否符合農村社區土地重劃規劃原則第 11 點第 1 項第 6 款：「土地分配儘量與原有地上物結合，減少拆遷補償，並營造地方特色。」與同點第 2 項第 2 款：「重劃前之建築物，規劃時儘量配合維持現狀不予拆除」規定，經本部地政司表示上開原則所指之地上物(建築物)，係指合法之地上物(建築物)，倘屬違章建築則不在此限。基此，本案所拆遷之地上物(建築物)是否合法？該地上物(建築物)是否妨礙施工或分配？因涉實務之審認，仍需由重劃會加以說明，爰請申請人加強說明上開規劃內容之考量，提區域計畫委員會討論。
- 四、第 1 次專案小組會議審查意見四(四)，本案位於頭前溪水系自來水水質水量保護區，經申請人表示依據經濟部水利署第二河川局 103 年 2 月 11 日水二工字第 10350011140 號函表示基地半徑 5 公里範圍，尚有頭前溪橋下游右岸部分未施設堤防，本重劃區距該河岸距離約 4 公里，該段堤防興建工程目前由新竹縣政府辦理，爰請新竹縣政府就有無作業規範住宅社區專編第 4 點規定：「為減少主要河川流域過度開發，減輕水患災害，

如基地位於各該主要河川水源水質水量保護區範圍內者，於整治工程未完成前，得由直轄市、縣（市）政府建議區域計畫擬定機關暫緩核准開發。」請新竹縣政府會後以正式公函提供意見。

五、第 1 次專案小組會議審查意見五，因本次修正後對外需土方由 1,109.44 立方公尺增加為 38,577.5 立方公尺，對區外交通勢必產生衝擊，請申請人重新檢討說明區外運土計畫、運土路線有無經過學校、住宅、醫院以及相關因應措施後，送請新竹縣政府營建剩餘土石方主管機關提供意見。

六、第 1 次專案小組會議審查意見七（四），本案西北側重劃範圍橫跨部分建築物情形部分，經申請人說明基地內蓮華段 655 地號土地所有權人為財團法人台灣省新竹縣犁頭山蓮華寺所有，現在為階梯及蓮華寺會議室、最上層作為停車場使用，將保留範圍內建築物而僅就 656 地號（國有地）上方之屋突平台予以拆除，經討論無不同意見，同意確認。

七、第 1 次專案小組會議審查意見七（五），有關本案土地使用設計高程規劃部分，查本案仍有部分住宅用地高程低於毗鄰的道路（住 2）或滯洪池設施用地（住 3），經討論後意見如下：

（一）經申請人說明住 2 用地臨路側高程較新建道路高程低約 2 公尺，可減少整地所需土方亦可避免日後建築基礎施作時另行開挖土方，可減少先填後棄對環境之危險，基礎施作完成後住宅即可與毗鄰道路平順銜接無礙通行，經討論無其他意見，同意確認。

（二）住 3 用地北側滯 1 用地所設置之滯洪池係匯集本案山坡地範圍所設，故該滯洪設施依據水土保持技術規範要求檢核所需滯洪沉砂量體，若暴雨降雨頻率超過設

計頻率年(50年重現期距)時,可由池內設置之溢洪口排放至下游,不致溢淹影響住宅區,經討論無其他意見,同意確認。

(三)另有關本案滯洪設施用地(滯2、滯3)、污水處理廠用地緊臨住宅用地部分,經申請人說明滯洪設施與污水處理廠均採地下化設計構築,且二處土地上皆植栽綠化,可作為隔離綠帶或空間,無礙住宅用地安全與衛生,經討論無其他意見,同意確認。

八、第1次專案小組會議審查意見四(二),有關本案處理後擬排放之污水是否達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準,或是河川水體容納污染量有無超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量等事項部分,經查申請人已分別取得新竹縣政府環境保護局、新竹縣政府工務處意見並納入計畫書,同意確認,本案放流水未來請依新竹縣政府103年3月3日府工養字第1030037961號函示意見辦理,其放流水應合乎法規標準並取得環保單位之排放許可後始可排放。

九、第1次專案小組會議審查意見七(一),請申請人將本案重劃範圍內屬山坡地之範圍及農業發展情形等圖說資料納入計畫書中。

十、計畫書第5-29頁挖填土石方圖建議修正以顏色表達並補充強化說明本案整地的規劃構想。

十一、第1次專案小組會議審查意見二(三)、九,申請人已補充納入計畫書中,同意確認。

以上意見請申請人於六個月內補充修正並取得水土保持規劃書審定文件後送本部營建署,提區域計畫委員會討論。

貳、臨時動議：無。

參、散會（中午 12 時 10 分）。

附錄、委員發言重點摘要紀錄

◎陳情人

- 一、開發單位與地主以公證方式簽訂「土地委託辦理農村社區土地重劃合約書」與同意書，均以附圖一為準據，若區內道路與街廓大改成如附圖二，地主權益可能有不同程度影響，但許多地主並不知情，未來恐衍生許多法律糾紛，敬請委員協助責成開發單位釋疑。
- 二、修改後的規劃尚有下列疑點：可能影響生活品質：
 - (一)社區聯外道路出口由五處(附圖一)修改成只有三處，動線安排是否不利未來社區發展(附圖二)。
 - (二)其中一處出口道路由十公尺寬改為約四公尺寬，且坡度在 10% 左右，該道路又窄又陡，是否影響社區車輛向外聯絡至自強北路。如附圖二之註記 A。
 - (三)社區內橫向聯繫道路由二條改為一條，只有一條橫向道路負擔分散車流的功能，是否不利社區內車流動線。
 - (四)社區設計二個死巷，似不利區內車流動線。又死巷內設迴轉車道，倘若未來迴轉車道有車輛佔用時，將會使其他的車輛進退不得，也容易發生事故。
 - (五)縣治三期街廓長度大多以 60~80 公尺為準，本社區修改後的街廓長度竟然大多達 100~200 公尺者，是否有不利開發之疑慮。
 - (六)原有街廓規劃整齊，也都約在 60~70 公尺左右，但修改後街廓圖顯得凌亂不整齊，有如迷宮。且原有街廓規劃沒有路沖現象，修改後街廓圖顯示幾乎處處是路沖現象。是否符合科學理論、實務經驗法則及都計法規等。

◎委員 1（吳委員樹欉，委員姓名發言前刪除）

請問申請人會前有無讓地主知悉計畫內容調整？

◎委員 2（吳委員彩珠，委員姓名發言前刪除）

一、請申請人回應陳情人陳情基地北側區內道路路段寬 4 公尺之理由。

二、前次專案小組會議紀錄審查意見要求從定量角度說明計畫範圍擴大合理性、必要性部分，本次簡報說明仍未說明為改善區內原 0.9 公頃聚落的哪些公共設施而需要擴大增加重劃的面積，建議下次會議請申請人以對照表方式呈現。

三、基地高程為東高西低、北高南低，請問水利設施設置在東側的理由為何？

四、土地使用強度部分，社區中心用地強度（建蔽率 60%、容積率 240%）比住宅用地強度（建蔽率 40%、容積率 120%）高的理由為何？公園、蓮華寺停車場用地強度（建蔽率 40%、容積率 120%）的需求為何？應以需求來賦予強度而非法規上限是多少就是多少的思維。另請說明區內特定目的事業用地的用途是什麼、蓮華寺停車場編定為遊憩用地的考量是什麼？

◎委員 1（吳委員樹欉，委員姓名發言前刪除）

過去審議幾個農村社區土地重劃案件，申請人都表示重劃後人口會回流，曾建議可否根據過去經驗去檢視到底有多少人口回流，未來在專編訂定上建議作業單位可思考規範重劃案件應說明重劃後的引進人口來源。

◎本部地政司委員代表

一、農村社區土地重劃立法目的是為了地籍整理與改善農村生活環境，前幾年因地價上漲使得有某些個案有過度解

釋法令擴大重劃範圍的情形，監察院也曾提出糾正案。近來奉部長指示也著手檢討修正農村社區土地重劃範圍勘選作業要點規定中，修正方向重點之一是將來辦理農村社區土地重劃的範圍一定是跟農村再生結合，其二是重劃新增之建築用地面積以不超過重劃前暨有建築用地總面積為原則。但目前僅能就擴大範圍的合理性、必要性進行審查。

- 二、有關本案伍、問題三、請本司就本次規劃之公共設施區位多處位於區內既存建物上，勢必增加重劃拆遷補償負擔，是否符合農村社區土地重劃規劃原則第 11 點第 1 項第 6 款同點第 2 項第 2 款規定表示意見 1 事。查農村社區土地重劃規劃原則第 11 點第 1 項第 6 款規定：「土地分配儘量與原有地上物結合，減少拆遷補償，並營造地方特色。」及第 2 項第 2 款規定：「重劃前之建築物，規劃時儘量配合維持現狀不予拆除。」是以，辦理農村社區土地重劃當依上開原則辦理，惟上開原則所指之地上物(建築物)，係指合法之地上物(建築物)，倘屬違章建築則不在此限。基此，本案所拆遷之地上物(建築物)是否合法？該地上物(建築物)是否妨礙施工或分配？因涉實務之審認，仍需由重劃會加以說明。

◎委員 3 (賀陳委員旦，委員姓名發言前刪除)

- 一、基地鄰近地區都市化程度快、地價上漲，請地政司從財務可行角度協助試算本案需擴大的合理面積。提供將來區域計畫委員會討論的參考。
- 二、請農業或農村再生主管機關就維持本案農村風貌所必須劃設或改善之公共設施項目提供意見。
- 三、希望未來針對農村社區土地重劃區內的交通、污水、排

水工程改善的標準邀請相關主管機關研商，應避免再用一般都市計畫區道路、污水、排水工程思維與設計標準來要求農村社區土地重劃區。

內政部區域計畫委員會審議

新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」

第2次專案小組審查會議簽到簿

時 間：103 年 7 月 14 日（星期一）上午 9 時 30 分

地 點：營建署 1 樓樓第 105 會議室

主 席：賀陳委員旦

記 錄：林漢彬

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
賀 陳 委 員 旦	賀陳旦		
吳 委 員 彩 珠	吳彩珠		
沈 委 員 淑 敏			
陳 委 員 宏 宇			
黃 委 員 萬 翔			
高 委 員 惠 雪			
林 委 員 志 明			
王 委 員 秀 時	請假		
周 委 員 燕 龍			
楊 委 員 素 娥			
曹 委 員 紹 徽		技正	唐晨欣

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
王委員銘正		視察	塗瑤清
林委員素貞			
吳委員樹欉	吳樹欉		
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			
陳委員彥仲			
鄭委員安廷			
戴委員秀雄			
王委員雪玉	王雪玉		

列席人員	簽到處
行政院農業委員會	唐晨欣
行政院農業委員會 水土保持局	請假
交通部運輸研究所	
經濟部水利署	
本部地政司	陸瑤清
本部 土地重劃工程處	請假
新竹縣政府地政處	陳杰煌
新竹縣政府農業處	林曉梅
新竹縣政府工務處	
臺灣省 新竹農田水利會	劉心訓
新竹縣犁頭山自辦 農村社區土地重劃 區重劃會	郭子平 林賢長
新陽技術顧問股份 有限公司	黃武華 羅遠新 莊健源 黃能榮 黃慶章 李鴻勝

列席人員	簽到處
本署綜合計畫組 陳組長繼鳴	
本署綜合計畫組 林副組長秉勳	林秉勳
本署綜合計畫組 林專門委員世民	林世民
本署綜合計畫組 張簡任技正順勝	張順勝
本署綜合計畫組 一	
本署綜合計畫組	楊如如 林達材 林如如 林如如

副本

附件 3-12

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2科）

發文日期：中華民國104年3月11日

發文字號：台內營字第1040803096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2月26日區域計畫委員會第351次審查會議紀錄1份，請 查照。

說明：依據本部104年2月13日台內營字第1040802328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、林委員信得、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、許委員兼執行秘書文龍、王委員榮進、行政院農業委員會、行政院農業委員會水土保持局、交通部運輸研究所、教育部、高雄市政府、高雄市政府農業局、新竹縣政府地政處、實踐大學、新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會、新陽技術顧問股份有限公司、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2科）

部長陳威仁

內政部區域計畫委員會第 351 次審查會議紀錄

時 間：104 年 2 月 26 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 許委員兼執行秘書文龍 代
(依各級區域計畫委員會組織規程第 10 條規定，主任委員及副主任委員不能出席會議，經出席委員互推由許委員兼執行秘書文龍代理主持)

記錄：王麗玲、林漢彬

出席人員(略，詳後簽到簿)

壹、確認第 350 次審查會議紀錄

決議：第 350 次審查會議紀錄確認。

貳、討論事項：

第 1 案：審議高雄市內門區「實踐大學高雄分部擴校案」

決議：

- 一、本案經委員會審議，尚符合區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 1 款至第 4 款之規定(詳附表 1)；至於第 5 款有關取得開發地區土地及建築物權利證明文件之規定，涉及範圍內腳帛寮段 1-59、1-95 地號 2 筆國有土地，仍請依財政部國有財產署意見釐清係依私立學校法相關法規辦理承租抑或採土地交換方式辦理，並依所採方式於本案核發開發許可前將相關同意文件納入計畫書補充。
- 二、第 4 次專案小組審查會議審查意見一、八，有關本案計畫範圍部分：

- (一)考量本案範圍業經教育部 102 年 7 月 5 日臺教高(三)字第 1020095377 號函同意備查在案，且申請人補充說明相關實習農場、住宿及學生活動等需求，同意將 E 區一併納入計畫範圍，即本案擴校面積為 28.2666

公頃。

(二) 本案有關一農塘同時跨計畫範圍內外部分，經申請人說明區內農塘已取得土地所有權人同意捐贈，故同意將其納入計畫範圍，惟為維持區外農塘原有灌溉功能，範圍內劃為國土保安用地之農塘應配合保留水塘之使用狀態。

(三) 有關本案水土保持規劃審核部分，查申請人已取得行政院農業委員會 95 年 4 月 23 日核定函，且本次擴校案亦經高雄市政府水利局 102 年 4 月 25 日高市水保字第 10202339500 號函表示無須擬具水土保持規劃書變更設計送核，而於水土保持計畫階段辦理審核，惟本案涉計畫範圍之調整，而非於原計畫範圍內之變更，是否仍無須辦理水土保持規劃審核，仍請作業單位洽行政院農業委員會釐清後，請申請人依該會意見辦理。

三、第 4 次專案小組審查會議審查意見四，有關基地內 1-59 地號國有林地，因審議作業規範業配合全國區域計畫於 103 年 12 月 16 日修正發布，國有林非屬環境敏感地區，是本案已無相關限制使用，查申請人針對該筆土地係規劃為保育區、滯洪池、國土保安用地及校區道路使用，且行政院農業委員會林務局亦以 102 年 7 月 17 日及 102 年 10 月 22 日函表示同意作非林業使用在案，同意確認。

四、第 4 次專案小組審查會議審查意見五，有關本案運動場 87-88 年間違規使用部分，經申請人補充以 77 年航空攝影、80 年像片基本圖計算運動場平均坡度，並經高雄市政府依山坡地保育利用條例裁處，尚符合審議規範第 13

點以原始地形計算不可開發區之規定；另坡度分析部分，已補充說明本案平均坡度 40%以上地區面積總計 33497 m²，其中 29062 m²維持原始地形及 1072 m²作為道路之面積符合審議規範第 16 點第 1 項規定；平均坡度 30%~40%地區面積總計 38179 m²，其中 25638m²維持原始地形，其他作為道路、滯洪池、停車場及運動場，此部分尚符審議規範第 16 點第 2 項規定，至上開滯洪池設於平均坡度 30%以上地區面積總計 2105 m²，為符合上開規範第 16 點第 3 項規定，另於平均坡度 30%以下地區土地增加劃設 36,908m²保育區，本案保育區留設面積總計 112,989 m²，大於審議規範規定，原則同意。

五、第 4 次專案小組審查會議審查意見六，本案 D 區停車場下側右方狹長帶未符規範總編第 14 點寬度規定部分，經申請人說明係屬同一地號，其狹長外形為地籍形狀所致，除現有道路外均劃設為國土保安用地，維持現有地形地貌，同意確認。

六、第 4 次專案小組審查會議審查意見七，有關交通系統計畫部分，經申請人針對現有校區辦理旅次調查分析，本案開發後因未增加原核定之學生人數，且經申請人說明實習旅館及校內相關活動設施場地並無對外經營，不會衍生區外交通量，經估算聯外道路開發影響費為零，原則同意，惟請具體承諾實習旅館及相關活動設施場地並無對外營業行為，及明確表達實習旅館規劃配置之型式、房間數、樓層數及宿舍之床位數及房間數等資料，並請納入計畫書修正補充，至未來申請人如有對外營業行為而衍生區外交通量，應另循開發計畫變更程序辦

理。

七、第 4 次專案小組審查會議審查意見二、三、九、十、十一、十二之修正內容及補正資料，同意確認，並請申請人將相關補正內容納入開發計畫。

以上審查意見，請申請人於 3 個月內補充修正送本部營建署查核無誤後，核發開發許可。

附表 1

區域計畫法第 15 條之 2 許可開發條件	區域計畫委員會審認結果
(一) 於國土利用係屬適當而合理者。	1. 本案開發面積調整為 28.2666 公頃，主要考量規劃興建學生宿舍及相關系所教學設施（運動場、體健區），且第二次變更事業計畫業經教育部 102 年 7 月 5 日臺教高（三）字第 1020095377 號函同意備查在案。 2. 本案經查除位屬山坡地為審議作業規範所列第 2 級環境敏感地區外，餘均非屬上開規範所列第 1、2 級環境敏感地區。 3. 行政院農業委員會原則同意本案農業用地及林業用地變更為非農業及林業使用。 4. 地質環境分析部分，經經濟部中央地質調查所 103 年 4 月 14 日函復無新增意見。

(二) 不違反中央、直轄市或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。	依原高雄縣政府 94 年 7 月 19 日及高雄市政府 100 年 11 月 1 日函查核意見，本案尚無違反地方自治法規所為之土地利用計畫。
(三) 對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。	1. 本案水土保持規劃書係經行政院農業委員會 95 年 4 月 23 日農授水保字第 0951843038 號函審查核定。 2. 本案環境影響說明書前經行政院環境保護署 95 年 2 月 9 日環署綜字第 0950011353 號函公告審查結論，後續因開發面積調整為 28.2666 公頃，環境影響差異分析報告定稿本並經該署 103 年 4 月 28 日備查。 3. 依審議作業規範規定留設保育區、滯洪池、排水設施等，並訂有防災計畫。
(四) 與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。	1. 已取得用水計畫、電力、電信及垃圾廢棄物清運同意文件。 2. 本案排水部分，依經濟部水利局及高雄市政府水利局 101 年 12 月 18 日函復非屬區域排水設施範圍，無須取得排水計畫同意文件。 3. 依審議作業規範規定，有 2 條基地聯絡道路，開發後周邊聯外道路系統可維持 C 級服務水準。

(五) 取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。	1. 公有土地部分，已取得國有非公用土地提供申請開發同意書；私有土地部分，財團法人實踐家政教育文化基金會(含游省照、游明亮協議交換)、林澄枝及謝孟雄所有土地，均已同意捐贈實踐大學。 2. 本案因公有土地面積合計超過1,650平方公尺，仍請實踐大學依國有非公用財產委託經營實施要點或國有財產法有關得讓售逕予出租等相關規定辦理交換或承租事宜，並請將相關同意文件納入計畫書補充。
---------------------------------	---

第2案：審議新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」

決議：

- 一、第2次專案小組會議審查意見一，請以財務可行性角度說明為改善區內舊聚落污水、道路、排水設施而需擴大重劃範圍之必要性、合理性部分，查本案重劃範圍夾於南側竹北（含斗崙地區）都市計畫區與北側山坡地之間，新竹縣政府過去未將本案土地納入都市計畫一併辦理區段徵收，嗣後都市計畫區段徵收工程施作後將土地墊高產生與本案基地有明顯地形高低差情形，導致本案水路阻斷、農地荒廢，如從改善舊聚落角度將重劃範圍東南側部分農地剔除於重劃範圍外，此一夾雜於都市計畫與重劃區間的小面積農牧用地同樣不利農用，考量本

案重劃範圍業經本部地政司 102 年 7 月 31 日內地司劃字第 1026036158 號函示符合 101 年 8 月 3 日內授中辦地字第 1016651281 號令訂定發布農村社區土地重劃範圍勘選作業要點規定第 2 點、第 5 點、農村社區土地重劃條例第 7 條規定及農村社區土地重劃之精神，爰此，基於整體規劃考量，本案重劃範圍原則同意申請人所擬範圍，並請申請人依委員意見（詳附錄 2）檢討修正土地使用計畫內容。

- 二、第 2 次專案小組會議審查意見三，本案公共設施配置於部分既存建物上的合理性仍欠缺適當說明，請補充。
- 三、為維護農村社區風貌避免都市化，請申請人依使用需求核實檢討調降本案重劃後社區中心、公園及蓮華寺停車場之土地使用強度，以及檢討調降新建建築物高度規範，以不超過 3 層樓且高度不得超過 10.5 公尺為限。
- 四、第 2 次專案小組會議審查意見四，查新竹縣政府 103 年 10 月 1 日府工河字第 1030142245 號函，明示本案並無非都市土地開發審議作業規範住宅社區專編第 4 點（為減少主要河川流域過度開發，減輕水患災害，如基地位於各該主要河川水源水質水量保護區範圍內者，於整治工程未完成前，得由直轄市、縣（市）政府建議區域計畫擬定機關暫緩核准開發。）規定應暫緩開發情形，同意確認。
- 五、第 2 次專案小組會議審查意見五，本案土石方外運計畫部分前經新竹縣政府 103 年 9 月 18 日府工建字第 1030142244 號函示：「…二、有關貴會申請開發許可，涉及外運土方情事乙案，請貴會依『新竹縣營建工程剩餘土石方管理自治條例』辦理。三、另有關土方運送路線及運送車輛核准，非屬本管範圍，請貴會另洽本府交

通旅遊處申請。」，並經新竹縣政府(交通旅遊處)103年10月2日府交規字第1030153277號函示：「…二、經查旨揭案件載運土石方行駛路線：…非本府公告砂石專用車行駛路線，爰請於行駛需求前1個月，依『新竹縣政府砂石車、大貨車及聯結車臨時通行證申請書』彙整應檢附資料，逕向本府交通旅遊處提出申請。…」，同意確認，並請申請人後續依新竹縣政府上開函示意見辦理。

六、查卷附計畫書第4-6頁表4-3預估重劃費用負擔估算表，本案開發影響費暫估為1千萬元，惟與附件二開發影響費用所之計算(771萬2,566元)不同，請修正。

請申請人依上述決議辦理補正事宜，並於3個月內將補正後開發計畫書圖送本部營建署，再召開專案小組會議討論。

參、臨時動議：無。

肆、散會(中午13時20分)。

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重點摘要

◎委員 1

- 一、本案範圍早期由 50 公頃調整至 7 公頃，目前又修正為 28 公頃，請再補充說明三次範圍的面積位置及考量。
- 二、過去大學紛紛設校，本案實踐大學設立之高雄分校由副校長之說明了解其運作狀況尚可，增加住宿、實習及教學研究空間大方向予以支持，惟開發後面積增加二倍，並依校方說明未來學生數可能減少一半，屆時每人利用面積較目前多四倍，但也無法評估空間多就不好，且可能有些土地因坡度、水的問題無法使用，因本案已歷經三次現勘，對於專案小組審查的過程及結果原則上應予尊重。

◎委員 2

- 一、本案所附本署南區分署（以下簡稱南區分署）核發之國有非公用土地提供申請開發同意書，與計畫書土地及建築物權利證明文件所載私立學校法第 36 條及其施行細則第 28 條規定之租用土地相關證明文件不同。倘經財團法人實踐大學取得開發許可，因國有土地面積合計超過 1,650 平方公尺，依許可開發範圍內國有非公用土地處理原則第 3 點規定，不得辦理讓售，雖得依國有非公用財產委託經營實施要點第 5 點第 1 項第 2 款規定辦理委託經營，惟委託經營期限最長以 10 年為限，似亦無法成就私立學校法規定，建議財團法人實踐大學洽南區分署研議依國有非公用不動產交換辦法辦理交換事宜。
- 二、另本案倘財團法人實踐大學未來係以承租方式使用國有土地，因私校法亦可排除租期限制，並可由 20 年延長為 30 年，請重行洽南區分署審查是否符合國有財產法有關得讓售得逕予出租規定後，於許可前出具同意申請變更編定公函。

◎委員 3

- 一、本案現地違規部分，計畫書中提及以 77 年或 80 年的相

片基本圖檢討原始地形，惟涉及山坡地開發之挖填土方量計算問題，原始地形究竟應依何時期的圖作為依據應予確認，最早的圖應為 68 年，中間如有整地行為，本案使用之圖資年期是否恰當，應再予釐清。

- 二、本案水土保持規劃書係以 50 公頃之規模製作，後續面積變更調整是否有修正水土保持規劃書，雖簡報提及高雄市政府函示可於水土保持計畫階段作變更，但面積調整是否涉及排水區域改變的問題而無須辦理水土保持規劃之變更，應予釐清。
- 三、農塘併入計畫範圍變更為國土保安用地當然很好，但其原有功能是否存在，因農塘係農田灌溉來源，未來使用管制是否影響灌溉功能，請再補充說明。

◎委員 4

- 一、在 28 公頃的範圍中，申請人是否取得土地所有權或是具有土地管理權，另外是否仍有未取得之土地，請補充說明。
- 二、本人為本案第一任召集人，原則支持開發，惟產權及學生人數資料應納入計畫書補充，並建議剔除農塘或將整個農塘納入，以利後續土地利用管理。

◎委員 5

- 一、有關規模與使用的問題，對照教育部當年的擴校招生政策與近年學生人數遞減的狀況，當時核定的人數與目前實際學生人數的變化情形如何？就人數與規模作連結，是否需要擴大至 28 公頃的面積，請再說明。
- 二、配置的宿舍、運動場、休閒實習農場屬必要性設施，在規劃上可以理解，至於體健區是否有其必要仍有疑慮，簡報說明係考量觀光及休閒產業學系之需求，惟校內設置大面積的極限運動、野戰場，是否確屬必要，請補充說明。
- 三、私有地部分，基地東側有一小塊土地位於範圍外，缺了一個角落，是權屬無法取得或是有使用的限制，請再說明。

◎委員 6

- 一、針對第四次專案小組問題七的回應，有關聯外道路開發影響費之估算為零，其原因為目前尚未超過原核定之學生數，估計的交通量亦未超過，其聯外交通未增加衝擊，由此論點來看將來應該僅有師生出入學校，惟北側B區兼實習旅館、A區有休閒農場及E區體健區設有遊憩設施，可能透過經營實習而增加遊客交通旅次，此一部分前次專案小組時並未清楚說明，本次簡報也跳過實習旅館的部分，未來實際會有多少經營活動，應再詳細說明。
- 二、本人支持設置實習旅館，因透過實務訓練可提升教育功能，但規劃內容應清楚說明，如實習旅館的間數及未來營運方式，教室其實不能稱為實習旅館而與宿舍放在一起，透過網路的查詢，目前即可申請貴校招待所及實習旅館，有5,00元及1,200元的房型，再次提醒申請人明確說明。

◎委員 7

- 一、有關E區有無必要保留於範圍內，有些新數據如中、北部住宿需求及交通事故的影響等應納入補充，住宿床位規劃要容納多少學生，需求與規劃的量體是否足夠，基本上實習旅館應對外營運，如以教室形式搭配課程教學，旅館的量體配置及設施之管理方式就必須清楚說明；E區時程的急迫性亦無法由計畫書中看出，園藝、景觀公園結合風雨教室作教學，應屬觀光系、休閒系的教學需求，但同時又提供其他學系田徑、自行車、射箭等使用，此空間可作如此多的使用，其功能、規劃及體育活動教學使用上，是否在其他區塊無法滿足，簡報並未說明急迫性與時程的問題，請再補充說明。
- 二、農塘有部分位於範圍外，本案變更使用後，其目前功能是否會受影響，E區景觀公園未來是否會使用農塘的水，或有其他校內需求的急迫性，請再補充，如無校內現有使用需求，可否將農塘剔除於範圍外。

◎委員 8

農塘是否與其他人共有，97.3%私有土地中，簡報一直強調農牧用地已取得但不能過戶給學校，計畫書亦未敘明私有土地權屬及權利狀況，請補充。

◎委員 9

報告書 3-8 頁規劃表之數據不清楚，實習旅館配置樓層、房間數未表達，宿舍床位與間數之說明不一致，而且表中亦無法看出有無包含教職員的宿舍，該預估係以現況或少子化學生人數減少情形亦一併納入考量，看起來像宿舍與實習旅館混搭，也許學生宿舍換個方式就變為旅館，有關實際需求、供給部分之數據請再明確說明。

◎作業單位

本案應附帶決議，一為保留區外農塘之供水功能，區內劃為國土保安用地之農塘應維持水塘使用狀態，二實習旅館不得有營業行為，未來如要對外營業，會涉及開發影響費的估算，應循變更計畫之程序辦理。

◎教育部（書面意見）

- 一、實踐大學高雄分部擴校事業計畫前經本部於 93 年同意備查，申請面積為 50.4592 公頃；後於 96 年申請第 1 次變更面積為 7.4779 公頃，業經本部同意備查。
- 二、該校第 2 次申請變更將申請面積擴增為 28.2666 公頃，業經本部 102 年 7 月 5 日臺教高(三)字第 1020095377 號函同意備查在案；其申請面積範圍仍在本部 93 年同意備查之範圍內。
- 三、至基地範圍外農塘係屬私有土地，非學校土地，爰同一農塘有二種不同使用情形，非屬本部審核權責，本部尊重專責單位意見；惟仍請就學校實際需要優予考量。

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重點摘要

※委員 10

- 一、本案重劃範圍由原先的 9.8455 公頃調降為 7.0322 公頃，公共設施用地比例提升至 35%較法定 25%更高，爰本部地政司原則認為本案符合農村社區土地重劃精神。
- 二、本案開發成本的部分單項標準應該予以釐清，例如建物拆遷補償費、建物保留後如果再接受分配時應繳交差額地價，所以說建物保留配回原地主並不會對本案財務造成太大負擔；規劃設計費與工程設計費的概估確實偏高。
- 三、因自辦農村社區土地重劃案之重劃計畫書核定、工程預算書圖審查、重劃後地價評定等均屬新竹縣政府權責，建議應由新竹縣政府予以審核。

※委員 11

- 一、本重劃區內公共設施新竹縣政府未來應承諾接管。
- 二、分配比例部分，本案擬將現況為建築用地與屬於農舍部分均採 100%配回之方式是否符合重劃規定？
- 三、能否進一步說明重劃後街廓劃設分配的示意圖，使本案能達到小地主根留社區的目的，避免造成未來重劃後分配的困擾；另外本案道路面積比例不低，且區內道路規劃與南側都市計畫道路銜接，其所帶來的交通便利性是否會吸引更多的區外旅次而影響社區生活？
- 四、肯定本案委託台灣社區培力學會進行規劃，請申請人進一步說明本次學會所述之建築或公共設施規劃設計理念有哪些是強制性的？有哪些是建議性的？應於計畫書中表明清楚。

※委員 1

- 一、本案原來農村社區的區位在哪裡？面積有多少？擬重劃社區區位在哪裡？土地面積有多少？

二、7 公頃多的土地有哪些是特定農業區農牧用地？

※委員 9

- 一、農村社區土地重劃的目的在於增加公共設施、改善生活環境品質，本人過去參加過現地會勘，認為本案確實需要辦理重劃、增加公共設施的必要性，惟過去於專案小組審議時均認為本案規模仍有討論空間，本案應從滿足既有社區活動人口所需擴大的重劃面積有多少？本案擴大新增的建築用地面積約 4 倍，如以容積來計算則重劃後土地使用強度較重劃前增加約 5、6 倍，本案擴大重劃範圍的合理性為何？
- 二、建議申請人應先說明既有社區區位、現住人口數以及重劃後衍生的居住人口數各為何？未來公共設施配置於既有建物上是否符合拆遷最小原則？
- 三、本案公共設施配置的合理性欠缺適當說明。

※委員 3

- 一、建築群外圍之緩衝帶配置如何？
- 二、甲、丙種建築用地在重劃後如何重分配？
- 三、基地東側之轉角處，似有一區塊屬順向坡，宜釐清可能影響。
- 四、本案原建地只有 12,813.86 平方公尺，增加至 45,570 平方公尺，是否符合農村社區土地重劃目的？
- 五、山坡地部分之滯洪池量體亦應依非都市土地開發審議作業規範之 100 年頻率年規定辦理。

※委員 8

農牧用地比例 80%，區內有從事農業的意願卻無供農業用地可供使用，如何尊重少數人的意願？

※委員 12

本案重劃後區內已無農牧用地，本次認為區內適合耕種的特定農業區農牧用地或山坡地保育區農牧用地應該予以保留，並適度改善農村社區生活環境與公共設施，讓農村風貌

予以維持才是農村社區土地重劃的精神。

※委員 13

據申請人簡報資料，因基地南側都市計畫區段徵收工程施作後將土地墊高產生本案與南側都市計畫區有明顯地形高低差情形，導致本案水路阻斷、農地荒廢，請教新竹縣政府當時為什麼未將本案土地納入都市計畫範圍的理由？原則上應納入都市計畫辦理區段徵收進行整體開發才是正辦。

※新竹縣政府

因本府都市計畫單位未列席，故無法就過去未納入都市計畫一併辦理區段徵收的理由說明，目前因都市計畫完成開發致使遺留這一小區塊非都市土地在規劃使用上不太容易，對於申請人願意採自辦農村社區土地重劃辦理，本府樂觀其成；另因其面積僅 7 公頃規模較小，未來透過都市計畫採區段徵收方式之可行性較低。

※委員 1

- 一、新竹縣因產業蓬勃發展使農地開發壓力大，本案重劃後擴大新增住宅用地約 4 倍是否可以被接受？就農地管理角度剛言，將區內 80% 的農業用地透過農村社區土地重劃方式變更為可建築土地是否合宜？因本案為第一個提區委會大會討論的自辦農村社區土地重劃案件，其審議將可能作為其他已受理案件的審議基準，應予審慎。
- 二、本案建議退回專案小組審查，後續應儘量尊重專案小組委員的審查意見。

※委員 11

- 一、農村社區土地重劃案件應由重劃主管機關本部地政司及農業主管機關行政院農業委員會共同把關。
- 二、區內農舍採 100% 配回建地是否符合重劃法規？應釐清。
- 三、本案以 150 戶、每戶 4 人計算重劃後人口數為 5、6 百人，其與都市計畫並無不同，此人口推估方式是否妥適？

四、建議作業單位將目前農村社區土地重劃專編訂定前已受理之幾個重劃案件製作比較分析表，看看能否建立共同的審核標準。

※委員 13

- 一、本案退回專案小組會議審查。
- 二、本案重劃範圍夾於南側竹北（含斗崙地區）都市計畫區與北側山坡地之間，新竹縣政府過去未將本案土地納入都市計畫一併辦理區段徵收，嗣後都市計畫區段徵收工程施作後將土地墊高產生本案與南側都市計畫區有明顯地形高低差情形，導致本案水路阻斷、農地荒廢，如從改善舊聚落角度將重劃範圍東南側部分農地剔除於重劃範圍外，此一夾雜於都市計畫與重劃區間的小面積農牧用地同樣不利農用，考量本案重劃範圍業經本部地政司 102 年 7 月 31 日內地司劃字第 1026036158 號函示符合 101 年 8 月 3 日內授中辦地字第 1016651281 號令訂定發布農村社區土地重劃範圍勘選作業要點規定第 2 點、第 5 點及農村社區土地重劃條例第 7 條規定及農村社區土地重劃之精神，爰此，基於整體規劃考量本案重劃範圍原則維持申請人所擬範圍，並請申請人依委員意見檢討修正土地使用計畫內容。

內政部區域計畫委員會第 351 次審查會議簽到簿

時 間：104 年 2 月 26 日(星期四)上午 9 時 30 分

地 點：營建署 6 樓 601 會議室

主 席：陳主任委員威仁

許文仁

記 錄：王麗玲、林漢彬

出席人員	簽到處	代 理 人	
		職 稱	簽 到 處
陳副主任委員純敬			
林 委 員 慈 玲			
洪 委 員 素 慧		組長	王勝毅
吳 委 員 彩 珠			
林 委 員 建 元	林建元		
林 委 員 素 貞			
林 委 員 楨 家	林楨家		
周 委 員 天 穎	周天穎		
施 委 員 文 真			
張 委 員 學 聖	張學聖		
張 委 員 蓓 琪	張蓓琪		

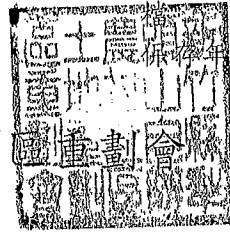
出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
張委員容瑛	張容瑛		
陳委員彥仲	陳彥仲		
游委員繁結	游繁結		
傅委員玲靜	傅玲靜		
劉委員玉山	劉玉山		
賴委員美蓉	賴美蓉		
賴委員宗裕	賴宗裕		
蕭委員再安	蕭再安		
許委員志堅	許志堅		
黃委員萬翔			
高委員惠雪			
林委員信得		副科長	張信得
王委員秀時		科長	廖秀時
唐委員嘉光			

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
楊委員素娥		簡任技正	尤泳欣
曹委員紹徽			
王委員靚琇		科長	姬世明
許執行秘書文龍	許文龍		
王委員榮進	王榮進		

列席人員	簽到處
行政院農業委員會	
行政院農業委員會 水土保持局	
交通部運輸研究所	
教育部	
高雄市政府	
高雄市政府農業局	林南順
新竹縣政府地政處	陳杰輝
實踐大學	丁斌甫
新竹縣犁頭山自辦 農村社區土地重劃 區重劃會	張孝宗 葉福良
新陽技術顧問股份 有限公司	吳聲賢 卓榮
本部地政司	涂瑤清
本部 土地重劃工程處	

列席人員	簽到處
營建署 城鄉發展分署	
綜合計畫組 陳組長繼鳴	陳繼鳴
綜合計畫組 林副組長秉勳	林秉勳
林專門委員世民	林世民
張簡任技正順勝	張順勝
朱代理科長偉廷	朱偉廷
綜合計畫組	林澤村 楊煥如 張玲 林煥軒 林世均

正本



號：
限：

新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃

函

綜合組 2/27 (黃林)

地址：新竹縣新埔鎮中正路109號
聯絡方式：張書宗
電話：03-5894510

10556 台北市八德路二段 342 號

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國 104 年 6 月 10 日

發文字號：犁頭山劃字第 1040061001 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫區域計畫委員會第 351 次審查會議審查意見」補正說明書回覆對照表、及各委員意見補正說明對照表

主旨：檢送「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」區域計畫委員會第 351 次審查意見補正說明書回覆對照表，敬請惠予辦理後續審核。

說明：依據 貴部 104 年 5 月 21 日營署綜字第 1040030779 號函辦理，本案已依內政部函審查意見補正完成並回覆說明，請詳見區域計畫委員會第 351 次審查會議審查意見補正說明書回覆對照表。

正本：內政部營建署

副本：

理 事 長 朱 有 玄

104. 6. 12



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：02-27772358



受文者：本部營建署（綜合計畫組）

發文日期：中華民國104年8月7日

發文字號：內授營綜字第10408122391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7月23日本部區域計畫委員會審議新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」第3次專案小組審查會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署104年7月20日營署綜字第1042911654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日召開之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。是專案小組實務運作係依上開規定辦理。



裝

訂

線

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，其功能係為強化區委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，依行政程序提送區委會做討論決議，且本部區委會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日內擲還本部營建署彙整處理，以資周延。

正本：許委員志堅、吳委員彩珠、蕭委員再安、游委員繁結、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員信得、王委員秀時、唐委員嘉光、洪委員淑幸、曹委員紹徽、王委員靚琇、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、傅委員玲靜、劉委員玉山、賴委員美蓉、賴委員宗裕、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、新竹縣政府地政處、新竹縣政府農業處、新竹縣政府國際產業發展處、臺灣省新竹農田水利會、新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會、新陽技術顧問股份有限公司

副本：本部營建署（綜合計畫組）（含附件）

部長陳威仁

內政部區域計畫委員會審議新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」第3次專案
小組審查會議紀錄

時間：104年7月23日（星期四）下午2時整

地點：本部營建署1樓107會議室

主持人：許委員志堅

出席人員：詳后附簽到簿

記錄：林漢彬

壹、審查意見：

一、有關本案重劃後是否符合宜維護農業用地資源總量政策部分，經新竹縣政府農業處查明本案係屬農業主管機關辦理農地分類分級成果之第三種農業區，並經行政院農業委員會委員代表表示宜維護農業用地資源總量係指上開農地分類分級成果之第一種農業區、第二種農業區及第四種農業區面積的總合，考量本案係屬第三種農業區並已取得行政院農業委員會同意農業用地申請變更為非農業使用同意文件，經討論無其他意見，同意確認。

二、本案第 351 次區域計畫委員會決議一、二，依下列意見辦理：

- （一）請新竹縣政府農業處協助瞭解基地外北側原參與重劃農村聚落之公共設施需求，並請申請人適度考量納入基地內公共設施予以規劃配置。
- （二）本案重劃擴大範圍曾經本部第 351 次區域計畫委員會決議原則同意，考量本案重劃範圍擴大合理性與財務

計畫相關，因此再請就下列意見補充修正財務計畫內容，並請新竹縣政府地政處就本重劃案財務計畫適法性與合理性協助提供意見：

- 1、本案經申請人說明區內建築拆遷理由有「填土區域」、「老舊頹廢不堪使用」、「道路擴寬」、「影響土地分配」、「公共設施需求」等，請說明因「道路擴寬」須拆遷建築區位在哪？並請釐清本案因「老舊頹廢不堪使用」而拆遷之補償費依法能否納入本案重劃成本讓區內土地所有權人共同負擔？又本案土地使用計畫修正前後拆遷建築棟數、拆遷補償金與總重劃成本之差異各為何？
- 2、有關本案農舍用地負擔部分，查新竹縣政府 104 年 6 月 10 日府地劃字第 1040072187 號函說明略以：「有關貴會為減少重劃後原農舍建物之拆遷，擬於辦理土地分配時，依農地分配比率計算負擔後，倘配回之土地面積小於該等建物投影面積者，以增配至建物投影面積配回土地，並由土地所有權人繳納差額地價之方式，查應無違反『農村社區土地重劃條例』第 18 條之規定。」，次查申請人本次簡報所計算抵費地（係指扣除區內全數土地所有權人配回後剩餘之可建築土地）所負擔之重劃成本並未扣除農舍用地土地所有權人應繳交之差額地價，請一併釐清上述抵費地負擔計算方式是否符合新竹縣政府 104 年 6 月 10 日府地劃字第 1040072187 號函說明。
- 3、查本重劃案土地所有權人平均負擔比率係以建地所有權人 1%、非建地所有權人 55% 計算，倘本案經檢討後重劃費用有減少情形，請以不變動上開土地所有權人平均負擔比率前提下，將減少重劃費用回

饋於本重劃案之公共設施改善，一併配合調整區內公共設施規劃內容。

- (三) 請申請人就本案土地使用計畫修正前後的差異、修正理由與改善效益以圖表方式逐點說明，並強化說明重劃後公共設施的必要性與對當地居民的貢獻，以利區域計畫委員會審查。
- (四) 請強化說明本案重劃後在地籍整理方面究竟解決了哪些問題？
- (五) 為使本案重劃後能維持農村景觀風貌使之與南側縣治三期都市計畫景觀有別，請申請人針對自強北路及十興五街與都市計畫區銜接的界面提出景觀因應措施。本重劃案區內隔離設施、公共設施以及基地鄰接自強北路、十興五街側之植栽綠化應以果樹、蔬菜為原則，使基地立面景觀上能夠維持農村景觀。
- (六) 請地政司協助提供幾個公辦或自辦農村社區土地重劃案件之公共設施工程重劃費用負擔比例，以利委員會瞭解本案重劃成本的合理性。
- (七) 請申請人說明本重劃案仍未簽署同意之土地所有權人的不同意見及因應作為。
- (八) 本案重劃後公共設施是否取得新竹縣政府或竹北市公所承諾接管部分，經申請人表示依據新竹縣政府 102 年 4 月 17 日召開「研商本縣自辦農村社區土地重劃案重劃範圍內公共設施管理維護及後續處理相關事宜會議」，得於本案取得開發許可後、重劃工程預算書核定前取具同意接管維護相關文件即可，並經討論無其他意見，同意確認。

三、本案第 351 次區域計畫委員會決議三，有關本案重劃後土地使用強度部分，依下列意見辦理：

- (一) 本案已將區內新增住宅用地（平地）之建蔽率、容積

率分別調整為 60%、150%，新增住宅用地（山坡地）之建蔽率、容積率維持為 40%、120%，符合 104 年 6 月 11 日本部區域計畫委員會第 358 次審查會議紀錄報告事項，經討論無其他意見，同意確認。至於區內公共設施如社區中心、公園、綠地等，查卷附實質發展計畫內容並無特別建築需求，請依建築需求檢討調降其土地使用強度。

- （二）有關計畫書記載重劃前原編定甲種建築用地因妨礙工程、影響配地以致被拆除，重劃後分配於其他非山坡地範圍者，可依原甲種建築用地 60%、240%之土地使用強度辦理之內容一節，經申請人表示原聚落之甲種建築用地於重劃後將集中分配於原聚落區周邊街廓，請申請人釐清能否於土地使用計畫圖上明確標示維持 60%、240%之乙種建築用地區位與面積據以管制，如否，考量上述分配原則作法將造成未來建築許可階段難以依開發計畫核發建築執照，請配合刪除上述計畫書記載內容。

四、有關本案重劃後人口數部分，查申請人計算方式（現況人口加計新增住宅用地面積乘上 150 人／公頃之方式計算）未符作業規範住宅社區專編第 23 點第 2 款精神與意旨，請依下列意見辦理：

- （一）請評估說明未來可能回流或吸引之人口來源，再檢視重劃後人口淨密度是否符合上述規定，並說明回流人口之就業機會為何。
- （二）請說明重劃範圍內擁有農地的農民但重劃後完全沒有農地的人數有多少？重劃後全區不再務農的人數有多少？

五、本案第 351 次區域計畫委員會決議六，查申請人

已配合修正開發計畫書之預估重劃費用負擔估算表中開發影響費用，已與該計畫書附件二開發影響費用一致，同意確認。

以上意見請申請人於六個月內補充修正後送本部營建署，與新竹縣關埔自辦農村社區土地重劃案併提區域計畫委員會討論。

貳、臨時動議：無。

參、散會（下午 17 時 20 分）。

附錄、委員及機關發言重點摘要紀錄

◎委員 1

- 一、本案鄰近縣治三期都市計畫區，在上次區域計畫委員會時有人提到是因為縣治三期都市計畫漏未將該地區納入都市計畫範圍，請新竹縣政府相關單位說明還原一下過去都市計畫擬定的歷程。
- 二、簡報第 33 頁，擴大倍數有一個是 3.84 倍、一個是 2.33 倍，請地政司說明依重劃法令究竟哪個是對的？
- 三、不論哪個數字都已經超過 1.5 倍，請申請人補充說明擴大倍數無法小於 1.5 倍的理由。
- 四、簡報第 50 頁，特定農業區調整為一般農業區，後續提送內政部營建署之後續答復結果如何？

◎委員 2

- 一、本案新增建地會增加比較多的關係是因為財務計畫的可行性，重劃負擔總計 3.22 億，其中行政作業費就佔 1.07 億，請問這些成本都是必要計入的嗎？另外工程費部分，本案電力、電信、自來水、瓦斯等管線鋪設是否取得相關單位的同意？請說明農田水利會灌溉溝渠的施設是否來自農田水利會的要求？
- 二、簡報第 51 頁，有關本案回流人口推算部分，應進一步說明旅外人口回流意願與推算結果的依據。

◎委員 3

- 一、請問未來如何落實報告書第 3-73 頁有關農村景觀構想的 10 點，以夜間照明為例，其與當地農村社區景觀的關係是什麼？未來如何要求社區落實以型塑出農村景

觀，可以真正吸引人口回流？

- 二、人口推估是僅用意願調查的方式來計算？抑或用擴大面積乘上密度後推算出來？這部分應進一步說明。再者，鄰近都市計畫區的住宅供給與空屋情形為何？本案有無擴大的需求？
- 三、本案農業用地的資源屬性究竟是什麼？重劃後與周邊農地的關係是什麼？
- 四、基地與南側的道路有高程差，未來如何銜接？
- 五、土地使用強度，公園綠地賦予建蔽率、容積率的需求為何？

◎新竹縣政府國際產業發展處沈處長又斌

- 一、縣治三期的開發目的是為了取得台大校地第二期用地與相關公共設施用地，因此在新訂擴大都市計畫階段當時並未考量天然地形因素而將此區塊納入，加以都市計畫區段徵收工程將都市計畫內土地高程墊高，阻斷了本案基地的排水。
- 二、竹北市的人口成長率是全台最高的，平均每年有 6,000 人的成長，然考量到透過新訂擴大都市計畫方式將周邊非都市土地納入的審查程序是相對複雜、麻煩的，不過都市計畫的區段徵收工程將土地墊高確實對於本案基地造成一些困擾，而且本案基地內的農地資源類型經本府農業處認定屬第三種農業區，因此新竹縣區域計畫我們也將陳述該區位為農地釋出的區位。

◎本部地政司委員代表

有關建地擴大比例部分，依農村社區土地重劃範圍勘選作業

要點規定的 1.5 倍來看，係以新增建築用地除以既存建築用地計算，農舍土地並不在考量範圍內，因此本案擴大倍數應為簡報第 33 頁所載的 3.84 倍。至於農舍土地配回比例的部分，其實是重劃會與地主的一種協議，如果農舍地主以農舍投影面積 100% 領回實際上是影響重劃會領回抵費地的面積，法令上並無明定。

◎行政院農業委員會委員代表

- 一、簡報第 49 頁對於第 3 種農業區的定義有誤，其定義應為具有糧食生產功能，但生產環境受到外在因素干擾的農業區。
- 二、本基地農地資源確屬第 3 種農業區，農地資源分類分級的目的係為盤點農地資源利用情況，僅供參考，至於能否申請變更則還是回到一般審議程序或相關法令規定。
- 三、有關本案重劃後是否影響農地存量部分，所謂宜維護的農地資源總量係指第 1 種農業區、第 2 種農業區及第 4 種農業區的加總，若以個案來看會難以控管農地釋出的總量，而應先由各目的事業主管機關盤點出各種產業發展的總量；若以質來看，變更第 1 種農業區跟變更第 4 種農業區的影響是不同的。

◎委員 4

- 一、現況農地面積是多少？重劃後綠地面積是多少？
- 二、關於前次區域計畫委員會中建議本案財務計畫合理性送請新竹縣政府提供意見部分，新竹縣政府以本案係由土地所有權人自主性開發且同意比例高達 86.2% 而表示本案重劃費用應屬可行，二者似乎沒有直接關聯。就財

務計畫估算來看，本案重新調整後須拆遷 30 棟，合法建築有 12 棟、非法建築則有 18 棟，二者在拆遷補償價格是一樣的嗎？我想這些應該由新竹縣政府來審查，因此請教新竹縣政府，除了重劃意願比例很高以外有沒有其他理由可以證明本案財務計畫是可行的。

- 三、有關回流人口部分，申請人以三大家族人口數作為本案主要回流人口，其未來就業機會是什麼？依申請人書面說明資料來看，區內有 75% 的土地所有權人不再務農，而少數有意願務農的人將於鄰近農業區內務農，重劃後似乎比較像是住宅社區的開發而非農村社區，故重劃後是否符合農村社區土地重劃條例的精神？

◎委員 5

- 一、本案以農水路破壞為申請理由之一，其範圍有多少？應先思考有什麼方法可以恢復？而非申請變更為農村社區。
- 二、有關本次議程詢及重劃後將本案農地變更是否危及農地資源存量政策部分，建議應由行政機關訂出幾個指標請申請人回答，避免農地被鯨吞蠶食，個人提供一個標竿的數字供參考，德國每人擁有農地的面積是台灣每人擁有農地面積的 5 倍。
- 三、重劃案多以農地來作為財務計畫平衡的觀念來看，這部分能否進一步檢討。
- 四、請申請人針對基地道路規劃經調整後拆遷戶減少情形進行整理比較。
- 五、請申請人說明基地本來有農地的農民但重劃後完全沒有農地的農民人數有多少？重劃後基地內不是農民的人

數有多少？

◎新竹縣政府地政處

- 一、有關本案拆遷補償費用部分，屆時須依本府訂定的標準來查核，至於非法部分大概是給予 7 成的補償。
- 二、本案重劃成本僅屬概估，未來本處將依法審查。
- 三、有關本案特定農業區調整為一般農業區部分，原係考量本案因南側都市計畫區段徵收工程導致農水路被阻斷，故過去曾提報將基地由特定農業區調整為一般農業區，然因內政部營建署表示應於新竹縣區域計畫實施後再辦理全縣的資源型分區檢討，故本案資源型分區調整一事該署並未受理。

◎新竹農田水利會

- 一、重劃區範圍現況由本會舊港圳 10 支線、舊港圳 10 支線 4 分線供灌，餘水最終匯入竹北第 488 排水，重劃後應注意上下游渠道銜接順暢，新設渠道斷面不得小於原最大通水斷面。
- 二、開發單位施工時應保持渠道暢通，於施工前將水路流向及施工放樣結果通知本會。
- 三、重劃區域放流水如欲使用本會渠道，應先向本會申請放流水界定及「使用水利建造物搭配（排）水申請」同意，並符合灌溉用水水質標準後始得排放。

◎作業單位

- 一、據簡報第 13 頁~第 18 頁，申請人雖表示已修正土地使用計畫，惟表述方式較難讓人理解其前後差異、修正理

由與改善效益，因此請申請人就本案土地使用計畫修正前後的差異、修正理由與改善效益以圖表方式明列，以利委員會審查。

二、查簡報第 16 頁街廓配置調整拆遷原因有五種，其中有哪些是因為道路擴寬而須拆遷？又因老舊頹廢不堪使用而拆遷的建物，請問依法可以作為本案重劃成本讓區內土地所有權人共同負擔嗎？另因本案因配置調整後導致拆遷數減少是否也減少全案的重劃成本負擔、減少多少？雖然前次區域計畫委員會已大致同意本案擬辦重劃範圍，惟考量委員剛剛所詢本案財務計畫方面的問題均與擴大重劃範圍的合理性相關，應請申請人或重劃主管機關再詳述釐清。

◎新竹縣政府地政處

未來如果實際核算的重劃成本較現階段概算的重劃成本為低時，則相對應地土地所有權人的負擔比例會一併降低，即土地所有權人領回的建築用地會比較高。

◎委員 1

剛剛新竹縣政府國際產業發展處處長表示竹北市目前是人口成長的情形，因此個人建議新竹縣政府思考本區域朝縣治四期的方向進行規劃的可能。

◎作業單位

有關本案農舍用地之負擔部分，查簡報第 46 頁抵費地一項所負擔的重劃開發成本並未扣除農舍用地之土地所有權人應繳交之差額地價，致使抵費地售價過高的情形，似與新竹

縣政府 104 年 6 月 10 日府地劃字第 1040072187 號函意旨未符，因此申請人抵費地售價之計算結果是否適法，應請申請人檢具財務計畫概算資料送請新竹縣政府地政處釐清。

◎委員 6

- 一、建議新竹縣政府農業處協助了解基地外北側農村聚落的生活性或生產性需求，並建議申請人於基地內設置公共設施時應適度考量上述基地外北側農村聚落的需求。
- 二、請教新竹縣政府地政處，重劃工程負擔 20% 似乎比較高，如果未來實際核算的重劃成本較現階段概算的重劃成本為低，應如何處理？
- 三、為使本案重劃後能維持農村景觀風貌使之與南側縣治三期都市計畫景觀有別，請申請人針對自強北路與十興五街與都市計畫區銜接的界面提出景觀因應措施。
- 四、請營建署協助將本案與新竹縣關埔自辦農村社區土地重劃案一併提區域計畫委員會審查。
- 五、請地政司協助提供幾個公辦或自辦農村社區土地重劃案件之公共設施工程重劃費用負擔比例，以利委員會瞭解本案重劃成本的合理性。因為本案工程費用負擔 20% 似乎太高，能否將其轉換為公共設施服務的負擔，因此須請新竹縣政府協助調查瞭解基地外北側農村聚落對於公共設施的需求為何，並透過本案的重劃來滿足，使基地內土地所有權人總負擔還是可以維持在 55%。
- 六、請營建署於下次區域計畫委員會審查時，將目前受理中的幾個案件比較分析表提供予委員參考。
- 七、請營建署會後與地政司討論有關農村社區土地重劃範圍內農舍負擔的方式，個別案應有一致性作法。

- 八、請申請人針對重劃擴大範圍的合理性予以補強。
- 九、請申請人說明本案重劃後在地籍整理方面究竟解決了哪些問題？並整理重劃後公共設施的必要性與對當地居民的貢獻在哪？
- 十、土地使用強度按審議原則處理。
- 十一、請強化竹北市人口增加與本案人口回流的說明。
- 十二、本案植栽綠化方式應要求儘量以果樹、蔬菜為原則，例如基地周邊的隔離設施、公共設施或自強北路、十興五街等，應在基地立面景觀上設法創造出農村景觀。
- 十三、未來本案的公共設施興建，新竹縣政府應儘速編列預算興建。
- 十四、有關本案財務計畫的適法性、合理性，於申請人修正後再請新竹縣政府地政處協助檢視。
- 十五、請申請人進一步說明本案仍未簽署同意之土地所有權人的意見為何？解決了沒有？

內政部區域計畫委員會審議

新竹縣竹北市「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」

第3次專案小組審查會議簽到簿

時 間：104 年 7 月 23 日（星期四）下午 2 時			
地 點：營建署 1 樓樓第 107 會議室			
主 席：許委員志堅		記 錄：林漢彬	
出席人員		簽 到 處	
		職 稱	簽 到 處
許 委 員 志 堅	許志堅		
吳 委 員 彩 珠			
蕭 委 員 再 安	蕭再安		
游 委 員 繁 結			
黃 委 員 萬 翔			
高 委 員 惠 雪			
林 委 員 信 得	請假		
王 委 員 秀 時	請假		
唐 委 員 嘉 光			
洪 委 員 淑 幸			
曹 委 員 紹 徽		技正	唐晨欣

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
王委員靚琇		視察	涂瑤清
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	施文真		
張委員學聖			
張委員蓓琪	張蓓琪		
張委員容瑛			
陳委員彥仲			
傅委員玲靜			
劉委員玉山	劉玉山		
賴委員美蓉	賴美蓉		
賴委員宗裕			

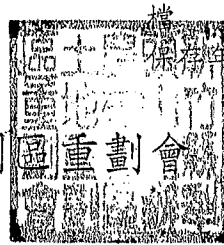
列席人員	簽到處
行政院農業委員會	唐晨欣
行政院農業委員會 水土保持局	
本部地政司	塗瑤清
本部 土地重劃工程處	
新竹縣政府地政處	陳杰熙
新竹縣政府農業處	林曉梅
新竹縣政府國際產 業發展處	沈又妤
臺灣省新竹農田水 利會	吳俊瑋
新竹縣犁頭山自辦 農村社區土地重劃 區重劃會	張書寧
新陽技術顧問股份 有限公司	
本署綜合計畫組 林組長秉勳	
本署綜合計畫組 林副組長世民	
本署綜合計畫組 張簡任技正順勝	張順勝
本署綜合計畫組 朱代理科長偉廷	朱偉廷

列席人員	簽到處
本署綜合計畫組 一	
本署綜合計畫組	林漢彬

正本

新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃

綜合組



號：
限：

地址：新竹縣新埔鎮中正路109號

聯絡方式：張書宗

電話：03-5894510

10556 台北市八德路二段 342 號

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國 104 年 10 月 20 日

發文字號：犁頭山劃字第 1040102001 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫區域計畫委員會第 3 次專案小組」審查意見補正說明書修正本乙式 35 份。(另送)

主旨：檢送「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫區域計畫委員會第 3 次專案小組」審查意見補正說明書修正本乙式 35 份，敬請 辦理後續審核。

說明：依據 貴部 104 年 10 月 2 日內營署綜字第 1040062213 號函辦理，本會已依審查意見補正完成並回覆說明。

正本：內政部營建署

副本：本會

理 事 長 朱 有 玄

無附件

104. 10. 22



有關農村社區土地重劃專編訂定發布前，農村社區土地重劃案件之審議原則

- 一、依農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第 6 點規定，以新增之建築用地面積不超過重劃前既有建築用地總面積 1.5 倍辦理為原則。但無法依上開規定辦理者，得以農村社區既有聚落為核心進行改善，從『增加公共設施需要』、『改善生活環境需要』或『地籍整理需求』說明擴大重劃範圍增加可建築土地的適當性。
- 二、第一點有關公共設施改善項目部分，應以污水處理、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，力求縮小重劃擴大範圍為原則。
- 三、農村風貌與紋理維護原則：
 - (一) 公共設施配置應以維持農村紋理、最小拆遷原則進行規劃。
 - (二) 區內乙種建築用地強度應予酌減，新增建築用地強度以不超過建蔽率 50%、容積率 150% 為原則，避免太高強度的開發破壞農村風貌。並另應適度限縮新建築物高度，以不超過 3 層樓及不超過 10.5 公尺為原則。
- 四、重劃意願的說明：應調查說明開發範圍內未同意參與重劃案之所有權人意見，並檢附同意與不同意參與者所有土地之分布圖，以利委員瞭解。
- 五、本部政策確立未來將要求農村社區土地重劃案與農村再生計畫結合，惟現階段相關農村社區土地重劃法規尚無明定，爰暫以依下列原則審議區位適當性：
 - (一) 位於已核定之農村再生計畫範圍內者，應說明開發計畫內容是否符合農村再生計畫，並請行政院農業委員

會水土保持局（農村再生主管機關）協助提供意見，以確立農村社區土地重劃之區位適當性。

- （二）若位於非經核定之農村再生計畫範圍內者，則請本部地政司就區位適當性部分提供意見，供區域計畫委員會審議參考。

六、於審議過程中，可請本部地政司及行政院農業委員會就下列事項協助提供意見，供區域計畫委員會審議參考：

- （一）請地政司從財務可行角度，並考量基地區位條件，協助試算本案需擴大的之合理面積。
- （二）請農業或農村再生主管機關就維持農村風貌所必須劃設或改善之公共設施項目提供意見。

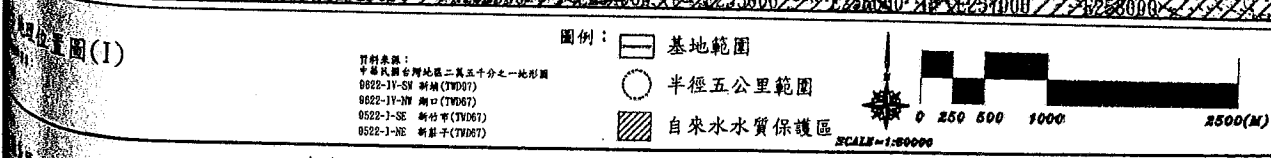
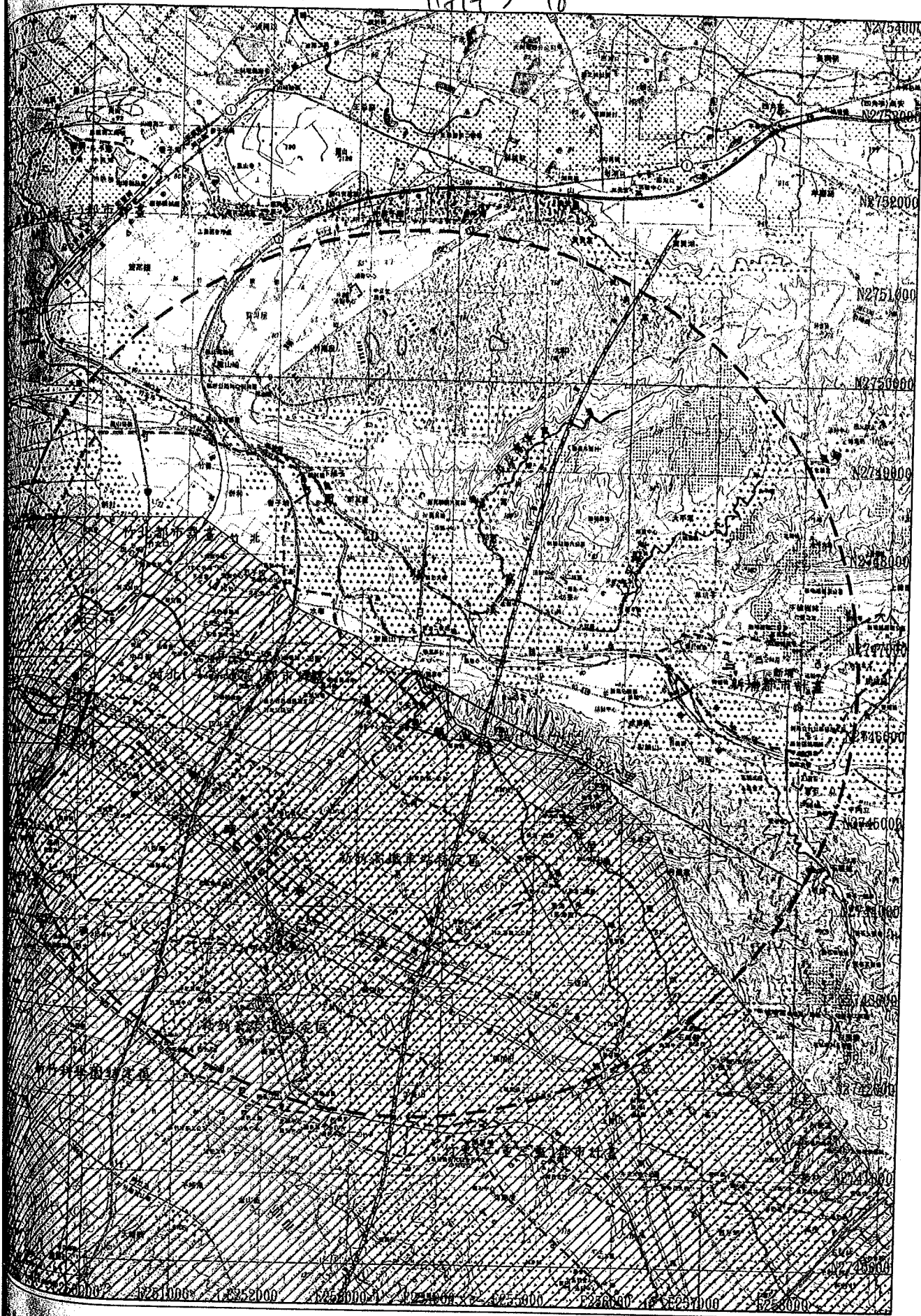
100 年 3 月 4 日修正下授要點後收回農村社區重劃案件比較分析表

單位：公頃

案名	申請總面積	特定農業區農牧用地佔申請總面積比例	重劃前建地面積	重劃後住宅用地面積	重劃後住宅用地強度	重劃後公共設施比例	重劃後新增住宅用地/重劃前地面積	重劃後住宅用地/重劃前樓地板面積	審議進度
1 雲林縣水碓(公辦)	2.492633	59.4% (1.480773)	0.491427 (甲建) 0.152145, 乙建 0.339282)	1.667571	建蔽率 60%、容積率 180%	33.1%	2.39	2.54	已許可
2 宜蘭縣林美(公辦)	6.793380	66.76% (4.535253)	1.698642 (甲建) 0.354516, 乙建 1.326926, 丁建 0.0172)	4.27668	既有：建蔽率 60%、容積率 180% 新增：建蔽率 50%、容積率 120%	37%	1.52	1.13	審議中
3 宜蘭縣武淵(公辦)	8.3926	35.72 (2.9977)	2.1814(甲建)	5.204707	建蔽率 60%、容積率 180%	36.5%	1.39	1.79	逾補正期限駁回
4 宜蘭縣	9.890964	43.32%	3.950972	6.6261	建蔽率 50%、容積率 180%	31.6%	0.68		104.3.4

案名	申請總面積	特定農業區農牧用地佔申請總面積比例	重劃前建地面積	重劃後住宅用地面積	重劃後住宅用地強度	重劃後住宅用地公共設施比例	重劃後住宅用地新增面積/重劃前存積面積	住宅樓地板面積/重劃前樓地板面積	審議進度
丸山 (公辦)		(4.284299)	(甲建 1.430203, 乙建 2.520769)		率 120%				受理審議
5 新竹縣 犁頭山 (自辦)	7.032241	80.31% (5.647687)	0.913112	4.557	既有：60%、240% 新增(平地)：建蔽率 60%、容積率 180% 新增(山坡地)：建蔽率 40%、容積率 120%	33.8%	3.99	5.08	審議中
6 新竹縣 關埔 (自辦)	4.328944 4	73.61% (3.186585)	0.913071	3.129687	既有：建蔽率 60%、容積率 240% 新增：建蔽率 60%、容積率 180%	27.7%	2.43	2.82	審議中
7 新竹市 中隘	4.633354	71.8% (3.326844)	1.015958 (甲建)	3.243348	建蔽率 60%、容積率 180%	30%	2.19	2.309	審議中

案名	申請總面積	特定農業區農牧用地佔申請總面積比例	重劃前建地面積	重劃後住宅用地面積	重劃後住宅用地強度	重劃後公共設施比例	重劃後住宅面積/重劃前地積	重劃後住宅面積/重劃前地積	審議進度
(公辦)			0.865674，丁建 0.150284)						
8 臺中市 光正 (公辦)	3.820111	57.06% (2.17925)	1.256938(乙 建)	2.554268	建蔽率 60%、容積 率 180%	33.1%	1.03	1.52	審議中



新竹縣頭山自辦農村社區
土地重劃計畫

申請人：

新竹縣頭山自辦農村社區土地重劃委員會

規劃單位：

新陽技術顧問股份有限公司



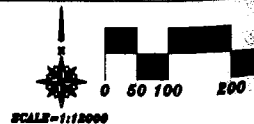
圖名：
圖1-6 地理位置圖(II)

相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：

圖例：

 基地範圍
 半徑1公里範圍



申請案名：
新竹縣犁頭山自辦農村社區
土地重劃區開發計畫

申請人：**227**
新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會
1-20

規劃單位：
新陽技術顧問股份有限公司



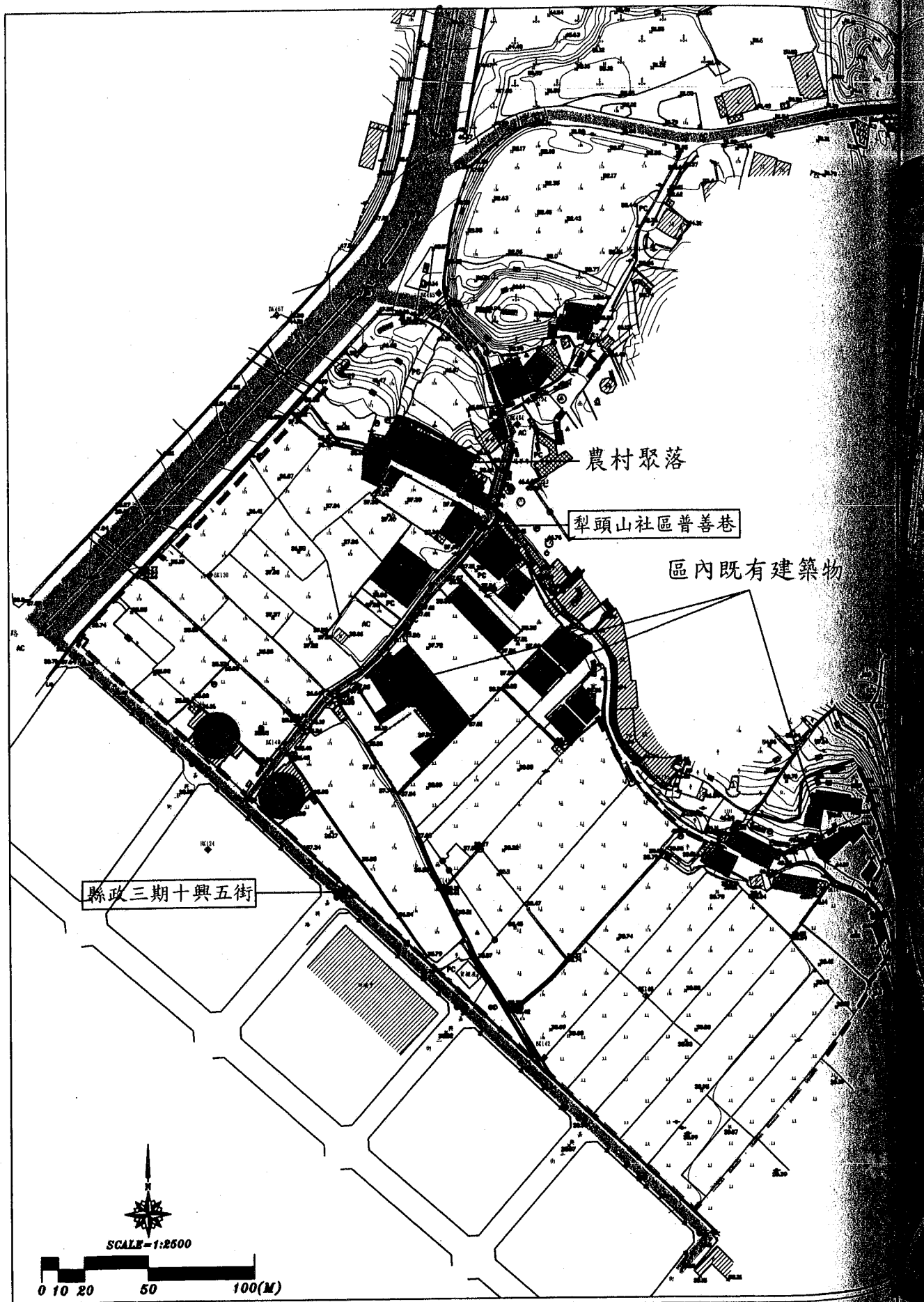
- 圖例：
- | | | |
|--------|------|--------|
| 基地範圍 | 農牧用地 | 甲種建築用地 |
| 特定農業區 | 暫未編定 | 丙種建築用地 |
| 山坡地保育區 | 水利用地 | |
| 鄉村區 | 交通用地 | |

土地開發計畫
土地分區及編定圖

犁頭山自辦農村社區
土地開發計畫

申請人：
新竹縣犁頭山自辦農村社區土地開發委員會

規劃單位：
新陽技術顧問股份有限公司



圖名：
圖2-18 限制開發區位圖

相關專業技師簽章：
繪圖員簽章：

圖例：
基地範圍
● 現有建物開發限制

申請案名：
新竹縣犁頭山自辦農村社區
土地重劃區開發計畫

申請人 229
新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會
2-60

規劃單位：
新陽技術顧問



圖名：

圖3-13 套繪地籍之使用地變更編定計畫圖

相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：

圖例：

基地範圍

變更為國土保安用地

變更為乙種建築用地

變更為遊憩用地

變更為特定目的事業用地

變更為水利用地

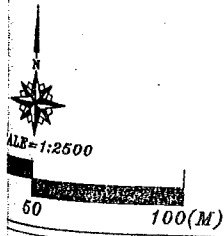
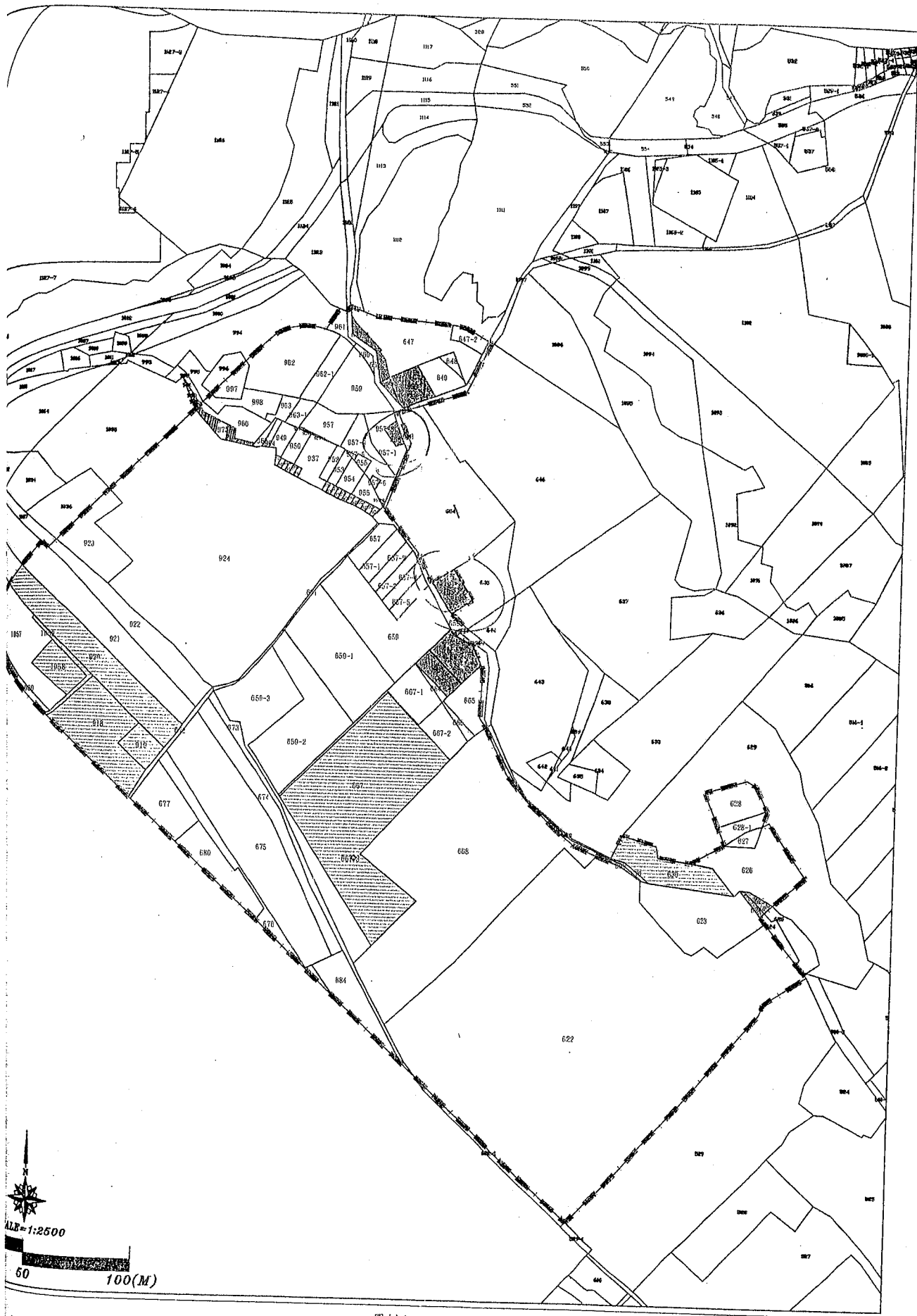
變更為交通用地

申請案名：
新竹縣犁頭山自辦農村社區
土地重劃區開發計畫

申請人：
新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會

規劃單位：
新陽技術顧問股份有限公司

231



有權人意願分佈圖

- 圖例：
- 基地範圍
 - 土地所有權人尚未同意
 - 地號內部分土地所有權人未同意

自辦農村社區
設計畫

申請人：
新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區重劃會
4-3

規劃單位：
新陽技術顧問股份有限公司

四、公、私有地分布

重劃區內土地權屬包含公有土地及私有土地兩部分，其中 11 筆為公有地，面積為 1,852.37 m²，佔總面積之 2.63%，其餘 116 筆土地為私有土地，面積為 68,470.04 m²，佔總面積之 97.37%，詳表 1-5 土地權屬表及圖 1-13 土地權屬圖。

表 1-5 土地權屬表

項目	筆數	面積(m ²)	百分比(%)	備註
公有土地	11	1,852.37	2.63	—
私有土地	116	68,470.04	97.37	—
合計	127	70,322.41	100.00	—

五、土地使用分區及編定

申請重劃土地之使用分區為特定農業區及山坡地保育區，使用編定類別包含：甲種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、水利用地、暫未編定、交通用地及林業用地等七項，其中以農牧用地為大宗，詳表 1-6 土地使用分區及編定表及圖 1-14 土地使用分區及編定圖。

表 1-6 土地使用分區及編定表

使用分區	用地編定	面積(m ²)	百分比(%)
特定農業區	甲種建築用地	4,418.31	6.28
	農牧用地	56,476.87	80.31
	交通用地	224.11	0.32
	水利用地	542.22	0.77
山坡地保育區	丙種建築用地	4,712.81	6.70
	農牧用地	3,183.58	4.53
	交通用地	116.94	0.17
	林業用地	46.69	0.07
	暫未編定	600.88	0.85
總計		70,322.41	100.00

三、土地使用編定計畫

本案土地使用項目計有：農村住宅、道路、社區中心、公園、綠地、停車場、污水處理設施、滯洪池等用地。後續將依其使用性質變更編定為適當之使用地，其變更原則如下：

1. 農村住宅區或建築組群外圍緩衝綠地變更為國土保安用地。
2. 農村住宅用地(含原有建地)、社區中心變更為乙種建築用地。
3. 道路及廣場兼停車場變更為交通用地。
4. 公園及蓮華寺遊憩用地變更為遊憩用地。
5. 滯洪池用地變更為水利用地。
6. 污水處理設施用地變更為特定目的事業用地。

依據「區域計畫法施行細則」、「非都市土地使用管制規則」規定，重劃後土地使用分區應變更為鄉村區，使用地類別包含國土保安用地、乙種建築用地、交通用地、遊憩用地、特定目的事業用地及水利用地等六種編定別。

表3-3 用地編定計畫表

使用分區	使用編定	面積(m ²)	百分比(%)
鄉村區	國土保安用地	871.00	1.24
	乙種建築用地	46,090.00	65.54
	交通用地	12,810.41	18.22
	遊憩用地	7,019.00	9.98
	特定目的事業用地	685.00	0.97
	水利用地	2,847.00	4.05
合計		70,322.41	100.00

註：表中各使用編定面積以重劃後實際測量分割面積為準。

四、土地使用強度

依「非都市土地使用管制規則」規定：乙種建築用地建蔽率為60%、容積率為240%，本案為農村社區土地重劃，為符合農村重劃精神，維持農村風貌，採低密度開發，調降本區乙種建築用地建蔽率、容積率分別為60%、150%；原聚落區之甲、丙種建築用地重劃後變更為鄉村區乙種建築用地，仍維持重劃前編定類別之土地使用強度，分別為60%、240%；40%、120%。為區分原甲、丙種建築用地及新增乙種建築用地之容積差異，本案將原甲、丙種建築用地重劃後集中分配於原聚落區周邊街廓，並不得小於重劃前原編定建地面積，未來土地分配完成後，其街廓內之土地所有權人即以開發計畫規範土地使用強度申請建築。社區中心屬乙種建築用地，規劃作為社區圖書、集會、交誼、康樂等多功能活動使用，無高樓層建築行為，故調降為60%、150%（依主管機關未來申請建築規劃為原則，但不得超過上述規定建蔽率、容積率）；遊憩用地建蔽率為20%、容積率為60%；特定目的事業用地建蔽率20%、容積率為60%。故重劃區內各項土地使用強度如表3-4 土地使用強度表：

表3-4 土地使用強度表

使用地類別		土地使用項目	用地面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	樓地板面積 (m ²)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
國土保安用地		緩衝綠帶	871.00	0.00	0.00	0	0
乙種 建築 用地	原住宅用地(甲建)	農村住宅	5,072.00	3,043.20	12,172.80	60	240
	新住宅用地(乙建)	農村住宅	36,510.00	21,906.00	54,765.00	60	150
	住宅用地(山坡地)	農村住宅	3,988.00	1,595.20	4,785.60	40	120
	社區中心	社區中心	520.00	312.00	780.00	60	150
交通 用地	道路	社區道路	11,851.41	0.00	0.00	0	0
	停車場	停車場	959.00	0.00	0.00	0	0
遊憩 用地	公園、綠地	公園、綠地	6,880.00	1,376.00	4,128.00	20	60
	蓮華寺遊憩用地	停車場	139.00	0.00	0.00	0	0
特定目的事業用地		污水處理設施	685.00	137.00	411.00	20	60
水利用地		滯洪池用地	2,847.00	0.00	0.00	0	0
總 計			70,322.41	28,369.40	77,042.40	-	-

註：表中各使用地類別總面積以重劃後實際測量分割面積為準。

**「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」
區域計畫委員會第 3 次專案小組審查會議記錄
審查意見補正說明查核表**

依據內政部 104 年 8 月 7 日內授營綜字第 10408122391 號函辦理

審查意見	補正說明	查核意見
一、有關本案重劃後是否符合宜維護農業用地資源總量政策部分，經新竹縣政府農業處查明本案係屬農業主管機關辦理農地分類分級成果之第三種農業區，並經行政院農業委員會委員代表表示宜維護農業用地資源總量係指上開農地分類分級成果之第一種農業區、第二種農業區及第四種農業區面積的總合，考量本案係屬第三種農業區並已取得行政院農業委員會同意農業用地申請變更為非農業使用同意文件，經討論無其他意見，同意確認。	敬悉。	—
二、本案第 351 次區域計畫委員會決議一、二，依下列意見辦理： (一)請新竹縣政府農	1. 依內政部 101.11.02 內授中辦字第 1016652006 號函說明三：「因擬辦重劃區北側聚落（文山里下庄社區），現況為產權單純之集合式透天住宅社區，房舍整齊，地籍方整，區內道路規劃及聯外道路交通便利，	詳初審意見四

業處協助瞭解基地外北側原參與重劃農村聚落之公共設施需求，並請申請人適度考量納入基地內公共設施予以規劃配置。

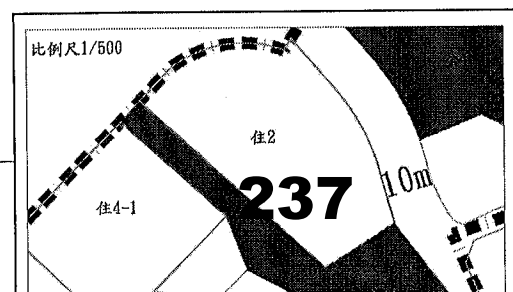
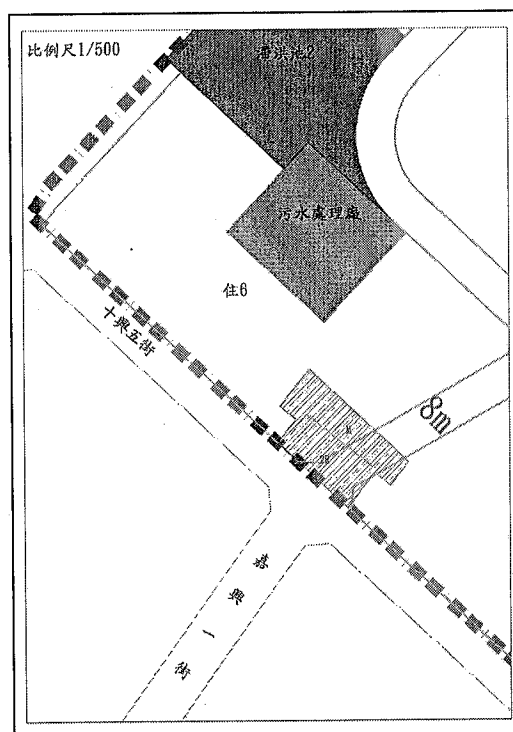
且與南側社區聚落並無關連性，而將該部分社區納入農村社區土地重劃辦理之範圍，與農村社區土地重劃之原則不符」。故本會調整擬辦重劃範圍，剔除北側聚落區及文山段地號土地，範圍面積縮小至 7.032241 公頃，並經新竹縣政府 102.03.19 府地劃字第 1020027717 號函核定在案，且經內政部地政司 102.07.31 內地司劃字第 1026036158 號函符合農村重劃精神。

2. 由於下庄社區及文山段地號土地已剔除本重劃區外，該基地已非核定範圍，爰僅就聚落銜接聯外原有巷道至文華路段長約 155 公尺予以改善，計畫新設路邊排水邊溝，及鋪設柏油路面等實質改善工程。

(二) 本案重劃擴大範圍曾經本部第 351 次區域計畫委員會決議原則同意，考量本案重劃範圍擴大合理性與財務計畫相關，因此再請就下列意見補充修正財務計畫內容，並請新竹縣政府地政處就本重劃案財務計畫適法性與合理性協助提供意見：

1、本案經申請人說明區內建築拆遷理由有「填土區域」、「老舊頹廢不堪使用」、「道路擴寬」、「影響土地分配」、「公共設施需求」等，請說明因「道路擴寬」須拆遷建築區位在哪？並請釐清本案

1. 本案為進行普善巷道路擴寬工程及與聯外通路（十興五街）銜接，故就現況建築物因妨礙擴寬路線者則予以拆除，經調查因受「道路擴寬」因素致拆遷之建築物計有徐家聚落區 2 戶、雜貨店（翁義富）2 戶、南側與十興五街銜接處 2 戶，如下圖。



查申請人已繪圖說明區內因「道路擴寬」須拆遷建築區位，並說明區內建物之拆遷係因「公共設施需求」、「道路擴寬」、「影響土地分配」等，且其拆遷之建築物大多數屬「老舊頹廢不堪使用」之建

因「老舊頹廢不堪使用」而拆遷之補償費依法能否納入本案重劃成本讓區內土地所有權人共同負擔？又本案土地使用計畫修正前後拆遷建築棟數、拆遷補償金與總重劃成本之差異各為何？

物。另本案修正土地使用計畫前後總計拆遷建物由 36 棟下降為 30 棟，拆遷補償費由 9870 萬元下降為 7496 萬元，總重劃成本則由 3 億 5446 萬元下降為 3 億 2205 萬元。

2. 查「農村社區土地重劃條例」第十三條第二項：因重劃拆除之土地或改良物或遷葬之墳墓，應予補償；其補償數額，由直轄市或縣（市）主管機關查定之；另查「農村社區土地重劃條例施行細則」第十四條：本條例第十三條第一項所定應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工必須拆遷者為限。本會依上揭農村重劃規定辦理土地改良物拆遷補償，合先敘明。

部分建築物位置受「公共設施需求」、「道路擴寬」、「影響土地分配」等因素需予拆遷，且其拆遷之建築物大多數屬「老舊頹廢不堪使用」之建物，故依上開農村重劃規定以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工必須拆遷，並予以補償，符合農村社區土地重劃相關規定，其拆遷補償費用依法計入土地所有權人共同負擔。

3. 本案土地使用計畫修正前後拆遷建築棟數、拆遷補償金與總重劃成本之差異如下說明。

(1) 本案土地使用計畫經第 351 次區域委員大會結論予以調整，修正區內部分道路系統及公共設施配置，因受土地使用計畫修正前後不同，使其區內建築物拆遷建築數量異動，如下表。

修正前		修正後	
建物構造	建物數量	建物構造	建物數量

鋼筋	1R	2	鋼筋	1R	2
混凝土	2R	8	混凝土	2R	5
	3R	1		3R	1
磚造	B	10	磚造	B	10
棚子	T	8	棚子	T	6
鐵皮	1M	6	鐵皮	1M	5
鐵皮	2M	1	鐵皮	2M	1
總數		36	總數		30

(2)因拆遷數量異動，故就土地使用計畫修正前後拆遷補償費比較如下表。

修正前		修正後	
拆遷補償項目	金額	拆遷補償項目	金額
建築拆遷	5700 萬	建築拆遷	4309 萬
自拆獎金補助	2850 萬	自拆獎金補助	2155 萬
人口家具遷移	400 萬	人口家具遷移	250 萬
附屬雜項構造	350 萬	附屬雜項構造	350 萬
營業損失	200 萬	營業損失	150 萬
農林漁牧補償	370 萬	農林漁牧補償	282 萬
總和	9870 萬	總和	7496 萬

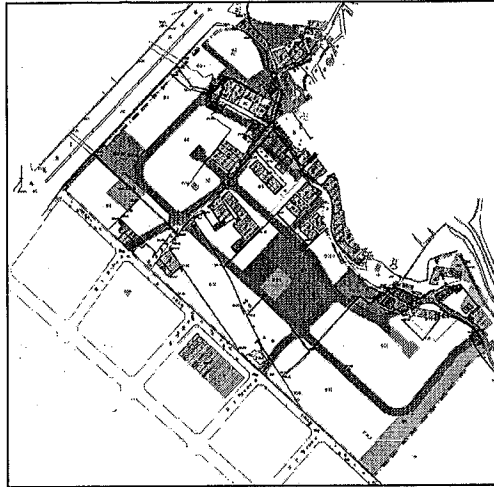
(3)因拆遷補償費異動，影響重劃後成本，就土地使用計畫修正前後重劃後總成本比較如下表，修正前後重劃費用差距約 3,241 萬元。(本費用為概估列算，實際開發費用仍以主管機關核定重劃計畫書為準)

修正前		修正後	
重劃費用項目	金額	重劃費用項目	金額
重劃工程費	10,104 萬	重劃工程費	10,336 萬
行政作業費	11,500 萬	行政作業費	10,771 萬
拆遷補償費	9,870 萬	拆遷補償費	7,496 萬
污水營運基金	1,000 萬	污水營運基金	1,000 萬
貸款利息	2,934 萬	貸款利息	2,602 萬
總和	35,446 萬	總和	32,205 萬

	(4)本案係自辦農村社區土地重劃性質，重劃負擔以全體土地所有權人之自主意願與共識為依歸，不僅鼓勵原有住戶參與重劃，且有助農村社區整體發展以及改善農村風貌，故應符合上述法規之精神與要旨。	
2、有關本案農舍用地負擔部分，查新竹縣政府 104 年 6 月 10 日府地劃字第 1040072187 號函說明略以：「有關貴會為減少重劃後原農舍建物之拆遷，擬於辦理土地分配時，依農地分配比率計算負擔後，倘配回之土地面積小於該等建物面積小於該等建物	1.本案有關農舍增配之補正報告書函詢縣府說明及用語之疑義，茲詳述如下。 2.重劃區內之土地分配作業依土地所有權人之共識與同意之分配比例執行時，較特殊之情形大致有二類，一為原有土地面積細小者，二為既有農舍建物部分或全部占用農地者。對於第一類小面積之土地所有權人，其應配回之土地面積小於或大於本案規劃之最小分配面積 1/2 者，前者領取現金補償後不再配地，後者則增配至最小分配面積並繳交差額地價，符合農村社區土地重劃相關法令之規定。 3.至於前項第二類之農舍佔用農地部分，本案辦理方式為規劃配地時將其佔用農地部分劃	詳問題一

配至建物投影面積配回土地，並由土地所有權人繳納差額地價之方式，查應無違反『農村社區土地重劃條例』第 18 條之規定。」，次查申請人本次簡報所計算抵費地（係指扣除區內全數土地所有權人配回後剩餘之可建築土地）所負擔之重劃成本並未扣除農舍用地土地所有權人應繳交之差額地價，請一併釐清上述抵費地負擔計算方式是否符合新竹縣政府 104 年 6 月 10 日府地劃字第 1040072187 號函說明。	為抵費地，於重劃後由重劃會將抵費地依重劃後評定地價讓售予農舍所有人，以達農舍所有人不必拆屋之目標。此種處分方式對於重劃總費用並無影響，因為重劃總費用已由重劃會籌措資金先行墊付，而於其後以重劃後評定地價讓售予農舍所有人，對全體土地所有權人之共同負擔及權益並無影響，此亦於民間自辦重劃實務上已行之有年。對此農舍所有人購回抵費地之費用本不應視為「差額地價」，應稱為「現金繳納」，然而民間習慣上均以差額地價稱之，致生疑義。	
3、查本重劃案土地所有權人平均負擔比率係以建地所有權人 1%、非建地所有權人 55% 計算，倘本案經檢討後重劃費用有減少情形，請以不變動上開土地所有權人平均負擔比率前提下，將減少重劃費用回饋於本重劃案之公共設施改善，一併配合調整區內公共設施規劃內容。	1. 感謝委員指教，本案係以農村社區土地重劃之模式辦理開發，由土地所有權人自行發起辦理，係屬「自辦」重劃方式，本自辦重劃區內之重劃費用，依規定應由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付，如無未建築土地者，則改以現金繳納。本重劃總負擔包括公共設施用地負擔及重劃費用負擔，為考量土地所有權人參與意願、權益、負擔比例，本會適度調整重劃範圍及重劃費用，以符合自辦重劃之財務自償原則。 2. 本會依「農村社區土地重劃條例施行細則」第 5 條，為減輕重劃區內原有建築用地負擔，增加參加重劃意願，增訂重劃區內原有建築用地重劃負擔減輕原則之規定。本重劃區內特定農業區甲種建築用地、山坡地保育區丙種建築用地負擔重劃費用 1%，不負擔公	詳問題一

	共設施用地，其應負擔部分則納入重劃區內其他土地所有權人共同負擔。 3.本案開發總費用將於完成農村社區土地重劃後，由參加重劃之土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，以抵費地方式或繳納差額地價抵付。抵費地出售後將優先償還開發總經費及貸款利息等費用，經清償後如有盈餘則以增加重劃區內之公共建設方式處理。 4.本案重劃費用經檢討後如有減少，仍以建地所有權人1%、非建地所有權人55%計算，其公共設施負擔比率、重劃費用負擔分別維持35%、20%，僅重劃後平均地價漲跌異動，不影響重劃後土地所有權人土地分配比率及權益，待重劃結算(清償後)如有盈餘則增加重劃區內之公共建設，並將餘款移交社區管理委員會。	
(三)請申請人就本案土地使用計畫修正前後的差異、修正理由與改善效益以圖表方式逐點說明，並強化說明重劃後公共設施的必要性與對當地居民的貢獻，以利區域計畫委員會審查。	本案依區域計畫委員會第351次大會決議，檢討修正土地使用計畫內容，本會就原規劃之土地使用計畫配置修正前後差異、理由與改善效益如下說明： 土地使用計畫修正前	詳初審意見五



土地使用計畫修正後

	修正前	修正後
道路系統	原區內道路設置兩條聯外通路分別銜接南側十興五街與嘉興路、嘉興三街(第二、第四路口)。	1. 為減少聚落區建築物拆遷數量及配合原普善巷路型規劃，故調整南側聯外出口為嘉興一街、嘉興二街(第一、第三路口)，路寬皆為 8 公尺以上。 2. 配合路形調整之住宅街廓(住 12、住 14、住 15)，其街廓深度、長度比例平均分配，利於重劃後土地分配，使土地所有權人可妥善規劃利用。

	原道路銜接處過於直角、路形彎曲幅度過大，影響行車視野角度及路口交會安全。	修繕道路銜接處為弧形(符合市區道路及附屬工程設計規範)並減少穿越性交通及降低行車速率，及配合公共設施規劃調整路線。
中央區公共設施群	原計畫於重劃區中央處設置中央公園、社區中心、停車場等公共設施。	1. 因配合調整區內路形及避免拆除既有建築物，故將原配置中央公園、停車場、社區中心微調右移集中一區。社區中心設置重劃區中央，臨 8m 道路並距各住宅街廓 300m 公尺步行範圍內，使居民皆能方便到達使用。 2. 周邊配合停車場及中央公園作一整體規劃，營造犁頭山純樸濃厚客家聚落氛圍，將傳統農村元素在

		本公園充分展現，具有展示、表演、傳承、教育的功能，期塑造一優美環境，提供社區居民社交之集會、休閒遊憩之功能。
滯洪池 3	原重劃區東側滯洪池 3 規劃為一大型開放性生態滯洪池。	配合路形調整及重新檢討區外山坡地範圍集水區之逕流量，調整原設計之滯洪池形狀及面積，仍維持營造生態映象兼具滯洪池沉砂功能，並以週圍環池道路區隔，廣植桃李樹等觀賞植栽，使其兼具休閒遊憩功能。
東側公園、停車場變更為綠地	原重劃區東側劃設公園、停車場用地。	1. 為減少外車進入本社區及全區建築線退縮 5m，其退縮空間可作為停車空間使用，故修正

			原停車場用地為綠地。 2. 因基地東側邊界規劃一狹長條狀之隔離綠帶作為區隔，並與 8m 道路及住宅街廓隔離，可完整自成一區，因區外周邊保有稻作農業行為，故規劃綠地作為稻作原野意象，適合小朋友及寵物奔跑的綠園帶。	
(四)請強化說明本案重劃後在地籍整理方面究竟解決了哪些問題？	1. 本重劃區現為老舊農村聚落，區內聚落多沿 2-4m 寬之既有普善巷、蓮華巷道路發展，近年來因農業居住需求增加，區內農舍多以散村式個別零星建築，及南側縣治三期整地開發導致區內農業發展情況式微，因農地型態轉變與土地持分情形複雜，致區內產生許多地籍問題。 2. 本重劃區內因世代繼承，致聯名共有之土地計有 29 筆，聯名持有人共計 119 人次，面積合計為 45,508.51 m²，佔重劃總面積 66.5%，為典型傳統農村之普遍現象。此等現象使得土地權屬複雜，產權細碎，加以客觀環境變遷，致土地所有權人無法有效利用土地，更因產權複雜常致糾紛，影響家族與社區和睦。 3. 本案即藉由農村社區土地重劃方式，整理地籍使各所有權人產權分明，可有如下之效益。 (1) 經地籍整理，產權單純分明，消弭紛爭。 (2) 消除持分細碎問題，使土地使用活化，發揮最高土地功能。			詳初審意見六

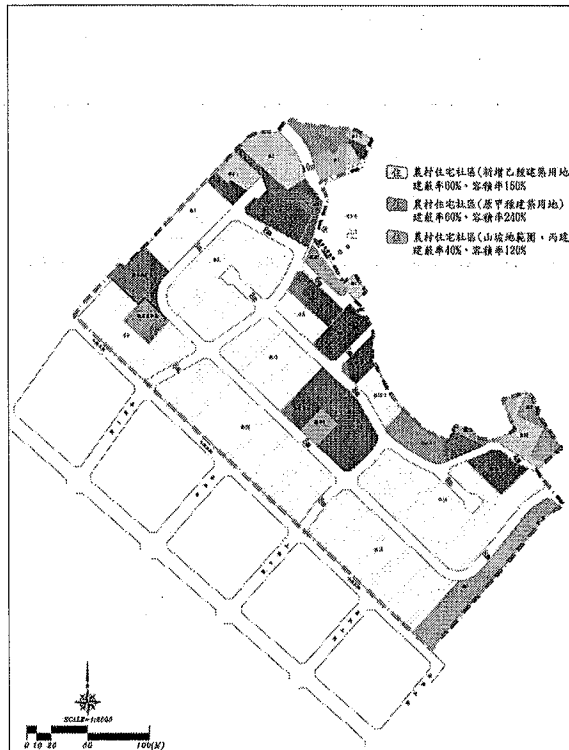
	(3)解決傳統農村居住建地不足之問題。 (4)解決公共設施用地問題，改善生活環境。 (5)提升根留在地之意願，充實農村人文內涵。																															
(五)為使本案重劃後能維持農村景觀風貌使之與南側縣治三期都市計畫景觀有別，請申請人針對自強北路及十興五街與都市計畫區銜接的界面提出景觀因應措施。本重劃案區內隔離設施、公共設施以及基地鄰接自強北路、十興五街側之植栽綠化應以果樹、蔬菜為原則，使基地立面景觀上能夠維持農村景觀。	本區西側臨自強北路，南側臨縣治三期十興五街，為區隔區外道路與都市計畫銜接面之景觀映像，本案於建築基地退縮 5 公尺範圍內規範自道路境界線起算 1.5 公尺內，不得設置障礙物，並應綠化植栽以營造綠廊空間。本計畫規範臨十興五街之南側住宅街廓(住 6、住 12、住 15)於退縮空間內臨路前植栽綠化，及臨自強北路之住宅街廓(住 2、住 4、住 4-1、住 6 西側)之建築基地法定空地內植栽綠化，與區外道路區隔，其植栽是以打造桃、李林為主題，配以台灣本土種喬木與客家庄常見適合於低海拔植栽且少病蟲害之果樹，另於法定空地內之畸零區塊可種植蔬果以豐富農村生活景觀。	詳初審意見七																														
(六)請地政司協助提供幾個公辦或自辦農村社區土地重劃案件之公共設施工程重劃費用負擔比例，以利委員會瞭解本案重劃成本的合理性。	本會蒐集目前各縣市政府已辦(受)理公辦、自辦農村社區土地重劃案件，整理如下表所示。本案於公共設施比例高達 35%及工程費用達 103,365,727 元，係因為改善區內排水系統、整平地形高低落差、增設滯洪池水利設施、新設污水處理系統、維生管線地下化等重大工程建設，故每公頃工程費用為 1,469 萬元。 各公辦重劃區公共設施比例及工程費用比較表 <table><tr><th></th><th>案名</th><th>重劃面積</th><th>工程費用</th><th>公設比</th></tr><tr><td>公辦</td><td>雲林水碓</td><td>2.52</td><td>22,000,000</td><td>33.10%</td></tr><tr><td>公辦</td><td>新竹埔和</td><td>9.6808</td><td>92,000,000</td><td>40.35%</td></tr><tr><td>公辦</td><td>台中光正</td><td>3.8201</td><td>63,682,020</td><td>33.14%</td></tr></table> 各自辦重劃區公共設施比例及工程費用比較表 <table><tr><th></th><th>案名</th><th>重劃面積</th><th>工程費用</th><th>公設比</th></tr><tr><td>自辦</td><td>犁頭山</td><td>7.0322</td><td>103,365,727</td><td>35%</td></tr></table>		案名	重劃面積	工程費用	公設比	公辦	雲林水碓	2.52	22,000,000	33.10%	公辦	新竹埔和	9.6808	92,000,000	40.35%	公辦	台中光正	3.8201	63,682,020	33.14%		案名	重劃面積	工程費用	公設比	自辦	犁頭山	7.0322	103,365,727	35%	據本部地政司 104 年 8 月 10 日內地司劃字第 1041354362 號函所送 6 處農村社區土地重劃案件，6 案之平均重劃負擔比率約 37.475%，個案平均重劃負擔比例最高為 45.11%、最低為 30.93%，均低於本案平均重劃負擔比率 55%，供委員會審議參考。(詳后附)
	案名	重劃面積	工程費用	公設比																												
公辦	雲林水碓	2.52	22,000,000	33.10%																												
公辦	新竹埔和	9.6808	92,000,000	40.35%																												
公辦	台中光正	3.8201	63,682,020	33.14%																												
	案名	重劃面積	工程費用	公設比																												
自辦	犁頭山	7.0322	103,365,727	35%																												

	自辦	新竹綠獅	9.4054	165,981,702	28.15%
	自辦	新竹成壠	9.0803	121,774,060	34.15%
	有關公辦重劃工程費用皆由政府主管機關補助，幾無重劃費用之負擔。本案重劃公共設施工程費用係由參與重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，與公辦重劃費用負擔相去甚遠，故其財務計畫攸關自辦重劃案之成敗。				
(七)請申請人說明本重劃案仍未簽署同意之土地所有權人的不同意見及因應作為。	本案尚未簽署同意書之土地所有權人及未表示意見者佔 19 人，原因如下： (1)土地持分眾多造成土地畸零狹小，使得土地所有權人因持有土地面積過小而抱持無所謂態度，雖瞭解重劃未影響其權益，且均認同重劃，惟未重視同意書必要性，而未表示意見。 (2)有些地主因旅居在外，不設籍在地無法聯絡，尚未簽署參與重劃同意書，俟開發計畫許可審議通過後，具有法律位階時，戶政事務所方能依據查校。 (3)另區內有土地所有權人已死亡尚未辦理繼承之程序，無法取得土地登記名義人之同意書。 (4)部分觀望地主原則同意參加，但表示須確定開發計畫書審議通過後，再提交同意書予重劃會。 本案將持續與未簽屬同意書、及尚未表示意見之土地所有權人訪談溝通，並製作訪談紀錄，期能達重劃進度順利之目標。				詳初審意見八
(八)本案重劃後公共設施是否取得新竹縣政府或竹北市公所承諾接管部分，經申請人表示依據新竹縣政府 102 年 4 月 17 日召開「研商本縣自辦農村社區土地重劃案重劃範圍內公共設施管理維護及後續處理相關事宜會議」，得於本案取得開發許可後、重	敬悉。				—

劃工程預算書核定前取具同意接管維護相關文件即可，並經討論無其他意見，同意確認。		
三、本案第 351 次區域計畫委員會決議三，有關本案重劃後土地使用強度部分，依下列意見辦理： (一) 本案已將區內新增住宅用地（平地）之建蔽率、容積率分別調整為 60%、150%，新增住宅用地（山坡地）之建蔽率、容積率維持為 40%、120%，符合 104 年 6 月 11 日本部區域計畫委員會第 358 次審查會議紀錄報告事項，經討論無其他意見，同意確認。至於區內公共設施如社區中心、公園、綠地等，查卷附實質發展計畫內容並無特別建築需求，請依建築需求檢討調降其土地使用強度。	感謝委員指教。本案社區中心屬乙種建築用地，規劃作為社區圖書、集會、交誼、康樂等多功能活動使用，無高樓層建築行為，故配合區內新增乙種建築用地建蔽率、容積率調降為 60%、150%（依主管機關未來申請建築規劃為原則，但不得超過上述規定建蔽率、容積率）；公園、綠地變更編定為遊憩用地，將於區內設置步道、涼亭、表演舞台、及兒童遊樂設施等設備，故調降原規定建蔽率、容積率 40%、120% 為建蔽率為 20%、容積率為 60%。	詳問題二
(二) 有關計畫書記載重劃前原編定甲種建築用地因妨礙工程、影響配地以致被拆除，重劃	感謝委員指教，本案為維護原建地土地所有權人權益，其土地使用強度採差別容積管制，重劃前原甲種建築用地、丙種建築用地，重劃後變更編定為鄉村區乙種建築用地，其建蔽率、容積率皆維持原編定之土地使用強度 60%、	

後分配於其他非山坡地範圍者，可依原甲種建築用地 60%、240%之土地使用強度辦理之內容一節，經申請人表示原聚落之甲種建築用地於重劃後將集中分配於原聚落區周邊街廓，請申請人釐清能否於土地使用計畫圖上明確標示維持 60%、240%之乙種建築用地區位與面積據以管制，如否，考量上述分配原則作法將造成未來建築許可階段難以依開發計畫核發建築執照，請配合刪除上述計畫書記載內容。

240%；40%、120%。為區分原甲、丙種建築用地及新增乙種建築用地之容積差異，本案將原甲、丙種建築用地重劃後集中分配於原聚落區周邊街廓並符合重劃前原建地面積，未來土地分配完成後，其街廓內之土地所有權人即以開發計畫規範土地使用強度申請建築，詳圖示。



四、有關本案重劃後人口數部分，查申請人計算方式（現況人口加計新增住宅用地面積乘上 150 人／公頃之方式計算）未符作業規範住宅社區專編第 23 點第 2 款精神與意旨，請依下列意見辦理：

（一）請評估說明未來可能回流或吸引之人口來源，再檢視重劃後人口淨

1. 本案全體土地所有權人共計 159 人，其中徐家登記所有權人數為 35 人、黃家 14 人、羅家 18 人，按本重劃會 102 年對三大家族進行家族訪查，目前三大家族依其族譜統計現有人口數約 503 人，且經初步調查未來重劃後，其家族人員有意返鄉建屋定居者約為六成。

2. 區內土地所有權人經過世代繼承，子女成長，婚嫁成家，人口自然成長；查現今鄉村地區生活型態上三代同堂仍相當普遍，主因年輕子女出外就業，該孫子女大多委由祖父母照料，以本案所做之三大家族訪查為例，平均每戶共同居住約 6 人。若依此推估，以現有土地所有權人總數 159 人，扣除因土地持分細小，未符合最小土地分配面積而領取

詳問題三

密度是否符合上述規定，並說明回流人口之就業機會為何。	現金補償者 10 人，則未來得分配土地者計 149 人，再按每戶 6 人計算，未來重劃後區內居住人口為 894 人 (149*6)，扣除本區內現住人口 34 戶、115 人 (102.12.6 竹北市戶字第 1020004015 號函查復)，則回流人口為 779 人，已超過非都市審議規範住宅專編規定之每公頃不得少於 150 人。(相關統計數據如附表) 3.距本重劃區一公里範圍內即西側自強北路對面正興建安興國民小學，明年開始招生，以及嘉興路原六家國中改制為完全高中，於 105 年 9 月正式招生，正符合 12 年國教在籍就學之政策，此二項學區優點加上重劃區內生活環境與條件之改善，均將提升外流人口回流之意願。 4.至於重劃前原實際務農人口 (土地登記名義人) 為 29 人，重劃後仍於毗鄰重劃區外及臨近鄉鎮新埔、竹北、關西從事農業生產活動者 24 人 (如附表)。其次，重劃區緊鄰縣治三期開發區，除原從事工、商、軍、警、公、教職業外，隨工商業迅速發展，衍生相關服務、製造、販售、餐飲、民生消費業等資源，就業機會多元且充沛。	
(二)請說明重劃範圍內擁有農地的農民但重劃後完全沒有農地的人數有多少？重劃後全區不再務農的人數有多少？	1.按農村社區土地重劃條例明載以核定重劃範圍內之土地調整變更為鄉村區乙種建築用地，故區內土地所有權人於重劃後之重劃區內並無農地。 2.依本會近期查訪，本重劃區內現有農地面積在 200 m² 以上者計有 50 人，其中目前仍有務農之人口約 29 人，主因：(1)近十餘年來臨近都市計畫開發造成農業生產環境之改變，不利農作；(2)土地權屬因世代繼承而細碎，地權不明，小面積所有權人之土地使用沒有效益，多半棄置；(3)務農人口年事漸高，無力耕作等因素，此外，本區農業生產因農、水路已斷僅以旱作與雜作為主，無大面積水稻種植之情況。而重劃後仍持續務農者約有 24 人，亦即其居家在重劃區內，農事活動則在重劃區外之臨近鄉鎮，如新埔鎮、關西鎮、竹北市等地區，故重劃後不再務農之人數應	經申請人調查說明區內居民有務農者約 29 人，重劃後仍持續務農者約有 24 人。

	為 5 人 (29-24=5)，主要為退休養老，另有 1 人則經營農機具買賣業務，1 人經營農產品雜貨店。(如附表)	
五、本案第 351 次區域計畫委員會決議六，查申請人已配合修正開發計畫書之預估重劃費用負擔估算表中開發影響費用，已與該計畫書附件二開發影響費用一致，同意確認。	敬悉。	—

「新竹縣犁頭山自辦農村社區土地重劃區開發計畫」

第 3 次專案小組審查會議紀錄補正說明查核表

依據內政部 104 年 8 月 7 日內授營綜字第 10408122391 號函辦理

審查意見	補正說明	查核意見
委員 1		
一、本案鄰近縣治三期都市計畫區，在上次區域計畫委員會時有人提到是因為縣治三期都市計畫漏未將該地區納入都市計畫範圍，請新竹縣政府相關單位說明還原一下過去都市計畫擬定的歷程。	依新竹縣政府國際產業發展處說明：縣治三期的開發目的是為了取得台大校地第二期用地與相關公共設施用地，因此在新訂擴大都市計畫階段當時並未考量天然地形因素而將此區塊納入，加以都市計畫區段徵收工程將都市計畫內土地高程墊高，阻斷了本案基地的排水。	同申請人說明，新竹縣政府國際產業發展處處長已於是日會議說明緣由。
二、簡報第 33 頁，擴大倍數有一個是 3.84 倍、一個是 2.33 倍，請地政司說明依重	依內政部地政司委員代表說明：有關建地擴大比例部分，依農村社區土地重劃範圍勘選作業要點規定的 1.5 倍來看，係以新增建築用地除以既存建築用地計算，農舍土地並不在考量範圍內，因此本案擴大倍數應為簡報第 33 頁所載的 3.84 倍。至於農舍土地配回比例的部分，其實是重	同地政司說明，依農村社區土地重劃範圍勘選作業要點規定計算，本案擴大倍數應為 3.84 倍。

劃法令究竟哪個是對的？	劃會與地主的一種協議，如果農舍地主以農舍投影面積 100%領回實際上是影響重劃會領回抵費地的面積，法令上並無明定。	
三、不論哪個數字都已經超過 1.5 倍，請申請人補充說明擴大倍數無法小於 1.5 倍的理由。	改善農村社區生活環境與地籍整理為農村社區土地重劃立法之核心要旨，本案在於改善犁頭山老舊農村社區之生活環境，而該社區係以西向東狹長分布於犁頭山下，尤其重劃區東北側聚落即連同向東毗鄰之散居農舍，住戶約 17 戶，數世代以來僅賴一 2~3 公尺寬之曲折小徑為對外主要通路，就其現況必須於該區南側新闢聯外道路為唯一解決方案，使得重劃區東北側區內區外住戶獲得永久性聯外交通系統，增進生活機能，實質改善生活環境，滿足該區域整體發展需要，故東側重劃邊界具無可替代性，因而重劃擴大倍數略高。	本案擴大範圍業經本部區域計畫委員會第 351 次會議決議一原則同意，惟考量本案重劃範圍擴大合理性與財務計畫相關，有關財務計畫內容部分，詳問題一。
四、簡報第 50 頁，特定農業區調整為一般農業區，後續提送內政部營建署之後續答復結果如何？	依據新竹縣地政處代表說明：有關本案特定農業區調整為一般農業區部分，原係考量本案因南側都市計畫區段徵收工程導致農水路被阻斷，故過去曾提報將基地由特定農業區調整為一般農業區，然因內政部營建署表示應於新竹縣區域計畫實施後再辦理全縣的資源型分區檢討。	同申請人說明，有關特定農業區調整為一般農業區 1 節，應俟新竹縣區域計畫實施後再辦理全縣的資源型分區檢討，未同意本案辦理資源型分區調整。
五、剛剛新竹縣政府國際產業發展處處長表示竹北市目前是人	感謝委員指教。	新竹縣政府國際產業發展處處長於是日會議表示，確因都市計畫區段徵收工程將土地墊高對該案

口成長的情形，因此個人建議新竹縣政府思考本區域朝縣治四期的方向進行規劃的可能。		基地造成困擾，而透過新訂擴大都市計畫方式將周邊非都市土地納入的審查程序是相對複雜、麻煩的。
委員 2		
一、本案新增建地會增加比較多的關係是因為財務計畫的可行性，重劃負擔總計 3.22 億，其中行政作業費就佔 1.07 億，請問這些成本都是必要計入的嗎？另外工程費部分，本案電力、電信、自來水、瓦斯等管線鋪設是否取得相關	1. 本案行政作業費用包含(1)重劃行政業務費 30,000,000 元(本案自發起籌備迄今，因政策、法令之動輒新訂增修與主管機關權屬之更迭等變數已逾 7 年，其重劃行政業務費用已遠超越原先預估數額)、(2)規劃設計 20,000,000 元(委託顧問公司辦理重劃範圍勘選、自辦重劃流程應辦事項、開發計畫書、工程預算書圖、環境影響評估、水土保持規劃(計畫)書、重劃計畫書、土地分配、地籍整理、審查等重劃過程應辦項目)、(3)開發影響費預估 7,712,566 元。(依據「非都市土地開發影響費徵收辦法」第三條附表二所規定之「非都市土地開發影響費計算公式」，計算本案聯外道路開發影響費)、(4)農地變更使用回饋金預估約 50,000,000 元(依變更編定當期土地公告現值計算)。本案行政作業費用包括重劃行政業務費用、重劃規劃設計費用、開發影響費及農業用地變更使用回饋金等四項，合計為 107,712,566 元。	詳問題一

單位的同意？請說明農田水利會灌溉溝渠的施設是否來自農田水利會的要求？	行政作業費用	行政業務費	30,000,000
		規劃設計費	20,000,000
		開發影響費	7,712,566
		農地變更使用回饋金	50,000,000
	合計		107,712,566
	2.本案已取得各事業單位同意配合供電(台灣電力股份有限公司新竹區營業處 102 年 5 月 9 日新竹字第 1021141192 號函)、供水(台灣自來水股份有限公司第三區管理處台水三工字第 10200052920 號函)、電信(中華電信股份有限公司台灣北區電信分公司新竹營運處新規設字第 1030000034 號函)、瓦斯、垃圾清運(竹北市公所竹市清字第 1030001063 號函)等相關同意文件，詳開發計畫第三章第四節公用設備計畫。		
	3.經本重劃會與新竹農田水利會勘查結果，因重劃區範圍外下游處仍有農田灌溉，為促進地方發展與土地有效利用，重劃區內既有水路原則同意改道至計畫道路側溝銜接下游灌排，並注意上下游高程銜接順暢，於適當位置設置陰井，俾利下		
二、簡報第 51 頁，有關本案回流人口推算部分，應進一步說明旅外人口回流意願與推算結果的	本重劃區開發後回流人口之來源與意願推估約有以下數項： 1.本案有關回流人口來源，調查本重劃區內私有土地所有權人，共計 159 人，實際設籍人數 33 人，因可建築用地稀少，且聚落區內因世代傳承，土地持分權屬複雜細碎，無其他用地得興建住宅使用，子孫後代紛紛移居鄰近地區。其中徐家登記所有		
	詳問題三		

依據。	權人數為 35 人、黃家 14 人、羅家 18 人，按本重劃會對三大家族進行家族訪查，目前三大家族依其族譜統計現有人口數約 503 人，分支人數眾多。其中除 65 人現仍於重劃區內居住者外，其餘均於本重劃區周邊或鄰近鄉鎮居住，主要原因：(1) 本地建地不足；(2) 距老家近，照顧長輩及協助農忙較方便。故本地家族成年子女多半未遠離此區成家，一旦重劃完成取得可建築之自有土地，自然回流意願甚高，其家族人員有意返鄉建屋定居者約為六成。 2. 重劃區內土地所有權人及其尊卑親屬自用為最大宗。按本重劃會辦理之土地所有權人家戶訪談問卷統計，95% 之區內現住戶受訪者表示需建地興建自用住宅，而非現住戶部份亦有 67.3% 表示重劃後將回鄉定居或提供子女興家立業之用，同時有七成以上表示重劃後子女將返鄉發展(人口回流)。 3. 本重劃區於重劃後配合周邊機能完善之環境與接近較佳 12 年國教學區等條件，必然提供強大誘因吸引人口回流，詳如審查意見回覆對照表 P16-17。 4. 除土地所有權人自用土地以外，亦有少部份土地得可供喜愛鄉村生活人士或毗鄰農業區務農人口移入等。	
委員 3		
一、請問未來如何落實報告書第 3-73 頁	本案於開發計畫建築設計規範一節中，就建築特性與空間營造部分，提出相關強制性規定及建議性規劃原則，以落實農村社區景觀形塑，提升根留在地意願，並促進	同申請人說明。

有關農村景觀構想的 10 點，以夜間照明為例，其與當地農村社區景觀的關係是什麼？未來如何要求社區落實以型塑出農村景觀，可以真正吸引人口回流？	人口回流。	
二、人口推估是僅用意願調查的方式來計算？抑或用擴大面積乘上密度後推算出來？這部分應進一步說明。再者，鄰近都市計畫區的住宅供給與空屋情形為何？本案有無擴大的需求？	1. 本案人口推估計算以重劃區設籍人口數及家族人數進行問卷訪查，調查其返鄉定居之意願，並依「非都市審議規範住宅專編」規定人口密度推估，以重劃後建地面積×每公頃不得少於 150 人計算，推估計畫回流人口數為 $4.5570 \times 150 = 684$(人)，戶數=171 戶，作為相關公共設施規劃基礎。 2. 依現況資料調查顯示竹北市目前空閒住宅數約 7,000 戶(103 年止)，每年人口穩定地增加約 6,000 人，每年約可去化 2,500 戶住宅，約 3 年即可完全去化(106 年)，空閒住宅數尚在合理的範圍內。另按竹北(含斗崙地區)都市計畫住宅區面積合計約 374 公頃，以各分區容積率計算竹北(含斗崙地區)都市計畫住宅區可供居住總樓地板面積為約 734 萬平方公尺，若以	詳問題三

人均樓地板面積 50 m²/人為基準，則計畫人口為 14.7 萬人，若人均樓地板面積 60 m²/人，可容納人口總量約 12 萬人，計入高鐵站特定區計畫人口 37,500~45,000 人，則竹北都市計畫設籍人口約 16 萬人。依統計資料竹北市人口每年增加 5~6,000 人，成長率全國第一，人口總數從 95,000 人（91 年 8 月統計）成長至逾 16 萬人（103 年 8 月統計），人口成長符合上述分析數據。

3. 然農村社區土地重劃性質與都市計畫迥異，其主要目的在改善農村社區之生活環境與品質、提供必需之公共設施、解決土地權屬複雜問題，以及促進土地合理利用等，非僅為提供住宅用建地而辦理，更非以鼓勵農村社區居民於都市計畫計畫區購置建地興建住宅即可解決實現該等目的。其次，重劃區內土地所有權人所有之土地，因各種現實因素無法合理使用以解決居住環境問題，而棄其土地任其閒置或荒廢以另覓居所顯然本末倒置，亦絕非土地所有權人所願為，更何況都市計畫區內土地騰貴，更非經濟條件落後之農民所能負擔。
4. 土地與家院向為國人最為重視之人生資產，更為家族之根本，眼見祖先遺留之土地無法善加利用以發揚光大，長久生活於簡陋窳劣之環境又情何以堪？
5. 綜上，擬辦重劃區鄰近地區之建地多寡與空屋率高低，實際與農村社區環境之改善並無太多關聯，對解決農村社區之諸般問題毫無助益。

三、本案農業用地的資源屬性究竟是什麼？重劃後與周邊農地的關係是什麼？	1.本基地農地資源屬第三種農業區，應為具有糧食生產功能，但生產環境受到外在因素干擾的農業區，農地資源分類分級的目的係為盤點農地資源利用現況。 2.本重劃區重劃後變更為鄉村區乙種建築用地，重劃後已無農牧用地，周邊農地仍屬特定農業區，依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第九、十、十一條之規定，必須於重劃區範圍毗鄰農業用地周邊設置 20 公尺隔離帶，沿基地周邊劃設緩衝帶，以減緩重劃開發之影響，故未因農村重劃影響周邊農地使用。	一、依農委會農地資源分類結果而言，本案農地資源屬第三種農業用地。 二、現況居住人口為 115 人，據申請人回應說明，重劃後仍持續務農者約有 24 人，亦即其居家在重劃區內，農事活動則在重劃區外之臨近鄉鎮。
四、基地與南側的道路有高程差，未來如何銜接？	本重劃區南側鄰十興五街，現況高程介於 38.2m 至 39.1m 間，重劃區開發後與十興五街接壤之整地高程介於 38-39.2m，故可平順銜接無虞。	同申請人說明。
五、土地使用強度，公園綠地賦予建蔽率、容積率的需求為何？	公園、綠地變更編定為遊憩用地，將於區內設置步道、涼亭、表演舞台、及兒童遊樂設施等設備，故調降原規定建蔽率、容積率 40%、120%為建蔽率為 20%、容積率為 60%。	詳問題二
新竹縣政府國際產業發展處		

一、縣治三期的開發目的是為了取得台大校地第二期用地與相關公共設施用地，因此在新訂擴大都市計畫階段當時並未考量天然地形因素而將此區塊納入，加以都市計畫區段徵收工程將都市計畫內土地高程墊高，阻斷了本案基地的排水。	敬悉。	—
二、竹北市的人口成長率是全台最高的，平均每年有 6,000 人的成長，然考量到透過新訂擴大都市計畫方	敬悉。	—

式將周邊非都市土地納入的審查程序是相對複雜、麻煩的，不過都市計畫的區段徵收工程將土地墊高確實對於本案基地造成一些困擾，而且本案基地內的農地資源類型經本府農業處認定屬第三種農業區，因此新竹縣區域計畫我們也將陳述該區位為農地釋出的區位。		
本部地政司委員代表		
有關建地擴大比例部分，依農村社區土地重劃範	敬悉。	—

圍勘選作業要點規定的 1.5 倍來看，係以新增建築用地除以既存建築用地計算，農舍土地並不在考量範圍內，因此本案擴大倍數應為簡報第 33 頁所載的 3.84 倍。至於農舍土地配回比例的部分，其實是重劃會與地主的一種協議，如果農舍地主以農舍投影面積 100%領回實際上是影響重劃會領回抵費地的面積，法令上並無明定。		
行政院農業委員會委員代表		
一、簡報第 49 頁對於第 3 種農業區的定義有誤，其定義應為具有糧食生	感謝委員指正。	—

產功能，但生產環境受到外在因素干擾的農業區。		
二、本基地農地資源確屬第3種農業區，農地資源分類分級的目的係為盤點農地資源利用情況，僅供參考，至於能否申請變更則還是回到一般審議程序或相關法令規定。	敬悉。	—
三、有關本案重劃後是否影響農地存量部分，所謂宜維護的農地資源總量係指第1種農業區、第2種農業區及	敬悉。	—

第 4 種農業區的加總，若以個案來看會難以控管農地釋出的總量，而應先由各目的事業主管機關盤點出各種產業發展的總量；若以質來看，變更第 1 種農業區跟變更第 4 種農業區的影響是不同的。		
委員 4		
一、現況農地面積是多少？重劃後綠地面積是多少？	1. 本案申請重劃土地之使用分區為特定農業區及山坡地保育區，使用編定類別包含：甲種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、水利用地、暫未編定、交通用地及林業用地等七項，其中特定農業區農牧用地面積共計 56,200.48 m²。	

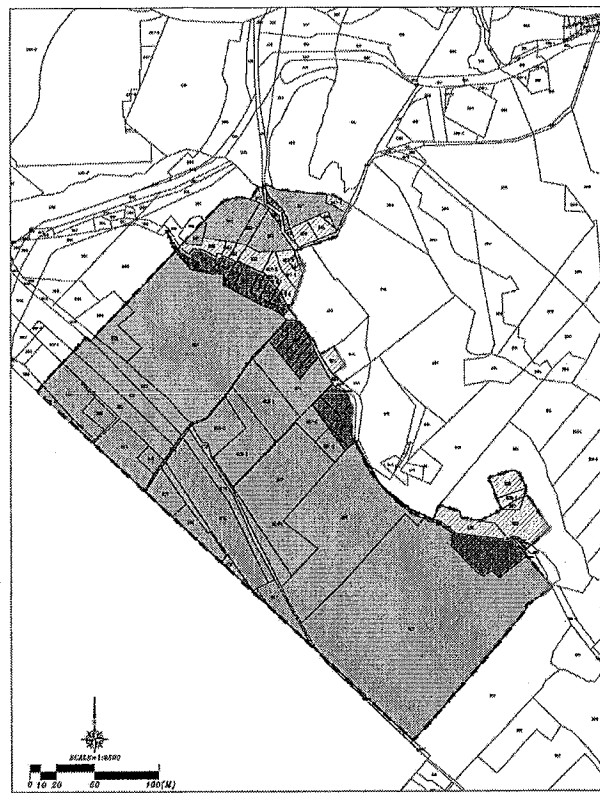


圖1-14 土地使用分區及編定圖
 圖例：
 水地範圍 農業用地 旱地農作地
 特定農業地 智水地 內種農作地
 山坡地保育 水利用地
 鄉村地 牧場用地
 中興區：新竹縣頭山自然農村社區
 中興區：新竹縣頭山自然農村社區土地重劃區重劃會
 中興區：新陳投創園股份有限公司
 土地重劃區開發計畫
 1-31

2.本重劃區規劃公園、綠地等公共設施是犁頭山下的客家庄重要的公共設施，共劃設3座公園、3處綠地(帶)，面積共計7,751 m²，佔重劃區11.03%，除了有提高綠覆率、創造多元生物棲地、保水等有利於環境永續的功能外，更是居民休憩與聚會的社會交流場所。本重劃區公共設施將加強綠化外，區內各住宅用地未來申請建築時，並要求其綠化空間需達法定空地之60%，經計算本案全區綠覆面積為17,905.60 m²、綠蔽率為25.46%。

二、關於前次區域計畫委員會中建議本案財務計畫合理性送請新竹縣政府提供意見部分，新竹縣政府以本案係由土地所有權人自主性開發且同意比例高達86.2%而表示本案重劃費用應屬可行，二者似乎沒有直接關聯。就財務計畫估算來看，本案重新調整後須拆遷30棟，合法建築有12棟、非法建築則有18棟，二者在拆遷補償價格是一樣的嗎？我	1.本重劃區建築物拆除之建築物包含位於原甲、丙建築土地上屬合法建築及其餘屬老舊破損加強磚造、木造、臨時搭建鐵皮屋、磚造資材室臨時性建築等地上物，其補償價格皆依拆遷補償費用與評估標準皆依「新竹縣辦理公共工程拆除建築改良物查估補償辦法」辦理查估補償。 2.本重劃區抵費地單價約略符合現況市價，其財務自償率具可行性，預計可抵付重劃開發總經費，方可達到收支平衡之目標，經清償後如有盈餘以增加重劃區內之公共建設方式處理。	詳問題一
---	---	-------------

想這些應該由新竹縣政府來審查，因此請教新竹縣政府，除了重劃意願比例很高以外有沒有其他理由可以證明本案財務計畫是可行的。		
三、有關回流人口部分，申請人以三大家族人口數作為本案主要回流人口，其未來就業機會是什麼？依申請人書面說明資料來看，區內有75%的土地所有權人不再務農，而	1.重劃區緊鄰縣治三期開發區，除原從事農、工、商、軍、警、公、教職業外，隨工商業迅速發展，衍生相關服務、製造、販售、餐飲、民生消費業等資源，就業機會多元且充沛。 2.本案係以改善農村社區生活環境與品質，以及地籍整理為主要目標，依此目的符合農村社區土地重劃條例的精神。	本案業經本部地政司102年7月31日內地司劃字第1026036158號函（附件3-9）表示尚符101年8月3日內授中辦地字第1016651281號令訂定發布農村社區土地重劃範圍勘選作業要點規定第2點、第5點及農村社區土地重劃條例第7條規定及農村社區土地重劃之精神。

少數有意願務農的人將於鄰近農業區內務農，重劃後似乎比較像是住宅社區的開發而非農村社區，故重劃後是否符合農村社區土地重劃條例的精神？		
委員 5		
一、本案以農水路破壞為申請理由之一，其範圍有多少？應先思考有什麼方法可以恢復？而非申請變更為農村社區。	1.本重劃區範圍內有新竹農田水利會所轄之三圳水路行經，分別為舊港圳 10 支線(私有土地)、舊港圳 10 支線 4 分線(蓮華段 673 地號)及新社圳 3 支線 1 分線(蓮華段 1059 地號)，最終匯入新社圳幹線。 2.經現場勘查，因受縣治三期都市計畫區工程影響，將都市計畫內土地高程墊高，阻斷了本案基地的排水及原灌溉水路路徑，故已無做農業灌溉使用。 3.因重劃區範圍外下游處仍有農田灌溉，為促進地方發展與土地有效利用，重劃區內既有水路原則同意改道至計畫道路側溝銜接下游灌排，並注意上下游高程銜接順暢，於適當位置設置陰井，俾利下游灌溉用水。	同申請人說明，因重劃區範圍外下游處仍有農田灌溉，本案原有農水路將以改道方式辦理，俾利下游灌溉用水，已獲台灣省新竹農田水利會 100 年 4 月 27 日竹農水管字第 1000002019 號函示，於重劃計畫書送核前先送交該會審閱。

二、有關本次議程詢及重劃後將本案農地變更是否危及農地資源存量政策部分，建議應由行政機關訂出幾個指標請申請人回答，避免農地被鯨吞蠶食，個人提供一個標竿的數字供參考，德國每人擁有農地的面積是台灣每人擁有農地面積的5倍。	感謝委員指教。	—
三、重劃案多以農地來作為財務計畫平衡的觀念來看，這部分能否進一步檢討。	1.自辦重劃由人民團體自行籌資，而非似政府公辦重劃完全由公庫支應。依目前民間自辦重劃籌資方式，依法係由重劃會尋覓第三方出資人提供所有重劃開發費用，若重劃順利完成後則以抵費地讓與出資人以償付開發費用；若重劃案件未獲核准開發，則其提供先期規劃作業費用全部化為烏有，需自行吸收虧損。 2.以本案而言，財務計畫試算之平均負擔數	—

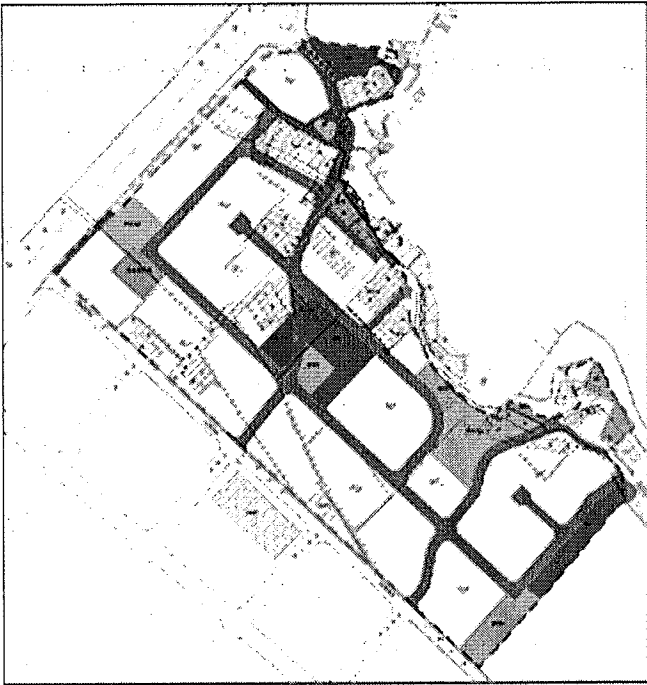
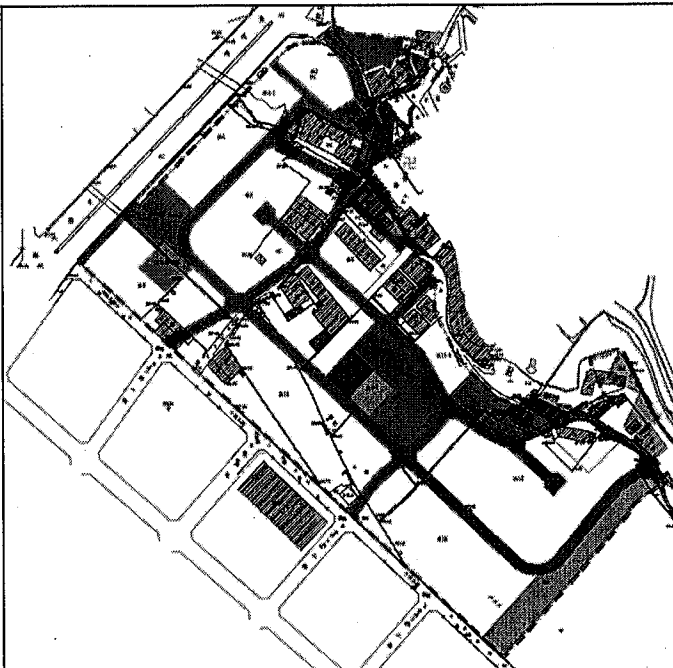
	額即為建地平均開發成本。而都市計畫區內土地使用強度高且享有政府容積獎勵之優惠，可建超高層大樓，故重劃後之建地價格漲幅必然有限，此亦為重劃費用出資人必須自行承擔之風險。 3.本案開發總費用將於完成農村社區土地重劃後，由參加重劃之土地所有權人按其土地受益比例共同負擔(建地土地所有權人平均負擔比率 1%、非建地土地所有權人平均負擔比率 55%)，以抵費地方式或繳納差額地價抵付。抵費地出售後將優先償還開發總經費及貸款利息等，經清償後如有盈餘則以增加重劃區內之公共建設方式處理，並將餘款移交社區管理委員會。																																																													
四、請申請人針對基地道路規劃經調整後拆遷戶減少情形進行整理比較。	本案土地使用計畫經第 351 次區域委員大會結論予以調整，修正區內部分道路系統及公共設施配置，因受土地使用計畫修正前後不同，使其區內建築物拆遷建築數量異動，如下表。 <table><tr><th colspan="3">道路規劃修正前</th><th colspan="3">道路規劃修正後</th></tr><tr><th colspan="2">建物構造</th><th>建物數量</th><th colspan="2">建物構造</th><th>建物數量</th></tr><tr><td>鋼筋</td><td>1R</td><td>2</td><td>鋼筋</td><td>1R</td><td>2</td></tr><tr><td>混凝土</td><td>2R</td><td>8</td><td>混凝土</td><td>2R</td><td>5</td></tr><tr><td>土</td><td>3R</td><td>1</td><td>土</td><td>3R</td><td>1</td></tr><tr><td>磚造</td><td>B</td><td>10</td><td>磚造</td><td>B</td><td>10</td></tr><tr><td>棚子</td><td>T</td><td>8</td><td>棚子</td><td>T</td><td>6</td></tr><tr><td>鐵皮</td><td>1M</td><td>6</td><td>鐵皮</td><td>1M</td><td>5</td></tr><tr><td>鐵皮</td><td>2M</td><td>1</td><td>鐵皮</td><td>2M</td><td>1</td></tr><tr><td colspan="2">總數</td><td>36</td><td colspan="2">總數</td><td>30</td></tr></table>	道路規劃修正前			道路規劃修正後			建物構造		建物數量	建物構造		建物數量	鋼筋	1R	2	鋼筋	1R	2	混凝土	2R	8	混凝土	2R	5	土	3R	1	土	3R	1	磚造	B	10	磚造	B	10	棚子	T	8	棚子	T	6	鐵皮	1M	6	鐵皮	1M	5	鐵皮	2M	1	鐵皮	2M	1	總數		36	總數		30	申請人已列表比較說明，道路規劃經調整後拆遷建物將由 36 棟減少為 30 棟。
道路規劃修正前			道路規劃修正後																																																											
建物構造		建物數量	建物構造		建物數量																																																									
鋼筋	1R	2	鋼筋	1R	2																																																									
混凝土	2R	8	混凝土	2R	5																																																									
土	3R	1	土	3R	1																																																									
磚造	B	10	磚造	B	10																																																									
棚子	T	8	棚子	T	6																																																									
鐵皮	1M	6	鐵皮	1M	5																																																									
鐵皮	2M	1	鐵皮	2M	1																																																									
總數		36	總數		30																																																									
五、請申請人說	1.按農村社區土地重劃條例明載以核定重	本案現況人口為																																																												

明基地本來有農地的農民但重劃後完全沒有農地的農民人數有多少？重劃後基地內不是農民的人數有多少？	劃範圍內之土地調整變更為鄉村區乙種建築用地。 2.依本會近期查訪，本重劃區內持有農地面積在 200 m²至 2350 m²者計有 50 人，200 m²以下者達 109 人，其中目前仍有務農之人口約 29 人，主因：(1)近十餘年來臨近都市計畫開發造成農業生產環境之改變，不利農作；(2)土地權屬因世代繼承而細碎，地權不明，小面積所有權人之土地使用沒有效益，多半棄置；(3)務農人口年事漸高，無力耕作等因素，此外，本區農業生產因農、水路已斷僅以旱作與雜作為主，無大面積水稻種植之情況。而重劃後仍持續務農者約有 24 人，亦即其居家在重劃區內，農事活動則在重劃區外之臨近鄉鎮，如新埔鎮、關西鎮、竹北市等地區，故重劃後不再務農之人數應為 5 人（29-24=5），主要為退休養老，另有 1 人則經營農機具買賣業務，1 人經營農產品雜貨店。（如附表）	115 人，重劃前仍有務農者約 29 人，重劃後仍持續務農者約有 24 人。
新竹縣政府地政處		
一、有關本案拆遷補償費用部分，屆時須依本府訂定的標準來查核，至於非法部分大概是給予 7 成的補償。	敬悉。	—

二、本案重劃成 本 僅 屬 概 估，未來本 處將依法審 查。	敬悉。	—
三、有關本案特 定農業區調 整為一般農 業區部分， 原係考量本 案因南側都 市計畫區段 徵收工程導 致農水路被 阻斷，故過 去曾提報將 基地由特定 農業區調整 為一般農業 區，然因內 政部營建署 表示應於新 竹縣區域計 畫實施後再 辦理全縣的 資源型分區 檢討，故本 案資源型分 區調整一事 該署並未受	敬悉。	—

理。		
四、未來如果實際核算的重劃成本較現階段概算的重劃成本為低時，則相對應地土地所有權人的負擔比例會一併降低，即土地所有權人領回的建築用地會比較高。	敬悉。	—
新竹農田水利會		
一、重劃區範圍 現況由本會舊港圳10支線、舊港圳	遵照辦理。	—

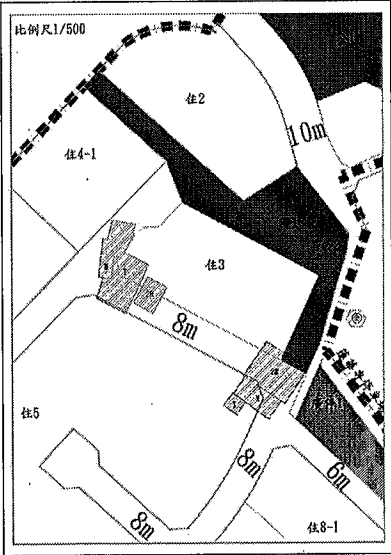
10 支線 4 分線供灌，餘水最終匯入竹北第 488 排水，重劃後應注意上下游渠道銜接順暢，新設渠道斷面不得小於原最大通水斷面。		
二、開發單位施工時應保持渠道暢通，於施工前將水路流向及施工放樣結果通知本會。	遵照辦理。	—
三、重劃區域放流水如欲使用本會渠道，應先向本會申請放流水界定及「使用水利建造物搭配（排）水申	遵照辦理。	本案後續將提醒申請人依農田水利會意見辦理，詳第 1 次專案小組會議審查意見六。

請」同意， 並符合灌溉 用水水質標 準後始得排 放。		
作業單位		
一、據簡報第 13 頁～第 18 頁，申請人雖表示已修正土地使用計畫，惟表述方式較難讓人理解其前後差異、修正理由與改善效益，因此請申請人就本案土地使用計畫修正前後的差異、修正理由與改善效益以圖表方式明列，以利委員會審查。	土地使用計畫修正前  土地使用計畫修正後 	申請人已輔以圖表比較說明。

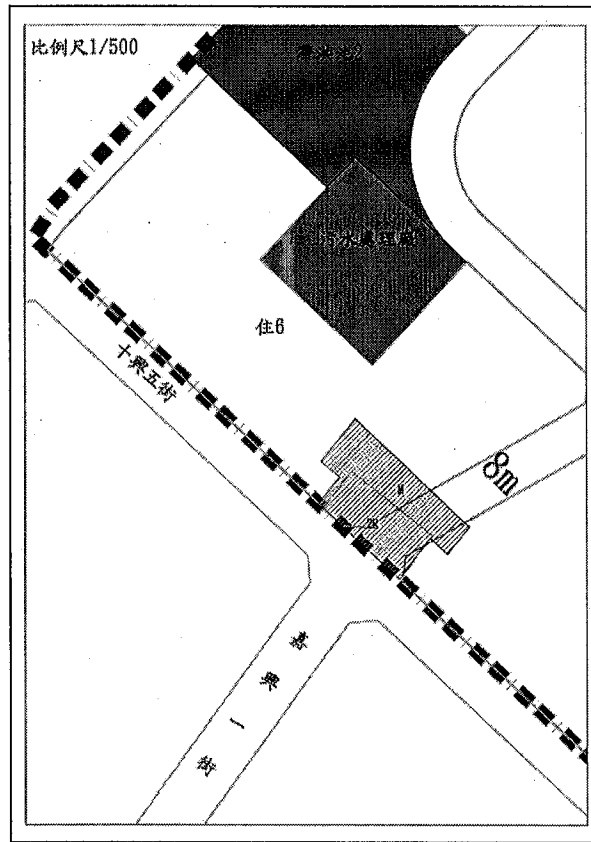
	修正前	修正後
道路系統	原區內道路設置兩條聯外通路分別銜接南側十興五街與嘉興路、嘉興三街(第二、第四路口)。	1. 為減少聚落區建築物拆遷數量及配合原普善巷路型規劃，故調整南側聯外出口為嘉興一街、嘉興二街(第一、第三路口)，路寬皆為 8 公尺以上。 2. 配合路形調整之住宅街廓(住 12、住 14、住 15)，其街廓深度、長度比例平均分配，利於重劃後土地分配，使土地所有權人可妥善規劃利用。
	原道路銜接處過於直角、路形彎曲幅度過大，影響行車	修繕道路銜接處為弧形(符合市區道路及附屬工程設計規

		視野角度及路口交會安全。	範)並減少穿越性交通及降低行車速率，及配合公共設施規劃調整路線。
	中央區公共設施群	原計畫於重劃區中央處設置中央公園、社區中心、停車場等公共設施。	1.因配合調整區內路形及避免拆除既有建築物，故將原配置中央公園、停車場、社區中心微調右移集中一區。社區中心設置重劃區中央，臨8m道路並距各住宅街廓300m公尺步行範圍內，使居民皆能方便到達使用。 2.周邊配合停車場及中央公園作一整體規劃，營造犁頭山純樸濃厚客家聚落氛圍，將傳統農村元素在本公園充分展現，具有展示、表演、

			傳承、教育的功能，期塑造一優美環境，提供社區居民社交之集會、休閒遊憩之功能。
	滯洪池 3	原重劃區東側滯洪池 3 規劃為一大型開放性生態滯洪池。	配合路形調整及重新檢討區外山坡地範圍集水區之逕流量，調整原設計之滯洪池形狀及面積，仍維持營造生態映象兼具滯洪池沉砂功能，並以週圍環池道路區隔，廣植桃李樹等觀賞植栽，使其兼具休閒遊憩功能。
	東側公園、停車場變更為綠地	原重劃區東側劃設公園、停車場用地。	1. 為減少外車進入本社區及全區建築線退縮 5m，其退縮空間可作為停車空間使用，故修正原停車場用地為綠地。

			2.因基地東側邊界規劃一狹長條狀之隔離綠帶作為區隔，並與8m道路及住宅街廓隔離，可完整自成一區，因區外周邊保有稻作農業行為，故規劃綠地作為稻作原野意象，適合小朋友及寵物奔跑的綠園帶。	
二、查簡報第16頁街廓配置調整拆遷原因有五種，其中有些是因為道路擴寬而須拆遷？又因老舊頹廢不堪使用而拆遷的建物，請問依法可以作為本案重劃成本讓區內土地所有	1.本案為進行普善巷道路擴寬工程及與聯外通路（十興五街）銜接，故就現況建築物因妨礙擴寬路線者則予以拆除，經調查因受「道路擴寬」因素致拆遷之建築物計有徐家聚落區2戶、雜貨店（翁義富）2戶、南側與十興五街銜接處2戶，如下圖。	詳問題一		
				

權人共同負擔嗎？另因本案因配置調整後導致拆遷數減少是否也減少全案的重劃成本負擔、減少多少？雖然前次區域計畫委員會已大致同意本案擬辦重劃範圍，惟考量委員剛剛所詢本案財務計畫方面的問題均與擴大重劃範圍的合理性相關，應請申請人或重劃主管機關再詳述釐清。



2. 查「農村社區土地重劃條例」第十三條第二項：因重劃拆除之土地或改良物或遷葬之墳墓，應予補償；其補償數額，由直轄市或縣（市）主管機關查定之；另查「農村社區土地重劃條例施行細則」第十四條：本條例第十三條第一項所定應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工必須拆遷者為限。本會依上揭農村重劃規定辦理土地改良物拆遷補償，合先敘明。

部分建築物位置受「公共設施需求」、「道路擴寬」、「影響土地分配」等因素需予

拆遷，且其拆遷之建築物大多數屬「老舊頹廢不堪使用」之建物，故依上開農村重劃規定以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工必須拆遷，並予以補償，符合農村社區土地重劃相關規定，其拆遷補償費用依法計入土地所有權人共同負擔。

3. 本案土地使用計畫修正前後拆遷建築棟數、拆遷補償金與總重劃成本之差異如下說明。

(1) 本案土地使用計畫經第 351 次區域委員大會結論予以調整，修正區內部分道路系統及公共設施配置，因受土地使用計畫修正前後不同，使其區內建築物拆遷建築數量異動，如下表。

修正前			修正後		
建物構造		建物數量	建物構造		建物數量
鋼筋 混凝 土	1R	2	鋼筋 混凝 土	1R	2
	2R	8		2R	5
	3R	1		3R	1
磚造	B	10	磚造	B	10
棚子	T	8	棚子	T	6
鐵皮	1M	6	鐵皮	1M	5
鐵皮	2M	1	鐵皮	2M	1
總數		36	總數		30

(2) 因拆遷數量異動，故就土地使用計畫修正前後拆遷補償費比較如下表。

修正前		修正後	
拆遷補償項目	金額	拆遷補償項目	金額
建築拆遷	5700 萬	建築拆遷	4309 萬
自拆獎金補助	2850 萬	自拆獎金補助	2155 萬
人口家具遷移	400 萬	人口家具遷移	250 萬

附屬雜項構造	350 萬	附屬雜項構造	350 萬
營業損失	200 萬	營業損失	150 萬
農林漁牧補償	370 萬	農林漁牧補償	282 萬
總和	9870 萬	總和	7496 萬

(3)因拆遷補償費異動，影響重劃後成本，就土地使用計畫修正前後重劃後總成本比較如下表，修正前後重劃費用差距約 3,241 萬元。(本費用為概估列算，實際開發費用仍以主管機關核定重劃計畫書為準)

修正前		修正後	
重劃費用項目	金額	重劃費用項目	金額
重劃工程費	10,104 萬	重劃工程費	10,336 萬
行政作業費	11,500 萬	行政作業費	10,771 萬
拆遷補償費	9,870 萬	拆遷補償費	7,496 萬
污水營運基金	1,000 萬	污水營運基金	1,000 萬
貸款利息	2,934 萬	貸款利息	2,602 萬
總和	35,446 萬	總和	32,205 萬

(4)本案係自辦農村社區土地重劃性質，重劃負擔以全體土地所有權人之自主意願與共識為依歸，不僅鼓勵原有住戶參與重劃，且有助農村社區整體發展以及改善農村風貌，故應符合上述法規之精神與要旨。

三、有關本案農舍用地之負擔部分，查簡報第 46 頁抵費地一項

1.本案辦理方式為規劃配地時將其佔用農地部分劃為抵費地，於重劃後由重劃會將抵費地依重劃後評定地價讓售予農舍所有人，以達農舍所有人不必拆屋之目標。此種處分方式對於重劃總費用並無影響，因為重劃總費用已由重劃會籌措資金

詳問題一

所負擔的重劃開發成本並未扣除農舍用地之土地所有權人應繳交之差額地價，致使抵費地售價過高的情形，似與新竹縣政府104年6月10日府地劃字第1040072187號函意旨未符，因此申請人抵費地售價之計算結果是否適法，應請申請人檢具財務計畫概算資料送請新竹縣政府地政處釐清。	先行墊付，而於其後以重劃後評定地價讓售予農舍所有人，對全體土地所有權人之共同負擔及權益並無影響，此亦於民間自辦重劃實務上已行之有年。 2.依內政部地政司委員代表表示，農舍配回建地之情事為重劃會與地主的一種協議，如果農舍地主以農舍投影面積100%領回實際上是影響重劃會領回抵費地的面積，法令上並無明定。	
委員 6		
一、建議新竹縣政府農業處	1. 依內政部 101.11.02 內授中辦字第1016652006 號函說明三：「因擬辦重劃區北側聚落（文山里下庄社區），現況為	詳初審意見四

協助了解基地外北側農村聚落的生活性或生產性需求，並建議申請人於基地內設置公共設施時應適度考量上述基地外北側農村聚落的需	產權單純之集合式透天住宅社區，房舍整齊，地籍方整，區內道路規劃及聯外道路交通便利，且與南側社區聚落並無關連性，而將該部分社區納入農村社區土地重劃辦理之範圍，與農村社區土地重劃之原則不符」。故本會調整擬辦重劃範圍，剔除北側聚落區及文山段地號土地，範圍面積縮小至 7.032241 公頃，並經新竹縣政府 102.03.19 府地劃字第 1020027717 號函核定在案，且經內政部地政司 102.07.31 內地司劃字第 1026036158 號函符合農村重劃精神。 2.由於下庄社區及文山段地號土地已剔除本重劃區外，該基地已非核定範圍，爰僅就聚落銜接聯外原有巷道至文華路段長約 155 公尺予以改善，計畫新設路邊排水邊溝，及鋪設柏油路面等實質改善工程。	
二、請教新竹縣政府地政處，重劃工程負擔 20% 似乎比較高，如果未來實際核算的重劃成本較現階段概算的重劃成本為低，應如何處理？	本案重劃費用經檢討後如有減少，仍以建地所有權人 1%、非建地所有權人 55% 計算，其公共設施負擔比率、重劃費用負擔分別維持 35%、20%，僅重劃後平均地價漲跌異動，不影響重劃後土地所有權人土地分配比率及權益，待重劃結算(清償後)如有盈餘則增加重劃區內之公共建設，並將餘款移交社區管理委員會。	詳問題一
三、為使本案重劃後能維持	本區西側臨自強北路，南側臨縣治三期十興五街，為區隔區外道路與都市計畫銜接	詳初審意見七

農村景觀風貌使之與南側縣治三期都市計畫景觀有別，請申請人針對自強北路與十興五街與都市計畫區銜接的界面提出景觀因應措施。	面之景觀映像，本案於建築基地退縮 5 公尺範圍內規範自道路境界線起算 1.5 公尺內，不得設置障礙物，並應綠化植栽以營造綠廊空間。本計畫規範臨十興五街之南側住宅街廓(住 6、住 12、住 15)於退縮空間內臨路前植栽綠化，及臨自強北路之住宅街廓(住 2、住 4、住 4-1、住 6 西側)之建築基地法定空地內植栽綠化，與區外道路區隔，其植栽是以打造桃、李林為主題，配以台灣本土種喬木與客家庄常見適合於低海拔植栽且少病蟲害之果樹，另於法定空地內之畸零區塊可種植蔬果以豐富農村生活景觀。	
四、請營建署協助將本案與新竹縣關埔自辦農村社區土地重劃案一併提區域計畫委員會審查。	依本次專案小組會議紀錄，本案與新竹縣關埔自辦農村社區土地重劃案併提區域計畫委員會審查。	—
五、請地政司協助提供幾個公辦或自辦農村社區土地重劃案件之公共設施工程重劃費用負擔比例，以利委	有關公辦重劃工程費用皆由政府主管機關補助，幾無重劃費用之負擔。本案重劃公司共設施工程費用係由參與重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，與公辦重劃費用負擔相去甚遠，故其財務計畫攸關自辦重劃案之成敗。	據本部地政司 104 年 8 月 10 日內地司 劃字第 1041354362 號函所送 6 處農村社區土地重劃案件，6 案之平均重劃負擔比率約 37.475%，個案平均重劃負擔比例

員會瞭解本案重劃成本的合理性。因為本案工程費用負擔20%似乎太高，能否將其轉換為公共設施服務的負擔，因此須請新竹縣政府協助調查瞭解基地外北側農村聚落對於公共設施的需求為何，並透過本案的重劃來滿足，使基地內土地所有權人總負擔還是可以維持在55%。		最高為 45.11%、最低為 30.93%，均低於本案平均重劃負擔比率55%，供委員會審議參考。
六、請營建署於下次區域計畫委員會審查時，將目前受理中的幾個案件比	敬悉。	詳議程資料附件3-17。

較分 析 表提供予委 員參考。		
七、請營建署會 後與地政司 討論有關農 村社區土地 重劃範圍內 農舍負擔的 方式，個別 案應有一致 性作法。	敬悉。	—
八、請申請人針 對重劃擴大 範圍的合理 性予以補 強。	改善農村社區生活環境與地籍整理為農村 社區土地重劃立法之核心要旨，本案在於 改善犁頭山老舊農村社區之生活環境，而 該社區係以西向東狹長分布於犁頭山下， 尤其重劃區東北側聚落即連同向東毗鄰之 散居農舍，住戶約 17 戶，數世代以來僅賴 一 2~3 公尺寬之曲折小徑為對外主要通 路，就其現況必須於該區南側新闢聯外道 路為唯一解決方案，使得重劃區東北側區 內區外住戶獲得永久性聯外交通系統，增 進生活機能，實質改善生活環境，滿足該 區域整體發展需要，故東側重劃邊界具無 可替代性。	詳問題一
九、請申請人說 明本案重劃 後在地籍整 理方面究竟 解決了哪些	一、地籍整理： 1.本重劃區現為老舊農村聚落，區內聚落多 沿 2-4m 寬之既有普善巷、蓮華巷道路發 展，近年來因農業居住需求增加，區內農 舍多以散村式個別零星建築，及南側縣治 三期整地開發導致區內農業發展情況式	詳初審意見六

問題？並整理重劃後公共設施的必要性與對當地居民的貢獻在哪？	微，因農地型態轉變與土地持分情形複雜，致區內產生許多地籍問題。 2.本重劃區內因世代繼承，致聯名共有之土地計有 29 筆，聯名持有人共計 119 人次，面積合計為 45,508.51 m²，佔重劃總面積 66.5%，為典型傳統農村之普遍現象。此等現象使得土地權屬複雜，產權細碎，加以客觀環境變遷，致土地所有權人無法有效利用土地，更因產權複雜常致糾紛，影響家族與社區和睦。 3.本案即藉由農村社區土地重劃方式，整理地籍使各所有權人產權分明，可有如下之效益。 (1)經地籍整理，產權單純分明，消弭紛爭。 (2)消除持分細碎問題，使土地使用活化，發揮最高土地功能。 (3)解決傳統農村居住建地不足之問題。 (4)解決公共設施用地問題，改善生活環境。 (5)提升根留在地之意願，充實農村人文內涵。 二、公共設施必要性及貢獻： 1.本重劃區依規定沿基地周邊劃設緩衝帶，以減緩重劃開發之影響。緩衝綠帶計有：(i)自基地東北聚落沿新闢道路北側設置滯洪池一處，主要功能在收納基地北向山坡地區之雨水，並作為隔離帶；(ii)重劃基地東部邊界依規定留設 20 公尺隔離帶，以 8 公尺道路及 12 公尺綠帶隔離；(iii)基地南側為縣治三期區段徵收區之十興五街，為適度區隔本農村社區與都市計畫區，未來於重劃後將規定農村住宅興建時一律沿建築指示線退縮 5 公尺，並沿	
--------------------------------------	--	--

本重劃區邊界依固定距離植栽特色樹種以為區隔。以上自基地北側至東側形成法定隔離帶，有效降低對基地以東農業區之影響，南側則以綠化植栽與都市計畫區予以區隔，保存舊有農村風貌並提供道路出口兩處，解決區內對外聯絡之困境。

2. 本基地為北高南低、東高西低之地形詳如開發計畫書基地現況所述，故基地西南角為全區最低處，規劃設置本案滯洪池及污水處理廠設施，以收納全區雨、污水與排放。
3. 基地西北角落蓮華寺大門路口北側為本基地最高點，為維護本區既有特點，予以保留為綠帶步道，作為本社區地標與居民休閒使用；大門路口南側為陡降坡地，將分段闢為緩降平台建地，並於坡底擋土牆側置綠帶為安全區隔；此一大門入口道路銜接普善巷轉彎處落差大，不利建築使用，闢為綠帶與小型滯洪池以收納北側坡地雨水，沿此路下達普善巷東側銜接蓮華巷口處，配合蓮華巷日後改為步道而設立小型停車場一處，供聚落住戶與部分休閒人口停車之用。
4. 本重劃區居民唯一之自主需求為社區活動中心一處，提供里長辦公處所以及社區居民集會、節慶、文教與康樂活動之用，依農村社區土地重劃規劃原則之規定，應設於主要道路並提供充足停車空間，為此特規劃於8公尺主幹道上，並配置社區公園與停車場各一處，以充實社區生活機能，保存傳統農村文化素質，維繫農村社區意識，落實農村社區土地重劃之精神。

十、土地使用強度按審議原則處理。	本案依據「區域計畫法施行細則」、「非都市土地使用管制規則」規定辦理，本案為農村社區土地重劃，為符合農村重劃精神，維持農村風貌，採低密度開發，調降本區乙種建築用地建蔽率、容積率分別為60%、150%；原聚落區之甲、丙種建築用地重劃後變更為鄉村區乙種建築用地，仍維持重劃前編定類別之土地使用強度，分別為60%、240%；40%、120%。社區中心屬乙種建築用地，規劃作為社區圖書、集會、交誼、康樂等多功能活動使用，無高樓層建築行為，故調降為60%、150%（依主管機關未來申請建築規劃為原則，但不得超過上述規定建蔽率、容積率）；遊憩用地建蔽率為20%、容積率為60%；特定目的事業用地建蔽率20%、容積率為60%。	詳問題二
十一、請強化竹北市人口增加與本案人口回流的說明。	本案重劃係農村社區土地所有權人自主開發已改善自家生活環境，解決建地不足與居住空間之問題，經由重劃手段使本區域生活機能跟上社會進步腳步，其人口回流係基於土地重劃之成果，與竹北市人口增加無涉。此外，由於緊鄰竹北市都市計畫區，其生活機能、交通、就學與就業等優越條件適成本區人口回流之誘因。	詳問題三
十二、本案植栽綠化方式應要求儘量以果樹、蔬菜為原則，例如基地周邊的隔離設	本計畫規範臨十興五街之南側住宅街廓(住6、住12、住15)於退縮空間內臨路前植栽綠化，及臨自強北路之住宅街廓(住2、住4、住4-1、住6西側)之建築基地法定空地內植栽綠化，與區外道路區隔，其植栽是以打造桃、李林為主題，配以台灣本土種喬木與客家庄常見適合於低海拔植栽且少	詳初審意見七

施、公共設施或自強北路、十興五街等，應在基地立面景觀上設法創造出農村景觀。	病蟲害之果樹，另於法定空地內之畸零區塊可種植蔬果以豐富農村生活景觀。	
十三、未來本案的公共設施興建，新竹縣政府應儘速編列預算興建。	敬悉。	—
十四、有關本案財務計畫的適法性、合理性，於申請人修正後再請新竹縣政府地政處協助檢視。	遵照辦理。	詳問題一
十五、請申請人進一步說明本案仍未簽署同意之土地所有權人的意見為何？解決了沒有？	本案尚未簽署同意書之土地所有權人及未表示意見者佔 19 人，原因如下： (1)土地持分眾多造成土地畸零狹小，使得土地所有權人因持有土地面積過小而抱持無所謂態度，雖瞭解重劃未影響其權益，且均認同重劃，惟未重視同意書必要性，而未表示意見。 (2)有些地主因旅居在外，不設籍在地無法	—

	聯絡，尚未簽署參與重劃同意書，俟開發計畫許可審議通過後，具有法律位階時，戶政事務所方能依據查校。 (3)另區內有土地所有權人已死亡尚未辦理繼承之程序，無法取得土地登記名義人之同意書。 (4)部分觀望地主原則同意參加，但表示須確定開發計畫書審議通過後，再提交同意書予重劃會。 本案將持續與未簽屬同意書、及尚未表示意見之土地所有權人訪談溝通，並製作訪談紀錄，期能達重劃進度順利之目標。	
--	--	--

內政部地政司 書函

機關地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：塗瑤清

電話：04-22502227

傳真：04-22502375

電子信箱：k0038@land.moi.gov.tw

綜合組

陳彬

受文者：本部營建署

發文日期：中華民國104年8月10日

發文字號：內地司劃字第1041354362號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送98年至103年各直轄市、縣（市）政府辦理完成農村社區土地重劃地區資料表1份，請卓參。

說明：

- 一、依貴署104年8月7日內授營綜字第10408122391號函辦理。
- 二、經查98年至103年各直轄市、縣（市）政府辦理完成農村社區土地重劃地區共有彰化縣大村鄉過溝、南投縣草屯鎮北投埔、臺南市官田區瓦礫、南投縣草屯鎮水汴頭、南投縣魚池鄉內凹仔、南投縣埔里鎮大湳等六區，上開地區之重劃面積、重劃費用負擔等相關資料，業經該直轄市、縣（市）政府查填完竣，隨文檢附旨揭資料表1份供參。

正本：本部營建署

副本：本司(中)【土地重劃科】

內政部地政司

104 8 14

98年至103年各直轄市、縣(市)政府辦理完成農村社區土地重劃地區資料表

年度	鄉鎮市區	社區名稱	面積（公頃）					重劃負擔比率（%）										備註
			重劃前 建地	重劃前 非建地	重劃後 建地	合計	重劃後建地 與重劃前建 地比	重劃前 建地	重劃前 非建地	平均負 擔	公共設施用地負擔			重劃費用負擔				
											項目	面積	比率	項目	金額	比率		
98	彰化縣 大村鄉	過溝	1.3578	5.0031	4.2758	6.3610	1：3.15	乙建：0 甲、丁 建：10	45.0	36.42	道路、水溝、公園、 社區中心、停車場、 人工濕地、滯洪池等	2.0852	30.6	拆遷補償費等	44,853,500	5.82		
98	南投縣 草屯鎮	北投埔	1.7261	2.3789	2.6308	4.105	1：1.52	25	50	45.11	道路、綠地、污水處 理設施、滯洪池	1.3691	33.06	部分工程費、拆 遷補償費、利息	54,211,847	11.74		
99	臺南市 官田區	瓦碇	1.85	4.18	4.0376	6.03	1：2.18	30	66	32.8	道路、綠地、污水處 理設施、 活動中心預定地	1.9836	32.94	拆遷補償費等	12,644,899	2.63		
99	南投縣 草屯鎮	水汴頭	0.7077	2.3678	2.0900	3.0755	1：2.95	10	42.05	30.93	道路、綠地、污水處 理設施、滯洪池、公 園、廣場、社區中心	0.9865	27.95	部分工程費、拆 遷補償費、利息	14,803,501	2.98		
99	南投縣 魚池鄉	內四仔	1.1416	6.6898	4.6611	7.8229	1：4.08	12	47	44.28	道路、綠地、污水處 理設施、滯洪池、公 園及防災公園、多功 能活動中心	3.1618 22	35.24	部分工程費、拆 遷補償費、利息	48,954,737	7.15		
	南投縣 埔里鎮	大湍	2.8575	6.1878	6.3779	9.0453	1：2.23	10	47	35.31	道路、綠地、污水處 理設施、滯洪池、停 車場、多機能活動中 心	2.6675	28.96	部分工程費、拆 遷補償費、利息	64,899,461	6.02		