

112 年度「墾丁國家公園計畫通盤檢討作業駐點服務暨圖資整理勞務委辦案」

第 15 場次恆春龍水公開說明會會議紀錄

壹、時間：112 年 12 月 18 日（星期一）上午 10 時

貳、地點：恆春鎮龍水里活動中心（946 屏東縣恆春鎮龍泉路 258 號）

參、主持人：張科長芳維

紀錄：潘品言

肆、出席人員：合計 60 人（詳如簽到表）

伍、企劃科報告：

本處於 112 年 11 月 15 日啟動墾丁國家公園計畫第五次通盤檢討，為公開徵求意見與加強民眾參與，特此舉行民眾意見開說明會。將依「計畫現況」、「近年生態保育專案研究說明」、「第四次通盤檢討推動目標與成效」、「第五次通盤檢討推動願景與目標」，以及「第五次通盤檢討作業流程」等，依序向民眾報告，詳如會議簡報。

陸、民眾答詢：

民眾：

我有六筆土地在特別景觀區，你們說的都很好聽，不過做起來都讓百姓很困難，那裡的土地每年都在損失，要申請一個災害什麼的，就是沒有路進去，圍的都沒路。根本沒有那個誠意，說要購買，或是劃出讓我們農地可以自由發揮，每年都沒有解決事情。現在說地上物不要徵收，這樣合理嗎？

還有一點，你們說的部落的事情，我家以前老人家就種水果什麼的，部落也沒劃出來，我們有長輩種水果，你們說不可以讓我們使用，就要蓋房子，蓋什麼才可以，這種不合理，讓百姓在這很困難，對嗎？對百姓沒有一點利益。我們的田跟房子，有值得你們國家公園開發使用？如果沒有，不能給百姓去使用嗎？我希望我說的…剛才說明都很好聽，事實卻讓百姓很困擾。

張科長芳維：

我直接先跟阿伯說明，針對你私有地特別景觀區價購的問題。我們三年前的計價你不滿意。你如果還有需要，我們會再啟動估價程序，我們現在有處理的就是你小弟那部分，因為我們預算…歹勢，就是有限，所以像你小弟的，我們今年應該會買完，如果你們有意願要賣給我們的，你們也簽進來，我們就是叫估價師來估價，價錢如果覺得可以賣，如果不可行，當然就是要等明年的估價。

你說的特景區如果是公有地的部分，我們的原則就是要維持公有化的使用，不可能開放讓人放領去經營。如果私有地的部分，你本來有種芒果種荔枝，可以繼續使用都沒關係，那叫做從原之使用，本來就都 ok。我們的預算…再跟阿伯說一件事情，就是我們雖然預算編不到那裡，但是現在墾丁大街那邊的房子，如

果要改建、要合法。因為我們調查墾丁大街，有兩百九十棟的房子，建蔽率都超過合法規定 60%，差不多都在 80~100%。未來我們大街有一個細部計畫，他如果要取得使用執照，可以增加 20%的建築率，要捐什麼土地？我們就是像農（附）這樣，設計一個機制，他一定要跟我們的特別景觀區、生態保護區的人買土地，所以你現在土地在手上，未來絕對有大街的人會想要買土地，價格絕對會比我們原來估價更好。

因為農業用地附帶條件區變為鄉村建築用地，這個機制在這五年做出一個效果，就是讓山上人家的土地變貴了，之前可能一分地沒有十萬元，現在山上的一分地，代書都喊到三十萬，當然我們也不希望土地喊太貴，沒辦法把這個制度推展下去。所以我們在四通的時候，我們就把所有私有林地的地號都公佈，包括我們的特別景觀區的土地，跟生態保護區的土地，我們都公佈出來，讓有意願的人可以透過地籍便民系統，去查這塊地在我家附近或是某某人的，直接去找他，絕對比去找代書，要給代書賺一手，去買到土地更好的價格這樣。

所以我要說的是，雖然我們管理處做不夠，但是我們會想辦法讓你的土地有價值，讓那些要開發的人，他如果要進一步開發建蔽率 20%，跟容積率 60%，必須要跟我們特別景觀區或生態保護區的人買土地。這一次，管一是限定這兩個土地，才能做回饋。農業用地附帶條件區是林地也可以回饋三點五倍，特別景觀區跟生態保護區，那時候是訂四點五倍，因為整個市場機制，大家就選捐少一點的，在一百零七年，四通實施的時候，大家其實沒有分什麼區，反正沒辦法開發的地，差不多就是那個價格。未來我們墾丁大街的第一種一般管制區，就只能捐特景區跟生態保護區，這個直接會影響到你們的市場供需，價格一定會提高。當然不是說我們在推卸責任，要叫別人去幫你買土地，其實就是我們想辦法，在公部門預算可以跟你買的措施之外，我們還要想辦法找出，讓你們的土地還有一個市場的出路，以上跟你報告，歹勢。

民眾：

科長你好，我們兄弟有一些地在龍鑾潭，你們應該都知道，我們種到現在已經差不多一二十年，差不多都很大時，種的就是被你們的梅花鹿這樣舞（bú），死一叢（tsâng）種一叢，死一叢種一叢，我們實在是很悲哀。我如果遇到困難要去找你們，你們都推來推去。像現在災害，要請補助說不能請，說因為我們在國家公園內，說我們都沒在照顧。我們都沒有雜樹，都是園草，我們整理一次就發一次。再來是路，我們好幾代人在走的路，你給我們堵起來，我們要飛的還是怎樣？這真的是很無理。我們百姓如果不對，你們就要罰、要關、要打、要啥瀟（siann-siâu），你們如果不對，就像現在這樣卡虎驕（khá-hóo-lân），你們也沒在改進。

再說回來，你們說要徵收，現在說地上物不要，沒有錢啦。還說徵收土地要分期付款，這個政府笑死人，政府跟民眾買地分期付款？真正笑死人。我們有去金門國家公園，人家是替百姓做的真好勢（hó-sè），我們的國家公園是沒啦，就只有找看有厝好拆嚟，找看啥滿要舞（bú）這裡的百姓，四處都拆的很悽慘，真的國家公園要改進啊，不要一直找百姓的麻煩，百姓真的很甘苦，我們都有遇到。吃也在流目屎（lâu bák-sái），睏（khùn）也在流目屎，我都有遇到，我們很悲哀。你想看看分期付款，一年一百萬或五十萬，我這麼老了，煞（suah）吃不到，實在是創（tshòng）這個頭路（thâu-lōo）齣，不是頭路的頭路啦。

啊這個申請災害啦，人家的會過，我們兄弟的現在還在從（tsông），他說你們是國家公園的，要給人徵收的，和他們無代誌（bô-tāi-tsi）。這邊推過來說無代誌，那邊推過來說無代誌，剛好死到我們，你們都沒有責任，我們就悲哀了。

再來這個土地，只是要說予這個科長聽，你有在給我們鬥跤手（tàu-kha-tshi ú），地方這些國有財產局的地，盡量放領給百姓啦，不要在那一點，那一點、那一點，你們也不好做工作，我們要來住或怎樣，也難做。

像你說換地，這實在我們也無法度，山裡的地，人家要賣，和你管理處相換，我們哪有法度，我們又不是代書，又不是啥滿，我們不是啊，百姓爾爾（niā-niā），真的無法度，那都真的不會做的工作啦。真的，大家住的很悲哀，有影啦。以上，感謝。

張科長芳維：

阿伯你好，我先說換地這個，如果農地要變建地的人，他就要跟你們買土地做回饋，是你的土地會比較好的價格賣出去。你的手上如果剛好還有農地在道路旁邊的話，如果要變建地，未來有一個機制可以走。

另外就是，你說的沒錯，像大光那很多農地農舍，違規跟做游泳池我們去拆很多，這是事實，我也知道這個困擾。所以我一開始就報告，我們未來五通的時候，我們會針對農地如何放寬。包括，現在的區外農地可以作露營區，現在我們的規定是要作休閒農場，才能作露營區，這未來我們自己會調整，在檢討的時候，放寬農地的容許使用項目，可以去經營露營使用。這會影響很多，就是我們自己的土地如果照顧好，有個草皮，其實就很好經營一個露營區了，我們把要設定的條件寫出來。

另外，針對公有土地買賣在這個工作，跟阿伯的報告。我們是估價是用市價去買土地，所以一開始我們就沒有設定要做地上物補償。當然你說的這逐字稿反印下來，我們也是會自己內部去簽啦，針對特別景觀區的，這個要怎麼處理，要

不要地上物補償我們會去簽。包括生態保護區的，因為說實在的，會叫作特別景觀區，會叫作生態保護區的，就是有特殊的資源…地貌在上面，這個要怎麼去，現行法律規定…我知道的是說，就是縣府在工程道路徵收的時候，他們有一個地上物補償的標準，我想辦法簽進來看看。

我剛才說墾丁大街，未來他要補照，其實有很大的市場，有兩百九十棟裡面有一百九十五棟都違規，這個情形如果要取得合法，因為這個制度，我們從四通一百零七年當時開始擬定，所以很多違規違建的案子都緩著沒處理，因為計畫要調整，未來有新的計畫可以讓他使用，所以如果明年度管一細部計畫發布實施後，我們會通知那裡潛在已經告發的違建，請他限期補照，假如沒有限期補照，當然走正常程序，就是要去拆除。所以在壓力之下，他們一定會想辦法補照，來找這些特別景觀區的土地買來捐，未來有這個市場。所以我也奉勸大家先不要賣你的特別景觀區，都不要賣，未來絕對有更好價格的市場在那裡等著。

當然我們國家公園這邊，我跟你報告，我每年都寫兩千五百萬的預算要買土地，國家公園署還沒有成立署之前是在營建署裡面，我們分不到什麼預算，我每年都…像有一年，去年才分兩百萬，我們有4個人進來要土地權，這是私人的事情，我不能在這裡跟人家說他拿多少錢。我們的預算真的有限，我們會想辦法把市場做出來，讓你們的土地比較有價格這樣，因為保護區的土地公有化，其實是國家公園進行管理很重要的一個目標，因為你一直限制人家的土地，沒有取得他的財產權的話，其實絕對是會有怨言，以上。

民眾：

我想要詢問一下，就是我老家有在那個農變建的範圍，但是他劃的範圍只有房子畫一半，那這樣子的話要怎麼申請合法？

張科長芳維：

你這個我們等下幫你個案處理。

民眾：

然後還有就是，剛剛你有提到那個原住民地不用繳回饋金，我想問一下，大光那邊有符合這個辦法嗎？

張科長芳維：

大光沒有，我剛才報告的就是說，原住民鄉的滿州鄉本來結果草案有，結果然後正式實施卻被拿掉，所以原住民鄉的長樂村的村民就反應這個，要我幫他問看看。平地的話，完全都沒有，以上。

民眾：

我們五通的主辦人蕭先生跟我們張科長，我們龍泉水的這些長輩，歹勢，我是鵝鑾里的，因為我一直追場，追到今天最後一場，在這裡我借用龍水的時間，要跟墾管處建議一些事情。因為張科長來的時候，我記得民國九十四年或九十三年來的時候，因為我在國家公園成立後，所有我們要做的工作，我們都有去申請，張科長也有去看我整地…他那時九十四年的時候，所以張科長升的很快，當時剛剛進來，現在已經當科長了。

我這裡有一些問題，第一個就是說，我們的合法房屋，我們在四通大家努力，張科長也很努力，去把我們這些意見都用出來。但是現在有一個可惜的就是說，以前我們的房子，我是在龍盤埔頂庄，我們的房子，以前我們整個埔頂村，一個住址而已，20 戶都鵝鑾路八號，現在我們的房子，我們兄弟多住不下去了，我爸就旁邊蓋一間，結果只有一個戶籍而已，空照圖六十五年，我們墾管處說一定要有戶籍，那個時候我們長輩也沒有想到，一間房就要來申請戶籍。這次五通的時候，有這種問題，就是我們空照圖裡面，確實六十五年有房屋在那，很明顯的房屋在那，可以准我們作合法房屋，這個是第一點。

第二點，我們埔頂那裡全都種牧草，我們墾管處很美意，去把梅花鹿復育野放，結果造成我們農民的困擾，我們馬協群科長做保育科長的時候，我就是去找我們的漁民「放綾仔（台）/流刺網」的綾仔，去圍一段，發現說蛇也中，鳥也中，結果這就失去保育的這個…所以我去給他建議，他才用這個安全網，鳥不會中，可惜是我們墾管處規定的…

剛才張課長有說，說他們要改善，但是你們今年一百一十二年的七月十九修改梅花鹿補助這個，你們也是寫說申請後 7 天才要去看，7 天就都吃完了。我們從民國九十六年，你們野放後的時候，開始給我們吃牧草，結果你們看的時候…我申請一次，你們來看的時候，因為你們看的人不知道我們的盤古拉牧草，因為我們的牧草矮矮的，你們說沒有（被吃），就只要看梅花屎，但是梅花屎對我們來說很嚴重，因為牧場不要，有屎說會發恰（huat-kah），會造成奶牛發生這些問題。

所以梅花鹿這個問題，我申請要補助的時候，結果沒有補助，是用網子給我圍，結果是圍在哪？圍在這塊土地這，兩米站一跳就過了，也是還是損害。但是你們又規定三年不能申請這個補助，三年不能再申請網子喔。所以我是希望說…我有送（提案單）去給你們，希望大家規劃。再來，你們要農民來做（圍網），農民們就已經損失，我們還要去請人去圍？所以這個事情，希望你們…因為梅花鹿四月到九月是發育期，這個時候很嚴重，所以希望這個處理一下。

再來就是，我們鵝鑾鼻段跟鵝鑾段，有一批土地，在民國六十五年，我這裡的先民就都在那耕作了。我們七十五年的時候，我推廣我們的農民種牧草，為什麼我推廣我們農民種牧草呢？那個時候我們落山風來，如果以前在種地瓜、種西瓜、風飛砂一大堆，牧草種下去變得很美。結果現在漂亮的時候，我們種牧草在那，你們給我們劃作特別景觀區，你們所說的特別景觀區就是人為不用的去整理的自然區域，我們就在那做稽 (tsoh-sit) 了。你們的石頭山要去當保育區，我們當然是開心，所以這點我的提案單已經進去了，麻煩你們給我們重視一下。

再來一個，我們父母辛辛苦苦在這裡，在這裡卡歹勢，說一個叫北港仔的去挖了一個水池，就是因為要讓我們這些兄弟仔有米可吃，用來灌溉。結果那塊土地被劃作特別景觀區，這個水池三、五年雨水來就淹下去，結果要去整理，我跟你們申請，你們的特別景觀區不可以整理，那我那裡就廢去了，那我不就是不孝子，我們國家造成我們一群的不孝子。麻煩我提案單都去了，大家來現場看一下。

還有一個，我們那個區域裡面，都是石頭山，我們在種牧草，我們科長當初來到墾管處的時候，我申請…我每一件要工作，要用怪手要整理地，我都跟國家公園申請，我也教育我們區域的人，盡量去申請。結果去年度，因為五、六年後，這些牧草地經過下雨，風飛沙沉下去後，石頭都浮起來，我們的割刀就沒辦法做，結果我去申請，說叫我用人工做。我是只要把石頭，用怪手用機械打，田裡的石頭打而已。結果我申請的，都叫我用人工，我再用陳情書去，也是再駁回退回來。這樣是要我們廢耕，讓你們在那養梅花鹿嗎？所以這些事情，因為剛才科長說，說梅花鹿他們要怎麼改善，我是希望我們在四月份之前，可以幫我們改善好。

再來一個，我們住在國家公園區裡面有國有財產局的土地，我們如果去跟你們申請什麼，你們說我們沒有租約，結果我們在這要租約的時候，大家的區域、我們中華民國台灣省的這些土地，要申請的時候，可以用鄰地申請，結果國家公園這區一定要用空照圖，我們恆春地區要去到台北拿這個，一張是三百元，但是我們跑去到那裡回來，差不多一個人三千元，車錢不夠啦。我建議說，我們恆春地區的空照圖可以在你們那裡申請嗎？

再來就是說，我們是希望你們該管理的不地方管理好，該管制的管制好，該放寬的要放寬好，因為怎麼你知道嗎？大家的部落都有破破爛爛的房子，聽起來就是說，這間房子不能蓋不能改。所以我們科長剛才說，要放寬到八十二年七月二一，這就是跟我們全國的國有財產局的法，這是一個好的事情。但是我們一百零五年，有一個國土法出來的時候，是不是說，我們提前跟國土法合併，讓我們國家公園區裡面，這些看起來很難看這些房子，可以改善的很美，不要說這個合法的，我們就維持漂亮，不合法的該取締掉就取締掉。所以希望科長你，我看你從進來國家公園到現在當到科長，對我們地方，麻煩用同理心，住民的同理心，

來對待我們這些百姓，不要看到就說這個不行。

還有一句話你們時常說的，我聽了很難聽的就是說，這個人家舉報的，你們看到就看到，違法的就要處理，不要常常說是人舉報的，結果受害者他就說，是不是哪一個人跟我不好，是不是他檢舉的。所以這造成地方的困擾，希望我們墾管處不要再說這句話，如果說要去拆一間房子，說這個人家舉報的，你們就說這就是違法就好了，我們要去給人家拆，就敢做敢當嘛，不要去說這些，這製造我們地方很多困擾。

以上這些，真歹勢，我們龍水的鄉親，給你們占用這個時間，希望我們科長這邊，跟我們五通的主辦蕭先生，可以把這些事情，你們既然今年做的很好，因為我一直追，每一場我都去看你們回答人家的建議案。所以希望說，可以讓這些人民說，我們國家公園是好鄰居，國家公園管理處是我們的好鄰居，不要說大家在這裡對質，這是我的希望。因為我從二通開始，都沒有參加這些說明會，我都有建議案，但是通過的只有四通比較多，所以希望我們管理處以同理心來看待我們恆春地區，讓你們掛在國家公園區裡面的這些居民，謝謝。

張科長芳維：

好，謝謝。應該是吳先生，謝謝你的建議，我真的是虛心受教，我當承辦的時候，一開始我們徐課長就叫我作整地，然後就有去看埔頂的那個整地案件。當然，我也回顧我們現階段整地的方式，我等一下會作詳細說明。

我先針對你第一個問題，針對原有合法建築物，假如一個這個建築物裡面設籍很多的人，怎麼處理，這個其實在大光場之後有人反應，我大概就有想出一個方式。第一個就是，你如果沒辦法確定那間房屋有設籍，你現階段應該有設嘛？你沒分戶嗎？其他的場子，其實是他有設籍，或者是有作分戶的動作。那時候那場子，我講出一個東西就是，他確實不是六十六年以前就設籍，早期是一個幫浦寮仔。這個規定原來是要體現，早期住民居住的需要。有的外面的人，他知道這個規定，他去買幫浦寮仔進來後，然後他去設籍，他設籍的狀況已經十年了。

後來那一場，我大概想出一個居住權的照顧，假設你在那邊設籍已經滿十年，這樣也是一個或許的規定，除了要從六十六年以前設籍，或者以後叫作八十二年以前設籍及到現在，假設你在這一塊土地，從現在已經往前居住了十年以上的戶籍，這些其實都能體現一個事實叫作，我就真的住在那裡，要怎麼把這個規定在這一次通盤檢討寫進來，我們會去想辦法用出來。

但是四通用原有合法建築物的初衷，就是要體現原來大家住在這裡房子的老舊狀況，怎麼能重建。你講的沒錯，早期大家沒分戶，共同都是一戶在那裡，只

是後來大家分家，分了這一塊是你的，這一間房子是你的，那一間房子是他的，所以已經分割好地籍的這些怎麼再進來申請，我們會去把屬於沒有分戶是共同戶的，這一個的規定把它調整出來。

再來，你說那個航照圖，航照圖的這個主管機關就是農林航測所，你講的沒錯他在台北。但是我記得他從一百多年的時候，他就開始可以網路申購，所以我們只要在這裡上他的網站，直接就可以跟下單，他就會寄到你給他的地址，你只要去 atm 繳費，他就直接寄下來，不用再跑台北了。這個其實是現行政府針對政策資訊怎麼去推廣，已經走到這樣的地步了。我們國家公園不是這個權責機關，所以我們沒辦法受理申請這個東西，你直接就是上他的網站，直接網路申購，他就寄到你家，這樣子。

民眾：

這個有一個問題，就是我們如果要申請八十二年以前的，我們試了好幾次，都沒辦法對到我們要的地方，所以我去到現場跟他說，要怎麼改善，他也說沒辦法，他們也不知道，他們說我們申請的地號用進去，結果沒辦法抓到我們使用的地。以前的地號跟現在的地號又有不相同的地方，所以有這些問題的。你們管理處如果沒有這種情形，我們也不敢說，這是便民措施，可以大家做好鄰居好好解決。

張科長芳維：

我先報告就是說，現在國家有一個地籍便民系統，網路上你直接把地號打下去，你就可以看到現行這個地號，跟你的土地座落位置的區界範圍，其實政府機關也是都用這個系統在管理土地。所以，他要賣你航照圖，他也是用這樣去看，只是說早期，說白一點一句話。早期，我以為我的房子是蓋在這個地號，但是建在別人的地號那裡。這就像香蕉灣那邊，機關自己都會以為別的機關是他的地，咱私人地可能也不知道，因為我們蓋房子也沒去鑑界。現在的建照一定要求你要鑑界，才可以讓你請建照，所以我們都會蓋在自己的土地上面。但是早期很亂的時候，有錢蓋房子就不容易，還會叫地政機關來鑑界？都嘸嘛。早期就這樣蓋起來。所以很多這種問題，我們現在設計這個制度，讓他可以重建。重建的時候，當然一開始就是要去鑑界，鑑在自己的土地去重建。

再來，你說的整地珊瑚礁這個，我們會針對那個地景珊瑚礁…你說的是整個牧草下面的耕作，需要把珊瑚礁塊拿起來，假設旁邊有大型珊瑚礁塊，原則是公有地的話，我們絕對是要求，就是不要去影響。私有地的話，我們就不敢講了，因為私有地是你的權利。

民眾：

但是我申請，他也無准啊，租約的他也無准啊。

張科長芳維：

租約的就叫作公有地，我們會針對租約的公有地，希望他維持原來的地景這樣。你如果針對你私有地，下面平平的草地，你要怪手進去，我們內部會調整，就是從原之使用，那種已經種牧草四五十年，從原之使用怪手去整理都 ok，只要不要去改變地形地貌就好了。跟你簡單說，我的草皮我要翻土，下面有石礫你沒處理要怎麼翻，收割機在割的時候絕對會損壞，我們知道你這個情形，我們會內部作改進調整。但是我跟你報告，因為這一大區都是特別景觀區，所以我們會針對公有地的限制比較多。另外，公有地也不可能放寬讓私人再去承租，因為那個是特別景觀區，就是要維護原來的既有地景，不要再繼續擾動下去，他的精神是在這裡。

但是，假設有住人的舊房子在那裡面，那其實一樣適用這個原有合法建築的規定，公有地、私有地都一樣。公有地更好，因為公有地一般的租約面積不大嘛。你如果說要他變建地，反推空地比，你要蓋房子還要再縮回來。但是我們直接匡了一個五十坪，或者是未來你可以第一層就蓋一百五十坪，假設你的租約面積夠大的話，這樣蓋回來是對老百姓比較有利的使用規定，這樣子啦。

另外，你說梅花鹿這個工作，現有的規定，我了解的就是說，你如果有損害，沒有說幾年後才能再請，沒有。我知道他們已經調整就是，你如果這次損害，下一次也是還可以再申請，沒有限制次數。只是說，現在我們針對梅花鹿圍網的工作，都是要農民做，我們新來的處長，他從太魯閣那邊來的，他也有去港口村聽一場。無理啊，我們放的梅花鹿去給人損壞，還要叫人自己去圍網，這個工作這樣不對，我們想辦法要大範圍面積的行進路線畫出來，不要讓他再跑進來這樣，我們會做這個工作，這是我們明年推動的重點。

包括梅花鹿農損的規定，未來會還會再加猴害進來，我們比較抱歉的就是你說的，我們的補助，不可能補助到位，說實在的我們預算有限，不可能整個草皮都給你現金補助，或者是肥料補助。只是我們想辦法規定先用出來，如果預算有進來的時候，我們當然可以調整裡面的補助的金額。

剛才那個阿伯有說了一個，道路的補助，那條路我剛才沒有說到，那條路我記得我有去問過，他說有鑰匙給你們，如果鑰匙不是新的，我們會再重打給你。只是說，你希望那就不要做路，不要做門，讓你們方便進去，我們有經營的需要，說實在的。但是門的鑰匙一定會給你們這樣。

民眾：

那鑰匙…那鎖被用壞了。我幾十年在那走踏，我要去工作還要先打電話，然後在那等…

張科長芳維：

絕對鑰匙一支給你…

民眾：

我要說這個…地上物沒徵收這個，這是什麼原理啦？

張科長芳維：

我們估價是以市價估下去的，所以你如果認為這個價格不到你的需要，就變成你不要。我剛才已經跟你說明，特別景觀區有特別景觀區的需要，你們現在已經說出來了，特別景觀區的地上物比較有價值，包括生態保護區的那些林木比較有價值，希望除了土地價值以外，另外還要比照那個公共工程的地上物查估辦法來查估這樣嘛，這部分我們自己內部會簽，你如果希望你的土地要價購，麻煩你再請進來，我們明年度有預算進來就會跟你通知。

民眾：

我現在是在說，你們地上物沒有跟我們徵收，地上物沒跟我們買就對了，我說的意思就是這樣啦。

張科長芳維：

我剛才有跟你說，我們做估價的時候，就叫估價師含地上物，一起算在市價裡面，所以我…

民眾：

我一個弟弟就是這樣跟你說，你們有說如果要買。第一，就是分期，他說就是地上物不要算，我說哪有這樣的，我地要賣，你們就要含地上物跟我們買才對，哪有說地上物沒有？才光光只要買地而已，沒錢你就先凍著，現在就是沒錢要死了你還凍著，這樣好像用恐嚇的啊，對嘍？你給我們答覆一下啦。

張科長芳維：

我剛才有答覆了，我們估價的時候，我們就含地上物下去算了，你們針對這個價錢，你不要。我們也是會跟你說，我們已經估在裡面，所以地上物我們不會另外給你算，你願意的話就是這個價格，這個是我們目前處理的方式。所以你的意思就是說，未來你們兄弟其他的土地都要算地上物，你就寫進來，我們再針對這個再幫你們處理。

民眾：

你跟我們這樣說就可以，不要說只要地不要地上物，二、三十年了，沒跟我們徵收…

民眾：

那個…特別景觀區裡面要灌溉用的水池，要用怪手整理都沒辦法整理，這個應該給我們劃出來，這是我們灌溉，你若來去看，那我爸用石頭砌的，還有灌溉的水管在那…

張科長芳維：

好，我們來去勘查看看，地界的情形到哪，當然從原之使用，就是你的地上物設施，現在雖然在公有地上，如果以現在的角度來看，是早期蓋在公有地上，你如果要繼續使用，我們針對繼續使用，這一個來討論看要怎麼弄，但是你如果要承租，那公有地不可能讓你承租。但是你要繼續使用，這個其實大家都可以商量的，因為那裡有水是很不容易的一件事情，好嘍？

民眾：

我問一下就是說，如果我們這個部落，是說我們的私有地可不可以劃建地出來？給我們方便這樣，部落可以劃建地出來，假如我如果要換地，你們國家公園的地剛好在我旁邊，那種地可以跟我們換嗎？

張科長芳維：

我剛才說一個問題，如果在我們林地裡面，有丙種建築農地，你希望移出來，就是你剛才說的，特別景觀區的私有地，希望可以改出來外面變建地這樣。變成你裡面的的特景區要捐出來，要捐出來改成建地在農地裡這樣嘛？

沒關係，你把這個案子寫進來，我們會作一個專案去思考。因為這有一個問題，就是你原來特別景觀區的土地價值要轉成建地的價值，要有一個相當的等值。那就像我們在做後灣京棧以地易地的交換，他有兩公頃的私有地在遊憩區裡面，包括乙種旅館用地，跟其他的管理服務站用地，他移出來的大路邊，我們找了一塊海生館停車場使用的土地，變作乙種旅館用地，一點九公頃。用一點九公頃先跟他換二點五公頃。後來這個工作是國產局會針對一點九公頃的價值是多少，二點五公頃的價值是多少，我們當然是希望說，剛好大家都不要相偏（phenn）換過來最好，他也有那個意願，說實在的。

所以，未來你說的特景區要轉換出來，私有地要捐給國家，直接轉換出來到農地，我們找一塊農地把它變成建地，讓你取得那一塊變建地的農地，公家的農

地變建地變你私有化，但是你的特景區就捐出來，做這樣的機制，我們這一次通檢，我們會想辦法把它想出來。

當然，譬如說我剛才看到一個，你把我幫我壓到那個草潭那邊，就是那個龍鑾潭，大概這個地方，這張圖這樣。這就是我們草潭，草潭這個部落在這裡，這個黃色他早期是丙建，所以我們在四通就全面恢復丙種建築用地。其他聚落這些，如果要重蓋屋，就是我剛才說的，六十六年以前有房子在那邊，在那塊土地裡面，你們都有設戶籍，你可以用這個規定去重建，也不用變建地，這對你們更有利，因為這不用看建蔽率。如果你變鄉建，那間舊家旁邊要重蓋的話，建蔽率還要倒縮 40%。如果用這個新的規定，未來他可能可以放寬到，一樓蓋一百五十坪的土地，一百五十坪差不多是一百六十五平方公尺，你的土地如果超過一百六十五平方公尺，假設你的土地是三百平方公尺，就可以在三百平方公尺，不用看建蔽率，就蓋一個一百坪的土地出來。

如果說你特別景觀區這些土地，你希望可以移進來這塊，這塊是我們的公有地，現在是農業用地，特別景觀區要移來這裡變成建地，我們國有的公地，找一塊地變建地跟你換，這要有一個估價機制，就是比照我剛才說的國有土地交換辦法，我們會把這些土地交回去給國產局，未來我們會把這裡變建地，你的特別景觀區是怎樣的價格，換多大的面積，這未來都是以國產法去作市值的估算。當然那個面積如果不符合你的需要，你可以不要，同樣維持這樣，如果你覺得對你有利，你就跟國產局換的動作，我們會比照京棧那個方案來推看看。

當然管一那些，大街那些人如果要蓋房子補照，要跟你們買特景區的地，和生態保護區的地，他才可以增加建蔽率到 80%，增加 20% 的建蔽率。墾丁大街我們有算過，假設一個三十坪的土地，他那邊的公告現值大概是每平方公尺八萬到十五萬，山上的特別景觀區的土地，大概公告現值每平方公尺大概是一千塊左右而已，用這樣的比例差距，我們換算出三十坪的，他如果要重建的話，他要增加 20% 的建蔽率，大概他要買一倍到三倍的特景區的土地。比如說他公告現值，假設是八萬塊的話，他大概就要買三十坪特景區的土地來捐獻，他才可以拿那個增額 20% 的建築率這樣。如果說他是每平方公尺十五萬塊的這一種，他跟你們那個比值換算之後，他就要跟你買，大概三倍，就是三十坪的三倍，就是大概一百坪的特景區土地這樣子。當然我們自己手頭的特景區土地都是可以分割的，他沒有分割大小的限制，這樣這是第一個解決的方式。

第二個，就是剛才我跟你報告，可能我們未來會思考這邊這一塊地，有沒有可能用國土法以地異地的方式把它變為建地，然後讓你們可以這樣遷進來，這個這個也是一種方式。我們比較抱歉的就是，墾管處的預算真的有限，我每年寫兩千五，但是殺下來的，像今年只殺到剩五百，就只能針對有來申請的，這一些已

經在排隊的人先去跟他價購，我們也沒辦法一次跟他買。說實在這是事實，讓人看不起也沒辦法，因為國家給國家公園的錢就是這樣，所以我們才會想辦法，設定一些發展權移轉的方式，讓民間的活力來替國家作公有化土地政策的推動。

民眾：

請問一下，你剛才說我們龍水那個土地…

張科長芳維：

現在這條線，這條線裡面有 123、124、125，這個應該是新的地段，早期我們叫龍泉水段，現在叫龍泉段，這條線其實是早期特景區的範圍線，這邊我們在三通的時候，就針對這裡變農業用地，農業用地裡面有甲乙丙建的都恢復成鄉建了。

所以我們有老房子在六十六年之前的，現在的規定是可以重蓋房屋五十坪三層樓，不用走農發條例的規定。未來五通我們會調整就是，你如果需要一樓就好，地坪我們未來會調整到一百五十坪的方式，讓大家去重建。這對大家有利是如何？我們晚輩如果說有三個兒子，大家要分五十坪，要蓋房子就比較好蓋。

我們請林里長跟大家說幾句話…

林富琦（龍水里長）：

我們大家還有意見嗎？今天感謝科長跟我們解釋的很清楚，大家給他拍嘆仔（phah-phók-á）一下。還有什麼問題你寫那個單，把你的地號寫上去，然後我再轉交給科長他們那個部門，這樣 ok 嗎？

張科長芳維：

我們有一個電話，(08)8862042，我們的專線電話，你如果隨時有問題，你打這支進來，我們都有人會跟你說明五通，你要怎麼處理。如果沒有其他共通問題，我們私底下有自己地號的，有什麼問題都留下來，我們都在這邊，現在已經十二點了，我們直接就在這裡。歹勢，沒有幫你們準備便當，只有點心這樣，感謝大家今天的參與，謝謝大家。

**「墾丁國家公園計畫（第五次通盤檢討）案」
公開徵求意見公開說明會簽到表**

一、主題：「墾丁國家公園計畫（第五次通盤檢討）案」公開徵求意見說明會

二、地點：恆春鎮龍水里活動中心
(946 屏東縣恆春鎮龍泉路 258 號)

三、時間：2023 年 12 月 18 日（星期一） 10:00~12:00

四、民眾簽到表：

簽名			
武曉夏	吳燕和	尤佳惠	黃月芳
尤春男	黃利杰	許恒榮	張擇明
吳榮耀	李焜枝	謝金女	張育麒
鄭恒普	張秉志	王秋潔	吳煥壽
吳崇中	張靖金	廖幼女	張世揚
盧興義	盧清山	張景堯	
吳明晃	黃美貞	林淑英	
曾仲毅	莊仲秋	謝也松	
鄭啟華	方麗坤	張權明	
尤重泰	尤進國	張清琦	
陳志名	張阿尼	陳清海	
謝美鳳	鄭水蓮	吳錫祥	
葉青琦	張龍	黃玉琪	
尤仁壽	張欽博	江玉霞	

**「墾丁國家公園計畫（第五次通盤檢討）案」
公開徵求意見公開說明會簽到表**

一、主題：「墾丁國家公園計畫（第五次通盤檢討）案」公開徵求意見說明會

二、地點：恆春鎮龍水里活動中心
(946 屏東縣恆春鎮龍泉路 258 號)

三、時間：2023 年 12 月 18 日（星期一） 10：00~12：00

四、主持人：張芳維科長 

五、機關單位簽到表：

單位	職稱	簽名
龍水里	里長	林富琦
保七總隊第八大隊 後壁湖小隊	警員	楊明凱
		蕭 昭 元
		譚 正 和
		趙 守 御
		楊 采 璇
		鄭 惠 鈴
		戴 宏 丞
展 碩	規劃師	黃 慧
		蔡 品 言
代 表		方 俊 尉
代 表 會	代 表	陳 厚 印