

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 7 場次恆春大光公開說明會會議紀錄

壹、時間：112 年 11 月 30 日（星期四）上午 10 時

貳、地點：恆春鎮大光里活動中心（946 屏東縣恆春鎮大光路 26-6 號）

參、主持人：張科長芳維

紀錄：潘品言

肆、出席人員：合計 135 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：

請教一下，前面這條要下去後壁湖的路已經開好了，因為當時一部份是在範圍外，現在路開過去，挾著的那塊地，是從理事長家前面，到我們那邊是縣政府的，現在產生矛盾，裡面的建地想蓋不能蓋，我們是要個人來申訴還是…因為這條路，當初你們答應是整條要作變更，是因為靠住宅區這邊要變更，現在路開了，那邊有縣政府也有墾管處的，你要底是要把我們移到這個路邊來，還是要怎麼，你給我解釋，給我回答。

張科長芳維：

原來我們的計畫是開這樣下來，現在路是開這樣，比較出去靠外部，所以我們在四通的時候，知道縣府要作的路型，所以四通時把沒有要做路的，都回復為建地了。

但是張董剛說的就是，住宅區在範圍外的，希望墾管處也可以調整的話，就需要土地所有權人提案。第一，要提案把土地劃入國家公園；第二，希望變什麼用地，這樣寫出來，縣府當初開路如果有跟你做什麼承諾，後續我們開會，我也會叫他們表達出來。

民眾：

靠住宅區這樣，連建築線都沒法申請，因為是兩個單位。靠海邊這邊是範圍外，範圍外我們哪需要變？我們不用變。問題是範圍內這個比較麻煩，因為我們裡面的地整條全部都卡住。

張科長芳維：

如果說我們範圍內的土地，包括路有擋到的，建築線是我們負責的，那個絕對沒問題。

民眾：

你們的線到這條路，中間夾一條農地。

張科長芳維：

那條農地現在是範圍外嘛，要進來國家公園裡面就要提案進來。不然就是要走縣府的非都市土地…說實在，他們現在也在處理國土計畫的公告，這個時間點，它也是可以去調整路的旁邊要編農地，還是要處理作建地，城鄉區，或是要作農業區，它也要處理。

我們是針對範圍內，原來規劃那個路，比較彎曲，這個不符合縣府要開路的需要，後來的線形有調整，所以調整後變成說路開下去後，有去切割到原來範圍外的農地。

這個農地，你的意願是要進來國家公園，還是要希望變建地，屬於屏東縣國土計畫的城鄉區，其實現在都可以處理。

民眾：

看能不能屬於你們那邊，這樣就好。

張科長芳維：

沒關係，你如果想加入國家公園計畫，等下提案進來，我們就會受理。這就是範圍調整的檢討，跟用地變更的處理。對你有利的是兩個條件，兩邊可以同時進行，不要說只走一邊，屏東縣政府的國土計畫現在也在做，你可以向它爭取說你要變成城鄉區，因為那都路了，這邊都住宅區，你那邊不需要作農業區，你要爭取作為城鄉區也可以。我們這邊也會受理你的案件，但就是看到時候哪個計畫成功，處理完成，就依那個計畫這樣。

民眾：

我報告一下，在國家公園範圍內要整修房屋很麻煩，可否改報備制就好？不用到墾管處申請，我要蓋個鐵皮，或移一下水塔，還要去你們那邊申請，實在是太麻煩，報備就好，我們會照你們的規定，讓我們自由去發展，拜託，謝謝。

張科長芳維：

謝謝你的意見，跟你報告就是說，國家公園計畫主要是在訂土地上的房屋，

要蓋多高多寬這件事。你說的行為設在建築法內，建築法是全國的，全國的要改蓋房子不用建築師，不用什麼的，那就要立委去處理，國家公園法無法去指導建築法。

當然我們可以盡量放寬土地的使用，像我剛講的原有合法建築物是完全沒建照，房屋是在建築法之前就存在。66年之後的，依法就要申請建照，但是早期沒人在管這件事，但是建築法一直都訂在那。所以要改蓋房子不要建築師簽證，那要找立委。而我們可以幫忙的，盡量看現況發展的情形，去訂出一個可以重建的規定，但是還是要依建築法去申請才有辦法重建。

講白一點就是說，我絕對不會叫我們科負責查報違建的，人家移個水塔就出去巡，絕對不會，我們處理被檢舉的案件就處理不完了。我在這說，我就要負責，逐字稿也會打出來，一個負責查報違建的科長講這種話，但實際我做的就是這樣。當然，有些屋頂翻修改建，依建築法需要申請執照，但沒人檢舉我們絕對不會去找麻煩。說實在的，處長信箱進來的，我們就處理不完了。

民眾：

老屋越來越多，漏水的問題需要搭鐵皮。不要超過三樓，你就讓老百姓…

張科長芳維：

我跟你報告，我們違建處理原則有個規定，就是你那個擋雨的鐵皮，不要超過1.5公尺，你不申請也沒關係，如果有人檢舉，我們就是開三千的罰單，我們也不會拆，那一類都是列管拍照列管這樣。

民眾：

現在房屋會漏，那國家公園範圍內可以蓋三樓，我們就三樓會漏，再蓋著三角厝四樓這樣，不要超過你們規定的範圍，這樣可以嗎？

張科長芳維：

這就回到建築法的問題了，我們規定可以蓋到三樓，只是你不要找建築師請照來做，說實在我們現場在處理都會通融，自住的就是列管罰三千。會管我們的，就是檢舉人，還有政風人員，會質疑說為什麼這件你都沒處理，你是包庇他嗎？所以我們能做的範圍我們盡量做，但是按照規定我們可以做到什麼程度，我們就是只能到那個程度。

民眾：

科長跟在座鄉親，我兩個問題發言。第一個，範圍內的公共設施用地，還沒劃分計畫道路的部分，所有權是否可以請壑管處列經費徵收？若不是你們可以決

定，是否可以發文給公所跟縣府，這些公設道路，給公眾不特定人士通行使用，超過二十年，超過多久了。因為建管權跟指示線都是由墾管處管理的。

第二個部分，區內的農業用地，目前我所知道的是只能申請農舍跟資材室，是否可放寬集貨場，因為生產的農產品一公噸以上可以蓋 53 平方米。我也會針對這兩點提案，也麻煩科長說明。

張科長芳維：

我簡單說明，第一個問題是全國的痛，很多路早期就開了，但現在土地值錢了，大家都會計較在心裡，國家又沒辦法拿錢出來買這些既成道路。現有巷道劃定後，用大法官釋字 400 號解釋這個公共地役權。所以建管權在我們這裡，我們要處理讓人可以蓋房子，現有巷道要畫出來，房子要鄰接現有巷道才能發建築線。

我講的問題是地用，但你講的問題是地權。地權就是我剛講的，國家沒錢，所以他用 400 號解釋，為維持公共地役權的要因，所以必須維持它的通行使用。現在我講另一個就是，計畫道路如果有劃定你的私有土地，沒有要在擴寬時，我們四通的經驗就是變更回來鄰近分區，像南灣那邊就很多，早期 30 米路開下去，計畫道路劃下去，結果人家鄉建被切了差不多三公尺。四通就是問公路局，沒有要拓寬就是變更為鄰近分區，還地於民。

所以您的意見，我們會轉，就是保障你們的財產權，我們也會轉給縣政府跟公路局，因為他都是道路管理機關，假設是我們墾管處的，也是這樣做。我們最近有處理一個 4-1 道路放了 3~40 年都不知道，那個一點點，我們就趕快處理起來這樣。但現有巷道這種事，是全國性的公共利益，財政上真的有困難。

你第二個問題，就是針對農地使用的這個問題，未來農業用地把它改成功能分區之後，我們會寫容許使用項目進去，所以你的提案就很重要，他未來這個農業發展區，需要怎樣的容積使用項目。我剛才報告了，我們知道常遇到的就是會蓋活動中心。對農民而言，就像你體現的一句話，就是你在做玉荷包之類的，你需要有集貨場，這些都是必須在容許使用項目裡面把它訂出來，然後規模把它訂出來。當然目前區外的農地有這樣的規定我知道，但是目前墾丁國家公園的農地沒有，就只能蓋農舍三百三十平方公尺，資材室是四十五平方公尺，這是不合時宜的情形，五通時我們會將你的意見納入，並參考縣府農業管理的部分，整個來調整容許使用項目，以上。

民眾：

我的地以前是田，然後我去管理處查，有農地跟林地。後來又被編定為遊憩

區，遊憩區說是能開餐廳，可以潛水，遊憩區就是要讓遊客來玩的，所以帶動遊艇碼頭，那個蚊子館那麼多年，外國的廠商，遊艇的業者，開通下去後現在遊客很多，是不是說我那塊地，你就劃訂為遊憩區，差不多三甲，地主約 12 人，其中一個還是台電核三廠，你說我們一般民眾要整合這些人來計畫，是真的很困難。

所以我建議包括這個南光路，拜託一下，遊客很多，帶動遊艇碼頭，展示館來，你要應付，你就把這些地變建地就好，建地可以蓋房子，他們兄弟很多，才一間而已哪住的下去，這不合理的住宅區。所以我想說這塊，就變成是鄉村建築用地，才三甲多，可以帶動商機人潮，現在去蘭嶼的人很多，可以雙贏。

遊憩區我要開餐廳不行，我有去補件，找你們墾管處的建築師，它說真的沒那個法，這個要鬆綁，不合理的，這麼多年來，個人的地你們也沒錢徵收，又要管東管西，我覺得這樣不太合理。該開放，該鬆綁的鬆綁，鄉村建築用地就可以蓋，就可以帶動，這樣我們也可以合法，以上。

張科長芳維：

遊憩區的部分我剛有說明，這在五通的時候要調整回來。以前是農牧用地，可能就會調回農牧用地。但是我有聽到你要的發展需要，我建議提案進來，你就是用農業用地附帶條件的機制，提出你要申請變更成建地。我們國宅上面，那個三角的，那邊有用農業用地附帶條件區，你再提案進來延伸到4-1計畫道路支線，以後你的土地就有機會，捐山上的地來變更為建地。我提供這個意見給你，以上。

民眾：

是不是我們大光社區，大光廟的後面到…都是農地，你看村內都是小路，是不是替我們百姓想一下，從長計議，看是要把路放寬，把包在裡面的農業用地，變成住宅區，你看那大堀尾整塊，吳代表後面的都是農業用地，這裡有遊憩區，有林業用地，有農地，我認為你們這樣…頭痛醫頭腳痛醫腳，我認為大光社區裡面，都要變成住宅區，這點麻煩一下。

張科長芳維：

第一，土地所有權人把案子提進來，我提供的意見就是說，我們計畫裡面現在有農業用地整體開發機制，這在第一種一般管制區有用出來。你說在大堀尾這，住宅區夾著的這些農地，有辦法變建地嗎？其實要變建地的機制都有，就是要回饋機制，但是到委員會他們會考慮說，你的生活基盤公用設施，那些路要怎麼處理，類似農地重劃這樣，也麻煩大家提案進來，我們會用整體開發機制來處理這個問題。

民眾：

你如果說叫我們地主都提出申請，那中間包著的也是沒路…

張科長芳維：

所以我剛才會說，某個區塊要都，就必須朝整體開發機制，是所有土地所有權人要同意，不是我們管理處去開發。農地要變建地是你的權利，你受益最大，你也要負擔那個環境，你要做的路跟公用設施，這是都市計畫跟非都市土地計畫，農地重劃本來就有這個機制，我們會引進國家公園系統裡面，讓這個機制是彈性的存在，要開發的人，要去整合大家的土地，把農地有機會變建地。

跟大家報告說，國家公園第一種一般管制區的草案裡面就有這樣的機制，因為大街那邊有兩塊，將近各兩公頃的農地，被夾雜在大街裡面，和平巷那邊有一塊農地在野溪旁邊，加油站後面有一大塊農地也是這個狀況，所以地主也強烈的要求說，大街都已經發展了，務農不可能。我們提出這個機制，他們在草案的時候也有同意，用整體開發，地主負擔 30%的土地要作公共設施，其實 70%就變為建地，這就是農地重劃的精神跟機制這樣子，以上。

民眾：

我們來拜託里長提出這個案件，我們來推看能不能過，以上感謝。

民眾：

滿州鄉跟我們都在聯署要脫離國家公園，你們不要管那麼多。

張科長芳維：

劃出的議案，每次通檢都可以提出來檢討。

民眾：

我這裡有三點建議，第一點，國家公園開的路，大光這條 4-1、5-9，要開路時有徵收，把所有權人的土地分成兩塊，其中一邊深度剩 20 米，依農舍管理辦法申請要退 15 米，所以剩 5 米的深度，今天就算它還有 2 分半，也是沒辦法蓋。希望五通時，可以提案來解決。

張科長芳維：

我先插話，這個在四通已經解決，從道路邊溝線起算，不是從計畫境界線起算，道路邊溝線去檢討，5 公尺範圍裏面夠不夠，常常這個 5 公尺，其實不會到他的私有地，所以他的房子就不用退 15 米，直接鄰道路境界線就可以來蓋。

民眾：

第二點，四通有劃農變建，恢復的我不再說，這是墾管處直接劃設，不是百姓所提出，盧鎮長、處長，跟你們的團隊劃設的，現在我們發覺，以4-1道路從頭劃到終點，農附用地有些剛好剩6米（深度），6米如果去變，也是沒辦法蓋，建築法大路要退5米，小路退3米。所以這個部分，四通有遇到這樣情形的人，是不是可以提出檢討給你們，提出解決的辦法？

第三點，四通時有劃農附的部分，現勘發現無法取得建築線，未來五通有什麼解決的方法？有可能沒路，有可能沒水溝等等，請你們在五通來解決，以上。

張科長芳維：

第二跟第三個問題其實相關，我們劃的農附用地不符合使用，乃至於畸零地的狀況發生，五通會調整，原來四通劃了大概50公頃，五年來也申請了大概10公頃，還有40公頃沒申請，沒在範圍內的也有這樣的發展需要。我們有個專案，目前委託老師在處理，49~59的案件，我們有送一次專案小組審查，現在大會要求我們要再另外有個專案，來討論說沒在農附範圍的人，如果要加入，要怎麼用一個規定申請加入。就是母數放大，但是總量管制50公頃不變，大概這個精神在處理。

另外你說建築線的問題，59件來申請的案件，有遇到這個問題人，在初步審查時，大會就要求一個條件，你必須要去取得建築件指示，我們才會同意變更，大會目前是這樣處理。你要變建地的過程中，我們發現你是裏地，你就要先去取得私設通路同意建築線出來，這個變更案才會同意通過，才需要再去花錢買山上的地來捐，不會說讓你變完之後不能蓋房子。

未來，建築線這個問題，住宅區蓋房子必須鄰接建築線，這是屏東縣政府自治條例的規定，沒辦法去更動。房子要有通行才能蓋，除了消防安全以外，生活的必需就是這樣。所以自己是裏地的人，有時候公共地役權的通行權，要走法院就是這樣，這個不是屬於計畫裡面能處理的事情這樣，以上。

民眾：

我建議一些大光社區的情形，墾管處來的時候有個計畫，遊港碼頭周邊的計畫，從廟後到後面整個區域，在三通時還有提出，如果我沒記錯應該是在80年就在計畫，三通時墾管處自動提案的，整個區域都要變商店區，要把墾丁大街的人潮引流到大光，這個很好的提案。問題經過盧玉棟（前恆春鎮長）跟管處協商到最後，剛有個伯仔說的，三、四甲的地變遊憩用地，就是飯店用地也很好了。但剛科長講的也沒錯，你們要整體開發，要地主全部都同意，路都要用出來。所以一開始為了讓大光更多人潮進來，大家如果團結一點，路要怎麼規劃畫圖給他們看，麻煩他們盡量配合我們的需求。

剛有個叔仔也說，那些要去蘭嶼的人，你看那些車輛，夏天幾乎是無路可走，停車停成這樣，壑管處有要解決嗎？要解決是不是好解決，後面還有縣府跟核電廠的土地，要不要設停車場？要不要給社區管理？這些都要講重點讓他們瞭解，他們回去才有辦法討論，替我們解決問題。

第二點，古厝現在要放寬到 82 年，不用 66 年的認定，這樣做也是為了我們。但是我們很多人，土地都是跟國有財產局、林務局租的，放寬到 82 年很好，但疏漏了一點，土地的所有權人，要不要讓我們翻新？請壑管處幫忙解決這個問題，讓我們古厝能重建新的，這個比較重要，謝謝。

張科長芳維：

我先回應這兩個問題，第一的問題其實是建議，我們都虛心接受。第二個問題，他說的沒錯，有一些原有合法建築物的案件要蓋 2 樓、3 樓，國產局規定就是，頂多再加蓋一層樓，沒辦法依壑管處的規定蓋到 3 樓，這個我們在機關協調的時候會跟他們反應。國產單位要求，如果你要蓋到 3 樓就是要變建地，這個我們會去溝通，國家公園有我們的情形，不能全國都用同一種法令去處理，規定在解的過程，我們大家互相幫忙，找委員從上面壓下來，也有辦法解決事情這樣，以上。

民眾：

針對合法建物要做光電，是有鐵皮屋，只要我四周圍沒有封起來，可以去縣府建管課去申請違章諮詢，我們建築法免雜照 4 米半，範圍內也是由我們管理處處處理，我不知道違章諮詢就區內合法建築上面既有的鐵皮屋，可否申請違章諮詢？結構技師如果可以簽證的話，是否也能做太陽能？以上

張科長芳維：

如果違章涉及到第四層樓的部分，這在土管規定上會有問題。目前我們遇到的問題就是，他要蓋 1 米 5 的範圍，光電我們本來就跟區外一樣免雜照，只要申請進來，類似一個報備申請，我們就同意你設。只是你剛說的情形是，房子已經蓋到四樓，四樓要作免雜照的東西可以嗎？這個部分，我比較不清楚，但我會把你的問題帶回去，跟我們建管發照的人問清楚，麻煩你電話給我，我再回電這樣，我是知道若是合法的，免雜照蓋上去沒問題。

方俊尉（恆春鎮民代表）：

這次五通，四通時還有很多人還沒來爭取自己的權益。長期來說，國家公園來恆春時，我們的土地跟鄉親的權益，都束縛住了。這 40 幾年來，被壑管處劃入，但沒有發展，沒有開發的土地，在五通時應該還給百姓。特別景觀區的也是

要劃出還給我們鄉民。

這段期間有房子的，漏水需要修繕的，墾管處也要放寬讓民眾修繕，不要說翻修屋頂也報違章來拆，這樣不對。因為老屋久了一定有問題，沒有貼磁磚也沒辦法住。希望給百姓方便一點，不要說改個小地方，一定要向你們報備，只要不是擴大蓋。我坦白講，國家公園管的範圍有比較遼闊，應該縮小在墾丁部落那裡就好，希望五通時，百姓私人的土地可以劃出國家公園，把聚落也劃出。

每次衝突的點就是，有時候颱風來，毀損要做新的，又違章了，你們就要來開單或開罰，能不能就是說，百姓要修繕，跟你們通知一下，會勘一下。回去後跟處長建言一下，給百姓方便一點，好不好？以上，謝謝。

張科長芳維：

感謝代表的指導。屋頂這個部分，我跟代表報告一下，現在有直接寫在我們的違建處理原則，如果有需要就直接做，1.5 米的空間，斜屋頂用上去，蓋上去不會漏水。

如果有人檢舉，我們就是拍照列管；如果沒人檢舉，我們也不會管。現在的做法就是這樣。但如果是全屋重建，這個比較困難，因為建築法就是這樣規定，我可以跟你承諾，我不會叫我的人去巡，去找人麻煩，我們處長信箱進來的就處理不完了，不可能有時間專人去巡違建。

當然我們計畫不周詳的部分，就是要透過通盤檢討來處理，我再跟大家報告，66 年這個時間點不周詳，一開始要放寬這個制度，是其他計畫都沒有的，我們要說服委員，一開始就是說，因為這是建築法實施以前的，這些都叫原有合法建築物，不用建照就可以蓋的建築物，所以我們希望讓它可以重建。五通會再去報告說，因為園區這些房屋已經 30~40 年，就有改建的需求，我們就需要去調整規定，以上跟代表報告。

民眾：

請教一下，我在國家公園範圍內有合法農舍，可以開餐廳嗎？

張科長芳維：

這個問題其實在後灣跟山海都有，國家公園要不要繼續「農地農用」，在這次通盤檢討我們也會解決，農業用地在國家政策下只能農用，說實話要開餐廳有困難，現行法規是這樣。

但是也麻煩你五通提案進來，因為我們這裡是觀光發展區，空地作非農用，

是事實也是發展需要。如果扣著農業用地這個名詞，很多事情都無法解決。我們未來會比照國土計畫調整功能分區，把可以使用的項目寫進去，就像你剛講的，或是集貨場這些。容許使用項目有的話，我們就不再講農業用地，可能是「農休區」，我目前是這樣設想的，可以蓋住宅，我們也不講農舍，也不會走農業用地興建農舍辦法。我們也會透過機關的協調，去跟內政部、農業部的長官溝通，國家公園要不要走農業政策、農地農用，這個我們會去處理，以上。

民眾：

你好，後壁湖風景非常漂亮，對不對？那有非常五星級的美景，在墾丁國家公園範圍裡面，但是呢？你去看一下，其實…真的很像是一個非常落後的地區，尤其是在出水口，小巴里島那邊，最基本的民生問題，就是上廁所的問題，沒有一間廁所，我們不需要五星級很華麗的廁所，但是最基本的，你要讓大家能有大小便的地方，不然你可能走過去，你會隨時會踩到，不管是在馬路邊，在樹林裡面，就會飄來一陣非常重的尿騷味，這一方面的話，我們是希望說可以盡快，因為這個已經拖很久，那如果說管理辦法上面的，你們也可以找我們社區發展協會，我們一起配合，看要怎麼去做管理的問題。

那另外，因為大家一定對自己的土地都很在意，那個是無可厚非，對不對？那整個恆春地區的違建有多少？一定很多，那一定要等到說，被檢舉到，我就是倒楣。我違建是事實了，但是我們要去申請補照，是不是需要找建築師，你知道那個要花很多錢嗎？非常多錢，而且整個程序在跑，建築師也講你們這個很多很多需要跑，所以總共花費起來，包括你再去拆掉，再去做，尤其是現在的材料都是很貴的，那墾管處只是一個公文來說，我限你多少時間，我要把你拆掉，所以如果說沒有錢，或者是我根本就沒有辦法再去貸款，貸款是非常困難的事情，我就等著被拆掉了。

所以我的問題是，我們也是很想要去合乎規定，只是一開始你要申請這個程序，就非常麻煩了。而且你沒有來輔導，沒有非常積極的，非常消極只告訴我們要怎麼做，但是我們不是專業的人，還要去花錢去找代書，找什麼去問，那這些都是需要錢的。那有錢人就算了，大部分都不是很有錢的人，我們去找了也沒有用，問你們墾管處，你們墾管處只是把問題再丟給我們，你沒有非常積極協助人民去申請這件事情，導致我們就默默地把它蓋出來，等到被檢舉了之後，你們就來辦這一件事情，那就是命運嘛，被查到就是要去辦去拆。

那問題是，沒有錢的人怎麼辦？我沒有關係的人，我去找誰去關說去講？所以我覺得你們是不是…因為每次開完說明會就是不了了之，把這些問題就是丟給行政院，你們有沒有真實地把這些事情告訴行政院，行政院這麼遙遠，對不對？我們根本就沒有辦法把我們的心聲講出來，你們離我們最近，所以墾管處要發展

這個地方，是不是應該要協助我們，不是跟我們作對，我們也不想跟你們作對，我們也想要合法的去申請這個建築，那我們希望說，不要每到了四年都是同樣的事情，可不可以有一些的方便，你去設立一個窗口，積極的協助我們來做申請，或是作補件這件事情，謝謝。

張科長芳維：

謝謝小姐的建議，我們在建築管理輔導這一塊，目前的機制就是，我們除了承辦，包括有企劃科這邊，很多怎麼蓋房子的問題都會進來，我們都會去幫忙設想，要怎麼走。

另外，我們每個禮拜五就是會有建築師駐點在管理處，可以提供諮詢，這個諮詢平台，當然我知道…我自己在五年前，我也在祖先留下來的地蓋房子，一個房子能長出來，真的不容易，而且我們這種薪水階級就是要貸款，你要找建築師，一個建築師畫了一個圖下來，就給你拿個二、三十萬跑不掉，然後不是建築師送完圖，拿到建照就可以了，你還要再去找營造廠，幫你送那個營造登記，你才能開工，那又要一筆錢，又要10%給他，就是總工程價的10%，所以在前端用下來，可能3~40萬都跑不掉了，這些不是體現在我房子上面的東西，這個我也經歷過，我也知道那個痛。之後，剩下的一些貸款的錢，才能去買磚塊去買混凝土，來蓋自己的房子，這個我有經歷過我也知道。

所以當我們去查報人家的東西的時候，我們其實後來在違建處理原則裡面，我們大概就訂了一個標準，假設你沒有公共安全的問題，不是在經營的這一些事情的話，原則上，在我們可以行政裁量的方法，我都把他歸類到屬於自住的，一百年以前的舊違建屬於自住的就列管，真的會到第一順位的那一種，就是佔用公地啦，或者是他在經營餐廳，這種那才會走到第一順位去處理。我們是盡量讓需要住的人，這個基本生活需求能滿足，但是如果是做生意這一塊，其實就是照著建築法的規定，以及土地的規定來申請，當然你剛剛講的沒錯，你們都蓋完之後，我們才來查報違建，這樣算什麼。

我能講的就是說，當我們去跟你講，叫你不要蓋的時候，你也不會理我們，因為你有蓋的需求，是在這樣的狀況下，我們當然是希望，盡量放寬在我計畫上面的建築的土地使用規定，就是剛剛講的，66年把它再拉到82年，這樣讓這個既有的房子有機會去重蓋，也不用透過要變更改地，去捐山上的地這一件事，這個是第一個要解決已經存在，在聚落已經生活的人的居住權，在另外一塊的話，就是假設你的土地你想要更好，那必須就是要走回饋機制，這個東西就是發展權。

比如說我們大光國宅沿線一直到春天花園下來的這一條路，其實未來大家都

可以去提說，我這個區塊應該是要整體，變為鄉村建築用地。變的機制當然就是走我們現行的農附制度規定，必須要有一個回饋機制啊。這個其實已經推行五年，也很穩定了。所以能成就的機會，我看來應該是有，就不必說要跳 tone 的整體開發，要大家一起整合，才能開發一塊地，我們都是小眾，財產權，一生就只有那一小塊地而已，所以你說要去跟人家整合，那代表的就是我把祖先給我的土地，財產又丟出去了，你能拿回來只是一時而已，一點點的。但是我們朝向的是希望說，大家能一直長久深耕在這個地方，有這樣的制度是要怎麼去訂定這樣子，以上說明。

民眾：

我請問一下，兩條路這邊如果有辦法變建地，你們來估這的權利，沒把兩條的海線變建地，你們管理那麼多年了，你沒辦法把它變建地？你對這邊的老百姓，歷代祖先…

張科長芳維：

這是在你講的，原來的土地是農牧用地，你要一下跳到變建地，你的增值要負擔。國父有說，漲價歸公那個機制嘛。不是說我們用喊的就要變建地，世間沒這個理。我可以幫忙的，是找出機制讓大家可以去變更，這是我的職責跟目標。

阿伯仔沒關係，你的意見很好，你給他寫起來說，這些區域全部都要變建地，都要捐土地。

民眾：

這是你們本來就應該做的，不是我們跟你討的。

張科長芳維：

你如果要開 BMW，公家跟國民沒那個意願，把國家的錢拿出來給你開 BMW，講白一點就是這句話而已。

民眾：

這是我第二次來說明會，我相信真的要…就是如果你真的有空一再來，你會對墾管處的感觸是不一樣的，我第一次在後灣，跟阿伯一樣有很多憤怒，但是墾管處想跟我們溝通，你可以寫的，你要表達的一定要把它寫出來，你不要只有在這裡跟科長憤怒，真的沒有用，因為他有一天也是退休，然後就離職了。

那我是想要請教一個問題是，剛剛先生有那個那個農地農舍的部分，有可能是可以變成餐廳，有可能而已啦。會有大概知道的時間嗎？因為我們墾丁就是夏天很多人，那你如果一年、兩年、三年過去了，這位先生可能要老了，他的人生

就沒了，有沒有一個大約的時間？

那另外，現在有很多就是建築工法，因為我也不是建築師之類的，但是如果我的土地上是建地或是農地，我有申請可以建築的話，那個是組合屋的部分，現在不是也很多安全性結構廠商可以做，那在壑管處的範圍裡面，不曉得是不是可以做組合屋，這個組合屋的部分，他可能在實際的費用上就不用那麼貴，因為真的現在所有行情都很貴，相信科長也知道。

我真的很謝謝的科長，就是很用心去告知大家，這些就是相關法規，那既然我們就是在這個法規之下的民眾啊。其實如果有問題，把法規拿出來討論，是真的是很好的一件事，然後也很感謝你們願意這樣子出來的，雖然大家都會覺得說是不是只是辦一個說明會，大家只是拍拍照之類的。但是相信還是有很多實際上對我們有幫助的，我以我是民眾的觀點，也是真的很建議大家，你如果有任何想要知道的去問科長，或是企劃科的人員，他們都會協助，我覺得是還蠻好的，然後就寫出你的單字，真的不要只有走在路上咒罵壑管處，真的沒有用，我們就是真的要實際行動這樣子，謝謝。

張科長芳維：

謝謝這位小姐，其實我們第一次在後灣，這是第二次，謝謝你啊。我大概跟你回應的一個重點，就是今天包括阿伯剛才講的那些，我們都是逐字稿，我未來的計畫書草案後面有一部分的附錄，就是我們這十五場的逐字稿的內容，乃至於在這十五場逐字稿的內容，我們怎麼去把它歸納分類成，他要處理的事情是什麼這個我們就是會這樣做。

另外，你剛剛講組合屋這個東西，組合屋是一個建築材料，只要你透過程序去做建築申請，其實這是一個材料，就是可以申請的，這個沒有問題，我們土地計畫管的就是管他的建蔽率這樣而已，或者是樓層高度，你要用組合屋蓋三層樓，那也 ok，或者是組合屋蓋最上面那一層樓，這樣也都 ok。那其實建築材料在建築法裡面有很多種，有鋼構、RC，或者是你剛剛講的組合屋，或者是現在最新穎的就是貨櫃屋，那一個建築材料其實也都有。當然我們國家公園目前的公告禁止事項是禁止貨櫃屋這件事，其實我們也會配合潮流去調整，哪些狀況，是可以用貨櫃材料來體現他的建築風貌，這個其實我們有在思考，要處理禁止事項這一塊。

另外一個，就是農地農用的這個調整的時間點，其實我們今天開始收集意見，這個三十天之後，在下個階段，就是相關機關的協調，我們就會去處理這些議題，然後跟其他機關來討論，當然我們可以很勇敢的把他定型下去，就是說我不要農業用地了，到計畫委員會審查的時候，其實有一個代表叫做農業部，他就會去看

這個問題，當然那時候吵架也可以，但是我們不會在那個時候，就是把最後的結果要他們接受，我們會在形成草案之前，就先發文農業部跟我們上級長官，上級機關內政部，共同來處理這件事情，這樣子。

就是說，國家公園到底要不要做維持農用地的這個農業政策，其實我們會先處理，因為農業部針對國家公園的農業，它已經拿掉耕地的這個限制了。其實國家公園是沒有任何一塊屬於耕地，耕地其實是很嚴格限制的，它是一定要做農用的這個建置，其實國家公園沒有任何耕地，但是國家公園裡面目前還是屬於有農發條例的農業用地，這個可以免稅可以蓋農舍，目前是這個狀況，當然新的計畫去做簡化以後，其實我要講的就是說，簡化用地別這件事情，必須要體現在財產權的保障。就是說，我原來手上的農地就是可以蓋10%，未來的規定也必須保留這樣的權力去處理，要不然絕對會革命的想法我剛說的，原來的土地使用強度的規定要保障，新的發展權需要的規定，容許使用項目會跟著列進來這樣子，我能報告的就是這個方向。

你可以提案就是說，國家公園內的農業用地，其實已經非農用的、農業的發展方向在維持農用，其實應該朝休閒發展去使用土地，請我們五通計畫要檢討這個面向，要不然一直維持農用，會造成老百姓的農舍之後，也不能合法使用農舍變相的使用下，官逼民反的變成違規，被裁判人員裁罰造成損失這樣，我大概能講的方向就是這樣子，謝謝。

民眾：

剛聽到什麼回饋機制，之前好像有看到四通計畫，就是你們之前有規劃一些原本是農地嘛，然後我就是只要去買什麼地，我就可以把我的農地變成建地，我想說這個方式是你們劃的範圍，那邊的地才可以用，還是我隨便一塊農地我想要把它變成建地，我都可以跟國家公園換這樣子？

張科長芳維：

這個地方，我們之前四通的時候，原來草案的時候去設想說，臨道路幾公尺都可以變，但是方案最後審查的結果，他們要求說，因為這是一個新制度，原來200多公頃的鄉村建築用地，會突增到500多公頃，委員會說這樣不行，所以我們才會後來去調整成聚落一塊農地，他被聚落包住的這一種的這種農業用地，他有機會變鄉建。

當然五通其實未來大家很多意見進來，就是說，這個制度施行了五年，其實大家也覺得自己的發展權很重要，希望能變為建地，我們會把這些圖資彙整起來做一個趨勢圖之後，之後去訂出一個規定。第一個，就是它必須臨路，臨路多遠的範圍內，可以來變更，這樣是比較合理的…

民眾：

我想講的是，四通劃出的那些地，我們覺得不太公平，那些地都是某些人的，然後我自己的地也是臨路，條件也沒有比他們差，方式應該是大家都有機會，不是說只有特定的區域，我們會認為說你們是圖利某些人，如果我是參加規劃的那些委員，我事先知道我去買那邊的地。我覺得五通的話，可以讓它的條件就是比較公平一點，不要說只有特定的範圍。

張科長芳維：

先生，我就拜託你的案子一定要提進來，當作我們檢視的一個標的。

張科長芳維：

我最後要報告的就是說，其實計畫的形成過程，在四通的時候，其實那時候，也像你講的，那時候的農附其實就是用臨路的這個條件，所以當初計畫我們地方的初審委員…所以我們做通則，之後到委員會，他說不行，這樣的風險太大了，五百公頃建地突然長在國家公園裡，其實是有很大的問題。

所以他希望用計畫指導的方式，去抓出很多聚落小區塊，有一些農地的範圍，大概 22 個聚落的些小農地。像王家莊那個是本來就是整個聚落都是農業用地，只是希望他們有機會，因為捐地之後變建地，但是王家莊那個六公頃的那個農附聚落，其實他本身也很多存在是 66 年以前的老舊的房子，我也跟剛才那個主秘講說，不一定要捐地，直接走 66 年的這個合法建築物規定就可以。

最後，我想要跟大家再加強說明的是，這個機制我們在推行的時候，我也強烈的要求我們自己人都不能去涉獵這些事情，所以我們把要捐的地，山上的地都列出來，當作標的。現在很多代書，他找了十幾公頃在手頭上，所以他在哄抬那個地價，但是我要告訴大家的，就是資訊不對等的狀況下，會有這種情形發生，所以我們盡量做到資訊對等。107 年公告實施之後，就把那個都列上去，宜林用地、生態保護區、特別景觀區的所有私有地，地號都有。

大家要怎麼去找這些地？第一個，大家可以內政部的地籍便民系統，你就先查自己家周圍的土地的地號點上去，你就大概知道說，那個地號的群落是哪裡。你再去看買山上地的範圍，申請第二類謄本，想辦法找到地主，就跟他直接談，這樣的價格絕對會比被代書哄抬的價格還好，我們能盡量做的是資訊公開的，但是國家公園沒辦法去涉入土地買賣，我們也不能涉入，因為我們是做計畫、規劃的人，不能去涉入那些東西，假如涉入的話就會偏心，因為人是貪的嘛，你要叫他做菩薩不貪有時候是很難，所以這部分，我跟大家保證是完全不涉入，這個做結尾，如果說還有其他問題，想到隨時都可以打 08-8862042 這支電話，我們都

可以跟您說明，以上說明，謝謝大家今天的參與，謝謝。

**「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：恆春鎮大光里社區活動中心
(946 屏東縣恆春鎮大光路 26-6 號)

三、時間：2023 年 11 月 30 日（星期四） 10:00~12:00

四、民眾簽到表：

簽名			
洪淑鈴	阮文蘭	吳明忠	夏莊圓
吳坤平	江月仔	林高訓	李旭輝
吳吉車	吳政勳	李妍儀	林育辰
陳若林	吳冬金	黃于琦	王學信
李儀敏	符洪成	吳尚濤	張光帝
陳智謙	吳允吉	許振源	張海榕
吳子強	徐正一	謝鈺榮	陳淑玲
林嘉輝	吳素金	蔡翠眉	古佳瑩
林依秀	潘香琴	吳明吉	劉淑柳
吳淑敏	張和真	江新之	吳以愷
黃素霞	林芳韻	黃麗珍	顏博泉
林淑貞	吳至世	鮑美珍	邱建瑋
李如昇	鄧楠迪	張盛煒	吳明得
洪亭豐	盧榮坤	林美瑋	江秀英

簽名

郭明雄	林河通	張崇信	張淑惠
林心舒	林連只	吳家新	江河真
甘銘儀	林怡慧	劉志榮	江志取
吳翰	黃世宗	劉俊成	陳國盛
尤香雲	阮美娥	吳祥	江廣惠
江吳何妹	吳中益	吳秀仔	吳祥印
吳 附	鍾月崇	江新那	陳奇
謝登勇	江進革	吳輝曼	謝志靜
林泳勳	尤志仔	鄧云如	江依昇
吳高川	謝博豪	涂胡旭	
黃淑芬	王雅長	江敏敏	
曾麗美	江敏	江清田	
江進島	尤志錦	蔡志玲	
林穩斌	吳志相	謝月仔	
吳芊鈺	江鄉義	傅恒義	
李麗華	傅德璋	江清河	
張翠南	吳玉香	張素筠	
許如珩	何玉峰	鄭信賢	
許長良	吳美靜	李立賢	

**「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：恆春鎮大光里社區活動中心
(946 屏東縣恆春鎮大光路 26-6 號)

三、時間：2023 年 11 月 30 日（星期四） 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
屏東縣政府	縣長助理	賴麒伊
保七總隊	警員	李貞賜
鎮民代表	代表	吳淑春
鎮民代表	代表	方俊尉
鎮代會	代表	陳厚仁
大光里社區		
屏東縣議員		盧政欣
墾管處	技正	高啟元
	技士	楊采璇
	約僱	鄭惠鈴
展碩	規劃師	詹呈志
二	二	陳品芳