



國土計畫

花蓮



更多的公開資訊請掃QRCode進入
花蓮國土計畫資訊網
<http://spatialplan.hl.gov.tw/Hlsp/>





國土計畫進行式

107.4.30公告實施

110.4.30公告實施

114.4.30前公告實施



三年內



四年內



第一階段
全國國土計畫

第二階段
花蓮縣國土計畫

第三階段
花蓮縣國土
功能分區圖

國土計畫
將取代現行
區域計畫

114年全面實施國土計畫

花蓮縣國土計畫完成囉

110年4月30日公告實施花蓮縣國土計畫

01 指認適宜及不適宜發展的區位

02 設定成長管理

03 提出空間發展計畫

04 確認鄉村地區整體規劃優先規劃地區

05 研擬國土功能分區初步構想

06 落實民眾參與



第三階段 花蓮縣國土功能分區圖辦理程序



國土功能分區四大分區劃設



國土保育地區

第1類
(敏感程度高)

第2類
(敏感程度次高)

第3類
(國家公園)

第4類
(都計保育型分區)

海洋資源地區

第1-1類
(其他法律劃設
保護區)

第1-2類
(具排他性使用)

第1-3類
(重大建設計畫)

第2類
(具相容性使用)

第3類
(其他)

農業發展地區

第1類
(優良農地)

第2類
(良好農地)

第3類
(坡地農業)

第4類
(鄉村區或
原住民聚落)

第5類
(都計農業區
優良農地)

城鄉發展地區

第1類
(都市計畫區)

第2-1類
(特定專用區、鄉村
區、工業區)

第2-2類
(開發許可地區、
獎投工業區)

第2-3類
(重大建設計畫)

第3類
(原住民鄉村區)

國土功能分區劃設順序

法律保障
既有權益原則優先劃設地區

法律保障既有權益原則
優先劃設地區

海洋資源地區

國土保育地區

農業發展地區

城鄉發展地區

1 都市計畫區、
國家公園

2 原依區域
計畫法核
發開發許
可之地區

3 原依區域計畫法
劃定之鄉村區、
工業區、2公頃
以上具有城鄉
發展性質之
特定專用區。

4 海洋資源地區

為海域與陸域交界邊界線。
以公告之平均高潮線。

都市計畫區以後劃成什麼呢？



非屬農5、國4之
都市計畫土地

城1



怎麼管？

依照都市計畫管制



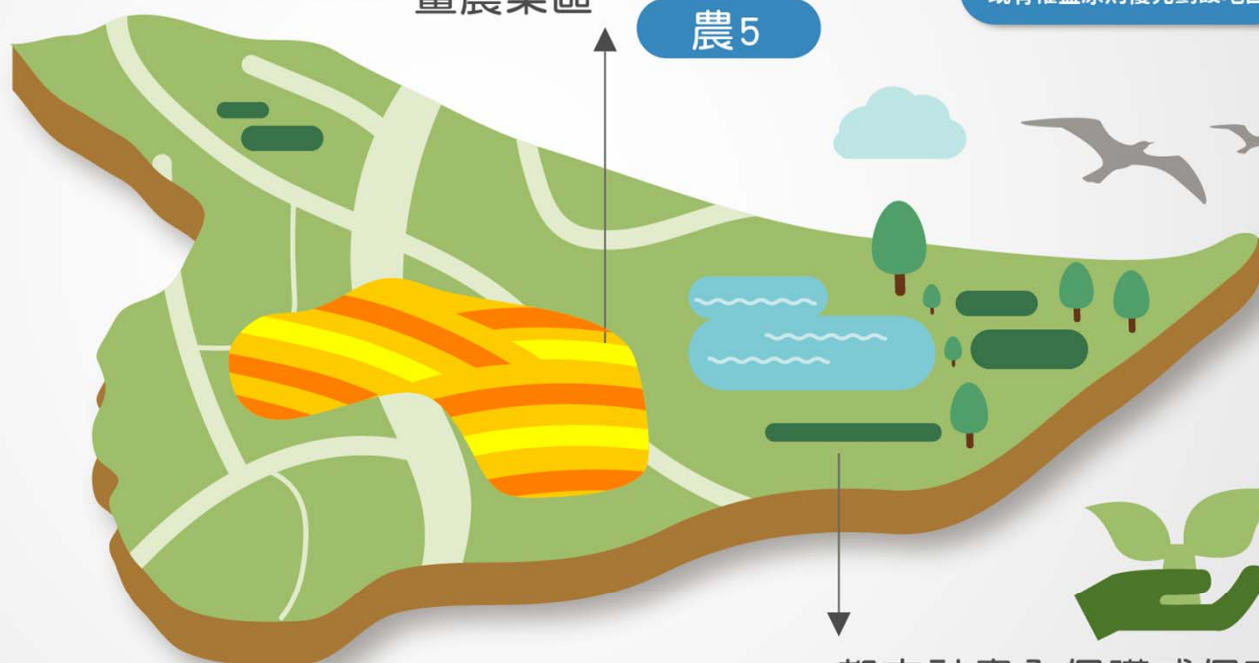
優良農業生產環境，且未
有都市發展需求之都市計
畫農業區

農5



法律
保障

既有權益原則優先劃設地區



都市計畫內保護或保育
相關分區或用地，且符
合國保一劃設條件

國4

國家公園以後劃成什麼呢？



太魯閣國家公園



玉山國家公園

國3



法律保障

既有權益原則優先劃設地區

怎麼管？
依照**國家公園**
計畫管制



鄉村區以後劃成什麼呢？



法律保障

既有權益原則優先劃設地區

依照屬性分別劃成城2-1、城3、農4

城鄉發展性質

- 距都市發展率80%以上之都計區2公里以內
- 非農業活動人口達一定比例或人口密度較高者
- 符合都市計畫法第11條規定鄉街計畫條件



非原住民族
鄉村區

城2-1

提供住商、工業、遊憩、公共設施、基礎維生設施等使用



原住民族
鄉村區

城3

原住民族居住及其所需相關設施
例如. 傳統慣俗使用、祭儀場所、住商、遊憩、公共設施、基礎維生設施等

農業發展性質

- 已核定或申請中農村再生計畫範圍內之鄉村區，或刻正參訓「培根計畫」者
- 與農業生產生態關係密不可分者

農4

提供農村生活及其相關設施使用
例如. 農業產製儲銷設施、住商、遊憩、公共設施、基礎維生設施等

以後劃成什麼呢？

原住民族核定部落範圍內之聚落

以**聚落**範圍

劃設農4



怎麼管？



依照農4的土地使用
管制提供農村生活
及其相關設施使用

以**部落**範圍

劃設農4



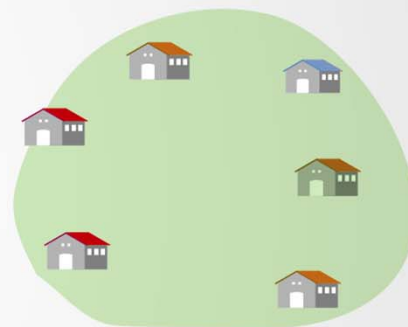
部落內大多為以
建築或已開發利用土地

與國1、國2重疊範圍，
應另外訂定土地使用管制



法律
保障

既有權益原則優先劃設地區



部落範圍內建物零星分布

未完成鄉村地區整體規劃
前，比照農3進行土地使
用管制

以後劃成什麼呢？

特定專用區屬城鄉發展性質且達2公頃

城 2-1



監獄



港口



法律保障

既有權益原則優先劃設地區



變電所



學校



機場



怎麼管？

按原目的事業主管機關核准之興辦事業計畫進行管制

以後劃成什麼呢？

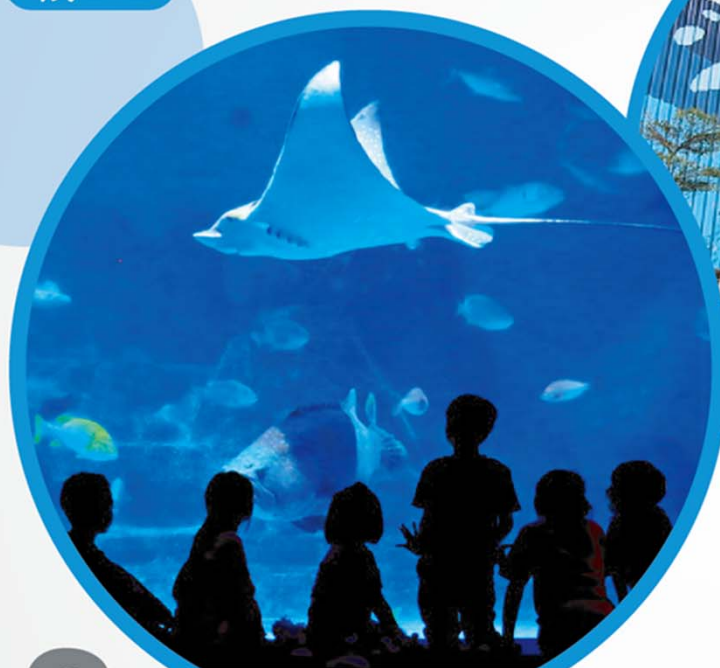
核發開發許可之地區・ 依獎勵投資條例設置之工業區

城 2-2



法律
保障

既有權益原則優先劃設地區



遠雄海洋公園



光華工業區



瑞穗天合國際觀光酒店



怎麼管？
依照開發許可之
開發計畫管制

海洋資源地區怎麼劃？



在哪裡？▶ 平均高潮線向海側範圍

海1-1

依其他法律於海域劃設之各類保護區

- 地質遺跡地質敏感區
- 人工魚礁區和保護礁區
- 水產動植物繁殖保育區
- 重要濕地

海1-2

有設置人為設施的核准使用之特定海域範圍

- 水域遊憩活動範圍
- 海洋棄置指定海域範圍
- 航道及疏濬工程範圍
- 專用漁業權範圍

海2

未設置人為設施的核准使用之特定海域範圍

- 港區範圍
- 海堤區域
- 資料浮標站設置範圍

海3

其他尚未規劃或使用之海域

本縣無海1-3地區



怎麼管？

依海域區位許可使用項目使用

國保一在哪裡？

► 山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口溼地等地區

- 野生動物保護區
- 野生動物重要棲息環境
- 國有林事業區內自然保護區及國土保安區
- 保安林地
- 公有森林區
- 水庫蓄水範圍
- 飲用水水源水質保護區
- 飲用水取水口一定距離
- 中央管河川區域線
- 溼地之核心保育區

可以做什麼呢？

- 必要性公共設施
- 自然資源體驗
- 既有可建築用地可繼續使用
- 既有合法農業可繼續使用
- 既有聚落日用品零售



怎麼管？

以加強資源保育、環境保護不破壞原生態環境及景觀資源為原則



國保二在哪裡？

► 鄰近山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口溼地等地區

- 國有林事業區內之林木經營區、森林育樂區
- 山崩與地滑地質敏感區
- 土石流潛勢溪流影響範圍
- 山坡地查定加強保育地
- 自來水水質水量保護區

可以做什麼呢？

- 一般性公共設施
- 生態旅遊、環境教育體驗
- 既有可建築用地可繼續使用
- 既有合法農業可繼續使用
- 既有聚落日用品零售



怎麼管？

土地使用在不超過環境容受力下，
允許一定規模以下開發利用或建築行為

農業發展地區怎麼劃？



農1

具優良農業生產環境，或投資重大農業改良設施之地區。

80%
作農業使用之土地
25公頃
以上

農2

具良好農業生產環境，為促進農業發展多元化地區

農3

山坡地之
農業生產土地

農1可以做什麼呢？

- 農業生產及必要產銷設施

農2可以做什麼呢？

- 多元農業設施，農業生產、農業科技研發、儲運、加工、行銷或其他農產業發展所需設施使用

農3可以做什麼呢？

- 坡地農業生產及必要產製儲銷設施林業經營必要設施

城2-3怎麼劃？

經花蓮縣國土計畫指認
核定重大建設計畫及其必要範圍
或城鄉發展需求地區

① 整併及擴大大花蓮城市計畫 I
住宅部門發展計畫

④ 播種者遊憩園區
產業部門空間發展計畫-觀光產業



怎麼管？

屬暫編分區-土地
使用管制依照農2
執行

- 待都市計畫程序完成→劃設為城1
- 待開發許可程序完成→劃設為城2-2



② 整併及擴大大花蓮
城市計畫 II
住宅部門發展計畫

③ 遠雄海洋公園
產業部門空間發展
計畫-觀光產業

編定19種使用地

按現行區域計畫法之使用地編定方式辦理，惟酌予調整名稱。

現行使用地類別	國土計畫法下之使用地				現行使用地類別	國土計畫法下之使用地				海洋資源
	國1	國2	農	城		國1	國2	農	城	
甲種建築用地	建築用地、宗教用地				遊憩用地	遊憩用地、宗教用地				現行使用地無此項
乙種建築用地					殯葬用地	殯葬用地				
丙種建築用地					生態保護用地	生態保護用地				
丁種建築用地	建築用地	產業用地			國土保安用地	國土保安用地				
窯業用地	礦石用地				古蹟保存用地	配合毗鄰使用地編定				
農牧用地	農業生產用地				特定目的事業用地	農業生產用地、農業設施用地、公共設施用地、宗教用地、遊憩用地、特定用地				
養殖用地	農業生產用地					特定產業用地				
林業用地	林業用地									
礦業用地	礦石用地				海域用地	現行使用地無此項				
鹽業用地	礦石用地									
交通用地	交通用地									
水利用地	水利用地									海洋用地、海洋設施用地

► 保障既有可建築用地權益

國土計畫法下之使用地類別還沒定案喔！

有什麼不一樣？

全面實施國土計畫後

114年

區域計畫-開發許可制

- 依使用目的提出開發計畫申請開發許可
- 可變更使用分區
- 除一級環境敏感區外，皆可依區域計畫法申請開發



國土計畫-使用許可制

- 符合功能分區分類土管得使用，超過一定規模須申請使用許可
- 不得變更功能分區(除重大災害、加強資源保育、興辦重大公共設施等情形以外)



空間規劃制度轉軌