鄉村更新法制與實務執行作業之探討

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 :謝靜琪、陳思宏
顧　　問:林瑞東、高立新
協 同 團 隊:東昇工程顧問有限公司
劉美旭 總經理
張恭湖 副總經理
陳心怡 副理
專 案 助 理:張麟翰、黃惇婉

中華民國一〇七年十一月

摘　要

現行非都市土地之鄉村區，依 105 年 1 月公布之國土計畫法，以及 107 年 4 月 30 日公告實施全國國土計畫，將依地理特性被劃入「農業發展地區」或「城鄉發展地區」，惟對其普遍存在地籍形狀不方整、道路狹小彎曲、土地利用及建物改建困難等問題則仍有待解決。因此，在國土計畫法之架構下，如何推動鄉村更新工作，以解決既有問題，使鄉村區有健全發展之契機。

為解決鄉村區土地之各項問題，並延續 106 年度「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」之研究成果，本研究透過彙整國內外歷年土地發展政策、土地管制、鄉村更新政策、開發回饋、更新方式等面向之文獻，並研析國內外鄉村更新法規制度、相關法令以及國土計畫法相關法令資訊，進行 5 個鄉村更新案例分析以及 2 區鄉村區土地現況實務模擬演練，各界人士之意見蒐集部分進行深度訪談、專家問卷調及專家座談會，聚焦於鄉村更新法制及執行機制之檢討，並在經過反覆討論後提出鄉村區更新創新機制。

鄉村區更新創新機制之主要核心概念是政府以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權，達到鼓勵自發性整合分割共有產權的目的。其次，經由調整鄉村區範圍之做法，由政府預算興闢必要的公共設施，以利後續新建或更新建築。此方式的優點為民眾負擔較低，並降低了土地炒作的空間，且不需大興土木，僅公共設施部分需要拆遷更新。

本研究所提之鄉村更新創新機制，除建議在國土計畫法之土地使用管制相關法規中，制定鄉村區更新之範圍調整原則及鄉村區更新之建築用地限制以外，建議修正「農村社區土地重劃條例」及「農村再生條例」部分條文，以及研訂「鄉村區更新創新機制示範作業要點」，以納入未來推動國土計畫實行時，修正相關法規。

1. 在不擴大鄉村區範圍之前提下，須調整鄉村區之範圍邊界時，建議依現行非都市土地使用管制規則第 35-1 條之規定，增加因地制宜之認定，並經會勘單位認為確有必要者劃入鄉村區。
2. 建議修正「農村社區土地重劃條例」第 11 條，調降非建築用地負擔比例至百分之三十，且工程費、拆遷補償費、行政業務費及規劃設計費由政府負擔，不納入共同負擔之計算；第 16 條增列建築用地因負擔減少之面積，依其減少面積發給差額地價。
3. 「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」第 2 點建議增列辦理鄉村區更新社區，三年內辦理農村再生計畫，並經主管機關核定通過。
4. 鄉村更新未來應朝法制化辦理，建議研擬「鄉村區更新創新機制示範作業要點」等，然立法需經縝密過程、時間較為冗長。本研究建議先以既有「農村

社區土地重劃條例」進行條文增(修)訂，推動「鄉村更新試辦計畫」進行案例實際操作。

關鍵詞: 鄉村更新、鄉村區、國土計畫、農村社區土地重劃

Abstract

According to Spatial Planning Act published on January of 2016 and National Spatial Plan implemented since April, 30th in 2018, current rural areas in non-urban land will be classified as “Agricultural development area” or “Urban and rural development area” based on geographical characteristics. However, several issues such as the ubiquitous cadastral shape, narrow roads, land use and difficulties in building reconstruction remain to be resolved. Therefore, in order to improve rural development as a whole, it is quite essential to address clearly how to enhance promotion of rural regeneration and solve existing problems under the framework of the National Spatial Plan.

In order to solve land-related problems in rural areas and continue the research of the “Land Problems Analysis and Solution in Rural Areas Project” last year, this study has synthesized case studies and literatures related to domestic and international land development policies, land management, rural renewal policies, land development incentives or subsidies, etc., and also analyzed domestic and foreign laws and regulations regarding rural renewal, relevant action plans, legal cases, laws and regulations related to the Spatial Planning Act. In particulate, we carried out 5 case studies on topics of rural renewal and development; also practiced and evaluated different simulating scenarios of the rural land planning in two districts. In order to collect opinion from different aspects, we conducted in-depth interviews to collect, sent out expert questionnaires and held expert panels. The discussing subjects are focusing on reviewing current rural renewal legal system and implementation mechanism. Based on integrated discussion results, we proposed a rural renewal innovative mechanism.

The core concept of the rural area renewal innovative mechanism is that the government should increase incentives by providing funds for public facilities construction and compensation of property rights exchanges, in order to encourage and achieve the objective of spontaneous integration and division of common property rights. Secondly, through adjusting the administrative boundary of rural areas and government budget incentives for necessary public facilities, it can facilitate the subsequent construction or renovation of buildings effectively. Benefits of this method includes (but not limited to) that residents carry low financial burden, the room for land speculation could be reduced, and there is no need for large-scale construction,

particularly, perhaps only public facilities need to be demolished or remodeled.

The rural renewal innovative mechanism proposed by this research has indicated that the guideline of rural land readjustment and building restriction when doing rural renewal should be included into land use management part of the Spatial Planning Act. It also suggests that part of the provisions of the “Farmland Readjustment Act” and “ Rural Rejuvenation Act” should be amended. The “Directions of Rural Renewal Innovative Mechanisms" should be developed and practiced with the implementation of the National Spatial Plan in the future. Here are a few specific points:

1. On the premise of not extending area range, if re-delimitation is required, it is recommended to suit the implementation of policy measures to local conditions according to Regulations on Non-urban Land Use Control, Article 35-1. It is deemed necessary as well to require the appraisal and approval from governmental land survey institutes.
2. This study suggests amending the Article 11 of “Farmland Readjustment Act.” In particular, the non-building cover ration should be reduced lower than 30 %, compensation for demolition, administrative expenses and planning, and design fees shall be provided by the government and shall not be considered as part of sharing costs. Additionally, Article 16 shall have few additional provisions, which are declaring the decreasing area range of building land and compensate land price difference by area ratio .
3. It is recommended to add the rural community renewal into Para.2 of “Directions of Site Investigation for Farmland Readjustment Act, then implement by rural regeneration plans within three years, and be approved by the competent authorities.
4. The rural renewal should be handled by institutionalized approach in the future, which could be developed “ Directions of Rural Renewal Innovative Mechanisms.” However, the legislative procedure has a strict step-by-step process and will take longer time to run through. Thus, this study strongly suggests starting with amendment of “Farmland Readjustment Act” and then practices cases by cases through promoting “ Rural Area Renewal Pilot Project.”

Keywords: rural renewal, rural area, National Spatial Plan, rural land consolidation

目　　錄

第一章 緒論 1-1

第一節 研究緣起與目的 1-1
第二節 研究目標 1-1
第三節 研究內容及方法 1-1
第四節 研究進度說明 1-3
第五節 研究流程 1-4

第二章 文獻回顧與探討 2-1

第一節 國內歷年土地發展及相關政策 2-1
第二節 國內土地政策文獻探討 2-4
壹、現行鄉村區定義及相關法令規定 2-4
貳、農村再生條例中之農村再生發展區 2-6
一、農村再生計畫 2-6
二、農村再生發展區 2-8
參、農村社區土地重劃 2-11
一、104 年以前農村社區土地重劃實施之條件、回饋內容與負擔比例 2-15
二、104 年以後結合農村再生之農村社區土地重劃實施之條件、回饋內容與負擔比例 2-28
第三節 國外土地政策及法規制度探討 2-34
壹、德國土地發展政策及更新方式 2-34
一、德國歷年土地發展及鄉村更新政策 2-34
二、德國土地更新方式及開發回饋 2-35
三、德國土地管制政策 2-39
四、德國土地發展經驗與借鏡 2-43
貳、日本土地發展政策及更新方式 2-44
一、日本歷年土地發展及鄉村更新政策 2-44
二、日本土地更新方式及開發回饋 2-47
三、日本土地管制政策 2-51
四、日本土地發展經驗與借鏡 2-53

第三章 國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較 3-1

第一節 國土計畫法中與鄉村區相關部分 3-2
壹、鄉村區在國土計畫法之農業發展區及城鄉發展區之劃設原則 3-2
貳、農業發展區之土地使用指導事項 3-4
參、城鄉發展地區之土地使用指導事項 3-5
第二節 國內鄉村更新法令之分析 3-8
壹、地籍調整 3-8
一、擴大鄉村區範圍 3-8
二、不擴大鄉村區範圍 3-13
貳、不涉及地籍調整 3-17
一、農村建設與再生 3-17
第三節 國外鄉村更新相關法令 3-19
壹、德國國鄉村更新相關法令 3-19
一、德國鄉村更新相關法規體系及內容探討 3-19
二、德國相關法制與我國現行法間差異比較 3-25
貳、日本鄉村更新法規制度探討 3-29
一、日本鄉村更新相關法規體系及內容探討 3-29
二、日本相關法制與我國現行法間差異比較 3-30

第四章 鄉村更新案例蒐集與分析 4-1

第一節【案例 1：南投縣南投市營南農村社區土地重劃】 4-1
第二節【案例 2：南投縣埔里鎮大湳農村社區土地重劃】 4-6
第三節【案例 3：臺南市七股區十分塭農村社區土地重劃】 4-9
第四節【案例 4：臺南市柳營區五軍營農村社區土地重劃】 4-13
第五節【案例 5：彰化縣埔鹽鄉大有農村再生計畫】 4-18
第六節 案例分析結果檢討與建議 4-22

第五章 鄉村區土地現況實務模擬演練作業 5-1

第一節 鄉村區面臨主要問題及模擬演練案例選取 5-1
第二節 模擬演練案例 5-5
第三節 模擬演練結果之檢討與建議 5-43

第六章 專家學者及各界人士之意見蒐集分析 6-1

第一節 各界人士之意見蒐集 6-1

壹、訪談對象、方法與內容 6-1

貳、訪談內容結果彙整 6-2

第二節 第一次專家問卷 6-11

第三節 第二次專家問卷 6-21

第四節 專家座談會 6-32

第五節 專家學者及各界人士意見分析 6-34

第七章 國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案 7-1

第一節 現行農村社區土地重劃辦理鄉村更新之課題 7-1

第二節 國土計畫架構下鄉村更新政策推動方案 7-6

第三節 國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案 7-10

第八章 結論與建議 8-1

第一節 結論 8-1

第二節 建議與未來研究方向 8-5

參考資料 參-1

附錄 1. 審查意見參處情形對照表 ..... 附 1-1

附錄 2. 歷次工作會議會議紀錄 ..... 附 2-1

附錄 3. 各界人士之深度訪談內容 ..... 附 3-1

附錄 4. 各界人士之深度訪談紀錄 ..... 附 4-1

附錄 5. 專家問卷調查資料 ..... 附 5-1

附錄 6. 專家座談會會議紀錄 ..... 附 6-1

圖 目 錄

圖 1-1 研究流程圖 1-4
圖 2-1 德國整合鄉村發展計畫的施政架構 2-36
圖 2-2 日本土地區畫整理的機制 2-49
圖 3-1 推動鄉村更新之法制作業架構圖 3-2
圖 3-2 德國鄉村更新相關法令結構圖 3-19
圖 4-1 南投縣南投市營南農村社區地理位置圖 4-2
圖 4-2 南投縣南投市營南農村社區重劃後土地使用分區圖 4-3
圖 4-3 南投縣南投市營南農村社區重劃後土地使用編定圖 4-3
圖 4-4 南投縣南投市營南農村社區重劃後道路系統圖 4-4
圖 4-5 南投縣南投市營南農村社區重劃後地籍與現況圖 4-4
圖 4-6 南投縣埔里鎮大湳農村社區地理位置圖 4-6
圖 4-7 南投縣埔里鎮大湳農村社區重劃成果圖 4-7
圖 4-8 臺南市七股區十分塭農村社區地理位置圖 4-10
圖 4-9 臺南市七股區十分塭農村社區重劃前後地籍對照圖 4-10
圖 4-10 臺南市七股區十分塭農村社區重劃成果圖 4-11
圖 4-11 臺南市七股區十分塭農村社區與農地重劃位置圖 4-12
圖 4-12 臺南市柳營區五軍營農村社區與農村再生計畫關係圖 4-13
圖 4-13 臺南市柳營區五軍營農村社區地理位置圖 4-14
圖 4-14 臺南市柳營區五軍營農村社區土地使用分區及編定圖 4-15
圖 4-15 臺南市柳營區五軍營農村社區重劃後全區配置圖 4-16
圖 4-16 彰化縣埔鹽鄉大有農村再生範圍圖 4-18
圖 4-17 彰化縣埔鹽鄉大有農村再生功能分區圖 4-19
圖 4-18 彰化縣埔鹽鄉大有農村再生點位及成果照片 4-20
圖 5-1 鄉村區更新模擬場址遴選流程圖 5-4
圖 5-2 彰化縣埔鹽鄉大有村模擬範圍與農村再生關係圖 5-6
圖 5-3 彰化縣埔鹽鄉大有村地籍套繪實測地形圖 5-8
圖 5-4 彰化縣埔鹽鄉大有村現況使用照片圖 5-9
圖 5-5 彰化縣埔鹽鄉大有村土地使用分區、編定及權屬分析圖 5-10
圖 5-6 彰化縣埔鹽鄉大有社區鄉村更新演練步驟示意圖 5-11
圖 5-7 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1~A-4 模擬基地範圍圖 5-12
圖 5-8 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1 演練基地基本圖說 5-14
圖 5-9 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-2 演練基地基本圖說 5-15

圖 5-10 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-3 演練基地基本圖說.....5-16
圖 5-11 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-4 演練基地基本圖說.....5-17
圖 5-12 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1 更新模擬配置圖.....5-19
圖 5-13 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-2 更新模擬配置圖.....5-19
圖 5-14 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-3 更新模擬配置圖.....5-20
圖 5-15 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-4 更新模擬配置圖.....5-20
圖 5-16 彰化縣埔鹽鄉大有社區近三年土地交易位置圖.....5-23
圖 5-17 彰化縣埔鹽鄉大有村更新前地籍圖.....5-29
圖 5-18 彰化縣埔鹽鄉大有村更新後地籍模擬分配示意圖.....5-29
圖 5-19 臺南市鹽水區後宅社區模擬基地範圍說明圖.....5-30
圖 5-20 臺南市鹽水區後宅社區演練基地地籍套繪實測地形圖.....5-32
圖 5-21 臺南市鹽水區後宅社區演練基地現況使用照片圖.....5-33
圖 5-22 臺南市鹽水區後宅社區演練基地土地使用分區、編定及權屬分析圖5-34
圖 5-23 臺南市鹽水區後宅社區演練基地規劃配置模擬圖（公設 16%）..5-35
圖 5-24 臺南市鹽水區後宅社區鄉村更新演練步驟示意圖.....5-36
圖 5-25 臺南市鹽水區後宅社區近三年土地交易位置圖.....5-39
圖 5-26 臺南市鹽水區後宅社區演練基地更新前地籍圖.....5-42
圖 5-27 臺南市鹽水區後宅社區演練基地更新後地籍模擬分配示意圖....5-42
圖 7-1 國土計畫法下之鄉村更新機制架構圖.....7-9

表 目 錄

表 1-1 工作執行期程 1-3
表 2-1 已辦理農村社區土地重劃建設地區 2-13
表 2-2 16 個農村社區土地重劃地區重劃後建地增加超過 1.5 倍 2-27
表 2-3 農村社區土地重劃地區重劃後建地增加超過 1.5 倍的社區數占
當年辦理重劃數之比例 2-28
表 4-1 鄉村更新案例法令、程序及財務綜整表 4-21
表 5-1 106 年鄉村區各案例共有面積比例分析表 5-3
表 5-2 模擬演練重點說明表 5-5
表 5-3 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A1~A4 演練基地基礎資料分析表 5-13
表 5-4 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1~A-4 演練基地公共設施比例分析表 ... 5-18
表 5-5 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1~A-4 演練基地建地分析表 5-21
表 5-6 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1~A-4 演練基地更新費預估表 5-21
表 5-7 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1~A-4 演練基地綜合分析表 5-22
表 5-8 彰化縣埔鹽鄉大有社區近三年土地實價登錄交易內容 5-23
表 5-9 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1 模擬基地財務試算表 5-25
表 5-10 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-2 模擬基地財務試算表 5-26
表 5-11 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-3 模擬基地財務試算表 5-27
表 5-12 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-4 模擬基地財務試算表 5-28
表 5-13 臺南市鹽水區後宅社區既有土地權屬及編定表 5-31
表 5-14 臺南市鹽水區後宅社區既有建地與非建地比例 5-37
表 5-15 臺南市鹽水區後宅社區演練基地更新後建地及公共設施比例分析表 5-38
表 5-16 臺南市鹽水區後宅社區演練基地更新費用概估表 5-38
表 5-17 臺南市鹽水區後宅社區近三年土地實價登錄交易內容 5-39
表 5-18 臺南市鹽水區後宅社區演練基地財務試算表 5-40
表 5-18 臺南市鹽水區後宅社區演練基地財務試算表(續) 5-41
表 5-19 鄉村區更新基地條件與辦理方式之模擬試算綜整比較表 5-44
表 6-1 訪談之各界人士名單 6-1
表 6-2 訪談日期及人員表 6-2
表 6-3 第一次專家問卷調查對象 6-11
表 6-4 鄉村區更新輔導團成立之必要性 6-12
表 6-5 鄉村區更新輔導團之工作內容排序表 6-13
表 6-6 整合土地所有權人意願之單位排序表 6-14

表 6-7 加速整合土地所有權人意願之方法排序表 6-15
表 6-8 促進鄉村區土地與公共設施更新之補助排序表 6-16
表 6-9 小面積之鄉村更新之範圍表 6-17
表 6-10 小面積鄉村更新範圍內公共設施排序表 6-18
表 6-11 易受災區以區段徵收推動鄉村更新之可行性 6-19
表 6-12 老舊建物拆遷之補償 6-19
表 6-13 老舊建物拆遷補助經費主要來源表 6-20
表 6-14 第二次專家問卷調查對象 6-21
表 6-15 鄉村更新之創新機制之不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則 6-23
表 6-16 以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因 6-24
表 6-17 採用使用編定變更之許可條件 6-26
表 6-18 代辦自發性整合分割共有產權之土地交換分合的單位 6-27
表 6-19 產權變更方式 6-28
表 6-20 土地所有權人同意比例 6-29
表 6-21 鄉村更新之主管單位與法規體系 6-30
表 6-22 專家座談會議程 6-33

本研究工作期限自合約起始日 107 年 2 月 2 日至 107 年 11 月 30 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	概況（對照頁數）	完成期限	實際完成日期	審查日期
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	2/1	1/31	2/12
		1-2	籌組工作團隊					
		1-3	107 年 2 月 1 日前提送。					
期中報告書進度	文獻回顧與探討	2-1	國內外歷年土地發展政策、土地管制、鄉村更新政策、開發回饋、更新方式等面向之文獻蒐集與探討	100%	已完成並通過審查	5/25	5/25	6/7
	國內外相關鄉村更新法令蒐集彙整	2-2	蒐集及分析與本研究議題相關之國內外鄉村更新法規制度等資料，以供我國鄉村更新法規制度、政策方向之參考					
		2-3	蒐集國土計畫法相關子法、配套措施及相關研究成果，以明確掌握國土空間劃設與鄉村更新發展之關聯性。					
	鄉村更新案例蒐集彙整及分析	2-4	案例選定與資料蒐集：蒐集歷年政府辦理農村相關計畫(如：農村再生、農村社區土地重劃)之執行策略與推動方向，分析檢討鄉村更新跨域合作機制。					
		2-5	案例分析與探討：分別就法令面、程序面、財務面或其他事項等各種面向，分析探討各階段作業之關鍵因素。					
	選定 2 個鄉村區辦理土地現況實務模擬演練作業及初步現地測量、調查	2-6	就 106 年度「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」委託研究案，所調查 12 個鄉村區(或其他適合之地區)中，選定 2 個特定範圍區(選定方式應					

			考量未來國土功能分區，如：城鄉發展地區或農業發展地區範圍內)進行土地現況實務模擬演練作業及初步現地測量、調查。					
	各界人士之意見蒐集	2-7	就過去已完成農村相關計畫(如：農村再生、農村社區土地重劃)之地方意見領袖、政府部門相關人員、業界人士之訪談(至少 12 位)，並將相關意見綜整及分析。					
	完成專家問卷調查與分析	2-8	辦理專家問卷調查及問卷分析(有效問卷至少 12 份)，調查對象主要針對熟悉鄉村更新法令、執行作業之政府部門、學界或業界之專家。					
期末報告書進度	文獻回顧與探討	3-1	國內外歷年土地發展政策、土地管制、鄉村更新政策、開發回饋、更新方式等面向之文獻蒐集與探討。	100%	P.2-1 至 P.2-54	10/15	10/15	10/25
	國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較。	3-2	蒐集及分析與本研究議題相關之國內外鄉村更新法規制度等資料，以供我國鄉村更新法規制度、政策方向之參考		P.3-8 至 P.3-31			
		3-3	蒐集國土計畫法相關子法、配套措施及相關研究成果，以明確掌握國土空間劃設與鄉村更新發展之關聯性。		P.3-1 至 P.3-7			
	鄉村更新案例蒐集分析與探討。	3-4	案例選定與資料蒐集：蒐集歷年政府辦理農村相關計畫(如：農村再生、農村社區土地重劃)之執行策略與推動方向，分析檢討鄉村更新跨域合作機制。		P.4-1 至 P.4-23			
		3-5	案例分析與探討：分別就法令面、程序面、財務面或其他事項等各種面向，分析探討各階段作業之關鍵因素。		P.4-1 至 P.4-23			
	2 個特定範圍鄉村區土地現況實務模擬演練成	3-6	就 106 年度「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」委託研究案，所調查		P.5-1 至 P.5-44			

	果，提出具體的作業流程及相關作業問題探討。		12 個鄉村區(或其他適合之地區)中，選定 2 個特定範圍區(選定方式應考量未來國土功能分區，如：城鄉發展地區或農業發展地區範圍內)進行模擬演練。					
		3-7	對選定模擬演練之鄉村區，辦理地上物、排水、道路及土地使用狀況等實地簡易測量，繪製適當比例之現況平面圖(套繪地籍圖)，進行現地調查及問題瞭解，透過現行法令及政策，模擬解決其土地問題，提出具體的作業流程，藉以探討法令限制、不足或阻礙鄉村更新作業進行之各項因素。		P.5-1 至 P.5-44			
	彙整分析各界人士之意見。	3-8	就過去已完成農村相關計畫(如：農村再生、農村社區土地重劃)之地方意見領袖、政府部門相關人員、業界人士之訪談(至少 12 位)，並將相關意見綜整及分析。		P.6-1 至 P.6-10，附錄 3、附錄 4			
	專家問卷調查與分析及召開專家座談會 1 次。	3-9	專家問卷(有效問卷至少 12 份)：調查對象主要針對熟悉鄉村更新法令、執行作業之政府部門、學界或業界之專家進行調查及問卷分析。		P.6-11 至 P.6-31，附錄 5			
		3-10	召開 1 次專家座談會：研議鄉村更新之法令研(修)訂及政策推動方向。		P.6-32 至 P.6-34，附錄 6			
	提出國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案。	3-11	綜整所有文獻資料、實務模擬演練及專家意見，提出國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案。		P.7-1 至 P.7-11			

本研究依勞務採購契約第 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：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討自主查核表

填表日期：107 年 11 月 26 日

計畫名稱		鄉村更新法制與實務執行作業之探討	
自我評估		**查核項目**	**查核時間點及查核情形**
	期中階段	1. 文獻回顧與探討	1. 107 年 5 月 23 日計畫主持人第一次稽核通過.
		2. 國內外相關鄉村更新法令蒐集彙整	2. 107 年 5 月 24 日計畫顧問林瑞東第一次稽核通過。
		3. 鄉村更新案例蒐集彙整及分析	
		4. 選定 2 個鄉村區辦理土地現況實務模擬演練作業及初步現地測量、調查	3. 107 年 7 月 3 日計畫主持人第二次稽核通過.
		5. 各界人士之意見蒐集(深度訪談，至少 12 位)	4. 107 年 7 月 4 日計畫顧問林瑞東第二次稽核通過。
		6. 完成專家問卷調查與分析(至少 12 份)	
	期末階段	1. 文獻回顧與探討	1. 107 年 10 月 14 日計畫主持人第一次稽核通過。
		2. 國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較。	2. 107 年 10 月 14 日計畫顧問林瑞東第一次稽核通過。
		3. 鄉村更新案例蒐集分析與探討。	
		4. 2 個特定範圍鄉村區土地現況實務模擬演練成果，提出具體的作業流程及相關作業問題探討。	3. 107 年 11 月 7 日計畫主持人第二次稽核通過。
		5. 彙整分析各界人士之意見(深度訪談)(至少 12 位)。	4. 107 年 11 月 7 日計畫顧問林瑞東第二次稽核通過。
		6. 專家問卷調查與分析(有效問卷至少 12 份)及召開專家座談會 1 次。	5. 107 年 11 月 16 日計畫主持人第三次稽核通過。
		7. 提出國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案。	6. 107 年 11 月 16 日計畫顧問林瑞東第三次稽核通過。

第一章 緒論

第一節 研究緣起與目的

國土計畫法業於105 年1 月公布，為我國空間計畫與土地使用管理體制一大革新，依該法第 45 條之規定，中央政府應於施行後 2 年，公告實施全國國土計畫，屆時非都市土地之鄉村區，將依地理特性被劃入「農業發展地區」或「城鄉發展地區」，惟對其普遍存在地籍形狀不方整、道路狹小彎曲、土地利用及建物改建困難等問題則仍有待解決。因此，在國土計畫法之架構下，如何推動鄉村更新工作，以解決既有問題，使鄉村區有健全發展之契機。

為解決鄉村區土地之各項問題，並延續 106 年度「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」之研究成果，本研究選定特定鄉村區進行鄉村更新作業之模擬操作，聚焦於鄉村更新法制及執行機制之檢討，並提出國土計畫架構下具體的鄉村更新作業流程、法令研修建議及鄉村更新政策推動方案。

第二節 研究目標

國土計畫法公布之後，未來鄉村區之定位勢必會配合國土計畫法進行更動，與此同時，近年農地利用的管制趨於嚴格，使鄉村開發重回鄉村區，成為鄉村區更新的契機，並可善用此機會加速台灣鄉村區的更新，重新塑造鄉村區土地更新之形象。依據前述之鄉村更新契機，以及本研究服務需求書之說明，本研究執行目標旨在:

一、在國土計畫架構下，提出鄉村區更新作業流程、配套法規與政策

二、延續 106 年研究成果，提出可行性具體操作方式

第三節 研究內容及方法

本研究工作內容包括文獻回顧與探討、國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較、鄉村更新案例蒐集與實務作業之研析、專家問卷調查與分析及召開專家座談會、提出鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案等。詳細內容說明如下：

一、文獻回顧與探討：國內外歷年土地發展政策、土地管制、鄉村更新政策、開發回饋、更新方式等面向之文獻蒐集與探討。

二、國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較：

（一）蒐集及分析與本研究議題相關之國內外鄉村更新法規制度等

資料，以供我國鄉村更新法規制度、政策方向之參考。

(二)蒐集國土計畫法相關子法、配套措施及相關研究成果，以明確掌握國土空間劃設與鄉村更新發展之關聯性。

三、鄉村更新案例蒐集與實務作業之研析

(一)鄉村更新案例蒐集與分析：

1. 案例選定與資料蒐集：蒐集歷年政府辦理農村相關計畫(如：農村再生、農村社區土地重劃)之執行策略與推動方向，分析檢討鄉村更新跨域合作機制。

2. 案例分析與探討：分別就法令面、程序面、財務面或其他事項等各種面向，分析探討各階段作業之關鍵因素。

(二) 鄉村區土地現況實務模擬演練作業：

1. 就 106 年度「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」委託研究案，所調查 12 個鄉村區(或其他適合之地區)中，選定 2 個特定範圍區(選定方式應考量未來國土功能分區，如：城鄉發展地區或農業發展地區範圍內)進行模擬演練。

2. 對選定模擬演練之鄉村區，辦理地上物、排水、道路及土地使用狀況等實地簡易測量，繪製適當比例之現況平面圖(套繪地籍圖)，進行現地調查及問題瞭解，透過現行法令及政策，模擬解決其土地問題，提出具體的作業流程，藉以探討法令限制、不足或阻礙鄉村更新作業進行之各項因素。

(三)各界人士之意見蒐集(深度訪談)：就過去已完成農村相關計畫(如：農村再生、農村社區土地重劃)之地方意見領袖、政府部門相關人員、業界人士之訪談(以上至少 12 位)，並將相關意見綜整及分析。

四、專家問卷調查與分析及召開專家座談會

(一)專家問卷(有效問卷至少 12 份)：調查對象主要針對熟悉鄉村更新法令、執行作業之政府部門、學界或業界之專家進行調查及問卷分析。

(二)召開 1 次專家座談會：研議鄉村更新之法令研(修)訂及政策推動方向。

五、提出國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案。

第四節 研究進度說明

本研究執行期程自合約起始日(107 年 2 月 2 日)起至 107 年 11 月 30 日止，各階段作業完成期限如下：

一、工作計畫書(含鄉村區模擬演練執行作業)：決標後 15 日曆天內提送 1 式 2 份。
二、期中報告書：107 年 5 月 25 日前提送 1 式 10 份。
三、期末報告書：107 年 10 月 15 日前提送 1 式 10 份。
四、期中(末)報告書修正：依機關通知期限完成修正。
五、期末報告書審定：107 年 11 月 20 日前經機關完成審定。
六、成果報告書：107 年 11 月 30 日前提交。

表 1-1 工作執行期程

執行期程 / 工作項目		107 年										
		1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月
一、文獻回顧與探討												
二、國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較												
(一)蒐集及分析國內外鄉村更新法規制度												
(二)蒐集國土計畫法相關子法、配套及研究												
三、鄉村更新案例蒐集與實務作業之研析												
(一)鄉村更新案例蒐集與分析												
(二)鄉村區土地現況實務模擬演練作業												
(三)各界人士之意見蒐集(深度訪談)												
四、專家問卷調查與分析及召開專家座談會												
(一)專家問卷調查與分析												
(二)召開 1 次專家座談會												
五、提出國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案												
交付進度	工作計畫書											
	期中報告書											
	期末報告書											
	成果報告書											

第五節 研究流程

本研究工作內容含括國內外歷年土地發展及鄉村更新政策等各面向文獻蒐集與探討、國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較、鄉村更新案例蒐集與分析、鄉村區土地現況實務模擬演練作業、各界人士深度訪談、專家問卷調查分析及召開專家座談會、提出國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案。本研究工作流程安排如下圖(1-1 研究流程圖)所示。

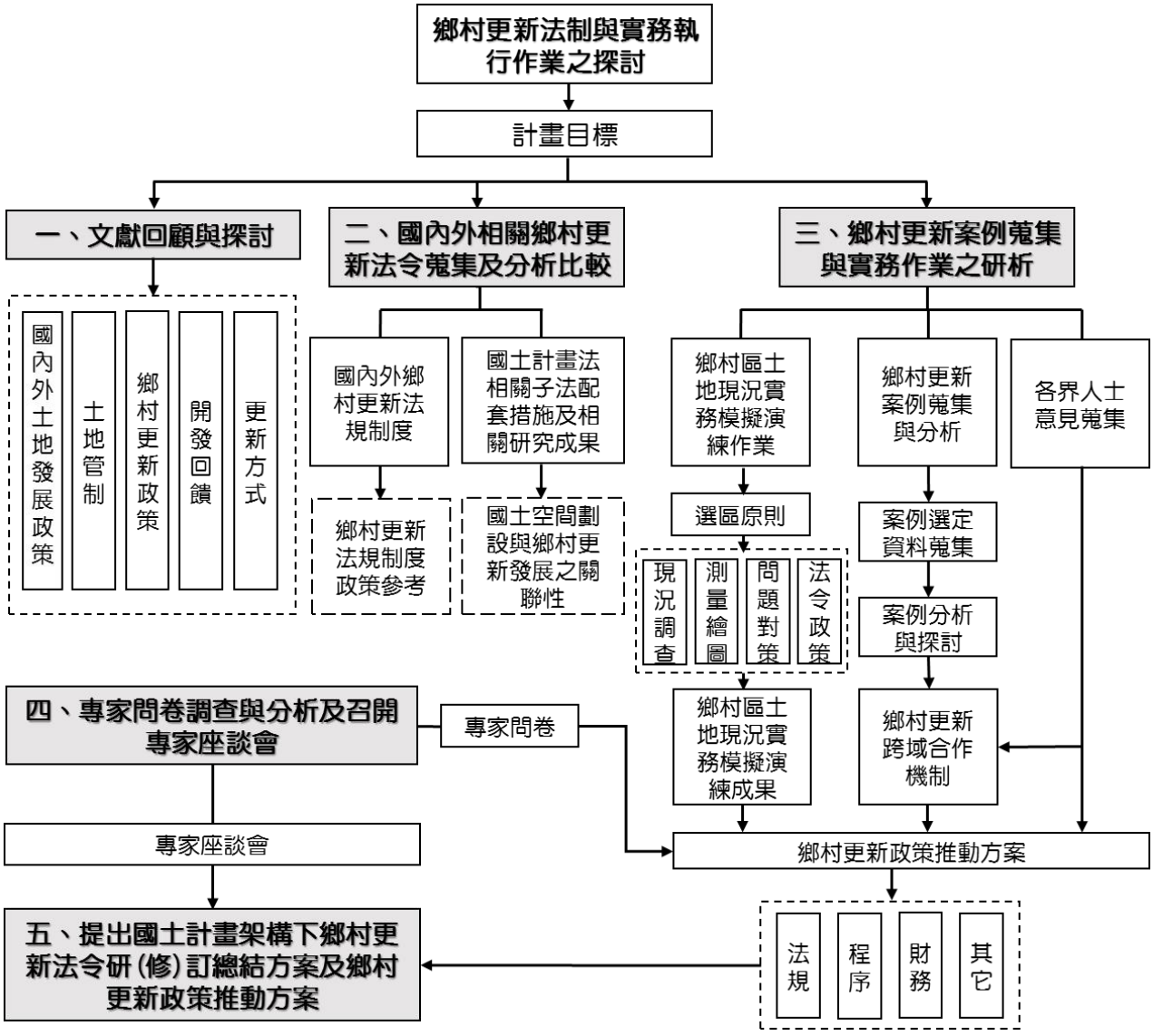


圖 1-1 研究流程圖

第二章 文獻回顧與探討

為達成本計畫之國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案之目標。本章從國內歷年土地發展政策、土地管制、鄉村更新政策、開發回饋、更新方式開始探討與分析，從中尋找鄉村區未來更新的方向及策略，並分析探討相關的配套和回饋措施；另一方面，透過蒐集國外歷年土地發展政策、土地管制等面向文獻、案例等資料進行文獻回顧，以作為我國鄉村更新法令研修總結方案及鄉村更新政策推動方案之建議。

第一節 國內歷年土地發展及相關政策

國內的土地發展及相關政策，最早可追溯至日治時期，1937 年於台中豐原舊市街推動的市地重劃，隨後陸續在高雄等地推動重劃，直到 1943 年為止總共重劃 4,400 公頃的土地[1]。

1945 年中央政府遷臺後，當時土地發展政策以土地重劃為主，並以土地法為基本法，在 1946 年四月修訂公布的土地法第一三五條中規定符合「1.實施都市計畫者、2.土地面積畸零狹小，不適合於建築使用者、3.耕地分配不適合於農事工作，或不利於排水灌溉者、4.將散碎之土地交換合併，成立標準農場者、5.應用機器耕作，興辦集體農場者」情形，市、縣地政機關經上級機關核准，得以就管轄區內土地劃定重劃地區施行土地重劃。但由於當時對土地重劃之規範模糊，且相關配套法令尚未完備，故未有實際之作為。

政府隨後於 1954 年公布「實施都市平均地權條例」，1956 年六月底完成規定地價相關工作，八月開徵土地增值稅，並因應環境變化先後於 1958 年、1964 年、1968 年進行三次大幅度的修訂，主要的目的為延續日治時期依據都市計畫令[2]在臺灣施行市地重劃內容，著重於都市土地形、質的變更及公共設施的變更或廢除，並在 1958 年於高雄市辦理第一次市地重劃。之後在 1977 年「實施都市平均地權條例」修訂公布為「平均地權條例」，隨後並陸續通過「平均地權條例施行細則」、「市地重劃實施辦法」及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」，使

[1] 謝靜琪（2014），土地重劃（第 2 版），臺北：五南書局，P.7。
[2] 吳容明（1997），市地重劃促進都市建設之研究，臺北，現象文化，P.11。

土地重劃之主要法規依據大致建置完成[3]。到了 1986 年因經濟發展房地產價格高漲，為解決取得公共設施的問題，政府於當年六月透過修訂「平均地權條例」第六十條規定，增加土地所有權人共同負擔之公共設施項目至十項、提高折價抵付共同負擔之土地比例上限至百分之四十五，並限定此類重劃內容適用在都市計畫範為內之土地，進而達到增加政府無償取得公共設施用地面積、節省政府建設經費及增加提供建築面積等效益。

另一方面，由於當時的土地私有制及租佃制度，多為從清朝就確立並延續下來的，日治時期並沒有對其長久以來不公平的租佃制度進行根本的改革，僅是以成立「業佃會」的方式來緩和業佃之間的衝突[4]，佃農負擔沉重且缺乏保護。有鑒於此，政府實施的一系列土地改革政策，於 1949 年實行「三七五減租」，於 1951 年實行「公地放領」，於 1953 年實行「耕者有其田」，透過限制地租上限、簽訂書面佃耕契約延長契約期間、限制佃耕地的收回、公有土地承領等方式，減輕佃農租額負擔，並使農民有自己的土地，此一系列土地改革，使 80%以上的農民成為自耕農[5]，土地所有權與收益都歸耕者所有，農村經濟日趨繁榮，農民對政府實施之改革也愈益信賴。

在農地分配問題大體獲致解決後，政府進而推動農地利用改進，使農地的單位面積產量提高，1958 年中國農村復興聯合委員會奉省政府核准，選定臺南縣仁德鄉大甲段及車路段各一部分土地(合計 183 公頃)試辦農地重劃。1959 年適逢八七水災，耕地受災嚴重，政府為重建受災農村，決定就農地流失或埋沒地區土地相連五十公頃以上，非農民個人力量所能恢復者辦理農地重劃，合計完成 9 區共 817 公頃，在中國農村復興聯合委員會支援指導下，於 1960 年六月全部辦理完成，為臺灣地區農地重劃工作奠定了基礎[6]。隨後又於 1961 年度，依據使用地理特性辦理 11 區示範農地重劃，因效益顯著，各地農民紛紛請求推廣，故於之後陸續推行十年農地重劃計畫、加速農村重劃計畫、六年經建計畫、農地重劃五年計畫和改善農業結構提高農民所得方案等，隨著經濟產業結構的變化，以及農地重劃完成比例提高，從 1990 年代之後，農地重劃轉以更新農水路及農村社區為重點，僅辦理少量的農

[3] 謝靜琪（2014），土地重劃（第 2 版），臺北：五南書局，P.7-12。
[4] 王益滔（1966），光復前臺灣之土地制度與土地政策，臺灣經濟史十集，臺北:臺灣銀行，P.191。
[5] John Minns; Robert Tierney. The Labour Movement in Taiwan. Labour History (Australian Society for the Study of Labour History). Nov 2003, (85): 106
[6] 內政部（2005），農地重劃實錄，內政部，P91-92。

地重劃，截至 2017 年為止，農地重劃共辦理 812 區，合計面積達 393,628 公頃[7]。

1980 年代隨著經濟結構的轉變，原以改善農業生產環境為重點的農地重劃似已不符實際需要，且大多數農漁村社區聚落由於長期自由發展，缺乏完整規劃和整理，導致公共設施不足、道路狹窄彎曲、排水不良、生活環境髒亂等問題，為縮短城鄉間的差距，行政院農委會指定由省地政處擇區試辦，經報請省政府以 1987 年 12 月 16 日府地二字第九七三四五號函頒臺省農村社區試辦土地重劃要點據以實施，並研提臺省農村社區更新計畫，報奉核定自 1987 年起以土地重劃試辦農漁村社區更新工作[8]，在 1989 年又於雲林試辦農村社區土地重劃，嘗試透過土地重劃的方式，促進農村社區土地合理利用，並確立農村社區土地重劃主要目的為以下 4 點[9]:

一、 改善農村社區生活環境品質，適應未來農業發展需要，恢復農村蓬勃生機。
二、 使各宗土地均成為坵塊完整，面臨道路，適合建築使用之土地，提高土地利用價值。
三、 透過交換分配，重新整理地籍，促使農村共有土地早日協議分割，解決共有土地處分及利用問題，並減少土地經界糾紛。
四、 縮短城鄉生活差距，開創「富麗農村」新風貌。

農村社區土地重劃在 2000 年前集中於桃園縣、新竹縣、苗栗縣、臺中縣、南投縣、雲林縣、嘉義線、高雄縣、屏東縣、臺東縣及花蓮縣等較具農業特性的地區辦理，此段期間合計辦理完成 251.6226 公頃，並以 1995 年為辦理農村社區土地重劃的最高峰，達 69.8392 公頃。[10]政府之後於 2000 年將農村社區另立法規範，訂立「農村社區土地重劃條例」，推行至今。

[7] 資料來源:中華民國內政部地政司
[8] 蕭輔導 (1997)，農地重劃上課講義，未出版，P.13。
9 臺灣省政府地政處(1994)，臺灣省農漁村社區更新業務簡介，臺灣省政府地政處。
[10] 資料來源:中華民國內政部地政司

第二節 國內土地政策文獻探討

本節將回顧現行國內涉及鄉村區（包括農村社區）之定義、規劃方式以及取得公共設施用地策略之法制規範，其主要涉及區域計畫法及其施行細則、農村再生條例以及農村社區土地重劃條例及其施行細則等相關法令，據以了解與鄉村更新相關之法令及其實施手段。

壹、現行鄉村區定義及相關法令規定

一、鄉村區的定義

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（區域計畫法施行細則第 11 條第 4 款[11]）。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：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(製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知第 5 點與第 6 點）。

鄉村區劃定後，依「區域計畫法」第 15 條[12]規定，直轄市、縣(市)主管機關應參酌地方實際需要，依各類用地規定編定，其已依法核定之各種公共設施用地，能確定其界線者，並應測定其界線後編定之。其中，乙種建築用地為供鄉村區內建築使用者；交通用地為供鐵路、公路、捷運系統、港埠、空運、氣象、郵政、電信等及其設施使用者；水利用地為供水利及其設施使用者。

二、鄉村區的範圍調整

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

[11] 區域計畫法施行細則第 11 條第 4 款：「鄉村區為調和、改善農村居住與生產環境及配合政府興建住宅社區政策之需要，會同有關機關劃定者。」

[12] 區域計畫法第 15 條：「區域計畫公告實施後，不屬第 11 條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市） 政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。前項非都市土地分區圖，應按鄉、鎮 （市） 分別繪製，並利用重要建築或地形上顯著標誌及地籍所載區段以標明土地位置。」

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（非都市土地使用管制規則第 35-1 條）：

(1) 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。

(2) 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區，面積在 0.12 公頃以下。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 面積未超過 0.12 公頃，且鄰接無相同使用地類別。

直轄市或縣（市）政府於審查第 1 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 1 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、產權調整下之農村聚落定義

根據農村社區土地重劃條例施行細則第 2-1 條所稱農村聚落、原住民聚落,指下列範圍之土地，其合計面積達 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。但依農村社區土地重劃條例第 5 條第 1 項第 4 款規定辦理災區重建時，面積以 0.3333 公頃、戶數以 10 戶、人口數以 33 人以上認定之：

1. 農村聚落：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。
2. 原住民聚落：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。

貳、農村再生條例中之農村再生發展區

農村再生條例初始推動機制，希望在「農村再生總體計畫」的空間框架下，自主提出「農村再生計畫」作為自身社區的發展目標，並搭配「農村再生發展區計畫」引導合理的土地使用配置及「年度農村再生執行計畫」的經費支持，以完整推動農村再生。然而，農村再生條例草案因其中配合「農村再生發展區計畫」的重要執行工具「整合型農地整備計畫」,被質疑可能造成農村再生中沒有農村，反成為農地大量流失的炒作工具，在社會中引發大量輿論反對。因此，民國 99 年通過之農村再生條例刪除了整合型農地整備此執 行工具，造成農村社區提出具有空間規劃的發展願景與目標的土地使用計畫，在缺乏實質執行工具支持的限制下，無法處理鄉村地籍細分問題(胡巧倫,2016)。因此，目前農村再生條例相關規定實際上僅能實行更新（再生）中之維護與整建，無法藉由土地使用計畫取得公共設施用地。

一、農村再生計畫

農村再生計畫乃是由農村社區內之在地組織及團體[13]，依據社區

[13] 農村再生條例施行細則第 4 條：「本條例第 9 條第 1 項所稱在地組織及團體，指當地基層農會、區漁會、公益社團法人、財團法人及其他依法立案非營利之團體。前項公益社團法人、財團法人及其他依法立案非營利之團體，其會址應設於農村社區範圍內達半年以上。」

居民需要所研提之農村永續發展及活化再生計畫（農村再生條例第 3 條 2 款）。農村社區之活化再生必須以現有農村社區[14]為計畫範圍，提供現有農村聚落之更新與扶助，經由「培根計畫」[15]之訓練擬訂農村再生計畫，其內容不僅是硬體建設改善，更需兼顧農村特質之維護，如實施結合農業生產、產業文化、自然生態及閒置空間再利用，配合整體規劃建設，建設兼具現代生活品質及傳統特質之農村，以達建設富麗新農村之目標（農村再生條例第 1 條）[16]。農村再生計畫之功能除了採由下而上方式，由在地組織為代表，依據社區居民需求而擬訂外，已核定之農村再生計畫亦為日後管理維護設施之依據（農村再生計畫審核及執行監督辦法第 13 條）[17]。

農村再生計畫之內容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（農村再生條例第 9 條）[18]。根據農村再生計畫審核及執行監督辦法第 5 條規定，農村再生計畫內容如下：

(一)農村社區基本資料：包括農村社區名稱、社區組織代表、聯絡人、農村社區整合及參與方式。

(二)實施地區現況：包括農村社區之範圍（含比例尺不得小於五千分之一相片基本圖）與面積、人文資源調查、自然環境資源調查及土地利用之農村社區生活現況。

(三)農村社區發展願景及課題：包含整體規劃發展構想圖，其實施期程

[14] 農村再生條例第 3 條：「農村社區之用詞定義指非都市土地既有一定規模集居聚落及其鄰近因整體發展需要而納入之區域，其範圍包括原住民族地區。」

[15] 農村再生計畫審核及監督辦法第 3 條第 1 項：「農村社區在地組織及團體於擬定農村再生計畫草案前，應先接受農村再生培根計畫之訓練。」

[16] 農村再生條例第 1 條：「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，建設富麗新農村，特制定本條例。」

[17] 農村再生計畫審合及監督辦法第 13 條：「農村再生計畫之設施管理維護依下列方式辦理：一、補助農村社區執行農村再生計畫之各項公共設施，應依已核定之農村再生計畫管理維護。二、主管機關執行農村再生計畫之各項公共設施，應將財產登錄於各執行機關（單位），並由其盡善良管理人之責任。各機關（單位）、農村社區在地組織或團體及社區組織代表辦理農村再生計畫之產業活化、文化保存與活用、生態保育、人力培育、農村調查及分析等成果資料，應妥善保存建檔至少五年。」

[18] 農村再生條例第 9 條：「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（以下簡稱社區組織代表），將該農村再生計畫報直轄市或縣（市）主管機關核定。前項農村再生計畫核定前，對前項社區組織代表有異議或同一農村社區範圍提出二個以上農村再生計畫者，直轄市、縣(市)主管機關應協助整合或由該農村社區居民以多數決方式定之。第一項農村再生計畫，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。」

應為 4 年以上之發展願景。

(四)整體發展構想：

1.農村社區整體環境改善：以既有聚落為核心，實施各項整體環境改善。

2.公共設施建設：以滿足農村居民民生基本及農村社區發展需求為前提，新興之基礎建設不得破壞農村整體景觀，干擾生態環境。

3.個別宅院整建：以合法建築物及能增進農村社區整體景觀者為限，且農村社區就個別宅院整建之樣貌、色彩、材質、綠美化及範圍須達成共識；其範圍以農村社區入口或意象周邊、重要景觀軸線、主要地標地景周邊、具特色歷史建物周邊、特色街道兩側為限。

4.產業活化：提出得以促進農村社區發展之產業活化構想。

5.文化保存與活用：對傳承農村文化，保留農村環境之特性、文物、文化資產提出保存及活用構想。

6.生態保育：包含符合低碳社區之精神及再生能源設施等生態保育設施。

7.土地分區規劃及配置公共設施構想：應敘明功能分區名稱及公共設施概略配置位置，並繪製公共設施位置示意圖。

8.其他農村社區具發展特色之推動項目。

(五)後續管理維護及財務計畫：後續管理維護須說明內容、分工及執行方法；財務計畫之經費需求應軟硬體需求並重，實施內容之項目、數量、經費及社區配合資源應合理明確，並採分年分期方式實施。

(六)預期效益：應敘明其預計可提昇農村生活、生產、生態及文化等整體發展之效益。

二、農村再生發展區

農村再生發展區係指直轄市或縣(市)主管機關依農村發展需要，擬訂計畫報經中央主管機關核定實施土地活化管理之區域（農村再生條例第 3 條第 3 款），並就已實施農村再生計畫之地區，依土地使用性質與農村再生計畫所擬定，進行分區規劃及配置公共設施（農村再生條例第 15 條）。農村再生發展區內之土地使用，應配合農村再生發展區計畫內容實施管理，其包含土地容許使用項目、認定基準、土地使用強度、建築風貌、管理監督方式等（農村再生條例第 17 條）。

為落實農村社區土地活化實施各項公共設施建設需要，農村再生發展區導入功能分區之管制理念，以合理的土地管理方式，落實計畫管制，滿足農村社區居民生活所需。其功能分區得分為農村生活區、農村生產區、農村生態區及農村文化區等（農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法第 4 條）[19]，於劃定各功能分區時，應考量農村社區習慣範圍，並維持農業生產、農村生活、農村文化、地景及生態之完整性（農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法第 10 條）[20]。然而，各個功能分區的劃設原則如下：

(一)農村生活區之劃定以維護既有農村社區建築環境、滿足土地使用需求、因應農村社區配置公共設施之整體需要為原則，且不得妨礙居住安全、衛生、便利及寧適（農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法第 5 條）。下列區域得規劃為農村生活區：

1.非都市土地之甲種建築用地、乙種建築用地及丙種建築用地之區域。

2.現有農村聚落及生活需求之區域。

3.農村生活區之最小面積為 1 公頃以上

(二)農村生產區之劃定以保護優良農田、兼顧農業生產環境之完整性為原則，且不得有礙農、林、漁及牧業產業經營。經主管機關規劃之農業生產區域或輔導設立之農產專業區，得規劃為農村生產區。（農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法第 6 條）。

(三)農村生態區之劃定以維護環境敏感地區與保育農村自然生態環境為原則，且不得影響農村特有資源、生態復育及永續發展（農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法第 7 條）。下列區域得規劃為農村生態區：

1.現況為濕地、埤塘及環境保育之區域。

2.環境敏感地區。

3.其他依法應予禁止開發之區域。

(四)農村文化區之劃定以維護農村歷史文化及延續特色建築物為原

[19]農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法第 4 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。」

[20]農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法第 10 條：「直轄市或縣（市）主管機關依第 5 條至第 8 條規定劃定各功能分區時，應考量農村社區習慣範圍，並維持農業生產、農村生活、農村文化、地景及生態之完整性；其地界範圍之劃定，得依下列規定之一辦理： 一、村（里）行政區域界線。二、道路所形成區塊。 三、農水路系統。四、地形、地勢、水文等地形、地物界線。五、宗地地籍界線及其他明顯地界。」

則，且不得有礙農村生活型態、文物及景觀之保存。已核定農村再生計畫之農村社區發展願景所載應維護、保存文物或建築物之區域，得規劃為農村文化區。（農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法第 8 條）。

此外，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：

(一)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。
(二)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。
(三)各功能分區之劃定，符合第 5 條至第 8 條及第 10 條規定。
(四)各功能分區之容許使用項目，符合第 22 條至第 25 條規定。
(五)辦理公開閱覽、公聽會、聽證程序，符合第 11 條至第 13 條規定。
(六)農村景觀及建築風貌規範，符合第 9 第 5 款規定。

另一方面，行政院農委會水土保持局製作之農村再生發展區計畫作業手冊中說明了農村再升發展功能分區之土地使用管理原則如下[21]：

(一)計畫管制

農村再生發展區計畫核定後，依計畫內容及相關法規進行公共設施之管制事宜，直轄市或縣(市)政府應依中央主管機關公告之各功能分區容許使用項目、細目與建築風貌，進行土地使用及建築風貌之管理；前述各功能分區土地之使用除仍應遵循非都市土地使用管制規則與變更台灣北、中、南、東部區域計畫(第 1 次通盤檢討)等相關法規，應以「農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法」所規定之容許使用項目、細目為限，並依已核定農村再生發展區計畫管制。

(二)原有合法使用之管理為從來之使用

1. 農村再生發展區計畫經核定後，功能分區內原有合法容許使用項目，得為從來之使用。
2. 原有合法使用項目若需增建或改建時，其增建、改建等行為應

[21] 行政院農委會水土保持局(2012)，農村再生發展區計畫作業手冊，P.3-6

遵循農村再生發展區計畫所定各功能分區原則。

(三)依其它法規辦理變更之處理及同意要件

農村再生發展區經核定後，其區內之土地使用應符合已核定計畫之各功能分區管制規定；如需辦理非都市土地使用地變更編定者，除應遵循農村再生發展區計畫內容，並應經直轄市或縣(市)政府主管機關同意後，始得庚依區域計畫相關法規辦理變更。

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（農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法第 17 條）：

(一)農村再生發展區名稱及其範圍。
(二)農村再生發展區各功能分區名稱、範圍及容許使用項目、細目。
(三)公共設施種類、數量。
(四)建築風貌。

中央主管機關核定農村再生發展區計畫後，直轄市或縣（市）主管機關應將農村再生發展區計畫書圖等資料登載於當地政府資訊網，並副知所屬相關機關（單位）及社區、社區所在之鄉（鎮、市、區）公所。

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）。

農村再生發展區目前(2018 年 11 月)並沒有持續再劃設。

參、農村社區土地重劃

臺灣地區大多數農漁村社區聚落，由於缺乏規劃，長期自由發展，導致社區道路狹窄彎曲，公共設施不足，排水不良，居住環境髒亂，生活品質低落。政府為縮短城鄉差距，改善農漁村生活環境，乃積極訂定社區發展。為推動本項工作，行政院農委會指定由省地政處擇區試辦，經報請省政府以 1987 年 12 月 16 日府地二字第九七三四五

號函頒「臺灣省農村社區試辦土地重劃要點」及 1998 年 4 月「臺灣省農村社區更新土地重劃實施辦法」據以實施，並研提臺灣省農村社區更新計畫，報奉核定自 1987 年起，以土地重劃試辦農漁村社區更新工作。（蕭輔導，1997，13）臺灣地區非都市土地之農業村里有 4,300 多個，政府為縮短城鄉發展差距，改善農漁村生活環境，充分發揮農村社區整體更新功能，促進農村社區土地合理利用，改善生活環境，乃透過土地重劃方式，辦理農村社區土地重劃。（內政部，2006，3）

其次，臺灣政府於 1990 年代開始推動經濟自由化、加入世界貿易組織，農業部門在經濟結構轉型下亦需配合開放市場。為加速農業經營結構之改善，解決農民賣農地之困擾及為因應加入世界貿易組織，建立新的貿易體制以減少自由化衝擊，行政院農業委員會於 1996 年將農地管理政策透過「農業發展條例」之全面修正[22]，修正重點包括放寬耕地移轉管理、改善農業經營結構；活潑耕地租賃制度，促進農地有效利用；放寬耕地分割限制，以解決民困；其他有關農地繼承規定之修正等，將「農地農有」改為「農地農用」。（林茂雄，2000）為避免農地農用後農舍大量散村興建之弊，並達成集村興建農舍之政策目標，故透過農村社區土地重劃之方式推動。

內政部於 1991 年開始著手研擬法規。最初採修訂「農地重劃條例」成為「農村土地重劃條例」的方向，研擬增訂「農村土地重劃，包括農地重劃及農村社區土地重劃」之規定與強化農村社區土地重劃相關條文著手。但修正草案經各單位研商後認為農地重劃與農村社區土地重劃之性質尚屬有別，農地重劃之部分條文實難以援用在農村社區土地重劃，故內政部將相關條文重新整理後，另以「農村社區土地重劃條例」定之，然一直被擱置在立法院。後因 1996 年修正「農業發展條例」，放寬農地移轉管理及分割限制，並允許在一定條件下在農地上興建農舍。為避免農地農用後農舍大量散村興建之弊，並期引導集村興建農舍，終於在 2000 年 1 月發布「農村社區土地重劃條例」。（內政部，2003：5，謝靜琪，2014：21）

民國 89 年 1 月 26 日訂頒「農村社區土地重劃條例」，為辦理農村社區土地重劃之法源依據。農村社區土地重劃係以改善農村社區之生活條件，實施對象為非都市土地使用分區之鄉村區、農村聚落及原

[22] 農地農用的農業發展條例於 2000 年 1 月 26 日公布實施。

住民聚落等為主(丁秀吟，2008)，透過政府與農民共同開發的模式，解決長久任由自然發展的結果，促進農村社區土地合理利用，恢復農村蓬勃生機。農村社區土地重劃亦可視為更新改善農村環境的政策性工具（官聖棋，2008：23），其目的為改善農村社區生活環境品質、使各宗土地均成為坵塊完整、重整地籍，使農村恢復蓬勃生機、提高土地利用價值、減少土地經界糾紛、縮短城鄉生活差距，開創富麗農村新面貌。截至目前為止，已辦理農村社區土地重劃建設地區共有 56 區，其中 2 區辦理中，共計 409.3041 公頃，請參見表 2-1。

表 2-1 已辦理農村社區土地重劃建設地區

區數	年　度	縣別	鄉鎮別	重劃區名稱	面積（公頃）
1	78	台中縣	大安鄉	松雅	5.5161
2		雲林縣	土庫鎮	溪埔寮	6.8291
		小計 2 區			**12.3452**
3	79	新竹市	香山區	富山	3.2484
		小計 1 區			**3.2484**
4	81	雲林縣	虎尾鎮	竹圍仔	9.6916
5		屏東縣	獅子鄉	南世	7.3984
6		花蓮縣	壽豐鄉	月眉	7.4496
7		台東縣	鹿野鄉	瑞源	12.5461
		小計 4 區			**37.0857**
8	82	台中縣	霧峰鄉	南柳	3.6044
9		雲林縣	四湖鄉	廣溝	14.9767
10		台南縣	白河鎮	河東	4.5102
11		台南縣	安定鄉	中榮	17.5096
12		高雄縣	岡山鎮	鹽埔	7.4992
		小計 5 區			**48.1001**
13	83	台東縣	東河鄉	隆昌	11.1710
14		南投縣	草屯鎮	溝子墘	3.7669
15		台南縣	六甲鄉	龜港	6.4130
		小計 3 區			**21.3509**
16	84	嘉義縣	布袋鎮	好美	22.7662
17		台南縣	七股鄉	篤加	29.7700
18		花蓮縣	瑞穗鄉	掃叭頂	8.5467
19		桃園縣	觀音鄉	武威	8.7500
		小計 4 區			**69.8329**

區數	年　　度	縣別	鄉鎮別	重劃區名稱	面積（公頃）
20	85	嘉義縣	阿里山鄉	樂野	6.8000
21		花蓮縣	富野鄉	學田	8.6640
		小計 2 區			**15.4640**
22	86	雲林縣	口湖鄉	拔拉腳	6.8840
23		台南縣	柳營鄉	新厝	8.6244
		小計 2 區			**15.5084**
24	87	苗栗縣	西湖鄉	湖東	5.8963
25		嘉義縣	阿里山鄉	來吉	5.6100
		小計 2 區			**11.5063**
26	88	台南縣	白河鎮	蓮桐崎	5.6510
		小計 1 區			**5.6510**
27	90	南投縣	草屯鎮	過坑	1.6443
28			南投市	軍功寮	1.7786
29	90	南投縣	國姓鄉	水長流	3.1739
30			草屯鎮	紅瑤	2.5369
31			中寮鄉	大丘園	2.3960
		小計 5 區			**11.5297**
32	91	花蓮縣	富里鄉	羅山	9.6162
		小計 1 區			**9.6162**
33	92	南投縣	草屯鎮	番子田	7.5744
34				三層巷	2.0594
35			埔里鎮	虎山	8.7528
36			南投市	營南	1.6227
		小計 4 區			**20.0093**
37	93	新竹市	香山區	浸水	4.2730
		小計 1 區			**4.2730**
38	94	台中縣	和平鄉	和平	9.9226
39		南投縣	草屯鎮	下埔仔	1.1567
		小計 2 區			**11.0793**
40	96	新竹市	北區	南勢	7.2670
41			香山區	港南	9.4376
42		台中縣	霧峰鄉	北勢	1.5340
43		彰化縣	員林鎮	大饒	5.7578
		小計 4 區			**23.9964**
44	97	新竹縣	新豐鄉	埔和	9.6808

區數	年　度	縣別	鄉鎮別	重劃區名稱	面積（公頃）
45		苗栗縣	泰安鄉	天狗	5.4900
46		雲林縣	水林鄉	土厝北	9.6010
47		台南縣	七股鄉	十分塭	7.3955
48		宜蘭縣	三星鄉	大隱	9.9000
		小計 5 區			**42.0673**
49	98	彰化縣	大村鄉	過溝	6.3600
50		南投縣	草屯鎮	北投埔	4.1400
		小計 2 區			**10.5000**
		合計 50 區			**373.1641**
51	99	南投縣	魚池鄉	內凹仔	7.7800
52			草屯鎮	水汴頭	3.0900
53		台南縣	官田鄉	瓦磘	6.0300
		小計 3 區			**16.9000**
54	100	南投縣	埔里鎮	大湳	9.0500
		小計 1 區			**9.0500**
		合計 54 區			**399.1141**
55	106	雲林縣	古坑鄉	水碓（辦理中）	2.4900
56		宜蘭縣	員山鄉	阿蘭城(辦理中)	7.7000
		小計 2 區			**10.1900**
		合計 56 區			**409.3041**

資料來源：內政部土地重劃工程處

以下依據農村社區土地重劃之流程說明各項農村社區土地重劃法令之相關規範(謝靜琪，2010；謝靜琪，2011a；謝靜琪，2011b；何彥陞，2011；謝靜琪，2014）。

依農村社區土地重劃條例之規範，農村社區土地重劃的實施時機是，直轄市或縣（市）主管機關因下列情形之一者，得報請中央主管機關核定辦理農村社區土地重劃：1. 促進農村土地合理利用需要。2. 實施農村社區更新需要。3.配合區域整體發展需要。4.配合遭受地震、水災、風災、火災或其他重大事變損壞之災區重建需要（農村社區土地重劃條例第 5 條第 1 項）。

一、104 年以前農村社區土地重劃實施之條件、回饋內容與負擔比例

(一)主管單位及農村社區土地重劃委員會

1.主管機關

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（農村社區土地重劃條例第 2 條）。

2.農村社區土地重劃委員會

由於重劃業務所涉甚廣，為便於推動，乃規定直轄市、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。其次，得於實施重劃地區之鄉（鎮、市、區）設「農村社區更新協進會」，其任務為重劃區範圍選定、規劃之擬議事項，並協助辦理農村社區土地重劃之協調推動及成果維護事宜。另外，「農村社區更新協進會」得聘請專家、學者參與規劃、諮詢（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第 2 條第 1 項第 1 款、直轄市縣(市）農村社區更新協進會設置辦法第 2 條第 1 項第 1 款）。

(二)重劃地區之勘選原則及程序

1.勘選原則

重劃地區之勘選原則主要依農村社區土地重劃條例施行細則第 3 條之規定，直轄市或縣（市）主管機關依規定勘選重劃區時，應就下列原則評估選定：

(1) 明顯之地形、地物界線。

(2) 社區人口及建地需求量。

(3) 土地使用狀況。

(4) 因區域整體發展或增加公共設施之需要。

(5) 土地所有權人意願。

(6) 財務計畫。

(7) 其他特殊需要。

2. 勘選程序

若鄉（鎮、市、區）公所、村裡長、地方人士擬辦農村社區土地重劃，於地區初步選定後，即行反映直轄市或縣（市）政府進行蒐集基本資料，包括合於條件地區之土地登記資

料、地籍圖、地形圖、非都市土地使用分區及各種使用地編定圖。直轄市或縣（市）主管機關依規定勘選後，檢附擬辦重劃區範圍圖及勘選報告表，報請中央主管機關定期複勘（農村社區土地重劃條例施行細則第 4 條）。意即由內政部（或內政部土地重劃工程處）邀同有關單位進行複勘，並召開複勘檢討會，以決定辦理先期規劃地區。

(三)重劃工程先期規劃

在尚未列辦先期規劃前，直轄市或縣（市）主管機關會先邀請擬辦重劃範圍內土地所有權人舉行說明會，說明重劃意旨及明瞭土地所有權人對於重劃之意見及建議，博採眾議，並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先期規劃，以求農村社區土地重劃先期規劃工作順利推行。

1.先期規劃目的

農村社區多位於非都市土地範圍，若擬從事農村社區土地重劃，必須先提先期規劃，並與社區居民溝通，同時檢討農地納入之合理性、必要性與區位不可替代性等。再經過區域計畫的土地使用變更程序，即開發許可制下的土地使用變更程序，讓農村社區的土地使用計畫合於計畫管制規範。

2.規劃之原則

政府為積極推動農村社區土地重劃工作，並方便辦理農村社區土地重劃先期規劃人員有所依循，於中華民國 95 年 9 月 20 日內授中辦地字第 950726515 號函，特訂定「農村社區土地重劃規劃原則」。

為了保存農村風貌、建構農村優質生活、生產、生態及生命四生共榮之居住環境，規劃時應提出建構優質生活環境；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願景（農村社區土地重劃規劃原則第 3 點）。其次，須於社區內適當地點，結合社區總體營造，形塑彰顯當地農村特色及精神之識別意象，對內凝聚社區意識，使社區居民有認同與尊榮感，

對外以特色意象，彰顯社區風貌及精神（農村社區土地重劃規劃原則第五點）。

在農村社區建築用地的配置上，亦規範了下列 3 項原則（農村社區土地重劃規劃原則第 11 點）：

(1) 評估原有農村風貌、聚落主軸，考量其原有紋理（如三角窗、穿堂、三合院及曬穀埕)、既成步道等因素，配置建築用地。

(2) 重劃前之建築物，規劃時儘量配合維持現狀不予拆除。

(3) 重劃規劃後其各宗土地均應面臨道路或可指定建築線，並符合建築法令相關規定，屬山坡地者，應依山坡地建築管理辦法等規定辦理。

而在農村社區公共設施用地之規劃上，規範了公共設施、公用設備用地比例[23]，道路交通系統[24]、溝渠[25]、電信、電力[26]、照明設備[27]，下水道[28]、公園、廣場、綠地（帶）[29]、社區

[23] 公用設備用地比例之規劃原則：「公共設施、公用設備用地比例不得低於開發總面積百分之二十五。」

[24] 道路交通系統之規劃原則：「1. 基地開發不得阻絕相鄰地區原有通行之功能。2. 基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條其路寬至少八公尺以上，另一條可為緊急通路且寬度應能容納消防車之通行。3. 基地內之道路應順沿自然地形地貌。4. 應考量利用既有道路，並儘量避開既有建物、特殊地景或老樹等。5. 社區主要及聯外道路路側儘量規劃綠（美）化植栽及設置停車空間，如規劃僅供自行車或行人行走者，於入口處儘量設置植栽路障，以策安全。6. 社區主要、聯外道路及區內道路綠(美)化與綠色廊道之植栽，其現有植栽應儘量保留並採用當地樹種、植物資源，以塑造當地農村景觀風貌，維護社區自然生態。7. 為改善農村社區之生活環境及綠(美)化道路，社區內道路儘量配合社區景觀、建築及地形地貌規劃，對舊聚落房屋密集區，得在符合建築、安全、防災之前提下，維持舊有農村風貌，不宜採棋盤式規劃，並於必要時規劃人行步道；道路應儘量施設綠色廊道並植栽，其植栽位置得不對稱，且不設置植栽槽或花台等。8. 為維護社區居民安寧與安全，社區內主要、聯外道路儘量規劃於社區外圍，並不得規劃為貫穿性道路；原有貫穿性道路於規劃時，儘量調整於社區外圍或降低其貫穿功能。9. 儘量避免因道路之規劃，致使重劃區內、外建築用地產生路沖現象。10. 社區內非供車輛通行之道路應鋪設透水鋪面(如碎石級配、植草磚、石版)，以增加地下水滲透量，涵養水資源。11. 應考量生物生存空間，必要時應設置供生物移動穿越之廊道。」

[25] 溝渠之規劃原則：「1. 為方便重劃後之基地建築使用及住戶出入，以採用U型溝加蓋為原則。但如配合農村社區、道路景觀及水資源利用或具親水性者，應採兼具生態保護之適宜工法為之。2. 為維護農業生產環境，對於過境或改道之灌溉水路，仍應配合其上、下游斷面及原有功能加以規劃。3. 排水路應採近自然工法規劃，以補注地下水及保護生態環境功能。」

[26] 電信電力之規劃原則：「地面上之管線、電力控制箱等應儘量規劃於公共設施用地或人行步道上並予綠（美）化。…」

[27] 照明設備之規劃原則：「1. 照明設備之造型，應儘量配合當地農村景觀風貌。2. 照明設備之配置，考量交通安全以設置於道路交叉路口為原則。3. 照明設備儘量架設於道路側溝上，以減少使用實際道路用地。」

[28] 下水道之規劃原則：「1. 應依下水道法相關規定規劃。2. 雨水下水道：應具備社區匯排雨水功能及安全性；另為兼顧雨水資源再利用，其流末出口在不影響人工濕地淨化功能下，得與其相結合。3. 污水下水道：生活污廢水如可納入鄰近地區污水處理系統且可接管處理者，得免規劃設置污水

中心[30]及停車場[31]等設施、設備之規劃、設置原則，期望塑造農村社區的特色風貌（農村社區土地重劃原則第 12 點）。

3. 先期規劃方法

目前規劃資料主要採「現況調查與實地測量」、「實地訪談」及「問卷調查」等方式取得；另一方面藉著村裡座談會以便切實瞭解當地居民需求，及地方士紳對有關建設社區之意見，以提高計畫之可行性，上述方式分別說明如下：

(1) 現況調查與實地測量

a. 瞭解社區土地使用型態及空間發展強度，物質流通情況，以掌握農村實質發展課題並作為研擬發展構想、發展程度及時序之依據。

b. 瞭解其空間使用分佈，作為未來改善計畫之參考。

c. 提供交通運輸、公共設施等計畫之參考依據。

d. 觀察並發掘實質發展上之問題。

(2) 實地訪談

a. 藉拜訪村裡長、村裡幹事、村裡民代表、社區理事長、基層地方人士等，以瞭解實際狀況，並與之交換意見作為規劃時之參考。

b. 拜訪地方熱心人士，探尋居民生活上之實際問題與意願，作為規劃時之參考。

處理設施及用地。其開發或建築案，人口達下水道法施行細則第四條規定之新開發社區規模時，依規定設置專用下水道，地方政府並應確定其營運期間之操作、維護管理權責與經費來源；另為兼顧生態環境，儘量採用人工濕地自然淨化生態工程技術，並得結合公園、綠地等設施用地併同規劃。」

29 公園、廣場、綠地之規劃原則：「 1. 於基地季節風迎風面規劃設置防風林帶者，其寬度比照緩衝綠帶標準，並得配合緩衝綠帶設置。2. 規劃內容應配合地方景觀特色及需求，並兼顧經濟、實用及安全性，以利後續管理維護。3. 為增加地下水滲透量，涵養水資源，舖面應採透水舖面並具安全性。4. 應儘量採用與農村環境維持自然和諧之環保材質、材料，並具備安全性。5. 公園之位置儘量與社區中心、廟宇、教堂等結合，並少用混凝土及人工構造物。6. 為提升綠覆率，增加綠地面積，公園、廣場、綠地、綠（美）化空間規劃宜形成連結設施，其高程儘量低於四週建築基地，以具貯留滲透水池功能，降低四週建築物淹水機率。並儘量規劃具防災、救災、緊急指揮中心等功能之設施。」

30 社區中心之規劃原則：「1. 為利社區意識之形成，應設置於基地內主要道路上且距離各住宅單元或鄰里單元五百公尺之步行半徑範圍內，作為社區商業、圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用。2. 為保存舊有建物或古蹟，規劃時應儘量與社區歷史紋理、信仰結合，將其規劃作為相關社區活動中心之再利用。」

31 停車場之規劃原則：「1. 為落實人車分道，維持農村社區寧靜生活環境，提高生活品質理念，應儘量設置於社區入口或周圍。2. 儘量規劃為滲水式舖面，並予植栽綠（美）化。」

(3) 問卷調查

a. 藉著對一般居民的調查，以瞭解社區居民人口特性，當地居民對公共設施之需求以及農村住宅改善意見，以為社區建設之參考。

b. 瞭解社區的產業結構與產業基礎,以作為日後產業發展計畫方針之參考。

c. 瞭解居民參與社區改善的態度與意願。

d. 資料分析及編撰規劃報告書：將現況調查與實地測量、實地訪談及問卷調查所得資料，彙整進行資料分析，以確定規劃目標及規劃原則，並據以編寫先期規劃報告書。規劃期間與社區居民溝通規劃理念，並瞭解社區需要之公共設施，主辦縣（市）政府將會同規劃單位舉辦先期規劃說明會、社區更新協進會議，以做為規劃報告書編撰之藍圖。

(四)重劃經費來源及負擔

農村社區土地重劃之負擔與市地重劃類似，其公共設施的類型則是滿足農村社區所需，與都市的公共設施有所不同。重劃費用中的行政業務、規劃設計費，以及部分工程費則由政府負擔，即重劃費用並非全由土地所有權人共同負擔。惟農村社區土地重劃仍須考量財務平衡，及各宗土地在重劃前後作等價交換的原則，並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。

1.政府全額負擔部分

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（農村社區土地重劃條例第 11 條）。

2.政府與土地所有權人共同負擔部分

依法令規定之共同負擔分擔比例如下：

(1) 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（農村社區土地重劃條例第 12 條）。

(2) 農村社區土地重劃基本設施工程費，由政府負擔 90%，土地所有權人負擔 10%。前項基本設施工程，包括道路、雨水下水道與側溝、污水下水道、路燈及整地等公共設施工程（鄉村區、農村聚落及原住民聚落辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則第 1 點）。

(3) 農村社區土地重劃基本設施工程費，由政府負擔 90%，土地所有權人負擔 10%。其中由政府負擔 90%部分，再依中央對直轄市及縣（市）政府補助辦法規定，財力級次屬第二級者，由中央政府最高補助 77%。財力級次屬第三級者，由中央政府最高補助 80%。財力級次屬第四級者，由中央政府最高補助 82%，財力級次屬第五級者，由中央政府最高補助 86%（中央對直轄市及縣（市）政府補助辦法之附表一）。

然而，依據辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則，土地所有權人僅負擔 1%農村社區土地重劃工程費，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 至 103 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。

(4) 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（農村社區土地重劃條例施行細則第 16 條）。

3. 土地所有權人負擔部分

(1) 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 4 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（農村社區土地重劃條例第 11 條

第 2 及第 3 項）。

(2) 此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（農村社區土地重劃條例第 11 條）。

(3) 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（農村社區土地重劃條例第 11 條）。

(五)重劃區內土地之估價

直轄市或縣（市）主管機關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（農村社區土地重劃條例第 10 條）。直轄市、縣（市）政府將會依下列規定查估重劃前及重劃後地價，作為土地分配，計算重劃負擔及變通補償之依據，如下說明：

1. 重劃前之地價：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：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，估計重劃後路線價或區段價（農村社區土地重劃條例施行細則第 10 條）。

最後，由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

1. 土地分配之原則

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（農村社區土地重劃條例第 18 條）：

(1) 土地原位次分配原則：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。然而，重劃前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。

(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) 最小分配面積標準之原則：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，於規劃時定之。但不得小於畸零地使用管制規定之寬度、深度及面積。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。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二分之一者，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二分之一者，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。

(4) 共有土地分配原則：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。但應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。此外，直轄市或縣（市）主管機關依規定公告分配結果之前，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，以作為檢討分配結果之參考。辦理前項公告時，應檢附下列圖冊一併公告：

   a. 計算負擔總計表。
   b. 重劃前後土地分配對照清冊。
   c. 重劃前地籍圖。
   d. 重劃後土地分配圖。
   e. 重劃前後地號圖。（農村社區土地重劃條例施行細則第二十條）

(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。

2. 土地分配之結果公告及異議處理

(1) 土地分配之結果公告：直轄市或縣（市）政府於辦理重劃土地分配完竣後，應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，並以書面分別通知土地所有權人與他項權利人，公告期間為三十日。主管機關應將公告內容及重劃前後土地分配清冊檢送各該土地所有權人（農村社區土地重劃條例第 19 條）。

(2) 異議處理方式

a. 提出異議之時間:於分配成果公告期間內以書面向直轄市或縣（市）主管機關提出；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。

b. 提出異議之主體：土地所有權人；土地所有權人以外之權利關係人不得提出異議。

c. 異議之處理方式：直轄市或縣（市）主管機關對於土地所有權人提出之異議案件先予查處，經查處未涉及他人權利部分得提請縣（市）農村社區土地重劃委員會審議；如涉及他人權利者，應擬具提案函請鄉（鎮、市、區）公所召開重劃區社區更新協進會調解，調解不成立，再擬具提案提請縣（市）農村社區土地重劃委員會調處；調處不成者，由直轄市或縣（市）主管機關於 10 日內擬具處理意見，連同調解、調處紀錄，報請內政部裁決之（農村社區土地重劃條例第 20 條）。

(七)權利調整與地籍整理

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，依據分配成果予以協調清理後，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（農村社區土地重劃條例第 23 條）。

因重劃致地上權、永佃權、農育權或不動產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、農育權或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。但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（農村社區土地重劃條例第 24 條）。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，直轄市或縣（市）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（農村社區土地重劃條例第 25 條）。

另者，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，承租人得依規定請求重劃後分配土地者，按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償；或未分配地者補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。

至於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三分之一補償承租人（農村社區土地重劃條例第 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，列冊辦理地籍測量及變更登記，並通知土地所有權人於三十日內換領土地權利書狀（農村社區土地重劃條例第 27 條）。重劃後實際分配面積多於或少於應分配之面積者，繳納或發給差額地價（農村社區土地重劃條例第 16 條）。未繳清前，不得移轉或設定負擔（農村社區土地重劃條例第 28 條）。

(八)農村社區土地重劃抵費地之處理

依據農村社區土地重劃條例第 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)財務結算及重劃成果報告

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，檢同有關圖冊呈報中央主管機關（內政部）備查（農村社區土地重劃條例第 33 條）。

仔細觀察 54 個農村社區土地重劃後增加之建地面積比率（以下簡稱建增率）可發現，其中有 16 個重劃區之建增率大於 1.5（請參見表 2-2），其中建增率大於 3 的社區數合計共 3 區，建增率大於 2 且小於 3 的社區數則有 5 區，而建增率大於 1.5 且小於 2 的社區數則共 5 區。以建增率數值來說，最高係南投縣國姓鄉水長流社區的 3.90 倍數，其次是嘉義縣阿里山鄉來吉社區的 3.61 倍數，第三高的則是南投縣魚池鄉內凹仔的 3.08 倍數。

表 2-2　16 個農村社區土地重劃地區重劃後建地增加超過 1.5 倍

年度	鄉鎮市區	社區名稱	重劃前建地（公頃）	重劃前非建地（公頃）	合計（公頃）	重劃後建地（公頃）	重劃後增加之建地面積（公頃）	重劃後增加之建地面積倍數	平均負擔比率[用地負擔+費用負擔](%)
90	南投縣國姓鄉	水長流	0.5399	2.5942	3.1341	2.647	2.1071	3.9028	31.02
87	嘉義縣阿里山鄉	來吉	0.834	4.9556	5.7896	3.8523	3.0183	3.6191	32.42
99	南投縣魚池鄉	內凹仔	1.1416	6.6898	7.8229	4.6611	3.5195	3.083	44.28
重劃後增加之建地面積比率大於 3 的社區數合計共 3 區									
94	臺中市和平區	和平	1.8384	8.0842	9.9226	6.875	5.0366	2.7397	37
95	新竹市北區	南勢	1.4123	5.8547	7.267	4.8609	3.4486	2.4418	34.72
98	彰化縣大村鄉	過溝	1.3578	5.0031	6.361	4.2758	2.918	2.1491	36.42
93	新竹市香山區	浸水	0.9515	3.3216	4.2731	2.996	2.0445	2.1487	33
96	新竹縣新豐鄉	埔和	2.0551	7.6257	9.6808	6.1975	4.1424	2.0157	31.4
重劃後增加之建地面積比率大於 2 且小於 3 的社區數合計共 5 區									
99	南投縣草屯鎮	水汴頭	0.7077	2.3678	3.0755	2.0894	1.3817	1.9524	33.95
82	雲林縣四湖鄉	廣溝	4.787	10.5109	15.2979	14.0561	9.2691	1.9363	11.15
97	宜蘭縣三星鄉	大隱	2.4364	7.5107	9.9471	7.0417	4.6053	1.8902	35.4
82	臺中市霧峰區	南柳	0.9722	2.6322	3.6044	2.72	1.7478	1.7978	38.1
83	臺南市六甲區	龜港	1.88	4.1	5.98	5.0837	3.2037	1.7041	17.18
84	嘉義縣布袋鎮	好美	5.54675	15.6645	21.2112	14.9687	9.4219	1.6986	24.25
95	彰化縣員林鎮	大饒	1.3442	4.4136	5.7578	3.5793	2.2351	1.6628	33.01
90	南投縣中寮鄉	大丘園	0.6497	1.7153	2.365	1.6548	1.0051	1.547	29.85
重劃後增加之建地面積比率大於 1.5 且小於 2 的社區數合計共 5 區									

接著分析建增率大於 1.5 的重劃區數的重劃年度中，其占當年辦理農村社區土地重劃社區數的比例。從表 2-3 的結果也可以發現，較早期時，建增率超過 1.5 倍以上的重劃區數占重劃年度辦理農村社區土地重劃之比例最小僅 25%，意涵僅有四分之一的農村社區土地重劃地區需透過擴張至 1.5 倍建地，方能順利推動重劃業務。但隨著時間推進，其占比緩慢上升，並幾乎穩定維持在 50%，意味著較晚期要順利推動農村社區土地重劃業務時，至少有一半以上的社區需於重劃後增加 1.5 倍以上面積方能成功推動業務，至民國 99 年時，該比例成長至 67%，顯示若現在政府欲成功推動農村社區土地重劃時，需允許一

定寬裕的重劃後建地條件，方能順利實施。

表 2-3 農村社區土地重劃地區重劃後建地增加超過 1.5 倍的社區數占當年辦理重劃數之比例

重劃年度	重劃後建地增加率在 1.5 以上的農村社區數 (A)	當年辦理農村社區土地重劃社區數 (B)	建增率超過 1.5 倍的社區數占當年辦理農村社區土地重劃社區數之比例 (C=A/B)
82	2	5	0.40
83	1	3	0.33
84	1	4	0.25
87	1	2	0.50
90	2	5	0.40
93	1	1	1.00
94	1	2	0.50
95	2	4	0.50
96	2	5	0.40
98	1	2	0.50
99	2	3	0.67
小計	16	36	-

此外，從 16 個建增率大於 1.5 倍重劃區的重劃平均負擔比率也可以發現（請參見表 2-2），普遍來說，重劃平均負擔比率約達 30%上者，有 13 個，其中南投縣魚池鄉內凹仔社區更高達 44.28%，這樣的結果也指出，為使重劃業務得以順利進行，越高的重劃平均負擔比率，勢必得仰賴更大的重劃後建地以平衡財務，但是每個各案條件不同，負擔的比例也不同，如土地所有權人意願非常高的情形，就算負擔很高也能夠推行。

二、104 年以後結合農村再生之農村社區土地重劃實施之條件、回饋內容與負擔比例

監察院於民國 99 年間調查行政部門在集村興建農舍或住宅的問題上，是否善盡職責？並於民國 100 年調查與興建農舍或住宅有關的農村社區土地重劃之規定與作業問題，提出：1. 申請人僅須以數棟公寓或集合住宅，即可符合辦理農村社區土地重劃之條件；2. 因現行法令

缺乏明確規範，自辦農村社區土地重劃範圍顯有被任意擴大之情事，3. 自辦農村社區土地重劃儼然為變相之住宅社區開發方式，並有嚴重侵蝕優良農業用地之情事；以及 4.自辦農村社區土地重劃之所有權人同意比例不高，易致業務推行時產生爭議與溝通協調等問題，請內政部完備農村社區土地重劃條例之相關規定（謝靜琪，2012：1）。

為避免這種情況發生，先修正「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」，再於民國 104 年 11 月修正「非都市土地開發審議規範」之住宅社區專篇，刪除原依循的第 23 點規定，新增訂農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編，直接將農村社區土地重劃規範在農村再生計畫下始得辦理之規定。

104 年之前的勘選原則請見 P.2-15 頁，修正後的原則說明如下:

(一)主管單位及農村社區土地重劃委員會

同 104 年之前規定，詳請見 P.2-15。

(二)重劃區之勘選原則及程序

1.勘選原則

依據農村社區土地重劃條例第 2 章，施行細則第 2 章，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（農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第 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（農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第 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 0.5 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（農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第 4 點）包括：

(1) 已核定農村再生計畫之生活集居聚落分佈情形，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。

2.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、村裡辦公處、社區發展協會等，辦理複勘作業。

3.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 3 項原則（農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第 6 點）：

(1) 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。
(2) 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。
(3) 辦理農村社區土地重劃而新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積 1.5 倍為原則。

(三)重劃工程先期規劃

同 104 年之前規定，詳請見 P.2-17。

(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。

1.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。

2.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%。

(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。

3.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

同 104 年之前規定，詳請見 P.2-22。

(六)土地分配原則、結果公告、異議處理

同 104 年之前規定，詳請見 P.2-22。

(七)權利清理與地籍整理

同 104 年之前規定，詳請見 P.2-25。

(八)抵費地處理及餘款使用

同 104 年之前規定，詳請見 P.2-26。

(九)財務結算及成果報告

同 104 年之前規定，詳請見 P.2-26。

現行臺灣並未有完整的鄉村更新法制，「鄉村」此名詞，是以土地使用管制的法規定義，出現在區域計畫法及其施行細則，此法將在國土計畫法制完備後預定於民國 111 年 5 月 1 日廢止；農村再生發展區本為推展農村再生（即農村更新）的土地使用管制區，然農村再生條例訂定法律的過程中，原建置為處理地籍整理及取得公共設施用地之整合型農地整備手段被全章刪除，除導致農村再生發展區未有實質土地使用管制之功能以外，尚且造成農村再生僅能推動維護及整建類型的更新工作，如要解決地籍調整及公共設施用地取得之問題，仍得依賴既有的農村社區土地重劃手段。

第三節 國外土地政策文獻探討

壹、德國土地發展政策及更新方式

一、德國歷年土地發展及鄉村更新政策[32]

德國的土地發展及土地重劃運用可追溯至中古世紀，以巴伐利亞(Bavaria)為例，最早的記錄始於 13 世紀，以土地整併，改善農地有效經營的制度為主，並以多種形式存在。一直到 1861 年，巴伐利亞出現第一部關於土地整併的法律，之後於 1886 年制定「土地重劃相關法」並成立巴伐利亞皇家土地重劃委員會來執行相關業務，之後為了將原本單純的土地重劃擴大到整個區域的鄉村發展，於 1992 年改名為巴伐利亞鄉村發展行政機關。

土地重劃最初是作為一種單純的農業結構改良工具，主要以整併分散或細碎土地，並結合農業使用的道路以及水利改善措施，達到改善農業生產環境改善的目的。但德國相關法規在條件及執行的規範上定義則較為廣泛，並不只侷限於農業環境改善，如 1886 年「土地重劃相關法」第一條：本法精神之下，土地重劃理解為，透過土地整併及產業道路的規範，以達到土地更佳使用的行動（Unternehmen）。延續該法條精神，本法後來多次以法律或命令形式的修正，都涉及了非農業生產領域之應用，包含古蹟、文化保存及鳥類保育等目的，但在實務上並未確實被執行。

在地治理（Subsidaritaet）的理念約在 1922 年出現，德國當時仍是官署原則掛帥的時期，土地重劃法導入了新的協會原則，該原則要求所有位於土地重劃區內的土地所有權人須依按法律組成土地重劃合作社，在土地重劃單位所派遣高等專員的協助下，透過自我管理的方式，完成其自身及土地重劃單位所交付的任務。然而在 1937 年時相關政策發生轉變，土地重劃變成只能透過政府單位由上而下的協助才能被實踐，此決策模式對德國土地重劃的理念及土地重劃運動造成負面地影響，前後影響了數十年。

到了 1953 年，「土地重劃法」重新修正並通過，雖保留了部分 1922

[32]顏愛靜主持，子計畫二從國土計畫探討科學園區設置與鄉村發展的政策衝突與整合—以中科四期為竹科紅柴林基地為例(丁秀吟)，土地正義視野下國土規劃的挑戰與變革:土地利用與城鄉發展的策略研究--土地倫理、農業多功能性與永續農業政策之研究－兼論德國巴伐利亞邦城鄉規劃、農業環境政策之借鑑（第 3 年)，總計畫期末報告，科技部專題研究計畫，P.85-87

年的官署原則，但對於各個邦的相關規定及限制鬆綁許多，使其能重新引進符合該地的土地重劃特殊規範，以巴伐利亞(Bavaria)為例，土地重劃的執行，是由土地所有權人為主所組成的參與人協會（Community of Participants），以自我管理的方式實施土地重劃的各項程序與任務。

德國的土地重劃法於 1976 年 3 月再次通過更新案，並產生了革命性的變化，該法第一條更新為：為改善農林業之生產及工作條件，以及為一般性農村地景及鄉村發展的要求，可對鄉村地區土地所有權以基於本法之措施進行改組(土地重劃)；在同法的第三十七條也提到相似的說法：鄉村更新的措施可以被實施。此法條顯示保存及改善鄉村居住的空間、經濟及發展功能等鄉村發展面向被納入土地重劃工作之中，並主動的對於地景形塑、村落與聚落等面向表示關心。

1994 年土地重劃法導入「為達到鄉村發展之簡易土地重劃程序」，該部分強化了 1976 年土地重劃法中的精神，也就是以促進鄉村發展為前提，提出相關措施來達到強化鄉村空間之目標。而聯合國的農糧組織（Food and Agriculture Organization of the United Nations, FAO）於 2003 年所出版的「The Design ofLand Consolidation Pilot Projects in Central and Eastern Europe」研究報告中，也再次證明了土地重劃之內涵已擴及鄉村發展。在該研究報告中，「鄉村發展意義下的土地重劃」被視為對農業領域而言，具有前所未有的必要性。然而實際上，土地重劃不僅處理土地財產歸還及整併零碎細分農地等問題，更對重新建立鄉村地區的地景提供了有效地解決方法，透過土地重劃的整體性規劃與操作，達到整個鄉村地區的復甦。此外，該研究報告也明白地指出「土地重劃一直被視為是鄉村發展的工具或起點」。

2005 年之後歐盟開始了「鄉村的發展之促進式提案」，並開始在其影響力範圍內執行「整合型鄉村的發展概念」（ILEK），其中土地重劃、村落更新以及鄉村道路建設仍是鄉村發展中的重要項目，在德國則是發展成「整合鄉村發展計畫」（Integrated Rural Development，IRD）。

二、德國土地更新方式及開發回饋

德國於鄉村地區的土地更新方式，目前主要以整合鄉村發展計畫（Integrated Rural Development，IRD）為中心，並且依個別鄉村發展之需求，應用不同類型的土地重劃方式及村落更新（village renewal）

的方法，以完成鄉村永續發展之目標。

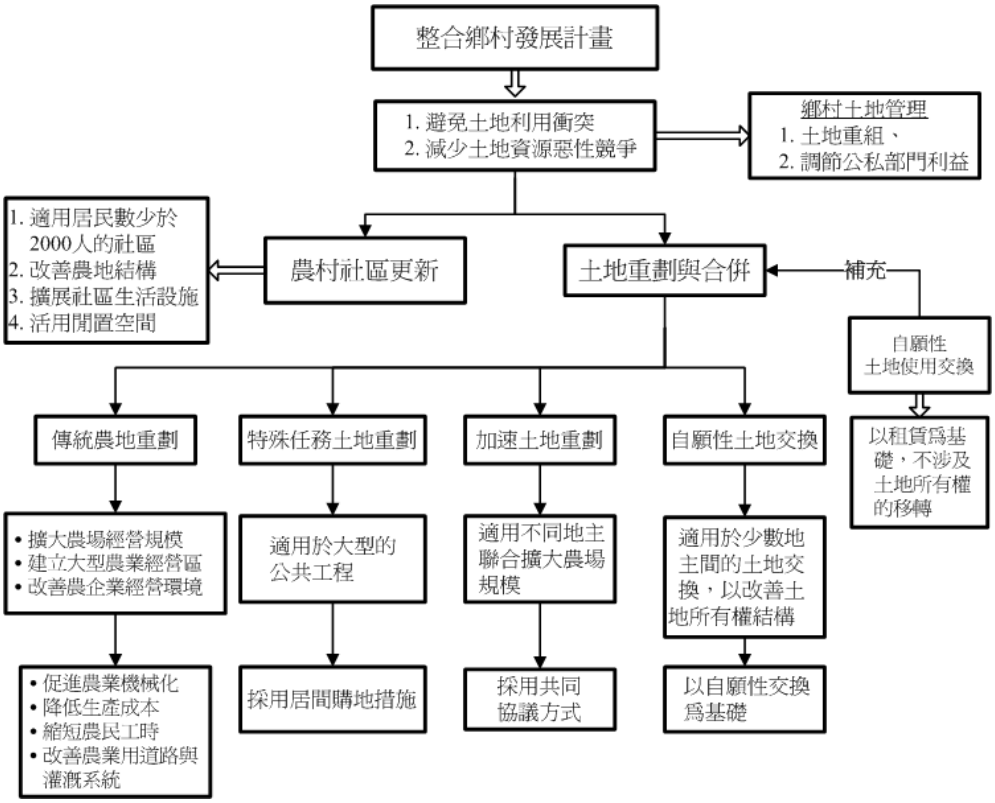


圖 2-1 德國整合鄉村發展計畫的施政架構(圖片來源：王俊豪，2007)

德國在整合鄉村發展計畫上，主要採用土地重劃、農村社區更新兩大更新方式，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，以改善農企業的經營條件、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，以土地重劃法法源為基礎，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[33,34,35]。土地重劃法的政策工具，包

[33] Chigbu, U.E. (2012). Village renewal as an instrument of rural development: Evidence from Weyarn, Germany. Community Development,43(2), 209-224

[34] Magel, H. (2014). Integrated rural development in Germany, Forum of rural development in German at National Ilan University, Ilan, Taiwan

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。Chigbu[33]與 Bazik[35]研究均指出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。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[33]亦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[36]、Bazik[35]與王俊豪[37]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。

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。

[35] Bazik, J. V.V. (2013) Land consolidation as an useful tool for rural development. Mendel Net 2013, 526-530

[36] Tacoli, C. (2011). Rural development in an urbanizing world. Rural21, the International Journal for Rural Development, 45(1), 9-11

[37]王俊豪，德國鄉村政策- 永續與整合導向，台灣農業經濟學會，2014.07

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[38,39]。

德國整合性鄉村發展的更新方式並非以土地開發為目的，所有重劃、更新成果與利益皆直接回饋當地，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[40]。

如位於德國南部巴伐利亞邦的羅斯哈本頓(Roßhaupten)，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[41,42]。

[38] Magel, H. (2007) Village renewal in Germany-Objectives, measures, success. Retrieved June 20, 2017, from http://www.landentwicklung-muenchen.de/mitarbeit/magel/aufsaetze_englisch/village.htm

[39] Magel, H. (2010). Grund und Boden—Salz und Engpass jeder gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entiwicklung. ZFV Heft, 1, 1-10

[40]王俊豪，2007，德國整合鄉村發展政策與土地管理

[41] Bavarian Ministry of Agriculture and Forestry (2006). Rural Development in Bavaria, Bavarian Ministry of Agriculture and Forestry, German.

[42]戴秀雄，出國報告「德國空間規劃實務案例研習-舊市區與工業環境的再生、農業地景與永續建築的融合」，2014.11

三、德國土地管制政策

德國鄉村發展之土地管理政策制定，建構於社區居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[33,43]。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[39]。王俊豪[40]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。

有鑑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，分別說明如下：

(一)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

[43] Magel, H. and Pelzer, M. (2014). Citizen participation in Weyarn's village renewal project, Forum of rural development in German at National Ilan University, Ilan, Taiwan

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。

相關案例如德國黑森邦鄉村區內葡萄產業特定區之農地重劃，辦理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。其中呂德斯海姆(Rüdesheim)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。

另一案例為位於薩克森州之魏森貝格（Weißenberg），該市鎮為典型之低海拔鄉村區，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。

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，然仔細探討過程都歷時甚長。原因之一為部分農地重劃地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(本研究整理)。

（二）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。

相關案例如位於德國巴登-符騰堡邦的卡斯魯爾（Karlsruhe），轄下的史都登捷(Stutensee)。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。

(三)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。

(四)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[40,43]。

以位於德國黑森邦的洛赫(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，在重劃時依循自然保護法規定，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。惟該地區重劃面積約 110 公頃，卻歷時 20 年才完成辦理，每公頃所需費用達四萬歐元，經費分擔為歐盟，聯邦政府、黑森邦政

府和居民各佔 25%。

四、德國土地發展經驗與借鏡[44]

德國的巴伐利亞(Bavaria)邦於十九世紀後期即開始利用土地重劃改善農業生產結構，而該邦早期推動鄉村發展的主要目標，是改善生產環境與工作條件，目前則是以鄉村地區的整合性發展為重心。該整合性發展涵蓋了土地重劃與公共設施改良，並強調地景管理與村落更新。近年在全球化經濟的衝擊下，為了維護具地方特色的鄉村風貌以及農業生產的競爭力，每年約有 30,000 公頃的鄉村土地透過各類型土地重劃方式進行整併。

巴伐利亞邦將鄉村發展界定為一項經常性的工作，藉由約 1,900 個規程，推動全邦約 7,000 平方公里的 1,000 個左右的鄉村社區發展。其中有兩個被視為推動鄉村發展的基本原則，即「參與人協會自治組織的能力」，以及「有效的土地管理」。該邦依土地重劃法（Flurbereingungsgesetz）進行的土地重劃為主、村落更新為輔的土地管理方法，達成整合鄉村發展的利益與目標，並確保有限的土地資源能以適地配置及最佳策略的方法，謹慎地規劃使用。透過土地的重劃與交換，達到合理的土地配置、滿足社區對土地利用的需求、並減少土地利用的衝突，同時改善農林的生產及工作條件、維護並擴大自然環境的成就與效率、保護土地、水與空氣的自然生活基本環境，以及支援必要基礎設施的擴建等各個面向，持續地促進鄉村的發展。

根據相關研究的調查[45]，巴伐利亞邦內約有 765 個鄉村社區，透過土地重劃與村落更新之實施而獲利，其中包括鄉村人口的增加，平均約達 2,000 人、生產成本的降低（每年每公頃農地的生產成本約可省下 170 歐元）。另因土地重劃而使農機具的使用能源減少，以 30,000 公頃生產農地為例(德國每年整併鄉村土地的大約面積)，不僅每年可以節省 120 萬公升的燃料，更可因減少燃料使用，降低臭氣層的破壞，而使每年約可減少約 3,600 噸的溫室氣體排放到大氣中，達到友善環境的農地利用。

---

[44] 顏愛靜主持，子計畫二從國土計畫探討科學園區設置與鄉村發展的政策衝突與整合—以中科四期為竹科紅柴林基地為例(丁秀吟)，土地正義視野下國土規劃的挑戰與變革:土地利用與城鄉發展的策略研究--土地倫理、農業多功能性與永續農業政策之研究－兼論德國巴伐利亞邦城鄉規劃、農業環境政策之借鑑（第 3 年)，總計畫期末報告，科技部專題研究計畫，頁 85-87。。

[45] Bavarian Ministry of Agriculture and Forestry, 2006, Rural Development in Bavarian.

另一方面，根據慕尼黑經濟研究所的分析，每投入 1 歐元的土地重劃與村落更新對鄉村發展之改善，最高可創造出 7 歐元的產業投資；因土地重劃或村落更新所帶來的直接或間接的公共投資，可使每 100 萬歐元的公共投資，創造出大約 130 個就業場所，對於德國鄉村地區的經濟與就業市場皆具有正面的影響。

綜觀整合鄉村發展計畫對德國鄉村發展的重要性，除在農業生產面可降低農業生產成本外，亦能促進鄉村地區的經濟面與社會面的成長，更有利於環境的維護，是鄉村發展中不可或缺的重要工具，其中加速土地合併和自願性土地交換最值得我國借鏡，惟這兩者需要有完善的土地儲備制度或強烈的地主意願，而土地儲備制度一直是我國相關學界的重要議題，目前尚未有定論，故應可從增加地主意願開始嘗試推展。

貳、日本鄉村發展與土地管理政策

一、日本歷年土地發展及鄉村更新政策

日本的鄉村更新肇始於新農村運動及土地區畫整理制度，於上世紀 50 年代中期至 70 年代開始發展相關政策，最早是依據《可耕地法》和 1899 年頒佈的《土地整固法》，隨後在 1910 年頒布《耕地整理法》，其中的農地地權交換制度及是土地區畫整理的原型。

之後因日本戰後重建的需要，1919 年頒佈實行了第一部相關法律《舊城市規劃法》，作為提供城市規劃、環境開發的方法，在第二次世界大戰後和 1923 年關東大地震後，作為災後復興規劃的主要實施手段廣泛應用於東京、橫濱等地，該法作為城市規劃的實踐手段，第一次在法制上確立土地區畫整理的地位，並在 1954 年正式頒佈實施《土地區畫整理法》，此法不僅適用於城市地區，並作為鄉村地區推動土地更新、重劃最重要之依據持續至今。

另外一方面，由於當時日本的經濟高速發展，工業化和城市化的用地往鄉村地區大量發展，為了應對這種趨勢，日本於 1955 年頒布《町村合併促進法》，將零散的農村合併，並將規劃建設條件好的地段用於新農村建設，也規劃一部分土地作為城市發展之預備地。該法使日本

農村的數量從 1950 年的 10411 個，減少到 1975 年的 3257 個[46]，也就是在 25 年內縮減了 70%的農村，這些保留下來或新規劃建設的農村大多擁有良好的基礎設施、公共設施及生活環境，促使日本鄉村地區集中發展。

1955 年 12 月，時任內閣農林大臣的河野一郎針對當時農民收入低、生活水平差、農村基礎設施落後和農村青年對未來的農業和農村失去信心等諸多難題，提出了「新農村建設政策綱領」，並得到國會眾參兩院議員的普遍讚同。日本政府在確定 1956 年國家預算基本方針時，將新農村建設作為農林漁業的重要政策納入國家計劃，第一次新農村建設開始實施。該計畫主要政策目標定位為在國家政策和財政支持下，最大限度發揮農民的自主性和創造性，在強化農業基本建設的基礎上，推進農民合作，提高經營水平。第一次新農村建設主要以推動下列三項工作：

(一)確定推行區域：根據河野農林大臣建立農民經營共同體的主張，推進新農村建設的區域確定在 900 戶及 100 戶規模的村莊，並以此推動農戶的經營聯合。自 1956 年至 1960 年，政府共指定 4548 個市町村為實施區域。

(二)建立新農村建設推動體制：被指定為推進新農村建設的市町村分別成立農村振興協議會，透過居民參與與地方自治之民主方式。集中農民的智慧，與當地政府部門及團體充分協商，制定農村振興規劃並付諸實施。

(三)加大對新農村建設的資金扶持力度：新農村建設所需資金，除當地農民資金及政府農業金融機構貸款外，國家還采取特殊補貼方式，提高中央、都道府縣及各市町村等三級政府的補貼水平。據統計，平均每個實施新農村建設的市町村費用高達 1000 萬日元，其中 40%由中央政府補貼。

第一次新農村建設於 1962 年年底告一階段。有鑑於國家優惠政策和資金補貼的支持下，新農村建設的政策目標順利達成。具體案例包括：小規模零散的土地在新農村建設過程中普遍得到整併，有效提高了農產品的產出率，並為大規模實行機械化作業奠定基礎。另大批農

[46] 徐全紅，(2009)，轉型期“三農”公共財政政策，北京，社會科學文獻出版社，第 137 頁

村公共設施的建立，更促進了農村就鄉村更新與發展進一步整合[47]。

1960 年 11 月，池田內閣頒發了國民經濟倍增計劃，提出往後十年間之國民經濟總體規模須向上倍增，國民收入及生活水平要達到超越西方國家的目標，吹響了全面推進現代化和經濟高速發展的進軍號角。自 1961 年開始，日本進入經濟高速發展期。為了實現其經濟目標，日本政府不僅大力發展大型重化工業，還祭出低利率貸款政策，刺激中小企業發展。期間，日本大規模更新與擴大公共建設，並引進國外技術，不斷擴大工業品出口規模，使其 60 年代經濟增長率年均高達 10%。隨著經濟實力的增強，日本於 1964 年加入經濟合作與發展組織（OECD），進入發達國家行列。國民生產總值於 1967 年超過英國與法國，1968 年又超過德國，成為僅次美國的第二經濟大國。

日本經濟尤其是工業經濟的高速發展，雖也推動了農業發展，但造就國內產業環境的不均衡發展。就農業及農村內部而言，雖然農業總產值不斷增長，但在 GDP 中的比重卻不斷下降，農戶及農村勞動力不斷減少。據統計，農戶由 1960 年的 605.7 萬戶減至 1970 年的 534.2 萬戶，農村勞動力也由 1765.6 萬人減至 1546.6 萬人，10 年間減少 220 萬人。青壯年勞動力大量流入城市。由於片面追求發展工業，引發了工農收入和城鄉差距拉大等傾向，日本農業和農村面臨勞動力不足、經營規模過小、機械化程度偏低、農地破碎化、農村住宅老舊、居住環境條件較差及醫療衛生、社會保障、文化設施落後等一系列矛盾。為有效解決國民經濟倍增計劃為經濟和社會發展帶來的弊端，日本政府於 1967 年 3 月制定了「經濟社會發展計劃」，政策導向為謀求經濟產業均衡發展、區域均衡發展、適應國際化經濟發展趨勢、縮小城鄉差距、消除環境汙染等一整套政策措施。在農業及農村建設方面，該計劃則強調全力推行綜合農業政策，將新農村建設置於推進農業及農村現代化的核心位置，因此被日本農業界稱之為「第二次新農村建設」。

推進第二次新農村建設的主要宗旨是在第一次新農村建設的基礎上，並擴大辦理農業生產與農民生活的基礎建設，全面縮小城鄉差距，提高農業和農村的現代化水平，其施行方針主要放在農村現代化與農業經營現代化。爰此，政府大量投資，強化農田水利基本建設，如灌溉渠道、農路及農業防災等基礎設施建設。在改善生活環境方面，提倡「把農村建成具有魅力的舒暢生活空間」，大力推進保護農村自然環

[47] 李鋒傳，2006，日本建設新農村經驗及對我國的啟示，「瀋陽工作與研究」，11

境，實施改建和新建農民住宅，提高自來水及下水道普及水平，為農民建立集會活動場所，充實學校、醫療單位，建立農村保障制度並加大扶持強度。另為解決農民就業問題，政府於 1971 年制定了《農村地區引入工業促進法》，鼓勵城市工業向農村轉移，為農民提供非農就業機會。此舉不僅抑制了大量農民流向城市，也提高了農民的家庭所得。第二次新農村建設的規模及補助資金投入遠大於第一次。國家指定 3100 個市町村推進農村基本建設和經營現代化建設，約占當時日本市町村總和的 80%。每個市町村除政府補貼 9000 萬日元外，還由國家農業金融機構貸款 2000 萬日元[47]。

1999 年日本政府再次對於農業基本法的進行修法，並頒布實施《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[48]。

二、日本土地更新方式及開發回饋

日本土地更新方式主要透過村莊合併及土地區畫整理，並推動部分農村工業化，在帶動地方經濟的同時避免工業化影響到所有農村地區。日本透過相關更新方式，達成規劃完整、功能齊全、環境優美、管理完善的新社區，並改善農民居住環境，使農民與城市居民享有同等的基本生活條件和公共服務。該空間結構規劃及資源整合，不僅有利於農業的集約式經營和推進新型農業現代化，並對原有農村的發展方式和體制、機制產生變革，它打破了原有落後的體制、機制束縛，並有效地提高了農民的組織化程度。

[48] 陳榮俊、陳明燦，2008，「以再生觀點談農村規劃及建設」，台灣水土保持季刊，64：1-18。

(一)「市町村」合併造鎮

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[49]。

日本的「市町村」大合併首先是在全國一體化的規劃和開發體系指導下進行的。為了縮小城鄉之間的差異，日本政府非常重視對農業的保護，先後制定了很多政策和法規，以扶持日本農業的發展。其次，為大力發展農民組織，通過農協來維護農民的權利。日本政府還頒布「農協法」，將農協這一民間組織轉變成為正式的組織機構，使得廣大農民的權利得到法律保障。再次，為了推動城鄉交流，日本政府還鼓勵城市居民，利用農村資源建設的屬於城市居民的「市民農園」。為此，日本政府還制定了「市民農園整備促進法」，推動「市民農園」的順利實現

(二)土地區畫整理

土地區畫整理主要解決基礎設施開發的問題，即解決道路、排水及其他政府設施的建設，並預留主要公共設施用地，土地區畫整理會先劃設整理的區域範圍，依照「對應原則」將私有雜亂不規整的用地進行有系統的重新區畫，也就是對應土地區畫整理之前的住宅地的位置、面積、地質、水利、使用狀況、環境條件等因素，決定土地區畫整理後的住宅地位址，透過這個過程中土地所有者出讓一定的土地，取得所需的公共設施用地，以此達到農村或城市地區的更新建設目的，同時提高住宅地利用率，並使該地區的道路、公園綠地、排水等基礎公共設施能夠完善，而土地區畫整理建設道路及公共設施建設的費用，則利用區畫實施後

[49] 林梓聯（2001),「日本農村建設成功的經驗」，農政與農村，第 106 期，頁 54-59。

地價升值帶來的收益來平衡。其主要環節包括土地獻出、地塊重整和保留地 3 個方面[50]。

1. 土地獻出

土地獻出是指土地區畫前後住宅地面積的縮減量(土地的負擔，包含開發回饋的概念，日文漢字為減步)，這些貢獻出來的土地主要是作為整理後的公共設施用地及保留地，並具有提供基礎設施建設和平衡資金的作用。透過綜合考慮資金投入、地塊獻出的比率和地主的承受能力等因素，並在保證區畫實施後居住地塊總地價不低於實施前的前提下，同時考慮地塊應有的獲益，以準確的評估區畫前後地價，進而計算出區畫後不同區位的地塊應獻出的土地面積。

2. 地塊重整

地塊重整是區畫整理的基本工具，透過設計、評估與計算的方式，將區畫前的雜亂地塊重整，以符合道路及其他設施的形狀，達到提高居民生活品質的目標。

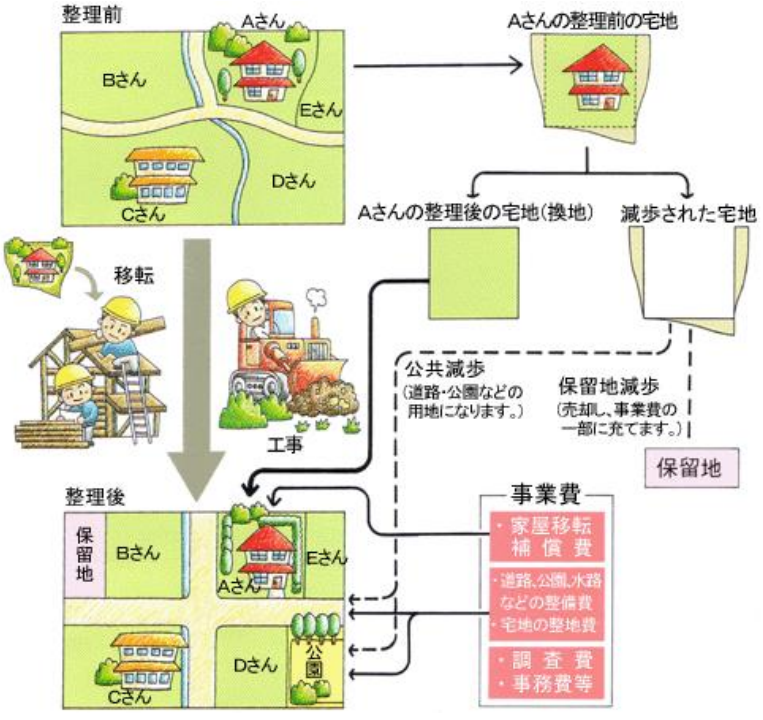


圖 2-2 日本土地區畫整理的機制[51]

[50] 王堵，(2010)，日本的土地區畫整理及對中國合理用地的啟示，國土資源情報，http://www.mlr.gov.cn/zljc/201007/t20100708_723970.htm，檢索日期 2018/6/22。

[51] 圖片來源:姬路市政府網站，土地區畫整理事業的機制，http://www.city.himeji.lg.jp/s70/2212576/_8961/_8963.html，檢索日期 2018/6/22。

在實際推動土地區畫中，需要考慮很多具體的環節，包括地塊重整範圍內綠地、公共設施用地的規模與位置，以及各地塊的實際大小、形狀與區位關係，包含作為平衡資金之用地的大小與佈局，都要一併討論。另一方面，還要考量道路系統、出入口位置、相鄰地塊等區位關係，以及儲備用地、基礎設施用地的大小及位置，盡量保持與區畫前相同的格局，若地主另有要求，亦可稍作調整。由此可見地塊重整是一項綜合而複雜的工作，經常要在該區中經過反復的交涉協調才能確定。

而日本在進行土地評估時，通常使用的土地評估方法是《街道價值法》。街道價值法土地評估是先計算出一個標準的路旁地塊的單位面積價格，賦予這條道路一個街道價值，該價值不是以貨幣單位表示，而是以指數來呈現，即是用千分之幾來表示區畫實施前的最高街道價值。街道價值由下列要素構成：

(1) 臨建設用地塊的道路性質（街道係數）
(2) 從建設用地塊到便利設施的距離（便利係數）
(3) 建設用地塊本身的性質（地塊係數）

可用公式表示：街道價值＝街道係數十便利係數十地塊係數。

3.保留地

保留地是指通過土地獻出而產生的換地與公共設施用地以外的住宅用地，它的位置通常由換地規劃決定，保留地有兩個用途：一是作為道路及公園、停車場等設施的建設用地，二是作為「資金用地(抵費地)」用於平衡基礎設施建設費用，在區畫整理之後出售，以取得資金作為工程費和補償費使用。

(三)農村工業化

日本在經濟高速發展的過程中出現了城鄉差距拉大，農村大量勞動力外流，農業生產日趨凋敝等現象，為了穩定農業生產，改善城市發展的外部環境從 20 世紀 50 年代中期開始，日本展開了大規模的農村工業化運動。政府的引導日本在推進農業工業化的過程中主要採取了推進農村地區工業開發計劃和鼓勵城市工業向農村轉移兩種方式推進農村的工業化，其主要措施是加大對農村工業開發地區的資金投入，制定政策法律，實行貸款、稅收

方面的優惠政策。1961 年日本政府制定了「低開發地區工業開發優惠法」,指定了 105 個地區,通過減免稅收來吸引城市的工業。1962 年日本政府制定了第一次「全國綜合開發計劃」,提出了利用大規模建立新據點的方式,擴散城市工業來振興地方經濟。

另為保障全國綜合開發計畫順利推行,並於 1962 年制訂了《建設新工業城市促進法》,先後指定 15 個地區為新興工業城市,進行重點建設。與此同時,日本政府還相繼制定了「農村地區引進工業促進法」和「工業重新布侷促進法」,優先扶持修建機場、鐵路、高速公路、港口等公共福利設施及通訊系統,改善投資環境和生活條件。在政府的積極引導和支持下,城市工業紛紛進入農村,農村也迅速興起一大批中小型衛星企業,農村地區形成了嶄新的完整的工業體系,然不論間接或直接,農村工業化的推動對農村土地利用與管理也產生巨大影響。

三、日本土地管制政策[52]

日本國土管理政策從制定有關法律開始,以法制來約束和指導管理工作,因此法律數量非常多且範圍廣,各項要求明確,制裁也嚴厲,為世界各國所公認。相關土地管理政策之特色簡略說明如下:

(一)日本土地相關法規數量多、涵蓋範圍廣

國土管理問題十分複雜,沒有一項法律能夠面面俱到,包山包海,因此日本由國家頒佈的國土管理方面的基本法律達 40 多部,涵蓋國土管理各領域,非常繁多且緊密結合,進而構成縱橫交錯、系統完善的土地資源管理法律體系。

(二)土地相關基本法的附屬法律、規定多

為了使法律含義更清楚且便於實施,日本在制定土地相關法律時,通常在每項法律之後,都附有施行令、施行規則以及解釋立法條文的規定等,使各法條的定義較為清楚,不易產生誤解或認知不同的情形。

[52] 日韓土地管理法律制度,
https://baike.baidu.com/item/%E6%97%A5%E9%9F%A9%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95%E5%BE%8B%E5%88%B6%E5%BA%A6,檢索日期 2018/6/22。

(三)每項法律法規條文皆具體、細緻、針對性強

以《城市規劃法施行令》第二十八條為例，該法條中明文規定「挖取土方或堆積土方的深度（高度）超過一米、面積超過一千平方米時，對該挖取或堆積了土方的部分必須採取表土復原、遷土、土壤改良等措施」，明確的限制城市規劃過程中對土地的破壞，可見其法律條文具體、細緻、目的明確、針對性強，因此容易操作與執行，故執行過程中很少因法律條文的模棱兩可問題而引起爭議。

(四)持續修改和完善相關法律

日本隨著時間推移和條件變化，經常性的對土地相關法律的內容進行修改，使其適應時代發展的需要。

(五)公正、獨立的土地執法體系

在日本無論是國土管理法律法規的制定、頒佈和實施都是全國統一的，且所有國土管理部門、國土管理相關部門、土地所有者和使用者都必須遵守相關法規的規定，因此日本的土地執法體系成為國土資源管理法律法規得以貫徹的根本保障，進而使民眾對政府予以極高的信任感。

(六)土地相關制裁嚴厲

日本對於土地違法行為者，會以行政、經濟和刑罰等多種手段相結合的方式進行嚴厲制裁。以《國土調查法》和《國土利用計畫法》為例，其中規定「未得到許可簽訂土地買賣合同者，判處 3 年以下徒刑或百萬日元以下的罰款；不提出申請簽訂土地買賣合同者，判處 6 個月以下徒刑或 30 萬日元以下的罰款等等。」透過嚴厲的制裁措施，大幅度的減少了違法行為，並提高了國土資源管理的效力，進而保證了國土資源的有序開發和合理利用。

四、日本土地發展經驗與借鏡

縱觀日本土地發展之經驗，所有重大國土資源管理及更新的工作，都是從制定有關法律開始，以法制來推動更新和指導管理工作，並逐步形成了系列化、完整化的土地管理法律制度，無論是從最早的《可耕地法》和《土地整固法》，到《土地區畫整理法》、《町村合併促進法》等皆是如此。

日本在制定土地相關法規時，雖然一開始是針對農地、耕地等特定用途之土地去制定相關法律，也就是哪一種土地類型遇到問題，就針對那種土地制定相關的法律。但從戰後開始就以宏觀的角度從上而下開始處理土地相關法規，如 1954 年實施的《土地區畫整理法》至今依然適用日本的所有區域，遇到都市地區需要推動更新，再配合《都市再開發法》、《都市再生特別措置法》、《住宅地區改良法》、《都市計畫法》及《建築基準法》等去推動，而這些相關法條皆是以《土地區畫整理法》為基礎而訂定出來的。又如 1955 年頒布的《町村合併促進法》，使農村能集約的合併發展，同時改善農村的生活環境，並訂定《低開發地區工業開發優惠法》適度規劃可發展工業化的農村地區，達到控制城鄉土地蔓延，以工業帶動農村轉型發展，並切實保護耕地的效果。

日本於 1974 年制定之《國土利用計畫法》更是集該理念之大成，以保護農地為例，除《國土利用計畫法》中明確劃定農業地域並加強農地保護外，《農地法》確立了「農地轉用許可制的制度」，而《農地轉用許可標準制定辦法》中具體規定了農地轉用許可的條件，相關法律從上而下環環相扣，進而構成縱橫交錯、系統完善的土地資源管理法律體系。

此外，日本土地相關制裁非常嚴厲，以《國土調查法》和《國土利用計畫法》為例，規定「未得到許可簽訂土地買賣合同者，判處 3 年以下徒刑或百萬日元以下的罰款；不提出申請簽訂土地買賣合同者，判處 6 個月以下徒刑或 30 萬日元以下的罰款等等。」或是如《農地法》第 92 條規定:「不經批准擅自佔用農地，處 3 年以下有期徒刑和 100 萬日元以下的罰金。」透過行政、經濟和刑罰等多種手段相結合的方式進行嚴厲制裁，而大幅減少違法行為及土地投機，進而保證了國土資源的有序開發和合理利用。

日本土地發展中有許多成功的經驗，值得我國學習和借鑒，但其在推行過程中也發生過不少問題，包含開發規劃中忽視環境保護，造成汙染後才制訂相關機制、過度追求經濟的效益，導致農地過度消耗等，付出了高額的代價才換來如今成功的經驗。其中日本制訂相關法規的內容和細節非常值得我國借鏡，除了制定基礎的原則之外，也特別偏重各個環節及細節項目，明確的給予規範，例如「挖取土方或堆積土方的深度（高度）超過一米、面積超過一千平方米時，對該挖取或堆積了土方的部分必須採取表土復原、遷土、土壤改良等措施」(日本城市規劃法施行令第二十八條)，以及將監督機制以及刑罰條款納入該項法條等，使相關法條容易操作與執行，減少執行過程中因法律條文模棱兩可而引發爭議，並有明確的條文支持相關機關進行監督以及刑罰。

第三章 國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較

在國土計畫法於民國 105 年 1 月公告，並於同年 5 月 1 日實施，國土計畫法施行細則於 105 年 6 月 17 日施行，全國國土計畫於 107 年 4 月 30 日公告實施後，臺灣的土地使用計畫與管制進入新的里程。誠如第三章第一節之說明，目前臺灣對鄉村之定義，僅見於非都市土地之土地使用計畫與管制，而且原農村更新最重要的農村社區土地重劃執行手段，在民國 104 年 11 月之後，為讓農村再生能結合農村社區土地重劃，故修改「非都市土地開發審議作業規範」之行政命令，使農村社區土地重劃要在農村再生計畫下實施，受非都市土地使用開發計畫與管制之約制。因此，本研究在實施國土計畫法之時機中，尋求鄉村更新的新契機時，須探討在土地使用計畫與管制下，鄉村更新的多元更新機制可行性，以令原農村社區土地重劃或其他措施得以擴充或者更具執行性。

本節依土地使用計畫管制與鄉村更新工具兩大部分討論，前者是說明國土計畫法於 105 年公布與施行後，鄉村（或農村）在國土計畫中之法定位置及其管制之內容，以探討在國土計畫之使用計畫與管制下之鄉村區域及其管制方式。其次，在更新措施上，現行的做法可以分為涉及地籍調整與不涉及地籍調整二大類，其中地籍調整又可分為擴大鄉村區及不擴大鄉村區二類。擴大鄉村區是指透過農村社區土地重劃進行產權調整；不擴大鄉村區，是指根據非都市土地使用管制規則之規定，進行用地編定調整，若要取得公共設施用地，則以捐贈或交換的方式處理。至於不涉及地籍調整是指藉由農村再生與社區總體營造等方式，進行農村社區之綠美化與環境保育等設施建設。本節分析架構如圖 3-1。

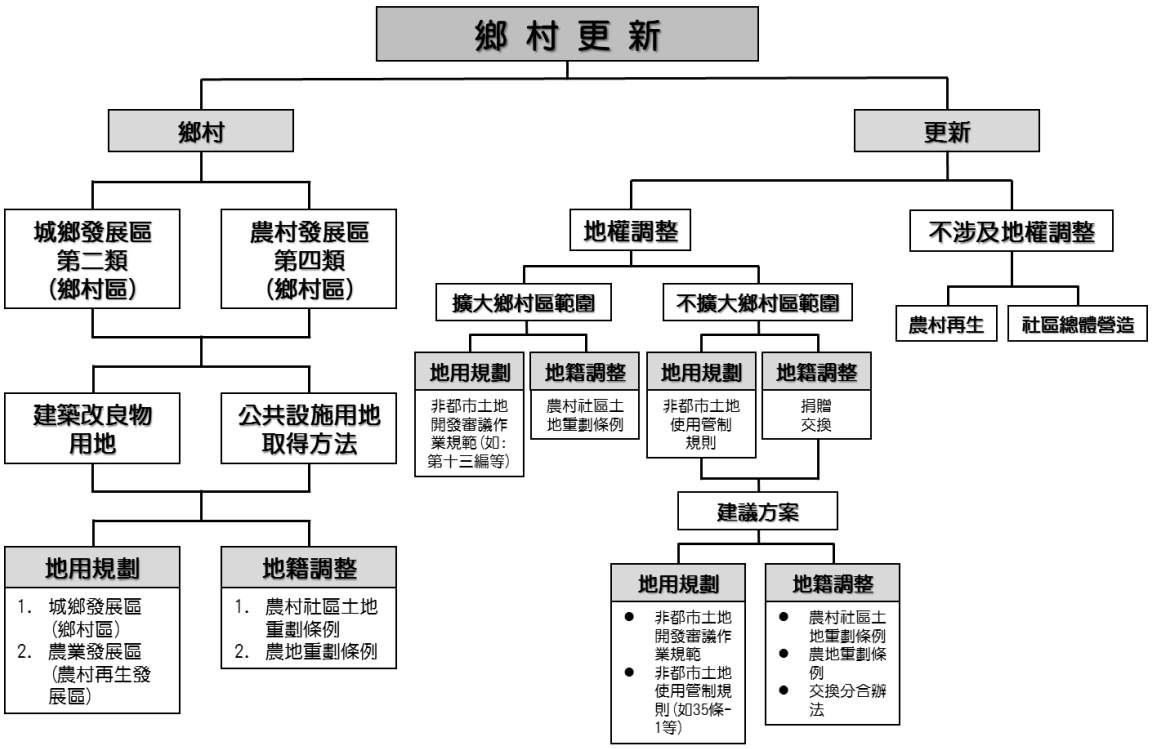


圖 3-1 鄉村更新法令分析架構圖

第一節 國土計畫法中與鄉村區相關部分

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。為我國空間計畫與土地使用管理體制一大革新。基於保育利用及管理之需要，根據土地資源特性，劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。另外考量環境資源條件、土地利用現況、地方特性及發展需求等因素，在符合國土計畫法第 20 條規定國土功能分區劃設原則下，予以劃分其他必要分類，以進行適當土地使用管制。其中，農業發展地區及城鄉發展地區與鄉村區有關之劃設原則說明如下(全國國土計畫，2018)：

壹、 鄉村區在國土計畫法之農業發展區及城鄉發展區之劃設原則

一、農業發展區第四類：

(一)依原依區域計畫法劃定之鄉村區，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。

(二)原住民族土地範圍內屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，或經中央原住民族主管機關核定部落範圍內之聚落，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，得予劃設。

(三)位於已核定農村再生計畫範圍內，屬原依區域計畫法劃定之鄉村區，優先劃入。

(四)於符合直轄市、縣（市）國土計畫及鄉村地區整體規劃、農村再生情形下，於依本法取得使用許可後得適度擴大其範圍。

二、城鄉發展區第二類

(一)第二類之一

1.原依區域計畫法劃定之鄉村區，符合下列條件之一者，得劃設城鄉發展地區：a. 位於都市計畫地區(都市發展率達一定比例以上) 周邊相距一定距離內者。b. 非農業活動人口達一定比例或人口密度較高者。c. 符合都市計畫法規定應擬定鄉街計畫者。

(二)第二類之三

1.符合直轄市、縣（市）國土計畫之成長管理計畫及鄉村地區整體規劃下，為因應居住或產業發展需求、提供或改善基礎公共設施、提高當地生活環境品質等原因，符合下列條件之一，得適度擴大原依區域計畫法劃定之鄉村區或工業區範圍，其範圍應儘量與既有鄉村區或工業區性質相容，避免影響當地居住或產業發展情形：a. 為居住需求者，應儘量配合當地人口發展趨勢及人口結構情形，且當地鄉（鎮、市、區）範圍內既有鄉村區可建築土地並無閒置或可提供再利用情形。b. 為產業需求者，應儘量與當地既有產業相容者為原則，除係配合當地產業發展趨勢，且當地鄉（鎮、 市、區）範圍內既有工業區並無閒置或可提供再利用情形。c. 為提供或改善基礎公共設施者，以污水處理設施、自來水、電力、電信、公園、道路、長期照護或其他必要性公共設施，且以服務當地既有鄉村區或工業區為原則。d. 為提高當地生活環境品質者，以當地既有鄉村區居住密度高於全國標準為原則。

2.基於集約發展原則，依原區域計畫法規定取得開發許可案件

或依本法取得使用許可案件，得依下列規定檢討劃設其適度擴大範圍：a. 與原開發許可計畫或使用許可計畫範圍相毗鄰，且經目的事業主管機關認定屬同一興辦事業計畫，並取得目的事業主管機關核准興辦事業計畫之檔或原則同意等意見檔。b. 需符合各級國土計畫部門空間發展策略（計畫）之總量或區位指導。 c. 需符合各級國土計畫之空間發展及成長管理策略（計畫）指導，避免使用環境敏感地區土地。但因零星夾雜無可避免納入該等土地者，於檢討變更國土功能分區後，該零星夾雜土地依環境敏感地區土地使用指導原則使用。

3.位於前 1、2 範圍內之零星土地，得一併予以劃入。

貳、農業發展區之土地使用指導事項

一、基本原則

(一)農業發展地區以維護農業生產環境及確保糧食安全為原則，積極保護重要農地及基礎設施，並避免零星發展。

(二)針對農業發展地區之「非農業使用」項目，以下列行為為限：

1.屬政府興辦國防、重大之公共設施或公共事業等，依本法規定所為之使用，其規劃使用方式儘量避免造成農地切割及碎裂等不利農耕情形。

2.因農產業發展之需要，與農業具相容性之使用行為，並不得影響整體農業生產環境。

3.合於本法第 32 條第 1 項，區域計畫實施前之使用、原有之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。

(三)農業發展地區如有以從事農業經營之居住需求或其他目的兼做居住功能者，於農業發展地區第四類地區優先興建，並避免零星分散設置於農業發展地區其他分類土地。發展原則如下：

1.優先於農業發展地區第四類地區、鄉村地區整體規劃範圍或農村再生範圍內，以農村社區土地重劃等方式辦理，提供所需住宅用地，減少個別、零星興建。

2.為落實前述發展原則，保護農業生產環境，主管機關、農村再生主管機關及農業主管機關應配合適修或落實相關法令規

定，增加農業發展地區第四類地區、鄉村地區整體規劃範圍或農村再生範圍的容許使用項目與使用強度，鼓勵農產業或農村生活相關設施於原有農村及其適度擴大範圍內集中發展。

(四)屬於鄉村地區整體規劃範圍、農村再生範圍內規劃屬生活居住功能之土地，得提供農村生活及其相關設施使用。上述範圍及農業發展地區第四類土地以外，除提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施者，不得新增住商、工業使用。

二、農業發展地區第四類之土地使用指導事項

1.為提供農村生活及其相關設施使用之地區。

2.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，提升農村生活品質與生態系統服務功能。

3.屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣（市）主管機關及農業主管機關認定不妨礙農村生活環境者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。

參、城鄉發展地區之土地使用指導事項

一、基本原則

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。

二、城鄉發展地區第二類之土地使用指導事項

1.第二類之一：

(1)為原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區及特定專用區，提供住宅、產業或特定活動之地區。

(2)既有鄉村區土地以提供住商使用為主，並得提供必要之公共設施，以提升生活品質；並視與農業發展地區或國土保育地區等之相鄰情形，提供規劃緩衝與隔離帶。

(3)既有工業區土地以提供產業使用、產業關聯使用、必要公共設施及緩衝空間所需空間為主。

(4)既有特定專用區以提供其原申請事業項目有關使用、必要公共設施及緩衝空間為主。

(5)住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施及古蹟等，得申請使用。

(6)屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣（市）主管機關認定不妨礙城鄉發展者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。

2.第二類之三：

(1)具備具體開發計畫，將循都市計畫法或本法使用許可程序辦理，供作城鄉發展建設之地區。

(2)依都市計畫法完成新訂或擴大都市計畫法定程序，或依本法完成使用許可程序後之範圍，於下次通盤檢討時應調整為適當國土功能分區及其分類；國土功能分區尚未配合調整前，仍分別依各該都市計畫或使用許可計畫進行管制。

(3)未完成開發前，其土地使用原則如下：

A. 一般性公共設施、基礎維生設施及古蹟等，得申請使用。

B. 避免新增住商、工業及遊憩使用，但得維持原來合法使用。

C. 原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣（市）主管機關認定不妨礙重大建設計畫或城鄉發展需求者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。

(4)配合重大建設計畫或城鄉發展需求劃設國土功能分區配套措施：

A. 直轄市、縣（市）國土計畫應研擬整體發展願景，提出空間發展構想，並指認重大建設計畫及其必要範圍或城鄉發展需求地區；此外，應訂定各該直轄市、縣（市）之成長管理計畫，包含城鄉發展總量、區位、優先順序等。

B. 核定之重大建設計畫之性質以產業、重大公共設施或公用事業等為原則。

C. 核定之城鄉發展需求地區以因應當地人口發展趨勢及人口結構情形，且當地鄉（鎮、市、區）範圍內既有鄉

村區可建築土地並無閒置或可提供再利用情形者為限。

D. 重大建設計畫及其必要範圍或城鄉發展需求地區，其具體規劃內容至少包含：

a) 規劃原則。

b) 土地使用、產業活動、交通運輸及公共設施與公用設備等計畫發展構想。

c) 實施年期，以不超過各該直轄市、縣（市）國土計畫目標年為原則。

(5)重大建設計畫及其必要範圍或城鄉發展需求地區，符合下列之一者，始認定具有可行財務計畫：

A. 新訂或擴大都市計畫應經地政、財政等單位評估財務可行性。

B. 屬政府興辦之使用許可案件，應經編列預算或獲取有關機關經費補助，且財務具有可行性。

(6)核定之重大建設計畫及其必要範圍或城鄉發展需求地區，採新訂或擴大都市計畫辦理開發為原則；如採使用許可方式，應具體說明採使用許可之必要性及可行性。

(7)核定之重大建設計畫及其必要範圍或城鄉發展需求地區，直轄市、縣（市）政府應於各該直轄市、縣（市）國土計畫通盤檢討時，檢視開發情形，如未於實施期限內辦理開發者，配合變更為其他適當國土功能分區分類。

(8)依原區域計畫法規定取得開發許可案件或依本法取得使用許可案件，於適度擴大範圍經變更為適當之國土功能分區及分類後，其使用許可以原使用許可計畫併同檢討辦理。

綜言之，未來在國土計畫法下，現有之鄉村區將分別劃入農業發展區第四類及城鄉發展區之第二之一類。雖則於城鄉發展區有第二之三類之可擴大鄉村區之使用許可發展機制，然依臺灣的人口成長條件，將以擴大都市計畫範圍為主，而非鄉村區，而且將僅限使用許可。

第二節 國內鄉村更新法令之分析

壹、地籍調整

一 擴大鄉村區範圍

104 年之前係遵循「非都市土地開發審議規範之住宅社區專篇」的規定，產生大量農舍佔用農地等問題。為了改善此問題，營建署於民國 104 年 11 月 12 日刪除原依循之規定，新增訂定「非都市土地開發審議作業規範之農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編」。

(一)非都市土地開發審議作業規範之住宅社區專編（民 91 年 10 月 15 日訂定，民 104 年 11 月 12 日刪除）

非都市土地開發審議作業規範對農村社區土地重劃之相關規範，主要在於住宅社區專編第一編住宅社區第 23 點規定，以農村社區土地重劃方式辦理者，應依下列各款及本規範規定申請審議。但本規範總編第 14 點、第 15 點、第 17 點、第 28 點、第 30 點、第 32 點、第 34 點、第 35 點、第 39 點、第 40 點、第 43 點、第 44 點及本編第 1-1 點、第 2 點、第 3 點、第 5 點至第 8 點、第 10 點至第 17 點、第 20 點及第 21 點，不在此限：

1. 申請規模以農村社區土地重劃規劃範圍辦理。
2. 農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需要，而適度擴大其規模，擴大面積之居住淨密度每公頃不得小於 150 人為原則。但位於偏遠及山地鄉地區得視實際情況酌減之。
3. 計畫書應說明附近商業設施（市場）、衛生設施、教育設施（托兒所、幼稚園、國小、國中）、公共設施（自來水系統、下水道系統、電力、垃圾處理、郵政電信服務、員警派出所、消防站）之服務範圍。
4. 農村社區土地重劃主管機關勘選農村社區土地重劃範圍時，其申請土地在山坡地範圍內者，開發面積不受不得少於 10 公頃之限制，涉及山坡地不可開之坡度者，應予刪除。
5. 集合住宅或建築組群之外圍應設置適當之緩衝帶，且得以道路、防風林、綠帶、河川、區域灌排水充當。
6. 農村社區土地重劃區，其公共設施、公用設備用地比例不得

低於開發總面積25%，其開發或建築案，人口達下水道法施行細則第四條規定之新開發社區規模時，依規定設置專用下水道。

7.可行性分析：應詳予分析並評估可行。

8.土地所有權人意願分析。

9.財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。

(二)非都市土地開發審議作業規範之農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編（民 104 年 11 月 12 日訂定）

非都市土地開發審議作業規範於 104 年 11 月 12 日新訂「農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃」專編，適用之農村社區土地重劃案，以位於已核定農村再生計畫範圍內為限，應依下列各款及本規範規定申請審議。但本規範總編第 14 點、第 15 點、第 17 點、第 26 點至第 28 點、第 30 點、第 32 點、第 34 點、第 35 點、第 39 點、第 40 點、第 43 點及第 44 點規定，不在此限。

1.農村社區土地重劃範圍應儘量避免使用特定農業區。

農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需要，適度擴大其範圍，其新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積 1.5 倍為原則。

2.計畫書應就下列事項說明重劃合理性：

(1) 公共設施改善計畫：包含居民需求調查、改善項目、內容及其必要性等，以及重劃後公共設施維護管理計畫。

(2) 住宅用地需求變更：分析說明人口數及家戶居住用地需求變動之推論。

(3) 土地所有權人意願分析：輔以圖表說明同意與不同意參與重劃之土地所有權人意見與分佈區位。

(4) 財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。

(5) 周邊農業生產環境之維護管理：輔以圖示說明重劃後農村社區對於所屬農村再生計畫範圍內生產區之影響與維護管理措施。

(6) 勘選區位合理性：說明勘選聚落因地籍淩亂、畸零不整、

公共設施不足，生活環境品質低落須辦理農村社區土地重劃之緣由。

3.計畫書應詳實記載下列有關基地與周邊生產、生活及生態之事項：

(1) 基地與所屬農村再生計畫範圍之農業發展與生活環境情形。

(2) 基地內古蹟民俗文物、信仰空間之現況及區位。

(3) 基地與所屬農村再生計畫範圍水資源或其他自然資源之現況及區位。

計畫書應說明重劃後如何維護前項生產、生活及生態資源。

4.計畫書應說明市場、醫療設施、教育設施（幼兒園、國小、國中）、公共設施（自來水系統、下水道系統、電力、垃圾處理、員警派出所及消防站）之服務範圍。

5.基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條路寬至少 6 公尺以上，另一條可為緊急通路且寬度須能容納消防車之通行。但經區域計畫委員會認定情況特殊且足供需求，並無影響安全之虞者，不在此限。

基地重劃完成後所產生之平日尖峰小時交通流量，應不得使基地連接縣道（含）以上之聯絡道路系統交通服務水準低於 D 級服務水準，優先申請者優先分配剩餘容量。

前項道路系統無剩餘容量時，申請人應提出交通改善計畫及改善計畫內容能配合基地重劃時程之證明，並經區域計畫委員會審查同意。

6.農村社區公共設施項目應以改善生活環境必須為原則，設施配置應儘量以維持農村紋理進行規劃。公共設施項目與配置經區域計畫委員會審查認為非屬必要或不合理者，得作適度調整。

基地內既有社區道路應配合農村紋理，順應農村社區發展現況予以設置，於考量安全、災害防救需要需適度拓寬時，應以最小拆遷為原則；既有社區外納入重劃部分之新設

道路，應儘量順沿自然地形地貌與既有路徑，避免大規模道路整地行為影響生態環境。

農村社區土地重劃區，其開發或建築案，人口達下水道法施行細則第四條所定新開發社區規模時，應依規定設置專用下水道。

7.基地得依下列規定設置規模適當的社區中心用地，作為社區商業、圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用，以利提升社區生活品質：

(1) 以不超過住宅用地面積 8%為原則。

(2) 計畫書應就社區中心可能使用之內容，提供規劃構想。

基地內得考量集中留設與當地農業相關具供公眾使用之農業經營相關設施所需用地。

8.基地內乙種建築用地使用強度，平地不得超過建蔽率 60%、容積率 150%，山坡地不得超過建蔽率 40%、容積率 100%。但基地內既存已編定之建築用地或經區域計畫委員會審議同意者，不在此限。

9.基地建築型式及景觀設計構想應維持農村景觀及農業生產環境之特色，並依下列事項辦理：

(1) 建築量體、線條、尺度、色彩、高度均應順應當地農村風貌景觀，並應維持當地農村自然景觀之特色。

(2) 新建建築物高度不得超過三層樓且不得超過 10.5 公尺。

10. 住宅分區之外圍應設置適當之緩衝帶，且得以道路、防風林、綠帶、河川、區域灌排水路充當。但範圍內既存之建築用地不在此限。

(三)104 年前後之差異比較

在 104 年 11 月之前的農村社區土地重劃，其程序是先經由開發許可之作業，在適用法規裡的住宅社區做規範，並規定公共設施之項目，及其用地比例不得低於開發總面積 25%。然而，104 年 11 月 12 日新增訂之農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編明確規定本專編適用對象以位於已核定農村再生計畫範圍內為限，並且應儘量避免使用特定農業區，相較修

正前申請規模以農村社區土地重劃規劃範圍辦理之規定更為明確，以避免農村社區土地重劃造成農地流失。其次，新增訂之內容也明確限制農村社區適度擴大之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積 1.5 倍為原則。然而，勘選範圍與公共設施比例之限制，可能使部分鄉村區無法納入農村再生，或因為公共設施取得之負擔變大，導致進行農村社區土地重劃受阻或意願降低。

(四)土地使用變更

依區域計畫之規定需辦理土地使用分區變更者，除依促進產業升級條例外，應依非都市土地使用管制規則第 11 條[1]之規定辦理，申請開發社區之計畫達 50 戶或土地面積在 1 公頃以上，應變更為鄉村區。

(五)公共設施用地取得

公共設施用地取得在非都市土地中，依據「非都市土地使用管制規則」進行辦理。申請人開發非都市土地時，依相關法規規定，應繳交開發影響費、捐贈土地、繳交回饋金或提撥一定年限之維護管理保證金時，應先完成捐贈之土地及公共設施用地之分割、移轉登記，並繳交開發影響費、回饋金或提撥一定年限之維護管理保證金後，由直轄市或縣（市）政府函請土地登記機關辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記，並將核定

[1] 非都市土地使用管制規則第 11 條：「非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：一、申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。二、申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上或依產業創新條例申請開發為工業使用之土地面積達五公頃以上，應變更為工業區。三、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區。四、申請設立學校之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。五、申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。六、申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。七、前六款以外開發之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。前項辦理土地使用分區變更案件，申請開發涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。申請開發涉及填海造地者，應按其開發性質辦理變更為適當土地使用分區，不受第一項規定規模之限制。中華民國七十七年七月一日本規則修正生效後，同一或不同申請人向目的事業主管機關提出二個以上興辦事業計畫申請之開發案件，其申請開發範圍毗鄰，且經目的事業主管機關審認屬同一興辦事業計畫，應累計其面積，累計開發面積達第一項規模者，應一併辦理土地使用分區變更。」

事業計畫使用項目等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔（非都市土地使用管制規則第 26 條）。

二 不擴大鄉村區範圍

在不擴大鄉村區範圍的原則下，本研究先檢視非都市土地使用管制規則對辦理變更為鄉村區之規定。希望未來能藉由調整鄉村區範圍作為鄉村更新的方式之一，但現行根據非都市土地使用管制規則第 35-1 條對鄉村區邊界劃定之規定，有面積之限制，希望藉由本研究之實例演練後，能調整這些面積限制，使實務上能解決鄉村更新之範圍，不再依賴農村社區土地重劃，或增加彈性之可行方案。而在公共設施取得的部分，依據非都市土地使用管制規則之規定，申請人於非都市土地開發應繳交開發影響費、捐贈土地、繳交回饋金或提撥維護管理保證金。希望未來能透過行政命令或作業要點之方式與調整鄉村區範圍作為連接，效仿德國加速土地合併或自願型土地重劃之精神，使性質相同土地(如:乙種建築用地)能夠整合，或讓土地所有權人自願參與的意願提高，增加鄉村更新之機會。

(一)土地使用變更

依非都市土地使用管制規則第 6 條之規定，非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。

土地使用分區內各種使用地，除依非都市土地使用管制規則第三章規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定，使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，應照使用分區內各種使用地變更編定原則表辦理（非都市土地使用管制規則第 27 條）。依其規定鄉村區中之用地可變更成為乙種建築用地、農牧用地、交通用地、水利用地、遊憩用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或特定目的事業用地等九種編定使用地（謝靜琪，2010）。

(二)鄉村區的範圍調整

非都市土地都是依現有狀況編訂用地類別，而非像是都市計畫是預期未來發展而規劃，因此非都市土地在發展的過程當中可能產生一些問題，包括地用與地籍等。在過去的省政府曾經定有「臺灣省非都市土地使用分區及用地檢討作業要點」之行政命令，規範鄉村區之認定。隨著省政府任務結束，相關規定移植到「非都市土地使用管制規則」第 35-1 條之規定，然加上了面積與寬度之限制，卻限制了部份鄉村區更新的邊界劃定機會。當前的相關限制是否合宜，將透過本研究之個案分析與檢討，冀望提出有彈性的法令規範。

鄉村區劃定及範圍調整之檢討原則，鄉村區毗鄰之土地有下列情形之一者，得會同農業、糧食、建設及住宅主管機關，就必要範圍劃入鄉村區（臺灣省非都市土地使用分區及用地檢討作業要點第 3(5)條，民 76 年 1 月 10 日，民 88 年 7 月 1 日停止適用）：

1. 鄉村區或預定劃為鄉村區之外圍有鐵路、道路、河流、水溝或高差等明顯界線，在地形、地勢上與外圍其他分區土地隔絕且其劃作足以促進鄉村區整體發展者。
2. 鄉村區或預定劃為鄉村區邊緣之畸零土地劃入鄉村區能促進鄉村區之完整者。
3. 凹入鄉村區土地，三面連接鄉村區，其劃入足以促進鄉村區之完整發展者。
4. 其他特殊情況經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

而非都市土地使用管制規則(民 100 年 5 月 2 日訂定，民 102 年 9 月 19 日修定）第 35-1 條指出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：

1. 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。

2. 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區，面積在 0.12 公頃以下。

3. 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。

4. 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。

5. 面積未超過 0.12 公頃，且鄰接無相同使用地類別。

直轄市或縣（市）政府於審查第 1 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 1 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)共有土地處分

根據民法第 819 條及第 824 條之規定，各共有人，得自由處分其應有部分，共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。民法共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(1)以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。(2)原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；或因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。變賣共有物時，除買受人為共

有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有 2 人以上願優先承買者，以抽籤定之。

此外，按土地法第 34 條之 1 規定:「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。

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 前四項規定，於公同共有準用之。

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，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

另依土地法第 34 條之 1 執行要點第 3 點規定：「本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。」

貳、不涉及地籍調整

劉健哲等人（2005）曾指出，推廣農村社區之三生共構性理念之相關計畫、方案，其須有完善的農村規劃體系與法制作為後盾。然農委會曾於 1997 年推動「農村計畫法」、2003 年推動「農村建設法」之立法工作，卻因與內政部、衛生署權責競合與衝突關係而告失敗（王俊豪，2004:237)。之後，行政院經濟建設委員會又於 2007 年 6 月提出「農村改建條例」(草案)，並依此於同年 10 月核定「農村改建案」，試圖先行試辦推動農村改建工作，似有成為鄉村發展引導之契機，然因政黨輪替而告終止（林岩，2010：24-25)。「農村再生條例」(草案）於 2008 年 3 月提出第一版法案內容，然在立法過程中為取得各方的共識（林岩，2010：3-6)，將原草案中 擬規範的農村規劃與整合型農地整備刪除，使得 2010 年 8 月公佈施行之「農村再生條例」，實質內容為一缺乏計畫規範與整理地籍工具的農村建設計畫。

在農村建設方面，長期以來，臺灣政府透過各階段不同年期的計畫，改善農村社區的實際環境，例如：1991-1997 年延續推動的改善農村社區環境實施計畫，1998-2000 年的建設富麗農村計畫，2001-200 年的農村新風貌計畫，2005-2008 年的鄉村新風貌計畫，乃至於 2010 年之後的農村再生政策與計畫。

「農村再生條例」之目標[2]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，建設富麗新農村。其推動策略有四，包括由下而上、計畫導向、社區自治及軟硬兼施。其亦承襲社區總體營造之概念，即執行主體由傳統中央轉變為由社區自主管理，由下而上之自主理念，透過社區自治方式，即社區自行擬定其自身農村之發展或活化再生計畫（即農村再生計畫[3]）及其農村再生相關計畫（農村再生總體計畫[4]、農村再生發展區計畫[5]與年

[2] 農村再生條例第 1 條。

[3] 「農村再生計畫」: 乃是由農村社區內之在地組織及團體，依據社區居民需要所研提之農村永續發 展及活化再生計畫。農村社區之活化再生必須以現有農村社區為計畫範圍，提供現有農村聚落之更 新與扶助，經由「培根計畫」之訓練擬訂農村再生計畫，其內容不僅是硬體建設改善，更需兼顧農 村特質之維護，如實施結合農業生產、產業文化、自然生態及閒置空間再利用，配合整體規劃建 設，建設兼具現代生活品質及傳統特質之農村，以達建設富麗新農村之目標。農村再生計畫之功能 除了採由下而上方式，由在地組織為代表，依據社區居民需求而擬訂外，已核定之農村再生計畫亦 為日後管理維護設施之依據（謝靜琪，2011)。

[4] 農村再生總體計畫應就各直轄市或縣（市）轄區內之農村再生擬訂，於農村再生之定位，為一綱要 性、政策性計畫，其目的係為推行農村再生之實際需要，惟請勿匡列實質執行計畫與財務規劃（謝 靜琪，2011)。

[5] 農村再生發展區係指直轄市或縣（市）主管機關依農村發展需要，擬訂計畫報經中央主管機關核

度農村再生計畫[6]）之配合及輔助，依此達至農村永續發展及再生之終極目標。而農村再生之經費來源，依農村再生發展條例第 7 條規定，推廣農村永續發展及活化再生之相關事項，應設置農村再生基金新臺幣 1500 億[7]。該基金可作為公共設施建設之補助，對於未來推鄉村地區更新公共設施有所助益。

定 實施土地活化管理之區域；農村再生發展區計畫係直轄市或縣（市）政府就已實施農村再生計畫之 地區，依土地使用性質與農村再生計畫所擬定，進行分區規劃及配置公共設施（農村再生條例第十 五條)。農村再生發展區內之土地使用，應配合農村再生發展區計畫內容實施管理，其包含土地容 許使用項目、認定基準、土地使用強度、建築風貌、管理監督方式等（謝靜琪，2011)。

[6] 年度農村再生執行計畫為農村再生四計畫中具實質投資建設農村軟硬體設施和設施持續維護管理 及補助性質之計畫。執行計畫於農村再生中扮演的角色為將農村再生計畫及農村再生總體計畫的具 體實現，計畫目標為透過有計畫的執行以改善政府以往投注在農村之建設，僅能偏重於少數地區或 重點式之硬體建設的缺失（謝靜琪，2011)。

[7] 農村再生條例第 7 條：「 I 中央主管機關為推動農村永續發展及活化再生相關事項，應設置農村再 生基金新臺幣一千五百億元，並於本條例施行後十年內分年編列預算。農村再生基金之來源如下： 一、前項分年編列預算之撥入。二、受贈收入。三、基金孳息。四、其他收入。 Ⅱ農村再生基金之用途如下：一、辦理農村再生計畫之整體環境改善、公共設施建設、個別宅院整 建、產業活化、文化保存與活用及生態保育支出。二、辦理農村活化再生之政策方針、農村再生總 體計畫、年度農村再生執行計畫或農村再生發展區計畫擬訂、審核之業務支出。三、補助具有歷史 文化價值建築物或能與鄰近環境景觀融合之特色建築物及其空間之維護或修繕。四、具有保存價值 之農村文物、文化資產及產業文化所需保存、推廣、應用及宣傳等支出。五、辦理農村調查及分 析、農村基礎生產條件及個別農村生活機能之改善、規劃及建設等支出。六、推動休閒農業及農村 旅遊相關支出。七、辦理農村社區之規劃、建設、領導、永續經營等人力培育及農村活化再生宣導 等支出。八、管理及總務支出。九、其他有關農村活化再生業務支出。」

第三節 國外鄉村更新法令之分析

壹、德國鄉村更新相關法令

一 德國鄉村更新相關法規體系及內容探討

德國在鄉村更新、土地整理方面有著較為完備的法律保障體系。最上位階層主要包括歐洲法律、國際慣例和原則、德國聯邦憲法（國家層面）、東德地區法律法規、城鎮層面法律法規等。在歐洲法律、國際慣例和原則層面主要是由歐盟結合各國推進土地整理、鄉村發展實際情況，定期發布《歐盟農村發展指導手冊》[8]；另一方面，以德國聯邦憲法在其中對各方基本權利義務進行了規定，並提出土地整理立法要在良好的治理原則基礎上，綜合考慮環保領域、經濟領域、社會領域這三大領域的發展，以確保保持各領域平衡發展。

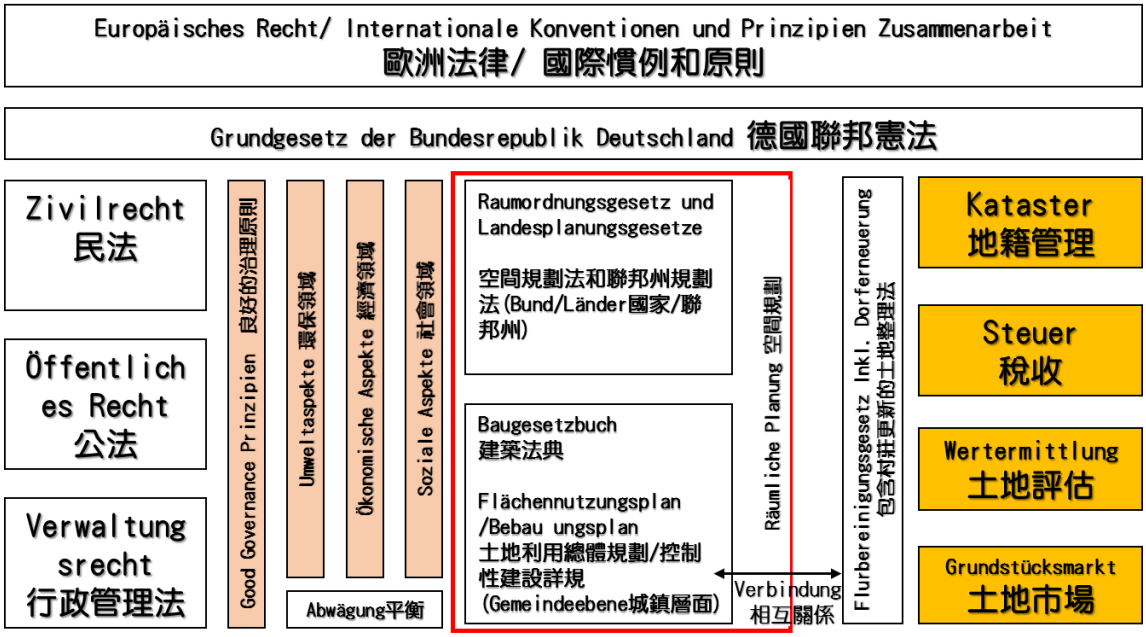


圖 3-2 德國鄉村更新相關法令結構圖[9]

在上述基礎之下，由德國聯邦政府頒布《空間規劃法》、《土地重劃相關法》，分別對土地整理有關內容進行規劃和限制。整理來說，由於空間規劃(Räumliche Planung)涉及內容及層面較多，且各聯邦州實際

[8] 國土資源部土地整治中心(2016)，德國土地整理的經驗與啟示，https://kknews.cc/zh-tw/agriculture/4a5363.html，檢索日期 2018/6/22。

[9]邁克爾.克勞斯（Dr.-Ing. Michael Klaus)，2014，德國的土地整理經驗及對中國的借鑒意義，在土地學會學術年會土地整治與農村發展專題研討會上的報告，P.8。

情況皆有所不同，在實際推進過程中也有不同的偏重。因此，德國空間規劃體系主要包括了聯邦層面的《空間規劃法》、聯邦州層面的《聯邦州規劃法》，以及城鎮層面的《建築法典》、《土地利用總體規劃》、《控制性建設詳細規劃》。而在土地更新整理層面，則主要是由《土地重劃相關法》和《德國東部地區農業調整法案》構成。其中，在《土地重劃相關法》裡明確的規定土地整理的目的、任務和方法，包含組織機構及其職能，參加者的權利與義務，土地整理費用，土地估價、權屬調整及成果驗收等內容，從而建立起了完善的土地整理制度。另一方面，有鑑於歷史遺留的因素，為了能讓東西德居民更好地融合以及有效促進德國東部地區的發展，德聯邦政府特別針對東部地區的特色，有針對性地制定了《德國東部地區農業調整法案》。

1965 年制定之《空間規劃法》中闡釋，在空間規劃上不再使用城市這一概念，而是改用「密集型地區」和「鄉村型空間」對整個國土空間進行劃分。所定義的鄉村區(Laendicher Raum)並非僅指鄉村聚落(Village)，而是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[10,11]。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。

由於鄉村區本身是隸屬於整個國土空間發展體系的一部分，伴隨著德國工業化和城市化進程，鄉村區不再僅僅處於工業社會的邊緣地帶，而是發展成為與城市地區在經濟、社會各個方面高度關聯的地區。簡言之，在空間規劃與土地利用的層面中，鄉村區的建設與土地管理問題不應被視為城市發展的附屬物，反而得到更加平等的地位[12]。在行政體制方面，德國現行制度也不存在類似於我國受中央主管機關或市、縣行政機關管轄之層級管理關係，其小型鄉村區與附近的大城市的地方政府之間多是平級而非上下級的關係[32,13]。

為了均衡聯邦、州和地方政府之間的權力，並協調各個地區在空間發展中的關係，在實施區域規劃與土地管理政策上強調「跨地區規

[10] Chigbu, U.E. (2012). Village renewal as an instrument of rural development: Evidence from Weyarn, Germany. Community Development,43(2), 209-224

[11] Magel, H. (2014). Integrated rural development in Germany, Forum of rural development in German at National Ilan University, Ilan, Taiwan

[12] Tacoli, C. (2011). Rural development in an urbanizing world. Rural21, the International Journal for Rural Development, 45(1), 9-11

[13]王俊豪，德國鄉村政策- 永續與整合導向，台灣農業經濟學會，2014.07

劃」與「整合性發展」的原則，其法律依據主要是《空間規劃法》以及各邦制定的《聯邦州規劃法》。首先是以聯邦國土發展為導向，由聯邦政府和各邦政府依據國家的總體經濟、社會發展政策共同制定「空間秩序規劃綱要」，闡述相應空間發展與土地管理政策之原則性要求。依據這些原則性要求，各邦負責制定自身的「州區域發展規劃」，協調邦行政範圍內的具體空間發展與土地管理問題。而邦轄下的市或行政地區則以邦區域發展規劃為基礎，制定該地區之區域規劃[14]。

就城市與鄉村區規劃除遵循《建築法典》和《空間規劃法》之外，對各項專業規劃、環境保護等工作則有專法明訂規範，其中包括《土地重劃相關法》、《環境保護法》、《聯邦公路法》、《聯邦鐵路法》等。另關於土地利用與管理亦依據兩部聯邦級規劃法制定的行政規範，例如，關於土地利用的「建設用地分類規範」，或關於徵用土地補償的「價值評估規範」等[35]。

整合性鄉村發展（Integrated Rural Development，IRD）作為德國現在最重要的空間規劃與土地管理的政策，鄉村區的更新規劃的制定和實施是以相應的法規為基礎的。其核心法規是《建築法典》和《土地重劃相關法》。其中，《建築法典》主要對更新規劃範圍內建設用地和農業用地上的各種營建行為進行約束，並保障由規劃引起的建設用地產權關係得到相應調整。然而《土地重劃相關法》則最初是適用在農業用地別按照規劃的要求，對產權關係進行必要的調整，隨著時代變遷修法轉型為促進農村區域整體可持續發展的重要措施。

《建築法典》主要以土地利用問題為核心來規範各方的建設活動。其管轄的內容如:保障用於公共建設目的的用地及其徵收、將公共和私人建設項目納入鄉村區整合性發展的結構等。各鄉村區市鎮實際需求則應在法定的「建設指導規劃」中闡述。「建設指導規劃」由城鄉社區自行制定，規劃分為兩個部分。第一個層部分規範土地利用與管理，主要是根據地方公共部門對於當地發展的構想，將全部行政區域納入規劃範圍，並對土地利用的各種類型做出初步規定。按照要求，在鄉村地區政府行政範圍內的居民點內部與外圍的各項建設用地，以及其他的農業用地，都要通過土地利用規劃進行全覆蓋的統一管理。但是在土地利用規劃中對用地類型提出的要求，仍不具備任何能夠直

[14]侯錦雄主持，國土規劃管理問題之研究-以農地資源規劃及轉用問題為例 GPN1008600207，行政院研究發展考核委員會編印，1998.02

接約束私人財產者建設活動的法律效力。故在第二部分的「建設規劃」中的明訂條文，以產生對私人財產者利益的強制性約束力。因此，建設規劃是一種在法律層面上精確落實規劃意圖的手段，它依據土地利用規劃的基本原則和要求，對建設用地上的各項建設指標給出非常詳細的規定。這些規定也就能夠成為當地規劃管理部門進行建設項目審批的重要依據，在發生法律糾紛時，也作為法庭做出判決的重要判別標準。

《土地重劃相關法》最初的主要任務，是致力於有計劃的重組鄉村地區農業生產用地的空間結構，對所涉及區域內部的道路建設、水資源管理、相關的景觀維護、自然保護以及一系列其他設施的新建與改建任務，與有關部門進行廣泛協調。而其最初的目的僅集中於農業生產自身，通過合並農業生產用地，來改善農業機械化生產的基本耕作條件，更好地布置安排農業生產企業的院落，在必要情況下，也可以將生產設施遷出村莊，或者新辟鄉村建設地塊，因而與建設用地的調整有密切關系，影響到整個鄉村型空間的發展，這部分隨著時代變遷及歷次的修訂，不斷對土地整理的目標、任務進行細化、完善，最後成功轉型為促進農村區域整體可持續發展的重要措施。土地整理的規劃的實施是由各州以自上而下方式加以推動的。一般來說土地整理的管理機關分為三級，最高一級為邦的相關管理部門，以下為區一級負責監督具體項目的管理部門，然後是最下一級的專門成立的執行部門，負責項目的實施。由於土地整理工作常常超出單一行政區域的範圍，往往由相關行政區域的區級管理部門之間協商確定具體的執行部門及其上級管理部門。另外，為了維護群眾權益，及時調解土地整理中發生的各種爭議，德國《土地重劃相關法》規定，各州應在最高行政法院設立土地整理判決委員會，負責判決行政決定和土地整理程序異議裁決爭議。各州土地整理與農村發展局中也設有獨立的爭議仲裁機構，負責協調解決土地整理過程中出現的爭議。

從 1960 年代起，德國通過這兩部法律以及其他聯邦和各邦制定的相關法規，促使建設指導規劃和土地整理規劃之間相互合作，達到服務於村莊更新建設的要求。一方面，通過新建或者改建生產廠房以改善農業生產的場院，改善村鎮道路和集體設施以便為農業生產的機械化服務；另一方面，改善生活條件、交通條件和村莊的外貌形式，例如建設休閑活動設施，重新利用已經荒棄的農業生產建築，或者重新

改造過去過於偏重道路通行而建設的過境道路等[34,15]。

除了上述兩部法律之外，基於《空間規劃法》和《聯邦州規劃法》的邦級區域規劃和鄉村區區域規劃也會對規劃產生重要影響，各項基礎設施的建設活動（例如道路、水利設施、廢棄物處理設施等），往往促使規劃範圍內的用地形狀和設施分布發生重大變化。鄉村區更新規劃必須對這些影響做出反應，對產權關系、用地類型和相應的建設活動進行調整，以保障當地生產、生活的順利進行。另外，各邦頒布的規範單體建築物的「建築規範」，也會對規劃產生一定的影響。

(一)「規劃權利區」的建立

土地利用一直是鄉村更新規劃的核心問題，如何引導和控制建設活動的發展方向、節約土地資源，成為社區政府必須處理的首要問題。不同於英國強調通過經濟手段，例如補償（compensation）和改良（betterment），協調更新規劃中公共利益與個人利益之間的矛盾，德國的城市規劃部門屬於主權性地位（hoheitliche stellung）的範疇。這一地位決定了公共部門對與土地利用相關的各項建設活動進行管理的法律基礎，因而，也對私人有產者的建設活動具有更強的限制能力。除了規定社區政府有購買土地的優先權、規範土地征購以及與私人共同分攤開發費用等權力外，《建築法典》還特別導入了對保障城鄉空間發展格局具重要意義的「規劃權利區」的概念。其規定了全覆蓋的土地利用規劃中需要確定的三類規劃權利區及明訂其建設行為要求：

1. 建設規劃地區：建設規劃地區是新的建設指導規劃生效的開發地區。開發項目必須嚴格依據建設規劃的各項要求才能得到許可，並且還要確保提供地方性的公共基礎設施，這一地區是受到社區政府認可、甚至得到鼓勵的發展地區。

2. 建成區：建成區是歷史上已經進行了開發的地區。其內部已經存在大量建築和設施，新項目實際上是在已有的建築之間的空地上建設的。所以新項目的建築類型、建築方式只有在與附近的環境特點相協調，並且不破壞這些現存建築和設施的條件下，才能取得許可。

[15]易鑫，2010，德國的鄉村規劃及其法規建設，國際城市規劃第 2 期

3. 外圍地區：在建設規劃地區與建成區之外的地區稱為外圍地區，一般不允許進行城市建設活動。只有具有優先權的建設項目可被準許的，這主要包括農業生產建築、屬於遺產繼承下來的鄉村住房和農業生產用房以及那些由於自身原因不便在建成區內建設的項目，如變電站、蓄水站、廢棄物處理站或電站等。

(二)《建築法典》與居民土地產權關係調整

在執行實際建設指導規劃的過程中，如進行道路建設、重新整合公共綠地等工作，有時需要對有關屬於公共和私人的地塊進行調整時，《建築法典》提供了兩個解決辦法，即：「土地重劃」和「地界調整」。通過土地重劃能夠重新調整特定地區中已建或者未建的建設用地的交通聯系和空間形式，以形成符合建設或者其他功能利用要求，具有恰當大小、形狀和位置的建設用地。進行土地重劃，首先需要有一份建設規劃，所有列入新的建設規劃中的建設基地組成“用地調整的主體”，並根據建設規劃從這些主體中裁取地區建設需要的交通和綠化用地，劃給鎮、區或開發者”，餘下的用地作為“分配的主體”，按照參加土地重劃的份額（如土地數量的份額，要麼是地產價值的份額），重新分配給所有參加土地重劃的房地產所有者。與參與調整的份額相比，重新調整後房基地的地塊面積或許不十分精確，因此可能造成的對特定對象有利或不利情況，可以通過相應的金額按照徵收土地的標準進行補償。

相對來說，地界調整的程序要簡單一些，主要在下述情形下可進行地界調整：(1) 當這種調整主要是為了公共的利益，相互交換相鄰的地塊、或者相鄰地塊的某一部分；(2)當地界調整可構成顯著之公共利益，例如單方面分割相鄰的地塊，尤其是相鄰地塊的某一部分或者碎塊，從而裁直兩個相鄰地塊之間犬牙交錯的邊界，或者改變與街道斜向交叉的建設基地邊界，使得至少在規劃建設的用地範圍內，建設基地邊界能夠與街道垂直。

(三)《土地重劃相關法》與鄉村發展

與發展密集的城市空間相比，鄉村型區實際上更多受到其外圍地區的影響更鉅。雖然在外圍地區沒有什麼工商業或者居住類

的城市建設活動，然各項農業基礎設施建設與農田、林地地塊的調整，都會反過來影響鄉村居民點內部的建設活動。因此，鄉村區一方面受《建築法典》對建設活動的約束，另一方面還受到《土地重劃相關法》的影響。

《土地重劃相關法》對外圍地區的農地、林地等非建設用地及其基礎設施建設加以管理和調整。土地整理與合併可以對有關地產的形狀進行調整，並可以在相關者認可的情況下予以置換。《土地重劃相關法》與《建築法典》均闡述兩部法典須相輔相成的特性，當由於建設指導規劃而侵占了原先作為農業和林業用地的時候，社區負責對相關企業或個人的損失進行補償。另《土地重劃相關法》也明文規定在外圍地區重新合併土地必須要建立《自然保護法》基礎之上，來制定符合規範與規劃目的的景觀與發展規劃目標。

二 德國相關法制與我國現行法間差異比較

鄉村地區發展與農地生產、地方產業轉變息息相關，在受到多功能鄉村發展趨勢之影響下，我國政府部門於鄉村發展在農地重劃與農村社區土地重劃二套不同制度之個別運作，使得農村道路排水系統及地籍整理上未能同時整體規劃，導致行政程序與資源之重覆與浪費，又造成農地重劃區與農村社區間之通行與排水等問題，而有意將其結合辦理，以同時改善生產與生活環境（施傳旺，1999）。我國目前施行之制度與德國目前推行之「整合鄉村發展」（IRD）有很大的差異，該整合式鄉村發展為農地與農村整區一起重劃整理，且同時處理環境、生態、產業、景觀、文化保存等課題，透過長時間協調土地上的各方需求，達到較為完整、多元的區域規劃。

此外，並有研究指出德國相關法制與我國現行法間有八點相當大的差異[16]:

(一)相關法制架構差異

在空間計畫相關法制之架構上，德國與我國雖無明顯差異，但空間綜合計畫各層級上，則有明顯差異，德國的邦計畫、區域計畫

[16] 顏愛靜等人，子計畫一土地倫理、農業多功能與永續農業政策之研究—兼論德國巴伐利亞邦城鄉規劃、農業環境政策之借鑑(戴秀雄)，土地正義視野下國土規劃的挑戰與變革:土地利用與城鄉發展的策略研究--土地倫理、農業多功能性與永續農業政策之研究－兼論德國巴伐利亞邦城鄉規劃、農業環境政策之借鑑（第 3 年)，總計畫期末報告，科技部專題研究計畫，P.68-70。

與都市計畫，在功能、內容與效力之定位上都較我國清楚。如一般屬於策略性計畫的區域計畫，在德過若有必要可以直接控管部分土地使其無法開發利用，可見其與我國區域計畫之效力與實務運作有明顯差異。

(二)國土空間計畫主管機關差異

德國的國土空間計畫屬於綜合計畫，具有對部門計畫予以協調、指導與監督之功能，並不需要另設計畫監督機關，故德國的國土空間計畫主管機關呈現單元化，而我國現在呈現雙頭馬車情形。

(三)特別重視規劃原則與方針

德國對於規劃原則與方針極為重視，並明訂於法規之中，且在內容中對於潛在衝突之各方利益設定優先順位或處理底線，以便相關法規執行。例如優先保留農林地、限制居住用途使用空間需位於既有聚落或中地，節約利用土地避免耗用等。

(四)建立國土規劃基礎資料庫

以生態系統(Naturhaushalt)之概念為基礎，建立包含生態、水文、微氣候等完整的基礎資料庫，作為各項國土規劃之參考。

(五)所有開發行為有保護自然的義務

德國基於聯邦《自然保護法》第八條(§8 BNatSchG)之規定，無論是否位於都市計畫範圍，所有開發行為都必須進行迴避、侵害最小化與補償之規定，以保護自然環境，在德國屬普遍性義務。我國僅在近年通過的溼地保育法、海岸管理法含有類似規範，並不屬於我國土地開發利用之普遍性規範。

(六)土地規劃與管制手段差異

我國非都市土地嚴格說來並不是先規劃後進行管制，相較之下，德國針對細部計畫外地區仍採規劃後管制的方式，並透過土地利用計畫來達成。德國對於細部計畫外地區之管控方式，為普遍性地設下開發限制，僅在符合建築法典第 35 條(§35BauGB)所列舉情形得例外、優先許可，採個案許可之方式，相對於我國對個別土地賦予種類、屬性進行控管的方式，更具彈性也更為嚴格。

(七)多元的土地取得、整理與運用工具

德國在相關法制上擁有較諸我國更多樣與豐富的土地取得、整理與運用工具，無論是在整體國土計畫、都市計畫、區域計畫領域皆是如此。

例如，特別運用在再生能源的特定區(Ausschlusszone)、使土地儲備之政府機關擁有優先購買權、實施生態補償措施空間所建立之土地儲備(Ökokonto)、可越區進行土地交換分配之特殊重劃(Unternehmenflurbereinigung)等，皆值得做為我國相關法制檢討改善之參考。

(八)多元的執行工具

德國有多元的土地執行工具，除了與我國相同的徵收與重劃外，為了避免發生高強度侵害手段干預人民權利(尤其私人財產權)的情形，發展出疆界調整此一柔性工具。並有土地儲備制度與生態補償機制，透過政府機關儲備土地與民眾交易的方式，降低公共設施土地取得之困難，也讓土地開發利用的環境成本內部化，使得土地節約利用得以在經濟面上取得平衡。

此外，德國的重劃制度源起自 Flurbereinigung(相當於我國的農地重劃)，原本即非限定在處理農業生產環境的改善，而是一種整體性土地秩序(Bodenordnung)工具，至今仍是德國細部計畫以外地區，處理生產與人居環境之土地工具，在引進我國後雖然形式和程序上與德國制度相當類似，但運作條件與功能上卻有重大差別，導致在實際運作上也有差異出現。

綜合上述比較分析，我國土地管理法制整體上來說，尚有整合不足以及行政工具不足兩大問題。整合不足的問題建議可以透過國土計畫法施行的機會，重新探討農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理之可能性，嘗試達成德國「整合鄉村發展」（IRD）之部分的效益。我國目前已有臺南市十分塭社區為整合農地重劃與農村社區土地重劃的案例，該案例主要面臨三個問題:第一是作業時程不同，因涉及非都市土地變更審議使時程拉長，無法同時進行；第二是農地和農村社區土地的土地所有權人不同，造成整合不易；第三是重劃負擔不同，也無法進行整合，使該區成為唯一的農村社區重劃與農地重劃同時規劃案例。

而行政工具不足的問題，有鑑於我國空間綜合計畫體系架構、相關計畫法理之解釋，以及空間計畫法制之法理等，大量由德國法引進，

建議可以參考德國相關法制上，就空間計畫之價值設定與衝突處理規則明確予以規範，用以作為控管具體個案行政決定之準據。另一方面，也可嘗試增加疆界調整、提升土地重劃對於公共設施用地取得效能等等措施，使鄉村地區推動更新有更多工具可以使用，而土地儲備制度與生態補償在我國地狹人稠的現實環境，是否能順利推行一直是相關學界熱烈討論的議題，至今尚未有定論。

貳、日本鄉村更新相關法令

一 日本鄉村更新相關法規體系及內容探討

日本的鄉村更新相關法規體系，在國土規劃方面主要依據《國土計畫法》，將日本全國的國土劃分為都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及自然保全地域等，各地域多有相關的配套子法輔助規劃及管制，如都市計畫法、森林法等。而在鄉村更新手段層面，目前則以《土地區畫整理法》為主，《農振法》為輔，必要的情況下還會用到《集落地域整備法》。以下簡略介紹各法之概要:

(一)《土地區畫整理法》

土地區畫整理的概念最早源於德國，主要目的是在有限的土地及資金條件之下，嘗試解決城市快速增長與基礎設施匱乏的矛盾。而日本土地區畫整理的原型是 1910 年的《耕地整理法》中，農地地權交換制度，並在戰後持續發展，於 1954 年正式頒佈實施《土地區畫整理法》，作為日本土地開發中歷史最長、最重要手段，該法經過數次的修正和更新，至今仍是鄉村地區最重要的更新手段。

《土地區畫整理法》總共分為七章，第一章為總則，包含相關名詞的定義；第二章主要是執行者，詳細的規範個人施行者之申請、權利及義務等，以及區畫整理組織之設立、管理、解散及合併等；第三章為土地調整項目，包含換地計畫、暫定換地的指定、換地處分、減價補償金和權利關係調整等等；第四章規定費用的負擔等；第五章為監督；第六章為雜項；第七章則是刑罰條款。該法最近一次更新為平成二十九年(2017 年)六月二日，不含附則計有一百四十七條法條。此外，為了保證土地區畫整理工作能順利進行，《土地區畫整理法》還附有《土地區畫整理法實施細則》，該細則規定了區畫整理的詳細標準，即《土地區畫整理實施規則》和《土地區畫整理註冊細則》。

(二)《農振法》

《農振法》為《關於農業振興區域的整備法律》之縮寫，於 1969 年（昭和 44 年）制定，主要目的為有系統地，對促進農業區域發展之必要措施進行整備。整備的項目包含現代化農業相關建設、農

業經營的農業土地整理、發展農業基礎設施、農業土地利用調控，並決定農業振興區域的計畫及農業促進區域的開發計畫。此外，為了實現該計畫，還規定如交換土地和限制農業區域內開發活動的措施。

《農振法》有七個章節，第一章為總則，包含相關名詞的定義；第一章之二為有關農用地確保的基本方針；第二章是農業振興區域整備基本方針；第三章為農業振興區域的指定等；第四章為農業振興區域整備計畫；第五章為有關土地利用的措施；第六章為雜項；第七章則是刑罰條款。該法最近一次更新為平成二十七年(2015 年)九月四日，不含附則計有二十七條法條。

(三)《集落地域整備法》

《集落地域整備法》設立的主要目標為促進農村區域與農業生產條件環境和諧發展，於 1969 年制定，可謂日本的「農村規劃法」，對農村地區的土地利用起到整體的規劃管制功能，在鄉村更新上的影響力較上述兩者低，一般只有需要時才會用到。

《集落地域整備法》有六個章節，第一章為總則，包含相關名詞的定義；第二章是集落地域整備基本方針；第三章為集落地區計畫等；第四章為集落農業振興地域整備計畫；第五章為雜項；第六章為刑罰條款。不含附則計有十七條法條。

二 日本相關法制與我國現行法間差異比較

(一)土地繼承法制的差異

日本的繼承制度在明治時代之前，由於還沒有統一的繼承相關法令，有各式各樣的繼承方式，因此產生了不少家族紛爭，直到明治時代開始使用長子繼承制，規定長子可以世襲爵位，1875 年太政官指令也規定一般平民使用長子繼承制，並且實行得相當徹底，讓嫡長子具有絕對的優先繼承權。1898 年日本戰前頒布的民法，在親屬和繼承上也採取長子繼承制，土地所有權屬於「家產」的一部分，故皆由長子繼承。直到昭和 22 年(1947 年)，日本修訂民法廢除原有繼承法，在法律上廢止長子繼承制，並在家族法中第 5 編繼承（繼承法）中詳細的規定總則、繼承人、繼承的效力、繼承的同意及放棄、財產分割、繼承人之不存在、遺言、遺

留份額等，強調各子女繼承權平等，但到現在仍然有不少家庭讓長子繼承土地，使日本的土地較不會因繼承而被細分或破碎，與我國有很大差異。

(二)法規架構及內容之差異

日本的法規於制定時，除了基礎的原則之外，也特別偏重各個環節及細節項目，明確的給予規範，並經常性的檢討修正以符合時代的變遷。以《土地區畫整理法》為例，該法條不含附則達一百四十七條法條，其下還有《土地區畫整理法實施細則》、《土地區畫整理實施規則》和《土地區畫整理註冊細則》等法規緊密結合。此外，日本還將監督機制以及刑罰條款一併納入相關法令中，這點也與我國有很大差異。

(三)規劃層級及主管機關差異

日本的鄉村地區規劃，根據《國土開發法》及《國土計畫法》，最高層級由國家農業主管機關框定農村發展的整體方略，其次由各都道府縣政府制定農林業地域規劃，第三層級是市町村的規劃以及地區計畫的農村規劃，至此層級才會出現具體、細緻的規劃內容。我國於 105 年通過之《國土計畫法》與日本概念上相同，但僅有兩個層級，分別為 107 年 4 月由內政部公佈之全國國土計畫，以及未來將由各直轄市、縣(市)政府提出之直轄市、縣(市)國土計畫。

第四章 鄉村更新案例蒐集與分析

本研究以「南投縣南投市營南農村社區土地重劃」、「南投縣埔里鎮大湳農村社區土地重劃」、「臺南市七股區十分塭農村社區土地重劃」、「臺南市柳營區五軍營農村社區土地重劃」及「彰化縣埔鹽鄉大有農村再生計畫」等經典案例作為鄉村區更新之參考案例。

其中「南投縣南投市營南農村社區土地重劃」區內土地均屬鄉村區辦理農村社區土地重劃，且 921 時空背景較為特殊;「南投縣埔里鎮大湳農村社區土地重劃」共有產權複雜、公共設施用地缺乏，為法令調整前農村社區土地重劃典型案例;「臺南市七股區十分塭農村社區土地重劃」乃唯一一處與農地重劃整合成功之案例;「臺南市柳營區五軍營農村社區土地重劃」則是為行政院農業委員會水土保持局同意自 104 年度起由農村再生基金支應內政部土地重劃工程處補助地方政府辦理農村社區土地重劃所需之中央補助經費之第一處案例;「彰化縣埔鹽鄉大有農村再生計畫」無辦理農村社區土地重劃，以農村再生進行社區更新，詳后說明：

第一節 【案例 1：南投縣南投市營南農村社區土地重劃】

「南投縣南投市營南農村社區土地重劃」，以下稱（本社區）因 921 大地震社區建物幾近全倒，南投縣政府於 89-93 年期間協助辦理農村社區土地重劃,後於 104 年辦理農村再生計畫,本案之計畫年期、辦理機關、計畫背景、地理區位及範圍、實質內容、經費來源等各個面向說明：

一、計畫年期：89 年 5 月至 93 年 10 月

二、辦理機關：行政院農業委員會、行政院 921 震災重建推動委員會、內政部、南投縣政府

三、法令依據：農村社區土地重劃條例

四、計畫背景

民國 88 年 9 月 21 日大地震後，房屋倒塌相當嚴重（全倒 40 棟、半倒 25 棟），面臨重建卻因土地經界不明、共有土地產權複雜，且缺乏應有之公共設施，以致無法取得建照重建房屋，因此

南投縣政府以農村社區土地重劃為手段，協助災民釐清產權並予整體規劃增設必要之公共設施，方便災民順利重建家園。

五、地理區位

營南農村社區位於營南里南邊，社區主要交通要道為南營路（寬約 7 至 8 公尺），往東連絡道為東閔路，往北連絡道為中華路，本社區距離南投市中興新村交流道約 2.5 公里，距離南投市中心約 3.5 公里，距離草屯鎮約 4.5 公里，詳圖 4-1 所示。

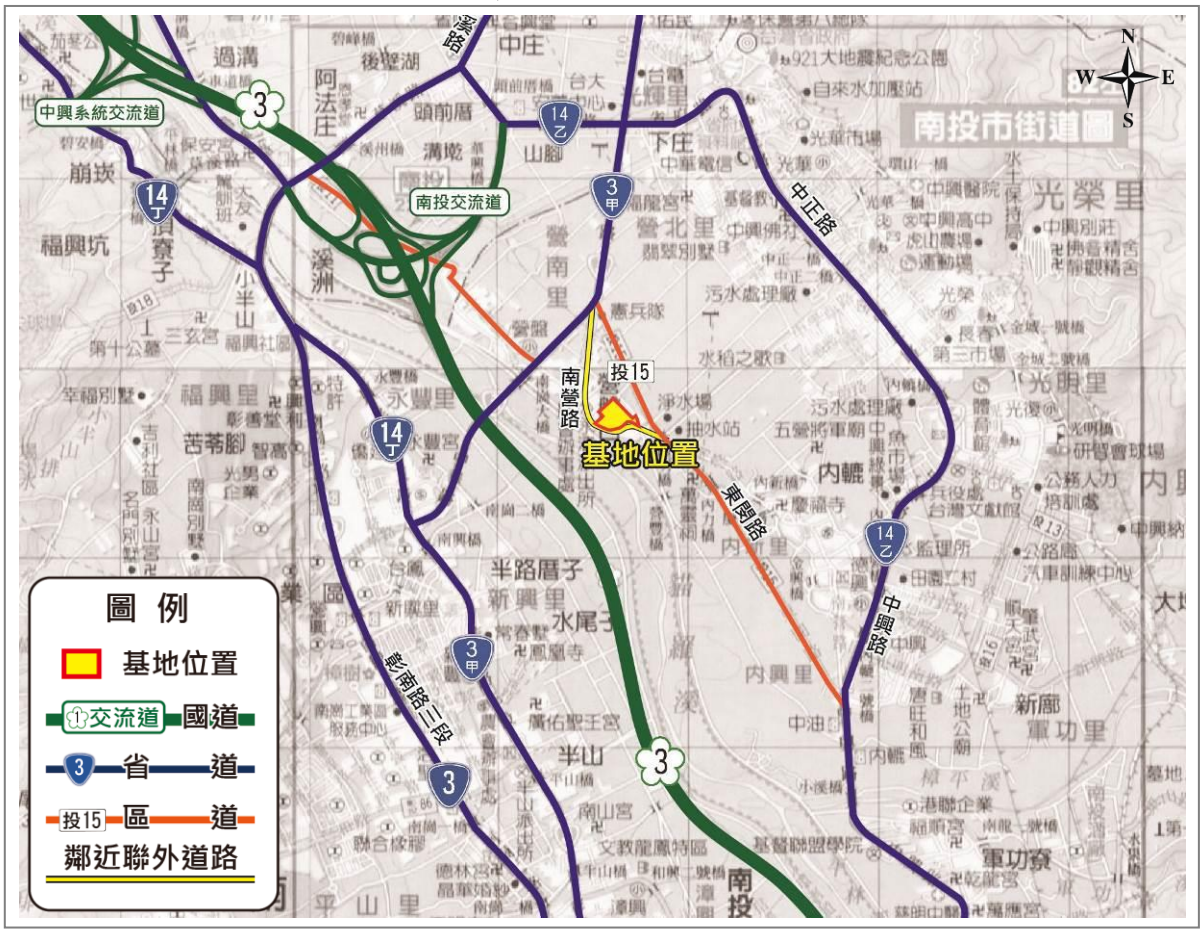


圖 4-1　南投縣南投市營南農村社區地理位置圖

六、辦理程序

（一）90 年 5 月完成先期規劃。

（二）91 年內政部核定同意辦理。

（三）92 年 8 月 27 日發放地上物拆遷補償費。

（四）93 年 4 月南投縣政府地政事務所辦理重劃登記。

（五）重劃工程於 92 年 6 月發包 93 年 7 月完工

（六）辦理年期由 90 年-93 年共計 3 年。

七、土地使用情形

本重劃區範圍東起廢棄鐵道為界，南至南營路為界，西至營南段 201～208 地號（重測後地段地號）間之房屋為界，南至南營路為界，北至營南段 178、179 地號為界；本重劃區面積為 1.622737 公頃（重劃後實測面積）。重劃前區內土地均屬鄉村區，重劃後為鄉村區乙種建築用地及交通用地，詳圖 4-2、圖 4-3。

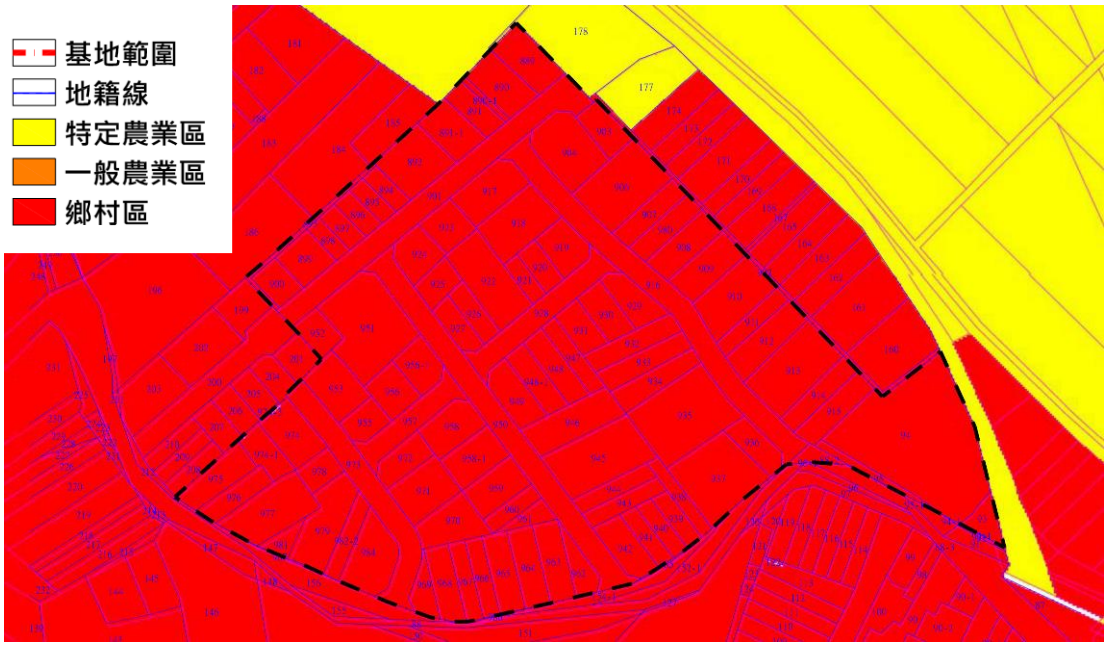


圖 4-2　南投縣南投市營南農村社區重劃後土地使用分區圖

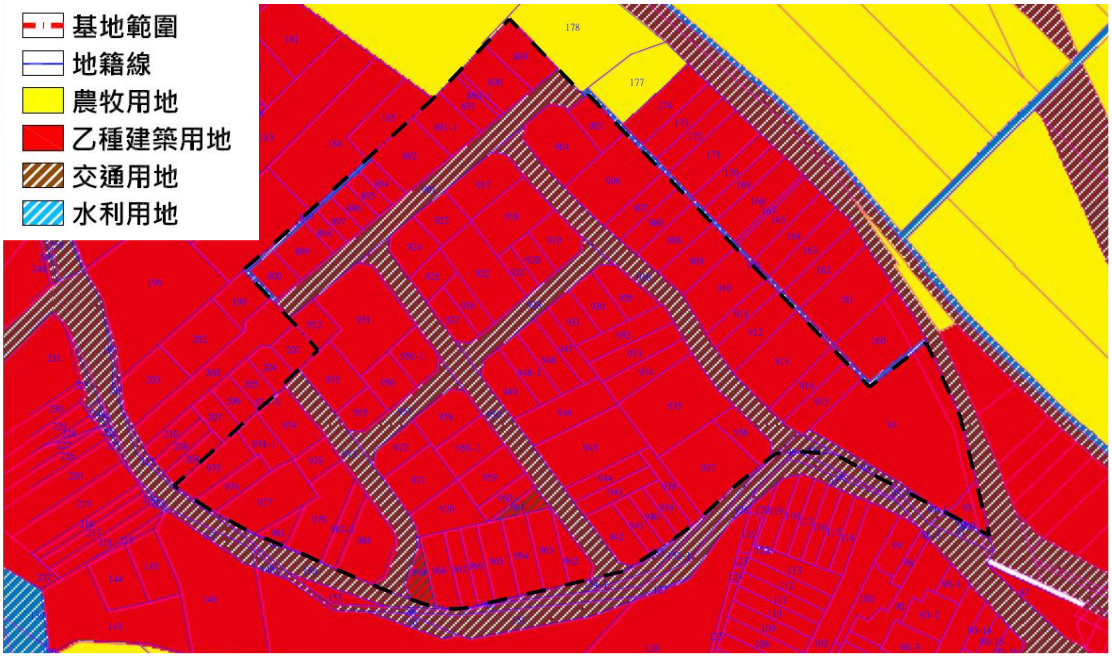


圖 4-3　南投縣南投市營南農村社區重劃後土地使用編定圖

八、實質計畫內容

本重劃區規劃 6 公尺道路 5 條，全長 482.83 公尺。工程項目：排水及道路工程、路燈及開關箱工程、構造物工程及整地工程，本次重劃針對道路、排水系統重建為主。詳圖 4-4 所示。

圖 4-4　南投縣南投市營南農村社區重劃後道路系統圖

圖 4-5　南投縣南投市營南農村社區重劃後地籍與現況圖

九、重劃經費

（一）重劃負擔：本案全區屬鄉村區土地，重劃後建地負擔34.62%，非建地負擔40%。

（二）費用負擔：重劃工程費新台幣11,772,000元整，地籍整理費及重劃作業費613,000元整，由行政院農業委員會全額補助。地上物拆遷補償費 475,226元整，先向本縣草屯鎮行政專用區跨區區段徵收專戶貸款支應，再由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

十、案例特徵及效益

南投縣南投市營南農村社區土地重劃其辦理之時空背景較為特殊，但因區內土地均為「鄉村區」土地辦理更新，所有權人條件及需求較相同、願意負擔比例較容易達成共識，可縮短辦理期程。本研究辦理之效益如下：

（一）透過整體規劃，落實農村社區建設，促進農村繁榮並配合政府農業區發展，營造具有當地風格特色之農村社區。

（二）整理地籍及公私產權管理，減少界址糾紛。

（三）增加可供建築用地，提高土地利用價值。

第二節 【案例 2：南投縣埔里鎮大湳農村社區土地重劃】

一、計畫年期：96 年 3 月至 102 年（先期規劃、開發計畫、工程）

二、辦理機關：內政部、內政部土地重劃工程局、南投縣政府

三、法令依據：農村社區土地重劃條例、非都市土地開發審議作業規範-住宅專編

四、計畫背景

南投縣埔里鎮大湳農村社區土地經界不明、畸零不整，權屬複雜，道路狹窄，排水不良，社區任其自由發展，導致缺乏公共設施，居住環境擁擠，部分殘破住宅年久失修已快成廢墟，影響觀瞻及社區生活品質。南投縣政府自 96 年起辦理先期規劃，並於 97 年陸續辦理開發計畫及土地分配及工程施作，目前業已完工。

五、地理區位

本研究基地範圍屬南投縣埔里鎮大湳社區（中峰段），基地東以能高大圳為界；西以投 78 鄉道（大湳路）為界；南以中峰段 459、426、499、516 號土地為界；北與眉溪堤防道路為界。交通方面可由省道台 14 線接投 78 鄉道（大湳路）往大湳里方向，行經約 300 公尺即可到達本基地，詳圖 4-6 所示。

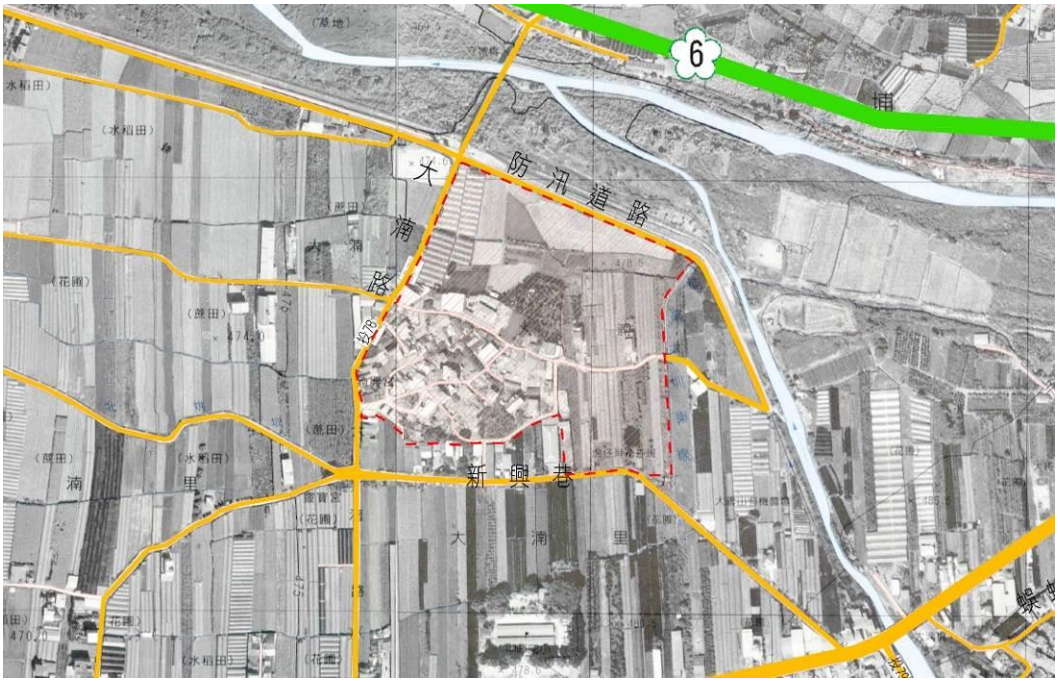


圖 4-6　南投縣埔里鎮大湳農村社區地理位置圖

六、重劃前後土地利用情形

本研究範圍內土地屬南投縣埔里鎮中峰段，共計 225 筆土地，其中公有土地共 4 筆、私有土地共有 221 筆。土地使用分區為「鄉村區」面積約 2.877 公頃（31.80%）及「特定農業區」6.169 公頃（68.20%）；使用地類別包含鄉村區「乙種建築用地」、「交通用地」及「水利用地」；特定農業區「農牧用地」及「水利用地」等，總計申請開發面積 9.045378 公頃。

七、實質計畫內容及成果

（一）建築使用：6.401555 公頃（70.77%）

（二）公共設施：規劃 10M、8M 及 6M 道路、多功能活動中心、污水處理設施及人工濕地、生態滯洪池、停車場及綠地。公共設施用地面積總計 26,445.48 ㎡，佔全區面積 29.23%。詳圖 4-7 所示。

圖 4-7　南投縣埔里鎮大湳農村社區重劃成果圖

八、辦理程序

（一）96 年完成先期規劃

（二）97-99 年 8 月辦理開發計畫

（三）99 年工程設計

（四）100 年-102 年辦理重劃建設及施工

（五）104 年測量及地籍整理

（六）辦理年期由 96-104 年，共計 8 年。

九、財務概況

（一）重劃負擔：重劃區公共設施用地負擔比例為 29.35%，費用負擔比例為 5.31%，土地所有權人平均重劃負擔比例為 34.66%。重劃後建地負擔 11%，非建地負擔 46.00%

（二）費用負擔：總費用 47,582,966 元(含工程費 7,226,683 元、拆遷補償費 37,024,113 元、貸款利息 3,332,170 元)。

十、案例特徵及效益

南投縣埔里鎮大湳農村社區總面積約 9.05 公頃，既有聚落集中於基地西南隅，區內道路狹小、排水不良，公共空間以湳興宮為核心，其餘並無相關公共設施，而社區人口達 400 人以上，既有建地面積約 2.85 公頃，原聚落發展已到達一定規模，區內已無建築用地可使用，無法興建公共設施，有礙鄉村區之發展，因基地南側、西側及東側均為特定農業區範圍，為減少對優良農田影響，僅以原有聚落位置往北擴大面積至北側天然界線-眉溪防汛道路為界。重劃後效益如下：

（一）本次重劃效益主要能改善公共設施缺乏的問題，重劃後建地面積 6.4 公頃，整體規劃社區中心、滯洪池、停車場等公共設施，使居民居住環境更加完善，帶動整個農村繁榮與富裕。

（二）整理地籍、使產權獨立，未達最小分配面積領差額地價補償方式，達到土地所有權人退場機制，以利土地活化使用。

（三）重劃後因規劃完善公共設施系統，使地價上漲，增加土地價值。

第三節 【案例3：臺南市七股區十分塭農村社區土地重劃】

一、計畫年期：94年4月至97年（先期規劃、開發計畫、工程設計、重劃建設）

二、辦理機關：內政部、內政部土地重劃工程局、臺南市政府

三、法令依據：農村社區土地重劃條例、非都市土地開發審議作業規範-住宅專編

四、辦理程序：

（一）94年完成先期規劃

（二）95年4月-96年5月辦理開發計畫

（三）96年6月工程設計

（四）96年-97年10月辦理重劃建設及施工

（五）97-98年測量及地籍整理

（六）辦理年期由94-98年，共計4年

五、計畫背景

「臺南市七股區十分塭農村社區土地重劃」，以下稱（本社區）。本社區聚落土地共有情形嚴重，土地重劃地籍共13筆，然而單筆土地之最多所有權人持分人數達92人。本社區多為三合院磚造老厝，道路寬度狹窄，且部分路段封閉，汽車通行不便，且社區內缺乏停車場，車輛多停放合院前庭或道路旁以及社區排水系統未能有系統規劃，恐有礙防災救災。加上人口外移，部分住宅未加整修以及社區缺乏休閒空間，未設置社區活動中心。

六、重劃前後土地利用情形

本社區範圍內土地屬臺南縣七股鄉十份村十分塭段，共計13筆土地，全區十三筆土地均為公私有持分，就分析結果顯示，公有土地佔各類用地比例為41%（3.11949），私有土地佔各類用地比例為59%（4.48161公頃）。土地使用分區為「鄉村區」面積約2.4156 公頃（31.78%）及「一般農業區」面積約 5.1855 公頃（68.22%）；使用地類別包含鄉村區「乙種建築用地」、「交通用地」；一般農業區「農牧用地」、「交通用地」及「水利用地」等，總計申請開發面積7.6011公頃。

七、地理區位

臺南市七股區十分塭農村社區土地重劃位屬為臺南縣七股鄉十份村三、四、五鄰（十分塭段）。本社區計畫範圍臺南縣七股鄉十份塭，基地東至十份塭農地重劃為界；西至縣道南39線及五塊寮聯外道路（不含）為界；南至十份塭農地重劃為界；北至75-1、75-2、75-2及101-4(分割)地籍線為界。詳圖4-8所示。

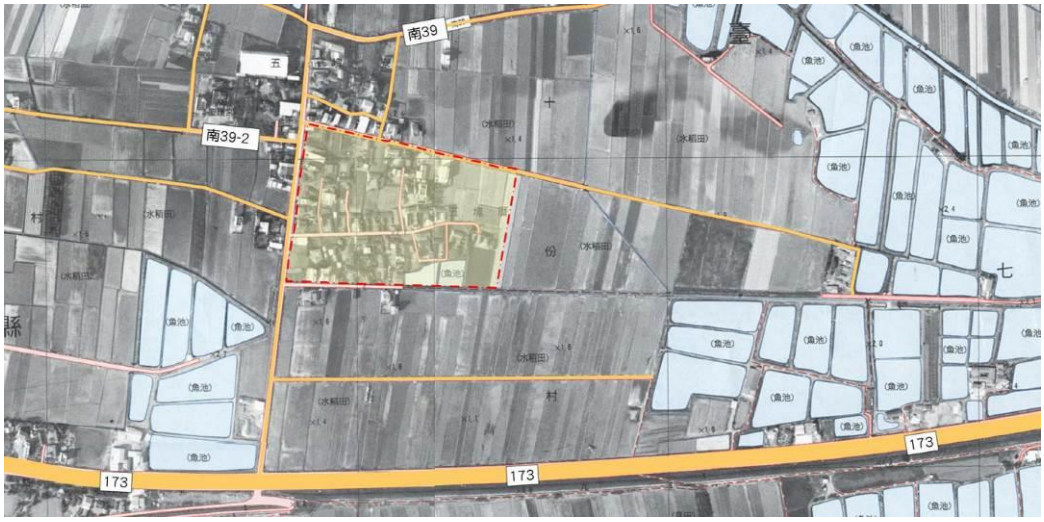


圖4-8　臺南市七股區十分塭農村社區地理位置圖

八、實質計畫內容及成果

（一）建築使用：約5.36公頃（70.42%）

（二）公共設施：社區道路系統、社區活動中心、停車場、集貨場、公園及污水處理設施、排水溝渠、綠地與綠帶。公共設施用地面積總計2.25公頃，佔全區面積29.58%。詳圖4-9、圖4-10所示。

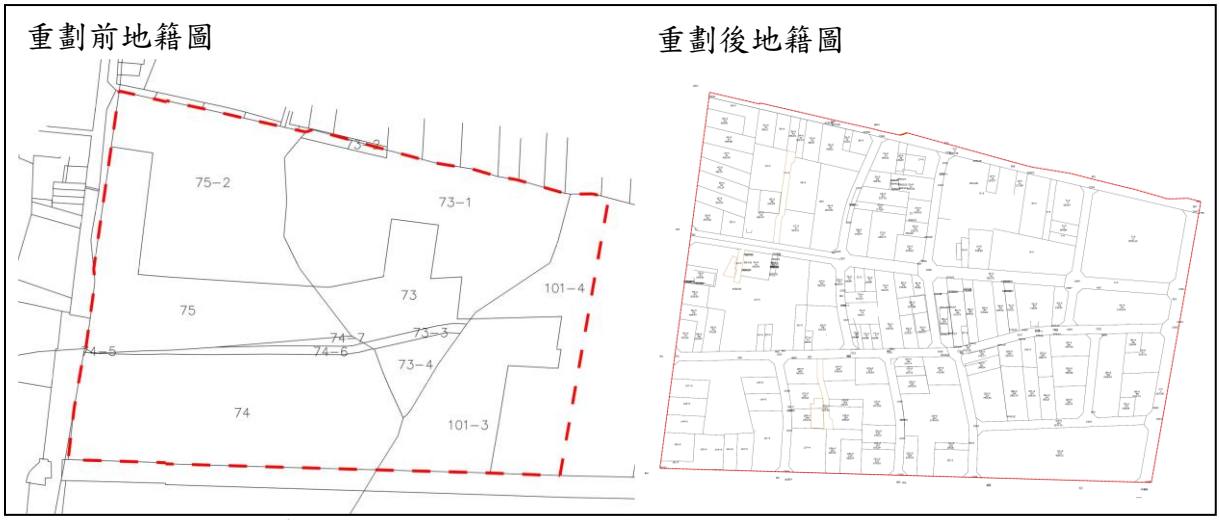
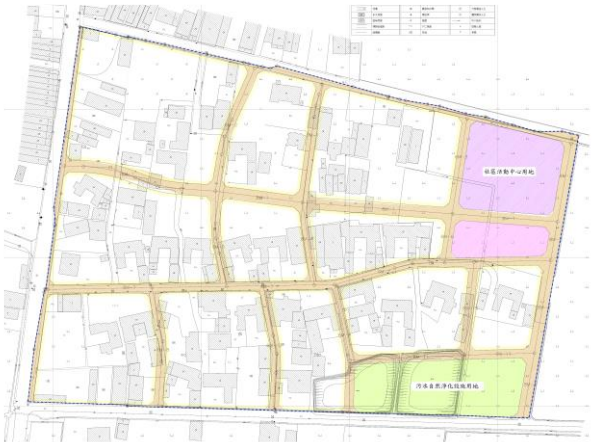


圖4-9　臺南市七股區十分塭農村社區重劃前後地籍對照圖

重劃後配置圖



重劃後地空照圖

圖 4-10　臺南市七股區十分塭農村社區重劃成果圖

九、財務概況

（一）重劃負擔：重劃區公共設施用地負擔比例為 28.02%，費用負擔比例為 4.11%，土地所有權人平均重劃負擔比例為 32.13%。**重劃後建地負擔 6.04%，非建地負擔 39.28%。**

（二）費用負擔：總費用 71,216,438 元(含工程費 58,825,563 元、土地分配地上物拆遷補償費 5,000,000 元、公共設施地上物拆遷補償費總額 6,900,000 元、貸款利息 490,875 元)

十、案例特徵及效益

臺南市七股區十分塭農村社區，社區面積約 7.6 公頃，位於十分塭農地重劃西北側，聚落內土地共有情形嚴重，區內之地籍共計 13 筆。本研究土地筆數單純但共有人數眾多，單筆土地之最多所有權人持分人數達 92 人，共有情形相當嚴重。此外，因區內建物產權也有共有情形、建物老舊破敗、社區人口嚴重外移，辦理重劃後發揮效益如下：

1. 整理地籍、使產權獨立，未達最小分配面積領差額地價補償方式，達到土地所有權人退場機制，以利土地活化使用。
2. 重劃前建地約 2.31 公頃，重劃後乙種建築面積約 5.36 公頃，增加建築用地，整體規劃為公共設施及住宅使用，提升土地使用效益。
3. 重劃後因規劃完善公共設施系統，使地價上漲，增加土地價值。

十一、臺南縣十分塭農地重劃

（一）臺南縣十分塭農地重劃

重劃範圍東至十分塭段 102 號土地之地籍線，西至十分塭農村社區東界與南 39 線，南至南 173 線併行曾文溪堤防，北至十分塭農村社區南界、五塊寮小給線 1 及五塊寮小排線 3-2。原耕地破碎，不利於擴大農場經營規模或應用機械耕作；農路、水路缺少不足不利於農事經營。重劃後每一筆土地均臨農路及灌排水路，且邊界整齊，便利經營及機械耕作，植栽綠美化。

（二）臺南縣十分塭農地重劃與農村社區土地重劃關聯性

本案透過劃設農村整體規劃方式辦理，結合「農地重劃」與「農村社區土地重劃」跨域整合，目前全台僅有本案例整合成功。農地重劃後，地籍產權經界分明、減少地籍糾紛，改善農業環境增加單位面積產量約 35%，節省營運經費約 26%，配合十分塭農村社區土地重劃公共設施規劃建設，有效結合當地生活、產業文化及生態觀光，促進該地區之農業升級、改善營農環境及農村生活環境。臺南七股十分塭農地重劃與農村社區土地重劃位置詳圖 4-11 所示。

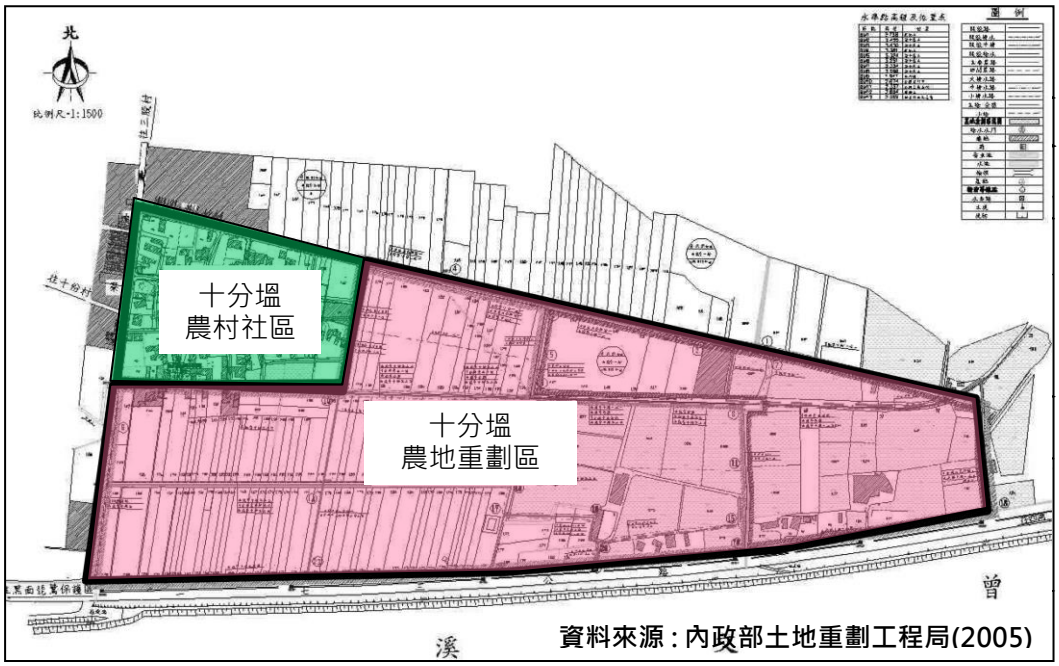


圖 4-11　臺南市七股區十分塭農村社區與農地重劃位置圖

第四節 【案例 4：臺南市柳營區五軍營農村社區土地重劃】

一、計畫年期：106 年 4 月至 106 年 12 月

二、辦理機關：行政院農業委員會、內政部、臺南市政府

三、法令依據：農村社區土地重劃條例、非都市土地開發審議作業規範-第十三編 農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃（104 年 11 月 12 日修訂）

四、計畫背景

「臺南市柳營區五軍營農村社區土地重劃」，為行政院農業委員會水土保持局同意自 104 年度起由農村再生基金支應內政部土地重劃工程處補助地方政府辦理農村社區土地重劃所需之中央補助經費之第一處案例，其位於已核定「重溪農村再生計畫」範圍，詳圖 4-12 所示。

圖 4-12　臺南市柳營區五軍營農村社區與農村再生計畫關係圖

五、地理區位及現況

五軍營農村社區位於臺南市柳營區重溪里，東鄰太康里、西鄰篤農里，南鄰柳營環保工業園區，北與新營區交界。主要聯外道路為南側南 108-1 區道（寬約 7 至 8 公尺），往東行約 3 公里

可接至國道三號柳營交流道，基地西側有高速鐵路通過，往來交通尚屬便捷，詳圖 4-13 所示。

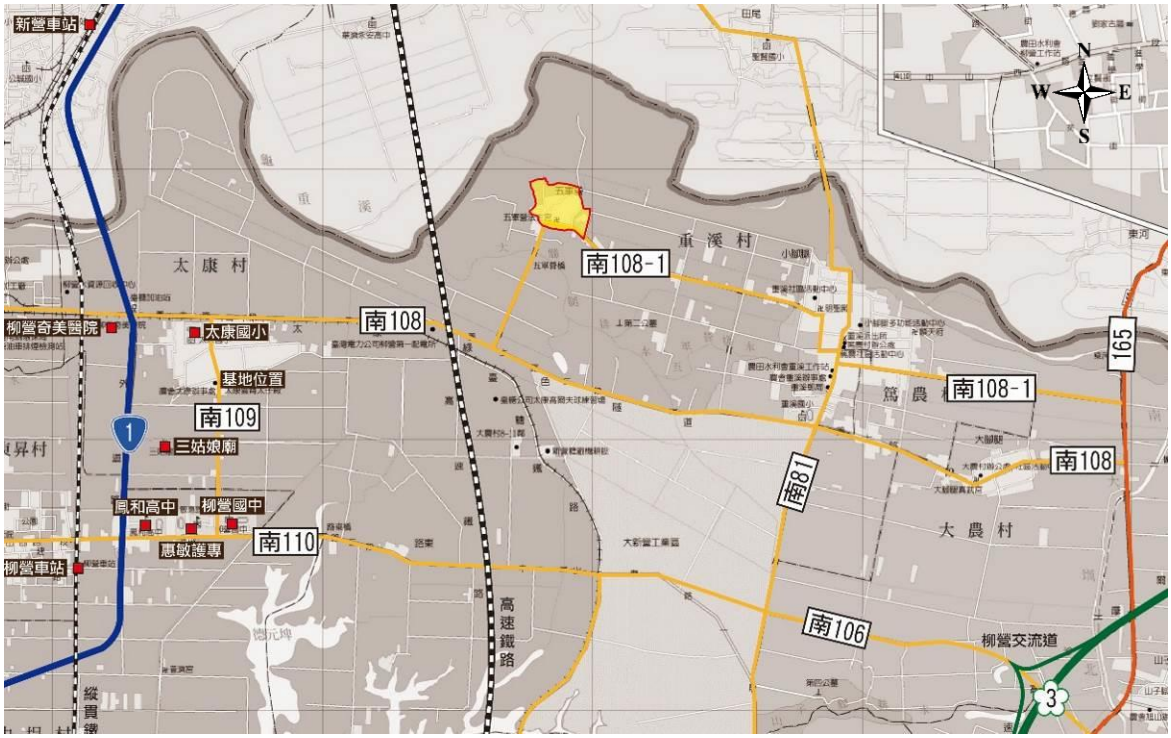


圖 4-13　臺南市柳營區五軍營農村社區地理位置圖

五軍營農村社區聚落缺乏整體規劃，長久自由發展結果，聚落道路狹窄彎曲、排水不良、建物排列不良且年久失修，缺少公共設施，導致居住環境髒亂，生活品質低落。臺南市政府為促進農村社區土地合理利用、加速社區建設，改善農村社區生活環境品質，面臨重建卻因土地經界不明、共有土地產權複雜，且缺乏應有之公共設施，故 104 年度起配合行政院農業委員會水土保持局之農村再生基金，辦理「臺南市柳營區五軍營農村社區土地重劃 106 年度先期規劃作業」。

六、土地及建物使用情形

基地位於臺南市柳營區重溪里之五軍營段 55 地號等 171 筆土地(含未登錄地 8 筆)，基地面積總計約 9.98 公頃。基地權屬狀況，公有土地面積約 1.121685 公頃，佔基地總面積約 11.23%；私有土地面積

五軍營農村社區建物現況

約 8.866039 公頃，佔基地總面積約 88.77%。

土地使用分區包含特定農業區（9.48%）共 16 筆土地，面積約 0.947374 公頃；一般農業區（52.51%）共 50 筆土地，面積約 5.244174 公頃；鄉村區(31.04%)共 96 筆土地，面積約 3.099646 公頃；另有 9 筆無分區土地(包含 1 筆暫未編定土地及 8 筆未登錄地（6.97%），面積約 0.696530 公頃)。

土地使用編定方面，本基地最多為一般農業區農牧用地，面積為 4.857395 公頃（48.63%）；其次為鄉村區乙種建築用地面積 2.766247 公頃(27.70%)。區內暫未編定地面積約 0.130036 公頃（1.30%），未登錄地面積約 0.566494 公頃（5.67%)，詳圖 4-14 所示。

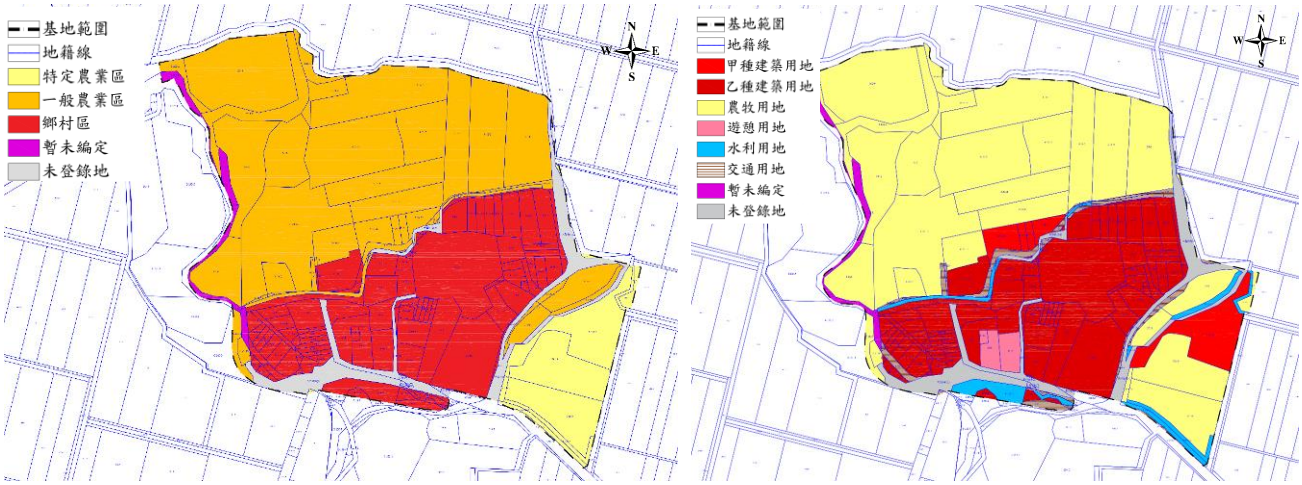


圖 4-14　臺南市柳營區五軍營農村社區土地使用分區及編定圖

七、實質計畫內容

（一）擴大建地面積檢討

依據「非都市土地開發審議作業規範」農村再生計畫實施第區之農村社區土地重劃第 13 專編，第 3 點：「三、農村社區土地重劃範圍應儘量避免使用特定農業區。農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需要，適度擴大其範圍，其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。」之規定。本案基地面積約 9.98 公頃，**重劃前既有建築面積(3.2 公頃)、重劃後建築用地面積約 6.4 公頃，新增建築用地 3.2 公頃，約增 1 倍。**

（二）建築使用：6.6286 公頃（66.37%）

（三）公共設施：規劃及拓寬 8M、6M 及 4M 道路、多功能產銷活動中心、污水自然淨化設施、生態滯洪池、社區中心及公園（親水兼防災）。公共設施用地面積總計 3.3590 公頃，佔全區面積 33.63%。詳圖 4-15 所示。

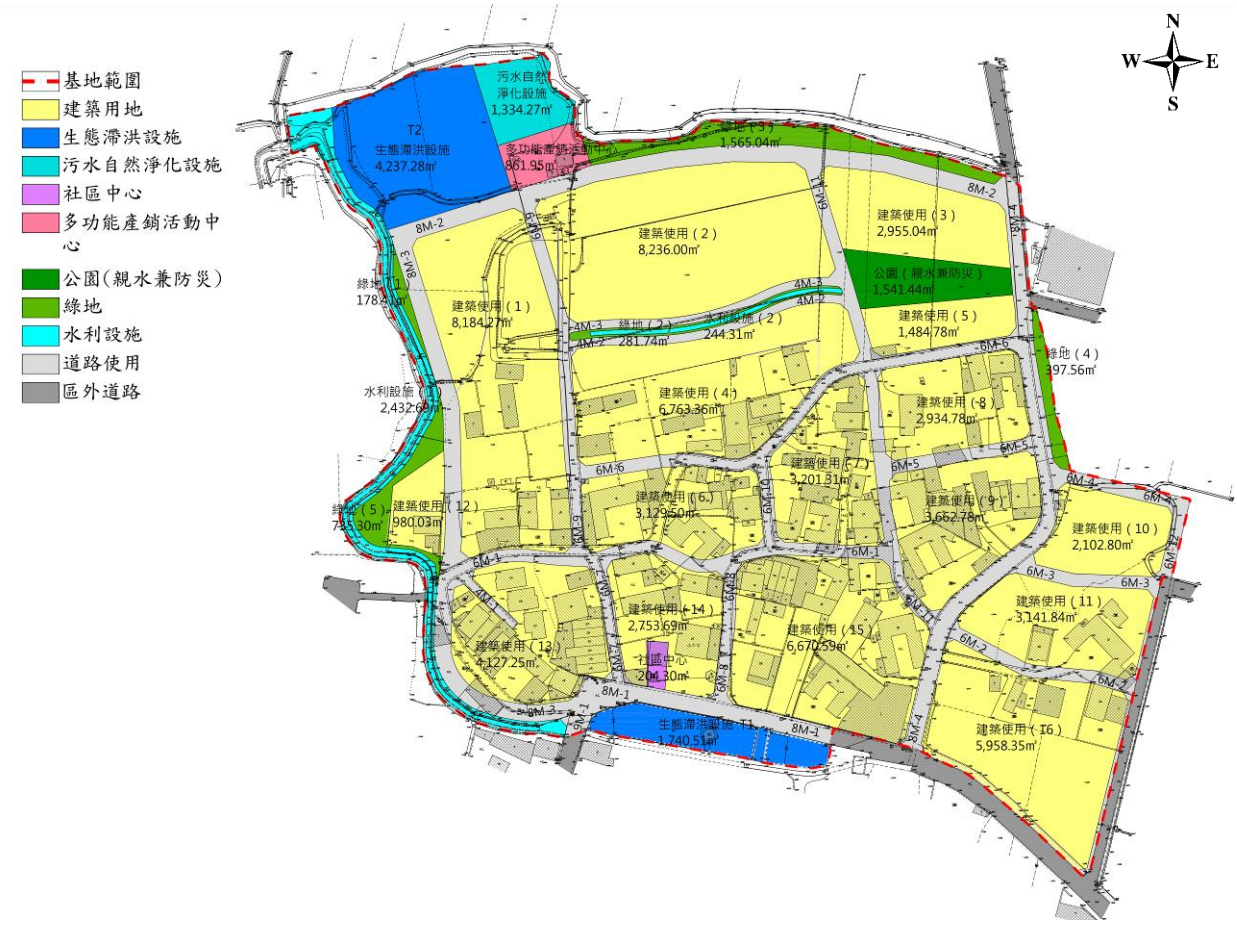


圖 4-15　臺南市柳營區五軍營農村社區重劃後全區配置圖

八、案例特徵

（一）農村再生計畫範圍

五軍營農村社區位於已核定之「臺南市柳營區重溪社區農村再生計畫」範圍內，此範圍涵蓋重溪社區及五軍營社區等兩個重溪里之主要聚落，臺南市政府 106 年辦理之「五軍營農村社區土地重劃」，為行政院農業委員會水土保持局同意自 104 年度起由農村再生基金支應內政部土地重劃工程處補助地方政府辦理農村社區土地重劃所需之中央補助經費之第一處案例。

（二）農村特徵

五軍營農村社區發展沿 108-1 區道興建建築物，逐漸往北側擴張，社區現況建物座向凌亂、道路崎嶇狹小，缺乏公共設施，雖基地北側土地已完成農地重劃，惟當時僅作地籍保留，並未有實質改善公共設施或農水路改善建設。

本研究重劃前建地包含特定農業區及一般農業區甲種建築用地、鄉村區乙種建築用地，共計 32,199.47 ㎡；農地包含特定農業區及一般農業區農牧用地，共計 53,956.30 ㎡，農建比為 1.68：1。

九、重劃未能續辦因素探討

（一）文化遺址：基地內部分土地位屬疑似考古遺址「五軍營遺址」，經初步評估其試掘費用約為新臺幣 250 萬元，且倘若經專家學者評估後遺址具保存價值者，則須進行遺址搶救發掘，故後續若全區開發，將使開發時程延長，並加重居民費用負擔。

（二）居民意願：本研究雖經多場地方說明會，居民同意比例仍未能過半，主因可能為**公共設施負擔面積過高、居民不願意進行建物拆遷、居民仍希望繼續耕作**等方面，尚無法取得共識。

第五節 【案例 5：彰化縣埔鹽鄉大有農村再生計畫】

一、計畫年期：99 年 12 月(核定農村再生計畫)

二、辦理機關：行政院農業委員會、彰化縣政府、彰化縣埔鹽鄉大有社區發展協會

三、法令依據：農村再生條例

四、辦理歷程：彰化縣埔鹽鄉大有農村社區已於 100 年-107 年間提報年度執行計畫，其中環境改善類核定件數有 20 件，其次依序為產業活化(11 件)、文化保存(2 件)及生態保育(0 件)。其中申請跨域補助計畫，100 年有 8 件、101 年有 10 件、104 年有 1 件，主要與水保局與勞動部、環保署、學校或農改場等進行跨域合作。

五、地理位置

彰化縣埔鹽鄉大有社區整體面積為182.68公頃，社區範圍大部分位於台灣溝（今員林大排水溝）南側，小部分社區土地因員林大排截彎取直後位於員林大排北側，員林大排水溝兩側即為東西向快速道，詳圖 4-16 所示。

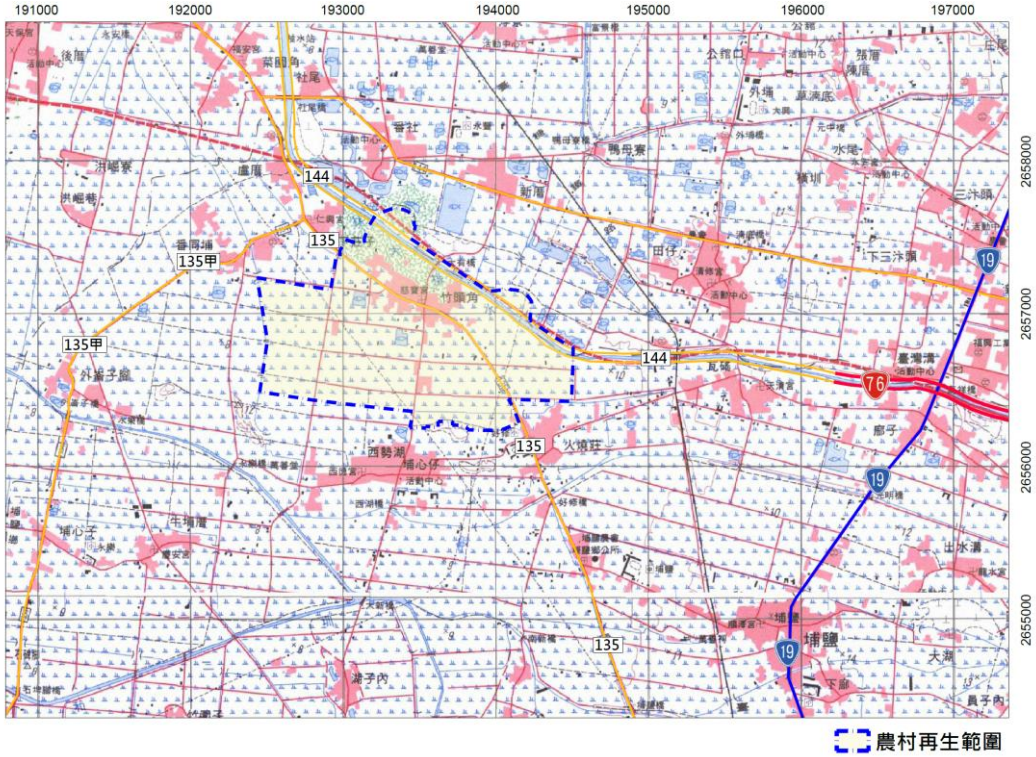


圖 4-16　彰化縣埔鹽鄉大有農村再生範圍圖

六、土地使用情形

彰化縣埔鹽鄉大有農村社區土地利用情況大致可分為兩部分，最大面積為社區居民耕作之農地，其次為社區居民居民房舍所用之土地。特定農業區為本社區範圍內最大之土地使用分區，其面積約 162.25 公頃，佔社區範圍內地籍圖總面積約 92.71%。鄉村區位於成功段與和平段，位於社區中央偏北，鄰近員林大排，面積約 10.52 公頃，佔社區範圍內地籍圖總陝積約 6.01%，面積合計 167.04 公頃。

七、大有農村再生計畫內容

（一）大有農村再生發展功能分區

大有社區農村再生發展功能分區，依規劃方向及居民意願，區分為二大分區，一為核心聚落（頂厝聚落）及文化發展區，面積約為 15.64 公頃，另一區為農業發展區，面積約為 167.04 公頃。

資料來源：彰化縣埔鹽鄉大有農村社區農村再生計畫

圖 4-17　彰化縣埔鹽鄉大有農村再生功能分區圖

（二）大有村農村再生成果

目前社區於 100-107 年度所提農村再生年度執行計畫可分為「環境改善」、「生態保育」、「產業活化」及「文化保存」等四大類，其中環境改善類核定件數有 20 件，其次依序為產業活化(11 件)、文化保存(2 件)及生態保育(0 件)，合計 33 件，合計申請經費約 7,700 萬元。位於核心聚落區之農村再生成果包含「頂厝個別宅院整修建暨整體景觀改造」、「頂厝李家祖厝古井文化地景保存」、「陳清南古厝週邊環境再利用工程」、「休憩點營造工程（陳家古厝、福德宮、健康公園）」等執行計畫。有關大有農村再生點位及成果照片詳圖 4-18 所示。

大有柑仔店

百年古井

健康公園

築巢書院

竹管厝

稻田迴廊

圖 4-18　彰化縣埔鹽鄉大有農村再生點位及成果照片

表 4-1　鄉村更新案例法令、程序及財務綜整表

案例	名稱	法令依據	辦理程序	財務	是否推動成功
1.	南投縣南投市營南農村社區土地重劃	農村社區土地重劃條例	1.先期規劃(90 年) 2.內政部核定同意辦理(91 年) 3.發放地上物拆遷補償費(92 年) 4.辦理重劃登記(93 年) 5.重劃工程完工(93 年)	**1.重劃負擔：** (1)建地負擔 34.62% (2)非建地負擔 40% **2.費用負擔：** (1)重劃工程費新台幣 11,772,000 元整。 (2)地籍整理費及重劃作業費 613,000 元整 (3)地上物拆遷補償費 475,226 元整。	是
2.	南投縣埔里鎮大湳農村社區土地重劃	農村社區土地重劃條例、非都市土地開發審議作業規範-住宅專編	1.先期規劃(96 年) 2.開發計畫(97~99 年) 3.工程設計(99 年) 4.重劃建設及施工(100~102 年) 5.測量及地籍整理(104 年)	**1.重劃負擔：** (1)重劃區公共設施用地負擔比例為 29.35% (2)費用負擔比例為 5.31% (3)土地所有權人平均重劃負擔比例為 34.66% (4)建地負擔 11% (5)非建地負擔 46% **2.費用負擔：** 總費用 47,582,966 元	是
3.	臺南市七股區十分社區土地重劃	農村社區土地重劃條例、非都市土地開發審議作業規範-住宅專編	1.先期規劃(94 年) 2.開發計畫(95~96 年) 3.工程設計(96 年) 4.年重劃建設及施工(96~97) 5.測量及地籍整理(97~98 年)	**1.重劃負擔：** (1)重劃區公共設施用地負擔比例為 28.02% (2)費用負擔比例為 4.11% (3)土地所有權人平均重劃負擔比例為 32.13%。 (4)建地負擔 6.04% (5)非建地負擔 39.28%。 **2.費用負擔** 總費用 71,216,438 元	是
4.	臺南市柳營區五軍社營農村社區土地重劃	農村社區土地重劃條例、非都市土地開發審議作業規範-第十三編 農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃	1.重溪農村再生計畫(104 年) 2.先期規劃(106 年)	**1.重劃負擔：** (1)建地負擔 20.33% (2)非建地負擔 47.50%。 **2.費用負擔：** 總費用 28,882,463 元	否
5.	彰化縣埔鹽鄉大有農村再生計畫	農村再生條例	100~107 年共 33 件農村再生計畫	1.申請經費約 7,700 萬元	未執行

第六節 案例分析結果檢討與建議

本研究彙整農村社區土地重劃案例，其中「南投縣南投市營南農村社區土地重劃」其因 921 地震而辦理，時空背景較為特殊，但因區內土地均為「鄉村區」土地辦理更新，所有權人條件及需求較相同、願意負擔比例(建地 34.62%，非建地 40%)較容易達成共識，因此可三年辦理完成。南投縣埔里鎮大湳農村社區土地重劃，南投縣埔里鎮大湳農村社區土地重劃為例，既有戶籍人口（96.3）約 407 人，既有建地面積約 2.85 公頃，僅能集中於基地西南側既有鄉村區聚落，北側農地亦受限於眉溪堤防無出路道路，環境無法整體合理規劃。由 96-104 年歷時 8 年，總面積約 9.05 公頃，既有建地面積約 2.85 公頃，重劃後建地面積 6.4 公頃，公共設施用地負擔比例為 29.35%，費用負擔比例為 5.31%，土地所有權人平均重劃負擔比例為 34.66%，規劃社區中心、滯洪池、停車場等，帶動整個社區繁榮。「臺南市七股區十分塭農村社區土地重劃」，面積 7.6 公頃，僅 13 筆土地，共有人數達 92 人，居民想解決共有土地之共識強烈，為成功推動因素之一。共歷時 4 年(94-98 年)，申請開發面積 7.6011 公頃，公有土地佔 41%。重劃前建地約 2.31 公頃，重劃後乙種建築面積約 5.36 公頃，公共設施用地面積佔全區面積 29.58%，公共設施用地負擔比例為 28.02%，費用負擔比例為 4.11%，土地所有權人平均重劃負擔比例為 32.13%。

「臺南市柳營區五軍營農村社區土地重劃」，本案是由農村再生基金支應內政部土地重劃工程處補助地方政府辦理農村社區土地重劃所需之中央補助經費之第 1 處案例，面積總計約 9.98 公頃，重劃前既有建築面積(3.2 公頃)、重劃後建築用地面積約 6.4 公頃，公共設施佔全區面積 33.63%。未能續辦因素包括部分土地位屬疑似考古遺址「五軍營遺址」，將使開發時程延長，並加重居民費用負擔，以及公共設施負擔面積過高、居民不願意進行建物拆遷等方面，尚無法取得共識。

經前述案例蒐集發現，農村社區土地重劃成功條件主要是居民有共識、地方領袖支持，加上其他有利因素(例如：公有土地比例高、天災)之促成，可加速其辦理時效。另本研究回顧相關文獻，歸納目前鄉村區更新面臨的主因在於公共設施用地取得與興建成本過高，造成建地與非建地的重劃負擔比例高，大幅降低民眾的意願。此外，依

據本研究所蒐集之案例，包含南投縣大湳農村社區、內凹仔農村社區、七股十分溫農村社區及瓦瑤農村社區等實際執行成功案例數據，建地者費用負擔比例約介於 6-10%之間。故本研究認為建地者用地負擔設定約 5%可能較易爭取地主同意。

第五章 鄉村區土地現況實務模擬演練作業

第一節 鄉村區面臨主要問題及模擬演練案例選取

為能有效解決鄉村區更新問題，本研究首先闡述當前鄉村區所面臨之問題，進而從問題中歸納出篩選因子，俾利篩選出具代表性之鄉村區進行下一階段之模擬演練。

一、鄉村區面臨問題

本研究延續106年「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」，彙整目前鄉村區面臨問題，包含共有土地、公共設施用地缺乏及用地取得困難及建物老舊等問題，說明如下：

（一）鄉村區共有土地問題

因台灣特殊之民情、土地世代繼承，造成鄉村區土地共有情形嚴重，共有土地問題將影響鄉村區發展，容易造成公共設施興建不易、建物窳陋等問題。

目前土地共有人辦理共有土地分割，可依民法第819條及824條等相關規定辦理。辦理共有土地處分可依土地法34條之1規定:「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。

（二）公共設施缺乏及用地取得困難

經106年度調查結果顯示，目前許多鄉村區仍缺乏社區聯絡道路，使得建地無法進出通行，民眾認為道路、排水設施、公園、污水設施等為目前鄉村區缺乏之公共設施。目前鄉村區公共設施取得方式包括以土地交換分合(重劃)、政府價購、土地徵收或私有土地所有權人捐贈政府等方式。其中若以農村社區土地重劃方式取得公共設施，目前需涵蓋在農村再生範圍內才可辦理，且農委會基於農地保護政策推動，農地變更所受之限制較多；價購、徵收均容易引起較大抗爭；捐贈則屬個人意願，政府亦無強制性，不容易落實更新想法。

（三）鄉村區更新老舊建物、建物更新問題

鄉村地區共有產權情況嚴重，導致許多共有建物無法拆除重建，造成鄉村地區建物窳陋，有礙觀瞻，產生治安疑慮。目前農村再生地區的老舊建築，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。若非農村再生之鄉村更新地區之建物，則尚無補助機制。本研究建議研訂鄉村更新條例時，配合訂定定相關補助辦法，提高參與意願。

二、案例篩選

106 年度由全國之鄉村區中依據土地、建物、公共設施等課題及居民意願等面向選出之 12 個具代表性之鄉村區進行問題研析與初步策略探討，由北而南依序「宜蘭縣員山惠好村」、「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」、「臺南市山上區玉峰里」、「臺南市鹽水區後宅里」等 12 處。本研究 107 年度將進一步評選出在實務操作上具代表性之模擬演練操作場址，作為後續鄉村區更新法制化與實務執行範例之參考。

此外，本研究認為鄉村區更新地點如越接近都市計畫地區，因交通便捷、周邊公共設施、設備較為完備，辦理更新後之效益亦相對較高，且經由 106 年度調查，距離都市計畫距離較近之社區，其民眾對於辦理更新之意願相對較高，故本案將「與都市計畫距離」列入本研究模擬案例篩選因子之一。以下依「公共設施缺乏程度」、「土地產權共有情形」、「與都市計畫距離」及「建物窳陋亟需更新程度」等四大因子進行案例篩選說明如下：

（一）公共設施缺乏程度

本研究認為鄉村區更新首重改善鄉村區生活環境品質，經由現勘調查與地方民眾訪查結果顯示，鄉村區普遍卻乏公共設施系統，生活環境品質無法提昇，12 個鄉村區場址中，排除原住民保留地（臺中市南勢里）及臺南市玉峯里居民為反應目前公共設施尚屬足夠(社區內已有小廣場、農業集貨場、社區活動中心，跟基本的道路、排水溝)外，其餘鄉里均表示公共設施不足問題(道路狹小、缺乏市場、污水處理或公園綠地等休閒活動場地)。

（二）土地產權共有情形

依據 106 年度調查資料顯示，農村社區社區共有情形，排除產權獨立（所有權僅 1 人），本階段將共有面積 30%以上之地區列入評估，入選之八處為產權共有情形相對嚴重地區。各區共有土地面積比例如下：

表 5-1　106 年鄉村區各案例共有面積比例分析表

地點	宜蘭縣 三星鄉 尚武村	宜蘭縣 員山鄉 惠好村	彰化縣 埔鹽鄉 大有村	雲林縣 麥寮鄉 興華村	臺南市 仁德區 三甲里
共有面積比例	18.10%	23.8%	34.90%	38.50%	41.20%
地點	彰化縣 鹿港鎮 山崙里	臺南市 鹽水區 後宅里	彰化縣 永靖鄉 敦厚村	雲林縣 西螺鎮廣 興里	雲林縣 二崙鄉 油車村
共有面積比例	45.60%	48.26%	50.20%	51.64%	53.41%

（三）與都市計畫距離

鄉村區與都市距離之遠近將影響更新之效益，如社區在城鄉發展之功能性、交通可及性等，因此選擇距離都市計畫區較近之鄉村區進行更新更具合理性與必要性。本研究距離都市計畫範圍三公里內之地區有彰化縣大有村(1KM)、山崙里(3KM)、敦厚村(1KM)；臺南市三甲里(1KM)、後宅里(3KM)等五處。

（四）建物窳陋亟需更新程度

多數鄉村區因土地及建物產權共有人數多，無法獨力產權處分，進而導致破敗建物無法進行重建，長期下來造成鄉村區環境窳陋、治安死角等情形，因此，本研究依據前述因子篩選出亟需進行更新區域，目前選定「彰化縣埔鹽鄉大有村」及「臺南市鹽水區後宅里」進行鄉村區更新之模擬場址。

三、篩選結果說明

非都市土地依區域計畫法第一次劃定「鄉村區」未來可能歸屬於國土計畫之城鄉發展地區第二類之一、城鄉發展地區第三類或農業發展地區第四類（農業發展地區第三類為供坡地農業及供營林使用之地區），本案經由前述因子篩選出「彰化縣埔鹽鄉大有村」及「臺南市鹽水區後宅里」，分別可作為城鄉發展區及農業發展區之更新範例。遴選流程詳圖 5-1 鄉村區更新模擬場址遴選流程圖所示。

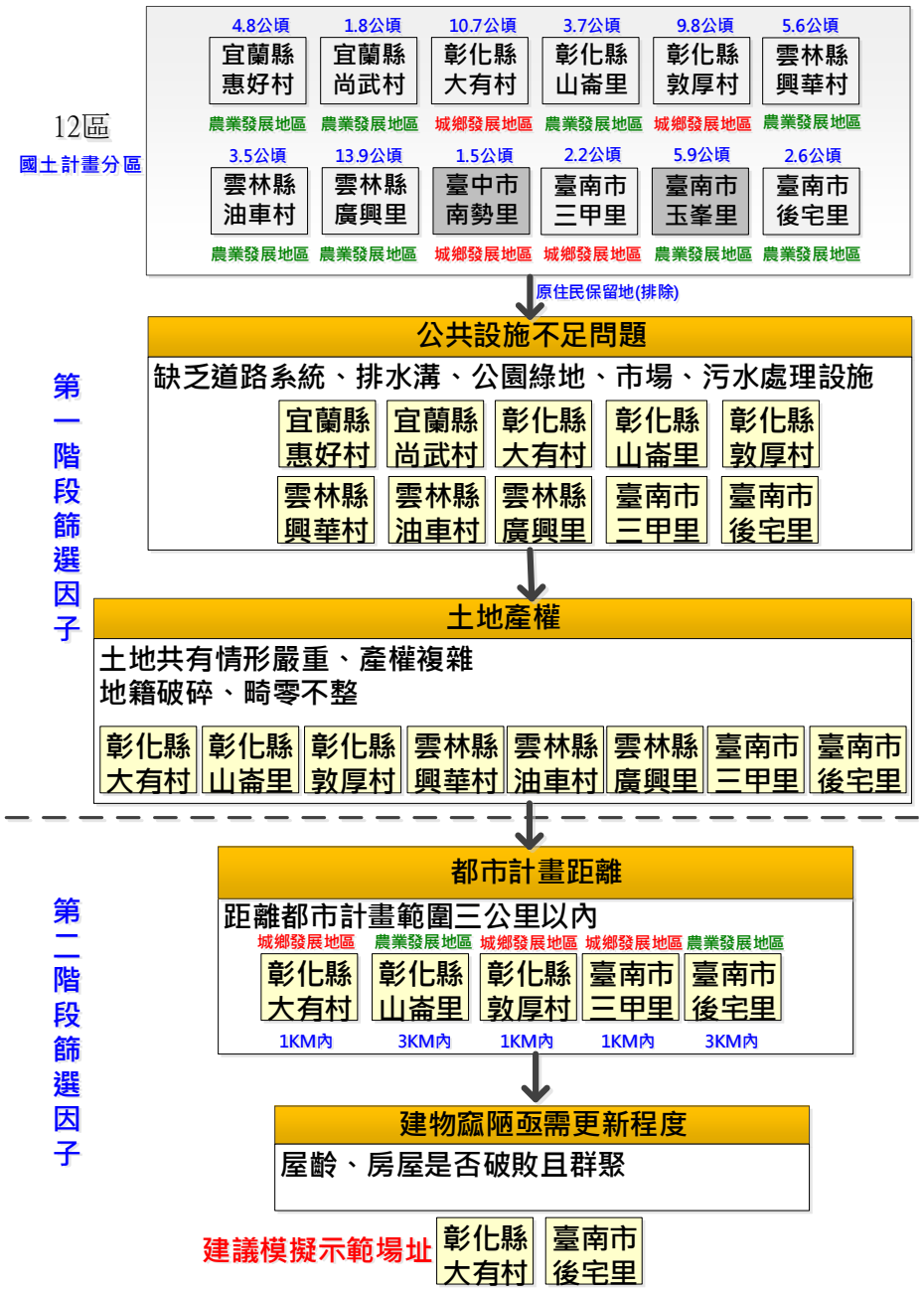


圖 5-1　鄉村區更新模擬場址遴選流程圖

第二節 模擬演練案例

一、鄉村區更新原則與目標

(一)鄉村區更新原則

1. 原則一：基於環境保護、保障優良農田，避免過度擴張更新範圍，影響糧食供應不足。

2. 原則二：鄉村更新以非都市土地既有編定為鄉村區之主要聚落範圍辦理更新，符合土地使用分區規範及提升更新的效率。

3. 原則三：必要時適度調整鄉村區之邊界，維持鄉村區更新地區之完整性。

(二)鄉村區更新目標

有鑑於目前鄉村區主要面臨的問題包括公共設施缺乏及用地取得困難、老舊建物更新問題、居民更新意願不高、共有土地問題等。因此本研究將研擬創新的更新機制，以改善共有土地問題、改善公共設施缺乏及用地取得困難的問題、改善老舊建物更新問題、提升居民更新意願等。

(三)鄉村區更新模擬演練

依據鄉村區更新的目標及選出的模擬演練地區(案例 A:彰化縣埔鹽鄉大有村、案例 B：臺南市鹽水區後宅社區)，進行創新機制之演練，詳表 5-2 說明。

表 5-2　模擬演練重點說明表

案例			模擬演練的議題						
			基地規模	建地面積	維持鄉村區邊緣完整性	公共設施用地取得	老舊建物更新	共有土地問題	以鄉村區範圍為主
案例 A	彰化縣埔鹽鄉大有村	A1	■	■	■	■	■	■	
		A2	■	■	■	■	■	■	
		A3	■	■	■	■	■	■	
		A4	■	■	■	■	■	■	
案例 B	臺南市鹽水區後宅社區	B1				■	■	■	■

二、實務模擬演練 A 案例背景資料說明

（一）案例名稱：彰化縣埔鹽鄉大有村

（二）國土計畫：城鄉發展地區 2-1 或農業發展區第 4 類（暫定）

（三）農村再生範圍：是（詳圖 5-2）

圖 5-2　彰化縣埔鹽鄉大有村模擬範圍與農村再生關係圖

（四）更新案例背景資料

1. 基地範圍

彰化埔鹽鄉大有社區依循 135 縣道（員鹿路）南北兩側發展，社區面積佔地廣大，本研究為鄉村更新研究案，模擬範圍宜以小規模進行研究，故研究範圍以大有社區目前主要鄉村區聚落位置、活動中心所在地，納入部分凹入鄉村區之農地用地，研究範圍內之面積約計 6.5 公頃。

2. 實測地形

107 年辦理大有社區地形測繪，研究範圍內之面積約 6.5 公頃，主要聯外道路為北側員鹿路三段（135 鄉道），基地面積共 6.53 公頃，區內建物面積約占 2.37 公頃（36.4%）、果園及耕地面積約占 1.04 公頃（15.9%）、既有道路使用面積約占 0.58 公頃（9.0%），其餘面積多為空地、雜林地、花圃、溝渠等約佔 2.53 公頃（38.8%）。其中區內 RC 建物 68 棟、磚造建物 52 棟、鐵皮建物 86 棟及廢棄建物 7 棟，共計 213 棟。（詳圖 5-3）

3.土地使用權屬

6.5 公頃之研究範圍內，私有地面積約 6.0265 公頃（92.30%)；公有地面積約 0.5025 公頃（7.70%)，其中未登錄地約 0.3556 公頃（5.45%）。（詳圖 5-5）

4.土地使用分區及土地使用編定

鄉村區乙種建築用地面積 3.7087 公頃（56.80%）、交通用地 0.1784 公頃（2.73%)；特定農業區農牧用地 2.0680 公頃（35.02%)、交通用地 0.1994 公頃（3.05%)、水利用地 0.0189 公頃（0.29%)。(詳圖 5-5）

（五）案例課題

1. 彰化縣埔鹽鄉大有村東側聚落土地共有情形嚴重，土地共有情形 1-10 人占總面積 48%；11-20 人占總面積 30%；40 人以上總面積占 22%，其中 180 地號共有人數達 99 人。
2. 聚落內 50 年建物占 38.5%、破敗房屋占 21.8%。
3. 鄉村區邊緣畸零土地及被包夾(或凹入)之土地，未能發揮土地使用效益。
4. 既有聚落逐漸往聚落四周農地擴散，長年累月下來可能導致建地興建於農地之上，農牧用地未符合農地農用。
5. 社區內道路及排水系統未能有系統規劃，各宗建築基地進出困難，排水系統缺乏導致引發積水及淹水問題。
6. 大有社區位屬大有農村再生範圍內，區內具文化特色之設施、建物及空間環境等雖獲得完善保存、整建與維護，且提供作為公眾使用之開放空間。然目前設施之產權均多屬私人所有，年滿期限後回歸個人使用，無法解決鄉村地區公共設施缺乏問題。

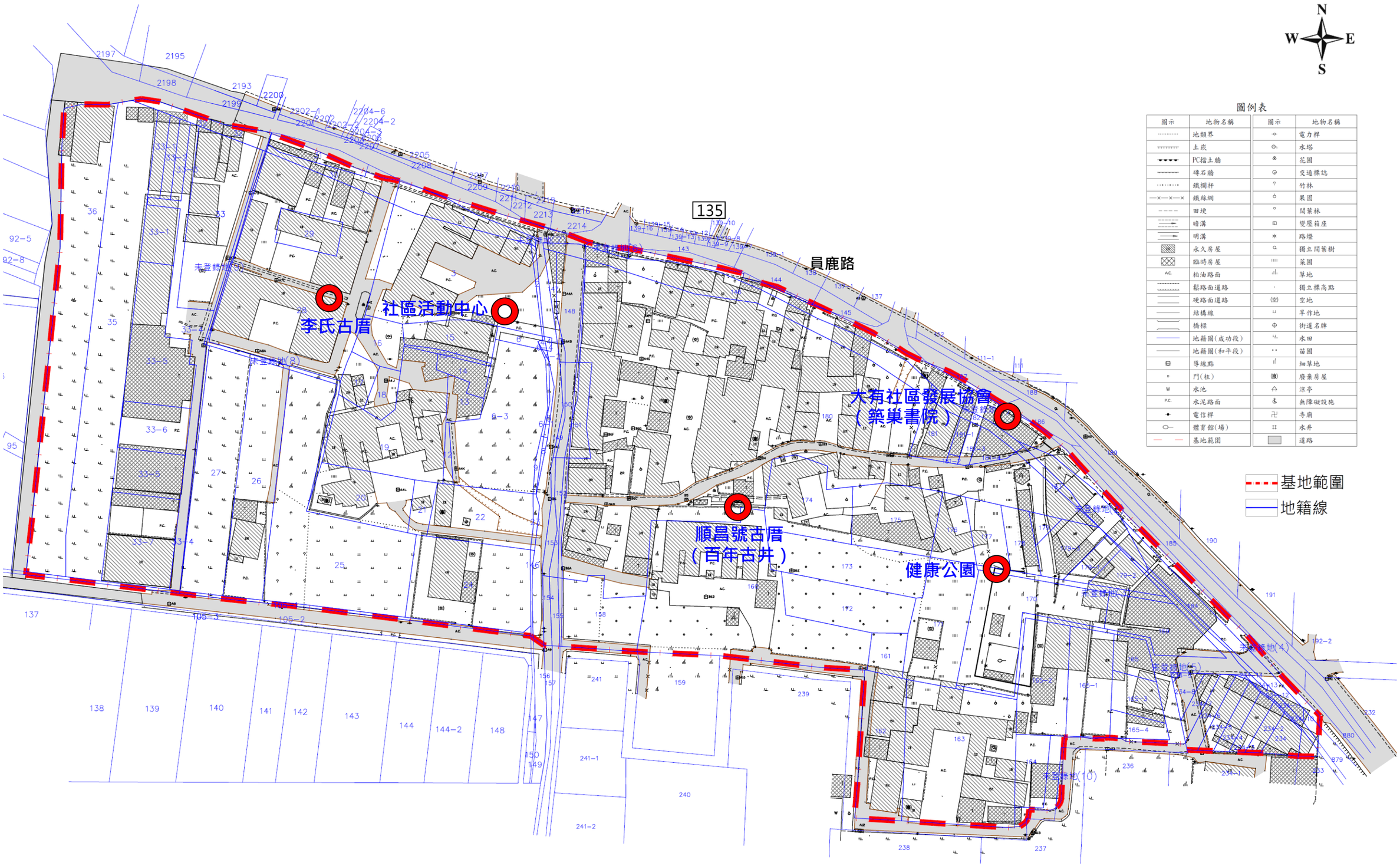
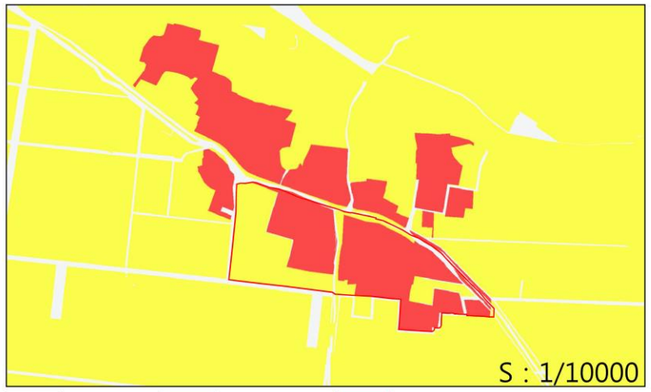


圖 5-3　彰化縣埔鹽鄉大有村地籍套繪實測地形圖

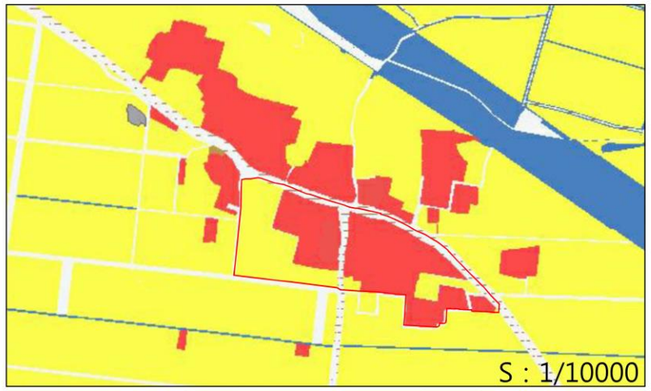
圖 5-4　彰化縣埔鹽鄉大有村現況使用照片圖

土地使用分區



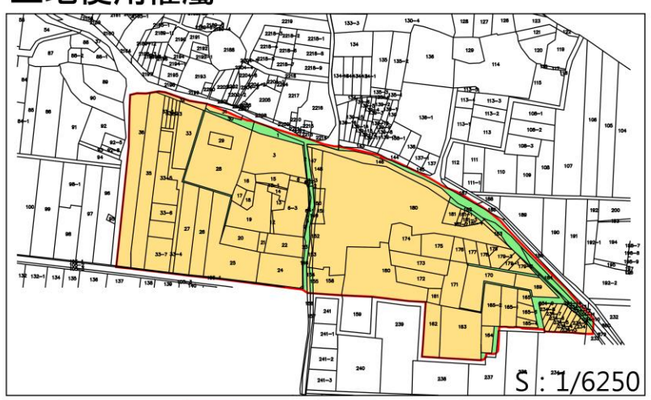
基地範圍　特定農業區　鄉村區

土地使用編定

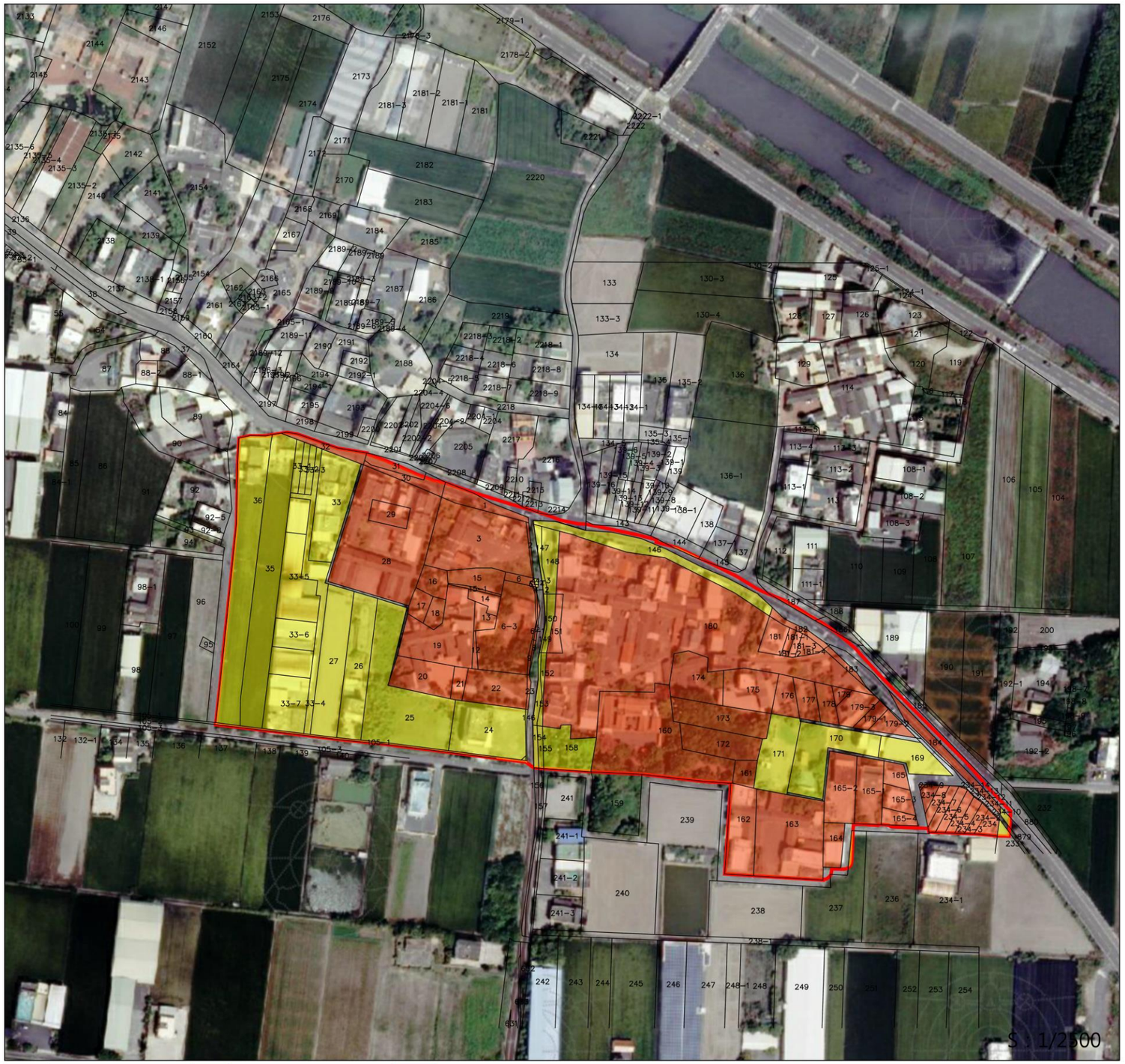


基地範圍　乙種建築用地　水利用地
交通用地　丁種建築用地　農牧用地

土地使用權屬



基地範圍　公有地　私有地　地籍線



基地範圍　特定農業區　鄉村區

土地使用權編定套航照

圖 5-5　彰化縣埔鹽鄉大有村土地使用分區、編定及權屬分析圖

（六）大有社區更新演練程序

本研究以大有社區作為鄉村更新模擬演練案例之一，為探討「更新規模」、「農建比例」以及「公共設施比例」對於鄉村更新之影響，將大有社區框出不同模擬範圍（A-1~A-4），比對既有及更新後之數據，同時規劃適當公共設施調整地用情形、推估更新費用後並試算建地及非建地居民之負擔，進而調整地籍，確認演練之可行性，演練程序及步驟如下:

圖 5-6　彰化縣埔鹽鄉大有社區鄉村更新演練步驟示意圖

1.依天然邊界、既有道路紋理分區為 A1~A4 基地

本研究依照大有農村社區基地周邊之天然邊界、既有道路等條件框選出不同大小之基地範圍，目前區分 A1~A4 等四處演練基地範圍，面積依序為 A-1(3.23 公頃)、A-2(3.3 公頃)、A-3(5.44 公頃)、A-4(6.53 公頃)等範圍。

圖 5-7　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1~A-4 模擬基地範圍圖

2.各分區基地土地使用分析

A1~A4 各區基地既有土地權屬、土地使用分區及編定、既有建地及農地比例等基礎資料，如表 5-3 所示：

表 5-3　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A1~A4 演練基地基礎資料分析表

編號	土地使用權屬			編號	土地使用分區			土地使用編定		
	權屬	面積 m^2	比例%		分區	面積 m^2	比例%	編定	面積 m^2	比例%
A-1	公有	1,800	5.57	A-1	鄉村區	12,935	40.06	乙種建築用地	11,815	36.59
								交通用地	1,120	3.47
	私有	30,487	94.43		特定農業區	18,401	56.99	農牧用地	17,189	53.24
								交通用地	1,023	3.17
								水利用地	189	0.59
								未登錄地	952	2.95
	面積	32,288	100		面積				32,288	100
A-2	公有	3,225	9.77	A-2	鄉村區	25,937	78.59	乙種建築用地	25,272	76.58
								交通用地	682	2.06
	私有	29,777	90.23		特定農業區	4,462	13.52	農牧用地	3,491	10.57
								交通用地	971	2.94
								未登錄地	2,620	7.93
	面積	33,003	100		面積				33,036	100
A-3	公有	4,959	9.11	A-3	鄉村區	38,668	71.28	乙種建築用地	37,087	68.09
								交通用地	1,598	2.93
	私有	49,477	90.89		特定農業區	12,279	22.63	農牧用地	10,153	18.64
								交通用地	1,994	3.66
								水利用地	132	0.24
								未登錄地	3,506	6.44
	面積	54,249	100		面積				54,470	100
A-4	公有	5,025	7.70	A-4	鄉村區	38,872	59.54	乙種建築用地	37,087	56.77
								交通用地	1,802	2.76
	私有	60,265	92.30		特定農業區	22,863	35.02	農牧用地	20,680	31.66
								交通用地	1,994	3.05
								水利用地	189	0.29
								未登錄地	3,572	5.47
	面積	65,291	100		面積				65,324	100

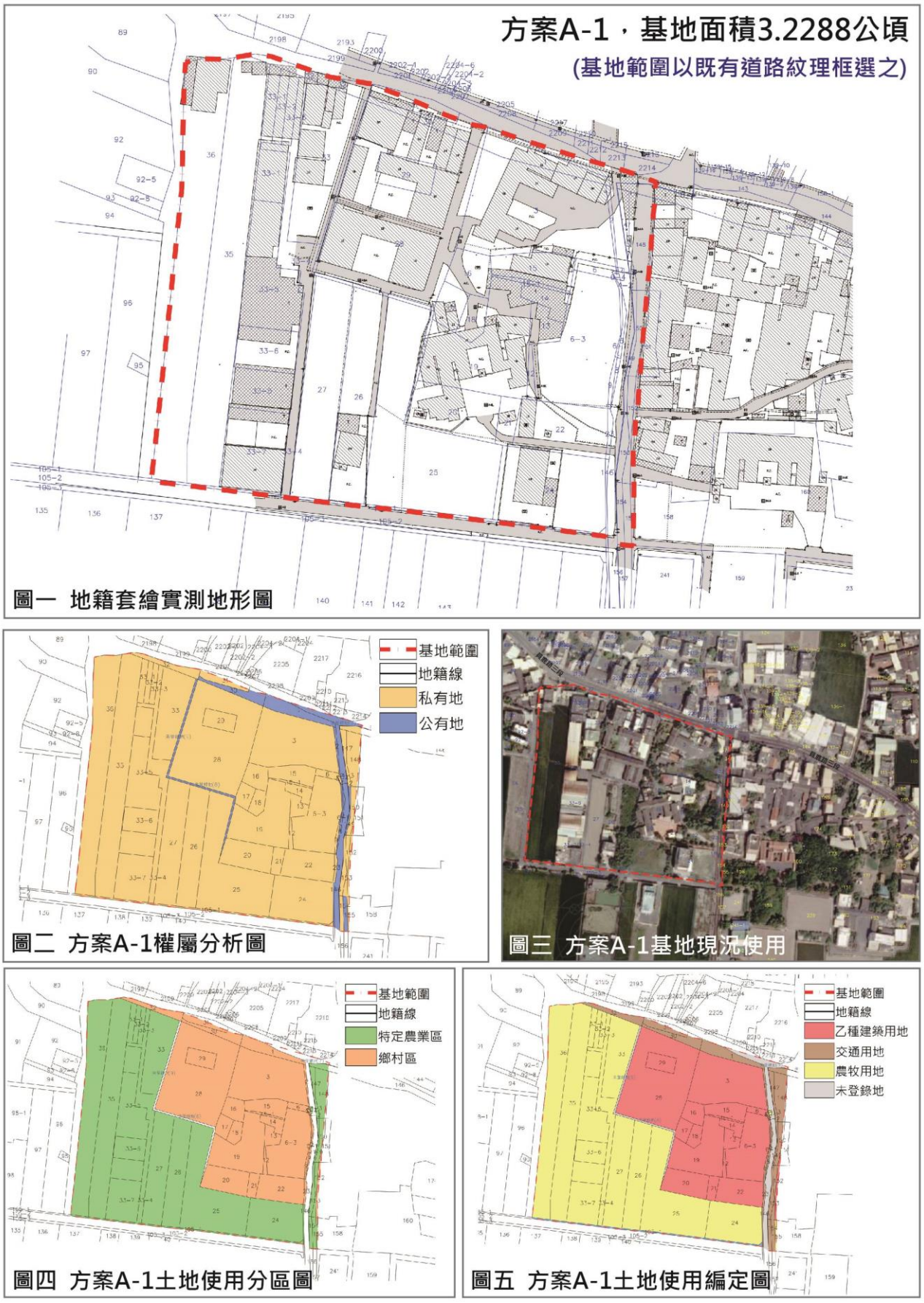


圖 5-8　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1 演練基地基本圖說

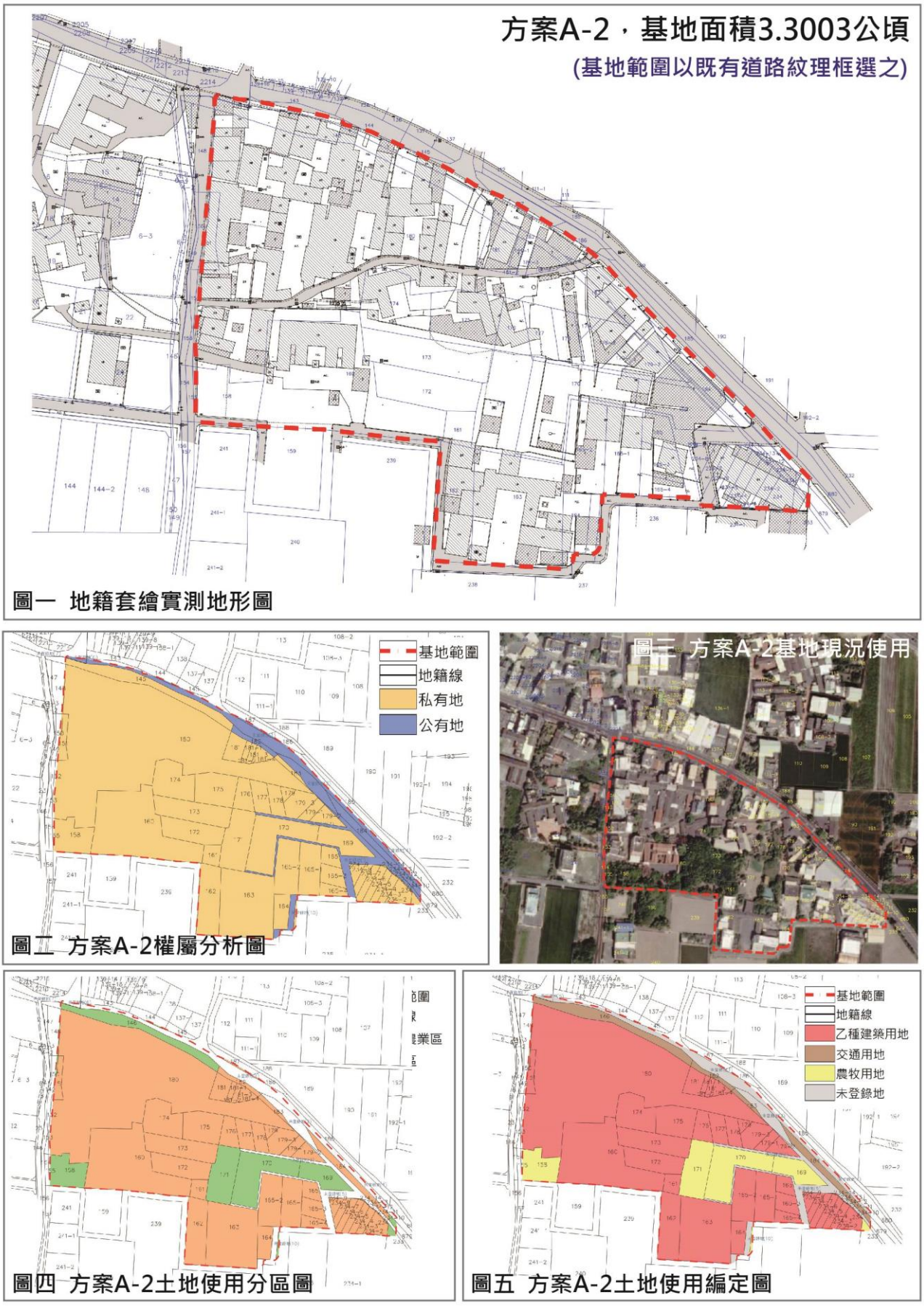
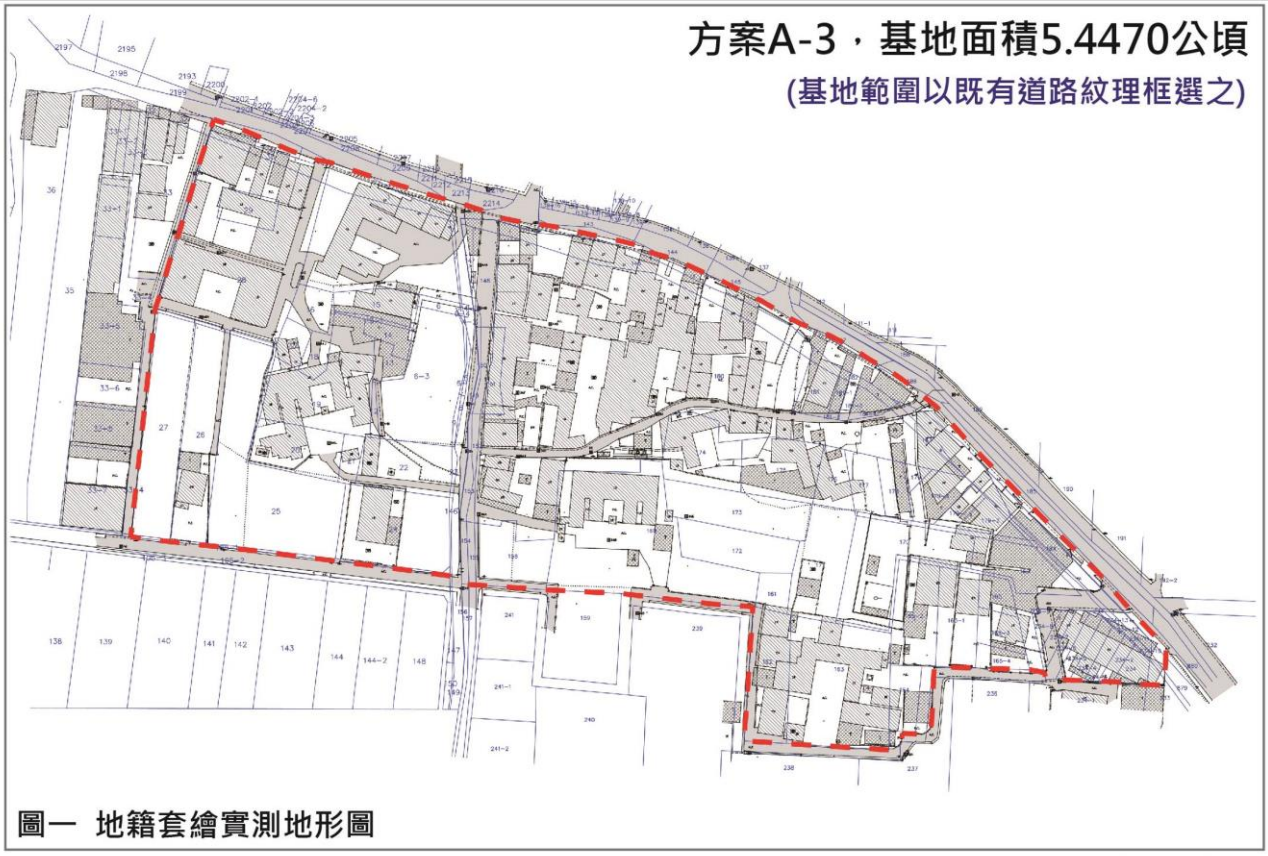
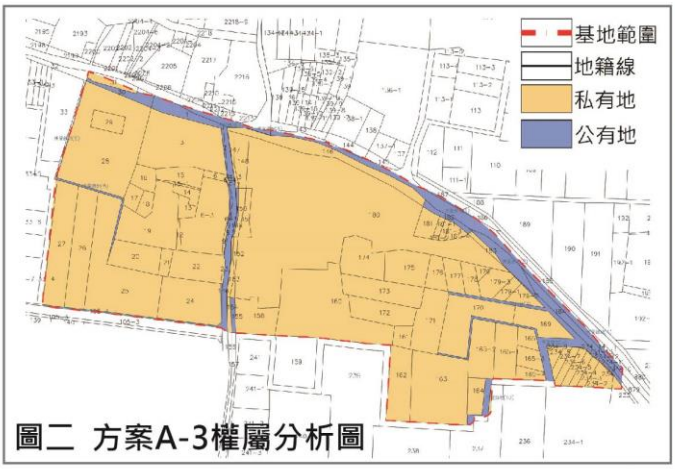
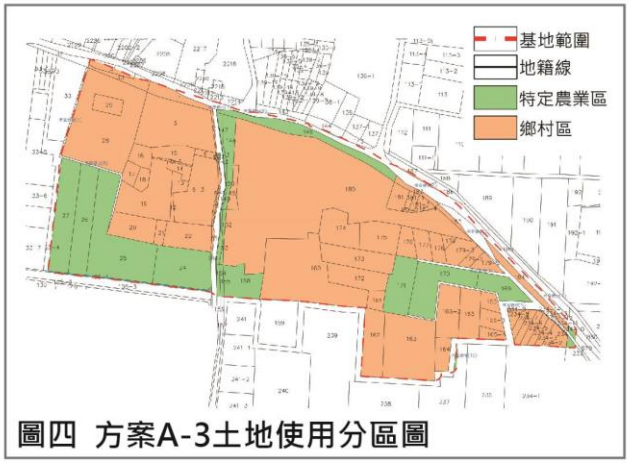


圖 5-9　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-2 演練基地基本圖說







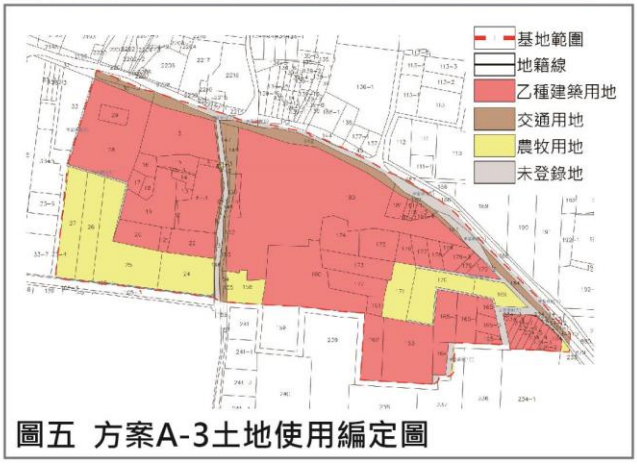


圖 5-10　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-3 演練基地基本圖說

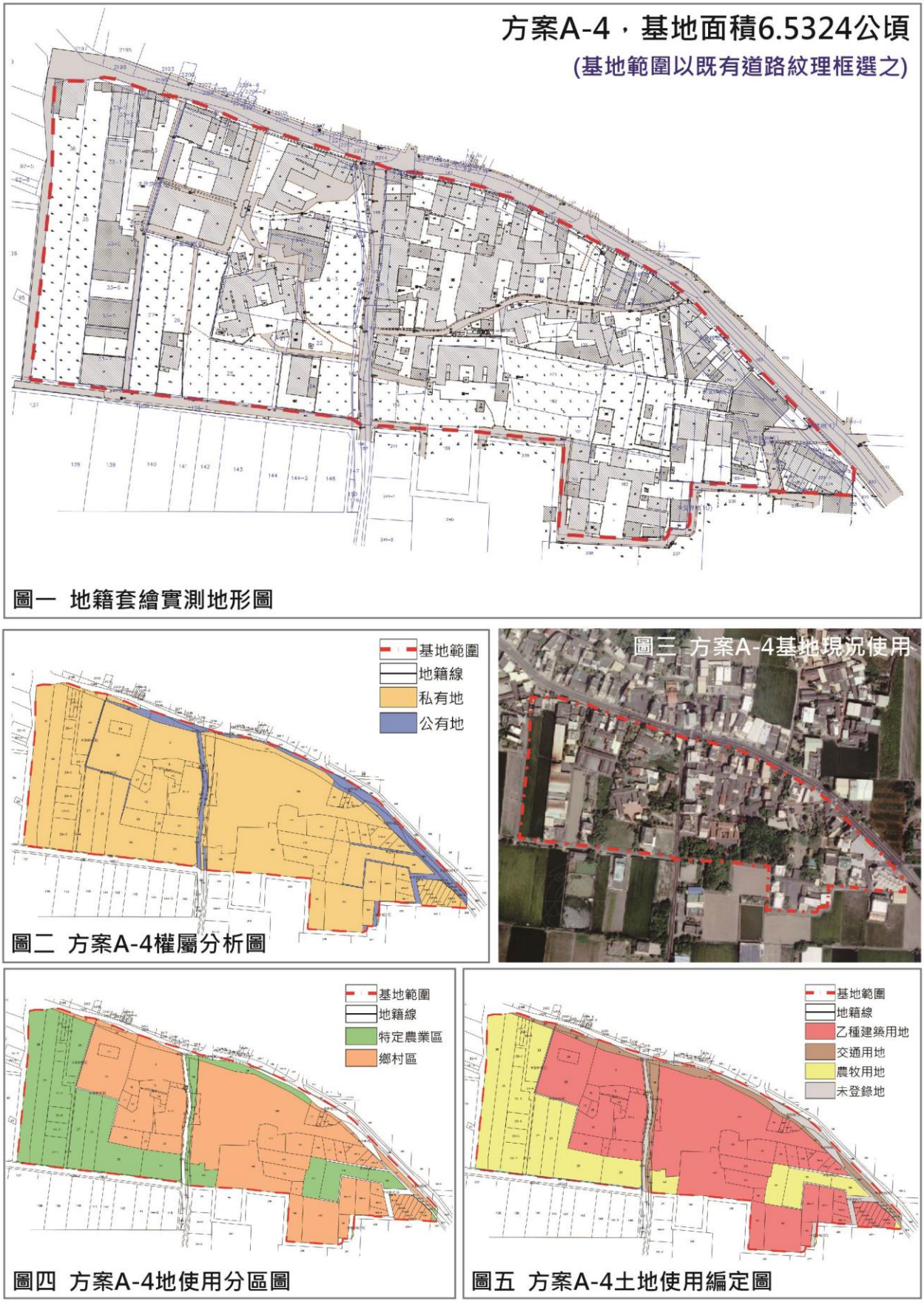


圖 5-11　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-4 演練基地基本圖說

3.既有公共設施及更新後公共設施比例分析

本研究參考 106 年度研究調查結論，公共設施缺乏為目前鄉村區所面臨主要問題之一，本研究參考第一階段問卷訪談結果，多數專家學者認為應優先解決鄉村區道路及排水設施不良之問題，因此，本研究在公共設施規劃上以道路及排水系統等基礎公共設施規劃為優先，其次再配合各分區基地實際需求規劃必要公共設施系統如社區中心、公園等設施（可視個案調整），各區設置面積及比例詳表 5-4 及圖 5-12~5-15 所示。

表 5-4　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1~A-4 演練基地公共設施比例分析表

	編號	項目	A-1	A-2	A-3	A-4
現況公共設施比例及更新後公設比例	1	基地面積(ha)	32,288	33,036	54,470	65,324
	2	既有公共設施面積（m^2）	3,962	1,857	5,169	5,819
		既有公共設施比例(%)	**12.27%**	**5.62%**	**9.49%**	**8.91%**
	3	新增公共設施面積(m^2)	1,897	3,429	4,744	5,326
		新增公共設施比例(%)	5.88%	10.38%	8.71%	8.15%
	4	更新後公設面積（m^2）	5,859	5,286	9,913	11,146
		更新後公設比例(%)	**18.15%**	**16.00%**	**18.20%**	**17.06%**

鄉村區更新之**公共設施應可區分為「基礎維生設施」及「必要公共設施」**，基礎維生設施包含道路、排水等；必要之公共設施為社區中心、公園綠地、廣場(作為共讀學習站及老幼照護空間及停車場使用)等，需依據各個基地需求及民眾意願調整配置。**本研究以「基礎維生設施」與「必要公共設施」兩項民生必需之公共設施，作為本次規劃設計之主軸，並依大有社區民眾訪談調查之需求與現況，各區模擬研究區域公共設施內容如下：**A-1 區內因有目前社區活動中心，本研究配合規劃社區中心及廣場用地，其餘空間配合住戶出入需要設置完善道路系統;A-2 區內有健康公園及球場使用，故配合設置公園用地，同時因應居民需求規劃一處市集其餘規劃完善道路系統;A-3 範圍涵蓋 A-2 及 A-1 多數建地部分，規劃社區中心及廣場、公園、市集及道路系統；A-4 範圍涵蓋 A-1、A-2 及 A-3，規劃社區中心及廣場、公園、市集及道路系統。**目前規劃公共設施比例最低為 A-2(16%)、公共設施比例最高為 A-3(18.20%)。**有關大有社區 A-1~A-4 之公共設施配置詳圖及附圖所示。

(1) 方案 A-1【基地面積 3.2288 公頃。公共設施項目：道路、社區中心及廣場，面積 5,859 ㎡(18.15%)】

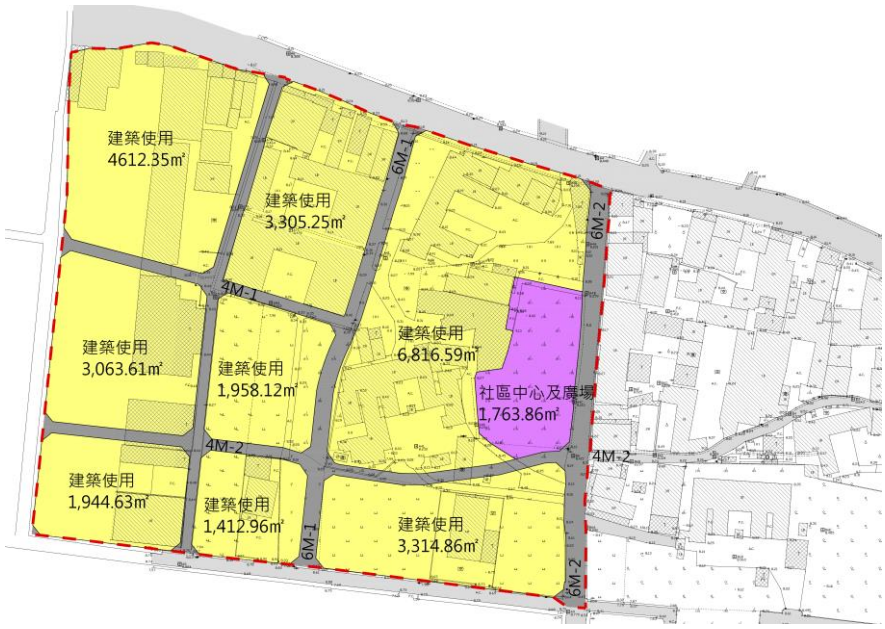


圖 5-12　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1 更新模擬配置圖

(2) 方案 A-2【基地面積 3.3036 公頃。公共設施項目：道路、公園、市集，面積 5,286 ㎡(16%)】

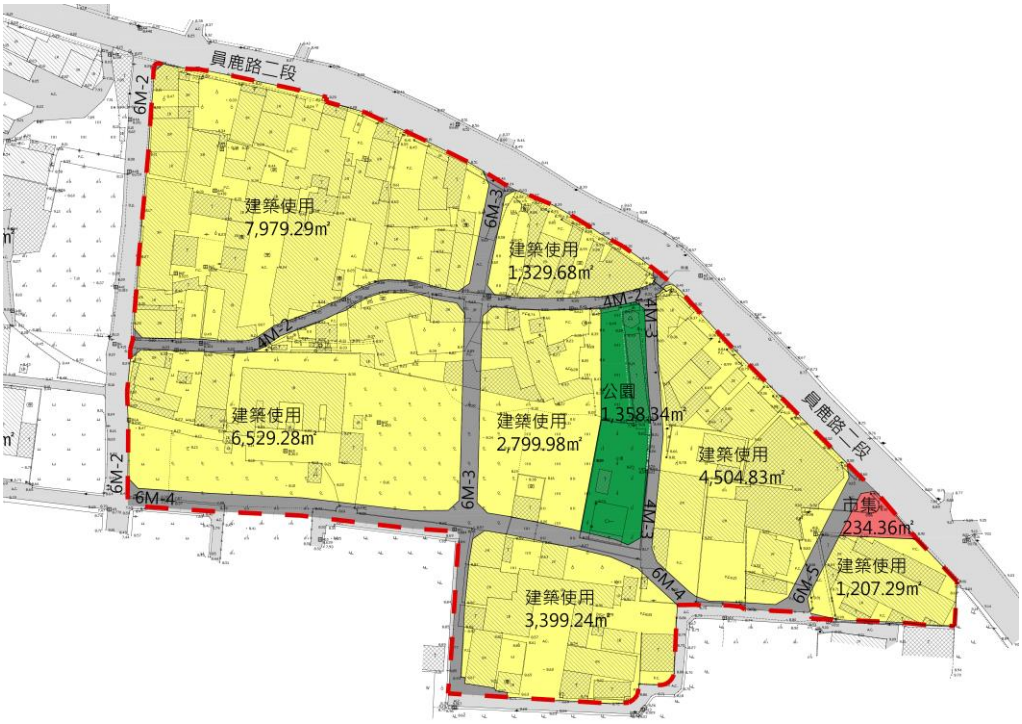


圖 5-13　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-2 更新模擬配置圖

(3)方案 A-3【基地面積 5.4470 公頃。公共設施項目：道路、公園、社區中心及廣場、市集，面積 9,913 ㎡(18.20%)】

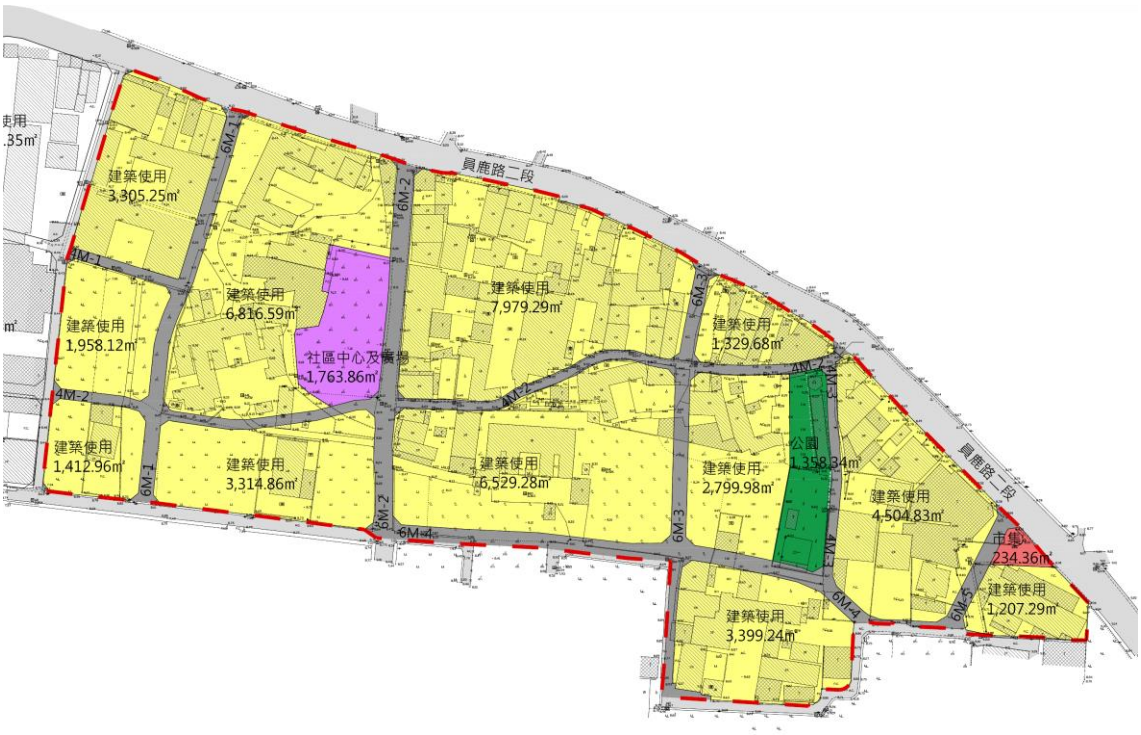


圖 5-14　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-3 更新模擬配置圖

(4)方案 A-4【基地面積 6.5324 公頃。公共設施項目：道路、公園、社區中心及廣場、市集，面積 10,256 ㎡(17.06%)】

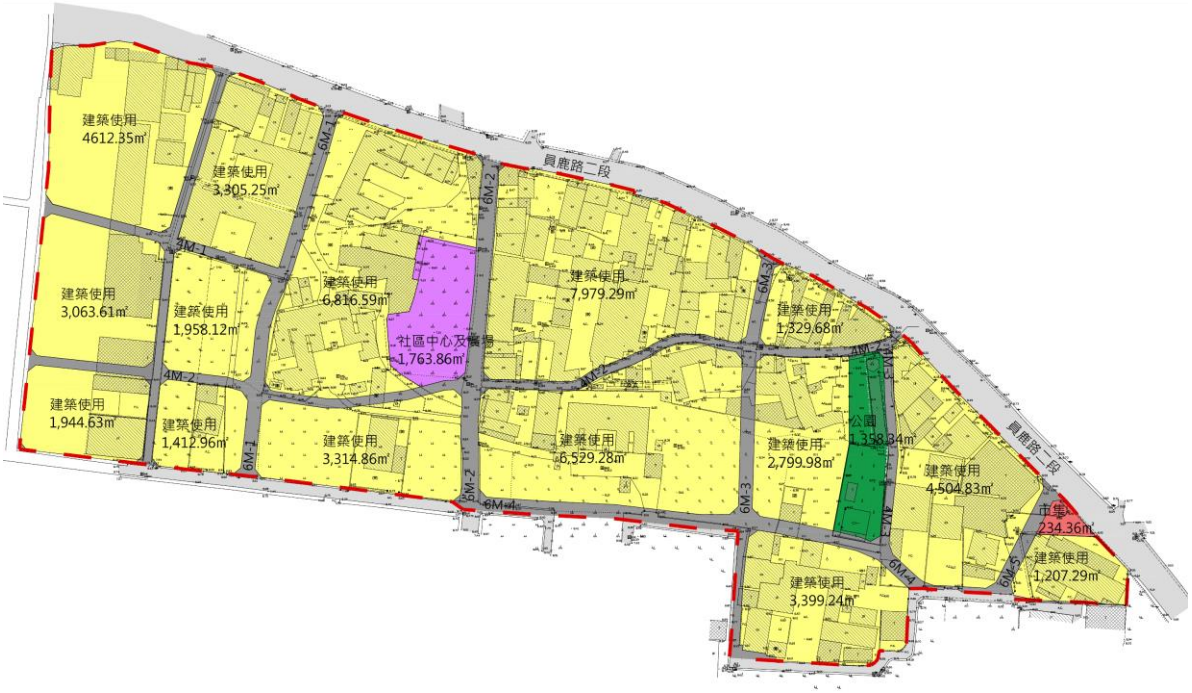


圖 5-15　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-4 更新模擬配置圖

4.既有及更新後建地面積比例分析

為改善鄉村區生活環境品質，納入適當農地作為公共設施用地，**方案中 A-1 納入農地最多(新增最多建地)，擴增建地 1.24 倍、A-2 方案新增最少建地，擴增建地 0.1 倍**，詳表 5-5 所示。

表 5-5　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1~A-4 演練基地建地分析表

	編號	項目	A-1	A-2	A-3	A-4
現況建地面積及新增建地面積比例	1	基地面積(ha)	32,288	33,036	54,470	65,324
	2	既有可建築面積（m^2）	11,815	25,272	37,087	37,087
		既有可建築面積比例（%）	36.59%	76.50%	68.09%	56.77%
	3	新增建築用地面積（m^2）	14,613	2,477	7,470	17,091
		新增建築用地比例（%）	45.26%	7.50%	13.71%	26.16%
	4	更新後建築面積（m^2）	26,428	27,750	44,557	54,178
		更新後建築比例(%)	81.85%	84.00%	81.80%	82.94%
	5	擴增建築用地倍數	**1.24**	**0.10**	**0.20**	**0.46**
備註 1		未登錄地面積 m^2	952	2,620	3,506	3,556
備註 2		更新後建築面積=更新後可建築面積-更新前既有可建築面積				
備註 3		擴增建築用地倍數=(更新後建築面積-更新前建築面積)/更新前建築面積				

5.更新費用分析

更新費用主要包含公共設施工程經費、建物拆遷補償費、以及妨礙分配拆遷補償費等三大項目，其中工程經費包含整地工程、排水工程、道路工程、景觀綠美化工程等粗估費用。拆遷補償費則參考彰化縣公共設施拆遷建築改良物補償辦法所訂定之標準推估。**工程經費預估，面積越大或公共設施興建面積越大工程經費相對越高，其中以 A-4 因面積最大工程經費為最高**。有關各基地更新費用預估，詳表 5-6 所示。

表 5-6　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1~A-4 演練基地更新費預估表

基地編號		A-1	A-2	A-3	A-4
基地面積（m^2）		32,288	33,036	54,470	65,324
更新費用概估	工程經費	2,300 萬	2,100 萬	2,300 萬	2,800 萬
	地上物拆遷補償費	350 萬	380 萬	460 萬	580 萬
	土地分配拆遷補償費	450 萬	500 萬	650 萬	750 萬
	合計	3,193 萬	3,070 萬	3,513 萬	4,254 萬
	每公頃	720 萬	640 萬	450 萬	430 萬

6.更新數據綜合分析

綜合前述資料，本研究彙整大有社區 A-1~A-4 方案更新前、後建地面積比例以及既有及更新後公共設施面積比例，其中 A-2 方案既有建地比例最高、擴增建地比例最少、更新公共設施比例最低，詳表 5-7 所示。

表 5-7　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1~A-4 演練基地綜合分析表

			A-1		A-2		A-3		A-4	
	編號	項目	面積 (m^2)	比例 (%)	面積 (m^2)	比例 (%)	面積 (m^2)	比例 (%)	面積 (m^2)	比例 (%)
新增建地面積比例	1	基地面積(ha)	32,288	100	33,036	100	54,470	100	65,324	100
	2	既有可建築用地	11,815	36.59	25,272	76.50	37,087	68.09	37,087	56.77
	3	新增建築用地	14,613	45.26	2,477	7.50	7,470	13.71	17,091	26.16
	4	更新後建築用地	26, 428	81.85	27,750	84.00	44,557	81.80	54,178	82.94
	5	擴增建地倍數		1.24		0.1		0.20		0.46
公共設施更新前後面積比例	6	既有公共設施	3,962	12.27	1,857	5.62	5,169	9.49	5,819	8.91
	7	新增公共設施	1,897	5.88	3,429	10.38	4,744	8.71	5,326	8.15
	8	更新後公設面積	5,859	18.15	5,286	16.00	9,913	18.20	11,146	17.06
更新費用概估			工程經費 2,300 萬 地上物拆遷補償費 350 萬 土地分配拆遷補償費 450 萬 重劃利息(3%)93 萬		工程經費 2,100 萬 地上物拆遷補償費 380 萬 土地分配拆遷補償費 500 萬重劃利息(3%)90 萬		工程經費 2,300 萬 地上物拆遷補償費 460 萬 土地分配拆遷補償費 650 萬 重劃利息(3%)103 萬		工程經費 2,800 萬 地上物拆遷補償費 580 萬 土地分配拆遷補償費 750 萬 重劃利息(3%)124 萬	
工程經費每公頃			720 萬		640 萬		450 萬		430 萬	
更新費用合計			3,193 萬		3,070 萬		3,513 萬		4,254 萬	
現行政府重劃補助金額 平地每公頃 1,050 萬 山坡地每公頃 1,150 萬			3,392 萬		3,470 萬		5,720 萬		6,860 萬	

7. 大有社區模擬基地周邊實價登錄分析

大有社區模擬基地半徑約 0.5 公里內，依據內政部不動產交易實價查詢服務網，近三年土地交易價格，其中以 105 年 9 月交易每平方公尺 18,148 元為最高，周邊土地價格資訊詳表 5-8；土地位置詳圖 5-16 所示

表 5-8　彰化縣埔鹽鄉大有社區近三年土地實價登錄交易內容

編號	使用分區	使用編定	區段位置	交易年月	交易單價（元/㎡）	面積（㎡）	總價（元）
1	鄉村區	乙種建築用地	成功段 91~120 地號	104 年 10 月	10,537	237.25	2,500,000
2	鄉村區	乙種建築用地	成功段 151~180 地號	105 年 2 月	**12,083**	96.00	1,160,000
3	鄉村區	乙種建築用地	和平段 2191~2220 地號	105 年 7 月	7,895	19.00	150,000
4	鄉村區	乙種建築用地	成功段 151~180 地號	105 年 7 月	**11,236**	178.00	2,000,000
5	鄉村區	甲種、乙種建築用地	成功段 151~180 地號	105 年 9 月	**18,148**	59.03	1,071,300
6	特定農業區	農牧用地	成功段 181~210 地號	105 年 12 月	7,273	3300.00	24,000,000
7	特定農業區	農牧用地	和平段 121~150 地號	106 年 6 月	1,933	1552.00	3,000,000
8	特定農業區	農牧用地	和平段 2101~2130 地號	106 年 11 月	558	483.67	270,000
9	鄉村區	乙種建築用地	和平段 2191~2220 地號	106 年 12 月	**14,077**	466.00	6,560,000

圖 5-16　彰化縣埔鹽鄉大有社區近三年土地交易位置圖

8. A-1~A-4 方案財務負擔計算

本研究以「農村社區土地重劃」及「鄉村更新之創新機制」兩種方式，計算 A-1~A-4 所有權人之財務負擔比例，試算結果詳表 5-9~表 5-12 所示。

（1）以農村社區土地重劃方式辦理

依據「農村社區土地重劃條例」第七條，「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，得由土地所有權人申請該管直轄市或縣（市）主管機關核准後，優先辦理農村社區土地重劃。」另依據本條例第十一條，「重劃區內重劃前經編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少百分之四十土地」。

（2）以創新機制方式辦理

本研究擬提出之鄉村更新創新機制，期望在財務可行條件下，降低建地與非建地負擔比例，以增加鄉村更新區內土地所有權人之更新意願，提高鄉村更新可行性。本研究假設「建地者用地負擔 5%、領回 95%用地，損失之 5%用地再增發補償金；非建地則負擔 30%、領回 70%用地」，財務試算詳后表所示。

表 5-9　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1 模擬基地財務試算表

A-1 模擬基地財務試算相關基本資料			
基地面積	32,288 ㎡	更新前建地評定地價	18,000 元
更新前建地面積	11,815 ㎡	更新前非建地評定地價	7,500 元
更新前非建地面積	20,473 ㎡	更新前建地及非建地平均地價	11,342 元
更新後公共設施面積 (公共設施佔基地 18.15%)	5,859㎡	更新後評定地價	18,000 元
更新前後宗地上漲率(A)		建地	1
		非建地	2.4
工程經費及拆遷補償費		(1)工程經費	2,300 萬
		(2)居民負擔工程經費 1%	23 萬
		(3)地上物拆遷補償費	350 萬
		(4)土地分配拆遷補償費	450 萬
		(2)~(4)利息 3%	25 萬

A-1 以農村社區土地重劃試算

（重劃前非建地者用地負擔 40%、建地者用地負擔 11.47%）

建地與非建地者用地負擔比率及應分配面積 G		
項目	負擔比率	應分配面積
建地	用地負擔 11.47%、分回 88.53%	10,460 ㎡
非建地	用地負擔 40%、分回 60%	1,1713 ㎡ (非建地-抵充 952)*60%
抵費地面積（㎡）	總面積-建地非建地應分配面積-公設面積	4,257 ㎡
財務結論	**抵費地標售金額=抵費地土地*重劃後評定地價**（4,257 * 18,000 = 76,626,000 元） **抵費地標售金額>工程經費+拆遷補償費用等更新費用**（76,626,000 元>8,480,000 元） **（A-1 方案以農村社區土地重劃可推動！）**	

A-1 以鄉村更新創新機制試算

（更新前非建地者用地負擔 30%；建地者用地負擔 5%、領回 5%補償金）

標售地 1,540㎡分回後，建地負擔 0%，非建地負擔 25.17%

建地非建地	用地負擔比率	應分配面積 a	發放補償金 b
建地 a+b	用地負擔 5% (分回 95%)	原建地面積*95% =11,815*95%=11,224 ㎡ =11,224+591=11,815	原建地面積-分配面積 =11,815-11,815=0 無須發放補償金
非建地 a	用地負擔 30% (分回 70%)	(原非建地面積-抵充)*70% (20,473-952)*70%=13,665 ㎡ 13,665+949=14,614(分回 74.83%)	
可標售土地面積	總面積-應分配面積-公設面積=**1,540 ㎡** **1,540 ㎡（可標售土地)-591 ㎡（分回建地)-949 ㎡（分回農地)=0**		

政府投入鄉村公共設施更新費用 B

=(公共設施面積-抵充地面積)*更新後評定地價

=(5,859-952)*18,000=4,907*18,000=88,326,000 元

財務結論	**政府投入鄉村更新費用(B) >總工程經費(1)+拆遷補償費(3)(4)** **88,326,000 元>31,000,000 元** **（A-1 方案以創新機制可推動！）**

表 5-10　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-2 模擬基地財務試算表

A-2 模擬基地財務試算相關基本資料			
基地面積	33,036 ㎡	更新前建地評定地價	18,000 元
更新前建地面積	25,272 ㎡	更新前非建地評定地價	7,500 元
更新前非建地面積	7,764 ㎡	更新前建地及非建地平均地價	15,532 元
更新後公共設施面積 (公共設施佔基地 16%)	5,286 ㎡	更新後評定地價	18,000 元
更新前後宗地上漲率(A)		建地	1
		非建地	2.4
工程經費及拆遷補償費		(1)工程經費	2,100 萬
		(2)居民負擔工程經費 1%	21 萬
		(3)地上物拆遷補償費	380 萬
		(4)土地分配拆遷補償費	500 萬
		(2)~(4)利息 3%	28 萬

A-2 農村社區土地重劃試算

（重劃前非建地者用地負擔 40%、建地者用地負擔 9.28%）

建地與非建地者用地負擔比率及應分配面積 G

項目	負擔比率	應分配面積
建地	用地負擔 9.28%、分回 90.72%	22,927 ㎡
非建地	用地負擔 40%、分回 60%	3,086 ㎡ (非建地-抵充 2,620)*60%
抵費地面積	總面積-建地、非建地應分配面積-公共設施面積	1,737 ㎡

財務結論

抵費地標售金額=抵費地土地*重劃後評定地價（1,737*18,000=31,266,000 元）

抵費地標售金額>工程經費+拆遷補償費用等更新費用（31,266,000 元 > 9,290,000 元）

（A-2 方案以農村社區土地重劃可推動！）

A-2 鄉村更新創新機制試算

（更新前非建地者用地負擔 30%；建地者用地負擔 5%、領回 5%補償金）

建地非建地	用地負擔比率	應分配面積 a	發放補償金 b
建地 a+b	用地負擔 5% (分回 95%)	原建地面積*95% =25,272*95%=24,008㎡ =24,008㎡+141㎡=24,149㎡	(原建地面積-分配面積)*更新前平均地價 =(25,272-24,149)*15,532 元 =17,726,223 元
非建地 a	用地負擔 30% (分回 70%)	(原非建地面積-抵充)*70%= (7,764-2,620)*70%=3,601㎡	無
可標售土地面積	總面積-應分配面積-公設面積=141 ㎡(分回建地)		

政府投入鄉村公共設施更新費用計算 B

=(公共設施面積-抵充地面積)*更新後評定地價

=(5,286-2,620)*18,000=2,666*18,000=47,988,000 元

財務結論

政府投入鄉村更新費用(B)>總工程經費(1)+拆遷補償費(3)(4)+建地補償金(b)

47,988,000 元>47,242,436 元

（A-2 方案以創新機制可推動！）

表 5-11　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-3 模擬基地財務試算表

A-3 模擬基地財務試算相關基本資料			
基地面積	54,470 m^2	更新前建地評定地價	18,000 元
更新前建地面積	37,087 m^2	更新前非建地評定地價	7,500 元
更新前非建地面積	17,383 m^2	更新前建地及非建地平均地價	14,649 元
更新後公共設施面積 （公共設施佔基地 18.20%）	9,913 m^2	更新後評定地價	18,000 元
更新前後宗地上漲率(A)		建地	1
		非建地	2.4
工程經費及拆遷補償費		(1)工程經費	2,300 萬
		(2)居民負擔工程經費 1%	23 萬
		(3)地上物拆遷補償費	460 萬
		(4)土地分配拆遷補償費	650 萬
		(2)~(4)利息 3%	34 萬

A-3 農村社區土地重劃試算

（重劃前非建地者用地負擔 40%、建地者用地負擔 11.54%）

建地與非建地負擔比率及應分配面積 G

項目	負擔比率	應分配面積
建地	負擔 11.54%、分回 88.46%	32,807 m^2
非建地	負擔 40%、分回 60%	8,326 m^2 (非建地-抵充 3,506)*60%
抵費地面積	總面積-建地非建地應分配面積-公共設施面積	3,424 m^2

財務結論	
	抵費地標售金額=抵費地土地*重劃後評定地價（3,424 *18,000=61,632,000 元） **抵費地標售金額>工程經費+拆遷補償費用等更新費用**（61,632,000 元>11,670,000 元） **（A-3 方案以農村社區土地重劃可推動！）**

A-3 鄉村更新創新機制試算

(更新前非建地者用地負擔 30%；建地者用地負擔 5%、領回 5%補償金)

建地非建地	用地負擔比率	應分配面積 a	發放補償金 b
建地 a+b	負擔 5% (分回 95%)	原建地面積*95% =37,087*95%=35,233m^2	原建地面積*5%*更新前平均地價=37,087*5%*14,649 元 =27,164,627 元
非建地 a	負擔 30% (分回 70%)	(原非建地面積-抵充)*70% (17,383-3,506)*70%=9,714m^2	無
可標售土地面積	總面積-應分配面積-公設面積=無剩餘面積		

財務結論	
	公共設施面積+建地及非建地應分配面積>基地面積 **本方案扣除公共設施用地後，不足以分配回建地及非建地，本方案非屬可行方案。** **（A-3 方案以創新機制無法推動！）**

表 5-12　彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-4 模擬基地財務試算表

A-4 模擬基地財務試算相關基本資料			
基地面積	65,324 ㎡	更新前建地評定地價	18,000 元
更新前建地面積	37,087 ㎡	更新前非建地評定地價	7,500 元
更新前非建地面積	28,237 ㎡	更新前建地及非建地平均地價	13,461 元
更新後公共設施面積 (公共設施佔基地 17.06%)	11,146 ㎡	更新後評定地價	18,000 元

更新前後宗地上漲率(A)	建地	1
	非建地	2.4
工程經費及拆遷補償費	(1)工程經費	2,800 萬
	(2)居民負擔工程經費 1%	28 萬
	(3)地上物拆遷補償費	580 萬
	(4)土地分配拆遷補償費	750 萬
	(2)~(4)利息 3%	41 萬

A-4 農村社區土地重劃試算

(重劃前非建地者用地負擔 40%、建地者用地負擔 10.48%)

建地與非建地者用地負擔比率及應分配面積 G

項目	負擔比率	應分配面積
建地	用地負擔 10.48%、分回 89.52%	33,200 ㎡
非建地	用地負擔 40%、分回 60%	14,799 ㎡ (非建地-抵充 3,572)*60%
抵費地面積	總面積-建地非建地應分配面積-公共設施面積	6,179 ㎡

財務結論	**抵費地標售金額=抵費地土地*重劃後評定地價** (6,179 *18,000=111,222,000 元) **抵費地標售金額>工程經費+拆遷補償費用等更新費用**(111,222,000 元 >13,990,000 元) **(A-4 方案以農村社區土地重劃可推動!)**

A-4 鄉村更新創新機制試算

(更新前非建地者用地負擔 30%；建地者用地負擔 5%、領回 5%補償金)

建地非建地	用地負擔比率	應分配面積 a	發放補償金 b
建地 a+b	**用地負擔 5% (分回 95%)**	原建地面積*95% =37,087*95%=35,233 ㎡ =35,233㎡+1,679㎡=36,912㎡	(原建地面積-分配面積)* 更新前平均地價 =(37,087-36,912)*15,532 元=2,718,100 元
非建地 a	**用地負擔 30% (分回 70%)**	(原非建地面積-抵充)*70% =(28,237-3,572)*70%=17,266 ㎡	無
可標售土地面積	總面積-應分配面積-公設面積=1,679 ㎡		

政府投入鄉村公共設施更新費用計算

=(公共設施面積-抵充地面積)***更新後評定地價***
=(11,146-3,572)*18,000=7,574*18,000=136,332,000 元

財務結論	**政府投入鄉村更新費用(B)>總工程經費(1)+拆遷補償費(3)(4)+建地補償金(b)** 136,332,000 元>44,018,100 元 **(A-4 方案以創新機制可推動!)**

9. 方案評估結果

綜合前述分析，本研究評估結果顯示 A-2 方案於更新規模、農建比例以及公共設施比例上都屬較佳方案，其財務分析結果亦屬可行方案，本研究於地籍模擬分配以 A-2 方案為示範。詳圖 5-17、圖 5-18 所示。

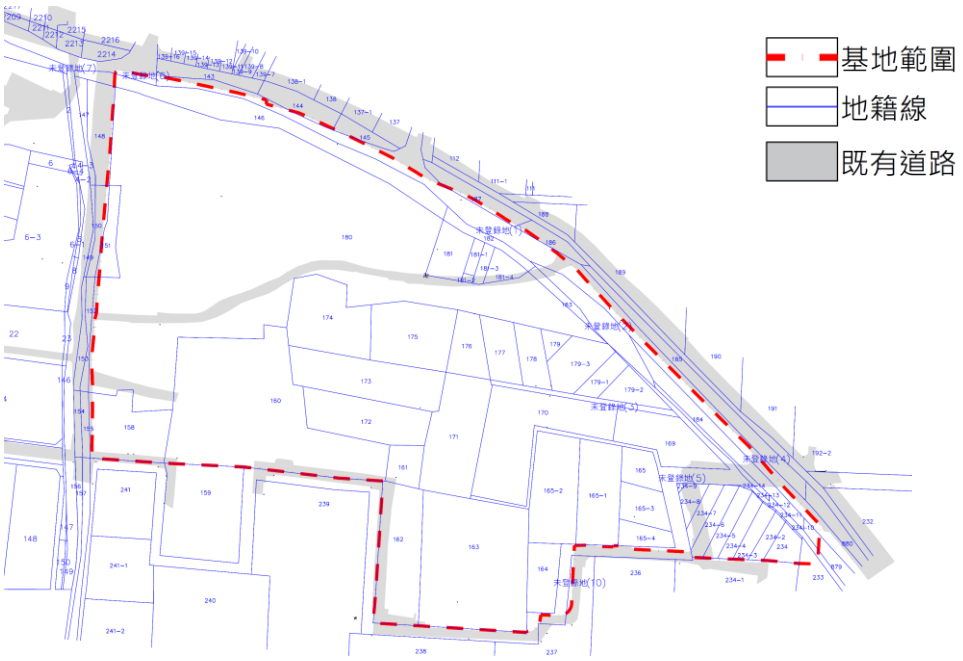


圖 5-17　彰化縣埔鹽鄉大有村更新前地籍圖

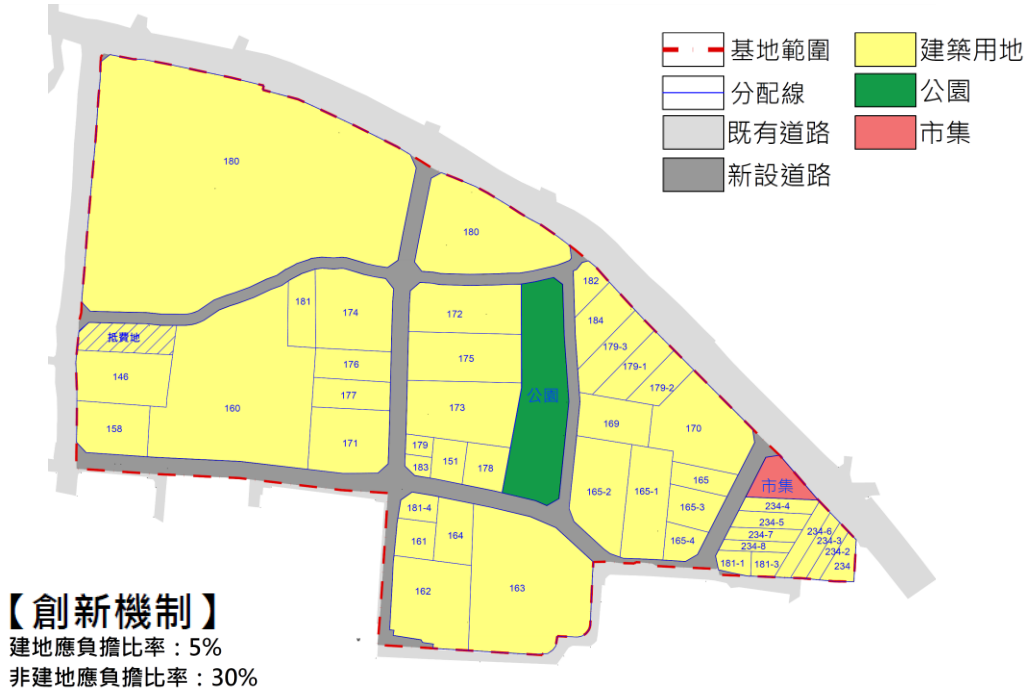


圖 5-18　彰化縣埔鹽鄉大有村更新後地籍模擬分配示意圖

三、實務模擬演練 B 案例背景資料說明

（一）案例名稱：臺南市鹽水區後宅里後宅社區

（二）國土計畫：農業發展區第 4 類（暫定）

（三）農村再生範圍：否

圖 5-19　臺南市鹽水區後宅社區模擬基地範圍說明圖

（四）更新案例背景資料

1. 基地範圍

臺南市鹽水區宅社區依循既有社區紋理並不明顯，惟可見社區依循既有道路（南 3）兩側發展，本研究模擬範圍以後宅社區北側聚落作為研究範圍，面積約計 1.6510 公頃，區內並無明顯商業空間、社區中心或除道路以外之公共設施系統，社區內多以住宅為主以及養殖魚塭等使用。

2. 實測地形

107 年實測地形結果顯示，本社區主要聯外道路為東側南 3 區道，區內建物面積約占 0.37 公頃（22.3%）、果園及耕地面積約占 0.06 公頃（3.8%）、既有道路使用面積約占 0.11 公頃（6.9%）、水池使用面積約占 0.12 公頃（7.1%），其餘面積多為空地、雜

林地、花圃、溝渠等約佔 0.99 公頃(59.8%)。其中區內 RC 建物 9 棟、磚造建物 23 棟、鐵皮建物 18 棟及廢棄建物 3 棟，共計 53 棟。詳圖 5-20 臺南市鹽水區後宅社區地籍套繪實測地形圖所示。

3.土地使用權屬

私有地 1.37 公頃（83.14%）、公有地 0.28 公頃（16.86%）。（詳圖 5-22）

4.土地使用分區及土地使用編定

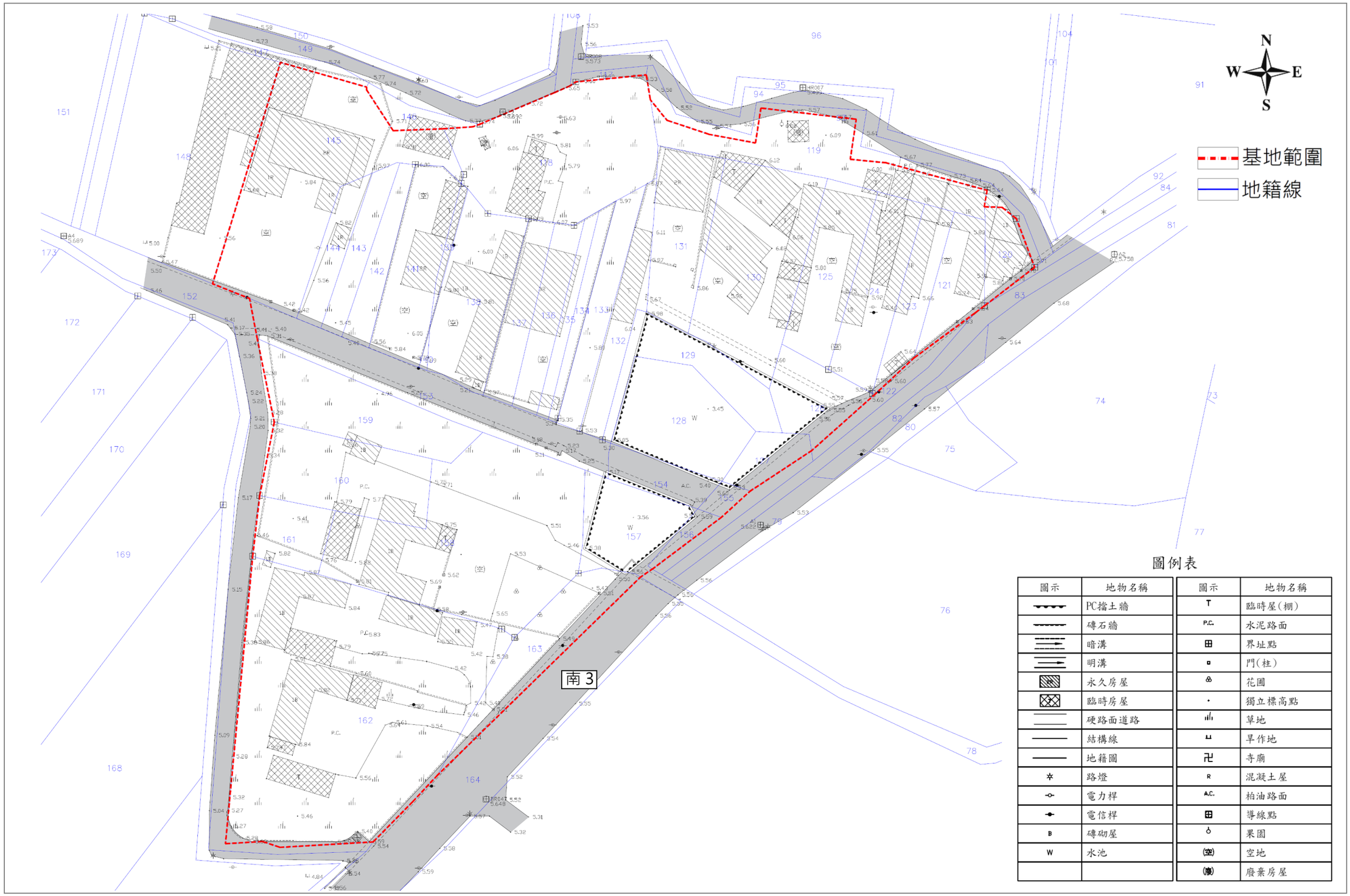
區內鄉村區乙種建築定面積約 1.47 公頃（88.74%），其餘屬於養殖用地、交通用地等。詳表 5-13。

表 5-13　臺南市鹽水區後宅社區既有土地權屬及編定表

土地使用權屬			土地使用分區			土地使用編定		
權屬	面積㎡	比例%	分區	面積㎡	比例%	編定	面積㎡	比例%
公有	2,811	17.03	鄉村區	16,468	99.74	乙種建築用地	14,651	88.74
						交通用地	774	4.69
						養殖用地	1,042	6.31
私有	13,699	82.97	特定農業區	43	0.26	交通用地	43	0.26
合計	16,510	100	合計	16,510	100	合計	16,510	100

（五）案例課題

1. 臺南鹽水區後宅社區區內房屋超過 50 年以上的占 44%，破敗房屋占 11.62%，土地共有情形多集中屬 11-20 人，約占 30.05%。此外，本區空地比相對較高約 55.93%，對於鄉村區更新規劃基礎及必要公共設施而言有較大的發揮空間及使用空間。
2. 目前社區公設(道路)面積及比例：1,140 平方公尺(6.9%)
3. 目前本社區除需改善社區道路系統外，居民反應欠缺公園，另基地內建物窳陋情形嚴重，亟需藉由鄉村更新解決前述問題。



圖例表

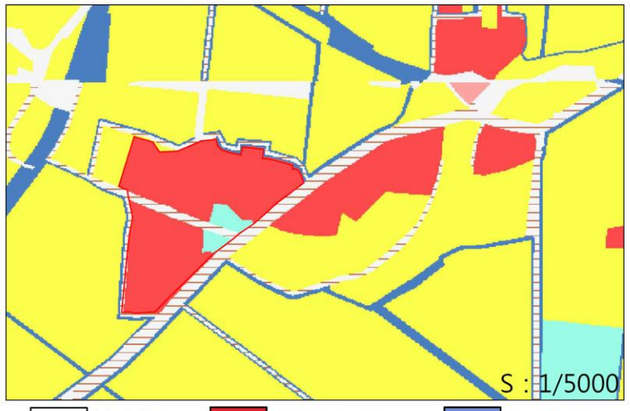
圖示	地物名稱	圖示	地物名稱
	PC擋土牆	T	臨時屋(棚)
	磚石牆	P.C.	水泥路面
	暗溝	⊞	界址點
	明溝	▫	門(柱)
	永久房屋	♣	花圃
	臨時房屋	·	獨立標高點
	硬路面道路	ılı	草地
	結構線	⊔	旱作地
	地籍圖	卍	寺廟
✲	路燈	R	混凝土屋
	電力桿	A.C.	柏油路面
	電信桿	⊞	導線點
B	磚砌屋	♁	果園
W	水池	(空)	空地
		(廢)	廢棄房屋

圖 5-20　臺南市鹽水區後宅社區演練基地地籍套繪實測地形圖

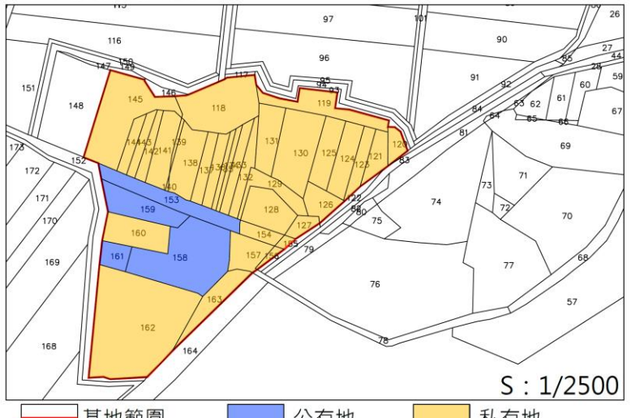
圖 5-21　臺南市鹽水區後宅社區演練基地現況使用照片圖

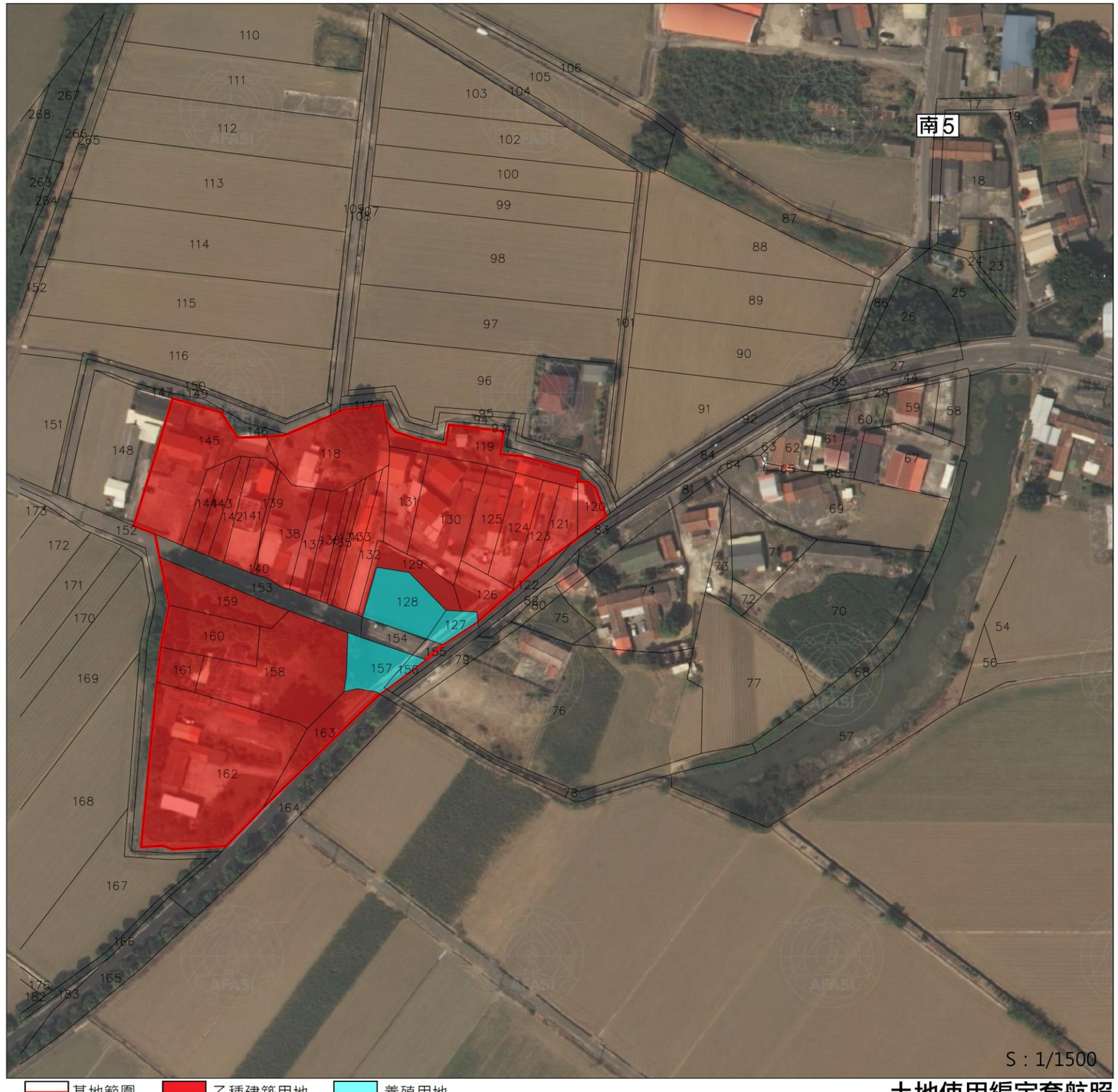
土地使用分區

土地使用編定



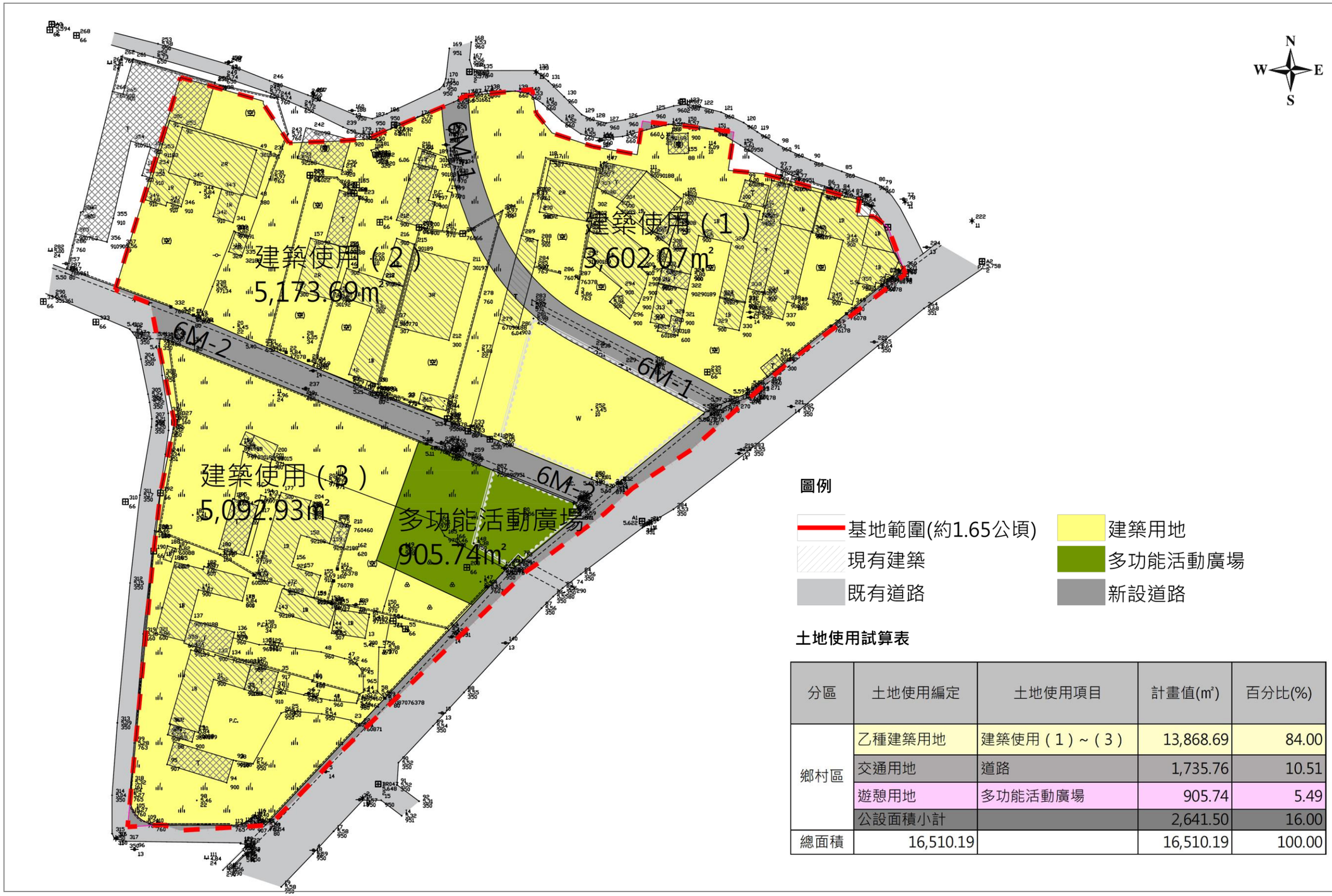
土地使用權屬





土地使用編定套航照

圖 5-22　臺南市鹽水區後宅社區演練基地土地使用分區、編定及權屬分析圖



土地使用試算表

分區	土地使用編定	土地使用項目	計畫值(㎡)	百分比(%)
鄉村區	乙種建築用地	建築使用（1）~（3）	13,868.69	84.00
	交通用地	道路	1,735.76	10.51
	遊憩用地	多功能活動廣場	905.74	5.49
	公設面積小計		2,641.50	16.00
總面積	16,510.19		16,510.19	100.00

圖 5-23　臺南市鹽水區後宅社區演練基地規劃配置模擬圖（公設 16%）

（六）臺南市鹽水區後宅社區更新演練程序

本研究選定臺南市鹽水區後宅里後宅社區作為鄉村更新模擬演練案例之一，框選適當之演練範圍，探討基地內多為鄉村區既有建地土地時，辦理更新民眾負擔及財務之可行性，同時針對現地及民眾需求規劃配置適當之公共設施，改善鄉村區公共設施卻乏之情形，藉由民眾共同負擔公共設施、調整地用，同時亦推估更新所需之費用，並試算建地及非建地居民之負擔，進而調整地籍，確認土地分配之可行性，演練程序及步驟說明如下:

圖 5-24　臺南市鹽水區後宅社區鄉村更新演練步驟示意圖

1.基地範圍框選

臺南市鹽水區後宅里主要為番子寮及後寮兩大聚落，本研究範圍屬於番子寮聚落，本聚落主要沿南 3 區道發展，本研究框選較為集中之聚落所在地作為模擬演練基地，基地範圍面積 1.6510 公頃。

2.基地土地使用分析

區內之既有建地面積 14,651㎡，佔全區 88.74%，非建地則僅 1,859㎡，佔全區 11.26%，詳表 5-14 所示。

表 5-14　臺南市鹽水區後宅社區既有建地與非建地比例

	項目	面積(㎡)	比例(%)
現況建地非建地面積比例	既有可建築用地 〈鄉村區乙種建築用地〉	14,651	88.74
	既有非建地 〈交通用地及養殖用地〉	1,859	11.26
	面積合計	16,510	100

3.公共設施規劃及比例分析

本類型之鄉村區更新，區內多為建地，民眾(含公有地)須共同負擔公共設施用地，作為公共設施使用。此類型更新主要解決道路及排水等基礎公共設施不足，將公共設施產權公有化，便於後續維護管理。

模擬基地面積 1.6510 公頃，既有公共設施主要為穿越社區之既有 6 公尺道路，面積約 0.1140 公頃，佔模擬範圍 6.9%，本次模擬基地之更新，主要仍以建構完善之區內道路系統及排水系統為主，同時考量鄉村地區人口老化趨勢，規劃一處多功能活動廣場可兼具社區集會活動、老人、幼童照護等功能，公共設施規劃面積合計約 2,641 平方公尺，更新後公共設施比例達 16%，公共設施規劃情形，詳圖 5-28 所示。

4.既有及更新後建地面積比例分析

後宅社區既有可建地用地 1.4651 公頃，佔 88.74%，辦理鄉村更新並無擴增建地面積，而以既有建地共同負擔公共設施用地，詳表 5-15 所示。

表 5-15　臺南市鹽水區後宅社區演練基地更新後建地及公共設施比例分析表

	編號	項目	面積(㎡)	比例(%)
公共設施更新前、後面積比例	1	既有公共設施	1,140	6.9
	2	新增公共設施	1,502	9.10
	3	更新後公設面積	2,641	16
	4	基地面積	16,510	100
	5	既有可建築用地	14,651	88.74
	6	新增建築用地	-782	-4.74
	7	更新後建築用地	13,869	84
	8	擴增建地倍數		-0.05

5.更新費用分析

現行內政部補助農村社區重劃平地每公頃 1,050 萬元，以本案 1.6510 公頃約可補助 1,733 萬元，若僅以規劃基礎公共設施為主，本研究預估所需工程費用約 530 萬，拆遷補償費約 100 萬、土地分配補償費約 300 萬，合計土地所有權人之費用負擔約 417.5 萬元，詳表 5-16 所示。

表 5-16　臺南市鹽水區後宅社區演練基地更新費用概估表

項目		費用（元）
更新費用概估	工程經費	530 萬
	土地所有權人負擔 1%	**53 萬**
	地上物拆遷補償	**100 萬**
	土地分配拆遷補償費	**300 萬**
	重劃利息(3%)	**12.1 萬**
小計		4,651,000 元
工程經費每公頃	320 萬	
現行政府重劃補助金額 平地每公頃 1,050 萬 山坡地每公頃 1,150 萬	1,733 萬	

6. 後宅社區模擬基地周邊實價登錄分析

後宅社區模擬基地半徑約 2.5 公里內，依據內政部不動產交易實價查詢服務網，近三年土地交易價格，周邊土地價格資訊詳表 5-17 所示；交易土地位置詳圖 5-25 所示

表 5-17　臺南市鹽水區後宅社區近三年土地實價登錄交易內容

編號	使用分區	使用編定	交易年月	交易單價（元/㎡）	面積（㎡）	總價（元）
1	鄉村區	乙種建築用地	105 年 7 月	4,118	17.00	70,000
2	鄉村區	乙種建築用地	105 年 8 月	3,030	165.00	500,000
3	鄉村區	乙種建築用地	106 年 4 月	5,526	450.65	2,490,080
4	鄉村區	乙種建築用地	106 年 5 月	7,465	147.35	1,100,000
5	鄉村區	乙種建築用地、交通用地	106 年 5 月	2,526	126.67	320,000
6	鄉村區	乙種建築用地	106 年 6 月	7,500	169.45	1,270,875
7	鄉村區	乙種建築用地	106 年 7 月	**4,547**	180.33	820,000
8	鄉村區	乙種建築用地	106 年 8 月	2,214	180.67	400,000
9	特定農業區	農牧用地	106 年 10 月	**1,295**	587.00	760,000
10	鄉村區	乙種建築用地	106 年 11 月	3,497	171.57	600,000
11	鄉村區	乙種建築用地、交通用地、養殖用地	106 年 12 月	**897**	2141.75	1,921,960
	特定農業區	農牧用地、交通用地				
12	鄉村區	乙種建築用地	107 年 3 月	2,209	181.07	400,000
13	鄉村區	乙種建築用地	107 年 3 月	2,316	564.42	1,300,000
14	鄉村區	乙種建築用地	107 年 3 月	6,614	128.52	850,000
15	鄉村區	乙種建築用地	107 年 3 月	9,701	206.47	2,002,925

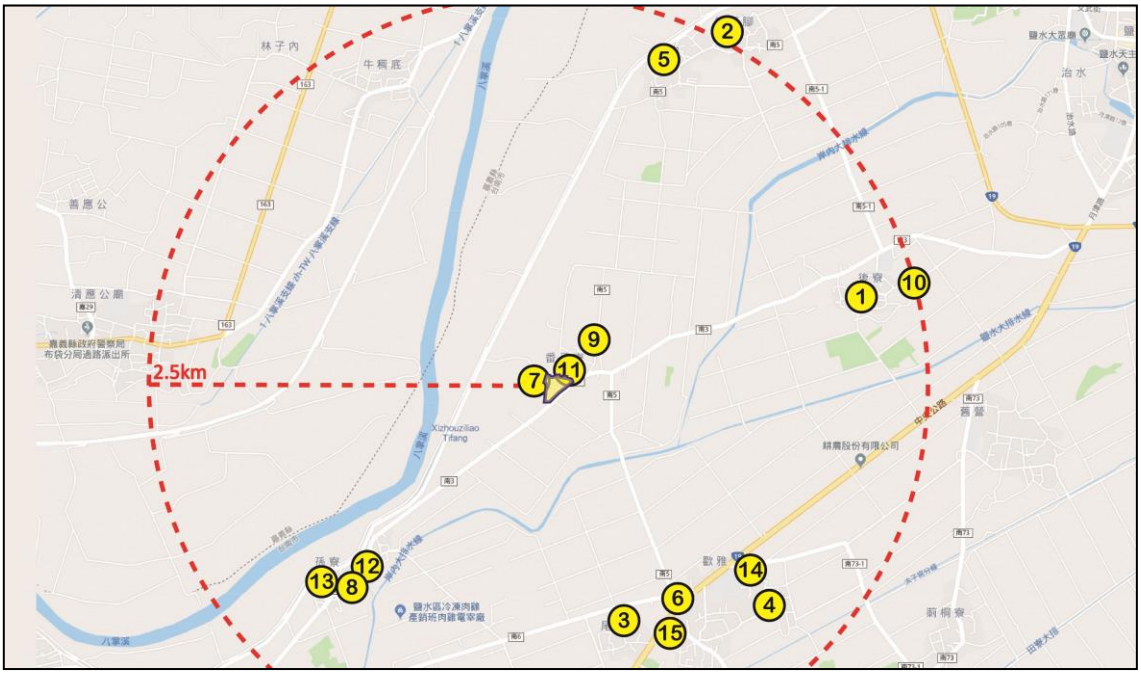


圖 5-25　臺南市鹽水區後宅社區近三年土地交易位置圖

6.財務負擔計算

表 5-18　臺南市鹽水區後宅社區演練基地財務試算表

後宅社區基地財務試算相關基本資料			
基地面積 m^2	16,510.15 m^2	更新前建地評定地價	4,500 元
更新前建地面積 m^2	14,650.88 m^2	更新前非建地評定地價	2,600 元
更新前非建地面積 m^2	1,859.27 m^2	更新前建地及非建地平均地價	4,286 元
更新後公共設施面積 m^2 (公共設施佔基地 16%)	2,641.2 m^2	更新後評定地價	7,800 元
重劃前後宗地上漲率(A)		建地	1.6
		非建	2.8
工程經費及拆遷補償費		工程經費	530 萬
		居民負擔工程費 1% (假設政府補助 99%)	5.3 萬
		地上物拆遷補償費	100 萬
		土地分配拆遷補償費	300 萬
		利息	13 萬

後宅社區土地重劃
(非建地者用地負擔 40%；建地者用地負擔 16%)

建地與非建地者用地負擔比率及應分配面積 G

項目	用地負擔比率	應分配面積
建地	用地負擔 16.37%、分回 83.63%	12,252.53 m^2
非建地	用地負擔 40%、分回 60%	831.4 m^2 (非建地-抵充 473.6)*60%
抵費地面積	總面積-建地、非建地應分配面積-公共設施面積	785.22 m^2

抵費地標售金額=抵費地*重劃後評定地價（785.22*7,800=6,127,716 元）

抵費地標售金額>居民負擔工程經費 1%及拆遷補償費

6,127,716 元>4,183,000 元（後宅社區以農村重劃可推動!）

【結論】

本方案以農村社區土地重劃方式進行財務試算，假設政府補助工程經費 99%（居民負擔 1%）試算結果顯示，非建地者用地負擔 40%、建地者用地負擔比例達 16.37%。

以重劃方式推動更新，建地及非建地之用地負擔均高，在實務推動上有一定之困難性，若要增加推動更新之可行性，可能要「減輕居民負擔、降低公共設施負擔」等，以提高居民意願，或「增加政府投入更新之費用」等面向，以下提出創新機制試算結果供參，說明如下。

表 5-18　臺南市鹽水區後宅社區演練基地財務試算表(續)

鄉村更新創新機制試算

試算一：非建地者用地負擔 30%；建地者用地負擔 5%、領回 5%補償金

建地非建地	用地負擔比率	應分配面積 a	發放補償金 b
建地 a+b	用地負擔 5% (分回 95%)	原建地面積*95% =14,650.88*95% =13,918.34㎡	原建地面積*5%*更新前平均地價 =14,650.88*5%*4,286 元 =3,139,709 元
非建地 a	用地負擔 30% (分回 70%)	(1,859.27-473.6)*70% =969.97 ㎡	--
可標售土地面積	=總面積-應分配面積-公設面積 =16,510.15-14,888.31-2,641= -1,019.16，用地不足		

【財務試算-說明】

本方案扣除公共設施用地後，不足以分配回建地及非建地，本方案非屬可行方案（方案不可推行!），若要推動更新之可行性，須提高建地者用地負擔、降低公共設施負擔，或增加政府投入更新之費用，試算如試算二。

試算二：將建地者用地負擔需提高至 12%、並領回 12%補償金，方能分配土地，且財務可行，試算如下

建地非建地	用地負擔比率	應分配面積 a	發放補償金 b
建地 a+b	用地負擔 12% (分回近 88%)	原建地面積*88% =14,650.88*88% =12,892.77㎡ 12,892.77+6.41=12,899.18	(原建地面積-應分配面積)*更新前平均地價 =(14,650.88-12,899.18)*4,286 元=1751.7*4,286=7,507,786 元
非建地 a	用地負擔 30% (分回 70%)	(1,859.27-473.6)*70% =969.97 ㎡	
可標售土地面積	總面積-應分配面積-公設面積= 6.41 ㎡		

政府投入鄉村公共設施更新費用計算

=(公共設施面積-抵充地面積)* **更新後評定地價**
=(2,641-473.6)*7,800=2,167.4*7,800=16,905,720 元

【財務試算-說明】

政府投入鄉村更新費用(B) >總工程經費(1)+拆遷補償費(3)(4)
16,905,720 元 > 16,807,786 元
（本方案可推動!）

圖 5-26　臺南市鹽水區後宅社區演練基地更新前地籍圖

圖 5-27　臺南市鹽水區後宅社區演練基地更新後地籍模擬分配示意圖

第三節　模擬演練結果之檢討與建議

依前節五個鄉村區更新之基地條件，分別以「農村社區土地重劃」以及本研究所提「鄉村更新創新機制」進行模擬試算財務可行性，除了彰化大有 A-3 在「鄉村更新創新機制」下，因公共設施配置 18%、建地擴增 0.2 倍，以及臺南後宅社區建地擴增-0.05 倍之【試算一】情形下，造成公共設施面積加上應分配回之面積大於基地面積、導致用地不足分配，其餘方案在「農村社區土地重劃」及「鄉村更新創新機制」皆是財務可行之方案。

然而，彰化大有 A-1 及彰化大有 A-4 之基地條件，即彰化大有 A-4 的面積是彰化大有 A-1 的 2 倍，彰化大有 A-1 建地擴增面積是彰化大有 A-4 的 2.7 倍，公設比（18.15%：17.06%）差不多的情況下，經由土地重劃抵費地土地標售所得款項是重劃成本的 9.04 倍（彰化大有 A-1）或 7.95 倍（彰化大有 A-4），此結果有經由土地重劃讓辦理重劃者有獲利之觀感。若依鄉村更新創新機制之做法，則彰化大有 A-1 及彰化大有 A-4 的基地條件，則將獲得過多的補助款（彰化大有 A-1 有 2.85，彰化大有 A-4 有 3.10 倍）。

彰化大有 A-2 及臺南後宅社區的基地條件，即彰化大有 A-2 的面積是臺南後宅社區的 2 倍，彰化大有 A-2 建地擴增面積是臺南後宅社區的 2 倍以上，公設比相同的情況下，經由土地重劃抵費地標售所得款項與重劃成本，彰化大有 A-2 為 3.37 倍，臺南後宅社區則有 1.46 倍，前者獲利明顯，後者仍有經由辦理土地重劃讓辦理者獲利之觀感。若依鄉村更新創新機制之做法，則兩處的投入經費與更新成本相當(彰化大有 A-2 有 1.02 倍，臺南後宅社區【試算二】1.01 倍)；然政府對彰化大有 A-2 與臺南後宅社區的投入總費用高於土地重劃的投入經費。以上說明請參照表 5-19 之內容。

綜言之，現行農村社區土地重劃在要求非建地負擔至少 40%的條件下，由非建地負擔公共設施用地面積及重劃費用之作法，讓非建地的土地所有權人參與重劃的意願不高；此外，公共設施用地面積比例超過 16%時，重劃負擔增加。若採鄉村區更新創新機制，非建地負擔的比例僅 30%，建地負擔的比例僅 5%且能獲得 5%的補償金，相較於土地重劃之負擔，土地所有權人的更新成本負擔減輕許多；且政府對於鄉村區建地比例愈高之社區，所需投入的總經費反較土地重劃為低。

表 5-19　鄉村區更新基地條件與辦理方式之模擬試算綜整比較表

鄉村區更新基地條件			農村社區土地重劃	鄉村更新創新機制
彰化大有A-1	模擬條件	3.2 公頃 公設 18.15% 建地擴增 1.24 倍	農地負擔 40% 建地負擔 11.47%	農地負擔 30% 建地負擔 5%，發給 5%補償金
	財務可行性	工程費 3,193 萬 (720 萬/公頃) 依農村社區土地重劃政府補助金額 3,392 萬	抵費地標售金額 > 重劃費用負擔 76,626,000 元 > 8,480,000 元 **(9.04 倍)**	政府投入鄉村更新費用 > 工程經費+發給補償金 88,326,000 元 > 31,000,000 元 **(2.85 倍)**
彰化大有A-2	模擬條件	3.3 公頃 公設 16% 建地擴增 0.1 倍	農地負擔 40% 建地負擔 9.28%	農地負擔 30% 建地負擔 5%，發給 5%補償金
	財務可行性	工程費 3,070 萬 (640 萬/公頃) 依農村社區土地重劃政府補助金額 3,470 萬	抵費地標售金額 > 重劃費用負擔 31,266,000 元 > 9,290,000 元 **(3.37 倍)**	政府投入鄉村更新費用 > 工程經費+發給補償金 47,988,000 元 > 47,242,436 元 **(1.02 倍)**
彰化大有A-3	模擬條件	5.4 公頃 公設 18.2% 建地擴增 0.2 倍	農地負擔 40% 建地負擔 11.54%	農地負擔 30% 建地負擔 5%，發給 5%補償金
	財務可行性	工程費 3,513 萬 (450 萬/公頃) 依農村社區土地重劃政府補助金額 5,720 萬	抵費地標售金額 > 重劃費用負擔 61,632,000 元 > 11,670,000 元 **(5.28 倍)**	公共設施面積+建地及非建地應分配面積>基地面積 **(本方案不可行)**
彰化大有A-4	模擬條件	6.5 公頃 公設 17.06% 建地擴增 0.46 倍	農地負擔 40% 建地負擔 10.48%	農地負擔 30% 建地負擔 5%，發給 5%補償金
	財務可行性	工程費 4,254 萬 (430 萬/公頃) 依農村社區土地重劃政府補助金額 6,860 萬	抵費地標售金額 > 重劃費用負擔 111,222,000 元 > 13,990,000 元 **(7.95 倍)**	政府投入鄉村更新費用 > 工程經費+發給補償金 136,332,000 元> 44,018,100 元 **(3.10 倍)**
臺南後宅	模擬條件	1.65 公頃 公設 16% 建地擴增-0.05 倍	農地負擔 40% 建地負擔 16.36%	【試算一】農地負擔 30% 建地負擔 5%，發給 5%補償金 【試算二】農地負擔 30% 建地負擔 12%，發給 12%補償金
	財務可行性	工程費 465 萬 (320 萬/公頃) 依農村社區土地重劃政府補助金額 1,733 萬	抵費地標售金額 > 重劃費用負擔 6,127,716 元 > 4,183,000 元 **(1.46 倍)**	【試算一】公共設施面積+建地及非建地應分配面積>基地面積 **(本方案不可行)** 【試算二】政府投入鄉村更新費用 > 工程經費+發給補償金 16,905,720 元 > 16,807,786 元 **(1.01 倍)**

第六章 專家學者及各界人士之意見蒐集分析

第一節 各界人士之意見蒐集

壹、訪談對象、方法與內容

本研究就過去已完成農村相關計畫，例如農村再生、農村社區土地重劃之地方意見領袖、政府部門相關人員、業界人士進行訪談，總計至少 12 位，訪談主題著重本研究研提方案如何具體推動，包含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，以利後續研擬鄉村更新法令研訂方案及鄉村更新政策推動方案。

一、訪談對象

本研究訪談對象主要以過去已完成農村相關計畫之地方意見領袖、政府部門相關人員、業界人士為主，為使本研究結果能更加完善，以利後續研擬鄉村更新法令研訂方案及鄉村更新政策推動方案能夠確實施行，訪談對象以各單位主管為主，主管因故無法受訪的話，則請該單位業務執行人員先行詢問主管之意見，並派出代表接受訪談。

表 6-1 訪談之各界人士名單

對象條件	訪談對象	人數
地方意見領袖	1.彰化縣埔鹽鄉大有社區發展協會吳素秋理事長 2.雲林縣麥寮鄉興華村蔡明宏村長 3.彰化縣敦厚社區發展協會劉上琦前理事長	3 位
政府部門相關人員	1.臺南市政府地政局吳蕙如科員 2.宜蘭縣政府地政處李珮甄技士 3.行政院農委會水土保持局劉力嘉副工程司 4.彰化縣政府地政處重劃科呂東穎技士 5.臺中市雅潭地政事務所唐仁棣主任 6.內政部地政司土地重劃科姬世明科長	6 位
業界人士	1.郭俊沛建築師事務所郭俊沛建築師 2.郁暉測量工程有限公司謝添來總經理 3.彰化縣田中鎮林文新代書(地政士)	3 位

二、訪談方法

訪談將採面對面訪談的方式為主，進行訪談前皆會先將訪談資料寄給受訪者，以利訪談時能更加深入討論，訪談時會進行錄音及重點

式書面紀錄，以便後續進行深度訪談結果彙整。

三、訪談內容

訪談內容在期中階段以 106 年度「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」提出之「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」等三個面向之可行性進行探討，並包含過去已完成農村相關計畫(如：農村再生、農村社區土地重劃)成功之因素，在法令面、程序面、財務面是否有不足之處或相關建議，以及對「擴大鄉村區」和「不擴大鄉村區」之鄉村更新的看法和建議等，以瞭解已完成農村相關計畫之各界人士的建議和想法。詳細的訪談內容資料請見本研究附錄 3.各界人士之深度訪談內容。

貳、訪談內容結果彙整

訪談的結果將以歸納法進行彙整，並延伸發展出後續的專家問卷，以提供後續鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案之探討。

表 6-2 訪談日期及人員表

ID	訪談日期	受訪人員	訪談人員
1	2018 年 4 月 23 日	臺南市政府地政局吳蕙如科員	吳振發、謝靜琪、張麟翰
2	2018 年 4 月 23 日及 2018 年 5 月 4 日	宜蘭縣政府地政處李珮甄技士	吳振發、謝靜琪、張麟翰
3	2018 年 4 月 27 日	行政院農委會水土保持局劉力嘉副工程司	吳振發、張麟翰、徐意維
4	2018 年 4 月 25 日	彰化縣政府地政處重劃科呂東穎技士	張麟翰、徐意維
5	2018 年 4 月 25 日	臺中市雅潭地政事務所唐仁棣主任(前臺中市政府地政局重劃科科長)	吳振發、張麟翰、徐意維
6	2018 年 5 月 3 日	內政部地政司土地重劃科姬科長	張麟翰、徐意維
7	2018 年 5 月 3 日	郭俊沛建築師事務所郭俊沛建築師	張麟翰、徐意維
8	2018 年 4 月 27 日	郁暉測量工程有限公司謝添來總經理	吳振發、張麟翰、徐意維
9	2018 年 4 月 25 日	彰化縣田中鎮林文新代書(地政士)	張麟翰、徐意維
10	2018 年 4 月 20 日	雲林縣興華村蔡明宏村長	張麟翰、徐意維
11	2018 年 4 月 20 日	大有社區發展協會吳素秋理事長	張麟翰、徐意維
12	2018 年 4 月 27 日	敦厚社區發展協會劉上琦前理事長	吳振發、張麟翰、徐意維

一、鄉村區更新地區之共有土地整合

(一)地方意見領袖:

共有土地的問題在鄉村區已經很嚴重了，而且隨著時間越長，傳到後面第三代、第四代問題會越嚴重，需要專業的輔導團隊全程協助民眾處理，包含先期規劃、溝通協調及法律服務等，並應說明分割的過程和分割的比例等，尤其是要注意公平性及比例原則，例如持分越大的共有人應負擔更多的公共設施比例，而原先已臨路的土地負擔應該降低，才能提高居民參與意願。

另一方面，共有土地的所有人通常四散各處，一般民眾無力尋找；或是該所有人長期居住外地，不清楚當地情形而沒有意願，也需要輔導團隊協助尋找並說服居住外地的共有人。

(二)政府部門相關人員:

多數共有土地所有權人都想要分割，大家普遍想要有自己的地，但礙於共有人意見整合、對土地分割的概念不清楚而產生誤會、共有人四散各處等問題，若有鄉村區更新輔導團協助土地所有權人意願整合，或是帶頭處理共有土地，將可改善很多問題

鄉村區更新輔導團若由政府來組成，需要訂立相關的準則，以確保其組成、行政費用，該團隊主要工作為宣導、諮詢、規劃等，宜以排序的方式列出所有工作項目的優先順序，並建議該輔導團應納入律師及估價師。

共有土地整合的優點為沒有明確的法規比例限制，規劃協調上較為靈活，且程序簡單，需要的公共設施也較少，缺點為沒有相關經費補助，需要增加誘因才能推行，並可考量建商來協助整合，有急迫更新必要的話，再考量強迫更新，由政府直接介入。

若共有土地面積太大的情況下，會造成建築線指定不易的情形，以及未臨路的土地出現，且容易分割出狹長的土地，加上建蔽率和容積率的限制，造成該土地不易使用。另一方面，若土地所有權人分割後的持分低於他現有使用面積，會嚴重影響更新、整合的意願，在先期規劃時需要多加溝通協調。

(三)業界人士:

共有土地整合的部分，依之前的經驗需要達 7 成以上的居民

同意，才比較容易推的動，可先嘗試就現有使用的狀況疊合地籍，協調出一條沒有爭議、權屬問題的土地，去作為新的通路，讓該區內的建築皆可以臨路，進而使建築物可以依法進行更新。在分割時也不用全部分割清楚,可約定一定區域共有(例如:老厝大廳)，其它的區域則分割清楚，保持一定的彈性讓民眾能夠溝通協調。

鄉村更新輔導團可協助居民進行小面積共有土地之分割，並依比例原則預留 6 米或 8 米道路，然後由政府補助道路及排水溝之設計和施工，同時協助土地的鑑價和分配，在居民爭執不下時可以提出解決的方案，建議可以嘗試由政府主導做出成功案例，並找出相關的標準，再開放私人、建商申請辦理。

目前法院判決分割共有物，最後常常會回歸到協議分割，非常耗時耗力，除了建議未來應設立專業法庭外，也建議直接到地政機關進行調解分割。

(四)小結:

各界人士普遍認同鄉村區更新地區之共有土地整合之可行性，以及鄉村更新輔導團存在之必要性，並認為該團隊能促進共有土地進行整合，但其工作範圍及項目繁多，宜列出所有工作項目的優先順序。此外共有土地整合目前缺乏相關經費補助，需要增加誘因才能推行，例如降低負擔、補助道路及排水溝之設計和施工等，可以嘗試由政府先主導做出成功案例，並找出相關的標準供後續共有土地整合參考。

二、鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建

(一)地方意見領袖:

公共設施用地取得及興建應制定相關的規範，達一定面積之鄉村區可作的公共設施項目較多，如球場、市場等，需要的公共設施用地也較多；若是小的鄉村區，應以道路、排水溝等必要生活設施為主，以符合居民需求，避免建設太多不必要或同性質之公共設施，造成民眾土地權益受損及公有資源浪費。

目前很多鄉村區的公共設施都是私人土地提供無償使用，若地主能同意捐出土地作為公益使用，政府應該提供相關經費改善

該地的公共設施，並可考量當地產業及使用，設置如社區參訪、DIY 體驗、老人共餐的空間等。

(二)政府部門相關人員:

建議公共設施需求可以依面積分類，例如:1 公頃以下為道路、排水溝，1 至 3 公頃為道路、排水溝和公園等，確認有需求且鄰近週邊沒有同性質之公共設施後，才考慮推動鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建。

公共設施用地取得部分，若是以獎勵捐贈方式的進行，需要釐清獎勵的對象和方式，以免民眾產生誤會；若採用協議價購的方式，目前拆遷補償的費用都很高，且使用的估價方式不同，單價也會不一樣，進而影響民眾的意願；若想用土地徵收的方式，則因受限於經費及名義問題，非重大公共設施的話相當困難。

此外還會受到其它法條的限制，例如農發條例之每宗耕地最小面積門檻 0.25 公頃限制，使部分農地無法分割捐做公共設施用地，目前只能透過土地重劃的手段來達成。

若鄉村區更新輔導團能夠協助處理鄉村更新地區公共設施用地的問題，後續公共設施之規劃設計、工程費用或許可以從水土保持局的農再基金支應。

(三)業界人士:

公共設施的部分，應先做整區的通盤檢討，並讓當地居民參與討論，了解當地居民的願景和需求，避免同性質的公共設施重複設立，以及有價老舊建物保存活用，例如活動中心用舊的三合院重新整修替代等，將可以省下很多公共設施用地的需求。

此外也可以考量老人長照的相關設施，提供當地老人共餐、聚會，若相關設施足夠完善，並有工作機會的話，將能帶動人潮回流鄉村區。

最後將各種可能的公共設施改善方案讓居民選擇，並列出各方案之土地負擔讓居民討論，而公共設施之工程設計監造費及工程費可考慮由水保局來補助。

(四)小結:

鄉村更新地區的公共設施宜先做全區的通盤檢討，並與居民討論之後擬定方案，大面積鄉村更新地區才考量大型公共設施，

小面積則應以道路、排水溝等必要生活設施為主，閒置空間再利用為輔，以符合居民需求，避免建設太多不必要或同性質之公共設施，造成民眾土地權益受損及公有資源浪費。

公共設施用地取得的方式以土地重劃為較具區域完整性的方式，但需要整合居民意願，而獎勵捐贈、協議價購及土地徵收方式也皆有其必須面對的困難點，需要針對個案的情況去評估適用的方式。

公共設施可考量老人長照或當地產業、觀光的相關設施，保留一定彈性供居民評估選擇，並列出各設施之土地負擔讓居民討論，若居民能協調出公共設施用地，工程設計監造費及工程費可考慮由水保局之農再基金支應。

三、鄉村區更新地區老舊建築更新

(一)地方意見領袖:

鄉村區有部分居民沒有土地所有權，卻因早年口頭約定持有地上物，這些地上物若要拆遷或建物更新，應有相對應的配套或補償，才能說服民眾同意。

此外老人為目前鄉村區之主要居民，老舊建築物更新時應注意相關的設計和規劃，以免造成使用者的不便，若能讓老人持續居住在本地，並時常出來參與社區舉辦之活動，不論對老人本身或整個社區都是非常正面的事情。

(二)政府部門相關人員:

老舊建築更新分為幾個議題，第一個是鄉村區的居民不知道目前有哪些老建築更新的方式，故建議鄉村更新輔導團應要對更新區進行村里調查，並協助申請補助及宣導。

第二個議題是老舊建物不見得需要全部拆遷，若為具文化價值之老建物可以考慮整修活化，並提供容積獎勵轉移至鄰近鄉村更新區域，這部分需要另訂專篇或辦法來推動。

第三個議題是目前多是因公共設施的拆遷才有補償，鄉村區更新拆遷補償宜另訂相關辦法來配合，拆遷補償費用、重建或整修補助費用可考慮使用農村再生基金或成立鄉村更新專用基金。

(三)業界人士:

老舊建物更新部分，建議由政府各個相關部門如農委會、營建署等共同出資成立專用基金，專案補助有可能發展社區，但為了確保公平性和公益性，避免公眾的經費被私人使用，該補助建議是要償還的，可透過 0 利率、很長的還款時間或是調高地價稅、抵費地等多元且優惠方式償還。

此外也可以讓居民先行評估目前建物使用年限的平均值，並約定該年進行老舊建物更新處理，待約定的年限到期即依當初約定進行更新改建。

(四)小結:

老舊建築更新要推動的話，宜先進行全面的村里調查，保留具文化價值之老建物，嘗試整修活化並給予獎勵措施，若是需要更新的老舊建築則協助居民申請相關補助。

而鄉村區更新地區老舊建築更新宜另訂相關辦法來配合，拆遷補償費用、重建或整修補助費用可考慮使用農村再生基金或由政府各個相關部門如農委會、營建署等共同出資成立專用基金，並透過 0 利率、延長還款時間或是調高地價稅、抵費地等多元且優惠方式償還，以避免公眾的經費被私人濫用。

四、其它建議

(一)政府部門相關人員:

1. 以之前農村社區土地重劃及農村再生的經驗來看，最關鍵的問題就是民眾的意願以及資源的分配，務必要找到方法說服民眾並確保整個過程的公平性。
2. 若鄉村區周邊皆已辦理農地重劃，再辦理鄉村更新時應降低其負擔，並補助其公共設施費用，這部分一樣需要修法來調整。
3. 目前農村社區土地重劃負擔部分，農地的負擔至少要 40%可能太重，很多鄉村區並不需要這麼多公共設施，道路 6 公尺、8 公尺的限制對比當地人口減少的情形，似乎也能夠再放寬；另外要注意有些公共設施用地如汙水處理場預留地，因沒有

向縣市政府申請而閒置，反而成為當地的安全死角。

4. 之前辦理農村社區土地重劃之經驗，4 公尺道路可能會不夠，只要有人路邊停車就無法通行了，鄉村更新的機會非常難得，基於安全的考量，建議還是以 6 公尺、8 公尺道路為主，並向居民說明清楚利弊，例如多 1、2%的負擔，土地可以增值 10%、20%。
5. 共有土地的情形若太過複雜，且經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，可考慮以農村社區防災、防洪公園等具強烈公眾、公益性之目的，採區段徵收的方式推動鄉村更新。
6. 若以區段徵收的話，目前徵收的費用已接近或高於市價，故徵收費用昂貴，若要由地方政府推行還是必須要有利潤，像是取得一定面積之公有土地，才有機會；另一方面區段徵收通常面積範圍都大，發還比例又不高的話，容易造成居民反彈。
7. 建議可以整個鄉村區進行先期規劃後，部分地主意願整合完成，例如一公頃以下的小面積，就以道路和排水溝為主先做局部更新，完成後可作當地的範例，促進當地鄉村區更新意願的整合，並持續局部更新直至整個鄉村區完成更新。
8. 鄉村區做先期規劃評估需要多少公共設施用地負擔，依該負擔比例適度的擴大鄉村區，以利取得或增加公共設施用地，最後管制該鄉村區鄰近土地數年內不得再次變更，這需要另立相關法規來執行。
9. 建議區域的總體開發在前，農村再生跟隨其後，比較能正確的使用土地。
10. 鄉村區內之古蹟、神祇或歷史建築物及老樹等，宜先清查並評估解決方案，例如保留、整修或移植等，以確保當地文化風貌能夠保存。
11. 若採用被包夾或凹入之鄉村區土地及鄉村區邊緣畸零土地劃入鄉村區的方式，目前還缺乏一個開發的手段去處理後續的交換分合等地籍整理，以及相關的規劃策略執行方式，有待討論。

(二)業界人士:

1. 在做鄉村區更新規劃前，需要加入一個土地使用適宜性評估，調查地型、地貌是否有具代表性之文化特徵，以及調查環境敏感度，避免後續很多錯誤的決策，除了民眾意願這個主觀條件外，環境因素這個客觀條件也是很重要的。
2. 鄉村更新的經費可以參考農地重劃「抵費地」的機制，賣掉土地的錢為專款專用，可作為當地公共設施維護的經費來源，這部分應說明讓當地居民了解，該筆經費還是留在當地作為公共設施維護使用。
3. 建議可以建立住民參與及共識平台，並在鄉村更新施工期間建立居民參與的機制，例如僱工購料的機制，讓居民能夠擔任監工、或蓋自己的房子，以利提升居民參與的意願。
4. 鄉村更新中的道路的開闢需要謹慎的評估，因為會增加相關公共設施的維護管理費用

(三)小結:

鄉村區更新規劃前，建議加入一個土地使用適宜性評估，調查地形、地貌是否有具代表性之文化特徵，包含古蹟、神祇或歷史建築物及老樹等，以及環境敏感度等客觀條件，事先評估並擬定對策。

在規劃時需要注意民眾的意願以及資源的分配，務必要說服民眾並確保整個過程的公平性，再來是公共設施的部分要符合當地居民的需求，盡量避免閒置的情形。道路的開闢需要謹慎的評估，確定要開闢的話建議以 6 公尺、8 公尺道路為主，並向居民說明清楚利弊。此外農村再生計畫可以在規劃完成後協助公共設施之建設。

規劃完成後，有幾個方式可以推動，第一種是部分地主意願整合完成，例如一公頃以下的小面積，就以道路和排水溝為主先做局部更新，完成後可作當地的範例，促進當地鄉村區更新意願的整合，並持續局部更新直至整個鄉村區完成更新。第二種是以更新地區的公共設施投入比例來劃設非建地範圍，最後管制該鄉村區鄰近土地數年內不得再次變更。第三種是將被包夾或凹入之鄉村區土地及鄉村區邊緣畸零土地劃入鄉村區的方式，以增加公

共設施用地，此方式還需要研擬交換分合等地籍整理的方法。

鄉村更新的經費可以參考農地重劃「抵費地」的機制，賣掉土地的錢為專款專用，作為當地公共設施維護的經費來源。此外，也可考量建立住民參與及共識平台，並在鄉村更新施工期間建立居民參與的機制，例如僱工購料的機制，讓居民能夠擔任監工、或蓋自己的房子，以利提升居民參與的意願。

經過專家訪談並持續探討各項可能性後，本研究發現以被包夾或凹入之鄉村區土地及鄉村區邊緣畸零土地劃入鄉村區的方式來增加公共設施用地，是最有可能推行的方法。

第二節 第一次專家問卷

壹、專家問卷設計

第一次專家問卷內容及形式，主要內容以 106 年度「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」提出之「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」等三個面向為主，並透過深度訪談結果延伸發展出專家問卷之問項。詳細專家問卷內容請見附錄.5 專家問卷調查資料(P.附 5-1 至 P.附 5-5)，經內政部土地重劃工程處同意並備查(107 年 5 月 10 日地工鄉字第 1072400076 號)後，進行調查發送的動作。

貳、專家問卷調查對象

本研究專家問卷設計完成並經過內政部土地重劃工程處同意之後，將對熟悉鄉村更新法令、執行作業之政府部門、學界或業界之專家進行專家問卷調查，第一次專家問卷調查對象共有 12 人，分別為鄉村更新相關業界有 2 人、執行作業之政府部門 8 人及學術單位 2 人。此外，為求分析公平性及保障受訪者隱私，後續問卷分析以不記名方式呈現。

表 6-3 第一次專家問卷調查對象

專家條件	調查對象	人數
鄉村更新相關業界	1. 筑誠工程顧問股份有限公司王嘉禎技師 2. 峻超工程顧問有限公司吳榮珠都市計畫技師	2 位
執行作業之政府部門	1. 內政部地政司蕭輔導前司長 2. 桃園市政府地政局顏木生技士 3. 苗栗縣政府地政處胡巧倫專員 4. 台中市政府地政局徐仲宏股長 5. 台中市政府地政局徐詩怡科員 6. 南投縣政府埔里地政事務所盧政民主任 7. 彰化縣鹿港地政事務所陳易宏主任 8. 高雄市地政局土地開發處吳玉蓮科長	8 位
鄉村更新相關學界	1. 臺北大學都市計畫研究所葉佳宗助理教授 2. 國立嘉義大學景觀學系曾碩文助理教授	2 位

參、專家問卷結果分析

一、鄉村區更新輔導團之看法

(一)鄉村區更新輔導團成立之必要性

本項題目調查採李克特五點尺度量表，其中非常必要為 5 分、有必要為 4 分，依此類推最低分完全沒必要為 1 分。調查結果該項目的平均數為 4.50 分(標準差為 0.52)，顯示本次問卷調查中大部分的受訪者皆認同鄉村區更新輔導團有成立的必要性。

表 6-4 鄉村區更新輔導團成立之必要性

專家問卷第一部分第一題	平均數	標準差
您認為鄉村區更新輔導團是否有成立的必要性？	4.50	0.52

(二)鄉村區更新輔導團工作內容

鄉村區更新輔導團成立之主要目的為輔導民眾進行鄉村更新相關業務，如宣導、諮詢、規劃等皆是很重要之工作項目，礙於現實資源有限，故請受訪者以排序的方式列出所有工作項目的優先順序，以確定輔導團主要之服務項目。

專家問卷調查成果顯示，受訪者認為「鄉村區更新宣導(說明會、參訪)」為鄉村區更新輔導團最重要的工作項目(平均 2.17)，其次為「協助鄉村區更新規劃」(平均 2.58)及「駐點協助推動鄉村區更新」(平均 3.42)，皆為鄉村區更新輔導團重要的工作項目，第四為「鄉村區更新專業諮詢」(平均 3.73)，第五是「鄉村區更新相關法律諮詢」(平均 4.36)，而「鄉村區更新工程督導」及「鄉村區更新財務規劃」重要性最低(平均 5.91)。並有學術單位提出「了解鄉村區真實問題與需要」亦是該團隊最重要的工作之一。

表 6-5 鄉村區更新輔導團之工作內容排序表(重要性最高者填 1，依序排列)

項目 / 身分別	鄉村區更新宣導(說明會、參訪)	鄉村區更新專業諮詢	協助鄉村區更新規劃	鄉村區更新工程督導	鄉村區更新相關法律諮詢	鄉村區更新財務規劃	駐點協助推動鄉村區更新	其它
相關業者 A	1	5	4	6	3	7	2	-
相關業者 B	1	5	3	7	6	4	2	-
政府部門 A	1	5	2	6	3	7	4	-
政府部門 B	2	3	1	4	6	7	5	-
政府部門 C	5	4	3	6	2	7	1	-
政府部門 D	1	3	2	6	5	4	7	-
政府部門 E	1	2	5	7	4	6	3	-
政府部門 F	1	3	2	4	6	5	7	-
政府部門 G	2	5	3	7	4	6	1	-
政府部門 H	1	2	3	7	6	5	4	-
學術單位 A	4	-	2	-	-	-	3	1
學術單位 B	6	4	1	5	3	7	2	-
總合	26	41	31	65	48	65	41	-
平均	2.17	3.73	2.58	5.91	4.36	5.91	3.42	-

註：平均越低者，代表重要性越高。

二、土地及公共設施之看法

(一)整合土地所有權人意願之單位

本研究透過各界人士深度訪談中得知，整合土地所有權人意願為推動土地更新的關鍵因素，而負責整合的單位更是扮演關鍵的角色。調查結果可以發現以「土地所有權人代表」重要性最高(平均 2.00)，其次依序為「鄉村區更新輔導團」(平均 2.27)、「地方政府」(平均 3.00)、「地方意見領袖」(平均 3.17)和「建商」(平均 4.36)，顯示大部分的受訪者認為以「土地所有權人代表」和「鄉村區更新輔導團」來整合土地所有權人意願較為恰當。

表 6-6 整合土地所有權人意願之單位排序表(重要性最高者填 1，依序排列)

項目 / 身分別	鄉村區更新輔導團	地方意見領袖	土地所有權人代表	地方政府	建商	其它
相關業者 A	1	2	5	3	4	-
相關業者 B	2	4	3	1	5	-
政府部門 A	1	4	2	3	5	-
政府部門 B	3	4	1	2	5	-
政府部門 C	2	4	1	5	3	-
政府部門 D	4	2	1	5	3	-
政府部門 E	1	3	2	5	4	-
政府部門 F	5	1	2	3	4	-
政府部門 G	3	4	1	2	5	-
政府部門 H	1	3	2	4	5	-
學術單位 A	-	3	1	2	-	-
學術單位 B	2	4	3	1	5	-
總合	25	38	24	36	48	-
平均	2.27	3.17	2.00	3.00	4.36	-

註：平均越低者，代表重要性越高。

(二)加速整合土地所有權人意願之方法

調查結果以「規劃初步方案向居民溝通」(平均 2.17)重要性為最高，其次為「鄉村更新輔導團駐點」及「提供鄉村更新相關經費補助」(平均皆為 2.83)，後面依序為「辦理說明會」(平均 3.50)、「參訪已更新地區」(平均 3.67)、「提供居民參與機制，讓居民參與更新工程」(平均 5.17)及「海報、網站、短片宣導」(平均 6.00)，故初步可以先嘗試以「規劃初步方案向居民溝通」及「鄉村更新輔導團駐點」及「提供鄉村更新相關經費補助」此三種方法加速所有權人意願之整合。

表 6-7 加速整合土地所有權人意願之方法排序表(成效最高者填 1，依序排列)

項目 / 身分別	辦理說明會	鄉村更新輔導團駐點	參訪已更新地區	海報、網站、短片宣導	規劃初步方案向居民溝通	提供居民參與機制，讓居民參與更新工程	提供鄉村更新相關經費補助	其它
相關業者 A	6	5	4	3	1	7	2	-
相關業者 B	1	2	5	6	3	7	4	-
政府部門 A	4	1	2	7	3	5	6	-
政府部門 B	1	5	6	7	2	4	3	-
政府部門 C	4	1	6	7	3	5	2	-
政府部門 D	3	4	1	7	2	6	5	-
政府部門 E	1	2	3	5	4	7	6	-
政府部門 F	6	5	3	7	1	4	2	-
政府部門 G	5	3	6	7	2	4	1	-
政府部門 H	3	2	5	6	4	7	1	-
學術單位 A	2	-	-	3	-	1	-	-
學術單位 B	6	4	3	7	1	5	2	-
總合	42	34	44	72	26	62	34	-
平均	3.5	2.83	3.67	6.00	2.17	5.17	2.83	-

註：平均越低者，代表重要性越高。

(三)促進鄉村區土地與公共設施更新之補助

在促進鄉村區土地與公共設施更新的補助方面，以「先期規劃費用」重要性最高(平均 1.92)，其次為「地上物拆遷補償費用」(平均 3.09)，第三為「更新工程費用」(平均 3.64)，第四是「相關稅賦減免」(平均 4.09)，其餘依序為「工程設計費」(平均 4.18)、「相關法律、行政費用」(平均 5.00)和「測量及地籍整理費用」(平均 5.50)，故建議以「先期規劃費用」、「地上物拆遷補償費用」及「更新工程費用」為主要的重點補助方向。

表 6-8 促進鄉村區土地與公共設施更新之補助排序表(重要性最高者填 1，依序排列)

項目 / 身分別	測量及地籍整理費用	相關法律、行政費用	先期規劃費用	工程設計費	地上物拆遷補償費用	更新工程費用	相關稅賦減免	其它
相關業者 A	7	1	2	4	3	6	5	-
相關業者 B	7	6	1	5	2	3	4	-
政府部門 A	7	6	1	3	2	4	5	-
政府部門 B	6	7	3	4	2	1	5	-
政府部門 C	5	6	4	7	3	2	1	-
政府部門 D	5	7	1	2	4	3	6	-
政府部門 E	7	2	1	5	4	6	3	-
政府部門 F	6	7	1	4	5	3	2	-
政府部門 G	5	7	3	4	1	2	6	-
政府部門 H	5	1	2	3	6	4	7	-
學術單位 A	2	3	1	-	-	-	-	-
學術單位 B	4	7	3	5	2	6	1	-
總合	66	62	23	46	34	40	45	-
平均	5.50	5.00	1.92	4.18	3.09	3.64	4.09	-

註：平均越低者，代表重要性越高。

(四)小面積之鄉村更新之範圍

小面積之鄉村更新之用意在於加速鄉村區更新的速度，可能一個街區的土地所有人同意更新，即可申請辦理，根據專家問卷統計結果顯示，範圍「0.5-1.0 公頃」及「2.0-3.0 公頃」為最高(皆為 25%)，而「1.0-1.5 公頃」、「1.5-2.0 公頃」和「4.0-5.0 公頃」皆為 16.67%次之，初步可歸納 0.5 公頃以上、3 公頃以下為較恰當的範圍，實際推動上可能需要視個案情況而定。

表 6-9 小面積之鄉村更新之範圍表

第一次專家問卷第二部分第四題	次數
若以優先擇小面積之鄉村更新的方式,您認為面積在多大範圍最容易推動？	
0.5-1.0 公頃	3
1.0-1.5 公頃	2
1.5-2.0 公頃	2
2.0-3.0 公頃	3
3.0-4.0 公頃	0
4.0-5.0 公頃	2

(五)小面積鄉村更新範圍內之公共設施種類

延續小面積鄉村更新的議題，大多數的受訪者認為「道路」(平均 1.18)是小面積鄉村更新範圍內最重要的公共設施，其次為「排水溝」(平均 1.92)，並與其他公共設施有不少的差距，顯示在推動這些小面積鄉村更新時，應以「道路」和「排水溝」為重點推動更新。

表 6-10 小面積鄉村更新範圍內公共設施排序表(重要性最高者填 1，依序排列)

項目 / 身分別	道路	排水溝	公園	廣場	活動中心	汙水處理設施	球場	其它
相關業者 A	1	2	3	6	4	7	5	-
相關業者 B	1	2	6	5	3	4	7	-
政府部門 A	1	2	5	4	3	7	6	-
政府部門 B	1	2	3	6	5	4	7	-
政府部門 C	2	1	3	4	5	7	6	-
政府部門 D	2	1	6	4	5	3	7	-
政府部門 E	1	2	3	4	6	7	5	-
政府部門 F	1	3	6	4	7	2	5	-
政府部門 G	1	2	6	3	5	4	7	-
政府部門 H	1	2	3	4	5	7	6	-
學術單位 A	-	2	3	-	-	1	-	-
學術單位 B	1	2	5	4	7	3	6	-
總合	13	23	52	48	55	56	67	-
平均	1.18	1.92	4.33	4.36	5.00	4.67	6.09	-

註：平均越低者，代表重要性越高。

(六)易受災區以區段徵收推動鄉村更新之可行性

本項題目採李克特五點尺度量表，其中非常同意為5分、同意為4分，依此類推最低分非常不同意為1分。調查結果該項目的平均數為 3.58 分(標準差為 0.79)，顯示本次問卷調查中的受訪者有傾向「同意」的狀況，但仍有一定的疑慮。

表 6-11 易受災區以區段徵收推動鄉村更新之可行性

專家問卷第二部分第六題	平均數	標準差
若部分鄉村區經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，您是否同意以「農村社區防災」為目的，採「區段徵收」之方式推動該區之鄉村更新?	3.58	0.79

三、老舊建物拆遷補償之討論

(一)老舊建物拆遷之補償

本項題目一樣採李克特五點尺度量表，其中非常同意為 5 分、同意為 4 分，依此類推最低分非常不同意為 1 分。調查結果該項目的平均數為 4.00 分(標準差為 0.85)，顯示本次問卷調查中多數的受訪者「同意」應該提供補助給鄉村區更新地區之老舊建物拆遷。

表 6-12 老舊建物拆遷之補償

專家問卷第三部分第一題	平均數	標準差
若辦理鄉村區更新，您是否認為應該提供補助推動該土地上之老舊建物拆遷?	4.00	0.85

(二)老舊建物拆遷補助經費主要來源

延續老舊建物拆遷補償的議題，大多數的受訪者認為補助經費主要來源是「農村再生基金」(平均 1.45)，其次為「成立鄉村更新專用基金」(平均 2.00)和「內政部編列預算」(平均 2.58)，顯示在提供補助給鄉村區更新地區老舊建物拆遷時，應以「農村再生基金」和「成立鄉村更新專用基金」為主要補助來源，但目前農村再生條例、農村社區個別宅院整建補助辦法，均未將拆遷補償費用納入農村再生基金用途，尚有討論的空間。

表 6-13 老舊建物拆遷補助經費主要來源表(重要性最高者填 1，依序排列)

項目 / 身分別	內政部編列預算	地方政府編列預算	農村再生基金	成立鄉村更新專用基金	其它
相關業者 A	3	4	2	1	-
相關業者 B	3	4	1	2	-
政府部門 A	1	-	-	-	-
政府部門 B	3	4	2	1	-
政府部門 C	3	4	1	2	-
政府部門 D	3	4	1	2	-
政府部門 E	2	4	1	3	-
政府部門 F	3	4	2	1	-
政府部門 G	3	4	2	1	-
政府部門 H	1	4	2	3	-
學術單位 A	4	2	1	3	-
學術單位 B	2	4	1	3	-
總合	31	42	16	22	-
平均	2.58	3.82	1.45	2.00	-

註：平均越低者，代表重要性越高。

肆、第一次專家問卷調查小結

本次專家問卷調查結果顯示，大部分的專家學者皆認同鄉村區更新輔導團有成立的必要性，該團隊主要工作項目為鄉村區更新宣導、協助鄉村區更新規劃和駐點協助推動鄉村區更新，並應了解鄉村區個案中真實問題與需要，同時透過規劃初步方案與居民溝通、駐點、提供鄉村更新相關經費補助等方式來協助整合土地所有權人意願，以達到促進鄉村區更新之目的。

專家亦認為政府單位也應該提供先期規劃、地上物拆遷補償費用、更新工程費用等補助，以及透過農村再生基金或成立鄉村更新專用基金等方式，提供鄉村區更新地區之老舊建物拆遷補助。

若想以小面積之鄉村更新，該面積應在 0.5 公頃以上、3 公頃以下

為較恰當的範圍，實際推動上可能需要視個案情況而定，而該範圍內應以道路和排水溝為重點推動更新。此外，以農村社區防災為目的，採區段徵收之方式推動鄉村更新雖有一定的可能性，但仍需要更加謹慎的評估和探討。

第三節 第二次專家問卷

壹、專家問卷設計

第二次專家問卷內容及形式，主要內容以鄉村區土地現況實務模擬演練成果為基礎，比較農村社區土地重劃及本研究提出的鄉村更新之創新機制財務狀況及負擔，並比較說明現行調整產權之手段與鄉村更新之創新機制的異同，最後以問項的方式詢問專家學者對於本研究提出鄉村更新之創新機制的意見。詳細專家問卷內容請見附錄.5 專家問卷調查資料(P.附 5-42 至 P.附 5-52)。

貳、專家問卷調查對象

本研究專家問卷對熟悉鄉村更新法令、執行作業之政府部門、學界或業界之專家進行專家問卷調查，第二次專家問卷調查對象共有 12 人，分別為鄉村更新相關業界有 2 人、執行作業之政府部門 5 人及學術單位 5 人。此外，為求分析公平性及保障受訪者隱私，後續問卷分析以不記名方式呈現。

表 6-14 第二次專家問卷調查對象

專家條件	調查對象	人數
鄉村更新相關業界	1. 戴宏一建築師事務所戴宏一建築師 2. 興利工程顧問股份有限公司莊慶豐經理	2 位
執行作業之政府部門	1. 彰化地政事務所地用課白娟華課長 2. 內政部地政司土地重劃科塗瑤清視察 3. 嘉義縣政府地處潘永豐科長 4. 苗栗縣政府地政處胡巧倫專員 5. 雲林縣政府地政處重劃科羅萬錦科長	5 位
鄉村更新相關學界	1. 嘉南藥理科技大學觀光事業管理系洪于婷副教授 2. 嘉南藥理科技大學休閒保健管理系張曜麟助理教授 3. 國立中興大學景觀與遊憩學程李盈潔助理教授 4. 國立嘉義大學景觀學系周士雄副教授 5. 嶺東科技大學觀光與休閒管理系謝琦強助理教授	5 位

參、專家問卷結果分析

一、地用部份

(一)鄉村更新之創新機制之不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則

鄉村更新之創新機制更新範圍會影響後續公共設施比例、建地擴增面積、用地負擔及鄉村更新費用的計算等等，故需要謹慎的建立劃定原則。第一個方案是以省政府時代劃定原則[1]為主進行調整，使其符合本研究提出之創新機制，特色是條件較為寬鬆，有較多的彈性空間；第二個方案是以現行之調整原則[2]，但是刪除了面積的限制，並加入其他情況之條件，在嚴謹的條件下增加彈性的討論空間。

根據專家問卷統計結果顯示，贊同「第一方案」僅有 16.7%，而贊同「第二方案」的比例較高(83.3%)，故「第二方案」之條件可能較為適合鄉村更新之創新機制，其條件如下:

1. 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。

2. 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

3. 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。

4. 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。

5. 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

另有專家學者建議:「因應國土計畫法之規劃，後續鄉村區之定義應給予清楚界定。」本研究已納入第七章中討論，詳請見該章。

[1] 台灣省非都市土地使用分區及用地檢討作業要點第 3 條第 5 項第 2 款

[2] 非都市土地使用管制規則第 35-1 條

表 6-15 鄉村更新之創新機制之不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則

第二次專家問卷地用部份第一題 依上述所提之鄉村更新之創新機制，您認為不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則應該為何?	次數
第一方案（以省政府時代劃定原則為主，條件較為寬鬆） (1) 鄉村區或預定劃為鄉村區之外圍，有鐵路、道路、河流、水溝或高差等明顯界線，在地形、地勢上與外圍其他分區土地隔絕，且其劃入足以促進鄉村區整體發展者。 (2) 鄉村區或預定劃為鄉村區邊緣之畸零土地，劃入鄉村區能促進鄉村區之完整者。 (3) 凹入鄉村區土地，三面連接鄉村區，其劃入足以促進鄉村區之完整發展者。 (4) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。	2
第二方案（以現行之調整原則，然刪除面積之限制，並加入其他情況之條件） (1) 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。 (2) 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。 (3) 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。 (4) 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。 (5) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。	10
其它建議方案	0

(二)以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因

鄉村更新之創新機制的其中一項重要核心觀點，即是以鼓勵的方式促使土地所有權人自發性整合分割共有產權，為了的達到鼓勵的作用，以政府單位之預算興闢公共設施作為誘因，其計算的方式經過實務模擬演練試算後確認為「當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額」並以此做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準。

有超過半數專家學者「同意」(58.3%)政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準，「不同意」的部分佔 25%，「其他」則是 16.7%，分別為「應以建地、非建地均價估算」和「再增建地補償金、拆遷補償金等經費」。此外，多位專家學者建議如下:

1. 為避免政府預算重複投入，是否盤點如農業輔助項目，一併投入以降低重劃負擔。

2. 按照問卷第一部分之模擬演練，若僅用非建築用地之市價為計算基準，可能導致更新費用之低估，建議至少應以建地、非建地均價估算。

3. 按前述，更新經費含工程建設費用及建地補償金，其中工程費主要含材料、人工及廠商利潤，與土地價格係不同屬性，故不宜以非建地市價計算土地價格替代。

4. 應以臨近已興闢之建築用地之市值最高價納入計算

顯示「政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準」，雖獲過半數專家學者同意，但仍有討論的空間。

表 6-16 以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因

(三) 許可方式

第二次專家問卷地用部份第二題 政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準。	次數
同意	7
不同意	3
其它: **(1)應以建地、非建地均價估算** **(2)再增建地補償金、拆遷補償金等經費**	2

因未來將以使用編定變更之許可取代開發審議之使用分區變更許可，為配合未來國土計畫法施行的相關規範，本研究透過實務模擬演練成果擬定了鄉村更新之創新機制的使用編定變更之許可條件，分別為「總面積之限定和建築用地面積之限定」、「公共設施面積之限定」及「公共設施之捐贈」，相關條件也符合現行非都市土地開發審議作業規範，亦即是在區域計畫仍有效的期間依然可行(111 年 5 月 1 日前)。

專家問卷統計結果顯示，第一項「總面積之限定和建築用地面積之限定」主要為低於現行非都市土地開發審議作業規範之門

檻規定，而規定「以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%」獲超過半數專家學者「同意」(58.3%)，「不同意」則佔 41.7%，並有專家學者建議如下:

1. 總面積限定有其必要性，然而在規定上，或可考慮直接以「不超過可建築用地面積之比例」來規定，主要是考量鄉村區公共設施主要仍是支援因建地衍生的必要性。規定變更面積總量有可能限制了較大鄉村區的更新機會，降低參與意願。可以理解理由中所述的低於非都審議規範門檻，但是若已確定不適用開發審議的分區變更許可，是否可積極回應更新的需要性來做考量。

2. 現有鄉村區範圍大小不一，鄉村更新首重開發之必要性，宜視實際需要訂範圍，為免浮濫變更農地，只要訂下更新範圍內原建地面積下限為 70%，即可有效限制鄉村區範圍倍數擴大問題，故第（1）項不同意只限 5 公頃，但同意原建地 70%之限制。

顯示規定中「以不超過 5 公頃為原則」部份在專家學者的建議下尚有需要討論的空間。

第二項「公共設施面積之限定」為形塑一定水準的生活品質環境而規定「不得低於 16%」，獲得多數專家學者同意(75%)，不同意比例佔 25%，顯示其規定內容獲多數專家學者認同。

第三項「公共設施之捐贈」主要為以政府預算換得公共設施用地之產權，故規定「在公共設施興闢完成經勘驗合格後，其用地及設施之所有權即移轉給地方政府。」也獲得多數專家學者同意(75%)，不同意比例則佔 25%，顯示其規定內容一樣獲多數專家學者認同。此外，本題項有專家學者建議如下:

1. 各項需求是否應回歸規劃面與社區未來發展方向。

2. 原環境係因政府財務影響市場需求，現政府財務分配不均，鄉村用地應無需求。

表 6-17 採用使用編定變更之許可條件

	條件	規定	理由	次數	
(1)	總面積之限定和建築用地面積之限定	以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%	為低於現行”非都市土地開發審議作業規範”之門檻	同意	7
				不同意	5
(2)	公共設施面積之限定	不得低於 16%	以形塑一定水準的生活品質環境	同意	9
				不同意	3
(3)	公共設施之捐贈	在公共設施興闢完成經勘驗合格後，其用地及設施之所有權即移轉給地方政府。	以政府預算換得	同意	9
				不同意	3

二、地權部分

(一)代辦自發性整合分割共有產權之土地交換分合的單位

鄉村更新之創新機制在地權處理執行階段，需要有一單位協助土地所有權人代辦自發性整合分割共有產權之土地交換分合，經過專家問卷調查結果顯示，超過半數專家學者認為應由「政府」(58.3%)協助代辦，部分專家學者認為可由「政府及建設公司」(25%)代辦，並有 16.7%的專家學者選擇「其他」，分別為「政府、建設公司、地政士」和「政府及專業公司(如:測量專業公司等)」。此外專家學者還建議如下:

1. 預期地價漲幅不高的情況下，是否具有吸引建商之誘因，值得考慮。
2. 仍以具公信力、非營利機構為佳，如第三部門。
3. 共有產權之分割，宜分「持分共有」及「公同共有」兩種討論；持分共有，只有分配位置之協調，政府或建設公司皆可於分配圖上做面積與街廓位置之試配；公同共有，涉共有人之間係「按應繼分計算持分」或「採協議分割繼承」之不同做法，亦有「祭祀公業土地」，其由辦理繼承登記較有經驗之地政士協助較妥，有了協議出來的持分，就回歸到持分共有

只有配地位置問題。

4. 可透過業界地政專業(如仲介、測量、估價師)

顯示代辦自發性整合分割共有產權之土地交換分合宜以政府為主，可依案件條件的不同(如:持分共有、公同共有)配合其他單位(如: 建設公司、地政士、仲介、測量、估價師、第三部門等)執行代辦之作業。

表 6-18 代辦自發性整合分割共有產權之土地交換分合的單位

第二次專家問卷地權部份第一題 您認為鼓勵自發性整合分割共有產權之土地交換分合應由何者來代辦:	次數
政府	7
建設公司	0
政府及建設公司	3
其它: **(1)政府、建設公司、地政士** **(2)政府及專業公司(如:測量專業公司等)**	2

(二)產權變更方式

鄉村更新之創新機制在處理鄉村區公共設施用地之產權時，主要以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費去進行交換，以確保公共設施建設完成後的營運(使用)及維護管理。根據專家問卷調查結果，獲得多數專家學者同意(75%)，不同意比例佔 25%，顯示該產權變更方式獲多數專家學者認同。此外專家學者建議如下:

1. 惟交換之比例應考量民眾之負擔，尤其農村人民所得與市區所得有差異。

2. 應選取有發展必要之鄉村區，才投入政府經費，以避免浪費。

表 6-19 產權變更方式

第二次專家問卷地權部份第二題	次數
以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。	
同意	9
不同意	3

(三)土地所有權人同意比例

鄉村區更新創新機制在共有土地部分屬處分行為，土地所有權人同意比例依目前現行土地法規(民法第 819 條[3]及第 824[4]條)，應經全體共有人同意始能處分，並不適用土地法第三十四條之一，也就需鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意才能推行。專家問卷調查結果顯示，認同此比例的專家學者僅有 25%，多達 75%的專家學者不認同。而專家學者建議如下:

1. 為增加更新的機會，可以考慮有條件放寬同意比例的情形，例如共同持有人出現死亡、失聯、移民等情況而造成難以達成百分之一百同意。做法上，可考慮直接降低門檻、訂定除外條款、研擬「等同或強制同意」條件或措施等。
2. 立意因是涉及產權交換為避免爭議，但 100%同意恐窒礙難行，例：如何徵得未辦繼承土地(很常見)之同意?故搭配限定由政府辦理，應可降低爭議，但仍有可行性
3. 同意比例 100%難以達成，應較農村社區土地重劃提高同意

[3] 民法第 819 條:各共有人，得自由處分其應有部分。共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。

[4] 民法第 824 條:共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。
以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。
共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。
變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。

比例，如 80%~90%之間

4. 為不可行方案(現使用人影響、租約限制)

可見「鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意」在執行上有其重大困難之處，後續相關法規研擬時需要特別處理這一部分，使其可以被執行。

表 6-20 土地所有權人同意比例

第二次專家問卷地權部份第三題	次數
鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意。	
同意	3
不同意	9

三、主管單位與法規體系

(一) 鄉村更新之主管單位與法規體系

鄉村更新之創新機制為本研究提出之新概念，有別於既有之機制與法規，為使鄉村更新創新機制仍夠被確立及執行，在訂立新法之前需要先確認其主管單位與法規體系。

有半數(50%)的專家學者認為鄉村更新之創新機制的主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」，於其子法「辦理農村再生相關公共設施作業處理原則」加入鄉村更新創新機制之內容，並有部分專家學者在填寫過程中，認為子法位階太低，可以再往上拉高層級。另一方面，有 33.3%專家學者則認為鄉村更新之創新機制的主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」，於平均地權條例第四章土地使用之規定中，新增鄉村更新創新機制之內容。此外，有 16.7%的專家學者認為「在現有機制鬆綁相關要求項目或門檻，並增加經費投入與誘因。」，或依現實環境、時空背景以及現用地使用已超限使用的狀況，宜「另立新法」。

表 6-21 鄉村更新之主管單位與法規體系

第二次專家問卷主管單位與法規體系部份第一題	次數
上述鄉村區更新創新機制之主管單位與法規體系，宜為下列何種方案？	
主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」，於其子法「辦理農村再生相關公共設施作業處理原則」加入鄉村更新創新機制之內容	6
主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」，於平均地權條例第四章土地使用之規定中，新增鄉村更新創新機制之內容。	4
其它建議方案: **(1)另立新法** **A. 依現實環境、時空背景** **B. 現用地使用已超限使用** **(2)在現有機制鬆綁相關要求項目或門檻，並增加經費投入與誘因。**	2

肆、第二次專家問卷調查小結

本次專家問卷調查結果顯示，在地用部分，多數的專家學者皆認同鄉村更新之創新機制之不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則，採用第二方案，即是以現行之調整原則，然刪除了面積的限制，並加入其他情況之條件。可用政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因，其金額的計算可考量使用「當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額」為基礎再予以調整，因金額計算的方式牽涉廣泛，此計算方式雖獲過半數專家學者同意，仍有詳細討論的空間。許可方式部分，「總面積以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%」條件原則上可行，惟總面積部分可再作討論。而「公共設施面積不得低於 16%」及「公共設施用地及設施之所有權即移轉給地方政府。」則皆獲多數專家學者認同。

地權部分，代辦自發性整合分割共有產權之土地交換分合的單位宜以政府為主，可依案件條件的不同(如:持分共有、公同共有)配合其他單位(如: 建設公司、地政士、仲介、測量、估價師、第三部門等)執行代辦之作業。產權變更的方式，則採興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。惟土地所有權人同意比例部分，有多數專家學者不建議採用鄉村區更新範圍內

之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意的比例，後續相關法規研擬時需要特別處理這一部分。

最後鄉村更新之創新機制的主管單位與法規體系部分，有半數的專家學者認為主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」。另一方面，有 33.3%專家學者則認為鄉村更新之創新機制的主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」。此外也有部分專家學者認為「在現有機制鬆綁相關要求項目或門檻，並增加經費投入與誘因」或「另立新法」。

第四節 專家座談會

本計畫為能提出國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案，並研擬鄉村更新政策推動方案，除土地現況實務模擬演練作業及訪談、問卷之外，另辦理鄉村區更新專家一場，透過專家學者、政府部門之專業意見給予本研究專業實務之建議，共同研議鄉村更新法制及執行機制、法令研修建議及鄉村更新政策推動方案，使研究成果更為詳盡周全。

壹、邀請專家學者及相關機關(單位)：

一、國立嘉義大學景觀學系周副教授士雄
二、國立政治大學地政學系戴助理教授秀雄
三、嶺東科技大學觀光與休閒管理系謝助理教授琦強
四、峻超工程顧問有限公司吳技師榮珠
五、內政部地政司蕭前司長輔導
六、內政部營建署城鄉分署簡任正工程司兼國土規劃小組王組長文林
七、內政部地政司地籍科
八、內政部地政司土地重劃科
九、內政部地政司土地登記科
十、內政部地政司土地使用編定管制科
十一、 行政院農業委員會農村再生辦公室蔡執行秘書巧蓮
十二、 行政院農業委員會企劃組農地利用科王科長玉真
十三、 行政院農業委員會水土保持局農村規劃科陳科長明賢
十四、 臺中市雅潭地政事務所唐主任仁棣
十五、 桃園市政府地政局
十六、 臺中市政府地政局
十七、 臺南市政府地政局
十八、 高雄市政府地政局
十九、 宜蘭縣政府
二十、 新竹縣政府
二十一、 苗栗縣政府
二十二、 彰化縣政府
二十三、 南投縣政府
二十四、 雲林縣政府
二十五、 嘉義縣政府
二十六、 屏東縣政府

貳、時間與地點：

一、時間：107 年 9 月 14 日(五)下午 2 至 5 時

二、地點：內政部土地重劃工程處四樓會議室（臺中市南屯區黎明路二段 503 號 4 樓)。

參、主辦機關：國立中興大學

肆、指導機關：內政部土地重劃工程處

伍、議程：

表 6-22 專家座談會議程

時間	議程內容	主持人
13：50～14：00	報到	內政部土地重劃工程處副處長林慶玲及國立中興大學吳振發教授共同主持
14：00～14：10	長官致詞	
14：10～14：30	計畫內容說明	
14：30～16：30	1.土地現況實務模擬演練作業 2.鄉村更新法制及執行機制初探 3.綜合討論	
16：30～17：00	專家問卷填寫	
17：00	散會	

陸、會議結論

一、重新檢視委託辦理事項，第二點「國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較」(已補充至第三章)，及第三點「鄉村更新案例蒐集與實務作業之研析」(已補充至第五章)

二、建議參考 107 年 4 月 30 日公告之國土計畫的「國土功能分區及其分類之土地使用指導事項」部分(已補充至第三章)。

三、國土能分區分類公告實施後，直轄市、縣(市)國土計畫應循序辦理轄內各鄉、鎮、市、區的鄉村地區整體規劃作業，透過整體規劃提出須更新改善的鄉村區及其所需適度擴大的範圍，於納入縣市國土計畫後，即可適度變更(擴大)。

四、關於「鄉村更新法制面」，因鄉村地區長期趨勢仍大多為人口外流，建議除考量由地價上漲以增加重劃誘因等因素外，建議另可探討如何藉由政府公共資源及服務之投入，以達成鄉村整體環境更新及改善之最大效益。為達成此目的，本研究才提出「鄉村更新創新機制」，使弱勢或無法擴大之鄉村區也能推動更新。

五、鄉村更新創新機制因牽涉人民財產權利義務，有專業性及公共性，建議由政府主導土地交換分合；土地所有權人同意比例部分，土

地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意在實務上極為困難，建議降低門檻；公共設施比例則建議不要設置，並考量農再設施作為公共設施，還有鄰近的公共設施建議也一併納入考量，避免資源浪費；最後主管單位與法規體系部分，宜以法律訂之，而非放置於子法當中。鄉村更新創新機制的可行性模擬請見第五章，具體內容請見第七章。

六、另一方面，農村社區土地重劃方式可以探討，如更新的部分增加一個章節，不擴大的情形給予更新獎勵，降低負擔並提高補助，或是純粹的地籍整理等。詳細的可行性模擬請見第五章，探討部分請見第七章。

第五節 專家學者及各界人士意見分析

壹、鄉村區範圍調整

透過訪談、問卷調查及先前研究得知，鄉村區多有破碎零散或邊緣畸零不整、凹地等問題，一個農村社區並非完整的非都市土地之鄉村區，經常交錯特定農業區、一般農業區等區域，故建議嘗試推動小幅度納入包夾地(凹地)或四周畸零土地，使鄉村區完整性提高，並藉由土地交換分合取得公共設施用地，興建必要公共設施如道路和排水溝等，達到鄉村更新之目的，使農村社區生活環境水準能夠提高。

若採用被包夾或凹入之鄉村區土地及鄉村區邊緣畸零土地劃入鄉村區的方式更新鄉村區，須從土地使用規劃與管制的規定，先放寬公共設施用地面積之規定。

貳、小面積局部更新

鄉村區在推動更新的時候，建議可以先完成全區的先期規劃，再以小面積分區單元推動更新，部分地主願意整合完成的就先作，以更新道路和排水溝等必要公共設施為主，完成後可作當地的範例，促進當地鄉村區更新意願的整合，並持續局部更新直至整個鄉村區完成更新。

根據專家問卷歸納結果，小面積局部更新的範圍以 0.5 公頃以上、3 公頃以下為較恰當的範圍，並以道路和排水溝為重點推動更新，實際推動上可能需要視個案情況而定。

參、老舊建物更新改建

一、更新區域村里調查

依據訪談及專家問卷的調查結果，推動鄉村更新區域宜先進行全面的村里調查，保留具文化價值之老建物，嘗試整修活化並給予獎勵措施，有需求更新的老舊建築，才協助居民申請相關補助，以避免資源的浪費。

二、老舊建物拆遷補助經費

依據訪談及專家問卷的調查結果，大多數受訪者認為應該提供補助給鄉村區更新地區之老舊建物拆遷，並認為該經費來源為農村再生基金或成立鄉村更新專用基金，同時為了避免公眾的經費被私人濫用，建議透過 0 利率、延長還款時間或是調高地價稅、抵費地等多元且優惠方式償還。

其中農村再生基金受限於農村再生條例、農村社區個別宅院整建補助辦法等，目前不能作為拆遷補償費用途，建議後續可以探討相關法規限制。

三、鄉村區更新輔導團協助推動鄉村區共有土地整合

依 106 年度研究發現，鄉村區內 6 人以上共有土地的面積比例為 23.4%，約佔所有鄉村區土地的四分之一，顯示全國鄉村區土地產權複雜，共有土地的情形相當多，嚴重的阻礙了鄉村區的發展，且這個情形會隨著時間的推移越來越嚴重，越來越難以處理。

本次 107 年研究透過訪談及問卷調查得知，多數共有土地所有權人都想要分割，民眾普遍想要有自己的土地，或希望能停止數十年來的共有土地糾紛，但礙於共有人意見整合、對土地分割的概念不清楚而產生誤會、共有人四散各處等問題，需要有專業的團隊協助鄉村區居民帶頭處理共有土地，以說明會、參訪或駐點方式推動鄉村區更新宣導，並進行鄉村區更新規劃等工作，以促進鄉村區之共有土地整合及更新。

簡言之，建議成立鄉村區更新輔導團，並需要訂立相關的準則或計畫，以確保其人員組成、行政費用等。另一方面，共有土地整合雖有法規限制少、規劃協調靈活、程序簡單、公共設施較少等優點，但

缺點為沒有相關經費補助，需要增加誘因才能推行，這部分需要研擬相關的補助計畫、協請建商來協助整合，並建議應擬定相關標準的作業流程及制度。若有急迫更新必要，再考量由政府直接介入強迫更新。

四、鄉村更新之創新機制

本研究提出之鄉村更新之創新機制，經過專家座談會與專家問卷調查之後，部分內容已有雛型，如鄉村更新之創新機制之不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則採現行規範去調整，然刪除了面積的限制，並加入其他情況之條件。至於使用許可方式，可設定「總面積以不超過 5 公頃為原則，且原建築用地應超過 70%」、「公共設施用地面積不得低於 16%」、「公共設施用地及設施之所有權即移轉給地方政府」等條件，並採用政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因，在評估公共設施項目時一併納入周圍鄉村區的公共設施及農再設施，以避免資源重複投入造成浪費。

地權部分因牽涉人民財產權利義務，代辦自發性整合分割共有產權之土地交換分合的單位宜以政府為主，可依案件條件的不同(如:持分共有、公同共有)配合其他單位(如: 建設公司、地政士、仲介、測量、估價師、第三部門等)執行代辦之作業。產權變更的方式，則採興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。惟土地所有權人同意比例部分，鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意的比例在執行上有極大的困難，需要下修相關的規定。

主管單位與法規體系部分，宜以法律訂之，而非放置於子法當中，以「農村再生條例」為第一考量，其次為「平均地權條例」，並可考量另立新法。

第七章 國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案

綜合前面章節之分析，本研究已充分掌握現行鄉村更新之困境，並透過案例之模擬操作來架構鄉村更新的機制。本章首先歸納分析現行架構下，以農村社區土地重劃辦理鄉村更新之課題並提出建議；再配合國土計畫架構，提出鄉村更新的政策推動方案及新法令研(修)訂總結方案。

第一節　現行農村社區土地重劃辦理鄉村更新之課題

本節從四個面向說明現行農村社區土地重劃所面臨課題，並提出建議，說明如下：

壹、法制面

一、「農村社區土地重劃條例」第十一條對於重劃前建築用地外之土地負擔之法令限制。

依據農村社區土地重劃條例第十一條，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；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。

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。前二項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。

依前項規定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百分之三十五為限。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，應提供負擔至少百分之四十土地，其超過依前項折價抵付共同負擔土地部分，準用第二十九條規定處理。

土地所有權人除了上述規定之負擔之外，尚需加上農村社區土地重劃係以抵費地方式取得公共設施用地及拆遷補償費與貸款利息等重劃費用，雖然政府持續補貼重劃工程費，然自歷年執行成果之平均負擔比率觀之，重劃公共設施用地負擔大多達30%以上，而且非建地(農地)負擔超過40%，導致土地所有權人參與農村社區土地重劃的意願降低。

前述說明皆顯示過高的重劃負擔，造成土地所有權人參與農村社區土地重劃的意願日趨低落，故本研究**認為目前法令之限制將直接影響重劃前非建地者（農地）之參與重劃之意願，建議本條例適度放寬以減輕非建地者負擔。**

二、農村社區土地重劃受限於農村再生範圍

「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」第2點明訂辦理農村社區土地重劃之區位，須位於已核定農村再生計畫範圍內之地區；又非都市土地開發審議作業規範第十三編(農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃)第一點：本專編適用之農村社區土地重劃案，以位於已核定農村再生計畫範圍內為限。

農村再生政策中的培根計畫以關懷、進階、核心、再生之歷程，凝聚社區的共識並增加民眾參與社區各項活動之意願，以擬定農村再生計畫及年度執行計畫，為與土地所有權人有效地達成共識，乃建議辦理農村社區土地重劃須位於已核定農村再生計畫範圍內之地區。此規定立意良善，惟明顯限制部份亟待更新，卻尚未辦理農村再生之農村社區之時程，且有疊床架屋之虞(詳見程序面第二點）。

爰此，本研究認為後續辦理農村社區土地重劃若能跳脫「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」所訂之法令限制或於「農村社區土地重劃條例」增訂補充條文，始能稍微解除目前法令所遇之困境。

貳、程序面

一、非都市土地開發審議過程冗長、意見整合較不易，影響更新進度

依現行農村社區土地重劃辦理流程，前期作業包含重劃範圍初勘及複勘外，需辦理先期規劃作業，舉辦多場居民說明會及參訪，時間至少需 8-10 個月。若重劃範圍內納入之農牧用地大於一公頃則需依非都市土地使用管制規則第 11 條，申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區之規定，依「非都市土地開發審議作業規範」檢送開發計畫書送審，進行土地開發許可審議或需併行水土保持及環境影響評估審查，土地開發許可的需求者、規劃者及審核者對同一地區的看法經常有很大的差異，一來一往之間耗費了很多時間成本，造成整個審議時間拉長、延宕鄉村區更新時程、無法彰顯政府辦理效率。

爰此，本研究認為鄉村更新時程如能縮短，應能及早解決鄉村區現存公共設施缺乏、共有產權之問題，提昇居民生活環境品質、有效彰顯鄉村更新成效。而更新時程縮短，應可從減去「分區變更」之步驟思考，若辦理範圍內僅以不擴大鄉村區既有土地，僅調整鄉村區邊界範圍，納入凹地、包夾地等區域，並將納入農地面積控制於 1 公頃之內，可能就可以免去分區變更之冗長程序、加速更新效率。

二、「農村社區土地重劃」與「農村再生」辦理程序問題

截至 107 年 10 月 5 日為止，核定為農村再生計畫之社區數約為 790 個，依 106 年研究成果顯示全國鄉村區約有 3,481 處，或是依定義的不同甚至達 4,516 處，顯示已核定為農村再生社區之比例明顯少於 1/5，意即可能有適合土地重劃之地區卻未通過農村再生計畫。其次，已核定為農村再生計畫之社區幾乎皆建設了農村再生設施，之後再辦理農村社區土地重劃，似不符合規劃程序。

本研究所進行之專家學者訪談結果即提出農村社區土地重劃與農村再生計畫脫鉤的意見，或反過來要求欲辦理農村社區土地重劃的地區同步參與農村再生計畫。

爰此，本研究建議如果修訂法令困難性較高，亦可**在辦理程序上建議直轄市、縣(市)政府應建立相關的處理機制，讓水土保**

持局能夠及時協助有意願辦理農村社區土地重劃的社區核定農村再生計畫，並預先進行整體性的社區規劃，減少此一執行程序之課題。

參、財務面

一、農村社區重劃之部分公共設施所需面積較大，導致公共設施負擔提高

經分析歷年農村社區案例，一般農村社區內既有屬公眾使用設施比例約占 6~10%，若以重劃方式規劃一套完善道路、排水系統、公園、活動中心用地等，或再依照「非都市土地開發審議規範規範」之設計標準提供滯洪設施，公共設施至少到達 25-30%，甚至 30%以上，導致公共設施負擔偏高。

本研究認為農村社區經常遇到水利單位要求設置區域性的滯洪池，此觀點在區域規劃、防災層面相當正確，但農村社區有別於一般都市計畫地區或工業區，面積普遍為 10 公頃以下低強度建築物聚集區，且多被大面積之農業區及特定農業區所包圍，是否需要再額外設立滯洪實應依現況進行評估，然此要求卻可能額外大幅提高農村社區土地重劃範圍內土地所有權人的公共設施負擔，進而使土地所有權人不願意繼續參與農村社區土地重劃，在溝通協調不成的情況之下，土地所有權人無法取得土地開發許可，滯洪池也無法設立，恐呈現無法兩全其美的狀況。

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，故在沒有足夠的誘因且必須支付重劃負擔情況下，經常出現不願配合農村社區土地重劃的情形。另一方面，在農地所有權人的權利意識愈趨高漲的趨勢下，佐證 106 年度研究之問卷調查成果，土地所有權人希望在經費或土地願意負擔總比例在 15%以下，與實際執行情形有很大的落差。

故本研究建議滯洪池此類公共設施之設置，應可朝思考跨區域整合利用，或視農村社區之現況進行實際評估，確認其必要性後再行劃設。

二、弱勢地區政府補助金額相同

經過 106 年度研究成果及本研究調查，偏遠地區的農村社區，經濟狀況普遍較為弱勢，重劃前後的地價也較無差異，卻是最需要改善生活環境的地方。

針對此一狀況，有多位專家學者、政府部門及居民代表皆建議提高弱勢地區的政府補助金額，或對地上物拆遷提供補償，以增加其參與農村社區土地重劃的意願，亦可透過降低弱勢地區重劃負擔、提供專業規劃、法令諮詢及更新手段說明等方式辦理，並應提供政府資源整合資訊予社區參考。

肆、其他

鄉村區土地經常面臨土地所有權人、共有人失聯的情形，或是其所有權人（共有人）長期旅居外地，在不了解（或不願意去了解）農村社區土地重劃而持反對的意見，更有土地所有權人與地上物所有權人不同、未繼承、買賣糾紛等等特殊情形。

本研究建議二種處理土地所有權人不同意之方式，其一，**若不願意參加的土地所有權人不是位在核心區域，將其劃出重劃範圍**；其二，**設立如鄉村區更新輔導團的專業組織，協助處理土地所有權人的特殊情形，並以說明會、參訪或駐點方式推動鄉村區更新宣導，或協助先期規劃、溝通等工作，達到促進農村社區土地重劃的目的。**

第二節 國土計畫架構下鄉村更新政策推動方案

本節將說明本研究所提之鄉村更新政策推動方案，首先將說明鄉村更新之定義，其次說明創新機制核心原則，最後介紹推動機制：

一、鄉村更新

（一）鄉村區更新

本研究所稱鄉村區更新，**是指在不擴大鄉村區範圍，如必要，僅是調整鄉村區邊界範圍之方式，增設必要之公共設施用地，**依個案條件及需求設置如：道路、溝渠、公園或綠地等，導引農村土地所有權人自發性提出共有土地分割之做法，以提高鄉村區建築改良物自行改建之可行性。

（二）鄉村區範圍邊界之調整

現行非都市土地使用管制規則第 35-1 條明文列出下列幾種情況可以變更為鄉村區：

1.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。

2.凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區，面積在 0.12 公頃以下。

3.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。

4.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。

5.面積未超過 0.12 公頃，且鄰接無相同使用地類別。

本研究認為在不擴大鄉村區範圍之前提下，卻須調整鄉村區之範圍邊界時，建議可依現行非都市土地使用管制規則第35-1 條之規定，刪除相關面積之限制，並且加上其他特殊情況之條件，形成調整鄉村區邊界之調整條件如下：

1. 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。
2. 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。
3. 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。
4. 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。
5. 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

二、鄉村區更新創新機制之操作核心原則

（一）政府單位應編列鄉村區更新之公共設施興建預算作為鼓勵更新誘因，並且**以該鄉村區更新後評定地價乘以公共設施土地面積之總金額做為編列更新預算之計費基準，此費用支付更新區之公共設施興建工程費用，及建地與非建地之補償金費用。**

（二）**土地所有權人則以共有土地分割之方式，交換分合出公共設施用地，**並且在公共設施興闢完成經勘驗合格後，捐贈公共設施用地及設施，用地及設施之所有權即移轉給地方政府。

（三）**因要獲得政府預算之投入，參與鄉村區更新的土地所有權人，須有鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百之同意。**然在申請階段，可以鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人過半數，而且其所有之土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意之條件成立。

（四）鄉村區更新之面積與用地類型之限制

更新面積以不超過5公頃為原則，並且原可建築用地面積以超過總面積之70%為原則。

依據106年「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」研究成果可知，不超過5公頃面積之鄉村區占全數鄉村區之60.47%，而且變更後新增建築用地面積不超過1公頃。依現行「非都市土地使用管制規則」第11條第一項第一款，申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。在現階段非都市土地開發審議作業流程下，鄉村更新如能控制農地變更面積小於1公頃，則可免去分區變更之審議流程，僅需辦理用地變更，加速鄉村更新之速度。

（五）鄉村區更新之公共設施面積之限制

鄉村區更新後之公共設施面積以不低於總面積之16%為原則。

依據本研究之模擬案例分析，公共設施面積超過16%，雖令建築用地的負擔加重，導致土地所有權人參與鄉村區更新的意願下降，但為考量現有鄉村區環境公共設施不足及道路蜿蜒、地籍形狀不方整、建物改建困難等等…窘境，需適當改善鄉村更新區基礎建設設施前提及考慮未來土地分配可建築指定建築線下，經本研究進行鄉村更新作業之模擬操作演練得知，公共設施面積以不低於總面積之16%，方使鄉村區更新計畫有實質改善現況問題之意義。其次，現行農地參與農地重劃之農水路負擔比例，即為17%左右。上述在國土計畫法下之鄉村區更新機制與現行其他鄉村區更新方法之關係，詳圖 7-1 國土計畫法下之鄉村更新機制架構圖。

綜言之，鄉村區更新創新機制**之主要核心概念是政府以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權，達到鼓勵自發性整合分割共有產權的目的。其次，經由調整鄉村區範圍之做法，由政府預算興闢必要的公共設施，以利後續新建或更新建築。此方式的優點為民眾負擔較低，並降低了土地炒作的空間，且不需大興土木，僅**

公共設施部分需要拆遷更新。但此方式目前缺乏明確的法令依據，需要新訂相關的法規和配套措施。

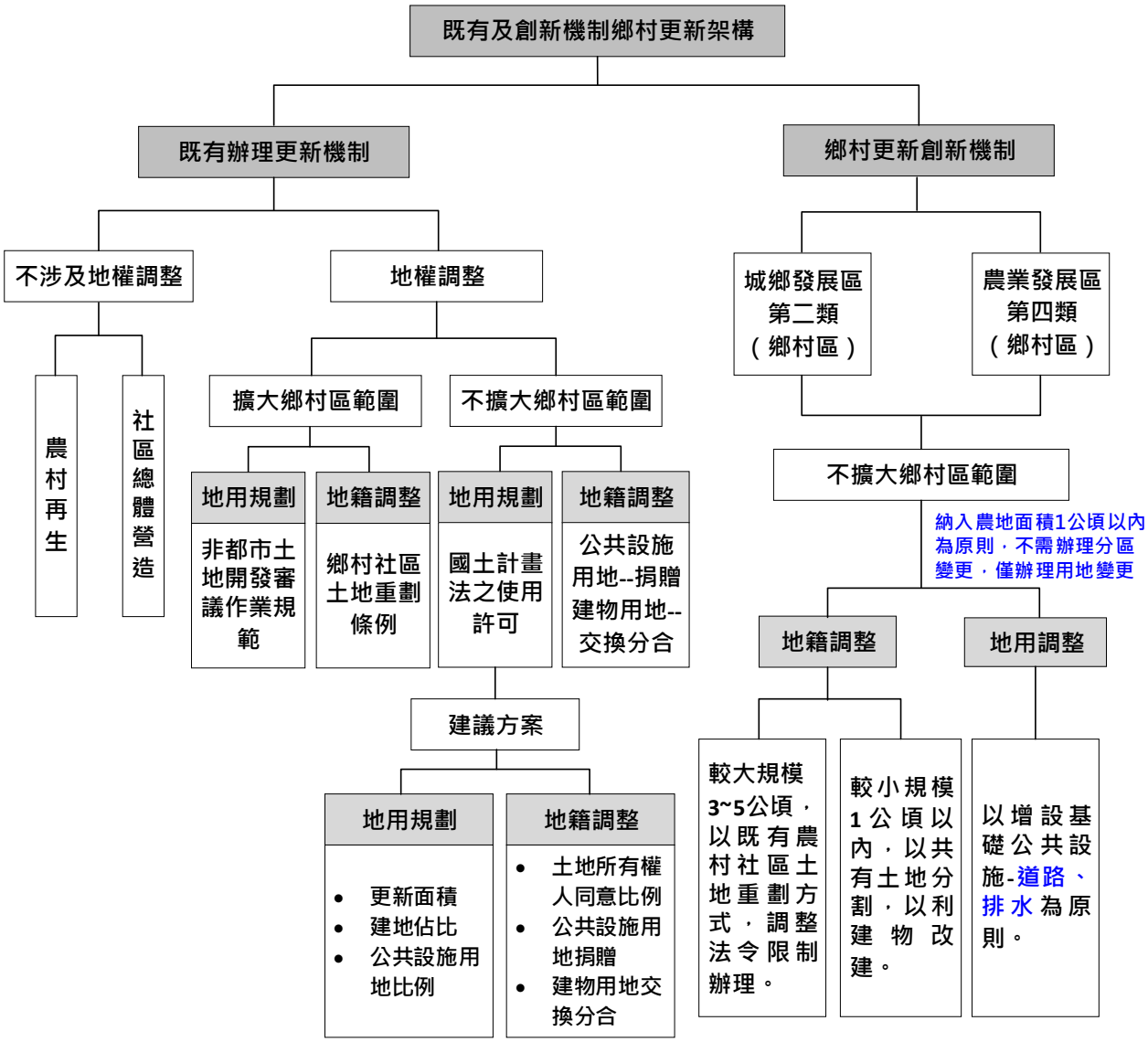


圖 7-1 國土計畫法下之鄉村更新機制架構圖

三、研擬鄉村區更新創新機制示範作業要點

建議研擬鄉村區更新創新機制示範作業要點作為鄉村區推動更新之法令依據，要點內容至少應包含執行單位、經費來源、實施對象、示範計畫之制定、實施方式、更新輔導團、鄉村更新獎勵方式、老舊建築更新方式、老舊建物拆遷補償、公共設施用地建設經費補助及捐贈方式等。

第三節 國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案

鄉村更新後續發展應朝法制化辦理，確立其法定地位，最終應朝向研擬「鄉村區更新創新機制示範作業要點」、「鄉村更新法」等，然立法需經縝密過程、時間較為冗長，本研究建議先以既有「農村社區土地重劃條例」進行條文增(修)訂，同時配合本研究所提「鄉村更新創新機制核心原則」，應稍能解除目前非建地負擔太高、居民意願低落、法令限縮之困境，協助推動鄉村區辦理更新作業，說明如下：

一、非建築用地負擔降低

依前述研究及模擬成果可知，非建築用地負擔降低可使總負擔降低，進而使土地所有權人參與意願提高，惟需注意降低的比例以及條件，故本研究建議「農村社區土地重劃條例」第 11 條[1]「重劃區內重劃前經編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少百分之四十土地，其超過依前項折價抵付共同負擔土地部分，準用第二十九條規定處理。」規定下可補充「前項規定之重劃區內若原有建築用地面積大於百分之七十，經重劃委員會同意後，**其重劃前經編定為建築用地以外之土地負擔，可降至百分之三十。」**

[1] 「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；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。
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。
前二項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。
依前項規定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百分之三十五為限。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，應提供負擔至少百分之四十土地，其超過依前項折價抵付共同負擔土地部分，準用第二十九條規定處理。

二、建地發給差額地價

為鼓勵在重劃區內既有建物民眾參與更新，補助其在土地重劃後更新建物的經費，「農村社區土地重劃條例」第 16 條[2]「重劃區內之土地，扣除依第十一條規定提供負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配予原土地所有權人。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。」建議可適度調整並補充，例如:「非建築用地依各宗土地地價數額比例分配予原土地所有權人，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；建築用地因負擔減少之面積，依其減少面積發給差額地價。」。

三、與農村再生結合

依「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」第 2 點[3]規定「辦理農村社區土地重劃之區位，須位於已核定農村再生計畫範圍內之地區。」為鼓勵目前非農村再生計畫之鄉村區參與農村社區土地重劃，建議可增加其彈性，例如:「或依農村社區土地重劃條例第五條第二項實施農村社區更新需要，經主管機關核定辦理農村社區土地重劃起，三年內辦理農村再生計畫，並經主管機關核定通過。

四、鄉村區更新創新機制

本研究所提鄉村更新創新機制，可歸納為三個面向：

(一)增(修)訂現行農村社區土地重劃法令條文，以降低非建地負擔、發放建地者補償金以及整合農村社區土地重劃與農村再生辦理時程。

(二)後續辦理鄉村更新建議朝向小規模面積，並以調整鄉村區邊緣概念，納入凹地、完整鄉村邊緣範圍、提高土地使用效益，並控制納入農地之比例、避免大規模農地變更使用。

[2] 「農村社區土地重劃條例」【第 16 條】
重劃區內之土地，扣除依第十一條規定提供負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。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。
前項重劃土地負擔及分配面積之計算，以土地登記簿所載面積為準。

[3] 「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」【第 2 點】
辦理農村社區土地重劃之區位，須位於已核定農村再生計畫範圍內之地區。

(三)公共設施規劃以基礎公共設施為原則,公共設施用地取得費用以重劃後評定地價計算等。

最後建議以本研究所提出之五大核心原則為參考基礎，進行「鄉村更新試辦計畫」案例實際操作，落實鄉村更新業務推動。

第八章 結論與建議

第一節 結論

一、文獻回顧與探討結論

(一)國內文獻回顧結果指出農村再生條例訂定法律的過程中，原擬作為處理地籍整理及取得公共設施用地之整合型農地整備手段被刪除，造成農村再生僅能推動公共設施維護及整建工作，如要解決地籍調整及公共設施用地取得之問題，仍得依賴農村社區土地重劃。

(二)德國土地發展經驗，以巴伐利亞邦為例，其依土地重劃法推動土地重劃為主、村落更新為輔，促進鄉村發展利益之整合，確保有限的土地資源謹慎地規劃使用，透過土地的重劃與交換，達到合理的土地配置、滿足社區對土地利用的需求、並減少土地利用的衝突，同時改善農林的生產及工作條件、維護自然環境，促進鄉村的永續發展。其中加速土地合併和自願性土地交換值得我國借鏡，惟這兩者需要有完善的土地儲備制度或充分的地主意願才可達成。

(三)日本土地發展的經驗中，所有重大國土資源管理及更新的工作，都是從制定有關法律開始，以法制來推動更新和指導管理工作，並逐步形成了系列化、完整化的土地管理法律制度，包括可耕地法、土地整固法、土地區畫整理法、町村合併促進法等。其中1955年頒布的《町村合併促進法》，使農村能集約的合併發展，同時改善農村的生活環境。日本土地相關制裁非常嚴厲，透過行政、經濟和刑罰等多種手段相結合的方式進行嚴厲制裁，而大幅減少違法行為及土地投機，進而保證了國土資源的有序開發和合理利用。

二、國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較結論

(一)德國相關鄉村更新法令分析結果發現，德國的邊界調整、提升土地重劃對於公共設施用地取得效能等措施，有助於鄉村地區土地

地籍與區域發展規劃，此外必須有土地儲備制度、生態補償機制配套作法之配合。

(二)日本相關鄉村更新法令分析結果發現，1898 年日本戰前頒布的民法，在親屬和繼承上也採取長子繼承制，土地所有權屬於「家產」的一部分，故皆由長子繼承。直到昭和 22 年(1947 年)，日本修訂民法廢除原有繼承法，在法律上廢止長子繼承制，但到現在仍然有不少家庭讓長子繼承土地，使日本的土地較不會因繼承而被細分或破碎。日本的法規於制定時，除了基礎的原則之外，也特別偏重各個環節及細節項目，明確的給予規範，並經常性的檢討修正以符合時代的變遷。

(三)國土計畫法與鄉村區相關部分探討結果發現，國土計畫法下鄉村區多數將歸為農業發展區第四類及城鄉發展區之第二之一類，以及城鄉發展區第二之三類，該類透過使用許可發展機制可擴大鄉村區範圍。

三、鄉村更新案例蒐集與實務作業之研析結論

(一)鄉村更新案例蒐集與分析之結論

本研究分析農村社區土地重劃案例結果發現，農村社區土地重劃成功條件主要是居民有共識，加上其他有利因素之促成，可加速其辦理時效。相反的，目前鄉村區更新面臨公共社區用地取得與興建成本較高，使得建地與非建地的重劃負擔比例高，降低民眾辦理的意願。

(二)鄉村區土地現況實務模擬演練作業之結論

本研究進行彰化縣埔鹽鄉大有村及臺南市鹽水區後宅社區之實務模擬演練作業，主要的目標有二，首先是提高鄉村區更新作業時效，因此更新範圍以鄉村區為主。另為維持更新地區完整性，建議可適度調整邊界，並避免涉及使用分區變更。其次是政府以興建公共設施之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權，以利長期之維護管理。同時，降低建地與非建地負擔，提高土地所有權人辦理意願。

實務模擬演練作業結果共有五個方案，模擬更新面積介於

3.2~6.5 公頃，公共設施占總面積比例介於 16%~18.2%，建地擴增倍數結餘-0.05~1.24 倍。以農地負擔 30%、建地負擔 5%且發給 5%補償金，且以政府興建公共設施經費，交換鄉村區公共設施用地之產權，結果發現此方式具有高度的可行性。相較於農村社區土地重劃時農地負擔 40%，建地負擔 9.28%~16.36%而言，對於土地所有權人具有較高的更新誘因。

後宅社區的更新範圍為 1.65 公頃，全屬鄉村區，乙種建築用地佔 88.74%，則需將建地者用地負擔需提高至 12%、並領回 12%補償金，方能財務可行且分配土地。意味著本研究建議的更新方式如需適用於小面積的鄉村區進行更新，需要適度的提高用地負擔及補償金才能推行。模擬結果亦發現鄉村區建地比例愈高之社區，政府所需投入鄉村區更新的總經費較土地重劃低。

四、各界人士之意見、專家問卷調查與分析及召開專家座談會結論

本研究實務演練的目的、過程與內容，經進行專家學者問卷、訪談與專家座談會後，多數認同鄉村更新創新機制之不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則，以現行之調整原則為基礎，並加入其他情況之彈性條件。其次，「公共設施面積不得低於 16%」及「政府可編列預算興建公共設施，用以交換鄉村區公共設施用地之產權」等皆獲多數專家學者認同與支持。

五、提出國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案之結論

(一)創新鄉村更新機制

本研究所稱鄉村區更新，是指在不擴大鄉村區範圍(如必要僅是調整鄉村區邊界範圍之方式)，增設必要之公共設施用地，導引農村土地所有權人自發性提出共有土地分割之做法，以提高鄉村區建築改良物自行改建之可行性。

鄉村區更新創新機制之操作核心原則包括：

1. 政府單位應編列鄉村區更新之公共設施興建預算作為鼓勵更

新誘因，此費用支付更新區之公共設施興建工程費用，及建地與非建地之補償金費用。

2. 土地所有權人則以共有土地分割之方式，交換分合出公共設施用地，並且在公共設施興闢完成經勘驗合格後，捐贈公共設施用地及設施，所有權移轉給地方政府。
3. 參與鄉村區更新的土地所有權人，申請階段，可以鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人過半數，而且其所有之土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意之條件成立。更新階段，鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百之同意。
4. 更新面積以不超過 5 公頃為原則，原可建築用地面積以超過總面積之 70%為原則，而且變更後新增建築用地面積不超過 1 公頃。將無需辦理分區變更，可縮短審議流程，加速鄉村更新速度。
5. 考慮未來土地分配可建築指定建築線及適當改善鄉村更新區基礎建設設施，經本研究鄉村更新作業模擬演練結論得知，公共設施面積以不低於總面積之 16%，方使鄉村區更新計畫有實質改善現況問題之意義。

(二)鄉村更新法令(修)訂

本研究所提之鄉村更新創新機制，除建議在國土計畫法之土地使用管制相關法規中，制定鄉村區更新之範圍調整原則及鄉村區更新之建築用地限制以外，建議修正「農村社區土地重劃條例」及「農村再生條例」部分條文，以及研訂「鄉村區更新創新機制示範作業要點」，以納入未來推動國土計畫實行時，修正相關法規。

1. 在不擴大鄉村區範圍之前提下，須調整鄉村區之範圍邊界時，建議依現行非都市土地使用管制規則第 35-1 條之規定，增加因地制宜之認定，並經會勘單位認為確有必要者劃入鄉村區。
2. 建議修正「農村社區土地重劃條例」第 11 條，調降非建築用地負擔比例至百分之三十，且工程費、拆遷補償費、行政業務費及規劃設計費由政府負擔，不納入共同負擔之計算；第 16 條增列建築用地因負擔減少之面積，依其減少面積發給差額地價。

3. 「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」第 2 點建議增列辦理鄉村區更新社區，三年內辦理農村再生計畫，並經主管機關核定通過。
4. 鄉村更新未來應朝法制化辦理，建議研擬「鄉村區更新創新機制示範作業要點」等，然立法需經縝密過程、時間較為冗長。本研究建議先以既有「農村社區土地重劃條例」進行條文增(修)訂，推動「鄉村更新試辦計畫」進行案例實際操作，並參酌本研究所提出之五大核心原則，落實鄉村更新業務推動。

第二節 建議與未來研究方向

一、鄉村區更新尚未建立完整的法令體系與作業程序前，建議制訂「鄉村區更新創新機制示範作業要點」，做為推動鄉村更新之依據。

二、以農村社區土地重劃的法令架構推動鄉村區更新時，建議修正非都市土地使用管制規則第 35-1 條、「農村社區土地重劃條例」第 11 條及第 16 條、「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」第 2 點，以及「農村再生條例」第 12 條等。

參考資料

一、中文文獻

1. 丁秀吟（2008），農地重劃發展趨勢之探討──生產與生活功能之結合，土地經濟年刊 19：1-28。
2. 內政部 (2005)，農地重劃實錄，內政部。
3. 內政部（2006），農村社區土地重劃作業手冊，內政部，13-14。
4. 內政部土地重劃工程處（2009），農村社區土地重劃四年示範計畫成果總報告（增訂版），臺北，內政部。
5. 王本壯（2008），社區總體營造的回顧與展望，國際關係研究通訊 3：18-21。
6. 王俊豪（2004），臺灣農村振興與鄉村發展之研究，92 年度農民輔導之研究計畫成果摘要報告，237-246，臺北：臺灣農業推廣學會。
7. 王俊豪，德國鄉村政策- 永續與整合導向，台灣農業經濟學會，2014.07。
8. 王俊豪，(2007)，德國整合鄉村發展政策與土地管理。
9. 王益滔 (1966)，光復前臺灣之土地制度與土地政策，臺灣經濟史十集，臺北: 臺灣銀行，P.191
10. 何彥陞（2011），農村社區土地重劃區位勘選之研究，內政部土地重劃工程處委託研究報告。
11. 吳容明 (1997)，市地重劃促進都市建設之研究，臺北，現象文化。
12. 官聖棋（2008），新竹縣農村社區土地重劃發展模式之研究，新竹：中華大學建築與都市計劃學系碩士論文。
13. 行政院農委會水土保持局(2012)，農村再生發展區計畫作業手冊，P.3-6。
14. 李鋒傳，(2006)，日本建設新農村經驗及對我國的啟示，「瀋陽工作與研究」，11。
15. 東昇工程顧問有限公司（2007），臺南縣七股鄉十份塭農村社區土地重劃區開發計畫，東昇工程顧問有限公司。
16. 東昇工程顧問有限公司（2010a），南投縣魚池鄉頭社村內凹仔農村社區土地重劃非都市土地開發計畫，東昇工程顧問有限公司。
17. 東昇工程顧問有限公司（2010b），南投縣埔里鎮大湳農村社區土地重劃非都市土地開發計畫，東昇工程顧問有限公司。
18. 林岩（2010），農村再生條例草案與農村改建條例之比較研究，臺北：國立臺灣大學社會科學政治學系碩士論文。

19. 林梓聯（2001），「日本農村建設成功的經驗」，農政與農村，第 106 期，頁 54-59。
20. 施傳旺，(1999)，農地重劃與農村社區更新結合辦理之可行性探討，台灣地政，第 156 期，第 37-40 頁。
21. 陳明達（2008），臺灣社區總體營造政策變遷之研究──歷史制度論的觀點，臺北：國立臺北大學公共行政暨政策學系碩士論文。
22. 陳榮俊、陳明燦，2008，「以再生觀點談農村規劃及建設」，台灣水土保持季刊，64：1-18。
23. 徐宏明，(2011)，「日本與法國農地制度改革經驗之啟示」，農政與農情，231:72-75。
24. 徐全紅，(2009)，轉型期“三農”公共財政政策，北京，社會科學文獻出版社，第 137 頁
25. 許田曉 (2009)，「日本土地制度的改革及對我國的借鑒意義」，現代商業，36:285。
26. 黃源協、蕭文高、劉素珍（2009），從「社區發展」到「永續社區」──臺灣社區工作的檢視與省思，臺大社工學刊 19：87-132。
27. 監察院，（2005），推動社區總體營造工作之成效與檢討專案調查研究，臺北市。
28. 侯錦雄主持，國土規劃管理問題之研究-以農地資源規劃及轉用問題為例 GPN1008600207，行政院研究發展考核委員會編印，1998.02。
29. 戴秀雄，(2014)，出國報告「德國空間規劃實務案例研習-舊市區與工業環境的再生、農業地景與永續建築的融合」。
30. 顏愛靜主持、戴秀雄、吳勁毅、徐世榮、丁秀吟、黃信勳、孫振義、賴宗裕、官大偉、蔡志偉、詹進發、林士淵、林俊德、吳治達，(2016)，土地正義視野下國土規劃的挑戰與變革:土地利用與城鄉發展的策略研究--土地倫理、農業多功能性與永續農業政策之研究－兼論德國巴伐利亞邦城鄉規劃、農業環境政策之借鑑（第 3 年），總計畫期末報告，科技部專題研究計畫。
31. 易鑫，(2010)，德國的鄉村規劃及其法規建設，國際城市規劃第 2 期
32. 臺南市政府（2009），臺南縣七股鄉十分塭農村社區土地重劃，臺南市政府。
33. 臺灣省政府地政處(1994)，臺灣省農漁村社區更新業務簡介，臺灣省政府地政處。
34. 劉健哲、薑禮恩、張嶽志、賴振民（2005），農村地區土地利用規劃問題與對策之探討，第二屆農村規劃學術研討會論文，國立中興大學農村規劃所主辦，臺中。

35. 劉健哲，土地利用規劃與管制－臺灣・德國之比較研究，教育部大學聯合出版委員會出版，正中書局，1994.03。

36. 劉健哲，城鄉新風貌-德國之農村與規劃，詹氏書局，2006.05。

37. 蕭輔導 (1997)，農地重劃上課講義，未出版，P.13。

38. 謝靜琪（2011），農村社區土地重劃條例修正草案，內政部。

39. 謝靜琪（2014），土地重劃（第 2 版），臺北：五南書局，263-310。

40. 謝靜琪（2014），臺灣以政策及計畫的策略推動農村再生的經驗與成效，東北亞法研究 7（3）：269~288。

41. 謝靜琪，(2010)，農村社區與農業用地永續發展之整合型管理機制之研析，行政院農業委員會水土保持局。

42. 謝靜琪、白娟華（2011）[b]，農村社區土地重劃條例之修法構想芻議，現代地政 340：105-114。

43. 邁克爾.克勞斯 (Dr.-Ing. Michael Klaus)，2014，德國的土地整理經驗及對中國的借鑒意義，在土地學會學術年會土地整治與農村發展專題研討會上的報告，2014.12。

二、國外文獻

1. Bavarian Ministry of Agriculture and Forestry, 2006, Rural Development in Bavarian.

2. Chigbu, U.E. (2012). Village renewal as an instrument of rural development: Evidence from Weyarn, Germany. *Community Development*,43(2), 209-224

3. Magel, H. (2014). Integrated rural development in Germany, *Forum of rural development in German at National Ilan University, Ilan, Taiwan*.

4. Bazik, J. V.V. (2013) Land consolidation as an useful tool for rural development. Mendel Net 2013, 526-530

5. Bavarian Ministry of Agriculture and Forestry (2006). Rural Development in Bavaria, Bavarian Ministry of Agriculture and Forestry, German.

6. FAO, (2003), The Design of Land Consolidation Pilot Projects in Central and Eastern Europe,Food and Agriculture Organization of the United Nations.

7. Grimm. (2015). Agrarrecht, 3. Aufl. S.265-266, Rn. 390

8. Tacoli, C. (2011). Rural development in an urbanizing world. Rural21, the International Journal for Rural Development, 45(1), 9-11

9. Magel, H. and Pelzer, M. (2014). Citizen participation in Weyarn's village renewal project, Forum of rural development in German at National Ilan University, Ilan, Taiwan.

10. Magel, H. (2010). Grund und Boden—Salz und Engpass jeder gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entiwicklung. ZFV Heft, 1, 1-10

11. John Minns; Robert Tierney. The Labour Movement in Taiwan. Labour History (Australian Society for the Study of Labour History). Nov 2003, (85): 106

三、網站資料

1. Magel, H. (2007) Village renewal in Germany-Objectives, measures, success. Retrieved June 20, 2017, from http://www.landentwicklung-muenchen.de/mitarbeit/magel/aufsaetze_englisch/village.htm

2. 行政院文化部（2013），業務說明──社區營造，http://www.moc.gov.tw/business.do?meth od=list&id=5，檢索日期 2018/5/14。

3. 行政院文化部（2013），業務說明──園區經營，http://www.moc.gov.tw/business.do?meth od=list&id=11，檢索日期 2018/5/14。

4. 行政院文化部（2013），臺灣社區通，http://sixstar.moc.gov.tw/，檢索日期 2018/5/14。

5. 內政部地政司全球資訊網，業務介紹-重劃業務-農地重劃，https://www.land.moi.gov.tw/pda/content.asp?cid=993&mcid=1088

6. 劉新圓（2012），社區總體營造政策應重新檢討，國家政策基金會網頁，https://www.npf.org.tw/1/11735，檢索日期 2018/5/14。

7. 劉吉雙，(2017)，「日本農村耕地保護制度與職業農民就近就地城鎮化」。中國農村研究網 http://ccrs.ccnu.edu.cn/List/Details.aspx?tid=4975，檢索日期 2018/5/14。

8. 國土資源部土地整治中心(2016)，德國土地整理的經驗與啟示，https://kknews.cc/zh-tw/agriculture/4a5363.html，檢索日期 2018/6/22。

9. 王堵，(2010)，日本的土地區畫整理及對中國合理用地的啟示，國土資源情報，http://www.mlr.gov.cn/zljc/201007/t20100708_723970.htm，檢索日期 2018/6/22。

10. 日本，姬路市政府網站，土地區畫整理事業的機制，http://www.city.himeji.lg.jp/s70/2212576/_8961/_8963.html，檢索日期 2018/6/22。

11. 日韓土地管理法律制度，https://baike.baidu.com/item/%E6%97%A5%E9%9F%A9%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95%E5%BE%8B%E5%88%B6%E5

%BA%A6，檢索日期 2018/6/22。

附錄 1. 審查意見參處情形對照表

第一節 工作計畫書審查意見參處情形對照表(107 年 2 月 12 日)

項次	審查意見	辦理情形
一	本(107)年研究案之重點為鄉村區實務操作模擬演練，惟工作計畫書內第 2 章第 3 節第 2 點鄉村區土地現況實務模擬演練作業，缺乏該部分之具體作法及執行方式，請結合 106 年度研究案之成果,將具體執行構想及作法(含國外成功案例模式)列入工作計畫書內。	感謝指正,工作計畫中已加入 106 年度研究案之成果之解決方案，本計畫將由 106 年計畫 12 處鄉村區進階篩選兩處作為鄉村區土地更新模擬演練示範區。 將依農村人口、國土計畫分區、公共設施不足、土地產權複雜度、農村社區區位、建物窳陋程度等因素選取模擬案例。如工作計畫書 P.2-9。 再依更新方案、範圍劃定、現地測量及產權清理等步驟之執行流程,檢討現行法令依據或其它方法。本計畫期將鄉村區更新過程法制化，如：更新範圍劃定之原則、更新同意比例、更新操作方式、公共設施負擔以及土地分配等事項,細部內容說明於期中報告呈現。
二	106 年度研究案已進行國內外文獻、法令蒐集與分析、12 個鄉村區基礎調查及問卷分析，107 年為第 2 年研究計畫，如何將第 1 年之基礎研究成果延續執行，請於工作計畫書內補敘。	感謝建議,已根據去年度研究調查之成果進行本計畫之執行(調查區域選擇、鄉村區土地現況實務模擬演練之進行)。
三	於評選時,受託單位之服務建議書(屬契約附件)P2-34 建議未來新訂鄉村更新相關辦法與作業要點，工作計畫書則皆未見該部分內容，2 份資料之關連性為何？是否符合契約規定？請確認及補充說明。	服務建議書頁 2-34 之內容為初步建議，經與委辦單位討論、評估之後，因非本計畫主要研究之目標，故已修正，工作計畫書已明確說明本工作事項之具體執行內容，詳見工作計畫書 P.2-19。
四	國土計畫法實行後，未來部分鄉村區可能納入國土功能分區之城鄉發展地區第 2 類，因屬都市計畫之鄉街計畫及都市更新範疇，是否適用本計畫研究方向，以及與現有法令機制適用問題，請補充說明及提出建議？另外在國土計畫法大方向之下，未來鄉村區更新如何調整，與現行模擬演練機制關連性及後續走向皆應加以考量，該部分工作計畫書內皆未提及，請補敘。	1.國土計畫分為「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」和「城鄉發展地區」等四大功能分區，目前非都市土地「鄉村區」屬於國土計畫法「城鄉發展區」第二類(供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用)。後續鄉村更新模擬演練部分將持續探討國土計畫法之最新資訊及影響。 2.都市計畫法及都市更新法乃針對城鄉發展地區(第一類),目前並無適合鄉村區更新之法令規範，本計畫將參考國外案例,提出國土計畫架構下鄉村區更新法令及推動方案。並由 106 年計畫 12 處之鄉村區進階篩選 2 處作為鄉村區土地更新模擬演練示範區。
五	工作計畫書內 P1-2 第 3 節計畫內容(一)案例蒐集與分析，其案例蒐集除農村再	本計畫將自 106 年計畫 12 處之鄉村區篩選 2 處作為鄉村區更新模擬演練後,提出

	生及農村社區重劃外，請加入其他計畫案例(如營建署之城鄉發展相關計畫、行政院農業委員會水土保持局配合國家發展委員會推動「設計翻轉、地方創生」示範計畫……)。另所提鄉村更新跨域合作機制，係建構於行政院農業委員會水土保持局農生再生之跨域合作機制或建立新的合作機制平台，請釐清。	國土計畫架構下鄉村區更新法令及推動方案。營建署、環保署等其他單位執行之計畫，與貴處執行之業務不盡相同，該等案例之經驗恐無助本案之計畫目標，另本計畫所提之鄉村更新跨域合作機制，為案例分析檢討之項目。
六	P2-1 第 2 章第 1 節「一、國內歷年土地發展政策、土地管制等面向文獻蒐集與分析(一)土地發展政策、土地管制等面向文獻 2.現行農村再生總體規劃與農村再生發展區之適用與執行分析」其中受託單位將蒐集並探討農村再生發展區部分，因行政院農業委員會水土保持局似乎尚未執行，請確認可行性。	農村再生發展區已經立法於”農村再生條例”，本計畫將研析其是否有機會在國土計畫法下實施。
七	P2-2 敘及本計畫國外文獻部分,將以蒐集德國及日本之土地發展政策及管制為主，以及表 2-1 德國與日本鄉村發展之土地土地管理分析表，惟所提該 2 國之更新作法，其特性(如國情、人口數、範圍、規模等)是否完全適用於國內鄉村區及取得方式，請加以檢討。	感謝指正，國內鄉村土地經過數十年來的發展，已發展出自己獨特的系統，國外鄉村更新作法僅能作為參考，仍需調整為適合國內之作法。
八	P2-3 第 2 節國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較，未說明如何蒐集相關資料及透過何管道取得資料。另工作計畫書提及將蒐集農地重劃條例相關法令部分，請檢討必要性。	本計畫將蒐集德國與日本的案例並進行分析與比較，蒐集方式已補充至工作計畫書 P.2-3。另農地重劃條例擬修法，本計畫將嘗試檢討其可能性。
九	P2-8「一、鄉村更新案例蒐集與分析」中提出，本計畫將依擴大鄉村區與不擴大鄉村區二大類進行案例蒐集，建議不以此分類，請依實際需求蒐集案例。	現行的農村更新法制皆自擴大鄉村區的角度著眼，為了找出農村更新法制的可能新出路，方以不擴大鄉村區為對比分類，後續將依實際需求蒐集案例。
十	P2-9「二、鄉村區土地現況實務模擬演練作業」初步選定彰化縣埔鹽鄉大有村及雲林縣西螺鎮廣興里 2 區辦理實務操作模擬演練，惟工作計畫書內未具體說明為何選此 2 區原因，且未見如何配合居民意見規劃之辦理方式，請補敘。	本計畫將由 106 年計畫 12 處鄉村區進階篩選 2 處作為鄉村區土地更新模擬演練示範區。本計畫篩選因子以「公共設施不足問題」、「土地產權共有、地籍畸零複雜性」、「與都市計畫距離」以及「建物窳陋群聚、屋齡老舊亟需更新程度」等作為鄉村區更新最迫切需解決以及首要評估之因素，有關選定方法及流程詳報告書內文所敘。
十一	上開 2 區之模擬演練，請針對鄉村區內規劃後可能產生不同問題研擬適合手段之執行方式，且提出可能適用法令或需研(修)法令，並以居民需求來規劃。	本階段工作執行計畫書篩選 2 處作為鄉村區土地更新模擬演練示範區，並已納入居民之需求一併考量，有關模擬演練區所面臨問題及適合之手段將於期中階段詳述。
十二	上開 2 區之選定是否已包含去(106)年調查後所發現之各項鄉村區問題，請將	本計畫將由 106 年計畫 12 處鄉村區進階篩選 2 處作為鄉村區土地更新模擬演練

	模擬演練初步構想及工作執行的想法列入工作計畫書內。	示範區。本計畫篩選因子以「公共設施不足問題」、「土地產權共有、地籍畸零複雜性」、「與都市計畫距離」以及「建物窳陋群聚、屋齡老舊亟需更新程度」等作為鄉村區更新最迫切需解決以及首要評估之因素，有關選定方法及流程詳報告書內文所敘，詳請見工作計畫書 P.2-9。另已補充模擬演練初步構想及工作執行的想法，詳請見工作計畫書 P.2-13。
十三	本處去年曾辦理彰化縣埔鹽鄉大有村居民意見訪談，其實際需求及希望解決之問題並非為農村社區重劃或鄉村更新方面之問題，且較無辦理意願，請思考其他可行之方式(手段)。	感謝建議，本計畫去年度進行大有鄉村區現地調查時，大有社區發展協會理事長表示社區內有一塊共有土地想進行整理和更新，本計畫將持續與社區溝通協調，初步可能朝不擴大範圍的情況下，進行局部的鄉村更新之方向模擬演練，後續依實際執行狀況與貴處討論後確認之。
十四	P2-11 第 4 節專家座談會暫定 8 月辦理，與 P1-3 表 1-1 之期程為 8 至 9 月不一致。	感謝指正，已重新檢視並修正相關期程表格，詳請見工作計畫書 P.1-3 表 1-1、P.2-18。
十五	(十五) P4-1 圖 4-1 計畫團隊人員組織架構圖，其編排不符組織架構邏輯，請修正。	感謝指正，已重新檢視並修正計畫團隊人員組織架構圖，詳請見工作計畫書 P.4-1 圖 4-1。
十六	P4-2 表 4-1 工作人力配置表，其內容僅為工作人員基本資料，未詳列各參與人員如何分工，且工作權責欄位填列各人員職稱不符。	感謝指正，已重新檢視並修正相關分工表格，詳請見工作計畫書 P4-2 表 4-1 工作人力配置表。
十七	簡報資料第 31 頁所提專家座談會預計邀請之 4 位學界或業界名單與第 30 頁之專家問卷調查對象重疊，恐降低問卷調查及座談會辦理之效益。	感謝指正，已取消重複之名單，因專家座談會預計於 8 月舉辦，邀請名單將於期中之後擬訂。
十八	專家座談會之政府機關邀請單位建議增加宜蘭縣政府及行政院農業委員會水土保持局。	感謝建議，已增列為邀請單位，詳請見工作計畫書 P.2-18。
十九	P1-3 表 1-1 工作執行期程，工作項目及期程與契約規定不符： 1. 「一、文獻回顧與探討」之期程是否持續至計畫末期？ 2. 「四、專家問卷調查與分析及召開專家座談會」之細項，缺「調查與分析」，致 107 年 7 月份未有工作內容。 3. 漏列成果報告書提交期程。	感謝指正，已重新檢視並修正相關工作項目及期程表格，詳請見工作計畫書 P.1-3 表 1-1。
二十	國外文獻回顧與探討及相關鄉村更新法令蒐集，請考量增加德、日以外(如：英國、荷蘭、法國、奧地利或其他)國家，並探討分析比較結果，提供具體作法與建議。	感謝指正，國內鄉村土地經過數十年來的發展，已發展出自己獨特的系統，不論名詞定義、管制法規及環境條件都與國外有很大的差異，本計畫國外文獻將聚焦於發展鄉村更新歷時最久、最多成功案例之德、日兩國為主。

二十一	有關106年度已研究提出之鄉村土地問題，應與具體評估之多元化解決方案結合，並納入工作計畫書內，俾利控管執行計畫與進度推展。	感謝建議，本計畫目前先將106年度已研究提出之鄉村土地問題歸納整理至選區參考資料中，待確認調查模擬演練之鄉村區後，針對各土地問題進行多元解決方案探討。
二十二	階段性工作期程及項目與人力配置應相互配合或調整為一致。	感謝指正，已重新檢視並修正相關工作期程及項目與人力配置，詳見工作計畫書P.1-3表1-1。
二十三	簡報第26頁內預選4區辦理演練，惟演練後成果與項目未明列，建議最後評估對4區之最可行或最佳之解決方案。	本計畫將由106年計畫12處鄉村區進階篩選 2 處作為鄉村區土地更新模擬演練示範區。本計畫篩選因子以「公共設施不足問題」、「土地產權共有、地籍畸零複雜性」、「與都市計畫距離」以及「建物窳陋群聚、屋齡老舊亟需更新程度」等作為鄉村區更新最迫切需解決以及首要評估之因素，有關，選定方法及流程詳報告書內文所敘。
二十四	簡報資料新增之內容(如:專家問卷調查及座談會建議名單等)請補列於工作計畫書相關章節內。	感謝指正，已重新檢視並補充簡報資料內容於工作計畫書相關章節中，詳請見工作計畫書P.2-15、P.2-17。
二十五	計畫書內容有文字缺漏、錯誤或語意不清、表件與內容有部分不一致之部分(如書內註記)，請全面檢視修正。	感謝指正，已全面重新檢視並修正相關文字錯誤、表件內容。

檔　　號：
保存年限：

內政部土地重劃工程處　函

機關地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號4樓
聯絡人：吳進雄
聯絡電話：04-22524985#2509
傳真：04-22517439
電子信箱：ch.wu@mail.lceb.gov.tw

受文者：國立中興大學

發文日期：中華民國107年2月21日
發文字號：地工鄉字第1072400028號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(附件一 A09550000Q0000000_301000200G107240002800-1.pdf)

主旨：檢送107年2月12日召開「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」委託專業服務採購案工作計畫書審查會議紀錄1份，請查照。

正本：國立中興大學、林副處長慶玲、蕭主任工程司喻鴻、溫簡任正工程司嘉新、吳簡任正工程司東霖、石課長金明、紀課長文、涂課長銘焜、陳課長意昌
副本：本處鄉村更新建設課(含附件) 107/02/21 11:56:27

國立中興大學
1070002906　107/2/21

「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」委託專業服務採購案工作計畫書審查會議紀錄

一、 時間：107 年 2 月 12 日（星期一）下午 2 時 30 分

二、 地點：本處 4 樓第 1 會議室

三、 出席人員：如簽到簿

四、 主席：林副處長慶玲　　記錄：吳進雄

五、 主席致詞：略

六、 業務單位報告:依本案採購契約書之需求說明書第 4 點規定，工作計畫書應於決標後 15 日曆天內提送，本案決標日 107 年 1 月 18 日，國立中興大學已於 107 年 1 月 31 日以興研字第 1070800277 號函將工作計畫書送達本處，提報期程符合契約規定。

七、 廠商簡報：略。

八、 委員審查意見：

(一) 本(107)年研究案之重點為鄉村區實務操作模擬演練，惟工作計畫書內第 2 章第 3 節第 2 點鄉村區土地現況實務模擬演練作業，缺乏該部分之具體作法及執行方式，請結合 106 年度研究案之成果，將具體執行構想及作法(含國外成功案例模式)列入工作計畫書內。

(二) 106 年度研究案已進行國內外文獻、法令蒐集與分析、12 個鄉村區基礎調查及問卷分析，107 年為第 2 年研究計畫，如何將第 1 年之基礎研究成果延續執行，請於工作計畫書內補敘。

(三) 於評選時，受託單位之服務建議書(屬契約附件)P2-34 建議未來新訂鄉村更新相關辦法與作業要點，工作計畫書則皆未

見該部分內容，2 份資料之關連性為何？是否符合契約規定？請確認及補充說明。

（四）國土計畫法實行後，未來部分鄉村區可能納入國土功能分區之城鄉發展地區第 2 類，因屬都市計畫之鄉街計畫及都市更新範疇，是否適用本計畫研究方向，以及與現有法令機制適用問題，請補充說明及提出建議？另外在國土計畫法大方向之下，未來鄉村區更新如何調整，與現行模擬演練機制關連性及後續走向皆應加以考量，該部分工作計畫書內皆未提及，請補敘。

（五）工作計畫書內 P1-2 第 3 節計畫內容(一)案例蒐集與分析，其案例蒐集除農村再生及農村社區重劃外，請加入其他計畫案例(如營建署之城鄉發展相關計畫、行政院農業委員會水土保持局配合國家發展委員會推動「設計翻轉、地方創生」示範計畫……)。另所提鄉村更新跨域合作機制，係建構於行政院農業委員會水土保持局農生再生之跨域合作機制或建立新的合作機制平台，請釐清。

（六）P2-1 第 2 章第 1 節「一、國內歷年土地發展政策、土地管制等面向文獻蒐集與分析(一)土地發展政策、土地管制等面向文獻 2.現行農村再生總體規劃與農村再生發展區之適用與執行分析」其中受託單位將蒐集並探討農村再生發展區部分，因行政院農業委員會水土保持局似乎尚未執行，請確認可行性。

（七）P2-2 敘及本計畫國外文獻部分，將以蒐集德國及日本之土地發展政策及管制為主，以及表 2-1 德國與日本鄉村發展之土地土地管理分析表，惟所提該 2 國之更新作法，其特性(如

國情、人口數、範圍、規模等)是否完全適用於國內鄉村區及取得方式，請加以檢討。

(八) P2-3 第 2 節國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較，未說明如何蒐集相關資料及透過何管道取得資料。另工作計畫書提及將蒐集農地重劃條例相關法令部分，請檢討必要性。

(九) P2-8「一、鄉村更新案例蒐集與分析」中提出，本計畫將依擴大鄉村區與不擴大鄉村區二大類進行案例蒐集，建議不以此分類，請依實際需求蒐集案例。

(十) P2-9「二、鄉村區土地現況實務模擬演練作業」初步選定彰化縣埔鹽鄉大有村及雲林縣西螺鎮廣興里 2 區辦理實務操作模擬演練，惟工作計畫書內未具體說明為何選此 2 區原因，且未見如何配合居民意見規劃之辦理方式，請補敘。

(十一) 上開 2 區之模擬演練，請針對鄉村區內規劃後可能產生不同問題研擬適合手段之執行方式，且提出可能適用法令或需研(修)法令，並以居民需求來規劃。

(十二) 上開 2 區之選定是否已包含去(106)年調查後所發現之各項鄉村區問題，請將模擬演練初步構想及工作執行的想法列入工作計畫書內。

(十三) 本處去年曾辦理彰化縣埔鹽鄉大有村居民意見訪談，其實際需求及希望解決之問題並非為農村社區重劃或鄉村更新方面之問題，且較無辦理意願，請思考其他可行之方式(手段)。

(十四) P2-11 第 4 節專家座談會暫定 8 月辦理，與 P1-3 表 1-1 之期程為 8 至 9 月不一致。

(十五) P4-1 圖 4-1 計畫團隊人員組織架構圖，其編排不符組織架構邏輯，請修正。

(十六) P4-2 表 4-1 工作人力配置表，其內容僅為工作人員基本資料，未詳列各參與人員如何分工，且工作權責欄位填列各人員職稱不符。

(十七) 簡報資料第 31 頁所提專家座談會預計邀請之 4 位學界或業界名單與第 30 頁之專家問卷調查對象重疊，恐降低問卷調查及座談會辦理之效益。

(十八) 專家座談會之政府機關邀請單位建議增加宜蘭縣政府及行政院農業委員會水土保持局。

(十九) P1-3 表 1-1 工作執行期程，工作項目及期程與契約規定不符：

1.「一、文獻回顧與探討」之期程是否持續至計畫末期？

2.「四、專家問卷調查與分析及召開專家座談會」之細項，缺「調查與分析」，致 107 年 7 月份未有工作內容。

3. 漏列成果報告書提交期程。

(二十) 國外文獻回顧與探討及相關鄉村更新法令蒐集，請考量增加德、日以外(如：英國、荷蘭、法國、奧地利或其他)國家，並探討分析比較結果，提供具體作法與建議。

(二十一) 有關 106 年度已研究提出之鄉村土地問題，應與具體評估之多元化解決方案結合，並納入工作計畫書內，俾利控管執行計畫與進度推展。

(二十二) 階段性工作期程及項目與人力配置應相互配合或調整為一致。

(二十三) 簡報第 26 頁內預選 4 區辦理演練，惟演練後成果與項目未明列，建議最後評估對 4 區之最可行或最佳之解決方案。

(二十四) 簡報資料新增之內容(如：專家問卷調查及座談會建議

名單等)請補列於工作計畫書相關章節內。

(二十五)計畫書內容有文字缺漏、錯誤或語意不清、表件與內容有部分不一致之部分(如書內註記)，請全面檢視修正。

九、 決議：

請國立中興大學依審查意見修正工作計畫書，並編製辦理情形對照表附於計畫書內，於107年3月5日前報本處。

十、散會：下午4時30分。

第二節 期中報告書審查意見參處情形對照表(107 年 6 月 7 日)

1.蕭委員輔導

項次	審查意見	辦理情形
一	P2-1，第一段鄉村區定義說明之後，劃定標準應補敘法令依據。	感謝指正，已補敘劃定標準之法令依據，詳請見 P.2-4。
二	P2-6，103 年以前農村社區土地重劃之實施條件、回饋內容與負擔比例標題不明確，請再斟酌修正。	感謝指正，已修正標題為:104 年以前農村社區土地重劃實施之條件、回饋內容與負擔比例，詳請見 P.2-15。
三	P2-11 及 P2-12，有關土地所有權人負擔比例上限是否有誤，請再確認。	感謝指正，已修正土地所有權人負擔比例的相關問題，詳請見 P.2-20 至 P.3-22
四	P2-22，圖 2-1 重劃前後之地籍圖有誤，請修正。	感謝指正，已修正重劃前後之地籍圖，因案例統整至第四章一起說明，詳請見 P.4-7。
五	P2-50 至 P2-64，第二章第三節壹、鄉村更新法令分析內容直接分擴大及不擴大鄉村區，一般人無法理解，應先敘述相關內容，另簡報檔與報告書內容不一致，請再確認修正。	感謝指正，已修正並補充該段落架構及概念說明，並以簡報中的架構圖進行說明，詳請見 P.3-1 至 P.3-2。
六	P2-65 至 P2-73，有關變更編定、公共設施用地取得、共有土地處理與鄉村更新之關聯性為何?要表達什麼?請於各章節補充說明。	感謝指正，該段落已重新整理並依照架構分項進行說明，主要的目的是初步探討未來鄉村更新方式可能會碰到的法規，詳請見 P.3-1 至 P.3-23。
七	P2-74，105 年國土計畫法公布後與本案之關聯須說明，現有法令無法配合部分及為何要新訂法令?請說明。	感謝指正，已修正並增加與國土計畫法之論述，詳請見 P.3-1 至 P.3-7。
八	P3-2，農村社區土地重劃歷年成果部分提及，宜蘭縣三星鄉大隱社區面積 9.95 公頃為最大，應有誤，請參考內政部年報予以修正。另此部分要表達什麼?請補敘。	感謝指正，已參考內政部年報予以修正，並刪除相關文字。
九	P3-7，模擬場址請增列鄉鎮區名。	感謝指正，已重新檢視並增列模擬場址鄉鎮區名，詳請見 P.5-1 至 P.5-40。
十	P3-8，有關共有情形級距分數與得分及說明不明確，請補充說明。	感謝指正，已重新檢視並修正有關共有情形級距分數與得分及說明，詳請見 P.5-3。
十一	P3-22，深度訪談地方意見領袖僅 3 位太少，建議廣增民意以利推動鄉村更新。	感謝建議，深度訪談部分，106 年度「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」已針對 12 個調查鄉村區訪談 27 位地方意見領袖，對於地方意見領袖之需求和意見已有初步結論，若後續研究有這方面的需求，將斟酌增加訪談。
十二	部分疏誤字、用語有誤部分，請再檢視修正。	感謝指正，已重新檢視並修正報告書中之錯誤用字及詞語。

2.吳委員榮發

項次	審查意見	辦理情形
一	P2-28 至 P2-49，第二節「國外土地政策及法規制度探討」:請以國外最新土地政策、法規制度作說明。	感謝指正，已更新國外土地政策、法規制度進行討論，詳請見P.2-34至P.2-54，以及P.3-24至P.3-35。
二	P2-50 至 P2-77，第三節「國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較」:請就如下蒐集、分析及說明: 1. 國內案例分析，採98年臺南市七股區十分塭農村社區土地重劃，但非都市土地開發審議作業規範之農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編，於104年11月12日修訂，建議改為104年以後案例。 2. 「不涉及地籍調整（不擴大鄉村區）」:報告書僅摘錄法令及研究報告，缺乏與「鄉村更新法制與實務」關聯性作說明。 3. 建議增加國內外成功案例作「鄉村更新法令及分析比較」探討與分析，並就國內外作法差異作比較分析。 4. 「國土計畫法中與鄉村區相關部分」:增加最新「全國國土計畫制定及推動」、「國土計畫法相關子法及配套措施」、「相關研究成果」，與「鄉村更新法制與實務」關聯性說明。	感謝指正，該部分已全面重新檢視並修正完成，詳請見P.4-1至P.4-31。 1. 案例已統一彙整並探討，詳請見P.4-1至P.4-20。另已修改相關文字為104年以後。 2. 不擴大鄉村區已增加論述及關聯性說明，詳請見P.3-12至P.3-23。 3. 已增加國外「鄉村更新法令及分析比較」，詳請見P.3-24至P.3-25。 4. 已增加與國土計畫法相關之說明，詳請見P.3-1至P.3-7。
三	P3-1 至 P3-5，第三章「鄉村更新案例蒐集與實務作業之研析」第一節「鄉村更新案例蒐集與分析」:選定「南投縣南投市營南里營南農村社區土地重劃」，但未依「招標文件-務勞務採購需求說明書」規定，分別就法令面、程序面、財務面或其他事項等各種面向，分析探討各階段作業之關鍵因素。	感謝指導，已補充參考案例之法令面、程序面及財務面之相關內容，詳 P.4-1 至 P.4-20。
四	P3-8，對選定模擬演練之鄉村區之遴選因子(二)「土地產權共有、地籍畸零複雜性」:共有情形級距分析(共有1人，得1分；共有2~10人得3分；共有11~30人得5分；31人以上得7分)，依此級距評估結果，彰化縣大有村等8處得分約2分最高，顯示產權共有情形相對嚴重，急需藉由鄉村區更新重整地籍、解決產權共有問題。請修正用詞。	感謝指正，已調整共有情形分析方式，詳見P.5-3。

五	「鄉村更新案例蒐集與實務作業之研析」應辦事項之一「對選定模擬演練之鄉村區，辦理地上物、排水、道路及土地使用狀況等實地簡易測量，繪製適當比例之現況平面圖(套繪地籍圖)」,建議增列辦理「實地測量」情形文字說明章節。	感謝指正，已補充模擬案例實測地形之相關文字，詳請見P.5-7、P.5-30。
六	鄉村區土地現況實務模擬演練,選定「彰化縣大有村」、「臺南市後宅里」,作為更新之模擬場址，請於期末報告書提出簡單財務可行性評估，確認可行。	感謝指導，已探討財務可行性，詳請見P.5-20至P.5-40。
七	建議事項： 有關「鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政 策推動方案」,貴校於評審服務建議書時，說明為推動鄉村 更新之進行，使行政單位在執行相關業務尚有法源依據， 建議依下列意見新訂「鄉村社區更新作業要點」及「相關辦法與作業要點」: 1. 依目前鄉村區更新模式，已有「農村社區土地重劃條例」等法規可執行，若採新訂「鄉村社區更新作業要點」,法令位階較不足。 2. 全國國土計畫已於107年5月公告實施,全國國土區分4大分區、6大變革,其中6大變革之一「推動鄉村地區整體規劃：研訂鄉村地區整體規劃策略」。建議倘貴校新訂「鄉村社區更新作業要點」及「相關辦法與作業要點」,建議作關聯性說明。 3. 若採用被包夾或凹入之鄉村區土地及鄉村區邊緣畸零土地劃入鄉村區的方式辦理,該等之土地應有使用分區及使用地類別處理,暨後續土地處理交換分合等地籍整理之開發手段。 4. 建議就「農村社區土地重劃條例」等法規，新訂章節。	感謝建議，已重新探討相關建議，詳請見第七章。
八	期中報告書錯誤應修正事項： 1. p2-3:(四) 整體發展構想-公共設施建:『．．． 新興之基礎建設不得破壞農村整體景觀,幹擾生態環境。』,應修為『新興之基礎建設不得破壞農村整體景觀,干擾生態環境』。 2. 附4-6各界人士之深度訪談紀錄5	感謝指正，錯別字及錯誤的用詞皆已修正，詳請見: 1. P.2-5 2. P.附4-6 3. P.附4-8

	『公共設施用地取得，若以私人土地捐贈給政府，相當得複雜』，應修為『公共設施用地取得，若以私人土地捐贈給政府，相當的複雜』。 3. 附 4-8 各界人士之深度訪談紀錄 5『‧‧‧工程費大約　　是總開發面積的 7-10%‧‧‧這些費用大約開發總面積 2.5-3 成可以做成』，應修為『‧‧‧工程費大約是總開發費用的 7-10%‧‧‧這些費用大約開發總費用 2.5 至 3 成可以做成』。	

3.胡委員榮俊

項次	審查意見	辦理情形
一	本案以專家問卷、文獻回顧與基地調查等方式，透過公共設施的設計作模擬演練，其間是否有導入民眾參與?有何願景效應請說明。	本計畫乃鄉村區更新法制與實務操作執行作業之探討，本研究階段著重更新手段之釐清，法令修正方向之研議。實務操作時居民意願應於更新範圍劃定後隨即進行溝通、協調，確認其參與意願。
二	案內提及輔導團可以在前期進入社區中說明辦理誘因與操作方法，是否有沿用專家學者機制讓過程更加完備?	感謝委員建議，鄉村更新輔導團協助項目詳請見第七章。
三	請說明本案中長期有何效益，各階段的民眾參與機制為何。	感謝委員建議，本研究主要為實務模擬演練階段，其效益將於後續實際推動時，才能評估之。

4.行政院農業委員會水土保持局

項次	審查意見	辦理情形
一	報告書 P3-1，針對農村再生配套制度均未法制化、部分農村聚落因位處偏遠等因素未被劃入農再範圍一節，與事實不符，建請修正： 1. 農村再生條例於立法過程中未獲納入整合型農地整備篇章，爰農村再生條例法規體系並不涉及地權調整，對於公共設施用地取得或共有土地之處理，仍回歸土地法、農村社區土地重劃條例等規定辦理，且水土保持局於農村再生條例發布施行後，於一年期限內如期完成 8 個子法規，實無配套制度未法制化之問題。 2. 又本局推動農村再生政策，目前全國已有 2 千多個農村社區參與培根計畫，即使位於偏鄉，同仁仍不辭辛勞前往宣導與擔任師資，並透	感謝指正，為還原事實，已重新檢視並刪除相關文字。

	過大關懷班與調整培根計畫作法讓未達人口規模之農村亦有參與之機會，因此部分農村尚未參與農村再生，與其社區動能有關，並非本局未主動劃入農再範圍。	
二	簡報 P16，提到拆遷補償費用可考慮使用農村再生基金之文字，查農村再生條例、農村社區個別宅院整建補助辦法，均未將拆遷補償費用納入農村再生基金用途，提請注意。	感謝指正，已將本項目納入研究討論。
三	報告書 P3-20，土地權屬圖例標示錯誤、P3-23，本局受訪人員正確職稱為副工程司，請修正。	感謝指正，已修正土地權屬圖例 P.5-32。另已修正職稱，詳請見 P.6-1。

5.內政部營建署

項次	審查意見	辦理情形
一	全國國土計畫已於 107 年 4 月 30 日公告實施，鄉村地區整體規劃為該計畫重點之一，希透過直轄市、縣(市)國土計畫的逐步指認與規劃，引導政府相關資源能有效投入各市縣轄內鄉村地區以改善其環境品質。本研究案旨在提出新的鄉村更新法制，以彌補現制(如農村再生、農村社區土地重劃)不足之處，可為上述鄉村地區整體規劃提供新的思考方向。	感謝建議，本計畫期末完成成果報告書後，將由內政部土地重劃工程處發給各縣市政府作為鄉村地區整體規劃之參考。
二	查卷附報告書 P3-7，非都市土地依區域計畫法第一次劃定「鄉村區」未來可能歸屬於國土計畫之城鄉發展地區第二類之一、城鄉發展地區第三類或農業發展地區第四類（農業發展地區第三類為供坡地農業及供營林使用之地區），建議修正。	感謝指正，已重新檢視並修正鄉村區未來可能歸屬之國土功能分區，詳請見 P.5-2 至 P.5-4。

6.內政部地政司土地重劃科

項次	審查意見	辦理情形
一	本研究係期望經由文獻回顧、德國及日本法令制度之探討與實際案例模擬演練結果，提供未來推動鄉村更新之依據及政策與修法建議。因此，各章節應有具體結論，並與最終之研究成果，勾稽其關聯性。	感謝指正，已在各章節補充結論或本研究之關聯性，以利本研究進行探討。
二	臺灣地區自民國 76 年開始推動辦理農村社區土地重劃，建議可就已辦理地區，依不同開發類型，比較分析其範圍選定原則、公共設施劃設情形、擴大農地面積及倍數、地主意願與財務計畫等，作為未來實施或改進措施之參考。	感謝指正，已補充農村社區土地重劃相關分析與探討，詳請見 P.2-11 至 P.2-33

三	為配合鄉村發展及保護優良農地政策，現行辦理農村社區土地重劃地區，須位於農村再生計畫核定範圍，重劃後增加之建築用地面積亦不得超過原有建築用地面積1.5倍，是否造成執行困難，希望透過實際案例模擬，演繹出具體結論或應修正之方向；另非都市土地開發審議作業規範或農業用地變更使用審查作業要點等相關規定,亦可納入一併檢討。	感謝建議，已於第二章探討重劃後增加之建築用地面積亦不得超過原有建築用地面積 1.5 倍之議題，詳請見 P.2-26 至 P.2-28。另相關議題亦已於第七章一併探討。

7.內政部地政司土地登記科:

項次	審查意見	辦理情形
一	按「各共有人,得自由處分其應有部分。共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：……」為民法第 819 條及第 824 條所明訂。次按土地法第 34 條之 1 規定:「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三分之二者，其人數不予計算。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。……」另依土地法第 34 條之 1 執行要點第 3 點規定:「本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。」有關共有土地處分，應參依上開規定辦理。	感謝指正，該部分已重新檢視並修正完成，並補充民法之規定，詳請見 P.3-15 至 P.3-17。
二	本案期中報告書(以下簡稱報告書)P2-68，(四)共有土地處理，建議增列民法第 819 條與 824 條規定及土地法 34 條之 1 執行要點規定有關土地法第 34 條之 1 第 1 項處分之限制規定。	感謝指正,已補列民法第 819 條與 824 條規定、土地法 34 條之 1 執行要點規定有關土地法第 34 條之 1 第 1 項處分之限制規定，詳請見 P.3-15 至 P.3-17。
三	另報告書 P3-6，一、鄉村區更新共有土地問題:「鄉村區產權共有問題，目前具有法制效力者為『土地法』34 條-1，土地所有權人得依本法進行共有物分割作業，為此方法需應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。……」	感謝指正，該部分已修正並補充民法、土地法之相關規定，詳請見 P.3-15 至 P.3-17。

	1 節，與上開土地法第 34 條之 1 執行要點第 3 點規定不符，建議修正如土地共有人辦理共有物分割，應依民法第 819 條及 824 條等相關規定辦理。	

8.內政部地政司土地使用編定管制科

項次	審查意見	辦理情形
一	經檢視本案報告書 P2-64 至 P2-68，其標題「不涉及地籍調整(不擴大鄉村區)」，應係綜整現行非都市土地使用管制規則第 4 章使用地變更編定(不涉及使用分區變更)內容，惟本節內容尚包含都市計畫法、非都市土地使用管制規則第 3 章土地使用分區變更專章及共有土地分割規定，似顯紊亂，建議本節與標題無涉之內容應獨立另一章節探討，並應提供具體建議，以供後續案例演練之參考及依據。	感謝指正，該部分已重新檢視並修正整體架構、內容，以提供具體建議作為後續案例演練參考及依據，詳請見 P.3-12 至 P.3-20。
二	有關彰化縣埔鹽鄉大有村模擬案例，規劃團隊擬採非都市土地使用管制規則第 35 條之 1 規定變更編定為建築用地，並納入後續更新，惟查基地西南方(24 地號及其周圍土地)之面積及形勢，似未符合該條得變更編定之要件，是否影響演練結果及後續更新手段說明，請酌予考量。	依據非都市土地使用管制規則 35-1 條對鄉村區邊界劃定之規定，有面積之限制，希望藉由本計畫之實例演練後，能調整這些面積限制，使實務上能解決納入鄉村更新範圍面積限制，不再依賴農村社區土地重劃，或增加彈性之可行方案。

9.內政部土地重劃工程處:

項次	審查意見	辦理情形
一	第二章國外案例分析應更具體說明可回應於本案之部分，相關連結性與可行性請補充說明。	感謝指正，已補充說明國外可供本研究探討之部分，並補充說明相關連結性與可行性，詳請見 P.2-34 至 P.2-54。
二	P3-2，南投縣營南農村社區為 921 震災地區，其重劃條件較為特殊，以此為案例恐失真，建議參考其他案例。	本案例雖時空背景較為特殊，但可作為鄉村區不擴大範圍之參考案例，詳 P.4-1 至 P.4-5。
三	P3-11，案內兩個模擬地區均無設計滯洪池，以目前防災觀念與規定將無法取得開發許可，如何配置必要性基礎公共設施請再考量。	感謝委員指導 本計畫考量滯洪池所需面積較大、公共設施負擔較高，故先針對農村社區基礎及必要之公共設施興建，如：道路及排水設施，實際執行時，則需進一步確認土地所有權人意願、試算負擔可行性，視個案需求情形增設滯洪設施。
四	P3-17，更新手段內容不明確，建議再敘明。	感謝指正，詳請見第五、六、七章。
五	P3-22，表 3-1，訪談之各界人士名單建議用全名。	感謝指正，已修正各界人士名單表格，詳請見 P.6-1。
六	第三章之章節架構請再考量內容關聯	感謝指正，已重新檢視第三章(現為第五

	性，案例分析與訪談結果是否有回饋至模擬案例，請說明。	章）之架構，訪談結果將列為鄉村區更新之參考資料。
七	P2-11，有關工程費分擔規定已修正為「辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則」，其分擔比例亦請配合修正。	感謝指正，已修正相關工程費分擔規定，詳請見 P.2-20 至 P.2-22。
八	期中報告書中有關「地役權」請修正為「不動產役權」，並請增加「農育權」。	感謝指正，已修正「不動產役權」及「農育權」等用詞，詳請見 P.2-25。
九	P2-18，有關主辦機關：臺南縣政府、P2-22 有關建地與非建地負擔比例有誤，請修正。	感謝指正，案例已統一彙整並探討，詳請見 P.4-1 至 P.4-20。
十	第二章文獻回顧與探討，請針對計畫需求分析國內外歷年土地發展政策、土地管制、鄉村更新政策、開發回饋、更新方式等面向之文獻蒐集與探討。	感謝指正，已依計畫需求重新歸納和整理本章節，詳請見第二章。
十一	P2-16，第二章第一節案例分析內容請精簡，如 P2-18、P2-19，及增加農村再生計畫之案例分析；另 P2-13 及 P2-23 案例分析最後宜增加相關之探討結論。	感謝指正，案例已統一彙整並探討，詳請見 P.4-1 至 P.4-20。
十二	P2-28，國外資料德國部分大多為 106 年度成果資料，應加強蒐集補充。P2-50，第二章第三節蒐集及分析與本研究議題相關之國內外鄉村更新法規制度等資料僅國內資料，尚顯不足。	感謝指正，已重新蒐集歸納整理國外文獻及法規制度，詳請見 P.2-34 至 P.2-54，以及 P.3-24 至 P.3-35。
十三	P2-53，所提臺南市七股區十分塭農村社區土地重劃為案例之目的及探討為何？與本節有何關聯性請補敘。	感謝指正，案例已統一彙整並探討，詳請見 P.4-1 至 P.4-20。
十四	P3-1，第三章第一節第 1 段所述擬辦理事項(如歷年相關計畫、關聯性與跨域合作等)，未於後續內容敘述。仍請再蒐集農村再生、其他部會農村(鄉村)計畫整合或跨域合作等有關鄉村更新案例(不一定解決土地產權複雜問題)。	感謝指導，已補充農村再生案例，詳請見第四章 P.4-17 至 P.4-19。
十五	P3-21，臺南市鹽水區後宅里北區區界與既設道路尚有餘地，如何處理?	本計畫以「臺南市鹽水區後宅里」作為鄉村區更新中「地籍調整、不擴大範圍」之案例，目前臺南市鹽水區後宅里既有鄉村區北側為特定農業區農牧用地，故維持其原土地使用，暫不納入基地範圍，僅以既有鄉村區範圍進行更新之更新研究。
十六	有關國內外文獻、法令及案例等宜再加強，相關引用及參考網站中與本計畫相關之水土保持局(農村再生)及營建署(國土計畫)等最新資訊亦應列入。	感謝指正，已增加國內外文獻、法令及案例，並增加與本研究相關之最新資訊一併探討，詳請見 P.2-34 至 P.2-54，以及 P.3-24 至 P.3-35。
十七	簡報內容、說明及補充資料宜增列於期中報告書中。	感謝指正，已將簡報內容等資料補充至報告書中。
十八	深度訪談與專家問卷意見結果請回饋於法令、實務模擬中。	感謝指正，深度訪談與專家意見結果已重新彙整，詳請見 P.6-33 至 P.6-35，並回饋於後續之法令探討、實務模擬中。
十九	彰化縣埔鹽鄉大有村面積較大，其模擬	感謝委員指導，本計畫以兩處模擬案例作

	範圍與方式可以分區多元辦理，並思考相關法規配合修訂之內容與方向，以收成效。	為鄉村區擴大、鄉村區不擴大之示範操作，待相關計畫演練成熟，可考量多元辦理方式。
二十	報告書內容請依「內政部委託研究計畫作業規定」第九點辦理。	感謝指正，已依「內政部委託研究計畫作業規定」第九點重新調整報告書內容。

檔　　號：
保存年限：

內政部土地重劃工程處　函

機關地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號4樓
聯絡人：陳錦梅
聯絡電話：04-22524985#2503
傳真：04-22517439
電子信箱：cm.chen@mail.lceb.gov.tw

受文者：國立中興大學

發文日期：中華民國107年6月13日
發文字號：地工鄉字第1072400101號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：(附件請至附件下載區 http://DOCDL2.moi.gov.tw/DL/DL1/DLI100.aspx 以發文字號及發文日期下載。) 識別碼：C9KKM5TS

主旨：檢送本處107年6月7日召開「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」委託研究案期中報告書審查會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本處107年5月30日地工鄉字第1072400093號開會通知單續辦。

正本：吳委員榮發、蕭委員輔導、胡委員榮俊、行政院農業委員會水土保持局、內政部營建署、內政部地政司地籍科、內政部地政司土地重劃科、內政部地政司土地登記科、內政部地政司土地使用編定管制科、國立中興大學
副本：本處處長室、副處長室、主任工程司室、正工程司室、農地重劃工程課、鄉村更新建設課(均含附件) 107/06/13 15:58:54

國立中興大學
1070010896　107/6/13

「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」委託研究案期中報告書審查會議會議紀錄

一、 時間：107 年 6 月 7 日（星期四）下午 2 時 30 分

二、 地點：本處 4 樓第 1 會議室

三、 出席人員：如簽到簿

四、 主席：林副處長慶玲　　記錄：陳錦梅

五、 主席致詞：略

六、 研究單位簡報：略。

七、 審查意見：

(一) 蕭委員輔導:

1. P2-1，第一段鄉村區定義說明之後，劃定標準應補敘法令依據。
2. P2-6 ，103 年以前農村社區土地重劃之實施條件、回饋內容與負擔比例標題不明確，請再斟酌修正。
3. P2-11 及 P2-12，有關土地所有權人負擔比例上限是否有誤，請再確認。
4. P2-22，圖 2-1 重劃前後之地籍圖有誤，請修正。
5. P2-50 至 P2-64，第二章第三節壹、鄉村更新法令分析內容直接分擴大及不擴大鄉村區，一般人無法理解，應先敘述相關內容，另簡報檔與報告書內容不一致，請再確認修正。
6. P2-65 至 P2-73，有關變更編定、公共設施用地取得、共有土地處理與鄉村更新之關聯性為何?要表達什麼?請於各章節補充說明。
7. P2-74，105 年國土計畫法公布後與本案之關聯須說明，現有法令無法配合部分及為何要新訂法令?請說明。
8. P3-2，農村社區土地重劃歷年成果部分提及，宜蘭縣三星鄉大隱社區面積 9.95 公頃為最大，應有誤，請參考內政部

年報予以修正。另此部分要表達什麼?請補敘。

9. P3-7，模擬場址請增列鄉鎮區名。

10. P3-8，有關共有情形級距分數與得分及說明不明確，請補充說明。

11. P3-22，深度訪談地方意見領袖僅 3 位太少，建議廣增民意以利推動鄉村更新。

12. 部分疏誤字、用語有誤部分，請再檢視修正。

(二)吳委員榮發:

1. P2-28 至 P2-49，第二節「國外土地政策及法規制度探討」:請以國外最新土地政策、法規制度作說明。

2. P2-50 至 P2-77，第三節「國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較」:請就如下蒐集、分析及說明:

(1)國內案例分析，採 98 年臺南市七股區十分塭農村社區土地重劃，但非都市土地開發審議作業規範之農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編，於 104 年 11 月 12 日修訂，建議改為 104 年以後案例。

(2)「不涉及地籍調整(不擴大鄉村區)」:報告書僅摘錄法令及研究報告，缺乏與「鄉村更新法制與實務」關聯性作說明。

(3)建議增加國內外成功案例作「鄉村更新法令及分析比較」探討與分析，並就國內外作法差異作比較分析。

(4)「國土計畫法中與鄉村區相關部分」:增加最新「全國國土計畫制定及推動」、「國土計畫法相關子法及配套措施」、「相關研究成果」，與「鄉村更新法制與實務」關聯性說明。

3. P3-1 至 P3-5，第三章「鄉村更新案例蒐集與實務作業之研析」第一節「鄉村更新案例蒐集與分析」:選定「南投縣南

投市營南里營南農村社區土地重劃」，但未依「招標文件-務勞務採購需求說明書」規定，分別就法令面、程序面、財務面或其他事項等各種面向，分析探討各階段作業之關鍵因素。

4. P3-8，對選定模擬演練之鄉村區之遴選因子（二)「土地產權共有、地籍畸零複雜性」:共有情形級距分析(共有 1 人，得 1 分；共有 2~10 人得 3 分；共有 11~30 人得 5 分；31 人以上得 7 分)，依此級距評估結果，彰化縣大有村等 8 處得分約 2 分最高，顯示產權共有情形相對嚴重，急需藉由鄉村區更新重整地籍、解決產權共有問題。請修　　正用詞。

5. 「鄉村更新案例蒐集與實務作業之研析」應辦事項之一「對選定模擬演練之鄉村區，辦理地上物、排水、道路及土地使用狀況等實地簡易測量，繪製適當比例之現況平面圖(套繪地籍圖)」，建議增列辦理「實地測量」情形文字說明章節。

6. 鄉村區土地現況實務模擬演練，選定「彰化縣大有村」、「臺南市後宅里」，作為更新之模擬場址，請於期末報告書提出簡單財務可行性評估，確認可行。

7. 建議事項：

有關「鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案」，貴校於評審服務建議書時，說明為推動鄉村更新之進行，使行政單位在執行相關業務尚有法源依據，建議依下列意見新訂「鄉村社區更新作業要點」及「相關辦法與作業要點」:

(1)依目前鄉村區更新模式，已有「農村社區土地重劃條例」等法規可執行，若採新訂「鄉村社區更新作業要點」，

法令位階較不足。

(2)全國國土計畫已於 107 年 5 月公告實施，全國國土區分 4 大分區、6 大變革，其中 6 大變革之一「推動鄉村地區整體規劃：研訂鄉村地區整體規劃策略」。建議倘貴校新訂「鄉村社區更新作業要點」及「相關辦法與作業要點」，建議作關聯性說明。

(3)若採用被包夾或凹入之鄉村區土地及鄉村區邊緣畸零土地劃入鄉村區的方式辦理，該等之土地應有使用分區及使用地類別處理，暨後續土地處理交換分合等地籍整理之開發手段。

(4)建議就「農村社區土地重劃條例」等法規，新訂章節。

8. 期中報告書錯誤應修正事項：

(1)P2-3：(四) 整體發展構想-公共設施建設：「…新興之基礎建設不得破壞農村整體景觀，幹擾生態環境。」，應修為「新興之基礎建設不得破壞農村整體景觀，干擾生態環境」。

(2)附 4-6 各界人士之深度訪談紀錄 5「公共設施用地取得，若以私人土地捐贈給政府，相當得複雜」，應修為「公共設施用地取得，若以私人土地捐贈給政府，相當的複雜」。

(3)附 4-8 各界人士之深度訪談紀錄 5「...工程費大約是總開發面積的 7-10%...這些費用大約開發總面積 2.5-3 成可以做成」，應修為「...工程費大約是總開發費用的 7-10%...這些費用大約開發總費用 2.5 至 3 成可以做成」。

(三) 胡委員榮俊：

1. 本案以專家問卷、文獻回顧與基地調查等方式，透過公共

設施的設計作模擬演練，其間是否有導入民眾參與?有何願景效應請說明。

2. 案內提及輔導團可以在前期進入社區中說明辦理誘因與操作方法，是否有沿用專家學者機制讓過程更加完備?

3. 請說明本案中長期有何效益，各階段的民眾參與機制為何。

(四)行政院農業委員會水土保持局:

1. 報告書 P3-1，針對農村再生配套制度均未法制化、部分農村聚落因位處偏遠等因素未被劃入農再範圍一節，與事實不符，建請修正：

(1)農村再生條例於立法過程中未獲納入整合型農地整備篇章，爰農村再生條例法規體系並不涉及地權調整，對於公共設施用地取得或共有土地之處理，仍回歸土地法、農村社區土地重劃條例等規定辦理，且水土保持局於農村再生條例發布施行後，於一年期限內如期完成 8 個子法規，實無配套制度未法制化之問題。

(2)又本局推動農村再生政策，目前全國已有 2 千多個農村社區參與培根計畫，即使位於偏鄉，同仁仍不辭辛勞前往宣導與擔任師資，並透過大關懷班與調整培根計畫作法讓未達人口規模之農村亦有參與之機會，因此部分農村尚未參與農村再生，與其社區動能有關，並非本局未主動劃入農再範圍。

2. 簡報 P16，提到拆遷補償費用可考慮使用農村再生基金之文字，查農村再生條例、農村社區個別宅院整建補助辦法，均未將拆遷補償費用納入農村再生基金用途，提請注意。

3. 報告書 P3-20，土地權屬圖例標示錯誤、P3-23，本局受訪人員正確職稱為副工程司，請修正。

(五)內政部營建署(書面意見):

1. 全國國土計畫已於 107 年 4 月 30 日公告實施，鄉村地區整體規劃為該計畫重點之一，希透過直轄市、縣(市)國土計畫的逐步指認與規劃，引導政府相關資源能有效投入各市縣轄內鄉村地區以改善其環境品質。本研究案旨在提出新的鄉村更新法制，以彌補現制(如農村再生、農村社區土地重劃)不足之處，可為上述鄉村地區整體規劃提供新的思考方向。
2. 查卷附報告書 P3-7，非都市土地依區域計畫法第一次劃定「鄉村區」未來可能歸屬於國土計畫之城鄉發展地區第二類之一、城鄉發展地區第三類或農業發展地區第四類（農業發展地區第三類為供坡地農業及供營林使用之地區），建議修正。

（六）內政部地政司土地重劃科

1. 本研究係期望經由文獻回顧、德國及日本法令制度之探討與實際案例模擬演練結果，提供未來推動鄉村更新之依據及政策與修法建議。因此，各章節應有具體結論，並與最終之研究成果，勾稽其關聯性。
2. 臺灣地區自民國 76 年開始推動辦理農村社區土地重劃，建議可就已辦理地區，依不同開發類型，比較分析其範圍選定原則、公共設施劃設情形、擴大農地面積及倍數、地主意願與財務計畫等，作為未來實施或改進措施之參考。
3. 為配合鄉村發展及保護優良農地政策，現行辦理農村社區土地重劃地區，須位於農村再生計畫核定範圍，重劃後增加之建築用地面積亦不得超過原有建築用地面積 1.5 倍，是否造成執行困難，希望透過實際案例模擬，演繹出具體結論或應修正之方向；另非都市土地開發審議作業規範或農業用地變更使用審查作業要點等相關規定，亦可納入一

併檢討。

（七）內政部地政司土地登記科:

1. 按「各共有人，得自由處分其應有部分。共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：……」為民法第 819 條及第 824 條所明訂。次按土地法第 34 條之 1 規定:「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三分之二者，其人數不予計算。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。……」另依土地法第 34 條之 1 執行要點第 3 點規定:「本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。」有關共有土地處分，應參依上開規定辦理。

2. 本案期中報告書(以下簡稱報告書)P2-68，(四)共有土地處理,建議增列民法第 819 條與 824 條規定及土地法 34 條之 1 執行要點規定有關土地法第 34 條之 1 第 1 項處分之限制規定。

3. 另報告書 P3-6，一、鄉村區更新共有土地問題:「鄉村區產權共有問題，目前具有法制效力者為『土地法』34 條-1，土地所有權人得依本法進行共有物分割作業，為此方法需應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行

之。……」1 節，與上開土地法第 34 條之 1 執行要點第 3 點規定不符，建議修正如土地共有人辦理共有物分割，應依民法第 819 條及 824 條等相關規定辦理。

(八) 內政部地政司土地使用編定管制科

1. 經檢視本案報告書 P2-64 至 P2-68，其標題「不涉及地籍調整(不擴大鄉村區)」， 應係綜整現行非都市土地使用管制規則第 4 章使用地變更編定(不涉及使用分區變更)內容，惟本節內容尚包含都市計畫法、非都市土地使用管制規則第 3 章土地使用分區變更專章及共有土地分割規定，似顯紊亂，建議本節與標題無涉之內容應獨立另一章節探討，並應提供具體建議，以供後續案例演練之參考及依據。
2. 有關彰化縣埔鹽鄉大有村模擬案例，規劃團隊擬採非都市土地使用管制規則第 35 條之 1 規定變更編定為建築用地，並納入後續更新，惟查基地西南方(24 地號及其周圍土地)之面積及形勢，似未符合該條得變更編定之要件，是否影響演練結果及後續更新手段說明，請酌予考量。

(九) 內政部土地重劃工程處:

1. 第二章國外案例分析應更具體說明可回應於本案之部分，相關連結性與可行性請補充說明。
2. P3-2，南投縣營南農村社區為 921 震災地區，其重劃條件較為特殊，以此為案例恐失真，建議參考其他案例。
3. P3-11，案內兩個模擬地區均無設計滯洪池，以目前防災觀念與規定將無法取得開發許可，如何配置必要性基礎公共設施請再考量。
4. P3-17，更新手段內容不明確，建議再敘明。
5. P3-22，表 3-1，訪談之各界人士名單建議用全名。
6. 第三章之章節架構請再考量內容關聯性，案例分析與訪談

結果是否有回饋至模擬案例，請說明。

7. P2-11，有關工程費分擔規定已修正為「辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則」，其分擔比例亦請配合修正。
8. 期中報告書中有關「地役權」請修正為「不動產役權」，並請增加「農育權」。
9. P2-18，有關主辦機關：臺南縣政府、P2-22 有關建地與非建地負擔比例有誤，請修正。
10. 第二章文獻回顧與探討，請針對計畫需求分析國內外歷年土地發展政策、土地管制、鄉村更新政策、開發回饋、更新方式等面向之文獻蒐集與探討。
11. P2-16，第二章第一節案例分析內容請精簡，如 P2-18、P2-19，及增加農村再生計畫之案例分析；另 P2-13 及 P2-23 案例分析最後宜增加相關之探討結論。
12. P2-28，國外資料德國部分大多為 106 年度成果資料，應加強蒐集補充。P2-50，第二章第三節蒐集及分析與本研究議題相關之國內外鄉村更新法規制度等資料僅國內資料，尚顯不足。
13. P2-53，所提臺南市七股區十分塭農村社區土地重劃為案例之目的及探討為何？與本節有何關聯性請補敘。
14. P3-1，第三章第一節第 1 段所述擬辦理事項(如歷年相關計畫、關聯性與跨域合作等)，未於後續內容敘述。仍請再蒐集農村再生、其他部會農村(鄉村)計畫整合或跨域合作等有關鄉村更新案例(不一定解決土地產權複雜問題)。
15. P3-21，臺南市鹽水區後宅里北區區界與既設道路尚有餘地，如何處理?
16. 有關國內外文獻、法令及案例等宜再加強，相關引用及參考網站中與本計畫相關之水土保持局(農村再生)及營建

署(國土計畫)等最新資訊亦應列入。

17. 簡報內容、說明及補充資料宜增列於期中報告書中。

18. 深度訪談與專家問卷意見結果請回饋於法令、實務模擬中。

19. 彰化縣埔鹽鄉大有村面積較大，其模擬範圍與方式可以分區多元辦理，並思考相關法規配合修訂之內容與方向，以收成效。

20. 報告書內容請依「內政部委託研究計畫作業規定」第九點辦理。

八、 結論：請國立中興大學依審查意見辦理修正，並於107年7月6日中午前將修正後期中報告書送達本處。

九、 散會：下午5時15分。

內政部土地重劃工程處會議簽到單

會議名稱	「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」委託研究案期中報告書審查會議		
時間	107年6月7日（星期四）下午2時30分		
地點	本處4樓會議室		
主席	林副處長慶玲 林慶玲	紀錄	陳錦梅 陳錦梅
	職稱	簽名	
蕭委員輔導	蕭輔導		
吳委員榮發	吳榮發		
胡委員榮俊	胡榮俊		
行政院農業委員會水土保持局	副工程司	王翊棆	
內政部營建署		未出席，提供書面意見。	
內政部地政司地籍科		請假	
內政部地政司土地重劃科	科長	趙世明	
	塗瑋清		

內政部土地重劃工程處會議簽到單

會議名稱	「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」委託研究案期中報告書審查會議		
時間	107 年 6 月 7 日（星期四）下午 2 時 30 分		
地點	本處 4 樓會議室		
主席	林副處長慶玲	紀錄	陳錦梅
	職稱	簽名	
內政部地政司土地登計科	科長		
內政部地政司土地使用編定管制科	專員		
國立中興大學	吳振霆		
	劉文旭		
	謝靜琪		
	張翔揚		
	陳立竹		

內政部土地重劃工程處會議簽到單

會議名稱	「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」委託研究案期中報告書審查會議		
時間	107年6月7日（星期四）下午2時30分		
地點	本處4樓會議室		
主席	林副處長慶玲	紀錄	陳錦梅
	職稱	簽名	
本處主任工程司室	主任工程司	蕭喻峰	
本處正工程司室	簡任正工程司	溫嘉祈	
本處正工程司室	簡任正工程司	吳東霖	
本處農地重劃工程課	課長	紀文	
本處鄉村更新建設課		陳意弓	
		許維慧	
		吳逸群	
		魏碩賢	
		黃千育	
		張國華	

第三節 期末報告書審查意見參處情形對照表(107 年 10 月 25 日)

1.吳委員榮發

項次	審查意見	辦理情形
九	p3-23，「上述內容將持續與鄉村區土地現況實務模擬演練作業一併探討，以便於期末階段討論國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案」。本次已是期末報告書審查，用詞應以實務模擬演練後之結論作說明。	感謝委員指正，已修正相關論述，詳請見 P.3-23。
十	p3-32，我國與德國差異比較分析：「我國土地管理法制整體上來說，尚有整合不足以及行政工具不足兩大問題。整合不足的問題建議可以透過國土計畫法施行的機會，重新探討農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理之可能性，嘗試達成德國『整合鄉村發展』(IRD)之效用」。本人認為可行，因實務已有此機制，可解決鄉村區擴大範圍取得公共設施用地的困難，鄉村區僅辦理不擴大的地籍調整，鄉村區外圍辦理農地重劃取得公共設施用地，但政府要提高農地重劃工程費及增列用地費補助，以增誘因。故建議研議「農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理機制」。	感謝委員建議，「農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理機制」，國內已有臺南市十分塭社區案例，除了委員所提之誘因「提高農地重劃工程費及增列用地費補助」之外，主要有三點整合不足之處需要克服，第一是作業時程不同，因涉及非都市土地變更審議使時程拉長，無法同時進行；第二是鄉村區土地與農地的土地所有權人不同，造成整合不易；第三是重劃負擔不同，也無法進行整合，使該區成為唯一的農村社區重劃與農地重劃同時規劃案例。因此，本計畫建議暫不討論「農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理」的議題。
十一	p5-23，「A-1 鄉村更新創新機制試算(非建地負擔 30%、建地負擔 5%、領回 5%補償金)」：「政府投入鄉村更新費用(B)+剩餘建地標售金額(c)>工程經費(A)+發給建地補償金(b)83,377,158 元>29,700,287 元(方案可行!)」。請說明「政府投入鄉村更新費用」此收入的合理性。	1. 目前以「農村社區土地重劃」辦理之社區，政府補助金額平地每公頃 1,050 萬、山坡地每公頃 1,150 萬，以本案 A-1(3.23 公頃)為例，政府約補助重劃工程費 3,392 萬元，作為公共設施興建之費用。詳請見 P.5-22、P5-25~P5-28。 2. 本計畫所提「鄉村更新創新機制」以公共設施土地面積×更新後評定地價，作為政府需投入鄉村更新（工程經費及拆遷補償等）之費用，並非指更新之收入，僅指政府補助費用得以負擔工程經費及拆遷補償費。 3. 經案例模擬試算後顯示，政府投入鄉村更新經費以公共設施土地面積×更新後評定地價應屬合理之假設。
十二	第六章專家學者及各界人士之意見蒐集分析，應利用關鍵字的方法，凝聚各界人士及專家學者對於「鄉村更新之法令研(修)訂及政策推動方向」的想法，亦即利用關鍵字的方式，由各界人士及專家學者，統合出最頻繁出現的關鍵字	感謝委員建議，第六章部分已依議題進行分類，並分別歸納地方意見領袖、政府部門相關人員及業界人士之意見成為小結，並回饋至實務模擬及鄉村更新機制建議。

	詞，以理解深度訪談及座談會過程中，所需注意到的關鍵事項。再將深度訪談與專家問卷意見結果回饋於法令、實務模擬、總結方案及鄉村更新政策推動方案中。	
十三	第七章，國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案，建議整合及說明如下： 1. 請說明 p7-4～p7-7「鄉村更新創新機制流程」與現行「農村社區土地重劃辦理流程」其主要差異性，亦即就現行法制規範下，有那些制度不足，採新訂「鄉村更新創新機制流程」原因。如研擬初期規劃方案應辦理相關法令的修訂，包含:A.鄉村更新地區邊界調整 B.政府補助建設經費交換公共設施產權 C.鄉村更新建地及非建地負擔。此依現行「農村社區土地重劃條例」等法令均可操作。 2. 建議整合分散各章節鄉村更新操作方式，如「鄉村區更新先期規劃與共有土地整合避免脫鉤」、「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建設經費方式，提高建商辦理鄉村區更新之意願」、「鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建』、『老舊建築更新」、「老舊建物拆遷補償問題」等，應整合於此章節內，建立統合性執行方式。	1. 本計畫所提創新機制流程與現行農村社區土地重劃流程並無不同，本流程圖主要說明鄉村區納入農地之規模如小於 1 公頃僅需辦理「用地變更」無須辦理「分區變更」，加速鄉村區更新之速度。未來如國土計畫法全面執行後，需加入國土功能分區之使用許可概念辦理鄉村更新事業計畫。詳第七章圖 7-1 國土計畫法下鄉村更新機制架構圖所示。 2. 感謝委員建議，本計畫已重新撰寫第七章內容。
十四	附錄 3 各界人士之深度訪談內容，有關「鄉村區更新地區之共有土地整合」初步研擬解決方式之一，採「鄉村區更新先期規劃與共有土地整合，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劃內容脫鉤。」本人認為方向正確，但建議如下，並作為『鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案』參考： 1. 思考納入依「內政部委辦縣（市）政府辦理耕地地權調整分割要點」精神，採範圍較大之鄉村區乙建地權調整方式解決共有土地，但此可能要新訂如「內政部委辦縣（市）	感謝委員建議，本計畫已重新撰寫第七章內容，詳細內容應參閱該章。

	政府辦理鄉村區乙建地權調整分割要點」，此更具有吸引力。 2. 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一節，請問「鄉村區更新獎勵辦法」具體構想為何? 是否如 p7-2「以該鄉村區更新前市價平均地價乘以公共設施土地面積之總金額做為編列更新預算之計費基準，此費用支付更新區之公共設施興建工程費用，及建地與非建地之補償金費用。」所述。	
十五	附 5-4、5-5「鄉村更新法制與實務執行作業之探討第一次專家問卷，第三部分老舊建物拆遷補償問項二，您認為補助經費主要來源為何?」:選項有「農村再生基金」,但水土保持局於期中報告書審查時，表示「農村再生條例、農村社區個別宅院整建補助辦法，均未將拆遷補償費用納入農村再生基金用途」,應注意沒有的選項，不要納入問卷之問項。	感謝委員指正，因第一次專家問卷調時間點在期中審查之前，且為了解各領域專家學者之想法，故將本選項納入問卷之問項之中。
十六	期末報告書錯誤應修正事項： 1. 附 3-6，三、鄉村區更新地區老舊建築更新：(一)說明:「…若是位於農生再生地區的老舊建築…申請個別宅院之住宅興建、住宅修繕、庭院改善補助…」,應修為「…若是位於農村再生地區的老舊建築…申請個別宅院之住宅興建、住宅修繕、庭院改善補助…」。 2. p2-27,「…意涵僅有四分之一的農社重地區需透過擴張 1.5 倍建地，方能順利推動重劃業務…」,應修為「…意涵僅有四分之一的農村社區土地重劃地區需透過擴張1.5倍建地，方能順利推動重劃業務…」。p2-29 亦有相同情形，請一併檢視。 3. p2-15，宜蘭縣大隱區辦理年度 97 年，p2-27 宜蘭縣大隱區辦理年度 96 年，請一併檢視其他地區。 4. p3-11「…新增訂之村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編…」,應修為「…新增訂之農村	感謝委員指正，已完成錯誤修正。

	再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編…」。	

2.王委員玉真

項次	審查意見	辦理情形
十三	本期末報告所探討之事項，尚符合委託計畫案指定應包括之內容。	感謝委員肯定。
十四	營建署於全國國土計畫 107 年 4 月 30 日公告後，正密集討論鄉村地區整體規劃之作法，本研究主題為鄉村更新不僅屬該整體規劃的一環，甚至在探討鄉村區範圍擴大與否，區內有無先進行更新事業之必要，成為重要檢視之前置作業，尤其面臨人口遞減及老化現象，鄉村區範圍是否擴大須予審慎，故當優先盤點區內人口、產業、公共設施使用率等情形，以優先活化區內的土地利用，而非一味向區外擴增可建築土地，此一前提至為重要，也突顯委託研究此計畫具相當意義。	感謝委員肯定。
十五	P3-2 之法制作業架構圖，針對更新部分以有無涉及地權調整為分類，再論及是否屬擴大鄉村區範圍，然後再區分係屬地用規劃或地籍調整，尚屬清楚並有助於思考更新方式之適宜性，惟所列之更新方式如農村社區土地重劃、非都市土地開發審議、非都市土地管制規則之零星夾雜變更規定，究應歸類為擴大鄉村區範圍或不擴大鄉村區範圍，有些混淆，宜予釐清。	感謝委員指正，已重新檢視並修正架構構圖，並指出相關條文，詳情見 P.3-2。
十六	委託研究之工作內容中包括檢討鄉村更新之跨域合作機制，顯然希望有較多元之更新方式作選擇，故思考如何以現行更新方式進行跨域合作之結合運用亦可有更多深化說明，如農村社區土地重劃如何與農村再生、農地重劃或小面積的地權調整間作適度結合或交互運用，以利更新案件得視其條件狀況，選擇適合之辦理模式，如此作法或可適度解決以農村社區土地重劃為主時，涉及相關負擔之誘因是否足夠等問題。	感謝委為建議，本研究相關跨域合作機制說明如下: 1. 農村再生:建議放寬參與農村社區土地重劃之地區條件,反過來要求參與農村社區土地重劃之社區需於三年內參與並核定農村再生計畫。另外建議農村再生基金作為本研究創新機制中公共設施經費補助來源。 2. 農地重劃:國內已有臺南市十分塭社區案例,主要有三點整合不足之處需要克服，第一是作業時程不同，因涉及非都市土地變更審議使時程拉長，無法同時進行；第二是鄉村區土地與農地的土地所有權人不同,造成整合不易；第三是重劃負擔不同，也無法進行整合,使該區成為唯一的農

		村社區重劃與農地重劃同時規劃案例。
十七	農村再生條例所規定之農村再生設施，雖採容許使用之方式，然依其農村再生發展區明定生活區可容許設置之設施項目，部分應與鄉村區所需之公共設施性質雷同，基於農村再生條例已有完整法制體系可作為執行依據，又農村再生推動之範圍亦與部分鄉村區重疊，故能建立合作機制應可達到加乘效果，特別在辦理經費的考量上，亦可整合善用農再基金，有助於加速推行。	感謝委員建議，建議放寬參與農村社區土地重劃之地區條件，反過來要求參與農村社區土地重劃之社區需於三年內參與並核定農村再生計畫。另外建議農村再生基金作為本研究創新機制中公共設施經費補助來源。
十八	本研究在建議與未來研究方向，可以提出更具體或具前瞻想法之意見，特別是在法制面，如果認為應該像德國、日本，推行任何政策就有相關的法規制定予以配合，則以制定一套鄉村更新法，建構完整之法制體系，作為整合所有更新方式、作業規範、合作機制等內容，亦為可思考之方向。	感謝委員建議，本研究以於第八章提出後續推動建議事項。

3.唐委員仁棣

項次	審查意見	辦理情形
四	所謂更新應以沒有擴增建築土地的情況為前提，P3-2 推動鄉村更新之法制作業架構圖，建議應有別於都市更新架構。	感謝委員建議，已重新檢視並修正該圖為圖 3-1 鄉村更新法令分析架構圖，詳請見 P.3-2。
五	921 地震後，營建署提供許多方案補助建築快速更新，倘鄉村更新亦有相關計畫(如農村再生計畫)的經費補助，將在實務執行上有很大的助益。	感謝委員建議，將建議農村再生基金作為本研究創新機制中公共設施經費補助來源。
六	農村再生計畫地區再推行農村社區土地重劃有資金浪費之虞，如部分公共設施已完成，之後再調整或重作都是浪費，建議此部分說明字眼應強烈，以引起專家或官方之關注。	感謝委員建議，本研究提出之鄉村區更新創新機制可改善此問題。
七	倘更新地區無擴增建地之可能，是否可探討以增加容積的方式當獎勵，將土地價值轉換為容積價值，或許可以提高地主參與意願。	感謝委員建議，由於容積獎勵還需要非常多的配套措施(如:容積移轉、移入基地範圍等)，故暫不列入討論。
八	目前研究案中尚無參與者意願之調查，對於土地位置屬非核心地區或非必要地區者，倘堅決不參與更新是否有淘汰機制，建議可探討。	感謝委員建議，本研究實務模擬演練部分重點為機制之建立。在創新機制中，辦理鄉村區更新過程需辦理參與者意願調查。
九	本研究案若是要創設法令建議可大膽嘗試，以可以執行的角度來思考，即使內容因案而異，相關法規數值(例如負擔比	感謝委員建議，本研究已於第七章提出相關法規修改建議。

	例等)應具體提出定值。	
十	建議可換個角度思考，倘以更新地區的公共設施投入比例來劃設農地範圍，亦是一種機制，可供參考。	感謝委員建議，本研究以不擴大鄉村區推動更新為主要研究方向，故暫不討論。

4.內政部營建署

項次	審查意見	辦理情形
四	於國土計畫架構下，依本部107年4月30日公告實施之「全國國土計畫」規定，各直轄市、縣(市)政府應於直轄市、縣(市)國土計畫內研訂鄉村地區整體規劃，考量人口結構及發展趨勢，分別就居住、產業、運輸及基本公共設施等需求，研擬發展或轉型策略，以規劃導向協助鄉村地區永續發展。 1. 直轄市、縣(市)政府應研訂鄉村地區整體規劃事項如下： (1) 辦理鄉村地區基本調查：分析人口、產業、土地使用、運輸、公共設施服務等基本背景現況。 (2) 鄉村區屬性分類：依鄉村區屬性區分為農村發展型、工商發展型。 (3) 課題分析及規劃策略研擬：考量居住、產業、運輸、公共設施服務等需求，盤點課題及規劃因應策略。 (4) 鄉村地區空間發展配置：依鄉村地區屬性及規劃策略，研擬空間發展配置構想，指定供未來居住、產業、公共設施服務所需空間範圍。 (5) 執行機制：依空間配置構想，研擬可行策略執行機制及期程。 2. 經考量直轄市、縣（市）國土計畫辦理時效(109年4月30日應公告第1版)及地方政府執行能量，本署經107年7月13日洽各地方政府召會研商，原則於直轄市、縣(市)國土計畫將採分階段方式進行鄉村地區整體規劃： (1) 第一階段：透過基礎資料分析，於第1版直轄市、縣(市)國土計畫內以鄉(鎮、市、區)為單元，指認應優先進行鄉村地區整體規劃之地區。	感謝委員提供最新之資訊。

	(2) 第二階段：於第1版直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後，地方政府應依據所指認之優先區位及辦理期程，持續辦理各該鄉村地區整體規劃作業，於各該計畫表明： A. 課題分析及規劃策略研擬。 B. 鄉村地區空間發展配置。 C. 鄉村區屬性分類。 D. 執行機制。 E. 其他相關事項。 3. 後續階段：於前開規劃作業完成後，地方政府應依據國土計畫法第15條第3項第5款規定，辦理各該直轄市、縣(市)國土計畫之適時檢討變更，並據以調整國土功能分區分類及使用地編定。	
五	目前直轄市、縣(市)政府刻正依循指導原則，研擬直轄市、縣(市)國土計畫，後續於法定期限(111年5月1日)前將現行區域計畫使用分區轉換為國土功能分區，且將於劃設國土功能分區時，一併酌予調整鄉村區邊界範圍。本案研究成果仍以現行區域計畫鄉村區為主，提出鄉村區邊界調整原則，考量鄉村區範圍後續不再採行目前非都市土地使用管制規則第35條相關規定，而係按農業發展地區第4類、城鄉發展地區第2類之1劃設條件辦理，故建議將前開原則一併納入本研究分析。	感謝委員指導，本計畫將參據「全國國土計畫草案」(報行政院審議版)第八章國土功能分區及第九章土地使用指導原則之內容，未來鄉村區更新調整邊界或擴大範圍需透過各鄉、鎮、市「地區整體規劃作業」提出需更新改善之鄉村區及其所需適度擴大的範圍，納入「縣市國土計畫」申請使用許可，取得使用許可後始能變更為城二之三或農四，有關國土計畫架構下鄉村更新核心原則、流程與總結方案詳第七章所示。
六	另因鄉村區未來將劃設為農業發展地區第4類或城鄉發展地區第2類之1，考量現行農村社區土地重劃機制恐僅適用於農業發展地區第4類，建議應評估修正相關規定以符合後續需求。	感謝建議，本研究已於第七章進行相關討論。

5.內政部地政司土地重劃科

項次	審查意見	辦理情形
三	P6-31、6-32專家座談紀錄，會議時間有誤，請予更正。另本研究亦應將座談會各界所提意見納入研議。	感謝指正，已修正會議時間並將座談會各界所提意見納入報告書中討論，詳請見p.6-31、p.6-32
四	有關農村社區土地重劃實施之條件、回饋內容與負擔比例，應考量農村社區土地重劃本意、土地所有權人按受益比例負擔之原則、財務計畫及實務執行之可行性。	感謝建議，本研究之目的為延續106年度研究成果，嘗試解決鄉村區土地問題，並已考量結合農村社區土地重劃本意「促進農村社區土地合理利用，改善生活環境」。此外，本計畫於實務模擬演練中針對所有權人負擔及財務計畫、執行可行性等進行模擬演練，並進行結果檢討，詳第

		五章。
五	本研究建議修正「農村社區土地重劃條例」有關土地所有權人之負擔及「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」與農村再生計畫結合之條件，請加強論述其公平合理性，並審慎評估可行性。另農村社區土地重劃未來在國土計畫之架構下如何推動辦理，亦應納入考量。	感謝委員指正，已依照委員建議重新撰寫第七章內容，詳細內容請詳見該章。

6.內政部地政司土地使用編定管制科

項次	審查意見	辦理情形
四	有關 P3-12~P3-15 所提「不擴大鄉村區範圍」一節，應係指於不擴大鄉村區範圍所為之變更及使用方式，惟查其中所提非都市土地使用管制規則第 11 條(變更為鄉村區)、第 26 條(分區變更應繳交開發影響費、捐贈土地等)，均屬整體開發作分區變更之範疇，與標題所稱「不擴大鄉村區」有別，建議納入「擴大鄉村區範圍」章內，至本章「不擴大鄉村區範圍」所提非都市土地變更事宜，建議以非都市土地使用管制規則第 4 章規定為主，以資區隔。	感謝建議，本研究於 P.3-12~P3-15 探討之內容，主要的目的是檢視非都市土地使用管制規則對辦理變更為鄉村區之規定，希望未來能藉由調整鄉村區範圍作為鄉村更新的方式之一，增加鄉村區推動更新之方式，而非針對該法條目前適用之範圍進行討論。
五	本案建議提及刪除非都市土地使用管制規則第 35 條之 1 規定有關面積之限制，雖有助於增加建築用地及整體鄉村區範圍，惟建議注意下列事項： 1. 鄉村區更新機制研究之緣起，係因道路狹小彎曲、土地利用及建物改建困難等問題，以解決公共設施用地不足之情形，僅增加鄉村區外建築用地之量體，對於建構鄉村區範圍公共設施之完善，是否有所幫助，建議再予清楚描述。 2. 循非都市土地使用管制規則第 35 條之 1 規定辦理之變更編定，係在使用分區內之變更編定(如一般農業區農牧用地變更編定為同分區甲種建築用地)，並不屬於鄉村區之擴大使用，P8-3 第二段所提「……刪除面積之限制，並且加上其他特殊情況之條件」所指為何？建議補充說明，以提供後續規劃之參考。	感謝委員提供寶貴建議，已依照委員建議重新撰寫第七章，詳細內容請詳見該章。

7.內政部土地重劃工程處

項次	審查意見	辦理情形
二十一	P2-27 建增率大於 1.5 倍者，比例為 16/54(表 2-2)，該 16 區人口是否有建地需求?或有新建案(目前大部分重劃超過 10 年)宜瞭解探討。	感謝建議，本研究使用既有資料進行彙整，受限於時間人力，暫無法於現階段進行新的現況調查。
二十二	第二章第二節，小結方向可往社區特性思考撰寫，例如內凹仔社區用地負擔加費用負擔達 44.28%，順利完成重劃建設是否含特殊因素，或部分土地是否為國有財產署土地等。	感謝委員建議，已補充論述，詳請見 P.3-28。
二十三	P2-40、P2-44 所提，德國鄉村土地管制案例與 P2-47 日本土地更新方式(村莊合併、土地區劃)、農村工業化等，請於小結增敘臺灣可應用或不可採用之理由。	感謝委員建議，遵照辦理。
二十四	P3-4 與 P3-23，本案已於期末階段，小結文字請更新修正。	感謝指正，已重新檢視並修正，詳請見 P3-4 與 P3-22。
二十五	P3-12 二所提「…建構成類似德國簡易型農村社區土地重劃…」之作法，請補敘於本書適當章節。	感謝指正，該部分已重新檢視並修正內容為「…建構成類似德國加速土地合併或自願型土地重劃…」，詳請見 P.2-42、P.3-12。
二十六	P3-14 與 P2-5 重複，是否贅述，請釐清。	感謝指正，考量第二章為文獻回顧，第三章為法令分析，為了確保能完整的論述，故予以保留。
二十七	P3-15(三)公共設施用地取得部分論述有誤，請改寫。	感謝指正，已重新檢視並修正相關論述，詳請見 P.3-15。
二十八	P3-18 至 P3-21 貳、不涉地籍調整提及均屬歷年政府中長程計畫，卻無探討相關法令或小結，請補充。	感謝委員指正，已改正該節內容，請詳見 P.3-17、P.3-18。
二十九	P3-32 提及重新探討農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理之可能性，就整合不足之內容請補充說明。	感謝指正，以臺南市十分塭社區為例，主要有三點整合不足之處:第一是作業時程不同，因涉及非都市土地變更審議使時程拉長，無法同時進行；第二是鄉村區土地與農地的土地所有權人不同，造成整合不易；第三是重劃負擔不同，也無法進行整合，使該區成為唯一的農村社區重劃與農地重劃同時規劃案例，已更新內容文字，詳請見 P.3-31。
三十	P3-34 日本土地繼承，1947 年以前為長子繼承制，之後由各子女平等繼承，請再詳細說明其內容，另請說明德國繼承制是否為單一繼承，並探討臺灣可否適用，其限制性為何(例如面積小於若干可修法為強制單一繼承等)。	1. 日本於 1947 年修訂民法，並在家族法中第 5 編繼承(繼承法)中詳細的規定總則、繼承人、繼承的效力、繼承的同意及放棄、財產分割、繼承人之不存在、遺言、遺留份額等。 2. 德國民法有法定繼承、任意繼承、後位繼承、預備繼承、繼承契約、繼承拋棄契約及繼承證書等制度，與我國

		繼承制度有很大的差異,且因牽涉民法，故暫不討論。
三十一	P4-1、P4-5，南投縣營南農村社區土地重劃區內全部為鄉村區乙種建築用地，其負擔 34.62%，為何尚有非建地負擔 40%,並請補充說明其成功之原因(例如 921 地震房屋全倒、特別法令或補助等特別因素)。	感謝委員指導,已修正南投縣營南農村社區相關文字敘述，詳第四章 P4-3。
三十二	P4-8，南投縣埔里鎮大湳社區僅提平均負擔 34.66% ，請補充建地與非建地各負擔比例，並說明多少建地負擔比例較易取得地主同意。P4-11 臺南市十分塭社區亦同，請說明。	感謝委員指導，業已補充相關資料，詳第四章 P.4-5、P4-8、P4-11。
三十三	P3-32,臺南市十分塭社區重劃與農地重劃同時規劃，建議於本案補充說明。	遵照辦理，業已補充臺南市十分塭社區「農地重劃」及「農村社區土地重劃」案例分析，詳第四章 P4-12。
三十四	P4-20 第六節案例分析結果檢討建議，有農村重劃結合農地重劃，有未成功重劃，有結合農村再生計畫區，有全部屬鄉村區土地等不同類型，均有代表性，請再補充探討比較，並增加法規面、程序面說明。	感謝委員指導，遵照修正。詳第四章 P4-21。
三十五	P5-2(四)與都市計畫距離，不屬於「問題」應歸「影響因素」,請補充敘明如何得出鄉村區面臨問題之問題及影響因素之排序。	感謝委員指導，遵照修正。詳第五章 P5-2。
三十六	P5-4 第 1 段城鄉發展區第 3 類與 P3-3 所敘不符。	感謝委員指導，遵照修正。
三十七	P5-17 若以考量公共設施需求為優先，大有區 A-3 案例規劃比例最高 18.2%，擴增建地 0.2 倍，每公頃用地僅 450 萬(P5-20)亦可考量,建議於 P5-21 綜合分析補敘討論，將公共設施面積稍降，創新機制即可行。	感謝委員指導，遵照修正。
三十八	P5-23 表 5-7、5-8、5-9、5-10、A1~A4 模擬財務試算中，以農村社區土地重劃建地負擔 9.28%至 11.53%，若該土地所有權人僅願意負擔 5%或更少，則方案將不可行，請補敘探討。	本計畫大有社區以農村社區土地重劃方式試算結果顯示,建地所有權人負擔落在 9-11%之間，可能建地所有權人無意願參與更新,故研提創新機制方式降低建地及非建地所有權人之負擔比例,同時給予建地者補償金，提高民眾參與更新之意願，詳第五章，表 5-9~表 5-12 所示。
三十九	大有社區建地與非建地上漲率暫訂 1 及 2.4，後宅里建地與非建地上漲率暫訂 1.6 及 2.8,有無估算依據?P5-37 表 5-15 後宅里重劃負擔建地 18.64%，更新機制建地負擔為 10%及非建地負擔高達 100%(與上述非建地 30%，建地 5%不符)似不可行，且建地負擔與 P5-40 表	1. 實務演練案例大有社區及後宅社區更新前建地、非建地地價由實價登錄系統查詢周邊大有以周邊 500 公尺、後宅以周邊 2.5 公里範圍近 3 年內土地交易平均價格，並合理且保守推估上漲率。詳 P5-23、P5-39 實價登錄查詢表所示。 2. 有關後宅社區負擔模擬數據與大有社

	5-16 亦不符。	區不一致之情形業已修正，詳第五章所示。
四十	P5-10 鄉村更新法制化及流程之探討，請補充於第 5 章最後一節，並由模擬過程中探討現有法令限制，不足或阻礙鄉村更新作業進行之各項因素。	有關鄉村更新法制化及流程之探討，詳第七章圖 7-2(P.7-9)所示。
四十一	P6-7 所提內容: 1. 周邊皆已辦理農地重劃，再辦理鄉村更新時應降低其負擔，需修訂法令之內容請敘明。 2. 補充說明採區段徵收方式推動鄉村更新做法? 3. 經鄉村更新(含擴大)鄰近土地數年內不得再次變更，是否需要另立相關法規來執行，請補敘。 4. 包夾或凹入之鄉村區土地及鄉村區邊緣畸零土地劃入鄉村區的方式，目前還缺乏一個開發的手段去處理，請補敘後續作法或構想。	感謝指正，第六章內容為廣泛收集各專家學者之建議，作為本研究研擬創新機制之參考。感謝過程中，各專家及各機關與會人員提供寶貴建議，本研究已於第七章提出之創新機制，詳請見第七章。
四十二	P6-21 1. 第二次專家問卷所提二方案，「分別以省政府時代劃定原則」及「以現行之調整原則」請明確提及參考之依據法令為何(如要點、辦法或法規等)。 2. 末段鄉村區定義因應國土計畫法之法規，後續鄉村區之定義應予清楚界定。	1. 感謝指正，依據法令為「非都市土地使用管制規則第 35-1 條」，已補充於內文中，詳請見 P.6-21。 2. 感謝指正，該部分依照鄉村區在國土計畫法之農業發展區及城鄉發展區之劃設原則界定，已補充於內文中，詳請見 P.6-21。
四十三	P6-27 1. 所提鄉村區更新創新機制在共有土地部分應屬處分行為，土地所有權人同意比例依目前「現行土地法規」需百分之百同意，應將「現行土地法規」明確指出。 2. 專家建議土地所有權人同意比例酌予降低部分，亦請將建議條文補敘。	1. 感謝指正，該現行法規應為民法第 819 條及第 824 條之規定，各共有人，得自由處分其應有部分，共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。已修正並補充至內文中，詳請見 P.6-27。 2. 本計畫建議參與鄉村區更新的土地所有權人，申請階段，可以鄉村區更新範圍內之(私有)土地所有權人過半數，而且其所有之土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意之條件成立。更新階段，鄉村區更新範圍內之(私有)土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百之同意。詳見第七章。
四十四	P6-30，主管單位與法規體系部分，農委會之農村再生條例及內政部之平權地權條例，請補充敘明分別探討該二條例需修改之法規(或新訂)，以支撐本研究之鄉村更新創新機制。	感謝委員指正，本計畫已重新撰寫第七章，詳細內容請詳見該章。

四十五	P6-35，專家座談會後所提，伍、鄉村更新之創新機制採「現行規範去調整」請明確敘明那些「規範、法規」需調整，地權部分之辦理構想需修訂那些法規(或新訂法規)，亦請補敘。	感謝委員指正，本計畫已重新撰寫第七章，詳細內容請詳見該章。
四十六	P7-1 及 P7-4 1. 鄉村區範圍邊界“調整”本研究建議依現行之規定，然刪除面積之限制，現行之規定為何?面積有何限制? 請明確指出(補敘)。 2. 應辦理相關法令的修訂”所述並未提及現有那些法規需修訂，其他所述創新機制各流程也請補敘(如P7-6 土地分配結果公告依農村社區土地重劃條例第 17、18 條)。	1. 感謝委員指教，相關文字已修正敘述。依據非都市土地使用管制規則第 11 條第一項第一款，申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。在現行非都市土地開發審議作業流程下，鄉村更新如能控制農地變更面積小於 1 公頃，則可免去分區變更之審議流程，僅需辦理用地變更，加速鄉村更新之速度。(詳 P.7-7 所示) 2. 本計畫建議由「農村社區土地重劃條例」、「農村再生條例」等進行條文修(增)訂。本計畫所提創新機制流程已進行更新，詳圖 7-2 所示(P.7-9)。
四十七	P7-2 鄉村區更新之操作核心 1. 有關以該鄉村區更新前土地平均市價乘以公共設施土地面積之總金額作為編列更新預算之計費基準部分，於前章節提及有爭議需討論，但仍列於本章似有不妥。且政府編列預算難估算，大部分專家學者有不同意見，請再考量研擬不同方式。 2. 有關四、操作方式，五、鄉村區更新之面積與用地類型之限制，六、鄉村區更新之公共建設面積之限制等內容，請針對沿用現行法規或需增訂法規敘明於本節中。 3. 第一節國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案請分兩節各別敘述。	1. 本計畫經由兩個案例之實務模擬演練後修正原提出之政府補助經費計算方式，需以(更新後評定地價*公共設施面積)作為政府投入鄉村區更新之費用才能使各方案之財務可行。 2. 有關本計畫所提鄉村更新操作核心、更新面積、公設面積…等屬於本計畫創新機制所提，可以現行法規如農村社區土地重劃條例、農村再生條例等進行增(修)訂，綜合敘明於第七章第二節(P.7-5)中。 3. 感謝委員指正，本計畫已重新撰寫第七章，詳細內容請詳見該章。
四十八	P7-8 1. 「農地須負擔 40%的抵費地」依農村社區土地重劃條例第 11 條第 5 項規定，請修正為「農地須負擔至少 40%土地」。 2. 由案例蒐集分析及本研究之實務演練得出農村社區土地重劃方式辦理鄉村更新時可能遭遇現有法令、程序、財務等需修正或調整相關法規或流程，應提出明確的說明。 3. 在國土計畫架構下，哪些既有法規	1. 遵照修正，感謝委員指導。 2. 有關法令、程序、財務等需修正或調整相關法規或流程詳第七章所示。 3. 本計畫建議由「農村社區土地重劃條例」及相關法令、「農村再生條例」等進行條文修(增)訂。 4. 遵照修正，本計畫已刪除不適當文字敘述。 5. 已依據各委員之建議，重新撰寫第八章內容，詳請參閱該章。

	(如農村社區土地重劃條例第幾條)需配合修(增)訂，方足以辦理鄉村區更新。 4. 本節提及農村社區土地重劃「將農地變更為建築用地的獲利誘因不存在時」此說法似與原實施目的有違，請修正敘述。 5. 請將國內外鄉村更新政策、法規制度可提供本研究借鏡者補列於結論中。	
四十九	P7-11 所敘「若皆是建築用地辦理農村社區土地重劃的情形，可評估免除其負擔」按農村社區土地重劃條例第 11 條第 2 項規定，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，且若皆是建築用地辦理農村社區土地重劃時，其區內公共設施用地仍應由其負擔,請修正。	本計畫修正 P7-10 所敘內容，重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，若皆是建築用地辦理農村社區土地重劃時，其區內公共設施用地仍應由其負擔。 另本研究提出鄉村更新創新機制，乃建議適度放寬非建地至少負擔 40%的限制，並發放建地補償金、增加更新之誘因。
五十	P8-1 1. 結論 1 國內案例部分說明可移於第四章小結中，此處結論請再精簡，僅將探討結論納入即可。 2. 所敘「加上其他有利因素(例如：公有土地比例高)之促成」惟依農村社區土地重劃條例第 11 條第 2 項規定，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，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，故不一定公有土地比例高就有利重劃，須能抵充才能減輕負擔，請修正。 3. 所敘「臺南市柳營區五軍營農村社區土地重劃……中央補助經費之第一處案例」請修正為「臺南市柳營區五軍營農村社區土地重劃……中央補助經費辦理先期規劃之第 1 處案例」。 4. 所敘「公共社區用地取得與興建成本過高」依「辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則」第 2 點規定，農村社區土地重劃工程費，由土地所有權人負擔 1%,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，應不致造成公共設施興建成本過高問題。另上述「公共社區用地」請修正為「公共設施用地」。	感謝委員指正，已依據各委員之建議，重新撰寫第八章內容，詳請參閱該章。
五十一	P8-2 1. 結論 2 模擬演練第 2 段內容有誤(4	感謝委員指正，已依據各委員之建議，重新撰寫第八章內容，詳請參閱該章。

	個方案)，另請將模擬後現行法令限制、不足、可能遭遇困難者，如何解決問題，納入結論中。 2. 結論三、四(P8-3)有關專家問卷、創新的建議作法，仍需將可能涉及的法規條文明列。	
五十二	P8-3 1. 所敘「本計畫建議以面積不超過 5 公頃、原可建築用地面積應超過總面積 70%的鄉村區為對象，可避免變更使用分區之開發審議程序之許可」依區域計畫法第 15 條之 1 規定，土地開發涉及「需辦理土地使用分區變更者」，申請人應擬具開發計畫，向直轄市、縣(市)政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。則上述情形或本計畫是否不涉及土地使用分區變更，請釐清。 2. 創新性之建議作法請併入第二節，供未來相關機關倘有辦理鄉村區更新需要時參考。 3. 「農村社區土地重劃相關法規可能必須修訂」，亦請補充說明條文。 4. 未來研究方向應以 107 年度研究結果(論)提出具體建議。	感謝委員指正，已依據各委員之建議，重新撰寫第八章內容，詳請參閱該章。
五十三	部分簡報內容與所送期末報告書有不符之處，請再檢視修正。	感謝指正，已重新檢視並修正報告書與簡報的內容，並依委員建議完成各章節內容修正。
五十四	P7-14(會議所附第七章修訂版)國土計畫法之土地使用管制相關法規之修法建議內容與標題不符，請重新檢討修正。	感謝指正，已重新檢視內並完成修正，詳見第七章。
五十五	餘如書內註記，請配合修正。	感謝提供書面資料，已參閱內容註記之處，完成修正。

正本　　檔　　號：
保存年限：

農業暨自然資源學院　　內政部土地重劃工程處　函

園藝學系

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號4樓
聯 絡 人：陳錦梅
電話：04-22524985轉2503
傳真：04-22517439
電子信箱：cm.chen@mail.lceb.gov.tw

40227
臺中市南區興大路145號
受文者：國立中興大學

發文日期：中華民國107年10月31日
發文字號：地工鄉字第1078964019號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本處107年10月25日召開「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」委託研究案期末報告書審查會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本處107年10月18日地工鄉字第1078700154號開會通知單續辦。

正本：吳委員榮發、王委員玉真、唐委員仁棣、行政院農業委員會水土保持局、內政部營建署、內政部地政司地籍科、內政部地政司土地重劃科、內政部地政司土地登記科、內政部地政司土地使用編定科、國立中興大學、本處副處長室、主任工程司室、正工程司室、農地重劃工程課
副本：本處鄉村更新建設課(含附件)

處長李舜民

符合本校『文書處理要點』第18條、33條規定，以紙本公文辦理。

農資學院 107.11.02 收件章

國立中興大學
1070053954

總收文 107.11.-2

「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」委託研究案期末報告書
審查會議紀錄

一、 時間：107 年 10 月 25 日（星期四）上午 10 時整

二、 地點：本處 4 樓第 1 會議室

三、 出席人員：如簽到簿

四、 主席：林副處長慶玲　　記錄：陳錦梅

五、 主席致詞：略

六、 研究單位簡報：略。

七、 審查意見：

(一) 吳委員榮發:

1. p3-23，「上述內容將持續與鄉村區土地現況實務模擬演練作業一併探討，以便於期末階段討論國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案」。本次已是期末報告書審查，用詞應以實務模擬演練後之結論作說明。
2. p3-32，我國與德國差異比較分析：「我國土地管理法制整體上來說，尚有整合不足以及行政工具不足兩大問題。整合不足的問題建議可以透過國土計畫法施行的機會，重新探討農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理之可能性，嘗試達成德國『整合鄉村發展』(IRD)之效用」。本人認為可行，因實務已有此機制，可解決鄉村區擴大範圍取得公共設施用地的困難，鄉村區僅辦理不擴大的地籍調整，鄉村區外圍辦理農地重劃取得公共設施用地，但政府要提高農地重劃工程費及增列用地費補助，以增誘因。故建議研議「農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理機制」。
3. p5-23，「A-1 鄉村更新創新機制試算(非建地負擔 30%、建地負擔 5%、領回 5%補償金)」:「政府投入鄉村更新費用(B)+剩餘建地標售金額(c)>工程經費(A)+發給建地補償

金(b)83,377,158 元>29,700,287 元（方案可行!)」。請說明「政府投入鄉村更新費用」此收入的合理性。

4. 第六章專家學者及各界人士之意見蒐集分析，應利用關鍵字的方法，凝聚各界人士及專家學者對於「鄉村更新之法令研(修)訂及政策推動方向」的想法，亦即利用關鍵字的方式，由各界人士及專家學者，統合出最頻繁出現的關鍵字詞，以理解深度訪談及座談會過程中，所需注意到的關鍵事項。再將深度訪談與專家問卷意見結果回饋於法令、實務模擬、總結方案及鄉村更新政策推動方案中。

5. 第七章，國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案，建議整合及說明如下：

(1)請說明 p7-4～p7-7「鄉村更新創新機制流程」與現行「農村社區土地重劃辦理流程」其主要差異性，亦即就現行法制規範下，有那些制度不足，採新訂「鄉村更新創新機制流程」原因。如研擬初期規劃方案應辦理相關法令的修訂，包含:A.鄉村更新地區邊界調整 B.政府補助建設經費交換公共設施產權 C.鄉村更新建地及非建地負擔。此依現行「農村社區土地重劃條例」等法令均可操作。

(2)建議整合分散各章節鄉村更新操作方式，如「鄉村區更新先期規劃與共有土地整合避免脫鉤」、「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建設經費方式，提高建商辦理鄉村區更新之意願」、「鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建』、『老舊建築更新」、「老舊建物拆遷補償問題」等，應整合於此章節內，建立統合性執行方式。

6. 附錄 3 各界人士之深度訪談內容，有關「鄉村區更新地區之共有土地整合」初步研擬解決方式之一，採「鄉村區更新先期規劃與共有土地整合，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劃內容脫鉤。」本人認為方向正確，但建議如下，並作為『鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案』參考：

(1)思考納入依「內政部委辦縣（市）政府辦理耕地地權調整分割要點」精神，採範圍較大之鄉村區乙建地權調整方式解決共有土地，但此可能要新訂如「內政部委辦縣（市）政府辦理鄉村區乙建地權調整分割要點」，此更具有吸引力。

(2)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一節，請問「鄉村區更新獎勵辦法」具體構想為何? 是否如 p7-2「以該鄉村區更新前市價平均地價乘以公共設施土地面積之總金額做為編列更新預算之計費基準，此費用支付更新區之公共設施興建工程費用，及建地與非建地之補償金費用。」所述。

7. 附 5-4、5-5「鄉村更新法制與實務執行作業之探討第一次專家問卷，第三部分老舊建物拆遷補償問項二，您認為補助經費主要來源為何?」:選項有「農村再生基金」，但水土保持局於期中報告書審查時，表示「農村再生條例、農村社區個別宅院整建補助辦法，均未將拆遷補償費用納入農村再生基金用途」，應注意沒有的選項，不要納入問卷之問

項。

8. 期末報告書錯誤應修正事項：

(1)附 3-6，三、鄉村區更新地區老舊建築更新：(一)說明：「…若是位於農生再生地區的老舊建築…申請個別宅院之住宅興建、住宅修繕、庭院改善補助…」，應修為「…若是位於農村再生地區的老舊建築…申請個別宅院之住宅興建、住宅修繕、庭院改善補助…」。

(2)p2-27，「…意涵僅有四分之一的農社重地區需透過擴張 1.5 倍建地，方能順利推動重劃業務…」，應修為「…意涵僅有四分之一的農村社區土地重劃地區需透過擴張 1.5 倍建地，方能順利推動重劃業務…」。p2-29 亦有相同情形，請一併檢視。

(3)p2-15，宜蘭縣大隱區辦理年度 97 年，p2-27 宜蘭縣大隱區辦理年度 96 年，請一併檢視其他地區。

(4)p3-11「…新增訂之村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編…」，應修為「…新增訂之農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編…」。

(二) 王委員玉真：

1. 本期末報告所探討之事項，尚符合委託計畫案指定應包括之內容。

2. 營建署於全國國土計畫 107 年 4 月 30 日公告後，正密集討論鄉村地區整體規劃之作法，本研究主題為鄉村更新不僅屬該整體規劃的一環，甚至在探討鄉村區範圍擴大與否，區內有無先進行更新事業之必要，成為重要檢視之前置作業，尤其面臨人口遞減及老化現象，鄉村區範圍是否擴大須予審慎，故當優先盤點區內人口、產業、公共設施使用率等情形，以優先活化區內的土地利用，

而非一味向區外擴增可建築土地，此一前提至為重要，也突顯委託研究此計畫具相當意義。

3. P3-2 之法制作業架構圖，針對更新部分以有無涉及地權調整為分類，再論及是否屬擴大鄉村區範圍，然後再區分係屬地用規劃或地籍調整，尚屬清楚並有助於思考更新方式之適宜性，惟所列之更新方式如農村社區土地重劃、非都市土地開發審議、非都市土地管制規則之零星夾雜變更規定，究應歸類為擴大鄉村區範圍或不擴大鄉村區範圍，有些混淆，宜予釐清。

4. 委託研究之工作內容中包括檢討鄉村更新之跨域合作機制，顯然希望有較多元之更新方式作選擇，故思考如何以現行更新方式進行跨域合作之結合運用亦可有更多深化說明，如農村社區土地重劃如何與農村再生、農地重劃或小面積的地權調整間作適度結合或交互運用，以利更新案件得視其條件狀況，選擇適合之辦理模式，如此作法或可適度解決以農村社區土地重劃為主時，涉及相關負擔之誘因是否足夠等問題。

5. 農村再生條例所規定之農村再生設施，雖採容許使用之方式，然依其農村再生發展區明定生活區可容許設置之設施項目，部分應與鄉村區所需之公共設施性質雷同，基於農村再生條例已有完整法制體系可作為執行依據，又農村再生推動之範圍亦與部分鄉村區重疊，故能建立合作機制應可達到加乘效果，特別在辦理經費的考量上，亦可整合善用農再基金，有助於加速推行。

6. 本研究在建議與未來研究方向，可以提出更具體或具前瞻想法之意見，特別是在法制面，如果認為應該像德國、日本，推行任何政策就有相關的法規制定予以配

合，則以制定一套鄉村更新法，建構完整之法制體系，作為整合所有更新方式、作業規範、合作機制等內容，亦為可思考之方向。

(三) 唐委員仁棣:

1. 所謂更新應以沒有擴增建築土地的情況為前提，P3-2 推動鄉村更新之法制作業架構圖，建議應有別於都市更新架構。
2. 921 地震後，營建署提供許多方案補助建築快速更新，倘鄉村更新亦有相關計畫(如農村再生計畫)的經費補助，將在實務執行上有很大的助益。
3. 農村再生計畫地區再推行農村社區土地重劃有資金浪費之虞，如部分公共設施已完成，之後再調整或重作都是浪費，建議此部分說明字眼應強烈，以引起專家或官方之關注。
4. 倘更新地區無擴增建地之可能，是否可探討以增加容積的方式當獎勵，將土地價值轉換為容積價值，或許可以提高地主參與意願。
5. 目前研究案中尚無參與者意願之調查，對於土地位置屬非核心地區或非必要地區者，倘堅決不參與更新是否有淘汰機制，建議可探討。
6. 本研究案若是要創設法令建議可大膽嘗試，以可以執行的角度來思考，即使內容因案而異，相關法規數值(例如負擔比例等)應具體提出定值。
7. 建議可換個角度思考，倘以更新地區的公共設施投入比例來劃設農地範圍，亦是一種機制，可供參考。

(四) 內政部營建署:

1. 於國土計畫架構下，依本部 107 年 4 月 30 日公告實施之「全國國土計畫」規定，各直轄市、縣(市)政府應於直轄

市、縣(市)國土計畫內研訂鄉村地區整體規劃，考量人口結構及發展趨勢，分別就居住、產業、運輸及基本公共設施等需求，研擬發展或轉型策略，以規劃導向協助鄉村地區永續發展。

(1)直轄市、縣(市)政府應研訂鄉村地區整體規劃事項如下：

A. 辦理鄉村地區基本調查：分析人口、產業、土地使用、運輸、公共設施服務等基本背景現況。

B. 鄉村區屬性分類：依鄉村區屬性區分為農村發展型、工商發展型。

C. 課題分析及規劃策略研擬：考量居住、產業、運輸、公共設施服務等需求，盤點課題及規劃因應策略。

D. 鄉村地區空間發展配置：依鄉村地區屬性及規劃策略，研擬空間發展配置構想，指定供未來居住、產業、公共設施服務所需空間範圍。

E. 執行機制：依空間配置構想，研擬可行策略執行機制及期程。

(2)經考量直轄市、縣（市）國土計畫辦理時效(109 年 4 月 30 日應公告第 1 版)及地方政府執行能量，本署經 107 年 7 月 13 日洽各地方政府召會研商，原則於直轄市、縣(市)國土計畫將採分階段方式進行鄉村地區整體規劃：

A. 第一階段：透過基礎資料分析，於第 1 版直轄市、縣(市)國土計畫內以鄉（鎮、市、區）為單元，指認應優先進行鄉村地區整體規劃之地區。

B. 第二階段：於第 1 版直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後，地方政府應依據所指認之優先區位及辦理

期程，持續辦理各該鄉村地區整體規劃作業，於各該計畫表明：

(A)課題分析及規劃策略研擬。

(B)鄉村地區空間發展配置。

(C)鄉村區屬性分類。

(D)執行機制。

(E)其他相關事項。

(3)後續階段：於前開規劃作業完成後，地方政府應依據國土計畫法第 15 條第 3 項第 5 款規定，辦理各該直轄市、縣（市）國土計畫之適時檢討變更，並據以調整國土功能分區分類及使用地編定。

2. 目前直轄市、縣(市)政府刻正依循指導原則，研擬直轄市、縣(市)國土計畫，後續於法定期限(111 年 5 月 1 日)前將現行區域計畫使用分區轉換為國土功能分區，且將於劃設國土功能分區時，一併酌予調整鄉村區邊界範圍。本案研究成果仍以現行區域計畫鄉村區為主，提出鄉村區邊界調整原則，考量鄉村區範圍後續不再採行目前非都市土地使用管制規則第 35 條相關規定，而係按農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1 劃設條件辦理，故建議將前開原則一併納入本研究分析。

3. 另因鄉村區未來將劃設為農業發展地區第 4 類或城鄉發展地區第 2 類之 1，考量現行農村社區土地重劃機制恐僅適用於農業發展地區第 4 類，建議應評估修正相關規定以符合後續需求。

（五）內政部地政司土地重劃科

1. P6-31、6-32 專家座談紀錄，會議時間有誤，請予更正。另本研究亦應將座談會各界所提意見納入研議。

2. 有關農村社區土地重劃實施之條件、回饋內容與負擔比例，應考量農村社區土地重劃本意、土地所有權人按受益比例負擔之原則、財務計畫及實務執行之可行性。
3. 本研究建議修正「農村社區土地重劃條例」有關土地所有權人之負擔及「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」與農村再生計畫結合之條件，請加強論述其公平合理性，並審慎評估可行性。另農村社區土地重劃未來在國土計畫之架構下如何推動辦理，亦應納入考量。

（六）內政部地政司土地使用編定管制科

1. 有關 P3-12~P3-15 所提「不擴大鄉村區範圍」一節，應係指於不擴大鄉村區範圍所為之變更及使用方式，惟查其中所提非都市土地使用管制規則第 11 條(變更為鄉村區)、第 26 條(分區變更應繳交開發影響費、捐贈土地等)，均屬整體開發作分區變更之範疇，與標題所稱「不擴大鄉村區」有別，建議納入「擴大鄉村區範圍」章內，至本章「不擴大鄉村區範圍」所提非都市土地變更事宜，建議以非都市土地使用管制規則第 4 章規定為主，以資區隔。
2. 本案建議提及刪除非都市土地使用管制規則第 35 條之 1 規定有關面積之限制，雖有助於增加建築用地及整體鄉村區範圍，惟建議注意下列事項：

(1) 鄉村區更新機制研究之緣起，係因道路狹小彎曲、土地利用及建物改建困難等問題，以解決公共設施用地不足之情形，僅增加鄉村區外建築用地之量體，對於建構鄉村區範圍公共設施之完善，是否有所幫助，建議再予清楚描述。

(2) 循非都市土地使用管制規則第 35 條之 1 規定辦理之變更編定，係在使用分區內之變更編定(如一般農業區農

牧用地變更編定為同分區甲種建築用地)，並不屬於鄉村區之擴大使用，P8-3 第二段所提「……刪除面積之限制，並且加上其他特殊情況之條件」所指為何？建議補充說明，以提供後續規劃之參考。

(七) 內政部土地重劃工程處:

1. P2-27 建增率大於 1.5 倍者，比例為 16/54(表 2-2)，該 16 區人口是否有建地需求?或有新建案(目前大部分重劃超過 10 年)宜瞭解探討。
2. 第二章第二節，小結方向可往社區特性思考撰寫，例如內凹仔社區用地負擔加費用負擔達 44.28%，順利完成重劃建設是否含特殊因素，或部分土地是否為國有財產署土地等。
3. P2-40、P2-44 所提，德國鄉村土地管制案例與 P2-47 日本土地更新方式(村莊合併、土地區劃)、農村工業化等，請於小結增敘臺灣可應用或不可採用之理由。
4. P3-4 與 P3-23，本案已於期末階段，小結文字請更新修正。
5. P3-12 二所提「…建構成類似德國簡易型農村社區土地重劃…」之作法，請補敘於本書適當章節。
6. P3-14 與 P2-5 重複，是否贅述，請釐清。
7. P3-15(三)公共設施用地取得部分論述有誤，請改寫。
8. P3-18 至 P3-21 貳、不涉地籍調整提及均屬歷年政府中長程計畫，卻無探討相關法令或小結，請補充。
9. P3-32 提及重新探討農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理之可能性，就整合不足之內容請補充說明。
10. P3-34 日本土地繼承，1947 年以前為長子繼承制，之後由各子女平等繼承，請再詳細說明其內容，另請說明德國繼

承制是否為單一繼承，並探討臺灣可否適用，其限制性為何(例如面積小於若干可修法為強制單一繼承等)。

11. P4-1、P4-5，南投縣營南農村社區土地重劃區內全部為鄉村區乙種建築用地，其負擔 34.62%，為何尚有非建地負擔 40%，並請補充說明其成功之原因(例如 921 地震房屋全倒、特別法令或補助等特別因素)。
12. P4-8，南投縣埔里鎮大湳社區僅提平均負擔 34.66% ，請補充建地與非建地各負擔比例，並說明多少建地負擔比例較易取得地主同意。P4-11 臺南市十分塭社區亦同，請說明。
13. P3-32，臺南市十分塭社區重劃與農地重劃同時規劃，建議於本案補充說明。
14. P4-20 第六節案例分析結果檢討建議，有農村重劃結合農地重劃，有未成功重劃，有結合農村再生計畫區，有全部屬鄉村區土地等不同類型，均有代表性，請再補充探討比較，並增加法規面、程序面說明。
15. P5-2(四)與都市計畫距離，不屬於「問題」應歸「影響因素」，請補充敘明如何得出鄉村區面臨問題之問題及影響因素之排序。
16. P5-4 第 1 段城鄉發展區第 3 類與 P3-3 所敘不符。
17. P5-17 若以考量公共設施需求為優先，大有區 A-3 案例規劃比例最高 18.2%，擴增建地 0.2 倍，每公頃用地僅 450 萬(P5-20)亦可考量，建議於 P5-21 綜合分析補敘討論，將公共設施面積稍降，創新機制即可行。
18. P5-23 表 5-7、5-8、5-9、5-10、A1~A4 模擬財務試算中，以農村社區土地重劃建地負擔 9.28%至 11.53%，若該土

地所有權人僅願意負擔 5%或更少，則方案將不可行，請補敘探討。

19. 大有社區建地與非建地上漲率暫訂 1 及 2.4，後宅里建地與非建地上漲率暫訂 1.6 及 2.8，有無估算依據?P5-37 表 5-15 後宅里重劃負擔建地 18.64%，更新機制建地負擔為 10%及非建地負擔高達 100%(與上述非建地 30%，建地 5%不符)似不可行，且建地負擔與 P5-40 表 5-16 亦不符。

20. P5-10 鄉村更新法制化及流程之探討，請補充於第 5 章最後一節，並由模擬過程中探討現有法令限制，不足或阻礙鄉村更新作業進行之各項因素。

21. P6-7

(1)周邊皆已辦理農地重劃，再辦理鄉村更新時應降低其負擔，需修訂法令之內容請敘明。

(2)補充說明採區段徵收方式推動鄉村更新做法?

(3)經鄉村更新(含擴大)鄰近土地數年內不得再次變更，是否需要另立相關法規來執行，請補敘。

(4)包夾或凹入之鄉村區土地及鄉村區邊緣畸零土地劃入鄉村區的方式，目前還缺乏一個開發的手段去處理，請補敘後續作法或構想。

22. P6-21

(1)第二次專家問卷所提二方案，「分別以省政府時代劃定原則」及「以現行之調整原則」請明確提及參考之依據法令為何(如要點、辦法或法規等)。

(2)末段鄉村區定義因應國土計畫法之法規，後續鄉村區之定義應予清楚界定。

23. P6-27

(1)所提鄉村區更新創新機制在共有土地部分應屬處分行為，土地所有權人同意比例依目前「現行土地法規」需百分之百同意，應將 「現行土地法規」明確指出。

(2)專家建議土地所有權人同意比例酌予降低部分，亦請將建議條文補敘。

24. P6-30，主管單位與法規體系部分，農委會之農村再生條例及內政部之平權地權條例，請補充敘明分別探討該二條例需修改之法規(或新訂)，以支撐本研究之鄉村更新創新機制。

25. P6-35，專家座談會後所提，伍、鄉村更新之創新機制採「現行規範去調整」請明確敘明那些「規範、法規」需調整，地權部分之辦理構想需修訂那些法規(或新訂法規)，亦請補敘。

26. P7-1 及 P7-4

(1)鄉村區範圍邊界“調整”本研究建議依現行之規定，然刪除面積之限制，現行之規定為何?面積有何限制? 請明確指出(補敘)。

(2)應辦理相關法令的修訂”所述並未提及現有那些法規需修訂，其他所述創新機制各流程也請補敘（如 P7-6 土地分配結果公告依農村社區土地重劃條例第 17、18 條)。

27. P7-2 鄉村區更新之操作核心

(1)有關以該鄉村區更新前土地平均市價乘以公共設施土地面積之總金額作為編列更新預算之計費基準部分，於前章節提及有爭議需討論，但仍列於本章似有不妥。且政府編列預算難估算，大部分專家學者有不同意見，請再考量研擬不同方式。

(2)有關四、操作方式，五、鄉村區更新之面積與用地類型之限制，六、鄉村區更新之公共建設面積之限制等內容，請針對沿用現行法規或需增訂法規敘明於本節中。

(3)第一節國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案請分兩節各別敘述。

28. P7-8

(1)「農地須負擔 40%的抵費地」依農村社區土地重劃條例第 11 條第 5 項規定，請修正為「農地須負擔至少 40%土地」。

(2)由案例蒐集分析及本研究之實務演練得出農村社區土地重劃方式辦理鄉村更新時可能遭遇現有法令、程序、財務等需修正或調整相關法規或流程，應提出明確的說明。

(3)在國土計畫架構下，哪些既有法規(如農村社區土地重劃條例第幾條)需配合修(增)訂，方足以辦理鄉村區更新。

(4)本節提及農村社區土地重劃「將農地變更為建築用地的獲利誘因不存在時」此說法似與原實施目的有違，請修正敘述。

(5)請將國內外鄉村更新政策、法規制度可提供本研究借鏡者補列於結論中。

29. P7-11 所敘「若皆是建築用地辦理農村社區土地重劃的情形，可評估免除其負擔」按農村社區土地重劃條例第 11 條第 2 項規定，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，且若皆是建築用地辦理農村社區土地重劃時，其區內公共設施用地仍應由其負擔，請修正。

30. P8-1

(1)結論 1 國內案例部分說明可移於第四章小結中，此處結論請再精簡，僅將探討結論納入即可。

(2)所敘「加上其他有利因素(例如：公有土地比例高)之促成」惟依農村社區土地重劃條例第 11 條第 2 項規定，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，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，故不一定公有土地比例高就有利重劃，須能抵充才能減輕負擔，請修正。

(3)所敘「臺南市柳營區五軍營農村社區土地重劃……中央補助經費之第一處案例」請修正為「臺南市柳營區五軍營農村社區土地重劃……中央補助經費辦理先期規劃之第 1 處案例」。

(4)所敘「公共社區用地取得與興建成本過高」依「辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則」第 2 點規定，農村社區土地重劃工程費，由土地所有權人負擔 1%，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，應不致造成公共設施興建成本過高問題。另上述「公共社區用地」請修正為「公共設施用地」。

31. P8-2

(1)結論 2 模擬演練第 2 段內容有誤(4 個方案)，另請將模擬後現行法令限制、不足、可能遭遇困難者，如何解決問題，納入結論中。

(2)結論三、四(P8-3)有關專家問卷、創新的建議作法，仍需將可能涉及的法規條文明列。

32. P8-3

(1)所敘「本計畫建議以面積不超過 5 公頃、原可建築用地面積應超過總面積 70%的鄉村區為對象，可避免變更使

用分區之開發審議程序之許可」依區域計畫法第 15 條之 1 規定，土地開發涉及「需辦理土地使用分區變更者」，申請人應擬具開發計畫，向直轄市、縣(市)政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。則上述情形或本計畫是否不涉及土地使用分區變更，請釐清。

(2)創新性之建議作法請併入第二節，供未來相關機關倘有辦理鄉村區更新需要時參考。

(3)「農村社區土地重劃相關法規可能必須修訂」，亦請補充說明條文。

(4)未來研究方向應以 107 年度研究結果(論)提出具體建議。

33. 部分簡報內容與所送期末報告書有不符之處，請再檢視修正。

34. P7-14(會議所附第七章修訂版)國土計畫法之土地使用管制相關法規之修法建議內容與標題不符，請重新檢討修正。

35. 餘如書內註記，請配合修正。

八、結論：請國立中興大學依審查意見辦理修正，並於 107 年 11 月 8 日中午前將修正後期末報告書送達本處。

九、散會：中午 12 時 30 分。

內政部土地重劃工程處會議簽到單

會議名稱	「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」 委託研究案期末報告書審查會議		
時間	107年10月25日(星期四)上午10時整		
地點	本處4樓第1會議室		
主席	林副處長慶玲 林慶玲	記錄	陳錦梅 陳錦梅
與會單位/人員	職　稱	簽名	
吳委員榮發	委員	吳榮發	
王委員玉真	委員	王玉真	
唐委員仁栢	委員	唐仁栢	
國立中興大學		吳振發	
		謝彩娥	
		劉[illegible]	
		陳[illegible]	
		張慶堂	
		黃[illegible]	

內政部土地重劃工程處會議簽到單

會議名稱	「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」 委託研究案期末報告書審查會議		
時間	107年10月25日(星期四)上午10時整		
地點	本處4樓第1會議室		
主席	林副處長慶玲	記錄	陳錦梅
與會單位/人員	職　稱	簽名	
行政院農業委會 水土保持局			
內政部營建署		請假(提供書面意見)	
內政部地政司 地籍科		請假	
內政部地政司 土地重劃科	科長	趙世明	
內政部地政司 土地登記科		請假	
內政部地政司 土地使用編定科		請假(提供書面意見)	

內政部土地重劃工程處會議簽到單

會議名稱	「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」 委託研究案期末報告書審查會議		
時間	107年10月25日(星期四)上午10時整		
地點	本處4樓第1會議室		
主席	林副處長慶玲	記錄	陳錦梅
與會單位/人員	職　稱	簽名	
蕭主任工程司 喻鴻	主任工程司	蕭喻鴻	
溫簡任正工程司 嘉新	簡任正工程司	溫嘉新	
吳簡任正工程司 東霖	簡任正工程司	吳東霖	
農地重劃工程課	課長	紀文	
鄉村更新建設課	課長	陳意忠	
		黃千育	
		何佳清	
		張佩儀	

第四節 期末報告書複審審查意見參處情形對照表(107 年 11 月 14 日)

1.吳委員榮發

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
一	p3-23,「上述內容將持續與鄉村區土地現況實務模擬演練作業一併探討,以便於期末階段討論國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案」。本次已是期末報告書審查,用詞應以實務模擬演練後之結論作說明。	感謝委員指正,已修正相關論述,詳請見 P.3-23 頁。	辦理情形「詳請見 P.3-23 頁。」請修正為「詳請見 P.3-23」(以下同)。	感謝指正,遵照辦理。
二	p3-32,我國與德國差異比較分析:「我國土地管理法制整體上來說,尚有整合不足以及行政工具不足兩大問題。整合不足的問題建議可以透過國土計畫法施行的機會,重新探討農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理之可能性,嘗試達成德國『整合鄉村發展』(IRD)之效用」。本人認為可行,因實務已有此機制,可解決鄉村區擴大範圍取得公共設施用地的困難,鄉村區僅辦理不擴大的地籍調整,鄉村區外圍辦理農地重劃取得公共設施用地,但政府要提高農地重劃工程費及增列用地費補助,以增誘因。故建議研議「農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理機制」。	感謝委員建議,「農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理機制」,國內已有臺南市十分塭社區案例,除了委員所提之誘因「提高農地重劃工程費及增列用地費補助」之外,主要有三點整合不足之處需要克服,第一是作業時程不同,因涉及非都市土地變更審議時程拉長,無法同時進行;第二是鄉村區土地與農地的土地所有權人不同,造成整合不易;第三是重劃負擔不同,也無法進行整合,使該區成為唯一的農村社區重劃與農地重劃同時規劃案例。因此,本計畫建議暫不討論「農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理」的議題。	同意辦理。	感謝貴處同意。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
三	p5-23，「A-1 鄉村更新創新機制試算(非建地負擔 30%、建地負擔 5%、領回 5%補償金)」:「政府投入鄉村更新費用(B)+剩餘建地標售金額(c)>工程經費(A)+發給建地補償金(b)83,377,158 元>29,700,287 元（方案可行!)」。請說明「政府投入鄉村更新費用」此收入的合理性。	1. 目前以「農村社區土地重劃」辦理之社區，政府補助金額平地每公頃 1,050 萬、山坡地每公頃 1,150 萬，以本案 A-1(3.23 公頃)為例，政府約補助重劃工程費 3,392 萬元，作為公共設施興建之費用。詳請見 P.5-22 、 P5-25~P5-28 頁。 2. 本計畫所提「鄉村更新創新機制」以公共設施土地面積×更新後評定地價，作為政府需投入鄉村更新（工程經費及拆遷補償等）之費用，並非指更新之收入，僅指政府補助費用得以負擔工程經費及拆遷補償費。 3. 經案例模擬試算後顯示，政府投入鄉村更新經費以公共設施土地面積×更新後評定地價應屬合理之假設。	同意辦理。	感謝貴處同意。
四	第六章專家學者及各界人士之意見蒐集分析，應利用關鍵字的方法，凝聚各界人士及專家學者對於「鄉村更新之法令研(修)	感謝委員建議，第六章部分已依議題進行分類，並分別	同意辦理。	感謝貴處同意。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
	訂及政策推動方向」的想法，亦即利用關鍵字的方式，由各界人士及專家學者，統合出最頻繁出現的關鍵字詞，以理解深度訪談及座談會過程中，所需注意到的關鍵事項。再將深度訪談與專家問卷意見結果回饋於法令、實務模擬、總結方案及鄉村更新政策推動方案中。	歸納地方意見領袖、政府部門相關人員及業界人士之意見成為小結，並回饋至實務模擬及鄉村更新機制建議。		
五	第七章，國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案，建議整合及說明如下： 1. 請說明 p7-4～p7-7「鄉村更新創新機制流程」與現行「農村社區土地重劃辦理流程」其主要差異性，亦即就現行法制規範下，有那些制度不足，採新訂「鄉村更新創新機制流程」原因。如研擬初期規劃方案應辦理相關法令的修訂，包含:A.鄉村更新地區邊界調整 B.政府補助建設經費交換公共設施產權 C.鄉村更新建地及非建地負擔。此依現行「農村社區土地重劃條例」等法令均可操作。 2. 建議整合分散各章節鄉村更新操作方式，如「鄉村區更新先期規劃與共有土地整合避免脫鉤」、「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建設經費方式，提高建商辦理鄉村區更新之意願」、「鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建」、「老舊建築更新」、「老舊建物拆遷補償問題」等，應整合於此章節內，建立統合性執行方式。	1. 本計畫所提創新機制流程與現行農村社區土地重劃流程並無不同，本流程圖主要說明鄉村區納入農地之規模如小於 1 公頃僅需辦理「用地變更」無須辦理「分區變更」，加速鄉村區更新之速度。未來如國土計畫法全面執行後，需加入國土功能分區之使用許可概念辦理鄉村更新事業計畫。詳第七章圖 7-1 國土計畫法下鄉村更新機制架構圖所示。 2. 感謝委員建議，本計畫已重新撰寫第七章內容。	1. 同意辦理。 2. 第七章未見「鄉村更新獎勵辦法」、「老舊建築更新」及「老舊建物拆遷補償問題」等論述，請補充。	1. 感謝貴處同意。 2. 感謝指正，本研究建議「鄉村更新獎勵方式」、「老舊建築更新方式」及「老舊建物拆遷補償」，應納入「鄉村區更新創新機制示範作業要點」做詳細的討論，並將相關建議補充至 P.7-9。
六	附錄 3 各界人士之深度訪談內容，有關「鄉村區更新地區之共有土地整合」初步研擬解決方式之一，採「鄉村區更新先期規劃與共有土地整合，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劃內容	感謝委員建議，本計畫已重新撰寫第七章內容，詳細內容應參閱該章。	同意辦理。	感謝貴處同意。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
	脫鉤。」本人認為方向正確，但建議如下，並作為『鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案』參考： 1. 思考納入依「內政部委辦縣（市）政府辦理耕地地權調整分割要點」精神，採範圍較大之鄉村區乙建地權調整方式解決共有土地，但此可能要新訂如「內政部委辦縣（市）政府辦理鄉村區乙建地權調整分割要點」，此更具有吸引力。 2. 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一節，請問「鄉村區更新獎勵辦法」具體構想為何? 是否如 p7-2「以該鄉村區更新前市價平均地價乘以公共設施土地面積之總金額做為編列更新預算之計費基準，此費用支付更新區之公共設施興建工程費用，及建地與非建地之補償金費用。」所述。			
七	附 5-4、5-5「鄉村更新法制與實務執行作業之探討第一次專家問卷，第三部分老舊建物拆遷補償問項二，您認為補助經費主要來源為何?」: 選項有「農村再生基金」，但水土保持局於期中報告書審查時，表示「農村再生條例、農村社區個別宅院整建補助辦法，均未將拆遷補償費用納入農村再生基金用途」，應注意沒有的選項，不要納入問卷之問項。	感謝委員指正，因第一次專家問卷調時間點在期中審查之前，且為了解各領域專家學者之想法，故將本選項納入問卷之問項之中。	同意辦理。	感謝貴處同意。
八	期末報告書錯誤應修正事項： 1. 附 3-6，三、鄉村區更新地區老舊建築更新：(一)說明:「…若是位於農生再生地區的老舊建築…申請個別宅院之住宅興建、住宅修繕、庭院改善補助…」，應修為「…若是位於農村再生地區的老舊建築…申請個別宅院之住宅興建、住宅修繕、庭院改善補助…」。 2. p2-27，「…意涵僅有四分之一的農社重地區需透過擴張 1.5 倍建地，方能順利推動重劃業務…」，應修為「…意涵僅有	感謝委員指正，已完成錯誤修正。	同意辦理。	感謝貴處同意。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
	四分之一的農村社區土地重劃地區需透過擴張 1.5 倍建地，方能順利推動重劃業務…」。p2-29 亦有相同情形，請一併檢視。 3. p2-15，宜蘭縣大隱區辦理年度 97 年，p2-27 宜蘭縣大隱區辦理年度 96 年，請一併檢視其他地區。 4. p3-11「…新增訂之村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編…」，應修為「…新增訂之農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編…」。			

2.王委員玉真

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
一、	本期末報告所探討之事項，尚符合委託計畫案指定應包括之內容。	感謝委員肯定。	同意辦理。	感謝貴處同意。
二、	營建署於全國國土計畫 107 年 4 月 30 日公告後，正密集討論鄉村地區整體規劃之作法，本研究主題為鄉村更新不僅屬該整體規劃的一環，甚至在探討鄉村區範圍擴大與否，區內有無先進行更新事業之必要，成為重要檢視之前置作業，尤其面臨人口遞減及老化現象，鄉村區範圍是否擴大須予審慎，故當優先盤點區內人口、產業、公共設施使用率等情形，以優先活化區內的土地利用，而非一味向區外擴增可建築土地，此一前提至為重要，也突顯委託研究此計畫具相當意義。	感謝委員肯定。	同意辦理。	感謝貴處同意。
三、	P3-2 之法制作業架構圖，針對更新部分以有無涉及地權調整為分類，再論及是否屬擴大鄉村區範圍，然後再區分係屬地用規劃或地籍調整，尚屬清楚並有助於思考更新方式之適宜性，惟所列之更新方式如農村社區土地重劃、非都市土地開發審議、非都市土地管制規則之零星夾雜變更規定，究應歸類為擴大鄉村區範圍或不擴大鄉村區範圍，有些混淆，宜予釐清。	感謝委員指正，已重新檢視並修正架構構圖，並指出相關條文，詳情見 P.3-2 頁。	P3-2 架構圖內容無異動，請說明修正內容為何。	感謝指正，架構圖修正內容為補充較易混淆之項目的舉例，如「擴大鄉村區範圍」之「地用規劃」內容原為「非都市土地開發審議作業規範」，修改為「非

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
				都市土地開發審議作業規範(如第十三編等)」
四、	委託研究之工作內容中包括檢討鄉村更新之跨域合作機制，顯然希望有較多元之更新方式作選擇，故思考如何以現行更新方式進行跨域合作之結合運用亦可有更多深化說明，如農村社區土地重劃如何與農村再生、農地重劃或小面積的地權調整間作適度結合或交互運用，以利更新案件得視其條件狀況，選擇適合之辦理模式，如此作法或可適度解決以農村社區土地重劃為主時，涉及相關負擔之誘因是否足夠等問題。	感謝委員建議，本研究相關跨域合作機制說明如下: 1. 農村再生:建議放寬參與農村社區土地重劃之地區條件,反過來要求參與農村社區土地重劃之社區需於三年內參與並核定農村再生計畫。另外建議農村再生基金作為本研究創新機制中公共設施經費補助來源。 2. 農地重劃:國內已有臺南市十分塭社區案例,主要有三點整合不足之處需要克服,第一是作業時程不同,因涉及非都市土地變更審議使時程拉長,無法同時進行;第二是鄉村區土地與農地的土地所有權人不同,造成整合不易;第三是重劃負擔不同，也無法進行整合,使該區成為唯一的農村社區重劃與農地重劃同時規劃案例。	同意辦理。	感謝貴處同意。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
五、	農村再生條例所規定之農村再生設施，雖採容許使用之方式，然依其農村再生發展區明定生活區可容許設置之設施項目，部分應與鄉村區所需之公共設施性質雷同，基於農村再生條例已有完整法制體系可作為執行依據，又農村再生推動之範圍亦與部分鄉村區重疊，故能建立合作機制應可達到加乘效果，特別在辦理經費的考量上，亦可整合善用農再基金，有助於加速推行。	感謝委員建議，建議放寬參與農村社區土地重劃之地區條件，反過來要求參與農村社區土地重劃之社區需於三年內參與並核定農村再生計畫。另外建議農村再生基金作為本研究創新機制中公共設施經費補助來源。	同意辦理。	感謝貴處同意。
六、	本研究在建議與未來研究方向，可以提出更具體或具前瞻想法之意見，特別是在法制面，如果認為應該像德國、日本，推行任何政策就有相關的法規制定予以配合，則以制定一套鄉村更新法，建構完整之法制體系，作為整合所有更新方式、作業規範、合作機制等內容，亦為可思考之方向。	感謝委員建議，本研究已於第八章提出後續推動建議事項。	同意辦理。	感謝貴處同意。

3.唐委員仁棣

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
一、	所謂更新應以沒有擴增建築土地的情況為前提,P3-2 推動鄉村更新之法制作業架構圖，建議應有別於都市更新架構。	感謝委員建議，已重新檢視並修正該圖為圖 3-1 鄉村更新法令分析架構圖，詳請見 P.3-2 頁。	P3-2 架構圖內容無異動，請說明修正內容為何。	感謝指正，架構圖修正內容為補充較易混淆之項目的舉例，如「擴大鄉村區範圍」之「地用規劃」內容原為「非都市土地開發審議作業規範」，修改為「非都市土地開發審議作業規範(如第十三編等)」

二、	921 地震後，營建署提供許多方案補助建築快速更新，倘鄉村更新亦有相關計畫(如農村再生計畫)的經費補助，將在實務執行上有很大的助益。	感謝委員建議，將建議農村再生基金作為本研究創新機制中公共設施經費補助來源。	請敘明修正之頁碼。	感謝指正，建議內容詳請見 P.8-5。
三、	農村再生計畫地區再推行農村社區土地重劃有資金浪費之虞，如部分公共設施已完成，之後再調整或重作都是浪費，建議此部分說明字眼應強烈，以引起專家或官方之關注。	感謝委員建議，本研究提出之鄉村區更新創新機制可改善此問題。	同意辦理。	感謝貴處同意。
四、	倘更新地區無擴增建地之可能，是否可探討以增加容積的方式當獎勵，將土地價值轉換為容積價值，或許可以提高地主參與意願。	感謝委員建議，由於容積獎勵還需要非常多的配套措施(如:容積移轉、移入基地範圍等)，故暫不列入討論。	同意辦理。	感謝貴處同意。
五、	目前研究案中尚無參與者意願之調查，對於土地位置屬非核心地區或非必要地區者，倘堅決不參與更新是否有淘汰機制，建議可探討。	感謝委員建議，本研究實務模擬演練部分重點為機制之建立。在創新機制中，辦理鄉村區更新過程需辦理參與者意願調查。	同意辦理。	感謝貴處同意。
六、	本研究案若是要創設法令建議可大膽嘗試，以可以執行的角度來思考，即使內容因案而異，相關法規數值(例如負擔比例等)應具體提出定值。	感謝委員建議，本研究已於第七章提出相關法規修改建議。	同意辦理。	感謝貴處同意。
七、	建議可換個角度思考，倘以更新地區的公共設施投入比例來劃設農地範圍，亦是一種機制，可供參考。	感謝委員建議，本研究以不擴大鄉村區推動更新為主要研究方向，故暫不討論。	同意辦理。	感謝貴處同意。

4.內政部營建署

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
一、	於國土計畫架構下，依本部 107 年 4 月 30 日公告實施之「全國國土計畫」規定，各直轄市、縣(市)政府應於直轄市、縣(市)國土計畫內研訂鄉村地區整體規劃，考量人口結構及發展趨勢，分別就居住、產業、運輸及基本公共設施等需求，研擬發	感謝提供最新之資訊。	同意辦理。	感謝貴處同意。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
	展或轉型策略，以規劃導向協助鄉村地區永續發展。 1. 直轄市、縣(市)政府應研訂鄉村地區整體規劃事項如下： (1) 辦理鄉村地區基本調查：分析人口、產業、土地使用、運輸、公共設施服務等基本背景現況。 (2) 鄉村區屬性分類：依鄉村區屬性區分為農村發展型、工商發展型。 (3) 課題分析及規劃策略研擬：考量居住、產業、運輸、公共設施服務等需求，盤點課題及規劃因應策略。 (4) 鄉村地區空間發展配置：依鄉村地區屬性及規劃策略，研擬空間發展配置構想，指定供未來居住、產業、公共設施服務所需空間範圍。 (5) 執行機制：依空間配置構想，研擬可行策略執行機制及期程。 2. 經考量直轄市、縣（市）國土計畫辦理時效(109 年 4 月 30 日應公告第 1 版)及地方政府執行能量，本署經 107 年 7 月 13 日洽各地方政府召會研商，原則於直轄市、縣(市)國土計畫將採分階段方式進行鄉村地區整體規劃： (1) 第一階段:透過基礎資料分析,於第 1 版直轄市、縣(市)國土計畫內以鄉（鎮、市、區）為單元，指認應優先進行鄉村地區整體規劃之地區。 (2) 第二階段：於第 1 版直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後，地方政府應依據所指認之優先區位及辦理期程，持續辦理各該鄉村地區整體規劃作業，於各該計畫表明： A. 課題分析及規劃策略研擬。 B. 鄉村地區空間發展配置。 C. 鄉村區屬性分類。 D. 執行機制。 E. 其他相關事項。			

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
	3. 後續階段：於前開規劃作業完成後，地方政府應依據國土計畫法第 15 條第 3 項第 5 款規定，辦理各該直轄市、縣（市）國土計畫之適時檢討變更，並據以調整國土功能分區分類及使用地編定。			
二、	目前直轄市、縣(市)政府刻正依循指導原則，研擬直轄市、縣(市)國土計畫，後續於法定期限(111 年 5 月 1 日)前將現行區域計畫使用分區轉換為國土功能分區，且將於劃設國土功能分區時，一併酌予調整鄉村區邊界範圍。本案研究成果仍以現行區域計畫鄉村區為主，提出鄉村區邊界調整原則，考量鄉村區範圍後續不再採行目前非都市土地使用管制規則第 35 條相關規定，而係按農業發展地區第 4 類、城鄉發展地區第 2 類之 1 劃設條件辦理，故建議將前開原則一併納入本研究分析。	感謝指導，本計畫將參據「全國國土計畫草案」（報行政院審議版）第八章國土功能分區及第九章土地使用指導原則之內容，未來鄉村區更新調整邊界或擴大範圍需透過各鄉、鎮、市「地區整體規劃作業」提出需更新改善之鄉村區及其所需適度擴大的範圍，納入「縣市國土計畫」申請使用許可，取得使用許可後始能變更為城二之三或農四，有關國土計畫架構下鄉村更新核心原則、流程與總結方案詳第七章所示。	同意辦理。	感謝貴處同意。
三、	另因鄉村區未來將劃設為農業發展地區第 4 類或城鄉發展地區第 2 類之 1，考量現行農村社區土地重劃機制恐僅適用於農業發展地區第 4 類，建議應評估修正相關規定以符合後續需求。	感謝建議，本研究已於第七章進行相關討論。	同意辦理。	感謝貴處同意。

5. 內政部地政司土地重劃科

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
一、	P6-31、6-32 專家座談紀錄，會議時間有誤，請予更正。另本研究亦應將座談會各界所提意見納入研議。	感謝指正，已修正會議時間並將座談會各界所提意見	修正後頁碼有誤，應為 P6-33，另 P6-34 貳、小	感謝指正，已修正頁碼及相關論述，詳請見

		納入報告書中討論，詳請見 p.6-31、p.6-32	面積局部更新之結語提及「本部分尚缺乏相關的法源依據及執行策略,將於後續研究中持續探討。」本研究已屆期末階段，請修正敘述。	P.6-33、P.6-34。
二、	有關農村社區土地重劃實施之條件、回饋內容與負擔比例，應考量農村社區土地重劃本意、土地所有權人按受益比例負擔之原則、財務計畫及實務執行之可行性。	感謝建議，本研究之目的為延續106年度研究成果，嘗試解決鄉村區土地問題，並已考量結合農村社區土地重劃本意「促進農村社區土地合理利用，改善生活環境」。此外，本計畫於實務模擬演練中針對所有權人負擔及財務計畫、執行可行性等進行模擬演練，並進行結果檢討，詳第五章。	同意辦理。	感謝貴處同意。
三、	本研究建議修正「農村社區土地重劃條例」有關土地所有權人之負擔及「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」與農村再生計畫結合之條件，請加強論述其公平合理性，並審慎評估可行性。另農村社區土地重劃未來在國土計畫之架構下如何推動辦理，亦應納入考量。	感謝指正，已依照建議重新撰寫第七章內容，詳細內容請詳見該章。	同意辦理。	感謝貴處同意。

6.內政部地政司土地使用編定管制科

項次	審查意見	辦理情形	審查意見	複審意見回覆
一、	有關P3-12~P3-15所提「不擴大鄉村區範圍」一節，應係指於不擴大鄉村區範圍所為之變更及使用方式，惟查其中所提非都	感謝建議，本研究於P.3-12~P.3-15 探討之內	請依審查意見修正。	感謝指正，已依審查意見修正，將相關內容納

項次	審查意見	辦理情形	審查意見	複審意見回覆
	市土地使用管制規則第 11 條(變更為鄉村區)、第 26 條(分區變更應繳交開發影響費、捐贈土地等)，均屬整體開發作分區變更之範疇，與標題所稱「不擴大鄉村區」有別，建議納入「擴大鄉村區範圍」章內，至本章「不擴大鄉村區範圍」所提非都市土地變更事宜，建議以非都市土地使用管制規則第 4 章規定為主，以資區隔。	容，主要的目的是檢視非都市土地使用管制規則對辦理變更為鄉村區之規定，希望未來能藉由調整鄉村區範圍作為鄉村更新的方式之一，增加鄉村區推動更新之方式，而非針對該法條目前適用之範圍進行討論。		入「擴大鄉村區範圍」章節中，詳請見 P.3-12、P.3-13。
二、	本案建議提及刪除非都市土地使用管制規則第 35 條之 1 規定有關面積之限制，雖有助於增加建築用地及整體鄉村區範圍，惟建議注意下列事項： 1. 鄉村區更新機制研究之緣起，係因道路狹小彎曲、土地利用及建物改建困難等問題，以解決公共設施用地不足之情形，僅增加鄉村區外建築用地之量體，對於建構鄉村區範圍公共設施之完善，是否有所幫助，建議再予清楚描述。 2. 循非都市土地使用管制規則第 35 條之 1 規定辦理之變更編定，係在使用分區內之變更編定(如一般農業區農牧用地變更編定為同分區甲種建築用地)，並不屬於鄉村區之擴大使用，P8-3 第二段所提「……刪除面積之限制，並且加上其他特殊情況之條件」所指為何？建議補充說明，以提供後續規劃之參考。	感謝提供寶貴建議，已依照建議重新撰寫第七章，詳細內容請詳見該章。	第 2 點未修正完全，且應屬第八章範疇，請修正。	1. 已補充說明鄉村區更新機制之具體內容，請參閱第七章。 2. 感謝委員指正，已修正第八章相關內容。

7.內政部土地重劃工程處

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
一、	P2-27 建增率大於 1.5 倍者，比例為 16/54(表 2-2)，該 16 區人口是否有建地需求?或有新建案(目前大部分重劃超過 10 年)宜瞭解探討。	感謝建議，本研究使用既有資料進行彙整，受限於時間人力，暫無法於現階段進行新的現況調查。	同意辦理。	感謝貴處同意。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
二、	第二章第二節，小結方向可往社區特性思考撰寫，例如內凹仔社區用地負擔加費用負擔達 44.28%，順利完成重劃建設是否含特殊因素，或部分土地是否為國有財產署土地等。	感謝建議，已補充論述，詳請見 P.3-28 頁。	P2-33，第二章第二節小結請論述國內重劃成功案例是否含特殊因素。	國內自 78 年辦理農村社區土地重劃成功案例共計 56 區，成功因素可能性歸納如下： **1.土地產權共有情況極為嚴重之社區** 以臺南七股區十分塭農村社區為例，面積 7.6 公頃，僅 13 筆土地，共有人數達 92 人，居民想解決共有土地之共識強烈，為成功推動因素之一。 **2.特殊時空背景** 營南農村社區土地重劃乃 921 地震後辦理之社區之一，因社區受損情形嚴重，居民訴求及共識一致。 3.**社區內具有指標性單位或領袖人物支持農村社區土地重劃** 以南投縣頭社村內凹仔農村社區土地重劃為例，因社區鄰、里長、社區發展協會積極協助推動，社區

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
				內居民較瞭解重劃意義與效益。 **4.其他** 依各案例合理推測可能成功原因尚有： (1)既有鄉村區發展致一定規模，原有鄉村區範圍土地已不敷使用。 (2)公共設施嚴重缺乏無出入道路等因素之社區。 (3)公有地所占面積及比例較高。 (4)社區內持有大面積農地之比例較高。 (5)社區內建物拆遷情形較少。
三、	P2-40、P2-44 所提，德國鄉村土地管制案例與 P2-47 日本土地更新方式(村莊合併、土地區劃)、農村工業化等，請於小結增敘臺灣可應用或不可採用之理由。	感謝建議，遵照辦理。	請補充對照頁碼。	感謝指正，修正小節之內容請見 P.2-44 及 P.2-54。
四、	P3-4 與 P3-23，本案已於期末階段，小結文字請更新修正。	感謝指正，已重新檢視並修正，詳請見 P3-4 與 P3-22。	同意辦理。	感謝貴處同意。
五、	P3-12 二所提「…建構成類似德國簡易型農村社區土地重劃…」之作法，請補敘於本書適當章節。	感謝指正，該部分已重新檢視並修正內容為「…建構成類似德國加速土地合併或自願型土地重劃…」，詳請	同意辦理。	感謝貴處同意。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
		見P.2-42、P.3-12頁。		
六、	P3-14與P2-5重複，是否贅述，請釐清。	感謝指正，考量第二章為文獻回顧，第三章為法令分析，為了確保能完整的論述，故予以保留。	同意辦理。	感謝貴處同意。
七、	P3-15(三)公共設施用地取得部分論述有誤，請改寫。	感謝指正，已重新檢視並修正相關論述，詳請見P.3-15頁。	同意辦理。	感謝貴處同意。
八、	P3-18至P3-21貳、不涉地籍調整提及均屬歷年政府中長程計畫，卻無探討相關法令或小結，請補充。	感謝指正，已改正該節內容，請詳見P.3-17、P.3-18頁	同意辦理。	感謝貴處同意。
九、	P3-32提及重新探討農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理之可能性，就整合不足之內容請補充說明。	感謝指正，以臺南市十分塭社區為例，主要有三點整合不足之處:第一是作業時程不同，因涉及非都市土地變更審議使時程拉長，無法同時進行；第二是鄉村區土地與農地的土地所有權人不同，造成整合不易；第三是重劃負擔不同，也無法進行整合，使該區成為唯一的農村社區重劃與農地重劃同時規劃案例，已更新內容文字，詳請見P.3-31。	頁碼錯誤，請修正。	感謝指正，已修正頁碼，詳請見P.3-27。
十、	P3-34日本土地繼承，1947年以前為長子繼承制，之後由各子女平等繼承，請再詳細說明其內容，另請說明德國繼承制是否為單一繼承，並探討臺灣可否適用，其限制性為何(例如面積小於若干可修法為強制單一繼承等)。	1. 日本於1947年修訂民法，並在家族法中第5編繼承(繼承法)中詳細的規定總則、繼承人、繼	同意辦理。	感謝貴處同意。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
		承的效力、繼承的同意及放棄、財產分割、繼承人之不存在、遺言、遺留份額等。 2. 德國民法有法定繼承、任意繼承、後位繼承、預備繼承、繼承契約、繼承拋棄契約及繼承證書等制度,與我國繼承制度有很大的差異，且因牽涉民法，故暫不討論。		
十一、	P4-1、P4-5，南投縣營南農村社區土地重劃區內全部為鄉村區乙種建築用地，其負擔 34.62%，為何尚有非建地負擔 40%，並請補充說明其成功之原因(例如 921 地震房屋全倒、特別法令或補助等特別因素)。	感謝指導，已修正南投縣營南農村社區相關文字敘述，詳第四章 P4-3。	頁碼錯誤，應為 P4-5，請修正。	感謝指導，相關文字敘述，詳請見 P4-3、P4-5。
十二、	P4-8，南投縣埔里鎮大湳社區僅提平均負擔 34.66% ，請補充建地與非建地各負擔比例，並說明多少建地負擔比例較易取得地主同意。P4-11 臺南市十分塭社區亦同，請說明。	感謝指導，業已補充相關資料，詳第四章 P.4-5、P4-8、P4-11。	請補充分析案例後，以多少建地負擔比例較易取得地主同意。	依據本案所蒐集之案例，包含南投縣大湳農村社區、內凹仔農村社區、七股十分溫農村社區及瓦瑤農村社區等實際執行成功案例數據，建地者費用負擔比例約介於 6-10%之間。本計畫認為建地者用地負擔設定約 5%可能較易爭取地主同意，詳請見 P4-22。
十三、	P3-32，臺南市十分塭社區重劃與農地重劃同時規劃，建議	遵照辦理，業已補充臺南市	同意辦理。	感謝貴處同意。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
	於本案補充說明。	十分塭社區「農地重劃」及「農村社區土地重劃」案例分析，詳第四章 P4-12。		
十四、	P4-20 第六節案例分析結果檢討建議，有農村重劃結合農地重劃，有未成功重劃，有結合農村再生計畫區，有全部屬鄉村區土地等不同類型，均有代表性，請再補充探討比較，並增加法規面、程序面說明。	感謝指導，遵照修正。詳第四章 P4-21。	未補充完全，請增加法規面、程序面說明。	本計畫以五個案例進行鄉村更新案例分析，案例於法規、程序及財務綜合整理於表 4-1 鄉村更新案例法令、程序及財務綜整表，詳請見 P4-21。
十五、	P5-2(四)與都市計畫距離，不屬於「問題」應歸「影響因素」，請補充敘明如何得出鄉村區面臨問題之問題及影響因素之排序。	感謝指導，遵照修正。詳第五章 P5-2。	未修正，請調整語意。	遵照修正，詳請見 P5-2。
十六、	P5-4 第 1 段城鄉發展區第 3 類與 P3-3 所敘不符。	感謝指導，遵照修正。	同意辦理。	感謝貴處同意。
十七、	P5-17 若以考量公共設施需求為優先，大有區 A-3 案例規劃比例最高 18.2%，擴增建地 0.2 倍，每公頃用地僅 450 萬(P5-20)亦可考量，建議於 P5-21 綜合分析補敘討論，將公共設施面積稍降，創新機制即可行。	感謝指導，遵照修正。	請補充修正後頁碼。	詳請見 P5-21。
十八、	P5-23 表 5-7、5-8、5-9、5-10、A1~A4 模擬財務試算中，以農村社區土地重劃建地負擔 9.28%至 11.53%，若該土地所有權人僅願意負擔 5%或更少，則方案將不可行，請補敘探討。	本計畫大有社區以農村社區土地重劃方式試算結果顯示，建地所有權人負擔落在 9-11%之間，可能建地所有權人無意願參與更新，故研提創新機制方式降低建地及非建地所有權人之負擔比例，同時給予建地者補償金，提高民眾參與更新之意願，詳第五章，表 5-9~	請補充修正後頁碼。	詳請見 P5-25~p5-28。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
		表 5-12 所示。		
十九、	大有社區建地與非建地上漲率暫訂 1 及 2.4，後宅里建地與非建地上漲率暫訂 1.6 及 2.8，有無估算依據?P5-37 表 5-15 後宅里重劃負擔建地 18.64%，更新機制建地負擔為 10%及非建地負擔高達 100%(與上述非建地 30%，建地 5%不符)似不可行，且建地負擔與 P5-40 表 5-16 亦不符。	1. 實務演練案例大有社區及後宅社區更新前建地、非建地地價由實價登錄系統查詢周邊大有以周邊 500 公尺、後宅以周邊 2.5 公里範圍近 3 年內土地交易平均價格，並合理且保守推估上漲率。詳 P5-23、P5-39 實價登錄查詢表所示。 2. 有關後宅社區負擔模擬數據與大有社區不一致之情形業已修正，詳第五章所示。	請補充修正後頁碼。	感謝指導 1. 大有社區周邊實價登錄分析，詳請見 P5-23；後宅社區周邊實價登錄分析；詳請見 P5-39。 2. 後宅社區負擔模擬數據，詳請見 P5-40、5-41。
二十、	P5-10 鄉村更新法制化及流程之探討，請補充於第 5 章最後一節，並由模擬過程中探討現有法令限制，不足或阻礙鄉村更新作業進行之各項因素。	有關鄉村更新法制化及流程之探討，詳第七章圖 7-2(P.7-9)所示。	兩種流程圖所表達內容不同，仍請於第 5 章最後一節探討就模擬過程中現有法令之限制，不足或阻礙鄉村更新作業進行之各項因素。	本研究以「彰化大有農村社區」及「臺南後宅農村社區」進行實務模擬演練，其中「彰化大有農村社區」原範圍面積約 6.5 公頃，為探討鄉村地區小規模更新之可行性，遂劃分四個模擬範圍進行；「臺南後宅農村社區」面積 1.65 公頃，則以單一範圍進行財務模擬演練，兩案例之操作流程

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
				圖僅有些微差異，詳圖5-6（p5-11）及圖5-24（p5-36）所示。 另有關阻礙鄉村更新作業進行之各項論述已納入第五章第三節檢討與建議（p5-43）。
二十一、	P6-7所提內容: 1. 周邊皆已辦理農地重劃，再辦理鄉村更新時應降低其負擔，需修訂法令之內容請敘明。 2. 補充說明採區段徵收方式推動鄉村更新做法? 3. 經鄉村更新(含擴大)鄰近土地數年內不得再次變更，是否需要另立相關法規來執行，請補敘。 4. 包夾或凹入之鄉村區土地及鄉村區邊緣畸零土地劃入鄉村區的方式，目前還缺乏一個開發的手段去處理，請補敘後續作法或構想。	感謝指正，第六章內容為廣泛收集各專家學者之建議，作為本研究研擬創新機制之參考。感謝過程中，各專家及各機關與會人員提供寶貴建議，本研究已於第七章提出之創新機制，詳請見第七章。	請補充第2點，說明採區段徵收方式推動鄉村更新做法，餘同意辦理。	感謝指正，區段徵收方式已於第一次專家問卷中進行討論，詳請見P.6-18。並在後續研究分析中發現，農村社區防災、防洪公園等理由不夠支撐區段徵收之公眾、公益性，故暫不討論。
二十二、	P6-21 1. 第二次專家問卷所提二方案，「分別以省政府時代劃定原則」及「以現行之調整原則」請明確提及參考之依據法令為何(如要點、辦法或法規等)。 2. 末段鄉村區定義因應國土計畫法之法規，後續鄉村區之定義應予清楚界定。	1. 感謝指正，依據法令為「非都市土地使用管制規則第35-1條」，已補充於內文中，詳請見P.6-21頁。 2. 感謝指正，該部分依照鄉村區在國土計畫法之農業發展區及城鄉發展區之劃設原則界定，已補充於內文中，詳請見P.6-21頁。	頁碼錯誤，請修正。	感謝指正，已修正頁碼，詳請見P.6-23。
二十三、	P6-27	1. 感謝指正,該現行法規應	P6-28，所提鄉村區更新	感謝指正，已補充說明

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
	1. 所提鄉村區更新創新機制在共有土地部分應屬處分行為，土地所有權人同意比例依目前「現行土地法規」需百分之百同意，應將「現行土地法規」明確指出。 2. 專家建議土地所有權人同意比例酌予降低部分，亦請將建議條文補敘。	為民法第819條及第824條之規定，各共有人，得自由處分其應有部分，共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。已修正並補充至內文中，詳請見 P.6-27頁。 2. 本計畫建議參與鄉村區更新的土地所有權人，申請階段，可以鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人過半數，而且其所有之土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意之條件成立。更新階段，鄉村區更新範圍內之（私有)土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百之同意。詳見第七章。	創新機制在共有土地部分應屬處分行為，土地所有權人同意比例依目前「現行土地法規」需百分之百同意，應將 「現行土地法規」明確指出；另頁碼有誤，請修正。	並修正頁碼，詳請見P.6-28。
二十四、	P6-30，主管單位與法規體系部分，農委會之農村再生條例及內政部之平權地權條例，請補充敘明分別探討該二條例需修改之法規(或新訂)，以支撐本研究之鄉村更新創新機制。	感謝指正，本計畫已重新撰寫第七章，詳細內容請詳見該章。	同意辦理。	感謝貴處同意。
二十五、	P6-35，專家座談會後所提，伍、鄉村更新之創新機制採「現行規範去調整」請明確敘明那些「規範、法規」需調整，地權部分之辦理構想需修訂那些法規(或新訂法規)，亦請補敘。	感謝指正，本計畫已重新撰寫第七章，詳細內容請詳見該章。	二、老舊建物拆遷補助經費提及農村再生基金目前受限無法作為拆遷補償費用部分，請於第七章	感謝指正，第六章內容為意見收集階段，廣泛收集相關領域專家學者、相關部門意見後，

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
			或第八章補充探討結論。	作為第七章國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案之參考、引用或深入探究。目前創新機制之修法具體建議，以於第七章第三節提出，請委員參閱。
二十六、	P7-1 及 P7-4 1. 鄉村區範圍邊界“調整”本研究建議依現行之規定，然刪除面積之限制，現行之規定為何?面積有何限制? 請明確指出(補敘)。 2. 應辦理相關法令的修訂”所述並未提及現有那些法規需修訂，其他所述創新機制各流程也請補敘（如 P7-6 土地分配結果公告依農村社區土地重劃條例第 17、18 條)。	1. 感謝指教，相關文字已修正敘述。 依據非都市土地使用管制規則第 11 條第一項第一款，申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。在現行非都市土地開發審議作業流程下，鄉村更新如能控制農地變更面積小於 1 公頃，則可免去分區變更之審議流程，僅需辦理用地變更，加速鄉村更新之速度。(詳 P.7-7 所示) 2. 本計畫建議由「農村社區土地重劃條例」、「農村再生條例」等進行條文修(增)訂。本計畫所提創新	第 1 點「…本研究建議依現行之規定，…」請敘明該規定為何，詳 P7-6。 創新機制流程請補充說明其法制上之依據為何。	感謝指正，已補充說明並修正頁碼，詳請見 P.7-6。 鄉村區更新創新機制之操作核心原則已重新檢視並修正，詳請見 P.7-7。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
		機制流程已進行更新，詳圖 7-2 所示(P.7-9)。		
二十七、	P7-2 鄉村區更新之操作核心 1. 有關以該鄉村區更新前土地平均市價乘以公共設施土地面積之總金額作為編列更新預算之計費基準部分，於前章節提及有爭議需討論，但仍列於本章似有不妥。且政府編列預算難估算，大部分專家學者有不同意見，請再考量研擬不同方式。 2. 有關四、操作方式，五、鄉村區更新之面積與用地類型之限制，六、鄉村區更新之公共建設面積之限制等內容，請針對沿用現行法規或需增訂法規敘明於本節中。 3. 第一節國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案請分兩節各別敘述。	1. 本計畫經由兩個案例之實務模擬演練後修正原提出之政府補助經費計算方式，需以(更新後評定地價*公共設施面積)作為政府投入鄉村區更新之費用才能使各方案之財務可行。 2. 有關本計畫所提鄉村更新操作核心、更新面積、公設面積…等屬於本計畫創新機制所提，可以現行法規如農村社區土地重劃條例、農村再生條例等進行增(修)訂，綜合敘明於第七章第二節(P.7-5)中。 3. 感謝指正，本計畫已重新撰寫第七章，詳細內容請詳見該章。	有關本章 P7-5，二、地籍整理之其他方式，非屬農村社區土地重劃之機制，請說明現行法制如何配合修改。	此段內文經確認後不適用已刪除。詳請見 P7-5。
二十八、	P7-8 1. 「農地須負擔 40%的抵費地」依農村社區土地重劃條例第 11 條第 5 項規定，請修正為「農地須負擔至少 40%土地」。 2. 由案例蒐集分析及本研究之實務演練得出農村社區土地重劃方式辦理鄉村更新時可能遭遇現有法令、程序、	1. 遵照修正，感謝指導。 2. 有關法令、程序、財務等需修正或調整相關法規或流程詳第七章所示。 3. 本計畫建議由「農村社區土地重劃條例」及相關法	有關辦理情形 5，請於第八章結論部分以條列方式增加前面各章節之精簡結論，項目如契約需求說明書貳、委託辦理事項，包括:文獻回顧與探	感謝指正，已遵照修正，詳請見第八章。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
	財務等需修正或調整相關法規或流程，應提出明確的說明。 3. 在國土計畫架構下，哪些既有法規(如農村社區土地重劃條例第幾條)需配合修(增)訂，方足以辦理鄉村區更新。 4. 本節提及農村社區土地重劃「將農地變更為建築用地的獲利誘因不存在時」此說法似與原實施目的有違，請修正敘述。 5. 請將國內外鄉村更新政策、法規制度可提供本研究借鏡者補列於結論中。	令、「農村再生條例」等進行條文修(增)訂。 4. 遵照修正，本計畫已刪除不適當文字敘述。 5. 已依據建議，重新撰寫第八章內容，詳請參閱該章。	討、國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較、鄉村更新案例蒐集與實務作業之研析、專家問卷調查與分析及專家座談會、國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案等。	
二十九、	P7-11 所敘「若皆是建築用地辦理農村社區土地重劃的情形，可評估免除其負擔」按農村社區土地重劃條例第 11 條第 2 項規定，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，且若皆是建築用地辦理農村社區土地重劃時，其區內公共設施用地仍應由其負擔，請修正。	本計畫修正 P7-10 所敘內容，重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，若皆是建築用地辦理農村社區土地重劃時，其區內公共設施用地仍應由其負擔。 另本研究提出鄉村更新創新機制，乃建議適度放寬非建地至少負擔 40%的限制，並發放建地補償金、增加更新之誘因。	同意辦理。	感謝貴處同意。
三十、	P8-1 1. 結論 1 國內案例部分說明可移於第四章小結中，此處結論請再精簡，僅將探討結論納入即可。 2. 所敘「加上其他有利因素(例如：公有土地比例高)之促成」惟依農村社區土地重劃條例第 11 條第 2 項規定，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，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共	感謝指正，已依據建議，重新撰寫第八章內容，詳請參閱該章。	1. 審查意見 1 後段，請依第二十八項複審意見辦理。 2. 審查意見 2、3、4 均未修正(P4-21)，請修正。	1. 感謝指正，已遵照修正，詳請見第四章小結處。 2、3、4. 已綜合各委員之審查意見，重新修正第八章內容，詳見第八章第一、二節。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
	同負擔，故不一定公有土地比例高就有利重劃，須能抵充才能減輕負擔，請修正。 3. 所敘「臺南市柳營區五軍營農村社區土地重劃……中央補助經費之第一處案例」請修正為「臺南市柳營區五軍營農村社區土地重劃……中央補助經費辦理先期規劃之第1處案例」。 4. 所敘「公共社區用地取得與興建成本過高」依「辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則」第2點規定，農村社區土地重劃工程費，由土地所有權人負擔1%，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，應不致造成公共設施興建成本過高問題。另上述「公共社區用地」請修正為「公共設施用地」。			
三十一、	P8-2 1. 結論2模擬演練第2段內容有誤(4個方案)，另請將模擬後現行法令限制、不足、可能遭遇困難者，如何解決問題，納入結論中。 2. 結論三、四(P8-3)有關專家問卷、創新的建議作法，仍需將可能涉及的法規條文明列。	感謝指正，已依據建議，重新撰寫第八章內容，詳請參閱該章。	請補述模擬後現行法令限制、不足、可能遭遇困難者，如何解決，納入結論中。	1. 感謝委員建議，已修正內容，請參閱第八章第一節。 2. 遵照辦理，已修正內容，請參閱第八章第一節。 此外，現行辦理鄉村更新以農村社區土地重劃成效較高，本計畫第七章第一節探討農村社區土地重劃之課題、第二節說明鄉村區更新政策推動方向(創新機制)第三節說明農村社區土地重劃面臨課題之解決對策，請詳

項次	審查意見	辦理情形	複審意見	複審意見回覆
				見第七章內文P7-1~P7-13所示。
三十二、	P8-3 1. 所敘「本計畫建議以面積不超過5公頃、原可建築用地面積應超過總面積70%的鄉村區為對象，可避免變更使用分區之開發審議程序之許可」依區域計畫法第15條之1規定，土地開發涉及「需辦理土地使用分區變更者」，申請人應擬具開發計畫，向直轄市、縣(市)政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。則上述情形或本計畫是否不涉及土地使用分區變更，請釐清。 2. 創新性之建議作法請併入第二節，供未來相關機關倘有辦理鄉村區更新需要時參考。 3. 「農村社區土地重劃相關法規可能必須修訂」，亦請補充說明條文。 4. 未來研究方向應以107年度研究結果(論)提出具體建議。	感謝指正，已依據各委員之建議，重新撰寫第八章內容，詳請參閱該章。	審查意見2、3、4未修正完全，請補正。	2.遵照辦理，已完成修正，請參閱第八章第二節。 3.遵照辦理，已補充說明，請參閱第八章第一節。 4.感謝委員建議，已補充說明，請參閱第八章第一、二節。
三十三、	部分簡報內容與所送期末報告書有不符之處，請再檢視修正。	感謝指正，已重新檢視並修正報告書與簡報的內容，並依建議完成各章節內容修正。	同意辦理。	感謝貴處同意。
三十四、	P7-14(會議所附第七章修訂版)國土計畫法之土地使用管制相關法規之修法建議內容與標題不符，請重新檢討修正。	感謝指正，已重新檢視內並完成修正，詳見第七章。	同意辦理。	感謝貴處同意。
三十五、	餘如書內註記，請配合修正。	感謝提供書面資料，已參閱內容註記之處，完成修正。	未修正完全，請再檢視修正。	感謝再次提供書面資料，已重新檢視，完成修正。

八、內政部土地重劃工程處

其他意見(107 年 11 月 14 日)		辦理情形
三十六、	P6-36，伍、鄉村更新之創新機制，提及主管單位與法規體系部分應以法律定之，而非放置於執法當中，並以「農村再生條例」與「平均地權條例」為修法考量，請敘明相關法規條號與內容。	感謝指正，第六章內容為意見收集階段，廣泛收集相關領域專家學者、相關部門意見後，作為第七章國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案之參考、引用或深入探究。目前創新機制之修法具體建議，已於第七章第三節提出，請委員參閱。
三十七、	P7-3，國土計劃法全面實施之時間點錯誤，請修正。	感謝指正，已遵照修正，詳請見 P.7-1。
三十八、	P7-8，圖 7-1 之架構圖請放大比例，以利判讀。	感謝指正，已遵照修正，詳請見 P.7-9。
三十九、	P7-11 壹、農村社區土地重劃條例之修法建議，一、非建築用地負擔降低部分，請新增二次重劃地區、農舍與拆遷補償費等不同狀況下之探討。另請考量負擔比例倘經重劃委員會同意可彈性調整，不受限制。	感謝委員建議，建議納入後續研究探討。
四十、	P7-12 二、建地發給差額地價部分，倘無多餘建地可負擔者，是否可減免其負擔。	感謝委員建議，此部分屬於實務執行時細節，建議納入後續研究探討。
四十一、	P7-13，劃底線之文字係為修改後之條文或原條文，其標示方式與 P7-12 不同，請釐清修正。	感謝指正，已遵照修正，詳請見 P.7-11。
四十二、	P 附 1-34 後之對照表項次序號有誤，請修正。	感謝指正，已重新檢視，完成修正。

正本

檔　　號：
保存年限：

內政部土地重劃工程處　函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號4樓
聯 絡 人：陳錦梅
電話：04-22524985轉2503
傳真：04-22517439
電子信箱：cm.chen@mail.lceb.gov.tw

40227
臺中市南區興大路145號
受文者：國立中興大學

發文日期：中華民國107年11月14日
發文字號：地工鄉字第1078700342號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」委託研究案期末修正報告書複審意見表1份，請於107年11月16日中午前將第2次修正後報告書1式3份送本處審查，請查照。

說明：復貴校107年11月8日興研字第1070802519號函。

正本：國立中興大學
副本：本處鄉村更新建設課(含附件)

處長 李舜民

裝 訂 線

「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」委託研究案期末修正報告書複審意見表

1.吳委員榮發

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
一、	p3-23，「上述內容將持續與鄉村區土地現況實務模擬演練作業一併探討，以便於期末階段討論國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案」。本次已是期末報告書審查，用詞應以實務模擬演練後之結論作說明。	感謝委員指正，已修正相關論述，詳請見 P.3-23 頁。	辦理情形「詳請見 P.3-23 頁。」請修正為「詳請見 P.3-23」(以下同)。
二、	p3-32，我國與德國差異比較分析：「我國土地管理法制整體上來說，尚有整合不足以及行政工具不足兩大問題。整合不足的問題建議可以透過國土計畫法施行的機會，重新探討農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理之可能性，嘗試達成德國『整合鄉村發展』(IRD) 之效用」。本人認為可行，因實務已有此機制，可解決鄉村區擴大範圍取得公共設施用地的困難，鄉村區僅辦理不擴大的地籍調整，鄉村區外圍辦理農地重劃取得公共設施用地，但政府要提高農地重劃工程費及增列用地費補助，以增誘因。故建議研議「農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理機制」。	感謝委員建議，「農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理機制」，國內已有臺南市十分塭社區案例，除了委員所提之誘因「提高農地重劃工程費及增列用地費補助」之外，主要有三點整合不足之處需要克服，第一是作業時程不同，因涉及非都市土地變更審議時程拉長，無法同時進行；第二是鄉村區土地與農地的土地所有權人不同，造成整合不易；第三是重劃負擔不同，也無法進行整合，使該區成為唯一的農村社區重劃與農地重劃同時規劃案例。因此，本計畫建議暫不討論「農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理」的議題。	同意辦理。
三、	p5-23，「A-1 鄉村更新創新機制試算(非建地負擔 30%、建地負擔 5%、領回 5%補償金)」：「政府投入鄉村更新費用(B)+剩餘建地標售金額(c)>工程經費(A)+發給建地補償金 (b)83,377,158 元>29,700,287 元(方案可行!)」。請說明「政府投入鄉村更新費用」此收入的合理性。	1. 目前以「農村社區土地重劃」辦理之社區，政府補助金額平地每公頃 1,050 萬、山坡地每公頃 1,150 萬，以本案 A-1(3.23 公頃)為例，政府約補助重劃工程費 3,392 萬元，作為公共設施興建之費用。詳請見 P.5-22、P5-25~P5-28 頁。 2. 本計畫所提「鄉村更	同意辦理。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
		新創新機制」以公共設施土地面積×更新後評定地價，作為政府需投入鄉村更新（工程經費及拆遷補償等）之費用，並非指更新之收入，僅指政府補助費用得以負擔工程經費及拆遷補償費。 3. 經案例模擬試算後顯示，政府投入鄉村更新經費以公共設施土地面積×更新後評定地價應屬合理之假設。	
四、	第六章專家學者及各界人士之意見蒐集分析，應利用關鍵字的方法，凝聚各界人士及專家學者對於「鄉村更新之法令研(修)訂及政策推動方向」的想法，亦即利用關鍵字的方式，由各界人士及專家學者，統合出最頻繁出現的關鍵字詞，以理解深度訪談及座談會過程中，所需注意到的關鍵事項。再將深度訪談與專家問卷意見結果回饋於法令、實務模擬、總結方案及鄉村更新政策推動方案中。	感謝委員建議，第六章部分已依議題進行分類，並分別歸納地方意見領袖、政府部門相關人員及業界人士之意見成為小結，並回饋至實務模擬及鄉村更新機制建議。	同意辦理。
五、	第七章，國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案，建議整合及說明如下： 1. 請說明 p7-4～p7-7「鄉村更新創新機制流程」與現行「農村社區土地重劃辦理流程」其主要差異性，亦即就現行法制規範下，有那些制度不足，採新訂「鄉村更新創新機制流程」原因。如研擬初期規劃方案應辦理相關法令的修訂，包含:A.鄉村更新地區邊界調整 B.政府補助建設經費交換公	1. 本計畫所提創新機制流程與現行農村社區土地重劃流程並無不同，本流程圖主要說明鄉村區納入農地之規模如小於 1 公頃僅需辦理「用地變更」無須辦理「分區變更」，加速鄉村區更新之速度。未來如國土計畫法全面執行後，需加入國土功能分區之使用許可概念辦理鄉村更新事業計畫。詳第七章圖 7-1 國土計畫法下鄉村更新機制架構圖所示。 2. 感謝委員建議，本計畫已重新撰寫第七	1. 同意辦理。 2. 第七章未見「鄉村更新獎勵辦法」、「老舊建築更新」及「老舊建物拆遷補償問題」等論述，請補充。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
	共設施產權 C.鄉村更新建地及非建地負擔。此依現行「農村社區土地重劃條例」等法令均可操作。 2. 建議整合分散各章節鄉村更新操作方式，如「鄉村區更新先期規劃與共有土地整合避免脫鉤」、「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建設經費方式，提高建商辦理鄉村區更新之意願」、「鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建」、「老舊建築更新」、「老舊建物拆遷補償問題」等，應整合於此章節內，建立統合性執行方式。	章內容。	
六、	附錄3各界人士之深度訪談內容，有關「鄉村區更新地區之共有土地整合」初步研擬解決方式之一，採「鄉村區更新先期規劃與共有土地整合，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劃內容脫鉤。」本人認為方向正確，但建議如下，並作為『鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案』參考： 1. 思考納入依「內政部委辦縣（市）政府辦理耕地地權調整分割要點」精神，採範圍較大之鄉村區乙建地權調整方式解決共有土地，但此可能要新訂如「內政部委辦縣（市）政府辦理	感謝委員建議，本計畫已重新撰寫第七章內容，詳細內容應參閱該章。	同意辦理。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
	鄉村區乙建地權調整分割要點」，此更具有吸引力。 2. 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一節，請問「鄉村區更新獎勵辦法」具體構想為何? 是否如 p7-2「以該鄉村區更新前市價平均地價乘以公共設施土地面積之總金額做為編列更新預算之計費基準，此費用支付更新區之公共設施興建工程費用，及建地與非建地之補償金費用。」所述。		
七、	附 5-4、5-5「鄉村更新法制與實務執行作業之探討第一次專家問卷，第三部分老舊建物拆遷補償問項二，您認為補助經費主要來源為何?」：選項有「農村再生基金」，但水土保持局於期中報告書審查時，表示「農村再生條例、農村社區個別宅院整建補助辦法，均未將拆遷補償費用納入農村再生基金用途」，應注意沒有的選項，不要納入問卷之問項。	感謝委員指正，因第一次專家問卷調時間點在期中審查之前，且為了解各領域專家學者之想法，故將本選項納入問卷之問項之中。	同意辦理。
八、	期末報告書錯誤應修正事項： 1. 附 3-6，三、鄉村區更新地區老舊建築更新：(一)說明:「…若是位於農生再生地區的老舊建築…申請個別宅院之住宅興建、住宅修繕、庭院改善補助…」，應修為「…若是位於農村再生地區的老舊建築…申請個別宅院之住宅興建、住宅修繕、	感謝委員指正，已完成錯誤修正。	同意辦理。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
	庭院改善補助…」。 2. p2-27，「…意涵僅有四分之一的農社重地區需透過擴張 1.5 倍建地，方能順利推動重劃業務…」，應修為「…意涵僅有四分之一的農村社區土地重劃地區需透過擴張 1.5 倍建地，方能順利推動重劃業務…」。p2-29 亦有相同情形，請一併檢視。 3. p2-15，宜蘭縣大隱區辦理年度 97 年，p2-27 宜蘭縣大隱區辦理年度 96 年，請一併檢視其他地區。 4. p3-11「…新增訂之村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編…」，應修為「…新增訂之農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編…」。		

2. 王委員玉真

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
一、	本期末報告所探討之事項，尚符合委託計畫案指定應包括之內容。	感謝委員肯定。	同意辦理。
二、	營建署於全國國土計畫 107 年 4 月 30 日公告後，正密集討論鄉村地區整體規劃之作法，本研究主題為鄉村更新不僅屬該整體規劃的一環，甚至在探討鄉村區範圍擴大與否，區內有無先進行更新事業之必要，成為重要檢視之前置作業，尤其面臨人口遞減及老化現象，鄉村區範圍是否擴大須予審慎，故當優先盤點區內人口、產業、公共設施使用率等情形，以優先活化區內的土地利用，而非一味向區外擴增可建築土地，此一前提至為重要，也突顯委託研究此計畫具相當意義。	感謝委員肯定。	同意辦理。
三、	P3-2 之法制作業架構圖，針對更新部分以有無涉	感謝委員指正，已重新檢視並修正架構構圖，並指	P3-2 架構圖內容無異動，請說明修正內容為何。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
	及地權調整為分類，再論及是否屬擴大鄉村區範圍，然後再區分係屬地用規劃或地籍調整，尚屬清楚並有助於思考更新方式之適宜性，惟所列之更新方式如農村社區土地重劃、非都市土地開發審議、非都市土地管制規則之零星夾雜變更規定，究應歸類為擴大鄉村區範圍或不擴大鄉村區範圍，有些混淆，宜予釐清。	出相關條文，詳情見P.3-2頁。	
四、	委託研究之工作內容中包括檢討鄉村更新之跨域合作機制，顯然希望有較多元之更新方式作選擇，故思考如何以現行更新方式進行跨域合作之結合運用亦可有更多深化說明，如農村社區土地重劃如何與農村再生、農地重劃或小面積的地權調整間作適度結合或交互運用，以利更新案件得視其條件狀況，選擇適合之辦理模式，如此作法或可適度解決以農村社區土地重劃為主時，涉及相關負擔之誘因是否足夠等問題。	感謝委員建議，本研究相關跨域合作機制說明如下: 1. 農村再生:建議放寬參與農村社區土地重劃之地區條件，反過來要求參與農村社區土地重劃之社區需於三年內參與並核定農村再生計畫。另外建議農村再生基金作為本研究創新機制中公共設施經費補助來源。 2. 農地重劃:國內已有臺南市十分塭社區案例，主要有三點整合不足之處需要克服，第一是作業時程不同，因涉及非都市土地變更審議使時程拉長，無法同時進行;第二是鄉村區土地與農地的土地所有權人不同，造成整合不易;第三是重劃負擔不同，也無法進行整合，使該區成為唯一的農村社區重劃與農地重劃同時規劃案例。	同意辦理。
五、	農村再生條例所規定之農村再生設施，雖採容許使用之方式，然依其農村再生發展區明定生活區可容許設置之設施項目，部分應與鄉村區所需之公共設施性質雷同，基於農村再生條例已有完整法制體系可作為執行依據，又農村再生推動之範圍亦與部分鄉村區重疊，	感謝委員建議，建議放寬參與農村社區土地重劃之地區條件，反過來要求參與農村社區土地重劃之社區需於三年內參與並核定農村再生計畫。另外建議農村再生基金作為本研究創新機制中公共設施經費補助來源。	同意辦理。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
	故能建立合作機制應可達到加乘效果，特別在辦理經費的考量上，亦可整合善用農再基金，有助於加速推行。		
六、	本研究在建議與未來研究方向，可以提出更具體或具前瞻想法之意見，特別是在法制面，如果認為應該像德國、日本，推行任何政策就有相關的法規制定予以配合，則以制定一套鄉村更新法，建構完整之法制體系，作為整合所有更新方式、作業規範、合作機制等內容，亦為可思考之方向。	感謝委員建議，本研究已於第八章提出後續推動建議事項。	同意辦理。

3.唐委員仁棣

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
一、	所謂更新應以沒有擴增建築土地的情況為前提，P3-2 推動鄉村更新之法制作業架構圖，建議應有別於都市更新架構。	感謝委員建議，已重新檢視並修正該圖為圖 3-1 鄉村更新法令分析架構圖，詳請見 P.3-2 頁。	P3-2 架構圖內容無異動，請說明修正內容為何。
二、	921 地震後，營建署提供許多方案補助建築快速更新，倘鄉村更新亦有相關計畫(如農村再生計畫)的經費補助，將在實務執行上有很大的助益。	感謝委員建議，將建議農村再生基金作為本研究創新機制中公共設施經費補助來源。	請敘明修正之頁碼。
三、	農村再生計畫地區再推行農村社區土地重劃有資金浪費之虞，如部分公共設施已完成，之後再調整或重作都是浪費，建議此部分說明字眼應強烈，以引起專家或官方之關注。	感謝委員建議，本研究提出之鄉村區更新創新機制可改善此問題。	同意辦理。
四、	倘更新地區無擴增建地之可能，是否可探討以增加容積的方式當獎勵，將土地價值轉換為容積價值，或許可以提高地主參與意願。	感謝委員建議，由於容積獎勵還需要非常多的配套措施(如:容積移轉、移入基地範圍等)，故暫不列入討論。	同意辦理。
五、	目前研究案中尚無參與者意願之調查，對於土地位置屬非核心地區或非必要地區者，倘堅決不參與更新是否有淘汰機制，建議可探討。	感謝委員建議，本研究實務模擬演練部分重點為機制之建立。在創新機制中，辦理鄉村區更新過程需辦理參與者意願調查。	同意辦理。

六、	本研究案若是要創設法令建議可大膽嘗試，以可以執行的角度來思考，即使內容因案而異，相關法規數值(例如負擔比例等)應具體提出定值。	感謝委員建議，本研究已於第七章提出相關法規修改建議。	同意辦理。
七、	建議可換個角度思考，倘以更新地區的公共設施投入比例來劃設農地範圍，亦是一種機制，可供參考。	感謝委員建議，本研究以不擴大鄉村區推動更新為主要研究方向，故暫不討論。	同意辦理。

4. 內政部營建署

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
一、	於國土計畫架構下，依本部107年4月30日公告實施之「全國國土計畫」規定，各直轄市、縣(市)政府應於直轄市、縣(市)國土計畫內研訂鄉村地區整體規劃，考量人口結構及發展趨勢，分別就居住、產業、運輸及基本公共設施等需求，研擬發展或轉型策略，以規劃導向協助鄉村地區永續發展。 1. 直轄市、縣(市)政府應研訂鄉村地區整體規劃事項如下： (1) 辦理鄉村地區基本調查：分析人口、產業、土地使用、運輸、公共設施服務等基本背景現況。 (2) 鄉村區屬性分類：依鄉村區屬性區分為農村發展型、工商發展型。 (3) 課題分析及規劃策略研擬：考量居住、產業、運輸、公共設施服務等需求，盤點課題及規劃因應策略。 (4) 鄉村地區空間發展配置：依鄉村地區屬性及規劃策略，研擬空間發展配置構想，指定供未來居住、產業、公共設施服務所需空間範圍。	感謝提供最新之資訊。	同意辦理。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
	(5) 執行機制：依空間配置構想，研擬可行策略執行機制及期程。 2. 經考量直轄市、縣(市)國土計畫辦理時效(109年4月30日應公告第1版)及地方政府執行能量，本署經107年7月13日洽各地方政府召會研商，原則於直轄市、縣(市)國土計畫將採分階段方式進行鄉村地區整體規劃： (1) 第一階段：透過基礎資料分析，於第1版直轄市、縣(市)國土計畫內以鄉(鎮、市、區)為單元，指認應優先進行鄉村地區整體規劃之地區。 (2) 第二階段：於第1版直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後，地方政府應依據所指認之優先區位及辦理期程，持續辦理各該鄉村地區整體規劃作業，於各該計畫表明： A. 課題分析及規劃策略研擬。 B. 鄉村地區空間發展配置。 C. 鄉村區屬性分類。 D. 執行機制。 E. 其他相關事項。 3. 後續階段：於前開規劃作業完成後，地方政府應依據國土計畫法第15條第3項第5款規定，辦理各該直轄市、縣(市)國土計畫之適時檢討變更，並據以調整國土功能分區分類及使用地編定。		
二、	目前直轄市、縣(市)政府刻正依循指導原則，研擬直轄市、縣(市)國土計	感謝指導，本計畫將參據「全國國土計畫草案」(報行政院審議版)第八	同意辦理。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
	畫，後續於法定期限(111年5月1日)前將現行區域計畫使用分區轉換為國土功能分區，且將於劃設國土功能分區時，一併酌予調整鄉村區邊界範圍。本案研究成果仍以現行區域計畫鄉村區為主，提出鄉村區邊界調整原則，考量鄉村區範圍後續不再採行目前非都市土地使用管制規則第35條相關規定，而係按農業發展地區第4類、城鄉發展地區第2類之1劃設條件辦理，故建議將前開原則一併納入本研究分析。	章國土功能分區及第九章土地使用指導原則之內容，未來鄉村區更新調整邊界或擴大範圍需透過各鄉、鎮、市「地區整體規劃作業」提出需更新改善之鄉村區及其所需適度擴大的範圍，納入「縣市國土計畫」申請使用許可，取得使用許可後始能變更為城二之三或農四，有關國土計畫架構下鄉村更新核心原則、流程與總結方案詳第七章所示。	
三、	另因鄉村區未來將劃設為農業發展地區第4類或城鄉發展地區第2類之1，考量現行農村社區土地重劃機制恐僅適用於農業發展地區第4類，建議應評估修正相關規定以符合後續需求。	感謝建議，本研究已於第七章進行相關討論。	同意辦理。

5. 內政部地政司土地重劃科

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
一、	P6-31、6-32專家座談紀錄，會議時間有誤，請予更正。另本研究亦應將座談會各界所提意見納入報告書中討論，詳請見p.6-31、p.6-32	感謝指正，已修正會議時間並將座談會各界所提意見納入報告書中討論，詳請見p.6-31、p.6-32	修正後頁碼有誤，應為P6-33，另P6-34貳、小面積局部更新之結語提及「本部分尚缺乏相關的法源依據及執行策略，將於後續研究中持續探討。」本研究已屆期末階段，請修正敘述。
二、	有關農村社區土地重劃實施之條件、回饋內容與負擔比例，應考量農村社區土地重劃本意、土地所有權人按受益比例負擔之原則、財務計畫及實務執行之可行性。	感謝建議，本研究之目的為延續106年度研究成果，嘗試解決鄉村區土地問題，並已考量結合農村社區土地重劃本意「促進農村社區土地合理利用，改善生活環境」。此外，本計畫於實務模擬演練中針對所有權人負擔及財務計畫、執行可行性等進行模擬演練，並進行結果檢討，詳第五章。	同意辦理。
三、	本研究建議修正「農村社區土地重劃條例」有關土地所有權人之負擔及「農	感謝指正，已依照建議重新撰寫第七章內容，詳細內容請詳見該章。	同意辦理。

	村社區土地重劃範圍勘選作業要點」與農村再生計畫結合之條件，請加強論述其公平合理性，並審慎評估可行性。另農村社區土地重劃未來在國土計畫之架構下如何推動辦理，亦應納入考量。		

6. 內政部地政司土地使用編定管制科

項次	審查意見	辦理情形	審查意見
一、	有關 P3-12~P3-15 所提「不擴大鄉村區範圍」一節，應係指於不擴大鄉村區範圍所為之變更及使用方式，惟查其中所提非都市土地使用管制規則第 11 條(變更為鄉村區)、第 26 條(分區變更應繳交開發影響費、捐贈土地等)，均屬整體開發作分區變更之範疇，與標題所稱「不擴大鄉村區」有別，建議納入「擴大鄉村區範圍」章內，至本章「不擴大鄉村區範圍」所提非都市土地變更事宜，建議以非都市土地使用管制規則第 4 章規定為主，以資區隔。	感謝建議，本研究於 P.3-12~P3-15 探討之內容，主要的目的是檢視非都市土地使用管制規則對辦理變更為鄉村區之規定，希望未來能藉由調整鄉村區範圍作為鄉村更新的方式之一，增加鄉村區推動更新之方式，而非針對該法條目前適用之範圍進行討論。	請依審查意見修正。
二、	本案建議提及刪除非都市土地使用管制規則第 35 條之 1 規定有關面積之限制，雖有助於增加建築用地及整體鄉村區範圍，惟建議注意下列事項： 1. 鄉村區更新機制研究之緣起，係因道路狹小彎曲、土地利用及建物改建困難等問題，以解決公共設施用地不足之情形，僅增加鄉村區外建築用地之量體，對於建構鄉村區範圍公共設施之完善，是否有所幫助，建議再予清楚描述。 2. 循非都市土地使用管制規則第 35 條之 1 規	感謝提供寶貴建議，已依照建議重新撰寫第七章，詳細內容請詳見該章。	第 2 點未修正完全，且應屬第八章範疇，請修正。

項次	審查意見	辦理情形	審查意見
	定辦理之變更編定，係在使用分區內之變更編定(如一般農業區農牧用地變更編定為同分區甲種建築用地)，並不屬於鄉村區之擴大使用，P8-3 第二段所提「……刪除面積之限制，並且加上其他特殊情況之條件」所指為何？建議補充說明，以提供後續規劃之參考。		

7. 內政部土地重劃工程處

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
一、	P2-27 建增率大於 1.5 倍者，比例為 16/54(表 2-2)，該 16 區人口是否有建地需求?或有新建案(目前大部分重劃超過 10 年)宜瞭解探討。	感謝建議，本研究使用既有資料進行彙整，受限於時間人力，暫無法於現階段進行新的現況調查。	同意辦理。
二、	第二章第二節，小結方向可往社區特性思考撰寫，例如內凹仔社區用地負擔加費用負擔達 44.28%，順利完成重劃建設是否含特殊因素，或部分土地是否為國有財產署土地等。	感謝建議，已補充論述，詳請見 P.3-28 頁。	P2-33，第二章第二節小結請論述國內重劃成功案例是否含特殊因素。
三、	P2-40、P2-44 所提，德國鄉村土地管制案例與 P2-47 日本土地更新方式(村莊合併、土地區劃)、農村工業化等，請於小結增敘臺灣可應用或不可採用之理由。	感謝建議，遵照辦理。	請補充對照頁碼。
四、	P3-4 與 P3-23，本案已於期末階段，小結文字請更新修正。	感謝指正，已重新檢視並修正，詳請見 P3-4 與 P3-22。	同意辦理。
五、	P3-12 二所提「…建構成類似德國簡易型農村社區土地重劃…」之作法，請補敘於本書適當章節。	感謝指正，該部分已重新檢視並修正內容為「…建構成類似德國加速土地合併或自願型土地重劃…」，詳請見 P.2-42、P.3-12 頁。	同意辦理。
六、	P3-14 與 P2-5 重複，是否贅述，請釐清。	感謝指正，考量第二章為文獻回顧，第三章為法令分析，為了確保能完整的論述，故予以保留。	同意辦理。
七、	P3-15(三)公共設施用地取得部分論述有誤，	感謝指正，已重新檢視並修正相關論述，詳請見	同意辦理。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
	請改寫。	P.3-15 頁。	
八、	P3-18 至 P3-21 貳、不涉地籍調整提及均屬歷年政府中長程計畫，卻無探討相關法令或小結，請補充。	感謝指正，已改正該節內容，請詳見P.3-17、P.3-18 頁	同意辦理。
九、	P3-32 提及重新探討農地重劃與農村社區土地重劃結合辦理之可能性，就整合不足之內容請補充說明。	感謝指正，以臺南市十分塭社區為例，主要有三點整合不足之處:第一是作業時程不同，因涉及非都市土地變更審議使時程拉長，無法同時進行；第二是鄉村區土地與農地的土地所有權人不同，造成整合不易；第三是重劃負擔不同，也無法進行整合，使該區成為唯一的農村社區重劃與農地重劃同時規劃案例，已更新內容文字，詳請見P.3-31。	頁碼錯誤，請修正。
十、	P3-34 日本土地繼承，1947 年以前為長子繼承制，之後由各子女平等繼承，請再詳細說明其內容，另請說明德國繼承制是否為單一繼承，並探討臺灣可否適用，其限制性為何(例如面積小於若干可修法為強制單一繼承等)。	1. 日本於1947年修訂民法，並在家族法中第5編繼承(繼承法)中詳細的規定總則、繼承人、繼承的效力、繼承的同意及放棄、財產分割、繼承人之不存在、遺言、遺留份額等。 2. 德國民法有法定繼承、任意繼承、後位繼承、預備繼承、繼承契約、繼承拋棄契約及繼承證書等制度，與我國繼承制度有很大的差異，且因牽涉民法，故暫不討論。	同意辦理。
十一、	P4-1、P4-5，南投縣營南農村社區土地重劃區內全部為鄉村區乙種建築用地，其負擔 34.62%，為何尚有非建地負擔 40%，並請補充說明其成功之原因(例如 921 地震房屋全倒、特別法令或補助等特別因素)。	感謝指導，已修正南投縣營南農村社區相關文字敘述，詳第四章P4-3。	頁碼錯誤，應為P4-5，請修正。
十二、	P4-8，南投縣埔里鎮大湳社區僅提平均負擔 34.66% ，請補充建地與非建地各負擔比例，並說明多少建地負擔比例較易取得地主同意。	感謝指導，業已補充相關資料，詳第四章 P.4-5、P4-8、P4-11。	請補充分析案例後，以多少建地負擔比例較易取得地主同意。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
	P4-11 臺南市十分塭社區亦同，請說明。		
十三、	P3-32，臺南市十分塭社區重劃與農地重劃同時規劃，建議於本案補充說明。	遵照辦理，業已補充臺南市十分塭社區「農地重劃」及「農村社區土地重劃」案例分析，詳第四章P4-12。	同意辦理。
十四、	P4-20 第六節案例分析結果檢討建議，有農村重劃結合農地重劃，有未成功重劃，有結合農村再生計畫區，有全部屬鄉村區土地等不同類型，均有代表性，請再補充探討比較，並增加法規面、程序面說明。	感謝指導，遵照修正。詳第四章P4-21。	未補充完全，請增加法規面、程序面說明。
十五、	P5-2(四)與都市計畫距離，不屬於「問題」應歸「影響因素」，請補充敘明如何得出鄉村區面臨問題之問題及影響因素之排序。	感謝指導，遵照修正。詳第五章P5-2。	未修正，請調整語意。
十六、	P5-4 第1段城鄉發展區第3類與P3-3所敘不符。	感謝指導，遵照修正。	同意辦理。
十七、	P5-17 若以考量公共設施需求為優先，大有區A-3 案例規劃比例最高18.2%，擴增建地 0.2倍，每公頃用地僅 450萬(P5-20)亦可考量，建議於P5-21 綜合分析補敘討論，將公共設施面積稍降，創新機制即可行。	感謝指導，遵照修正。	請補充修正後頁碼。
十八、	P5-23 表5-7、5-8、5-9、5-10、A1~A4模擬財務試算中，以農村社區土地重劃建地負擔9.28%至 11.53%，若該土地所有權人僅願意負擔 5%或更少，則方案將不可行，請補敘探討。	本計畫大有社區以農村社區土地重劃方式試算結果顯示，建地所有權人負擔落在9-11%之間，可能建地所有權人無意願參與更新，故研提創新機制方式降低建地及非建地所有權人之負擔比例，同時給予建地者補償金，提高民眾參與更新之意願，詳第五章，表5-9~表5-12所示。	請補充修正後頁碼。
十九、	大有社區建地與非建地上漲率暫訂1及2.4，後宅里建地與非建地上漲率暫訂1.6及2.8，有無估算依據?P5-37	1. 實務演練案例大有社區及後宅社區更新前建地、非建地地價由實價登錄系統查詢周邊大有以周邊500公尺、	請補充修正後頁碼。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
	表 5-15 後宅里重劃負擔建地 18.64%，更新機制建地負擔為 10%及非建地負擔高達 100%(與上述非建地 30%，建地5%不符)似不可行，且建地負擔與P5-40 表 5-16 亦不符。	後宅以周邊2.5公里範圍近3年內土地交易平均價格，並合理且保守推估上漲率。詳P5-23、P5-39 實價登錄查詢表所示。 2. 有關後宅社區負擔模擬數據與大有社區不一致之情形業已修正，詳第五章所示。	
二十、	P5-10 鄉村更新法制化及流程之探討，請補充於第 5 章最後一節，並由模擬過程中探討現有法令限制，不足或阻礙鄉村更新作業進行之各項因素。	有關鄉村更新法制化及流程之探討，詳第七章圖7-2(P.7-9)所示。	兩種流程圖所表達內容不同，仍請於第 5 章最後一節探討就模擬過程中現有法令之限制，不足或阻礙鄉村更新作業進行之各項因素。
二十一	P6-7 所提內容: 1. 周邊皆已辦理農地重劃，再辦理鄉村更新時應降低其負擔，需修訂法令之內容請敘明。 2. 補充說明採區段徵收方式推動鄉村更新做法? 3. 經鄉村更新(含擴大)鄰近土地數年內不得再次變更，是否需要另立相關法規來執行，請補敘。 4. 包夾或凹入之鄉村區土地及鄉村區邊緣畸零土地劃入鄉村區的方式，目前還缺乏一個開發的手段去處理，請補敘後續作法或構想。	感謝指正，第六章內容為廣泛收集各專家學者之建議，作為本研究研擬創新機制之參考。感謝過程中，各專家及各機關與會人員提供寶貴建議，本研究已於第七章提出之創新機制，詳請見第七章。	請補充第 2 點，說明採區段徵收方式推動鄉村更新做法，餘同意辦理。
二十二	P6-21 1. 第二次專家問卷所提二方案，「分別以省政府時代劃定原則」及「以現行之調整原則」請明確提及參考之依據法令為何(如要點、辦法或法規等)。 2. 末段鄉村區定義因應國土計畫法之法規，後續鄉村區之	1. 感謝指正，依據法令為「非都市土地使用管制規則第35-1條」，已補充於內文中，詳請見P.6-21 頁。 2. 感謝指正，該部分依照鄉村區在國土計畫法之農業發展區及城鄉發展區之劃設原則界定，已補充於內文中，詳請見P.6-21頁。	頁碼錯誤，請修正。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
	定義應予清楚界定。		
二十三	P6-27 1. 所提鄉村區更新創新機制在共有土地部分應屬處分行為，土地所有權人同意比例依目前「現行土地法規」需百分之百同意，應將「現行土地法規」明確指出。 2. 專家建議土地所有權人同意比例酌予降低部分，亦請將建議條文補敘。	1. 感謝指正，該現行法規應為民法第 819 條及第 824 條之規定，各共有人，得自由處分其應有部分，共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。已修正並補充至內文中，詳請見 P.6-27 頁。 2. 本計畫建議參與鄉村區更新的土地所有權人，申請階段，可以鄉村區更新範圍內之(私有)土地所有權人過半數，而且其所有之土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意之條件成立。更新階段，鄉村區更新範圍內之(私有)土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百之同意。詳見第七章。	P6-28，所提鄉村區更新創新機制在共有土地部分應屬處分行為，土地所有權人同意比例依目前「現行土地法規」需百分之百同意，應將「現行土地法規」明確指出；另頁碼有誤，請修正。
二十四	P6-30，主管單位與法規體系部分，農委會之農村再生條例及內政部之平權地權條例，請補充敘明分別探討該二條例需修改之法規(或新訂)，以支撐本研究之鄉村更新創新機制。	感謝指正，本計畫已重新撰寫第七章，詳細內容請詳見該章。	同意辦理。
二十五	P6-35，專家座談會後所提，伍、鄉村更新之創新機制採「現行規範去調整」請明確敘明那些「規範、法規」需調整，地權部分之辦理構想需修訂那些法規(或新訂法規)，亦請補敘。	感謝指正，本計畫已重新撰寫第七章，詳細內容請詳見該章。	二、老舊建物拆遷補助經費提及農村再生基金目前受限無法作為拆遷補償費用部分，請於第七章或第八章補充探討結論。
二十六	P7-1 及 P7-4 1. 鄉村區範圍邊界“調整”本研究建議依現行之規定，然刪除面積之限制，現行之規定為何?面積有何限制? 請明確指出(補敘)。 2. 應辦理相關法令	1.感謝指教，相關文字已修正敘述。 依據非都市土地使用管制規則第 11 條第一項第一款，申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。在現行非都市土地開發審議作業流程下，鄉	第 1 點「…本研究建議依現行之規定，…」請敘明該規定為何，詳 P7-6。 創新機制流程請補充說明其法制上之依據為何。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
	的修訂”所述並未提及現有那些法規需修訂，其他所述創新機制各流程也請補敘(如P7-6土地分配結果公告依農村社區土地重劃條例第17、18條)。	村更新如能控制農地變更面積小於1公頃，則可免去分區變更之審議流程，僅需辦理用地變更，加速鄉村更新之速度。(詳 P.7-7 所示) 2. 本計畫建議由「農村社區土地重劃條例」、「農村再生條例」等進行條文修(增)訂。本計畫所提創新機制流程已進行更新，詳圖 7-2 所示(P.7-9)。	
二十七	P7-2 鄉村區更新之操作核心 1. 有關以該鄉村區更新前土地平均市價乘以公共設施土地面積之總金額作為編列更新預算之計費基準部分，於前章節提及有爭議需討論，但仍列於本章似有不妥。且政府編列預算難估算，大部分專家學者有不同意見，請再考量研擬不同方式。 2. 有關四、操作方式，五、鄉村區更新之面積與用地類型之限制，六、鄉村區更新之公共建設面積之限制等內容，請針對沿用現行法規或需增訂法規敘明於本節中。 3. 第一節國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案請分兩節各別敘述。	1. 本計畫經由兩個案例之實務模擬演練後修正原提出之政府補助經費計算方式，需以(更新後評定地價*公共設施面積)作為政府投入鄉村區更新之費用才能使各方案之財務可行。 2. 有關本計畫所提鄉村更新操作核心、更新面積、公設面積…等屬於本計畫創新機制所提，可以現行法規如農村社區土地重劃條例、農村再生條例等進行增(修)訂，綜合敘明於第七章第二節(P.7-5)中。 3. 感謝指正，本計畫已重新撰寫第七章，詳細內容請詳見該章。	有關本章P7-5，二、地籍整理之其他方式，非屬農村社區土地重劃之機制，請說明現行法制如何配合修改。
二十八	P7-8 1. 「農地須負擔 40%的抵費地」依農村社區土地重劃條例第11條第5項規定，請修正為「農地須負擔至少40%土地」。 2. 由案例蒐集分析及	1. 遵照修正，感謝指導。 2. 有關法令、程序、財務等需修正或調整相關法規或流程詳第七章所示。 3. 本計畫建議由「農村社區土地重劃條例」及相關法令、「農村再生條	有關辦理情形 5，請於第八章結論部分以條列方式增加前面各章節之精簡結論，項目如契約需求說明書貳、委託辦理事項，包括:文獻回顧與探討、國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較、鄉

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
	本研究之實務演練得出農村社區土地重劃方式辦理鄉村更新時可能遭遇現有法令、程序、財務等需修正或調整相關法規或流程，應提出明確的說明。 3. 在國土計畫架構下，哪些既有法規(如農村社區土地重劃條例第幾條)需配合修(增)訂，方足以辦理鄉村區更新。 4. 本節提及農村社區土地重劃「將農地變更為建築用地的獲利誘因不存在時」此說法似與原實施目的有違，請修正敘述。 5. 請將國內外鄉村更新政策、法規制度可提供本研究借鏡者補列於結論中。	例」等進行條文修(增)訂。 4. 遵照修正，本計畫已刪除不適當文字敘述。 5. 已依據建議，重新撰寫第八章內容，詳請參閱該章。	村更新案例蒐集與實務作業之研析、專家問卷調查與分析及專家座談會、國土計畫架構下鄉村更新法令研(修)訂總結方案及鄉村更新政策推動方案等。
二十九	P7-11 所敘「若皆是建築用地辦理農村社區土地重劃的情形，可評估免除其負擔」按農村社區土地重劃條例第 11 條第 2 項規定，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，且若皆是建築用地辦理農村社區土地重劃時，其區內公共設施用地仍應由其負擔，請修正。	本計畫修正P7-10 所敘內容，重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，若皆是建築用地辦理農村社區土地重劃時，其區內公共設施用地仍應由其負擔。 另本研究提出鄉村更新創新機制，乃建議適度放寬非建地至少負擔 40%的限制，並發放建地補償金、增加更新之誘因。	同意辦理。
三十、	P8-1 1. 結論 1 國內案例部分說明可移於第四章小結中，此處結論請再精簡，僅將探討結論納入即可。 2. 所敘「加上其他有利因素(例如：公有土地比例高)之促成」惟依農村社區土地重劃條例第 11 條第 2 項規定，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等四	感謝指正，已依據建議，重新撰寫第八章內容，詳請參閱該章。	1. 審查意見 1 後段，請依第二十八項複審意見辦理。 2. 審查意見 2、3、4 均未修正(P4-21)，請修正。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
	項土地抵充外，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，故不一定公有土地比例高就有利重劃，須能抵充才能減輕負擔，請修正。 3. 所敘「臺南市柳營區五軍營農村社區土地重劃……中央補助經費之第一處案例」請修正為「臺南市柳營區五軍營農村社區土地重劃……中央補助經費辦理先期規劃之第1處案例」。 4. 所敘「公共社區用地取得與興建成本過高」依「辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則」第2點規定，農村社區土地重劃工程費，由土地所有權人負擔1%，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，應不致造成公共設施興建成本過高問題。另上述「公共社區用地」請修正為「公共設施用地」。		
三十一	P8-2 1. 結論2模擬演練第2段內容有誤(4個方案)，另請將模擬後現行法令限制、不足、可能遭遇困難者，如何解決問題，納入結論中。 2. 結論三、四(P8-3)有關專家問卷、創新的建議作法，仍需將可能涉及的法規條文明列。	感謝指正，已依據建議，重新撰寫第八章內容，詳請參閱該章。	請補述模擬後現行法令限制、不足、可能遭遇困難者，如何解決，納入結論中。
三十二	P8-3 1. 所敘「本計畫建議以面積不超過5公頃、原可建築用地面積	感謝指正，已依據各委員之建議，重新撰寫第八章內容，詳請參閱該章。	審查意見2、3、4未修正完全，請補正。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
	應超過總面積 70%的鄉村區為對象，可避免變更使用分區之開發審議程序之許可」依區域計畫法第 15 條之 1 規定，土地開發涉及「需辦理土地使用分區變更者」，申請人應擬具開發計畫，向直轄市、縣(市)政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。則上述情形或本計畫是否不涉及土地使用分區變更，請釐清。 2. 創新性之建議作法請併入第二節，供未來相關機關倘有辦理鄉村區更新需要時參考。 3. 「農村社區土地重劃相關法規可能必須修訂」，亦請補充說明條文。 4. 未來研究方向應以 107 年度研究結果(論)提出具體建議。		
三十三	部分簡報內容與所送期末報告書有不符之處，請再檢視修正。	感謝指正，已重新檢視並修正報告書與簡報的內容，並依建議完成各章節內容修正。	同意辦理。
三十四	P7-14(會議所附第七章修訂版)國土計畫法之土地使用管制相關法規之修法建議內容與標題不符，請重新檢討修正。	感謝指正，已重新檢視內並完成修正，詳見第七章。	同意辦理。
三十五	餘如書內註記，請配合修正。	感謝提供書面資料，已參閱內容註記之處，完成修正。	未修正完全，請再檢視修正。
三十六			P6-36，伍、鄉村更新之創新機制，提及主管單位與法規體系部分應以法律定之，而非放置於執法當中，並以「農村再生條例」與「平均地權條例」為修法考量，請敘明相關法規條號與內容。
三十七			P7-3，國土計劃法全面實施之時間點錯誤，請修正。

項次	審查意見	辦理情形	複審意見
三十八			P7-8，圖 7-1 之架構圖請放大比例，以利判讀。
三十九			P7-11 壹、農村社區土地重劃條例之修法建議，一、非建築用地負擔降低部分，請新增二次重劃地區、農舍與拆遷補償費等不同狀況下之探討。另請考量負擔比例倘經重劃委員會同意可彈性調整，不受限制。
四十、			P7-12 二、建地發給差額地價部分，倘無多餘建地可負擔者，是否可減免其負擔。
四十一			P7-13，劃底線之文字係為修改後之條文或原條文，其標示方式與 P7-12 不同，請釐清修正。
四十二			P 附 1-34 後之對照表項次序號有誤，請修正。

附錄.2 歷次工作會議會議紀錄

第一節 第一次工作小組會議參處情形對照表(107 年 4 月 13 日)

項次	審查意見	辦理情形
一	本研究主要目的係延續 106 年度研究成果，經由鄉村區更新模擬演練提出可行的多元更新機制，針對目前推動鄉村更新所遭遇的問題、困難與政府無法解決的部分加以研究探討，透過實務模擬演練提出新訂或修法之建議，惟簡報內容並未見整體流程。	感謝建議，期中報告書中已延續 106 年度研究案之研究成果，並經由鄉村區更新模擬演練提出可行的多元更新機制，相關實務模擬演練內容詳請見 P.3-6。
二	請釐清本研究目標並分析所蒐集的文獻、案例，以檢討深度訪談及專家問卷內容是否能呼應，其定位與說明是否能達成契約書之採購需求說明書及工作計畫書(P2-15)所提的計畫目標。	感謝提醒，已重新釐清本研究目標及文獻、案例，而深度訪談及專家問卷於期中階段將以 106 年度研究案提出之解決方案為主，以符合契約書之採購需求說明書及工作計畫書所提的計畫目標。
三	專家問卷及深度訪談的內容說明 P3(圖 2)所提 3 種更新方法並非具體之鄉村區更新方法，且僅提及現有若干執行中法令（如農村社區土地重劃條例、非都市土地使用管制規則等),宜考量創新或國外案例之可行作法;另除捐贈、交換外，建議思考其他可行之方案，或參考 106 年度研究成果報告之改善策略及結論作法，予以深入探討。	感謝指正，已參考 106 年度研究成果報告之改善策略及結論作法，延伸發展為本研究專家問卷及深度訪談內容，進行深入訪談及探討，詳請見 P.3-22 至 P.4-10。
四	為使「專家問卷」成果能為本研究所採用，應再加強專業深度，所列內容勿與 106 年度重複，建議採用德爾菲法(Delphi method)，以 2 回合的問卷意見調查整合專家們(群)意見，將第 1 次統計結果回饋予專家群，於期末前再進行第 2 次專家問卷。	感謝指正，專家問卷已修正內容，在期中階段以 106 年度「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」提出之「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」等三個面向為主，並透過深度訪談結果延伸發展出專家問卷之問項，詳請見 P.附 5-1 至 P.附 5-5。
五	實務演練為本研究重點，應現況調查後進行模擬分析，且宜訂定原則後據以規劃,並導入鄉村區民眾意見(含 106 年度訪談結果及 107 年度規劃成果意見),探討可能採用或修訂之法令後再行演練，提出具體可行之操作方式。	感謝提醒，本研究已依 106 年度「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」訪談結果，並經過現況調查後進行鄉村更新模擬初步規劃，以利後續模擬演練操作及探討可能採用或修訂之法令，詳請見 P.3-4 至 P.3-21 頁。
六	有關鄉村更新之「更新」架構下，採都市更新條例之定義，分為重建、整建及維護等 3 種處理方式較不適用於鄉村更新，建議酌予修正。	感謝指正，該部分架構已修正為「地籍調整」及「不涉及地籍調整」,詳請見 P.2-50 及 P.2-64 頁。
七	本次作業之探討研擬 3 種可能之更新方法，是否有經費之補助或全由土地所有權人負擔?另範圍內公有地可抵充公共設施負擔是否可行？	感謝指正，本研究所提之更新方法，經過期中階段深度訪談及專家問卷調查之後發現，公共設施或老舊建物拆遷補償或許可以考慮由農村再生基金提供補助。另範

		圍內公有地抵充公共設施負擔仍有待探討。
八	簡報中各界人士之意見蒐集，其業界人士擬訪談對象為測量公司之負責人；專家問卷之鄉村更新相關業界擬調查對象為都市計畫技師，相關學界為都市計畫研究所教授之適宜性請檢討。	感謝建議，已重新檢視各界人士之意見蒐集和專家問卷調查對象，該部分以實際調查情形為主，會先詢問單位主管，主管因故無法受訪的話，則請該單位業務執行人員先行詢問主管之意見，並派出代表，訪談及專家問卷名單請見 P.3-22 表 3-1，P.4-1 表 4-1。 另說明如下，該測量公司之負責人辦理過南投縣草屯鎮下埔仔農村社區之先期規劃等，符合過去已完成農村相關計畫之業界人士的條件，而都市計畫相關之業界及學界等，經評估後已暫時排除在名單之外。
九	簡報檔 P14 中後宅里面積 1.65 公頃，與 106 年度(P4-6)數據 2.555 公頃不符，請敘明原因(如 P6 之大有村說明)。因兩區可能選取部分鄉村區作演練，相關數據可能不同，請依實際測量、規劃敘述。	感謝指正，本研究有關後宅里部分，考量該地現狀和鄉村更新之需求性，以 106 年度調查鄉村區之南 3 鄉道北側土地，作為實務模擬演練區域。
十	本研究須於107年5月25日前提送期中報告書，應完成之工作項目包括文獻回顧與探討、法令蒐集彙整及分析、模擬演練地區之調查分析、深度訪談、專家問卷等，請掌控時程。	感謝提醒，本研究將如期於 107 年 5 月 25 日前提送期中報告書，內容包括文獻回顧與探討、法令蒐集彙整及分析、模擬演練地區之調查分析、深度訪談、專家問卷等。

「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」委託專業服務採購案第1次工作小組會議紀錄

一、 時間：107年4月13日（星期五）上午9時30分

二、 地點：本處4樓第1會議室

三、 出席人員：如簽到簿

四、 主席：林副處長慶玲　　記錄：陳錦梅

五、 主席致詞：略

六、 廠商簡報：略。

七、 審查意見：

(一) 本計畫主要目的係延續106年度研究成果，經由鄉村區更新模擬演練提出可行的多元更新機制，針對目前推動鄉村更新所遭遇的問題、困難與政府無法解決的部分加以研究探討，透過實務模擬演練提出新訂或修法之建議，惟簡報內容並未見整體流程。

(二) 請釐清本計畫目標並分析所蒐集的文獻、案例，以檢討深度訪談及專家問卷內容是否能呼應，其定位與說明是否能達成契約書之採購需求說明書及工作計畫書(P2-15)所提的計畫目標。

(三) 專家問卷及深度訪談的內容說明P3(圖2)所提3種更新方法並非具體之鄉村區更新方法，且僅提及現有若干執行中法令(如農村社區土地重劃條例、非都市土地使用管制規則等)，宜考量創新或國外案例之可行作法；另除捐贈、交換外，建議思考其他可行之方案，或參考106年度研究成果報告之改善策略及結論作法，予以深入探討。

(四) 為使「專家問卷」成果能為本計畫所採用，應再加強專業深度，所列內容勿與106年度重複，建議採用德爾菲法(Delphi method)，以2回合的問卷意見調查整合專家們(群)意見，將第1次統計結果回饋予專家群，於期末前再進行第2次專家

問卷。

（五）實務演練為本計畫重點，應現況調查後進行模擬分析，且宜訂定原則後據以規劃，並導入鄉村區民眾意見(含106年度訪談結果及107年度規劃成果意見)，探討可能採用或修訂之法令後再行演練，提出具體可行之操作方式。

（六）有關鄉村更新之「更新」架構下，採都市更新條例之定義，分為重建、整建及維護等3種處理方式較不適用於鄉村更新，建議酌予修正。

（七）本次作業之探討研擬3種可能之更新方法，是否有經費之補助或全由土地所有權人負擔?另範圍內公有地可抵充公共設施負擔是否可行？

（八）簡報中各界人士之意見蒐集，其業界人士擬訪談對象為測量公司之負責人；專家問卷之鄉村更新相關業界擬調查對象為都市計畫技師，相關學界為都市計畫研究所教授之適宜性請檢討。

（九）簡報檔P14中後宅里面積1.65公頃，與106年度(P4-6)數據2.555公頃不符，請敘明原因(如P6之大有村說明)。因兩區可能選取部分鄉村區作演練，相關數據可能不同，請依實際測量、規劃敘述。

（十）本計畫須於107年5月25日前提送期中報告書，應完成之工作項目包括文獻回顧與探討、法令蒐集彙整及分析、模擬演練地區之調查分析、深度訪談、專家問卷等，請掌控時程。

八、決議：請國立中興大學依審查意見辦理修正及執行，並儘速將修正後之深度訪談內容及專家問卷送處審核，俾利賡續辦理後續事宜。

散會：上午11時30分。

內政部土地重劃工程處會議簽到單

會議名稱	「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」委託專業服務案第1次工作小組會議		
時間	107年4月13日（星期五）上午9時30分		
地點	本處4樓第1會議室		
主席	林副處長慶玲 林慶玲	紀錄	陳錦梅 陳錦梅
	職稱		簽名
蕭主任工程司喻鴻	本處主任工程司		蕭喻鴻
溫簡任正工程司嘉新	本處簡任正工程司		溫嘉新
吳簡任正工程司東霖	本處簡任正工程司		吳東霖
紀課長文	本處農地重劃工程課課長		紀文
陳課長意昌	本處鄉村更新建設課課長		陳意昌

會議名稱	「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」委託專業服務案第1次工作小組會議		
時間	107年4月13日（星期五）上午9時30分		
地點	本處4樓第1會議室		
主席	林副處長慶玲	紀錄	陳錦梅
	職稱		簽名
	國立中興大學教授		吳振發
	逢甲大学教授		謝靜琪
	東吳土木系助理教授		孫子欽
	東吳土木		陳[illegible]
	東吳土木		黃[illegible]
	國立中興大學		張[illegible]

第二節 第二次工作小組會議參處情形對照表(107 年 8 月 23 日)

項次	審查意見	辦理情形
一	模擬演練各方案中對於地區條件、問題探討與相對應的法令或政策為何應提出說明，並探討目前可行或需增（修）之相關法令為何,以發揮模擬演練之成效。	感謝提醒,本研究已對於模擬演練地區條件、問題探討與相對應的法令或政策進行說明，並分析探討其可行性及負擔，詳請見第五章。
二	請說明鄉村更新模擬演練地區解決鄉村區哪些問題?另請增加地權處理方式之探討，以落實規劃之可行性。	模擬演練之鄉村更新創新機制主要解決鄉村區地區公共設施不足的問題,並進一部處理共有產權的問題,詳細的地權處理及機制請見第五章及第七章。
三	模擬演練方案中，彰化縣鹽埔鄉大有村的 5 個方案均涉及特定農業區，倘需改變使用分區是否涉及非都市土地開發審議作業規範？請說明其更新方式與農村社區土地重劃有何差異？	本研究提出之鄉村更新創新機制低於現行非都市土地開發審議作業規範門檻,與農村社區土地重劃最大的差異在於沒有抵費地的概念以及非建地至少 40%負擔的限制，大幅降低負擔比例，並透過政府補助經費取得公共設施用地。
四	臺南市鹽水區後宅里僅 1 方案，建議提供其他方案之構想，並比照彰化縣鹽埔鄉大有村將概估之拆遷補償費、工程費、公共設施負擔等一併納入考量。	臺南市鹽水區後宅里已補充拆遷補償費、工程費、公共設施負擔等內容，詳請見第五章。
五	專家問卷請再詳細說明本案研究內涵，包括鄉村問題分析結果、團隊之建議方案，另問卷部分項目內容過於空泛或籠統,請再檢討修正,以利專家切題回答。	已更新並完成專家問卷,相關內容分析請見第六章，專家問卷原始資料請見附錄 5.專家問卷調查資料。
六	簡報 P17 彰化縣鹽埔鄉大有村方案 A-3，公共設施比例由 13%調整至 16%，與 P16 之更新相關費用有所不同，應重新估算及評估，調整使用的目的亦請一併說明。	感謝指正，已修正相關內容錯誤，詳請見第五章 P.5-21 彰化縣埔鹽鄉大有社區 A-1~A-4 演練基地綜合分析表。
七	有關「更新機制之條件」意見如下： 1. 應先將鄉村更新方式或策略定出後，方有更新機制條件之訂定。 2. 更新面積大小、原可建築用地比例與公共設施用地比例等數值係依模擬地區之結果所定，可能會因鄉村區特性不同而產生差異，請再考量或補充說明。 3. 更新面積劃定原則與原可建築用地面積之比例係屬更新條件，其他屬辦理更新之規範，兩者應分別歸納。 4. 本研究案為提供未來相關法令增修之建議，所用文字宜保留探討空間，建議條件 1 中之「應」字調整為「以」字。 5. 「公共建設經費」名稱，建議修正為「更新經費」，避免混淆。	1. 感謝建議,鄉村更新方式將分為「農村社區土地重劃」及「鄉村更新創新機制」進行探討。 2. 感謝建議,已於專家問卷詢問各專家學者對於模擬演練成果訂定出來之意見的看法。 3. 感謝指正，已分別規納。 4. 感謝指正，已修正調整。 5. 感謝指正，已修正名稱。 6. 感謝建議,已於專家問卷詢問各專家學者對於本條件之看法,超過半數專家表示贊同,並有專家表示此條件已足夠，甚至建議拿掉總面積限制。

	6. 簡報 P26 有關更新機制之條件 2，原可建築用地應超過 70%部分，因可能涉及特定農業區(農牧等用地)土地面積 1 公頃以上需辦理開發許可審查，建議再增列有關農地面積之限制。	
八	鄉村區範圍調整原則分 2 個方案其差異性為何?建議作表說明。另是否有其他因子之考量納入(如人口增長)，請補充說明。	差異在於「更新規模」、「農建比例」以及「公共設施比例」，已列表說明，詳請見第五章。
九	本研究主要目的係延續 106 年度研究成果，經由鄉村區更新模擬演練提出可行的多元更新機制，針對目前推動鄉村更新所遭遇的問題、困難與政府無法解決的部分加以研究探討，提出新訂或修法之建議，惟簡報內容並未見整體流程。	本研究延續 106 年研究成果，並透過鄉村區更新模擬演練提出鄉村更新創新機制，與既有農村社區土地重劃的方式不同，詳細內容請見第七章。

「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」委託研究案第 2 次工作小組會議會議紀錄

一、 時間：107 年 8 月 23 日（星期四）上午 9 時 30 分

二、 地點：本處 4 樓第 1 會議室

三、 出席人員：如簽到簿

四、 主席：林副處長慶玲　　記錄：陳錦梅

五、 主席致詞：略

六、 研究單位簡報：略。

七、 審查意見：

（一）模擬演練各方案中對於地區條件、問題探討與相對應的法令或政策為何應提出說明，並探討目前可行或需增（修）之相關法令為何，以發揮模擬演練之成效。

（二）請說明鄉村更新模擬演練地區解決鄉村區哪些問題?另請增加地權處理方式之探討，以落實規劃之可行性。

（三）模擬演練方案中，彰化縣鹽埔鄉大有村的 5 個方案均涉及特定農業區，倘需改變使用分區是否涉及非都市土地開發審議作業規範？請說明其更新方式與農村社區土地重劃有何差異？

（四）臺南市鹽水區後宅里僅 1 方案，建議提供其他方案之構想，並比照彰化縣鹽埔鄉大有村將概估之拆遷補償費、工程費、公共設施負擔等一併納入考量。

（五）專家問卷請再詳細說明本案研究內涵，包括鄉村問題分析結果、團隊之建議方案，另問卷部分項目內容過於空泛或籠統，請再檢討修正，以利專家切題回答。

（六）簡報 P17 彰化縣鹽埔鄉大有村方案 A-3，公共設施比例由 13%調整至 16%，與 P16 之更新相關費用有所不同，應重新估算及評估，調整使用的目的亦請一併說明。

（七）有關「更新機制之條件」意見如下：

1. 應先將鄉村更新方式或策略定出後，方有更新機制條件之訂定。
2. 更新面積大小、原可建築用地比例與公共設施用地比例等數值係依模擬地區之結果所定，可能會因鄉村區特性不同而產生差異，請再考量或補充說明。
3. 更新面積劃定原則與原可建築用地面積之比例係屬更新條件，其他屬辦理更新之規範，兩者應分別歸納。
4. 本研究案為提供未來相關法令增修之建議，所用文字宜保留探討空間，建議條件 1 中之「應」字調整為「以」字。
5. 「公共建設經費」名稱，建議修正為「更新經費」，避免混淆。
6. 簡報 P26 有關更新機制之條件 2，原可建築用地應超過 70%部分，因可能涉及特定農業區(農牧等用地)土地面積 1 公頃以上需辦理開發許可審查，建議再增列有關農地面積之限制。

（八）鄉村區範圍調整原則分 2 個方案其差異性為何?建議作表說明。另是否有其他因子之考量納入(如人口增長)，請補充說明。

（九）本計畫主要目的係延續 106 年度研究成果，經由鄉村區更新模擬演練提出可行的多元更新機制，針對目前推動鄉村更新所遭遇的問題、困難與政府無法解決的部分加以研究探討，提出新訂或修法之建議，惟簡報內容並未見整體流程。

八、 結論:

（一）請國立中興大學依審查意見辦理，並納入期末報告書。

(二)專家問卷請修正後於107年9月10日前函送本處，俟本處同意後辦理實質問卷工作。

(三)專家座談會之議題內容請調整後，於107年9月4日前e-mail送本處，俾於107年9月中旬召開會議。

九、散會：中午12時15分。

內政部土地重劃工程處會議簽到單

會議名稱	「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」委託專業服務案第2次工作小組會議		
時間	107年8月23日（星期四）上午9時30分		
地點	本處4樓第1會議室		
主席	林副處長慶玲 林慶玲	紀錄	陳錦梅 陳錦梅
與會單位/人員	簽名		備註
蕭主任工程司喻鴻			
溫簡任正工程司嘉新	溫嘉新		
吳簡任正工程司東霖	吳東霖		
農地重劃工程課	紀文		
鄉村更新建設課	陳彥宇		

會議名稱	「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」委託專業服務案第2次工作小組會議		
時間	107年8月23日（星期四）上午9時30分		
地點	本處4樓第1會議室		
主席	林副處長慶玲	紀錄	陳錦梅
與會單位/人員	簽名		備註
國立中興大學			

附錄.3 各界人士之深度訪談內容

主辦單位：內政部土地重劃工程處　執行單位：國立中興大學

本訪談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」。對於鄉村區更新政策之推動尚未有完整法令可供依循，必須透過系統性的策略規劃，提出解決方式。

106 年度已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，今年度將著重於可行性探討。素聞您對農村社區土地重劃及農村再生非常有心得，在推動農村土地更新方面經驗豐富，懇請您撥冗提供專業、富含實務及學術經驗之意見，您的意見十分有助於鄉村區更新相關政策之推動。

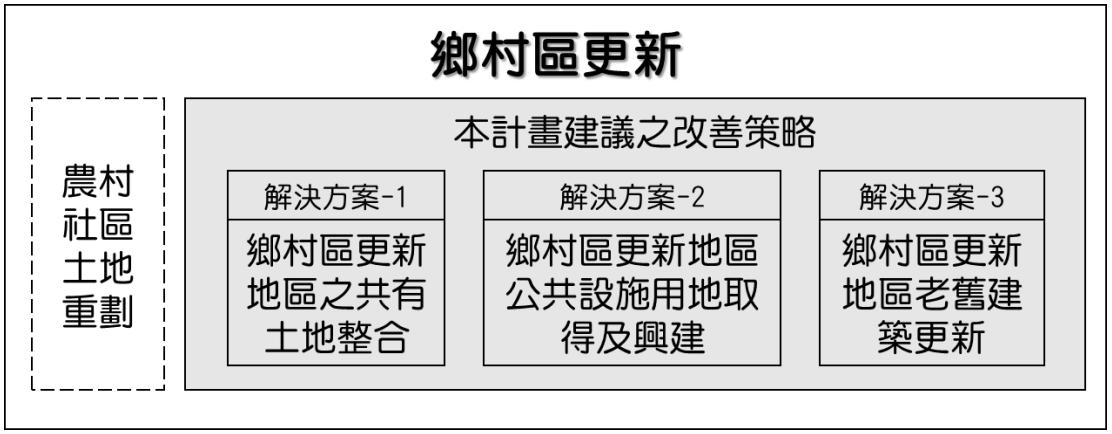


圖 1 鄉村區更新建議之改善策略架構圖

一、鄉村區更新地區之共有土地整合

(一)說明:

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。

(二)初步研擬解決方式:

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：

1.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。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。

2.申請鄉村區更新之共有土地整合補助

(1)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。

(2)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。

(3)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。

3.鄉村區更新先期規劃與共有土地整合

(1)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。

(2)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劃內容脫鉤。

(3) 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)。

(4) 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)。

(5) 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。

4. 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。

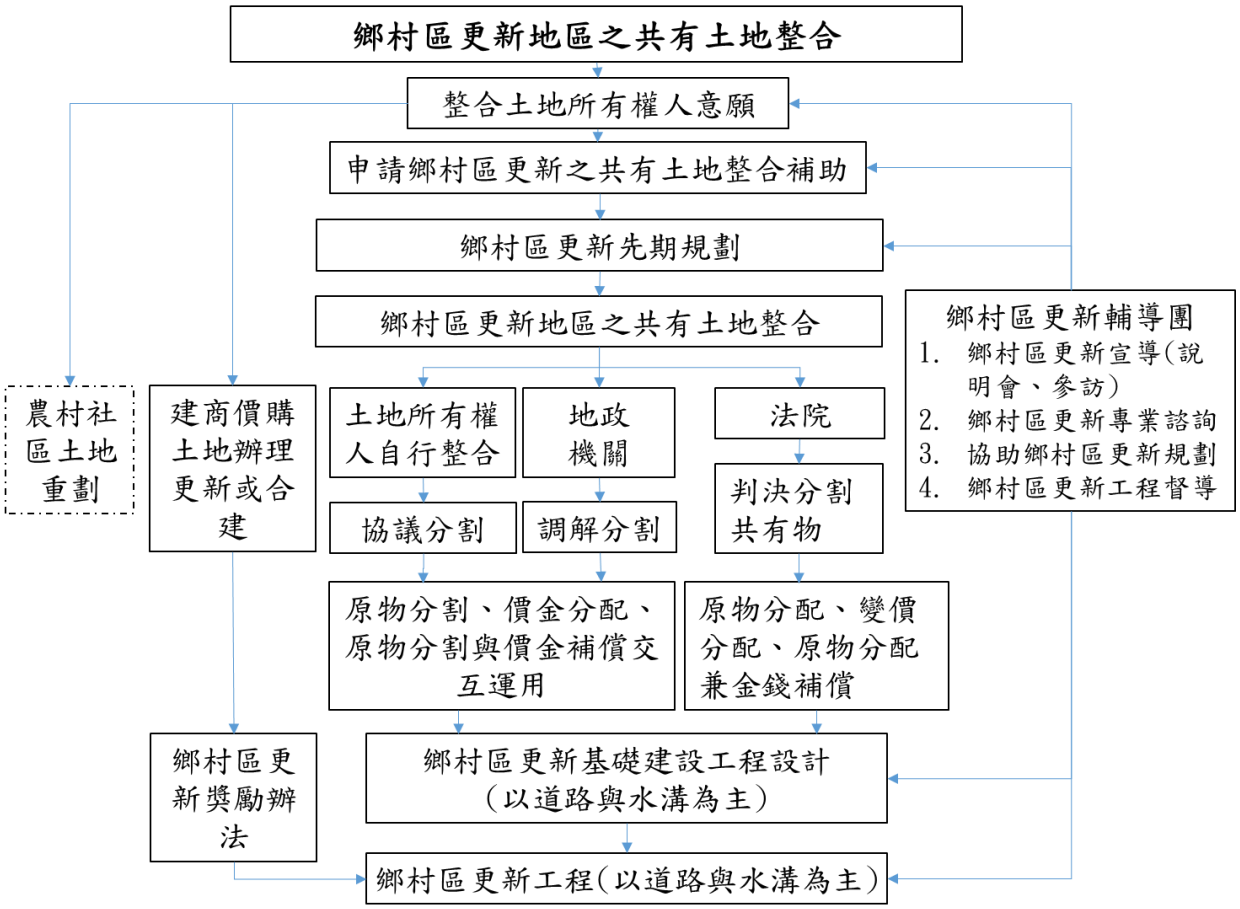


圖 2 鄉村區更新地區之共有土地整合推動程序圖

5.您對上述鄉村區更新地區之共有土地整合之看法與建議:

_____

_____

_____

_____

二、鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建

(一)說明:

經 106 年度「鄉村區土地問題分析及解決方案探討」調查結過顯示民眾認為公園、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，宜加速鄉村區公共設施之興建。

(二)初步研擬解決方式:

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。

1.整合土地所有權人意願

(1) 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。

(2) 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。

2.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。

3. 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。

4. 鄉村區更新地區公共設施工程設計監造與工程補助

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，縣市政府執行的方式辦理。

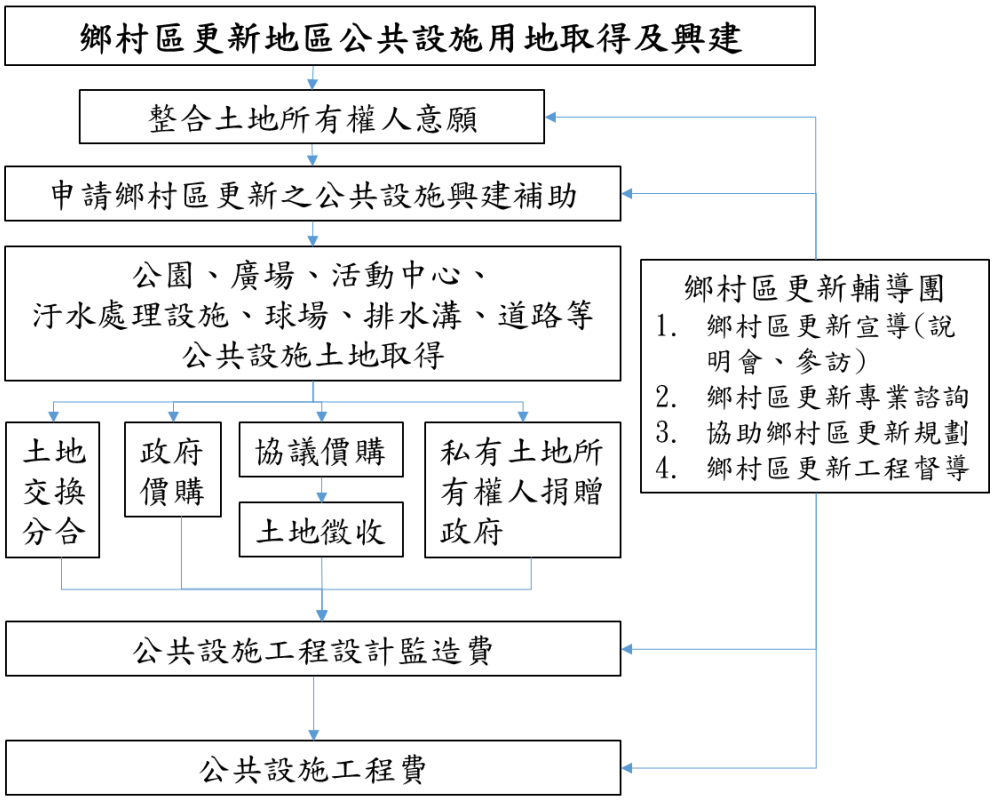


圖 3 鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建推動程序圖

5. 請問您對鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建方法之看法與建議:

_____

_____

三、鄉村區更新地區老舊建築更新

(一)說明:

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。若是位於農村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。

(二)初步研擬解決方式:

建議於研(修)訂鄉村更新相關條例時，配合訂定下列相關補助辦法，以作為鄉村區更新地區建物之補助機制，其辦理方式如下：

1.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

(1)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。
(2)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。

2.配合鄉村區更新之拆遷補償辦法

(1)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。
(2)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。
(3)參考「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。
(4)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。

3.加速鄉村區更新地區住宅重整建補助辦法

(1) 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。

(2) 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。

(3) 規範住宅單位之建物物樣式(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。

4. 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。

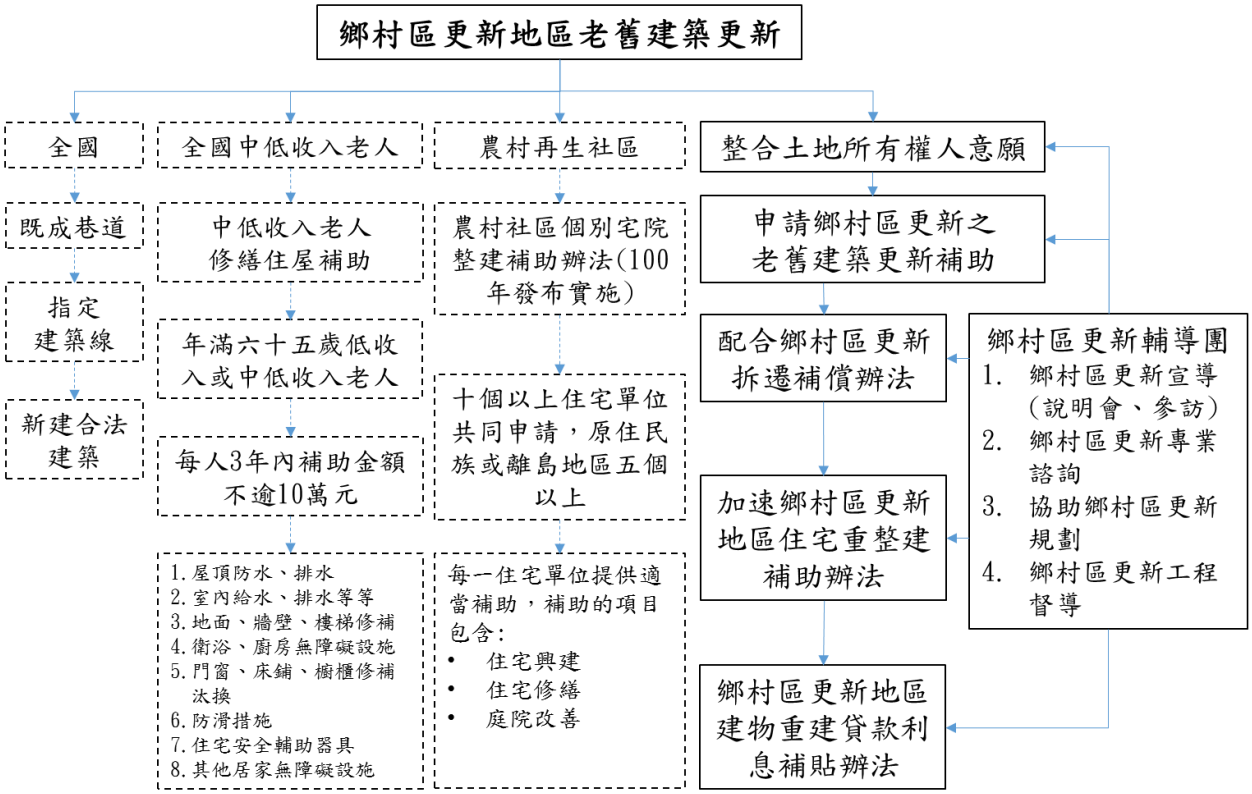


圖 4 鄉村區更新地區老舊建築更新推動程序圖

5.請問您對鄉村區更新地區老舊建築更新之看法與建議:

_____

_____

_____

_____

四、農村社區土地重劃或農村再生經驗如何作為鄉村區更新之參考

1. 農村社區土地重劃或農村再生遇到哪些關鍵性問題,以致於無法持續辦理，您對此問題建議的處理方式為何?
2. 農村社區土地重劃或農村再生有哪些作法可供鄉村更新學習?
3. 關於鄉村更新您有沒有其它建議?(例如:另訂專篇來做農村社區土地簡易重劃，或是以區段徵收的方式來進行)

附錄 4. 各界人士深度訪談紀錄

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談紀錄

一、訪談時間：107 年 4 月 20 日(星期五) 上午 10 時至上午 11 時

二、訪談地點：雲林縣興華村村長家

三、出(列)席人員：

雲林縣興華村蔡明宏村長

國立中興大學張麟翰專案助理

國立中興大學徐意維

四、訪談人員意見：

雲林縣興華村蔡明宏村長:

1. 很多居民想處理共有土地的問題，需要專業的團隊協助輔導、規劃。
2. 共有土地的所有人通常四散各處，一般民眾無力尋找；或是該所有人長期居住外地，不清楚當地情形而沒有意願，需要專人或團隊協助尋找並說服居住外地的共有人。
3. 建議輔導團隊要能從頭到尾全程參與提供協助(如:先期規劃、丈量、土地分割及施工等)，以免引發後續問題。
4. 共有土地整合時應注意公平性，持分越大的共有人應負擔更多的公共設施比例。
5. 鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建可以推動，惟需注意各項公共設施真正符合居民需求，以免造成民眾多餘的負擔。
6. 鄉村區有部分居民沒有土地所權，卻持有地上物(EX:早年口頭約定)，這些地上物若要拆遷或建物更新，應有相對應的配套或補償，才能說服民眾同意。

五、訪談簽到單：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談簽到單

時間：民國 107 年 4 月 20 日 (五)，上午 10 時至 上午 11 時 0 分

地點：雲林縣興華村

服務單位	職稱	簽名欄
興華村	村長	蔡明宏
中興大學	助理	張慶輝
		徐意維

六、訪談照片：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談紀錄

一、訪談時間：107 年 4 月 20 日(星期五) 中午 12 時 30 分至下午 1 時 30 分

二、訪談地點：大有社區霜霖書院

三、出(列)席人員：

大有社區發展協會吳素秋理事長

國立中興大學張麟翰專案助理

國立中興大學徐意維

四、訪談人員意見：

大有社區發展協會吳素秋理事長:

1. 需要專業的輔導團隊協助說服民眾參與，並應說明分割的過程和分割的比例等，讓民眾不會有疑慮。
2. 例如 1 成的公共設施負擔，1 成的工程費負擔，合計 2 成的負擔，數值化可以讓居民簡單快速的了解，進而同意。(負擔超過 3 成會不同意)
3. 分割時要注意公平的比例原則，原先已臨路的土地負擔應該降低，未臨路的土地負擔應提高(對應已臨路之負擔)，提高居民參與意願。
4. 公共設施用地取得及興建應制定相關的規範，達一定面積之鄉村區可作的公共設施項目較多(EX:球場、市場)，需要的公共設施用地也較多；若是小的鄉村區，應以道路、排水溝等必要生活設施為主，避免建設太多不必要或同性質之公共設施，造成民眾土地權益受損及公有資源浪費。
5. 公共設施的規範應注意合理性，社區內新建之活動中心因為相關法規規定不能建設廚房，導致無法辦活動或提供老人泡茶聚會，完全與社區活動脫鉤。
6. 目前很多鄉村區的公共設施都是私人土地提供無償使用。
7. 老人為目前鄉村區之主要居民，老舊建築物更新時應注意相關的設計和規劃，以免造成使用者的不便，若能讓老人持續居住在本地，並時常出來參與社區舉辦之活動，不論對老人本身或整個社區都是非常正面的事情。

五、訪談簽到單：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談簽到單

時間：民國 107 年 4 月 20 日（五），中午 12 時 30 分至 下午 1 時 30 分

地點：彰化縣埔鹽鄉大有村

服務單位	職稱	簽名欄
彰化縣埔鹽鄉大有社區協會	理事長	吳李秋
中興大學	助理	張慶輝
		徐意維

六、訪談照片：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談紀錄

一、訪談時間：107 年 4 月 23 日(星期一) 中午 12 時下午 1 時

107 年 5 月 4 日(星期五) 下午 4 時下午 5 時

二、訪談地點：內政部土地重劃工程處四樓會議室

三、出(列)席人員：

宜蘭縣政府地政處李珮甄技士

國立中興大學吳振發教授

國立中興大學張麟翰專案助理

四、訪談人員意見：

宜蘭縣政府地政處李珮甄技士:

1. 共有土地整合部分，若依目前現行法規土地法第 34 條之 1 之規定，其人數比例在實際推動執行上相當不容易，會遭到很大的反彈，若鄉村區更新輔導團能協助土地所有權人意願整合，將可改善此情形。
2. 共有土地若是分別共有，一般來說較好處理，若是共同共有，經過相關分割程序(EX:法院判決分割)後，可能造成土地所有權人分割後的持分低於他現有使用面積的情形，進而嚴重影響更新、整合的意願。
3. 公共設施用地取得部分，若是以獎勵捐贈方式的進行，需要說明清楚獎勵的對象和方式，以免民眾產生誤會。(EX:私人土地捐給農田水利會或區公所做排水溝，獎勵的對象為何?另一方面，土地捐給政府機關後成為公家財產，政府有責任建設和維護管理，這樣的情況下是否還需提供獎勵)
4. 老舊建築更新方面，鄉村區的居民普遍不知道有哪些老建築更新方式，鄉村更新輔導團應協助申請補助及宣導。
5. 鄉村區內的居民普遍較為弱勢、保守，經常因為害怕負擔而寧願維持現狀，希望這些鄉村更新方法能協助這些弱勢的居民。

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談紀錄

一、訪談時間：107 年 4 月 20 日(星期一) 中午 12 時 10 分至下午 1 時

二、訪談地點：內政部土地重劃工程處四樓會議室

三、出(列)席人員：

臺南市政府地政局吳蕙如科員

國立中興大學吳振發教授

國立中興大學張麟翰專案助理

四、訪談人員意見：

臺南市政府地政局吳蕙如科員:

1. 依本局目前接觸居民的意願，多數共有土地所有權人想要分割，大家普遍想要有自己的地，主要遇到的問題為共有人意見整合、對土地分割的概念不清楚而產生誤會等。
2. 若提供一些獎勵吸引建商或代書來協助共有土地整合，恐造成居民的誤會，引起民眾反感，另一方面，需要設法迴避建商或代書以不合法或不正當的方式，取得居民的同意書。
3. 在說服民眾參與方面，除了駐點之外，也可以尋求當地村里幹事的協助，或找尋當地的年輕居民來說服老年人，還有像換發身分證時製作文宣、廣告的方式宣傳，另外在與居民溝通上，必須要注意不能讓民眾有吃虧的感覺，要詳實的說明負擔與更新後效益的關聯。
4. 公共設施部分，若非省道、重大設施等，受限於經費問題，連都市計畫區內的公共設施土地都經常無法徵收，要以土地徵收方式取得鄉村區內公共設施用地，相當的困難，另外還有相關法令、居民意願及執行單位的問題。
5. 公共設施用地取得，若以私人土地捐贈給政府，相當的複雜，以農地重劃區捐作農水路為例，產權移轉給政府前需要做分割，割出來可能未符合農發條例之每宗耕地最小面積門檻之 0.25 公頃限制，導致連割都不能割，非農地重劃區則是缺乏監督管理，通常是被發現了才會去處理；另一方面若用價購的方式來取得，經費來源是一個問題，如何估價又是一個問題(例如:公告現值、實價登錄)，並有法源、依據的問題；目前最可行的方法，主要為土地交換分合，目前只能透過土地重劃(EX:農村社區土地重劃)來達成。
6. 老舊建築更新方面，其實目前比較大的問題是鄉村區的居民不知道有哪些老建築更新，故除了新增本計畫所提之方法外，鄉村更新輔導團應要對更新區進行村里調查。
7. 目前農村社區土地重劃負擔部分，農地的負擔至少要 40%可能太重，很多鄉村區並不需要這麼多公共設施，道路 6 米、8 米的限制對比當地人口減少的情形，似乎也能夠再放寬；另外要注意有些公共設施預留地(EX:汙水處理場)，因沒

有像縣市政府申請而閒置，反而成為當地的安全死角。

8. 以獎勵的方式推動鄉村更新，需要注意獎勵的來源，以及對象(地主或地上物所有權人?)和獎勵計算的方式(面積或人為單位?)

五、訪談簽到單：

會議時間：民國 107 年 4 月 23 日 (一)，中午 12 時至 13 時

會議地點：土銀四樓會議室

會議主題：鄉村更新法制與實務執行作業

服務單位	職稱	簽名欄
台南市政府地政局	科員	吳惠如
中興大學	助理	張慶輝

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談紀錄

一、訪談時間：107 年 4 月 25 日(星期三) 上午 9 時 30 分至上午 11 時 30 分

二、訪談地點：臺中市雅潭地政事務所

三、出(列)席人員：

臺中市雅潭地政事務所唐仁棣主任
(前臺中市政府地政局重劃科科長)
國立中興大學吳振發教授
國立中興大學張麟翰專案助理
國立中興大學徐意維

四、訪談人員意見：

臺中市雅潭地政事務所唐仁棣主任:

1. 鄉村區更新輔導團可以促進共有土地的處理，一般共有土地皆是家族共有，比較少人願意第一個跳出來帶頭處理共有土地，而輔導團可以擔任這個角色。
2. 鄉村區更新輔導團若由政府來組成，需要訂立相關的準則，以確保其組成、行政費用，並建議該輔導團應納入律師及估價師。
3. 共有土地整合需要增加誘因才能推行，並可考量建商來協助整合，有急迫更新必要的話，再考量強迫更新，由政府直接介入。
4. 以之前辦理農村社區土地重劃之經驗，4 米道路可能會不夠(例如:路邊停車)，鄉村更新的機會非常難得，基於安全的考量，建議還是以 6 米、8 米道路為主，並向居民說明清楚利弊。(例如:多 1、2%的負擔，土地可以增值 10%、20%)
5. 一般地上物補償:工程費大約是 1:1，或是更高，工程費大約是總開發費用的 7-10%。綜合之前的經驗來看，行政費用、補償費、工程費等，這些費用大約開發總費用 2.5-3 成可以做成。
6. 建議可以整個鄉村區進行先期規劃後，部分地主意願整合完成(例如:一公頃以下的一個街區)就以道路和排水溝為主先做局部更新，完成後可作當地的範例，促進當地鄉村區更新意願的整合，並持續局部更新直至整個鄉村區完成更新。
7. 另一個建議是，鄉村區做先期規劃評估需要多少公共設施用地負擔，依該負擔比例適度的擴大鄉村區，以利取得或增加公共設施用地，最後管制該鄉村區鄰近土地數年內不得再次變更，這需要另立相關法規來執行。
8. 非必要之公共設施建議部分由政府支應，部分按比例分擔。
9. 老舊建物更新部分，目前整合不易，且拆遷補償費用昂貴，可能只有近都市計畫的鄉村區較容易推行。
10. 鄉村區內之古蹟、神祇或歷史建築物及老樹等，宜先清查並評估解決方案(例如:保留、整修或移植)，以確保當地文化風貌能夠保存。

11. 建議區域的總體開發在前，農村再生跟隨其後，比較能正確的使用土地。
12. 若想以區段徵收的方式推動鄉村更新，需要明確、重大的公眾利益才能推行。

五、訪談簽到單：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談簽到單

時間：民國 107 年 4 月 25 日（三），上午 9 時 30 分至上午 11 時 30 分

地點：臺中雅潭地政事務所許課長辦公室

服務單位	職稱	簽名欄
臺中市雅潭地政事務所	主任	詹仁杰
中興大學	教授	吳珮瑜
	助理	張廣翰
		徐意雅

六、訪談照片：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談紀錄

一、訪談時間：107 年 4 月 25 日(星期三) 下午 2 時至下午 3 時 30 分

二、訪談地點：彰化縣田中鎮林文新代書服務處

三、出(列)席人員：

彰化縣田中鎮林文新代書(地政士)

國立中興大學張麟翰專案助理

國立中興大學徐意維

四、訪談人員意見：

彰化縣田中鎮林文新代書:

1. 共有土地整合有一定的彈性，可以不用全部分割清楚，可以部分約定一定區域共有(例如:老厝大廳)，其它的區域則分割清楚。
2. 共有土地整合可以嘗試由政府主導做出成功案例，並找出相關的標準，再開放民間私人、建商申請辦理。
3. 公共設施部分宜讓當地居民參與討論，了解當地居民的願景和需求，以及有價老舊建物保存，並準備各個公共設施及負擔的更新方案讓居民選擇，例如:基本的道路、排水、公園、活動中心之外，依需求增加人工埤塘、景觀設計等，盡量多元、彈性化，不要千遍一律，讓居民去增減。並在不同類型的鄉村示範，帶動風氣，法規要活一點，不要太限縮，以後才有各種不同可能。
4. 鄉村區內的公共設施可以考量老人長照的相關設施，提供當地老人共餐、聚會，若相關設施足夠完善，並有工作機會的話，將能帶動人潮回流鄉村區，注意當地的人情味，不要蓋安養大樓。
5. 老舊建物更新可以讓居民先行討論並約定數年後(或因天災嚴重毀損)進行更新處理，以取得當地居民同意，例如:三合院以保留現況為原則，可先討論並完成分割圖，當約定年限到期或因故倒塌、不敷使用後，即可依分割圖劃分。
6. 鄉村更新的經費可以參考農地重劃「劃餘地」的機制，賣掉土地的錢為專款專用，可作為當地公共設施維護的經費來源，這部分應說明讓當地居民了解。(例如:錢還是留在當地使用)
7. 建議可以建立住民參與及共識平台，並在鄉村更新施工期間建立居民參與的機制(例如:僱工購料)，讓居民能夠擔任監工、或蓋自己的房子，讓居民有工作的機會，以利提升居民參與的意願。

五、訪談簽到單：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談簽到單

時間：民國 107 年 4 月 25 日（三），下午 2 時至下午 3 時 30 分

地點：彰化縣田中鎮林文新地政士服務處

服務單位	職稱	簽名欄
林文新地政士服務處		林文新
中興大學	助理	張慶輝
		徐意維

六、訪談照片：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談紀錄

一、訪談時間：107 年 4 月 25 日(星期三) 下午 4 時至下午 5 時

二、訪談地點：彰化縣政府地政處

三、出(列)席人員：

彰化縣政府地政處重劃科呂東穎技士

國立中興大學張麟翰專案助理

國立中興大學徐意維

四、訪談人員意見：

彰化縣政府地政處重劃科呂東穎技士:

1. 區塊大之共有土地不易分割，以往的經驗上容易分割出狹長的土地，加上建蔽率和容積率的限制，造成該土地不易使用，在先期規劃時需要多加注意。
2. 協調建商價購土地辦理更新或合建時，需要注意目前政府採購之流程及法規。而且每個人的感官、價值判斷都不一樣，需要溝通建築物那些可以拆，以及拆遷補償如何處理。
3. 共有土地整合獎勵之鄉村區更新基礎工程設計及工程費用，以及老舊建物更新補助經費的來源、獎勵的方式，需要再協商，確定之後各縣市政府才能去執行。
4. 公共設施用地取得部分，若採用協議價購的方式，目前拆遷補償的費用都很高，且使用的估價方式不同(例如:公告現值、實價登錄)，單價也會不一樣，進而影響民眾的意願；若採用土地徵收則缺乏名義去執行(例如:鄉鎮區公所提新辦事業計畫經主管機關同意)。
5. 以之前農村社區土地重劃及農村再生的經驗來看，最關建的問題就是民眾的意願以及資源的分配，務必要找到方法說服民眾並確保整個過程的公平性。若以小區塊(可以找到全部的所有權人)做示範區，可行性較高。

五、訪談簽到單：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談簽到單

時間：民國 107 年 4 月 25 日 (三)，下午 4 時至 下午 5 時 0 分

地點：彰化縣政府地政處

服務單位	職稱	簽名欄
彰化縣政府 地政處	技士	呂秉穎
中興大學	助理	張麗鈞
		徐意維

六、訪談照片：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談紀錄

一、訪談時間：107 年 4 月 27 日(星期五) 上午 9 時 30 分至上午 11 時

二、訪談地點：行政院農委會水土保持局

三、出(列)席人員：

行政院農委會水土保持局劉力嘉副工程司

國立中興大學吳振發教授

國立中興大學張麟翰專案助理

四、訪談人員意見：

行政院農委會水土保持局劉力嘉副工程師:

1. 共有土地的情形若太過複雜，且經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，可考慮以農村社區防災、防洪公園等具強烈公眾、公益性之目的，採區段徵收的方式推動鄉村更新。(例如:桃園機場特定區計畫以區段徵收辦理，再分區單元開發)
2. 若以不擴大鄉村區的更新方式，如共有土地整合，目前的優點為沒有明確的法規比例限制，且程序簡單，需要的公共設施也較少，缺點為沒有相關經費補助，需要增加誘因。
3. 共有土地面積太大的情況下，會造成建築線指定不易的情形，以及未臨路的土地出現，需要盡量避免這兩個狀況。
4. 在不擴大鄉村區的情況下，不用太多的公共設施用地，過多的公共設施用地不僅會造成民眾負擔，同時也會使民眾的意願下降，建議可以依面積分類(例如:1 公頃以下為道路、排水溝，1 至 3 公頃為道路、排水溝和公園等)。
5. 若鄉村區更新輔導團能夠協助處理鄉村更新地區公共設施用地的問題，後續公共設施之規劃設計、工程費用或許可以從水土保持局的農再基金支應。
6. 老舊建築物更新部分，目前多是因公共設施的拆遷才有補償，目前所提之方案尚缺法源支持，另外拆遷補償費用的來源也需要再做討論。
7. 老舊建物不見得需要全部拆遷，若為具文化價值之老建物可以考慮整修活化，並提供容積獎勵轉移至鄰近鄉村更新區域，這部分需要另訂專篇或辦法來推動。
8. 若鄉村區周邊皆已辦理農地重劃，再辦理鄉村更新時應降低其負擔，並補助其公共設施費用，這部分一樣需要修法來調整。

五、訪談簽到單：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談簽到單

時間：民國 107 年 4 月 27 日（五），上午 9 時 30 分至上午 11 時 0 分

地點：行政院農委會水土保持局

服務單位	職稱	簽名欄
行政院農委會水土保持局		
		劉婧
中興大學		王振義
		張嘉琦

六、訪談照片：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談紀錄

一、訪談時間：107 年 4 月 27 日(星期五) 上午 11 時 30 分至中午 12 時 30 分

二、訪談地點：郁暉測量工程有限公司

三、出(列)席人員：

郁暉測量工程有限公司謝添來總經理

國立中興大學吳振發教授

國立中興大學張麟翰專案助理

四、訪談人員意見：

郁暉測量工程有限公司謝添來總經理:

1. 共有土地整合，若依目前現行法規土地法第 34 條之 1 之規定，其人數比例在實際推動執行上相當不容易，依之前處理共有土地案件之經驗，需要達 7 成以上，才比較容易推的動，另外發還比例要高(例如:5 成 5 以上)，民眾才會接受。
2. 目前法院判決分割共有物，最後常常會回歸到協議分割(例如:法官判決要居民自行提出方案)，非常耗時耗力，除了建議未來應設立專業法庭外，也建議直接到地政機關進行調解分割，整個過程是免費的。
3. 鄉村更新輔導團應可以協助居民進行共有土地(例如:1 公頃內)之分割，並依比例原則預留道路(例如:最少 6 米，8 米較好)，然後由政府補助道路及排水溝之設計和施工。
4. 公共設施之工程設計監造費及工程費可考慮由水保局來補助。
5. 若以區段徵收的話，目前徵收的費用已接近或高於市價，故徵收費用昂貴，若要由地方政府推行還是必須要有利潤(例如:取得一定面積之土地)，才有機會；另一方面區段徵收通常面積範圍都大，發還比例又不高的話，容易造成居民反彈。

五、訪談簽到單：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談簽到單

時間：民國 107 年 4 月 27 日（五），上午 11 時至中午 12 時 30 分

地點：郁暉測量工程有限公司

服務單位	職稱	簽名欄
郁暉測量工程有限公司	總經理	謝添來
中興大學		韋振華
		張嘉翰

六、訪談照片：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談紀錄

一、訪談時間：107 年 4 月 27 日(星期五) 下午 2 時至下午 4 時

二、訪談地點：彰化縣永靖鄉敦厚社區發展協會理事長家

三、出(列)席人員：

敦厚社區發展協會劉上琦前理事長

冠華園藝有限公司何春英負責人

國立中興大學吳振發教授

國立中興大學張麟翰專案助理

四、訪談人員意見：

敦厚社區發展協會劉上琦前理事長:

1. 共有土地整合的方式，若有鄉村更新輔導團的協助規劃和說服，並協助土地完成分割的法律程序，以及政府補助建設道路及排水溝，應該是可行的；另外若先完成全區的規劃，再以小面積分區推動更新的方式也是比較可行的。
2. 共有土地的問題現在在鄉村區已經很嚴重了，而且隨著時間越長，傳到後面第三代、第四代問題會越嚴重，宜盡快處理。
3. 鄉村區更新工程(道路和排水溝為主)這部分可以考慮請水保局提供補助，土地的部分則需要居民來提供。
4. 公共設施部分，若地主能同意捐出土地，且具有公益性(例如:促進社區發展)，政府應該提供相關經費改善該地的公共設施。
5. 公共設施部分，除了公園、活動中心等之外，可以考量結合當地產業發展，設置如社區參訪、觀光導覽、DIY 體驗的空間；另外更新面積若達 10 公頃應考量是否要增加公園，活動中心則不適合在私人土地更新時納入考量。

冠華園藝有限公司何春英負責人:

1. 目前遇到土地共有的問題多以強制分割的方式處理，不過相關程序費時，律師費也不便宜(例如:一案 6 萬)，並且遇到分割完成後地上物所有權人不願搬離的情形，最後也是透過法院強制搬離，整個過程耗費近 10 年。
2. 老舊建物更新部分，之前的案例是地上物拆遷補償一棟補償 60 萬

五、訪談簽到單：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談簽到單

時間：民國 107 年 4 月 27 日（五），下午 2 時至下午 4 時 0 分

地點：敦厚社區發展協會理事長家

服務單位	職稱	簽名欄
彰化縣永靖鄉敦厚社區		劉[illegible]琦
		何[illegible]
中興大學		[illegible]
		張[illegible]

六、訪談照片：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談紀錄

一、訪談時間：107 年 5 月 3 日(星期四) 上午 9 時 30 分至上午 10 時 30 分

二、訪談地點：郭俊沛建築師事務所

三、出(列)席人員：

郭俊沛建築師事務所郭俊沛建築師

國立中興大學張麟翰專案助理

國立中興大學徐意維

四、訪談人員意見：

郭俊沛建築師事務所郭俊沛建築師:

1. 共有土地整合的部分，可嘗試先就現有使用的狀況疊合地籍，去找到(或處理)一條沒有爭議、權屬問題的土地，去作為新的通路，讓該區內的建築皆可以臨路，進而使建築物可以依法進行更新。
2. 建議鄉村更新輔導團在協助居民整合共有土地時，應協助土地的鑑價和分配，在居民爭執不下時可以提出解決的方案。(例如:以更好價格買下部分臨路的土地充公，使所有未臨路的土地可以臨路。也就是土地發展權移轉的概念)
3. 公共設施的部分，應先做整區的通盤檢討，例如這個鄉村區附近已有大型公園，那這次更新就不用在做了，或是活動中心是否能用舊的三合院重新整修替代等，將可以省下很多公共設施用地的需求，進而降低居民更新的負擔。
4. 在做鄉村區更新規劃前，需要加入一個土地使用適宜性評估，調查地型、地貌是否有具代表性之文化特徵，以及調查環境自然敏感度，避免後續很多錯誤的決策(例如:開發商擔心影響開發時程而挖掉古蹟或鄰近斷層)，除了民眾意願這個主觀條件外，環境因素這個客觀條件也是很重要的。
5. 老舊建物更新部分，建議由政府各個部門(例如:農委會、營建署等)共同出資成立專用基金，專案補助有可能發展社區，但為了確保公平性和公益性，避免公眾的經費被私人使用，該補助建議是要償還的，可透過 0 利率、很長的還款時間或是調高地價稅、抵費地等多元且優惠方式償還。
6. 鄉村更新中的道路的開闢需要謹慎的評估，因為會增加相關公共設施的維護管理費用，要有。

五、訪談簽到單：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談簽到單

時間：民國 107 年 5 月 3 日（四），上午 9 時 30 分至上午 10 時 30 分

地點：郭俊沛建築師事務所

服務單位	職稱	簽名欄
郭俊沛建築師事務所		郭俊沛
中興大學	助理	張巍翰
		徐意維

六、訪談照片：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談紀錄

一、訪談時間：107 年 5 月 3 日(星期四) 下午 2 時至下午 4 時

二、訪談地點：內政部地政司土地重劃科

三、出(列)席人員：

內政部地政司土地重劃科姬世明科長

國立中興大學張麟翰專案助理

國立中興大學徐意維

四、訪談人員意見：

內政部地政司土地重劃科姬世明科長:

1. 鄉村更新輔導團所列之工作項目如宣導、諮詢、規劃等皆是很重要之工作項目，既然是輔導團，能為民眾服務的項目自然越多越好，可是資源有限，建議可以用排序的方式列出所有工作項目的優先順序，以確定輔導團主要之服務項目。另外輔導團看起來會需要大量的人力，這些人力的來源需要再做探討。
2. 若當地真的有急迫的需求性，例如位於經常淹水之區域，才會建議以農村社區防災為目的，採區段徵收的方式推動鄉村更新。
3. 老舊建物更新部分，因重劃只是辦理地籍整理，老舊建物重建非屬重劃作業，宜考量另訂相關辦法來配合，例如農村再生條例能不能訂立相關辦法，針對鄉村更新地區的個戶老舊建物更新(重建或整修)提供補助，增加民眾參與更新的意願。
4. 老建建物更新之拆遷補助費用可考慮使用農村再生基金或成立鄉村更新專用基金。
5. 若採用被包夾或凹入之鄉村區土地及鄉村區邊緣畸零土地劃入鄉村區的方式，目前還缺乏一個開發的手段去處理後續的交換分合等地籍整理，以及相關的規劃策略執行方式，有待討論，例如: 凹地可以變公共設施用地，再用其他土地補償給地主。
6. 建議本計畫後續的模擬演練在現有法規下探討不同的開發方式，例如大有村這塊基地在目前農村社區土地重劃的規範下，不擴大鄉村區與擴大鄉村區的可行性，以及分別會產生哪些問題，最後再提出較為明確的修法或政策上建議。例如現行法規擴大鄉村區 1.5 倍不夠負擔公共設施，那擴大 2 倍的情況下是否足夠，或不擴大的情況下，拿掉哪一些較不必要的公共設施就可以推行。

五、訪談簽到單：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

訪談簽到單

時間：民國 107 年 5 月 3 日（四），下午 2 時 0 分至下午 3 時 30 分

地點：內政部地政司科長辦公室

服務單位	職稱	簽名欄
內政部地政司	科長	姚世明
中興大學	助理	張庭翰
		徐意維

六、訪談照片：

附錄.5 專家問卷調查資料

一、鄉村更新法制與實務執行作業之探討第一次專家問卷

諸位專家先進您好：
首先感謝各位專家前輩們願意撥空參與本計畫並提出專業且寶貴的建議，在此致上萬分的感謝。本問卷目的在於求取各專家對於本計畫提出之鄉村更新方案提出可行性評估以及專業的建議。請放心，您所回答的資料均做為本計畫學術研究使用，不會影響到您的權益。再次感謝您撥冗提供專業、富含實務及學術經驗之意見，在此向您致上誠摯之謝意。

主辦單位：內政部土地重劃工程處　　執行單位：國立中興大學

本問卷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」。對於鄉村區更新政策之推動尚未有完整法令可供依循，必須透過系統性的策略規劃，提出解決方式。

一、鄉村區更新地區之共有土地整合

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。

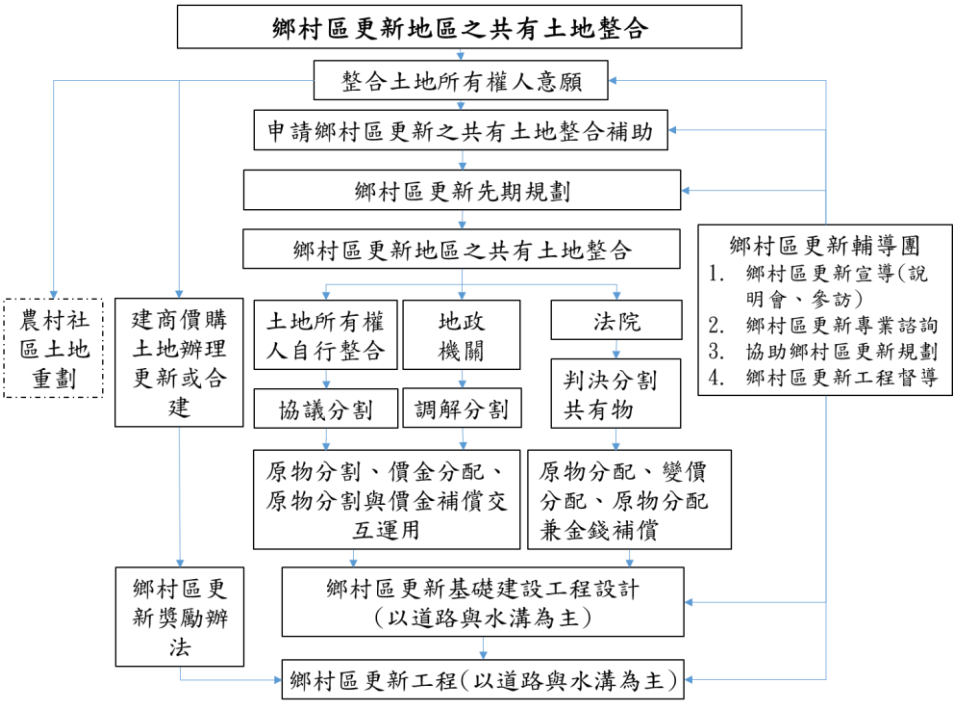


圖 1 鄉村區更新地區之共有土地整合推動程序圖

二、鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建

以補助設計監造與工程費的方式，增加辦理誘因，促進鄉村區基礎公共建設之完善。

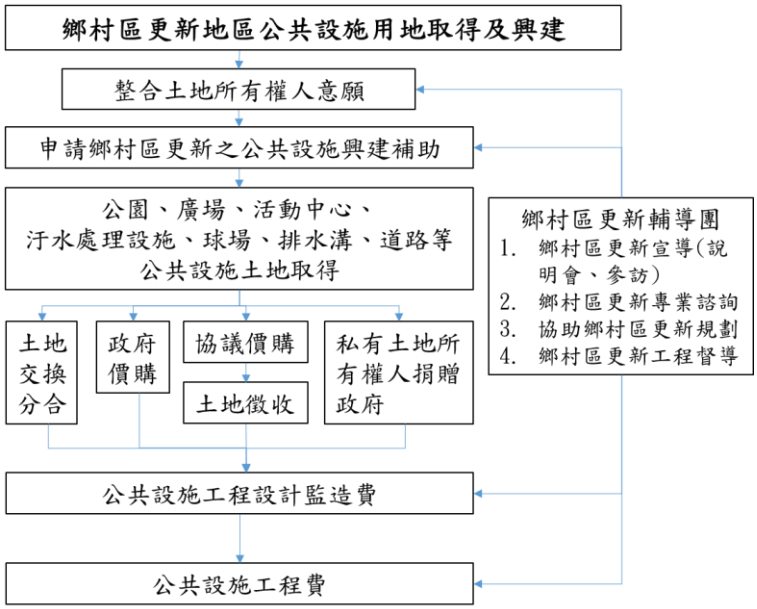


圖 2 鄉村區更新地區公共設施用地取得及興建推動程序圖

三、鄉村區更新地區老舊建築更新

建議於研(修)訂鄉村更新相關條例時，配合訂定下列相關補助辦法，以作為鄉村區更新地區建物之補助機制。

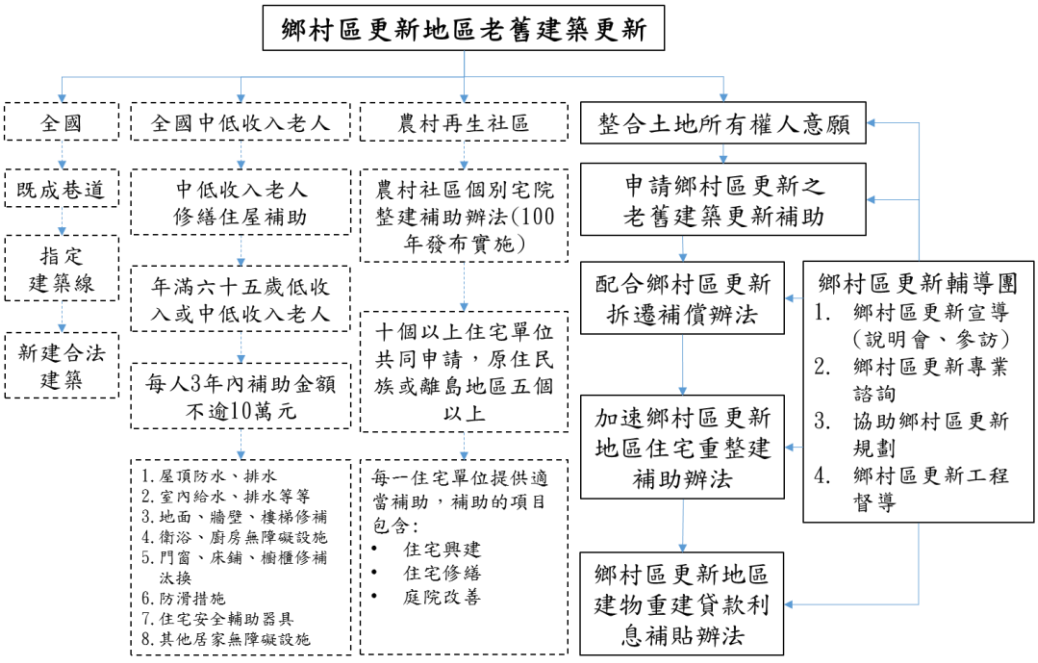


圖 3 鄉村區更新地區老舊建築更新推動程序圖

第一部分 鄉村區更新輔導團問項

一、您認為鄉村區更新輔導團是否有成立的必要性？

□ 非常必要　□ 有必要　□ 沒意見
□ 沒有必要　□ 完全沒必要

（若選「沒有必要」或「完全沒必要」請說原因，並跳答第二部分）

請說明原因:

_____

二、承上題，您認為鄉村區更新輔導團應執行哪些工作內容？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

□鄉村區更新宣導(說明會、參訪)　□ 鄉村區更新專業諮詢
□協助鄉村區更新規劃　□ 鄉村區更新工程督導
□鄉村區更新相關法律諮詢　□ 鄉村區更新財務規劃
□駐點協助推動鄉村區更新　□ 其他：_____

第二部分 土地及公共設施問項

一、您建議由那些單位來整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至5，**重要性最高**的填1）

□鄉村區更新輔導團　□ 地方意見領袖
□土地所有權人代表　□ 地方政府
□建商　□ 其他：_____

二、您認為有那些方法可以加速整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至7，**成效最高**的填1）

□辦理說明會
□鄉村更新輔導團駐點
□參訪已更新地區
□海報、網站、短片宣導
□規劃初步方案向居民溝通(例如:方案A設4米道路，負擔15%)
　方案B設6米道路，負擔25%
□提供居民參與機制，讓居民參與更新工程(例如:僱工購料)
□提供鄉村更新相關經費補助(例如:公共設施設計、工程費)
□其他：_____

三、您認為政府應提供哪些補助，以促進鄉村區土地與公共設施更新？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

□測量及地籍整理費用　□相關法律、行政費用
□先期規劃費用　□工程設計費用
□地上物拆遷補償費用　□更新工程費用
□相關稅賦減免　□其他：_____

四、若以優先擇小面積之鄉村更新的方式，您認為面積在多大範圍最容易推動？

□0.5-1.0公頃　□1.0-1.5公頃
□1.5-2.0公頃　□2.0-3.0公頃
□3.0-4.0公頃　□4.0-5.0公頃
□其他：_____

五、承上題，您認為小面積鄉村更新範圍內應有哪些公共設施？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

□道路　□排水溝
□公園　□廣場
□活動中心　□汙水處理設施
□球場　□其他：_____

六、若部分鄉村區經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，您是否同意以「農村社區防災」為目的，採「區段徵收」之方式推動該區之鄉村更新?

□ 非常同意　□ 同意　□ 既不同意也不反對
□ 不同意　□ 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議:

_____

第三部分 老舊建物拆遷補償問項

一、若辦理鄉村區更新，您是否認為應該提供補助推動該土地上之老舊建物拆遷?

□ 非常同意　□ 同意　□ 既不同意也不反對
□ 不同意　□ 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議::

_____

二、承上題，您認為補助經費主要來源為何?（依程度，請填入1至4，**主要來源**填1）

□ 內政部編列預算　　□ 地方政府編列預算

□ 農村再生基金　　□ 成立鄉村更新專用基金

□ 其他：_____

第四部分 基礎資料

1.姓名:_____　　6.最高學歷:□碩士 □博士

□其它:_____

2.服務單位:_____　　7.背景:□業界單位人員

3.職稱:_____　　□政府部門人員

4.聯絡電話:_____　　□學術單位人員

5.專業(擅長)領域:_____　　8.專業年資:_____年

~問卷到此結束，謝謝您的合作~

二、調查回收之第一次專家問卷

第一部分 鄉村區更新輔導團問項

一、您認為鄉村區更新輔導團是否有成立的必要性？

☐ 非常必要　☑ 有必要　☐ 沒意見

☐ 沒有必要　☐ 完全沒必要

（若選「沒有必要」或「完全沒必要」請說原因，並跳答第二部分）

請說明原因：

_____

二、承上題，您認為鄉村區更新輔導團應執行哪些工作內容？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

[1] 鄉村區更新宣導(說明會、參訪)　[5] 鄉村區更新專業諮詢

[4] 協助鄉村區更新規劃　[6] 鄉村區更新工程督導

[3] 鄉村區更新相關法律諮詢　[7] 鄉村區更新財務規劃

[2] 駐點協助推動鄉村區更新　☐ 其他：_____

第二部分 土地及公共設施問項

一、您建議由那些單位來整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至5，**重要性最高**的填1）

[1] 鄉村區更新輔導團　[2] 地方意見領袖

[3] 土地所有權人代表　[3] 地方政府

[4] 建商　☐ 其他：_____

二、您認為有那些方法可以加速整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至7，**成效最高**的填1）

[6] 辦理說明會

[5] 鄉村更新輔導團駐點

[4] 參訪已更新地區

[7] 海報、網站、短片宣導

[1] 規劃初步方案向居民溝通(例如:方案A設4米道路，負擔15%)
方案B設6米道路，負擔25%

[1] 提供居民參與機制，讓居民參與更新工程(例如:僱工購料)

[2] 提供鄉村更新相關經費補助(例如:公共設施設計、工程費)

☐ 其他：_____

三、您認為政府應提供哪些補助，以促進鄉村區土地與公共設施更新？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- [ ] 測量及地籍整理費用
- [ ] 相關法律、行政費用
- [ ] 先期規劃費用
- [ ] 工程設計費用
- [ ] 地上物拆遷補償費用
- [ ] 更新工程費用
- [ ] 相關稅賦減免
- [ ] 其他：_____

四、若以優先擇小面積之鄉村更新的方式，您認為面積在多大範圍最容易推動？

- [ ] 0.5-1.0 公頃
- [ ] 1.0-1.5 公頃
- [ ] 1.5-2.0 公頃
- [ ] 2.0-3.0 公頃
- [ ] 3.0-4.0 公頃
- [ ] 4.0-5.0 公頃
- [ ] 其他：_____

五、承上題，您認為小面積鄉村更新範圍內應有哪些公共設施？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- [ ] 道路
- [ ] 排水溝
- [ ] 公園
- [ ] 廣場
- [ ] 活動中心
- [ ] 汙水處理設施
- [ ] 球場
- [ ] 其他：_____

六、若部分鄉村區經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，您是否同意以「農村社區防災」為目的，採「區段徵收」之方式推動該區之鄉村更新?

- [ ] 非常同意
- [ ] 同意
- [ ] 既不同意也不反對
- [ ] 不同意
- [ ] 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議:

_____

第三部分 老舊建物拆遷補償問項

一、若辦理鄉村區更新，您是否認為應該提供補助推動該土地上之老舊建物拆遷?

- [ ] 非常同意
- [ ] 同意
- [ ] 既不同意也不反對
- [ ] 不同意
- [ ] 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議::

_____

二、承上題，您認為補助經費主要來源為何？（依程度，請填入1至4，**主要來源**填1）

3 ☐ 內政部編列預算	4 ☐ 地方政府編列預算
2 ☐ 農村再生基金	1 ☑ 成立鄉村更新專用基金
☐ 其他：_____	

第四部分 基礎資料

1. 姓名：王嘉禎

2. 服務單位：協誠工程顧問股份有限公司

3. 職稱：技師

4. 聯絡電話：0928202724

5. 專業(擅長)領域：都市計畫

6. 最高學歷：☑碩士 ☐博士 ☐其它：_____

7. 背景：☑業界單位人員 ☐政府部門人員 ☐學術單位人員

8. 專業年資：10年

~問卷到此結束，謝謝您的合作~

第一部分 鄉村區更新輔導團問項

一、您認為鄉村區更新輔導團是否有成立的必要性？

☑ 非常必要　☐ 有必要　☐ 沒意見
☐ 沒有必要　☐ 完全沒必要
（若選「沒有必要」或「完全沒必要」請說原因，並跳答第二部分）
請說明原因:

_____

二、承上題，您認為鄉村區更新輔導團應執行哪些工作內容？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

1 鄉村區更新宣導(說明會、參訪)　5 鄉村區更新專業諮詢
3 協助鄉村區更新規劃　7 鄉村區更新工程督導
6 鄉村區更新相關法律諮詢　4 鄉村區更新財務規劃
2 駐點協助推動鄉村區更新　☐ 其他：_____

第二部分 土地及公共設施問項

一、您建議由那些單位來整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至5，**重要性最高**的填1）

2 鄉村區更新輔導團　4 地方意見領袖
3 土地所有權人代表　1 地方政府
5 建商　☐ 其他：_____

二、您認為有那些方法可以加速整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至7，**成效最高**的填1）

1 辦理說明會
2 鄉村更新輔導團駐點
5 參訪已更新地區
6 海報、網站、短片宣導
3 規劃初步方案向居民溝通(例如:方案A設4米道路，負擔15%)
方案B設6米道路，負擔25%
7 提供居民參與機制，讓居民參與更新工程(例如:僱工購料)
4 提供鄉村更新相關經費補助(例如:公共設施設計、工程費)
☐ 其他：_____

三、您認為政府應提供哪些補助，以促進鄉村區土地與公共設施更新？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- [7] 測量及地籍整理費用
- [1] 先期規劃費用
- [2] 地上物拆遷補償費用
- [4] 相關稅賦減免
- [6] 相關法律、行政費用
- [5] 工程設計費用
- [3] 更新工程費用
- [ ] 其他：_____

四、若以優先擇小面積之鄉村更新的方式，您認為面積在多大範圍最容易推動？

- [V] 0.5-1.0 公頃
- [ ] 1.0-1.5 公頃
- [ ] 1.5-2.0 公頃
- [ ] 2.0-3.0 公頃
- [ ] 3.0-4.0 公頃
- [ ] 4.0-5.0 公頃
- [ ] 其他：_____

五、承上題，您認為小面積鄉村更新範圍內應有哪些公共設施？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- [1] 道路
- [6] 公園
- [3] 活動中心
- [7] 球場
- [2] 排水溝
- [5] 廣場
- [4] 汙水處理設施
- [ ] 其他：_____

六、若部分鄉村區經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，您是否同意以「農村社區防災」為目的，採「區段徵收」之方式推動該區之鄉村更新?

- [ ] 非常同意
- [V] 同意
- [ ] 既不同意也不反對
- [ ] 不同意
- [ ] 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議::

_____

第三部分 老舊建物拆遷補償問項

一、若辦理鄉村區更新，您是否認為應該提供補助推動該土地上之老舊建物拆遷?

- [V] 非常同意
- [ ] 同意
- [ ] 既不同意也不反對
- [ ] 不同意
- [ ] 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議::

_____

二、承上題，您認為補助經費主要來源為何？（依程度，請填入1至4，**主要來源**填1）

2 內政部編列預算	4 地方政府編列預算
1 農村再生基金	3 成立鄉村更新專用基金
□ 其他：_____	

第四部分 基礎資料

1. 姓名：吳榮珠　　6. 最高學歷：☑碩士 □博士 □其它：_____

2. 服務單位：盛超工程顧問公司　　7. 背景：☑業界單位人員

3. 職稱：都市計畫技師　　□政府部門人員

4. 聯絡電話：0936151995　　□學術單位人員

5. 專業(擅長)領域：土地規劃　　8. 專業年資：31 年

~問卷到此結束，謝謝您的合作~

第一部分 鄉村區更新輔導團問項

一、您認為鄉村區更新輔導團是否有成立的必要性？

☑ 非常必要　☐ 有必要　☐ 沒意見

☐ 沒有必要　☐ 完全沒必要

（若選「沒有必要」或「完全沒必要」請說原因，並跳答第二部分）

請說明原因：

_____

二、承上題，您認為鄉村區更新輔導團應執行哪些工作內容？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

1 鄉村區更新宣導(說明會、參訪)　5 鄉村區更新專業諮詢

2 協助鄉村區更新規劃　6 鄉村區更新工程督導

3 鄉村區更新相關法律諮詢　7 鄉村區更新財務規劃

4 駐點協助推動鄉村區更新　☐ 其他：_____

第二部分 土地及公共設施問項

一、您建議由那些單位來整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至5，**重要性最高**的填1）

1 鄉村區更新輔導團　4 地方意見領袖

2 土地所有權人代表　3 地方政府

5 建商　☐ 其他：_____

二、您認為有那些方法可以加速整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至7，**成效最高**的填1）

4 辦理說明會

1 鄉村更新輔導團駐點

2 參訪已更新地區

7 海報、網站、短片宣導

3 規劃初步方案向居民溝通(例如:方案A設4米道路，負擔15%)
方案B設6米道路，負擔25%

5 提供居民參與機制，讓居民參與更新工程(例如:僱工購料)

6 提供鄉村更新相關經費補助(例如:公共設施設計、工程費)

☐ 其他：_____

三、您認為政府應提供哪些補助，以促進鄉村區土地與公共設施更新？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

☑7 測量及地籍整理費用　☑6 相關法律、行政費用
☑1 先期規劃費用　☑3 工程設計費用
☑2 地上物拆遷補償費用　☑4 更新工程費用
☑5 相關稅賦減免　☐其他：_____

四、若以優先擇小面積之鄉村更新的方式，您認為面積在多大範圍最容易推動？

☐0.5-1.0 公頃　☐1.0-1.5 公頃
☑1.5-2.0 公頃　☐2.0-3.0 公頃
☐3.0-4.0 公頃　☐4.0-5.0 公頃
☐其他：_____

五、承上題，您認為小面積鄉村更新範圍內應有哪些公共設施？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

☑1 道路　☑2 排水溝
☑5 公園　☑4 廣場
☑3 活動中心　☑7 汙水處理設施
☑6 球場　☐其他：_____

六、若部分鄉村區經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，您是否同意以「農村社區防災」為目的，採「區段徵收」之方式推動該區之鄉村更新?

☐ 非常同意　☑ 同意　☐ 既不同意也不反對
☐ 不同意　☐ 非常不同意
（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）
請說明原因及建議:

_____

第三部分 老舊建物拆遷補償問項

一、若辦理鄉村區更新，您是否認為應該提供補助推動該土地上之老舊建物拆遷?

☐ 非常同意　☑ 同意　☐ 既不同意也不反對
☐ 不同意　☐ 非常不同意
（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）
請說明原因及建議::

_____

二、承上題，您認為補助經費主要來源為何？（依程度，請填入1至4，**主要來源**填1）

☑ 內政部編列預算　　☐ 地方政府編列預算

☐ 農村再生基金　　☐ 成立鄉村更新專用基金

☐ 其他：_____

第四部分 基礎資料

1. 姓名：盧政民

2. 服務單位：南投縣埔里地政

3. 職稱：主任

4. 聯絡電話：049-2983980

5. 專業(擅長)領域：地政業務

6. 最高學歷：☐碩士 ☐博士 ☑其它：高中

7. 背景：☐業界單位人員 ☑政府部門人員 ☐學術單位人員

8. 專業年資：33 年

~問卷到此結束，謝謝您的合作~

第一部分 鄉村區更新輔導團問項

一、您認為鄉村區更新輔導團是否有成立的必要性？

☑ 非常必要　☐ 有必要　☐ 沒意見

☐ 沒有必要　☐ 完全沒必要

（若選「沒有必要」或「完全沒必要」請說原因，並跳答第二部分）

請說明原因:

_____

二、承上題，您認為鄉村區更新輔導團應執行哪些工作內容？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

☑ 鄉村區更新宣導(說明會、參訪)　☑ 鄉村區更新專業諮詢

☑ 協助鄉村區更新規劃　☑ 鄉村區更新工程督導

☑ 鄉村區更新相關法律諮詢　☑ 鄉村區更新財務規劃

☑ 駐點協助推動鄉村區更新　☐ 其他：_____

第二部分 土地及公共設施問項

一、您建議由那些單位來整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至5，**重要性最高**的填1）

☑ 鄉村區更新輔導團　☑ 地方意見領袖

☑ 土地所有權人代表　☑ 地方政府

☑ 建商　☐ 其他：_____

二、您認為有那些方法可以加速整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至7，**成效最高**的填1）

☑ 辦理說明會

☑ 鄉村更新輔導團駐點

☑ 參訪已更新地區

☑ 海報、網站、短片宣導

☑ 規劃初步方案向居民溝通(例如:方案A設4米道路，負擔15%)
方案B設6米道路，負擔25%

☑ 提供居民參與機制，讓居民參與更新工程(例如:僱工購料)

☑ 提供鄉村更新相關經費補助(例如:公共設施設計、工程費)

☐ 其他：_____

三、您認為政府應提供哪些補助，以促進鄉村區土地與公共設施更新？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

6 測量及地籍整理費用	7 相關法律、行政費用
3 先期規劃費用	4 工程設計費用
2 地上物拆遷補償費用	1 更新工程費用
5 相關稅賦減免	□其他：_____

四、若以優先擇小面積之鄉村更新的方式，您認為面積在多大範圍最容易推動？

□0.5-1.0 公頃	□1.0-1.5 公頃
□1.5-2.0 公頃	□2.0-3.0 公頃
□3.0-4.0 公頃	☑4.0-5.0 公頃
□其他：_____	

五、承上題，您認為小面積鄉村更新範圍內應有哪些公共設施？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

1 道路	2 排水溝
3 公園	6 廣場
5 活動中心	4 汙水處理設施
7 球場	□其他：_____

六、若部分鄉村區經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，您是否同意以「農村社區防災」為目的，採「區段徵收」之方式推動該區之鄉村更新?

☑ 非常同意　□ 同意　□ 既不同意也不反對
□ 不同意　□ 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）
請說明原因及建議:

_____

第三部分 老舊建物拆遷補償問項

一、若辦理鄉村區更新，您是否認為應該提供補助推動該土地上之老舊建物拆遷?

☑ 非常同意　□ 同意　□ 既不同意也不反對
□ 不同意　□ 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）
請說明原因及建議::

_____

二、承上題，您認為補助經費主要來源為何？（依程度，請填入1至4，**主要來源**填1）

☑ 內政部編列預算　　☑ 地方政府編列預算
☑ 農村再生基金　　☑ 成立鄉村更新專用基金
☐ 其他：_____

第四部分 基礎資料

1. 姓名：陳易宏　　6. 最高學歷：☐碩士 ☐博士 ☑其它：大學
2. 服務單位：虎港地政事務所　　7. 背景：☐業界單位人員
3. 職稱：主任　　☑政府部門人員
4. 聯絡電話：04-777x028　　☐學術單位人員
5. 專業(擅長)領域：土地重劃 地籍測量　　8. 專業年資：>8 年

~問卷到此結束，謝謝您的合作~

第一部分 鄉村區更新輔導團問項

一、您認為鄉村區更新輔導團是否有成立的必要性？

☐ 非常必要 ☑ 有必要 ☐ 沒意見

☐ 沒有必要 ☐ 完全沒必要

（若選「沒有必要」或「完全沒必要」請說原因，並跳答第二部分）

請說明原因：

_____

二、承上題，您認為鄉村區更新輔導團應執行哪些工作內容？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

5 鄉村區更新宣導(說明會、參訪)　4 鄉村區更新專業諮詢

3 協助鄉村區更新規劃　6 鄉村區更新工程督導

2 鄉村區更新相關法律諮詢　7 鄉村區更新財務規劃

1 駐點協助推動鄉村區更新　☐ 其他：_____

第二部分 土地及公共設施問項

一、您建議由那些單位來整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至5，**重要性最高**的填1）

2 鄉村區更新輔導團　4 地方意見領袖

1 土地所有權人代表　5 地方政府

3 建商　☐ 其他：_____

二、您認為有那些方法可以加速整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至7，**成效最高**的填1）

4 辦理說明會

1 鄉村更新輔導團駐點

6 參訪已更新地區

7 海報、網站、短片宣導

3 規劃初步方案向居民溝通(例如:方案A設4米道路，負擔15%)
方案B設6米道路，負擔25%

5 提供居民參與機制，讓居民參與更新工程(例如:僱工購料)

2 提供鄉村更新相關經費補助(例如:公共設施設計、工程費)

☐ 其他：_____

三、您認為政府應提供哪些補助，以促進鄉村區土地與公共設施更新？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- ☐ 測量及地籍整理費用
- ☐ 相關法律、行政費用
- ☐ 先期規劃費用
- ☐ 工程設計費用
- ☐ 地上物拆遷補償費用
- ☐ 更新工程費用
- ☐ 相關稅賦減免
- ☐ 其他：_____

四、若以優先擇小面積之鄉村更新的方式，您認為面積在多大範圍最容易推動？

- ☐ 0.5-1.0 公頃
- ☑ 1.0-1.5 公頃
- ☐ 1.5-2.0 公頃
- ☐ 2.0-3.0 公頃
- ☐ 3.0-4.0 公頃
- ☐ 4.0-5.0 公頃
- ☐ 其他：_____

五、承上題，您認為小面積鄉村更新範圍內應有哪些公共設施？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- ☑ 道路
- ☑ 排水溝
- ☐ 公園
- ☐ 廣場
- ☐ 活動中心
- ☐ 汙水處理設施
- ☐ 球場
- ☐ 其他：_____

六、若部分鄉村區經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，您是否同意以「農村社區防災」為目的，採「區段徵收」之方式推動該區之鄉村更新?

☐ 非常同意　☐ 同意　☑ 既不同意也不反對
☐ 不同意　☐ 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）
請說明原因及建議:

_____

第三部分 老舊建物拆遷補償問項

一、若辦理鄉村區更新，您是否認為應該提供補助推動該土地上之老舊建物拆遷?

☐ 非常同意　☑ 同意　☐ 既不同意也不反對
☐ 不同意　☐ 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）
請說明原因及建議::

_____

二、承上題，您認為補助經費主要來源為何？（依程度，請填入1至4，**主要來源**填1）

3 ☐ 內政部編列預算
1 ☑ 農村再生基金
☐ 其他：_____

4 ☐ 地方政府編列預算
2 ☐ 成立鄉村更新專用基金

第四部分 基礎資料

1. 姓名：徐仲彥
2. 服務單位：台中市政府地政局
3. 職稱：股長
4. 聯絡電話：04-22170690
5. 專業(擅長)領域：採石場
6. 最高學歷：☑碩士 ☐博士 ☐其它：_____
7. 背景：☐業界單位人員 ☑政府部門人員 ☐學術單位人員
8. 專業年資：地政 15 年

~問卷到此結束，謝謝您的合作~

第一部分 鄉村區更新輔導團問項

一、您認為鄉村區更新輔導團是否有成立的必要性？

☐ 非常必要　☑ 有必要　☐ 沒意見

☐ 沒有必要　☐ 完全沒必要

（若選「沒有必要」或「完全沒必要」請說原因，並跳答第二部分）

請說明原因:

_____

二、承上題，您認為鄉村區更新輔導團應執行哪些工作內容？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

[1] 鄉村區更新宣導(說明會、參訪)　[3] 鄉村區更新專業諮詢

[2] 協助鄉村區更新規劃　[6] 鄉村區更新工程督導

[5] 鄉村區更新相關法律諮詢　[4] 鄉村區更新財務規劃

[7] 駐點協助推動鄉村區更新　☐ 其他：_____

第二部分 土地及公共設施問項

一、您建議由那些單位來整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至5，**重要性最高**的填1）

[4] 鄉村區更新輔導團　[2] 地方意見領袖

[1] 土地所有權人代表　[5] 地方政府

[3] 建商　☐ 其他：_____

二、您認為有那些方法可以加速整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至7，**成效最高**的填1）

[3] 辦理說明會

[4] 鄉村更新輔導團駐點

[1] 參訪已更新地區

[7] 海報、網站、短片宣導

[2] 規劃初步方案向居民溝通(例如:方案A設4米道路，負擔15%)
方案B設6米道路，負擔25%

[6] 提供居民參與機制，讓居民參與更新工程(例如:僱工購料)

[5] 提供鄉村更新相關經費補助(例如:公共設施設計、工程費)

☐ 其他：_____

三、您認為政府應提供哪些補助，以促進鄉村區土地與公共設施更新？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- [5] 測量及地籍整理費用
- [7] 相關法律、行政費用
- [1] 先期規劃費用
- [2] 工程設計費用
- [4] 地上物拆遷補償費用
- [3] 更新工程費用
- [6] 相關稅賦減免
- [ ] 其他：_____

四、若以優先擇小面積之鄉村更新的方式，您認為面積在多大範圍最容易推動？

- [ ] 0.5-1.0 公頃
- [ ] 1.0-1.5 公頃
- [V] 1.5-2.0 公頃
- [ ] 2.0-3.0 公頃
- [ ] 3.0-4.0 公頃
- [ ] 4.0-5.0 公頃
- [ ] 其他：_____

五、承上題，您認為小面積鄉村更新範圍內應有哪些公共設施？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- [2] 道路
- [1] 排水溝
- [6] 公園
- [4] 廣場
- [5] 活動中心
- [3] 汙水處理設施
- [7] 球場
- [ ] 其他：_____

六、若部分鄉村區經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，您是否同意以「農村社區防災」為目的，採「區段徵收」之方式推動該區之鄉村更新?

- [ ] 非常同意
- [V] 同意
- [ ] 既不同意也不反對
- [ ] 不同意
- [ ] 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議:

_____

第三部分 老舊建物拆遷補償問項

一、若辦理鄉村區更新，您是否認為應該提供補助推動該土地上之老舊建物拆遷?

- [ ] 非常同意
- [V] 同意
- [ ] 既不同意也不反對
- [ ] 不同意
- [ ] 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議::

_____

二、承上題，您認為補助經費主要來源為何？（依程度，請填入1至4，**主要來源**填1）

- [3] 內政部編列預算
- [4] 地方政府編列預算
- [1] 農村再生基金
- [2] 成立鄉村更新專用基金
- [ ] 其他：_____

第四部分 基礎資料

1. 姓名：吳云蓮
2. 服務單位：高雄市政府地政局土地測量之一
3. 職稱：科長
4. 聯絡電話：07-3314062
5. 專業(擅長)領域：土地重劃
6. 最高學歷：□碩士 □博士 □其它：學士
7. 背景：□業界單位人員 ☑政府部門人員 □學術單位人員
8. 專業年資：10 年

~問卷到此結束，謝謝您的合作~

第一部分 鄉村區更新輔導團問項

一、您認為鄉村區更新輔導團是否有成立的必要性？

☒ 非常必要　☐ 有必要　☐ 沒意見

☐ 沒有必要　☐ 完全沒必要

（若選「沒有必要」或「完全沒必要」請說原因，並跳答第二部分）

請說明原因：

_____

二、承上題，您認為鄉村區更新輔導團應執行哪些工作內容？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

☒ 鄉村區更新宣導(說明會、參訪)　☒ 鄉村區更新專業諮詢

☐ 協助鄉村區更新規劃　☐ 鄉村區更新工程督導

☐ 鄉村區更新相關法律諮詢　☐ 鄉村區更新財務規劃

☐ 駐點協助推動鄉村區更新　☐ 其他：_____

第二部分 土地及公共設施問項

一、您建議由那些單位來整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至5，**重要性最高**的填1）

☒ 鄉村區更新輔導團　☐ 地方意見領袖

☐ 土地所有權人代表　☐ 地方政府

☐ 建商　☐ 其他：_____

二、您認為有那些方法可以加速整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至7，**成效最高**的填1）

☒ 辦理說明會

☐ 鄉村更新輔導團駐點

☐ 參訪已更新地區

☐ 海報、網站、短片宣導

☐ 規劃初步方案向居民溝通(例如:方案A設4米道路，負擔15%)
方案B設6米道路，負擔25%

☒ 提供居民參與機制，讓居民參與更新工程(例如:僱工購料)

☐ 提供鄉村更新相關經費補助(例如:公共設施設計、工程費)

☐ 其他：_____

三、您認為政府應提供哪些補助，以促進鄉村區土地與公共設施更新？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- [ ] 測量及地籍整理費用
- [ ] 相關法律、行政費用
- [ ] 先期規劃費用
- [ ] 工程設計費用
- [ ] 地上物拆遷補償費用
- [ ] 更新工程費用
- [ ] 相關稅賦減免
- [ ] 其他：_____

四、若以優先擇小面積之鄉村更新的方式，您認為面積在多大範圍最容易推動？

- [ ] 0.5-1.0 公頃
- [ ] 1.0-1.5 公頃
- [ ] 1.5-2.0 公頃
- [ ] 2.0-3.0 公頃
- [ ] 3.0-4.0 公頃
- [ ] 4.0-5.0 公頃
- [ ] 其他：_____

五、承上題，您認為小面積鄉村更新範圍內應有哪些公共設施？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- [ ] 道路
- [ ] 排水溝
- [ ] 公園
- [ ] 廣場
- [ ] 活動中心
- [ ] 汙水處理設施
- [ ] 球場
- [ ] 其他：_____

六、若部分鄉村區經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，您是否同意以「農村社區防災」為目的，採「區段徵收」之方式推動該區之鄉村更新?

- [ ] 非常同意
- [ ] 同意
- [ ] 既不同意也不反對
- [ ] 不同意
- [ ] 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議:

_____

第三部分 老舊建物拆遷補償問項

一、若辦理鄉村區更新，您是否認為應該提供補助推動該土地上之老舊建物拆遷?

- [ ] 非常同意
- [ ] 同意
- [ ] 既不同意也不反對
- [ ] 不同意
- [ ] 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議::

_____

二、承上題，您認為補助經費主要來源為何？（依程度，請填入1至4，**主要來源**填1）

☑ 內政部編列預算　　☑ 地方政府編列預算
☒ 農村再生基金　　☑ 成立鄉村更新專用基金
☐ 其他：_____

第四部分 基礎資料

1. 姓名：徐詩竹
2. 服務單位：台中市政府
3. 職稱：科員
4. 聯絡電話：(04)2217-0688
5. 專業(擅長)領域：建築
6. 最高學歷：☑碩士 ☐博士 ☐其它：_____
7. 背景：☐業界單位人員 ☑政府部門人員 ☐學術單位人員
8. 專業年資：10年

~問卷到此結束，謝謝您的合作~

第一部分 鄉村區更新輔導團問項

一、您認為鄉村區更新輔導團是否有成立的必要性？

☑ 非常必要　☐ 有必要　☐ 沒意見
☐ 沒有必要　☐ 完全沒必要

（若選「沒有必要」或「完全沒必要」請說原因，並跳答第二部分）

請說明原因：

_____

二、承上題，您認為鄉村區更新輔導團應執行哪些工作內容？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

1 鄉村區更新宣導(說明會、參訪)　3 鄉村區更新專業諮詢
2 協助鄉村區更新規劃　4 鄉村區更新工程督導
6 鄉村區更新相關法律諮詢　5 鄉村區更新財務規劃
7 駐點協助推動鄉村區更新　☐ 其他：_____

第二部分 土地及公共設施問項

一、您建議由那些單位來整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至5，**重要性最高**的填1）

5 鄉村區更新輔導團　1 地方意見領袖
2 土地所有權人代表　3 地方政府
4 建商　☐ 其他：_____

二、您認為有那些方法可以加速整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至7，**成效最高**的填1）

6 辦理說明會
5 鄉村更新輔導團駐點
3 參訪已更新地區
7 海報、網站、短片宣導
1 規劃初步方案向居民溝通(例如:方案A設4米道路，負擔15%)
方案B設6米道路，負擔25%
4 提供居民參與機制，讓居民參與更新工程(例如:僱工購料)
2 提供鄉村更新相關經費補助(例如:公共設施設計、工程費)
☐ 其他：_____

三、您認為政府應提供哪些補助，以促進鄉村區土地與公共設施更新？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- [6] 測量及地籍整理費用
- [7] 相關法律、行政費用
- [1] 先期規劃費用
- [4] 工程設計費用
- [5] 地上物拆遷補償費用
- [3] 更新工程費用
- [2] 相關稅賦減免
- ☐ 其他：_____

四、若以優先擇小面積之鄉村更新的方式，您認為面積在多大範圍最容易推動？

- ☑ 0.5-1.0 公頃
- ☐ 1.0-1.5 公頃
- ☐ 1.5-2.0 公頃
- ☐ 2.0-3.0 公頃
- ☐ 3.0-4.0 公頃
- ☐ 4.0-5.0 公頃
- ☐ 其他：_____

五、承上題，您認為小面積鄉村更新範圍內應有哪些公共設施？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- [1] 道路
- [3] 排水溝
- [6] 公園
- [4] 廣場
- [7] 活動中心
- [2] 汙水處理設施
- [5] 球場
- ☐ 其他：_____

六、若部分鄉村區經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，您是否同意以「農村社區防災」為目的，採「區段徵收」之方式推動該區之鄉村更新?

- ☐ 非常同意
- ☐ 同意
- ☑ 既不同意也不反對
- ☐ 不同意
- ☐ 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議:

第三部分 老舊建物拆遷補償問項

一、若辦理鄉村區更新，您是否認為應該提供補助推動該土地上之老舊建物拆遷?

- ☐ 非常同意
- ☐ 同意
- ☐ 既不同意也不反對
- ☑ 不同意
- ☐ 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議::

為便更新目的與社會文化敘理之保存，並給予修繕補助而非一味拆除

二、承上題，您認為補助經費主要來源為何？（依程度，請填入1至4，**主要來源**填1）

- [3] 內政部編列預算
- [4] 地方政府編列預算
- [1] 農村再生基金
- [ ] 成立鄉村更新專用基金
- [ ] 其他：_____

第四部分 基礎資料

1. 姓名：胡巧倫
2. 服務單位：苗栗縣政府
3. 職稱：專員
4. 聯絡電話：037-559989
5. 專業(擅長)領域：登記、重劃
6. 最高學歷：[✓]碩士 [ ]博士 [ ]其它：_____
7. 背景：[ ]業界單位人員 [✓]政府部門人員 [ ]學術單位人員
8. 專業年資：10 年

~問卷到此結束，謝謝您的合作~

第一部分 鄉村區更新輔導團問項

一、您認為鄉村區更新輔導團是否有成立的必要性？

☐ 非常必要　☑ 有必要　☐ 沒意見

☐ 沒有必要　☐ 完全沒必要

（若選「沒有必要」或「完全沒必要」請說原因，並跳答第二部分）

請說明原因：

_____

二、承上題，您認為鄉村區更新輔導團應執行哪些工作內容？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

2 鄉村區更新宣導(說明會、參訪)　5 鄉村區更新專業諮詢

3 協助鄉村區更新規劃　4 鄉村區更新工程督導

6 鄉村區更新相關法律諮詢　6 鄉村區更新財務規劃

1 駐點協助推動鄉村區更新　☐ 其他：_____

第二部分 土地及公共設施問項

一、您建議由那些單位來整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至5，**重要性最高**的填1）

3 鄉村區更新輔導團　4 地方意見領袖

1 土地所有權人代表　2 地方政府

5 建商　☐ 其他：_____

二、您認為有那些方法可以加速整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至7，**成效最高**的填1）

5 辦理說明會

3 鄉村更新輔導團駐點

6 參訪已更新地區

7 海報、網站、短片宣導

2 規劃初步方案向居民溝通(例如:方案A設4米道路，負擔15%)
方案B設6米道路，負擔25%

4 提供居民參與機制，讓居民參與更新工程(例如:僱工購料)

1 提供鄉村更新相關經費補助(例如:公共設施設計、工程費)

☐ 其他：_____

三、您認為政府應提供哪些補助，以促進鄉村區土地與公共設施更新？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

5 測量及地籍整理費用	6 相關法律、行政費用
3 先期規劃費用	4 工程設計費用
1 地上物拆遷補償費用	7 更新工程費用
2 相關稅賦減免	☐其他：_____

四、若以優先擇小面積之鄉村更新的方式，您認為面積在多大範圍最容易推動？

☐0.5-1.0 公頃	☑1.0-1.5 公頃
☐1.5-2.0 公頃	☐2.0-3.0 公頃
☐3.0-4.0 公頃	☐4.0-5.0 公頃
☐其他：_____	

五、承上題，您認為小面積鄉村更新範圍內應有哪些公共設施？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

1 道路	2 排水溝
6 公園	5 廣場
7 活動中心	4 汙水處理設施
3 球場	☐其他：_____

六、若部分鄉村區經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，您是否同意以「農村社區防災」為目的，採「區段徵收」之方式推動該區之鄉村更新?

☐ 非常同意　☑ 同意　☐ 既不同意也不反對
☐ 不同意　☐ 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）
請說明原因及建議:

_____

第三部分 老舊建物拆遷補償問項

一、若辦理鄉村區更新，您是否認為應該提供補助推動該土地上之老舊建物拆遷?

☐ 非常同意　☑ 同意　☐ 既不同意也不反對
☐ 不同意　☐ 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）
請說明原因及建議::

_____

二、承上題，您認為補助經費主要來源為何？（依程度，請填入1至4，**主要來源**填1）

☐ 內政部編列預算　　☑ 地方政府編列預算

☐ 農村再生基金　　☐ 成立鄉村更新專用基金

☐ 其他：_____

第四部分 基礎資料

1. 姓名：顏本生

2. 服務單位：桃園市政府地政局

3. 職稱：技士

4. 聯絡電話：03-3322101#5309

5. 專業(擅長)領域：測量製圖

6. 最高學歷：☐碩士 ☐博士 ☑其它：學士

7. 背景：☐業界單位人員 ☑政府部門人員 ☐學術單位人員

8. 專業年資：2 年

~問卷到此結束，謝謝您的合作~

第一部分 鄉村區更新輔導團問項

一、您認為鄉村區更新輔導團是否有成立的必要性？

☑ 非常必要　☐ 有必要　☐ 沒意見
☐ 沒有必要　☐ 完全沒必要

（若選「沒有必要」或「完全沒必要」請說原因，並跳答第二部分）

請說明原因：

_____

二、承上題，您認為鄉村區更新輔導團應執行哪些工作內容？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

1 鄉村區更新宣導(說明會、參訪)　2 鄉村區更新專業諮詢
3 協助鄉村區更新規劃　7 鄉村區更新工程督導
6 鄉村區更新相關法律諮詢　5 鄉村區更新財務規劃
4 駐點協助推動鄉村區更新　☐ 其他：_____

第二部分 土地及公共設施問項

一、您建議由那些單位來整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至5，**重要性最高**的填1）

1 鄉村區更新輔導團　3 地方意見領袖
2 土地所有權人代表　4 地方政府
5 建商　☐ 其他：_____

二、您認為有那些方法可以加速整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至7，**成效最高**的填1）

3 辦理說明會
2 鄉村更新輔導團駐點
5 參訪已更新地區
6 海報、網站、短片宣導
4 規劃初步方案向居民溝通(例如:方案A設4米道路，負擔15%)
方案B設6米道路，負擔25%
7 提供居民參與機制，讓居民參與更新工程(例如:僱工購料)
1 提供鄉村更新相關經費補助(例如:公共設施設計、工程費)
☐ 其他：_____

三、您認為政府應提供哪些補助，以促進鄉村區土地與公共設施更新？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- [5] 測量及地籍整理費用
- [2] 先期規劃費用
- [6] 地上物拆遷補償費用
- [7] 相關稅賦減免
- [1] 相關法律、行政費用
- [3] 工程設計費用
- [4] 更新工程費用
- [ ] 其他：_____

四、若以優先擇小面積之鄉村更新的方式，您認為面積在多大範圍最容易推動？

- [ ] 0.5-1.0 公頃
- [ ] 1.0-1.5 公頃
- [ ] 1.5-2.0 公頃
- [V] 2.0-3.0 公頃
- [ ] 3.0-4.0 公頃
- [ ] 4.0-5.0 公頃
- [ ] 其他：_____

五、承上題，您認為小面積鄉村更新範圍內應有哪些公共設施？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- [1] 道路
- [2] 排水溝
- [3] 公園
- [4] 廣場
- [5] 活動中心
- [7] 汙水處理設施
- [6] 球場
- [ ] 其他：_____

六、若部分鄉村區經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，您是否同意以「農村社區防災」為目的，採「區段徵收」之方式推動該區之鄉村更新?

- [ ] 非常同意
- [V] 同意
- [ ] 既不同意也不反對
- [ ] 不同意
- [ ] 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議::

_____

第三部分 老舊建物拆遷補償問項

一、若辦理鄉村區更新，您是否認為應該提供補助推動該土地上之老舊建物拆遷?

- [ ] 非常同意
- [V] 同意
- [ ] 既不同意也不反對
- [ ] 不同意
- [ ] 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議::

_____

二、承上題，您認為補助經費主要來源為何？（依程度，請填入1至4，**主要來源**填1）

- [1] 內政部編列預算
- [4] 地方政府編列預算
- [2] 農村再生基金
- [3] 成立鄉村更新專用基金
- [ ] 其他：_____

第四部分 基礎資料

1. 姓名：黃輔導
2. 服務單位：退休(內政部)
3. 職稱：地政司長退休
4. 聯絡電話：0919-850-506
5. 專業(擅長)領域：地政
6. 最高學歷：[v]碩士 [ ]博士
   [ ]其它：_____
7. 背景：[ ]業界單位人員
   [v]政府部門人員
   [ ]學術單位人員
8. 專業年資：38 年

~問卷到此結束，謝謝您的合作~

第一部分 鄉村區更新輔導團問項

一、您認為鄉村區更新輔導團是否有成立的必要性？

☐ 非常必要　☑ 有必要　☐ 沒意見

☐ 沒有必要　☐ 完全沒必要

（若選「沒有必要」或「完全沒必要」請說原因，並跳答第二部分）

請說明原因：

_____

二、承上題，您認為鄉村區更新輔導團應執行哪些工作內容？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

4 鄉村區更新宣導(說明會、參訪)　☐ 鄉村區更新專業諮詢

2 協助鄉村區更新規劃　☐ 鄉村區更新工程督導

☐ 鄉村區更新相關法律諮詢　☐ 鄉村區更新財務規劃

3 駐點協助推動鄉村區更新　4 其他：了解鄉村地政實務問題與需要

第二部分 土地及公共設施問項

一、您建議由那些單位來整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至5，**重要性最高**的填1）

☐ 鄉村區更新輔導團　3 地方意見領袖

1 土地所有權人代表　2 地方政府

☐ 建商　☐ 其他：_____

二、您認為有那些方法可以加速整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至7，**成效最高**的填1）

2 辦理說明會

☐ 鄉村更新輔導團駐點

☐ 參訪已更新地區

3 海報、網站、短片宣導

☐ 規劃初步方案向居民溝通(例如:方案A設4米道路，負擔15%)
方案B設6米道路，負擔25%

1 提供居民參與機制，讓居民參與更新工程(例如:僱工購料)

☐ 提供鄉村更新相關經費補助(例如:公共設施設計、工程費)

☐ 其他：_____

三、您認為政府應提供哪些補助，以促進鄉村區土地與公共設施更新？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

[2]測量及地籍整理費用	[3]相關法律、行政費用
[1]先期規劃費用	□工程設計費用
□地上物拆遷補償費用	□更新工程費用
□相關稅賦減免	□其他：_____

四、若以優先擇小面積之鄉村更新的方式，您認為面積在多大範圍最容易推動？

□0.5-1.0公頃	□1.0-1.5公頃
□1.5-2.0公頃	☑2.0-3.0公頃
□3.0-4.0公頃	□4.0-5.0公頃
□其他：_____	

五、承上題，您認為小面積鄉村更新範圍內應有哪些公共設施？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

□道路	[2]排水溝
[3]公園	□廣場
□活動中心	[1]汙水處理設施
□球場	□其他：_____

六、若部分鄉村區經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，您是否同意以「農村社區防災」為目的，採「區段徵收」之方式推動該區之鄉村更新?

□ 非常同意　□ 同意　☑ 既不同意也不反對
□ 不同意　□ 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）
請說明原因及建議::

_____

第三部分 老舊建物拆遷補償問項

一、若辦理鄉村區更新，您是否認為應該提供補助推動該土地上之老舊建物拆遷?

□ 非常同意　☑ 同意　□ 既不同意也不反對
□ 不同意　□ 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）
請說明原因及建議::

_____

二、承上題，您認為補助經費主要來源為何？（依程度，請填入1至4，**主要來源**填1）

4 內政部編列預算　　2 地方政府編列預算

1 農村再生基金　　3 成立鄉村更新專用基金

☐ 其他：_____

第四部分 基礎資料

1. 姓名：葉佳宗　　6. 最高學歷：☐碩士 ☑博士

☐其它：_____

2. 服務單位：台北大學　　7. 背景：☐業界單位人員

3. 職稱：助理教授　　☐政府部門人員

4. 聯絡電話：02-8674-1111 ext. 67351　　☑學術單位人員

5. 專業(擅長)領域：環境規劃　　8. 專業年資：8 年

~問卷到此結束，謝謝您的合作~

第一部分 鄉村區更新輔導團問項

一、您認為鄉村區更新輔導團是否有成立的必要性？

☐ 非常必要　☑ 有必要　☐ 沒意見
☐ 沒有必要　☐ 完全沒必要

（若選「沒有必要」或「完全沒必要」請說原因，並跳答第二部分）

請說明原因：

_____

二、承上題，您認為鄉村區更新輔導團應執行哪些工作內容？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

6 鄉村區更新宣導(說明會、參訪)　4 鄉村區更新專業諮詢
1 協助鄉村區更新規劃　5 鄉村區更新工程督導
3 鄉村區更新相關法律諮詢　7 鄉村區更新財務規劃
2 駐點協助推動鄉村區更新　☐ 其他：_____

第二部分 土地及公共設施問項

一、您建議由那些單位來整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至5，**重要性最高**的填1）

2 鄉村區更新輔導團　4 地方意見領袖
3 土地所有權人代表　1 地方政府
5 建商　☐ 其他：_____

二、您認為有那些方法可以加速整合土地所有權人意願？（依程度，請填入1至7，**成效最高**的填1）

6 辦理說明會
4 鄉村更新輔導團駐點
3 參訪已更新地區
7 海報、網站、短片宣導
1 規劃初步方案向居民溝通(例如:方案A設4米道路，負擔15%)
方案B設6米道路，負擔25%
5 提供居民參與機制，讓居民參與更新工程(例如:僱工購料)
2 提供鄉村更新相關經費補助(例如:公共設施設計、工程費)
☐ 其他：_____

三、您認為政府應提供哪些補助，以促進鄉村區土地與公共設施更新？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- [4] 測量及地籍整理費用
- [3] 先期規劃費用
- [2] 地上物拆遷補償費用
- [1] 相關稅賦減免
- [7] 相關法律、行政費用
- [5] 工程設計費用
- [6] 更新工程費用
- [ ] 其他：_____

四、若以優先擇小面積之鄉村更新的方式，您認為面積在多大範圍最容易推動？

- [ ] 0.5-1.0 公頃
- [ ] 1.0-1.5 公頃
- [ ] 1.5-2.0 公頃
- [ ] 2.0-3.0 公頃
- [ ] 3.0-4.0 公頃
- [√] 4.0-5.0 公頃
- [ ] 其他：_____

五、承上題，您認為小面積鄉村更新範圍內應有哪些公共設施？（依程度，請填入1至7，**重要性最高**的填1）

- [1] 道路
- [2] 排水溝
- [5] 公園
- [4] 廣場
- [7] 活動中心
- [3] 汙水處理設施
- [6] 球場
- [ ] 其他：_____

六、若部分鄉村區經常遭受淹水等天災所苦，嚴重影響居民日常生活，您是否同意以「農村社區防災」為目的，採「區段徵收」之方式推動該區之鄉村更新?

- [ ] 非常同意
- [√] 同意
- [ ] 既不同意也不反對
- [ ] 不同意
- [ ] 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議:

第三部分 老舊建物拆遷補償問項

一、若辦理鄉村區更新，您是否認為應該提供補助推動該土地上之老舊建物拆遷?

- [ ] 非常同意
- [√] 同意
- [ ] 既不同意也不反對
- [ ] 不同意
- [ ] 非常不同意

（若選「不同意」或「非常不同意」請說原因）

請說明原因及建議::

二、承上題，您認為補助經費主要來源為何？（依程度，請填入1至4，主要來源填1）

☑ 內政部編列預算　　☑ 地方政府編列預算

☐ 農村再生基金　　☑ 成立鄉村更新專用基金

☐ 其他：_____

第四部分 基礎資料

1. 姓名：___曾碩文_____ ___

2. 服務單位：___國立嘉義大學____

3. 職稱：_____助理教授_____

4. 聯絡電話：__0963420705_____

5. 專業(擅長)領域：_景觀規劃設計_

6. 最高學歷：☐碩士 ■博士

☐其它：_____

7. 背景：☐業界單位人員

☐政府部門人員

■學術單位人員

8. 專業年資：___12_____年

~問卷到此結束，謝謝您的合作~

三、鄉村更新法制與實務執行作業之探討第二次專家問卷

諸位專家先進您好：

首先感謝各位專家前輩們願意撥空參與本計畫並提出專業且寶貴的建議，在此致上萬分的感謝。本問卷目的在於求取各專家對於本計畫提出之鄉村更新方案可行性評估及專業建議。請放心，您所回答的資料僅為學術研究使用，不會影響到您的權益。再次感謝您撥冗提供專業、富含實務及學術經驗之意見，在此向您致上誠摯之謝意。

本問卷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」。對於鄉村區更新政策之推動尚未有完整法令可供依循，需透過系統性策略規劃，提出解決方式。**問卷中模擬演練內容未能詳述之處，以現場簡報內容補充說明之。**

主辦單位：內政部土地重劃工程處　執行單位：國立中興大學

一、鄉村區土地現況實務模擬演練

類型一：鄉村區範圍調整，小幅度納入包夾地(凹地)或四周畸零土地，達鄉村區完整性。以彰化縣埔鹽鄉大有社區作為實務模擬演練地區，基地依既有道路紋理及天然界線框選四個範圍 A-1~A-4 進行各項更新演練分析，並以 A-2 方案作為財務演練案例，詳圖 1 及表 1 所示。

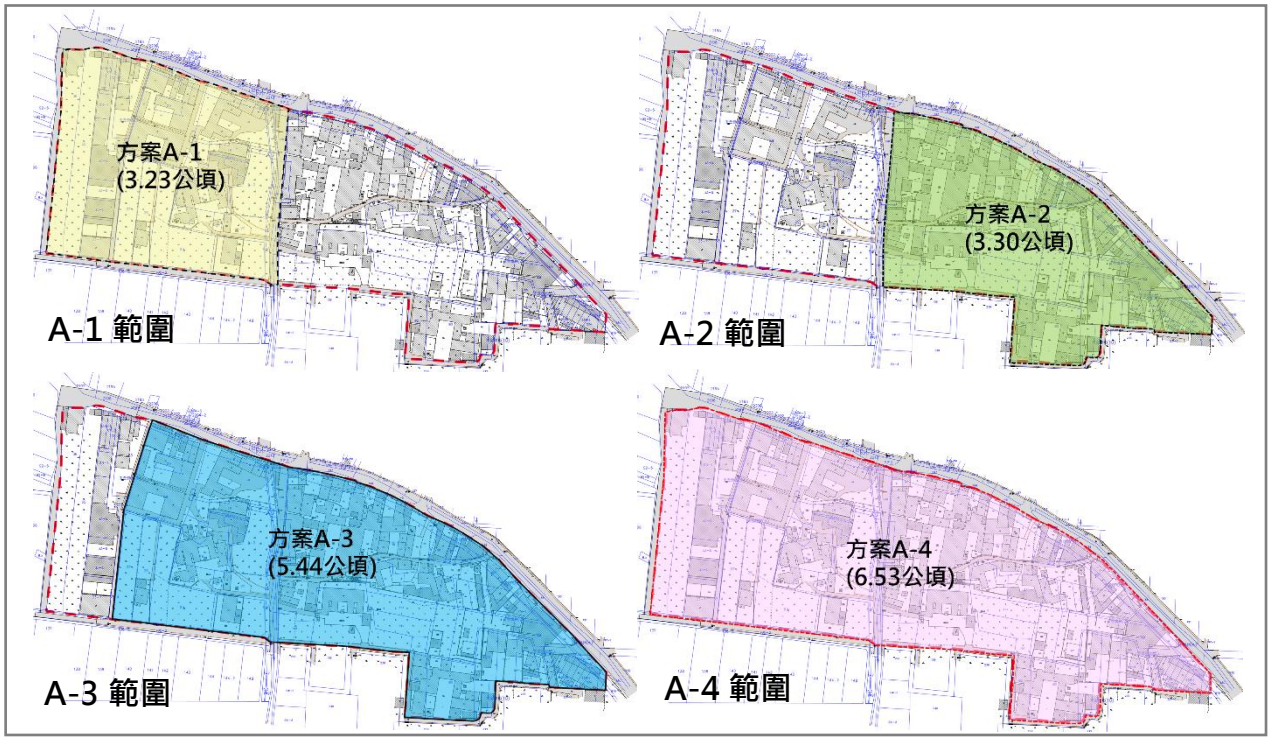
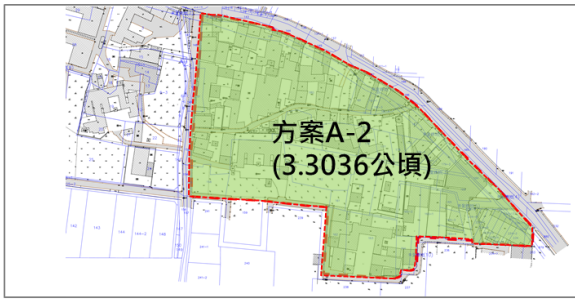
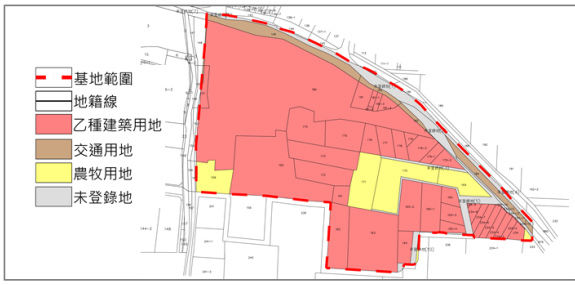


圖 1　彰化縣埔鹽鄉大有村方案 A-1~A-4 更新模擬範圍說明



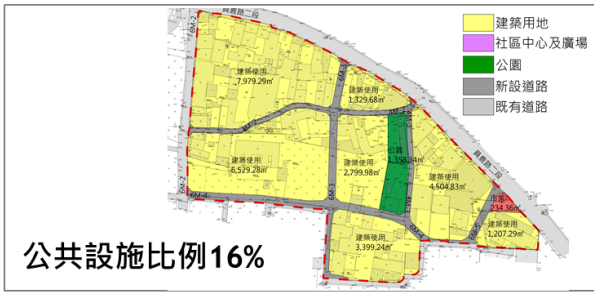
現況建地、非建地面積比例

	編號	項目	面積(m^2)	比例(%)
現況建地非建地面積比例	1	既有可建築用地 〈鄉村區乙種建築用地〉	25,272	76.50
	2	既有非建地 〈特定農業區農牧用地、交通用地及未登錄地〉 未登錄地2,620m^2	7,763	23.50
	3	面積合計	33,036	100



新增建地面積比例

	編號	項目	面積(m^2)	比例(%)
新增建地面積比例	1	基地面積	33,036	100
	2	既有可建築用地	25,272	76.50
	3	新增建築用地	2,477	7.50
	4	更新後建築用地	27,750	84.00
	5	擴增建築用地倍數		0.10



更新前、後公共設施面積比例

	編號	項目	面積(m^2)	比例(%)
公共設施更新前後面積比例	1	基地面積	33,036	100
	2	既有公共設施	1,857	5.62
	3	新增公共設施	3,429	10.38
	4	更新後公設	5,286	16.00

圖 2　彰化縣埔鹽鄉大有村 A-2 模擬方案分析表

表 1　彰化縣埔鹽鄉大有村 A-2 模擬方案經費試算

農村社區土地重劃方式

區內土地所有權人、土地同意比例需達50%

表1

基地現況面積及現況地價說明	
基地面積	33,036m^2
可抵充面積	2,620m^2
重劃前建地面積	25,272m^2
重劃前非建地面積	7,764m^2
重劃前建地評定地價	18,000m^2/元
重劃後非建地評定地價	7,500m^2/元
重劃前平均地價	15,532m^2/元

表2

重劃費用	
1.地上物拆遷補償費	3,800,000
2.土地分配拆遷補償費	5,000,000
3.土地所有權人負擔之工程經費(工程經費1%)	210,000
(1+2+3)貸款利息3%	270,300
費用負擔合計約	9,280,300

表3

係數計算		
重劃後公共設施面積(佔基地16%)		5,286m^2
重劃後評定地價		18,000
重劃區公共設施負擔係數(B)		0.07563488
重劃區費用負擔係數(C)		0.01857918
重劃前後宗地上漲率(A)	建地	1
	非建	2.4

表4

建地與非建地負擔比率及應分配面積G		
項目	負擔比率	應分配面積
建地	負擔9.28%、分回90.72%	22,933
非建地	負擔40%、分回60%	3,086 (非建地-抵充)*60%
抵費地面積	總面積-建地非建地應分配面積-公共設施面積	1,737
抵費地標售金額=抵費地*重劃後評定地價 1,737*18,000=31,266,000 抵費地標售金額>工程經費及拆遷補償費用等更新費用 31,266,000元>30,700,000元		

表 2　彰化縣埔鹽鄉大有村 A-2 模擬方案經費試算

鄉村更新之創新機制　　區內土地所有權人同意比例達50%

基地現況面積及現況地價說明	
基地面積m^2	33,036
可抵充面積m^2	2,620
更新前建地面積m^2	25,272
更新前非建地面積m^2	7,764

基地現況面積及現況地價說明	
更新前建地評定地價	18,000m^2/元
更新前非建地評定地價	7,500m^2/元
更新前平均地價	15,532m^2/元
公共設施更新面積	
公共設施面積(16%)	5,286m^2

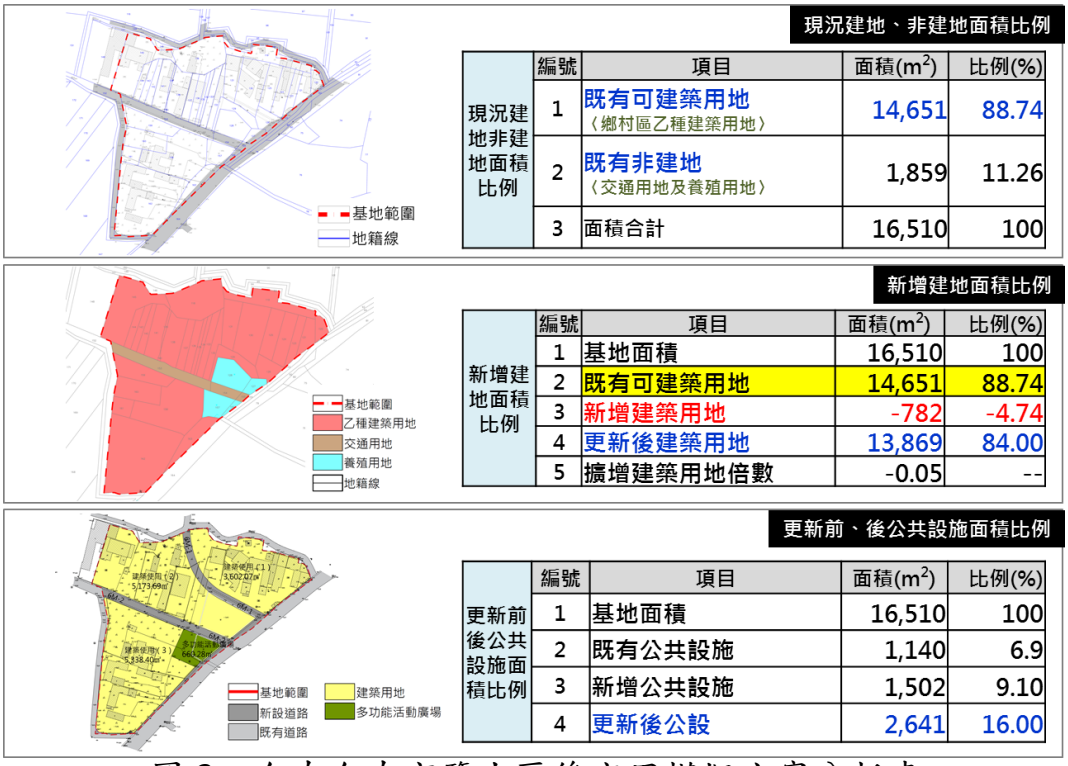
公共設施土地取得費用(政府投入鄉村區更新之費用)			
A	工程經費	21,000,000元	
B	公共設施更新費用 =(公共設施面積-抵充地面積)*更新前平均地價 =(5,286公設-2,620抵充)*更新前平均地價 =2,666m^2*更新前平均地價	試算1	1.以更新前非建地地價(7,500m^2/元)計算=19,995,000元
		試算2	2.以更新前建地+非建地平均地價(15,532m^2/元)計算=41,408,312元

建地與非建地負擔比率及應分配面積			
項目	用地負擔比率	a應分配面積	b發放補償金
建地a+b	負擔5%(分回95%)	原建地面積*95% =25,272*95%=24,008m^2	原建地面積*5%*更新前平均地價 =25,272*5%*15,532元=19,626,235元
非建地a	負擔30%(分回70%)	原非建地面積*70% (7,7642,620)*70%=3,601m^2	無
抵費地面積	總面積-分配面積-公設面積=140.8m^2(抵費地標售總額約2,534,400元)		

政府投入鄉村更新費用(B) > 工程經費(A) + 發給建地補償金(b)

41,408,312元>40,626,235元

類型二：**僅鄉村區範圍土地辦理更新**，以台南市埔鹽鄉後宅里實務模擬演練，詳圖 3。



現況建地、非建地面積比例

	編號	項目	面積(m^2)	比例(%)
現況建地非建地面積比例	1	既有可建築用地 （鄉村區乙種建築用地）	14,651	88.74
	2	既有非建地 （交通用地及養殖用地）	1,859	11.26
	3	面積合計	16,510	100

新增建地面積比例

	編號	項目	面積(m^2)	比例(%)
新增建地面積比例	1	基地面積	16,510	100
	2	既有可建築用地	14,651	88.74
	3	新增建築用地	-782	-4.74
	4	更新後建築用地	13,869	84.00
	5	擴增建築用地倍數	-0.05	--

更新前、後公共設施面積比例

	編號	項目	面積(m^2)	比例(%)
更新前後公共設施面積比例	1	基地面積	16,510	100
	2	既有公共設施	1,140	6.9
	3	新增公共設施	1,502	9.10
	4	更新後公設	2,641	16.00

圖 3　台南台南市鹽水區後宅里模擬方案分析表

表 3　台南鹽水區後宅里模擬方案經費試算 1

農村社區土地重劃方式

區內土地所有權人過半、土地面積超過區內私有土地總面積50%同意

表1

基地現況面積及現況地價說明	
基地面積	16,510m²
可抵充面積	0m²
重劃前建地面積	14,651m²
重劃前非建地面積	1,859m²

重劃前建地評定地價	4,500m²/元
重劃後非建地評定地價	2,600m²/元
重劃前平均地價	4,286m²/元

表2

重劃費用	
1.地上物拆遷補償費	1,000,000
2.土地分配拆遷補償費	3,000,000
3.土地所有權人負擔之工程經費(工程經費1%)	53,000
(1+2+3)貸款利息3%	121,620
費用負擔合計約	4,174,590

表3

係數計算		
重劃後公共設施面積(佔基地16%)		5,286m²
重劃後評定地價		7,500
重劃區公共設施負擔係數(B)		0.09141524
重劃區費用負擔係數(C)		0.04013354
重劃前後宗地上漲率(A)	建地	1.6
	非建	2.8

表4

建地與非建地負擔比率及應分配面積G		
項目	負擔比率	應分配面積
建地	負擔18.63%、分回81.36%	11,920.26
非建地	負擔40%、分回60%	1,115.4
抵費地面積	總面積-建地非建地應分配面積-公共設施面積	833.22
抵費地標售金額=抵費地*重劃後評定地價 833.34*7,500=6,249,134元		

以農村社區土地重劃試算，抵費地標售金額 〉 重劃費用負擔

6,249,150元 〉 4,174,590元

表 4　台南鹽水區後宅里模擬方案經費試算 2

鄉村更新之創新機制

鄉村更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積100%同意。

基地現況面積及現況地價說明	
基地面積m²	16,510
可抵充面積m²	0
更新前建地面積m²	14,651
更新前非建地面積m²	1,859

基地現況面積及現況地價說明	
更新前建地評定地價	4,500m²/元
更新前非建地評定地價	2,600m²/元
更新前平均地價	4,286m²/元
公共設施更新面積	
公共設施面積(16%)	2,641m²

	公共設施土地取得費用(政府投入鄉村區更新之費用)		
A	工程經費	5,300,000元	
B	公共設施更新費用 =公共設施面積*更新前平均地價 =2,641m²*更新前平均地價	試算1	1.以更新前非建地地價(2,600m²/元)計算 =6,866,600元
		試算2	2.以更新前建地+非建地平均地價(4,286m²/元)計算=11,319,326元

建地與非建地負擔比率及應分配面積			
項目	用地負擔比率	a應分配面積	b發放補償金
建地a+b	負擔10%(分回90%)	原建地面積*90% =14,651*90%=13,185.9m²	原建地面積*10%*更新前平均地價 =14,651*10%*4,286元=6,279,511元
非建地b	負擔100%(分回0%)	無	原非建地面積*100%*更新前平均地價 =1,859*4,286元=7,967,674元
剩餘建地標售面積c	總面積-分配面積-公設面積=683.1m²，剩餘建地標售金額8,538,750 (683.1m²*12,500元)		

政府投入鄉村更新費用(B)＋剩餘建地標售金額(c) > 工程經費(A) + 建地及非建地補償金費用(b)

19,858,076元 > 19,547,185元

二、鄉村更新法制與實務執行作業

一、說明

(一) 現行調整產權之手段

1. 現行市地重劃之操作核心觀念

地用：不涉及土地使用變更，重劃範圍內之土地，經興闢公共設施完成，立即可建築。

地價：因公共設施興闢完成，立即可建築用地之地價超過 2 倍以上之上漲率。

地權：土地之產權，以交換分合的方式，政府取得公共設施用地及抵費地，土地所有權人取得可建築用地。

地用、地價及地權之推動方向如下圖，當土地所有權人評估市地重劃後的利益，足以支付抵費地時，遂同意市地重劃。市地重劃可由政府或土地所有權人辦理。

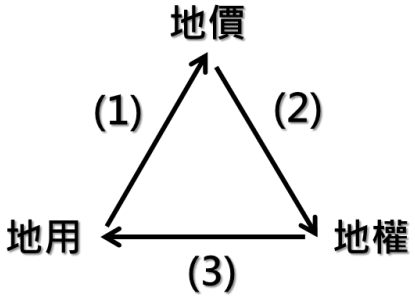


圖 4-市地重劃推動方向圖

2. 現行區段徵收之操作核心觀念

地用：農地變更為建築用地，區段徵收範圍內之土地，經興闢公共設施完成，立即可建築。

地價：因公共設施興闢完成，立即可建築用地之地價超過 2.5 倍以上之上漲率。

地權：土地之產權，以重新區劃分割的方式，政府取得公共設施用地及抵價地，土地所有權人取得可建築用地的抵價地。

地用、地價及地權之推動方向如下圖，當土地所有權人評估區段徵收後的利益，大於不參與時，遂同意區段徵收。

區段徵收僅由政府辦理。

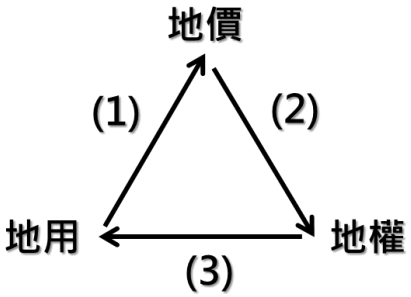


圖 5-區段徵收推動方向圖

3. 現行都市更新之操作核心觀念

地用：土地使用管制之容積提高+容積移轉+獎勵容積，增設綠地及公益設施

地價：權利變換後之房地價至少為 2-3 倍以上之增幅

地權：土地之產權，轉換為房地產產權。

地用、地價及地權之推動方向如下圖，當房地產所有權人評估都市更新後的利益，大於不參與時，遂同意都市更新。

都市更新由建設公司為主要推動者，第三方（現行多為顧問公司或建經公司）辦理都市更新之事業計畫書及權利變換計畫書的規劃、與房地產所有權人溝通協調及都市更新書圖送審等工作。

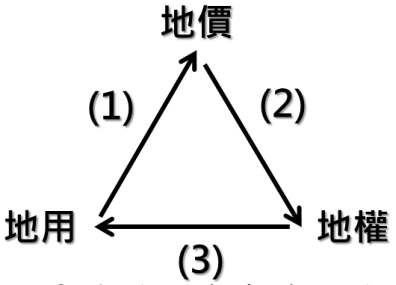


圖 6-都市更新推動方向圖

（二）鄉村更新如何推動

1. 鄉村之現行及國土計畫實施後之問題

核心觀念	現行	國土計畫實施後
地用	公共設施不足	1.無法擴大鄉村區 2.開發許可轉變為使用許可
地價	地價微幅或達 1.5 倍以上之上漲率	地價能否上漲?
地權	共有產權普遍	共有產權普遍

2. 現行農村社區土地重劃之操作核心

地用：農地變更為建築用地（擴大鄉村區），農村社區土地重劃範圍內之土地，經興闢公共設施成立即可建築用地。

地價：地價超過 1.5 倍以上之上漲率

地權：土地之產權，以交換分合的方式，政府取得公共設施用地及抵費地，土地所有權人取得可建築用地。

地用、地價及地權之推動方向如下圖，當土地所有權人評估農村社區土地重劃後的利益，足以支付抵費地時，遂同意農村社區土地重劃。農村社區土地重劃可由政府或土地所有權人辦理。

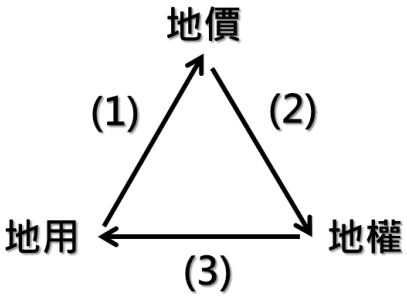


圖 7-農村社區土地重劃推動方向圖

3. 現行及國土計畫實施後農村社區土地重劃無法推動之原因

地用：農地變更為建築用地（擴大鄉村區）被限制，乃至鄉村區不能擴大或開發許可轉為使用許可。

地價：地價能否上漲？

地權：無能力負擔抵費地，而且無急迫性的建築需求。

當土地所有權人評估農村社區土地重劃後的利益，不足以支付抵費地時，遂不同意農村社區土地重劃。地用、地價及地權之推動方向如下圖。

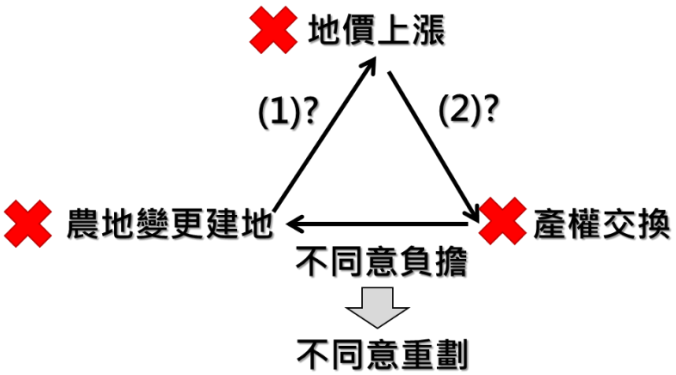


圖 8-現行及國土計畫實施後農村社區土地重劃無法推動之原因示意圖

（三）鄉村更新之創新機制

核心觀點

地用：不擴大鄉村區，代之以調整鄉村區範圍之做法，並且以政府預算興闢必要的公共設施，以利新建或更新建築。然而，政府預算之投入，須視鄉村區土地所有權人是否自發性整合分割共有產權。

地價：地價微幅(或無)上漲

地權：鼓勵自發性整合分割共有產權，政府或建設公司代辦土地交換分合。

所稱鼓勵，即是**政府以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。**

當土地所有權人評估鄉村更新創新機制的更新成本(公共設施用地面積）是可負擔時，遂同意辦理鄉村更新。地用、地價及地權之推動方向如下圖，即可轉動。

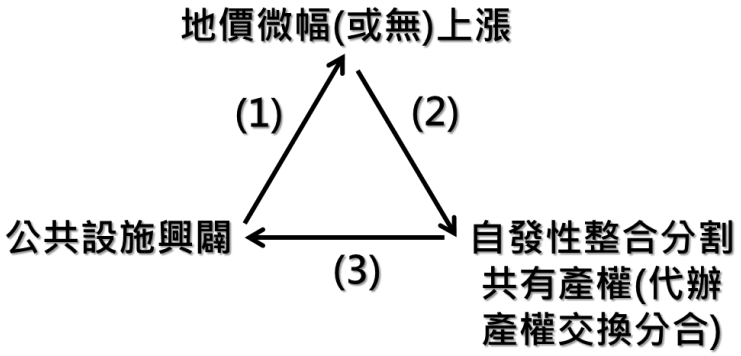


圖 9-鄉村更新之創新機制推動方向圖

二、鄉村更新法制與實務執行作業專家問卷

(一)地用部份問卷題項

1. 依上述所提之鄉村更新之創新機制，您認為不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則應該為何?

□ **第一方案（以省政府時代劃定原則為主，條件較為寬鬆）**

(1) 鄉村區或預定劃為鄉村區之外圍，有鐵路、道路、河流、水溝或高差等明顯界線，在地形、地勢上與外圍其他分區土地隔絕，且其劃入足以促進鄉村區整體發展者。

(2) 鄉村區或預定劃為鄉村區邊緣之畸零土地，劃入鄉村區能促進鄉村區之完整者。

(3) 凹入鄉村區土地，三面連接鄉村區，其劃入足以促進鄉村區之完整發展者。

(4) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

□ **第二方案（以現行之調整原則，然刪除面積之限制，並加入其他情況之條件）**

(1) 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。

(2) 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

(3) 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。

(4) 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。

(5) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

□ **其它建議方案:**

_____

_____

_____

2. 以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因

政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準。

□ 同意　　□ 不同意

□ 其它:_____

相關建議:

_____

3. 許可方式

- 說明：適用使用編定變更之許可，不適用開發審議之使用分區變更許可。
- 若採用使用編定變更之許可，下列條件您是否同意:

	條件	規定	理由	選項
(1)	總面積之限定和建築用地面積之限定	以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%	為低於現行”非都市土地開發審議作業規範”之門檻	□同意 □不同意
(2)	公共設施面積之限定	不得低於 16%	以形塑一定水準的生活品質環境	□同意 □不同意
(3)	公共設施之捐贈	在公共設施興闢完成經勘驗合格後，其用地及設施之所有權即移轉給地方政府。	以政府預算換得	□同意 □不同意

相關建議:

_____

_____

(二) 地權部份問卷題項

1. 您認為鼓勵自發性整合分割共有產權之土地交換分合應由何者來代辦:

□政府　　□ 建設公司

□政府及建設公司　　□ 其它:_____

相關建議:

_____

2. 以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。

□ 同意　　□ 不同意

相關建議:

_____

3. 土地所有權人同意比例

鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意。

□ 同意　　□ 不同意

相關建議:

_____

(三) 鄉村更新之主管單位與法規體系題項

1. 上述鄉村區更新創新機制之主管單位與法規體系，宜為下列何種方案？

□ 主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」，於其子法「辦理農村再生相關公共設施作業處理原則」加入鄉村更新創新機制之內容

□ 主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」，於平均地權條例第四章土地使用之規定中，新增鄉村更新創新機制之內容。

□ 其它:_____

相關建議:

_____

(四) 答卷者基本資料

1. 服務單位屬性：□產業界　□政府部門　□學術單位
2. 專業（擅長）領域：_____
3. 專業年資：_____
4. 職稱：_____
5. 聯絡電話:_____

四、調查回收之第二次專家問卷

二、鄉村更新法制與實務執行作業專家問卷

(一)地用部份問卷題項

1. 依上述所提之鄉村更新之創新機制，您認為不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則應該為何?

☐ **第一方案（以省政府時代劃定原則為主，條件較為寬鬆）**

(1) 鄉村區或預定劃為鄉村區之外圍，有鐵路、道路、河流、水溝或高差等明顯界線，在地形、地勢上與外圍其他分區土地隔絕，且其劃入足以促進鄉村區整體發展者。

(2) 鄉村區或預定劃為鄉村區邊緣之畸零土地，劃入鄉村區能促進鄉村區之完整者。

(3) 凹入鄉村區土地，三面連接鄉村區，其劃入足以促進鄉村區之完整發展者。

(4) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☑ **第二方案（以現行之調整原則，然刪除面積之限制，並加入其他情況之條件）**

(1) 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。

(2) 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

(3) 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。

(4) 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。

(5) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☐ **其它建議方案:**

_____

_____

_____

9

2. 以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因

政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準。

☑ 同意　　☐ 不同意

☐ 其它:_____

相關建議:

_____

3. 許可方式

- 說明：適用使用編定變更之許可，不適用開發審議之使用分區變更許可。
- 若採用使用編定變更之許可，下列條件您是否同意:

	條件	規定	理由	選項
(1)	總面積之限定和建築用地面積之限定	以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%	為低於現行”非都市土地開發審議作業規範”之門檻	☑同意 ☐不同意
(2)	公共設施面積之限定	不得低於 16%	以形塑一定水準的生活品質環境	☑同意 ☐不同意
(3)	公共設施之捐贈	在公共設施興闢完成經勘驗合格後，其用地及設施之所有權即移轉給地方政府。	以政府預算換得	☑同意 ☐不同意

相關建議:

_____

_____

(二) 地權部份問卷題項

1. 您認為鼓勵自發性整合分割共有產權之土地交換分合應由何者來代辦:

☐政府　　☐ 建設公司

☑政府及建設公司　　☐ 其它:_____

相關建議:

_____

10

2. 以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。

☑ 同意　　☐ 不同意

相關建議:

3. 土地所有權人同意比例

鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意。

☑ 同意　　☐ 不同意

相關建議:

(四) 鄉村更新之主管單位與法規體系題項

1. 上述鄉村區更新創新機制之主管單位與法規體系，宜為下列何種方案？

☑ 主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」，於其子法「辦理農村再生相關公共設施作業處理原則」加入鄉村更新創新機制之內容

☐ 主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」，於平均地權條例第四章土地使用之規定中，新增鄉村更新創新機制之內容。

☐ 其它:_____

相關建議:

(五) 答卷者基本資料

1. 服務單位屬性：☑產業界　☐政府部門　☐學術單位
2. 專業（擅長）領域：建築土地開發
3. 專業年資：22
4. 職稱：主持建築師
5. 聯絡電話:24724758

二、鄉村更新法制與實務執行作業專家問卷

(一)地用部份問卷題項

1. 依上述所提之鄉村更新之創新機制，您認為不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則應該為何?

□ **第一方案（以省政府時代劃定原則為主，條件較為寬鬆）**

(1) 鄉村區或預定劃為鄉村區之外圍，有鐵路、道路、河流、水溝或高差等明顯界線，在地形、地勢上與外圍其他分區土地隔絕，且其劃入足以促進鄉村區整體發展者。

(2) 鄉村區或預定劃為鄉村區邊緣之畸零土地，劃入鄉村區能促進鄉村區之完整者。

(3) 凹入鄉村區土地，三面連接鄉村區，其劃入足以促進鄉村區之完整發展者。

(4) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☑ **第二方案（以現行之調整原則，然刪除面積之限制，並加入其他情況之條件）**

(1) 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。

(2) 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

(3) 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。

(4) 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。

(5) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

□ **其它建議方案:**

_____

_____

_____

2. 以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因

政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準。

☑ 同意　　☐ 不同意

☐ 其它:_____

相關建議:

_____

3. 許可方式

- 說明：適用使用編定變更之許可，不適用開發審議之使用分區變更許可。
- 若採用使用編定變更之許可，下列條件您是否同意:

	條件	規定	理由	選項
(1)	總面積之限定和建築用地面積之限定	以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%	為低於現行”非都市土地開發審議作業規範”之門檻	☑同意 ☐不同意
(2)	公共設施面積之限定	不得低於 16%	以形塑一定水準的生活品質環境	☑同意 ☐不同意
(3)	公共設施之捐贈	在公共設施興闢完成經勘驗合格後，其用地及設施之所有權即移轉給地方政府。	以政府預算換得	☑同意 ☐不同意

相關建議:

_____

_____

（二）地權部份問卷題項

1. 您認為鼓勵自發性整合分割共有產權之土地交換分合應由何者來代辦:

☑政府　　☐ 建設公司

☐政府及建設公司　　☐ 其它:_____

相關建議:

_____

2. 以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。

☑ 同意　　☐ 不同意

相關建議:

_____

3. 土地所有權人同意比例

鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意。

☑ 同意　　☐ 不同意

相關建議:

_____

(四) 鄉村更新之主管單位與法規體系題項

1. 上述鄉村區更新創新機制之主管單位與法規體系，宜為下列何種方案？

☑ 主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」，於其子法「辦理農村再生相關公共設施作業處理原則」加入鄉村更新創新機制之內容

☐ 主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」，於平均地權條例第四章土地使用之規定中，新增鄉村更新創新機制之內容。

☐ 其它:_____

相關建議:

_____

(五) 答卷者基本資料

1. 服務單位屬性：☐產業界　☐政府部門　☑學術單位
2. 專業（擅長）領域：土地使用變遷
3. 專業年資：15.
4. 職稱：助理教授
5. 聯絡電話:_____

二、鄉村更新法制與實務執行作業專家問卷

(一)地用部份問卷題項

1. 依上述所提之鄉村更新之創新機制，您認為不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則應該為何?

☐ **第一方案（以省政府時代劃定原則為主，條件較為寬鬆）**

(1) 鄉村區或預定劃為鄉村區之外圍，有鐵路、道路、河流、水溝或高差等明顯界線，在地形、地勢上與外圍其他分區土地隔絕，且其劃入足以促進鄉村區整體發展者。

(2) 鄉村區或預定劃為鄉村區邊緣之畸零土地，劃入鄉村區能促進鄉村區之完整者。

(3) 凹入鄉村區土地，三面連接鄉村區，其劃入足以促進鄉村區之完整發展者。

(4) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☑ **第二方案（以現行之調整原則，然刪除面積之限制，並加入其他情況之條件）**

(1) 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。

(2) 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

(3) 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。

(4) 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。

(5) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☐ **其它建議方案:**

_____

_____

_____

2. 以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因

政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準。

☐ 同意　　☑ 不同意

☐ 其它:_____

相關建議:

_____

3. 許可方式

- 說明：適用使用編定變更之許可，不適用開發審議之使用分區變更許可。
- 若採用使用編定變更之許可，下列條件您是否同意:

	條件	規定	理由	選項
(1)	總面積之限定和建築用地面積之限定	以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%	為低於現行”非都市土地開發審議作業規範”之門檻	☐同意 ☑不同意
(2)	公共設施面積之限定	不得低於 16%	以形塑一定水準的生活品質環境	☐同意 ☑不同意
(3)	公共設施之捐贈	在公共設施興闢完成經勘驗合格後，其用地及設施之所有權即移轉給地方政府。	以政府預算換得	☐同意 ☑不同意

相關建議:

_____

_____

(二) 地權部份問卷題項

1. 您認為鼓勵自發性整合分割共有產權之土地交換分合應由何者來代辦:

☐政府　　☐ 建設公司

☐政府及建設公司　　☑ 其它: 政府及專業公司 (如:測量專業公司)

相關建議:

_____

2. 以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。

☐ 同意　　☑ 不同意

相關建議:

3. 土地所有權人同意比例

鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意。

☐ 同意　　☑ 不同意

相關建議:

(四) 鄉村更新之主管單位與法規體系題項

1. 上述鄉村區更新創新機制之主管單位與法規體系，宜為下列何種方案？

☐ 主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」，於其子法「辦理農村再生相關公共設施作業處理原則」加入鄉村更新創新機制之內容

☑ 主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」，於平均地權條例第四章土地使用之規定中，新增鄉村更新創新機制之內容。

☐ 其它:_____

相關建議:

(五) 答卷者基本資料

1. 服務單位屬性：☐產業界　☑政府部門　☐學術單位
2. 專業（擅長）領域：無
3. 專業年資：20
4. 職稱：_____ 委員
5. 聯絡電話:_____

二、鄉村更新法制與實務執行作業專家問卷

(一)地用部份問卷題項

1. 依上述所提之鄉村更新之創新機制，您認為不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則應該為何?

☐ **第一方案（以省政府時代劃定原則為主，條件較為寬鬆）**

(1) 鄉村區或預定劃為鄉村區之外圍，有鐵路、道路、河流、水溝或高差等明顯界線，在地形、地勢上與外圍其他分區土地隔絕，且其劃入足以促進鄉村區整體發展者。

(2) 鄉村區或預定劃為鄉村區邊緣之畸零土地，劃入鄉村區能促進鄉村區之完整者。

(3) 凹入鄉村區土地，三面連接鄉村區，其劃入足以促進鄉村區之完整發展者。

(4) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☑ **第二方案（以現行之調整原則，然刪除面積之限制，並加入其他情況之條件）**

(1) 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。

(2) 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

(3) 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。

(4) 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。

(5) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☐ **其它建議方案:**

因應國土計畫法之規劃，預讓鄉村區之定義應給予清楚界定。

2. 以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因

政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準。

☑ 同意　　☐ 不同意

☐ 其它:_____

相關建議:

為避免政府預算重複投入，是否整合地區農業補助項目，一併投入以降低重劃負擔

3. 許可方式

- 說明：適用使用編定變更之許可，不適用開發審議之使用分區變更許可。
- 若採用使用編定變更之許可，下列條件您是否同意:

	條件	規定	理由	選項
(1)	總面積之限定和建築用地面積之限定	以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%	為低於現行”非都市土地開發審議作業規範”之門檻	☐同意 ☑不同意
(2)	公共設施面積之限定	不得低於 16%	以形塑一定水準的生活品質環境	☐同意 ☑不同意
(3)	公共設施之捐贈	在公共設施興闢完成經勘驗合格後，其用地及設施之所有權即移轉給地方政府。	以政府預算換得	☐同意 ☑不同意

相關建議:

~~為避免浪費~~ 各項~~需~~需求是否應回歸規劃面，百社區未來發展方向

(二) 地權部份問卷題項

1. 您認為鼓勵自發性整合分割共有產權之土地交換分合應由何者來代辦:

☑政府　　☐ 建設公司

☐政府及建設公司　　☐ 其它:_____

相關建議:

_____

2. 以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。

☑ 同意　　☐ 不同意

相關建議：
根交換之比例應考量民眾之負担，尤其農村人民所得與~~[illegible]~~市區所得有差異。

3. 土地所有權人同意比例

鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意。

☐ 同意　　☑ 不同意

相關建議：

（四）鄉村更新之主管單位與法規體系題項

1. 上述鄉村區更新創新機制之主管單位與法規體系，宜為下列何種方案？

☐ 主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」，於其子法「辦理農村再生相關公共設施作業處理原則」加入鄉村更新創新機制之內容

☑ 主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」，於平均地權條例第四章土地使用之規定中，新增鄉村更新創新機制之內容。

☐ 其它：_____

相關建議：

（五）答卷者基本資料

1. 服務單位屬性：☐產業界　☑政府部門　☐學術單位
2. 專業（擅長）領域：地政
3. 專業年資：10
4. 職稱：專員
5. 聯絡電話：037-559987

二、鄉村更新法制與實務執行作業專家問卷

(一)地用部份問卷題項

1. 依上述所提之鄉村更新之創新機制，您認為不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則應該為何?

□ **第一方案（以省政府時代劃定原則為主，條件較為寬鬆）**

(1) 鄉村區或預定劃為鄉村區之外圍，有鐵路、道路、河流、水溝或高差等明顯界線，在地形、地勢上與外圍其他分區土地隔絕，且其劃入足以促進鄉村區整體發展者。

(2) 鄉村區或預定劃為鄉村區邊緣之畸零土地，劃入鄉村區能促進鄉村區之完整者。

(3) 凹入鄉村區土地，三面連接鄉村區，其劃入足以促進鄉村區之完整發展者。

(4) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☑ **第二方案（以現行之調整原則，然刪除面積之限制，並加入其他情況之條件）**

(1) 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。

(2) 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

(3) 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。

(4) 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。

(5) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

□ **其它建議方案:**

_____

_____

_____

2. 以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因

政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準。

☐ 同意　　☑ 不同意

☐ 其它:_____

相關建議:

在附近之興闢之建字用地之平值最高價納入計算

3. 許可方式

- 說明：適用使用編定變更之許可，不適用開發審議之使用分區變更許可。
- 若採用使用編定變更之許可，下列條件您是否同意:

	條件	規定	理由	選項
(1)	總面積之限定和建築用地面積之限定	以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%	為低於現行”非都市土地開發審議作業規範”之門檻	☐同意 ☑不同意
(2)	公共設施面積之限定	不得低於 16%	以形塑一定水準的生活品質環境	☑同意 ☐不同意
(3)	公共設施之捐贈	在公共設施興闢完成經勘驗合格後，其用地及設施之所有權即移轉給地方政府。	以政府預算換得	☑同意 ☐不同意

相關建議:

原規定修回以前財務前期，予獎要求須以財務分配為主，鄉村用地應要求

(二) 地權部份問卷題項

1. 您認為鼓勵自發性整合分割共有產權之土地交換分合應由何者來代辦:

☑政府　　☐ 建設公司

☐政府及建設公司　　☐ 其它:_____

相關建議:

不建議單一地政事務所(如仲介)測量代辦.

2. 以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。

☑ 同意　　☐ 不同意

相關建議:

3. 土地所有權人同意比例

鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意。

☐ 同意　　☑ 不同意

相關建議: 雖手段合理（現使用人影响，和平強制

（四）鄉村更新之主管單位與法規體系題項

1. 上述鄉村區更新創新機制之主管單位與法規體系，宜為下列何種方案？

☐ 主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」，於其子法「辦理農村再生相關公共設施作業處理原則」加入鄉村更新創新機制之內容

☑ 主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」，於平均地權條例第四章土地使用之規定中，新增鄉村更新創新機制之內容。

☑ 其它: 另立新法（依現有環境、條件

相關建議: 2. 現使用人使用之超限使用

（五）答卷者基本資料

1. 服務單位屬性：☐產業界　☑政府部門　☐學術單位
2. 專業（擅長）領域：地用、地政、重劃
3. 專業年資：14
4. 職稱：課長
5. 聯絡電話: 05-3620143 #44

二、鄉村更新法制與實務執行作業專家問卷

(一)地用部份問卷題項

1. 依上述所提之鄉村更新之創新機制，您認為不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則應該為何?

☐ **第一方案（以省政府時代劃定原則為主，條件較為寬鬆）**

(1) 鄉村區或預定劃為鄉村區之外圍，有鐵路、道路、河流、水溝或高差等明顯界線，在地形、地勢上與外圍其他分區土地隔絕，且其劃入足以促進鄉村區整體發展者。

(2) 鄉村區或預定劃為鄉村區邊緣之畸零土地，劃入鄉村區能促進鄉村區之完整者。

(3) 凹入鄉村區土地，三面連接鄉村區，其劃入足以促進鄉村區之完整發展者。

(4) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☑ **第二方案（以現行之調整原則，然刪除面積之限制，並加入其他情況之條件）**

(1) 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。

(2) 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

(3) 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。

(4) 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。

(5) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☐ **其它建議方案:**

_____

_____

_____

2. 以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因

政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準。

☑ 同意　　☐ 不同意

☐ 其它:_____

相關建議:

_____

3. 許可方式

- 說明：適用使用編定變更之許可，不適用開發審議之使用分區變更許可。
- 若採用使用編定變更之許可，下列條件您是否同意:

	條件	規定	理由	選項
(1)	總面積之限定和建築用地面積之限定	以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%	為低於現行”非都市土地開發審議作業規範”之門檻	☑同意 ☐不同意
(2)	公共設施面積之限定	不得低於 16%	以形塑一定水準的生活品質環境	☑同意 ☐不同意
(3)	公共設施之捐贈	在公共設施興闢完成經勘驗合格後，其用地及設施之所有權即移轉給地方政府。	以政府預算換得	☑同意 ☐不同意

相關建議:

_____

_____

(二) 地權部份問卷題項

1. 您認為鼓勵自發性整合分割共有產權之土地交換分合應由何者來代辦:

☑政府　　☐ 建設公司

☐政府及建設公司　　☐ 其它:_____

相關建議:

_____

2. 以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。

☑ 同意　　☐ 不同意

相關建議:

3. 土地所有權人同意比例

鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意。

☐ 同意　　☑ 不同意

相關建議:

（四）鄉村更新之主管單位與法規體系題項

1. 上述鄉村區更新創新機制之主管單位與法規體系，宜為下列何種方案？

☐ 主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」，於其子法「辦理農村再生相關公共設施作業處理原則」加入鄉村更新創新機制之內容

☑ 主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」，於平均地權條例第四章土地使用之規定中，新增鄉村更新創新機制之內容。

☐ 其它:_____

相關建議:

（五）答卷者基本資料

1. 服務單位屬性：☐產業界　☑政府部門　☐學術單位
2. 專業（擅長）領域：土地重劃
3. 專業年資：20
4. 職稱：視察
5. 聯絡電話:04-22502229

二、鄉村更新法制與實務執行作業專家問卷

(一)地用部份問卷題項

1. 依上述所提之鄉村更新之創新機制，您認為不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則應該為何?

☑ **第一方案（以省政府時代劃定原則為主，條件較為寬鬆）**

(1) 鄉村區或預定劃為鄉村區之外圍，有鐵路、道路、河流、水溝或高差等明顯界線，在地形、地勢上與外圍其他分區土地隔絕，且其劃入足以促進鄉村區整體發展者。

(2) 鄉村區或預定劃為鄉村區邊緣之畸零土地，劃入鄉村區能促進鄉村區之完整者。

(3) 凹入鄉村區土地，三面連接鄉村區，其劃入足以促進鄉村區之完整發展者。

(4) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☐ **第二方案（以現行之調整原則，然刪除面積之限制，並加入其他情況之條件）**

(1) 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。

(2) 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

(3) 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。

(4) 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。

(5) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☐ **其它建議方案:**

_____

_____

_____

2. 以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因

政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準。

☐ 同意　　☐ 不同意

☑ 其它:_____ 拆遷補償金

相關建議: 再增建地補償金等經費

3. 許可方式

- 說明：適用使用編定變更之許可，不適用開發審議之使用分區變更許可。
- 若採用使用編定變更之許可，下列條件您是否同意:

	條件	規定	理由	選項
(1)	總面積之限定和建築用地面積之限定	以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%	為低於現行”非都市土地開發審議作業規範”之門檻	☑同意 ☐不同意
(2)	公共設施面積之限定	不得低於 16%	以形塑一定水準的生活品質環境	☐同意 ☑不同意
(3)	公共設施之捐贈	在公共設施興闢完成經勘驗合格後，其用地及設施之所有權即移轉給地方政府。	以政府預算換得	☐同意 ☑不同意

相關建議:

_____

_____

(二) 地權部份問卷題項

1. 您認為鼓勵自發性整合分割共有產權之土地交換分合應由何者來代辦:

☑政府　　☐ 建設公司

☐政府及建設公司　　☐ 其它:_____

相關建議:

_____

2. 以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。

☐ 同意　　☑ 不同意

相關建議:

3. 土地所有權人同意比例

鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意。

☐ 同意　　☑ 不同意

相關建議:

（四）鄉村更新之主管單位與法規體系題項

1. 上述鄉村區更新創新機制之主管單位與法規體系，宜為下列何種方案？

☐ 主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」，於其子法「辦理農村再生相關公共設施作業處理原則」加入鄉村更新創新機制之內容

☐ 主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」，於平均地權條例第四章土地使用之規定中，新增鄉村更新創新機制之內容。

☑ 其它: 在現有標割疑綁相關要求項或門檻，並增加經費投入爭議區。

相關建議:

（五）答卷者基本資料

1. 服務單位屬性：☐產業界　☐政府部門　☑學術單位
2. 專業（擅長）領域：都市規劃
3. 專業年資：18
4. 職稱：教師
5. 聯絡電話: 04-2315-9963

二、鄉村更新法制與實務執行作業專家問卷

(一)地用部份問卷題項

1. 依上述所提之鄉村更新之創新機制，您認為不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則應該為何?

☐ **第一方案（以省政府時代劃定原則為主，條件較為寬鬆）**

(1) 鄉村區或預定劃為鄉村區之外圍，有鐵路、道路、河流、水溝或高差等明顯界線，在地形、地勢上與外圍其他分區土地隔絕，且其劃入足以促進鄉村區整體發展者。

(2) 鄉村區或預定劃為鄉村區邊緣之畸零土地，劃入鄉村區能促進鄉村區之完整者。

(3) 凹入鄉村區土地，三面連接鄉村區，其劃入足以促進鄉村區之完整發展者。

(4) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☑ **第二方案（以現行之調整原則，然刪除面積之限制，並加入其他情況之條件）**

(1) 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。

(2) 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

(3) 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。

(4) 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。

(5) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☐ **其它建議方案:**

_____

_____

_____

2. 以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因

政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準。

☑ 同意　　☐ 不同意

☐ 其它:_____

相關建議:

_____

3. 許可方式

- 說明：適用使用編定變更之許可，不適用開發審議之使用分區變更許可。
- 若採用使用編定變更之許可，下列條件您是否同意:

	條件	規定	理由	選項
(1)	總面積之限定和建築用地面積之限定	以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%	為低於現行”非都市土地開發審議作業規範”之門檻	☑同意 ☐不同意
(2)	公共設施面積之限定	不得低於 16%	以形塑一定水準的生活品質環境	☑同意 ☐不同意
(3)	公共設施之捐贈	在公共設施興闢完成經勘驗合格後，其用地及設施之所有權即移轉給地方政府。	以政府預算換得	☑同意 ☐不同意

相關建議:

總面積限定有其必要性，然而在規定上，或可考慮直接以「不超過可建築用地面積之比例」來規定，主要是考量鄉村區公共設施主要仍是支援因建地衍生的必要活。規定變更面積總量有可能限制了較大鄉村區的更新機會，降低參與意願。可以理解理由中所述的低於非都審議規範門檻，但是若已確定不適用開發審議的分區變更許可，是否可積極回應更新的需要性來做考量。

(二) 地權部份問卷題項

1. 您認為鼓勵自發性整合分割共有產權之土地交換分合應由何者來代辦:

☑ 政府　　☐ 建設公司

☐ 政府及建設公司　　☑ 其它:_第三部門_____

相關建議:仍以具公信力、非營利機構為佳。

2. 以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。

☑ 同意　　☐ 不同意

相關建議:

_____

3. 土地所有權人同意比例

鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意。

☐ 同意　　☑ 不同意

相關建議:為增加更新的機會,可以考慮有條件放寬同意比例的情形，例如共同持有人出現死亡、失聯、移民等情況而造成難以達成百分之一百同意。做法上，可考慮直接降低門檻、訂定除外條款、研擬「等同或強制同意」條件或措施等。

_____

（四）鄉村更新之主管單位與法規體系題項

1. 上述鄉村區更新創新機制之主管單位與法規體系，宜為下列何種方案？

☑ 主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」，於其子法「辦理農村再生相關公共設施作業處理原則」加入鄉村更新創新機制之內容

☐ 主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」，於平均地權條例第四章土地使用之規定中，新增鄉村更新創新機制之內容。

☐ 其它:_____

相關建議:

_____

（五）答卷者基本資料

1. 服務單位屬性：☐產業界　☐政府部門　☑學術單位
2. 專業（擅長）領域：_都市計畫_____
3. 專業年資：____21 年_____
4. 職稱：____副教授_____
5. 聯絡電話:___0926011926_____

二、鄉村更新法制與實務執行作業專家問卷

(一)地用部份問卷題項

1. 依上述所提之鄉村更新之創新機制，您認為不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則應該為何?

□ **第一方案（以省政府時代劃定原則為主，條件較為寬鬆）**

(1) 鄉村區或預定劃為鄉村區之外圍，有鐵路、道路、河流、水溝或高差等明顯界線，在地形、地勢上與外圍其他分區土地隔絕，且其劃入足以促進鄉村區整體發展者。

(2) 鄉村區或預定劃為鄉村區邊緣之畸零土地，劃入鄉村區能促進鄉村區之完整者。

(3) 凹入鄉村區土地，三面連接鄉村區，其劃入足以促進鄉村區之完整發展者。

(4) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☒ **第二方案（以現行之調整原則，然刪除面積之限制，並加入其他情況之條件）**

(1) 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。

(2) 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

(3) 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。

(4) 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。

(5) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

□ **其它建議方案:**

_____

_____

_____

2. 以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因

政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準。

☐ 同意　　☒ 不同意

☐ 其它:_____

相關建議: 按前述，更新經費含工程建設費用及建地補償金，其中工程費主要含材料、人工及廠商利潤，與土地價格係不同屬性，故不宜以非建地市價計算土地價格替代。

3. 許可方式

- 說明：適用使用編定變更之許可，不適用開發審議之使用分區變更許可。
- 若採用使用編定變更之許可，下列條件您是否同意:

	條件	規定	理由	選項
(1)	總面積之限定和建築用地面積之限定	以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%	為低於現行”非都市土地開發審議作業規範”之門檻	☐同意 ☒不同意
(2)	公共設施面積之限定	不得低於 16%	以形塑一定水準的生活品質環境	☒同意 ☐不同意
(3)	公共設施之捐贈	在公共設施興闢完成經勘驗合格後，其用地及設施之所有權即移轉給地方政府。	以政府預算換得	☒同意 ☐不同意

相關建議: 現有鄉村區範圍大小不一，鄉村更新首重開發之必要性，宜視實際需要訂範圍，為免浮濫變更農地，只要訂下更新範圍內原建地面積下限為 70%，即可有效限制鄉村區範圍倍數擴大問題，故第（1）項不同意只限 5 公頃，但同意原建地 70%之限制。

(二) 地權部份問卷題項

1.您認為鼓勵自發性整合分割共有產權之土地交換分合應由何者來代辦:

☐政府　　☐ 建設公司

☐政府及建設公司　　☑ 其它:政府、建設公司、地政士

相關建議: 共有產權之分割，宜分「持分共有」及「公同共有」兩種討論；持分共有，只有分配位置之協調，政府或建設公司皆可於分配圖上做面積與街廓位置之試配；公同共有，涉共有人之間係「按應繼分計算持分」或「採協議分割繼承」之不同做法，亦有「祭祀公業土地」，其由辦理繼承登記較有經驗之地政士協助較妥，有了協議出來的持分，就回歸到持分共有只有配地位置問題。

2.以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。

☑ 同意　　☐ 不同意

相關建議: 應選取有發展必要之鄉村區，才投入政府經費，以避免浪費。

---

3. 土地所有權人同意比例

鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意。

☐ 同意　　☑ 不同意

相關建議: 同意比例100%難以達成，應較農村社區土地重劃提高同意比例，如80%~90%之間

（四）鄉村更新之主管單位與法規體系題項

1. 上述鄉村區更新創新機制之主管單位與法規體系，宜為下列何種方案？

☒ 主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」，於其子法「辦理農村再生相關公共設施作業處理原則」加入鄉村更新創新機制之內容

☐ 主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」，於平均地權條例第四章土地使用之規定中，新增鄉村更新創新機制之內容。

☐ 其它:_____

相關建議:

_____

（五）答卷者基本資料

1. 服務單位屬性：☐產業界 ☒政府部門 ☐學術單位
2. 專業（擅長）領域：__地價及地用___
3. 專業年資：___20____
4. 職稱：___課長_____
5. 聯絡電話:___0905072797__

二、鄉村更新法制與實務執行作業專家問卷

(一)地用部份問卷題項

1. 依上述所提之鄉村更新之創新機制，您認為不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則應該為何?

□ **第一方案（以省政府時代劃定原則為主，條件較為寬鬆）**

(1) 鄉村區或預定劃為鄉村區之外圍，有鐵路、道路、河流、水溝或高差等明顯界線，在地形、地勢上與外圍其他分區土地隔絕，且其劃入足以促進鄉村區整體發展者。

(2) 鄉村區或預定劃為鄉村區邊緣之畸零土地，劃入鄉村區能促進鄉村區之完整者。

(3) 凹入鄉村區土地，三面連接鄉村區，其劃入足以促進鄉村區之完整發展者。

(4) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

■ **第二方案（以現行之調整原則，然刪除面積之限制，並加入其他情況之條件）**

(1) 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。

(2) 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

(3) 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。

(4) 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。

(5) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

□ **其它建議方案:**

_____

_____

_____

2. 以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因

政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準。

□ ■同意　　□ 不同意

□ 其它:_____

相關建議:

_____

3. 許可方式

- 說明：適用使用編定變更之許可，不適用開發審議之使用分區變更許可。
- 若採用使用編定變更之許可，下列條件您是否同意:

	條件	規定	理由	選項
(1)	總面積之限定和建築用地面積之限定	以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%	為低於現行”非都市土地開發審議作業規範”之門檻	□同意 ■不同意
(2)	公共設施面積之限定	不得低於 16%	以形塑一定水準的生活品質環境	■同意 □不同意
(3)	公共設施之捐贈	在公共設施興闢完成經勘驗合格後，其用地及設施之所有權即移轉給地方政府。	以政府預算換得	■同意 □不同意

相關建議:

_____

_____

(二) 地權部份問卷題項

1. 您認為鼓勵自發性整合分割共有產權之土地交換分合應由何者來代辦:

□政府　　□ 建設公司

□ ■政府及建設公司　　□ 其它:_____

相關建議:

_____

2. 以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。

□ 同意　　□ ■不同意

相關建議:

_____

3. 土地所有權人同意比例

鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意。

□ 同意　　□ ■不同意

相關建議:

_____

（四）鄉村更新之主管單位與法規體系題項

1. 上述鄉村區更新創新機制之主管單位與法規體系，宜為下列何種方案？

□ 主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」，於其子法「辦理農村再生相關公共設施作業處理原則」加入鄉村更新創新機制之內容

□ ■主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」，於平均地權條例第四章土地使用之規定中，新增鄉村更新創新機制之內容。

□ 其它:_____

相關建議:

_____

（五）答卷者基本資料

1. 服務單位屬性：□產業界　□政府部門　■學術單位
2. 專業（擅長）領域：__觀光發展、都市計畫_____
3. 專業年資：___14 年_____
4. 職稱：___副教授_____
5. 聯絡電話:_ 06-2664911 EXT6626_____

二、鄉村更新法制與實務執行作業專家問卷

(一)地用部份問卷題項

1. 依上述所提之鄉村更新之創新機制，您認為不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則應該為何?

☑ **第一方案（以省政府時代劃定原則為主，條件較為寬鬆）**

(1) 鄉村區或預定劃為鄉村區之外圍，有鐵路、道路、河流、水溝或高差等明顯界線，在地形、地勢上與外圍其他分區土地隔絕，且其劃入足以促進鄉村區整體發展者。

(2) 鄉村區或預定劃為鄉村區邊緣之畸零土地，劃入鄉村區能促進鄉村區之完整者。

(3) 凹入鄉村區土地，三面連接鄉村區，其劃入足以促進鄉村區之完整發展者。

(4) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☐ **第二方案（以現行之調整原則，然刪除面積之限制，並加入其他情況之條件）**

(1) 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。

(2) 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

(3) 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。

(4) 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。

(5) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☐ **其它建議方案:**

_____

_____

_____

2. 以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因

政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準。

☑ 同意　　☐ 不同意

☐ 其它:_____

相關建議:

_____

3. 許可方式

- 說明：適用使用編定變更之許可，不適用開發審議之使用分區變更許可。
- 若採用使用編定變更之許可，下列條件您是否同意:

	條件	規定	理由	選項
(1)	總面積之限定和建築用地面積之限定	以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%	為低於現行”非都市土地開發審議作業規範”之門檻	☑同意 ☐不同意
(2)	公共設施面積之限定	不得低於 16%	以形塑一定水準的生活品質環境	☑同意 ☐不同意
(3)	公共設施之捐贈	在公共設施興闢完成經勘驗合格後，其用地及設施之所有權即移轉給地方政府。	以政府預算換得	☑同意 ☐不同意

相關建議:

_____

_____

(二) 地權部份問卷題項

1. 您認為鼓勵自發性整合分割共有產權之土地交換分合應由何者來代辦:

☑ 政府　　☐ 建設公司

☐ 政府及建設公司　　☐ 其它:_____

相關建議:

_____

2. 以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。

☑ 同意　　☐ 不同意

相關建議:

_____

3. 土地所有權人同意比例

鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意。

☐ 同意　　☑ 不同意

相關建議:

立意因是涉及產權交換為避免爭議，但 100%同意恐窒礙難行，例：如何徵得未辦繼承土地(很常見)之同意?故搭配限定由政府辦理，應可降低爭議，但仍有可行性

（四）鄉村更新之主管單位與法規體系題項

1. 上述鄉村區更新創新機制之主管單位與法規體系，宜為下列何種方案？

☑ 主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」，於其子法「辦理農村再生相關公共設施作業處理原則」加入鄉村更新創新機制之內容

☐ 主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」，於平均地權條例第四章土地使用之規定中，新增鄉村更新創新機制之內容。

☐ 其它:_____

相關建議:

_____

（五）答卷者基本資料

1. 服務單位屬性：☑產業界　☐政府部門　☐學術單位
2. 專業（擅長）領域：土地重劃、區段徵收
3. 專業年資：20
4. 職稱：經理
5. 聯絡電話:0939902893、04-23206675#101

二、鄉村更新法制與實務執行作業專家問卷

(一)地用部份問卷題項

1. 依上述所提之鄉村更新之創新機制，您認為不擴大鄉村區更新範圍的劃定原則應該為何?

☐ **第一方案（以省政府時代劃定原則為主，條件較為寬鬆）**

(1) 鄉村區或預定劃為鄉村區之外圍，有鐵路、道路、河流、水溝或高差等明顯界線，在地形、地勢上與外圍其他分區土地隔絕，且其劃入足以促進鄉村區整體發展者。

(2) 鄉村區或預定劃為鄉村區邊緣之畸零土地，劃入鄉村區能促進鄉村區之完整者。

(3) 凹入鄉村區土地，三面連接鄉村區，其劃入足以促進鄉村區之完整發展者。

(4) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☑ **第二方案（以現行之調整原則，然刪除面積之限制，並加入其他情況之條件）**

(1) 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。

(2) 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，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

(3) 凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區。

(4) 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。

(5) 其他特殊情況，經會勘單位認為確有必要劃入鄉村區者。

☐ **其它建議方案:**

_____

_____

_____

2. 以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因

政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準。

☐ 同意　　☐ 不同意

☑ 其它:_____

相關建議:

按照問卷第一部分之模擬演練，若僅用非建築用地之市價為計算基準，可能導致更新費用之低估，建議至少應以建地、非建地均價估算。

3. 許可方式

- 說明：適用使用編定變更之許可，不適用開發審議之使用分區變更許可。
- 若採用使用編定變更之許可，下列條件您是否同意:

	條件	規定	理由	選項
(1)	總面積之限定和建築用地面積之限定	以不超過 5 公頃為原則，且原可建築用地應超過 70%	為低於現行”非都市土地開發審議作業規範”之門檻	☑同意 ☐不同意
(2)	公共設施面積之限定	不得低於 16%	以形塑一定水準的生活品質環境	☑同意 ☐不同意
(3)	公共設施之捐贈	在公共設施興闢完成經勘驗合格後，其用地及設施之所有權即移轉給地方政府。	以政府預算換得	☑同意 ☐不同意

相關建議:

_____

_____

(二) 地權部份問卷題項

1. 您認為鼓勵自發性整合分割共有產權之土地交換分合應由何者來代辦:

☐ 政府　　☐ 建設公司

☑ 政府及建設公司　　☐ 其它:_____

相關建議:

預期地價漲幅不高的情況下，是否具有吸引建商之誘因，值得考慮。

2. 以興闢公共設施建設之經費及代辦產權交換分合之經費，交換鄉村區公共設施用地之產權。

☑ 同意　　☐ 不同意

相關建議:

_____

3. 土地所有權人同意比例

鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意。

☑ 同意　　☐ 不同意

相關建議:

_____

(四) 鄉村更新之主管單位與法規體系題項

1. 上述鄉村區更新創新機制之主管單位與法規體系，宜為下列何種方案？

☑ 主管單位為農委會，法規體系屬於「農村再生條例」，於其子法「辦理農村再生相關公共設施作業處理原則」加入鄉村更新創新機制之內容

☐ 主管單位為內政部，法規體系屬於「平均地權條例」，於平均地權條例第四章土地使用之規定中，新增鄉村更新創新機制之內容。

☐ 其它:_____

相關建議:

_____

(五) 答卷者基本資料

1. 服務單位屬性：☐產業界　☐政府部門　☑學術單位
2. 專業（擅長）領域：__都市計畫、景觀__
3. 專業年資：____5____
4. 職稱：_____助理教授_____
5. 聯絡電話:____0920366029____

附錄 6. 專家座談會會議紀錄

「鄉村更新法制與實務執行作業之探討」
專家諮詢會議紀錄

一、開會時間：107 年 9 月 14 日(星期五) 下午 2 時至 5 時

二、開會地點：內政部土地重劃工程處四樓會議室（臺中市南屯區黎明路二段 503 號 4 樓)。

三、出(列)席人員：如簽到簿。

四、主席致詞(略)

五、簡報：略。

六、與會人員意見：

(一)內政部地政司蕭前司長輔導:

1. 農村社區土地重劃辦理從民國 76 年辦理至今超過 30 年，合計 56 區共 409 公頃，其中使用農地 200 公頃，以改善農村環境來說，並沒有使用太多特定農業區，建議相關單位可以轉換角度思考。
2. 簡報資料中使用的字眼宜再斟酌，簡報資料文字可以精簡，轉化為報告書時宜更詳盡的說明，如鄉村區未來會劃分在國土計畫中功能分區中的城鄉發展區二類之一、城鄉發展區三類與農業發展區四類等。
3. 簡報中所提調整產權方法多以財務為主進行探討，建議納入其他影響因素一併探討，因為實際推動時遇到必須拆遷的情形，就算更新後利益大於更新前，很多土地所有權人還是會反彈(如:文林苑)。
4. 全國國土計畫第八章國土功能分區中農業發展地區第四類

第四點提到「於符合直轄市、縣（市）國土計畫及鄉村地區整體規劃、農村再生情形下，於依本法取得使用許可後得適度擴大其範圍。」故未來鄉村區應該還是有擴大的討論空間。

5. 鄉村更新創新機制之鄉村區範圍調整之原則第一方案之概念類似通盤檢討，第二方案類似個案檢討。
6. 本研究所提之鄉村更新創新機制部分，所提「交換鄉村區公共設施用地之產權」會有疑慮，因交換視同買賣，會有土地增值稅的問題，建議研究團隊再斟酌看看。
7. 鄉村更新創新機制鼓勵自發性整合分割共有產權部分，因牽涉人民財產權利，有專業性及公共性，建議由政府主導土地交換分合。另土地所有權人同意比例部分，若採「鄉村區更新範圍內之（私有）土地所有權人及其所有之土地面積百分之一百同意。」以過去的經驗來說，幾乎不可能辦成。
8. 鄉村更新之創新機制的主管單位與法規體系，建議不要放在「農村再生條例」的子法裡面，因牽涉人民財產權利義務，宜以法律訂之。
9. 政府出資建設公共設施換取公共設施用地的方式，不論立法或居民意願皆有一定的難度，建議公共設施建成後是政府有使用權，土地仍維持原來所有權，等待之後有機會再徵收。
10. 公共設施在規劃配置時，如道路或活動廣場，會碰到影響複數土地所有權的問題，或是公共設施區位的問題(少部分土地所有權人要捐地，受益的卻是整區的土地所有權人)，有相當大的困難，需要再加以斟酌。
11. 本案委託辦理事項第二點「國內外相關鄉村更新法令蒐集及分析比較」，及第三點「鄉村更新案例蒐集與實務作業之研析」，請研究團隊再檢視一下，以順利完成期末報告書。

(二)內政部營建署城鄉分署簡任正工程司兼國土規劃小組王組長文林:

1. 未來的鄉村區土地使用管制，依國土計畫法第 45 條規定，係於國土功能分區分類圖公告實施後，區域計畫才不再適用。未來依國土計畫法第 23 條，授權由本部訂定國土計畫之土地使用管制規則，不同國土功能分區分類下的土地使用項目將有所差異。區域計畫法的鄉村區(原住民部落範圍內的聚落)未來將轉成城 2-1、城 3 與農 4，因此，其土地使用管制或有差異。
2. 承上，因國土計畫法第 45 條規定區域計畫法在 111 年 5 月 1 日前將不再適用，關於農村社區土地重劃條例及相關子法涉及區域計畫法規的部分，建議配合國土計畫法的推動時程適時檢討修正之。在此之前，區域計畫法仍繼續適用。
3. 國土計畫法之使用許可與開發許可的主要差別，在於使用許可不能變更國土功能分區分類，須透過縣市國土計畫的檢討變更才行。為此，全國國土計畫提出鄉村地區整體規劃的空間政策，要求未來直轄市、縣(市)國土計畫應循序辦理轄內各鄉、鎮、市、區的鄉村地區整體規劃作業，透過整體規劃提出須更新改善的鄉村區及其所需適度擴大的範圍，於納入縣市國土計畫後，才能在城 2-1 周邊的土地變更為城 2-3，或是農 4 周邊的規劃範圍內申請使用許可，並於取得許可後，於下次縣市國土計畫檢討將該範圍變更為農 4。並非國土能分區分類公告實施後即不能再擴大鄉村區。
4. 考量直轄市、縣(市)國土計畫時程緊迫，第一版的直轄市、縣(市)國土計畫僅需指認鄉村地區整體規劃之「優先規劃地區」，辦理調查分析及規劃作業後，再透過變更直轄市、縣(市)國土計畫之方式辦理。

5. 關於「鄉村更新法制面」，因鄉村地區長期趨勢仍大多為人口外流，建議除考量由地價上漲以增加重劃誘因等因素外，建議另可探討如何藉由政府公共資源及服務之投入，以達成鄉村整體環境更新及改善之最大效益。

(三)內政部地政司土地重劃科塗視察瑤清:

1. 國土計畫法施行後相關機制尚在研議當中，目前所知農村社區土地重劃仍為開發方式之一，將配合國土計畫法進行調整，並非無法施行。
2. 農村社區土地重劃修正方向與研究單位想法類似，分為擴大與不擴大進行探討。
3. 先前有與各縣市政府地政處討論在農村社區土地重劃推行碰到的問題，最主要的問題為負擔和意願，正在探討農地負擔 40%是否有減少的空間，以及皆為建地的情形能否免除負擔(目前是減免)。
4. 土地所有權人同意比例部分，與蕭前司長意見相同，若要100%同意，是幾乎不可能辦成的。

(四)行政院農業委員會企劃組農地利用科王科長玉真：

1. 國土計畫法施行後，不論位於城鄉發展區或農業發展區，只要符合相關規定，鄉村區是可以適度擴大。
2. 目前也正在探討農村整體規劃這一塊，除了土地外也考量人口、產業等，原則上留在農業發展區的鄉村區會以農業為主，並以未來農業發展趨勢為考量，包含長照設施等。希望鄉村區應該以居住需求使用為主，並不希望居民將居住行為轉移至農地。
3. 建議研究團隊可以參考 107 年 4 月 30 日公告之國土計畫的

「國土功能分區及其分類之土地使用指導事項」部分。

4. 土地使用管制部分，國土計畫法正在研擬的一條子法，源自國土計畫法第 23 條，主要內容為國土計畫各功能分區、分類中使用地、使用編定、相容使用的項目等等，所以並不一定都會以鄉村區進行管制，建議研究團隊關注該子法之進展。
5. 簡報中所提之市地重劃、區段徵收、都市更新與鄉村更新之創新機制之間的關聯建議再論述清楚。若目前開發手段在法制面尚有不足，要另立新法也未嘗不可(如:有學者提出鄉村計畫法)。
6. 創新機制中最難處理的為產權部分，且涉及到整合的問題，要土地所有權人自己去整合都非常的困難，需要提供誘因機制讓土地所有權人願意去整合，政府可能只有代辦，不涉及產權的處理。
7. 所提的鄉村更新區實務模擬演練兩個案例比較偏重地用部分，缺乏產權的處理，這兩個部分是最需要處理的問題。
8. 建議適度放大尺度去探討，把周圍環境、鄉村區納進來一併探討，對政府公共設施、基礎建設的規劃會是比較完整的，而非只看單一鄉村區。
9. 農地釋出的合理性為本單位最注重的地方。

(五)行政院農業委員會水土保持局農村規劃科陳科長明賢：

1. 鄉村更新或重劃這部分，以經過農村再生培訓的社區角度來考量，不一定只評估土地的價值轉換，還會考量農地其他功能(經濟來源、農民身份、其他加值功能等)，所以自發性產權整合要達到 100%同意是很困難的。
2. 建議不要設定公共設施比例(會影響框選的範圍大小)，可考量農再設施作為公共設施，還有鄰近的公共設施建議也

一併納入考量。

3. 目前所提之創新機制看起來是轉嫁至政府，建議考量該方案是否會對政府的財政造成負擔。
4. 建議要修正的法規都大膽的列出來一起檢討、評估。

(六)嶺東科技大學觀光與休閒管理系謝助理教授琦強：

1. 公共設施需求各地區有所不同，除了出入道路比較不能替代，其它的設施可能會有替代方案，故不宜訂比例。
2. 本研究中用了很多規劃方法、數值化的方式去模擬，但最根本的問題是人，包含地權、地價等皆是因人而定，而且利害關係人不在場的人越多，這個地方就越難推動。
3. 建議增加誘因和配套措施，例如建地負擔是否可以補償金的方式去推動。

(七)臺中市雅潭地政事務所唐主任仁棣：

1. 以個人之前辦理農村社區土地重劃相關業務經驗建議，選址的條件可以再討論，已辦理農村再生之社區幾乎已建設農再設施，之後才來辦理農村社區土地重劃，在規劃層面上順序似有些不妥。另建議補助農村社區土地重劃經費再拉高，以助長相關案件之推動。
2. 建議考量開發行為過程中很多的不可控因素，如老樹、環保團體、水利單位的滯洪池等。
3. 土地所有權人同意比例部分，與蕭前司長、塗視察等前輩意見相同，若要 100%同意，是幾乎不可能辦成的，建議放寬條件，且不同意的部分也要有相關的法制行為。
4. 建議考量是否可以共有土地內地籍整理配置(類重劃)。例如之前有土地所有權整合人拿到 100%的土地所有權人同

意，採地籍重清，自己重設分配(地主自己作交換分合)。建議可以考量以這種方式來推動更新，並降低相關稅賦的規定。

5. 劃設範圍建議更有彈性，不願意參加的地主，若非位在核心區域，建議可以讓他退出更新。

(八)苗栗縣政府：

1. 研究團隊提出了新的方法讓民眾選擇，以之前辦理相關業務的經驗，每個地區民眾的觀念都不太同，若新的方法沒辦法解決民眾目前遇到的問題，將會很難推行。
2. 另外先前農村社區土地重劃要達到 50%的同意就已經很困難，要100%同意是幾乎不太可能的事情。
3. 國土計畫法施行後，農村容許擴充用地的機制是否能像都市計畫一樣有個案變更。

(九)南投縣政府：

1. 以執行單位的角度來看，本研究所提之鄉村更新創新機制的誘因不太足夠，雖然此方法負擔、公共設施比例皆降低，相對地價上漲的幅度也很少，且公共設施用地取得較少，相較之下重劃的方式似乎比較理想。
2. 先前農村社區土地重劃建設之活動中心，現在慢慢往長照的方向辦理，建議鄉村更新創新機制公共設施用地取得也應考量長照用途，對農村發展比較正面。

(十)雲林縣政府羅萬錦科長：

1. 農村社區土地重劃目前負擔比率是土地所有權人最介意的

部分，農地部分盡量不超過 50%，建地盡量免負擔的情況下，誘因還是不夠，故建議放寬農地的比例讓負擔降低，或拉高中央補助的金額，除了工程費用外，也考量地上物補償費用。

2. 民眾意識抬頭，建議可以補助多一點，民眾才會願意更新。
3. 簡報中「以政府單位之預算興闢公共設施作為鼓勵誘因」部分中「政府單位應以當地非建築用地之市價乘以公共設施土地面積之總金額做為鄉村區更新（公共建設）經費之計算基準」，地價高的地區相對於地價低的地區，能拿到更多的補助經費，對於偏遠弱勢的鄉村區來說，似乎是雪上加霜。
4. 簡報中同一頁表格「(3)公共設施之捐贈」的理由「以政府預算換得」，農村社區土地重劃條例施行細則第 34 條已明定產權的取得，這裡是否有所不同?另政府部門捐贈的程序非常麻煩，且還有買賣價格的問題，宜再進行討論。
5. 建議國土計畫能有個案調整的機制。

（十一）嘉義縣政府地政處潘科長永豐：

1. 建議論述一下環境背景，以嘉義縣來說，都市計畫區為 7%，非都市計畫區有 93%，非都市計畫區很多資料是民國 63 年至 70 幾年間做的，經過多年公共設施的建設及農村再生的投入，很多東西不一樣了，建議作通盤檢討。
2. 鄉村區的乙種建築用地有約 2 成地籍與現況不符，民國 97 地籍釐清只有產權釐清，民國 75 年現況使用編定釐清用地使用，地籍圖資仍然與現況不符。以嘉義縣來說，很多土地權屬人與土地現況使用人一點關係都沒有，造成土地更新或重劃業務難以推行。另有土地不願意繼承、土地所有權人不在當地等等問題，造成現在農村社區土地重劃完全

無法推行。

3. 建議要增加誘因，只有公辦的話人力、財力皆是很大的問題，可以嘗試增加社會福利機構參與的機制，協助取得相關公共設施(如:長照設施)所需的土地。

(十二)其他與會人員意見：

1. 建議模擬演練部分要再注意模擬的方法和設定的條件，如檢討公共設施的必要性等，以及與去年研究的連結，這些將會影響到後面產出的結果。
2. 簡報部分 2.1 表達方式建議為「配合國土計畫法修正」，2.4 核心觀念建議再檢視修正。
3. 建議將專家座談會之意見納入後續專家問卷進行修改，再做專家問卷。
4. 鄉村更新方法應明確，地權處理方式也需再補充，最後是法令需要新訂或修訂的部分需提出來。
5. 地權部分只有地政才有辦法處理，最好的方式為交換分合，不論是研究團隊提出的創新機制或農村社區土地重劃都是這樣的概念。故建議本案針對農村社區土地重劃的部分，如大有社區應進一步分析，在不同公共設施比例或擴大比例的情況下，要如何才能讓農村社區土地重劃可行，並且檢討其所需的公共設施種類以及必要性。
6. 有地權問題的鄉村區，建議嘗試採農村社區土地重劃予以交換分合調整，透過技術層面使公共設施比例或負擔降至最低，或將公共設施比例降至最低，例如道路可以供車輛通行及必要的排水路就好。
7. 目前所提創新機制中共有土地物分割交換分合的方式，無法處理 5、6 公頃面積的鄉村區。故建議一定面積大小之鄉村區用重劃交換分合的方式來做，透過不同的模擬、比例、

公共設施比例降至最低，探討可行性及修法建議(如:農地負擔降低、增加拆遷補償費用)。

8. 共有土地分割部分，之前曾將鄉村區乙種建築用地共有土地的面積除以共有人，分割後每筆面積大於 100 平方公尺的比例還不少，建議增加誘因讓共有人願意去分割，例如共有土地分割後大於 100 平方公尺的土地，由政府補助道路建設，而共有人將道路土地捐給政府。
9. 建議可以探討農村社區土地重劃方式，更新的部分增加一個章節，不擴大的情形給予更新獎勵，或是純粹的地籍整理，不做工程。

七、主席總結(略)

八、會議結束:下午 5 時 30 分

九、會議簽到單：

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

專家座談會會議簽到單

會議時間：民國 107 年 9 月 14 日（五），下午 2 時 至 5 時

會議地點：內政部土地重劃工程處四樓會議室

與會單位/人員	簽名欄
國立嘉義大學景觀學系 周副教授士雄	請　假
國立政治大學地政學系 戴助理教授秀雄	請　假
嶺東科技大學觀光與休閒管理系 謝助理教授琦強	謝琦強
峻超工程顧問有限公司 吳技師榮珠	請　假
內政部地政司 蕭前司長輔導	蕭輔導
內政部營建署城鄉分署簡任正工程司兼國土規劃小組 王組長文林	王文林
內政部地政司地籍科	
內政部地政司土地重劃科	視察 塗瑤清
內政部地政司土地登記科	請　假
內政部地政司土地使用編定管制科	請　假
行政院農業委員會農村再生辦公室 蔡執行秘書巧蓮	

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

專家座談會會議簽到單

會議時間：民國 107 年 9 月 14 日（五），下午 2 時 至 5 時

會議地點：內政部土地重劃工程處四樓會議室

與會單位/人員	簽名欄
行政院農業委員會企劃組農地利用科 王科長玉真	王玉真
行政院農業委員會水土保持局農村規劃科 陳科長明賢	陳明賢
臺中市雅潭地政事務所 唐主任仁棣	唐仁棣
桃園市政府地政局	
臺中市政府地政局	請　假
臺南市政府地政局	請　假
高雄市政府地政局	請　假
宜蘭縣政府	
新竹縣政府	
苗栗縣政府	胡巧倫 蔡松輝
彰化縣政府	

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

專家座談會會議簽到單

會議時間：民國 107 年 9 月 14 日（五），下午 2 時 至 5 時

會議地點：內政部土地重劃工程處四樓會議室

與會單位/人員	簽名欄
南投縣政府	林勇
雲林縣政府	羅葉鮮 萬嘉銘
嘉義縣政府	張瀅 鍾美欣
屏東縣政府	

鄉村更新法制與實務執行作業之探討

專家座談會會議簽到單

會議時間：民國 107 年 9 月 14 日（五），下午 2 時 至 5 時

會議地點：內政部土地重劃工程處四樓會議室

與會單位/人員	簽名欄
內政部土地重劃工程處 林副處長慶玲	林慶玲
內政部土地重劃工程處 蕭主任工程司喻鴻	蕭喻鴻
內政部土地重劃工程處 溫簡任正工程司嘉新	
內政部土地重劃工程處 吳簡任正工程司東霖	吳東霖
內政部土地重劃工程處農地重劃工程課 紀課長文	
內政部土地重劃工程處鄉村更新建設課 陳課長意昌	陳意昌
內政部土地重劃工程處	
	張昌鈴
	蔡光榮

十、會議照片：