

內政部營建署

**鄉村地區整體規劃
示範案例實作與推動策略
委託專業服務案 | 縣府說明會**

壯圍鄉示範案例

規劃單位：城鄉潮間帶有限公司

110.3.22



壹.規劃歷程

- 一. 計畫辦理情形
- 二. 相關計畫盤整
- 三. 民眾參與方式
- 四. 單位溝通共識

貳.壯圍鄉基本環境介紹

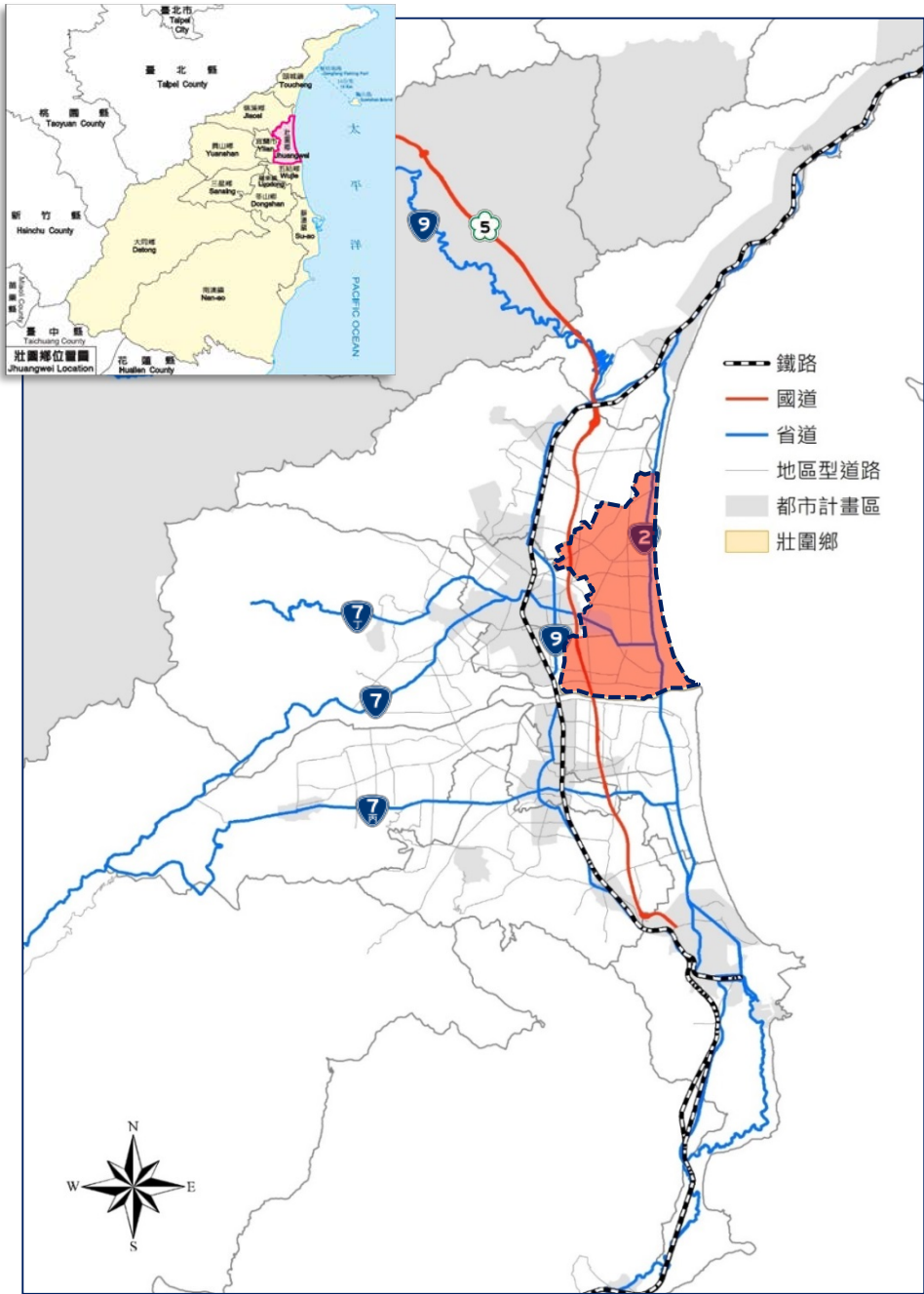
- 一. 壯圍鄉-基本資料
- 二. 壯圍鄉-發展脈絡及趨勢
- 三. 壯圍鄉-發展定位及願景

參.面臨課題及因應對策

- 一. 課題綜整
- 二. 韌性社區課題
- 三. 居住課題與對策
- 四. 產業課題與對策
- 五. 公共設施課題與對策

肆.土地綱要計畫構想及後續推動建議

伍.規劃方法探討



壯圍鄉區位交通



規劃範圍：壯圍鄉完整行政轄區

面積：38.4769平方公里
(3847.69公頃)

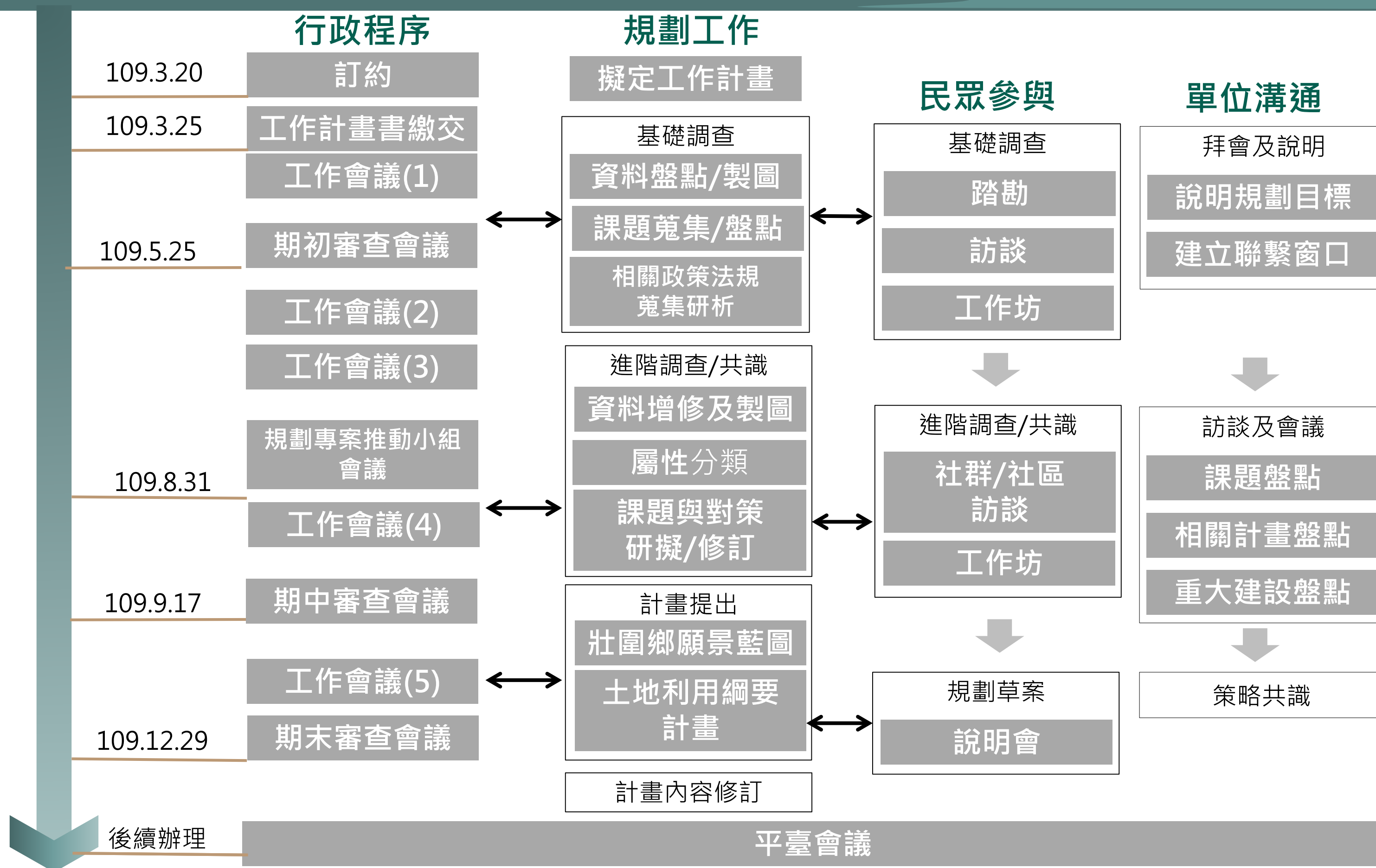
規劃年期：以民國125年為目標年

壹.規劃歷程

- 一.計畫辦理情形
- 二.民眾參與方式
- 三.單位溝通共識



一.計畫辦理情形



二.相關計畫盤整



類型	計畫名稱	完成時間	主辦/規劃
農地資源	108年度「推動優良農地整合加值利用」計畫--(子計畫)因應國土計畫劃入農業發展地區之鄉村整體規劃計畫	108年	農委會主辦/ 台灣城鄉發展學會執行
	108年度宜蘭縣配合國土計畫推動農地資源空間規劃專案	108年	宜蘭縣政府主辦 財團法人環境及科技文教基金會規劃
	108年度推動氣候變遷下農地資源空間規劃之農地調適策略計畫	108年	宜蘭縣政府主辦 國立台北大學規劃
海岸相關	辦理海岸資源調查及以在地連結推動海岸管理	108年	營建署委託辦之海岸管理相關計畫
	宜蘭縣海岸永續發展整體規劃	107年	宜蘭縣政府委託 筑地總合設計有限公司規劃
	看見海岸及在地連結方式維護海岸先期研究-以宜蘭縣為例	107年	營建署委託 中華民國綠野生態保育協會規劃
	海岸防護計畫規劃作業檢討以宜蘭為例	105年	經濟部水利署主辦
治水相關	宜蘭縣水部門綱領計畫擬定暨綜合治水計畫檢討	106年	宜蘭縣政府主辦 中興工程顧問股份有限公司執行
	流域綜合治理計畫-縣管區壯東第一大排系統規劃	109年	經濟部水利署第一河川局執行 宜蘭縣政府代辦
	流域綜合治理計畫-縣管區排宜蘭河排水系統(廊後排水)規劃	109年	經濟部水利署第一河川局執行 宜蘭縣政府代辦
	全國水環境改善計畫-美福排水水環境改善計畫整體計畫工作計畫書	108年	宜蘭縣政府主辦
重大建設 地方創生	南壯圍地方創生資源盤點及輔導示範計畫	109年	宜蘭縣政府委託/城鄉潮間帶公司執行
	地方創生前導計畫-壯圍新創基地營造計畫	109年	宜蘭縣政府委託/城鄉潮間帶公司執行
	北壯圍地方創生資源盤點及輔導示範計畫	108年	宜蘭縣政府委託/城鄉潮間帶公司執行
	壯圍旅遊服務園區暨周邊景觀案規劃設計監造	102年	交通部觀光局東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處主辦

三.民眾參與方式



■ 地區性工作坊辦理

1.目的

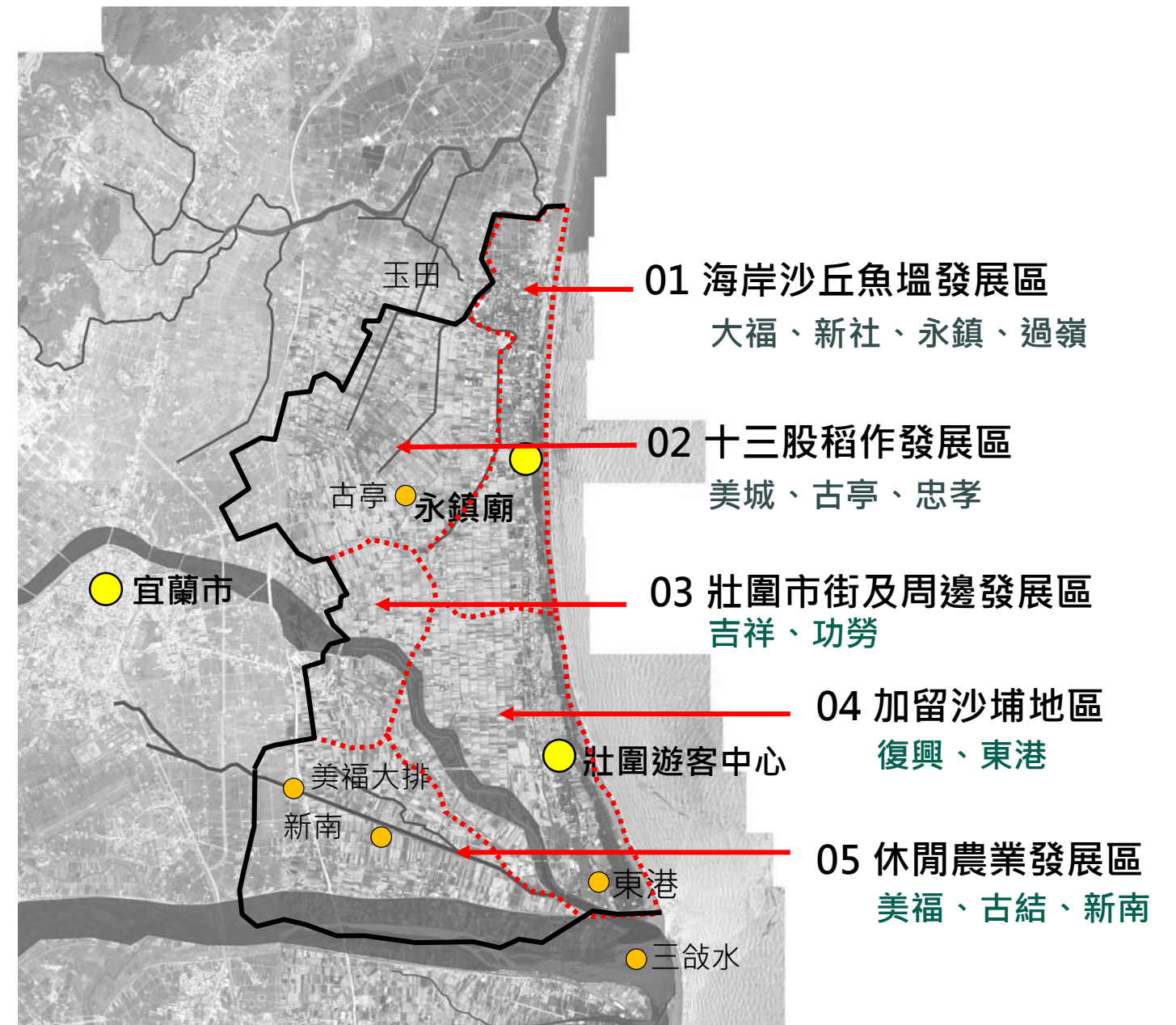
- 因鄉村地區長期基礎調查與監測資料不足，藉由工作坊快速掌握地區發展課題，以彌補規劃資源不足之情形，以力求達到「核實規劃」之目的。
- 藉由工作坊之互動促進民眾認知與機會教育。

2.作法

- 參考上位計畫(壯圍歸真)及地區特性，規劃分區工作坊。
- 邀請對象：村長、社區發展協會理事長、幹部、學區內學校校長。

3.形式

- 說明計畫內涵，擬定議題引導討論。
- 綜合問答。
- 以大圖記錄相關課題空間分布。



復興、東港村工作坊(5/4)



美福、新南、古結村工作坊(5/5)



古亭、美城、忠孝村工作坊(6/29)



大福、新社、永鎮、過嶺村工作坊(11/17)

三.民眾參與方式



■ 議題性工作坊/說明會辦理

1. 在規劃課題浮現之後，針對課題關係人進行訪談或工作坊討論。
2. 本計畫共辦理一場訪談、三場議題性工作坊：

時間	參與對象	討論議題/主題
109.7.21	漁人故事館經營團隊	● 大福養殖漁業現況 ● 養殖漁業創生條件
109.8.11	宜蘭縣養殖漁業生產區協會	● 養殖漁業現況 ● 組織經營現況 ● 公共設施需求
109.10.9	壯圍綠領小農	● 社群活動現況 ● 社群經營 ● 公共設施需求 ● 壯圍發展想像
109.10.22	古亭社區關懷據點(包括古亭、大福、新社、忠孝、美城居民)	● 長者活動動線劃設 ● 社區公共設施需求探討 ● 未來發展願景



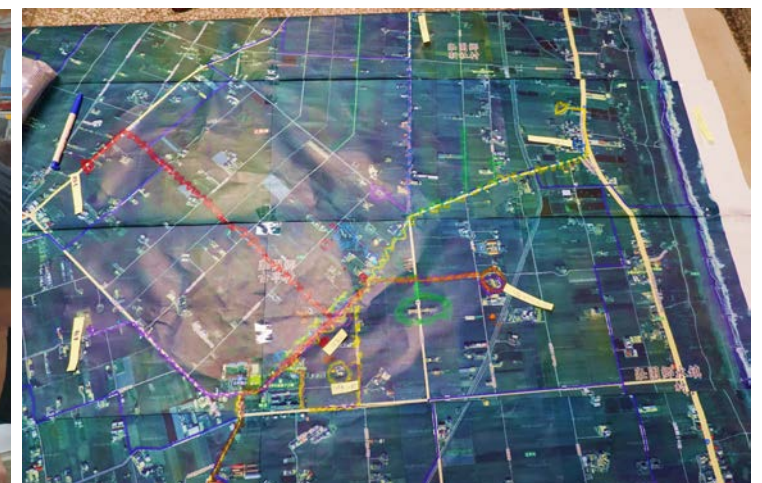
古亭社區說明會 / 工作坊



宜蘭縣養殖漁業生產區協會工作坊



壯圍綠領小農訪談



四.單位溝通共識



取得在縣級
國土計畫中的
規劃同意
初步共識

拜會及說明

說明規劃目標

建立聯繫窗口

109.4.14 拜會宜蘭縣政府建設處處長

109.4.17 拜會宜蘭縣壯圍鄉鄉長

109.8.11 宜蘭縣**海洋及漁業發展所**養殖資源股股長葉伯威

109.8.12 壯圍鄉**農會**推廣部主任陳明政

109.8.12 壯圍鄉公所**農經課**課長張正豐

109.8.13 宜蘭縣政府**水利資源處**水利工程科科长黃竣瑋

109.8.26 宜蘭縣政府**農業處**處長康立和、農業產銷科長廖偉真

109.11.11 **東北角暨宜蘭海岸國家風景區管理處**企劃課課長陳福隆、課員徐明弘

訪談及會議

課題盤點

相關計畫盤點

重大建設盤點

上位計畫

海岸相關計畫

治水相關計畫

農地資源

產業發展及重大建設

形成規劃平台共，同盤點課題研議對策。

策略共識

110.3.15 宜蘭縣政府跨局處交流會議

部門計畫
單位分工



縣政府建設處拜會



壯圍鄉鄉長拜會



縣政府水資處訪談討論



東北角風管處訪談



- 一. 壯圍鄉-基本資料
- 二. 壯圍鄉-發展脈絡及趨勢
- 三. 壯圍鄉-發展定位及願景

貳. 壯圍鄉基本環境介紹

一.宜蘭縣壯圍鄉-基本資料



人口

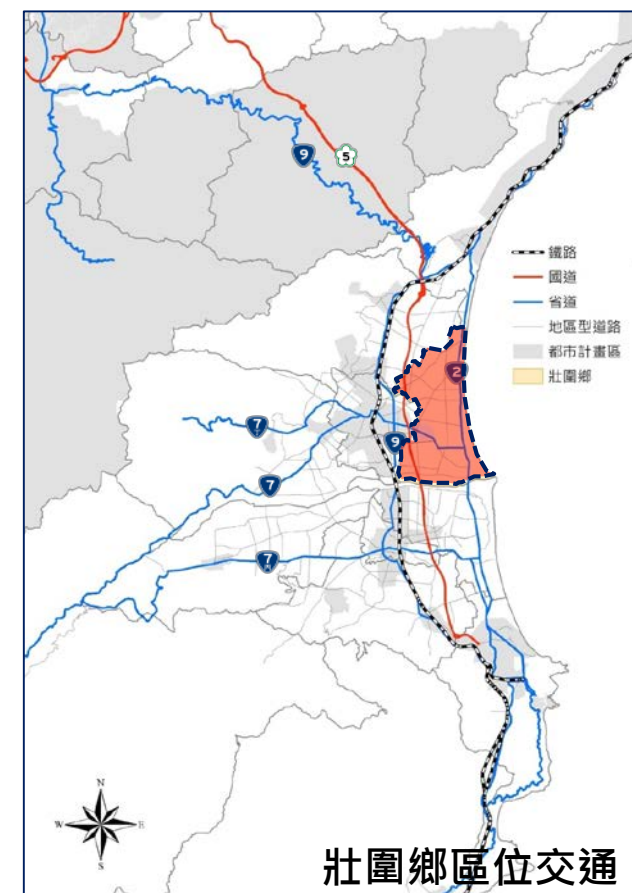
- 總人口數24,416人。(宜蘭全縣45.3萬人)
- 老齡人口比例為16.29%

土地

- 全鄉面積3944.98公頃，東臨太平洋，居蘭陽溪下游及出海處，地勢平坦。
- 一處都市計畫區146.43公頃，佔全鄉3.71%，其餘96.19%皆屬於鄉村地區。
- 壯圍都市計畫所在之吉祥村之人口為3,019人，為計畫人口數3,500人之86.25%。
- 特定農業區佔全鄉之46.31%。

產業

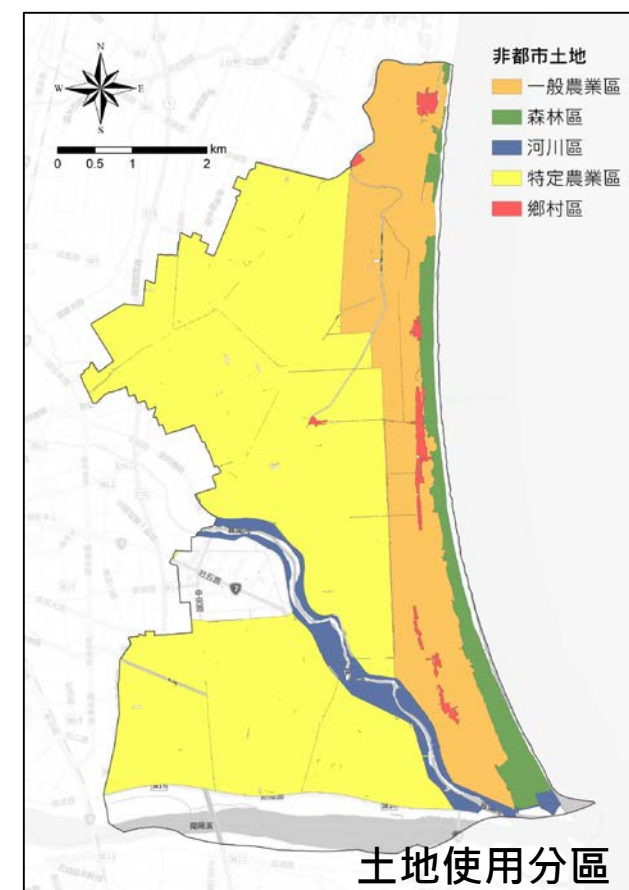
- 全台三大米倉之一，水稻生產為大宗。
- 有花生、蔥蒜、瓜果、養殖等生產區。



壯圍鄉區位交通



行政區界



土地使用分區



土地使用編定

一.宜蘭縣壯圍鄉-基本資料



交通



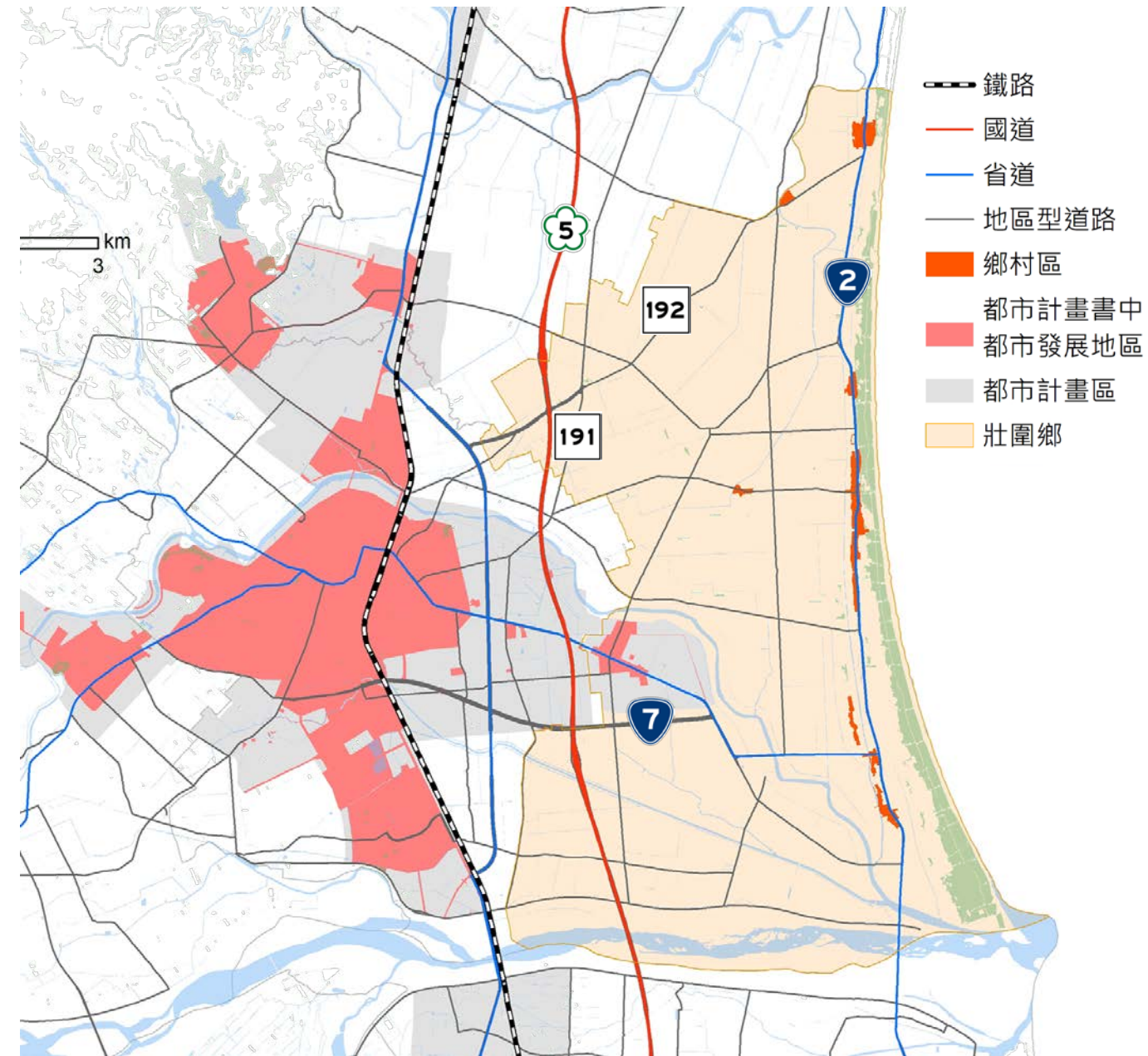
宜蘭交通運輸系統



壯圍大眾運輸系統

- 區域性交通活絡。
- 地區轉運仰賴宜蘭市。
- 境內公共運輸覆蓋率不足，部分地區甚至無公車經過。

都市計畫區



- 都市計畫佔全鄉土地之3.71%，面積為144.70公頃。開發率達八成。
- 鄉村區甲、乙建開發率約七成。
- 都計住宅區與非都甲乙建面積可容納人口數為37,664人；遠高於現況人口數24,424人。

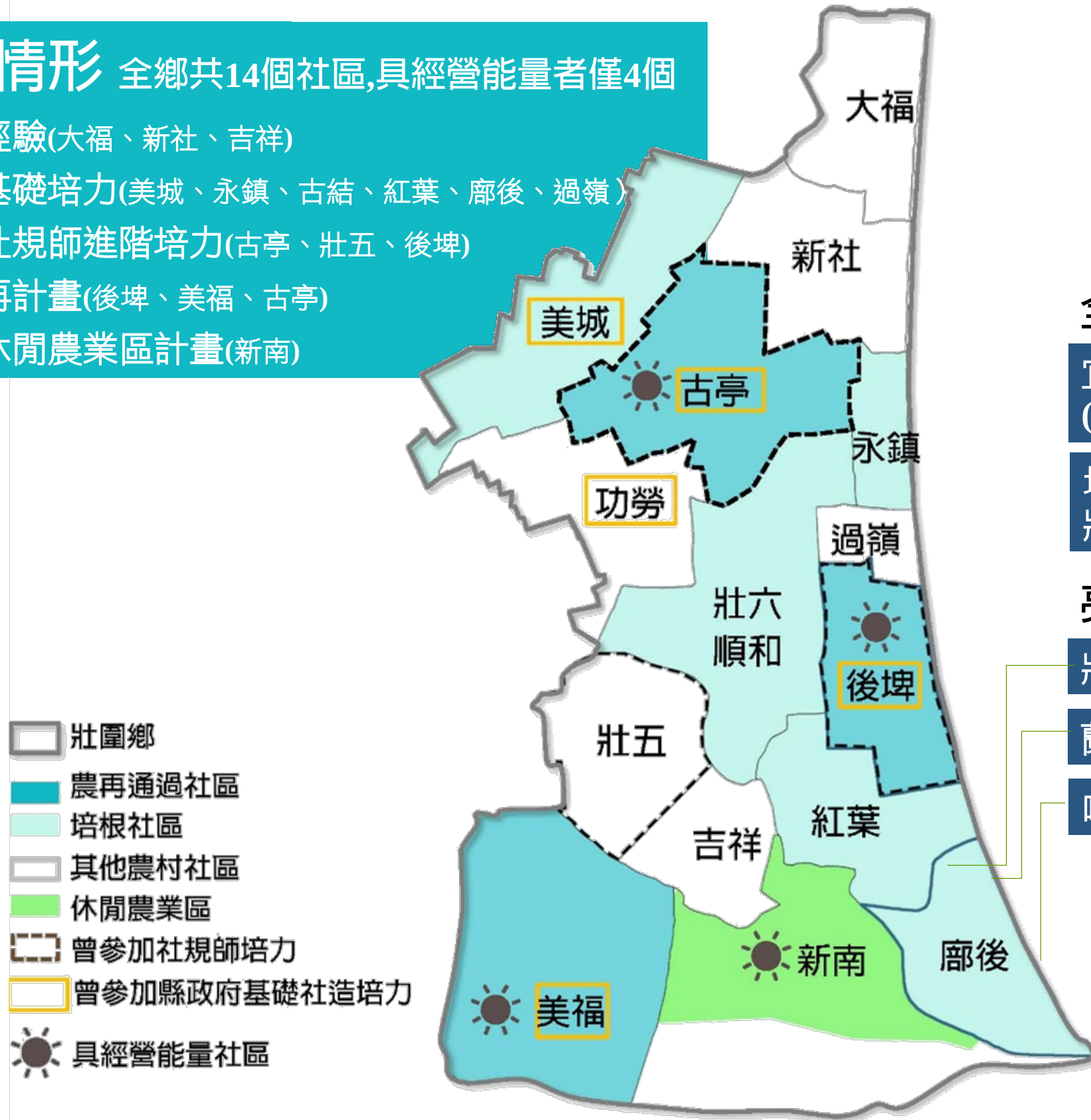
一.宜蘭縣壯圍鄉-基本資料



社區能量(社區力)

社區培力情形 全鄉共14個社區,具經營能量者僅4個

- ③個毫無培力經驗(大福、新社、吉祥)
- ⑥個僅有農再基礎培力(美城、永鎮、古結、紅葉、廊後、過嶺)
- ③個有農再或社規師進階培力(古亭、壯五、後埤)
- ③個已完成農再計畫(後埤、美福、古亭)
- ①個長期推動休閒農業區計畫(新南)



全鄉規劃

宜蘭河中下游流域鄉村風貌再發展規劃
(壯圍鄉風貌綱要規劃)-農業處2008

均衡城鄉發展-富麗農村風情小鎮
壯圍鄉整體規劃計畫-建設處2016

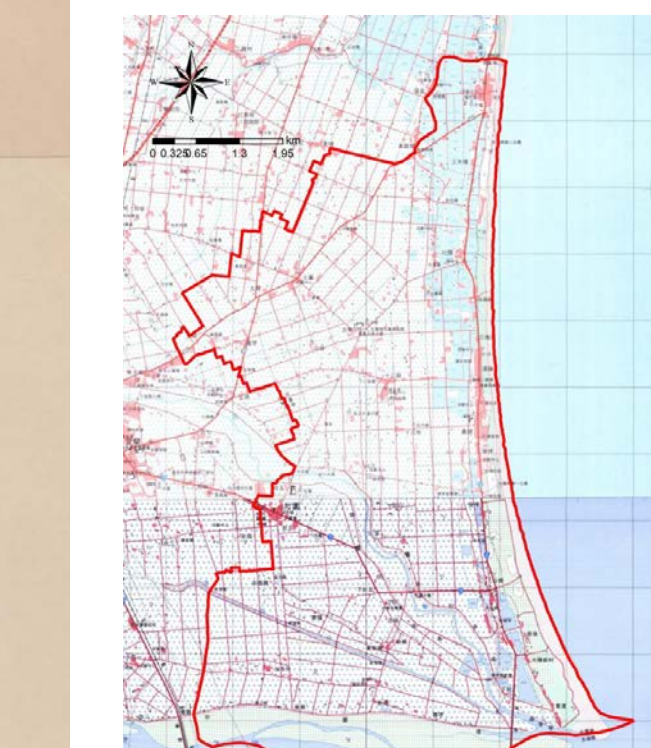
亮點計畫

壯圍旅遊服務園區暨周邊景觀案規劃設計監造

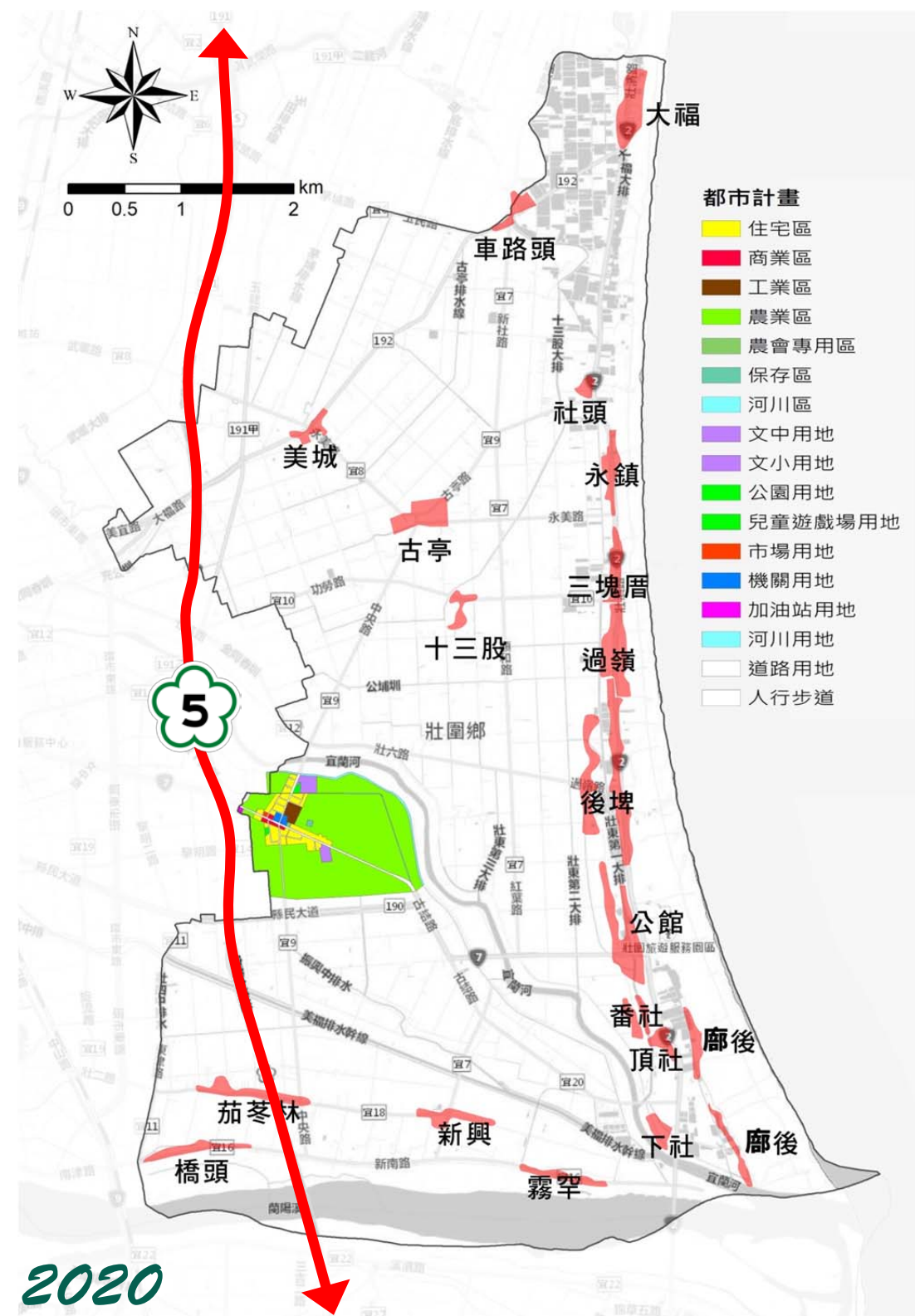
蘭陽溪口生態魅力園區計畫(壯圍濱海自然公園)

噶瑪蘭水路資源整合暨特色型塑整體規劃

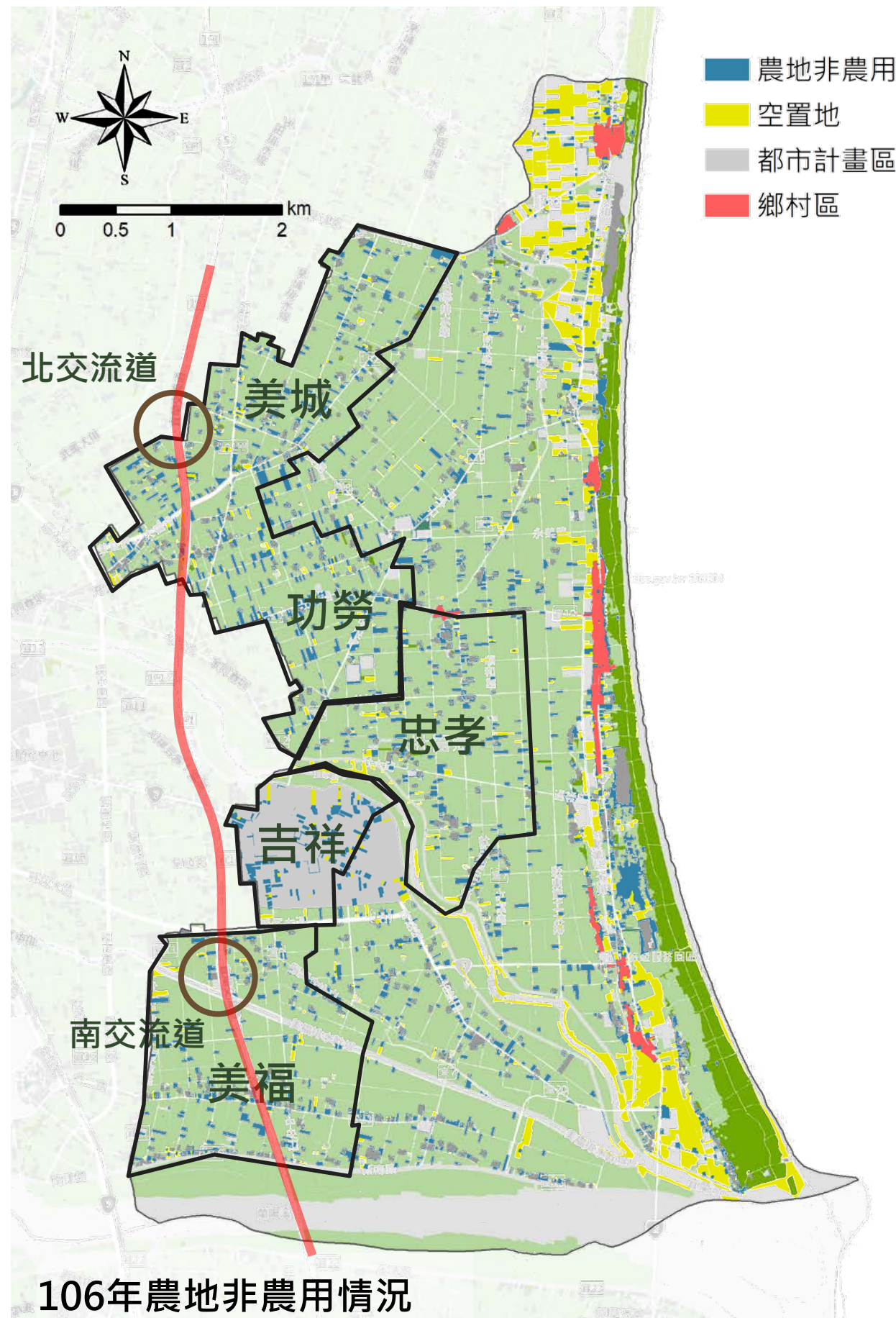
二.壯圍鄉發展脈絡及趨勢



北部濱海公路1979通車



二.壯圍鄉發展脈絡及趨勢



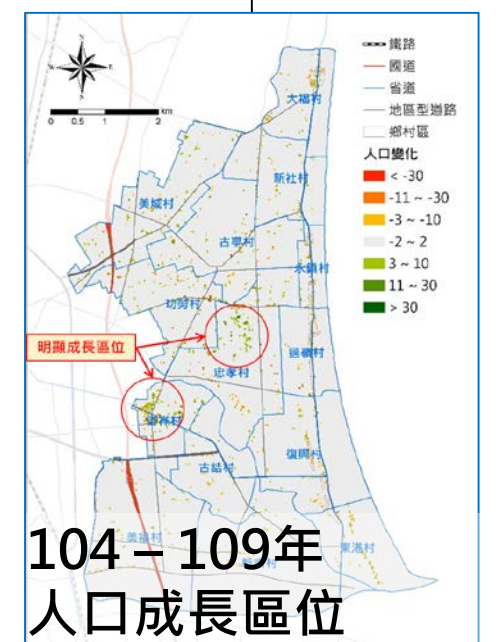
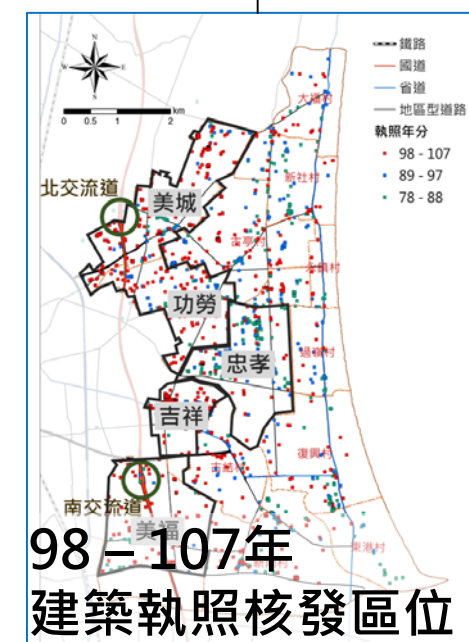
城鄉發展西移，致農地破碎化日益嚴重

農地破碎化

- 農地非農用面積達 9.2%
- 農業用地總面積 3,066 公頃
- 約佔全鄉面積 78%

城鄉發展西移

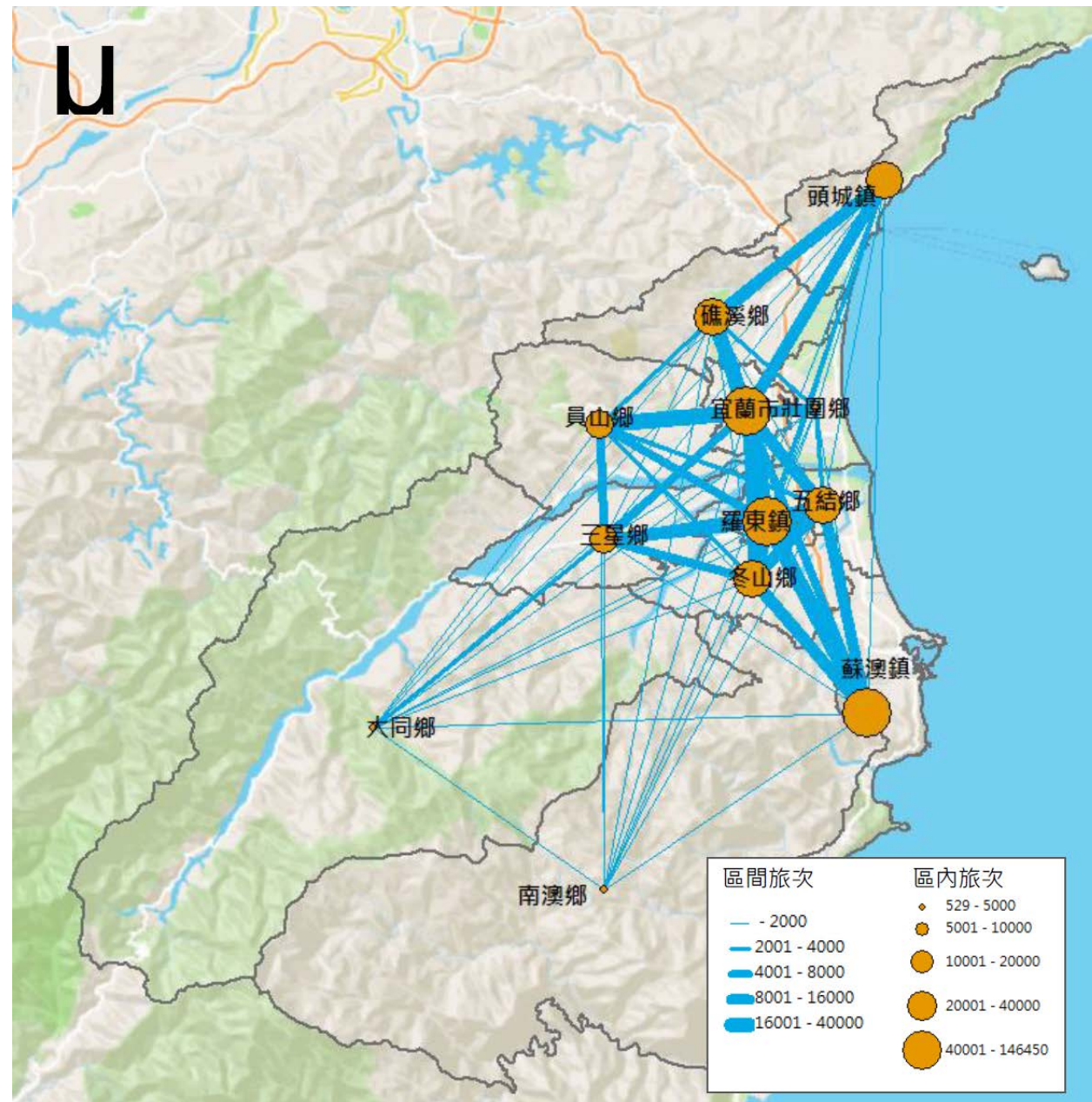
- 未劃設鄉村區
- 農舍發展漫延
- 國道五號重塑空間結構
- 宜蘭市城鄉擴張
- 生活模式改變-在地居民、新移民、新農民(新農、農二代)



二.壯圍鄉發展脈絡及趨勢

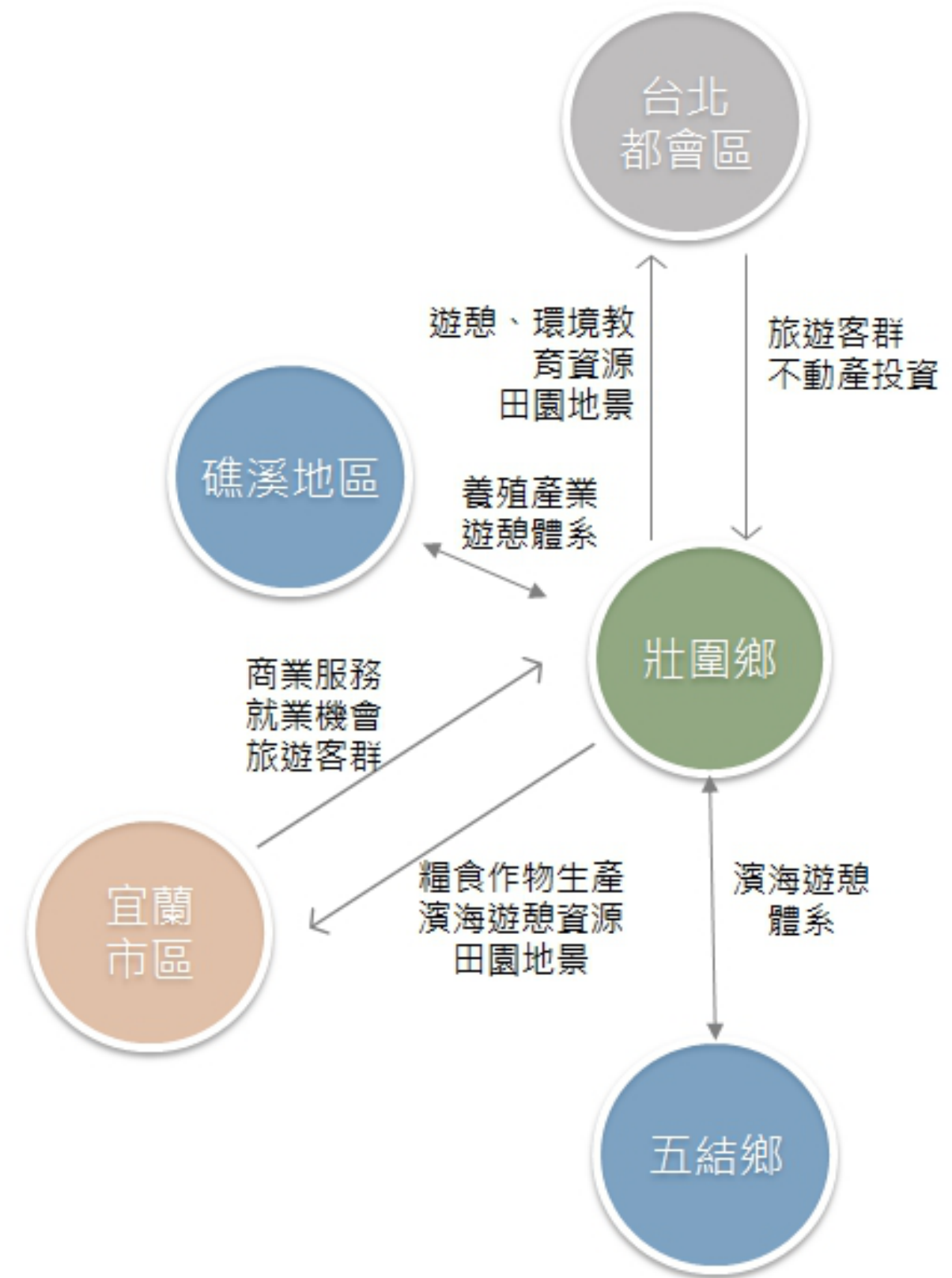


區位及鄉村地區屬性

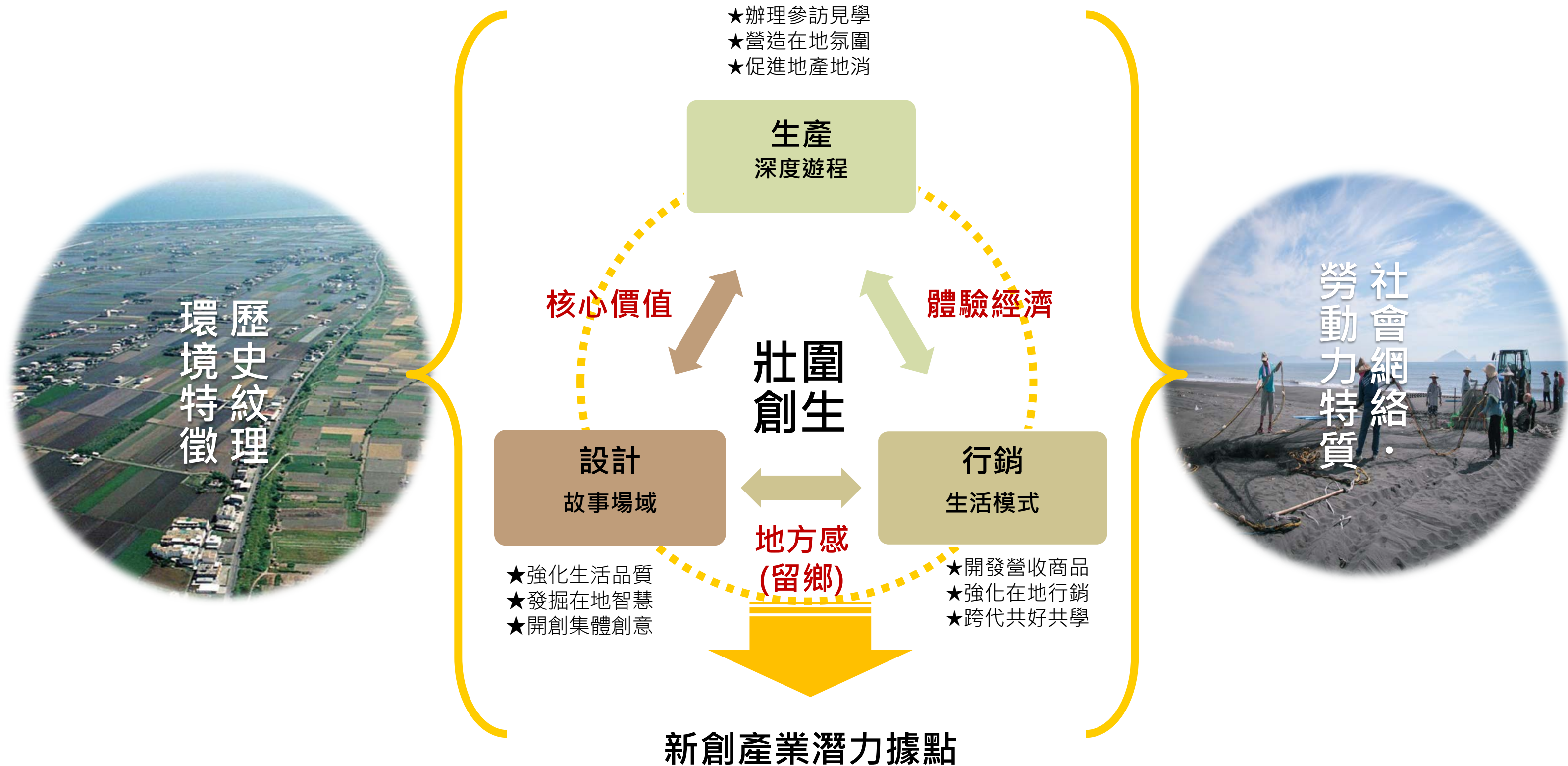


- 交通部運研所於107年委託研究「北臺區域整體運輸規劃 - 旅次特性調查與供需分析」(信令資料)，壯圍鄉區內旅次在**5000**次以內。
- 壯圍鄉與宜蘭市間往來旅次超過總旅次一半以上，且集中。參照內政部營建署109年「鄉村地區整體規劃策略及國土功能分區指導原則」案之定義，壯圍鄉鄉村地區屬於「**與單一都市共構型**」鄉村地區。

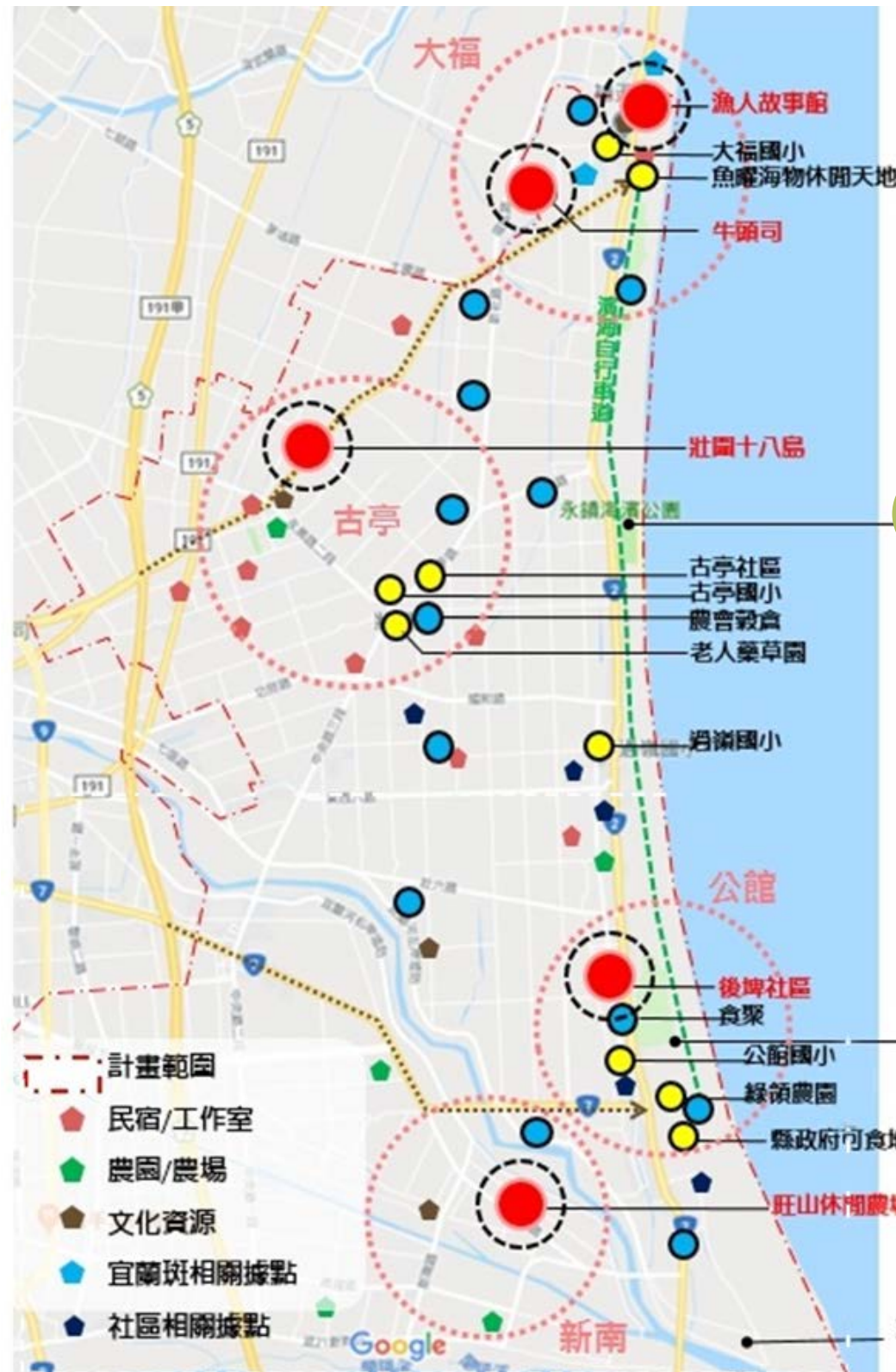
與周邊城鄉關係



二.壯圍鄉發展脈絡及趨勢



二.壯圍鄉發展脈絡及趨勢



以體驗經濟創造產業加值升級

- 結合體驗、服務、教育與自我培力的軟體經營



針灸式微空間改造

- 以私有/閒置土地進行活化
- 結合社群力量與在地微型產業
- 居民集體投入參與設計施工



植基於傳統農漁產業的產業創新

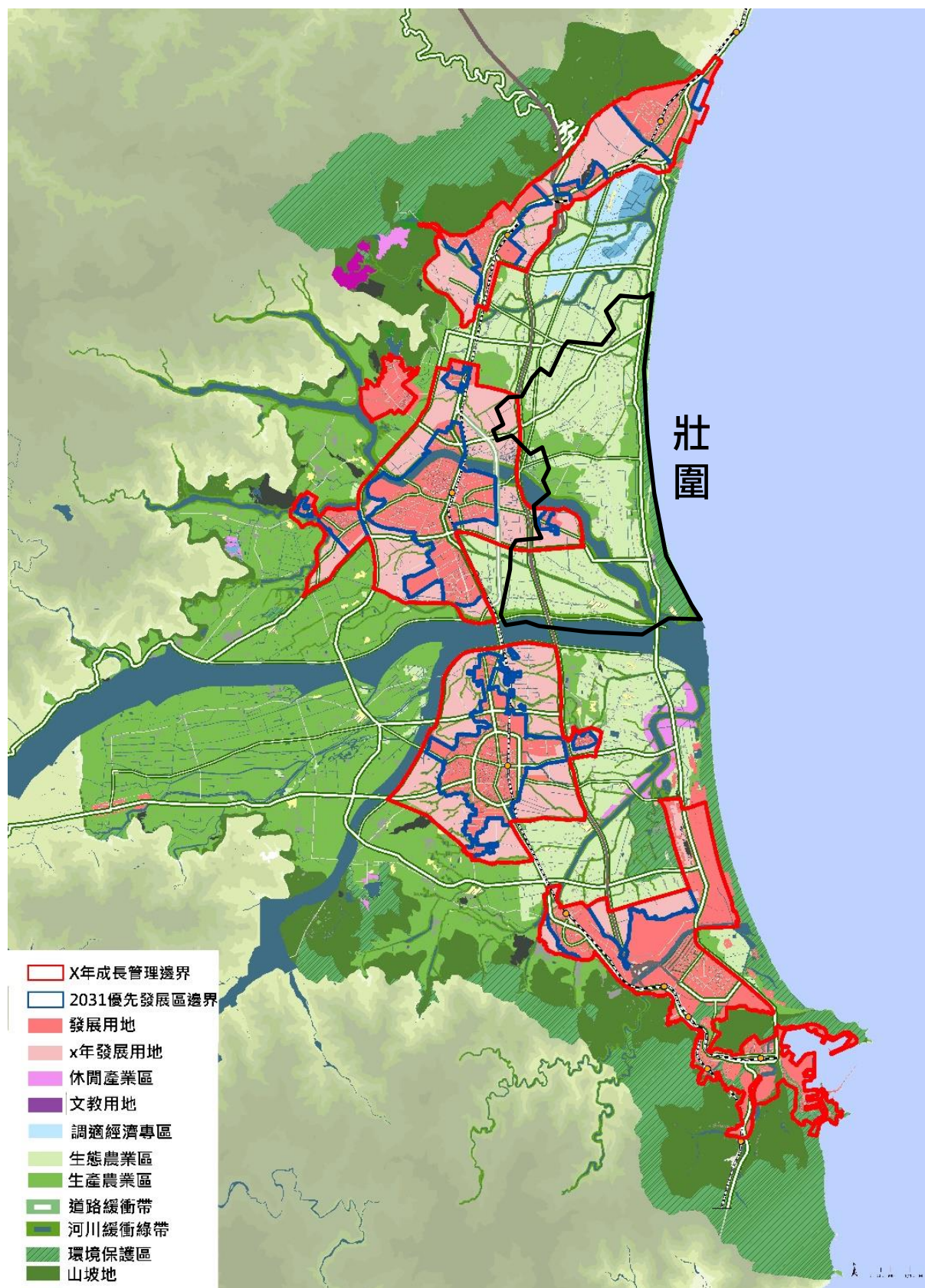


點-線-面 / 跨域整合

新創產業發展潛力

- 和在地傳統農漁產業結合，利用既有環境條件與資源
- 引入新概念、創意回應既有課題

三.壯圍鄉發展定位及願景



1 整體空間發展架構

- 既有發展地區以生產農業區、生態農業區為主。
- 沿海有環境保護區、海域生態資源等需保護區。

2 成長管理計畫

- 壯圍鄉除都市計畫區、極少數高速公路以西地區，皆在成長管理邊界之外。

3 宜蘭縣國土計畫指示事項

- 作為宜蘭縣農業生產地區，以維護農地價值及氣候調適為總要目標。
- 因應特色產業永續發展需要，壯圍鄉為鄉村地區整體規劃優先地區。
- 位屬「宜蘭發展區」，結合農田地景、文化及觀光旅遊為其發展策略。
- 鄉村地區之未來發展地區，應視相關需求核實檢討劃設。
- 壯圍遊客服務中心周邊，指認為觀光產業的儲備用地。

三.壯圍鄉發展定位及願景



一處適合留下與返鄉移住的所在

- 聚落中心活化
- 住宅用地適當引導
- 在地創業移住者的友善政策
- 長者樂活



壯圍鄉 Jhuangwei

水噹噹的鄉村景觀

善用閒置魚塭地、海岸線與河岸側、低窪農田區，啟動以韌性為目標的景觀美質空間。



亮點培育，農業六級化啟動

- 以旅遊結合農產銷售
- 漁米瓜蒜與花生等農作，農產輔導與專區化
- 合作經濟經營模式培育
- 地方創生亮點培育



- 易淹水區推動生態社區示範型計畫

與水共存的承洪韌性新模式

- 
- 一. 韌性社區課題
 - 二. 居住課題及對策
 - 三. 產業課題及對策
 - 四. 公共設施課題及對策
 - 五. 課題總整

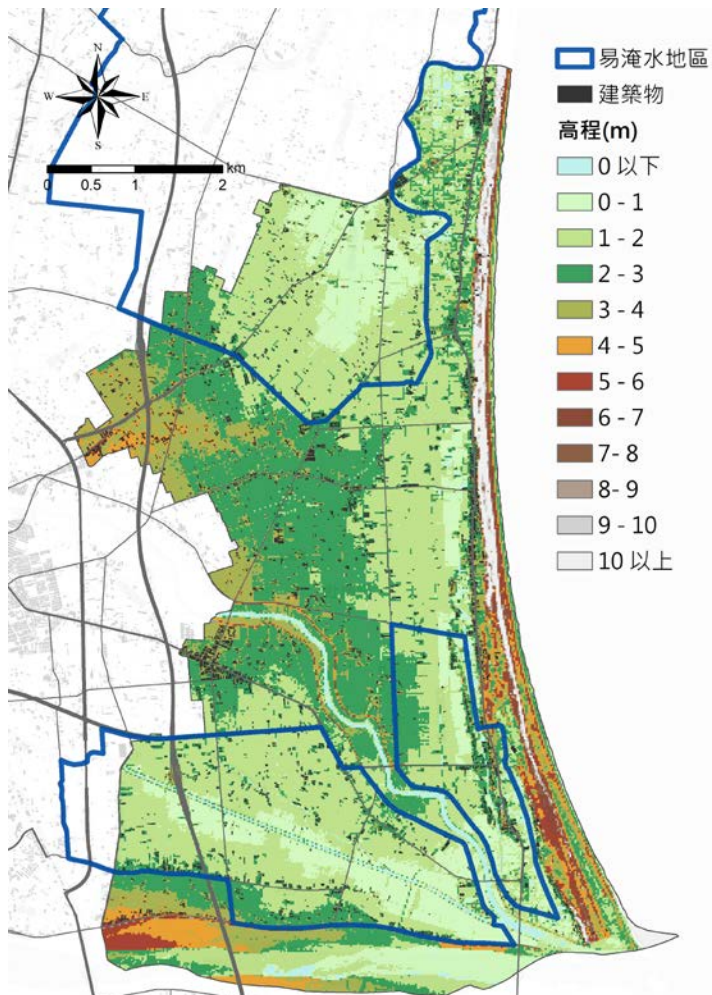
參. 面臨課題及因應對策

一. 韌性社區課題

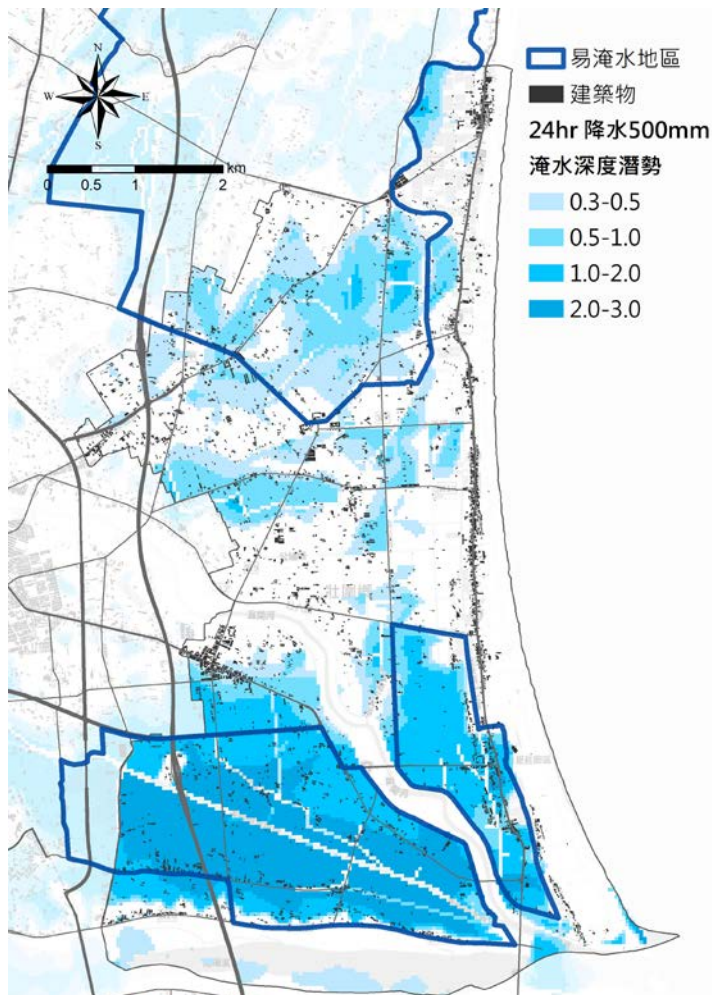


課題1-1 淹水潛勢範圍佔全鄉四成以上， 需引導調適性鄉村發展

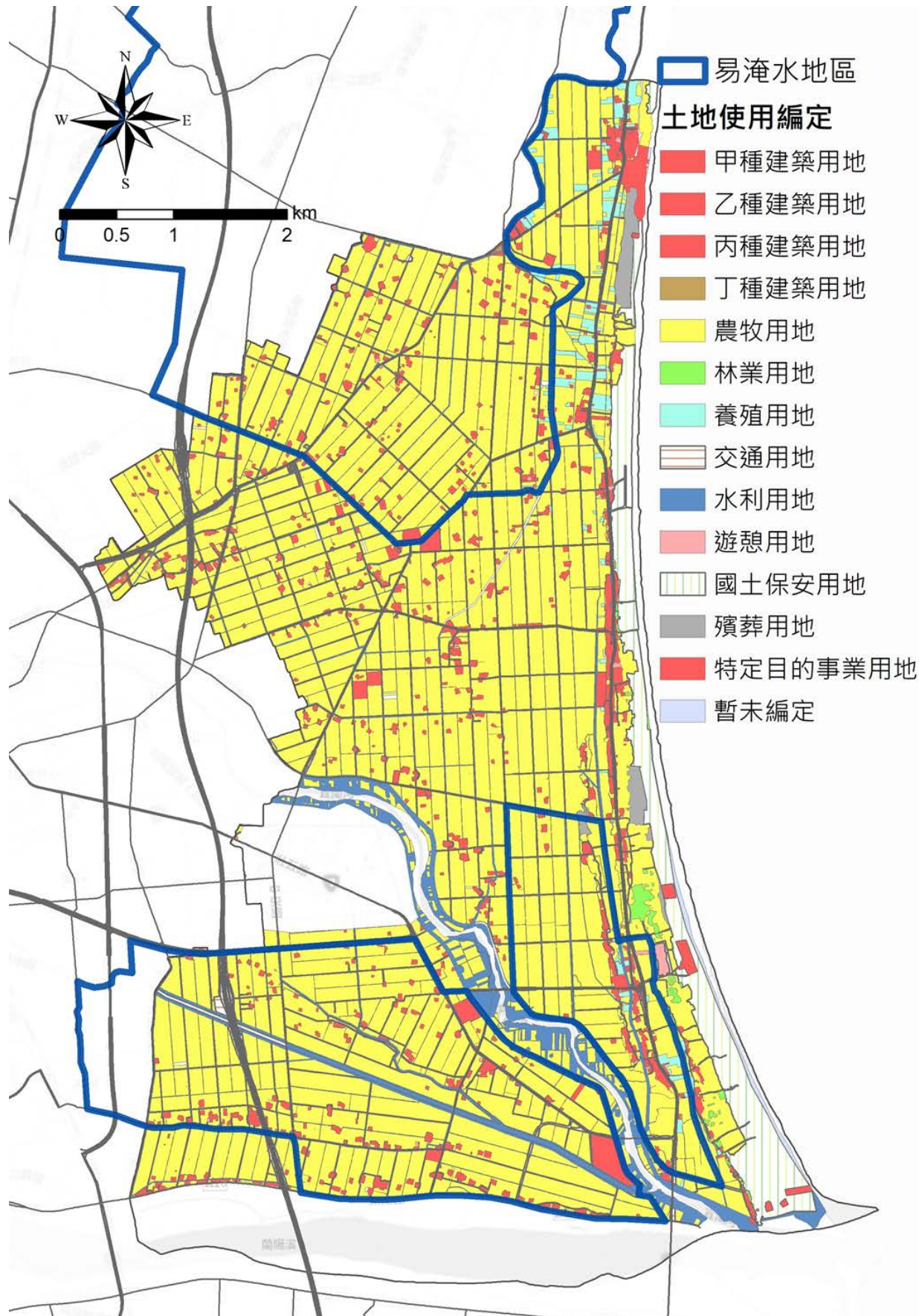
- 散村特性既有甲建分布低地平原
- 惟氣候變遷提高災害風險，需引導韌性適災的生活生產方式，或將發展權移轉至低風險地區
- 宜蘭縣政府公告「易淹水地區」適用建築技術規則與翻耕補助，可沿用為對策地區範圍



地形高程及低窪地區範圍圖



淹水潛勢及低窪地區範圍圖



土地使用編定及低窪地區範圍圖

二.居住面課題與對策(1/8)



課題2-1 鄉村區區位無法銜接居住需求，農地建築蔓延狀況持續

現況1. 居住空間總量足夠

- 都市計畫住宅區、鄉村區乙建與甲建可容納居住人口數達55,094人，為全鄉現況人口24,424人的兩倍。表示居住空間總量充足。

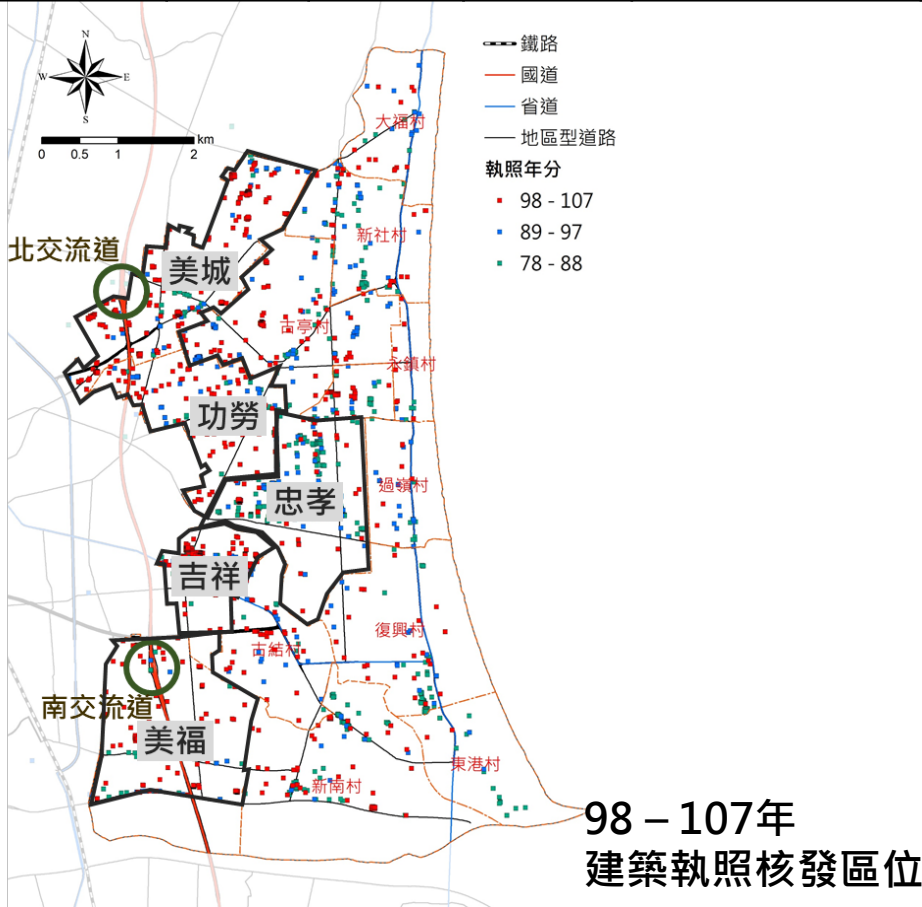
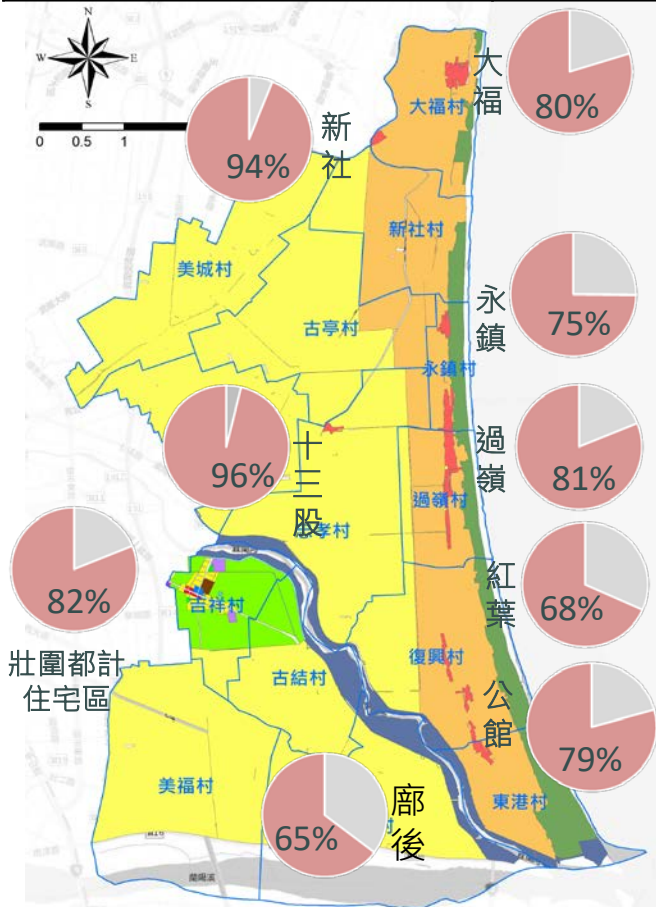
現況2.既有鄉村區人口衰退

- 既有鄉村區已有擴張趨勢。
- 聚落環境難以更新。
- 產業沒落而人口持續衰退。

現況3.既有農地開發無適當管理工具

- 甲建與農地農舍開發量共達238.7公頃，為都計住宅區與鄉村區乙建（44.16公頃）的5.4倍；顯示住宅蔓延開發狀況存在。
- 國道五鄰近村落建築物新增比例高。

範圍			用地面積			住宅用地供給分析		
			可供住宅用地 (公頃)	已開闢住宅用 地 (公頃)	開闢率	法定容積 上限	可居住樓地 板面積 (公頃)	可容納居住人口數 (人)
可供使用	都市計畫區	住宅區	11.65	9.67	83%	150%	17.48	3,177
		商業區註一	0.9	0.87	97%	200%	0.9	164
	非都市 計畫區	甲建	140	98.87	70.12%	180%	254	42,000
		乙建 (鄉村區)	32.51	22.94	70.56%	180%	59	9,753
	小計		185.06	132.35	71.52%		331.38	55,094
另行開發	非都市計畫區	農舍使用	-	126.70	-			
		可能違規	-	13.95	-			
	小計			140.65				
合計			185.06	271.13				

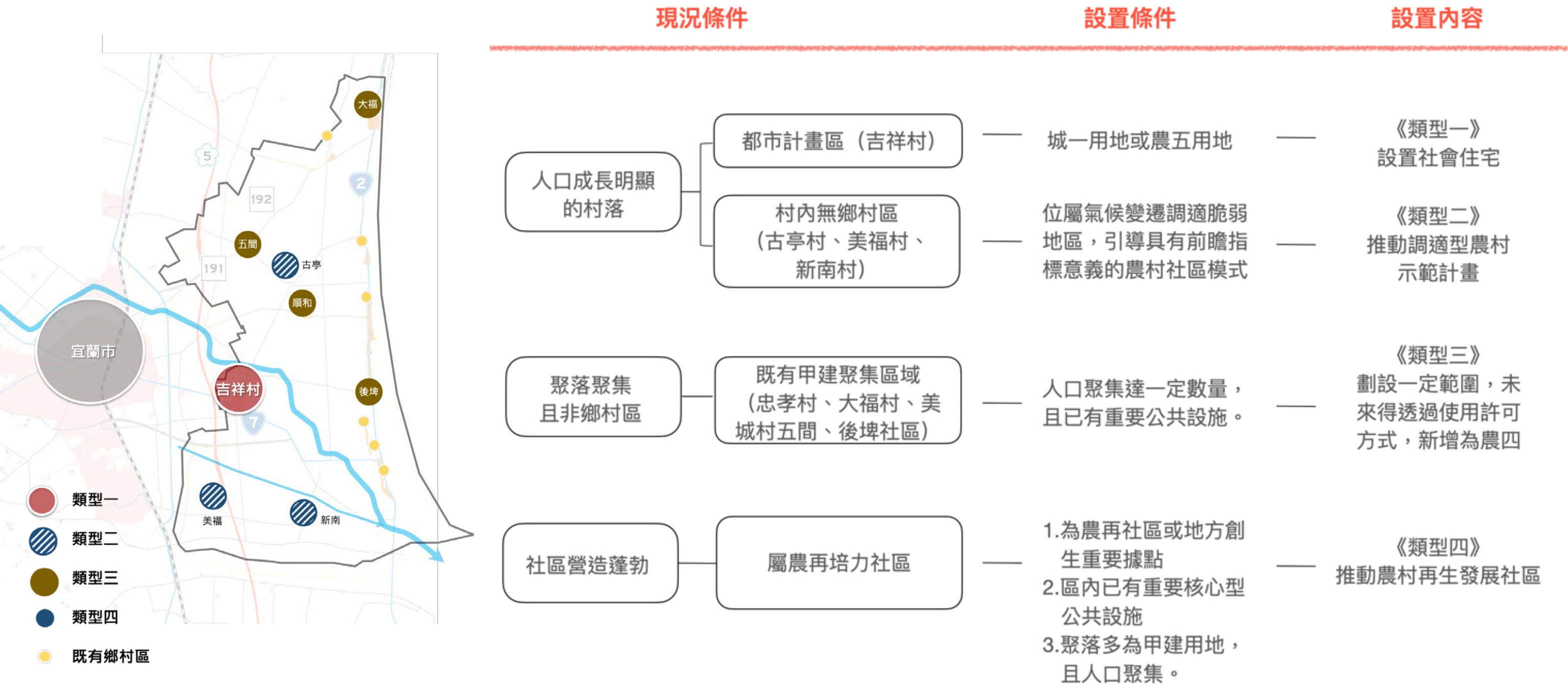


98-107年
建築執照核發區位



對策

不新增住宅用地、保有農地完整性的前提下，提出四個類型居住策略。



二.居住面課題與對策(3/8)



類型二：推動「調適型農村示範計畫」

1.劃設「韌性農村區」

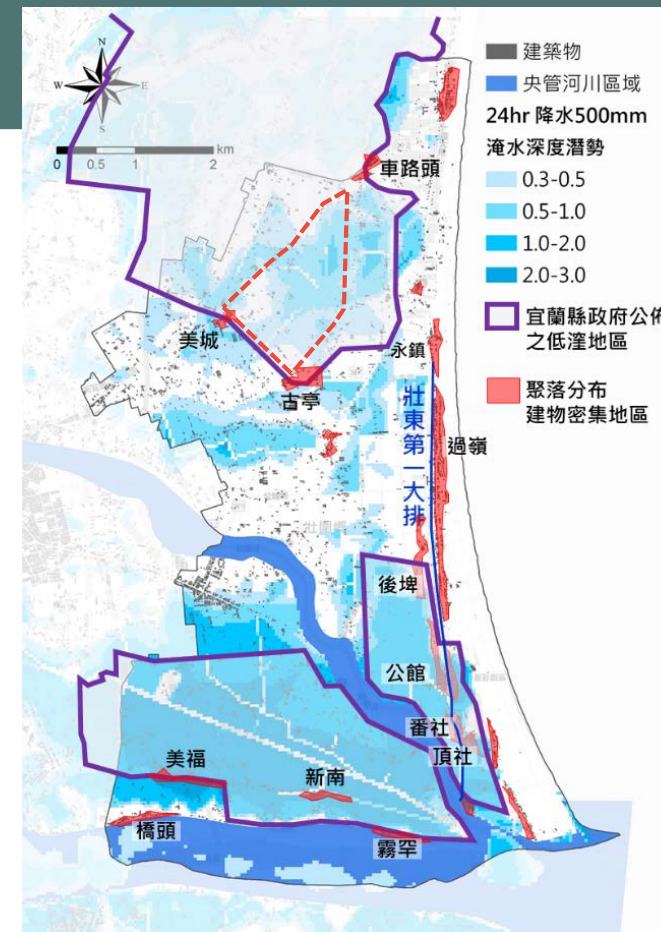
依縣府劃設易淹水地區，指認為功能性分區「韌性農村區」

2. 規劃重點

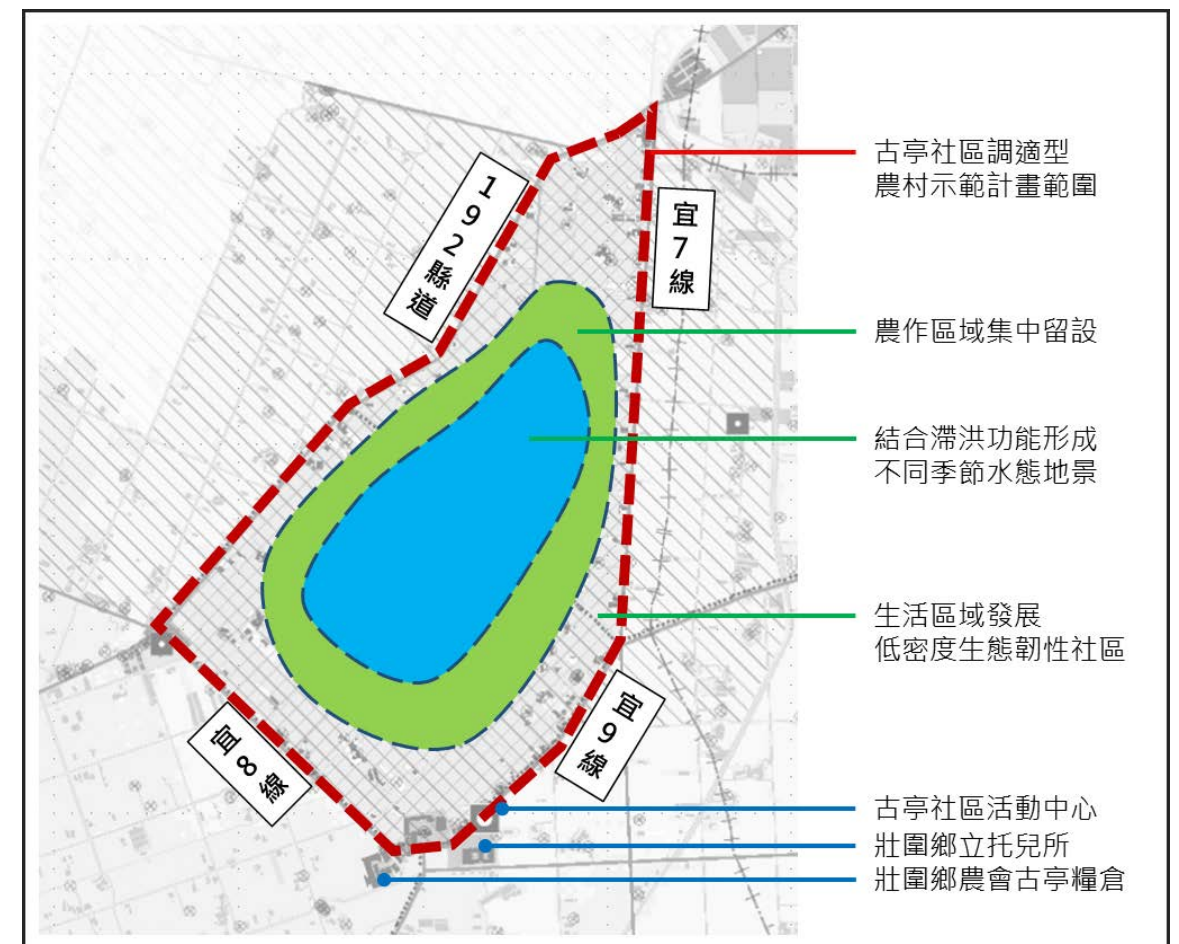
- 配合總合治水理念，進行高低地劃設、治水工程配合，設置低地於暴雨來臨時具備滯洪功能。
- 搭配承洪韌性的農業耕作方式、與水共生的低密度農村建築型態。
- 須整合土地所有權人進行土地交換分合。

3.土管需配合事項，鼓勵採用高腳屋建築形式規範或其他調適建築設計

- 符合規定者得免計地面層容積
- 經國土計畫管理機關同意者，得放寬容許使用：包括甲建容許之辦公處所、營業處所，吸引多元的新創產業進駐



壯圍易淹水地區圖



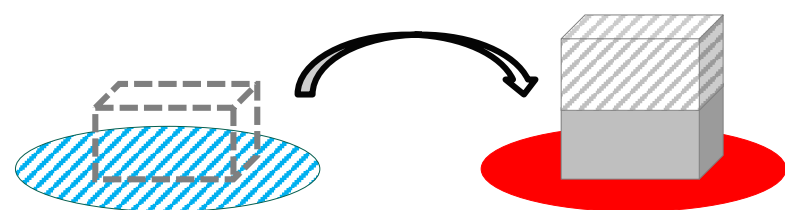
古亭社區調適型農村示範計畫構想示意圖

二.居住面課題與對策(4/8)

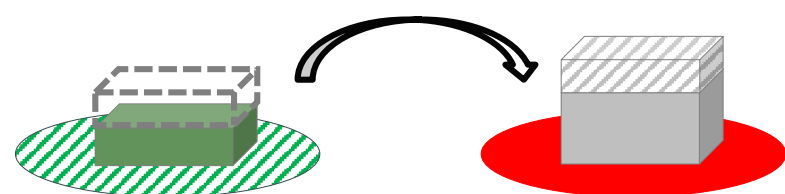


4.建立容積調配機制，有條件容許發展權移出風險地區

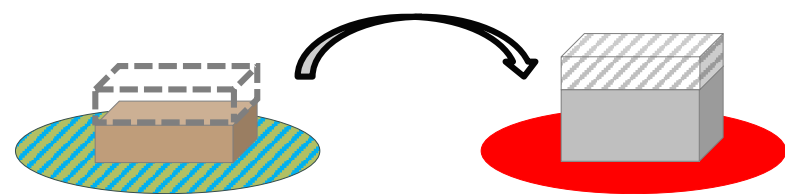
- 配合居住對策類型二「調適型農村示範計畫」
- 建立容積調配機制 → 申請同意後，設定建築用地容積率



方案一 全數移出，移出區未來僅供作低地滯洪使用



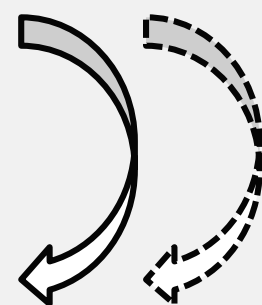
方案二 部分移出，移出區作適災性農業設施及農業使用



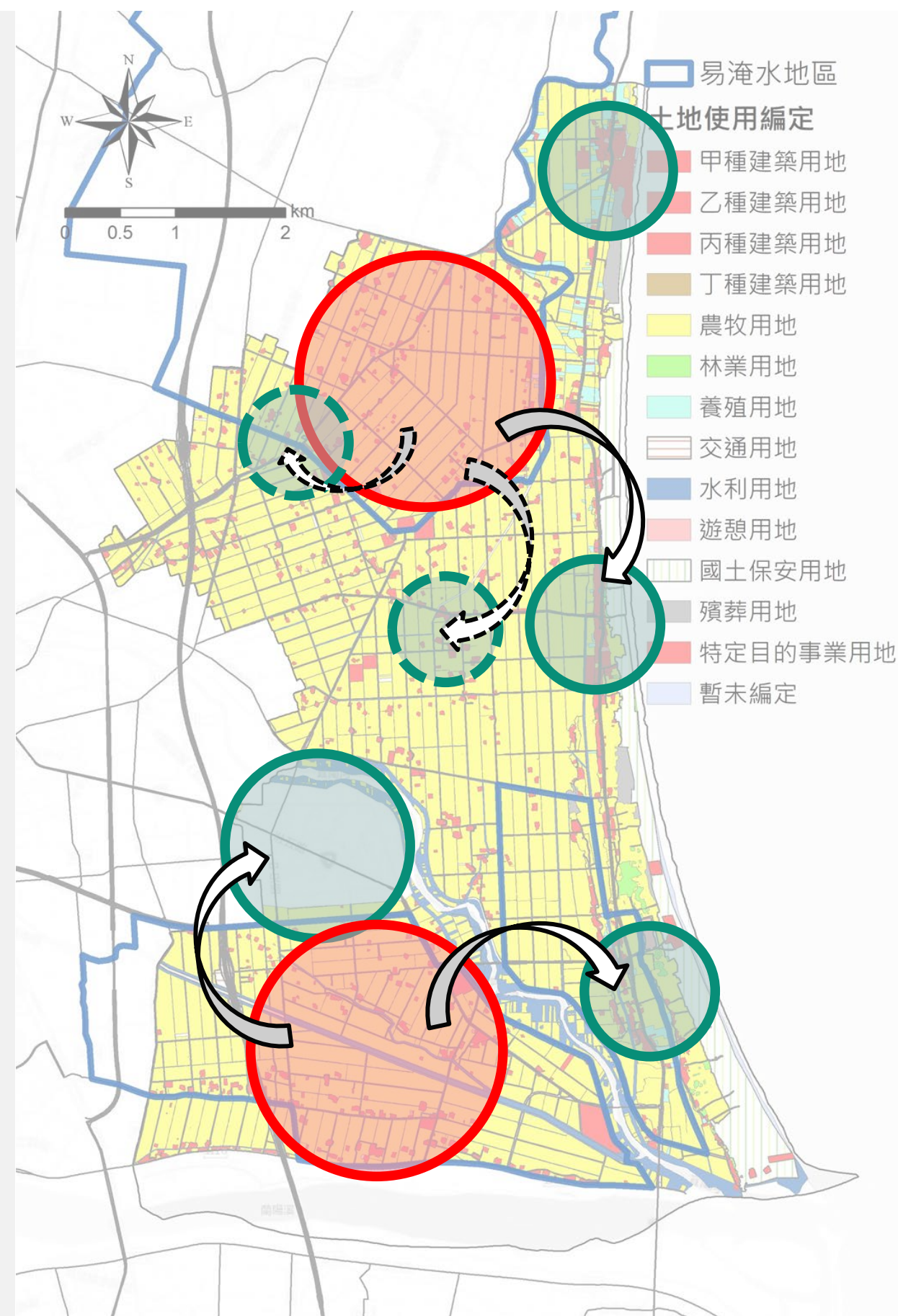
方案三 部分移出，移出區容許適災性多元使用，如滯洪農田、環境教育



發展權移出區位：
縣府公告「易淹水地區」內高程2米以下建築用地



發展權移入區位：
都計區都市發展用地、農四建築用地



二.居住面課題與對策(5/8)

類型三：透過使用許可，進行農業發展地區第四類擴大

1.執行機制

- 全鄉選定四個甲建較為密集的發展區域
 - 大福鄉村區擴充
 - 美城村五間地區
 - 忠孝村順和社區
 - 後埤社區
- 使用許可條件
 - 其申請面積必須達到一定面積（建議為0.25公頃），且不得造成其他土地成為畸零地。
 - 需提出污水處理設備計畫，如社區生態淨水系統，其處理後水質需達到一定標準。
 - 變更後土地應回饋一定比例（建議為30%以上）作為社區公共設施，其比例宜依後續國土計畫使用許可相關規定一併考量。



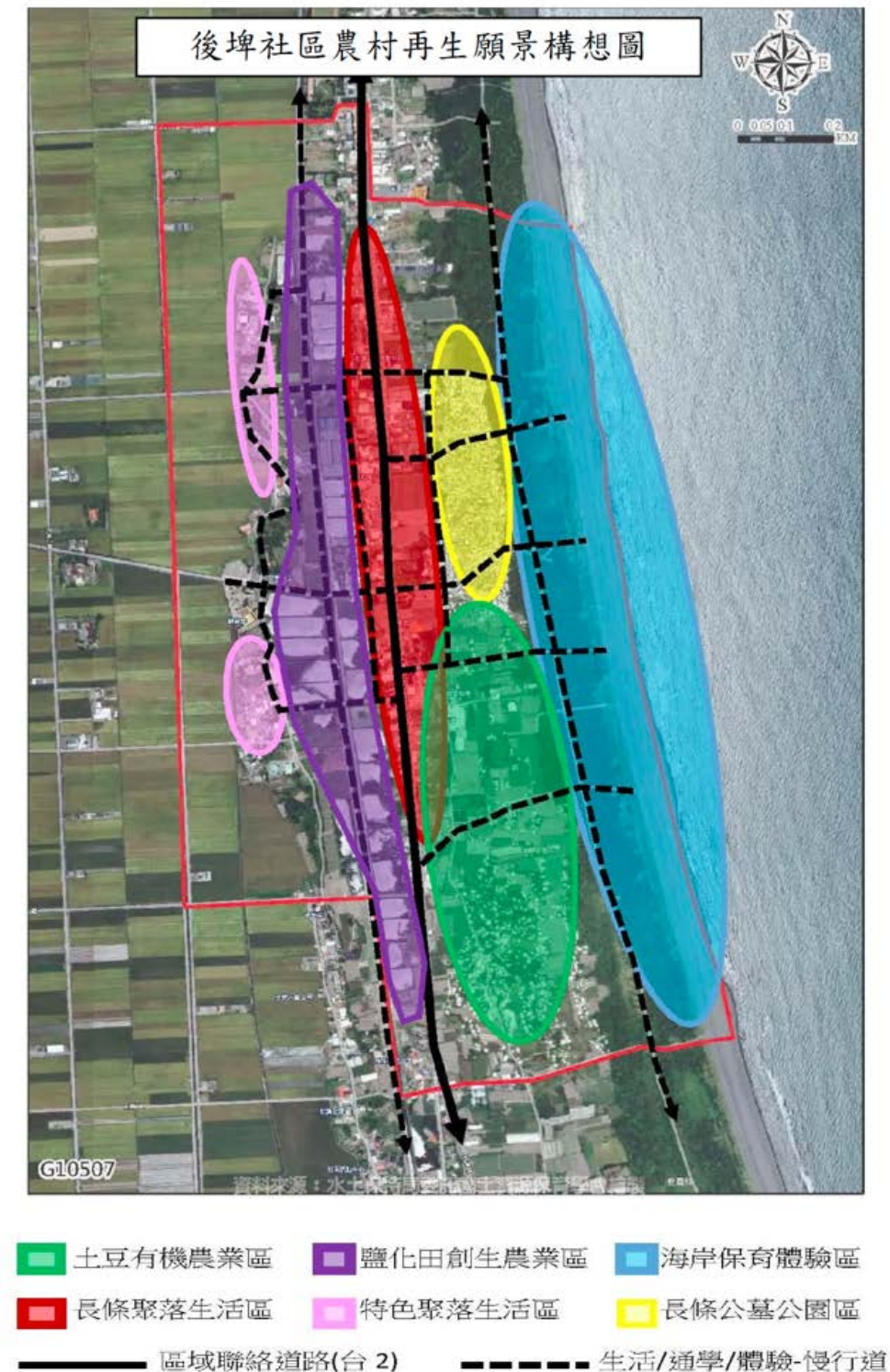
農四擴大指認
(底圖：土地使用編定現況)





類型四：推動農村再生發展社區

- 銜接農委會農村再生相關政策，針對已核定農村再生計畫之農村社區，有實施土地使用管理需求者，由縣政府主管機關協助擬定。
- 以後埤社區為例。
其農再計畫推動社區長者照顧、社區特色農業品牌、與沿海牽罟文化的解說導覽。具備劃設為農村再生發展區的條件，區內可統合規劃生活區、文化區、生態區與生產區。
- 提升社區公共設施服務水準為優先，包括以人為本（尤其是對長者友善）的道路系統、社區內污水處理與排水系統建置。



後埤社區農村再生願景構想圖
資料來源：後埤社區農村再生發展計畫

二.居住面課題與對策(7/8)

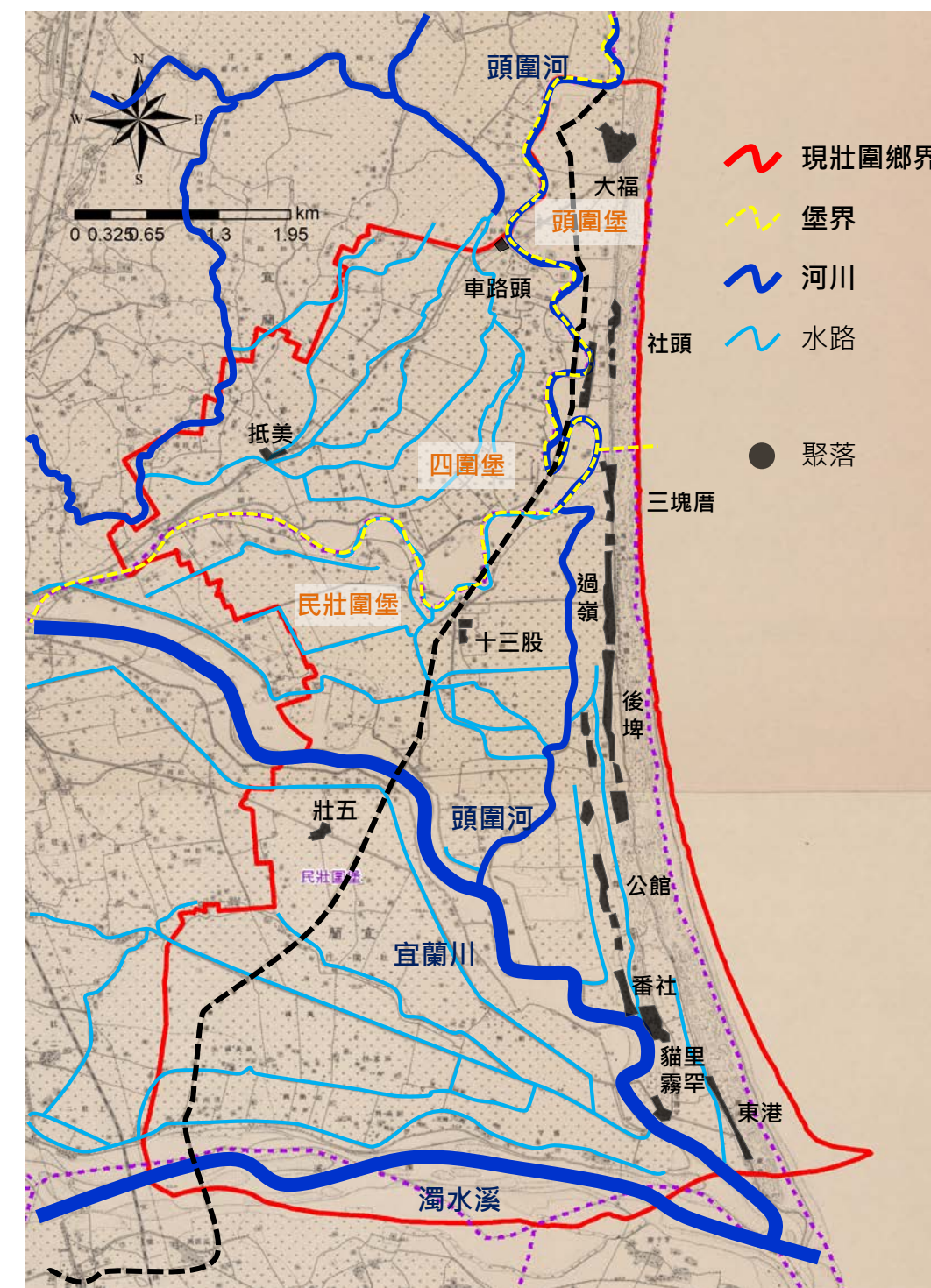


課題2-2 返鄉與移居者，不易尋覓居住與創業地點

對策1

針對舊聚落與傳統竹圍區劃設為「農村歷史聚落街區」，對既有建築提供績效管理機制，引導合理使用

- 劃定範圍
日治時期已發展的聚落，以及壯圍全鄉仍存在的竹圍建物。
- 壯圍老屋新力機制
 - 建議由營建署與農委會籌措一定經費成立專用基金，逐年補助鄉村地區老舊建築更新與改造。
 - 成立鄉村老建築更新改造陪伴團隊，協助進行。
- 以**績效管理機制**，鼓勵不同條件的社區與建築具有彈性多元的使用
 - 屬**農再社區**者，由農村社區再生計畫改善環境。可適度調整土地使用管制，如與鄉村區銜接區域，在一定條件下得納入農四擴大範圍。
 - 若**未屬農再社區**，既有建築改造應先完成廢棄物處理、水污染防治等設施，經相關機關審查後，可適度放寬其土地使用管制，以利結合鄉村觀光與在地產業發展；例如辦公處所、營業處所、餐飲設施、民宿等。
 - 為推動鄉村地區農業六級產業，鼓勵獲得環保署綠色餐廳認證餐廳進駐，其設置之營業規模所需的污水處理設施，建議由相關單位予以補助興建。



日治(1921年)聚落分佈圖

二.居住面課題與對策(8/8)



對策2

與包租代管機制整合成立媒合平台，推動移住人口租屋服務

- 區位選擇
 - 農再計畫推動社區。
 - 農業六級化促進場域。
 - 交通便利、居住條件好的聚落。
- 機制
 - 找尋地方人士願意釋出的老屋或竹圍，由第三方團隊進行創意計畫徵選進駐。
 - 給予進駐團隊一定的補助，如租金補助、修建補助等落地基金。
 - 針對重點街區，盤點閒置公有建築、可釋出空屋，提供作為進駐團隊的創業或居住空間。



透過壯圍老屋新生命計畫媒合甄選活化之老屋

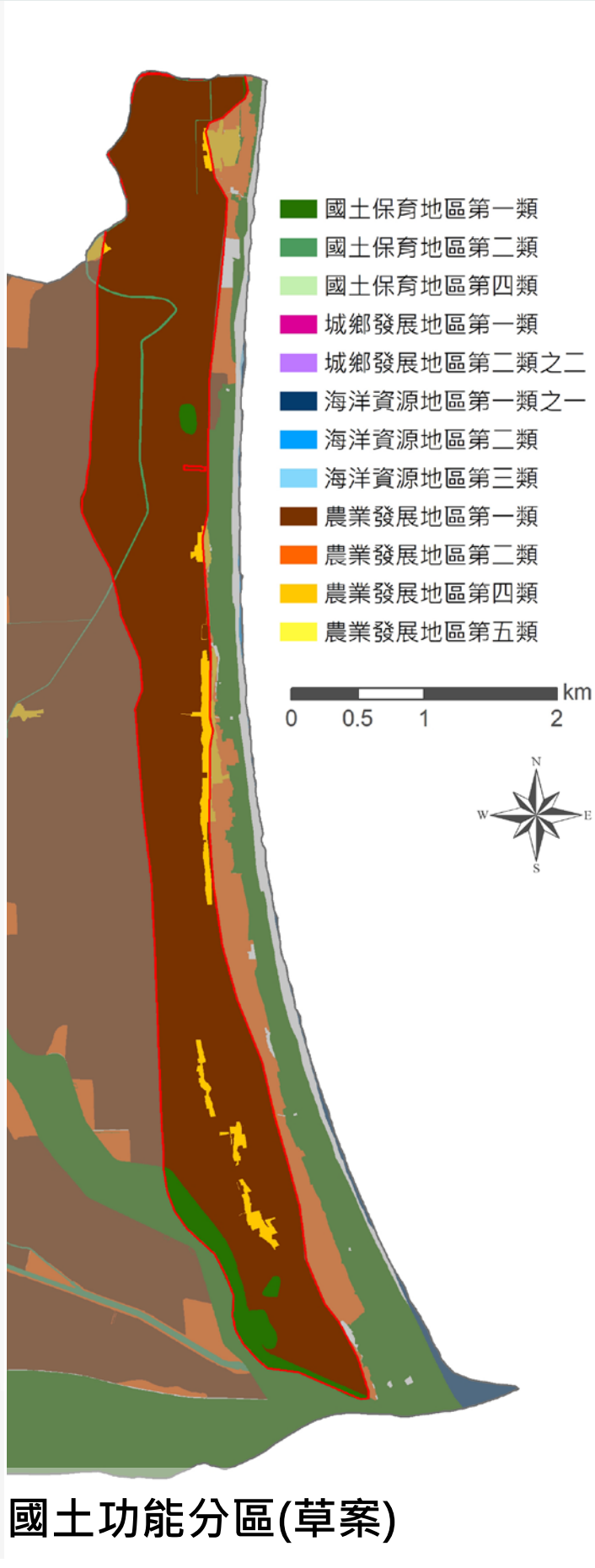
三.產業面課題與對策(1/9)



課題3-1. 閒置養殖魚塭之活化

- 108年調查資料，壯圍鄉有魚塭面積132.26公頃，**實際使用率僅33.18%**，魚塭閒置嚴重。
- 養殖漁業集中區為大福一二段，基礎設施建設相對完備。非集中區則尚未建設供排水管線等產業公設。
- 近年集結了回流鄉村的農/漁二代與友善小農，然現行土管制度不利產業六級化與創新。

類型	範圍	養殖現況與土地利用	國土功能分區
(1)集中區	大福一二段 (總面積139.1公頃)	已建設海水供水管線，但尚未通水。 (養殖中面積51.7公頃/ 37.2%)	1. 大部分為農一 2. 臨大福鄉村區西側及車路頭聚落為農四
(2)非集中區	新社、永鎮、過嶺、復興、東港 (總面積583.2公頃)	南側養殖區海水來源由業者自行自蘭陽溪口引入。 (養殖中面積42.7公頃/ 7.3%)	1. 大部分為農一 2. 過嶺、復興鄉村區為農四 3. 宜蘭河沿岸國保一





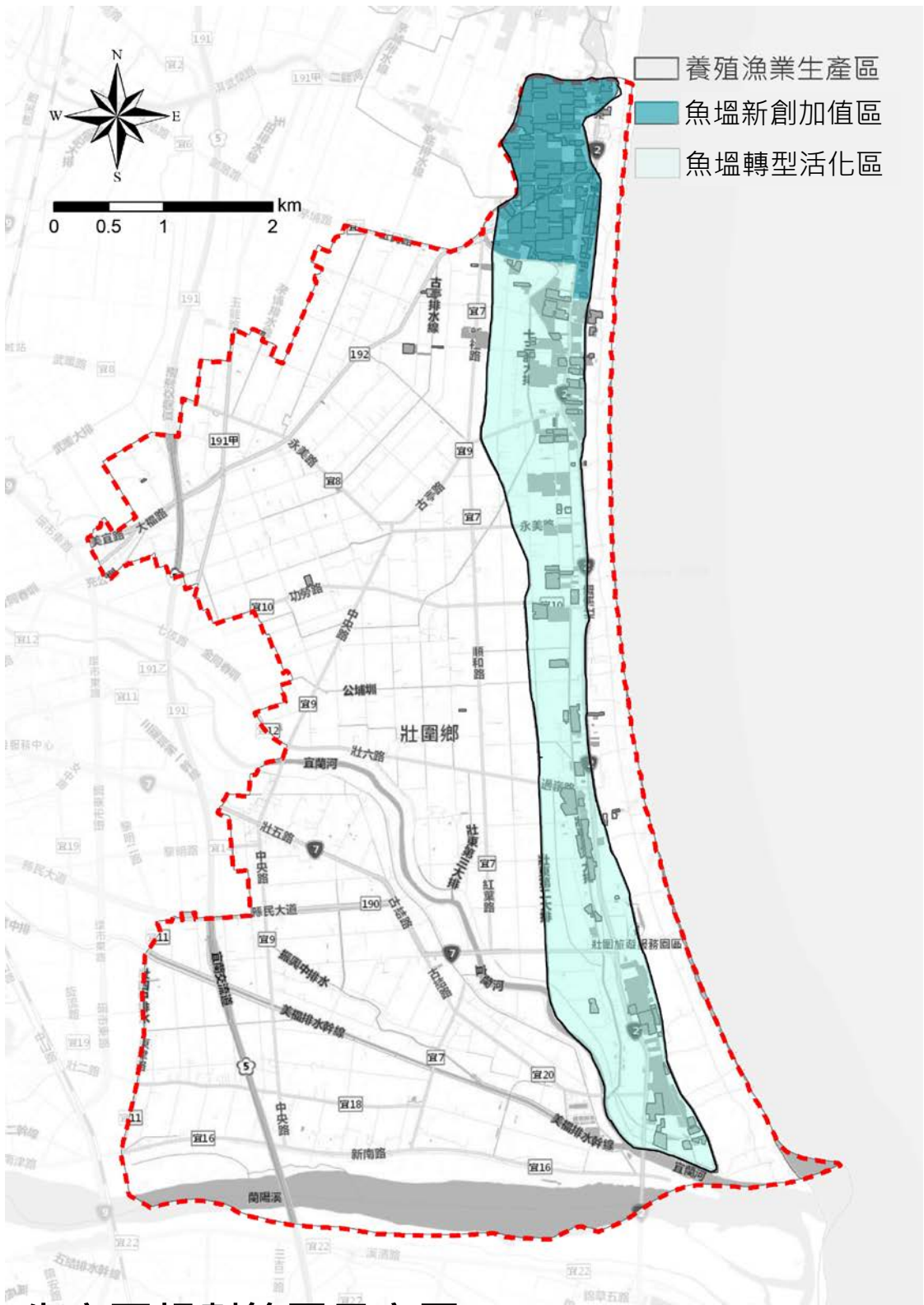
對策：創造養殖產業增值，活用閒置魚塭

因應產業六級化發展的需求，在不影響生產條件與地景保育下，養殖生產區全區可適度放寬體驗經濟之相關設施之容許使用。

1.空間規劃策略：

- (1)產地體驗/生態教育創造產業增值
- (2)集中區產業公設整體規劃 放寬展售與體驗經濟
- (3)非集中區輔導轉進生態養殖 重建濱海溼地多樣性與扶植生態遊憩產業
- (4)結合社區需求 活用閒置魚塭及週邊土地

功能性分區	區位	範圍	產業前景
魚塭新創 增值區	(1)集中區	大福一二 段	1. 願景：穩定產銷、產業體驗、食魚教育推廣 2. 產業主軸：設施型養殖、智慧養殖
魚塭轉型 活化區	(2)非集中 區	新社、永 鎮、過嶺、 復興、東 港	1. 願景：發展生態教育體驗、觀光遊憩（和生態、聚落結合） 2. 產業主軸：生態養殖（低密度） 3. 其他產業型態 ● 轉作耐濕作物或其他水生景觀植物 ● 輔導發展生態淨水產業 4. 國土生態綠網生態補貼



生產區規劃範圍示意圖



對策：創造養殖產業增值，活用閒置魚塭

2.土地使用管制

範圍內之農一功能分區新增容許使用項目，可適度提供設置環教設施、步道、景觀設施、生態觀察、社區活動長照空間.....等功能。

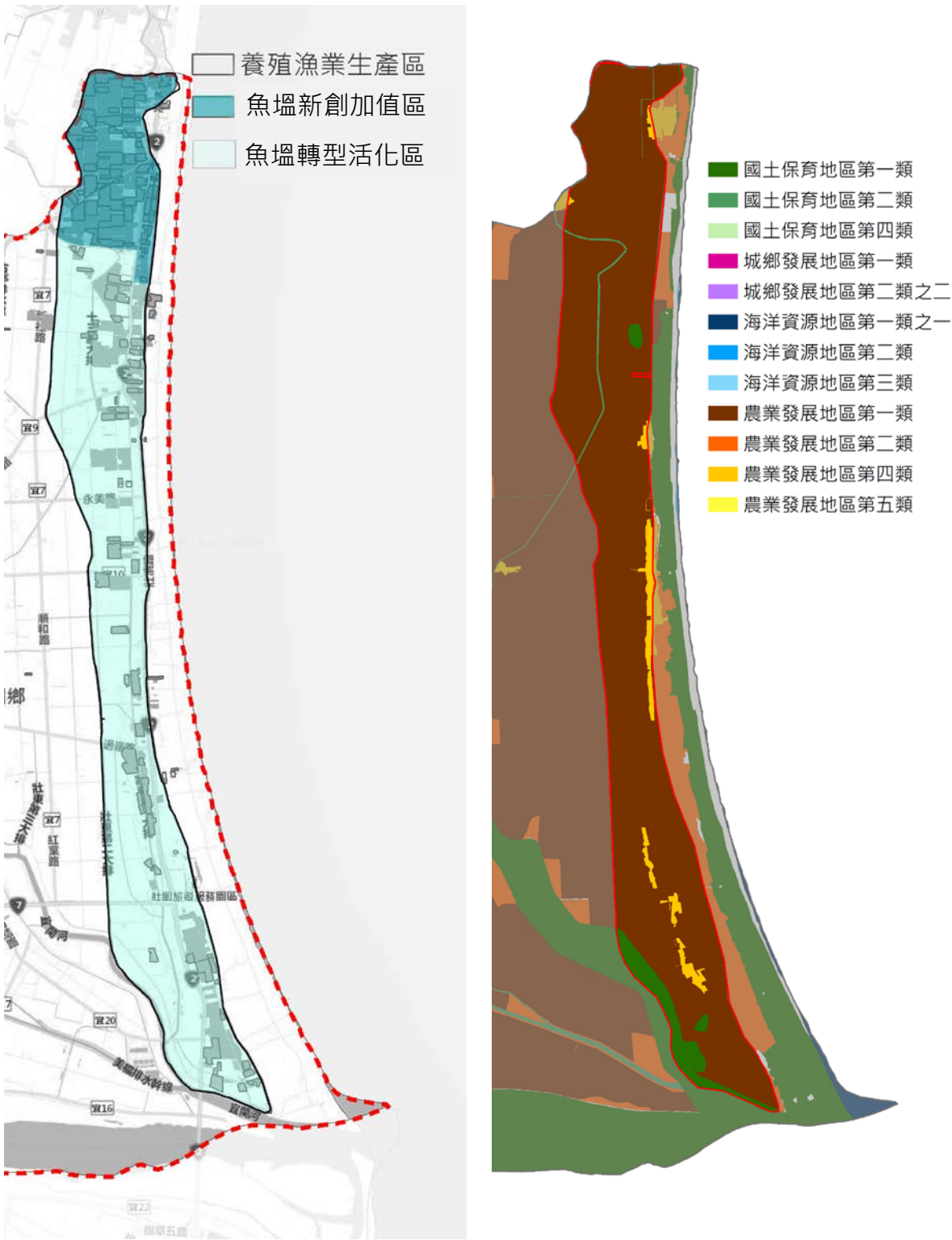
在符合維持原有景觀風貌與低密度開發條件下，提供有條件容許使用之發展彈性。

新增之容許使用項目：

功能性分區	免經國土計畫主管機關同意	需經國土計畫主管機關同意使用
魚塭新創加 值區	戶外公共遊憩設施	教育設施
魚塭轉型活 化區	戶外公共遊憩設施	遊憩設施、戶外遊憩設施、停車場、教育設施、社會福利設施、餐飲設施。

機 制：

使用者檢具經營計畫向主管機關提出申請。以不影響農地經營、整體景觀風貌之低密度、小面積開發為原則



生產區規劃範圍與國土功能分區對照圖

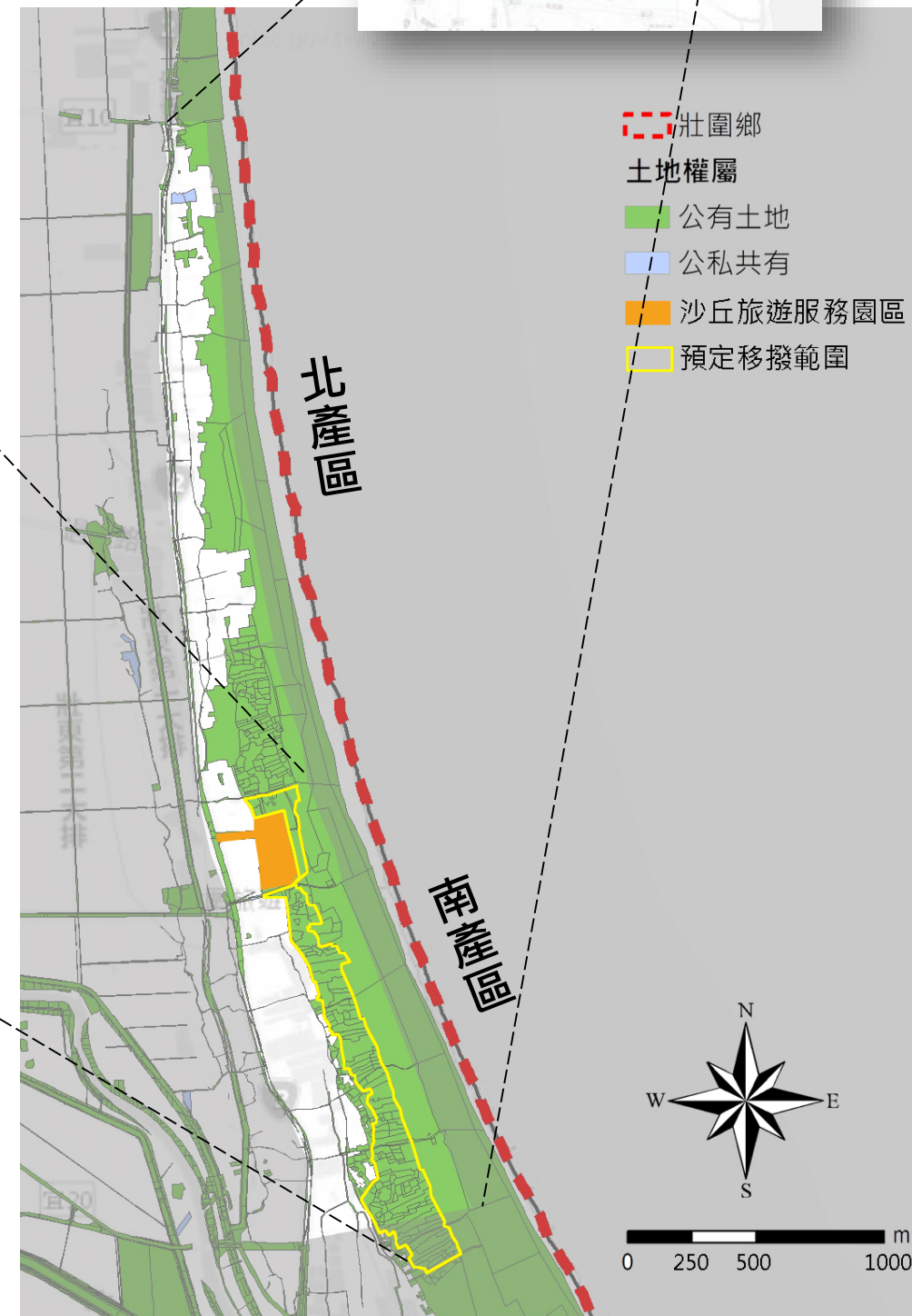
三. 產業面課題與對策^(4/9)

課題3-2 協調濱海遊憩資源與沙丘農業合理使用

壯圍花生口感佳，頗受消費者青睞，目前集中於濱海沙丘種植，108年度一期作種植面積為12.753公頃。

現況

1. 居民世居濱海沙丘，利用排水良好的沙地種植花生。
2. 濱海之土地多為國有。未來壯圍遊客中心與周邊土地將由原宜蘭縣政府移撥東北角國風管處。
3. 移交過程因清理公有地之私人使用而產生使用上的衝突。
4. 風管處未來將和現耕戶協調契作，以現況使用為原則，再配合園區後續規劃調整。



北：花生產區

南：瓜果、花生與
根莖蔬菜產區

花生產區
瓜果花生根
莖蔬菜產區

壯圍鄉
土地權屬
公有土地
公私共有
沙丘旅遊服務園區
預定移撥範圍

三. 產業面課題與對策(5/9)



對策：整合濱海區域遊憩資源 協同特色作物產銷

北側花生產區土地為私人所有，社區產業發展穩健。
南產區為公有地，需優先處理現耕戶合法利用土地的問題，以利後續農政、觀光資源導入。

1. 空間規劃策略：

(1) 空間資源共享：

北產區：結合後埤社區做為共同銷售平台；
南產區：產銷結合沙丘旅遊服務園區共同規劃。

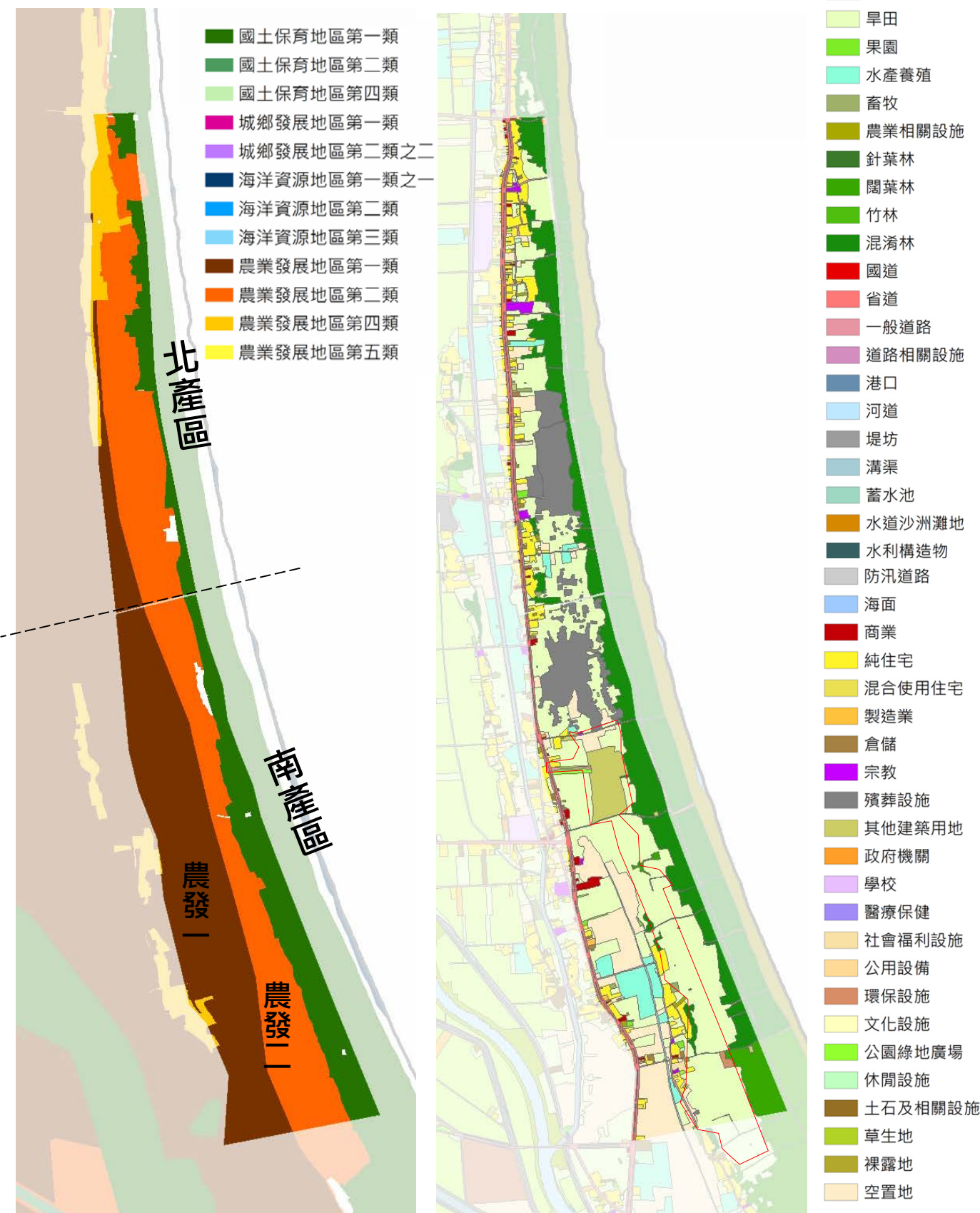
(2) 土地資源共管：南側產區需協助既存農戶處理土地合法租用或契作，維持既有耕作範圍，以不擴張現有種植面積為原則。

2. 土地使用管制：

花生產區之國土功能分區劃設包含農發一與農發二：

農發二——未變更。允許零售、餐飲使用。

農發一——配合刻正執行中之加留沙埔整體規劃案，新增所需之允許使用項目。





課題3-3 濱海防風林閒置軍事遺構再利用

- 壯圍沿海四處閒置營區，於103年登錄為歷史建築，代表蘭陽海岸戒嚴時期肅殺戒備的海岸地景。
- 濱海閒置營區與海岸遊憩之串連需整體規劃，並進行營區之修復再利用；營區所在劃為國保一，須納入遊憩、管理等容許使用。

	B	C	D	E
地號	宜蘭縣壯圍鄉壯濱五段76-1地號	宜蘭縣壯圍鄉壯濱二段245-1地號	宜蘭縣壯圍鄉壯濱段3-1地號、壯濱一段1021-1地號（圍牆）	宜蘭縣壯圍鄉壯濱段320地號、319-1地號（一小角）
面積	約150平方公尺	約160平方公尺	約85平方公尺	約120平方公尺
建物管理單位	宜蘭縣政府文化局（蔡清鈿木雕工作室認養）	東北角風管處	宜蘭縣政府文化局（因建物漏水嚴重，未開放認養）	宜蘭縣政府文化局（Makapahay瑪嘎巴噶文化藝術團、原動力文化藝術基金會認養）
非都市土地使用分區	森林區	森林區	森林區	森林區
使用地類別	國土保安用地	特定目的事業用地	國土保安用地	特定目的事業用地
國土功能分區	國土保育地區第一類	國土保育地區第一類	國土保育地區第一類	國土保育地區第一類
保安林	已解編	已解編	已解編	建物部分已解編，尚有一部份仍為保安林



▲ 民宿位置 ○ 閒置營區位置



編號：B
地點：宜蘭縣壯圍鄉壯濱路五段220巷內



編號：C
地點：宜蘭縣壯圍鄉壯濱路二段115巷內



編號：D
地點：宜蘭縣壯圍鄉壯濱路二段49巷內



編號：E
地點：台灣宜蘭縣壯圍鄉廓後路內

照片來源：宜蘭縣海岸線閒置營區活化再利用規劃調查研究



對策：軍事遺構活化再利用 新增國保一之容許使用

空間規劃策略

- (1)針對沿海營區提擬適當之修復再利用與管理維護計畫，進行綜合性的盤點與規劃。
- (2)後續應進行串連濱海景點、聚落社區與閒置軍事營區之遊憩動線規劃。



B營區



C營區



D營區



E營區

照片來源：宜蘭縣海岸線閒置營區活化再利用規劃調查研究

土地使用管制

- B、D、E營區由宜蘭縣政府向林務局辦理土地撥用。
- B、D營區進行國土保安用地變更。
- 四營區皆位於國保一，除原戶外公共遊憩設施可經國土主管機關同意使用外，另新增遊憩設施、觀光遊憩管理服務設施、零售設施、文化設施之容許使用。

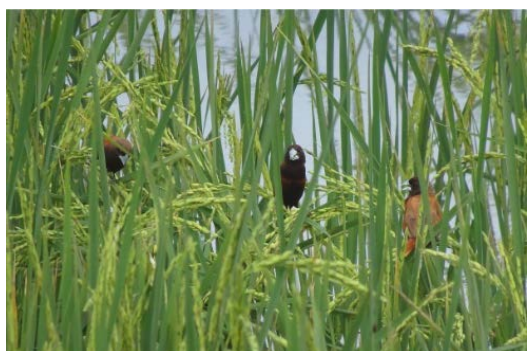
	B	C	D	E
土地權屬	國有，農委會林務局管理	國有，財政部國有財產署管理	國有，農委會林務局管理	國有，農委會林務局管理
建物管理單位	宜蘭縣政府文化局（蔡清鈿木雕工作室認養）	東北角風管處	宜蘭縣政府文化局（因建物漏水嚴重，未開放認養）	宜蘭縣政府文化局（Makapahay瑪嘎巴嗨文化藝術團、原動力文化藝術基金會認養）
使用地類別	國土保安用地	特定目的事業用地	國土保安用地	特定目的事業用地
國土功能分區	國土保育地區第一類	國土保育地區第一類	國土保育地區第一類	國土保育地區第一類
保安林	已解編	已解編	已解編	建物部分已解編，尚有一部份仍為保安林

三.產業面課題與對策 (8/9)

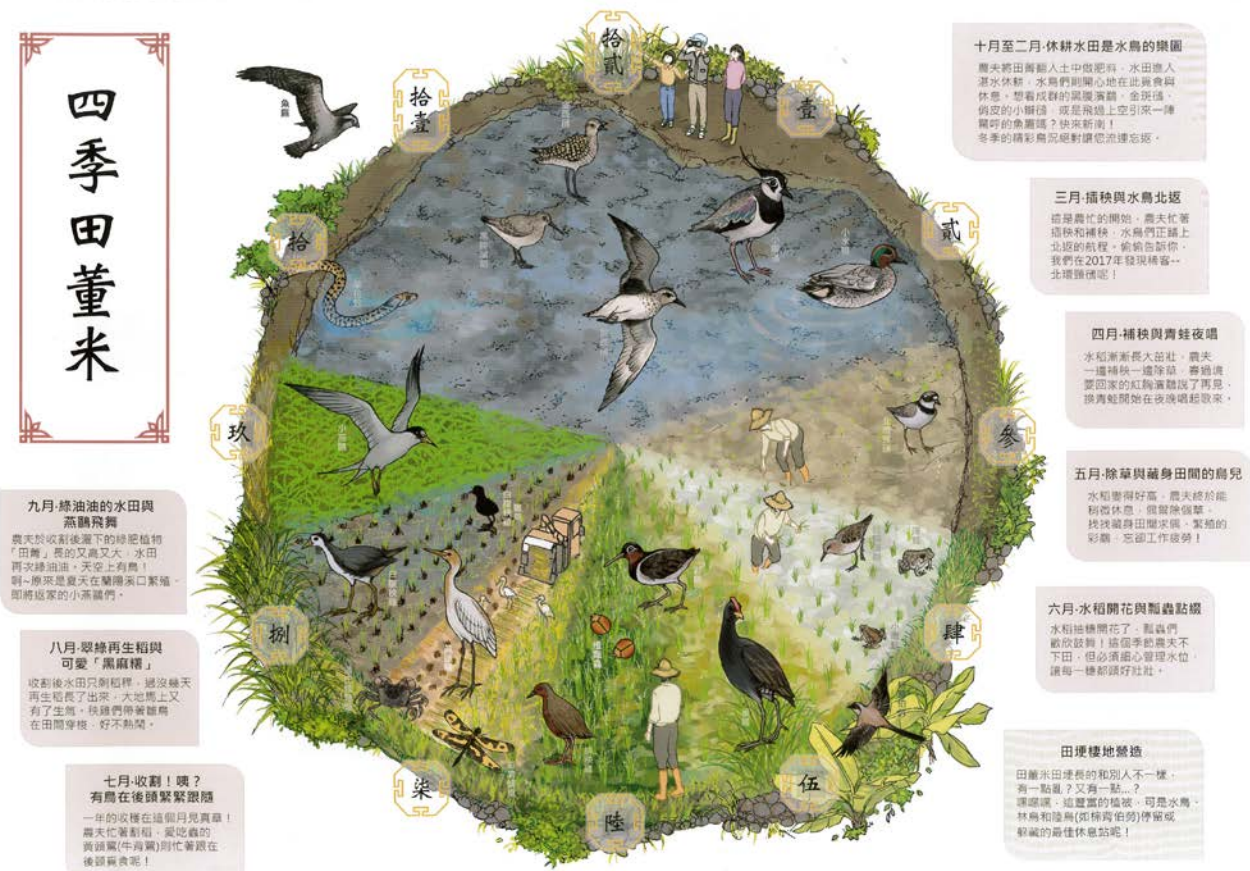


課題3-4生態資源豐富，生態旅遊潛力有待發展

- 壯圍因地理水土條件低窪易淹，從事農漁產業挑戰極大。
- 壯圍南側地區緊鄰蘭陽溪口濕地，有得天獨厚的水鳥生態與濕地風光。
- 農閒時期若能善加運用生態資源，積極推動生態旅遊，能兼顧保育與經濟，為農地利用加值。



水田與鳥類保育 圖：新南田董米



四季農耕地景與水鳥活動關係

圖片來源：新南田董米



蘭陽溪口重要濕地與保育利用計畫範圍

圖片來源：蘭陽溪口重要濕地（國家級）保育利用計畫

三.產業面課題與對策 (9/9)



對策：發展生態旅遊以作為農漁產業之加值策略維持水鳥棲地之完整性

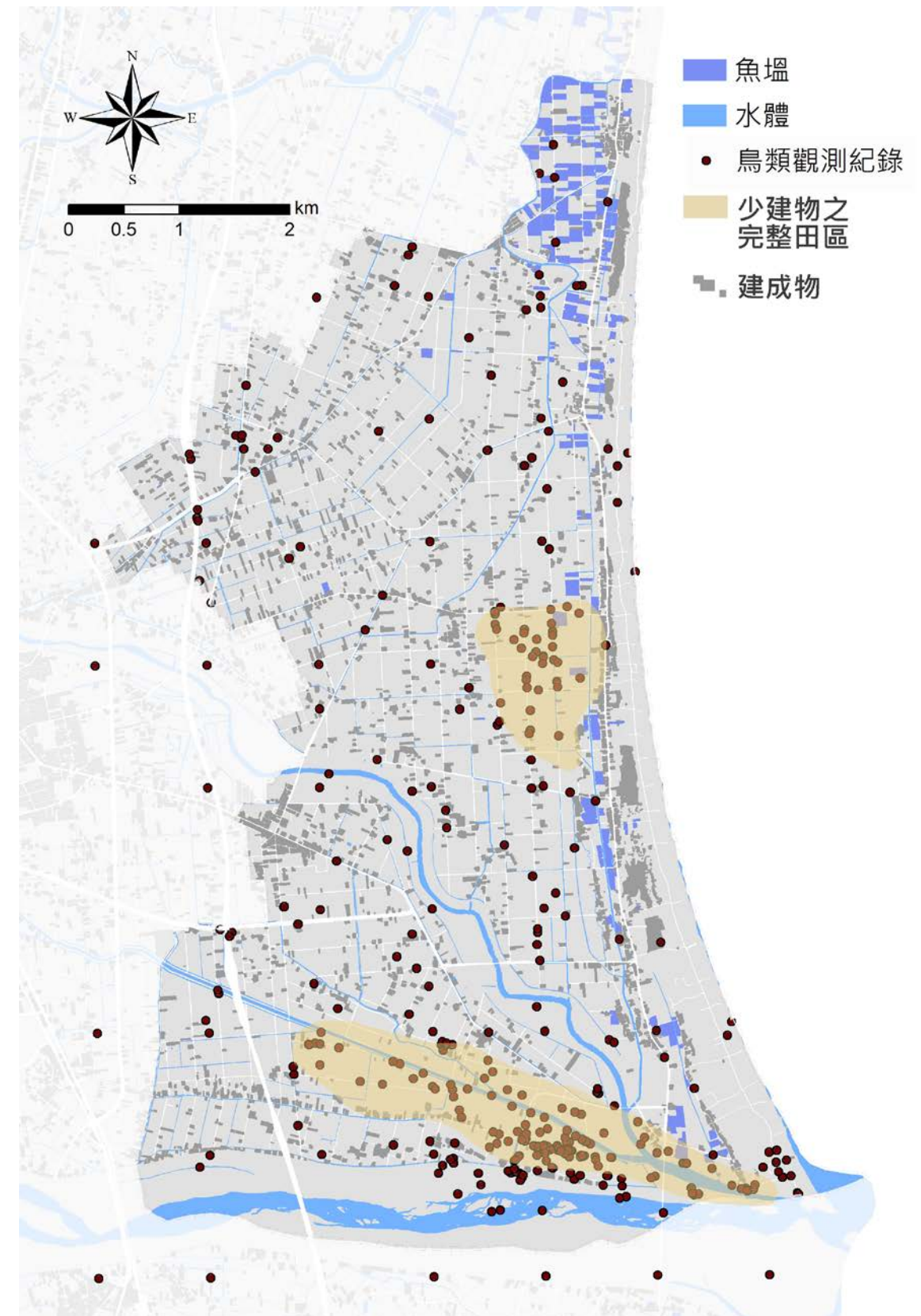
空間規劃策略

位於濕地保育利用範圍外之區域，仍應維持優良的棲地環境，並遵循下述原則：

- 盡可能維持農地的完整性；田地不任意挖填方，改變稻田之高程，讓水鳥無處落腳覓食。
- 若設置生態旅遊之必要設施，應盡可能結合既有建成區，避免新建。
- 進行社區之水鳥生態教育推廣，建立地方認同。
- 針對棲地維護之積極行為提供獎勵。如冬季農田蓄水提供水鳥覓食、以友善農法耕作可提供生態補貼。

土地使用管制

- 研擬特定範圍為生態旅遊資源維護區，區內之農舍興建應加強管理，引導農舍新建需緊鄰維護區之邊界進行。
- 為推動生態旅遊活動之必要公共設施，可納入魚塭活化之公共設施新增容許內容。



鳥類觀測點位與完整田區區位之相對關係

四.公共設施面課題與對策



課題4-1長照生活圈之公共設施需求與改善

1. 以活動中心為核心的長照相關據點往往有以下問題：

- 1) 建物功能不足
- 2) 半戶外空間不足
- 3) 戶外休閒空間不足

2. 有關人本通道與休憩設施需求

- 1) 老齡化社區長者往往有往返市區的交通需求
- 2) 社區內的交通安全問題
- 3) 休憩設施缺乏情形



關懷據點日常活動情形(圖為古亭社區)



半戶外空間需求顯著



四.公共設施面課題與對策



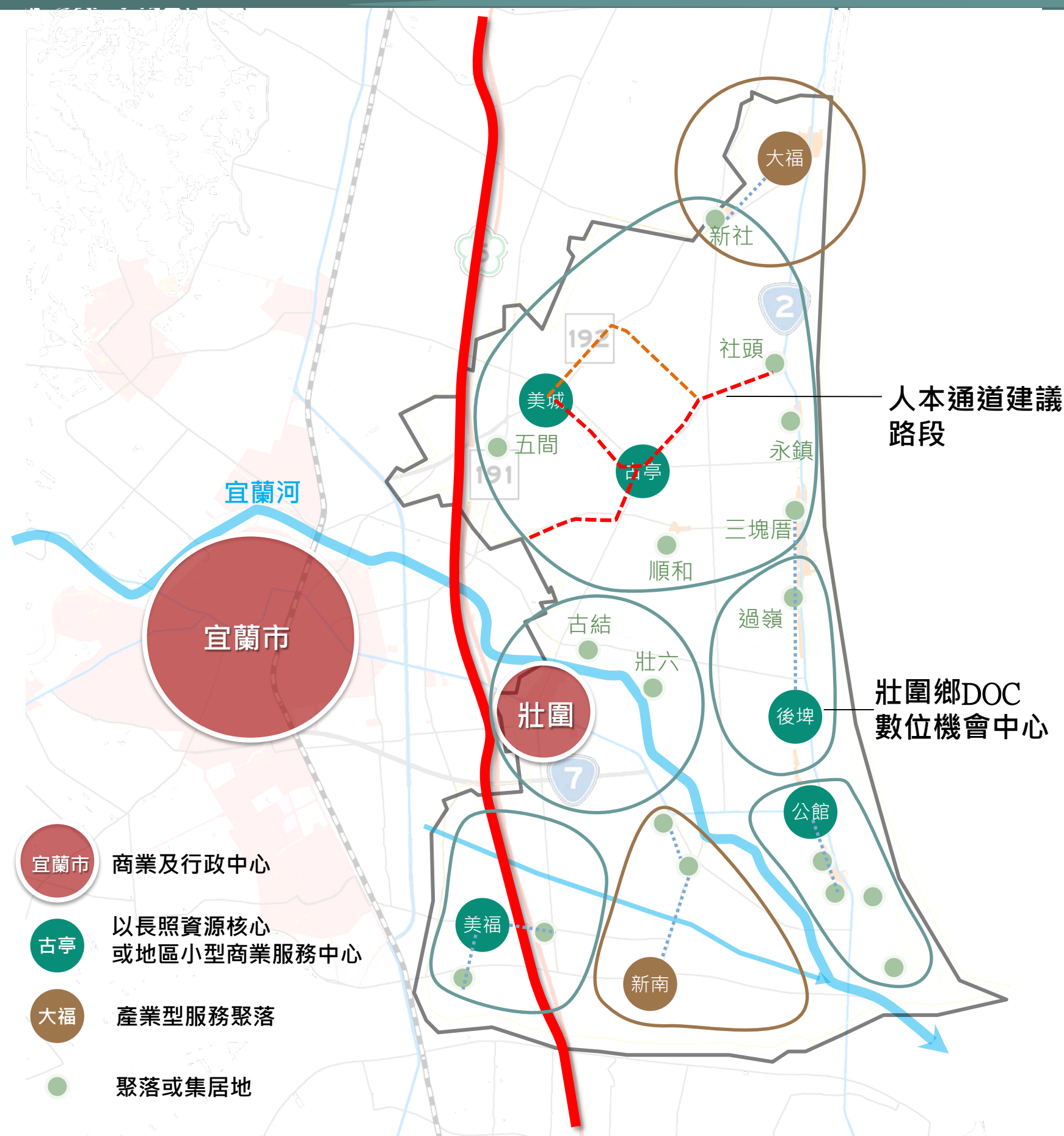
對策：以長照生活圈評估改善公共設施

■ 空間規劃策略

- 1) 以長照生活圈強化社區既有公共設施之機能。
- 2) 優先以長照核心據點規劃人本通道與休憩設施之設施。
- 3) 結合水利設施規劃在地居民生活通道、休閒空間或綠地設施。

■ 土地使用管制策略：因應實際需求調整社區活動中心之建蔽與容積

- 1) 因應需求，得視個案放寬建蔽、容積，並維持三層樓之限制。
- 2) 各社區組織提出空間改善需求，並取得建物及土地管有機關之同意，由目的事業主管機關(宜蘭縣政府)審議後核定。



四.公共設施面課題與對策

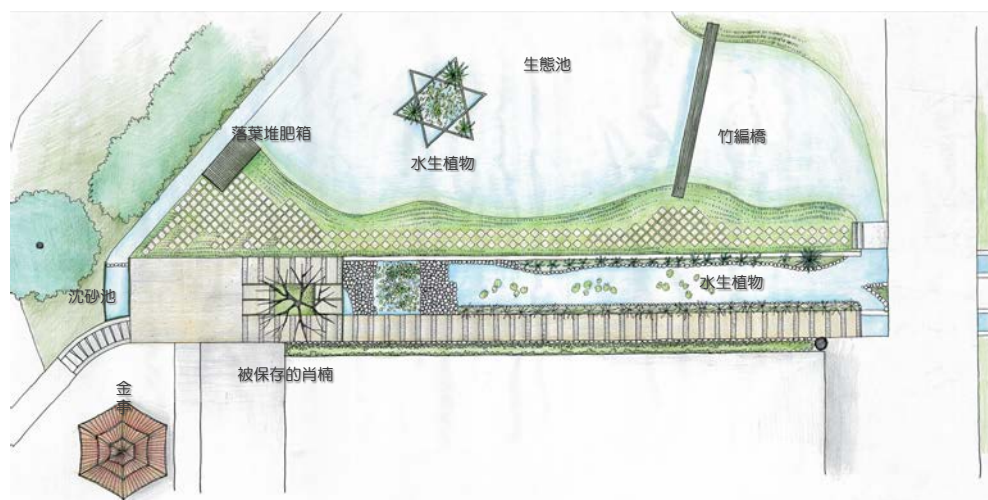


課題4-2 社區生態淨水系統之推動

截至108年底全縣污水下水道累計普及率32.2%，
其中宜蘭系統27,341戶、系統完成率62.3%，
羅東系統27,705戶、系統完成率79.3%。
以都市計畫區為優先建構。

對策

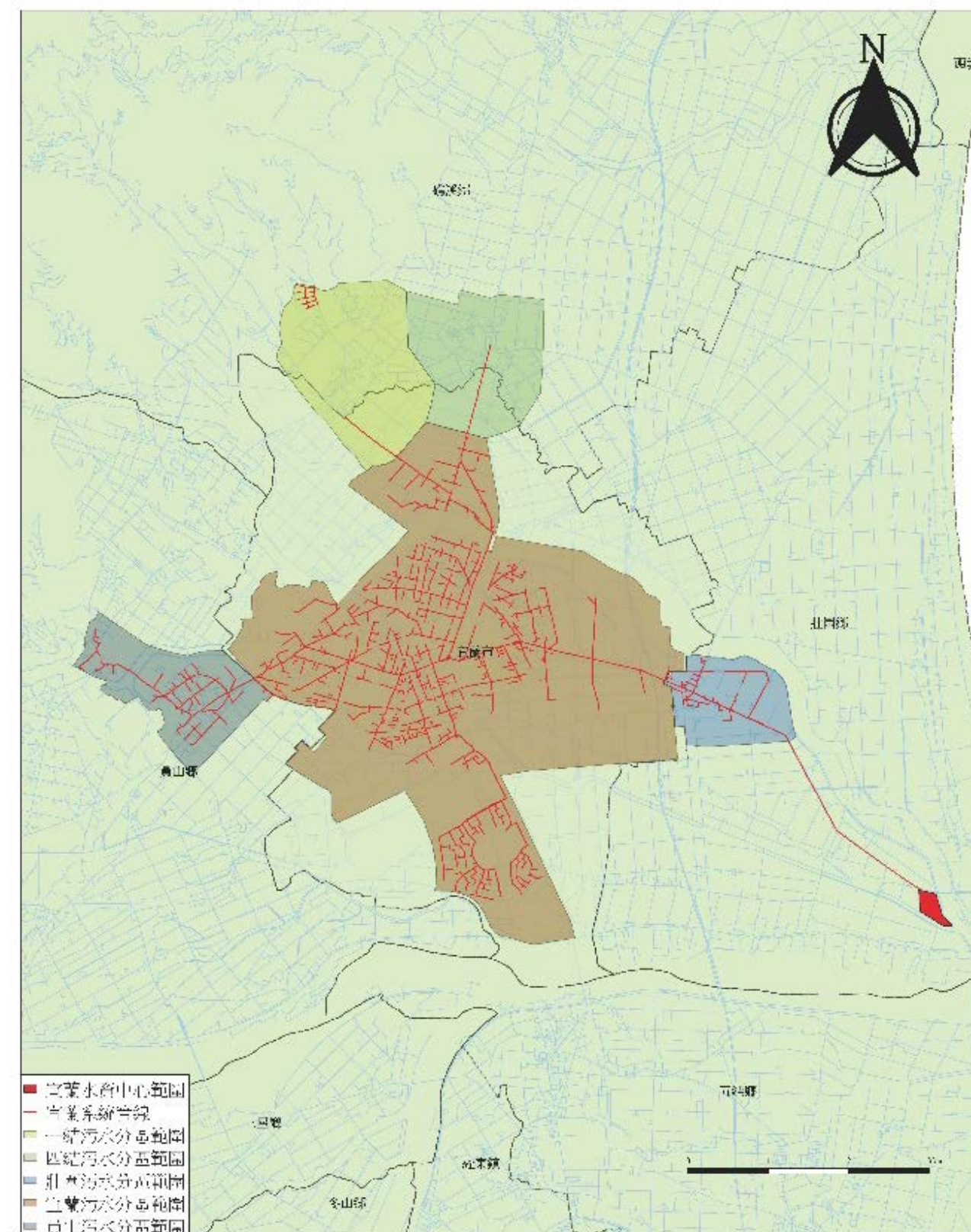
1. 排水溝渠之生態化，強化水生植物功能，進而產生水質淨化的效果。
2. 可參考宜蘭縣目前既有之社區建構生態污水系統之案例，以閒置土地或農地，結合景觀營造之需求，鼓勵各社區建構小型生態污水處理系統。
3. 農再社區(美福、古亭、後埤)可以農村再生政策資源挹注。其他培根社區因積極鼓勵完成農村再生培根。



宜蘭社區生態淨水系統案例



宜蘭縣員山鄉惠好社區生態溝



宜蘭污水下水道分布現況

(來源：宜蘭縣政府)



課題綜整

課題		對策			重要策略地區							
		空間規劃	土地使用管制	部門計畫								
韌性社區	課題1-1淹水潛勢範圍佔全鄉四成以上，需引導調適性鄉村發展	✓	✓								東港	新南
居住	課題2-1鄉村區區位無法銜接居住需求，農地住宅蔓延狀況持續出現	✓	✓	✓	美城	大福		忠孝	過嶺	復興		
	課題2-2返鄉與移住者不易尋得適當住所	✓		✓								
產業	課題3-1閒置養殖魚塭之活化	✓	✓	✓			新社	永鎮			東港	
	課題3-2協調濱海遊憩資源與沙丘農業合理使用	✓	✓	✓								
	課題3-3濱海防風林閒置軍事遺構再利用		✓	✓		大福						
	課題3-4生態資源豐富，生態旅遊潛力有待發展	✓		✓					過嶺			新南
公共設施	課題4-1長照生活圈之公共設施需求與改善	✓	✓	✓	古亭	功勞	新社					
	課題4-2社區生態淨水系統之推動	✓		✓		美福						新南



肆.土地綱要計畫構想 及後續推動建議

土地利用綱要計畫構想 及重點策略地區

居住面向

-  具備商業機能的集村聚落
-  順應風土環境的散村社區
-  農村再生社區核心
-  能夠促進生活品質的聚落擴張
-  古亭社區韌性農村示範計畫
-  易淹水地區適性建築或容積調配
-  傳統竹圍及老屋創生活化

公共設施面向

-  人本通道優先營造路段
-  擁有長照及休閒機能的活動中心



產業面向

-  魚塭新創增值區強化基礎建設
-  魚塭轉型活化區推動魚塭活化
-  遊客中心結合花生產銷機能
-  水鳥友善農法及環教推廣
-  軍事設施活化作為遊憩設施

土地利用綱要計畫構想 及重點策略地區



【古亭社區】 韌性農村示範及長照 服務中心據點

- 以長照服務為主的第二行政中心
- 公共設施與人本通道建構
- 結合壯圍鄉農會穀倉資源條件發展水稻產業產銷據點及公共設施建構
- 老屋活化與道之驛潛力地點

居住面向

- 具備商業機能的集村聚落
- 順應風土環境的散村社區

- 農村再生社區核心
- 能夠促進生活品質的聚落擴張
- 古亭社區韌性農村示範計畫
- 易淹水地區適性建築或容積調配

⊗ 傳統竹圍及老屋創生活化

公共設施面向

- 人本通道優先營造路段
- 擁有長照及休閒機能的活動中心

產業面向

- 魚塭新創增值區強化基礎建設
- 魚塭轉型活化區推動魚塭活化
- 遊客中心結合花生產銷機能
- 水鳥友善農法及環教推廣
- 軍事設施活化作為遊憩設施

【大福社區】 魚塭活化及新創產業發展

- 魚塭新創增值區加強基礎建設
- 農四擴大
- 閒置魚塭活化
- 產業型公共設施重點評估區
- 軍事設施活化

【後埤社區】 農村再生發展區

- 後埤農村再生發展區
- 閒置魚塭活化
- 結合環境教育，保水保土之新型態產業創生
- 公共設施與聚落環境更新

【東港社區】 生態觀光與生態農業發展區

- 沙丘旅遊服務中心周邊產業地景經營
- 生態觀光與生態農業重點推動
- 聚落環境改善



相關單位

課題	對策	相關單位
韌性社區	課題1-1淹水潛勢範圍佔全鄉四成以上，需引導調適性鄉村發展	水利署、農委會、內政部農地重劃工程處、宜蘭縣政府建設處、農業處、營建署
居住	課題2-1鄉村區區位無法銜接居住需求，農地住宅蔓延狀況持續出現	宜蘭縣政府建設處、營建署、農委會
	課題2-2返鄉與移住者不易尋得適當住所	宜蘭縣政府建設處、營建署、農委會
產業	課題3-1閒置養殖魚塭之活化	宜蘭縣政府建設處、農業處
	課題3-2協調濱海遊憩資源與沙丘農業合理使用	東北角風管處、鄉公所
	課題3-3濱海防風林閒置軍事遺構再利用	林務局、文化局、國產署、海巡署
	課題3-4生態資源豐富，生態旅遊潛力有待發展	農委會、宜蘭縣政府農業處、東北角風管處
公共設施	課題4-1長照生活圈之公共設施需求與改善	宜蘭縣政府社會處、水保局、建設處、交通處
	課題4-2社區生態淨水系統之推動	農業處、農田水利署、宜蘭縣政府水資處

下階段工作項目

共識、倡議、實質計畫

■ 平台會議辦理

- 針對較為明確之對策與分工事項與相關單位辦理平台會議。

■ 機制研擬與執行

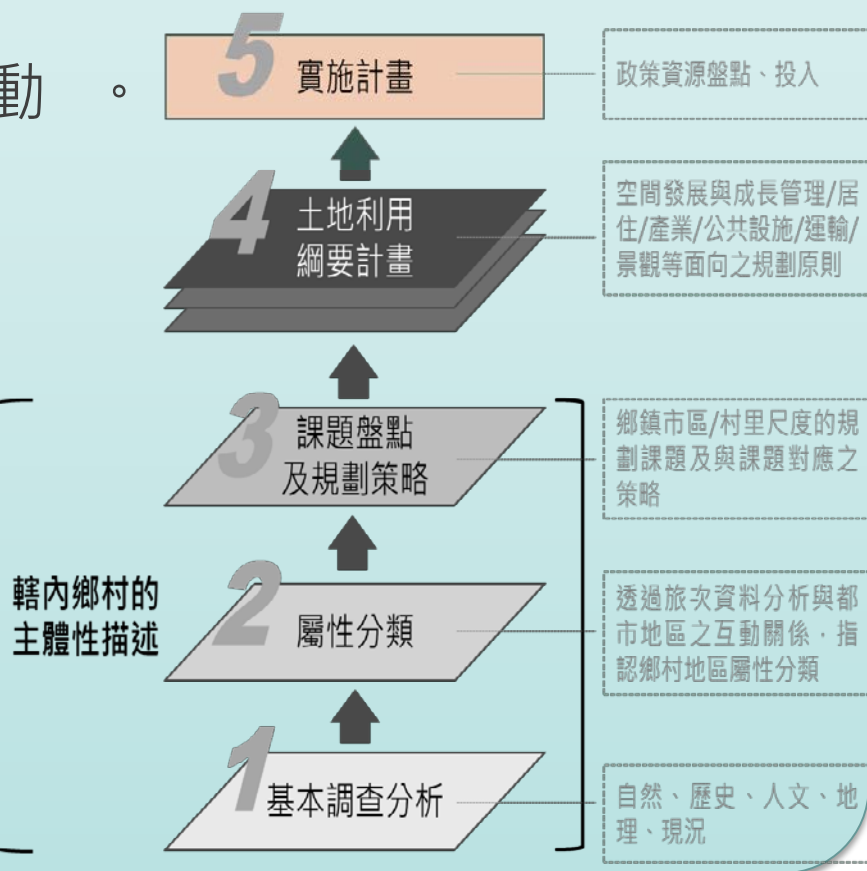
- 以重點策略區進一步規劃，研擬執行機制。
- 相關政策資源之銜接。

■ 倡議行動

- 工作坊、講座活動。

■ 實質計畫

- 國土計畫原則
- 國土計畫指導
- 土管原則

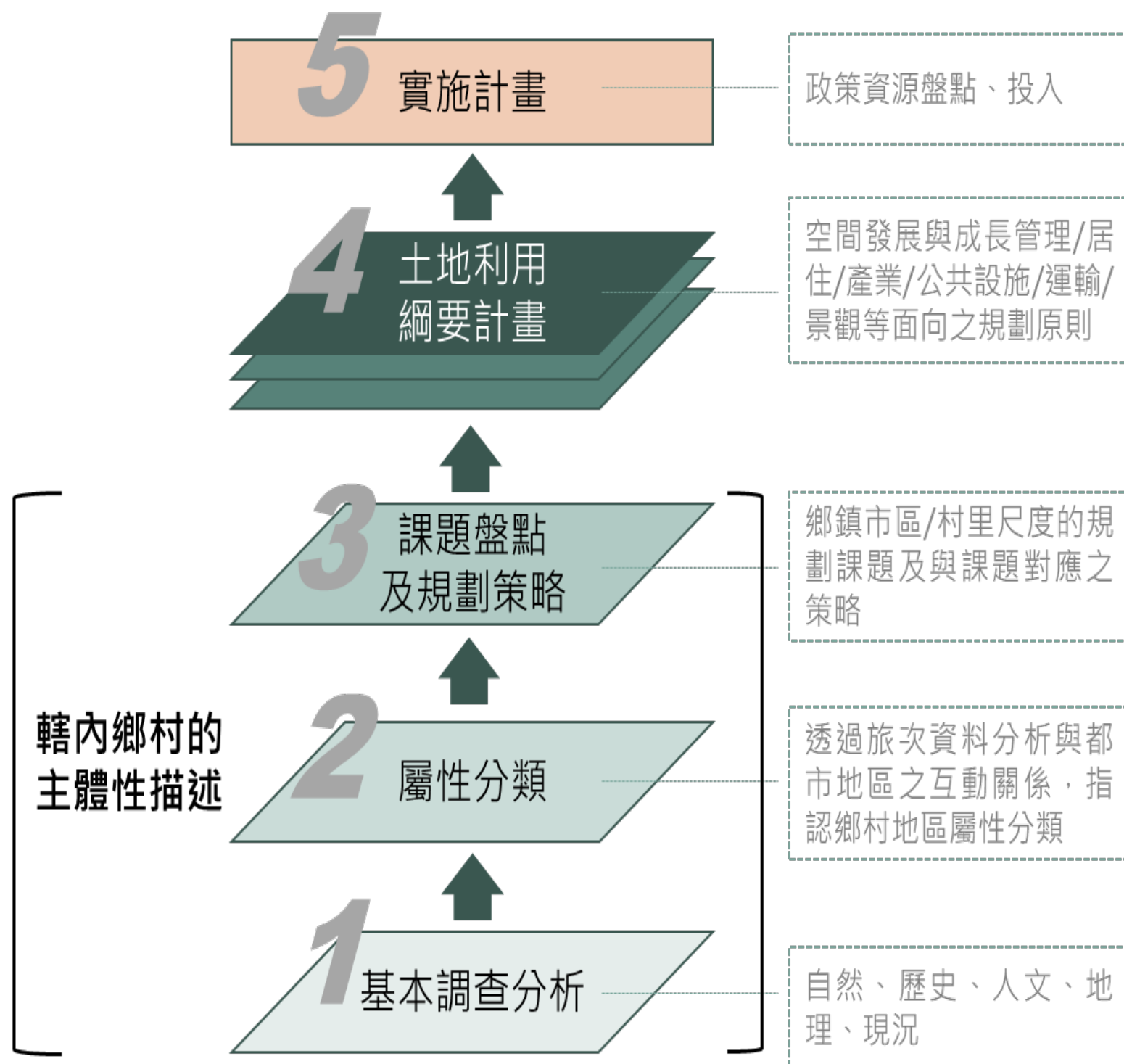


規劃方法之探討

- 一. 規劃操作課題
- 二. 規劃流程建議



一. 規劃操作課題



公共設施之建設資源

→ 相關政策銜接

計畫內容之可行性

→ 跨單位溝通平台作為重要規劃方法

具環境敏感特質的鄉鎮發展如何與在地人力資源條件對接

不同面向之發展課題需求整合性探討

→ 以在地人力與資源特質提出發展願景

→ 同時面對產業發展願景與土地管理制度

鄉村地區基本調查、資料數據不足，且規劃期程有限

→ 以民眾參與、規劃平台彌補其限制

規劃操作課題

來源：鄉村地區整體規劃策略及國土功能分區指導原則委託案

二. 規劃流程建議

