

# 內政部國土計畫審議會

【臺東縣國土計畫（草案）審議事項】

109.07.21

## - 簡報大綱 -

問題一：成長管理計畫

問題二：土地使用管制



臺東縣政府

Taitung County Government



# 問題一：成長管理計畫

- 一．未來發展地區說明
- 二．新增城2-3說明



# 未來發展地區說明 (1/2)

## 城鄉發展總量>>

本縣城鄉發展總量 **10,152.36** 公頃

**既有發展地區**  
(10,152公頃)

**都市計畫** 8,844公頃  
(17處)

**非都鄉村區** 747公頃  
(140處)

**開發許可** 386公頃  
(21處)

**非都工業區** 13公頃  
(1處)

**達一定規模農村聚落** 153公頃  
(約107處)

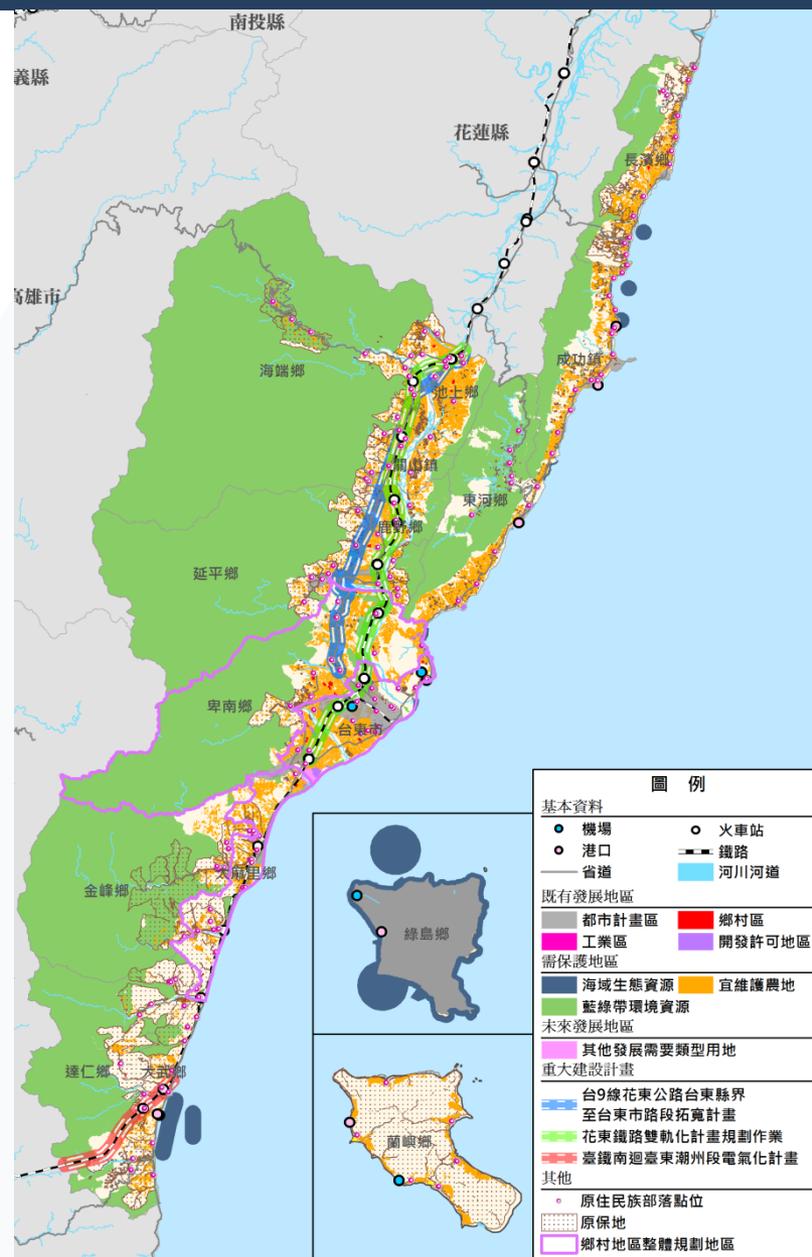
**未來發展地區**

**5年內 (城2-3)** 306公頃

- 產業用地** -- 公頃
  - 深層海水產業發展園區：32.5公頃
- 住商用地** -- 公頃
  - 太陽能發電設備及教育示範專區：226公頃
- 其他用地** -- 公頃
  - 城鎮之心南迴驛建設：8.5公頃
- 觀光用地** 39公頃
  - 擴大暨變更小野柳風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案：39公頃

### 近20年

配合鄉村地區整規、都計通檢、未登工廠輔導、東永計畫及綜發方案觀光及產業屬政策引導型重大建設，現階段尚無法指出未來發展地區區位及範圍，後續如有重大建設需要時，將依據本計畫研訂之未來發展地區區位原則勘選適當範圍，並進行水電資源供應能力及環境容受力評估



# 未來發展地區說明 (2/2)

項目		計畫內容	備註	
計畫人口設定	(1) 現況人口 (107年)	21.8萬人		
	(2) 計畫人口 (125年)	20.7萬人	以戶籍人口計之	
	(3) 活動人口 (125年)	18.2萬人	以旅遊人次計之	
	(4) 地區總人口 (2)+(3)	38.9萬人	用以計算環境容受力	
城鄉發展總量	既有發展地區		10,152.36公頃	
	新增未來發展地區	新增產業用地	--公頃	1.城2-3： <u>306.10公頃</u> (1)深層海水產業發展園區 (2)太陽能發電設備及教育示範專區開發計畫 (3)城鎮之心南迴驛建設計畫 (4) <u>擴大暨變更小野柳風景特定區計畫 (第三次通盤檢討) 案</u> 2.其餘未來發展地區：暫無
		新增住商用地	--公頃	
		新增觀光用地	39公頃	
		其他	--公頃	
		小計	39公頃	
未登記工廠資訊		0公頃		
宜維護農地面積		4.04萬公頃		
國土復育促進地區建議處數		0處		

# 新增城2-3說明

1. 計畫名稱：擴大暨變更小野柳風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案	
2. 劃設條件	
城鄉發展需求地區	A. 辦理進度 ■ 其他：規劃階段
	B. 具體開發計畫規劃原則 ■ 發展構想 ■ 實施年期
3. 發展型態	
其他	■ 配合重大建設39公頃
4. 發展區位	
基本條件	■ 非位屬符合國土保育地區第1類之土地
	■ 非位屬符合農業發展地區第1類之土地
符合成長區位情形	■ 原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區、開發許可區之擴大，或重大建設計畫及其必要範圍
環境敏感地區	■ 災害敏感類：山坡地

依 109 年 6 月 24 日 台內營字第 1090811186 號 區委會第 435 次會議紀錄，其附帶建議：

1. 富岡港整體範圍開發計畫可變更非都土地使用為風景區，便於未來國土劃設為城2類之2。
2. 配合小野柳風景特定區第三次通盤檢討，評估富岡地區整體規劃，辦理擴大都市計畫，並納入臺東縣國土計畫進行指導。





## 問題二：土地使用管制



# 土地使用管制 (1/2)

- 1.因應臺東縣聚落發展型態、原住民族生活慣習、觀光發展蓬勃等，應妥善規劃鄉村地區空間使用配置，滿足居住生活需求並加強複合類型公共設施與景點之銜接，促進地方產業經濟活絡發展。
- 2.考量臺東縣空間發展型態，本次國土計畫未匡列本縣近20年未來發展地區之區位及範圍，僅敘明未來發展類型，以保留未來各項計畫彈性使用之空間。

## 另訂土地使用管制原則

- 1.原住民族土地及鄉村地區整體規劃，於全國國土計畫指導得另訂土管，臺東縣國土後續視需求配合辦理。
- 2.臺東縣重大建設多屬政策引導，未來於產業或觀光發展需求時，得視地方實際需要，在符合全國國土計畫土地使用指導事項、部門政策方向及具體需求者，以另定土地使用分區管制規則方式，明訂適用國土功能分區分類及空間區位條件、相關審查程序及配套措施。

原住民族

於符合全國國土計畫指示事項下，本縣各部落得視實際發展需求，訂定特殊土管原則。

鄉村地區  
整體規畫

配合各鄉鎮市區之鄉村地區特色、自明性、地方特殊需求另訂土管：

- 池上新開元老田園區
- 農地資源、地景保護

觀光  
產業

經花東地區永續發展策略計畫及綜合發展實施方案所核定，經評估具城鄉發展需求性質。

(二) 有關池上鄉當地自然景觀及農業生產維護需求，於農1、農2中訂定土地使用管制原則部分：

- 1.查池上鄉新開園老田區，本縣文化處依**文資法第62條**，已訂定「**池上新開園老田區文化景觀保存及管理原則及保存維護計畫**」作為文化景觀保護管制之依據。
- 2.為配合池上新開園老田區文化景觀保存及管理原則及保存維護計畫，查池上鄉公所業為維持該鄉文化景觀之品質，並維護所有權人權益，已於108年8月2日訂定「**臺東縣池上鄉地景維護補償自治條例**」。
- 3.綜上所述，本計畫將**配合刪除針對此地區訂定之土地使用管制原則**，**回歸原依文資法訂定之管制及補償條例辦理**。





簡報結束

感謝聆聽







## 擬定宜蘭縣國土計畫(草案) –內政部國土計畫審議會第11次會議



擬定機關：宜蘭縣政府



承辦單位：境群國際規劃設計顧問股份有限公司

日期：2020年07月21日

# 宜蘭縣國土計畫基本資料摘要表

項目		原計畫	修正後計畫	修正說明
計畫人口		50萬人	50萬人	—
新增城鄉發展用地總量	住商用地	109.33公頃	109.33公頃	1.配合產業發展政策需求，考量「員山觀光工廠產業專區」、「冬山地區產業發展地區」尚待本府完整評估執行時程等相關規劃方向，將持續規劃後再適時納入計畫檢討辦理 2.配合「清水地區自然養生及觀光遊憩園區BOT案」，新增37.86公頃之觀光用地總量。
	二級產業用地	126.1公頃	0公頃	
	觀光用地	0公頃	37.86公頃	
	其他	—	—	
小計		235.43公頃	147.19公頃	
城鄉發展地區第2類之3		3處 189公頃	4處 209.56公頃	1.新增1處城鄉發展地區第2類之3（清水地區自然養生及觀光遊憩園區BOT案，面積37.86公頃）。 2.重新核算面積。
未來發展地區		—	89.44公頃	以60萬人成長管理邊界為「優先成長範圍」，並以該範圍內土地扣除既有發展地區為未來發展地區。
輔導未登記工廠群聚範圍		0處	0處	—（無群聚情形）
宜維護農地面積		2.75萬公頃	2.87萬公頃	按通案性處理原則修正宜維護農地面積。*
國土功能分區劃設方式		依全國國土計畫指導及通案性原則辦理。	依全國國土計畫指導及通案性原則辦理。	位於農業發展地區者之宜維護農地約2.71萬公頃
土地使用管制原則		依全國國土計畫指導及通案性原則辦理。	依全國國土計畫指導及通案性原則辦理。	—
國土復育促進地區		0處	0處	—

\*宜維護農地面積總量之計算方式：國土保育地區第一類及第二類之非都市土地農牧用地、養殖用地；農業發展地區第一類至第三類之非都市土地農牧用地、養殖用地；以及農業發展地區第五類之都市計畫農業區計算。

## △提報大會審議事項

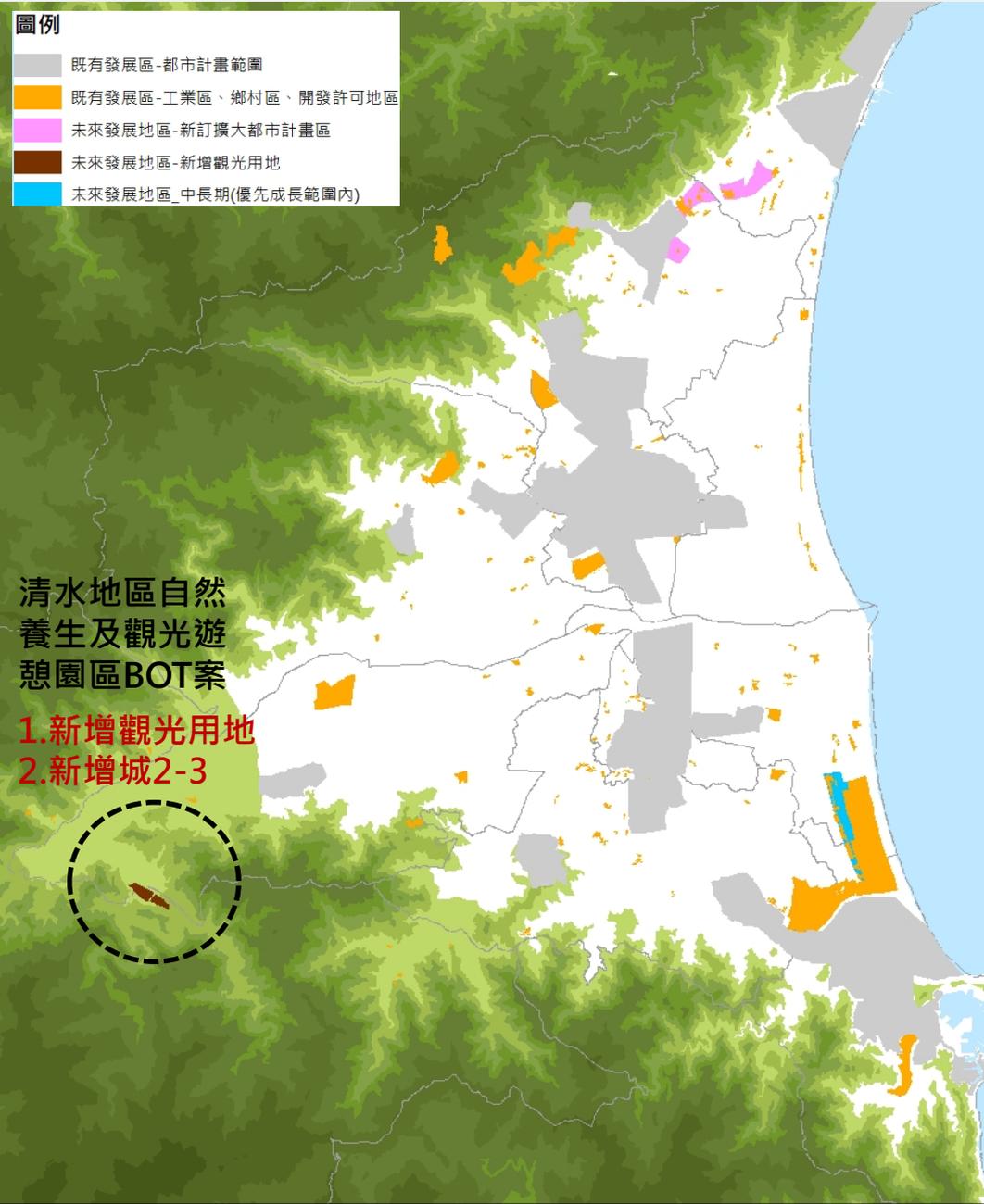
### 議題1：成長管理計畫

( 城鄉發展總量、未來發展地區、城2之3 )

### 議題2：國土功能分區劃設條件

( 公有森林區、且現況屬經濟營林者 )

# 【議題1】成長管理計畫-城鄉發展總量、城2-3



## 議題1、新增觀光用地及城2-3

說明：

- (一) 本計畫草案經專案小組建議同意之城鄉發展新增總量，原包括二級產業用地 126.1 公頃、住商用地 109.33 公頃。今宜蘭縣政府評估尚無推動「員山觀光工廠產業專區」、「冬山地區產業發展地區」急迫性，爰配合刪除二級產業用地總量，並配合「清水地區自然養生及觀光遊憩園區BOT案」，新增 37.86 公頃之觀光用地總量。

請宜蘭縣政府說明城鄉發展新增總量調整原因，及其是否符合水資源供應及廢棄物處理能力。

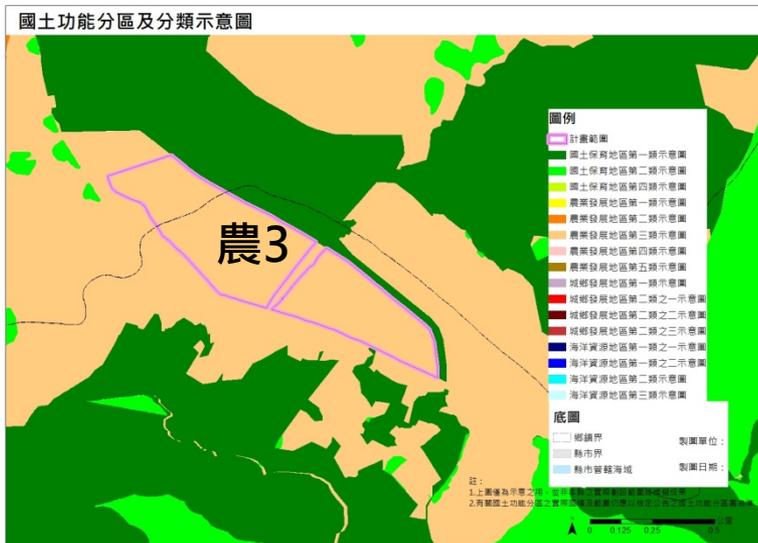
- (二) 就「清水地區自然養生及觀光遊憩園區BOT案」，本次新增劃設為城鄉發展地區第2類之3，

請補充說明該案區位是否符合全國國土計畫城鄉發展成長區位原則及宜蘭縣整體空間發展構想。

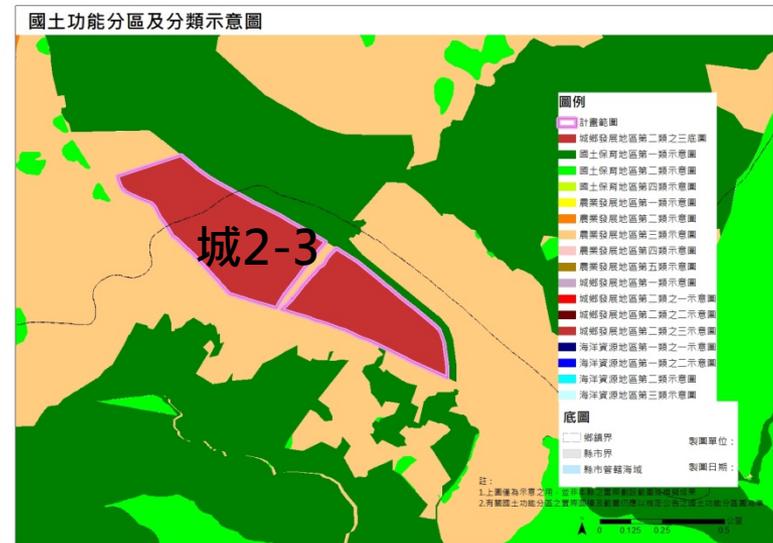
## 處理情形：

### 配合調整工商旅遊處辦理「清水地區自然養生及觀光遊憩園區BOT案」開發計畫範圍之國土功能分區及示意圖

1. 工旅處推動「清水地區自然養生及觀光遊憩園區BOT案」辦理非都市土地開發計畫之許可程序，於109年6月4日召開內政部區委會第1次專案小組會議審查，申請性質為遊憩設施，非屬重大之公共設施或公用事業計畫項目，且不符農業發展地區之容許使用性質，故專案小組審查意見請本府檢討本案基地之國土功能分區劃設。
2. 鑒於本案興辦事業計畫取得交通部觀光局同意推薦，具有城鄉發展需求，且已有具體規劃內容，符合城鄉發展地區第2類之3劃設條件，爰將依據區委會專案小組意見，除於產業部門之空間發展計畫敘明外，另將本案開發範圍自農業發展地區第3類扣除，納入城鄉發展地區第2類之3（新增觀光用地，面積37.8648公頃）。



配合  
調整



# 【議題1】成長管理計畫-新增觀光用地水資源供應及廢棄物處理能力<sup>16</sup>

## 分析：

依「清水地區自然養生及觀光遊憩園區BOT案」申請暨開發計畫書內容，總計開發最大將產生約**3.6256公噸\***廢棄物量，開發完成後總需水量約為**700噸/日**。

\*開發計畫內容以尖峰日住宿遊客、員工、非住宿遊客所產生垃圾量估計。

- 資源需求預測-若以全縣容受力分析，在廢棄物處理容受力可負擔的範圍之內。

供給面：現況利澤焚化爐每日可處理**600公噸廢棄物**。

需求面：依據都市及區域發展彙編宜蘭縣民國106年平均每人每日垃圾清運量為0.44公斤，估算出目標年60萬人垃圾清運量約264公噸/日。

廢棄物處理能力	目標年60萬人垃圾清運量	清水BOT案	需求合計
600公噸/日	264公噸/日	3.6256公噸/日 (尖峰日)	267.6256公噸/日

全縣廢棄物處理能力尚足敷支應

- 資源需求預測-若以全縣容受力分析，在民生用水容受力可負擔的範圍之內。

供給面：宜蘭縣現況水源需求每日17.3萬噸，宜蘭縣水源量為**每日22.9萬噸**，

需求面：目標年生活用水需求推估14.4萬噸/日，活動人口生活用水需求預估約0.85萬噸/日，工業用水需求為3.2萬噸/日。

水源量	生活用水需求	活動人口用水需求	工業用水需求	清水BOT案	需求合計
22.9萬噸/日	14.4萬噸/日	0.85萬噸/日	3.2萬噸/日	0.07萬噸/日	18.52萬噸/日

全縣水源量尚足敷支應

檔 號：  
保存年限：

交通部觀光局 函

機關地址：10694臺北市忠孝東路4段290號9樓  
聯 絡 人：嚴衣筠  
聯絡電話：23491500#8511  
傳真電話：27118241  
電子信箱：coan@tbroc.gov.tw

26060  
宜蘭縣宜蘭市凱旋里3鄰縣政北路1號  
受文者：宜蘭縣政府

發文日期：中華民國106年12月8日  
發文字號：觀宿字第1060018827號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：「清水地區自然養生及觀光遊憩園區BOT案」興辦事業計畫書1份

主旨：貴府申請於宜蘭縣三星鄉復興一段等178筆土地，面積37.8648公頃，辦理「清水地區自然養生及觀光遊憩園區BOT案」興辦事業計畫一案，同意推薦，復請查照。

說明：  
一、依據「申請開發觀光旅館興辦事業計畫審查作業要點」辦理，併復貴府106年11月30日府旅發字第1060196814號函。  
二、依「申請開發觀光旅館興辦事業計畫審查作業要點」第8點、10點規定，請貴府於本推薦函發文日起1年內向土地使用主管機關申請非都市土地開發許可，經該管主管機關核准後，應於3個月內，依核定內容修正興辦事業計畫書件，向本局申請核定稿本；逾期者，本推薦函失其效力。但有正當理由者，得敘明理由，於期間屆滿前向本局申請延展，其展延次數以2次為限，期間合計不得超過1年。  
三、檢附本案興辦事業計畫書1本。

正本：宜蘭縣政府  
副本：行政院原住民族委員會、行政院農業委員會、內政部營建署、宜蘭縣政府農業處、宜蘭縣政府環境保護局(以上均含附件)

局長周永輝

宜蘭縣政府  
106.12.12  
收文字第

第 1 頁，共 1 頁  
1061212  
1060204162

## ● 符合成長區位情形

依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區、開發許可區之擴大，或重大建設計畫及其必要範圍

(註：交通部觀光局106年12月8日觀宿字第1060018827號函同意推薦，及109年2月14日觀宿字第1090902358號函核發認定推薦函仍屬有效)

## ● 本縣國土計畫(草案)-部門空間發展計畫

位屬觀光遊憩之旅遊經營區帶及本縣規劃欲推動之七大類產業用地之區位，發展構想預計成為溫泉、住宿、遊憩園區，引進高齡友善、觀光之休閒產業。

## ● 本縣國土計畫(草案)-空間發展計畫之整體發展願景

### 產城合：配合地方特性的產業發展-

開創具地方特性潛質的產業，促進產業、城市融合發展。

→因該申請案為本縣推動中觀光產業政策之一，屬遊憩性質，非屬國土計畫土地使用管制規則(草案)中農業發展地區之新設容許使用項目，故於本次調整該申請案之國土功能分區劃設，但建議仍需朝向符合適地適用適量適性之發展原則。

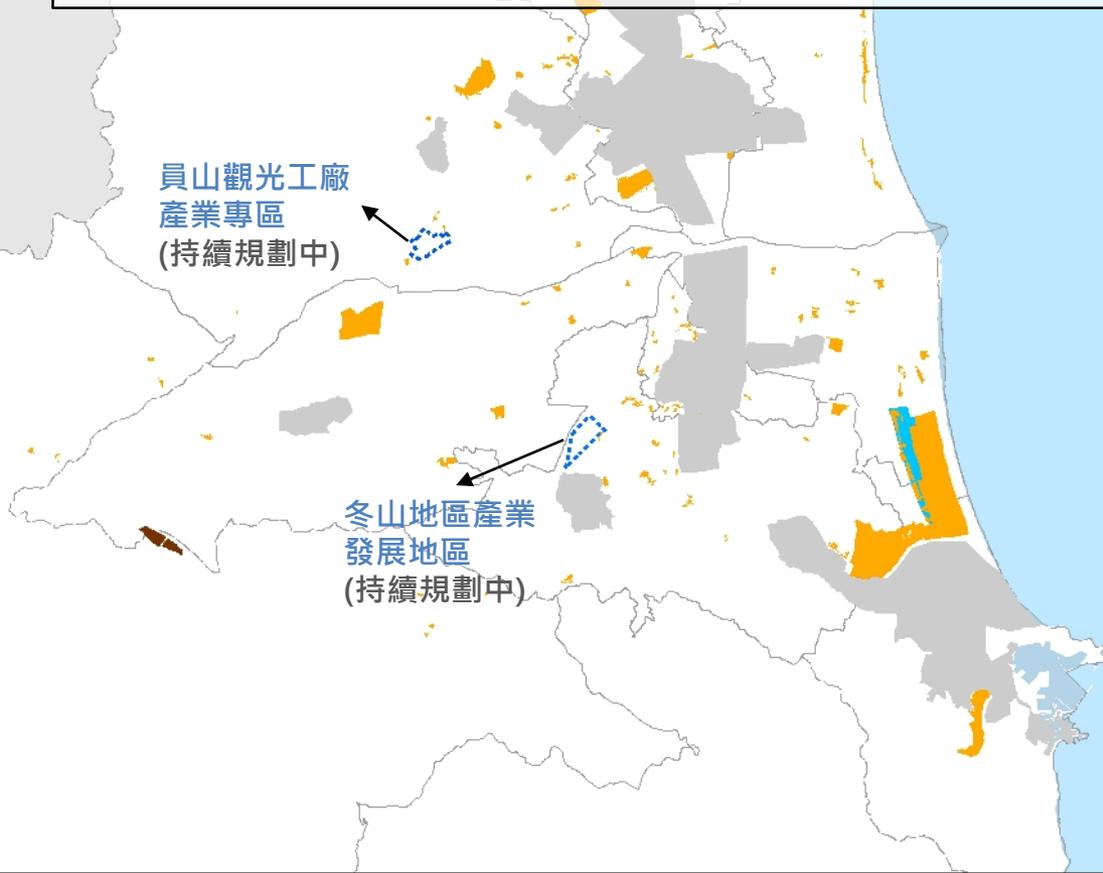
## ● 本案開發計畫刻於部區委會審議中

→開發計畫內容如建築高度及樓層數配置、引進人口、客房數及土地使用強度等事項，將一併考量部區委會第1次專案小組之審查意見建議檢討修正。

# 【議題1】成長管理計畫-未來發展地區

## 議題1、未來發展地區說明：

(三) 另就未來發展地區部分，本案專案小組會議審查意見略為：「就本計畫草案指明之『優先成長範圍』，尚符合全國國土計畫之城鄉發展成長區位原則，建議予以同意，.....另就本次所提『**員山觀光工廠產業專區**』及『**冬山地區產業發展地區**』，該二區經宜蘭縣政府表示係該縣重大建設計畫，請於本計畫核定前取得相關證明文件，否則應調整為未來發展地區，並提大會討論確認」，請補充說明處理情形。



## 處理情形：

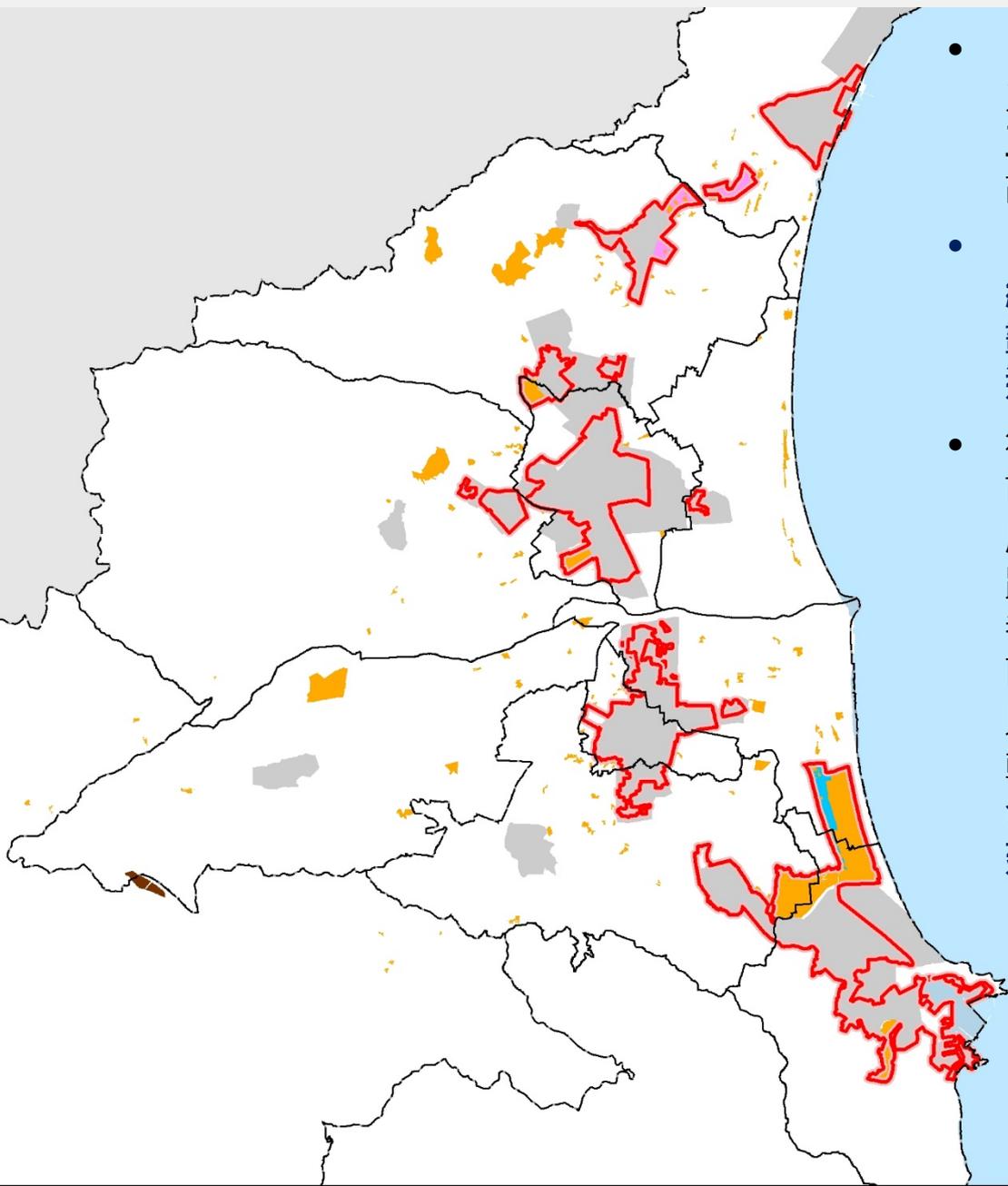
配合產業發展政策需求，考量「**員山觀光工廠產業專區**」及「**冬山地區產業發展地區**」尚待本府完整評估執行時程等相關規劃方向，將於後續視規劃情形檢討調整為合適發展區位，現階段先納入產業部門計畫評估敘明。

### 圖例

- 既有發展區-都市計畫範圍
- 既有發展區-工業區、鄉村區、開發許可地區
- 未來發展地區-新訂擴大都市計畫區
- 未來發展地區-新增觀光用地
- 未來發展地區\_中長期(優先成長範圍內)
- 員山觀光工廠產業專區
- 冬山地區產業發展區

# 【議題1】成長管理計畫-未來發展地區 (依優先成長範圍納入中長期者)

19

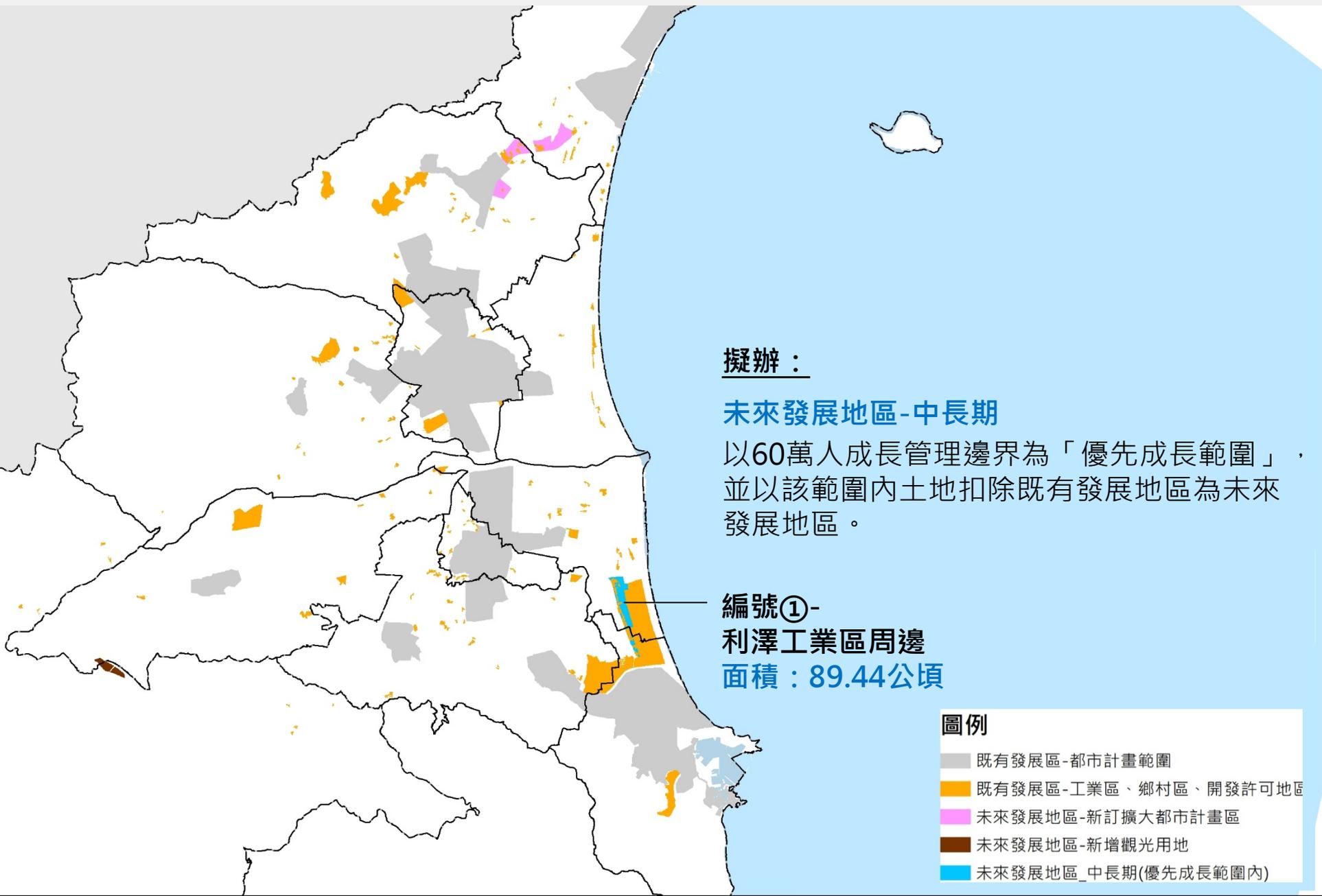


- 「優先成長範圍」包含「既有發展區」之都市計畫內都市發展地區、已編定之工業區、科學園區及「未來發展地區」，故與既有發展地區範圍不完全一致。
- 「優先成長範圍」係引用「修訂宜蘭縣總體規劃」目標年成長管理邊界，以規劃層面檢視目標年人口發展總量下之可適宜發展用地。
- 符合集約發展原則下，酌以納入部分都市計畫農業區、新訂及擴大都市計畫、原依區域計畫法劃定之工業區周邊一定距離範圍，並考量環境敏感特性，排除都市計畫區內之非都市發展地區(如保護區)、災害潛勢的易淹水範圍(約台9線以東區塊)之都市計畫農業區，避免其轉作城鄉發展使用，**作為本縣後續空間發展之指導藍圖，各項公共建設及重大建設優先投資在此成長邊框內。**

## 圖例

- 目標年成長管理邊界(60萬人)
- 既有發展區-都市計畫範圍
- 既有發展區-工業區、鄉村區、開發許可地區
- 未來發展地區-新訂擴大都市計畫區
- 未來發展地區-新增觀光用地
- 未來發展地區\_中長期(優先成長範圍內)

# 【議題1】成長管理計畫-未來發展地區 (依優先成長範圍納入中長期者)<sup>20</sup>



擬辦：

## 未來發展地區-中長期

以60萬人成長管理邊界為「優先成長範圍」，並以該範圍內土地扣除既有發展地區為未來發展地區。

編號①-

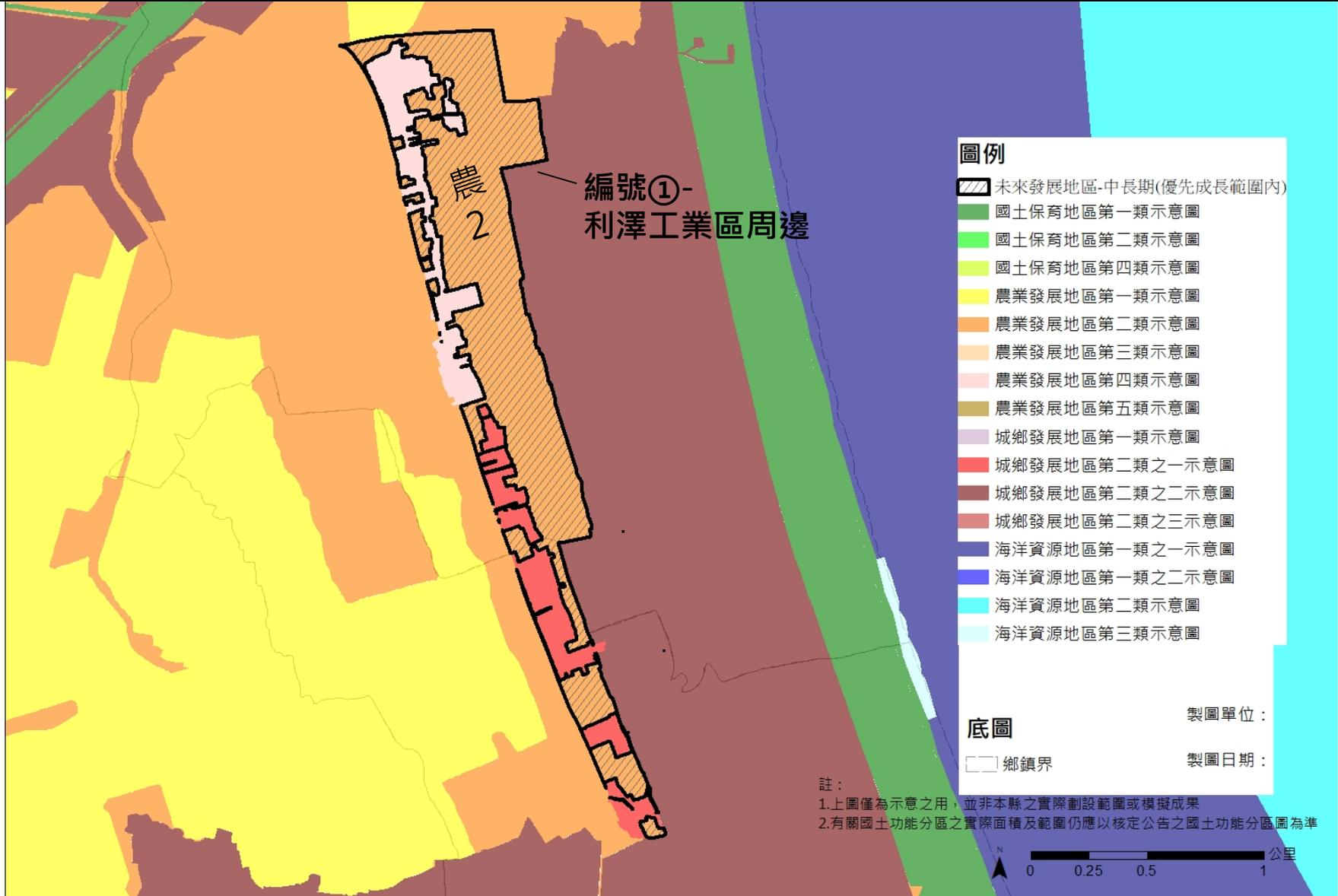
利澤工業區周邊

面積：89.44公頃

### 圖例

- 既有發展區-都市計畫範圍
- 既有發展區-工業區、鄉村區、開發許可地區
- 未來發展地區-新訂擴大都市計畫區
- 未來發展地區-新增觀光用地
- 未來發展地區\_中長期(優先成長範圍內)

# 補充：編號①-利澤工業區周邊\_國土功能分區示意圖

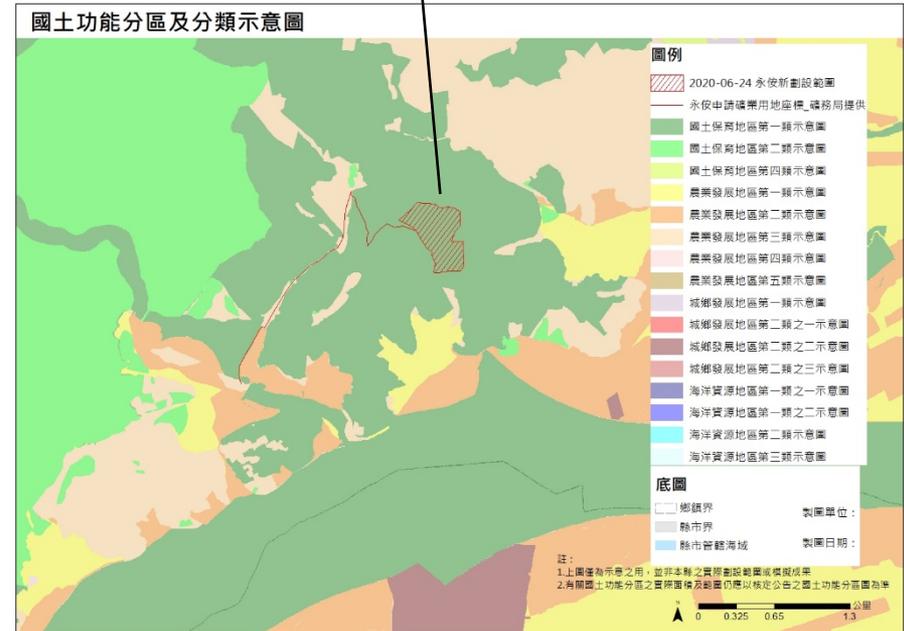
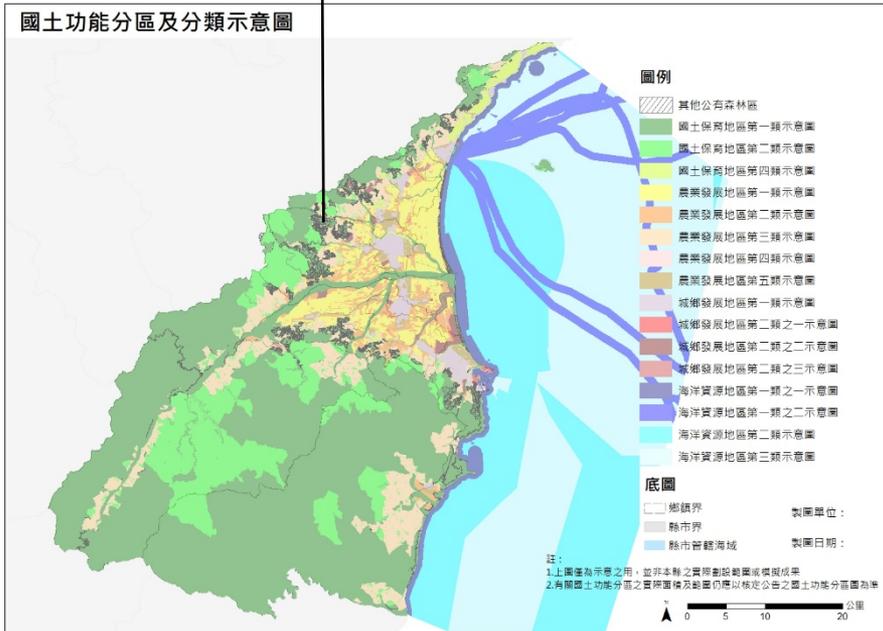


## 議題2、國土功能分區劃設條件說明：

(一) 依據本案專案小組會議審查意見略以「就公有森林區、且現況屬經濟營林者，究應劃設為國土保育地區第 1 類或農業發展地區第 3 類，請作業單位洽林業主管機關釐清後，再提大會討論確認」。

其他公有森林區 (黑框斜線部分)  
依通案性劃設原則，劃設國保1

永安礦業申請開發案  
(主要位於其他公有森林區)  
依通案性劃設原則，劃設國保1



## 有關旨揭條件土地應劃設為國土保育地區第1類或農業發展地區第3類一節

說明：農委會林務局意見如下：

- 一、依內政部107年4月公告實施之全國國土計畫，「具有生態及保育價值之原始森林，具有生態代表性之地景、林型，特殊之天然湖泊、溪流、沼澤、海岸、沙灘等區域，為維護森林生態環境，保存生物多樣性，所應保護之國有林、公有林地區」為國土保育地區第1類劃設條件之一，復查得劃設為農業發展地區第3類之條件，包括「可供經濟營林，生產森林主、副產物及其設施，且無國土保育地區劃設條件之林產業用地。
- 二、爰本案應視該範圍是否屬具有生態及保育價值之原始森林、具有生態代表性之林型或為維護森林生態環境，保存生物多樣性之國、公有林地區，辦理劃設作業；倘非屬上述地區且無其他國土保育地區劃設條件之林產業用地，則可基於經濟營林使用劃為農業發展地區第3類，建議仍請宜蘭縣政府就生態環境保護及地方整體發展考量劃設方式。

就行政院農業委員會林務局請本府視該範圍之生態環境保護及地方整體發展考量，說明如下：

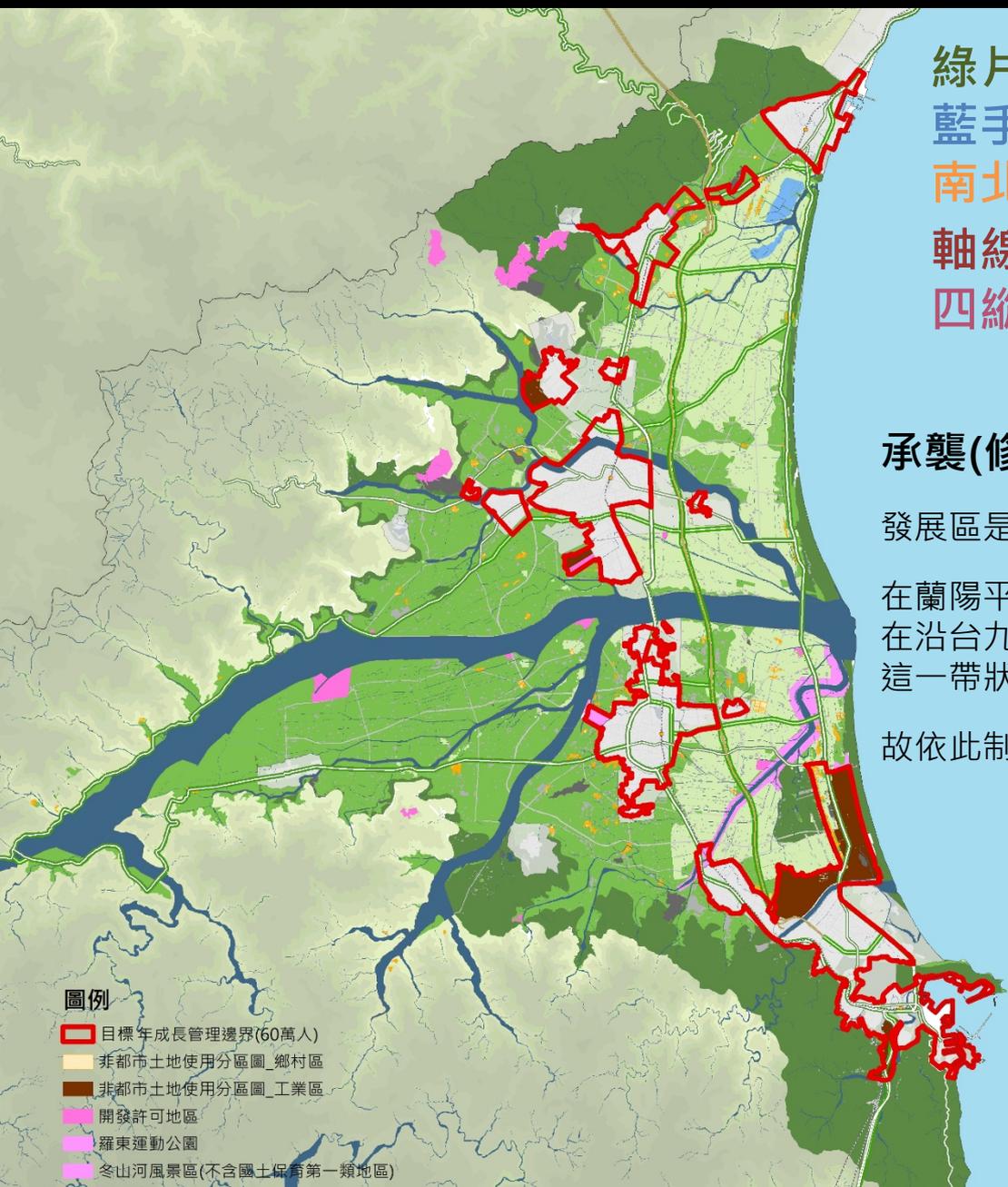
### 1.就生態環境考量

考量縣內無水庫可調豐濟枯，高度仰賴山林涵養水源，需針對水源地加以保護，使各溪流、山澗地面水源得以豐沛並補注下游平地區地下水源，且依據「國土生態保育綠色網絡建置計畫」研究顯示海拔1000公尺以下之淺山與平原地區的保育類野生動物種數約佔55%，足見生態豐富。

### 2.就地方發展整體考量

- 1) 有關公有森林區中屬經濟營林使用者，依法保障其既有合法使用權益，可在合理條件下使用，爰依通案性劃設原則辦理應無疑義。
- 2) 另就部分公有森林區範圍除屬經濟營林又涉及礦業使用者，因礦產開採使用性質特殊，對土地擾動程度大，改變環境自然平衡為不可逆過程，縱有復育措施亦難以預期恢復效益，實應審慎考量，爰就礦區、礦業用地範圍倘涉及災害、生態、資源利用(如水資源、森林)等敏感區域重要議題，經認有維護或保育必要者，以維護生態安全為基礎，及穩固共有財之考量，與其他符合條件之公有森林區採相同處理方式，仍依通案性劃設原則辦理，於不影響一般既有使用權益前提下，劃設為國土保育地區第一類。

# 補充：都市計畫農業區檢討是否有全數劃設為農5之必要性



- 綠片區** 以山林田植被建構生態綠基底。
- 藍手指** 以河川/水圳/湖泊作為生態滲透走廊。
- 南北雙核** 溪南溪北主都市發展核心。
- 軸線多點** 軸線導引主次都市發展地區。
- 四縱六橫** 交通路網串連帶動，建構TOD導向的開發模式。

## 承襲(修訂)宜蘭縣總體規劃之帶狀發展區

發展區是適合供人口及產業集中發展的地區。

在蘭陽平原上，避開環境敏感地區，將都市發展區規劃在沿台九省道兩側，於頭城、礁溪、宜蘭、羅東、蘇澳這一帶狀區域上。

故依此制定目標年60萬人口成長管理邊界 (優先成長範圍)

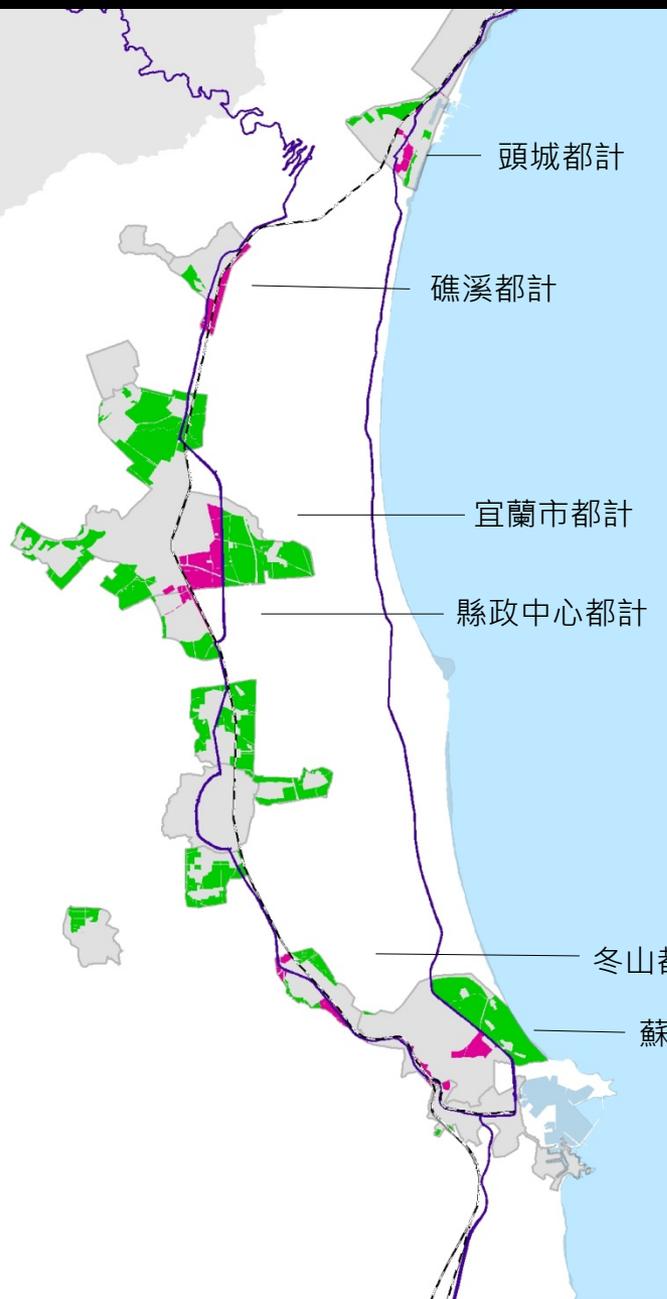
- 圖例**
- ▭ 目標年成長管理邊界(60萬人)
  - ▭ 非都市土地使用分區圖\_鄉村區
  - ▭ 非都市土地使用分區圖\_工業區
  - ▭ 開發許可地區
  - ▭ 羅東運動公園
  - ▭ 冬山河風景區(不含國土保育第一類地區)

- 底圖**
- ▭ 調適經濟專區
  - ▭ 生態農業區
  - ▭ 生產農業區
  - ▭ 道路緩衝帶
  - ▭ 河川緩衝綠帶
  - ▭ 環境保護區
  - ▭ 山坡地

# 補充：都市計畫農業區檢討是否有全數劃設為農5之必要性

## 子議題、都市計畫農業區檢討是否有全數劃設為農5之必要性

說明：  
就農業發展地區第5類部分，  
尊重宜蘭縣政府本次劃設方式，  
惟仍請該府再予檢討是否有  
全數劃設為農業發展地區第5類  
之必要性。



### 篩選原則：

- 省道台九線、台二線兩側之都市計畫農業區，以目標年人口成長管理邊界為範圍，將部分農業區調整為城1。(部分成長邊界外需附帶條件)
- 鄰近擴大礁溪都市計畫之都市計畫農業區者。
- 四大主要發展核心中，人口推估及分派量較高之宜蘭市，以目標年人口成長管理邊界為範圍，將部分都市計畫農業區調整為城1。

面積：356.71公頃(約佔本縣都市計畫農業區14%)

整體構想：原則盡量引導以休閒產業為主軸，或提供停車轉運服務等需求的彈性。

### 圖例

- 鐵道
- 台2線及台9線
- 都計農畫城1範圍
- 都市計畫農業區
- 既有發展區-都市計畫範圍

### 底圖

- 縣市界
- 縣市管轄海域

製圖單位：  
製圖日期：

### 註：

- 1.上圖僅為示意之用，並非本縣之實際劃設範圍或模擬成果
- 2.有關國土功能分區之實際面積及範圍仍應以核定公告之國土功能分區圖為準
- 3.面積係gis估算，實際以地籍清冊為主

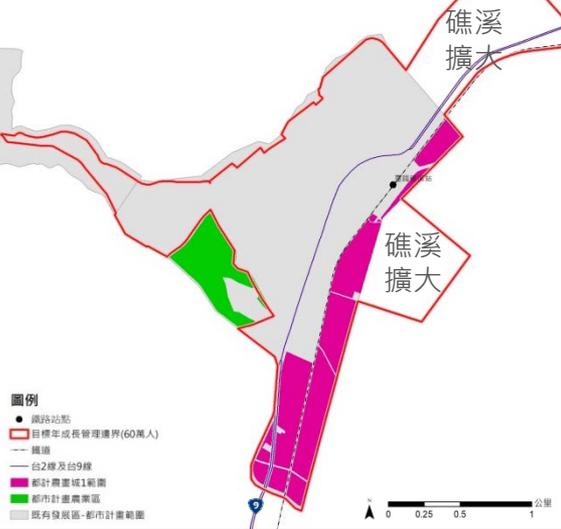


# 補充：都市計畫農業區檢討是否有全數劃設為農5之必要性

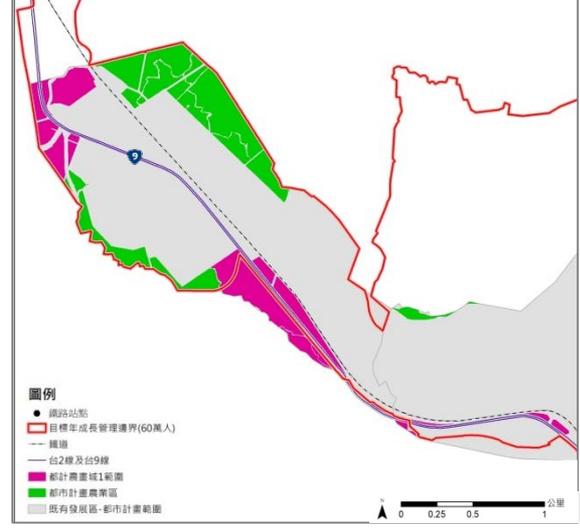
### 頭城都市計畫



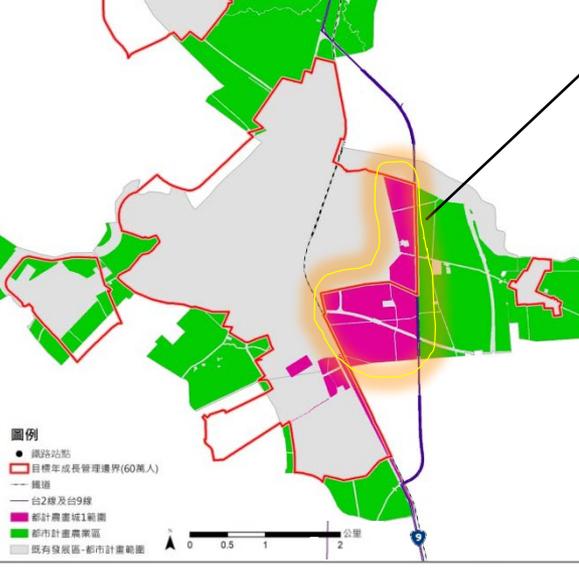
### 礁溪都市計畫



### 冬山都市計畫



### 宜蘭市、縣政中心都市計畫

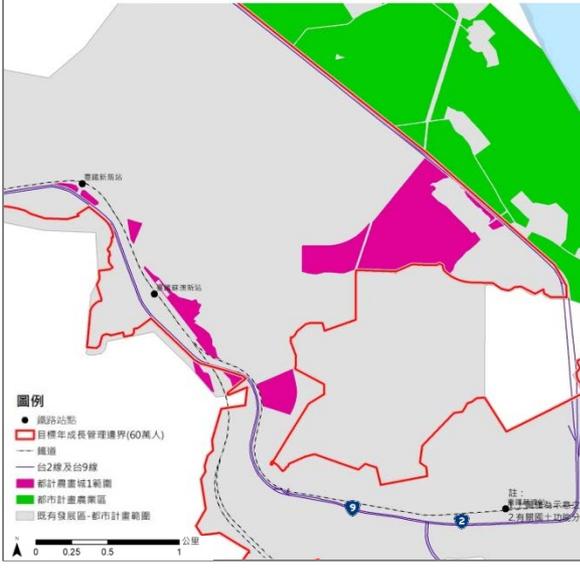


### 附帶條件：

台九線二側原則採低密度發展，以維持省道快速道路之服務效能，避免基地出入口過多干擾台九線的車行

(建議後續如有變更調整需求，應考量容積率不高於縣政中心，或比照低密度休閒產業區)

### 蘇澳(新馬)都市計畫





感謝聆聽 敬請指教



# 花蓮縣國土計畫 (草案)

內政部  
國土計畫審議會

## 簡報大綱

議題一、計畫人口

議題二、成長管理計畫

- 城鄉發展地區第二類之三
- 中長程未來發展地區

擬定機關：花蓮縣政府

# 基本資料摘要表

項目		原計畫	修正後計畫	修正說明
計畫人口		32.29萬人	32.29萬人	—
新增城鄉發展用地總量	住商用地	191.08公頃	<u>68.44公頃</u>	1.配合居住及商業發展需求，住商用地總量面積調整為68.44公頃。 2.考量觀光發展用地屬資源導向型，故本次暫不訂定觀光用地發展總量，另未登記工廠依其管理(輔導及清理)計畫需求辦理後續配合發展需求核實規劃。
	二級產業用地	0公頃	0公頃	
	觀光用地	332.85公頃	—	
	其他	0公頃	0公頃	
	小計	523.93公頃	<u>68.44公頃</u>	
城鄉發展地區第2類之3		4處 69.22公頃	4處 69.22公頃	—
未來發展地區 (成長區位劃設範圍)		9處 3,252公頃	<u>10處</u> <u>3,270公頃</u>	配合觀光產業部門需求，新增1處未來發展地區(花蓮溪出海口)。
輔導未登記工廠群聚範圍		0處	0處	— (無群聚情形)
宜維護農地面積		4.15萬公頃	<u>4.61萬公頃</u>	按通案性處理原則，將國1、2之農牧養殖用地納入計算。
國土功能分區劃設方式		依全國國土計畫指導及通案性原則辦理。	依全國國土計畫指導及通案性原則辦理。	—
土地使用管制原則		依全國國土計畫指導及通案性原則辦理。	依全國國土計畫指導及通案性原則辦理。	—
國土復育促進地區		0處	0處	—



# 議題一、計畫人口

# 問題一

就計畫人口及活動人口，請花蓮縣政府就下列2子問題補充說明：

- (一) 依據本案專案小組會議審查意見略以：「(一) 本計畫(草案)以32.29萬人(中推計)為計畫人口，考量本計畫就人口發展及趨勢，及所需民生用水、用電及廢棄物處理尚未有完整分析，請參考委員意見再予補充修正。(二) 關於目標年觀光旅遊人口為3.29萬人(平常日)及7.08萬人(尖峰日)，請考量觀光旅遊人口發展趨勢，及所需民生用水、用電及廢棄物處理再予評估。」請花蓮縣政府補充說明**計畫人口及觀光旅遊人口設定方式及所需民生用水、用電及廢棄物處理情形**。
- (二) 此外，本案專案小組會議並建議「應針對都市計畫研擬檢討措施與相關指導原則」，爰請補充說明**計畫人口分派於都市計畫及非都市土地情形，並說明相關配套措施**。

# 目標年計畫人口推計與分派

## 計畫人口

現況  
32.60萬人

### ■ 目標年計畫人口32.29萬人

單位：萬人次/日

推估方法		年			
		110年	115年	120年	125年
趨勢	高推計(修正冪數曲線)	32.73	32.52	32.39	32.32
迴歸	中推計(羅吉斯曲線)	32.72	32.50	32.37	32.29
分析	低推計(算術級數法)	32.40	31.73	31.06	30.39
世代生存法		33.97	34.65	35.07	35.13

未來發展用地  
發展總量需求

住宅  
用地

三級產  
業用地

## 活動人口 (遊客量)

106年  
1,193萬人次

125年中推估值  
1,256萬人次

### ■ 目標年活動人口7.08萬人

單位：萬人次/日

項目	高推估		中推估		低推估	
	平常日	尖峰日	平常日	尖峰日	平常日	尖峰日
國人	1.35	6.83	1.12	5.67	0.90	4.55
外國人	0.78	1.69	0.65	1.41	0.52	1.13
合計	2.13	8.52	1.77	7.08	1.42	5.68

目標年計畫人口32.29萬人  
 平均日遊客量=3.29(萬人)  
 (平常日1.77×5+尖峰日7.08×2)/7

35.58  
萬人

檢視環境容受力負荷

民生用水

廢棄物處理

用電供給

# 計畫人口分派於都市計畫及非都市土地情形



除按人口成長趨勢  
修正人口分派比例  
朝向都市集約發展

現況人口  
(32.92萬人)  
計畫人口  
(32.29萬人)

都市計畫區 68:32  
非都市土地 69:31

行政區	都市計畫區名稱	現行都市計畫計畫人口(萬人)	縣國土計畫推計		
			都市計畫區計畫人口(萬人)	非都市土地計畫人口(萬人)	鄉鎮市計畫人口(萬人)
花蓮市	花蓮都市計畫	22.10	9.50	0	9.50
鳳林鎮	鳳林都市計畫	1.35	0.72	0.31	1.03
玉里鎮	玉里都市計畫	3.50	1.40	0.71	2.11
新城鄉	新城(北埔地區)都市計畫	2.00	0.86	0.86	2.03
	新秀(新城、秀林地區)	0.75	0.31		
吉安鄉	吉安都市計畫	5.30	4.14	2.49	9.05
	吉安(鄉公所附近)都市計畫	2.50	2.42		
壽豐鄉	壽豐都市計畫	0.55	0.18	1.15	1.85
	鯉魚潭風景特定區計畫	0.26	0.04		
	東華大學城特定區計畫	7.00	0.48		
光復鄉	光復都市計畫	2.40	0.75	0.45	1.20
豐濱鄉	豐濱都市計畫	0.35	0.09	0.17	0.43
	磯崎風景特定區計畫	0.05	0.02		
	石梯秀姑巒風景特定區計畫	0.40	0.14		
瑞穗鄉	瑞穗都市計畫	1.20	0.55	0.54	1.09
富里鄉	富里都市計畫	0.65	0.20	0.71	0.91
秀林鄉	秀林(崇德地區)都市計畫	0.50	0.19	1.45	1.85
	秀林(和平地區)都市計畫	0.36	0.20		
	天祥風景特定區計畫	-	0.01		
萬榮鄉	無	-	0	0.64	0.64
卓溪鄉	無	-	0	0.61	0.60
合計		51.22	22.20	10.09	32.29



本計畫分派之都市計畫人口不含觀光活動人口，都市計畫區計畫人口僅供參考，實際仍依都市計畫檢討為準。

# 活動人口分派於都市計畫及非都市土地情形



策略區	都市計畫區					非都市計畫區			
	都市計畫區 計畫人口 (人)	107年 現況人口 (人)	125年			107 現況人口 (人)	125年		
			計畫人口 (萬人) A	活動人口 分派 (萬人) B	小計 (萬人) A+B		計畫人口 (萬人) C	活動人口 分派 (萬人) D	小計 (萬人) C+D
北花蓮	413,225	185,340	18.33	4.15	22.48	55,816	5.95	0.45	6.40
中花蓮	37,500	14,203	1.47	0.86	2.33	15,851	1.40	0.10	1.50
南花蓮	53,500	20,947	2.15	0.86	3.01	31,106	2.57	0.09	2.66
東花蓮	8,000	2,658	0.25	0.51	0.76	2,094	0.17	0.06	0.23
共計	512,225	223,148	22.20	6.38	28.58	104,820	10.09	0.70	10.79

註：1.計畫人口不含觀光活動人口分派，本表都市計畫區計畫人口僅供參考，實際仍依都市計畫檢討為準。

2.參考花東縱谷國家風景區及東部海岸國家風景區觀光整體發展計畫，及配合本縣未來觀光政策分派，旅客具前往多處遊憩據點屬性，以主據點分派活動人口，**北花蓮活動人口約占65%**(太魯閣國家公園、七星潭縣級風景特定區、花蓮海洋公園、鯉魚潭等)，**花東縱谷區活動人口約占27%**(分派鳳林~光復50%、瑞穗~富里50%)，**東海岸活動人口約占8%**；於都市計畫區內至少占90%分派。

# 目標年環境容受力分析

## 民生用水足敷需求



目標年需求總量

8.82萬噸/日



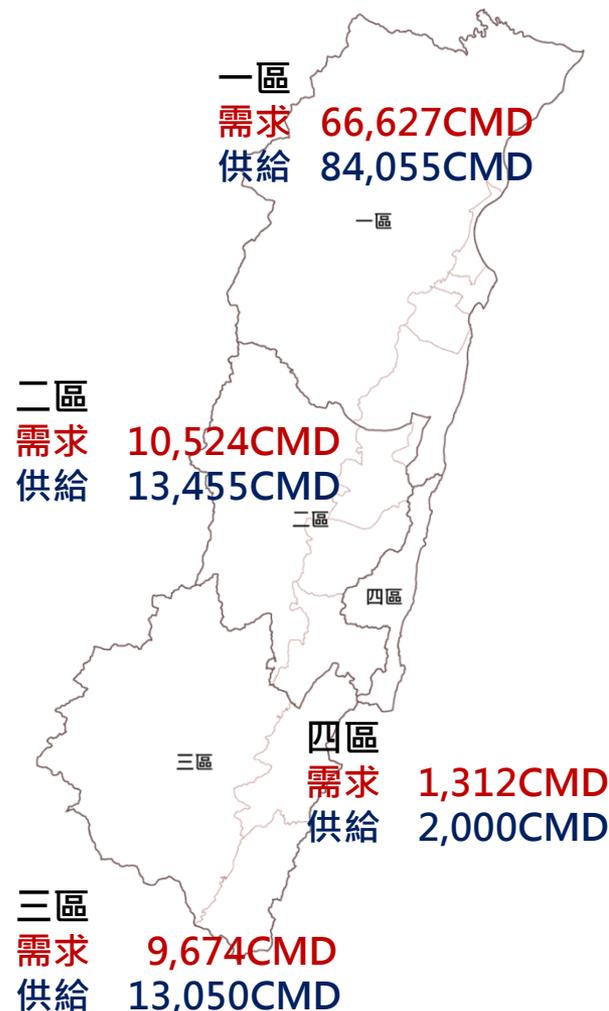
現況公共用水供水量

11.25萬噸/日

類型		單位用水量 CMD	人數 (萬人)	用水量推估 (萬噸/日)
生活 用水	計畫人口	0.25	32.29	8.07
	活動 人口	非住宿	1.97	0.06
		住宿	1.32	0.24
工業用水		-	-	0.45
目標年生活用水量合計		-	-	8.82
最大服務人口數		45.30萬人		

註：1. 住宿觀光人次約40%

2. 工業用水需求總量以既有水利署已核定之工業用水量4,475噸/日計算



分區供水系統推估

# 目標年環境容受力分析

## 用電供給足敷需求



目標年用電  
需求總量

25.43億度



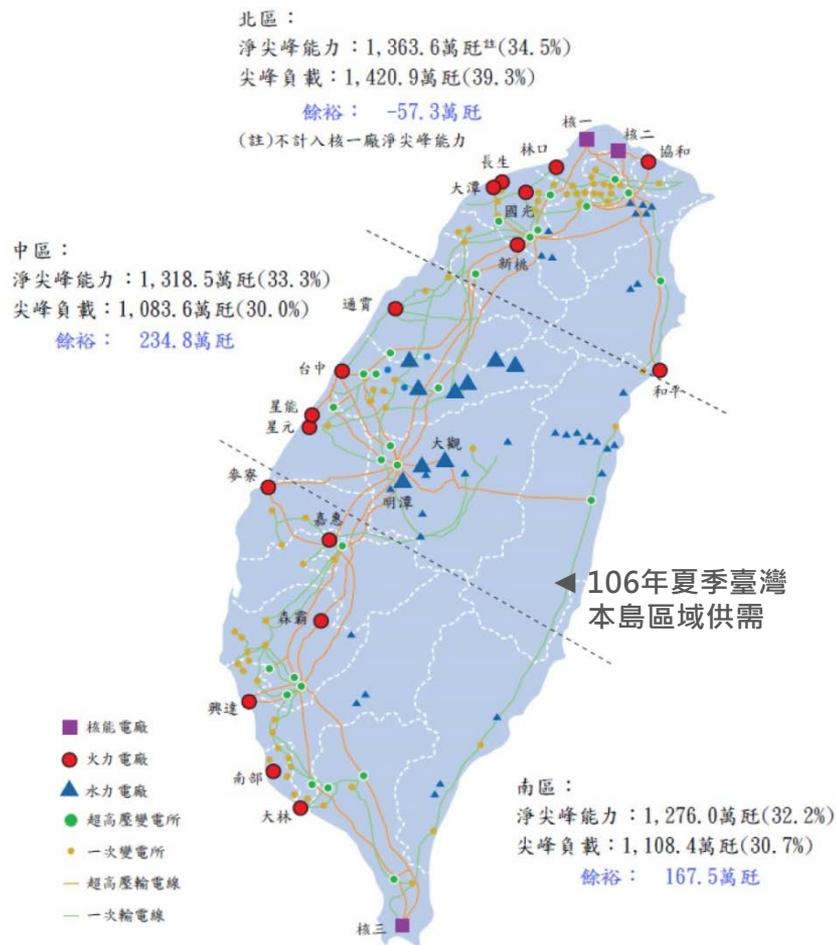
現況和平火力發  
電廠售電量

85.59億度

- 需求：本縣近十年總用電需求成長率平均值約計0.26%，以108年售電量24.33億度為基礎，推計至目標年125年約需25.43億度。
- 供給：107年和平火力發電廠燃煤火力售電量為85.59億度，區域供電充足。

## 中部區域供電

參考台灣電力公司統計資料中區夏季尖峰供電能力仍有餘裕



# 目標年環境容受力分析

## 廢棄物處理足數需求



目標年廢棄物  
焚化量

7萬公噸

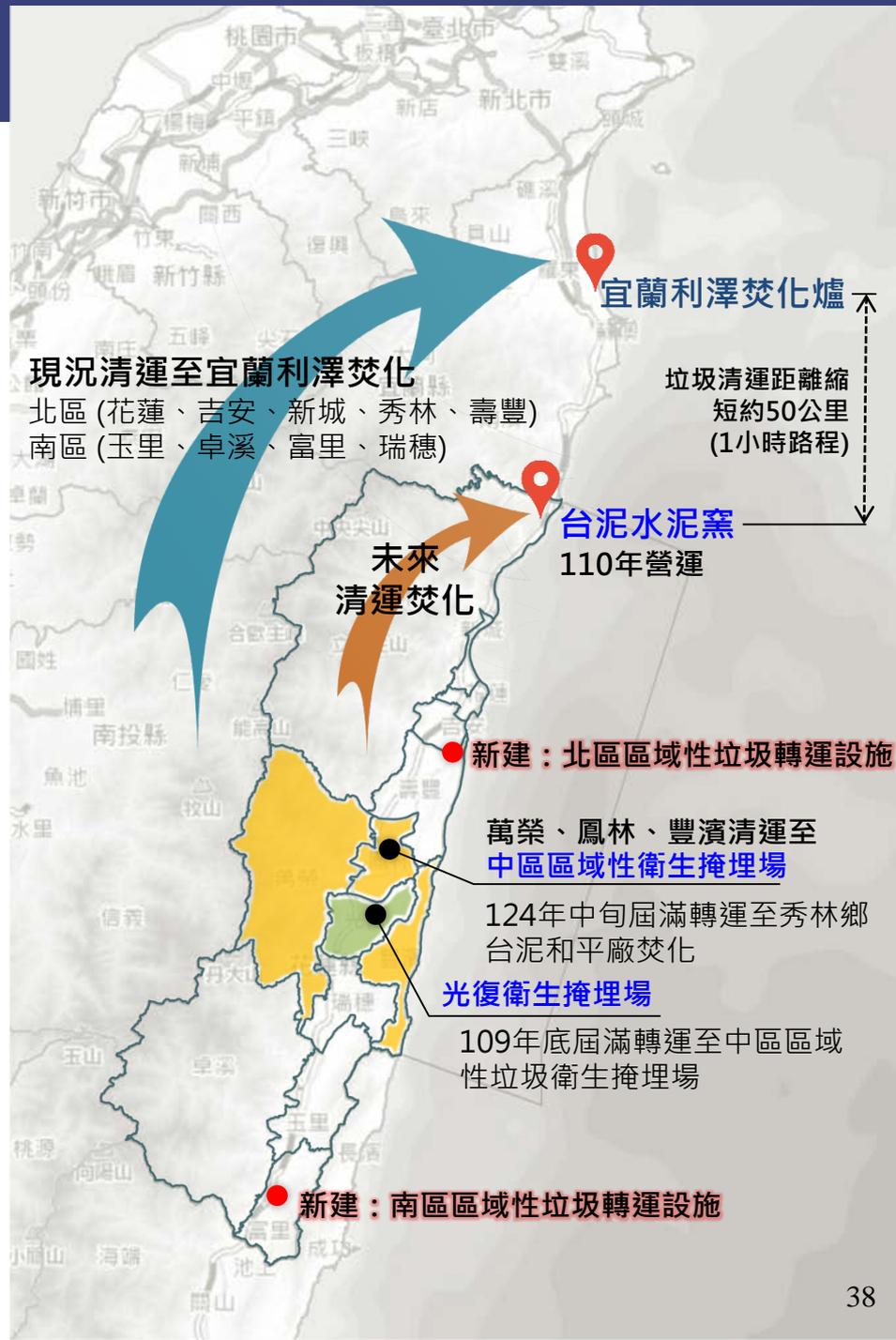


現況年廢棄物  
產生量

約5.92萬公噸

項目	數值
年處理垃圾焚化量(A)	7萬公噸
平均每人每日一般廢棄物產生量(B) <sup>註</sup>	1公斤
廢棄物焚化比例(C) <sup>註</sup>	45%
<b>最大可服務人口數 (D=A/(B×365×C))</b>	<b>426,180人</b>

註：102~107年本縣年平均每人每日一般廢棄物產生量約為0.94公斤、垃圾回收率52.61%，故推算焚化比例約為48%；考量國人環保意識提升及推動資源回收等政策下，於目標年推算依據，係以平均每人每日一般廢棄物產生量約為1公斤，垃圾回收率提升下推估焚化比例約為45%。





## 議題二、成長管理計畫

就成長管理計畫（城鄉發展總量、未來發展地區、城鄉發展地區第2類之3），

請花蓮縣政府就下列2子問題補充說明：

- （一）**就發展總量**：花蓮縣政府考量未來擴大都市計畫、大眾運輸場站及重大建設周邊地區發展及觀光發展等需求，調整住商用地及觀光發展用地之發展總量，**請說明必要性及合理性**。

# 未來發展地區發展總量

發展機能		計畫目標年需求面積		修正說明
		修正後計畫 (109.7)	專案小組審查 (109.3)	
輔導 未登記工廠區位		(-公頃)	170公頃	後續依未登記工廠管理(輔導及清理)計畫需求辦理。
新增住 商用地	住宅	49.97公頃	191.08公頃	因應人口分派比例朝向都市集約發展，調配都市與非都市人口分派後推計。 配合刪除鄉村地區整體規劃新增住商用地推估。
	商業	18.47公頃		配合住商用地分拆
新增其他發展需 要類型用地		觀光發展 所需用地 (-公頃)	觀光發展 所需用地 (332.85公頃)	新增觀光發展用地屬資源導向型，無法以計畫方法推計，後續依各目的事業主管機關視觀光發展實際需求辦理。  註：未訂定總量者，應評估當地環境容受力。

# 住商用地需求推計

## ■ 都市土地住宅面積超供，但有區域供給不足情形

都市計畫區	目標年計畫人口(萬人)	住宅需求量(公頃)	住宅供給量(公頃)	新增居住用地總量(公頃)
花蓮市都市計畫	9.50	406.39	390.79	15.60
吉安都市計畫	4.14	212.52	205.48	12.12
吉安(鄉公所附近)都市計畫	2.42	127.7	118.97	3.67

註：1.計畫人口不含觀光活動人口

2.住宅供給量扣除整體開發區公共設施

3.需求量 = (目標年計畫人口 × 每人居住水準所需之樓地板面積70m<sup>2</sup> × 自然空屋率) / 容積率

4. 107年發布實施變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)計畫書，依計畫人口22.1萬人，估算住宅區面積不足129.8公頃。

## ■ 商業區依計畫人口32.29萬人推估，不足18.47公頃 觀光產業發展已反應於三級產業就業人口比例及三級產業平均每從業員工使用建築物樓地板面積。

項目	推估值
目標年計畫人口(A)	32.29萬人
都市計畫區三級產業人口占總人口比	29.5%
三級產業平均每從業員工使用建築物樓地板面積(C)	48.06平方公尺/人
目標年三級產業用地容積需求(D=A×B×C)	457.80公頃
目標年三級產業用地面積需求	228.90公頃
現行都市計畫商業區面積	210.43公頃
新增三級產業用地面積	18.47公頃

花蓮縣政府

## ■ 非都市土地住宅用地需求

非都市土地	新增居住用地總量(公頃)
大花蓮周邊	6.68
秀林鄉	11.61
萬榮鄉	0.09
卓溪鄉	0.20

註：需求量 = 目標年新增計畫人口 × 每人居住水準所需之樓地板面積70平方公尺 / 容積率

大花蓮新增住商總量56.54公頃，大花蓮為花蓮縣之政經首善，需加強產業發展，帶動花蓮其餘鄉鎮，又考慮人口流動性，故需新增住商之面積及處理都市蔓延問題。

### 執行策略

配合整併及擴大大花蓮都市計畫辦理(行政院核定花蓮縣第三期綜合發展實施方案)擬訂鄉公所所在地都市計畫

A scenic landscape featuring a suspension bridge over a river, with a traditional building and a pagoda on a forested hillside in the background.

## 城鄉發展地區第二類之三

就成長管理計畫（城鄉發展總量、未來發展地區、城鄉發展地區第2類之3），

請花蓮縣政府就下列2子問題補充說明：

## （二）就發展區位：

- 1.本計畫草案劃設之**城鄉發展地區第2類之3**，計有4處，面積69.22公頃，依本案專案小組會議審查意見，請花蓮縣政府就編號「**1.整併及擴大大花蓮都市計畫 I**」及「**2.整併及擴大大花蓮都市計畫 I I**」等2案再予補充必要性，另「**3.遠雄海洋公園**」、「**4.播種者遊憩園區**」等2案，應檢視**是否符合全國國土計畫城鄉發展成長區位指導原則，補充說明與前開發總量關聯性，並檢視其符合城鄉發展地區第2類之3劃設條件情形。**

# 城鄉發展地區第二類之三

整併及擴大大花蓮都市計畫 I

整併及擴大大花蓮都市計畫 II

遠雄海洋公園

播種者遊憩園區

## 圖例

-  城鄉發展地區第二類之三
-  都市計畫區範圍
-  鄉鎮市界
-  計畫範圍



# 城鄉發展地區第二類之三

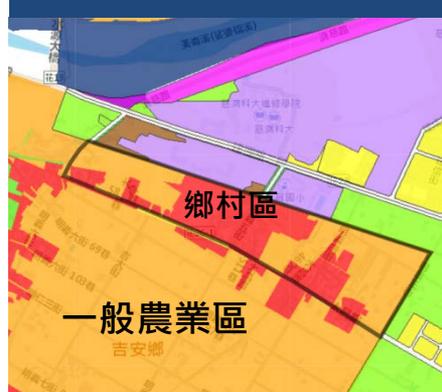
## 符合城鄉發展成長區位指導原則

項目		場站 周邊	鄉 公所	都計區 間之非 都土地	都計區/ 鄉村區 周邊	都計區住商 發展率80%	產業發展率80% 交通節點周邊	鄉村區/工 業區/開發 許可擴大； 重大建設
		大眾運輸場 站周邊一定 距離範圍內 者(原則為 500m)	鄉公所 所在地	相鄰2公里 內都市計畫 間之非都土 地，為擴大 或整合都市 計畫者	原依區域計 畫或開發區 劃定之鄉村 區，其範圍 與各該區計 畫範圍一致 者	既有都市計畫 之住宅區或 商業區發展 率達80%，且 各該區無可 釋出農、商 業區；或為 因應人口發 展趨勢，或 人口結構變 遷，提供獲 改善必要公 共設施服務 水準者	既有都市計畫 之工業區或 產業相關分 區發展率達 80%，各該 區無可釋出 農業區、高 速公路、高 鐵車站、臺 鐵車站5公 里範圍內， 或國際機場 、國際港口 10公里範圍 內，可提供 旅運服務或 運用其運輸 系統滿足需 求者	原依區域計 畫法規定之 鄉村區、開 發區、工業 區、開發許 可之擴大， 或重大建設 計畫及其必 要條件
1	整併及擴大大花蓮 都市計畫 I				✓	✓		
2	整併及擴大大花蓮 都市計畫 II				✓	✓		
3	遠雄海洋公園							✓
4	播種者遊憩園區							✓

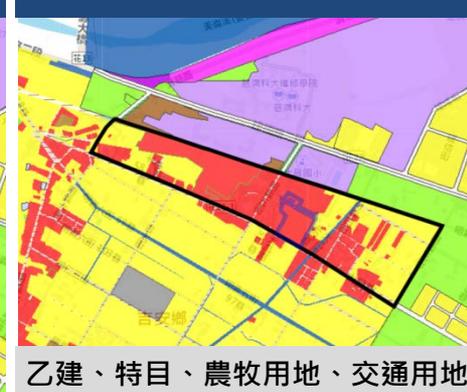
# 城鄉發展地區第二類之三

計畫名稱	1. 整併及擴大大花蓮都市計畫 I
發展規模	計畫面積 25公頃 新增住商用地及其他：10公頃 (既有15公頃建地) 符合城鄉發展總量
劃設條件 具體構想	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 依據行政院108年10月8日院臺經字第1080031143號及內政部營建署109年1月20日營署綜字第1091010702號函補助「擬訂大花蓮地區都市計畫規劃作業」。</li> <li>➢ 緊臨現行計畫區南側之非都市土地建築用地，已形成密集建物，<b>為確保土地有秩序之發展</b>，提高當地生活環境品質，提供適當之公共設施用地，以健全鄰里生活機能。</li> </ul>
成長區位	✓ 符合成長區位條件
部門空間發展計畫	✓ 符合住宅部門空間發展計畫

## 非都土地-使用分區



## 使用地



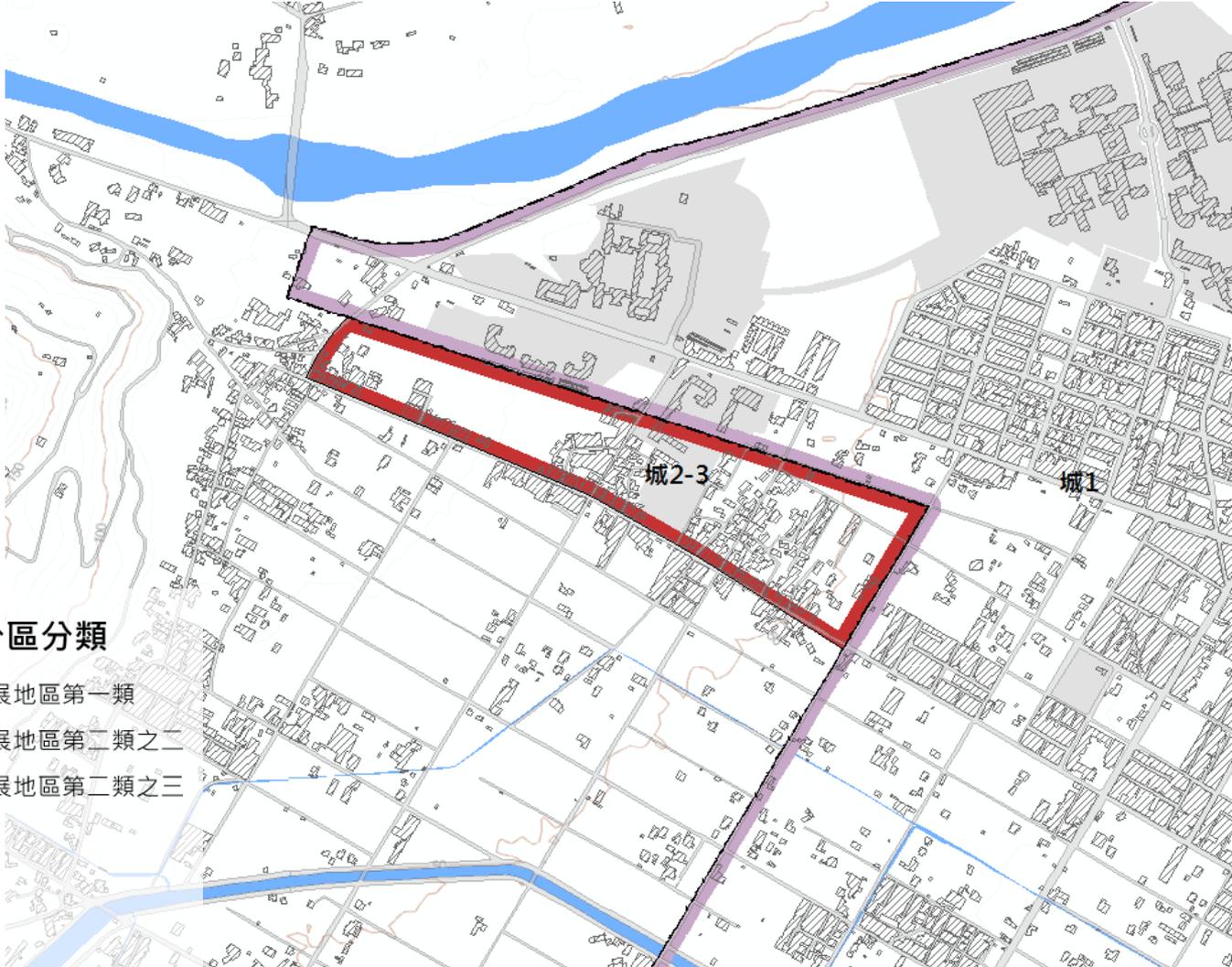
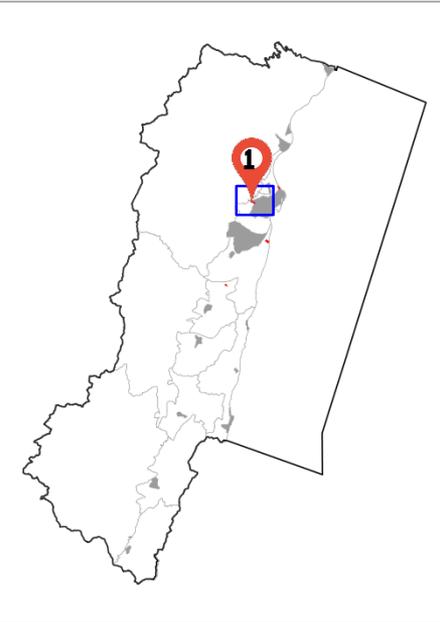
## 現況航照圖



範圍：東側及北側臨吉安(鄉公所附近)都市計畫、南至太昌路、西至明義六街。

# 城鄉發展地區第二類之三

## 1. 整併及擴大大花蓮都市計畫 I (面積：25公頃)



- 底圖**
- 都市計畫區範圍
  - 道路
  - 建築物
  - 海域
  - 河川、水系
  - 區塊

- 國土功能分區分類**
- 城1 城鄉發展地區第一類
  - 城2-2 城鄉發展地區第二類之二
  - 城2-3 城鄉發展地區第二類之三

# 城鄉發展地區第二類之三

計畫名稱	2. 整併及擴大大花蓮都市計畫II
發展規模	計畫面積 11.37公頃 新增住商用地及其他：6.37公頃 (既有5公頃建地) <b>符合城鄉發展總量</b>
劃設條件具體構想	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 依據行政院108年10月8日院臺經字第1080031143號及內政部營建署109年1月20日營署綜字第1091010702號函補助「擬訂大花蓮地區都市計畫規劃作業」。</li> <li>➢ 因應觀光產業衍生之需求，<b>為確保土地有秩序之發展</b>，需合理配置住商使用需求空間、觀光遊憩行為所需之公共設施用地等。</li> </ul>
成長區位	✓ 符合成長區位條件
部門空間發展計畫	✓ 符合住宅部門空間發展計畫

## 非都土地-使用分區



## 使用地



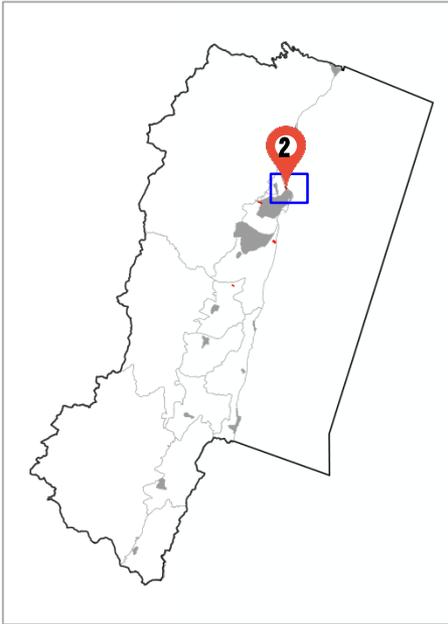
## 現況航照圖



範圍：東臨花蓮都市計畫區、南臨花蓮機場、西至已開闢賞星廣場公園、北至海堤區。

# 城鄉發展地區第二類之三

## 2. 整併及擴大大花蓮都市計畫Ⅱ(面積：11.37公頃)

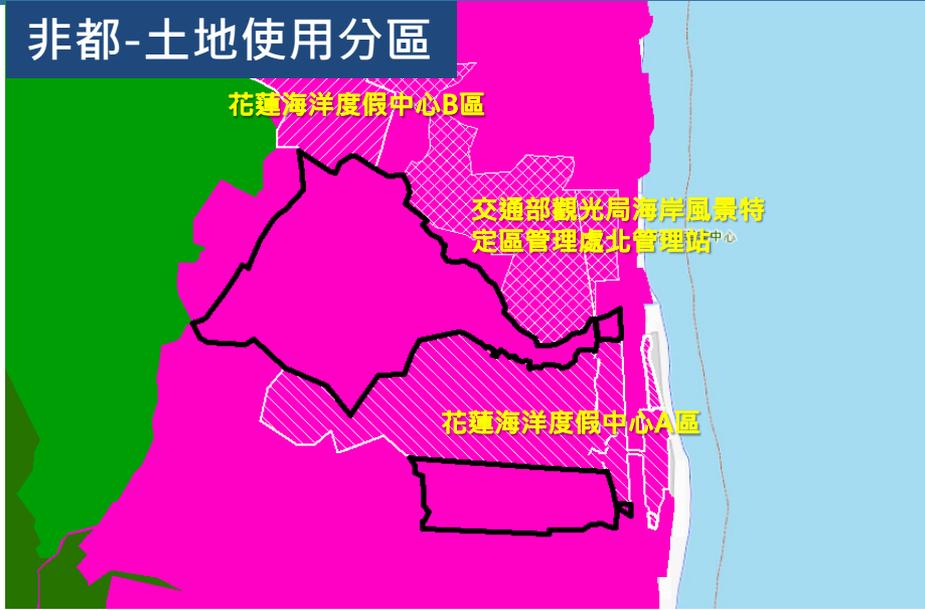


- 底圖**
- 都市計畫區範圍
  - 道路
  - 建築物
  - 海域
  - 河川、水系
  - 區塊

- 國土功能分區分類**
- 城1 城鄉發展地區第一類
  - 城2-2 城鄉發展地區第二類之二
  - 城2-3 城鄉發展地區第二類之三

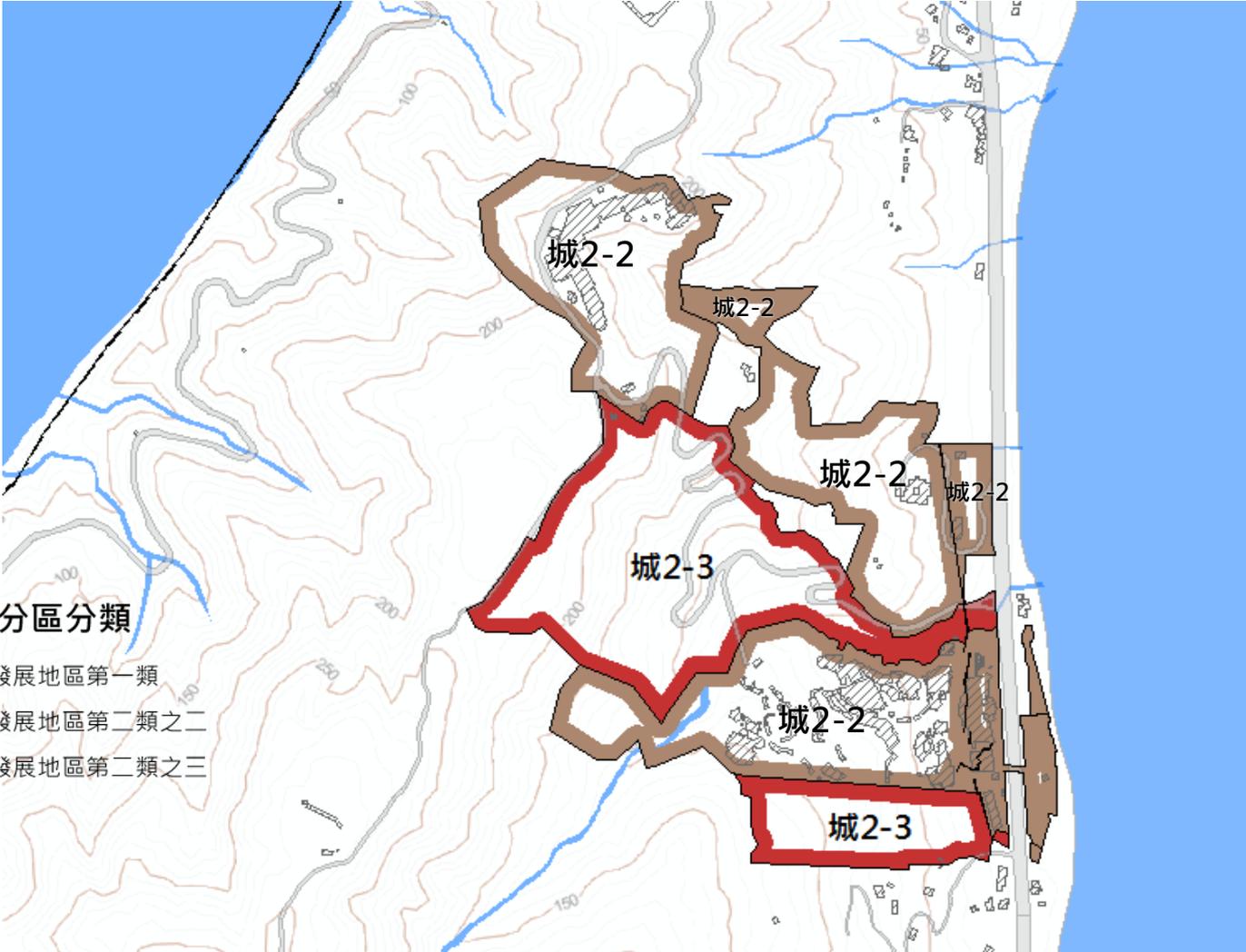
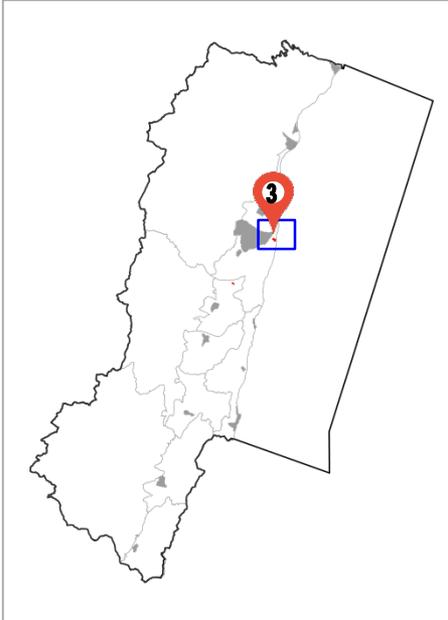
# 城鄉發展地區第二類之三

計畫名稱	3.遠雄海洋公園	
發展規模	總面積	22.5公頃
劃設條件 具體構想	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 原區域計畫法規定取得開發許可案件適度擴大範圍者。</li> <li>➤ 擴大既有園區範圍，導入結合自然生態旅遊及兼顧生態教育之理念，讓遊客之遊憩選擇更具多元化及提高重遊率，進而帶動花蓮縣觀光產業與經濟發展。</li> </ul>	
成長區位	✓ 符合成長區位條件	
部門空間 發展計畫	✓ 符合觀光產業空間發展計畫	



# 城鄉發展地區第二類之三

## 3.遠雄海洋公園(面積：22.5公頃)

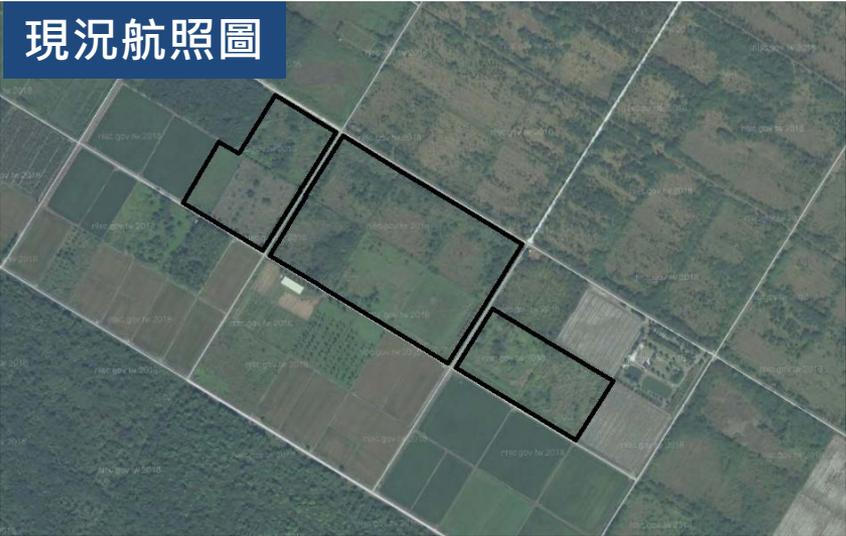


- 底圖**
- 都市計畫區範圍
  - 道路
  - 建築物
  - 海域
  - 河川、水系
  - 區塊

- 國土功能分區分類**
- 城1 城鄉發展地區第一類
  - 城2-2 城鄉發展地區第二類之二
  - 城2-3 城鄉發展地區第二類之三

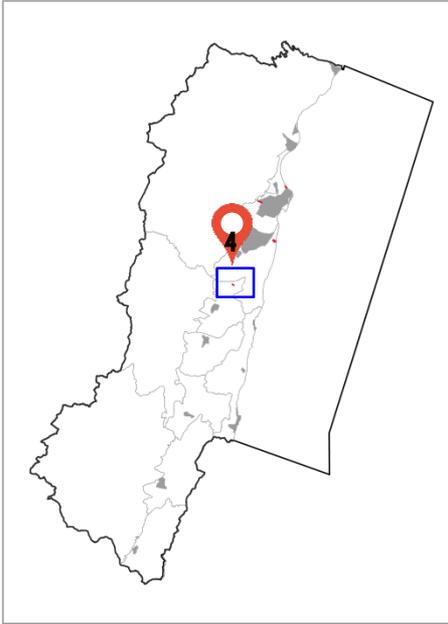
# 城鄉發展地區第二類之三

計畫名稱	4. 播種者遊憩園區	
發展規模	總面積	10.35公頃
劃設條件 具體構想	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本府列管重大投資案件(花蓮縣政府103年府行研字第1030024700號函)</li> <li>➤ 依服務對象或舉辦活動主題不同，擬規劃生態教育區、青年活動區及住宿餐飲區、樂活生活區，及保留自然生態環境，作為學習自然生態的環境教育場所與露營場地，使之成為多樣式的住宿休閒遊憩設施。</li> </ul>	
成長區位	✓ 符合成長區位條件	
部門空間 發展計畫	✓ 符合觀光產業空間發展計畫	



# 城鄉發展地區第二類之三

## 4. 播種者遊憩園區(面積：10.35公頃)



### 底圖

- 都市計畫區範圍
- 道路
- 建築物
- 海域
- 河川、水系
- 區塊

### 國土功能分區分類

- 城1 城鄉發展地區第一類
- 城2-2 城鄉發展地區第二類之二
- 城2-3 城鄉發展地區第二類之三



# 中長期未來發展地區

就成長管理計畫（城鄉發展總量、未來發展地區、城鄉發展地區第2類之3），請花蓮縣政府就下列2子問題補充說明：

（二）就發展區位：

2.花蓮縣政府考量未來住宅用地、商業用地、擴大都市計畫、未登記工廠優先輔導區域及觀光發展等需求，本次新增劃設「吉安鄉工業區周邊地區」、「大花蓮都市計畫周邊地區」、「秀林公所周邊地區」、「萬榮公所周邊地區」、「卓溪公所周邊地區」、「瑞穗溫泉」、「七星潭風景區」、「吉安干城」、「林田山地區」、「花蓮溪出海口」等10處未來發展地區，請花蓮縣補充說明下列事項：

- (1)未來發展地區之發展機能、類別、分布區位、範圍及面積。
- (2)逐一檢視其符合全國國土計畫城鄉發展成長區位原則及花蓮縣整體空間發展構想情形。
- (3)未來發展地區未來執行機制，即後續調整為城鄉發展地區第2類之3之原則及期限。

# 中長期未來發展區位

## (成長區位劃設範圍)

2. 秀林鄉公所所在地周邊 (121公頃)

3. 萬榮鄉公所所在地周邊 (194公頃)

4. 卓溪鄉公所所在地周邊 (64公頃)

6. 七星潭風景區 (212公頃)

1. 大花蓮都市計畫周邊 (1,846公頃)

10. 花蓮溪出海口 (14公頃)

5. 吉安鄉工業區周邊 (356公頃)

7. 吉安干城 (206公頃)

8. 林田山地區 (29公頃)

9. 瑞穗溫泉 (275公頃)

### 圖例

中長程未來發展地區

### 國土功能分區分類

國1	農1	城1
國2	農2	城2-1
國3	農3	城2-2
國4	農4	城2-3
	農5	城3

### 成長管理區位

發展總量上限

新增住商上限 68.44公頃

輔導未登工廠上限 - 公頃

新增觀光上限 - 公頃

- 表示依各目的事業主管機關視發展實際需求辦理

# 中長期未來發展區位

(成長區位劃設範圍)共計10處

案件	成長區位劃設範圍面積(公頃)	類別	發展機能	大眾運輸場站周邊一定距離範圍內者(原則為500m)	鄉公所所在地	相鄰2公里內都市計畫區間之非都市土地，為擴大或整合都市計畫者	原依區域計畫法劃定之鄉村區或開發許可地區周邊，或位屬既有都市計畫周邊一定距離範圍內，為與該都市計畫整合發展者	既有都市計畫之住宅區或商業區發展率達80%，且各該都市計畫無可釋出農業區；或為因應當地人口發展趨勢或人口結構變遷，提供獲改善必要公共設施服務水準者	既有都市計畫之工業區或產業相關分區發展率達80%，各該都市計畫無可釋出農業區者	原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區、開發許可之擴大，或重大建設計畫及其必要條件
1. 大花蓮都市計畫周邊	1,846	住商	公共設施、生活服務、住商機能				✓	✓		
2. 秀林鄉公所所在地周邊	121	住商		✓						
3. 萬榮鄉公所所在地周邊	194	住商		✓						
4. 卓溪鄉公所所在地周邊	64	住商		✓						
5. 吉安鄉工業區周邊	356	其他	輔導未登記工廠						✓	
6. 七星潭風景區	212	其他	因應觀光發展需求，提供公共設施、生活服務、住商機能							✓
7. 吉安干城	206	其他								✓
8. 林田山地區	29	其他								✓
9. 瑞穗溫泉	228	其他								✓
10. 花蓮溪出海口	14	其他								✓
小計	3,270	-	-				-			

# 中長期未來發展區位

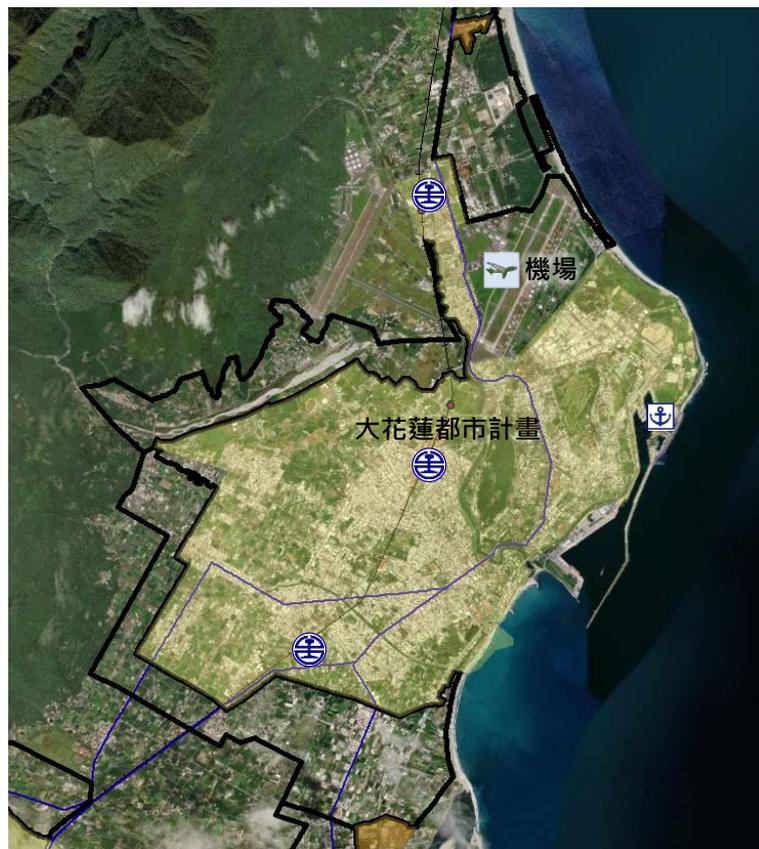
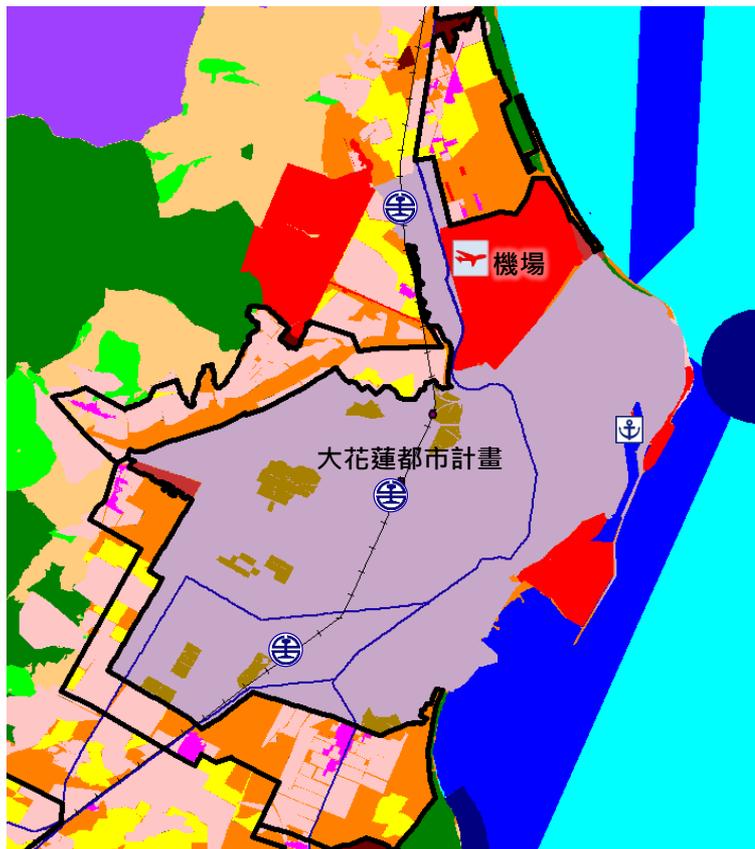
## 大花蓮都市計畫周邊(1,846公頃)

### 空間發展構想

- 屬大花蓮政經核心，為辦理整併及擴大都市計畫，距離都市計畫一定範圍內留設中長期未來發展地區，符合整體空間發展計畫及住宅部門空間發展計畫。

### 執行機制

- 同類型之城鄉發展地區第二類之三，均經提出申請者。
- 應符合城鄉發展總量。



# 中長期未來發展區位

## 秀林鄉公所所在地周邊(121公頃)

### 空間發展構想

- 屬鄉公所所在地符合都市計畫法規定，應依法擬定都市計畫者。符合整體空間發展計畫及住宅部門空間發展計畫。

### 執行機制

- 同類型之城鄉發展地區第二類之三，均經提出申請者。
- 應符合城鄉發展總量。



#### 圖例

中長期未來發展地區

#### 國土功能分區分類

國1	農1	城1
國2	農2	城2-1
國3	農3	城2-2
國4	農4	城2-3
農5	城3	

# 中長期未來發展區位

## 萬榮鄉公所所在地周邊(194公頃)

### 空間發展構想

- 屬鄉公所所在地符合都市計畫法規定，應依法擬定都市計畫者。符合整體空間發展計畫及住宅部門空間發展計畫。

### 執行機制

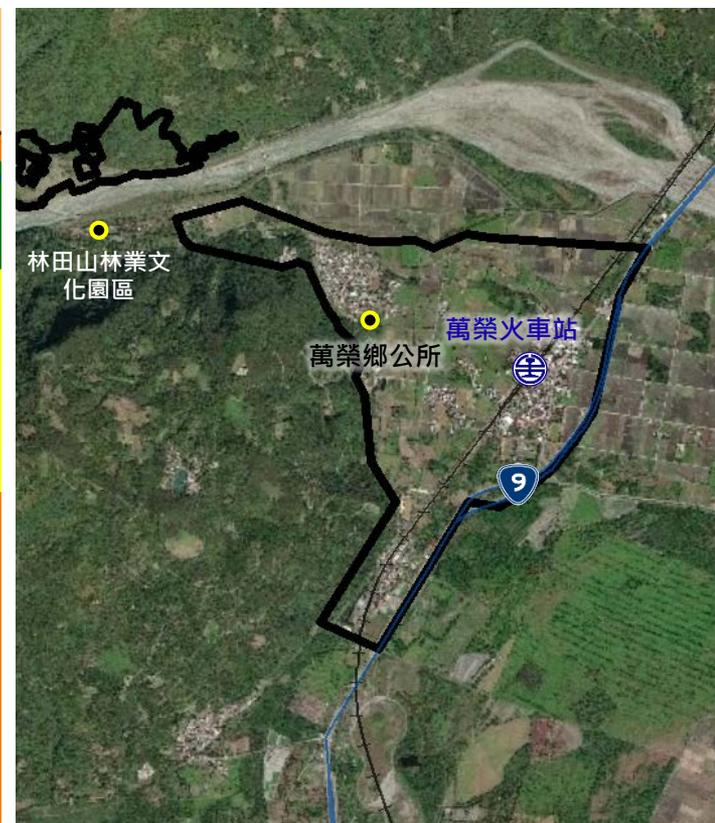
- 同類型之城鄉發展地區第二類之三，均經提出申請者。
- 應符合城鄉發展總量。

#### 圖例

中長期未來發展地區

#### 國土功能分區分類

國1	農1	城1
國2	農2	城2-1
國3	農3	城2-2
國4	農4	城2-3
	農5	城3



# 中長期未來發展區位

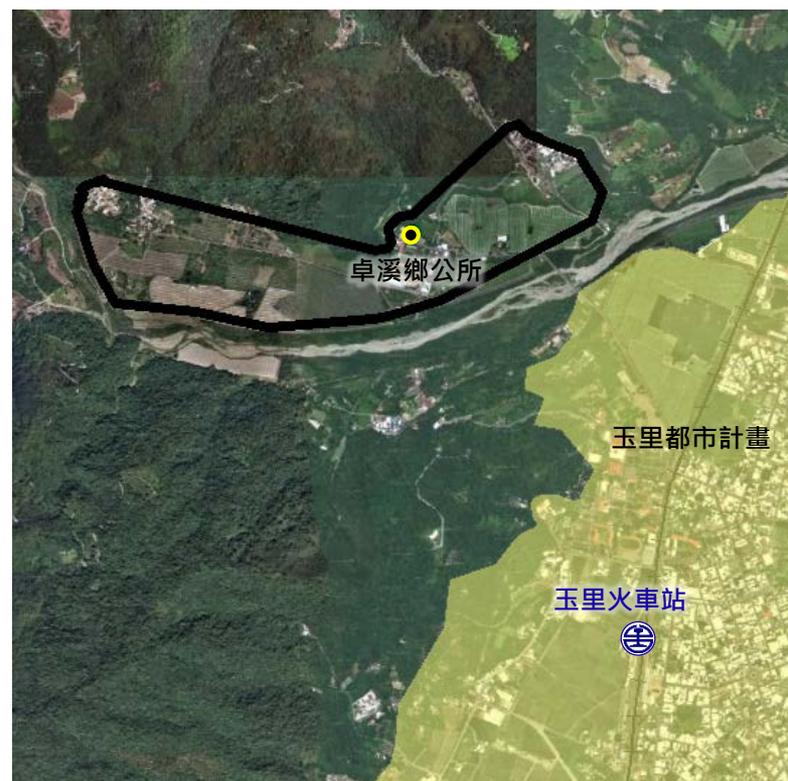
## 卓溪鄉公所所在地周邊(64公頃)

### 空間發展構想

- 屬鄉公所所在地符合都市計畫法規定，應依法擬定都市計畫者。符合整體空間發展計畫及住宅部門空間發展計畫。

### 執行機制

- 同類型之城鄉發展地區第二類之三，均經提出申請者。
- 應符合城鄉發展總量。



# 中長期未來發展區位

## 吉安鄉工業區周邊(356公頃)

### 空間發展構想

➤ 配合未登記工廠調查作業，預留輔導安置區位。符合整體空間發展計畫及產業部門空間計畫。

### 執行機制

(劃設為城鄉2-3)

- 應經縣目的事業主管機關認定符合政策方向。
- 應提出特殊性變更急迫性、範圍合理性等相關說明，經中央及花蓮縣國土計畫審議會審議通過。



圖例

中長期未來發展地區

國土功能分區分類

國1	農1	城1
國2	農2	城2-1
國3	農3	城2-2
國4	農4	城2-3
	農5	城3

# 中長期未來發展區位

## 七星潭風景區(212公頃)

### 空間發展構想

- 屬北花蓮門戶樞紐宜居策略區，**配合既有觀光資源檢討劃定適當之觀光產業用地**，引導地方觀光。符合整體空間發展計畫及觀光產業部門空間計畫。

### 執行機制

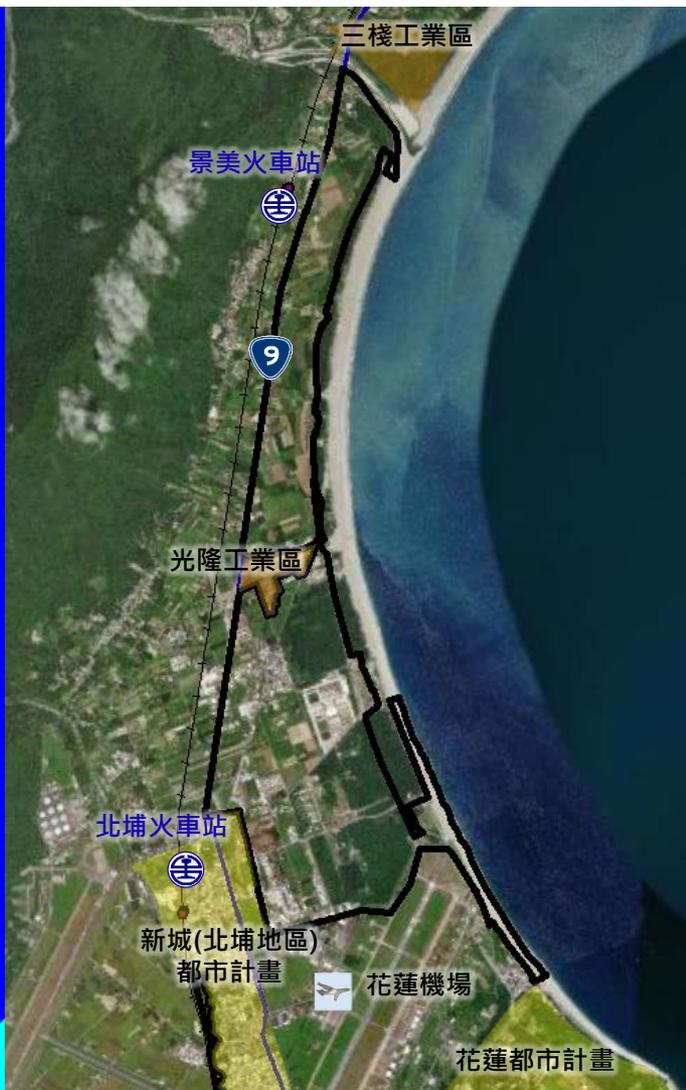
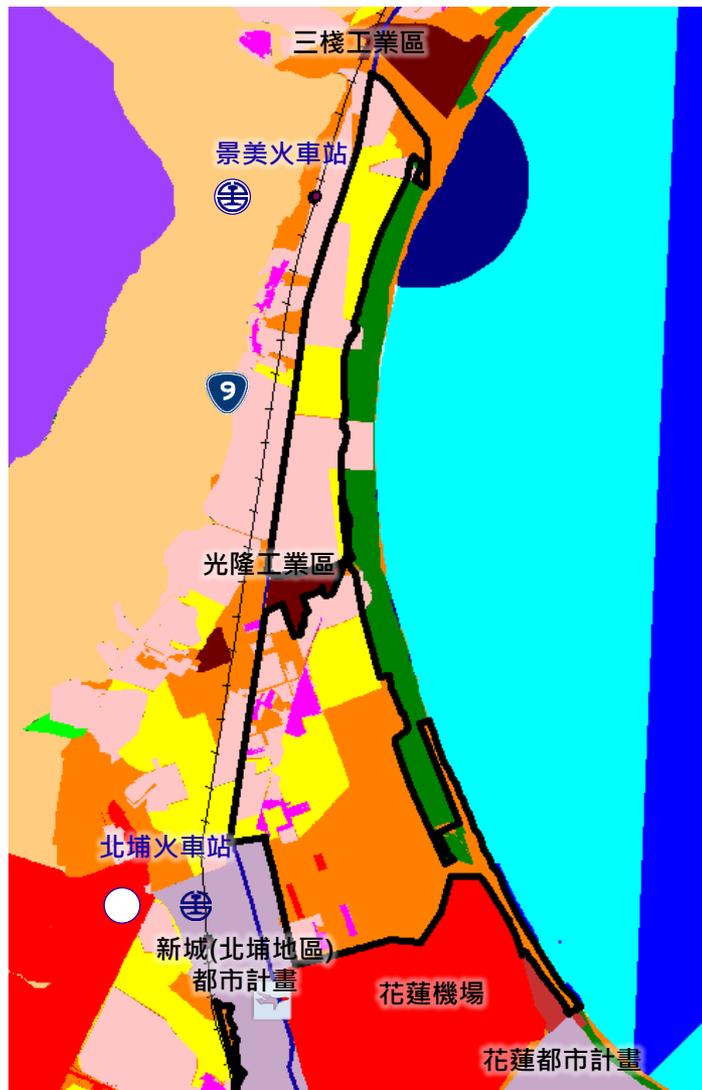
- 劃設為城鄉2-3執行同前。
- 觀光發展用地屬資源導向型，後續配合發展需求核實規劃。

#### 圖例

中長程未來發展地區

#### 國土功能分區分類

國1	農1	城1
國2	農2	城2-1
國3	農3	城2-2
國4	農4	城2-3
農5	城3	



# 中長期未來發展區位

## 吉安干城(206公頃)

### 空間發展構想

- 屬北花蓮門戶樞紐宜居策略區，透過整合休閒農業區，打造農業休憩帶，並**配合既有觀光資源檢討劃定適當之觀光產業用地**，引導地方觀光。符合整體空間發展計畫及觀光產業部門空間計畫。

### 執行機制

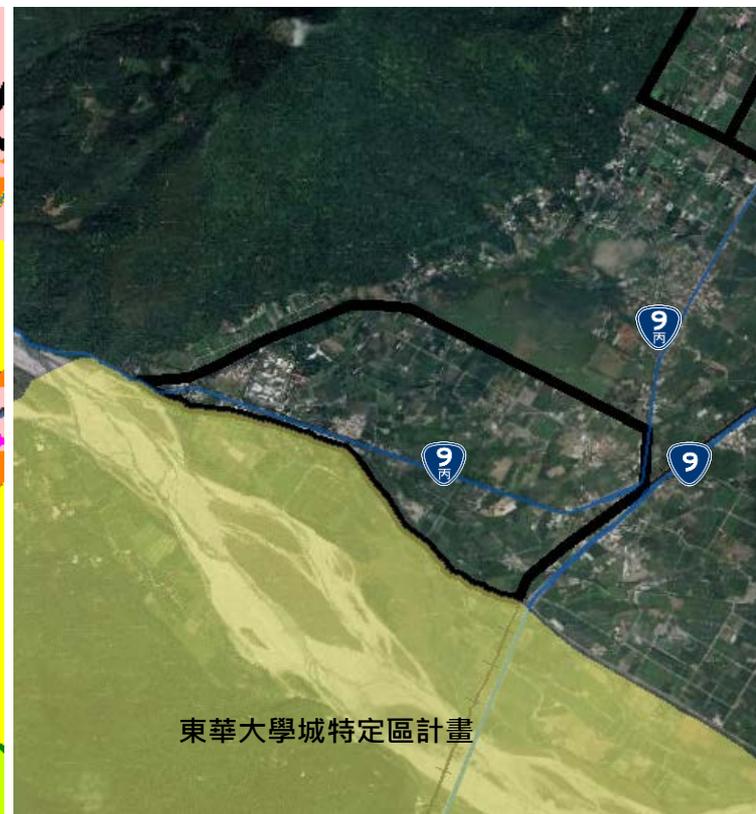
- 劃設為城鄉2-3執行同前。
- 觀光發展用地屬資源導向型，後續配合發展需求核實規劃。

#### 圖例

中長期未來發展地區

#### 國土功能分區分類

國1	農1	城1
國2	農2	城2-1
國3	農3	城2-2
國4	農4	城2-3
	農5	城3



# 中長期未來發展區位

## 林田山地區(29公頃)

### 空間發展構想

- 屬中花蓮多元文化慢活策略區，結合自然資源與文化資源，**加強縱谷各據點遊程串聯，推動慢遊縱谷觀光**。符合整體空間發展計畫及觀光產業部門空間計畫。

### 執行機制

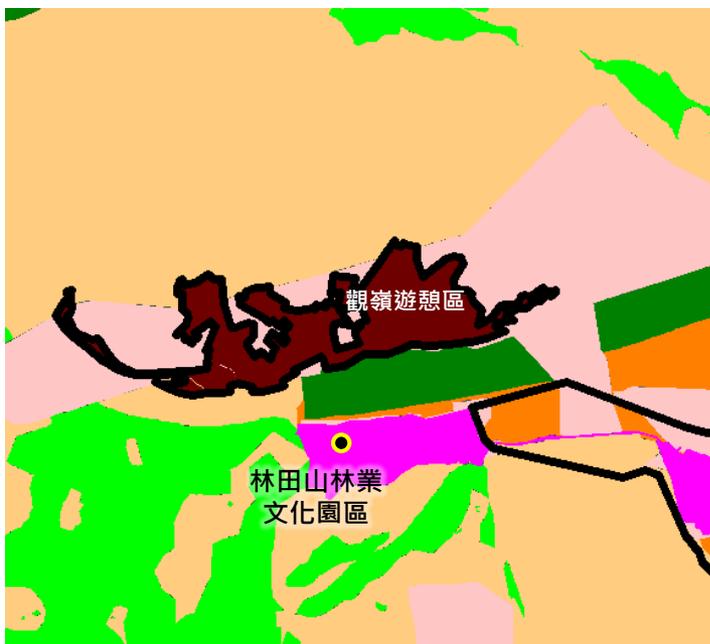
- 劃設為城鄉2-3執行同前。
- 觀光發展用地屬資源導向型，後續配合發展需求核實規劃。

#### 圖例

中長期未來發展地區

#### 國土功能分區分類

國1	農1	城1
國2	農2	城2-1
國3	農3	城2-2
國4	農4	城2-3
	農5	城3



# 中長期未來發展區位

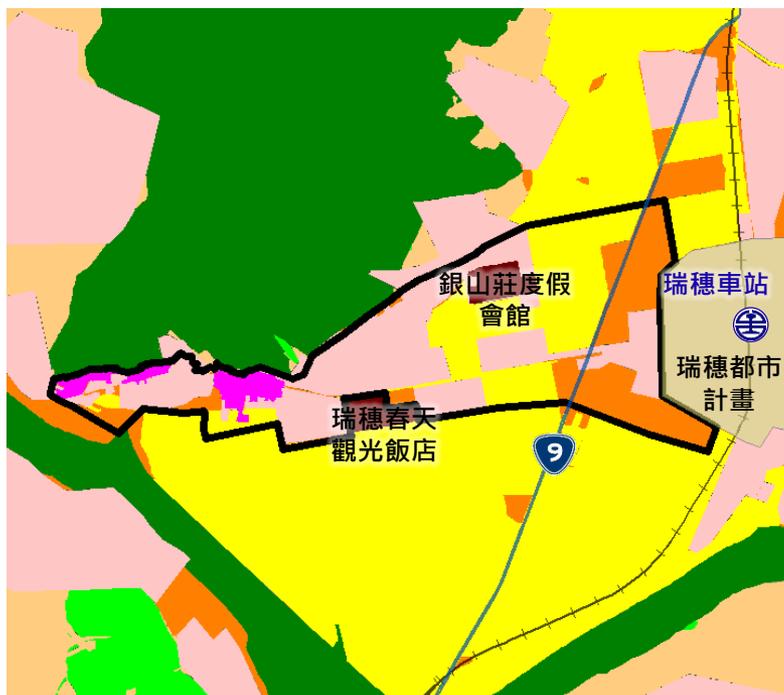
## 瑞穗溫泉(275公頃)

### 空間發展構想

- 屬南花蓮人文養生樂活策略區，結合溫泉觀光、瑞穗五星觀光飯店，**配合既有觀光資源檢討劃定適當之觀光產業用地**，構築花東藍天綠地優質旅遊路廊，提升旅遊品質與創造多元的旅遊體驗，進而帶動地方經濟發展。符合整體空間發展計畫及觀光產業部門空間計畫。

### 執行機制

- 劃設為城鄉2-3執行同前。
- 觀光發展用地屬資源導向型，後續配合發展需求核實規劃。



#### 圖例

中長期未來發展地區

#### 國土功能分區分類

國1	農1	城1
國2	農2	城2-1
國3	農3	城2-2
國4	農4	城2-3
農5	城3	

# 中長期未來發展區位

## 花蓮溪出海口(14公頃)

### 空間發展構想

- 屬東花蓮海洋南島文化策略區，**結合自然與文化資源**，增添花東海岸觀光旅遊新亮點。符合整體空間發展計畫及觀光產業部門空間計畫。

### 執行機制

- 劃設為城鄉2-3執行同前。
- 觀光發展用地屬資源導向型，後續配合發展需求核實規劃。

#### 圖例

中長程未來發展地區

#### 國土功能分區分類

國1	農1	城1
國2	農2	城2-1
國3	農3	城2-2
國4	農4	城2-3
農5	城3	



# 中長期未來發展區位

依據109年3月18日內政部召開直轄市、縣（市）國土計畫規劃作業第45次研商會議—未來發展地區後續得變更為城鄉發展地區第二類之三之條件相關建議辦理。

- 一. **應符合整體空間發展計畫及部門空間發展計畫**，並經中央或直轄市、縣（市）目的事業主管機關認定符合政策方向。
- 二. 同類型之城鄉發展地區第二類之三，均經提出申請者，或有未申請面積而仍需檢討變更未來發展地區者，**應提出其個案特殊性、變更急迫性、範圍合理性等相關說明**，經中央及縣（市）國土計畫審議會審議通過。
- 三. **符合城鄉發展總量之規範**。

註：未訂定總量者，應評估當地環境容受力。

# 簡報結束

Thank you for your attention



# 內政部國土計畫審議會第11次會

## 澎湖縣國土計畫(草案)

簡 報

109/07/21

- 壹、報告事項
- 貳、討論事項
- 問題一/問題二

擬定機關：澎湖縣政府

規劃單位：崑山科技大學

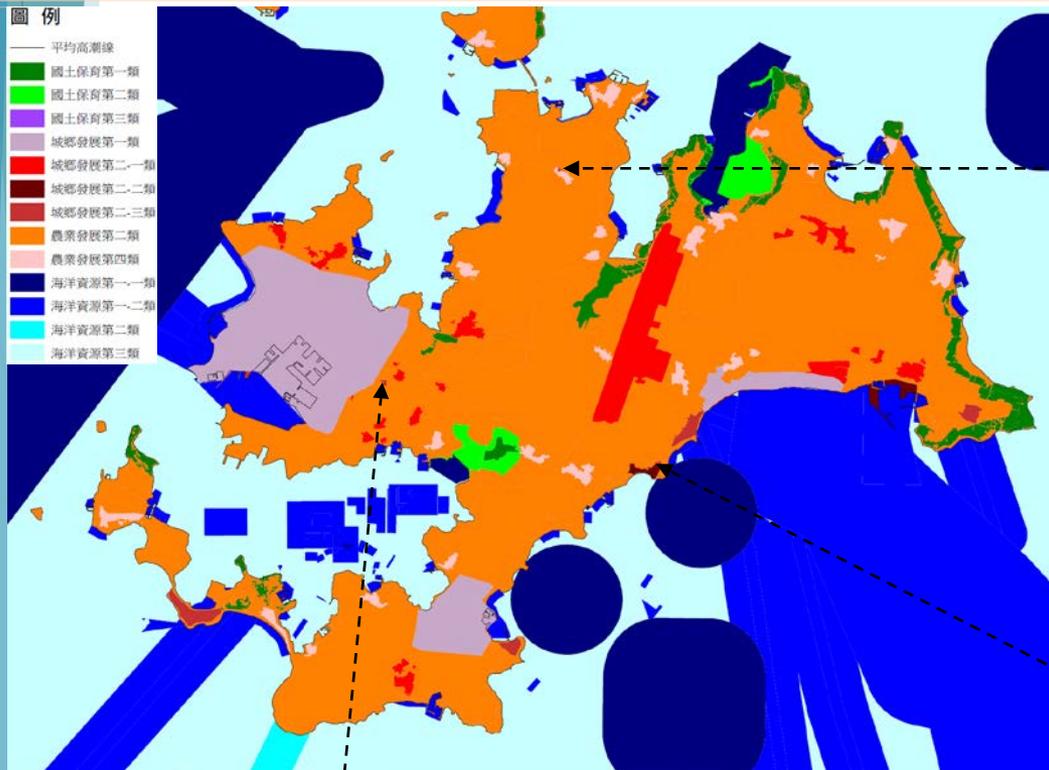
# 澎湖縣國土計畫基本資料摘要表

項目		計畫內容	備註		
1	人口	現況人口	10.4萬人		
		計畫人口	11.5萬人		
2	城鄉發展總量	既有發展地區	1,534公頃		
		新增未來發展總量	住商用地	88.5公頃	1.新增住商用地含都計農業區釋出48公頃及非都市土地新增40.5公頃。 2.劃設為城鄉發展地區第二類之三：74.5公頃 3.其餘未來發展地區：236公頃。
			二級產業用地	9.5公頃	
			觀光用地	136公頃	
			其他	76.5公頃	
小計	310.5公頃				
3	輔導未登記工廠區位	--公頃	擬結合本縣重大計畫「海洋科技產業園區」於興設範圍提供部分土地作為輔導未登工廠遷廠之土地，餘無需特別劃設區位。		
4	宜維護農地面積	6,650公頃			
5	國土復育促進地區建議處數	0處			

# 壹、報告事項

本計畫草案「海淡博覽園區計畫」（0.4182公頃）、「澎湖縣青年創業基地」（0.426公頃）及「湖西鼎灣享居社福養生園區」（0.53公頃）等3處城鄉發展地區第2-3類面積規模未達5公頃，考量澎湖土地資源有限，發展規模不如本島，經本部專案小組審查建議予以同意，並提大會報告。請澎湖縣政府說明其必要性。

# 報告事項



## 湖西鼎灣享居社福養生園區

0.53公頃



打造1處結合長期照顧服務、身心障礙福利服務、托育資源服務等融合各類型服務資源的綜合型社福長照園區。(重要公共設施及社福部門計畫)

## 海淡博覽園區

0.42公頃



導入海水淡化緣起、相關製程展示及設備介紹等展示區，推廣本縣海水淡化產業及增加本縣觀光旅遊景點。(文化及觀光部門計畫)

## 澎湖縣青年創業基地

0.43公頃



以石泉糧秣庫做為青創基地、青年創業孵化器，協助及輔導本縣青年創業，鼓勵本縣青年返鄉創業或學生畢業後在澎湖創業。(產業部門計畫)

# 報告事項

- ◆ 屬本府目前積極推動之重要計畫，如依通案性原則劃屬農業發展地區第二類，計畫建設項目無法於農業發展地區第二類內申請容許使用，將致計畫無法推展。
- ◆ 本縣由海洋及大小島嶼構成，陸域資源有限，尋求適宜發展利用土地不易，故多利用既有閒置之公有或軍方營區使用。
- ◆ 本三處計畫之性質非屬大型開發，土地需求規模小但為推動本縣之青年就業、觀光、社福之重要計畫，對本縣發展具有必要性，且具公有閒置資源活化利用功能，故予先行劃設為城鄉發展地區第二類之三。

## 貳、討論事項

### 問題一

澎湖縣政府考量澎湖當地發展腹地有限，飲用水水質水量保護區公告面積廣大（合計836公頃，約佔馬公市及湖西鄉土地8分之1），澎湖水庫為平地水庫，且多以海淡水為主要民生用水來源，如依全國通案性劃設條件劃為國土保育地區第1類將影響當地發展需求，故擬將上開範圍劃為農業發展地區第2類，請澎湖縣政府說明其必要性、特殊性。

# 討論事項-問題一

## ■ 特殊性1--低海拔平緩之蓄留水庫

- 東衛、成功、興仁水庫三處飲用水水質水量保護區位於本島主要交通匯集位置，且劃設公告面積廣大。
- 依基本條件屬低海拔、相對平緩之平地蓄留水庫。三處保護區內高程最高為50M，至三處水庫蓄水範圍界之平均坡度約2%~3%，屬平地水庫，地表逕流入水庫之量少，與臺灣本島山地地區水庫之性質不同。



成功水庫



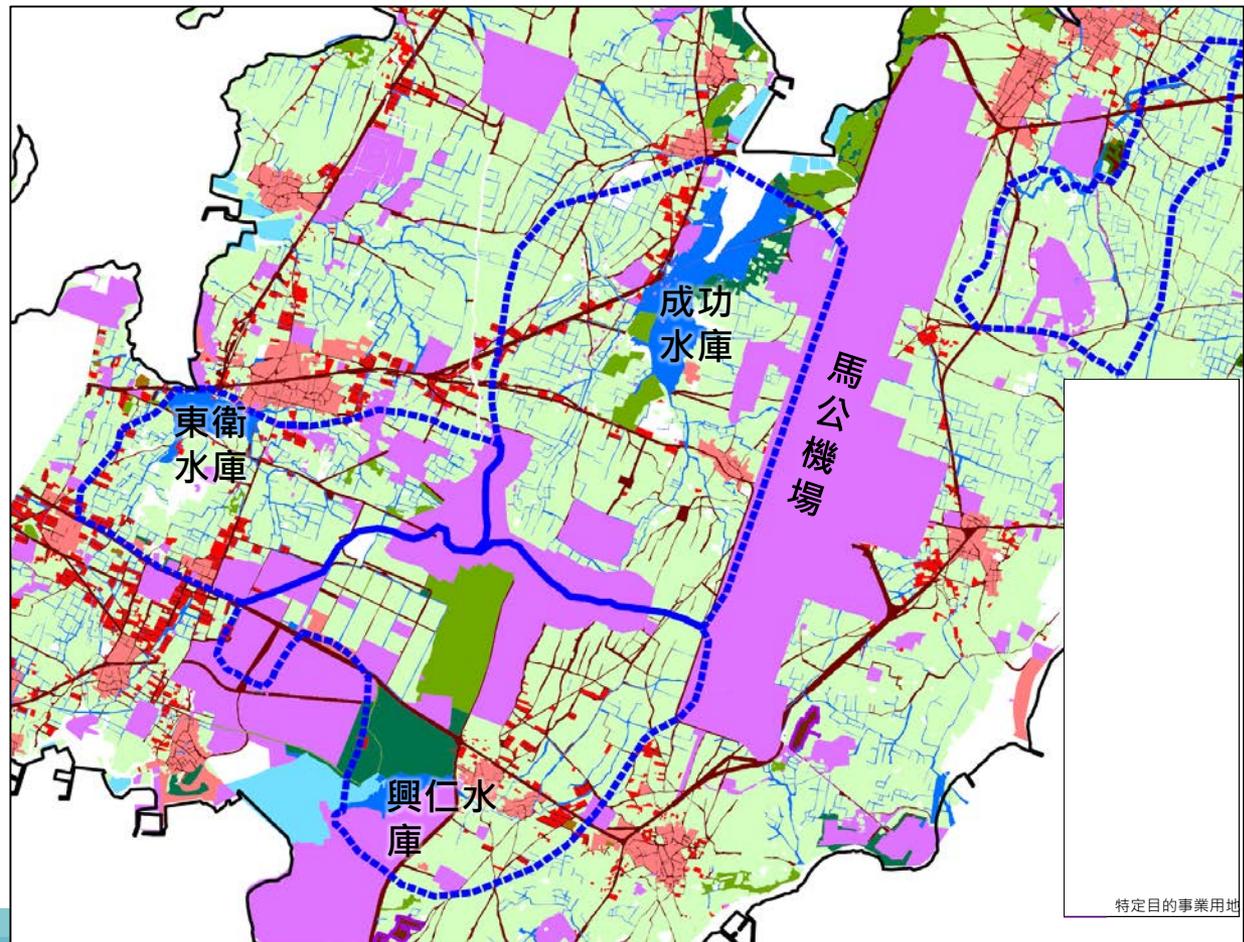
東衛水庫



# 討論事項-問題一

## ■ 特殊性2--既有設施及土地使用多元

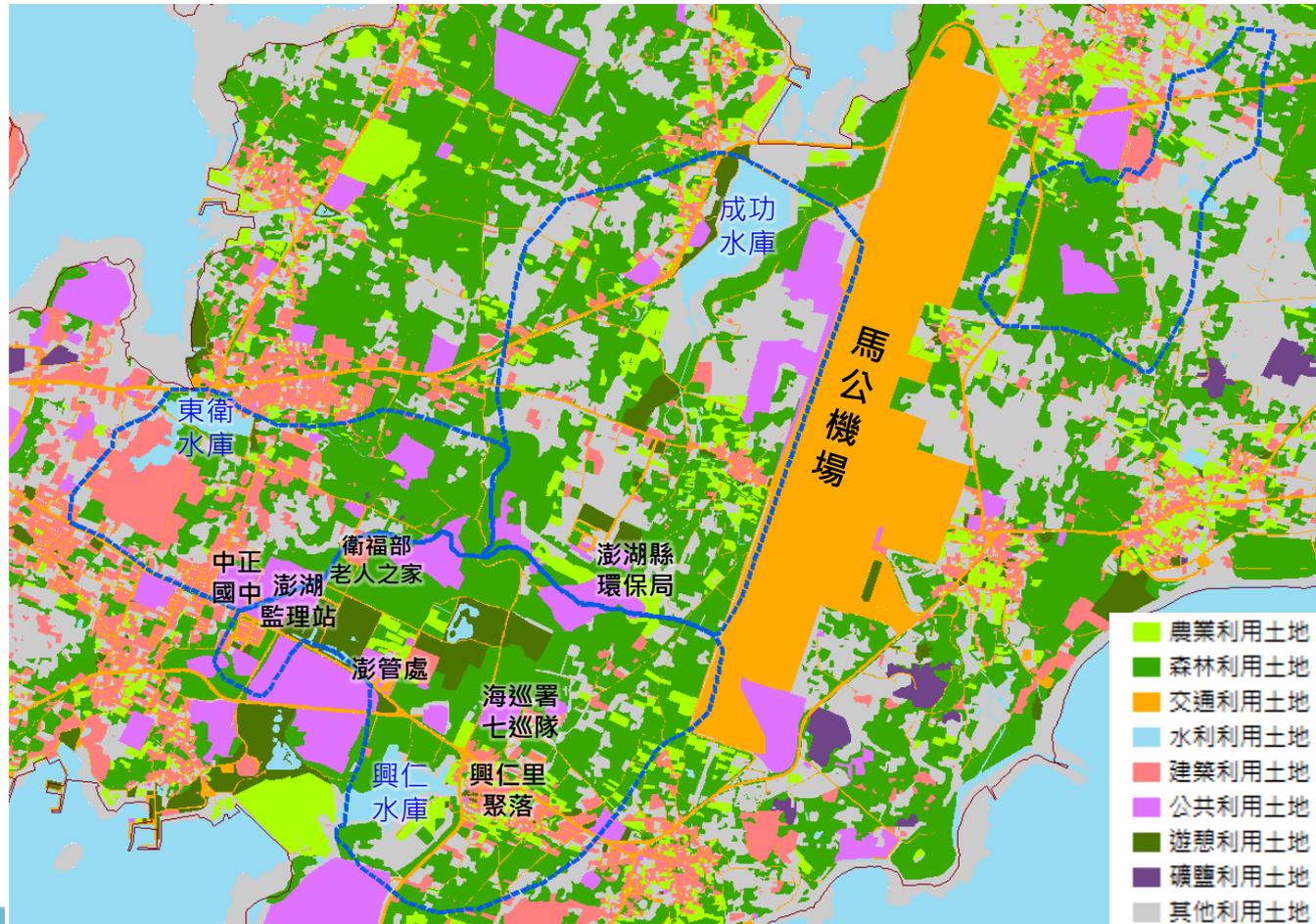
- 依現行使用定編定面積，保護區內之農牧用地約447公頃(約佔54%)、特定目的事業用地約171公頃(約佔21%)、國土保安用地約44公頃(約佔5.3%)、甲、乙、丙、丁種建築用地合計約23公頃(約佔2.8%)。



# 討論事項-問題一

## ■ 特殊性2--既有設施及土地使用多元

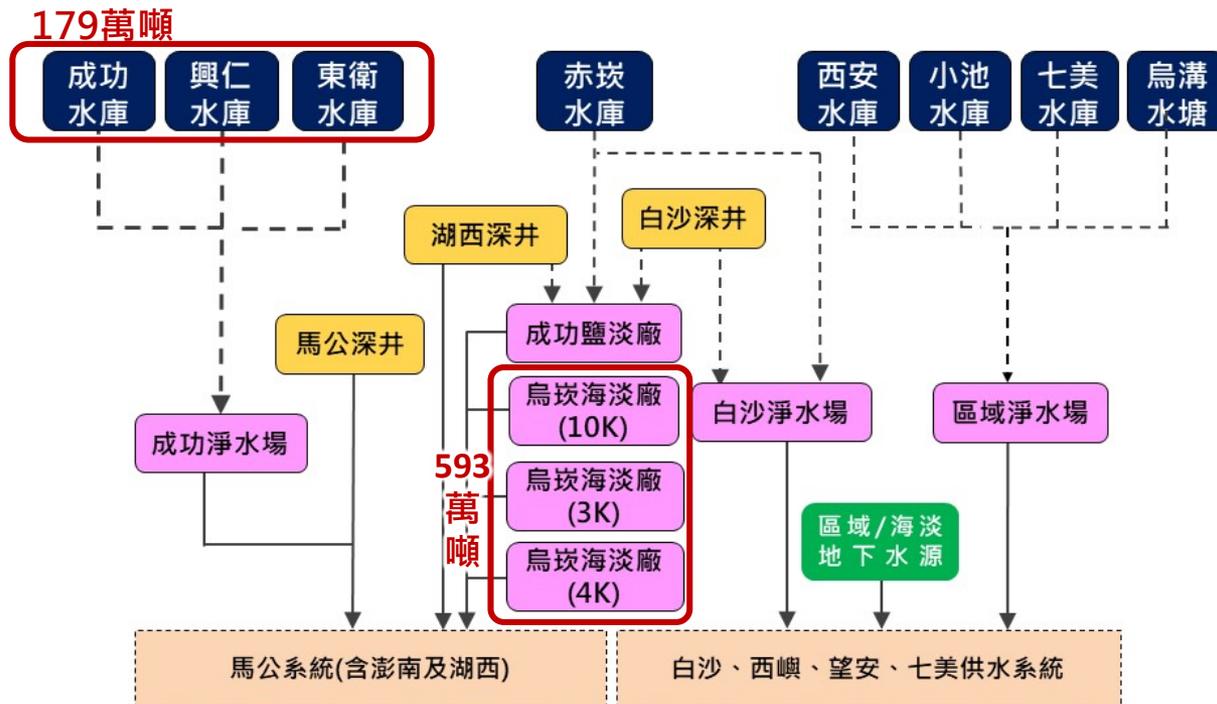
- 現況範圍內既存之住宅聚落、學校、機關、農地、墳墓等多種設施與使用。
- 依104年國土利用調查，保護區內之建築使用、公共設施使用、遊憩使用之土地面積合計約50公頃(約佔17.5%)，空置地約230公頃(約佔30%)。



# 討論事項-問題一

## ■ 特殊性3--飲用水供水重要性逐漸被替代

- 東衛、成功、興仁水庫水源經成功淨水場處理後，提供馬公系統自來水使用。
- 依107年全年東衛、成功、興仁水庫用水量179萬噸，同年馬公烏崁海淡一廠造水供應593萬噸，再加入馬公烏崁海淡二廠(一期)4000 CMD(已完工)，及已獲同意補助二期6000 CMD加入供水量後，有助穩定供水並減抽地下水。
- 於未來海淡建設後，東衛、成功、興仁水庫水供應飲用水之重要性逐漸被替代。



# 討論事項-問題一

## ■ 必要性--兼顧國土保育與彈性土地利用

### ➤ 考量法律保障既有權益原則

屬原區域計畫之鄉村區、核發開發許可地區應予以優先保障既有權益以維持原有之使用。

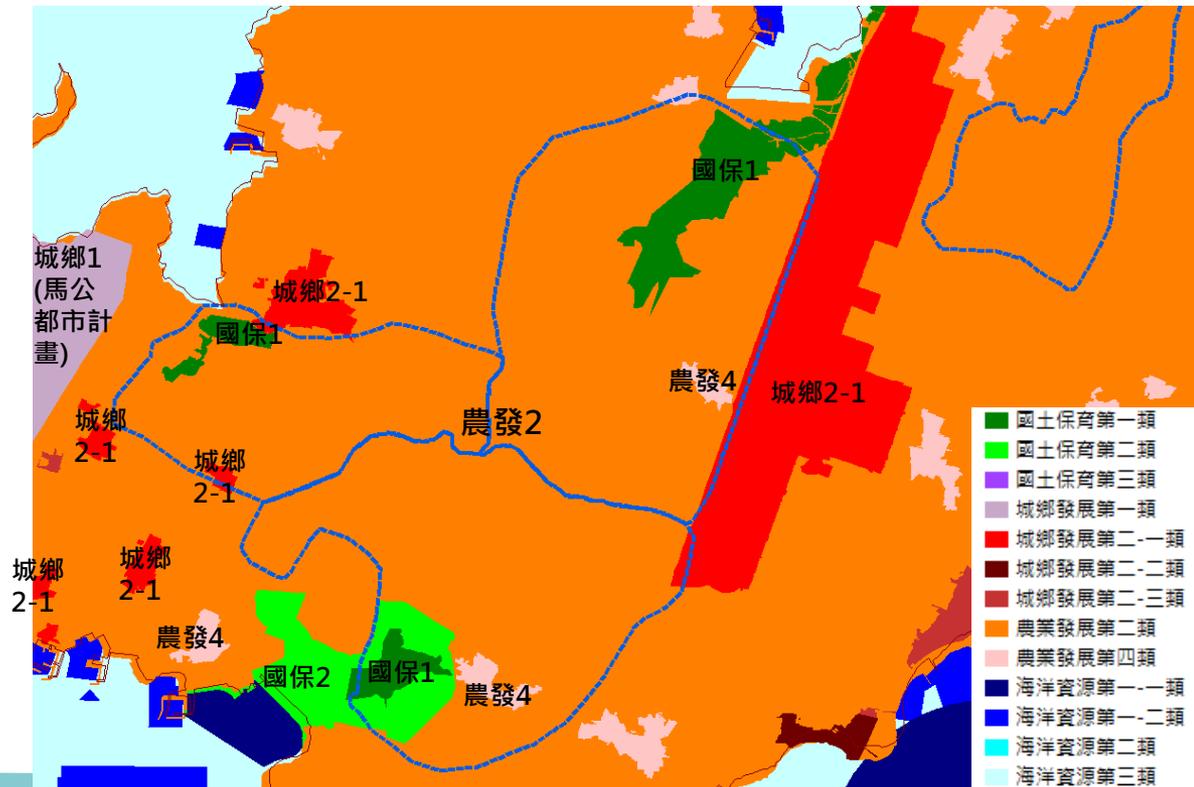
### ➤ 確保水庫蓄水範圍內之水源水體保護

因屬平地水庫，保護區範圍之水質保護功能較低，而水庫蓄水範圍內之土地仍應以保護為主，依國土功能分區劃設條件劃設為「國保一」，嚴格管制使用。

### ➤ 建立績效管制之彈性土地使用機制

考量本縣水庫之特殊性，於水庫蓄水範圍外之保護區擬建立明確之績效管制標準，以確保水庫水源水質保護，及得彈性給予適當使用之機會，故劃設為農發2並納入因地制宜土管原則中規定。

有關須訂定績效管制標準及特殊土管規則之要求，已於本縣國土計畫草案中明列為本府後續應辦事項。



## 問題二

# 貳、討論事項

本計畫草案為延續現行澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計劃暨變更編定審查作業要點，研訂因地制宜土地使用管制原則，請澎湖縣政府補充說明下列事項：

1. 專案小組建議修正事項處理情形及因地制宜土地使用管制原則內容。
2. 符合全國國土計畫土地使用指導事項。
3. 符合部門政策方向及具體需求。
4. 明訂適用國土功能分區分類及空間區位條件。
5. 明訂相關審查程序。
6. 明訂相關配套措施（如位於飲用水水質水量保護區範圍者，具體績效管制標準）。

# 討論事項-問題二

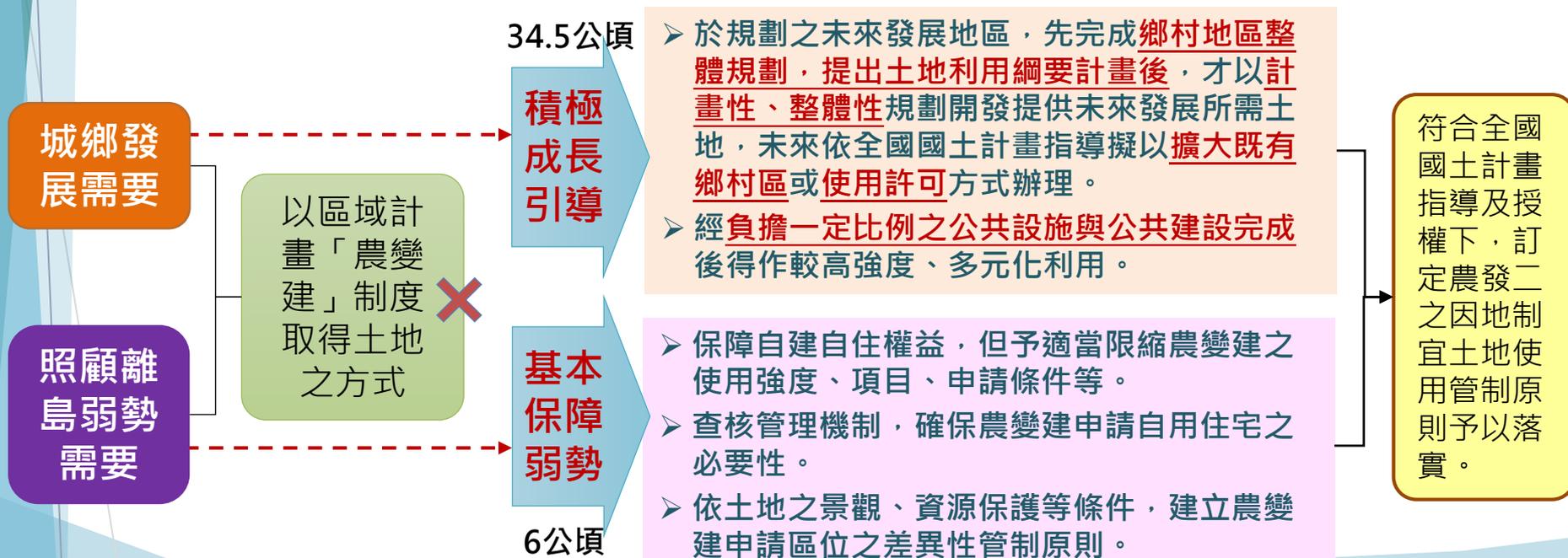
## ■ 專案小組建議修正事項處理情形

決議事項	澎湖縣政府處理情形
<p>(二) 本計畫草案為延續現行澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計劃既變更編定審查作業要點，研訂因地制宜土地使用管制原則，意見如下：</p>	—
<p>1. 有關延續現行澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計劃暨變更編定審查作業要點，係為保障離島地區自住需求，有關研訂因地制宜土地使用管制，建議原則同意。</p>	敬悉感謝。
<p>2. 請澎湖縣政府就因地制宜土地使用管制原則修正以下事項：</p>	—
<p>(1) 屬本計畫指定之重點聚落者，應先完成鄉村地區整體規劃，提出土地利用綱要計畫後，始得於農業發展地區第2類申請辦理住宅使用；至非屬前開重點聚落者，除應「限自用且予以禁止或限縮使用與強度」、留設一定比例之保育綠地外，並應研擬適當區位、公共設施、景觀等相關指導原則。</p>	<p>已依本點意見增加規定須完成鄉村地區整體規劃之土地利用綱要計畫後始得申請容許自用住宅使用，且規定予以禁止或限縮使用與強度、留設一定比例之保育綠地等。</p>
<p>(2) 為符合澎湖縣成長管理計畫住宅發展總量，就農業發展地區第2類申請辦理住宅使用面積應納入總量(40.5公頃，包含鄉村地區整體規劃34.5公頃及個別申請農變建6公頃)管制。</p>	<p>已增訂內容如下：「依本點申請容許用應實施總量管制，面積合計共40.5公頃，包括F點所定總量34.5公頃及其他申請自用住宅案核准總量不得大於6公頃...。」</p>
<p>(3) 為維護水源品質，位於飲用水水質水量保護區之範圍者，應提出具體績效管制標準，並提出後續執行及監管之相關目的事業主管機關。</p>	<p>已規定水源保護區內應符合績效管制標準規定始得申請容許自用住宅，並列入第八章應辦事項及實施機關內。</p>
<p>3. 有關負擔一定比例代金規定，考量該項規定係地方實際需要，且未違反全國國土計畫土地使用指導事項，故建議予以同意納入本計畫草案，後續並需完成相關法制程序。</p>	悉遵辦理。

# 討論事項-問題二

## ■ 農發二訂定因地制宜土地使用管制原則之處理策略

- 澎湖縣屬島嶼縣，陸域面積及土地資源有限。
- 都市計畫區發展漸飽和(馬公都市計畫區發展率已達93%)，非都市土地變更不易，存在「提供城鄉發展所需」及「照顧離島、偏遠地區弱勢居住需求」。
- 依106年監察委員調查報告，指正本縣農變建問題主要為「偏離原政策目標」及「住宅蔓延產生失序亂象」，並未否定原照顧弱勢居住之政策不合理。
  - 確實檢討相關政策及改善執行規範，以照顧離島居民實際住屋需求，避免遭到變相濫用。
  - 針對現況課題及未來發展，進行整體規劃引導，俾滿足離島民眾所需。



# 討論事項-問題二

## ■ 符合全國國土計畫土地使用指導事項情形

依全國國土計畫第九章土地使用指導事項之相關指導內容：

### 第一節 土地使用基本方針

#### 二、配合地方管制需要，研訂因地制宜土地使用規定

…直轄市、縣(市)主管機關並得依本法第23條第4項規定，另訂管制規定，報請中央主管機關核定後實施管制，以進行因地制宜之土地使用管制。

### 第四節 離島地區土地使用指導原則

#### 參、離島地區土地使用指導原則

一、離島建設以永續發展為最高目標，以促進居民基本生活照顧、島嶼生態保育、島嶼特殊文化保存及優質產業之和諧發展。

三、…依據各離島特性確立發展定位與成長管理計畫，並就離島地區未來發展需求提出國土功能分區劃設內容並研擬適當的土地使用管制原則，以指導離島地區之空間發展與土地使用。

#### 伍、直轄市、縣(市)國土計畫之規劃原則

…惟為因應各地區之不同發展特性，應賦予直轄市、縣(市)主管機關規劃之彈性，未來直轄市、縣(市)主管機關之規劃與本計畫有不盡相符之處，得經內政部國土計畫審議會審議通過後，授權中央主管機關內政部逕予調整。

- 本縣由海洋及島嶼立縣，具有與台灣本島地區不同之發展特殊性，得依指導作因地制宜規劃。
- 依指導應以永續發展並促進居民基本照顧，故對離島居民的照顧精神仍有維繫之必要。
- 本計畫依本縣之需要予以合理彈性規劃，並已研擬有效改善、引導原農變建制度之策略。

# 討論事項-問題二

## ■ 符合部門政策方向及具體需求

於本計畫住宅部門空間發展計畫中，已指出對於現有農變建制度之改變與發展策略：

- 發展策略：…(四)提供適當之新增住宅空間，解決長期住宅供給質、量不足及仰賴農變建供應之模式。
- 發展計畫及區位：
  - (三)鄰近馬公都市計畫區周邊及鄉公所所在地鄰近地區，區位則以透過鄉村地區整體規劃提供未來新增住宅空間。
  - (四)人口聚居達一定規模及特殊發展村落，依人口成長或產業發展需要予以評估預留潛在住宅需求空間。

# 討論事項-問題二

## ■ 明定適用國土功能分區分類及空間區位條件

於本計畫訂定農二之土地使用管制原則中訂定不同差異管制與區位條件：

### 指定禁止地區

- 土地位屬「澎湖觀光發展計畫」中所劃定之特別保護區、自然景觀區，及原區域計畫劃設之森林區者，不得申請容許自用住宅使用。

### 附加績效管制規定保護水源

- 位屬飲用水水質水量保護區範圍者申請容許自用住宅使用，除應符合各目的事業主管機關之飲用水水源保護之規定事項外，澎湖縣政府應會商有關機關訂定容許作自用住宅使用之績效管制標準及執行機制，並於符合績效管制規定後受理申請，以確保於保障飲用水水源水質安全下進行有條件容許自用住宅使用之管制。

### 規定農變建限作自建自住使用及降低使用強度

- 依本點申請容許自用住宅使用應確實符合申請人以自有土地興建住宅自住為限，不得兼作民宿、零售商業、辦公處所等其他使用，且為考量與目前整體開發方式土地分配及負擔公共設施公平性，每一筆建築基地內至少保留30%面積保育綠地，且保育綠地面積不得納入建蔽率、容積率計算土地使用強度；各筆建築基地外應鄰接既有(或另行規劃留設)道路交通用地、排水等設施。

### 引導於既有鄉村區周邊集約發展

- 依鄉村地區整體規劃內容屬指定重點聚落周邊集約發展而增加可供住商發展使用之範圍（依成長管理計畫全縣總量訂為34.5公頃），如參與辦理整體規劃開發並共同負擔一定比例公共設施之土地範圍，於範圍內公共設施開闢後登記予縣府者，依鄉村地區整體規劃規定辦理，得免受前屬零星申請之差異管制規定限制。

# 討論事項-問題二

## ■ 明定審查程序

規定農發二容許作自用住宅使用屬「應經申請」項目：

(3)符合澎湖縣政府依據國土計畫法第23條第4項規定擬定並經內政部核定之特殊性土地使用管制規則下，本計畫指定之重點聚落應完成鄉村地區整體規劃研提土地利用綱要計畫，始得受理申請自用住宅，至於重點聚落鄉村地區整體規劃範圍外其他容許自用住宅案件，待上述土地利用綱要計畫完成後，得一併開始受理申請做不同程度之土地使用，另有關自用住宅申請須符合下列原則：……(略)

## ■ 明定相關配套措施

➤ 規定澎湖縣政府應依規定擬定特殊土管規則之要項：

為利本點容許使用申請案之查核，澎湖縣政府應依本點規定之土地使用管制原則擬定特殊土地使用管制規則，內容至少應訂定最小面積、應臨接道路寬度、建物鄰棟間隔、土地使用強度(建蔽率、容積率之標準不得大於原區域計畫法下甲種建築用地之規定)、申請同意之條件(含身份、資格、持有土地年限、其他條件等)、程序、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項。

➤ 另訂土管規則作業予以列入第八章應辦事項及實施機關中積極辦理。



簡報結束 敬請指教