

花蓮縣議會召開「調處吉安鄉早期規劃南埔農地重劃區事宜」專案會議紀錄

一、時間：108年05月07日（星期二）上午09時00分

二、地點：本會3樓大會議室

三、主持人：黃議員馨

紀錄：魯天錫

四、出席議員：

邱光明	鄭寶秀	謝國榮	林源富
李正文	蔡啟塔	笛布斯·顛賚	蔡依靜
吳東昇	簡智隆	楊華美議員辦公室主任：林慧絢	

餘出席單位詳如簽到簿

五、出席單位發言情形：

(一)花蓮縣田園工廠活化促進會呂理事長律均：

案由：南埔段—南埔農地重劃區54年農地重劃，編定特定農業區。74.11.14才實施區域計畫法13等則旱地可變更鄉村乙建，形成密集鄉村住宅區，大型工廠、倉儲以未登工廠聚落林立，請政府依區域計畫法實際現況編定為鄉村住宅區及工商產業用地。第一要務解除特定農業區變更為一般農業區。

說明：縣府應符合現有區域計畫法、條文啟動實施才符合地方之需求更正編定鄉村區住宅特定目的事業用地。配合行政院、經濟部正在修正「工廠輔導法」區內聚落工廠、零星工廠可依「工輔法」更正編定特定目的事業用地。

本區多項符合國土計畫可編定為城鄉發展區第二類之一：工業區、鄉村區，法律保障既有權益原則優先劃設地區，原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區及一定面積規模以上具有城鄉發展性質之特定專用區。

一.依區域計畫法施行細則—第三章區域土地使用管制

第十一條

四、鄉村區：為調和、改善農村居住與生產環境及配合政府興建住宅社區政策之需要，會同有關機關劃定者。

十一、其他使用區或特定專用區：為利各目的事業推動業務之實際需要，依有關法規，會同有關機關劃定並註明其用途者。

第十三條

二、乙種建築用地：供鄉村區內建築使用者。

四、丁種建築用地：供工廠及有關工業設施建築使用者

十九、特定目的事業用地：供各種特定目的之事業使用者。

前項各種使用地編定完成後，直轄市、縣（市）主管機關應報中央主管機關核定；變更編定時，亦同。

實施辦法：

依國土計畫法111年實施(在進行規劃中能否實施未定)(日期還有三年)，建議

縣府符合現有區域計畫法依法啟動實施才符合地方之需求配合行政院 108 年 4 月 28 日通過經濟部(工廠管理輔導法)可望在 6 月底二、三讀通過實施(工廠管理輔導法)需特定農業區編定為一般農業區，符合未登記工廠變更工廠用地，符合中央修法納管、輔導、合法化宗旨。

(二)吉安鄉仁和村賴村長明章：

南埔段早期將農地重劃為特定農業區，但是仁和村由南海一街至九街，現況早已是住家群聚，而且超過 2000 戶以上，內有約 40 間工廠、大型倉儲，土地編定為特定農業區與現況完全不符，與劃定為特定農業區之原則亦相違背。建請進行重新調整，讓現況不佳的「特定農業區」改為「一般農業區」，農地狀況變好的「一般農業區」改成「特定農業區」，以便輔導農地上違章工廠合法化。再則雖經農地重劃，但是道路邊溝都還在私有地內尚未分割，衍生買賣糾紛造成民怨，尚未分割者、例如南埔段 3204 地號等。

(三)花蓮縣不動產開發商業同業公會陳秘書長文富：

- 1、有問題的是原土地重劃區的農路、水路的問題，目前編定作農牧用地，依據農地重劃條例施行細則 23、49、53 條規定，應該是整個程序未走完，建議還是以土地重劃更正方式來辦理。
- 2、土地目前違建工廠還是採輔導、改善、補救方式處理。

(四)花蓮縣都市更新協會藍理事長秀琪：

- 1、有關南埔重劃區違規使用的變更問題，因有前後重劃法規不同與主管機關任其發展情形，實屬公私部門數十年的歷史共業，宜突破現有法規作專案處理。
- 2、規劃中的縣級國土計畫，於目前規劃階段宜有因地制宜的規劃作法，若僅一味依據中央規定規劃，對地方發展將造成不利，尤其觀光農業發展，宜有因地制宜之作法。

(五)花蓮縣都市更新協會黃常務理事玉芳：針對吉安鄉南埔重劃區上之違章工廠及未登記作為住家之建物如何解套？本人建議如下：

- 1、更正編定：針對重劃區作住家使用，現仍存在之合法建物(即早期符合得以興建住家之旱地目或 12 等則以上之田地目)，可以向地方機關申辦更正編定為適當建築用地。
- 2、變更編定：將特定農業區農牧用地上之未登記違建工廠如要依法變更編定為丁種建築用地，勢必要先將特定農業區調整分區為一般農業區，但礙於行政程序冗長且調整有困難，建議在不調整使用分區下，先申辦變更編定，由農牧用地變更編定為特定目的事業用地(準建築用地)，然後於國土計畫施行時，再建請主管機關能納入城鄉發展區，以維護地主之權益。

(六)花蓮縣政府地政處地用科張科長德謙：本縣議會 108 年 5 月 7 日召開「調處吉安鄉早期規劃南埔農地重劃區等相關事宜」本處說明意見：

- 1、查南埔重劃區前經本府於 50 年公告劃定，74 年間依臺灣東部區域計畫等相關規定辦理非都市土地第 1 次劃定使用分區為「特定農業區」，區內各宗土地按其使用現況或已取得之合法使用證明，編定為各該適當地並公告實施管制。
- 2、關於特定農業區檢討調整為一般農業區事宜，因涉全縣農地盤點總量管制，及一般農業區檢討調整為特定農業區等，且「國土計畫法」於 105 年間立法通過，全國國土計畫及直轄市、縣(市)國土計畫後續將取代現行全國區域計畫及縣(市)區域計畫，並於國土功能分區圖公告時，區域計畫法不再適用。為利與國土計畫順利銜接，本府刻正依該法程序，進行國土功能分區適宜調整。
- 3、另行政院業於 108 年 3 月 28 日通過「工廠管理輔導法」部分條文修正草案，並送請立法院審議。俟完成修法後，屬低污染之既有未登記工廠，於申請納管並完成改善取得特定工廠登記後，得提出用地計畫，申請辦理變更編定應為適當地。
- 4、再者，南埔重劃區於 50 年間公告劃定並實施建築管制，如申辦使用地更正編定者，應提出前開管制時點前之合法證明文件辦理。如申辦變更編定者，應先擬具興辦事業計畫，並報經目的事業主管機關核准。
- 5、又依法務部 90 年 6 月 29 日(90)法律字第 18722 號函釋規定，按行政罰，係指對於違反行政法上義務者所科之裁罰。行為人之行為是否該當法規之構成要件而違反行政法上義務，係屬事實認定，如行為人違反行政法上義務之事實成立，主管機關即應據以裁罰。
- 6、本案處理朝上開二至四項程序方向努力。

(七)花蓮縣政府建設處都市計畫科徐科長世麗：

全國的國土計畫法於 105 年 5 月 1 日公告實施，2 年後內政部訂定全國的國土計畫，再 2 年就是縣市的國土計畫，所以花蓮縣的國土計畫在明年 109 年 4 月 30 日完成，今年度 2 月 19 日已經完成花蓮縣國土計畫期中報告審查，大概再 90 天也是 5 月中的時候期末報告會送進來審查，若審查完後就是訂定花蓮縣國土計畫草案，之後會進行公展 30 天，在公展期間會召開公聽會，公聽會就是聽聽鄉親對我們花蓮縣國土計畫的規劃內容有什麼意見提供給我們作參考，公展、公聽會結束後會進行審議，審議階段由中央委員及花蓮縣委員一同審議花蓮縣國土計畫，如期程沒變 108 年 10 月 30 日以前送到內政部，內政部明年 109 年 4 月 30 日前要完成審議，109 年 5 月 1 日要實施縣市的國土計畫，大概期程是這樣；內容有 4 種分區，後續配合 22 種用地，目前仍在規劃中；花蓮縣政府網站設有國土計畫專區、期程、法令規定、後續辦那些說明會、辦理 Q&A 內容網站有說明，民眾如有疑問可至都市計畫科查明。

(八)花蓮縣政府觀光處針對「調處吉安鄉早期規劃南埔農地重劃區等相關事宜」專案會議書面意見如下：

1、本縣南埔農地重劃區之使用分區及用地大多屬特定農業區農牧用地，致業者無法辦理工廠登記，僅能以臨時工廠登記之方式尋求合法，少數工廠已申辦臨時工廠登記並經本府核准，惟申請臨時工廠登記之條件較一般工廠登記嚴格，部份業者因成本等問題並未提出申請，且臨時工廠登記之申請期限已於104年6月2日截止，故本區大多數工廠目前並無法以工廠管理輔導法等相關規定取得合法化。行政院農業委員會前於106年清查法定農業用地既存工廠，佔地約1萬4,000公頃，推估目前全國應登記而未登記工廠家數約有3萬8,000家，尚未納入政府管理體制，實有必要再繼續輔導並擴大納管範圍。鑒於多數業者仍未覓妥適宜工業用地遷移，辦理土地使用變更審查程序難以如期完成，故經濟部為在經濟發展、居民就業、環境保護間取得平衡，以「全面納管、就地輔導、合法經營」為目標，採取分級處理、實質管理及輔導，以維持產業發展、加強環境保護與調和國土規劃，並減緩開發工業區供未登記工廠業者遷廠對農地之侵蝕效應，爰於本(108)年擬具「工廠管理輔導法」部分條文修正草案，並送立法院審議在案。

2、依據工廠管理輔導法新修正草案規定，如屬105年5月19日前之低污染未登記工廠，得在該法修正施行後2年內向地方主管機關申請納管，3年內提出改善計畫，由地方主管機關核定，業者於核定後2年內依改善計畫改善完成後，得向地方主管機關申請特定工廠登記，取得特定工廠登記後，於區分群聚與非群聚之方式，得依下列規定辦理土地合法使用：

(1)群聚地區優先採新訂都市計畫或開發產業園區規劃處理，依都市計畫法、區域計畫法、國土計畫法相關規定辦理土地使用分區變更或使用許可。

(2)非屬前款情形且位於都市計畫以外之土地，由取得特定工廠登記者擬具用地合法計畫，就其工廠使用之土地，向直轄市、縣(市)主管機關申請核發特定工廠使用地證明書，辦理使用地變更編定。但因前款整體規劃之需要，直轄市、縣(市)主管機關得駁回其申請。

(3)非屬第一款情形且位於都市計畫之土地，依都市計畫法規定辦理。

本案南埔重劃區之地上物如屬「工廠管理輔導法」定義之工廠，於上述修正草案公布施行後，可循修正草案之方法取得特定工廠登記，並辦理用地變更後，申請一般工廠登記。屆時，本府將依該法規定全力輔導及協助工廠業者合法化，以解決本案多年來之民困。

結論：

在相關南埔農地重劃區土地分割登記未完成前及將來銜接國土計畫法，相關罰則建請花蓮縣政府寬緩辦理，以利地方發展及減輕民怨。

六、散會：上午11時40分