

花蓮縣議會第 20 屆第 15 次臨時大會調查報告

類 別	財政	案 號	1	請願人 或提案人	黃馨議員
案 由	召開檢討本縣國土功能分區圖劃設，與研議南埔農地重劃區於民國 55 年至今不適當、不合理使用之專案會議。				
依 據	本會第 20 屆第 13 次臨時大會議員提案財政類第 2 號議決案。				
經 過	本會於 114 年 4 月 2 日（星期一）上午 10 點整召開本次專案會議，由專案召集人黃馨議員主持，偕同黃玲蘭議員、謝國榮議員、鄭乾龍議員、韓林梅議員、本會劉宋彬秘書、農業部農田水利署花蓮管理處賴志峯組長及曾世昌副管理師、花蓮縣政府地政處林輝雄副處長、地用科劉宏邦科長、重劃科劉彥秀科長、地用科羅秀珍專員、重劃科范綱倫專員及地權科林芳玉專員、原住民行政處馬呈豪處長、原住民保留地科潘龍在代理科長及張佑嘉科員、農業處農政科吳秉叡科長、水土保持科田瓊茹專員及黃嬋娟、觀光處工業管理科吳佳澈科長、陳子珩科長、吳叔珍及劉玳瑜、建設處都市計畫科吳俊勳專員，及陳情人徐鳳滿、陳佩怡等列席共同討論早期南埔農地重劃區與不符合現今使用之情形。				
處理 意見	本次專案會議決議如下： 一、有關吉安鄉南埔段 2215 地號共計 5 筆土地功能分區劃設疑慮一案(如附件 1)，該 5 筆土地位於吉安鄉南海路南海二街口，區域計畫法使用編定為農牧用地，於國土計畫法國土功能分區卻分別被劃設為農業發展區第二類(南埔段 2215-0000、2215-0001 地號計 2 筆土地)及農業發展區第四類(原)(南埔段 2215-0002、2215-0011、2215-0012 地號計 3 筆土地)兩種不同分類，顯然不合情宜，縣府相關單位在土地分區劃設標準、邏輯上確有檢討之必要。 吉安鄉南埔農地重劃區早期可作住家、工廠使用，符合旱地目或 12 等則以上之田地目得以向地方機關申請更正編定為適當建築用地。然而本案土地原屬區域計畫法之特定農業區農牧用地，但實際現況為住家群聚、工廠林立，水路全無，百姓不知要如何引水種植作物，現今也無作農業使用，明顯與事實不符。考量過去的歷史因素以致該地區住家、工廠、大型倉儲混雜在農地內，為避免妨礙地方未來				

發展，及保障土地所有人既有權益，縣府應重新檢視並研議調整、變更其分類為城鄉發展區第二類之三，以符合現今使用情況。

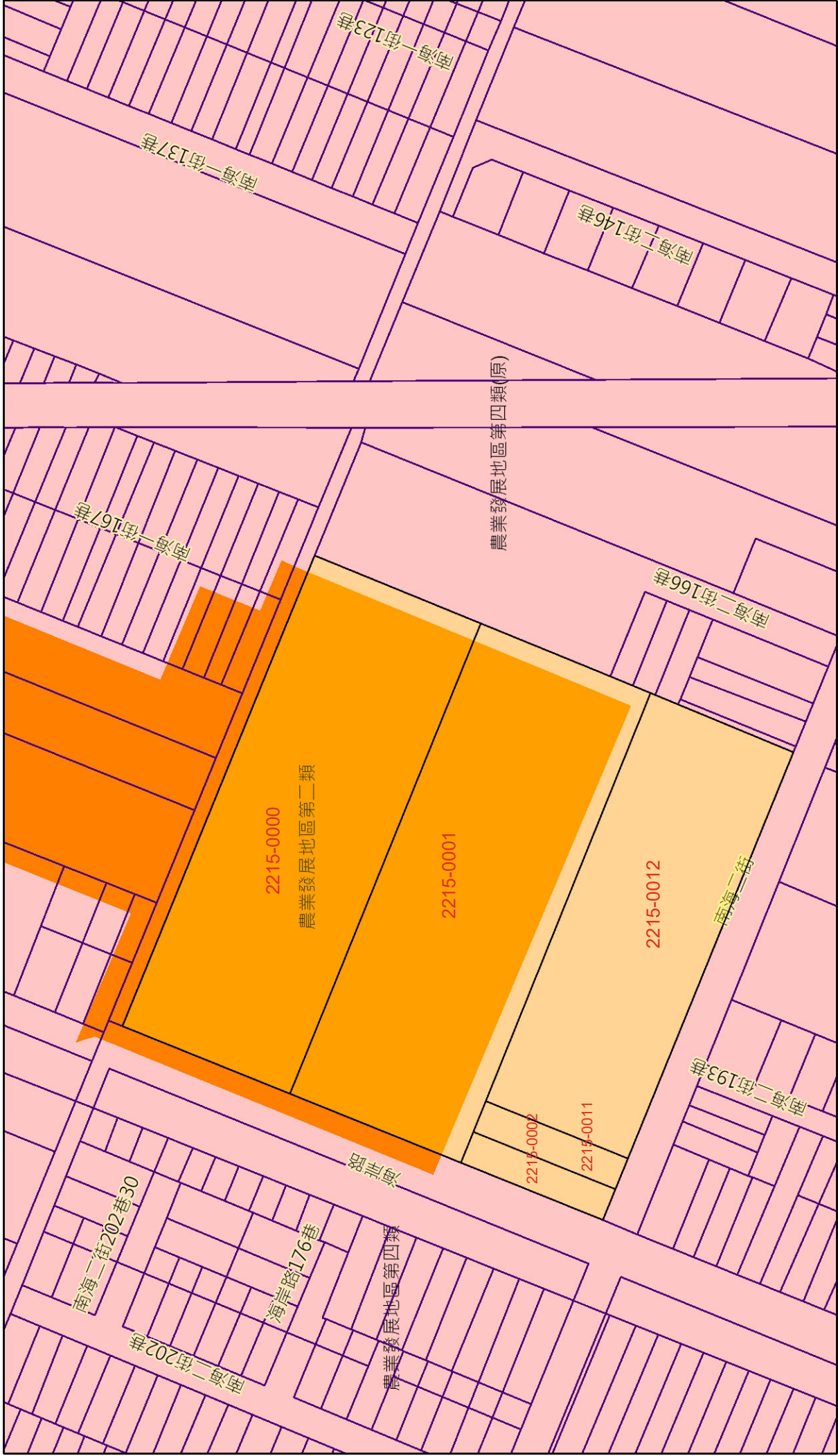
二、有關吉安鄉南埔段 2232 地號應比照毗鄰使用地(吉安鄉南埔段 2233、2234、2235 地號)編定，由農牧用地變更編定丁種建築用地一案(如附件 2)。吉安鄉南埔農地重劃區前經縣府於民國 50 年公告劃定，為農地示範重劃區，民國 74 年間依臺灣東部區域計畫等相關規定辦理非都市土地第 1 次劃定使用分區為「特定農業區」。因有前後重劃法規不同與主管機關任其發展情形，實屬公部門數十年之歷史共業，建請縣府協助比照毗鄰使用地編定，由農牧用地變更編定丁種建築用地，並於國土計畫施行時，再建請主管機關納入城鄉發展地區，以維護土地持有人既有權益及基本居住正義，讓吉安鄉南埔段 2232、2233、2234、2235 地號計 4 筆土地合併使用。

三、有關俊宏漁行申請工業輔導納管之南埔段 2884、2885 地號計 2 筆土地因毗鄰農業部農田水利署花蓮管理處轄管之南埔段 3585 地號水利用地，應可免再設隔離綠帶一案(如附件 3)。申請工業輔導納管之 2 筆土地位於吉安鄉南海七街與八街間，於吉安鄉 74 年辦理非都市土地第 1 次劃定使用分區為特定農業區之前已設置為生鮮水產品冷鏈工廠，屬於低度污染產業升級冷鏈事業。該毗鄰地之南埔段 3585 地號，於 109 年才由農業部農田水利署花蓮管理處辦理接管，並於 111 年 12 月 12 日才補辦編定為水利用地(如附件 4)，政府並未辦理徵收即逕為分割與登記。然經查該水利用地實非單純的農業灌溉使用，亦夾雜住宅、工廠生活排水，其實際用途應為灌排兩用，故既有之 3 米寬灌溉溝渠，應可認定為非灌溉溝渠，現工業輔導要求廠房需退縮 1.5 米留設隔離綠帶，現已為 3 米寬排水，為避免增加業者生產成本負擔。請縣府相關單位依據南埔段 3585 地號水利用地實際用途現況再次提報實情中央審查。另，建議縣府觀光處應持續執行完成未登記工廠的清查輔導作業，加強辦理說明會，積極輔導業者優化改善計畫以邁向用地使用合法化。

四、目前南埔農地重劃區因居住人口極速增加，土地使用現況

	大多作為為住家、工廠、大型倉儲及農業等使用，為因應人口快速成長，住宅及公共設施等需求大增，及加速地方發展，建議縣府相關單位研議取消民國 55 年開始不適當、不合理使用至今之早期南埔農地重劃區，且為加速該區土地活化，應研議以國土計畫未來發展區方式辦理規劃，由計畫引導開發方式變更為住商地區，以符合現今使用情形及當地需求，解決居住環境長期雜亂無章及缺乏公共設施使用窘境，為地方帶來更長遠的發展機會。 五、國土計畫的成功與否，地方政府扮演著關鍵角色，114 年底立法院表決通過「國土功能區域劃分圖」展延 6 年至 2031 年公告，為地方政府提供 6 年的緩衝期。建議縣府在轉軌期間應有因地制宜的因應措施及規劃作法，若僅一味依據現今中央規定規劃，對地方發展恐造成不利。建議縣府在轉軌期間建立單一窗口提供諮詢服務，針對國土功能分區圖相關陳情案件於收件錄案後，務必就國土功能分區劃設是否合情、合理，重新滾動式檢討、修正，針對應變更分類個案提報至本縣國土計畫審議委員會、內政部國土計畫審議會溝通、討論做適度調整，以確保土地持有人既有權益。			
專案	召集人	黃 馨	召集人	黃玲蘭
	委 員	徐雪玉	委 員	韓林梅
	委 員	鄭乾龍	委 員	謝國榮
	委 員	周駿宥	委 員	李正文
	委 員	蔡依靜	委 員	金淑敏
	委 員	簡智隆	委 員	笛布斯·顥賚
	委 員	徐子芳	委 員	林源富
	委 員	林正福	委 員	哈尼·噶照
	委 員	楊華美	委 員	魏嘉賢
	委 員	張美慧	委 員	吳建志
議 決	照處理意見通過。 114.04.25 上午			

南埔段2215地號計5筆土地



四月 7, 2025



四月 7, 2025

1:1,000
0 0.01 0.03 0.05 mi
0 0.01 0.03 0.05 km

申請納管南埔段2884-2885地號及3585地號灌溉溝渠



四月 7, 2025

1:1,000
0 0.01 0.03 0.05 mi
0 0.01 0.03 0.05 km



土地登記第二類謄本（地號全部）

吉安鄉南埔段 3585-0000地號

列印時間：民國114年04月23日16時34分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由黃馨自行列印

謄本種類碼：8UEWVASVE6VF，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

花蓮地政事務所 主 任 洪淑麗

花蓮電謄字第036351號

資料管轄機關：花蓮縣花蓮地政事務所 謄本核發機關：花蓮縣花蓮地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國111年12月12日

登記原因：補辦編定

面 積：*****2,555.00平方公尺

使用分區：特定農業區

使用地類別：水利用地

民國114年01月公告土地現值：****4,713元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國109年11月12日

登記原因：接管

原因發生日期：民國109年10月01日

所有權人：中華民國

統一編號：00000000158

住 址：（空白）

管 理 者：農業部農田水利署

統一編號：87516567

住 址：新北市新店區北新路一段45巷5號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：113年01月*****662.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

109年06月 *****530.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、本土地有下列類別之參考資訊：公產機關管理不動產之相關資訊，請查閱土地參考資訊。土地建物參考資訊檔查詢網站網址：<https://moiref.land.moi.gov.tw/pubref/>

五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。