

『擬定「嘉義縣國土計畫」 及研究規劃委託技術服務案』

107年12月04日

直轄市、縣(市)國土計畫 規畫作業第24次研商會議

委託單位：嘉義縣政府
規劃單位：財團法人成大研究發展基金會
台灣世曦工程顧問股份有限公司

簡報大綱

壹、進度報告

貳、成長管理計畫辦理情形

參、產業用地及未登記工廠辦理情形

肆、部門空間發展策略及觀光發展相關計畫

伍、新訂或擴大都市計畫及城二之三劃設情形

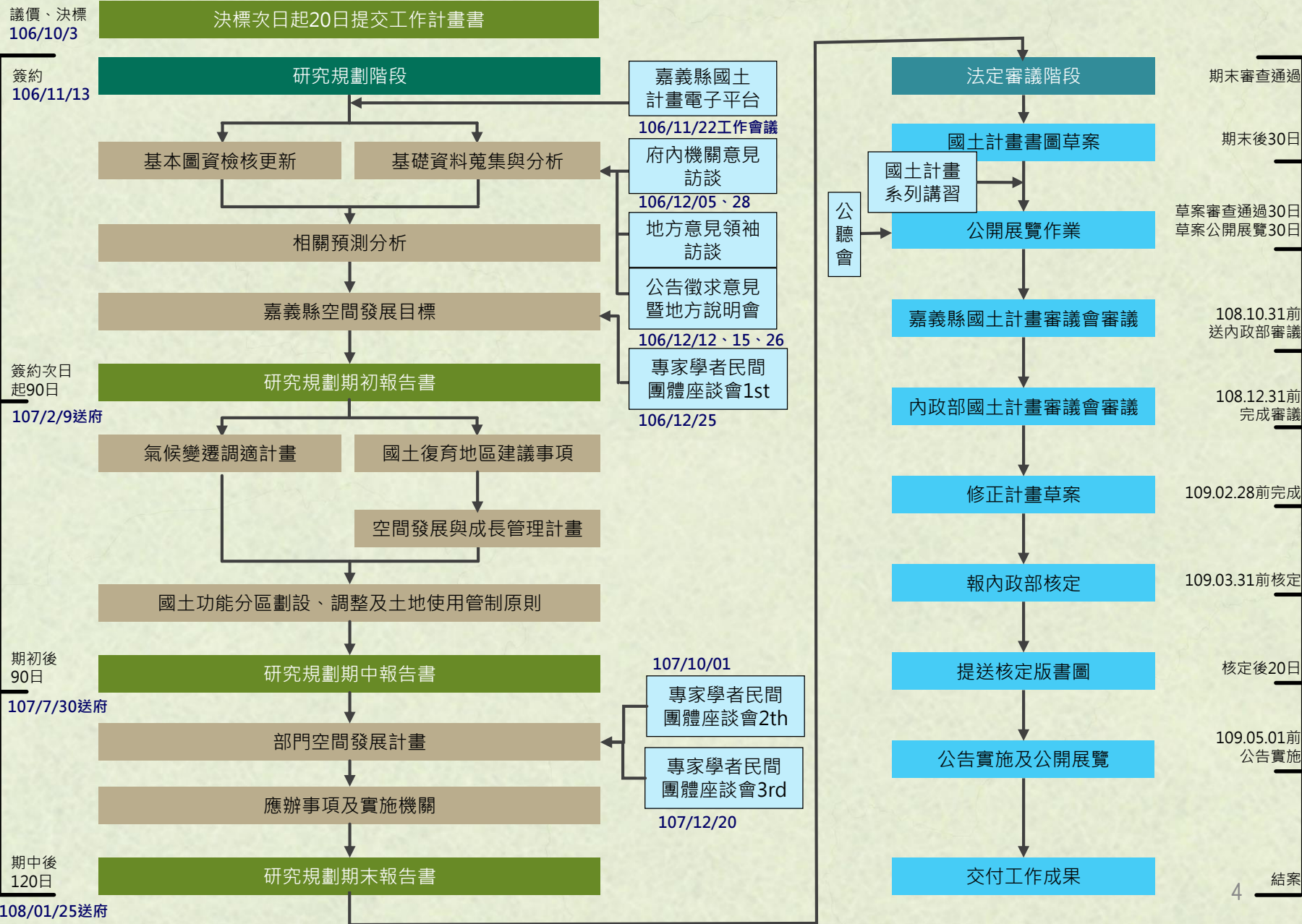
陸、鄉村地區整體規劃及原住民族土地規劃辦理情形

柒、其他議題

壹、進度報告

計畫流程與進度

4



進度安排

5

研究規劃階段應辦理事項	辦理事項相關說明	辦理進度及工作時程安排				
		106年	107年			108年
		10-12	1-4	5-8	9-12	1-2
計畫範圍與年期	敘明計畫範圍與年期					
全國國土計畫指示事項	依全國國土計畫（草案）研擬					
嘉義縣發展目標	（期初）研提嘉義縣空間發展目標 （期中、末）因應後續規劃內容修正					
基礎資料分析	（期初）基礎資料蒐集並分析 （期中、末）因應後續規劃內容補充					
相關預測分析	（期初）各類型用地需求預測分析 （期中、末）因應後續規劃內容修正					
空間發展與成長管理計畫	（期中）研提空間發展構想及成長管理計畫 （期末）因應後續規劃內容修正					
氣候變遷調適計畫	（期中）研提氣候變遷調適計畫 （期末）因應後續規劃內容修正					
國土復育促進地區建議事項	（期中）研提國土復育促進地區建議事項 （期末）因應後續規劃內容修正					
功能分區劃設調整及土地使用管制規則	（期中）研提功能分區劃設調整及土地使用管制規則 （期末）因應後續規劃內容修正					
部門空間發展計畫	（期初、中）蒐集府內各局處部門空間發展計畫 （期末）研提部門空間發展計畫					
應辦事項及實施機關	敘明各有關機關應配合事項					
機關及意見領袖訪談	訪談府內各機關首長，確認施政方向及重大建設內容					
公告徵求意見暨地方說明會	規劃前進行公開徵求意見，廣徵各方意見					
專家學者民間團體座談會	針對嘉義縣國土計畫各階段重要議題，邀請專家學者座談					
國土計畫系列講習	藉由講習培訓各機關、鄉鎮公所之國土計畫種子人員					
「嘉義縣國土計畫」電子平台	（期初）建置電子平台 （期中、末）更新資訊及維護管理					
工作小組會議	每月至少召開1次					
各階段報告書繳交	依序為工作計畫書、期初、期中、期末報告書	●	●	●	●	●
備註：期中/期末報告書繳交時間為前一階段審查通過之會議紀錄發文次日起90/120日，審查時間由縣府與規劃單位協調訂定，因此繳交時間僅為預排。			期初	期中	期末	

貳、成長管理計畫辦理情形

貳、成長管理計畫辦理情形

7

■ 土地利用區位選定與指導原則

- 落實緊密性、連續性、一致性發展之成長管理原則引導城鄉發展
 - 應以既有開發地區及其周邊地區作為優先考量之發展地區
 - 配合相關空間發展策略及目標，確立產業發展之區位分布

■ 城鄉發展優先順序指導構想

非屬發展地區		城鄉發展需求地區		發展優先順序
環境敏感地區	避免開發	既有都市計畫內都市發展用地、非都市土地之鄉村區、工業區、開發許可地區	低度發展或無效供給地區	1
災害敏感地區			推動都市更新地區	2
			推動整體開發地區	3
次要環境敏感地區	有條件開發	既有都市計畫地區之農業區(非農五)		4
次要災害敏感地區		未來發展需求地區	優先發展地區	5
			預留發展地區	6

- 屬5年內有具體需求，避免使用符合國土保育地區第一類或農業發展地區第一類之土地，並分析不同條件因素，包含：環境條件、交通條件、既有地區周邊發展與城鄉發展需求。

■ 未來發展優先順序及區位

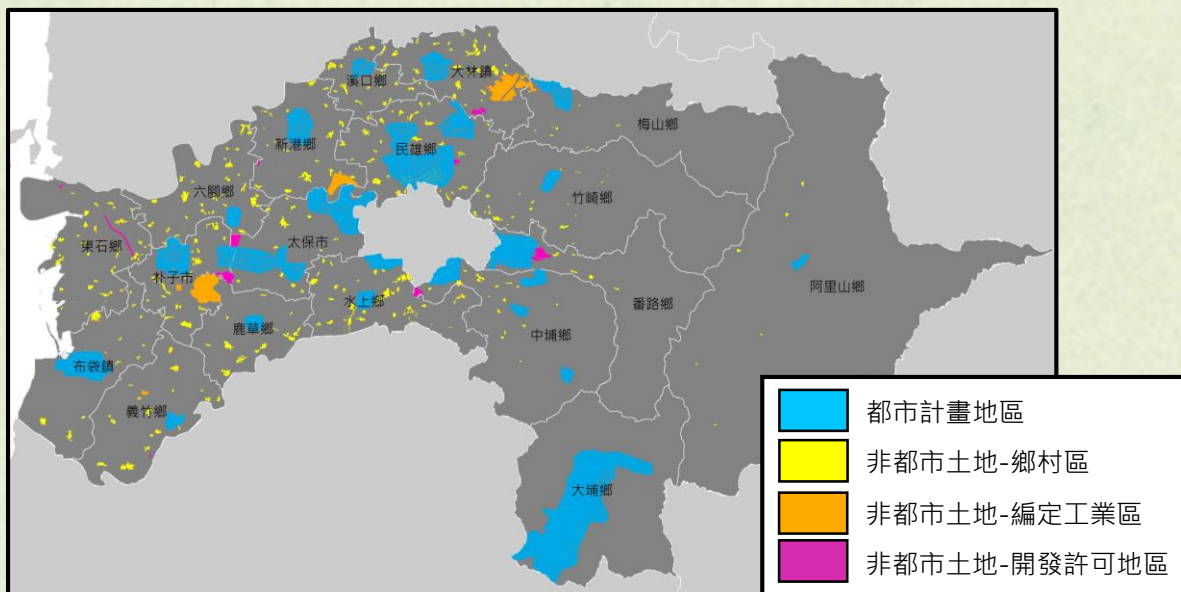
區域	劃設條件	條件內容
<u>既有發展地區</u>	--	原區域計畫劃定之鄉村區、工業區、開發許可地區 原都市計畫區
<u>優先發展地區</u>	需 <u>同時符合</u> 以下條件： ● 環境條件(E) ● 交通條件(T1+T2) ● 需求發展條件(D)	非屬國土保育地區第一類第二類或農業發展第一類之土地中同時位於 <u>開闢率達80%以上</u> 之既有都市計畫區與重要交通設施周邊一定範圍內之土地
<u>預留發展地區</u>	需 <u>同時符合</u> 以下條件： ● 環境條件(E) ● 交通條件(T1+T2) ● 周邊發展條件(N)	非屬國土保育地區第一類第二類或農業發展第一類之土地中同時位於既有發展地區與重要交通設施周邊一定範圍內之土地

- 環境條件 (E)：應避免使用國土保育地區第一、二類與農業發展地區第一類之土地
- 交通條件 (T)：位屬重要交通設施周邊一定範圍內之土地(T1台鐵、T2高鐵、T3交流道)
 1. 台鐵車站因具有不同級別之情形，依各站等級進行不同範圍之環域分析
 2. 高鐵車站採周圍5公里範圍之原則劃設。
 3. 高速公路或快速道路之交流道，考量其重要性及圖資問題，以國道交流道周圍3公里範圍內為劃設標準。
- 周邊發展條件(N)：位屬既有發展地區一定範圍內之土地
- 需求發展條件(D)：位屬開闢率達80%以上既有發展地區一定範圍內之土地(D1住商、D2工業)
 1. 住宅或商業用地開闢率達80%之都市計畫區
 2. 工業區產業用地開闢率達80%之都市計畫區

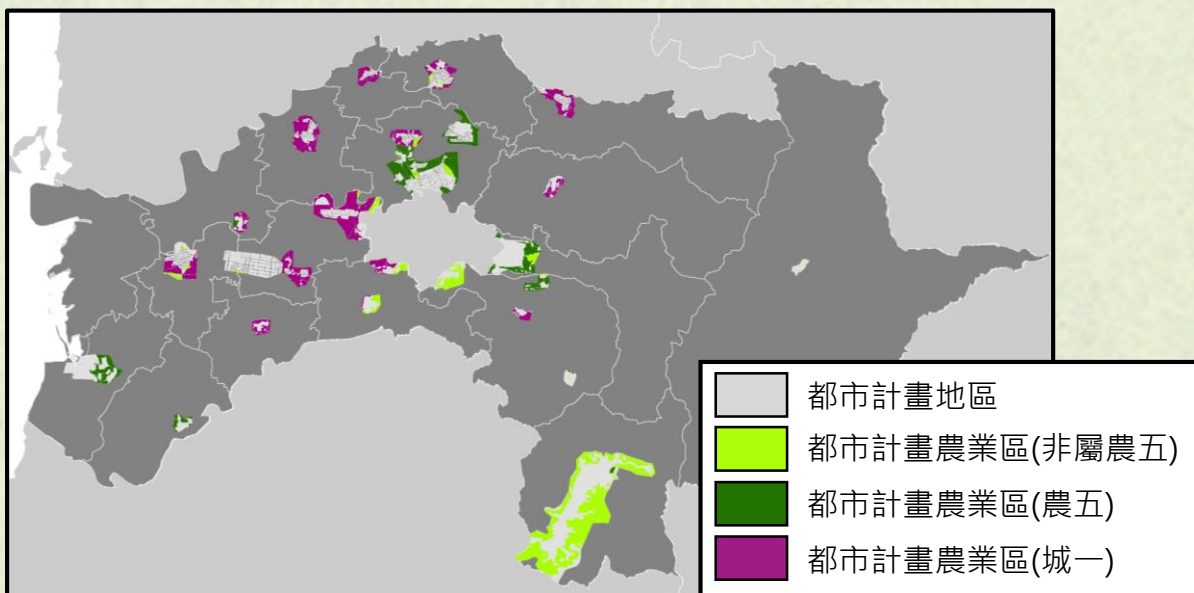
貳、成長管理計畫辦理情形

9

■ 既有發展地區及既有都市計畫內農業區



類別	面積(公頃)
都市計畫地區 (含編定工業區)	15382.55
非都市土地-鄉村區	2501.90
非都市土地-編定工業區	701.29
非都市土地-開發許可地區	1435.03
總計	20020.77



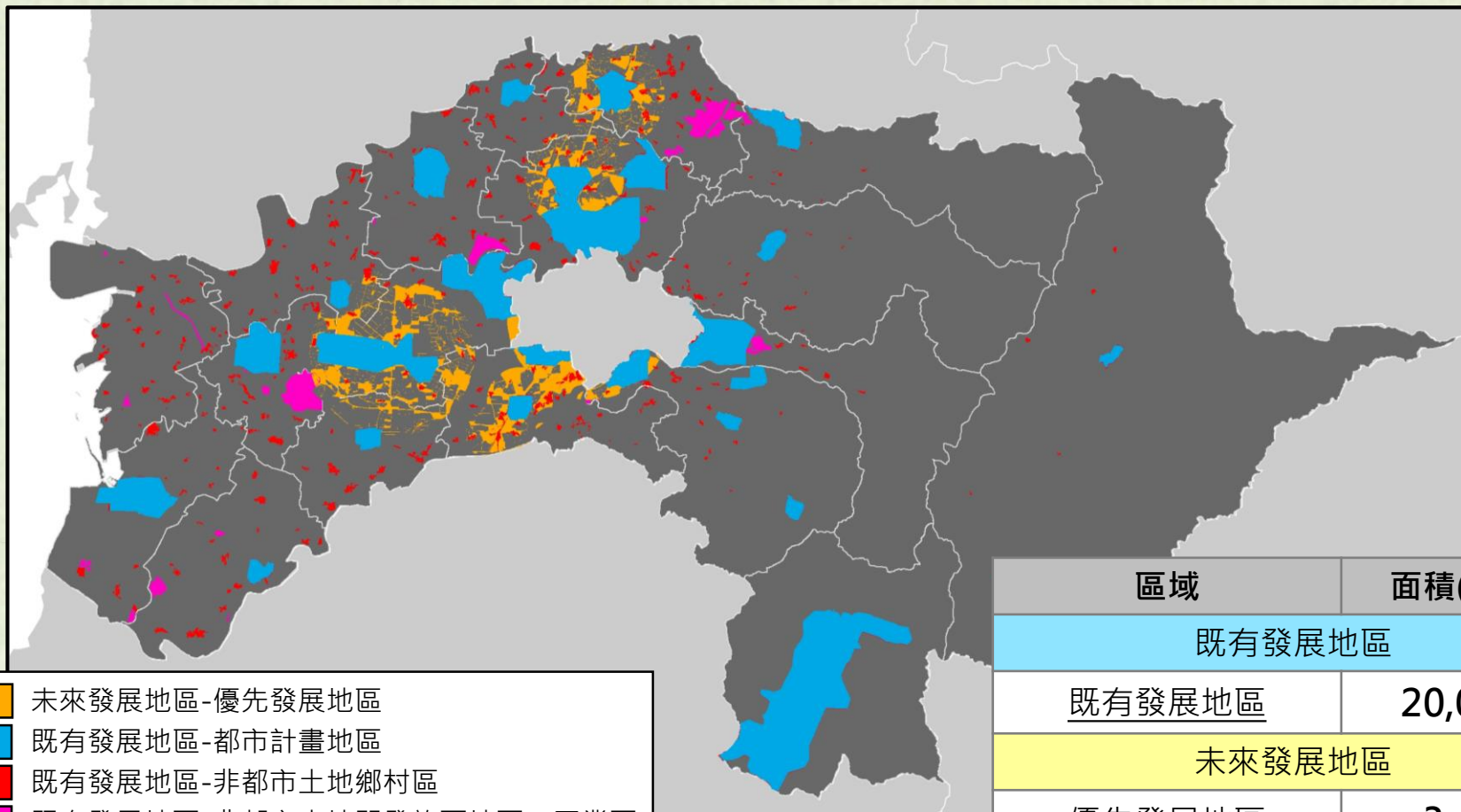
類別	面積(公頃)
都市計畫農業區(非屬農五)	2928.24
都市計畫農業區(屬農五)	1688.00
都市計畫農業區(城一)	2655.68
總計	7271.92

貳、成長管理計畫辦理情形

10

■ 未來發展地區分析指認結果

區域	符合條件內容
優先發展地區	非屬國土保育地區第一類第二類或農業發展第一類之土地中，同時位於開闢率達80%以上之既有都市計畫區與重要交通設施周邊一定範圍內之土地



區域	面積(公頃)
既有發展地區	
既有發展地區	20,020.77
未來發展地區	
優先發展地區	3,413.32

貳、成長管理計畫辦理情形

■ 未來發展需求總量-住宅需求

都市計畫名稱	住宅區
大林都市計畫	70%
大埔都市計畫	22.73%
中正大學特定區	53.46%
中埔(和睦地區)	97.14%
中埔都市計畫	66.61%
中崙風景特定區	40%
仁義潭風景特定區	47.81%
六腳都市計畫	65%
太保都市計畫	71.8%
水上(北回)	85.6%
水上都市計畫	63%
布袋都市計畫	46.7%
民雄都市計畫	92.15%
民雄(頭橋)	53.46%
朴子都市計畫	82%
竹崎都市計畫	100%
吳鳳廟特定區	52.79%
嘉義交流道附近特定區	70%
梅山都市計畫	48%
鹿草都市計畫	77%
曾文水庫特定區	21.7%
新港都市計畫	77.95%
溪口都市計畫	79.05%
義竹都市計畫	58.85%
達邦都市計畫	48.5%
嘉義縣治	61.16%
擴大嘉義縣治	3.47%

資料來源：嘉義縣經發處-各都市計畫最新一次通檢報告書

□ 以嘉義縣住宅用地(含都計住宅區與非都甲乙丙種建地)可提供之總量推估住宅區總共可容納人口數雖大於計畫目標年推估之人口數，但實際上內含許多**無效供給**(雖有統計數字但無法做有效住宅提供)。

★ 以都市計畫住宅區之開闢率，加上各都計區之總樓地板面積可供給人口與現況人口達成比率來看，部分地區仍有新增住宅之需求。

行政區	都計區	現況人口	住宅區總樓地板面積(m ²)	可供給人數	達成比率
大林鎮	大林都市計畫	13,119	1,693,259	19,267	68.09%
大埔鄉	大埔都市計畫	1,761	760,926	7,990	22.04%
	曾文水庫特定區計畫	2,361	388,704	4,081	57.84%
	中埔都市計畫	2,139	222,566	2,671	80.08%
中埔鄉	中埔(和睦地區)都市計畫	18,427	1,664,754	19,979	92.23%
	中崙風景特定區計畫	341	20,083	241	141.48%
	吳鳳廟特定區計畫	2,450	270,705	3,249	75.41%
六腳鄉	六腳(蒜頭地區)都市計畫	3,291	715,283	8,019	41.04%
	太保都市計畫	6,980	1,021,632	11,339	61.56%
	嘉義縣治所在地都市計畫	5,631	5,287,089	58,680	9.60%
太保市	高速鐵路嘉義車站特定區主要計畫	360	731,803	8,122	4.43%
	高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(嘉義縣部分)	15,112	2,003,920	22,241	67.95%
水上鄉	水上都市計畫	9,195	1,209,946	14,255	64.50%
	水上(北回地區)都市計畫	4,673	364,931	4,299	108.69%
布袋鎮	布袋都市計畫	12,915	2,903,910	31,254	41.32%
	民雄都市計畫	11,399	1,062,856	12,478	91.35%
民雄鄉	民雄(頭橋地區)都市計畫	30,732	3,466,978	40,702	75.50%
	國立中正大學特定區計畫	2,318	1,330,017	15,614	14.85%
朴子市	朴子都市計畫	20,527	2,433,166	27,277	75.25%
竹崎鄉	竹崎都市計畫	4,567	456,958	5,281	86.49%
阿里山鄉	阿里山(達邦地區)都市計畫	1,027	139,874	1,600	64.20%
梅山鄉	梅山都市計畫	8,939	876,096	9,969	89.67%
鹿草鄉	鹿草都市計畫	3,643	448,888	5,043	72.25%
番路鄉	仁義潭風景特定區計畫	5,462	410,530	4,418	123.62%
新港鄉	新港都市計畫	14,989	1,266,949	14,607	102.61%
溪口鄉	溪口都市計畫	4,120	473,342	5,245	78.56%
義竹鄉	義竹都市計畫	5,762	798,027	8,806	65.43%

資料來源：嘉義縣政府統計資料，本計畫分析

□ 無效供給之原因除**產權問題複雜**外，各鄉鎮市之發展狀況不同也會導致住宅區與非都建地使用效率不同(如嘉義縣**建築型態以透天厝形式為主**)，因此推估總量仍需**考慮發展率較高地區之住宅需求**。

註：可供給人數係以住宅區總樓地板面積除上平均每人居住樓地板75m²(嘉義縣平均)計算

■ 未來發展需求總量-住宅需求

- 嘉義縣都市計畫住宅區高開闢率地區包含民雄、水上、中埔(和睦)都計區等，同時部分地區之開闢率大於70%，且需因應觀光需求(新港)及產業發展需求(大林：大埔美)，這些地區將優先將都市計畫農業區釋出做為發展腹地使用(劃設為城鄉發展地區第一類)。
- 而經住宅部門空間發展計畫指認，未來宜預留新增住宅用地鄉鎮市如下(數值採保守推估，為現有該鄉鎮市都市計畫區住宅區土地面積1%)：

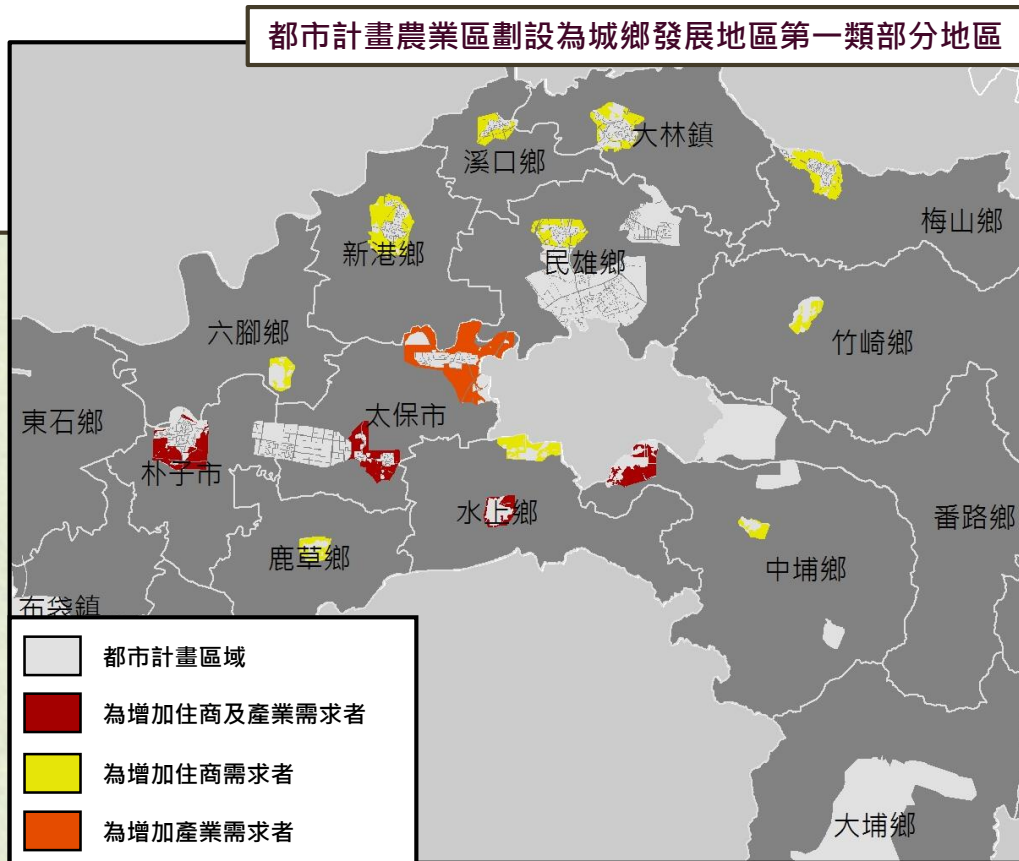
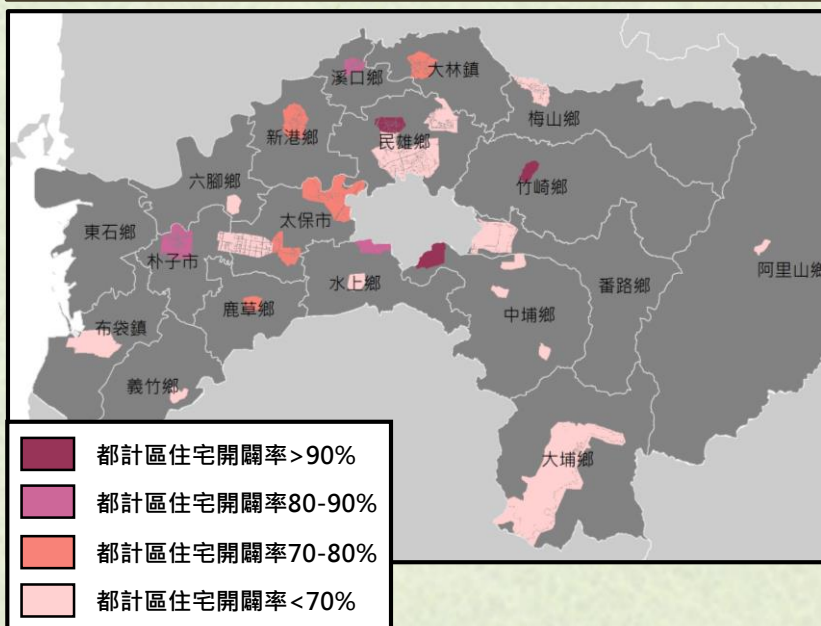
★ 太保市及朴子市：3.7公頃及1.2公頃

★ 新港鄉：0.8公頃

★ 民雄鄉：3.4公頃

★ 大林鎮：0.9公頃

★ 中埔鄉(和睦地區)：1公頃

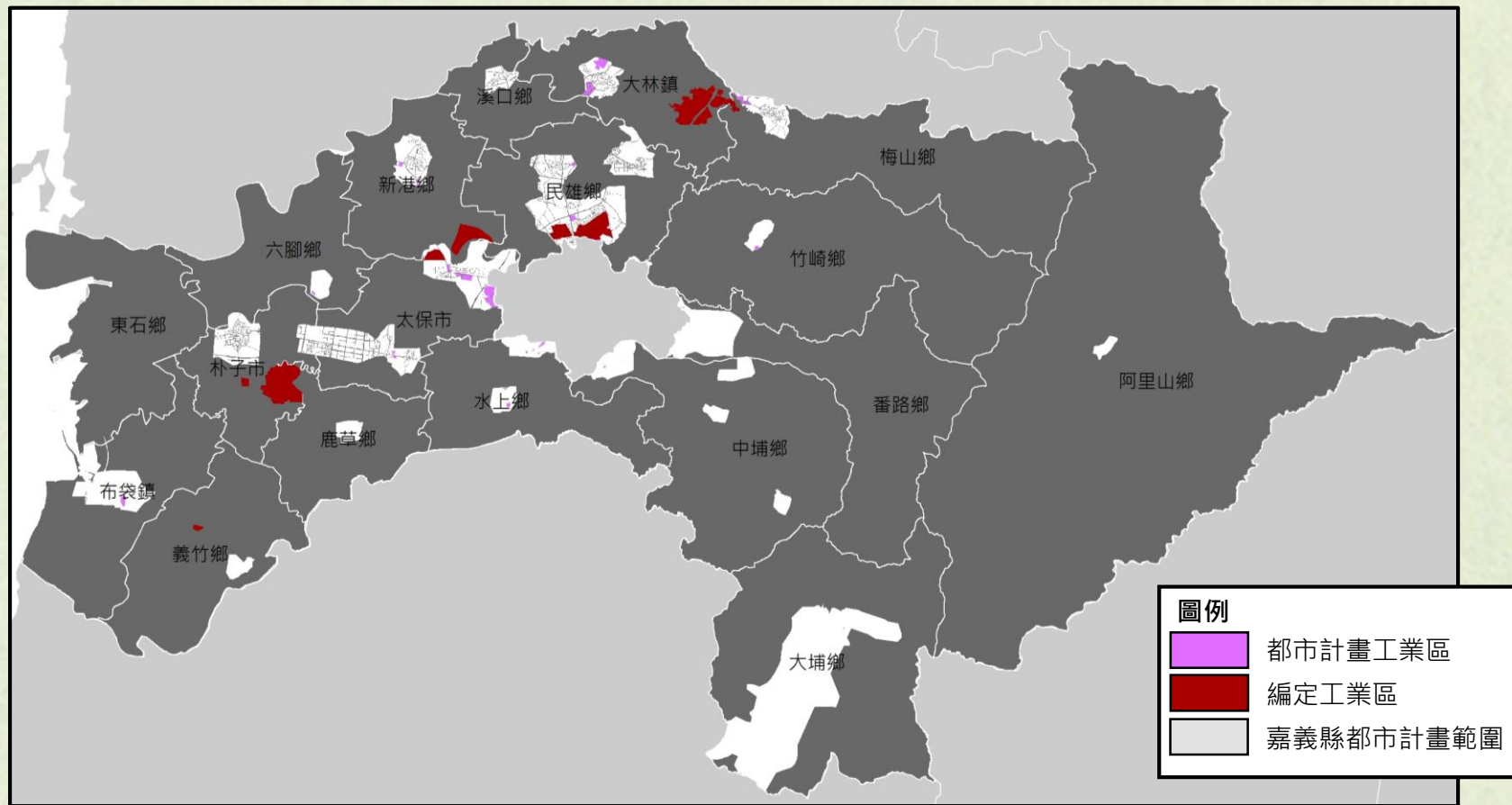




參、產業用地及未登記工廠辦理情形

14

■ 嘉義縣產業用地發展狀況



類別	面積(公頃)	使用率(%)
都市計畫工業區(不含編定工業區)	232.32	70.58
編定工業區(含都計工業區、非都丁建、公共設施與其他分區或用地)	1084.88	100.00
非都市土地丁種建築用地(不含編定工業區)	240.32	16.91
合計	1557.52	82.79

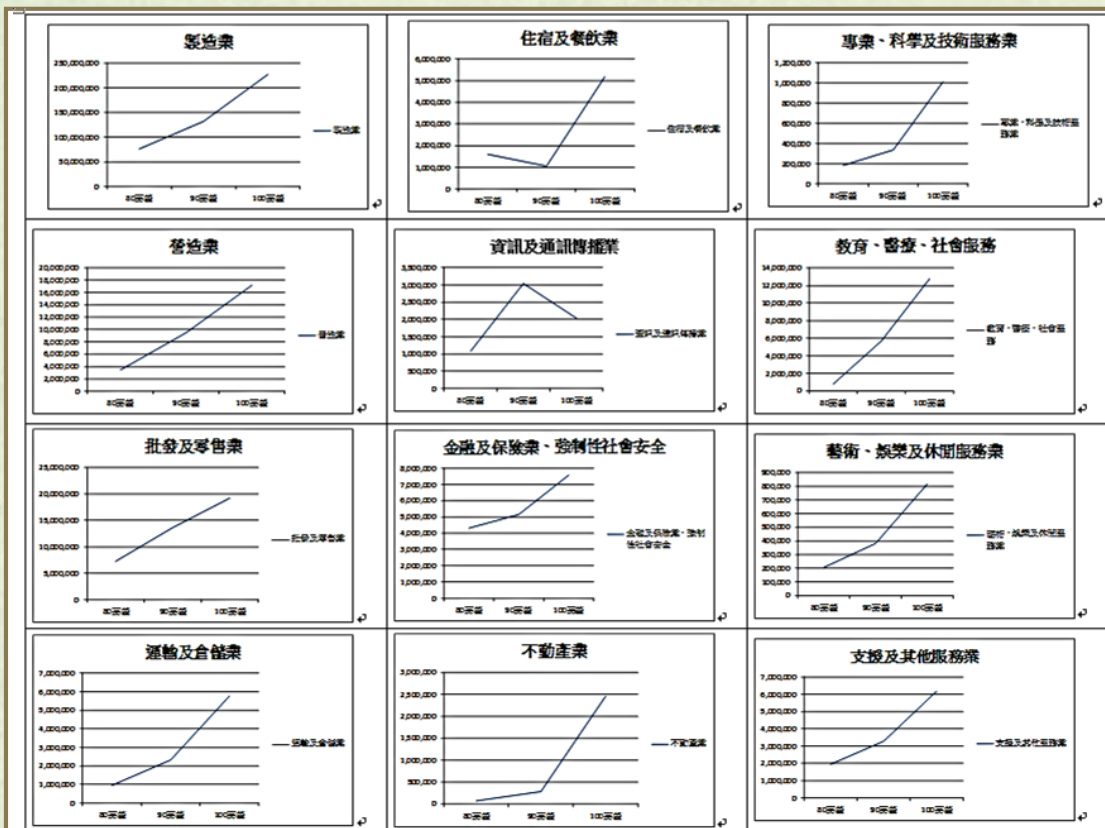
- 本縣產業用地供給現況為1557.52公頃。
- 編定工業區已全數使用，都市計畫工業區使用率已達70%。
- **非都市土地丁種建地部分(不含編定工業區)**，因面積零碎且較為分散、不易使用，使用率僅約17%。

參、產業用地及未登記工廠辦理情形

■ 新增產業用地需求推估說明

- 有關經濟部於107年7月23日函文之產業用地需求推估方法，因其無詳細之使用參數及算式說明，且無法反應嘉義縣重要產業之運輸、倉儲等產業需求，故不採用此推估方法。
- 本案係以「移轉份額分析」方法，透過了解地方產業「成長結構」後，進而推估目標年所需之新增產業需求。
- 經本研究計算，民國125年嘉義縣新增產業土地面積需求為604.15公頃，其中製造業之所需面積約為307公頃。

民國80-90-100嘉義縣各產業發展趨勢圖



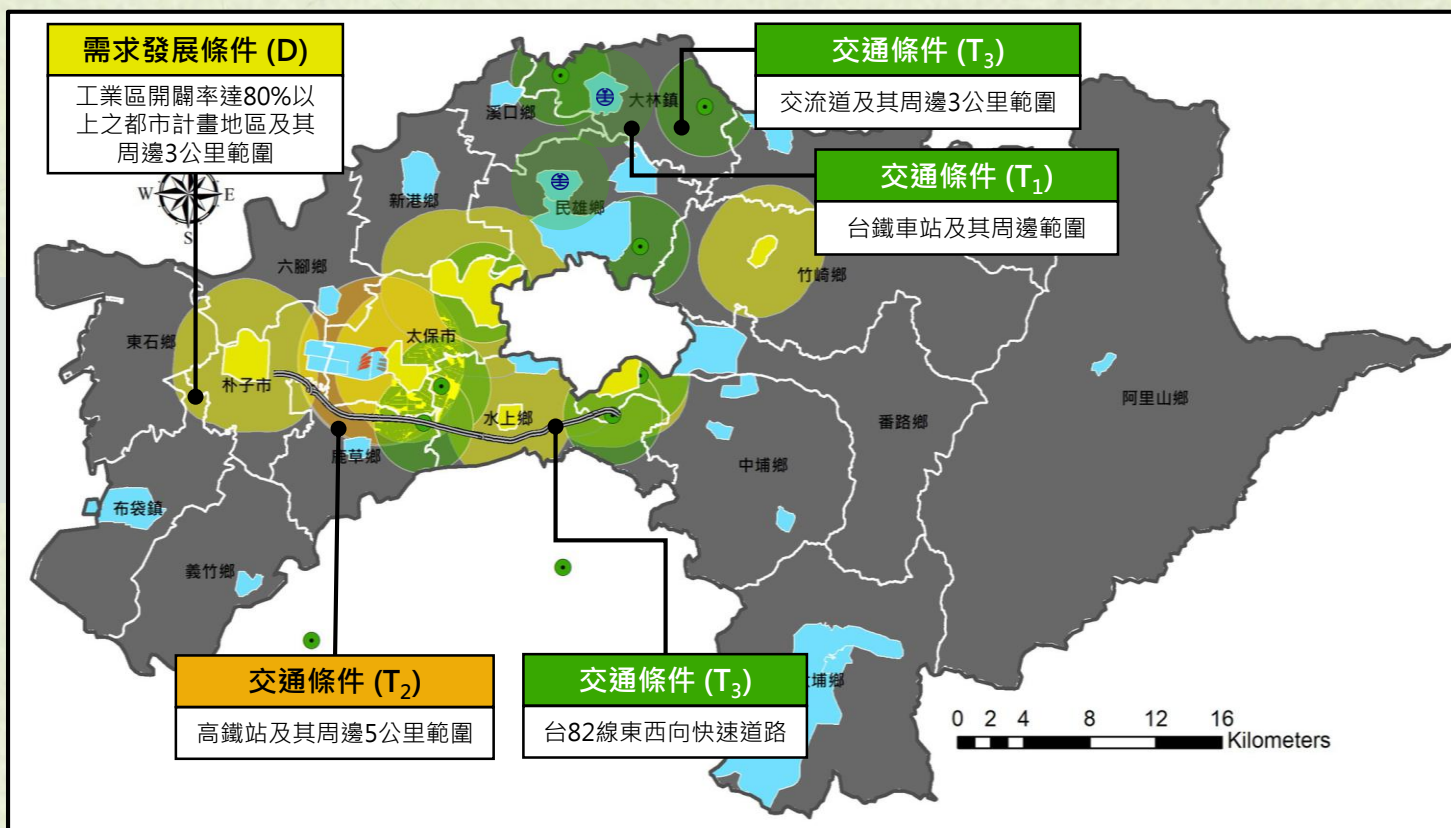
項目	125年需求面積(m ²)
礦業及土石採取業	-
製造業	3,073,006
水電燃氣業	-
營造業	95,358
批發及零售業	-
運輸及倉儲業	1528,291
住宿及餐飲業	577,397
資訊及通訊傳播業	-
金融及保險業	-
不動產業	127,632
專業、科學及技術服務業	4816
教育服務業	198,395
教育、醫療、社會服務業	380,723
藝術、娛樂及休閒服務業	55,921
其他服務業	-
合計	6,041,539

資料來源：嘉義縣府經濟發展處

■ 新增產業用地劃設考量條件與因素

- 環境條件 (E)：為減少生態環境及糧食安全之危害，此外也，應避免使用國土保育地區第一、二類與農業發展第一類之土地
- 交通條件 (T1)：依台鐵車站等級進行範圍之環域分析
- 交通條件 (T2)：使土地成本較低且鄰近大眾運輸設施，故考量高鐵車站及其周邊5公里範圍內之土地
- 交通條件 (T3)：產業用地對交通便利性的需求大，私人運具重要性較高，故考量交流道出入口位置及其周邊3公里範圍內之土地
- 需求發展條件 (D)：為達到產業群聚並紓解產業用地需求，區位選擇以工業區開闢率達80%以上之都市計畫地區周邊3公里範圍內之土地為主

符合以上所有條件之
土地為新增產業用地

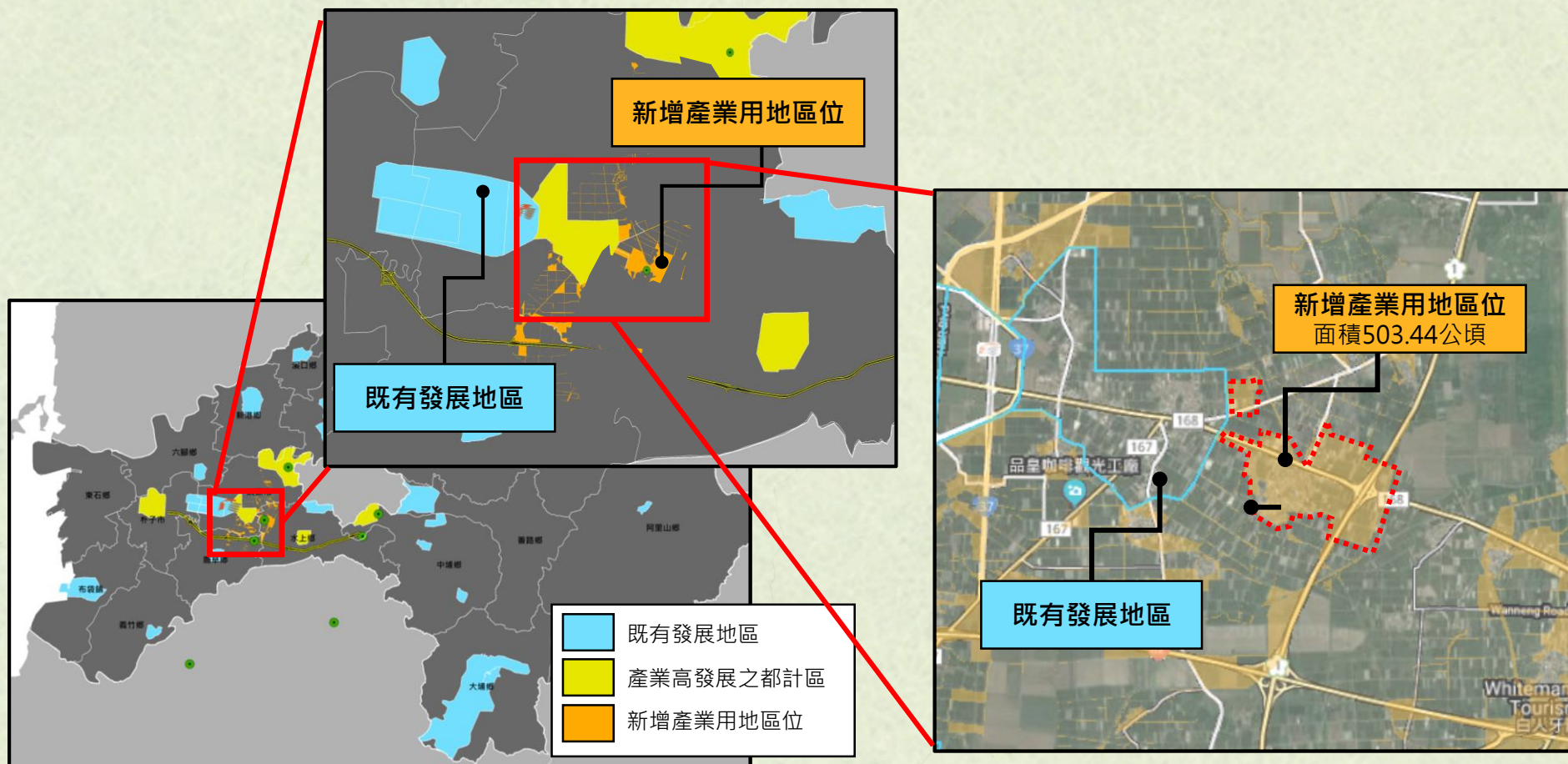


參、產業用地及未登記工廠辦理情形

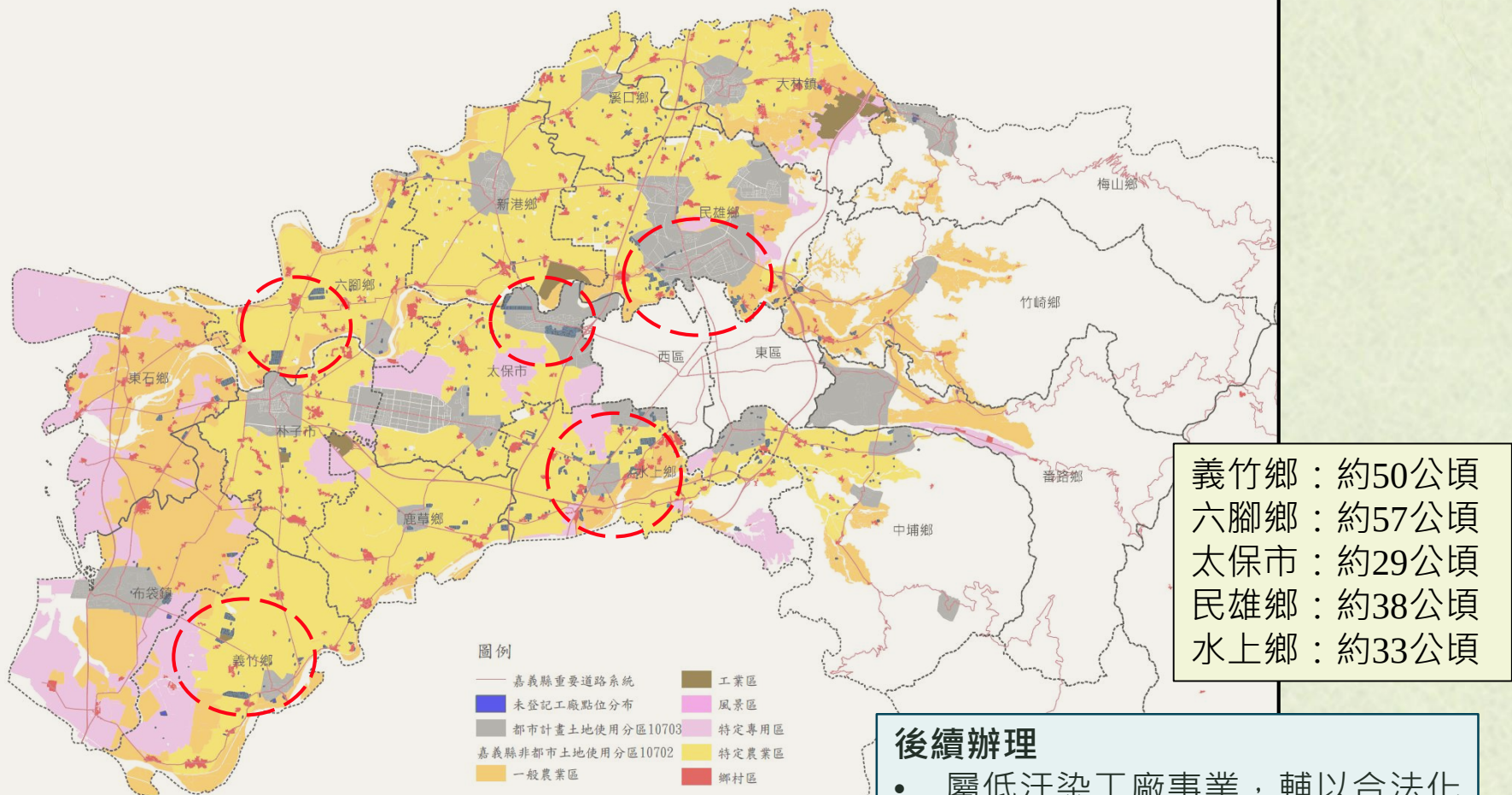
17

■ 新增產業用地劃設原則及區位

新增產業用地區位	劃設條件內容
嘉義縣太保市、水上鄉與鹿草鄉的交界處 (面積：503.44公頃)	非屬國土保育地區第一類第二類或農業發展第一類之土地中 <u>同時</u> 位於交流道、高鐵、產業用地開闢率達80%以上之既有都市計畫區周邊一定範圍內之土地



■ 未登記工廠辦理情形



- 未登記工廠大多位在民雄都市計畫週遭、嘉義交流道、水上都市計畫週遭、六腳鄉及義竹鄉皆有大範圍的區位分布
- 目前現況土地使用分區多屬一般農業區及特定農業區

後續辦理

- 屬低汙染工廠事業，輔以合法化或遷移合宜分區
- 屬高汙染工廠事業，輔以遷移合宜分區產業轉型、並加強取締，以維護自然生態資源



肆、部門空間發展策略及 觀光發展相關計畫

永續的道路規劃

- 道路綠美化空間留設，人行、腳踏車、大眾運輸路權的優先考量
- 觀光旅遊道路提供高互動、生態景觀的道路界面
- 提供人本道路設計

建置便捷的骨幹路網

- 以高快速道路網為聯外主幹，以省縣道系統作為區內交通主幹、構建三縱一橫的高快速道路架構
- 加強停車管理

多元化公共運輸服務政策

- 加強大眾運輸工具，公車、自行車間之轉乘便利性，並提供即時、可靠之交通資訊。
- 提昇觀光景點之大眾運輸可及性及次要景點間之接駁聯繫。

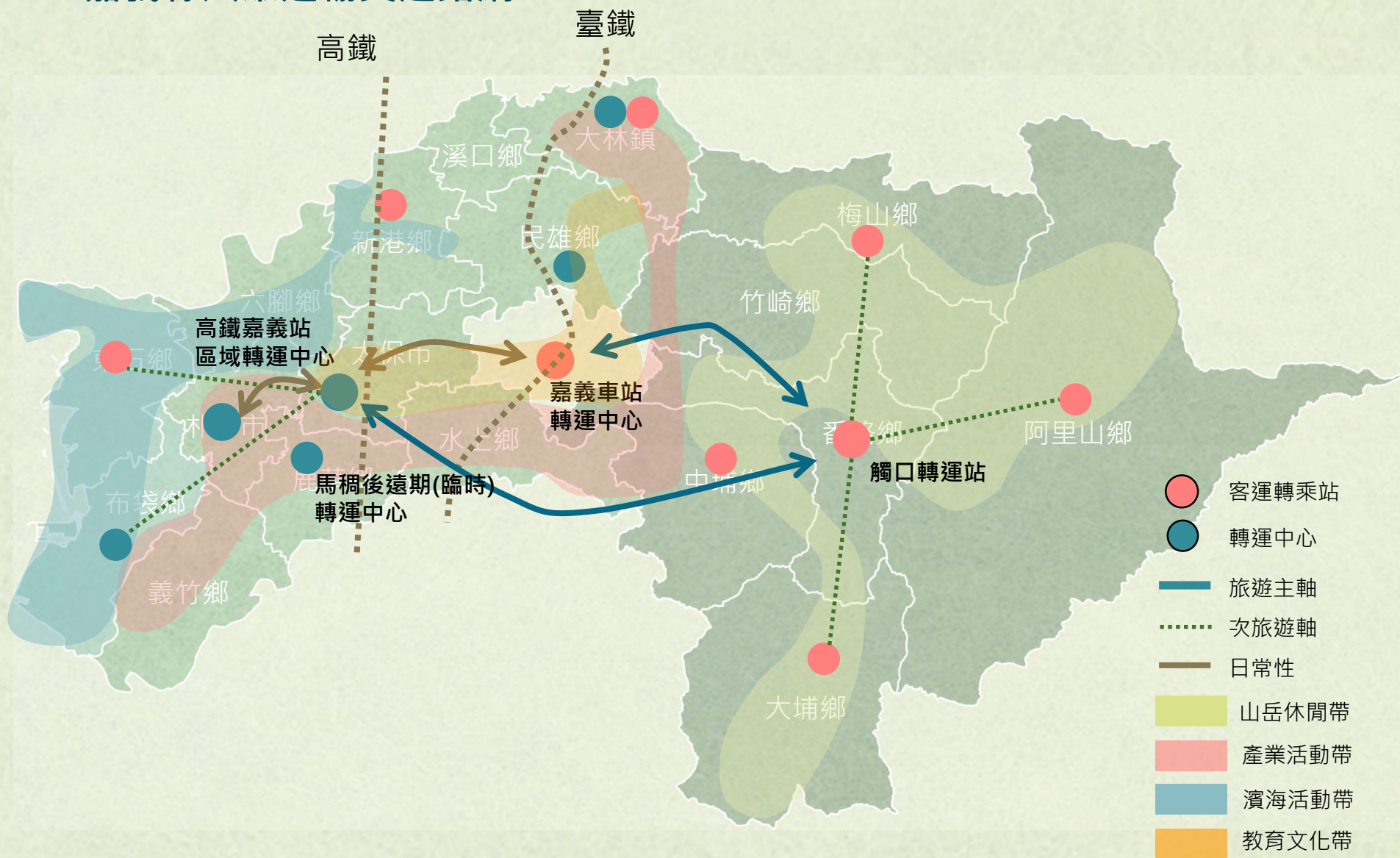
建構可靠的複合運輸

- 於台鐵站、客運站、機場、高鐵站，建立良好的轉乘設施及站區規劃。

■ 嘉義縣交通路網



■ 嘉義縣大眾運輸交通路網



一、交通運輸部門計畫-空間需求

轉運站 用地需求

項次	鄉鎮市	轉運站名稱	劃定範圍	劃定面積 (平方公尺)
1	民雄鄉	民雄轉運站	東榮段	15,100
2	太保市	高鐵轉運站	高鐵特定區	12,000
3	朴子市	朴子轉運站	朴子市鎮安段1970地號	13,775
4	布袋鎮	布袋轉運站	布袋鎮新生段58-3號	5,447

停車場 用地需求

項次	鄉鎮市	劃定範圍	劃定面積(平方公尺)
1	梅山鄉	太平村	2,700
2	民雄鄉	東榮段	1,497
3	新港鄉	公園段	2,123
4	水上鄉	北回段	4,740
5	朴子市	鎮安段	2,256
6	太保市	太頂珠段	7,025

鐵路高架化 用地需求

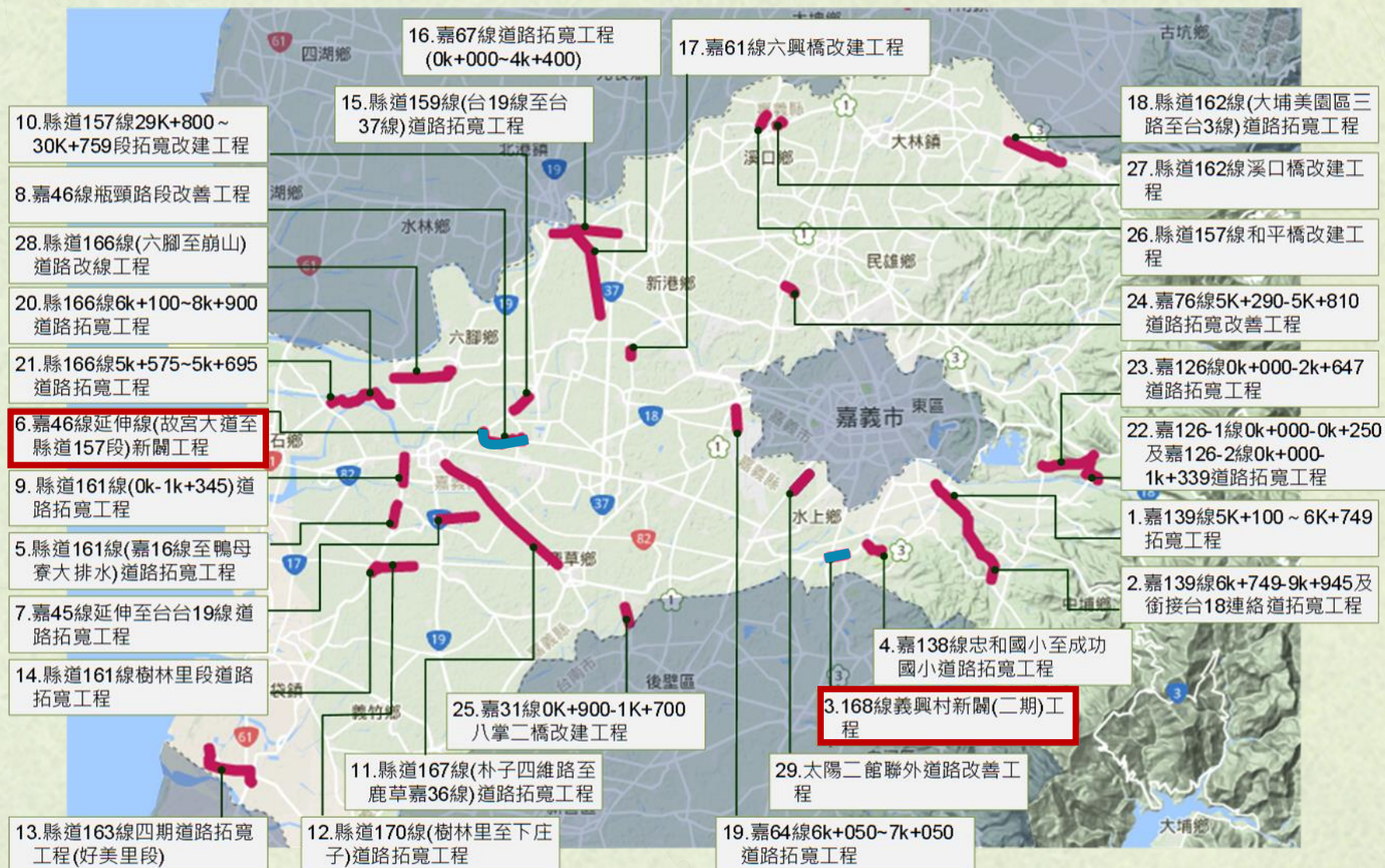
區位	行政區	用地面積(公頃)
北段工程	民雄鄉	15.18
	嘉義市	0.26
南段工程	水上鄉	12.84
	嘉義市	1.48
總計		29.77

- 民雄鄉用地需求約17 公頃
- 太保市用地需求約8.0公頃
- 朴子市用地需求約1.6公頃
- 布袋鄉用地需求約0.5公頃
- 新港鄉用地需求約0.2公頃
- 水上鄉用地需求約13 公頃

一、交通運輸部門計畫-空間需求

24

- 後續將陸續建置共約28條，其中工程建造費約為50億元，用地拆遷補償費約為35億元，總建設經費約需85億元



二、公共設施部門計畫-空間發展目標及策略

■ 參考全國國土計畫，羅列嘉義縣公共設施部門計畫各設施目標

一般公共設施

環保

落實廢棄物處理，避免環境二次汙染

教育

隨環境變遷調整教育資源，加強活化與利用

醫療及長照

結合家庭、社會、民間與政府，建構完善的老人照顧體系

運動休閒

推動區域間體育的均衡發展，並加強場所服務品質

社會福利 (殯葬)

補足需求的同時達到環境與使用功能最佳化

水利設施

防減災

建構宜居韌性國土，避免災害潛勢加劇，並落實流域治理

水質淨化

有效管理運用水資源，取得環境保護與經濟發展之平衡

二、公共設施部門計畫-空間發展目標及策略

■ 嘉義縣公共設施部門計畫各設施策略

一般公共設施

環保

盤點既有廢棄物處理場區位及需求，落實環境監測與管制

教育

推動閒置校舍活化，視需求整合大專院校資源

醫療及長照

建構一個可長可久的長期照顧體系，提供本縣民眾看的到、找的到、用的到的長照服務

運動休閒

本計畫區周邊棒球相關資源豐富，有效整合環境資源，形成專屬於嘉義的「棒球聚落」

社會福利 (殯葬)

盤點既有殯葬設施區位及需求，殯葬多元化、公墓公園化

水利設施

防減災

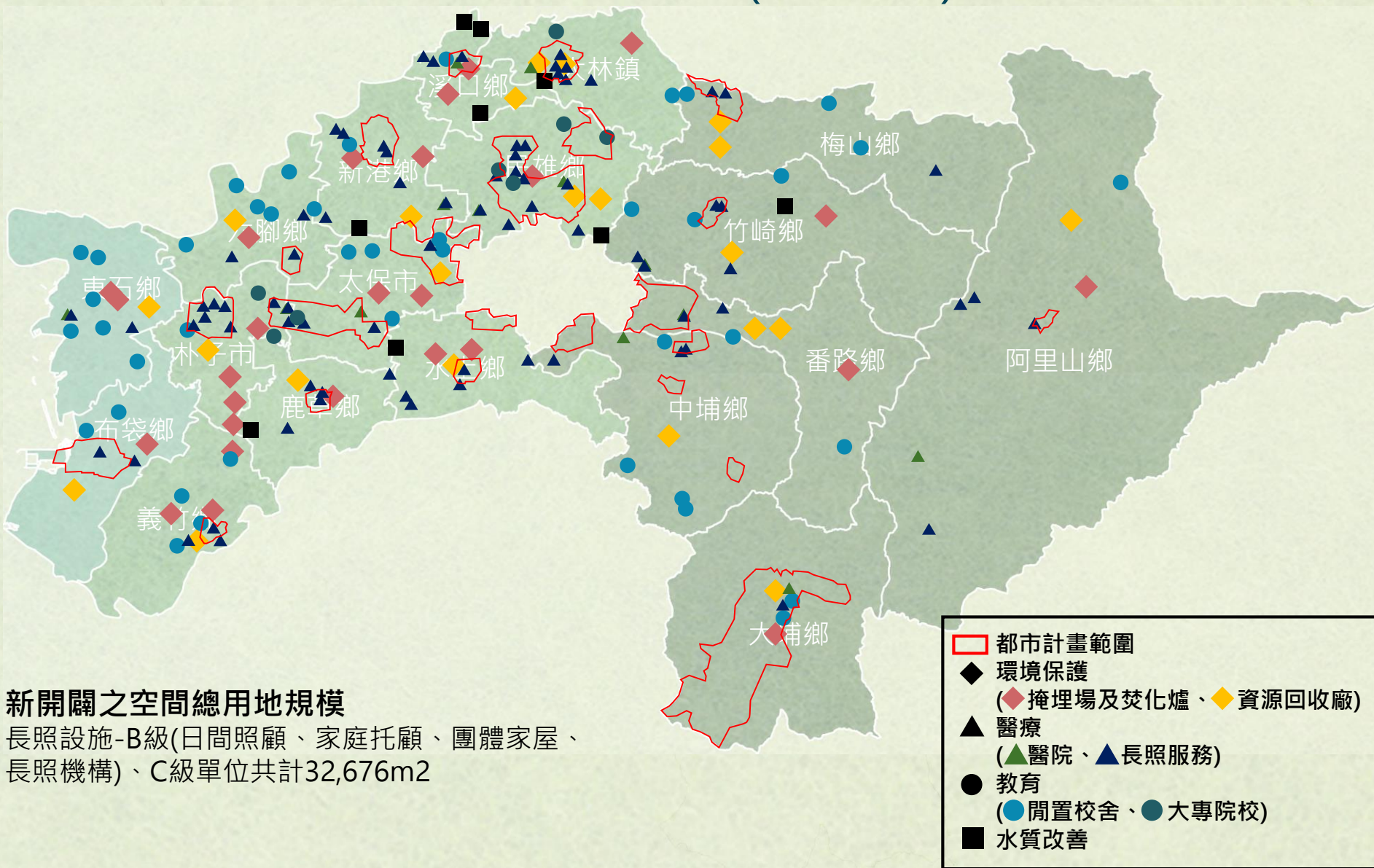
強化防災設施基礎建設；落實出流管制逕流分擔；持續推動災害防救非工程措施與強化災害防救應變系統

水質淨化

除水質淨化工程建設外，另需透過建置溝通平台，使垂直與水平雙向單位達到資訊流通、協調

二、公共設施部門計畫-空間分布區位

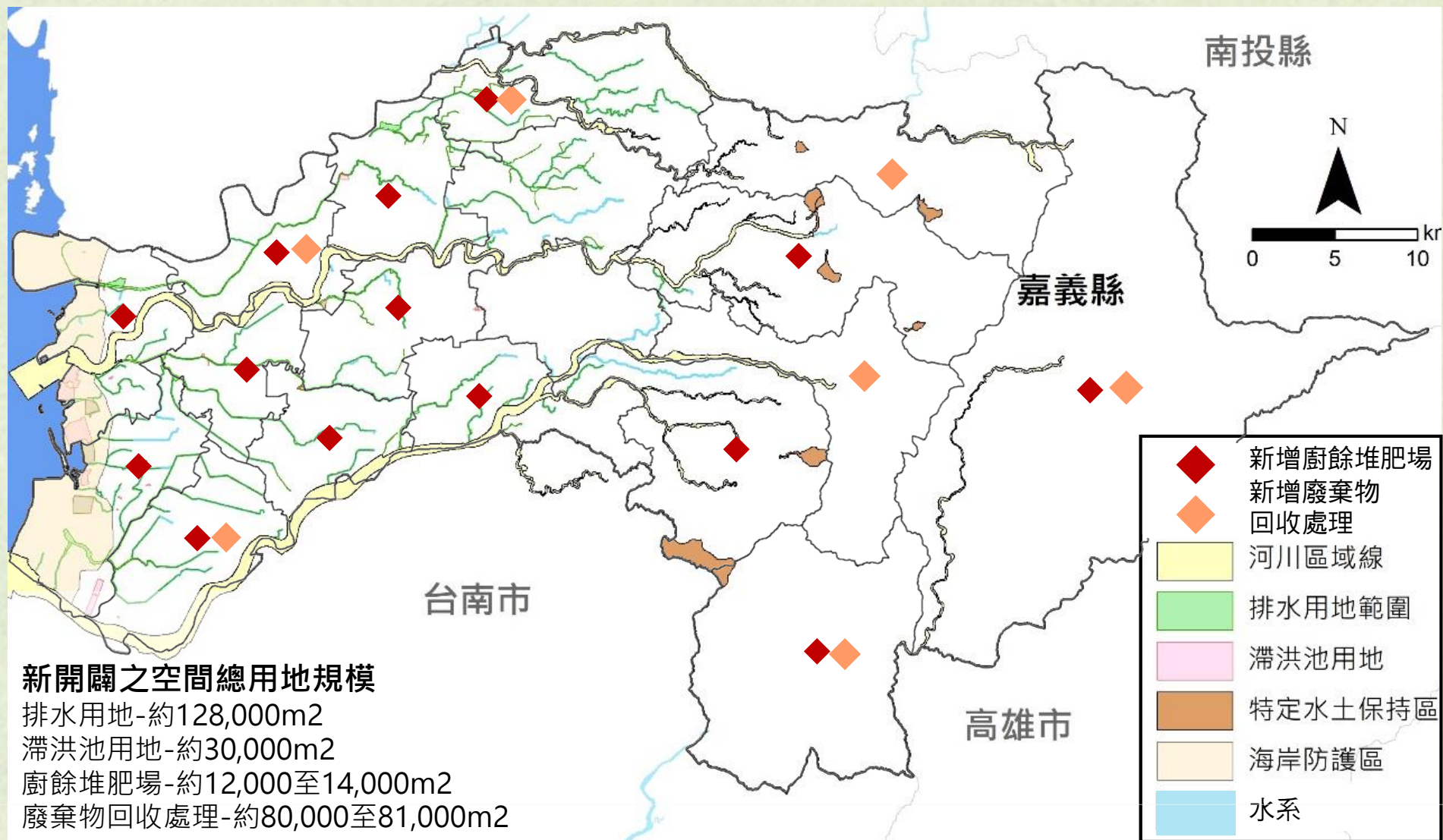
■ 盤點嘉義縣各項重要公共設施分布區位（依鄉鎮市）



二、公共設施部門計畫-空間分布區位

28

■ 盤點嘉義縣須新增之公共設施分布區位及總量



將嘉義縣文化觀光局、西拉雅風景區管理處、雲嘉南濱海國家風景區管理處、阿里山風景區管理處之發展目標及政策，納入觀光遊憩部門發展整體計畫之中。

發展目標

生態 旅遊

發展山(森林)、海(濕地)深度生態旅遊

文化 觀光

以故宮南院與阿里山原住民文化，為文化觀光主軸

產業 + 觀光

傳統產業(農漁牧)轉型休閒農業，發展鄉村旅遊，創造觀光產值

永續 經營

結合地方社區力量，永續經營觀光資源

提升旅 遊品質

改善旅遊基礎設施，建立據國際水準的旅遊品質

三、觀光遊憩部門計畫-空間發展目標及策略

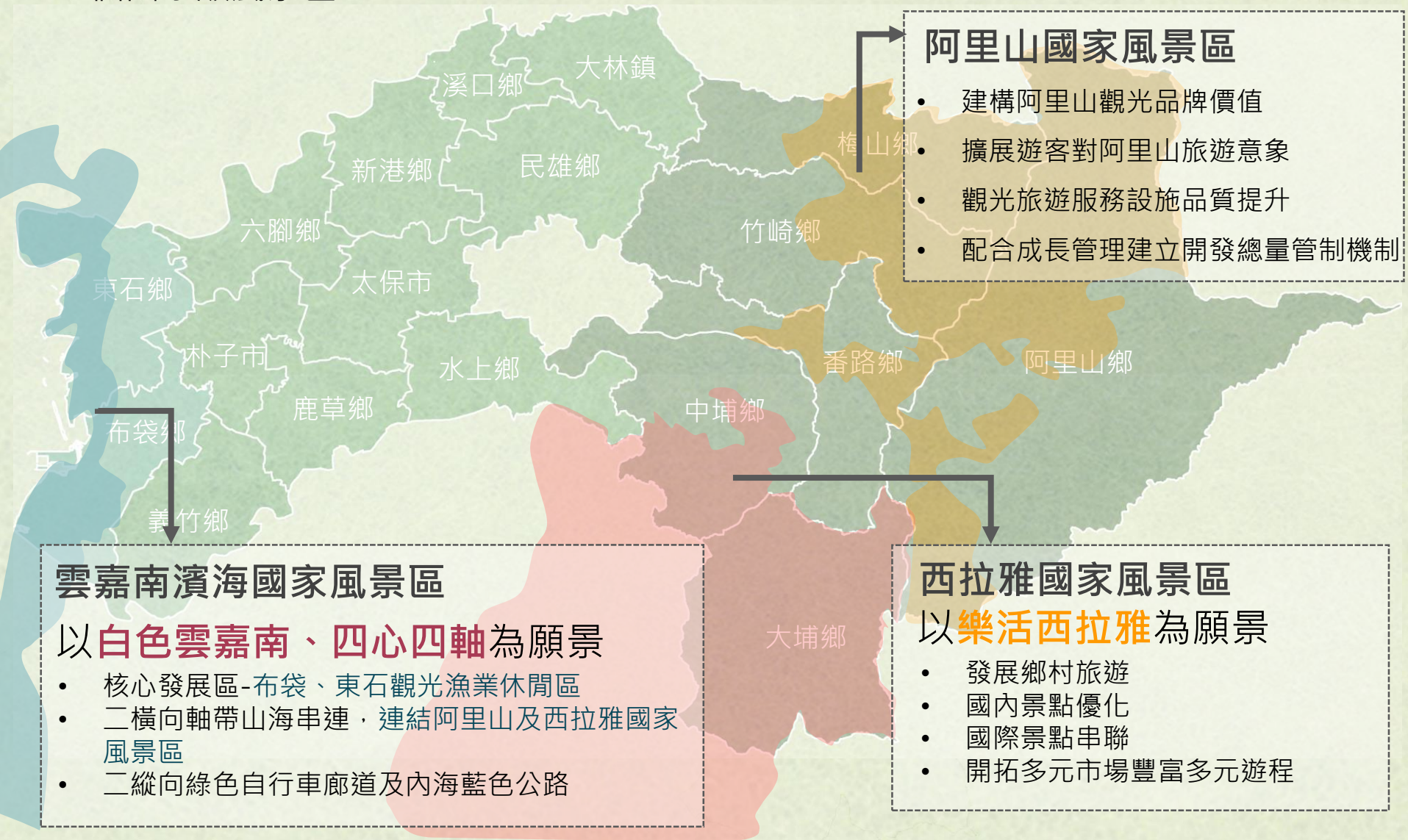
30



三、觀光遊憩部門計畫-空間發展目標及策略

31

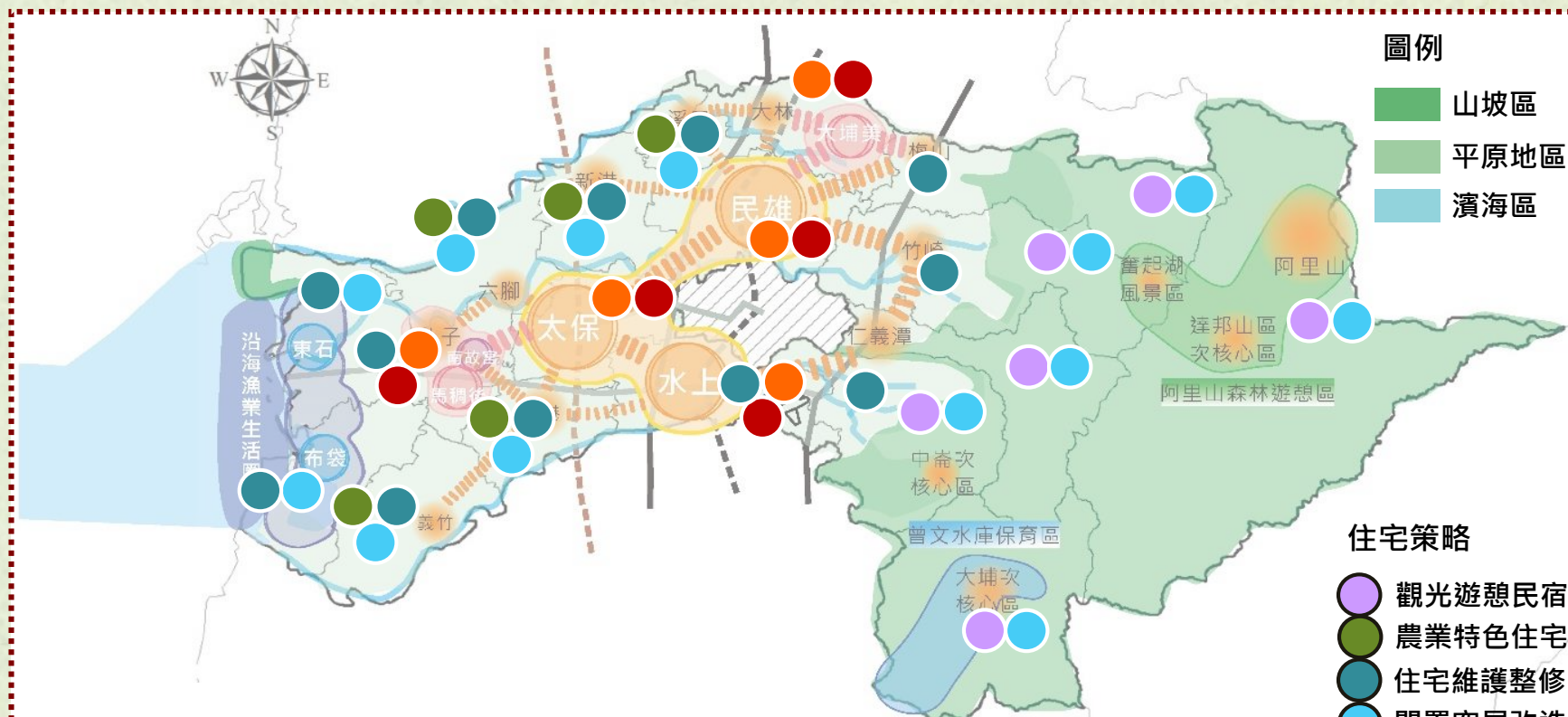
嘉義縣境內包含雲嘉南濱海國家風景區、西拉國家雅風景區、阿里山國家風景區等三個國家級風景區



四、住宅部門計畫-空間發展目標及策略

32

■ 計畫目標



- ★ **整體產業發展**：因應嘉義產業之就業空間及規模分佈，配置合理之住宅規劃。
- ★ **遊憩觀光**：配合嘉義縣三大區塊遊憩觀光之發展，可針對區域內**老舊空屋進行改造**與導入**現代化管理**，提供多元與具備嘉義農漁村特色之居住選擇(民宿、觀光旅館)。
- ★ **整體住宅品質**：嘉義縣整體屋齡偏高，老舊住宅較多，可配合各地區之發展特色，進行**住宅維護與整修**，提升整體住宅品質，並活化均衡嘉義地區之住宅市場。

■ 計畫策略

★ 實施總量管制並改善住宅品質：

了解嘉義縣住宅供需發展之趨勢並結合住宅發展與田園城市之政策規劃方向，進一步研擬有效改善弱勢者取得住宅補貼資源之策略及快速提升住宅居住環境品質之策略。

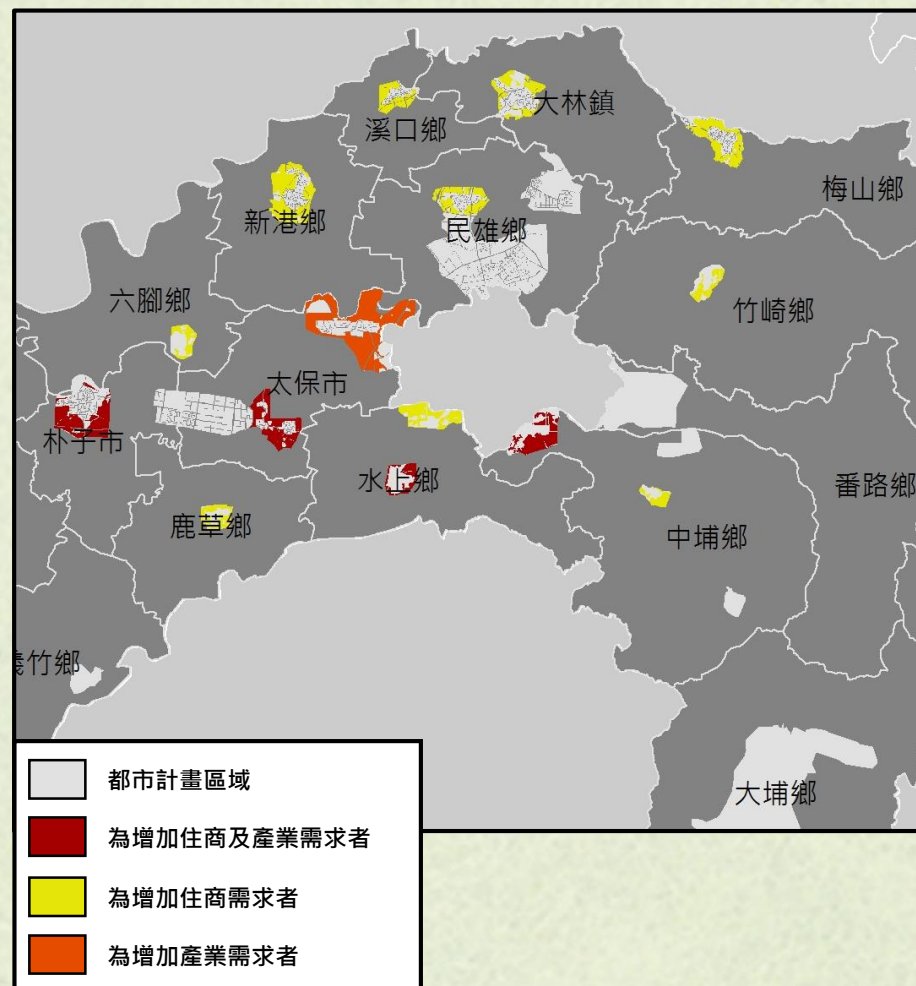
★ 建立完善住宅系統導入通用住宅設計：

建立完善的住宅市場機制及合乎現況的住宅補貼機制，並形塑具嘉義特色之住宅環境、增加嘉義縣高齡者之適居性。

★ 解決鄉村區產權複雜問題並吸引青年回流：

因本縣住宅用地繼承土地產權複雜，**申請建照時往往無法取得全部土地所有權人同意書**因而導致住宅用地閒置，為加強本縣住宅用地使用率，在未來住宅需求可能較大之鄉鎮市應保留新增住宅用地，做為未來發展之需要。

都市計畫農業區劃設為城鄉發展地區第一類部分地區



五、產業部門計畫-空間發展目標及策略

34

■ 計畫目標及策略

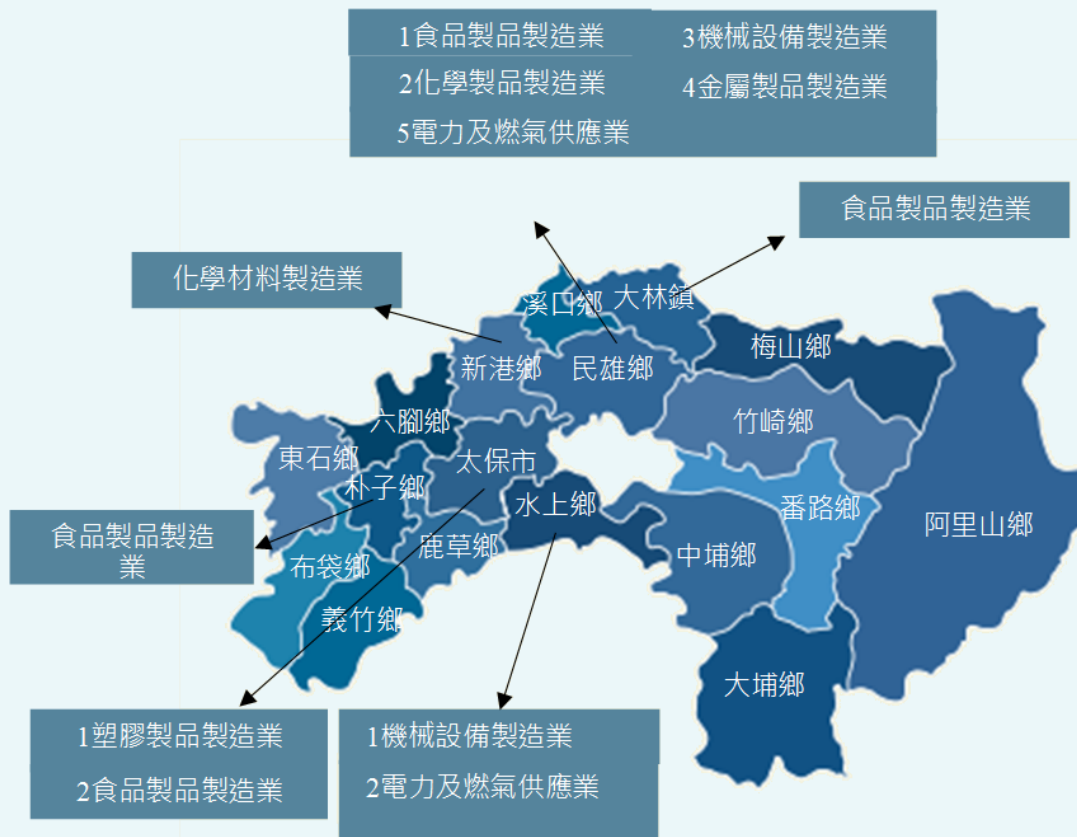
★ 嘉義縣長久以來被定位於全國重要「糧倉」，**二級產業的發展緩慢**且至今仍依賴傳統產業作為基礎，難以符合現今變化快速、全球經濟一體化的發展需求；少子化、老年化、人口外移等衍生**勞動力的不足**更導致地方經濟動能的隱憂。有鑑於此，產業部門計畫乃以「**尋回嘉義動能、落實潔淨田園新生活**」為主軸，落實產業發展長遠性的指導性。

★ 大埔美與馬稠後產業園區為核心，強化既有製造業，建構產業聚落

★ 馬稠後產業園區、濱海地區核心發展生物科技產業與循環經濟

★ 建構產業與土地之有效管理：

- 1) 建立登記與土地使用資料庫整合系統，加強資訊掌握與用地確認
- 2) 非都市工業區以外的丁種建築用地檢討

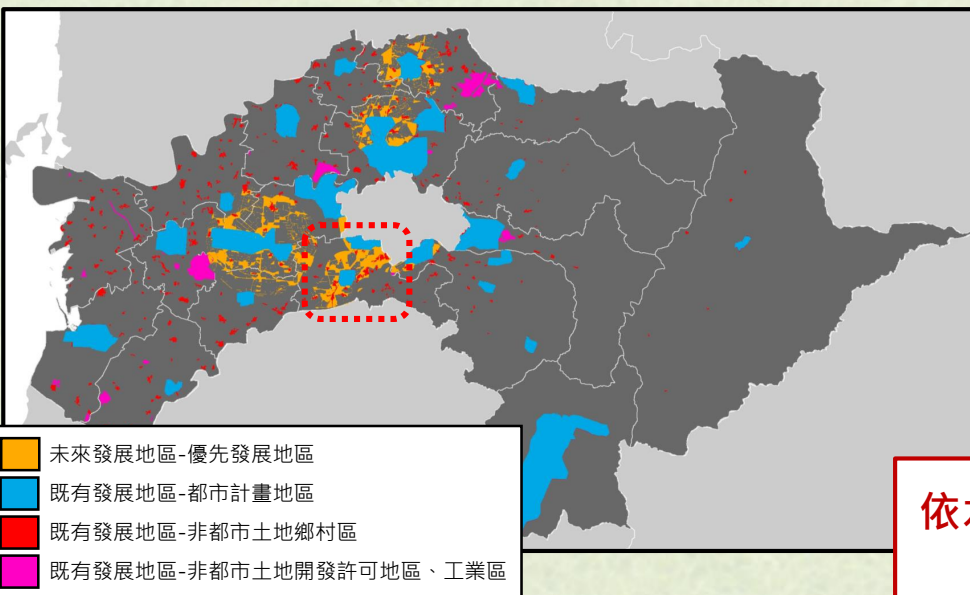


伍、新訂或擴大都市計畫及城二之三劃設情形

■ 新訂或擴大都市計畫劃設情形

水上鄉公所提出住宅用地需求如下：

- 水上鄉民生村、寬土村、柳林村等鄉村區人口集居達3000人以上，應擬訂鄉街計畫→符合國土計畫城鄉發展地區第二類之一劃設原則。
- 民生段、和雲段、寬土段、仁安段及柳林段部份農牧用地屬鄉村區土地包圍或夾雜之零星土地，且鄰近嘉義市湖子內重劃區，符合國土計畫城鄉發展地區第二類之三劃設原則。
- 提報擴增住宅發展用地共178筆，其中，176筆為一般農業區農牧用地，2筆為特定農業區農牧用地

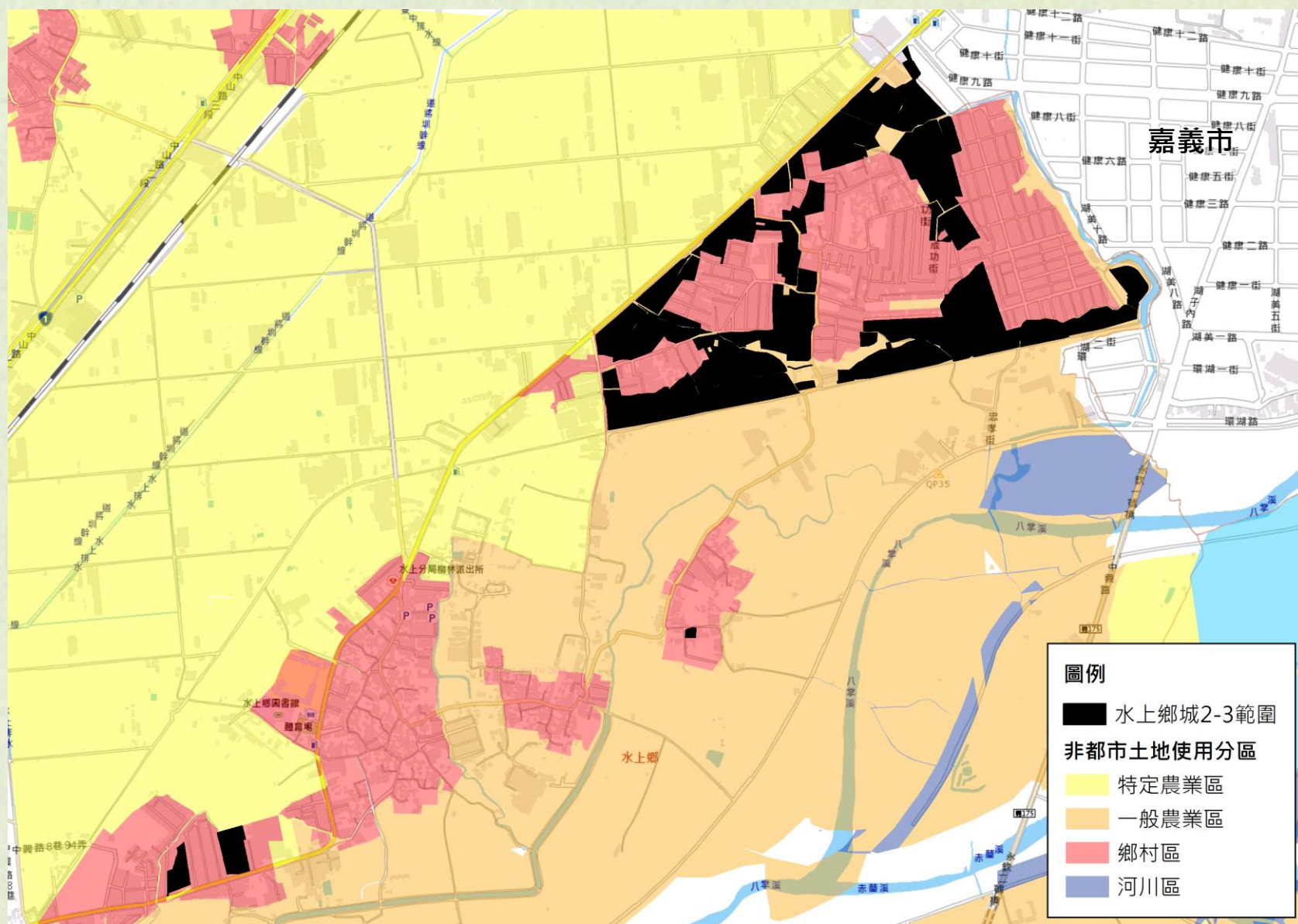


- ★ 水上鄉民生村、寬土村、柳林村位於水上(北回地區)都市計畫東南東方(嘉義市界南方)
- ★ 符合成長管理計畫所分析之周邊發展條件(N)與需求發展條件(D)
 - 周邊發展條件(N)：位屬既有發展地區一定範圍內之土地
 - 需求發展條件(D)：位屬開闢率達80%以上既有發展地區一定範圍內之土地(D1住商、D2工業)
 1. 住宅或商業用地開闢率達80%之都市計畫區
 2. 工業區產業用地開闢率達80%之都市計畫區

依水上鄉公所提報住宅需求，劃設城鄉發展地區
第二類之三，面積約35.98公頃。

伍、新訂或擴大都市計畫及城二之三劃設情形

■ 新訂或擴大都市計畫劃設情形



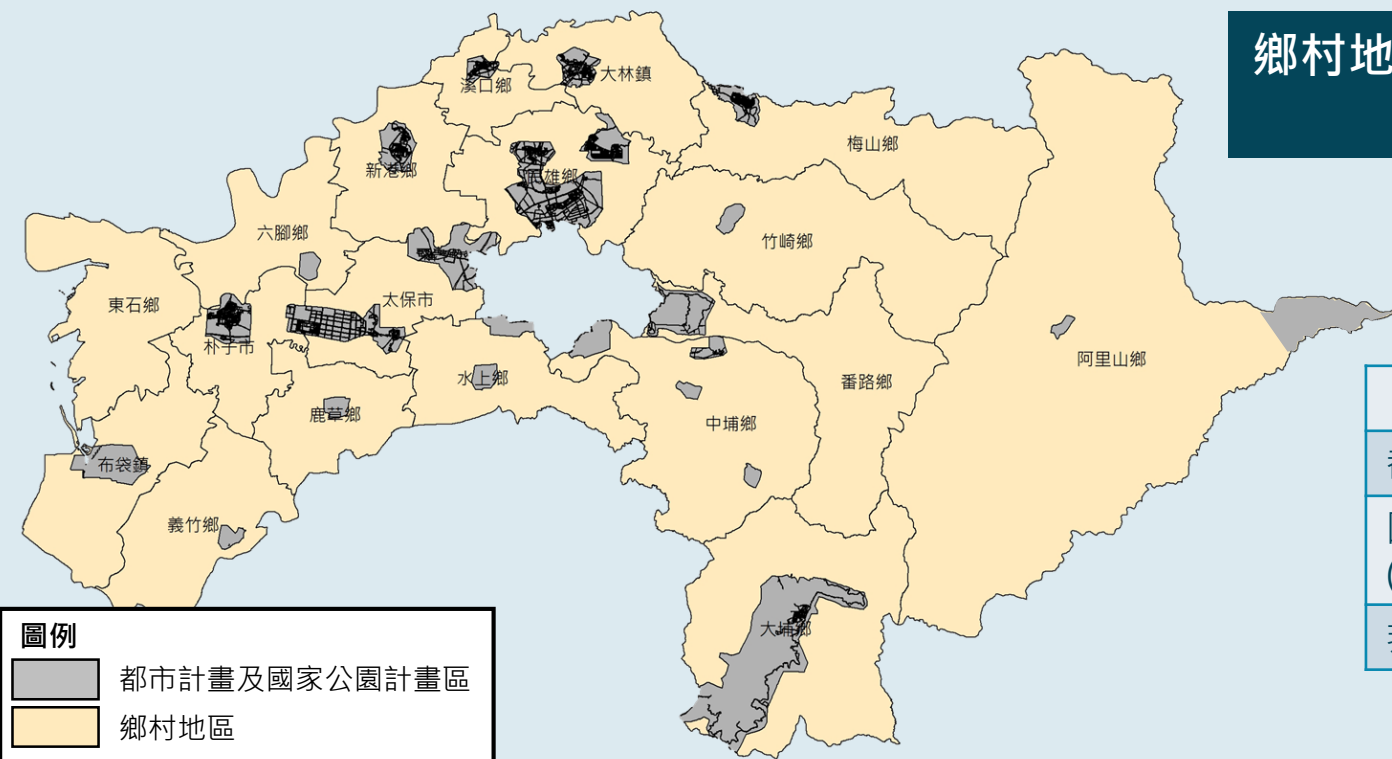


陸、鄉村地區整體規劃及 原住民族土地規劃辦理情形

陸、鄉村地區整體規劃及原住民族土地規劃辦理情形

■ 鄉村地區範疇及分階段辦理事項

鄉村地區 = 行政轄區 - (都市計畫 + 國家公園計畫)



類別	面積(公頃)
都市計畫區	18,120
國家公園計畫區 (玉山國家公園)	1,404
非都市土地	172,243.56

圖例

- 都市計畫及國家公園計畫區
- 鄉村地區

- **第一階段：指認不同規劃地區類別**
 - 藉由基礎資料指認鄉鎮市行政轄區之分類
 - 作為後續啟動鄉村地區整體規劃地區依據
- **第二階段：鄉村地區整體規劃**
- **後續階段：實質計畫或變更國土功能分區**

- 國土計畫階段辦理事項
- 參考營建署「鄉村地區整體規劃策略及國土功能分區指導原則」指認原則模擬之
- 加入「**因地制宜**」之指標參考後得出指認之分類結果

陸、鄉村地區整體規劃及原住民族土地規劃辦理情形

■ 「鄉村地區整體規劃策略及國土功能分區指導原則委託案」座談會之指認原則

項目	指認原則	參考指標
樣態一	具有人口集居情形之鄉村地區，因現有發展用地已不敷使用，且因應居住或產業發展需求，人口仍持續成長應有成長管理措施，維持公共服務及生活環境品質。	1-1 人口數與建築利用土地比值 1-2 建築利用土地與所在轄區土地面積比值 1-3 工商使用土地與建築利用土地比值 <u>1-4 薪資所得現況</u> →無資料 1-5 人口成長現況
樣態二	人口外移，且公共資源及建設投入較少地區，但目前仍有一定規模居住人口，亟需給予強化措施，改善環境或滿足人民生活基本需要。	2-1 人口社會增減率現況 2-2 稅收現況1：綜合所得稅 <u>2-2 稅收現況2：房屋稅</u> →無資料 2-3 公共服務現況（學校、醫療保健及社會福利設施）
樣態三	因應特殊情形，或配合重大建設計畫，未來空間屬性將產生變化，應予以規劃因應	- 如核定部落範圍、內政部定義署「偏遠地區」鄉鎮地區等 - 重大建設計畫 - 經其他目的事業主管機關指認地區

註：指認原則系參考營建署委辦案於107年9月27日所舉辦之「鄉村地區整體規劃構想座談會」

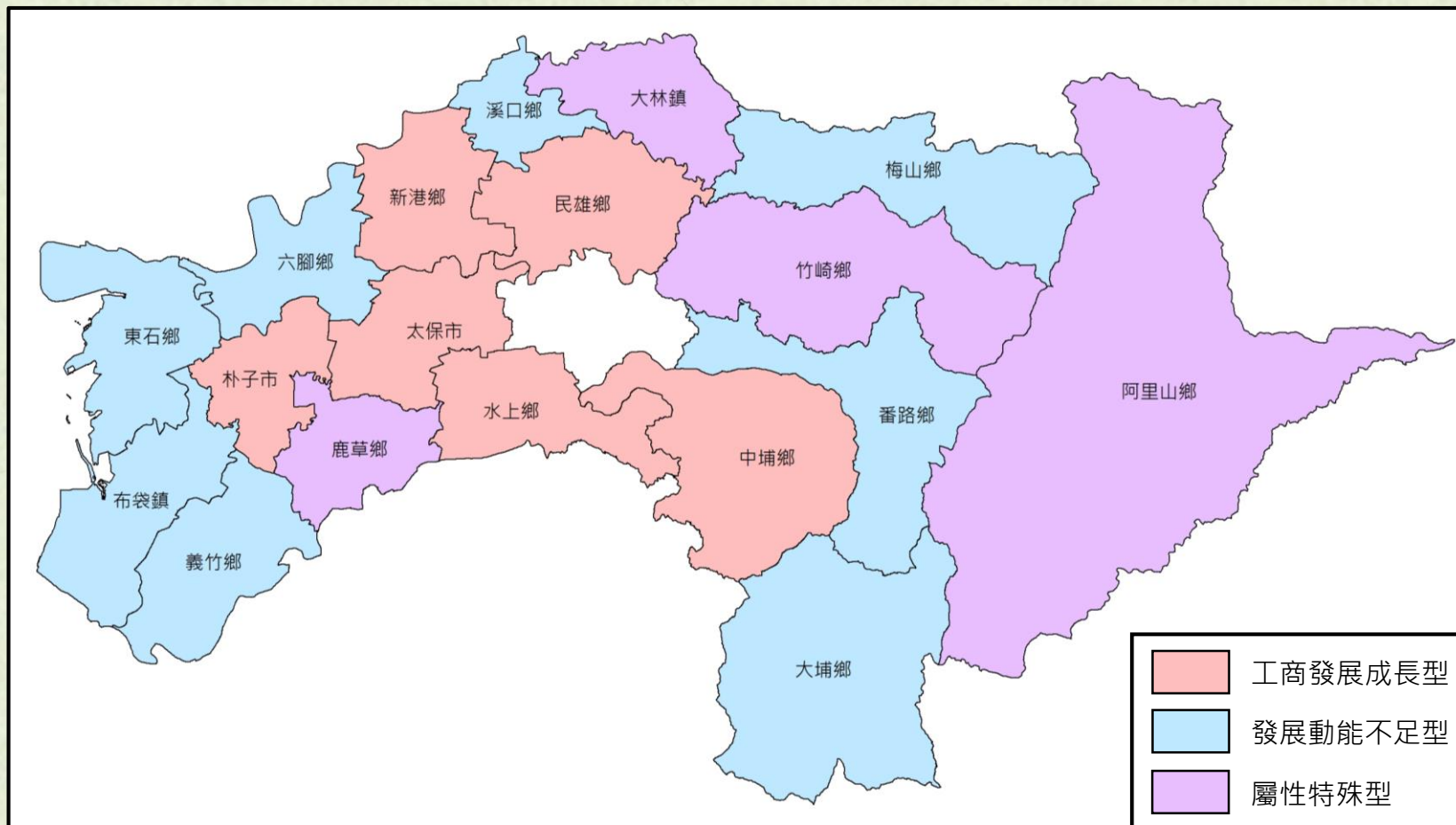
■ 鄉村地區整體規劃指認原則及調整說明

項目	指認原則	參考指標
樣態一 工商發展型	具有人口集居情形之鄉村地區，因現有發展用地已不敷使用，且因應居住或產業發展需求，人口仍持續成長應有成長管理措施，維持公共服務及生活環境品質。	1-1 人口數與建築利用土地比值 1-2 建築利用土地與所在轄區土地面積比值 1-3 工商使用土地與建築利用土地比值 1-4 薪資所得現況 1-5 人口成長現況 1-6 都市計畫區域與行政轄區土地面積比值
樣態二 動能不足型	人口外移，且公共資源及建設投入較少地區，但目前仍有一定規模居住人口，亟需給予強化措施，改善環境或滿足人民生活基本需要。	2-1 人口社會增減率現況 2-2 稅收現況1：綜合所得稅 2-2 稅收現況2：房屋稅 2-3 公共服務現況（學校、醫療保健及社會福利設施） 2-4 老化指標（每百位幼年人口所當老年人口數） 2-5 空屋率（低用電住宅率） 2-6 產權複雜程度（比較產權人人數多寡）→尚無資料
樣態三 屬性特殊型	因應特殊情形，或配合重大建設計畫，未來空間屬性將產生變化，應予以規劃因應	- 重大建設計畫 - 經其他目的事業主管機關指認地區（農業處）

註：指認原則係參考營建署委辦案於107年9月27日所舉辦之「鄉村地區整體規劃構想座談會」

■ 鄉村地區整體規劃指認成果模擬

- 依據樣態指標模擬分析結果後，分為「工商發展成長型」、「發展動能不足型」及「屬性特殊型」
- 後續將會待收到尚未分析之指標資料後，持續分析並更正之。
- 此三項類別後續將視「鄉村地區整體規劃」可提供之資源，由主管機關先後進行規劃。

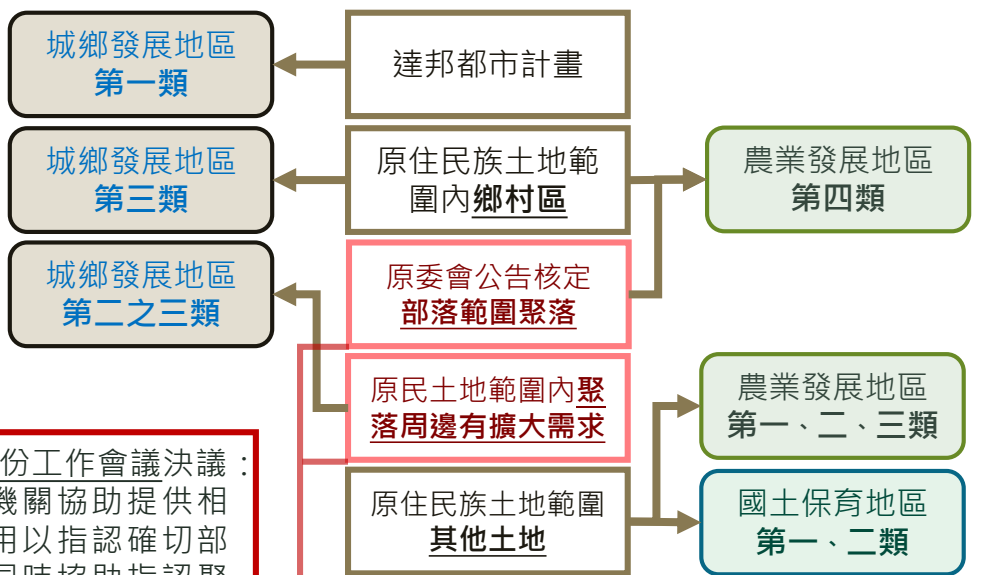


陸、鄉村地區整體規劃及原住民族土地規劃辦理情形

43

■ 原住民族土地規劃辦理情形

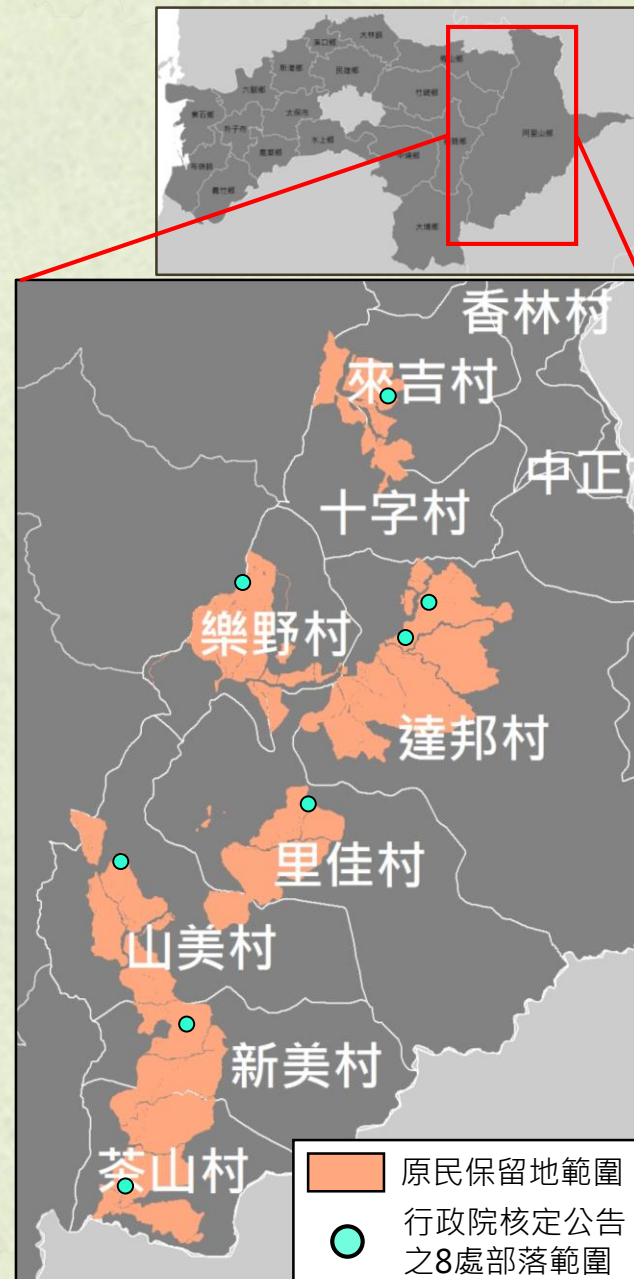
◆ 嘉義縣原住民族土地範圍未來劃設為國土功能分區之類別



□ 於本案8月份工作會議決議：需請主管機關協助提供相關圖資，用以指認確切部落範圍，同時協助指認聚落周邊是否有擴大需求

□ 惟尚無可提供利用之精確圖資

行政區	村里	行政院核定公告之8處部落名稱	族別
阿里山鄉	里佳村	里佳部落(里佳村1-4鄰)	鄒族
	達邦村	達邦部落(達邦村1-5鄰)、特富野部落(達邦村8-12鄰)	
	樂野村	樂野部落(樂野村1-9鄰)	
	來吉村	來吉部落(來吉村1-5鄰)	
	山美村	山美部落(山美村1-7鄰)	
	新美村	新美部落(新美村1-5鄰)	
	茶山村	茶山部落(茶山村1-5鄰)	

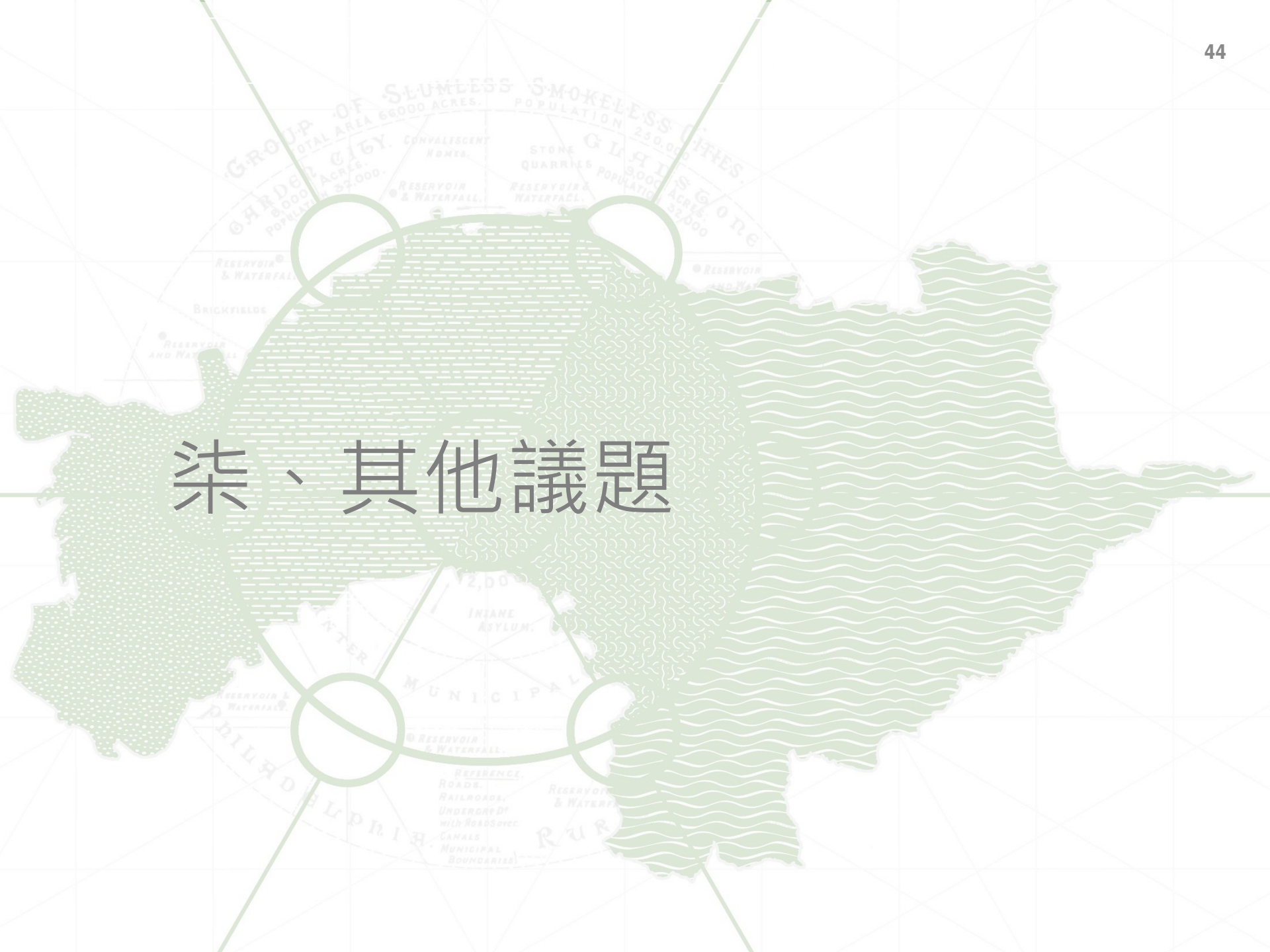


※原住民族土地：依據《原住民基本法》第2條所稱之原住民族傳統領域土地及既有原住民保留地

※部落範圍：依據《原住民族基本法》第21條所稱之部落及其周邊一定範圍內之公有土地經中央主管機關核定之部落範圍，並依《原住民族土地或部落範圍土地劃設辦法》所定程序劃定毗鄰部落之生活領域範圍

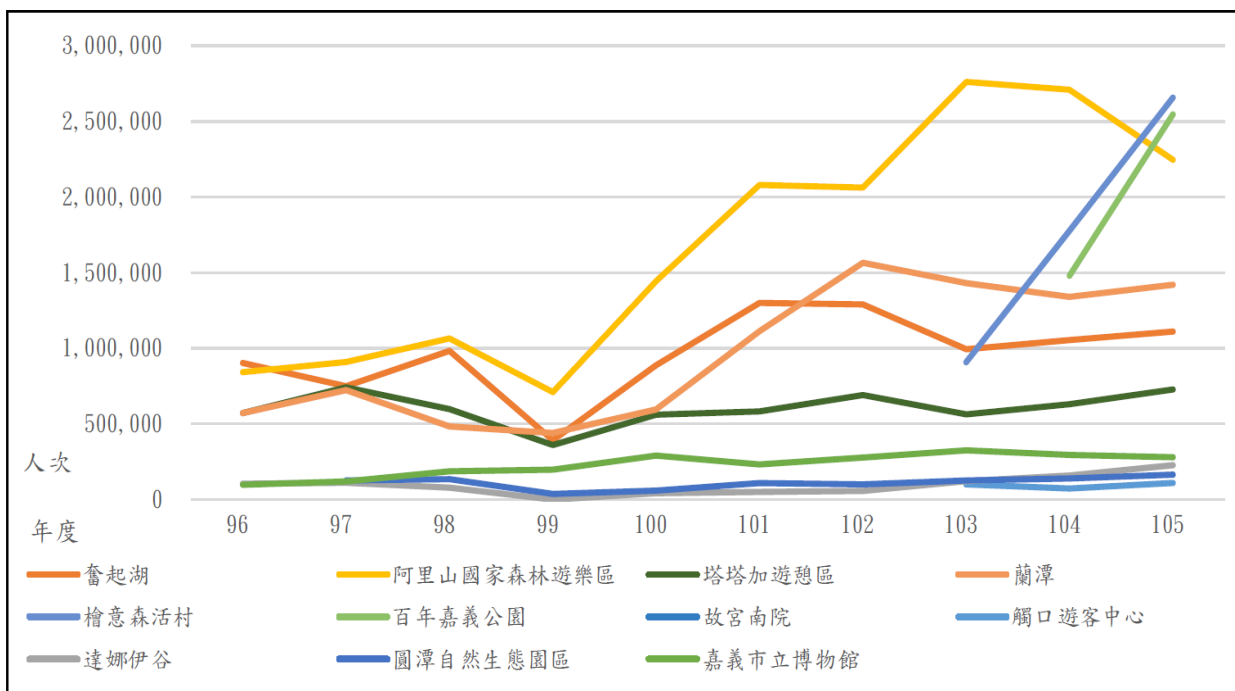
※原住民族傳統領域土地：指經依《原住民族土地或部落範圍土地劃設辦法》所定程序劃定之原住民族傳統祭儀、祖靈聖地、部落及其獵區與墾耕或其他依原住民族文化、傳統習慣等特徵可得確定其範圍之公有土地。

柒、其他議題



議題一、土地使用管制原則增列-因應觀光需求

- 根據民國94年至民國105年交通觀光局國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計調查，嘉義縣遊客量自民國94年189萬人次成長至民國104年367萬人次最高，平均249萬人次/年。
- 且嘉義縣縣境內包含阿里山國家風景區、雲嘉南濱海國家風景區、西拉雅國家風景區及玉山國家公園四個全國性遊憩區，其中重點遊憩區以阿里山國家森林遊樂區、塔塔加遊憩區、達娜伊谷、圓潭自然生態園區、曾文水庫風景區、鰲鼓溼地森林園區為主。

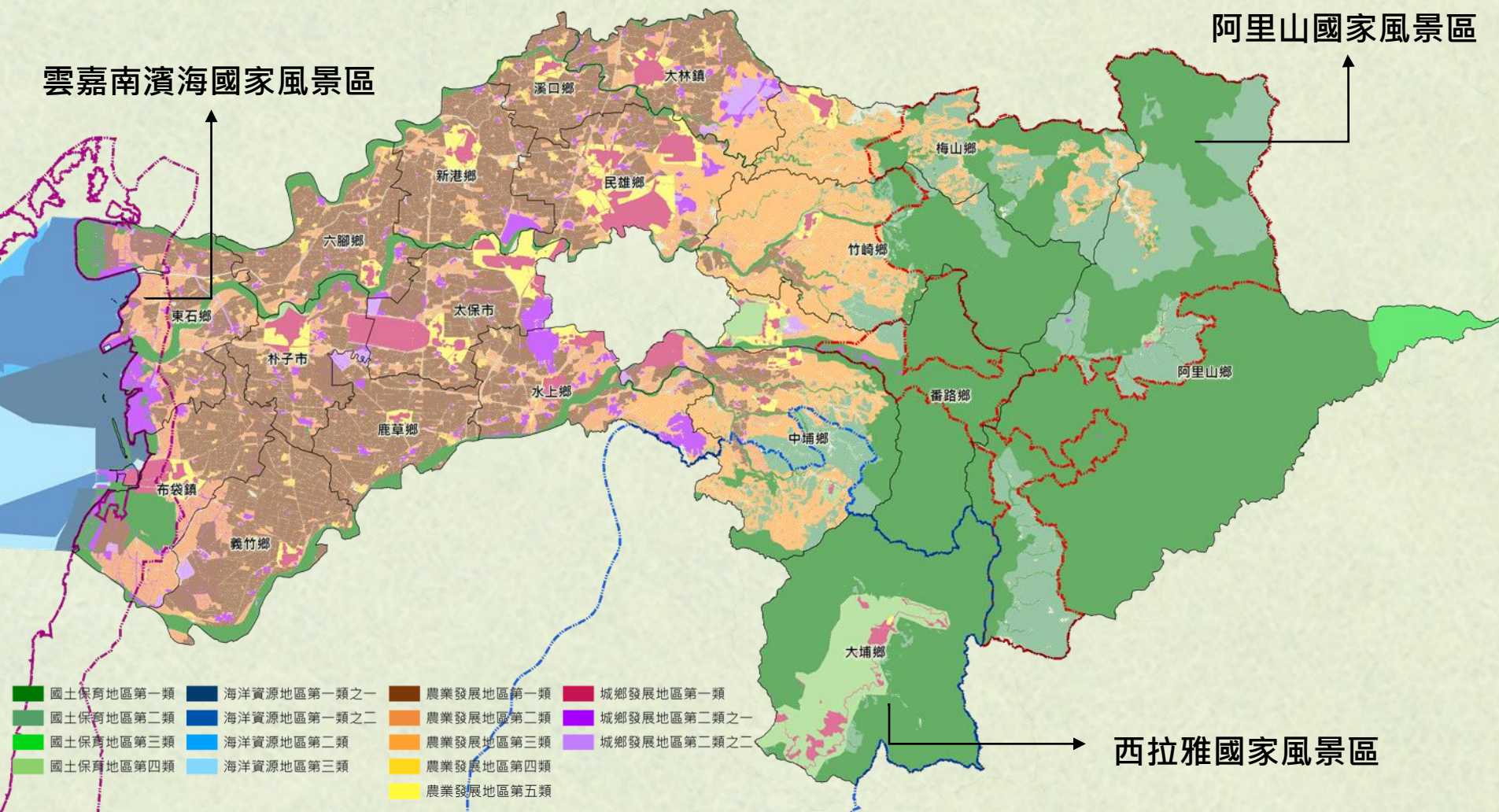


- 當中以阿里山國家森林遊樂區遊客占最多數，於民國103年最高近276萬人次，民國94至民國105年間平均遊客154萬人次。

議題一、土地使用管制原則增列-因應觀光需求

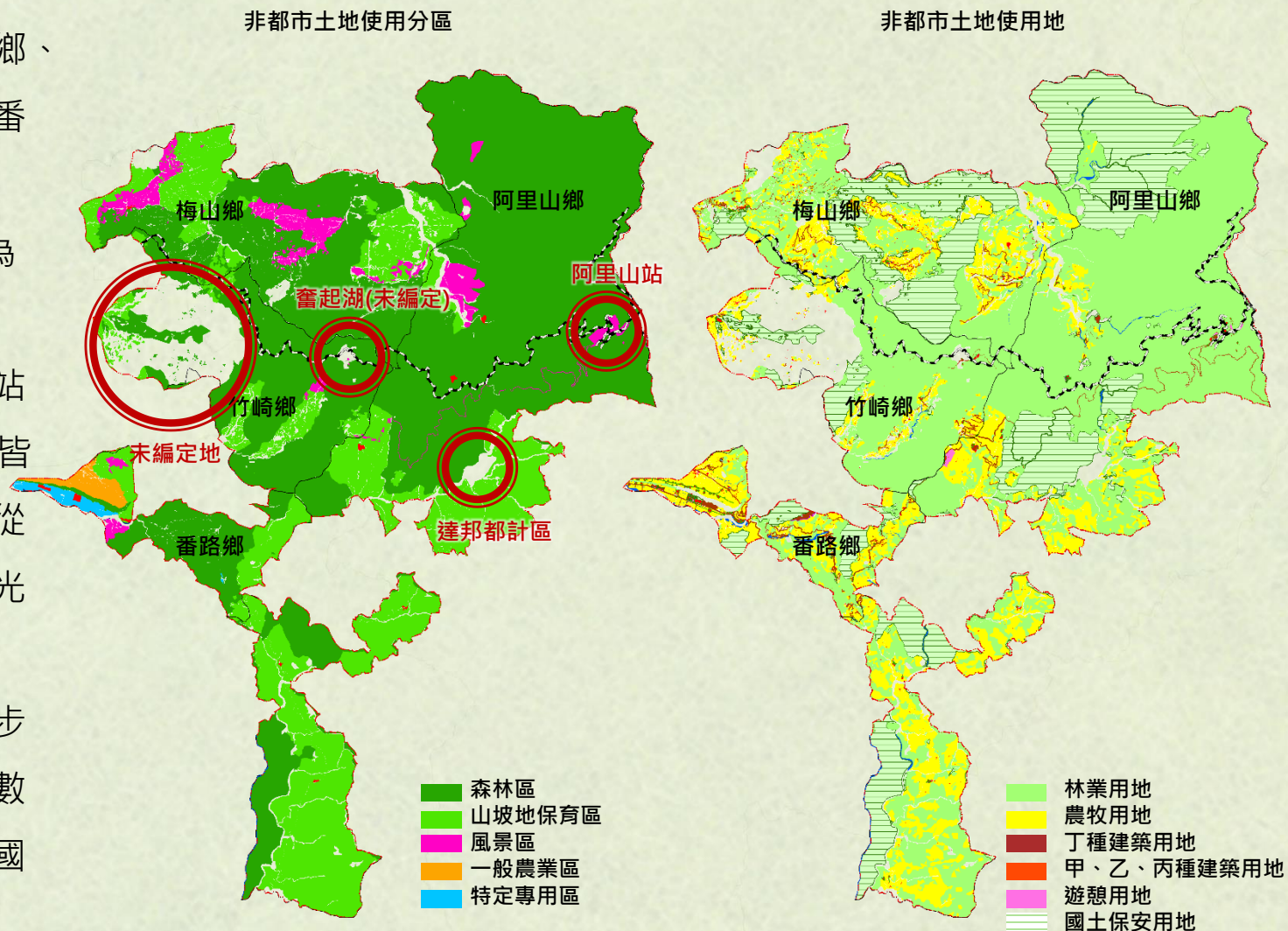
■ 嘉義縣轄區內涉及三處國家風景區 觀光資源豐富

- 雲嘉南濱海國家風景區：主要位於初步劃設之國保一、農一、農二、城一及海洋資源地區範圍
- 西拉雅國家風景區：主要位於初步劃設之國保一、國保二、國保四、農三、城一等範圍內
- 阿里山國家風景區：主要位於初步劃設之國保一、國保二、國保四、農三、城一等範圍內



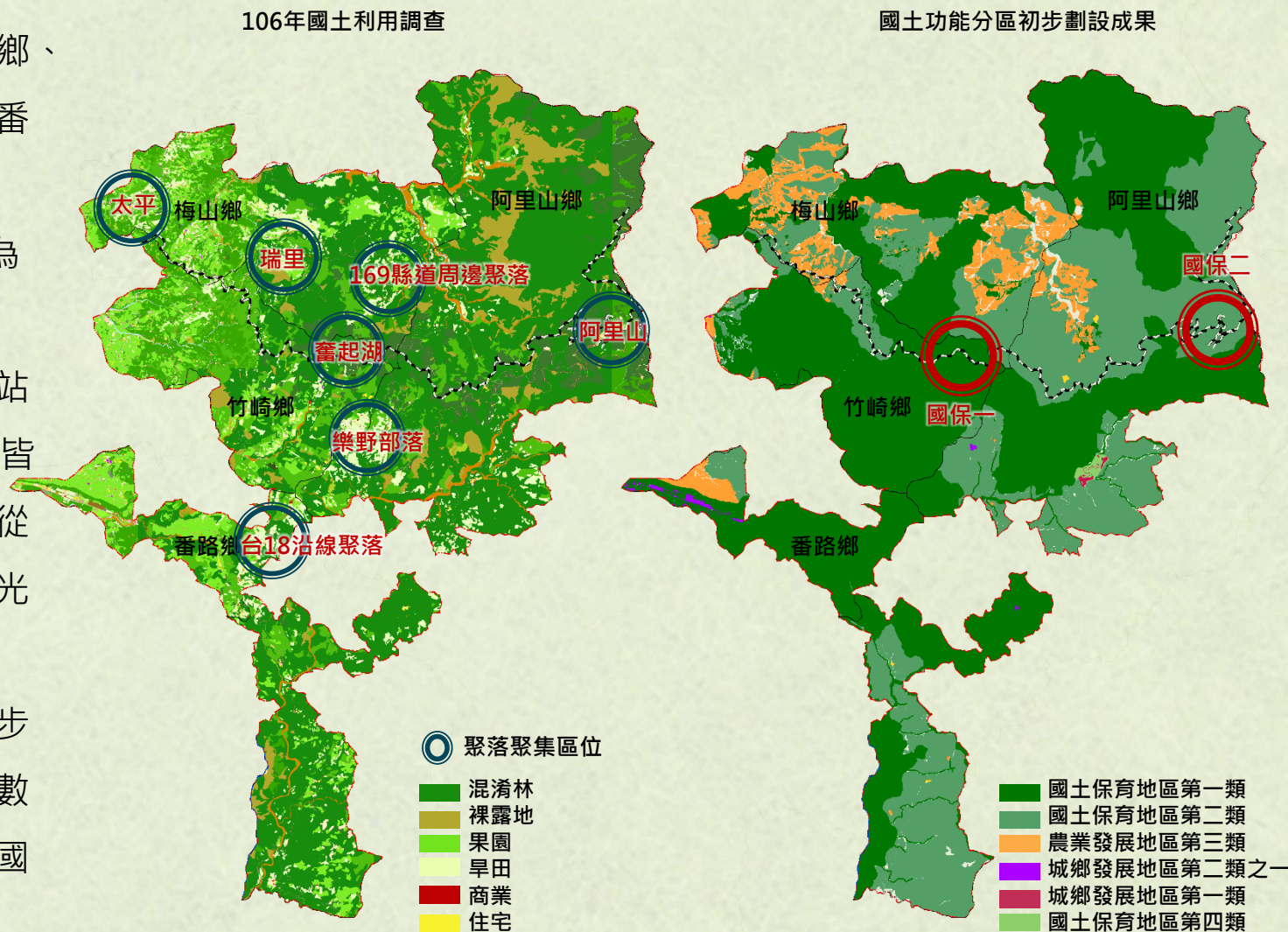
■ 阿里山國家風景區

- 位於嘉義縣阿里山鄉、梅山鄉、竹崎鄉及番路鄉。
- 106年總遊客量約為339萬人。
- 阿里山鐵路沿線車站及省道台18線周邊皆有聚落分布，主要從事商業、住宅、觀光活動使用。
- 依國土功能分區初步劃設成果顯示，多數聚落位於國保一、國保二與農三。



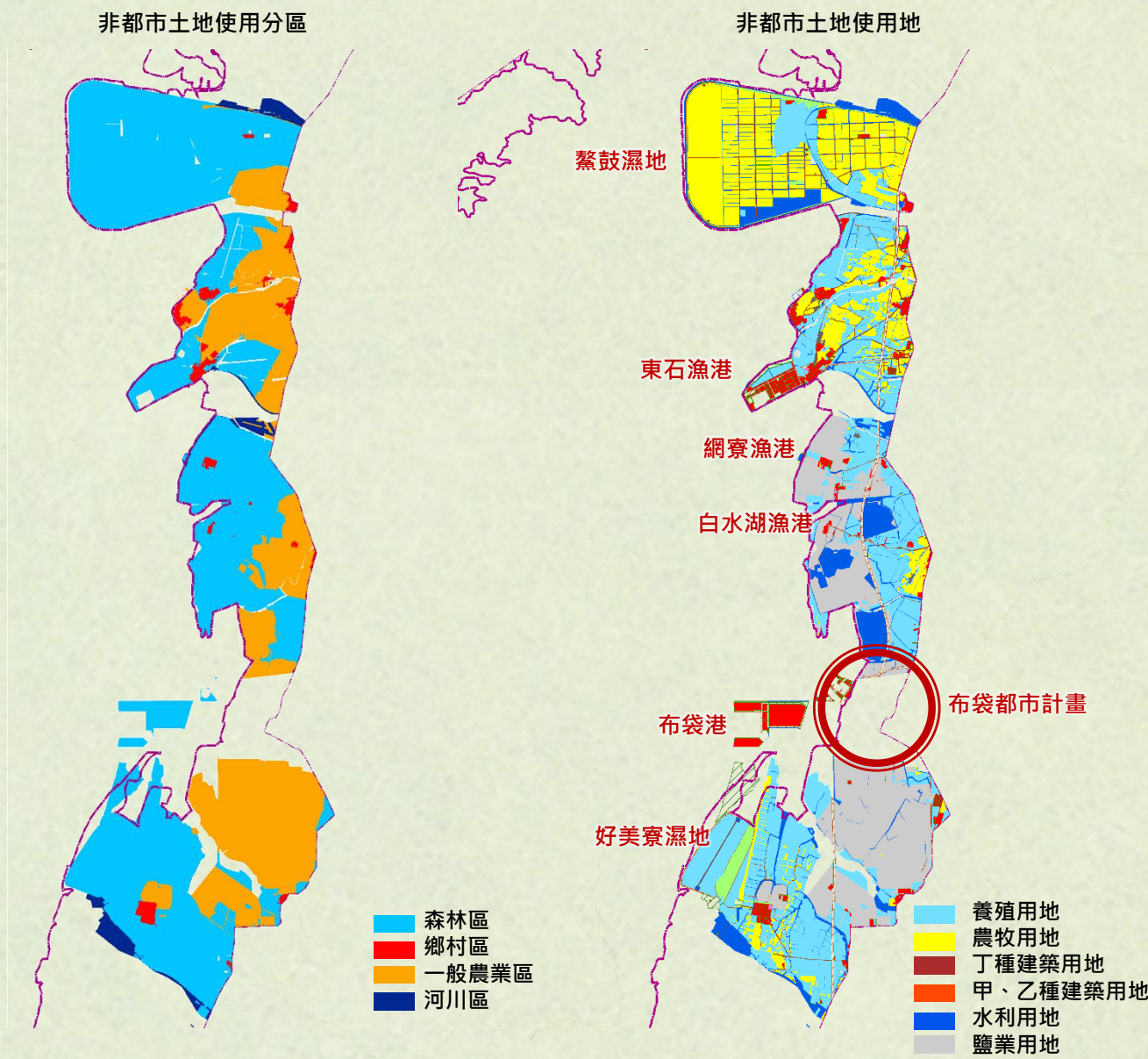
■ 阿里山國家風景區

- 位於嘉義縣阿里山鄉、梅山鄉、竹崎鄉及番路鄉。
- 106年總遊客量約為339萬人。
- 阿里山鐵路沿線車站及省道台18線周邊皆有聚落分布，主要從事商業、住宅、觀光活動使用。
- 依國土功能分區初步劃設成果顯示，多數聚落位於國保一、國保二與農三。



■ 雲嘉南濱海國家風景區

- 雲嘉南濱海國家風景區主要景點位於東石鄉、布袋鎮。
- 沿海岸多為特定專用區，編定為鹽業用地、養殖用地、農牧用地，後續功能分區轉換將調整為農業發展地區第二類。
- 鰲鼓濕地及好美寮濕地將劃為國土保育地區第一類。



議題一、土地使用管制原則增列-因應觀光需求

50

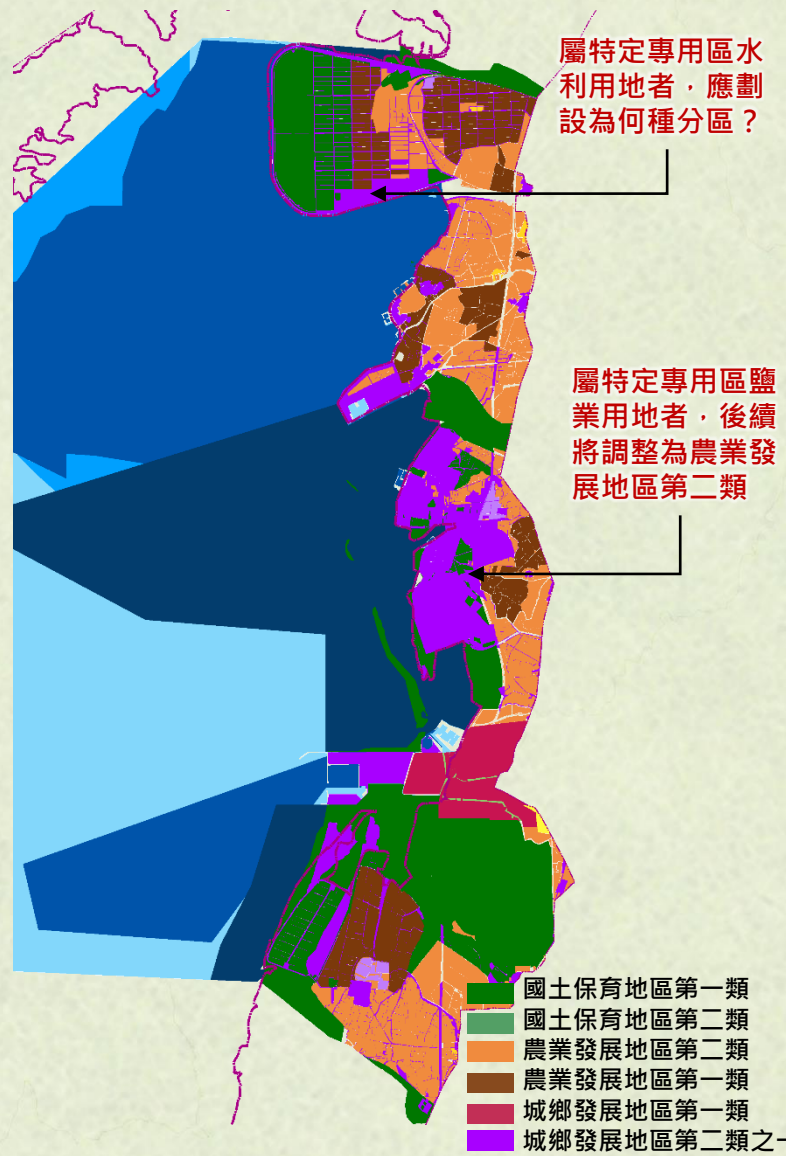
■ 雲嘉南濱海國家風景區

- 雲嘉南濱海國家風景區主要景點位於東石鄉、布袋鎮。
- 沿海岸多為特定專用區，編定為鹽業用地、養殖用地、農牧用地，後續功能分區轉換將調整為農業發展地區第二類。
- 鰲鼓濕地及好美寮濕地將劃為國土保育地區第一類。

106年國土利用調查



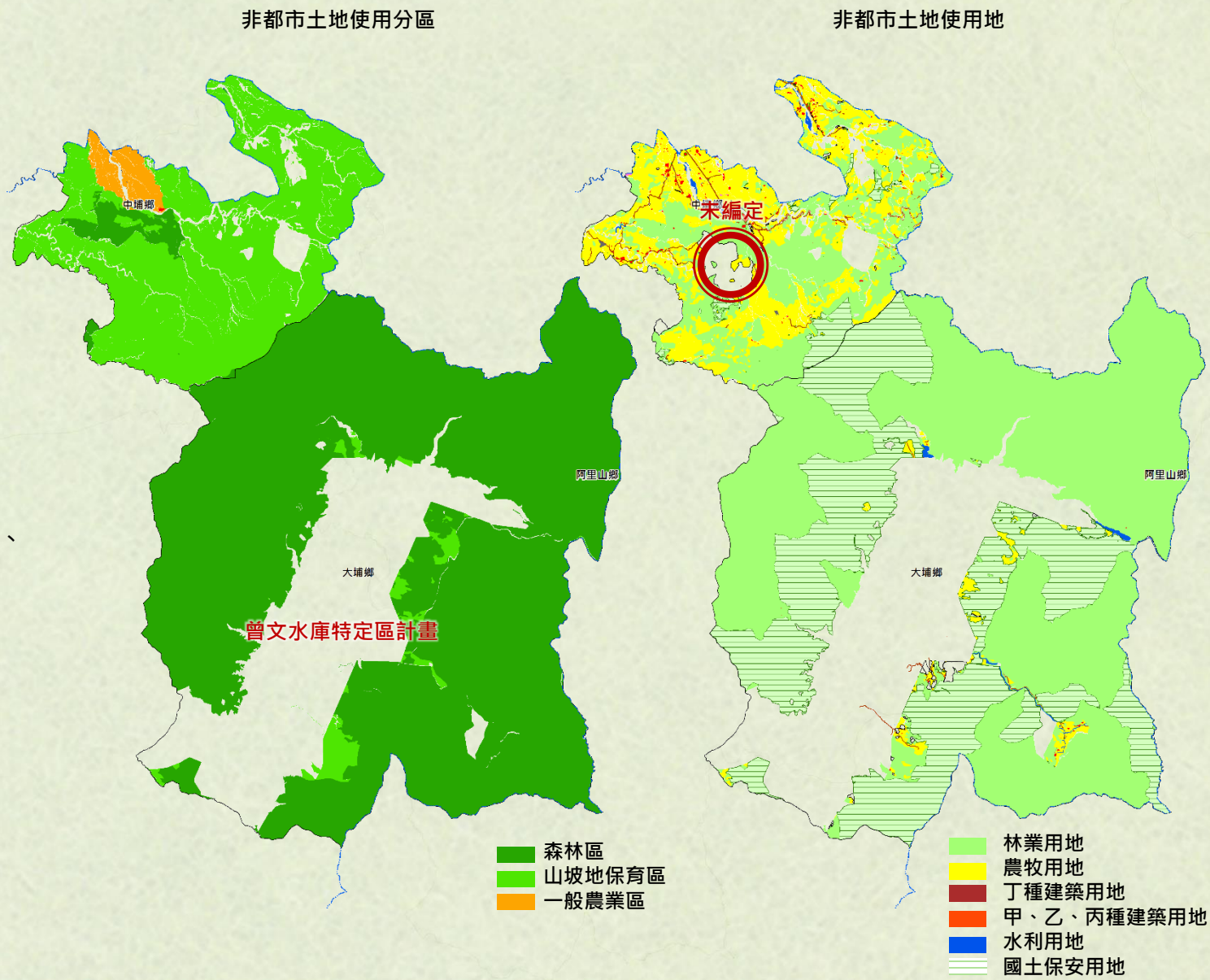
國土功能分區初步劃設成果



議題一、土地使用管制原則增列-因應觀光需求

■ 西拉雅國家風景區

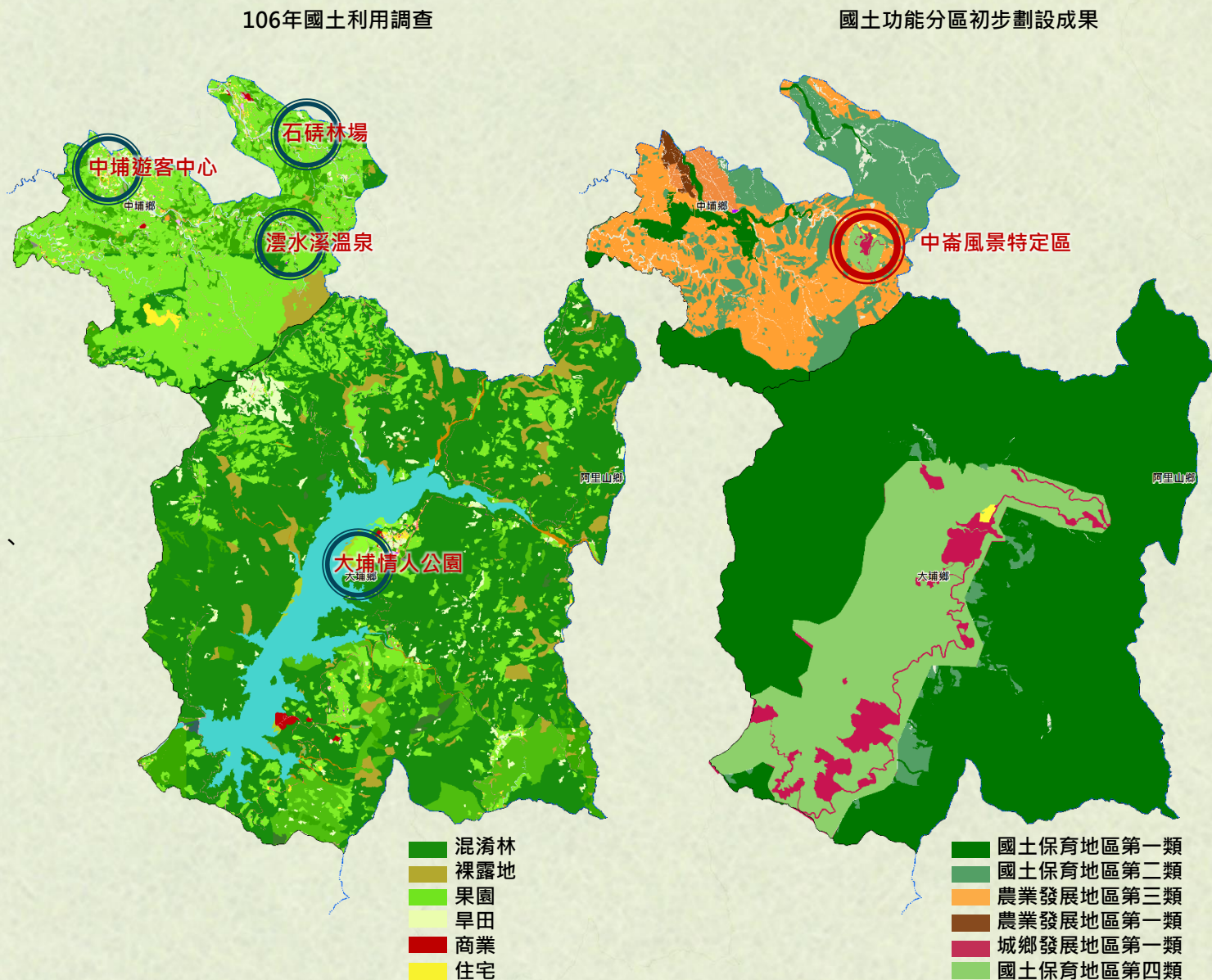
- 主要景點位於中埔鄉、大埔鄉。
- 曾文水庫106年總遊客人數約為29.8萬人。
- 依國土功能分區初步劃設成果顯示，多數聚落位於城一、國保一、國保二與農三。



議題一、土地使用管制原則增列-因應觀光需求

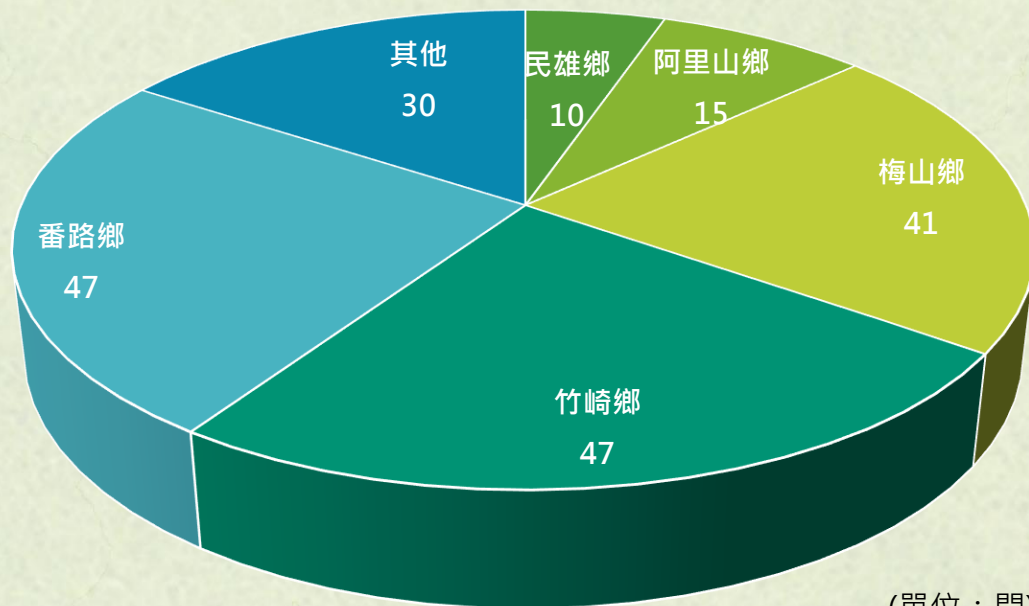
■ 西拉雅國家風景區

- 主要景點位於中埔鄉、大埔鄉。
- 曾文水庫106年總遊客人數約為29.8萬人。
- 依國土功能分區初步劃設成果顯示，多數聚落位於城一、國保一、國保二與農三。



■ 嘉義縣觀光設施資源現況

- 依據嘉義縣文化觀光局統計指出，嘉義縣轄區內共有2間觀光旅館，34間一般旅館；其中一間觀光旅館位於仁義潭風景特定區內(城一)，另一間則位於阿里山國家風景區內(阿里山賓館)，依國土功能分區初步劃設結果，應為**國保二**的範圍。
- 嘉義縣目前合法民宿共190間，皆位於嘉義縣重點觀光地區，如竹崎鄉、番路鄉、梅山鄉、阿里山鄉等。



(單位：間)

議題一、土地使用管制原則增列-因應觀光需求

54

■ 土地使用管制原則及容許使用(草案)

- 國保二與農三皆可作為**一般旅館**使用，但**不得為觀光旅館**。
- 若為農舍類型的民宿得於**農業發展地區**內申請；若為住宅型的民宿僅能於農四範圍內申請。

各項使用與功能分區分類之容許情形		國土保育地區				海洋資源地區				農業發展地區					城鄉發展地區				
容許使用項目	細目	國1	國2	國3	國4	海1-1	海1-2	海2	海3	農1	農2	農3	農4	農5	城1	城2-1	城2-2	城2-3	城3
「●」代表免經同意；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須進行使用許可申請；「×」代表不允許使用																			
51. 旅館	國際觀光旅館	×	×							×	×	×	○			●		×	●
	一般觀光旅館	×	×							×	×	×	○			●		×	●
	一般旅館																		
		×	○							×	○	○	○			●		○	●
02. 農舍	農舍及農舍附屬設施	×	×	國家公園法	都市計畫法	擬訂				○	○	○	○	都市計畫法	都市計畫法	×	開發發許可	○	×
	農產品之零售	×	×							○	○	○	○	都市計畫法	都市計畫法	×	開發發許可	○	×
	農作物生產資材及日用品零售	×	×							○	○	○	○	都市計畫法	都市計畫法	×	開發發許可	○	×
	民宿	×	×							○	○	○	○	都市計畫法	都市計畫法	×	開發發許可	○	×
43. 住宅	住宅	×	×							×	×	×	○			●		×	●
	民宿																		
		×	×							×	×	×	○			●		×	●

■ 議題討論

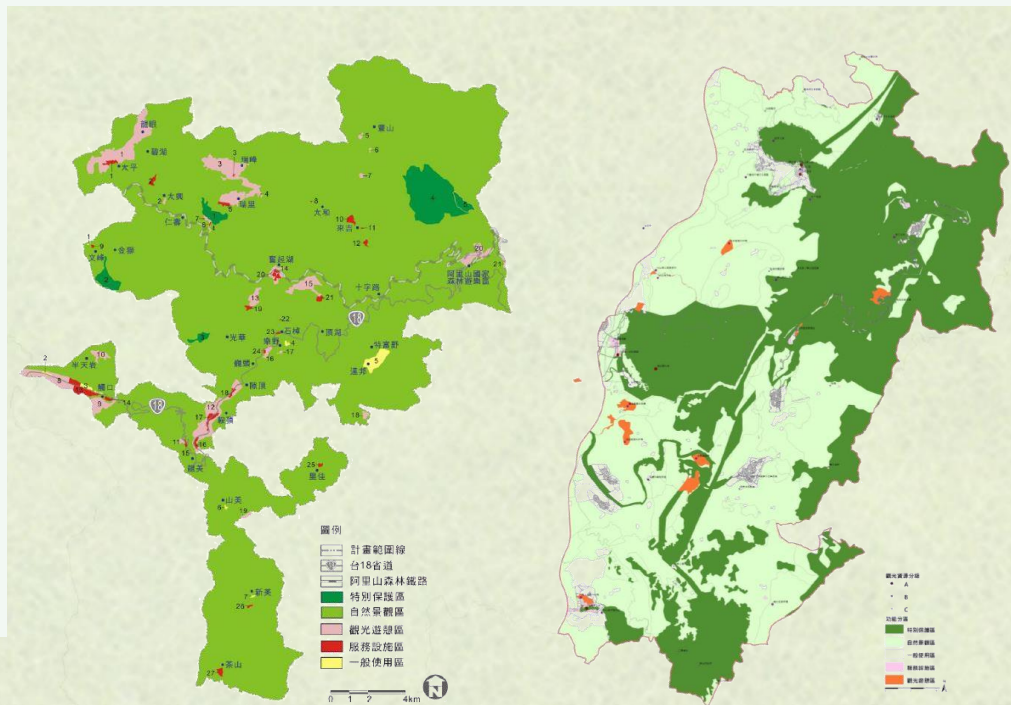
1. 方案一：土地使用管制原則調整

- 嘉義縣觀光資源豐富，有三處國家風景區分布，涵蓋範圍甚廣，且為嘉義縣重點發展地區，為維持觀光景點特色與觀光產業需求，建議於國家風景區範圍內適度提高土地使用彈性，增列土地使用管制原則。
- 國土保育地區第二類、農業發展地區各分類擬增列條文如下：
位於國家風景區範圍內，開發建築行為得依中央目的事業主管機關公告核定之整體發展計畫辦理，達一定規模時需徵求國土主管機關意見。

■ 議題討論

2. 方案二：國家風景區範圍部份劃設為城鄉發展地區第二類之二

- 各風景區皆擬定整體發展計畫，並作土地適宜性分析、觀光需求推估等，將國家風景區範圍劃為特別保護區、自然景觀區、觀光遊憩區、服務設施區及一般使用區等土地使用功能分區，並作土地使用管制。
- 依整體發展計畫內容，相關遊憩活動設施及商業、住宿等服務設施主要皆位於「**觀光遊憩區**」及「**服務設施區**」範圍。
- 建議依此範圍扣除國保一及專法管制區域(如城一、城二之一等)後，劃設為城鄉發展地區第二類之二，並遵循該發展計畫相關規定辦理。



■ 議題討論

3. 容許使用項目民宿類型之區別為何

- 農舍項目下之民宿與住宅項目下之民宿如何區別？
- 嘉義縣觀光飯店與旅館較少，多數仍以民宿型態經營，是否能酌予放寬容許使用？

■ 土地使用管制說明與比較

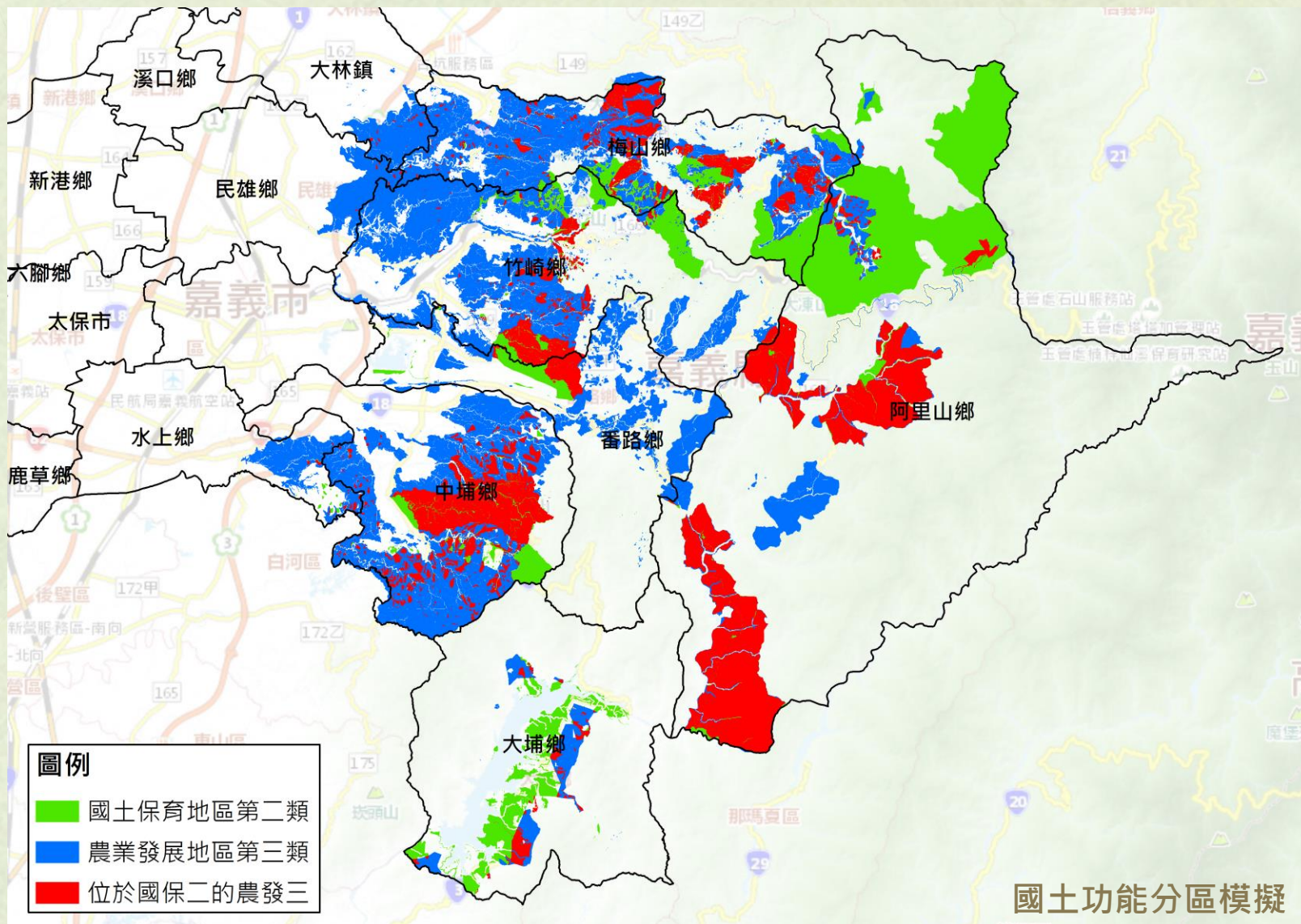
國土保育地區第二類

1. 提供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀等資源之永續經營，土地使用在不超過環境容受力下，**得允許一定規模以下開發利用或建築行為，以避免重要自然資源與環境破壞。**
2. 一般性公共設施、基礎維生公共設施、維護自然資源保育設施及古蹟等，得申請使用。
3. **提供當地既有集居聚落之日用品零售及服務設施，得申請使用。**
4. **生態旅遊、環境教育及自然資源體驗之遊憩設施，原則應經申請使用許可，其建築量體限制在一定規模以下，且以必要性需求為限。**
5. 既有**合法農業**在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，**得維持原來合法使用**，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。
6. 原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣(市)主管機關認定不妨礙國土保育保安者，**得繼續編定為可建築用地**，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。

農業發展地區第三類

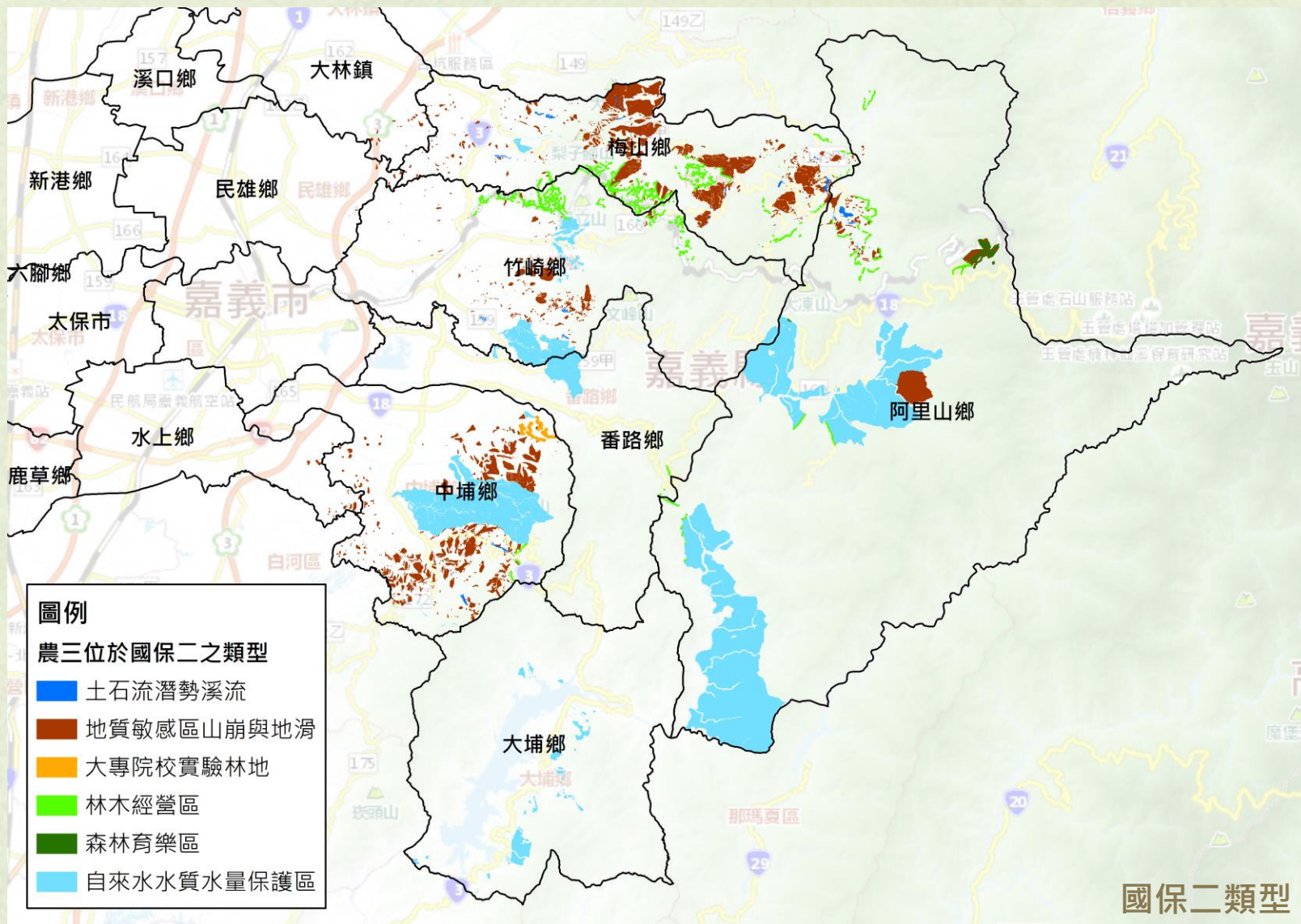
1. 為提供坡地農業及供營林使用之地區。
2. 從事**坡地農業、林產業經營**時，應儘量順應自然地形地貌，避免改變原有地形地貌或有大規模整地行為，以維護地表植被排水與入滲之功能，以避免坡地災害發生。
3. 本地區土地使用以**適合坡地農業生產及必要產製儲銷設施使用**，以及營林必要之設施使用，應儘量避免非坡地農業及非林產業發展所需設施容許使用。從事前述開發利用時應儘量順應自然地形地貌，避免大規模整地行為。
4. 屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經直轄市、縣(市)主管機關及農業主管機關認定不妨礙農業生產環境者，**得繼續編定為可建築用地**，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。

■ 國土功能分區劃設示意圖

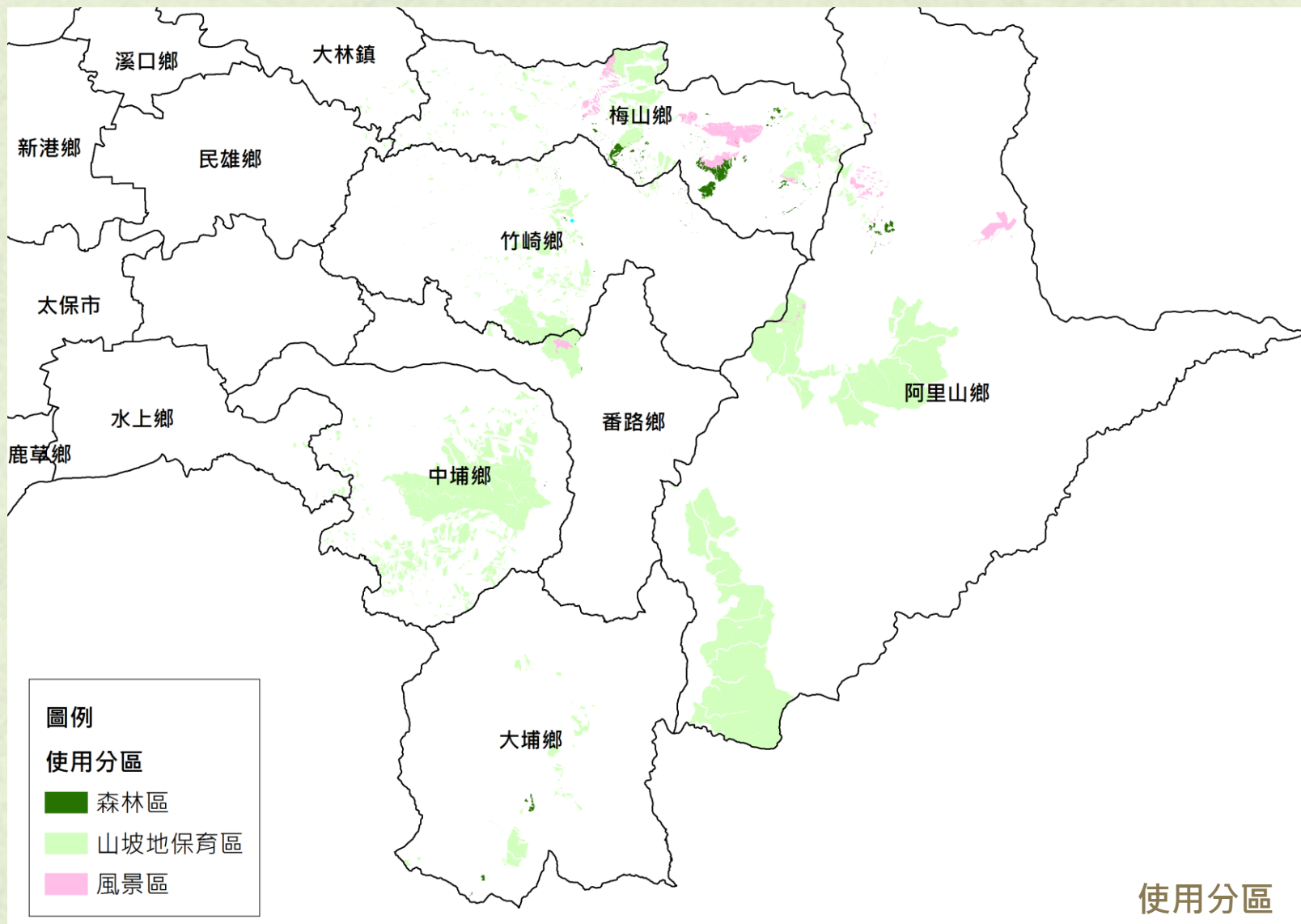


議題二、國保二與農發三之競合

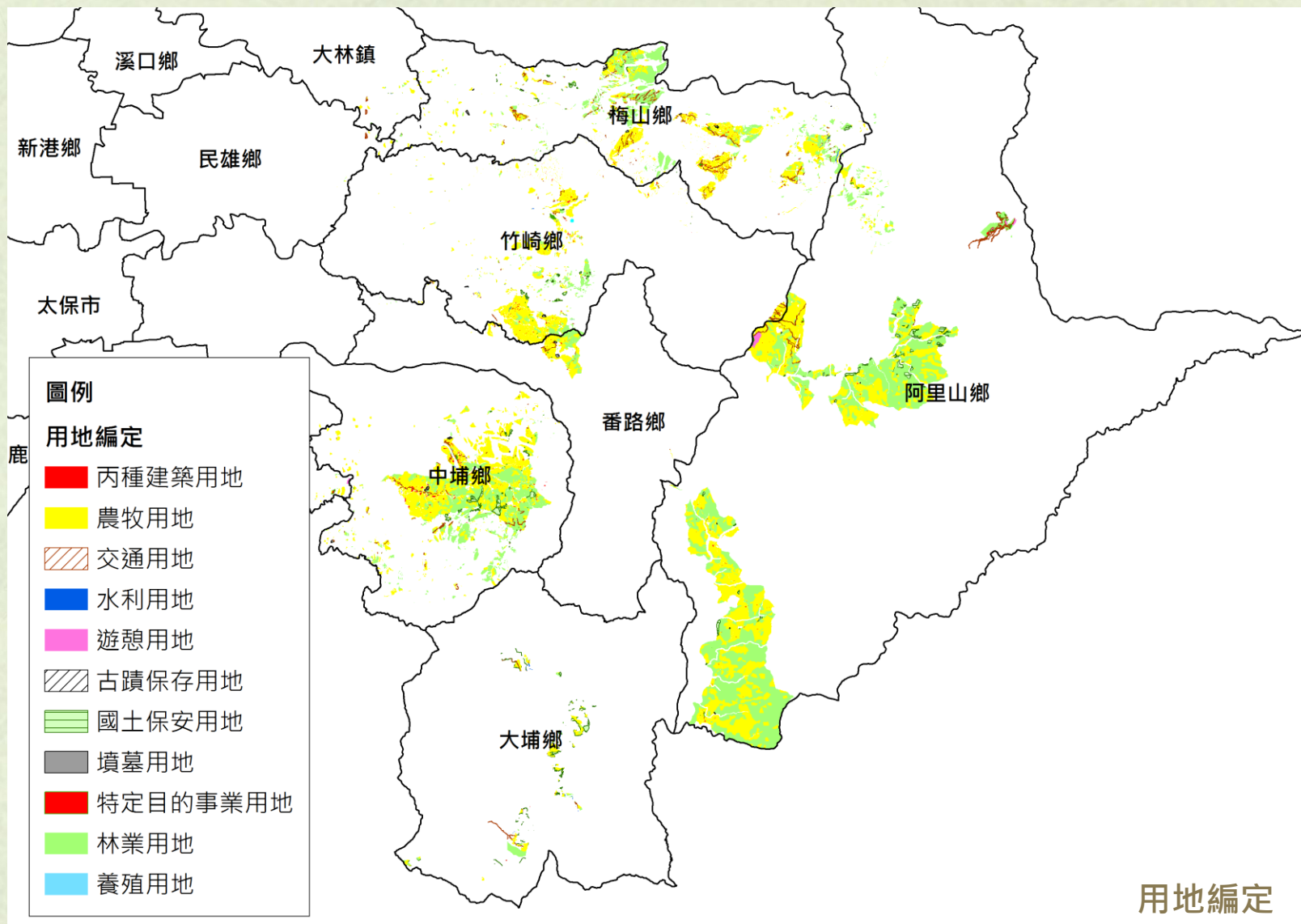
■ 國土功能分區劃設示意圖



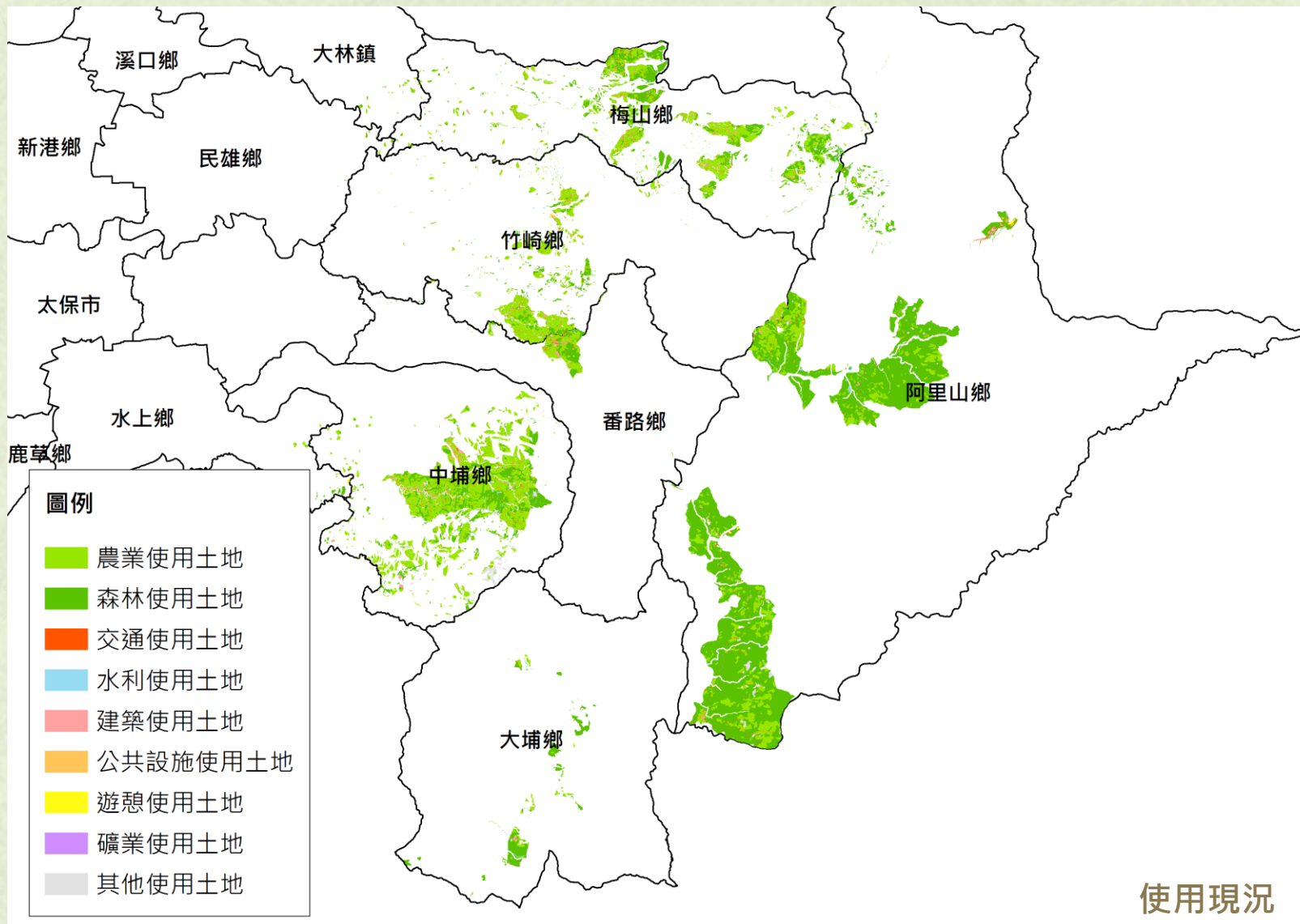
■ 國土功能分區劃設示意圖



■ 國土功能分區劃設示意圖



■ 國土功能分區劃設示意圖



■ 議題討論

- 依國土功能分區劃設條件，國土保育地區應優先劃設，位於國保二超過2公頃之農業經營專區才得優先劃為農三，故約有11,299.25公頃的農三劃設為國保二，影響範圍較大，且亦影響嘉義縣農地維護總量。
- 重疊範圍以位於自來水水質水量保護區、地質敏感區(山崩與地滑)、林木經營區等農牧用地或林業用地為主。
- 依目前研擬的土地使用管制項目，國保二與農三皆可農作，但國保二不得設置農產品儲銷加工設施。
- 國保二可繼續編定為農作使用，但農委會目前尚未確定如何界定農業相關補助範圍。

■ 議題討論

1. 方案一：土地使用管制原則調整

- 嘉義縣山坡地經濟作物主要為茶葉、咖啡、竹筍，皆屬嘉義縣重要的特色農產品，此類農產品需於採收後，儘速作簡易初級加工處理，再製成相關農產品，達到農產壽命延長、加值，生產及加工一元化的作用。故建議於國土保育地區第二類與農業發展地區第三類重疊範圍內，適度增列土地使用管制原則。
- 國土保育地區第二類擬增列條文如下：
位於具有糧食生產功能且位於山坡地之農業生產土地，經目的事業主管機關同意者，得作農產品初級加工場使用，達一定規模時需徵求國土主管機關意見。

■ 議題討論

2. 方案二：調整國土功能分區及分類

- 嘉義縣農業經營專區皆未達2公頃，無法依中央訂定之國土功能分區劃設方式調整分區。
- 若本縣農業單位能提供經營農業之相關事實立論、確切範圍，是否能以此範圍為依據，將**國土保育地區第二類**調整為**農業發展地區第三類**。

A stylized map of Hong Kong is centered on the page, rendered in a light orange color with a white outline. The map is overlaid with a network of thin, light pink lines that form a grid and connect several circular nodes. These nodes are also light pink and are positioned at various points across the map, including the New Territories, Kowloon, and the island of Hong Kong. The background is a light green color with a subtle white grid pattern.

簡報結束
敬請指教

■ 西拉雅國家風景區

以**樂活西拉雅**為願景

- 遊客人次：從101年175萬人提升至106年312萬人，6年合計約1543萬人
- 觀光產值：從101年20.68億元提升至106年42.32億元，2年總計200.52億元

發展鄉村旅遊

- 整合觀光與產業，產業優化兼顧環境教育，並提升旅遊深度

國內景點優化

- 觀光升級、景點優化及亮點化
- 辦理關子嶺、烏山頭遊憩區、曾文/中埔遊憩區、左鎮遊憩區虎頭埤遊憩區景觀改善

國際景點串聯

- 連結八田與一紀念園區、**烏山頭水庫**、關子嶺溫泉等景點

開拓多元市場豐富多元遊程

- 各公私部門合作，成立產業聯盟。
- 台南市政府、嘉義縣政府、走馬瀨農場、烏山頭水庫等辦理合作開發

三、觀光遊憩部門計畫-空間發展目標及策略

69

■ 雲嘉南濱海風景區

以**白色雲嘉南**、**四心四軸**作為發展願景

四核心發展區域

- 四湖口湖生態教育園區
- **布袋東石觀光漁業休閒區**
- 北門濱海門戶小鎮
- 七谷將軍鹽鄉樂活度假區

四發展軸帶

- 二橫向軸帶山海串連，**連結阿里山及西拉雅國家風景區**
- 二縱向綠色自行車廊道及內海藍色公路



■ 阿里山國家風景區

輔導地方產業加值

- 建構阿里山觀光商品品牌價值
- 投入公共設施或輔導計畫

觀光旅遊服務設施品質提升

- 結合具發展特色與潛力景點，規劃引導民間廠商投資，
- 落實服務品質與旅遊安全，減少糾紛、保障遊客消費權益，

擴展遊客對阿里山旅遊意象

- 公私部門相互合作，推廣特色遊程
- 「入口、延時、分流、融合」觀光發展策略，打造國際級觀光渡假區。
- 針對觀光客不同屬性及其客層，規劃不同主題遊程。

開發總量管理機制

- 研擬各區之經營管理適宜承載
- 訂定經營管理目標值，配合成長管理建立開發總量管制機制
- 建立遊客分流與交通轉運計畫