

# 現代地政 人與地

蕭錚  




活動報導

## 中國土地改革協會70週年慶 【人口趨勢與土地住宅政策】研討會

### 本期精彩內容

- 論臺灣私有土地所有權之消滅與回復登記
- 土地徵收之財產權保障與比例原則－簡評司法院釋字732號
- 高雄市縣合併農業區變更都市計畫實施區段徵收之省思
- 農村社區土地重劃六年(98至103年度)示範計畫推動過程及成果之探討(二)
- 從投資報酬率論都市更新前後地價之評估
- 修正「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」
- 不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法
- 都市危險及老舊建築物加速重建條例
- 「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」草案

ISSN 1025-1499



9 771025 149005

2017年7月16日 發行



社 論

- 4 「建設都市新風貌-都市更新」

蔡承志

活動報導

- 6 人口趨勢與土地住宅政策研討會

編輯組

專題論述

- 9 論臺灣私有土地所有權之消滅與回復登記

吳鴻銘

- 27 土地徵收之財產權保障與比例原則－  
簡評司法院釋字732號

羅雅怡

- 36 高雄市縣合併農業區變更都市計畫實施區段徵收之  
省思

洪再利

土地重劃

- 43 農村社區土地重劃六年(98至103年度)示範計畫推動  
過程及成果之探討(二)

吳東霖  
張昌鈞  
許樺軒  
林 倉丞

都市更新

- 55 從投資報酬率論都市更新前後地價之評估

蔡永利

地政新知

- 75 修正「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不  
動產物權許可辦法」

資料室

仲介新知

- 90 不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法

資料室

法律新知

- 94 都市危險及老舊建築物加速重建條例

資料室

- 97 「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」草案

資料室

# 農村社區土地重劃六年(98至103年度) 示範計畫推動過程及成果之探討(二)

吳東霖(內政部土地重劃工程處 課長)

張昌鈴(內政部土地重劃工程處 督工程司)

許樺軒(內政部土地重劃工程處 督工程司)

林倉丞(內政部土地重劃工程處 技士)

(續上期)

## 肆、辦理成果、效益及居民滿意度調查

### 一、辦理成果

本計畫計補助地方政府辦理先期規劃19區，面積137.14公頃；非都市土地開發許可14區，面積87.53公頃；工程設計7區，面積39.07公頃；重劃建設6區，面積36.49公頃，98-103年度辦理成果如表4.1，其中，完成重劃建設地區分布位置如圖4.1。

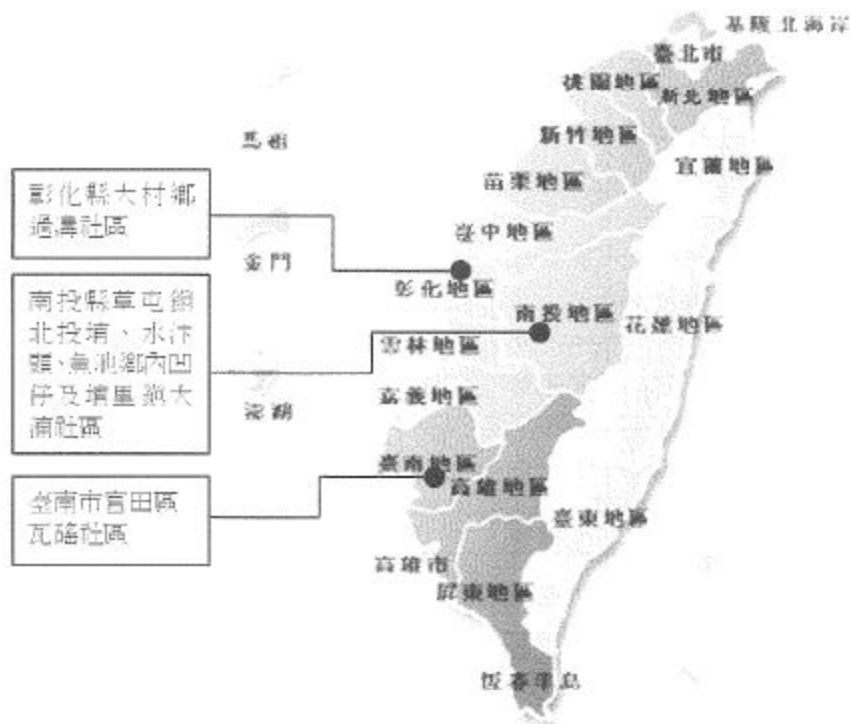


圖 4.1 完成重劃建設地區分布位置

表 4.1 98~103 年度辦理成果

年度	作業項目	縣市別	鄉鎮別	社區別	面積 (公頃)	備註
98	非都市 土地開 發許可	苗栗縣	南庄鄉	南富	8.86	
		南投縣	草屯鎮	北勢湳	2.58	
				水汴頭	3.08	
			魚池鄉	內凹仔	7.84	
			埔里鎮	大湳	9.05	
	臺南市	官田區	瓦磘	6.02		
	工程設計	彰化縣	大村鄉	過溝	6.36	
		南投縣	草屯鎮	北投埔	4.14	
	重劃建設	彰化縣	大村鄉	過溝	6.36	跨 98 及 99 年 度辦理
		南投縣	草屯鎮	北投埔	4.14	跨 98-100 年度 辦理
99	工程設計	南投縣	草屯鎮	水汴頭	3.08	
			魚池鄉	內凹仔	7.84	
			埔里鎮	大湳	9.05	
		臺南市	官田區	瓦磘	6.02	
	重劃建設	彰化縣	大村鄉	過溝	6.36	跨 98 及 99 年 度辦理
		南投縣	草屯鎮	北投埔	4.14	跨 98-100 年度 辦理
				水汴頭	3.08	跨 99 及 100 年 度辦理
			魚池鄉	內凹仔	7.84	跨 99-101 年度 辦理
		臺南市	官田區	瓦磘	6.02	跨 99 及 100 年 度辦理
	測量及地 籍整理	彰化縣	大村鄉	過溝	6.36	
		南投縣	草屯鎮	北投埔	4.14	
				水汴頭	3.08	
			魚池鄉	內凹仔	7.84	

100	先期規劃	新竹市	香山區	中隘	6.94	
		新竹縣	寶山鄉	糖香	5.46	
		南投縣	草屯鎮	碧峰	4.78	
		臺中市	大安區	西安	6.19	
		彰化縣	埔心鄉	經口	5.78	
		雲林縣	古坑鄉	水碓	2.52	
		臺南市	柳營區	太康	9.56	
	工程設計	南投縣	草屯鎮	北勢浦	2.58	
	重劃建設	南投縣	草屯鎮	北投埔	4.14	跨 98~100 年度辦理
				水汙頭	3.08	跨 99 及 100 年度辦理
			魚池鄉	內凹仔	7.84	跨 99~101 年度辦理
埔里鎮			大浦	9.05	跨 100~102 年度辦理	
臺南市		官田區	瓦磘	6.02	跨 99 及 100 年度辦理	
測量及地籍整理	臺南市	官田區	瓦磘	6.02		
101	先期規劃	新竹縣	橫山鄉	內灣	9.56	
		臺中市	霧峰區	光正	3.39	
		雲林縣	古坑鄉	棋盤	8.39	
		宜蘭縣	冬山鄉	武淵	8.39	
			員山鄉	阿蘭城	7.70	
	非都市土地開發許可	新竹市	香山區	中隘	4.72	
		臺中市	大安區	西安	6.19	
		雲林縣	古坑鄉	水碓	2.52	
	重劃建設	南投縣	魚池鄉	內凹仔	7.84	跨 99~101 年度辦理
			埔里鎮	大浦	9.05	跨 100~102 年度辦理
	測量及地籍整理	南投縣	埔里鎮	大浦	9.05	

102	先期規劃	雲林縣	古坑鄉	麻園	9.61	
		臺南市	官田區	西庄	7.67	
			宜蘭縣	員山鄉	枕山	7.87
		冬山鄉		丸山	9.89	
		礁溪鄉		林美	6.80	
		壯圍鄉		廩後	7.80	
	非都市 土地開 發許可	宜蘭縣	冬山鄉	武洲	8.39	
員山鄉			阿蘭城	7.70		
臺中市		霧峰區	光正	3.89		
重劃建設	南投縣	埔里鎮	大湳	9.05	跨100-102年 度辦理	
103	先期規劃	雲林縣	古坑鄉	中洲	7.94	
	非都市 土地開 發許可	宜蘭縣	冬山鄉	丸山	9.89	
			礁溪鄉	林美	6.80	

## 二、辦理效益

本計畫計完成彰化縣大村鄉過溝、南投縣草屯鎮北投埔、水汫頭、魚池鄉內凹仔、埔里鎮大湳及臺南市官田區瓦礫等6區重劃建設，其可量化及不可量化效益如下：

### (一) 可量化效益

增加公共設施面積 9.92 公頃，改善地籍數量 506 筆，如表 4.2，且由該表可知重劃後土地筆數 728 筆較重劃前 506 筆多，透過重劃分割確實可解決重劃區內部分土地之共有問題，另各社區重劃前後土地使用情形，如表 4.3~4.8。

### (二) 不可量化效益

1. 透過整體規劃，改善農村社區生活環境，滿足居民生活機能。
2. 美化觀瞻，消除農村社區髒亂景象。
3. 活化農村社區土地，提高土地利用價值。
4. 解決土地共有問題，便利地籍與公私產權管理，減少界址紛爭。
5. 維護及發展農村產業。
6. 留設社區活動中心用地，解決用地問題。
7. 兼顧農村自然景觀及文化歷史保存，營造農村社區新風貌，促進農村社區永續發展。

表 4.2 完成重劃建設地區重劃前後公共設施面積與土地筆數

縣市別	鄉鎮別	社區別	面積 (公頃)	公共設施面積 (公頃)		土地筆數	
				重劃前	重劃後	重劃前	重劃後
彰化縣	大村鄉	過溝	6.36	0.25	2.09	60	89
南投縣	草屯鎮	北投埔	4.14	0.52	1.51	50	95
		水汙頭	3.08	0.18	0.99	31	67
	魚池鄉	內凹仔	7.84	0.73	2.81	71	113
	埔里鎮	大湳	9.05	0.27	2.67	226	240
臺南市	官田區	瓦磘	6.02	0.18	1.98	68	124
合計			36.49	2.13	12.05	506	728

表 4.3 彰化縣大村鄉過溝社區重劃前後土地使用情形

土地使用分區	土地編定	重劃前		重劃後	
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
特定農業區	甲種建築用地	0.0969	1.52	--	--
	丁種建築用地	0.4430	6.96		
	水利用地	0.1380	2.17	--	--
	交通用地	0.0809	1.27	--	--
	農牧用地	4.7443	74.59	--	--
一般農業區	水利用地	0.0399	0.63	--	--
鄉村區	乙種建築用地	0.8180	12.86	4.2758	67.22
	特定目的事業用地	--	--	0.1706	2.68
	水利用地	--	--	0.2945	4.63
	遊憩用地	--	--	0.1833	2.88
	交通用地	--	--	1.4368	22.59
合計		6.3610	100.00	6.3610	100.00

表 4.4 南投縣草屯鎮北投埔社區重劃前後土地使用情形

土地使用分區	土地編定	重劃前		重劃後	
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
特 定 農 業 區	農牧用地	1.8556	45.20	--	--
	水利用地	0.4682	11.41	--	--
	交通用地	0.0308	0.75	--	--
鄉 村 區	乙種建築用地	1.7261	42.05	2.6308	63.52
	特定目的事業用地	--	--	0.1854	4.48
	水利用地	0.0083	0.20	0.2553	6.16
	遊憩用地	--	--	0.0969	2.34
	交通用地	--	--	0.9732	23.50
未登記土地		0.0160	0.39	--	--
合計		4.1050	100.00	4.1416	100.00

表 4.5 南投縣草屯鎮水汙頭社區重劃前後土地使用情形

土地使用分區	土地編定	重劃前		重劃後	
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
特 定 農 業 區	甲種建築用地	0.1792	5.83	--	--
	水利用地	0.0291	0.95	--	--
	交通用地	0.1464	4.76	--	--
	農牧用地	2.1923	71.28	--	--
鄉 村 區	乙種建築用地	0.5285	17.18	2.0900	67.93
	特定目的事業用地	--	--	0.1284	4.17
	水利用地	--	--	0.1246	4.05
	遊憩用地	--	--	0.2361	7.68
	交通用地	--	--	0.4975	16.17
合計		3.0755	100.00	3.0766	100.00



表 4.6 南投縣魚池鄉內凹仔社區重劃前後土地使用情形

土地使用分區	土地編定	重劃前		重劃後	
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
特定農業區	甲種建築用地	0.2448	3.13	--	--
	交通用地	0.1025	1.31	--	--
	農牧用地	5.9064	75.50	--	--
鄉村區	乙種建築用地	0.7872	10.06	5.0286	64.15
	特定目的事業用地	--	--	0.1723	2.20
	水利用地	--	--	0.2980	3.80
	遊憩用地	--	--	0.7243	9.24
	交通用地	--	--	1.6156	20.61
山坡地保育區	丙種建築用地	0.1096	1.40	--	--
	農牧用地	0.0422	0.54	--	--
未登錄用地		0.6303	8.06	--	--
合計		7.8230	100.00	7.8388	100.00

表 4.7 南投縣埔里鎮大湊社區重劃前後土地使用情形

土地使用分區	土地編定	重劃前		重劃後	
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
特定農業區	農牧用地	5.9203	65.45	--	--
	水利用地	0.2489	2.75	--	--
鄉村區	乙種建築用地	2.8575	31.59	6.3779	70.51
	特定目的事業用地	--	--	0.2963	3.28
	水利用地	0.0136	0.15	0.2661	2.94
	遊憩用地	--	--	0.0643	0.71
	交通用地	0.0058	0.06	2.0408	22.56
合計		9.0461	100.00	9.0454	100.00

表 4.8 臺南市官田區瓦 社區重劃前後土地使用情形

土地使用分區	土地編定	重劃前		重劃後	
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
特定農業區	農牧用地	3.9989	66.41	--	--
	水利用地	0.1565	2.60	--	--
鄉村區	乙種建築用地	1.8451	30.64	4.0377	67.06
	特定目的事業用地	--	--	0.2373	3.94
	水利用地	0.0082	0.14	--	--
	交通用地	--	--	1.7463	29.00
未登錄用地		0.0126	0.21	--	--
合計		6.0213	100.00	6.0213	100.00

### 三、滿意度調查

#### (一) 調查時機、對象及項目

本計畫農村社區土地重劃建設完工驗收後約 4 月~4 年，由各地方政府發送滿意度調查表向社區土地所有權人及居民進行調查，其調查項目如下：

1. 您是否同意重劃後社區之區內及聯外交通較重劃前方便？
2. 您是否同意重劃後社區之公共設施（如公園、綠帶、廣場及停車場等）較重劃前有改善？
3. 您是否同意重劃後社區之生活污水系統較重劃前有改善？
4. 您是否同意重劃後社區之公共照明設備已有改善？
5. 您是否同意重劃後社區之電力電信地下化對觀瞻有改善？
6. 您是否同意重劃後社區的植栽較重劃之綠美化有增加？
7. 您是否同意重劃後社區有無具體展現農村整體風貌？
8. 您是否同意重劃後社區之土地價值較有提升？
9. 您是否同意重劃後社區土地產權不清之問題已有改善？
10. 您對本區重劃工程品質是否滿意？

#### (二) 調查表回收份數

經各地方政府進行滿意度調查結果，回收份數分別為彰化縣大村鄉過溝區 26 份、南投縣草屯鎮北投埔區 28 份、水汴頭區 29

份、魚池鄉內凹仔區 31 份、埔里鎮大湳區 28 份及臺南市官田區瓦磘區 21 份，總計 163 份。

### (三) 分析方法

依各地方地府回收調查表各調查項目之滿意度予以給分及計算全數調查表平均分數與權重比值，其中，各調查項目「非常滿意」為 10 分、「滿意」為 8 分、「尚可」為 6 分、「不滿意」為 4 分、「非常不滿意」為 2 分，經計算結果如表 4.10 及 4.11。

### (四) 土地所有權人及居民其他意見

經歸納各區調查項目之土地所有權人及居民反映意見有公共設施後續管理維護未確實、公有地上雜草叢生未清理、人行步道不平、無休閒設施（如涼亭、遊樂、運動設施）及聯外道路未擴寬等項目。

表 4.10 各區土地所有權人及居民滿意度調查結果

項次	項目	社區別						項目平均
		過溝	北投埔	水子頭	內凹仔	大湳	瓦磘	
1	您是否同意重劃後社區之區內及聯外交通較重劃前方便？	8.38	8.71	8.90	8.90	7.71	8.48	8.51
2	您是否同意重劃後社區之公共設施（如公園、綠帶、廣場及停車場等）較重劃前有改善？	7.23	8.50	8.41	8.77	7.86	8.28	8.18
3	您是否同意重劃後社區之生活污水系統較重劃前有改善？	7.15	8.86	8.28	8.26	7.21	8.38	8.02
4	您是否同意重劃後社區之公共照明設備已有改善？	7.85	9.14	8.55	4.13	8.36	8.48	7.75
5	您是否同意重劃後社區之電力電信地下化對觀瞻有改善？	8.00	9.21	8.62	6.90	7.79	8.38	8.15
6	您是否同意重劃後社區的植栽較重劃之綠美化有增加？	7.00	8.86	8.07	7.61	7.64	8.58	7.96
7	您是否同意重劃後社區有無具體展現農村整體風貌？	7.08	8.29	8.00	7.87	7.36	8.28	7.81
8	您是否同意重劃後社區之土地價值較有提升？	7.69	9.21	8.34	8.58	8.50	8.20	8.42
9	您是否同意重劃後社區土地產權不清之問題已有改善？	7.85	9.14	8.41	8.58	8.00	8.10	8.35
10	您對本區重劃工程品質是否滿意？	5.69	8.50	8.00	8.06	7.64	7.62	7.59
各區滿意度平均		7.39	8.84	8.36	7.77	7.81	8.28	

表 4.11 各區土地所有權人及居民滿意度情形

單位：%

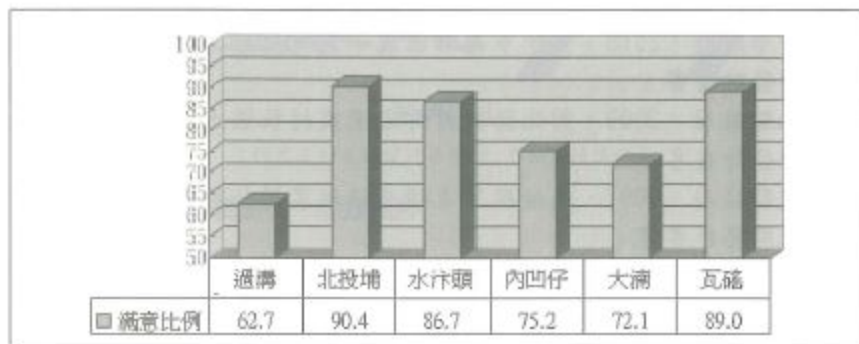
社區別 滿意度類別	過溝	北投埔	水汴頭	內凹仔	大溝	瓦碇	各區 平均
非常滿意	20.0	51.8	31.0	33.6	22.1	25.2	30.6
滿意	42.7	38.6	55.7	41.6	50.0	63.8	48.7
尚可	26.5	9.6	12.3	11.4	24.3	10.5	15.8
不滿意	8.5	0.0	1.0	6.7	3.2	0.5	3.3
非常不滿意	2.3	0.0	0.0	6.7	0.4	0.0	1.6
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

經分析各區土地所有權人及居民滿意度調查項目之平均分數介於 7.39-8.84 分（滿分 10 分），其中，以南投縣草屯鎮北投埔區 8.84 分最高，其次為南投縣草屯鎮水汴頭區 8.36 分，最低為彰化縣大村鄉過溝區 7.39 分，而各調查項目平均分數介於 7.59-8.51 分，其中，以第 1 項「您是否同意重劃後社區之區內及聯外交通較重劃前方便？」最高，其次為第 8 項「您是否同意重劃後社區之土地價值較有提升？」，最低為第 10 項「您對本區重劃工程品質是否滿意？」，由此可知，土地所有權人及居民感受重劃後社區聯外交通及土地價值能獲得改善，具有顯著效益，而重劃工程品質方面則未達期待，故未來地方政府辦理農村社區土地重劃工程時，應加強督促廠商確保施工品質，且落實公共工程施工品質查核作業，俾符合土地所有權人及居民期待。

另各區土地所有權人及居民滿意度類別部分，幾乎以「滿意」為最多，其次為「非常滿意」，且各區「滿意」以上比例介於 62.7-90.4%，如圖 4.2，平均約 80%，其中，彰化縣大村鄉過溝區滿意比例較低原因，經彰化縣政府查明主要因居民對人行步道不平及公共設施後續管理維護缺乏等原因造成，故未來地方政府辦理農村社區土地重劃工程期間，應加強各項工程品質檢核及落實公共設施後續管理維護作業。

整體而言，各區土地所有權人及居民對於農村社區土地重劃後大多給予「非常滿意」及「滿意」評價，由此可知，農村社區土地重劃能發揮其效益，亦備受農村社區居民好評。

圖 4.2 各區土地所有權人及居民滿意以上比例



## 伍、結語

辦理農村社區土地重劃業務涉及相關法令、權責機關（單位）及遭遇困難眾多，辦理過程中央及地方政府承辦人員均十分辛苦，本計畫完成重劃建設 6 區，誠屬不易；且針對土地所有權人及居民調查重劃後滿意度結果，平均滿意度接近 80%，即採用農村社區土地重劃手段確實能活化農村社區，使土地所有權人及居民感受政府施政成效。

本計畫已於 103 年度執行完畢，為使農村社區土地重劃更進一步結合行水保局推動之農村再生政策，自 104 年度起擬辦先期規劃地區之區位須位於已核定農村再生計畫地區之範圍內，而辦理各項作業所需中央補助經費由農村再生基金支應，並配合該局奉行政院核定之農村再生中長程計畫辦理。另內政部已完成農村社區土地重劃範圍勘選作業要點修訂，使範圍之合理性有量化之標準，且內政部營建署亦於非都市土地開發審議作業規範增訂農村社區土地重劃專編，加強規範農村再生關聯性、土地使用強度、公共設施規劃方式及建築型式等，故未來農村社區土地重劃後除能維持既有農村聚落風貌紋理，形塑農村意象外，藉由結合農村再生計畫推動，達生產、生活、生態三生一體之農村活化及再生目標，並期待在相關規定已趨完備下，審議程序能更加速進行，俾符合農村居民早日改變家園之殷切期盼。（全文完）★

## 參考文獻

- 1、新竹市政府，2014，新竹市香山區中隘農村社區土地重劃非都市土地開發計畫書。

- 2、臺中市政府，2014，臺中市大安區西安農村社區土地重劃非都市土地開發計畫書。
- 3、臺中市政府，2015，臺中市霧峰區光正農村社區土地重劃非都市土地開發計畫書。
- 4、彰化縣政府，2009，彰化縣大村鄉過溝農村社區土地重劃非都市土地開發計畫書。
- 5、南投縣政府，2007，南投縣草屯鎮北投埔農村社區土地重劃非都市土地開發計畫書。
- 6、南投縣政府，2009，南投縣草屯鎮水汙頭農村社區土地重劃非都市土地開發計畫書。
- 7、南投縣政府，2010，南投縣魚池鎮內凹仔農村社區土地重劃非都市土地開發計畫書。
- 8、南投縣政府，2010，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書。
- 9、雲林縣政府，2015，雲林縣古坑鄉水碓農村社區土地重劃非都市土地開發計畫書。
- 10、臺南市政府，2010，臺南市官田區瓦礫農村社區土地重劃非都市土地開發計畫書。
- 11、內政部土地重劃工程處，2015，農村社區土地重劃六年（98至103年度）示範計畫成果總報告。

