

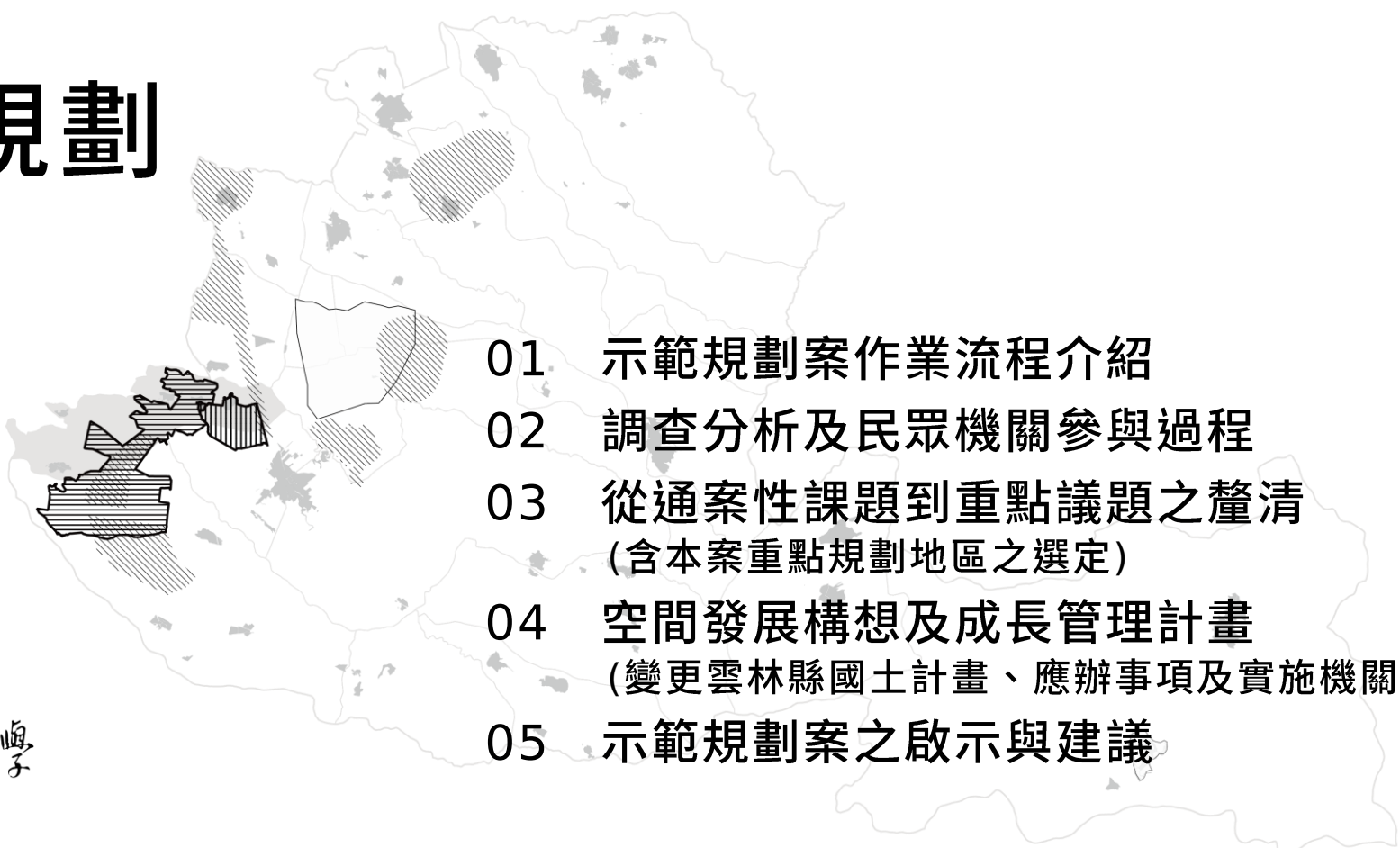
111年直轄市、縣(市)國土計畫規劃與執行實務

雲林縣古坑鄉 鄉村地區整體規劃 示範案例

2022/05/12

陳志宏 副教授

國立成功大學都市計劃學系

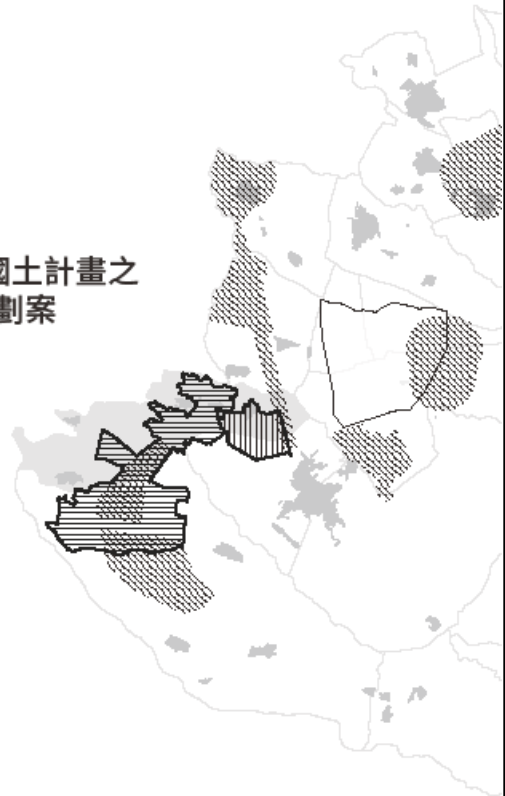


- 01 示範規劃案作業流程介紹
- 02 調查分析及民眾機關參與過程
- 03 從通案性課題到重點議題之釐清
(含本案重點規劃地區之選定)
- 04 空間發展構想及成長管理計畫
(變更雲林縣國土計畫、應辦事項及實施機關)
- 05 示範規劃案之啟示與建議



108年度直轄市、縣(市)國土計畫之
鄉村地區整體規劃示範規劃案
總結報告書

變更雲林縣國土計畫
(古坑鄉鄉村地區整體規劃)案
規劃技術報告



委託機關：內政部營建署城鄉發展分署
研究單位：國立成功大學

變更雲林縣國土計畫
古坑鄉整體規劃
(草案)

雲林縣政府
中華民國 110 年 09 月

鄉村地區整體規劃基本介紹

一、法源

1. 《國土計畫法》 § 15 第3項第5款
→ 得適時檢討變更縣市國土計畫
2. 《國土計畫法施行細則》 § 6
第1項第3款第5目
→ 縣市國土計畫之空間發展計畫
應載明「城鄉空間發展構想及
鄉村地區整體規劃」
3. 《全國國土計畫》附錄p.112

二、法律定位

「鄉村地區整體規劃」為「直轄市、
縣(市)國土計畫」的一部分。
鄉村地區整體規劃政策及後續執行方式
(營建署，108年12月)

三、計畫具體程度

1. 空間規劃：空間發展構想(全鄉)/
成長管理計畫(聚落範圍)。
2. 土地使用管制：得就特定區位訂定
因地制宜之土地使用管制原則。

四、計畫範圍

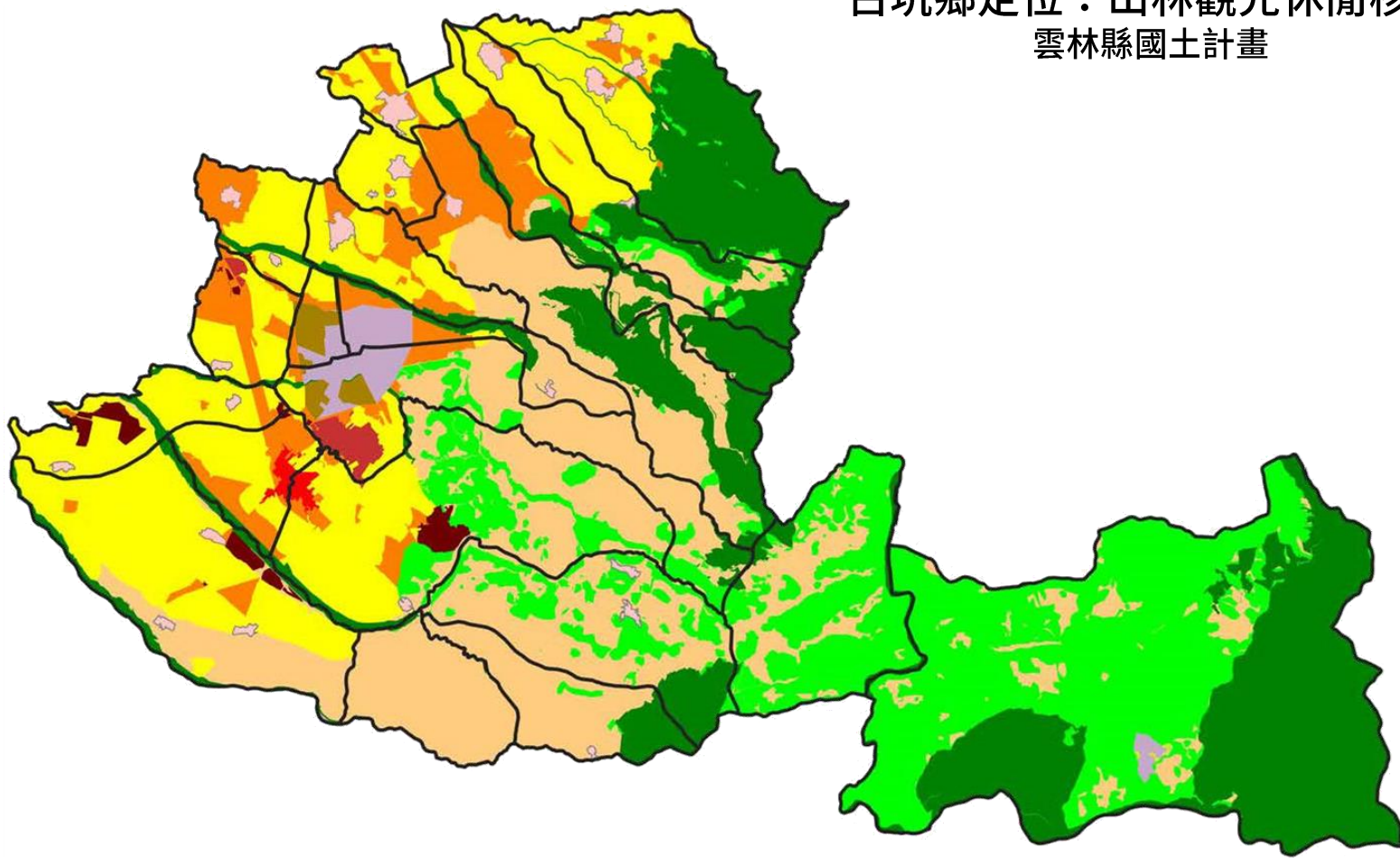
鄉村地區為「都市土地及國家公園土地
以外」之傳統「非都市土地」。

(營建署，108年12月)

→ 惟計畫範圍不等同於規劃之重點地區。



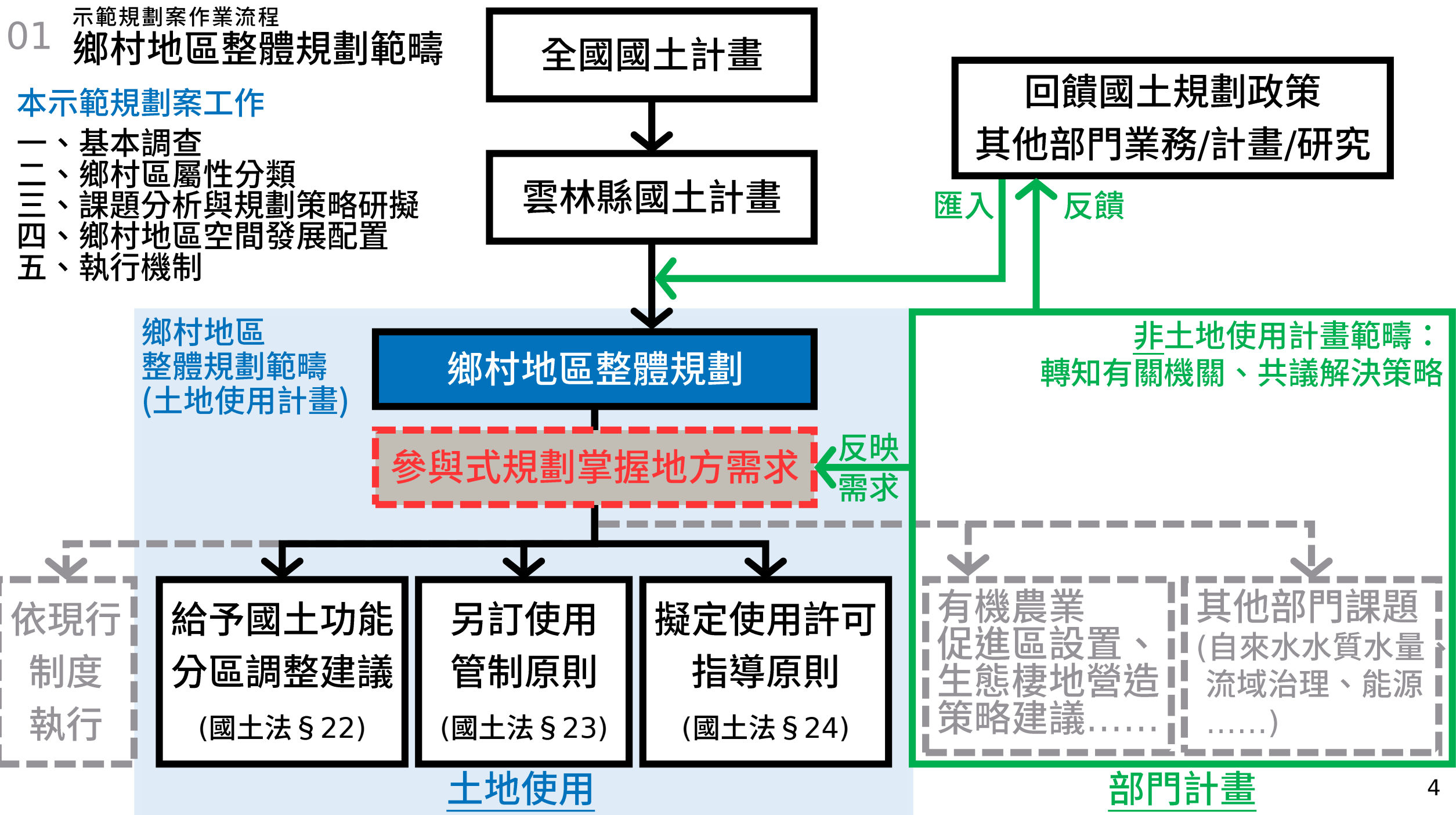
古坑鄉定位：山林觀光休閒核心
雲林縣國土計畫



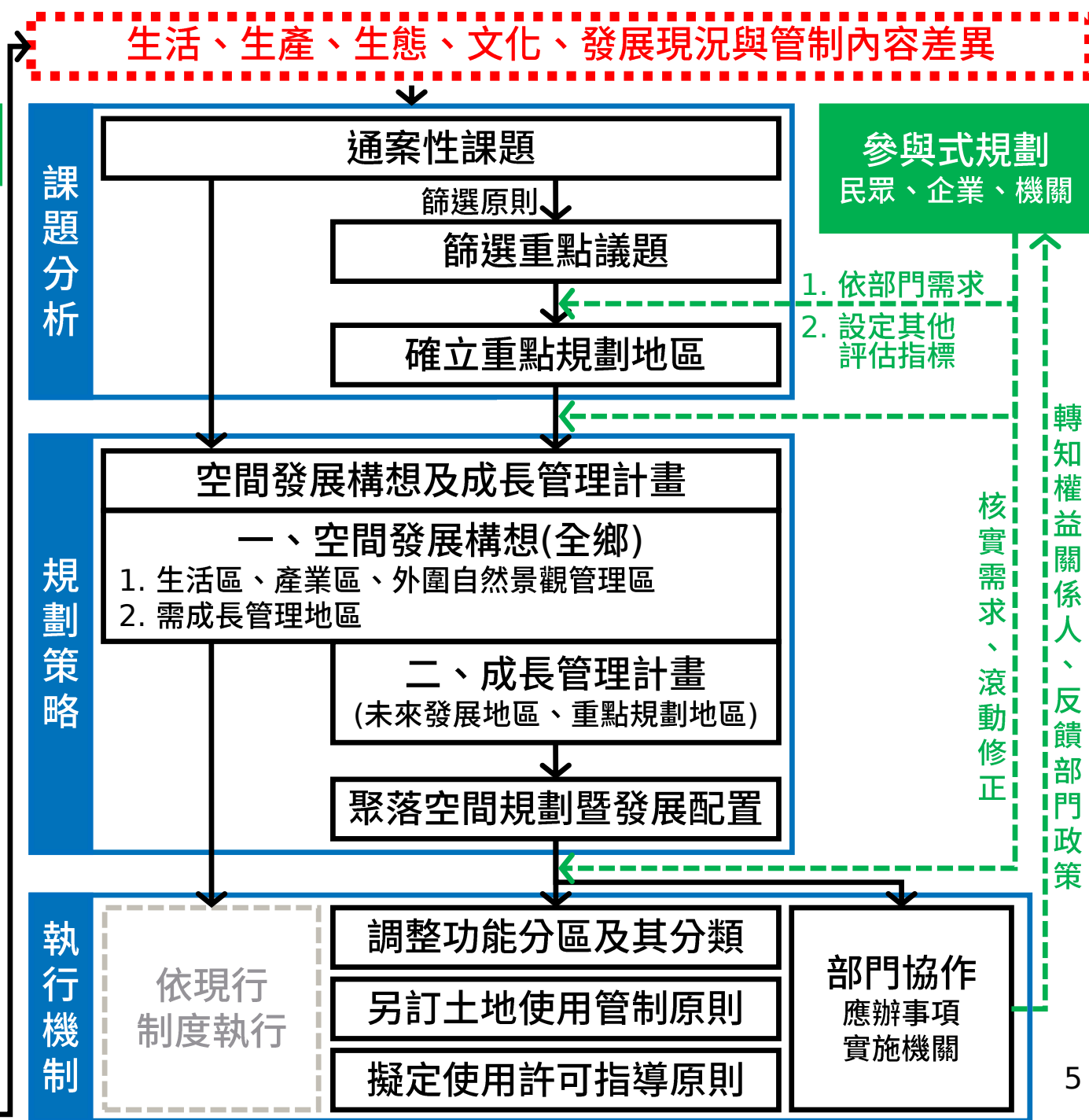
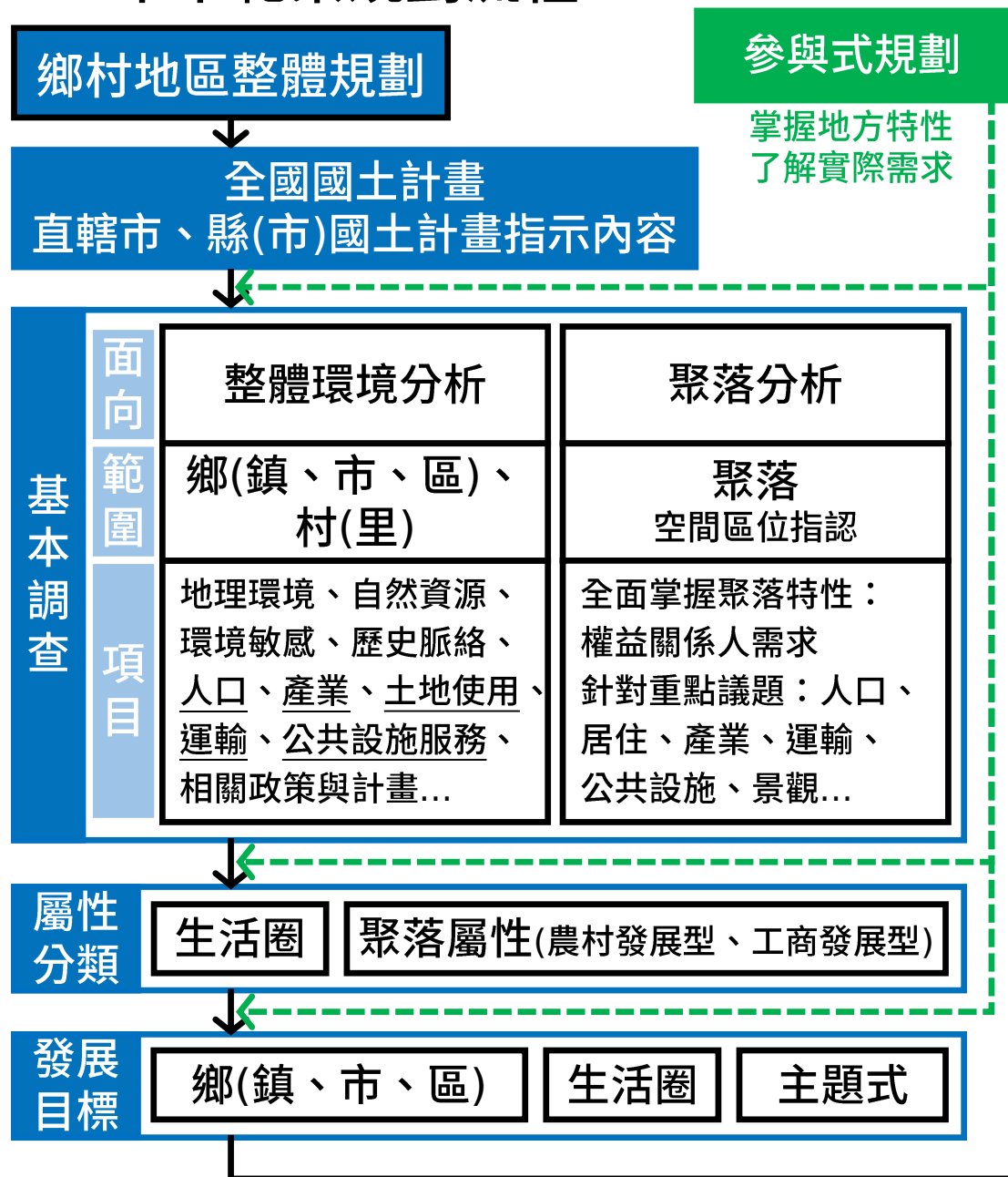
示範規劃案作業流程
鄉村地區整體規劃範疇

本示範規劃案工作

- 一、基本調查
- 二、鄉村區屬性分類
- 三、課題分析與規劃策略研擬
- 四、鄉村地區空間發展配置
- 五、執行機制



示範規劃案作業流程 本示範案規劃流程



A background image of a misty mountain landscape. In the foreground, there is a dense bamboo forest. A power line with a pole is visible on the left side. The background shows a mountain peak partially obscured by thick white fog or mist. The overall tone is serene and natural.

調查分析及 民眾機關參與過程

計畫範圍

示範地區：雲林縣古坑鄉

(北臨斗六，西臨斗南、大林，
南臨梅山，東臨竹山、阿里山)

面積：167平方公里

人口：3萬1千人(108年12月)

20村、24個社區發展協會

15案已核定農村再生計畫

2處都市計畫(古坑、草嶺)

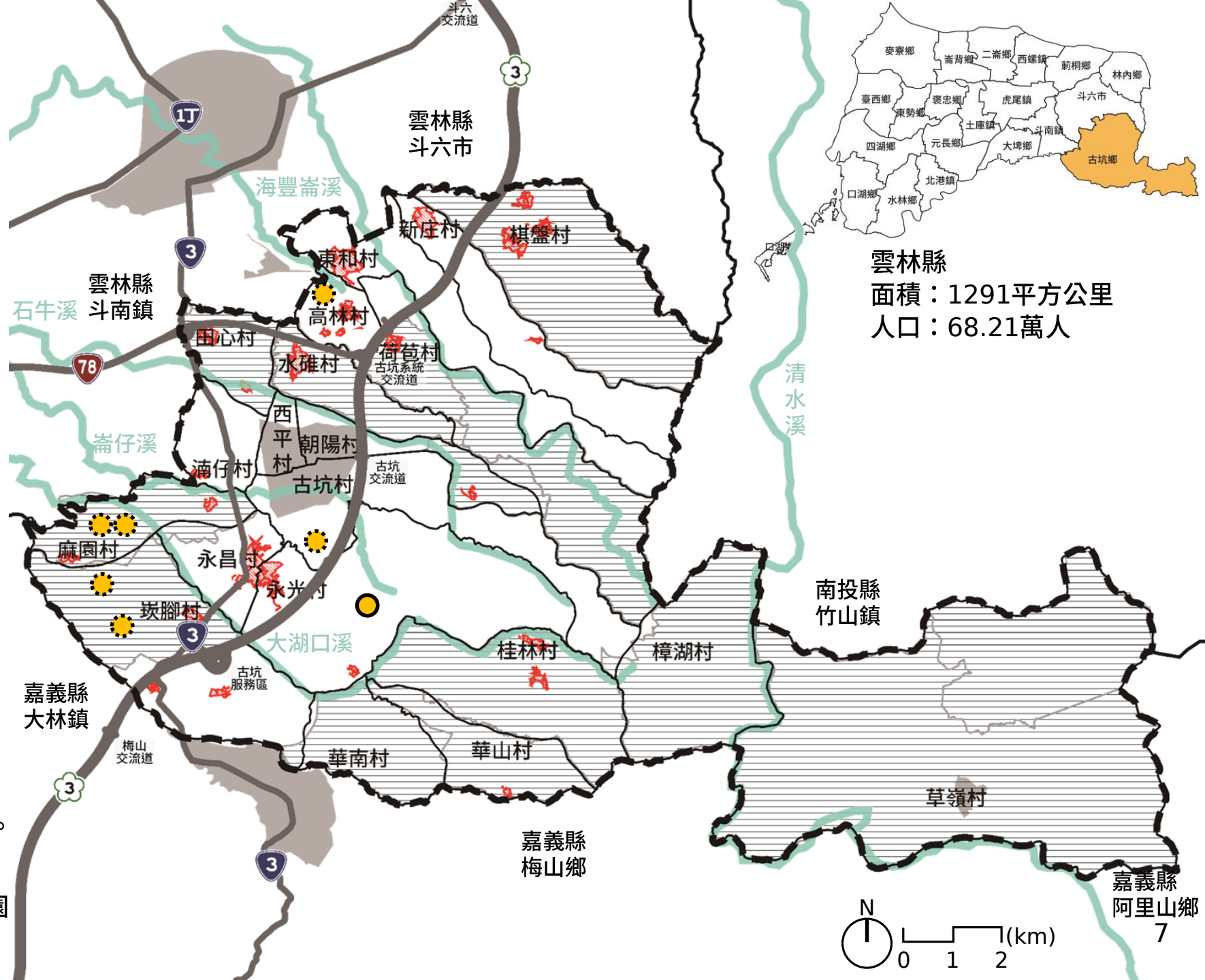
36處聚落

(25處鄉村區、11處甲丙建聚集)

5條主要流域
(海豐崙溪、崙仔溪、
石牛溪、大湖口溪、清水溪)

3條聯外道路
(國道3號(1處服務區、
3處交流道)、快速道路78號、省道3號)

7處重大建設計畫(既有●：劍湖山世界。
規劃中⚡：古坑地方創生計畫、古坑人工湖、
崙腳農場、國土綠網計畫、Seii Lohas產業園
區、古坑產業增值園區)



整體環境之分析方法

一、觀察現象：

以行政區為單元蒐集二手資料

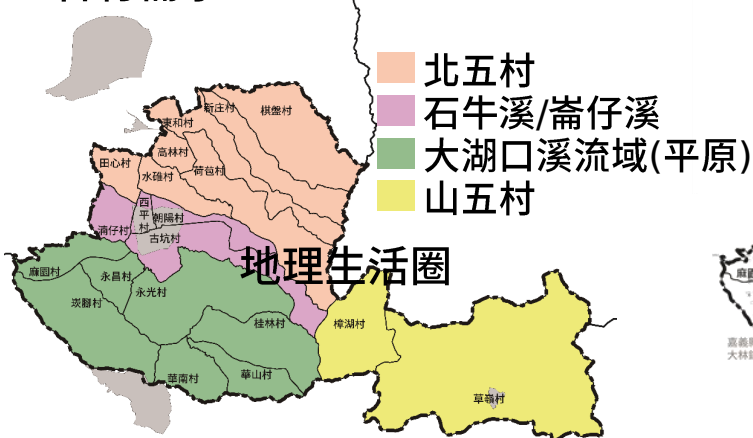
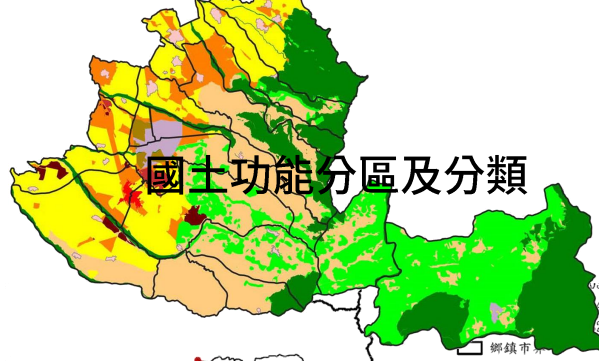
地理環境、自然資源及環境敏感、歷史發展脈絡、人口、產業、土地使用、交通運輸、公共設施服務、相關政策及計畫……

二、在地參與：

掌握在地生活樣態

地理生活圈：依地理環境區分

地方需求：以參與式規劃工作坊蒐集各村需求



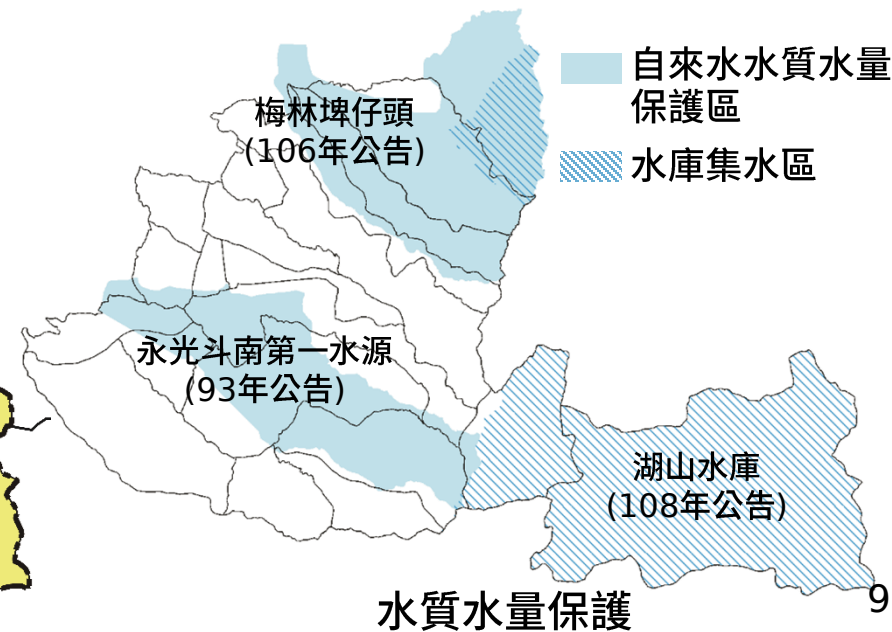
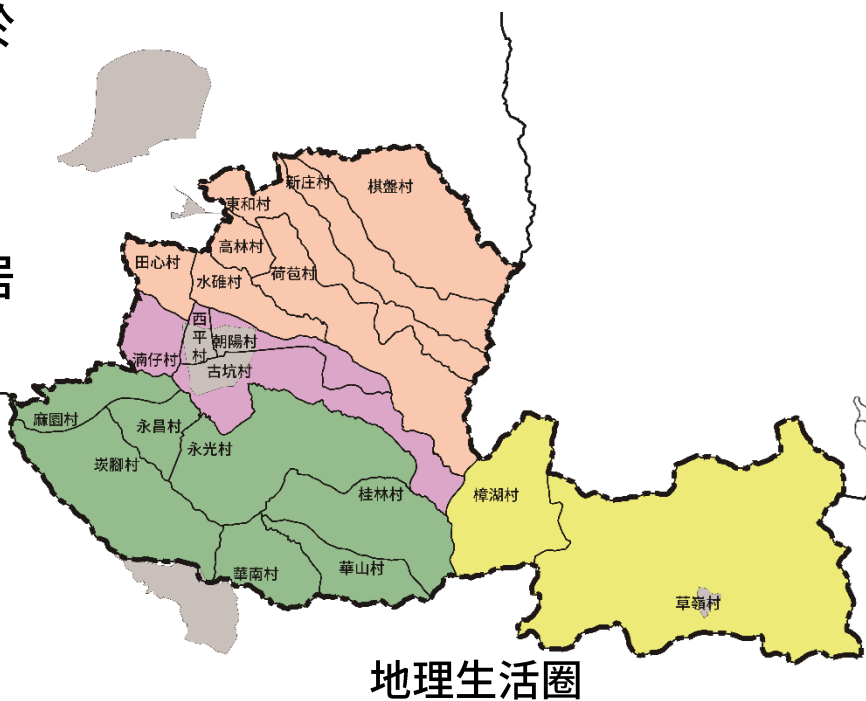
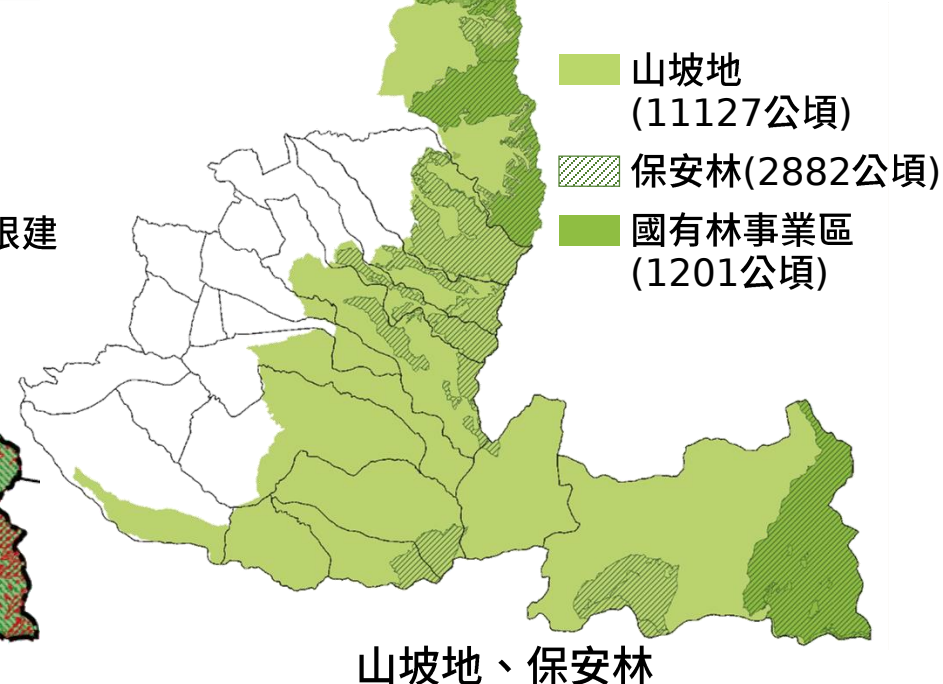
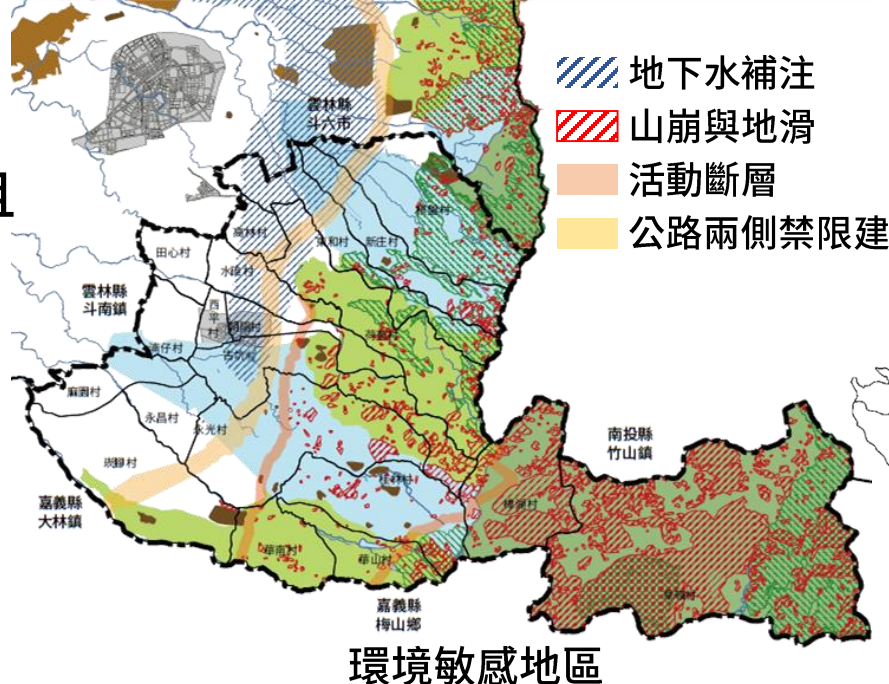
整體環境分析：生態

古坑鄉環境敏感地區類型多元且範圍廣闊(超過7成屬環敏地區)

1. 山坡地面積廣大，使各村多有發展坡地農業、山區觀光。
2. 3處水質水量保護區，村民已習慣水源保育與回饋。

依流域可分為4個地理生活圈：

1. 海豐崙溪流域 ：村界平行於溪流，呈西北-東南狹長型。地勢變化大。
2. 石牛溪/崙仔溪 ：整體地勢平緩，為古坑鄉交通節點及聚居規模最大之區域。
3. 大湖口溪流域 ：平原廣闊，水源充沛，聚落分散、規模小。
4. 清水溪流域(山區) ：位於深山、交通不便。



整體環境分析：人口

雲林縣近1300平方公里，
約68萬人，

古坑鄉近166平方公里(占雲林縣約13%)，約3萬1千人(僅占雲林縣約5%)。

人口密度

古坑都計人口密度最高，永昌村次之。

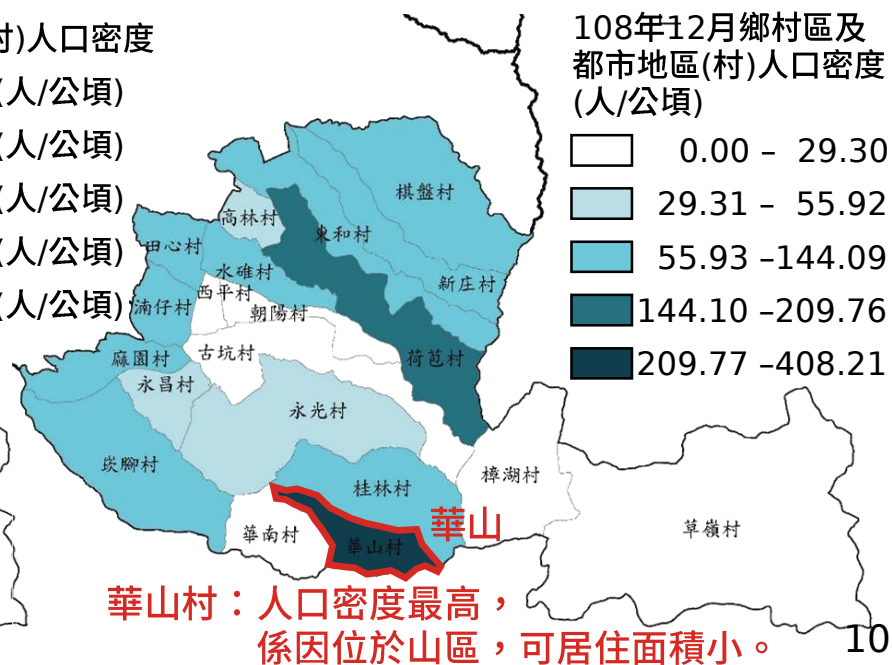
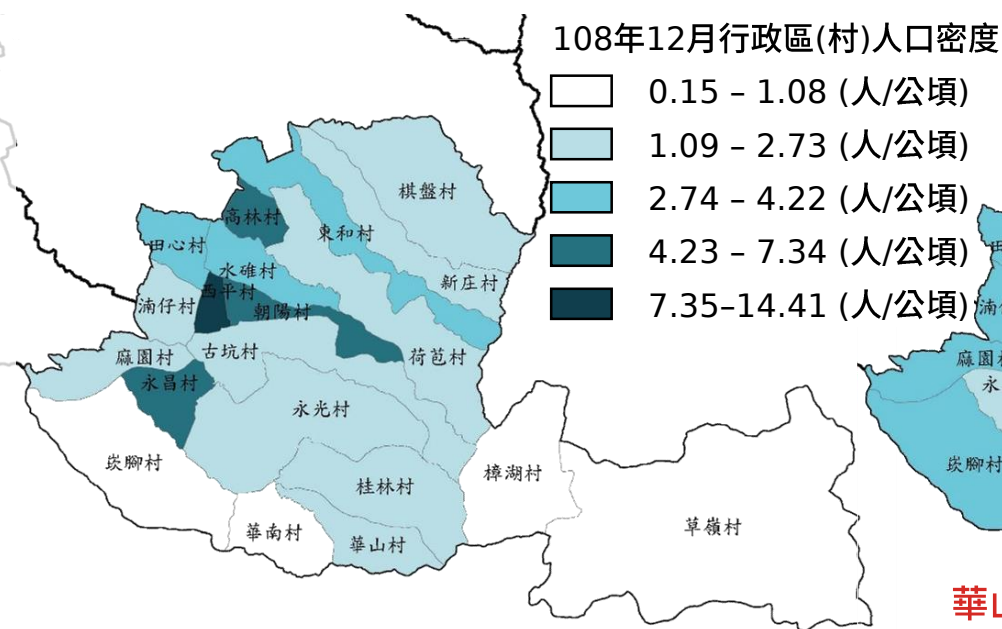
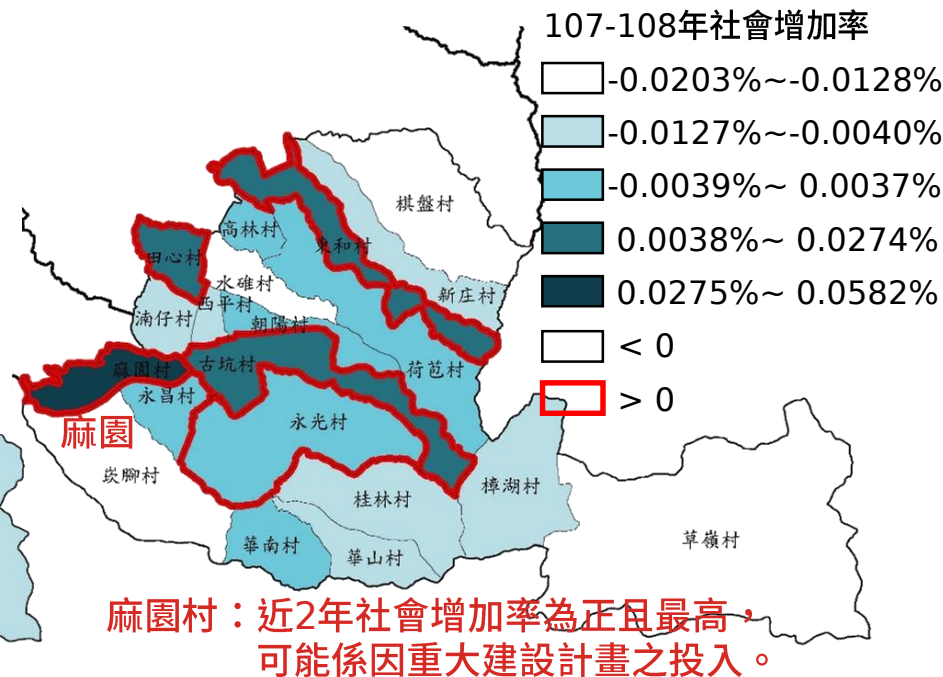
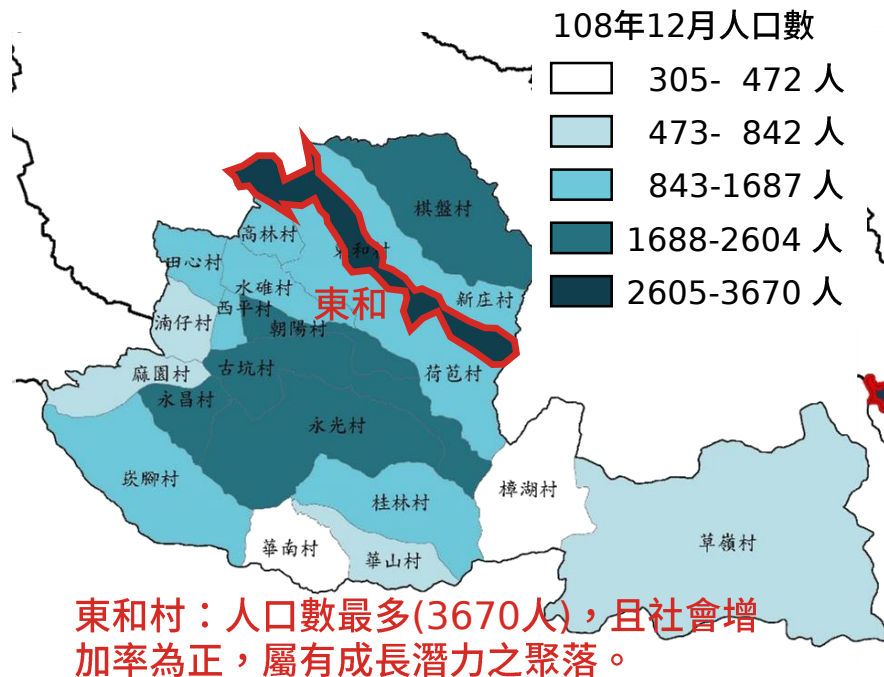
越往東人口密度越低：水碓、東和、新庄、棋盤、永光、永昌。

住商使用地區面積小：田心、高林、荷苞、華山、華南、樟湖。

人口成長

古坑鄉成長率遠低於雲林縣。

麻園、永光高於古坑鄉平均：據訪談，可能係因**福智園區**逐步擴校、**有機農業促進**、**地方創生(國際心靈生態村)**。



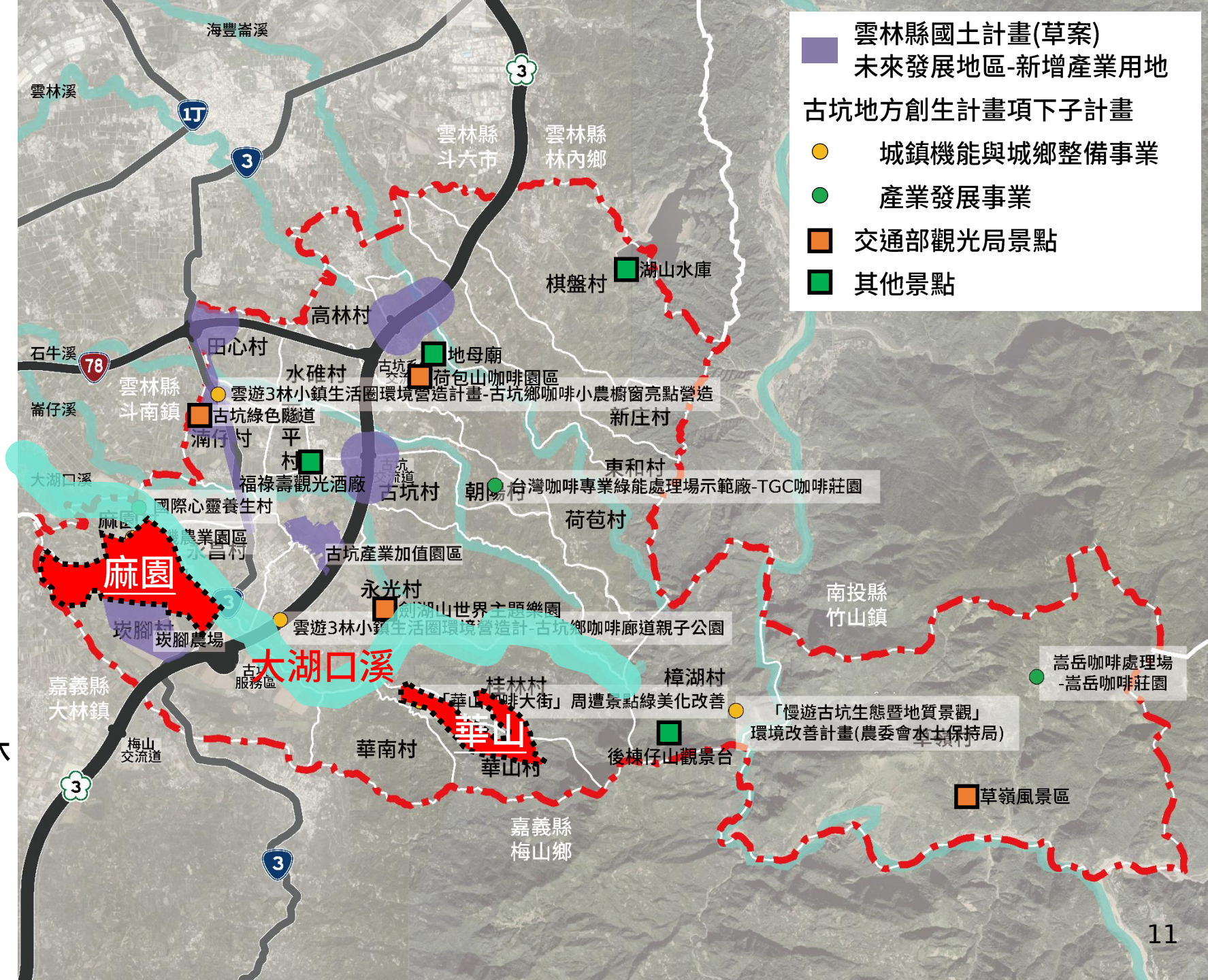
計11處、805公頃(含產業園區、
崁腳農場、綠色隧道、國道周邊)

古坑鄉
以農為基礎的觀光服務

1. 觀光服務就業比例高
2. 農產業樣態多元
 - (1)傳統慣行農業(竹、咖啡...)
 - (2)觀光休閒農園規模大
(休閒農業區、咖啡大街)
3. 友善環境/有機農業

通案性課題

1. 引導既有產業發展
甲丙建聚集之景觀難以經營(華山休閒農業區，290公頃)
2. 支持產業轉型增值
有機農業(麻園村及周邊)



整體環境分析：交通運輸

重要路網

國道3、省道台78、台3線、
縣149甲、縣154乙、縣158甲
周末交通量為平日1.5倍。

各村聯絡程度

1. 村間易達性(交通運輸生活圈)

- (1) 鄰近斗六地區
- (2) 大湖口溪流域地區
- (3) 淺山深山地區
- (4) 有都市計畫地區

2. 村間重要幹道

- (1) 南北向—縣道154乙
- (2) 東西向—縣道149

3. 與周邊城鎮關係

- (1) 與梅山較密切：淺山深山地區
大湖口溪流域地區
- (2) 與斗六較密切：古坑都計地區
鄰近斗六地區



整體環境分析：公共設施服務

以交通生活圈檢視 公共設施服務供需情形

1. 生活設施(醫療長照、教育)：淺山深山地區普遍不足。
2. 觀光設施(停車空間、道路)：淺山深山地區以山林觀光為主要產業，對觀光設施需求高。
3. 通案性課題：山區腹地不足。

短期策略

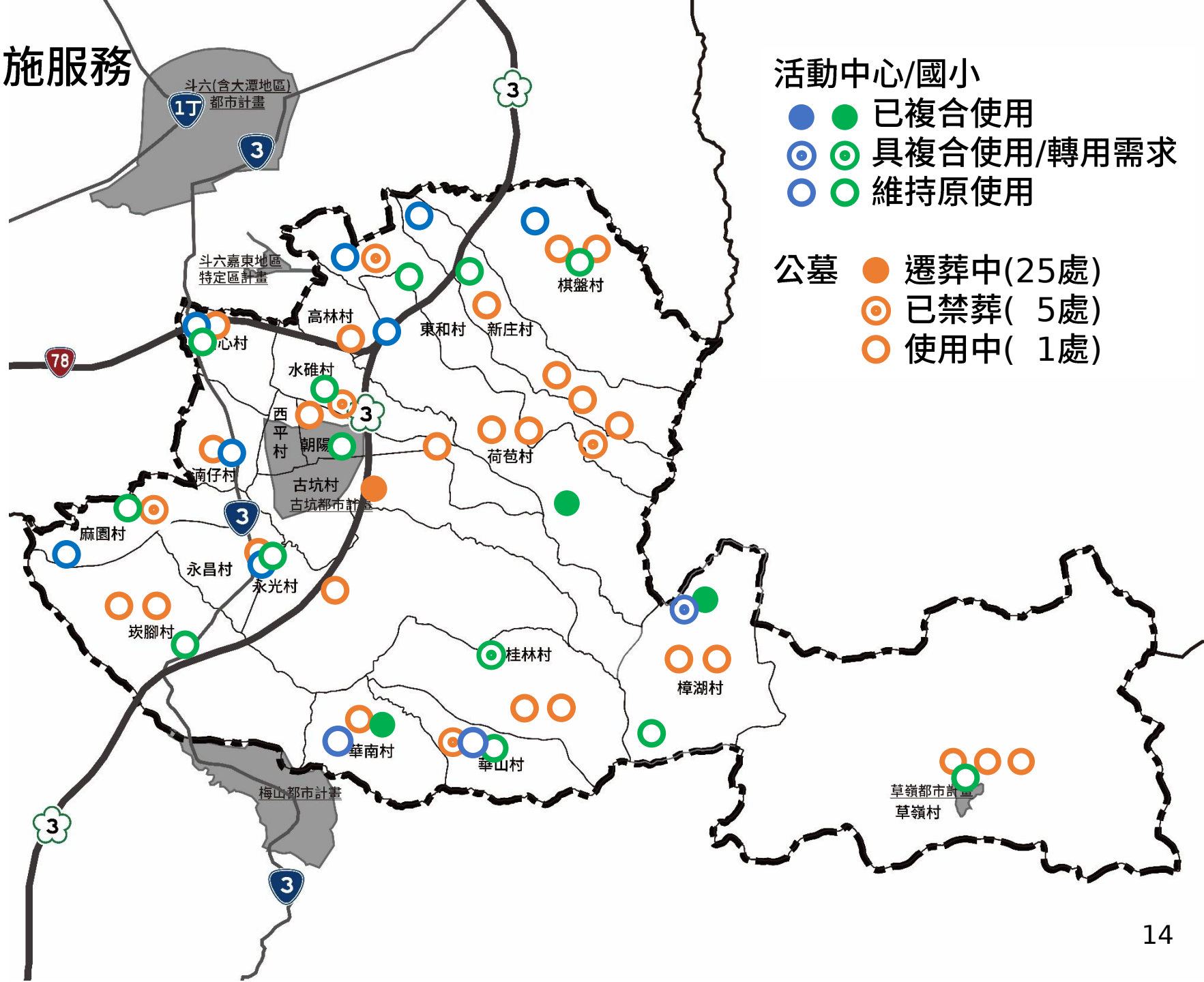
既有公共設施轉用/複合使用

1. 國小兼做活動中心、醫療站、長照設施(樟湖)。
2. 宗教設施作為小型觀光節點。

長期策略

閒置設施土地轉用

1. 已公告禁葬之公墓
2. 舊校舍



聚落分析：從界定聚落到需求評估

鄉村區：25處

甲丙建聚集處(非鄉村區)：11處

(山峰、興東、大湖底、埔尾、華興、光山、樟湖、芋藁籠、石壁、和平、東耕)

一、界定方法：比對地名、土地使用/利用、地籍、建築密度網格

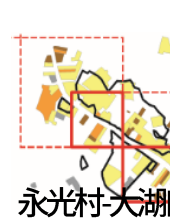
二、需求評估：人口點位、發展率、道路寬度



田心村田心
464人
發展率68%



田心村溪洲子
210人
發展率66%



永光村大湖口
143人
發展率72%



湊仔村崙子
417人
發展率68%



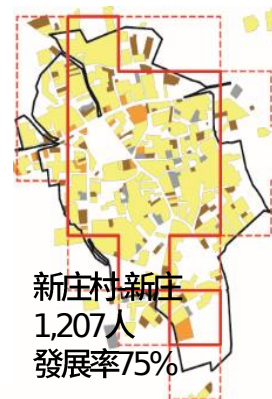
高林村旱仔井
101人
發展率89%



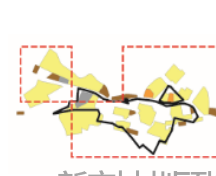
麻園村麻園
162人
發展率71%



麻園村中州仔
166人
發展率58%



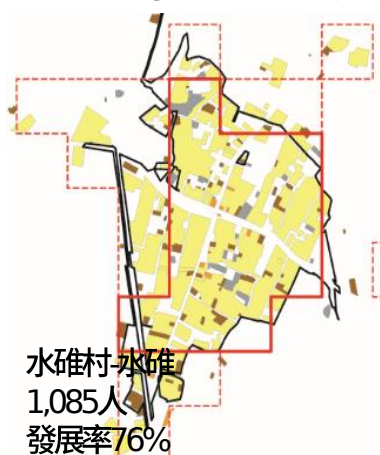
新庄村新庄
1,207人
發展率75%



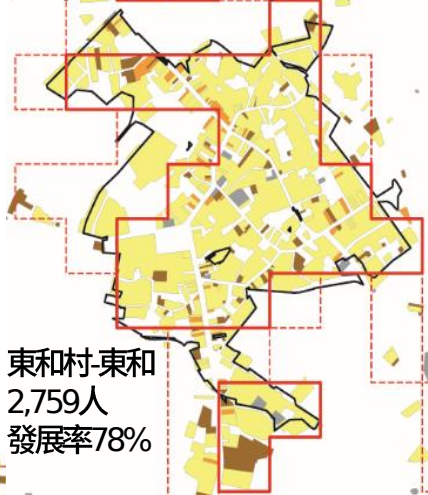
新庄村圳頭坑
75人
發展率54%



荷苞村荷苞
652人
發展率69%



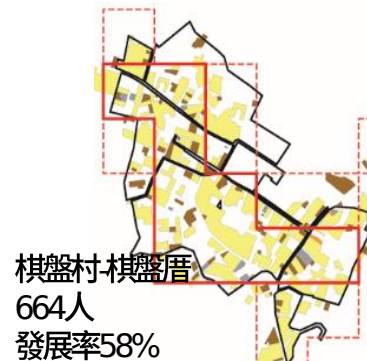
水碓村水碓
1,085人
發展率76%



東和村東和
2,759人
發展率78%



崁腳村新興
277人
發展率58%



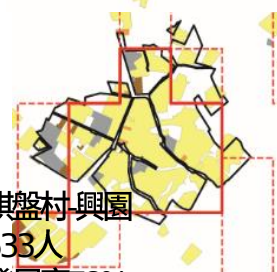
棋盤村棋盤厝
664人
發展率58%



桂林村苦苓角
305人
發展率56%



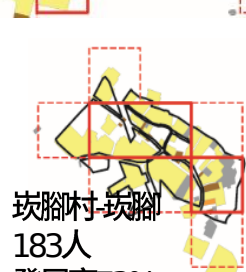
桂林村桂林
196人
發展率70%



棋盤村興園
533人
發展率78%



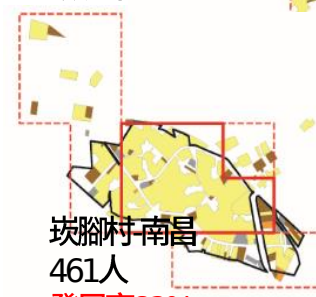
棋盤村新厝
363人
發展率66%



崁腳村崁腳
183人
發展率73%



高林村田中央
86人
發展率82%



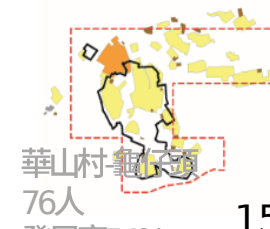
崁腳村南昌
461人
發展率82%



高林村林子頭
659人
發展率67%



朝陽村大埔
93人
發展率64%



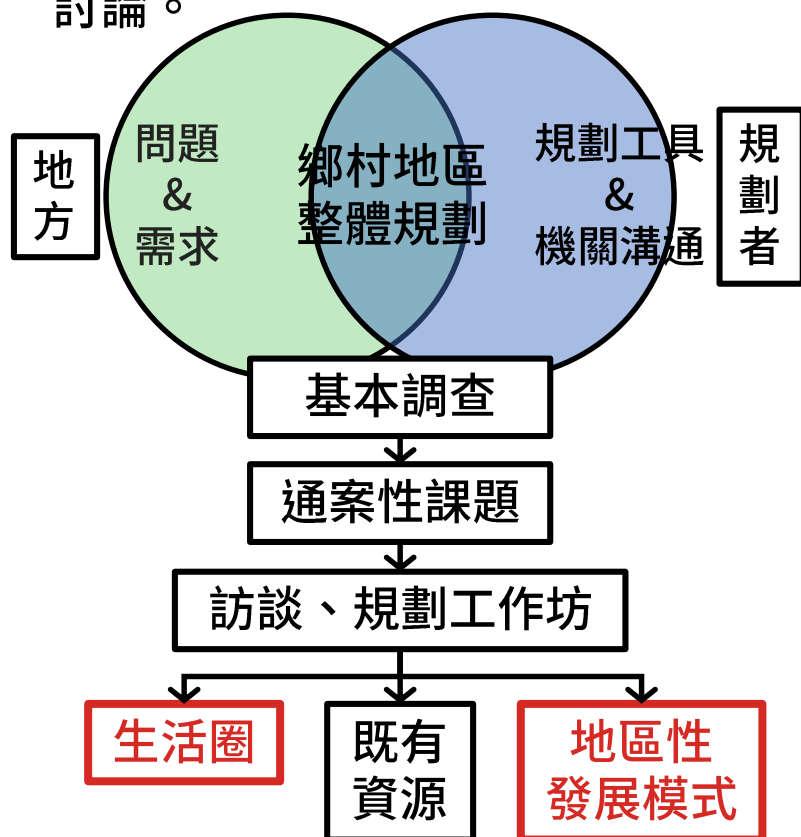
華山村華仔頂
76人
發展率54%

02 調查分析及民眾機關參與過程 從統計資料到生活圈、地區性發展模式：參與式規劃

使規劃更貼近在地：

辦理40場工作坊(民眾328人次)。

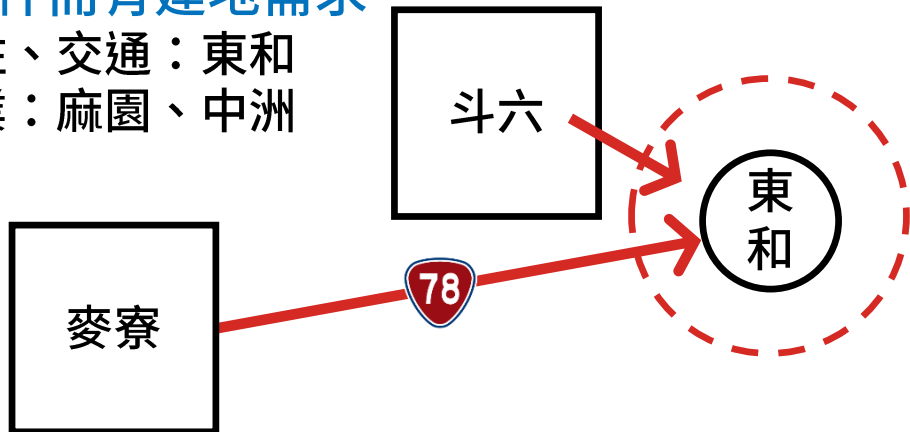
拜會19處村辦公處、17處社區發展協會、4次機關研商、1次相關計畫整合平台、2次小學教育結合社區發展模式討論、3次產業發展模式討論。



02 調查分析及民眾機關參與過程 地區發展模式

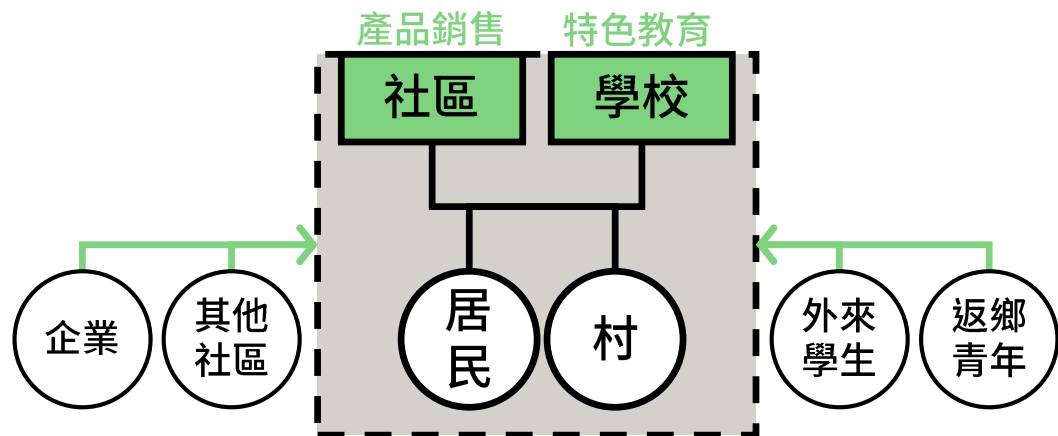
因外部條件而有建地需求

- (1) 居住、交通：東和
- (2) 產業：麻園、中洲



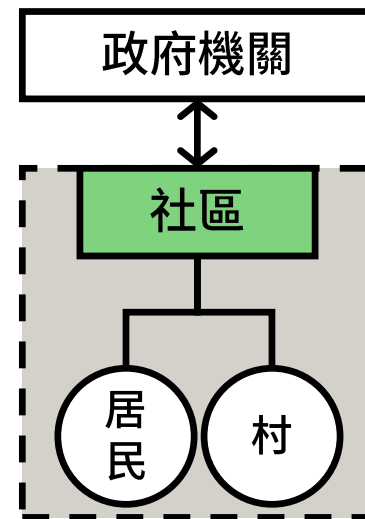
教育結合社區發展

營造特色產銷平台、教育場域
如：華南、樟湖



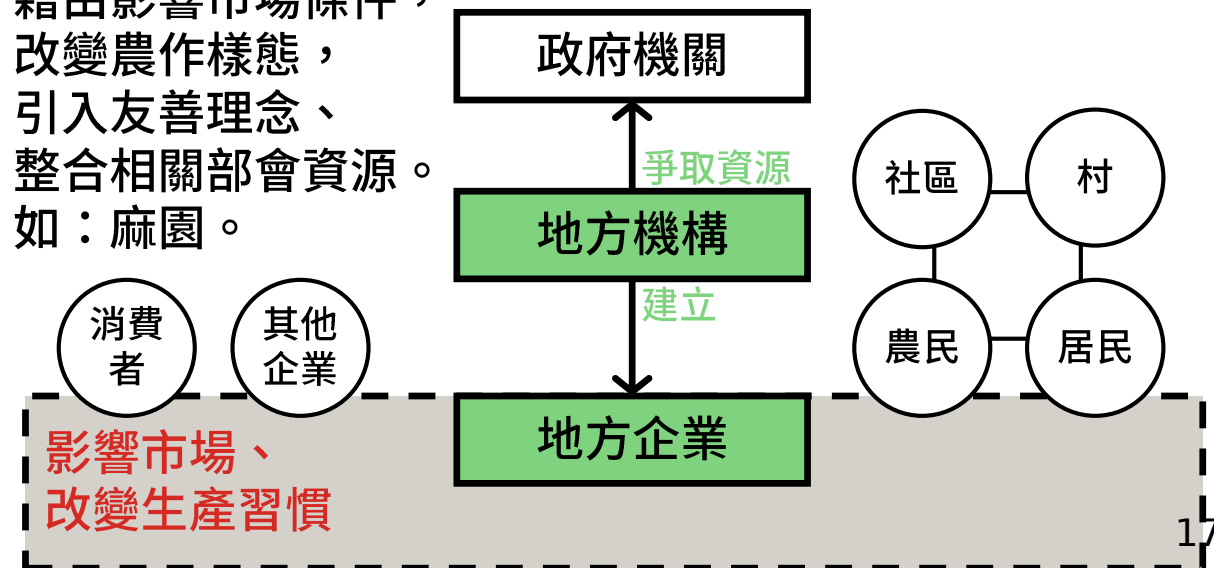
社區長期自主經營

由社區爭取資源、凝聚共識，
先以**農再計畫**解決軟性課題，
再試圖以**重劃**解決聚落空間課題。
如：朝陽村大埔社區。



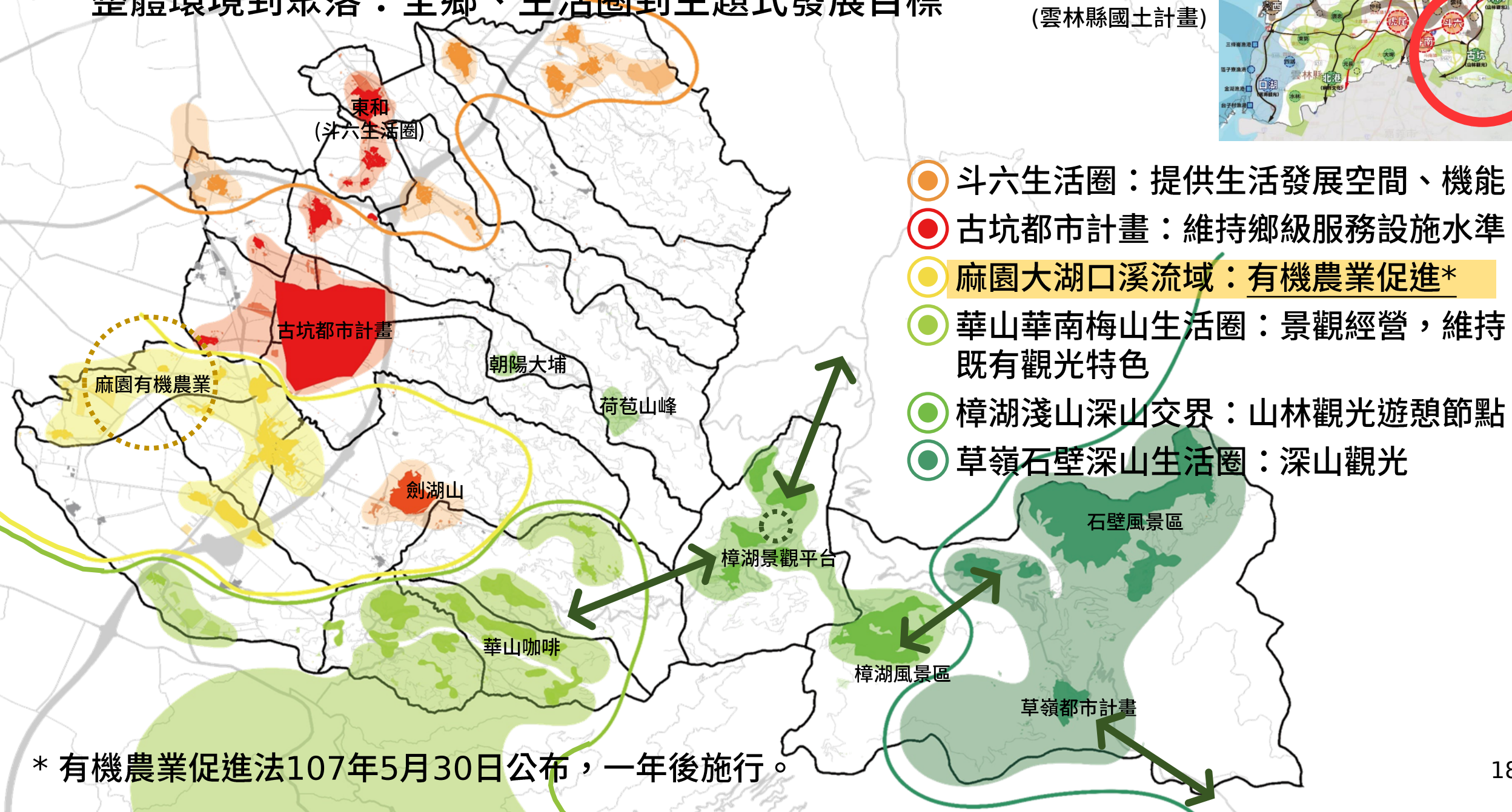
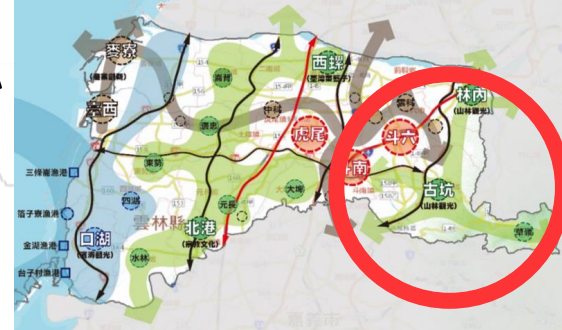
地方機構推動發展(整合其他3類)

藉由影響市場條件，
改變農作樣態，
引入友善理念、
整合相關部會資源。
如：麻園。



整體環境到聚落：全鄉、生活圈到主題式發展目標

古坑鄉定位：
山林觀光休閒核心
(雲林縣國土計畫)



* 有機農業促進法107年5月30日公布，一年後施行。

議題釐清方法：從通案性課題到 重點議題及重點規劃地區

通案性課題

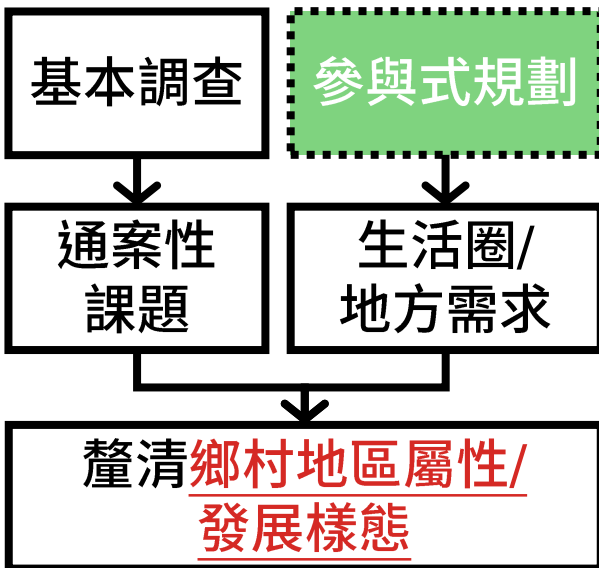
重點議題篩選原則

篩選結果

通案性課題：以參與式規劃歸納鄉村普遍課題

參與式規劃：
顯現鄉村普遍課題

1. 缺乏長照、老人供餐服務(山區)
2. 缺少水利/灌溉設施(北五村)
3. 需建置遊憩設施(全鄉)
4. 缺少停車空間(山五村)



課題面向		細項	可能對策
生活	生活空間可能不足	因產業進駐或交通便利吸引移入人口	擴大農4、 擬定使用許可指導原則
		既有聚落產權複雜難以更新發展	擬定使用許可指導原則
	生活品質不佳	缺少設施	依現行制度執行
		既有設施閒置	
人口外流、少子化			依現行制度執行
生產	引導既有產業 適度發展	新增道路或拓寬既有道路	依現行制度執行
		增設觀光設施(如觀景平台、停車場)	
		擴增休閒農業區	依現行制度執行
	支持產業創新轉型	有機農業促進區設置	另訂土地使用管制原則
		改善排水整治河川，營造有機農環境	與有關機關協作
生態	確保易致災地區 人身安全	整建既有道路	依現行制度執行
	維護生態環境	保育特定物種、營造棲息場所	另訂土地使用管制原則、 與有關機關協作
文化	維持鄉村特色地景	避免開發衝擊鄉村風貌	擬定使用許可指導原則
		活化文化資源	依現行制度執行
現況與 管制 差異	地用	建成環境超出鄉村區或 甲、丙、丁建築用地	建議調整國土功能分區及其 分類
	地權	山坡地之土地所有權人與使用人不同	非土地使用計畫範疇， 轉知有關機關

重點議題篩選原則

地方共識度

- 地方參與意願程度。
- 表達意見具體程度。

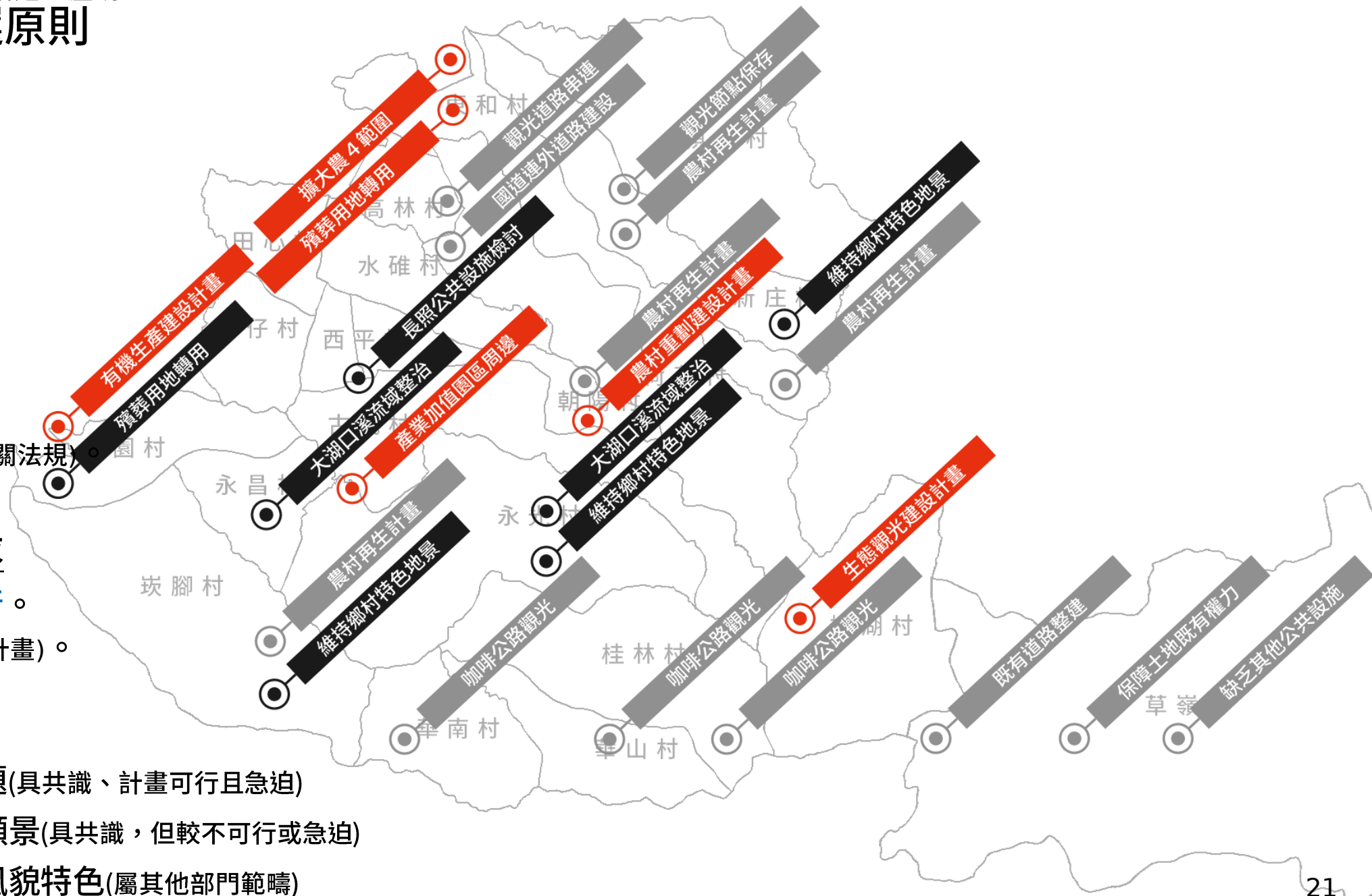
計畫可行性

- 議題與本案關聯程度。
- 處理方案可行性(已有相關法規)。

具急迫性或整合需求

- 已有相關計畫刻正執行。
- 發展規模超量(超出現行計畫)。

- 本階段重點議題(具共識、計畫可行且急迫)
- 納入整體發展願景(具共識，但較不可行或急迫)
- 維持既有鄉村風貌特色(屬其他部門範疇)



本示範案之重點議題及規劃策略

重點議題一：

因應有機農業促進另訂土地使用管制原則

法源：國土計畫法第23條

前提條件：有機農業促進區設置

目的：因應古坑麻園有機農業促進區之使用需求。

重點規劃地區：麻園村、永昌村、崁腳村

重點議題二：

因應改善既有聚落環境暨擴大居住生活區
擬定使用許可指導原則

法源：國土計畫法第24條

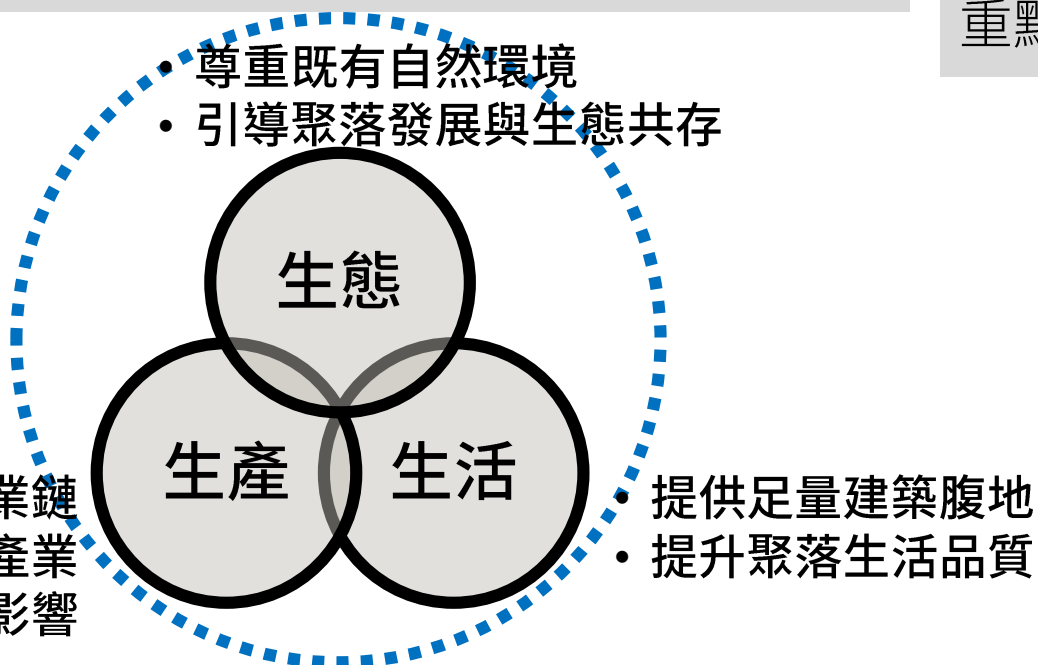
前提條件：辦理農村社區土地重劃

目的：以平衡鄉村發展與農業環境維護為目標，
引導合理建築開發、避免房地產炒作。

重點規劃地區：麻園村麻園聚落

人地
平衡

- 建構永續產業鏈
- 降低或轉化產業發展之負面影響



規劃策略

國土功能分區及分類調整建議(§22)

另訂土地使用管制原則(§23)

擬定使用許可指導原則(§24)

部門協作

土地
使用

部門
計畫

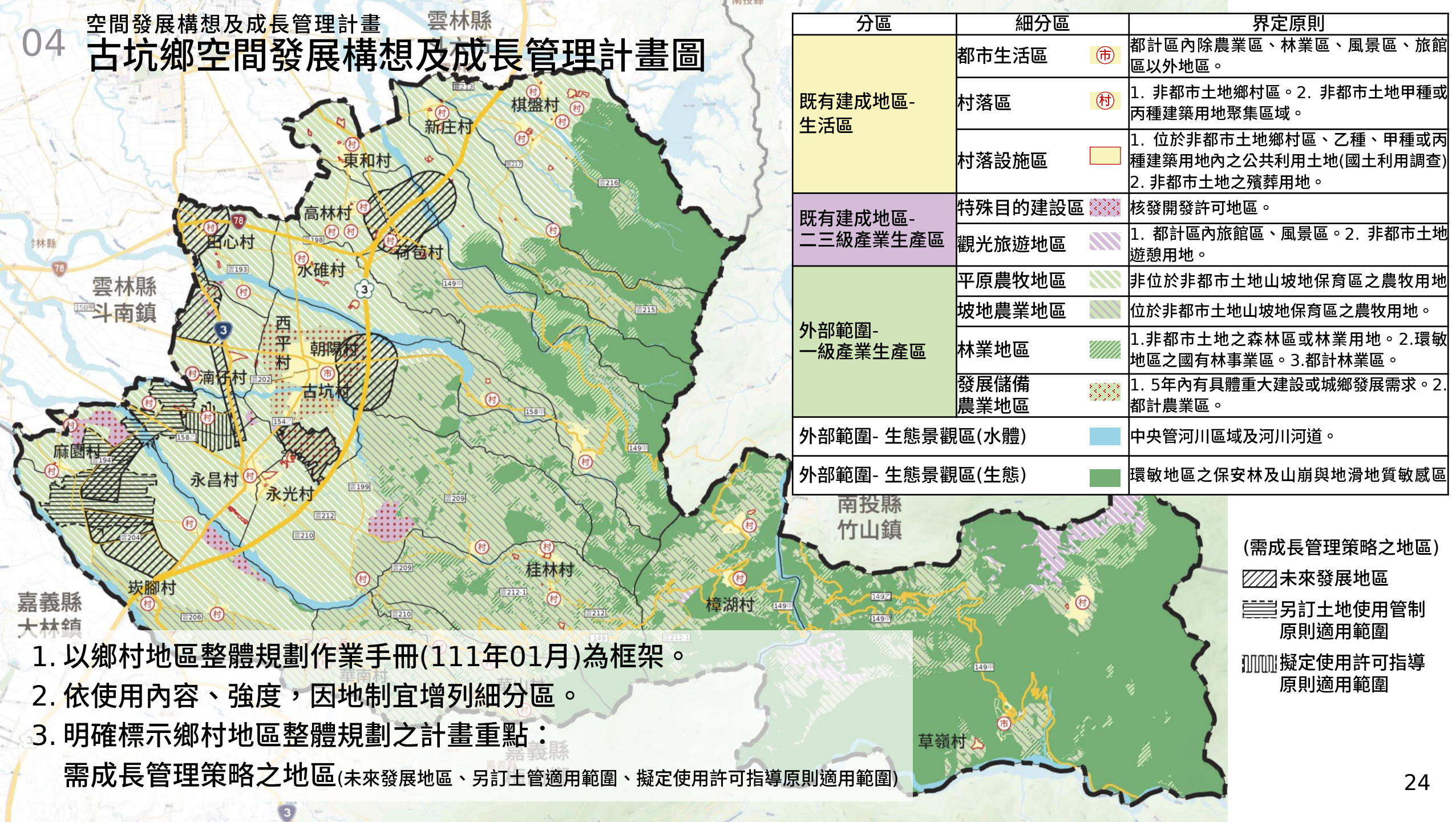
空間發展構想及 成長管理計畫

變更雲林縣國土計畫

1. 另訂土地使用管制原則(國土法 § 23)
2. 擬定使用許可指導原則(國土法 § 24)

應辦事項及實施機關

古坑鄉空間發展構想及成長管理計畫圖



重點議題一：引導有機農業促進發展需求→另訂土地使用管制原則

(一)通案性課題：分為生活、生產、生態、文化、發展現況與管制內容差異等4面向課題。

篩選原則：「地方共識度」、「計畫可行性」、「具急迫性或整合需求」

(二)篩選重點議題：

重點議題一「引導有機農業促進發展需求」

1. 依部門需求：

雲林縣政府農業處委託執行「古坑麻園有機農業園區評估暨整體規劃委託案」初步提出有機農業促進區設置構想，包含規模(約327公頃)、範圍(涵蓋麻園村、崁腳村、永昌村)、集中設置產業設施需求等。

(三)確立重點規劃地區：

古坑有機農業促進區設置可能範圍
(涵蓋麻園村、崁腳村、永昌村)

(四)細緻需求核實、確立對策組合：

因應有機農業促進另訂土地使用管制原則

本案做法：

1. 理解**目的事業法/計畫**。
2. 以土地使用計畫為基礎資料，與**主管機關、權益關係人**溝通、掌握多方需求。
3. 協商後之共識**回應至土地使用計畫**。

人口成長、
道路寬度、
未臨路土地、
設施供需情形、
設施建地比例

土地權屬、
空地比、公有
及未登錄土地、
一層建物比例

人口數、
土地發展率

增加潛力
重大建設計畫
區位條件、
產業投入

麻園村麻園聚落

因應改善既有聚落環境暨擴大居住生活區位需求
擬定使用許可指導原則

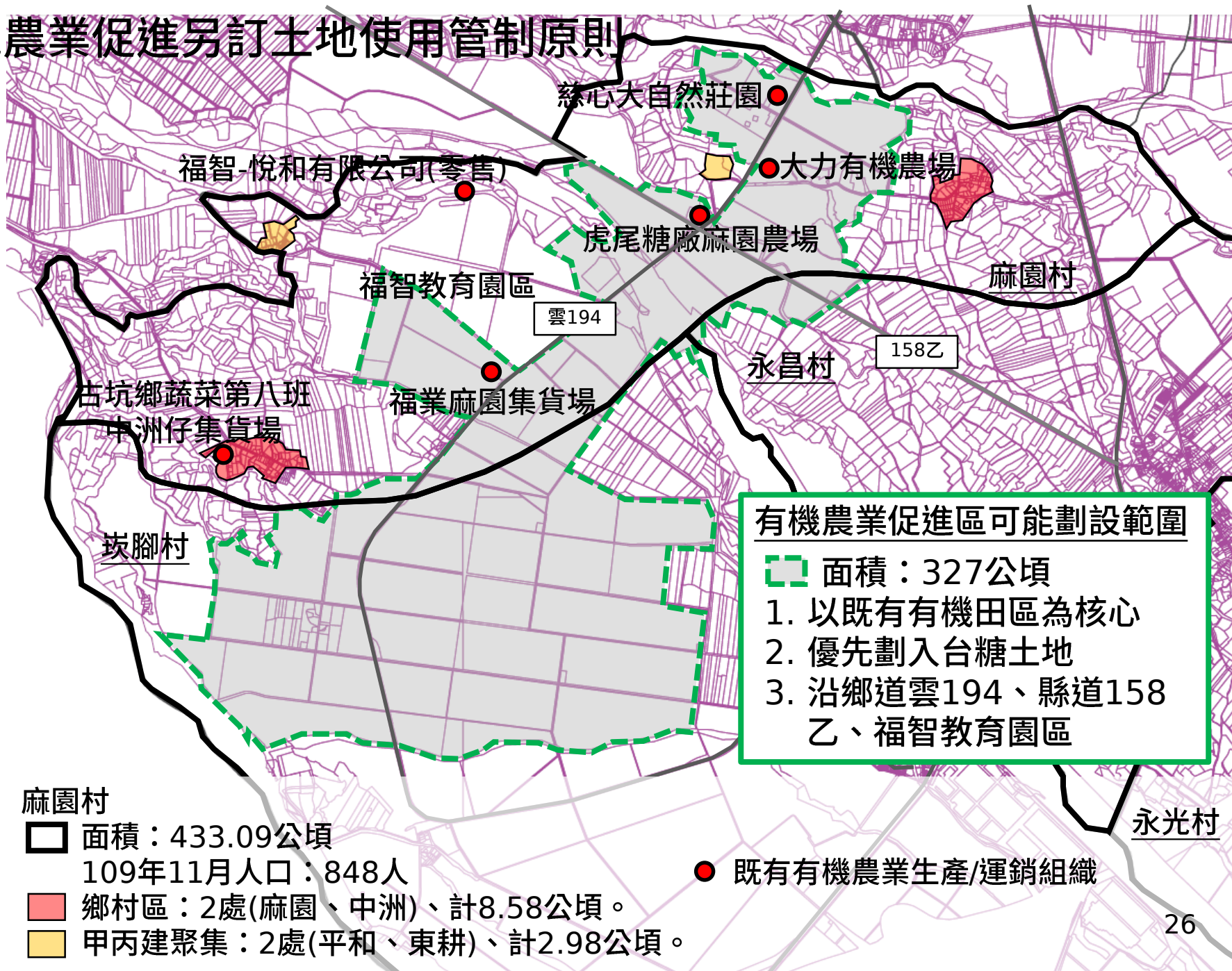
一、現況説明

(一) 目的事業計畫：雲林縣政府
農業處委託福業國際股份有限公司
執行「古坑麻園有機農業園區評估
暨整體規劃委託案」(109/12/16決標)

(二) 可能設置範圍：約327公頃。橫跨麻園、永昌、崁腳村，鄰近福智教育園區，以既有有機田區、鄉道雲194、縣道158乙周邊之台糖土地為主。

(三) 有機農業發展現況：既有有機田區約90公頃。

包含已通過驗證之施景智(保證責任雲林縣麻園有機農業生產合作社)(有機72公頃、轉型期1公頃)、大自然農場股份有限公司(13公頃)、阿瑤田舖(0.14公頃)、麻園尚青有機農場(0.53公頃)、大力有機農場(4公頃)。

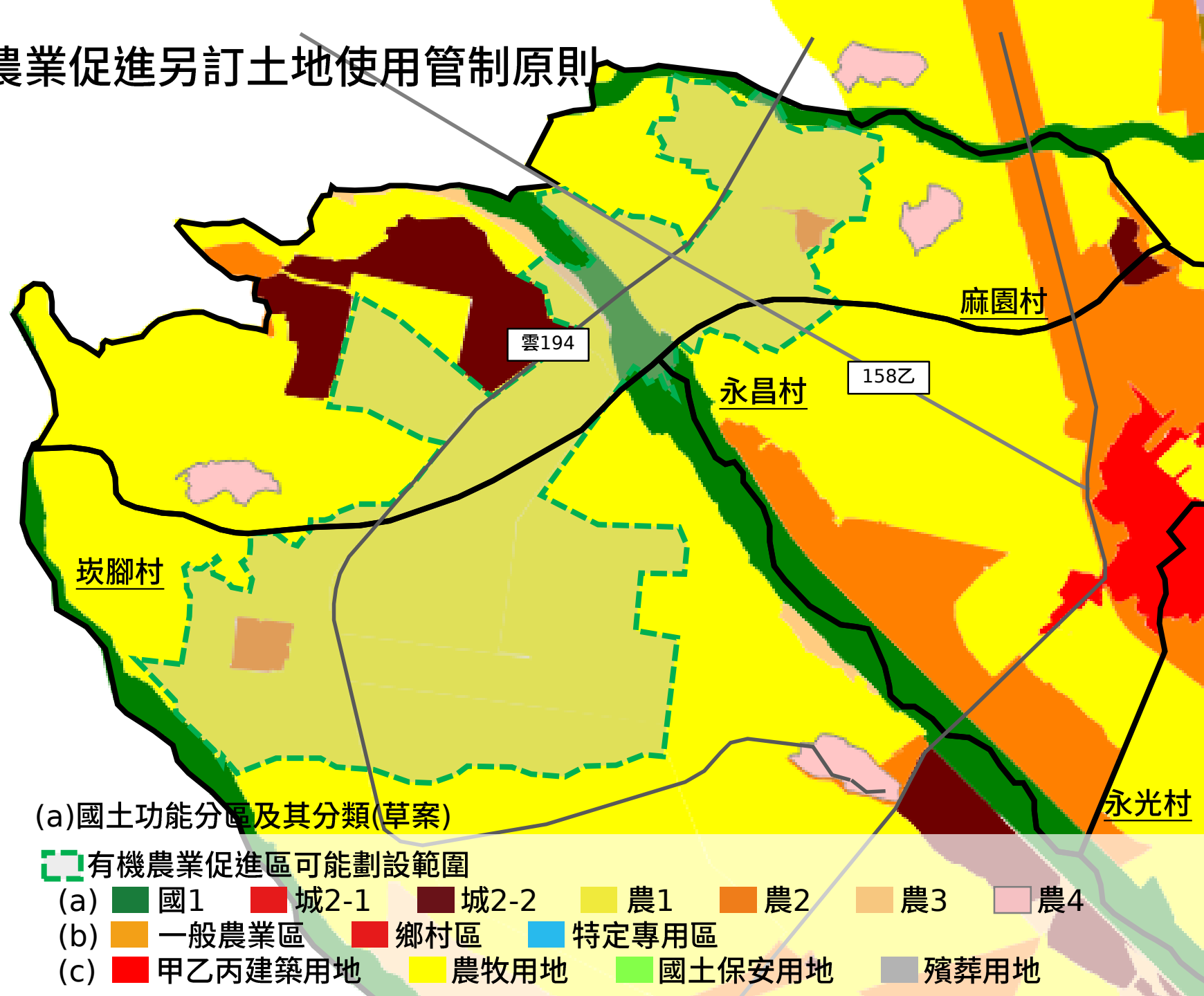


重點議題一：因應有機農業促進另訂土地使用管制原則

一、現況說明

(四) 非都市土地使用分區、使用地：
多為特定專用區、農牧用地

(五) 國土功能分區及其分類(草案)：
多為農1、農2、國1。



重點議題一：因應有機農業促進另訂土地使用管制原則

二、衍生需求評估：

以施景智經營之保證責任雲林縣麻園有機農業生產合作社(以下簡稱麻園有機合作社)(有機72公頃、轉型期1公頃)為評估基礎。

(一) 農戶

1. 現有26位農戶。
2. 單位面積農戶：0.36位/公頃。
3. 設置有機農業促進區後，**可能增加72位農戶/200公頃**。

(三) 居住

1. 麻園聚落108年之**設籍**人口：162人(佔麻園村1/5)
2. 福智教育園區108學年度之**未設籍**人口：1246人(1136位學生、90位教師、20位職員)



(二) 製儲銷

1. 現有設施(集貨廣場、停車場、冷藏室、辦公室、會議室、廁所)建築面積：約1060 m²
2. 集貨範圍：約73公頃。
3. 集貨量：最低30公噸/天(2010年8月《農政與農情》，農委會)。
4. 設置有機農業促進區後，**集貨量可能增加至134公噸/天**。
則集貨場需擴至7102m²(134*53)、冷藏庫需擴至670m²(134*5)。



- 旱田
- 農業相關設施
- 蓄水池
- 空置地
- 闊葉林
- 學校
- 一般道路

因應有機農業促進衍生需求研議規劃策略：

1. 製儲銷設施不足：109/12/31規劃工作坊雲林縣政府農業處表示應引導**有機農業促進區內之較高強度加工行為**至古坑加值園區使用。
2. 農戶增加、居住需求連帶增加：據以評估擴大居住需求規模，納入**擬定使用許可指導原則(新增建地總量、重劃機制)**。

因應有機農業促進
衍生產銷設施需求：
使用項目「10.農作產銷設施」

一、規劃目標

1. 因應有機農業促進政策。
2. 配合雲林縣政府農業處委託執行之古坑麻園有機農業園區評估暨整體規劃委託案。
3. 依雲林縣國土計畫指示，引導較高強度之加工行為至「古坑產業加值園區」（食品製造業）。

二、規劃構想

1. 以整合產業群聚原則，
適度限縮「農作加工設施」、
「農產品製儲銷設施」等細目
之允許使用內容。
2. 結合《申請農業用地作農業設
施容許使用審查辦法》。

使用項目	細目	使用情形表(110年2月版)			變更建議		
		農1	農2	附帶條件	農1	農2	附帶條件
10.農作產銷設施	農作加工設施	●	●	-	○*	●	1. 適用古坑鄉有機農業促進區內之農1。 2. 限於依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法申請之農產品加工設施。

「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須使用申請許可；「×」代表不允許使用。
註：綠底、紅字為本案建議修改處。

因應有機農業促進
衍生產銷設施需求：
使用項目「10.農作產銷設施」

一、規劃目標

1. 因應有機農業促進政策。

2. 配合雲林縣政府農業處委託執行之古坑麻園有機農業園區評估暨整體規劃委託案。

3. 依雲林縣國土計畫指示，引導較高強度之加工行為至「古坑產業增值園區」（食品製造業）。

二、規劃構想

1. 以整合產業群聚原則，
適度限縮「農作加工設施」、
「農產品製儲銷設施」等細目
之允許使用內容。

2. 結合《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》。

使用項目	細目	使用情形表(110年2月版)			變更建議		
		農1	農2	附帶條件	農1	農2	附帶條件
10.農作產銷設施	農產品製儲銷設施	○*	○	限於原依該農產品製儲銷設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。	○*	○	1. 適用古坑鄉有機農業促進區內之農1。 2. 限於原依該農產品製儲銷設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。 3. 前述特定目的事業用地外之土地，限於依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法申請之農產品加工設施。

「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須使用申請許可；「×」代表不允許使用。
註：綠底、紅字為本案建議修改處。

重點議題一：因應有機農業促進另訂土地使用管制原則(草案版)

避免太陽能光電設施與有機農業促進潛在衝突：使用項目「52.再生能源相關設施」

一、規劃目標

1. 陽能光電設施與有機農業促進具潛在衝突(影響微氣候、有機質分解速率)。

2. 有機農業促進區可能與台糖光電設施區位(麻園村、崁腳村)重疊。

3. 配合雲林縣國土計畫指示(已就嚴重地層下陷地區適度限縮地面型太陽光電)，並考量當地對有機農業促進區之共識度高，以**避免太陽光電設施設置與有機農業促進區發展相互衝突為目標。**

二、規劃構想

針對細目「再生能源發電設施(不含沼氣發電)」**適度限縮。**

「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須使用申請許可；「×」代表不允許使用。
註：綠底、紅字為本案建議修改處。

		原管制原則(草案版)			變更建議		
項目	細目	農1	農2	附帶條件	農1	農2	附帶條件
52.再生 能源相關 設施	再生能源 發電設施 (不含沼 氣發電)	●*/ ○*	●*/ ○*	1. 限於再生能 源發展條例第三 條第一項第一款 所定太陽能、地 熱能、風力及非 抽蓄式水力設 施。 2. 一定使用面 積以下者得免經 國土計畫主管機 關同意使用。	○*	○*	1. 適用古坑鄉有機 農業促進區內之農 1、農2。 2. 限於再生能源發 展條例第三條第一 項第一款所定太陽 能、地熱能、風力 及非抽蓄式水力設 施。 3. 申請設置地面型 太陽光電，限於有 機農業主管機關認 定為不影響有機農 業促進者。 4. 設置地面型太陽 光電或設立風機需 經本縣國土計畫審 議會同意，始得申 請設置。

鼓勵生物性農業事業廢棄物循環再利用與有機農業結合：使用項目「56.廢棄物清除處理設施」

一、規劃目標

1. 生物性農業事業廢棄物之循環再利用應有助於有機農業之促進。
2. 將農廢轉化為能源具可行性，且麻園村已有成功案例(烏殼綠生物炭)。
3. 以鼓勵生物性之農業事業廢棄物就地循環利用為目標。

二、規劃構想

結合《農業事業廢棄物再利用管理辦法》，針對細目「事業廢棄物處理設施」彈性放寬。

使用項目	細目	使用情形表(110年2月版)			變更建議		
		農1	農2	附帶條件	農1	農2	附帶條件
56.廢棄物清除處理設施	事業廢棄物處理設施	×	○*	如位於原依區域計畫法編定之丁種建築用地或特定目的事業用地等範圍外之土地，申請區位應距離既有都市計畫區以及原依區域計畫法劃(編)定之鄉村區、群聚甲種、丙種、丁種建築用地、工業區(包含開發許可)等區域之邊界起算1,500公尺範圍內，且不得位於中央或地方農業主管機關指定之農產業專區。	○*	○*	1. 適用古坑鄉有機農業促進區內之農1、農2。 2. 限於依農業事業廢棄物再利用管理辦法認定之農業事業廢棄物再利用。 3. 其事業廢棄物來源限於有機農業促進區範圍內。

「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須使用申請許可；「×」代表不允許使用。
 註：綠底、紅字為本案建議修改處。

鼓勵有機農業之推廣教育：使用項目「63.教育設施」

一、規劃目標

1. 麻園有機合作社負責人及相關權益關係人表示有機農業之促進有與教育推廣、體驗觀光結合之需求(生態導覽)。
2. 結合體驗觀光、展售、教育等，為農業六級化、升級轉型之關鍵步驟(創造在地獨特性價值，提升產業利潤)。
3. 延續過往農委會與教育部跨部會合作經驗(共同推動食農教育)，本案以推廣有機農業之教育觀光為目標。

二、規劃構想

針對細目「其他教育設施」
彈性放寬。

使用項目	細目	使用情形表(110年2月版)			變更建議		
		農1	農2	備註	農1	農2	備註
63.教育設施	其他教育設施	×	×	-	○*	○*	1. 適用古坑鄉有機農業促進區內之農1、農2。 2. 限於農業主管機關認定為有助於有機農業之教育觀光推廣者。

「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須使用申請許可；「×」代表不允許使用。
註：綠底、紅字為本案建議修改處。

其他建議雲林縣國土計畫調整事項：新訂雲林縣國土計畫土地使用管制規則

一、條文內容構想

第1條 本規則依國土計畫法(以下簡稱本法)第23條第4項規定訂定之。

第2條 本縣國土計畫之鄉村地區整體規劃規定應另訂管制規則者，依附表一、附表二規定辦理。

第3條 前條未規定事項，依本法第23條第2項訂定之國土計畫土地使用管制規則辦理。

第4條 本規則自發布日施行。

二、土管內容以附表形式呈現

1. 附表一：本縣國土計畫古坑鄉鄉村地區整體規劃劃定有機農業促進區之國土功能分區分類容許使用情形表

2. 附表二：本縣國土計畫古坑鄉鄉村地區整體規劃因應改善既有聚落環境暨擴大居住生活區之國土功能分區分類容許使用情形表

國土功能 分區分類	使用項目	細目		附帶 條件	說明
		免經申請同意	應經申請同意		
農業發展...	農作產銷設施		農作加工設施		
			農產品製儲銷設施		
	再生能源相關設施		再生能源發電設施 (不含沼氣發電)		
	廢棄物清除處理設施		事業廢棄物處理設施	...	...
	教育設施		其他教育設施		
	住宅		住宅		

重點議題二：改善既有聚落環境暨擴大居住生活區位→擬定使用許可指導原則

(一)通案性課題：分為生活、生產、生態、文化、發展現況與管制內容差異等4面向課題。

篩選原則：「地方共識度」、「計畫可行性」、「具急迫性或整合需求」

(二)篩選重點議題：

重
點
評
估
區
村

- 本案做法：
1. 確立與議題相關之**法令工具** (農村社區土地重劃)。
 2. 設定**評估指標**。
 3. 與主管機關、權益關係人溝通、掌握多方需求。
 4. 協商後之共識回應至土地使用計畫。

(三)確立重點規劃地區：

古坑有機農業促進區設置可能範圍
(涵蓋麻園村、崁腳村、永昌村)

(四)細緻需求核實、確立對策組合：

因應有機農業促進另訂土地使用管制規則

重點議題二「改善既有聚落環境暨擴大居住生活區位」

2. 設定其他評估指標：

改善聚落內環境		擴大居住生活區	
<u>需求性</u>	<u>可行性</u>	<u>人口成長趨勢</u>	<u>人口/活動增加潛力</u>
人口成長、 道路寬度、 未臨路土地、 設施供需情形、 設施建地比例	土地權屬、 空地比、公有 及未登錄土地、 一層建物比例	人口數、 土地發展率	重大建設計畫 區位條件、 產業投入

麻園村麻園聚落

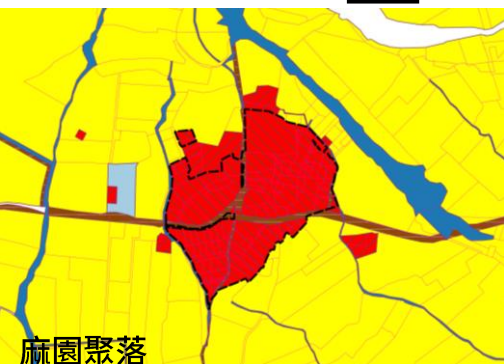
因應改善既有聚落環境暨擴大居住生活區位需求
擬定使用許可指導原則

重點議題二：改善既有聚落環境暨擴大居住生活區位之需求評估

針對重點議題地區(麻園村)，
評估各聚落需求。

麻園村(433公頃，841人)
類型一聚落計2處(麻園、中洲)
類型二聚落計2處(平和、東耕)
排除未達1公頃聚落(如：中和)

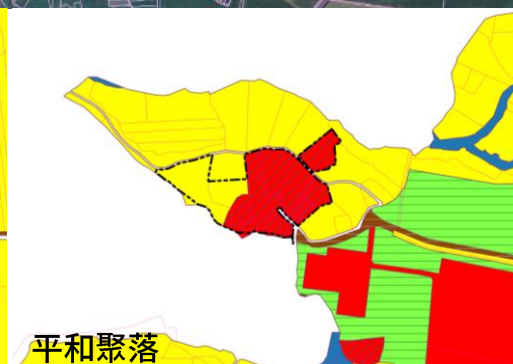
□ 麻園村界 ○ 聚落位置



(鄉村區含周邊建地約5公頃)



(鄉村區含周邊建地約4.9公頃)



(甲建及周邊建成環境約2公頃)

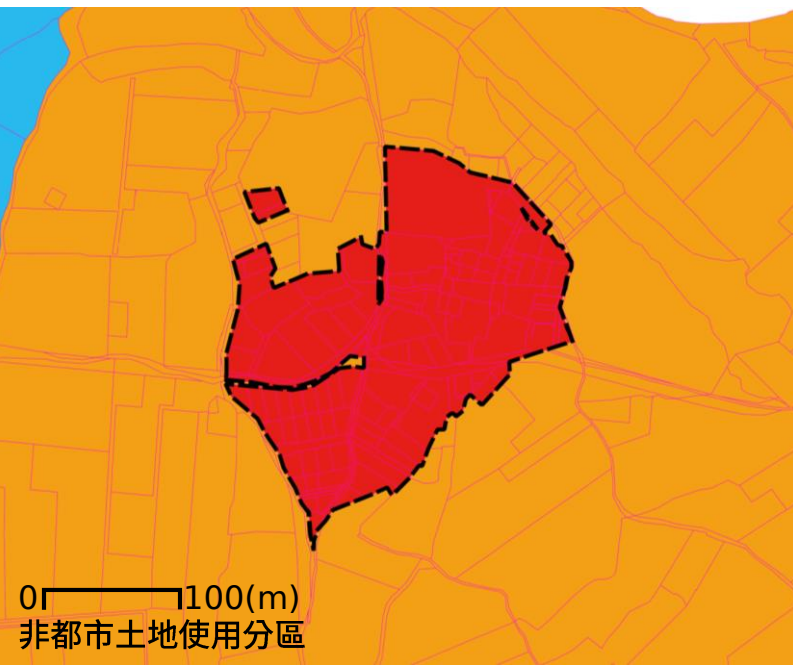
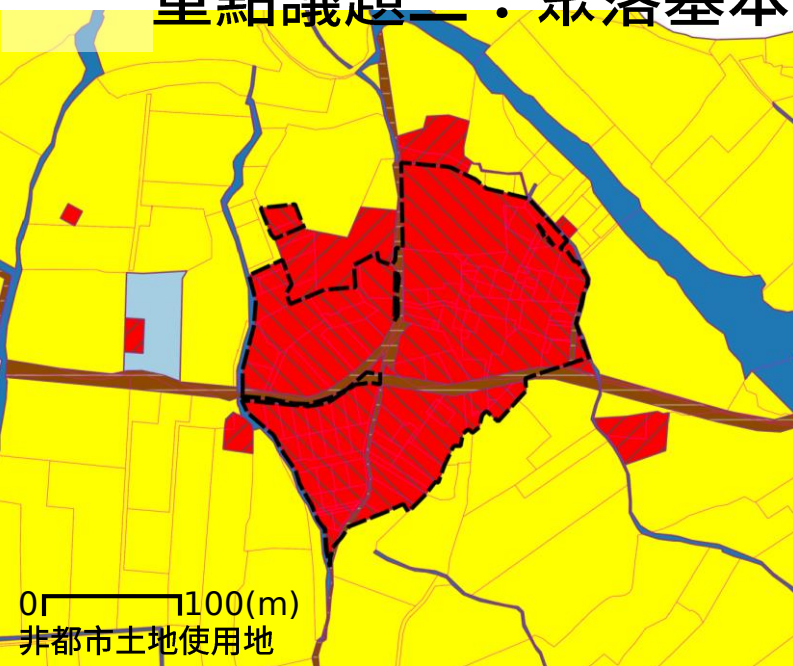


(甲建及周邊建成環境約2.8公頃)



(甲建及周邊建成環境約0.8公頃)

重點議題二：聚落基本資料(麻園聚落)

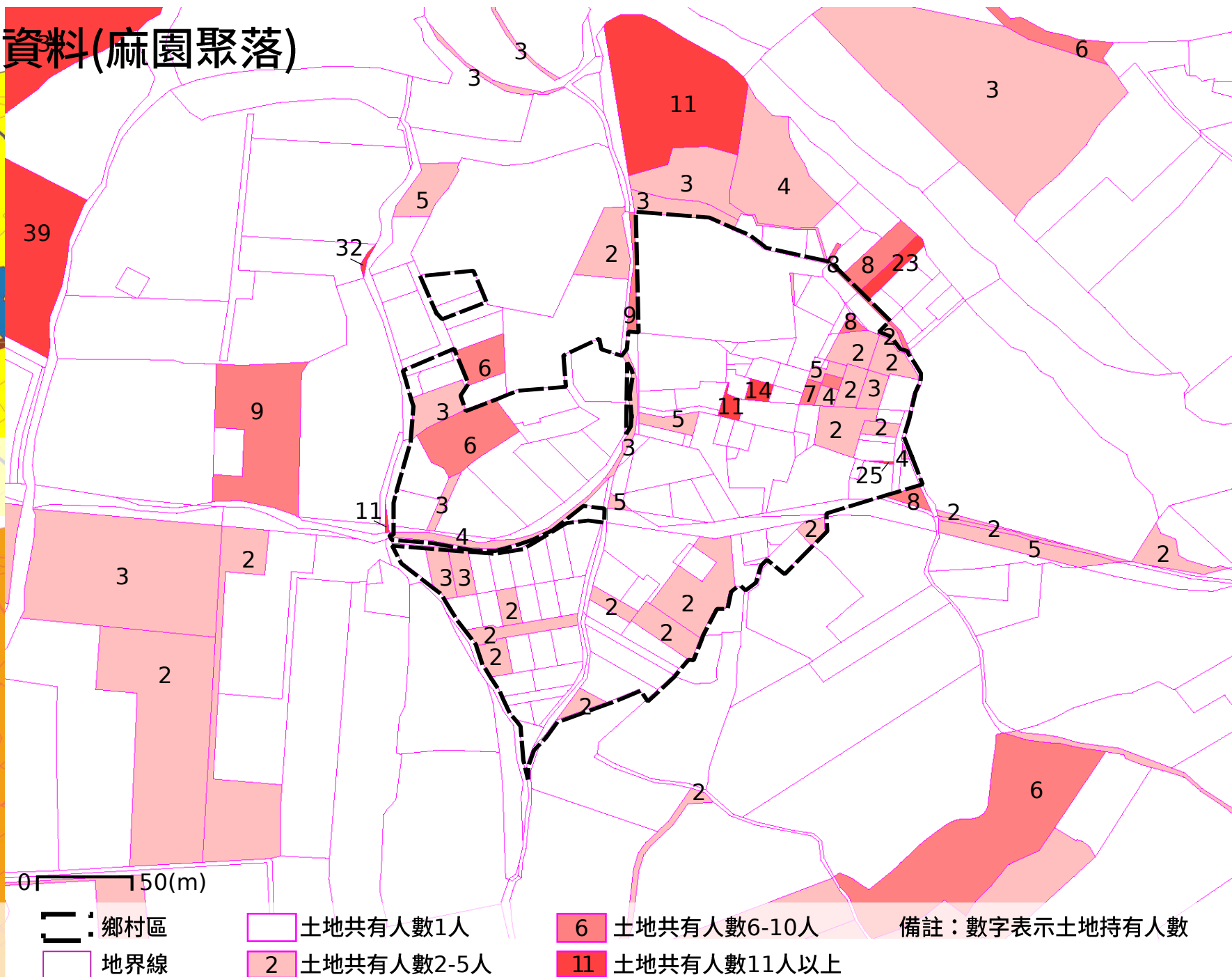
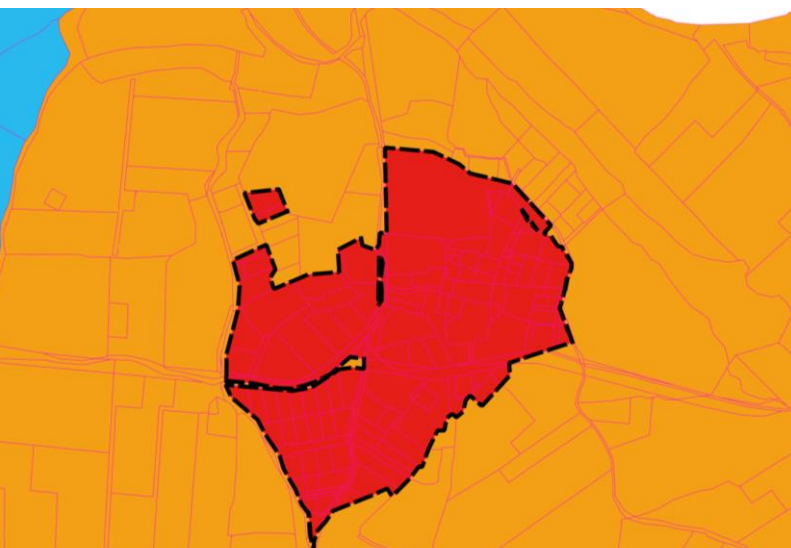


聚落大致範圍
地籍

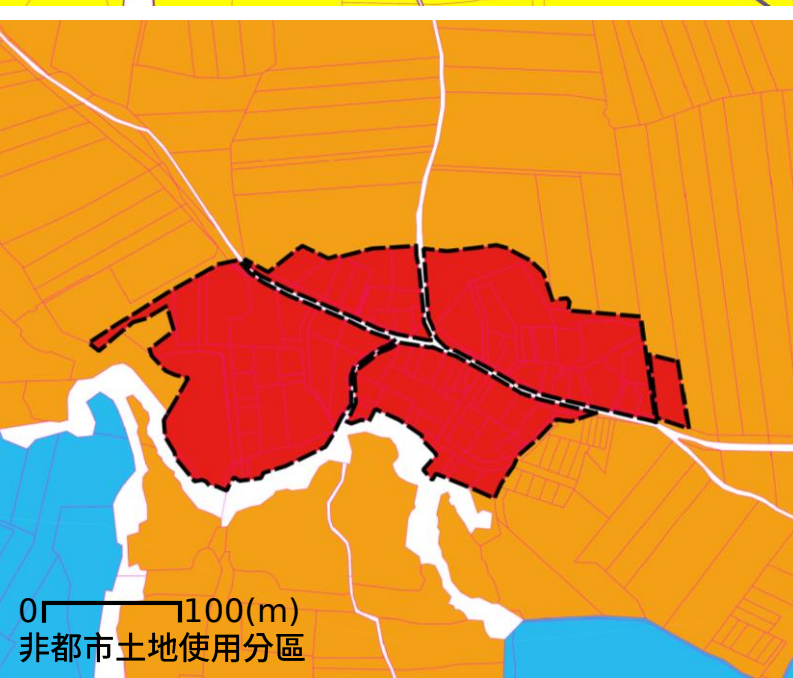
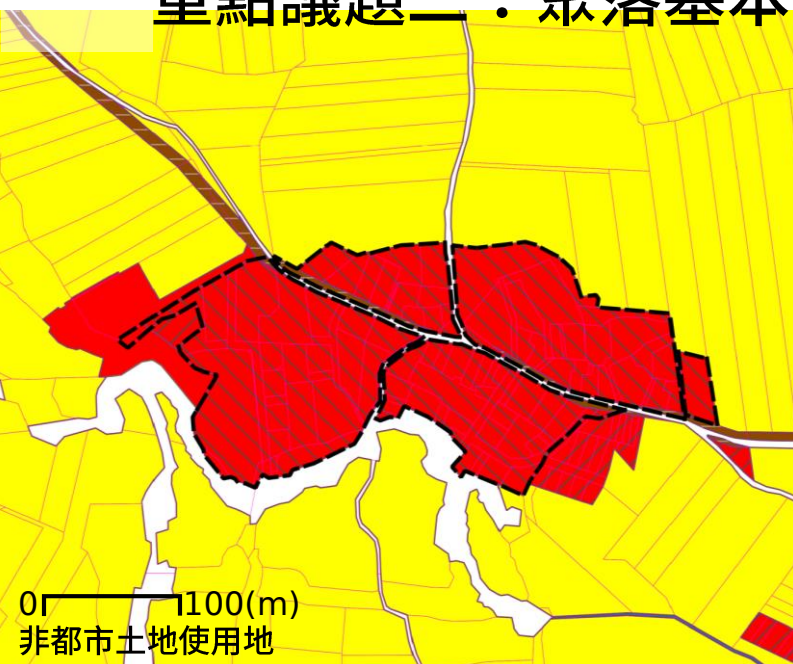
道路(8-10公尺)
道路(5-7公尺)
道路(2-4公尺)

私設廣場
私有設施(供公眾使用)
公共設施

重點議題二：聚落基本資料(麻園聚落)



重點議題二：聚落基本資料(中洲聚落)

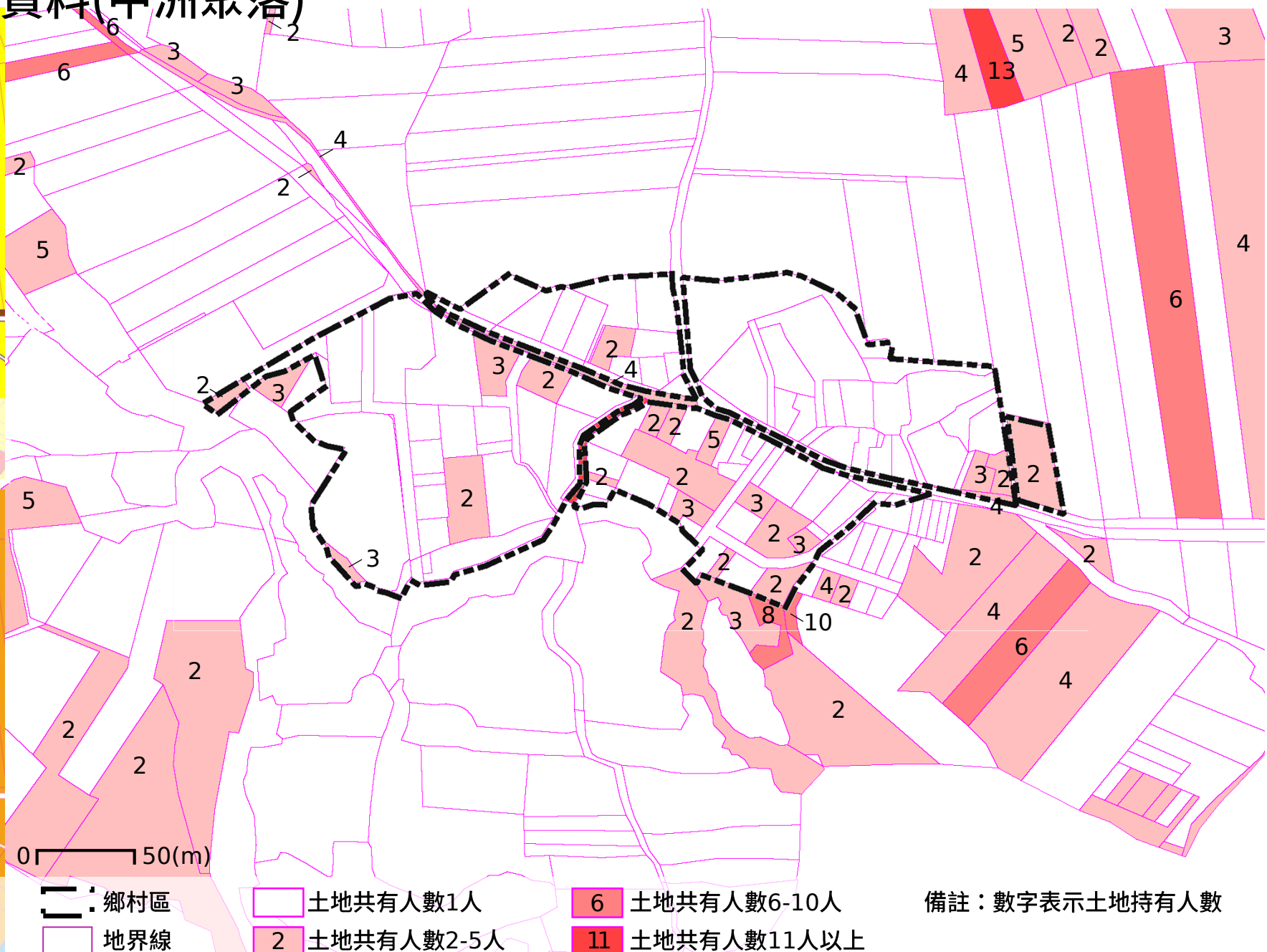
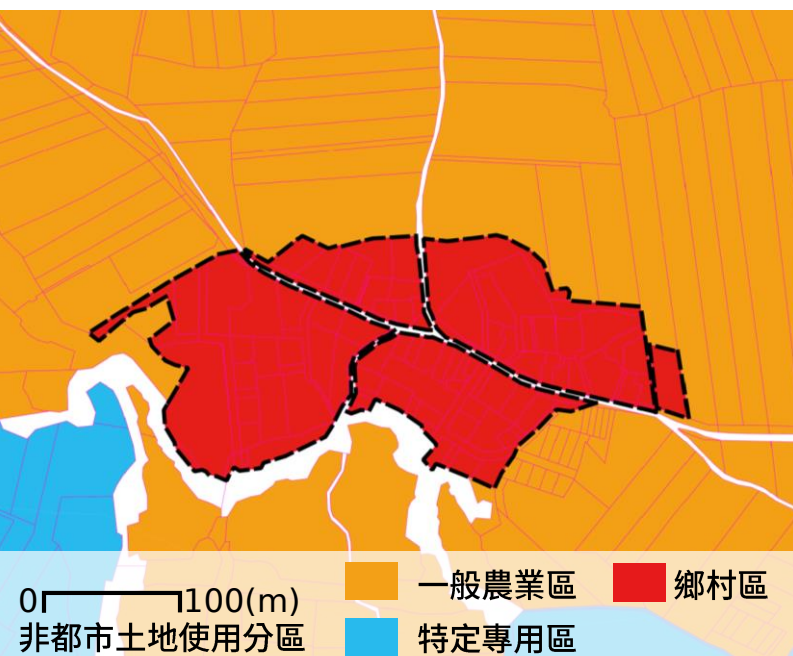
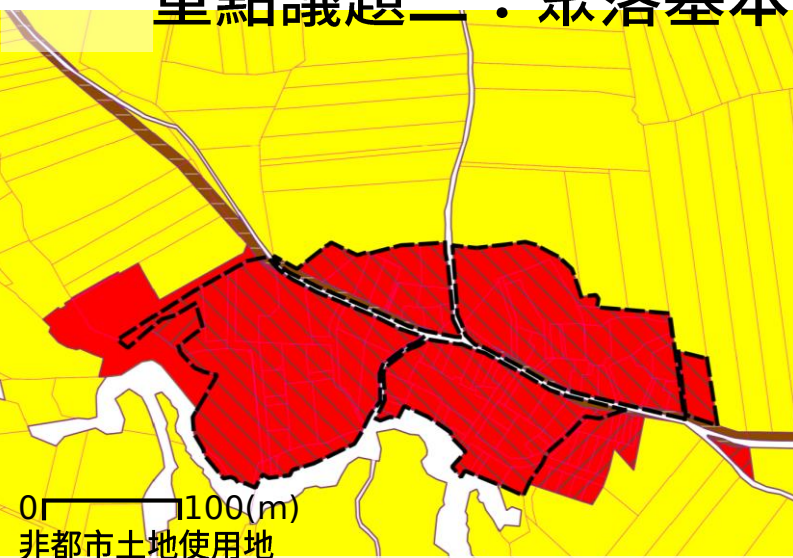


— 聚落大致範圍
— 地籍

— 道路(8-10公尺)
— 道路(5-7公尺)
— 道路(2-4公尺)

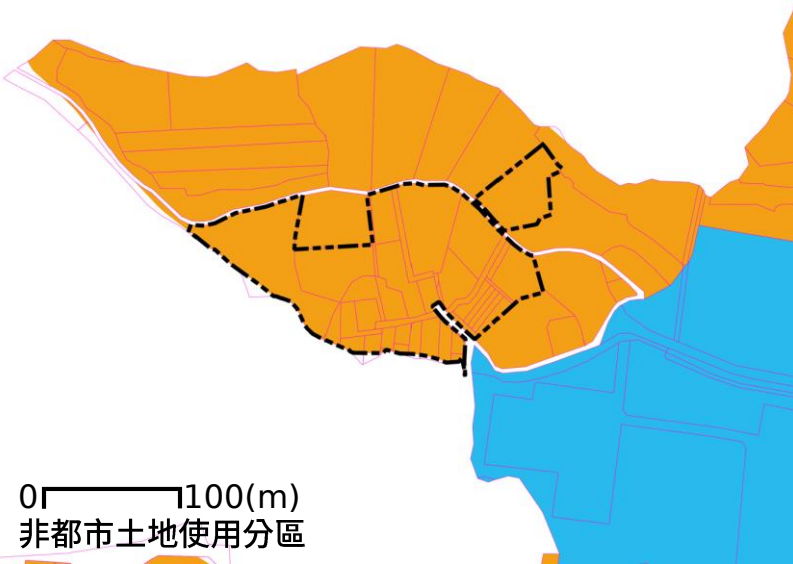
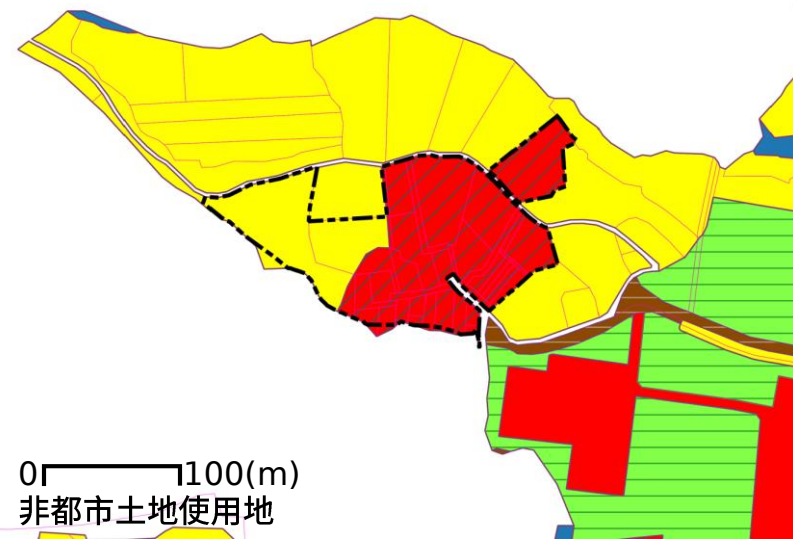
— 私設廣場
○ 私有設施(供公眾使用)
○ 公共設施

重點議題二：聚落基本資料(中洲聚落)



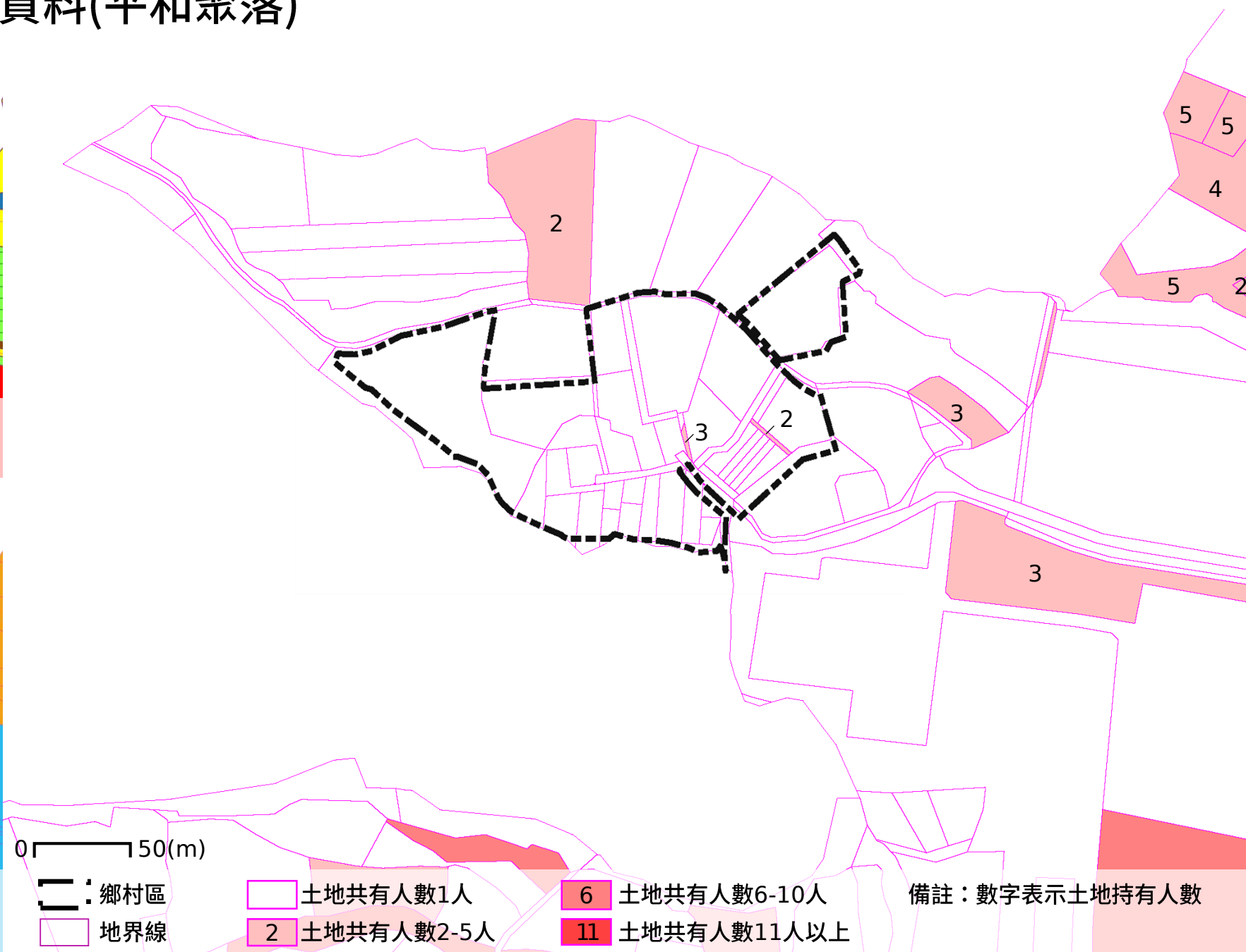
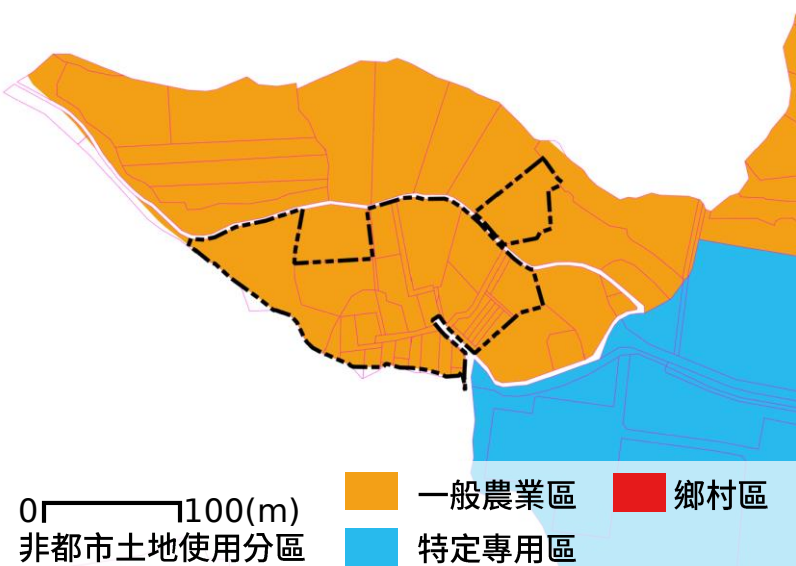
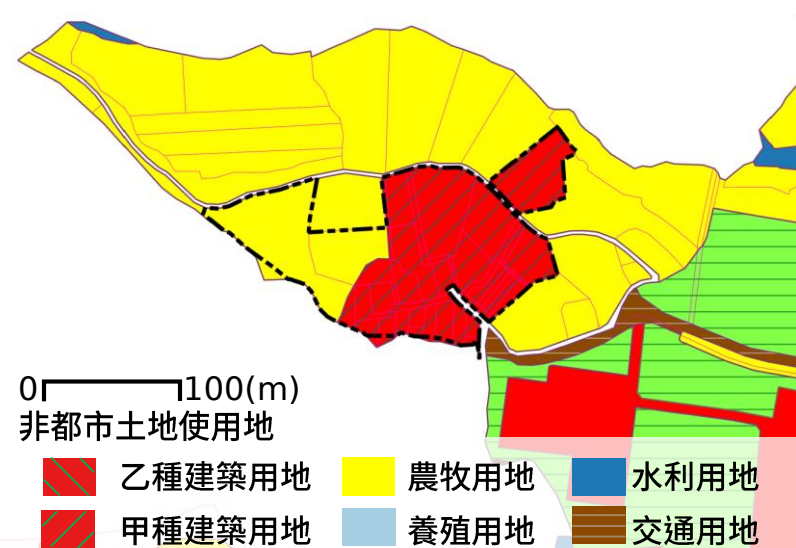
04 空間發展構想及成長管理計畫

重點議題二：聚落基本資料(平和聚落)

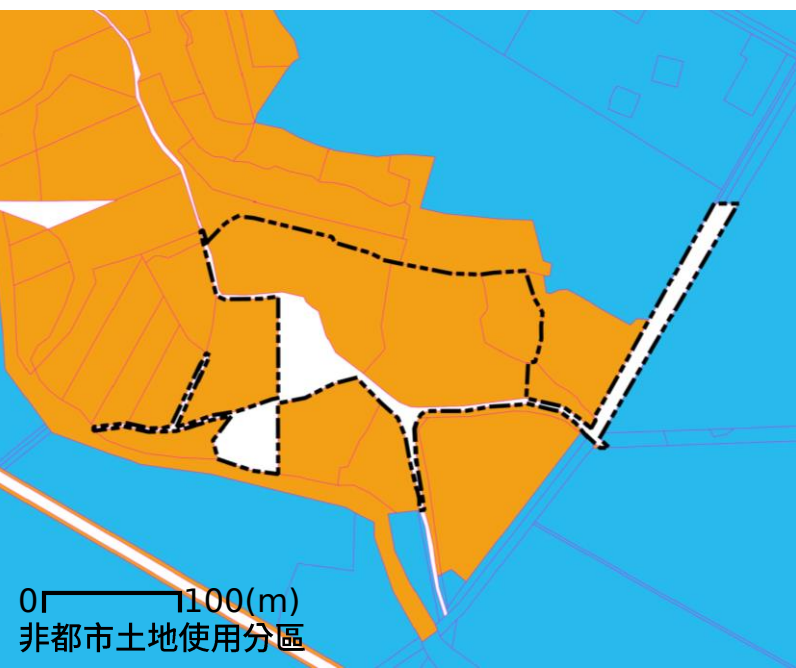


04 空間發展構想及成長管理計畫

重點議題二：聚落基本資料(平和聚落)



重點議題二：聚落基本資料(東耕聚落)



聚落大致範圍

地籍

道路(8-10公尺)

道路(5-7公尺)

道路(2-4公尺)

私設廣場

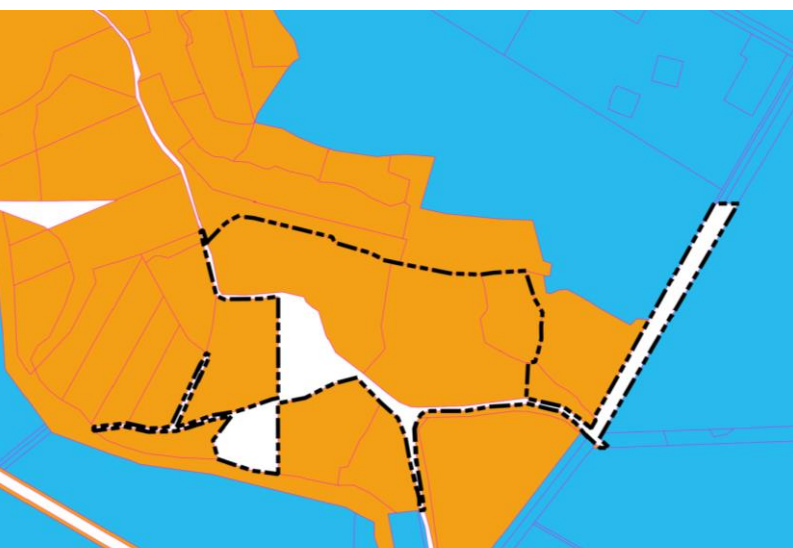
私有設施(供公眾使用)

公共設施

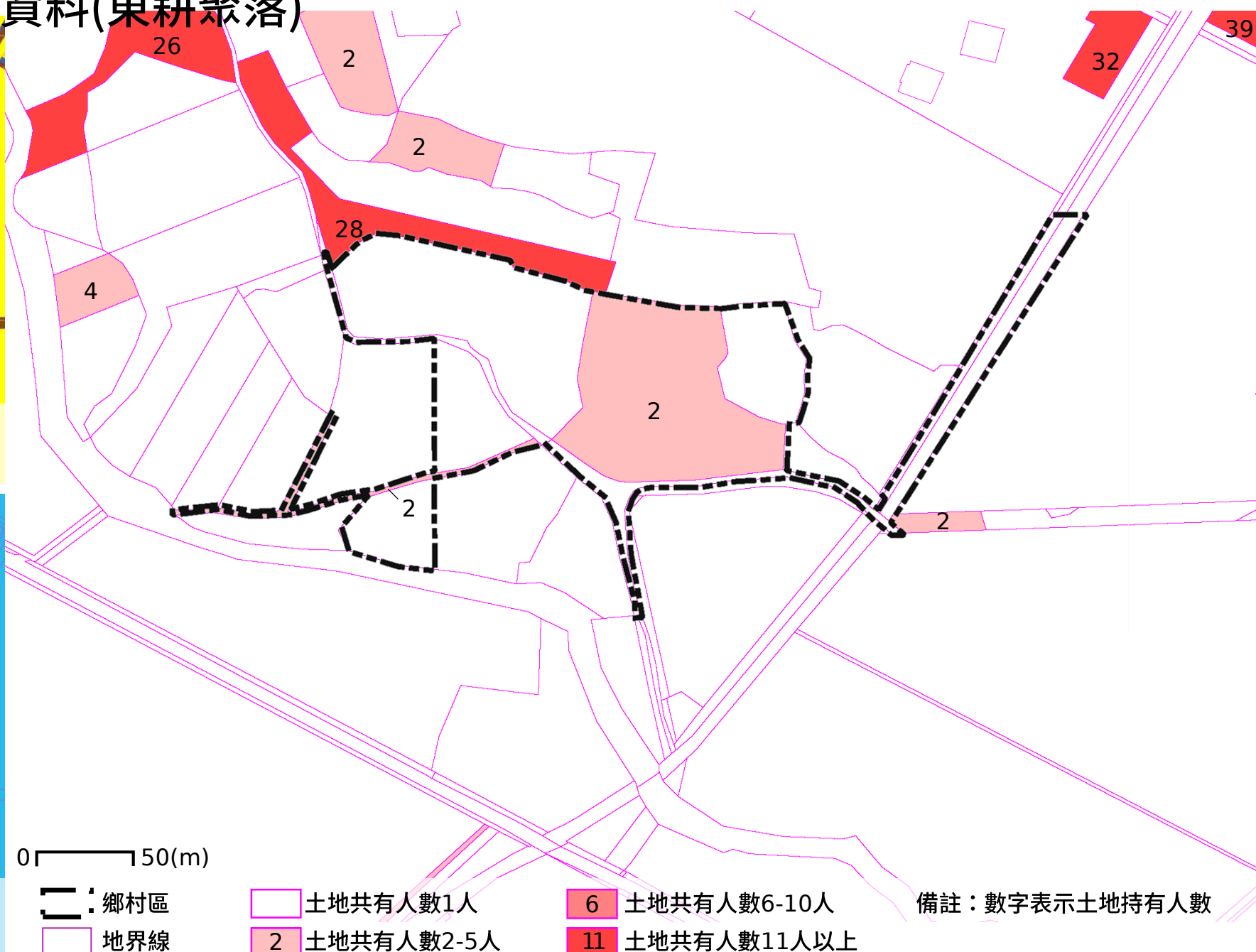
重點議題二：聚落基本資料(東耕聚落)



- | | | | | | |
|--|--------|--|------|--|------|
| | 乙種建築用地 | | 農牧用地 | | 水利用地 |
| | 甲種建築用地 | | 養殖用地 | | 交通用地 |



- | | | | |
|--|-------|--|-----|
| | 一般農業區 | | 鄉村區 |
| | 特定專用區 | | |



重點議題二：改善既有聚落環境暨擴大居住生活區位之需求核實

一、發展現況

(一) 人口趨勢與組成

1. 非設籍人口：福智教育園區學生、教職員(1246人)多未設籍。
2. 有機農業促進影響之人口增加：可能增加至少200公頃有機田、**72農戶**。

(二) 公共設施情形與聚落改善需求

1. 長期供公眾使用之私有設施保留(聚落內運動場)。
2. 文化資源保存(荷蘭井、菸樓)。
3. 個體戶、公共**集貨空間**增設。
4. 道路拓寬(雲194線、連接159乙之產業道路)。

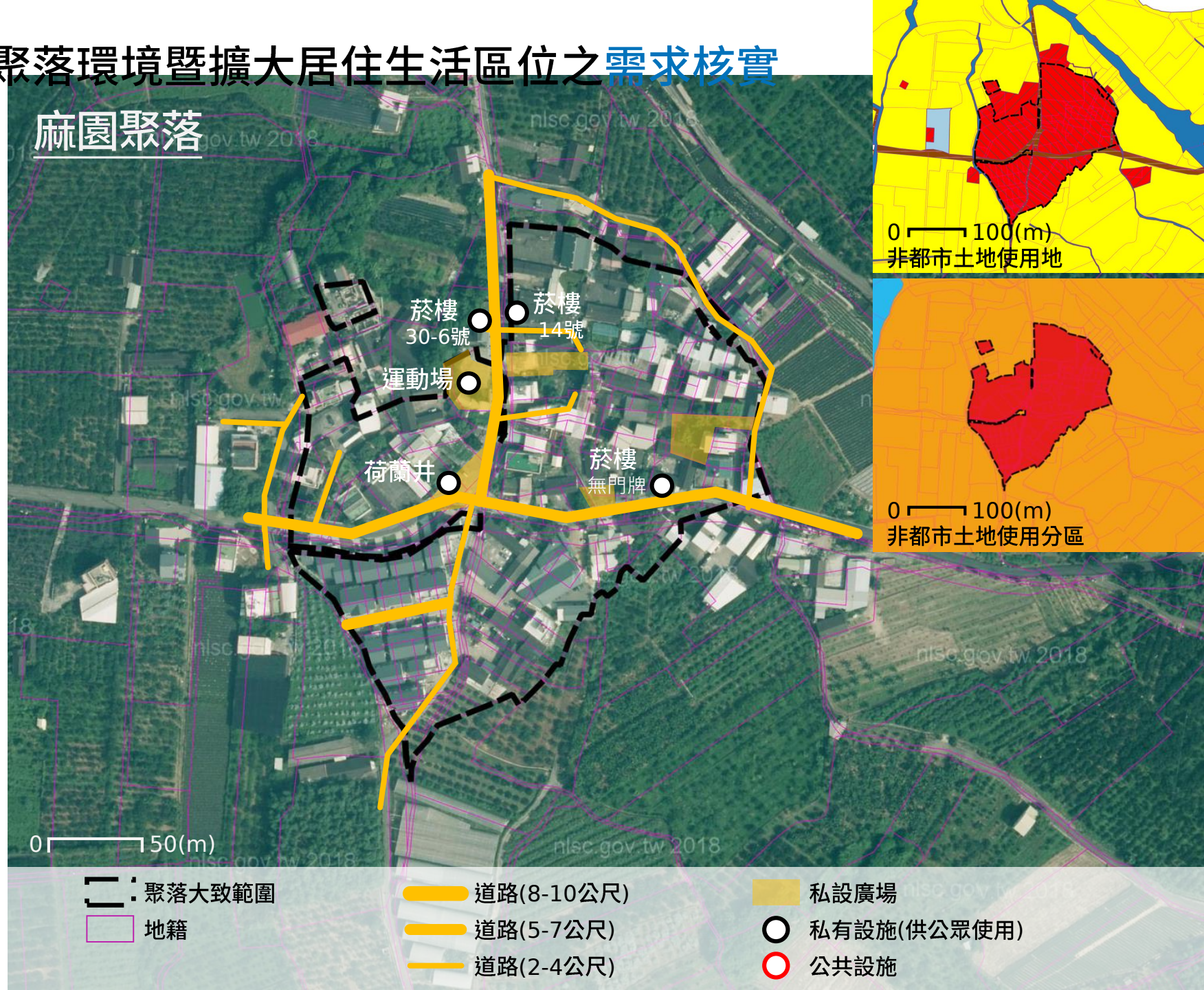
二、需求推估(增加農戶人數)

目前麻園農場約80公頃，共計26農戶。

(0.325位農戶/公頃有機田)

未來預計增加220公頃有機田

可能增加至少**72農戶**($0.325 \times 220 \approx 72$)

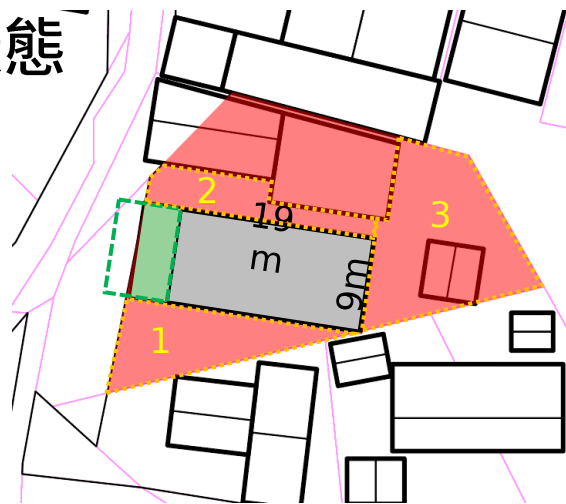


麻園聚落需求核實：居住樣態

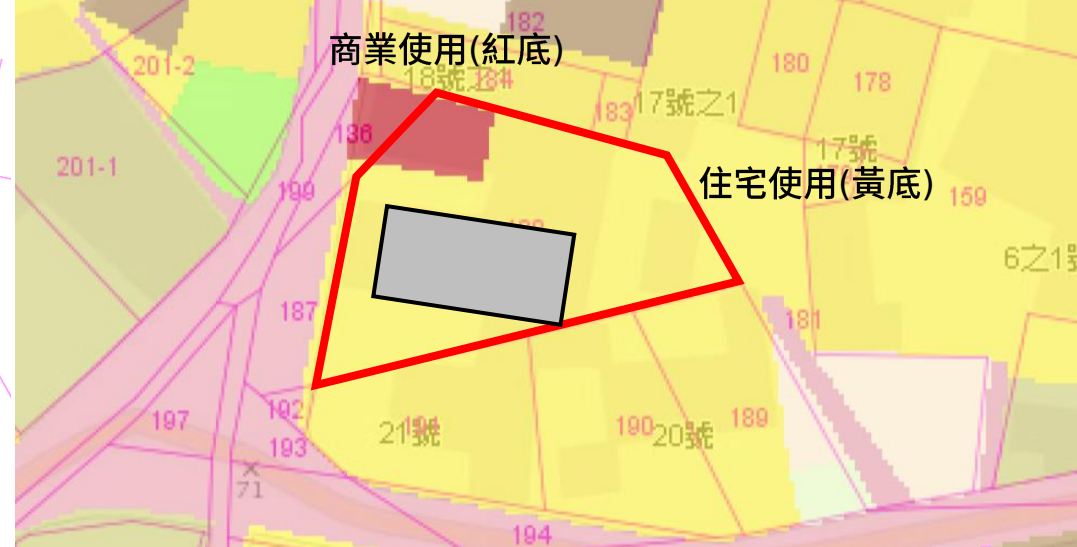
家庭式農戶居住單元

以麻園19號(供給未滿足需求之極端案例)為例。

- (1) 建築物定著土地：755平方公尺(以800平方公尺計)
- (2) 建築物面寬9米、進深19米。
- (3) 築物投影面積：171平方公尺。
- (4) 建築物層數：2層。
- (5) 開放空間：584平方公尺，含
 - A. 前院：寬9米、深4米：貨物堆置(不足堆置全部貨物，部分貨物堆至道路路側)，應可停放1輛小客車、1輛機車。
 - B. 其他：花園、通道、後院。
- (6) 樣態特色：獨棟透天或合院、腹地較大，具貨物堆置需求。



前院深度
現況3.5m(淺綠底)
建議6m(綠虛細框)



- 建築物定著土地(755平方公尺)
- 建築物投影面積(171平方公尺)
- 前院現況(31.5平方公尺)
- 前院建議大小(54平方公尺)
- 其他開放空間(1.花園 2.通道 3.後院)



麻園19號位於
聚落核心、交通節點

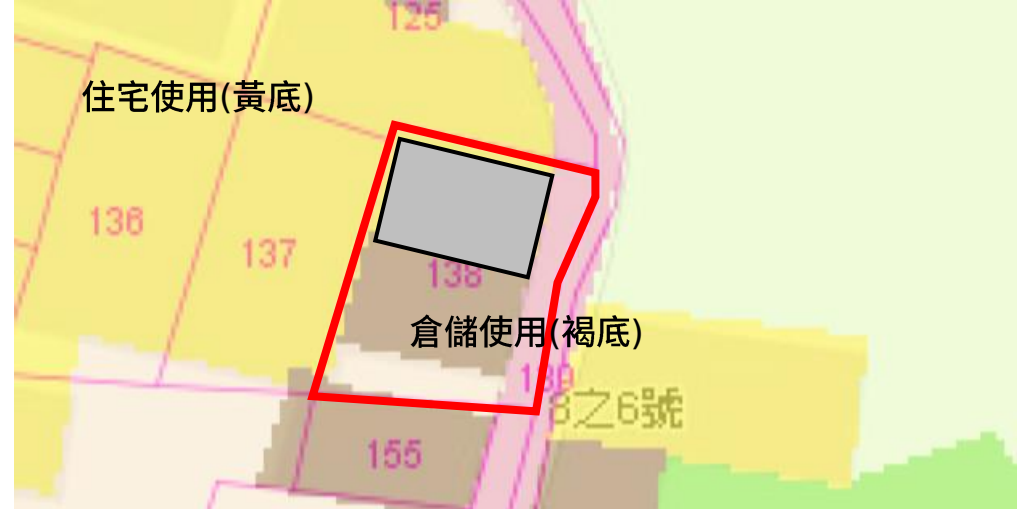
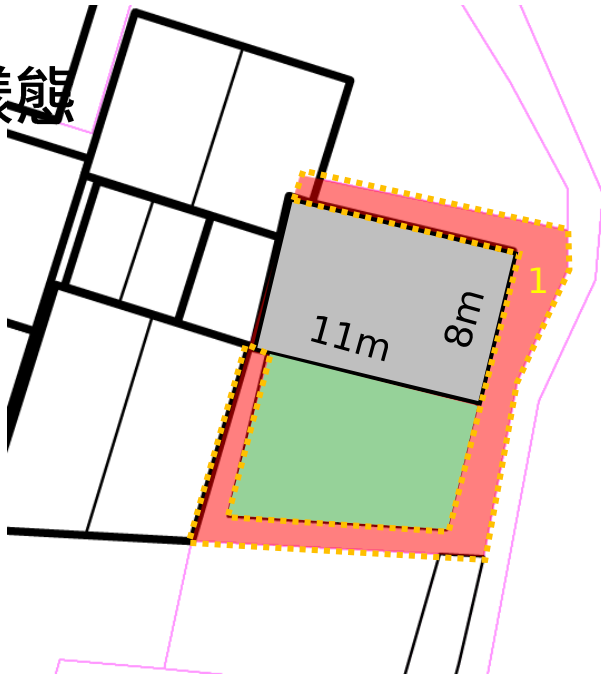


麻園聚落需求核實：居住樣態

宿舍式農戶居住單元

以麻園8-3號(為麻園聚落中居住單元內滿足空間面積需求、不符合建蔽率規範)為例。

- (1) 建築物定著土地：255平方公尺。
- (2) 建築物面寬8米、進深11米。
- (3) 建築物投影面積：88平方公尺。
- (4) 建築物層數：3層，約5間套(雅)房，故設定此單元之戶量為5人。
- (5) 倉儲空間：60平方公尺。為一鐵皮加蓋之臨時建築。
- (6) 開放空間：167平方公尺。為通道。
- (7) 樣態特色：獨棟透天、腹地較小，具貨物堆置需求。



- 建築物定著土地(230平方公尺)
- 建築物投影面積(112平方公尺)
- 其他開放空間(1.花園 2.通道)

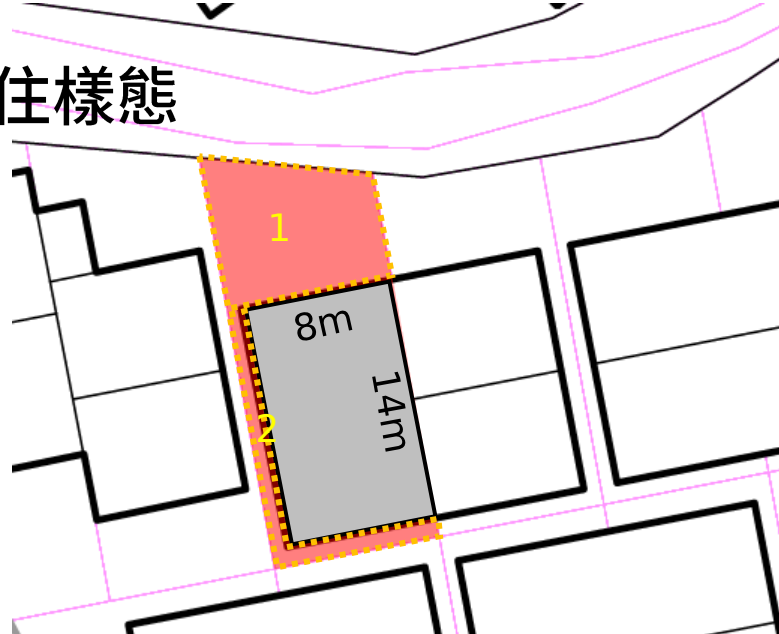


麻園聚落需求核實：居住樣態

回流居民居住單元

以麻園25-11號(為麻園聚落中居住單元內滿足空間面積需求、然且符合相關建管規範)為例。

- (1) 建築物定著土地：230平方公尺。
- (2) 建築物面寬8米、進深14米。
- (3) 建築物投影面積：112平方公尺。
- (4) 建築物層數：2層。
- (5) 開放空間：167平方公尺。含通道及花園。
- (6) 樣態特色：獨棟或雙拼透天，不具貨物堆置需求。



- □ 建築物定著土地(230平方公尺)
- □ 建築物投影面積(112平方公尺)
- 其他開放空間(1.花園 2.通道)



麻園25-11號位於聚落新開發透天住宅區

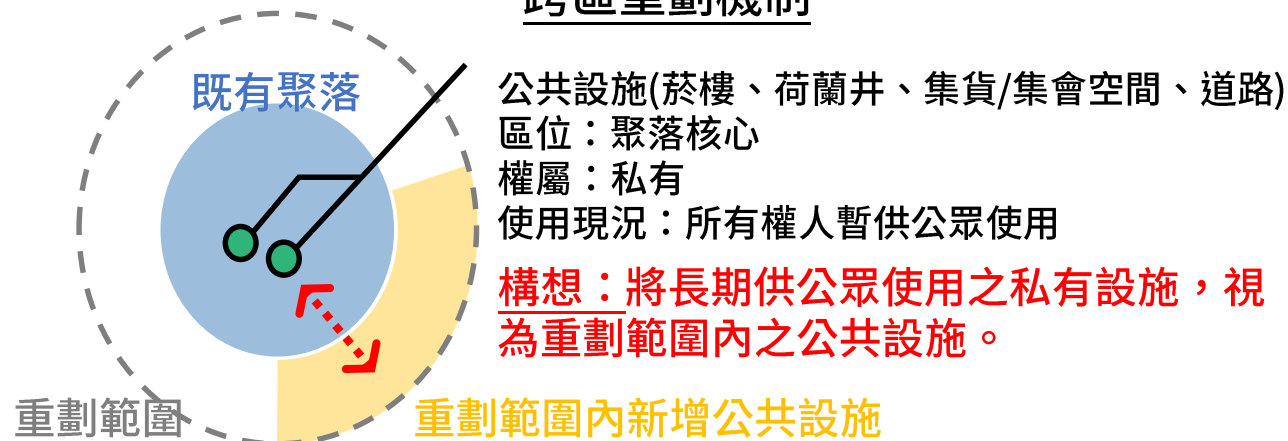


擴大居住生活區機制設計：結合農村社區土地重劃

- (一) 允許重劃範圍(即擴大居住生活區)：古坑鄉內之非都市土地，**僅允許於本案框定之擴大居住生活區內**辦理農村社區土地重劃。
- (二) 重劃範圍面積：依現行農村社區土地重劃相關規範辦理。
- (三) 新增建地總量管制：依現行農村社區土地重劃相關規範辦理。
- (四) 跨區重劃：允許聚落內既有私有設施定著土地納入重劃後公共設施面積計算。適用條件：
 1. 為聚落內長期供公眾使用、且已形成保留共識之私有設施。
 2. 經重劃主管機關認定有助於改善聚落環境或解決土地課題者。
- (五) 負擔方式比例調整：按土地受益程度、重劃後土地區位條件調整負擔比例。



跨區重劃機制

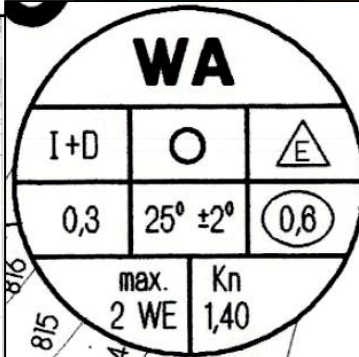
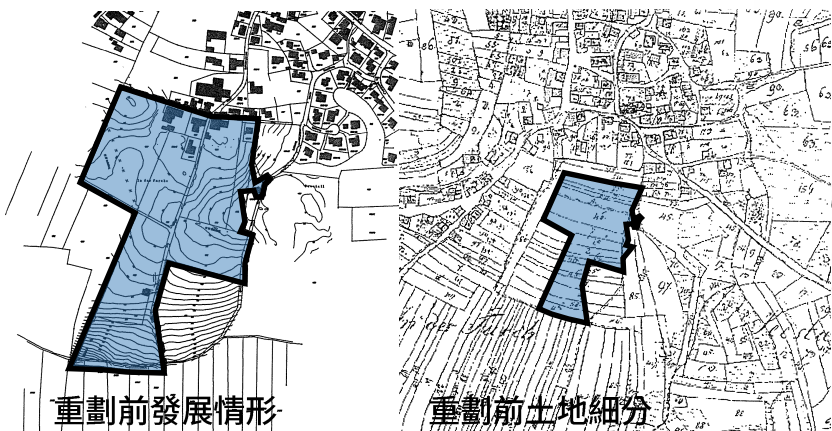


擴大居住生活區機制設計：納入建築管理，引導合理配置

參考德國土地使用管制體系，
擬定使用許可指導之項目

參考德國建設計畫(B-Plan)：重劃計畫
辦理前，由規劃者擬定建設計畫(B-Plan)
規範重劃應遵守事項。包含

- (1)允許重劃範圍
- (2)開發分期分區
- (3)交通或其他設施
- (4)最大建築範圍(類似指定牆面線、退縮)
- (5)建築物強度(樓層數、容積率、建蔽率)
- (6)建築類型(如：獨棟、雙併)
- (7)建築物座向或出入口型式



I+D → 1層+屋頂層

○ → 出入口朝外

△ → 獨棟

0,3 → 建蔽率30%

0,6 → 容積率60%

25° ± 2° → 屋頂斜率

max. 2 WE → 最多2個居住單元(戶)

Kn 1,40 → 屋頂層最低高度上限

不得高於
1.4公尺



擬定使用許可指導原則

辦理程序

階段一（規劃階段）：

設定「擴大居住生活區」及總量規模。

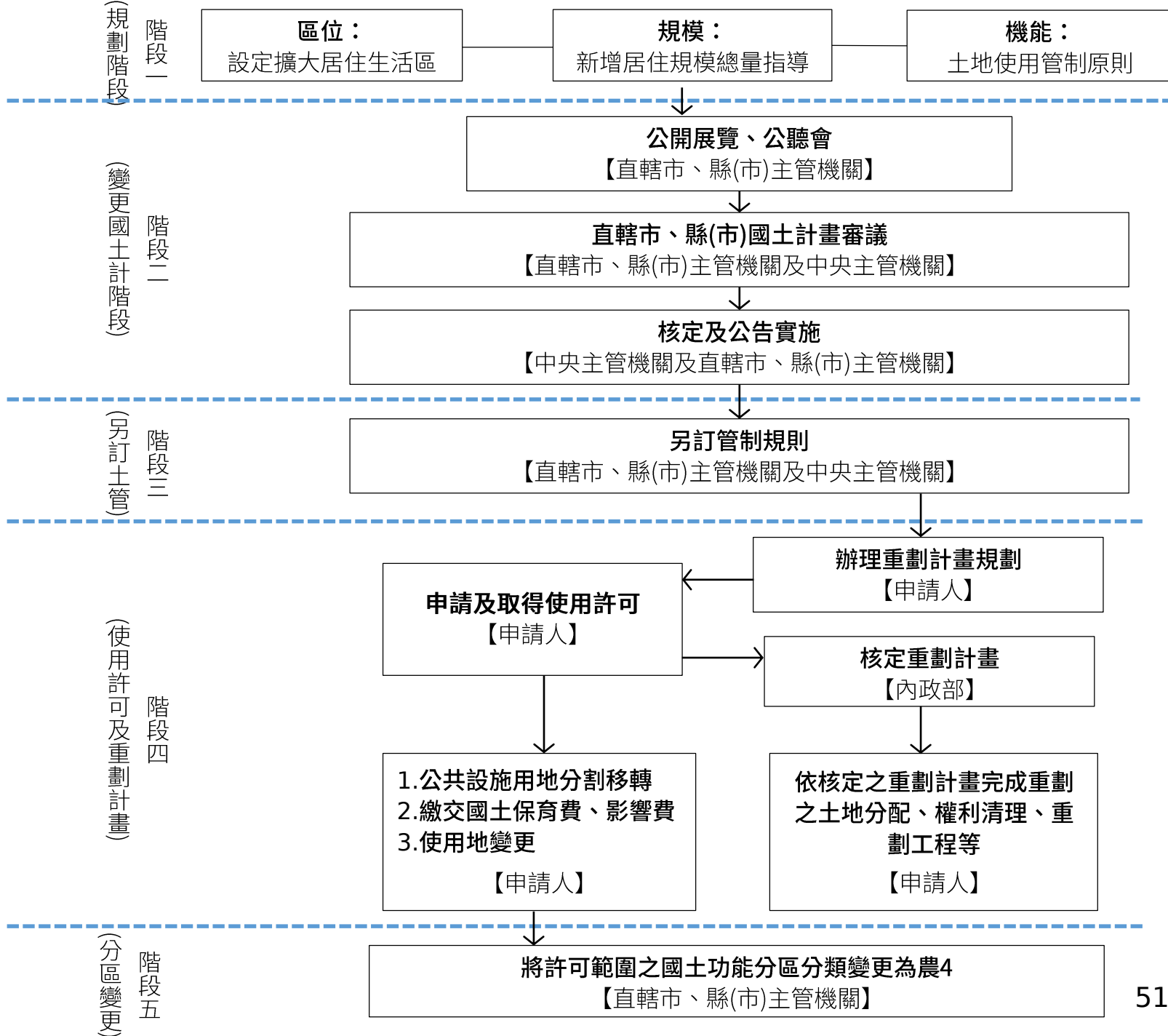
階段二（變更國土計畫階段）：依國土計畫法第15條第3項將鄉村地區整體規劃內容納入雲林縣國土計畫。

階段三（另訂管制規則階段）：主管機關依國土計畫法第23條第4項規定及核定之鄉村地區整體規劃內容，訂定因地制宜的土地使用管制規則。

階段四（申請使用許可階段）

1. 依法申請使用許可。
2. 依法完成重劃計畫書之核定。
3. 依國土計畫法第29條辦理公共設施用地登記、繳交國土保育費/影響費、申請變更使用地。
4. 完成重劃之土地分配、權利清理、重劃工程。

階段五（國土功能分區檢討變更階段）：於下次雲林縣國土計畫檢討變更時，將許可範圍變更為農4。

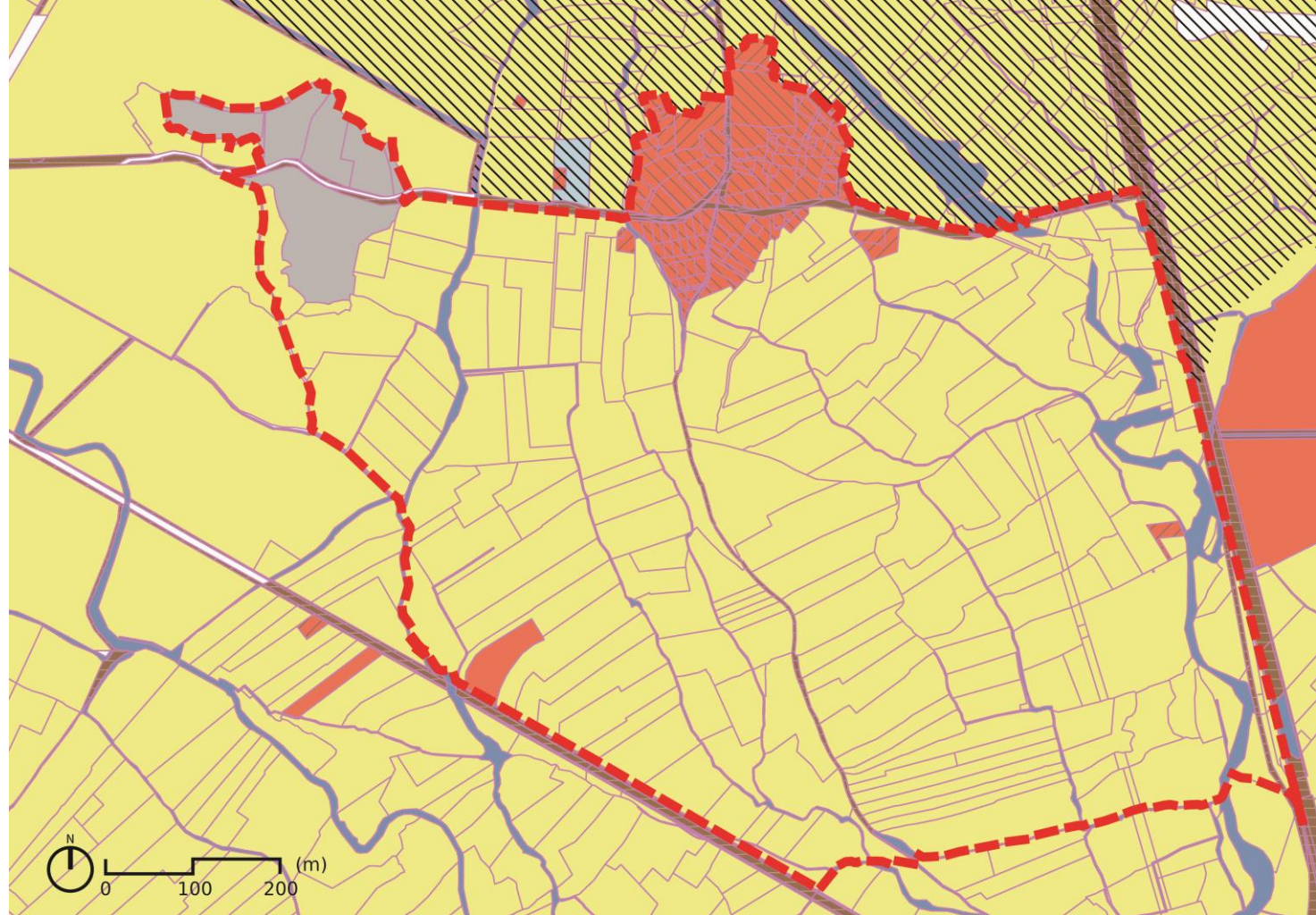


擬定使用許可指導原則

(一) 雲林縣古坑鄉內之農村社區土地重劃區應符合下列規定。

1. 符合農村社區土地重劃範圍勘選作業要點。
2. 應位於本計畫指認之擴大居住生活區範圍內。辦理農村社區土地重劃而新增之建築用地總面積，以不超過重劃前既有建築用地總面積一點五倍為原則。
3. 為配合諸羅樹蛙生態棲地營造，崙仔溪、大湖口溪河川區兩側400公尺或經有關機關指認之範圍為**避免新增建地區域**，**農村社區土地重劃區不得涵蓋之**。
4. 為改善聚落生活環境，經重劃主管機關認定為以下情形之一，且符合《農村社區土地重劃條例》第6條或第11條規定徵得土地所有權人一定比例同意者，農村社區土地重劃區範圍內之土地**得不相毗鄰**。

(1)保留原聚落內原有私有公用設施。(2)新增或改善原聚落內道路或服務設施(含入口意象之營造)。(3)變更鄉村區內農牧用地為乙種建築用地。(4)解決土地權屬複雜而無法利用情形。



鄉村區
 建築用地(甲建、乙建)
 擴大居住生活區範圍(不等於重劃區)

河道、溝渠
 避免新增建地區域

第2款擴大居住生活區、第3款避免新增建地區域應繪製示意圖。
第4款原聚落內原有私有公用設施應表列。

擬定使用許可指導原則

(二) 農村社區土地重劃區預計**新增建築用地之範圍**若有**超出重劃前原聚落範圍**，應擇第(一)項第4款第(1)目或第(2)目之其中一目**納入公共設施**項目並規劃原聚落環境改善內容，納入之公共設施項目得計入公共設施用地負擔之計算。

(三) **原聚落環境改善**之規劃應符合下列規範。

1. 保留原聚落內**原有私有公用設施**：應完成其**簡易修繕**。
2. 新增或改善**原聚落內道路或服務設施**：應以改善防救災動線順暢、提升路面平坦度、降低通行時視線遮蔽可能、減少路面孔蓋數量、提供老人安養照護服務、滿足居民運動休憩需求為目標。
3. 營造**入口意象**：應以鋪面整理、設置街道家具、改善夜間照明及景觀綠美化為主要營造手法。

(四) **新增建地部分**之規劃應符合下列規範。

1. 道路系統

- (1) 主要道路：基地內至少劃設一條主要道路，供基地向外聯絡並連通基地內公園及其他公共服務設施。應設置供雙向通行之混和車道，以及利於無障礙通行之人行道或公共設施帶。
- (2) 次要道路：供基地內社區聯絡，並連通基地內主要道路。應設置供雙向通行之混和車道，以及利於無障礙通行之人行道或公共設施帶。居住單元以分幢分棟方式興建10棟以上，應設置至少1條次要道路。

2. 綠地系統

- (1) 綠帶：禁止機動車輛出入。供基地內社區兒童遊戲、老人文康休閒、休憩、運動，並連通公園及其他公共服務設施，優先沿既有水圳、溝渠設置。
- (2) 公園：應集中設置，並配置於鄰近其他公共服務設施。

3. 其他公共服務設施：應設置活動中心、老人福利機構或其他服務設施，供社區活動、集貨、停車、老人長期照顧、老人安養等。

空間發展構想及成長管理計畫
應辦事項及實施機關

1. 明列**中央**相關目的事業主管機關應協助事項(下表)、**地方**相關目的事業主管機關應辦及配合事項(右表)。
2. 敘明**主辦機關**、**辦理時程**。

中央相關目的事業主管機關應協助事項一覽表

類別	應辦及配合事項	主辦機關
(一)另訂雲林縣國土計畫土地使用管制規則	請內政部加速核定雲林縣政府依本計畫及國土計畫法第23條第4項規定擬定之管制規則。	內政部
(二)於古坑鄉擴大居住生活區範圍辦理農村社區土地重劃)	依農村社區土地重劃條例第6條規定核定重劃計畫書。	內政部
(三) 水質水量保護區之廢止	依《水質水量保護區劃定、變更及廢止作業要點》檢討「梅林、埤仔頭水質水量保護區」、「永光、斗南第一水源自來水水質水量保護區」，並辦理變更或廢止作業。	經濟部、經濟部台灣自來水公司第五區管理處

地方相關目的事業主管機關應辦及配合事項一覽表

類別	應辦及配合事項	主辦機關	辦理時程
(一)啟動鄉村地區整體規劃之法定程序	依《國土計畫法》第15條及本計畫內容變更雲林縣國土計畫	雲林縣政府(城鄉發展處)	經常辦理
(二)開發設置古坑鄉有機農業促進區	依《有機農業促進法》第6條規定開發設置古坑鄉有機農業促進區。	雲林縣政府(農業處)、台灣糖業股份有限公司	經常辦理
(三)另訂雲林縣國土計畫土地使用管制規則	依本計畫之規劃技術報告第七章第四節、《國土計畫法》另訂雲林縣國土計畫土地使用管制規則函報內政部核定。	雲林縣政府(城鄉發展處地政處)	經常辦理
(四)新設農作加工設施、農產品製儲銷設施之土地使用(於古坑鄉有機農業促進區內農業發展地區第一類)	依《農產品初級加工場管理辦法》、《申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法》持續辦理。	雲林縣政府(農業處)	經常辦理
(五)新設再生能源發電設施(不含沼氣發電)之土地使用(於古坑鄉有機農業促進區內農業發展地區第一類或農業發展地區第二類)	認定其屬地面型太陽能光電設施且不影響有機農業促進。	雲林縣政府之有機農業主管機關(農業處)	經常辦理
(六)新設事業廢棄物處理設施之土地使用(於古坑鄉有機農業促進區內農業發展地區第一類或農業發展地區第二類)	依《農業事業廢棄物再利用管理辦法》持續辦理，並認定其事業廢棄物來源於有機農業促進區範圍內。	雲林縣政府(農業處)	經常辦理
(七)新設其他教育設施之土地使用(於古坑鄉有機農業促進區內農業發展地區第一類或農業發展地區第二類)	認定其確有助於有機農業之教育觀光推廣。	雲林縣政府(農業處)	經常辦理
(八) 於古坑鄉擴大居住生活區範圍辦理農村社區土地重劃	依《農村社區土地重劃條例》本計畫之法定計畫第七章第三節「改善既有聚落環境暨擴大居住生活區使用許可指導原則」持續辦理。	雲林縣政府(地政處)	經常辦理
(九)公墓之禁葬、遷葬	檢討評估古坑鄉之公墓使用、轉用需求，並依《殯葬管理條例》辦理麻園村湖仔底公墓及其他公墓之禁葬、遷葬事宜。	雲林縣政府城鄉發展處地政處、民政處、古坑鄉公所	經常辦理

本示範案操作特性

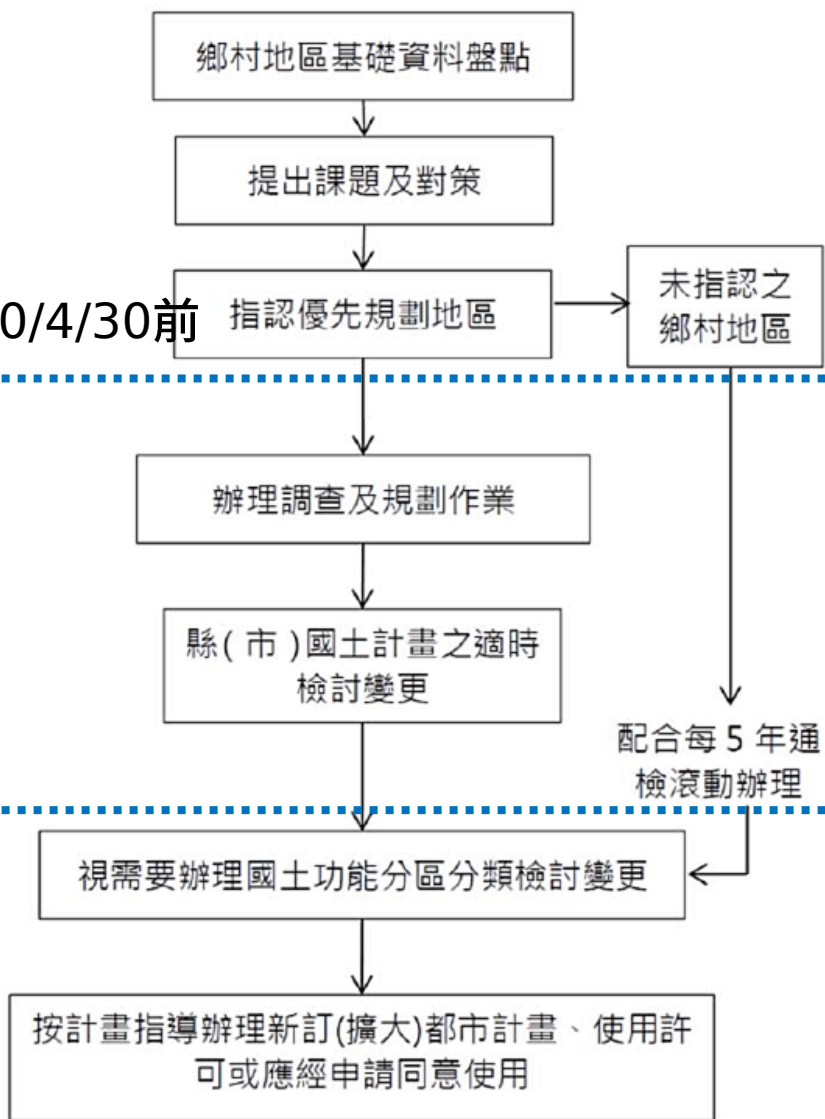
規劃作業建議程序

第一階段

110/4/30前

第二階段

第三階段



操作執行之示範

106年委託案 (臺南市歸仁區)

1. 確立參照德國二階層土地使用之管制框架
2. 發展樣態較接近都市工商發展型，統計資料豐富
3. 作為營建署108年12月發布「鄉村地區整體規劃政策及後續執行方式」之基礎

先導示範

本示範案 (雲林縣古坑鄉)

1. 釐清鄉村的多元樣態
2. 回應台灣鄉村普遍課題
3. 建構地方可操作的規劃方法
4. 確立依國土法(§22、§23、§24)變更直轄市、縣(市)國土計畫、製作法定計畫書圖之方法

營建署辦理完成

- (高雄市美濃區、宜蘭縣壯圍鄉)
1. 獨立自主型鄉村地區
 2. 條件特殊或環境敏感
 3. 農政單位已投入先期調查研究資源

操作示範

直轄市、縣(市)辦理階段：

109年9月11日內政部採競爭型方式辦理補助直轄市、縣(市)辦理鄉村地區整體規劃。各直轄市、縣(市)政府應於109年10月31日前提案。辦理期程：109年至112年

推廣輔導

建立機制、滾動修正、普遍推行...

後續執行建議

一、參與式規劃之操作

(一) 目的：地方需求核實、部門資源整合

(二) 辦理方式：分階段辦理

1. 地方需求之蒐集、評估與核實

- (1) 規劃啟動之初(單向宣傳)：拜會民意代表簡介規劃意旨及期程、辦理大型工作坊宣導相關政策內容、逐一訪談各村(里)/社區/相關團體代表。
- (2) 課題盤點階段(雙向溝通)：彙整前項意見、比對統計分析資料、初步歸納通案性課題、確立議題篩選原則、與國土計畫主管機關商議規劃主軸。
- (3) 實質規劃階段(多方協作)：以前項規劃主軸為題邀集專家學者/地方人士/相關團體/有關機關共同討論規劃策略方向、決定重點議題及重點規劃地區、與權益關係人/目的事業主管機關/國土計畫主管機關研商規劃內容及執行機制。

2. 部門資源盤點、整合與指導反饋

- (1) 規劃啟動之初：蒐集一手、二手資料，盤點中央、地方政府已投入之資源及規劃中之計畫。
- (2) 課題盤點階段：掌握有關機關協作之意願、規劃中計畫之期程，評估結合部門資源之可行性。
- (3) 實質規劃階段：針對規劃主軸、重點議題、重點規劃地區辦理工作坊，逐步釐清部門發展政策、組織運作模式、既有業管業務處理方式。間接推動部門發展願景及規劃構想空間化，以利土地開發、使用之管理。

後續執行建議

二、擴大居住生活區需求之核實

(一) 目的：若欲透過鄉村地區整體規劃，全面檢視、檢討居住生活區之現況及規劃，建議參考以下做法。

(二) 辦理方式：

1. **共識形成(規劃案啟動之初至期中階段)**：蒐集各村里、社區意見時，[地毯式探詢](#)其擴大居住生活區之需求、循現有制度辦理重劃或土地使用變更之[意願](#)。
2. **需求核實**：
 - (1) 由鄉村地區整體規劃主管機關開始[建構](#)土地使用部門、其他部門、民眾之[溝通平台](#)。
 - (2) 將[需求評估聚焦至聚落尺度](#)，蒐集重點規劃地區之近年相關統計資料(近10年人口點位資料(含戶號、戶籍地址)、地籍資料(含土地所有權人、管理單位))。
 - (3) 設定[需求評估指標](#)，決定[優先處理之聚落](#)。
 - (4) 依規劃主軸[推估](#)其擴大居住生活區之[需求規模](#)。
3. **擴大居住生活區指認**：配合現行相關制度(農村社區土地重劃條例、農村社區土地重劃範圍勘選作業要點)、天然地形地貌、道路、地界線等，[指認](#)明確之[擴大居住生活區範圍](#)。

鄉村地區整體規劃作業手冊(111/01)收錄

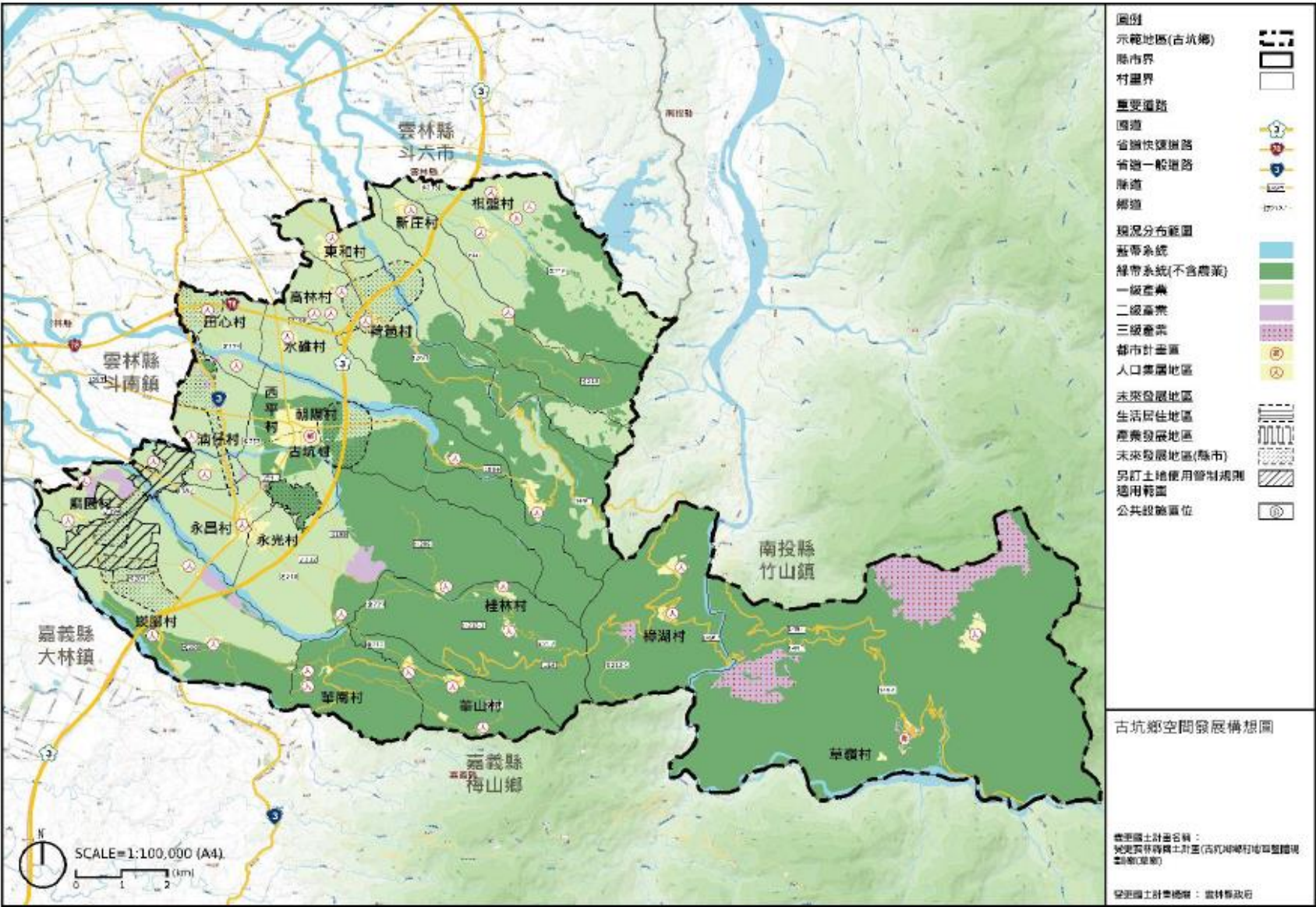


圖 7 空間發展構想圖

【範例】

雲林縣古坑鄉示範案例中，為維護古坑鄉麻園村大湖口溪流域之生態環境及兼顧當地農業發展，提出「有機農業促進專區」構想，策略包含：

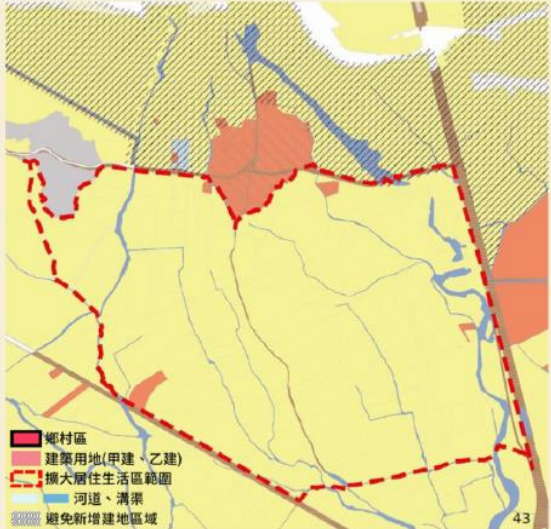
- 1.配合有機農業促進區設置可能衍生之使用需求，另訂土地使用管制規則。
- 2.以整合產業群聚及相關設施為原則，適度限縮有機農業促進區內農作產銷設施之允許使用內容。



【範例】

雲林縣古坑鄉示範案例中，考量既有聚落環境暨擴大居住生活區，提出聚落居住空間規劃構想，策略包含：

- 1.以擬定使用許可指導原則方式引導有機農業促進衍生之居住需求至周邊聚落。
- 2.規劃既有聚落環境改善或擴大居住生活區時，應分析既有聚落內之居住單元樣態，核實農村居住需求，規劃配置符合需求且適量之居住單元。

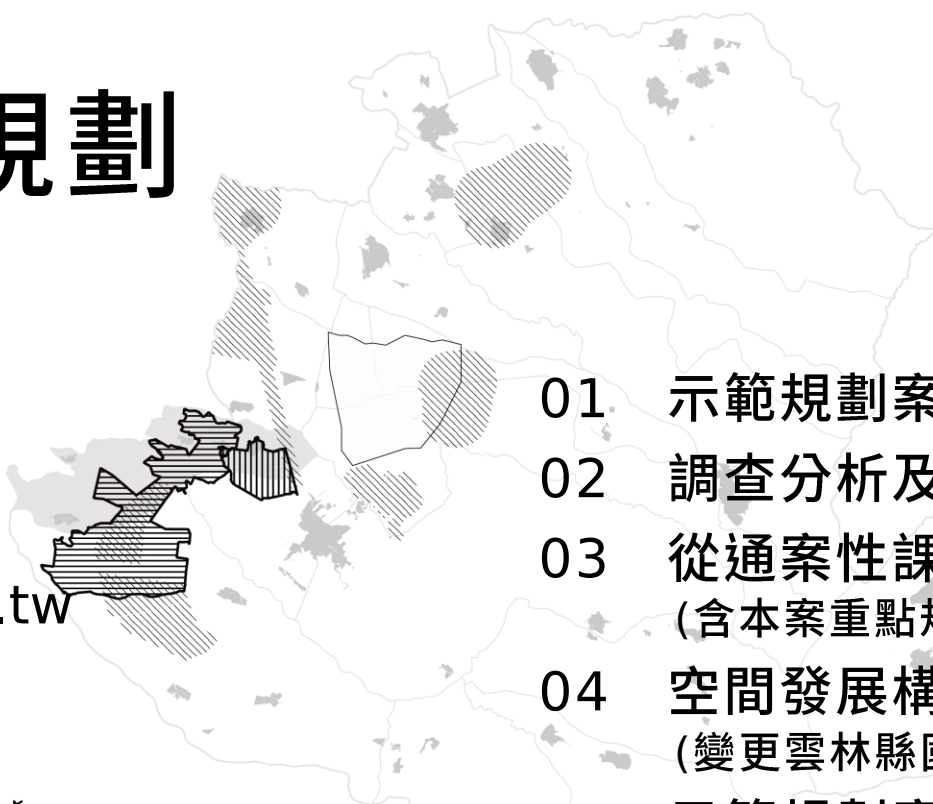


111年直轄市、縣(市)國土計畫規劃與執行實務

雲林縣古坑鄉 鄉村地區整體規劃 示範案例

陳志宏 副教授

chihhungchen@mail.ncku.edu.tw



- 01 示範規劃案作業流程介紹
- 02 調查分析及民眾機關參與過程
- 03 從通案性課題到重點議題之釐清
(含本案重點規劃地區之選定)
- 04 空間發展構想及成長管理計畫
(變更雲林縣國土計畫、應辦事項及實施機關)
- 05 示範規劃案之啟示與建議