

鄉村區土地問題分析及解決方案探討

委 託 單 位:內政部土地重劃工程處

執 行 單 位:國立中興大學

計畫主持人 :吳振發

協同主持人 :陳思宏

顧 問:林瑞東

專 案 助 理:張麟翰、曾珮綺

中華民國一〇六年十一月

摘要

區域計畫法施行細則中非都市土地使用劃定下之鄉村區，因係按現況編定及管制，缺乏國土整體規劃架構，普遍存在地籍形狀不方整、道路狹小彎曲、未臨路等情形，加上歷代繼承後產生權屬共有情形普遍，使得土地利用或建物改建困難，形成房屋老舊破敗、周邊缺乏公共設施，及生活機能不佳，無法符合居民對於居住及生活品質之要求，並間接造成農舍超建、農田污染及糧食安全問題。

為解決前揭鄉村區土地之各項問題，本計畫透過彙整研析國內外土地政策及法規制度、蒐集與統計分析全國鄉村區土地地籍資料，並整合 12 個鄉村區土地與建物背景資料、土地和建物實地調查、與民眾及專家問卷訪談等，全面性探討該課題，以提出鄉村更新改善問題之解決對策和相關法令研修方向及改善策略之建議，同時研擬鄉村區更新評估作業準則，作為評估鄉村區現況之標準。該準則分為需求性與可行性兩個面向，共有八項評估項目，分別是近五年人口成長率、區內道路寬度、排水溝設置情形、未臨路土地筆數、土地產權單純性、空地比、公有及未登錄土地面積、一層樓建物比例等。

本計畫研究結果顯示，全國鄉村區土地所有權人及產權複雜性具有區域性，其中以彰化縣、雲林縣、嘉義縣、台南市、高雄市、澎湖縣的比例最高。此外，約有 30% 鄉村區內的土地面臨聯外交通便利性低與周邊基礎設施不足的困境(如：完全不臨路、臨路的道路寬度在 2 公尺以下、無排水溝或閒置)。就鄉村區內的建築物部份，約有二成的建築物屬於屋況老舊破敗；另約有一成的建築附屬物採簡易材料搭設，上述均是亟需解決的問題。調查地區居民對鄉村區更新問題點之認知多了解土地地權複雜問題對推動相關政策實為窒礙，惟僅二成居民希望透過土地重劃方式為解決方式，顯示目前在處理此問題上，政府單位並未獲得民眾充分的了解與信任。另一方面，民眾對於政府解決鄉村區公共設施不足問題具有高度的期待，也部分民眾也顯示參與與積極配合之意願，並對於規劃內容有所期待，惟鄉村區建築物重建必須符合使用需求，且在經費上應提供必要之協助。

本研究計畫所提出鄉村區更新評估準則，以客觀、快速的方式，辨識出具備鄉村區更新條件之區域，做為推動更新工作之對象。俾利未來各級政府在投入鄉村區資源時，能更具效益及符合國土發展之目標。

關鍵詞:鄉村區、分區規劃、土地問題、鄉村區更新、評估準則

Abstract

According to the Enforcement Rules for the Regional Plan Act, Rural Area is one of the classified zones for non-urban lands. However, several matters are accused of contributing to difficulties in land use management and building reconstruction in Rural Area. These matters include the limitation of the current land use and zoning control, the lack of integrated land planning nationally, irregular cadastral parcels, narrow and curved roads, poor design of transportation network, complex allocation of landownership due to inheritance, etc. The circumstances can be buildings ruined and dilapidated, lacking public facilities or infrastructure, and insufficient life amenities, in particular, which cannot meet residents' needs for life quality and wellbeing. It could also indirectly result in violation of farmhouse coverage ratio, polluted agricultural land, and food safety issue.

With the aim of solving problems listed above, first we researched, summarized, and compared foreign land policy and regulatory system with the domestic one. Then, we assembled a cadastral database of all rural areas in Taiwan and performed statistical analyses. In order to explore the particular subject from every aspects, we also collected background information of land and building, carried out land and building surveys, interviewed the public and expert by questionnaires in study areas (i.e., 12 Rural areas). Based on integrated all findings, we were able to address problems of rural renewal comprehensively, provide solution of improvement and even propose recommendations of legal amendment. Moreover, the project developed the guidelines on rural renewal practices and the criteria of status assessment. The criteria were built up based on two concepts: local demand and feasibility, with eight major factors: the population growth rate in the past five years, the road width in the area, the setting of the drainage system, the number of land without road access, the status of property right, area of public land or unregistered land, and the ratio of abandon land/spaces.

Results of this project show that the complexity of property rights and land ownerships in rural areas vary regionally, with the higher proportion occurring in Changhua County, Yunlin County, Chiayi County, Tainan City, Kaohsiung City and Penghu County. In addition, approximately 30 percent of the rural land is struggling with poor transportation network or insufficient infrastructure (e.g., no any road access, in conjunction with narrow road-width less than 2 meters, without proper drainages or abandon land and spaces). Regarding issues of buildings, about 20-percent buildings are determined in rundown conditions. About 10 percent of building attachments are

constructed by light materials that cannot be lasting long or need to be repaired. Through questionnaires, we find out that most residents are aware the consequence of complicate land ownership, particularly, as the barrier of rural renewal implementation. However, only 20-percent residents are willing to resolve related conflicts by land consolidation. It implies that the government may not gain full understanding and enough trust from the public. Parts of interviewees not only have high expectation on the government to solve the problem of inadequate public facilities but also show willing ness in participation and cooperation. But, the reconstruction plan need to match local demands. Subsidy or incentives should be provided as needed.

The guideline and the criteria for rural renewal practices that are developed in the project demonstrate an objective and time-saving framework to identify potential locations and to determine the feasibility of rural renewal implementation. This framework is a great mean to enhance the decision making process and increase operating effectiveness for all level governments when implanting future land planning in rural areas.

Keywords: rural area, zone planning, land management issue, rural renewal, assessment criteria

目 錄

第一章 緒論.....	1-1
第一節 計畫緣起與目的	1-1
第二節 工作範圍	1-1
第三節 計畫內容	1-2
第四節 計畫進度安排	1-5
第五節 研究方法	1-6
第二章 文獻探討：國內外土地政策及法規制度探討與分析	2-1
第一節 國內土地政策及法規制度探討與分析	2-1
一、鄉村區定義及法令規定	2-1
二、農村社區土地重劃相關法令分析	2-1
三、國土計畫法	2-10
四、農村再生條例及農村再生發展區相關計畫	2-13
五、現行鄉村區相關法規探討	2-15
第二節 國外土地政策及法規制度探討與分析	2-17
一、德國鄉村發展與土地管理政策	2-17
二、日本鄉村發展與土地管理政策	2-27
三、小結	2-31
第三章 全國鄉村區土地地籍資料蒐集及統計	3-1
第一節 全國鄉村區各種用地別之面積及比例	3-2
第二節 全國鄉村區土地產權共有之面積及比例	3-8
第四章 現況調查及統計分析(12 區).....	4-1
第一節 調查地區選定原則	4-1
第二節 調查地區相關資料之蒐集統計	4-3
第三節 實地調查及統計分析	4-16
第四節 問卷調查及統計分析	4-34
一、問卷設計	4-34
二、問卷調查對象	4-34
三、問卷統計分析方式	4-35

四、調查區域問卷統計分析	4-35
第五節 訪談地方民意代表或意見領袖(12 區).....	4-50
第六節 調查結果綜合分析	4-53
一、12 個鄉村區調查結果綜合分析	4-54
二、12 個鄉村區調查結果差異性比較	4-66
第七節 無人飛行載具空拍成果	4-69
一、使用設備與軟體	4-69
二、無人飛行載具拍攝流程	4-72
三、無人飛行載具拍攝成果	4-74
四、小結	4-75
第五章 鄉村區更新評估作業準則	5-1
第一節 鄉村區特性與問題分析	5-1
第二節 鄉村區更新評估作業準則	5-4
第六章 鄉村區更新問題之解決對策、相關法令研修方向及改善策略 ..	6-1
第一節 鄉村區更新地區之共有土地整合	6-1
第二節 鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建	6-3
第三節 鄉村區更新地區老舊建築更新	6-4
第七章 結論與建議	7-1
第一節 結論	7-1
第二節 建議與未來研究方向	7-3
附錄 1. 參考文獻	附 1-1
附錄 2. 審查意見綜理表	附 2-1
附錄 3. 歷次工作會議會議紀錄	附 3-1
附錄 4. 全國鄉村區用地別面積及共有面積統計(鄉鎮區)	附 4-1
附錄 5. 各區訪談會議紀錄	附 5-1
附錄 6. 鄉村區更新專家諮詢會議會議紀錄	附 6-1

附錄 7. 12 區土地調查分析資料	附 7-1
附錄 8. 12 區建築物調查分析資料	附 8-1
附錄 9. 12 區問卷統計分析資料	附 9-1
附錄 10. 12 區國土利用調查圖及地籍圖	附 10-1
附錄 11. 農村社區土地重劃兩區案例簡介	附 11-1

圖 目 錄

圖 1-1 計畫範圍圖	1-1
圖 1-2 工作流程圖	1-4
圖 2-1 德國整合鄉村發展計畫的施政架構(圖片來源：王俊豪，2007)	2-18
圖 2-2 德國巴伐利亞邦(Bavaria)制定與推動區域發展計畫流程	2-22
圖 3-1 各縣市鄉村區土地產權面積長條圖	3-9
圖 3-2 全國鄉村區土地所有人數比例圖	3-10
圖 3-3 全國各縣鄉村區土地共有面積比例分析圖	3-13
圖 4-1 全國鄉村區分佈圖	4-1
圖 4-2 調查鄉村區國土利用現況調查圖(第二層級，2007 年)	4-8
圖 4-3 12 個調查鄉村區地籍資料	4-10
圖 4-4 調查鄉村區用地別面積比例統計圖	4-12
圖 4-5 調查鄉村區土地所有人數比例圖	4-14
圖 4-6 調查流程圖	4-17
圖 4-7 各調查鄉村區現地調查點位圖	4-23
圖 4-8 本計畫空拍流程圖	4-73
圖 4-9 臺南市山上區玉峯里空拍成果及三維影像	4-74
圖 4-10 臺中市和平區南勢里空拍成果及三維影像	4-75
圖 5-1 鄉村區更新評估作業調查項目及程序圖	5-5
圖 6-1 鄉村區更新建議之改善策略架構圖	6-1
圖 6-2 鄉村區更新地區之共有土地整合推動程序圖	6-3
圖 6-3 鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建推動程序圖	6-4
圖 6-4 鄉村區更新地區老舊建築更新推動程序圖	6-6

表 目 錄

表 1-1 工作執行期程	1-5
表 2-1 中央對直轄市與縣（市）政府補助事項及最高補助比率表	2-5
表 2-2 人文地產景資源調查表	2-28
表 2-3 日本鄉村更新案例表	2-29
表 2-4 德國與日本鄉村發展與土地管理結論	2-32
表 3-1 鄉村區土地地籍資料統計	3-1
表 3-2 鄉村區各種用地別統計方式	3-2
表 3-3 全國鄉村區各種用地別面積	3-5
表 3-4 全國鄉村區各種用地別面積比例	3-6
表 3-5 全國各縣市鄉村區各用地別面積最高鄉鎮表	3-7
表 3-6 鄉村區共有土地辨別方式	3-8
表 3-7 全國鄉村區土地所有人數之面積	3-9
表 3-8 全國鄉村區土地所有人數之面積比例	3-10
表 3-9 鄉鎮市區之鄉村區土地所有人數面積比例最高者	3-14
表 4-1 全國鄉村區面積分佈比例表	4-1
表 4-2 全國鄉村區距離都市計畫區之距離分佈比例表	4-2
表 4-3 鄉村區位特性分析表	4-2
表 4-4 各區域調查鄉村區區數分配表	4-3
表 4-5 鄉村區戶籍及人口結構表	4-4
表 4-6 鄉村區國土利用面積及比例統計表	4-6
表 4-7 土地所有人數比例統計表	4-13
表 4-8 調查地區未來可能之國土計畫功能分區表	4-15
表 4-9 土地現況調查表	4-18
表 4-10 建築物調查表	4-19
表 4-11 鄉村區土地調查日期與人員	4-21
表 4-12 各鄉村區土地臨路情形	4-24
表 4-13 各鄉村區土地臨路寬度(含未臨路)	4-24
表 4-14 各鄉村區臨排水溝類型(含無排水溝)	4-25
表 4-15 各鄉村區臨排水溝之寬度	4-25
表 4-16 各鄉村區土地使用現況分布	4-26
表 4-17 各鄉村區土地上建築物棟數	4-27
表 4-18 各鄉村區土地上建物分布(配置)情形	4-27

表 4-19 各鄉村區土地空地比	4-28
表 4-20 各鄉村區建物形式	4-29
表 4-21 各鄉村區建物材料	4-30
表 4-22 各鄉村區建物屋齡	4-31
表 4-23 各鄉村區建物屋況	4-31
表 4-24 各鄉村區建物樓層數	4-32
表 4-25 各鄉村區建物現況使用	4-33
表 4-26 問卷抽樣方法及對象	4-34
表 4-27 鄉村區問卷調查日期及人員表	4-37
表 4-28 問卷調查分析-性別	4-37
表 4-29 問卷調查分析-年齡	4-37
表 4-30 問卷調查分析-教育程度	4-37
表 4-31 問卷調查分析-職業	4-38
表 4-32 問卷調查分析-居住時間	4-38
表 4-33 問卷調查分析-居住情形	4-39
表 4-34 問卷調查分析-持有土地情形	4-39
表 4-35 問卷調查分析-公共設施不足之處	4-40
表 4-36 問卷調查分析-公共設施不夠原因	4-40
表 4-37 問卷調查分析-公共設施不足衍生的問題	4-41
表 4-38 問卷調查分析-公共設施不足的解決方式	4-41
表 4-39 問卷調查分析-土地佔用的問題	4-42
表 4-40 問卷調查分析-造成土地佔用的原因	4-43
表 4-41 問卷調查分析-歷代造成土地產權複雜情形	4-43
表 4-42 問卷調查分析-土地產權複雜的原因	4-44
表 4-43 問卷調查分析-產權複雜衍生土地使用的問題	4-44
表 4-44 問卷調查分析-解決土地問題的方法	4-45
表 4-45 問卷調查分析-建築物老舊的情形	4-46
表 4-46 問卷調查分析-造成建築物老舊的原因	4-46
表 4-47 問卷調查分析-需要政府協助解決的問題	4-47
表 4-48 問卷調查分析-政府協助解決問題的執行方式	4-47
表 4-49 問卷調查分析-個人願意配合事項	4-47
表 4-50 問卷調查分析-經費或土地願意負擔比例	4-47
表 4-51 訪談大綱及問項	4-50

表 4-52 訪談日期及人員表	4-51
表 4-53 訪談內容結果彙整表	4-52
表 4-54 12 個鄉村區調查結果綜合分析表	4-54
表 4-55 離都市計畫區遠近差異分析表	4-66
表 4-56 鄉村區面積大小差異性比較	4-67
表 4-57 先期規劃、農村再生之差異性比較	4-68
表 4-58 兩區空拍條件比較表	4-76
表 5-1 鄉村區更新評估作業準則說明表	5-6
表 5-2 鄉村區更新評估作業表	5-7
表 5-3 辦理鄉村區更新優先順序評估矩陣表	5-8
表 5-4 評估項目-近五年平均人口成長率	5-8
表 5-5 評估項目-區內道路寬度	5-9
表 5-6 評估項目-排水溝設置情形	5-10
表 5-7 評估項目-未臨路土地筆數	5-11
表 5-8 評估項目-土地產權單純性	5-11
表 5-9 評估項目-空地比	5-12
表 5-10 評估項目-公有及未登錄土地比例	5-13
表 5-11 評估項目-一層樓建物比例	5-13

本計畫工作期限自決標日 106 年 1 月 13 日至 106 年 11 月 10 日完成，依勞務採購契約之採購需求說明書之工作項目確實執行，並依限完成。各工作項目及內容詳如下表：

階段	工作項目 (契約計畫檢核點)	項次	執行工作內容說明	執行比例	對照頁數	完成期限	實際完成時間	審查時間
工作計畫書進度	擬訂計畫目標、工作項目、各工作項目時程規劃、推動方法與步驟、人事費及其他前置作業準備工作等。	1-1	完成工作計畫書包含擬訂計畫目標、工作項目、各工作項目時程規劃、推動方法與步驟、人事費及其他前置作業準備工作等，工作項目。	100%	已完成並通過審查	1/27	1/27	2/9
		1-2	現地調查人員培訓					
		1-3	選定 6 個調查鄉村區					
		1-4	106 年 1 月 27 日前提送。					
期中報告書進度	文獻探討	2-1	文獻探討：蒐集與本研究議題相關資料，包含國內外土地政策及法規制度探討與分析。	100%	P. 2-1 至 P. 2-32	5/15	5/15	6/7
	全國鄉村區土地地籍資料蒐集及統計	2-2	全國鄉村區土地地籍資料蒐集及統計：按直轄市、縣(市)、鄉鎮(區)別，統計各種用地別之面積(比例)、土地產權共有之面積(比例)等資訊。		P. 3-1 至 P. 3-14、附錄 4			
	辦理現況調查及統計分析(6 個鄉村區)	2-3	辦理現況調查及統計分析(6 個鄉村區)：依 106 年 3 月 15 日地工鄉字第 1062400059 號函及 4 月 26 日興農字第 1061700400 號函規定辦理		P. 4-1 至 P. 4-68			
		2-4	調查地區相關資料之蒐集統計：至少含既有國土利用調查圖資、地籍資料、戶籍及人口結構(男女、年齡統計)、各用地別之面積(比例)、土地產		P. 4-3 至 P. 4-15			

			權共有(公司共有及分別共有)之面積(比例)等。					
		2-5	實地調查及統計分析:調查項目包括每宗土地使用現況(如:閒置、未臨路等)、公共設施之種類、數量與維護狀況、建築改良物之分布(數量)、樓層別、屋齡及使用現況等,並進行統計分析。		P. 4-16 至 P. 4-33、附錄 7、附錄 8			
		2-6	選定 1 個鄉村區以無人飛行載具(UAV)進行空拍。		P. 4-69 至 P. 4-76			
	辦理問卷調查及統計分析(6 個鄉村區)	2-7	辦理問卷調查及統計分析(12 個鄉村區):問卷須經本處同意;每區至少完成 40 份問卷,並進行統計分析。		P. 4-34 至 P. 4-49、附錄 9			
	訪談地方民意代表或意見領袖(6 個鄉村區)	2-8	訪談地方民意代表或意見領袖(12 個鄉村區),俾瞭解地方需求、土地問題及獲取相關建議。		P. 4-50 至 P. 4-53、附錄 5			
	期末報告書進度	3-1	延續期中階段實地調查,累計完成 12 區鄉村區土地問題現況調查、民眾訪談、問卷調查等工作。	100%	P. 4-1 至 P. 4-68	10/10	10/6	10/16
		3-2	辦理鄉村區更新專家會議,邀請各界專家學者共同探討鄉村更新改善問題之解決對策、相關法令研修方向及改善策略之建議,與鄉村區與國土功能分區接軌之建議		附錄 6			
		3-3	提出鄉村區更新評估作業準則		P. 5-1 至 P. 5-14			

			析鄉村區特性及其土地利用問題，並建立鄉村區更新評估作業準則。					
	提出鄉村區更新問題之解決對策及相關法令研修方向及改善策略之建議	3-4	就現況調查之相關資料及問卷結果，提出鄉村區更新問題之解決對策及相關法令研修方向及改善策略之建議		P. 6-1 至 P. 6-6			
	無人飛行載具(UAV)空拍及3維影像製作之電子檔等相關資料	3-5	選定1個鄉村區以無人飛行載具(UAV)進行空拍並製作3維影像電子檔。		P. 4-69 至 P. 4-76			
	製作「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」期末(成果)報告書及其電子書光碟(含封面設計)各60冊(份)	3-6	將調查研究成果製作成「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」期末(成果)報告書及其電子書光碟(含封面設計)各60冊(份)。	100%	-	11/10	11/10	11/10

本計畫依勞務採購契約第 9 條「履約標的品管：廠商在履約中，應對履約品質依照契約有關規範，嚴予控制，並辦理自主檢查。」辦理自主查核，並擬定自主查核表。各查核項目及內容詳如下表：

鄉村區土地問題分析及解決方案探討自主查核表

填表日期：106 年 11 月 6 日

計畫名稱		鄉村區土地問題分析及解決方案探討	
自我評估	查核項目		查核時間點及查核情形
	期中階段	1.文獻探討	1.106 年 5 月 13 日計畫主持人第一次稽核通過。
		2.全國鄉村區土地地籍資料蒐集及統計	2.106 年 5 月 14 日計畫顧問林瑞東第一次稽核通過。
		3.辦理現況調查及統計分析(6 個鄉村區)	3.106 年 5 月 19 日計畫主持人第二次稽核通過。
		4.辦理問卷調查及統計分析(6 個鄉村區)	4.106 年 5 月 22 日計畫顧問林瑞東第二次稽核通過。
		5.訪談地方民意代表或意見領袖(6 個鄉村區)	
	期末階段	6.累計完成 12 區鄉村區土地問題現況調查、民眾訪談、問卷調查等工作	1.106 年 10 月 4 日計畫主持人第一次稽核通過。
		7.辦理鄉村區更新專家會議	2.106 年 10 月 5 日計畫顧問林瑞東第一次稽核通過。
		8.提出鄉村區更新評估作業準則	3.106 年 10 月 25 日計畫主持人第二次稽核通過。
		9.提出鄉村區更新問題之解決對策及相關法令研修方向及改善策略之建議	4.106 年 10 月 26 日計畫顧問林瑞東第二次稽核通過。
		10.無人飛行載具(UAV)空拍及 3 維影像製作之電子檔等相關資料	5.106 年 11 月 3 日計畫主持人第三次稽核通過。
		11.製作「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」期末(成果)報告書及其電子書光碟(含封面設計)各 60 冊(份)	6.106 年 11 月 6 日計畫顧問林瑞東第三次稽核通過。

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

區域計畫法體系下之非都市土地，因係按現況編定及管制，缺乏國土整體規劃架構，衍生農業生產環境未能確保完整、城鄉地區未能有秩序發展、開發許可缺乏計畫指導等問題。其中以人口密度相對高的鄉村區，普遍存在地籍形狀不方正、道路狹小彎曲、未臨路等情形，加上歷代繼承後產生權屬共有情形普遍，使得土地利用或建物改建困難，形成房屋老舊破敗、周邊缺乏公共設施，及生活機能不佳，無法符合國人對於居住及生活品質之要求，間接造成農地興建農舍、農田污染及糧食安全問題。

為解決前揭鄉村區土地之各項問題，爰透過本計畫深入探討相關課題，並提出解決對策，以解決鄉村區土地利用困難、公共設施不足等問題，使未來各級政府在投入鄉村區資源時，能更具效益及符合國土發展之目標。

第二節 工作範圍

本計畫工作範圍以「區域計畫法施行細則」第 11 條第 4 款定義之「鄉村區」為主，總計 12 處鄉村區，分布範圍依合約規定以雲林縣、彰化縣及臺南市為主(鄉村區區數最高)，經與內政部土地重劃工程處討論及期中審查委員建議之後，亦將宜蘭縣及臺中市(原住民區鄉村區)也納入調查範圍，全臺鄉村區分布與本計畫調查鄉村區區域分配如下：

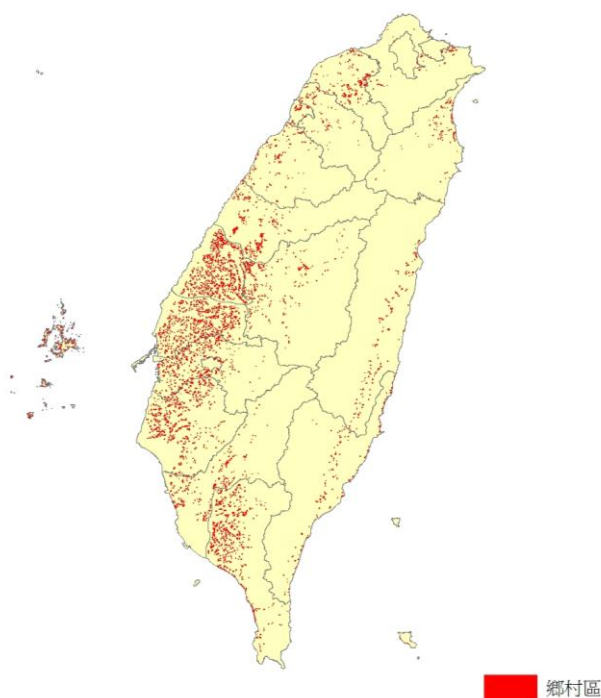


圖 1-1 計畫範圍圖

本計畫研擬調查區域為：

區域	鄉村區數
宜蘭縣	2 區
臺中市	1 區
雲林縣	3 區
彰化縣	3 區
臺南市	3 區
合計	12 區

第三節 計畫內容

一、計畫工作項目

本計畫工作內容包括文獻探討、全國鄉村區土地地籍資料蒐集及統計、辦理現況調查及統計分析、調查地區相關資料之蒐集統計、實地調查及統計分析、問卷調查及統計分析、提出鄉村區更新評估作業準則等，詳細內容說明如下：

(一)文獻探討

將針對國內土地政策及法規制度等文獻進行蒐集、探討與分析，國外文獻部分，則以德國及日本之土地政策及法規制度文獻資料為主進行收集、探討與分析。

(二)全國鄉村區土地地籍資料蒐集及統計

蒐集並統計直轄市、縣(市)、鄉鎮(區)別統計各種用地別之面積(比例)、土地產權共有之面積(比例)等資訊。

(三)辦理現況調查及統計分析

選定 12 個鄉村區區位及範圍(經土地重劃工程處同意或選定)進行現況調查及統計分析，原則以雲林縣、彰化縣及臺南市為主，另考量調查區位完整性，亦將宜蘭縣、臺中市之鄉村區納入調查範圍。

(四)調查地區相關資料之蒐集統計

針對選定之 12 個鄉村區蒐集並統計國土利用調查圖資、地籍資料、各用地別之面積(比例)、土地產權共有(公同及分別共有)之面積(比例)、戶籍及人口結構(男女、年齡統計)等資料。

(五)實地調查及統計分析

調查項目包括每宗土地使用現況(如：閒置、未臨路等)、公共設施之種類、數量與維護狀況、建築改良物之分布(數量)、樓層別、屋齡及使用現況等，並進行統計分析。且選定 1 個鄉村區以無人飛行載具(UAV)進行

空拍(含 3 維影像製作)。

(六)問卷調查及統計分析

對選定之 12 個鄉村區進行問卷調查及統計分析，每區至少完成 40 份問卷，總計 480 份以上問卷，並訪談地方民意代表或意見領袖，分析地方需求、土地問題及建議。

(七)提出鄉村區更新評估作業準則

就現況調查之相關資料及問卷結果，以分析鄉村區特性及其土地利用問題，並建立鄉村區更新評估作業準則。。

(八)提出鄉村更新改善問題之解決對策、相關法令研修方向及改善策略之建議

二、工作流程

本計畫針對合約內規定之工作內容及工作需求，依各項目標題及細項歸納整理，彙整成工作流程，為達成本計畫目標，首先依選定原則挑選 12 個以上要進行調查之鄉村區，確認調查地點後建立數據庫資料，多方面的蒐集國土利用調查圖資、地籍資料、戶籍及人口結構、各用地別之面積及土地產權共有面積...等數據資料，並進行整合分析和地籍分析，以做為後續現況調查之基礎資料。

第二部分進行現況調查，分別使用土地現況調查表、建築物調查表配合 A0 紙本地籍圖、空間定位裝置進行現況調查，紀錄土地使用現況、公共設施之種類、數量及維護狀況、建築改良物之分布及數量、建築物屋齡、使用現況及樓層別等資料，並挑選一鄉村區進行無人飛行載具(UAV)空拍輔助現地調查，之後將現地調查之結果回收建檔及分析。

第三部分針對調查區域之鄉村區進行問卷調查及訪談，調查對象為該區之土地所有權人、地方代表及地方政府部門，並於結束後對問卷加以統計分析，並歸納整理訪談結果，之後將所有數據資料、現況調查成果以及問卷訪談資料進行綜合分析，包含地籍分析、現地調查、民意代表、社區居民等各各面向，統整所有調查區域之鄉村區問題及解決方案。

最後以所有鄉村區調查成果為基礎，配合文獻回顧的國內外土地政策及法規、案例等，以及鄉村區更新專家諮詢會之建議，研擬鄉村區更新評估準則及後續問題改善解決對策或相關法令研修方向及改善策略之建議。相關工作流程請見圖 1-2 工作流程圖。

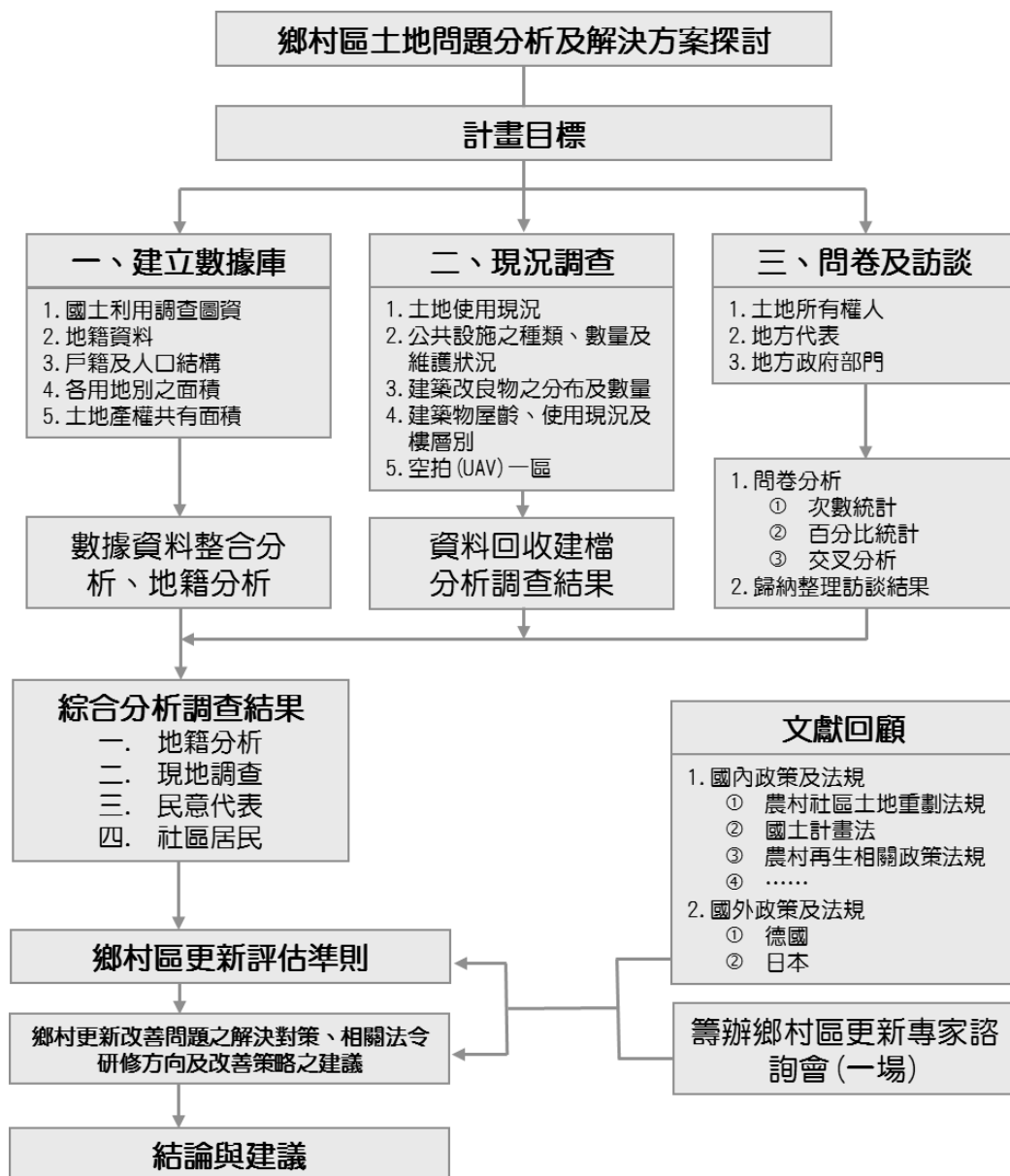


圖 1-2 工作流程圖

第四節 計畫進度安排

本計畫執行期程自 106 年 1 月 13 日(決標日)起至 106 年 11 月 10 日止，各階段作業完成期限如下：

- 一、工作計畫書：106 年 1 月 27 日前提送(決標後 15 日曆天內提送)。
- 二、期中報告書：106 年 5 月 15 日前提送。
- 三、期末(成果)報告書：106 年 10 月 6 日提送，預定 11 月 10 日前審定完成。
- 四、廠商應檢送期中(末)報告書 1 式 12 份，送機關單位召開審查會議。

表 1-1 工作執行期程

執行期程 工作項目		106 年										
		1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月
(一) 文獻探討												
(二) 全國鄉村區土地地籍資料蒐集及統計												
(三) 辦理現況調查及統計分析 (12 個鄉村區)												
1. 調查地區相關資料蒐集統計												
2. 實地調查及統計分析												
3. 選定 1 個鄉村區以無人飛行載具(UAV)進行空拍(含 3 維影像製作)												
(四) 辦理問卷調查及統計分析(12 個鄉村區)												
(五) 訪談地方民意代表或意見領袖(12 個鄉村區)												
(六) 提出鄉村區更新評估作業準則												
(七) 提出鄉村更新改善問題之解決對策、相關法令研修方向及改善策略之建議												
(八) 辦理鄉村區更新專家會議(一場)												
交付 進度	工作計畫書											
	期中報告書											
	期末(成果)報告書											

第五節 研究方法

一、文獻回顧與歸納法

本計畫先蒐集國內外與鄉村區有關之土地政策及法規制度研究資料與文獻，並分析鄉村區土地問題之相關議題，統整鄉村區土地使用現況與問題，初步歸納出本計畫欲處理之課題與原則，並回饋至現地調查、問卷及訪談，擬定相關調查項目、問卷及訪談題目。

二、現地調查與訪談法

本計畫於現地調查之前，先蒐集全國鄉村區土地地籍資料，以統計全國鄉村區鄉村區各種用地別之面積比例和土地所有人數之面積比例，並以此研擬調查區域選定原則，挑選出鄉村區進行實地調查，同時蒐集調查區域戶籍、人口結構、既有國土利用調查圖資及地籍資料等基礎資料。實地調查分為土地和建物兩大項，土地主要調查使用導向、臨路情形、排水條件、建築配置等項目，建築則是包含形式、材質、樓層、屋齡及屋況等。

訪談對象主要為選定調查之 12 鄉村區之地方民意代表或意見領袖訪談，並另外訪談該鄉村區所在之直轄市、縣市政府地政單位，採面對面訪談的方式進行，進行錄音及重點式書面紀錄，藉以了解地方民眾意願及期待，和縣市政府單位之看法，以作為後續解決方案探討之參考。

三、問卷調查法

本計畫搭配問卷調查法，請 12 區調查之鄉村區居民填答問卷，問卷內容包含公共設施、土地共有、土地佔用、土地問題解決方式、願意負擔之比例等等主題，每區至少完成 40 份問卷，並於調查完成後進行問卷分析。

第二章 文獻探討：國內外土地政策及法規制度文獻探討

第一節 國內土地政策及法規制度文獻探討

壹、鄉村區定義及法令規定

依現行「區域計畫法施行細則」第 11 條第 4 款規定，非都市土地「鄉村區」之劃定，為改善農村生活環境並參酌地方需要，會同有關機關劃定之農村人口集居地區。所謂鄉村區即為調和與改善農村居住與生產環境以及配合政府興建住宅社區政策的需要而劃定者，其劃定標準如下：

- 一、現有聚落達 200 人以上的地區，但山地鄉及離島得視實際狀況予以酌減，但山地鄉及離島地區之聚落人口在 100 人以上者，得比照辦理。
- 二、現有鄉村區擴大，其已發展用地面積達全區可發展用地 70%以上，並應考量未來 15 年發展需要，擴大面積不小於 5 公頃，居住淨密度不小於每公頃 150 人為原則，並以容積率管制。

貳、農村社區土地重劃相關法令分析

一、農村社區土地重劃實施程序與法令規範

(一) 主管單位及農村社區土地重劃委員會

1. 主管機關

依據農村社區土地重劃條例第 2 條，主管機關在中央為內政部，在直轄市為直轄市政府，在縣（市）為縣（市）政府。

2. 農村社區土地重劃委員會

依據農村社區土地重劃條例第 4 條、直轄市縣(市)農村社區土地重劃委員會設置辦法、直轄市縣(市)農村社區更新協進會設置辦法，辦理農村社區土地重劃應設置農村社區土地重劃委員會與農村社區更新協進會。

(1) 農村社區土地重劃委員

直轄市、縣（市）政府為辦理農村社區土地重劃，應設「農村社區土地重劃委員會」，其任務為重劃範圍及重劃計畫書之審議事項。

(2) 農村社區更新協進會

農村社區得聘請專家、學者參與規劃、諮詢，設置「農村社區更新協進會」，協助辦理農村社區土地重劃之協調推動及成果維護事宜。

二、重劃區之選定及程序

(一) 勘選原則

依據農村社區土地重劃條例第2章(5-9條)，施行細則第2章(3-9條)，農村社區土地重劃範圍勘選作業要點，辦理農村社區土地重劃之區位，需位於已核定農村再生計畫範圍內之地區(作業要點第2點)，農村社區重劃區應以鄉村區、農村聚落或原住民聚落為主要範圍，並依下列規定辦理(第3點)：

1. 以鄉村區全區為範圍。
2. 以部分鄉村區面積為範圍時，其所需乙種建築用地面積應達0.5公頃以上。
3. 前款乙種建築用地面積未達零點五公頃時，得以鄉村區乙種建築用地邊緣與非原住民保留地相距未逾20公尺之甲、丙種建築用地或與原住民保留地相距未逾25公尺之甲、丙種建築用地，合計所需建築用地面積應達0.5公頃以上。
4. 以農村聚落或原住民聚落為範圍時，其所需建築用地面積應達0.5公頃以上，依戶籍資料，其最近5年中每年人口聚居均已達15戶以上，且人口數均已達50人以上之地區。災區重建時，面積以0.3333公頃、戶數以10戶、人口數以33人以上之地區。
5. 以農村聚落為範圍時，應在非都市土地鄉村區範圍外，非原住民保留地之地區，就相距未逾20公尺之甲、丙種建築用地邊緣為範圍。
6. 以原住民聚落為範圍時，應在非都市土地鄉村區範圍外之原住民保留地，就相距未逾25公尺之甲、丙種建築用地邊緣為範圍。

勘選農村社區土地重劃地區，評估原則(作業要點第4點)包括：

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

此外，鄉村區如為「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」第5點規定，重劃區內之原有社區，無須進行整體規劃及地籍交換分合，重劃後無實質改善之效益時，非屬農村社區土地重劃之對象。

另依據內政部102年10月11日內授中辦地字第10266519711號函，農村社區土地重劃之實施對於禁止或限制建築使用之地區，應標示於非都市土

地使用分區圖及編定圖上，並於辦理土地重劃初、複勘作業時，直轄市或縣市主管機關應先查明位於禁止或限制建築使用範圍之土地地號、面積，並標示於擬辦重劃區範圍圖，供勘選人員參考，於複勘檢討會時供評估予以剔除或納入重劃範圍。

(二)勘選程序

依據農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第7點，內政部土地重劃工程處邀請農委會、水土保持局、原民會、文化部、地政司、營建署、直轄市或縣(市)政府、農田水利會、鄉鎮公所、村里辦公處、社區發展協會等，辦理複勘作業。

(三)農村社區土地重劃適度擴大範圍

因增加公共設施及區域整體發展之需要，須適度擴大其範圍時，應符合三項原則(作業要點第6點)：

首先是公共設施項目及規模，應符合已核定農村再生計畫之社區發展願景、土地分區規劃及配置公共設施之構想。其次是應為改善社區生活環境，亟需整體規劃之道路、溝渠、污水處理及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能及防災安全等考量之其他必要性公共設施用地。第三是辦理農村社區土地重劃而新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積一點五倍為原則。

三、重劃工程先期規劃

依據條例第6條，選定重劃區後，先徵詢農村社區更新協進會之意見，辦理規劃，並依規劃結果擬訂重劃計畫書、圖，然後邀集土地所有權人及有關人士等舉辦聽證會，修正重劃計畫書、圖，並經徵得區內私有土地所有權人過半數，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，報經中央主管機關核定後，於重劃區所在地鄉(鎮、市、區)公所之適當處所公告30日；公告期滿實施之。

(一)先期規劃目的

農村社區多位於非都市土地範圍，在進行農村社區土地重劃時，必須先提先期規劃，主要的目的是與社區居民進行溝通，並進行可行性評估等。必要時，需經區域計畫的土地使用變更程序，及開發許可制下的土地使用變更程序，才能夠讓農村社區的土地使用計畫合於計畫管制規範，因此具有辦理先期規劃之必要性。

(二)農村社區土地重劃規劃原則

為推動農村社區土地重劃工作方便性及辦理先期規劃人員有所依循，95

年 9 月 20 日(內授中辦地字第 0950726515 號)公布實施農村社區土地重劃規劃原則。

辦理農村社區土地重劃先期規劃，需應結合社區參與，深入瞭解社區居民之需求，充分利用當地人文資源，整合生態、景觀、生活、產業發展與社區文化等元素，參酌社區居民意願及尊重專家學者之意見，建構社區發展願景，建設兼有產業、人文、自然生態及地方特色之農村社區(第 2 點)，規劃時應提出願景(第 3 點)，包括建構優質生活環境、發展當地農特產業、發揚民俗文化活動、重視原有聚落紋理、景觀及生態保育、營造永續社區發展環境等。

並透過社區的參與(第 4 點)，於社區適當地點規劃設置社區意象(第 5 點)，以及自然保育、生態景觀及環境維護(第 6 點)，古蹟與農村風貌維護(第 7 點)，維持地形地貌(第 8 點)，進行合理土地規劃，解決社區問題(第 9 點)，包括

1. 配合區域整體發展。
2. 增設公共設施。
3. 解決複雜之土地權屬。
4. 改善區內及聯外交通。
5. 改善雨、污、排水及污水處理後回收再利用。
6. 古蹟、歷史建築、民俗文物之維護及聚落保存。
7. 自然生態保育。
8. 環境綠(美)化。
9. 廢棄物處理。
10. 增設災害防救基地及通路。

(三)規劃方法

首先進行基本資料調查分析(第 10 點)，包括聚落與基地環境適宜性分析，以及社區與鄰近之觀光休閒產業、防災、危險徵候、生物、綠地(和生物多樣性有關)及實質發展現況等。

目前採「現況調查與實地測量」、「實地訪談」、「問卷調查」、村里座談會等方式了解當地居民需求，及地方士紳對有關建設社區之意見。

1. 現況調查與實地測量

- (1)調查社區土地使用型態及空間發展強度，了解農村實質發展課題，作為發展構想、發展程度依據。
- (2)分析空間使用分佈，作為改善計畫研擬之依據。
- (3)分析交通運輸、公共設施等，作為計畫研擬之依據。
- (4)解實質問題，以利後續規劃之進行與推動。

2. 實地訪談

拜訪村里長、村里幹事、村里民代表、社區理事長、地方熱心人士、基層地方人士等，了解社區土地實際狀況與問題，作為規劃時參考

3. 問卷調查

對居民進行問卷調查，以瞭解居民對公共設施需求，以及土地整理、建築物改善意見，作為社區建設參考。

四、重劃經費來源及負擔

重劃費用中的行政業務、規劃設計費、部分工程費則由政府負擔，然土地重劃須考量財務平衡、各宗土地重劃前後作等價交換的原則，且在土地所有權人以折價抵付共同負擔之土地，合計面積不超過各該重劃區總面積 35% 的限制條件下，計算全區之重劃總平均負擔比率，及各宗土地重劃後應分配之面積。

(一) 政府全額負擔

依據農村社區土地重劃條例第 11 條，辦理農村社區土地重劃時，其行政業務費及規劃設計費由政府負擔。

(二) 政府與土地所有權人共同負擔

1. 農村社區土地重劃條例第 11 條：工程費由政府與土地所有權人分擔，其分擔之比例由行政院定之。
2. 辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則第 2 點：農村社區土地重劃基本設施工程費，由土地所有權人負擔 1/100，其餘由中央及地方政府依中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法規定辦理。但已依行政院核定農村社區土地重劃六年(98 年至 103 年度)示範計畫辦理先期規劃之地區，適用本原則中華民國 102 年 8 月 28 日修正生效前第 3 點規定。

依中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法規定，財力級次屬第 2 級者，由中央政府最高補助 77%。財力級次屬第 3 級者，由中央政府最高補助 80%。財力級次屬第 4 級者，由中央政府最高補助 82%，財力級次屬第 5 級者，由中央政府最高補助 86%。

表 2-1 中央對直轄市與縣(市)政府補助事項及最高補助比率表

機關名稱	補助事項	最高補助比率					備註
		第 1 級	第 2 級	第 3 級	第 4 級	第 5 級	
內政部	農村社區土地重劃工程費	-	77	80	82	86	

資料來源：中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法附表一。

3. 農村社區土地重劃條例施行細則第 16 條：自來水、電信、電力、天然氣等公用事業所需之地下管道土木工程及其他必要設施，應協調各該事業機構配合規劃、設計，並按重劃工程進度施工；其所需經費，依協調結果應由重劃區

分擔者，得列為工程費。

4. 農村社區土地重劃條例第 17 條：重劃區內土地實際面積少於土地登記總面積而未能更正者，其差額得列入共同負擔。

(三) 土地所有權人負擔部分

1. 農村社區土地重劃條例第 11 條第 2 及第 3 項：重劃區內規劃之道路、溝渠、電信、電力地下化、下水道、廣場、活動中心、綠地及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能必要之其他公共設施用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等四項土地抵充外，其不足土地及拆遷補償費與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。土地所有權人之負擔，以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。
2. 農村社區土地重劃條例第 11 條：折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 35% 為限。但經重劃區內私有土地所有權人過半數，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。重劃區內重劃前經編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少 40% 土地，其超過依前項折價抵付共同負擔土地部分，準用第 29 條規定處理。

五、重劃區內土地之估價

- (一) 農村社區土地重劃條例第 10 條：直轄市或縣（市）主管機關應於辦理重劃時調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。

(二) 農村社區土地重劃條例施行細則第 10 條：

1. 重劃前之地價：應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告土地現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。
2. 重劃後之地價：應參酌各街廓土地位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及重劃後預期發展情形，估計重劃後區段價或路線價。

地價評議委員會就原查估之重劃前後地價是否合適審慎評定之，評議完畢後，直轄市或縣（市）政府檢具評議表送交內政部備查。

六、土地分配原則、結果公告、異議處理

(一) 土地分配原則

依據農村社區土地重劃條例第 18 條指出重劃後土地分配之位置，以按重劃前原有土地相關位次分配為準，其調整分配方法如下：

-
-
1. 原有位置分配：重劃前土地已有建築物，且不妨礙重劃計畫及土地分配者，按其原有位置分配。
 2. 逐宗個別分配與集中合併分配：同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積均已達最小分配面積標準者，應逐宗個別分配；其未達最小分配面積標準者，得以應分配之面積較大者集中合併分配。
 3. 最小分配面積標準：同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達最小分配面積標準 $1/2$ 者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達最小分配面積標準 $1/2$ 者，得於重劃後深度較淺或地價較低之土地按最小分配面積標準分配之。最小分配面積標準，由直轄市或縣（市）主管機關視土地使用情況及分配需要，於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則規定之寬度、深度及面積。
 4. 共有土地分配：分別共有土地，經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，且其應有部分計算之應分配面積已達最小分配面積標準者，得分配為單獨所有。但應有部分合計逾 $2/3$ 者，其人數不予計算。
 5. 重劃前土地位於重劃計畫之公共設施用地者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。
 6. 農地重劃區範圍內之鄉村區、村莊，如不願辦理農村社區土地重劃時，得依農地重劃條例施行細則第 38 條規定辦理分配。

(二) 土地分配結果公告及異議處理

1. 土地分配結果公告：直轄市或縣（市）主管機關於公告分配結果之前，應舉辦公聽會，就土地分配結果，向土地所有權人說明，並聽取其意見。將分配結果，於重劃區所在地鄉（鎮、市、區）公所或重劃區之適當處所公告之，並以書面分別通知土地所有權人與他項權利人（條例第 19 條）。辦理公告時，應檢附下列圖冊一併公告（施行細則第 20 條）：
 - (1) 計算負擔總計表。
 - (2) 重劃前後土地分配對照清冊。
 - (3) 重劃前地籍圖。
 - (4) 重劃後土地分配圖。
 - (5) 重劃前後地號圖。
 2. 異議處理
異議處理方式主要是依照條例第 20 條辦理：
 - (1) 提出時間：土地所有權人對於重劃區土地之分配結果如有異議，應於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出；未於公告期間內提出異議者，其分配結果於公告期滿時確定。
 - (2) 提出異議主體：土地所有權人。
-
-

-
- (3) 異議處理：直轄市或縣（市）主管機關應予查處，涉及他人權利者，應先發交農村社區更新協進會予以調解，調解不成立者，由該管直轄市或縣（市）主管機關調處。土地所有權人對主管機關之調處如有不服，應當場表示異議。經表示異議之調處案件，主管機關應於10日內報請上級機關裁決之。

七、權利清理與地籍整理

重劃區內土地原設定之他項權利登記或限制登記，由直轄市或縣（市）主管機關於重劃土地分配確定後，依據分配結果予以協調清理後，逕為轉載或為塗銷登記，並分別通知土地所有權人及其他權利人(條例第23條)。

另條例第24條指出因重劃致地上權、永佃權或地役權不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。地上權人、永佃權人或地役權人得向土地所有權人請求相當之補償。土地、建築改良物經設定抵押權或典權，因重劃而不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。但建築改良物非土地所有權人所有者，其建築改良物之抵押權人或典權人得向建築改良物所有權人請求相當之補償。

實施重劃未受分配之土地上其原設定抵押權或典權之權利價值，主管機關應於重劃分配確定之日起2個月內，邀集權利人協調，達成協議者，依其協議結果辦理；協議不成者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記(條例第25條)。

此外，適用耕地三七五減租條例之出租公、私有耕地因實施重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）主管機關逕為註銷其租約並通知當事人。依前項規定註銷租約者，承租人得依下列規定請求或領取補償：

- (一) 重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值1/3之補償。
- (二) 重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取2/3，承租人領取1/3。

因重劃抵充為公共設施用地之原公有道路、溝渠、河川及未登記地而訂有耕地租約者，直轄市或縣（市）主管機關應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值1/3補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔(條例第26條)。

重劃區土地分配結果確定後，直轄市或縣（市）主管機關應依據分配結果重新編號，列冊送由該管登記機關逕為辦理地籍測量及變更登記，並通知土地所有權人於30日內換領土地權利書狀，免收登記費及書狀費(條例第27條)。經分配結果，實際分配面積多於或少於應分配之面積者，應繳納或發給差額地價(條例第16條)，未繳清前，不得移轉或設定負擔(條例第28條)。

八、抵費地處理及餘款使用

依據條例第 29 條規定，「依第 11 條第 4 項折價抵付之土地，扣除共同負擔公共設施用地後之土地，應訂定底價公開標售，並得按底價讓售為國民住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地。」應訂定底價公開標售，並得按底價讓售為國民住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地。土地公開標售時，經農村社區更新協進會決定，得賦予重劃區內土地所有權人或該重劃核定時已設籍者，有依同樣條件優先購買之權。土地之標售、讓售所得價款，除抵付重劃負擔費用外，餘款留供農村社區之建設費用。

九、地價稅、田賦、增值稅減免

- (一) 實施重劃期間：得減免地價稅或田賦之土地，由直轄市或縣（市）主管機關於重劃計畫書、圖公告期滿之日起 30 日內，列冊送交該管稅捐稽徵機關(施行細則第 36 條)。
- (二) 重劃後之土地，由直轄市或縣（市）主管機關於重劃完成之日起 30 日內，列冊送交該管稅捐稽徵機關依法徵免地價稅或田賦(施行細則第 37 條)。
- (三) 重劃區祖先遺留之共有土地經整體開發建築者，於建築後第一次土地移轉時，得減免土地增值稅，其減免之規定，由財政部會同內政部定之(條例第 32 條)。

十、財務結算及成果報告

條例第 33 條指出直轄市或縣（市）主管機關對於每一重劃區之財務，應於重劃計畫書所載工程完竣後 1 年內完成結算並公告之，並應於完成結算後 6 個月內撰寫重劃成果報告，檢同有關圖冊層報中央主管機關備查。

十一、農村社區土地重劃實施程序與法令規範討論

- (一) 農村社區土地重劃目的在於改善農村社區生活環境，促進農村社區土地合理利用(農村社區土地重劃條例第 1 條)，以重劃作為手段配置道路、溝渠等部分必要性公共設施，目前公共設施標準對於都市周邊的鄉村區而言，因其地價較高，地主負擔較低，但偏遠地區重劃變更扣除共同負擔之後，對偏遠地區地主常無足夠利益，降低其推動鄉村區更新之意願。
- (二) 農村社區土地重劃能同時解決農村社區生活環境不佳、土地產權複雜、利用不易等問題又不增加政府財政負擔的政策，然而隨著農村建設及公共設施的改善，僅生活層面之改善，並未與生產層面結合，無法有效達成，活化農村社區產業，提升農村經濟活力，吸引青年留在農村，降低農村社區重劃的意願。

十二、小結

1. 農村再生土地重劃範圍勘選作業中已明定農村社區土地重劃之區位，需位於已核定農村再生計畫範圍內之地區。截至 106 年 5 月 20 日為止，核定為農村計畫之社區數約為 700 個，佔全國鄉村區總數不到 1/5，故可能有適合土地重劃之地區卻未通過農村再生計畫，面對此情形，應與直轄縣、縣(市)政府建立處理機制，讓水土保持局能夠及時協助社區核定農再計畫。
2. 土地所有權人負擔在相關法規規定之下，重劃區內重劃前經編定為建築用地以外之土地應提供負擔至少 40%土地，加上公共設施用地，工程費，拆遷補償貸與貸款利息等負擔，總和的總負擔經常高達 30-40%以上，造成土地所有權人參與農村社區土地重劃的意願降低。此外已臨路之土地所有權人由於該土地在使用上通常不具有急迫性的問題，在沒有足夠的誘因且必須支付重劃負擔之下，經常出現不願配合農村社區土地重劃的情形。

參、國土計畫法

國土計畫法於 105 年 1 月 6 日華總一義字第 10400154511 號令公布，自 105 年 5 月 1 日開始施行。

一、目的：

為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展，特制定國土計畫法(第 1 條)。

二、國土功能分區與成長管理

全國國土計畫將依據自然環境條件、糧食自給率目標及城鄉發展願景等，劃設「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」及「城鄉發展地區」及其分類，以計畫引導土地使用(第 3 條及第 6 條)。

第 3 條 本法用詞，定義如下

七、國土功能分區：指基於保育利用及管理之需要，依土地資源特性，所劃分之國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。

八、成長管理：指為確保國家永續發展、提升環境品質、促進經濟發展及維護社會公義之目標，考量自然環境容受力，公共設施服務水準與財務成本、使用權利義務及損益公平性之均衡，規範城鄉發展之總量及型態，並訂定未來發展地區之適當區位及時程，以促進國土有效利用之使用管理政策及作法。

三、國土規劃基本原則

第 6 條 國土計畫之規劃基本原則如下：

- 五、農業發展地區應以確保糧食安全為原則，積極保護重要農業生產環境及基礎設施，並應避免零星發展。
- 六、城鄉發展地區應以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率之生產環境確保完整之配套公共設施。
- 十、國土規劃應力求民眾參與多元化及資訊公開化。
- 十一、土地使用應兼顧環境保育原則，建立公平及有效率之管制機制。

四、農業與城鄉發展區劃設原則

第 20 條 各國土功能分區及其分類之劃設原則如下：

- 三、農業發展地區：依據農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之情形加以劃設，並按農地生產資源條件，予以分類：
 - (一)第一類：具優良農業生產環境、維持糧食安全功能或曾經投資建設重大農業改良設施之地區。
 - (二)第二類：具良好農業生產環境、糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區。
 - (三)其他必要之分類。
- 四、城鄉發展地區：依據都市化程度及發展需求加以劃設，並按發展程度，予以分類：
 - (一)第一類：都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區。
 - (二)第二類：都市化程度較低，其住宅或產業活動具有一定規模以上之地區。
 - (三)其他必要之分類

五、農業與城鄉發展區及其分類之土地使用原則

第 21 條 國土功能分區及其分類之土地使用原則如下：

- 三、農業發展地區：
 - (一)第一類：供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。
 - (二)第二類：供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用。
 - (三)其他必要之分類：按農業資源條件給予不同程度之使用管制。
- 四、城鄉發展地區：
 - (一)第一類：供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
 - (二)第二類：供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。

(三) 其他必要之分類：按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制

六、鄉村區之國土功能分區分類

國土法施行後二年內，應公告實施全國國土計畫，並於 111 年 5 月 1 日前公告國土功能分區，依據內政部於 106 年 10 月全國國土計畫(草案)資料¹中指出：

(一) 農業發展地區第 4 類的劃設條件：

1. 依原區域計畫法劃定鄉村區，屬於農村主要人口集居地區，與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村聚落。
2. 原住民族土地範圍內之鄉村區或經中央原住民族主管機關核定之部落，符合前項條件者得予劃設。

(二) 城鄉發展地區第 2 類之 1 的劃設條件：

1. 原依區域計畫法劃定之鄉村區，符合下列條件之一者，得劃設城鄉發展區：
 - (1) 位於都市計畫區(都市發展率達一定比例以上)周邊相距一定距離內。
 - (2) 非農業活動人口達一定比例或人口密度較高者。
 - (3) 符合都市計畫法第 11 條規定鄉街計畫條件。
2. 位於前項範圍內之零星土地，應一併予以劃入。

(三) 城鄉發展地區第 3 類的劃設條件：

原住民族土地範圍內依據區域計畫法劃設之鄉村區得予劃設。。

七、使用地規定

依國土計畫法施行細則第 10 條(草案)規定：「本法第 22 條第 1 項所定編定適當使用地，應按各級國土計畫，就土地能供使用性質，編定各種使用地。」，未來鄉村區有整體計畫者，將依其計畫內容編定使用地及進行管制。

八、小結

依據國土計畫法規定，有關國土功能分區劃設條件及劃設順序，應於全國國土計畫載明，既有鄉村區未來應劃設為何種國土功能分區議題，內政部營建署已於 106 年 7 月至 9 月間召開座談會及說明會，並於 106 年 10 月至 11 月辦理公開展覽及說明會，預定於 107 年 1 月報請行政院審議及核定。本計畫受限於計畫期程，主要參考內政部營建署建議之 106 年 10 月「全國國土計畫」(草案)公開展覽版本資料。

依據該份資料，現行的鄉村區未來將綜合考量區位、面積規模、土地權屬、發展現況、人口數、現行土地使用分區及使用地編定方式、周圍農地資源條件、環境敏感特性，分為城鄉發展地區第 2 類之 1(供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用)、第 3 類或農業發展地區第 4 類。

¹ 內政部，106 年 10 月，全國國土計畫(草案)，頁 236-237。

肆、農村再生條例及農村再生發展區相關計畫

為促進農村永續發展及農村活化再生，改善基礎生產條件，維護農村生態及文化，提升生活品質，中華民國 99 年 8 月 4 日總統華總一義字第 09900192621 號令公告實施農村再生條例。並於 100 年 8 月 31 日行政院農業委員會農水保字第 1001866554 號令訂定農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法。

一、農村再生計畫

農村社區內之在地組織及團體應依據社區居民需求，以農村社區為計畫範圍，經共同討論後擬訂農村再生計畫，並互推其中依法立案之單一組織或團體為代表，將該農村再生計畫報直轄市或縣（市）主管機關核定。農村再生計畫，應包括農村社區整體環境改善、公共設施建設、個別宅院整建、產業活化、文化保存與活用、生態保育、土地分區規劃及配置公共設施構想、後續管理維護及財務計畫，並得提出具發展特色之推動項目（條例第 9 條）。

二、農村再生發展區

（一）農村再生發展區劃設

直轄市或縣（市）主管機關就實施農村再生計畫之地區，得依土地使用性質與農村再生計畫，擬訂農村再生發展區計畫，進行分區規劃及配置公共設施（條例第 15 條）。農村再生發展區計畫得分為農村生活區、農村生產區、農村生態區及農村文化區等四種功能分區。前項農村再生發展區計畫應包含二個以上之功能分區，各功能分區應以整體規劃為原則，不得零星分布及重疊（農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法第 4、5、6、7、8 條）。

（二）農村再生發展區計畫擬訂

應舉辦公聽會。但經設籍該農村再生發展區計畫範圍內二分之一以上成年居民要求辦理聽證者，應辦理聽證。公聽會相關意見或聽證紀錄，應併同計畫書圖，報中央主管機關核定。前項農村再生發展區計畫之擬訂與變更程序、公聽會辦理程序、公開閱覽時間與地點、應檢具之書件、規模、條件、審查、核定及其他應遵行事項之準則，由中央主管機關定之（條例第 16 條）。而農村再生發展區內土地使用，應配合農村再生發展區計畫內容實施管理。範圍內之土地容許使用項目、認定基準、土地使用強度、建築風貌、管理監督方式、審核程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會商中央地政及營建主管機關定之（條例第 17 條）。

（三）農村再生發展區計畫審查與公告

農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法第 16 條指出中央主管機關審查農村再生發展區計畫之原則如下：

1. 農村再生發展區計畫內容，符合已核定農村再生計畫之農村社區發展願景及課題。

-
-
2. 各功能分區之規劃與公共設施，滿足已核定農村再生計畫之土地分區規劃及配置公共設施構想。
 3. 各功能分區之劃定，符合第 5 條至第 8 條及第 10 條規定。
 4. 各功能分區之容許使用項目，符合第 22 條至第 25 條規定。
 5. 辦理公開閱覽、公聽會、聽證程序，符合第 11 條至第 13 條規定。
 6. 農村景觀及建築風貌規範，符合第 9 第 5 款規定。

中央主管機關核定農村再生發展區計畫時，應將下列事項公告，並刊登政府公報(第 17 條)。農村再生發展區內之土地使用，需辦理非都市土地使用地變更編定者，應符合已核定之農村再生發展區計畫，並應經直轄市或縣(市)主管機關同意(農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法第 30 條)。

(四) 功能分區劃分及使用管理

農村再生發展區各功能分區之容許使用項目、細目、認定基準及使用地類別，如其附表二：各功能分區容許使用項目表。前項使用項目、細目依不同功能分區分為免辦理認定基準審查及需辦理認定基準審查二類(第 20 條)。農村再生發展區計畫經核定後，各功能分區土地之使用，以中央主管機關公告之容許使用項目、細目為限；其容許使用項目為農村再生設施者，依本辦法規定辦理。各功能分區之使用項目、細目依規定應辦理容許使用同意，且屬附表二需辦理認定基準審查者，目的事業主管機關於同意容許使用前，應先徵得直轄市或縣(市)主管機關同意(第 21 條)。

三、小結

1. 農村再生計畫之農村再生發展區劃設範圍，可能涵蓋非都市土地之鄉村區、特定農業區、一般農業區等區域，與本計畫所探討之鄉村區更新，範圍上可能有所差異，兩者於鄉村區範圍內之計畫與更新計畫整合機制為何，後續應進一步討論，以期符合相關土地使用規定。
2. 農村再生計畫之功能分區概念，與未來國土計畫法之功能分區有所不同，若以土地管理的角度來看，農村再生發展區各功能分區之容許使用項目未來應回歸國土計畫法之土地功能分區或使用地編定。
3. 完成農村再生計畫之社區，得提出年度執行計畫向縣市政府、行政院農業委員會申請公共設施興建，實施此興建工程之社區，後續於鄉村區更新時如何接軌，仍有待進一步的討論。

伍、現行鄉村區相關法規探討

現行鄉村區之相關法規，主要以區域計畫法第 15 條第 1 款為依據而制定的非都市土地使用管制規則為主，管制鄉村區內的各種使用地。此外鄉村區在處理共有土地的問題時，主要使用的為土地法第 34-1 條，而毗鄰鄉村區之土地問題，則採用土地法第 35-1 條處理。

一、土地法

第 34-1 條

1. 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾 $2/3$ 者，其人數不予計算。
2. 共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。
3. 第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。
4. 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。
5. 前四項規定，於公同共有準用之。
6. 依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後 15 日內向司法機關訴請處理，屆期不起诉者，依原調處結果辦理之。

二、非都市土地使用管制規則

第 35-1 條

非都市土地鄉村區邊緣畸零不整且未依法禁、限建，並經直轄市或縣（市）政府認定非作為隔離必要之土地，合於下列各款規定之一者，得在原使用分區內申請變更編定為建築用地：

- （一）毗鄰鄉村區之土地，外圍有道路、水溝或各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區等隔絕，面積在 0.12 公頃以下。
- （二）凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區，面積在 0.12 公頃以下。
- （三）凹入鄉村區之土地，外圍有道路、水溝、機關、學校、軍事等用地隔絕，或其他經直轄市或縣（市）政府認定具明顯隔絕之自然界線，面積在 0.5 公頃以下。
- （四）毗鄰鄉村區之土地，對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過 10 公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

(五)面積未超過 0.12 公頃，且鄰接無相同使用地類別。

第一項道路、水溝及其寬度、各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地之認定依前條第三項、第四項及第六項規定辦理。符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，依前條第五項規定辦理。

直轄市或縣（市）政府於審查第一項各款規定時，得提報該直轄市或縣（市）非都市土地使用編定審議小組審議後予以准駁。第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

三、小結

土地法第 34-1 條在執行上常見如土地共有物分割、判決土地共有物分割、建商與土地所有權分建或建商購地自建等，為目前主要的土地共有產權解決方式（如獨立化或單純化），在本計畫調查過程中發現，遇到如：400、500 人共有的土地、隔代繼承的共有土地等經常無法處理而造成閒置及荒廢，上面的建築物也因此老舊破敗無人管理，成為鄉村區中環境及治安的死角。

另外，非都市土地使用管制規則法依區域計畫法第 15 條第 1 款而制定，為政策的指導方針，並無具體作為之項目，於規劃層面上較為被動，且相關變更手續及規定相當繁瑣，易造成居民在不經意的情況下觸犯相關法規或損失自身權益。

第二節 國外土地政策及法規制度文獻探討

一、德國鄉村發展與土地管理政策

德國土地管理政策下定義的鄉村區(Laendlicher Raum)並非僅指鄉村聚落(Village)，相對於「發展密集地區」而言，鄉村區是「包含不同等級的中心地域城鎮聚落所形成的空間整體」，屬於德國國土規劃空間結構的正式分類(Chigbu, 2012; Magel, 2014)。德國政府認定鄉村區必須提供不同程度的基礎服務，以符合區民的居住與經濟活動需求。因此以整合性鄉村發展(Integrated Rural Development, IRD)為主要導向(Chigbu, 2012; Bazik, 2013; Magel, 2014)。在其區域整合性發展框架下之土地利用規劃應受「中心地(Centralplaces)」的調控，主要在維護農耕地景與農地面積不變的基礎上，尋求立地特殊性之發展(Chigbu, 2012)。

德國鄉村發展之土地管理政策制定，建構於社區區民參與的民主架構上，強調「鄉鎮作主」，其制定過程由鄉鎮層級主導，邀集公部門與村民一同參與規劃，更能貼近在地居民的需求(Chigbu, 2012; Magel & Pelzer, 2014)。惟不論村民參與社區發展事務的程度如何，土地管理政策的實質運作都會整合回歸到地方政府，因地方政府才是政策推動執行的合格載體。故地方政府須能有效管理預算，協調整合政策工具，落實需執行的土地管理的實際措施。因此地方政府之地方自治能力與積極性是推動執行土地管理政策成功與否的關鍵之一(Tacoli, 2011)。

王俊豪(2007)研究亦指出德國整合鄉村發展與土地管理政策指出歐盟提出以多功能農業為基礎，跳脫傳統農業的思維來推動鄉村地區全方位的發展，強調鄉村各發展體系間的連結與互動，以及農業部門在鄉村發展的重要性與角色。德國政府將整合鄉村發展列為推動鄉村永續發展的首要政策，並透過中央行政資源的重新分配，以改善鄉村居民的生活、維持與提升鄉村的價值為目標，以公民參與作為發展的主體，由地方控制與管理資源的自主性發展。

德國在整合鄉村發展上，主要採用土地重劃、農村社區更新兩大政策，兩者均涉及鄉村土地資源管理，為避免在鄉村發展過程中可能產生的土地利用衝突與土地資源惡性競爭等問題，鄉村土地管理需在農村社區更新與土地重劃的架構下，進行土地重組與公私利益的協調。這兩項政策的差異，在於農村社區更新較強調鄉村生活基礎設施的營建，如鄉村道路與小徑、公共聚會場所與閒置空間活化等；土地重劃則著重在創造大型的農業生產區與農用道路的興建，以改善農企業的经营條件、降低農業機械化的成本、縮短農民工時。

德國實行的整合鄉村發展的施政架構是為了避免鄉村土地利用衝突與土地資源惡性競爭的問題，以土地重劃法為基礎，依據各方需求，整合協調與規劃下制定土地政策，在保護地主土地所有權前提下，進行提昇公私部門的共同利益(Chigbu, 2012; Bazik, 2013; Magel, 2014)。土地重劃法的政策工具，包括以改善農企業經營環境為主的傳統農地重劃；適用於大型公共工程的特殊任務土地重劃；提供不同地主聯合擴大農場規模的加速土地重劃；針對少數地主間改善土地

所有權結構的自願性土地交換等四項具體措施。而農村社區更新計畫雖然也涉及農地結構的調整，但更著重社區生活基礎設施的改善，以及閒置空間的再利用。

Chigbu(2012)與Bazik(2013)研究均說明德國整合性鄉村發展政策強調「聚落中心活化」與「土地節約」概念，亦即鄉村區不應該輕易開闢新的建地，應盡量從既有聚落空間內開發媒合改建出新的居住空間。Chigbu(2012)研究提及由於既有聚落空間在人口外流與農業型態改變交互衝擊下，會出現住宅或農業建築設施閒置的狀況，這些空間應可透過協調討論與各種方式重新改建，滿足想要移居者的居住需求。在實際推動上，由鄉鎮自行先盤點聚落的空屋與土地狀況，並在提出整合性的更新策略，以達到聚落活化目的。Tacoli(2011)與Bazik(2013)更進一步指出鄉村聚落活化除須提供居住空間，配合推動就業政策也是不可忽視的，就業政策不僅可活化地方經濟，並能吸引新移民為原有聚落注入新血，更有效賺取人口紅利帶來的經濟效益。

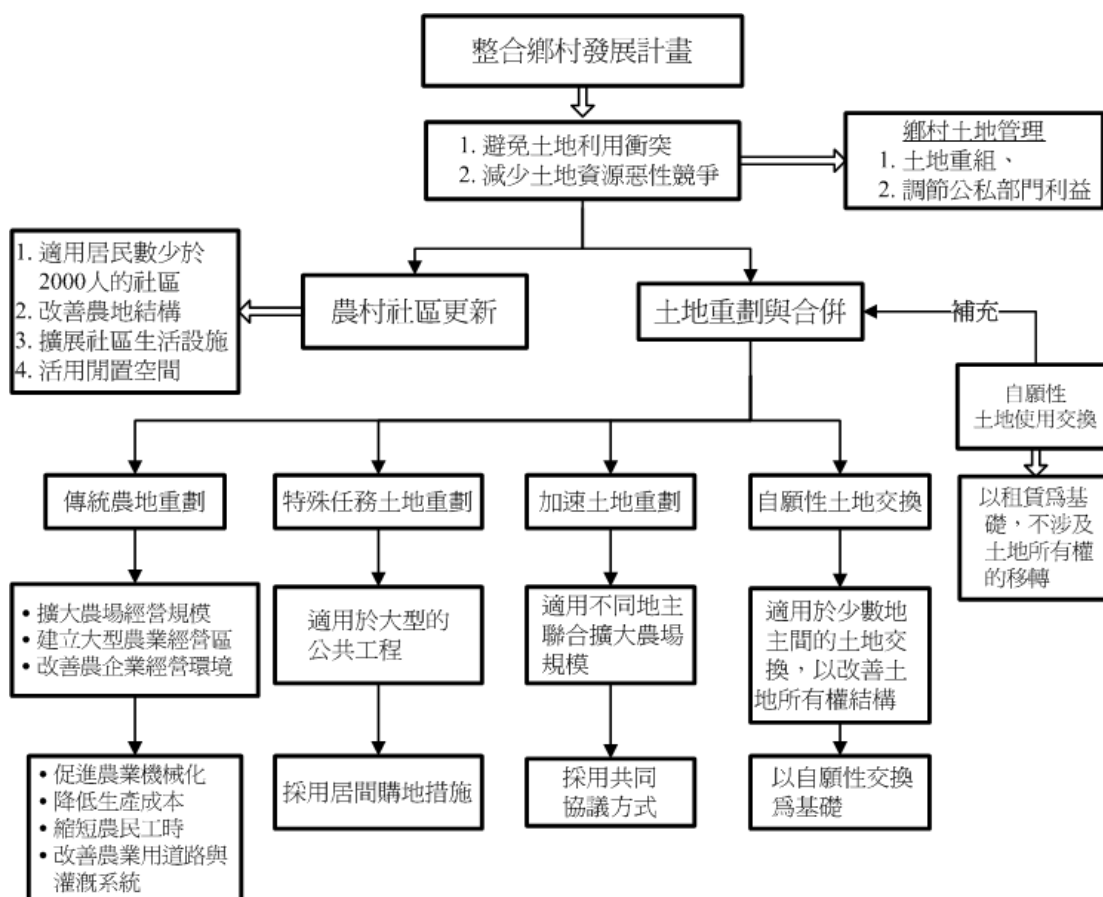


圖 2-1 德國整合鄉村發展計畫的施政架構(圖片來源：王俊豪，2007)

(一)農村社區更新

農村社區更新與土地重劃是指導德國鄉村土地進行合併與重組的基本架構。德國農村社區更新較強調鄉村道路與生活基礎設施的改善，實施對象以居民數量少於2000人的農村社區為主，更新的目標是改善農村社區的生活品質與提升未來

的發展動力為主。由於農村社區發展將涉及地主、承租人、農企業、行政機關、社會團體與一般社區居民等，對於社區土地的利用方式與需求，各有其異，因此，土地管理也是德國農村社區更新的重要議題。

德國農村社區更新可分為三大面向，分別是加強社區基礎建設、改善社區經濟條件與生態環境、維持與活化社區精神。在農村社區更新中，農村社區的營建工程更強調與自然協調的理念，並將生態保育的概念，融入營建工程之中。此外，農村社區的空間配置、街道與廣場規劃、農家庭院設計、居民的休閒遊憩設施、水道與池塘整治、治災防洪設施，以及社區公共設施的修繕、活化與變更利用，均應以恢復自然化、綠美化與降低環境風險為依歸。

在導入整合性鄉村發展的前提下，推動更新的機制應建立與居民的積極性參與，包括研擬社區聚落的發展目標、規劃過程的構思與實際措施的推動，以及聚落內與跨區整合協調等行動。強調不僅是居民參與，而是要透過討論與磨合的過程，讓居民培養出對自己所在的鄉村區聚落建設的責任與共識，並能與鄰近地區進行整合，以更寬廣的視野思考整合區域性平衡發展(Magel, 2007, 2012)。

以經濟的角度來看，農村社區更新透過農用建物與設施的改善、閒置空間的活化與再利用，改善地方的日常生活供應系統，達到節省空間與降低成本的目的。社會文化角度而言，農村社區更新的重點在於創造社區民眾聚會的場所、社會互動的公共空間，諸如社區活動中心、廣場等開放空間的修繕、保存與修復。因此，除了硬體工程之外，社會文化取向的農村社區更新工作，亦將辦理小型研討會、發起社區倡議活動、編纂村史，及舉辦歷史文化工作坊，列為重點項目(王俊豪，2007)。

(二)鄉村土地管理機制

由於土地資源不可再生與無法移動的特性，因此德國在整合鄉村發展計畫中，特別強調新土地管理機制的重要性，以保障鄉村居民的土地所有權與日常生活的權益。鄉村土地管理則是以土地重劃或合併，將畸零分散土地，重劃為大面積、符合規劃成本效率的完整區域，避免鄉村發展過程產生土地利用衝突(例如交通道路建設)，而損害鄉村區居民的權利。此外，鄉村發展政策脈絡下的土地管理思維，特別強調維護農業經營的利益、保障居民的土地所有權，並透過不同的土地管理措施，進行鄉村土地重組，協調公、私部門與地主的利益，共同促進鄉村生活、經濟與生態的整合發展。其鄉村土地管理的運作機制，可分為四種類型(王俊豪，2007)，分別說明如下：

1.農地重劃

農地重劃是傳統的鄉村土地管理措施，目的在於擴大農場經營規模、建立大型農業經營區、改善農企業經營環境等。農地重劃應考量農場的地理區位、空間配置、經營規模與營運機能，做法上是將小型、分散的農地，合併為完整且規模大的農業生產專區，有利於農業機械耕作模式、降低生產成本、縮短農民工時，

增加農企業競爭力，創造出最適當的農企業經營條件，促進鄉村土地有效管理。

2.特殊任務土地重劃

所謂的特殊任務的土地重劃，主要是因為大型營建工程需要投入的大量土地資源，且涉及大規模的土地移轉，不僅會直接威脅到營建區內的地主權益，且營建區附近的農場經營與農企業營運也會間接受到影響。為避免因採取土地強制徵收，可能損害地主的權益，所以提出特殊任務的土地重劃，降低公、私部門間的衝突。

特殊任務土地重劃的做法是在於以土地預購的配套措施，來因應大型工程用地需求，此土地預購是透過地方政府機關、公法人團體、私人開發業者，在營建範圍鄰近地區，預先購買土地，先儲備交通幹道、自然保育、水土保持與水道網路等大型工程與公共用途所需的土地。當鄉村營建計畫無法以土地交換方式進行土地重組，或不易取得所需的公共用地時，相關權責單位，如邦政府的鄉村發展局或民間團體，可透過特殊任務土地重劃的方式，進行居間購地的機制，將釋出的預購土地與地主進行土地區塊交換，或是在營建工程的施工期間，提供農民暫時性的耕地，以維持過渡期間內農場經營的正常運作。其優點包括可避免強制徵收土地對地主權益的侵害；可維護現有地主與農業經營者的權益，提高民眾的接受度；快速展開大型的營建工程，促進現有基礎建設的新建、調整或改建；並能夠維持或提高營建區鄰近的土地價格。

3.加速土地合併

不同的地主聯合進行土地重組時，可提出加速土地合併申請，達到共同改善農場經營條件，並將分散小農場，整合為大型農業經營區。其申請要件有三，分別是僅允許農用道路與灌溉渠道進行小規模的變更；申請重組的土地，必須能夠進行估價；土地的合併過程，必須採行協議方式進行；並保護自然環境與土壤，維護不屬於加速土地合併的自然土地。加速土地合併產生的效益，包括將老舊農地合併成大型的農業經營區，以符合現代化農場管理的條件，提供生產效率；降低農場的營運成本與農民的工作時數；改善土地租賃的可能性；降低強制徵收土地的比例，提供營建工程用地取得的較佳方案。

4.自願性土地交換

農地重劃、特殊任務土地重劃、加速土地合併或是自願性土地交換，均涉及土地所有權的移轉，在實務推動上，難度較高。故德國另行提出「自願性土地利用交換」的措施，以補強前述鄉村土地管理措施的可行性。自願性土地交換的土地管理措施，主要適用於少數地主基於自然保育與土地保護的目的，以自願交換的方式改善土地所有權的結構。申請土地自願交換的要件包括土地交換所涉的地主數量較少；經交換的土地區塊，必須維持現有的道路網絡；土地調查工作所需的時間與費用較低；土地交換的程序必須以自願的方式進行等(王俊豪，2007)。

(三)德國整合性鄉村發展土地管理政策作法及案例

德國鄉村區土地管理是依據整合性鄉村區發展計畫(圖 2-1)的施政架構,由地方政府為主導,協調各方需求,制定出具立地特殊性的發展策略與執行措施,案例內容彙整如下:

1. 案例一: 羅斯哈本頓(Roßhaupten)



羅斯哈本頓(Roßhaupten)是位在德國南部巴伐利亞邦的一個市鎮。總面積 39.05 平方公里,總人口 2,125 人,人口密度為 54 人/平方公里(Roßhaupten:Home, 2017)。轄內有很多湖泊,農民所得大部分來自於農業與相關觀光遊憩的發展。該鄉村自 1991 年起開始辦理農村更新,在強調「鄉鎮自主」的框架下,進行整合型區域發展規劃,由巴伐利亞邦土地重劃及鄉村發展局主導,邀集該市鎮與鄰近 9 個村莊的地方政府(鄉鎮公所)、居民團體聯合研擬並推動區域發展規劃計畫。其規劃內容導入文化、社會、經濟、環境、生態的整體觀念,就建築、交通(道路、自行車道、步道)、街道風貌與景觀、遊憩、生態、水資源、綠帶、堤防、文化、老人福利、農業、農產品行銷、工商業、村莊歷史文物等面向組成工作小組,在考量各村莊聚落需求與特質,制定有效提升區域發展的土地管理政策,以達到平衡區域發展目的。

本案例中的區域發展規劃需求包括新建公共設施、老舊公共建設更新與修繕、社區老舊房屋整修改建等。由於巴伐利亞邦的施政框架強調「公民參與」與「鄉鎮自主」原則,故在制定土地利用管理政策與運作方式,採用政府部門間聯合審議,並導入在地公民參與之機制。提送區域發展計畫的鄉鎮市單位需多方徵詢相關政府單位、職業團體等機關意見,且落實「由上而下與由下而上」相互配合的做法,在正式推動土地政策或執行空間規劃策略時應召開多次公聽會,隨時受理相關異議,並透過充分的意見表達與衝突調解,取得共識。其執行的階段性程序如下:首先鄉村發展辦公室應針對擬推動計畫主題辦理公聽會,並廣邀地區居民與會,會議地點則選擇在居民日常聚會場所(如:社區活動中心、學校等),初始由居民、社區組織代表、相關政府機關人員就計畫目標、執行方式、未來願景構思實質化藍圖,根據所構思之藍圖制定行動方案與分工,並遴選工作小組之

代表。接下來由各分組代表與專業規劃師共同商議擬定土地管理或鄉村建設措施草案。所擬定草案結果依規定須公開陳列一定時限(如:一個月)，陳列期限屆滿亦等同宣告草案準備期之終結，正式進入各項措施實際執行階段，為監督後續計畫推動的成效，將成立區域計畫推動監督委員會，後續各項措施可經由鄉鎮公引導之，並經由代表會通過後方可逐步落實執行(圖 2-2)。

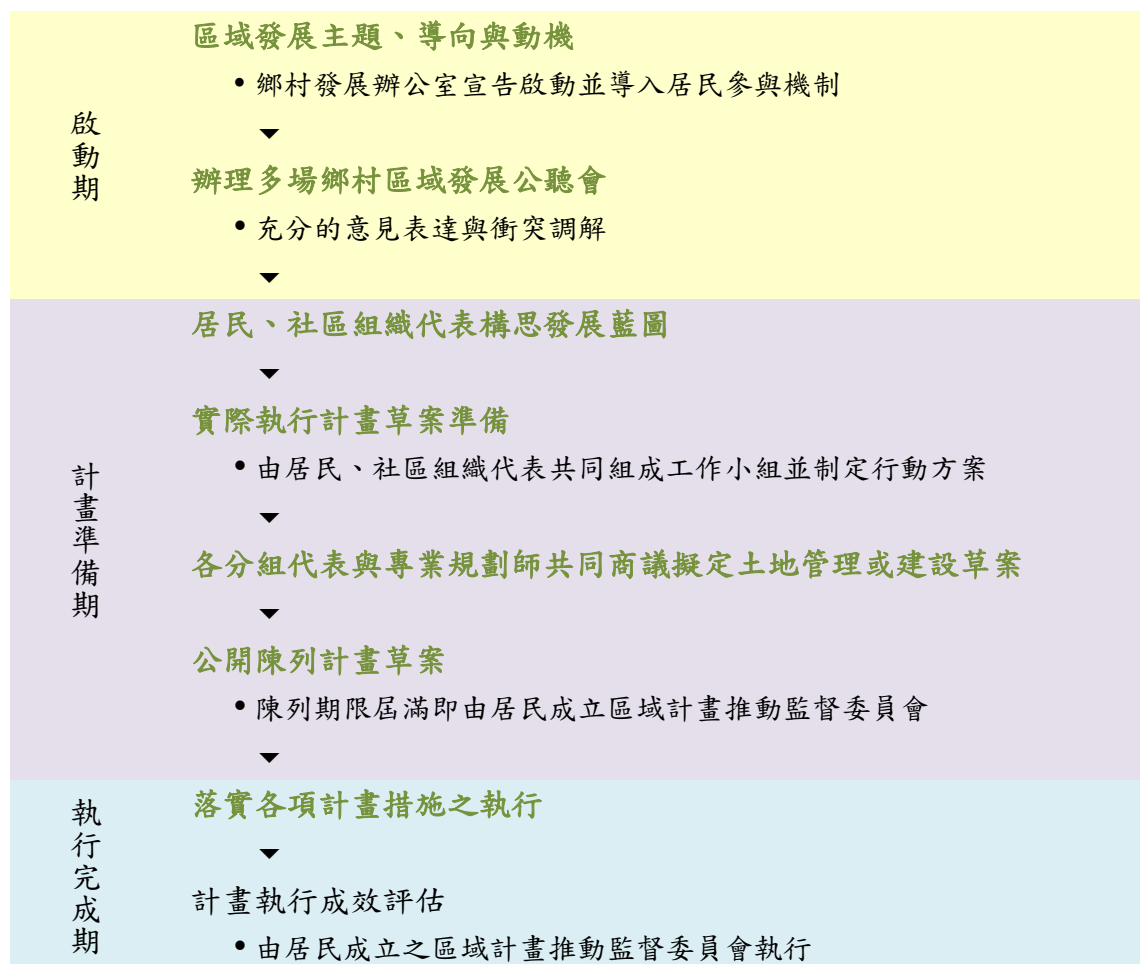


圖 2-2 德國巴伐利亞邦(Bavaria)制定與推動區域發展計畫流程。該流程框架強調「公民參與」與「鄉鎮自主」原則(圖片來源：Bavarian Ministry of Agriculture & Forestry， 2006；本計畫整理)

本案例中所施行的建設引導分為土地利用和營建計畫，已執行的整體發展大小計畫已達 130 項，例如廣場、教堂的整修、空屋。營建計畫主要著重建築物更新，首先老舊房屋則透過建物調查，以決定是否補助整修改建、改變用途或拆除。建物用途如須變更則需與所有權人溝通，並說明建築物更新計畫，並確實詢問私有建物用途的改善的意願。為提高村落居民配合地方政府所輔導更新或規劃公共設施的設置，巴伐利亞邦鄉村發展辦公室允許當地居民可透過實際參與執行公共設施建設工項來抵換部分負擔。另為解決閒置建物問題，地方政府提供獎勵方案，以鼓勵村民將不經營的農舍或空地轉租給作為公共停車空間或臨時大型活動場地，以達到充分再利用閒置空間的目的。



行動方案制訂與分工 (Bavarian Ministry of Agriculture & Forestry, 2006)



社區代表與規劃師討論建設草案(Bavarian Ministry of Agriculture & Forestry, 2006)

本案例的優點是透過整合型區域規劃解決區域間共同問題，並在公共設施與產業發展產生互補，有效提升地方區域經濟，達到平衡發展的目的。但其缺點是要推動如此規模的區域發展計畫，地方政府與相關主管機關亟需金額龐大的公共建設預算為後盾，幸好本案例所在地區居民所得相對富庶，地方政府財政收入充裕，且預算執行管理得當，故未出現計畫推動因預算不足而擱置現象。若本國鄉村區更新想以此案例為藍本，建議需先就短中期可運用的預算與地方政府人力運用進行精算盤點，且此案例在解決政策制定與實際推動機制衝突點的方案上，皆導入公民參與概念，期以充分溝通為手段，以平和方式達到共識，但有時這種作法曠日廢時，如能在部分決策關鍵點單純由公部門根據上位計畫主軸決定實質操作方式，應可有效縮短整體計畫執行期程(Tacoli, 2007; Magel, 2010; 本計畫整理)。

2. 案例二：德國黑森邦葡萄園重劃區市鎮——洛赫(Lorch)與呂德斯海姆(Rüdesheim am Rhein)之比較



洛赫(Lorch)



萊茵河畔呂德斯海姆(Rüdesheim am Rhein)

洛赫(Lorch)與呂德斯海姆(Rüdesheim)是位在德國黑森邦的市鎮，且兩者都是辦理過農地重劃的葡萄園農業特定區。農地重劃的目的是為改善本地區的經濟條件，第一次農地重劃是在第二次世界大戰前辦理針對葡萄產業發展而辦理的。隨時間更替，因環境條件的變遷，考量當地栽植葡萄種類很多，葡萄園坵塊亦需作不同適當的整理，故於後才開始推動辦理第二次農地重劃。

以洛赫(Lorch)為例，該地區是多子均分的承襲社會習慣，在辦理第二次重劃前每坵的面積約 800 平方公尺至 1000 平方公尺，在辦理重劃與地塊整理計每坵可擴大至 4000 平方公尺至 5000 平方公尺。由於洛赫地區的中古世紀石牆與耕作景觀已被認證為世界文化遺產，為達到保存生態與文化目的，在重劃時也依循聯邦自然保護法規定，推行生態補償作用，其地區內生態補償用地約為 4%至 10%，並允許採行自主式土地交換方式。該地區重劃面積約達 110 公頃，歷時辦理 20 年才完成，每公頃費用達四萬歐元，經費分擔為歐盟，聯邦政府、黑森邦政府和居民各佔 25%。

有別於洛赫，呂德斯海姆(Rüdesheim)雖然在第一次重劃後也屬於葡萄園重劃區，當推動第二次農地重劃時，導入整合型區域發展的規劃框架，以土地重劃與整併作為土地管理工具，與鄰近 7 個村莊共同提出區域發展計畫，針對村莊聚落間自行車道連結、溪流整治、工商業區劃定等問題研擬解決方案，就區域間交流合作為考量，加強公部門作業之整合，以提升計畫執行的行政效率。在其區域發展框架下，透過土地整併不僅解決地塊破碎不平整問題，也藉由交通動線規劃改善與土地利用分區變更再分配，有效提升當地農業發展的產能。

歸納前述兩個案例，不難發現土地重劃似乎是德國鄉村區發展與更新的萬靈丹，但仔細探討過程都歷時甚長。原因之一為黑森邦葡萄重劃區生態豐富且文化歷史悠久，在執行重劃或建築設施更新時，有時會造成生態干擾或可能破壞古蹟

文化，造成當地居民或環保團體抗議，因此造成工程延宕擱置。且部分工程曾因所需預算金額太高，雖然負擔比例不變，但其總額太高，由於該地區部分居民所得相對較低，導致配合意願相對低落，故在推動整合型鄉村發展計畫過程中有所窒礙，部分計畫成果效益不彰(Magel, 2014; 本計畫整理)。



左圖:太多破碎或不平整坵塊土地，且部分右上角區域大面積鄰近缺乏主要幹道，不利產業發展或開發住宅區。

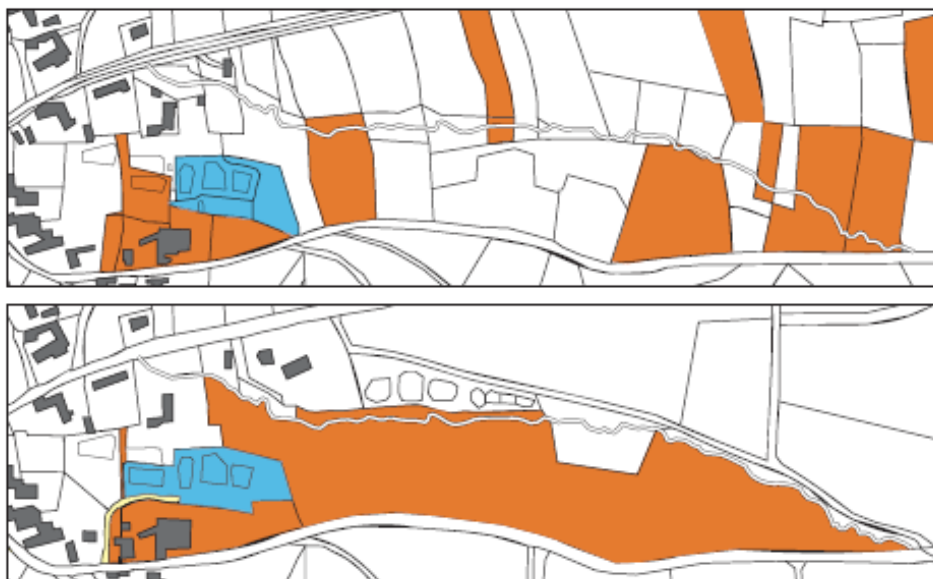


右圖:透過農地重劃與土地整併，除農地整併為大面積，利於葡萄園大面積種植生產，且與計畫過程中重新規劃路網，提升該地區交通便利性。

3. 案例三：德國薩克森州—衛森貝格(Weißenberg)



魏森貝格(Weißenberg)是德國薩克森州的一個市鎮。總面積 50.92 平方公里，總人口 3345 人，人口密度為 66 人/平方公里(Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2015)。該城鎮為薩克州典型低海拔村莊，建築物分散沿道網分布成狹長型，所面臨的問題之一是坵塊土地分散不完整且未臨路或距離主要幹道太遠，造成當地農業與農產加工業規模發展整合困難。由於該區域發展計畫的主軸是在與生態平衡的立基上進行村莊更新，故地方政府鄉村發展委員會在執行村莊更新的過程中不僅執行分散坵塊土地的整併，重新規劃路網，並協助在地居民成立三家有機農場或生態友善農產加工業。另透過分散坵塊土地的整併，原本 942 個分散的農地土地單元經整併後數量降低至 660 個，農地總和面積仍維持約 824 公頃，且整併後解決原本分散農地和交通不便問題。



在土地總合面積維持不變原則下，原分散農地單元(上圖)整併成一完整地塊，不但有利於大面積農業生產或相關產業規劃(如:有機酪農業)，且明顯解決原本交通不便問題，達到改善生活品質與提升地方產業效能雙贏的效果

4. 案例四：德國巴登-符騰堡邦-史都登捷(Stutensee)



卡斯魯爾 (Karlsruhe)，是德國巴登-符騰堡邦的主要城市，是繼斯圖加特之後的巴登-符騰堡邦第二大城市，面積約 173 平方公里。該城市為德國聯邦最高法院和德國聯邦憲法法院的所在地。在巴登邦與符騰堡邦尚未合併為巴登-符騰堡邦前，卡斯魯爾曾是巴登邦的首府。由於土地重劃在德國是邦政府農業部的權責，中級土地重劃機關在該市轄區內有十一個分支機構（土地重劃及鄉村發展分局）。

史都登捷(Stutensee)為卡斯魯爾轄下的市鎮。總面積 45.68 平方公里，人

口密度約為 520 人/平方公里(STADT STUTENSEE - Startseite, 2017)。該地區有數個科技中心，是中部中小企業發展最快的地區。雖然科技發展為該鄉村區新興產業，但轄內仍保有一定比例綠地，保證居民生活之居住。該區交通便捷，有國家鐵路、捷運、道路等經過，當初在推動交通建設時，為解決建設捷運與道路網對農地分割，及造成生態衝擊問題，除透過土地重劃並配合土地交換方式(生態補償機制)取得公共交通設施用地。河川、水體、溪流等維持生態的用地以重劃或土地交換方式取得，以面積比例 1:1 作為交換準則。一般自然保育用地則仍須以土地重劃來取得。另在過程中完成部分聚落土地整併，並確保農地的完整性。本案例的重大成功為農地保存與農業生產經營不受影響，並降低生態干擾，且可作為大規模公共建設用地取得的示範案例。

二、日本鄉村發展與土地管理政策

(一)日本鄉村更新理念

依據「以再生觀點談農村規劃及建設」(陳榮俊、陳明燦, 2008)一文中寫到，日本政府於 1999 年進行農業基本法的修法工作，頒布實施「糧食、農業、農村基本法」，新的農業基本法之基本理念，包括確保糧食及加工原料的安全供給、充分發揮農業多元化功能、農業永續發展，以及鄉村振興四大部分。其中，鄉村振興方面則涵蓋鄉村綜合發展、坡地及山地農業區發展，以及都市與鄉村交流等施政重點。此外，日本亦於 2000 年制定「糧食、農業、農村基本計畫」，將原本由中央各部會分別職掌的鄉村建設政策與業務，重新整合納入農林水產部的管轄範圍，其主要的鄉村政策目標，則從改善鄉村地區建設以達成全國共通的最低水準，轉變為營造有個性有活力的地區，故特別重視當地居民的決策參與。整體而言，日本對於臺灣水土係持家刊城鄉關係的新詮釋，認為鄉村與都市各自擁有的優點與特色，如何能夠享受對方的魅力，建立城鄉互惠關係則為當前主要的鄉村發展策略。有鑑於此，日本提出營造新農村策略方向，包括營造開放的鄉村社會、強化鄉村社會的基礎建設、因應鄉村高齡化社會的問題、振興鄉村產業、充實農村資訊的基礎條件，以及與自然共生與共存。

(二)日本鄉村更新內容及規劃程序

依據「日本農村建設成功的經驗」(林梓聯, 2001)一文中表示，日本自 40 年前開始，為了振興農村地區活力，在中央農部成立構造改善局，並陸續推動 4 次全國性的農村綜合性建設計畫，期望有效縮短城鄉差距，振興農村經濟；但是前 3 次的 30 年，由政府主導的政策，成效深受限制；最近 10 年由地方自治單位與居民，自動自發的主導，由於激起居民的參與，帶領推動發展的熱力，而發展出「農村活性化的建設模式」，超過 1 千個地方自治單位，制定與造町(村、里)相關的法令，期望嚴格的條件保護地方自然環境。而民間主導的造町活動，也逐一發展出各地方的特色產業或觀光資源。從造町(村、里)出發，到重建家園新生命。日本人慢慢地發展出一套邏輯思考，認為地方的活化，必須從盤點自己的資源做起，只要針對一、兩項資源特色好好運用、發展，就可以讓地方免於持續蕭條。

其中，對於人、文、地、產、景五大資源的調查是鄉村發展的基礎與動機，彙整如下：

表 2-2 人文地產景資源調查表

資源	內容
人	地方意見領袖，有組織有活力喚起造村運動共識，帶領農村建設者，以及著名的歷史人物、擁有特殊技藝的人、有特色的帶動地方住民活動。如環境保護、國際交流、節慶祭典等活動。
文	各種文化設施與活動，如寺廟、古街、礦坑、傳統工藝、石板屋、童玩，有特色的美術館、博物館、工藝館、研究機構、傳統文化與習俗活動等。
地	指自然資源，如特殊的溫泉、青山、綠水、雪、土壤、植物、梯田、鹽田、沙洲、濕地、草原、鳥、魚、昆蟲、野生動物等生態環境。
產	指生產資源，農林漁牧產業、手工藝、飲食、加工品、藝術品．．，以及拓展產業機能之觀光、休閒、教育、體驗農業、市民農園及農業公園等。
景	指自然或人文景觀。如森林、雲海、湖泊、山川、河流、海岸、夕陽、星星、古蹟、地形、峽谷、瀑布、庭園、文化財、建築等。

資料來源：林梓聯，2001，日本農村建設成功的經驗

日本農村活性化相關的基礎建設已推動一段很長的時間，以往均依中央的決策，並經嚴密的審查後執行。因此許多鄉鎮地區為了獲得中央核准，而委託專業人員規劃設計，立意與構想雖佳，惟類此假手於他人的計畫有農村居民參與不足的缺憾。乃於 1990 年開始頒行「家鄉 1 億元之創生計畫」，內容是由農村當地居民對自己農村之發展怎做建設自己的家鄉，由他們自己商量，自己提出，由於「鄉鎮建設發展的主題是鄉鎮或村里」、「鄉鎮應自行思考，自行實施」為主旨，鼓勵自治團體發揮自主性、創造性，針對地方需要作最好之地方建設用途。但是要求每個鄉鎮或村里在建設上應保有其傳統特色，包括其歷史性產物及人文等，讓原本從各鄉鎮聚集到都會生活的人，能夠重溫舊時的農村景觀回到自然田野之間，結果根據調查地方因為受到尊重，所以更加自重，將補助款用到真正能促進地方繁榮之事項上作集中使用，絕大部分是用在軟體建設與策略性產業之上。

(三) 日本鄉村更新實施作法及案例

日本鄉村透過有系統的步驟，逐步建設新農村的模式，包括執行方式及成功案例如下(林梓聯，2001)：

- A. 從認識環境與學習盤點家鄉的資源做起。
- B. 提出明確、清楚、易懂的訴求和目標，供居民共同努力。

- C. 制訂居民規約、宣言或公約，供居民共同遵守。
- D. 農部成立構造改善局專責單位，全力推動農村建設。
- E. 村町聚落居民自主自動自發，人力組織動員的倫理建設。
- F. 拓展農業機能，營造有魅力的產業建設。
- G. 以共同利益出發，創造聚落特色的基礎建設。
- H. 為民俗文物注入新生命力的文化建設。
- I. 軟硬體並重，長期經營維繫家鄉不凋零。
- J. 政府在制度上的支援活動，不替居民做規劃建設決定。

表 2-3 日本鄉村更新案例表

日本鄉村更新成功案例	案例照片
長野縣南木曾町的妻籠驛站，古時曾經是官道上的驛站之一，車水馬龍，繁華一時。但自從鐵路交通發達之後，妻籠就一蹶不振，人口大量外移。缺乏地方傳統產業的妻籠驛站，就像被人遺忘的古董，抖落不去一層一層的灰垢。 過去 30 年，妻籠居民致力於維護舊有驛站景觀，成功地把妻籠變成充滿歷史風情的觀光據點。活動的起點是，妻籠國小父母會（PTA）在 1967 年開始的民俗資料蒐集活動。這個活動團體日後還擴大發展在「驛站資料保存會」。不過，當初發起並不順利，許多人懷疑用這種不合流行的方式，是否真的能夠為衰頹中的妻籠帶來生機，但後來證明是成功的。更使得「妻籠模式」的造町（村、里）方法，成為日本全國各地爭相仿效的對象，每年的觀光客人數也不斷直線上升。 觀光客的大量湧入，不但沒有破壞妻籠站景觀，反而更刺激居民對保存文化遺產的行動。現在，當地居民仍然尊重以前訂立的「妻籠驛站居民憲章」，不興建可以接納大批旅行團住宿用餐的設施，以保存原有的街道風貌。 10 幾年前，妻籠驛站保存財團法人正式成立，主要目的在於以資金支援居	 傾力捍衛文化遺產，化鄉愁為雨露的妻籠宿

日本鄉村更新成功案例	案例照片
民，堅守居民憲章三原則：「不轉賣，不出租，不破壞」。想想妻籠人口只有 1 千多人，不得不佩服其居民在保存文化上，所展現的團結力量。	
日本廣島有一個小村落「美星町」，是偏遠山村，入夜之後，街燈稀疏，長夜暗闇，只剩滿天星斗。當地人聚在一起感歎，「除了滿天星星，這裡什麼也沒有。」結果，這句話啟發了居民，「為什麼不可以將星星變成特殊景觀，讓外人來參觀。」 現在美星町，成為日本天文研究的重鎮之一，也是日本第一個制定「光害防止條例」，規範全町照明方式，以保護這片夜空下永遠閃爍的星星。	 星星也可以賣錢-「美星町」
日本九州的湯布院、人口只有 1 萬 2 千人，一年觀光客 3 百多萬人次，比臺灣 1 年觀光客還多，原因就是有效運用當地的「溫泉」。 湯布院地區自 1960 年代起，由熱心地方發展的居民，開始推動具特色的觀光事業，以溫泉為主要訴求，並刻意保護當地的群山景觀、清澈流水、開發美食、民藝等，營造出 1 個高品質的遊憩休閒區。終於，在 1987 年遊客數衝過 3 百萬人次，據聞要在當地住上一晚，必須 1 年前預約。	 湯布院以「地」取勝—小鎮之春
金山町是福島縣位於只見川之上游，距東京鐵公路均約 270 公里(直線距離只有 100 公里)，雖然町內風光明媚，但也是個大雪紛飛的山村，人口繼續減少的鄉鎮。 在 1968 年開始開創夏季學生體驗營，地區配合民宿業為起端。1973 年設立自然休養村，配合推動造村運動，雖然計畫書研擬很踏實，但是獨缺農民的參與和意願，因此缺乏居民帶著便當拼	

日本鄉村更新成功案例	案例照片
命努力工作活動的產業場所。一時之間也無法減少人口外流，所以在 1975 年代為辦理學生體驗營，由於年輕人離村，留村者均過於高齡，致人力不足，幾乎沒有辦法辦理的情況。金山町之活性化產業發展計畫有： ■ 生活改善班之農產加工，兼辦加工品之郵購業務；同時該生活改善班也參加町內之各種慶典活動、町村形象活動，還有地區食的文化系列活動。並以金山之山菜加工品和所創之郵購業務而榮獲農水省首獎，正在朝日本最好之山菜加工招牌發展。 ■ 開闢滑雪場：做為寒冷的冬天吸引遊客的活動場所。 ■ 開放只見河釣香魚，開發四處溫泉，三處瀑布群，露營場與森林遊樂區各 1 處。 ■ 辦理燒木炭、納豆加工、製作麵條、劈柴、種香菇、採山菜等農村生活體驗活動。 ■ 與羽生市締結姐妹市辦理學生交流，每年舉辦老年人槌球比賽，釣魚比賽，沼澤湖之船釣及各種水上活動；溫泉祭、文化祭、雪祭、町祭等各種慶典活動，以招攬遊客。	 福島縣金山町（村、里）活性化事業

資料來源：林梓聯，2001，日本農村建設成功的經驗，本計畫整理

三、小結

德國推動整合鄉村發展的經驗顯示，土地管理在於鄉村永續發展中，扮演著中介、平衡與促進的關鍵角色；並提高鄉村土地管理效率，有效解決土地利用的衝突，避免農地資源不當開發的弊端。然而該歷程耗費時日，如洛赫(Lorch)地區的土地重劃歷時辦理 20 年才完成，且每公頃費用達四萬歐元，與臺灣的土地重劃推動有類似的狀況。此外，其完善的土地管理，增加農業與旅遊業的附加價值、改善交通系統與道路安全、提供新增建築面積、治災防洪措施、公共供應設備、

廢棄物處理設施、休閒遊憩機會，及復育自然生態所需的土地資源。

日本鄉村更新的目標在於營造開放的鄉村社會、強化鄉村社會的基礎建設、因應鄉村高齡化社會的問題、振興鄉村產業、充實農村資訊的基礎條件，以及與自然共生與共存，推動程序上特別強調民眾意願與地方參與，並從認識環境與學習盤點家鄉資源做起，提出明確易懂的目標供居民共同努力，成立專責單位，全力推動農村建設，為民俗文物注入新生命力的文化建設，軟硬體並重長期經營。

表 2-4 德國與日本鄉村發展與土地管理結論

項目	德 國	日 本
鄉村區定義	包含不同等級的中心地域城鎮聚落所形成的空間整體	包括社區、森林、農業的混合空間整體
執行機關	地方政府(鄉鎮層級)	地方自治單位(村、里)
更新作法	一、農村社區更新(e: 羅斯哈本頓) 1. 適用居民少於 2000 人的社區 2. 改善農地結構 3. 擴展社區生活設施 4. 活用閒置空間 二、土地重劃與合併(ex: 洛赫、呂德斯海姆、卡斯魯爾的史都登捷) 1. 農地重劃 2. 特殊任務土地重劃。 3. 加速土地合併。 4. 自願性土地交換。	一、從認識環境與學習盤點家鄉的資源做起。(ex: 福島的金山町) 二、提出明確、清楚、易懂的訴求和目標，供居民共同努力。(ex: 廣島的美星町) 三、制訂居民規約、宣言或公約，供居民共同遵守。(ex: 長野縣南木曾町的妻籠驛站) 四、農部成立構造改善局專責單位，全力推動農村建設。 五、村町聚落居民自主自動自發，人力組織動員的倫理建設。 六、拓展農業機能，營造有魅力的產業建設。 七、以共同利益出發，創造聚落特色的基礎建設。(ex: 九州的湯布院) 八、為民俗文物注入新生命力的文化建設。 九、軟硬體並重，長期經營維繫家鄉不凋零。 十、政府在制度上的支援活動，不替居民做規劃建設決定。

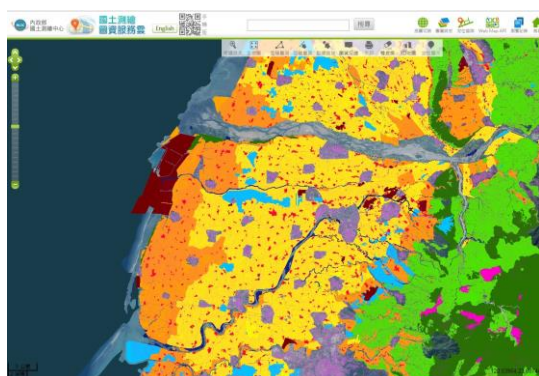
第三章 全國鄉村區土地地籍資料蒐集及統計

全國鄉村區數依內政部營建署於民國 100 年調查，共有約 4,516 處¹，本計畫以此為基礎，進一步對全國鄉村區土地地籍資料進行蒐集及統計，蒐集範圍包括直轄市、縣(市)、鄉鎮(區)別，並統計各種用地別之面積與比例、土地所有人數之面積及比例等資訊(如表 3-1)，以做為後續實地調查分析之基礎資料。相關土地地籍資料蒐集的部分，以向各政府機關單位申請之資料為主，配合內政部國土測繪中心提供之國土測繪圖資服務雲、地籍圖資網路便民服務系統及全國土地使用分區資料查詢系統，彙整並重新核對相關資料，最後統計各種用地別之面積與比例、土地所有人數之面積及比例等資訊，供後續實地調查使用。

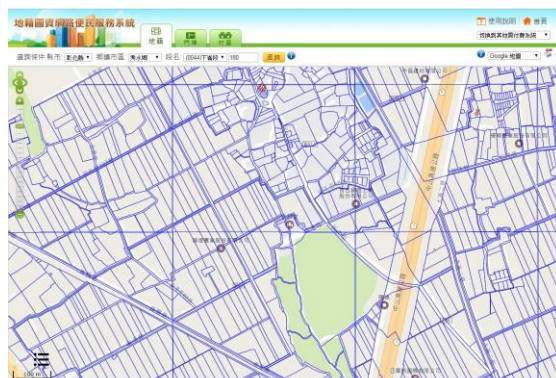
表 3-1 鄉村區土地地籍資料統計²

段小段	地號	面積(m ²)	使用地類別	縣市	鄉鎮市區	公私別
0136 長安段	910000	196.63	EB 乙種建築用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	920000	196.02	EB 乙種建築用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	920000	196.02	EB 乙種建築用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	920000	196.02	EB 乙種建築用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	930000	198.58	EB 乙種建築用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	940000	93.99	EM 國土保安用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	950000	3138.13	EM 國土保安用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	950001	47.05	EP 特定目的事業用地	C 基隆市	02 七堵區	私

統計土地所有人數面積及比例	統計各種用地別之面積與比例	直轄市、縣(市)、鄉鎮(區)別	公私有比例
---------------	---------------	-----------------	-------



國土測繪圖資服務雲



地籍圖資網路便民服務系統

¹ 資料來源:內政部營建署委託研究，2011，「協助直轄市、縣(市)政府辦理非都市土地資源型使用分區劃定或檢討變更專業技術服務團」案，P3-1。

² 資料來源:內政部地政司提供，2016 年鄉村區地籍資料，本計畫彙整。

第一節 全國鄉村區各種用地別之面積及比例

全國鄉村區各種用地別面積之統計，使用內政部地政司提供之全國鄉村區土地地籍資料，以地段地號為主要辨別的標準，分別統計各使用地類別及該用地之面積，如下表 3-2 所示，「0136 長安段 910000 號」用地別為「EB 乙種建築用地」面積為「196.63m²」，地號「0136 長安段 920000 號」、「0136 長安段 930000 號」也都為「EB 乙種建築用地」，以此可以類推「0136 長安段 940000 號」、「0136 長安段 950000 號」皆為「EM 國土保安用地」，其面積分別為「93.99m²」及「3138.13m²」，而地號「0136 長安段 950001 號」則為「EP 特定目的事業用地」，面積為「47.05m²」。

表 3-2 鄉村區各種用地別統計方式

段小段	地號	面積(m ²)	使用地類別	縣市	鄉鎮市區	公私別
0136 長安段	910000	196.63	EB 乙種建築用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	920000	196.02	EB 乙種建築用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	920000	196.02	EB 乙種建築用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	920000	196.02	EB 乙種建築用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	930000	198.58	EB 乙種建築用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	940000	93.99	EM 國土保安用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	950000	3138.13	EM 國土保安用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	950001	47.05	EP 特定目的事業用地	C 基隆市	02 七堵區	私

全國鄉村區各種用地別面積之統計按直轄市³、縣⁴(市)別呈現，各鄉鎮(區)資料統計結果請參照「附錄 4」，全國鄉村區之用地分別有「EB 乙種建築用地」、「ED 丁種建築用地」、「EE 農牧用地」、「EG 交通用地」、「EH 水利用地」、「EJ 遊憩用地」、「EK 古蹟保存用地」、「EM 國土保安用地」、「EN 殯葬用地」、「EP 特定目的事業用地」、「ES 林業用地」、「ET 養殖用地」、「EZ 暫未編定」等共 14 種用地別，以下呈現全國鄉村區各種用地別面積統計結果。

全國鄉村區總面積約為 26,094 公頃，以雲林縣(4,033 公頃)、臺南市(4,003 公頃)、彰化縣(3,869 公頃)、屏東縣(3,232 公頃)的面積較大。用地別面積則是以乙種建築用地最多，達 22,566 公頃，其次是交通用地為 1,972 公頃，第三則是特定目的事業用地，面積為 805 公頃。各縣市用別面積及比例分析，說明如下：

³「臺北市」的範圍由於沒有非都市土地使用分區定義之鄉村區存在，故不列入統計

⁴「金門縣」、「連江縣」及「嘉義市」也都沒有非都市土地使用分區定義之鄉村區存在，故不列入統計

1. 新北市

鄉村區總面積為 298.96 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 75.74%，其次是交通用地佔 14.95%，其次為特定目的事業用地(4.57%)及國土保安用地(1.86%)。

2. 基隆市

鄉村區總面積為 11.13 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 84.28%，其次是交通用地佔 11.09%，國土保安用地佔面積為 3.53%。

3. 宜蘭縣

鄉村區總面積為 384.05 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 85.17%，其次是交通用地佔 7.85%，其次則是特定目的事業用地佔總面積的 3.92%。

4. 桃園市

鄉村區總面積為 828.58 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 78.48%，其次是交通用地佔 13.19%，特定目的事業用地與丁種建築用地，所佔比例分別為 3.57%、2.01%。

5. 新竹縣

鄉村區總面積為 441.72 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 70.73%，其次是交通用地佔 12.93%，國土保安用地所佔面積高達 11.28%，而遊憩用地亦佔 2.53%。

6. 新竹市

鄉村區總面積為 138.17 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 81.54%，其次是交通用地佔 13.89%，特定目的事業用地、遊憩用地、丁種建築用地則是分別佔 1.63%、1.06%、1.06%。

7. 苗栗縣

鄉村區總面積為 488.16 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 79.90%，其次是交通用地佔 9.81%，國土保安用地與特定目的事業用地亦高，分別佔 3.64%、3.68%。

8. 臺中市

鄉村區總面積為 1,261.01 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 82.68%，其次是交通用地佔 8.29%，特定目的事業用地與丁種建築用地則分別佔 3.76%、2.12%。

9. 南投縣

鄉村區總面積為 1,180.59 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 87.46%，其次是交通用地佔 7.55%，而特定目的事業用地佔 2.51%為第三高的用地別。

10. 彰化縣

鄉村區總面積為 3,868.89 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 90.61%，其次是交通用地佔 4.34%，其餘用地別所佔面積比例偏低。

11. 雲林縣

鄉村區總面積為 4,033.30 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 90.20%，其次是交通用地佔 6.06%，第三則是特定目的事業用地佔 2.23%。

12. 嘉義縣

鄉村區總面積為 2,570.88 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 84.76%，其次是交通用地佔 7.91%，第三則是特定目的事業用地佔 4.41%。

13. 臺南市

鄉村區總面積為 4,003.40 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 85.44%，其次是交通用地佔 8.75%，第三同樣是特定目的事業用地佔 3.42%。

14. 高雄市

鄉村區總面積為 1,392.83 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 88.16%，其次是交通用地佔 5.52%，第三則是特定目的事業用地佔 3.12%。

15. 屏東縣

鄉村區總面積為 3,232.14 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 87.87%，其次是交通用地佔 6.82%，第三是特定目的事業用地佔 2.62%。

16. 臺東縣

鄉村區總面積為 747.27 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 81.02%，其次是交通用地佔 11.13%，第三則是特定目的事業用地，所佔的比例高達 6.14%。

17. 花蓮縣

鄉村區總面積為 740.62 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 83.93%，其次是交通用地佔 10.63%，第三同樣是特定目的事業用地佔 3.30%。

18. 澎湖縣

鄉村區總面積為 472.48 公頃，乙種建築用地面積所佔的比例最高為 79.46%，其次是交通用地佔 9.12%，第三則是特定目的事業用地佔 7.56%。

表 3-3 全國鄉村區各種用地別面積⁵

全國鄉村區各種用地別之面積(m ²)														
縣市別	乙種建築用地	丁種建築用地	農牧用地	交通用地	水利用地	遊憩用地	古蹟保存用地	國土保安用地	殯葬用地	特定目的事業用地	林業用地	養殖用地	暫未編定	Total
新北市	2264190.25	29883.70	1381.58	446831.38	15405.16	31121.61	0.00	55529.00	291.10	136552.11	77.49	0.00	8340.86	2989604.24
基隆市	93773.37	0.00	38.96	12344.61	0.00	1132.20	0.00	3932.65	0.00	47.05	0.00	0.00	0.00	111268.84
宜蘭縣	3271099.07	17221.76	4168.60	301627.57	20358.11	75552.64	0.00	0.00	0.00	150472.78	0.00	0.00	0.00	3840500.53
桃園市	6502353.41	166891.57	5042.31	1093083.84	98320.00	111020.71	0.00	12910.00	0.00	296132.50	0.00	0.00	0.00	8285754.34
新竹縣	3124286.68	11061.19	2261.02	571281.98	38708.16	111801.85	0.00	498455.88	0.00	59339.22	0.00	0.00	0.00	4417195.98
新竹市	1126580.29	14679.05	86.31	191864.57	11302.73	14681.45	0.00	0.00	0.00	22463.67	0.00	0.00	0.00	1381658.07
苗栗縣	3900609.62	64099.57	14822.77	478855.58	31269.39	41074.94	0.00	168766.82	0.00	179764.93	2325.51	0.00	0.00	4881589.13
臺中市	10425921.38	266712.98	6228.98	1044818.81	89487.75	92531.80	0.00	182936.23	21413.25	474448.18	0.00	206.44	5443.38	12610149.18
南投縣	10325687.64	88218.02	5265.49	891783.42	103120.42	37415.60	0.00	57233.33	600.48	296494.31	0.00	0.00	125.00	11805943.71
彰化縣	35540207.72	458360.84	77528.43	1687512.34	164780.68	71038.38	0.00	299.21	1636.02	687534.09	0.00	0.00	0.00	38688897.71
雲林縣	36378400.32	176305.53	14633.81	2444186.68	299590.44	92632.65	0.00	13765.18	13765.18	898899.24	0.00	0.00	862.57	40333041.60
嘉義縣	21792000.78	142307.45	10845.53	2033235.39	248090.05	276630.34	785.45	52193.38	0.00	1134759.52	17973.01	0.00	0.00	25708820.90
臺南市	34204301.39	60514.10	40270.54	3502883.01	337424.03	158044.37	8455.00	17420.72	29552.00	1369350.57	28657.00	277100.67	0.00	40033973.40
高雄市	12278933.86	29741.63	24496.30	768658.13	104152.91	156050.47	0.00	86518.00	5871.51	434872.86	11561.99	0.00	27450.14	13928318.80
屏東縣	28401957.08	20435.08	21914.34	2204014.48	324230.84	139707.36	0.00	66087.93	92793.11	846416.77	149824.00	53981.34	0.00	32321362.33
臺東縣	6054263.45	3843.60	19360.20	831542.23	43683.97	35348.64	0.00	15809.25	9309.37	459016.07	573.13	0.00	0.00	7472749.91
花蓮縣	6216281.85	22602.59	19026.94	787023.07	21597.56	83694.36	0.00	3083.00	0.00	244039.16	0.00	150.00	8676.10	7406174.63
澎湖縣	3754545.29	8654.62	241.44	430739.79	16379.63	121942.94	0.00	4532.95	0.00	357334.05	30452.04	0.00	0.00	4724822.75
總和	225655393.5	1581533.28	267613.55	19722286.88	1967901.83	1651422.31	9240.45	1239473.53	175232.02	8047937.08	241444.17	331438.45	50898.05	260941815.1

⁵ 資料來源：內政部地政司提供之 2016 年全國鄉村區土地地籍資料，本計畫彙整。

表 3-4 全國鄉村區各種用地別面積比例⁶

全國鄉村區各種用地別之面積(%)													
縣市別	乙種建築用地	丁種建築用地	農牧用地	交通用地	水利用地	遊憩用地	古蹟保存用地	國土保安用地	殯葬用地	特定目的事業用地	林業用地	養殖用地	暫未編定
新北市	75.72%	1.00%	0.05%	14.95%	0.52%	1.04%	0.00%	1.86%	0.01%	4.57%	0.00%	0.00%	0.28%
基隆市	84.28%	0.00%	0.04%	11.09%	0.00%	1.02%	0.00%	3.53%	0.00%	0.04%	0.00%	0.00%	0.00%
宜蘭縣	85.17%	0.45%	0.11%	7.85%	0.53%	1.97%	0.00%	0.00%	0.00%	3.92%	0.00%	0.00%	0.00%
桃園市	78.48%	2.01%	0.06%	13.19%	1.19%	1.34%	0.00%	0.16%	0.00%	3.57%	0.00%	0.00%	0.00%
新竹縣	70.74%	0.25%	0.05%	12.93%	0.88%	2.53%	0.00%	11.28%	0.00%	1.34%	0.00%	0.00%	0.00%
新竹市	81.53%	1.06%	0.01%	13.89%	0.82%	1.06%	0.00%	0.00%	0.00%	1.63%	0.00%	0.00%	0.00%
苗栗縣	79.91%	1.31%	0.30%	9.81%	0.64%	0.84%	0.00%	3.46%	0.00%	3.68%	0.05%	0.00%	0.00%
臺中市	82.68%	2.12%	0.05%	8.29%	0.71%	0.73%	0.00%	1.45%	0.17%	3.76%	0.00%	0.00%	0.04%
南投縣	87.47%	0.75%	0.04%	7.55%	0.87%	0.32%	0.00%	0.48%	0.01%	2.51%	0.00%	0.00%	0.00%
彰化縣	90.63%	2.43%	0.17%	4.34%	0.31%	0.20%	0.00%	0.00%	0.00%	1.92%	0.00%	0.00%	0.00%
雲林縣	90.20%	0.44%	0.04%	6.06%	0.74%	0.23%	0.00%	0.03%	0.03%	2.23%	0.00%	0.00%	0.00%
嘉義縣	84.78%	0.55%	0.04%	7.91%	0.96%	1.08%	0.00%	0.20%	0.00%	4.41%	0.07%	0.00%	0.00%
臺南市	85.46%	0.15%	0.10%	8.75%	0.84%	0.39%	0.02%	0.04%	0.07%	3.42%	0.07%	0.69%	0.00%
高雄市	88.16%	0.21%	0.18%	5.52%	0.75%	1.12%	0.00%	0.62%	0.04%	3.12%	0.08%	0.00%	0.20%
屏東縣	87.88%	0.06%	0.07%	6.82%	1.00%	0.43%	0.00%	0.20%	0.29%	2.62%	0.46%	0.17%	0.00%
臺東縣	81.03%	0.05%	0.26%	11.13%	0.58%	0.47%	0.00%	0.21%	0.12%	6.14%	0.01%	0.00%	0.00%
花蓮縣	83.92%	0.31%	0.26%	10.63%	0.29%	1.13%	0.00%	0.04%	0.00%	3.30%	0.00%	0.00%	0.12%
澎湖縣	79.46%	0.18%	0.01%	9.12%	0.35%	2.58%	0.00%	0.10%	0.00%	7.56%	0.64%	0.00%	0.00%

⁶ 資料來源：內政部地政司提供之 2016 年全國鄉村區土地地籍資料，本計畫彙整。

全國各縣市鄉村區之各用地別面積最高鄉鎮，以乙種建築用地為例，分別為瑞芳區、七堵區、五結鄉、龍潭區、竹北市、新竹市、苗栗市、大里區、草屯鎮、彰化市、斗六市、水上鄉、柳營區、大樹區、萬丹鄉、長濱鄉、玉里鎮、馬公市等鄉鎮所佔面積為各縣市最高。

表 3-5 全國各縣市鄉村區各用地別面積最高鄉鎮表

縣市別	乙種建築用地	丁種建築用地	農牧用地	交通用地	水利用地	遊憩用地	古蹟保存用地	國土保安用地	殯葬用地	特定目的事業用地	林業用地	養殖用地	暫未編定
新北市	瑞芳	瑞芳	三峽	汐止	瑞芳	雙溪	-	淡水	平溪	瑞芳	瑞芳	-	瑞芳
基隆市	七堵	-	七堵	七堵	七堵	七堵	-	七堵	七堵	七堵	-	-	-
宜蘭縣	五結	頭城	羅東	五結	宜蘭市	五結	-	-	-	南澳	-	-	-
桃園市	龍潭	龍潭	八德	龍潭	龍潭	楊梅	-	龍潭	-	八德	-	-	-
新竹縣	竹北	關西	新豐	湖口	竹北	竹北	-	關西	-	關西	-	-	-
新竹市	新竹市	新竹市	新竹市	新竹市	新竹市	新竹市	-	-	-	新竹市	-	-	-
苗栗縣	苗栗市	後龍	通霄	頭份	後龍	竹南	-	竹南	-	頭份	苑裡	-	-
臺中市	大里	大里	大甲	太平	霧峰	霧峰	-	霧峰	大里	太平	-	大里	新社
南投縣	草屯	草屯	水里	草屯	南投市	埔里	-	竹山	竹山	埔里	-	-	仁愛
彰化縣	彰化市	彰化市	線溪	彰化市	埔鹽	竹塘	-	-	竹塘	彰化市	-	-	-
雲林縣	斗六	崙背	二崙	斗六	土庫	斗六	-	水林	土庫	斗六	-	-	-
嘉義縣	水上	水上	中埔	水上	六腳	水上	-	番路	-	水上	布袋	-	-
臺南市	柳營	學甲	學甲	柳營	柳營	柳營	新化	佳里	南化	柳營	關廟	柳營	-
高雄市	大樹	岡山	大樹	杉林	杉林	杉林	-	杉林	-	六龜	燕巢	永安	大樹
屏東縣	萬丹	屏東市	車城	枋山	內埔	內埔	-	長治	長治	長治	三地門	屏東市	-
臺東縣	長濱	東河	卑南	卑南	卑南	大武	-	金鋒	長濱	卑南	-	-	-
花蓮縣	玉里	吉安	玉里	壽豐	壽豐	玉里	-	壽豐	-	玉里	-	玉里	玉里
澎湖縣	馬公	白沙	湖西	湖西	馬公	湖西	-	馬公	-	白沙	西嶼	-	-

第二節 全國鄉村區土地所有人數之面積及比例

本計畫使用內政部地政司提供之全國鄉村區土地地籍資料，以地段地號作為主要辨別標準，如下表 3-5 所示，0136 長安段 920000 地號有三筆重複資料，代表此土地為 3 人共有，而 0136 長安段 940000 地號僅有一筆資料，則代表該土地為個人所持有。

表 3-6 鄉村區共有土地辨別方式

段小段	地號	面積(m ²)	使用地類別	縣市	鄉鎮市區	公私別
0136 長安段	910000	196.63	EB 乙種建築用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	920000	196.02	EB 乙種建築用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	920000	196.02	EB 乙種建築用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	920000	196.02	EB 乙種建築用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	930000	198.58	EB 乙種建築用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	940000	93.99	EM 國土保安用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	950000	3138.13	EM 國土保安用地	C 基隆市	02 七堵區	私
0136 長安段	950001	47.05	EP 特定目的事業用地	C 基隆市	02 七堵區	私

全國鄉村區土地地籍所有人數比例面積統計按直轄市⁷、縣⁸(市)呈現，各鄉鎮(區)資料統計結果請參照「附錄 4」，並以「1 人持有」、「2~5 人共有」、「6-10 人共有」、「11-20 人共有」、「21-30 人共有」、「31 以上共有」作為共有人數之區別，全國鄉村區土地地籍共有面積統計結果如下：

全國鄉村區土地產權以 1 人所有的面積與比例最高，共 14,909 公頃，佔全臺灣鄉村區面積 57.14%，其次是 2~5 人共有，面積達 5078 公頃，佔 19.46%；第三是 6-10 人共有，面積為 2085 平方公里，佔 7.99%。此外，11-20 人共有、21-30 人共有、31 以上共有所佔的面積比例分別是 7.30%、3.12%、4.99%。

各縣市的土地產權以 1 人所有比例最高的縣市為臺東縣與花蓮縣，高達 89.45%、86.93%，比例較低的縣市則是新竹縣、雲林縣、嘉義縣，分別僅佔 36.26%、44.34%、46.64%。2-5 人共有的比例則是以新竹縣最高，佔該縣 51.25%，其次是基隆市佔 30.03%，最低的是臺東縣僅佔 8.27%。6 人以上所有(6-10 人共有、11-20 人共有、21-30 人共有、31 以上共有之總合)的比例，則是以彰化縣、雲林縣、嘉義縣、臺南市比例最高，顯示其土地共有持分之情形最多。

⁷「臺北市」的範圍由於沒有非都市土地使用分區定義之鄉村區存在，故不列入統計

⁸「金門縣」、「連江縣」及「嘉義市」也都沒有非都市土地使用分區定義之鄉村區存在，故不列入統計

表 3-7 全國鄉村區土地所有人數之面積(m²)

縣市別	1 人	2-5 人共有	6-10 人共有	11-20 人共有	21-30 人共有	31 以上共有	總合
新北市	1,781,387.4	570,204.8	181,515.1	114,062.3	72,137.7	270,297.1	2,989,604.2
基隆市	66,501.6	33,413.7	3,677.2	2,578.2	-	5,098.2	111,268.8
宜蘭縣	2,679,388.0	600,123.4	210,088.6	172,655.5	46,380.9	131,864.2	3,840,500.5
桃園市	5,892,460.5	1,068,130.6	252,236.6	282,618.0	164,383.6	625,925.1	8,285,754.3
新竹縣	1,601,479.1	2,263,658.6	164,332.4	167,234.3	51,254.3	169,237.3	4,417,196.0
新竹市	1,007,599.0	166,831.4	48,274.6	50,955.2	30,698.4	77,299.4	1,381,658.1
苗栗縣	3,227,301.2	912,442.7	235,332.0	196,070.9	99,741.1	210,701.2	4,881,589.1
臺中市	9,483,693.2	1,646,941.5	464,777.6	403,028.8	144,065.1	467,642.9	12,610,149.2
南投縣	7,888,330.1	1,859,813.7	700,060.9	692,955.8	276,990.5	387,792.7	11,805,943.7
彰化縣	17,965,879.9	7,442,078.8	4,234,822.9	4,352,300.9	2,019,128.3	2,674,686.7	38,688,897.7
雲林縣	17,875,681.6	9,352,373.6	4,473,851.5	4,100,280.6	1,920,418.6	2,596,670.4	40,319,276.4
嘉義縣	11,991,431.1	4,978,704.5	2,585,286.9	2,722,167.3	1,276,135.0	2,155,096.1	25,708,820.9
臺南市	21,134,845.9	9,091,650.4	3,793,344.7	3,209,180.9	1,149,024.1	1,656,520.4	40,034,566.4
高雄市	8,455,921.5	2,535,872.9	973,103.8	842,577.9	356,964.6	763,878.1	13,928,319.8
屏東縣	22,129,905.3	5,693,398.6	1,801,380.3	1,438,344.8	489,622.4	768,711.0	32,321,362.3
臺東縣	6,684,542.5	617,687.5	122,484.4	33,481.4	725.5	13,828.7	7,472,750.9
花蓮縣	6,438,291.4	755,556.2	142,428.8	34,615.7	1,571.0	33,711.5	7,406,175.6
澎湖縣	2,793,200.8	1,195,243.9	461,022.0	222,605.0	28,820.3	23,930.9	4,724,822.7
總和	149,097,840.10	50,784,126.80	20,848,020.30	19,037,713.50	8,128,061.40	13,032,891.90	260,928,653.60

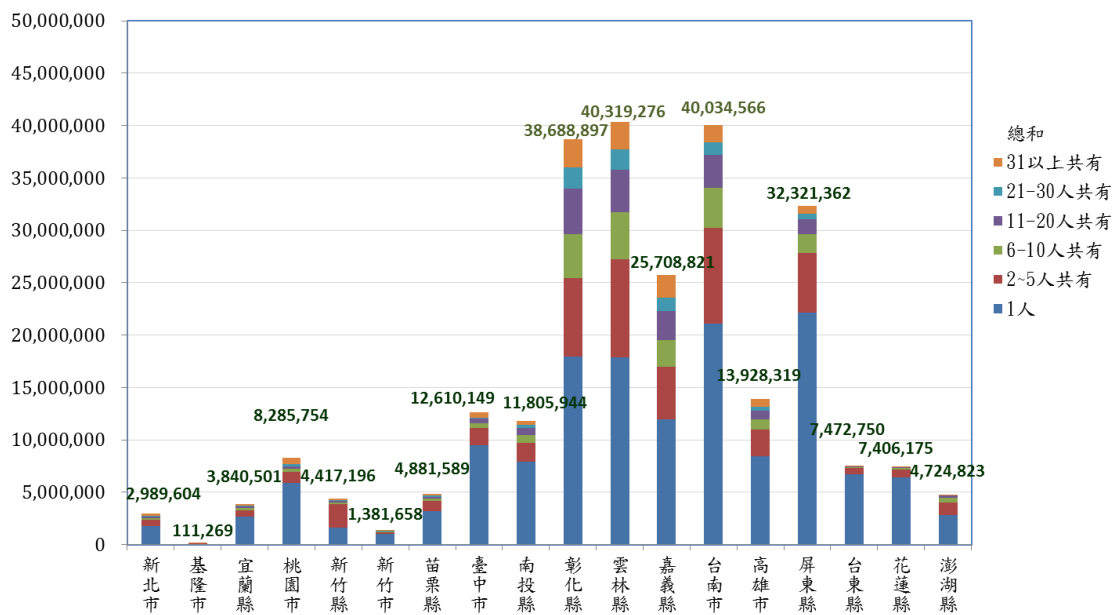


圖 3-1 各縣市鄉村區土地產權面積長條圖

表 3-8 全國鄉村區土地所有人數之面積比例(%)

縣市別	1 人	2~5 人共有	6~10 人共有	11~20 人共有	21~30 人共有	31 以上共有
新北市	59.59%	19.07%	6.07%	3.82%	2.41%	9.04%
基隆市	59.77%	30.03%	3.30%	2.32%	0.00%	4.58%
宜蘭縣	69.76%	15.63%	5.47%	4.50%	1.21%	3.43%
桃園市	71.13%	12.89%	3.04%	3.41%	1.98%	7.55%
新竹縣	36.25%	51.25%	3.72%	3.79%	1.16%	3.83%
新竹市	72.94%	12.07%	3.49%	3.69%	2.22%	5.59%
苗栗縣	66.11%	18.69%	4.82%	4.02%	2.04%	4.32%
臺中市	75.20%	13.06%	3.69%	3.20%	1.14%	3.71%
南投縣	66.82%	15.75%	5.93%	5.87%	2.35%	3.28%
彰化縣	51.66%	18.45%	9.55%	9.79%	4.34%	6.21%
雲林縣	44.33%	23.20%	11.10%	10.17%	4.76%	6.44%
嘉義縣	46.64%	19.37%	10.06%	10.59%	4.96%	8.38%
臺南市	52.78%	22.71%	9.48%	8.02%	2.87%	4.14%
高雄市	60.71%	18.21%	6.99%	6.05%	2.56%	5.48%
屏東縣	68.48%	17.61%	5.57%	4.45%	1.51%	2.38%
臺東縣	89.44%	8.27%	1.64%	0.45%	0.01%	0.19%
花蓮縣	86.93%	10.20%	1.92%	0.47%	0.02%	0.46%
澎湖縣	59.11%	25.30%	9.76%	4.71%	0.61%	0.51%
全國部分	57.14%	19.46%	7.99%	7.30%	3.12%	4.99%

全國鄉村區土地所有人數比例圖

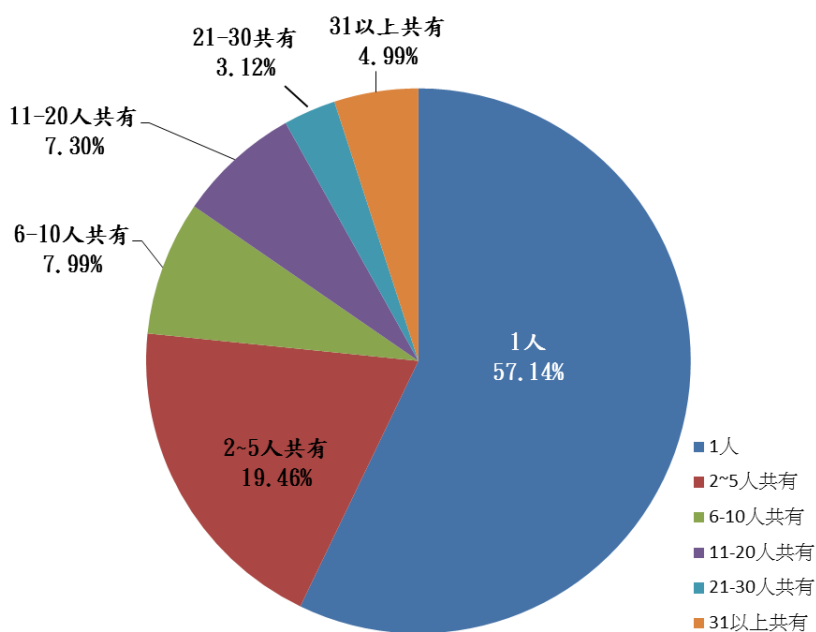
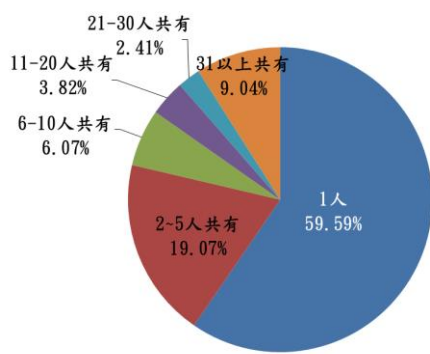
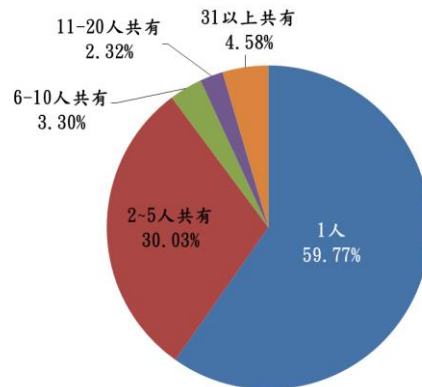


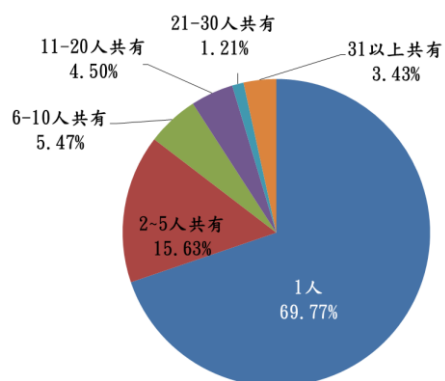
圖 3-2 全國鄉村區土地所有人數比例圖



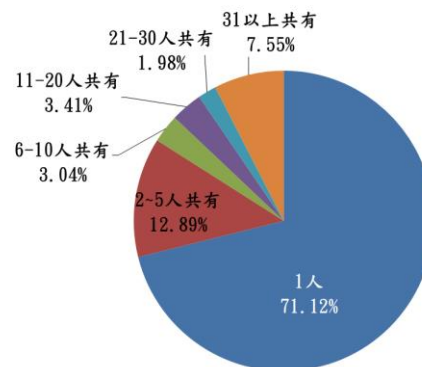
1. 新北市鄉村區土地所有人數比例圖



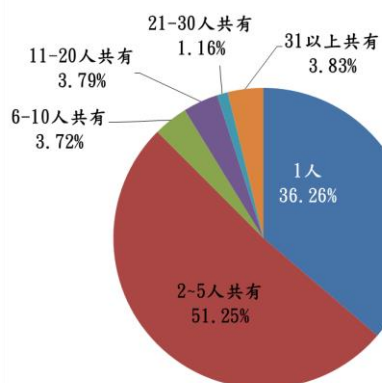
2. 基隆市鄉村區土地所有人數比例圖



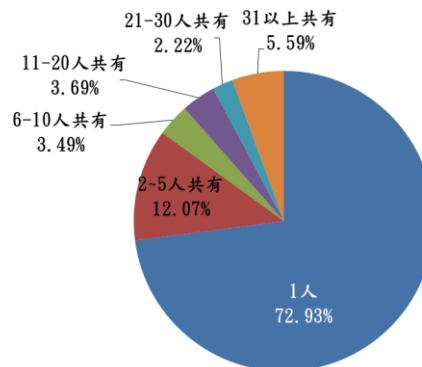
3. 宜蘭縣鄉村區土地所有人數比例圖



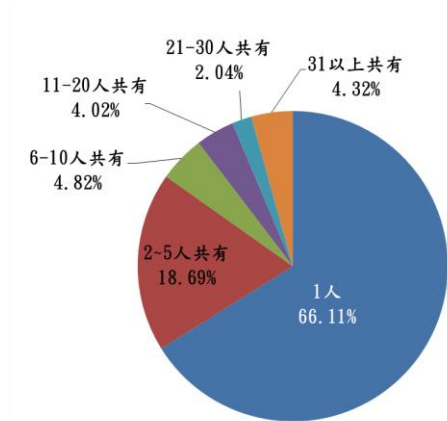
4. 桃園市鄉村區土地所有人數比例圖



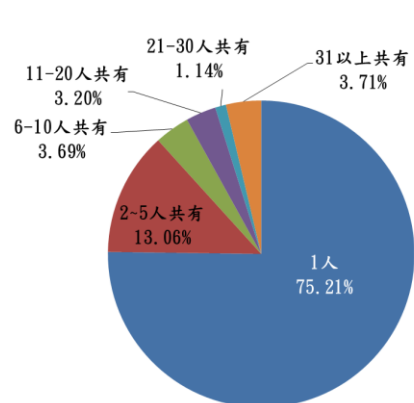
5. 新竹縣鄉村區土地所有人數比例圖



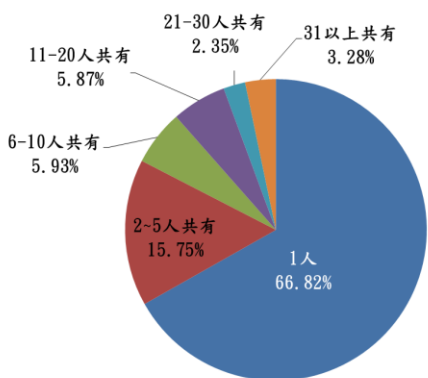
6. 新竹市鄉村區土地所有人數比例圖



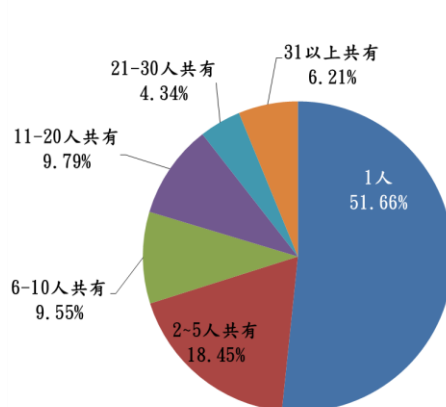
7. 苗栗縣鄉村區土地所有人數比例圖



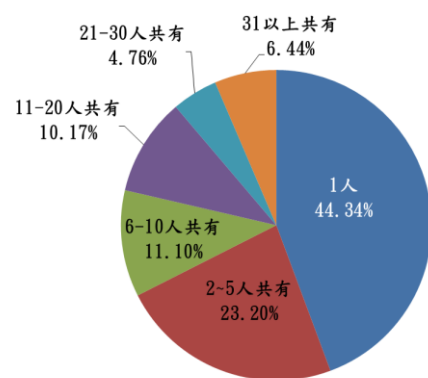
8. 臺中市鄉村區土地所有人數比例圖



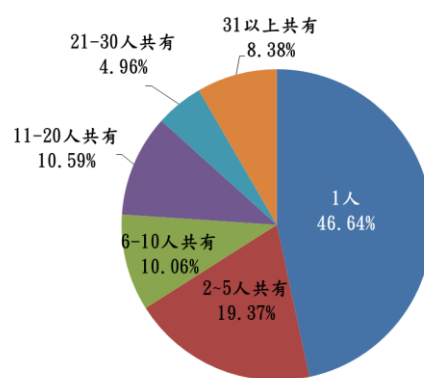
9. 南投縣鄉村區土地所有人數比例圖



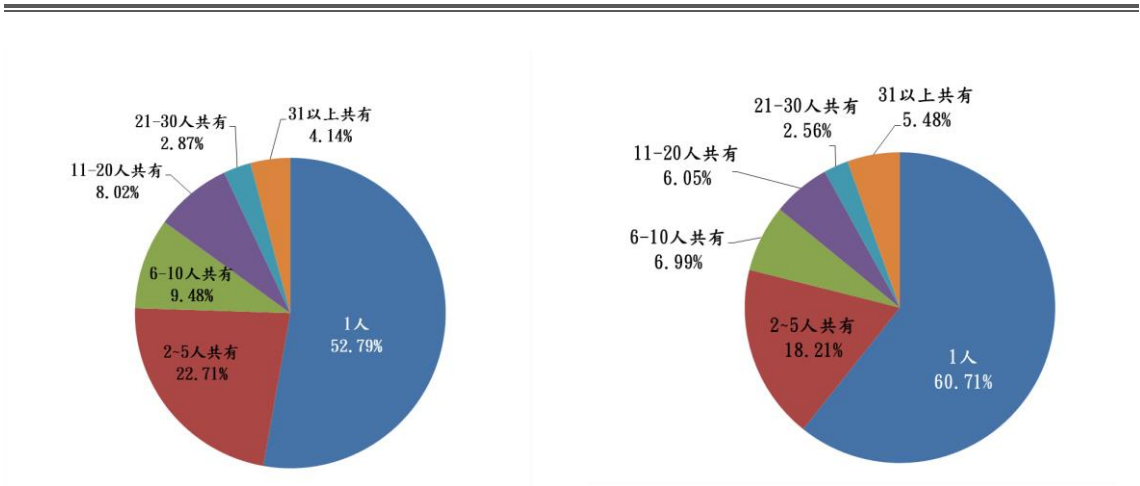
10. 彰化縣鄉村區土地所有人數比例圖



11. 雲林縣鄉村區土地所有人數比例圖

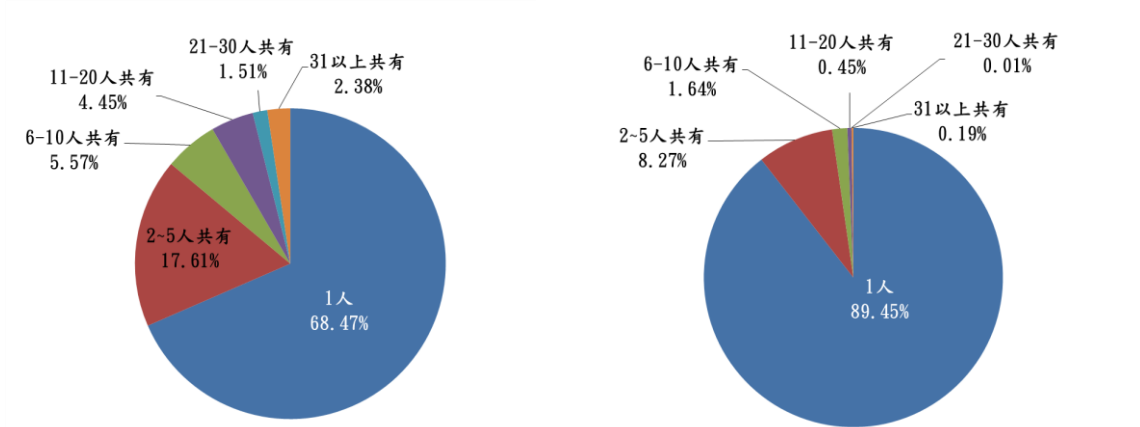


12. 嘉義縣鄉村區土地所有人數比例圖



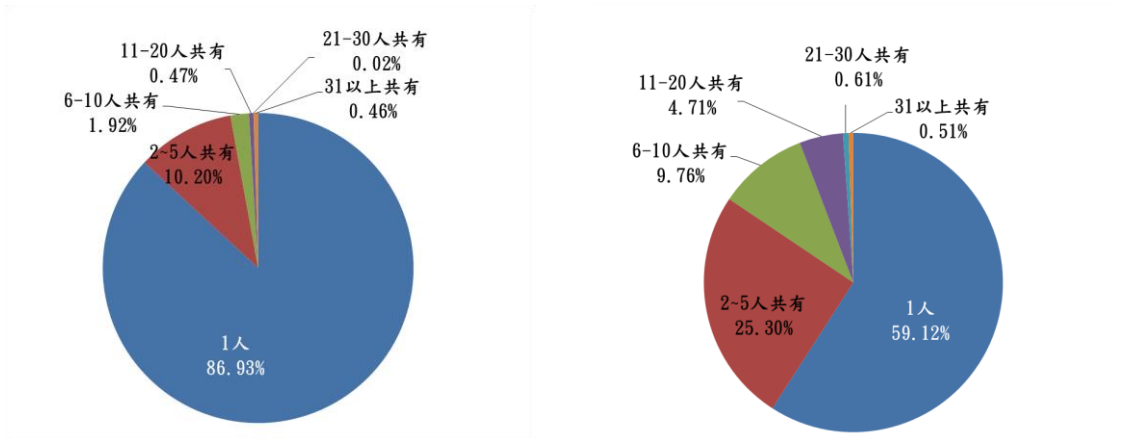
13. 臺南市鄉村區土地所有人數比例圖

14. 高雄市鄉村區土地所有人數比例圖



15. 屏東縣鄉村區土地所有人數比例圖

16. 臺東縣鄉村區土地所有人數比例圖



17. 花蓮縣鄉村區土地所有人數比例圖

18. 澎湖縣鄉村區土地所有人數比例圖

圖 3-3 全國各縣鄉村區土地所有人數比例分析圖

全國鄉鎮市區之鄉村區土地所有人數面積比例最高者，以新北市的三峽區、宜蘭縣的礁溪鄉、桃園市的楊梅區、新竹縣的竹北市、苗栗縣的頭屋鄉、南投縣的鹿谷鄉、嘉義縣的東石鄉，21-30 人共有及 31 以上共有比例同時佔最高，為多人共有情形較嚴重之鄉鎮區。

表 3-9 鄉鎮市區之鄉村區土地所有人數面積比例最高者

縣市別	1 人	2-5 人共有	6-10 人共有	11-20 人共有	21-30 人共有	31 以上共有
新北市	土城	淡水	五股	石碇	三峽	三峽
基隆市	七堵	七堵	七堵	七堵	七堵	七堵
宜蘭縣	蘇澳	頭城	壯圍	壯圍	礁溪	礁溪
桃園市	復興	龜山	龜山	觀音	楊梅	楊梅
新竹縣	寶山	新埔	橫山	竹北	竹北	竹北
新竹市	新竹市	新竹市	新竹市	新竹市	新竹市	新竹市
苗栗縣	大湖	竹南	三灣	後龍	頭屋	頭屋
臺中市	和平	清水	清水	大安	大甲	沙鹿
南投縣	仁愛	魚池	集集	名間	鹿谷	鹿谷
彰化縣	溪湖	大城	二水	二水	埔心	花壇
雲林縣	斗六	東勢	四湖	水林	北港	元長
嘉義縣	番路	太保	義竹	梅山	東石	東石
臺南市	南化	玉井	學甲	七股	龍崎	北門
高雄市	桃源	那瑪下	大社	田寮	大社	鳥松
屏東縣	霧臺	南州	恆春	車城	東港	恆春
臺東縣	蘭嶼	海端	海端	關山	達仁	卑南
花蓮縣	豐濱	秀林	玉里	光復	新城	吉安
澎湖縣	馬公	望安	七美	七美	望安	馬公

第四章 現況調查及統計分析

第一節 調查地區選定原則

一、鄉村區面積分布

全國鄉村區數依內政部營建署於民國 100 年調查，共有約 4,516 處¹，本計畫以此為基礎，進一步採用內政部營建署全國非都市土地使用分區數化圖檔進行統計分析作業，為確保調查地區之完整性，以「相鄰 30 公尺內且總和面積大於 0.5 公頃之鄉村區」作為鄉村區計算標準(一般主要幹道約 24 公尺，小於 0.5 公頃之鄉村區過於破碎缺乏區域代表性)，進行全國鄉村區數量估算，結果顯示全國符合此一標準約有 3,481 個鄉村區。其中面積小於 3 公頃的鄉村區約佔 38.72%，面積 3 公頃以上未滿 5 公頃者佔 21.75%，5 公頃以上未滿 10 公頃佔 22.15%，10 公頃以上的鄉村區則佔 17.38%(詳表 4-1)。本計畫調查的鄉村區數共 12 區，依照前開統計之鄉村區各級距面積之比例，由小至大分別選定 4 區、3 區、3 區、2 區的調查區數。

表 4-1 全國鄉村區面積分佈比例表²

面積範圍	個數	百分比	調查區數
小於 3 公頃	1348	38.72%	4 區
3 公頃以上未滿 5 公頃	757	21.75%	3 區
5 公頃以上未滿 10 公頃	771	22.15%	3 區
10 公頃以上	605	17.38%	2 區
合計	3481	100.00%	12 區

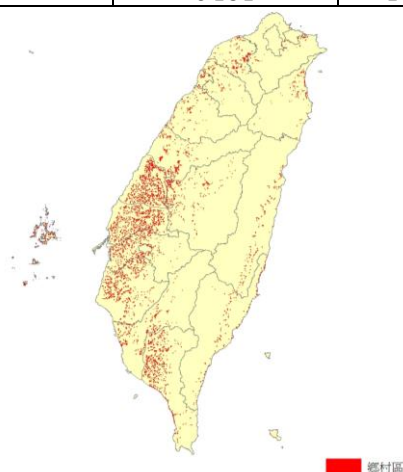


圖 4-1 全國鄉村區分佈圖

¹ 資料來源：內政部營建署委託研究，2011，「協助直轄市、縣（市）政府辦理非都市土地資源型使用分區劃定或檢討變更專業技術服務團」案，P3-1。

² 資料來源：本計畫統計(相鄰 30 公尺內且面積總和面積大於 0.5 公頃之鄉村區總數)。

二、距離都市計畫區：

本計畫將鄉村區與都市計畫區距離分為近、中、遠三種類別，其中距離都市計畫區小於 1 公里者，佔全部的 38.41%；距離都市計畫區 1 至 3 公里者，佔 40.97%；距離 3 公里以上者佔 20.63%(詳表 4-2)。本計畫共調查 12 個鄉村區，依近、中、遠之比例，並考量原住民保留地鄉村區、地層下陷區等因素，分別選定 4 區、4 區、4 區的調查區域。

表 4-2 全國鄉村區距離都市計畫區之距離分佈比例表³

類別	都市計畫區距離	個數	百分比	調查區數
近	小於 1 公里	1337	38.41%	4
中	1 公里以上未滿 3 公里	1426	40.97%	4
遠	3 公里以上	718	20.63%	4
合計		3481	100.00%	12 區

三、鄉村區調查區域特性

依照上述兩項選取原則，本計畫將選出 12 處鄉村區進行調查，選定 12 區之區位特性分析結果，歸納彙整如下表中。

表 4-3 鄉村區位特性分析表

鄉村區選取原則		鄉村區面積				小計 (處)
		小於 3 公頃	3 公頃以上未滿 5 公頃	5 公頃以上未滿 10 公頃	10 公頃以上	
都市計畫區距離	小於 1 公里	臺南市仁德區三甲里	宜蘭縣員山鄉惠好村	彰化縣永靖鄉敦厚村	彰化縣埔鹽鄉大有村	4
	1 公里以上未滿 3 公里	臺南市鹽水區後宅里	彰化縣鹿港鎮山崙里	臺南市山上區玉峯里	雲林縣西螺鎮廣興里	4
	3 公里以上	1. 宜蘭縣三星鄉尚武村 2. 臺中市和平區南勢里	雲林縣二崙鄉油車村	雲林縣麥寮鄉興華村	—	4
小計(處)		4	3	3	2	12

³資料來源：本計畫統計。

四、調查區域縣市別

依合約規定，應完成調查直轄市、(縣)市本計畫以雲林縣、彰化縣及臺南市為主，經與內政部土地重劃工程處多次討論及期中審查委員建議之後，亦將宜蘭縣及臺中市(原住民區鄉村區)納入調查範圍，各縣市調查之區數彰化縣、雲林縣與臺南市各 3 區，宜蘭縣 2 區，臺中市 1 區，合計共 12 區(詳表 4-4)。

表 4-4 各區域調查鄉村區區數分配表

縣市別	彰化縣	雲林縣	臺南市	宜蘭縣	臺中市	合計
調查區數	3 區	3 區	3 區	2 區	1 區	12 區

第二節 調查地區相關資料之蒐集統計

本計畫將進行 12 個鄉村區蒐集並統計國土利用調查圖資、地籍資料、各用地別之面積比例、土地產權共有之面積比例、戶籍及人口結構等資料，以下呈現資料收集成果。

一、戶籍及人口結構

本計畫將對選定調查之 12 個鄉村區範圍內戶籍及人口結構進行調查，以內政部統計處 2016 年 12 月之人口資料為主，由於鄉村區範圍有可能與行政區域不同，本計畫以鄉村區涵蓋之戶政機關統計資料最小單位進行統計，輔以現場調查確認範圍，蒐集各鄉村區人口數、男女、年齡等資料，並透過訪談里長、社區發展協會理事長等地方意見領袖及現場調查確認數據的正確性，作為後續鄉村區土地問題分析資料。該統計資料顯示 12 個調查的鄉村區中人口數以大有村及敦厚村最多，分別是 1182 及 1022 人，以後宅里最少僅 169 人；進一步計算老年人口(65 歲以上)，以大有村及廣興里最多，兩者皆達 238 人，分別佔總人口的 20.1%及 25%；而後宅里老年人口比例最高，達 28.4%，玉峯里 27.3%次之，山崙里的比例最低僅 13.5%。

表 4-5 鄉村區戶籍及人口結構表

編號	1	2	3	4	5	6
鄉村區所在村里	宜蘭縣 員山鄉 惠好村	宜蘭縣 三星鄉 尚武村	彰化縣 埔鹽鄉 大有村	彰化縣 鹿港鎮 山崙里	彰化縣 永靖鄉 敦厚村	雲林縣 麥寮鄉 興華村
1. 人口數	474 人	207 人	1,182 人	821 人	1,022 人	699 人
2. 男女	男:258 人 女:216 人	男:115 人 女:92 人	男:621 人 女:561 人	男:443 人 女:378 人	男:544 人 女:478 人	男:363 人 女:336 人
3. 戶數	148 戶	95 戶	349 戶	212 戶	288 戶	222 戶
4. 年齡	14 歲以下:61 人 15-64 歲:339 人 65 歲以上:74 人	14 歲以下:20 人 15-64 歲:139 人 65 歲以上:48 人	14 歲以下:131 人 15-64 歲:813 人 65 歲以上:238 人	14 歲以下:101 人 15-64 歲:609 人 65 歲以上:111 人	14 歲以下:122 人 15-64 歲:740 人 65 歲以上:160 人	14 歲以下:93 人 15-64 歲:497 人 65 歲以上:109 人
5. 65 歲以上人口比例	15.6%	23.1%	20.1%	13.5%	15.7%	15.6%
6. 面積	4.8 公頃(ha)	1.8 公頃(ha)	10.7 公頃(ha)	3.7 公頃(ha)	9.8 公頃(ha)	5.6 公頃(ha)
7. 產業型態	休閒農業	農業	休閒農業	農業(稻米)	農業及工業	農業(生菜)
8. 備註	-	優良農地	-	-	-	優良農地、 地層下陷地區
編號	7	8	9	10	11	12
鄉村區所在村里	雲林縣 二崙鄉 油車村	雲林縣 西螺鎮 廣興里	臺中市 和平區 南勢里	臺南市 仁德區 三甲里	臺南市 山上區 玉峯里	臺南市 鹽水區 後宅里
1. 人口數	324 人	953 人	369 人	355 人	407 人	169 人
2. 男女	男:161 人 女:163 人	男:494 人 女:459 人	男:193 人 女:176 人	男:175 人 女:180 人	男:218 人 女:189 人	男:95 人 女:74 人
3. 戶數	103 戶	322 戶	158 戶	124 戶	155 戶	77 戶
4. 年齡	14 歲以下:31 人 15-64 歲:231 人 65 歲以上:62 人	14 歲以下:129 人 15-64 歲:586 人 65 歲以上:238 人	14 歲以下:35 人 15-64 歲:263 人 65 歲以上:71 人	14 歲以下:31 人 15-64 歲:270 人 65 歲以上:54 人	14 歲以下:21 人 15-64 歲:275 人 65 歲以上:111 人	14 歲以下:7 人 15-64 歲:114 人 65 歲以上:48 人
5. 65 歲以上人口比例	19.1%	25.0%	19.2%	15.2%	27.3%	28.4%
6. 面積	3.5 公頃(ha)	13.9 公頃(ha)	1.5 公頃(ha)	2.2 公頃(ha)	5.9 公頃(ha)	2.6 公頃(ha)
7. 產業型態	農業(水稻)	農業(水稻)	農業(果樹)	農業及工業	農業(果樹)	農業(玉米)
8. 備註	-	-	原住民保留地	-	山坡地	-

註:各村里之鄉村區以村里名代稱之,如宜蘭縣員山鄉惠好村範圍內之調查鄉村區以宜蘭縣員山鄉惠好村代稱,以下簡稱為惠好村。

二、既有國土利用調查圖資

內政部國土測繪中心於 2007 年起分區域辦理全國性之國土利用調查作業，以作為國土規劃之依據。其作業方式為運用高解析航遙測影像，配合地籍圖、地形圖、主題圖等各式參考圖資及部分外業調查，全面及持續性進行調查土地利用現況變化情形，以瞭解土地使用現況，並作為國家整體經建藍圖的基礎資訊，達成有效及合理的應用土地資源。本計畫使用國土利用調查成果的成果資料作為參考資料。國土利用調查土地使用分類系統採層級式樹狀結構，共分為 3 級。第一級分為 9 大類，第二級就第一級之劃分再細分 41 類、第三級則就第二級之架構再分為 103 類，均分別給予編碼並闡明第三級分類項目之說明。本計畫將對 12 個鄉村區之國土利用調查圖資進行 9 大類土地利用情形進行統計分析，計算鄉村區各土地利用面積及比例。

國土利用調查第一級分別為：「農業使用土地」、「森林使用土地」、「交通使用土地」、「水利使用土地」、「建築使用土地」、「公共使用土地」、「遊憩使用土地」、「礦鹽使用土地」、「其他使用土地」共 9 大類，本計畫調查之各鄉村區國土利用面積及比例統計如下表：

表 4-6 鄉村區國土利用面積及比例統計表⁴

編號	1		2		3		4		5		6	
鄉市區	宜蘭縣 員山鄉 惠好村		宜蘭縣 三星鄉 尚武村		彰化縣 埔鹽鄉 大有村		彰化縣 鹿港鎮 山崙里		彰化縣 永靖鄉 敦厚村		雲林縣 麥寮鄉 興華村	
國土利用	面積(m ²)	百分比	面積(m ²)	百分比	面積(m ²)	百分比	面積(m ²)	百分比	面積(m ²)	百分比	面積(m ²)	百分比
農業使用土地	4079.7	8.57%	747.3	4.10%	2195.8	2.06%	870.9	2.35%	24536.5	24.82%	5277.6	9.42%
森林使用土地	832.8	1.75%	0.0	0.00%	6140.0	5.76%	0.0	0.00%	1225.4	1.24%	157.5	0.28%
交通使用土地	4176.4	8.78%	1696.2	9.32%	10891.9	10.21%	1996.9	5.39%	4154.5	4.20%	6012.9	10.73%
水利使用土地	0.0	0.00%	0.0	0.00%	775.6	0.73%	7.0	0.02%	132.1	0.13%	0.0	0.00%
建築使用土地	37660.9	79.14%	14279.5	78.44%	78034.4	73.18%	31248.6	84.27%	66870.3	67.63%	37860.3	67.58%
公共使用土地	545.4	1.15%	573.2	3.15%	126.8	0.12%	397.6	1.07%	191.0	0.19%	0.0	0.00%
遊憩使用土地	0.0	0.00%	0.0	0.00%	377.4	0.35%	0.0	0.00%	108.9	0.11%	582.8	1.04%
礦鹽使用土地	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%
其他使用土地	293.3	0.61%	909.1	4.99%	8089.2	7.59%	2559.5	6.90%	1658.3	1.68%	6131.7	10.95%
總和	47588.5	100%	18205.3	100%	106631.1	100%	37080.5	100%	98877	100%	56022.8	100%
編號	7		8		9		10		11		12	
鄉市區	雲林縣 二崙鄉 油車村		雲林縣 西螺鎮 廣興里		臺中市 和平區 南勢里		臺南市 仁德區 三甲里		臺南市 山上區 玉峯里		臺南市 鹽水區 後宅里	
國土利用	面積(m ²)	百分比	面積(m ²)	百分比	面積(m ²)	百分比	面積(m ²)	百分比	面積(m ²)	百分比	面積(m ²)	百分比
農業使用土地	3964.8	11.28%	30887.2	22.26%	128.5	0.84%	1594.5	7.23%	15499.8	26.20%	3958.2	15.49%
森林使用土地	2601.9	7.41%	6567.1	4.73%	396.4	2.58%	0.0	0.00%	926.7	1.57%	1312.0	5.14%
交通使用土地	4082.4	11.62%	11216.7	8.08%	1906.0	12.40%	2174.2	9.85%	4056.1	6.86%	3144.7	12.31%
水利使用土地	287.1	0.82%	442.8	0.32%	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%	1110.8	4.35%
建築使用土地	21021.2	59.83%	77614.4	55.93%	10733.1	69.81%	15933.6	72.20%	36841.9	62.26%	15520.4	60.74%
公共使用土地	316.4	0.90%	1952.5	1.41%	1309.7	8.52%	0.0	0.00%	157.6	0.26%	0.0	0.00%
遊憩使用土地	0.0	0.00%	2131.7	1.54%	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%
礦鹽使用土地	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%
其他使用土地	2860.4	8.14%	7950.7	5.73%	900.5	5.85%	2365.2	10.72%	1687.0	2.85%	504.9	1.97%
總和	35134.2	100%	138763.1	100%	15374.2	100%	22067.5	100%	59169.1	100%	25551	100%

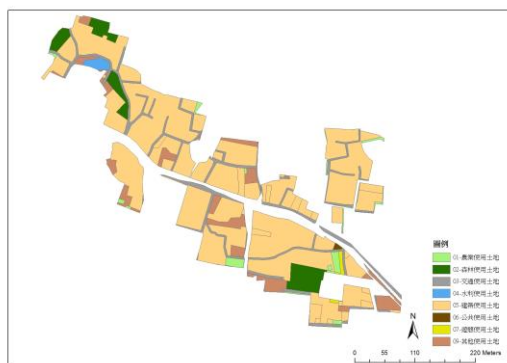
⁴資料來源：內政部國土測繪中心，本計畫統計



1. 宜蘭縣員山鄉惠好村



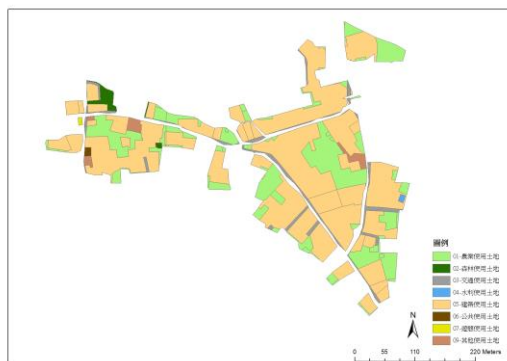
2. 宜蘭縣三星鄉尚武村



3. 彰化縣埔鹽鄉大有村



4. 彰化縣鹿港鎮山崙里



5. 彰化縣永靖鄉敦厚村



6. 雲林縣麥寮鄉興華村



7. 雲林縣二崙鄉油車村



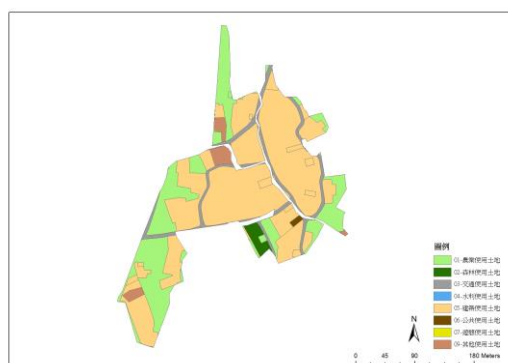
8. 雲林縣西螺鎮廣興里



9. 臺中市和平區南勢里



10. 臺南市仁德區三甲里



11. 臺南市山上區玉峯里



12. 臺南市鹽水區後宅里

圖 4-2 調查鄉村區國土利用現況調查圖(第二層級，2007 年)⁵

⁵ 大圖請見本報告書附錄 10

三、地籍資料

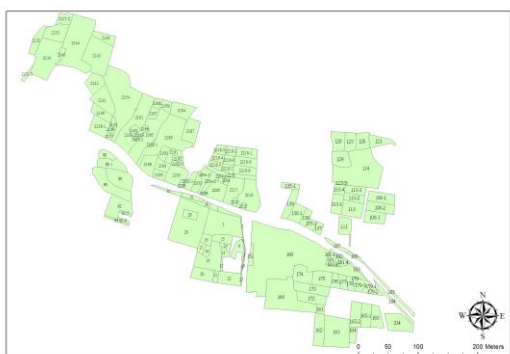
本計畫使用由內政部國土測繪中心提供之地籍資料為主，繪圖日期為中華民國 106 年 3 月 24 日、4 月 24 日及 7 月 12 日，測量方式為圖解法，比例尺以測圖比例尺為準(一千分之一或一千兩百分之一)，本資料可作為本計畫實地調查與統計分析之基礎。



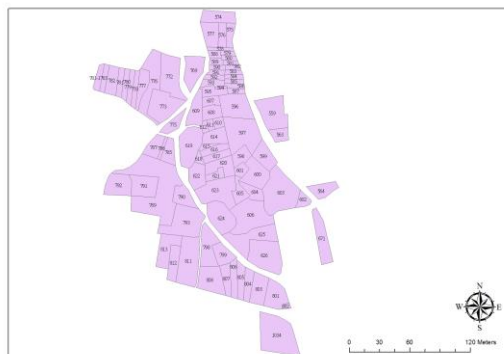
1. 宜蘭縣員山鄉惠好村



2. 宜蘭縣三星鄉尚武村



3. 彰化縣埔鹽鄉大有村



4. 彰化縣鹿港鎮山崙里



5. 彰化縣永靖鄉敦厚村



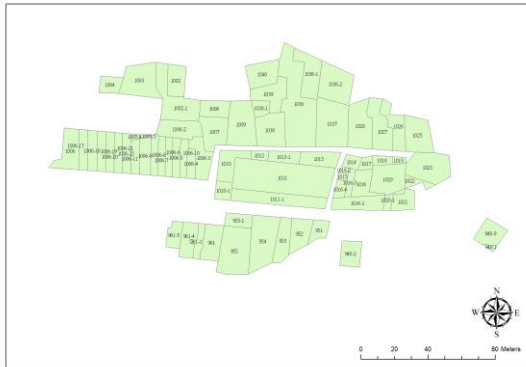
6. 雲林縣麥寮鄉興華村



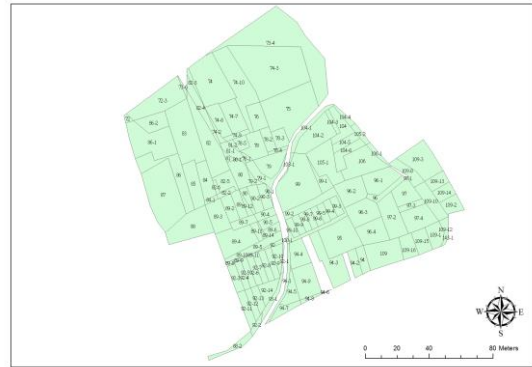
7. 雲林縣二崙鄉油車村



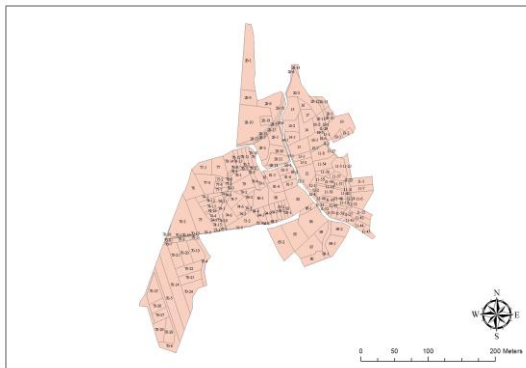
8. 雲林縣西螺鎮廣興里



9. 臺中市和平區南勢里



10. 臺南市仁德區三甲里



11. 臺南市山上區玉峯里



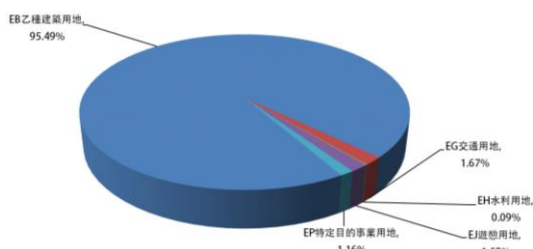
12. 臺南市鹽水區後宅里

圖 4-3 12 個調查鄉村區地籍資料⁶

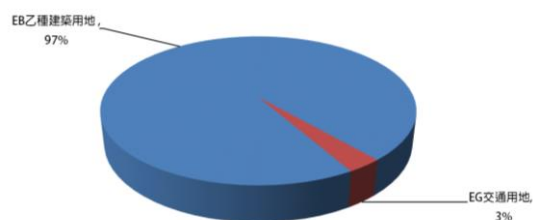
⁶大圖請見本報告書附錄 10

四、各用地別之面積

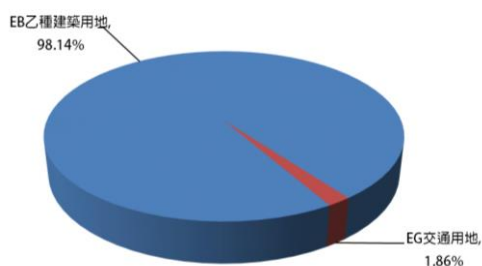
本計畫以地籍圖資料為依據，進行 12 個鄉村區範圍內各用地別統計資料，並計算各用地面積所佔比例。12 個鄉村區用地別分析結果發現，各區皆以乙種建築用地所佔比例最高，其中尚武村乙種建築用地達 97%為最高，另一種則是交通用地，面積比例低於 3%。興華村除了上述兩種用地之外，尚有水利用地佔 1.14%的總面積，乙種建築用地面積佔 91.88%，交通用地佔 6.98%。敦厚村的用地組成包括乙種建築用地、農牧用地、交通用地、遊憩用地，所佔的面積比例分別是 95.05%、4.40%、0.29%、0.26%。惠好村的用地別較為多元，包括乙種建築、交通、水利、遊憩及特定目的事業用地等，仍以乙種建築用地面積最高為 95.49%，其餘四種用地面積加總僅佔 4.51%。



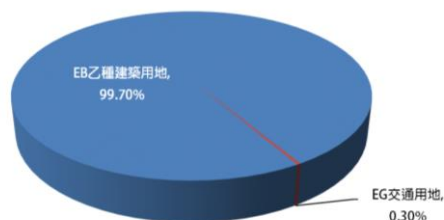
1. 宜蘭縣員山鄉惠好村



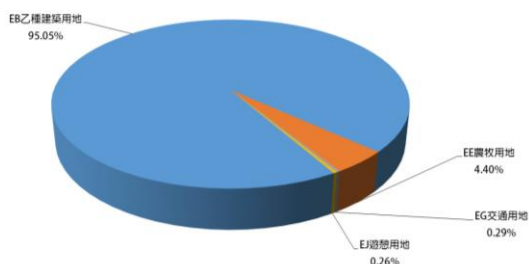
2. 宜蘭縣三星鄉尚武村



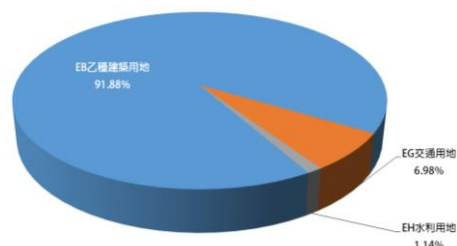
3. 彰化縣埔鹽鄉大有村



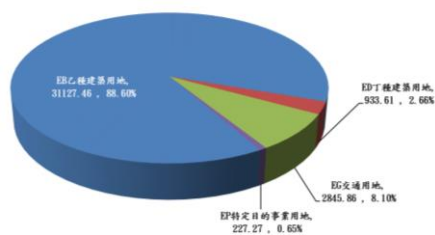
4. 彰化縣鹿港鎮山崙里



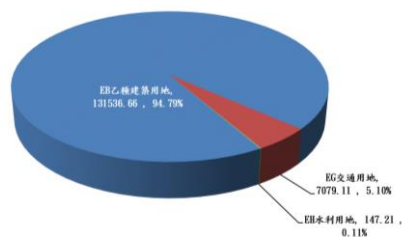
5. 彰化縣永靖鄉敦厚村



6. 雲林縣麥寮鄉興華村



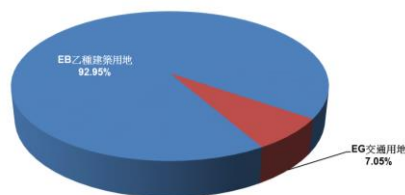
7. 雲林縣二崙鄉油車村



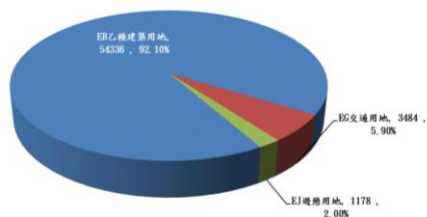
8. 雲林縣西螺鎮廣興里



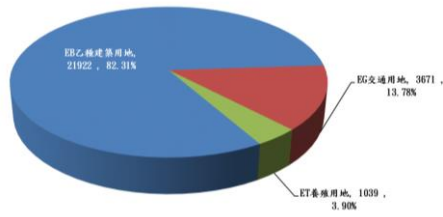
9. 臺中市和平區南勢里



10. 臺南市仁德區三甲里



11. 臺南市山上區玉峯里



12. 臺南市鹽水區後宅里

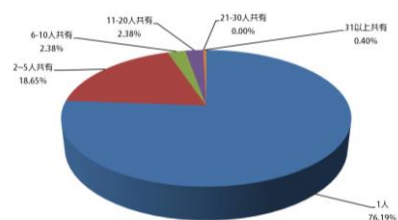
圖 4-4 調查鄉村區用地別面積比例統計圖

五、土地產權共有之面積及比例

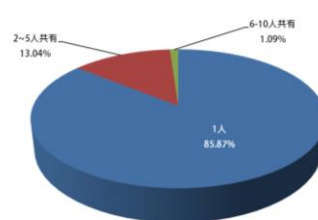
本計畫對調查之 12 個鄉村區，分別對公同共有及分別共有之土地產權共有之面積、比例進行調查與統計。所有調查地區土地公私有的比例中，以山崙里和玉峯里的私有比例最高達 100%，其次是三甲里 99.93%，最低的是油車村僅 86.26%。土地所有人數比例的部分，1 人持有的比例以南勢里最高達 88.16%，其次是尚武村達 81.9%，油車村、廣興里及敦厚村的比例偏低，僅 46.59%、48.36%及 49.8%。相對來說，同時有多位土地所有人(6-10 人、11-20 人、21-30 人、31 人以上之總和)的情形，則是以後宅里及油車村最高，其次是敦厚村與山崙里。顯示出後宅里及油車村的土地持有情形最複雜，而南勢里及尚武村的土地持有情形則相對較為單純。

表 4-7 土地所有人數比例統計表

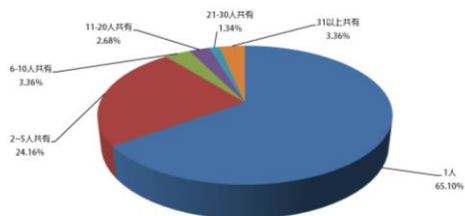
編號	1	2	3	4	5	6
鄉村區	宜蘭縣 員山鄉 惠好村	宜蘭縣 三星鄉 尚武村	彰化縣 埔鹽鄉 大有村	彰化縣 鹿港鎮 山崙里	彰化縣 永靖鄉 敦厚村	雲林縣 麥寮鄉 興華村
公私比	公 02.83% 私 97.17%	公 11.13% 私 88.87%	公 01.79% 私 98.21%	公 00.00% 私 100.00%	公 00.29% 私 99.71%	公 01.07% 私 98.93%
土地所有 人數比例	1 人 76.2%	1 人 81.9%	1 人 65.1%	1 人 54.4%	1 人 49.8%	1 人 61.5%
	2~5 人 18.7%	2~5 人 12.2%	2~5 人 24.2%	2~5 人 18.5%	2~5 人 18.4%	2~5 人 23.0%
	6~10 人 2.4%	6~10 人 5.9%	6~10 人 3.4%	6~10 人 7.6%	6~10 人 15.6%	6~10 人 11.2%
	11~20 人 2.4%	11~20 人 0.0%	11~20 人 2.6%	11~20 人 9.8%	11~20 人 10.1%	11~20 人 3.3%
	21~30 人 0.0%	21~30 人 0.0%	21~30 人 1.3%	21~30 人 5.3%	21~30 人 2.2%	21~30 人 0.5%
	31 以上 0.3%	31 以上 0.0%	31 以上 3.4%	31 以上 4.4%	31 以上 3.9%	31 以上 0.5%
編號	7	8	9	10	11	12
鄉村區	雲林縣 二崙鄉 油車村	雲林縣 西螺鎮 廣興里	臺中市 和平區 南勢里	臺南市 仁德區 三甲里	臺南市 山上區 玉峯里	臺南市 鹽水區 後宅里
公私比	公 13.74% 私 86.26%	公 5.40% 私 94.60%	公 25.47% 私 74.53%	公 0.07% 私 99.93%	公 0.00% 私 100.00%	公 13.18% 私 86.82%
土地所有 人數比例	1 人 46.59%	1 人 48.36%	1 人 88.16%	1 人 58.80%	1 人 64.45%	1 人 51.75%
	2~5 人 16.15%	2~5 人 26.24%	2~5 人 11.84%	2~5 人 39.75%	2~5 人 24.62%	2~5 人 12.77%
	6~10 人 9.53%	6~10 人 8.82%	6~10 人 0.0%	6~10 人 1.45%	6~10 人 8.40%	6~10 人 5.44%
	11~20 人 27.73%	11~20 人 10.14%	11~20 人 0.0%	11~20 人 0.0%	11~20 人 2.53%	11~20 人 30.05%
	21~30 人 0.0%	21~30 人 3.50%	21~30 人 0.0%	21~30 人 0.0%	21~30 人 0.0%	21~30 人 0.0%
	31 以上 0.0%	31 以上 2.94%	31 人以上 0.0%	31 以上 0.0%	31 以上 0.0%	31 以上 0.0%



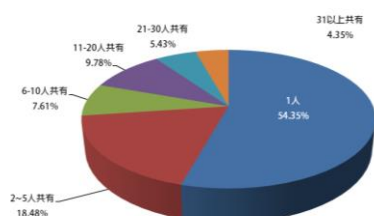
1. 宜蘭縣員山鄉惠好村



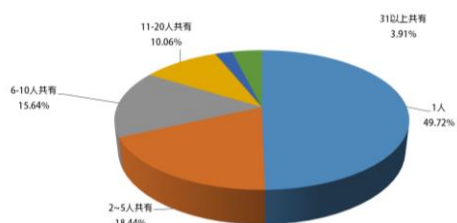
2. 宜蘭縣三星鄉尚武村



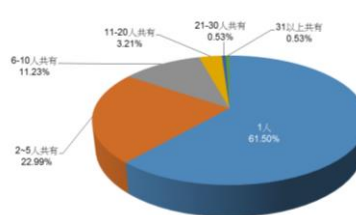
3. 彰化縣埔鹽鄉大有村



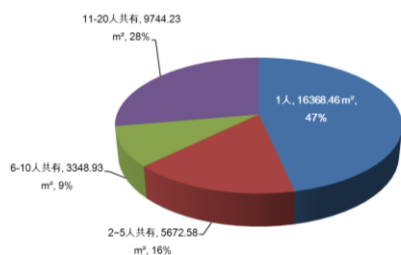
4. 彰化縣鹿港鎮山崙里



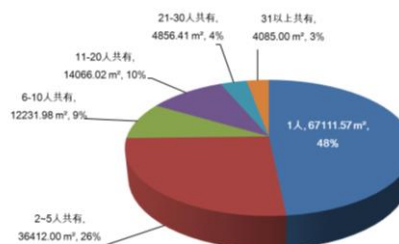
5. 彰化縣永靖鄉敦厚村



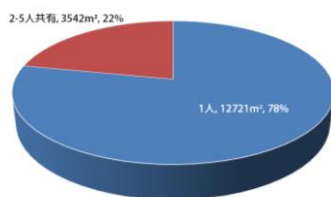
6. 雲林縣麥寮鄉興華村



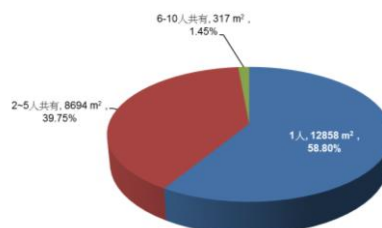
7. 雲林縣二崙鄉油車村



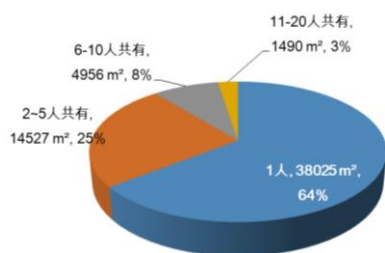
8. 雲林縣西螺鎮廣興里



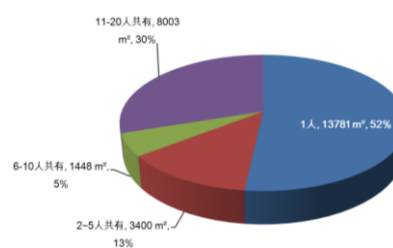
9. 臺中市和平區南勢里



10. 臺南市仁德區三甲里



11. 臺南市山上區玉峯里



12. 臺南市鹽水區後宅里

圖 4-5 調查鄉村區土地所有人數比例圖

六、調查地區未來可能之國土計畫功能分區

本計畫依據內政部營建署提供之 106 年 10 月「全國國土計畫」(草案)公開展覽版本資料，結合上述調查區域基礎統計資料、現地調查、訪談情形，將 12 個調查地區進行初步的國土計畫功能分區分類，作為後續鄉村更新改善問題之解決對策、相關法令研修方向及改善策略之建議及鄉村區更新評估作業準則的參考。

農業發展地區第 4 類主要依原區域計畫法劃定鄉村區中農村主要人口集居地區進行劃分，調查地區中宜蘭縣員山鄉惠好村、宜蘭縣三星鄉尚武村、彰化縣鹿港鎮山崙里、雲林縣二崙鄉油車村、雲林縣麥寮鄉興華村、雲林縣西螺鎮廣興里、臺南市山上區玉峯里及臺南市鹽水區後宅里共 8 區應屬於此類；而城鄉發展地區第 2 類之 1 只要符合以下其中一個條件皆可劃分為此類，條件分別為：「位於都市計畫區周邊相距一定距離內」、「非農業活動人口達一定比例或人口密度較高者」、「符合都市計畫法第 11 條規定鄉街計畫條件」，本計畫調查地區中，彰化縣永靖鄉敦厚村、彰化縣埔鹽鄉大有村、臺南市仁德區三甲里等 3 區符合此標準；最後城鄉發展地區第 3 類劃分的原則為原住民族保留地內之鄉村區，本次調查中臺中市和平區南勢里屬於此分類。

表 4-8 調查地區未來可能之國土計畫功能分區表

國土計畫法 功能分區	農業發展地區 第 4 類	城鄉發展地區 第 2 類之 1	城鄉發展地區 第 3 類
劃分原則	1. 依原區域計畫法劃定鄉村區，屬於農村主要人口集居地區，與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村聚落。 2. 原住民族土地範圍內之鄉村區或經中央原住民族主管機關核定之部落，符合前項條件者得予劃設。	1. 位於都市計畫區周邊相距一定距離內 2. 非農業活動人口達一定比例或人口密度較高者 3. 符合都市計畫法第 11 條規定鄉街計畫條件。	原住民族土地範圍內原依區域計畫法劃設之鄉村區得予劃設。
調查 鄉村區	宜蘭縣員山鄉惠好村 宜蘭縣三星鄉尚武村 彰化縣鹿港鎮山崙里 雲林縣二崙鄉油車村 雲林縣麥寮鄉興華村 雲林縣西螺鎮廣興里 臺南市山上區玉峯里 臺南市鹽水區後宅里	彰化縣永靖鄉敦厚村 彰化縣埔鹽鄉大有村 臺南市仁德區三甲里	臺中市和平區南勢里

第三節 實地調查及統計分析

本計畫為了解各鄉村區土地使用情形與問題，於針對選定之 12 個鄉村區進行實地調查，調查項目包括每宗土地使用現況(如：閒置、未臨路等)、公共設施之種類、數量與維護狀況、建築改良物之分布及數量、樓層別、屋齡及使用現況等等，調查完成之後進行統計分析，研究分析目前鄉村區土地面臨的各種問題及狀況，以便後續探討解決方案。

一、調查流程

1. 事前準備

實地調查之前先進行內部前置作業，準備調查區域之地籍資料、土地現況調查表、建築物調查表及 A0 大小套疊航照圖之地籍圖等，並準備相機、定位裝置、行動裝置等設備。

2. 各鄉村區調查流程

與各調查區域村(里)長、社區發展協會理事長聯絡，事先讓居民知道要進行調查，並於現地調查結束後隔天辦理座談會，對地方人士進行說明，並辦理訪談及問卷作業。

3. 現地調查流程

調查時使用手機 app 軟體(如糧政空間行動版)確認地段地號，並使用紙本資料交叉比對確認調查地點，土地現況調查表以每宗地為對象進行調查，建築物調查表以每棟建築物為對象進行調查，並分別拍照，紀錄建物分佈位置於紙本地籍圖上。

4. 訪談大綱

訪談大綱分為六項，分別為環境品質問題、土地問題、土地問題解決方法、以往經驗與建議、目前鄉村區更新的想法、政府協助方式，以開放式且簡單易懂的問句進行訪談。

5. 問卷調查

問卷調查內容包含歷史紋理、公共設施、土地臨路、土地產權、土地問題解決方式、政府主導之看法、受訪者背景等各方面問項，以簡單易懂的問項，方便民眾填寫問卷。

6. 調查資料回收整理

最後將所有調查資料回收整理，現況調查資料除了將建檔歸檔，問卷及訪談結果也將歸納整理或統計分析，以完整呈現調查成果。



圖 4-6 調查流程圖

二、土地現況調查表

土地現況調查表以地段地號作為區分標準，每一個地號填寫一個表格，如彰化縣鹽埔鄉成功段(0355)，地號：108-1、108-2、108-3，3 個地號就需寫 3 張土地現況調查表。

表 4-9 土地現況調查表

縣市別	縣(市)，鄉(鎮，區)，村(里)		
地段地號	地段：	地號：	面積： m^2
土地臨路情形(複選)	☐ 完全不臨路 ☐ 私設巷道(____m)通往主要道路 ☐ 鄰縣道道路，路名：____路寬____m 路型(複選)： ☐ 單側排水溝 ☐ 雙側排水溝 ☐ 單排行道樹 ☐ 雙排行道樹 ☐ 自行車道 ☐ 其他：____ ☐ 鄰鄉道道路，路名：____路寬____m 路型(複選)： ☐ 單側排水溝 ☐ 雙側排水溝 ☐ 單排行道樹 ☐ 雙排行道樹 ☐ 自行車道 ☐ 其他：____ ☐ 鄰既成道路，路名：____路寬____m 路型(複選)： ☐ 單側排水溝 ☐ 雙側排水溝 ☐ 單排行道樹 ☐ 雙排行道樹 ☐ 自行車道 ☐ 其他：____		
土地排水條件	☐ 無排水 ☐ 聯外排水，約____m 寬，維護狀況： ☐ 良好 ☐ 不良 ☐ 其他____ ☐ 無法判斷		
土地利用現況	☐ 1. 土地使用導向： ☐ 住宅 ☐ 工 ☐ 商 ☐ 住工混和 ☐ 住商混和 ☐ 農 ☐ 閒置 ☐ 其他：____ ☐ 2. 建築使用 建築物棟數：____ 建物配置(複選)： ☐ 單棟 ☐ 連棟 ☐ 三合院 ☐ 多護龍 ☐ 多進多護龍 ☐ 其他：____ 附屬設施物(複選)： ☐ 倉庫 ☐ 空地 ☐ 埕 ☐ 菜園 ☐ 停車空間 ☐ 閒置 ☐ 其他____ 空地比： ☐ 0%-20% ☐ 20%-40% ☐ 40%-60% ☐ 60%-80% ☐ 80%-100% ☐ 3. 農業、林業、養殖業使用(複選)： ☐ 稻田 ☐ 蔬菜 ☐ 溫室 ☐ 果樹 ☐ 花卉 ☐ 人造林 ☐ 雜木林 ☐ 養殖業 ☐ 其他____ ☐ 4. 水域 ☐ 水圳 ☐ 水塘 ☐ 溪流 ☐ 其他____ ☐ 5. 公共設施(複選)： ☐ 公園 ☐ 廣場 ☐ 活動中心 ☐ 水池 ☐ 汙水處理設施 ☐ 綠地 ☐ 集貨場 ☐ 市場 ☐ 廟埕 ☐ 停車空間 ☐ 球場 ☐ 其他____ 公共設施維護狀況： ☐ 良好 ☐ 不良 ☐ 6. 佔用情形： ☐ 有 ☐ 無 ☐ 7. 其他____		
調查者	調查日期		

*註：本調查表依實際調查狀況可能有所調整，以實地調查紀錄結果為準。

三、建築物調查表

建築物調查表以建築物為區分標準，每一棟建築物一張調查表，如彰化縣鹽埔鄉成功段(0355)，地號:108-3，該筆地號有三棟建築，所以必須填三個表，並分別標註 108-3 號-1、108-3 號-2、108-3 號-3。

表 4-10 建築物調查表

地段地號	地段：_____地號：_____		
	建物編號(標註於地籍圖上)：_____		
	門牌號： ☐ 有：_____ ☐ 無		
建物型式	☐ 平房 ☐ 透天厝 ☐ 工業廠房 ☐ 附屬設施物 ☐ 自行簡易搭設 ☐ 其他：_____		
建築材質	☐ 土造 ☐ 木造 ☐ 磚造 ☐ 鋼筋混凝土 ☐ 鐵皮 ☐ 其他：_____		
屋齡	☐ 10 年以下 ☐ 11 年~30 年 ☐ 31 年~49 年 ☐ 50 年以上		
樓層	_____樓		
建物面前道路 (複選)	☐ 主要出入道路：_____m ☐ 未臨路 ☐ 巷道：_____m ☐ 其他：_____		
建物現況	☐ 老舊破敗 ☐ 屋況偏舊 ☐ 屋況良好 ☐ 新蓋		
建物使用 現況	☐ 住宅 ☐ 商業 ☐ 住商混合 ☐ 工業 ☐ 住工業混合 ☐ 廟宇 ☐ 宗祠 ☐ 停車 ☐ 社區活動中心 ☐ 公眾活動場所 ☐ 閒置 ☐ 古蹟或歷史建築 ☐ 其他_____		
調查者	_____	調查日期	_____

*註:本調查表依實際調查狀況可能有所調整，以實地調查紀錄結果為準。

四、調查員訓練

本計畫於 106 年 3 月 17 日偕同內政部土地重劃工程處長官到彰化大有鄉村區確認現地調查細節，並於 4 月 6 日至 8 日辦理調查員訓練，訓練重點整理如下：

1. 現況調查判斷細節(屋齡判斷標準、判別既成道路與私設巷道、建築物樓層的判別、核對地籍地號與鄉村區範圍……等)
2. 調查器具使用(如拍照定位、拍照內容標準統一、確認現場鄉村區範圍)
3. 問卷調查重點(協助不識字之居民填寫問卷等)
4. 協助訪談紀錄(紀錄訪談重點、拍照等)

此外為確保現地調查之成果，土地現況調查表及建築物調查表分別由同一位調查員進行判別與填表的動作。



五、現地調查結果分析

(一)12 區鄉村區土地調查分析

土地調查地段地號作為區分標準，針對宜蘭縣員山鄉惠好村、宜蘭縣三星鄉尚武村、彰化縣埔鹽鄉大有村、彰化縣鹿港鎮山崙里、彰化縣永靖鄉敦厚村、雲林縣麥寮鄉興華村、雲林縣二崙鄉油車村、雲林縣西螺鎮廣興里、臺中市和平區南勢里、臺南市仁德區三甲里、臺南市山上區玉峯里、臺南市鹽水區後宅里 12 個鄉村區內的每一筆土地進行調查，每一個地號皆填寫一張調查表並拍攝現況照片紀錄，如圖 4-7 一個點位即代表一張或數張現地調查照片及調查表，調查結果以次數分配進行統計分析。

表 4-11 鄉村區調查日期與人員

編號	鄉村區	資料彙整日期	土地與建築調查、訪談日期	調查人員
1	宜蘭縣 員山鄉 惠好村	3 月 13 至 18 日 5 月 1 至 10 日	4 月 27 日至 30 日	劉建忠、張麟翰、陳思宏、 顏郁玲、陳怡靜、劉庭宇
2	宜蘭縣 三星鄉 尚武村	4 月 15 至 22 日 5 月 6 至 16 日	4 月 27 日至 30 日	劉建忠、張麟翰、陳思宏、 顏郁玲、陳怡靜、劉庭宇
3	彰化縣 埔鹽鄉 大有村	1 月 16 日、3 月 31 日 4 月 5 至 15 日	1 月 19 日、2 月 19 日、 3 月 17 日、4 月 6 日至 11 日 4 月 14 日	吳振發、張麟翰、陳思宏、 顏郁玲、陳怡靜、劉庭宇、 賴俞君、黃昭雄
4	彰化縣 鹿港鎮 山崙里	4 月 26 日 5 月 2 日至 3 日	5 月 4 日至 5 日	張麟翰、陳思宏、劉庭宇、 曾珮綺
5	彰化縣 永靖鄉 敦厚村	3 月 20 日至 28 日 4 月 26 日至 31 日	4 月 20 日至 21 日 4 月 24 日至 25 日	吳振發、張麟翰、劉庭宇、 曾珮綺
6	雲林縣 麥寮鄉 興華村	3 月 24 日至 29 日 5 月 4 日至 16 日	4 月 17 日至 19 日 5 月 1 日、5 月 10 日	吳振發、張怡婷、張麟翰、 劉庭宇、陳怡靜、曾珮綺
7	雲林縣 二崙鄉 油車村	7 月 31 日、8 月 1 日 8 月 7 日、8 月 16 日至 21 日	7 月 20 日至 21 日 7 月 24 日	張麟翰、劉庭宇、陳怡靜、 賴俞君、何明瑋
8	雲林縣 西螺鎮 廣興里	8 月 22 日至 28 日 9 月 4 日至 6 日	7 月 25 日至 28 日 9 月 2 日	張麟翰、劉庭宇、陳怡靜、 賴俞君、何明瑋
9	臺中市 和平區 南勢里	8 月 31、9 月 1 日 9 月 7 日、9 月 8 日	8 月 2 日至 4 日 8 月 31 日	張麟翰、劉庭宇、賴俞君、 何明瑋
10	臺南市 仁德區 三甲里	9 月 9 日至 11 日	8 月 8 日至 10 日	張麟翰、劉庭宇、陳怡靜、 賴俞君、何明瑋
11	臺南市 山上區 玉峯里	9 月 1 日 9 月 5 日至 7 日 9 月 12 日	8 月 11 日 8 月 14 日至 15 日	張麟翰、劉庭宇、陳怡靜、 賴俞君、何明瑋
12	臺南市 鹽水區 後宅里	9 月 4 日至 9 月 9 日 9 月 13 日	8 月 12 日至 13 日	張麟翰、劉庭宇、陳怡靜、 賴俞君、何明瑋

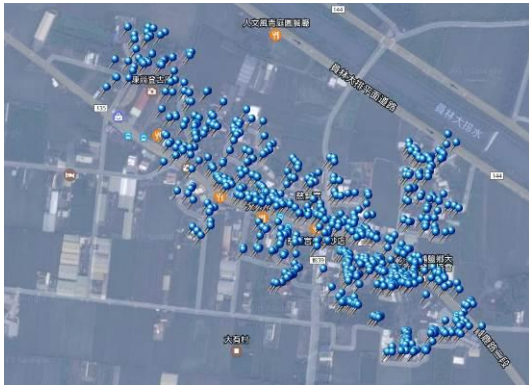
各調查鄉村區現地調查點位圖



1. 宜蘭縣員山鄉惠好村



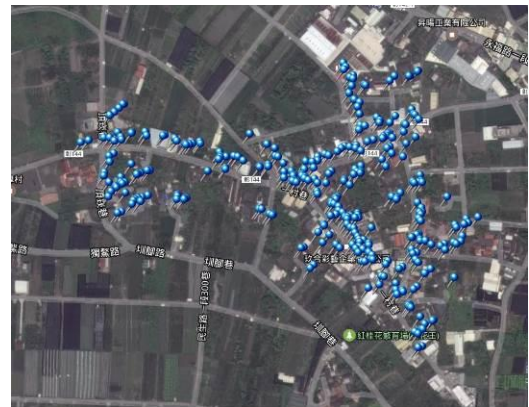
2. 宜蘭縣三星鄉尚武村



3. 彰化縣埔鹽鄉大有村



4. 彰化縣鹿港鎮山崙里



5. 彰化縣永靖鄉敦厚村



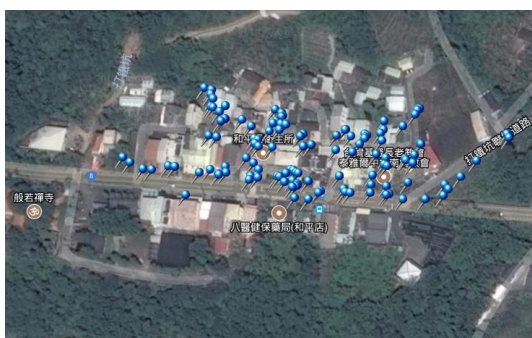
6. 雲林縣麥寮鄉興華村



7. 雲林縣二崙鄉油車村



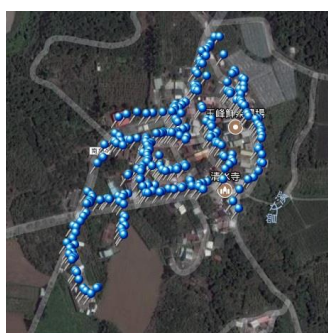
8. 雲林縣西螺鎮廣興里



9. 臺中市和平區南勢里



10. 臺南市仁德區三甲里



11. 臺南市山上區玉峯里



12. 臺南市鹽水區後宅里

圖 4-7 各調查鄉村區現地調查點位圖

各鄉村區土地臨路之情形(表 4-12)，「完全不臨路」的情形以南勢里所佔比例 21.92%最高，其次為惠好村及玉峯里的 11.6%，因係「私設巷道通往主要道路」的狀況一樣南勢里最為明顯(39.73%)，推論是因該地為原住民保留地，土地權屬較為複雜。「臨既成道路」則以山崙里為最高，高達 93.3%，此外尚武村、大有村及油車村因分別有鄉道(中興路，宜 26 線)、縣道(員鹿路三段，縣道 135 號)及台 19 線等穿越整個鄉村區，故臨鄉道、縣道的比例較高。

表 4-12 各鄉村區土地臨路情形

項目	完全不臨路	私設巷道，通往主要道路	臨既成道路	臨鄉道道路	臨縣道道路	總和
尚武村	3.33%	35.56%	18.89%	42.22%	0.00%	100%
興華村	3.74%	20.86%	36.36%	39.04%	0.00%	100%
大有村	10.46%	26.80%	31.37%	4.57%	26.80%	100%
山崙里	1.11%	5.56%	93.33%	0.00%	0.00%	100%
惠好村	11.57%	13.29%	46.24%	28.90%	0.00%	100%
敦厚村	3.39%	19.21%	60.45%	16.95%	0.00%	100%
油車村	11.70%	38.30%	21.28%	0.00%	28.72%	100%
廣興里	6.57%	19.19%	38.64%	35.60%	0.00%	100%
南勢里	21.92%	39.73%	23.28%	0.00%	15.07%	100%
三甲里	6.77%	36.09%	57.14%	0.00%	0.00%	100%
玉峯里	11.56%	0.50%	77.89%	10.05%	0.00%	100%
後宅里	10.17%	15.25%	42.38%	32.20%	0.00%	100%
12 區比例	7.89%	20.45%	46.61%	20.72%	4.33%	100%

12 區調查鄉村區臨路的寬度情形(表 4-13)，以臨 4 公尺及 2 公尺寬道路最為常見，分別佔 22.42%及 22.09%，其次為臨 3 公尺道路佔 14.69%，在 12 個調查鄉村區中，油車村因有台 19 線穿越整個鄉村區，故土地臨路寬度為最高，臨 16 公尺道路比例高達 28.72%。

表 4-13 各鄉村區土地臨路寬度(含未臨路)

項目	0m	0.5m	1m	1.5m	2m	2.5m	3m	3.5m	4m	5m	6m	7m	8m	16m	總和
尚武村	3.33%	0.00%	0.00%	8.89%	8.89%	0.00%	10.00%	0.00%	12.22%	40.00%	16.67%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
興華村	4.32%	0.00%	0.00%	0.50%	25.70%	0.00%	20.30%	0.00%	8.00%	2.14%	39.04%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
大有村	10.46%	0.00%	3.92%	7.84%	26.14%	0.00%	15.69%	0.00%	7.19%	0.00%	8.50%	0.65%	19.61%	0.00%	100%
山崙里	1.11%	0.00%	0.00%	13.33%	23.33%	0.00%	57.79%	0.00%	4.44%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
惠好村	11.56%	0.00%	0.58%	2.31%	32.37%	13.87%	9.83%	0.00%	0.58%	1.73%	27.17%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
敦厚村	3.40%	0.00%	0.00%	5.08%	13.56%	0.00%	33.90%	0.00%	43.50%	0.56%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
油車村	11.70%	0.00%	12.77%	0.00%	27.66%	0.00%	12.77%	0.00%	6.38%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	28.72%	100%
廣興里	6.57%	0.00%	0.00%	5.80%	15.66%	0.00%	8.33%	0.00%	26.52%	0.00%	0.00%	0.00%	37.12%	0.00%	100%
南勢里	21.92%	2.74%	0.00%	2.74%	45.21%	0.00%	8.21%	0.00%	4.11%	0.00%	0.00%	0.00%	15.07%	0.00%	100%
三甲里	6.77%	0.00%	0.00%	0.00%	11.28%	0.00%	7.51%	0.00%	70.68%	0.00%	0.00%	0.00%	3.76%	0.00%	100%
玉峯里	11.56%	0.00%	0.00%	1.01%	32.66%	2.01%	3.01%	21.61%	28.14%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
後宅里	10.17%	0.00%	0.00%	0.00%	11.86%	0.00%	0.00%	0.00%	40.68%	0.00%	0.00%	0.00%	37.29%	0.00%	100%
12 區比例	7.95%	0.11%	1.04%	3.95%	22.09%	1.54%	14.69%	2.36%	22.42%	2.41%	8.11%	0.05%	11.79%	1.48%	100%

土地臨排水溝類型(表 4-14)，「無排水溝」的情形以南勢里(63.01%)為最多，「單側排水溝」的狀況則是山崙里高達 87.8%，此外尚武村鄉村區由於週邊皆是農地，經過農地重劃後灌溉及排水系統相對完善，故在「雙側排水溝」所佔比例最高(66.7%)，似有家庭排水與農業給排水混用情形。

表 4-14 各鄉村區臨排水溝類型(含無排水溝)

項目	無排水溝	單側排水溝	雙側排水溝	總和
尚武村	20.00%	13.33%	66.67%	100%
興華村	12.83%	61.50%	25.67%	100%
大有村	29.41%	43.14%	27.45%	100%
山崙里	4.44%	87.78%	7.78%	100%
惠好村	20.81%	28.90%	50.29%	100%
敦厚村	11.30%	83.05%	5.65%	100%
油車村	53.19%	34.04%	12.77%	100%
廣興里	53.79%	34.85%	11.36%	100%
南勢里	63.01%	36.99%	0.00%	100%
三甲里	23.31%	17.29%	59.40%	100%
玉峯里	19.10%	78.89%	2.01%	100%
後宅里	47.46%	16.95%	35.59%	100%
12 區比例	30.32%	46.93%	22.75%	100%

表 4-15 各鄉村區臨排水溝之寬度

項目	0.2m 以下	0.3m	0.4m	0.5m	0.8m	1m	1.5m	2m	2.5m	3m	4m	5m	6m	8m	總和
尚武村	20.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	80.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
興華村	11.23%	0.00%	0.00%	60.96%	0.00%	27.81%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
大有村	41.80%	2.00%	0.00%	49.00%	0.00%	5.90%	1.30%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
山崙里	2.23%	24.44%	0.00%	71.11%	0.00%	0.00%	0.00%	1.11%	0.00%	1.11%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
惠好村	22.00%	1.20%	0.00%	39.8%	4.00%	29.5%	1.70%	0.00%	0.60%	0.00%	0.00%	0.00%	1.20%	0.00%	100%
敦厚村	11.81%	15.31%	0.58%	58.20%	0.00%	11.90%	1.10%	0.00%	0.00%	0.00%	1.10%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
油車村	24.47%	8.51%	0.00%	64.89%	0.00%	2.13%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
廣興里	23.23%	3.79%	0.00%	64.65%	0.00%	7.58%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.25%	0.25%	0.00%	0.25%	100%
南勢里	30.14%	4.11%	0.00%	65.75%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
三甲里	21.05%	3.76%	0.00%	75.19%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
玉峯里	12.06%	1.51%	0.00%	86.43%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
後宅里	13.56%	0.00%	0.00%	86.44%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%
12 區 比例	17.42%	4.98%	0.06%	62.98%	0.40%	13.41%	0.17%	0.06%	0.06%	0.06%	0.17%	0.06%	0.11%	0.06%	100%

各鄉村區土地使用現況的情形(表 4-16)，總體來說主要多為「住宅」使用，平均都佔 50%以上，以敦厚村的 72.9%為最高，並有一些土地屬於「住工混合」及「工業」使用，常見於尚武村(6.7%)和惠好村(4%)，「公共設施」及「道路」使用所佔比例較少，其中大有村因積極參與農村再生，故公共設施比例較高(3.9%)，而玉峯里鄉村區因山坡地地形的因素，道路較多其所佔的比例相對較高(29.15%)(含臨時性之公共設施)，「農業」使用以廣興里為最高(7.32%)，最後是土地「閒置」的情形，12 區比例總共佔 17.87%，其中以廣興里(25.25%)最為嚴重，根據現地調查情形，推測是因缺乏工作機會造成人口外移，且土地權屬複雜，造成土地閒置的情形最為嚴重。

表 4-16 各鄉村區土地使用現況分布

項目	其他	工業	公共設施	道路	住工混合	住宅	閒置	農業	總和
尚武村	13.33%	1.11%	0.00%	5.56%	6.67%	62.22%	11.11%	0.00%	100%
興華村	1.60%	1.60%	2.68%	16.03%	2.14%	53.48%	18.18%	4.29%	100%
大有村	5.23%	0.65%	3.92%	7.19%	3.92%	64.71%	13.07%	1.31%	100%
山崙里	8.89%	2.22%	0.00%	2.22%	2.22%	65.56%	17.78%	1.11%	100%
惠好村	4.62%	4.05%	0.00%	3.47%	1.73%	58.38%	24.28%	3.47%	100%
敦厚村	9.04%	2.26%	0.00%	2.83%	2.26%	72.88%	6.78%	3.95%	100%
油車村	1.06%	3.19%	0.00%	12.77%	0.00%	62.77%	18.08%	2.13%	100%
廣興里	2.78%	1.52%	0.51%	13.38%	0.76%	48.48%	25.25%	7.32%	100%
南勢里	4.11%	0.00%	1.37%	9.59%	1.37%	65.75%	16.44%	1.37%	100%
三甲里	3.76%	2.26%	0.00%	22.56%	1.50%	52.63%	12.03%	5.26%	100%
玉峯里	1.00%	0.00%	0.00%	29.15%	0.00%	47.24%	16.58%	6.03%	100%
後宅里	6.78%	0.00%	0.00%	20.34%	0.00%	45.76%	23.73%	3.39%	100%
12 區比例	4.44%	1.64%	0.77%	12.66%	1.71%	56.69%	17.87%	4.22%	100%

各鄉村區單一土地上建築物棟數(表 4-17)，以大有村為最多，6 棟以上建築物比例達 10.70%，5 棟建物築物的比例也有 5.88%，根據訪談及地資料比對後，推測是因該區有不少祭祀公業土地和共有土地，故土地上建築物棟數較其他鄉村區多。建物分布配置的情形(表 4-18)，12 個區比例上以單棟的比例為最高(38.45%)，傳統之三合院及三合院多護龍總共僅佔 10%左右，並以敦厚村所佔比例最高(三合院 28.81%、三合院多護龍 5.08%)，為該區的一大特色。

表 4-17 各鄉村區土地上建築物棟數

項目	無建築物	1 棟	2 棟	3 棟	4 棟	5 棟	6 棟以上	總和
尚武村	26.67	55.56	15.56	2.21	0.00	0.00	0.00	100
興華村	37.43	45.45	10.16	5.36	1.07	0.00	0.53	100
大有村	24.08	32.03	11.01	9.15	7.18	5.85	10.70	100
山崙里	12.22	34.44	21.11	12.22	7.78	6.67	5.56	100
惠好村	23.12	59.54	12.13	2.31	1.16	0.58	1.16	100
敦厚村	11.30	46.89	12.44	10.73	8.48	5.08	5.08	100
油車村	25.53	64.89	3.20	3.20	1.06	1.06	1.06	100
廣興里	36.62	46.71	9.34	3.05	1.77	0.51	2.00	100
南勢里	20.55	72.60	6.85	0.00	0.00	0.00	0.00	100
三甲里	36.84	55.64	6.77	0.75	0.00	0.00	0.00	100
玉峯里	47.24	40.20	10.05	1.51	0.00	0.50	0.50	100
後宅里	47.46	38.98	5.08	6.79	0.00	1.69	0.00	100
12 區比例	30.54	48.14	10.36	4.55	2.47	1.64	2.30	100

表 4-18 各鄉村區土地上建物分布(配置)情形

項目	無	三合院	三合院多護龍	連棟	單棟	總和
尚武村	25.55	1.11	0.00	15.56	57.78	100
興華村	38.17	11.83	0.00	16.67	33.33	100
大有村	23.53	19.61	2.61	16.34	37.91	100
山崙里	13.33	14.44	0.00	35.56	36.67	100
惠好村	24.87	3.47	0.00	34.67	36.99	100
敦厚村	11.87	28.81	5.08	27.68	26.56	100
油車村	35.49	15.39	0.00	3.10	46.02	100
廣興里	36.61	5.56	0.00	21.97	35.86	100
南勢里	20.55	1.37	0.00	17.81	60.27	100
三甲里	36.84	2.26	0.00	23.31	37.59	100
玉峯里	47.24	5.52	0.00	1.01	46.23	100
後宅里	47.46	8.47	0.00	0.00	44.07	100
12 區比例	30.77	9.43	0.77	20.58	38.45	100

各鄉村區土地空地比的部分(表 4-19)，本計畫於現場調查時，只要是非建築物使用的土地範圍，無論是閒置造成的雜木林、種菜或停車等等，皆列入空地比。統計的結果顯示，敦厚村的空地比為最低(0%~20%空地比

佔 46.3%)，後宅里的空地比為最高(81%~100%空地比佔 55.93%)，綜合 12 區來說，0%~20%空地比佔 34.92%，81%~100%空地比佔 33.06%。

表 4-19 各鄉村區土地空地比

項目	0%~20%	21%~40%	41%~60%	61%~80%	81%~100%	總和
尚武村	34.44%	24.44%	6.68%	1.11%	33.33%	100%
興華村	31.02%	12.83%	9.63%	5.88%	40.64%	100%
大有村	39.87%	19.61%	9.15%	6.54%	24.83%	100%
山崙里	27.78%	33.33%	11.11%	11.11%	16.67%	100%
惠好村	38.15%	19.65%	8.09%	5.20%	28.91%	100%
敦厚村	46.33%	22.61%	9.61%	6.20%	15.25%	100%
油車村	43.62%	12.76%	12.76%	4.26%	26.60%	100%
廣興里	36.11%	13.13%	8.08%	5.56%	37.12%	100%
南勢里	43.84%	12.32%	16.44%	10.96%	16.44%	100%
三甲里	45.11%	7.52%	5.26%	3.76%	38.35%	100%
玉崙里	18.59%	20.60%	9.55%	1.51%	49.75%	100%
後宅里	1.69%	16.95%	15.25%	10.18%	55.93%	100%
12 區比例	34.92%	17.21%	9.33%	5.48%	33.06%	100%

(二)12 區鄉村區土地調查小結

12 區鄉村區土地調查總結來說，土地臨路情形中比較不良的「完全不臨路」及「私設巷道通往主要道路」，分別佔 7.89%和 20.45%；土地臨路寬度在 3 公尺以下(含)的情形佔 43.42%，可供車輛通行卻不能會車；而土地使用現況閒置的狀況佔 17.87%，未來規劃應考慮如何提高其使用效率；土地上建物分布(配置)情形方面，傳統的三合院及三合院多護龍總計佔 10.2%，相對較少，由於具有文化及歷史價值，後續鄉村區更新時需要多加注意；最後是土地空地比的情形，超過 60%以上者佔 38.54%，顯示鄉村區內土地仍有一定比率的空地可供使用，可能是因缺乏經費、規劃或需求等緣故而產生，使用上仍需視當地建築物使用情形而定。

(三)12 區鄉村區建築物調查分析

建築物調查對 12 個鄉村區的每一棟建築物進行調查，並記錄該建築物所在之地段地號、建物形式、建材、屋齡、屋況、樓層及使用情形等。調查數量為：宜蘭縣員山鄉惠好村 144 棟、宜蘭縣三星鄉尚武村 84 棟、彰化縣埔鹽鄉大有村 413 棟、彰化縣鹿港鎮山崙里 153 棟、彰化縣永靖鄉敦厚

村 376 棟、雲林縣麥寮鄉興華村 106 棟、雲林縣二崙鄉油車村 64 棟、雲林縣西螺鎮廣興里 315 棟、臺中市和平區南勢里 47 棟、臺南市仁德區三甲里 41 棟、臺南市山上區玉峯 96 棟、臺南市鹽水區後宅里 43 棟，總計調查 1882 棟建築物，統計分析結果說明如下：

各鄉村區建物形式(表 4-20)以「平房」及「透天厝」居多，合計 12 區來說，分別佔 59.40%、25.60%，並分別以敦厚村(70.7%)及惠好村(52.1%)為最高，此外三甲里的「工業廠房」(12.20%)、「自行簡易搭設」(19.50%)所佔比例較其他鄉村區高，而「附屬設施」之建物形式以玉峯里(5.6%)為最多，根據現地調查情形判斷，因該區主要產業為農業(水果)，故有較多的附屬設施停放農業機具，或作為倉庫使用。

表 4-20 各鄉村區建物形式

項目	工業廠房	平房	自行簡易搭設	附屬設施	涼亭	透天厝	其他	總和
尚武村	3.60%	57.10%	3.60%	3.60%	0.00%	32.10%	0.00%	100.00%
大有村	3.20%	58.80%	3.70%	2.90%	0.20%	30.50%	0.70%	100.00%
山崙里	5.20%	49.00%	2.60%	4.60%	1.30%	36.60%	0.70%	100.00%
惠好村	2.80%	36.10%	5.50%	3.50%	0.00%	52.10%	0.00%	100.00%
敦厚村	2.90%	70.80%	3.20%	2.70%	0.00%	19.90%	0.50%	100.00%
興華村	1.90%	50.90%	2.80%	1.90%	0.00%	40.60%	1.90%	100.00%
油車村	3.10%	62.50%	14.10%	7.80%	3.10%	0.00%	9.40%	100.00%
廣興里	2.90%	65.10%	8.90%	9.50%	0.30%	13.30%	0.00%	100.00%
南勢里	0.00%	48.90%	0.00%	10.60%	0.00%	40.50%	0.00%	100.00%
三甲里	12.20%	46.30%	19.50%	2.50%	0.00%	19.50%	0.00%	100.00%
玉峯里	1.00%	64.60%	11.50%	18.80%	0.00%	3.10%	1.00%	100.00%
後宅里	0.00%	70.50%	18.20%	4.50%	0.00%	4.50%	2.30%	100.00%
12 區比例	3.20%	59.40%	5.90%	5.30%	0.30%	25.60%	0.30%	100.00%

鄉村區建物材料的部分(表 4-21)，綜整 12 區來看主要以「磚造(52.09%)」、「鋼筋混凝土(30.20%)」居多，「鐵皮(15.28%)」，「磚造」建築物以油車村所佔比例最高(67.19%)，「鋼筋混凝土」則以惠好村為最多(鋼筋混凝土 54.90%)，「鐵皮」的部分以南勢里(44.68)為最多，根據調查現況推測是基於材料價格及運送的便利性造成，並作為車棚、倉庫使用為主，其他還有木造、竹造、水泥板等各式建材的建築物，不過所佔比例皆不高。

表 4-21 各鄉村區建物材料

項目	木造	磚造	鋼筋混凝土	鐵皮	其他	總和
尚武村	1.20	47.6	38.10	13.10	0.00	100
大有村	1.20	54.70	30.30	9.00	4.80	100
山崙里	2.00	55.50	26.80	13.10	2.60	100
惠好村	0.00	22.90	54.90	22.20	0.00	100
敦厚村	1.60	58.50	24.20	12.80	2.90	100
興華村	0.90	39.70	49.10	9.40	0.90	100
油車村	0.00	67.19	23.44	9.37	0.00	100
廣興里	0.6	63.80	22.30	13.30	0.00	100
南勢里	2.13	31.91	21.28	44.68	0.00	100
三甲里	2.44	31.71	43.90	21.95	0.00	100
玉峯里	0.00	50.00	45.83	4.17	0.00	100
後宅里	0.00	48.84	34.88	16.28	0.00	100
12 區比例	1.64	52.09	30.20	15.28	0.79	100

本計畫屋齡以建築物主體年齡進行調查(表 4-22)，屋況則以整體外觀維護情形進行調查(表 4-23)，故兩者調查數據會有差異的情形(例:老建築物外觀重新整修拉皮)。12 區建築物屋齡整體來說，屋齡 50 年以上佔 45.10% 為最高，次高為 11 年~30 年達 29.20%，顯示鄉村區屋齡普遍偏高，屋況的層面則是以「屋況偏舊」的狀況佔 49.57% 為最多，其次是「屋況良好」佔 29.12%，而「屋況老舊破敗」佔 18.24%。

廣興里內建築物屋齡超過 50 年係 12 區中占比最高，約佔 60.60%，且這區的「屋況老舊破敗」偏高(30.47%)，顯示廣興里建築物多數有老舊或破敗的情形；敦厚村的屋齡次高(50 年以上，57.4%)，「屋況良好」比例高達 47.80%，顯示該村的建築物雖然老舊，卻仍有相當多人居住或維護管理；屋齡次高為山崙里(31 年~49 年，46.40%)，而「屋況老舊破敗」所佔比例高達 29.40%，代表其建築物可能存在較多的問題；屋齡在「11 年~30 年」的以興華村及三甲里為最多，最後尚武村有較高比例為「10 年以下」(7.1%)且為「新蓋」之建築物(7.1%)，顯示該區有較多新建的建築物。

表 4-22 各鄉村區建物屋齡

項目	10 年以下	11 年~30 年	31 年~49 年	50 年以上	總和
尚武村	7.10%	36.90%	13.10%	42.90%	100.00%
大有村	6.10%	29.00%	26.40%	38.50%	100.00%
山崙里	3.90%	11.10%	46.40%	38.60%	100.00%
惠好村	2.80%	37.50%	38.90%	20.80%	100.00%
敦厚村	2.70%	28.70%	11.20%	57.40%	100.00%
興華村	3.80%	41.50%	20.70%	34.00%	100.00%
油車村	1.60%	26.50%	17.20%	54.70%	100.00%
廣興里	1.60%	22.50%	15.30%	60.60%	100.00%
南勢里	0.00%	40.40%	25.60%	34.00%	100.00%
三甲里	2.40%	41.50%	24.40%	31.70%	100.00%
玉峯里	0.00%	37.50%	21.90%	40.60%	100.00%
後宅里	7.00%	37.20%	11.60%	44.20%	100.00%
12 區比例	3.40%	29.20%	22.30%	45.10%	100.00%

表 4-23 各鄉村區建物屋況

項目	屋況老舊破敗	屋況偏舊	屋況良好	新蓋	總和
尚武村	3.60	47.60	41.70	7.10	100
大有村	21.80	52.80	22.04	3.36	100
山崙里	29.40	39.20	31.40	0.00	100
惠好村	4.93	56.34	33.10	5.63	100
敦厚村	9.59	37.95	47.80	4.66	100
興華村	18.69	36.92	42.52	1.87	100
油車村	21.87	65.63	10.94	1.56	100
廣興里	30.47	66.67	2.86	0.00	100
南勢里	12.77	87.23	0.00	0.00	100
三甲里	7.32	92.68	0.00	0.00	100
玉峯里	45.83	52.08	2.09	0.00	100
後宅里	11.62	65.12	23.26	0.00	100
12 區比例	18.24	49.57	29.12	3.07	100

12 區鄉村區建物樓層數(表 4-24)經過現地調查紀錄後，發現除了大有村及廣興里有極少數五層樓以上建築物之外，基本上都在四層樓以下，較符合乙種建築用地之使用規定，並以一層樓建築物佔 70.80%為最多，如玉峯村因地形起伏較大，建築物以一層為大宗(95.80%)，而後宅里因距都市計畫區域較遠，仍維持傳統一層樓之平房或三合院建築物(95.40%)，興華

村則是二層樓的建築物比例較其他鄉村區高(35.8%)，三層樓的建築物以惠好村為最多(33.3%)，四層樓的建築物平均較少，以山崙里(7.8%)為最多。

表 4-24 各鄉村區建物樓層數

項目	一層	二層	三層	四層	五層以上	總和
尚武村	65.50%	16.60%	17.90%	0.00%	0.00%	100.00%
大有村	65.60%	19.10%	13.40%	1.70%	0.20%	100.00%
山崙里	62.10%	13.70%	16.40%	7.80%	0.00%	100.00%
惠好村	43.80%	18.70%	33.30%	4.20%	0.00%	100.00%
敦厚村	75.50%	10.70%	7.40%	6.40%	0.00%	100.00%
興華村	52.80%	35.80%	9.50%	1.90%	0.00%	100.00%
油車村	89.10%	0.00%	9.30%	1.60%	0.00%	100.00%
廣興里	81.60%	11.10%	6.00%	1.00%	0.30%	100.00%
南勢里	59.60%	17.00%	23.40%	0.00%	0.00%	100.00%
三甲里	80.50%	7.30%	12.20%	0.00%	0.00%	100.00%
玉峯里	95.80%	3.20%	0.00%	1.00%	0.00%	100.00%
後宅里	95.40%	2.30%	2.30%	0.00%	0.00%	100.00%
12 區比例	70.80%	14.20%	11.80%	3.00%	0.20%	100.00%

12 區鄉村區建物現況使用現況(表 4-25)，以「住宅」使用最為大宗，整體來說有 51.00%的土地作為住宅使用，其中又以尚武村所佔比例最高(72.60%)，排名第二的是「閒置」，有 24.30%建築物無人居住管理或使用，以山崙里的狀況最為明顯(29.40%)，「倉庫」使用為第三順位(7.00%)，以玉峯里比例最高(24.00%)，「工業」使用則是三甲里最高(12.20%)，「公眾活動場所」以興華村為最高(2.80%)，「廟宇」以後宅里及油車村居多(皆 4.70%)，其他還有「住工混合」、「宗祠」、「商業」等等的使用，不過比例都相對不高。

表 4-25 各鄉村區建物現況使用

項目	工業	公眾活動場所	廟宇	住工混合	住宅	宗祠	倉庫	停車	商業	閒置	其他	總和
尚武村	3.6%	1.20%	2.40%	0.00%	72.60%	0.00%	10.60%	0.00%	0.00%	6.00%	3.60%	100.00%
大有村	1.20%	1.70%	2.20%	3.90%	52.50%	3.10%	1.50%	3.60%	0.50%	28.10%	1.70%	100.00%
山崙里	2.00%	2.00%	0.70%	2.60%	53.50%	0.70%	2.60%	5.20%	0.00%	29.40%	1.30%	100.00%
惠好村	3.50%	2.10%	2.10%	0.70%	58.30%	0.70%	0.00%	6.90%	0.00%	25.70%	0.00%	100.00%
敦厚村	2.10%	0.60%	2.90%	1.60%	64.40%	2.10%	0.50%	3.70%	0.00%	18.10%	4.00%	100.00%
興華村	1.90%	2.80%	1.00%	0.00%	60.30%	0.00%	1.00%	2.80%	1.00%	29.20%	0.00%	100.00%
油車村	1.60%	1.60%	4.70%	0.00%	46.90%	0.00%	3.10%	3.10%	20.2%	18.80%	0.00%	100.00%
廣興里	1.90%	1.60%	0.60%	0.00%	51.50%	0.00%	12.70%	6.30%	0.60%	23.20%	1.60%	100.00%
南勢里	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	61.70%	0.00%	8.50%	10.60%	4.30%	10.60%	4.30%	100.00%
三甲里	12.20%	0.00%	2.40%	0.00%	41.50%	0.00%	17.10%	14.60%	0.00%	12.20%	0.00%	100.00%
玉峯里	1.00%	2.20%	1.00%	0.00%	38.50%	0.00%	24.00%	7.30%	1.00%	22.90%	2.10%	100.00%
後宅里	0.00%	0.00%	4.70%	2.30%	46.50%	2.30%	16.30%	4.70%	2.30%	18.60%	2.30%	100.00%
12 區比例	2.20%	2.60%	2.50%	1.40%	51.00%	1.50%	6.90%	4.90%	0.50%	24.30%	2.20%	100.00%

(四)12 區鄉村區建築物調查小結

本計畫所調查之 12 個鄉村區內建築物，總體來說屋齡(表 4-22)50 年以上的比例佔 45.1%，且 31 年~49 年佔 22.30%，也就是說有近七成的調查鄉村區建築物有老舊的情形；建物形式方面(表 4-20)，自行簡易搭設和附屬設施總計佔 11.2%，且這兩者經常是使用鐵皮作為建築材料(表 4-21，15.28%)，主要是因為鐵皮價格及輕便性的緣故，使其在鄉村區中大量出現，影響了鄉村區的整體景觀；屋況(表 4-23)老舊破敗無法住人的建築物在 12 個調查區域內佔 18.24%，建築使用(表 4-25)以住宅為主(51.00%)，而閒置未使用的建築物達 24.3%，顯示鄉村區有很多建築物閒置以及破敗倒塌的情形。

第四節 問卷調查及統計分析

一、問卷設計

本計畫將針對選定調查之 12 鄉村區進行問卷調查，問卷設計的部分，包含公共設施、土地共有、土地佔用、土地問題解決方式、願意負擔之比例等等主題，以「個人」為主要調查對象，並以簡單易懂之問項及方便回答的選項讓民眾填寫，以確實瞭解鄉村區土地的問題及居民的想法，提供後續解決方案的研擬和探討，調查使用之問卷詳請見 P. 附 8-1 至 P. 附 8-4。

二、問卷調查對象

本計畫問卷設計完成並經過內政部土地重劃工程處同意之後，對選擇之 12 個鄉村區進行問卷調查，每區至少完成 40 份問卷，合計至少 480 份問卷，問卷回收之後將進行分析，以利後續土地問題分析及解決方案之探討。

考量鄉村區人口生活作息時間和族群特性不一、居住空間分佈分散等因素，故本計畫問卷調查抽樣方式採二部分進行，第一部分採非機率抽樣之立意樣本（判斷樣本），由抽樣者立意抽取之樣本，這部分抽樣對象之 25-50%樣本數（一區 10-20 份）為鄉村區內的社區意見領袖，有土地分割、買賣經驗者。第二部分採機率抽樣，針對鄉村區範圍內住戶進行實地隨機調查，樣本數為抽樣對象之 50-75%（一區 20-30 份），抽樣人數依實際調查狀況可能有所調整，將以實地調查狀況為準。調查時機將選在社區幹部會議、社區大會、土地現況調查時同步進行。

表 4-26 問卷抽樣方法及對象

問卷調查	抽樣方法	樣本數
第一部分	立意抽樣(非機率抽樣) 對象:鄉村區內的社區意見領袖，有土地分割、買賣經驗者。	抽樣對象之 25-50%
第二部分	簡單隨機抽樣(機率抽樣) 對象:鄉村區範圍內住戶	抽樣對象之 50-75%

*註:抽樣人數依實際調查狀況可能有所調整，以實地調查狀況為準。

三、問卷統計分析方式

問卷調查資料將過信度與效度的驗證之後，將進行次數統計、百分比、相關性分析以及交叉分析等方式進行分析，以探討鄉村區問題及可能的解決方案。

(一)次數統計：

1. 以各鄉村區為統計單位，計算各題項的次數，以了解居民認知中鄉村區的問題最主要為哪些，又有哪些解決或改善方式是居民較能接受的。
2. 彙整 12 個村里的問卷調查資料，計算各問項答案的百分比，了解民眾重視的議題或對問題看法的分布情形。

(二)上述統計分析的結果，預計可分析出各別鄉村區對土地問題、地方需求、相關建議之看法，進而整合分析出整體看法，並可了解不同居民對於各問項之看法差異性，可作為後續鄉村區問題分析及解決方案探討之參考。

四、調查區域問卷統計分析

為了解不同鄉村區居民對於鄉村區土地問題及解決方法之態度，本計畫分別對 12 個調查區域進行問卷調查，其時間分別為 2017 年 4 月 7 日至 8 日於彰化縣埔鹽鄉大有村；2017 年 4 月 24 日至 25 日於彰化縣永靖鄉敦厚村；2017 年 4 月 27 日至 30 日於宜蘭縣員山鄉惠好村、宜蘭縣三星鄉尚武村；2017 年 5 月 4 日至 5 日於彰化縣鹿港鎮山崙里；2017 年 5 月 1 日及 10 日於雲林縣麥寮鄉興華村；2017 年 7 月 20 日至 21 日及 24 日於雲林縣二崙鄉油車村；2017 年 7 月 25 日至 28 日於雲林縣西螺鎮廣興里；2017 年 8 月 2 日至 4 日於臺中市和平區南勢里；2017 年 8 月 8 日至 10 日於臺南市仁德區三甲里；2017 年 8 月 11 日、14 日至 15 日於臺南市山上區玉峯里；2017 年 8 月 12 日至 13 日於臺南市鹽水區後宅里(詳表 4-27)。每區至少 40 份有效問卷，問卷總計回收 539 份，再扣除填寫不完整之問卷共計 36 份，實得有效問卷 503 份，其問卷分析如下所述。

表 4-27 鄉村區問卷調查日期及人員表

編號	鄉村區	調查日期	調查人員	有效問卷份數
1.	宜蘭縣員山鄉惠好村	2017 年 4 月 27 日至 28 日	劉建忠、張麟翰、陳思宏、顏郁玲、陳怡靜、劉庭宇	40 份
2.	宜蘭縣三星鄉尚武村	2017 年 4 月 29 日至 30 日	劉建忠、張麟翰、陳思宏、顏郁玲、陳怡靜、劉庭宇	43 份
3.	彰化縣埔鹽鄉大有村	2017 年 4 月 7 日至 8 日	吳振發、張麟翰、陳思宏、顏郁玲、陳怡靜、劉庭宇、賴俞君	43 份

4.	彰化縣鹿港鎮山崙里	2017 年 5 月 4 日至 5 日	張麟翰、陳思宏、劉庭宇、	42 份
5.	彰化縣永靖鄉敦厚村	2017 年 4 月 24 日至 25 日	吳振發、張麟翰、劉庭宇、	41 份
6.	雲林縣麥寮鄉興華村	2017 年 5 月 1 日、10 日	吳振發、張怡婷、張麟翰、劉庭宇	45 份
7.	雲林縣二崙鄉油車村	2017 年 7 月 20 日至 21 日、24 日	張麟翰、劉庭宇、陳怡靜、賴俞君、何明璋	43 份
8.	雲林縣西螺鎮廣興里	2017 年 7 月 25 日至 28 日	張麟翰、劉庭宇、陳怡靜、賴俞君、何明璋	41 份
9.	臺中市和平區南勢里	2017 年 8 月 2 日至 4 日	張麟翰、劉庭宇、賴俞君、何明璋	42 份
10.	臺南市仁德區三甲里	2017 年 8 月 8 日至 10 日	張麟翰、劉庭宇、陳怡靜、賴俞君、何明璋	40 份
11.	臺南市山上區玉峯里	2017 年 8 月 11 日、14 日、15 日	張麟翰、劉庭宇、陳怡靜、賴俞君、何明璋	41 份
12.	臺南市鹽水區後宅里	2017 年 8 月 12 日至 13 日	張麟翰、劉庭宇、陳怡靜、賴俞君、何明璋	42 份

(一)受訪者背景

本計畫 12 區調查問卷基本資料方面，男女比例(表 4-28)以「男性」居多，年齡層面(表 4-29)則主要分布於「60 歲以上」，其次為「50-59 歲」和「40-49 歲」，教育程度(表 4-30)以「國中小以下」居多，職業(表 4-31)以「農林漁牧」為最多，其次是「工商服務業」，居住時間(表 4-32)大多是「31 年以上」，且很多人都是「從小就住在這裡」(表 4-33)，其次為「因婚姻移居此地居住」，此外，本次受訪者大多為「持有土地」或「自己沒有，但家人有」(表 4-34)，對於本計畫問卷調查有正面的幫助。

表 4-28 問卷調查分析-性別

項目	男	女	總和
大有村	46.50%	53.50%	100%
惠好村	60.00%	40.00%	100%
尚武村	69.80%	30.20%	100%
山崙里	59.50%	40.50%	100%
敦厚村	42.50%	57.50%	100%
興華村	53.30%	46.70%	100%
油車村	72.10%	27.90%	100%
廣興里	48.80%	51.20%	100%
南勢里	52.40%	47.60%	100%
三甲里	55.00%	45.00%	100%
玉峯里	63.40%	36.60%	100%
後宅里	50.00%	50.00%	100%
12 區總比例	56.20%	43.80%	100%

表 4-29 問卷調查分析-年齡

項目	19 歲以下	20-29 歲	30-39 歲	40-49 歲	50-59 歲	60 歲以上	總和
大有村	2.30%	27.90%	23.30%	11.60%	16.30%	18.60%	100%
惠好村	0%	2.50%	5.00%	15.00%	12.50%	65.00%	100%
尚武村	0%	7.00%	18.60%	11.60%	18.60%	44.20%	100%
山崙里	0%	2.40%	9.50%	7.10%	14.30%	66.70%	100%
敦厚村	5.00%	25.00%	2.50%	12.50%	35.00%	20.00%	100%
興華村	0%	8.90%	17.80%	13.30%	15.60%	44.40%	100%
油車村	0%	18.60%	16.30%	20.90%	7.00%	37.20%	100%
廣興里	0%	4.90%	7.30%	24.40%	14.60%	48.80%	100%
南勢里	0%	9.50%	31.00%	26.20%	11.90%	21.40%	100%
三甲里	0%	15.00%	2.50%	15.00%	12.50%	55.00%	100%
玉峯里	2.40%	2.40%	7.30%	12.20%	19.60%	56.10%	100%
後宅里	0%	0.00%	4.80%	9.50%	21.40%	64.30%	100%
12 區總比例	0.80%	10.40%	12.40%	14.90%	16.50%	45.00%	100%

表 4-30 問卷調查分析-教育程度

項目	國中小以下	高中職	專科大學	研究所以上	總和
大有村	14.00%	34.90%	46.40%	4.70%	100%
惠好村	47.50%	22.50%	25.00%	5.00%	100%
尚武村	60.50%	34.80%	4.70%	0.00%	100%
山崙里	42.90%	38.10%	16.60%	2.40%	100%
敦厚村	30.00%	37.50%	22.50%	10.00%	100%
興華村	51.20%	24.40%	24.40%	0.00%	100%
油車村	18.60%	51.20%	20.90%	9.30%	100%
廣興里	53.60%	31.70%	9.80%	4.90%	100%
南勢里	16.60%	31.00%	47.60%	4.80%	100%
三甲里	60.00%	25.00%	15.00%	0.00%	100%
玉峯里	63.40%	31.70%	4.90%	0.00%	100%
後宅里	52.40%	38.10%	9.50%	0.00%	100%
12 區總比例	42.40%	33.50%	20.70%	3.40%	100%

表 4-31 問卷調查分析-職業

項目	軍警公教	工商服務業	農林漁牧	自由業或家管	其他	總和
大有村	7.00%	53.50%	9.30%	7.00%	23.20%	100%
惠好村	20.00%	25.00%	30.00%	20.00%	5.00%	100%
尚武村	2.30%	20.90%	44.20%	23.30%	9.30%	100%
山崙里	4.80%	33.30%	33.30%	19.10%	9.50%	100%
敦厚村	0.00%	30.00%	40.00%	25.00%	5.00%	100%
興華村	4.40%	33.30%	44.40%	6.70%	11.20%	100%
油車村	2.20%	34.90%	34.90%	14.00%	14.00%	100%
廣興里	17.00%	19.50%	46.30%	12.20%	5.00%	100%
南勢里	26.20%	38.10%	16.70%	0.00%	19.00%	100%
三甲里	12.50%	20.00%	15.00%	17.50%	35.00%	100%
玉峯里	0.00%	9.80%	70.60%	9.80%	9.80%	100%
後宅里	4.80%	21.40%	54.80%	11.90%	7.10%	100%
12 區 總比例	8.40%	28.50%	36.70%	13.70%	12.70%	100%

表 4-32 問卷調查分析-居住時間

項目	0-5 年	6-10 年	11-15 年	16-20 年	21-25 年	26-30 年	31 年以上	總和
大有村	14.00%	4.70%	2.30%	16.20%	14.00%	7.00%	41.80%	100%
惠好村	12.50%	12.50%	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	60.00%	100%
尚武村	0%	2.30%	7.00%	9.30%	2.30%	9.30%	69.80%	100%
山崙里	2.40%	7.10%	2.40%	4.80%	0.00%	9.50%	73.80%	100%
敦厚村	0.00%	2.50%	2.50%	17.50%	5.00%	25.00%	47.50%	100%
興華村	11.10%	2.20%	2.20%	6.70%	8.90%	8.90%	60.00%	100%
油車村	25.50%	2.30%	4.70%	9.30%	4.70%	2.30%	51.20%	100%
廣興里	7.30%	4.90%	2.40%	7.30%	2.40%	4.90%	70.80%	100%
南勢里	11.80%	4.80%	4.80%	7.10%	26.20%	16.70%	28.60%	100%
三甲里	15.00%	2.50%	0.00%	2.50%	7.50%	7.50%	65.00%	100%
玉峯里	9.90%	2.40%	0.00%	2.40%	2.40%	2.40%	80.50%	100%
後宅里	0.00%	2.40%	2.40%	4.80%	0.00%	2.40%	88.00%	100%
12 區總比例	9.20%	4.20%	3.00%	7.70%	6.60%	7.90%	61.40%	100%

表 4-33 問卷調查分析-居住情形

項目	從小就住在這裡	外地搬來這裡 工作及居住	曾外出工作再 返鄉定居	因婚姻移居 此地居住	其它	總和
大有村	55.80%	4.70%	4.70%	20.80%	14.00%	100%
惠好村	52.50%	25.00%	5.00%	15.00%	2.50%	100%
尚武村	72.10%	2.30%	11.60%	14.00%	0.00%	100%
山崙里	64.30%	2.40%	11.90%	19.00%	2.40%	100%
敦厚村	55.00%	12.50%	2.50%	30.00%	0.00%	100%
興華村	62.20%	11.10%	4.40%	20.00%	2.30%	100%
油車村	51.10%	30.20%	4.70%	7.00%	7.00%	100%
廣興里	73.10%	9.80%	0.00%	9.80%	7.30%	100%
南勢里	57.10%	19.00%	9.50%	4.80%	9.60%	100%
三甲里	52.50%	32.50%	2.50%	12.50%	0.00%	100%
玉峯里	63.40%	4.90%	9.80%	19.50%	2.40%	100%
後宅里	64.20%	2.40%	4.80%	28.60%	0.00%	100%
12 區總比例	60.40%	12.90%	6.00%	16.70%	4.00%	100%

表 4-34 問卷調查分析-持有土地情形

項目	有	沒有，但家人有	無	總和
大有村	44.20%	32.50%	23.30%	100%
惠好村	52.50%	40.00%	7.50%	100%
尚武村	62.80%	18.60%	18.60%	100%
山崙里	52.40%	40.50%	7.10%	100%
敦厚村	35.00%	60.00%	5.00%	100%
興華村	40.00%	48.90%	11.10%	100%
油車村	53.50%	32.50%	14.00%	100%
廣興里	73.20%	12.20%	14.60%	100%
南勢里	35.70%	40.50%	23.80%	100%
三甲里	37.50%	20.00%	42.50%	100%
玉峯里	48.80%	34.10%	17.10%	100%
後宅里	45.20%	45.20%	9.60%	100%
12 區總比例	48.40%	35.50%	16.10%	100%

(二)公共設施問題

1. 公共設施不足之處

12 個調查鄉村區公共設施的不足之處(表 4-35)各有所不同，總體來說，道路(33.50%)和公園(33.50%)這兩個是最不足的公共設施，其中道路分為”道路寬度不足”與”道路品質不足”兩個意見，由於鄉村區許多道路早期設計標準較低，可能未有基層設計或 AC 厚度不足，地基經常不穩，造成道路坑洞的問題，再來是缺乏汙水處理設施(26.50%)及排水溝(24.30%)，造成鄉村區內生活廢水汙染灌溉農田的渠道，並偶有排水不良淹水的情形，此外，認為公共設施都夠的比例也高達 15.10%，透過訪談得知，居住在鄉村區的居民年齡層普遍偏高，對生活環境的要求不多，不需

要多餘的公共設施。

整體來說，惠好村、山崙里、油車村認為污水處理設施缺乏，而油車村與三甲里因區內道路狹小及缺乏戶外活動空間，認為道路與公園是最需要公共設施。

表 4-35 問卷調查分析-公共設施不足之處

項目	道路	公園	廣場	活動中心	污水處理設施	集貨場	市場	排水溝	廟埕	停車空間	球場	公設都夠	沒意見
大有村	18.60%	18.60%	14.00%	9.30%	23.30%	0.00%	23.30%	11.60%	0.00%	16.30%	18.60%	14.00%	11.60%
惠好村	40.00%	40.00%	12.50%	15.00%	57.50%	0.00%	5.00%	7.50%	0.00%	5.00%	5.00%	7.50%	0.00%
尚武村	7.00%	7.00%	4.70%	9.30%	23.30%	7.10%	4.70%	39.50%	2.30%	2.30%	14.00%	16.30%	7.00%
山崙里	19.00%	19.00%	11.90%	11.90%	50.00%	0.00%	2.40%	11.90%	0.00%	11.90%	4.80%	11.90%	4.80%
敦厚村	35.00%	35.00%	2.50%	12.50%	25.00%	0.00%	12.50%	27.50%	20.00%	7.50%	12.50%	5.00%	5.00%
興華村	42.20%	42.20%	8.90%	20.00%	22.20%	6.70%	6.70%	24.40%	17.80%	6.70%	28.90%	0.00%	6.70%
油車村	67.40%	67.40%	14.00%	18.60%	46.50%	0.00%	16.30%	67.40%	2.30%	7.00%	16.30%	2.30%	0.00%
廣興里	9.80%	9.80%	7.30%	7.30%	4.90%	0.00%	4.90%	29.30%	0.00%	4.90%	12.20%	12.20%	7.30%
南勢里	38.10%	38.10%	19.00%	21.40%	19.00%	7.10%	19.00%	7.10%	0.00%	19.00%	26.20%	16.70%	4.80%
三甲里	72.50%	72.50%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%	0.00%	10.00%	20.00%	25.00%	2.50%
玉峯里	19.50%	19.50%	2.40%	0.00%	14.60%	0.00%	4.90%	14.60%	0.00%	0.00%	2.40%	41.50%	4.90%
後宅里	33.30%	33.30%	2.40%	19.00%	26.20%	0.00%	7.10%	28.60%	0.00%	0.00%	2.40%	31.00%	0.00%
12 區總比例	33.50%	33.50%	8.40%	12.20%	26.50%	1.80%	9.40%	24.30%	3.60%	7.60%	13.70%	15.10%	4.60%

2. 公共設施不夠原因

12 區鄉村區居民普遍認為公共設施不夠原因(表 4-36)最主要是「沒有建設經費(46.80%)」，其次是「缺乏規劃(44.40%)」，第三是「土地取得困難(40.20%)」，三者比例皆偏高。

表 4-36 問卷調查分析-公共設施不夠原因

項目	土地取得困難	沒有建設經費	缺乏規劃	老舊不堪用	外來人口增多	沒有意見
大有村	23.30%	27.90%	34.90%	14.00%	0.00%	30.20%
惠好村	50.00%	62.50%	67.50%	10.00%	0.00%	7.50%
尚武村	18.60%	55.80%	37.20%	9.30%	7.00%	14.00%
山崙里	50.00%	14.30%	47.60%	26.20%	2.40%	14.30%
敦厚村	62.50%	40.00%	40.00%	0.00%	0.00%	7.50%
興華村	20.00%	46.70%	51.10%	17.80%	11.10%	11.10%
油車村	32.60%	81.40%	53.50%	11.60%	2.30%	0.00%
廣興里	26.80%	82.90%	4.90%	24.40%	0.00%	9.80%
南勢里	76.20%	66.70%	59.50%	16.70%	2.40%	9.50%
三甲里	62.50%	20.00%	60.00%	2.50%	0.00%	20.00%
玉峯里	34.10%	31.70%	41.50%	7.30%	0.00%	43.90%
後宅里	31.00%	31.00%	35.70%	21.40%	0.00%	31.00%
12 區總比例	40.20%	46.80%	44.40%	13.50%	2.20%	16.50%

3. 公共設施不足衍生的問題

公共設施不足衍生的問題(表 4-37)部份，居民普遍認為「道路小影響救災(33.10%)」的問題影響最為嚴重，其次是「缺戶外活動空間(27.10%)」和「家庭廢水無處理(24.10%)」，並有遇雨就淹水(20.50%)、外地人找不到路(16.30%)、缺室內活動空間(17.10%)、停車空間不足(9.80%)等問題。

表 4-37 問卷調查分析-公共設施不足衍生的問題

項目	停車空間不足	道路小影響救災	外地人找不到路	遇雨就淹水	缺戶外活動空間	缺室內活動空間	家庭廢水無處理	沒有意見
大有村	25.60%	37.20%	30.20%	9.30%	23.30%	9.30%	16.30%	20.90%
惠好村	5.00%	57.50%	17.50%	7.50%	25.00%	15.00%	47.50%	7.50%
尚武村	4.70%	9.30%	14.00%	9.30%	25.60%	11.60%	30.20%	16.30%
山崙里	14.30%	50.00%	16.70%	7.10%	16.70%	9.50%	47.60%	9.50%
敦厚村	2.50%	25.00%	35.00%	20.00%	27.50%	25.00%	35.00%	5.00%
興華村	15.60%	35.60%	20.00%	22.20%	35.60%	42.20%	15.60%	8.90%
油車村	4.70%	20.90%	14.00%	67.40%	32.60%	7.00%	37.20%	4.70%
廣興里	4.90%	26.80%	7.30%	29.30%	19.50%	12.20%	7.30%	14.60%
南勢里	16.70%	35.70%	26.20%	9.50%	26.20%	28.60%	19.00%	19.00%
三甲里	15.00%	27.50%	7.50%	22.50%	47.50%	17.50%	5.00%	17.50%
玉峯里	2.40%	48.80%	2.40%	12.20%	17.10%	4.90%	12.20%	39.00%
後宅里	4.80%	23.80%	4.80%	28.60%	28.60%	21.40%	16.70%	28.60%
12 區總比例	9.80%	33.10%	16.30%	20.50%	27.10%	17.10%	24.10%	15.90%

4. 公共設施不足的解決方式

至於公共設施不足的解決方式(表 4-38)，12 區調查鄉村區的居民普遍傾向「改善現有及額外用地(43.80%)」，其次是「規劃公設用地(35.10%)」，若前兩者都窒礙難行，就先「改善現有公設(23.70%)」。

表 4-38 問卷調查分析-公共設施不足的解決方式

項目	規劃公設用地	改善現有及額外用地	改善現有公設	沒有意見
大有村	34.90%	46.50%	7.00%	27.90%
惠好村	60.00%	37.50%	17.50%	2.50%
尚武村	30.20%	23.30%	34.90%	14.00%
山崙里	14.30%	26.20%	50.00%	19.00%
敦厚村	55.00%	72.50%	0.00%	5.00%
興華村	44.40%	42.20%	13.30%	15.60%
油車村	46.50%	51.20%	16.30%	0.00%
廣興里	12.20%	39.00%	48.80%	7.30%
南勢里	47.60%	59.50%	11.90%	7.10%
三甲里	35.00%	57.50%	12.50%	15.00%
玉峯里	19.50%	24.40%	41.50%	22.00%
後宅里	21.40%	47.60%	31.00%	11.90%
12 區總比例	35.10%	43.80%	23.70%	12.40%

(三)土地問題

1. 土地佔用的問題

居民對於鄉村區內土地佔用的情形(表 4-39)，大多認為「少數(48.20%)」，認為「部分(21.30%)」也佔一定比例，僅 9.80%的民眾認為佔用情形很多。其中大有村主要是因為共有土地不清楚土地界線或歷代佔用造成，而南勢里除了不清楚土地界線或歷代佔用之外，還有原住民保留地租約過期及私下交易等原因造成土地佔用，相當複雜。

表 4-39 問卷調查分析-土地佔用的問題

項目	很多	部分	少數	沒有	總和
大有村	20.90%	34.90%	23.30%	20.90%	100.00%
惠好村	5.00%	15.00%	32.50%	47.50%	100.00%
尚武村	0.00%	4.70%	53.50%	41.80%	100.00%
山崙里	4.80%	16.70%	61.80%	16.70%	100.00%
敦厚村	17.50%	37.50%	40.00%	5.00%	100.00%
興華村	4.40%	15.60%	51.10%	28.90%	100.00%
油車村	9.40%	30.20%	30.20%	30.20%	100.00%
廣興里	7.30%	26.80%	46.30%	19.60%	100.00%
南勢里	38.10%	38.10%	21.40%	2.40%	100.00%
三甲里	5.00%	15.00%	72.50%	7.50%	100.00%
玉峯里	2.40%	12.20%	68.30%	17.10%	100.00%
後宅里	2.40%	9.50%	78.60%	9.50%	100.00%
12 區總比例	9.80%	21.30%	48.20%	20.70%	100.00%

2. 造成土地佔用的原因

至於造成土地佔用的原因(表 4-40)，鄉村區內的居民均表示「不清楚土地界線(31.10%)」是主因，甚至不同單位來測量的結果都不一樣，其次是「不清楚(28.70%)」，第三為「歷代佔用(28.30%)」，歷代佔用的問題存在已久，由於年代已久缺乏直接的證據，或地主不希望與鄰居(或親戚)產生糾紛，至今依然無法解決，再來是「有空地就用(26.90%)」，抑是土地佔用的重要原因。

表 4-40 問卷調查分析-造成土地佔用的原因

項目	不清楚土地界線	歷代佔用	有空地就用	不知道有地主	不清楚
大有村	37.20%	39.50%	16.30%	20.90%	30.20%
惠好村	5.00%	42.50%	15.00%	7.50%	25.00%
尚武村	37.20%	16.30%	7.00%	2.30%	23.30%
山崙里	11.90%	59.50%	57.10%	2.40%	14.30%
敦厚村	22.50%	65.00%	5.00%	25.00%	2.50%
興華村	31.10%	22.20%	15.60%	26.70%	33.30%
油車村	58.10%	23.30%	34.90%	20.90%	18.60%
廣興里	56.10%	4.90%	61.00%	7.30%	22.00%
南勢里	40.50%	40.50%	33.30%	26.20%	23.80%
三甲里	40.00%	10.00%	40.00%	2.50%	42.50%
玉峯里	26.80%	7.30%	17.10%	4.90%	46.30%
後宅里	4.80%	9.50%	21.40%	2.40%	61.90%
12 區總比例	31.10%	28.30%	26.90%	12.50%	28.70%

3. 歷代造成土地產權複雜情形

歷代造成土地產權複雜的情形部分(表 4-41)，雖然居民普遍認為「少數(39.70%)」土地有這個情形，但仍有居民認為「部分(26.50%)」土地有這個問題，甚至有不少人認為「很多(20.00%)」土地有產權複雜情形。

表 4-41 問卷調查分析-歷代造成土地產權複雜情形

項目	很多	部分	少數	沒有	總和
大有村	30.20%	37.20%	11.70%	20.90%	100.00%
惠好村	37.50%	45.00%	12.50%	5.00%	100.00%
尚武村	7.00%	37.20%	41.80%	14.00%	100.00%
山崙里	23.80%	26.20%	42.90%	7.10%	100.00%
敦厚村	46.20%	25.60%	23.10%	5.10%	100.00%
興華村	17.80%	15.60%	44.40%	22.20%	100.00%
油車村	20.90%	23.30%	39.50%	16.30%	100.00%
廣興里	7.30%	31.70%	26.80%	34.20%	100.00%
南勢里	45.20%	38.10%	14.30%	2.40%	100.00%
三甲里	2.50%	17.50%	62.50%	17.50%	100.00%
玉峯里	0.00%	7.30%	82.90%	9.80%	100.00%
後宅里	2.40%	14.30%	73.80%	9.50%	100.00%
12 區總比例	20.00%	26.50%	39.70%	13.80%	100.00%

4. 土地產權複雜的原因

而土地產權複雜的原因(表 4-42)，有超過半數居民的皆表示是「所有權人未整合(56.20%)」的原因，共有地經常因所有權人太多(如一塊地有上百人的姓名)、所有權人移民、隔代繼承、未辦理繼承等狀況，經年累月下

造成土地越來越複雜。此外，有 32.10% 民眾表示「不清楚」，以及 20.50% 民眾認為「土地持分小」，因為面積太小不知道該如何利用。12 區中南勢里因為原住民保留地，居民普遍認為相關法令太嚴格造成土地產權複雜，例如日治時期就定居於此地的非原住民，原先持有之土地產權無法釐清。

表 4-42 問卷調查分析-土地產權複雜的原因

項目	土地持分小	未臨路無法蓋房	宗祠在土地上	所有權人未整合	法令太嚴格	不清楚
大有村	18.60%	16.30%	11.60%	58.10%	7.00%	30.20%
惠好村	62.50%	10.00%	10.00%	67.50%	20.00%	20.00%
尚武村	60.50%	11.60%	2.30%	69.80%	4.70%	18.60%
山崙里	7.10%	2.40%	11.90%	73.80%	14.30%	19.00%
敦厚村	12.50%	25.00%	2.50%	67.50%	30.00%	10.00%
興華村	24.40%	8.90%	8.90%	46.70%	15.60%	35.60%
油車村	16.30%	9.30%	2.30%	65.10%	7.00%	23.30%
廣興里	17.10%	4.90%	2.40%	65.90%	2.40%	26.80%
南勢里	14.30%	9.50%	2.40%	64.30%	57.10%	11.90%
三甲里	5.00%	0.00%	0.00%	50.00%	5.00%	45.00%
玉峯里	2.40%	0.00%	0.00%	14.60%	4.90%	78.00%
後宅里	4.80%	2.40%	0.00%	31.00%	2.40%	66.70%
12 區總比例	20.50%	8.40%	4.60%	56.20%	14.10%	32.10%

5. 產權複雜衍生土地使用的問題

至於產權複雜衍生土地使用的問題(表 4-43)，居民大多認為有「土地荒廢髒亂(52.40%)」的情形，並且有 34.10% 的民眾認為「建築物破舊無法改建」，可見土地產權複雜不僅會讓土地、建物無法利用，還會造成環境、景觀上的問題。

表 4-43 問卷調查分析-產權複雜衍生土地使用的問題

項目	建築物破舊 無法改建	土地荒廢髒亂	違章建築	佔用	沒有問題	不清楚
大有村	48.80%	41.90%	18.60%	30.20%	16.30%	16.30%
惠好村	67.50%	75.00%	12.50%	7.50%	5.00%	12.50%
尚武村	51.20%	74.40%	14.00%	0.00%	4.70%	16.30%
山崙里	54.80%	73.80%	11.90%	26.20%	4.80%	7.10%
敦厚村	22.50%	57.50%	27.50%	2.50%	5.00%	10.00%
興華村	15.60%	48.90%	13.30%	13.30%	28.90%	15.60%
油車村	46.50%	67.40%	9.30%	25.60%	4.70%	11.60%
廣興里	22.00%	24.40%	2.40%	34.10%	34.10%	7.30%
南勢里	31.00%	35.70%	28.60%	47.60%	2.40%	28.60%
三甲里	7.50%	60.00%	2.50%	42.50%	22.50%	7.50%
玉峯里	24.40%	36.60%	2.40%	12.20%	19.50%	39.00%
後宅里	16.70%	33.30%	0.00%	16.70%	33.30%	31.00%
12 區總比例	34.10%	52.40%	12.00%	21.50%	15.10%	16.90%

6. 解決土地問題的方法

居民認為解決土地問題的方法(表 4-44)以找「土地代書處理(58.80%)」為最多，其次依序為「法院判決共有物分割(25.10%)」、「共有物協議分割(22.30%)」、「社區土地重劃(22.10%)」及「找建商合建(12.50%)」。12 個調查鄉村區中，惠好村與尚武村因村內或附近有建商合建的情形，故較多居民認為此方案可行；而敦厚村曾辦理過農村社區土地重劃，地主認為重劃負擔比例過高導致未繼續辦理；另一方面，南勢里則是有另一鄉村區曾經成功辦理過農村社區土地重劃；除此之外的其餘鄉村區，居民普遍還是找土地代書處理土地問題。

表 4-44 問卷調查分析-解決土地問題的方法

項目	法院判決共有物分割	共有物協議分割	找建商合建	社區土地重劃	土地代書處理
大有村	25.60%	34.90%	9.30%	27.90%	51.20%
惠好村	25.00%	37.50%	40.00%	30.00%	35.00%
尚武村	4.70%	37.20%	62.80%	11.60%	23.30%
山崙里	19.00%	38.10%	7.10%	31.00%	61.90%
敦厚村	12.50%	47.50%	15.00%	57.50%	20.00%
興華村	17.80%	15.60%	4.40%	24.40%	62.20%
油車村	60.50%	9.30%	4.70%	16.30%	55.80%
廣興里	43.90%	17.10%	4.90%	7.30%	80.50%
南勢里	19.00%	14.30%	2.40%	50.00%	64.30%
三甲里	42.50%	12.50%	0.00%	5.00%	85.00%
玉峯里	7.30%	0.00%	0.00%	2.40%	85.40%
後宅里	23.80%	4.80%	0.00%	2.40%	81.00%
12 區總比例	25.10%	22.30%	12.50%	22.10%	58.80%

(三)建築物問題

1. 建築物老舊的情形

居民對於建築物老舊的情形(表 4-45)，有 38.60%的人認為「部分」(約一半)建築物老舊，認為「少數(34.10%)」老舊的比例位居第二，並仍有 23.30%「很多」建築物有老舊的情形。其中後宅里(76.20%)及玉峯里(48.80%)皆有很多人認為建築很老舊，然而後宅里建築雖然老舊卻仍有一定的使用率，玉峯里的老舊建築物較多閒置及破敗的情形。

表 4-45 問卷調查分析-建築物老舊的情形

項目	很多	約一半	少數	不清楚	總和
大有村	16.30%	65.10%	16.30%	2.30%	100.00%
惠好村	30.00%	47.50%	22.50%	0.00%	100.00%
尚武村	4.70%	46.50%	37.20%	11.60%	100.00%
山崙里	9.50%	31.00%	52.40%	7.10%	100.00%
敦厚村	7.50%	20.00%	67.50%	5.00%	100.00%
興華村	11.10%	31.10%	57.80%	0.00%	100.00%
油車村	16.30%	53.50%	27.90%	2.30%	100.00%
廣興里	26.80%	58.50%	12.30%	2.40%	100.00%
南勢里	26.20%	21.40%	40.50%	11.90%	100.00%
三甲里	7.50%	32.50%	60.00%	0.00%	100.00%
玉峯里	48.80%	31.70%	14.60%	4.90%	100.00%
後宅里	76.20%	23.80%	0.00%	0.00%	100.00%
12 區總比例	23.30%	38.60%	34.10%	4.00%	100.00%

2. 造成建築物老舊的原因

另一方面，造成建築物老舊的原因(表 4-46)，居民普遍認為是「年輕人多外出(69.10%)」，並因此衍生「無人居住管理(56.20%)」的問題，此外，目前仍居住在當地的民眾主要是因「想改建無經費(44.20%)」，並有「權屬糾紛」、「具文化價值」等因素，造成建築物老舊。

表 4-46 問卷調查分析-造成建築物老舊的原因

項目	無人居住管理	想改建無經費	權屬糾紛	具文化價值	年輕人多外出	不清楚
大有村	41.90%	20.90%	32.60%	16.30%	58.10%	4.70%
惠好村	45.00%	57.50%	30.00%	0.00%	62.50%	2.50%
尚武村	16.30%	44.20%	4.70%	0.00%	72.10%	9.30%
山崙里	76.20%	11.90%	23.80%	2.40%	61.90%	2.40%
敦厚村	60.00%	22.50%	7.50%	22.50%	45.00%	10.00%
興華村	57.80%	33.30%	15.60%	2.20%	51.10%	4.40%
油車村	58.10%	55.80%	7.00%	2.30%	79.10%	4.70%
廣興里	70.70%	78.00%	12.20%	2.40%	90.20%	4.90%
南勢里	61.90%	45.20%	33.30%	7.10%	59.50%	7.10%
三甲里	47.50%	50.00%	2.50%	5.00%	77.50%	7.50%
玉峯里	61.00%	53.70%	2.40%	12.20%	87.80%	7.30%
後宅里	78.60%	59.50%	2.40%	16.70%	85.70%	0.00%
12 區總比例	56.20%	44.20%	14.50%	7.40%	69.10%	5.40%

(四)目前的需求

1. 需要政府協助解決的問題

根據 12 個調查鄉村區居民的意見(表 4-47)，有 66.53%的人認為鄉下地區大多是弱勢族群居住，需要「政府負全責」協助研擬對策及解決土地與建築物問題，此外有 15.34%的人覺得政府「只解決土地問題」就好，要
不要蓋建築物由地主自行決定，值得注意的是，有 9.96%的民眾傾向「自己

解決」，不希望政府介入，如山崙里的居民普遍不信任政府，較傾向自行解決(33.33%)，其他鄉村區普遍希望政府能幫忙解決土地的問題。

表 4-47 問卷調查分析-需要政府協助解決的問題

項目	政府負全責	只解決土地問題	自己解決	沒意見	總和
大有村	55.81	16.28	4.65	23.26	100
惠好村	65.00	25.00	5.00	5.00	100
尚武村	48.84	37.20	2.33	11.63	100
山崙里	23.81	19.05	33.33	23.81	100
敦厚村	67.50	25.00	2.50	5.00	100
興華村	64.44	11.11	20.01	4.44	100
油車村	83.72	9.30	0.00	6.98	100
廣興里	85.36	9.76	4.88	0.00	100
南勢里	83.33	9.52	2.38	4.77	100
三甲里	72.50	10.00	12.50	5.00	100
玉峯里	78.04	7.32	7.32	7.32	100
後宅里	71.43	4.76	23.81	0.00	100
12 區總比例	66.53	15.34	9.96	8.17	100

2. 政府協助解決問題的執行方式

政府協助解決問題的執行方式層面(表 4-48)，居民多認為「先規劃再討論(42.40%)」，持比較保守的態度，而認為「整區解決(37.50%)」次之，「容易者先做(20.10%)」則相對較少，可見政府要協助解決鄉村區土地問題時，最好先有一些初期的規劃與當地民眾討論後，再決定執行方式。

表 4-48 問卷調查分析-政府協助解決問題的執行方式

項目	整區解決	容易者先做	先規劃再討論	總和
大有村	30.20%	18.60%	51.20%	100.00%
惠好村	42.50%	35.00%	22.50%	100.00%
尚武村	41.90%	23.30%	34.80%	100.00%
山崙里	14.30%	14.30%	71.40%	100.00%
敦厚村	40.00%	25.00%	35.00%	100.00%
興華村	33.30%	26.70%	40.00%	100.00%
油車村	27.90%	27.90%	44.20%	100.00%
廣興里	24.30%	22.00%	53.70%	100.00%
南勢里	42.90%	14.20%	42.90%	100.00%
三甲里	75.00%	17.50%	7.50%	100.00%
玉峯里	46.30%	7.40%	46.30%	100.00%
後宅里	33.30%	9.50%	57.20%	100.00%
12 區總比例	37.50%	20.10%	42.40%	100.00%

(五)配合意願

1. 個人願意配合事項

12 個調查鄉村區居民對於個人願意配合事項(表 4-49)有不小的差異，總體來說，有 70.90%的人「願意參加會議討論」，卻有 19.30%的人願意將

土地「部分作公共設施」，而同意「部分圍牆拆除」的有 10.60%，願意「負擔部分工程費用」的只有 7.60%，並有 14.50%的民眾沒有意見，顯示居民對於個人願意配合事項多持保守的態度，較傾向先參加會議討論後再做決定。

表 4-49 問卷調查分析-個人願意配合事項

項目	部分作公共設施	部分房屋拆除	部分圍牆拆除	負擔部分工程費用	願意參加會議討論	沒意見
大有村	23.30%	7.00%	16.30%	14.00%	69.80%	18.60%
惠好村	65.00%	10.00%	20.00%	15.00%	42.50%	10.00%
尚武村	30.20%	2.30%	25.60%	7.00%	37.20%	11.60%
山崙里	11.90%	4.80%	4.80%	2.40%	50.00%	38.10%
敦厚村	7.50%	0.00%	12.50%	10.00%	77.50%	7.50%
興華村	15.60%	13.30%	20.00%	11.10%	68.90%	22.20%
油車村	7.00%	2.30%	9.30%	9.30%	74.40%	16.30%
廣興里	0.00%	2.40%	0.00%	12.20%	92.70%	7.30%
南勢里	16.70%	0.00%	4.80%	4.80%	83.30%	11.90%
三甲里	0.00%	0.00%	2.50%	2.50%	92.50%	7.50%
玉峯里	31.70%	2.40%	0.00%	0.00%	78.00%	14.60%
後宅里	23.80%	0.00%	9.50%	2.40%	85.70%	7.10%
12 區 總比例	19.30%	3.80%	10.60%	7.60%	70.90%	14.50%

2. 經費或土地願意負擔總比例

經費或土地願意負擔比例項目(表 4-50)，於調查時有先向受訪者簡單的說明農村社區土地重劃條例第 11 條「折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 35%為限。」及「建築用地以外之土地，應提供負擔至少 40%土地」，之相關重劃負擔之規定。調查結果顯示，基本上居民都是希望越低越好，希望負擔總比例以「15%以下」佔 54.38%為最多，其次是「沒意見」佔 23.51%，12 區中以敦厚村願意負擔的比例為最高。透過訪談可以發現沒意見的居民多是對負擔比例的概念較不清楚，或是擔心要負擔的金額過高，不願意正面的回答確定的數值，可見負擔比例這部分需要持續與居民溝通，才能達成共識。

表 4-50 問卷調查分析-經費或土地願意負擔比例

級數	1	2	3	4	5	6	負擔不是 問題	沒意見	總和
負擔級距	15%	20%	25%	30%	35%	40%			
大有村	30.23	13.95	6.99	4.65	0.00	0.00	9.30	34.88	100
惠好村	72.50	5.00	2.50	2.50	0.00	0.00	5.00	12.50	100
尚武村	72.09	6.97	2.33	2.33	0.00	0.00	6.98	9.30	100
山崙里	30.95	28.58	2.38	7.14	0.00	0.00	4.76	26.19	100
敦厚村	2.50	30.00	17.50	22.50	2.50	2.50	7.50	15.00	100
興華村	44.44	13.33	2.22	6.67	0.00	0.00	6.67	26.67	100
油車村	51.16	2.33	0.00	0.00	0.00	0.00	11.63	34.88	100
廣興里	73.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26.83	100
南勢里	40.48	2.38	0.00	0.00	0.00	0.00	14.28	42.86	100
三甲里	77.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.00	17.50	100
玉峯里	78.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.44	19.51	100
後宅里	80.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.76	14.29	100
12 區 總比例	54.38	8.57	2.79	3.78	0.20	0.20	6.57	23.51	100

第五節 訪談地方民意代表或意見領袖

一、訪談對象、方法與內容

本計畫將針對選定調查之鄉村區之地方民意代表或意見領袖訪談，包括各直轄市、縣市政府地政單位、各區民意代表、各社區意見領袖，於各直轄市、縣市政府地政單位、民意代表服務處或村訪談，採面對面訪談的方式進行，進行錄音及重點式書面紀錄。訪談將以「鄉村區(社區)整體狀況」為主軸，分為六個主題，包含環境品質問題、土地問題、土地問題解決方法、以往經驗與建議、目前鄉村區更新的想法及政府協助方式，以開放式的問項進行訪談，以瞭解當地鄉村區土地問題及地方民意領袖之建議和想法，提供後續解決方案的研擬和探討。

表 4-51 訪談大綱及問項

主題	問項
環境品質問題	1. 鄉村區(社區)內空屋、建築老舊、違建情形嚴重嗎? 2. 鄉村區(社區)內缺乏道路或巷道狹小、停車空間不足的情形嚴重嗎?
土地問題	3. 鄉村區(社區)內土地權屬複雜的問題嚴重嗎? 形成的原因為何? 4. 鄉村區(社區)內土地佔用的情形嚴重嗎? 產生了哪些糾紛?
土地問題解決方法	5. 您知道鄉村區(社區)內有哪些解決土地問題的方法嗎? (1) 您知道政府哪些單位或作法可以幫忙解決? (2) 您知道建商、地政士(代書)都怎麼幫人家解決土地問題? (3) 你知道民眾自己都會怎麼解決土地問題?
以往經驗與建議	6. 您以前有辦過或處理過(鄉村區)土地的問題嗎? (1) 那些問題最難解決? 您是怎麼解決的? (2) 有哪些法令的規定不太合理? 你建議怎麼修改?
目前鄉村區更新的想法	7. 目前鄉村區(社區)內有想要解決土地的問題或整體居住品質提升的想法嗎? (1) 整區辦理或分區呢? (2) 社區自己辦、政府協助或建商幫忙呢? 理由為何? (3) 民眾意見通常最難處理, 您建議要怎麼整合? (4) 哪種更新機制(如土地重劃、土地分割地籍整理、房屋整、修建等)居民意願比較高?
財務負擔	8. 您覺得多少程度的負擔, 居民才有意願進行土地問題的改善呢? 要降低多少程度, 才能增加居民的意願? 以甚麼方式(如土地或金額負擔)意願比較高?
政府協助方式	9. 您覺得地政單位應該提供甚麼樣的協助? (1) 更新或解決方式的說明 (2) 專業規劃 (3) 法令諮詢 (4) 經費補助 (5) 其他

*註: 本問項依實際訪談狀況可能有所調整, 以實地訪談紀錄結果為準。

二、訪談內容結果彙整與建議

表 4-52 訪談日期及人員表

ID	區域	調查日期	受訪人員	訪談人員
1	宜蘭縣員山鄉惠好村	2017 年 4 月 27 日至 28 日	惠好村黃永乾村長 惠好社區發展協會張金來理事長	劉建忠、張麟翰、陳思宏、顏郁玲、陳怡靜、劉庭宇
2	宜蘭縣三星鄉尚武村	2017 年 4 月 29 日至 30 日	尚武村游萬鐘村長	劉建忠、張麟翰、陳思宏、顏郁玲、陳怡靜、劉庭宇
3	彰化縣埔鹽鄉大有村	2017 年 4 月 7 日至 8 日	大有社區發展協會吳素秋理事長	吳振發、張麟翰、陳思宏、顏郁玲、陳怡靜、劉庭宇、賴俞君
4	彰化縣鹿港鎮山崙里	2017 年 5 月 4 日至 5 日	山崙社區發展協會黃秀得理事長 山崙社區發展協會黃慧敏志工	張麟翰、陳思宏、劉庭宇
5	彰化縣永靖鄉敦厚村	2017 年 4 月 24 日至 25 日	敦厚社區發展協會張勝童理事長夫人劉上琦 彰化縣敦厚村魏明添長 敦厚社區發展協會劉舜宜 理事 敦厚社區發展協會羅贊卿 理事	吳振發、張麟翰、劉庭宇
6	雲林縣麥寮鄉興華村	2017 年 5 月 1 日、10 日	雲林縣麥寮鄉許忠富鄉長 雲林縣興華村長蔡明宏 雲林縣麥寮鄉公所社造中心林東榮主任	吳振發、張怡婷、張麟翰
7	雲林縣二崙鄉油車村	2017 年 7 月 20 日至 21 日、7 月 24 日	雲林縣二崙鄉油車村李文河村長	張麟翰、劉庭宇、何明瑋
8	雲林縣西螺鎮廣興里	2017 年 7 月 25 日至 28 日、9 月 2 日	雲林縣西螺鎮廣興里黃麗琴里長	張麟翰、劉庭宇、何明瑋、陳怡靜、賴俞君
9	臺中市和平區南勢里	2017 年 8 月 2 日至 4 日、8 月 31 日	臺中市和平區南勢里蔡金火里長 和平區土地發展協會江德安理事長 和平區土地發展協會朱嘉康總幹事 和平區區公所	張麟翰、劉庭宇、何明瑋、賴俞君
10	臺南市仁德區三甲里	2017 年 8 月 8 日至 10 日	仁德區公所吳明憲里幹事 三甲里陳金水前里長 三甲里社區發展協會吳豐吉理事長 三甲里社區發展協會簡碧珠關懷中心主任	張麟翰、劉庭宇、何明瑋、陳怡靜、賴俞君
11	臺南市山上區玉峯里	2017 年 8 月 11 日、8 月 14 日至 15 日	玉峯里陳啟瑞里長 社區發展協會郭丁山理事長	張麟翰、劉庭宇、何明瑋、陳怡靜、賴俞君
12	臺南市鹽水區後宅里	2017 年 8 月 12 日至 13 日	後宅里黃淑梅里長 後宅里王武龍前里長 居民意見代表郭冠楹先生	張麟翰、劉庭宇、何明瑋、陳怡靜、賴俞君
13	臺南市政府地政局	2017 年 9 月 22 日	台南市政府地政局農地重劃科陳科長	張麟翰
14	宜蘭縣政府地政處	2017 年 9 月 22 日	宜蘭縣政府地政處重劃科游科員	劉建忠、張麟翰
15	彰化縣政府地政處	2017 年 9 月 27 日	彰化縣政府地政處重劃科呂科員	張麟翰
16	臺南市政府地政局	2017 年 9 月 29 日	臺南市政府地政局重劃科徐科員	張麟翰

表 4-53 訪談內容結果彙整表

議題	鄉村區意見領袖及民意代表	縣市政府地政單位	綜合分析
1. 土地共有	歷代繼承所造成土地共有情形，分別共有之土地因隔代繼承產生坪數過小無法使用的問題(如大有鄉村區一位土地持有人在分割後只有 0.5 坪的土地，完全無法做使用)，造成閒置。共同持有的問題主要是持有人過多(如大有鄉村區有祭祀公業土地，有 500 多位持有人)，無法取的全部持有人同意，或是持有人移居國外，完全找不到人。	1. 辦理農村社區土地重劃實務經驗顯示鄉村區土地權屬複雜主因為歷代繼承結果，其主要問題為法律規定之「應繼分」造成共同共有土地增加，導致權屬易趨複雜化。 2. 共有人太多，連絡不到全部的所有權人，或是原地主過世沒有完成繼承，造成共有土地無法處理。	兩者皆認為土地共有主要因歷代繼承造成，縣市政府地政單位指出原因為法律規定之「應繼分」或原地主過世沒有完成繼承，導致權屬易趨複雜化，進而使該土地無法處理。鄉村區意見領袖並表示共有土地就算分割完成，也有因坪數過小無法使用而閒置的問題。
2. 土地佔用	土地佔用的情況，多發生於產權共有之土地，例如：50 坪的土地有 5 人共有(分別共有)，其中一位共有人依比例只持有 10 坪，卻蓋了佔地 30 坪的房子(未申請建照)，導致產生糾紛，另外 4 位共有人無法使用剩餘的土地，已蓋房子的共有人也不願意拆房子或跟其它的共有人購買土地產權，就算請相關單位前來處理，也只有罰款，土地佔有的問題依然存在無法解決。	早期居民並無土地及建物登記觀念，部分社區建築物為早期地主口頭承諾提供土地供其建造房屋使用，惟歷經時代變遷後土地價格飛漲，而早期建築房屋並無辦理保存登記，土地亦無所有權狀，因而導致占用他人土地問題，因而衍生產權糾紛。遇到佔有狀況時建議由地主先請地政事務所依據地籍圖辦理鑑界後，確定界址點再與佔用人協調補償事宜，例如有建築物佔用者則由地主估價後補償佔用者建築物費用等方式辦理。	鄉村區意見領袖表示土地佔用的情況，多發生於產權共有之土地，為共有人使用超過其所持比例之土地造成。而縣市政府地政單位並表示部份土地佔用的情形為早年口頭約定，缺乏相關建築、土地登記及所有權狀，因而導致占用他人土地問題，並建議可以由地主先請地政事務所依據地籍圖辦理鑑界後，確定界址點再與佔用人協調補償事宜。
3. 民眾意見整合	民眾意見整合可以會在社區活動(如會員大會、母親節聚會)上處理，老人通常不太願意碰觸土地更新的議題，或是對土地很有感情，非常固執的保護自己的土地，年輕人通常比較能夠溝通。	透過村(里)長或社區發展協會協調，或是駐點等方式溝通。	縣市政府地政單位主要透過村(里)長、社區發展協會協調，或是用駐點等方式溝通。鄉村區意見領袖則會運用社區活動來溝通協調，整體來說年輕人比老人好溝通。
4. 土地問題解決方式及更新方式	農村社區土地重劃雖然可以解決很多問題，但因居民意願及負擔等問題，不易推行，可嘗試建築物整修建、外觀拉皮，或是建商收購土地合建(惠好村)。	以農村社區土地重劃方式辦理地籍調整及公共設施規劃設計等作業，亦可透過私人建設公司協調整合鄉村區內乙種建築用地地主，以價購方式解決產權複雜問題後，再進行整體性規劃建築開發作業。	鄉村區意見領袖認為農村社區土地重劃雖然有效但不易推行，而建築物整修建、外觀拉皮，或是建商收購土地合建或許為可行的方式。縣市政府地政單位則建議以農村社區土地重劃進行地籍調整及公共設施規劃設計等作業，或是同樣以建商收購整體規劃開發方式處理。
5. 土地更新負擔	若土地更新的負擔能降到 1 成至 3 成(10%-30%)，居民普遍比較	建議將負擔降低至 30%以下，並提供地價稅與房屋	兩者皆認為土地更新負擔應該降低至 30%

	有意願進行更新，然而已臨路的土地若要納入更新範圍，則需要增加負擔的比例原則及誘因，過程中不要讓民眾產生金錢上的負擔(建議以土地負擔)，並透過減稅等等方式增加誘因，不然居民會覺得”我日子過的好好的，為什麼要多花一大筆錢(或拆掉圍牆)”此外有些居民觀念較為保守，就算完全不用支付費用或土地，仍然不願意配合更新，需要持續協調溝通。	稅減免機制，以及提高容積鼓勵應可提高意願。	以下，並搭配容積獎勵、地價稅與房屋稅減免機制等方式增加誘因，以提高民眾參與意願。
6. 相關配套及措施建議	1. 建議土地共有、分割之相關法規及政策，未來應增設持有面積太小時的處理機制，協助該持有人處理該筆土地，如捐給政府或抵稅等等。 2. 建議若由政府來做整體的土地規劃，要向農地重劃一樣開說明會宣導，說清楚如何更新?如何分配?流程及細節都一定要說明清楚。	1. 建議除了經費補助外，亦可提供專業規劃、法令諮詢及更新手段說明等方式辦理，並提供政府資源整合資訊予社區參考。 2. 建議辦理農村社區土地重劃先期規劃作業時，可辦理土地重劃地籍預先分配圖與社區居民，並開放討論，以增加居民參與意願。	兩者皆認為應公開說明農村社區土地重劃分配、流程及其餘的細節，以提高居民參與意願。而鄉村區意見領袖建議要有相關的配套去處理共有土地及分割後土地利用的問題。縣市政府地政單位也建議應提供專業規劃、法令諮詢及更新手段說明等政府資源整合資訊予以社區參考。
7. 鄉村區土地更新困難點	1. 原住民保留地影響甚大，依法規定非原住民不可取得土地所有權，使的該地內的鄉村區土地更為複雜，衍生很多土地糾紛。 2. 山坡地鄉村區(玉峯里)因受限於地形因素，較難以採取重劃的方式進行更新，比較傾向於建築物整修建的方式更新，此外因平坦地稀少，公共設施如道路等皆相對不足。	目前制度下農村社區土地重劃成本太高，僅有近都市計畫區的鄉村區，因重劃後的地價夠高，足以取得財務上的平衡，只靠環境改善、公共設施變多、土地方整臨路等誘因很難說服民眾參與。	鄉村區意見領袖認為各地的特殊條件影響很大，如原住民保留地及山坡地鄉村區，分別受限於法規及地形因素，影響其更新推動。縣市政府地政單位則認為目前制度下農村社區土地重劃成本太高，僅有近都市計畫區的鄉村區，因地價因素可以取得財務上的平衡，較易說服民眾參與。

第六節 調查結果綜合分析

為了解 12 個調查鄉村區之土地問題情形，以及不同特性之鄉村區差異，本計畫分別針對每區之問卷、現地調查及訪談進行綜合分析，並依不同特性挑選鄉村區進行差異分析，詳細說明如下：

一、12 個鄉村區調查結果綜合分析

表 4-54 12 個鄉村區調查結果綜合分析表

編號	名稱	區位特性	國土計畫	特性	土地				公共設施				建物			
					問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析
1	宜蘭縣員山鄉惠好村	離都市計畫區近；中面積(3公頃以上未滿5公頃)。	農業發展區第4類	農村再生發展區；休閒農業	土地共有情形： 37.5%很多 45.0%部份 12.5%少數 5.0%沒有	土地產權共有比例： 1人 76.2% 2-5人 18.7% 6-10人 2.4% 11-20人 2.4% 21-30人 0.0% 31人以上 0.3%	土地問題主要為歷代繼承或未辦理繼承而產生	惠好村土地有部份共有情形(23.8%)相較其它調查區偏低，但居民認知比例偏高，主要因歷代繼承或未辦理繼承而產生。	公共設施缺乏情形，汙水處理設施最高(57.5%)，其次為道路和公園(皆為40%)	土地使用現況： 0.00%公共 3.47%道路 排水溝類型： 20.81%無 28.90%單側 50.29%雙側	缺乏排水設施區分生活汙水與灌溉用水，另道路需要翻修。	缺乏公共設施用地，但排水溝比例偏高，居民及意見領袖認為最缺乏汙水處理設施，其次為道路翻修和公園	建築物老舊的情形： 30.0%很多 47.5%一半 22.5%少數	屋齡以31年至49年最多(38.9%)，其次為11年至30年(37.5%)，50年以上佔20.8%，屋況偏舊比例最高(56.34%)，屋況良好次之(33.10%)	歷代繼承之共有土地上古厝沒人住而破敗	約一半的建築有偏舊的情形，破敗建築物多為共有土地上無人居住管理的古厝。
					土地佔用： 5.0%很多 15.0%部分 32.5%少數 47.5%沒有		本村沒有土地佔用的問題，借用土地都會簽同意書。	因借用土地會簽同意書的緣故，惠好村土地佔用情形較為輕微，但仍有少數佔用情形。	公共設施缺乏原因： 50.0%土地 62.5%經費 67.5%規劃 10.0%老舊 7.5%不知	公私有土地比例： 公 02.83% 私 97.17%	土地所有人意願及經費問題	公有土地偏少，且缺乏規劃以說服土地所有人及爭取經費。	建築物老舊的原因： 45.0%無人 57.5%經費 30.0%權屬 62.5%年輕人多外出	建築使用現況： 工業 3.5% 公共 2.1% 廟宇 2.1% 住工 0.7% 住宅 58.3% 宗祠 0.7% 停車 6.9% 閒置 25.7%	建築物使用的部分以住宅使用為主，另有成衣工廠及鋼鐵工廠。	建築物以住宅為主，卻面臨年輕人出走及無人居住管理的狀況。
					解決土地問題之方法，以整區解決(42.5%)比例最高		建商合建及建築整修建	整區一起執行建商合建或建築整修建更新								
					願意負擔比例，以15%以下(72.5%)比例最高		土地更新的負擔以土地代替比較可能，且要降到30%以下居民才會有意願。	土地更新負擔以土地代替，並低於30%。								

編號	名稱	區位特性	國土計畫	特性	土地				公共設施				建物			
					問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析
2	宜蘭縣三星鄉尚武村	離都市計畫區遠；小面積（小於3公頃）	農業發展區第4類	非農村再生發展區；優良農地	土地共有情形： 7.0%很多 37.2%部份 41.9%少數 14.0%沒有	土地產權共有比例： 1人 81.9% 2-5人 12.2% 6-10人 5.9% 11-20人 0.0% 21-30人 0.0% 31以上 0.0%	共有土地問題嚴重，需要所有共有人同意，常常無法處理。部分的土地以口頭的方式指定繼承，造成土地界線不清、地籍不清。	土地產權共有情形較其它鄉村區少，居民也認同僅少數或部份土地有共有情形，主要因歷代繼承及所有權人意見未整合造成。	公共設施缺乏情形，排水溝最高（39.5%），其次為汗水處理設施（23.3%），並有16.3%民眾認為都夠	土地使用現況： 0.00%公共 5.56%道路 排水溝類型： 20.00%無 13.33%單側 66.67%雙側	公共設施目前大多夠用，較缺籃球場等戶外運動設施。	雙側排水溝所佔比例為12區中最高，但仍有39.5%民眾認為要缺乏，並有23.3%認為缺乏汗水處理設施，顯示民眾重視生活汗水與灌溉用水問題，此外缺一些戶外運動設施。	建築物老舊的情形： 4.70%很多 46.50%一半 37.20%少數 11.60%不清楚	屋齡以50年以上最多（42.90%），其次為11-30年（36.90%），31-49年佔13.10%，屋況偏舊最高（47.6%），屋況良好次之（41.7%）	尚武村有空屋及建築老舊的問題	有約四成的建築物屋齡在50年以上，且屋況偏舊情形也佔四成以上，民眾認知上也已一半建築物老舊居多，顯示該區建築物約一半有老舊情形。
					土地佔用： 0.0%很多 4.7%部份 53.5%少數 41.9%沒有		因口頭的方式指定繼承，造成土地界線不清而產生佔用。	居民認為土地佔用情形較為少數，主要因口頭繼承造成土地界線不清而產生佔用。	公共設施缺乏原因： 18.6%土地 55.8%經費 37.2%規劃 9.3%老舊 7.0%移居 7.5%不知	公私有土地比例： 公 11.13% 私 88.87%	居民對於公共設施需求較少，大多夠用。	公有土地比例約佔1成，為道路使用及活動中心，公共設施大多夠用，缺乏的主因為經費問題。	建築物老舊的原因： 16.30%無人 44.20%經費 4.70%權屬 72.10%年輕人多外出	建築使用現況： 工業 3.6% 公共 1.20% 廟宇 2.4% 住宅 72.60% 倉庫 10.70% 閒置 6.00% 其它 3.60%	建築物使用以住宅使用為主，有少部分為工廠及鴨寮，並有空屋及建築老舊的問題	建築物老舊的原因主要為年輕人多外出，使住宅使用為主的建築物出現空屋及老舊的問題。
					解決土地問題之方法，以整區解決（41.9%）比例最高		建議整體去做會比較適宜，由政府來做整體的土地規劃。	由政府做整體規劃，整區一起解決較適宜。								
					願意負擔比例，以負擔級距15%（72.09%）比例最高		土地負擔民眾會比較願意配合負擔比例當然越低越好，並注意要公平。	負擔以土地負擔較能提高民眾意願，比例越低（15%以下）民眾意願越高，需注意公平。								

編號	名稱	區位特性	國土計畫	特性	土地				公共設施				建物			
					問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析
3	彰化縣埔鹽鄉大有村	離都市計畫區近；大面積（10公頃以上）	城鄉發展地區第2類之1	農村再生發展區	土地共有情形： 30.20%很多 37.20%部份 11.60%少數 20.90%沒有	土地產權共有比例： 1人 65.10% 2-5人 24.20% 6-10人 3.40% 11-20人 2.60% 21-30人 1.30% 31以上 3.40%	有祭祀公業之共有土地，該地由500多人共有，產權相當複雜。	祭祀公業土地造成共有土地比例偏高，且認知到此問題的民眾比例也偏高。	公共設施缺乏情形，汙水處理設施及市場最高（皆23.30%），	土地使用現況： 3.92%公共 7.19%道路 排水溝類型： 29.41%無 43.14%單側 27.45%雙側	廟旁的公有土地地籍不清，此外鄉村區內生活汙水與農田灌溉用水沒有分開，常有汙水亂排汙染水源的問題。	公共使用土地比例為12區中最高，應與調查範圍內有多處農村再生設施有關。較缺乏汙水處理設施及市場，顯示該區居民注重生活環境品質。	建築物老舊的情形： 16.30%很多 65.10%一半 16.30%少數	屋齡以50年以上最多（38.50%），其次為11年至30年（29.10%），31年至49年佔26.40%，屋況偏舊最高（52.80%），次之屋況良好（22.14%）	共有土地上建築物較多老舊的情形	屋齡普遍偏高且屋況偏舊，居們也多認為有一半建築有老舊的情形，而共有土地上建築物有較多老舊的情形。
					土地佔用： 20.90%很多 34.90%部份 23.30%少數 20.90%沒有		土地佔用的情況，多發生於產權共有之土地，另有佔用土地作為聯外道路之情形。	民眾普遍認為有部分土地佔用的情形，多發生於產權共有之土地，另有佔用土地作為聯外道路。	公共設施缺乏原因： 23.30%土地 27.90%經費 34.90%規劃 14.00%老舊 0.00%移居 30.20%不知	公私有土地比例： 公 1.79% 私 98.21%	土地地籍不清，缺乏規劃造成汙染水源的問題。	公有土地比例偏低，居民認為主要是缺乏規劃，且土地難以取得，地籍不清等造成汙染水源的問題。	建築物老舊的原因： 41.90%無人 20.90%經費 32.60%權屬 16.30%文化 58.10%年輕人多外出	建築使用現況： 工業 1.20% 公共 1.70% 廟宇 2.20% 住工 3.90% 住宅 52.50% 宗祠 3.10% 停車 3.60% 閒置 28.10%	以住宅為主建築物因共有、人口外移而老舊閒置。	建築物以住宅使用為主，因共有問題及年輕人外移而無人管理維護，造成老舊閒置。
					解決土地問題之方法，以先規劃再討論（51.20%）比例最高		建議先處理廟周圍的土地問題，可作為成功的案例向居民進行宣導。	民眾對於解決土地問題持先規劃再討論的態度，建議有部分更新作為參考案例。								
					願意負擔比例，以沒有意見最多（34.88%）其次為負擔級距15%（30.23%）比例最高		土地更新的負擔能降到1成（10%），居民普遍比較有意願進行更新。	民眾對更新負擔較沒意見或希望能在15%以下，若能盡量降低負擔，居民普遍比較有意願進行更新。								

編號	名稱	區位特性	國土計畫	特性	土地				公共設施				建物			
					問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析
4	彰化縣鹿港鎮山崙里	離都市計畫區中；中面積（3公頃以上未滿5公頃）	農業發展地區第4類	非農村再生發展區	土地共有情形： 23.80%很多 26.20%部份 42.90%少數 7.10%沒有	土地產權共有比例： 1人 54.40% 2-5人 18.50% 6-10人 7.60% 11-20人 9.80% 21-30人 5.30% 31以上 4.40%	土地方面以土地共有的問題為大宗，部分居民常常談到土地就生氣，無法溝通。	土地產權共有情形較其它鄉村區嚴重，僅有2成居民認為共有情形很多，另2成居民認為部份，4成民眾認為少數，與實際情形有落差。	公共設施缺乏情形，汙水處理設施最高（50.00%），其次為道路及公園（皆19.00%）	土地使用現況： 0.00%公共 2.22%道路 排水溝類型： 4.44%無 87.78%單側 7.78%雙側	鄉村區內的道路狹小，無法會車。	缺乏公共使用土地，且缺乏汙水處理設施、道路及公園，不僅道路狹小無法會車，排水溝也以單側為主，影響區域排水。	建築物老舊的情形： 9.50%很多 31.00%一半 52.40%少數	屋齡以31年至49年最多（46.40%），其次為50年以上（38.60%），11年至30年佔11.10%，屋況偏舊最高（39.20%），次之屋況良好（31.40%）	有百年古屋閒置破敗的情形。	屋齡偏高，且屋況偏舊居多，並有百年古屋閒置破敗的情形，卻有過半數居民認為只有少數建築老舊，應是居民對環境熟悉度造成此差異。
					土地佔用： 4.80%很多 16.70%部份 61.90%少數 16.70%沒有		早年佔用土地造成糾紛，至今無法處理。	居民普遍認為土地佔用的情形佔少數，主要因早年佔用土地造成糾紛造成。	公共設施缺乏原因： 50.00%土地 14.30%經費 47.60%規劃 26.20%老舊 2.40%移居 14.30%不知	公私有土地比例： 公 00.00% 私 100.00%	道路狹小，因用地取得困難無法拓寬，且居民配合意願低。	造成公共設施缺乏的原因因為缺乏公有土地，且土地取得困難，居民配合意願低。	建築物老舊的原因： 76.20%無人 11.90%經費 23.80%權屬 2.40%文化 61.90%年輕人多外出	建築使用現況： 工業 2.00% 公共 2.00% 廟宇 0.70% 住工 2.60% 住宅 53.60% 宗祠 0.70% 停車 5.20% 閒置 29.40%	以住宅使用為主，有少部分為工廠，並有因人口外移造成百年古屋閒置破敗。	建築以住宅使用為主，主要因無人管理維護及年輕人多外出造成閒置破敗。
					解決土地問題之方法，以先規劃再討論（71.40%）比例最高		以說明會或參訪的方式讓民眾認識到好的土地改善案例	多數居民認為先規劃在討論，可用說明會或參訪的方式讓民眾認識好的土地改善案例。								
					願意負擔比例，以負擔級距15%（30.95%）比例最高		降低民眾的負擔，不要讓民眾多出錢，並要強化誘因，才能吸引民眾參與。	負擔級距15%為最高，除降低負擔，還需提高誘因才能吸引民眾參與。								

編號	名稱	區位特性	國土計畫	特性	土地				公共設施				建物			
					問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析
5	彰化縣永靖鄉敦厚村	離都市計畫區近；中面積（5公頃以上未滿10公頃）	城鄉發展地區第2類之1	非農村再生發展區	土地共有情形： 46.20%很多 25.60%部份 23.10%少數 5.10%沒有	土地產權共有比例： 1人 49.80% 2-5人 18.40% 6-10人 15.60% 11-20人 10.10% 21-30人 2.20% 31以上 3.90%	共有土地產生共有人蓋房子超過其所持之比例的情形，引起糾紛。此外祭祀公業近年成立越來越多，大都閒置沒有使用。	土地產權共有比例偏高，且有4成6的居民認知到村內有很多共有土地，包含祭祀公業土地，造成土地糾紛及閒置情形。	公共設施缺乏情形，道路及公園最高（皆35.00%），其次為排水溝（27.50%）	土地使用現況： 0.00%公共 2.82%道路 排水溝類型： 11.30%無 83.05%單側 5.65%雙側	公共設施目前都夠用，僅少部份道路狹小不易進出。	缺乏公共使用土地，並以道路及公園兩項設施最為缺乏，此外排水溝多為單側排，皆希望能做改善。	建築物老舊的情形： 7.50%很多 20.00%一半 67.50%少數	屋齡以50年以上最多（57.4%），其次為11年至30年（28.7%），31年至49年佔11.20% 屋況良好最高（47.80%），次之屋況偏舊37.95（%）	建築以三合院居多，且屋況良好。	屋齡普遍偏高，但屋況維護良好比例也很高，讓約6成7的民眾認為建築老舊情形佔少數。
					土地佔用： 17.50%很多 37.50%部份 40.00%少數 5.00%沒有		共有土地所有人佔用部分共有土地蓋房子的情形。	土地佔用情形以少數居多，且出現共有土地所有人佔用部分共有土地蓋房子的情形。	公共設施缺乏原因： 62.50%土地 40.00%經費 40.00%規劃 0.00%老舊 0.00%移居 7.50%不知	公私有土地比例： 公 00.29% 私 99.71%	居民意願及經費問題。	公有土地比例偏低，主要受限於居民意願及經費問題，造成公共設施土地難以取得。	建築物老舊的原因： 60.00%無人 22.50%經費 7.50%權屬 22.50%文化 45.00%年輕人多外出	建築使用現況： 工業 2.10% 公共 0.50% 廟宇 2.90% 住工 1.60% 住宅 64.40% 宗祠 2.10% 停車 3.70% 閒置 18.10%	建築以住宅為主，並有小型工廠。	建築物以住宅為主，老舊的原因主要是無人管理維護，其次是年輕人多外出居住造成。
					解決土地問題之方法，以整區解決（40.00%）比例最高		部份同意更新的居民可以先做。共有土地可找建商合建。	居民普遍希望整區一起解決，若有部分居民同意也可先做，而共有土地可找建商合建。								
					願意負擔比例，以負擔級距20%（30.00%）比例最高		土地更新新的負擔希望降1成（10%）以上（如從45%降到30%），建議清楚且明確的增加優惠及獎勵，提高誘因。	負擔級距20%為12區內最高，但仍希望負擔能降1成（10%）以上，並配合優惠及獎勵，吸引大家參與更新。								

編號	名稱	區位特性	國土計畫	特性	土地				公共設施				建物			
					問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析
6	雲林縣麥寮鄉興華村	離都市計畫區遠；中面積(5公頃以上未滿10公頃)	農業發展區第4類	農村再生發展區；優良農地；地層下陷地區	土地共有情形： 17.80%很多 15.60%部份 44.40%少數 22.20%沒有	土地產權共有比例： 1人 61.50% 2-5人 23.00% 6-10人 11.20% 11-20人 3.30% 21-30人 0.50% 31人以上 0.50%	社區是由幾個大家族所組成，幾代傳承下來，產權開始變的複雜。	土地產權共有的比例偏高，但居民認知比例偏低，主要因數個大家族土地繼承造成。	公共設施缺乏情形，最高道路及公園(皆 42.2%)	土地使用現況： 2.67%公共 16.04%道路 排水溝類型： 12.83%無 61.50%單側 25.67%雙側	六輕每年都有回饋金，一部分應用於地方的公共建設，故大部分都很完善，惟排水溝，則是需要再改善。	公共使用土地偏低，較缺乏道路、公園及排水溝設施，因每年有六輕回饋金，公共設施相較其它鄉村區完善。	建築物老舊的情形： 11.10%很多 31.10%一半 57.80%少數	屋齡以11年至30年最多(41.90%)，其次為50年以上(34.00%)，31年至49年佔20.80%，屋況良好最高(42.52%)，次之屋況偏舊(36.92%)	重劃過程中要拆房子，可能會引起屋主反彈，房子拆完之後，要怎麼補償，規劃前要說明清楚。	屋齡普遍在11至30年間，部份為50年以上，且屋況大都良好，故居民大多認為僅少數建築老舊，若要更新需注意拆遷補償。
					土地佔用： 4.40%很多 15.60%部份 51.10%少數 28.90%沒有		各家族的土地大多為分割，使用的區位與建築的位置，人口少且都有房子住，故較少佔用的情形。	居民普遍認為佔用情形佔少數，主要因土地已經過分割，且人口少大家都有房子住，自然比較不會有佔用情形。	公共設施缺乏原因： 20.00%土地 46.70%經費 51.10%規劃 17.80%老舊 11.10%移居 11.10%不知	公私有土地比例： 公 1.07% 私 98.93%	鄉公所對於地方建設不遺餘力，積極協助進行環境改善，鄉村區更新因牽涉較廣，希望中央單位、縣政府能夠提供協助。	公有土地比例偏低，有賴鄉公所積極協助進行環境改善，但仍缺乏一些公共設施規劃。	建築物老舊的原因： 57.80%無人 33.30%經費 15.60%權屬 2.20%文化 51.10%年輕人多外出	建築使用現況： 工業 1.90% 公共 2.80% 廟宇 0.90% 住工 0.00% 住宅 60.40% 宗祠 0.00% 停車 2.80% 閒置 29.20%	美生菜產業推行成功，年輕人也可以留在村裡工作，減緩人口外流情形。	建築以住宅為主，老舊主因為無人管理及年輕人外出，因美生菜產業讓年輕人可以留在村裡工作，減緩人口外流情形。
					解決土地問題之方法，以先規劃再討論(40.00%)比例最高		以家族為單位，一個處理是比較好的方式，也比較容易成功。	居民多認為先規劃再討論，並可以嘗試以家族為單位進行部份更新。								
					願意負擔比例，以負擔級距15%(44.44%)比例最高		一般居民對於土地跟經費分擔的比例比較在意，如有重劃過程中要拆房子，可能會引起屋主的反彈。	居民願意負擔級距以15%為最多，如有更新過程中要拆房子，可能會引起居民反彈。								

編號	名稱	區位特性	國土計畫	特性	土地				公共設施				建物			
					問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析
7	雲林縣二崙鄉油車村	離都市計畫區遠；中面積(3公頃以上未滿5公頃)	農業發展區第4類	非農村再生發展區	土地共有情形： 20.90%很多 23.30%部份 39.50%少數 16.30%沒有	土地產權共有比例： 1人 46.59% 2-5人 16.15% 6-10人 9.53% 11-20人 27.73% 21-30人 0.00% 31以上 0.00%	油車村的土地問題以共有最嚴重，並有部分地籍不清。	土地產權共有情形之比例為12區最高，共有情形嚴重，卻有約4成的民眾認為共有情形僅佔少數。	公共設施缺乏情形，以道路、公園、排水溝最高(皆67.40%)	土地使用現況： 0.00%公共 12.77%道路 排水溝類型： 53.19%無 34.04%單側 12.77%雙側	公共設施以道路、排水系統(台19線周邊)、汙水處理廠與公園最為缺乏。	公共設施最缺乏道路、公園及排水溝，且缺乏公共使用土地及汙水處理設施。	建築物老舊的情形： 16.30%很多 53.50%一半 27.90%少數	屋齡以50年以上最多(54.70%)，其次為11年至30年(26.6%)，31年至49年佔17.20%，屋況偏舊最高(65.63%)，次之屋況老舊破敗(21.88%)	油車村有房屋破舊閒置的情形，多因無人居住造成。	屋齡偏高且屋況偏舊，居民也普遍認為有一半建築物老舊，並有閒置情形。
					土地佔用： 9.40%很多 30.20%部份 30.20%少數 30.20%沒有		土地佔用的狀況較少，人可以進出的話大家就不會太在意。	民眾對土地佔用情形，認為部份、少數或沒有的人都有，只要人可以進出的話大家就不會太在意。	公共設施缺乏原因： 32.60%土地 81.40%經費 53.50%規劃 11.60%老舊 2.30%移居 0.00%不知	公私有土地比例： 公 13.74% 私 86.26%	建議政府要有補助及長期的計畫，不然公共設施無經費可以維護，影響民眾生活安全。	公有土地偏高，卻多作為道路(台19線)使用，且缺乏經費補助建設、維護公共設施。	建築物老舊的原因： 58.10%無人 55.80%經費 7.00%權屬 2.30%文化 79.10%年輕人多外出	建築使用現況： 工業 1.60% 公共 46.90% 廟宇 4.70% 住工 0.00% 住宅 18.80% 宗祠 0.00% 停車 3.10% 閒置 3.10%	建築以住宅居多，少數工商，此外因人口外移嚴重，多數房屋無人居住，導致房屋破舊閒置。	建築以住宅居多，老舊的主因為年輕人多外出造成無人居住管理，進而閒置破敗。
					解決土地問題之方法，以先規劃再討論(44.20%)比例最高		重新劃分土地權效果有限，目前都有建築物且村民住了好幾年，幾乎沒有人會同意拆建。	民眾普遍認為先規劃再討論，目前都有建築物且以居住多年，若以重新劃分土地權來更新，效果可能有限。								
					願意負擔比例，以負擔級距15%(51.16%)比例最高		土地更新負擔要降到20%以下，越少越好，依居民的經濟能力且有能支出的範圍為主。	負擔級距15%比例為最高，越少越好，應依居民的經濟能力主去考量。								

編號	名稱	區位特性	國土計畫	特性	土地				公共設施				建物			
					問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析
8	雲林縣西螺鎮廣興里	離都市計畫區遠；大面積（10公頃以上）	農業發展區第4類	非農村再生發展區	土地共有情形： 7.30%很多 31.70%部份 26.80%少數 34.10%沒有	土地產權共有比例： 1人 48.36% 2-5人 26.24% 6-10人 8.82% 11-20人 10.14% 21-30人 3.50% 31以上 2.94%	土地共有問題最嚴重，並有四、五人共有的土地，因怕分割完土地未臨路不能蓋房子而不願分割。	土地產權共有比例偏高，卻有3成的民眾認為沒有共有問題，與實際現況有落差。以2-5人共有居多，並因怕分割完土地未臨路不能蓋房子而不願分割。	公共設施缺乏情形，排水溝最高（29.30%），其次為球場、公設都夠（皆12.20%）	土地使用現況： 0.51%公共 13.38%道路 排水溝類型： 53.79%無 34.85%單側 11.36%雙側	居民普遍覺得公共設施充足，但巷弄狹小不易通行，缺乏球場、運動場及停車場。	公共使用土地比例偏低，並缺乏排水溝、停車場、運動場及球場設施。此外有相當多居民覺得公共設施充足，不需再增加。	建築物老舊的情形： 26.80%很多 58.50%一半 12.20%少數	屋齡以50年以上最多（60.60%），其次為11年至30年（22.50%），31年至49年佔15.20%，屋況偏舊最高（66.67%），次之屋況老舊破敗屋況（30.48%）	里內空屋、建築老舊的情形很多。	屋齡偏高且屋況偏舊，空屋、建築老舊的情形隨處可見。
					土地佔用： 7.30%很多 26.80%部份 46.30%少數 19.50%沒有		有少數土地佔用的情形。	土地佔用的情形僅為少數。	公共設施缺乏原因： 26.80%土地 82.90%經費 4.90%規劃 24.40%老舊 0.00%移居 9.80%不知	公私有土地比例： 公 5.40% 私 94.60%	公共設施後續維護問題，此外居民水準也會影響公共設施，曾發生公園水池魚被釣光的狀況。	公共設施缺乏主因為經費問題，包含後續維護的費用。此外，居民生活的習慣也會影響公共設施	建築物老舊的原因： 70.70%無人 78.00%經費 12.20%權屬 2.40%文化 90.20%年輕人多外出	建築使用現況： 工業 1.90% 公共 1.60% 廟宇 0.60% 住工 0.00% 住宅 51.40% 宗祠 0.00% 停車 6.30% 閒置 23.20%	建築以住宅為主，此外里內外移人口相當嚴重，希望增加就業機會吸引年輕人回鄉。	建築以住宅為主，受年輕人外移的影響很大，希望增加就業機會吸引年輕人回鄉。
					解決土地問題之方法，以先規劃再討論（53.70%）比例最高		更新的話建議整區一起處理。	居民普遍認為先規劃再討論，要更新的話整區一起處理較好。								
					願意負擔比例，以負擔級距15%（73.17%）比例最高		居民較無多餘的經費負擔，也無能力提供過多的土地改善生活環境，負擔建議越少越好，在能力範圍內1-5%就好。	負擔級距15%比例為最高，居民較無經費、土地去改善生活環境，負擔建議越少越好。								

編號	名稱	區位特性	國土計畫	特性	土地				公共設施				建物			
					問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析
9	臺中市和平區南勢里	離都市計畫區遠；小面積（小於3公頃）	城鄉發展地區第3類	農村再生發展區；原住民保留地	土地共有情形： 45.20%很多 38.10%部份 14.30%少數 2.40%沒有	土地產權共有比例： 1人 88.16% 2-5人 11.84% 6-10人 0.00% 11-20人 0.00% 21-30人 0.00% 31以上 0.00%	共有土地有發生繼承時說好三兄弟共有一塊土地，卻只有登記長子一個人名字的狀況。	土地產權共有的比例偏低，卻有4成5的居民認為土地共有的情形很多，因本區為原住民保留區，可能因此產生差異。(如一地三用的情形)	公共設施缺乏情形，道路及公園最高(皆38.10%)，其次為球場(26.20%)	土地使用現況： 1.37%公共 9.59%道路 排水溝類型： 63.01%無 36.99%單側 0.00%雙側	因山區平地稀少，造成巷道狹小缺乏停車場，並缺乏操場、公園等戶外活動空間。	公共使用土地比例偏低，缺乏道路、公園、停車場及戶外活動空間，	建築物老舊的情形： 26.20%很多 21.40%一半 40.50%少數	屋齡以11年至30年最多(40.40%)，其次為50年以上34.00%，31年至49年佔25.50%，屋況偏舊最高(87.23%)，次之屋況老舊破敗(12.77%)	本里有空屋、建築老舊的問題。	屋齡偏11至30年，屋況偏舊，居民普遍認為少數建築物有老舊的情形。
					土地佔用： 38.10%很多 38.10%部份 21.40%少數 2.40%沒有		因位處原住民保留區，土地權屬特別的複雜，故有意、無意佔用土地的情形層出不窮。	居民普遍認為有很多土地佔用的情形，因位處原住民保留區，土地權屬特別的複雜，產生有意、無意佔用的情形。	公共設施缺乏原因： 76.20%土地 66.70%經費 59.50%規劃 16.70%老舊 2.40%移居 9.50%不知	公私有土地比例： 公 25.47% 私 74.53%	公共設施因土地都是國家的，並受到原住民保留地的法案拘束，導致沒有過多的土地開發公園或者是運動場所(操場)及其他戶外場所。	公有土地比例為最高，因原住民保留區特性造成，主要是衛生所使用，土地為設施乏主因，山區平地稀少及經費也是問題	建築物老舊的原因： 61.90%無人 45.20%經費 33.30%權屬 7.10%文化 59.50%年輕人多外出	建築使用現況： 工業 0.00% 公共 0.00% 廟宇 0.00% 住工 0.00% 住宅 61.70% 宗祠 0.00% 停車 10.60% 閒置 10.60%	建築以住宅為主，常因土地問題造成建築物無法取的建照，進而無法重建。	建築以住宅為主，主要因無人管理及年輕人移居造成，此外還常因土地問題造成建築物無法取的建照，進而無法重建。
					解決土地問題之方法，以整區解決及先規劃再討論(皆42.90%)比例最高		原住民區鄉村區土地問題嚴重且複雜，需要政府高層單位來協助處理重新訂定法規，保護全體民眾的公平利益。	居民認為整區解決及先規劃再討論各佔一半，需要政府高層單位來協助處理重新訂定法規，保護全體民眾的公平利益。								
					願意負擔比例，以沒有意見最高(42.86%)其次為負擔級距15%(40.48%)比例最高		里內其它鄉村區曾辦理農村社區土地重劃，建議相關負擔應該適度降低。	居民對於負擔比例較沒有意見，其次為負擔級距15%最高，建議相關負擔應該適度降低。								

編號	名稱	區位特性	國土計畫	特性	土地				公共設施				建物			
					問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析
10	臺南市仁德區三甲里	離都市計畫區近；小面積（小於3公頃）	城鄉發展地區第2類之1	非農村再生發展區	土地共有情形： 2.50%很多 17.50%部份 62.50%少數 17.50%沒有	土地產權共有比例： 1人 58.80% 2-5人 39.75% 6-10人 1.45% 11-20人 0.00% 21-30人 0.00% 31人以上 0.00%	共有土地之土地所有權人意見不同而一直無法分割導致土地荒廢。	土地產權共有比例偏高，但居民認為共有情形佔少數，可能因共有人數集中在2-5人而產生差異。共有土地常因意見不同而無法分割導致土地荒廢。	公共設施缺乏情形，道路及公園最高（皆72.50%），其次為公設都夠(25.00%)	土地使用現況： 0.00%公共 22.56%道路 排水溝類型： 23.31%無 17.29%單側 59.40%雙側	公共設施的部分，缺少停車場、公園與戶外休閒的場所，且道路狹小需改善。	公共設施最缺乏道路及公園、停車場及戶外休閒場所，且道路狹小需改善。	建築物老舊的情形： 7.50%很多 32.50%一半 60.00%少數	屋齡以11年至30年最多(41.50%)，其次為50年以上(31.70%)，31年至49年佔24.40%，屋況偏舊最高(92.68%)，次之屋況老舊破敗(7.32%)	屋況尚可居多，少部份老舊。	屋齡以11至30年居多，大多數屋況偏舊，少部分老舊破敗。
					土地佔用： 5.00%很多 15.00%部份 72.50%少數 7.50%沒有		道路之土地所有權人認為公眾佔用他的土地而封路。	居民普遍認為土地佔用情形佔少數，並有通道之土地所有權人認為公眾佔用他的土地而封路。	公共設施缺乏原因： 62.50%土地 20.00%經費 60.00%規劃 2.50%老舊 0.00%移居 20.00%不知	公私有土地比例： 公 0.07% 私 99.93%	缺乏土地及經費改善公共設施。	公共設施缺乏的原因主要為土地取得不易，公有土地比例偏低，並缺乏經費及規劃上的協助。	建築物老舊的原因： 47.50%無人 50.00%經費 2.50%權屬 5.00%文化 77.50%年輕人多外出	建築使用現況： 工業 12.20% 公共 0.00% 廟宇 2.40% 住工 0.00% 住宅 41.50% 宗祠 0.00% 停車 14.60% 閒置 12.20%	建築以住宅為主，部分家庭有做代工、加工保養廠。	建築以住宅為主，老舊的主因為年輕人移居，其次為缺乏經費整修建。
					解決土地問題之方法，以整區解決(75.00%)比例最高		土地問題改善方式，認為一次性的整區解決較好。	居民及意見領袖皆認為土地問題改善方式，一次性的整區解決較好。								
					願意負擔比例，以負擔級距15%(77.50%)比例最高		里內居民較貧困且土地較小，所以較無能力提供經費與土地上的負擔。	負擔級距15%為最高，里內居民普遍較弱勢，較無能力提供經費與土地上的負擔。								

編號	名稱	區位特性	國土計畫	特性	土地				公共設施				建物			
					問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析
11	臺南市山上區玉峯里	離都市計畫區中；中面積（5公頃以上未滿10公頃）	農業發展區第4類	非農村再生發展區；山坡地	土地共有情形： 0.00%很多 7.30%部份 82.90%少數 9.80%沒有	土地產權共有比例： 1人 64.45% 2-5人 24.62% 6-10人 8.40% 11-20人 2.53% 21-30人 0.00% 31以上 0.00%	土地有共有的情形。	土地產權共有比例稍高，而居民在認知上則認為少數土地有共有情形。	公共設施缺乏情形，公設都夠最高（41.50%），其次為道路及公園（皆19.50%）	土地使用現況： 0.00%公共 29.15%道路 排水溝類型： 19.10%無 78.89%單側 2.01%雙側	地勢崎嶇在建設上較難，所以公共設施相對的不足，缺少公園及道路狹小是目前遇到的最大問題。	居民普遍認為公設都夠，尚缺少公園及道路，並有公共使用地缺少及單側排水溝較多之狀況。	建築物老舊的情形： 48.80%很多 31.70%一半 14.60%少數	屋齡以50年以上最多（40.60%），其次為11年至30年（37.50%），31年至49年佔21.90%，屋況偏舊最高（52.08%），次之屋況老舊破敗（45.83%）	建築老舊為里內的重要問題，大多是缺少規劃、經費維護與翻修。	屋齡偏高且屋況偏舊，並有近5成的居民認為該區有很多建築老舊的情形，顯示此問題之嚴重性。
					土地佔用： 2.40%很多 12.20%部份 68.30%少數 17.10%沒有		因位處山區地大田大，土地佔用的情形相對的較少，自己的農地田地就夠用夠大了。	居民普遍認為佔有的情形為少數，因處山坡地地區，地形等因素造成土地佔用情形相對的較少。	公共設施缺乏原因： 34.10%土地 31.70%經費 41.50%規劃 7.30%老舊 0.00%移居 43.90%不知	公私有土地比例： 公 0.00% 私 100.00%	地型及土地因素影響最大，其次是經費問題。	缺乏的原因主要為地勢崎嶇、缺乏規劃及經費問題等，受地型及土地因素影響很大。	建築物老舊的原因： 61.00%無人 53.70%經費 2.40%權屬 12.20%文化 87.80%年輕人多外出	建築使用現況： 工業 1.00% 廟宇 2.10% 廟宇 1.00% 住工 0.00% 住宅 38.50% 宗祠 0.00% 停車 7.30% 閒置 22.90%	建築為住宅為主，少部分農舍。建物問題為缺少規劃、經費維護與翻修，也有共有的情形。此外年輕人外移嚴重。	建築以住宅為主，此外閒置比例偏高，主要因年輕人移居、無人管理、缺少規劃、經費維護與翻修等。
					解決土地問題之方法，以整區解決及先規劃再討論（皆46.30%）比例最高		尋求里長或調解委員會協調，或是找地政士處理。	居民認為整區解決及先規劃再討論各佔一半，遇到土地問題多會找里長、調解委員會或是找地政士處理。								
					願意負擔比例，以負擔級距15%（78.05%）比例最高		里內多為農戶人家，生活較拮据，也無太多的經費與土地可以分擔，希望能降到10%以下，對於無法籌措經費的弱勢居民也應該有相應的補助配套。	負擔級距15%為最高，里內多為農戶人家，生活較拮据，較無多餘的經費及土地可供負擔，並建議應有相關的補助配套。								

編號	名稱	區位特性	國土計畫	特性	土地				公共設施				建物			
					問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析	問卷	現地調查	訪談	綜合分析
12	臺南市鹽水區後宅里	離都市計畫區中；小面積（小於3公頃）	農業發展區第4類	非農村再生發展區	土地共有情形： 2.40%很多 14.30%部份 73.80%少數 9.50%沒有	土地產權共有比例： 1人 51.75% 2-5人 12.77% 6-10人 5.44% 11-20人 30.05% 21-30人 0.00% 31以上 0.00%	里內共有土地只要是因為歷代繼承造成，若有要分割會透過協議分割或法院主導的強制分割。	土地產權共有比例偏高，與民眾認知的少數土地共有所不同，主要因歷代繼承造成。	公共設施缺乏情形，道路及公園最高（皆33.30%），其次為公設都夠（31.00%）	土地使用現況： 0.00%公共 20.34%道路 排水溝類型： 47.46%無 16.95%單側 35.59%雙側	里內目前缺少的公共設施為戶外運動設施，此外農路需要改善地基，水溝需要改U型溝，河川也需整治。	公共設施以道路、公園與戶外運動設施最為缺乏，並有排水溝、農路等需要改善。	建築物老舊的情形： 76.20%很多 23.80%一半 0.00%少數	屋齡以50年以上最多（44.20%），其次為11年至30年（37.20%），31年至49年佔11.60%，屋況偏舊最高（65.12%），次之屋況良好（23.26%）	目前此區的房屋空屋多，且部分建築老舊，大多都是平日在都市工作假日回鄉休息。	屋齡偏高且屋況偏舊，大部分居民也認同建築物多數有老舊的情形，空屋的狀況也很多。
					土地佔用： 2.40%很多 9.50%部份 78.60%少數 9.50%沒有		土地佔用情形較少，以蓋鐵皮建物佔用最多，並沒有蓋永久房。	民眾普遍認為里內有少數土地佔用的情形，並以蓋鐵皮建物佔用最多。	公共設施缺乏原因： 31.00%土地 31.00%經費 35.70%規劃 21.40%老舊 0.00%移居 31.00%不知	公私有土地比例： 公 13.18% 私 86.82%	土地所有人意願及經費問題。	公有土地比例達13%，多作為道路使用，公設缺乏的主因為缺乏規劃，並有土地所有人意願及經費問題。	建築物老舊的原因： 78.60%無人 59.50%經費 2.40%權屬 16.70%文化 85.70%年輕人多外出	建築使用現況： 工業 0.00% 公共 0.00% 廟宇 4.70% 住工 2.30% 住宅 46.50% 宗祠 2.30% 停車 4.70% 閒置 18.60%	建築為住宅為主和少部分農舍，平時較少人居住，年輕人口外移嚴重。	建築物以住宅為主，主要因年輕人外移、無人管理維護造成老舊閒置的情形。
					解決土地問題之方法，以先規劃再討論（57.10%）比例最高		能部分重劃當然最好，道路的用地應由政府徵收。	居民多認為先規劃再討論，若能部份重劃的地方也可以先做								
					願意負擔比例，以負擔級距15%（80.95%）比例最高		居民的更新意願要靠持續溝通，負擔要低（10%以下），有的居民連圍牆都不願意被動到，造成更新困難。	負擔級距15%為最高，應盡量降低，部分居民更新意願低，要靠持續溝通來達成。								

二、12 個鄉村區調查結果差異性比較

為了解本計畫調查之 12 鄉村區之間是否因區域條件、面積大小或其它特性而有所不同，針對「離都市計畫區距離」、「鄉村區面積大小」、「參與先期規劃或農村再生」等項目，各選出 1 區鄉村區進行差異性比較，結果如下：

(一)離都市計畫區遠近差異分析

土地的部份，離都市計畫區較近的三甲里，土地完全不臨路比例較低，共有情形相對偏高，相較來說距離都市計畫區較遠的南勢里，不臨路或臨私設巷道比例較高，共有土地狀況雖然較少，但因為位於原住民保留地，相關法令規定嚴格且產權非常複雜，而距離都市計畫區處於兩者之間的後宅里，共有土地情形較多，閒置情形也較嚴重。建物的層面，三甲里的鋼筋混凝土建築居多，連棟比例高且使用率高，屋況偏舊比例較高，南勢里則是較多鐵皮建築，部分老舊破敗情形較多，違建情形也較嚴重，而後宅里的磚造建築較多，老舊破敗建物也偏高。民眾意識上，三甲里土地更新意願高，希望政府協助更新，南勢里則是希望放寬法規限制，改善土地持有狀況及使用限制，後宅里因為人口外移嚴重，需求不多，僅希望部分建築物整理修建，並改善公共設施。

表 4-55 離都市計畫區遠近差異分析表

鄉村區	土地	建物	民眾意識
近(臨都市) 城鄉發展地區 第 2 類之 1 (三甲里)	完全不臨路比例較低，共有情形偏高。	鋼筋混凝土建築居多，屋況偏舊比例較高，使用率高，連棟比例高。	土地更新意願高，希望政府協助更新。
中(鄉村) 農業發展地區 第 4 類 (後宅里)	共有土地情形較多，閒置情形也較嚴重	磚造建築較多，老舊破敗建物也偏高。	希望部分建築物整理修建，並改善公共設施。
遠(原住民) 城鄉發展地區 第 3 類 (南勢里)	1. 產權非常複雜，共有土地狀況較少 2. 法令規定嚴格 3. 不臨路或臨私設巷道比例較高。	較多鐵皮建築，部分老舊破敗情形較多，違建情形也較嚴重。	部分民眾希望放寬法規限制，改善土地持有並發展休閒觀光產業。

(二)鄉村區面積大小差異性比較

宜蘭縣三星鄉尚武村的鄉村區面積屬於較小的類別，土地臨私設道路比例較高，且共有情形較少，土地相對較單純，而面積屬於中等大小的雲林縣麥寮鄉興華村，農業使用、道路和閒置情形比例較高，共有情形也較高，至於面積大的彰化縣埔鹽鄉大有村，則是完全不臨路比例、無排水溝及公共設施比例較高，共有情形也偏高，顯示面積大於一定程度之鄉村區共有情形可能較面積小的鄉村區嚴重，進而衍伸出的完全不臨路、無排水溝狀況也較嚴重，另一方面，由於面積大

總人口多，故公共設施的需求和使用土地比例也較高。建物方面，面積大的鄉村區磚造建築物比例較高，且閒置的情形較為嚴重，屋齡則沒有太大的差異性，皆有偏舊或老舊破敗的情形。民眾意識上，三者都有更新意願，希望由政府協助解決土地問題，面積小的尚武村偏向整區一起解決，而面積中的興華村偏向容易者先做，並願意協商部分地區先行示範，而面積大的大有村則比較贊成先規劃再討論，持比較保守、觀望的態度。

表 4-56 鄉村區面積大小差異性比較

鄉村區	土地	建物	民眾意識
宜蘭縣三星鄉 尚武村 (面積小)	臨私設道路比例較高，共有情形較少。	鐵皮建築物比例較高，50 年以上老屋比例偏高。	傾向由政府解決土地問題，包含共有、地界不清及地籍不清等，整區一起解決。
雲林縣麥寮鄉 興華村 (面積中)	農業使用、道路和閒置情形比例較高，共有情形較高。	鋼筋混凝土建築物居多，閒置比例較高。	有更新意願，願意協商部分地區先行示範，容易者先做比例偏高，傾向由政府全權負責更新。
彰化縣埔鹽鄉 大有村 (面積大)	完全不臨路比例較高，無排水溝比例較高，公共設施也較多。	磚造建築物比例較高，屋況老舊破敗及偏舊比例較高，閒置比例偏高。	有更新意願，由政府全權負責更新比例偏高，先規劃再討論比例較高。

(三)先期規劃、農村再生發展區之差異性比較

農村再生發展區之鄉村區，如興華村等，因有相關課程宣導及教育，在經過授權後取得公共設施用地，或是得以設置臨時性之公共設施，故公共設施使用土地較其它鄉村區。建物方面，三區皆有屋齡偏高的情形，但參與先期規劃的敦厚村有人居住維護，屋況良好的情形也較多，而農村再生發展區的興華村雖然公眾活動場所較多，卻也有較嚴重的閒置情形，最後是兩者都沒參與的玉峯里，不僅屋齡普遍偏高，建築物老舊破敗的情形也較為嚴重。民眾意識上，三者都有更新意願，其中敦厚村願意負擔更新比例較其它鄉村區高，但該村週邊農地曾辦理農地重劃，居民不願接受 2 次負擔而停止辦理後續的農村社區土地重劃作業，另一方面，興華村表示願意協商部分地區先行示範，讓容易者先做，至於玉峯里則因地形因素，較傾向地籍整理及老舊建築整修建。

表 4-57 先期規劃、農村再生之差異性比較

鄉村區	土地	建物	民眾意識
彰化縣永靖鄉 敦厚村 (先期規劃)	臨既成道路比例偏高，住宅使用比例較高。	屋齡普遍較高，但有人居住維護，屋況良好的情形也較多。	有更新意願，願意負擔更新比例較其它鄉村區高，但週邊農地曾辦理農地重劃，居民不願接受2次負擔。
雲林縣麥寮鄉 興華村 (農村再生)	公共設施使用偏高。	公眾活動的場所較多，閒置的情形較為嚴重。	有更新意願，願意協商部分地區先行示範，容易者先做比例偏高，傾向由政府全權負責更新。
臺南市山上區 玉峯里 (非農村再生，且不曾先期規劃)	臨既成道路比例較高，道路使用比例也較高。	屋齡普遍偏高，建築物老舊破敗的情形較為嚴重。	希望由政府負責更新比例較高，因地形因素傾向地籍整理及老舊建築整修建

第七節 無人飛行載具空拍成果

本計畫使用無人飛行載具(UAV)進行空拍之目的為協助實地調查之辦理，並分別於106年8月11日及22日，在台南市山上區玉峯里和台中市和平區南勢里進行無人飛行載具空拍，後續並製作3維影像兩式以輔助實地調查及後續成果呈現。無人飛行載具由於酬載之裝備可依不同任務需求搭載適用之器材，在使用上具有較高彈性，因此可應用於各個領域，進行各種不同任務，本計畫使用無人飛行載具主要為輔助實地調查，利用其有高空拍攝、能側拍等特性，詳細的紀錄實地現況，並深入一般人難以通行進入之區域進行調查。

一、使用設備與軟體

(一)大疆精靈3專業版 DJI Phantom 3 Professional

本調查所使用的是大疆精靈三專業版，此款為大疆無人機成熟產品，配備三軸穩定雲台，在強風或高速下也能取得穩定清晰的圖像，大範圍5km高清圖傳畫面，方便即時監控、配有高畫質4k錄影取得高畫質影像、並搭配雙gps系統能抓取更多衛星，增加圖資的精確度與飛行的穩定，機身下配置超音波聲感測器，還創新採用視覺定位系統，能實現精準懸停，自動導航等功能。



飛行器本體



視覺感應器+超音波

(二)數位相機 Sony Cyber-shot DSC-HX5V(紀錄地面影像)

此款數位相機內建gps、與指北針具備高倍率望遠鏡頭大光等特性，能精準記錄每棟建物所拍攝的經緯度、高度與方向性，大幅提升調查效率與準確性節省戶外調查的時間。



相機本體

(三) 平板電腦 ipad mini

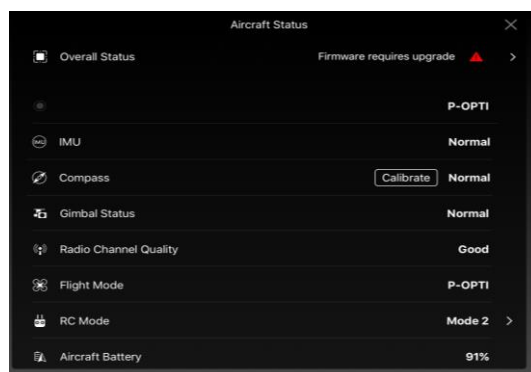
平板電腦能夠方便我們填寫電子表單，隨時上傳隨時修改，強大的效能還能夠作為無人機的地面工作站，規劃飛行航線，能夠將飛行數據照片同步雲端進行處理，高亮度的顯示屏幕讓我們在戶外也能清楚觀看螢幕上的內容，減少紙張浪費與資料數位化的時間。



平板電腦

(四) DJI GO APP

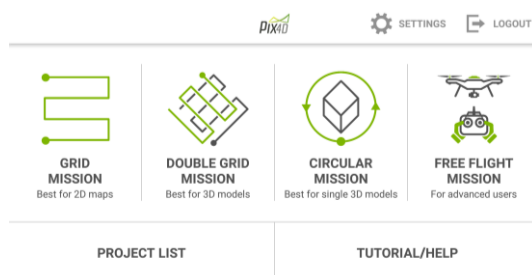
本調查使用此 app 用來了解飛行器狀態與飛行前的安全檢查，分別檢查指南針、IMU(飛行姿態紀錄)、電調狀態(馬達)、電池電壓、雲台校正、GPS 訊號、環境有無干擾等，並確認是否載可飛行範圍，務必詳細檢查確認無誤後方可準備起飛，以確保安全。



校正項目列表

(五)Pix4Dcapture APP

航線的規劃 APP 可以針對不同需求規劃不同的飛行路線，Grid 模式為單航線模式，常用於正射影像採集、Double Grid 為雙航線模式耗費的時間比單航線多兩倍以上但可以得到較精確的地形與三維模型、Circular 模式為環繞飛行，可清晰紀錄熱點建築物的側面影像，用於小範圍的雕像或建物模型、Free Flight 為自由飛行模式通常用於地形變化高較無法掌控的環境下可使用此模式，補足其他模式沒收集到的圖資。



路線規劃

(六)Pix4Dmapper

圖資處理軟體，可處理整合不同種機所拍攝的影像，包括一般消費型相機、單眼相機、多光譜相機、GoPro 運動用相機、魚眼鏡頭等，也支援多種波段影像、RGB、近紅外、熱感應、單一或多波段，可使用控制點與所有自訂投影坐標系統。本調查使用此軟體來拼接正射影像、3D 建築模型。



3 維影像製作

二、無人飛行載具拍攝流程

(一)範圍確認

對照與 google 衛星圖與地籍圖，確認調查範圍。

(二)規劃航線

進入 Pix4Dcapture APP 選擇航線飛行模式依照需求選取不同路徑模式(a. 單航線模式用於正攝影像 b. 雙航線模式用於 3D 環境掃描 c. 環繞飛行用於單棟建物)，依照所需要的解析度調整飛行高度，依照電池的續航力決定飛行範圍大小，調整飛行方向角度，規劃地面控制點。

(三)空拍前置作業

1. 探勘環境

注意周圍環境是否有高壓電塔、基地台、確認調查範圍內的最高建築物、山坡等遮蔽物，選擇空曠視野良好且無遮蔽的制高點作為起飛平台為佳。

2. 飛行器組裝

安裝螺旋槳、電池、記憶卡、拆卸雲台保護蓋、連接平板電腦與遙控器。螺旋槳務必轉緊、裝對方向，確認電池電量充足，記憶卡有足夠的記憶體，檢查螺旋槳有無破損磨損。

3. 感測器校正

打開 DJI go 、務必檢查 IMU(飛機姿態記錄裝置)、GPS 衛星數量至少 8 顆、指北針校正將飛行器水平旋轉 360 度再以垂直的方式旋轉 360 度、檢查雲台是否水平、檢查搖桿靈敏度是否恰當。

(四)空拍執行

1. 準備起飛

開啟 Pix4Dcapture APP 將平板電腦與遙控器連結，開啟預先規劃好的飛行路線，連接飛行器，設定鏡頭角度、焦距、白平衡，按 STAR 啟動按鈕，將遙控器檔位撥至 F 檔，飛行器將自動設置當前位置為返航點，返航點不要距離調查範圍太遠，建議在 150M 以內，以防止電力不足無法完成任務。

2. 調整遙控器飛行角度

拍攝過程中請務必適時的調整天線角度位置天線角度和飛行器保持垂直，將訊號不間斷傳送置飛行器，讓拍攝過程順利精準，避免造成沒拍到照片的情況，如果拍攝途中受到干擾或磁場不穩定可以將飛機切換到 A 檔姿態模式。

3. 照片同步

無人飛行載具平安降落後不要馬上關閉電源，確認等待照片成功紀錄，有網路的情況下可以等待照片上傳雲端同步，或者使用記憶卡讀取資料並進行後續影像分析與處理。

(五) 空拍影像處理

1. UVA 影像品質檢測

剔除失焦、模糊、過曝、變形、歪斜的照片

2. 建立專案。

建立一個 3D 地形的模型專案。

3. 匯入影像

將篩選過的影片照片匯入檢查座標高度座標系統是否正確。

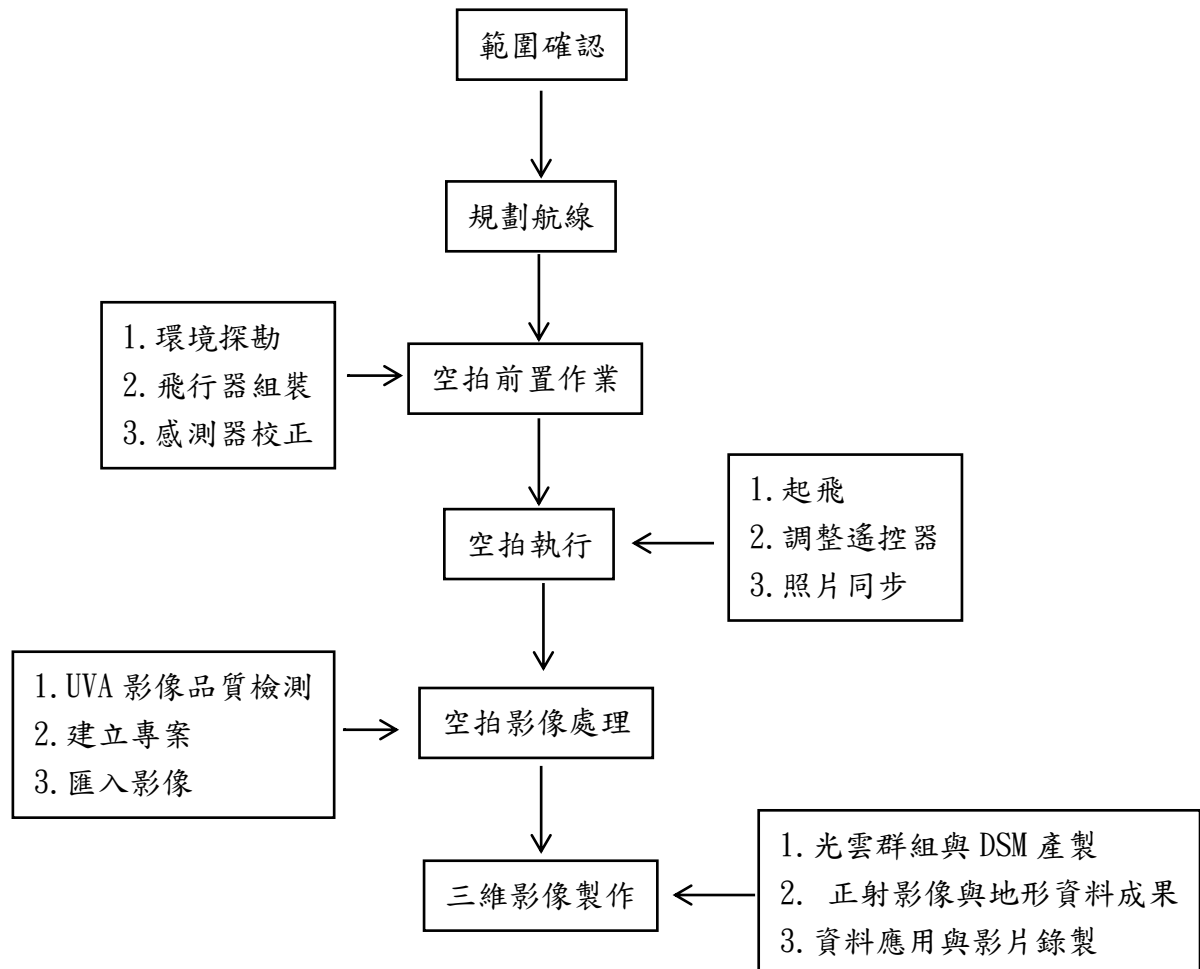


圖 4-8 本計畫空拍流程圖

(六) 三維影像製作

1. 光雲群組與 DSM 產製

系統自動運算自動生成等高線點雲。

2. 正射影像與地形資料成果

將演算好的點雲鋪上照片紋理即可完成模型。

3. 資料應用與影片錄製

做好的模型可用於測量，與錄製現況影片作成果展示。

三、無人飛行載具拍攝成果

(一)臺南市山上區玉峯里

拍攝日期為 2017 年 8 月 11 日中午天氣晴，本次飛行航線採用雙 S 型航線飛行，因為考量電池續航力將高度設定為 120m，以減少飛行時間，鏡頭 70 度角，圖像重疊率上下 80% 左右 70%，從拍攝結果來看掃描完成的地方有較高的完整性與精確度，照片不足的地方容易有型變或破圖等問題，由此得知在雙 S 航線鏡頭為 70 度角，正射與 3d 模型均有最佳效果，本次拍攝結果發現，除了路徑規劃外電池續航力也是影響航線規劃的變因之一。



三維模型全區圖



三維模型特寫



無人載具飛行路線

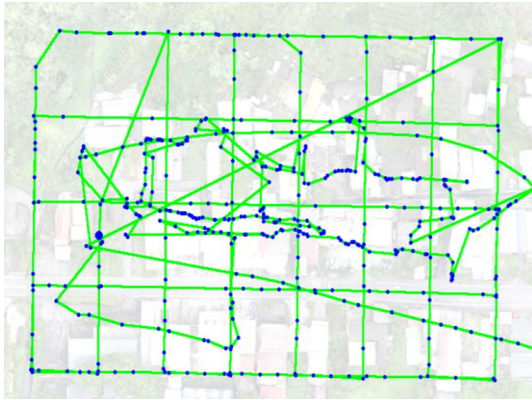


無人載具拍攝照片

圖 4-9 臺南市山上區玉峯里空拍成果及三維影像

(二)臺中市和平區南勢里

拍攝日期 2017 年 8 月 22 日上午十點天氣陰天，本次飛行採用雙 S 型航線飛行，因為附近為山坡地，故將高度設定 96 米以確保安全，鏡頭 70 度角，疊合率上下 80% 左右 70%，由於陰天的關係光線柔和沒有陰影且照片色調飽和，空拍及建模效果最佳。



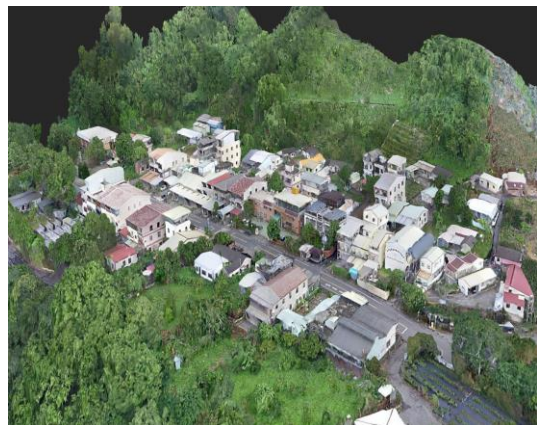
無人載具飛行路線



無人載具拍攝照片



三維模型全區圖



三維模型特寫

圖 4-10 臺中市和平區南勢里空拍成果及三維影像

四、小結

- (一)在智慧無人載具的協助下能夠快速方便的建構高精度的 3D 模型加速調查的效率與精確性。
- (二)Pix4d mapper 是一套強大的影像處理軟體，與 dji 無人機有良好的相容性，誤差小，可輸出成多種檔案，方便後續測量製作編輯。
- (三)當無人載具單 S 航線鏡頭為 90 度的條件下，左右重疊 80% 上下重疊 70 % 可製作出最佳效果的 2D 正像拼接圖。
- (四)當無人載具雙 S 航線鏡頭為 70 度的條件下，左右重疊 80% 上下重疊 70 % 可製作出最佳效果的 3 維影像，且陰天下無陰影光線柔和成像效果佳。

表 4-58 兩區空拍條件比較表

空拍區域	臺南市山上區玉峯里	臺中市和平區南勢里
日期	8/11	8/22
氣候	晴天	陰天
飛行規劃	雙航線	雙航線
照片數量	140 張	219 張
鏡頭角度	70°	70°
拍攝面積	0.0838km ²	0.0438km ²
正射影像解析度	5.96cm	4.96cm
側面影像	中等	優
飛行高度	120m	96m
影像疊合率	上下 80% 左右 70%	上下 80% 左右 70%

- (五)鄉村區的住宅部分呈現密集連結之情形，採用無人載具進行影像拍攝時，無法完全拍攝每一棟建築物之側面，估算其建築物高度可能產生較高的誤差，使 3D 影像圖製作成果稍嫌不足。
- (六)根據現地調查結果發現，即時的 2D 正射影像可輔助現地無法到達區域之建物條件判釋；3D 立體影像可進一步了解地物之高度、材質、樣貌等，可應用於土地重劃、鄉村區更新前後之差異分析，亦可應用補償查估、拆遷補償估價之應用。
- (七)3D 立體影像輔助鄉村區更新應用建議上，一是於預定更新之鄉村區在更新前先行空拍並製作 3D 立體影像，並於更新後再執行一次，兩者可比較更新前後整體空間的差異，作為推廣宣傳鄉村區更新使用；二是可應用 3D 立體影像結合 3D 模擬軟體，模擬鄉村區未來更新後的空間概況，以提高土地所有人參與意願。
- (八)無人飛行載具拍攝及 3D 立體影像製作的成本部份，以本計畫為例，軟硬體設備中無人飛行載具使用專業級設備及 3D 立體影像使用之軟體成本最高，拍攝操作、後製影像疊合及 3D 立體影像製作等人力成本次之，平板電腦及數位相機成本則相對較低，各項設備成本依拍攝的範圍面積、環境條件及預期成果展現方式等有相當大的差異，應依拍攝的需求而調整。

第五章 鄉村區更新評估作業準則

第一節 鄉村區特性與問題分析

一、全國鄉村區土地所有權人產權複雜性具有區域性

本計畫彙整全臺各縣市鄉村區土地所有權人數之面積及比例(表 3-8)，結果發現 6 人以上共有土地的面積比例為 23.4%，約佔所有土地的四分之一，其中以彰化縣、雲林縣、嘉義縣、臺南市、高雄市、澎湖縣的比例最高。而這些縣市不僅土地產權複雜度高，鄉村區的區數與面積亦高(圖 3-1)，顯示此問題在這些縣市最嚴重也最難處理，亦是最極需解決的問題。

二、小面積鄉村區面積佔大多數

本研究結果發現面積小於 3 公頃的鄉村區數約佔總數的 38.72%(表 4-1)，3-5 公頃約佔 21.75%，兩者加總後可發現，小於 5 公頃的鄉村區約佔總數的 60.46%，意味著未來鄉村區更新的對象以 5 公頃以下者居多。而面積 5~10 公頃的鄉村區數約佔 22.15%，另外超過 10 公頃約佔 17.38%。此結果顯示出，未來約 39.54%的鄉村區採局部更新的方式辦理，可減少參與人員的複雜度，並提高辦理成效。

三、都市對鄉村區發展之影響

經統計臺灣鄉村區與都市計畫區距離的結果發現，38.41%的鄉村區距離都市計畫區不到 1 公里(表 4-2)，這些鄉村區具有地價較高、交通方便、離就業市場近等特性，根據以往經驗及訪談的結果，是辦理農村社區土地重劃成功效益較佳的區域(財務上較易平衡，詳見臺南市政府地政局陳科長訪談，附 5-34 頁)，亦可能是未來辦理鄉村區更新成功機會較高的區域。

離都市計畫區較遠(3 公里以上)的鄉村區約佔 20.63%(表 4-2)，以本計畫調查的油車村為例，其土地不臨路(表 4-12)、無排水溝的比例偏高(表 4-14)，土地與建築物閒置(表 4-16、表 4-25)，且 50 年以上建築一層樓的建築(表 4-22、表 4-24)、屋況老舊破敗比例亦高(表 4-23)，顯示出其土地、公共設施與建築物都需要更新，以改善基礎生活環境，以維持生活品質。

離都市計畫區 1 至 3 公里的鄉村區數約佔 40.97%(表 4-2)，以本計畫調查的後宅里為例，相較於油車村，其土地不臨路(表 4-12)、無排水溝比例(表 4-14)、50 年以上(表 4-22)及屋況老舊破敗(表 4-23)比例都明顯較低。雖然如此，但仍有進行鄉村區更新之必要性。

四、鄉村區內土地面臨的困境

本計畫進行 12 個鄉村區的調查，調查結果發現區內土地面臨的困境包括土地完全不臨路或以私設巷道通往主要道路的比例為 28.34%(表 4-12)，臨路的道路寬度在 2m 以下者佔 27.19%(表 4-13)，無水溝的土地則有 30.32%(表 4-14)，閒置的土地佔 17.87%(表 4-16)，一塊土地中的空地比例介於 80~100%者佔 33.06%(表 4-19)。調查的結果整體的顯示出約有 30%的土地面臨不同的困境，極需解決，雖農村社區土地重劃可能是其解決方式之一，但在不同鄉村區屬性，仍有待更多的鄉村區更新機制，擴大解決這些問題。

五、鄉村區內建築物面臨的困境

本計畫共進行 12 個鄉村區的建築物調查，調查結果發現約有 15.28%的鐵皮建物(表 4-21)，屬於簡易搭設或附屬設施者佔 11.2%(表 4-20)；此外，屬於一層樓的建物比例高達 70.8%(表 4-24)，建物屋齡達 50 年以上者佔 45.1%(表 4-22)，屋況老舊破敗者佔 18.24%(表 4-23)，閒置的建物佔 24.3%(表 4-25)。上述調查結果可發現約有 2 成的建築物屬於老舊破敗，約有 1 成的建築附屬物採簡易材料搭設，這都是導致鄉村區看來破敗的主因之一。因此，鄉村區更新除了解決土地地權問題之外，期望亦可以同時思考如何解決建物及附屬物破敗之情形。

六、鄉村區居民對更新之認知困境

本計畫進行 12 個鄉村區居民對於鄉村區更新之認知調查，受調查者 76.4%超過 40 歲(表 4-29)，居住在社區超過 20 年以上者佔 76%(表 4-32)，77.1%受訪者是從小住區內或嫁到此居住，且 83.9%的受訪者或家人在鄉村區內擁有土地，顯示受訪者具有相當高的代表性，調查結果具有一定的可信度。

居民對土地問題認知方面，31.1%認為有土地占用問題(表 4-39)，主因包括不清楚土地界線、歷代佔用及隨意佔用為主(表 4-40)，約有 2 成的土地產權相當複雜(表 4-41)，主因是所有權人間意見分歧未整合(56.2%)(表 4-42)，以至於建物破舊無法改建、土地荒廢髒亂、佔用等(表 4-43)，58.8%受訪者表示會透過土地代書協助處理地權問題，約有 2 成的民眾會透過法院進行共有物分割，約 1 成會找建商合作，約 2 成會想要以社區土地重劃方式處理地權複雜的問題(表 4-44)。由此可知，居民皆認為土地地權的問題相當嚴重，僅 2 成希望透過土地重劃方式來處理，顯示出目前政府處理此問題，未獲得民眾充分的了解與信任，未來推動鄉村區更新時應思考如何克服此問題。

居民對公共設施認知方面，24.30%至 33.5%受訪者認為道路、公園、汙水處理、排水溝等公共設施較不足(表 4-35)，導致救災困難、淹水、家庭汙水汙染、缺乏運

動空間等(表 4-37)，其中高於 4 成居民認為主因是缺乏規劃、土地取得困難及缺乏建設經費(表 4-36)，高於 3 成的民眾認為應該取得公共設施用地(表 4-38)興建基礎設施。高達 66.53%的民眾認為應該由政府全責(表 4-47)，與民眾溝通、進行規劃，37.5%認為應全區規劃方式進行，亦有 20.1%支持容易者先做。然而，居民多數僅願意參與會議討論(70.9%)，僅 19.3%願意提供部分土地做為公共設施用地(表 4-49)。此結果顯示出民眾對於政府解決鄉村區公共設施不足問題具有高度的期待，過程中願意參與，對於規劃內容有所期待，部分民眾願意積極配合。

居民對建築物認知方面，23.3%的居民認為建築物破敗的情形嚴重(表 4-45)，其主因在於年輕多外出、導致無人居住管理，想改建時亦無經費、無必要性(表 4-46)。此調查結果意味著，鄉村區建築物重建必須符合使用需求，且在經費上應提供必要之協助。

第二節 鄉村區更新評估作業準則

綜上節分析結果可發現鄉村區因為區位不同造成產權複雜性亦不同，此外，鄉村區內土地、建築物、居民認知等皆面臨不同的困境。面對這些具有不同困境的鄉村區，本計畫研擬鄉村區更新評估作業準則，期以客觀、快速、簡易且便利的方式，初步辨識出具備鄉村區更新條件之區域，做為推動更新工作之對象，之後再配合現場調查評估其更新的方式及可行性。

鄉村區評估準則之研擬，主要考量兩個面向，分別是需求性與可行性，需求性的部分著重於居住需求、公共設施改善需求及土地問題解決需求，共有四項評估項目，分別是近五年人口成長率、區內道路寬度、排水溝設置情形、未臨路土地筆數等。可行性部分著重於土地地權、更新規劃、拆遷補償之可行性，因此共有四項評估項目，分別是土地產權單純性、空地比、公有及未登錄土地面積、一層樓建物比例。各項估項目之評估原則、評估建議標準、評估方式詳述如鄉村區更新評估作業準則說明表(表 5-1)，以下簡易說明各項評估項目擬定之緣由：

1. 近 5 年平均人口成長率

本計畫根據訪談結果，發現有多數鄉村區面臨嚴重人口外移的情形(如山崙里、油車村、廣興里、三甲里、玉峯里、後宅里等)，若人口成長率在近幾年內平均呈現正向成長者，顯示該區域對於土地與建物利用具有一定需求性，宜優先辦理更新。

2. 區內道路寬度

本計畫根據相關法規及農村社區土地重劃示範計畫推動成果之文獻回顧，並參考訪談結果及專家諮詢會之意見，以生活機能及地方需求為主，建議主要道路為 4m 以下，且安全考量下區內道路多為 2m 以下者，優先辦理更新。

3. 排水溝設置情形

透過現地調查及訪談發現，無排水溝設置比例偏高的鄉村區，經常會發生多處積水或路面漫淹的狀況(如南勢里、油車村等)，將會嚴重影響鄉村區安全與居民生活品質。

4. 未臨路土地筆數

根據鄉村區地籍圖面和現地調查、訪談的結果，未臨路土地筆數佔一定比例者(如南勢里等)，將會影響土地的利用，並延伸出產權複雜、占有等等問題，宜優先處理。

5. 土地產權單純性

根據相關土地法規等文獻回顧和訪談結果，可以發現 1 人擁有土地的比例越高時，溝通更新過程涉及的所有權人較少，較容易達成更新的共識，

也較容易推動後續的鄉村區更新。

6.空地比

透過現地調查及訪談結果，可以得知空地比越高，更新過程可能拆遷補償的情形越少，也較不會影響民眾的日常生活，成功推動更新機會自然會較高。

7.公有及未登錄土地比例

根據地籍資料統計分析及現地調查和訪談結果，發現鄉村區內公有及未登錄土地比例越多，更新後公共設施完善度較高、民眾的更新負擔較低，建議優先辦理更新。

8.一層樓建物比例

根據訪談及現地調查結果發現，當鄉村區內一層樓建物數量越多時，在更新時的拆遷補償、重建、整修總經費較低，故可行性較高。

進行鄉村區更新評估作業時，本計畫研擬鄉村區更新評估作業表，作業表共分成三個部分，第一部分為鄉村區更新地區基本資料，包括更新地點、更新地區總面積、戶數、人口數及同意人數、總土地筆數、總建築物筆數等基礎資料，其中同意人數應由申請單位自行調查後填入。另則需填報申請人及所在地縣市政府承辦人員及聯絡方式。第二部分為鄉村區更新評估項目，共有需求性與可行性等八項評估項目，評估者依評估建議基準進行評估，並勾選是否符合該項目標準。第三部分是綜合評估，依據需求性與可行性之符合項目，判斷應優先辦理、次優先辦理或暫緩辦理鄉村區更新，詳細的評估表參見表 5-2 及辦理鄉村區更新優先順序評估矩陣(表 5-3)。

表 5-1 鄉村區更新評估作業準則說明表

面 向	評估 項目	評估原則	評估建議標準	評估方式
需求 性	近 5 年 平均人 口成長 率	根據訪談結果，多數鄉村區面臨嚴重人口外移的情形，若人口成長率呈現正向成長者，顯示對於土地與建物利用具有一定需求性，優先辦理更新	1%以上	依據戶政事務所人口統計資料
	區內道 路寬度	生活機能考量若主要道路為 4m 以下，且安全考量下區內道路多為 2m 以下者，優先辦理更新	主要道路 4 m 以下，一般道路 2m 以下	以地籍圖配合空拍照片或 Google earth 進行測量
	排水溝 設置情 形	無排水溝設置且多處積水或路面漫淹者，將嚴重影響社區安全與生活品質，優先辦理更新	30%以上 (本研究調查平均值 30.32%)	空拍照片或 Google earth 進行判識
	未臨路 土地筆 數	未臨路土地筆數佔一定面積比例者，將影響土地利用，並延伸出產權複雜問題，優先辦理更新	5%以上 (本研究調查平均值 7.89%)	以地籍圖進行判識
可 行 性	土地產 權單純 性	1 人擁有土地的比例越高時，溝通更新過程涉及的所有權人較少，較容易達成更新的共識，優先辦理更新	1 人所有土地面積比例高於 55% 以上(本研究調查平均值 57.14%)	地籍資料統計計算
	空地比	空地比越高，更新過程可能拆遷補償的情形越少，成功機會較高，優先辦理更新	60%以上(本研究調查 61% 以上空地比土地約占鄉村區土地的 38.54%)	以地籍圖配合空拍照片或 Google earth 進行判識
	公有及 未登錄 土地比 例	公有及未登錄土地比例越多，更新後公共設施完善度較高、民眾的更新負擔較低，優先辦理更新	6%以上 (本研究調查平均值 6.25%)	以地籍資料進行計算
	一層樓 建物比 例	一層樓建物數量越多，拆遷補償、重建、整修總經費較低，可行性較高	70%以上 (本研究調查平均值 70.80%)	以地籍圖配合空拍照片或 Google earth 進行判識

註：評估建議標準，依本研究調查結果提列，後續正式採用時，建議召開相關會議確認之。

表 5-2 鄉村區更新評估作業表

鄉村 區更 新地 區基 本資 料	1. 更新地點：縣市 鄉鎮市(區) 村里		申請人：
	2. 更新地區總面積： 公頃		聯絡方式：
	3. 更新地區戶數： 戶		縣市政府承辦單位：
	4. 人口數： 人；同意人數： 人		縣政府承辦人：
	5. 總土地筆數： 筆		聯絡方式：
	6. 總建築物棟數： 筆		-
鄉村區更新評估			
需求 性	近五年人口 成長率	1%以上	☐ 符合 ☐ 不符合
	更新地區內 道路寬度	主要道路 4 m 以下，一般道路 2m 以下	☐ 符合 ☐ 不符合
	排水溝 設置情形	土地無設置排水溝面積佔總更新地區面積比 例達 30%以上	☐ 符合 ☐ 不符合
	未臨路 土地筆數	未臨路土地筆數佔總更新地區面積比例達 5% 以上	☐ 符合 ☐ 不符合
可行 性	土地產權 單純性	1 人所有土地面積佔總更新地區面積比例高於 55%以上	☐ 符合 ☐ 不符合
	空地比	更新地區空地比達 60%以上	☐ 符合 ☐ 不符合
	公有及未登 錄土地面積	公有及未登錄土地面積佔總更新地區面積比 例達 6%以上	☐ 符合 ☐ 不符合
	一層樓建物 比例	一層樓建物棟數佔更新地區總建築物棟數 70% 以上	☐ 符合 ☐ 不符合
綜合評估： 1. 需求性符合項數：_____項；可行性符合項數：_____項 2. ☐ 優先辦理鄉村區更新：需求性及可行性符合項數皆大於 3 項者 ☐ 次優先辦理鄉村區更新：需求性或可行性其中之一符合項數為 2 項，另一為 2 項以上者。 ☐ 暫緩辦理鄉村區更新：需求性或可行性符合項為 1 項者 3. 填表單位：_____ 填表人：_____ 日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日			

註：評估建議標準，依本研究調查結果提列，後續正式採用時，建議召開相關會議確認之。

表 5-3 辦理鄉村區更新優先順序評估矩陣表

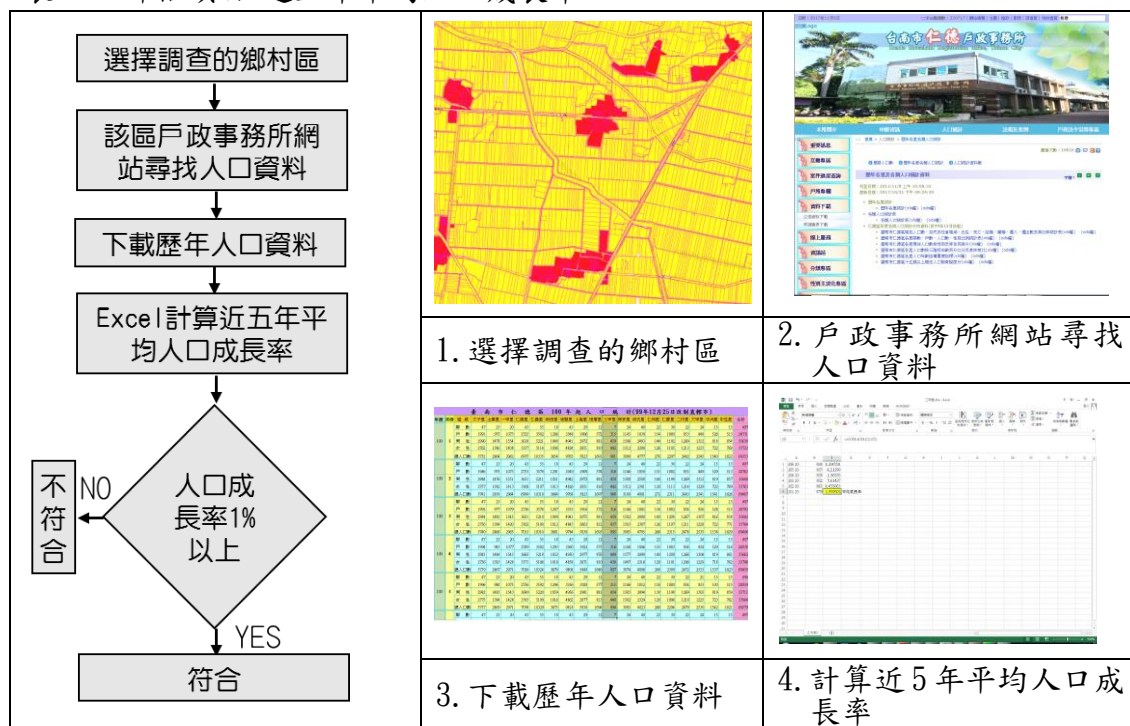
評估矩陣		可行性符合項數			
		4	3	2	1
需求 性符 合項 數	4	優先辦理	優先辦理	次優先辦理	暫緩辦理
	3	優先辦理	優先辦理	次優先辦理	暫緩辦理
	2	次優先辦理	次優先辦理	次優先辦理	暫緩辦理
	1	暫緩辦理	暫緩辦理	暫緩辦理	暫緩辦理

鄉村區更新評估作業準則的評估方式，使用可立即取得的資料進行評估，以本計畫調查之臺南市仁德區三甲里為例，操作說明如下：

一、近五年平均人口成長率

選擇調查的鄉村區後，於該區所在之戶政事務所網站尋找人口資料，下載歷年人口資料並計算近 5 年平均人口成長率(分別計算各 5 年的人口成長率¹，再取其平均值)，以臺南市仁德區三甲里為例，人口資料至臺南市仁德區戶政事務所之人口統計頁面可以下載歷年人口資料，分別計算 106 年 10 月至 101 年 10 月這 5 年間每年的人口成長率，再取其平均值，即可得知臺南市仁德區三甲里近 5 年平均人口成長率為 1.36%，達評估建議標準之「近 5 年平均人口成長率 1% 以上」，判斷符合該項目。

表 5-4 評估項目-近五年平均人口成長率

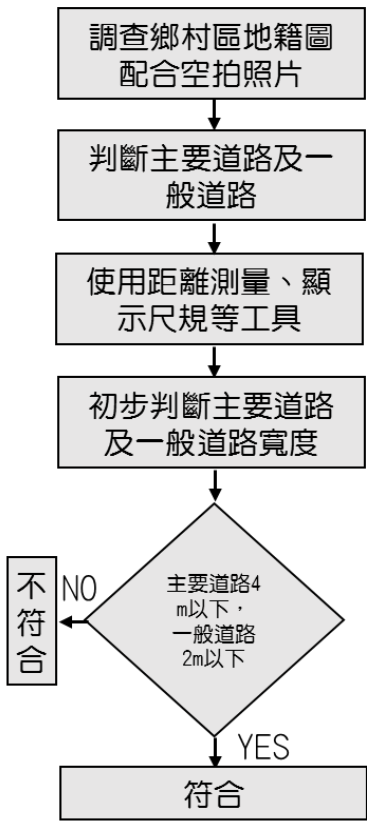


¹計算公式:人口成長率=(今年總人口數—去年總人口數)/去年總人口數x100%，

二、區內道路寬度

可用調查鄉村區地籍圖配合空拍照片或國土測繪雲、Google earth 等軟體輔助，取得相關圖資後先判斷主要道路及一般道路，並使用距離測量、顯示尺規等工具初步判斷主要道路及一般道路寬度，以臺南市仁德區三甲里為例，主要道路寬 10m，一般道路寬度寬 4m，不符合評估建議標準之「主要道路 4 m 以下，一般道路 2m 以下」標準。

表 5-5 評估項目-區內道路寬度

		
	1. 調查鄉村區地籍圖配合空拍照片或國土測繪雲、Google earth 等軟體輔助	2. 判斷主要道路及一般道路
		
不符合	3. 使用距離測量、顯示尺規等工具	4. 初步判斷主要道路及一般道路寬度

三、排水溝設置情形

使用調查鄉村區之空拍照片或國土測繪雲、Google earth 及 Google 街景等輔助進行判識，並配合地籍圖了解排水溝設置情形，最後使用 Excel 統計每筆土地之排水溝設置情形，以臺南市仁德區三甲里為例，「無排水溝」占 23.31%、「單側排水溝」占 17.29%、「雙側排水溝」59.40%，不符合評估建議標準之「無排水溝 30%以上」標準。

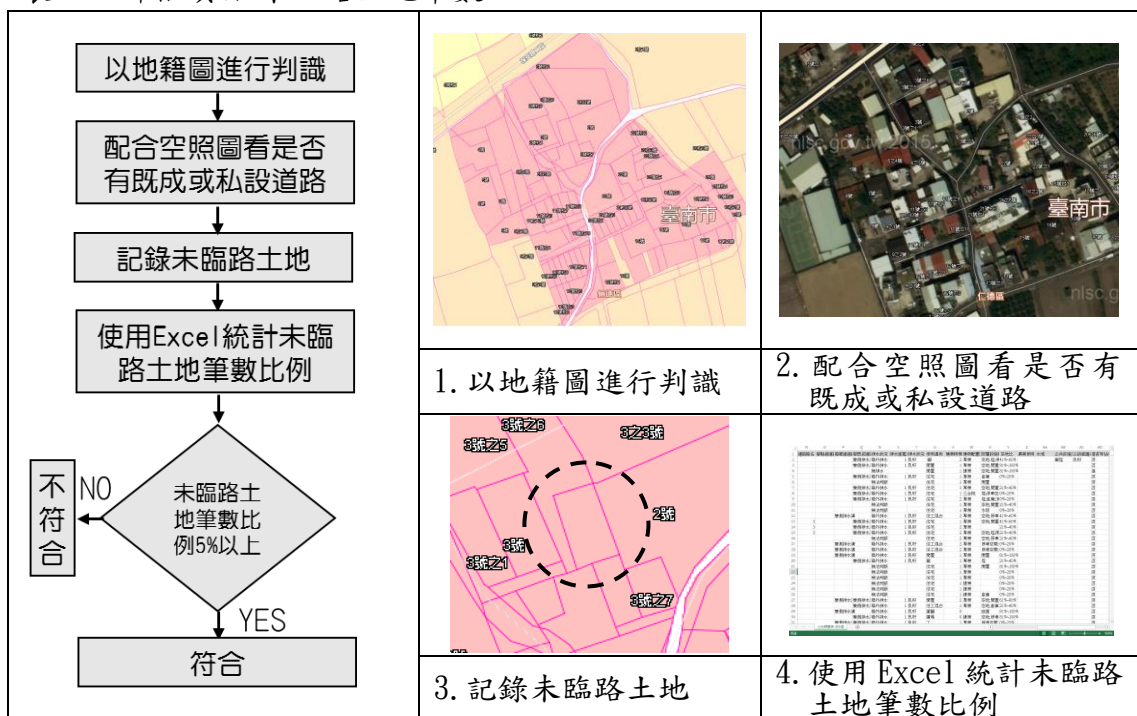
表 5-6 評估項目-排水溝設置情形



四、未臨路土地筆數

該項目以地籍圖為主進行判識，並配合空照圖確認是否有既成或私設道路，最後統計未臨路土地筆數比例，以臺南市仁德區三甲里為例，「完全不臨路」占 6.77%、「私設巷道通往主要道路」占 36.09%、「臨既成道路」57.14%，符合評估建議標準之「未臨路土地筆數比例 5%以上」標準。

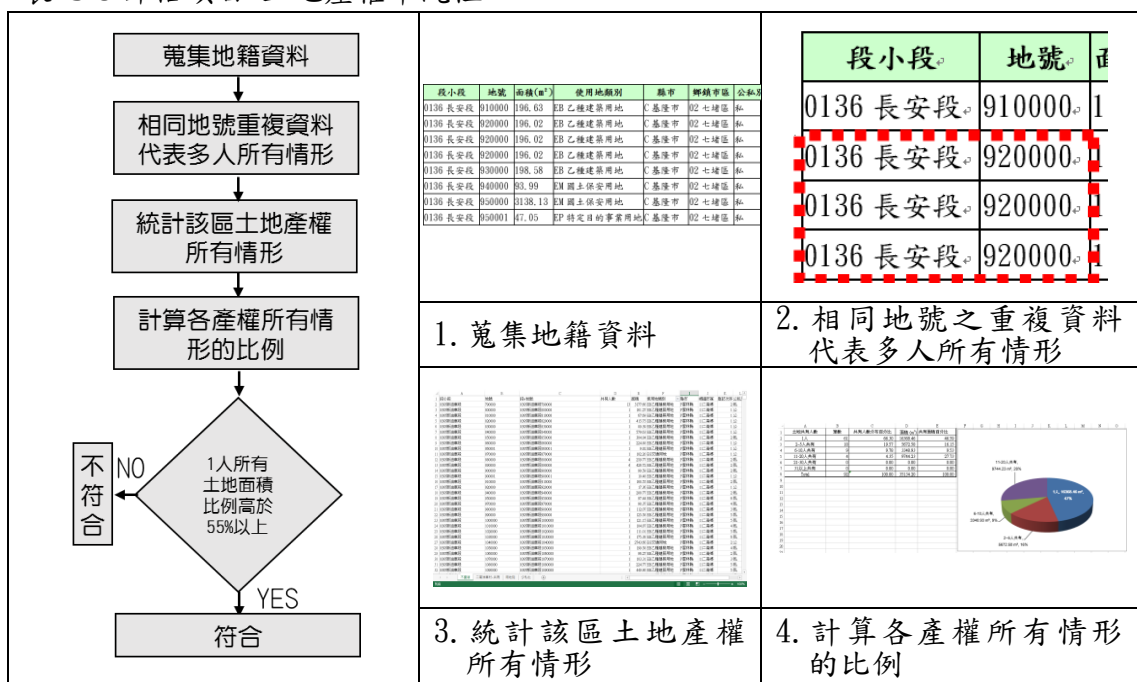
表 5-7 評估項目-未臨路土地筆數



五、土地產權單純性

需要以地籍資料統計，相同地號之重複資料代表多人所有情形，該地號越多重複資料代表越多人共有，統計該區土地產權所有情形後，即可計算各產權所有情形的比例，進而了解土地產權單純性。以臺南市仁德區三甲里為例，「1 人所有」占 58.80%、「2-5 人所有」占 39.75%、「6-10 人所有」1.45%，符合評估建議標準之「1 人所有土地面積比例高於 55%以上」標準。

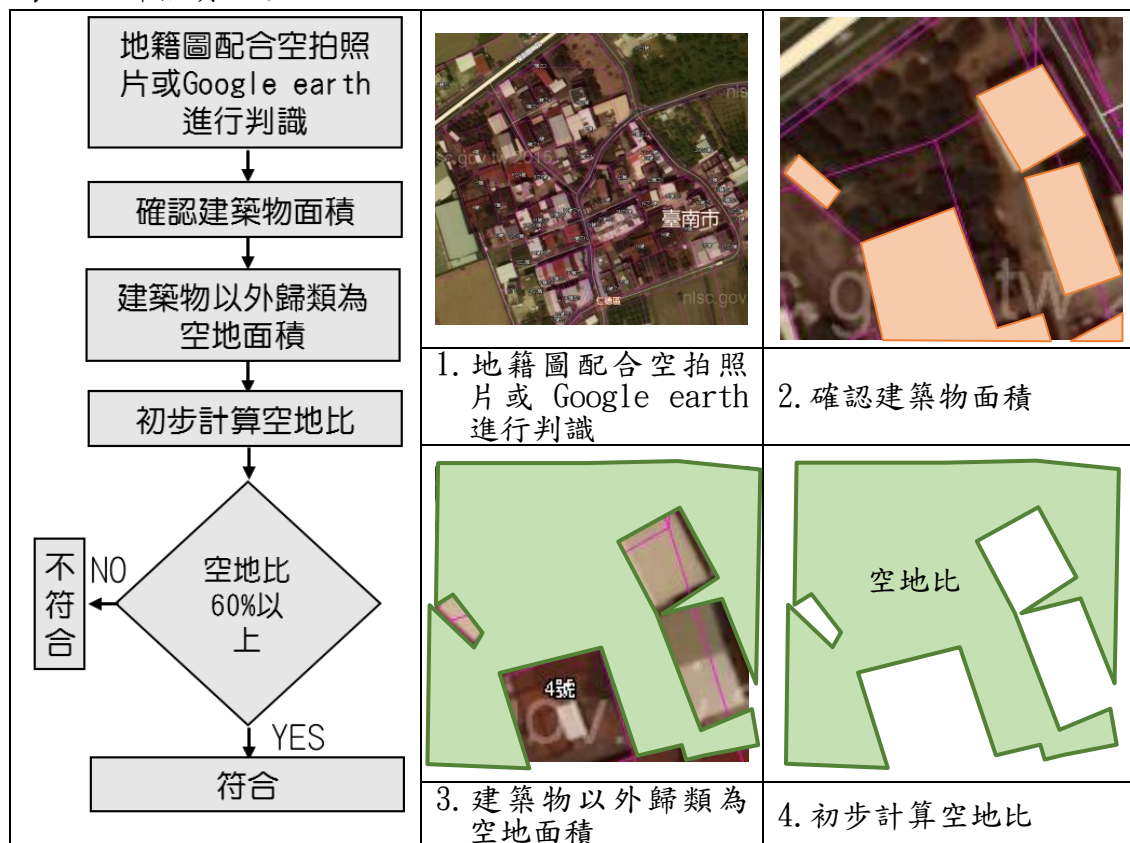
表 5-8 評估項目-土地產權單純性



六、空地比

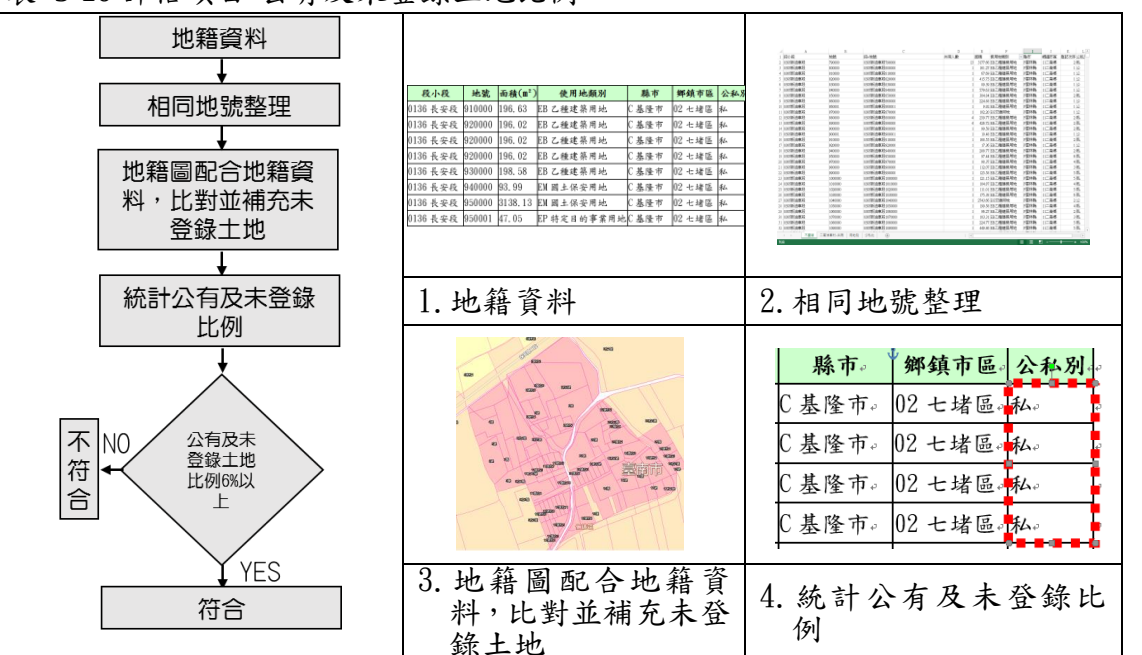
以地籍圖配合空拍照片或 Google earth 進行判識，先確認建築物面積後，將建築物以外歸類為空地面積，可初步計算空地比。以臺南市仁德區三甲里為例，「空地比 61% 以上」占 42.11%、「空地比 60% 以下」占 57.89% 較多，不符合評估建議標準之「空地比 60% 以上」標準。

表 5-9 評估項目-空地比



七、公有及未登錄土地面積比例

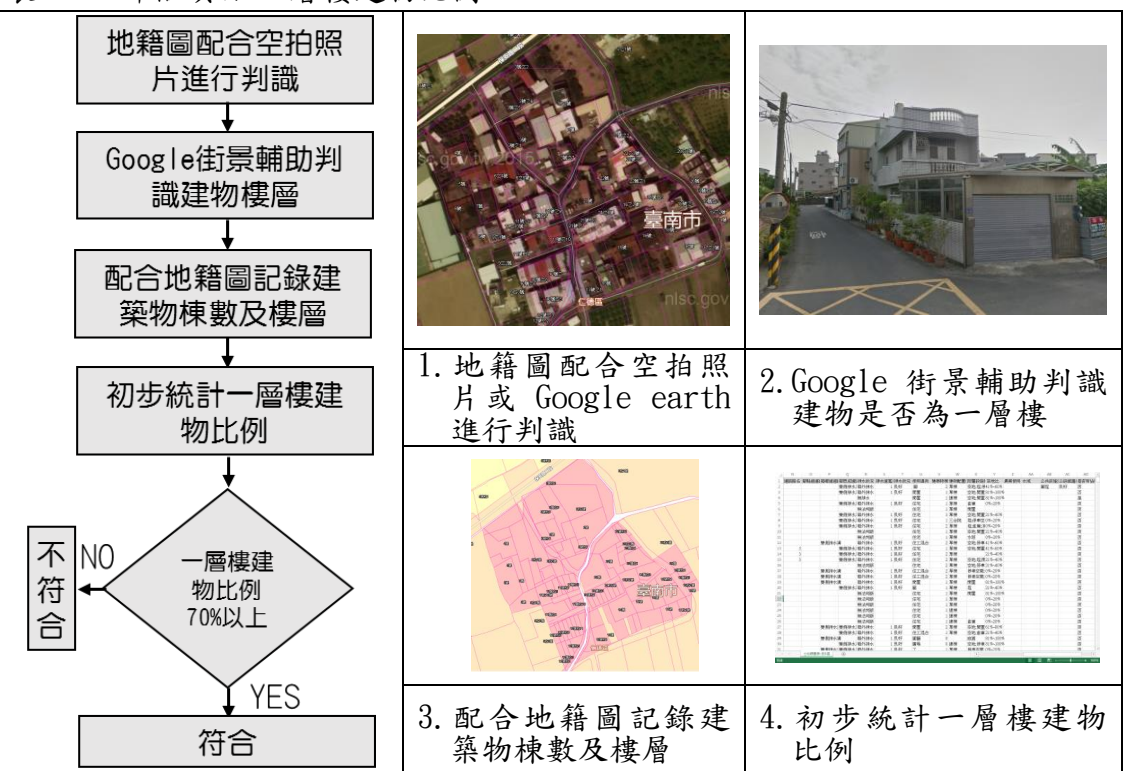
以地籍資料進行計算，先對相同地號整理避免重複計算的問題，之後以地籍圖配合地籍資料，比對並補充未登錄土地，最後統計公有及未登錄比例。以臺南市仁德區三甲里為例，「公有及未登錄土地」占 0.07%、「私有土地」占 99.93%，不符合評估建議標準之「公有及未登錄土地比例 6% 以上」標準。



八、一層樓建物比例

以地籍圖配合空拍照片或 Google earth 進行判識，並以 Google 街景輔助判識建物是否為一層樓，可配合地籍圖記錄建築物棟數及樓層，初步統計一層樓建物比例。以臺南市仁德區三甲里為例，「一層樓」占 80.50%、「二層樓」占 7.30%、「三層樓」占 12.20%，符合評估建議標準之「一層樓建物比例 70%以上」標準。

表 5-11 評估項目-一層樓建物比例



九、綜合評估：

臺南市仁德區三甲里經鄉村區更新評估表(表 5-2)評估後，需求性符合 2 項，而可行性也符合 2 項，依辦理鄉村區更新優先順序評估矩陣表(表 5-3)可以判斷該區屬於「次優先辦理」鄉村區更新區間。

第六章 鄉村區更新問題之解決對策、相關法令研修

方向及改善策略

本計畫所探討的鄉村區更新是指「非都市土地使用分區中之鄉村區，其未經土地重劃且具有更新必要性者，以鄉村區更新促進農村社區土地合理利用，改善生活環境品質」。截至目前為止，對於鄉村區更新政策之推動尚未有完整法令可供依循，然而就鄉村區土地重劃的經驗及本計畫進行土地、公共設施、建築物、居民意見調查結果來看，四者在鄉村區中皆呈現不同的問題，必須透過系統性的策略規劃，提出建議的解決方式，以及相關法令研修方向、改善策略等，有鑑於相關策略需有相關母法可遵循，可朝新訂鄉村區更新條例方向進行，再續訂相關子法，為利有效推動鄉村區更新，政府相關單位亦可研提中長程施政計畫據以辦理。

農村社區土地重劃雖然也屬於鄉村區更新的範疇，但作為更新的手段有所不足，故本計畫分別針對鄉村區更新提出「鄉村區更新地區之共有土地整合」、「鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建」、「鄉村區更新地區老舊建築更新」等三個面向之相關建議。

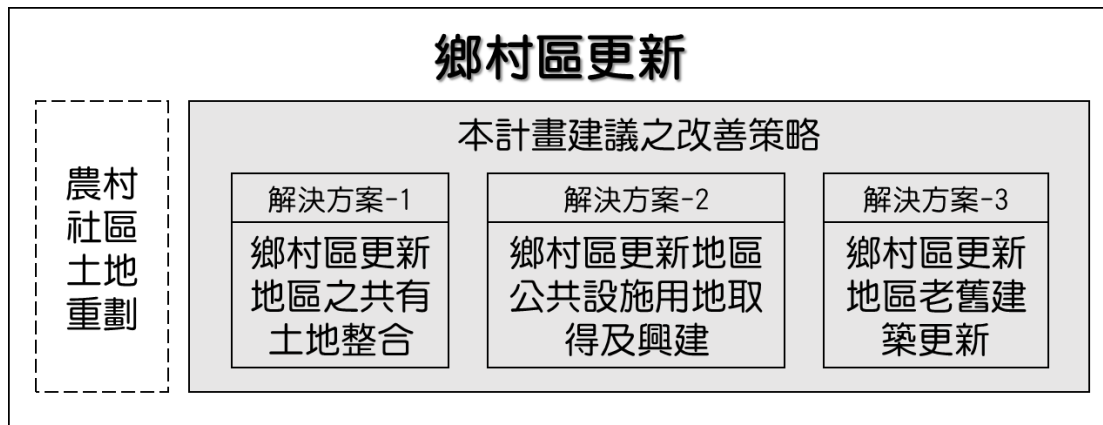


圖 6-1 鄉村區更新建議之改善策略架構圖

第一節 鄉村區更新地區之共有土地整合

土地法第 34 條 1 及祭祀公業條例第 33 條規定，均提供共有土地處分機制。礙因土地共有人無法凝聚共識、額外財力負擔、土地情感、土地利用價值、及法律層面等綜合因素，不願意或無法完成其土地處分。倘若以共有物分割方式解決土地問題，則需全體同意方得辦理，造成鄉村區土地產權日益複雜化且難以解決。經綜合考量後，本計畫建議以基礎公共設施建設(以道路與水溝為主)補助機制，促使土地所有權人對於未來之土地規劃利用，具有共同之願景，解決部分土地產權複雜化問題，達成鄉村區土地活化及公共設施建設之目標。具體的構想說明如下：

一、土地所權人意願整合

本計畫調查結果發現，大部分的民眾對於鄉村區更新或土地重劃的認知不足，加上宣導不足，民眾容易對於鄉村區更新有所誤解，無法形成社會風氣，將降低鄉村區更新政策之成效。因此，本計畫建議以專案委託辦理方式，成立鄉村區更新輔導團，負責鄉村區更新宣導，例如說明會、參訪、文宣、網站宣傳等，並協助各區推動鄉村區更新前、中、後各項疑義問題之處理；協助政府相關單位進行鄉村區更新之先期規劃工作與聯繫、溝通、說明會等事務；以及鄉村區更新執行過程中各項行政業務、工程之督導整備工作，以及成效紀錄、宣傳等。

二、申請鄉村區更新之共有土地整合補助

本計畫建議以補助共有土地整合、更新先期規劃、基礎工程設計費補助、更新工程費補助等方式，引導鄉村區居民及縣市政府推展更新事務。因此，必須設定審核制度，讓有意辦理鄉村區更新者提出申請，由政府相關單位進行審核，另可亦可設定申請者的條件，例如必須先經過「鄉村區更新評估原則評審」列為「優先辦理」的區域才受理申請。此外，審查的過程可思考採取內部審查或委員會審查的方式辦理。經審查通過之鄉村區，政府相關單位才投入相關資源協助辦理更新相關事務。

三、鄉村區更新先期規劃與共有土地整合

鄉村區更新的先期規劃工作與共有土地整合兩者相當的緊密，先辦理先期規劃的目的是為了讓參與者了解更新後土地分配、公共設施設置情形、更新後的風貌，以提高其更新意願。更重要的是，規劃結果可作為地籍協議分割、調解分割或判決共有物分割之參考，避免共有土地整合與先期規畫內容脫鉤。待共有土地整合完畢後，再次調整先期規劃內容，並進行基礎建設工程設計(以道路與水溝為主)，設計圖說經政府相關單位審視後，補助更新區興辦基礎公共設施工程(以道路與水溝為主)。此外，若鄉村區更新是透過建商、土地代書等進行地主、土地之整合者，為增加其辦理的意願，建議研擬「鄉村區更新獎勵辦法」，以補助基礎公共設施(以道路與水溝為主)建設經費方式，提高建商辦理鄉村區更新之意願。

四、鄉村區更新基礎建設工程設計與工程

鄉村區更新基礎建設工程設計與興建工程所需之補助經費除中央補助款之外，仍需各地方政府依各自財力分級編列配合款辦理，由政府相關單位辦理補助、輔導與督導作業，縣市政府執行的方式辦理。

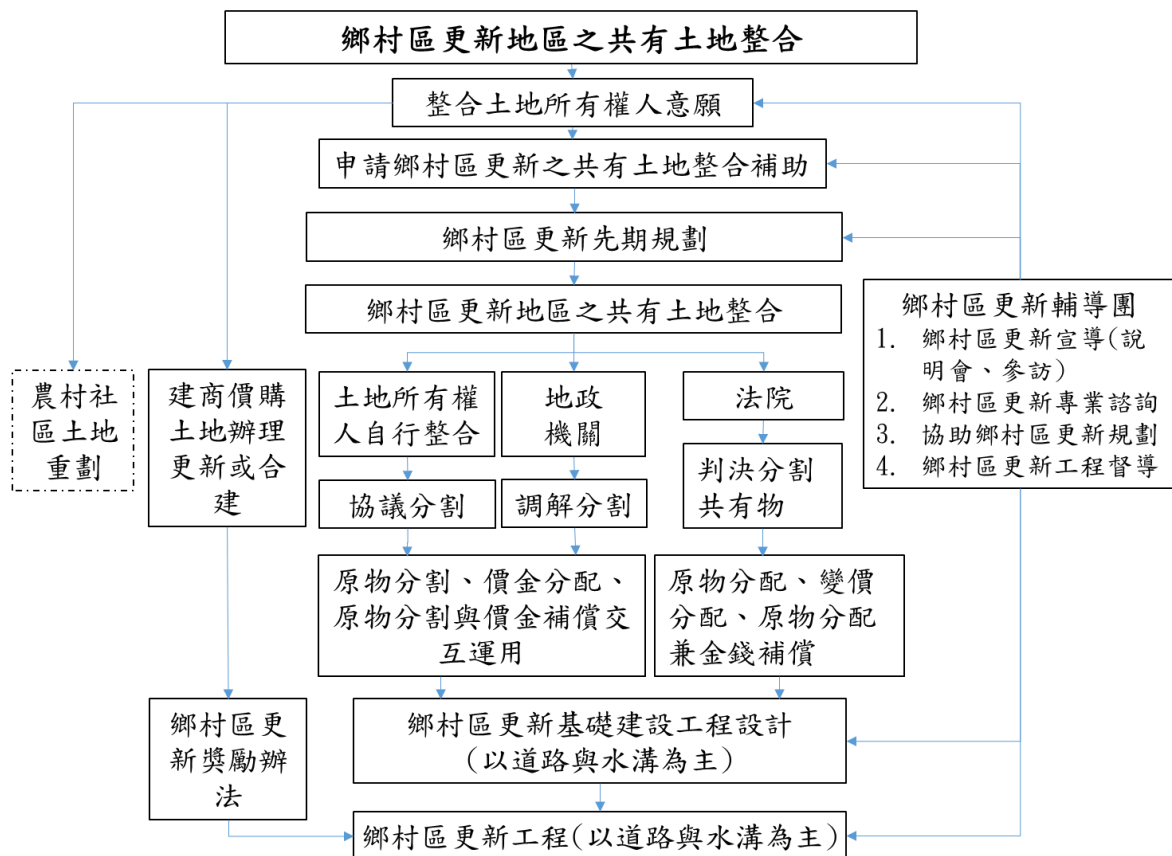


圖 6-2 鄉村區更新地區之共有土地整合推動程序圖

第二節 鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建

本計畫調查 12 個鄉村後發現民眾認為公園、汙水設施、球場、排水溝、道路等公共設施是目前鄉村區缺乏的公共設施，為加速鄉村區公共設施之興建，建議以補助設計監造與工程費的方式，以增加辦理誘因，促進鄉村區基礎公共建設之完善。辦理方式建議如下：

一、整合土地所有權人意願

本計畫同樣建議可以專案委託辦理方式，透過鄉村區更新輔導團，協助推動鄉村區更新宣導，例如說明會、參訪、文宣、網站宣傳等，提高民眾對於鄉村區更新之認知。另外，對於已有意願之區域，可採專人專案輔導的方式，協助鄉村區居民辦理相關事宜，解決民眾對於法令、行政程序不熟悉之困境。

二、申請鄉村區更新之公共設施興建補助

鄉村區提出鄉村區更新之公共設施興建補助可能有兩種申請者，第一種是已辦理其它相關鄉村區更新者(如鄉村區更新地區之共有土地整合)，另一則是尚未辦理者，純粹進行公共設施興建，建議上述兩者應有不同的補助標準，以曾辦理相關鄉村區更新者較高。

三、取得公共設施土地

對於申請鄉村區更新之公共設施興建補助之區域，應由縣市政府協助取得公共設施用地，目前的執行方式包括土地交換分合、政府價購、土地徵收或私有土地所有權人捐贈政府等方式。待取得土地後，再向政府相關單位申請設計監造與工程費補助。

四、鄉村區更新地區公共設施工程設計監造與工程補助

同樣的，公共設施工程設計監造與工程所需之補助經費除中央補助款之外，仍需各地方政府依各自財力分級編列配合款辦理，並由政府相關單位辦理補助、輔導與督導作業，縣市政府執行方式辦理。

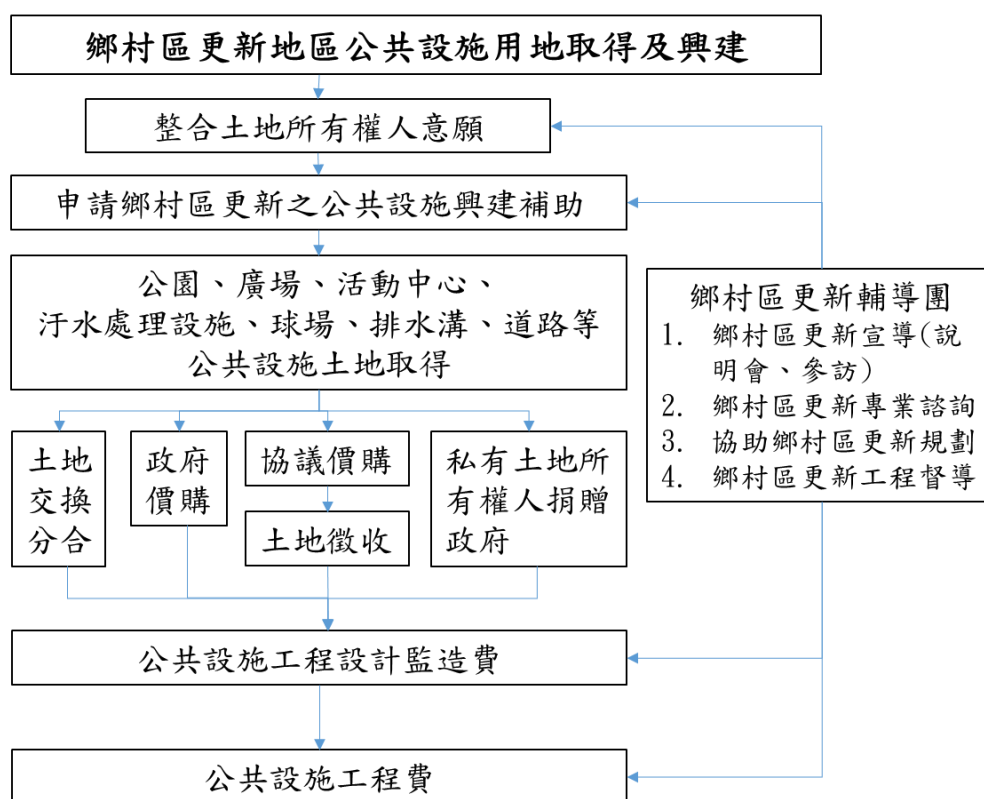


圖 6-3 鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建推動程序圖

第三節 鄉村區更新地區老舊建築更新

鄉村區的老舊建築重建或整建的補助機制包括取得建築線指定後，重建為合法建築，若是屬於中低收入戶的老舊建築，則可申請「中低收入老人修繕住屋補助」，協助建築本體及室內空間之修繕。若是位於農生再生地區的老舊建築，則可聯合十個以上住宅單位（原住民族或離島地區五個以上）共同申請個別宅院之住宅興建、住宅修繕、庭院改善補助。對於鄉村區更新地區之建物則尚無補助機制，本計畫建議於研訂鄉村更新條例時，配合訂定下列相關補助辦法，其辦理方式如下：

一、整合土地所有權人意願及申請鄉村區更新之老舊建築更新補助

首先建議由專案委託團隊更新輔導團，協助推動鄉村區更新及補助宣導，提高民眾對於鄉村區更新之認知及申請補助。申請資格建議應有所限制，特別僅允許已通過或完成「鄉村區更新地區之共有土地整合」之鄉村區可申請此補助，目的在於補助更新過程中的拆遷戶，提高其參與鄉村區更新之意願，同時加速老舊住宅之更新，改善更新區之風貌及提高生活品質。

二、配合鄉村區更新拆遷補償辦法

建議新訂此辦法，其目的在於補助鄉村區更新過程中拆遷戶所遭受的損害，降低其損失，進而提高參與更新意願。本計畫參考推動都市更新時，針對更新地區拆遷補償方式，思考鄉村區更新時面臨拆遷補償之因應對策。其中「臺中市辦理都市更新拆遷補償及獎勵金發放作業自治條例」，針對須拆除或遷移土地改良物、動力機具、設備、人口及營業損失等之拆遷補償費及獎勵金發放之計算標準、計算方式、發放方式制定的規範。對於鄉村區更新拆遷補償，也許可參考此做法，訂定「配合鄉村區更新拆遷補償辦法」，促進更新業務之推展與成效之擴張。

三、加速鄉村區更新地區住宅重整建補助辦法

建議新訂辦法，加速鄉村區老舊建築更新，改善其風貌，針對參與更新並有意重建建築物者，給予適當的補助。補助辦法中建議適用對象為參與鄉村區更新之土地或建物所有權人，補助標準可參考 921 大地震災後相關住宅重建獎勵補助，針對住宅之修建、重建、新建及改建，每一住宅單位提供適當補助。同時規範住宅單位之建物樣式(包括造型、屋頂、材料、色彩等)及周邊景觀(包括庭院、圍牆、鋪面、植栽等)，以及說明辦理經費補助權責單位、申請方式、核銷方式等。

四、鄉村區更新地區建物重建貸款利息補貼辦法

建議新訂辦法，針對必須申請建築物重建或整建貸款之偏遠地區低收入者，提供利息補貼，以加速偏遠地區之鄉村區更新。

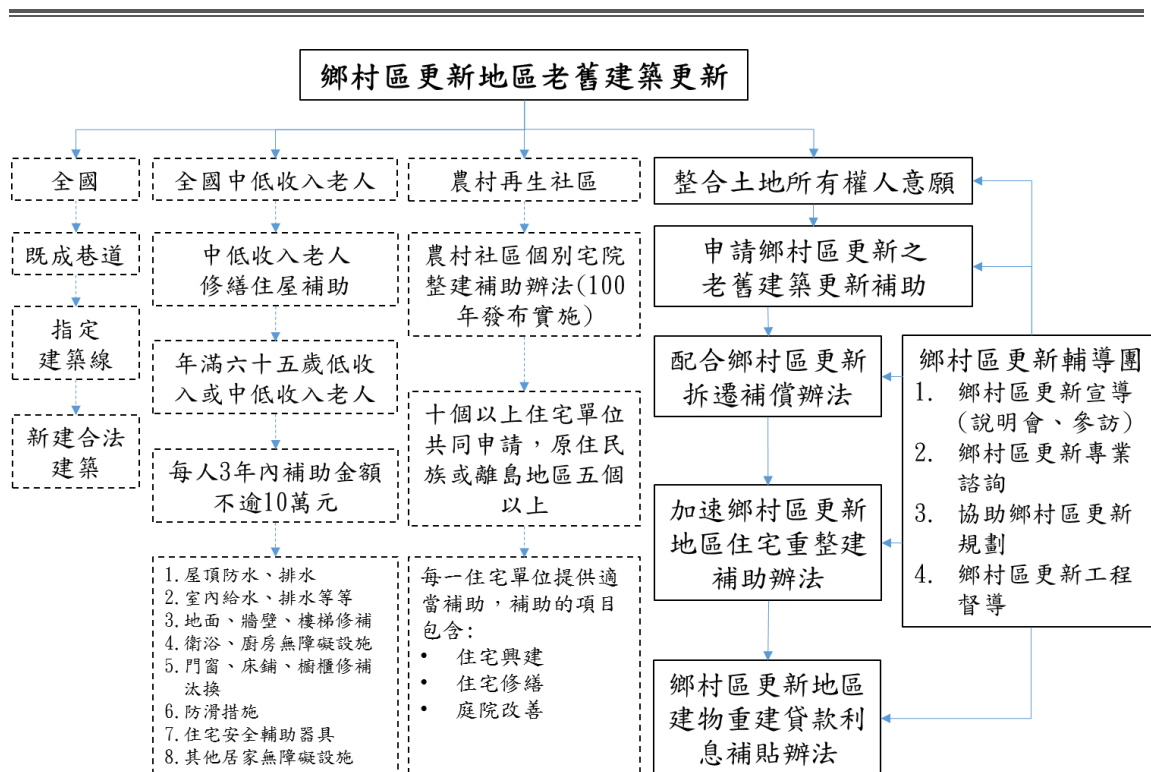


圖 6-4 鄉村區更新地區老舊建築更新推動程序圖

第七章 結論與建議

第一節 結論

本計畫主題為鄉村區土地問題分析與解決方案探討，經本計畫統計資料、現地調查、訪問及專家座談會，分別歸納出全國鄉村區資料統計分析、鄉村區內土地面向、建築物面向、居民認知面向之結論，以及鄉村區更新問題之解決對策研究結論，分別詳述如下：

- 一、本計畫彙整全國各縣市鄉村區土地所有權人數之面積及比例，結果發現 6 人以上共有土地的面積比例為 23.4%，約佔所有土地的四分之一，顯示全國鄉村區土地產權複雜，其中以彰化縣、雲林縣、嘉義縣、臺南市、高雄市、澎湖縣產權複雜度較高。而這些縣市不僅土地產權複雜度高，鄉村區的區數與面積也較多，屬於鄉村區共有土地問題較嚴重之縣市，宜優先辦理相關鄉村區更新。另外，經統計全國鄉村區與都市計畫區距離的結果發現，38.41%的鄉村區距離都市計畫區不到 1 公里，離都市計畫區較遠(3 公里以上)的鄉村區約佔 20.63%，離都市計畫區 1 至 3 公里的鄉村區數約佔 40.97%，宜依據鄉村區距離都市的遠近及當地的文化、生態、地景及產業結構，對不同類型的鄉村區制訂不同的問題處理策略，並嘗試增加偏遠鄉村區更新的誘因，提升民眾更新意願。
- 二、本計畫進行 12 個鄉村區的調查，調查結果發現區內土地面臨的困境包括土地完全不臨路或以私設巷道通往主要道路的比例為 28.34%，臨路的道路寬度在 2m 以下者佔 27.19%，無水溝的土地則有 30.32%，閒置的土地佔 17.87%。此結果顯示鄉村區土地受到完全不臨路或以私設巷道通往主要道路之影響，使用鄉村區土地利用較無效率，需有鄉村區整體規劃，俾解決土地利用困難之問題。
- 三、本計畫共進行 12 個鄉村區的建築物調查，調查結果發現約有 15.28%的鐵皮建物，屬於簡易搭設或附屬設施者佔 11.2%，屬於一層樓的建物比例高達 70.8%，建物屋齡達 50 年以上者佔 45.1%，屋況老舊破敗者佔 18.24%，閒置的建物佔 24.3%。綜合調查結果粗估約有 2 成的建築物屬於老舊破敗，另約有 1 成的建築附屬物採簡易材料搭設，這都是導致鄉村區景觀破敗的主因之一。而鄉村區更新搭配建築物整建或重建是解決鄉村區景觀破敗問題的方法之一，可透

過訂定鄉村區老舊建築更新補助相關辦法，及配套措施，應可有效改善鄉村區風貌。

四、12 個鄉村區居民對於鄉村區更新之認知調查結果發現，31.1%居民認為有土地占用問題，主因包括不清楚土地界線、歷代佔用及隨意佔用為主，約有兩成的土地產權相當複雜，原因是在於所有權人間意見分歧未整合(56.2%)，以至於建物破舊無法改建、土地荒廢髒亂、佔用等，58.8%受訪者表示會透過土地代書協助處理地權問題，約有 2 成的民眾會透過法院進行共有物分割，約 1 成會找建商合作，約 2 成會想要以社區土地重劃方式處理地權複雜的問題。由此可知，居民皆認為土地地權複雜的問題相當嚴重，政府部門可透過鄉村區更新方式解決土地共有的問題。

居民對公共設施認知方面，24.30%至 33.5%受訪者認為道路、公園、汙水處理、排水溝等公共設施較不足，導致救災困難、淹水、家庭汙水汙染、缺乏運動空間等，其中高於四成居民認為主因是缺乏規劃、土地取得困難及缺乏建設經費，高於三成的民眾認為應該取得公共設施用地興建基礎設施。高達 66.53%的民眾認為應該由政府全責，並與民眾溝通、進行規劃，37.5%認為應全區規劃方式進行，亦有 20.1%支持容易者先做。然而，居民多數僅願意參與會議討論(70.9%)，僅 19.3%願意提供部分土地做為公共設施用地。此結果顯示出民眾對於政府解決鄉村區公共設施不足問題具有高度的期待，改善過程中民眾願意參與，且對於規劃內容有所期待，部分民眾願意積極配合。另外，居民對建築物認知方面，23.3%的居民認為建築物破敗的情形嚴重，主因在於年輕多外出，導致無人居住管理，想改建時亦無經費與必要性。此調查結果意味著，鄉村區建築物重建必須符合民眾使用需求，且在經費上應提供必要之協助。

五、鄉村區更新可思考從「鄉村區更新地區之共有土地整合」、「鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建」、「鄉村區更新地區老舊建築更新」等三個面向進行問題的解決。共有土地之整合部分，可從土地所權人意願整合、發展申請鄉村區更新之共有土地整合補助機制、補助鄉村區更新先期規劃與共有土地整合、補助鄉村區更新基礎建設工程設計與工程(以道路及排水溝為主)等方式加速共有土地整合。公共設施用地取得及興建部分，則可透過整合土地所有權人意願、發展申請鄉村區更新之公共設施興建補助機制、縣市府協助取得公共設施土地、補助鄉村區更新地區公共設施工程規劃設計與建設等方式，提高公共設施服務水準。老舊建築更新部分則可採行整合土地所有權人意願及申請鄉村區更新之老舊建築更新補助、配合鄉村區更新拆遷補償、加速鄉村區更新地區住宅重整建補助、鄉村區更新地區建物重建貸款利息補貼

等方式，加速推動鄉村區更新地區老舊建築之更替。

第二節 建議與未來研究方向

一、鄉村區更新機制之先期試驗分析

本計畫已提出鄉村區更新之評估準則，並提出強化土地、公共設施、建築物及民眾意願之操作建議，期望提高鄉村區更新之成功機會。建議延續此架構，選擇適當的鄉村區進行更新演練模擬，以利於後續具體可行之鄉村區更新操作機制之研訂。

二、鄉村區更新實施體制之建立

鄉村區的土地、公共設施、建築物正面臨各種不同的問題，雖然目前透過農村社區土地重劃、農村再生可改善部分的鄉村區的問題，然而其餘問題仍缺乏有效的政策工具與推動體制來解決，建議必要時可研訂鄉村區更新條例及其相關行政規則、辦法等，建構完整鄉村區更新實施法令及體制。