

國土計畫相關法令及 鄉村地區整體規劃政策說明

內政部國土管理署
國土計畫組（特域規劃科）
講師：許嘉玲

簡報大綱

壹、背景說明

貳、國土計畫法立法重點及相關法令

參、鄉村地區整體規劃政策

壹



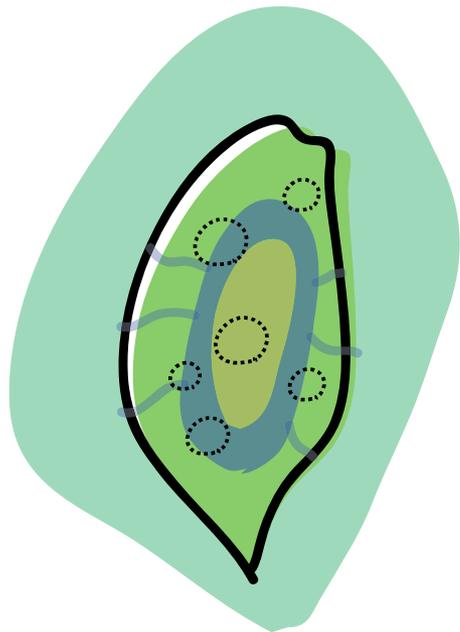
背景說明



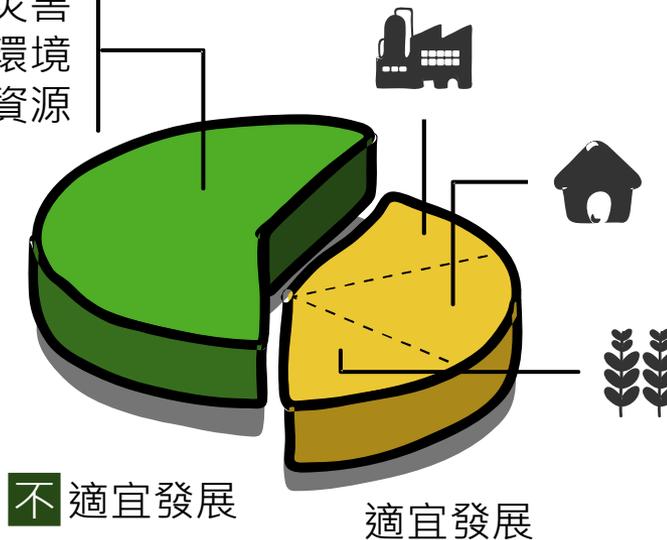
1.1 國土計畫法之目的



- 《國土計畫法》§1開宗明義立法目的：「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」



易發生災害
重要生態環境
具珍貴資源



透過全面的調查和規劃，將適宜、不適宜發展的土地界定出來，並將產業、公共設施或居住等等需求，配置在適宜發展的區位。

1.2 鄉村地區整體規劃之目的



- 鄉村地區為國民多元生活方式的一種選擇



全國共有 **4000** 多處鄉村區

過去採現況編定方式進行管制，並沒有考量鄉村區特性及發展需求進行空間規劃及投入資源改善環境，導致鄉村環境窳陋、產業沒落、人口一再流失。

鄉村地區轉型

依國土計畫法及全國國土計畫規定，將「**鄉村地區整體規劃**」作為國土空間發展重要策略之一，對於我國各鄉、（鎮、市、區）進行**更細緻規劃**，透過計畫引導地方適性發展

A stylized illustration of a rural landscape. In the foreground, there are two simple houses with light-colored roofs and walls, and a red tractor. The background features rolling green hills, several trees of varying shapes and colors (green, blue, yellow), and a light blue sky with soft, white clouds. The entire scene is rendered in a clean, modern, and somewhat abstract style.

貳

國土計畫法立法

重點及相關法令

2.1.1、立法重點



1
確認國土計畫優位



2
計畫引導土地使用



3
納入民眾參與監督



4
推動國土復育工作



5
研訂補償救濟機制



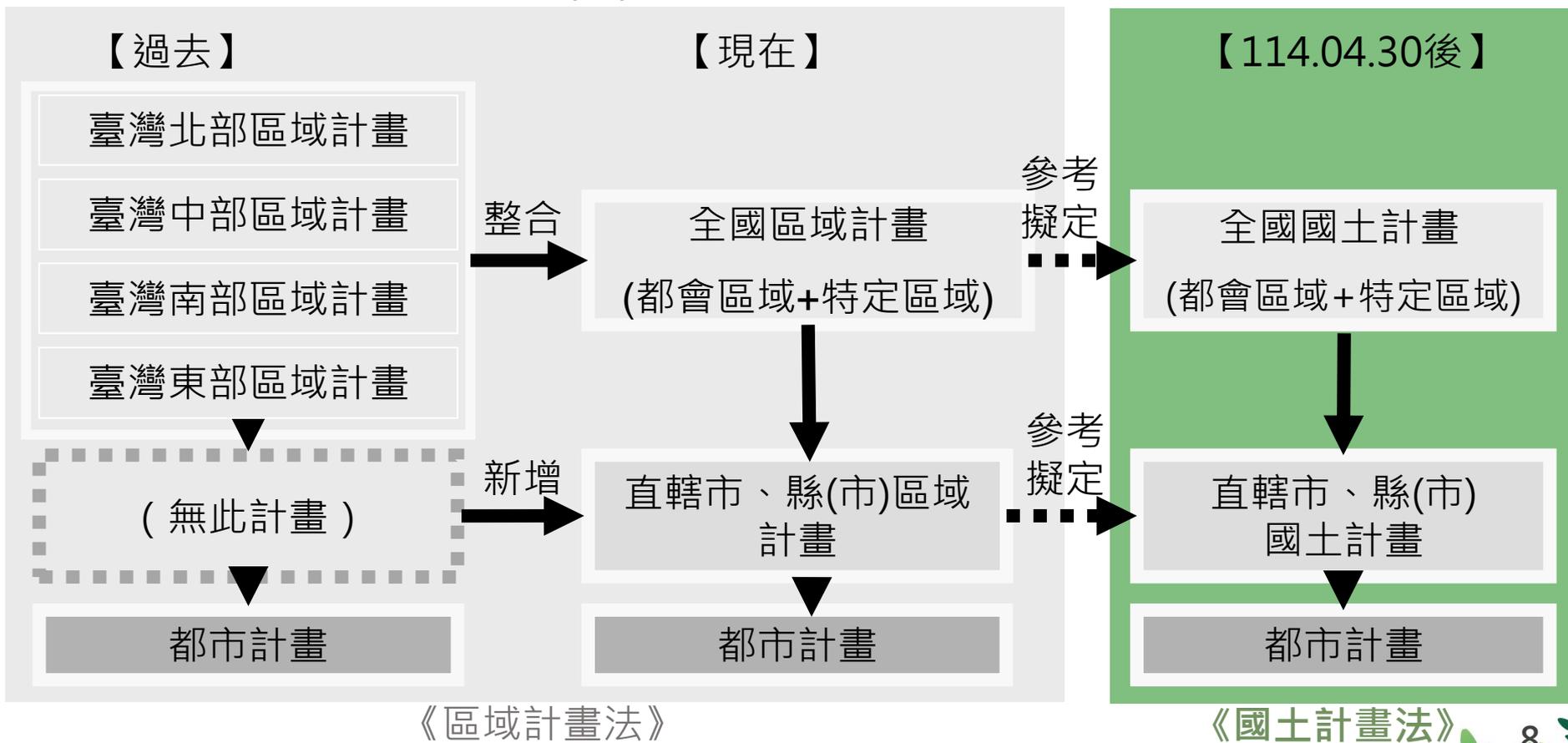
6
保留因地制宜彈性



2.1.1、確認國土計畫優位性



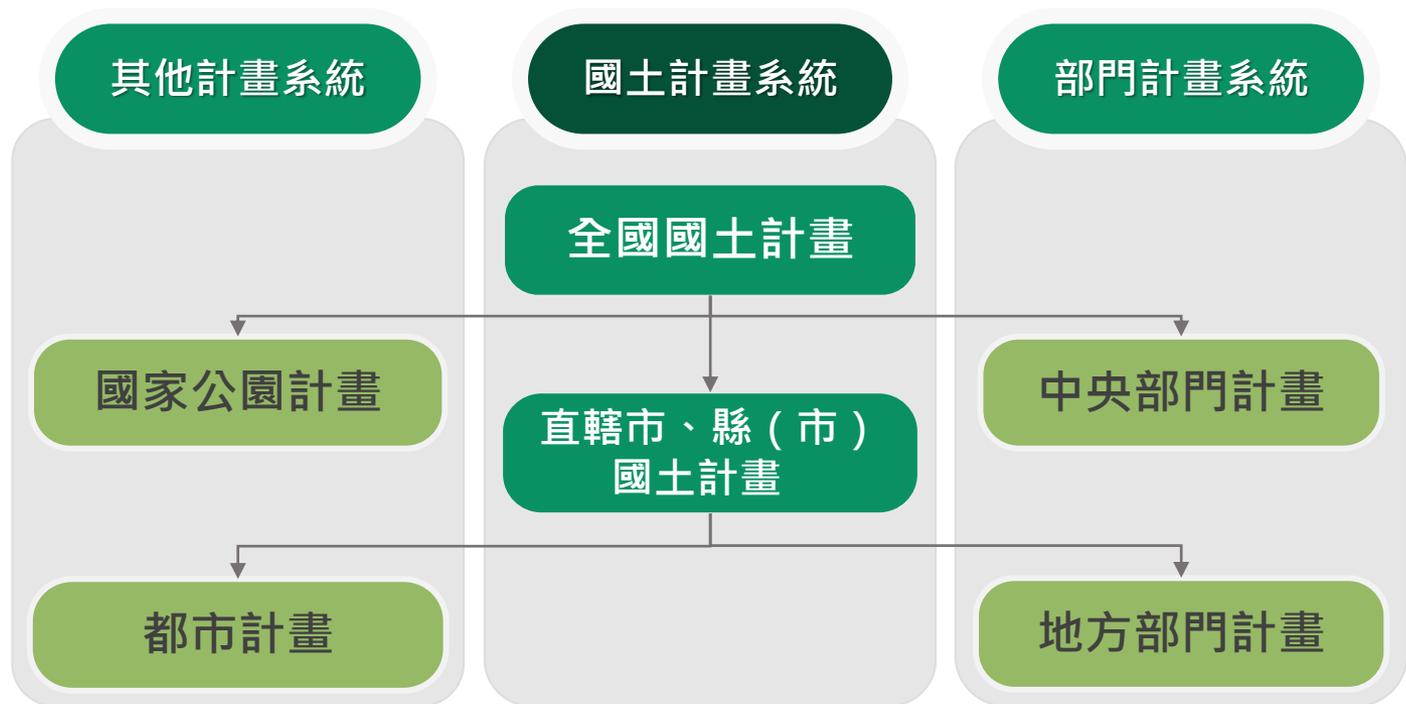
- 國土計畫法公告實施後，主管機關應擬定「全國國土計畫」及「直轄市、縣（市）國土計畫」，取代現行區域計畫。直轄市、縣（市）國土計畫應遵循全國國土計畫，建立二層級空間計畫體系。(§8)



2.1.1、確認國土計畫優位性



- 現行都市計畫或國家公園計畫，應遵循國土計畫，確認國土計畫之優位性；直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應限期辦理都市計畫之擬訂或變更(§8、16)
- 各目的事業主管機關擬訂之部門計畫應遵循國土計畫，並應於先期規劃階段，徵詢同級國土主管機關之意見 (§17)



2.1.2、計畫引導土地使用



- 區域計畫法：非都市土地係按現況劃設為**11種使用分區**及**19種使用地**
- 國土計畫法：依據自然環境條件、糧食自給率目標及城鄉發展願景等，劃設「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」及「城鄉發展地區」等功能分區及其分類，以**計畫引導土地使用** (§20~21、23)

國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第1類 (敏感程度較高)	第1-1類 (保護區)	第1類 (優良農地)	第1類 (都市計畫區)
第2類 (敏感程度次高)	第1-2類 (排他性)	第2類 (良好農地)	第2-1類 (鄉村區等)
第3類 (國家公園)	第1-3類 (儲備用地)	第3類 (坡地農地)	第2-2類 (開發許可)
第4類 (都市計畫保護區)	第2類 (相容性)	第4類 (鄉村區、原民聚落)	第2-3類 (重大計畫)
	第3類 (待定區)	第5類 (都市計畫農業區)	第3類 (原民鄉村區)

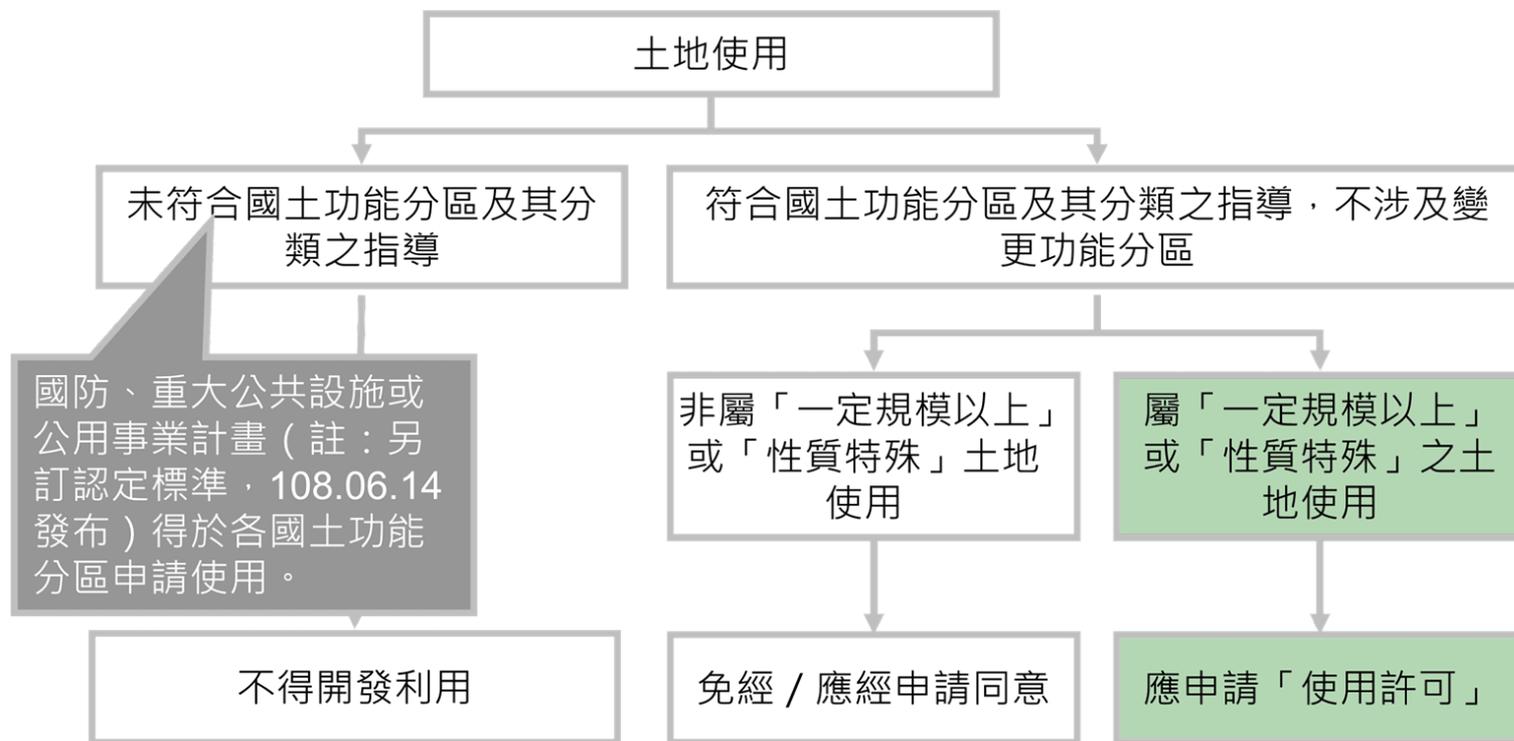
取代

森林區	河川區	國家公園區	山坡地保育區	海域區	風景區	特定農業區	一般農業區	工業區	鄉村區	特定專用區
-----	-----	-------	--------	-----	-----	-------	-------	-----	-----	-------

2.1.2、計畫引導土地使用



- 未來各國土功能分區之土地使用，如屬一定規模以上或性質特殊者，應申請「使用許可」，**但不得變更國土功能分區及其分類**，以大幅縮短土地變更審查時程，提高行政效率，亦改變過去透過開發許可造成土地蛙躍開發利用情況，達到開發與保育雙贏局面 (§24)



2.1.3、納入民眾參與監督



- 中央主管機關應定期公布國土白皮書。(§5)
- 各級國土計畫或使用許可計畫擬訂過程中，應辦理公開展覽及公聽會等程序 (§12；25、27)；且國土計畫並應經各該層級及上級國土計畫審議會審議後，始得公告實施。(§11)
- 申請使用許可案件如有違反本法規定情事，而主管機關疏於執行時，受害人民或團體得提出行政訴訟。(§34)

【類別】	【擬定前】	【審議前】	【核定後】	【監督】
國土白皮書			網際網路公開	
各級國土計畫	舉辦座談會或其他適當方式 廣詢意見	公開展覽30天 +舉行公聽會	公開展覽+公 開資訊	
申請使用許可計畫		公開展覽30天 +舉行公聽會 書面送達申請 使用範圍內之 土地所有權人	公開展覽+公 開資訊	公民訴訟

2.1.4、推動國土復育工作



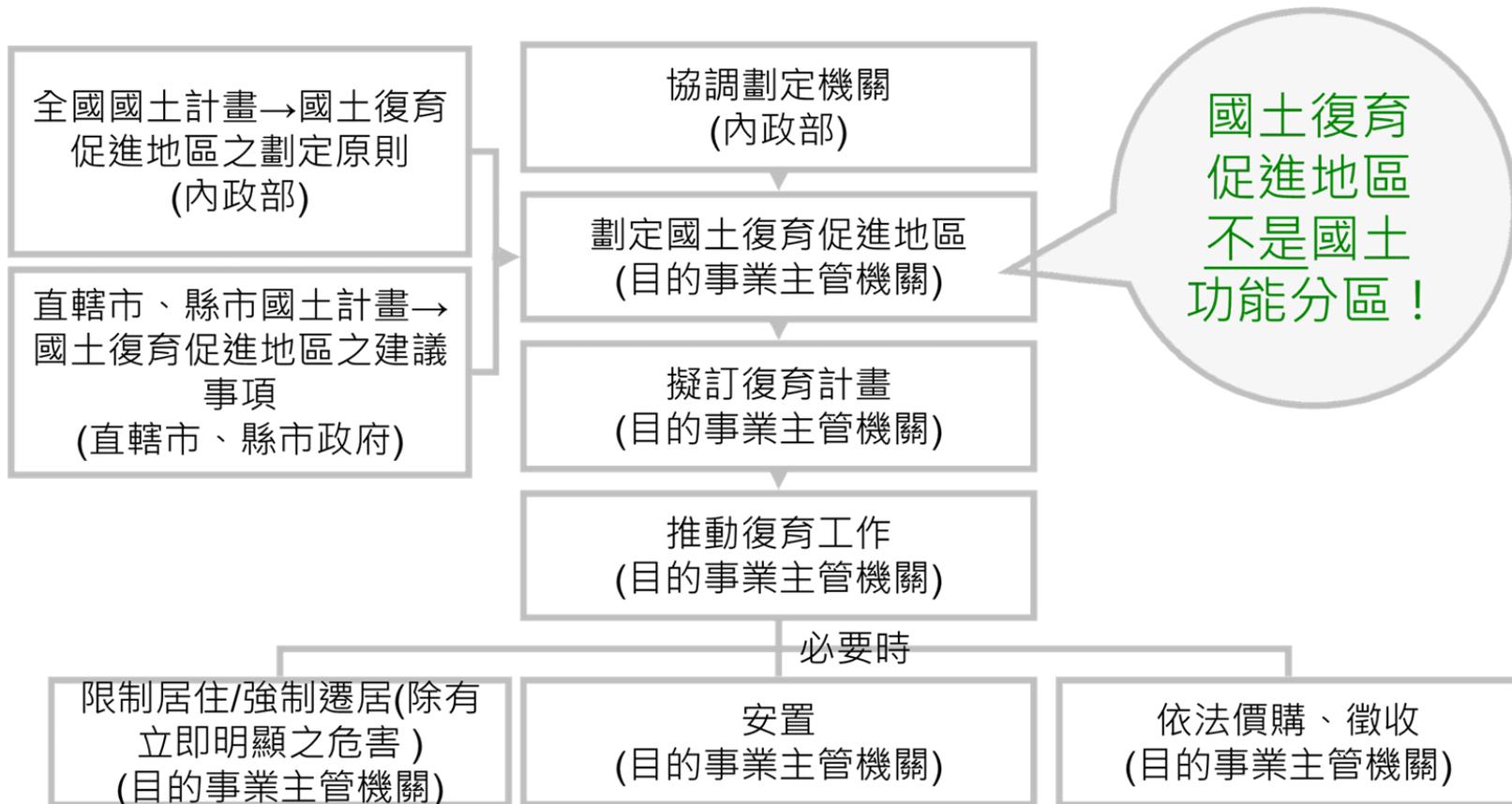
- 下列地區得由目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區，進行復育工作：
 - 一、土石流高潛勢地區
 - 二、嚴重山崩、地滑地區
 - 三、嚴重地層下陷地區
 - 四、流域有生態環境劣化或安全之虞地區
 - 五、生態環境已嚴重破壞退化地區
 - 六、其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區
- 國土復育促進地區之劃定機關，由中央主管機關協調有關機關決定，協調不成，報請行政院決定



2.1.4、推動國土復育工作



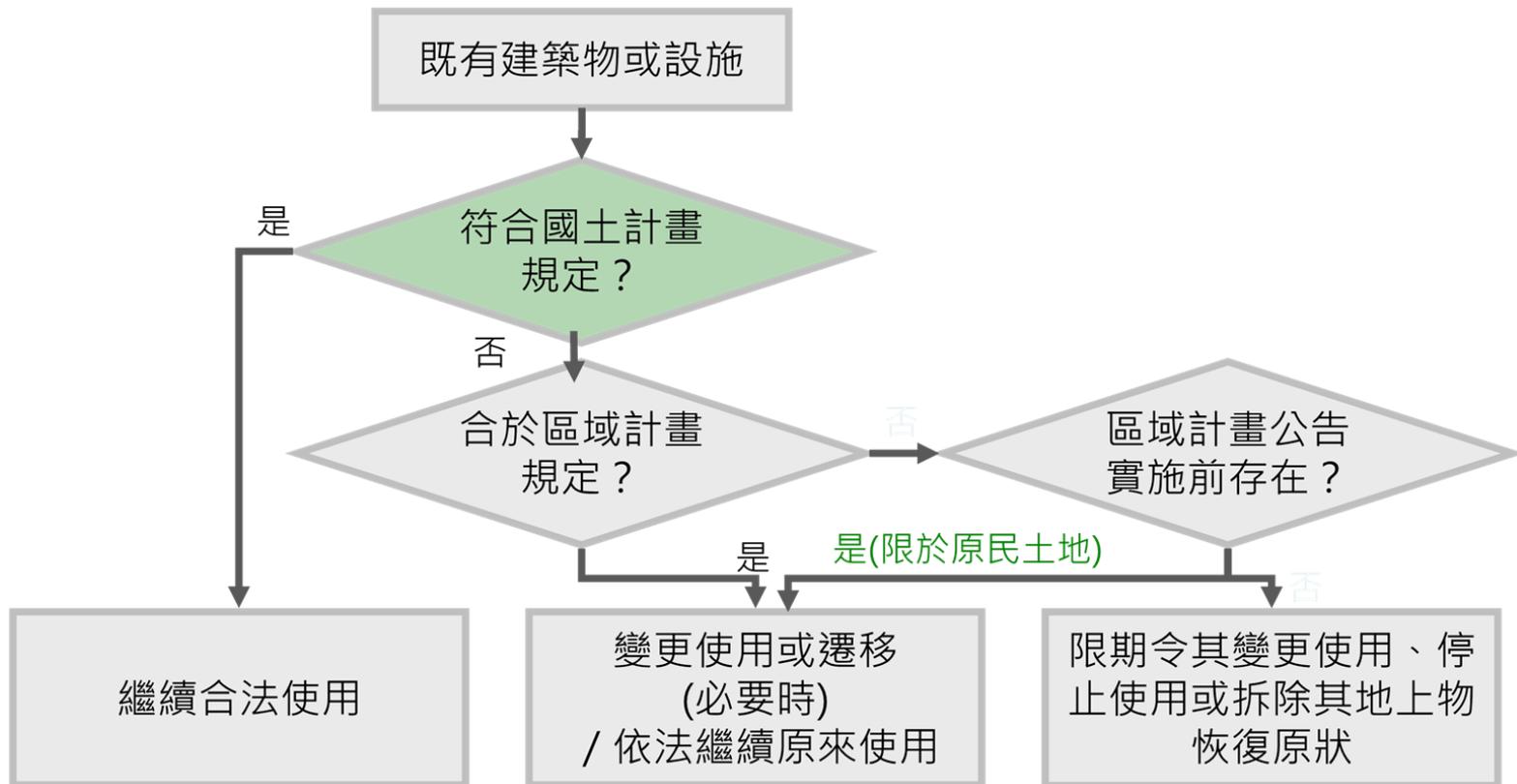
- 目的事業主管機關得就環境敏感或劣化地區劃定為「國土復育促進地區」，該範圍應以保育和禁止開發為原則，並推動國土復育工作(§35~37)



2.1.5、研訂補償救濟機制



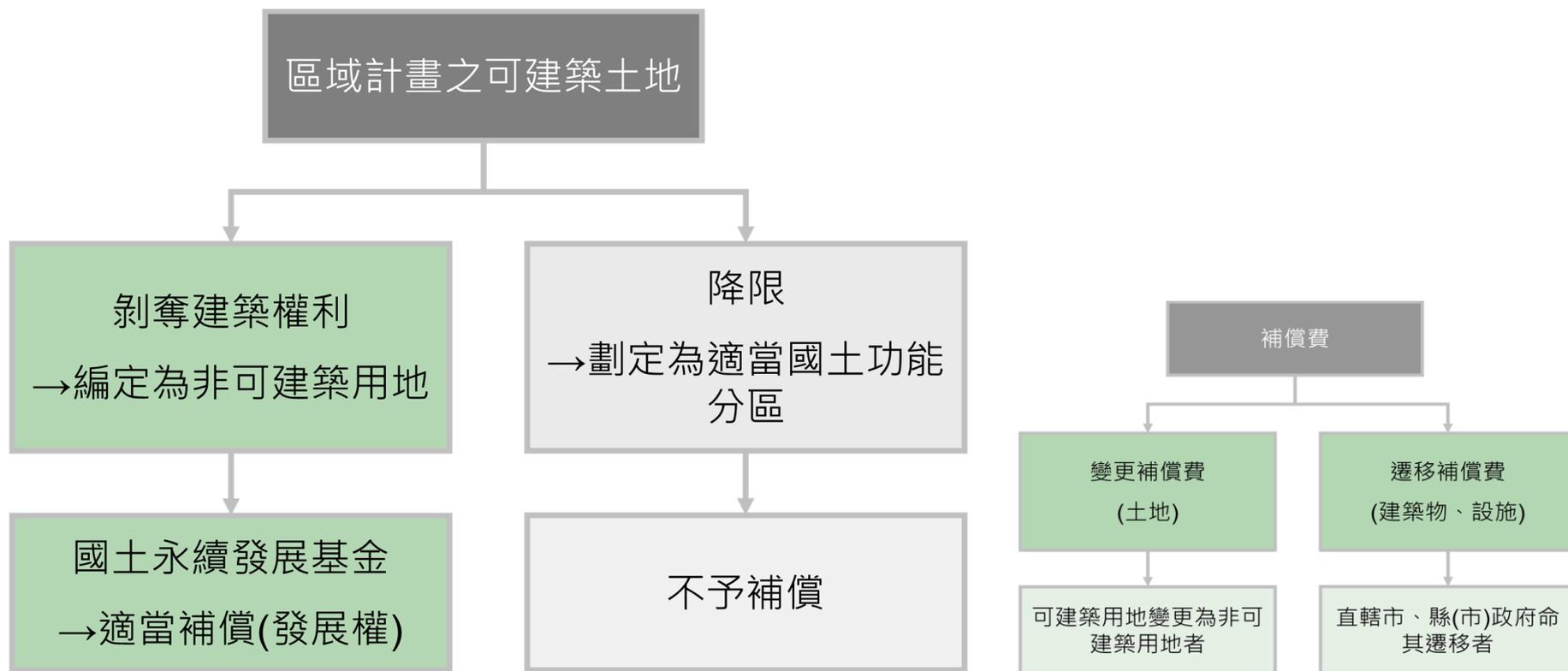
- 直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前、或區域計畫實施後原合法建築物或設施，在直轄市、縣（市）政府令其變更使用、遷移前，得依法繼續維持原來之使用(§32)



2.1.5、研訂補償救濟機制



- 對於既有合法可建築用地經變更為非可建築用地時，其所受損失，應予適當補償。(§32)
- 實施國土計畫所受損失補償辦法 (109.09.14發布)



2.1.6、地方發展保留因地制宜彈性



訂定自有縣市 國土計畫

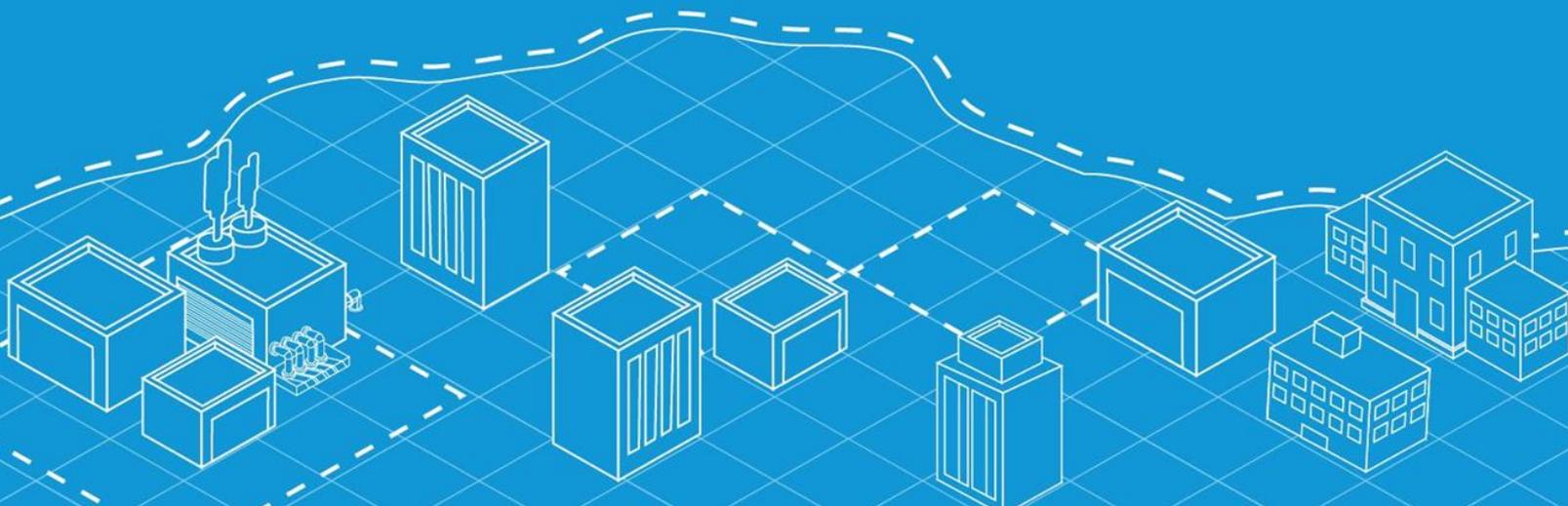
- 依施政重點提出縣市轄區空間發展構想
- 簡化開發審議流程
- 訂定未登記工廠輔導及清理計畫

劃設國土功能分區

- 以目前區域計畫與都市計畫土地使用分區為基礎進行調整劃設
- 均衡現在與未來需求
- 強化地方自主與計畫指導
(由縣市政府主導規劃，中央訂定指導原則與審議)

訂定專屬土地使用 管制規定

- 可因地制宜訂定土地使用管制規定
- 如果情況特殊者，縣市政府可以訂出比全國通用性管制更為彈性的規定
不一定要更為嚴格



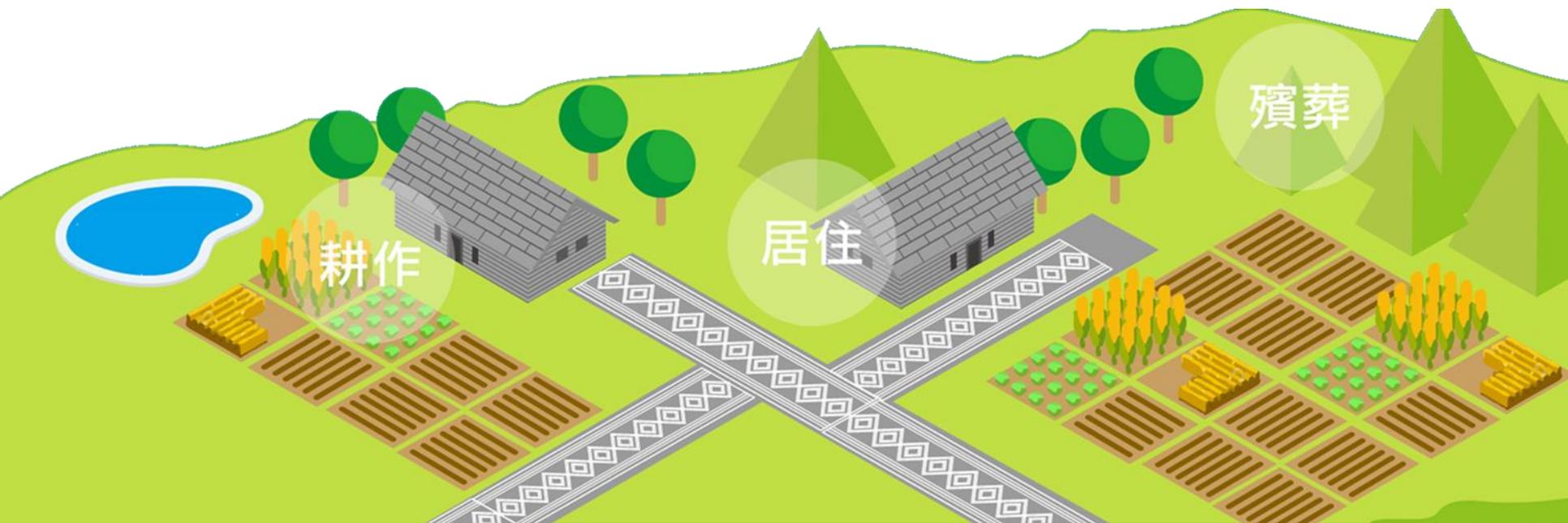
2.1.6、地方發展保留因地制宜彈性



- 為尊重原住民族傳統智慧，涉及原住民土地及海域者，本部應會同中央原住民族主管機關擬訂原住民族特定區域計畫，及訂定土地使用管制規定。**(§11、23)** 應依原住民族基本法第21條規定辦理。

方式1：擬定原住民族特定區域計畫

方式2：研訂土地使用管制規定



2.2、全國國土計畫



全國國土計畫是什麼？

針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫、都市計畫的上位計畫。

計畫性質

本計畫屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

計畫年期

民國 **125** 年

計畫範圍

我國管轄之陸域及海域，包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域



2.2、全國國土計畫



強化國土保育保安

招式1

劃定國土復育促進地區

以下6類災害型環境敏感地區 須配合復育計畫
在復育完成後即退場 不會永久限制土地開發利用喔



土石流高潛勢地區
嚴重山崩、地滑地區

生態環境已嚴重
破壞退化地區



嚴重地層下陷地區



流域有生態環境劣化
或安全之虞地區

其他地質敏感或對
國土保育有嚴重影響之地區

招式2

劃設國土保育地區

針對明確不適宜發展區位
縣市政府可以劃設為國土保育地區



在安全標準下劃設
必要範圍的國土保育地區

兼顧國土保育保安
及人民財產保障



既有合法的建築物及設施
可以維持原來的合法使用

若有以下情況，縣市政府
可以向 **國土永續發展基金**
提出申請，補償民眾損失
的權益。



- 遷移
- 變更使用情況
原本可以建築的土地，經過縣市政府
變更為不可以建築

2.2、全國國土計畫



加強農地維護管理

招式1

落實農地農用

- 改善農地破碎化、農地轉用
- 維護農地資源
- 維護農業生產必要空間
- 農村聚落納入農業發展地區

招式2

農地總量控管

- 維護農地總量
- 維護潔淨農業生產環境
- 維護我國糧食生產安全

招式3

農業生產環境維護策略

- 維護農地資源完整性
- 投入農業施政資源
- 加強農業用水管理
- 落實農業土壤資源維護
- 兼具國土保育性質之農業發展地區應進行績效管制

未來縣市政府 農地維護三步驟

以確保糧食安全為前提

在農地需求總量低推估目標值(74萬至81萬公頃)之下全國「農漁牧一級產業糧食生產土地」都應該積極保留

以既有農地資源為基礎

以既有區域計畫法或都市計畫法劃設農業區，積極維護農地品質及數量。

以未來發展需求為考量

如有產業發展不得不使用農地時，應該避免使用優良農地且區位應儘量鄰近城鄉發展地區；縣市政府應該提出開發計畫以有計畫釋出可發展土地。

2.2、全國國土計畫



因應未來發展需求

用策略為未來準備

策略 1

成長管理策略

戰略解析

成長管理策略可規範城鄉發展總量、區位及順序，並納入衰退轉型及鄉村地區整體規劃策略，以促進國土有效利用！



城鄉發展總量

既有發展地區總量 **59.09** 萬公頃

- 既有都市計畫地區
- 鄉村區
- 工業區
- 特定專用區(開發許可地區)
- 原民鄉村區

因應需求 新增產業總量 **0.43** 萬公頃

- NEW** 新增產業用地(3,311公頃)
- NEW** 新增科學工業園區(1,000公頃)

未來成長需求

各縣市評估發展需求 以納入縣市國土計畫規劃

- 核實評估
- 屬五年內需求得劃設城2-3(未來成長發展區位)其餘維持其他分區

2.2、全國國土計畫



第五章 國土空間發展與成長管理策略

推動鄉村地區整體規劃，形塑鄉村特色風貌

鄉村地區應以生活、生產、生態之再生規劃理念出發，充實**生活機能設施**、維護**地方文化特色**、營造鄉村**生產經營環境**、培育鄉村**人力資源**及建立**生態網路**，以協助鄉村地區永續發展，各面向發展策略：

1.生活面

- 建立數位環境、活化閒置空間、促進城鄉交流、保存鄉村文化與社區意識等
- 維護及改善在地商業、旅遊、集會場所、文化設施及信仰中心等**基本服務設施**

2.生產面

- 維護農地環境、促進農業六級化
- 推廣鄉村旅遊、建構旅遊服務設施

以支持對鄉村地區商業、社區及遊客有益的旅遊及休閒活動。

3.生態面

- 避免破壞重要動植物棲息環境
- 提高基地透水性
- 營造生物多樣性生態環境

2.2、全國國土計畫



鄉村地區整體規劃應考量人口結構及發展趨勢，分別就居住、產業、運輸及基本公共設施等需求，研擬發展或轉型策略，其 **土地使用規劃原則** 如下：

- 1.居住：** 規劃及提供可負擔住宅，滿足當地居住需求，維持地方特色建築風貌。因**農業經營需要衍生之居住需求**，得於既有農村聚落周邊提供住宅空間，避免個別、零星申請而影響農業生產環境
- **人口成長**地區，得預留適當可建築土地，以引導集約發展；
 - **人口減少**地區，除應避免增加住商建築用地外，並應針對既有閒置空間進行評估轉型及再利用，以提高環境品質。

2.產業： 配合在地農業、特色產業及商業服務業需求，於不影響鄉村環境品質前提下，於**適當地點規劃在地產業發展區位**，並訂定彈性土地使用管制規定，以促進鄉村在地產業永續發展。

3.運輸： 以需求反應式公共運輸服務為主，改善接駁轉乘系統及服務品質，提高鄉村可及性，並規劃自行車及電動車輛等綠色運具環境，以民眾基本運輸需求為導向，打造兼具效率及友善運輸環境。

4.基本公共設施： 應依據鄉村地區發展趨勢，規劃與設置老人及幼兒照顧服務設施、污水處理、自來水、電力、電信等基本公共設施，並注重環境保護及社區環境改善。

2.2、全國國土計畫



- 農業發展型之農村聚落及工商發展型之社區聚落**發展原則**如下：

農村

01

農業發展型之農村聚落

農村聚落應以**農村再生**為基礎，鼓勵透過**農村社區土地重劃**等方式，建立農特產行銷之產業活化措施、進行**整體環境改善**、保存祭典文化及傳統建物、提供幼童及老年社區照顧福利設施、改善道路及污水處理等**公共設施**、注重**生態保育**與**防災設施**等

並提升農村社區意識，以培力改善社區環境。積極投入農業資源，**改善農業生產環境**。

城鄉

02

工商發展型之社區聚落

具備都市生活特徵，宜劃設適當發展範圍，以擬定**鄉街計畫**方式，規劃配置基礎公共設施、污染防治相關設施，塑造**城鄉生活**風貌。

2.3、直轄市、縣(市)國土計畫



直轄市、縣(市)國土計畫

重點是什麼？

1 指認適宜及不適宜發展的區位

2 設定產業、住商、觀光等發展總量

3 提出空間發展計畫

4 研擬國土功能分區初步構想

5 確認鄉村地區整體規劃優先規劃地區

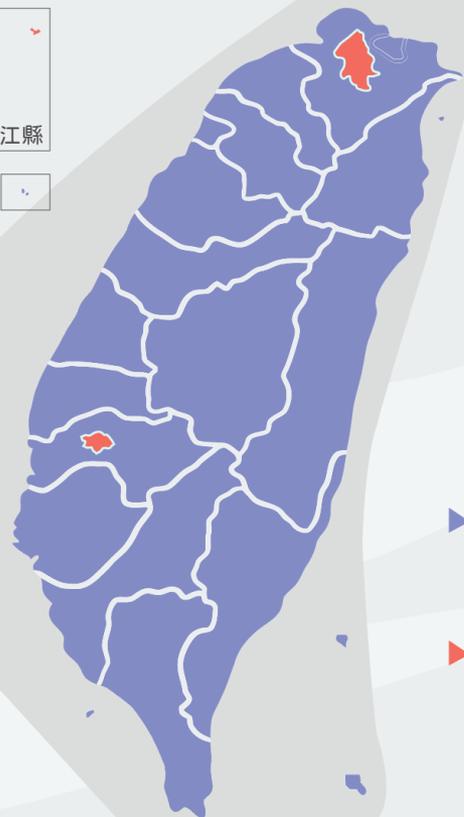
6 落實民眾參與



2.3、直轄市、縣（市）國土計畫



哪些縣市要擬國土計畫？



國土計畫法 § 15

- ✓ 縣市政府依法應擬定縣市國土計畫
- ✓ 全行政轄區已實施都市計畫或國家公園的縣市，可以免擬定縣市國土計畫

▶ 18 直轄市、縣(市)已完成法定程序公告實施

▶ 4 縣市免擬 臺北市、金門縣、連江縣、嘉義市
(但仍應劃設國土功能分區)

2.3、直轄市、縣(市)國土計畫



空間發展構想及成長管理計畫

桃園市國土計畫基本資料摘要表

項目	核定版計畫	備註
計畫人口	250 萬人	1.都市計畫人口：192.5 萬人。 2.非都市土地人口：57.5 萬人。
新增城鄉發展用地總量	住商用地	一公頃
	二級產業用地	1,994 公頃
	其他	341 公頃
城鄉發展地區第二類之三	8 處 3,254 公頃	倉儲業。
未來發展地區	1 處 10,200 公頃	不含城鄉發展地區第二類之三。
輔導未登記工廠群聚範圍	5 處	1.八德大安、大園、新屋頭洲、大溪草厝江、平鎮東金等 5 處產業專區。 2.本市就既有群聚違章工廠面積加計 40%必要公共設施，劃設約 3,487 公頃做為聚落輔導區位。
宜維護農地面積	2.98 萬公頃	
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。	
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。	
國土復育促進地區	一處	

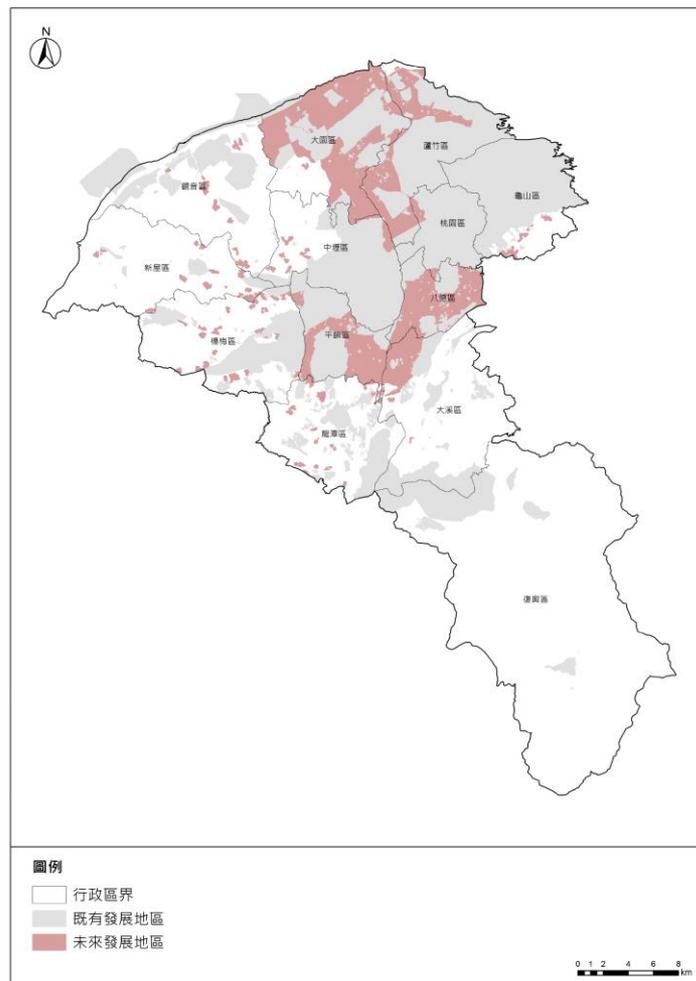


圖 4.4-1 桃園市既有發展地區及未來發展地區分布示意圖

2.3、直轄市、縣(市)國土計畫



指認鄉村地區整體規劃優先辦理地區

表 4.3-1 鄉村地區屬性分類一覽表

項目		評估原則
類型一	人口持續增加且建築用地發展達一定程度以上	屬人口成長之鄉(鎮、市、區)，其轄區內鄉村區符合人口正成長且土地發展率達 80% 兩項指標
類型二	人口具一定規模，但公共設施服務不足	鄉鎮市區內過半數鄉村區之現況人口數達 100 人以上，且道路、污水處理、長照、醫療等公共設施服務不佳
類型三	人口聚居地區，但容易受災害影響	鄉(鎮、市、區)內過半數鄉村區位屬災害敏感地區，或容易有淹水情形
類型四	因應特色產業永續發展需要	鄉(鎮、市、區)內鄉村地區，屬於農業資源投入地區，且從事農林漁牧業人口及農業利用土地比例較高
類型五	具地方創生需要	參採國家發展委員會地方創生指標，以人口近年外流嚴重行政區為指標

資料來源：1.106 年度「鄉村地區整體規劃策略及國土功能分區指導原則」委託案。
2.本計畫整理

表 4.3-2 鄉村地區整體規劃綜合分析表

行政區	類型一	類型二	類型三	類型四	類型五
蘆竹區					
龜山區			✓		
龍潭區				✓	
復興區		✓	✓		✓
觀音區				✓	
大溪區			✓		
八德區	✓				
中壢區					
桃園區					
大園區		✓			
新屋區		✓		✓	
楊梅區			✓		
平鎮區	✓				

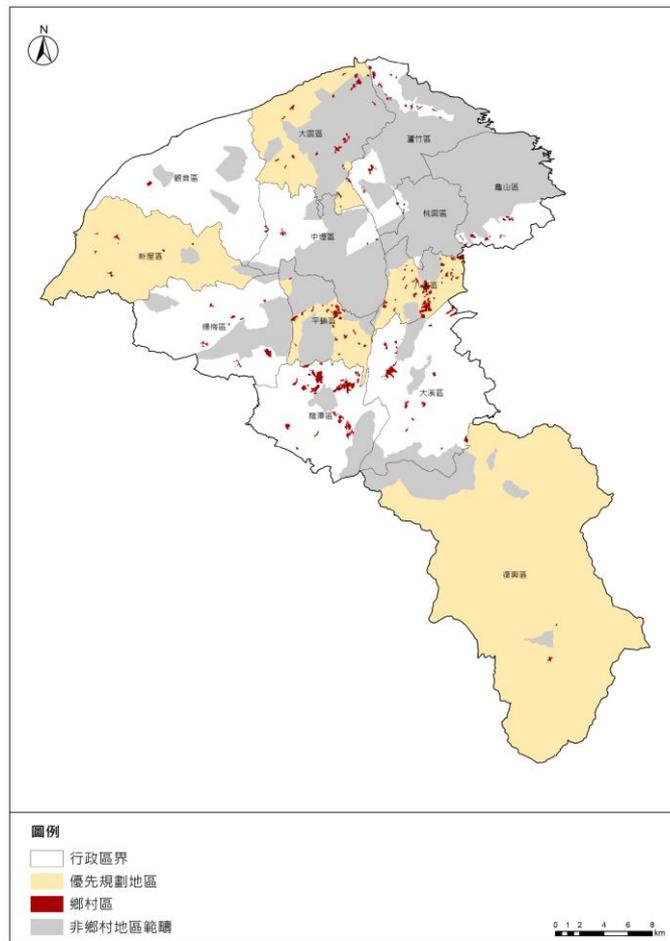


圖 4.3-4 桃園市建議優先規劃鄉村地區區位示意圖

2.3、直轄市、縣(市)國土計畫



直轄市、縣(市)國土計畫

規劃成果是 ?



管轄海域保育
或發展計畫



自然與人文景觀及
自然資源分布空間
之保育計畫



18縣市計畫人口
約 **2188萬** 人



宜維護農地總量
約 **80.7萬** 公頃



未來發展地區
約 **6.1萬** 公頃



新增產業用地總量
約 **1686.8** 公頃



2.4、國土功能分區



1. 定義

- 指基於保育或發展需要，依據土地資源條件及地方發展需求劃設之範圍，未來全國國土將分別劃設為「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」及「城鄉發展地區」，國土功能分區將在**114年4月30日前**由直轄市、縣（市）政府公告
- 屆時將取代目前非都市土地11種使用分區，**114年4月30日後**，非都市土地將依據國土功能分區進行土地使用



2.4、國土功能分區



2. 辦理劃設方式

依國土法§4、22規定，國土功能分區應由**直轄市、縣（市）政府**辦理劃設作業，且辦理劃設方式及程序，**應依據國土計畫法、各級國土計畫及國土功能分區及使用地繪製作業辦法辦理**，其辦理作業過程區分為以下**三階段**：

第一階段



全國國土計畫

- 國土法§9「全國國土計畫」應研訂國土功能分區及其分類之劃設條件
- 內政部於107年4月30日公告實施「全國國土計畫」，該計畫**明定4大國土功能分區及19種分類**

第二階段



縣市國土計畫

- 直轄市、縣（市）政府應依全國國土計畫指導，進行轄區範圍內土地之國土功能分區及其分類**劃設作業**
- 該階段劃設之國土功能分區圖係屬「**示意圖**」，主要表**明大致劃設區位及範圍**

第三階段



國土功能分區圖

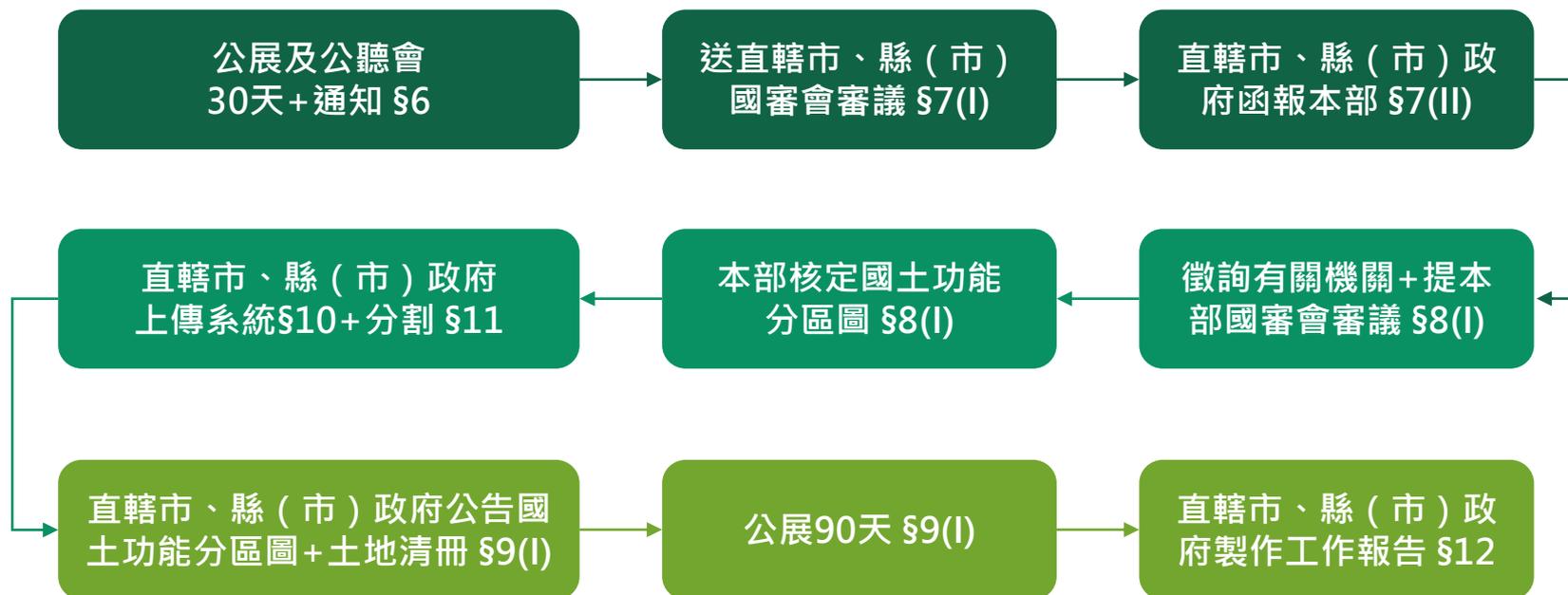
- 轄內所有土地**繪製國土功能分區圖**、製作**使用地土地清冊（圖）**以明確釐定各國土功能分區及其分類之**劃設界線**並研擬**繪製說明書**等相關法定書件
- 審議通過且經內政部核定後，**依法公告國土功能分區圖**

2.4、國土功能分區



3.法定辦理程序

- 依據**國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法**規定，國土功能分區圖及使用地經直轄市、縣（市）政府繪製完成後，應依繪製作業辦法規定辦理下列程序：

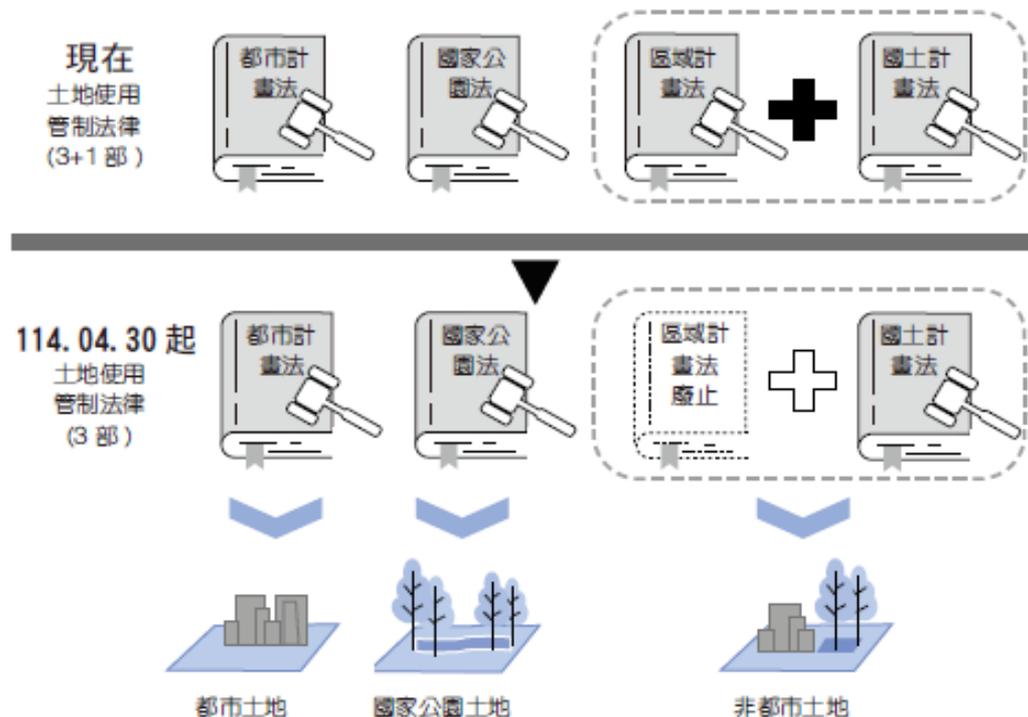


2.5、土地使用管制



管制法律差異

- 於區域計畫法停止適用前，已依區域計畫法第15條之1第1項第2款規定**取得開發許可案件**，及依非都市土地使用管制規則取得**使用地變更編定核准之案件**，其範圍內之土地使用項目、強度及配置，**依各該核准之開發計畫或興辦事業計畫內容實施管制**
- 前開計畫未規定者，適用國土計畫土地使用管制規則規定

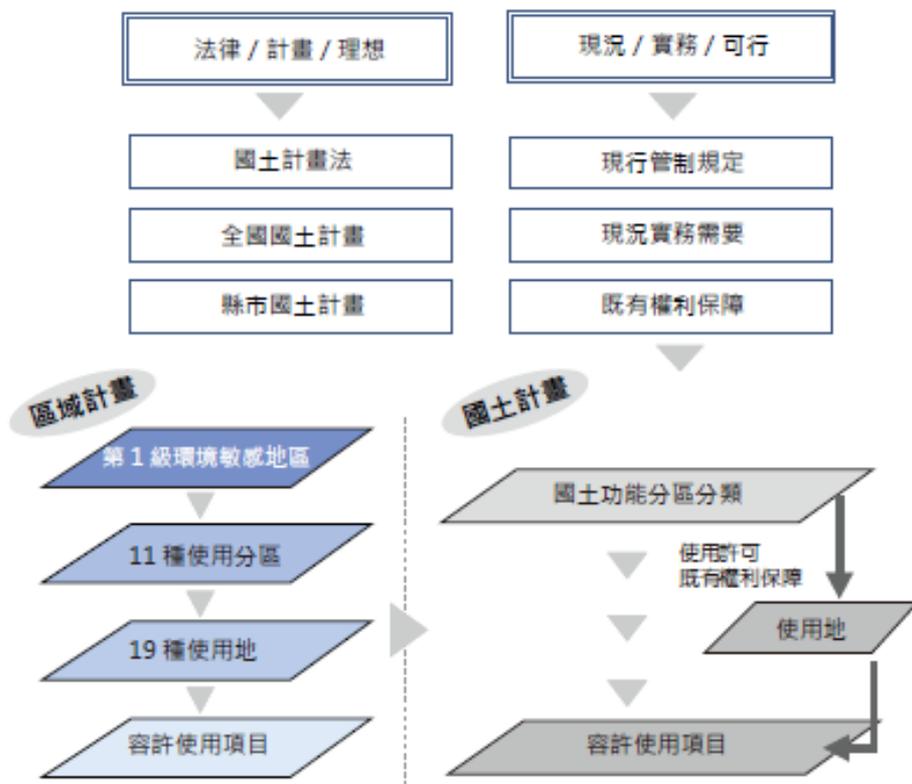


2.5、土地使用管制



原則：以「國土功能分區及其分類」進行管制

1. 依據**土地資源特性**及**城鄉發展需求**，劃設國土功能分區：
 - 1) 依國土法§4、10、20規定，我國土地應依據**土地資源特性**、**環境敏感地區分布情形**以及**城鄉發展需求**，劃設為國土保育地區、農業發展地區以及城鄉發展地區等國土功能分區
 - 2) 另107年4月30日公告實施「**全國國土計畫**」**第8章**，將各該國土功能分區下再依環境敏感程度、農地生產情形及城鄉發展活動強度等條件，**將4大國土功能分區劃分為19種分類**



2.5、土地使用管制



原則：以「國土功能分區及其分類」進行管制

2. 依據**國土功能分區分類**，訂定土地使用管制規定：
 - 1) 國土法§21規定各國土功能分區及其分類之土地使用原則
 - 2) 國土法§23規定（略以）：「.....國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之.....」**授權中央主管機關（內政部）訂定國土計畫土地使用管制規則**，據為**未來土地使用管制依據**
 - 3) 國土法§23-4規定，直轄市、縣（市）主管機關**得視地方實際需要**，依**全國國土計畫土地使用指導事項**，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。亦即**直轄市、縣（市）政府得另訂自有因地制宜之土地使用管制規則**

2.5、土地使用管制



原依區域計畫法編定之使用地
其建蔽率與容積率規定如下

原區域計畫法編訂之使用地別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
甲種建築用地	60	240	
乙種建築用地	60	240	
丙種建築用地	40	120	
丁種建築用地	70	300	
窯業用地	60	120	
鹽業用地	60	80	
礦業用地	60	120	
交通用地	40	120	
遊憩用地	40	120	
殯葬用地	40	120	
特定目的事業用地	60	180	特定工業設施 (未登工廠) (包括已變更為特目或未來新申請者)
	70	180	

各國土功能分區及其分類之建築物或設施其建蔽率與容積率規定

國土功能分區及其分類		建蔽率 (%)	容積率 (%)	
國1		10	30	
國2		20	60	
農1		30	90	
農2		50	120	
農3		40	120	
農4	平地	60	120	
	山坡地	40	120	
城2-1	平地	60	120	
	山坡地	40	120	
城2-2	原獎投工業區計畫未規定者	70	300	
	變更計畫性質或原計畫失效、廢止	平地	60	120
		山坡地	40	120
	零星夾雜土地	平地	50	120
山坡地		40	120	
城2-3	未完成開發前	平地	50	120
		山坡地	40	120
	申請使用許可時	平地	60	120
		山坡地	40	120
城3	平地	60	120	
	山坡地	40	120	

2.5、土地使用管制



申請機制

- 未來各國土功能分區之土地使用，應符合國土功能分區分類之土地使用管制規定，並按其**申請性質及規模**，分別循「**免經**申請同意」、「**應經**申請同意」或「**使用許可**」等相關程序辦理

注意事項

國土法§23-2 都市土地及國家公園土地

仍依各該計畫進行土地使用管制

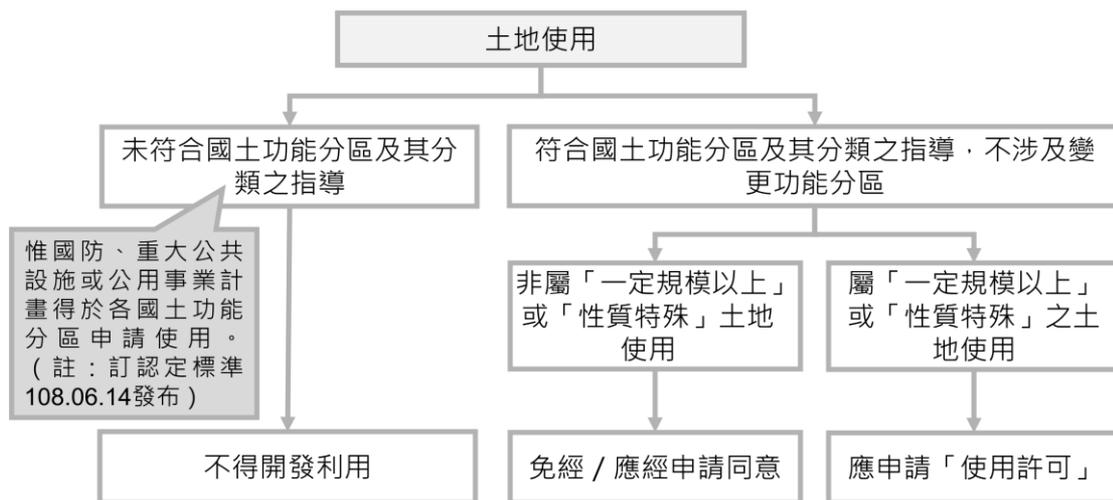
僅有非都市土地適用

國土計畫土地使用管制規則

例外：縣市國土指導

各級國土計畫對都市計畫及國家公園計畫具有指導功能，應由都市計畫及國家公園計畫**依據國土計畫之指導事項**，並依都市計畫法或國家公園法**辦理通盤檢討或個案變更**後，**始對外發生效力**

土地使用管制申請機制示意圖



2.5、土地使用管制



申請機制

- 未來非都市土地使用應依據各國土功能分區及其分類之「容許使用」項目進行使用，且申請程序並依據使用之**性質及規模**，分別循「免經申請同意」、「應經申請同意」或「**使用許可**」等相關程序辦理

注意事項

1. 不能因為開發利用需求而變更國土功能分區及其分類，即目前非都市土地因開發許可需要而變更土地使用分區（為特定專用區、工業區、鄉村區或遊憩區），**未來不會有該種機制！**
2. 如有國土功能分區**調整之需求**，則應透過各級**國土計畫通盤檢討**或**鄉村地區整體規劃**等**計畫檢討**後，始得依據國土法§22規定據以辦理調整作業

2.5、土地使用管制



非屬一定規模以上或性質特殊

免經
申請同意

註：類似區計免經申請許可使用細目

1. 指免向「國土計畫主管機關」申請案件，而非目的事業主管機關或使用地主管機關
2. 未來就「免經申請同意案件」如面積規模大到一定程度，則調整為應經申請同意或使用許可
3. 直轄市、縣（市）政府得因地制宜訂定免經申請同意項目，與現行全國規定均一致不同

應經
申請同意

註：類似區計目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可&變更編定

1. 原則由「直轄市、縣（市）國土計畫主管機關」會商有關機關審查同意，且應改為研擬應經申請同意計畫書等法定文件
2. 於原使用地編定類別下使用，不涉及變更使用地編定類別；興辦事業計畫經審查同意後，依據現行非都市土地使用管制規則規定，應變更使用地編定類別
3. 經審查同意後係登載於「國土功能分區及使用地資訊系統」，並於國土功能分區證明書上註明

一定規模以上或性質特殊

使用許可

註：類似開發許可

1. 經國土計畫主管機關同意後，辦理使用地變更編定，不涉及變更國土功能分區及其分類，如非屬國土功能分區及其分類容許使用項目者，不得申請使用許可
2. 國土計畫係依據國土功能分區而有不同許可機關，城鄉發展地區及農業發展地區係直轄市、縣（市）政府，國土保育地區及海洋資源地區係內政部
3. 應由許可機關辦理公開展覽及公聽會

2.6、國土計畫使用地



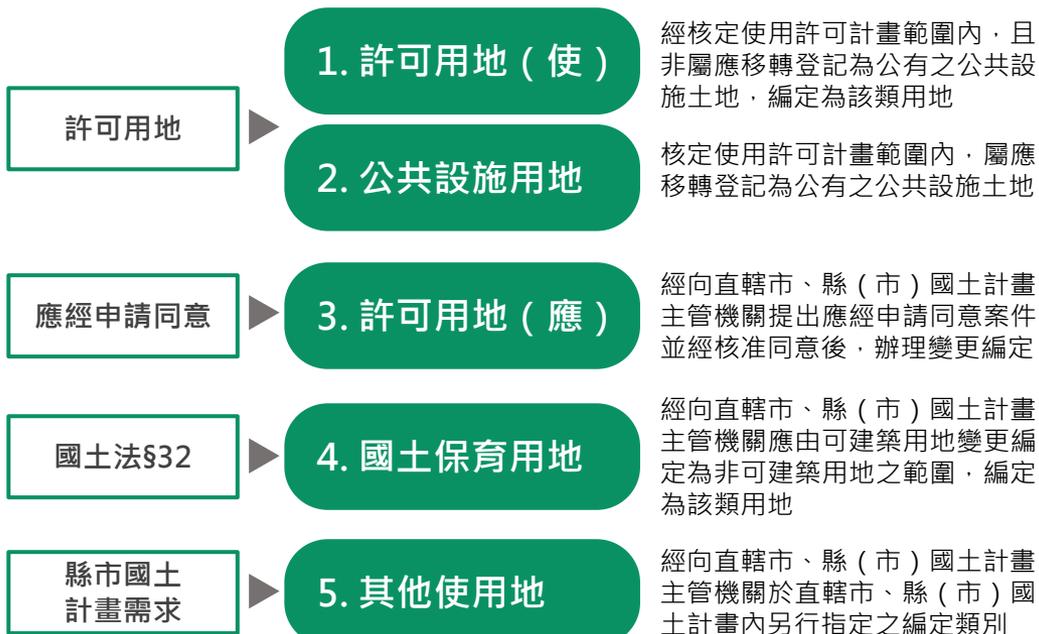
- 國土計畫應以國土功能分區及其分類引導管制 (§21)
- 應依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區及編定適當使用地，並實施管制 (§22-1)

1. 使用地編定功能

- 考量§23 (應經申請同意)、§29 (使用許可) 及§32 (可建築用地變更為非可建築用地) 分別訂有使用地相關規定
- **前2類係依據申請之土地使用計畫內容進行管制，第3類則係標示該等土地已無發展權**
- 使用地未來功能應以「**識別土地使用管制方式**」為主要原則

2. 使用地編定類別

以「**識別土地使用管制方式**」為主要原則



*名稱將再調正

2.7、國土計畫相關資訊



未來土地使用管制
國土計畫土地
使用管制問答集



國土功能分區是什麼
國土功能分區
懶人包



國土計畫是什麼
直轄市、縣(市)
國土計畫懶人包



諮詢國土計畫
各直轄市、縣(市)
國土計畫諮詢及聯



查詢國土功能分區
國土規劃地理資訊圖
台及各直轄市、縣(市)



想知道的
資訊這裡
全都有!

參

鄉村地區整體規劃

政策說明

3.1.1 背景說明



- 鄉村地區整體規劃以「都市土地及國家公園土地以外」之傳統「非都市土地」為規劃重點；惟規劃過程仍應考量**鄉村地區周邊之都市計畫區定位及功能、空間相互關聯性**，據以提出合宜之土地使用指導及公共設施配置原則，並得藉由規劃成果回饋檢討鄰近都市計畫之發展機能是否充足。
- 鄉村地區於國土空間結構中**具有自明性**，是**國民多元生活方式的一種選擇**，辦理「鄉村地區整體規劃」在於支持鄉村地區回歸實際需求。
- 透過資源妥善分配，並就居住生活、農業生產、氣候變遷、環境保護、文化保存、高齡照護、地方創生...等面向，**透過「空間規劃」及「土地使用管制」方式，促進土地有秩序發展**，形塑鄉村地區特色風貌

3.1.2 重點及原則



鄉規重點及原則

原則
①

鄉鎮市區
為範圍

鄉村地區整體規劃以鄉（鎮、市、區）為範圍，依直轄市、縣（市）國土計畫指導，進行更細緻盤點及規劃

原則
②

議題導向式
規劃

以「議題」導向方式進行規劃，盤點鄉村地區之重要性課題，因地制宜研擬空間發展策略及土地使用計畫，同時整合各部會現有政策資源投入公共建設

原則
③

核實發展
需求規劃

鄉村地區具多元樣態，視鄉村地區實際發展情形及在地需求，從生活、生產、生態等面向，協助改善鄉村地區之居住、產業、交通、公共設施等土地使用問題

原則
④

民眾意見

規劃過程應蒐整民眾意見與對未來生活想像願景，以確保符合在地實際需求，達成合宜有序之鄉村永續發展目標

原則
⑤

法定計畫之
具備條件

鄉村地區整體規劃須有實際需要及效益，立基於當地民眾有意願且已凝聚共識，再辦理法定計畫

3.1.2 重點及原則



鄉規重點及原則



中央政府

- 全國性政策
- 規劃經費補助
- 輔導及協助

地方政府

- 地方發展政策
- 議題優先處理順序
- 資源投入優先順序

規劃專業者

- 資源盤點及分析
- 空間規劃



社區民眾

- 社區發展共識
- 地方願景
- 參與意願



3.1.3 推動方式



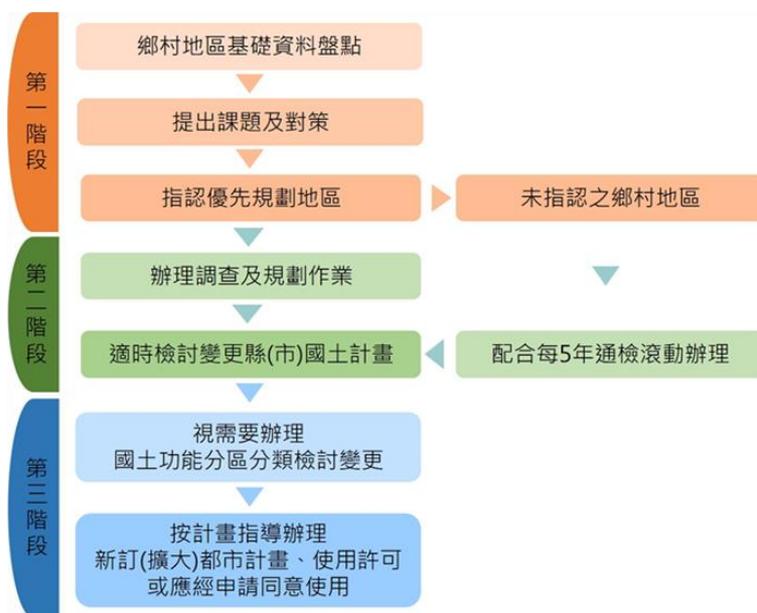
(1) 辦理機關

1. 計畫擬定機關：直轄市、縣（市）政府
2. 計畫核定機關：內政部

(2) 推動方式

- 全國國土計畫指明直轄市、縣（市）國土計畫應「研訂鄉村地區整體規劃」，即**鄉村地區整體規劃**係屬直轄市、縣（市）**國土計畫應表明事項**
- 考量縣市國土計畫應載明事項甚多，又具辦理時效性，如就鄉村地區進行基本調查及整體規劃，恐無法於法定期限內完成，經內政部國土計畫審議會第4次會議（108.1.22）討論後：

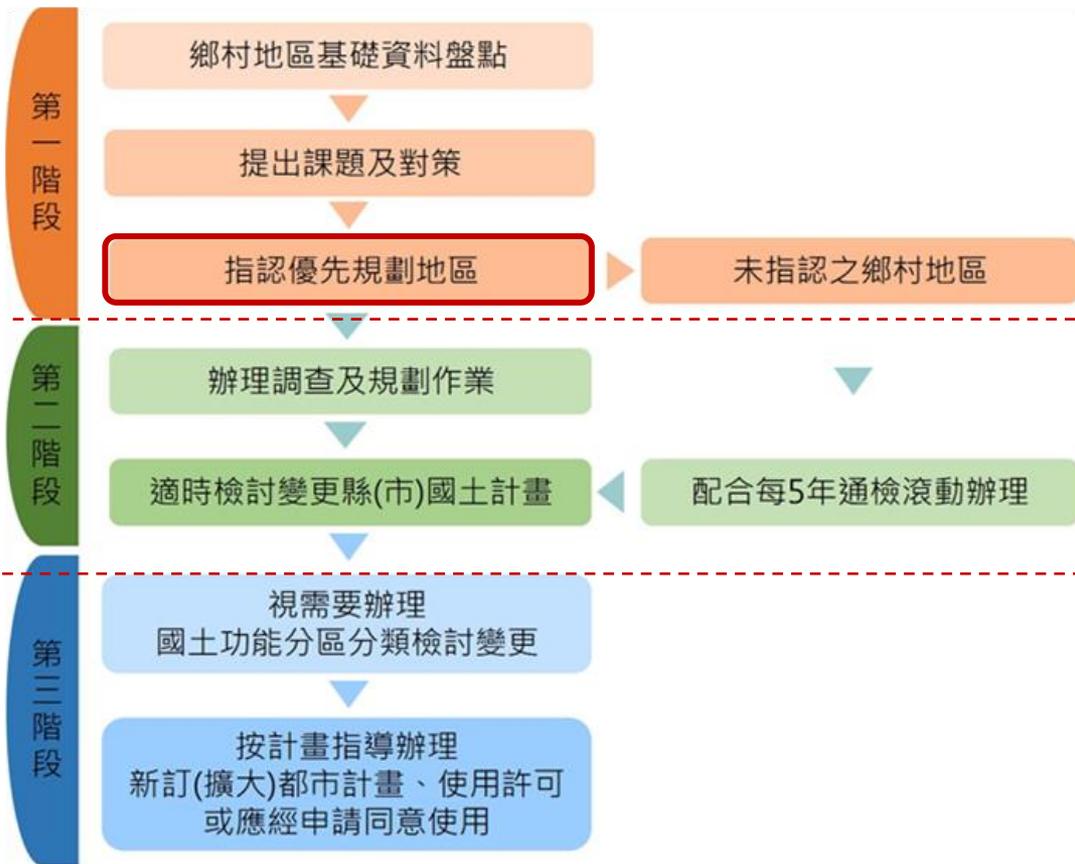
鄉村地區整體規劃區分成3個階段推動



3.1.3 推動方式



鄉村地區整體規劃區分成3個階段推動



- 第一次擬訂直轄市、縣（市）國土計畫，應綜整鄉村地區發展課題，就各鄉（鎮、市、區）研擬發展策略後，先行指認後續辦理鄉村地區整體規劃之優先規劃地區（應以鄉【鎮、市、區】為單元，且一次不以單一鄉【鎮、市、區】為限）及提出規劃辦理期程（建議以不超過5年為原則）
- **目前直轄市、縣（市）國土計畫已於110年4月30日公告實施，各該計畫共指認116個優先規劃地區**

俟前述直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，持續辦理調查及鄉村地區整體規劃作業，並針對鄉（鎮、市、區）人口集居聚落或產業群聚空間，**透過聚落規劃或產業群聚空間規劃進行土地使用配置、推動與執行**；倘涉及**聚落規劃或產業群聚空間規劃**，應擬訂**鄉村地區計畫**，並依國土法第15條第3項第1款規定辦理

於前開法定計畫**公告實施後**辦理下列事項，以落實鄉村地區整體規劃內容：

- 1) 由**直轄市、縣（市）政府**按計畫辦理國土功能分區檢討變更，必要時並得另訂土管
- 2) 由**申請人**按計畫指導分別辦理**新訂或擴大都市計畫、使用許可、應經申請同意使用**等相關案件

3.1.4 規劃流程



- 針對鄉（鎮、市、區）和人口集居地區進行**資料蒐集與分析**，並就**居住、產業、運輸、公共設施及景觀等五大面向**研擬**空間發展及成長管理計畫**，提出應辦事項及實施機關

①

基本資料蒐集

分別按鄉（鎮、市、區）及人口集居地區等2尺度進行資料蒐集

②

基本資料分析

依據前述資料進行分析，並應辦理相關圖資套疊分析發展課題，**因地制宜**提出**規劃策略**

③

民眾參與

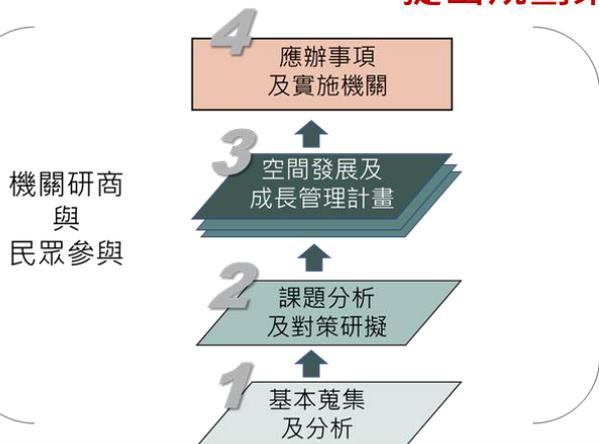
規劃過程中各階段均應納入**民眾參與機制**！

- 工作坊、訪談、說明會等不同形式，推動**參與式規劃**，以回應實際需求
- 應**建立機關協商平台**，盤整各部門計畫之政策資源，**指認各部門空間需求及適當區位**，落實部門空間發展策略

④

研擬空間發展計畫及成長管理計畫

- 提出**居住、產業、公共設施、運輸及景觀等面向**之空間發展構想，指認未來空間發展區位，以引導土地使用
- 後續按空間發展計畫及成長管理計畫內容，**提出各該內容應辦事項及實施機關**，俾相關目的事業主管機關配合辦理



3.1.5 法定執行工具



空間規劃

區位.機能.規模



檢討國土功能
分區及其分類

§22

土地使用管制

性質.品質.強度



研訂因地制宜
土地使用管制
規定 §23-4

其他

部門協助事項.其他



整合目的事業
主管機關行政
資源 §8、17

鄉村地區整體規劃規劃原則

鄉村地區整體規劃作為整合平台，得透過盤點
農村再生之農村再生基金、農村社區土地重劃、地方創生等部會計畫或政策資源，
媒合使用需求與經費來源

① 真實需求

以證據為導向進行規劃分析，
除應以當地長久以來人口及土地實際發展情形為基礎外，
並應瞭解當地民眾想法，建立當地整體發展趨勢及脈絡，
據以預測未來可能發展情境及需求

② 核實規劃

依據相關法令規定或客觀標準
評估檢視前開需求，
結合部門政策計畫及資源，
研擬空間規劃或土地使用相關因應策略

3.1.6 相關配套措施



① 政策研議面



建立 部國審會 討論機制

- 考量各縣市政府已著手辦理鄉規規劃，各計畫後續將進入法定程序，**提本部國土計畫審議會審議**
- 為使政策方向與未來審議作業相互銜接，就後續**重要政策議題將先行提請本部國土計畫審議會專案小組會議討論**，以**形成共識**後再提大會報告



持續辦理 示範案

示範案ING！

高雄美濃

新竹五峰

宜蘭壯圍

臺東金峰

雲林古坑

- **第二期示範計畫**：高雄市美濃區、宜蘭縣壯圍鄉、雲林縣古坑鄉，包含各項計畫推動作法及研擬國土功能分區調整、土地使用管制規定等規劃內容，亦尚未進法定公開展覽、公聽會及審議等程序
- 為提高示範效果，後續將**示範計畫辦理至完成法定計畫書草案**，並交由**當地直轄市、縣（市）政府完成各該計畫法定作業**，使相關辦理經驗得以提供其他縣市政府參考

3.1.6 相關配套措施



②協助地方政府辦理規劃作業面

應優先推動鄉村地區整體規劃之鄉鎮市區



116 - 40 - 4 - 9 = 63

110年縣市國土計畫
指定鄉鎮數

本部
已補助鄉鎮數

本署
示範鄉鎮數

縣市
自辦案件數

至119年
應推動鄉鎮

- 輔導直轄市、縣（市）政府辦理申請補助經費、委外規劃、擬定法定計畫或評估退場等作業：

向本部申請補助～本部核定補助款前

1.提案階段

- 輔導縣市政府訂定辦理先後順序
- 輔導初步盤查空間規劃或土地使用管制議題
- 輔導研擬申請補助工作計畫書

本部核定補助款後～完成規劃草案後

2.推動階段

- 協助解決鄉規議題
- 督導辦理進度
- 提供規劃技術方法、優良規劃案例、舉辦教育訓練及成長營

完成規劃草案～提各級國審會審議或結案

3.結案階段

- 協助擬定法定計畫書及辦理後續法定作業，或就無須進入法定程序者輔導辦理結案
- 督導辦理相關法定程序
- 協助辦理公告實施後相關應辦事項

3.1.6 相關配套措施



③ 社會各界溝通宣導面



持續 資訊公開

本部國土管理署於該署網頁成立「**鄉村地區整體規劃專區**」將持續更新提供最新政策及資訊



建立交流 互動平台

本部國土管理署將**評估成立社群網路交流平台**，除進行**資訊推播**，並與有興趣民眾進行**意見交流**，使政策內容更貼近需求



「鄉村地區整體規劃」
專區網站



簡報結束 感謝聆聽



鄉村地區整體規劃 法律定位及程序

內政部國土管理署
國土計畫組（特域規劃科）
講師：林逸璇

簡報大綱

壹、背景說明

貳、鄉村地區整體規劃之法律定位及計畫位階

參、法定計畫應載明事項

肆、一步到位機制及後續程序

壹



背景說明



一、背景說明



為什麼要做鄉村地區整體規劃

107年4月30日公告實施全國國土計畫，為**改善鄉村地區公共設施、居住、產業等發展問題**，將「鄉村地區整體規劃」作為國土空間發展之重要策略，期望透過鄉村地區課題盤點，**研擬空間發展及土地使用計畫**，同時**整合各部會現有政策資源**投入公共建設，從生活、生產、生態等面向，協助環境改善、協調產業需求並維護生態景觀，以建立鄉村地區永續發展的制度系統，協助鄉村地區建立優質生活、生產與生態環境，以作為國土空間中，國民優質生活方式均衡與平等價值的一種選擇。

一、背景說明



鄉村地區整體規劃之預期成效



整體規劃作業

- 反映在地真實需求
- 啟發地方自明性
- 依計畫調整功能分區及另訂彈性土管



聚落或產業空間規劃

- 透過土地使用計畫，引導部門資源投入及用地取得
- 加速應經申請同意或使用許可時程



縣(市)通檢時程脫鉤

- 與縣(市)國土辦理通檢時程脫鉤
- 即時反應在地需求與急迫性

貳

鄉村地區整體規劃之

法律定位及計畫位階

二、鄉村地區整體規劃之法律定位及計畫位階



國土法施行細則

第6條

三、直轄市、縣（市）空間發展計畫應載明下列事項：

（五）直轄市、縣（市）城鄉空間發展構想及鄉村地區整體規劃。

三、直轄市、縣（市）政府應辦及配合事項：

全國國土計畫

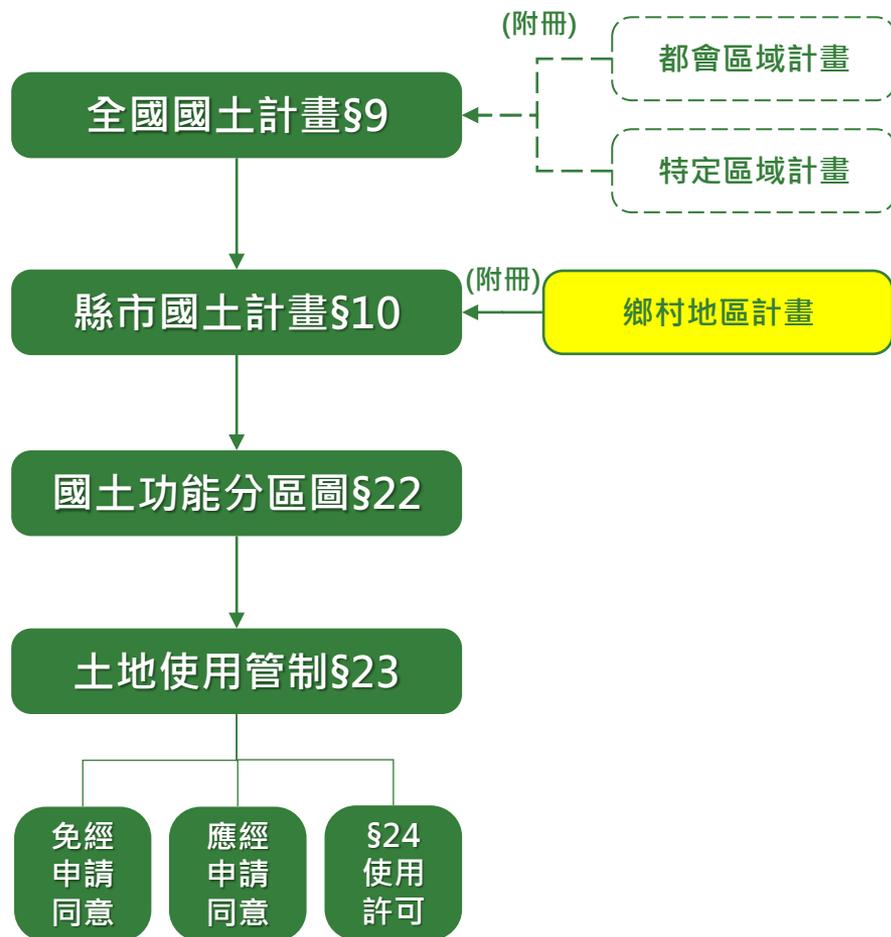
第11章 應辦事項

類別	應辦及配合事項
壹、擬定直轄市、縣（市）國土計畫	<u>7. 研訂鄉村地區整體規劃</u> ：(略) (1)辦理鄉村地區基本調查、(2)鄉村區屬性分類、 (3)課題分析及規劃策略研擬、(4)鄉村地區空間發展配置、 (5)執行機制

二、鄉村地區整體規劃之法律定位及計畫位階

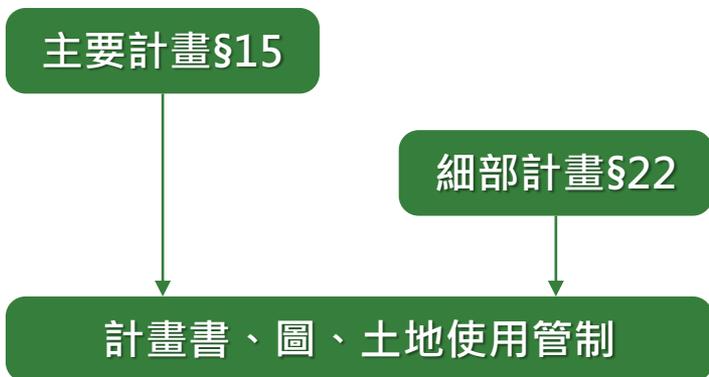
為直轄市、縣（市）國土計畫之一部分，並就鄉（鎮、市、區）範圍作更細緻之補充，故其法律定位屬直轄市、縣（市）國土計畫層級，且概念上類似都會區域計畫或特定區域計畫之於全國國土計畫之關係，為直轄市、縣（市）國土計畫之附冊。

初步界定鄉村地區整體規劃後之法定計畫名稱為「鄉村地區計畫」，後續將評估透過修法，使定位更明確。



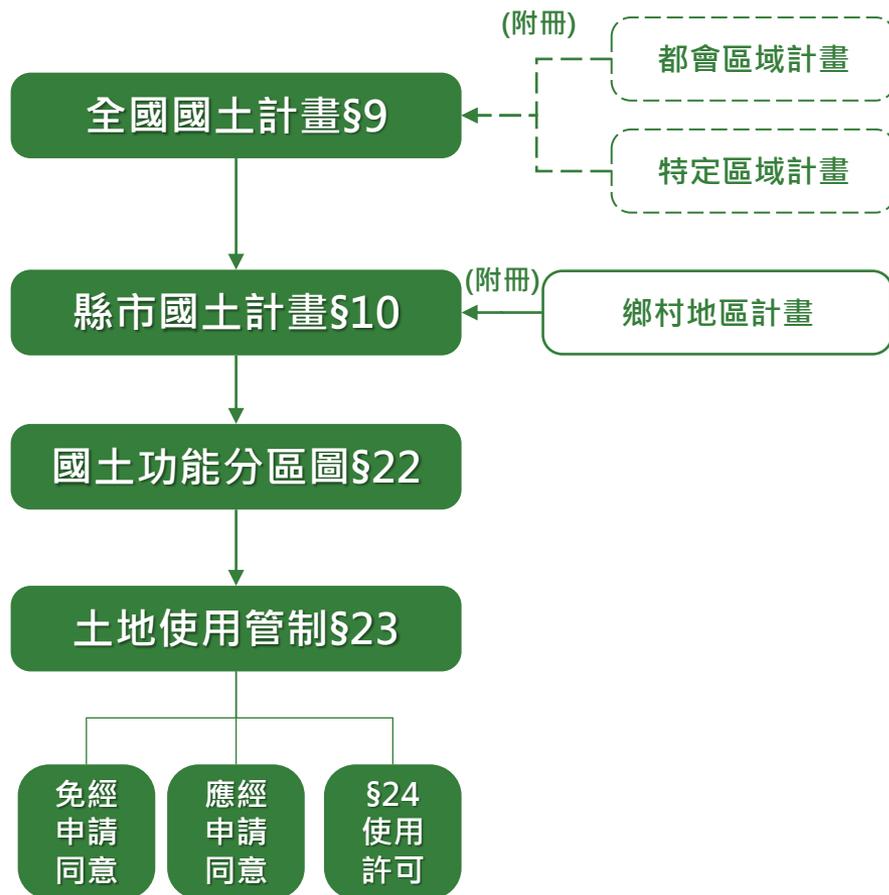
二、鄉村地區整體規劃之法律定位及計畫位階

都市計畫法



概念近似於都市計畫之主要計畫與細部計畫，惟鄉村地區計畫則須分別依國土計畫法第15條、第22條及第23條，擬定計畫公告實施、製作國土功能分區圖並公告，及另訂土地使用管制規則，屬**多階段程序**。

國土計畫法



參

法定計畫應載明事項

三、法定計畫應載明事項



研訂原則

原則1

避免重複+區分層次

- 鄉村地區計畫就鄉（鎮、市、區）人口集居聚落或產業群聚空間之實質規劃
- 考量其在空間尺度、詳細程度與直轄市、縣（市）國土計畫有別，後續法定計畫內容應載明事項應避免與直轄市、縣（市）國土計畫內容高度重複，藉以區分層次

原則2

實質規劃土地使用

- 聚落規劃或產業群聚空間規劃強調實質規劃土地使用配置、推動與執行。
- 計畫內容著重於：「土地使用計畫」、「實施機關、進度及經費來源」
- 以落實改善鄉村地區生活環境及完備公共設施，並引入相關部會資源及取得所需用地

三、法定計畫應載明事項



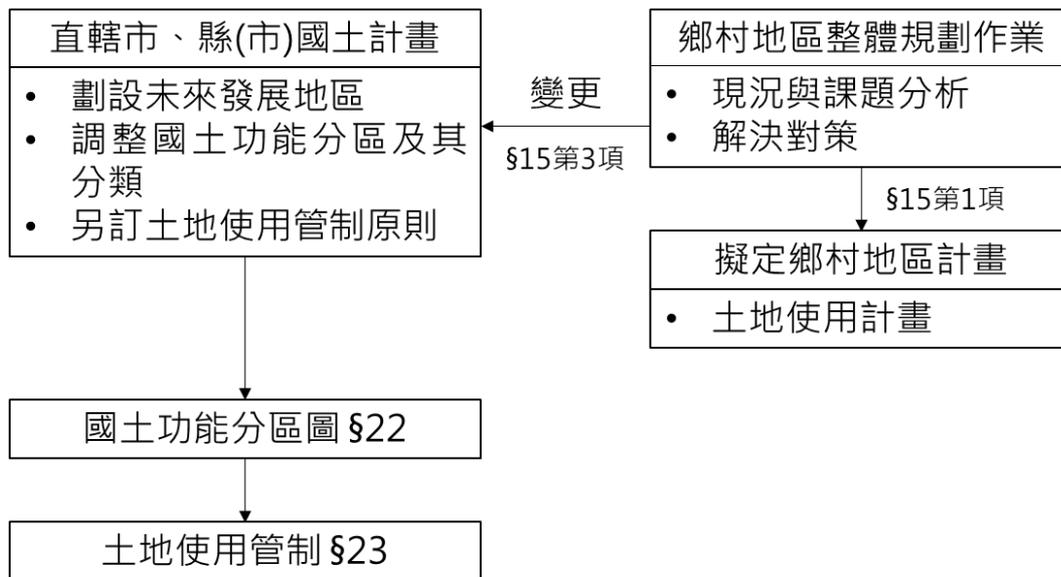
計畫名稱、內容及章節

涉及變更縣市國土計畫

依國土計畫法第10條規定之縣市國土計畫**應載明事項**內容，視實際規劃成果需要，**就變更部分說明**

擬定鄉村地區計畫

就聚落或產業群聚空間範圍研擬**土地使用計畫**



三、法定計畫應載明事項



計畫名稱、內容及章節

同時涉及變更直轄市、縣(市)國土計畫及擬定鄉村地區計畫

- 鄉村地區計畫內容置於變更直轄市、縣(市)國土計畫之「四、空間發展及成長管理計畫」項下
- 計畫名稱為「變更○○縣(市)國土計畫暨擬定○○鄉(鎮、市、區)鄉村地區計畫」

註：計畫內容得視議題或地方特性予以微調

變更○○縣(市)國土計畫	擬定○○鄉(鎮、市、區)鄉村地區計畫
<ul style="list-style-type: none">一、變更範圍及位置。二、全國國土計畫及直轄市、縣(市)國土計畫之指示事項。三、基本調查及發展預測。四、空間發展及成長管理計畫。五、變更理由及內容。<ul style="list-style-type: none">(一)國土功能分區及其分類之調整(視需要)。(二)土地使用管制原則(視需要)。六、部門空間發展計畫(視需要)。七、氣候變遷調適計畫(視需要)。八、國土復育促進地區之建議事項(視需要)。九、應辦事項及實施機關。十、其他相關事項。	<ul style="list-style-type: none">一、計畫範圍。二、現況分析及課題。三、發展目標及規劃構想四、土地使用計畫。五、實施機關、進度及經費來源。六、其他相關事項。

A stylized illustration of a rural landscape. In the foreground, there are two simple houses with light-colored walls and dark roofs, and a red tractor. The background features rolling green hills, some trees, and a light blue sky with soft, white clouds. The entire scene is rendered in a clean, modern, and somewhat abstract style.

肆

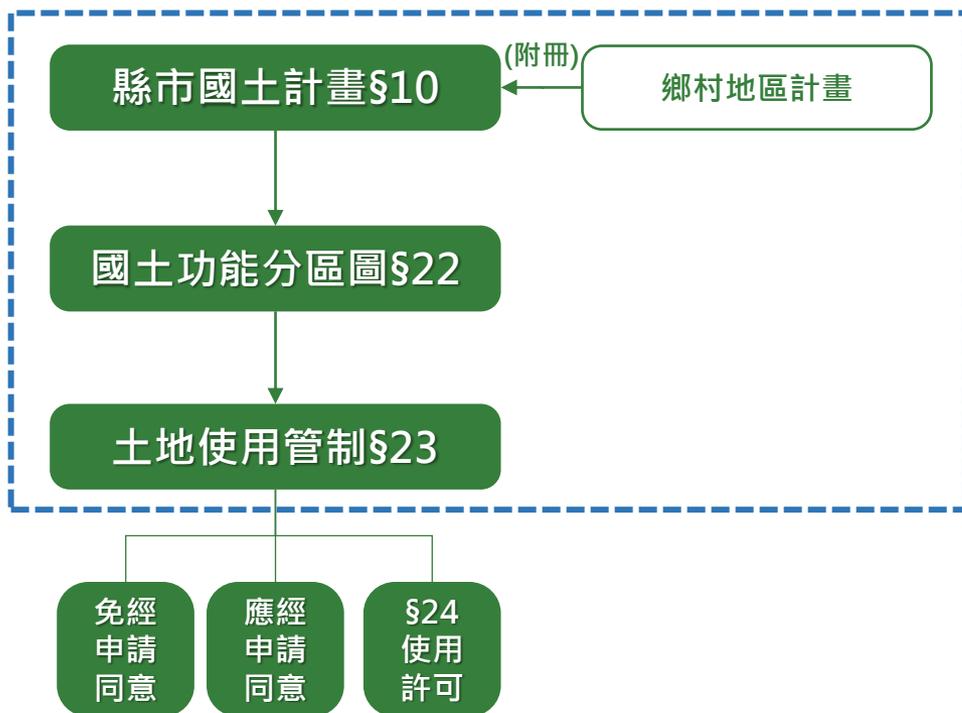
一步到位機制及

後續行政程序

四、一步到位機制與後續行政程序



程序一步到位

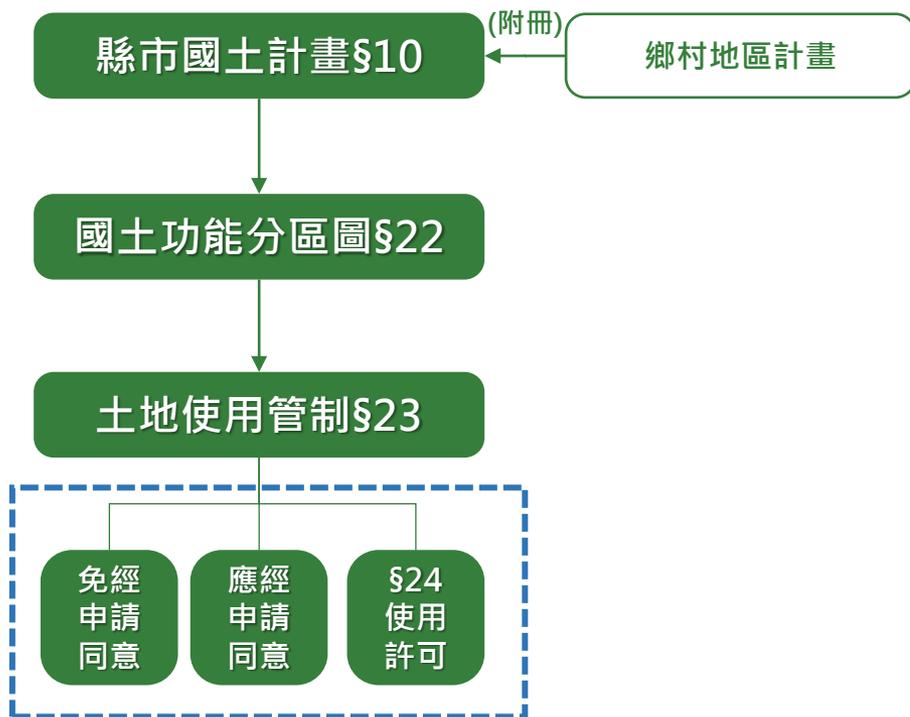


如經評估辦理變更各該直轄市、縣（市）國土計畫，且計畫內容**涉及變更國土功能分區及另訂土地使用管制規則者**，基於提高辦理效率，爰前開**3法定書圖**（變更直轄市、縣（市）國土計畫書、國土功能分區圖及土地使用管制規則）得評估**同步辦理相關規劃及審議程序**，此即為一步到位機制之一。

四、一步到位機制與後續行政程序



規劃一步到位



考量鄉村地區整體規劃為實質空間計畫，因空間計畫具體明確程序越高，後續需透過個案審查密度越低，是以，鄉村地區整體規劃得依據當地空間發展構想，提出土地使用計畫，指明具體空間發展之區位、機能及規模（如同都市計畫及土地使用分區圖），評估將一部分土地使用方式，將申請程序由採「應經申請同意」調整為「免經申請同意」，此為一步到位機制之二。



規劃方法及案例分享

【居住議題】

聚落規劃之辦理重點內容及方式

內政部國土管理署

國土計畫組（特域規劃科）

講師：喬維萱

簡報大綱

壹、聚落規劃之背景

貳、聚落規劃內容



壹

聚落規劃之背景

1.1 為什麼推動聚落規劃？



- 過去鄉村地區以現況進行土地使用管制，需就鄉村地區整體環境資源條件及社經發展需求進行合理配置與規劃，以利提升生活品質
- 就人口集居地區透過民眾參與方式，凝聚地方意識，提出當地實際發展需求，並針對具有在地共識之**空間計畫引導該地發展**，以提升鄉村環境品質及確保鄉村永續發展

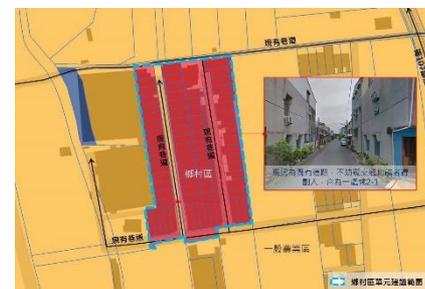
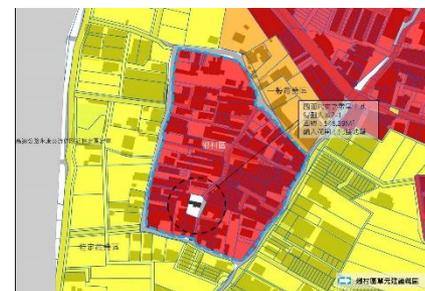
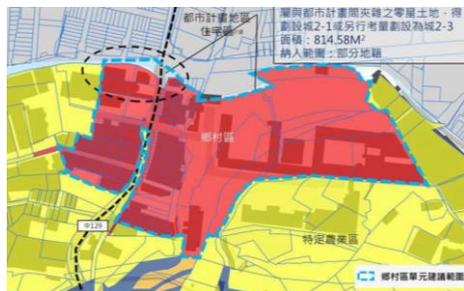


彰化縣農地遍佈工廠(唐紹航攝影)

1.1 為什麼推動聚落規劃？



- 因應**國土功能分區圖劃設作業**對於土地使用合理配置之規劃需求，於辦理鄉村地區整體規劃時，同步辦理全鄉（鎮、市、區）規劃及聚落規劃
- 配合鄉村地區整體規劃**一步到位機制**及運用**國土計畫**土地使用管制之應經申請同意與使用許可機制等**工具**，以引導鄉村土地有秩序發展，提升鄉村地區之環境品質



1.1 為什麼推動聚落規劃？



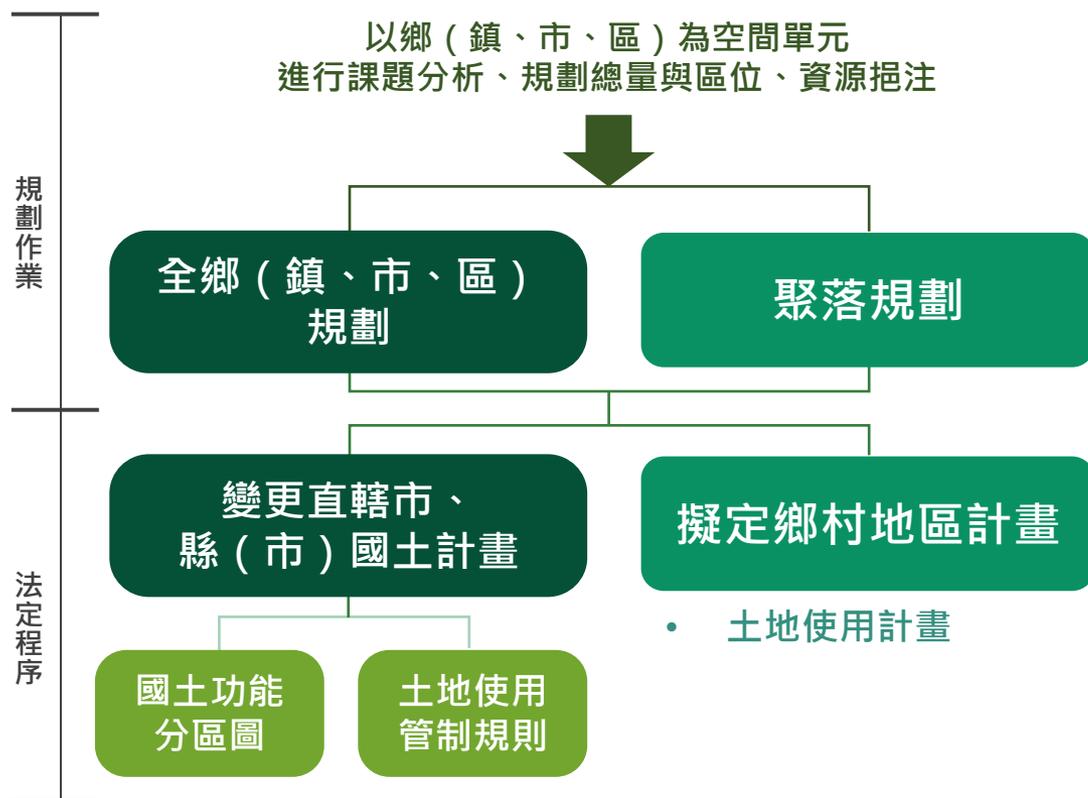
目的

- 考量鄉村地區特性、資源條件及社經發展需求，就集居之聚落辦理空間規劃，**以計畫引導聚落發展**，改善鄉村地區生活環境及完備公共設施。
- 國土規劃過程中不可避免納入之非可建築用地，透過聚落之整體性規劃，**分擔當地公共設施所需用地**，避免增加環境負荷及確保環境品質。
- 盤點並**整合相關部會資源投入**，減少有限資源的重疊與浪費，實質改善既有聚落生活環境。
- 除依當地實際發展需求進行規劃外，透過提供當地所需公共服務或安設置緩衝綠帶等方式，**以避免產生外部性影響**

1.2 何時辦理聚落規劃？



- 辦理鄉村地區整體規劃時，視需要同步辦理全鄉(鎮.市.區)規劃及聚落規劃
- 同時涉及變更直轄市.縣(市)國土計畫及辦理聚落規劃者，得整合為1本「變更○○縣(市)國土計畫暨擬定○○鄉(鎮.市.區)鄉村地區計畫」，併同辦理法定程序



貳

聚落規劃內容

2.1 聚落範圍如何指認？



聚落為人們因定居、生活與工作而群居之地方，現況多為混合型態，鄉村地區整體規劃作業應辦理聚落規劃者，先就居住為主之範圍初步歸納說明如下：

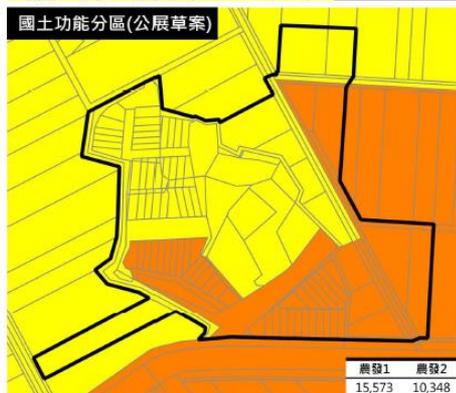
第1類

聚落內建物密集，未能符合鄉村生活應有之基本機能及公共安全，有補足公共設施需要而須適度擴大聚落範圍者

案例：臺南市大新營鄉規案埤仔底聚落

DD09-008埤仔底		
區位	新營區太北里	
類型	聚集甲建	
面積	2.59公頃	
人口資料	人數	275人
	密度	106.18人/公頃
	0-14歲	21人(8%)
	15-64歲	220人(80%)
	65歲以上	35人(13%)

- 圖例**
- 人口集居地區範圍
 - 地籍線
 - 區計分區**
 - 特定農業區
 - 區計使用地編定**
 - 甲種建築用地
 - 農牧用地
 - 交通用地
 - 水利用地
 - 國土功能分區(公展版)**
 - 農業1
 - 農業2



2.1 聚落範圍如何指認？



聚落為人們因定居、生活與工作而群居之地方，現況多為混合型態，鄉村地區整體規劃作業應辦理聚落規劃者，先就居住為主之範圍初步歸納說明如下：

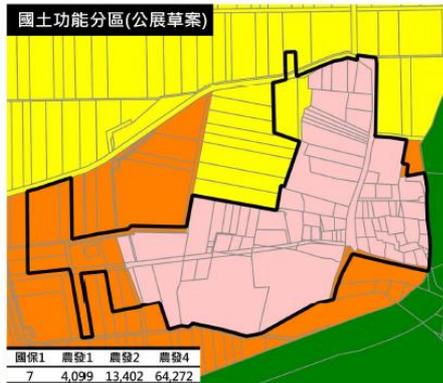
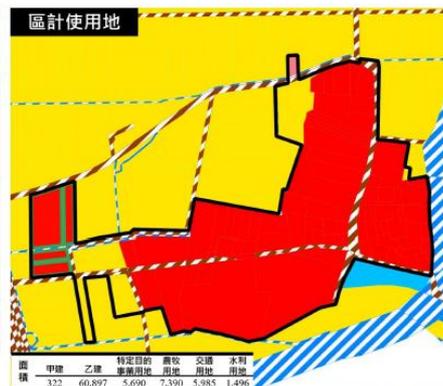
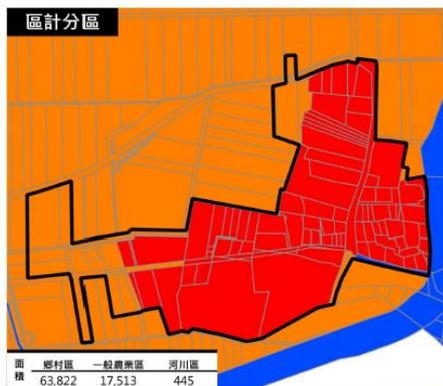
第1類

聚落內建物密集，未能符合鄉村生活應有之基本機能及公共安全，有補足公共設施需要而須適度擴大聚落範圍者

案例：臺南市大新營案下林聚落

DD10-017下林	
區位	鹽水區竹林里
類型	鄉村區毗鄰甲建
面積	8.18公頃
人口資料	
人數	270人
密度	33.01人/公頃
0-14歲	18人(7%)
15-64歲	165人(61%)
65歲以上	88人(32%)

圖例	□ 人口集居地區範圍
	□ 地籍線
區計分區	
■	一般農業區
■	河川區
■	鄉村區
區計使用地編定	
■	甲種建築用地
■	乙種建築用地
■	農牧用地
■	交通用地
■	水利用地
■	特定目的事業用地
■	養殖用地
國土功能分區(公展版)	
■	國保1
■	農業1
■	農業2
■	農業4



2.1 聚落範圍如何指認？



聚落為人們因定居、生活與工作而群居之地方，現況多為混合型態，鄉村地區整體規劃作業應辦理聚落規劃者，先就居住為主之範圍初步歸納說明如下：

第1類

聚落內建物密集，未能符合鄉村生活應有之基本機能及公共安全，有補足公共設施需要而須適度擴大聚落範圍者

案例：臺南市大新營案下林聚落

DD10-019荖頭港	
區位	鹽水區荖頭港里
類型	鄉村區毗鄰甲建
面積	30.12公頃
人口	1115人
資料	密度 37.02人/公頃
0-14歲	64人(6%)
15-64歲	711人(64%)
65歲以上	341人(31%)

圖例 人口集居地區範圍
地籍線

區計分區

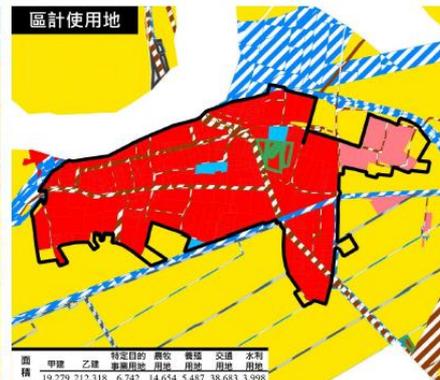
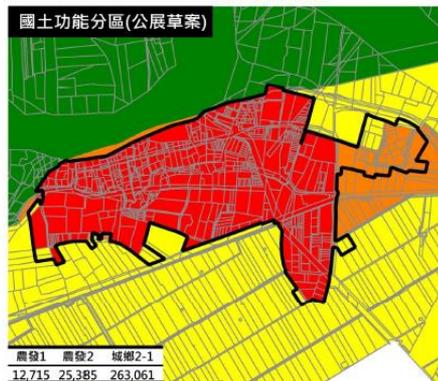
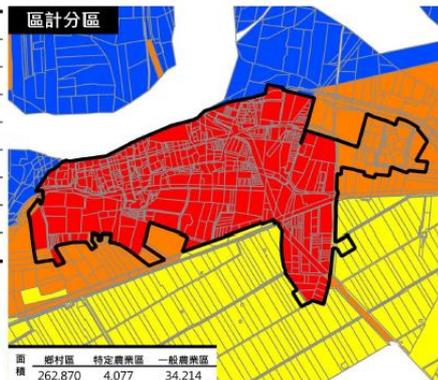
- 一般農業區
- 河川區
- 特定農業區
- 鄉村區

區計使用地編定

- 甲種建築用地
- 乙種建築用地
- 農牧用地
- 交通用地
- 水利用地
- 特定目的事業用地
- 養殖用地

國土功能分區(公展草案)

- 城鄉2-1
- 國保1
- 農業1
- 農業2



2.1 聚落範圍如何指認？



聚落為人們因定居、生活與工作而群居之地方，現況多為混合型態，鄉村地區整體規劃作業應辦理聚落規劃者，先就居住為主之範圍初步歸納說明如下：

第2類

因應第1次國土功能分區圖之劃設作業，為求坵塊完整性而將凹入凸出之非可建築用地納入，致城鄉發展地區第2類-1、農業發展地區第4類、農業發展地區第4類（原）等夾雜非可建築用地者

案例：臺中市環山部落



2.1 聚落範圍如何指認？



聚落為人們因定居、生活與工作而群居之地方，現況多為混合型態，鄉村地區整體規劃作業應辦理聚落規劃者，先就居住為主之範圍初步歸納說明如下：

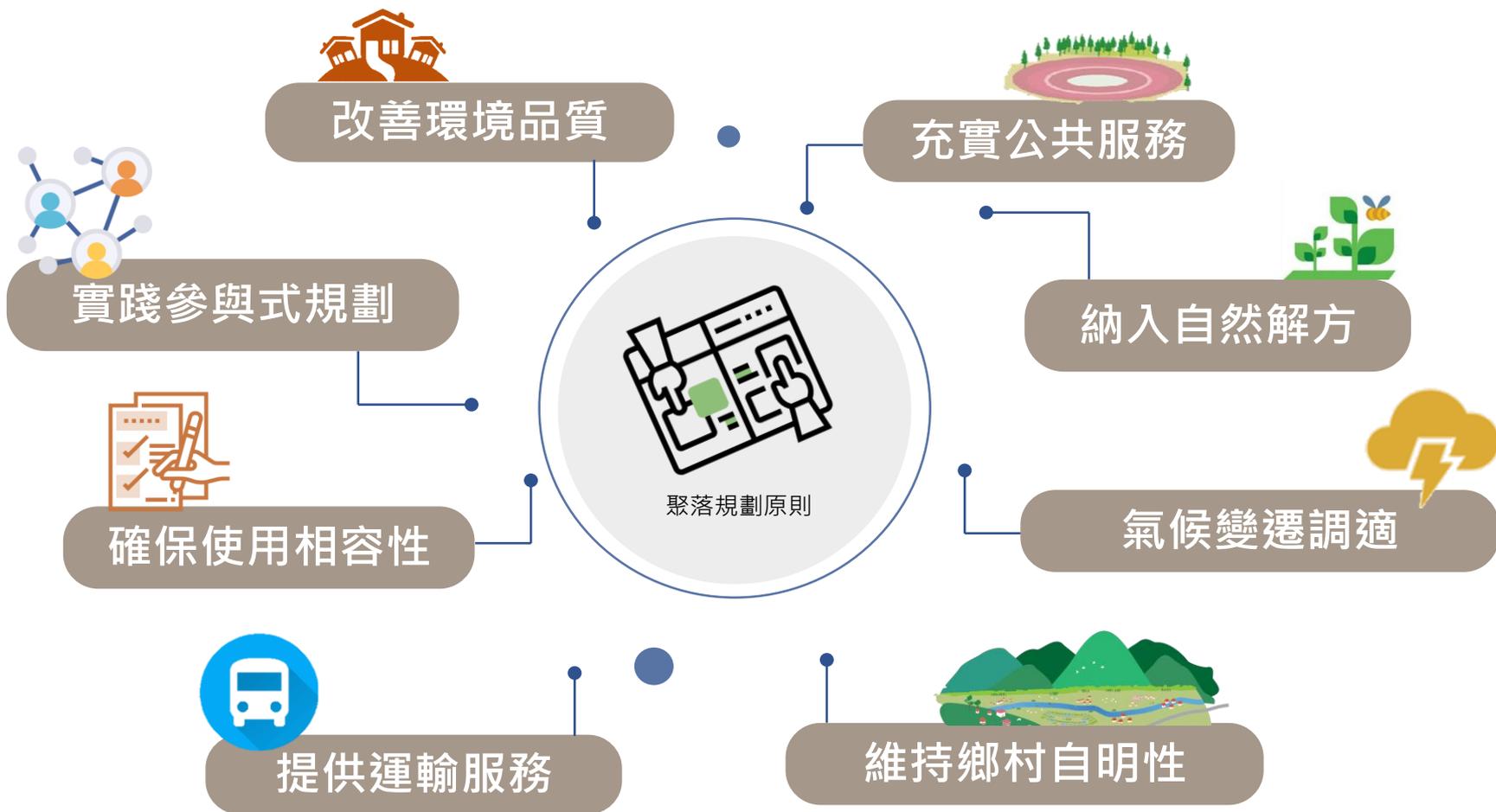
第2類

因應第1次國土功能分區圖之劃設作業，為求坵塊完整性而將凹入凸出之非可建築用地納入，致城鄉發展地區第2類-1、農業發展地區第4類、農業發展地區第4類（原）等夾雜非可建築用地者

案例：新竹縣尖石鄉那羅一二三四五部落



2.2 聚落規劃原則為何？



2.2 聚落規劃原則為何？



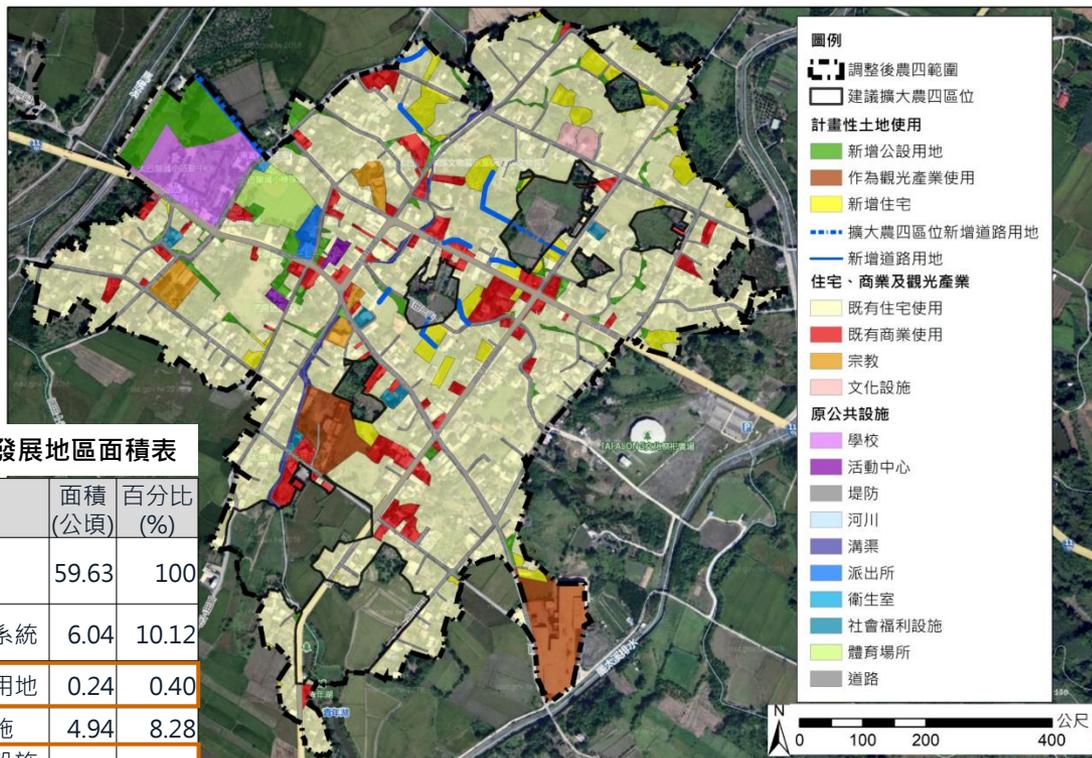
①

改善環境品質

案例：花蓮縣光復鄉案

公共服務充實

- 以改善聚落之環境品質及充實公共設施服務為主要目標，並兼顧生活、生產、生態之需要



示範區既有發展地區面積表

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
既有發展地區	59.63	100
公共設施	現有道路系統	6.04 10.12
	新增道路用地	0.24 0.40
	原公共設施	4.94 8.28
	新增公共設施用地	1.35 2.27
住宅、商業及觀光產業	既有住宅使用	37.79 63.37
	新增住宅	2.40 4.02
	既有商業使用	3.46 5.80
	宗教	0.77 1.29
可作為文化觀光產業使用	2.65	4.44

既有發展地區土地使用計畫模擬示意圖

2.2 聚落規劃原則為何？



②

實踐參與式規劃

有意願.具共識

聚落優先辦理分析

- 將在地居民之生活願景共識納為規劃主軸
- 依循在地紋理、集體記憶進行規劃，作為使用者之在地民眾，亦負有環境改善及社區發展的責任，須自主凝聚社區共識及共同參與規劃，以確保規劃符合在地所需，維護對所在土地的認同與歸屬感

案例：花蓮縣光復鄉案

- 太巴壠部落內(太巴壠祭祀廣場)召開地方工作坊及說明會
- 透過問卷普查，確認青年返鄉需求，據以估算所需居住用地及公共設施



想回光復鄉但無房屋居住者意願調查書

問卷說明：就光復鄉原住民鄉子弟有意願返鄉，但無房屋可居住者，進行以下問卷調查

chinyi.wu73@gmail.com (未分字) 切換帳戶

*必填

1 姓名 *

您的回答

2 年齡 *

您的回答

3 戶籍地址 *

您的回答

備註：戶籍不在光復鄉者請說明與光復鄉戶籍者關係
(戶籍在光復鄉者不必填寫)

例：戶籍不在光復鄉者請說明，本人關係人李大目，為光復鄉鄉民，關係人戶籍地址：花蓮縣光復鄉中正路二段23號，本人為關係人之 堂 (子、女、...)。

您的回答

2.2 聚落規劃原則為何？



③ 確保使用相容性

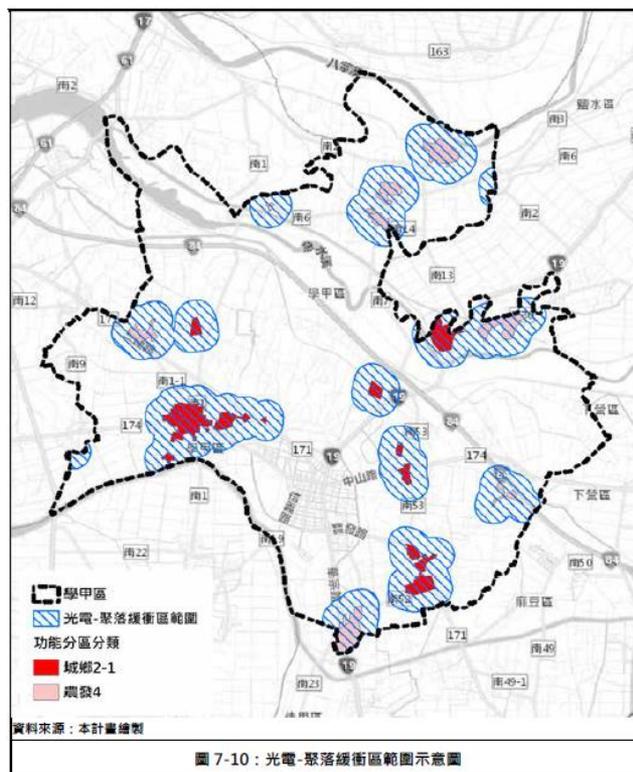
緩衝設施設置

- 確保使用間相容性，避免對周邊地區產生影響，如聚落之生活空間使用不影響農地生產環境，亦不被太陽光電專區影響，可於聚落外圍設置適當緩衝設施，包括具有隔離效果之道路、平面停車場、水道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池、廣場、開放球場等開放性設施，並得以防風林、綠帶、河川、區域灌排水路等充當

案例：臺南市學甲區案

二、減緩新設光電案場對聚落發展影響

主要因應學甲區內依《申請農業用地作綠能設施容許使用審查辦法》第 29 條第 1 項規定所指認之「臺南市學甲區養殖漁業經營結合綠能設施專案計畫範圍」、「臺南市學甲區可優先推動漁業經營結合綠能之區位範圍」，及第 30 條第 1 項規定所指認之「嚴重地層下陷地區內不利農業經營得設置綠能設施之農業用地範圍」等能源政策區位，距離學甲之鄉村聚落（以城鄉發展地區第二類之一及農業發展地區第四類範圍認定）過近，而衍生之居住安全風險、視野景觀影響等問題，提出針對學甲鄉村聚落周邊一定範圍之太陽能光電及其附屬設施管制原則，相關構想綜整如下：



2.2 聚落規劃原則為何？



④

納入自然解方

NbS 理念納入規劃

考量環境容受力、承載力，避免於環境敏感或其他限制地區進行開發，並可將自然解方（NbS）理念納入規劃



生態型（左）、設施型（右）聚落式淨水處理設施
圖片來源：環保署水質保護網、水質淨化現地處理網站

案例：宜蘭縣壯圍鄉案

推動聚落式污水處理設施

改善對策構想

■ 設置聚落式污水處理設施

1. 環保署基於污水現地處理原則，自91年起補助地方政府，在各污染水源或受污染河川支流匯流處，建置生態型或設施型聚落式污水處理設施（如右圖），目前已有120餘處案例。
2. 壯圍鄉生活污水產生來源分散且規模較小，適合推動聚落式污水處理設施，以社區為單位進行規劃設計及後續維護管理。

■ 聚落式污水處理設施用地評選原則

1. 以建物本身污水處理設施不足之舊社區優先。
2. 依社區規模，以處理50~200人，每日50噸以下生活污水，為主要推動設置之單元。
3. 位於社區易於進行維護管理之地點。
4. 鄰近人口集居聚落之下游處。
5. 鄰近適合排放之目標水體。
6. 利用低窪地形之閒置土地。
7. 配合周圍景觀環境及居民意願。

2.2 聚落規劃原則為何？



⑤ 維持鄉村自明性

鄉村景觀維持

考量在地重要自然地形、地貌、地物、文化特色及紋理等條件（生活地景），維持鄉村地區之獨特性與自明性，**避免模組化**（套用國外或其他鄉規案）及造作矯飾風貌之規劃，如澎湖花宅因在地建材及構築方法而具當地特色，可透過基地**建築型式及景觀設計構想**，維持鄉村景觀及農業生產環境之特色

案例：臺東縣池上鄉案

- 鄉內文化景觀資源「新開園老田區」，已形成在地農業與觀光結合之特殊產業形式。
- 為有效維護地景資源，針對「新開園老田區」範圍另訂特殊性土地使用管制項目：禁止地面型光電、風力設施，且農舍、農作產銷設施等應經農業主管機關認定無破壞景觀之虞者。



2.2 聚落規劃原則為何？



⑥

充實公共服務

案例：嘉義縣阿里山鄉、番路鄉、竹崎鄉案

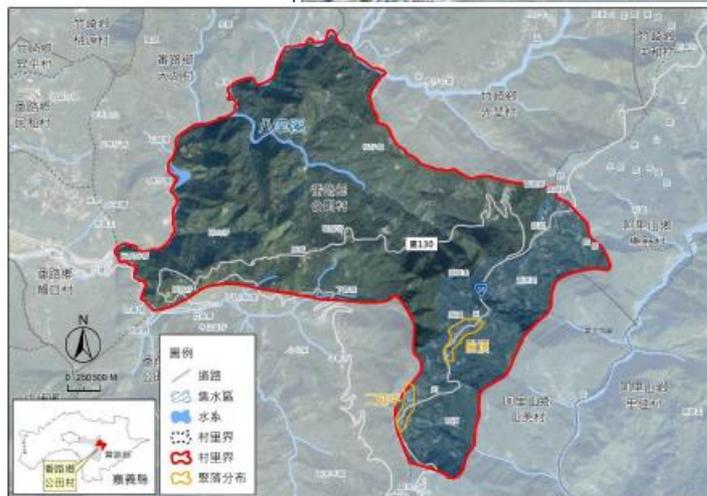
整合部門資源

調查公共服務需求及盤點既有公共設施佈設情形，整合各目的事業主管機關之政策規劃及資源（含公有土地及經費），指認必要性公共設施之項目、適宜區位及面積等，或引導既有公共服務設施多元整合，並視需要另訂土地使用管制規定

用地位置	可用地號	用地權屬	用地現況	管理者	預估可用面積
公田村3區	公田段338地號	公有地	雜草荒地	財政部國有財產署	8m×8m=64m ²



番路鄉公田村3區可供利用土地篩選成果



番路鄉公田村隙頂及二延平聚落分布

2.2 聚落規劃原則為何？



⑦

交通運輸服務

緊急通路提供

- 人口集居地區內之聯外道路經可為緊急通路且寬度須能容納消防車之通行
- 既有道路應配合鄉村紋理，順應鄉村地區發展現況予以設置，於考量安全、災害防救需要需適度拓寬時，應以最小拆遷為原則
- 既有人口集居地區外之新設道路，應儘量順沿自然地形地貌與既有路徑，避免大規模道路整地行為影響生態環境

⑧

氣候變遷調適

降低風險方案

因應氣候變遷及天然災害衝擊，提出可調適或降低風險方案，如地層下陷或易淹水地區規劃配置滯洪池

2.3 聚落規劃開發方式為何？



開發方式多元，謹先就初步設想之方式說明如下：

方式1

農4聚落及其周邊擴大範圍者，採農村社區土地重劃及使用許可方式推動，可透過土地交換分合，留設及興關公共設施

方式2

城2-1聚落及其周邊擴大範圍周邊者，採使用許可方式推動，由開發者捐贈公共設施，及繳納國土保育費、影響費

方式3

既有聚落內包夾零星之非可建築用地，配合一步到位之機制，由政府協助規劃：

- ① 指定公共設施應設置區位，後續個別基地開發時依計畫指定區位提供公共設施
- ② 採另訂土地使用管制規則，載明免經申請同意之使用項目、應經申請同意之使用項目及同意條件、可建築用地及其強度等事項，並可透過應經申請同意程序適當提供當地所需之公共設施

2.3 聚落規劃開發方式為何？



項目 \ 方式	方式1	方式2	方式3
	農村社區土地重劃及使用許可	使用許可	另訂土地使用管制規則
調整後國土功能分區及其分類	農4	城2-1	農4或城2-1
公共設施興關	政府投入經費	政府投入經費	政府投入經費
公共設施用地取得	政府取得公共設施用地及建地	政府取得公共設施用地、建地或代金	政府未取得公共設施用地
義務負擔	負擔公共設施	負擔公共設施	無負擔公共設施
財務平衡	具財務可行性	具財務可行性	無財務平衡
國土計畫法之法定程序	依序如下： 1.同步變更直轄市、縣(市)國土計畫及擬定鄉村地區計畫，製作土地使用計畫圖(\$15) 2.辦理使用許可(\$24) 3.調整國土功能分區為農4 (\$22)	依序如下： 1.同步變更直轄市、縣(市)國土計畫、擬定鄉村地區計畫，製作土地使用計畫圖(\$15) 2.調整國土功能分區為城2-3 (\$22) 3.辦理使用許可(\$24)	依序如下： 1.同步變更直轄市、縣(市)國土計畫、擬定鄉村地區計畫，製作土地使用計畫圖(\$15) 2.調整國土功能分區為農4或城2-1 (\$22) 3.另訂土地使用管制規則(\$23#4) 4.辦理應經申請使用(\$23#4)
	-	程序1、2可同步辦理	程序1、2、3可同步辦理

2.3 聚落規劃開發方式為何？



農4擴大範圍區位條件

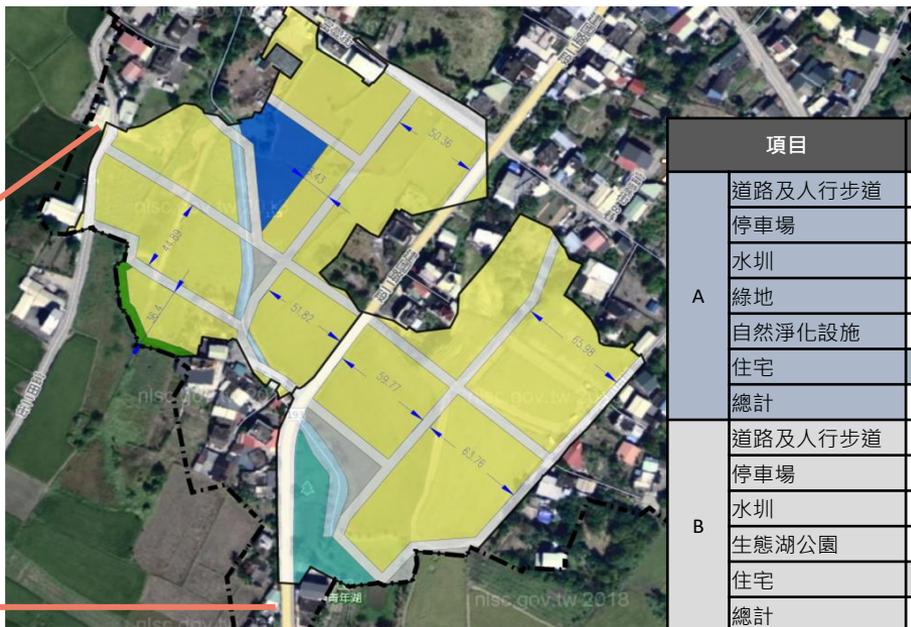
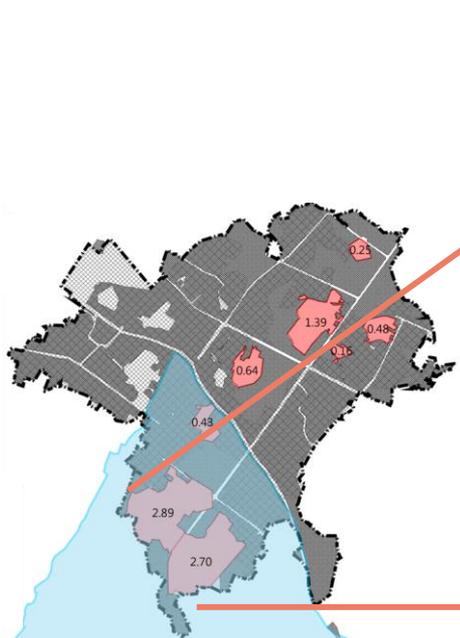
- 以農4毗鄰土地為限，不得新劃設或變更單一農4
- 避免位於國1及農1，如有無法避免者，應敘明不可避免理由，並經各級國土計畫審議會審議通過後始得納入
- 應避免將下列土地納入擴大農4範圍：
 1. 供文化保存使用土地
 2. 位屬環境敏感及特定目的事業使用土地
 3. 現供公共事業使用之土地或其他單位已提出申請開發為特定目的事業用地之土地
 4. 經政府擬定開發計畫或有重大建設之土地

2.3 聚落規劃開發方式為何？



案例：花蓮縣光復鄉案

■ 太巴壠部落農村居住課題



項目		面積(公頃)	百分比(%)
A	道路及人行步道	0.53	18.49
	停車場	0.02	0.67
	水圳	0.19	6.53
	綠地	0.08	2.66
	自然淨化設施	0.05	1.68
	住宅	2.02	69.96
	總計	2.89	100.00
B	道路及人行步道	0.55	20.25
	停車場	0.10	3.80
	水圳	0.19	7.09
	生態湖公園	0.07	2.47
	住宅	1.79	66.40
	總計	2.70	100.00

建議擴大農4範圍

未來發展地區土地使用計畫模擬

2.3 聚落規劃開發方式為何？



案例：花蓮縣光復鄉案

本署建議事項

1. 劃設原則：

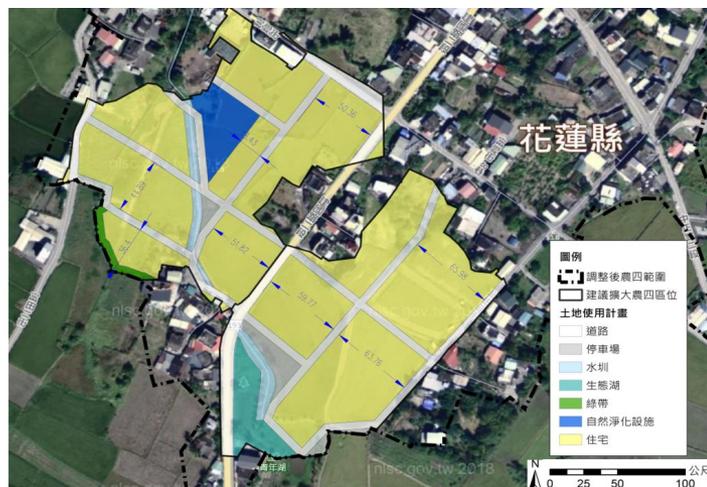
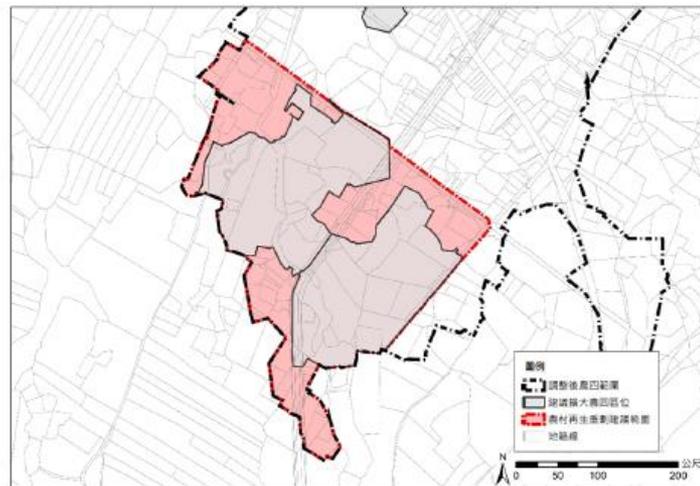
因光復鄉原住民部落子弟返鄉需求，且為提供在地短缺之公共設施興建及產業發展動能，就**太巴壠聚落擴大農4範圍**，後續應提經各級國土計畫審議會審議

2. 住商用地總量檢討：

- (1) 花蓮縣國土計畫規定新增住商用地總量為**68.44公頃**，住宅用地為**49.97公頃**（含城2-3住宅用地**36.37公頃**）
- (2) 本案**新增居住用地總量為7.12公頃**，未逾前開新增住商用地總量，符合規定

3. 規劃內容：

- (1) 針對聚落規劃之土地使用計畫圖，應以**聚落整體範圍**呈現
- (2) 有關涉及回饋機制部分，建議採**另訂土地使用管制規定**提出指導，透過應經申請同意搭配部落公約方式留設及興關公共設施



2.4 聚落規劃效益為何？



①



滿足地方需求

- 實際解決聚落發展課題
- 滿足地方生活機能及公共服務需求
- 改善聚落環境，提升生活品質及增進居民生活福祉

②



落實計畫引導

- 實質規劃土地使用配置引導聚落發展
- 搭配調整國土功能分區及其分類，以及另訂土地使用管制規則等工具，落實計畫引導管制，促進土地有秩序發展

③



資源有效分配

- 人民集居之聚落進行盤點及集中規劃
- 將公共服務機能、居住與周邊環境需求納入整體考量
- 讓資源更有效分配，以及防止土地利用衝突及促進鄉村地區土地有秩序發展
- 保留社會既存之網絡脈絡

④



發展和環境調和

- 促進社會發展和環境保護調和成果
- 保護農地資源或環境生態時，將土地利用做合理的分配，以更有效地利用資源，並符合民眾的經濟與社會需求

簡報結束
感謝聆聽





規劃方法及案例分享

【產業議題】

內政部國土管理署

國土計畫組（特域規劃科）

講師：魏巧蓁

簡報大綱

壹、背景說明

貳、產業規劃原則及注意事項

參、二級產業之規劃方法

肆、觀光產業之規劃方法

壹



背景說明



一、背景說明



1. 鄉村地區依發展背景與當地資源不同，產生多元鄉村風貌，除有形地景、建築及街區環境外，亦包含無形歷史文化，面對鄉村地區人口外流及產業型態改變等各式問題，有別以往慣於用產業開發或引入就業目標，鄉村地區整體規劃主要回歸在地需要，與在地建立鏈結
2. 本課程選擇二級產業（製造業）及觀光產業介紹，先就「全國國土計畫」、「直轄市、縣（市）國土計畫」指導事項及「鄉村地區整體規劃作業手冊」所載建議事項進行簡要說明，並輔以目前法定程序進行中或規劃案進入期末階段、完成度較高之指標案例，分享各規劃案遭遇課題及所擬對策，以利後續規劃作業進行

產業

貳

規劃原則及注意事項

二、規劃原則及注意事項



1. 須考量在地必要需求，以計畫引導發展

經產業主管機關評估的確地區有產業發展必要，
國土主管機關再配合就土地使用空間規劃或管制事項等協助處理，
以計畫引導地區朝向適宜性發展



2. 仍需產業主管機關主導及資源投入

非產業土地使用問題解決，就能引進產業發展或解決產業問題，
仍待產業主管機關主導及資源投入

二、規劃原則及注意事項



3. 非在地需求而新增，仍需取得支持文件核實規劃

非因應當地產業需求而規劃新增之產業發展用地，
須取得行政院或中央目的事業主管機關專案核定或支持文件，
且應核實規劃，提出具體可行之實質策略或計畫



避免淪為未有產業進駐之空殼規劃，甚而引發外界認為炒地皮之負面觀感

參

二級產業

二級產業規劃方法

1. 目的、範疇

2. 供需分析

3. 區位條件

4. 樣態處理模式

5. 規劃策略

6. 開發方式

7. 案例說明

3.1 背景說明



背景說明



何謂二級產業？
&
社經發展變化

- 依據我國產業特性分類，二級產業是指工業部門（包括礦業、製造業、水電、煤氣和營造業）
- 早期二級產業製造業多位於鄉村地區，多以家戶為基礎，伴隨經濟發展、機械自動化量產取代家庭手工生產

因產業結構變遷致使空間產生較大影響...



為實際改善鄉村地區生活環境品質及活化地區經濟發展

二級產業（製造業）規劃為鄉村地區整體規劃重要課題之一！



3.2 規劃目的及方法



規劃目的：促進資源與產業合理配置

改善鄉村地區生產條件、維護鄉村地區生活環境、提升鄉村地區生活品質



因應在地產業需求及依循產業部門計畫之發展引導方向，促進資源與產業合理配置

1. 上位指導與範疇

全國國土計畫 CH6 部門空間發展策略「第一節 產業部門空間發展策略」

直轄市、縣（市）國土計畫「部門空間發展計畫」之指導

礦業及土石採取業

因其資源開發具地理位置特殊性，
且考量已有相關目的事業法令規範
暫不納入鄉規二級產業規劃範疇！

3.2 規劃目的及方法



2. 供需分析



用地**需求**評估

Demand

1. 檢視鄉（鎮、市、區）過去10年（或近2期工業及服務業普查）於製造業下各行業別之產值、生產單位數、從業員工數與薪資等資料，分析未來10年發展情形與需地面積，呈「正成長」顯示該地具用地需求
2. 利用區位商數分析該地重要產業

用地**供給**評估

Supply

1. 檢視各該鄉（鎮、市、區）得供製造業使用區位（都計工業區、丁建、部會轄下工業園區及地方政府或民間組織設立工業區）分佈與面積
2. 透過國土利用監測整合資訊網之既有工業區及園區土地開闢利用分析，瞭解實質開闢現況或情形閒置未開發

3.2 規劃目的及方法



2. 供需分析

用地**需求** $>$ 用地**供給**
Demand **Supply**

1. 預計**新增**用地區位及規模，應經目的事業主管機關確認，且新增規模以不超過各該直轄市、縣（市）國土計畫二級產業用地總量為原則
2. 如該縣市國土計畫二級產業用地總量**不足或未訂定**者，應依國土計畫法第15條第3項規定，變更直轄市、縣（市）國土計畫，調整該縣（市）二級產業用地總量

用地**需求** \leq 用地**供給**
Demand **Supply**

設置於

都計工業區、丁建用地、部會轄下工業園區及
地方政府或民間組織設立工業區

3.2 規劃目的及方法



3. 區位條件

合法性分析

- 以國土利用現況調查**製造業 (050400)**套疊**都計工業區**及**非都丁建**
- 分析符合及未符合製造業土地使用管制之區位
- 作為後續得繼續合法使用及未合法裁處或輔導合法之基礎資料

災害風險評估

- 以國土利用現況調查**製造業 (050400)**及**都計工業區**、**非都丁建**套疊國家災害防救科技中心之**淹水災害潛勢地圖**、**歷史災害位置與淹水危害-脆弱度圖**等圖資
- 檢視二級產業（製造業）使用現況面臨之**天然災害及風險**

3.2 規劃目的及方法



4. 樣態處理模式

樣態1：既有未合法輔導合法化

- **零星違規積極處理**：針對105.5.20後新增之違規工廠採施工中即報即拆、已完工則處連續罰辦理，遏止零星、新增違規工廠破壞農業環境。
- **既有群聚產業聚落務實輔導**：保留規劃彈性，於不影響國土保育、全國糧食安全等原則下，經縣市政府評估具可行性者，得劃設為適當功能分區並輔導其合法化，惟其開發利用應依法繳交生態補償回饋、國土保育費及影響費等，**並非就地合法**。



整體規劃
農工分離



3.2 規劃目的及方法



4. 樣態處理模式

樣態1：既有未合法輔導合法化

工輔法§28-10-1-1

工輔法未登記工廠
(105年5月20日以前納管)
群聚 \geq 5ha以上

- 具有當地產業發展潛力，且符合中央（地方）產業部門發展需求、直轄市、縣（市）國土計畫空間發展構想及城2-3劃設條件者，得劃設城2-3
- 後循新訂或擴大都市計畫或使用許可程序辦理，以利後續輔導合法使用

工輔法§28-10-1-1

工輔法未登記工廠
(105年5月20日以前納管)
群聚2-5ha

- 基於改善環境品質及充實公共設施服務，兼顧生活、生產、生態需要，後續於申請「使用許可」時須符合鄉規指導事項

工輔法§28-10-1-2

其餘零星分散且
工輔法取得特登
擬具用地計畫
面積 \leq 未達2ha

- 基於改善環境品質及充實公共設施服務，兼顧生活、生產、生態需要，後續於辦理「應經申請同意」時須符合鄉規指導事項

3.2 規劃目的及方法



4. 樣態處理模式

樣態2：新增產業用地

真實
需求 > 供給



- 經產業主管機關確認產業發展需求，並經用地供需檢討後，實屬需求確實大於供給者，於符合全國國土計畫規定及直轄市、縣（市）國土計畫之空間發展及成長管理指導
- 得由直轄市、縣（市）國土計畫主管機關劃設為城2-3

配合中央
重大建設計畫



- 經行政院或中央目的事業主管機關核定之重大建設計畫，得由主管部會提出產業用地需求、區位及其具體規劃內容，協調直轄市、縣（市）政府將該範圍劃設為城 2-3

3.2 規劃目的及方法



5. 規劃策略

①

產業群聚空間規劃
確保生產環境原則

- 依據當地交通條件、產業資源，訂定合理之使用容量，並按產業用地供需分析所需產業用地，指認適當區位及面積，配置相關產業設施

②

公共設施應以
維護生產環境必須原則

- 檢視公共服務機能，至少包含道路系統、自來水、電力、電信、污水處理、垃圾處理及廢棄土處理設施，評估是否符合需求，並指認其區位及面積

③

緊鄰土地使用性質不相容

- 應設置適當之緩衝綠帶或隔離設施

④

位於災害風險範圍

- 應請目的事業主管機關評估產業區位適宜性，並依風險不同擬具相關規劃策略與應辦事項

3.2 規劃目的及方法



6. 開發方式

二級產業（製造業）

產業開發方式

辦理聚落規劃

農4

採使用許可方式推動，
可透過土地交換分合，
留設及興關公共設施

城2-1

採使用許可方式推動，
由開發者捐贈公共設施，
及繳納國土保育費、影響費

新增產業用地增劃城2-3

- 後續應採使用許可方式推動，由開發者開闢、捐贈公共設施，及繳納國土保育費、影響費
- 並於下次直轄市、縣（市）國土計畫通檢時調整為適當國土功能分區

3.3 案例說明



案例：新竹新豐案

規劃內容

1. 現況

依據新豐鄉工商服務業發展概況，製造業為新竹縣之優勢產業，由於新豐鄉鄰近新竹工業區、新竹科技園區等重要產業聚落發展，**製造業近年於新豐鄉之鄉村地區有蔓延現象產生。**

2. 規劃策略

- 1) 新豐鄉未登記工廠群聚聚落，應納入鄉村地區整體規劃整合。新豐鄉轄內**未登記工廠聚落且符合5公頃以上者共計有1處。**
- 2) 新豐鄉二級產業用地（都計工業區及非都丁建）**蛙躍式零星發展**，鄉村地區**指認劃設未來發展地區**，並於成長管理計畫中，針對產業發展提出區位選址原則。

本署建議事項

- 1) 有關1處未登記工廠聚落後續依據工廠管理輔導法規定**輔導合法使用**。
- 2) 針對二級產業用地蛙躍式零星發展，建議縣府指認製造業**群聚範圍之區位及規模**，並盤點其**須補足之公共設施需求**，由產業主管機關**提出具體規劃內容**，並據以**指認產業發展區位及增劃城2-3**。

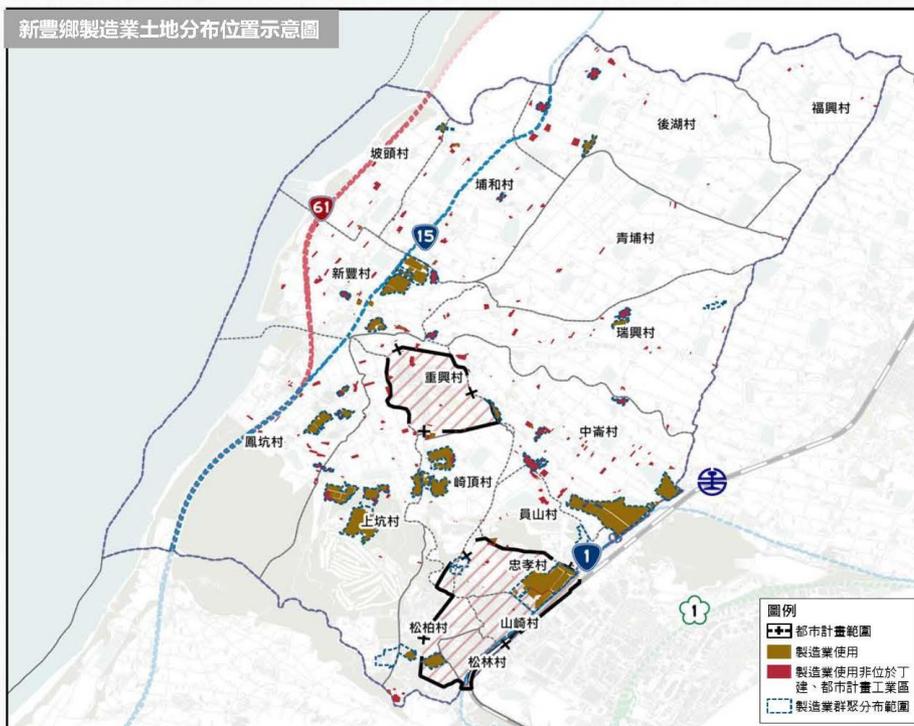
3.3 案例說明



新豐鄉二級產業用地蛙躍式零星發展，鄉村地區整體規劃應有效執行成長管理。

製造業分布情形

- 新豐鄉由於鄰近新竹工業區等重要產業聚落發展，**製造業使用近年於新豐鄉鄉村地區有部分蔓延之現象。**
- 本計畫依據鄉村地區整體規劃作業手冊指導，指認製造業群聚範圍。
- 為建立國土使用秩序，鄉村地區整體規劃應依前開群聚地區為基礎，**指認新豐鄉適宜發展產業之相關區位，並研擬相關對策。**

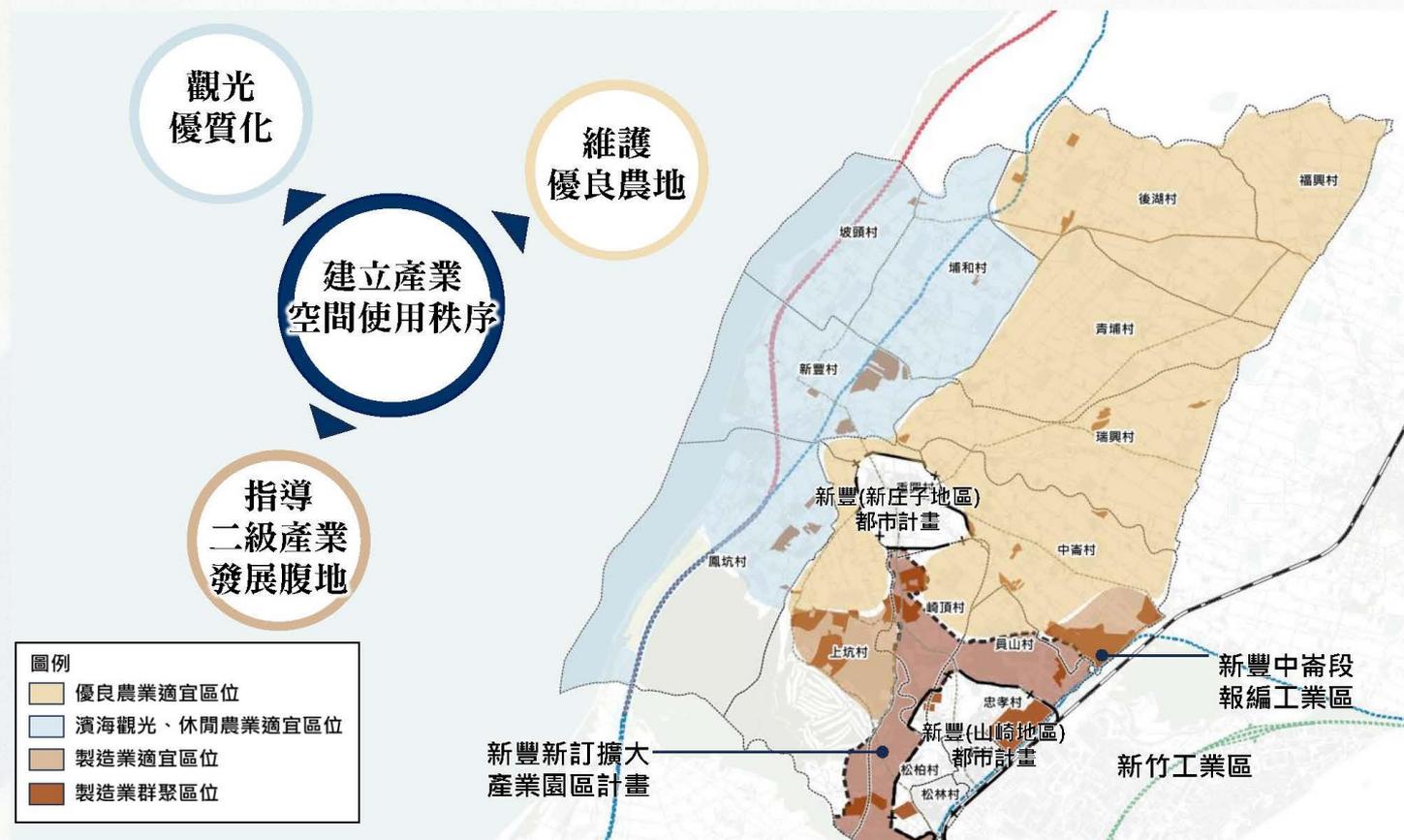


3.3 案例說明



產業議題對策

考量新豐鄉季新竹縣農業、製造業並存發展之區位，且具觀光發展區位潛力，故建議核實檢視空間產業發展潛力，核實針對產業發展區位予以指導。



3.3 案例說明



產業議題對策

針對產業群聚區塊及非法產業使用範圍訂定指導及管制原則。

	是否屬指認群聚範圍	國土功能分區	處理對策
合法用地使用	屬本計畫指認群聚範圍	國保、農1	<p>維持既有使用</p> <ul style="list-style-type: none"> 不宜擴大，建議調整土管予以管制維持既有權利。 考量其長期發展，研議劃設為未來發展地區。 納入重大建設範圍一同規劃。
		農2、農3	
	非屬本計畫指認群聚範圍	城2-2	
		城2-3	
非法用地使用	屬本計畫指認群聚範圍	國保、農1	<p>依據工輔法輔導合法化</p> <ul style="list-style-type: none"> 於不影響環境之情況下，建議維持既有使用，並加強國土監測。 考量其長期發展，研議劃設為未來發展地區，於整體環境之前提下，給予使用許可之指導原則。
		農2、農3	
	非屬本計畫指認群聚範圍	國保、農1	
		農2、農3	

3.3 案例說明



案例：桃園新屋觀音案

規劃內容

1. 現況

依工商及服務業普查，新屋區及觀音區廠商家數，顯示製造業成長率為最高。又觀音區製造業區位商數為1.08為區內重要發展產業，且現有產業用地開闢率達91%，已趨近飽和；至群聚違章工廠已劃設543.16公頃聚落輔導區位。

2. 規劃策略

- 1) 於既有產業廊帶之中壢及幼獅工業區周邊新增儲備3處產業園區計畫（由未來發展地區調整為城2-3）、於觀音（新坡地區）都市計畫新增儲備1處產業園區計畫（屬既有發展地區）。
- 2) 群聚違章工廠：於既有發展地區及未來發展地區（僅限違章工廠聚落輔導區位），依《工廠管理輔導法》及相關程序申請輔導土地合理及合法使用。

本署建議事項

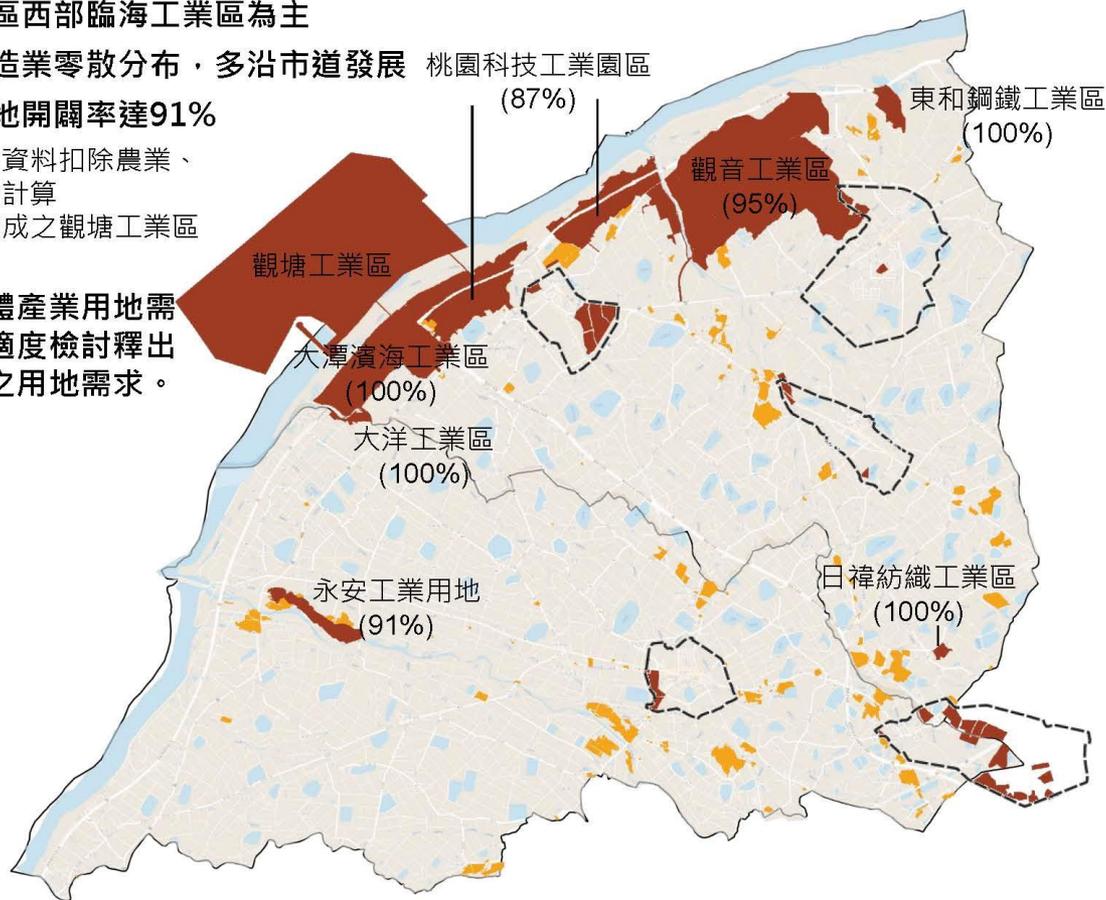
擬新增3處產業園區位於桃園市國土計畫指認之未來發展地區，經檢視符合城2-3劃設條件得逕調整為城2-3，倘本案鄉村地區計畫於114年國土功能分區公告實施前已審定，原則得於114年逕調整國土功能分區。

3.3 案例說明



新屋、觀音：工業發展

- 工業發展以觀音區西部臨海工業區為主
- 其餘工業區外製造業零散分布，多沿市道發展
- 觀音區工業區土地開闢率達91%
 - 依國土利用調查資料扣除農業、裸露地及空置地計算
 - 扣除尚未開發完成之觀塘工業區及桃科二期
- 考量本市既有總體產業用地需求缺口仍大，有適度檢討釋出供未來產業發展之用地需求。



圖例

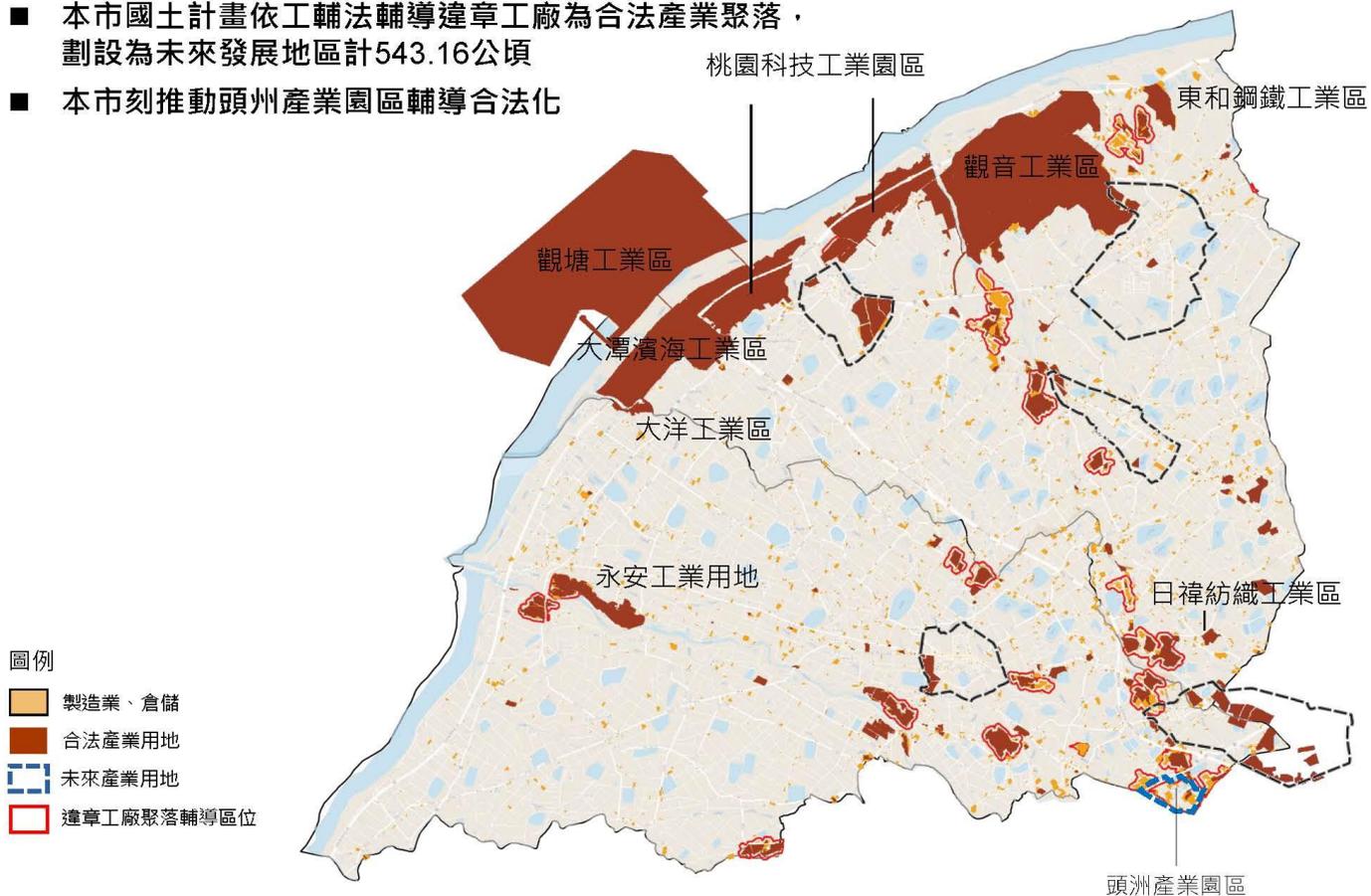
- 丁種建築用地
- 工業區

3.3 案例說明



新屋、觀音：工業發展

- 本市國土計畫依工輔法輔導違章工廠為合法產業聚落，劃設為未來發展地區計543.16公頃
- 本市刻推動頭州產業園區輔導合法化



3.3 案例說明

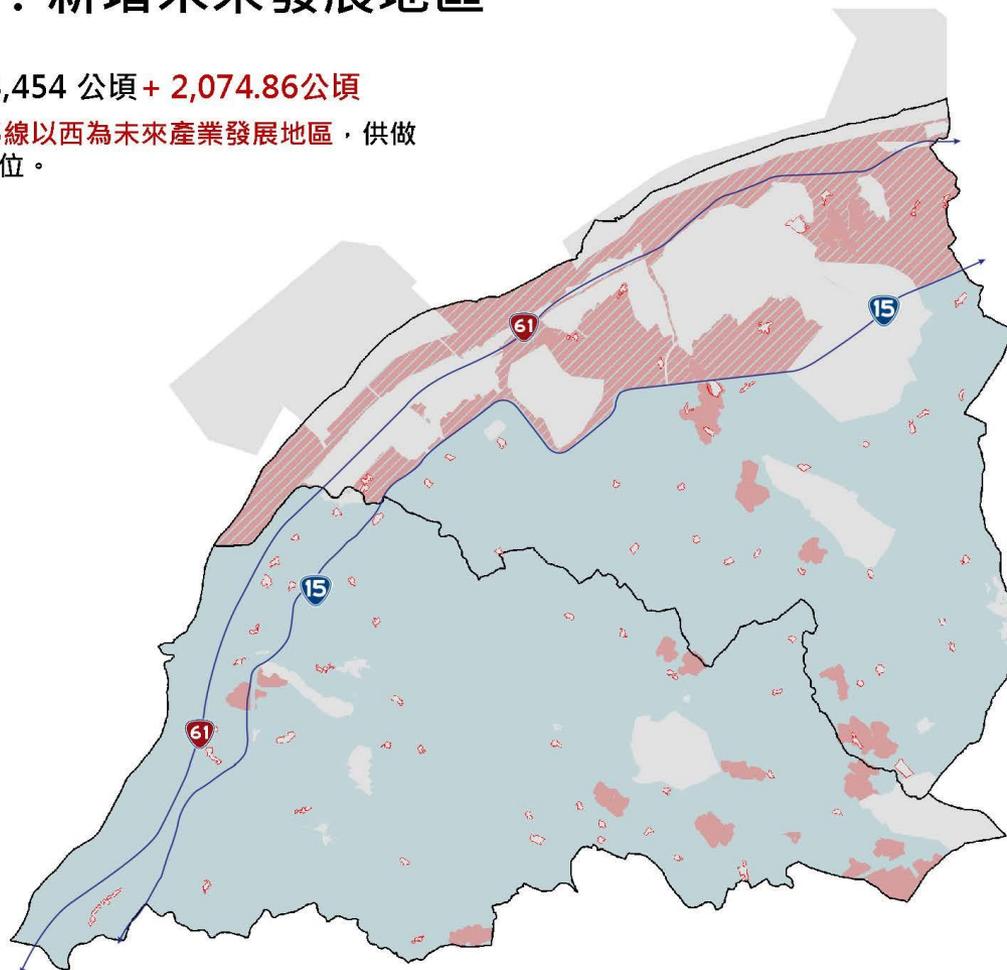


新屋、觀音：新增未來發展地區

- 未來發展地區：13,454 公頃 + 2,074.86公頃
新增本市觀音區台15線以西為未來產業發展地區，供做未來產業發展供給區位。

圖例

- 既有發展地區
- 本次新增既有發展地區
- 未來發展地區
- 本次新增未來發展地區



3.3 案例說明



新屋、觀音：新增1處儲備產業園區計畫

■ 本市國土計畫：新增產業用地

■ 目標年產業用地需求總量3,958公頃，本計畫新增儲備產業用地1,232公頃

1. 125年產業發展用地總需求增量 = $\frac{125\text{年工業產值增量} (125\text{年產值} - 104\text{年產值})}{125\text{年預估產業用地單位面積產值} (3.9\text{億元/公頃})} = 2,375$ 公頃

2. 2,375 公頃加計40%公共設施後，約為3,958 公頃

3. 未來產業用地因應策略（已含必要公共設施）

① 本市已規劃產業供給計畫：1,623 公頃(剩餘2,335公頃)

計畫時程	計畫名稱	預定完成年期	產業用地面積(公頃)
短程計畫 (5年內)	沙崙園區、桃科二期產業用地供給	106	86
中程計畫 (10年內)	林口工五擴大都市計畫產業用地供給	113	19
	綠線G12-G13a整體開發計畫產業用地供給	116	207
遠程計畫 (20年內)	桃園航空城產業用地供給	119	662
供給總量 (不含必要公共設施)			974
供給總量 (含必要公共設施)			1,623

① 本市國土計畫新增儲備產業用地：1,232 公頃
 (既有發展地區502公頃、未來發展地區730公頃 (劃設城鄉2-3))

② 未來發展地區持續釋出：1,103 公頃

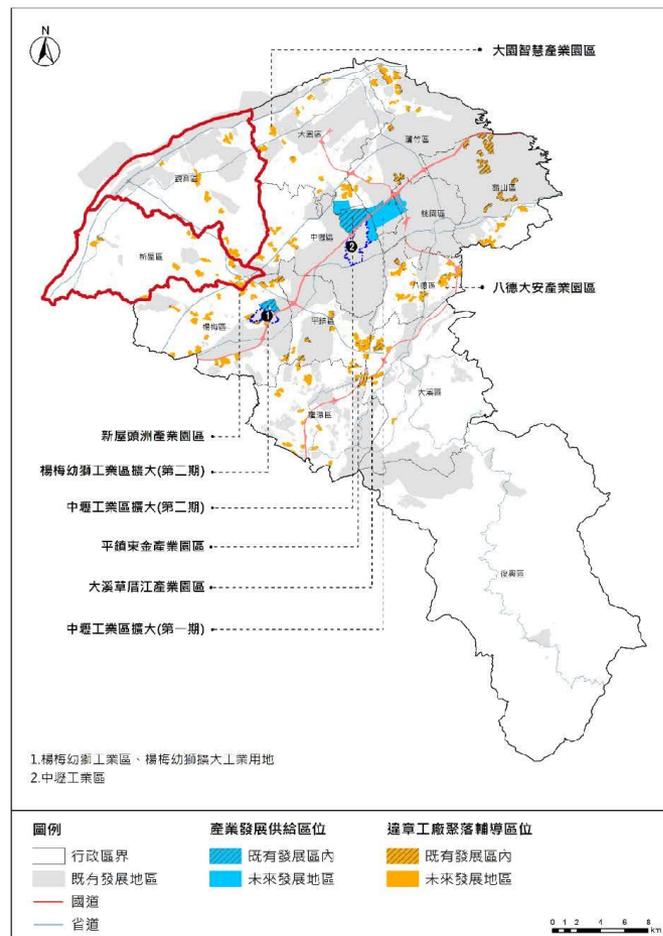
3.3 案例說明



新屋、觀音：新增1處儲備產業園區計畫

- 本市國土計畫新增產業用地
- 目標年產業用地需求總量3,958公頃，本市國土計畫新增儲備產業用地1,232公頃
- ✓ 考量鄰近南崁工業區已推動「捷運綠線 (G12-G13a) 周邊土地開發計畫」、龜山工業區周邊發展腹地受限，本計畫於既有產業廊帶之中壢及幼獅工業區周邊預留發展腹地
- ✓ 依據地形地貌，劃設1,232公頃產業用地 (已含必要公共設施)，研提3處產業園區計畫：

計畫名稱	計畫面積	既有發展地區	未來發展地區
中壢工業區擴大(第一期)	585	城鄉2-1 : 8 城鄉2-2 : 21	城鄉2-3 : 556
中壢工業區擴大(第二期)	535	城鄉1(含都計農) : 360 城鄉2-1 : 1	城鄉2-3 : 174
楊梅幼獅工業區擴大(第二期)	112	城鄉1(含都計農) : 112	-
	1,232	502	730



3.3 案例說明

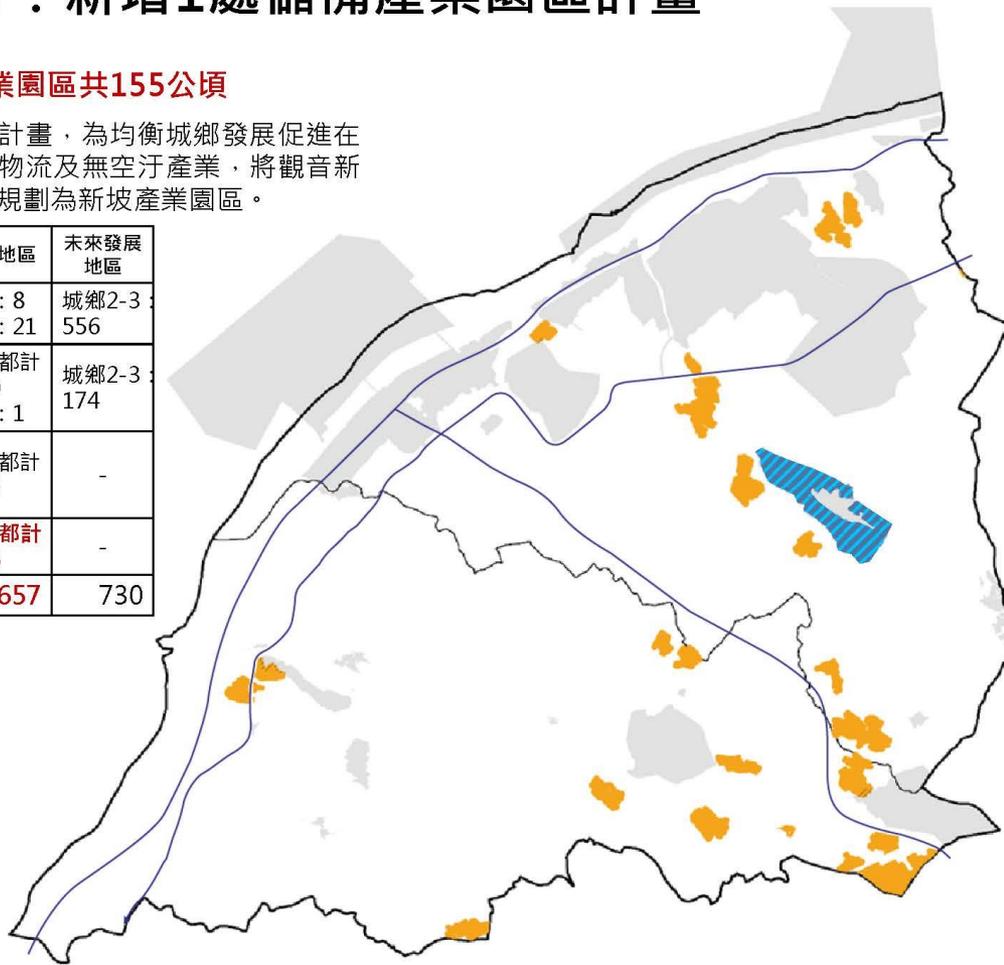


新屋、觀音：新增1處儲備產業園區計畫

■ 新增儲備新坡產業園區共155公頃

- ✓ 配合本府產業發展計畫，為均衡城鄉發展促進在地就業機會，引進物流及無空汙產業，將觀音新坡都計農業區優先規劃為新坡產業園區。

計畫名稱	計畫面積	既有發展地區	未來發展地區
中壢擴(一期)	585	城鄉2-1 : 8 城鄉2-2 : 21	城鄉2-3 : 556
中壢擴(二期)	535	城鄉1(含都計農) : 360 城鄉2-1 : 1	城鄉2-3 : 174
楊梅幼獅擴(二期)	112	城鄉1(含都計農) : 112	-
新坡產業園區	155	城鄉1(含都計農) : 155	-
	1,387	657	730



- 圖例
- 計畫範圍
 - 既有發展地區
 - 產業發展供給區位
 - 既有發展區內
 - 未來發展地區
 - 違章工廠聚落輔導區位
 - 未來發展地區
 - 既有發展區內

觀光產業

肆

觀光產業規劃方法

1. 目的、範疇

2. 資源與設施盤點

3. 產業發展預測

4. 供需分析

5. 區位條件

6. 樣態處理模式

7. 規劃策略

8. 開發方式

9. 案例說明

4.1 背景說明

背景說明

- 鄉村地區觀光發展為提供鄉村經濟的重要來源之一，觀光資源包含自然資源、人文資源、觀光節慶、戶外遊憩設施、有形資源、無形資源，其產生之延伸性需求可能造成鄉村地區環境汙染及資源破壞等問題
- 為達鄉村地區觀光永續發展，須由**相關單位、社區居民、遊客、旅遊業者等共同配合**，規劃上依循當地**實際發展需求進行規劃**，結合在地特色產業，**允許資源有效合理的利用與分配**，透過觀光旅遊活絡地區發展及提升觀光產值，爰觀光產業規劃為鄉村地區整體規劃重要課題之一

4.2 規劃目的及方法



規劃目的：藉由觀光旅遊活絡地區發展，改善當地經濟及居住環境



以鄉村環境為基礎，依循產業部門計畫之發展引導方向，
結合當地具競爭力產業及地方特色產業發展觀光體驗，
藉由觀光旅遊活絡地區發展，改善當地經濟及居住環境

1. 上位指導與範疇

全國國土計畫 CH6 部門空間發展策略「第一節 產業部門空間發展策略」

直轄市、縣（市）國土計畫「部門空間發展計畫」之指導

國家風景區或風景特定區

考量其規劃建設、經營管理、開闢經費已有目的事業主管機關依相關規定予以管制，
鄉規後續視地區需求，配合目的事業主管機關相關規劃及計畫，予以整體性規劃
避免土地不當利用產生使用衝突！

4.2 規劃目的及方法



2. 資源與設施盤點

①



觀光遊憩資源

- 依據縣市政府**觀光局處****網站資料**，盤點鄉村地區範圍內具特色之**自然、人文、遊憩景點**

②



旅館住宿設施

- 依據交通部觀光局統計數據，盤點鄉村地區範圍內**住宿業者合法登記（國際觀光旅館、一般旅館、民宿）之家數、房間數及住用率**

③



觀光旅遊人次現況

- 依據交通部觀光署**國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計資料**，分析**近10年**至該直轄市、縣（市）之來台旅客觀光人次及主要觀光遊憩區遊客人次

4.2 規劃目的及方法



3. 產業發展預測

統計資料：找出鄉（鎮、市、區）觀光發展核心、重點分佈

觀光統計報表

- 交通部觀光署觀光統計年報
- 來台旅客消費及動向調查報告
- 國人旅遊狀況調查報告
- 各縣市政府自行進行相關調查報告

工業及服務業普查結果

推估未來5年產業產值、就業人數及觀光服務人口，倘呈正成長顯示該地區具觀光產業用地發展需求

4.2 規劃目的及方法



3. 產業發展預測

旅遊人次推估

國際

依交通部觀光署歷年來台旅客統計資料，以近10年來台旅客數量推估目標年來台旅客人次

註：排除受疫情衝擊影響年份

直轄市、縣（市）旅客

依目標年來台旅客人次及國內旅客人次推估結果，按該縣市主要觀光遊憩據點旅客人次佔全台主要觀光遊憩據點旅客人次之比例及來台旅客遊覽景點所在縣市之相對次數推估

國內

依交通部觀光署國人旅遊狀況調查報告，以近10年國人國內旅遊比例、平均每人旅遊次數推估目標年國內旅遊人次

鄉（鎮、市、區）

依當年度該縣市主要觀光遊憩區旅遊人口統計資料為基準推估

4.2 規劃目的及方法



3. 產業發展預測

國內旅客人次推估重要參數綜整表

項目		目標年旅遊人次
全國	來台旅客	依過去來台旅客數，以線性趨勢預測推估
	國內旅客	依過去旅遊比例，以總量分派法推估
直轄市、縣(市)	來台旅客	來台旅客每百人至本市比例推估
	國內旅客	國內旅客至本市比例推估
各鄉(鎮、市、區)	來台旅客	來台旅客至各鄉(鎮、市、區)比例推估
	國內旅客	國內旅客至各鄉(鎮、市、區)比例推估

4.2 規劃目的及方法



4. 供需分析

以「旅宿」為主



用地需求評估 Demand

1. 參考旅遊人次推估及依據交通部觀光署國人旅遊狀況調查之國人平均旅遊天數報告推估，以假日旅遊人次作為住宿需求用地評估之基礎
2. 以滿足旅遊住宿最大需求

用地供給評估 Supply

1. 參考交通部觀光署旅館業及民宿管理系統查詢國際觀光旅館、一般旅館、民宿家數、房間數及房間住用率
2. 檢視各鄉（鎮、市、區）內國際觀光旅館、一般旅館、民宿所能提供之住宿供給量，評估旅宿供給是否滿足旅宿需求

4.2 規劃目的及方法



4. 供需分析

以「旅宿」為主

用地 **需求**
Demand

用地 **供給**
Supply

1. 預計新增之觀光用地規模，以不超過各該縣市國土計畫之**觀光用地總量**為原則
2. 如該縣市國土計畫二級產業用地總量**不足或未訂定**者，應依國土計畫法第15條第3項規定，變更直轄市、縣（市）國土計畫，調整該縣（市）觀光用地總量

用地 **需求**
Demand

≤

用地 **供給**
Supply

既有

國際觀光旅館、一般旅館、民宿

滿足旅宿需求為原則

4.2 規劃目的及方法



5. 區位條件

合法性分析

- 以交通部觀光局-旅館民宿點位圖資分布範圍，分別套疊都計（**住宅區、商業區**）及非都（**甲建、乙建、丙建**）
- 分析**符合及未符合**觀光業住宿土地使用管制之區位

災害風險評估

- 以國土利用現況調查之**法定文化資產**（**070101**）、**遊樂場所**（**070301**）、交通部觀光局之觀光遊憩據點，套疊國家災害防救科技中心之**淹水災害潛勢地圖**、**歷史災害位置與淹水危害—脆弱度圖**等圖資
- 檢視觀光業使用現況面臨之天然災害及風險情形，分析區位適宜性

4.2 規劃目的及方法



6. 樣態處理模式

樣態1

土地使用未符合規定

- ① 依現行目的事業主管法令規定進行裁處
- ② 屬既有違規使用群聚，應由目的事業主管機關提出輔導合法方案，俾據以納入鄉規配套訂定土管原則

樣態2

具觀光用地需求

- ① 盤點既有觀光資源，針對既有閒置空間進行評估轉型及再利用，引導集約發展整合觀光資源，升級與活化既有觀光設施，降低對環境造成之影響
- ② 視地方產業發展需求，符合全國國土計畫規定及直轄市、縣（市）國土計畫之空間發展及成長管理指導，於既有觀光資源周邊指認觀光產業發展及公共設施區位

4.2 規劃目的及方法



7. 規劃策略

策略 ①

帶狀、面狀 整體性規劃

整合各區域文化觀光資源、博物場館、人文傳統場域、生態資源等進行**整體規劃**，由既有點狀觀光據點經營出發，**轉型朝向文化觀光廊帶、觀光城市、觀光區域**等方向邁進，強化文化觀光動能

策略 ②

環境容受力 乘載力

考量環境容受力及承載力，**避免**位於**環境敏感地區、文化保存使用土地或其他限制地區**進行開發

策略 ③

防救災& 道路停車需求

- 因應觀光需求新設道路，應符合**災害防救**需要，且儘量**順沿自然地形地貌與既有路徑**，**避免大規模道路整地**影響生態環境
- 衍伸停車需求，應由**旅宿開發業者**妥適規劃**劃設停車空間**

策略 ④

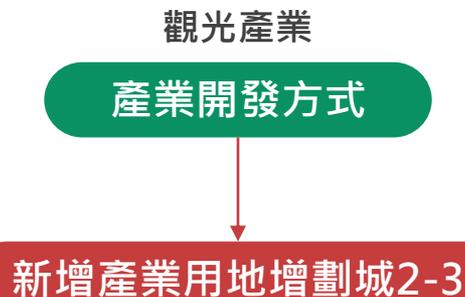
維持鄉村 獨特自明性

考量在地重要**自然地形、地貌、地物、文化特色及紋理**等條件，維持鄉村地區之**獨特性與自明性**，避免模組化及造作矯飾風貌規劃

4.2 規劃目的及方法



8. 開發方式



- 視地方產業發展需求新增觀光用地者，符合**全國國土計畫**規定，得調整國土功能分區及其分類為**城2-3**
- 後續應採**使用許可**方式推動，由**開發者開闢、捐贈公共設施**，及繳納**國土保育費、影響費**
- 並於下次直轄市、縣（市）國土計畫**通檢**時調整為適當國土功能分區

4.3 案例說明



案例：高雄六龜案

規劃內容

1. 現況

- 1) 高雄市國土計畫預估125年高雄市總旅客人次約為3,640萬人次，為導入民間參與觀光設施，重塑地方特色產業於觀光發展區位將寶來不老溫泉劃設為城2-3。
- 2) 本案盤點六龜整體旅遊資源，發現每年旅遊人數約3~4萬人之間，且有逐年成長趨勢

2. 規劃策略

利地方發展以溫泉為特色之觀光旅館、一般旅館事業，擬另訂城2-3使用許可指導原則：

- 1) 基地條件：申請使用面積至少3,000m²以上為原則、建築基地應以面臨8公尺以上道路為原則。
- 2) 觀光遊憩設施之土地使用規範：
 - A. 建蔽率40%、容積率120%
 - B. 土地及建築物使用限為觀光旅館業、旅館業、民宿...(略)

本署建議事項

- 1) 本案現存違規觀光議題，建議針對違規指認其樣態之區位及規模，並分類及訂定違規輔導合法之條件，例如適宜區位、具備公共服務機能等，以避免影響當地國土保育保安功能，並提供環境正面影響，符合條件者，始得輔導合法。
- 2) 針對寶來不老溫泉區劃設城2-3後續之使用許可指導原則，本案雖規劃觀光旅宿業之停車空間、污(廢)水及事業廢棄物應由業者自行負擔，惟仍建議市府整體考量地區公共服務需求，明確指認區位，後續供開發業者或目的事業主管機關作為規劃參考。

4.3 案例說明



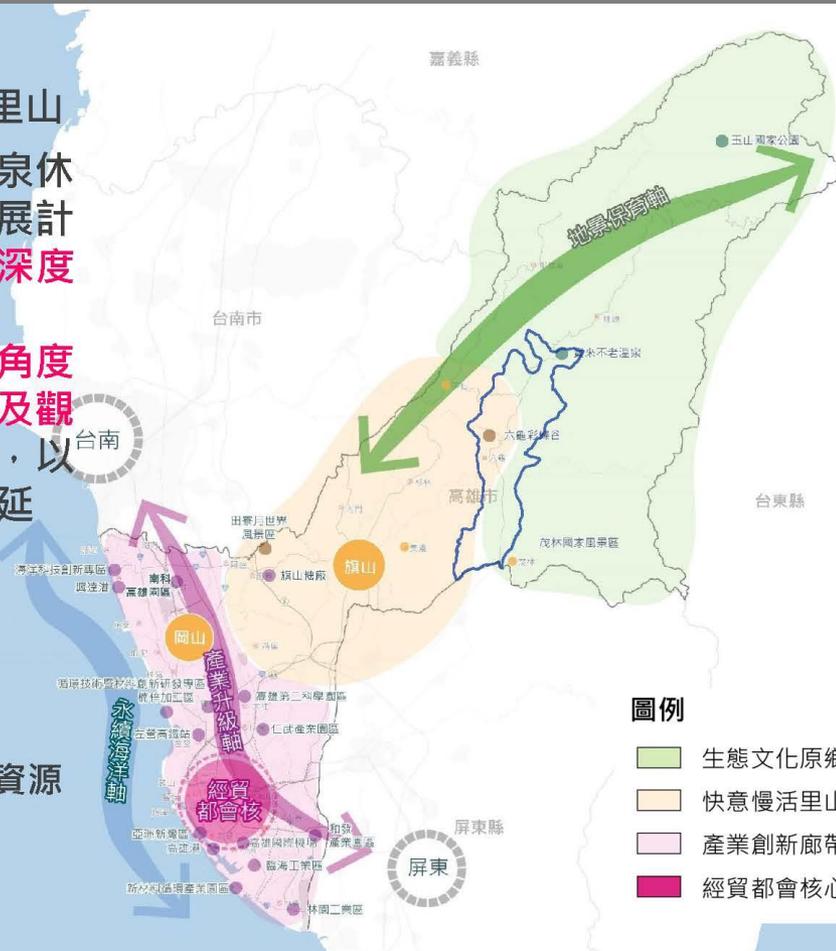
高雄市國土計畫指導-快意慢活里山

■ 空間發展計畫

➤ 整體發展願景 | 快意慢活里山

- ① 未來透過寶來不老溫泉休閒園區等重大觀光發展計畫投入，**強化多元的深度旅遊型態**
- ② 以鄉村地區整體規劃角度考量居住、公共設施及觀光支援用地需求總量，**以避免開發活動失序蔓延**

- ✓ 維護農地生產條件
- ✓ 維持里山發展所必要之環境資源
- ✓ 維持良好居住環境並重



圖例

- 生態文化原鄉
- 快意慢活里山
- 產業創新廊帶
- 經貿都會核心

4.3 案例說明

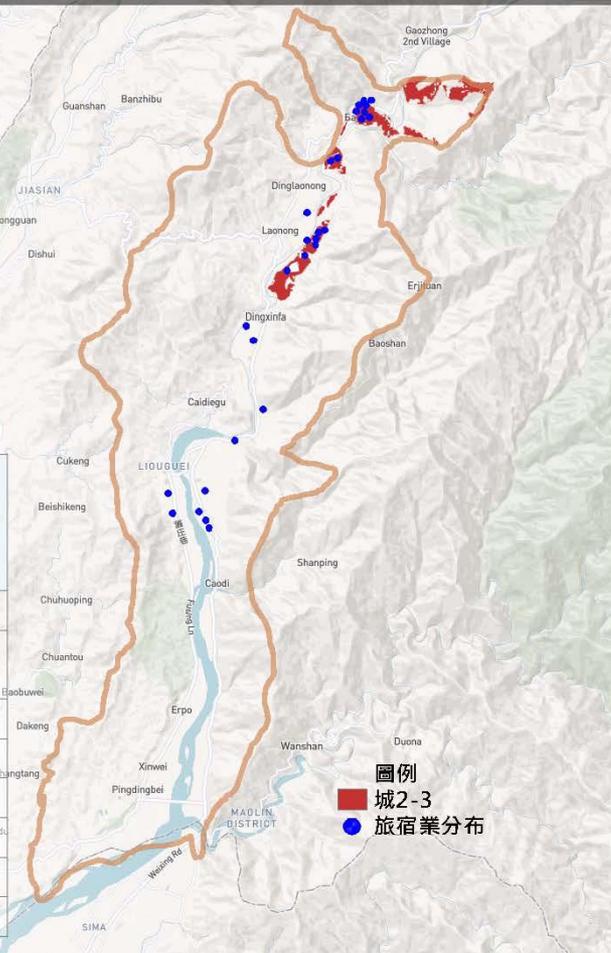


產業發展現況與分析 | 旅宿業發展現況

■ 旅宿業現況

- ▶ 六龜旅宿業共計約30家
 - 其中位於寶來及不老溫泉區分布最多 (15家/50%)
- ▶ 面積0.25公頃以上家數占80%(24家)
- ▶ 面積1公頃以下家數占80%(24家)
 - 顯示旅宿業規模集中於0.25-1公頃之間

國土功能分區	城鄉	農發	國保	國保1	農發	國保2	農發	合計
	2-3	4	2	農發2	3	農發3	2	
面積規模	<0.25公頃	2	2	1			1	6
	0.25-0.5公頃	4		1		1	1	8
	0.5-1公頃	7		1	1	1		10
	1-2公頃	1		1			1	3
	2-3公頃	1		1				2
	3-5公頃							1
	>5公頃							0
旅宿業家數	15	2	5	1	2	3	2	30



圖例
■ 城2-3
● 旅宿業分布

4.3 案例說明



重點課題 | 產業

課題：訂定寶來不老溫泉觀光休閒區域2-3使用許可指導原則

- 全國國土計畫 | 城鄉發展地區第2類之3
 - 具備具體開發計畫，將循都市計畫法或本法使用許可程序辦理，供作城鄉發展建設之地區。
 - 依都市計畫法完成新訂或擴大都市計畫法定程序，或依本法24條完成使用許可程序後之範圍，於下次通盤檢討時應調整為適當國土功能分區及其分類
 - 完成使用許可申請前依農2使用項目辦理

六龜區域2-3為觀光旅遊發展區位
應於本案訂定使用許可指導原則



4.3 案例說明



重點課題 | 產業

課題：訂定寶來不老溫泉觀光休閒區域2-3使用許可指導原則

策略：1.研擬輔導合法化使用許可指導原則
2.以申請使用許可方式辦理

既有觀光旅宿業合法化

- 對象：未受「茂林國家風景區寶來、不老溫泉地區旅館及民宿業者合法化方案」列管，**現況未合法使用之旅宿業者**
- 面積規模：不限
- 辦理方式：申請使用許可
- 變更回饋：**繳交代金**

現存違規 ➡ 輔導合法方案

新設觀光旅宿業

- 對象：新設觀光旅宿業
- 面積規模：2公頃以上**
- 辦理方式：申請使用許可
- 變更回饋：**回饋公共設施用地(包含設置隔離緩衝設施、停車場用地)**

劃設城2-3 ➡ 指認地區公共服務區位

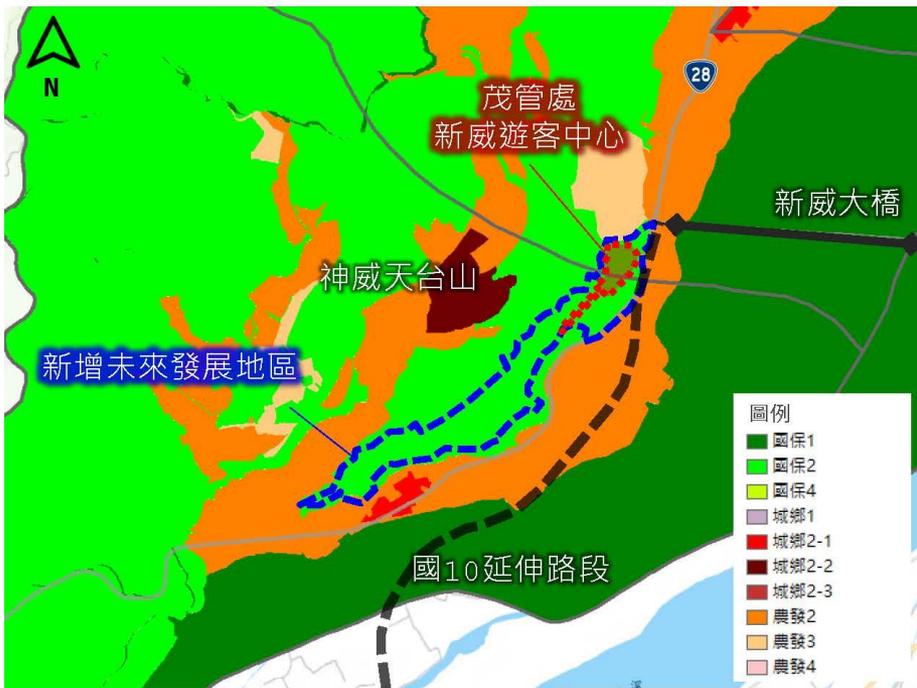
4.3 案例說明



重點課題對策 | 產業

課題：交通部觀光局茂管處發展觀光需用土地

- 依茂管處中程計畫(113-116年)，有增設觀光遊憩設施之用地需求，配合新增未來發展地區並檢討變更國土功能分區為城2-3



4.3 案例說明



重點課題對策 | 環境

課題：110年水保局公告新土石流潛勢溪流，涉及不老溫泉區

- 災害潛勢區域(土石流潛勢溪流範圍)與未來發展地區、建物聚集區位重疊，影響未來該地區土地使用

策略：

使用許可指導原則

- 納入防災緩衝規範及氣候變遷調適策略
- 增設隔離緩衝設施設置規範

納入建議後續應辦事項

- 建議主管機關依程序檢討涉及六龜區之環境敏感地區範圍



行政院農委會水保局
110年公告之土石流
潛勢溪流(位於不老溫
泉區城2-3)

有條件允許或限制建築面積或高度

簡報結束 感謝聆聽





規劃方法及案例分享

【公共設施議題】

內政部國土管理署
國土計畫組（特域規劃科）
講師：張景青

簡報大綱

壹、背景說明

貳、公共設施規劃原則及注意事項

參、公共設施規劃方法

肆、案例說明（污水處理設施、停車空間、社會福利設施）

壹



背景說明



壹、背景說明



1. 推動鄉村地區整體規劃旨在改善鄉村地區整體生活環境品質，其中公共設施用地之規劃、取得及興闢為重要課題之一
2. 本課程就公共設施規劃注意事項、公共設施規劃方法（總論）進行說明後，以污水處理設施（簡易污水處理）、停車空間及社會福利設施等3類公共設施，擇目前法定程序進行中、規劃案進入期末階段或完成度較高之指標案例，分享各規劃案遭遇課題、對策及本署建議事項，以利後續規劃作業進行

公共設施

貳

規劃原則及注意事項

貳、規劃原則及注意事項



1. 以議題導向式規劃，不重蹈都計公保地覆轍！

①

優先評估現有
閒置合法建物&公設空間

優先評估使用現有閒置合法建物，或既有公共設施空間，
以多功能使用、多地區共用及其他替代方案提供服務

②

實際需求研提具體可行
之方案納入法定計畫書

- 依實際需求研提具體可行之方案
(含目的事業主管機關、區位範圍、經費來源及開發方式等)
- 納入後續法定計畫書作業程序，於公告後據以實施
(含變更直轄市、縣(市)國土計畫及鄉村地區計畫)

③

無經費來源&窒礙難行
列為中長期評估

如尚無經費來源或有其他窒礙難行問題，建議可於規劃
成果列為中長程評估事項，先不擬定法定計畫書

貳、規劃原則及注意事項



2. 配合目的事業主管機關之政策及資源

①



(1) 部門政策方向與計畫

- 鄉規可作整合協商平台
- 盤點各部會之部門政策方向與計畫、媒合使用需求與經費來源
- 就土地使用管制相關議題研擬配套措施

②



(2) 公設需求及設置區位

- 配合各目的事業主管機關之需求，得透過鄉規辦理聚落規劃
- 指定適當之公共設施區位，或搭配另訂土管原則等措施協助取得合法用地

③



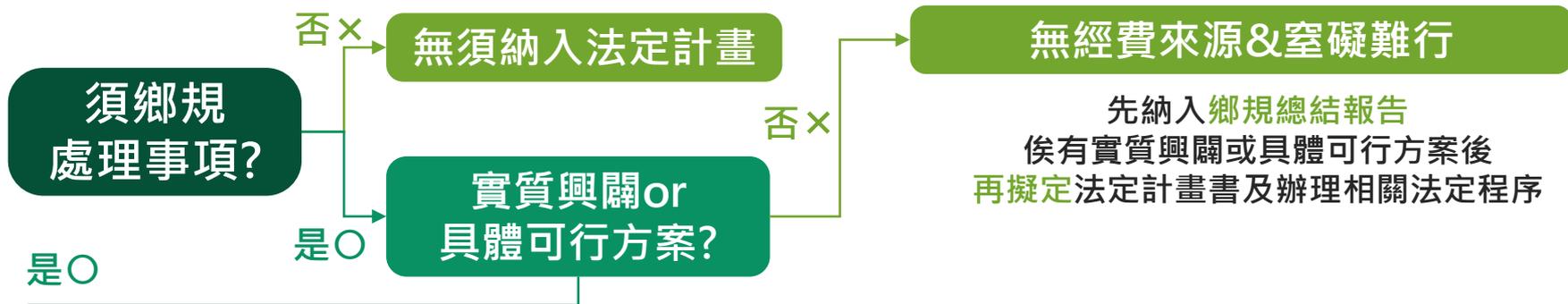
(3) 部門資源挹注(經費來源)

- 公共設施之興闢應有目的事業主管機關（例如農村再生或環保主管機關）
- 以部門資源挹注方式解決

貳、規劃原則及注意事項



3. 先釐清課題是否屬須鄉村地區整體規劃處理事項



擬定法定計畫-配套土地使用協助工具及開發方式：

1. 變更縣市國土計畫，調整國土功能分區及其分類，另訂土管
2. 調整容許使用情形表使用項目(細目)免/應經申請及不允許使用，訂定因地制宜備註條件
3. 辦理聚落規劃，訂定適用該聚落範圍之容許使用情形表及土管原則
4. 使用許可制度搭配農村社區土地重劃
5. 行政程序一步到位機制：變更縣市國土計畫或擬定鄉村地區計畫、國土功能分區圖及另訂土管規則等3個階段，可同時提各級國審會審議(或討論)及核定，並依次公告實施(或發布)

貳、規劃原則及注意事項



4. 擬定實施計畫於法定計畫書載明

- 為確保公共設施之興關具體可行，建議擬定實施計畫

擬定公共設施實施計畫

包含農村社區土地重劃、聚落規劃等土地開發方式之
執行機關、經費來源、預定辦理期程、未來營運管理單位等

- 評估興關之優先順序於法定計畫書載明，審議過程中並邀集相關單位討論確定，作為後續執行依據

二、規劃原則及注意事項



公共設施之檢核重點



課題屬性區分	策略	應載明事項
× 非屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	於總結報告載明因應措施或 納入應辦事項及實施機關
○ 屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	列為中、長程評估事項
	納入法定計畫書及辦理法定程序	擬定實施計畫

公共設施

參

規劃方法

參、規劃方法



上位計畫指導事項

全國國土計畫、直轄市、縣（市）國土計畫

鄉村地區整體規劃為直轄市、縣（市）國土計畫的一部分，應符合「全國國土計畫」第六章「重要公共設施部門空間發展策略」第四節及直轄市、縣（市）國土計畫中「部門空間發展計畫」章節（不同縣市之章節不盡相同）之指導

規劃流程



參、規劃方法



①

檢視基本生活服務項目

鄉村地區整體規劃作業手冊

17項必要性公設

鄉（鎮、市、區）尺度

其餘鄉村地區公設

若經目的事業主管機關或
地方民眾反映需求
得視需要進行蒐集

- | | |
|-----------|--------------------------|
| 1) 國小 | 10) 消防站 |
| 2) 國中 | 11) 道路系統 ✓ |
| 3) 幼兒園 | 12) 電力系統 ✓ |
| 4) 社會福利設施 | 13) 自來水系統 ✓ |
| 5) 基層醫療單位 | 14) 下水道系統 |
| 6) 零售市場 | 15) 污水處理設施 ✓
(簡易污水處理) |
| 7) 民眾活動中心 | 16) 垃圾處理場 |
| 8) 郵政分局 | 17) 殯葬設施 |
| 9) 警察派出所 | |

✓ 橘色標示：優先進行蒐集與分析！

參、規劃方法



② 區位及供需分析

區位分析

- 各鄉(鎮、市、區)必要性
公設標示其空間區位

瞭解分布情形及土地使用合理性

案例：花蓮光復案

(二)民眾活動中心

表3-5-5鄉村地區加里洞社區活動中心，依112年1月18日「花蓮縣原住民族部落環境基本調查、部落溝通及國土功能分區劃設作業」之聚落範圍進行指認為農業發展地區第四類(第一版)進行套繪，結果位於農業發展地區第四類；對照國土計畫土地使用管制規則附表一，容許使用情形表草案(112.04.12版)，農業發展地區第四類應經國土計畫主管機關同意使用後可作為行政設施容許使用。

表3-5-5 活動中心未符合土管清查

名稱	地段	地號	使用地類別	國土功能分區
加里洞社區活動中心及社區關懷據點及文健站	加里洞段	247	農牧用地	農4 
		254	暫未編定用地	

參、規劃方法



②

區位及供需分析

供需分析

1. **服務範圍涵蓋情形**分析：建議分析各項公設服務範圍是否涵蓋人口集居地區範圍
2. 目的事業主管機關**供需政策**：
 - 1) 蒐集各有關目的事業主管機關**政策與計畫**，瞭解該項公設評估**設置標準與政策規劃方向**
 - 2) 蒐集各有關目的事業主管機關**統計資料**，瞭解公設**現況服務情形**

案例：花蓮光復案

三、消防設施

花蓮縣消防局第二大隊光復分隊及高級救護隊位於都市計畫區內，除光復鄉大豐村及大富村隸屬花蓮縣消防局第三大隊富源消防分隊(瑞穗鄉)執勤範圍，光復鄉其餘村為花蓮縣消防局第二大隊光復分隊執勤範圍。

依照 109 年度內政部消防署全國消防救護車到達現場平均反應時間，花蓮縣約 7 分鐘，以行車平均時速數值，計算消防設施服務範圍半徑約為 6 公里，以此衡量指標下，圖 3-5-3 服務範圍未能包括加里洞聚落之人口集居地區。

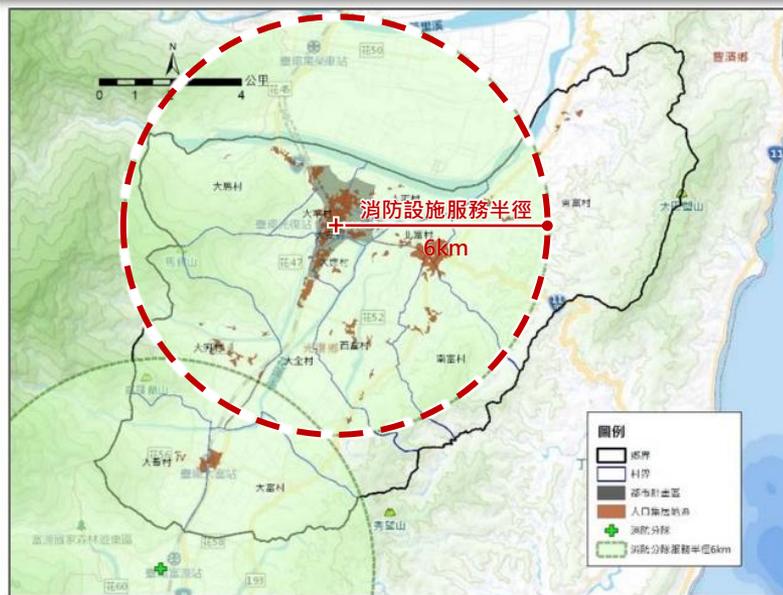


圖3-5-3 消防設施服務半徑分布示意圖

參、規劃方法



②

區位及供需分析

供需分析

1. 服務範圍涵蓋情形分析：建議分析各項公設服務範圍是否涵蓋人口集居地區範圍
2. 目的事業主管機關供需政策：
 - 1) 蒐集各有關目的事業主管機關政策與計畫，瞭解該項公設評估設置標準與政策規劃方向
 - 2) 蒐集各有關目的事業主管機關統計資料，瞭解公設現況服務情形

案例：花蓮光復案

(二)長照設施及照顧據點

包括長照2.0「社區整合型服務中心(A)」、「複合型服務中心(B)」、「巷弄長照站(C)」的社區整體照顧模式；長照2.0在原住民族聚落大力推動文化健康站，供原住民族長者連續性、可近性及具文化性之專業照顧服務；以社區營造及社區自主參與為基本精神，鼓勵民間團體設置，提供在地的初級預防照顧服務，並結合照顧管理中心等相關福利資源，提供關懷訪視、電話問安諮詢、轉介服務、餐飲服務及健康促進等多元服務之社區照顧關懷據點。

綜上光復鄉有長照2.0A、B、C三層結構的長照服務體系 社區照顧關懷據點、樂齡中心、長者健康促進站、綠色照顧站、賽普站及長青大學等共計32處(不含A級)(表3-5-2、圖3-5-5)；長照A級負責統籌整合長照服務功能無收容人數，其餘4處B級機構及17處C級照顧據點皆有服務人數上限；又長照A級及B級均位於都市計畫區。

圖3-5-5都市計畫區內有C級照顧據點其中5處、社區照顧關懷據點4處、賽普站1處、長者健康促進站1處、綠色照顧站1處及樂齡中心1處，亦可服務毗鄰大馬、大華、大平、大進聚落；其餘C級照顧據點、關懷據點、賽普站等則分布於鄉村地區人口集居地區共15處，太巴壠聚落有5處據點，其次為阿陶模、大興聚落各有2處(其中1處為每周一次社區關懷)，加里洞聚落為同地點兩單位(每周一次社區關懷、文健站)，大豐、拉索艾、大平、砂荖、馬佛聚落各有1處，大富聚落有1處僅每周一次社區關懷；又以圖3-5-5人口集居地區視之，大馬村香草場聚落、阿囉隆聚落無照顧據點。

此外大全社區及大興社區農村再生計畫農再建設項目提出將舊有的活動中心設為社區老人關懷據點，已分別執行作為吉伐塔罕文化健康站及大興社區發展協會作為長照社區服務據點多元利用。

參、規劃方法



③ 民眾意見調查分析

民眾意見調查

- 應蒐集當地民眾或團體意見，瞭解當地實際公設服務及需求情形

案例：花蓮光復案

表3-10-2 光復鄉地方訪談(太巴壠)彙整摘要

村/聚落	課題面向	摘要說明
東富、南富、西富、北富村 / 太巴壠聚落	居住	<ol style="list-style-type: none"> 1.人口變動原因係缺少工作機會，導致外出工作或求學後，移居外地城市。 2.不在籍人口主因為外出工作，就學居次。 3.主建築群平均屋齡30年以上約佔70%。 4.核心聚落建物漫延為早年建物多蓋在自有土地(非建地)，爭取就地合法。 5.現況可活用閒置空地以私有地為主。 6.居住共識性/急迫性問題，期望擴大居住範圍、既有農地建築合法化。
	公共設施	<ol style="list-style-type: none"> 1.聚落內污水採雨污合流排放，無污水處理設備。 2.垃圾處理統一由公所垃圾車蒐集，垃圾掩埋空間需要擴充。 3.電信及網路於靠山處收訊不佳。 4.馬佛溪與麗太溪上游河床有疏通需求，砂石堆積越來越高，河川土石無處堆置。 5.聚會場所目前空間足夠，但設備與建物普遍老舊。 6.公園、綠地及廣場等設施空間應加強綠化，並以太巴壠驛站為中心串聯聚落內觀光遊憩據點。 7.醫療有衛生所巡診，一週一次，每次半天，老人照護或機構有一粒麥子提供醫療接送服務，但接送人力不足時，叫不到車。
	運輸	<ol style="list-style-type: none"> 1.中正路有拓寬需求，而聚落內狹小巷弄，建議搭配防災規劃做配套措施，進行拓寬。 2.山區產業道路很崎嶇有待改善。 3.公共運輸有固定校車、婦幼接送、公車(一天約六班次)。 4.建議部落與市區間，增設電動車充電站。
	產業	<ol style="list-style-type: none"> 1.農作設施申請程序太複雜，導致農產品產製不順利。 2.供水不足，建議在麗太溪上游截水，引水灌溉水田(攔沙壩)。 3.西富村內養牛場有汙染疑慮問題。 4.觀光缺乏規劃，硬體不足，希望能串接文化發源地、浚哪池(水庫)、太巴壠驛站，建立串連部落生活空間的文化觀光系統。
	地景	<ol style="list-style-type: none"> 1.配合九河局計畫進行藍綠帶串聯。 2.麗太溪上游，(原住民族語)源水步道建立，池塘、水源、祭典做觀光的連結。

資料來源：本計畫整理。

參、規劃方法



④ 環境敏感&災害風險分析

災害風險分析

進行套疊

- 環境敏感地區
- 國家災害防救科技中心之淹水危害-脆弱度圖
- 淹水災害潛勢地區
- 歷史災害位置

➔ 若經評估受災害之可能影響程度較高者
評估災害減緩調適之預防措施

案例：花蓮光復案

二、公共設施災害風險分析

以環境敏感地區圖資、災害風險圖資及四級坡以上區位為不適宜開發建築位置，套疊公共設施使用土地，以上所述基本生活需求公共設施，除光復溪行經都市計畫區及周邊範圍為淹水潛勢區及有歷史淹水紀錄外，餘均未位於不適宜開發建築，圖 3-5-7 為自強外役監獄位於地質敏感區活動斷層。

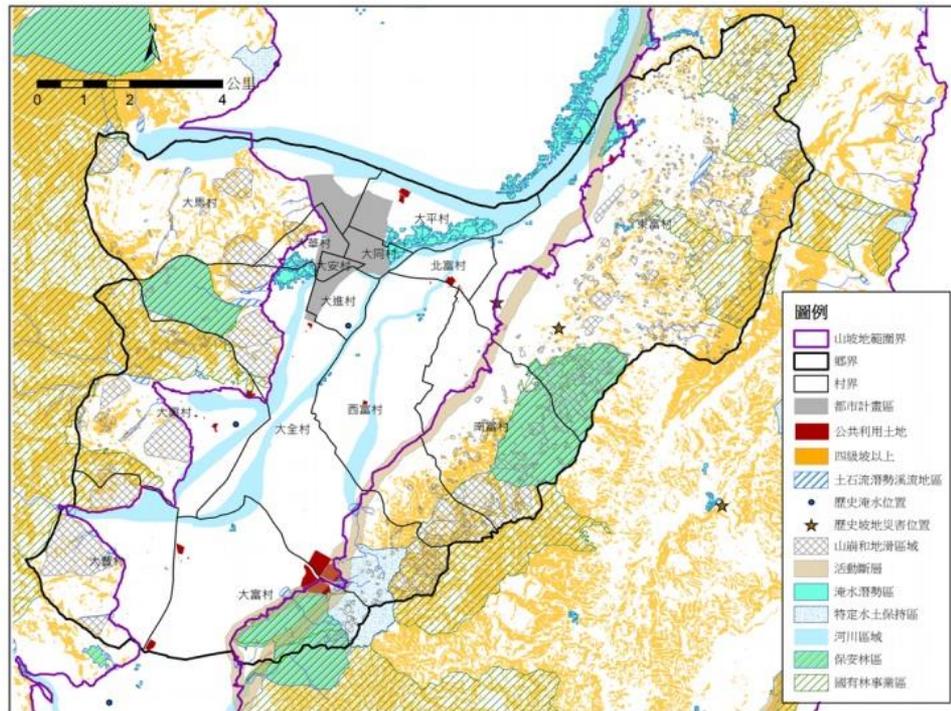


圖3-5-7 公共利用土地套疊不適宜開發建築區位圖

參、規劃方法



⑤ 規劃策略研擬 土地使用或空間規劃策略

以議題導向式進行規劃

區位、供需、環境敏感與災害影響分析

1. 針對公共服務不足之項目進行策略研擬，涉及空間規劃及土地使用議題者，得透過鄉村地區整體規劃獲得解決
2. 倘涉及設施興闢者，仍應由目的事業主管機關編列預算或洽目的事業主管機關（例如由農村再生計畫）以部門資源挹注方式解決
3. 涉及建築管理法令規定者，仍應按建管法令規定辦理

參、規劃方法



⑤ 規劃策略研擬 土地使用或空間規劃策略

通案性處理策略

① 非屬公共設施服務涵蓋範圍

- 洽目的事業主管機關釐清各該公共設施服務提供方式，爭取納入服務涵蓋範圍
- 如確有增設必要而經目的事業主管機關評估無法納入，建議盤點其他部會資源，爭取評估納入辦理範圍

② 目的事業主管機關認定有增設必要

- 請目的事業主管機關提供需求及設置區位等資料，並優先評估使用現有閒置合法建物

③ 當地民眾認為有增設必要

- 先釐清各該設施服務範圍，並與目的事業主管機關研議因應方式

④ 屬環境敏感地區範圍

- 將分析結果提供目的事業主管機關，並研擬具體因應措施

參、規劃方法



⑤ 規劃策略研擬 土地使用或空間規劃策略

通案性處理策略(續)

⑤ 前述公共設施增設需求

- 建議綜合評估土地重劃、公私地交換分合與徵收等公共設施用地取得方式，並建議可評估於既有公共設施空間，以多功能使用、多地區共用及其他替代方案提供服務(如小型消防設施、視訊遠距診療)辦理

⑥ 現況設施未符合土地使用管制規定者

- 建議依現行「區域計畫法」變更為非都市土地適當用地，或視需要另訂相關國土功能分區之土地使用管制規則。

參、規劃方法



⑤ 規劃策略研擬 土地使用或空間規劃策略

個別處理策略

垃圾處理場

污水處理設施 (簡易污水處理)

都計區周邊

原則納入都市計畫
污水處理系統

無法納入都計污水處理

- 規劃人口集居地區內小型污水處理設施，視需要得評估另訂土管
- 應積極洽有關目的事業主管機關協助，請其提供經費挹注

- 1) 得向環保主管機關爭取年度補助計畫經費，以提高人口集居地區一般廢棄物之清運量與效率
- 2) 倘經環境保護主管機關確認有關焚化廠或掩埋場之必要，應於避免影響自然生態、農業生產完整性及破壞鄉村紋理下，由環境保護主管機關提供適宜設置之區位、範圍或相關計畫

肆

公共設施

案例說明



① 污水處理設施 (簡易污水處理)



② 停車空間



③ 社會福利設施

肆、案例說明-1



上位指導

全國國土計畫

全國國土計畫屬下水道設施類別，依下水道法規定

主管機關在中央為內政部、直轄市為直轄市政府、在縣（市）為縣（市）政府

下水道法

適用地區為「都市計畫地區及指定地區」其中「指定地區」依下水道法施行細則：
指都市計畫地區以外之「水污染管制區」、「自來水水源之水質水量保護區域」、
「工業區」及「其他經主管機關指定之地區」

肆、案例說明-1



上位指導

全國國土計畫 CH6 部門空間發展策略「第四節 重要公共設施部門空間發展策略」

「污水下水道」發展對策：

1. 加速都市計畫人口密集區之污水下水道建設，積極辦理已完工污水處理廠服務區域內之用戶接管工程，同步規劃建設新污水下水道系統之污水處理廠及主次幹管；並優先加強水庫集水區內都市計畫地區生活污水處理規劃與建設。
2. 持續推動公共污水處理廠放流水回收再利用計畫，將已完工運轉污水處理廠轉型成都市水庫，創造生活污水循環使用的永續價值。
3. 污泥處置方向以「中間處理為手段，多元再利用為目的」，逐步建構我國下水污泥再利用之本土技術，帶動產官學界參與污泥再利用技術之研發與推動。

肆、案例說明-1



上位指導

通案性土管「廢(污)水處理設施」

（國土計畫土地使用管制規則草案，112年9月19、21第5、6次研商會議版）

於國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區皆為**應經申請**同意使用項目，經國土計畫主管機關同意使用後可容許使用，其中使用**面積達一定規模（2公頃）**以上者，應向國土計畫主管機關**申請使用許可**

分類	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區	
			國1	國2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3
								非原	原		
維生基礎公共設施	廢(污)水處理設施	廢(污)水處理設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		再生水處理設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○

* 註：「○」代表應經申請同意使用

肆、案例說明-1



上位指導

非屬各該功能分區容許使用項目者

既有合法設施得為原來合法之使用，惟不得增建或改建

如有現況設施未符合土地使用管制規定者，

建議依現行「區域計畫法」變更為非都市土地適當用地，

或視需要另訂相關國土功能分區之土地使用管制規則。

肆、案例說明-1



案例：桃園新屋觀音案

屬公共設施服務涵蓋範圍

1. 適用下水道法之「都市計畫地區及指定地區」

本署建議事項

- 1) 進行規劃作業時，建議先洽目的事業主管機關瞭解設置標準與政策規劃方向，釐清是否屬下水道法適用地區及其優先次序。
- 2) 位於都市計畫地區周邊者，優先爭取併予納入都市計畫污水處理系統。
- 3) 本案檢核重點符合情形 (納入都市計畫污水處理系統之情形)：

課題屬性區分	策略	應載明事項
× 非屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	於總結報告載明因應措施或 納入應辦事項及實施機關
○ 屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	列為中、長程評估事項
	納入法定計畫書及辦理法定程序	擬定實施計畫

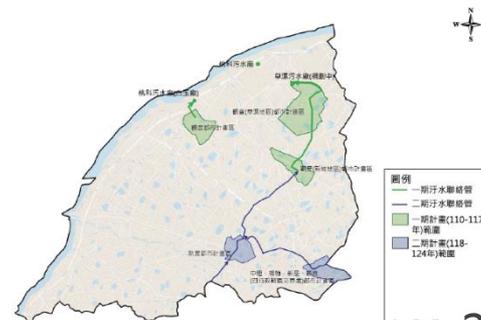
(九) 污水下水道設施

計畫範圍之污水下水道屬於新屋及觀音系統，於107年11月內政部核定「桃園市新屋及觀音地區污水下水道系統第一期實施計畫」，該計畫所含計畫範圍包含觀音都市計畫區、觀音(草漯地區)都市計畫區、觀音(新坡地區)都市計畫區、新屋都市計畫區、中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫區及楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫區，總計畫面積約1,831.51公頃。

上開計畫之計畫污水量約20,300CMD，觀音都市計畫區地勢位處六處都市計畫區最低點，又鄰近桃園科技工業園區，該區桃科(白玉)污水處理廠尚有6,983CMD餘裕量，故規劃將觀音都市計畫區1,400CMD之污水以重力管方式送至白玉廠處理，其餘5處都市計畫區之污水收集至觀音(草漯地區)都市計畫區之草漯水資源回收中心處理。

草漯水資源回收中心分二期建設，全期預計處理水量為18,900CMD，預計117年完成第一期建設，第一期處理水量為9,500CMD，第二期工程為擴建土木及機電設備，可處理污水達18,900CMD，預計可於124年完成。

污水系統目前主要針對都市計畫區範圍進行規劃，未來可服務都市計畫區內之家庭污水處理；其餘非都市計畫地區目前無明確污水系統相關規劃，既有建築物與新建房舍之污水處理依相關法規設置簡易污水處理設備，少部分既有建物未依規定設置污水處理系統者，有隨意排放污水影響計畫範圍內水資源環境之情形。



肆、案例說明-1



案例：花蓮光復案

非屬公共設施服務涵蓋範圍

2. 其他地區

本署建議事項

- 1) 參考本部國土管理署編印之「臺灣地區小規模污水處理設施設計及解說」，評估需求及區位適宜性，優先使用現有閒置合法建物，或於既有公共設施空間，以多功能使用、多地區共用及其他替代方案提供服務辦理。
- 2) 檢討未來國土功能分區及其分類之合法性，非屬各功能分區容許使用項目者，既有合法設施得為原來合法之使用，惟不得增建或改建，建議依現行「區域計畫法」變更為非都市土地適當用地，或視需要另訂相關國土功能分區之土地使用管制規則。
- 3) 洽目的事業主管機關 (例如農村再生或環保主管機關) 以部門資源挹注方式解決經費來源問題。

課題屬性區分	策略	應載明事項
× 非屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	於總結報告載明因應措施或 納入應辦事項及實施機關
○ 屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	列為中、長程評估事項
	納入法定計畫書及辦法定程序	擬定實施計畫

六、污水處理方案

- (一) 民生污水處理需考量污水量、管線銜接、用地取得等基礎門檻評估；因鄉村地區聚落居住人口數不若市區之集中且數量較少，故各聚落之污水處理應採因地制宜規劃方案，建議應研擬適合當地的污水處理方案(自然淨化設施、樂間淨化設施、FRP預鑄式污水處理設備等)，並取得空間區位指定共識，因衛生設施屬農村生活區之容許使用項目，可徵詢農村再生主管機關並評估由農村再生基金補助辦理。
- (二) 因應各聚落特性(散村、集村、土地使用型態、有機生產及生態保育等)與人數不同等因素，於聚落內或相鄰腹地足夠者，且居民對維護生產與生態環境有共識下，建議優先採用自然淨化設施進行處理以兼顧生產與生態環境保護。
- (三) 考量公共投資效益與維護管理的妥善性，如採用FRP預鑄式污水處理設備時，建議民生污水處理可優先朝向配合公共設施建築(社區活動中心、集會所、長照據點等)共構方式辦理整併規劃。
- (四) 盤點鄉內污水處理設施能量潛力，因應花蓮糖廠內有一套完整污水處理設備，原處理之廢水為糖廠設備洗滌水，為有機性廢水由工廠污水溝匯入池，沉砂後溢流入調節池，再依序進入二級處理單元，兼氣發酵池、曝氣池、終沉池、放流池，然後抽送至農場做土壤處理，自關廠後閒置至今，因光復都市計畫區及相鄰鄉村區聚落皆無污水處理能力，建議由縣府與鄉公所向中央提案爭與預算進行污水處理廠再啟動利用計畫恢復處理光復都市計畫區內與相鄰聚落之民生污水，透過專案向台糖公司進行徵用，可免除污水下水道設備用地及設備取得之陳抗與降低建置經費，更能解決光復都市計畫區與相鄰聚落(大華村、大全村、大進村) 民生污水處理問題。

期中報告-台糖公司花東區處意見：

報告書 p.4-13：五、污水處理方案建議專案向本公司徵用花蓮糖廠內污水處理設備一節，本公司花蓮糖廠內污水處理設備及周邊土地，因業務尚需使用，不同意徵用。

肆、案例說明-1



3. 其他部會資源

行政院106年7月11日核定前瞻基礎建設計畫-水環境建設「加強水庫集水區保育治理計畫」

- 1) 該計畫係針對特別需要治理之水庫集水區，包含淤積率大、環保署（現為環境部）認屬須優先特予保護水庫水體、國有林班地、山坡地、野溪及既有崩塌地或具有崩塌潛勢範圍，以及水質確已優養化或存在劣化趨勢與風險之水庫集水區，**辦理相關整治工作，以改善水庫集水區土砂崩塌入庫與水質優養問題。**
2. **案例：嘉義縣政府** 委託辦理「嘉義縣轄內公共給水水庫集水區範圍村落污水調查規劃」案第三階段規劃報告，就全國95座公共給水水庫（含河堰及埤塘等）中，水庫集水區涵蓋嘉義縣轄內者：仁義潭水庫、玉峰堰、甲仙攔河堰、白河水庫、南化水庫、曾文水庫及桶頭堰（湖山水庫）等共計7座，針對所涉鄉鎮（梅山鄉、大埔鄉、竹崎鄉、番路鄉、中埔鄉及阿里山鄉）**屬水庫集水區及保護區範圍之村里調查民生點源式之廢污水，並考量區域住宅聚落之集中或分散，規劃配置集中式或分散式之污水處理設施，以削減集水區內村落民生廢污水之污染。**
3. 鄉規相關聚落如有污水處理需求，**位屬相關水庫集水區範圍者，亦可洽水利單位評估納入辦理範圍**

規 劃 分 析 參 考 資 料

- ① 下水道法、下水道法施行細則
- ② 內政部營建署（現為本部國土管理署）編印之「臺灣地區小規模污水處理設施設計及解說」

肆、案例說明-2



上位指導

停車場法

主管機關在中央為交通部、直轄市為直轄市政府、縣(市)為縣(市)政府

通案性土管「停車場」

(國土計畫土地使用管制規則草案 · 112年9月19、21第5、6次研商會議版)

分類	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註
			國1	國2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3	
								非原	原			
一般性公共設施	停車場	停車場	①	①	①	①	①	①	①	○	○	①：於國1、國2、農1、農2、農3限於原區域計畫法編定之乙種建築用地、丙種建築用地、交通用地及遊憩用地，且使用面積限2公頃以下；於農4使用面積限3公頃以下。

* 註：「○」代表應經申請同意使用；①(或其他空心圈數字)代表符合備註欄位之①(或其他空心圈數字)條件者，得應經申請同意使用，未符合者不允許使用。

肆、案例說明-2



考量不同類型停車需求採取對策亦有所不同，故進行規劃作業時，
建議先就停車空間需求予以分類

類型1. 屬家戶停車需求、新增建築或開發衍生需求

分析面向

參考交通部運研所「停車場規劃手冊」分析供需、預測及評估容量上限

解決對策

考量家戶停車需求、新增建築或開發所衍生需求，應由家戶或開發業者
自行於開發基地或建築物地下停車場留設，故可透過另訂土管（調整應
經申請同意條件）或使用許可指導事項，指定所需留設之停車空間

肆、案例說明-2



類型1. 屬家戶停車需求、新增建築或開發衍生需求

案例：高雄永安案

(三) 停車空間分析

經盤點各聚落內停車空間現況，永安區各聚落內居民多以臨時停車，或以自家車庫為停車空間，區內僅有一處高雄市交通局登記列冊的路外停車場(永安路一巷烏樹林停車場)，另位於永華路及永達路口之永安宮廣場，目前亦開放供民眾停車，其餘區內公共空間如永安區公所、各聚落信仰中心廟宇等設施，雖設有停車空間，但僅供機構人員或洽公等專用使用，較少對外開放數量，民眾多將車量停放或私有空地。永安區內觀光景點除近年完工之永新灣有設置停車場外，永安濕地、永新漁港、鑽石沙灣海灘、烏林投步道等，均未設有專用停車空間，遊客則多半將車輛臨時停放於鄰近道路肩或未開闢土地之 **以居民日常使用為主要** 9。

永安區各聚落內停車需求雖主要仍以居民日常使用為主要，惟實際專用停車空間較為缺乏，且觀光景點亦多未設有專用停車場，故仍有評估停車服務設施增設之必要性。

本署建議事項

1) 建議針對聚落內停車需求做更詳細之調查分析，並評估現有停車服務設施之容量是否足以涵蓋；另針對新開發建築，除應符合建築技術規則規定外，如有額外留設停車空間需求，得透過另訂土地使用管制規則（調整應經申請同意之必要性公共設施項目及比例）處理。

2) 本案檢核重點符合情形：

課題屬性區分	策略	應載明事項
× 非屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	於總結報告載明因應措施或納入應辦事項及實施機關
○ 屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	列為中、長程評估事項
	納入法定計畫書及辦理法定程序	擬定實施計畫

肆、案例說明-2



類型2. 屬目的事業主管機關提出之需求

分析面向

- ① 目的事業主管機關提出設置停車場之興辦事業計畫
- ② 盤點區內國公有土地、廟埕等開放空間分布並進行區位適宜性分析
- ③ 就前開土地所坐落之國土功能分區及其分類，以及通案性土管是否容許使用，進行合法性分析

解決對策

針對目的事業主管機關需要，盤點適宜設置土地區位，倘現行規定未能符合，則透過另訂土管處理

肆、案例說明-2



類型2. 屬目的事業主管機關提出之需求

案例：阿里山太平風景區

本署建議事項

- 1) 此案例係參考過去目的事業主管機關有興建停車場需求，但未能符合非都市土地使用管制規則之情形，未來於國土計畫法機制下，得透過另訂土地使用管制規則，調整適宜設置土地之使用情形為免經申請同意或應經申請同意。
- 2) 本案檢核重點符合情形：

課題屬性區分	策略	應載明事項
× 非屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	於總結報告載明因應措施或納入應辦事項及實施機關
○ 屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	列為中、長程評估事項
	納入法定計畫書及辦理法定程序	擬定實施計畫

太平風景區建停車場卡關 土地編定爭議待解



2021/01/12 05:30

〔記者蔡宗勳／嘉義報導〕嘉義縣梅山鄉太平風景區在太平雲梯加持下，躍居人氣景點，也衍生停車位難求及消防救護需求問題，目前仍卡在用地取得，因而遲未有進展，太平村長嚴清雅呼籲縣府、阿里山國家風景區管理處協助化解土地編定爭議，重大建設才能邁步前行。

阿管處處長陳榮欽表示，太平村2011年為興建太平雲梯，就呈報「太平雲梯周邊遊憩服務區」及「太平雲梯入口景觀區」興辦事業計畫案，包括消防分隊等設施納入規劃，由於需辦理興辦事業計畫變更，涉及程序冗長且困難，已請社區再多找幾個地點來評估。

縣府建設處長郭良江指出，地方建議在三元宮停車場興建與消防分隊共構的立體停車場，之前曾納入前瞻計畫「改善停車計畫可行性評估」，向中央爭取經費，因屬私人土地、不符規定被剔除，且該處屬山坡地，若改建停車場，地目恐不符，縣府會再努力解決此問題。

縣消防局副局長蔡建安說，因應梅山鄉太平、太興、碧湖、龍眼、瑞里、瑞峰與太和等地的消防救護需求，規劃在太平設消防分隊，但用地取得出現瓶頸，仍待突破。

嚴清雅強調，目前最理想用地仍是三元宮停車場，此處距太平老街走路只要幾分鐘，有關地目變更與山坡地疑慮，籲請縣府跨局處協助化解問題。

肆、案例說明-2



類型3.屬活動、節慶等臨時性停車需求

- ① 依目前國土計畫土地使用管制規則（草案）**第8條**規定(略以)，中央目的事業主管機關認定為**重大建設計畫所需之臨時性設施**，經直轄市、縣（市）主管機關會商有關機關同意後，**得核准為臨時使用**。但其他法令有禁止或限制使用之規定者，依其規定。
- ② 故倘地方有因**活動或節慶等臨時性停車需求**，須協調請中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫，並**會商有關機關同意後**，**於各國土功能分區及其分類中使用**。

肆、案例說明-2



類型3. 屬活動、節慶等臨時性停車需求

案例：2018臺中世界花卉博覽會

「后里接駁站及臨時停車場興建」，本案經交通部認定為**重大建設計畫所需臨時性設施**，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關**同意後**，**核准為臨時使用**

本署建議事項

- 1) 本案係依非都市土地使用管制規則第6條第2項規定申請，未來於國土計畫土地使用管制規則已銜接訂定於草案第8條，惟適用情形僅限於中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，故如地方有相關需求，應先由中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，始得適用。
- 2) 本案檢核重點符合情形：

課題屬性區分	策略	應載明事項
×非屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	於總結報告載明因應措施或 納入應辦事項及實施機關
○屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	列為中、長程評估事項
	納入法定計畫書及辦理法定程序	擬定實施計畫



肆、案例說明-2



類型4. 屬其他常態性觀光景點衍生需求

分析面向

- ① 參考交通部運研所「停車場規劃手冊」分析觀光旅次、供需及預測。
- ② 盤點區內國公有土地、廟埕、機關、公園等空間分布並進行區位適宜性分析。
- ③ 就前開土地所坐落之國土功能分區及其分類，以及通案性土管是否容許使用，進行合法性分析。

解決對策

- ① 如需設置路外停車場，相關評估條件應充分考量停車特性（旅次目的、停車延時、步行時間）與需求。
- ② 與部門協調是否有非屬設置停車空間之解決方案以及提供相關經費資源，如DRTs或接駁車等

肆、案例說明-2



類型4. 屬其他常態性觀光景點衍生需求

案例：高雄六龜寶來溫泉案

本署建議事項

- 1) 建議針對活動所需停車需求做更進一步調查分析，並優先盤點公有土地或閒置土地，檢討其國土功能分區及其分類之合法性，並透過另訂土地使用管制規則，調整為免經申請同意或應經申請同意。
- 2) 本案檢核重點符合情形：

課題屬性區分	策略	應載明事項
×非屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	於總結報告載明因應措施或納入應辦事項及實施機關
○屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	列為中、長程評估事項
	納入法定計畫書及辦理法定程序	擬定實施計畫

規劃分析參考資料

- ① 停車場法
- ② 交通部運輸研究所「停車場規劃手冊」

(五) 停車空間分析

六龜區因地形等因素限制，缺乏整體腹地闢建停車場。盤點目前六龜區停車空間（詳細可參考表 5-20），可知其主要以觀光景點周遭為核心分布，如寶來溫泉區為著名觀光勝地，在莫拉克風災後復甦，因增建景點及推廣花季，使遊客回流，進而增加當地停車需求。

在需求面向，南部地區假日小客車平均搭載人數：2.7 人/車，六龜區 110 年平日旅客數比假日旅客數為 1：4，110 年假日平均旅遊人次 2,358 人，故假日平均小客車輛數（停車位需求量）約為 873 輛。在供給面向，周轉率如以 4 輛/每日計，假日每日可供給 $266 \times 4 = 1,063$ 輛。

綜上所述，六龜區停車格現況供給量為 1,063 輛，大於需求量 873 輛，可顯示出六龜區現況停車位假日期間尚可供應，然台 20 線已於 111 年 5 月恢復通行，屆時將帶來可觀旅次湧入，因此未來規劃也應將該情境納入考量。

表 5-20：六龜區停車空間彙整表

類別	名稱	車位數
茂林國家風景區轄下	寶來公有停車場	51
	寶來老樹廣場	4
	不老溫泉區休閒步道	37
	十八羅漢山服務區	29
六龜老街周邊	新威森林公園	85
	六龜區公所停車場	25
	神農宮	35
合計		266

資料來源：高雄市政府交通局、茂林國家風景區、本計畫彙整

肆、案例說明-3



上位指導

通案性土管「社會福利設施」

(國土計畫土地使用管制規則草案，112年9月19、21第5、6次研商會議版)

分類	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註	
			國1	國2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3		
								非原	原				
一般性公共設施	社會福利設施	老人福利機構	①	①	①	①	①	①	①	①	○	○	①：於國1、農1、農2、農3限於原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地，且使用面積限2公頃以下；於國2使用面積限2公頃以下；於農4使用面積限3公頃以下。
		兒童少年婦女身心障礙福利機構	①	①	①	①	①	①	①	①	○	○	
		托嬰中心	①	①	①	①	①	①	①	①	○	○	
		社區活動中心	①	①	①	①	①	①	①	①	○	○	
		社會救助機構	①	①	①	①	①	①	①	①	○	○	
		長期照顧服務機構	①	①	①	①	①	①	①	①	○	○	
	其他社會福利設施	①	①	①	①	①	①	①	①	○	○		

* 註：「○」代表應經申請同意使用；①(或其他空心圈數字)代表符合備註欄位之①(或其他空心圈數字)條件者，得應經申請同意使用，未符合者不允許使用。

肆、案例說明-3



上位指導

非屬各該功能分區容許使用項目者

既有合法設施得為原來合法之使用，惟不得增建或改建

如有現況設施未符合土地使用管制規定者，

建議依現行「區域計畫法」變更為非都市土地適當用地，

或視需要另訂相關國土功能分區之土地使用管制規則。

長期照顧服務法

主管機關在中央為衛生福利部、直轄市為直轄市政府、縣（市）為縣（市）政府

註：目前於鄉規相關案例提出之社會福利設施議題，以長期照護居多，故依長期照顧服務法規定

肆、案例說明-3



上位指導

全國國土計畫 CH6 部門空間發展策略「第四節 重要公共設施部門空間發展策略」

「長照設施」發展對策：

1. 盤整閒置空間：中央、直轄市、縣（市）政府協力盤整閒置空間，優先釋出作為長照服務設施。
2. 促進跨部會行政協調機制：簡化國有閒置空間釋出之行政程序、鬆綁土地、建管、消防法規，加速設置社區式、機構住宿式長照資源。
3. 地方簡化行政程序：輔導各直轄市、縣（市）政府工務、建管、消防局（處）簡化地方行政程序，協助社衛政局（處）加速佈建長照資源。
4. 挹注經費建置資源：籌措經費，以充實資源不足地區、原鄉地區在地化長照服務資源，厚植整體服務量能。

肆、案例說明-3



上位指導

行政院105年12月19日

長期照顧十年計畫2.0 (106 ~115年)

社區整體照顧服務體系包含3種類型：

1. 社區整合型服務中心 (A級，每1鄉鎮市區至少設置1處)
 2. 複合型服務中心 (B級，每1個國中學區設置1處)
 3. 巷弄長照站 (C級，每3個村里設置1處)
- 鄉規所涉類型以C級之巷弄長照站居多，且較多利用既有公共設施規劃多元服務。

肆、案例說明-3



案例：雲林縣國土計畫

「雲林縣因地制宜土地使用管制原則」

訂定「新設社福設施之土地使用指導原則」

本署建議事項

1) 「新設社福設施之土地使用指導原則」適用於農1及農2，惟依通案性土管「社會福利設施」（國土計畫土地使用管制規則草案，112年9月19、21第5、6次研商會議版），限於原區域計畫法編定之甲建乙建、丙建、遊憩用地及特目用地，且使用面積限2公頃以下。擬設置區位如經檢討未來國土功能分區及其分類有不符情形，建議依現行「區域計畫法」變更為非都市土地適當用地，或視需要另訂相關國土功能分區之土管。

2) 本案檢核重點符合情形：

課題屬性區分	策略	應載明事項
×非屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	於總結報告載明因應措施或 納入應辦事項及實施機關
○屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	列為中、長程評估事項
	納入法定計畫書及辦理法定程序	擬定實施計畫

二、新設社福設施之土地使用指導原則

(一)土地使用管制條文

考量雲林縣人口高齡化趨勢，為提供充足社會福利設施供縣民使用，社會福利設施（含老人福利機構、兒童少年婦女身心障礙福利機構、托嬰中心、社區活動中心、社會救助機構、長期照顧服務機構、其他社會福利設施）經社福主管機關同意，且農業及水保機關認定不妨礙農業生產者，得申請使用。

(二)適用功能區位

農業發展地區第一類與農業發展地區第二類。

(三)政策與總量

經雲林縣政府指認之社會福利設施，於本計畫草案或於後續辦理鄉村地區整體規劃所指定之適當設置區位。

(四)區位條件

雲林縣之宿舍式長照機構擬設置區位，包含天主教若瑟醫療財團法人若瑟醫院擬興建宿舍式長照機構（東勢鄉東南段、東勢鄉龍潭段、虎尾鎮龍安段）、私立玉妹紀念護理之家擬興建宿舍式長照機構（二崙鄉番社段）、褒忠三仁診所附設護理之家擬興建宿舍式長照機構（褒忠鄉六勝段）信安醫療社團法人信安醫院擬興建宿舍式長照機構（斗六市石牛溪段段）等，以及其他經雲林縣政府指認之社會福利設施。

(五)辦理程序

經農業主管機關認定不影響周邊農業生產環境，經雲林縣政府立案之宿舍型長照機構或其他社福設施，得經本縣國土計畫主管機關同意申請使用，如達一定規模以上，則需使用許可申請。

肆、案例說明-3



案例：苗栗西湖案

1. 就既有社會福利設施及民眾活動中心土地使用現況進行套疊，依本署「國土計畫土地使用管制規則容許使用情形表（草案）111.11.8第36次研商會議會後修正版」篩選未符合國土功能分區使用項目之設施：

(二) 社會福利設施及民眾活動中心

盤點西湖鄉國土利用現況調查之社會福利設施及各社區民眾活動中心，其現況分布位置涵蓋農業發展地區第一類至第四類，依據「國土計畫土地使用管制規則容許使用情形表（草案）」，農業發展地區第一至三類中僅特定目的事業用地可經國土計畫主管機關同意做社會福利設施使用，農業發展地區第四類則均可經國土計畫主管機關同意做社會福利設施使用。西湖

鄉具兩處未符合國土功能分區使用許可項目規定之社會福利設施，因由現況調查無法得知其名稱，故本案以北側-1及北側-2代稱。社區活動中心部分則僅有湖東社區活動中心符合國土功能分區使用許可項目規定，其餘社區活動中心未來均有違法疑慮。西湖鄉未符合國土功能分區使用許可項目規定之社會福利設施及民眾活動中心分布如圖3-9-13所示。



圖 3-9-13 未符合國土功能分區使用許可項目規定之社會福利設施及民眾活動中心分布圖

表 3-9-6 國土計畫土地使用管制規則社會福利設施容許使用情形表

項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區				備註*
			國1	國2	農1	農2	農3	農4 非原民土地	
「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須申請使用許可；「×」代表不允許使用；如標註「*」符號代表應符合備註條件。									
65	社會福利設施	老人福利機構	○*	○	○*	○*	○*	○	限於原依區域計畫法編定之特定目的事業用地。
		兒童少年婦女身心障礙福利機構	○*	○	○*	○*	○*	○	
		托嬰中心	○*	○	○*	○*	○*	○	
		社區活動中心	○*	○	○*	○*	○*	○	
		社會救助機構	○*	○	○*	○*	○*	○	
		長期照顧服務機構	○*	○	○*	○*	○*	○	
		其他社會福利設施	○*	○	○*	○*	○*	○	

資料來源：內政部營建署「國土計畫土地使用管制規則容許使用情形表（草案）111.11.8第36次研商會議會後修正」。

肆、案例說明-3



案例：苗栗西湖案

表 3-9-7 未符合國土功能分區使用許可項目規定之社會福利設施彙整表

項目	國土功能分區	非都市土地使用編定	國土功能分區使用許可
北側-1	農業發展地區第一類	農牧用地	×
		交通用地	×
南側-2	農業發展地區第二類	農牧用地	×
		甲種建築用地	×

註：「×」代表未符合國土功能分區使用許可項目規定。

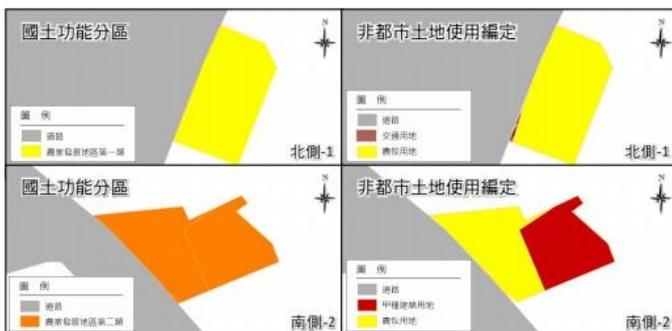


圖 3-9-14 未符合國土功能分區使用許可項目規定之社會福利設施國土功能分區及非都市土地使用編定圖

表 3-9-8 未符合國土功能分區使用許可項目規定之民眾活動中心彙整表

村名	國土功能分區	非都市土地使用編定	國土功能分區使用許可
二湖	農業發展地區第三類	農牧用地	×
金獅	農業發展地區第三類	暫未編定	×
龍洞	農業發展地區第三類	農牧用地	×
四湖	農業發展地區第三類	遊憩用地	×
		農牧用地	×
		交通用地	×
		水利用地	×
		無資料	×
下埔	農業發展地區第一類	農牧用地	×
		交通用地	×
高埔	農業發展地區第三類	特定目的事業用地	○
		農牧用地	×
		暫未編定	×

註：「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須申請使用許可。「×」代表未符合國土功能分區使用許可項目規定。

表 3-9-9 高埔社區活動中心非都市土地使用編定面積彙整表

國土功能分區	非都市土地使用編定	面積 (平方公尺)	佔比 (%)	國土功能分區使用許可
農業發展地區第三類	特定目的事業用地	778.16	61.25	○
	農牧用地	160.31	12.62	×
	暫未編定	331.97	26.13	×
	總面積	1,270.43	100.00	-

註：「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須申請使用許可。「×」代表未符合國土功能分區使用許可項目規定。

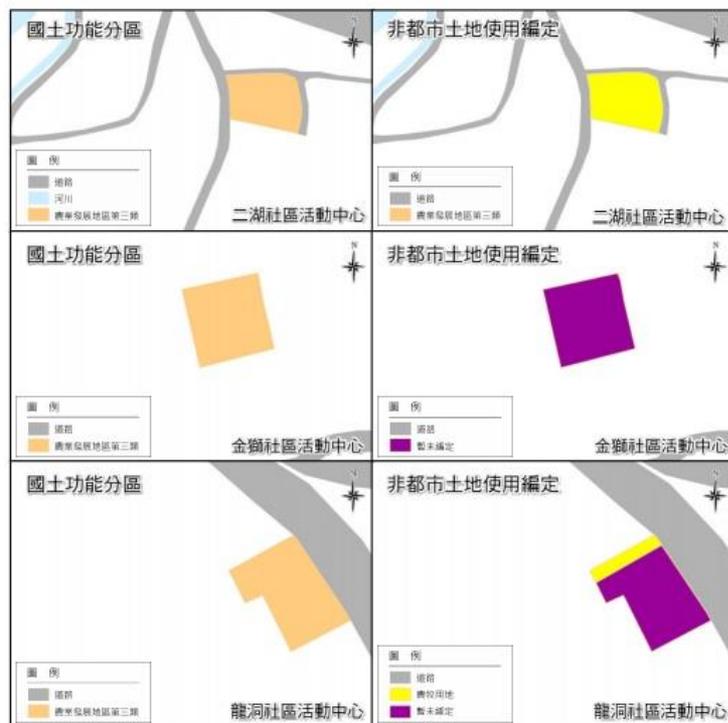


圖 3-9-15 二湖、金獅及龍洞社區活動中心國土功能分區及非都市土地使用編定圖

肆、案例說明-3



案例：苗栗西湖案

2. 優先評估使用現有閒置合法建物或公共設施空間：

間：

- 1) 舊西湖鄉公所：西湖鄉公所後續擬將其規劃為休閒產業旅遊中心，可將社區整體照顧服務之規劃納入考量。
- 2) 西湖鄉立托兒所搬遷後，依循目前西湖鄉長照設施針對失能失智服務不足之情形，將其規劃為B級複合型服務中心。
- 3) 國道3號高架橋下空間：西湖溪以西部分可作為長青活動空間、公園綠地、運動設施、親子設施及綠美化之使用，苗栗縣政府工務處已於部分路段建設親子公園，提供在地休憩之場域，未來可於此路段不同村里設置石桌石椅，提供在地區民休憩聚集空間。

五、公共設施面向

課題一：西湖鄉屬老年化社會，缺乏長照設施

說明：

1. 西湖鄉老化指數為苗栗縣 3.25 倍，且現住人口多為 70 歲以上長者，然現況提供之年長者照護設施服務量能整體盤點後較為缺乏，地區社區整體照顧服務體系運作模式分為 ABC 級，西湖地區現況需求為 B 級複合型服務中心及 C 級巷弄長照站之服務項目。
2. 西湖鄉目前以 C 級巷弄長照站、社區關懷據點及樂齡學習中心為主，惟缺乏 B 級複合型服務中心，提供地區符合條件之失能失智患者，針對居家服務、日間照顧、家庭托顧、營養餐飲、交通接送、喘息服務、輔具租借、購買及居家無障礙環境改善、居家/社區復健、居家護理、長期照顧等服務項目，建構完整之社區整體照顧服務體系。
3. 目前西湖鄉針對失能失智者之照顧體系仍有需求，現況西湖鄉內鄉立托兒所（112 年 7 月份後空間將釋出），建議應因應地區需求彈性使用。
4. 新西湖鄉公所已於 111 年底完工啟用，舊公所業已搬遷至新址，建議可將原址規劃為長照機構。
5. 現況西湖鄉土地難以取得且建物難以租賃，故無法申設相關長照設施。



對策：

1. 舊西湖鄉公所原有空間之土地主要為財政部國有財產署所有，且其建築物為內政部營建署評估之耐震結構不足之危險建築物，西湖鄉公所後續擬將其規劃為休閒產業旅遊中心，惟該規劃目前尚屬討論階段，建議仍可將社區整體照顧服務之規劃納入考量。
2. 另西湖鄉立托兒所建議應搬遷後，依循目前西湖鄉長照設施針對失能失智服務不足之情形，將其規劃為B級複合型服務中心。

肆、案例說明-3



案例：苗栗西湖案

本署建議事項

- 1) 依通案性土管「社會福利設施」(國土計畫土地使用管制規則草案, 112年9月19、21第5、6次研商會議版)於農1-3限於原區域計畫法編定之甲建、乙建、丙建、遊憩用地及特目用地, 且使用面積限2公頃以下。故苗栗縣政府盤點結果中, 涉甲建及遊憩用地部分將符合農業發展地區容許使用項目。
- 2) 非屬前述容許使用項目者, 未來既有合法設施得為原來合法之使用, 惟不得增建或改建, 建議依現行「區域計畫法」變更為非都市土地適當用地, 或視需要另訂農業發展地區土地使用管制規則。

3) 本案檢核重點符合情形：

課題屬性區分	策略	應載明事項
× 非屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	於總結報告載明因應措施或納入應辦事項及實施機關
○ 屬須鄉村地區整體規劃處理事項	納入鄉村地區整體規劃總結報告	列為中、長程評估事項
	納入法定計畫書及辦理法定程序	擬定實施計畫

規劃分析參考資料

- ① 長期照顧服務法
- ② 長期照顧十年計畫2.0 (106~115年)

課題三：地區現況空間空間再利用

說明：

1. 盤點現況建築物空間空間腹地較大較為完整之地區為舊西湖鄉公所及現況西湖鄉內鄉立托兒所。
2. 西湖鄉內有國道3號以高架方式通過, 橋下空間通透, 現況僅有店仔街部分橋下空間規劃廣場, 土地權屬屬高速公路局管有, 現況腹地面積大且完整。



3. 多元化使用活動中心之空間, 以利完善西湖社區整體照顧服務體系。

對策：

1. 針對舊西湖鄉公所及西湖鄉立托兒所, 因土地為公有土地且腹地完整, 建議以長照機構或西湖鄉觀光農業產業、地區需求空間之規劃為主。
2. 國道3號高架橋下空間：經查交通部高速公路局已將國道3號西湖鄉路段之橋下空間供西湖鄉公所無償使用及維護管理, 現況高架橋下空間於店仔街段設有一處四季廣場, 作為西湖鄉內重要之活動場域, 各單位可將既有活動透過活動計畫方式向西湖鄉公所申請, 以四季廣場作為辦理短期舉辦活動之場域, 促進地方產業發展, 惟不可作為長期性商業活動空間使用(如架設固定式建築、設備等); 另西湖溪以西之橋下空間, 可作為長青活動空間、公園綠地、運動設施、親子設施及綠美化之使用, 經查苗栗縣政府工務處已於部分路段建設親子公園, 提供在地休憩之場域, 建議未來可於此路段不同村里設置石桌石椅, 提供在地區民休憩聚集空間。

簡報結束 感謝聆聽

