



「花蓮縣光復鄉鄉村地區整體規劃」案

簡報

分享者：峻超工程顧問有限公司

中華民國 112 年 10 月 6 日

CONTENTS

簡報大綱

1

計畫區概述

2

鄉村地區整體規劃

3

太巴塢鄉村地區計畫

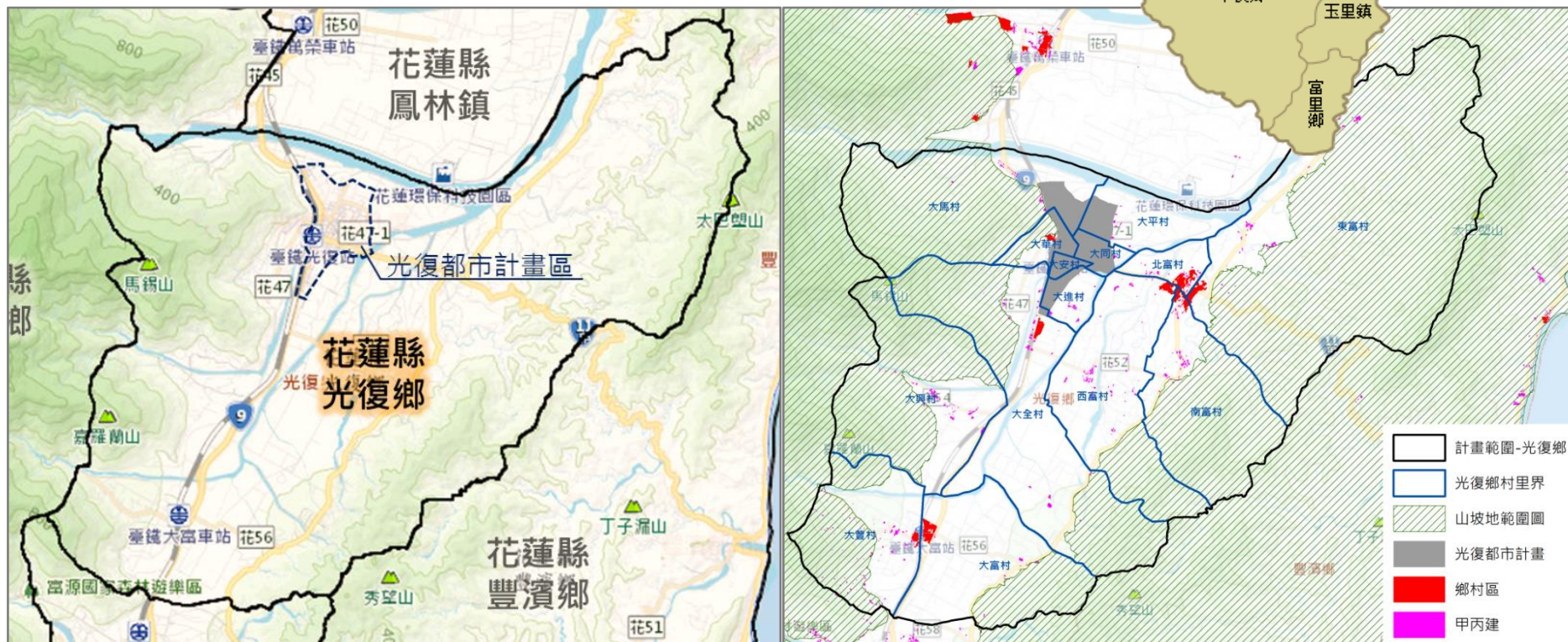


1

計畫區概述

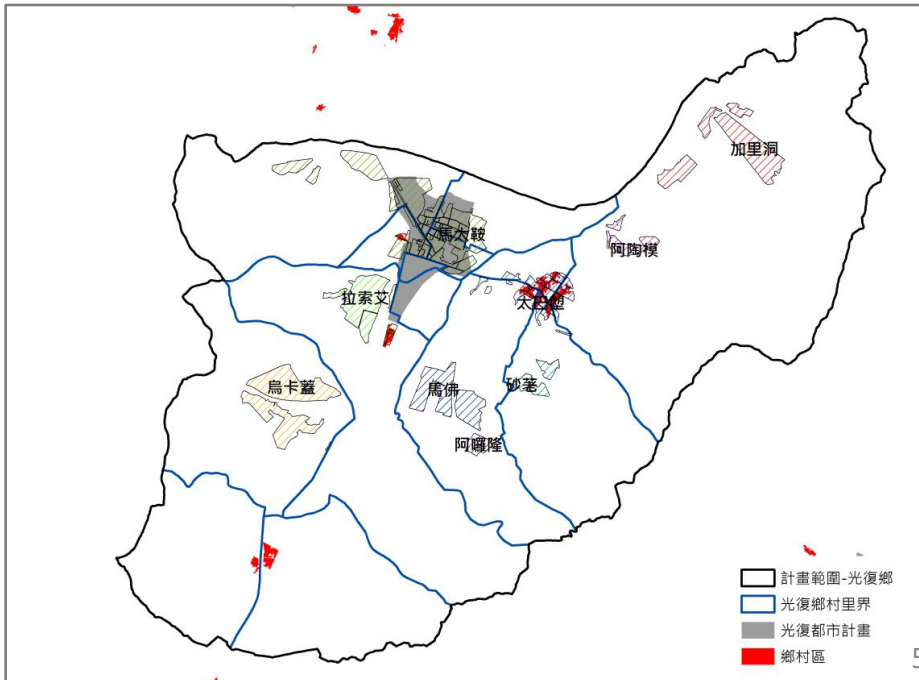
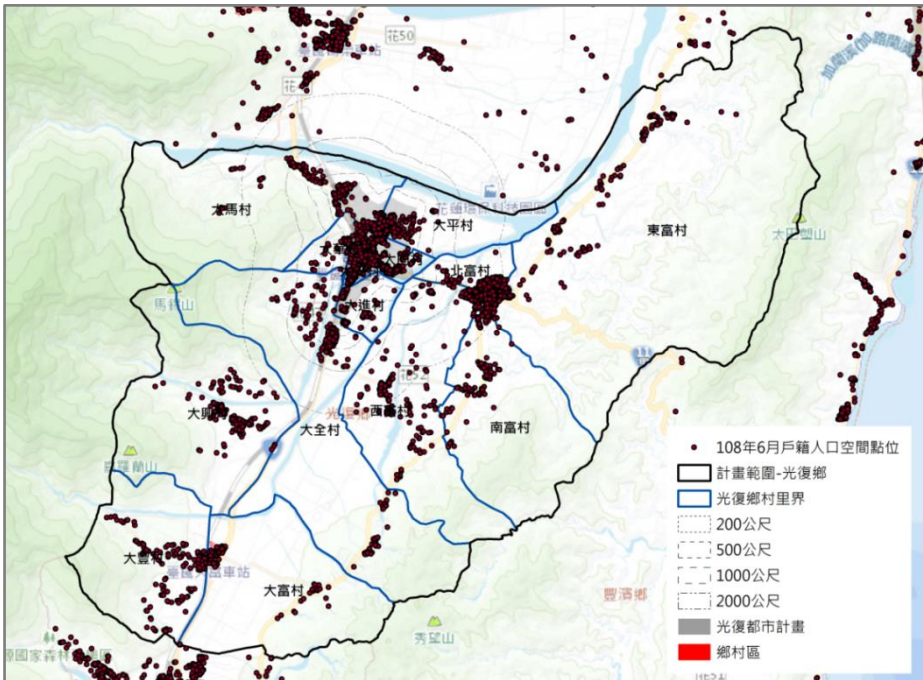
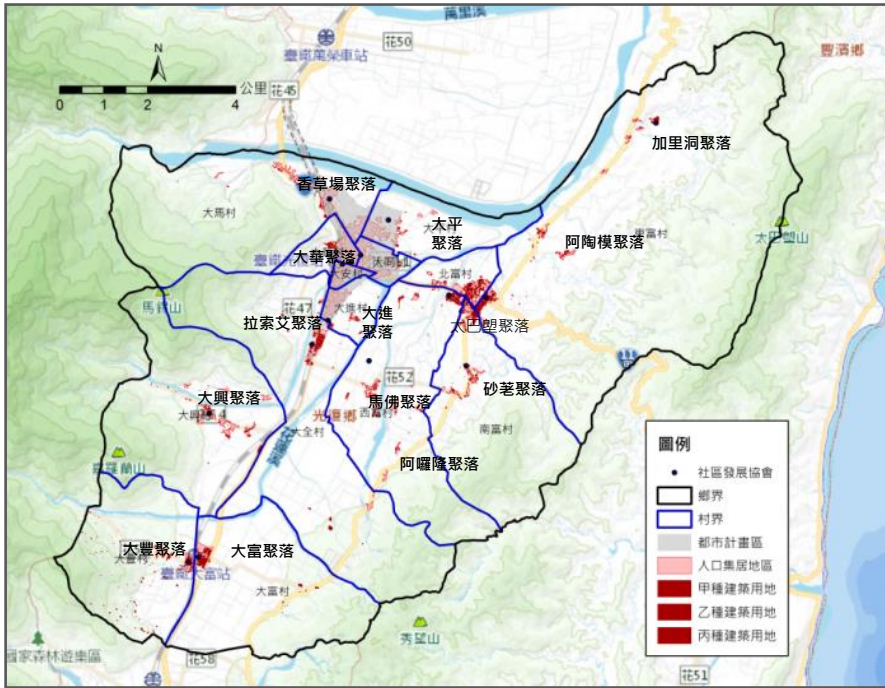
1-1 計畫位置

光復鄉（阿美語：Fata 'an）位於台灣**花蓮縣東部中段**，地處中央山脈與海岸山脈之間狹長的**花東縱谷平原之中央**，北臨鳳林鎮，西接萬榮鄉，南鄰瑞穗鄉，東連豐濱鄉，與鳳林鎮同為中花蓮地區的發展核心。



1-1

名稱	面積 (公頃)	占全鄉 比例(%)	人口 (110年)	占全鄉 比例(%)
都計區	327	2.08	5,291	43.42
鄉村地區	15,323	97.92	6,894	56.58
鄉村區	60.08	0.38		
其他地區	15,323.92	97.54		
全鄉	15,711	100	12,185	100



1-2 聚落及人口集居地區指認

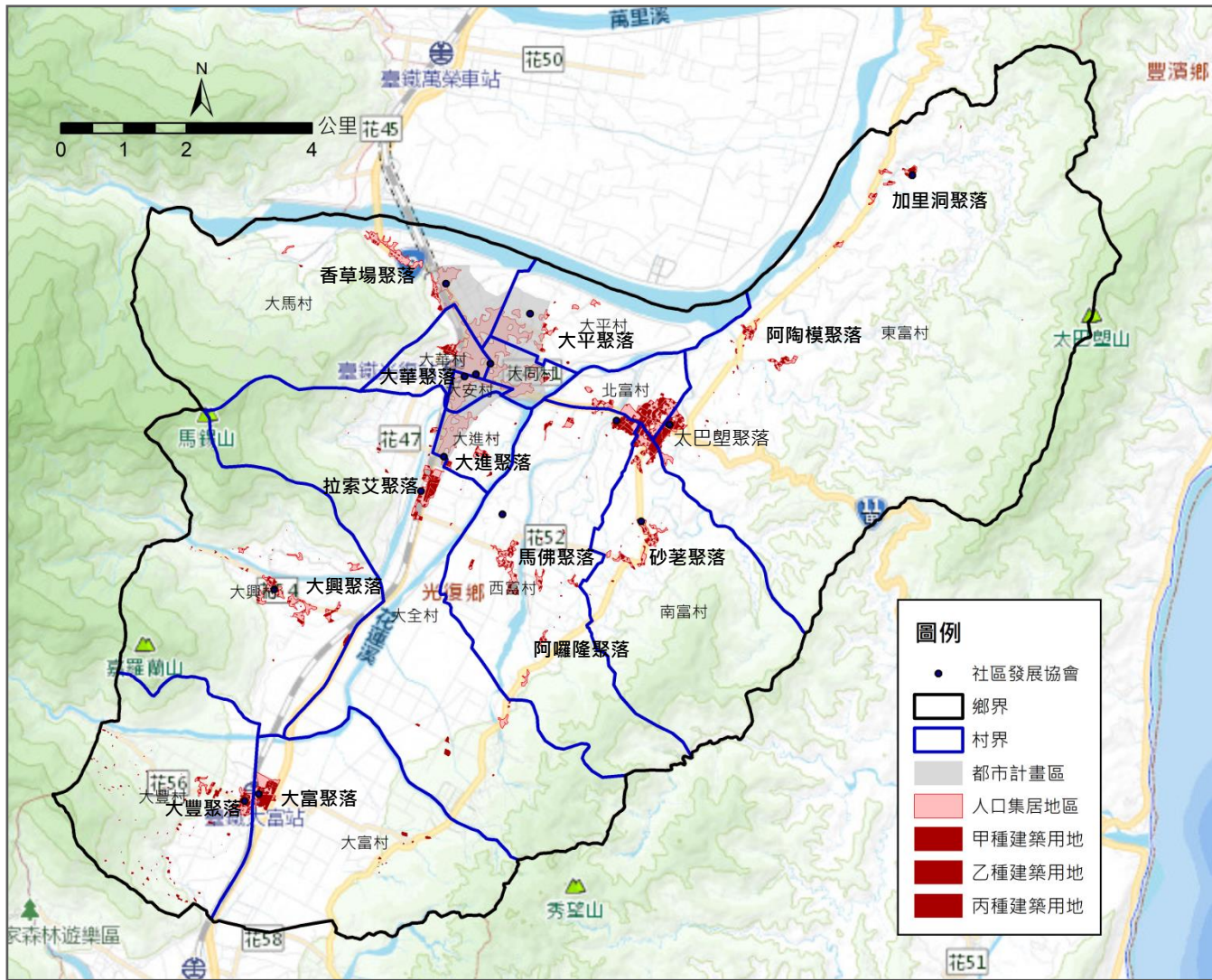
空間及共識

- 因光復鄉鄉村地區人口集居範圍多位於**原住民族部落範圍內**，統一以「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」成果之聚落範圍進行指認。
- 光復鄉鄉村地區共分**14處聚落、46處人口集居地區**，其中除大進、大富及大豐聚落外，其餘為原住民族聚落。

序號	聚落名稱	人口集居地區	村里	社區協會	部落名稱
1	加里洞聚落	5處	東富村	加里洞發展協會	加里洞部落
2	阿陶模聚落	2處		--	阿陶模部落
3	太巴塢聚落	5處	東富、北富村	東北社區發展協會	太巴塢部落
			西富、南富村	西南社區發展協會	
4	馬佛聚落	4處	西富村	馬佛社區發展協會	馬佛部落
5	阿囉隆聚落	1處			阿囉隆部落
6	砂荖聚落	4處	南富村	砂荖社區發展協會	砂荖部落
7	拉索艾聚落	2處	大全村	大全社區發展協會	拉索艾部落
8	大興聚落	8處	大興村	大興社區發展協會	烏卡蓋部落
9	大豐聚落	2處	大豐村	大豐社區發展協會	--
10	大富聚落	1處	大富村	大富社區發展協會	--
11	香草場聚落	4處	大馬村	香草場發展協會	馬太鞍部落
12	大華聚落	1處	大華村	大華社區發展協會	
13	大平聚落	5處	大平村	大馬太鞍發展協會	
14	大進聚落	2處	大進村	大進社區發展協會	--

註：太巴塢與馬太鞍部落範圍皆跨越村行政區，太巴塢部落含括東富、西富、南富、北富等四村，馬太鞍部落含括大平、大馬、大華三村。

聚落及人口集居地區指認



人口集居地區分布示意圖

1-3 人口背景簡述

人口分析-縣、鄉

信令人口統計

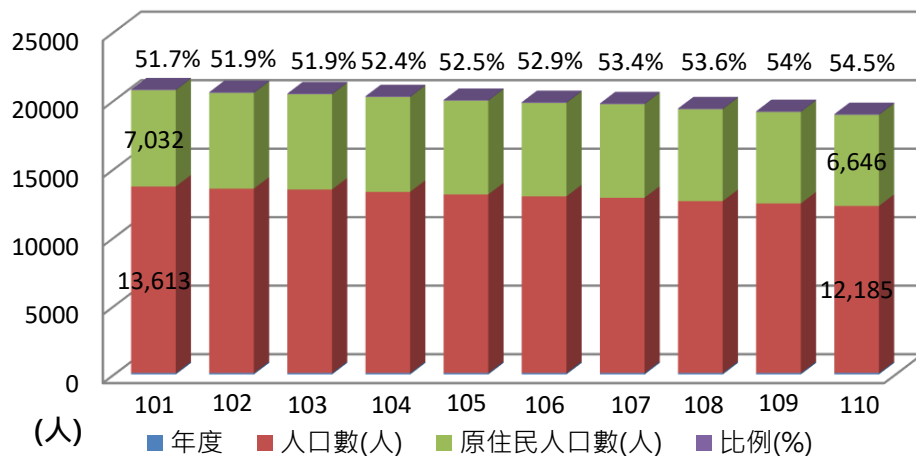
原住民&鄉村地區

各村&聚落人口密度

人口結構

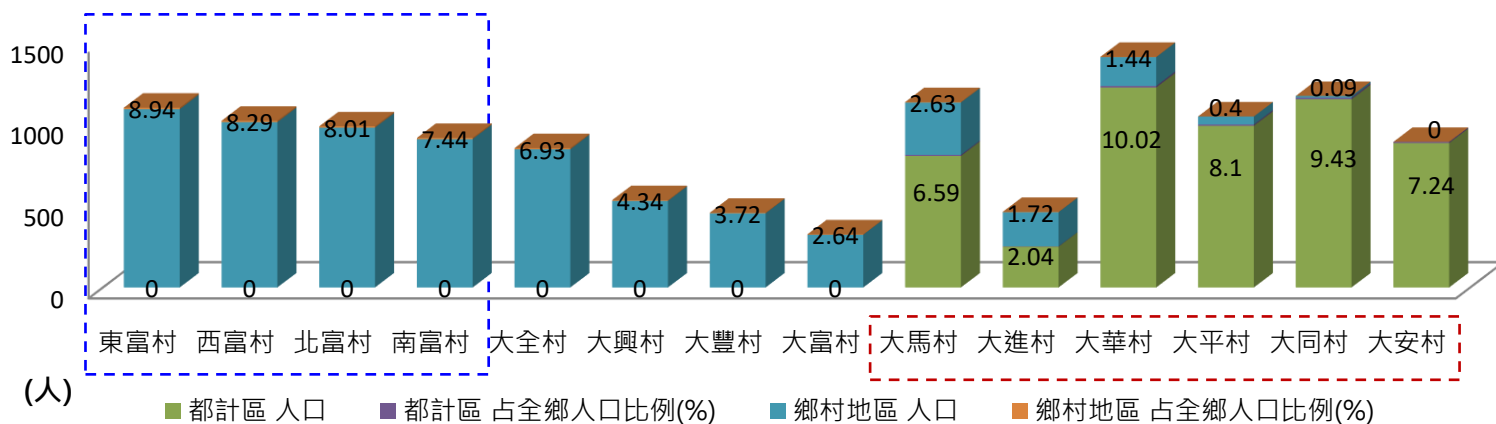
原住民族人口概況

光復鄉目前人口結構以原住民居多，其人口占全鄉約**54.5%**，且人口占比逐年升高，是以應配合原住民之發展需求納入規劃考量，以尊重原住民傳統文化為原則。



鄉村地區人口統計

110年鄉村地區人口6,894人，占全鄉之56.58%，主要集中分布於東富村、西富村及北富村、南富村，即太巴塢聚落。



1-3 人口背景簡述

人口分析-縣、鄉

信令人口統計

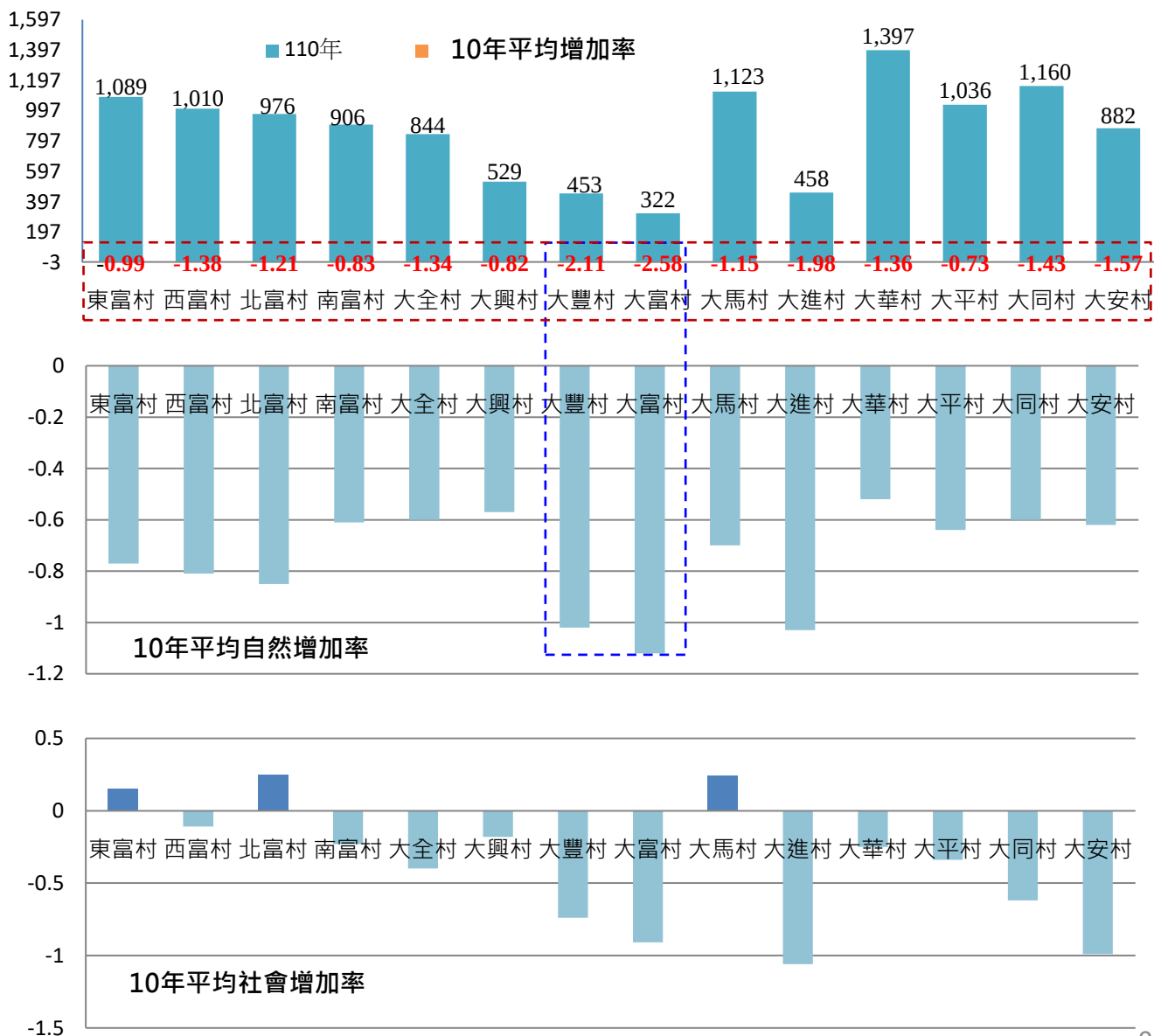
原住民&鄉村地區

各村&聚落人口密度

人口結構

各村人口概況

- 近十年之人口成長趨勢，各村皆均呈負成長趨勢。其中大豐村及大富村之負成長趨勢為最。
- 鄉村地區人口聚集之東富村、西富村、北富村人口自然減少趨勢較都市計畫區之大馬、大華、大平、大同、大安村顯著。
- 東富村、北富村及大馬村等三村之年平均社會增加率成正值，存在人口移入的現象。



1-3 人口背景簡述

人口分析-縣、鄉

信令人口統計

原住民&鄉村地區

各村&聚落人口密度

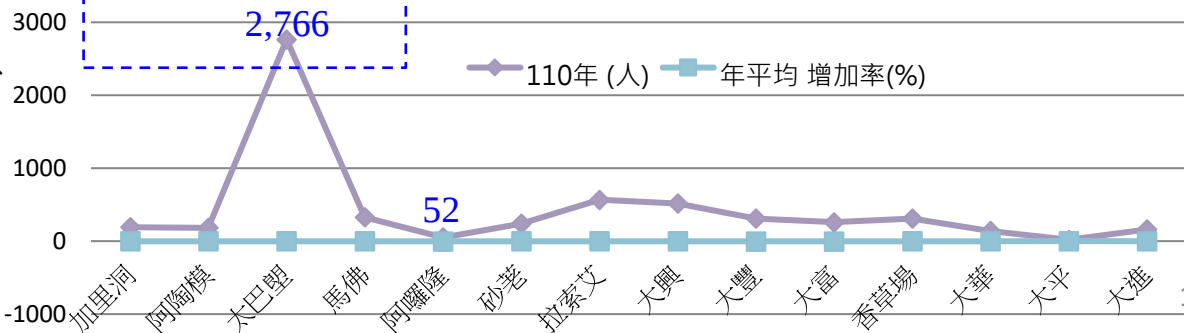
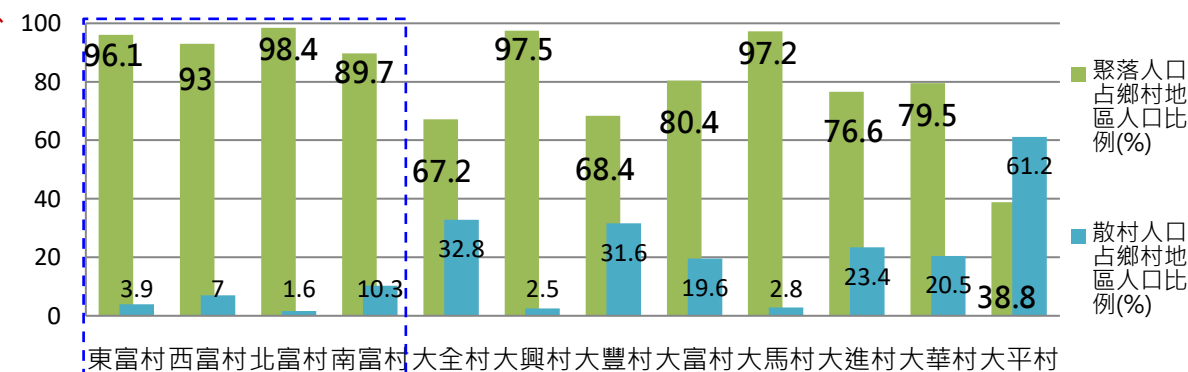
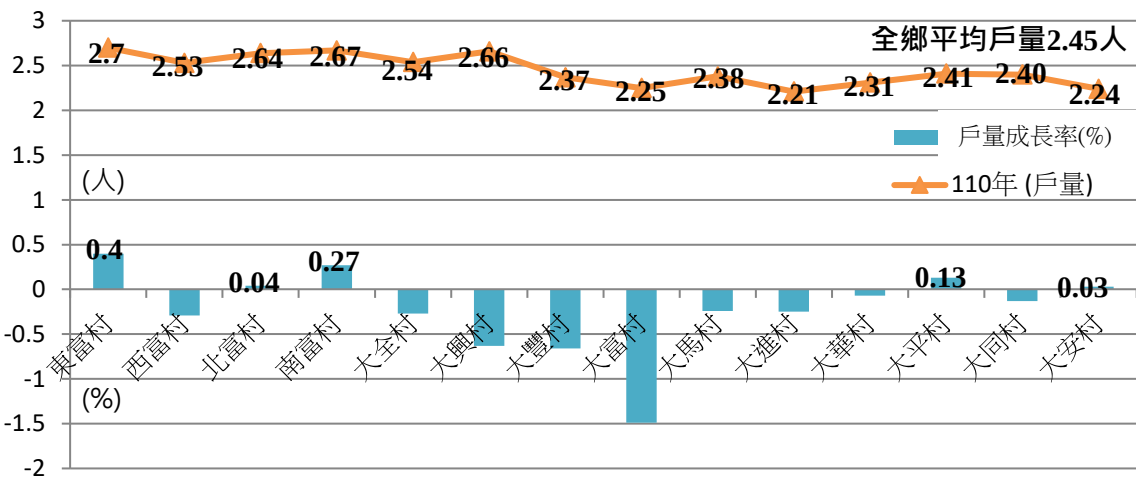
人口結構

各村戶數概況

鄉村地區人口聚集之**東富村**、**北富村**、**南富村**戶數增加趨勢較都市計畫區之大華、大平、大安、大同村顯著。

各聚落人口點位

- 鄉村地區人口多集中聚落內，其中**東富**、**西富**、**北富**、**南富**、**大興**及**大馬村**六村聚落人口占該村鄉村地區人口比例達90%以上，屬**集村聚落**為主之鄉村地區；**大全村**及**大豐村**鄉村地區則是散村人口比例較高
- 太巴塢聚落人口2,766人最多，太巴塢聚落分布於東富、西富、北富、南富四村間。
- 大平聚落外，人口最少之聚落為西富村阿囉隆聚落52人。



1-4 產業背景簡述

農林漁牧家數&農耕面積	農耕主力作物	農業生產專區	畜牧業	農業轉型
農業用地非農業使用	林業用地農作使用	農業災害風險分析		

光復鄉整體產業結構屬農業鄉鎮，居民以務農為多。

一級產業家數與使用面積變化顯示，呈現雙減。

項目	數量	占當年度百分比(%)
104年一級產業家數(戶)	1,945	38.66
105年二級產業就業人口(人)	297	2.28
105年三級產業就業人口(人)	1,070	8.21

資料來源：104年農林漁牧業普查；105年花蓮縣工商及服務業普查；本計畫整理。

項目	縣市/鄉鎮	農牧業				農事及畜牧服務業	林業		漁業		一級產業家數合計(家)	一級產業面積合計(公頃)
		農牧戶家數(家)	農牧戶家庭人口數(人)	農牧場家數(家)	可耕作地面積(公頃)	家數(家)	家數(家)	林業土地面積(公頃)	家數(家)	魚塭、淺海及其他養繁殖面積(公頃)		
104年	光復鄉	1,430	4,251	4	2,312.78	7	468	1,855.39	36	11.69	1,945	4,179.86
	花蓮縣	16,695	52,184	34	23,016.94	177	4,480	331,352.78	538	430.07	21,924	354,799.79
99年	光復鄉	1,811	5,358	3	2,375.41	20	468	1,985.94	65	14.52	2,367	4,375.87
	花蓮縣	18,448	62,272	23	24,663.97	178	4,652	332,961.95	678	451.91	23,979	358,077.83
增減數	光復鄉	-381	-1,107	1	-63	-13	0	-131	-29	-3	-422	-196.01
增減率(%)		-21.04	-20.66	33.33	-2.64	-65.00	0.00	-6.57	-44.62	-19.49	-17.83	-4.48
增減數	花蓮縣	-1,753	-10,088	11	-1,647	-1	-172	-1,609	-140	-22	-2,055	-3,278.04
增減率(%)		-9.50	-16.20	47.83	-6.68	-0.56	-3.70	-0.48	-20.65	-4.83	-8.57	-0.92

1-4 產業背景簡述

農林漁牧家數&農耕面積

農耕主力作物

農業生產專區

畜牧業

農業轉型

農業用地非農業使用

林業用地農作使用

農業災害風險分析

- 國土功能分區農業發展地區第一類至第三類之農牧、養殖用地及農業發展地區第五類為優先保留農地資源，據實核算宜維護農地面積數量約5,375公頃。
- 以國土保育地區之農牧養殖用地仍可於符合相關管制下繼續作為農用面積數量約341公頃，兩者合計面積5,716公頃。
- 以109年國土利用調查農業利用土地面積約4,971公頃，加計宜維護農地未做農用、及國土保育地區之農牧養殖用地未做農用等未來仍可改為農作土地面積約2,254公頃，兩者合計面積7,225公頃，較農耕土地面積統計表多約2,165公頃。

光復鄉可供農耕土地面積盤點

項目		面積(公頃)	
國土功能分區	宜維護農地(農1、2、3、5)	5,375	5,716
	國土保育地區之農牧養殖用地	341	
國土利用調查	農業利用土地	4,971	7,225
	宜維護農地未做農業利用土地	2,254	
	國土保育地區之農牧養殖用地未做農業利用土地		

- 註：1.依據花蓮縣國土功能分區分類及使用地劃設作業期末報告國土功能分區草圖，111年3月。
 2.宜維護農地為農業發展地區第一類至第三類之農牧、養殖用地及農業發展地區第五類。
 3.面積係以GIS計算。

1-4 產業背景簡述

農林漁牧家數&農耕面積

農耕主力作物

農業生產專區

畜牧業

農業轉型

農業用地非農業使用

林業用地農作使用

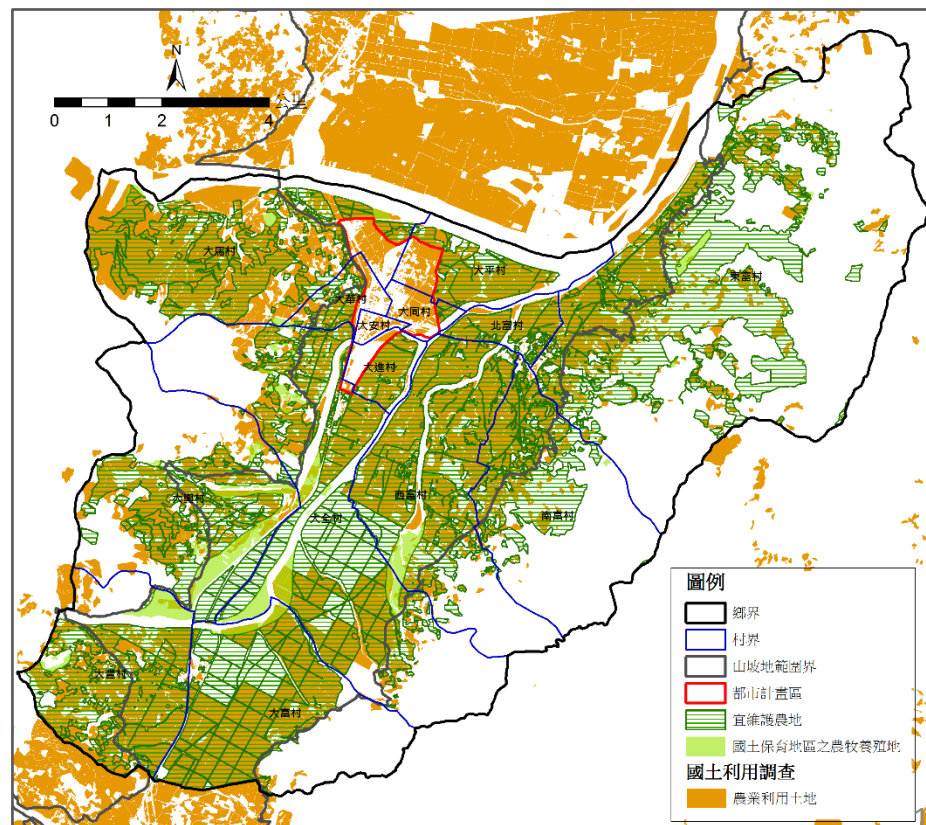
農業災害風險分析

平地部分以位於**大農大富平森園區範圍之農業發展地區第一類未做農用土地最多**，山坡地部分以位於**東富村及南富村範圍之農業發展地區第三類未做農用土地最多**；非屬農牧養殖用地作為農用者以**大馬村最為顯著**，主要係以林業用地作為農用。

光復鄉各國土功能分區內之農牧用地及養殖用地利用情形

分區	分區內 (公頃)	作為農業利用 土地(公頃)	未做農業利用 土地(公頃)
農1	2,677.99	1,959.59	718.40
農2	320.04	182.48	137.56
農3	2,377.42	1,211.88	1,165.54
農4	567.46	391.32	176.14
國1	269.49	96.85	172.64
國2	71.63	11.61	60.02
其他	2.76	0.57	2.19
合計	6,286.78	3,854.30	2,432.47

註：1.依據花蓮縣國土功能分區分類及使用地劃設作業期末報告國土功能分區草圖，111年3月。
2.面積係以GIS計算。



1-4 產業背景簡述

農林漁牧家數&農耕面積

農耕主力作物

農業生產專區

畜牧業

農業轉型

農業用地非農業使用

林業用地農作使用

農業災害風險分析

- 光復鄉主要農產品為水稻、水果，蔬菜，箭竹筍、黃藤心、紅糯米、檳榔等。
- 以水稻及箭竹筍占光復鄉產值比最高，以箭竹筍及紅糯米之單位產值最大；就農產結構而言，水稻產值占58.48%、其餘雜糧、油茶及箭筍合計占41.52%。

109年光復鄉與花蓮縣農作產品產量統計表

產品	稻米	雜糧	特用作物	蔬菜	果品
地區	產量(公噸)	產量(公噸)	產量(公噸)	產量(公噸)	產量(公噸)
光復鄉(A)	4,138	1,471	281	2,390	1,815
花蓮縣(B)	70,173	9,102	1,494	71,305	35,459
光復鄉占全縣比(A/B)	5.90	16.16	18.81	3.35	5.12

109年光復鄉大宗及特色作物種植情形表

作物別		109年	種植 面積 (公頃)	收量 (公斤/ 公頃)	單價 (元/公斤)	產值(元)	單位產值 (元/公頃)	總產 值比 (%)
水稻		一期作	798	5,500	26	114,114,000	143,000	35.82
		二期作	617.00	4,500	26	72,189,000	117,000	22.66
雜糧	紅糯米	一期作	15	2,400	250	9,000,000	600,000	2.83
	大豆	一期作	75.79	1,200	25	2,273,700	30,000	0.71
		二期作	112.88	1,100	25	3,104,200	27,500	0.97
	樹豆	全年作	5	600	262.5	787,500	157,500	0.25
油茶		全年作	16.83	1,500	30	757,350	45,000	0.24
筴筍		全年作	122.45	3,800	250	116,327,500	950,000	36.52
檳榔		全年作	624.91	2,100	-	-	-	-

1-4 產業背景簡述

產業結構

二級產業

三級產業

聚落商業服務情形

觀光產業

光復鄉除農業發達外，更有原住民文化、花蓮糖廠、馬太鞍休閒農場及溼地、大農大富平地森林園區等遊憩資源能量充沛，一年四季富含特色活動。

自然生態
景觀資源

人文景觀資源

休閒農場



光復鄉
社區文化
觀光地圖

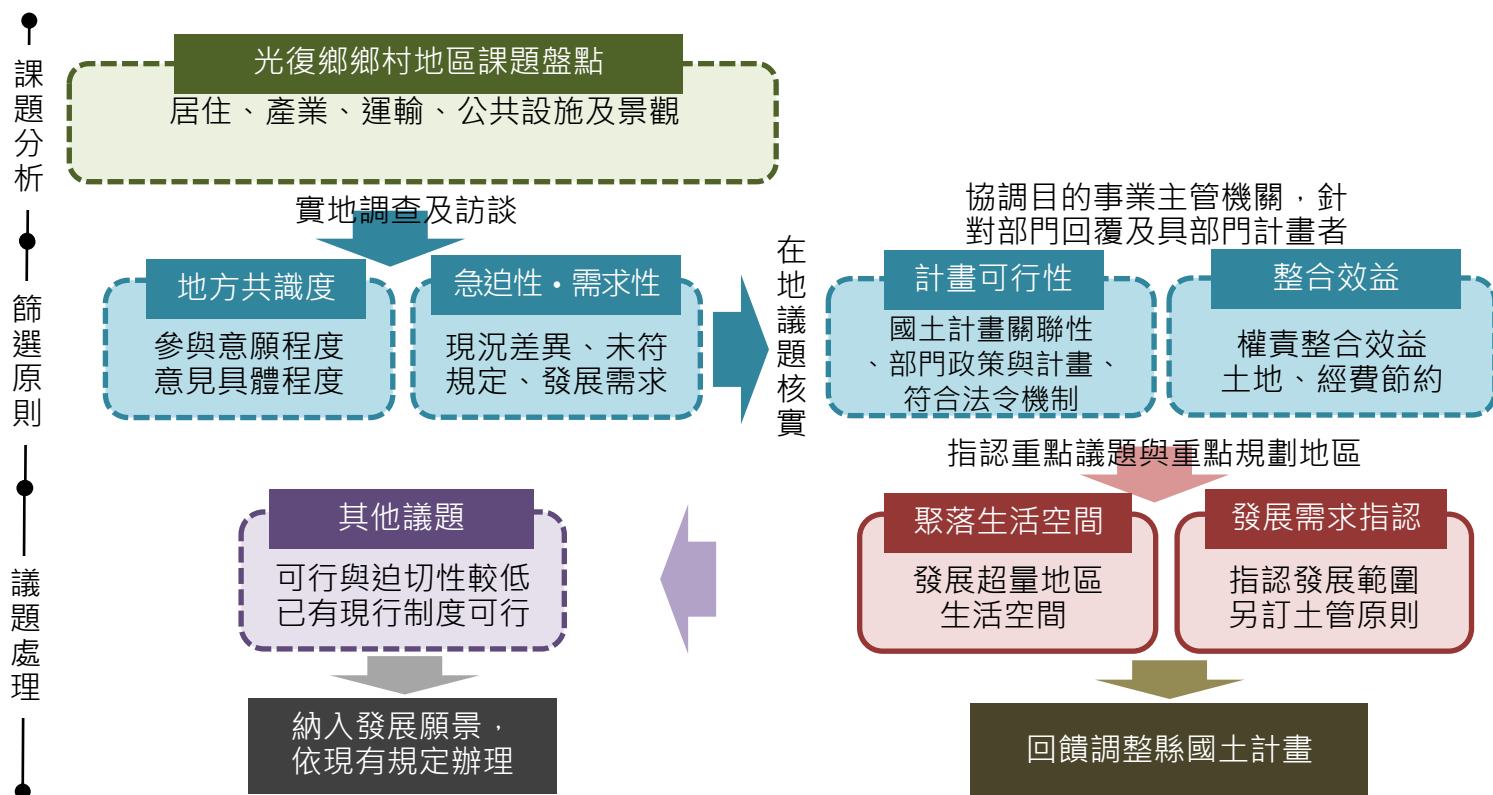


2

鄉 村 地 區 整 體 規 劃

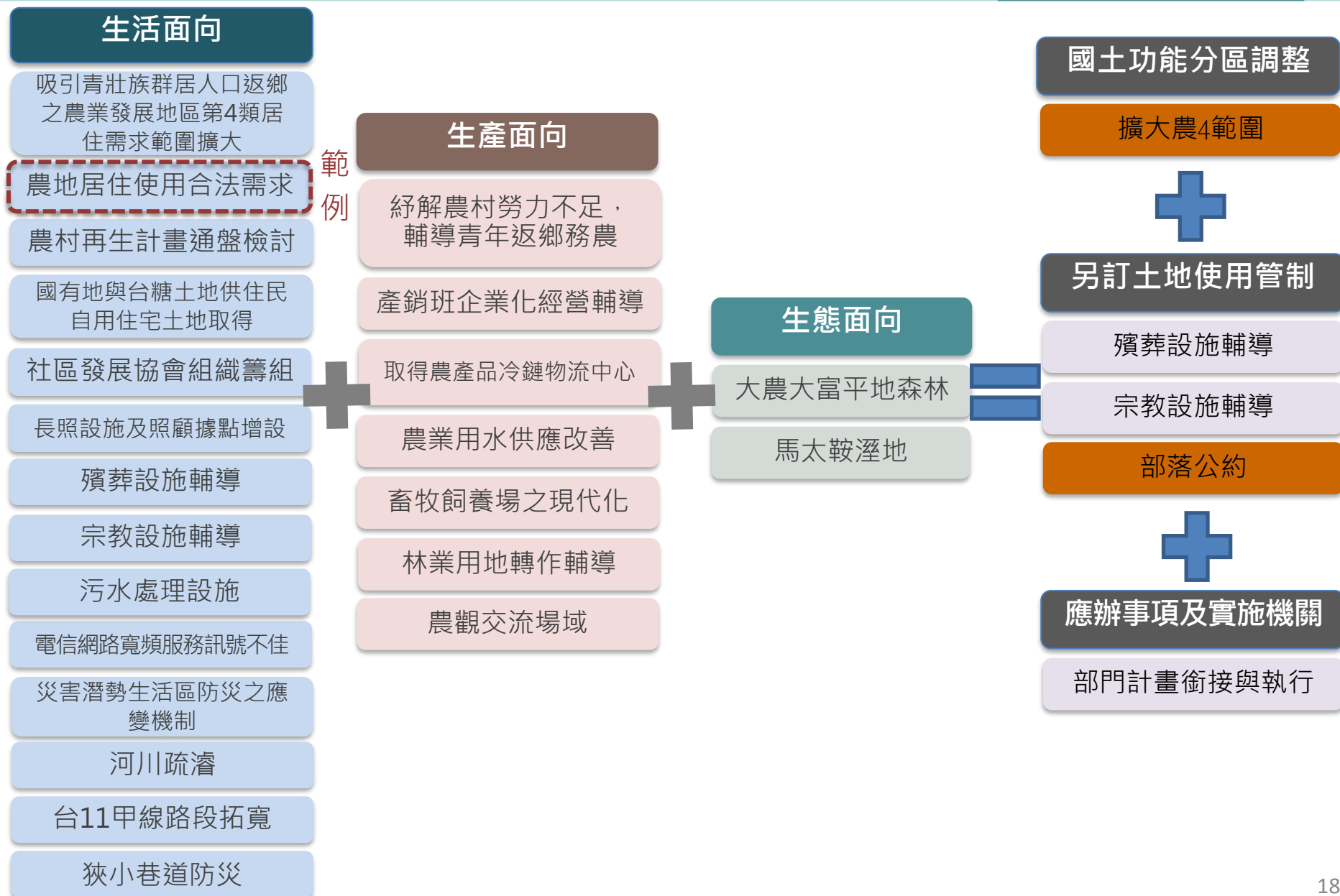
2-1 鄉村地區整體規劃

◆ 鄉村地區整體規劃以**居住、產業、運輸、公共設施及景觀等5大議題**，就**具地方共識度、急迫性、具整合效益與計畫可行性**歸納為重點議題，後續結合鄉村地區整體規劃推動工具(研訂因地制宜土地使用管制、調整國土功能分區分類、配合光復鄉環境資源特性及土地使用需求協調目的事業主管機關投入政策資源) 辦理。



2-2 重點規劃議題與策略

重點議題歸納



2-3 以農地居住使用合法需求為例

空間住宅率及供給率

住宅屋齡

居住使用合法性

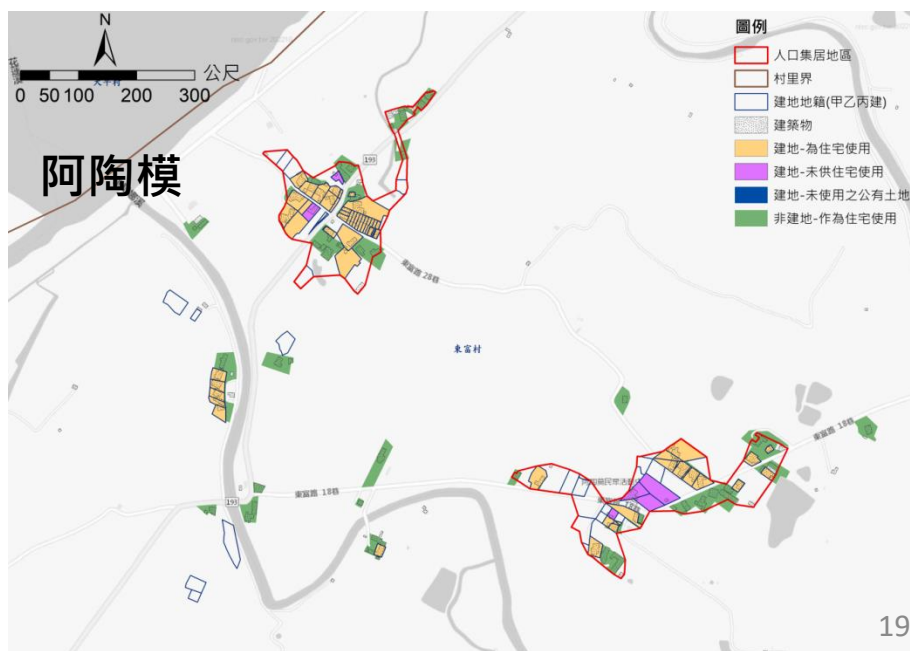
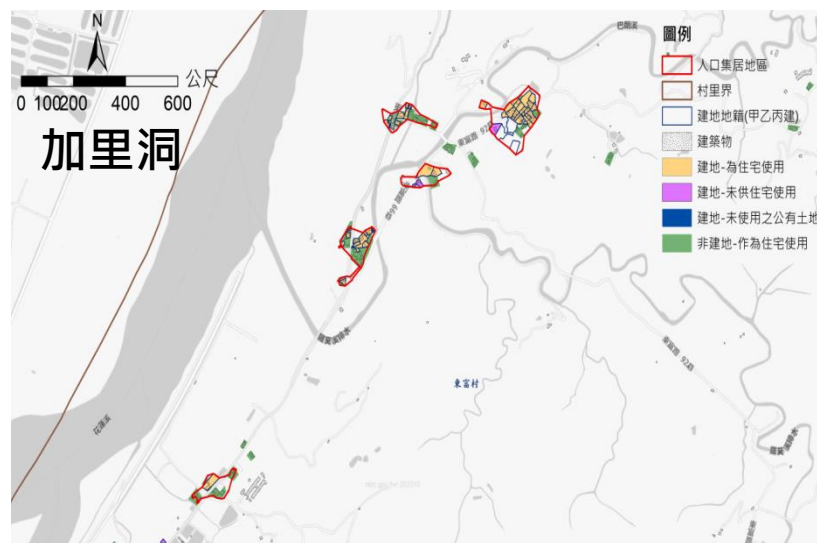
公有閒置建地區位

世居地地權問題

居住使用合法性

鄉村地區各聚落內之建地使用率大多超過80%，遠高於花蓮縣國土計畫統計光復都市計畫住宅區使用率約65%。

聚落	建地面積(M ²)	使用面積(M ²)	使用率(%)
加里洞	24,928.68	20,922.58	83.93
阿陶模	31,887.99	26,269.55	82.38
太巴塢	380,157.58	346,872.61	91.24
馬佛	46,670.61	41,298.62	88.49
阿囉隆	4,665.57	3,985.20	85.42
砂荖	37,016.60	31,914.61	86.22
拉索艾	65,606.62	58,266.59	88.81
大興	55,110.96	49,613.67	90.03
大豐	36,793.97	30,350.90	82.49
大富	81,345.21	61,523.97	75.63
香草場	23,463.65	21,428.11	91.32
大華	23,343.92	21,766.16	93.24
大平	9,446.84	7,125.05	75.42
大進	17,002.69	14,728.67	86.63



2-3 以農地居住使用合法需求為例

生活面向

吸引青壯族群居人口返鄉
之農業發展地區第4類居住需求範圍擴大

農地居住使用合法需求

農村再生計畫通盤檢討

國有地與台糖土地供住民
自用住宅土地取得

社區發展協會組織籌組

長照設施及照顧據點增設

殯葬設施輔導

宗教設施輔導

污水處理設施

電信網路寬頻服務訊號不佳

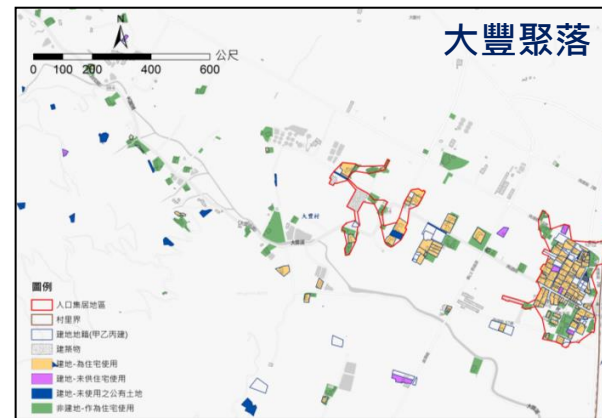
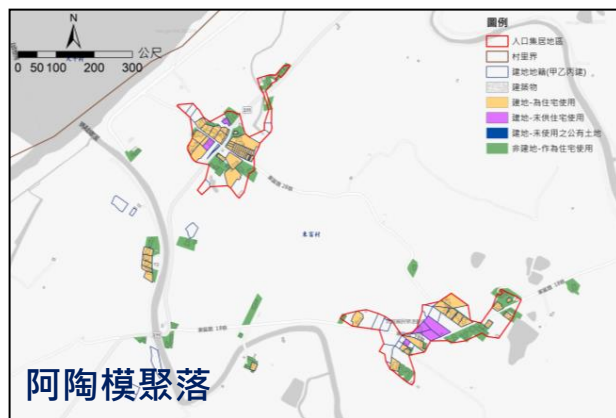
災害潛勢生活區防災之應
變機制

河川疏濬

台11甲線路段拓寬

狹小巷道防災

鄉村地區11處原住民族聚落之非建地作為住宅使用位於人口集居地區者已納入農四範圍；非原住民之大豐、大富與大進等3聚落，存有人口集居地區內以非建地作為住宅使用(例如農舍)情形。



目的事業主關機關應辦及配合事項

類別	應辦及配合事項	主辦機關	辦理時程
農地居住使用合法性	1.由農業主管機關認定居住使用設施應在不妨礙農業生產環境前提下，依既有建築物使用情形，檢視現況建築用地分布區位及面積，再加以評估是否得以輔導。 2.輔導規定應包括：輔導範圍、分年分區實施及建物與附屬設施認定等，並由農業及建設主管機關共同會商實施辦法。	花蓮縣政府農業處 建設處	第一次變更花蓮縣國土計畫前辦理完成。

2-4 應辦事項及實施機關

中央協助

類別	應辦及配合事項	主辦機關	辦理時程
(一)國有及台糖土地釋出	依有關規定辦理讓售	財政部國有財產署、台糖公司	經常辦理
(二)強化偏鄉地區5G寬頻服務與涵蓋	普及偏鄉寬頻接取環境計畫 建置原民部落之戶外免費無線寬頻	國家通訊傳播委員會 原住民族委員會	110~113年
(三)災害潛勢生活區防災機制	推動自主防災社區2.0計畫，各聚落符合資格者可依需求提出補助申請。	行政院農業委員會水土保持局	經常辦理
(四)河川疏濬砂石堆置	定期檢視鄉內中央管河川易淤塞處，並應於汛期前完成河道淤積之處理。	經濟部水利署第九河川局	經常辦理
(五)台11甲線路段拓寬	台11甲線(大同村馬太鞍橋至富田橋間) 路段拓寬工程。	交通部公路總局第四區養護工程處	依計畫期程
(六)平地森林土地使用管制規則	請中央目的事業主管機關研擬管制方案，續配合納入國土計畫土地使用管制規則研訂。	行政院農業委員會林務局、內政部營建署	依計畫期程
(七)馬太鞍重要濕地經營管理檢討	請中央目的事業主管機關配合濕地保育及地方產業發展需求，定期檢討明智利用項目與強化經營管理效能。	內政部營建署城鄉發展分署	依計畫期程
(八)協助媒合務農人力	推動各農事服務、推動青年從農政策等工作專案輔導計畫執行。	行政院農業委員會農糧署	經常辦理
(九)農業用水供應改善	各項水利構造設施修繕、補強或改建	行政院農業委員會農田水利署	經常辦理

2-4 應辦事項及實施機關

縣府協助

類別	應辦及配合事項	主辦機關	辦理時程
(一)啟動鄉村地區整體規劃之法定程序	依本計畫內容變更花蓮國土計畫	縣府地政處	視需要辦理
(二)農地居住使用合法性	1.由農業主管機關認定居住使用設施應在不妨礙農業生產環境前提下，依既有建築物使用情形，檢視現況建築用地分布區位及面積，再加以評估是否得以輔導。 2.輔導規定應包括：輔導範圍、分年分區實施及建物與附屬設施認定等，並由農業及建設主管機關共同會商實施辦法。	縣府農業處 建設處	第一次變更花蓮縣國土計畫前辦理完成。
(三)農村再生計畫通盤檢討	應在既有農再計畫基礎下，透過農村再生機制持續推動光復鄉內農再計畫擬定或既有農再計畫範圍擴大變更。	縣府農業處	經常辦理
(四)社區發展協會組織籌組	社區30人以上的聯署，由發起人向鄉公所申請籌組，並由公所進行社區區域之劃定後，向縣府申請辦理。	縣府社會處	經常辦理
(五)長照設施及照顧據點增設	提供老人社區照顧據點需求諮詢，輔導進行計畫撰寫及服務辦理。	縣府社會處	經常辦理
(六)河川疏濬砂石堆置	定期檢視鄉內縣管河川易淤塞處，並應於汛期前完成河道淤積之處理。	縣府建設處	經常辦理
(七)狹小巷道防災	狹小巷道演練、各項宣導工作等	縣消防局光復消防分隊	經常辦理
(八)協助媒合務農人力	推動各農事服務、推動青年從農政策等工作專案輔導計畫執行。	農業處、花蓮縣光豐地區農會	經常辦理
(九)成立產銷班	協助輔導產銷班設立	縣府農業處	經常辦理
(十)農產品冷鏈物流中心建立	視農產品產業需求評估建立	縣府農業處	依計畫期程
(十一)畜牧飼養場之現代化	辦理擴大養豬場導入新式整合型設施(備)計畫	縣府農業處	110~113年
(十二)林業用地轉作輔導	1.就輔導範圍、分年分區實施、廢園與轉作項目認定等，由農業及林業主管機關進行土地適宜性分析，俾評估引導至其他適宜區位輔導土地使用合法或辦理查處作業。 2.林下經濟輔導。	縣府農業處	經常辦理
(十三)農業發展地區第一類第三類允許殯葬設施使用	農業發展地區第一類、第三類農牧用地，經目的事業主管機關檢討認定有公墓使用需求之既存墓地，應經花蓮縣國土計畫主管機關同意後，申請設置殯葬設施。	光復鄉公所 花蓮縣政府民政處	第一次變更花蓮縣國土計畫前辦理完成

□ 光復鄉既有發展地區

1. 光復都市計畫(約327公頃)
2. 鄉村區(約60.08公頃)、工業區(12.90公頃)
3. 特定目的事業用地(103.82公頃)
4. 甲建(約40.90公頃)、丙建(約11.63公頃)，非屬工業區之丁建(3.52公頃)，共約56.05公頃
5. 其餘非屬上述既有發展地區內，依「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」成果，屬於農村主要人口集居地區之**原住民族聚落範圍**；及「國土功能分區」**繪製結果之鄉村區單元**。

□ 光復鄉未來發展地區

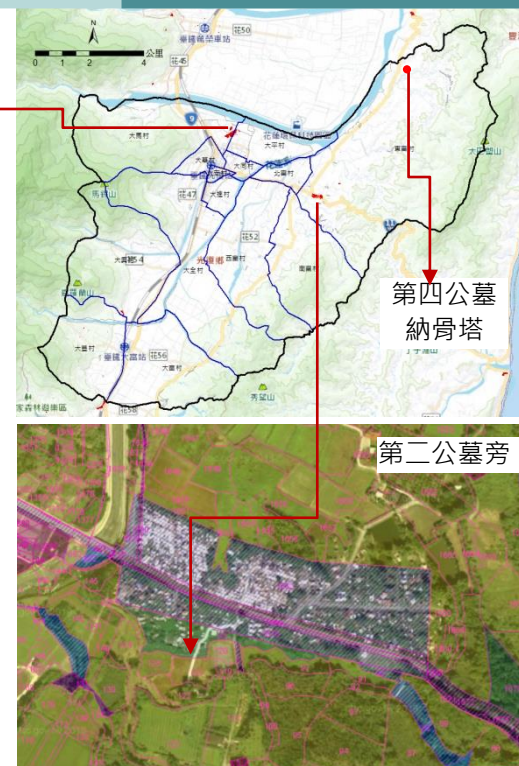
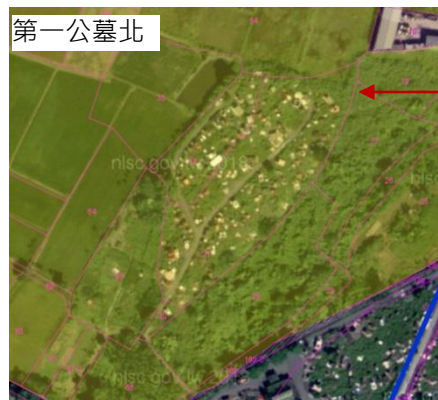
1. 居住用地需求：
 - 1) **為房屋汰換需求**：甲、乙、丙種建築用地之5%， $\rightarrow 103.68 \text{公頃} \times 5\% = \mathbf{5.18 \text{公頃}}$ 。
 - 2) **依返鄉實際需求**：依光復鄉原住民族部落子弟有意願返鄉但無房屋居住者意願調查結果推估，估算子弟返鄉需求共84戶，以原住民族每戶居住建築基地面積 231m^2 ，計算返鄉實際需求土地面積約為**1.94公頃**。
2. **居住用地發展需求總量** $= 5.18 \text{公頃} + 1.94 \text{公頃} = \mathbf{7.12 \text{公頃}}$ 。
3. 居住用地建議區位：以太巴塢聚落最具地方動能者為優先。

透過**人口質量變化與基礎公共設施盤點**，篩選生活場域的未來發展區位，重點規劃地區以太巴壟聚落最具地方動能為優先。

聚落	各聚落 110年 人口數 (人)	該村近10年 人口 社會成長率 (%)	該村近 10年戶 數成長率 (%)	各聚落 建地 使用率 (%)	各聚落 建地 人口密度 (人/ KM ²)	該村108 年住宅 供給率 (%)	該村 108年 空屋率 (%)	各聚落 公有閒置 建地面積 (M ²)	服務半徑				長照	金融	餐飲店	零售店	聚落建地 環敏區
									國小	國中	幼兒園	消防					
1 加里洞	192	0.15	0.40	83.93	4,172	85.70	21.73	-					有		1	2	活動斷層
2 阿陶模	183	0.15	0.40	82.38	3,042	85.70	21.73	-				有	有		1	1	活動斷層
3 太巴壟	2,766	0.02	0.11	91.24	6,581	85.64	17.59	2,757.45	有	有	有	有	有	有	11	5	
4 馬佛	327	-0.11	-0.29	88.49	3,814	79.10	15.41	-	有			有	有		2		
5 阿囉隆	52	-0.11	-0.29	85.42	3,215	79.10	15.41	-				有				1	活動斷層
6 砂荖	239	-0.23	0.27	86.22	3,944	89.06	18.12	-				有	有			1	活動斷層
7 拉索艾	567	-0.40	-0.27	88.81	5,838	83.53	20.79	675.34	有	有	有	有	有		5	1	
8 大興	516	-0.18	-0.63	90.03	4,518	77.90	21.60	3,834.59	有			有	有			2	
9 大豐	310	-0.74	-0.66	82.49	4,756	94.04	22.75	2,775.59		有		有	有			--	
10 大富	259	-0.91	-1.49	75.63	2,791	119.19	30.56	2,602.44		有		有	有	有	2	4	
11 香草場	311	0.24	-0.24	91.32	3,452	81.20	22.63	966.22		有		有	有			1	
12 大華	140	-0.25	-0.07	93.24	5,655	101.14	16.37	-	有	有		有	有		2		淹水潛勢
13 大平	19	-0.34	0.13	75.42	635	94.67	20.88	864.00	有	有		有	有			--	淹水潛勢
14 大進	160	-1.06	-0.25	86.63	7,528	78.15	20.83	-	有	有	有	有	有			--	

註：太巴壟聚落位於東富、西富、南富、北富村，以村為統計值欄取此四村平均值

殯葬設施



第二公墓旁

項次/ 使用項目	細目	使用情形表(112年7月版)		變更建議	
		農1、農3	備註	農1、農3	備註
7-11/ 殯葬設施	公墓	①	①限於原區域計畫法編定之殯葬用地。	①	①限於原區域計畫法編定之殯葬用地或經目的事業主管機關檢討認定有公墓使用需求之既存墓地。

資料來源：參照國土計畫土地使用管制規則第六條附表一國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區容許使用情形表(112年7月版)，本計畫整理。

註：1.「○」代表應經申請同意使用；2.①代表符合備註欄位之條件者，得應經申請同意使用，未符合者不允許使用。

2-6 另訂土地使用管制

宗教設施

- ◆ 經檢視鄉內完成寺廟補辦登記之大全村仁壽宮位於國土保育地區第2類，為尊重當地風俗信仰及地方實際所需，應透過另訂土地使用管制規則以輔導後續合法化。

名稱	地段	地號	使用地類別	國土功能分區：國2
仁壽宮	大農段	494、495、496、497、505	農牧用地	

項次/ 使用項目	細目	使用情形表(112年7月版)		變更建議	
		國2	備註	國2	備註
9-1/ 宗教建築	寺廟	①	① 於國1、農1 限於已合法之宗教建築，且為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；於國2、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。	①	①於國2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或 經目的事業主管機關核發寺廟登記證之既存寺廟。

資料來源：參照國土計畫土地使用管制規則第六條附表一國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區容許使用情形表(112年7月版)，本計畫整理。

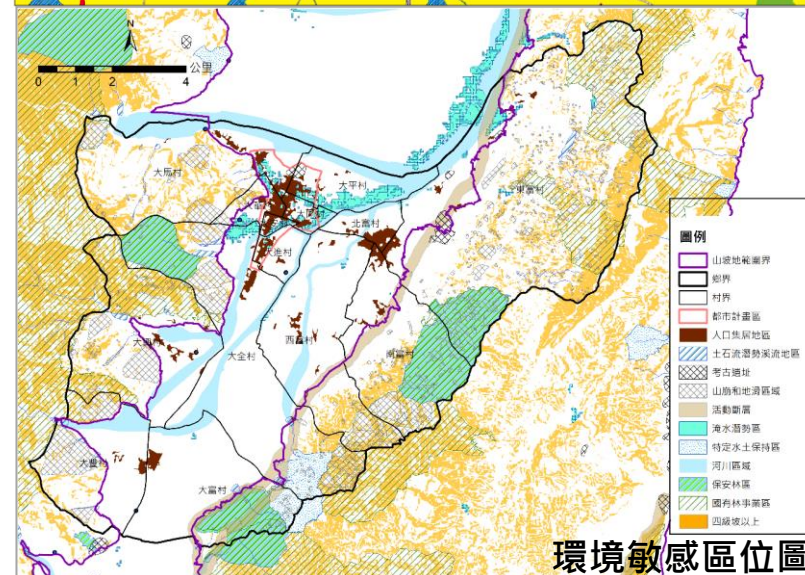
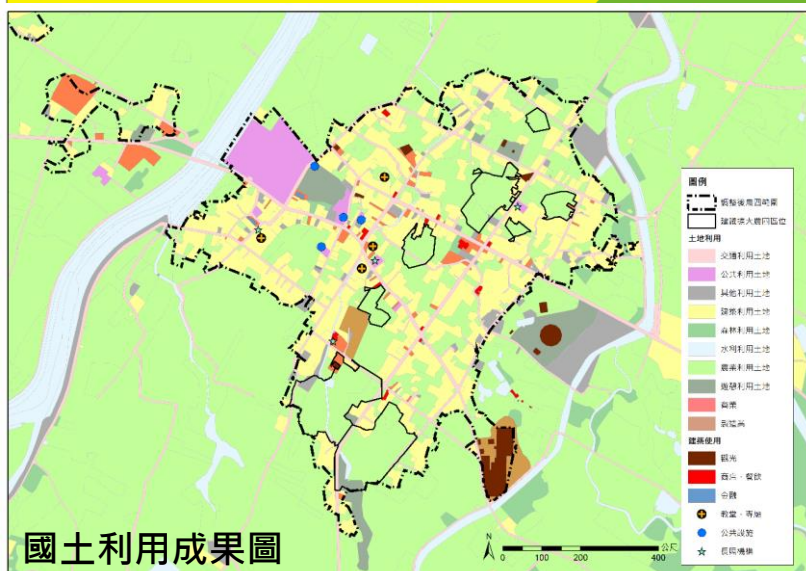
註：1.「○」代表應經申請同意使用；2.①代表符合備註欄位之條件者，得應經申請同意使用，未符合者不允許使用。



3

望 巴 太 畫 區 地 村 鄉

空間發展構想



□ 區域特性：

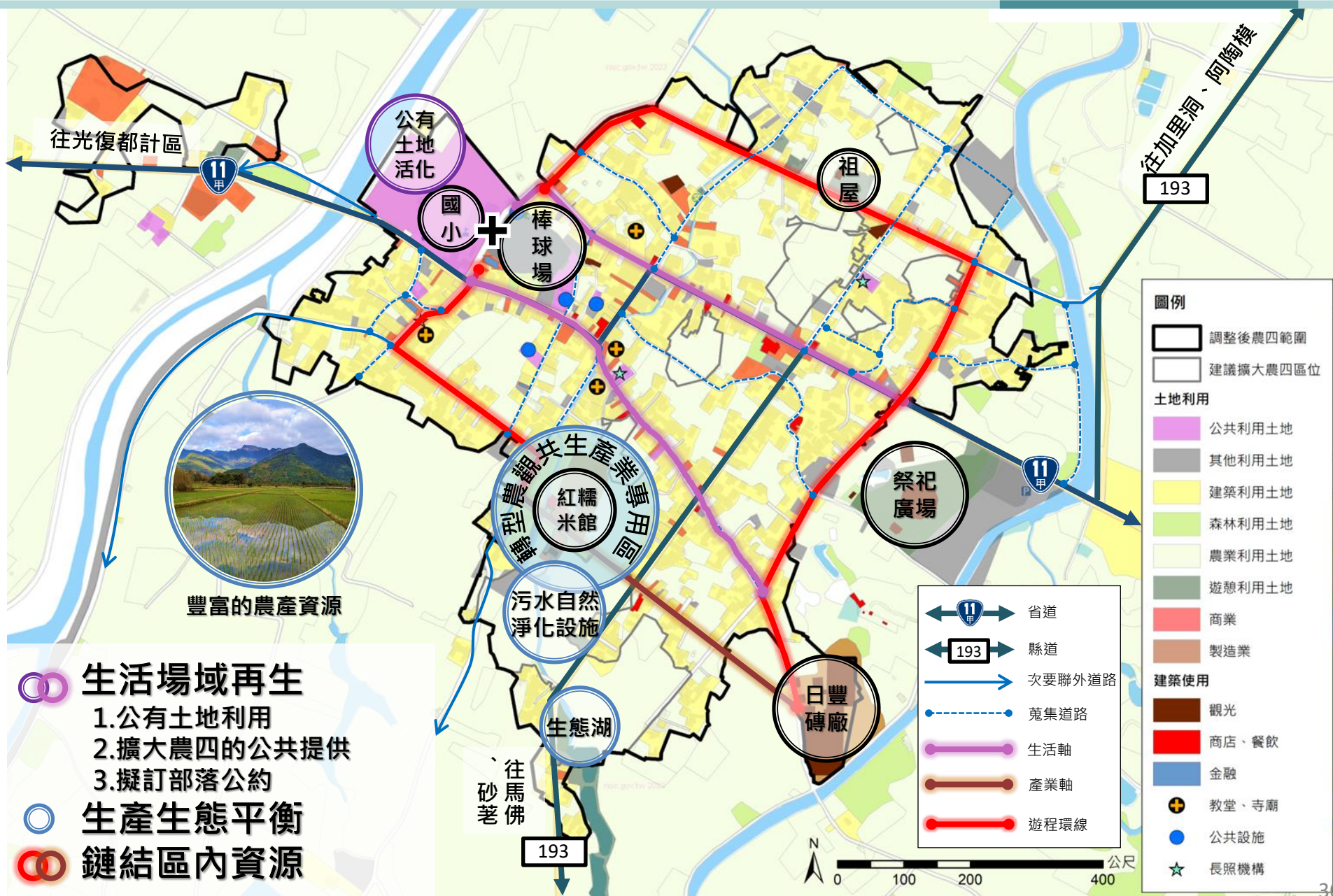
- 1.擁有悠久的原住民文化(太巴塌部落是加里洞、阿陶模、砂荖等**部落源頭**)與國球成員搖籃。
- 2.縱谷生活地景以海岸與中央山脈為經，川溪(光復、馬佛與麗太溪)為緯，交織在地特有樣貌。
- 3.在地特產(磚窯業、紅糯米朝跨界整合與六級化轉型潛力)
- 4.台11甲線與193線交會共線段
- 5.基礎公設堪稱完善(國小及附幼、國中服務範圍、綜合球場、派出所、衛生室、郵局、活動中心、長照據點、祭祀廣場)。

□ 發展定位：『太巴塌、東樞紐』(轉運樞紐與補給據點)

- 1.鄉內最大原住民聚落與光豐公路(台11甲線)橫越海岸山脈後的首要門戶與東軸線(193線)上其他聚落(加里洞、阿陶模、馬佛、砂荖)的重要轉運樞紐與補給據點。
- 2.為加速農觀共生產業之成熟，以太巴塌聚落為核心，帶動東軸線上各聚落發展，透過強化與周邊連結，創造地方整體發展與再生繁榮。

3-1 空間發展及成長管理模擬

空間發展構想



生活場域再生

1. 公有土地利用
2. 擴大農四的公共提供
3. 擬訂部落公約

生產生態平衡

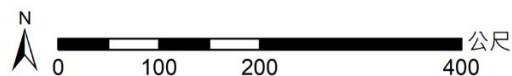
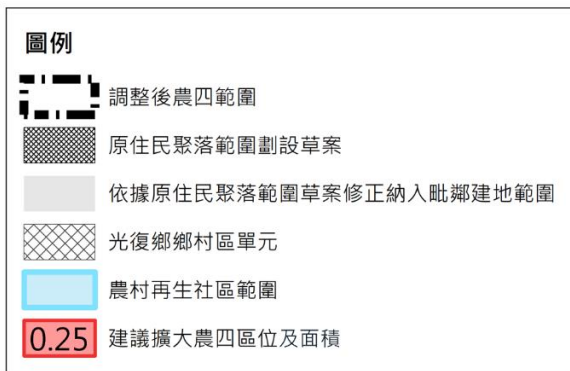
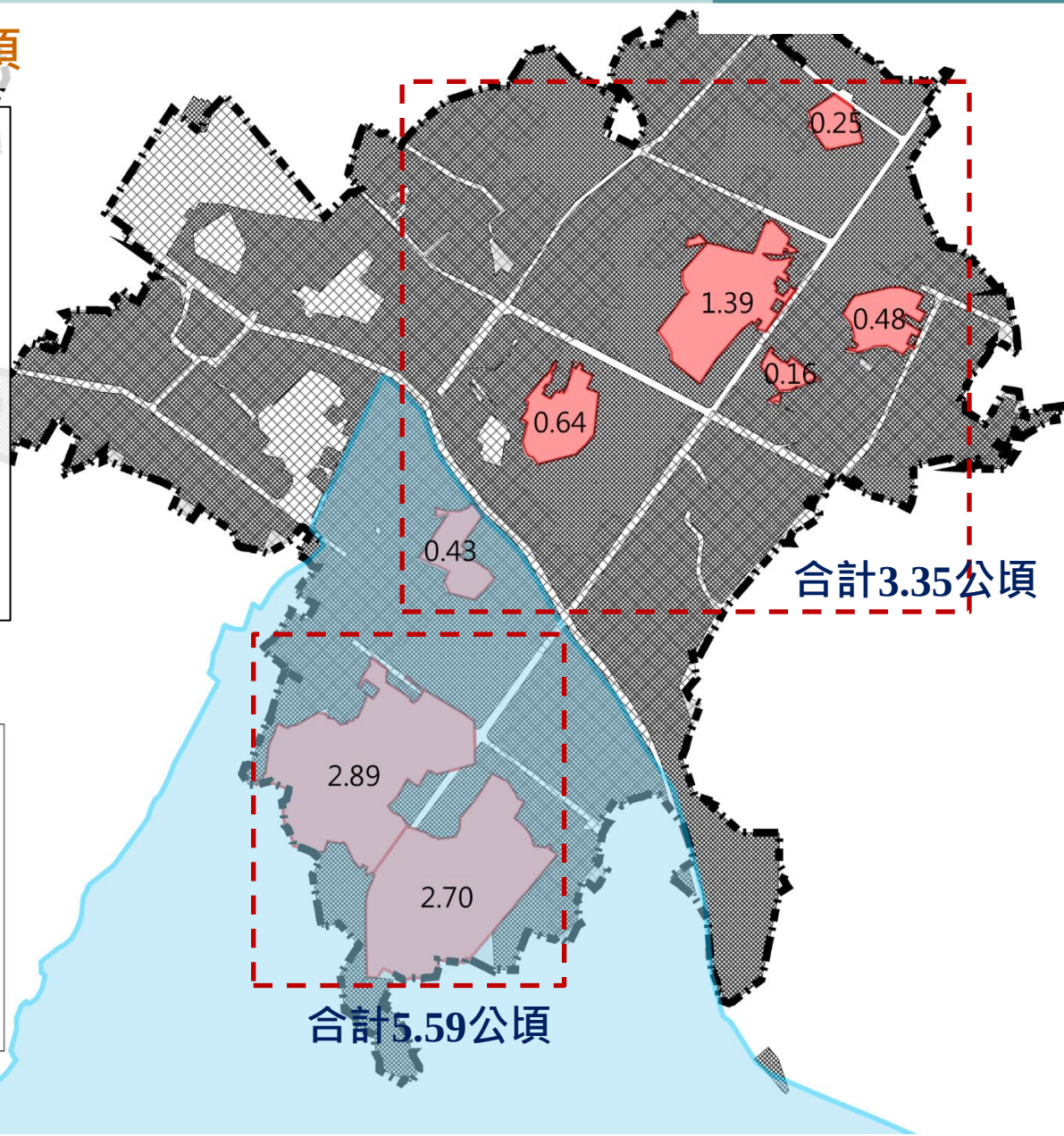
鏈結區內資源

3-1 空間發展及成長管理模擬

成長管理

調整農四面積共8.94公頃

- 於符合土地變更開發回饋之公平性與合理性原則，以申請案範圍**土地總面積之30%~40%之公共設施**計算，居住用地面積介於**5.36公頃~6.26公頃(<7.12公頃)**
- 符合居住用地成長總量管制**

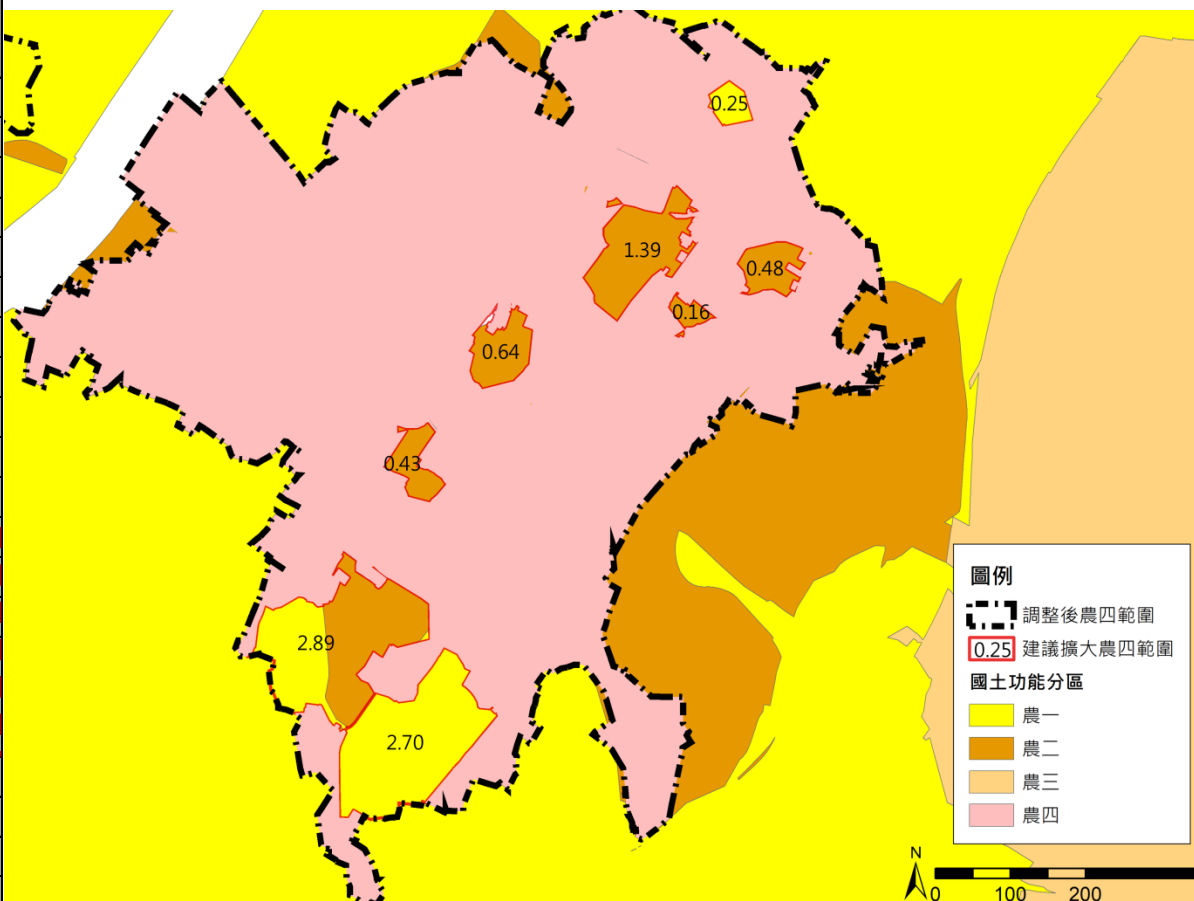


3-2 國土功能分區調整(擴大農4範圍)

功能分區調整

配合農業發展地區第4類居住需求範圍擴大，變更本縣國土計畫之國土功能分區及其分類劃設內容

國土功能分區	分類	花蓮縣面積(公頃)	光復鄉面積(公頃)	建議調整
國土保育地區	第一類	183,430.04	3,003.58	(不變更)
	第二類	53,520.62	1,104.97	(不變更)
	第三類	120,759.92	0	(不變更)
	第四類	1,585.96	15.23	(不變更)
	小計	359,296.54	4,123.78	(不變更)
海洋資源地區	第一類之一	2,033.10		(不變更)
	第一類之二	11,885.75		(不變更)
	第一類之三	-		(不變更)
	第二類	127,125.81		(不變更)
	第三類	137,011.89		(不變更)
	小計	278,056.55	0	(不變更)
農業發展地區	第一類	14,709.21	2,884.86	-4.15公頃
	第二類	7,703.24	408.52	-4.77公頃
	第三類	51,026.89	4,623.71	(不變更)
	第四類	14,243.28	819.14	+8.94公頃
	第五類	1,850.10	750.73	(不變更)
	小計	89,532.72	8,813.52	(不變更)
城鄉發展地區	第一類	8,819.91	240.31	(不變更)
	第二類之一	855.60	74.80	(不變更)
	第二類之二	795.17	12.90	(不變更)
	第二類之三	317.24	0	(不變更)
	第三類	503.30	0	(不變更)
	小計	11,291.22	328.01	(不變更)



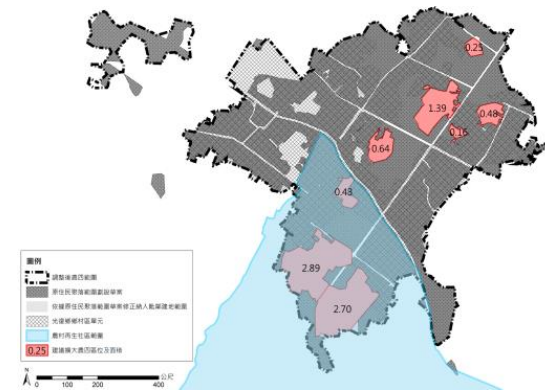
3-3 土地使用計畫模擬

鄉村地區

(一)既有發展地區土地使用建議

1.適用之區域：

依原住民族聚落範圍農業發展地區第四類劃設成果，屬原區域計畫法編定之非可建築用地(105年5月1日前已存在建物之土地除外)。



□ 原住民聚落105年5月1日前已有建物之土地認定假設如下：

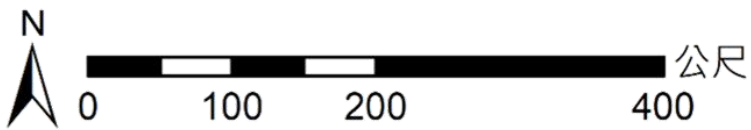
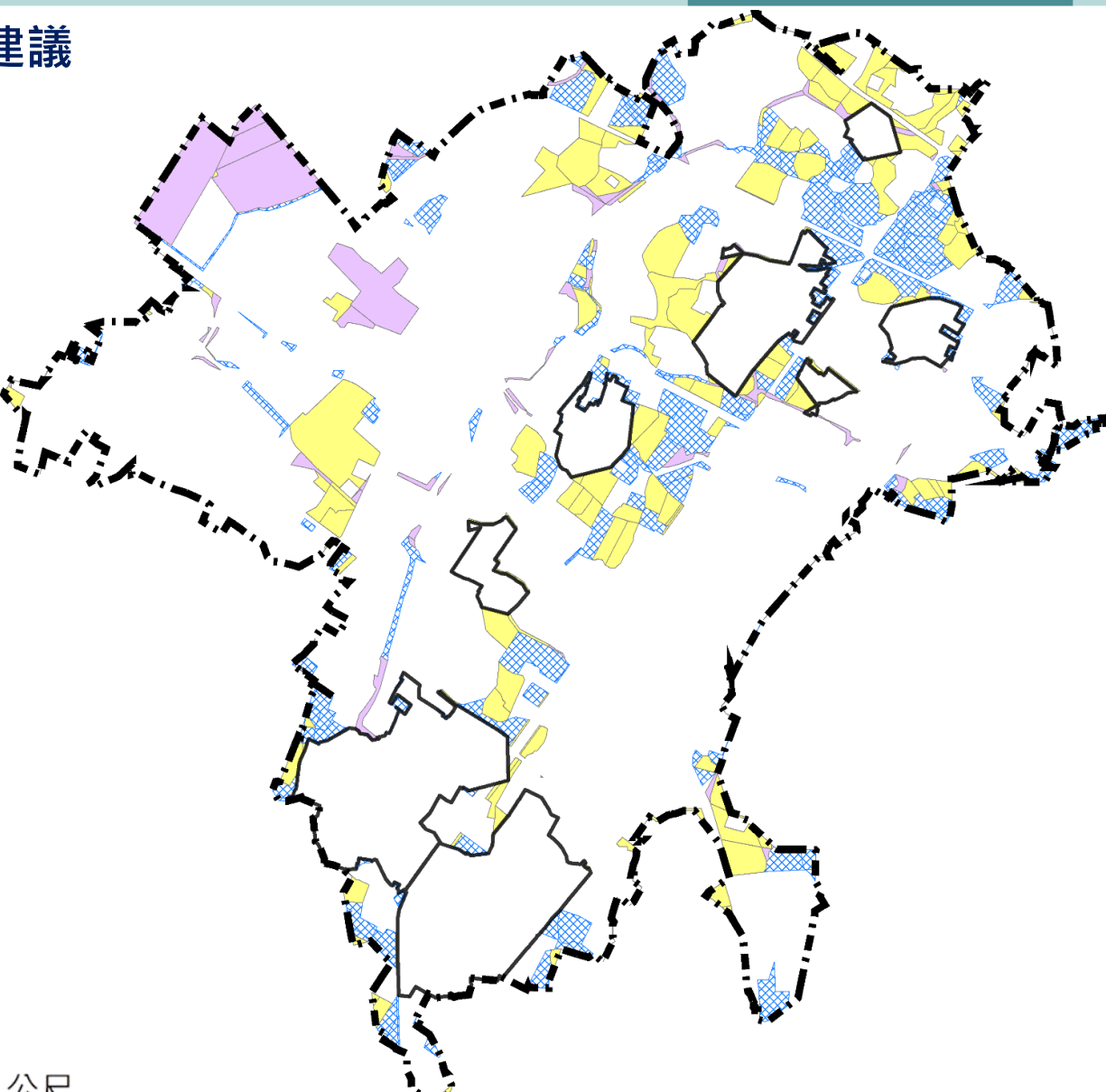
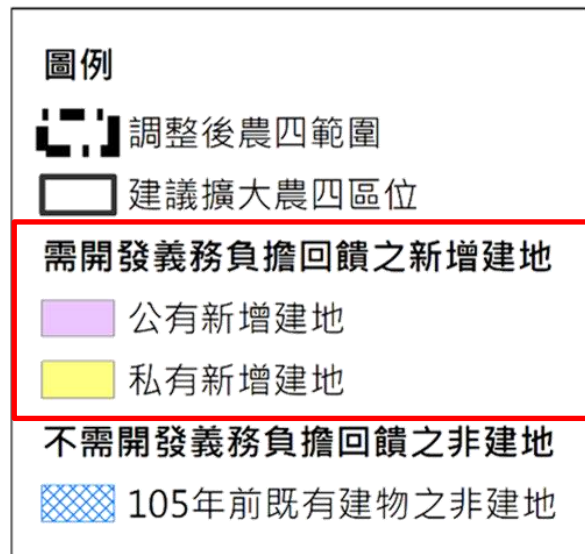
- 1) 105年5月1日前**已有建物之整筆地籍土地**。
- 2) 建物的認定：105年5月1日前通用電子地圖存在建物，屬停車棚類的**只有頂蓋沒有圍牆的投影建物**，**不認定為屬供居住使用建物**，故需提供開發義務負擔。



(一)既有發展地區土地使用建議

1.適用之區域：

依原住民族聚落範圍農業發展地區第四類劃設成果，屬原區域計畫法編定之非可建築用地(105年5月1日前已存在建物之土地除外)。



3-3 土地使用計畫模擬

鄉村地區

(一)既有發展地區土地使用建議

2.提供公共設施項目及區位建議

1) 道路用地：

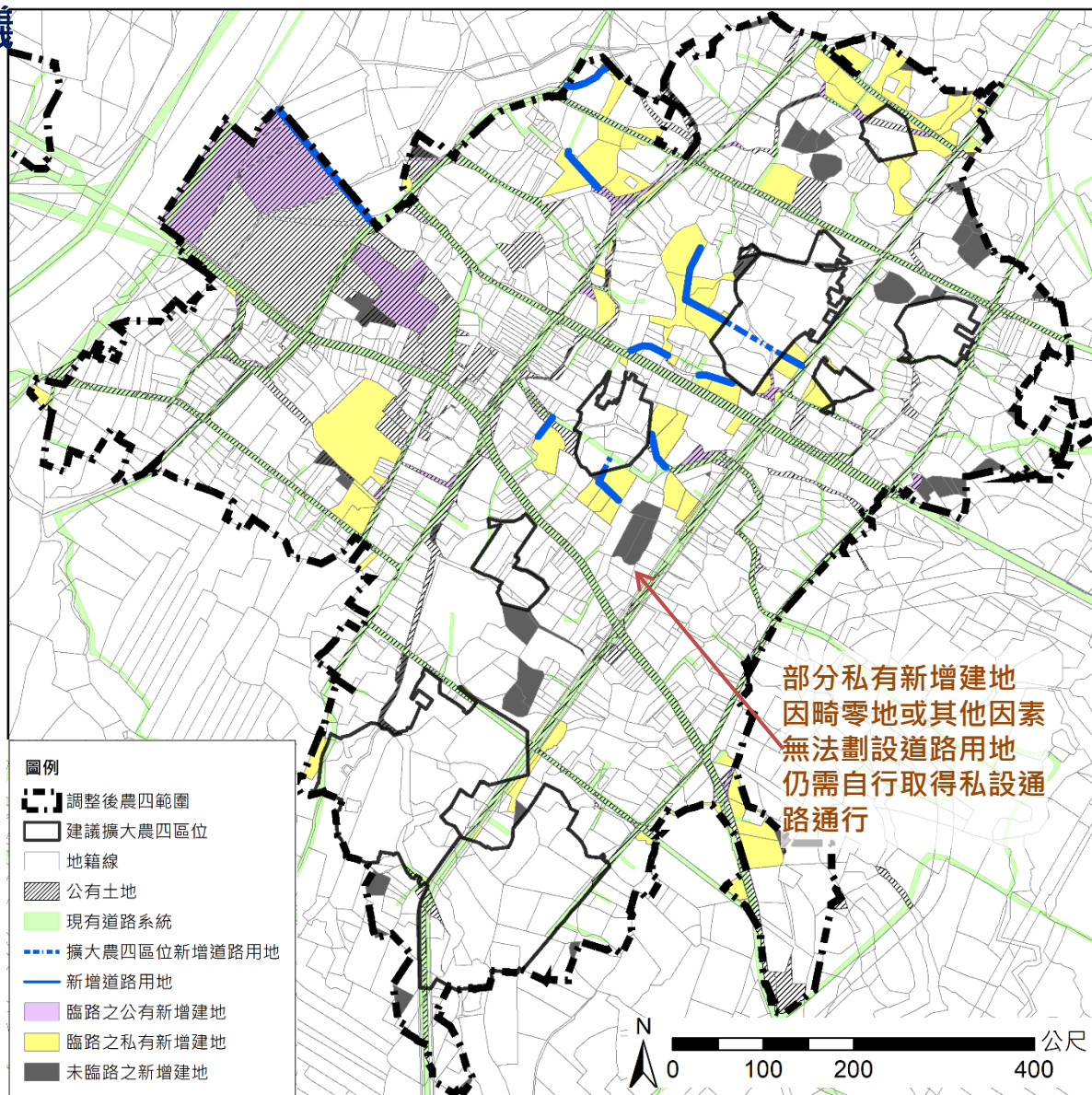
除以下區域外，應劃設**4米寬道路用地**，並自該道路中心線兩旁均等退讓**1公尺**，退縮地得計入**法定空地**，不得設置圍籬。

A.地籍已臨路。

B.畸零地(依據花蓮縣畸零地使用規則第3條，原面積過小或扣掉道路用地空間後即未達一般建築基地深度與寬度規定者)

C.屬於不適合開發之用地，如線狀公有土地、水利用地。

D.為既有建築包圍，無法設置道路者。



既有發展地區許可用地(應)模擬道路用地劃設示意圖

3-3 土地使用計畫模擬

鄉村地區

(一)既有發展地區土地使用建議

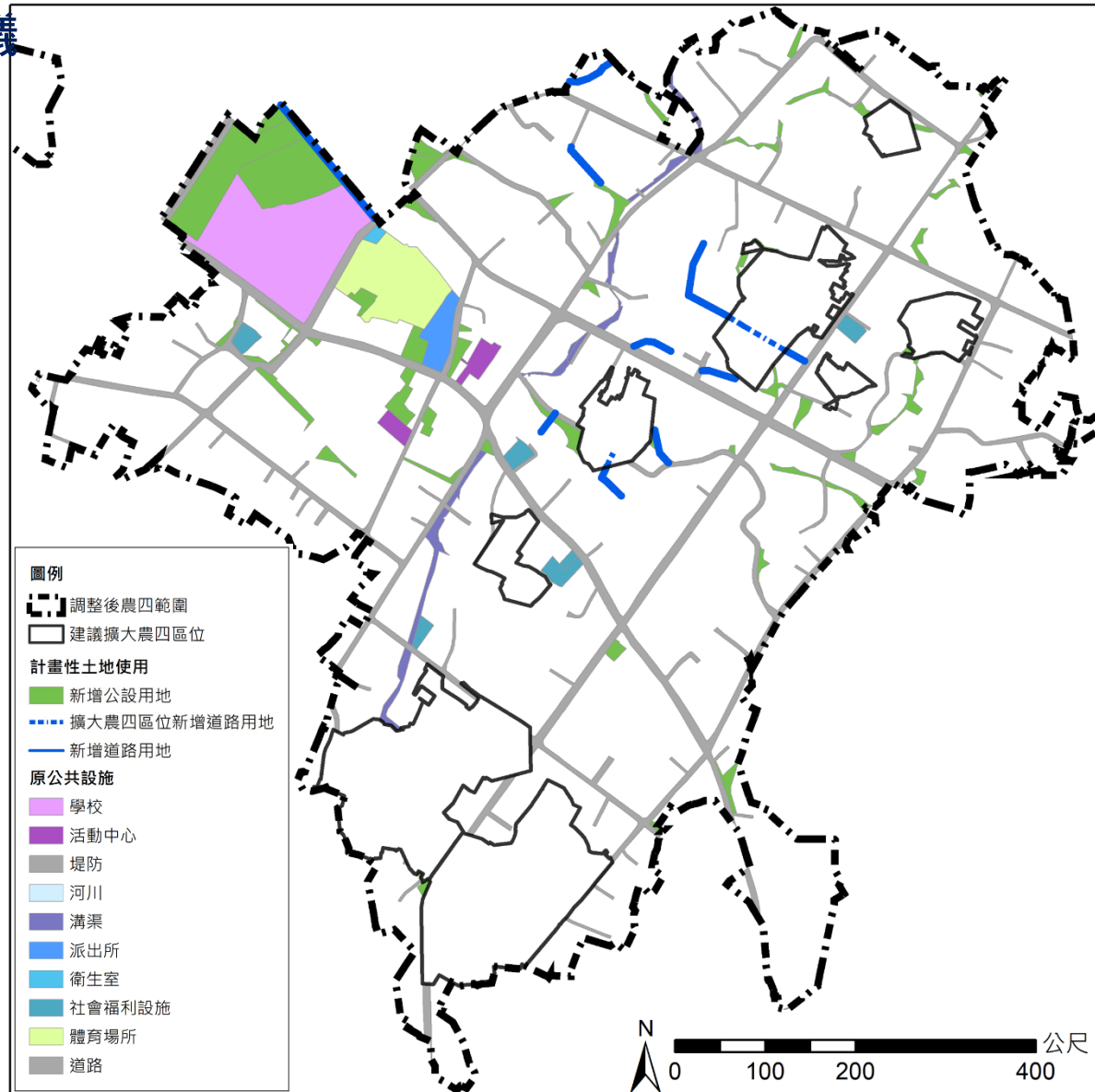
2.提供公共設施項目及區位建議

2) 其他公共設施：

A. 優先以新增公有建地提供所需之新增公共設施用地

B. 新增公有建地之地籍狹長區塊不完整者，擬作為人行空間、避車彎、停車空間、排水溝等公共設施項目；其餘作為示範區及其周遭聚落所需之機關用地（長照設施、消防設施、農觀共生基地、社區活動中心...等），及污水自然淨化設施使用

C. 透過公、私有土地交換方式在於渠道下游端提供污水自然淨化設施用地



既有發展地區許可用地(應)模擬公共設施劃設示意圖

(一)既有發展地區土地使用建議

3.應提供或捐贈公設面積、可建築土地、樓地板面積或折繳代金之情形

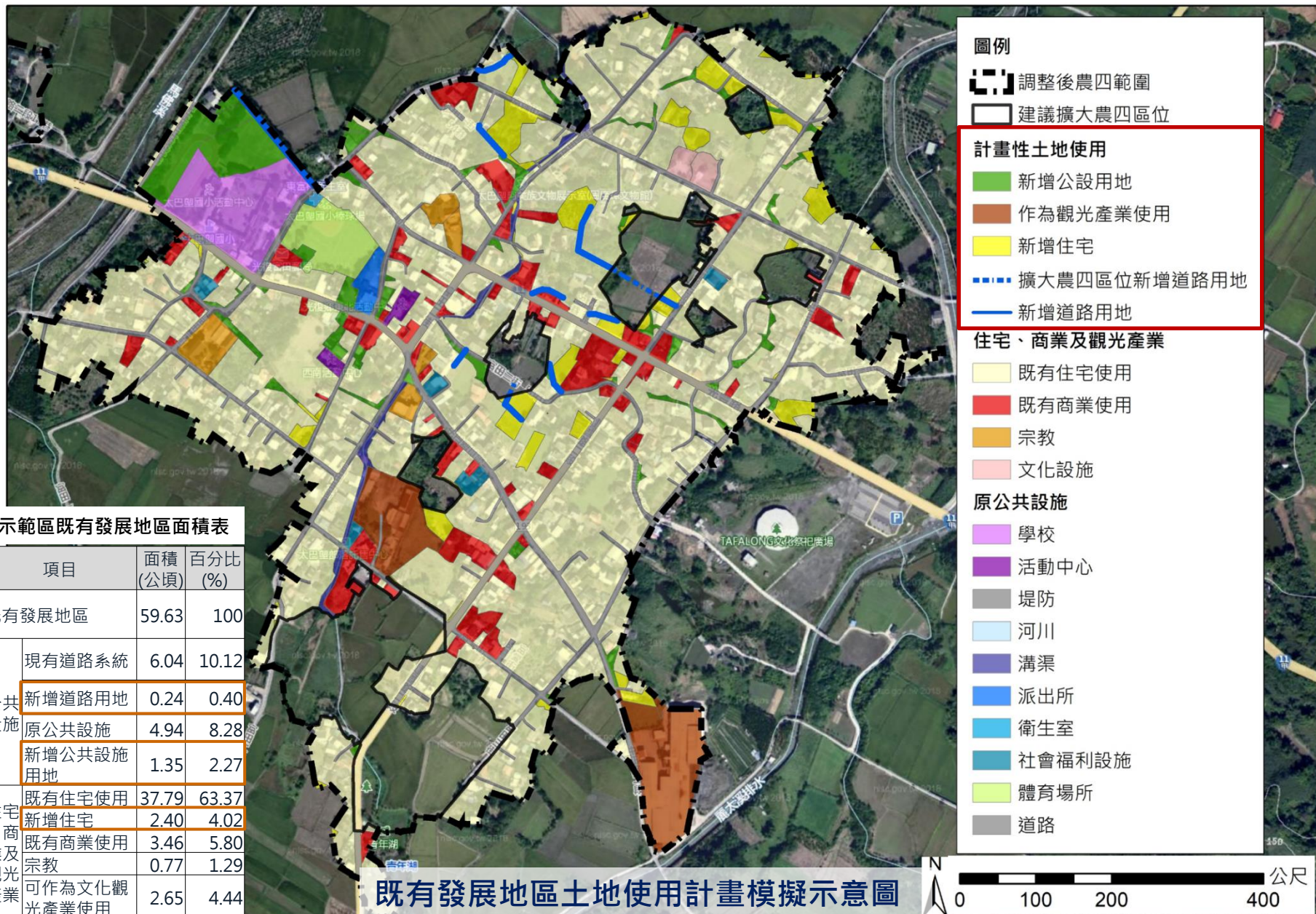
- 1)應提供或捐贈申請案所在鄉公所，該案所需求之公共設施(經縣國土計畫或農村再生計畫或鄉村地區整體規劃指定之公共設施)。該案所在農業發展地區第四類內無公共設施需求者，申請人應提供或捐贈前開鄉範圍內之可建築用地或樓地板面積。
- 2)前款公共設施、可建築用地或樓地板面積，以申請案件範圍土地總面積之40%為上限；經縣國土計畫委員審查認定之特殊區位(如偏遠地區或指認優先發展區等)，得調整前開上限至30%。
- 3)需提供開發義務負擔新增建地布零散且面積狹小在不適宜作為公共設施使用下，參考花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可審議原則第六條：如無法提供150平方公尺臨路完整坵塊公共設施者，得以折抵繳代金方式辦理。
- 4)公共設施、可建築用地、樓地板面積捐贈完成，或折繳代金完成者，始得核發建築執照。

4.回歸參與式規劃

實際執行之細部土地使用計畫擬定，仍應回歸參與式規劃，由聚落內居民在充分溝通與討論下，進行核實規劃。

3-3 土地使用計畫模擬

鄉村地區



3-3 土地使用計畫模擬

鄉村地區

(二)未來發展地區土地使用建議

1. 適用之區域：

被農業發展地區第四類完整包圍之六處範圍坵塊及農再計畫範圍內之擴大農四範圍，屬原區域計畫法編定之非可建築用地。

2. 一定規模以下或性質特殊土地：

1) 計畫範圍

參考「一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準」草案第2條附表一農業發展地區作為住宅使用類別其申請用許可之一定規模認定基準為面積3公頃，擴大農四範圍均未超過3公頃。

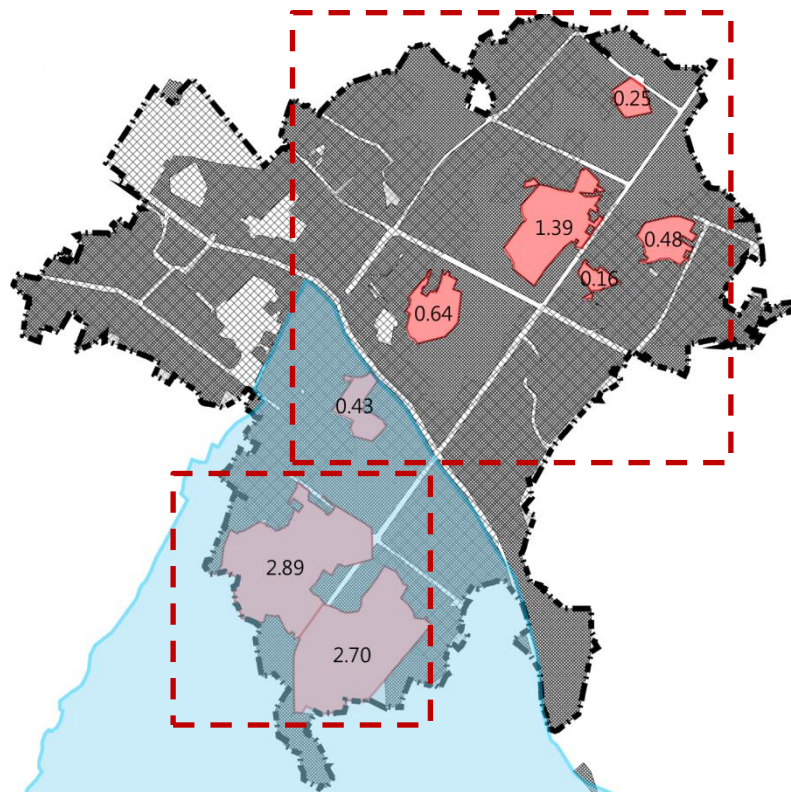
2) 提供公共設施項目及區位建議

A. 道路用地：

配合街廓內既有紋理，應劃設4公尺寬以上道路用地，如道路寬度未達6公尺者，並以該道路中心線為準，兩旁均等退讓1公尺，退縮地得計入法定空地，不得設置圍籬；並應考量人行空間、避車彎之留設。

B. 其他公共設施：

依回饋比例以臨路完整坵塊作為供街廓所需之公共設施用地(如停車場、長照據點、藍帶、污水自然淨化設施及農觀共生基地...等)。



圖例



調整後農四範圍



原住民聚落範圍劃設草案



依據原住民聚落範圍草案修正納入毗鄰建地範圍



光復鄉鄉村區單元



農村再生社區範圍



建議擴大農四區位及面積

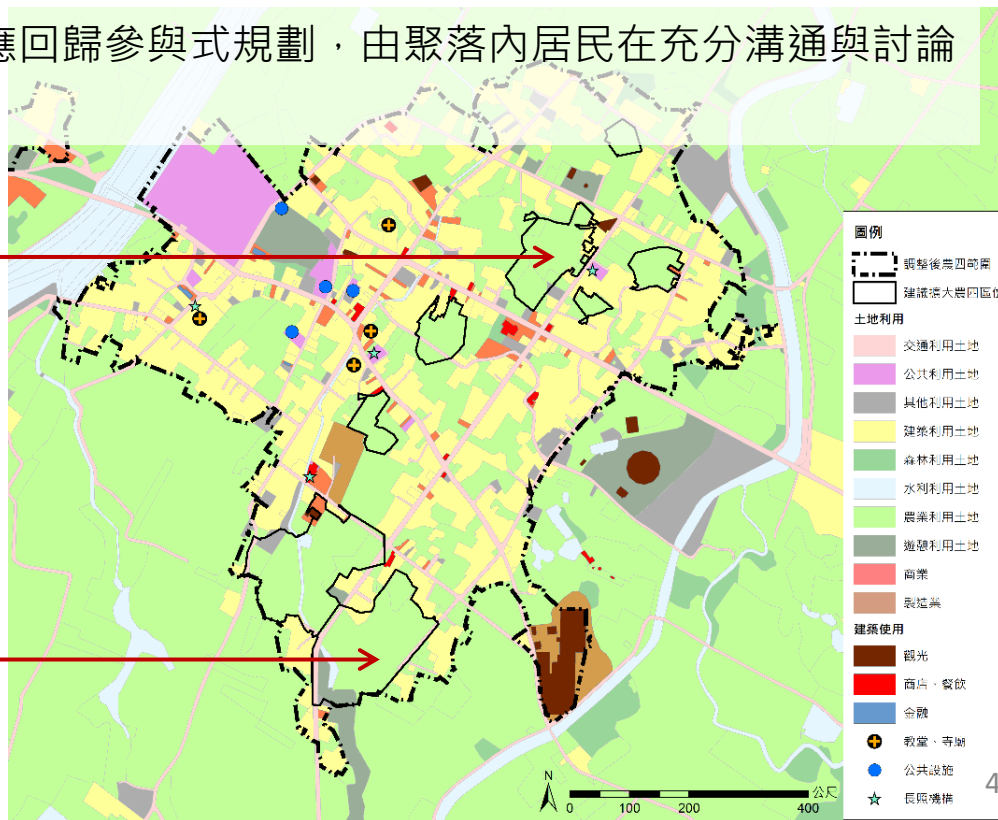
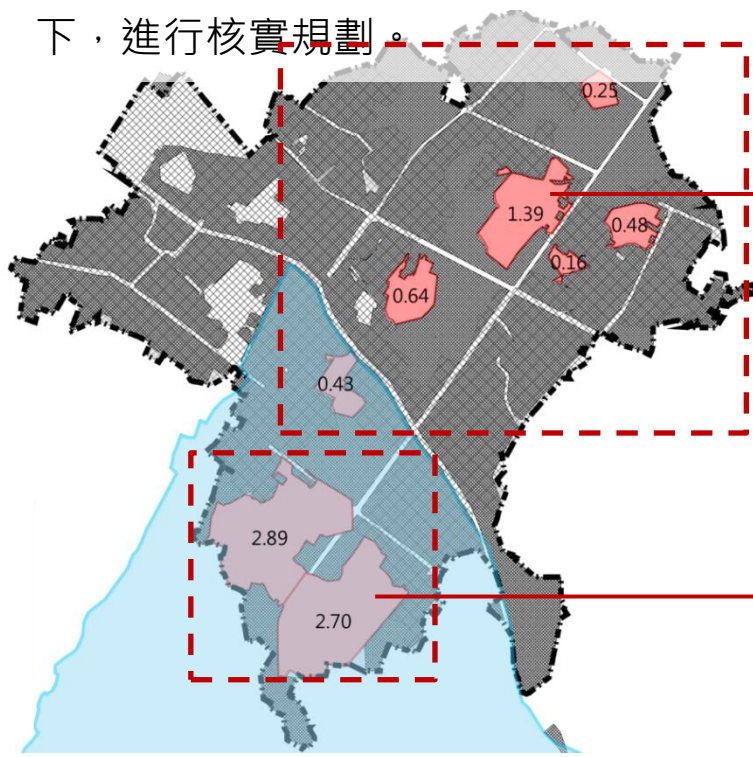
(二)未來發展地區土地使用建議

3.應提供或捐贈公設面積、可建築土地、樓地板面積或折繳代金之情形

- 1)應提供或捐贈申請案所在鄉公所，該案所需求之公共設施或可建築用地或樓地板面積。
- 2)前款公共設施、可建築用地或樓地板面積，以申請案件範圍土地總面積之40%為上限；經縣國土計畫委員會審查認定之特殊區位(如偏遠地區或指認優先發展區等)，得調整前開上限至30%。
- 3)如無法提供150平方公尺臨路完整坵塊公共設施者，得以折抵繳代金方式辦理。
- 4)公共設施、可建築用地、樓地板面積捐贈完成，或折繳代金完成者，始得核發建築執照。

4.回歸參與式規劃

實際執行之細部土地使用計畫擬定，仍應回歸參與式規劃，由聚落內居民在充分溝通與討論下，進行核實規劃。

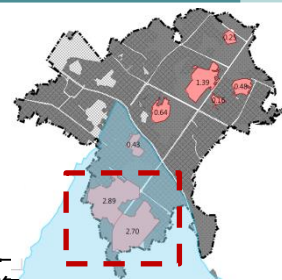


(二)未來發展地區土地使用建議

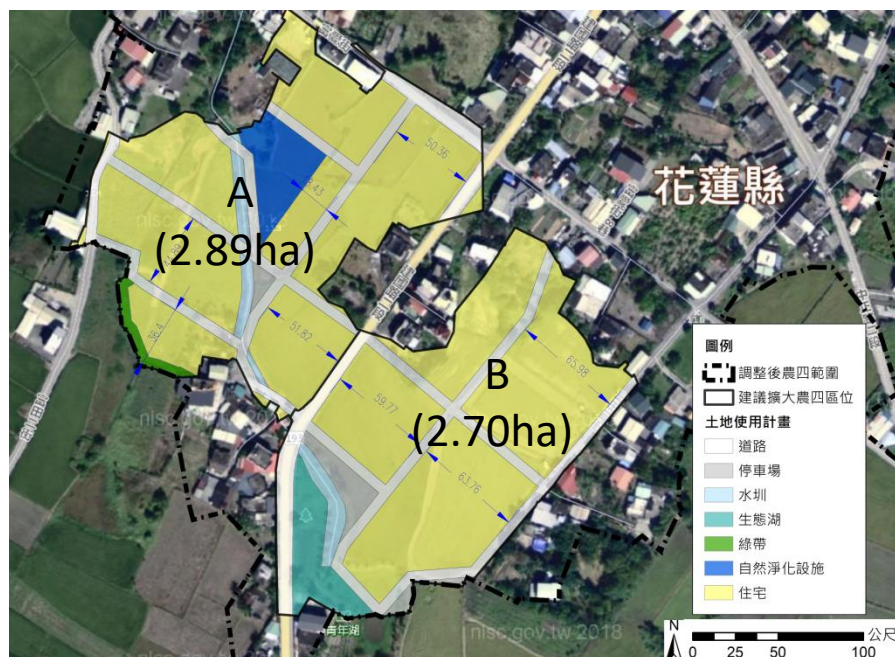
5. 未來發展地區許可用地(應)之土地使用計畫模擬

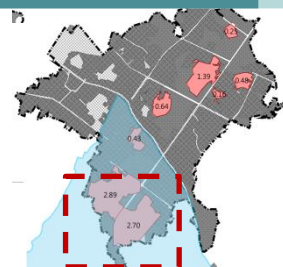
以南側位於農再計畫範圍內之2處範圍坵塊為示範區模擬公共設施區位及量體。

- 1) 道路用地：配合既有道路與相鄰街廓紋理，劃設6公尺寬道路用地，並以該道路中心線為準，兩旁均等退讓1公尺建築，退縮地得計入法定空地，不得設置圍籬。
- 2) 其他公共設施：
 - A. 結合現有水文、原民傳統文化傳承，將青年湖規劃永久性公共設施生態公園。
 - B. 全區採雨污分流規劃，並配合集水分區規劃於下游端提供污水自然淨化設施用地。
 - C. 結合藍帶及端景公共設施，配合農觀發展空間規劃需求，設置停車空間及人行步道。



項目		面積(公頃)	百分比(%)
A 區	道路	0.53	18.34
	停車場	0.02	0.69
	公共水圳	0.19	6.57
	設施綠地	0.08	2.77
	自然淨化設施	0.05	1.73
	小計	0.87	30.10
	住宅	2.02	69.90
總計		2.89	100.00
B 區	道路	0.55	20.37
	停車場	0.10	3.70
	公共水圳	0.19	7.04
	設施生態湖	0.07	2.59
	小計	0.91	33.70
	住宅	1.79	66.30
總計		2.70	100.00





(二)未來發展地區土地使用建議

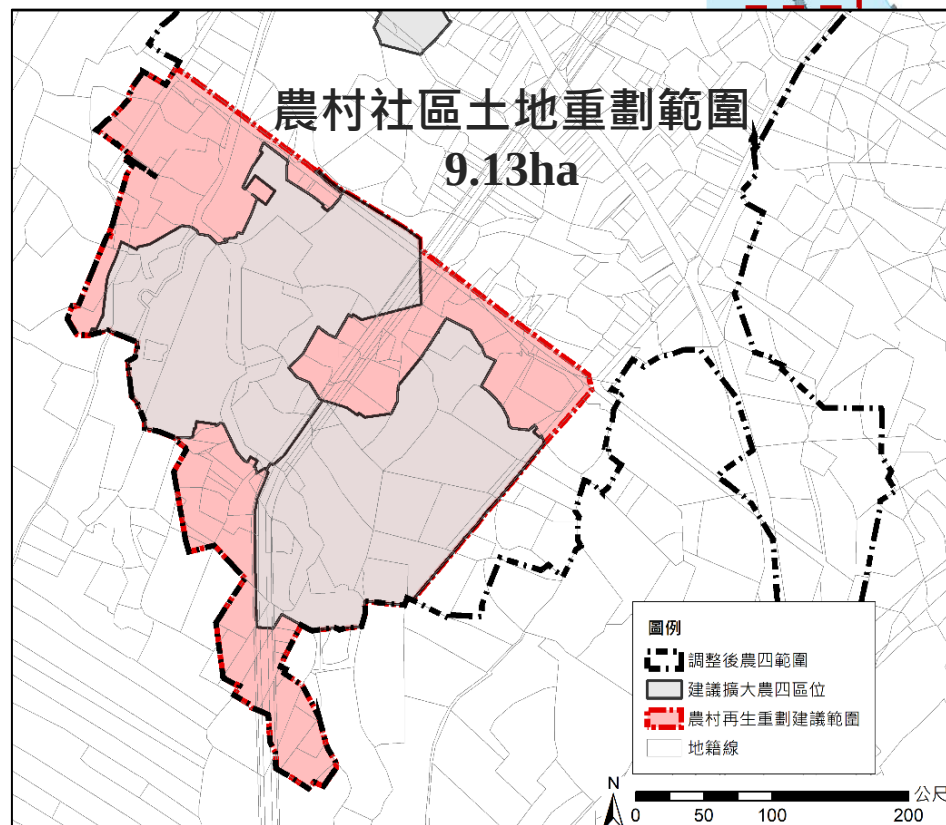
6.無法取得土地所有權人同意自行開發時以農村社區土地重劃辦理

1) 計畫範圍

以示範區南側位於農再計畫範圍內之2處範圍坵塊擴大農四範圍，得以農村社區土地重劃條例辦理農村社區之整體規劃及開發；依「農村社區土地重劃條例」及其施行細則、「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」等框劃實施地區範圍，面積約為9.13公頃。

2) 應提供或捐贈之公共設施區位及項目，及得提供或捐贈可建築土地、樓地板面積或折繳代金之情形建議

因採申請使用許可及農村社區土地重劃方式辦理，故區內公共設施區位及項目、負擔及得提供或捐贈可建築土地、樓地板面積或折繳代金等均從其規定辦理。



(三)建議事項

- 1) 為順利推動改善公共設施服務及環境品質之目標，後續應於法定計畫審查前先行調查土地所有權人意願，並配合開發工具之選定，由縣府與土地所有權人合意簽定協議書或契約等方式執行，俾利後續加速落實。

簡報結束

