

# 直轄市、縣(市)鄉村地區整體規劃作業

## 第2次研商會議 2021/04/22

報告事項：

雲林縣古坑鄉鄉村地區整體規劃成果

機關：  內政部營建署城鄉發展分署

廠商：  國立成功大學

計畫主持人：陳志宏 教授

- 01 鄉村地區整體規劃基本介紹及本案規劃流程
- 02 基本環境介紹及全鄉發展構想
- 03 課題盤點及規劃策略
- 04 土地利用綱要計畫  
整體空間發展構想及成長管理  
執行機制(另訂土地使用管制規則、擬定使用許可指導原則)
- 05 本案操作示範特性

# 01 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  
→ 適時檢討變更縣市國土計畫  
(內政部營建署109.9.30第15次  
工作會議資料)
2. 《國土計畫法施行細則》 § 6  
第1項第3款第5目
3. 《全國國土計畫》 附錄p112

## 二、法律定位

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

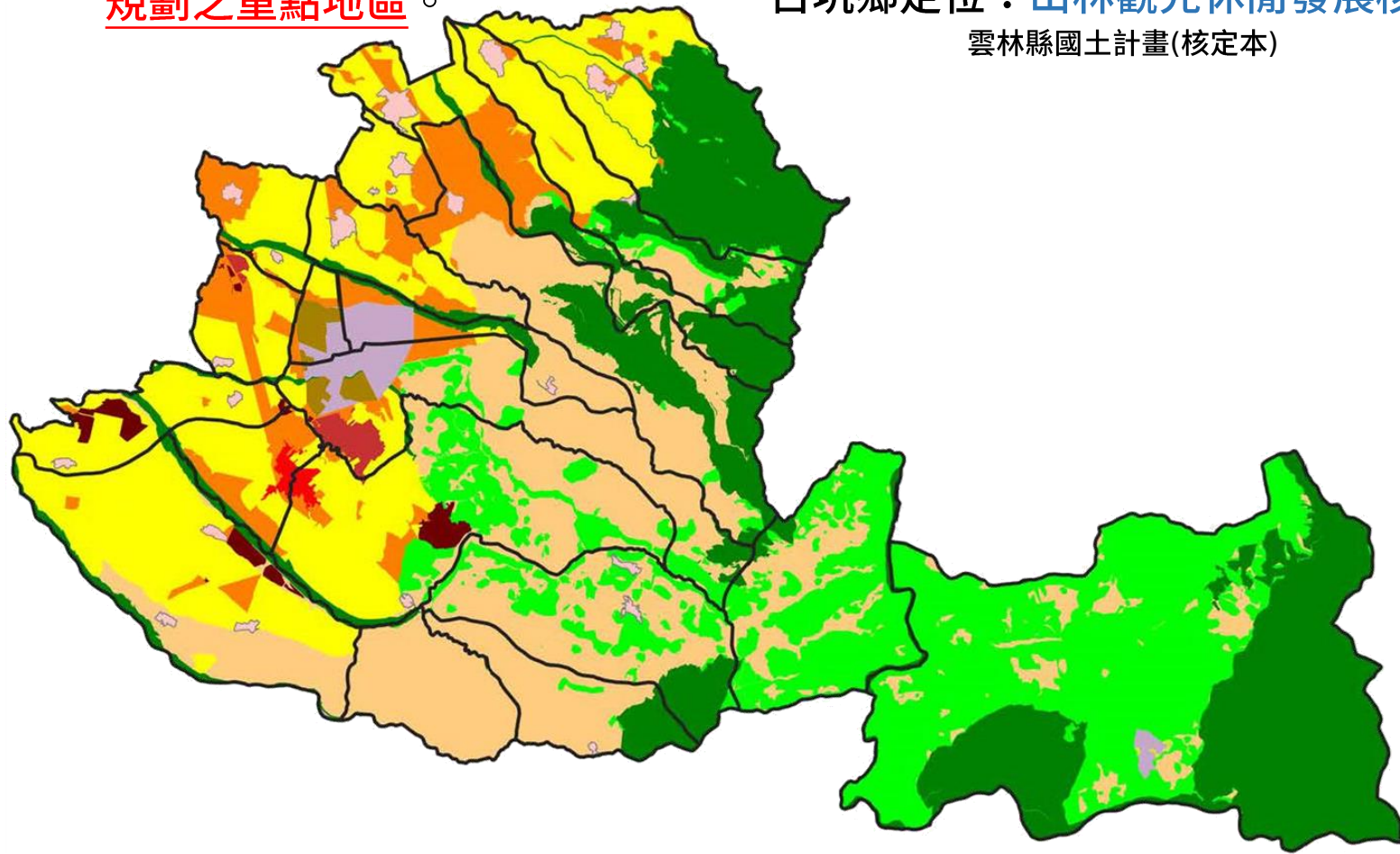
## 三、計畫具體程度

1. 空間規劃：土地利用綱要計畫/  
空間發展計畫(聚落範圍)
2. 土地使用管制：可核定不同鄉、  
鎮、市、區專篇

## 三、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。



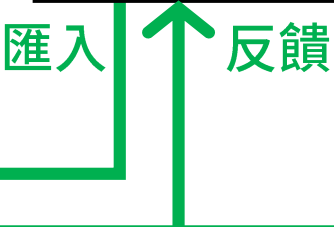
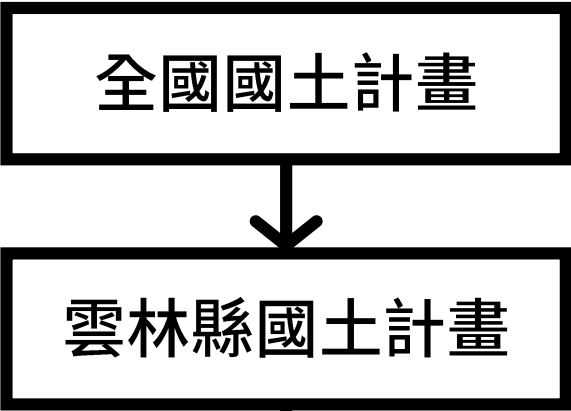
古坑鄉定位：山林觀光休閒發展核心  
雲林縣國土計畫(核定本)

01 鄉村地區整體規劃範疇

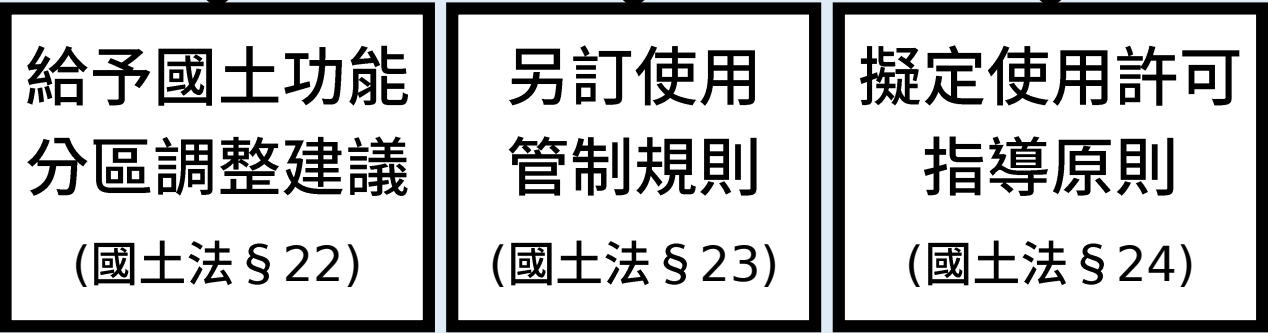
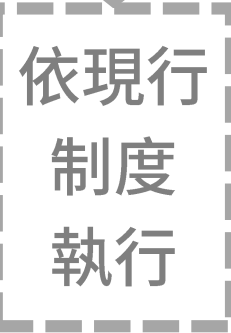
本示範規劃案工作

- 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

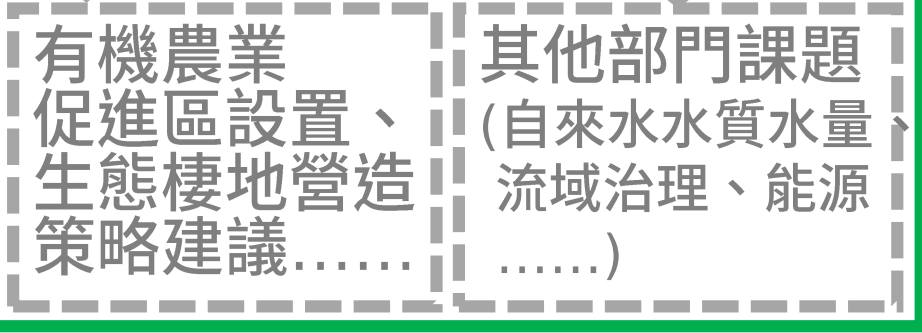
鄉村地區  
整體規劃範疇  
(土地使用計畫)



非土地使用計畫範疇：  
轉知有關機關、共議解決策略

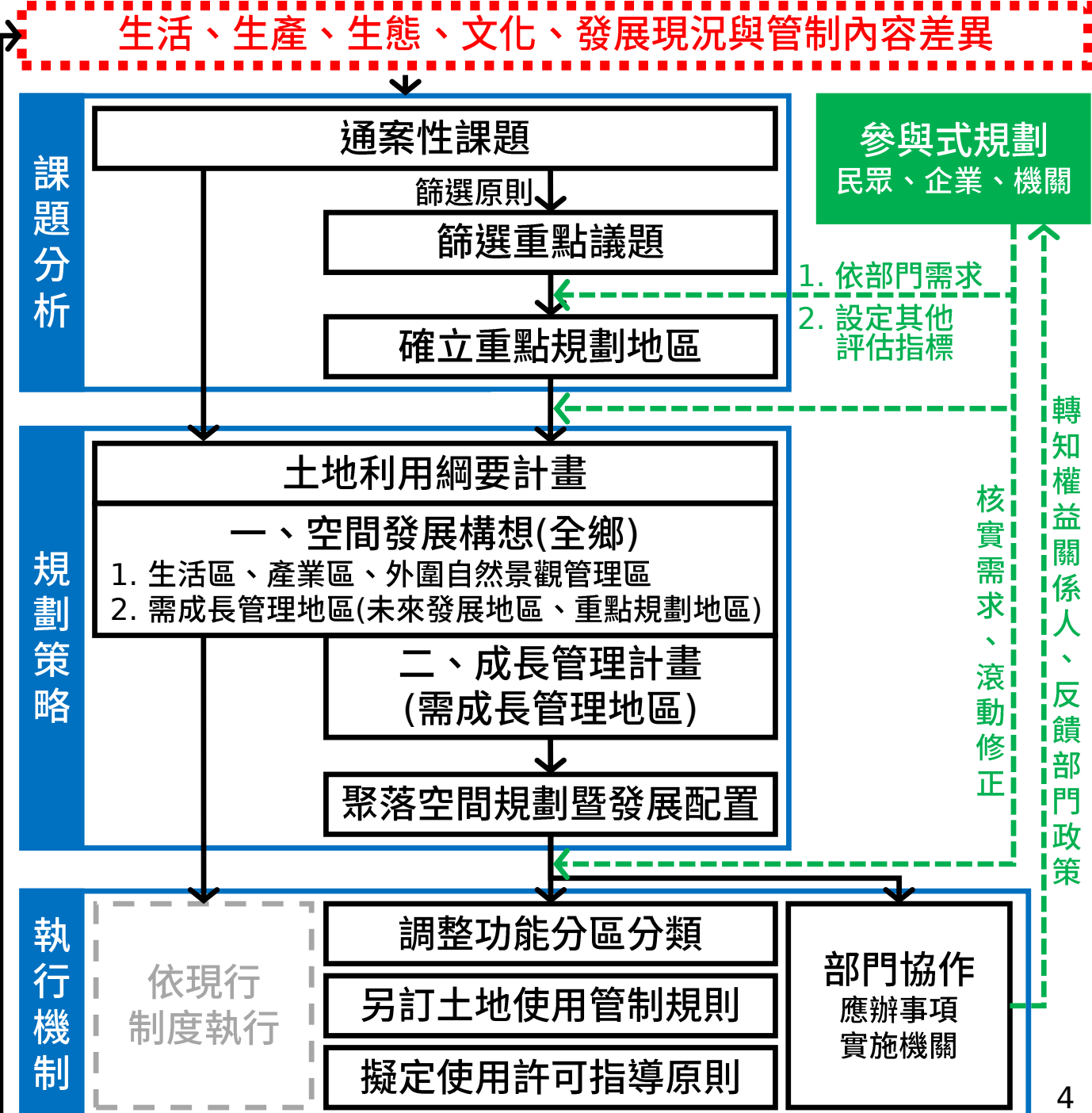
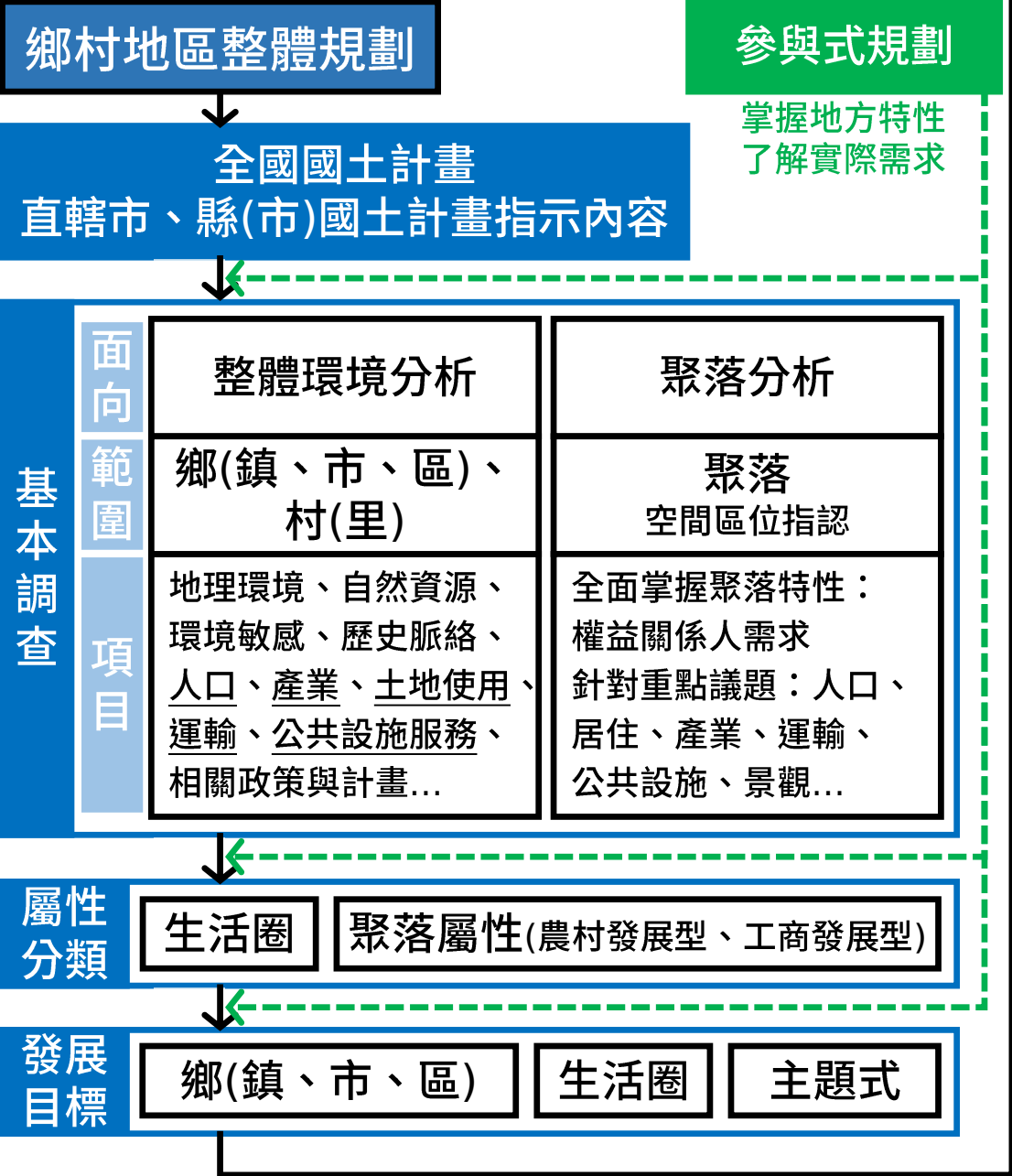


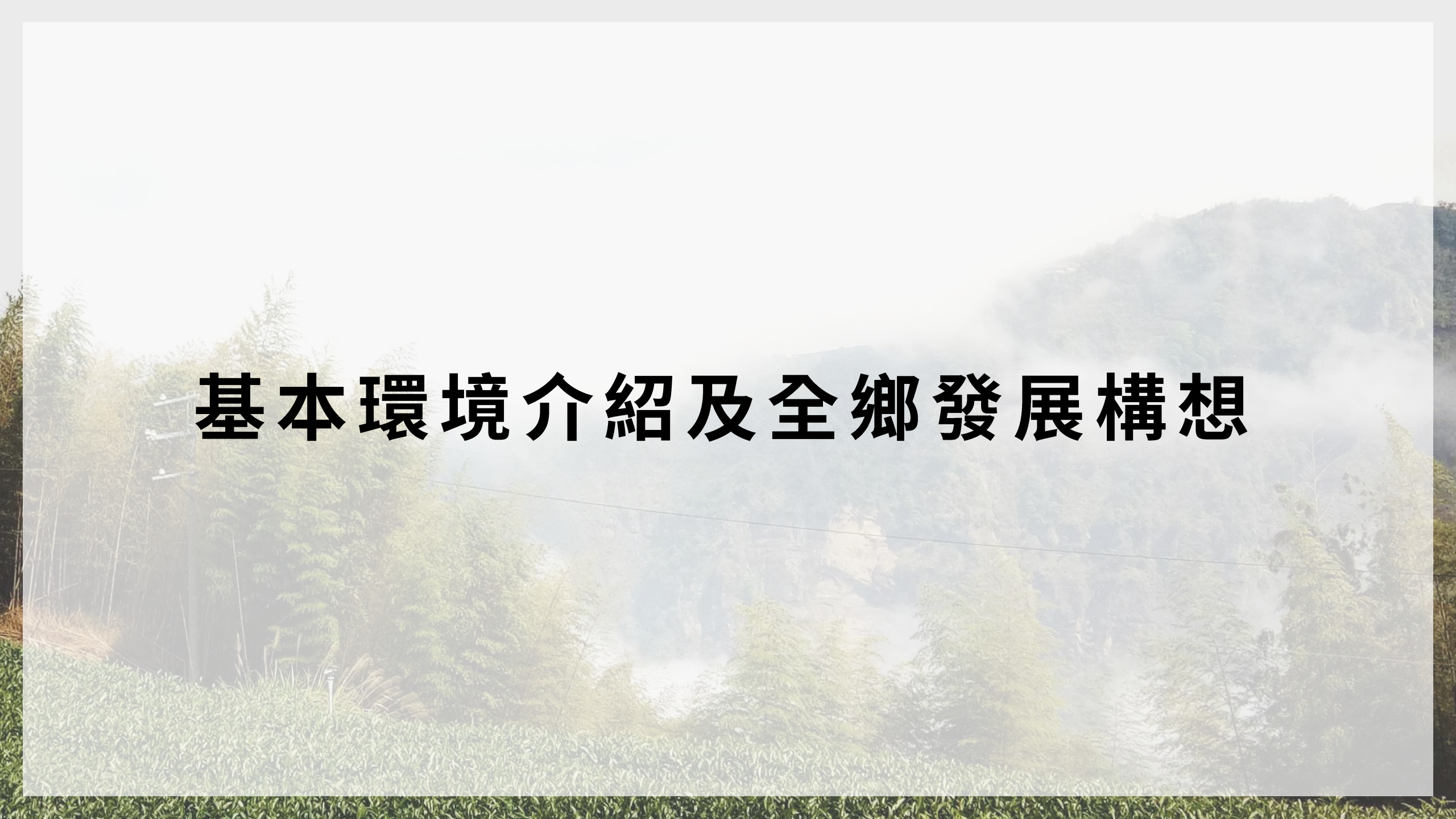
土地使用



部門計畫

# 01 本案規劃流程

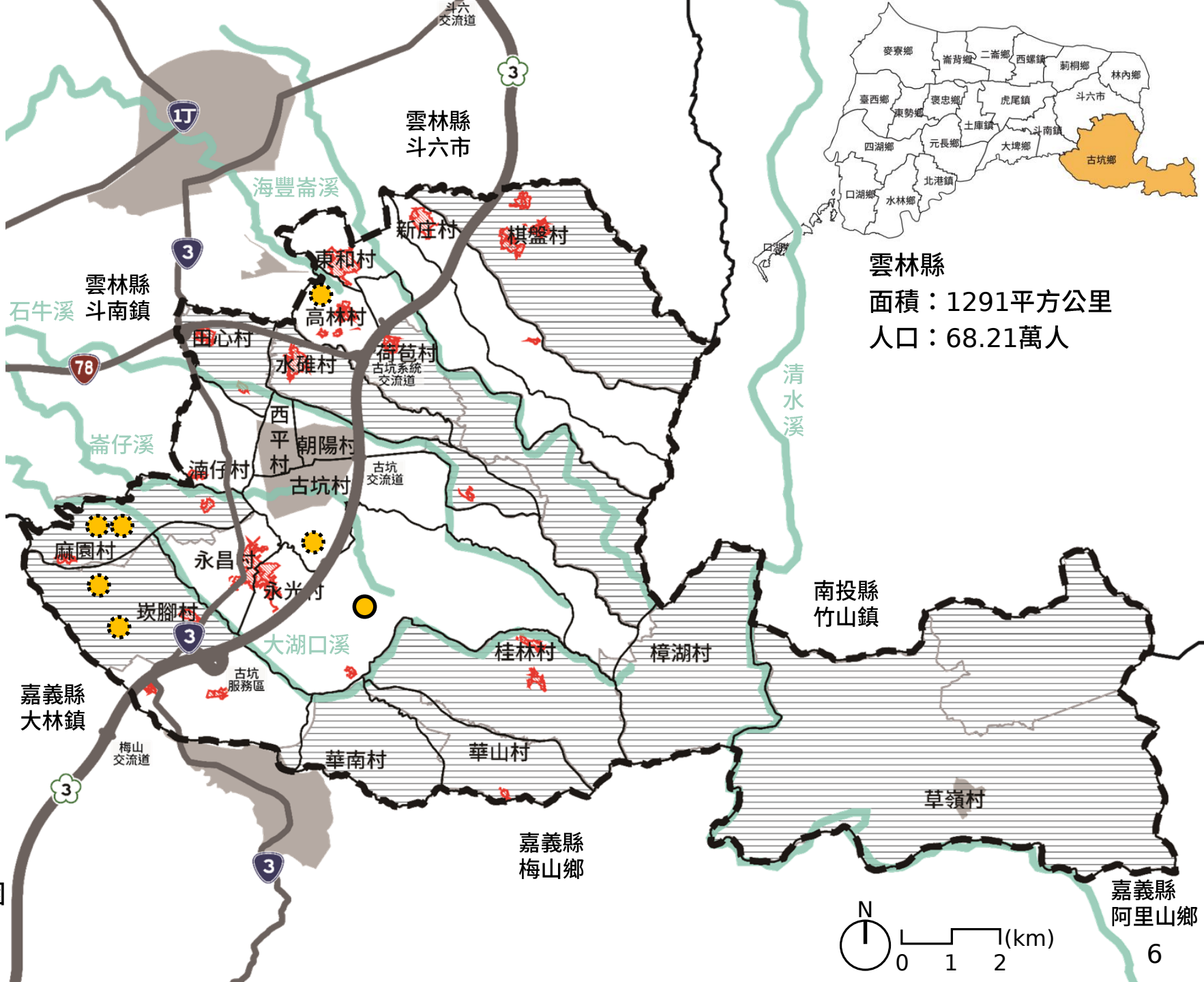


The background image is a scenic landscape photograph. It shows a wide view of a mountainous region. In the foreground, there are lush green fields, possibly rice or similar crops. Behind them, dense green forests cover the slopes of the mountains. A river or stream is visible in the valley below, winding through the landscape. The atmosphere is misty or hazy, with soft light filtering through the trees and over the mountains. The overall tone is peaceful and natural.

# 基本環境介紹及全鄉發展構想

**示範地區：雲林縣古坑鄉** [二]

**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、  
崁腳農場、國土綠網計畫、Seii Lohas產業園  
區、古坑產業加值園區☀)



## 02 調查項目及操作內容

### 整體環境分析

#### 一、觀察現象：

#### 以行政區為單元蒐集二手資料

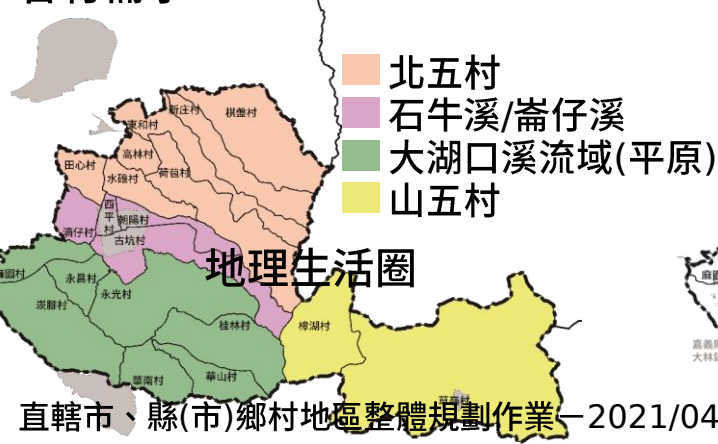
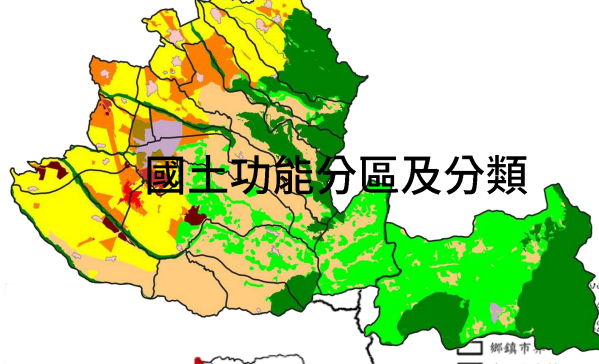
地理環境、自然資源及環境敏感、歷史發展脈絡、人口、產業、土地使用、交通運輸、公共設施服務、相關政策及計畫……

#### 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

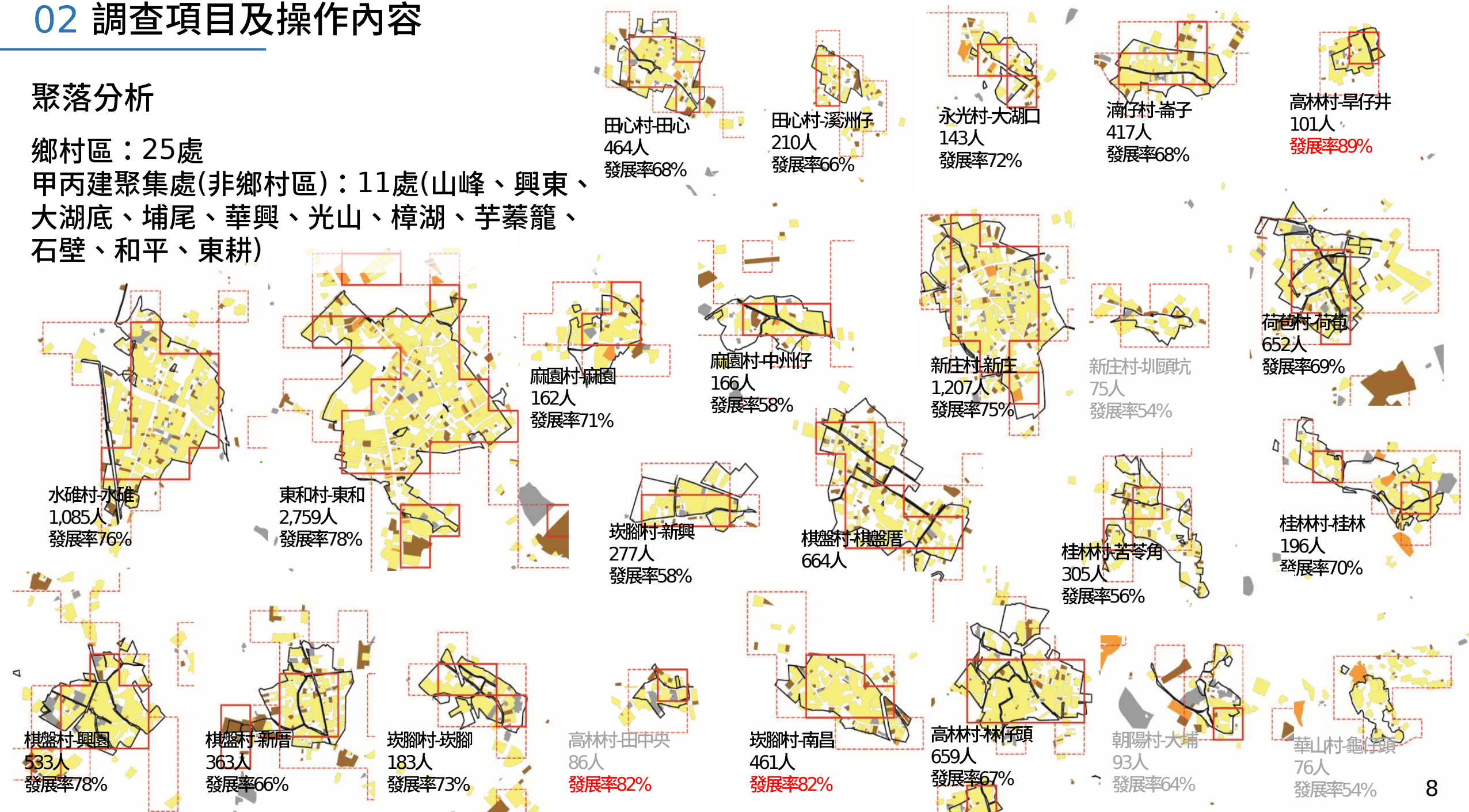


## 02 調查項目及操作內容

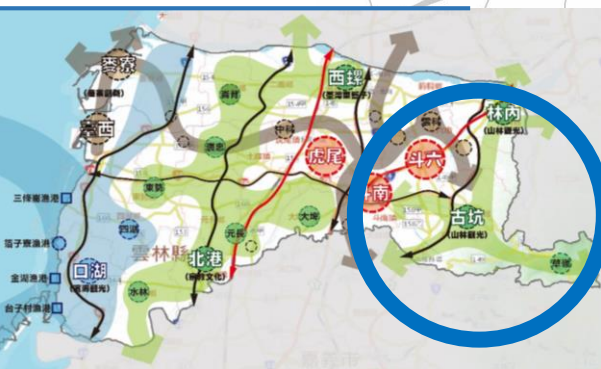
### 聚落分析

鄉村區：25處

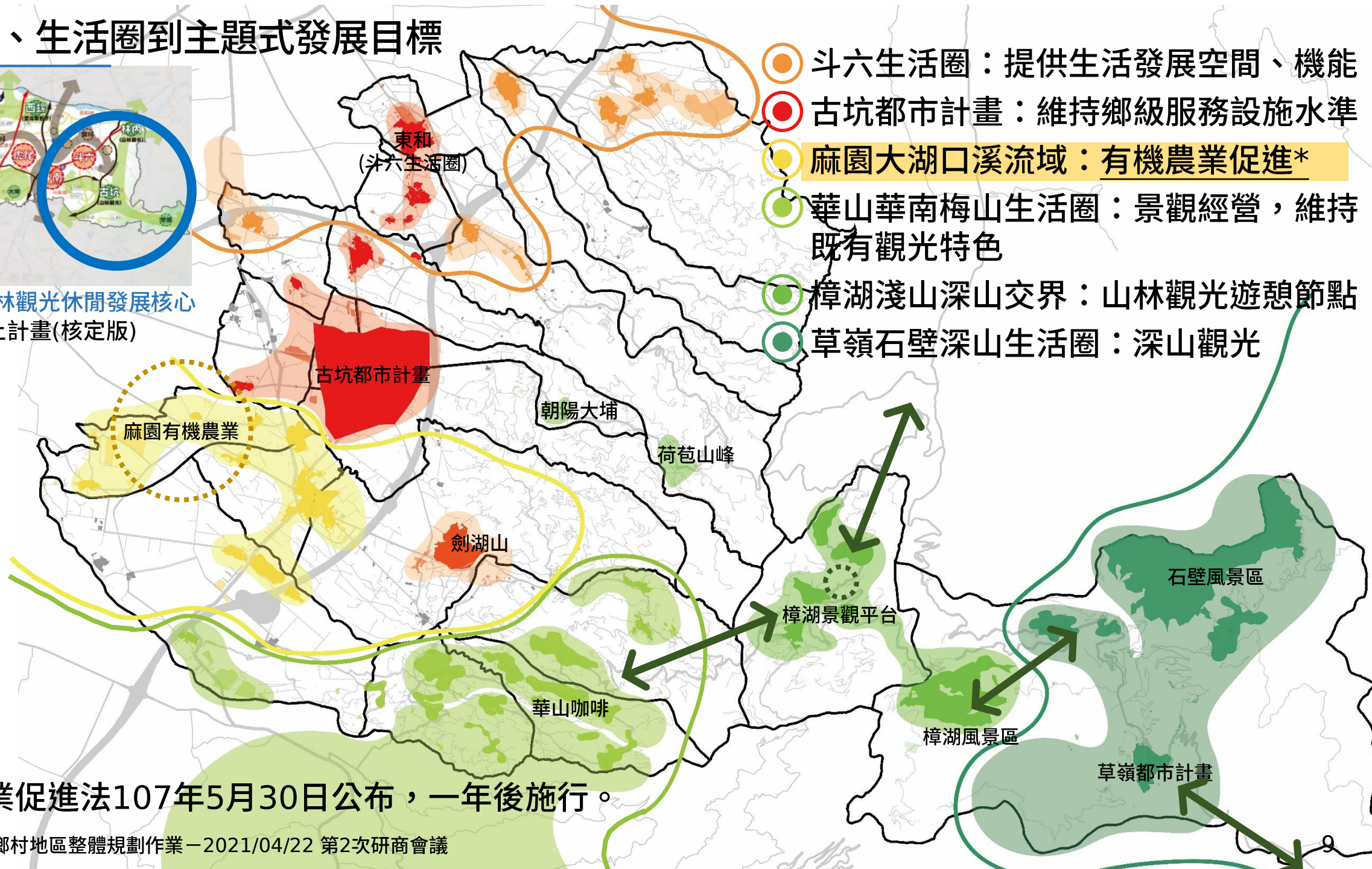
甲丙建聚集處(非鄉村區)：11處(山峰、興東、大湖底、埔尾、華興、光山、樟湖、芋藁籠、石壁、和平、東耕)



## 02 全鄉、生活圈到主題式發展目標



古坑鄉定位：山林觀光休閒發展核心  
雲林縣國土計畫(核定版)



- 斗六生活圈：提供生活發展空間、機能
- 古坑都市計畫：維持鄉級服務設施水準
- 麻園大湖口溪流域：有機農業促進\*
- 華山華南梅山生活圈：景觀經營，維持既有觀光特色
- 樟湖淺山深山交界：山林觀光遊憩節點
- 草嶺石壁深山生活圈：深山觀光

\* 有機農業促進法107年5月30日公布，一年後施行。



# 通案性課題到 本案重點議題及重點規劃地區

通案性課題

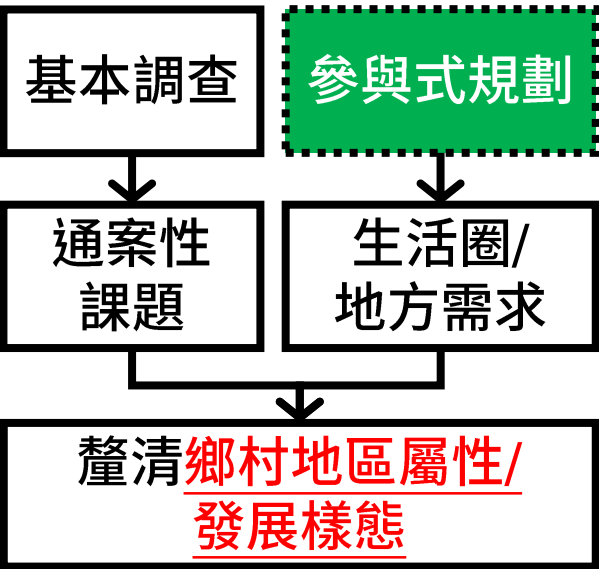
重點議題篩選原則

篩選結果

### 03 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、<br>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<br>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               | 另訂土地使用管制規則             |
|                 |                 | 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<br>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           | 另訂土地使用管制規則、<br>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<br>管制<br>差異 | 地用              | 建成環境超出鄉村區或<br>甲、丙、丁建築用地 | 建議調整國土功能分區及<br>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，<br>轉知有關機關   |

### 03 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。

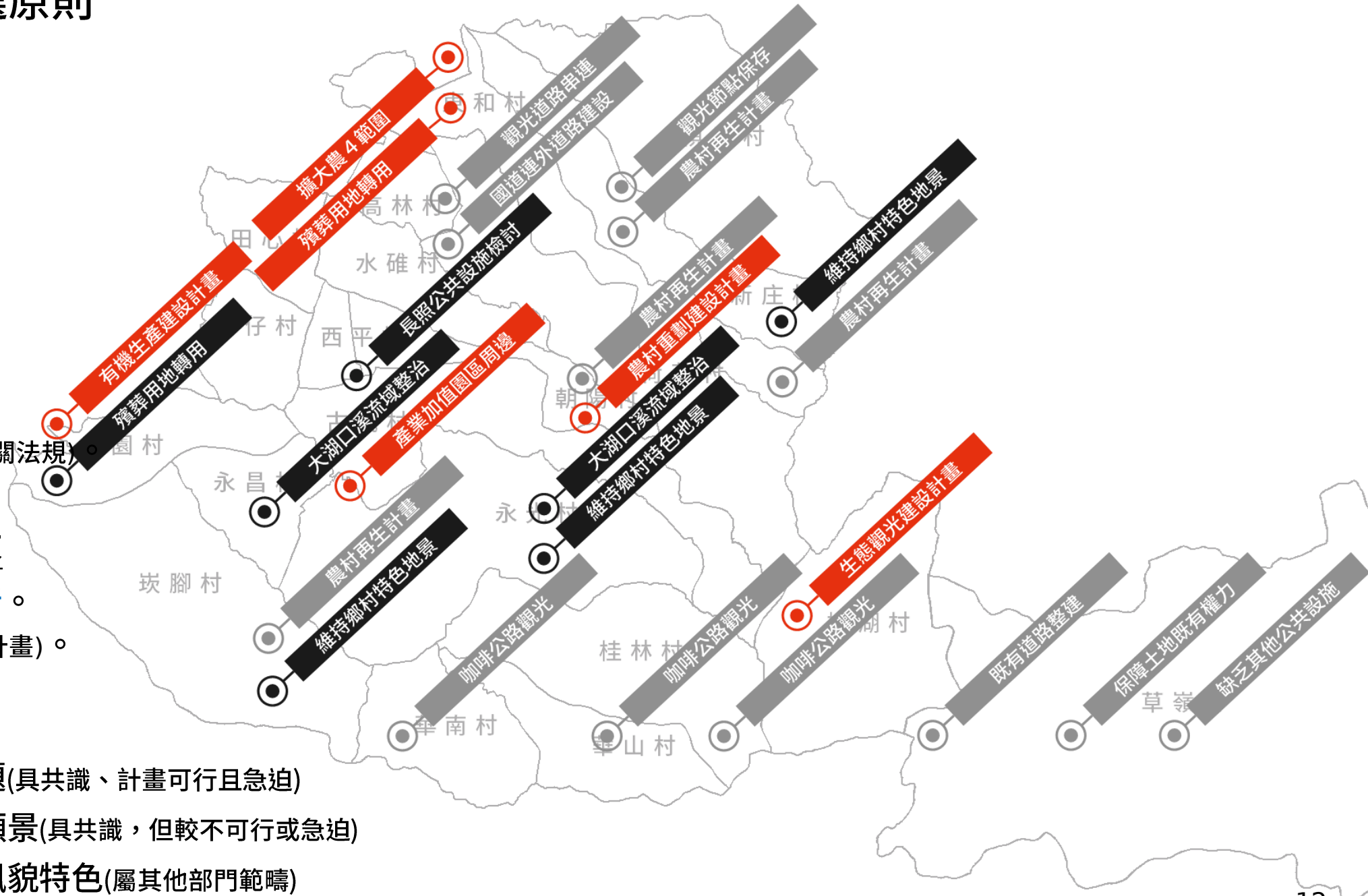
#### 計畫可行性

- 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)



## 03 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規則

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

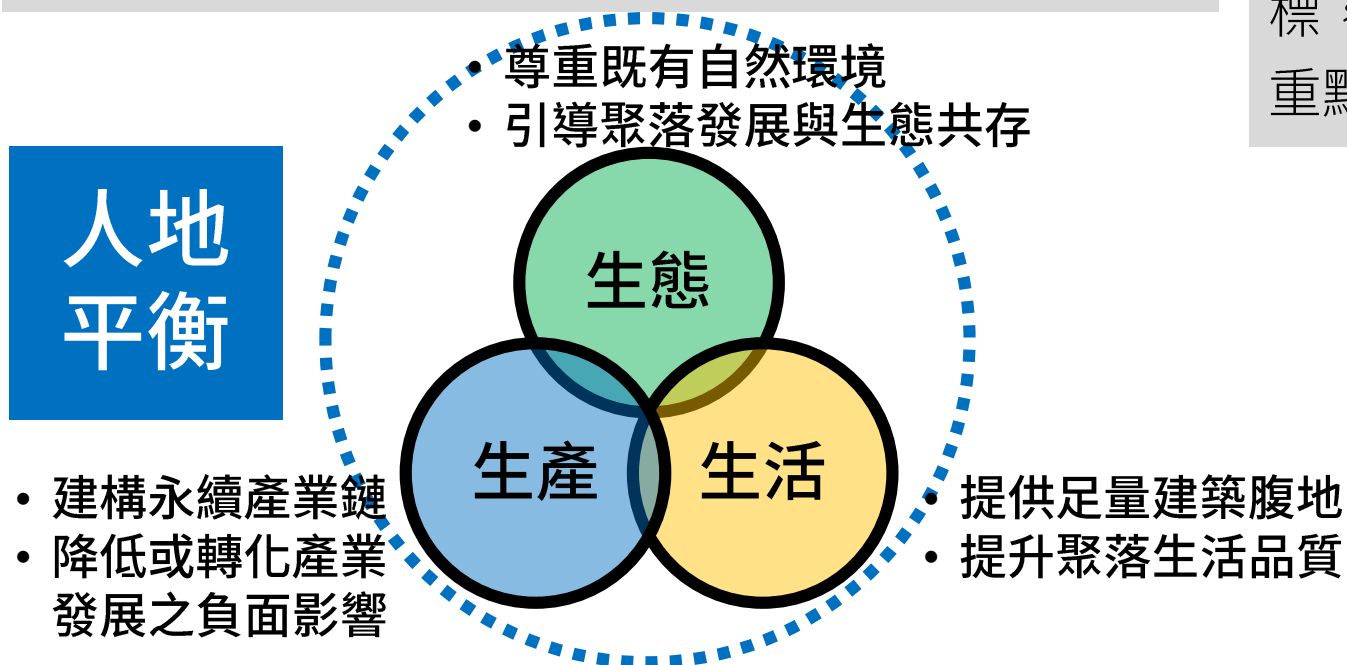
法源：國土計畫法第24條

前提條件：有機農業促進區設置、辦理農村社區土地重劃

目的：以平衡鄉村地區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



### 規劃策略

國土功能分區及分類調整建議  
另訂土地使用管制規則  
擬定使用許可指導原則  
部門協作

土地  
使用  
部門  
計畫

# 土地利用綱要計畫

整體空間發展構想及成長管理

執行機制

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

# 04 古坑鄉空間發展構想及成長管理計畫圖



| 分區              | 細分區      | 界定原則                                                          |
|-----------------|----------|---------------------------------------------------------------|
| 既有建成地區-生活區      | 都市生活區    | 都計區內除農業區、林業區、風景區、旅館區以外地區。                                     |
|                 | 村落區      | 1. 非都市土地鄉村區。2. 非都市土地甲種或丙種建築用地聚集區域。                            |
|                 | 村落設施區    | 1. 位於非都市土地鄉村區、乙種、甲種或丙種建築用地內之公共利用土地(國土利用調查)。<br>2. 非都市土地之殯葬用地。 |
| 既有建成地區-二三級產業生產區 | 特殊目的建設區  | 核發開發許可地區。                                                     |
|                 | 觀光旅遊地區   | 1. 都計區內旅館區、風景區。2. 非都市土地遊憩用地。                                  |
| 外部範圍-一級產業生產區    | 平原農牧地區   | 非位於非都市土地山坡地保育區之農牧用地。                                          |
|                 | 坡地農業地區   | 位於非都市土地山坡地保育區之農牧用地。                                           |
|                 | 林業地區     | 1. 非都市土地之森林區或林業用地。2. 環敏地區之國有林事業區。3. 都計林業區。                    |
|                 | 發展儲備農業地區 | 1. 5年內有具體重大建設或城鄉發展需求。2. 都計農業區。                                |
| 外部範圍-生態景觀區(水體)  |          | 中央管河川區域及河川河道。                                                 |
| 外部範圍-生態景觀區(生態)  |          | 環敏地區之保安林及山崩與地滑地質敏感區                                           |



- (需成長管理策略之地區)
- 未來發展地區
  - 另訂土地使用管制規則適用範圍
  - 擬定使用許可指導原則適用範圍

# 04 另訂土地使用管制規則：需求評估

(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」，已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       |                         |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|-------------------------|
| 需求性                                           | 可行性                                  | 人口成長趨勢        | 人口/活動增加潛力               |
| 人口成長、<br>道路寬度、<br>未臨路土地、<br>設施供需情形、<br>設施建地比例 | 土地權屬、<br>空地比、公有<br>及未登錄土地、<br>一層建物比例 | 人口數、<br>土地發展率 | 重大建設計畫<br>區位條件、<br>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

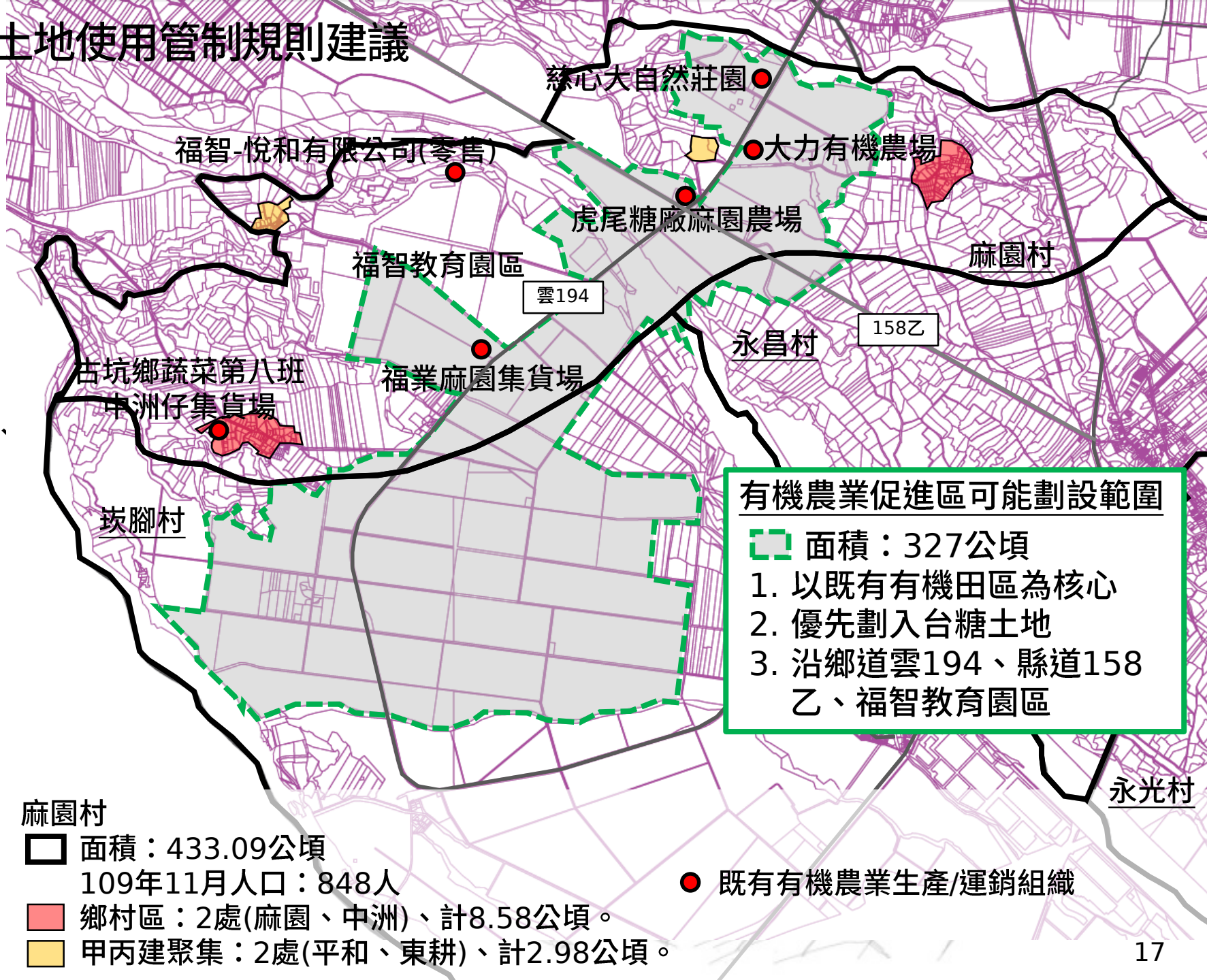
## 04 因應有機農業促進另訂土地使用管制規則建議

### 一、現況說明

(一) 進程：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、坎腳村，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。

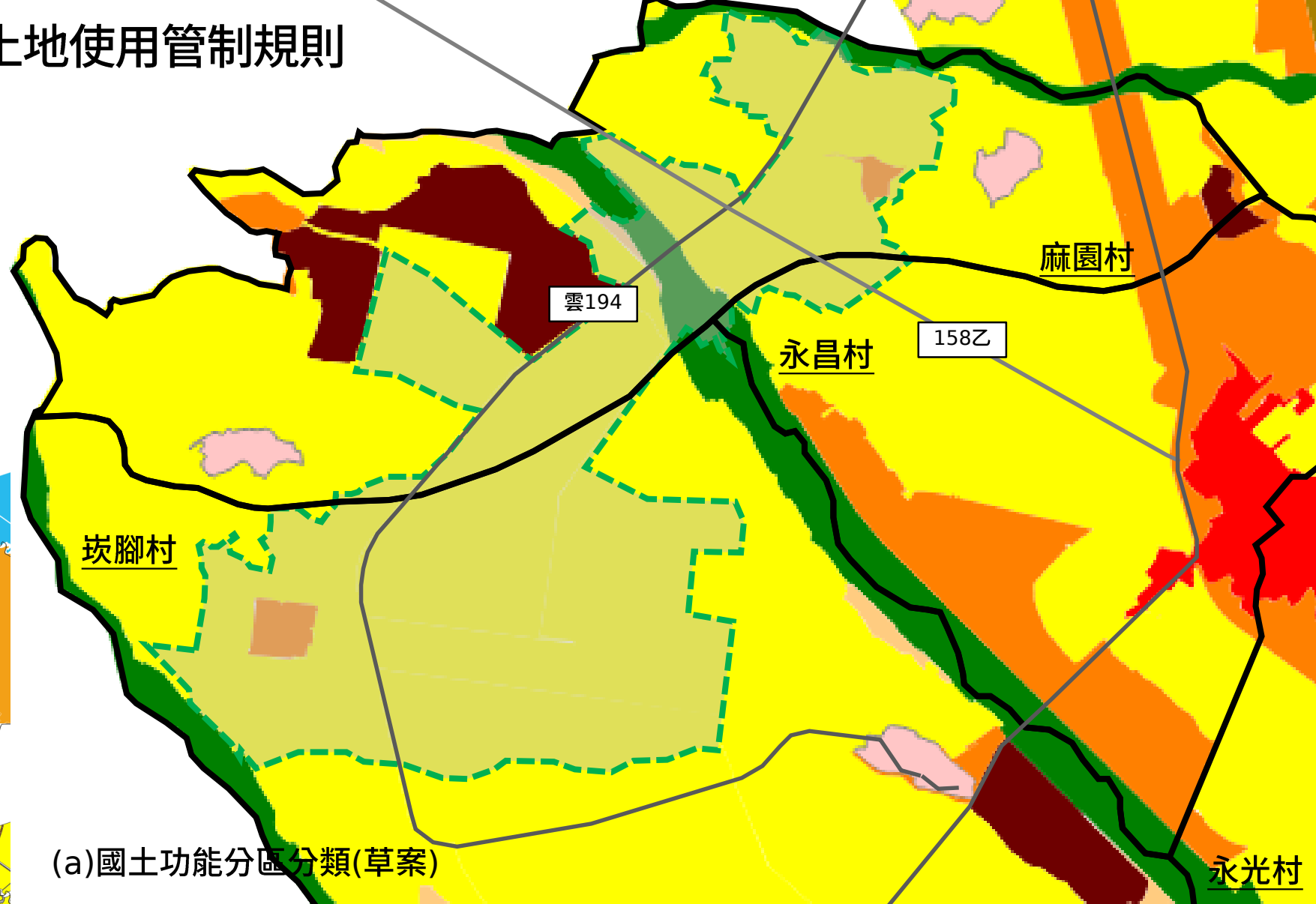
(三) 有機農業發展現況：**既有有機田區約90公頃**。包含已通過驗證之施景智(保證責任雲林縣麻園有機農業生產合作社)(有機72公頃、轉型期1公頃)、大自然農場股份有限公司(13公頃)、阿瑤田舖(0.14公頃)、麻園尚青有機農場(0.53公頃)、大力有機農場(4公頃)。



## 04 因應有機農業促進另訂土地使用管制規則

(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) 國土功能分區分類(草案)：  
多為農1、農2、國1。



有機農業促進區可能劃設範圍

- |             |      |        |      |    |    |    |
|-------------|------|--------|------|----|----|----|
| (a) 國1      | 城2-1 | 城2-2   | 農1   | 農2 | 農3 | 農4 |
| (b) 一般農業區   | 鄉村區  | 特定專用區  |      |    |    |    |
| (c) 甲乙丙建築用地 | 農牧用地 | 國土保安用地 | 殯葬用地 |    |    |    |

## 04 因應有機農業促進另訂土地使用管制規則

### 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)



2017年正射影像



國土利用現況調查成果圖

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

#### (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 m<sup>2</sup>
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7102m<sup>2</sup>(134\*53)、冷藏庫需擴至670m<sup>2</sup>(134\*5)。

### 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：2020/12/31規劃工作坊雲林縣政府農業處表示應引導農業加工行為於古坑加值園區使用。以另訂土管方式，引導有機農業促進區內之加工需求至該園區。
2. 農戶增加、居住需求連帶增加：以可能增加農戶、較具居住生活區擴大需求之麻園聚落現況評估規模，納入本案擬定使用許可指導原則(新增建地總量、重劃機制)。

# 04 因應有機農業促進另訂土地使用管制規則

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

配合雲林縣國土計畫(核定版)指示，以整合產業群聚及相關設施為原則，引導較高強度之加工行為至開發許可審議中之「古坑產業加值園區」(為未來發展地區，擬引進特色食品製造業、綠能相關產業、機械設備製造業)。

## 二、規劃構想

參考《農產品初級加工場管理辦法》，針對細目「農作加工設施」、「農產品製儲銷設施」適度限縮。

| 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                                                     |
| 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、農2。<br>2.限於依農產品初級加工場管理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。

# 04 因應有機農業促進另訂土地使用管制規則

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

配合雲林縣國土計畫(核定版)指示，以整合產業群聚及相關設施為原則，引導較高強度之加工行為至開發許可審議中之「古坑產業加值園區」(為未來發展地區，擬引進特色食品製造業、綠能相關產業、機械設備製造業)。

## 二、規劃構想

參考《農產品初級加工場管理辦法》，針對細目「農作加工設施」、「農產品製儲銷設施」適度限縮。

| 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                                                                                                           |
| 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、農2。<br>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。<br>3.前述特定目的事業用地外之土地，限於依農產品初級加工場管理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。

# 04 因應有機農業促進另訂土地使用管制規則

## 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、坎腳村)重疊。
- 3. 配合雲林縣國土計畫(核定版)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**。

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

「●」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。

## 04 因應有機農業促進另訂土地使用管制規則

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

參考《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 | 備註 | 農1   | 農2 | 備註                                                                                     |
| 56.廢棄物清除處理設施 | 事業廢棄物處理設施 | ×              | ×  |    | ○*   | ○* | 1.適用古坑鄉有機農業促進區內之農1、農2。<br>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。<br>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。

## 04 因應有機農業促進另訂土地使用管制規則

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。<br>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。

## 04 另訂土地使用管制規則：其他建議雲林縣國土計畫調整事項

### 一、新增「土地使用管制規則」之條文內容

#### 「雲林縣國土計畫土地使用管制規則」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 依本縣國土計畫因地制宜土地使用管制原則所訂之管制規則者，依附表一規定辦理。
- 第3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，依附表二規定辦理。
- 第4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5條 本規則自發布日施行。

### 二、將土管內容轉以附表形式呈現

1. 雲林縣因地制宜土地使用管制原則轉為附表一「因地制宜土地使用管制規則附表」。
2. 將本案建議另訂之土地使用管制規則轉為附表二「鄉村地區整體規劃土地使用管制規則附表」。

| 雲林縣國土計畫(核定版)因地制宜土地使用管制原則 |                      |                                                           |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|
| 項目                       | 條文內容                 | 特殊適用條件                                                    |
| 1. 既存宗教建築                | 政策與總量、區位條件、辦理程序、配套措施 | -                                                         |
| 2. 新設社福設施                | 政策與總量、區位條件、辦理程序      | -                                                         |
| 3. 新設地面型太陽能光電板與風力發電機組設施  | 政策與總量、區位條件、辦理程序。     | 1. 非屬「嚴重地層下陷地區內不利農業經營得設置綠能設施之農業用地範圍」<br>2. 設置地面型太陽光電或設立風機 |

# 04 擬定使用許可指導原則：需求評估

(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」，已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       |                         |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|-------------------------|
| 需求性                                           | 可行性                                  | 人口成長趨勢        | 人口/活動增加潛力               |
| 人口成長、<br>道路寬度、<br>未臨路土地、<br>設施供需情形、<br>設施建地比例 | 土地權屬、<br>空地比、公有<br>及未登錄土地、<br>一層建物比例 | 人口數、<br>土地發展率 | 重大建設計畫<br>區位條件、<br>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

# 04 需求評估

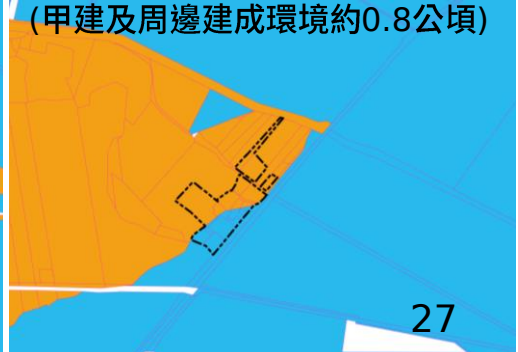
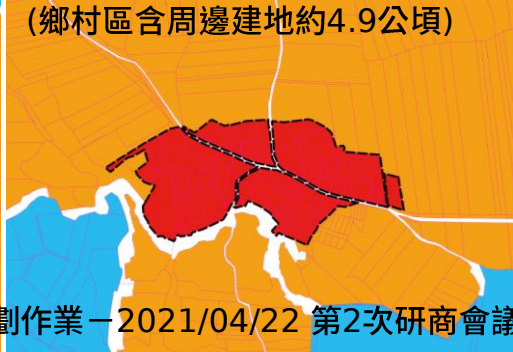
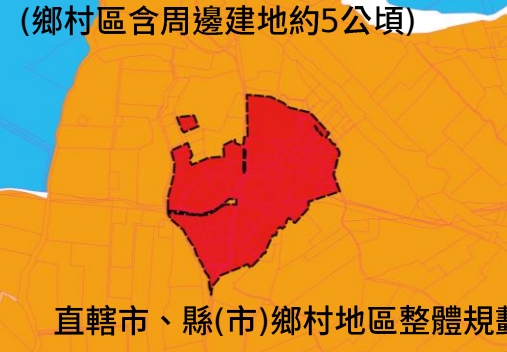
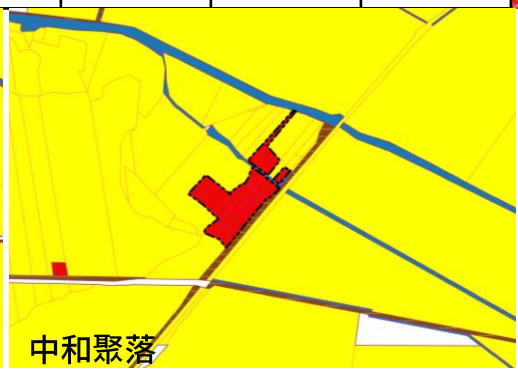
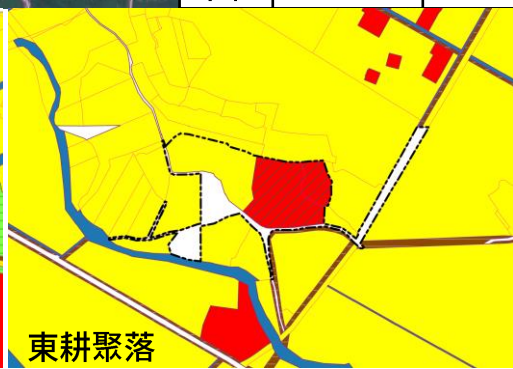
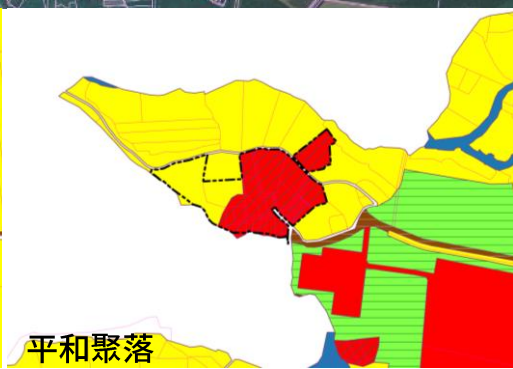
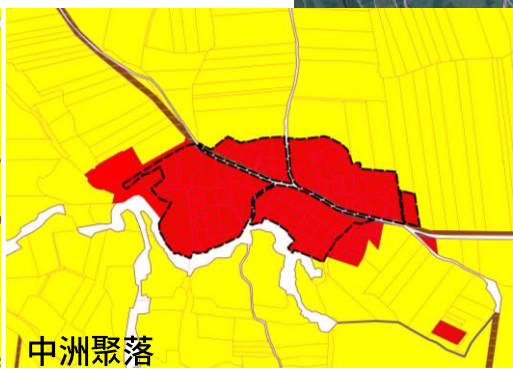
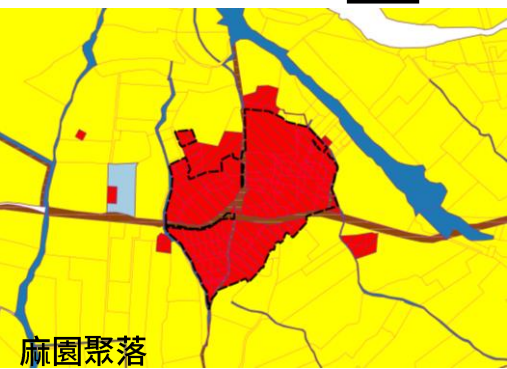
針對重點議題地區(麻園村)，  
評估各聚落需求。

麻園村(433公頃，841人)

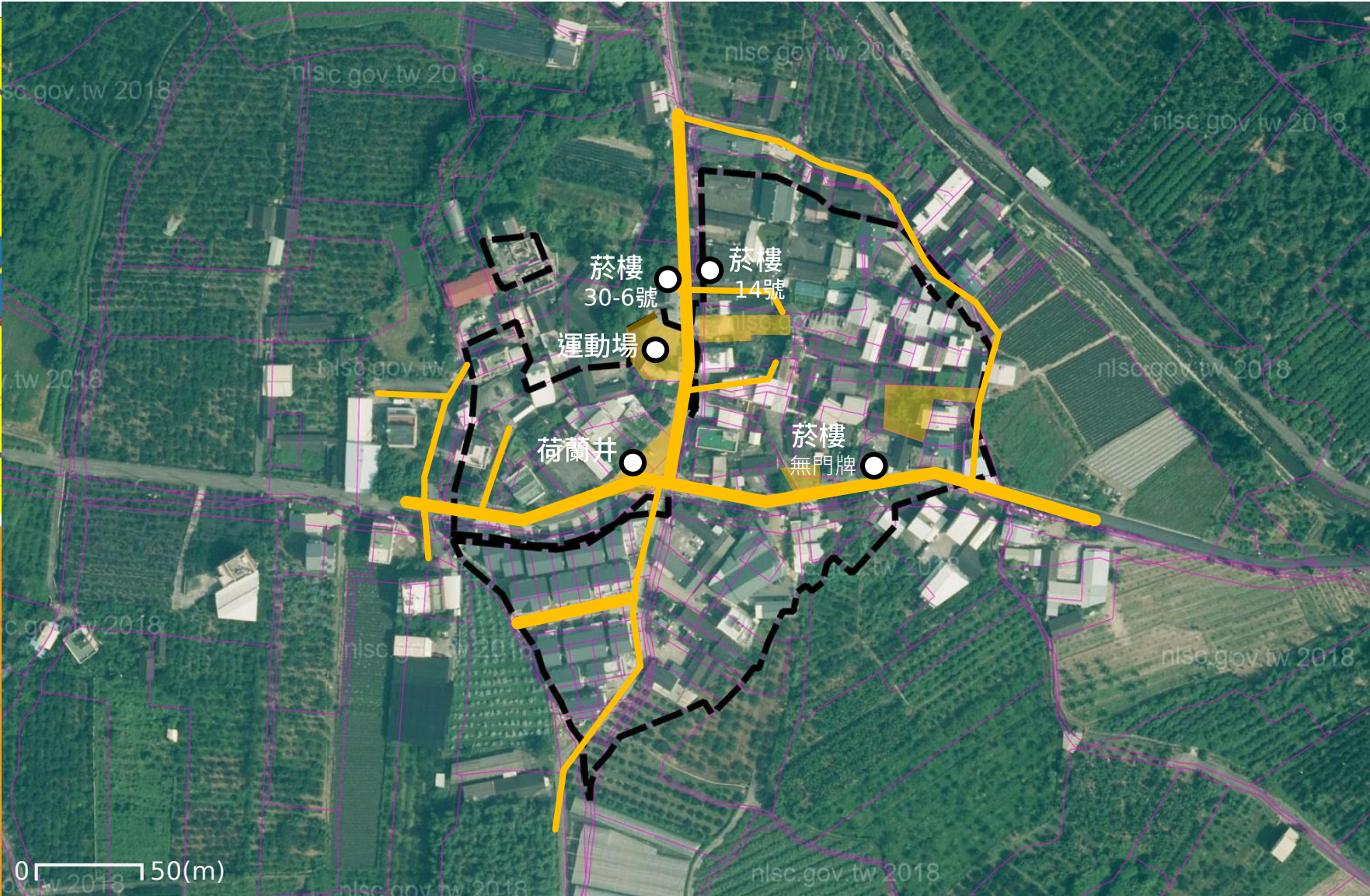
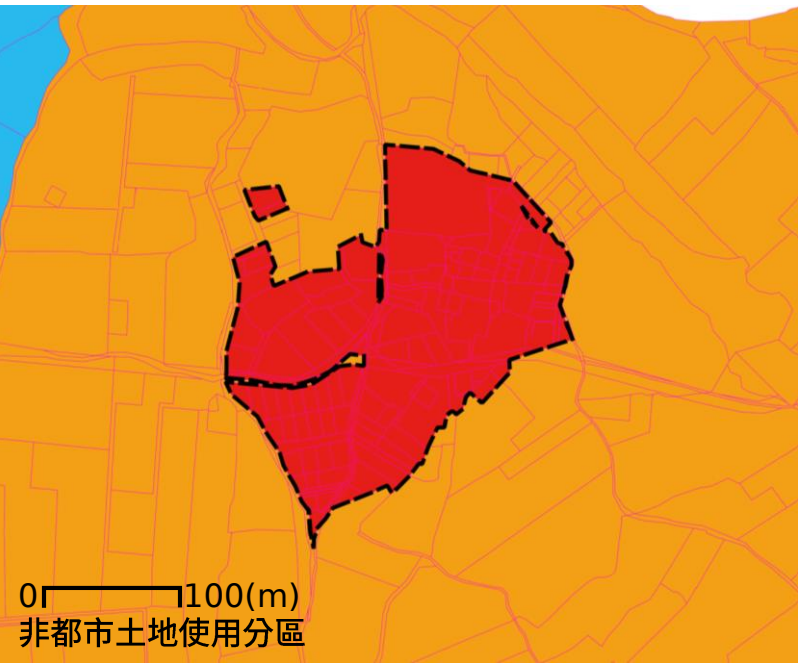
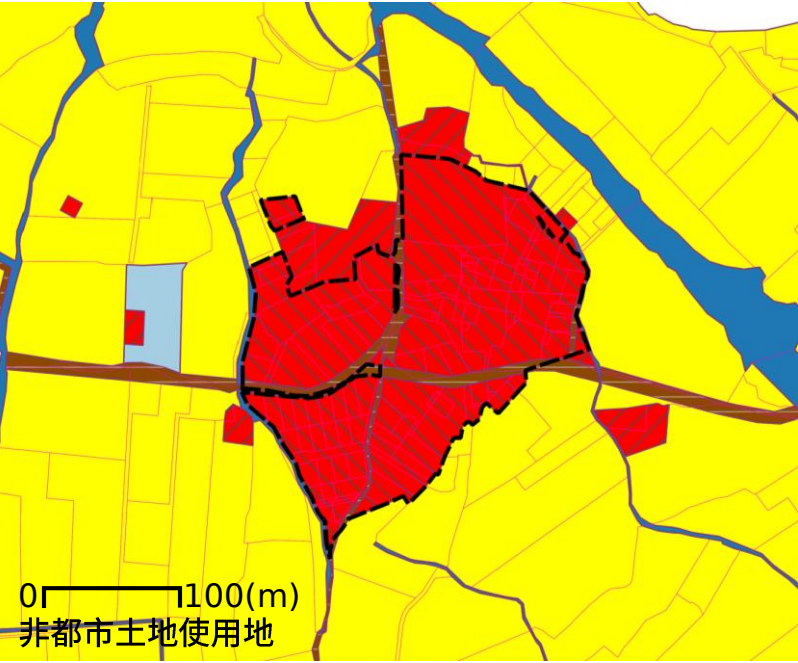
類型一聚落計2處(麻園、中洲)

類型二聚落計2處(平和、東耕)

排除未達1公頃聚落(如：中和)



# 04 聚落基本資料：麻園聚落

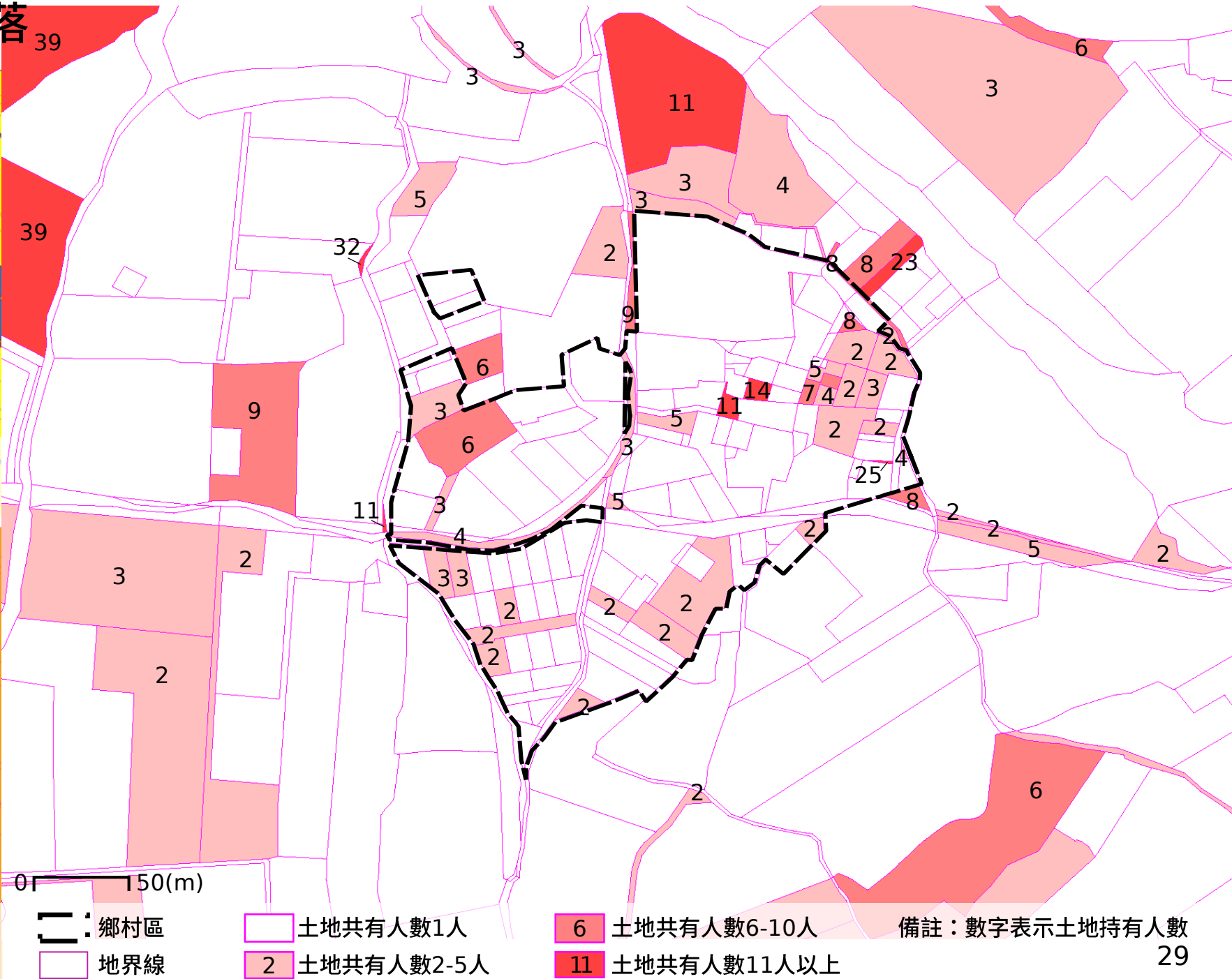
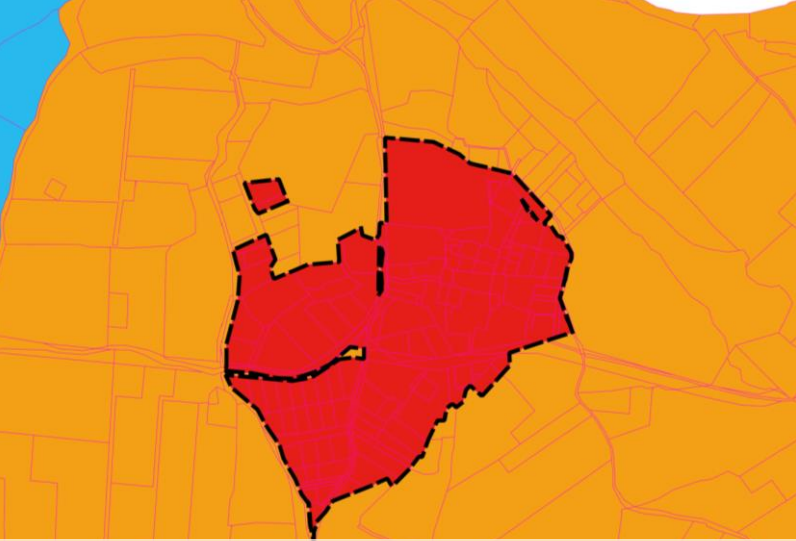
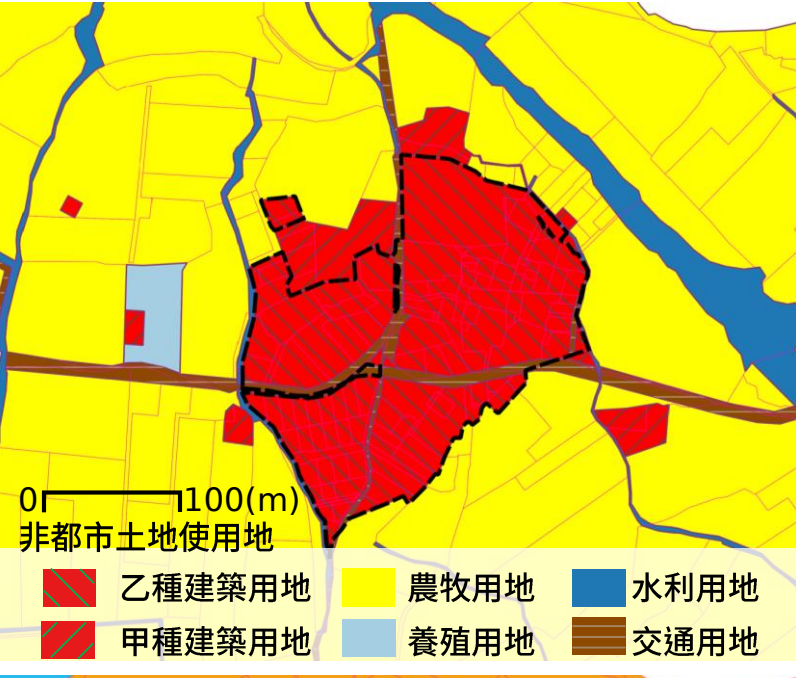


- 聚落大致範圍
- 地籍

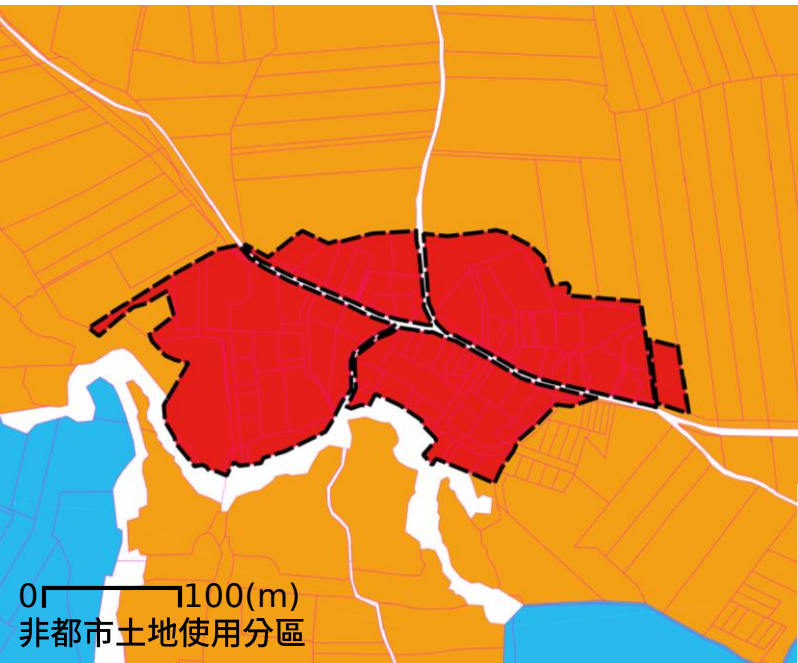
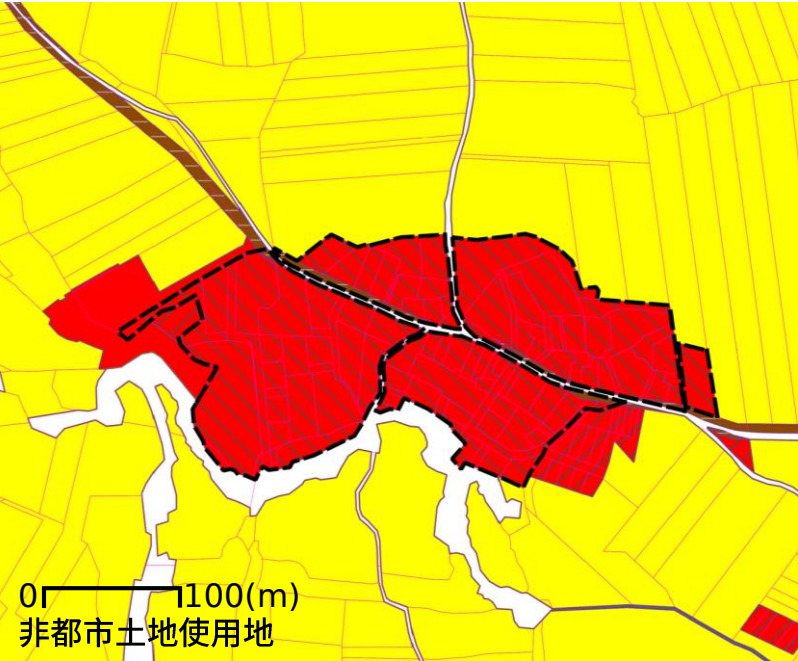
- 道路(8-10公尺)
- 道路(5-7公尺)
- 道路(2-4公尺)

- 私設廣場
- 私有設施(供公眾使用)
- 公共設施

04 聚落基本資料：麻園聚落



04 聚落基本資料：中洲聚落

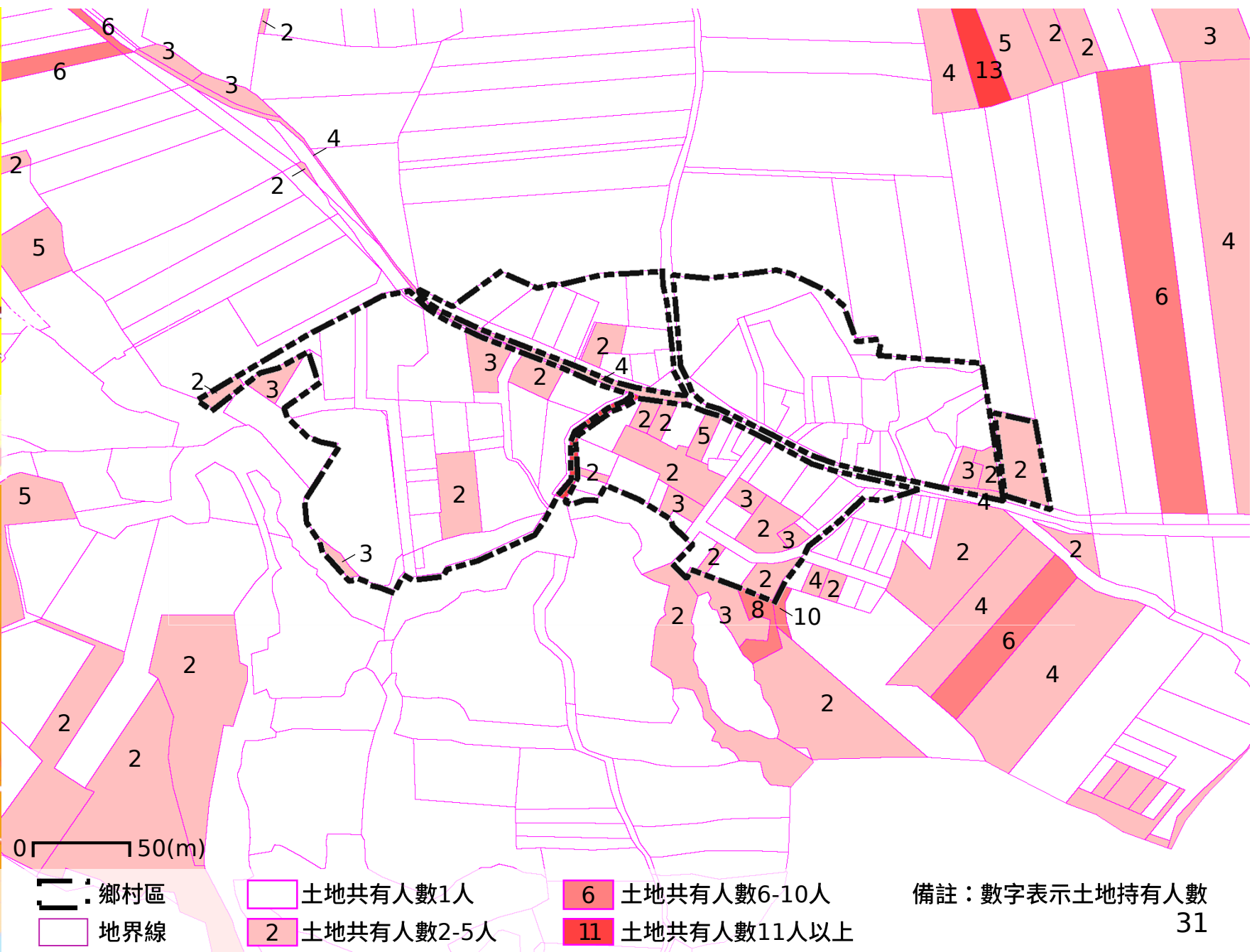
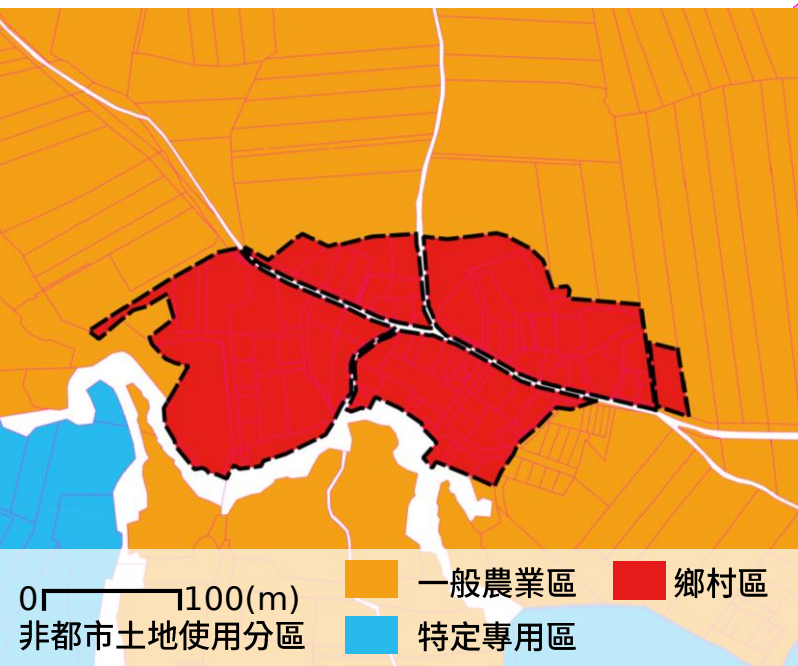
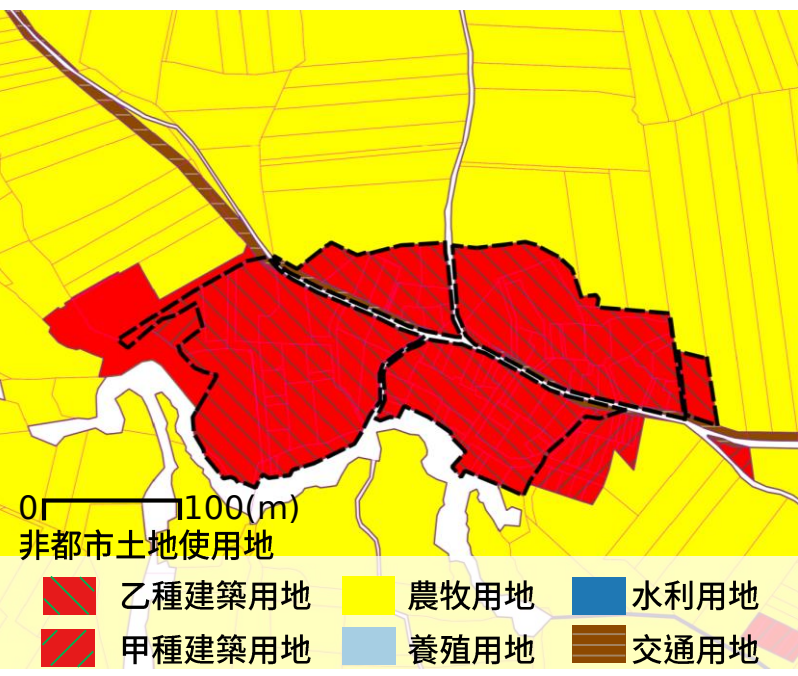


聚落大致範圍  
地籍

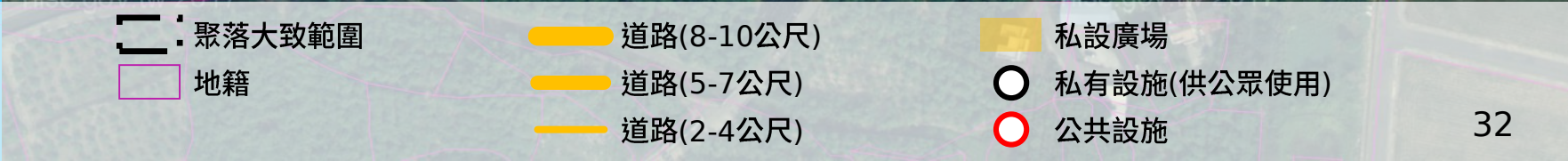
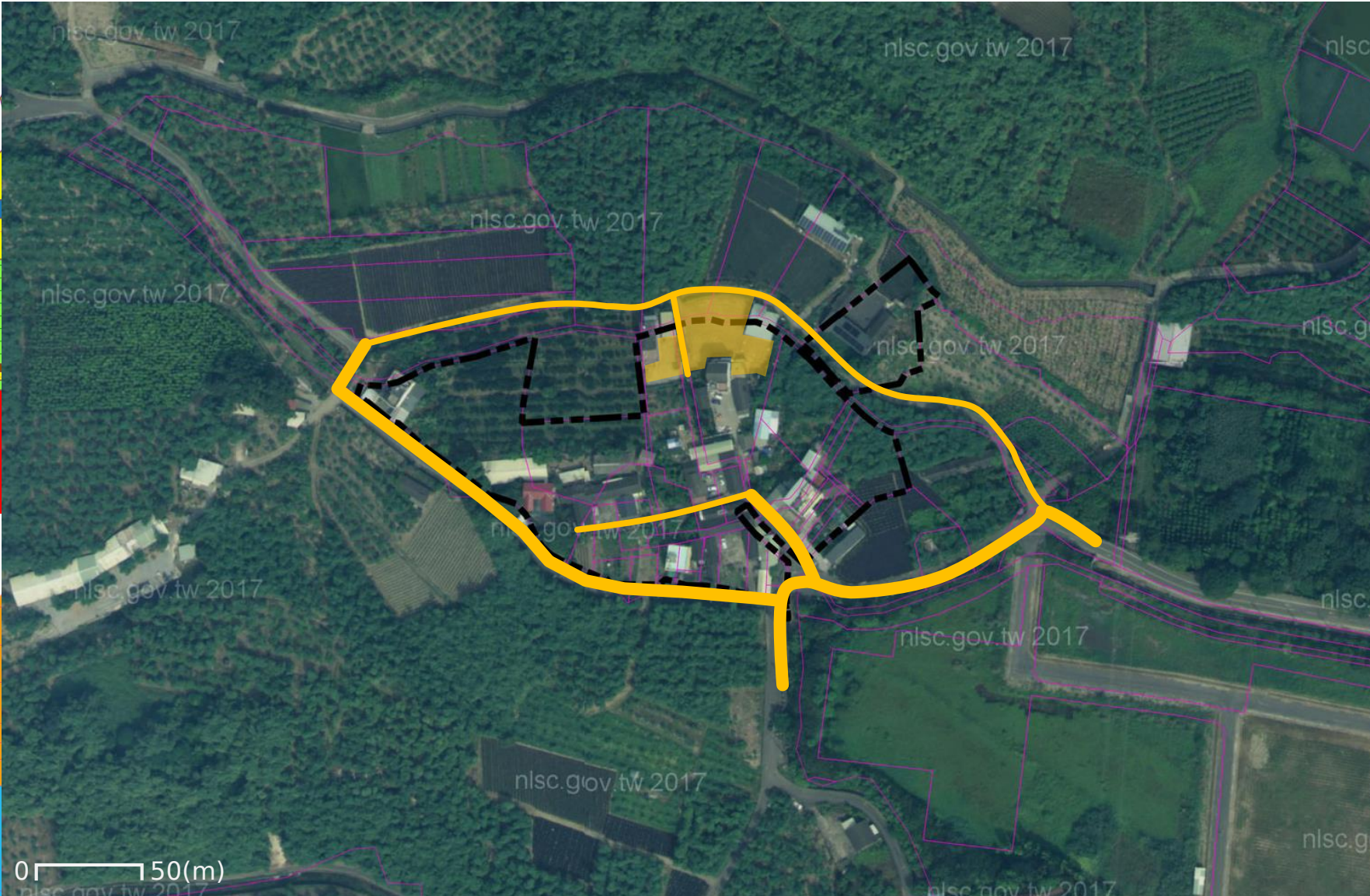
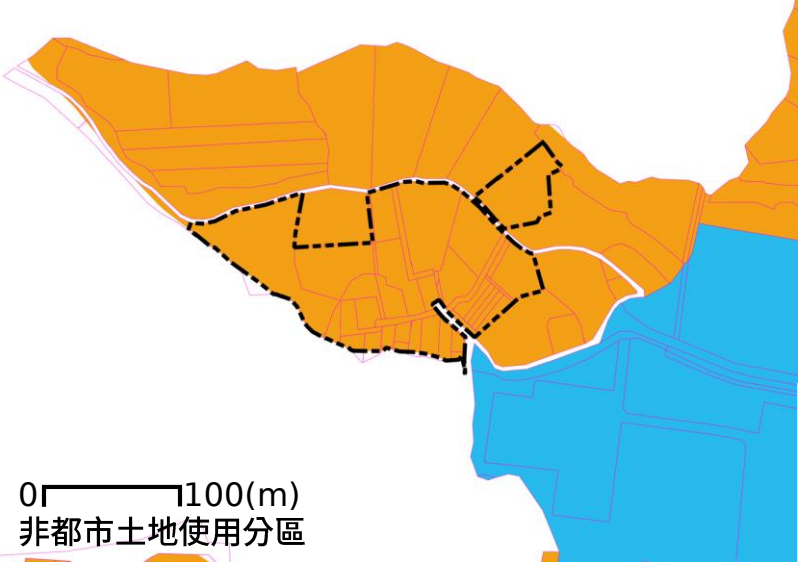
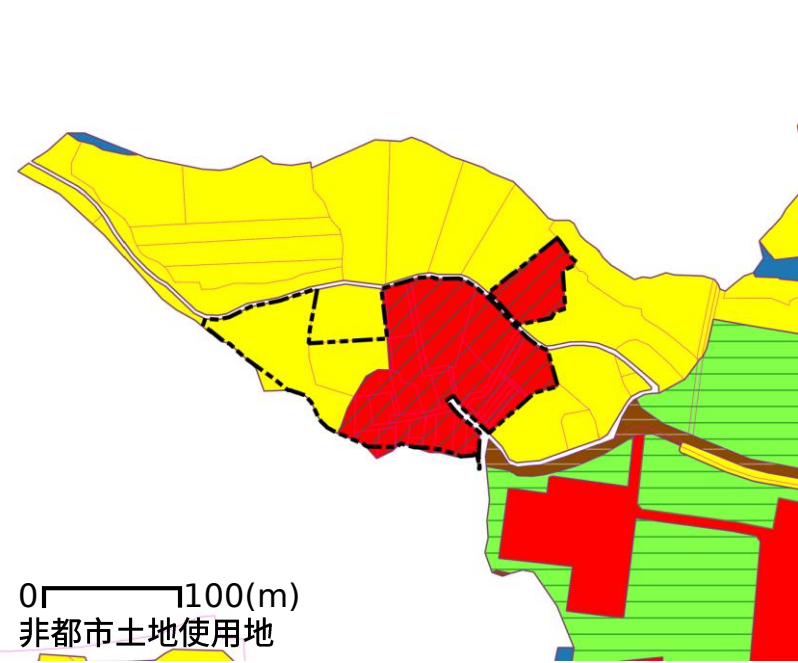
道路(8-10公尺)  
道路(5-7公尺)  
道路(2-4公尺)

私設廣場  
私有設施(供公眾使用)  
公共設施

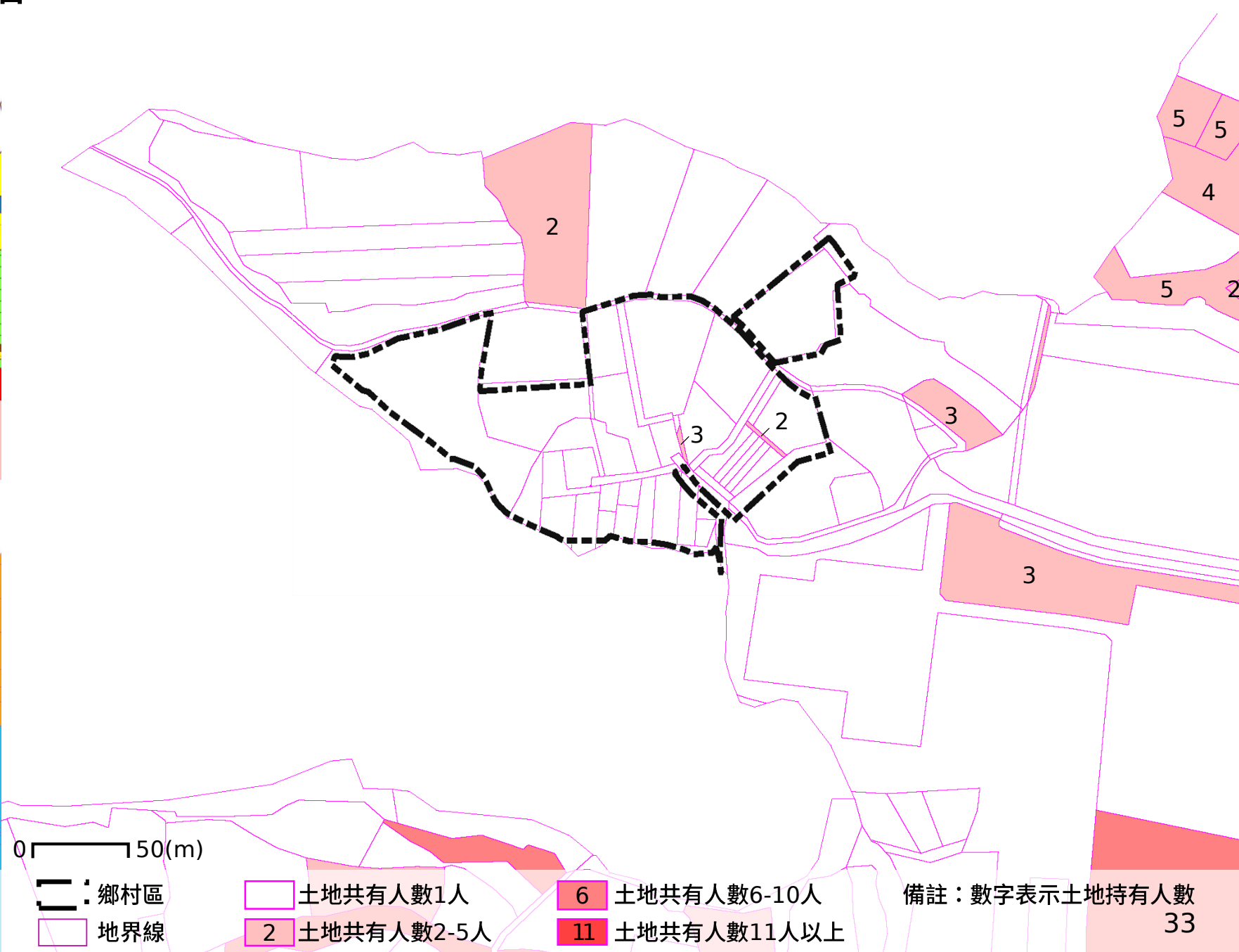
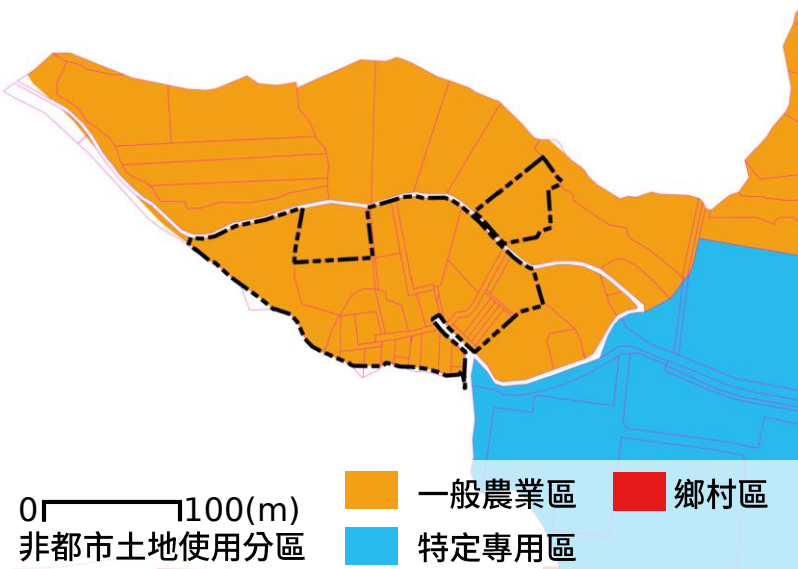
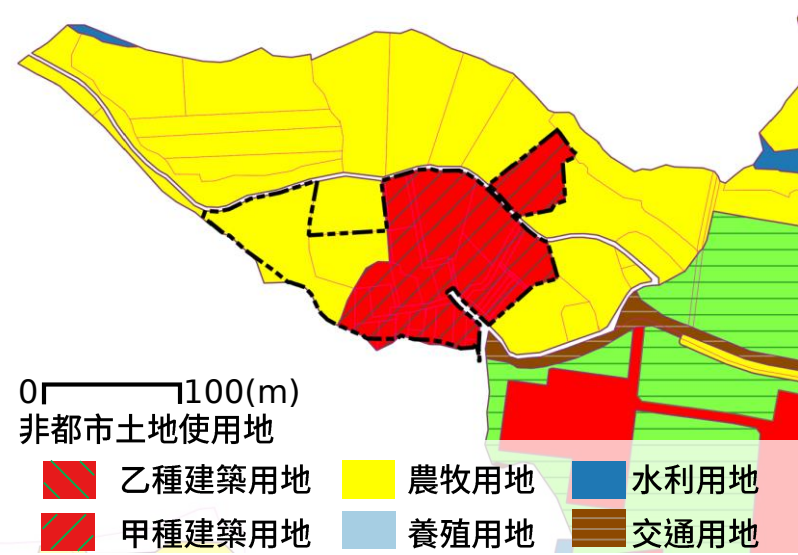
# 04 聚落基本資料：中洲聚落



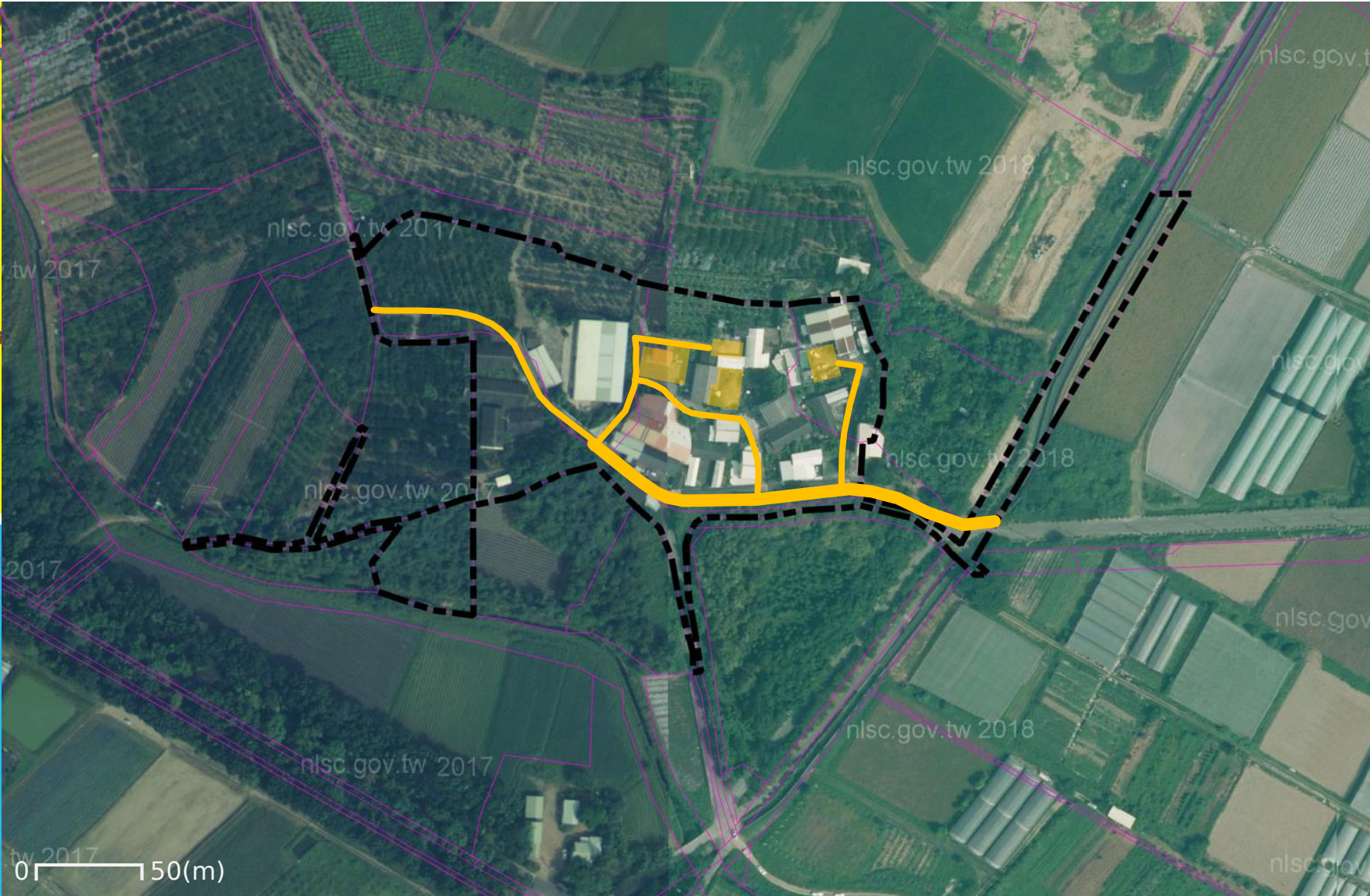
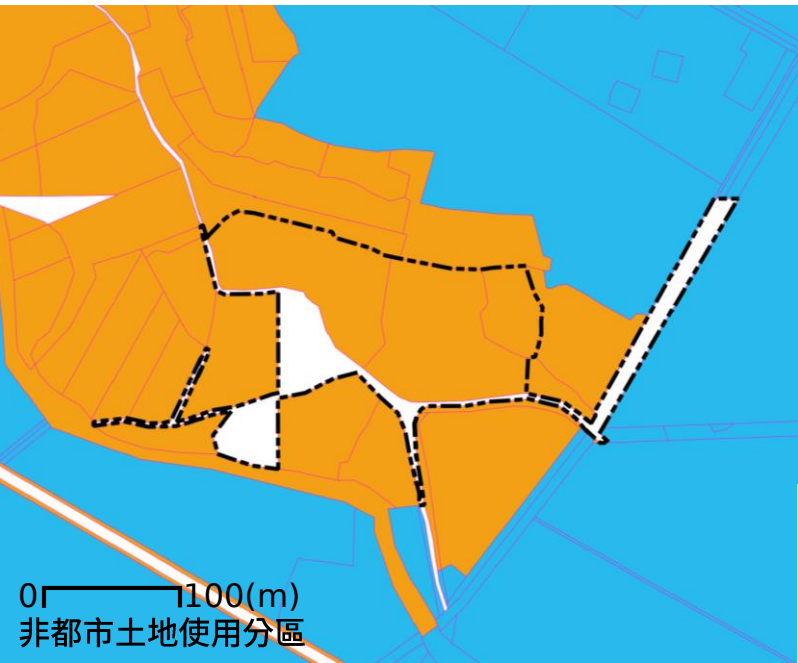
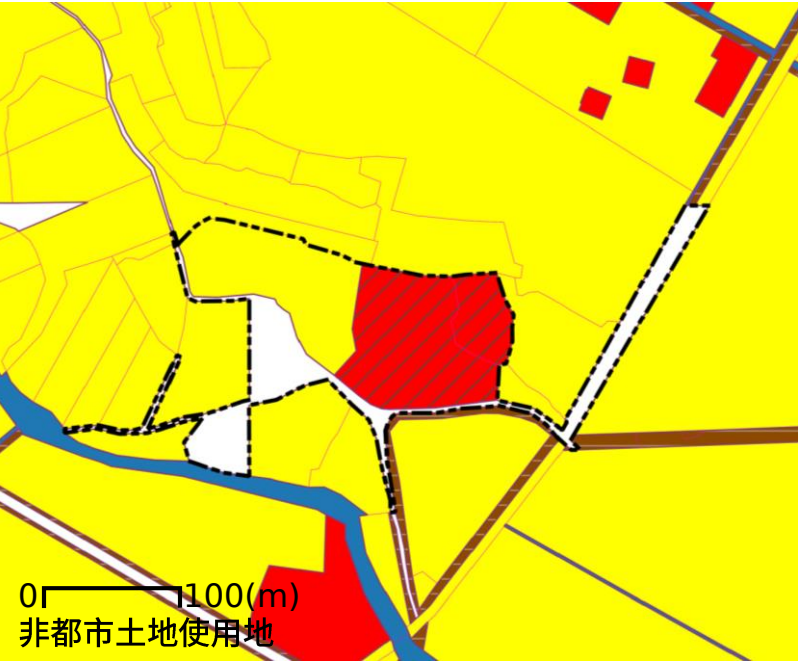
04 聚落基本資料：平和聚落



04 聚落基本資料：平和聚落



# 04 聚落基本資料：東耕聚落

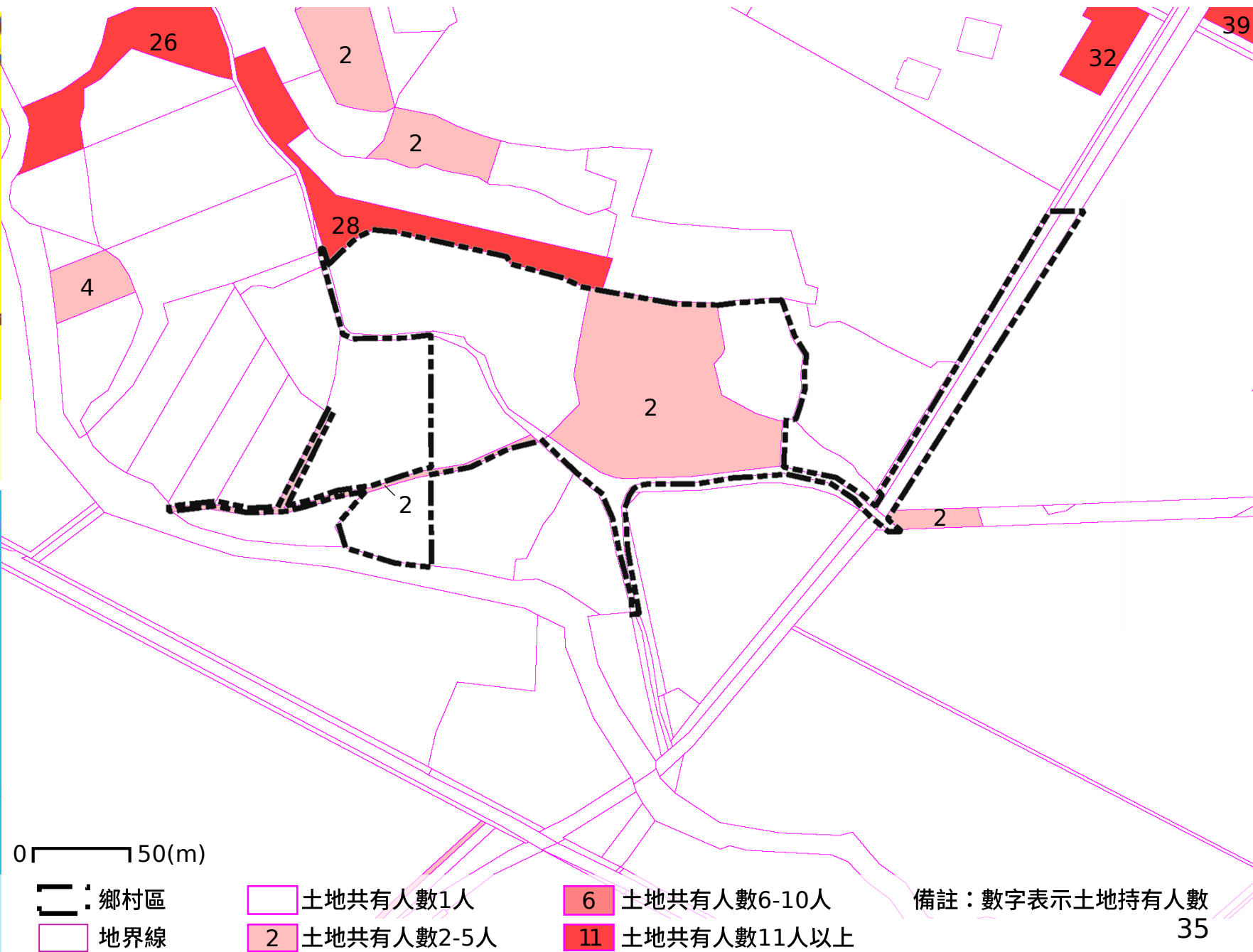


聚落大致範圍  
地籍

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

04 聚落基本資料：東耕聚落



## 04 需求核實(麻園聚落)

### 一、發展現況

#### 人口趨勢與組成

1. 非設籍人口：福智教育園區學生、教職員(共1246人)多未設籍於此。
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**。

#### 公共設施情形與聚落改善需求

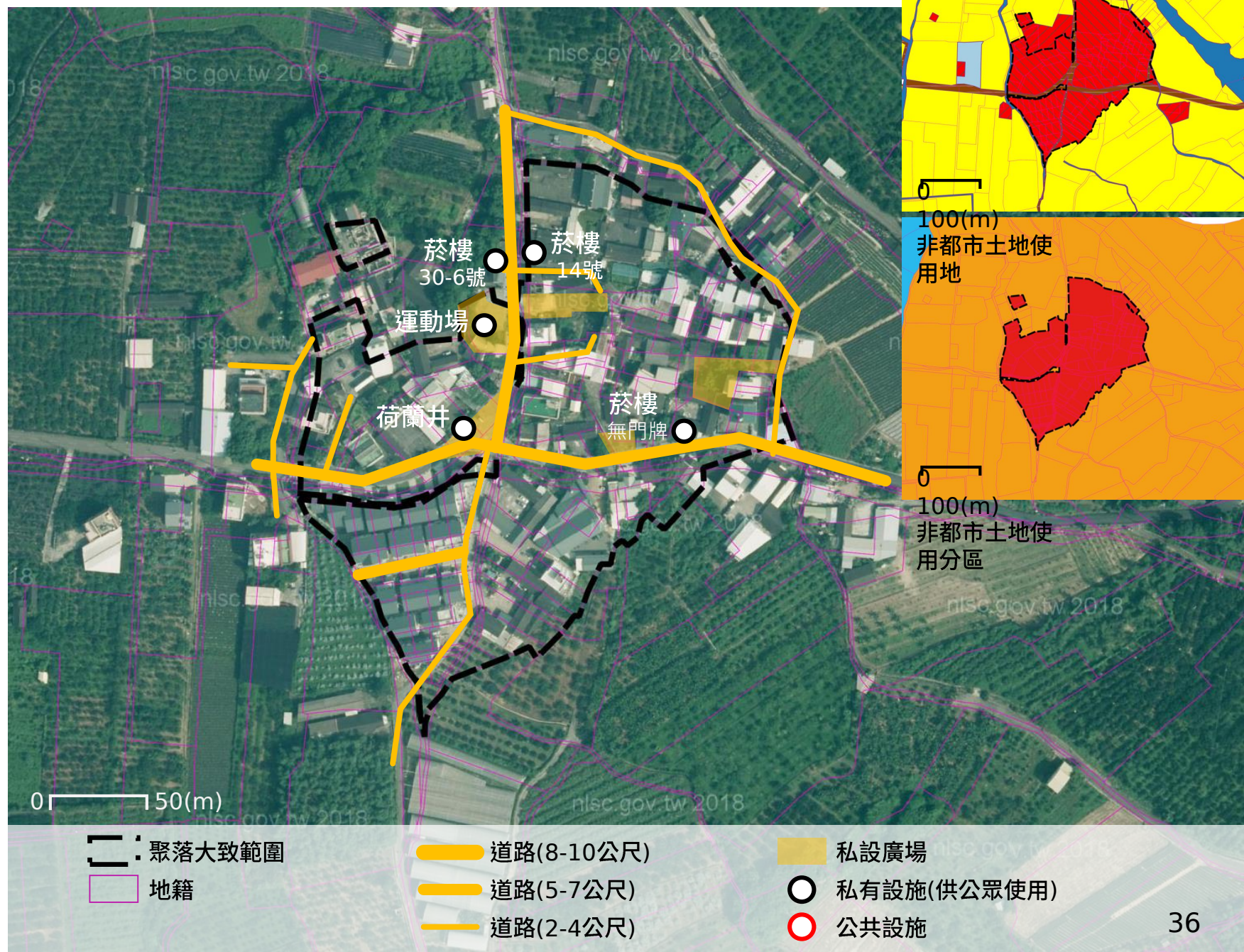
1. 長期供公眾使用之私有設施具保留需求(聚落內運動場)。
2. 文化資源保存需求(荷蘭井、菸樓)。
3. 個體戶、公共**集貨空間**增設需求。
4. 道路拓寬需求(雲194線、連接159乙之產業道路)

### 二、需求分析(農戶人數增加)

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

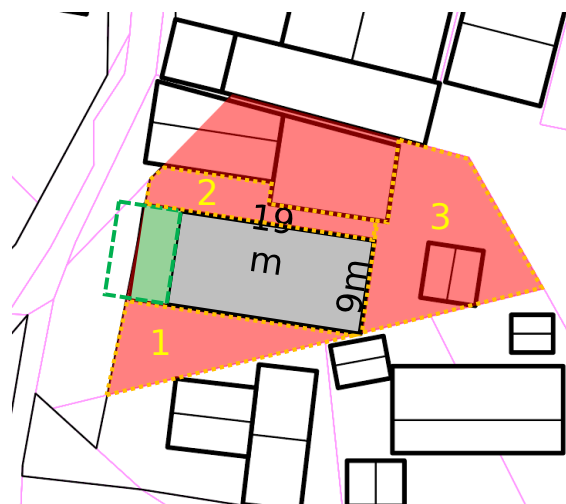
可能增加至少**72農戶**( $0.325 \times 220 \approx 72$ )



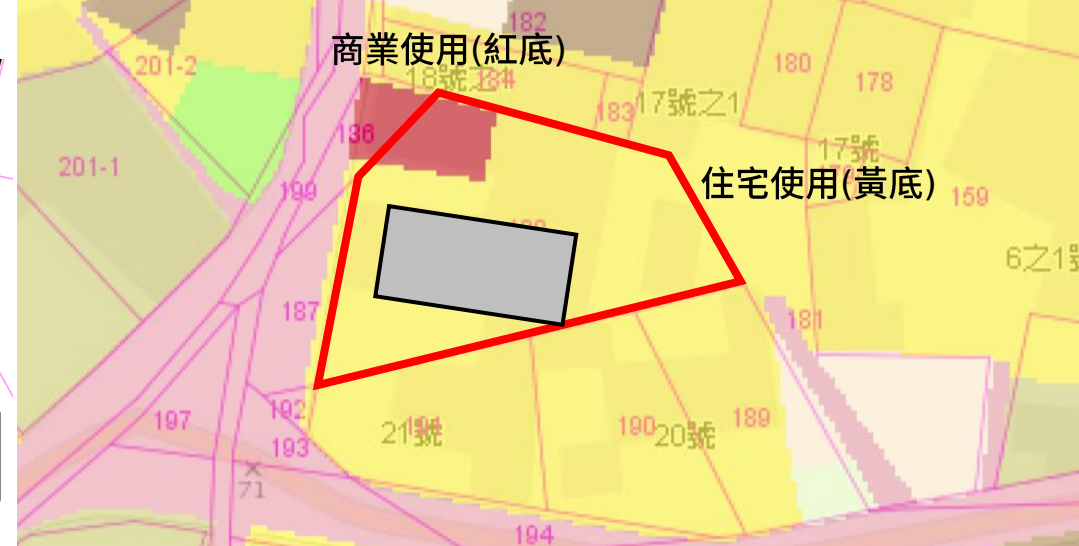
## 04 需求核實：居住樣態現況

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

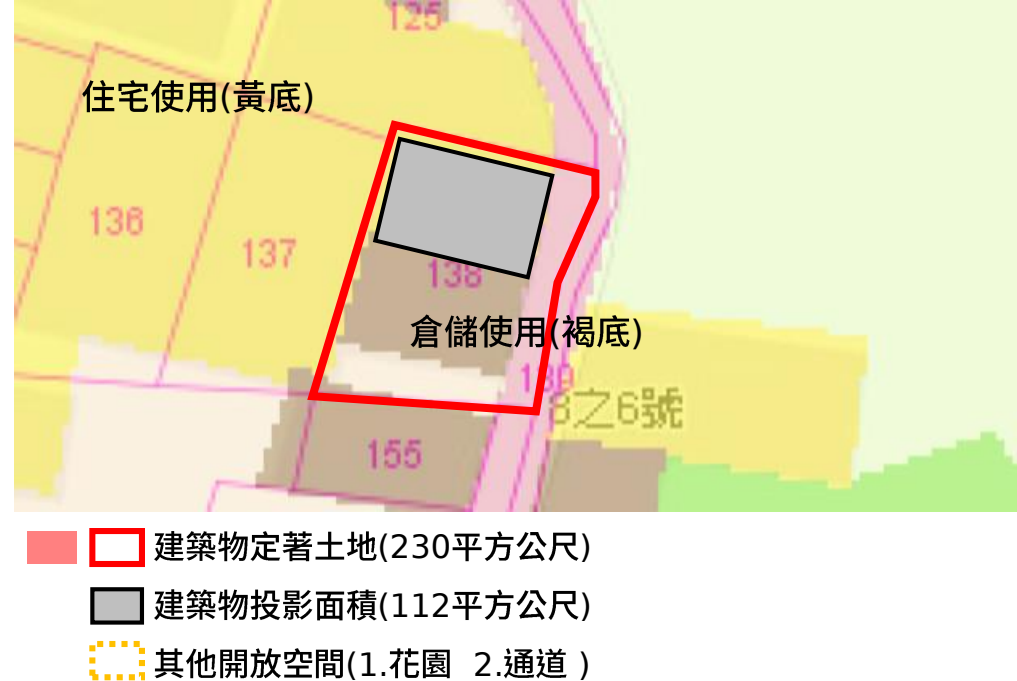
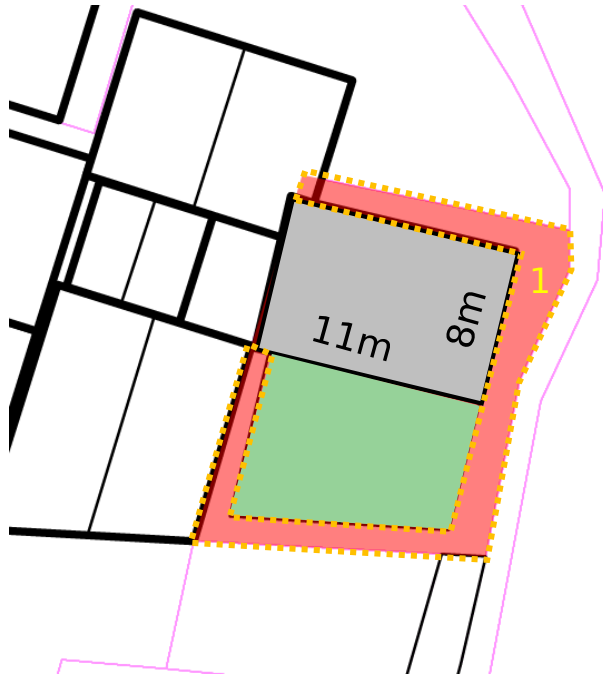


## 04 需求核實：居住樣態現況

### 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。

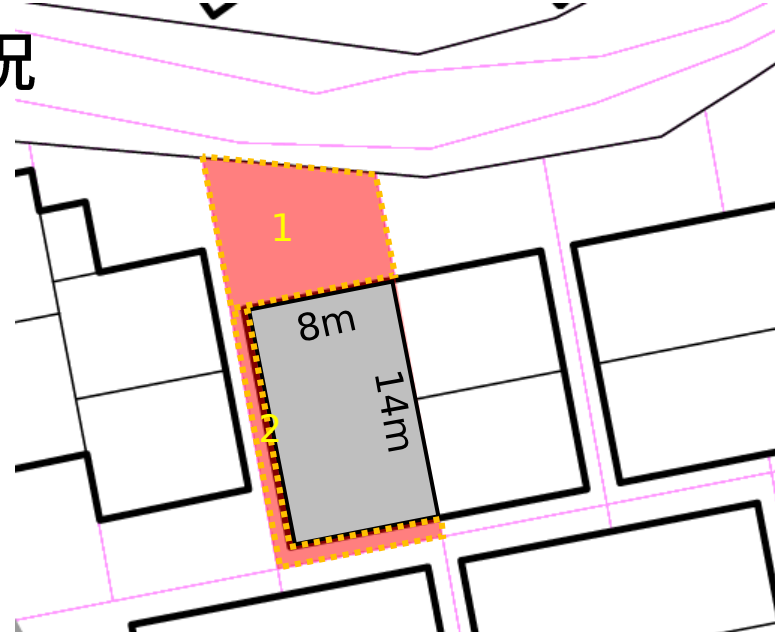


## 04 需求核實：居住樣態現況

### 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)



## 04 規劃構想：擴大居住生活區機制設計

(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：

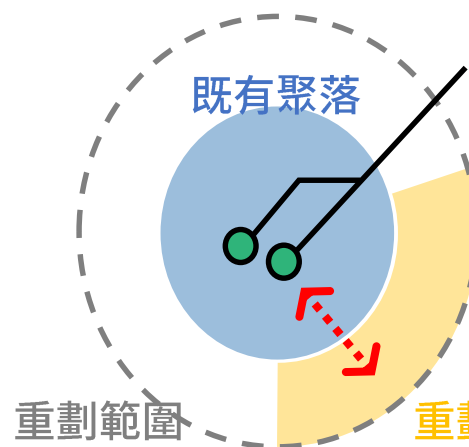
(1) 為聚落內長期供公眾使用、且已形成保留共識之私有設施。

(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



公共設施(菸樓、荷蘭井、集貨/集會空間、道路)  
區位：聚落核心  
權屬：私有  
使用現況：所有權人暫供公眾使用

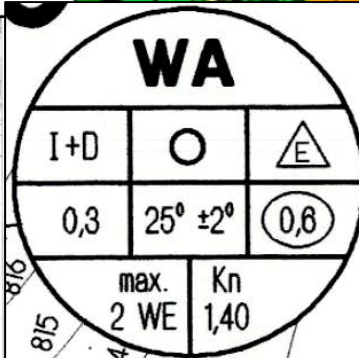
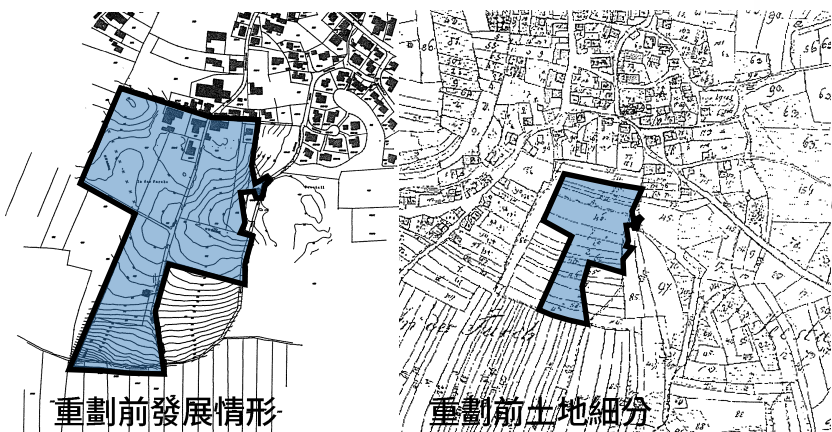
**構想：將長期供公眾使用之私有設施，視為重劃範圍內之公共設施。**

## 04 引導重劃計畫合理規劃配置並納入建築管理指導之機制

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



# 04 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位及總量規模。

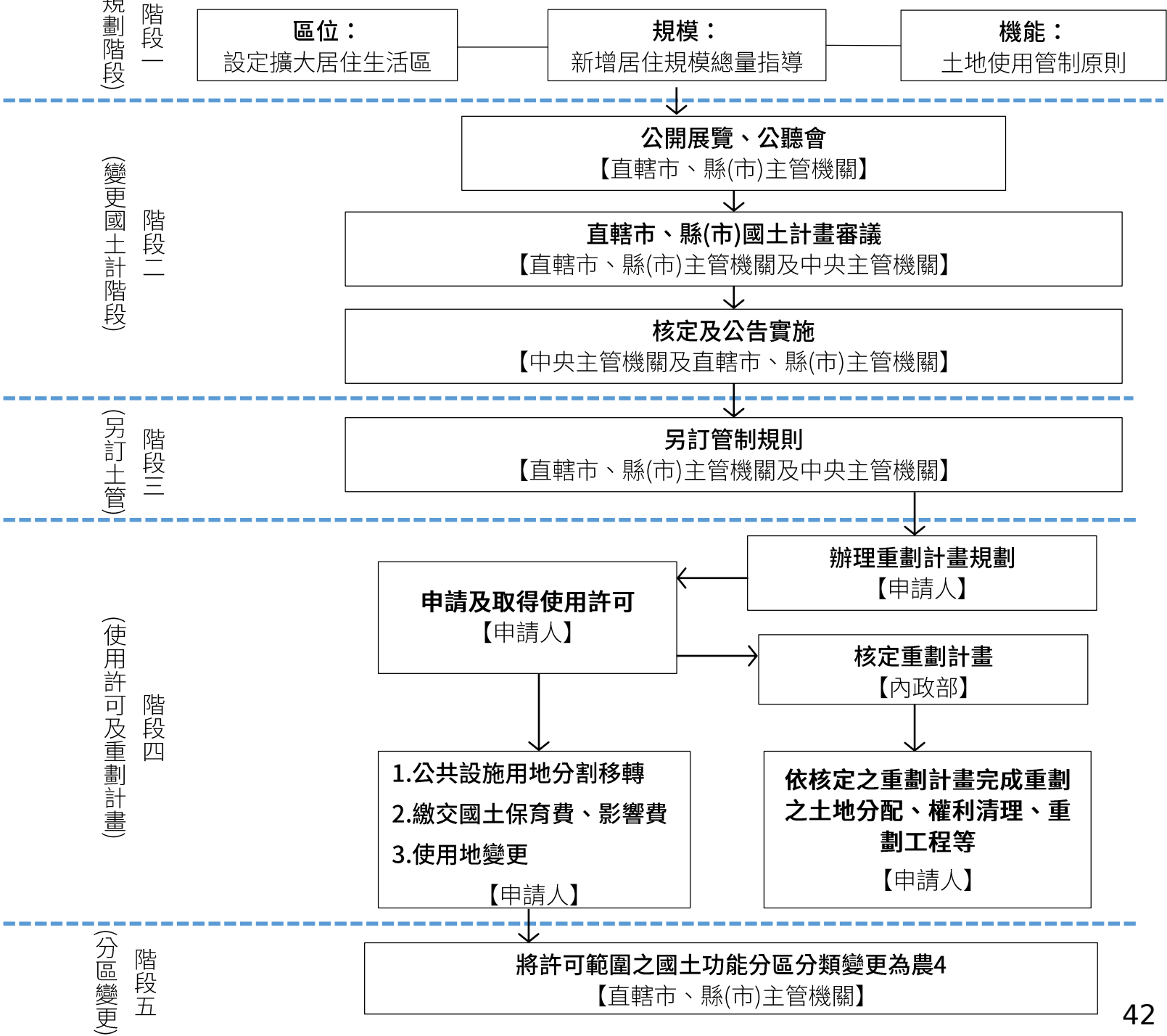
階段二(變更國土計畫階段)：依國土計畫法第15條第3項將相關鄉村地區整體規劃內容納入雲林縣國土計畫。

階段三(另訂管制規則階段)：主管機關依國土計畫法地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及相關文件之核定。
- 3. 完成重劃之土地分配、權利清理、重劃工程、繳交國土保育費、影響費等後續作業。

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。



## 04 使用許可指導原則(草案)

(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. 應位於鄉村地區整體規劃指認之擴大居住生活區範圍內。
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有助於保留聚落內原有私有公用設施，或解決土地權屬複雜而無法利用情形，農村社區土地重劃區範圍內之土地得不相毗鄰。

上項第2款擴大居住生活區、第3款避免新增建地區域如圖。



## 04 使用許可指導原則(草案)

### (二) 交通及其他設施

#### 1. 交通及其他設施

##### (1) 道路系統

- A. 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。
- B. 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棟以上者，應設置至少1條次要道路。



## 04 使用許可指導原則(草案)

### (二) 交通及其他設施

#### (2) 綠地系統

- A. 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。
- B. 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。



## 04 使用許可指導原則(草案)

(三) 居住單元配置：應依規定配置家庭式單元、宿舍式單元。

(四) 建築樓地板面積總量管制：應以容積率、建蔽率、最大建築範圍、建築類型、建築物層數、建築物主要出入口、退縮建築、停車空間、院落深度等項目控管建築基地之總樓地板面積。



# 05 本案示範操作特性

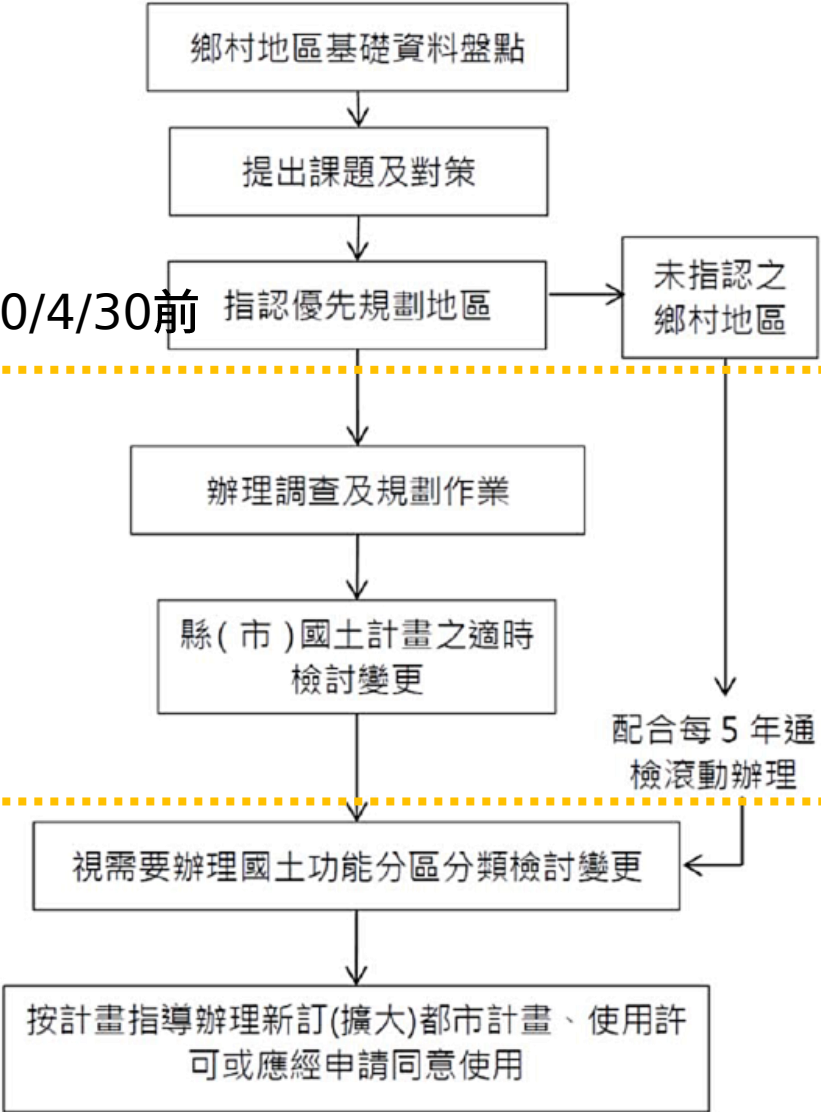
## 規劃作業建議程序

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 (台南市歸仁區)

- 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

營建署辦理完成

(高雄市美濃區、宜蘭縣壯圍鄉)

- 1. 社區長期經營逾20年
- 2. 農政單位長期調查研究
- 3. 產業課題清晰

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...

