

「花蓮縣國土功能分區分類 及使用地劃設作業」



第 8 次工作會議 簡報

委託機關：花蓮縣政府

規劃單位：峻超工程顧問有限公司

議題一

特定專用區之城2-1劃設疑義案件

花蓮港周邊國土功能分區劃設檢討

交通部航港局建議花蓮港內港水域依照毗鄰特定專用區劃設為城2-1

經評估內港水域無法劃設為城2-1

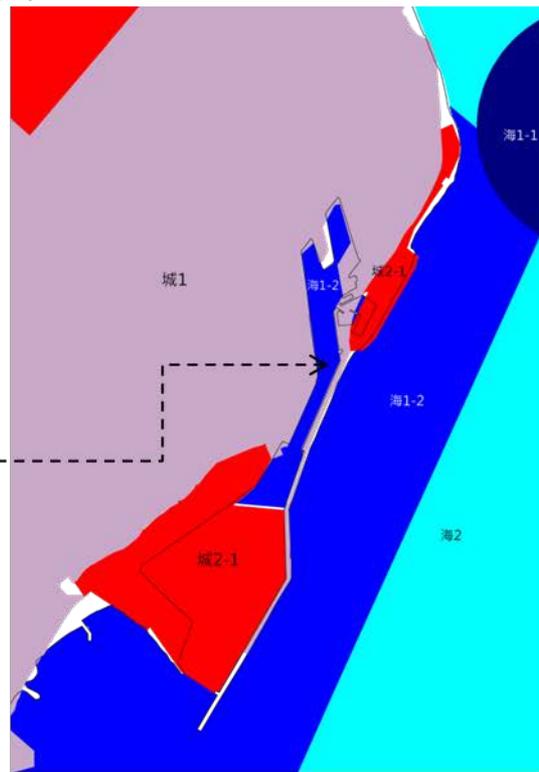
依據全國國土計畫劃設條件，評估劃設為城鄉發展地區之可能方案：

方案一、目前海1-2範圍無地籍，且經評估辦理第1次劃定使用分區及使用地，因位於平均高潮線向海側，依據現行法令，僅能編定為海域區、海域用地，因此仍然不符合城2-1劃設條件。

方案二、評估通檢時劃入都市計畫範圍。

納入大花蓮都市計畫
檢討擴大範圍

交通部航港局 110年7月
1日航東字第1103451873號函文
基於商港範圍依據行政院核定臺灣國際商港未來發展及建設計畫整體使用，建議花蓮港內港水域比照本案花蓮港特定專用區(南)之水域，由海1-2調整劃設為城2-1，即花蓮港外廓防波堤以內之港池水域均劃為城2-1。



花蓮港劃設

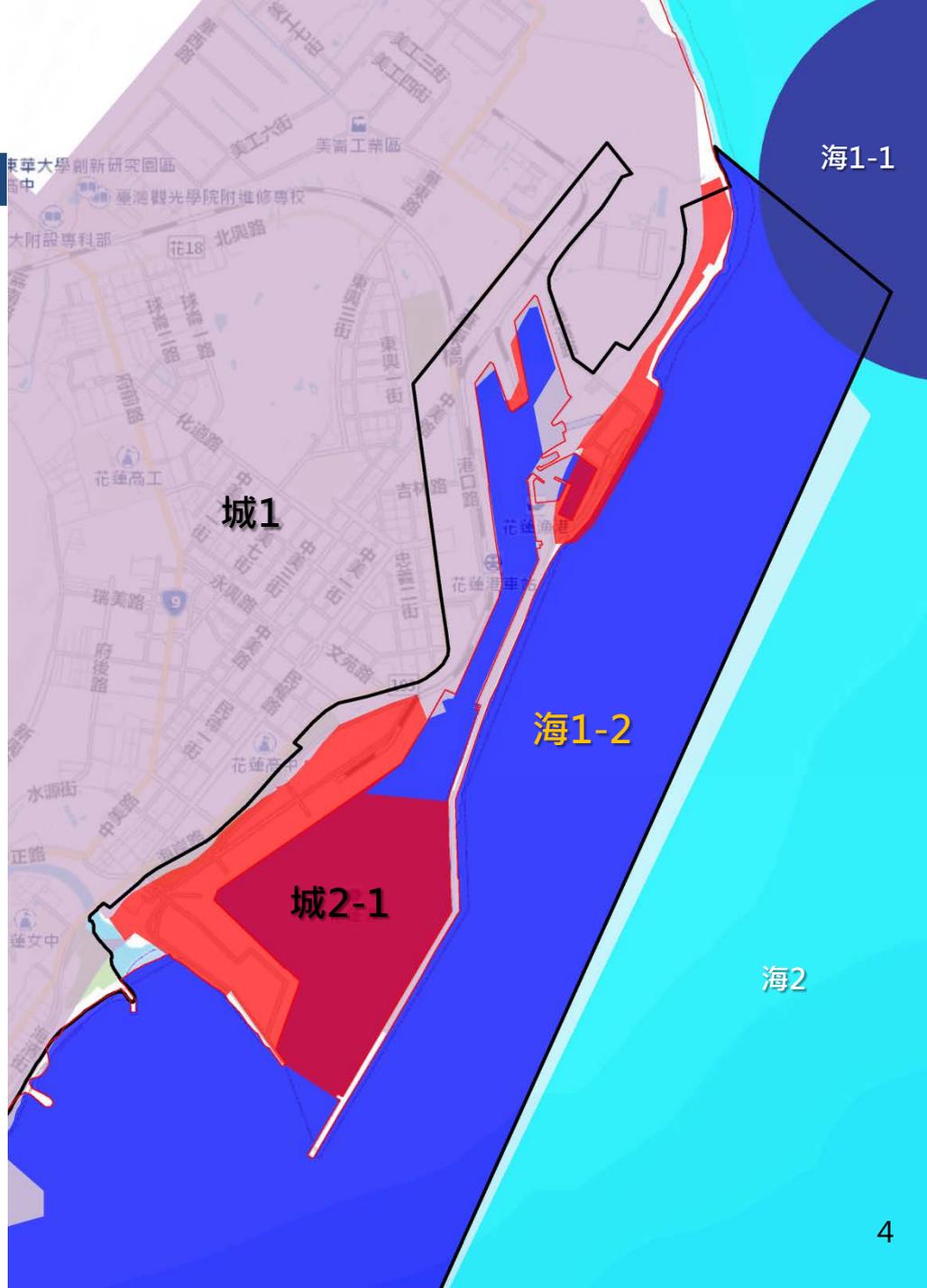
通案性劃設方式

依序劃設

1. 特定專用區屬城鄉發展性質且達2公頃以上，劃設為城2-1
2. 平均高潮線向海測→花蓮港港區範圍，屬於海域區位許可案件，劃設為海1-2

零星夾雜土地

位於平均高潮線以陸地向範圍之港區範圍，與城2-1毗鄰之零星夾雜土地，小於1公頃土地零星夾雜得一併納入。



花蓮港劃設

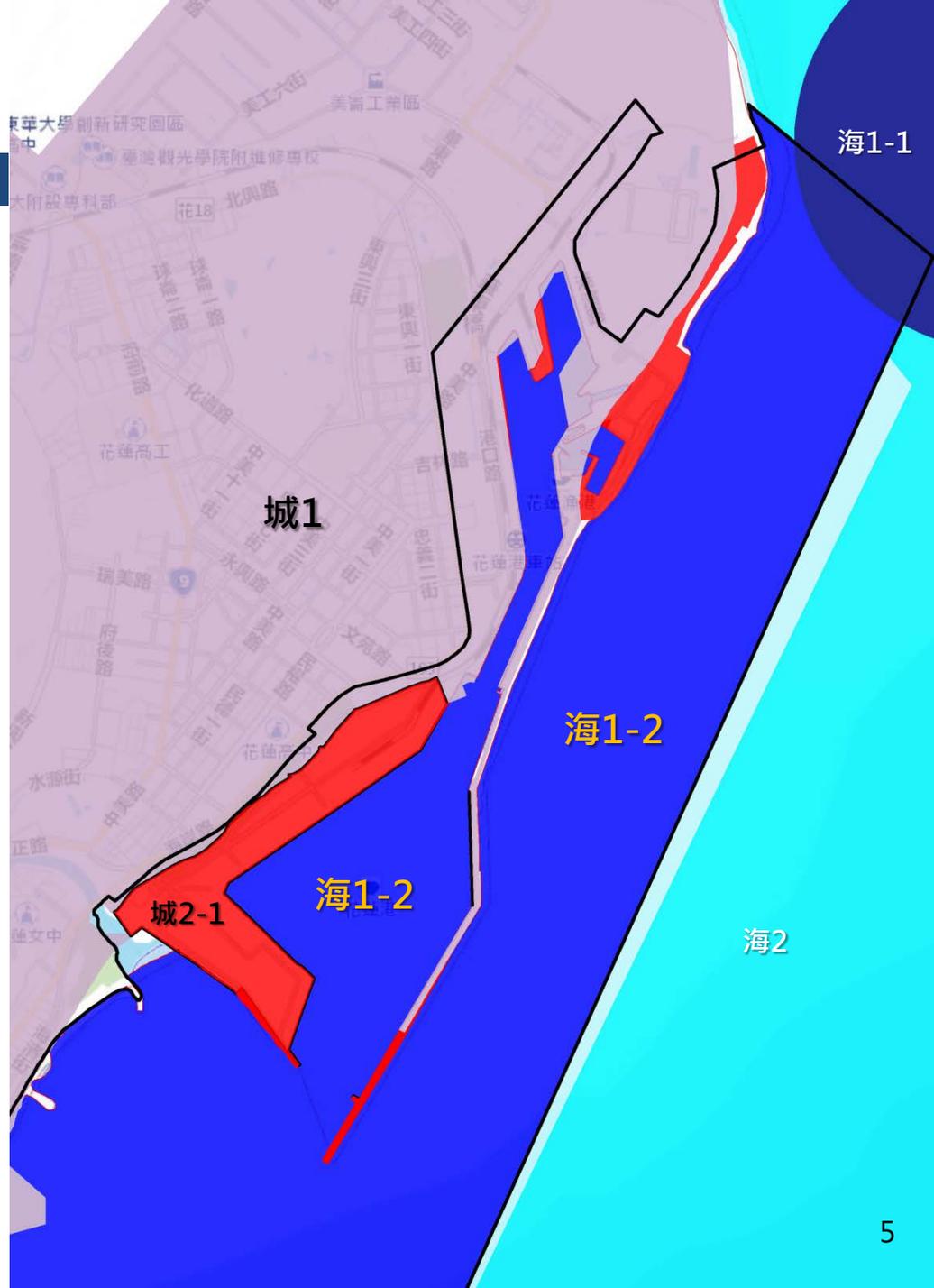
部分特專一併劃設為海1-2

因地制宜之劃設方式

1. 花蓮港特定專用區
 - 平均高潮線向海側一併劃為海1-2
 - 花蓮港平均高潮線向陸側，依照通案性原則，劃為城2-1
2. 平均高潮線向海側之花蓮港區範圍，屬於海域區位許可案件，劃設為海1-2。

零星夾雜土地

位於平均高潮線以陸地向範圍之港區範圍，與城2-1毗鄰之零星夾雜土地，小於1公頃土地零星夾雜得一併納入。



討論事項-花蓮港劃設方式

- 內港水域依據通案性劃設方式劃設為海2-1範圍，經評估無法劃設為城2-1。
- 倘依照通案性劃設方式，將產生花蓮港內港水域部分城2-1、部分海1-2之情形，依據花蓮港現況使用情形，提出因地制宜之劃設方式，提請討論。

會議前函詢有關單位函覆意見

交通部航港局110年12月20日航東字第1103453723號函、臺灣港務股份有限公司花蓮港務分公司110年12月14日花港工字第1104055314號函表示：**贊同以一致性原則，將港區水域全部劃為海洋資源地區。**

花蓮機場連接跑道

第6次工作小組會議|軍備局建議將跑道範圍一併納入城2-1劃設

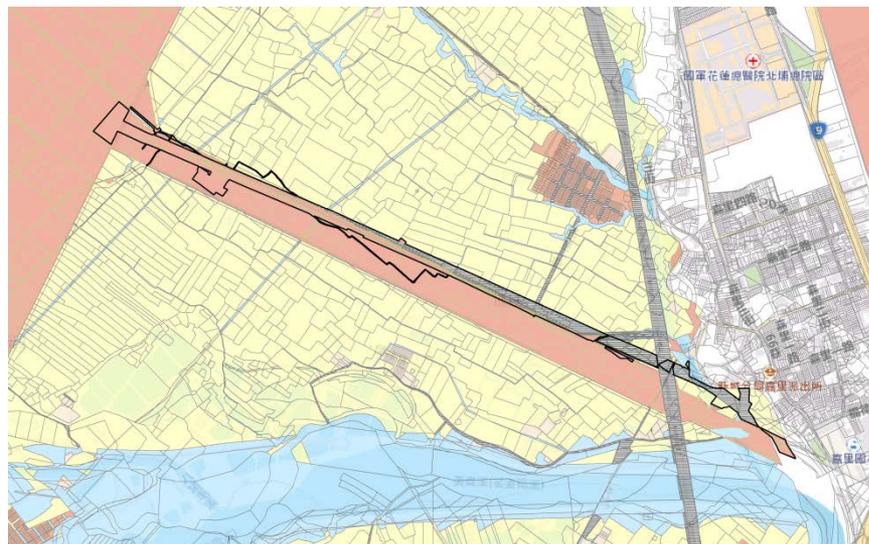
非都市土地分區



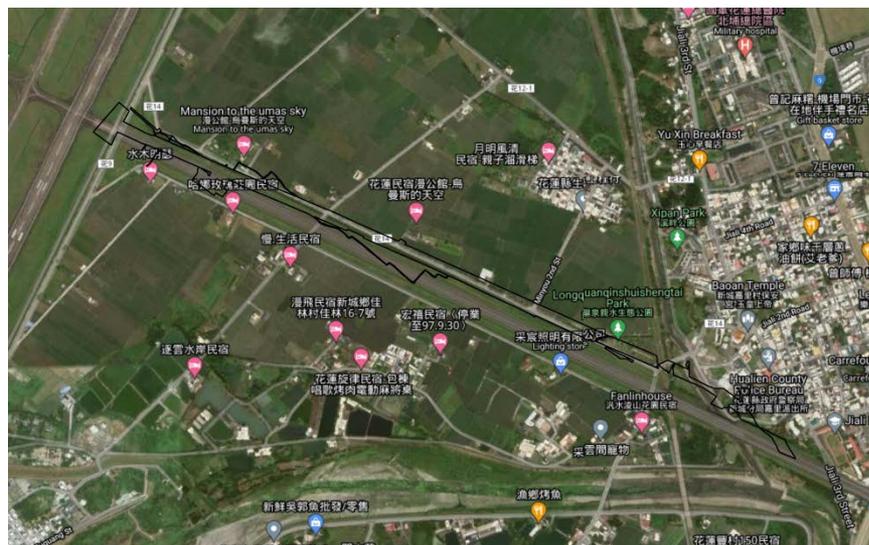
國土利用調查



非都市土地編定

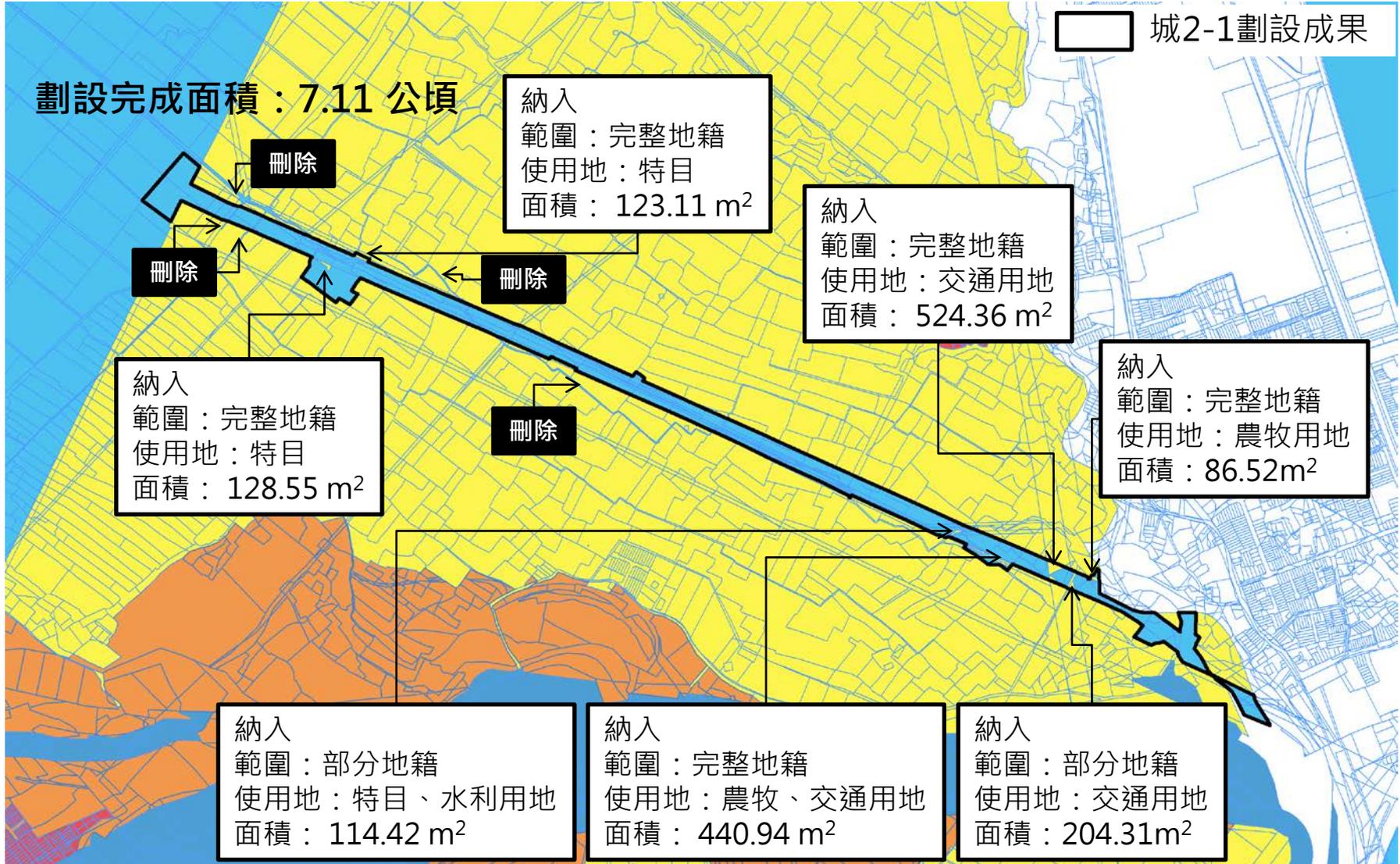


現況圖



花蓮機場連接跑道

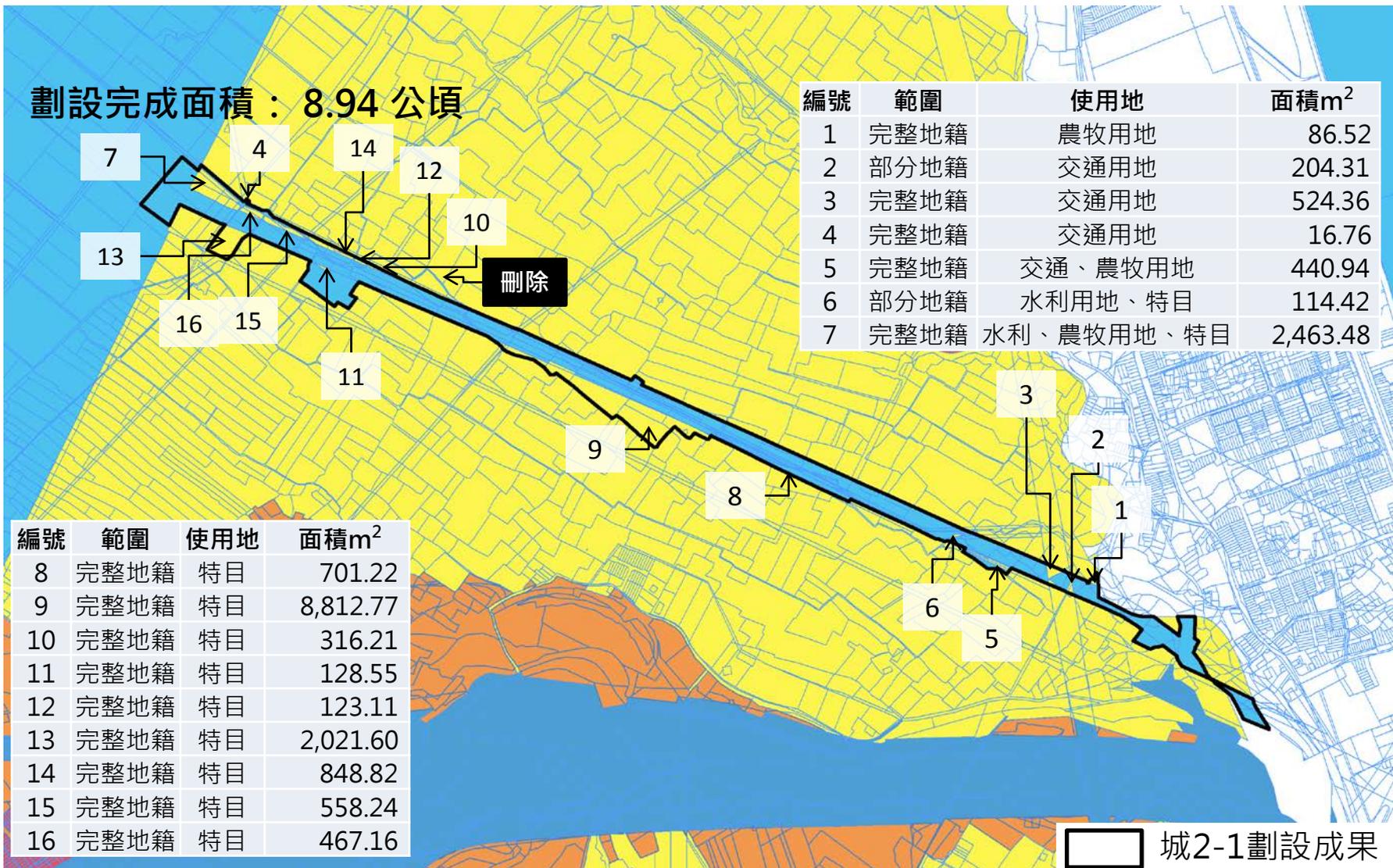
方案一、納入零星包夾土地，刪除狹長突出之土地



花蓮機場連接跑道

方案二、納入零星包夾土地(包夾之特定目的事業用地一併納入)，刪除狹長突出之土地

劃設完成面積：8.94 公頃



城2-1劃設成果

討論事項-花蓮機場連接跑道

- 輔導團到府服務會議營建署提及：將與國防部召開有關會議討論劃設為城2-1範圍，倘經確認屬於得劃為城2-1案件，惟範圍中有非屬特定專用區之特定目的事業用地，將會請縣(市)政府協助調整分區為特定專用區，再據以劃設為城2-1。
- 目前暫依通案性劃設方式劃設，即具城鄉發展性質特定專用區且達兩公頃以上，又依地籍調整位於其範圍內之零星土地未達一公頃，得一併予以劃入。
- 花蓮機場連接跑道劃設為城鄉發展地區第二類之一方式，提請討論。

會議前函詢有關單位函覆意見

國防部軍備局工程營產中心中部地區工程營產處110年12月15日備中工營字第1100012378號函表示：空軍花蓮機場飛機專用緊急連絡道，係為國防重要設施，查**非屬特定專用區之特定目的事業用地**，計花蓮縣新城鄉佳東段1地號等194筆土地，為維國防戰備演訓任務遂行，**建議調整為特定專用區，再據以劃設為城鄉發展地區第二類之一**，以符國土功能分區使用。

議題二

原依獎勵投資條例同意案件劃設
為城2-2

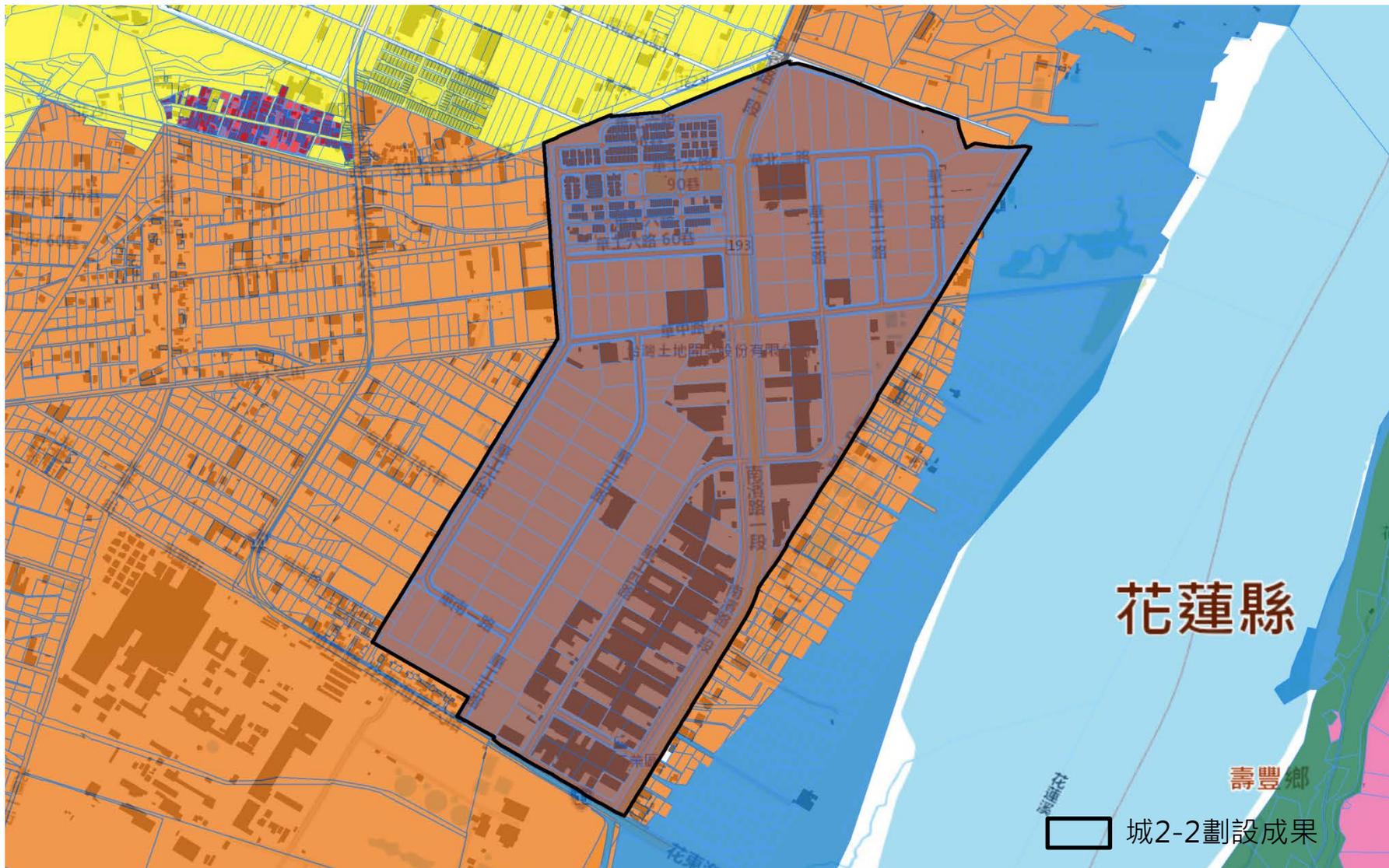
原依獎勵投資條例同意案件劃設為城2-2

劃設方式：依原獎勵投資條例同意案件之範圍為劃設界線，又依地籍調整包夾土地面積未達2公頃，得一併予以劃入，共計劃設7處。

獎投報編案件	劃設方式
光華樂活創意園區、 光華擴大工業區	以非都市土地工業區範圍 轉繪城2-2
和平工業區(和中區)	
三棧工業區	
大富段工業區	
光榮工業區	經110年8月17日會議討論，刪除狹長突出交通用地，並將零星夾雜小於2公頃範圍一併納入城2-2範圍劃設。
萬榮工業區	查鳳林鎮長橋段(0285)1350地號已於99年由交通部公路局徵收做為道路使用，經110年8月17日會議討論該地號不納入萬榮工業區劃設範圍。
光隆工業區	110年8月17日會議工業局表示範圍內部分為已廢編土地，廢止後工業區面積調整為7.2886公頃，分散於6塊土地，應劃設為城2-2，已被廢編範圍非屬城2-2劃設條件範圍，且超出零星夾雜得一併納入之規模。

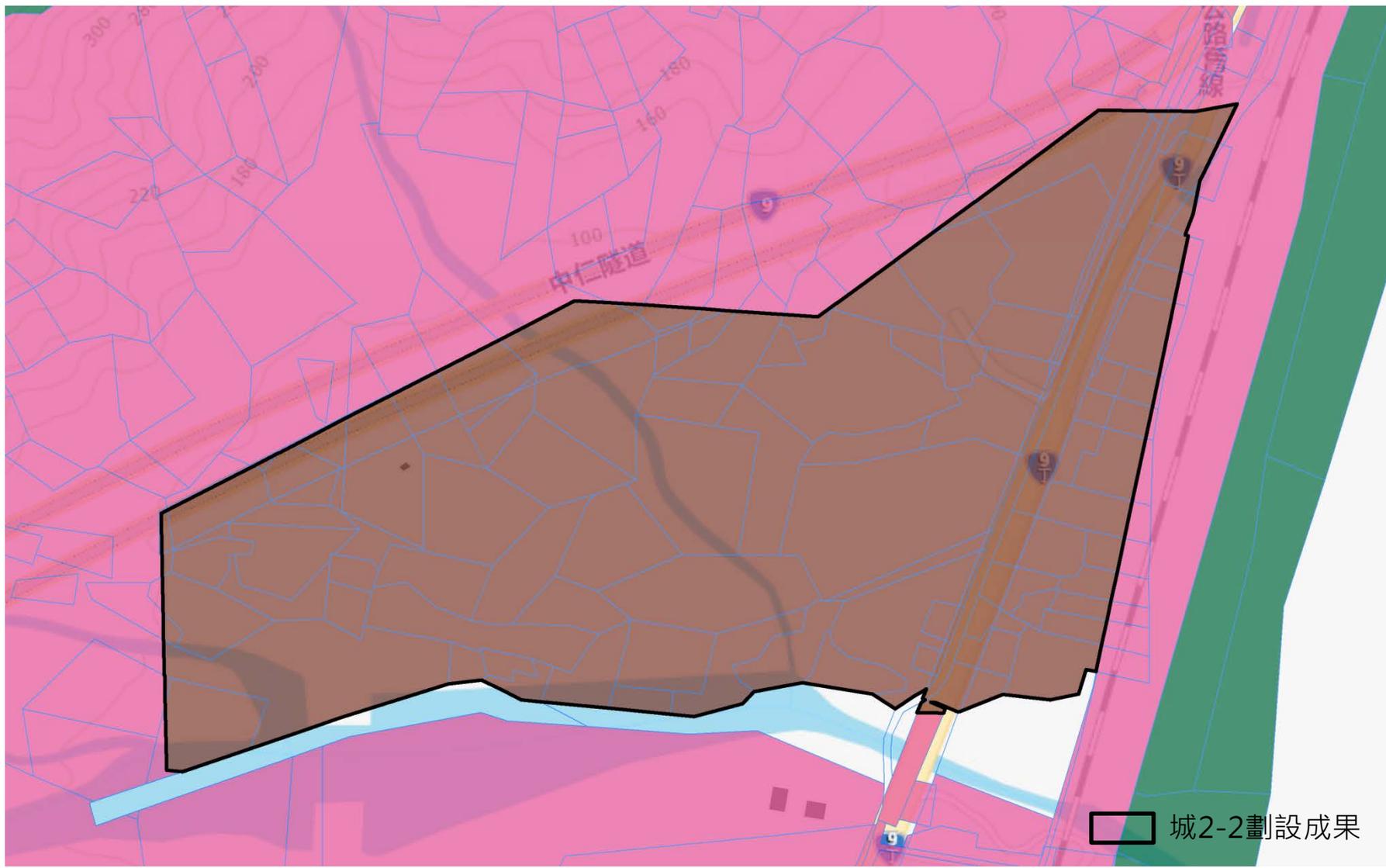
光華樂活創意園區、光華擴大工業區

劃設方式：以與經濟部提供工業區範圍圖資相符之非都市土地工業區範圍轉繪城2-2



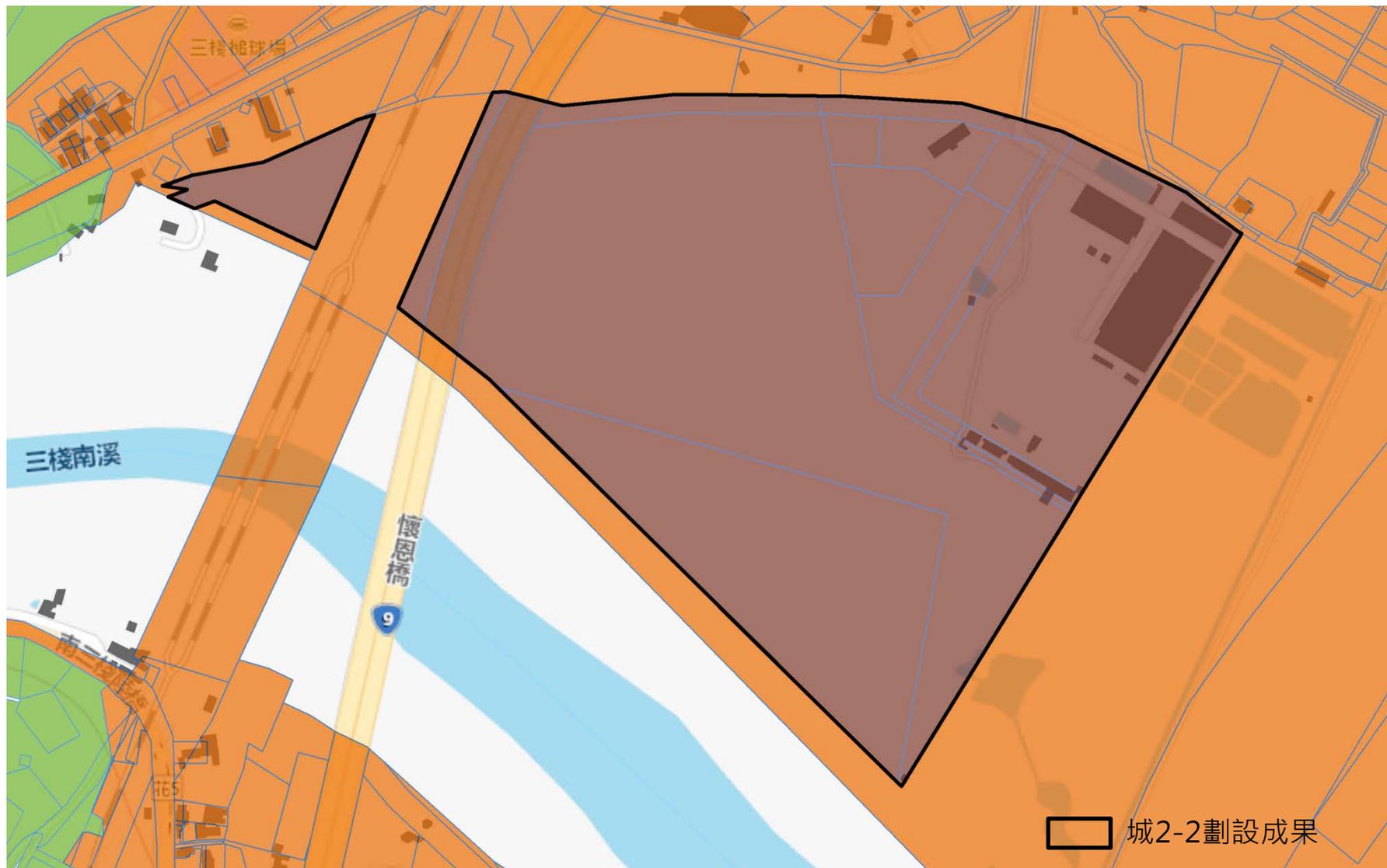
和平工業區(和中區)

劃設方式：以非都市土地工業區範圍轉繪城2-2



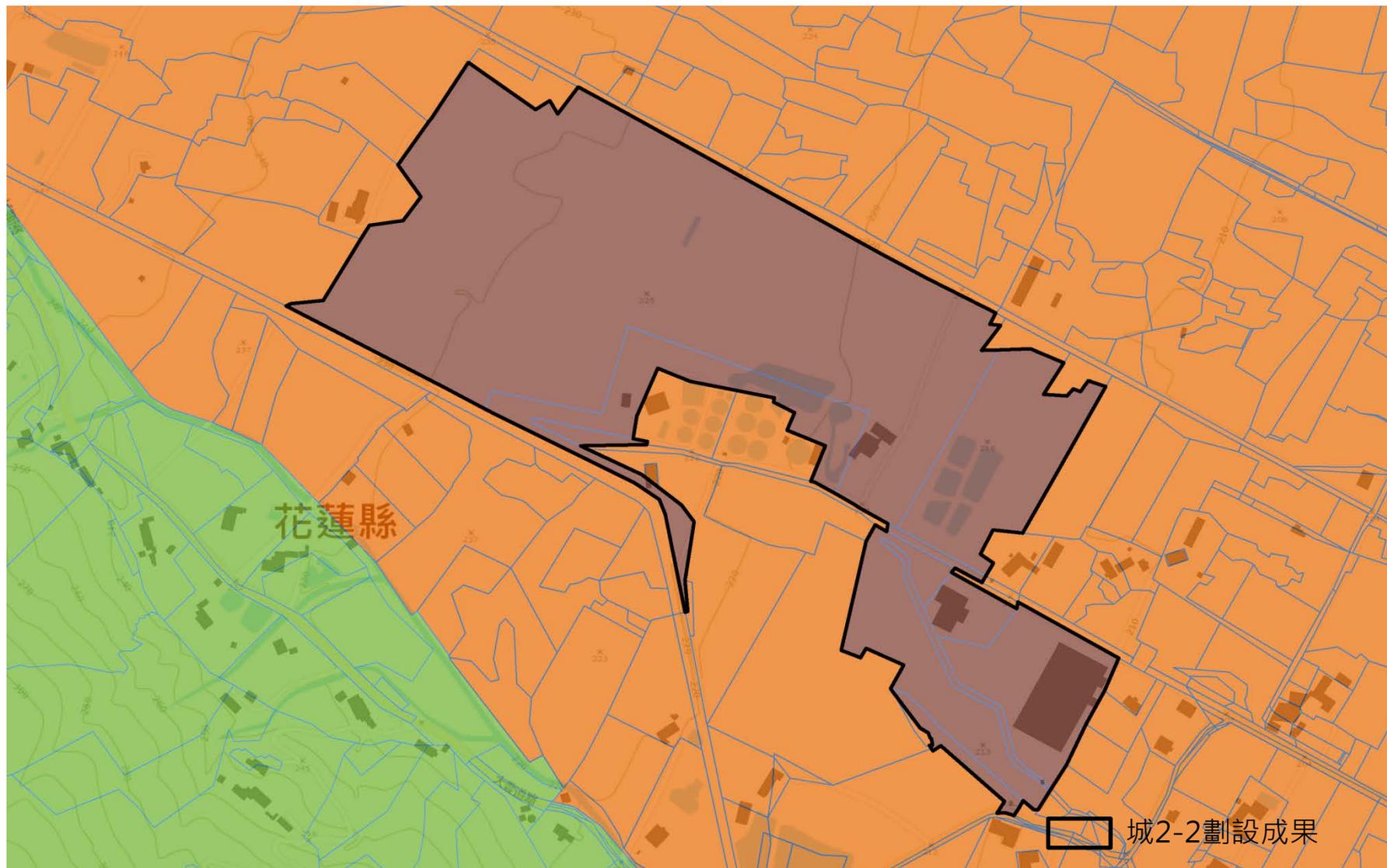
三棧工業區

劃設方式：依據經濟部工業局建議，以非都市土地工業區範圍轉繪城2-2



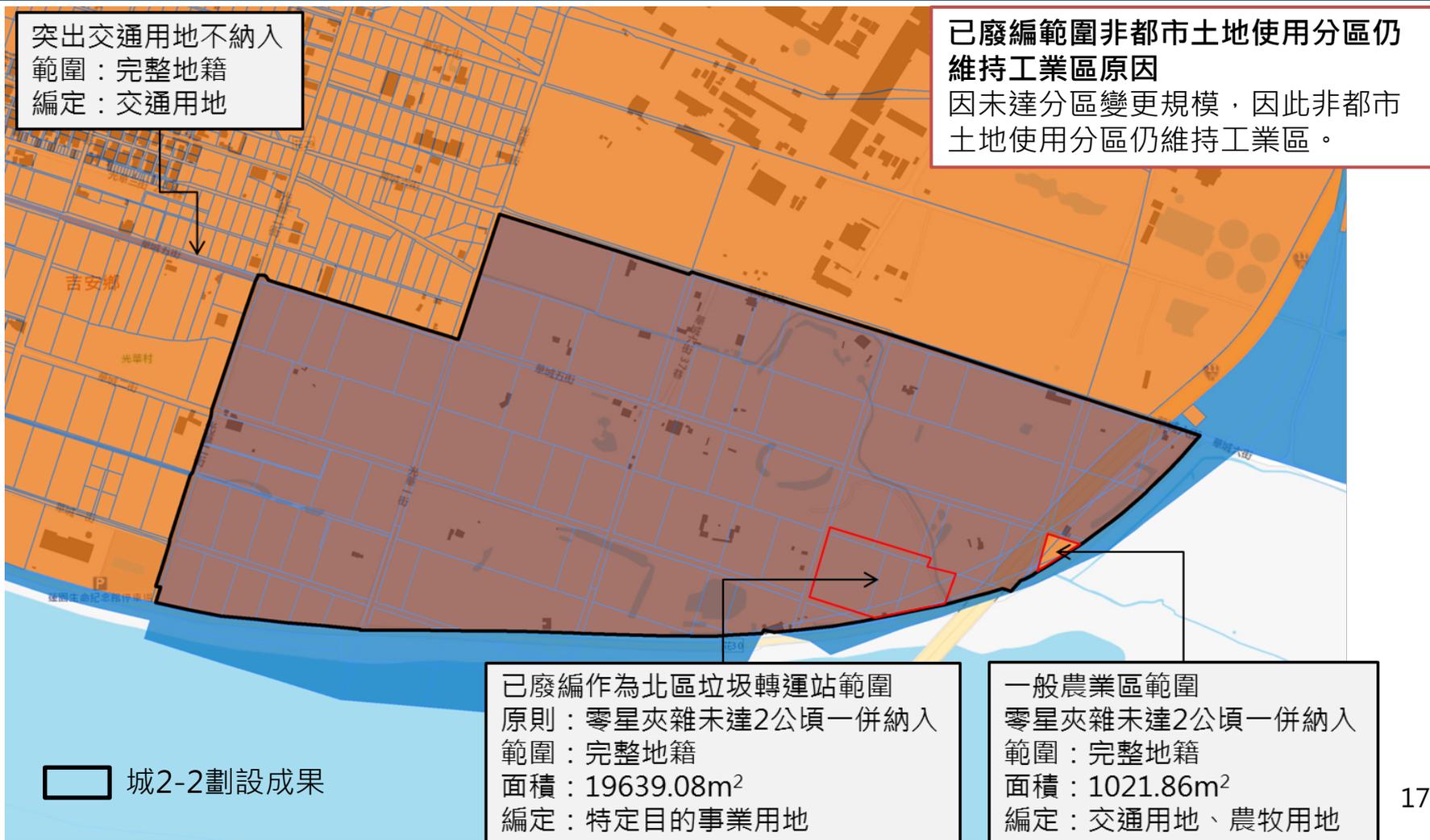
大富段工業區

劃設方式：以非都市土地工業區範圍轉繪城2-2



光榮工業區

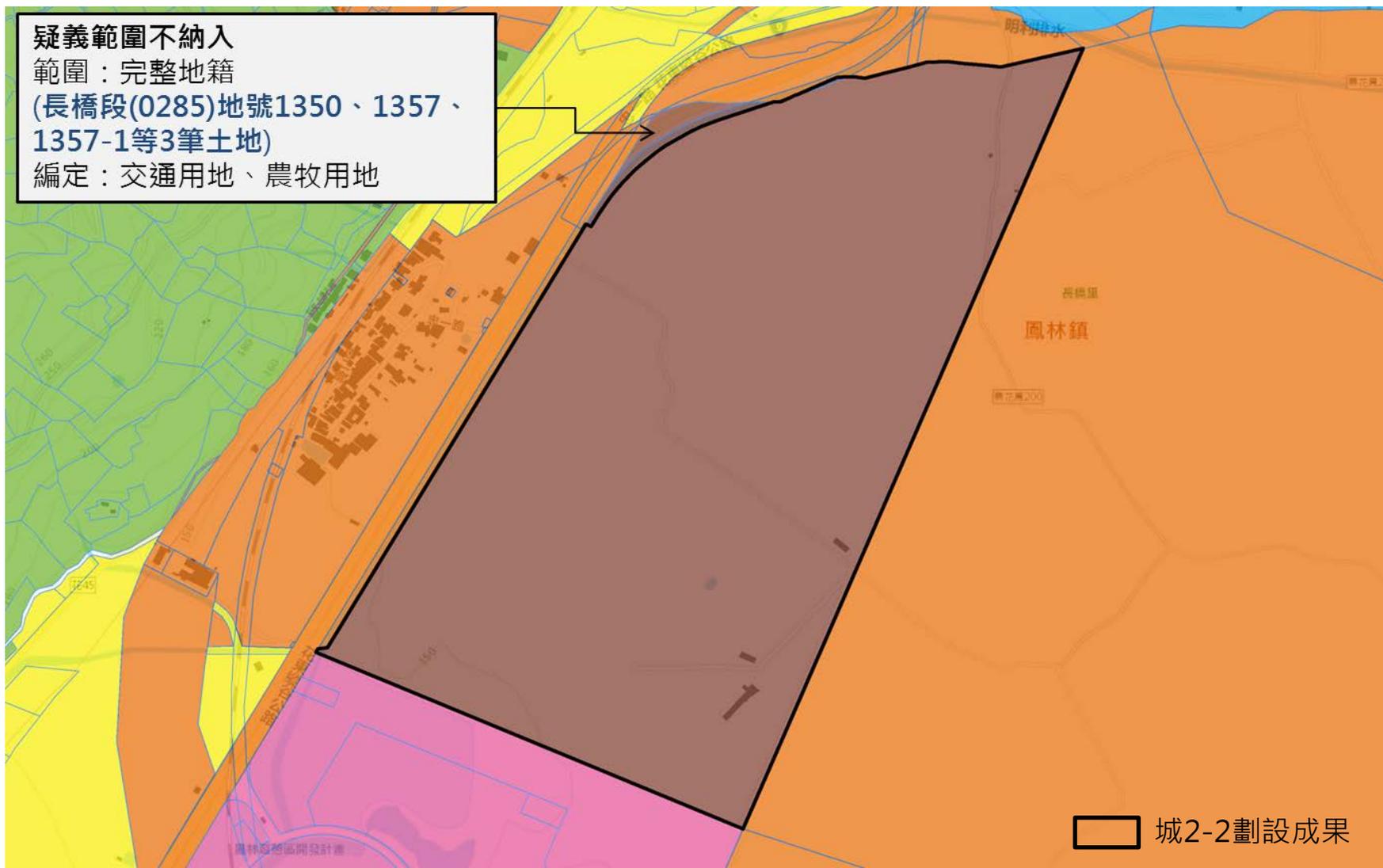
劃設方式：以非都市土地工業區範圍轉繪城2-2，刪除狹長突出交通用地，並將零星夾雜小於2公頃範圍一併納入城2-2範圍劃設，**惟零星夾雜一併納入範圍之土地使用管制依照農2管制**。如解編程序完成後將依規定另行調整為適當分區分類。



萬榮工業區

劃設方式：依110年8月17日召開與相關單位討論工業區之國土功能分區劃設方式討論結論，以地形劃設。

疑義範圍不納入
範圍：完整地籍
(長橋段(0285)地號1350、1357、
1357-1等3筆土地)
編定：交通用地、農牧用地



光隆工業區

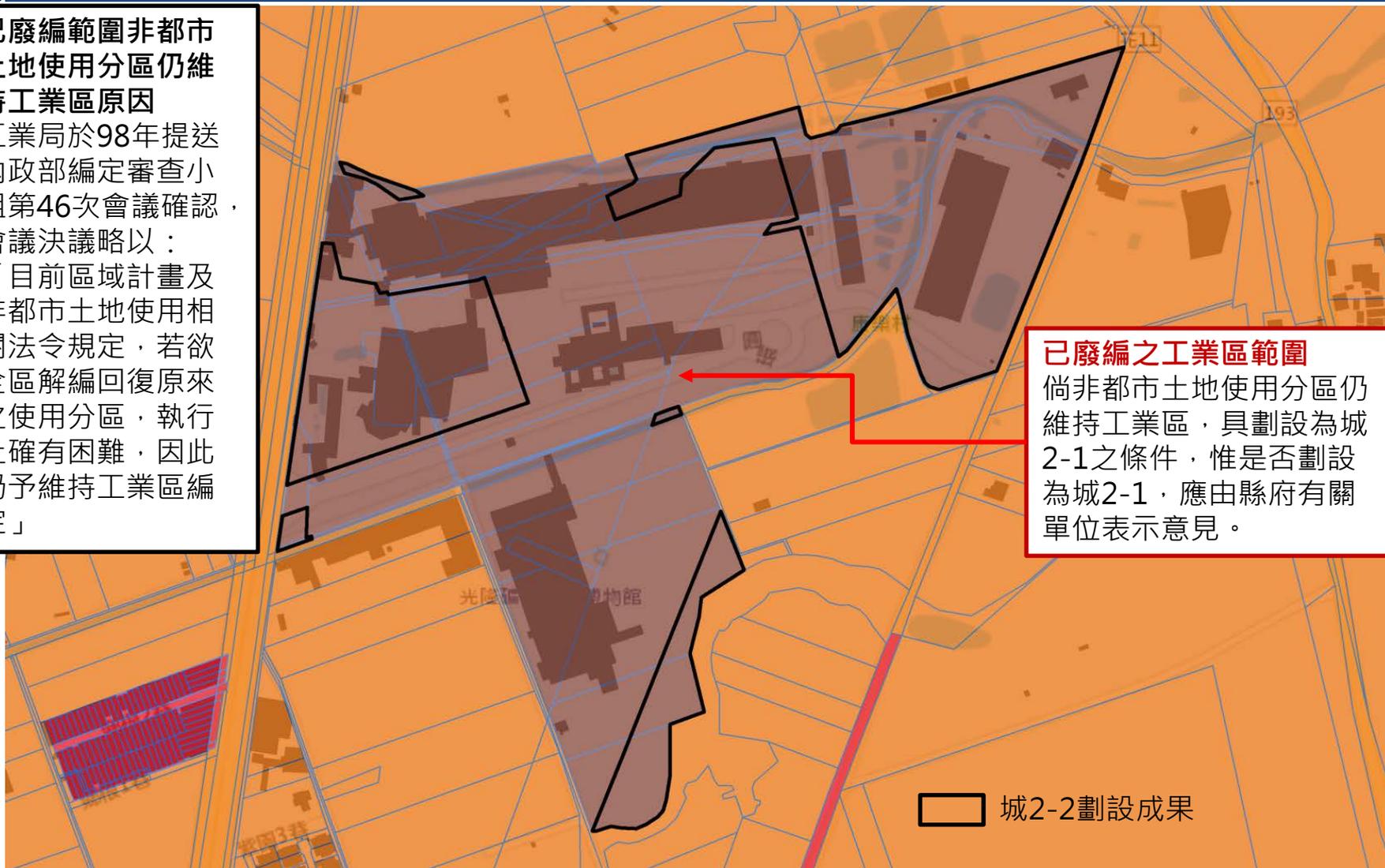
劃設方式：依據經濟部工業局提供之光隆工業區範圍轉繪城2-2，其餘已廢編範圍檢討劃設為適當分區。

已廢編範圍非都市 土地使用分區仍維 持工業區原因

工業局於98年提送內政部編定審查小組第46次會議確認，會議決議略以：
「目前區域計畫及非都市土地使用相關法令規定，若欲全區解編回復原來之使用分區，執行上確有困難，因此仍予維持工業區編定」

已廢編之工業區範圍

倘非都市土地使用分區仍維持工業區，具劃設為城2-1之條件，惟是否劃設為城2-1，應由縣府有關單位表示意見。



□ 城2-2劃設成果

光隆工業區現況



土地使用管制差異

- 代表免經國土主管機關同意使用
- 代表應經國土主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須申請許可
- X 代表不允許使用。

摘自：110年8月11日土地使用管制第28次研商會議資料

使用細目	農2	城2-1	*備註
餐飲設施	●*	●*/○	限於原鄉村區及甲建、乙建、丙建、丁建
旅館	●*	●*/○	限於原鄉村區及丙建、丁建、遊憩用地
文物展示中心	●*	●	限於原丙建、丁建、遊憩用地
工業設施	○*	○*	限於原丁建
博物館	X	○	

無差異

有差異 →

討論事項

光隆工業區已廢編範圍劃設方式

- 已廢編之工業區範圍仍維持工業區，具劃設為城2-1之條件，惟是否劃設為城2-1，應由縣府有關單位表示意見，爰提請討論。

議題三

非都市土地開發許可案件劃設為
城2-2

劃設說明

- 依據**全國國土計畫**，**核發開發許可地區**（除鄉村區屬農村社區土地重劃案件者、特定專用區屬水資源設施案件者外）為城鄉發展地區第二類之二劃設條件。
- 依據**國土功能分區圖繪製作業辦法(草案)**第八條城鄉發展地區第二類之二範圍包夾土地面積未達二公頃，且非屬城鄉發展地區第二類之二者，得一併劃入。

花蓮縣已核發開發許可案件一覽表(1/3)

(資料時間110年8月20日)

編號	計畫名稱	開發類型	行政區	核發開發許可日期文號	面積(公頃)
1	財團法人台灣基督教門諾會醫院壽豐分院及老人照顧社區整體開發計畫	醫療及照顧設施區	壽豐鄉	內政部93年5月4日 台內營字第0930083536號函	14.8659
2	環保科技園區開發計畫	環保科技園區	鳳林鎮	內政部94年2月18日 台內營字第0940081335號函	22.0149
3	怡園渡假村	遊憩設施區	壽豐鄉	花蓮縣政府100年10月26日 府地用字第1000189014A號函	12.7183
4	東華大學同仁安居住宅社區	住宅社區	壽豐鄉	內政部91年3月21日 台內營字第0910082446號函 花蓮縣政府95年10月30日 府地用字第09501582560號函 花蓮縣政府106年11月20日 府地用字第1060196070號函	13.7847
5	永興勞工住宅	住宅社區	吉安鄉	內政部101年12月4日 台內營字第1010811802號函 花蓮縣政府102年4月10日 府地用字第1020052322號函	5.316554
6	靜思精舍園區開發計畫	宗教及社福園區	新城鄉	花蓮縣政府104年9月4日 府地用字第1040172771A號函 花蓮縣政府105年6月14日 府地用字第1050107407號函	6.685378
7	瑞穗春天觀光飯店	遊憩設施區	瑞穗鄉	花蓮縣政府95年12月25日 府地用字第09501923240號函 花蓮縣政府105年3月24日 府地用字第1050034481號函	6.3615
8	銀山莊渡假會館開發計畫	遊憩設施區	瑞穗鄉	花蓮縣政府97年10月24日 府地用字第0970163473A號函 花蓮縣政府107年6月4日 府地用字第1070093251號函	6.7896
9	南通營建工程剩餘土石方處理及資源堆置場	土資場	玉里鎮	花蓮縣政府92年6月27日 府計研字第09200716210號函	9.5932

花蓮縣已核發開發許可案件一覽表(2/3)

(資料時間110年8月20日)

編號	計畫名稱	開發類型	行政區	核發開發許可日期文號	面積(公頃)
10	金昌石礦申請變更特定專用區 礦業用地計畫	礦業 用地	秀林鄉	內政部102年4月19日 台內營字第10208026851號函	103.3364
11	和平水泥專業區寶來石礦礦業用 地開發計畫	礦業 用地	秀林鄉	內政部91年9月17日 台(91)內營0910086115號函	29.5506
12	和平水泥專業區合盛原石礦 第三期礦業用地開發計畫	礦業 用地	秀林鄉	內政部91年7月10日 台(91)內營0910084892號函	5.3887
13	鳳林遊憩區整體規劃設計 及辦理土地變更編定	遊憩 設施區	鳳林鎮	內政部90年12月17日 台90內營字第9067655號函	48.3795
14	花蓮海洋渡假中心A區 開發事業計畫	遊憩 設施區	壽豐鄉	台灣省政府83年5月2日 住都市字第27271號函 台灣省政府85年8月31日 85府建四字第163310號函 花蓮縣政府86年4月24日 86府建管字第47145號函 內政部90年7月26日 台90內營字第9084676號函	14.586424
15	花蓮海洋渡假中心B區 開發事業計畫	遊憩 設施區	壽豐鄉	台灣省政府83年5月2日 住都市字第27271號函	10.3860
16	花蓮縣玉里鎮垃圾衛生掩埋場	廢棄物衛生掩埋場	玉里鎮	內政部89年8月18日 台(89)內中營77B-8913880號函	4.9915
17	台灣省立玉里養護所 溪口復健園區建院計畫	醫療及照顧設施區	壽豐鄉	台灣省政府88年4月29日 府建四字第151614號函	38.8352
18	臺灣省立玉里醫院建院計畫	醫療及照顧設施區	玉里鎮	台灣省政府81年7月2日 住都市字第40203號	15.9003
19	林田山休閒渡假園區 (原觀嶺休憩中心)	遊憩 設施區	萬榮鄉	內政部91年4月2日 台內營字第0910082641號函	28.8491
20	交通部觀光局東部海岸風景 特定區管理處北管理站工程用地	公共 設施	壽豐鄉	台灣省政府79年9月13日 住都市字第43376號函	11.2636

花蓮縣已核發開發許可案件一覽表(3/3)

(資料時間110年8月20日)

編號	計畫名稱	開發類型	行政區	核發開發許可日期文號	面積(公頃)
21	私立精鍾商業專科學校 設校用地計畫	學校	壽豐鄉	台灣省政府78年5月6日 住都市字第18145號函	10.0647
22	加路蘭山營區	軍事 計畫	豐濱鄉	花蓮縣政府93年3月10日 府地用字第09300278040號函	4.9989
23	林田山障地新建工程	軍事 計畫	萬榮鄉	內政部91年1月17日 台內密雅營 0910091907號函 內政部97年12月31日 台內密以營 09708087531號函	7.2485
24	佳山基地南端進場區土地獲得案	軍事 計畫	花蓮市	花蓮縣政府97年4月10日 府地用字第0970044574號函 花蓮縣政府107年5月8日 府地用字第1070080474號函	5.665632
25	生豐一期兆豐農場地面型太陽光 電發電廠專案開發計畫	太陽光電設施	鳳林鎮	內政部110年3月16日 台內營字第1100803520號	66.039301
共 計					<u>503.614389</u>

資料來源：1.花蓮縣政府地政處；2.內政部營建署非都市土地開發許可審議作業輔助系統。

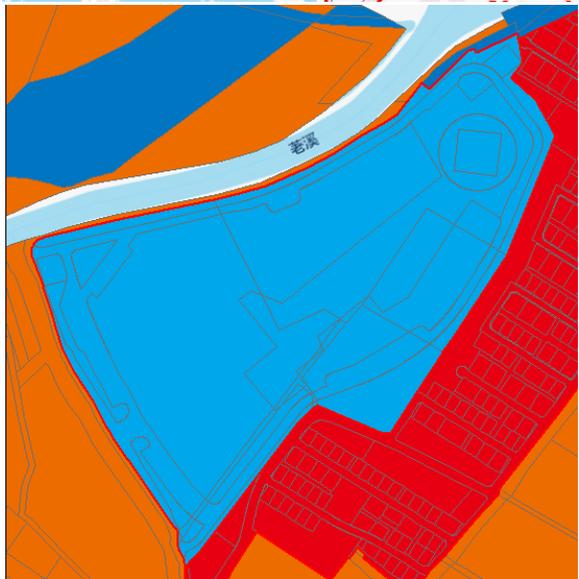
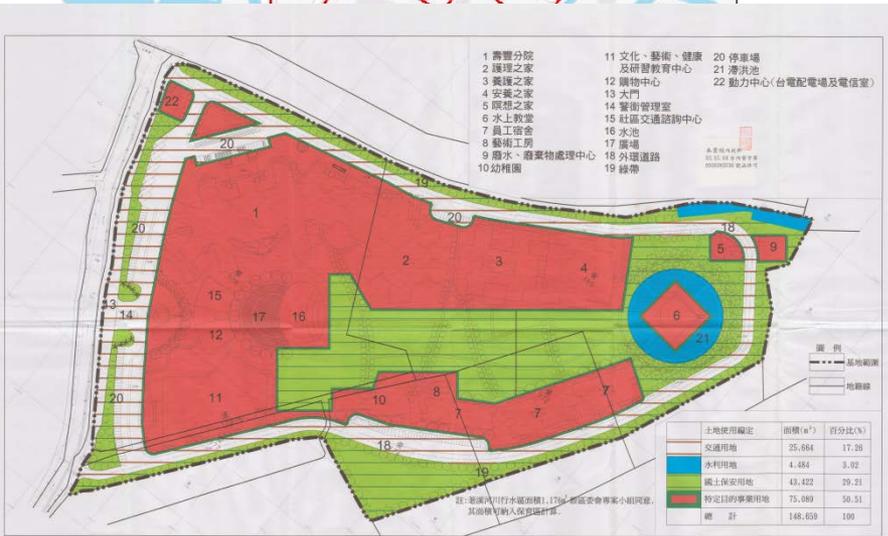
1.財團法人台灣基督教門諾會醫院壽豐分院及老人照顧社區整體開發計畫

核准函號:內政部93年5月4日台內營字第0930083536號函

依核定開發許可範圍及現行土地使用分區比對範圍無誤



申請範圍土地清冊為萬壽段六筆地號土地，
變更後地籍已進行分割合併**無法核對**



2. 環保科技園區開發計畫

核准函號:內政部94年2月18日台內營字第0940081335號函

依核定開發許可範圍及現行土地使用分區
比對範圍無誤



二階範圍



開發計畫範圍

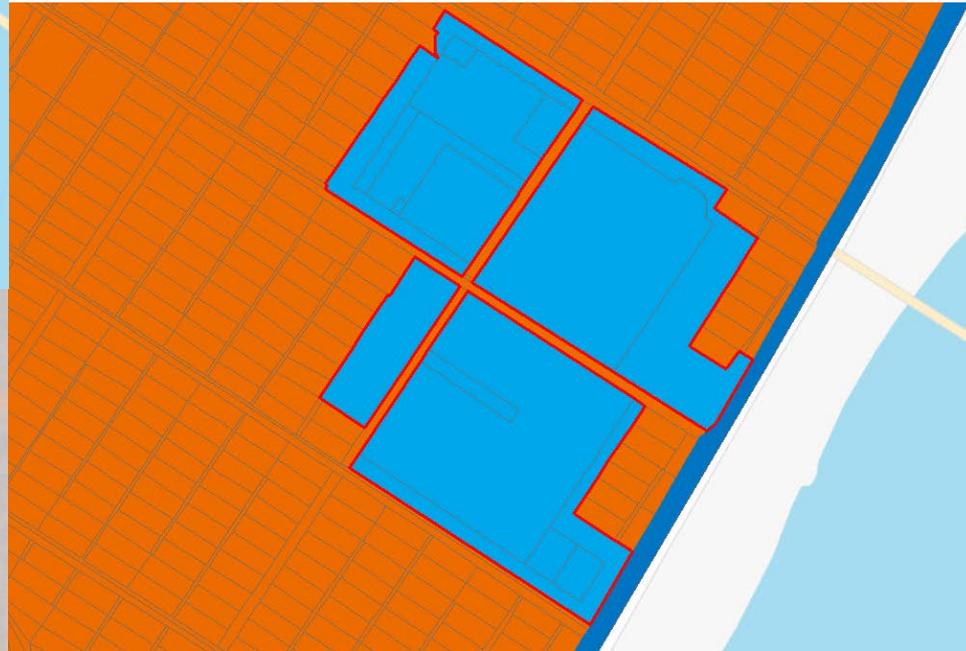


現行土地使用分區

3. 怡園渡假村

核准函號:花蓮縣政府100年10月26日府地用字第1000189014A號函

依核定開發許可範圍及現行土地使用分區
比對範圍無誤



開發計畫範圍

本計畫範圍內設於九十二年九月十一日
自內政部第90年0100-八(四)號第一號函可

4.東華大學同仁安居住宅社區

核准函號:內政部91年3月21日台內營字第0910082446號函

花蓮縣政府95年10月30日府地用字第09501582560號函

花蓮縣政府106年11月20日府地用字第1060196070號函

二階範圍



依核定開發許可範圍及現行土地使用分區比對範圍無誤



現行土地使用分區

開發計畫範圍，註：106年變更開發計畫未涉及範圍變更

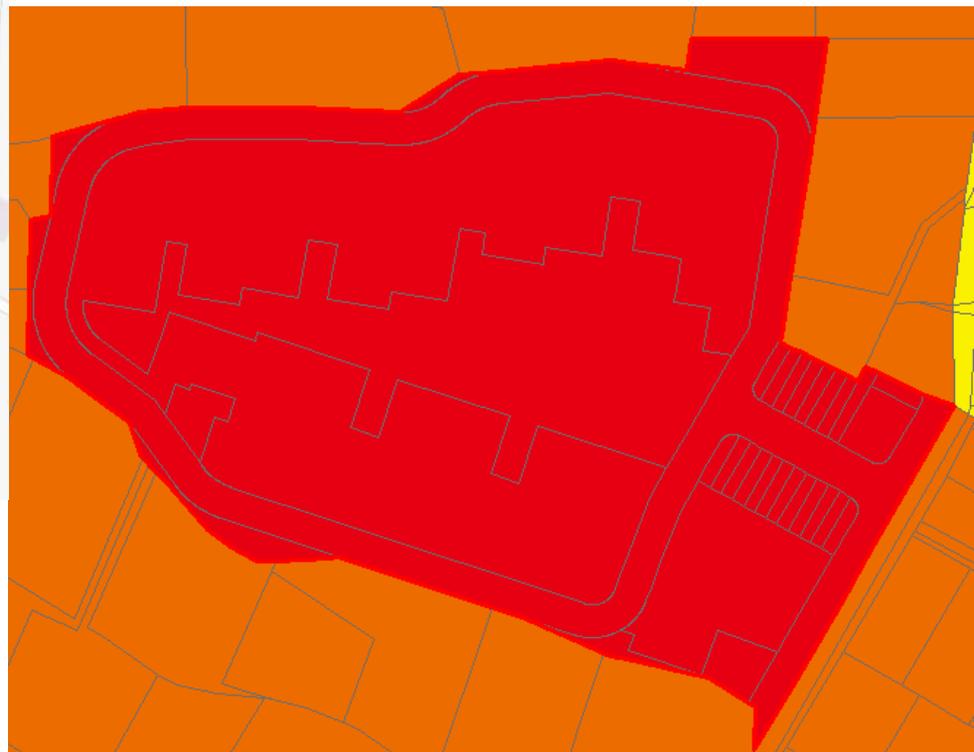
5. 永興勞工住宅

核准函號:內政部101年12月4日台內營字第1010811802號函
花蓮縣政府102年4月10日府地用字第1020052322號函

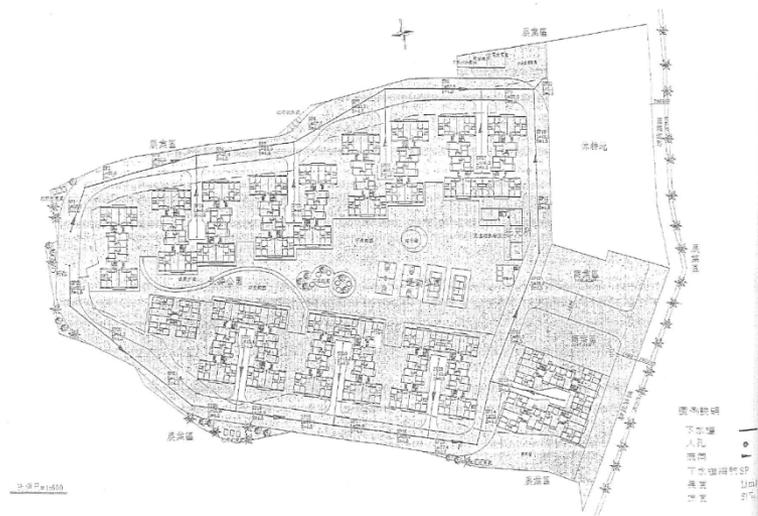
依核定開發許可範圍及現行土地使用分區
比對範圍無誤



二階範圍



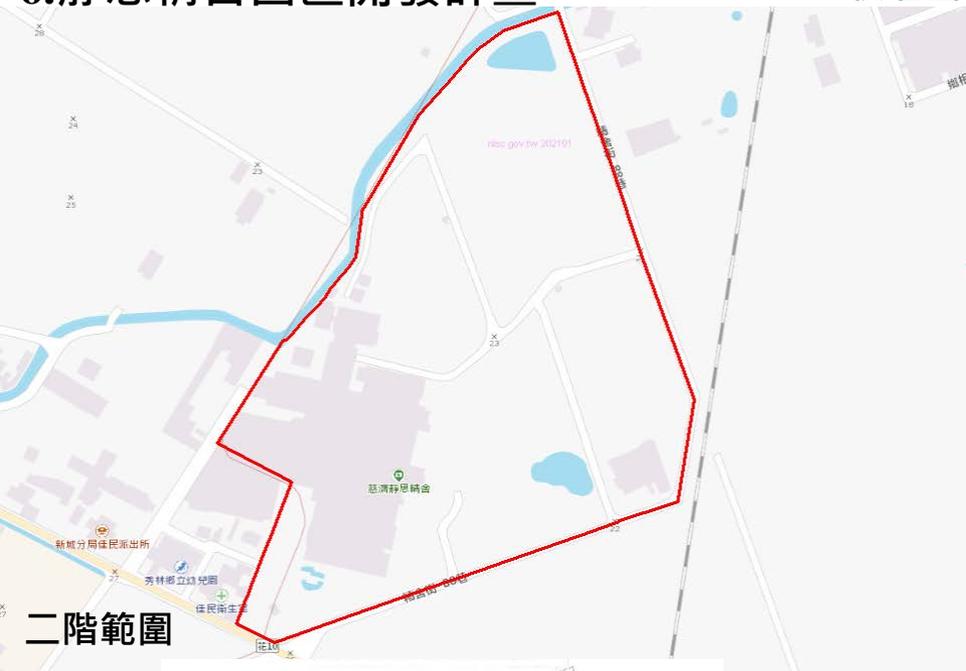
現行土地使用分區



開發計畫範圍，註：102年變更開發計畫未涉及範圍變更

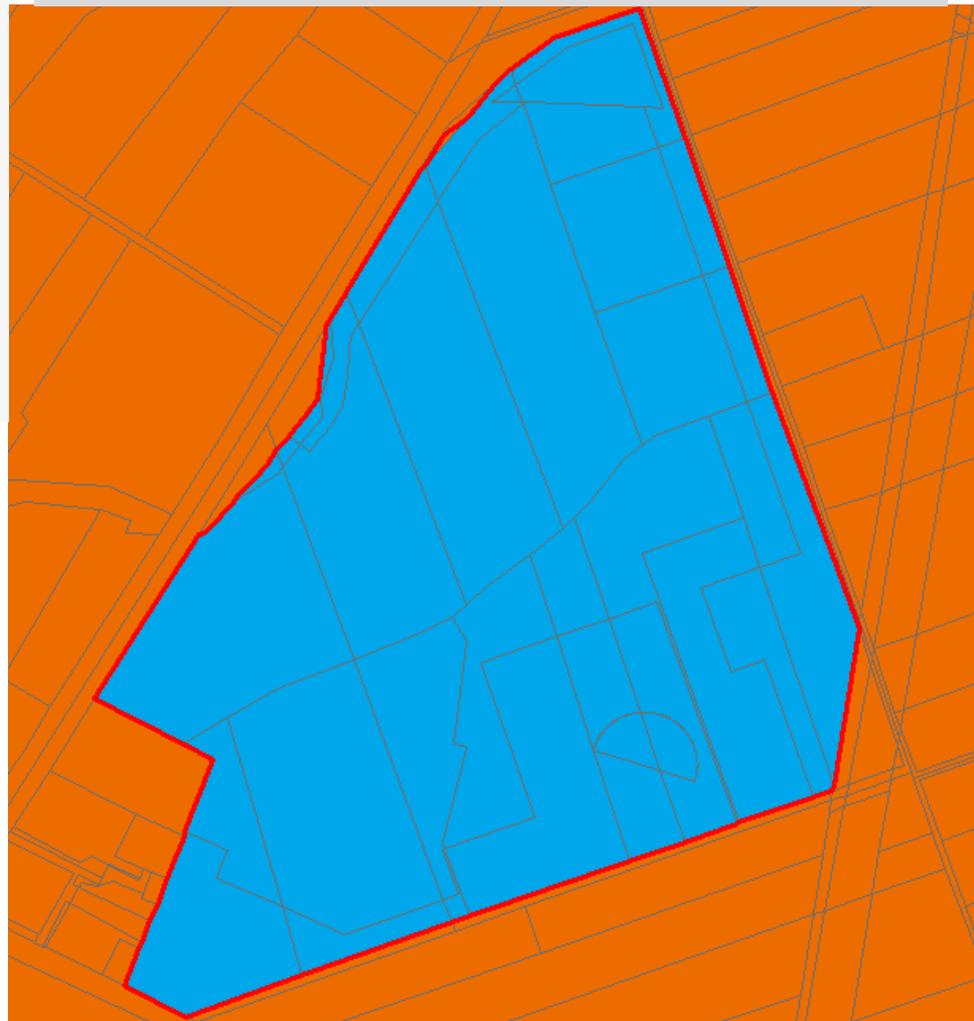
6. 靜思精舍園區開發計畫

核准函號:花蓮縣政府104年9月4日府地用字第1040172771A號函
花蓮縣政府105年6月14日府地用字第1050107407號函

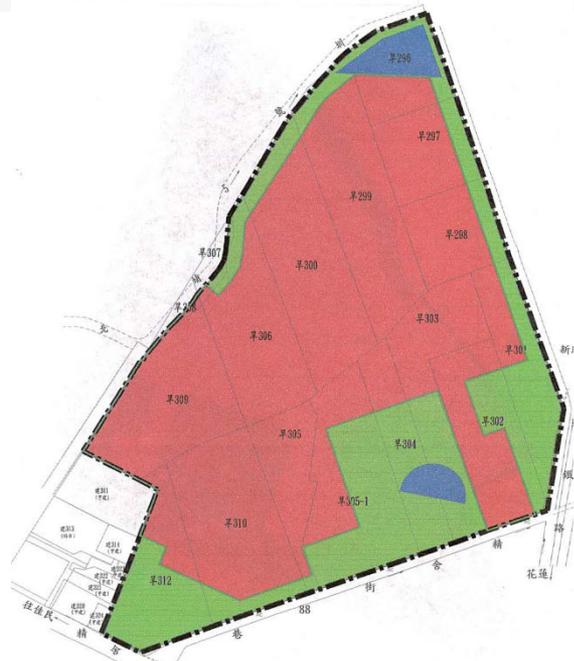


二階範圍

依核定開發許可範圍及現行土地使用分區
比對範圍無誤



現行土地使用分區

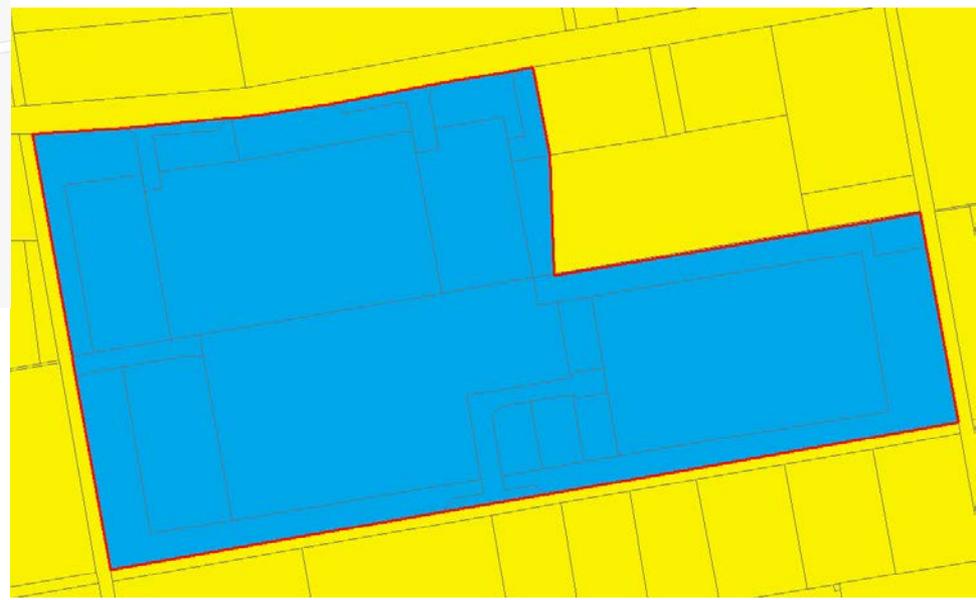
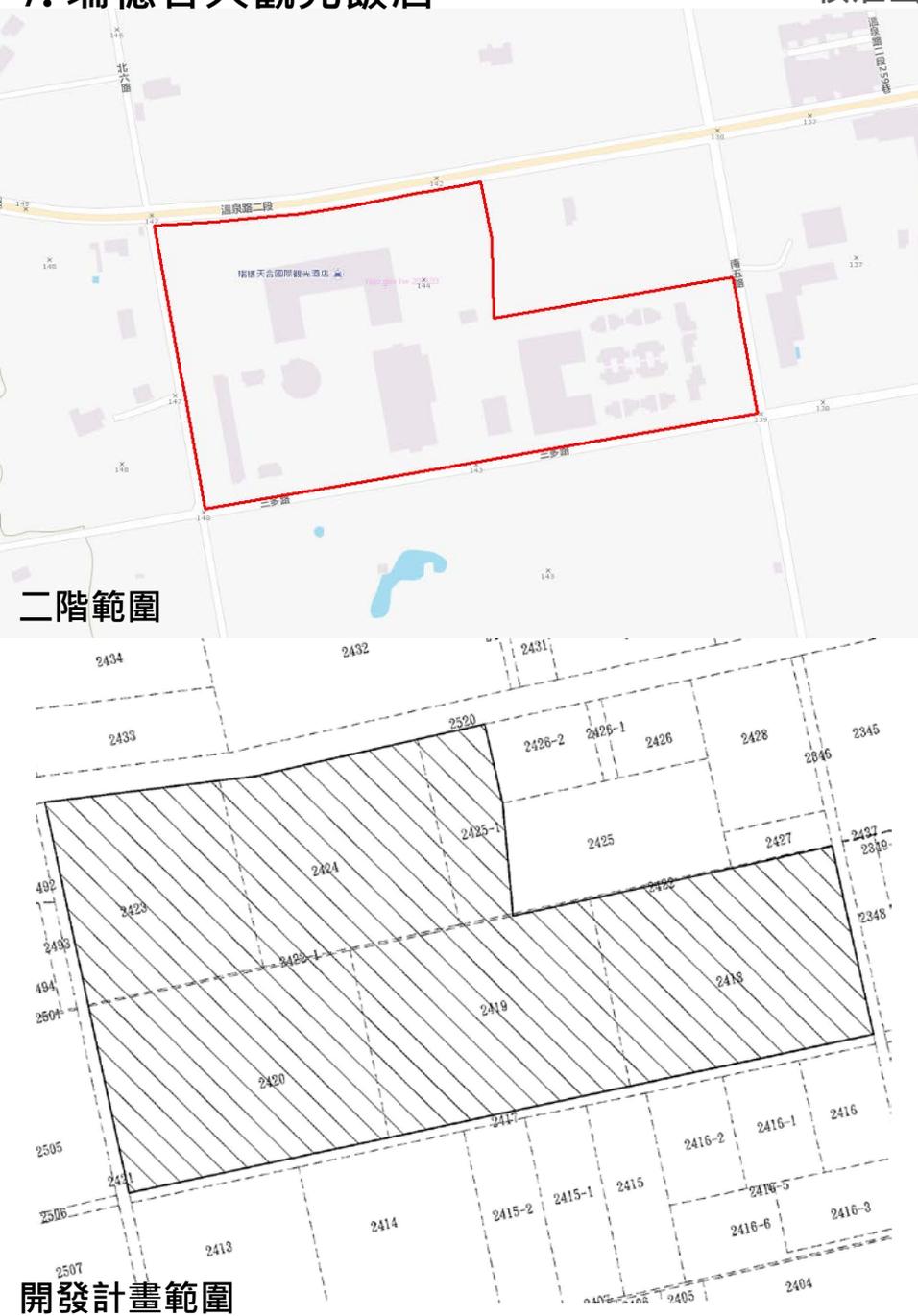


開發計畫範圍

7. 瑞穗春天觀光飯店

核准函號:花蓮縣政府95年12月25日府地用字第09501923240號函
花蓮縣政府105年3月24日府地用字第1050034481號函

依核定開發許可範圍及現行土地使用分區
比對範圍無誤



現行土地使用分區

8. 銀山莊渡假會館開發計畫

核准函號:花蓮縣政府97年10月24日府地用字第0970163473A號函
花蓮縣政府107年6月4日府地用字第1070093251號函



依核定開發許可範圍及現行土地使用分區
比對範圍無誤



現行土地使用分區

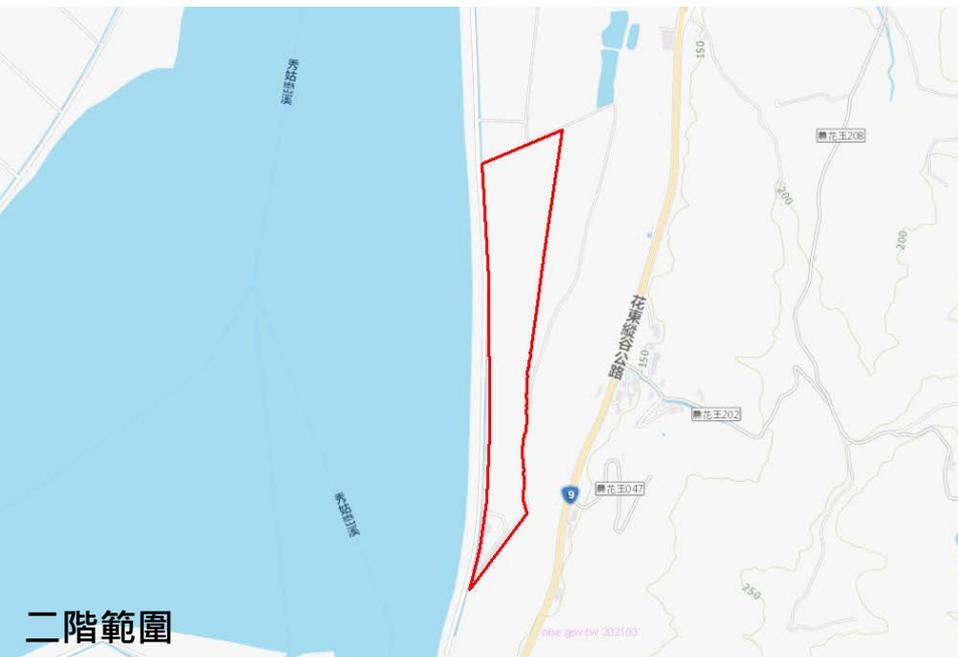


圖 1-3 土地使用分區暨使用地編定圖

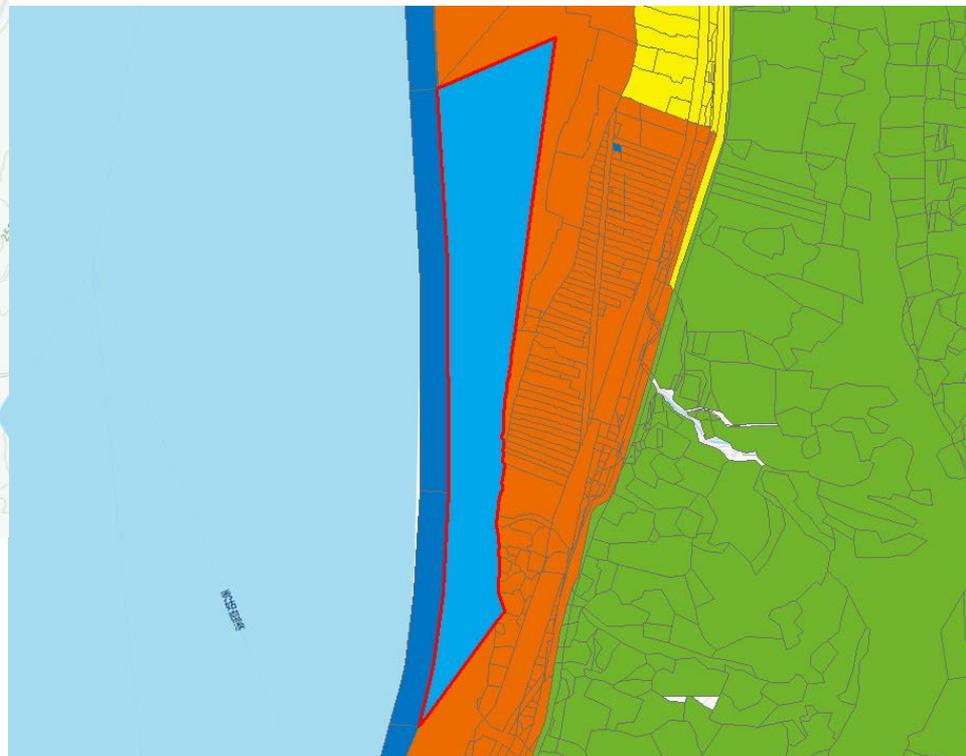
開發計畫範圍

9.南通營建工程剩餘土石方處理及資源堆置場

核准函號:花蓮縣政府92年6月27日府計研字第09200716210號函



依現行土地使用分區比對範圍無誤



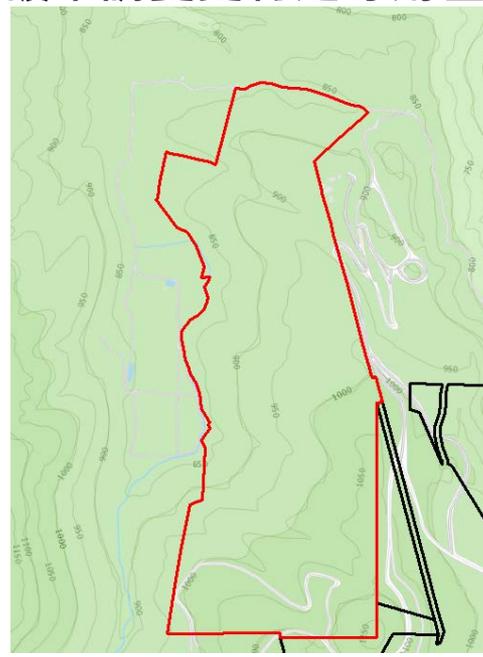
無核定開發計畫書

現行土地使用分區

10.金昌石礦申請變更特定專用區礦業用地計畫

核准函號:內政部102年4月19日台內營字第10208026851號函

二階範圍



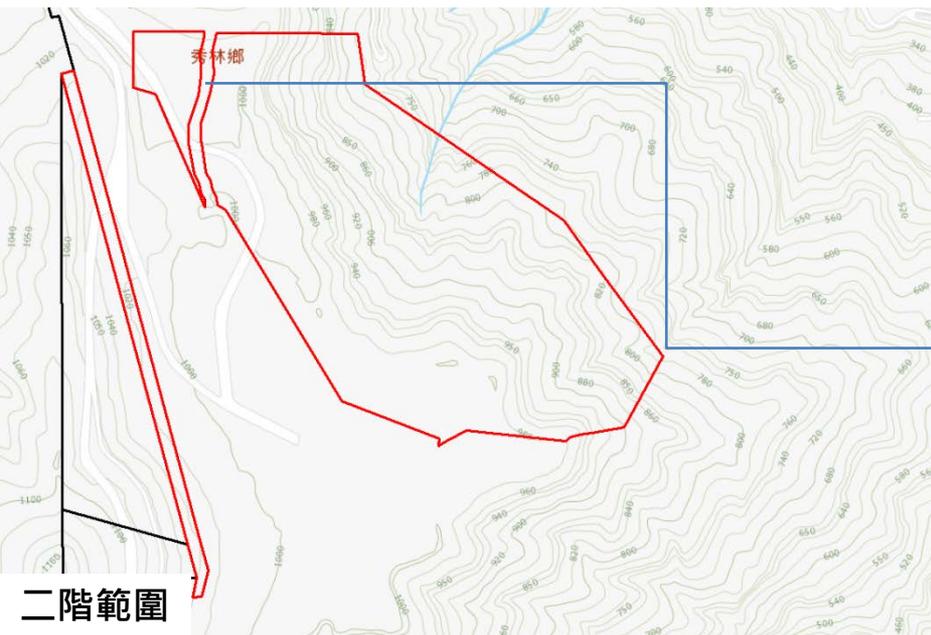
依核定開發許可範圍及現行土地使用分區
比對範圍無誤



開發計畫範圍



11.和平水泥專業區寶來石礦礦業用地開發計畫



核准函號:內政部91年9月17日台(91)內營0910086115號函

依核定開發許可範圍及現行土地使用分區
比對範圍無誤

二階範圍因不同段別(左:克寶山段, 右:和平段), 因此中間產生縫隙, 依據部版地籍圖劃設城2-2



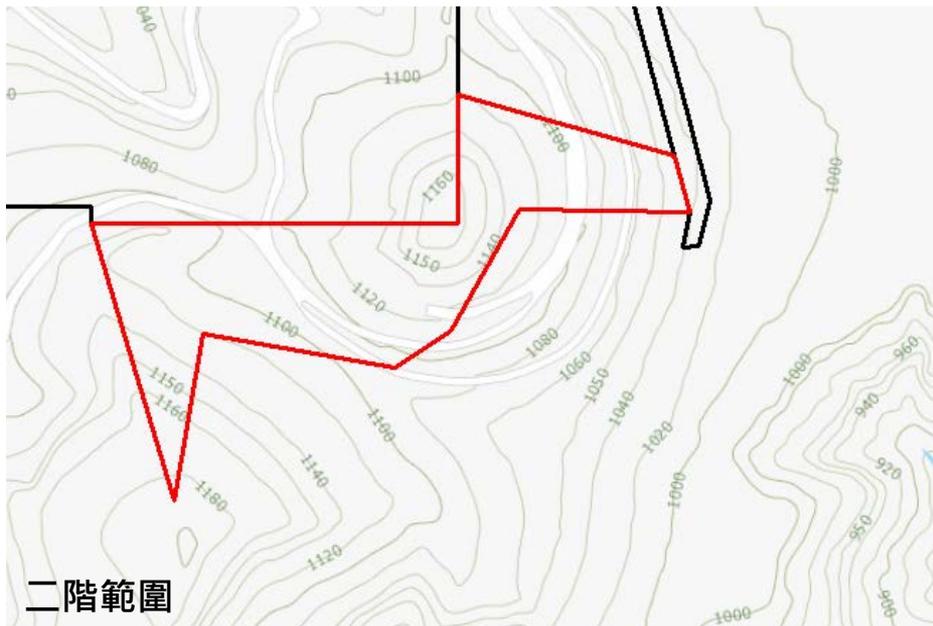
現行土地使用分區

開發計畫範圍

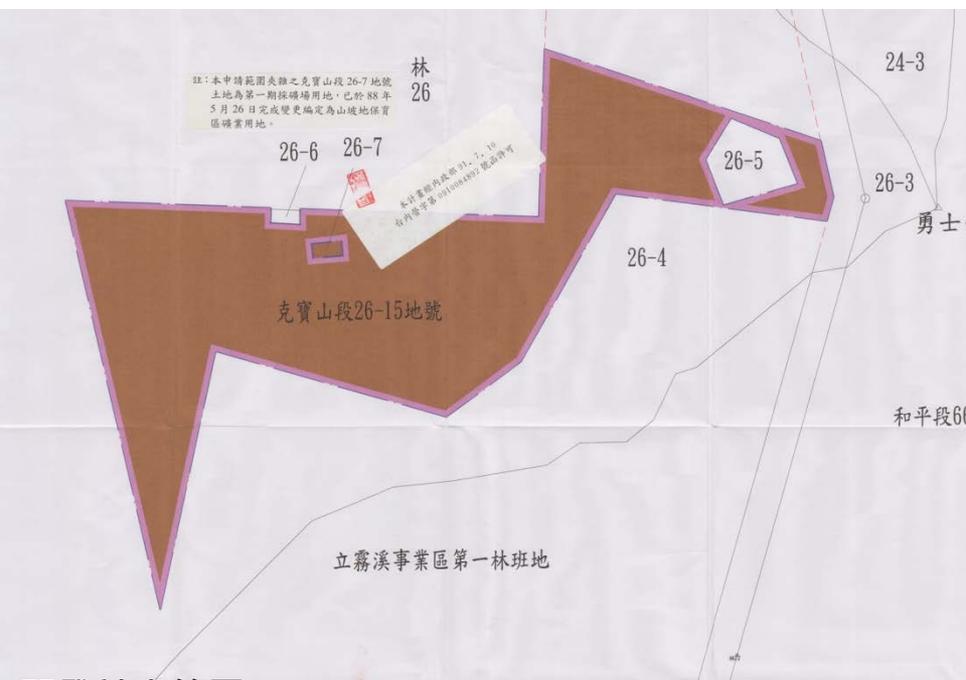
12. 和平水泥專業區合盛原石礦第三期礦業用地開發計畫

核准函號:內政部91年7月10日台(91)內營0910084892號函

依核定開發許可範圍並無克寶山段26-5、26-6、26-7地號三筆土地
依核定開發許可範圍及現行土地使用分區比對，又包夾土地面積未達二公頃一併劃入，仍維持二階範圍無誤



二階範圍



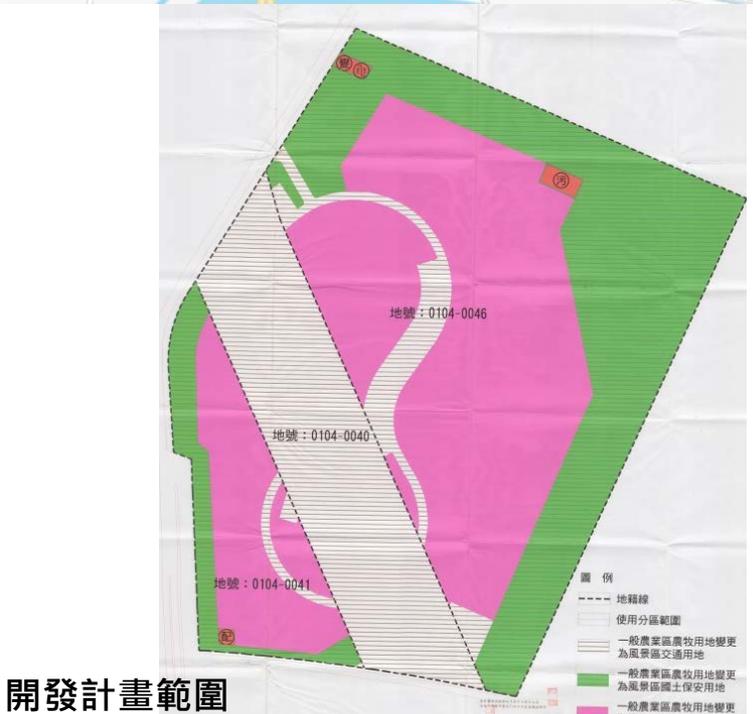
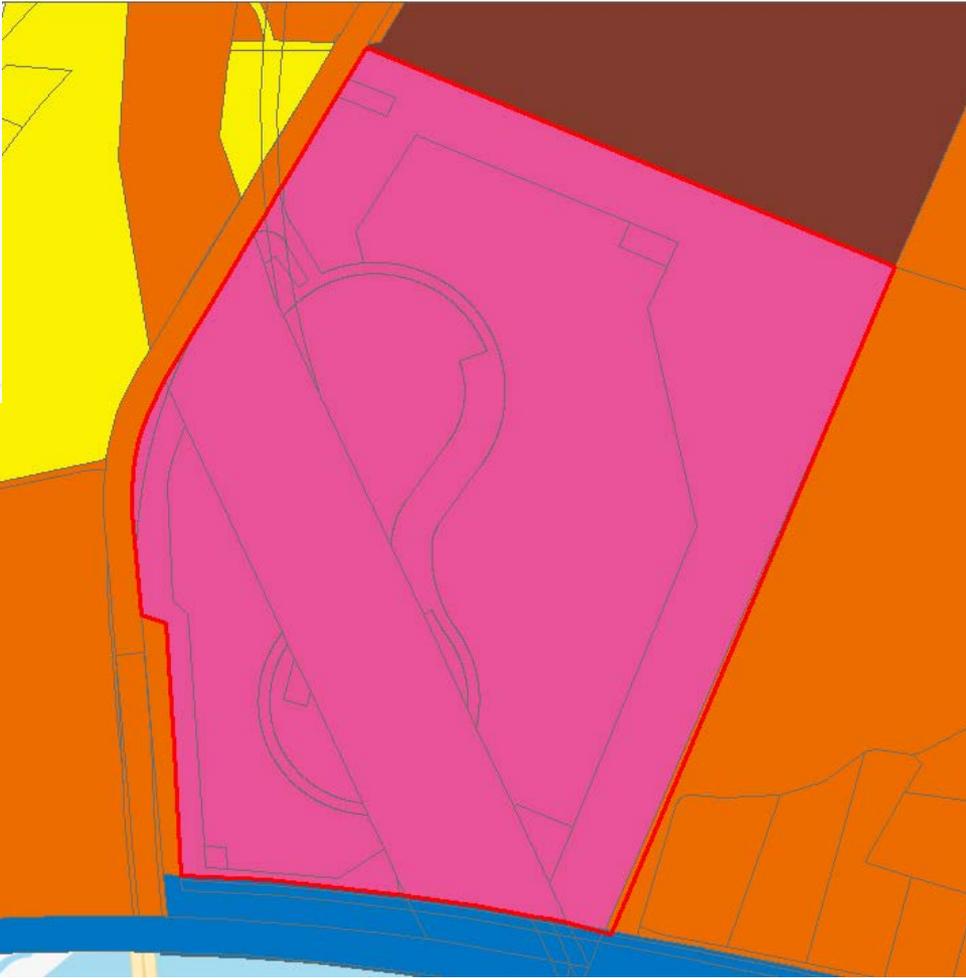
開發計畫範圍



現行土地使用分區



依核定開發許可範圍及現行土地使用分區
比對範圍無誤



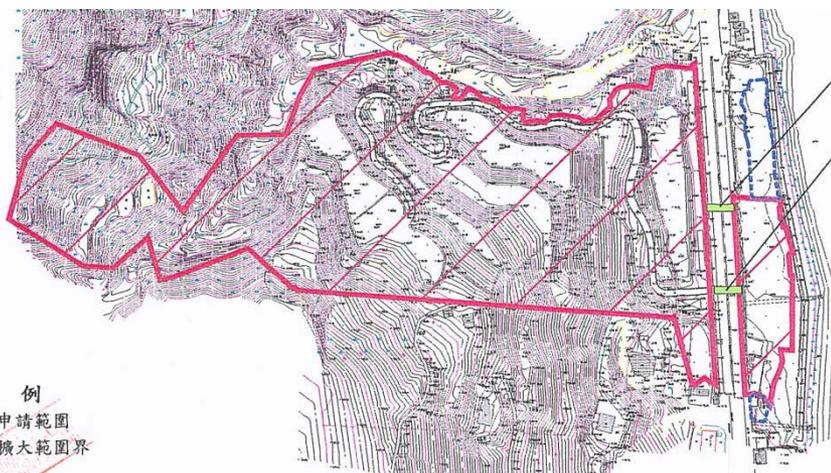
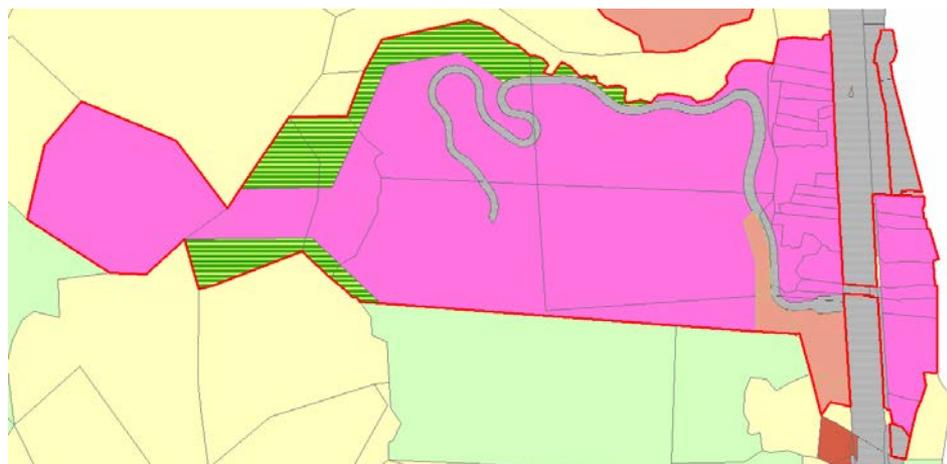
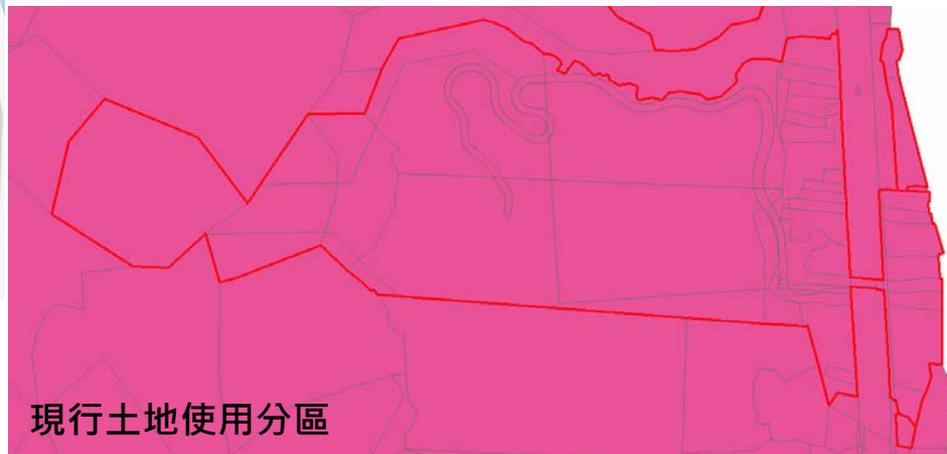
現行土地使用分區

開發計畫範圍

14.花蓮海洋渡假中心A區開發事業計畫

核准函號:台灣省政府83年5月2日住都市字第27271號函
台灣省政府85年8月31日85府建四字第163310號函
花蓮縣政府86年4月24日86府建管字第47145號函
內政部90年7月26日台90內營字第9084676號函

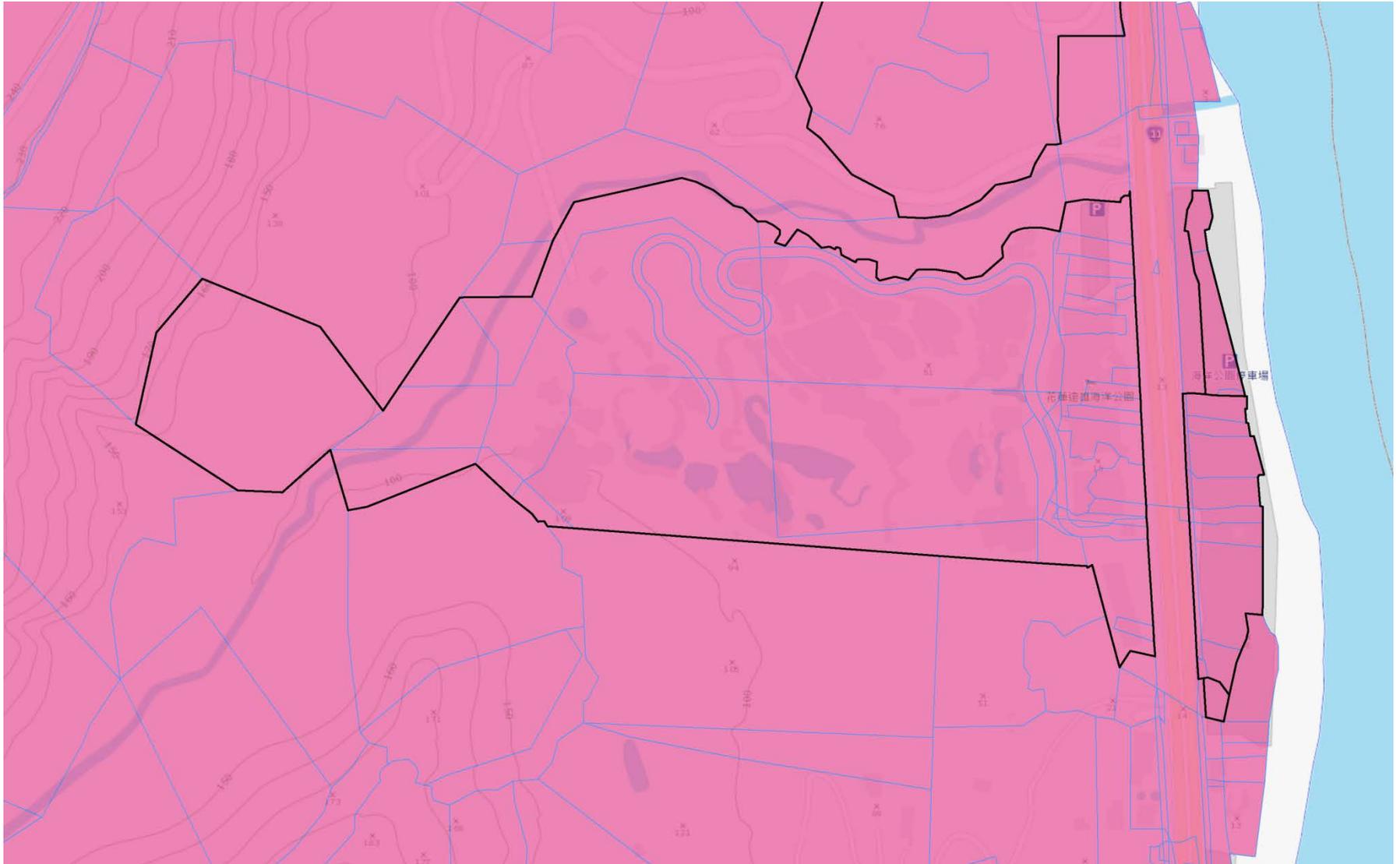
依核定開發許可範圍比對
需修正二階範圍



開發計畫範圍(第三次變更)

花蓮海洋渡假中心A區開發事業計畫

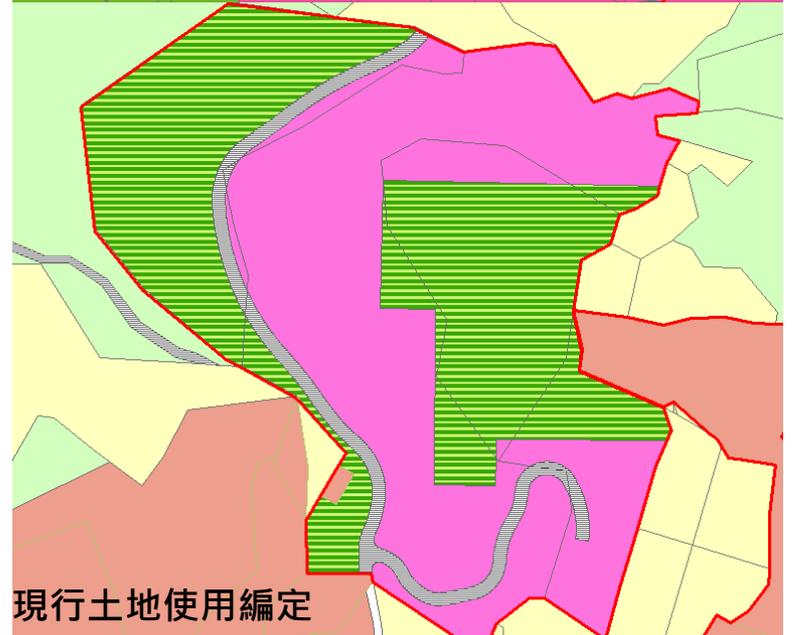
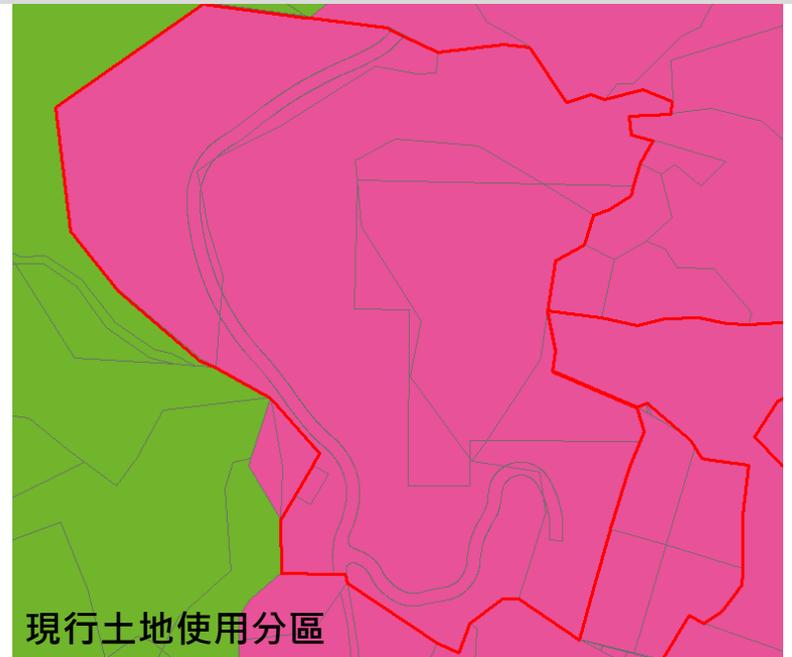
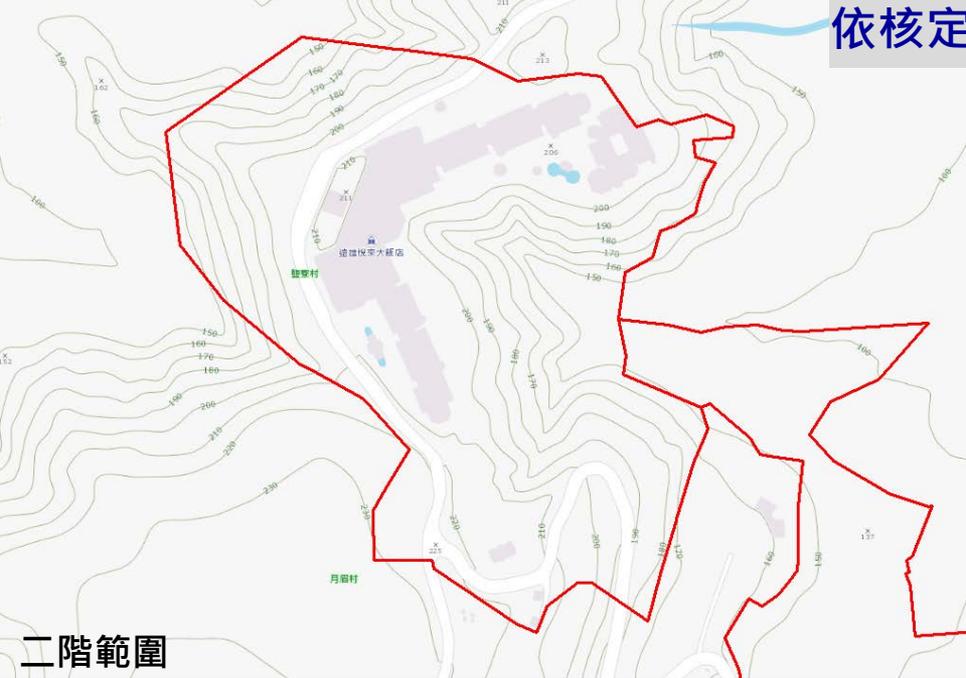
依據開發計畫範圍調整2-2劃設範圍



15.花蓮海洋渡假中心B區開發事業計畫

核准函號:台灣省政府83年5月2日住都市字第27271號函

依核定開發許可範圍及土地使用編定比對範圍無誤



開發計畫範圍

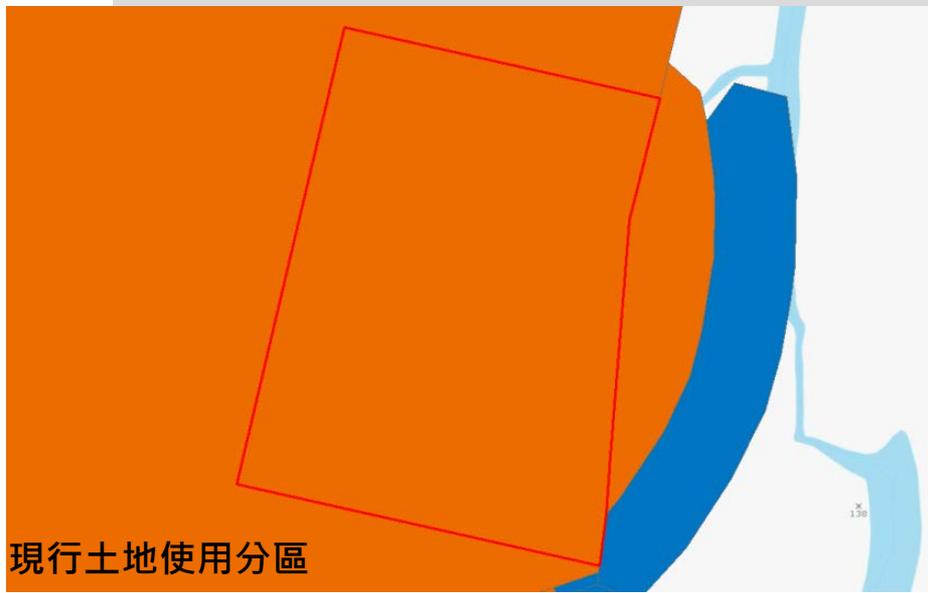
16.花蓮縣玉里鎮垃圾衛生掩埋場

核准函號:內政部89年8月18日台(89)內中營77B-8913880號函

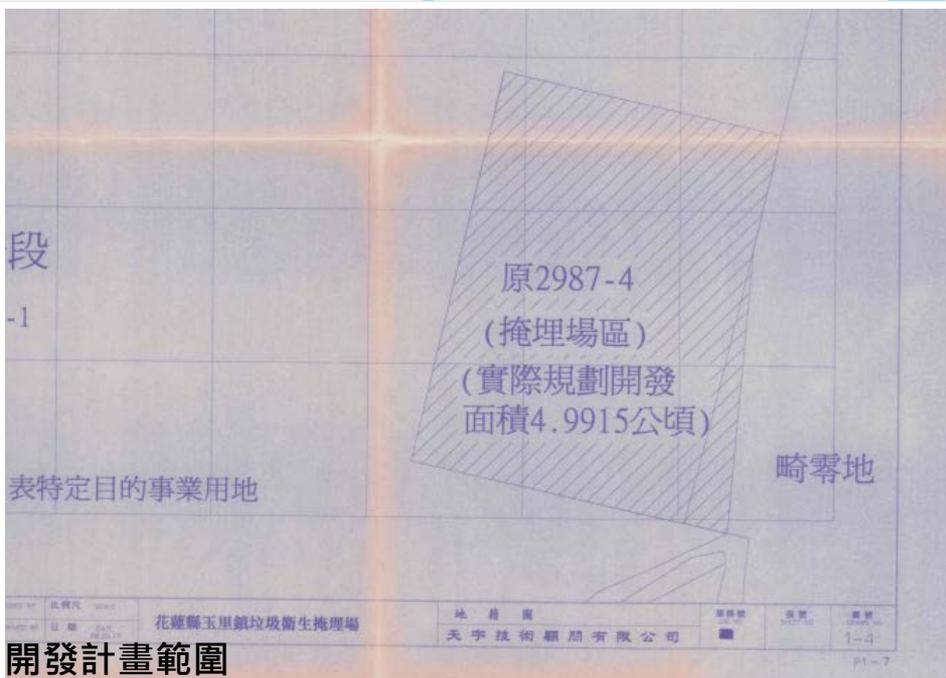
依核定開發許可範圍及土地使用編定
比對需修正二階範圍



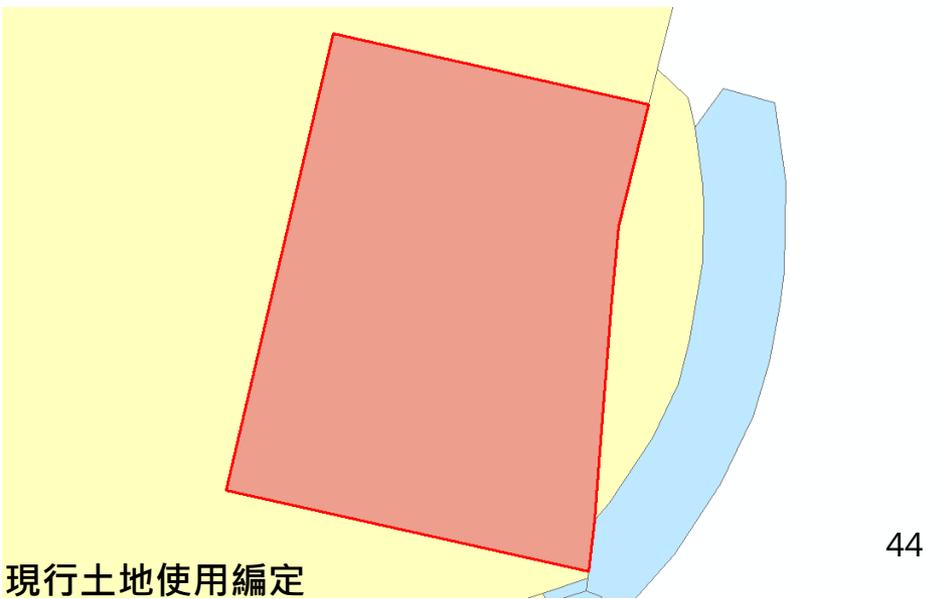
二階範圍



現行土地使用分區



開發計畫範圍



現行土地使用編定

花蓮縣玉里鎮垃圾衛生掩埋場

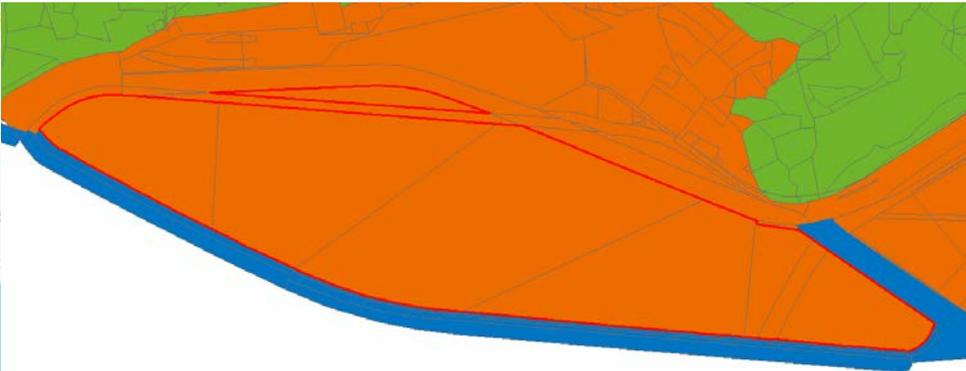
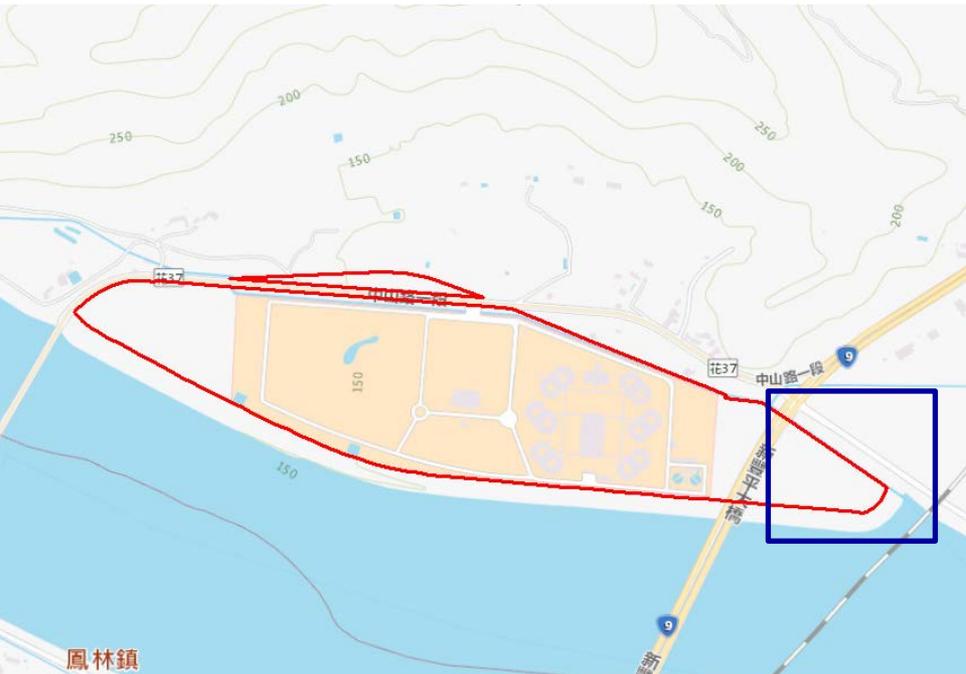
依據開發計畫範圍調整2-2劃設範圍



17.台灣省立玉里養護所溪口復健園區建院計畫

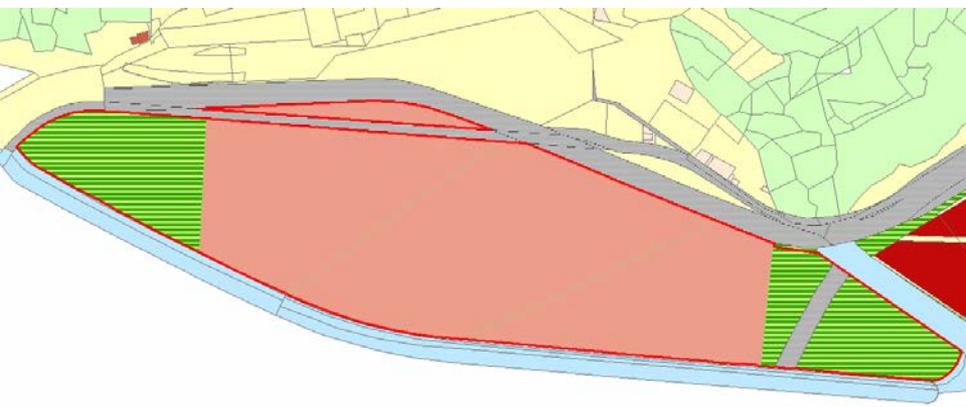
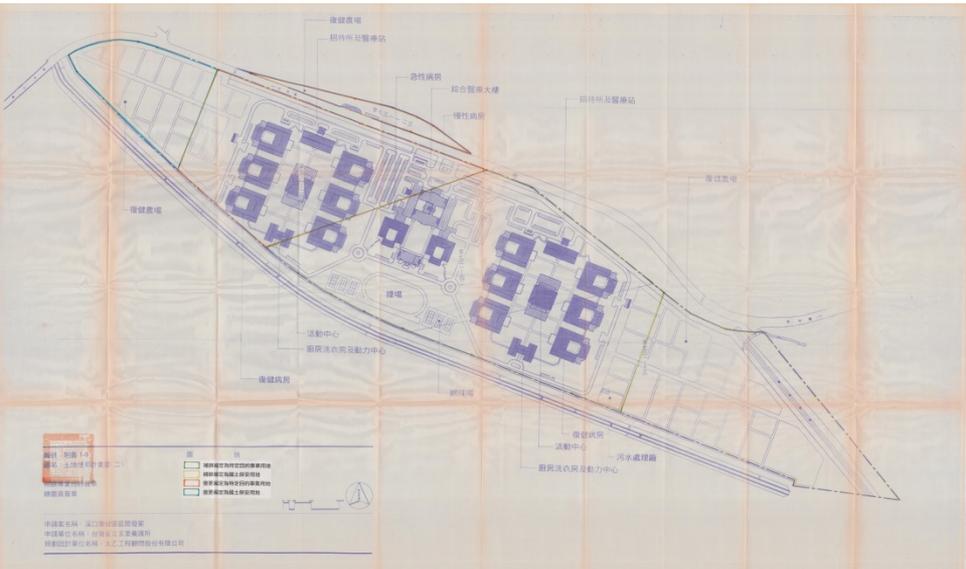
核准函號:台灣省政府88年4月29日府建四字第151614號函

依核定開發許可範圍
比對需修正二階範圍



鳳林鎮
二階範圍

現行土地使用分區

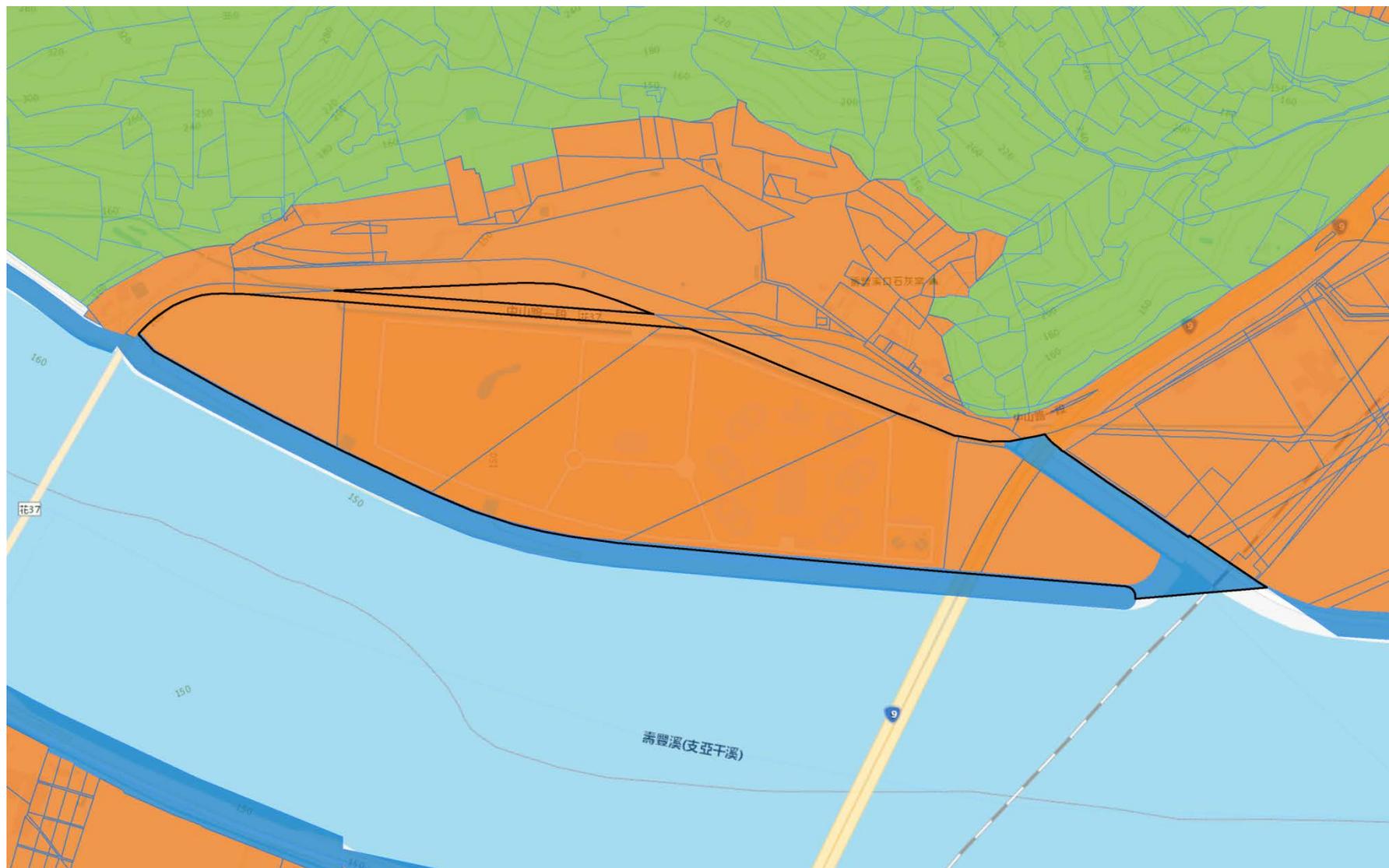


開發計畫範圍

現行土地使用編定

台灣省立玉里養護所溪口復健園區建院計畫

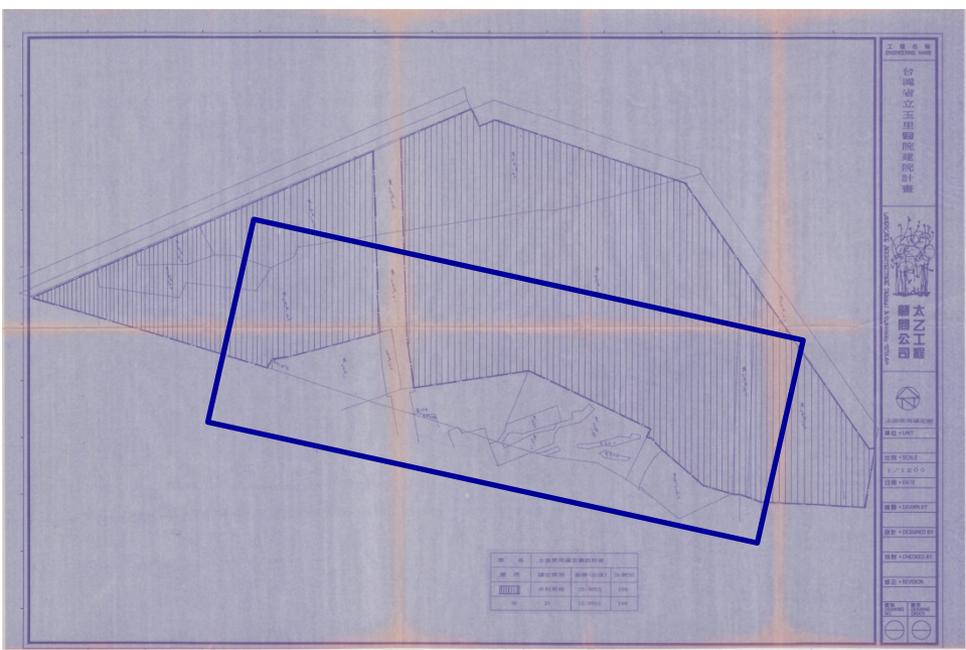
依據開發計畫範圍調整2-2劃設範圍



18. 臺灣省立玉里醫院建院計畫

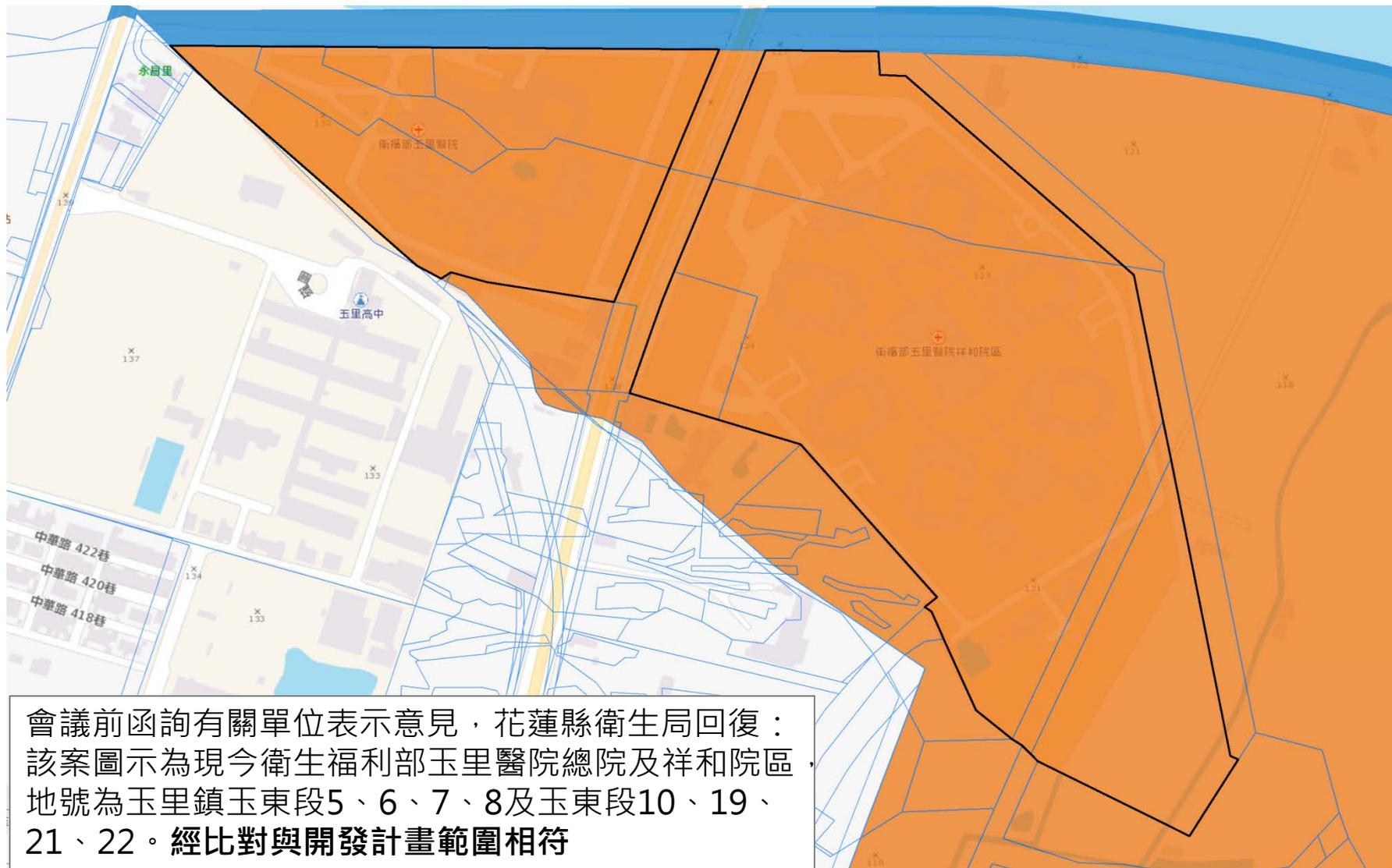
核准函號: 台灣省政府81年7月2日住都市字第40203號

依核定開發許可範圍比對需修正二階範圍



臺灣省立玉里醫院建院計畫

依據開發計畫範圍調整2-2劃設範圍

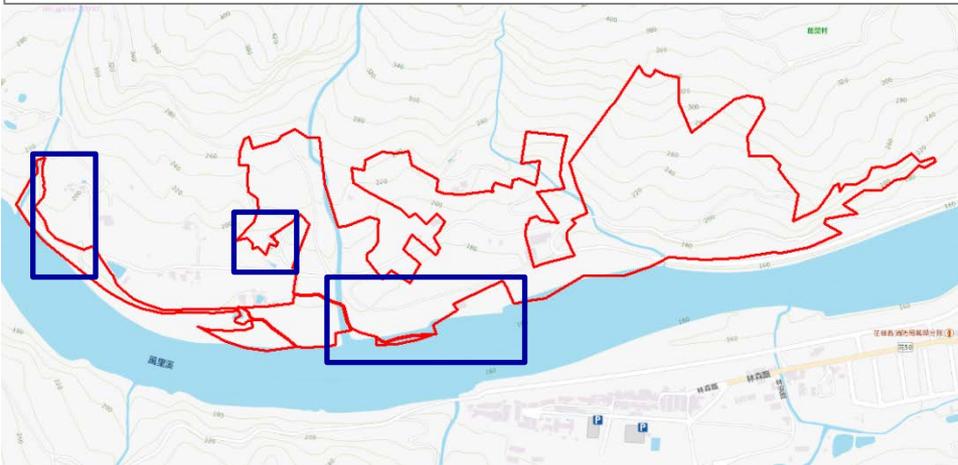


19.林田山休閒渡假園區(原觀嶺休憩中心)

核准函號:內政部91年4月2日台內營字第0910082641號函

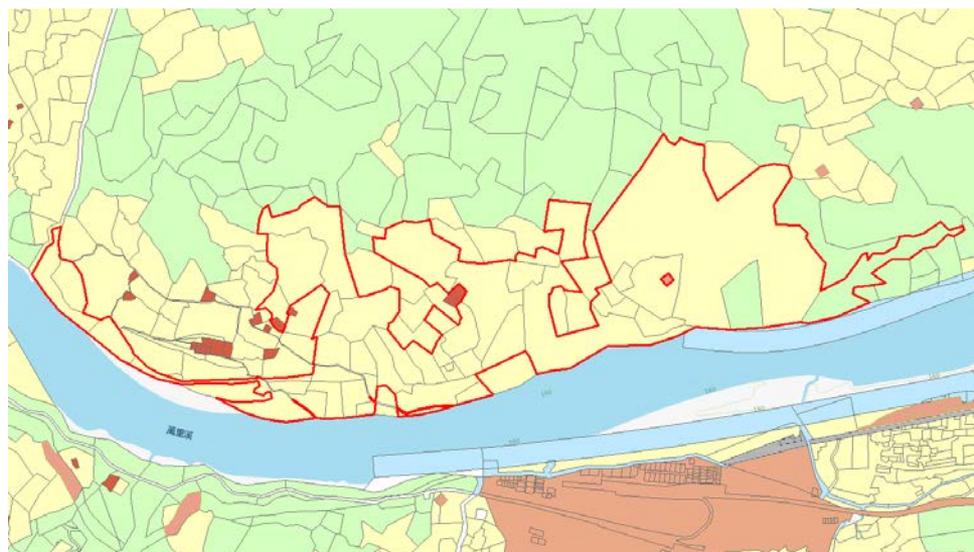
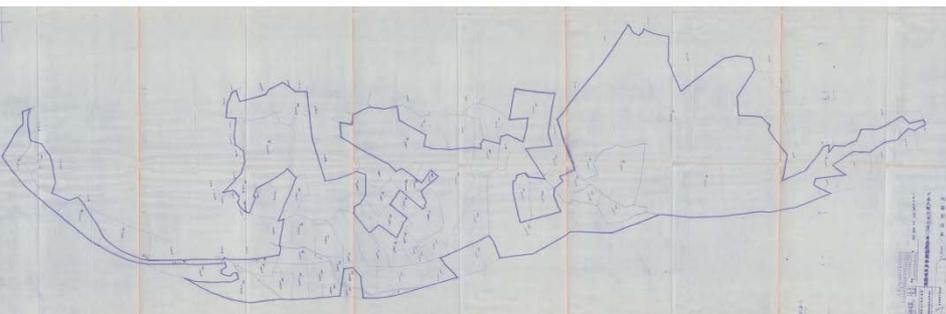
會議前函詢有關單位表示意見，觀光處企劃科回復：該案業經交通部觀光局96年1月23日觀旅字第096500016號函同意計畫變更計畫名稱

依核定開發許可範圍比對需修正二階範圍



二階範圍

現行土地使用分區

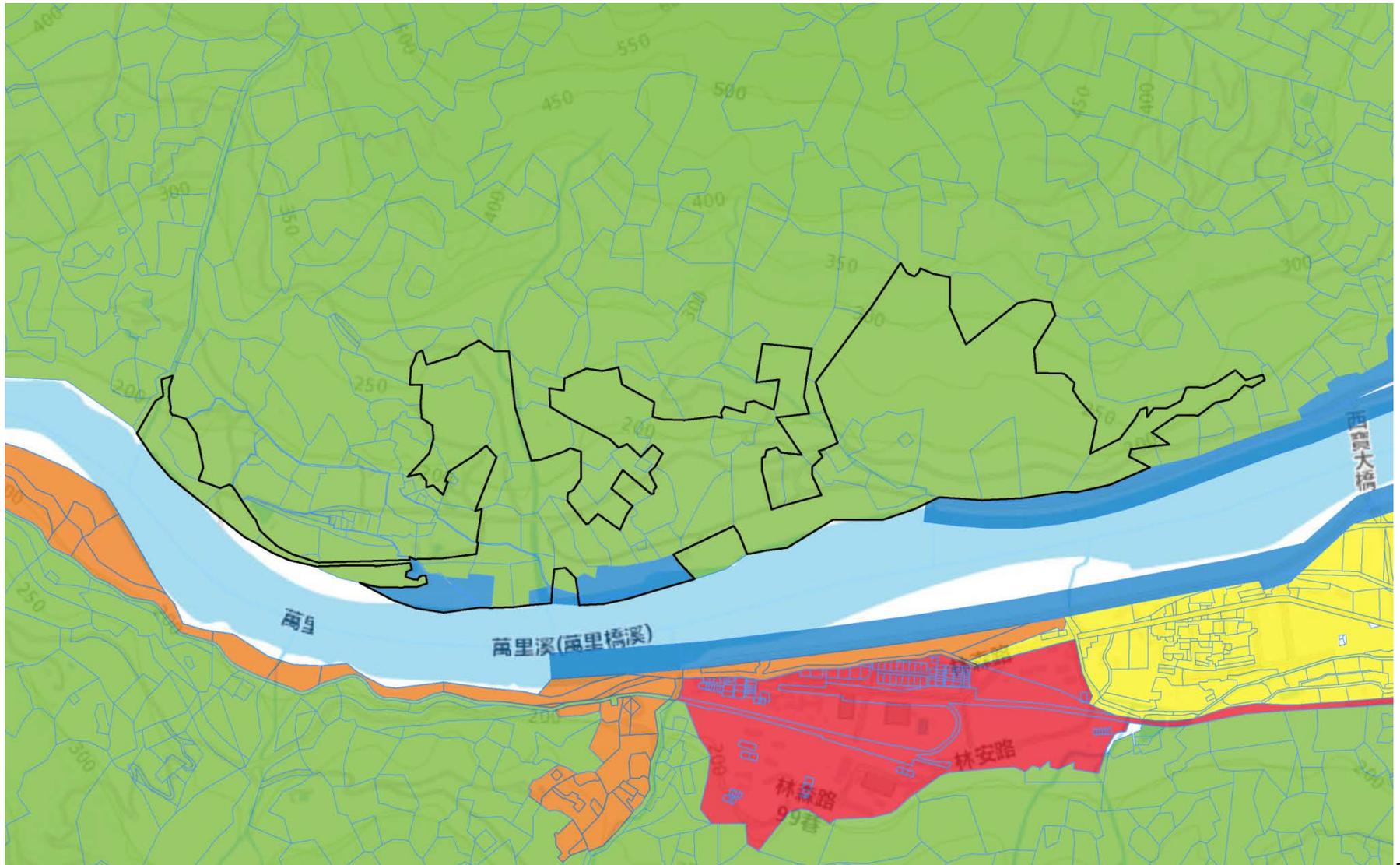


開發計畫範圍

現行土地使用編定

林田山休閒渡假園區(原觀嶺休憩中心)

依據開發計畫範圍調整2-2劃設範圍

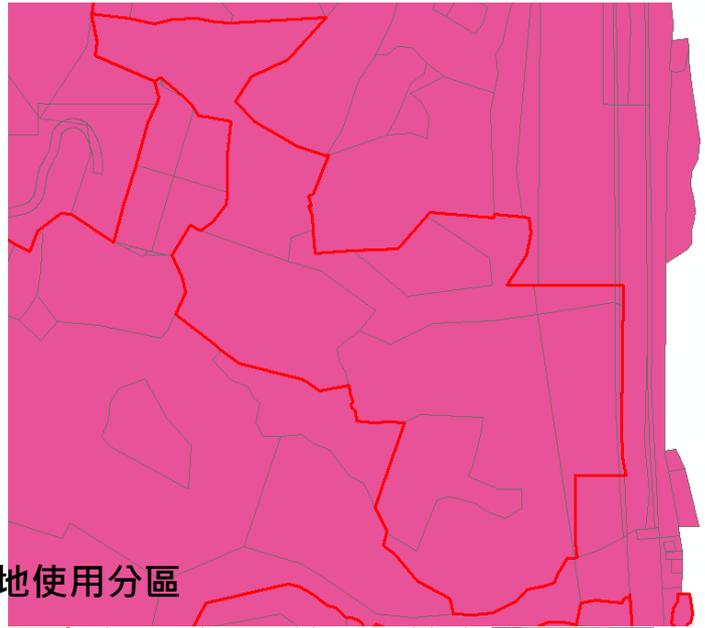


20.交通部觀光局東部海岸風景特定區管理處北管理站工程用地

核准函號:台灣省政府79年9月13日住都市字第43376號函

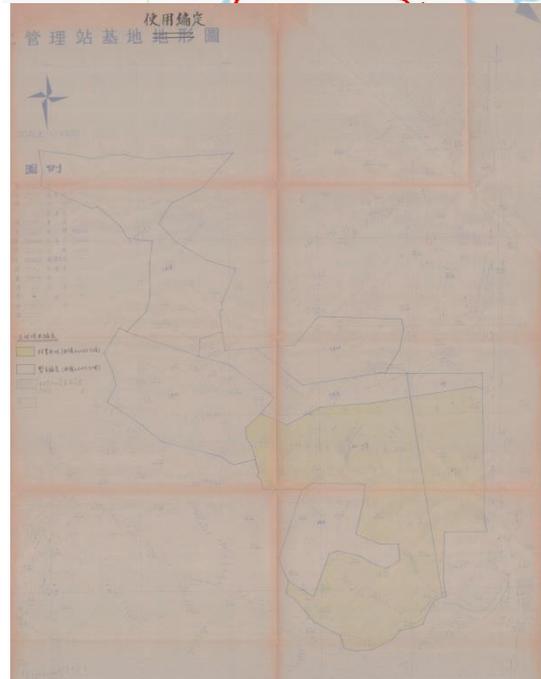


二階範圍

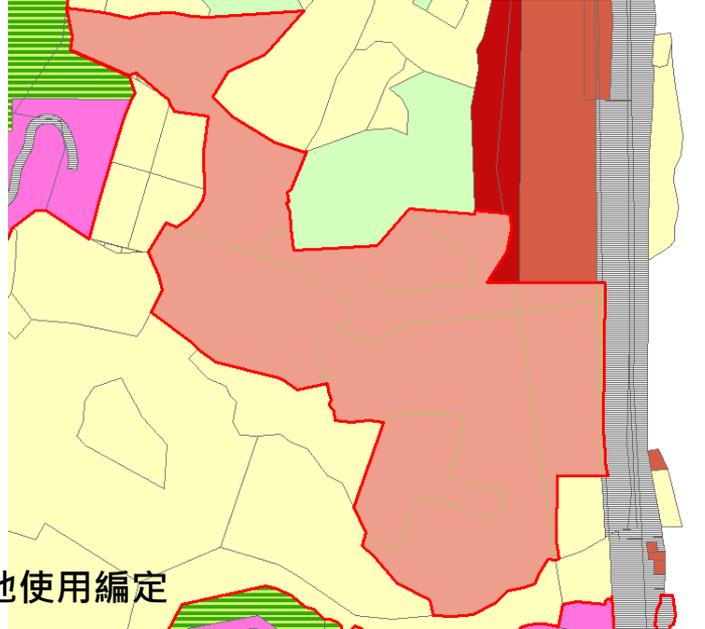


現行土地使用分區

依核定開發許可範圍及土地使用編定比對範圍無誤



開發計畫範圍



現行土地使用編定

21.私立精鍾商業專科學校-設校用地計畫

核准函號:台灣省政府78年5月6日住都市字第18145號函

二階範圍

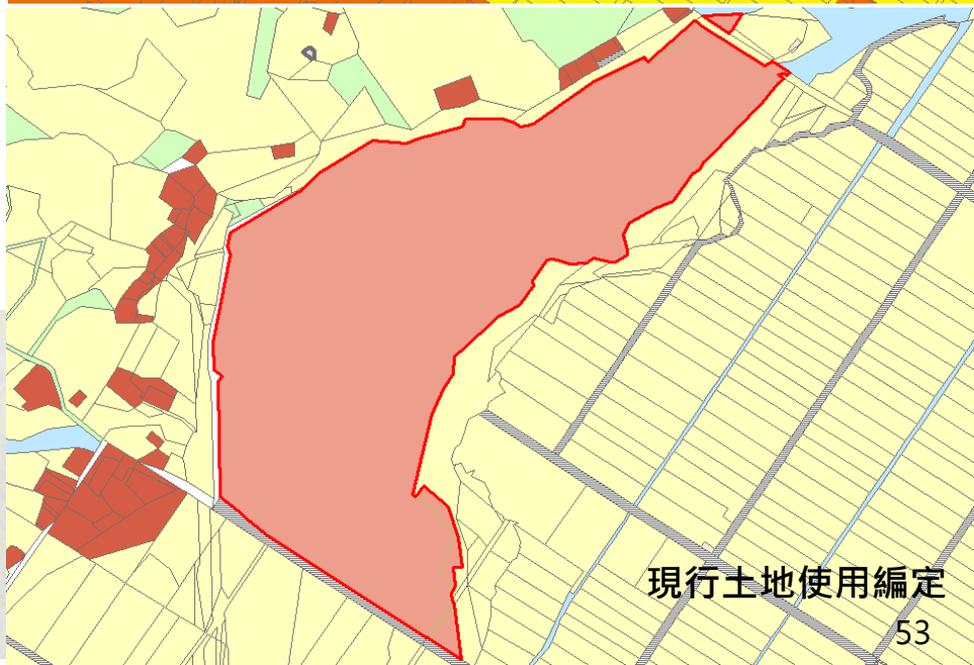
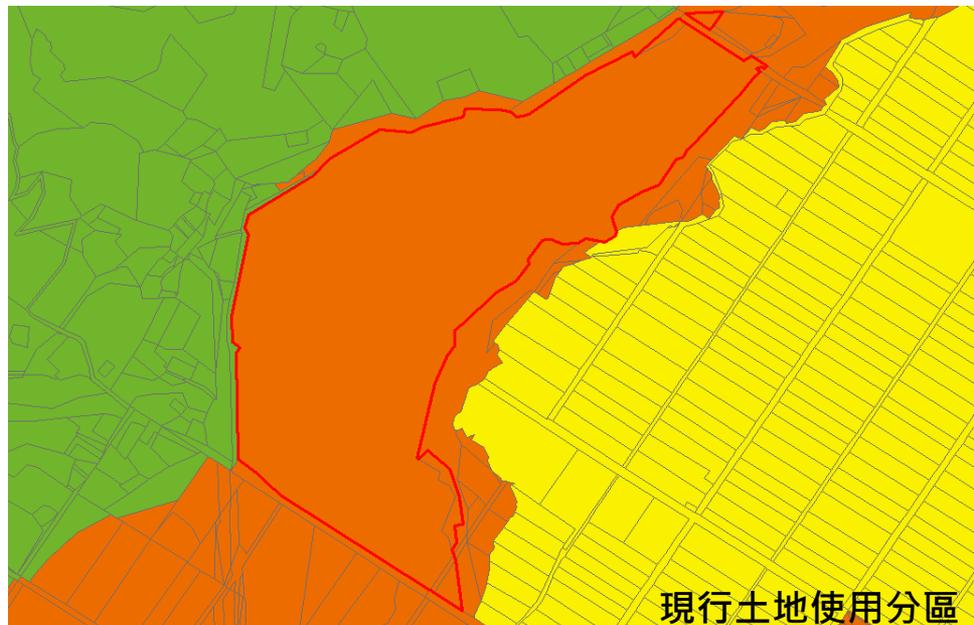


設校範圍



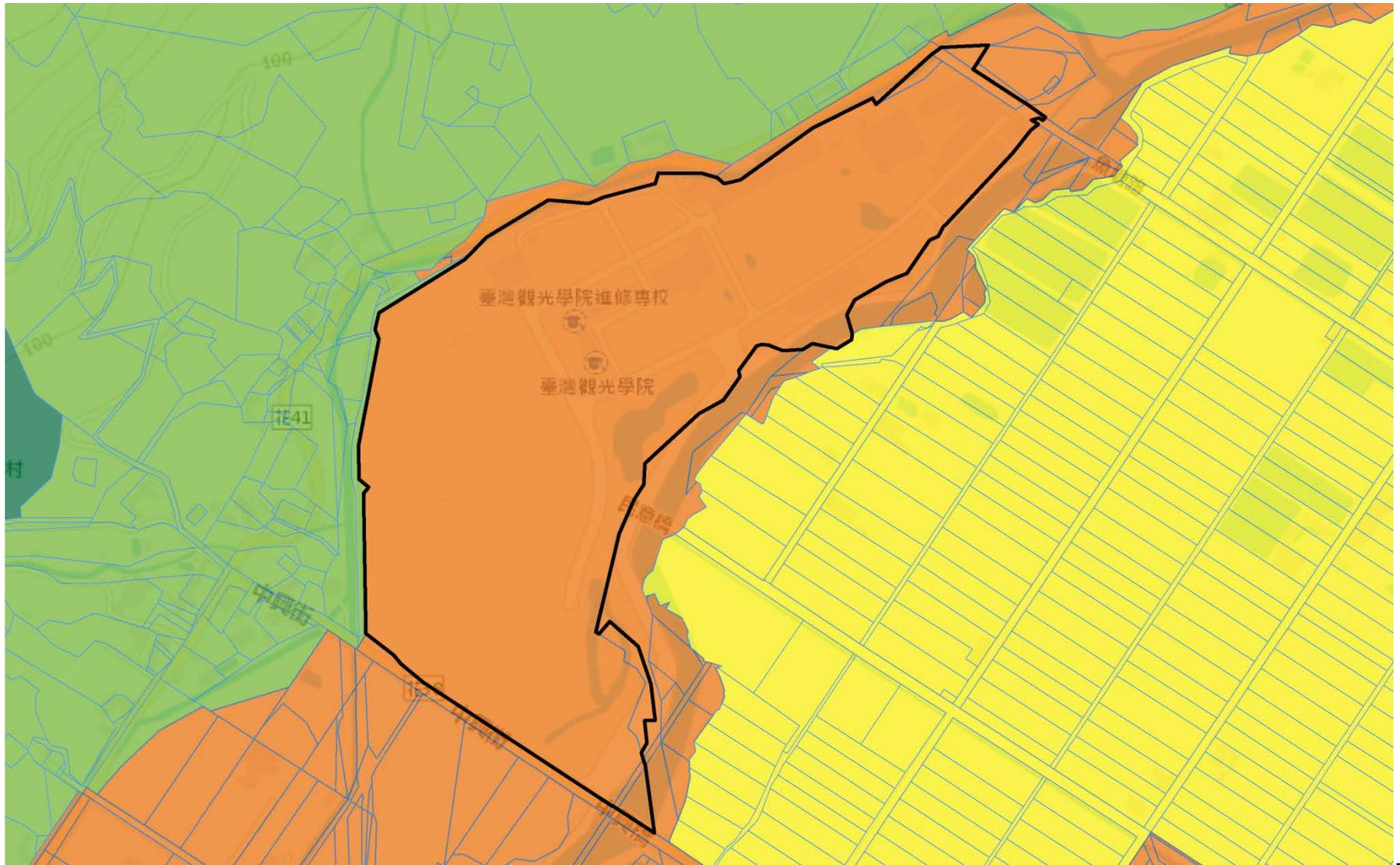
依設校範圍
有壽農段
608地號(原
豐田段1968
地號) 地號

申請土地使用位置座落花蓮縣壽豐鄉豐田段 1956-1, 1959, 1960, 1968-1, 1960-1, 1960-2, 1963, 1963-3, 1964, 1966, 1966-2, 1967, 1968, 1969, 1969-2, 1970, 1971, 1972, 2131, 2133, 2133-1, 2134, 4908, 4909, 4937, 4938, 4939, 4940 地號等廿八筆私有土地, 地目屬「田」者, 等則為 13.14, 面積計 6.9810 公頃, 占全部面積 70%; 地目屬「旱」者, 等則 14.16, 面積計 3.0475 公頃, 占全部面積 29.9%; 地目屬「原」者, 等則 30,



私立精鍾商業專科學校-設校用地計畫

依據開發計畫範圍調整2-2劃設範圍

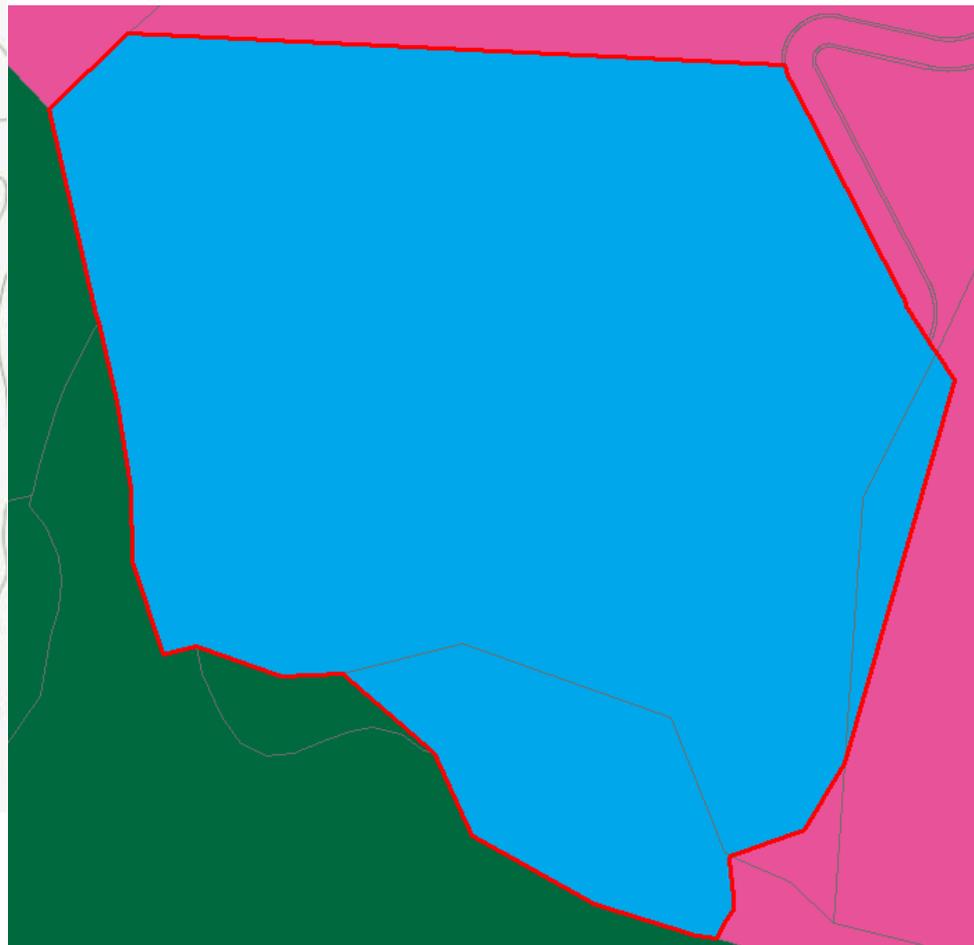


22.加路蘭山營區

核准函號:花蓮縣政府93年3月10日府地用字第09300278040號函



依現行土地使用分區比對範圍無誤



二階範圍

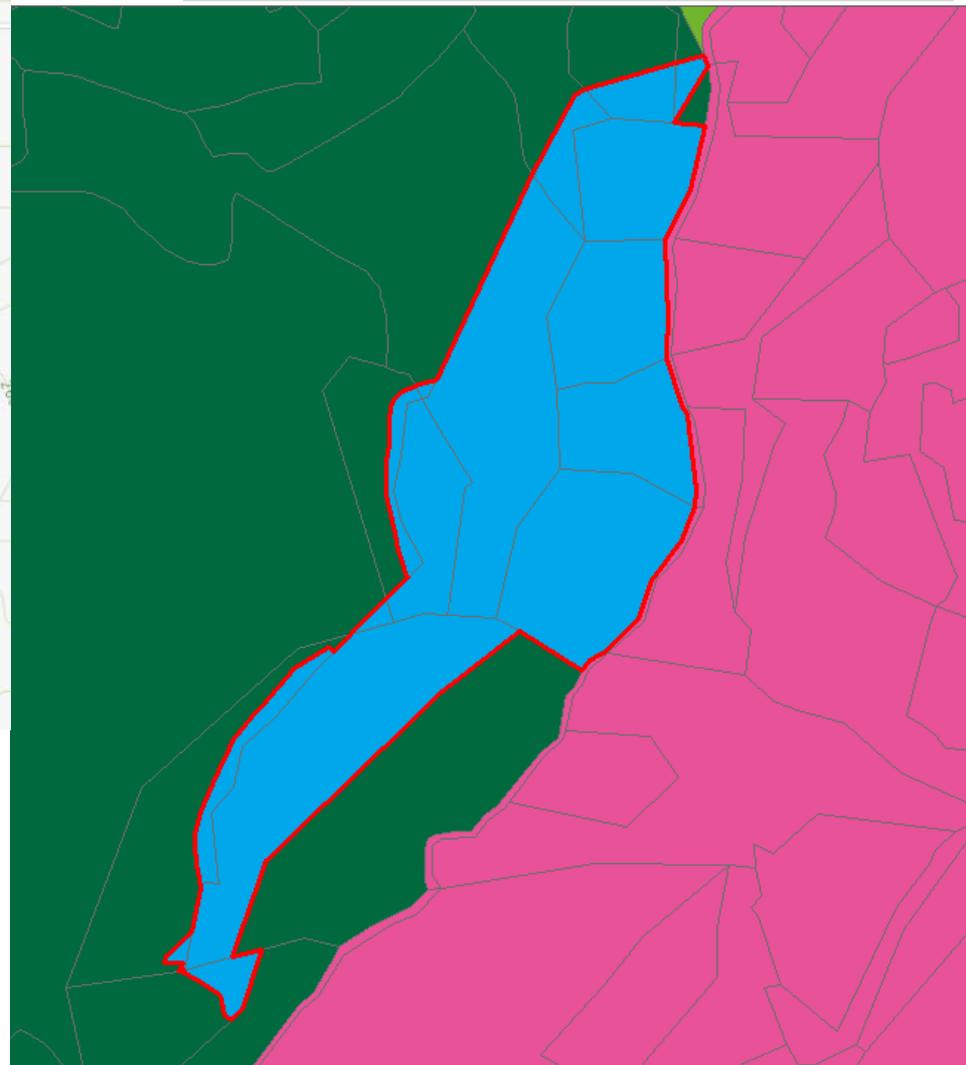
現行土地使用分區

無核定開發計畫書

23.林田山陣地新建工程

核准函號:內政部91年1月17日台內密雅營 0910091907號函
內政部97年12月31日台內密以營 09708087531號函

依現行土地使用分區比對範圍無誤



無核定開發計畫書

現行土地使用分區

24. 佳山基地南端進場區土地獲得案

核准函號:花蓮縣政府97年4月10日府地用字第0970044574號函
花蓮縣政府107年5月8日府地用字第1070080474號函

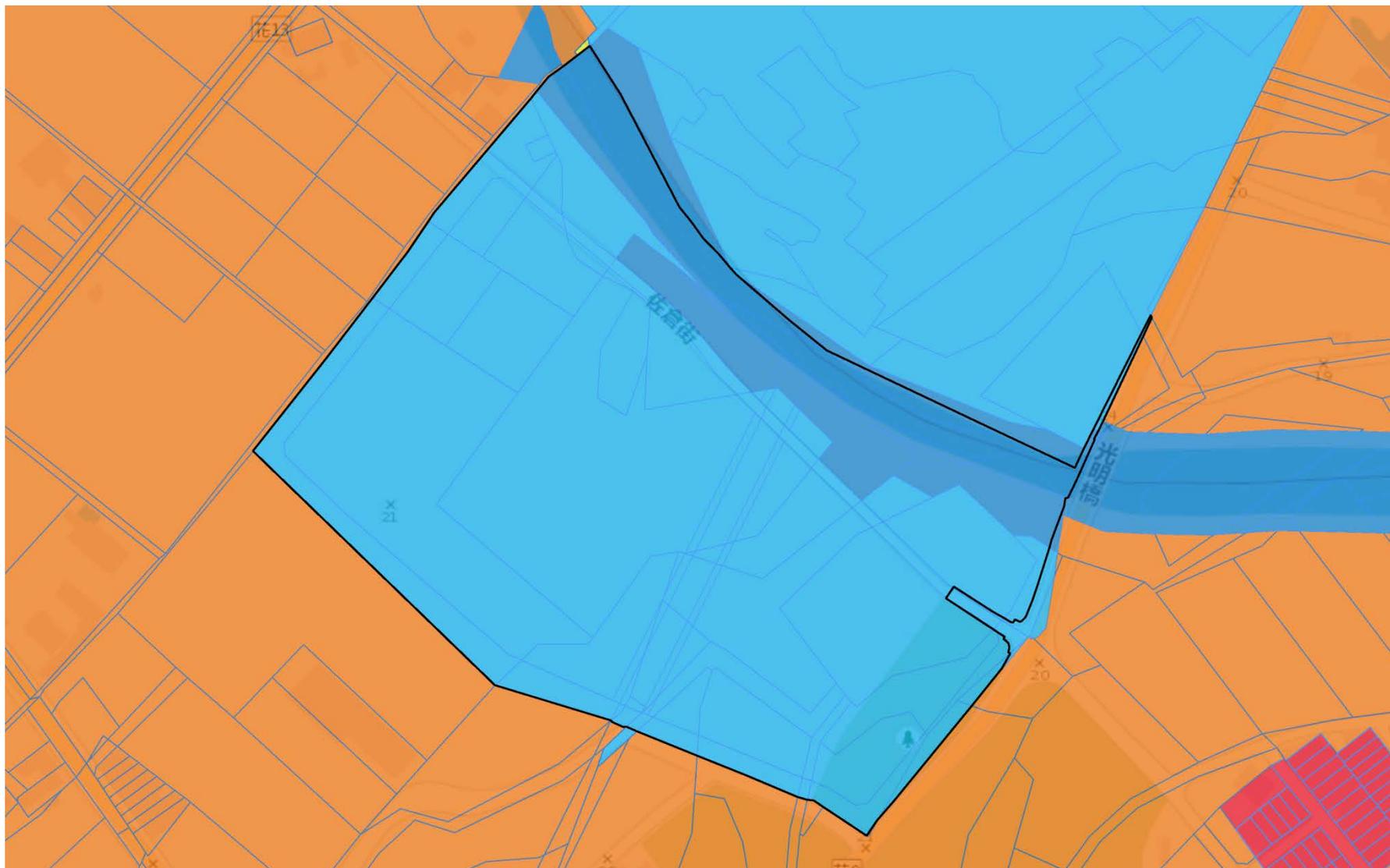
依核定變更開發許可範圍比對
需修正二階範圍



現行土地使用分區

佳山基地南端進場區土地獲得案

依據開發計畫範圍調整2-2劃設範圍



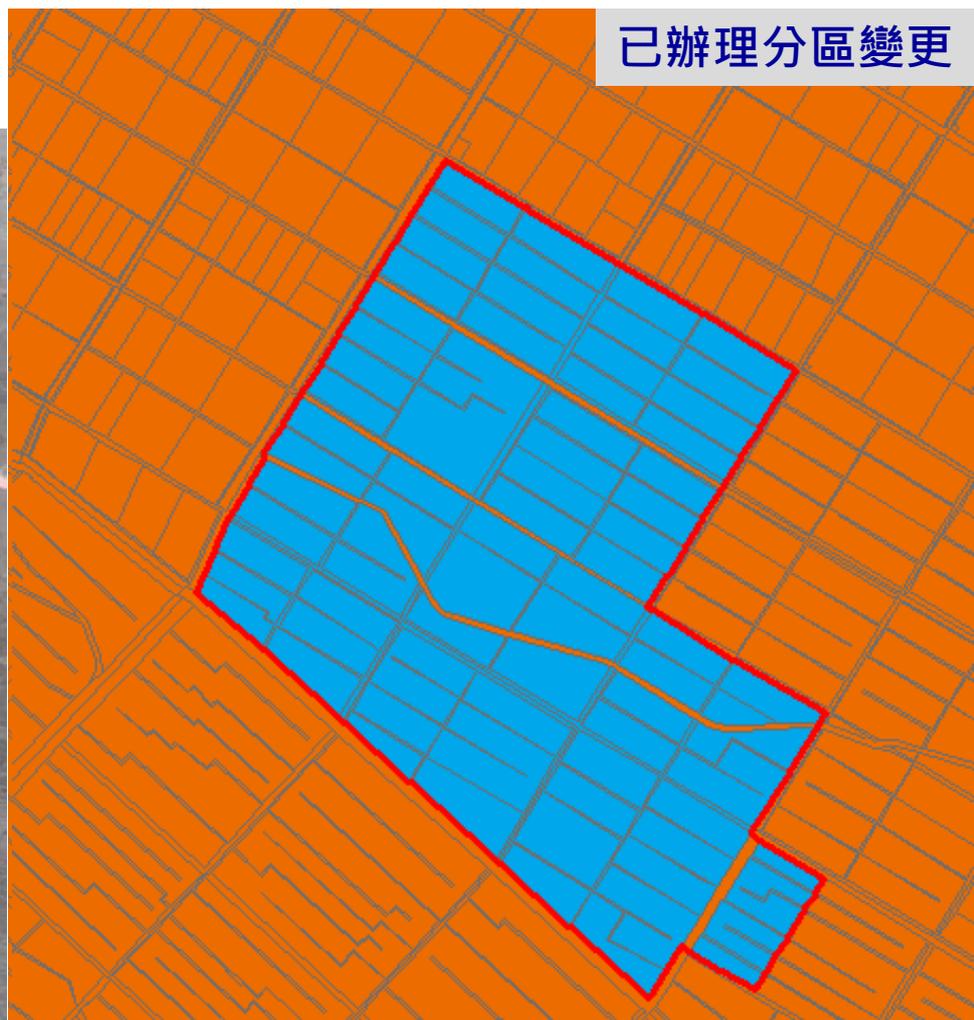
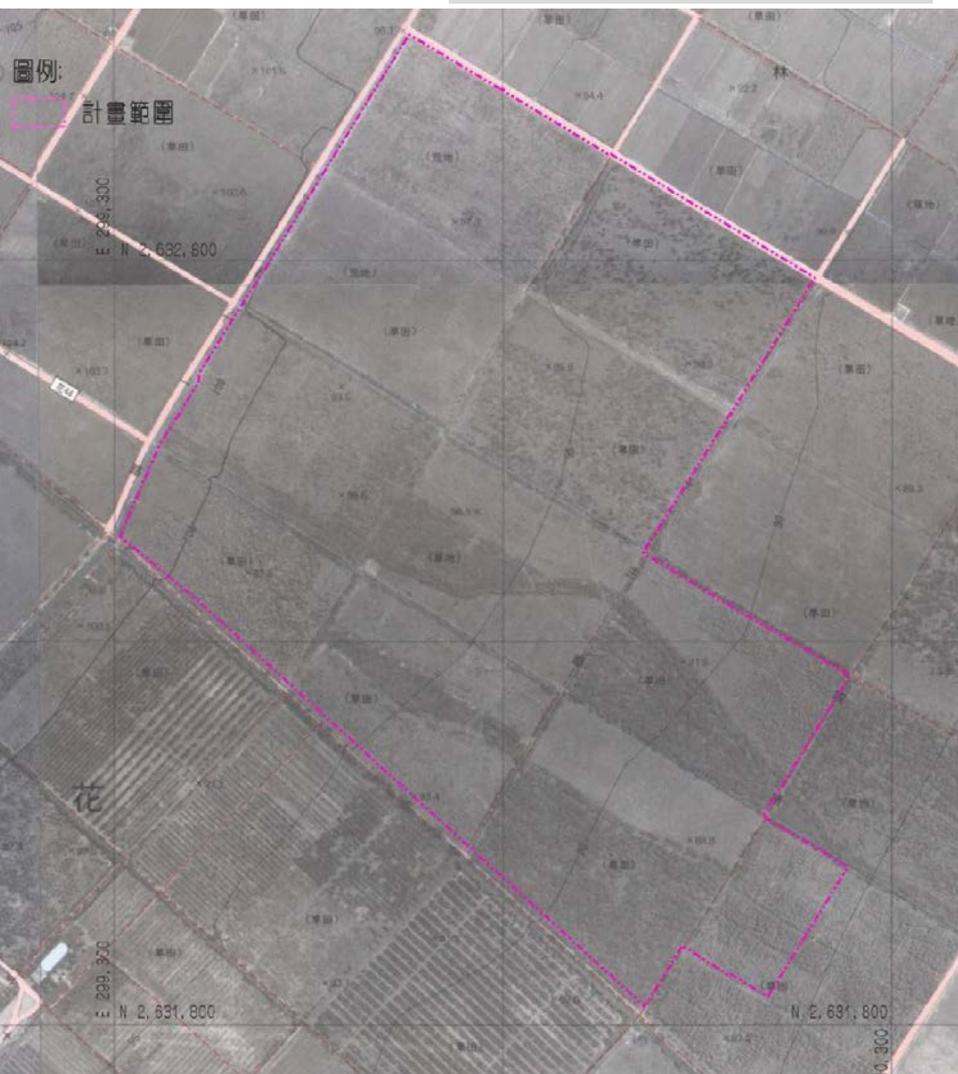
25. 生豐一期兆豐農場地面型太陽光電發電廠專案開發計畫

核准函號:內政部110年3月16日台內營字第1100803520號

二階未納入

依核定開發許可劃設

已辦理分區變更



會議前函詢有關單位表示意見，經濟部能源局回復：該案已於110年10月20日完成分區變更及變更編定。

變更開發計畫範圍

現行土地使用分區

報告事項

非都市土地開發許可案件

- 110年4月30日公告實施本縣國土計畫之開發許可案件與本案清查結果差異說明。

階段	國土功能分區 示意圖(二階) 案件數	國土功能分區圖 (三階)案件數	備註
開發 許可	新許可	1	生豐一期兆豐農場地面型太陽光電發電廠專案開發計畫於110年3月16日許可
	廢止	1	勝安老人養護院開發計畫於109年8月6日廢止
	劃設總數	26	25 花蓮海洋渡假中心A區開發事業計畫與花蓮海洋公園A區申請範圍擴大(第三次)事業計畫屬同一案件

- 區域計畫法廢止前(114年)，依據新許可案件與新廢止案件有關文件更新城2-2劃設案件。

議題四

農業發展地區第五類

面積盤點 | 農業發展地區第五類

都市計畫區	總面積 (公頃)	二階農五		三階第7次工作會議調整農五	
		面積(公頃)	占計畫區%	面積(公頃)	占計畫區%
花蓮都市計畫	2,431.82	68.49	2.82%	0.00	0.00
吉安都市計畫	738.98	67.15	9.09%	0.00	0.00
吉安(鄉公所附近)都市計畫	588.68	38.84	6.60%	0.00	0.00
新城(北埔地區)都市計畫	201.25	0.00	0.00		
鳳林都市計畫	320.00	110.03	34.38%	0.00	0.00
光復都市計畫	326.52	38.50	11.79%	0.00	0.00
玉里都市計畫	490.51	59.44	12.12%	0.00	0.00
秀林(崇德地區)都市計畫	203.00	0.00	0.00		
秀林(和平地區)都市計畫	411.80	0.00	0.00		
豐濱都市計畫	80.81	0.00	0.00		
壽豐都市計畫	165.10	39.80	24.11%	19.96	12.09
瑞穗都市計畫	207.99	17.01	8.18%	16.98	8.16
富里都市計畫	177.50	52.84	29.77%	53.65	30.23
天祥風景特定區計畫¹	14.83	-			
鯉魚潭風景特定區計畫	636.59	0.00			
新秀(新城、秀林地區)都市計畫	719.97	117.67	16.63%	69.13	9.60
磯崎風景特定區計畫	98.35	22.20	22.57%	0.00	0.00
石梯秀姑巒風景特定區計畫	539.17	95.68	17.75%	0.00	0.00
東華大學城特定區計畫	3,983.50	797.72	20.03%	609.11	15.29
合計	12,336.37	1,525.37	12.36%	768.83	6.23

註：1.天祥風景特定區計畫位於太魯閣國家公園範圍內，依據劃設條件劃設為國土保育地區第三類。

2.面積統計為規劃模擬成果，實際劃設範圍、面積以核定公告之國土功能分區圖為準。

花蓮縣國土計畫 | 整體空間發展

三核心

人口約占65%

以**集約都市發展**、**成長管理**為主，以促進有效利用土地資源、節省能源、增進公共設施使用效率。

花蓮市、吉安鄉、新城鄉、鳳林、光復及玉里等7處都市計畫區發展基本原則以集約都市發展、成長管理為主；是以依此城鄉發展考量，調整六處都市計畫區**不劃設農業發展地區第五類**(新城(北埔地區)都市計畫第二階段未劃設農業發展地區第五類)。

核心名稱	都市計畫區	二階農五(公頃)	三階第7次工作會議調整後農五(公頃)
大花蓮政經核心	花蓮都市計畫	68.49	0
	吉安都市計畫	67.15	0
	吉安(鄉公所附近)都市計畫	38.84	0
多元文化慢城核心	鳳林都市計畫	110.03	0
	光復都市計畫	38.50	0
健康樂活養生核心	玉里都市計畫	59.44	0
	合計	382.45	0



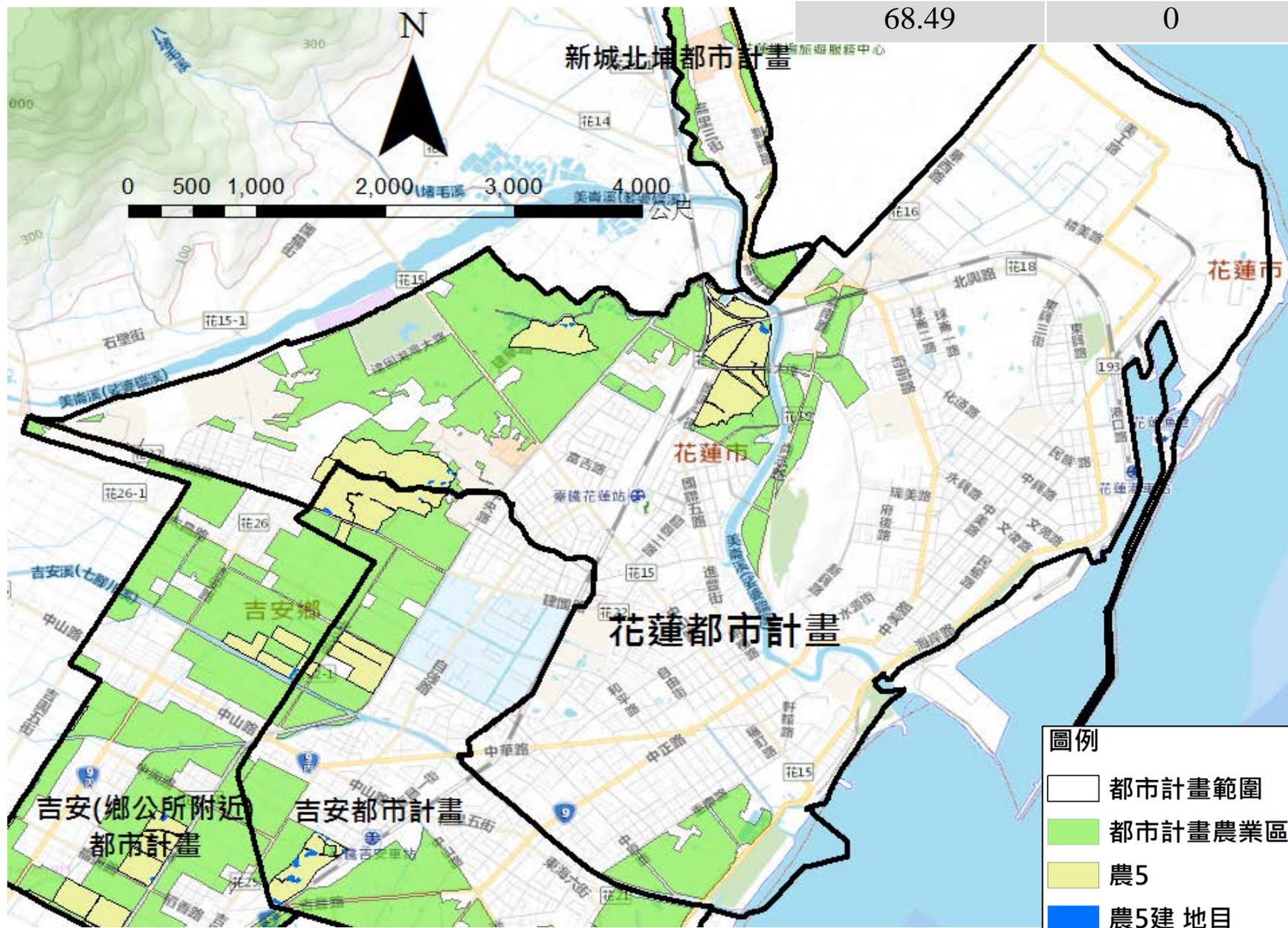
花蓮都市計畫區 | 農五區位

二階農五
面積(ha)

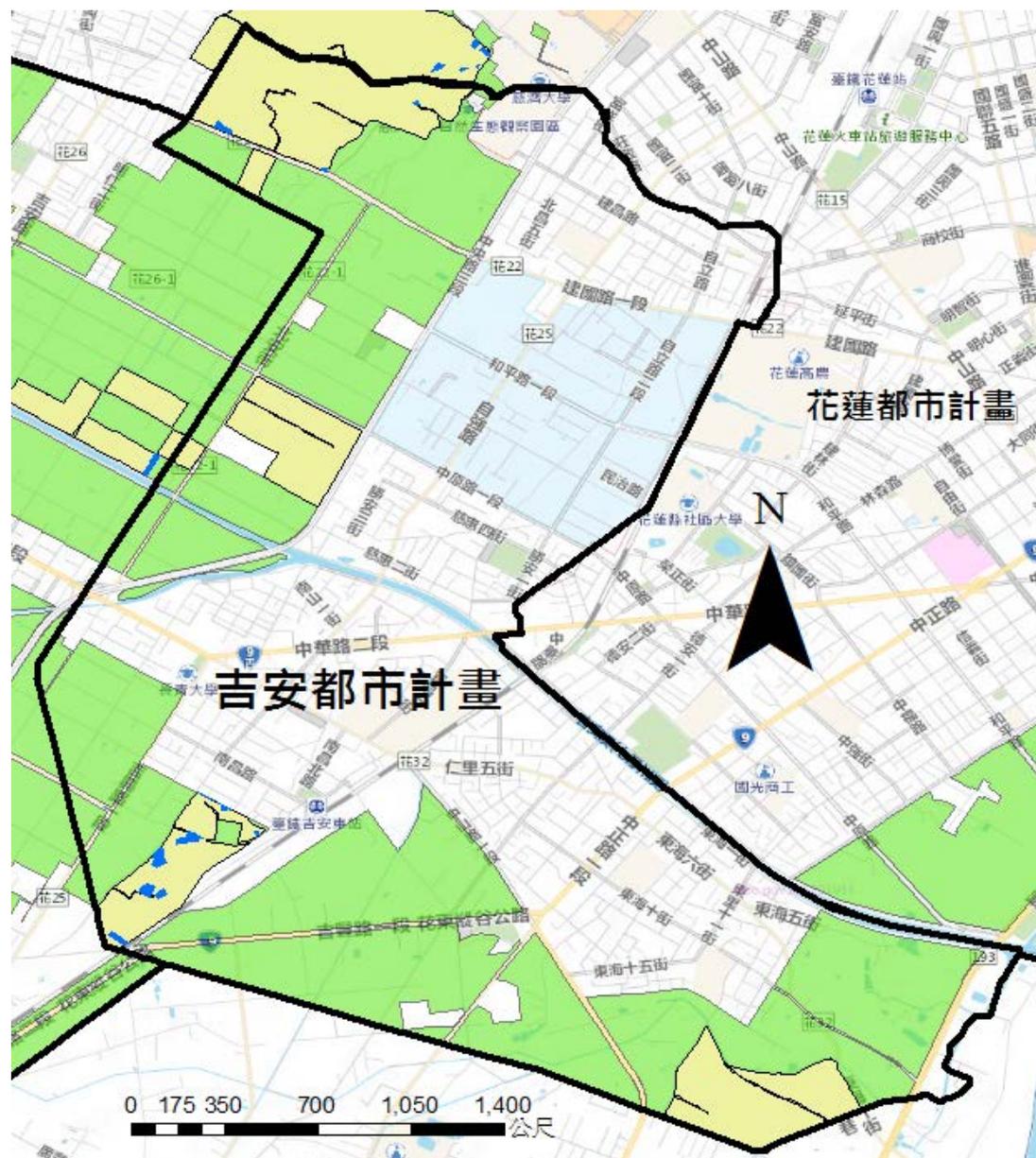
三階第7次會
調整農五
面積(ha)

68.49

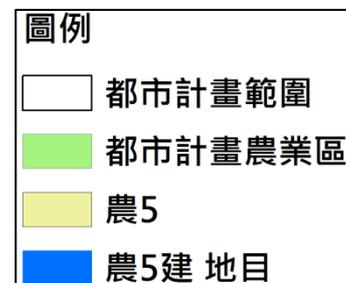
0



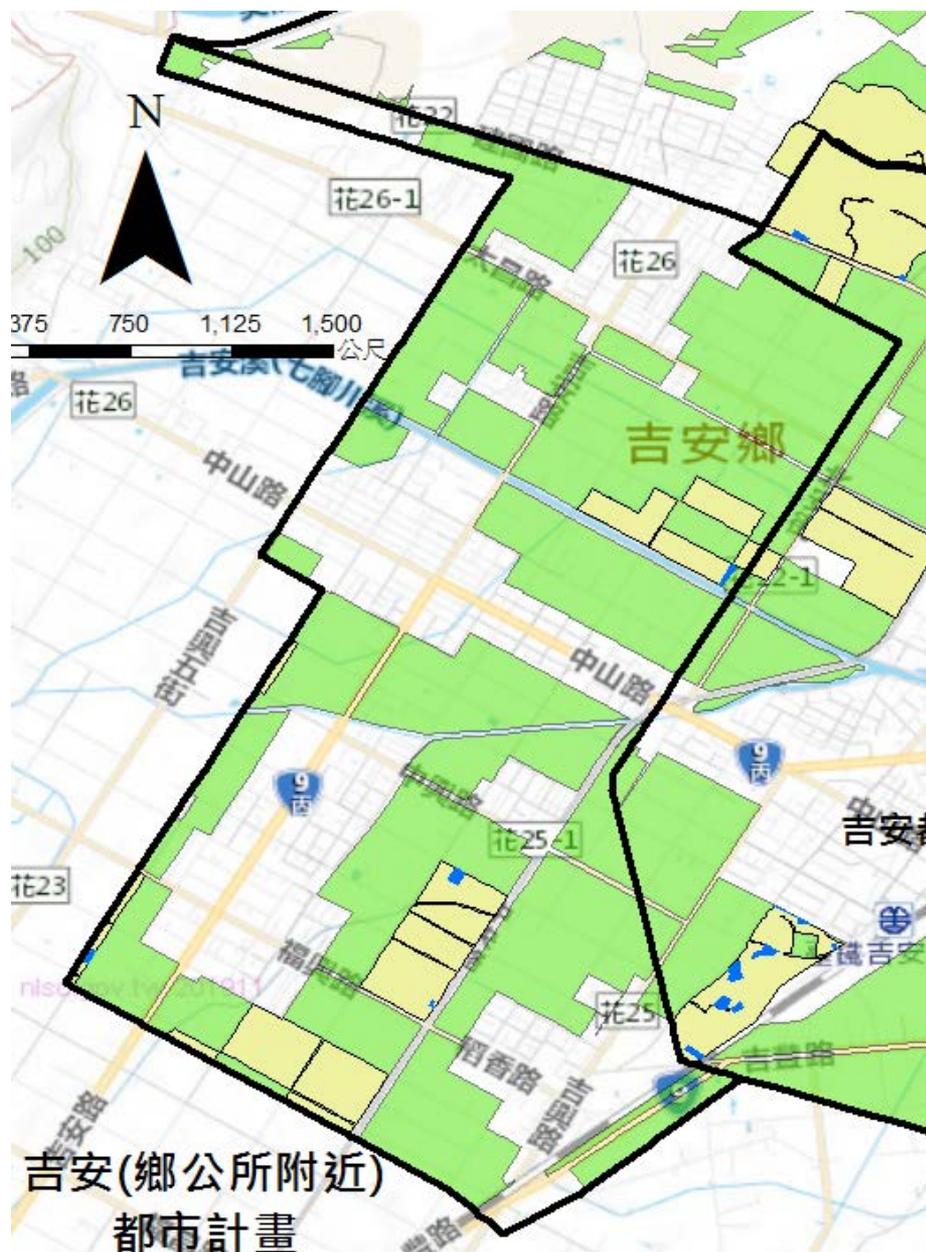
吉安都市計畫區 | 農五區位



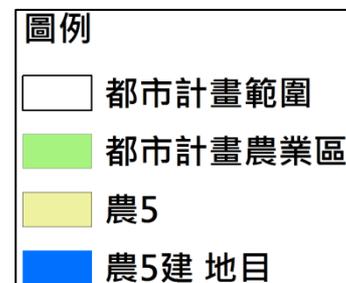
二階農五面積(ha)	三階第7次會調整農五面積(ha)
67.15	0



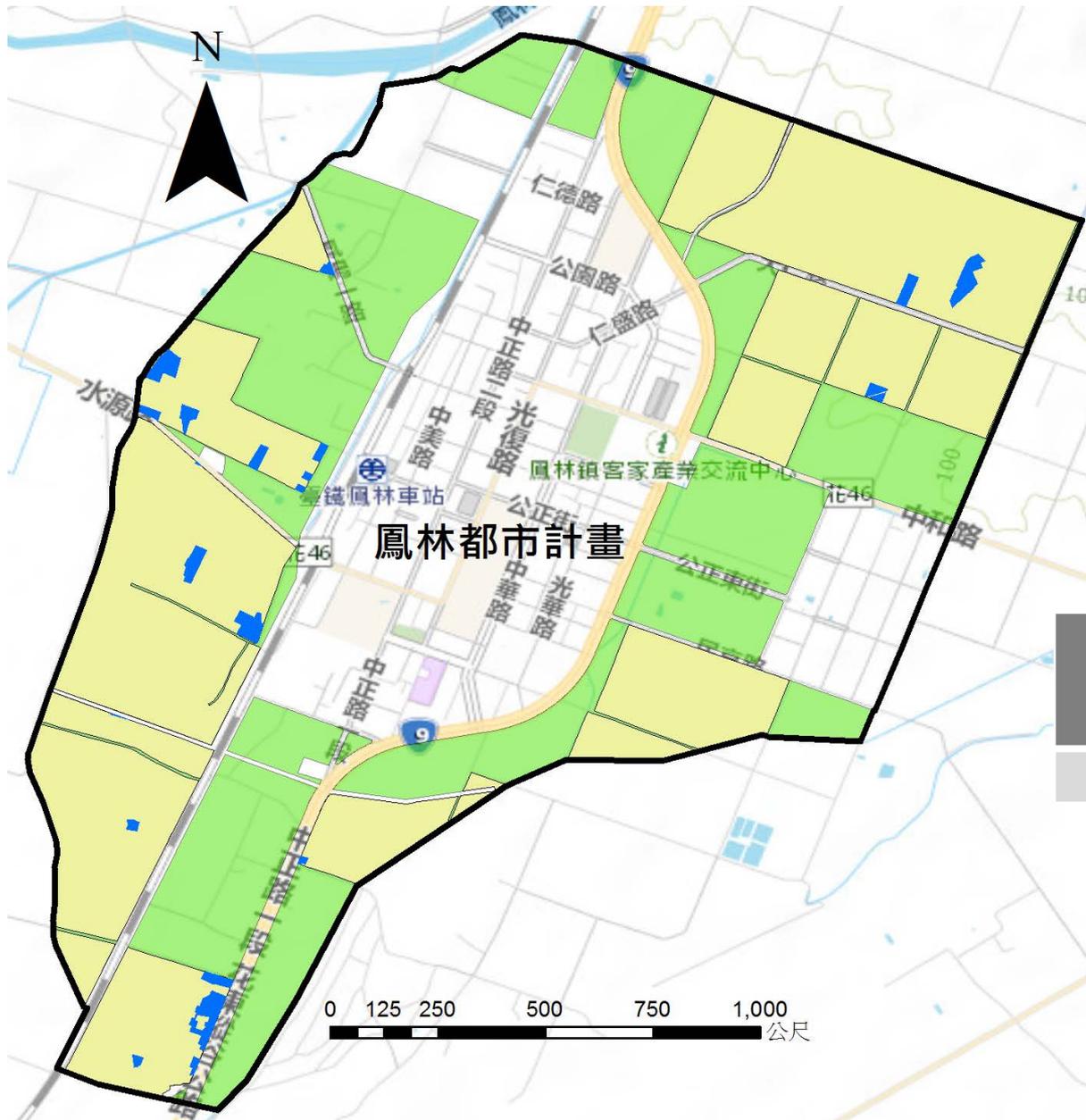
吉安(鄉公所附近)都市計畫區 | 農五區位



二階農五面積(ha)	三階第7次會調整農五面積(ha)
38.84	0



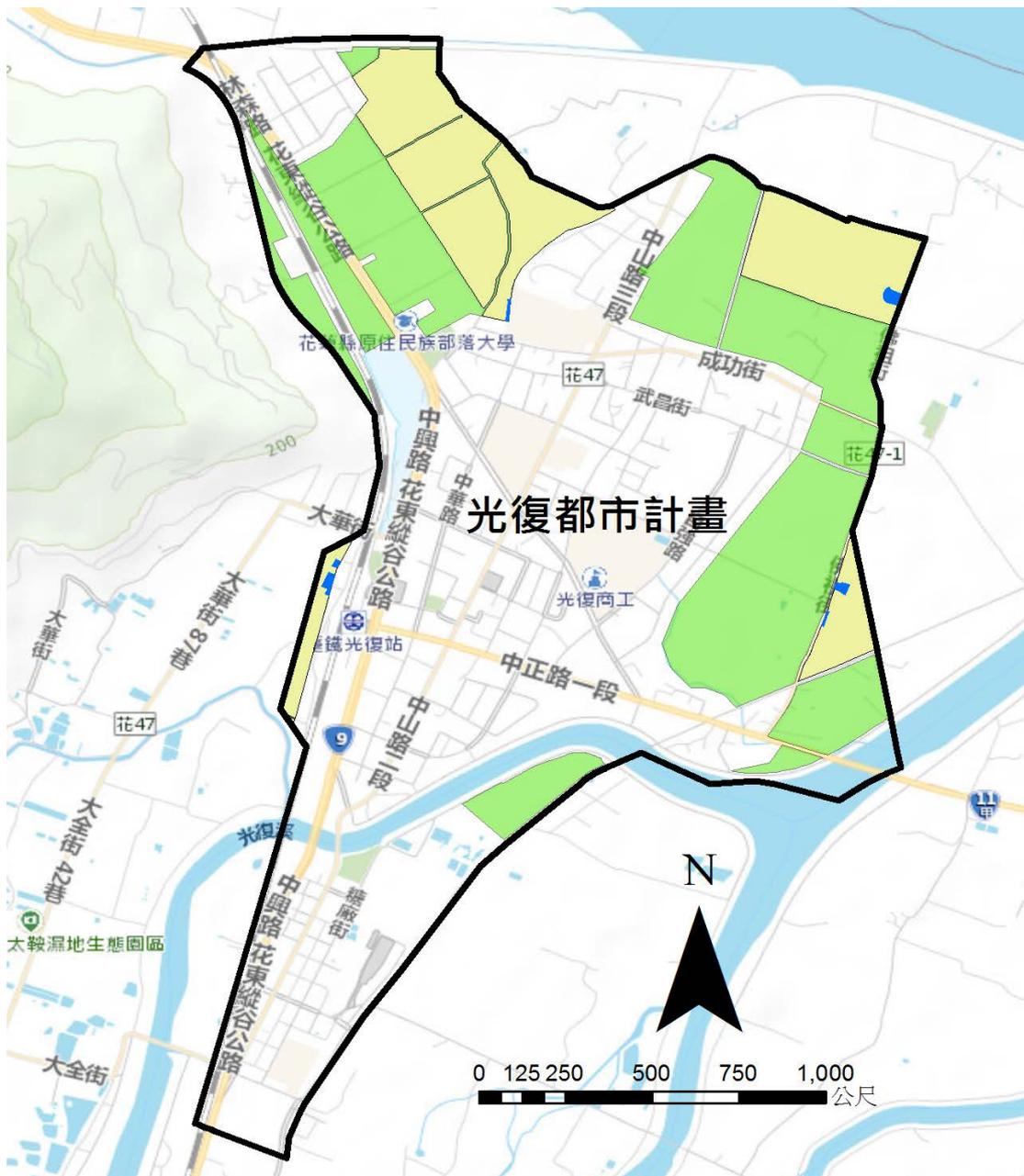
鳳林都市計畫區 | 農五區位



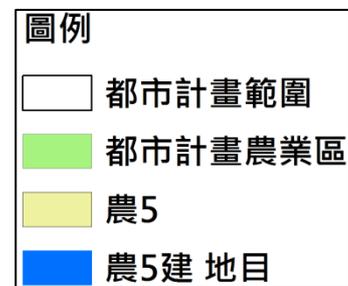
二階農五面積(ha)	三階第7次會調整農五面積(ha)
110.03	0

圖例	
	都市計畫範圍
	都市計畫農業區
	農5
	農5建地目

光復都市計畫區 | 農五區位



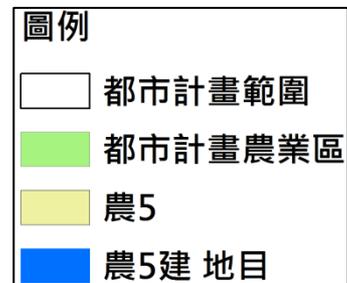
二階農五面積(ha)	三階第7次會調整農五面積(ha)
38.50	0



玉里都市計畫區 | 農五區位



二階農五面積(ha)	三階第7次會調整農五面積(ha)
59.44	0



壽豐都市計畫區 | 農五區位

二階劃設農五面積

19.25

(14.4276+3.6053+
1.2153)

二階農五面積(ha)	三階第7次會調整農五面積(ha)
39.80	19.96

3.98

(1.2452+0.9340+
1.7967)

2.67

2.05

(1.2298+0.0999)

4.02

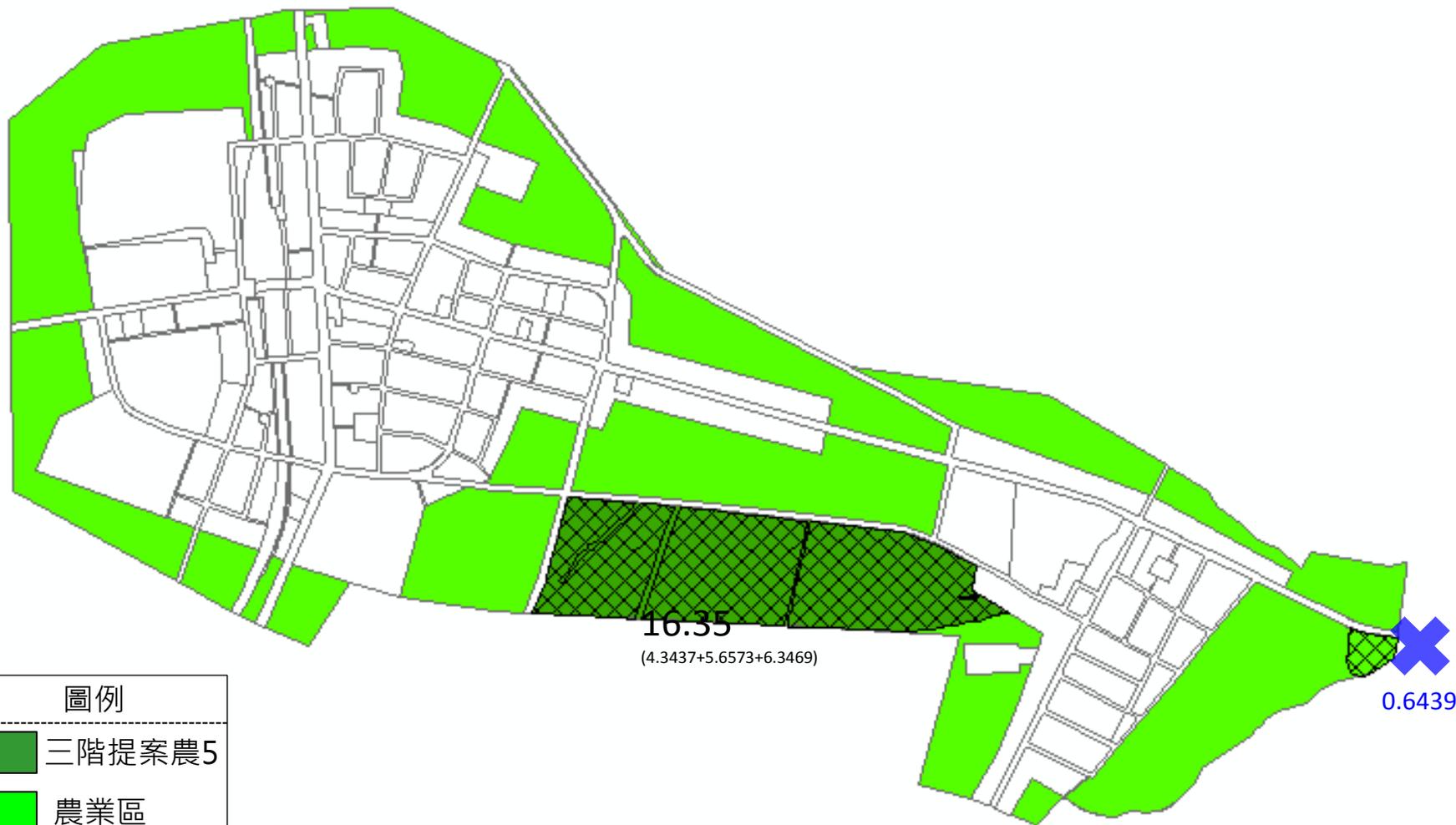
(1.5507+2.4153+0.011+0.0048+0.0417)

8.49

(5.8770+1.8603+0.7482)

圖例	
	三階提案農5
	農業區
	二階農5
	小於10HA 刪除農5

瑞穗都市計畫區 | 農五區位

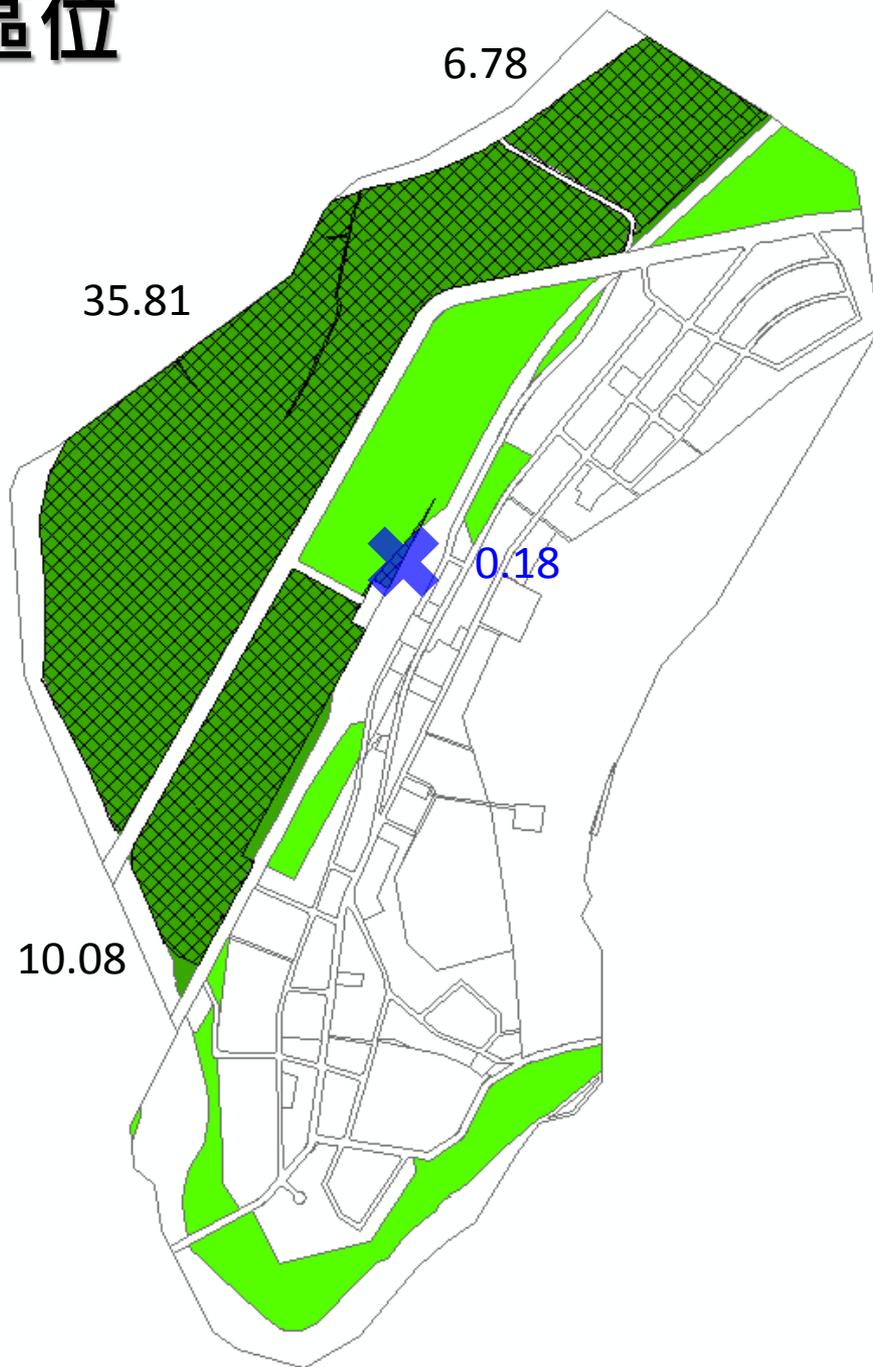


二階農五 面積(ha)	三階第7次會 調整農五 面積(ha)
17.01	16.98

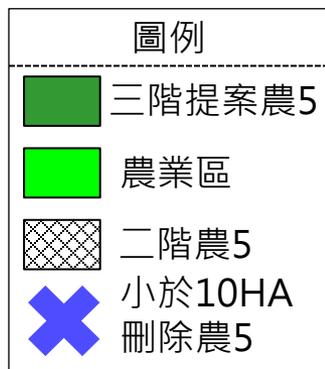
富里都市計畫區 | 農五區位

二階農五面積(ha)	三階第7次會調整農五面積(ha)
52.84	53.65

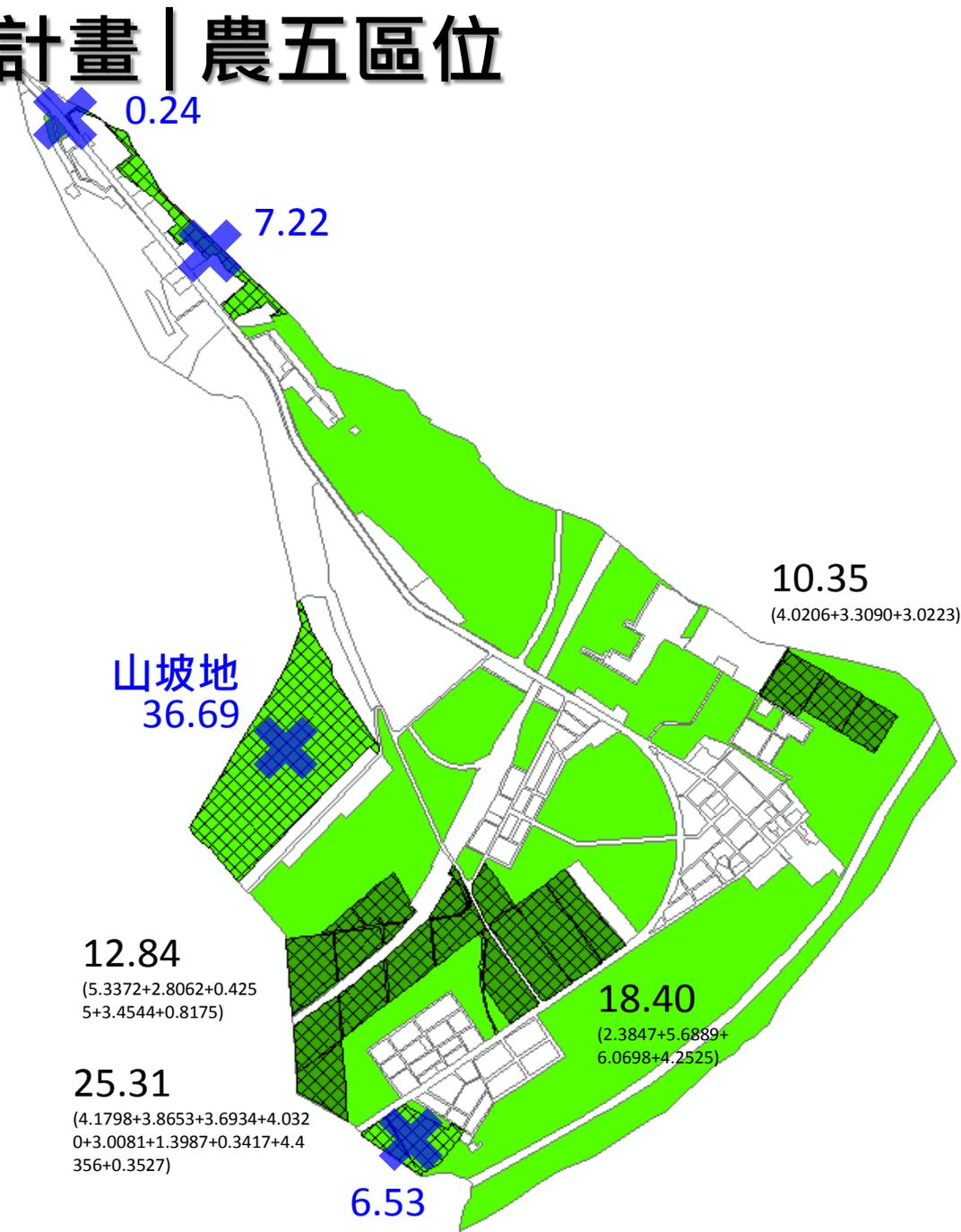
圖例	
	三階提案農5
	農業區
	二階農5
	小於10HA 刪除農5



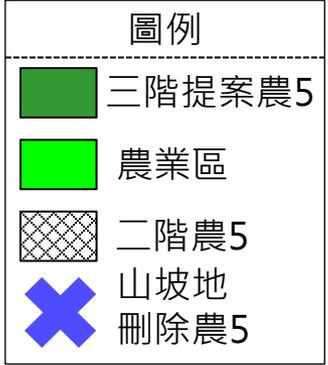
新秀(新城-秀林地區)都市計畫 | 農五區位



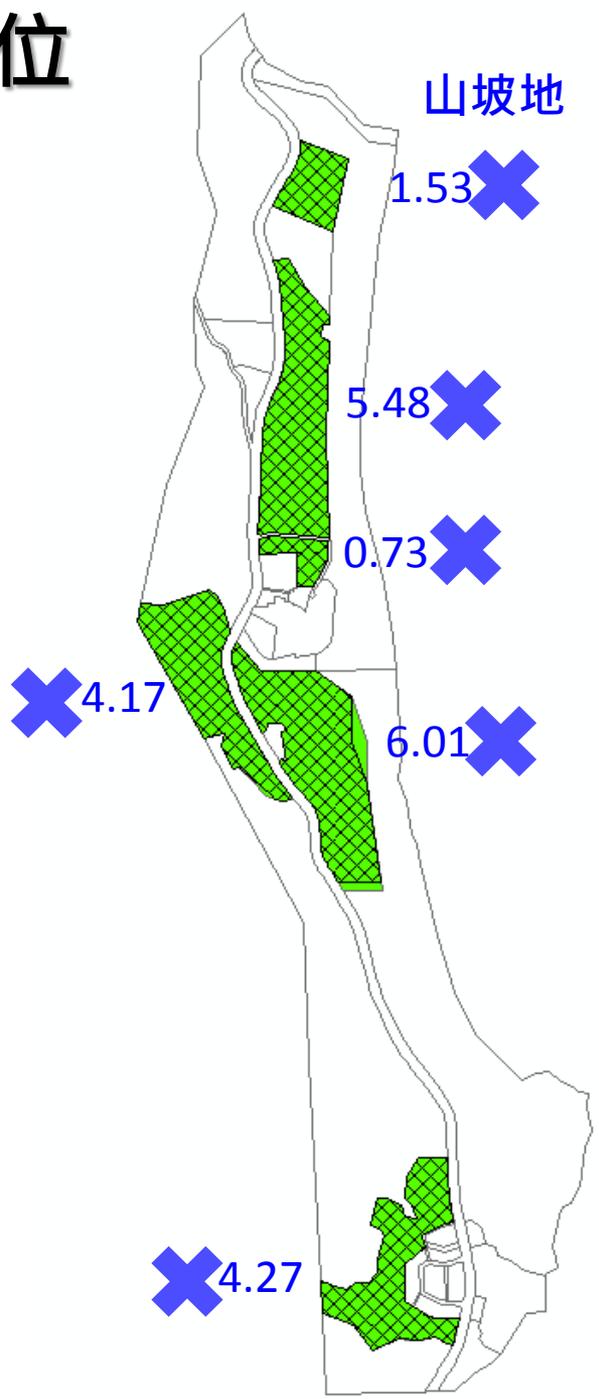
二階農五面積(ha)	三階第7次會調整農五面積(ha)
117.67	69.13



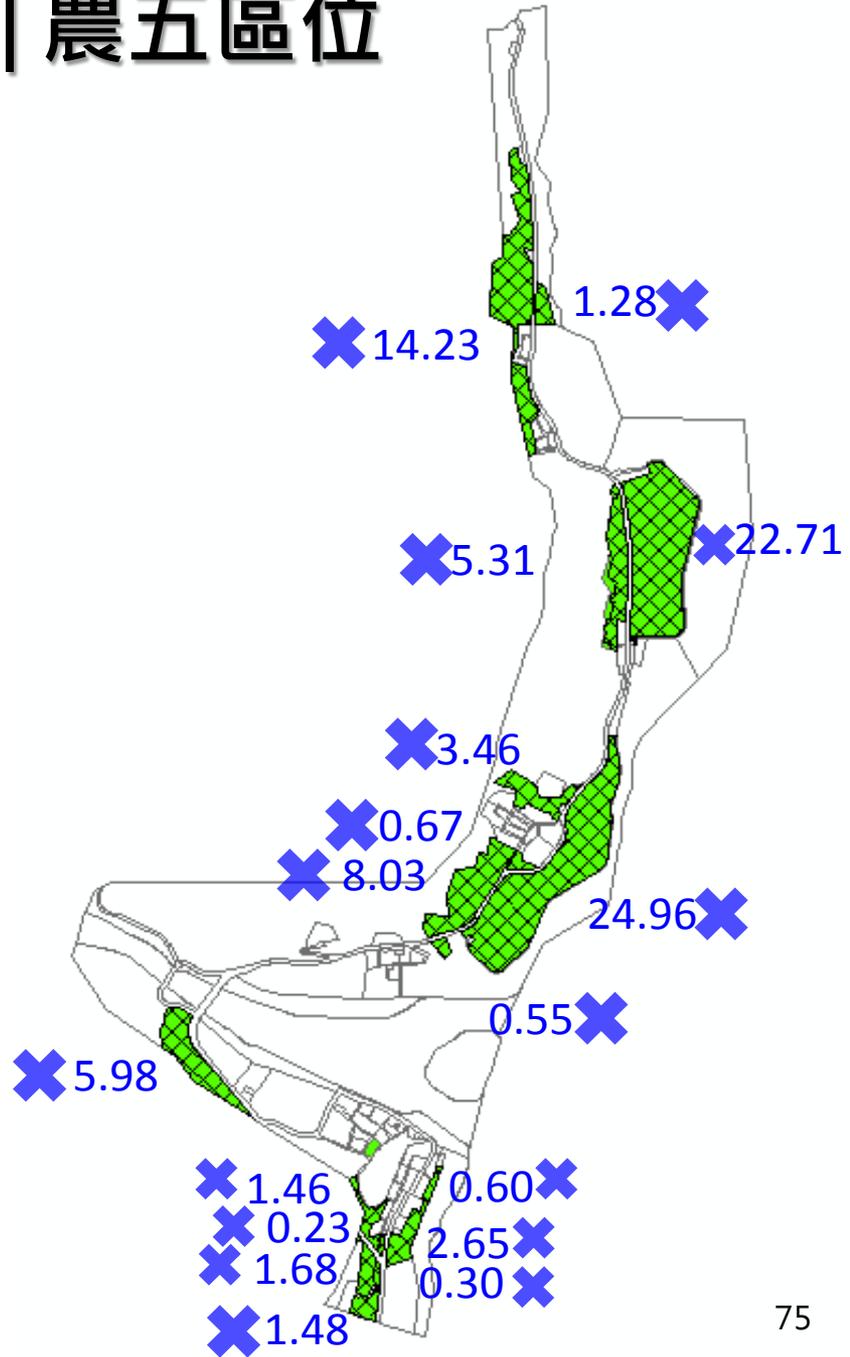
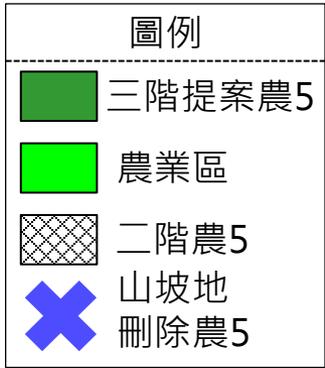
磯崎風景特定區計畫 | 農五區位



二階農五 面積(ha)	三階第 7 次會 調整農五 面積(ha)
22.20	0.00

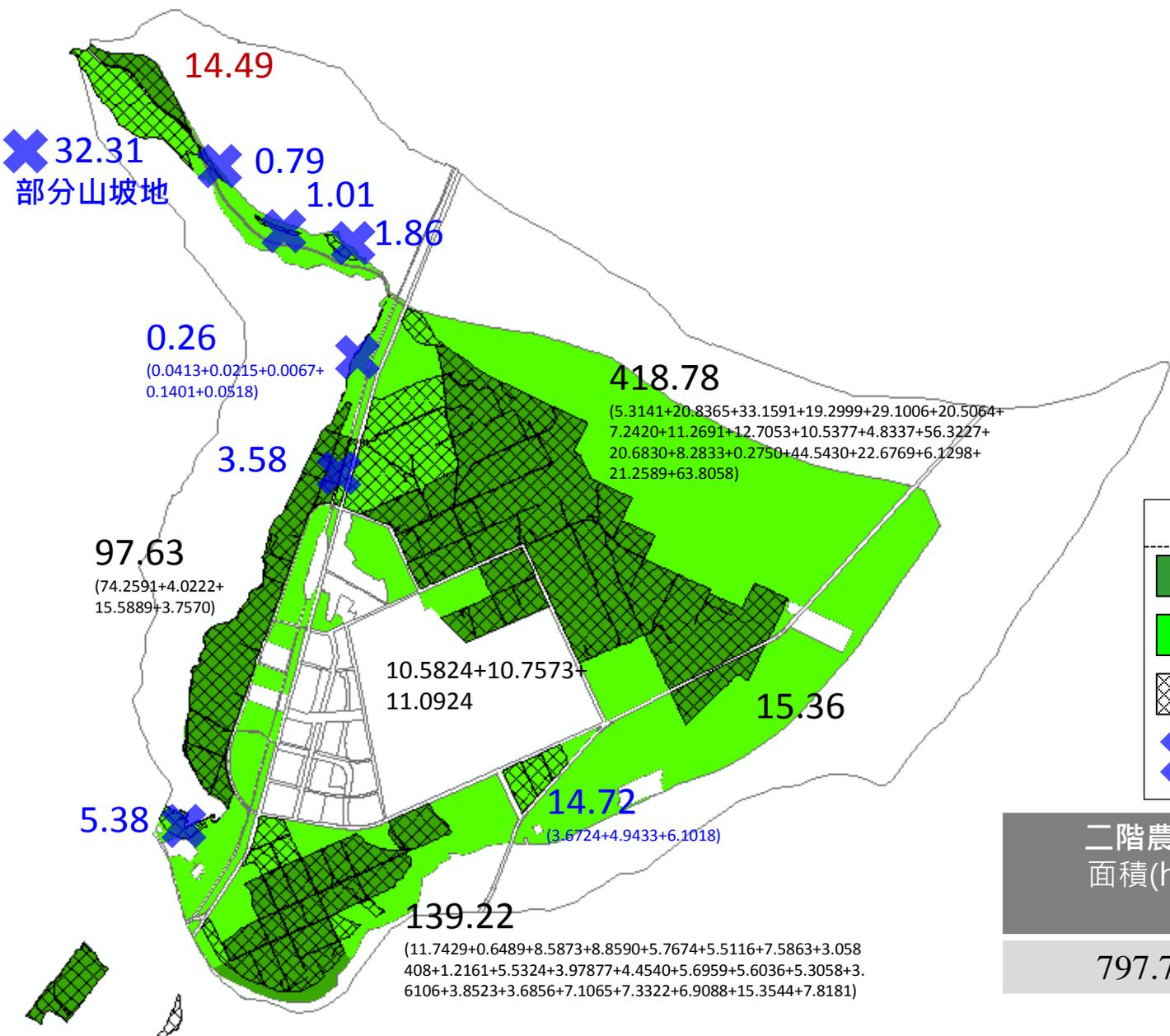


石梯秀姑巒風景特定區計畫 | 農五區位



二階農五面積(ha)	三階第7次會調整農五面積(ha)
95.68	0.00

東華大學城特定區計畫 | 農五區位



圖例	
	三階提案農5
	農業區
	二階農5
	山坡地及小於10HA刪除農5

二階農五面積(ha)	三階第7次會調整農五面積(ha)
797.72	609.11

農五調整 | 工作小組第七次會議處理情形

決議

請農業處依照相關劃設條件提供具體區位，提供給規劃單位再進行研議；同時請各鄉鎮公所都要提供書面意見。

鄉鎮市	意見
花蓮市公所、秀林鄉公所、壽豐鄉公所、鳳林鎮公所、光復鄉公所、豐濱鄉公所、富里鄉公所、玉里鎮公所	無意見
萬榮鄉公所、卓溪鄉公所	無涉都市計畫擬定業務
瑞穗鄉公所	參照本鄉都市計畫農業區依第四次通盤檢討農業區變更議案外，依鈞府農業處意見，建議仍維持原劃設成果。
吉安鄉公所	本鄉都市計畫區發展基本原則以集約都市發展、成長管理為主；是以本所審認依此城鄉發展考量， 以不劃設農業發展地區第五類為宜。
新城鄉公所	考量新秀都市計畫屬新城鄉轄區範圍（編號2、編號3）靠近新城太魯閣車站、太魯閣轉運站等交通要地，有都市發展需求， 建議不予劃設。

農五調整 | 工作小組第七次會議處理情形

農業處意見

- 1.花蓮、吉安、吉安鄉公所、鳳林、光復及玉里都市計畫，是否具城鄉發展需求缺乏客觀評估並未考量周延。
- 2.新秀(新城一秀林地區)都市計畫、磯崎風景特定區計畫、石梯秀姑巒風景特定區計畫及東華大學城特定區計畫，位於山坡地仍可劃入農五，而非全數刪除。
- 3.壽豐都市計畫區、瑞穗都市計畫區、富里都市計畫區、新秀(新城一秀林地區)都市計畫及東華大學城特定區計畫，面積未達10公頃，具優良農業生產環境，或曾經投資建設重大建設農業改良設施之地區仍可劃入農五。
- 4.農業發展地區第五類有農政資源投入。
- 5.都市計畫農業區不該再視為發展儲備用地。
- 6.調整農五劃設結果應符合本縣國土計畫整體內容。

縣市國土計畫 | 農業發展地區第五類劃設情形

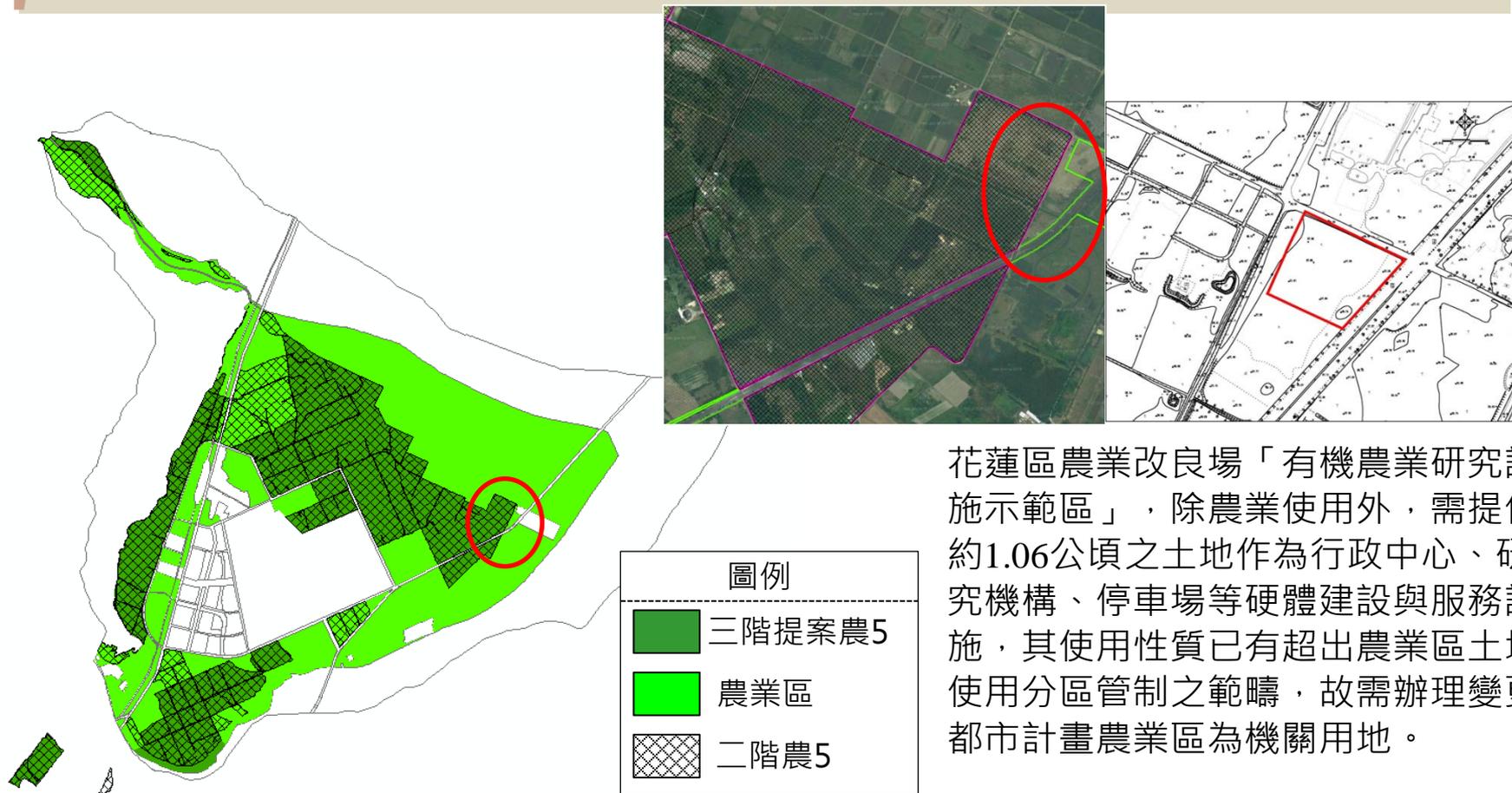
縣市國土計畫	城一 (公頃)	農五 (公頃)	國四 (公頃)	都市計畫區 (公頃)	農五占計畫區 (%)
新北市	45,571	2,968	72,851	121,390	2.45
桃園市	28,904	0	3,037	31,941	0.00
台中市	48,210	4,168	1,182	53,560	7.78
台南市	41,901	1,467	7,239	50,607	2.90
高雄市	40,266	0	743	41,009	0.00
基隆市	7,599	0	149	7,748	0.00
新竹市	4,470	3	152	4,625	0.06
宜蘭縣	5,252	2,197	2,713	10,162	21.62
新竹縣	5,242	110	111	5,463	2.01
苗栗縣	6,631	286	693	7,610	3.76
彰化縣	12,357	899	2	13,258	6.78
南投縣	9,461	752	2,323	12,536	6.00
雲林縣	8,123	1,284	294	9,701	13.24
嘉義縣	10,324	710	4,384	15,418	4.61
屏東縣	12,940	0	97	13,037	0.00
臺東縣	6,527	1,457	339	8,323	17.51
澎湖縣	1,077	0	0	1,077	0.00
花蓮縣		1,525		12,336	12.36

資料來源：直轄市、縣(市)國土計畫核定本。

國土計畫農業發展地區第五類之土地使用指導事項

如劃設為農業發展地區第五類者，維持為都市計畫農業區，以確實控管供糧食生產之農地；除國防、重大之公共設施或公用事業外，通盤檢討變更需先將國土功能分區檢討變更為城鄉發展地區。

農五都市計畫農業區除國防、重大之公共設施或公用事業外，不可辦理變更。未來農五都市計畫農業區土地容許使用預測亦會受限。



花蓮區農業改良場「有機農業研究設施示範區」，除農業使用外，需提供約1.06公頃之土地作為行政中心、研究機構、停車場等硬體建設與服務設施，其使用性質已有超出農業區土地使用分區管制之範疇，故需辦理變更都市計畫農業區為機關用地。

國土計畫農業發展地區第五類之土地使用指導事項

屬農業發展地區第五類範圍內之都市計畫土地，**當地都市計畫擬定機關應於縣國土計畫公告實施後配合辦理完成各該都市計畫之通盤檢討或個案變更。**

國土計畫公聽會

- 繪製國土功能分區分類圖
- 都市計畫無彙整清冊
- 配合機關需求評估通知「國土保育地區第一類」或「經直轄市、縣(市)政府變更為非可建築用地」掛號郵寄通知範圍內土地之所有權人。

都市計畫公展說明會

- 變更都市計畫書圖草案
- 書面掛號通知變更範圍內之土地所有權人

都市計畫已經長久運作，相關法令齊全，國土計畫劃設農業發展地區第五類有損及民眾權益，惟國土計畫未就農業發展地區第五類之突加限制通知地主同意，就都市計畫角度而言不符合程序公平正義。

國土計畫農業發展地區第五類之劃設方式

國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法（草案）第五條

- 農業發展地區第五類劃設條件：都市計畫範圍內農業區符合第一款第一目規定、**或土地面積完整達十公頃且農業使用面積達百分之八十之地區。**
- 第一款第一目規定如下：
非山坡地範圍內符合下列條件之一，**且面積規模大於二十五公頃以上與農業生產使用面積比例達百分之八十以上者：**
 - 1.投資重大農業改良設施之地區。
 - 2.依原區域計畫法劃定之特定專用區仍須供農業使用之土地。
 - 3.農業經營專區、農產專業區、集團產區。
 - 4.養殖漁業生產區。
 - 5.直轄市、縣（市）政府依據地方農業發展需要劃設者。

農業區土地面積未達十公頃且屬山坡地範圍內不劃入農業發展地區第五類，符合法令規定。

都市計畫農業區即使未劃設為農業發展地區第五類，仍屬農產業的一環，都市計畫農業區變更亦需依法經農業主管機關同意；在都市計畫區內設置農業發展地區第五類與管制，看不出有絕對的必要性與合理性。

國土計畫農業發展地區第五類之劃設方式

國土功能分區及分類與使用地劃設作業手冊

■ 國土功能分區界線決定方式為何？

答：有關農業發展地區第五類界線，各縣市**如有特殊考量**，得不依都市計畫使用分區為界線，且應敘明**因地制宜之劃設原則**於劃設說明書中，作為後續都市計畫依縣市國土計畫辦理相關變更適宜之依據。

■ 有關農業發展地區第五類之國土功能分區劃設，是否可以經縣政府評估後不以都市計畫區界線劃設？

答：有關農業發展地區第五類之國土功能分區劃設方式，依據現行國土功能分區圖繪製作業辦法草案第9條所訂農業發展地區第五類應以都市計畫範圍或都市計畫使用分區為界，**係為避免國土功能分區之劃設造成後續都市計畫分區管理困難**，如縣政府目前所提劃設方式後續無分區管理及樁位測釘困難，則得依所提處理方式辦理，並於劃設說明書中載明，以利後續都市計畫通盤檢討時配合調整。

考量縣政府農業單位委辦案之成果，多未以完整都市計畫農業區為單位劃設，如分類界線以完整都市計畫土地使用分區劃設，將有損民眾權益；如不以都市計畫區界線劃設，後續需樁位測釘及地籍分割，增加縣府人力及財力支出。

國土計畫農業發展地區第五類之農政資源投入

- 針對農業施政資源投入農業發展地區各分類土地進行差異化設計，以引導優良農地資源有效利用。

結論：建議就農業發展地區第五類集中農業施政資源有明確規定後，於下次國土計畫通盤檢討時，將具體項目與誘因向符合變更為農業發展地區第五類條件之範圍內之土地所有權人述明後，再劃設農業發展地區第五類。

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

農1 + 農2 + 農3 + 農5



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

國內應維持供糧食生產之農地資源，需求為74萬公頃至81萬公頃。

- ▶ 農業發展地區第五類提案減少面積0.15萬公頃。
- ▶ 經中央原住民族主管機關核定部落範圍內之聚落，暫以核定部落範圍劃設為農業發展地區第四類面積1.4萬公頃。



簡報結束 敬請指導