

「花蓮縣吉安鄉鄉村地區整體規劃」 委託技術服務案

工作計畫書(修正版)

峻超 工程顧問有限公司

主辦機關： 花蓮縣政府
規劃單位：峻超工程顧問有限公司
中華民國 114 年 5 月

「花蓮縣吉安鄉鄉村地區整體規劃」工作計畫審查

意見處理情形對照表

單位	意見摘要	處理情形
內政部 國土管 理署	<p>壹、通案性意見</p> <p>一、於 114 年 1 月 20 日修正公布，依本法第 8 條第 3 項規定，「鄉村地區整體規劃」之法定計畫「鄉村地區計畫」已明定其法律定位為直轄市、縣（市）國土計畫之一部分，並以附冊方式訂之。是以，鄉村地區計畫（鄉村地區整體規劃）屬直轄市、縣（市）國土計畫層級，其內容仍須遵循全國國土計畫之指導，先予敘明。</p>	敬悉。
	<p>二、本署目前推動鄉村地區整體規劃之政策方向，係以「鄉村地區整體規劃」作為各式議題（如居住生活、當地產業、公共設施、交通環境等）之「協商平台」，針對符合「具公益性」、「涉及地用」且「取得目的事業主管機關支持」條件者，將優先協助直轄市、縣（市）政府辦理「鄉村地區計畫」法定程序，並運用國土計畫法之法定工具（如另訂土地使用管制、使用許可機制等），以實質改善鄉村地區環境及提升生活品質。</p>	敬悉。
	<p>三、惟現階段國土功能分區作業期程延長，為解決當地具急迫性議題且具目的事業主管機關支持者，本署刻正研議鄉村地區計畫指導現行區域計畫制度，基於國土計畫以「計畫」引導永續發展（含土地使用管制）之核心精神，俟鄉村地區計畫公告實施後可指導區域計畫法之法定工具（如開發許可、變更編定等），加速區域計畫法之法定工具審議流程，藉以落實鄉村地區計畫內容。故有關本案工作進度及工作成果部分，於研議實際對策之階段，建議得將區域計畫法之法定工具一併納入研議。</p>	敬悉。

	<p>四、考量鄉村地區整體規劃作業係以「議題」導向方式進行規劃，盤點鄉村地區之重要課題，因地制宜研擬空間發展策略及土地使用計畫。爰建議於期初階段盤點課題之優先處理順序；於期中階段確認各核心課題之部門資源該如何有效運用與整合；於期末階段決定各核心課題採用之法定工具及解決方式。另本署刻委託辦理「113年度鄉村地區整體規劃輔導服務團」，針對各直轄市、縣（市）政府之鄉村地區整體規劃案件辦理到府服務、提供審查意見並出席相關審查會議，為利後續政策推動及提升輔導效率，俟本案「具明確3項」之最具急迫性議題及處理對策後，函提供予本署，俾利辦理後續相關事宜。</p>	<p>遵照指示辦理。</p>
<p>內政部 國土管 理署</p>	<p>貳、工作計畫書內容意見</p> <p>一、有關貴府先前申請補助經費所提交之「花蓮縣吉安鄉村地區整體規劃申請書」中，涉及課題與對策部分，建議評估檢視是否有辦理之需要，並扣合本署之政策方向，符合「具公益性」、「涉及地用」且「取得目的事業主管機關支持」（通案性意見二）者優先納入本案處理，以利後續鄉村地區計畫之擬訂及推動；另為加速落實鄉村地區整體規劃內容，建議得將區域計畫法制度納入策略研議中，並透過鄉村地區整體規劃引導未來土地使用發展。</p>	<p>1.遵照指示辦理，將依據辦理需要性、扣合中央政策方向，以符合「具公益性」、「涉及地用」且「取得目的事業主管機關支持」者優先納入本案之處理。</p> <p>2.因應國土計畫延期實施，本案在「計畫」引導吉安鄉村地區永續發展（含土地使用管制）之終極目標，爰依前述原則下將區域計畫法制度納入對應策略。</p>

	<p>二、有關附件第二節、參、二、主題性發展策略之便捷旅遊部分，涉及設置共享單車租借站、電動自行車站及親和性指標或解說設施等，建議補充與土地使用之關聯，若僅涉及部門之間行政協調事務，建議透過部門研商機制確認後續辦理方式。</p>	<p>感謝指教，將透過工作研商會議，取得有關權責機關之共識下，進行對策執行方案之確認。</p>
<p>內政部 國土管 理署</p>	<p>三、有關附件第二節、參、二、主題性策略發展之樂活宜居部分，意見如下：</p> <p>(一) 涉及檢討城鄉發展情形之內容，考量現行資訊有說明自然增加率及社會增加率，建請補充說明兩者總和之結果與關聯。</p> <p>(二) 考量本議題區位鄰接都市計畫地區，除鄉村區單元發展情形檢討以外，亦建議將吉安都市計畫、吉安(鄉公所附近)都市計畫之住宅發展情形、公共設施服務情形一併納入檢討，後續供都市計畫通盤檢討參考。</p> <p>(三) 鄉村地區計畫(鄉村地區整體規劃)屬直轄市、縣(市)國土計畫層級，其內容仍須遵循全國國土計畫指導(通案性意見一)，故擴大農業發展地區第4類有下列條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經聚落規劃之鄉村地區計畫指導另訂土地使用管制規則，土地所有權人得經取得使用許可後，於下次直轄市、縣(市)國土計畫通盤檢討變更劃設為農業發展地區第4類。 2. 於鄉村地區計畫指認得辦理農村社區土地重劃區域，經農村社區土地重劃及取得使用許可後，於下次直轄市、縣(市)國土計畫通盤檢討變更劃設為農業發展地區第4類。 3. 於區域計畫法制度下，完成辦理農村社區土地重劃及開發許可後，得劃設為農業發展地區第4類。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝指教，將於計畫書背景現況，依最新人口統計資料進行結果分析與關連說明。 2. 將依區位條件進行住宅、公共設施等供需盤點，並經鄉規工作研商會議取得各議題的最佳解決對策，包括以都市計畫通盤檢討為解決之方案。 3. 聚落規劃指認將於鄉規辦理過程何時地方需求，並取得地方民眾參與共識，循相關規定辦理；經完成農村社區土地重劃及取得使用許可或開發許可者，爰依規定辦理國土功能分區分類之調整。

單位	意見摘要	處理情形
農業部 林業及 自然保 育署花 蓮分署	1.鄉內管轄範圍主要在靠山區的山麓丘陵型區域(楓林步道、白雲步道、向陽步道附近山區)以及東昌村、仁安村靠海的保安林帶。	敬悉。
	2.東昌村靠海的聚落早期被劃設為國土保安用地,但非本署管轄的保安林,是否能透過鄉村地區整體規劃工具協助解決此問題。	感謝指教,將透過鄉規核實檢討下,透過工作研商會議方式邀請有關權責單位,共商具可行性之對策,據以導入對應工具之指認(調整國土功能分區分類、另訂土地使用管制規則或應辦事項及實施機關)。
	3.有關海堤等公共設施若經過保安林,可透過相關程序解除或允許使用。	感謝指教,將配合本案議題討論,進行相關公共設施土地所有權及管理權之競合研商,在取得有關權責機關共識推動調整。
	4.配合提供鄉內林業及自然保育署檢定計畫資料,其中包含土地現況。	敬悉。
	5.對於沿海地區鄉公所希望發展觀光設施的需求,表示基本上保安林可以被解除,吉安鄉公所已在辦理海祭場的撥用程序。	感謝說明,將依實際成果彙整入鄉規背景資料中。
農業部 農村發 展及水 土保持 署花蓮 分署	1.提出由上而下引導農村再生規劃的新想法,並結合居民意見,以期能提供更多元的發展方向。	感謝協助。
	2.希望能協助吉安鄉的社區取得農村再生的資格,以便未來爭取相關經費,特別是針對目前僅有五個社區獲得資格的情況。	將盤點吉安鄉內農村再生辦理情況,續邀請各級權責機關共商,辦理導入資源之研商會議,據以促成鄉村地區永續目標。

單位	意見摘要	處理情形
農業部 農糧署 東區分 署	1.希望推動吉安鄉發展具地方特色的農產品，並表示農民團體如有需求，可向本署申請計畫補助。	感謝說明。
	2.針對農民反映缺工及輪灌制度導致無法及時灌溉的問題，詢問在灌溉用水方面是否有其他解決方案。	將依議題邀請有關權責機關(農業部農田水利署、縣府農業處、農糧署等)，進行特定議題對策之討論，以確保議題對策具可行性與資源整合效益性。
	3.本署持續推廣省工高效及炭匯農機補助實施計畫。	感謝說明，將於地方工作坊時，對在地民眾進行相關宣導。
	4.詢問吉安鄉是否有適合辦理農民市集的場地，並盡力輔導農民成立社區小舖進行網路行銷。	將於產業現況盤點，進行適合地方之對策研擬與資源媒合。
	5.持續穩定肥料及相關資材供需計畫等農業補助，並建議規劃單位可向吉安鄉農會索取相關資料。	遵照指示辦理。
農業部 農田水 利署花 蓮管理 處	1.因去年的災害影響及不同作物灌溉方式的差異，導致了灌溉用水的問題。	感謝說明。
	2.大力推廣節水灌溉補助計畫，鼓勵農民採用管路灌溉以節省用水。	感謝說明，將於地方工作坊時，對在地民眾進行相關宣導。
	3.表示可提供節水灌溉計畫的相關資料給規劃公司。	感謝支持，將整理產業背景清單續請農田水利署花蓮管理處協助提供資料。
經濟部 水利署 第九河 川分署	1.請教國土功能分區圖作業期程延長，詢問本次鄉村區土地使用管制與現行區域計畫法的差異及定位。	1.依國土計畫法第8條第三項，鄉村地區整體規劃係屬縣國土計畫的一部分。 2.透過鄉村地區整體規劃研擬之土地使用管制內容，為因地制宜的規則，俾利地方永續發展需求。

單位	意見摘要	處理情形
	2. 針對本署管轄的河川區域（主要在花蓮溪出海口附近），希望未來以水利法的管制規定為管理依據。	感謝說明。
	3. 舉例花蓮溪出海口部分區域劃入國家重要濕地範圍，造成水利法與濕地保育相關規範同時限制土地使用，詢問如何協調？	因應議題需求，後續邀請相關權責機關（國家公園署、第九河川分署等），進行議題對策之討論，以確保河川區管理執行可行性與資源整合效益性。
	4. 請規劃公司後續召開相關會議時能明確提出議題，以便本署能派遣權責科室人員出席。	遵照指示辦理。
	5. 本署河川管理範圍有其界點，上游部分可能屬於水土保持或縣政府權責。	感謝指教，將配合議題進行有關範圍界定之釐清。
花蓮縣吉安鄉公所	1. 吉安鄉公共設施現況，停車設施不足、公園綠地缺乏中央型的大型綠地公園，活動中心、殯葬設施、汙水處理、交通基礎設施及垃圾轉運設施等有其規劃需求，希望透過鄉村地區整體規劃提出，解決長期以來的問題。	將依實檢討，研提鄉村地區長期累積問題之解決對策，並透過工作研商會議取得相關權責單位之推動共識與提升資源整合效益。
	2. 因應法華山、山軍公墓、慈雲山等縣有地，建議未來規劃可爭取中央相關資源進行結合。	將配合議題需求，邀請中央權責機關，進行議題對策之討論，以確保規劃落實可行性與資源整合效益性。
建設處	1. 既有業務申辦資訊都可在圖資系統查詢，建議如有明確議題再進行聯繫俾利配合提供。	遵照指示辦理。

單位	意見摘要	處理情形
	2.從都市計畫的角度思考吉安鄉的發展定位，提出雙核心或衛星都市的概念，應釐清吉安鄉本身具有的發展動能，作為後續空間指認依據。提醒吉安鄉公所擁有都市計畫的擬定權，應將發展方向明確納入都市計畫內容。	將釐清吉安鄉村地區整體發展定位，並依區位條件進行議題之盤點，並經鄉規工作研商會議取得各議題的最佳解決對策，包括指認以都市計畫通盤檢討為解決之方案。
	3.建議吉安鄉公所可透過都市計畫通盤檢討，將人口外擴、觀光發展等因素納入考量，並結合農村再生計畫據以完善吉安鄉內土地使用整體發展。	感謝指教，將辦理核實檢討後，進行有關範圍界定之釐清。
	4.建議公所可考慮透過擴大或擬定新的都市計畫方式，處理人口增長及公共設施需求問題。	感謝指教，將依鄉規核實檢討之成果，研提透過都市計畫或聚落規劃等工具，解決居住與基礎公設供需失衡之問題。
	5.針對部分民眾因就學因素將戶籍遷至花蓮市但實際居住在吉安的問題，以及廢校再利用的可能性，建議可透過都市計畫反映需求。	感謝指教，將依核實檢討成果，研提透過都市計畫檢討或聚落規劃等方案，解決居住供需之問題。
農業處	1.如有需要調閱農業相關資料，可詳細列出需求，將可協助提供。	感謝支持，將整理產業背景清單續請農業處協助提供資料。
	2.今年預計將吉安鄉納入農地利用綜合規劃計畫，希望其成果能與鄉村地區發展規劃的資料銜接。	遵照指示辦理。
	3.會後將提供已完成的農地利用規劃成果給規劃公司，俾利部門資源整合。	感謝指教。
觀光處	1.針對吉安鄉的製造業工廠，其部分工廠可能轉型為特定目的事業用地，將提供相關資料給規劃公司。	感謝支持，將整理產業背景清單，請觀光處提供資料。

單位	意見摘要	處理情形
	2.對於未接受輔導的既有工廠，將再次確認是否符合法規定義。如有任何製造業產業發展政策，會後可提供給規劃公司。	感謝指教。
	3.簡報中光華工業區與光華樂活創意園區的名稱及面積資訊可能需修正，後者分為前期與後期發展，會後提供正確資料。	感謝指教，將業務單位依所提供資料進行背景資料彙整。
	4.現有飯店等相關建議已確認，將提供資料給規劃公司。	感謝支持，敬請觀光處協助提供資料。
原住民行政處	1.原住民保留地在都市土地與非都市土地的劃分下，未來國土計畫實施後，非都市土地的保留地可依原住民土地使用管制規則申請住宅使用，但都市土地的保留地卻無法適用，建議都市土地部分也可參考相關規定。	感謝指教，都市計畫區內保留地之住宅合法化，須回歸都市計畫檢討機制辦理。
	2.希望讓已有的違規住宅在符合條件下合法化。	感謝指教，將依核實檢討成果，研提透過擴大都市計畫、都市計畫通盤檢討或聚落規劃等工具，解決居住供需失衡之問題。
民政處	1.宗教禮俗課管理的寺廟及納骨塔，以及自治行政科底下的社區活動中心與本次規劃相關。	感謝指教。
	2.吉安鄉村地區公廟數量多且位置分散，處理不易，若規劃公司需要相關資料可再索取。	感謝支持，敬請民政處提供吉安鄉內公廟之基本資料。

目 錄

第一章 前言	1
第一節 計畫緣起與目的	1
第二節 法令依據	2
第三節 計畫位置、範圍及人口	3
第二章 工作計畫	5
第一節 工作流程及工作內容	5
第二節 工作內容	6
第三章 工作期程及工作成果	9
第一節 工作進度	9
第二節 工作成果	10
第三節 預期效益	10
第四章 計畫組織及人力資源	11
第五章 執行計畫經費概算分析	12

附件、吉安鄉規課題、對策及發展構想初擬

圖目錄

圖 1-1 計畫範圍示意圖	3
圖 1-2 吉安鄉人口分布圖	4
圖 2-1 鄉村地區整體規劃流程圖	5
圖 4-1 工作人力配置及組織架構	11

表目錄

表 1-1 計畫範圍面積表	3
表 1-2 吉安鄉 110 年各村人口統計表	4
表 3-1 工作期程及工作事項表	9
表 3-2 工作進度管控表	9
表 5-1 經費分析表	12

第一章 前言

第一節 計畫緣起與目的

壹、計畫緣起

鄉村地區整體規劃後續係透過國土計畫法第 15 條第 3 項規定，啟動變更各該直轄市、縣(市)國土計畫，故鄉村地區整體規劃之定位為「直轄市、縣(市)國土計畫」的一部分。

吉安鄉屬花蓮縣國土計畫指導優先辦理鄉村地區整體規劃地區；辦理吉安鄉鄉村地區整體規劃以居住、產業、運輸、公共設施及景觀等 5 大議題為主要規劃重點；基本理念為 1.確保永續發展 2.維持鄉村風貌 3.提高韌性鄉村 4.等值公共服務 5.核實發展需求；鄉村地區整體規劃之規劃具體程度，應盤整當地生活課題，視地方特性研擬配套因應策略，並應就各項策略依據地方共識度、計畫可行性、具有急迫性及整合效益等原則進行

評估採納優先順序；依鄉村地區整體規劃之基本理念及規劃原則(如圖 1-1)，研擬配套因應策略、空間發展配置及執行機制等相關事項，以促進鄉村永續發展及農村再生。



貳、計畫目的

鄉村地區整體規劃目的是為滿足鄉村地區之居民需求，為實際瞭解民眾需求，規劃過程採參與式規劃，融入民眾參與機制，使鄉村地區之規劃內容能夠貼近當地居民之日常活動型態。

辦理規劃過程中針對難循現行制度執行之課題，依《國土計畫法》第 22 條、第 23 條、第 24 條研議對策，包含調整國土功能分區及分類、研訂因地制宜土地使用管制規定，同時協調目的事業主管機關，透過國土計畫平台，整合農村再生、農村綜合規劃、地方創生及有關部門計畫，並結合各該目的事業主管機關資源投入，促進鄉村產業發展，並改善生活居住環境。

第二節 法令依據

壹、法令依據

- 一、「國土計畫法」第 15 條第 3 項第 5 款「其屬直轄市、縣(市)國土計畫者，為配合全國國土計畫之指示事項」，得適時檢討變更之。
- 二、「國土計畫法施行細則」第 6 條第 1 項第 3 款第 5 目規定直轄市、縣(市)空間發展計畫應載明「直轄市、縣(市)城鄉空間發展構想及鄉村地區整體規劃」。
- 三、「國土計畫土地使用管制規則」應辦事項附錄，三、直轄市、縣(市)政府應辦及配合事項所載類別，「壹、擬定直轄市、縣(市)國土計畫」第 7 項「研訂鄉村地區整體規劃」。
- 四、「花蓮縣國土計畫」第八章應辦事項及實施機關，第二節地方相關目的事業主管機關應辦及配合事項，花蓮縣政府應辦及配合事項一覽表內伍、推動城鄉發展建設，推動縣國土計畫指認優先辦理鄉村區整體規劃計畫。

第三節 計畫位置、範圍及人口

壹、計畫位置

吉安鄉位於花蓮縣北部，為花蓮的門戶，地理位置依山傍海，南側有木瓜溪流經，並於計畫範圍東南端匯流至花蓮溪，海岸線南起洄瀾灣北至吉安海濱公園。西倚中央山脈，東臨太平洋，北接花蓮市，南臨壽豐鄉；由於臨近花蓮市，與新城鄉同為花蓮市的衛星城市。

貳、計畫範圍

計畫範圍為花蓮縣吉安鄉完整行政轄區(如圖 1-1)，總面積 6,526 公頃，計 18 個村；都市計畫區(6 個村全部及 7 個村部分)面積占全鄉 32.31%、人口占全鄉 73.16%，其餘鄉村地區(5 個村全部及 7 個村部分)面積占全鄉 67.69%、人口占全鄉 26.84%。全鄉東西長、南北寬相當均約 9 公里，交通可及性高。

表1-1 計畫範圍面積表

名稱	面積				人口	
	公頃		比例		人	比例
都市計畫區	2108.59		32.31%		60,814	73.16%
鄉村地區	鄉村區	77.66	4,417.41	1.19%	22,308	26.84%
	其他地區	4,339.75		66.50%		
吉安鄉	6,526.00		100.00%		83,122	100.00%

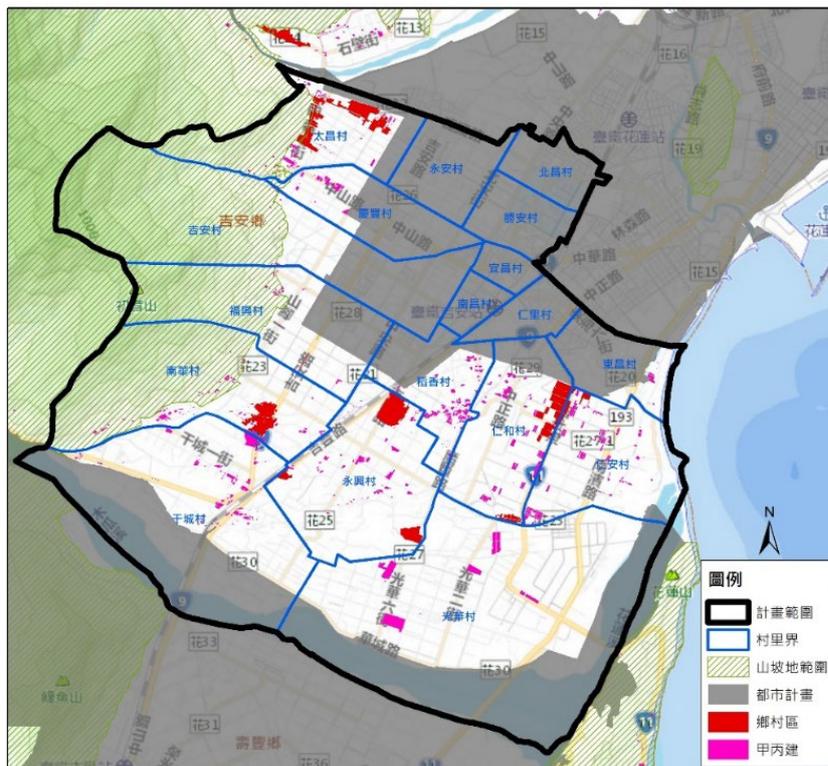


圖1-1 計畫範圍示意圖

參、人口

吉安鄉計有 17 處人口集居聚落，鄉村地區人口 22,308，其中人口集居聚落 8,607 人(38.58%)、散村 13,701 人(61.42%)；主要人口集中之鄉村聚落位於都市計畫區周邊包括仁和聚落及七腳川聚落(如表 1-2、圖 2-1)。

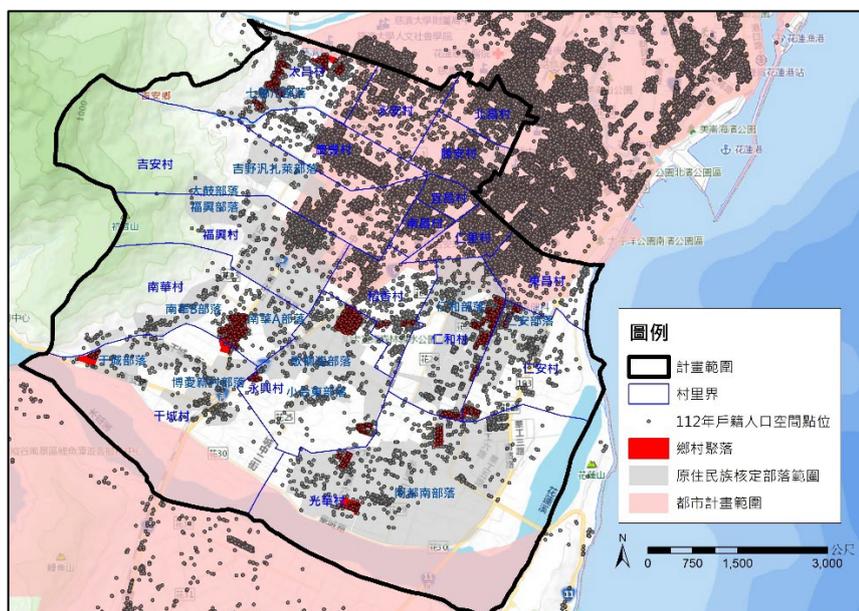


圖1-2 吉安鄉人口分布圖

資料來源：內政部國土資訊系統社會經濟資料庫戶籍人口空間資料(110 年 12 月)。

表1-2 吉安鄉 110 年各村人口統計表

村	鄉村聚落(集居聚落數)	聚落人口數(人)	散村人口數(人)	鄉村人口數(人)
吉安村	---	0	98	98
干城村	干城聚落(1)	140	1,262	1,402
仁安村	仁安聚落(1)	480	1,732	2,591
	海岸路聚落(1)	379		
仁和村	仁和聚落(1)	2,464	2,391	4,855
太昌村	七腳川聚落(2)	1,117	1,726	3,356
	太昌路聚落(1)	513		
永興村	歌柳灣聚落(1)	809	1,230	3,305
	全民花園住宅社區聚落(1)	1,027		
	永興聚落(1)	239		
光華村	阿都南聚落(3)	304	1,919	2,223
南華村	南華 A 聚落(1)	871	827	1,698
福興村	---	0	321	321
慶豐村	---	0	686	686
稻香村	稻香聚落(2)	264	1,203	1,467
東昌村	---	0	306	306
小計		8,607	13,701	22,308

資料來源：內政部國土資訊系統社會經濟資料庫戶籍人口空間資料，本計畫彙整。

第二章 工作計畫

第一節 工作流程及工作內容

本案所需工作流程包括工作計畫提出、期中報告規劃作業、期末報告規劃作業及總結報告，各項工作之流程參見圖 2-1。

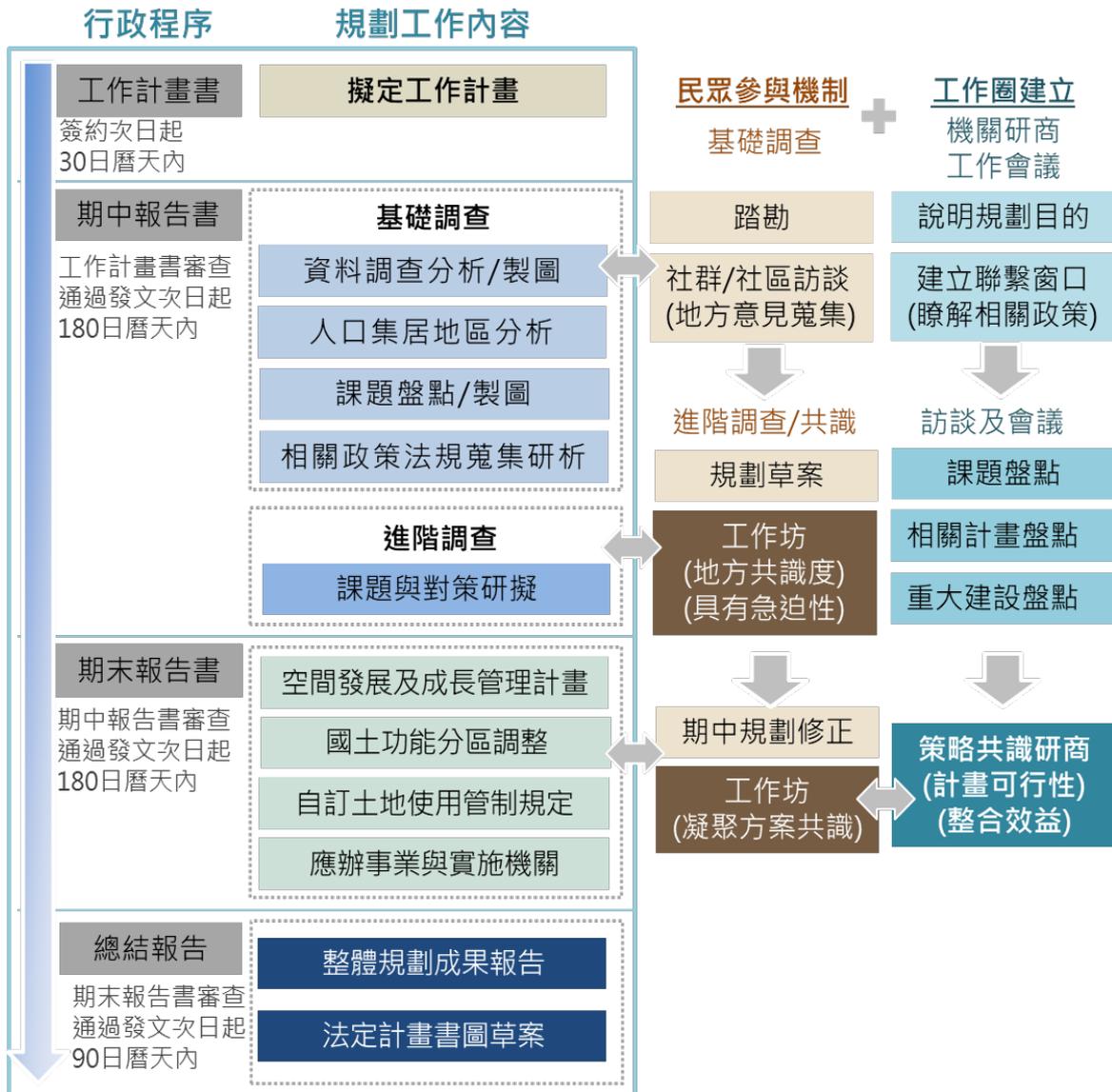


圖2-1 鄉村地區整體規劃流程圖

第二節 工作內容

爰依「全國國土計畫」、「花蓮縣國土計畫」、「鄉村地區整體規劃作業手冊」及相關政策、法規等規定辦理，研擬鄉村地區整體規劃技術報告。

一、鄉村地區整體規劃之規劃作業

(一)基本調查資料

1.鄉尺度資料調查/製圖

- (1)各級國土計畫：空間發展構想(計畫)、成長管理策略(計畫)、土地使用指導事項(管制原則)、國土功能分區劃設分布情形與面積。
- (2)相關政策與計畫：至少應盤整地方創生、農村再生、國土生態綠網、文化、休閒農場等部門相關政策與計畫。
- (3)環境及資源資訊：分別檢視地形地勢、環境敏感地區與災害潛勢等項目，作為後續規劃目標與對策研擬參考。
- (4)居住：針對人口與居住之蒐集項目，應就人口數、人口結構、居住使用現況等進行分析。
- (5)產業：針對農林漁牧普查、工業及服務業普查資料，並採用農情報告資源網及經濟地理資訊系統，分別檢視農工商業之生產情形，以了解其發展趨勢。
- (6)運輸：針對吉安鄉運輸服務情形，應就道路系統、公共運輸、綠色運具等，分析其空間區位分布。
- (7)公共設施：以檢視基本生活服務項目為主，建議於鄉尺度，檢視必要性公共設施。為顧及基本生活需求，道路系統、電力系統、自來水系統、污水處理設施(簡易污水處理)等項目應優先進行蒐集與分析，以確認其服務情形。
- (8)景觀：藍帶及綠帶系統分析、文化景觀分析。
- (9)國土利用資訊：透過圖資套疊方式進行土地利用合法性分析，確實瞭解地方土地實際利用狀況，以引導地方有秩序發展並提升鄉村地區生活環境品質。

2.人口集居地區分析：

考量鄉村地區發展型態多元，應就人口集居地區進行指認，並進行人口、居住與必要性公共設施相關分析，瞭解村落所面臨課題，研擬規劃策略。

- (1)鄉村地區人口集居地區指認：參酌「國土功能分區及其分類與使用地規劃手冊」原住民族部落範圍內之聚落認定原則，緊鄰民房且生活機能上屬人口集居地區之基本公共設施，並參酌地籍界線、建物最外圍界線或臺灣通用電子地圖之道路、溝渠等明顯地形地物邊界劃設，使坵塊儘量完整。

(2)人口集居地區基本資料蒐集及分析：就人口及居住、公共設施等面向進行資料蒐集及分析。

(二)課題盤點及規劃策略

參考基本資料調查及分析成果，盤點全鄉整體在生活、生產、生態面相普遍性課題，並進一步就各屬性村里地區指認發展課題，因地制宜提出規劃策略，銜接後續空間發展及成長管理計畫指導。

(三)研擬空間發展及成長管理計畫

主要有關居住、產業、公共設施、運輸、景觀、防救災等面向。依據花蓮縣國土計畫等上位及相關政策、計畫、法令之指導，以基本蒐集與分析結果為基礎，就發展課題提出相應的解決措施，並指認其空間區位、面積、機能、規模及總量，作為調整國土功能分區及訂定土地使用管制原則之基礎。

(四)國土功能分區及其分類調整、土地使用管制原則、應辦事項及實施機關

依前開空間發展及成長管理計畫，提出國土功能分區分類調整及土地使用管制規定研析，並盤整各部會可能投入之政策資源，初步規劃辦理機關、期程等相關應辦事項。

(五)辦理工作坊

至少辦理 3 場次，蒐集當地民眾、意見領袖、地方行政機關及地方團體對當地之意見或願景，並就規劃草案進行討論、修正，以凝聚共識。參加對象包含計畫範圍所在地之地方行政機關、居民、地方團體或有關專家學者。分別為期中報告提送前完成 2 場(地方意見蒐集)，以及期末階段審查前應辦理 1 場工作坊(取得初步成果之地方共識)。

二、研擬法定計畫書圖草案

依內政部頒訂之鄉村地區整體規劃作業手冊，所訂鄉村地區整體規劃法定計畫書草案內容架構及書圖製作規範研提計畫書草案。

三、其他工作事項

(一)配合中央主管機關研擬之相關計畫與法案指導，增補相關計畫內容。

(二)機關召開各階段研商及審查會議等，應協助製作會議資料、簡報及會議紀錄並出席簡報。另依機關要求，併同出席其他機關單位召開之相關會議及會勘。

(三)履約期間廠商應與機關及相關單位密切聯繫取得最新資料作為規劃參考資料，避免規劃偏離，若有必要，廠商應隨時提出並安排會議討論。

- (四)本案作業包含工作計畫書、期中階段成果、期末階段成果；各階段提送成果須俟機關認可、審議後方可進行下一階段。逾期未修正改善或修正改善不完全，均以逾期辦理，但經機關同意者，不在此限。
- (五)配合本案相關審查會議決議修正計畫內容並重新製作計畫書圖及相關資料。
- (六)配合機關需求辦理規劃成果(規劃報告書)、工作坊、座談會、審查會議等資訊公開，並協助辦理相關政策宣導及撰寫新聞稿。
- (七)廠商應依相關會議所需，印製充足份數之相關資料(以彩色印刷)、計畫書圖、簡報資料等。
- (八)本案之規劃成果須為可應用於本府地理資訊系統及內政部建置之國土功能分區分類及使用地資訊系統圖資檔案；並於合約有效期間維護花蓮縣國土計畫資訊網及資料建置。
- (九)合約期間內派駐本府辦公室駐點人員 1 員，比照縣府上班時間(學經歷須經縣府審核，如經本府認定不適用，駐點人員應予撤換)。

第三章 工作期程及工作成果

第一節 工作進度

表3-1 工作期程及工作事項表

工作項目	履約時程	工作事項
工作計畫書	自簽約日之次日起 30 日曆天內提送	1.依工作計畫邀標書、評選會議中委員建議事項等，研擬工作計畫內容及預定作業時程。 2.提送工作計畫書 10 本(含電子檔)。 3.自工作計畫書審查通過發文日之次日起 30 日曆天內提送定稿本 2 本(含電子檔)。
期中報告書	自工作計畫書審查通過發文日之次日起 180 日曆天內提送	1.期中階段應完成基本調查與分析、鄉村地區屬性分類、課題盤點及規劃策略、空間發展及成長管理計畫。 2.提送期中報告書 20 本(含電子檔)。 3.自期中報告書審查通過發文日之次日起 30 日曆天內提送定稿本 2 本(含電子檔)。
期末報告書	自期中報告書審查通過發文日之次日起 180 日曆天內提送	1.期末階段應完成國土功能分區及其分類調整、土地使用管制原則、應辦事項與實施機關。 2.提送期末報告書 20 本(含電子檔)。 3.自期末報告書審查通過發文日之次日起 30 日曆天內提送定稿本 2 本(含電子檔)。
總結報告	自期末報告書審查通過發文日之次日起 90 日曆天內提送	提送整體規劃成果報告書 5 本，法定計畫書圖草案 20 本(均含電子檔)。

註：檢送各階段工作成果期日均以機關收文日為準

表3-2 工作進度管控表

項目	114 年												115 年				
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	
簽約	◎																
工作計畫書																	
工作計畫書審查		◎															
提送期中報告	辦理基本調查與分析																
	社區訪談(地方意見蒐集)																
	課題盤點及規劃策略																
	空間發展及成長管理計畫																
	工作坊至少 2 場(地方意見蒐集)																
期中報告審查							◎										
提送期末報告	國土功能分區及分類調整																
	土地使用管制原則																
	工作坊至少 1 場(初步成果之地方共識)																
應辦事項與實施機關																	
期末報告審查													◎				
提送總結報告																	
法定書圖草案																	

註：1.甘特圖顯示之月份為預計，日期以實際執行計算之日曆天為準。

2.◎機關審查通過~悉依機關辦理時間為準。

第二節 工作成果

- 一、整體規劃成果報告書 5 本(另附光碟 5 份，含各階段會議資料、民眾參與成果及紀錄、照片、規劃成果圖資等相關資料(含原始檔案格式))。
- 二、鄉村地區整體規劃法定計畫書草案 20 本(另附光碟 20 份，含原始檔案及 pdf 檔)。

第三節 預期效益

- 一、就計畫區 12 村及 17 處鄉村聚落人口集居地區進行現地頭人訪談，訪談對象包括鄉公所、社區發展協會、村長、原住民部落事務組長或頭目、產業代表(如創生、合作社、農會)等，以快速掌握對地方需求的重點認知。
- 二、舉辦國土計畫土地使用管制講習一場，講師費用、講義費用及茶水等雜費由廠商負擔。



- 1 指認可發展地區，建立空間發展及成長管理計畫**

就環境現況、發展背景與潛力，以及發展趨勢等進行調查，盤點環境條件、空間利用及發展需求，指認可發展地區及不適宜發展地區，提出回應在地需求之空間發展及成長管理計畫，以引導計畫區之土地永續使用與發展。
- 2 因應產業發展與相關政策，提出因地制宜之土地使用管制內容**

因應各級產業之發展需求與政策推動，以地方意見與共識為基礎，並就地方產業發展與空間利用之需求，檢討研擬因地制宜之土地使用管制原則，作為後續土地利用管制依循，引導土地合理使用。
- 3 盤點各部門間可投入之資源，實質協助居住生活環境改善**

透過對計畫區進行居住、產業、運輸、公共設施、景觀之相關課題盤點後，提出回應在地需求之對策，擔任資訊對接與溝通平台，協調目的事業主管機關投入政策資源；銜接農再計畫規劃成果，盤點農村再生計畫核定後之執行情況，透過鄉規之法定執行工具加速推動農村再生需求架構下的空間開發利用。

第四章 計畫組織及人力資源

本案工作團隊由都市計畫、產業規劃、土地管理、環境教育、建築景觀及水土保持等不同專業領域人員組成，分工上以計畫主軸由國土計畫及農村綜合發展規劃工作經驗豐富的都市計畫技師吳榮珠、蘇英敏擔任共同主持人，負責工作規劃指導、作業進度控管及品管，對於計畫目標之達成負完全責任；工作人員依專長進行任務分組如圖 4-1 所示。

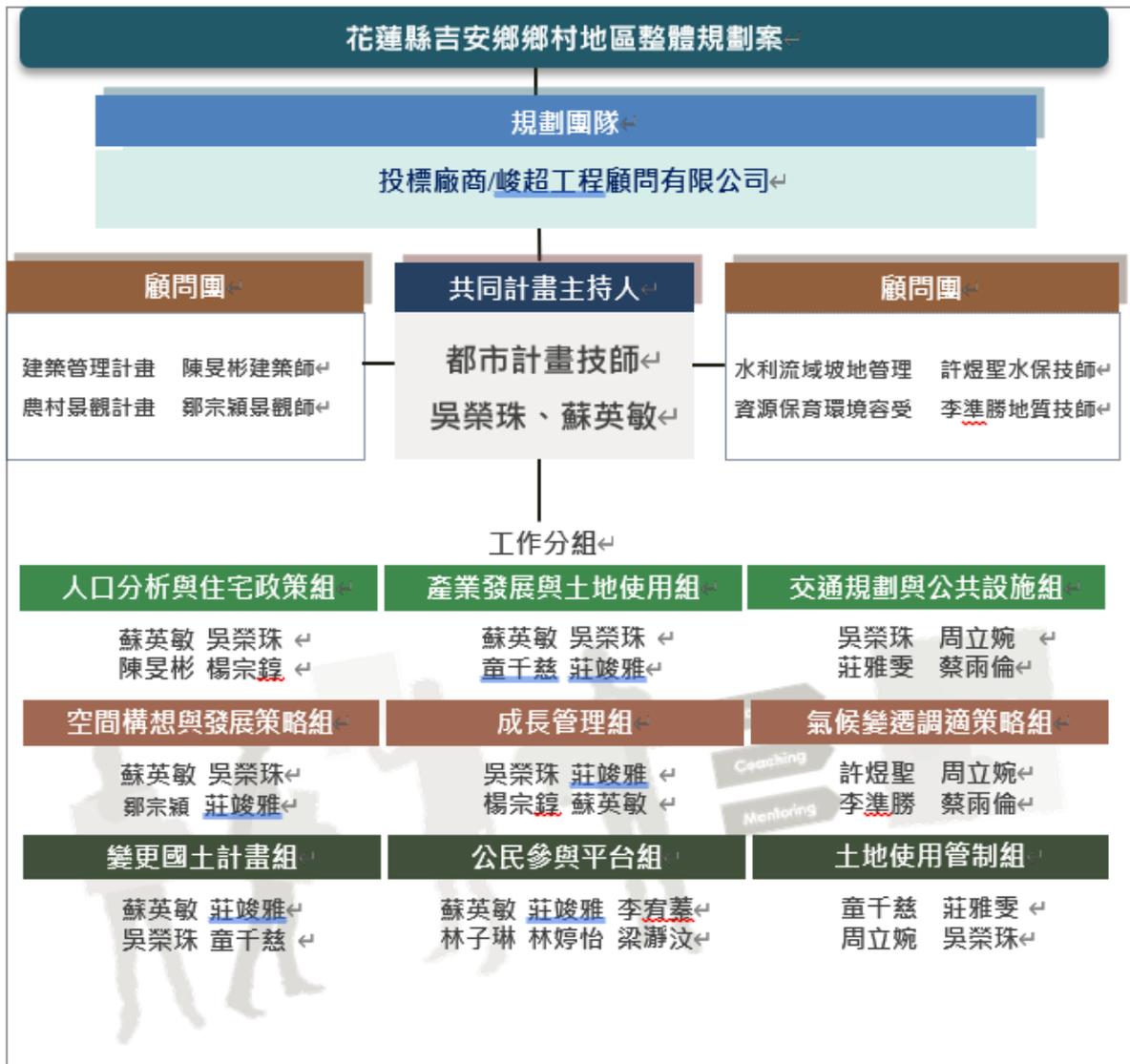


圖4-1 工作人力配置及組織架構

第五章 執行計畫經費概算分析

本計畫服務經費包含整體規劃成果報告及法定計畫書圖草案、民眾參與、會議與書圖印製、專案駐府人力及其他費用，各項目之工作內容說明及經費分配，詳見表 5-1 所示。

表5-1 經費分析表

項目	項次	經費項目	數量	單價(元)	總價(元)	說明
整體 規劃 成果 報告	一	基本調查與分析	1 式	800,000	800,000	辦理鄉村地區基本調查(分析人口、產業、土地使用、運輸、公共設施服務等基本背景現況)。上位、部門及相關計畫資料、地方意見領袖訪談等。
	二	課題盤點及規劃策略	1 式	750,000	750,000	盤點居住、產業、公設、交通、景觀等課題及與課題對應之規劃策略，作為空間發展及成長管理計畫之指導依據或規劃參考。
	三	空間發展及成長管理計畫	1 式	750,000	750,000	提出空間發展與成長管理/居住/產業/公共設施/運輸/景觀/防救災等面向之空間發展構想。
	四	國土功能分區及其分類調整、土地使用管制原則應辦事項及實施機關	1 式	750,000	750,000	研擬國土功能分區及其分類調整建議，並訂定因地制宜的土地使用管制原則，另研提初步規劃辦理機關、經費、期程等相關應辦事項，以落實規劃目標。
	五	法定計畫草案	1 式	680,000	680,000	法定書圖草案
小計					3,730,000	
民眾 參與	一	辦理工作坊	3 場	60,000	180,000	透過工作坊了解地區之具有地方識度及急迫性議題，藉以提出相關建議。
	小計					180,000
會議 書圖 印製	一	計畫書印製費	81 本	1,000	81,000	計畫書：工作計畫書 12 本、期中報告書 22 本、期末報告書 22 本、成果報告 5 本及法定計畫草案 20 本。
	二	簡報印製費	200 本	150	30,000	
	小計					111,000
專案 駐府	一	協助相關業務	30 月	35,000	1,050,000	
	小計					1,050,000
其他 費用	一	行政管理費	1 式	156,000	156,000	保險費、辦公室文具、紙張、墨水匣、碳粉匣等耗材費用；差旅費；水電、郵資、油費等。依上項金額總額約 3% 計列。
	二	營業稅	1 式	261,000	261,000	經費總額之 5%
	小計					417,000
總計					5,488,000	不含後續擴充法定程序

註：各項目間之預算均得勻支流用。

附件

課題、對策及發展構想

目錄

第一節 重點議題及解決措施初擬	1
第二節 空間認知及發展構想	12

圖目錄

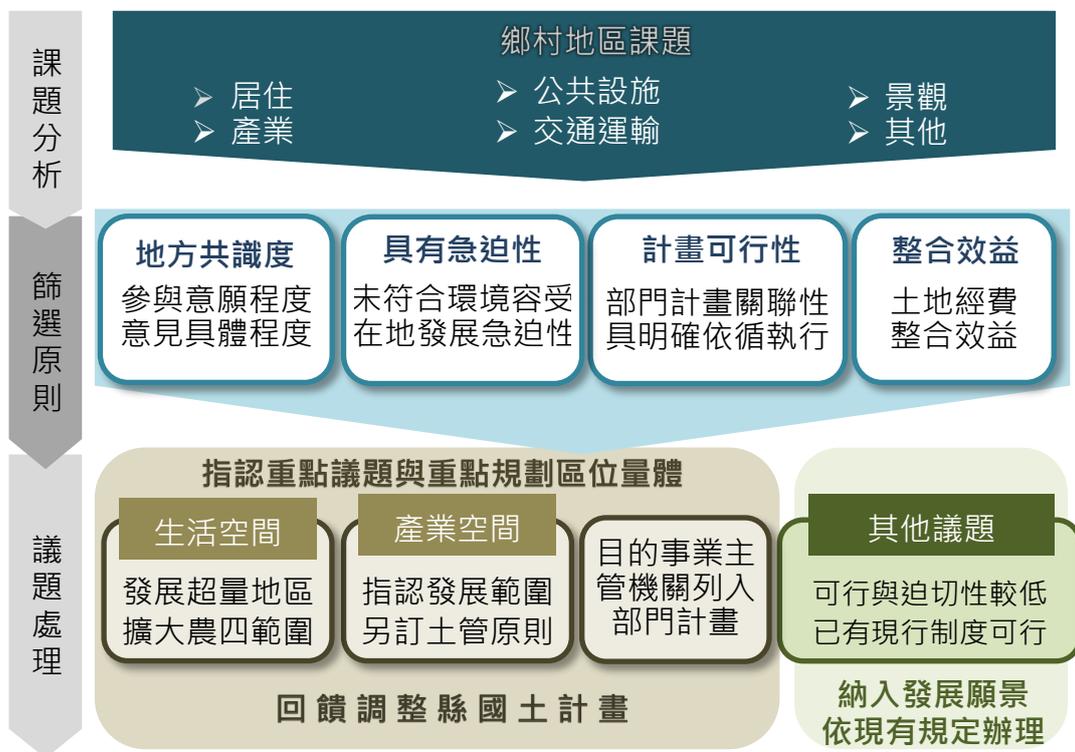
附圖 1-1 重點議題歸納及解決措施說明圖	1
附圖 1-2 鄉村特性發展型態圖	3
附圖 1-3 吉安鄉發展定位圖	12
附圖 1-4 吉安鄉整體發展構想圖	14

附件、吉安鄉規議題、對策及發展構想初擬

第一節 重點議題及解決措施初擬

壹、課題指認因應策略

鄉村地區整體規劃之規劃具體程度，應依鄉村地區特性訂定合宜的整體發展願景；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，並指認重點發展空間區位、面積、機能、規模及總量，視地方特性提出相應的解決措施；解決措施係以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、及協調目的事業主管機關投入政策資源)，並視需要辦理(如下圖)。



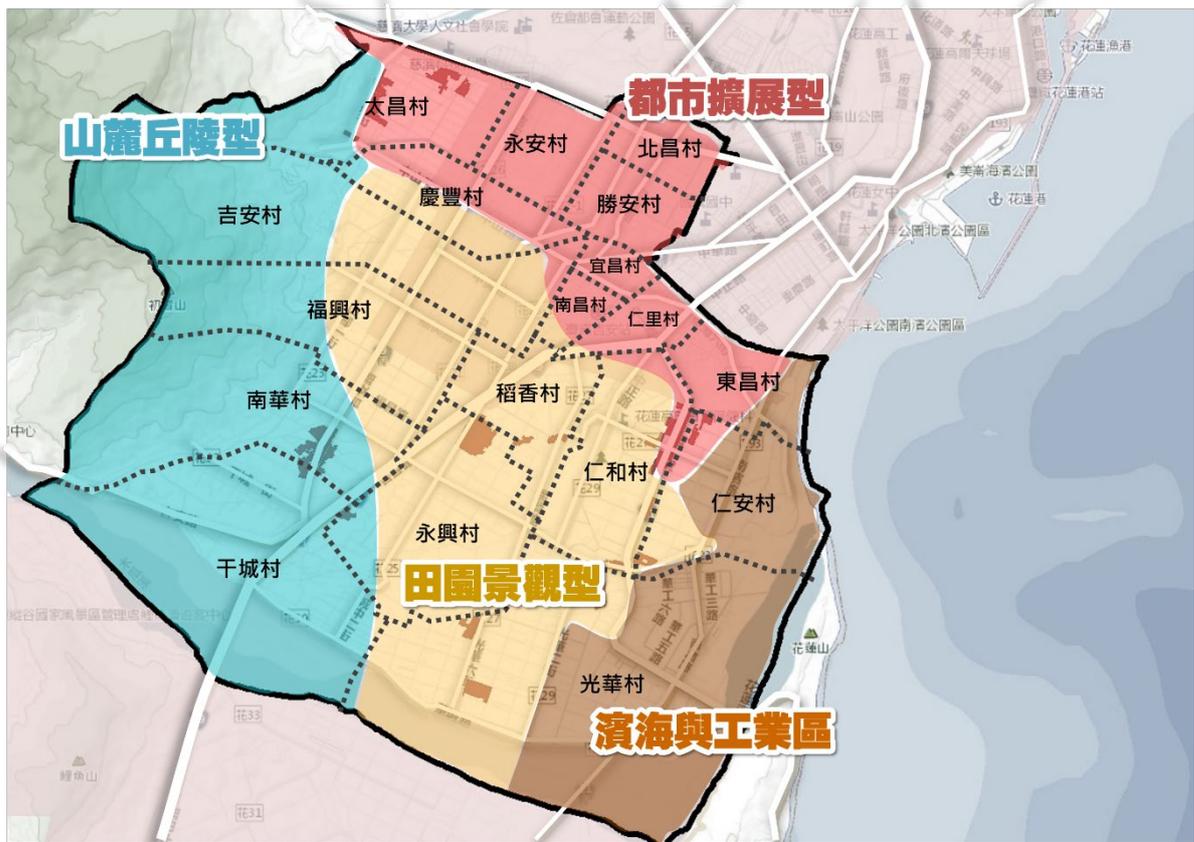
附圖1-1 重點議題歸納及解決措施說明圖

指認可發展地區，建立空間發展及成長管理計畫

就環境現況、發展背景與潛力，以及發展趨勢等進行調查，盤點環境條件、空間利用及發展需求，**指認可發展地區及不適宜發展地區，提出回應在地需求之空間發展及成長管理計畫，以引導計畫區之土地永續使用與發展。**

就吉安鄉之鄉村地區特性綜整如下：

發展型態	村別	特色說明
都市 擴展型	太昌村東 仁和村北 仁安村北	毗鄰花蓮及吉安都市計畫區周邊的聚落，藉由核心區的飽和及近年房地平均單價呈快速上漲趨勢，故外溢發展朝鄉村地區移動。
山麓 丘陵型	太昌村西 慶豐村 吉安村 福興村 南華村 干城村	山脚之初英自行車道伴著吉安大圳而行，途經落羽松林及初英親水生態公園，欣賞吉安大圳奔流；山麓6條主題步道，沿途景觀包括蒨鬱林木、遠眺縱谷、田野風光，特定季節尚可觀賞梅花、櫻花、桐花、杜鵑及楓紅等景致；含南華、干城、永興、福興等村部分區域，結合農業資源籌備申請吉野休閒農業區中，助於農觀產業發展；緩慢、舒壓的步調吸引民宿及四星級酒店設置，是現階段最能吸引退休銀髮族前來享受田園慢活的優質區塊。
田園 景觀型	稻香村 永興村 仁和村南 仁安村南 光華村西	具有明顯的農村色彩，其中永興村是典型的日治時期移民村，其餘不乏農地重劃區，農村棋盤式道路極具特色，廣闊的田園風光及深具移民文化色彩，穿梭其間的田園線自行車道、木瓜溪畔休閒自行車道及散置的民宿，花田莊園形塑出吉安城市花園意象。
濱海 與 工業區	東昌村東 仁安村東 光華村東	沿花蓮溪及濱海由兩潭自行車道、濱海線自行車道及光華河岸線自行車道串連濱海洄瀾灣廣場、台開心農場大片空地、生態池，賞遠山、看大海；193線旁有34.08公頃光華樂活創意園區，為多功能複合產業發展，包括新天堂樂園、貨櫃屋星巴克、洄瀾灣日出會館，加之70公頃100%使用率之光華工業區，為具未來創新發展潛力區。



附圖1-2 鄉村特性發展型態圖

居住需求～都市擴展型地區具發展潛能

 依吉安鄉常住人口電信信令人口統計：非戶籍人口夜間在吉安鄉居住者、約占戶籍人口 5%；吉安鄉 10 年間人口平均年成長率、及社會增加率均為正成長；近年人口有往鄰近都市計畫區周邊非都市土地村里移動之情形。

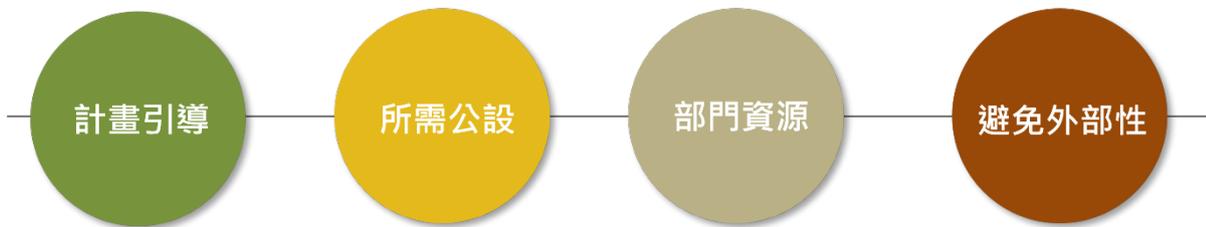
發展潛能：

居住需求以鄉村地區發展最具地方動能者為具優先擴大農 4 發展重點規劃區位條件，依核實在地人口發展及組成、居住與閒置情形、既有農地住宅蔓延之居住需求、基礎公共設施服務情形、災害潛勢、因應重大建設影響、因應地方創生優先推動地區等綜合考量；就上述鄉村地區特性綜整以都市擴展型地區具發展潛能。

目的：

於符合鄉村地區規劃基本理念下，進行與民眾達成共識之農 4 範圍聚落擴大，有效達成增加在地生活場域腹地與健全公共設施項目等以下目的

- 一、因應實際發展需求，進行聚落空間規劃，並提供當地所需公共服務，符合計畫引導發展及改善既有聚落生活環境之目的，打造具吸引人口返鄉與留下人力的永續居住場域。
- 二、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。
- 三、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等方式，以避免產生外部性影響。



產業需求 ~ 山麓丘陵型及田園景觀型農村具發展潛能



在廣闊的田園風光下，配合村落內環境的整理、介面的美化、節點休息空間的供給等，為發展農業觀光，所需產業活動及產生公共設施需求外部成本，可用指定區位另訂土地使用管制方式，以計畫引導觀光旅遊特色服務、符合地方發展之妥適需求。

因應產業發展與相關政策，提出因地制宜之土地使用管制內容

因應各級產業之發展需求與政策推動，以地方意見與共識為基礎，並就地方產業發展與空間利用之需求，檢討研擬因地制宜之土地使用管制原則。

就農業用地非農業使用類型例如宗教、已興闢之公共設施等，為輔導合法研訂因地制宜土地使用管制，引導土地合理使用。

推動農業六級化發展與 建構永續經營之產業環境

因地制宜產業土地使用管制

- 指認重點發展區域或特殊需求
- 明確農業政策及建置農業因地制宜土管

指認
空間

農4

城2-1

城3

凝聚
共識

目的事業主管機關回應合法化可行性

空間
計畫

列管
輔導宗教

有留設必要之
未符規定公設

校舍空間
多元使用

執行
計畫

●另訂土地使用管制規定

盤點各部門間可投入之資源，實質協助居住生活環境改善

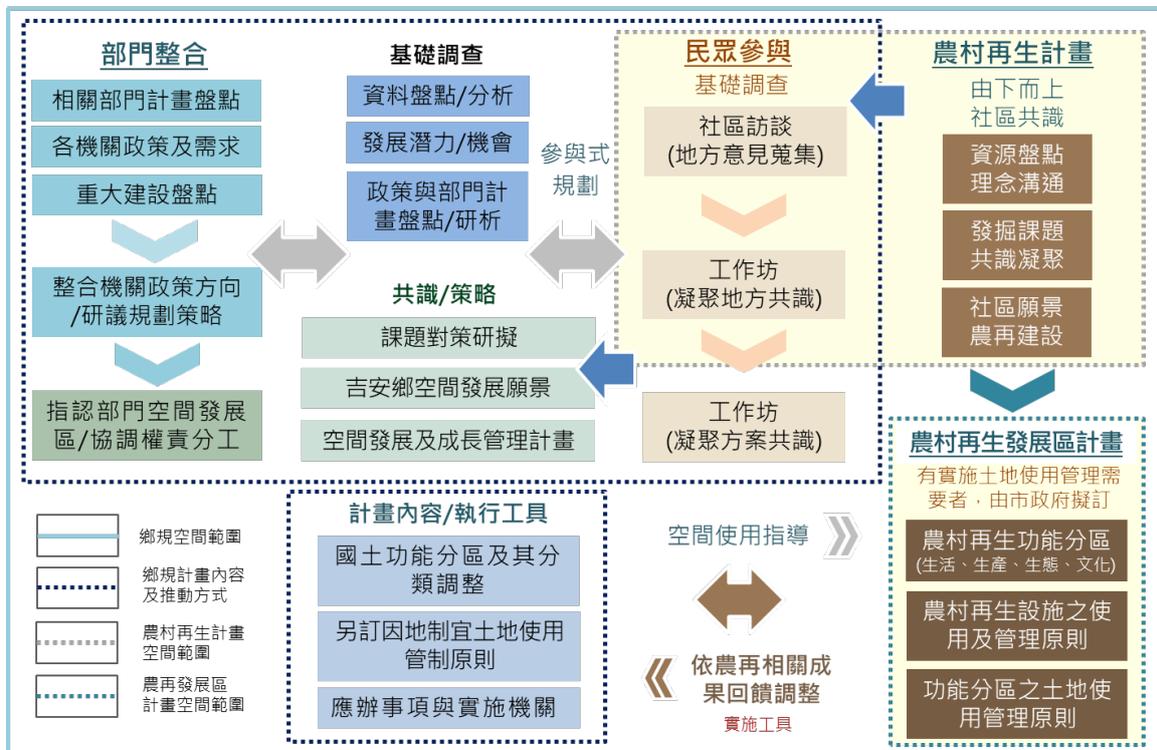
透過對計畫區進行居住、產業、運輸、公共設施、景觀之相關課題盤點後，提出回應在地需求之對策，擔任資訊對接與溝通平台，協調目的事業主管機關投入政策資源。

農村再生



核定的農村再生社區占鄉村地區之 63.69%。

從農村再生計畫到鄉村地區整體規劃，透過鄉規之法定執行工具加速推動農村再生需求架構下的空間開發利用。



 產業

農業



吉安鄉農牧用地占鄉村地區 54.88%，雖農耕面積 2039.16 公頃排名全縣第八、惟農牧戶家數及家庭人口數排名全縣第一。

韭菜、芋頭、龍鬚菜是吉安農特產，有「吉安三寶」之稱；龍鬚菜之年產量居全國之冠。

依花蓮縣農產業空間佈建成果，有吉安鄉蔬菜產業區農產業空間。有區域物流中心、蔬果冷藏集貨地及保健作物加工等農業設施。

<p>農業之推動</p>	<p>本鄉因屬都會共構鄉村地區，都會產業用地需求外溢，導致農地使用造成衝突，應配合國土功能分區劃設及農產業空間佈建規劃成果，給予宜農地更多保護與農業發展獎勵措施。</p>
<p>農業設施改善</p>	<p>據農產業空間佈建之規劃，納入農林漁牧業產製儲銷設施用地、農業灌溉用水調蓄空間、有機農業專區等農業增值推動重點區位。加強耕地機械化，透過機械替代人工方式，提高耕作效率、降低人力需求。</p>
<p>農業轉型與跨界</p>	<p>特色作物應以地產地銷為主，建立平台（如：農民市集）。協助扶植在地特色產業，同時結合相關地方創生提案結合地方創生打造全新區塊鏈跟永續價值。 推動吉野休閒農業區申請，創造農業附加價值，幫助農村文創及觀光產業發展。</p>

 產業

三級產業



工商發展程度頗高，三級產業人口占整體就業人口之多數，整體行業人口數以批發零售及住宿餐飲業為主。

於 193 線旁有 34.08 公頃光華樂活創意園區，為多功能複合產業發展，包括新天堂樂園、貨櫃屋星巴克、洄瀾灣日出會館及周遭台開心農場，惟目前部分歇業。

自行車道串連為環狀系統堪稱完善，可結合當地特色之環境景觀；鄉內西側有 6 條主題步道，沿途景觀包括蒼鬱林木、遠眺縱谷、田野風光等景致；干城有星級渡假飯店~秧悅美地渡假酒店；城市機能具觀光競爭力。

<p>人文及田園地景與產業經濟發展的整合</p>	<p>本鄉為都會共構鄉村地區生活機能、交通便利，以深具移民文化色彩，兼備田野風光的自然資產，結合環鄉自行車道，串連境內周邊社區人文與自然生態的特色，符合樂活養身的旅遊潮流；從而整合光華樂活創意園區產業的經濟發展，建置完善的山、海、運動、購物、休閒網絡，及提供包括住宿及餐飲等全方位的觀光旅遊服務，促進觀光產業的蓬勃發展。</p>
<p>季節觀光活動安排</p>	<p>以特定季節可觀賞梅花、櫻花、桐花、杜鵑及楓紅等景致，農特產、族群文化等資源，提出長期活動計畫，例如、農產季、宮廟祭儀、豐年祭、單車遊騎行活動等，以吸引旅客。</p>
<p>環境維護管理</p>	<p>配合村落內環境的整理，界面的美化，節點休息空間的供給等，置入分處不同位置的空間，加強親和性指標及解說設施，成為生活與觀光的城市花園。</p>
<p>行銷宣傳與推廣</p>	<p>藉由吉安小旅行，結合環鄉自行車道、廣闊的田園風光、深具移民文化色彩、農特產品、與原民及客家美食，與鄉村地區生活機能、交通便利等進行整合行銷，藉此強化吉安鄉之意象。</p>
<p>人才</p>	<p>包含傳承族群及產業文化之現有人才，與培育潛在人才。</p>

 友善環境

公共服務設施

 興闢公共設施
休閒景觀設施



公設需求及合法性檢討

依生活及生產環境進行公共設施需求評估
及既有公共設施土地使用之合法性



風險檢核

檢視不適宜開發建築區位，進行公共設施
之風險檢核以及未來選址之參考。



區位媒合

透過公有土地及建築之清查，協助有增設
公設需求之社區進行區位媒合。

友善環境

長期照護



老年人口占全鄉人口比例 18.01%，老化指數達 187.59%

因應
鄉村地區
人口老化
長照需求

1 區位檢核

檢視長照設施之服務範圍是否涵蓋人口集居地區範圍。

2 供給媒合

公有土地及建築清查，提供區位媒合資訊。

3 特約服務

以長照特約服務補充機構設施不足。

污水



鄉村地區無公共污水下水道系統



友善環境

交通

發展綠色運輸

以既有自行車道路線為主，延伸綠色運輸系統串連周邊景點，增加補給站點。



改善山坡地農路

進行山坡地農路網路調查，配合農業部農水署之「山坡地農路改善計畫」爭取相關改善經費，針對維生農路進行維護改善，加強兼具防災功能之農路。

聚落巷弄改善

改善區域性路網系統，透過保持聚落內部開放空間與道路通暢、狹小巷道拓寬、設置會車點等措施，因應狹小巷弄之交通安全與災害救援。

重要景觀停車場

重要景點新增小客車、機車停車空間，以及無障礙、親子停車位，並增設旅遊資訊中心、洗手間，提高周邊綠美化，以改善停車環境。

極端氣候與災害潛勢



淹水潛勢~193 線以東區域

地震潛勢~嶺頂斷層或米崙斷層對東側村里影響最大

坡地災害潛勢~西側坡地風險較大



具備防災功能的「韌性聚落」

災害潛勢區位氣候變遷調適策略

強化淹水潛勢低窪地區治水工程，落實低衝擊開發與導入社區防災，規劃保水功能的公園綠帶、滯洪設施等及加強河段整治工程及土石流潛勢溪流之清疏與整治。



坡地災害監測調適策略

持續坡地災害高潛勢區與災害範圍之調查與監測，檢討災害發生區位改變之原因，依照災害潛勢訂定不同分區處理原則，應依照相關土地使用管制規範，限制相關開發使用、農作物轉作或建築行為等規範。

第二節 空間認知及發展構想

壹、吉安之於花蓮的發展定位

吉安鄉之都市階層屬於區域中心衛星集居地，屬花蓮次地方生活圈，整體來說屬於生活支撐明顯之鄉鎮，依「花蓮國土計畫」空間發展構想規劃為北花蓮門戶樞紐宜居策略區，因應區內人口集中度高將於空間策略上以優化(智慧化、便捷化、精緻化)門戶樞紐機能及宜居為本區空間主要發展策略；「花蓮縣鄉村風貌綱要規劃」定位花蓮新秀吉安為親山遊海的花田莊園形塑；「洄瀾 2010-創造花蓮永續發展願景規劃」指認吉安鄉具特殊的人文與多元種族文化、宗教文化、農業特產與河海景觀等資源，發展願景為「城市花園」，城市花園寧適生活與滋養心靈的寶地。

貳、發展定位

吉安鄉的族群組成包含阿美族、太魯閣族、閩南人、客家人、外省人等等，為花蓮縣原住民總人數最多及花蓮縣客籍人口最多的鄉鎮，具多元種族文化、又深具移民文化色彩；生活機能、交通醫療便利，更擁有廣闊的田園風光與河海景觀等資源；串連為環狀的自行車道系統，連結地方特色之環境景觀；可結合 6 條主題步道沿途遠眺縱谷、海洋、田野風光等景致。

親山近海、花田莊園、便利的城市花園，寧適中緩慢生活、多元的人文景觀，爰以「北門戶城市花園，漫遊田園繞洄瀾，多元宜居透樂活」為發展定位。



附圖1-3 吉安鄉發展定位圖

參、整體發展構想

以鄉村地區特性及「北門戶城市花園，漫遊田園繞洄瀾，多元宜居透樂活」之發展定位下，劃分四大空間發展構想，及以「產業增值、便捷宜遊、樂活宜居」等三個主題性發展層面提出落實吉安鄉村地區之發展目標策略：

一、空間發展構想

(一)山林休閒區

初英自行車道伴著吉安大圳而行，連結山麓 6 條主題步道，區內散佈的養生休閒農莊、休閒農場、蓮花園、...等，結合多樣化的豐富生態，推動農產六級化發展，助於山林休閒、休閒農業產業發展。

(二)農觀田園區：

具有純樸田園農村風光及深具移民文化色彩的鄉村，極具特色的農村棋盤式道路，穿梭其間的自行車道及散置的民宿，結合農產增值、加強親和性指標及解說設施、節點休息空間的供給等；獨特的農村地景與人文兼容空間，形塑農觀田園魅力意象。

(三)創新發展區

結合光華樂活創意園區貨櫃屋星巴克、洄瀾灣日出會館及可作為多功能複合產業發展的空間，沿濱海線自行車道、眺望太平洋，可建置海、運動、購物、休閒網絡，及提供包括住宿及餐飲等全方位的觀光旅遊服務，促進觀光產業的蓬勃發展。

(四)居住潛力區

都市計畫核心區飽和後外溢朝鄉村地區移動發展地區，以改善聚落之環境品質及充實公共設施服務為主要目標。



附圖1-4 吉安鄉整體發展構想圖

二、主題性發展策略

(一)產業加值

- 1.以既有果菜批發市場區域物流中心、蔬果冷藏集貨地及保健作物加工等農產品加值體系，加強農產業經營環境；**作為區域型農業製儲銷設施之配置區位**。
- 2.整合「人、地、產」，支援青年創業與企業轉型；協助扶植在地特色產業，同時**結合相關地方創生打造全新區塊鏈跟永續價值**。
- 3.**推動吉野休閒農業區**申請，創造農業附加價值，幫助農村文創及觀光產業發展。
- 4.**光華樂活創意園區**打造為結合購物、餐飲、Villa，以及藝術表演文化等**多功能的休閒園區**。

(二)便捷宜遊

- 1.藉由交通便利，結合環鄉自行車道、山林休閒步道、廣闊的田園風光、移民村歷史文化空間、農特產品、與原民及客家美食；以農業、生態、文化與遊憩發展之多元契機，**打造為越在地越國際的田園小旅行魅力**。
- 2.整合光華樂活創意園區產業的經濟發展，建置完善的山、海、運動、購物、休閒網絡，及提供包括住宿及餐飲等全方位的觀光旅遊服務，促進觀光產業的蓬勃發展。
- 3.配合公車智慧站牌系統建置**銜接公車路網之自行車(或電輔車)取還點位**，有效提升計畫區內搭乘率與自行車存取周轉率；**並進行 ibike 站、電動自行車充電站等建置；以及加強親和性指標及解說設施**。

(三)樂活宜居

- 1.核實檢討建築土地使用，**以鄉村地區發展最具地方動能者為具優先擴大農 4 發展重點規劃區位**。
- 2.建構**支援氣候變遷、人口老化、產業結構所需之公設基盤**。
- 3.便捷的生活機能，配合村落內環境的整理，介面的美化，節點休息空間的供給等，**置入分處不同位置的空間，形塑計畫區為樂活養身宜居的城市花園**。