

農村社區土地活化之探討

蔡雅婷¹ 王德鏞² 何世華³

摘要

台灣傳統以農業為主，在資源有限的情形下，農村地區之土地利用並無整體規劃，致人口有嚴重外移及老化現象。現今政府在「愛台十二項建設」下推動農村再生計畫，以促進農村土地活化、提升農村整體發展為目的，而目前尚未立法通過之「農村再生條例(草案)」主要精神係以現有農村社區為中心，讓居民以由下而上的方式共同參與農村再生計畫，建立農村整體再生活化，解決農村閒置空間窳陋、公共設施不足、景觀綠美化缺乏等問題。本文依據農村再生計畫之精神，由農村社區土地活化之觀點，探討現有地政相關法令與農村土地之關係，以非都市土地容許使用、非都市土地變更編定等法令說明農村社區建物、土地利用等執行方式，作為執行及促進農村社區土地活化的參考。

(**關鍵詞**：農村社區、農村再生、土地活化)

A study of land vitalization for the rural communities

Ya-Ting Tsai⁽¹⁾ *Te-Yung Wang*⁽²⁾ *Shi-Hua He*⁽³⁾

Graduate Student⁽¹⁾, General manager Hsu & Wang's engineer association⁽²⁾, Doctoral Research Fellow⁽³⁾, Department of Soil and Water Conservation

National Chung-Hsing University, Taiwan, R.O.C.

ABSTRACT

Agriculture is the foundation stone of Taiwan. Urban development causes serious migrant population and aging, and with the limited resources results in lacking of integral planning in the rural communities. Rural regeneration projects are promoted by the governments based on the "Ai-tai twelve constructions", which mainly aim at stimulating land vitalization and integral development in the rural communities. Regulation of rural regeneration (draft), which has the spirits of operating at a way of community-oriented and bottom up for the residents to participate in the projects for establishing the whole regeneration and vitalization, resolving problems of spare ruined building, insufficient infrastructure, and shortage of landscape beauty, is still not to legislate currently. This study focuses on the viewpoints of land administration, soil-water conservation and community creation to explore the relations of current related laws and the regulation of rural regeneration (draft).

¹ 國立中興大學水土保持學系碩士在職專班研究生

(通訊作者 e-mail:yating721@yahoo.com.tw)

² 富雄工程顧問有限公司總經理水土保持技師

³ 國立中興大學水土保持學系博士班研究生

By means of change of non-urban land procedures , technical regulation of soil and water conservation, and permission of exploitation for the non-urban lands, the preservation and maintenance of buildings, reasonable utilization of lands, and integrated farmland consolidation are all fulfilled discussed. Land vitalization procedures are tabled and analyzed to reach the goal of splendid rural community.

(**Keywords** : Rural community, rural regeneration, land vitalization)

前言

壹、農村社區土地活化之執行方式

依據農村再生條例草案第三條定義，「農村社區」係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。故本研究對農村社區土地活化流程之探討以非都市土地為主，依非都市土地上位計畫(區域計畫法)及相關法令(非都市土地使用管制規則、非都市土地開發審議作業規範、農村社區土地重劃條例、農地重劃條例)等予以分析。在整頓農村土地、整體規劃公共設施原則下，農村社區土地活化方法大致可分為農村社區土地重劃、農村再生、集村農舍等三種型式，其法令依據、執行方式皆有所不同。

一、農村社區土地重劃

一般農村內農田廣佈，住宅聚落零星發展，公共設施缺乏，土地使用效益不彰，致未使用或無有效使用的空地閒置，可透過農村社區土地重劃之開發模式規劃住宅街廓及必要之道路、兒童遊樂場、社區活動空間等公共設施及公用設備，以加速改善農村聚落之生活品質，塑造地區之整體意象，並提振農村土地轉型再利用，以高標準之公共設施比例，實質改善公共空間條件，提升居民生活品質及整體發展效益。

(一) 法令依據

非都市土地使用管制規則、非都市土地開發審議作業規範、農村社區土地重劃條例

及其施行細則等。

(二) 執行方式

農村社區土地重劃工作，係以農村土地重劃方式，經由地籍整理，將土地共同持有、祭祀公業、權屬不清、畸零不整等情況，予以合併分割，調整為完整街廓坵塊且面臨道路之適當分配。

重劃分配原則乃依農村社區土地重劃條例第 18 條規定，說明如下：

1. 依重劃前原有土地相關位次分配。
2. 重劃前已有建築物之土地，尊重地主意願，就地保留建築物。
3. 重劃前土地位於公共設施用地，其分配位置將就其原有土地之附近分配或視土地分配情形調整之。
4. 每宗土地應分配面積未達最小分配面積標準者：
 - (1) 併地主他筆較大土地集中分配。
 - (2) 以現金補償。
 - (3) 與他人土地合併分配。
 - (4) 得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓配。

(三) 案例說明

以新竹縣橫山鄉內灣農村社區土地重劃案為例，說明農村社區土地重劃前、後之差異，本案重劃前即為新竹之熱門景點，由於導入社區營造，大嬸婆漫畫、在地小吃，如野薑花粽、紫玉茶包、客家擂茶、擂茶冰沙、客家麻糬等。內灣社區亦為進入新竹縣尖石溫泉之前哨站，景點之串聯非常豐富，使得假日遊客如織。重劃前計畫範圍土地利用主

要為空地、停車場、溝渠及少數住戶，說明如下：

1. 座落位置：新竹縣橫山鄉，屬於山坡地範圍需進行水土保持計畫申請，申請面積約9.7公頃。
2. 基地使用情形(重劃前)：本基地重劃前大多為空地，其他部分作為停車場、民宅、溝渠使用。
3. 土地所有情形(重劃前)：土地所有權包含私人土地及國有土地。
4. 土地使用分區(重劃前)：山坡地保育區及鄉村區。
5. 使用編定(重劃前)：農牧用地、林業用地、水利用地、乙種建築用地、丙種建築用地、特定目的事業用地及暫未編定用地等。內灣社區在土地重劃前之土地使用分區及編定如下表1，其中山坡地保育區農牧用地面積為基地全區面積之67.42%，佔最大比例。

部分為停車場、溝渠等使用，道路及公共設施並無整體規劃，社區整體呈現出雜亂的感覺，內灣社區重劃前地形如圖 1。社區土地重劃後，以社區道路劃設出完整區塊之住宅用地，並依社區整體需求規劃完整公共設施，如停車場、公園、綠地、污水處理系統、排水系統等，土地使用分區及編定則依據重劃後土地使用內容變更編定為適當土地使用編定，以提升內灣社區土地利用、改善農民居住環境及家戶衛生，美化農村社區，形塑農村新風貌，內灣社區重劃後分區情況如圖 2。

重劃前土地使用情形：

- (1) 土地無臨路。
- (2) 無公共管線與排水設施。
- (3) 共有土地持分雜亂。
- (4) 土地分散畸零地多。

重劃後效益：

- (1) 土地集中方正。
- (2) 土地單獨持有。
- (3) 享有公共設施。

6. 使用編定(重劃後)：重劃後本社區土地共劃分為乙種建築用地、特定目的事業用地、交通用地、水利用地及遊憩用地等，經由農村社區土地重劃後，使原本公共設施缺乏之窘境得以改善，社區內建築用地、道路及其他公共設施等經整體規劃後使土地功能分區更臻完善，重劃後土地用地編定面積比例如表2。

依據非都市土地使用管制規則，申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上者，應變更為鄉村區。本案例基地面積約 9.7 公頃，故使用分區需變更為鄉村區，重劃後土地使用分區及編定如下表，其中乙種建築用地面積為全區面積之 51.89%，佔最大比例，明顯提高土地利用價值。內灣社區在土地重劃前土地使用分區紛雜不一，如建築用地、農業用地、林業用地、交通用地等，土地利用多為空地，

- (4) 解決路權問題。
- (5) 稅賦優惠減免。
- (6) 地價大幅提升。

二、農村再生

(一) 法令依據

區域計畫法、非都市土地使用管制規則、非都市土地開發審議作業規範、農業發展條例、農業發展條例施行細則、農村再生條例草案等。

(二) 執行方式

農村再生條例草案，主要精神係以現有農村社區為中心，讓居民以由下而上的方式共同參與農村再生計畫，建立農村整體再生生活化，解決農村閒置空間窳陋、公共設施不足、景觀綠美化缺乏等問題。農村社區依功能分區探討土地使用分區及編定內容，再依循非都市土地變更程序進行土地分區變更。

依草案第 25 條，既有鄉村區建築用地範圍之擴大，得以區段徵收、土地重劃或協議

價購等方式辦理；亦可由所有權人配合計畫 交換取得其餘二分之一土地作為建築用。
內容捐贈二分之一土地作為公共設施使用，

表 1 內灣社區重劃前用地編定面積比例表

Table 1 Percentage of coding areas at Nei-wan community before land consolidation

分區	用地編定別	面積(m ²)	比例(%)
山坡地保育區	丙種建築用地	582.87	0.60
	農牧用地	65,276.77	67.42
	水利用地	521.55	0.54
	交通用地	2,897.9	2.99
	林業用地	1,089.68	1.13
	暫未編定	13,002.48	13.43
	特定目的事業用地	4,967.83	5.13
鄉村區	乙種建築用地	3,527.40	3.64
-	(空白)	4,953.52	5.12
合 計		96,820.00	100.00

資料來源：新竹縣政府，2004

表 2 內灣社區重劃後用地編定面積比例表

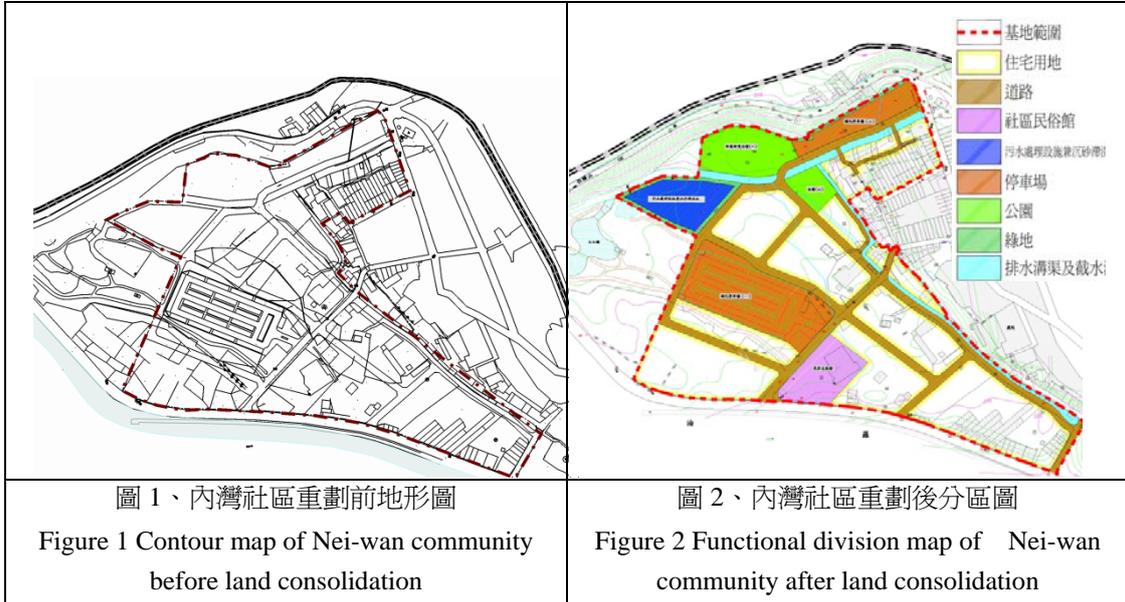
Table 2 Percentage of coding areas at Nei-wan community after land consolidation

分區	土地使用編定	土地使用項目	計畫值 (ha)	百分比 (%)
鄉村區	乙種建築用地	住宅用地	5.0234	51.89
		小計	5.0234	51.89
	特定目的事業用地	社區民俗館兼社區活動中心	0.3205	3.31
		警察局	0.0750	0.77
		污水處理設施及沉砂滯洪池	0.3718	3.85
		小計	0.7673	7.93
	交通用地	道路用地	1.465626	15.13
		停車場	1.283658	13.25
		小計	2.749284	28.38
	水利用地	排水溝渠及截水溝	0.379216	3.92
		小計	0.379216	3.92
	遊憩用地	公園	0.6022	6.22
		綠地	0.1606	1.66
		小計	0.7628	7.88
	合 計			9.6820

註：1.本計畫公共設施面積共 4.6586 公頃，佔全部基地面積(9.6820 公頃)48.11%。

2.社區活動中心面積 0.3205 公頃，不超過住宅用地面積之 8% (0.4018 公頃)。

資料來源：新竹縣政府，2004



資料來源：新竹縣政府，2004

(三) 案例說明

以台中縣石岡鄉龍興社區舉例說明農村再生規劃前與規劃後之土地分區對照，說明如下：

1. 座落位置：位於台中縣石岡鄉龍興村，石岡鄉位於臺中縣東北角，介於大甲溪與新社河階群之中游地帶，東面及北面均隔大甲溪與東勢鎮相鄰，南與新社鄉相連，西與豐原市相接；龍興村的規劃面積約320公頃。

2. 基地現況：本基地大多為水系、果園、竹林、榕樹及零星分布之建物等使用，社區現況相片如圖3，由現況相片可知龍興社區核心聚落中房舍呈現零星分布，多夾雜於果園、田園間。

3. 土地使用分區：一般農業區、山坡地保育區及未編定土地等，分布區位如圖4，土地分區編定面積統計如表3，其中以山坡地保育區佔全區面積之80%為主。



圖 3、龍興社區現況照片

Figure 3 Photo of Long-xing community

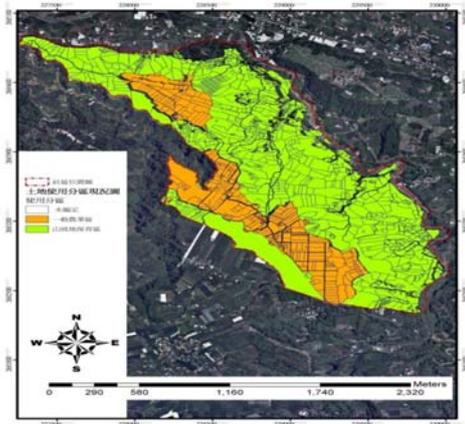


Figure 4 Map of land-use zoning at Long-xing community

由龍興社區土地使用分區現況(圖4)及龍興社區現況地形圖(圖5)，可看出社區內民宅、果園、竹林等零星分布，土地使用無分區規劃，經由農村再生建設先期規劃後如圖6所示，社區依據居民意識可劃分為景觀生態發展區、文化資產發展區、休閒產業發展區、果園產業發展區、核心聚落發展區等，功能分區，農村再生乃依據上述功能分區劃分結果，再遵循非都市土地變更程序進行用地變更，以改善農民居住環境、提昇生活水準及增加農民收入等附加價值。經功能分區後，各分區面積如表4，核心聚落發展區為日後主要建築分區。

三、集村農舍

「集村農舍」顧名思義就是集中申請農舍，需由一定人數以上於一宗土地或數宗相毗鄰農業用地集中興建農舍，整體規劃農舍及其公共設施。

(一) 法令依據

實施區域計畫地區建築管理辦法、農業發展條例暨其施行細則、農業用地興建農舍辦法、農業用地作農業使用認定及核發證明辦法、集村興建農舍獎勵及協助辦法、集村

興建農舍與公共設施申請補助程序及標準作業要點.....等。

表 3、龍興社區非都市計畫土地分區編定統計表

Table 3 Statistics of areas of zoning codes for the non-urban lands at Long-xing community

分區使用	面積 (公頃)	筆數	面積比例 (%)
1 一般農業區	67.8276	400	13
2 山坡地保育區	215.9821	1089	7
3 未編定	37.2903	169	80
合計	321.1	1685	100

表 4、龍興社區功能分區面積統計表

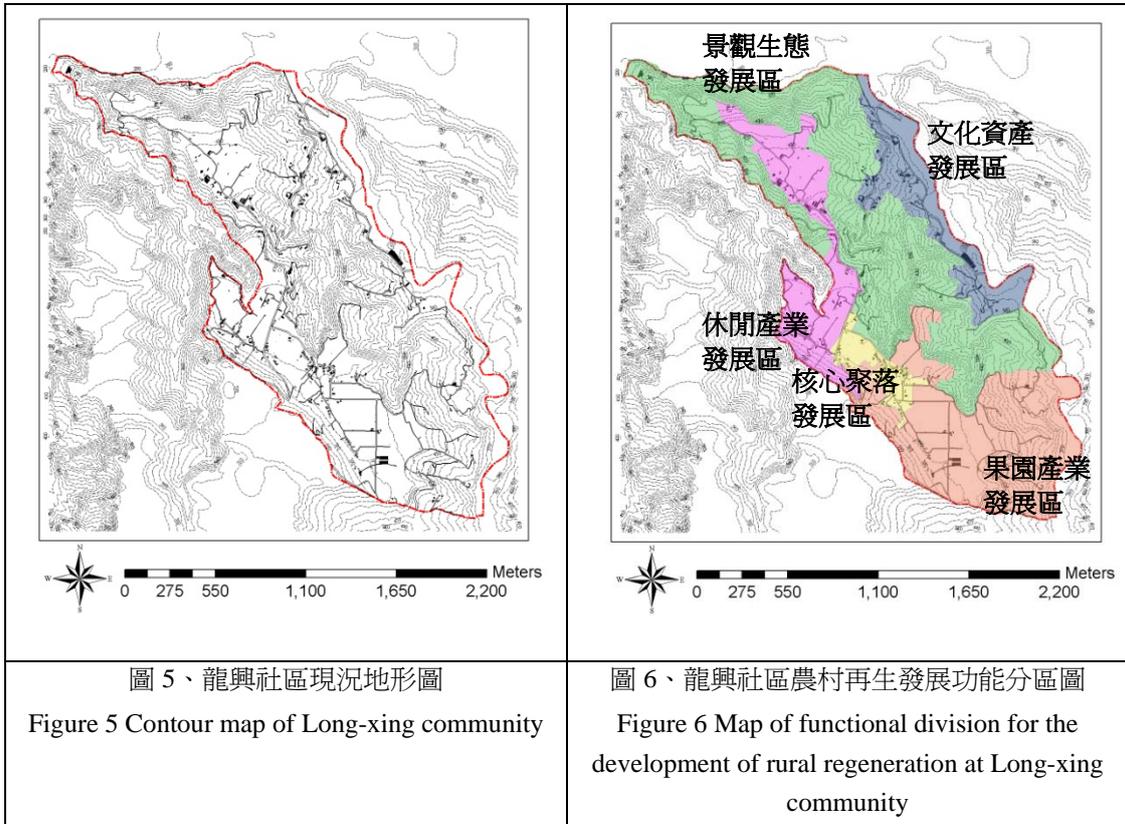
Table 4 Statistics of areas of functional division at Long-xing community

分區使用	面積 (公頃)
1 核心聚落發展區	11.72
2 景觀生態發展區	43.37
3 文化資產發展區	36.96
4 休閒產業發展區	89.4
5 果園產業發展區	139.65
合計	321.1

(二) 執行方式

集村農舍與一般農業用地申請農舍之容許使用有所不同，以下就集村農舍申請方式說明之。

- 1.需一次集中申請，以 20 戶以上農民為起造人，離島地區得以 10 戶以上農民為起造人。
- 2.集村興建農舍土地分割不受每宗耕地不得小於 0.25 公頃之限制。(依農業發展條例第 16 條第 7 款及其施行細則第 11 條第 1 項第 6 款之規定)



資料來源：行政院農業委員會水土保持局台中分局，2010

3.起造人不受土地取得及戶籍登記需滿 2 年之限制。(依農業用地興建農舍辦法第 3 條第 1 項第 2 款規定)

本研究彙整集村農舍申請要項之重要規定，說明如表 5，另集村農舍申請戶數之規模，公共設施量體有最低要求門檻，詳見表 6。

(三) 案例說明

以新竹縣竹北地區某集村農舍為例，圖 7 為該基地辦理集村農舍前之原地形圖，圖 8 為該筆基地經過集村農舍規劃後之建築配置圖，兩圖相較可知基地經集村農舍規劃後，區內有完整道路系統，並有 28 棟農舍建築配置，建築形式有圖 9 及圖 10 兩種，各建築單元面積約 76~90 坪，建築面積約 30~36 坪，樓地板面積約 90~108 坪(本案例位於山坡地範圍，需符合建蔽率 $\leq 40\%$ 、容積率 $\leq 120\%$ 規定)，而其持有農地位於毗鄰鄉鎮，比例即為各建築單元面積之 9 倍以上。

貳、其他形式土地利用方式

除了一般農林漁牧業使用之外，其他利用方式不外乎以非都市土地使用管制規則之容許使用及變更分區、變更編定方式，使農(林)地變更為可建地，不論是遊憩使用、社會福利使用、建築開發使用，都可在非都市土地容許使用原則下，以非都市土地使用變更機制達成用地變更之目的，相關說明如下。

(一) 非都市土地容許使用原則

我國非都市土地使用管制制度之上位計畫為國土計畫中區域計畫法，依內政部 99 年 4 月 28 日最新修正「非都市土地使用管制規則」第六條：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。

表 5、集村農舍申請原則說明表

Table 5 Description of application form for the contagious farmhouse construction

項目	一般原則	例外情形
起造人	20 戶以上農民為起造人。共同在一宗或數宗相毗鄰之農業用地整體規劃興建農舍	離島地區得以 10 戶以上農民為起造人
農業用地	各起造人持有之農業用地應位於同一鄉(鎮、市、區)或毗鄰之鄉(鎮、市、區)	無例外情形
農業用地與集村農舍坐落基地之關係	各起造人持有之農業用地與集村興建農舍坐落之農業用地應同屬都市土地或非都市土地	福建省金門縣興建農舍者不在此限
建築基地	最大建築面積為其所有農業用地之 10%	福建省金門縣興建農舍者不在此限
建築強度	建蔽率 60%、容積率 240%	位於山坡地範圍者： 建蔽率 40%、容積率 120%

(資料來源：本研究彙整)

表 6、集村農舍不同戶數之公共設施需求量體表

Table 6 Public facilities required for the different scales of contagious farmhouse

項目	農舍聯絡道路寬度規定	公共設施項目
10 戶至未滿 30 戶	6m 寬道路	一、每戶至少一個停車位 二、社區停車場 三、廣場
30 戶至未滿 50 戶	8m 寬道路	一、每戶至少一個停車位 二、社區停車場 三、廣場 四、兒童遊憩場
50 戶以上	8m 寬道路	一、每戶至少一個停車位 二、社區停車場 三、廣場 四、兒童遊憩場 五、閭鄰公園

資料來源：本研究彙整

<p>圖 7、集村農舍配置前原地形圖 Figure 7 Contour map before farmhouse layout</p>	<p>圖 8、集村農舍建築配置圖 Figure 8 Architectural layout of contagious farmhouse</p>
<p>圖 9、集村農舍建築外觀-型式一 Figure 9 Appearance of contagious farmhouse-Type I</p>	<p>圖 10、集村農舍建築外觀-型式二 Figure 10 Appearance of contagious farmhouse-Type II</p>

非都市土地共有十種使用分區、十八種使用地，各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件皆已明訂；同法第五條：非都市土地使用分區劃定及使用地編定後，由直轄市或縣（市）政府管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣（市）政府處理。

非都市土地使用管制規則第九條：非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣(市)政府得視實際需要酌予調降，並報請內政部備查：

- (1)甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- (2)乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- (3)丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- (4)丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。
- (5)窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。
- (6)交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- (7)遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- (8)墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- (9)特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。

(二) 非都市土地使用變更機制

農村社區土地依據開發行為及土地使用內容需變更爲適當之使用分區及使用地類別，現行非都市土地開發變更機制乃遵循非都市土地開發審議作業規範，變更流程則依循內政部非都市土地申請開發許可案件申辦須知。

農村社區最常見之用地別有丙種建築用

地、乙種建築用地、農牧用地、林業用地等，當非都市土地使用內容不符其用地容許使用項目或欲變更土地使用型態時，皆需依非都市土地使用變更機制進行相關申請流程，大致上可分爲三種情形，一種爲容許使用，其二爲僅需使用地變更編定，第三種爲土地使用分區變更與使用地變更編定皆需辦理，以下就農村社區中最常見也最爲眾人矚目之住宅用地變更說明上述三種情形之差別。

- (1)容許使用：當土地之用地編定與其使用內容或欲使用項目相符時，得申請容許使用即可，例如於農牧用地上申請農舍使用。
- (2)分區不變，使用地類別變更：當農村社區內僅爲局部零星土地申請而非屬大規模用地變更，在未達分區變更規模下得以申請使用地類別變更即可。
- (3)分區與使用地類別皆需變更：依非都市土地使用管制規則第11條第1款，當申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在1公頃以上，使用分區應變更爲鄉村區。一般於山坡地保育區申請住宅社區而達土地使用分區變更規模時，住宅區土地需變更爲鄉村區乙種建築用地，但其建蔽率及容積率仍參照丙種建築用地採40%及120%強度。

依非都市土地開發審議作業規範，申請開發基地位於一般農業區者，面積須爲10公頃以上；山坡地開發案面積亦需達10公頃以上。依前段內容，此種開發情形皆達分區變更規模。

參、農村土地活化技術層面之探討

在諸多法令的嚴格管制下，農村社區土地或非都市土地欲藉它種型式土地利用之活化方式，著實不易，姑且不論要大規模的土地變更作業，在原本生產農地中，要做其他

地或非都市土地欲藉它種型式土地利用之活形式之活化，如：農業設施之容許使用、農業整坡的申請等，雖然僅是簡單地填具依各法施行條例或辦法所編定之制式表格，但核准與否，其過程不可諱言地各縣市鄉鎮公所仍有所差異，承辦人不同也有所差異。

台灣在管制的層面上，不論是個人行為、交通、行政、法制、建築等，都存在著相同的問題，即法令繁複、執行鬆散，就建設及土地管制而言，目前所看到的是不論都市到鄉村，大樓到平房，存在著數不清的違建，放諸農村土地(非都市土地)而言，即是存在違規的土地開發、程序違法或實質違法的建物，舉例來說，只要一條大馬路開向農地，二邊馬上依農業設施名義申請了倉庫，搭起了鐵皮屋，開了汽修場、工廠...等，農地蕩然無存，只要有一、二塊農地如此，接下來旁邊土地全部效法，是否合法申請無從得知，農民樂得坐地收租，因多數情形大於農耕收入，此情況已存在很久。

合法申請之土地利用需經過重重關卡，一大堆的委員會審議，甚至容易發生不同專業領域之委員意見衝突，使開發單位無所適從，因部分機關將合法土地開發業者一視同仁，皆視為攫取土地資源創造暴利的財團而提防著，故一個完整的申請案 3~5 年才完成者比比皆是。大型開發案甚至動輒 10 年以上。而在上有政策，下有對策的情形下，各種類型的普通申請模式在近年來反而更常見到，說明如下。

(一) 農業設施容許使用之申請

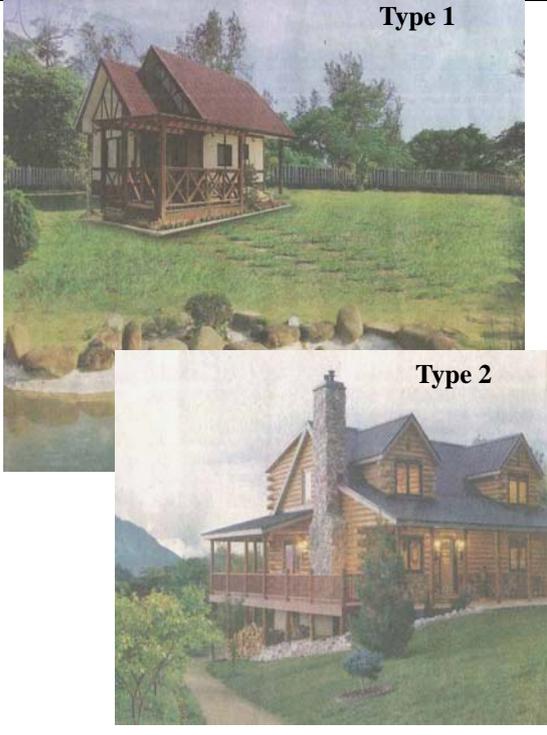
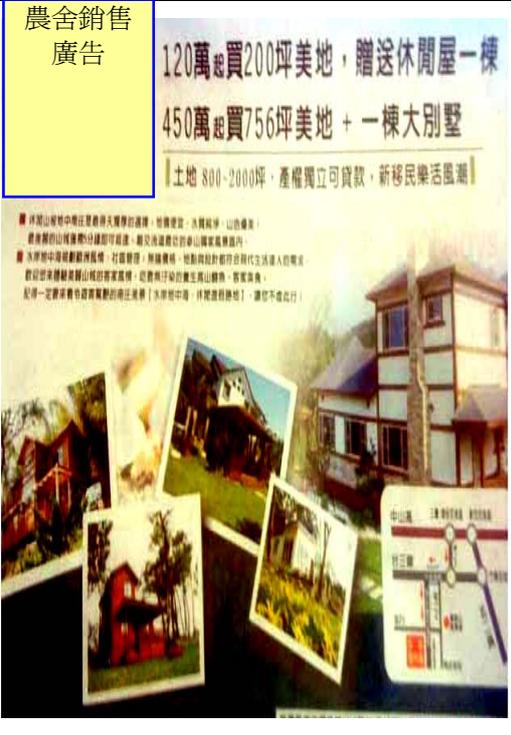
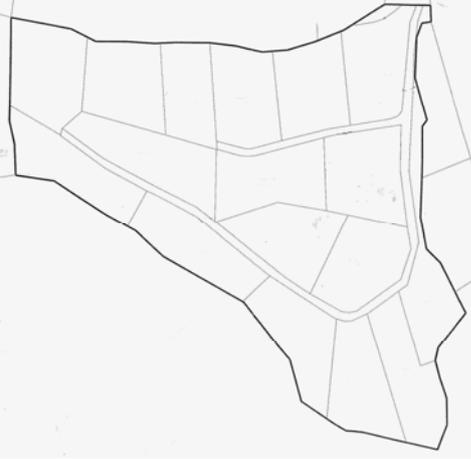
原本在農地申請農業設施，諸如：駁坎、農路、資材室、農機室、溫室、花房...等，爲了農業生產是爲必要，但在合法申請、非法使用，或部分申請、擴大使用之情形下，即造成了農地到處有鐵皮屋、工廠、停車場、

倉庫...等，而在山坡地即造就了庭園咖啡、休閒餐廳...等，此種土地利用並非一定之對錯，但既是事實，就有法令不周延之箝制或人民不守法之冒進的問題。

(二) 雨後春筍般的農舍

北宜高開通後，宜蘭北部都會區視爲後花園，隨即湧入大批買農地蓋農舍之移民潮，農地隨即飆漲，原本以「分」爲單位計價的農地買賣，也如建地般以「坪」爲單位，其源頭即來自農業發展條例，於 89 年 1 月 26 日修正公告農地可自由買賣，但限制了分割之最小面積，故在宜蘭農地內看到了只安裝一個大門的農舍，等待的是第一次可移轉後，供新地主再加蓋，也看到了山坡地上，沿路架設廣告引領著期待山居的人，去跟地主購買一單位 756 坪的農牧用地，買地送屋，自蓋農舍等，創造心目中美麗的山中小屋如圖 11~圖 12，但日後可能造成沒路的要修路，沒電的要接電，若因豪雨造成土砂災害，原本不需修復的，就爲了新增保全對象而必需整治，故公共設施投資需增加。

圖 13 爲農地未分割前原始地形圖，區內有土路分佈，申請人依土路分布及農地最小分割面積爲單元，分割成數宗土地後，如圖 14，再銷售給欲在山中創造美麗小屋的買主，遂以農舍名義分別申請，此爲現今農地開發方式之一。如前所述，正常程序申請的土地利用，不論有無用地變更，經過了無數的審議、會勘、修正，早已將有心合法開發的業者折磨地大嘆不如歸去，而另類申請者卻一蹴可及，由於許多法令競合，如一案不二罰，水土保持法只能管整地等水土保持處理與維護之安全，無法規範建物申請等，故在所見諸多案例中，執法者力不從心，有心合法者也無所適從。

 <p style="text-align: center;">Type 1</p> <p style="text-align: center;">Type 2</p>	 <p>農舍銷售廣告</p> <p>120萬起買200坪美地，贈送休閒屋一棟</p> <p>450萬起買756坪美地 + 一棟大別墅</p> <p>土地 800-2000坪，產權獨立可貸款，新移民樂活風潮</p>
<p style="text-align: center;">圖 11、山中小屋示意圖</p> <p style="text-align: center;">Figure 11 Cottages embedded in the mountain</p>	<p style="text-align: center;">圖 12、農舍銷售廣告</p> <p style="text-align: center;">Figure 12 Advertisement of farmhouse for sale</p>
	
<p style="text-align: center;">圖 13、基地範圍地形圖</p> <p style="text-align: center;">Figure 13 Contour map of site</p>	<p style="text-align: center;">圖 14、土地分割後地籍圖</p> <p style="text-align: center;">Figure 14 Map of cadastre after land consolidation</p>

結論

本文針對農村土地活化之「農村社區土地重劃」、「農村再生」、「集村農舍」等三種型式及一般土地開發流程歸納說明，以提供其他相關土地開發有多種規劃方向之選擇，得依據土地種類、座落區位及開發規模選擇適當的土地利用方式，以達到合法、合理土地使用為原則。文中另提出土地開發申請流程中面臨技術層面之問題，主管機關與申請單位間因所持立場不同而產生互相防備之局面，是否有相關配套機制可使申請過程更臻完善，如何在土地開發與土地使用管制間取得平衡點為相當重要之課題。

為落實國土保安或復育政策方向，並達到保育水土資源，涵養水源，減免災害，促進土地合理利用等目的，如何完整規劃農村土地並對整體環境之衝擊降至最小，以下幾點意見供公、私領域參考。

- 一、農村社區活化仍需建立在相關土地利用之法規上，故相關土地管制項目需與其他非都市土地農牧用地、林業用地或都市計畫保護區、農業區等土地管制項目配合。
- 二、農村土地為防止公共設施零亂、效率不彰、興建及維護成本增加，故一定要有整體集中管制的機制，此為農村再生中核心聚落劃定的重要目標。
- 三、相關法規若無法滿足社會變遷之需求，即應修法以收實質管制之效，如休閒農業輔導管理辦法限制了餐飲區之設置，全區申請範圍需大於10公頃即不符所需。滿山遍野的休閒咖啡好像每個規模都很小，也都在賣餐飲，也受到一般大眾及政府相關單位之大力推廣。
- 四、簡易水土保持申報者：
 1. 申請內容有七項目，建議需有加權比

例，當大於一總數，則不得申請，例如不可同時申請4m寬以下農路450m長時，又申請農業整坡1.8公頃。

2. 簡易水土保持申報內容中並未有工程量體的限制，當某地申請4m寬以下農路450m長，符合項目規定之一，但要施設10m高擋土牆100m長，是否准予？依水土保持計畫審核監督辦法第11條，簡易水土保持申報書並無明文規定需遵循水土保持計畫格式檢討相關水土保持技術規範，如何強制控管簡易水土保持申報之品質實為重要之課題。

五、多方面教育宣導、積極的管制。在山坡地水土保持的宣導與各級政府配合，如水土保持相關技師公會技師群進行教育宣導，成效卓著，讓土地所有權人知道土地之開發利用有一定法令需遵循，其申請途徑亦需讓土地所有權人充分了解，政府主管機關亦應積極協助人民申請，以期土地合法、合理之利用。

參考文獻

1. 行政院農業委員會，(2009)，「農村再生條例草案」。
2. 內政部，(2010)，「非都市土地使用管制規則」。
3. 內政部，(2008)，「非都市土地開發審議作業規範」。
4. 內政部，(2009)，「農村社區土地重劃條例」。
5. 行政院農委會，(2007)，「農業發展條例」。
6. 行政院農委會，(2005)，「農業發展條例施行細則」。
7. 內政部，(2009)，「農村社區土地重劃條例施行細則」。
8. 內政部，(2004)，「農業用地興建農舍辦法」。

水土保持學報 42(3) : 315-328 (2010)

Journal of Soil and Water Conservation , 42 (3) : 315-328 (2010)

- | | |
|--|--|
| 9. 行政院農委會，(2003)，「水土保持法」。 | |
| 10. 行政院農委會，(2003)，「水土保持技術規範」。 | |
| 11. 新竹縣政府，(2004)，「新竹縣橫山鄉內灣農村社區土地重劃先期規劃報告書」。 | |
| 12. 行政院農業委員會水土保持局台中分局，(2010)，「台中縣石岡鄉龍興社區農村再生建設先期規劃」。 | |
-
- | | |
|--|---------------|
| | 99年 05月 18日收稿 |
| | 99年 05月 30日修改 |
| | 99年 06月 09日接受 |