

農村改建條例草案總說明

鑒於臺灣地區都市化之快速發展，農村人口大量外流至都市及其近郊，造成鄉村環境窳陋衰頹與過速失序發展之兩極化現象，既有地方特色風貌逐步消失，經濟機會缺乏，公共設施不足，建築新舊雜陳、醜陋，造成整體居住環境品質不佳，使得農村缺乏魅力及吸引力，亟待政府結合民間力量投入改善，爰此 總統九十六年四月二十六日訪視高雄縣及九十六年五月十四日宣示，整合現有之住宅補貼資源實施方案及鄉村居住品質提升計畫，研提「農村改建條例」，配合農地使用限制放寬，讓更多資源投入農村地區，使老舊農舍能重建、改建，並對於農村公共設施能整體規劃，創造臺灣農村美麗景觀。

從整體國土規劃而言，鄉村地區之發展應採集約利用方式，因此，既有農村社區環境之改善為首要辦理工作，但目前農村改建工作遭遇經費不足及法令規定不甚完備等問題，導致農村地區所需公共設施不足、住宅老舊無法更新。針對上述問題，唯有成立新臺幣一千億元「農村改建基金」，作為既有農村社區之公共設施改善及住宅修繕、興建補貼之財源。

對於一定規模以上之既有農村社區所需公共設施用地，應賦予政府得辦理徵收或撥用之法源，並採由下而上之「社區改造運動」精神，推動農村公共設施改善，以落實整體規劃、居民需要、專業參與、民主決定及全民監工之原則，俾使鄉村地區基層建設法制更臻完備。除農村社區整體公共設施環境之改善外，本條例對於私有合法住宅之設計、修繕、興建，亦明定予以貸款利息或興建費用之補貼，尤其針對經濟、社會弱勢者優先辦理，以改善農村整體風貌及居住環境品質。

除了既有農村社區之改善外，為滿足鄉村地區本身及移入人口之新住宅需求，避免農舍零星發展、破壞農業生產環境，影響鄉村景觀，有必要提出一套嶄新作法予以改善。檢討我國目前土地開發制度，都市計畫之優點是土地由政府整合規劃，缺點是土地之規劃權在政府，民間之創意與新想法很難發揮；至非都市土地，雖然土地規劃是由民間開發者辦理，但在區位之選擇，則有受限，土地權屬之整合，亦有困難。本條

例爰針對既有制度檢討後，建立田園社區之開發機制。

田園社區之開發機制，係屬有計畫之開發許可制度，同時結合目前都市與非都市土地開發之優點，改進彼此缺點。在土地之區位選擇與土地權屬整合上，由地方政府負責，但土地規劃與開發，則交由民間業者辦理，因此未來田園社區之開發，將可兼顧政府土地規劃之主導權及民間資源之引進。鑒於以往許多政府主導之土地開發案，因不符市場需求，造成土地變更後閒置，且形成政府嚴重財政負擔。有鑒於此，田園社區之開發，必須符合政府區位選擇及民間開發者之市場評估後，才能進行，如此，亦能避免土地投機或炒作情形。

綜上，為提升鄉村地區之居住環境品質，強化公共設施機能，美化景觀，改善居民生活並吸引人口移入，促進鄉村地區之發展，有效利用國土資源，促進國家永續發展，爰擬具「農村改建條例」草案，計五章，二十九條，其要點如下：

一、第一章總則

揭示本條例之立法目的、各層級主管機關、用詞定義、農村改建之事項及農村改建基金之設置。（草案第一條至第五條）

二、第二章農村社區公共設施之改善

為辦理農村社區公共設施之改善，劃分中央及地方主管機關權責、居民參與規劃之程序、中央主管機關提供經費補助之原則及公共設施用地取得之方式。（草案第六條至第九條）

三、第三章鄉村地區住宅之修繕及興建

為辦理鄉村地區住宅之修繕及興建，劃分中央及地方主管機關權責、明定住宅修繕及興建之補貼方式，並授權訂定評點辦法等。（草案第十條至第十二條）

四、第四章田園社區之開發

為辦理田園社區之開發，授權地方主管機關得提供賦稅優惠，並由中央主管機關訂定田園社區開發總量、選址準則；地方主管機關勘選及劃設候選基地及訂定概要計畫之程序、甄選開發業者方式及其權利義務、取得田園社區土地之方式及分配土地開發權利金之規定。（草案第十三條至第二十六條）

五、第五章、附則

本條例施行前經地方主管機關依相關法規辦理之農村改建工作得適用本條例之過渡規定、訂定施行細則之授權及本條例施行日期。
(草案第二十七條至第二十九條)

農村改建條例草案

| 條 文 | 說 明 |
|---|---|
| 第一章 總則 | 章名 |
| 第一條 為提升鄉村地區之居住環境品質，改善居民生活，並吸引人口移入，促進鄉村地區之發展，特制定本條例。 | 本條例之立法目的。 |
| 第二條 本條例所稱主管機關：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。 | 列明本條例各層級主管機關，以明權責。 |
| <p>第三條 本條例用詞，定義如下：</p> <p>一、 鄉村地區：指都市計畫範圍以外之地區。</p> <p>二、 農村社區：指鄉村地區一定規模之既有集居聚落。</p> <p>三、 田園社區：指依本條例於鄉村地區劃定、規劃及開發建設之高綠化、高品質住宅社區。</p> | <p>一、 詮釋本條例用詞之意義。</p> <p>二、 為使鄉村地區公共設施之改善，符合集約利用原則，本條例針對鄉村地區一定規模之既有集居聚落，界定為「農村社區」，爰訂定第二款。至所定「一定規模」，容於本條例施行細則中定之。</p> <p>三、 為形塑我國鄉村景觀新風貌，提供有別於都會地區居住環境之住宅選擇，本條例透過整體規劃，開發高綠化植栽、低密度、低強度之高品質住宅社區，並名之為「田園社區」，爰訂定第三款。</p> |
| <p>第四條 依本條例辦理農村改建之事項如下：</p> <p>一、 農村社區公共設施之改善。</p> <p>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。</p> <p>三、 田園社區之開發。</p> | <p>一、 為使本條例農村改建之事項明確，本條各款明定農村改建之計畫項目包括農村社區公共設施之改善及私有合法住宅修繕或興建之補貼或設計、修繕之協助及田園社區之開發。</p> <p>二、 為避免日後違章住宅亦主張政府應給予本條例住宅修繕、興建之補貼，爰於第二款明定修繕、興建或設計之補貼，一律以私有合法住宅為限。</p> |
| <p>第五條 中央主管機關應設置農村改建基金新臺幣一千億，補助直轄市、縣(市)主管機關(以下簡稱地方主管機關)辦理農村改建，基金來源如下：</p> <p>一、 中央主管機關分年編列預算撥入。</p> <p>二、 田園社區之土地開發權利金收入。</p> <p>三、 基金孳息。</p> <p>四、 其他收入。</p> | <p>一、 中央主管機關應設置農村改建基金之法律依據。</p> <p>二、 中央主管機關將以新臺幣一千億元為額度，提供地方主管機關申請補助，其經費來源除中央主管機關每年自公共建設額度中編列預算支應外，田園社區土地開發權利金之一定比率金額，亦將挹注基金，提供既有農村社區整體改善工作之用。</p> |
| 第二章 農村社區公共設施之改善 | 章名 |
| 第六條 為辦理農村社區公共設施之改善，中央主管機關應擬訂農村社區公共設施改善之政策方針，報行政院核定。 | 為使國家資源得以有效運用，針對目前全臺灣四千多個農村社區居住環境之改善，中央主管機關應先擬具整體公共設施改善之政 |

| | |
|---|---|
| <p>第七條 地方主管機關應依前條方針，擬訂轄區整體公共設施改善計畫，排定改善優先順位，報中央主管機關核定。</p> <p>地方主管機關針對個別農村社區之公共設施改善，應依據各農村社區居民需要，委由專業單位辦理規劃設計。</p> <p>前項規劃設計過程中，應落實居民參與，就規劃設計內容應舉辦說明會，並經社區公民二分之一以上同意，始得實施。</p> <p>第二項個別農村社區公共設施改善工程施作時，社區居民得監督施工，以提高公共工程品質。</p> | <p>策方針，俾利地方主管機關遵行。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、明定農村社區公共設施改善辦理程序應落實整體規劃、居民需要、專業參與、民主決定、全民監工之原則。 二、有關農村社區公共設施改善辦理程序，除地方主管機關應依據中央主管機關所定之政策方針，擬訂整體公共設施改善計畫外，有別於以往中央補助地方之模式，而採由下而上方式以「社區改造運動」精神推動，以確保施作改善之公共設施為當地居民所需要，爰訂定第一項至第三項。其中，第二項「委由專業單位辦理規劃設計」一節，仍須依政府採購法相關規定辦理；第三項「社區公民二分之一以上同意」之程序，將於施行細則中明定。 三、另透過全民參與監工機制，確保公共工程之品質，杜絕弊端，未來執行將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，爰訂定第四項。 |
| <p>第八條 地方主管機關為辦理農村社區公共設施之改善計畫，得向中央主管機關申請補助，其最高補助比率，不得超過該計畫所需經費之百分之九十。</p> <p>前項補助款，不含土地取得及維護費用。但經行政院專案核准者，不在此限。</p> <p>依前項但書核准之土地取得費用，以核准當年度之公告土地現值為限；其他加成補償或核准後公告土地現值之調漲部分，由地方主管機關自行負擔。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 一、為避免地方主管機關申請公共設施改善經費過於浮濫，且因本項工作為地方自治事項，未來地方主管機關仍應編列部分配合款辦理，爰參照「中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法」第九條之規定，規範中央補助之上限，訂定第一項。 二、另農村社區公共設施改善之補助，原則不含土地取得及維護費用，但因考量第九條涉及土地徵收，其經費來源得否申請補助，恐生疑義，爰針對土地取得費用之補助原則，參照上開補助辦法第十條之規定，訂定第二項及第三項。 |
| <p>第九條 農村社區所需公共設施用地，得先行徵收或撥用後，再辦理非都市土地使用分區或使用地變更編定。其為公有者，地方主管機關得辦理撥用；為私有者，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。但具有公用地役關係之既成道路，地方主管機關在未取得土地所有權前，先行改善。</p> <p>前項所需公共設施用地項目，指人行步道、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</p> | <ol style="list-style-type: none"> 一、為避免農村社區所需公共設施用地之非都市土地於未辦理變更前，無法徵收或撥用，爰於第一項明定得先徵收或撥用後，再辦理非都市土地使用變更編定之程序。 二、鑑於目前農村社區中仍有許多既成道路，原即供公眾通行使用，攸關居民利益與安全，惟政府如擬予以改善，土地所有權人多要求政府辦理徵收，但考量公眾利益及政府整體施政進度，地方主管機關短期間無法全部予以徵收，進行 |

| | |
|--|---|
| <p>區活動中心、社區型污水處理、垃圾清理或資源回收設施。</p> | <p>修繕，將影響居民安全，爰於第一項但書明定得在未取得土地所有權前先行改善，爾後視地方主管機關財政狀況再予徵收。</p> <p>三、另針對農村社區之實質需要，於第二項明確規範得申請撥用或徵收公共設施用地之項目。</p> |
| <p>第三章 鄉村地區住宅之修繕及興建</p> | <p>章名</p> |
| <p>第十條 為辦理鄉村地區住宅修繕、興建之補貼，中央主管機關應擬訂補貼之政策方針，報行政院核定。</p> <p>地方主管機關應依前項方針，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，擬訂年度計畫及四年中程計畫，報中央主管機關核定，其修正時，亦同。</p> <p>地方主管機關得依前項計畫，向中央主管機關申請補助；中央主管機關應參考地方主管機關年度計畫執行情形，擬訂年度補助計畫及四年中程補助計畫，報行政院核定。</p> <p>前二項中程計畫及中程補助計畫，得因應環境變遷及政策調整需要檢討修正。</p> | <p>一、為使地方主管機關推動鄉村地區住宅修繕、興建補貼工作有所依循，爰於第一項明定中央主管機關應擬訂補貼政策方針，報行政院核定。</p> <p>二、地方主管機關於推動上述工作時，除應符合第一項補貼政策方針外，並應針對住宅修繕及興建之需求進行調查，同時，為使鄉村地區住宅之改善計畫與實際預算編列能互相配合，以達計畫之目的及效益，參照行政院所屬各機關中長程計畫編審辦法第七條：「中程施政計畫以每四年訂定為原則」，爰於第二項明定。</p> |
| <p>第十一條 住宅修繕、興建補貼之方式如下：</p> <p>一、修繕住宅貸款之利息。</p> <p>二、修繕住宅之費用。</p> <p>三、興建住宅貸款之利息。</p> <p>四、興建住宅之費用。</p> <p>五、地方主管機關協助修繕。</p> <p>前項補貼，應以經濟、社會弱勢者優先，並依評點決定優先順序；申請前項第三款、第四款之補貼，其符合下列各款情形者，得增加評點權重：</p> <p>一、位於既有鄉村區。</p> <p>二、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。</p> <p>三、零星農舍拆除遷居農村社區。</p> <p>申請第一項補貼者，同一年度僅得就其中一款擇一辦理，且同一時間內，不得同時接受二種以上之補貼。</p> <p>第一項補貼之申請資格、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</p> | <p>一、為明確鄉村地區私有合法住宅興建或修繕補貼之辦理方式，爰訂定第一項。</p> <p>二、有關鄉村地區私有住宅之改善，地方主管機關應以評點方式決定補貼改善之優先順序，俾將當年度之計畫戶數分配予最需照顧者，爰對經濟、社會弱勢者增加其評點之權重。另為鼓勵集村化，對位於鄉村區、依法規應保護、禁止或限制建築地區之住宅或零星農舍拆除遷居農村社區者，申請興建住宅貸款利息或興建住宅費用補貼時，爰於第二項明定得增加評點權重之情形。</p> <p>三、另為使有限之住宅資源能發揮最大效用，明定修繕住宅貸款利息、修繕住宅費用、興建住宅貸款利息及興建住宅建造費用等補貼，同一年度僅得擇一申請，且同一時間內，不得同時接受二種以上補貼，爰訂定第三項。</p> <p>四、依第四項授權訂定之辦法，將參考家庭所得水準、財產、家庭人數、弱勢狀況、單身者年齡、曾經接受住宅補貼狀況及</p> |

| | |
|---|--|
| <p>主管機關協助修繕及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。</p> | <p>其他條件等，由中央主管機關定之。 五、本條例公布施行後，行政院農業委員會將配合修正「集村興建農舍獎勵及協助辦法」之相關規定，避免重複獎勵。</p> |
| <p>第十二條 地方主管機關得委由建築師設計各式具地方特色之建築圖樣及說明書，供住宅修繕或興建者選用，並得免由建築師設計及簽章。 前項圖說如需修改者，地方主管機關得免收服務費用。</p> | <p>一、為加速鄉村地區住宅之修繕或興建，明定地方主管機關得委由建築師設計各式具地方特色之建築圖樣及說明書，提供民眾選用，並依建築法第十九條規定免由建築師設計及簽章，以增加誘因，爰訂定第一項。 二、但為因應個別住宅之需求，對於前項圖說如需修改者，地方主管機關得免收服務費用，提供住宅修繕或興建規劃設計服務，爰訂定第二項。</p> |
| <p>第四章 田園社區之開發</p> | <p>章名</p> |
| <p>第十三條 地方主管機關為提供當地住宅需求、避免零星發展，或為吸引有助於當地發展之個人或團體移入，得於鄉村地區開發田園社區。 依前項規定開發之特定目的田園社區，地方主管機關得提供一定期限減免地價稅、房屋稅之優惠。 前項優惠減免之條件、幅度、期限、範圍、申請程序及其他相關事項之自治法規，由地方主管機關定之。</p> | <p>一、第一項明定地方主管機關得於鄉村地區開發田園社區。 二、為避免鄉村地區零星住宅之發展，並為活化農村區域經濟，創造新產業之移入，有助當地發展文化創意、環境特色，另依財政收支劃分法第十二條，地價稅、房屋稅係屬直轄市及縣（市）稅，爰於第二項授權地方主管機關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。 三、第三項優惠減免之自治法規，日後將由地方主管機關依地方制度法第二十六條或第二十七條規定辦理。</p> |
| <p>第十四條 中央主管機關應視地方及區域發展需要，訂定全國、各直轄市及縣（市）田園社區之開發面積總量。</p> | <p>為確保田園社區開發之品質，且避免外界對於農地變更開發為住宅社區產生疑慮，爰於本條規定田園社區之開發應訂定總量，以確保對於農業生產環境不致產生負面影響。</p> |
| <p>第十五條 田園社區之選址，應考量市場需求及下列條件： 一、與全國性高(快)速交通系統出入口相距一定距離。 二、與區域中心、次區域中心或地方中心相距一定距離。 三、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。 前項社區，不得位於國家公園區、森</p> | <p>一、為避免田園社區之區位選址失當，爰將交通便利、公共設施完備及不破壞環境之三項重要選址條件，明定於第一項及第二項。至其距離及細節性條件，則於第三項授權訂定之。 二、第一項第二款係依據區域計畫通盤檢討有關都市體系所劃分，其中「區域中心」主要指臺北、臺中、臺南及高雄等都會區；「次區域中心」指新竹及嘉義；「地方中心」為人口規模一定以上之主要市</p> |

| | |
|--|--|
| <p>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。 田園社區之選址準則，由中央主管機關會商有關機關定之。</p> | <p>鄉鎮。</p> |
| <p>第十六條 地方主管機關為辦理田園社區之開發，應依前條第三項選址準則，勘選及劃設田園社區之範圍，且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，報中央主管機關核定為田園社區之候選基地。 土地所有權人、投資開發業者或公、私法人得自行選定一定範圍土地，並檢具有關文件、資料，報地方主管機關依前項規定辦理勘選。</p> | <p>一、為使田園社區之開發得以順利推動，地方主管機關對於其範圍之勘選及劃設雖有主導權，但在報請中央主管機關核定前，必須先徵得全區土地面積及所有權人數之土地所有權人超過二分之一之同意，或土地面積超過三分之二者同意，以避免範圍確定後，因土地所有權人之反對而致計畫延宕或取消，爰於第一項規定。 二、第二項明定土地所有權人、投資開發業者或公私法人，對於田園社區之區位亦具有建議權，以擴大田園社區選址之參與管道。所稱「公、私法人」係指有意至農村地區投資開發田園社區之法人。</p> |
| <p>第十七條 為辦理前條候選基地之開發，地方主管機關應擬訂概要計畫，公告三十日，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，地方主管機關應檢具概要計畫，報中央主管機關核定後辦理。 前項概要計畫經核定後，地方主管機關對於候選基地辦理公告土地現值調整時，以不高於該直轄市或縣(市)平均公告土地現值調幅為原則。</p> | <p>一、地方主管機關對於候選基地應擬訂概要計畫，並應徵得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後，始得報請中央主管機關核定辦理開發，爰訂定第一項。 二、為避免日後田園社區之開發，因概要計畫核定後，地方主管機關調高區內土地所有權人之公告土地現值或加成數，導致區段徵收土地補償費用大幅增加，爰於第二項明定候選基地公告土地現值之調整，以不高於該直轄市或縣(市)平均公告土地現值調幅為原則。</p> |
| <p>第十八條 前條第一項之概要計畫，應載明下列項目： 一、計畫範圍及現況。 二、保育區及可開發區。 三、土地使用分區計畫構想。 四、社區設計基準。 五、可建築基地及總樓地板面積。 六、綠覆率。 七、土地開發權利金底價及分配比率。 八、土地權利關係人之權利義務事項。 九、開發者之權利義務事項。 十、其他相關事項。 前項各款之細項、基準、概要計畫之</p> | <p>一、鑒於田園社區之開發係引進民間力量投資建設，因此，地方主管機關擬訂之概要計畫，須對田園社區之規劃原則及開發者、原土地所有權人或其他土地權利關係人(如承租戶)之權利義務事項有明確規定，俾利日後公開甄選開發業者有所依循，避免爭議，爰於第一項明定概要計畫之內容。 二、概要計畫並非實質土地規劃配置，而係針對地方主管機關日後甄選開發者之條件作原則性規範，因此，第一項第三款「土地使用分區計畫構想」之內容應為田園社區開發計畫之發展原則。</p> |

| | |
|---|---|
| <p>公告與前條第一項土地所有權人同意之程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> | <p>三、第一項第七款「土地開發權利金底價」，地方主管機關須考量日後田園社區開發所產生之成本訂定底價，至少應包含辦理區段徵收之原土地所有權人相關法定補償費用、協議價購費用、公有土地撥用費用、行政作業費及其他相關成本等。</p> <p>四、為使日後概要計畫報核有明確依據，針對概要計畫各款之細項、基準、概要計畫之公告相關作業、土地所有權人同意之程序及其他相關事項之辦法，於第二項規定由中央主管機關定之。</p> |
| <p>第十九條 田園社區應整體開發，基地面積規模不得小於二十五公頃，並規劃必要之公共設施、公用設備、隔離綠帶或設施；基地內有特殊應保護之自然資源者，應劃設為保育區。</p> <p>前項社區開發完成後之全區綠覆率，應達百分之五十以上；個別建築基地法定空地之綠覆率，應達百分之六十以上，其建蔽率不得超過百分之三十，容積率不得超過百分之六十。</p> | <p>一、第一項規範田園社區內應整體開發，為確保其區內公共設施之提供具經濟規模效益，爰明定田園社區之最小開發規模。另基地規劃之公共設施，包括道路、停車場、社區公園、污水處理場及相關公用設備等，並於基地與鄰近不相容地區，配置適當隔離綠帶或隔離設施；基地內如有特殊應保護之自然資源，如良好之林相、稀有動植物區重要棲息環境或特殊地質地形等，應劃為保育區，爰明定於第一項。</p> <p>二、考量田園社區為高綠化之社區，全區之綠覆率應達百分之五十，建築物也應採低強度開發及高綠化之原則，因此個別建築基地法定空地之綠覆率應達百分之六十、建蔽率不超過百分之三十、容積率不超過百分之六十，爰明定於第二項。</p> |
| <p>第二十條 地方主管機關於概要計畫經依第十七條第一項規定核定後，應以公開方式招標，甄選開發者。</p> <p>前項甄選，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。</p> | <p>田園社區應由政府公開招標方式甄選開發業者，所標售之標的為田園社區之土地所有權及開發權利，爰明定本條。</p> |
| <p>第二十一條 依前條第二項規定取得開發資格之開發者，應於一定期限內，依第十七條第一項核定之概要計畫內容，擬具開發計畫，報地方主管機關許可。</p> <p>前項開發計畫涉及第十八條第一項第一款至第三款所列項目，因情事變更，有合理調整之必要時，地方主管機關得修正概要計畫，報中央主管機關核定；第一款計畫範圍及第二款保育區之調整，不得超過原核定概要計畫面積之百分之十。</p> | <p>一、第一項明定開發者應依概要計畫內容擬具開發計畫，報請地方主管機關許可。</p> <p>二、第二項明定開發者所擬開發計畫如與概要計畫內容稍有差異，使得概要計畫內容必須作合理必要調整時（包括計畫範圍及現況、保育區及可開發區、土地使用分區計畫構想），涉及概要計畫之修正，地方主管機關應再報請中央主管機關核定，但概要計畫其他各款項目不得修正。惟對於計畫範圍及保育區之變更</p> |

| | |
|---|---|
| <p>第一項開發計畫依法應辦理環境影響評估、實施水土保持之處理與維護者，得由地方主管機關採平行作業方式辦理，必要時，並得聯合作業。</p> | <p>面積，仍限定不得超過原核定概要計畫面積百分之十。</p> <p>三、另為加速田園社區之土地使用變更審議程序，爰參照都市計畫法第二十七條之一規定，將環境影響評估及水土保持審查，得與開發計畫平行或聯合審查作業，並於地方主管機關層級辦理相關審查作業，爰於第三項規定之。</p> |
| <p>第二十二條 開發者於開發計畫經許可後，應繳交土地開發權利金；地方主管機關於收取權利金後，應於一定期限內對於開發基地內之私有土地辦理協議價購；協議不成時，得辦理區段徵收。</p> <p>前項區段徵收之實施，土地所有權人應一律領取現金補償，不受土地徵收條例第三十九條及第四十條得領取抵價地規定之限制；地方主管機關應於完成區段徵收作業及清除地上物後，辦理土地所有權移轉及點交予開發者。</p> <p>開發者於前項土地點交後，其雜項執照申請、公共設施之移轉與分割登記、使用分區與使用地變更編定異動登記、變更許可及廢止許可等相關程序，依非都市土地使用管制規則規定辦理。</p> | <p>一、第一項明定開發業者之開發計畫經核定後，地方主管機關應就田園社區內之私有土地，於一定期限內辦理協議價購，價購不成始得辦理區段徵收。</p> <p>二、為促進土地整體規劃、整體開發，以維持田園社區品質，乃第二項規定土地所有權人應一律領取現金補償，並排除土地徵收條例第三十九條及第四十條得領取抵價地規定之限制。</p> <p>三、為使田園社區之開發與現行非都市土地管制體系相銜接，爰於第三項規定取得開發許可、並完成區段徵收土地點交後，後續相關程序依「非都市土地使用管制規則」規定辦法。</p> |
| <p>第二十三條 前條第一項開發計畫範圍內土地已全部或分期分區完成公共設施興闢後，開發者始得辦理完成開發範圍內土地所有權之移轉。</p> <p>原開發者之開發許可經廢止者，地方主管機關得逕依第二十條規定重新甄選新開發者。新開發者繳交之土地開發權利金高於原土地開發權利金時，原土地開發權利金應無息發還原開發者，剩餘部分依第二十四條規定分配；其中應分配予土地所有權人承受部分，應由第一次被購買或徵收之原土地所有權人受領。新開發者繳交之土地開發權利金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，其餘費用均不發還。</p> <p>前項土地設有他項權利者，應於發還土地開發權利金前，先行扣除應清償部分；如不足清償時，其清償金額，以依前項規定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。</p> | <p>一、開發者取得開發權後，必須將開發計畫範圍內土地全部或分期分區完成公共設施興闢後，始得辦理完成開發範圍內土地所有權之移轉，爰於第一項明定開發者應盡之義務。</p> <p>二、開發者之開發許可如經廢止後，對於開發者支付土地開發權利金之處理方式，於第二項明定。</p> <p>三、對於開發土地範圍內，開發者設定他項權利或限制登記者，應先清償或塗銷後，交予新開發者，爰於第三項規定之。</p> <p>四、明定地方主管機關得於重新辦理招標後，其土地產權移轉登記及得標者繳價登記規定之程序，至於重新招標後之土地開發權利金底價將於第十八條第二項另作規範。對於開發許可遲遲未能完成招標時，另規範田園社區開發之退場機制，亦即開發許可廢止後五年內未能完成招標，原土地所有權人得申請收回其被徵收土地之機制，爰於第四項規定</p> |

| | |
|--|---|
| <p>如有限制登記，原開發者應提出已為塗銷限制登記之土地登記謄本或預告登記權利人同意塗銷之證明文件，始予發還其土地開發權利金。</p> <p>地方主管機關重新依第二十條規定甄選新開發者，新開發者於繳清土地開發權利金後，地方主管機關應將開發範圍內之土地所有權，囑託土地轄區登記機關辦理產權移轉登記予新開發者。地方主管機關未能於開發許可廢止之日起五年內依第二十條規定完成甄選時，原土地所有權人得向地方主管機關申請照原徵收補償價額加計其依第二十四條受配之土地開發權利金，買回其被徵收土地。</p> | <p>之。</p> |
| <p>第二十四條 地方主管機關依第二十二條第一項規定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，其剩餘權利金之百分之三十，撥充農村改建基金，百分之三十分配予地方主管機關，其餘百分之四十分配予原土地所有權人。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 一、為提高土地所有權人參與田園社區開發之意願，共享開發後之利益，雖然土地取得係採區段徵收方式，一律領取現金補償，但對於土地所有權人可領取之補償金額，其經費來源係由開發者繳交之土地開發權利金支應，除保障原土地徵收條例所規定之法定補償費外，開發權利金與法定補償費差額部分，原土地所有權人亦可分回一定比率。 二、但基於農地變更為建築用地，其增值利益應回饋與社會大眾，爰明定差額之百分之三十部分，撥充農村改進基金，作為既有農村社區之改善工作，百分之三十分配予地方主管機關，其餘百分之四十分配予土地所有權人，以資明確。 |
| <p>第二十五條 地方主管機關依第二十條規定甄選之開發者，應依開發計畫興闢公共設施，並負擔開發費用。</p> <p>前項公共設施用地，應登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）所有。開發者按新社區公共設施開發之工程造價一定比率或金額，提撥成立單一社區管理組織，負責管理維護區內公共設施。</p> <p>前項單一社區管理組織成立前，由開發者負責管理維護。</p> <p>第一項公共設施之項目、第二項工程造價、提撥比率與金額、社區管理組織成立方式、維護所需費用之分擔，及其他相關事項之辦法，應由中央主管機關會商有關機關定之。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 一、第一項明定田園社區內之公共設施興闢應由開發者負責。 二、為避免公共設施用地日後移作其他使用，田園社區內之公共設施產權循相關既有規定，應登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）所有，但其管理維護則參照「公寓大廈管理條例」之規定，由開發者按新社區公共設施開發之工程造價一定比率或金額提撥成立單一社區管理組織，以維護區內公共設施，如在社區管理組織未成立前，由開發者負責管理維護，爰於第二項及第三項定之。 三、有關公共設施項目、造價、提撥比率與金額、管理組織成立方式、維護所需費 |

| | |
|---|--|
| | 用之分擔等，無法完全適用「公寓大廈管理條例」之規定，爰於第四項明定應由中央主管機關會商有關機關另定辦法為之。 |
| 第二十六條 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，並依第二十四條規定參與分配。 | 一、基地範圍內公有土地之處理原則，與私有土地一致。 二、田園社區範圍內如有公有土地，為使該公有土地亦得享有共用開發之利益，爰規定其共同參與土地開發權利金之分配，且其分配比率係由地方主管機關訂定，為保障公產管理機關之權益，爰明定應採有償撥用，且土地價款應按私有土地之補償標準辦理。 |
| 第五章附則 | 章名 |
| 第二十七條 本條例公布施行前經地方主管機關依相關法規辦理之農村改建工作，自本條例施行之日起，得適用本條例之規定。 | 為鼓勵本條例施行前已進行之地方農村改建工作及早適用本條例，爰為本條規定。至其適用本條例之細節性規定，將明定於本條例施行細則中。 |
| 第二十八條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。 | 本條例施行細則之訂定機關。 |
| 第二十九條 本條例自公布日施行。 | 明定本條例之施行日期 |