

111年度「鄉村地區整體規劃作業顧問團」委託專業服務案
第2場座談會

國土計畫法下農村社區(聚落) 之擴大機制

簡報大綱

- 1.當前面臨議題
- 2.現行法令政策
- 3.後續建議方向

會議時間：112.04.27

報告單位：內政部營建署

1. 當前面臨議題

依據現行區域計畫法及相關法令規定，農村社區之擴大應採開發許可及農村社區土地重劃方式辦理，且應結合農村再生計畫。然因仍有大部分農村社區未參與農村再生，或擴大範圍未達一定規模以上，無法達到農村社區土地重劃財務平衡相關規定，為積極改善農村（包括原民聚落及非原民聚落）生活環境，爰應就該等農村聚落另為研擬適當土地規劃及開發方式。



2. 現行法令政策



全國國土計畫

CH5 國土空間發展與成長管理策略

辦理鄉村地區整體規劃，結合農村再生及農村社區土地重劃，取得必要公共設施，改善鄉村地區生活生產及生態環境，提升鄉村地區生活品質。

CH8 國土功能分區

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農4範圍。

CH9 土地使用指導原則

農業發展地區如有居住需求，優先於農4、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

透過計畫(鄉村地區整體規劃、農村再生)引導適當區位，並以農村社區土地重劃作為整體開發、公共設施用地提供之其中一項政策工具！

2. 現行法令及政策



農村社區土地重劃條例相關規定

農村社區土地重劃 條例

1. 明定 農村社區 定義(第3條)
2. 縣市主管機關 得報請辦理重劃情形(第5條)
3. 土地所有權人 得主動申請辦理重劃情形(第7條)
4. 土地所有權人得 自組重劃會 辦理重劃(第9條)

農村社區土地重劃 條例施行細則

1. 重劃區涉及非都使用分區變更者 應申請開發許可(第2條)
2. 農村聚落、原住民聚落 定義及範圍認定(第2-1條)

農村社區土地重劃 範圍勘選作業要點

1. 重劃區位須位於已核定農村再生計畫範圍(第2點)
2. 鄉村區、農村聚落、原住民聚落範圍認定方式(第3點)
3. 重劃區範圍 適度擴大原則(第6點)
4. 重劃區適度擴大範圍避免使用土地類型(第8點)

3. 後續建議方向



農村社區（聚落）之擴大應以改善公共服務及環境品質為主，並應透過法定空間計畫具體指導

基本原則

以提供必要之公共設施或公共服務為主要目的，改善生活環境品質，並應於各層級國土計畫內，載明擬擴大之區位及發展總量。

全國國土計畫

訂定擴大區位之指導原則。

直轄市、縣(市)國土計畫

指認得擴大之範圍以及發展總量，並依據總量具體規劃擴大範圍內之道路、開放空間、污水處理...等公共設施配置，以及其餘可建築利用土地。

3. 後續建議方向



農村社區（聚落）之擴大應以改善公共服務及環境品質為主，並應透過法定空間計畫具體指導

辦理程序

將個別鄉、鎮、市、區之農村社區(聚落)擴大需求納入鄉村地區整體規劃，並依國土計畫法完成變更縣市國土計畫之法定作業程序後，續行辦理相關公共設施之建設。

政府主動辦理

- 由縣市政府依據縣市國土計畫指認之優先規劃地區，逐案完成規劃作業
- 或考量地方發展需求，主動辦理前開優先規劃地區以外之鄉、鎮、市、區規劃作業

社區(聚落) 提出建議

- 針對具有改善公共設施需求之社區(聚落)，由各該社區代表人或團體洽縣市政府協助，啟動規劃作業
- 該社區已完成鄉村地區整體規劃者，則請縣市政府辦理變更作業

3. 後續建議方向



農村社區（聚落）之擴大應以改善公共服務及環境品質為主，並應透過法定空間計畫具體指導

縣市國
土計畫
有指導
內容

- 得於規劃案內劃設各農村社區適度擴大之範圍，並進行細部規劃，包含公共設施、居住或商業等用地
- 擴大範圍應以配置社區所需要之公共設施為主，公共設施配置後之其餘土地始提供居住或社區生活必要之商業使用。



規劃內容

縣市國
土計畫
無指導
內容

於規劃過程進行基本資料調查分析，盤點並提出各社區有擴大必要之具體佐證資料，再於規劃案內劃設擴大範圍並進行細部規劃。

分期分
區開發

於規劃案內載明開發區位及開發方式，訂定社區所需配置之公共設施及搭配可提供居住空間總量，依照土地所有權人整合情形，先行完成整合者，進行土地使用申請，並接續辦理農村社區土地重劃程序

3. 後續建議方向



農村社區（聚落）擴大之辦理（開發）方式

3.1 具重劃財務效益者，辦理農村社區土地重劃

3.2 未具重劃財務效益者，由政府完成公共設施興闢及相關作業

3.3 其他

- 3.3.1 擬定都市計畫
- 3.3.2 土地開發回饋
- 3.3.3 發展權(容積)移轉
- 3.3.4 碳權交易

3. 後續建議方向

3.1 具重劃財務效益者，辦理農村社區土地重劃

區位	機制	配套措施
<p>1. 延續既有政策，<u>辦理重劃區位應位於已核定農村再生計畫範圍內之地區</u></p> <p>2. 且以農業發展地區內已劃設為農4、符合農4劃設條件，或屬「<u>與農業生產、生活、生態之關係密不可分之農村聚落</u>」者得辦理</p>	<p>1. 得辦理重劃之農村社區為符合財務可行性須達一定面積規模以上，依國土計畫法規定<u>原則應申請使用許可</u></p> <p>2. 前開使用許可案件，應於<u>使用許可計畫書內載明重劃範圍內之土地使用細部規劃</u>，包括公共設施、可建築土地等配置區位</p>	<p>1. <u>已完成範圍勘選並已申請開發許可</u>：112.04.30前儘速完成開發許可，並據以調整適當國土功能分區</p> <p>2. <u>重劃範圍勘選評估中</u>：請縣市政府儘速啟動鄉村地區整體規劃作業，載明規劃內容並完成法定程序後，辦理重劃作業。</p>

3. 後續建議方向

3.2 未具重劃財務效益者，由政府完成公共設施興闢及相關作業

區位	機制	配套措施
<p><u>位處偏遠或屬原住民族土地之農村社區</u>，未具辦理農村社區土地重劃之財務可行性，難以透過農村社區土地重劃方式辦理者</p> 	<ol style="list-style-type: none">1. <u>擬定各聚落之細部計畫</u>，包含公共設施配置區位及其餘可建築土地2. 由<u>縣市政府籌措財源</u>，或尋求政策資源挹注，依照土地使用計畫規劃<u>內容完成公共設施興闢</u>3. 因已有空間規劃並完成公共建設，後續從事住商等生活所需使用，得簡化應經申請同意辦理程序，或改採免經申請同意	<p>辦理規劃過程，可配合案內資源盤點成果，依照各該鄉村地區屬性<u>向有關部會洽詢資源投入可行性</u></p>

3. 後續建議方向

3.3.1 擬定都市計畫

- 依都市計畫法第11條規定，應擬定鄉街計畫之地區包括「鄉公所所在地」、「人口集居五年前已達3,000人，而在最近5年內已增加1/3以上之地區」、「人口集居達3,000人，而其中工商業人口占就業總人口50%以上之地區」以及「其他經縣政府指定應依都市計畫法擬定鄉街計畫之地區」。
- 直轄市、縣（市）政府於鄉村地區整體規劃過程，經盤點確認各該聚落達到擬定鄉街計畫之門檻，或經計畫整體評估有擬定鄉街計畫之必要者，得於計畫內敘明（指認為城2-3）並完成法定程序（變更直轄市、縣（市）國土計畫）後，依照法定計畫指導並依都市計畫法相關規定，辦理新訂都市計畫作業，規劃配置相關公共設施並引導聚落有續發展施。

3. 後續建議方向

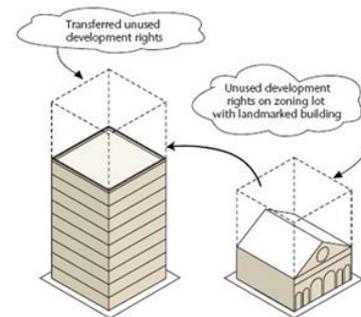
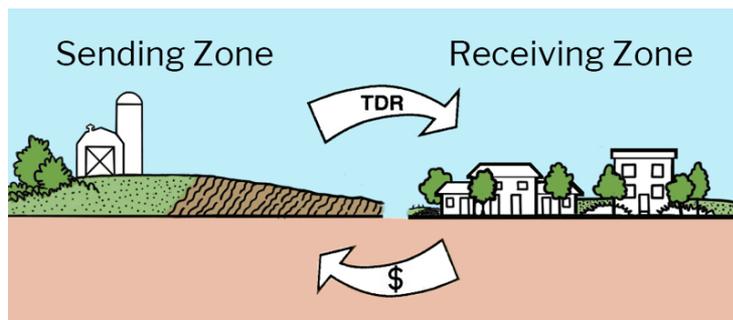
3.3.2 土地開發回饋

- 非都市土地除大面積開發（區域計畫開發許可、國土計畫使用許可）於母法明定開發回饋機制外，小面積開發長期未有針對補強在地公共設施之回饋機制。考量部分聚落未具辦理農村社區土地重劃之財務可行性，或未達都市計畫擬定門檻，為使該類地區仍有機會改善基礎公共設施、維持生活環境水準，可評估透過鄉村地區整體規劃，規劃土地開發回饋機制，包括適用區位、回饋項目（開闢/管理公共設施、現金、可建築土地.....等）、回饋比例等事項。
- 參考現行包括都市計畫（第27條之1）、區域計畫（第15條之3）之回饋機制均於母法明定，考量開發回饋事項涉及人民權利義務，建議後續配合國土計畫法修正時機，評估納入開發回饋規定，並結合鄉村地區整體規劃以明確對應地方需求。

3. 後續建議方向

3.3.3 發展權(容積)移轉

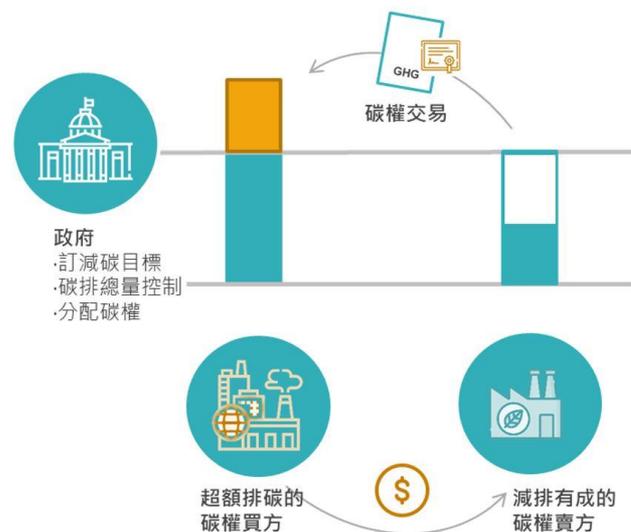
- 考量縣市政府多宥於財政因素無法直接徵收或價購取得鄉村地區所需之公共設施土地，後續可評估透過發展權(容積)移轉機制，將鄉村地區整體規劃指定興關之公共設施土地，其受限之發展權移轉至同一鄉(鎮、市、區)之可建築土地。惟前開移轉應於鄉村地區整體規劃案內，建構容積總量管控機制，並律定係由政府於規劃案內主動進行發展權之調派，或於成立交易平台之前提下，允許私人視需求購置所需之發展權。
- 此外，同前述開發回饋機制，因國土計畫法目前並未授權得辦理發展權移轉，建議後續納入國土計畫法修正考量。



3. 後續建議方向

3.3.4 碳權交易

- 由於鄉村地區的樹木與植物具有固碳的功能，建議縣市政府可以透過調查計算鄉村地區的固碳量，換算為碳權並藉由政府成立之交易平台，出售給需要購入碳權之企業，進而獲取財源以取得鄉村地區整體規劃案內指定之公共設施用地。
- 此機制從鄉村的特性與利益出發，強化鄉村的功能與地位，亦有助地方財務平衡與自主性，吸引企業資源與資金挹入，同時鼓勵鄉村地區種植固碳量高之樹木。惟後續亦應納入國土計畫法修正考量，以明定相關權利義務。





4. 討論議題

國土計畫法下之農村社區(聚落)擴大機制建議方向，
於法制面、實務操作面是否可行，
有無其他應調整修正建議，提請討論。