

農村改建方案 (核定本)

96年10月

行政院96年10月22日院臺建字第0960043840號函核定

目 錄

壹、 緣起	1
貳、 現況與課題	1
參、 目標	2
肆、 執行策略	3
伍、 方案內容	3
陸、 執行期程、經費財源及主管機關	16
柒、 預期效益	16
捌、 實施與管考	17

圖 次

圖一 農村社區公共設施改善工作推動流程圖……	6
圖二 鄉村地區私有合法住宅修繕或興建之補貼或設計、修繕之協助流程圖……	9
圖三 田園社區開發流程圖 ……	15

表 次

附表 1：農村改建條例工作執行(含先期作業)之工作項目、作業期程與經費需求一覽表……	18
--	----

農村改建方案（核定本）

壹、緣起

鑑於臺灣地區都市化之快速發展，農村人口大量外流與老化，造成鄉村地區住宅窳陋衰頹、閒置或棄置情形普遍；農村社區公共設施之維護資源缺乏，使地方既有文化特色、自然生態與景觀風貌日漸喪失；多數嚮往鄉村生活者，利用農地新建農舍，造成農業生產資源之破壞及農地零星發展。因此，為使鄉村地區之整體居住環境品質獲得改善，亟待政府結合民間力量之投入；爰此，行政院經濟建設委員會擬訂「農村改建條例」草案，提行政院本（96）年6月13日第3045次院會通過，並於6月14日送請立法院審議中，以期更多資源投入農村地區，使老舊農村住宅能早日完成重建或改善，農村地區之公共設施品質能獲得整體之提升，並再現地方風貌，創造台灣地區之美麗農村之新景觀。為加速推動農村改建工作，爰研擬「農村改建方案」（草案），作為未來相關工作之執行準據。

貳、現況與課題

一、農村公共設施不足，亟待充實改善、提升品質

臺灣地區由於都市化的快速發展，大量人口流入都市及其近郊，致使農村地區公共建設之投入相對較少，尤其對以農業為主之農村影響甚鉅，為提升農村地區公共設施質量，發展地方既有之文化特色、自然生態及景觀風貌，再現鄉村魅力及吸引力，應積極充實與改善農村地區之公共設施。

二、農村住宅建築新舊雜陳，亟待加強景觀規劃及形塑農宅建築特色

農村住宅個別零星建築，缺乏整體性；且鄉村地區之住宅，亦常以販厝方式興建，外觀與都市地區無太大差異，較難展現鄉村住宅之景觀特色；再加以國人鐵皮屋頂加蓋之習性，在色彩及材質之調和性方面較為缺乏。此外，老舊農宅於修繕時，常難反映原始建築型式、風格與特色；高屋齡之傳統農宅，窳陋與閒置或棄置現象普遍，與新建之農舍，更形成強烈對比，致使新舊雜陳、中西並列，為顯現農村住宅之美感與傳統特色，應加強景觀規劃及農村建築之設計。

三、農村社區及農舍零星發展，亟待整體規劃，提升環境品質

臺灣地區住宅存量已十分充裕，惟民眾期待更高品質之住宅環境甚殷，都會區普遍之公寓大廈式豪華住宅，又非一般民眾所能接受，故嚮往田園生活者，便購買農地，零星興建農舍，造成整體農業生產環境之破壞，且因缺乏完善規劃的公共設施，無法提供高品質的居住環境。

農地產權細分，加上「有土斯有財」之土地持有觀念，致使土地整合困難，鮮有大面積整體開發之住宅社區，都市計畫內之住宅區多為高強度之使用，非都市土地則多為零星開發，因此對於都會區邊緣之農業區，亟需政府主動進行土地地權整合，協助開發業者整體規劃，興建優質的田園社區。

上述種種亟待政府結合民間力量共同投入鄉村環境改造，從鄉村公共設施整建改善著手，提供鄉村地區居民現代化的公共設施服務，補貼住宅修繕及興建，開發田園社區，提高國人整體之居住品質。

參、目標

- 一、 強化公共設施機能，美化景觀，改善居民生活環境
 - (一) 辦理農村社區公共設施整建改善及環境景觀營造，改善農村社區公共生活環境。
 - (二) 獎助推動老舊住宅更新修繕及改建，提升住宅品質，美化市容。
- 二、 引入優質人力資源，帶動鄉村地方經濟發展
 - (一) 提供田園社區之優質住宅：將都會區鄰近之非都市農業區土地，透過直轄市及縣（市）政府（以下簡稱地方政府）主動規劃之方式，提供開發者完整的開發基地，並透過土地整體規劃、建築設計及景觀整體塑造，開發為田園住宅，以低密度、高品質的方式，提供民眾新的住宅選擇。
 - (二) 提昇既有鄉村地區之住宅品質：田園社區開發目的為提昇我國鄉村地區之居住環境品質，並非滿足各地區之住宅需求，而是以示範方式重新形塑我國鄉村地區住宅社區之風貌。
 - (三) 帶動鄉村地區消費並活絡鄉村經濟發展：配合高鐵的通車，高鐵特定區鄰近的土地可部分規劃為完善住宅社區，將可吸引都會區菁英人口進駐，帶動鄉村地區消費並活絡鄉村經濟發展。

三、有效利用國土資源，促進國家永續發展

採集村化投資方式，改善既有聚落環境，並有計劃地整體規劃開發田園社區，避免鄉村地區凌亂無序發展，引導國土資源有效利用，促進國家永續發展。

肆、執行策略

一、集村化投資改善策略

由內政部與各地方政府於都市計畫範圍以外之鄉村地區，辦理下列三項工作：

- (一) 農村社區公共設施改善。
- (二) 鄉村地區私有合法住宅修繕或興建之補貼或設計、修繕之協助。
- (三) 田園社區開發。

二、完成「農村改建條例」草案之立法，成立「農村改建基金」，據以實施。

伍、方案內容

一、農村社區公共設施改善

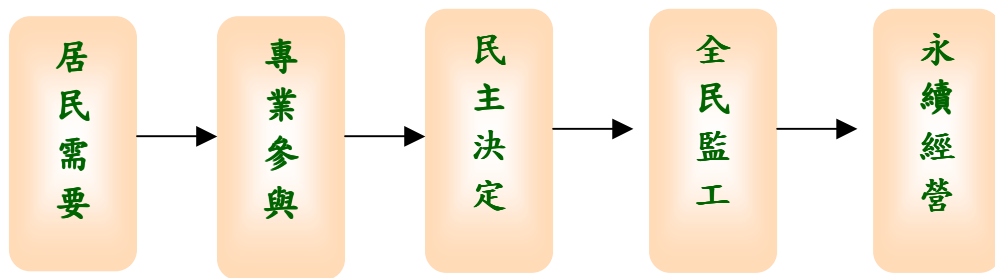
(一) 實施範圍

農村社區(指鄉村地區一定規模之既有集居聚落)係指符合下列情形之一者：

1. 農村聚落之聚居人口數達 200 人以上之地區。
2. 原住民或離島地區之農村聚落聚居人口數達 100 人以上之地區。
3. 以土地重劃辦理完成之農村社區。

(二) 推動方式：以「社區改造運動」之精神推動

計畫應以整體規劃、居民需要、專業參與、民主決定、全民監工之原則推動，計畫重點並非在於支持大型主體工程，而係著重以社區總體營造方式，引導社區參與鄉村重要公共空間及視覺景觀焦點之改善建設，使農村社區之公共設施改善確為地方居民所需，並達成鄉村環境之永續經營管理。



(三) 補助項目

補助地方政府辦理以下 10 項農村改善建設項目之先期整體規劃、細部設計、工程建設等計畫：

1. 社區排、污水處理設施。
2. 閒置空地及廢棄房舍、建物拆除之綠美化。
3. 環境保護、自然保育。
4. 網路及資訊之基礎建設。
5. 垃圾清理或資源回收設施。
6. 運動、休閒及文化設施。
7. 廣場、公園綠地之興闢與植栽。
8. 廟宇及社區活動中心之修繕。
9. 人行空間、巷道、社區道路之改善。
10. 簡易平面停車場。

(四) 公共設施改善之規劃設計原則

1. 符合社區居民需要。
2. 設施減量。
3. 設計符合儉樸理性原則。
4. 落實綠建築之生態、節能、減廢及健康之相關指標精神。
5. 易於管理維護。

(五) 補助經費

中央補助地方政府之經費，以不含土地取得及維護費用為原則，依據「中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法」規定，按地方財政狀況分級，地方配合款比率訂為 30%、20%、10% 等三級，由各直轄市及縣(市)政府據以配合編列預算辦理。

(六) 推動程序

1. 內政部依據本方案訂定相關作業規定。
2. 地方政府應依據本方案，衡酌轄內地方發展需要及公共設

施現況，擬訂整體改善計畫，排定各農村社區改善之優先順位，提報內政部據以研擬四年中程計畫，陳報行政院核定。內政部依行政院核定之中程計畫內容，核復地方政府提報之整體改善計畫，未來各年度經費需求，則循公共建設先期作業審議程序辦理。

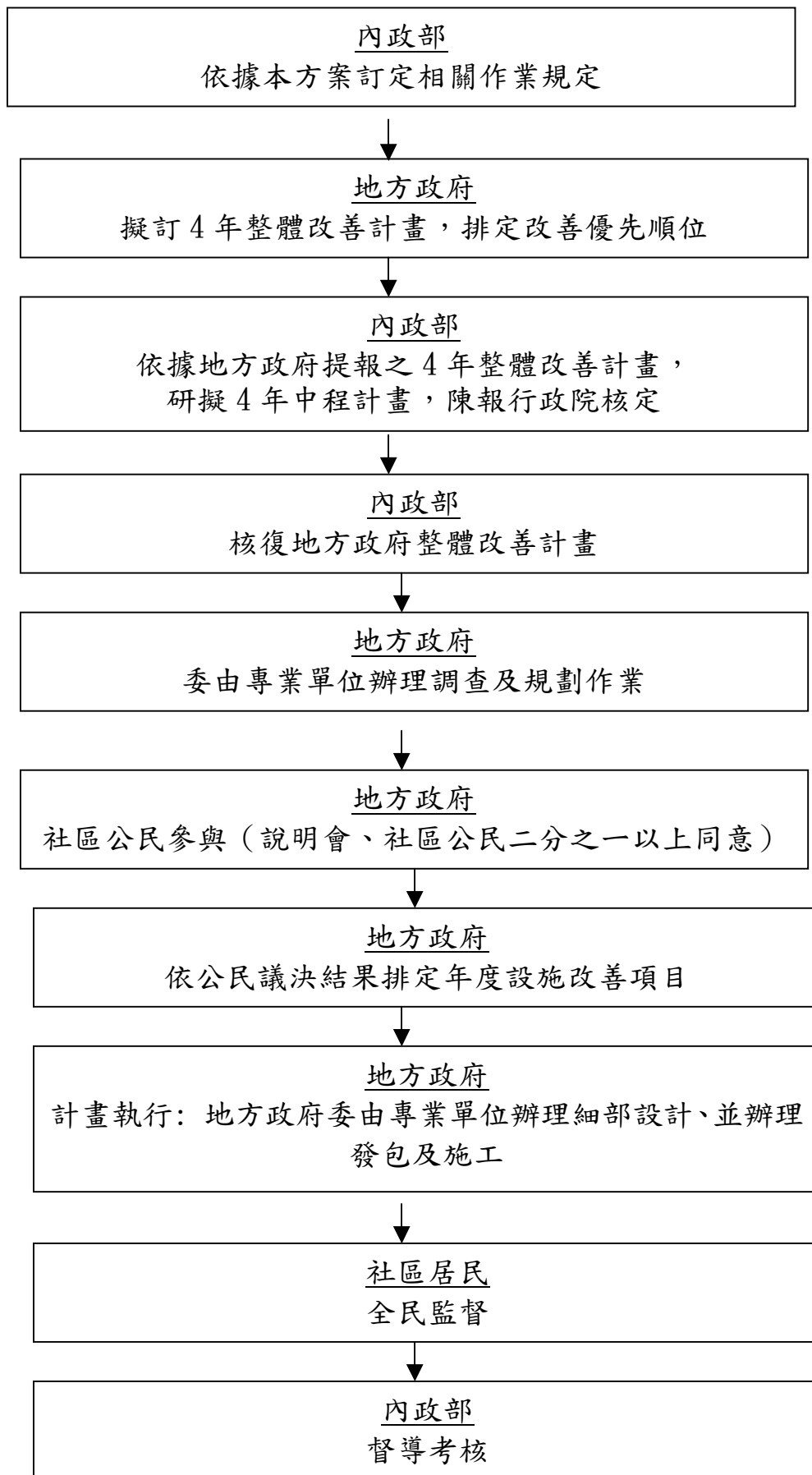
3. 地方政府應依前項計畫，委託專業單位辦理相關公共設施改善之調查及規劃作業，期間並應透過社區居民參與之機制，就規劃構想舉辦地方說明會，並經社區公民二分之一以上同意者納為實施項目，以確保符合社區居民需求。有關公民參與及議決之具體實施程序由內政部另訂之。
4. 地方政府在內政部核定之年度補助經費額度內，依照整體改善計畫所定優先順位及地方公民議決結果，確定年度設施改善項目後，委託專業單位辦理細部設計，並辦理後續發包、施工。
5. 為加速推動、積極落實執行，97 年度採示範計畫方式先行辦理，由地方政府勘選亟待改善之地區，提報內政部核定後實施改善，98 年及以後年度計畫則依上開程序納入四年中程計畫推動辦理。

(七) 監督及考核

1. 為確保工程品質，地方政府應加強宣導，依行政院公共工程委員會訂定之「全民監督公共工程實施方案」辦理，以落實全民監工。
2. 內政部應訂定成效考評機制，落實執行計畫督導及成效考評，並擇優表揚及作為次年度核定補助經費之參考。

(八) 公共設施所需用地取得方式

1. 依照「農村改建條例」草案第 9 條第 1 項規定之設施用地如屬私有者，應與土地所有權人協議價購或以其他方式取得，協議不成時，得申請徵收之。
2. 有關得依上開「農村改建條例」草案辦理徵收或撥用土地之公共設施項目包括：人行步道、社區道路、溝渠、公園綠地、廣場、簡易平面停車場、運動休閒文化設施、社區活動中心、社區型污水處理、垃圾清理或資源回收設施。
3. 上開用地取得辦理方式需俟「農村改建條例」草案經完成立法程序後始得據以實施，該條例未通過前仍應依現行土地徵收條例等法規辦理。



圖一 農村社區公共設施改善工作推動流程圖

二、鄉村地區私有合法住宅修繕或興建之補貼或設計、修繕之協助

(一) 實施範圍：鄉村地區(都市計畫範圍外之地區)

(二) 私有合法住宅(以下簡稱住宅)修繕或興建之補貼或設計、修繕之協助方式：

1. 修繕補貼：持有使用執照逾十年或實施建築管理以前興建完工之住宅，得就下列補貼方式擇一申請：

(1) 修繕貸款利息補貼。

(2) 修繕費用補貼：每一戶住宅最高補貼 6 萬元。

(3) 地方政府協助修繕：住宅所有人為符合社會救助法審核列冊之低收入戶者，地方政府得協助修繕，每一戶住宅最高補貼 6 萬元。

2. 興建補貼：興建住宅或將原住宅拆除重建者，得就下列補貼方式擇一申請：

(1) 興建住宅貸款利息補貼。

(2) 興建住宅費用補貼：每一戶住宅最高補貼 20 萬元。

上開補貼之申請資格、評點基準、辦理程序、利息補貼之貸款額度、償還年限、利率、寬限期、修繕、興建費用補貼之額度、核准之條件、廢止或撤銷、地方主管機關協助修繕及其他應遵行事項之辦法，由內政部訂定之。

3. 設計部分

(1) 免費提供具有地方特色之設計圖說

甲、為加速鄉村地區住宅之修繕或興建，地方政府得委由建築師設計各式具地方特色之建築圖樣及說明書，供民眾選用，並得依建築法第 19 條規定，免由建築師設計及簽章。

乙、前項建築圖樣或說明書，經徵得前項委託之地方政府同意，其他地方政府亦可相互採用。

(2) 免費提供簡易修改個別圖說

為因應個別住宅之需求，得在上開建築法第 19 條容許範圍內，對於前項圖說需修改者，地方政府得委由建築師辦理簡易修改，並得免向民眾收取服務費用。

(三) 補貼原則

1. 為使有限之住宅資源發揮最大效用，申請補貼者，同一年度僅得就其中一項擇一辦理；同一時間內，不得同時接受本方案及其他政府補助計畫二種以上之住宅補貼。

2. 申請對象

住宅修繕及興建補貼均採評點制，以經濟、社會弱勢者優先，依據申請人家庭之年所得、家庭成員人數、申請人年齡、不動產持有情況、家庭成員具備弱勢資格狀況、是否曾接受政府補貼住宅等條件，決定補貼之先後順序。

3. 申請興建之區位

為鼓勵集村化，申請興建住宅貸款利息及興建費用補貼者，若符合下列情形之一，得增加評點權重：

(1) 位於既有鄉村區者。

(2) 依法規應保護、禁止或限制建築地區之住宅拆除遷居農村社區者。

(3) 零星農舍拆除遷居農村社區者。

(四) 貸款資金

住宅修繕、興建貸款資金由金融機構自有資金支應，農業信用保證基金得提供貸款保證。

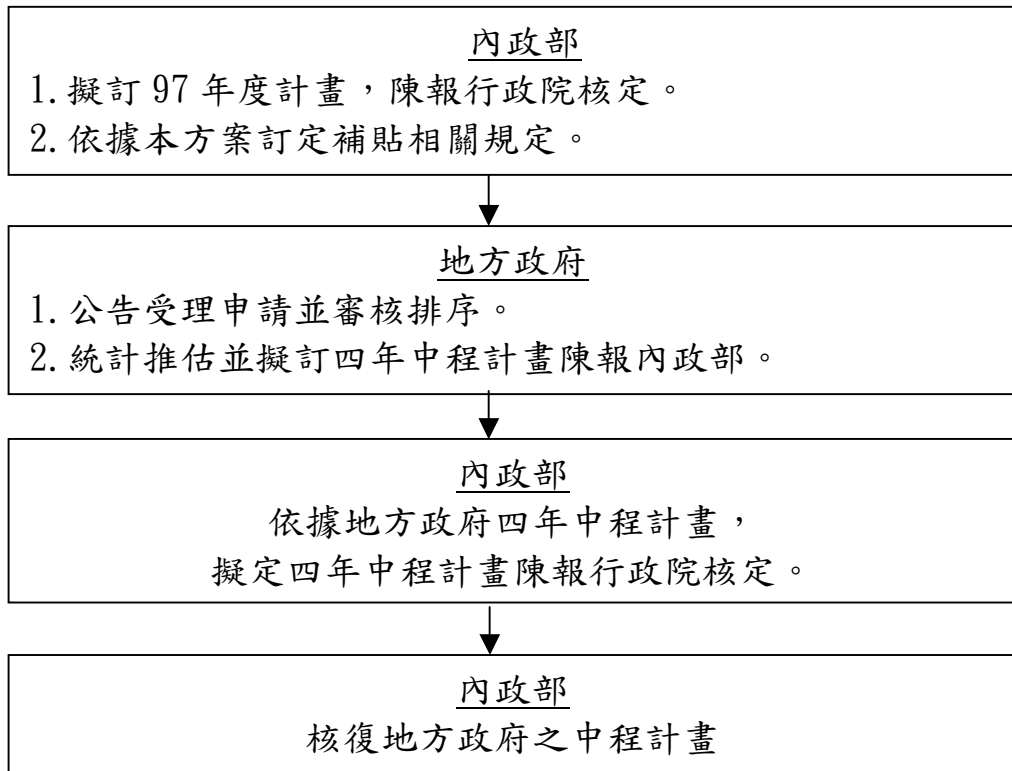
(五) 推動程序

1. 內政部依據本方案研擬 97 年度計畫陳報行政院核定，並訂定補貼相關規定，據以實施。

2. 地方政府公告受理申請並審核排序、統計推估並擬訂四年中程計畫陳報內政部。

3. 內政部依據地方政府之中程計畫擬訂四年中程計畫，陳報行政院核定。

4. 內政部依行政院核定之中程計畫核復地方政府，按年度經費需求，循公共建設先期作業審議程序辦理補貼。



圖二 鄉村地區私有合法住宅修繕或興建之補貼或設計、修繕之協助流程圖

(六) 推動期程

本補貼預計自 97 年度開始實施 10 年(貸款利息補貼將補貼至 127 年度)。

(七) 查核機制

1. 對於接受貸款利息補貼者，地方政府應每 2 年定期查核及視需要不定期抽查，查與住宅補貼相關規定不符者，應停止補貼。
2. 對於接受修繕及興建費用補貼者，查與住宅補貼相關規定不符者，應停止補貼。

(八) 配合措施

為避免重複獎勵，行政院農業委員會應配合修正「集村興建農舍獎勵及協助辦法」之相關規定。

三、田園社區開發

(一) 實施範圍：都市計畫範圍以外之地區。

(二) 開發總量

為避免過度供給建築用地，對於住宅市場及農業生產環境產生衝擊，田園社區之開發內政部應視地方及區域發展之需要，訂定全國、各直轄市及縣（市）田園社區之開發面積總量。

(三) 田園社區規劃準則

優質的生活居住環境，應具有健康、環保、便利、選擇多樣性、安全、舒適、隱私及優雅的特性，田園社區之開發與規劃應考量以下之準則：

1. 社區基地規模：優質的社區須能提供完善的公共設施與整體的景觀規劃，為使基地能整體規劃與開發，並避免零星小面積之開發影響原農業生產相關設施，每處田園社區開發之規模不得小於 25 公頃。
2. 自然環境之保育：基地內有珍貴稀有之動、植物保護地區、主要野生動物棲息地、林相良好之主要林帶、文化資產之保護地區、經濟部認定之重要礦區且地下有多條舊坑道通過之地區或特殊地質地形資源等，應配合自然地形、地貌及不穩定地區劃設為保育區，以維持基地自然淨化空氣、涵養水源、平衡生態之功能。
3. 道路設計：社區道路之路型與寬度設計，應能使進入社區內之車輛放慢速度，以維護居住環境之寧適與安全，並配合既有的地形；每一居住單元應提供足夠之停車空間，減少路邊停車之需求，避免道路使用較多的土地，推廣舒適的行人街道與自行車道，並能沿街提供較開放空間以創造多樣性、活動及休憩場所。
4. 小區域的住宅簇群：田園社區以小區域的住宅簇群來規劃，且配合多元化的簇群配置可容納不同的建築型態。
5. 綠化與景觀植栽：田園社區之建築基地應予綠化，其法定空地之綠覆率應達 60% 以上，建築物並應取得綠建築標章；開發基地與緊臨農地之農業生產使用性質不相容者，為不影響周邊之農業生產所需之日照及緩衝空間，田園社區周邊應配置 10 公尺緩衝帶，緩衝帶應予植栽綠化，並得以道路為緩衝帶。

6. 建築密度與型態：田園社區可規劃單棟、雙拼或是連棟等各種型態的建築，但為避免建築密度過高，造成居住品質的低落與壓迫感，個別建築基地建蔽率不得超過30%，容積率不得超過60%。
7. 公共設施：社區應規劃道路、停車場、閭鄰公園、污水處理廠、相關公共設施及公用設備等，其面積應有適當比率，其比率由內政部定之。保育區及緩衝帶面積，得計入上述適當比率之公共設施面積。

(四) 開發基地之勘選原則與程序及公告現值調整

1. 為避免田園社區之區位選址失當，由內政部訂定全國性之區位選址之準則，並考量市場需求及下列條件。
 - (1) 與全國性高(快)速交通系統出入口相距一定距離。
 - (2) 與區域中心、次區域中心或地方中心相距一定距離。
 - (3) 在道路、電力、電信、自來水、醫院、學校、購物、垃圾清運及排水等設施之服務範圍內。
 - (4) 不得位於國家公園區、森林區、山坡地保育區、河川區及依法規應予保護、禁止或限制住宅建築之地區。
2. 地方政府若擬辦理田園社區之開發，應依內政部所訂定之選址準則，勘選及劃設田園社區之範圍，並經全區土地面積及所有權人數超過二分之一，或土地面積超過三分之二之土地所有權人同意，報內政部核定為田園社區之候選基地。
3. 為擴大田園社區之提案對象，土地所有權人、投資開發者或公、私法人得自行選定一定範圍土地，並檢具有關文件、資料，報地方主管機關依規定辦理勘選。
4. 經內政部核定之田園社區候選基地，地方政府應擬訂概要計畫，公告30日，並通知土地所有權人表達是否同意。其經全區土地面積及所有權人數超過二分之一，或土地面積超過四分之三之土地所有權人同意者，地方政府應檢具概要計畫，報內政部核定。
5. 概要計畫經核定後，地方政府對於候選基地辦理公告土地現值調整時，以不高於當年度該直轄市或縣(市)平均公告土地現值調幅為原則。

(五) 概要計畫之內涵

內政部應訂定概要計畫之細項、基準、概要計畫之公告與

土地所有權人同意之程序及其他相關事項之辦法，概要計畫應載明下列項目：

- (1) 計畫範圍及現況。
- (2) 保育區及可開發區。
- (3) 土地使用分區計畫構想。
- (4) 社區設計基準。
- (5) 可建築基地及總樓地板面積。
- (6) 綠覆率。
- (7) 土地開發權利金底價及分配比率。
- (8) 土地權利關係人之權利義務事項。
- (9) 開發者之權利義務事項。
- (10) 其他相關事項。

(六) 土地取得

1. 大部分農地之所有權人持有面積不大，開發者無法自行整合大面積之土地所有權，因此田園社區之土地取得以協議價購或區段徵收方式辦理。地方政府先對於開發基地內之私有土地辦理協議價購，協議不成時，再辦理區段徵收，惟為利未來社區之整體規劃、整體開發，並維持田園社區之開發品質，因此區段徵收，土地所有權人應一律領取現金補償，不受土地徵收條例第 39 條及第 40 條得領取抵價地規定之限制。
2. 辦理田園社區開發時，社區範圍內之公有土地，其土地價款應按私有土地補償標準辦理有償撥用，並得參與土地變更利得之分配。

(七) 推動程序

1. 地方政府依據內政部訂定之選址準則勘選田園社區之基地，並經一定比率之土地所有權人之同意後，報請內政部核定。
2. 地方政府擬訂概要計畫公告 30 天，並通知土地所有權人徵得一定比率人數之同意後，送內政部核定。
3. 地方政府於概要計畫核定後，以公開方式招標，甄選開發者，甄選應以土地開發權利金出價最高者得標，取得候選基地之開發資格。
4. 開發者應於一定期限內依概要計畫擬具開發計畫，報地方政府許可，並辦理環境影響評估。

5. 開發者於開發計畫經許可後，應繳交土地開發權利金，地方政府收取權利金後，應於一定期限辦理區段徵收，並點交予開發者。
6. 開發者申請雜項執照並辦理基地公共設施之興闢。
7. 開發者完成公共設施，取得雜項使用執照後，應辦理公共設施之移轉與分割登記，並向地方政府申請使用分區及使用地變更編定。
8. 開發者於完成土地變更後，進行社區建築開發等相關事宜。

(八) 獎勵措施及土地變更利得分配

1. 地方政府得考量地方發展需要，針對特定目的之田園社區，自行決定是否提供個人或團體（如藝術家、SOHO族、宗教團體、企業員工）減免地價稅、房屋稅之優惠，優惠減免之自治法規，由地方主管機關依地方制度法第26條或第27條規定辦理。
2. 地方政府收取之土地開發權利金，扣除公有土地取得費用、私有土地協議價購費用或依土地徵收條例規定應發給之補償費及辦理區段徵收之行政費用後，其剩餘權利金之30%，撥充農村改建基金，30%分配予地方主管機關，其餘40%分配予原土地所有權人。

(九) 開發者變更及原土地所有權人買回：

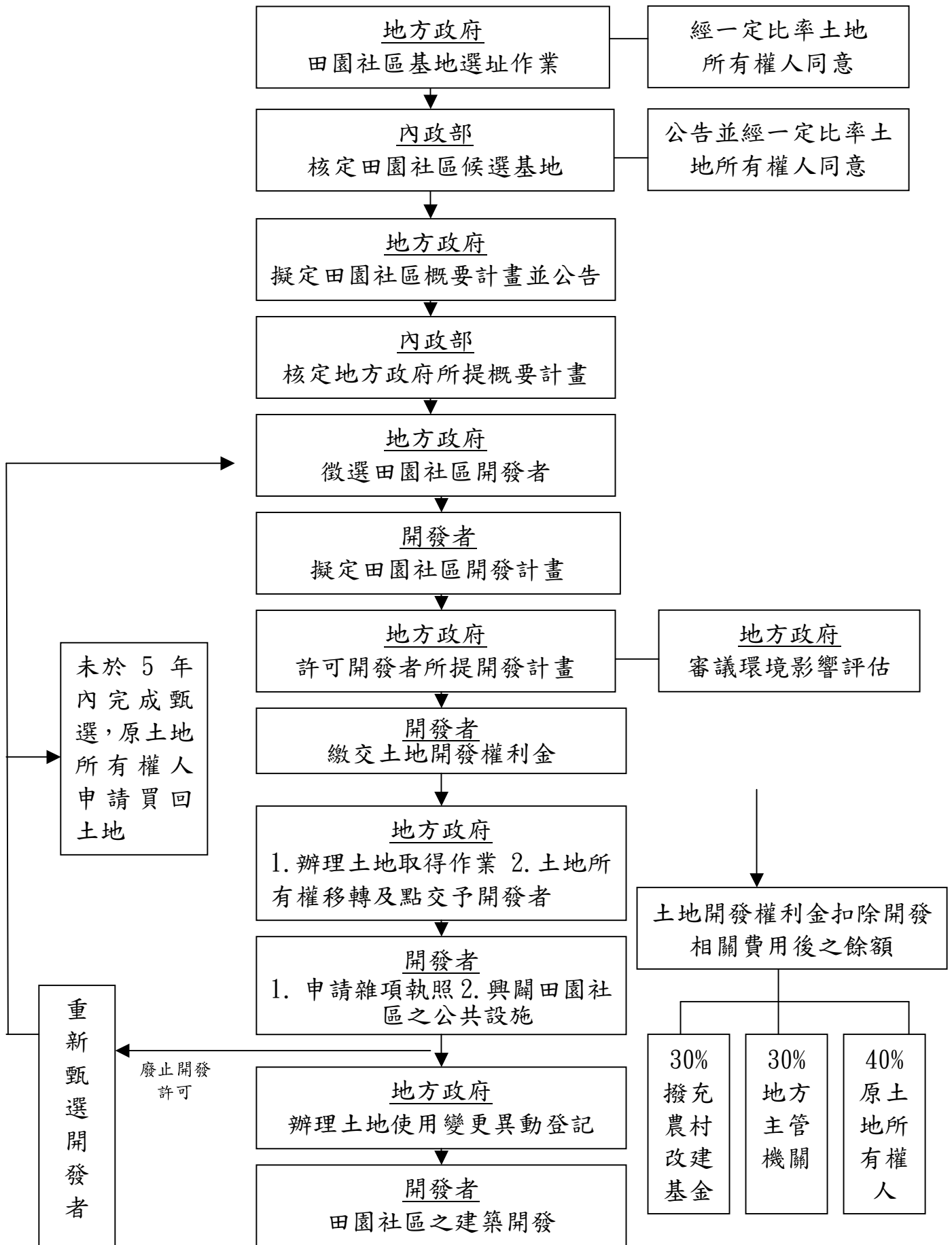
1. 已許可之田園社區開發計畫如經依非都市土地使用管制規則廢止後，地方政府得再循公開招標方式，重新甄選新開發者，由新開發者繳交土地開發權利金。
2. 新開發者所繳交之土地開發權利金若高於原土地開發權利金時，先無息發還原開發者其所繳交之土地開發權利金，剩餘部分再依土地開發權利金之分配方式分配。
3. 土地開發權利金剩餘部分的分配，應分配予土地所有權人的金額，由第1次被購買或徵收之原土地所有權人受領。
4. 新開發者繳交之土地開發權利金若低於原土地開發權利金時，以新土地開發權利金無息發還原開發者。
5. 若田園社區之開發基地已設有他項權利者，發還之土地開發權利金，須先行扣除應清償部分，如有不足，仍以

應發還原開發者之土地開發權利金額度為限，並逕行塗銷他項權利登記；如有限制登記者，原開發者應提出已塗銷或同意塗銷之證明文件後，始能發還土地開發權利金。

6. 經重新甄選之新開發者，在繳清土地開發權利金後，地方主管機關即囑託土地轄區登記機關辦理產權移轉登記，將開發範圍內之土地所有權登記予新開發者。
7. 若地方政府未能於開發許可廢止之日起 5 年內完成重新甄選新開發者時，原土地所有權人得向地方政府申請，以原徵收補償價額加計所分配之土地開發權利金，買回其被徵收土地。

(十) 推動方式

1. 「農村改建條例」草案業已由行政院送立法院審議，相關機關應協調立法院完成審議。
2. 依「農村改建條例」草案內容，由內政部儘速研擬該條例相關子法。
3. 地方政府參考內政部訂定之區位選址準則，辦理可行性研究與規劃，篩選適合開發田園社區之基地，並俟「農村改建條例」完成立法程序後立即推動。
4. 在農村改建條例未完成立法前，得依據本方案，選擇適當之公有土地或國營事業土地，依相關法令規定，於必要時，得檢討修正相關法令規定，先行試辦推動規劃前置作業，建立示範案例。



圖三 田園社區開發流程圖

陸、執行期程、經費財源及主管機關

一、執行期程

- (一) 97 至 106 年，共計 10 年（住宅貸款利息補貼將補貼至 127 年度）。
- (二) 本方案各項工作(含各項先期作業)之執行期程詳附表 1。

二、經費需求

辦理農村改建相關工作，經費總需求為 10 年 1000 億。

三、財源

- (一) 執行「農村社區公共設施改善」及「鄉村地區私有合法住宅修繕或興建之補貼或設計、修繕之協助」相關工作，由公務預算及土地開發權利金撥充成立之「農村改建基金」支應；農村改建基金成立前由中央及地方政府編列公務預算支應，基金成立後則由該基金支應。
- (二) 另有關「鄉村地區私有合法住宅修繕或興建之補貼或設計、修繕之協助」所需經費，由中央編列公務預算撥補住宅基金支應，俟「農村改建條例」(草案)公布施行後，農村改建基金之土地開發權利金收入亦得撥補住宅基金，並專款支應鄉村地區私有合法住宅修繕或興建之補貼或設計、修繕之協助經費。

四、主管機關

本方案之主管機關在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。(各項工作之細目及主辦與協辦單位詳附表 1)

柒、預期效益

- 一、農村公共設施改善及住宅修繕、興建之補貼工作，投入約 4000 個社區環境改善及約 53 萬戶住宅修繕興建補貼，每一社區及其居民可獲 2500 萬元農村改建經費。
- 二、田園社區預估可創造 400 個美麗的村落。
- 三、藉由鄉村生活環境的更新改造，使鄉村呈現多元活潑又兼

具整體美質之景觀，重現鄉村地方特色，不僅提升鄉村整體生活品質，更透過農村魅力的創造，活絡農村經濟，吸引人才回流，達成農村社區永續發展。

捌、實施與管考

本方案奉行政院核定後實施，由內政部管考，配合方案所需人力員額，後續將循規定程序報行政院核處。

附表 1：農村改建條例工作執行(含先期作業)之工作項目
、作業期程與經費需求一覽表

項次	工作項目 (含各項次下之細項工作)	完成期限	主辦單位 (協辦單位)	經費需求概估 (萬元)	作業方式及工作細目說明
一	農村改建條例施行細則之擬訂與執行	農村改建條例公布施行後半年內	營建署、土地重劃工程局	250 萬元	邀集相關單位研商，完成農村改建條例施行細則之擬訂(含後續法令釋示及業務執行)
二	農村社區公共設施改善				
(一)	擬訂公共設施改善相關作業規定	96.10.15-97.3.31	土地重劃工程局	150 萬元 (註 1)	1. 內政部應訂定四年整體改善計畫及年度實施計畫之大綱，俾利地方政府編製。 2. 辦理作業規定(執行要點)、公民參與及議決之具體實施程序及成效考評機制 3. 其他
(二)	公共設施改善之政策宣導	96.11.1-97.6.30	土地重劃工程局	550 萬元 (註 2)	至地方政府辦理說明會(多次說明)(若人力不足可委外辦理)。
(三)	擬訂四年整體改善計畫提報內政部	96.11.1-97.3.31	地方政府 (土地重劃工程局)	-	1. 地方政府依本方案，現場勘查轄區內可辦理地區。 2. 地方政府衡酌轄內地方發展需要及公共設施現況，整體改善計畫(含年度實施計畫)，排定各農村社區改善之優先順位。 3. 土地重劃工程局協助及輔導地方政府研擬計畫及召開說明會。
(四)	研擬四年中程計畫陳報行政院核定	97.4.1-97.5.31	土地重劃工程局		依據地方政府所報整體改善計畫，研提四年中程計畫報院。
(五)	核復地方政府整體改善計畫	97.7.1-97.8.31	土地重劃工程局	100 萬元	1. 現場複勘地方政府提報地區。 2. 審查核定地方政府提報之整體改善計畫。
(六)	農村社區公共設施改善計畫網頁製	97.4.1-97.12.31 (註 3)	土地重劃工程局	650 萬元	1. 委外辦理計畫網頁製作及維護。 2. 逐年委外辦理全省農村

項次	工作項目 (含各項次下之細項工作)	完成期限	主辦單位 (協辦單位)	經費需求概估 (萬元)	作業方式及工作細目說明
	作、維護及全省農村社區調查				社區調查及資料建置
(七)	宣導光碟製作、複製	97.4.1-97.7.31(註3)	土地重劃工程局	500萬元	1. 委外辦理光碟(DVD)製作(含台灣常用語言及英語)。 2. DVD光碟複製2000片(宣導用)。
(八)	宣導及相關作業手冊製作、印製	97.4.1-97.7.31(註3)	土地重劃工程局	250萬元	1. 委外辦理宣導及相關作業手冊製作。 2. 相關作業手冊複製2000份(宣導用)。
(九)	成立農村社區公共設施改善相關諮詢小組及技術輔導團	97.4.1-97.12.31(註3)	土地重劃工程局	450萬元	1. 委外成立相關諮詢小組及技術輔導團。 2. 提供相關諮詢及實地輔導作業。
(十)	農村改建方案-公共設施改善之人員訓練、講習	97.5.1-97.10.31(註3)	土地重劃工程局	500萬元	1. 前置作業 2. 分梯次辦理人員巡迴訓練、講習。
(十一)	執行計畫督導及成效考評	考評為次年2.1至3.15	土地重劃工程局	60萬元	1. 至地方政府作計畫督導，不定期辦理。 2. 依考評機制辦理年度成效考評。
三	鄉村地區私有合法住宅修繕或興建之補貼或設計、修繕之協助				
(一)	擬訂97年度計畫，報行政院核定	96.12.31	營建署	無	1. 研擬97年度計畫(草案)。 2. 邀集相關單位會商。 3. 陳報行政院。
(二)	訂定補貼相關法規	96.12.31	營建署	無	1. 研擬補貼相關法規(草案)(含申請資格、評點基準、辦理程序、利息補貼之貸款額度、償還年限、利率、寬限期、修繕、興建費用補貼之額度、核准之條件、廢止或撤銷、地方主管機關協助修繕及其他應遵行事項)。

項次	工作項目 (含各項次下之細項工作)	完成期限	主辦單位 (協辦單位)	經費需求概估 (萬元)	作業方式及工作細目說明
					2. 邀集相關單位會商。 3. 公布施行。
(三)	公告受理申請、審核排序、統計推估需求並擬訂四年中程計畫陳報內政部	97.1.31.	地方政府	-	1. 依 97 年度計畫，辦理公告受理申請並審核排序。 2. 衡酌地方發展狀況，並調查鄉村地區住宅修繕、興建補貼需求。 3. 擬訂四年中程計畫，報中央主管機關核定；並向中央主管機關申請補助。
(四)	擬定四年中程計畫陳報行政院。	地方政府陳報四年中程計畫後一個月內完成。	營建署	無	依據地方政府陳報之四年中程計畫，擬訂四年中程計畫陳報行政院核定。
(五)	補助地方政府辦理補貼	俟公告受理及審核完成後辦理。	營建署、地方政府	97 年度：7.8 億元 (98 年度起，視地方政府需求及政府財務狀況編列經費辦理)。	依據行政院核定之年度補助計畫，補助地方政府辦理補貼(包括協助地方政府提供標準圖樣等所需之經費)。
(六)	配合修正「集村興建農舍獎勵及協助辦法」之相關規定。		行政院農業委員會	-	-

項次	工作項目 (含各項次下之細項工作)	完成期限	主辦單位 (協辦單位)	經費需求概估 (萬元)	作業方式及工作細目說明
四	田園社區開發				
(一)	農村改建條例之田園社區開發相關子法之訂定(涉土地使用變更部分)	農村改建條例公布施行後半年內	營建署	350 萬元	<ol style="list-style-type: none"> 1. 全國各直轄市及縣(市)之開發總量、選址準則、概要計畫之細項與基準、候選基地土地所有權人同意之程序之訂定等，為田園社區開發之先期作業，為因應農村改建條例完成立法程序後之各項相關事宜推動，應於該條例立法前先行辦理相關子法之委託研究事宜。 2. 全國各直轄市及縣(市)之開發總量、選址準則、概要計畫之細項與基準、候選基地土地所有權人同意之程序之訂定等 4 項子法之先期研究，約計共需委託經費 350 萬元，預估委託辦理期程至 97.6.30。 3. 相關開發總量、選址準則、概要計畫之細項與基準、候選基地土地所有權人同意之程序由本部擬訂後，各地方政府得據以辦理田園社區位址勘選事宜及可行性規劃研究。 4. 選址準則部分，並擬依農村改建條例草案第 15 條規定，邀集相關單位會商後訂定。 5. 本項工作除辦理上述階段性委外研究工作外，後續並須將上述研究成果據以辦理子法研訂工作，以及子法訂定後之相關函釋及協助地方政府執行事宜，屬經常性業務，已超過現有編制員額之工作負擔。

項次	工作項目 (含各項次下之細項工作)	完成期限	主辦單位 (協辦單位)	經費需求概估 (萬元)	作業方式及工作細目說明
(二)	訂定「經費補助作業規定」，補助地方政府辦理田園新社區區位勘選及初步規劃所需經費	97.6.30	營建署	600 萬元 (97 年 300 萬及 98 年 300 萬)	<p>1. 為因應農村改建條例完成立法程序後，地方政府辦理田園新社區區位勘選及初步規劃，其所需經費之補助，爰訂定「經費補助作業規定」，作為補助地方政府相關經費時之遵循，並據以實施後續之補助經費撥付與分配事宜。</p> <p>2. 地方政府辦理示範性田園社區，進行社區位址勘選及初步規劃，概估面積 30 公頃之新社區約需勘選及規劃總經費 100 萬元，內政部以每處補助 60% 為原則，農村改建條例公布施行前之前 2 年全國共補助 10 處示範性基地，概估補助總經費需 600 萬元，2 年後俟辦理情形再檢討本方案之補助金額。</p> <p>3. 本項工作除辦理上述補助規定研定之階段性工作外，後續並將執行補助經費撥付等相關行政業務，屬經常性業務，已超過現有編制員額之工作負擔。</p>
(三)	訂定應由田園社區管理組織及開發者維護之公共設施項目、開發者據以提撥之工程造价及應	農村改建條例公布施行後半年內	營建署	無	

項次	工作項目 (含各項次下之細項工作)	完成期限	主辦單位 (協辦單位)	經費需求概估 (萬元)	作業方式及工作細目說明
	提撥比率與金額、社區管理組織成立方式、維護公共設施所需費用之分擔相關事項之辦法				
(四)	勘選田園新社區之位址	農村改建條例公布施行後開始辦理	地方政府	-	1. 依據內政部訂定之開發面積總量與選址準則辦理位址勘選，並報請內政部核定事宜。 2. 逐案辦理。
(五)	擬訂田園社區概要計畫、甄選開發者、許可開發者所提開發計畫、辦理土地取得相關事宜	農村改建條例公布施行後開始辦理	地方政府	-	1. 依據內政部訂定之概要計畫之細項與基準，擬具概要計畫，並報請內政部核定；概要計畫之修正，亦循程序報請內政部核定。 2. 依據內政部核定之概要計畫，辦理甄選開發者、許可開發者所提開發計畫、辦理土地取得等後續相關事宜。 3. 逐案辦理。
(六)	核定地方政府所提之田園社區選址地點、概要計畫內容、概要計畫修正案	農村改建條例公布施行後	營建署	無	1. 預計未來 10 年間全國將有 400 處田園社區之開發，但於選址階段，地方政府所提由本部審查核定之候選基地數量應遠大於此一數量。 2. 另依農村改建條例之規定，地方政府俟選址地點確認後，應提具概要計畫送請本部審查核定；另開發基地經招標選定開發者

項次	工作項目 (含各項次下之細項工作)	完成期限	主辦單位 (協辦單位)	經費需求概估 (萬元)	作業方式及工作細目說明
					<p>後，有合理調整之概要計畫之必要時，地方主管機關得修正概要計畫，並報本部審查核定。</p> <p>3. 本項之上述 3 項主要工作屬經常性業務，依本部審查非都市土地開發計畫之個案審查人力分析基礎，本件超過現有編制員額之工作負擔。</p>
(七)	檢討農業用地興建農舍辦法之相關規定	農村改建條例公布施行後一年內	營建署	無	配合農村改建條例之政策方向，邀集農委會等相關單位，檢討農地興建農設辦法之相關規定。
(八)	田園社區開發計畫之後續管考及督導工作	農村改建條例公布施行後 1 年內開始實施，並逐年辦理	營建署	無	<p>1. 建立田園社區開發計畫之考核與督導機制，以利後續田園社區開發之督導事宜。</p> <p>2. 就各地方政府辦理中及開發完成之田園新社區，進行定期之考評。</p> <p>3. 本項之管考與督導工作屬經常性業務，已過現有編制員額之工作負擔。</p>
(九)	辦理田園社區開發法令宣導、行政作業輔導之講習作業	農村改建條例公布施行後一年內開始實施，並逐年辦理	營建署	100	<p>8. 為利後續田園社區之後續執行與開發之順利推動，應辦理講習作業以利地方政府、開發業者與規劃業者、本部進行工作執行上之經驗交流及法令釋疑。</p> <p>9. 本案屬經常性業務，工作內容包括講習前之行政預備工作、法令搜集及講習內容準備、講習之宣</p>

項次	工作項目 (含各項次下之細項工作)	完成期限	主辦單位 (協辦單位)	經費需求概估 (萬元)	作業方式及工作細目說明
					傳與資料印製、講習過程之庶務工作、講習成果之編製與印刊、分送，並以目前本部辦理非都市土地開發法令講習之人力與經費為估算基礎，預計每年(2梯次共6場次)約需100萬元，10年共需1000萬元，擬分年編列；本件超過現有編制員額之工作負擔。

說明：

註1：96年度辦理費用概估約50萬，由內政部土地重劃局96年度相關業務費支用；其他100萬元由97年度預算支應。

註2：96年度辦理費用概估約100萬，由內政部土地重劃局96年度相關業務費支用；其他450萬元由97年度預算支應。

註3：開始日期以年度預算於3月底前核定估計。