



**變更鯉魚潭風景特定區計畫
（公共設施用地專案通盤檢討）**

公開展覽說明會

擬定機關：花蓮縣政府
109年4月28、29日

簡報大綱

- 一、計畫緣起
- 二、計畫目的
- 三、法令依據
- 四、都市計畫法定程序
- 五、意見表達方式
- 六、變更內容



現行鯉魚潭風景特定區計畫圖

一、計畫緣起

公共設施保留地

依各都市計畫之計畫人口劃設公共設施用地，期望提供「足夠」之公共服務

遲遲未開闢

問
題

計畫與現況不符
易產生窳陋、閒置

土地所有權人
使用權受限、受損

全國人口呈現
高齡少子女化

政府
作為

- ▶ 監察院對行政院提出糾正
- ▶ 內政部配合政策，先於民國102年11月29日台內營字第10203489291號函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」
- ▶ 內政部促請各都市計畫主管機關積極辦理公共設施用地專案通盤檢討
- ▶ 花蓮縣政府於民國103年3月12日起至103年4月12日公告辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案

二、計畫目的

健全都市機能



核實檢討計畫人口

提高土地效益

發揮整體發展效益

公共設施服務與時俱進

保障民眾權益

減輕地方財政負擔

健全、提升都市機能

三、法令依據

法令依據

《都市計畫法》第26條

《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第14條及第42條

執行流程

依據

- 內政部102年11月29日頒布
- 都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則

檢討構想

- 維護公共設施用地服務品質
- 因應高齡少子女化社會發展需要
- 核實檢討總人口成長需求
- 以生活圈模式檢討公共設施用地

檢討變更原則

- 機關及事業用地
- 學校用地
- 市場用地
- 體育場用地
- 停車場用地
- 河道用地
- 公園、綠地、廣場、兒童遊樂場
- 港埠、鐵路、車站
- 社教
- 殯儀館、火葬場、公墓
- 垃圾、汙水
- 其他

配措措施

- 辦跨區整體開發
- 跨局(處)推動工作小組
- 營建署管考、總顧問協助

四、都市計畫法定程序

❖ 公開展覽期間

自民國109年4月17日
至民國109年5月17日

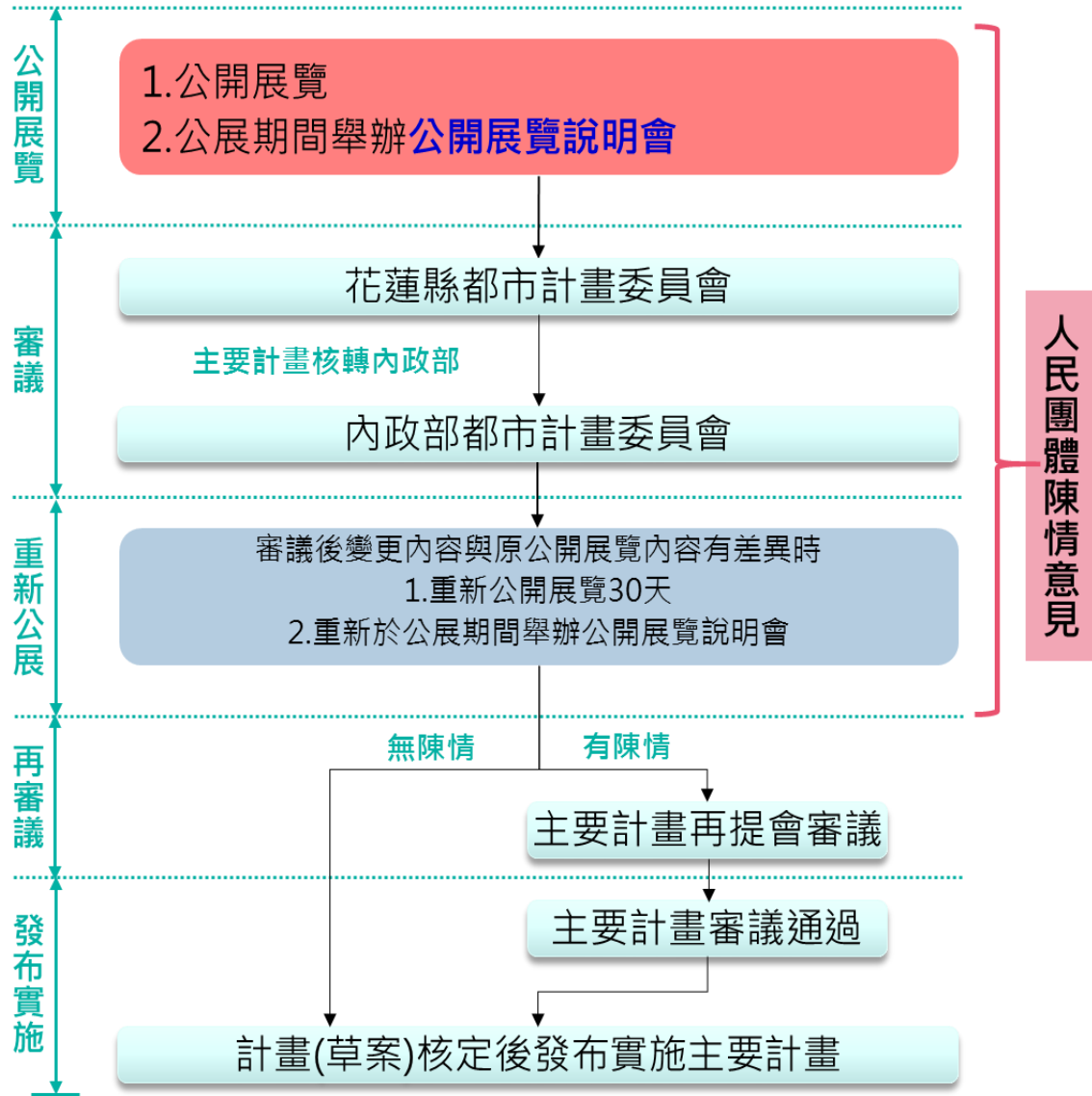
❖ 公告方式

1. 書面

花蓮縣政府
壽豐鄉公所

2. 網站

花蓮縣政府建設處-最新消息
https://pw.hl.gov.tw/List_sp/fun7



人民團體陳情意見

五、意見表達方式

任何公民或團體對本計畫案如有意見，得於公開展覽期間以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，以供都市計畫委員會審議參考。

建議事項

陳情理由

陳情位置

公民或團體對辦理 「變更東華大學城特定區主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案 公開展覽期間陳情意見表				
編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	備註
	一、土地標示： 區 段 小段 地號 二、門牌號： 區 路 段 街 弄 巷 號 三、陳情人電話：			列席狀況 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 申請列席 縣都委會 <input type="checkbox"/> 申請列席 內政部都 委會

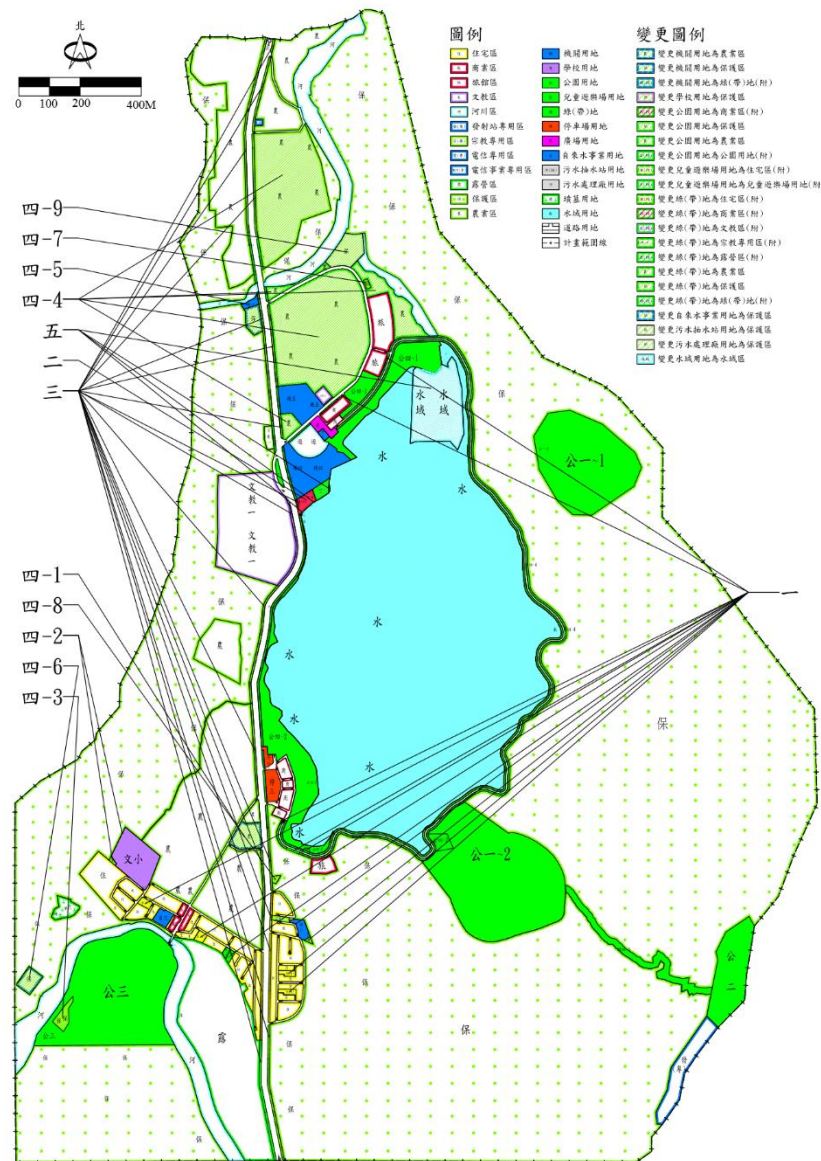
姓名、
聯絡方式

申請人或其代表：	簽章：
聯絡電話：	
聯絡地址：	
(請填寫可收到公文的地址)	

中 華 民 國 年 月 日

六、變更內容

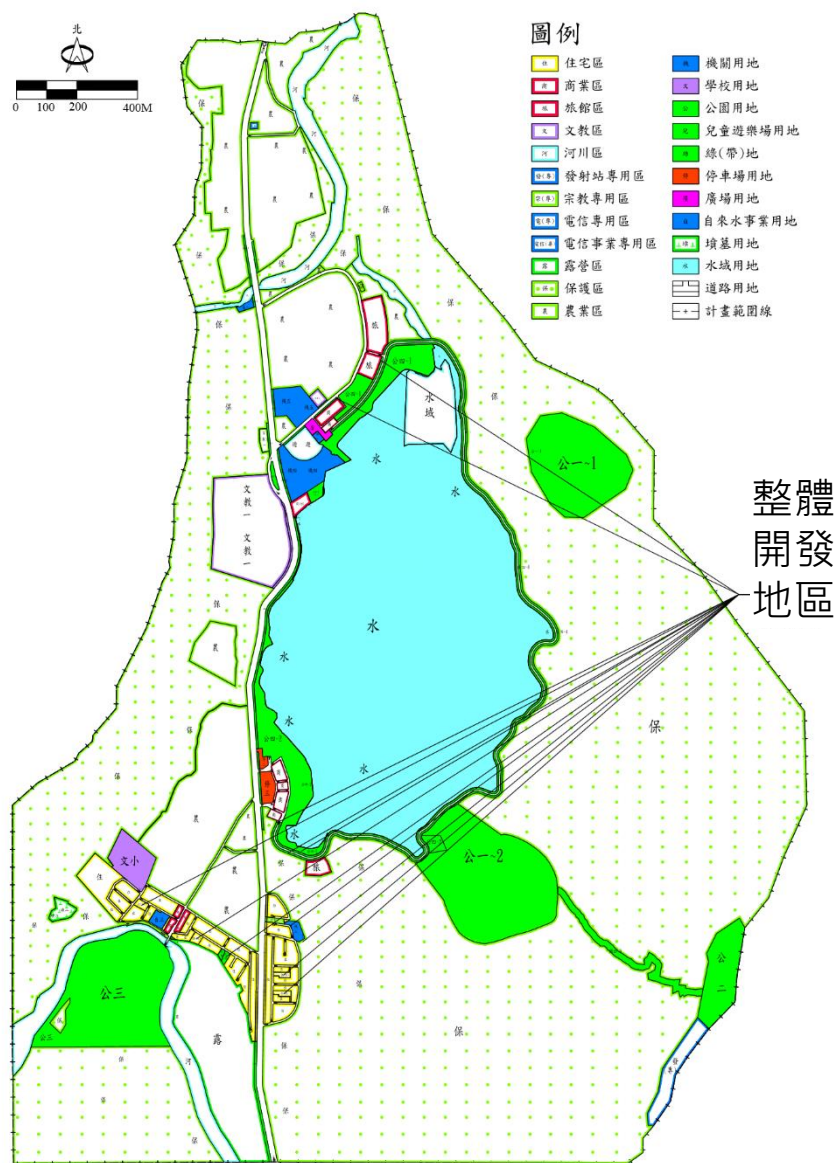
編號	原計畫	新計畫	
一	機三用地	綠(帶)地(附) 保護區	
	綠四-4用地	綠(帶)地(附)	
	公四-2用地	公園用地(附)	
	兒一用地	住宅區(附)	
	兒二用地	住宅區(附)	
	兒三用地	住宅區(附)	
	兒四用地	住宅區(附)	
	兒五用地	兒童遊樂場用地(附)	
	二	公四-1用地	商業區(附) 公園用地(附)
三	綠四-3用地	住宅區(附)	
		商業區(附)	
		文教區(附)	
		宗教專用區(附)	
		露營區(附)	
		農業區	
四-1	機一用地	農業區	
	四-2	文小用地	保護區
	四-3	公三用地	保護區
	四-4	公四-5用地	農業區
	四-5	自一用地	保護區
	四-6	自二用地	保護區
	四-7	污(抽)一用地	保護區
	四-8	污(抽)二用地	保護區
	四-9	污水處理廠用地	保護區
	五	水域用地	水域區



變一 (整體開發)

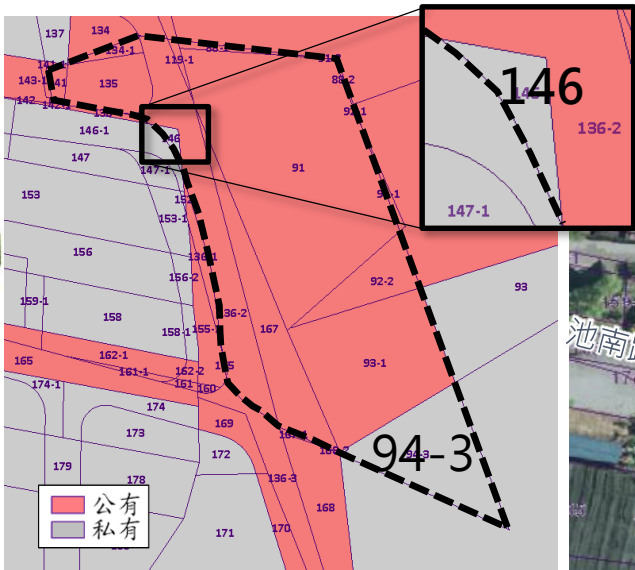
- 本計畫以政府公辦市地重劃方式辦理整體開發，依平均地權條例第60條：「...重劃區內供公共使用之...土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。...折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限」。
- 本計畫跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以55%為原則。實際開發後領回之重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。

原計畫	新計畫	面積(公頃)	百分比(%)	
兒一	住宅區(附)	0.10	17.51	73.55
兒二	住宅區(附)	0.11	19.26	
兒三	住宅區(附)	0.11	19.26	
兒四	住宅區(附)	0.10	17.51	
兒五	兒童遊樂場用地(附)	0.07	11.98	26.45
公四-2	公園用地(附)	0.02	2.87	
機三	綠(帶)地(附)	0.00	0.22	
綠四-4	綠(帶)地(附)	0.06	11.38	
合計		0.57	100.00	



機三用地

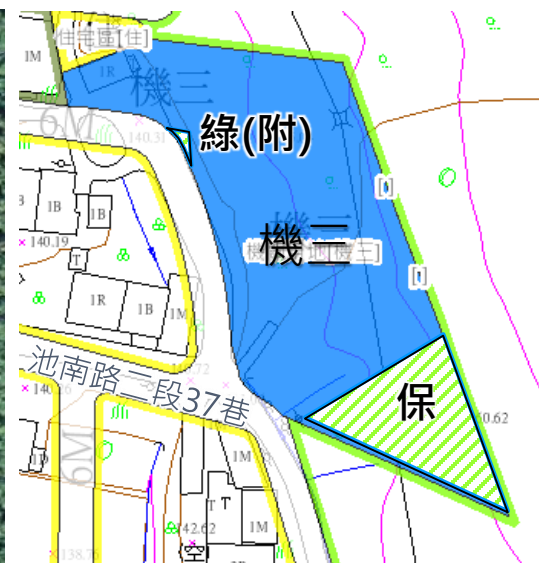
編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
一	機三用地 (0.03公頃)	綠(帶)地(附) (12.74m ²)	未取得邊陲零星私有地，機關無需求。鄰道路之私有地變更為綠(帶)地，納入整體開發範圍。	以 跨區市地重劃 方式辦理整體開發。	壽豐鄉潭南段146地號。
		保護區 (0.03公頃)	毗鄰保護區之私有地解編為保護區。	-	壽豐鄉潭南段94-3地號。



地籍圖



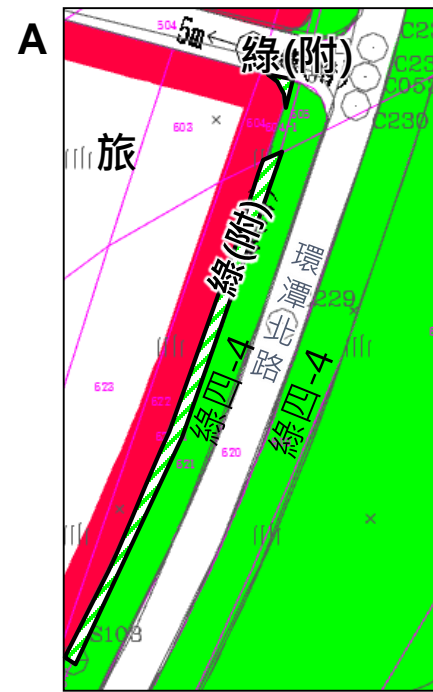
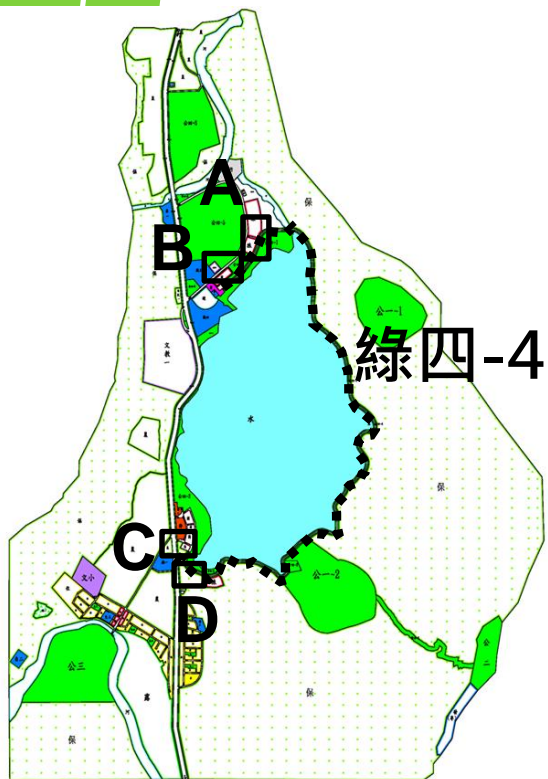
空照圖



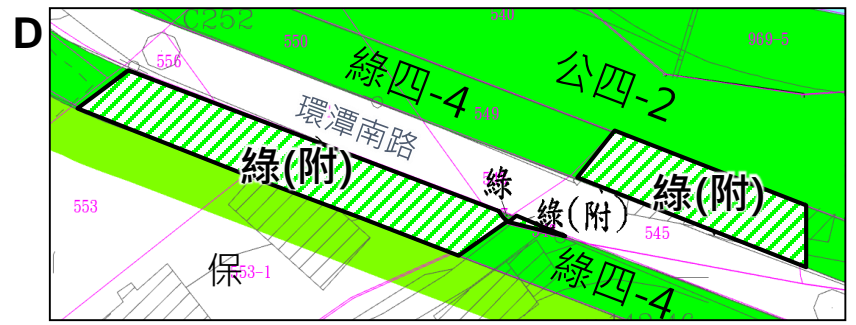
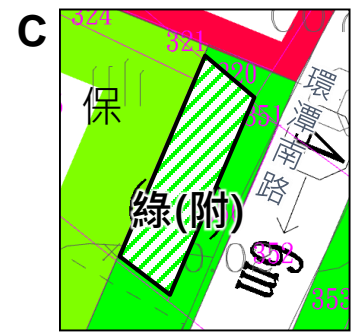
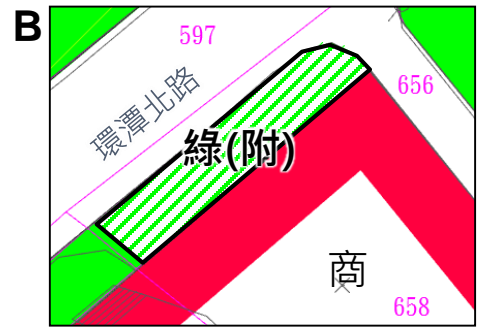
變更圖

綠四-4用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
一	綠四-4 (0.06公頃)	綠(帶)地(附) (0.06公頃)	無徵收事業財務計畫，為保障土地所有權人權益，私有地變更土地取得方式，納入整體開發範圍。	以 跨區市地重劃 方式辦理整體開發。	壽豐鄉池南段 349、544、546、552、552-1 及潭北段 658-1、622-1、604(部分)地號



變更圖

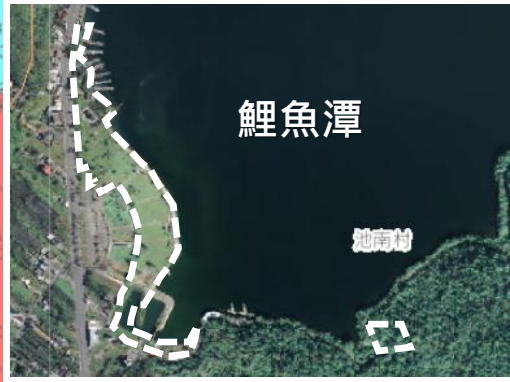


公四-2用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
一	公四-2用地 (0.02公頃)	公園用地(附) (0.02公頃)	無徵收事業財務計畫，為保障土地所有權人權益，變更土地取得方式，納入整體開發範圍。	以 跨區市地重劃 方式辦理整體開發。	壽豐鄉池南段541地號。



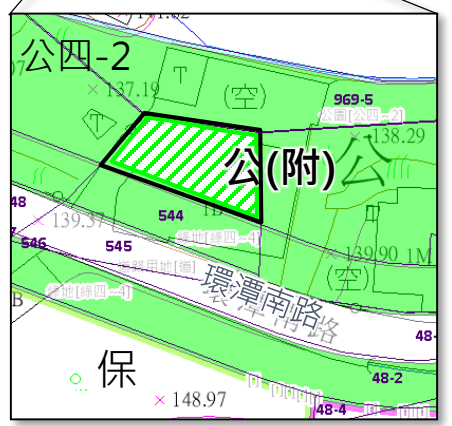
地籍圖



空照圖

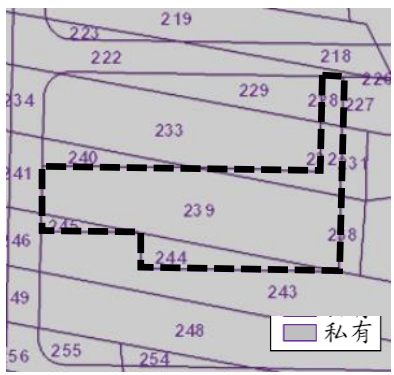


變更圖

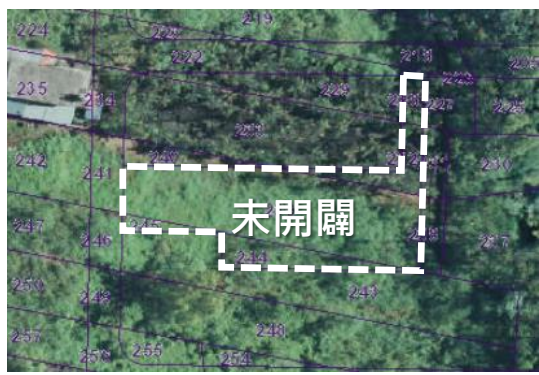


兒一用地

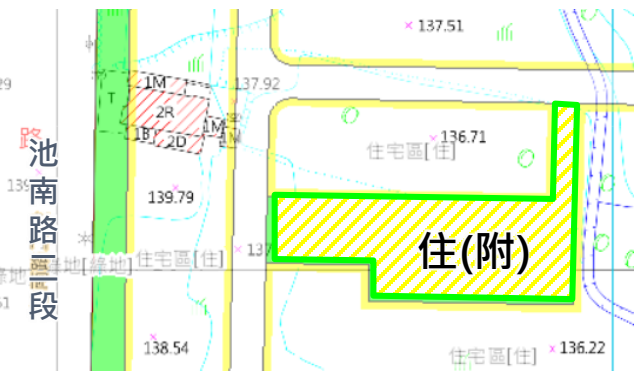
編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
一	兒一用地 (0.10公頃)	住宅區(附) (0.10公頃)	經服務半徑分析無保留需求，變更為毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	以 跨區市地重劃 方式辦理整體開發。	壽豐鄉潭南段 228、232、 239、244、245 地號



地籍圖



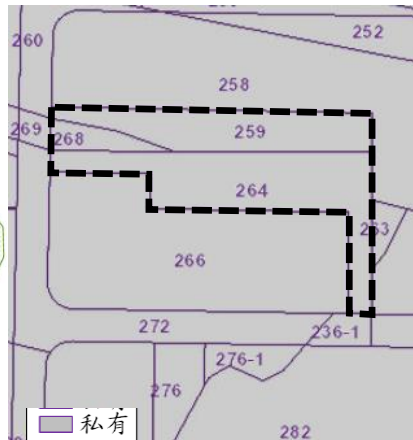
空照圖



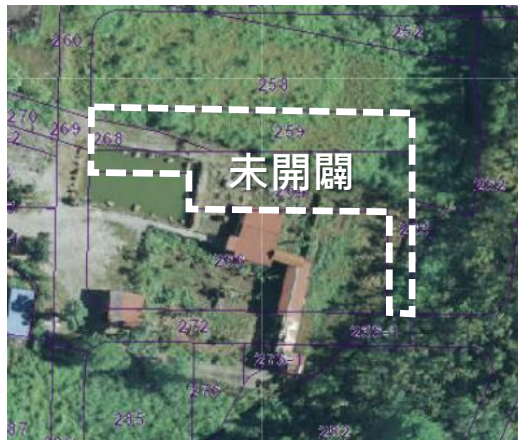
變更圖

兒二用地

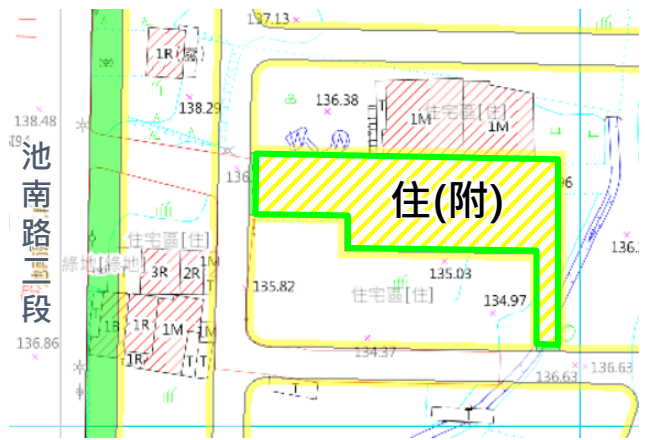
編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
一	兒二用地 (0.11公頃)	住宅區(附) (0.11公頃)	經服務半徑分析無保留需求，變更為毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	以 跨區市地重劃 方式辦理整體開發。	壽豐鄉潭南段 259、264、 268地號



地籍圖



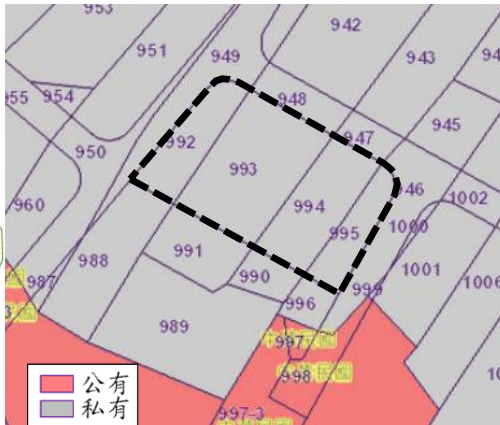
空照圖



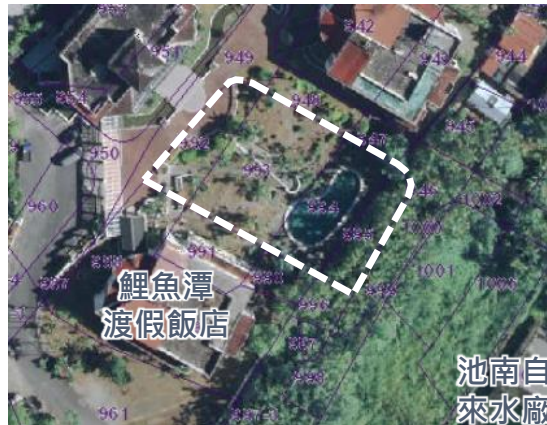
變更圖

兒三用地

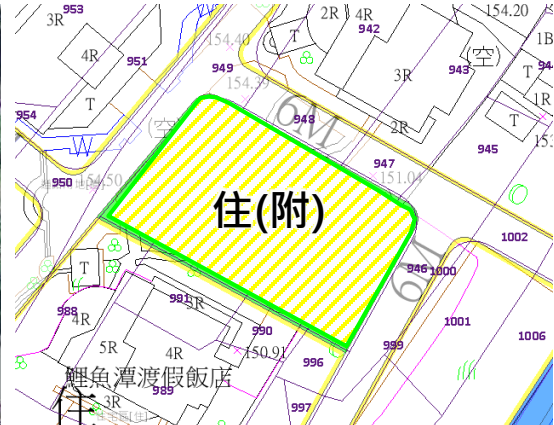
編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
一	兒三用地 (0.11公頃)	住宅區(附) (0.11公頃)	經服務半徑分析無保留需求，變更為毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	以 跨區市地重劃 方式辦理整體開發。	壽豐鄉池南段 992、993、 994、995地號



地籍圖



空照圖



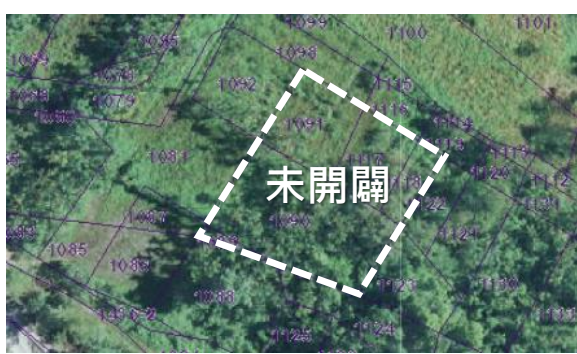
變更圖

兒四用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
一	兒四用地 (0.10公頃)	住宅區(附) (0.10公頃)	經服務半徑分析無保留需求，變更為毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	以 跨區市地重劃 方式辦理整體開發。	壽豐鄉池南段 1117、1089、 1090、1091、 1118地號



地籍圖



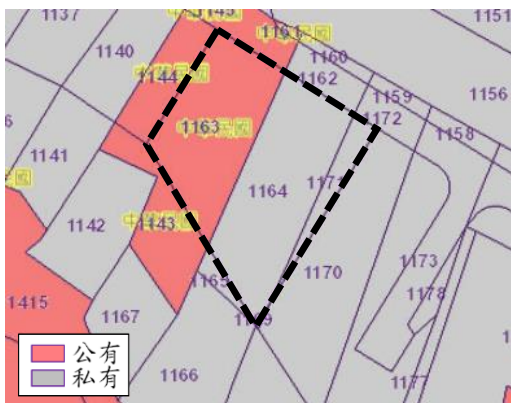
空照圖



變更圖

兒五用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
一	兒五用地 (0.07公頃)	兒五用地 (附) (0.07公頃)	經服務半徑分析有保留需求，變更私有地取得方式，納入整體開發範圍。	以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	壽豐鄉池南段 1164、1171地號



地籍圖



空照圖



變更圖

公四-1用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
二	公四-1 用地 (0.49公頃)	商業區(附) (0.27公頃) 公園用地(附) (0.22公頃)	無徵收事業財務計畫，為保障土地所有權人權益，變更私有地及部分公有地為商業區，回饋45%公園用地。	回饋45% 土地面積，土地所有權人須與縣府簽訂協議書，納入計畫書，以利查考。完成回饋後，始得依規定申請建築。	壽豐鄉潭北段755、756(部分)、755-1、756-1、756-6、756-7、756-8、970-1(部分)地號



地籍圖



空照圖



變更圖

綠四-3

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
三	綠四-3 (3.12公頃)	住宅區 (附) (0.41公頃)	無徵收事業財務計畫，為塑造風景特定區之道路景觀，有保留需求。私有地併部分公有地 變更為毗鄰分區 住宅區、商業區、文教區、宗教專用區、露營區，附帶條件退縮6公尺，與原綠(帶)地使用性質相同， 免回饋 。	自道路境界線 退縮6公尺 ，退縮部分應植栽綠化。	壽豐鄉池南段1220、1214、1207、1204、1196、1197、1410、1410-1、1403、1392、1385、1375、1368、1357、1346、1347、1301、1296、1295、1287、607、784、785、786、790、791、796、797、802、809、814、815、821、822、829、830、835、836、841、842、847、848、1226、1227、1232、1233、1240、1241、1248、1249、1256、1257-1、1257-3、1257、1257-2、1264、1265、1266、1272、1273地號。
		商業區 (附) (0.02公頃)			壽豐鄉潭北段755-2、757、756-2、756(部分)、756-13地號。
		文教區 (附) (0.18公頃)			壽豐鄉潭北段763-5、762-1、766、751、774、775、776、765-5、778、777-1、765-3、785-1、781-2、782-1、784-2(部分)地號。
		宗教專用區(附) (0.01公頃)			壽豐鄉池南段803、808地號。
		露營區 (附) (0.24公頃)			壽豐鄉荖溪段13、30、27、21、53、56、66、69、85、88、93、108、111、146-1、145、148-1、197-3地號。

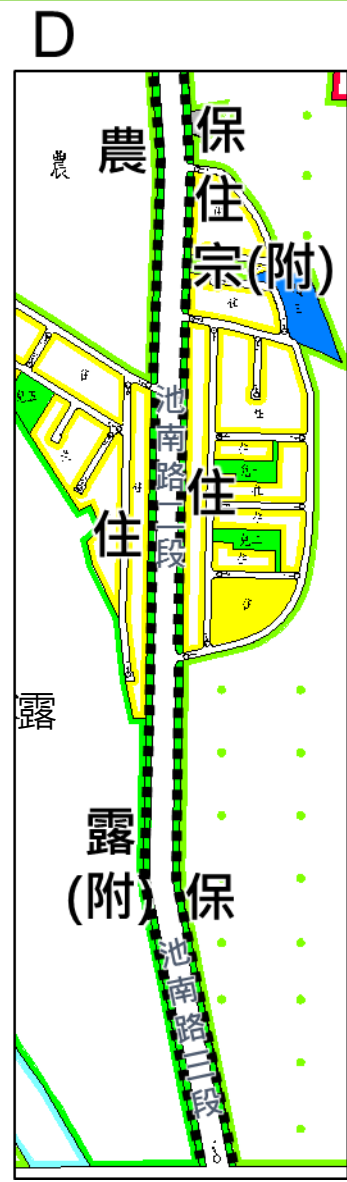
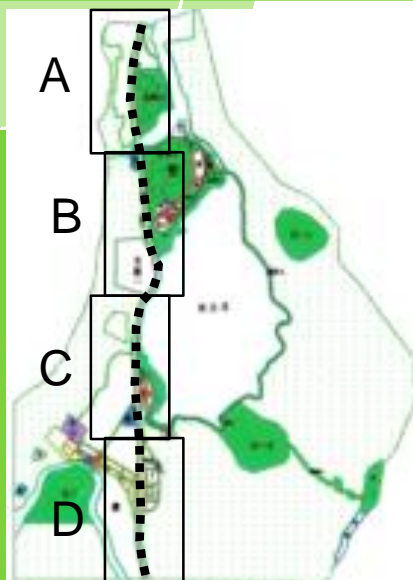


綠四-3

編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
三	綠(帶)地 (綠四-3) (3.12公頃)	農業區 (1.39公頃)	無徵收事業財務計畫，為塑造風景特 定區之道 路景觀， 有保留需 求。私有 地併部分 公有地變 更為毗鄰 分區農業 區、保護 區，免回 饋。	秀林鄉德姆南段467-1 (部分)、463、477、483、650、649、670、 674、687、755、757、753、761、809、811、815、816、821、 884、889、899、901、908、911、921、923、439、444、667-1 (部 分)、480、479-1、480-1、658、662、664、679、680、681、 740、743、744、747、748、735、736、822-1、823、824、836、 837、839、840、842、843、845、846、880、881、893、894、 895、896、902、914、915、916、917、990 (部分)、988-1 (部 分)地號。 壽豐鄉池南段42、50、56、59、66、69、76、79、86、90、97、 114、162、171、178、181、233、254、261、264、376、377、 380、648、651、638、637、630、629、622、621、615、614、 778、776、769、894、887、886、879、878、871、870、863、 862、855地號。 壽豐鄉潭北段404、405、407、429、517-1、536 (部分)、557、 553、555、705地號。 壽豐鄉潭北段422-2、520、526、541、542、784-2 (部分)、797、 798-2、799-2、767、800-2、792、793、802-4、804、805、807、 803-2、806、808、810、802-3、812-1、813-1、831-1、814、819、 820、821、836-1、836、846、846-1、864、865、871、872、884- 1、885、892、891-1、895、916、916-1、916-2、916-3、917-1、 917、918地號。 壽豐鄉池南段530、523、522、568、567、575、579、584、593、 592、591、591-1、603、605、1275、1276地號。 壽豐鄉荖溪段1、6、36、37、45、46、59、76、77、100、101、 118、119、120、121、122、123、124、125、126地號。
		保護區 (0.87公頃)		



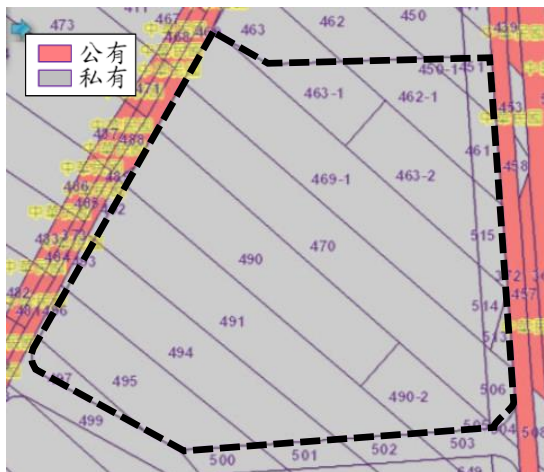
綠四-3



變更示意圖

機一用地

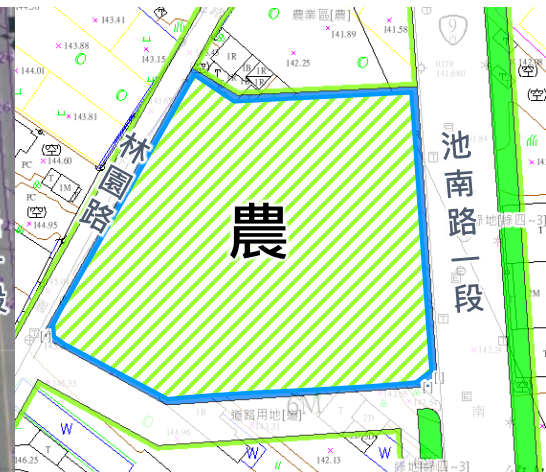
編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
四-1	機一用地 (0.70公頃)	農業區 (0.70公頃)	機關無需求， 解編為毗鄰分 區農業區。	壽豐鄉池南段470、490、491、494、495、497、 450-1、462-1、463-1、463-2、469-1、490-2、451- 1、461、515、514、513、506、505地號。



地籍圖



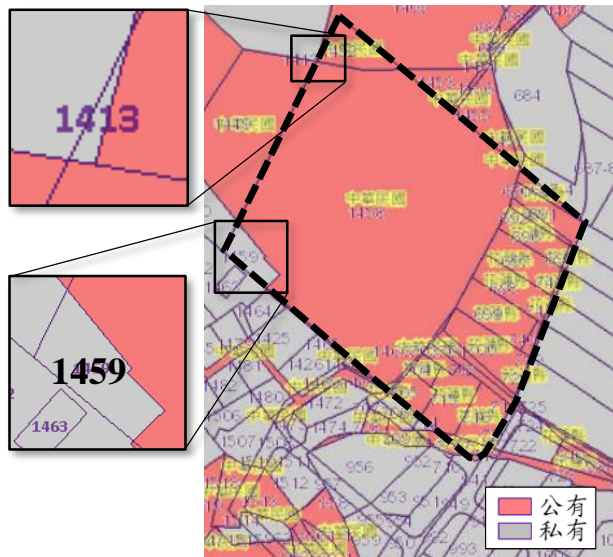
空照圖



變更圖

文小用地

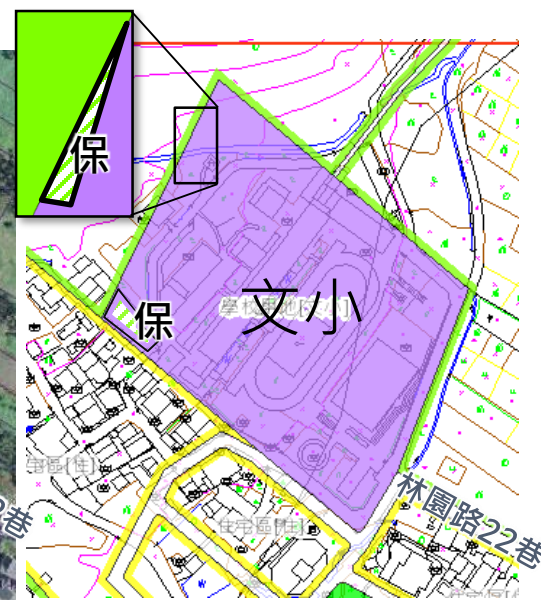
編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
四-2	文小用地 (0.03公頃)	保護區 (0.03公頃)	私有地無需求，解編為毗鄰分區保護區。	秀林鄉德姆南段1413、1459地號。



地籍圖



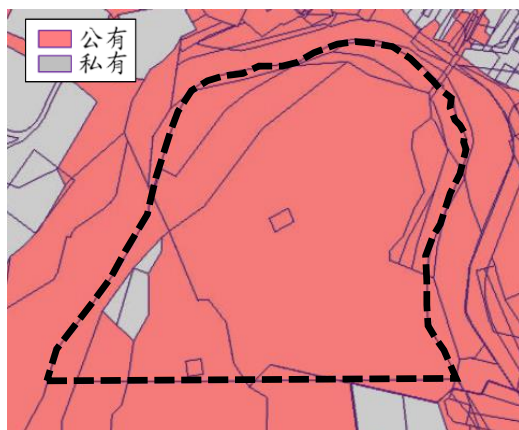
空照圖



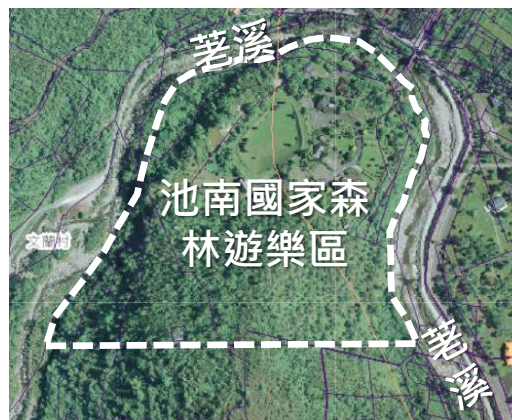
變更圖

公三用地

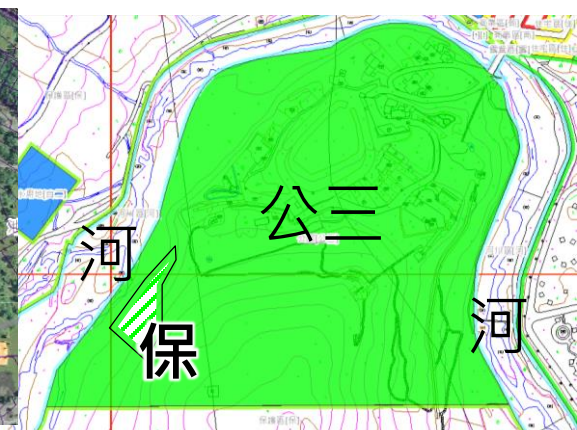
編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
四-3	公三用地 (0.30公頃)	保護區 (0.30公頃)	無徵收事業財務計畫，私有地解編為保護區。	秀林鄉柏拉腦段2、3、6地號。



地籍圖



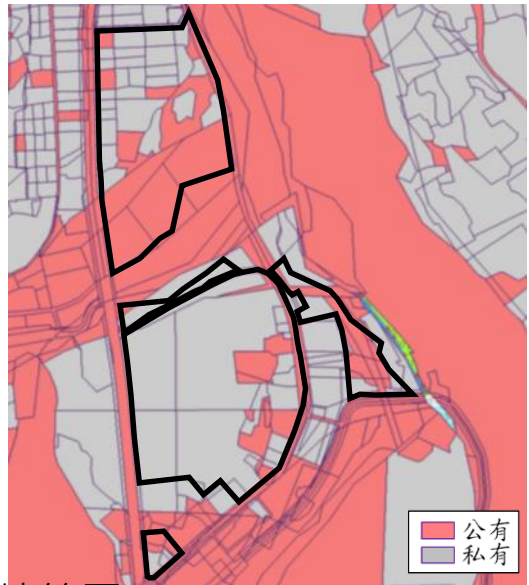
空照圖



變更圖

公四-5用地

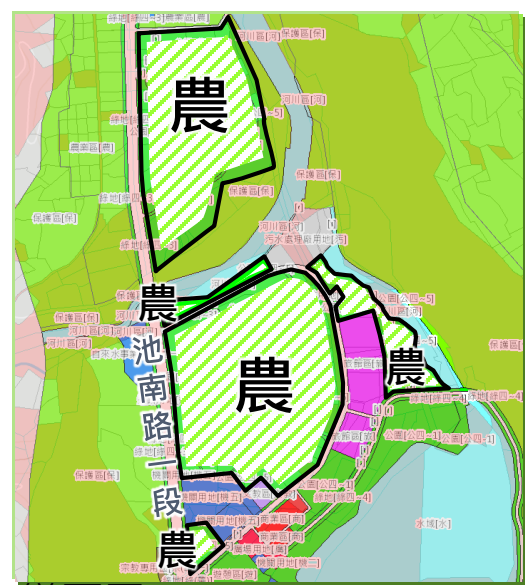
編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
四-4	公四-5 用地 (20.50 公頃)	農業區 (20.50 公頃)	無徵收事業財務計畫，且部分為原住民保留地，解編為農業區。	秀林鄉德姆南段702、713、714、715、716、717、723、731、732、825、826、827、828、829、830、831、832、833、834、847、848、849、850、851、852、853、854、855、856、857、858、859、860、861、862、866、867、868、869、870、871、692-4(部分)、873-2、872、873、873-1、879、878-1、878、878-2、878-3、994、994-6、994-5、994-1、994-2、994-3、994-4、999地號。 壽豐鄉潭北段391(部分)、392(部分)、394、394-2、397、398、400、403、406、427、428-1、430、431、435、438、439(部分)、446、447、448(部分)、449、450、451、452、453、454、455、458-1、459、464、467、468、469、470、471、472、473、474、475、476、477、478、482、483、484、485、486(部分)、488(部分)、490(部分)、497、509、510、511、511-1、511-2、512、513、514、535、559、560、561、562、564、566、568、569、570、574、580、593、594、596、597-2、574-1、515-2、516-1、443(部分)、444(部分)、445(部分)、390-1(部分)、440(部分)、558-1地號。



地籍圖



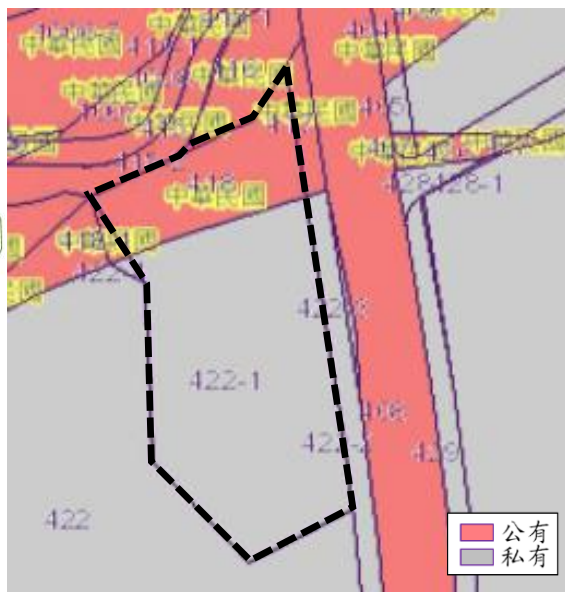
空照圖



變更圖

自一用地

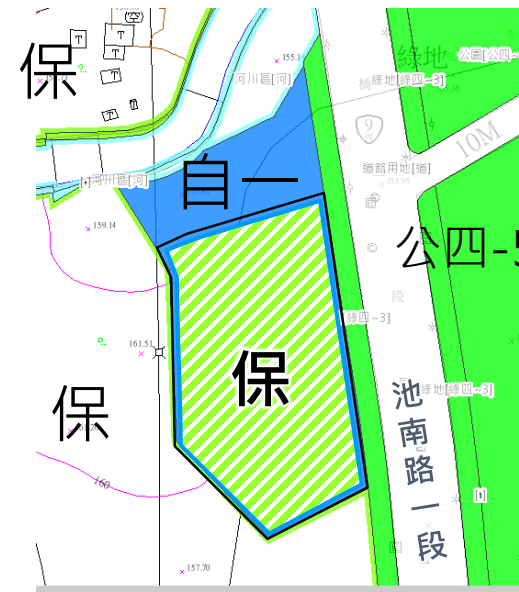
編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
四-5	自來水事業用地 (自一用地) (0.43公頃)	保護區 (0.43公頃)	私有地無徵收事業財務計畫，解編為毗鄰分區保護區。	壽豐鄉潭北段422-1地號。



地籍圖



空照圖



變更圖

自二用地

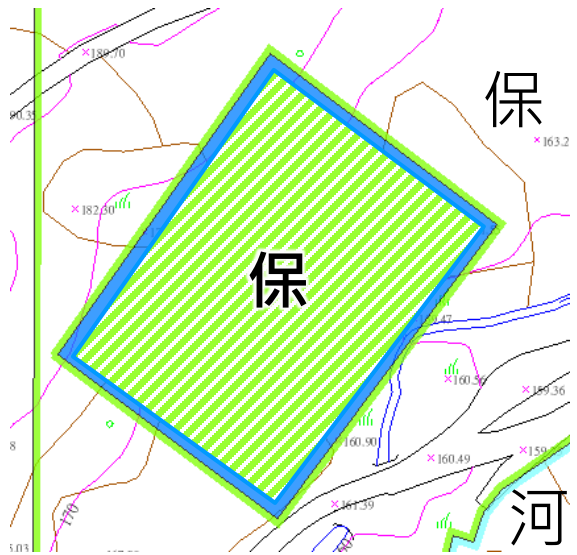
編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
四-6	自來水事業用地 (自二用地) (0.41公頃)	保護區 (0.41公頃)	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。	秀林鄉德姆南段1592、1593、1591、1594地號。



地籍圖



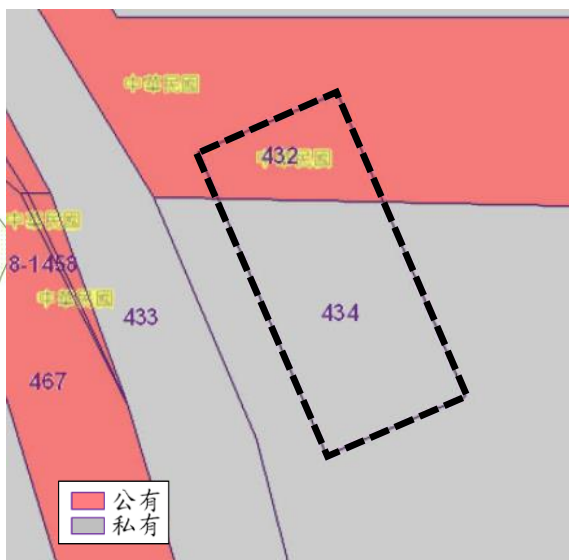
空照圖



變更圖

污(抽)一用地

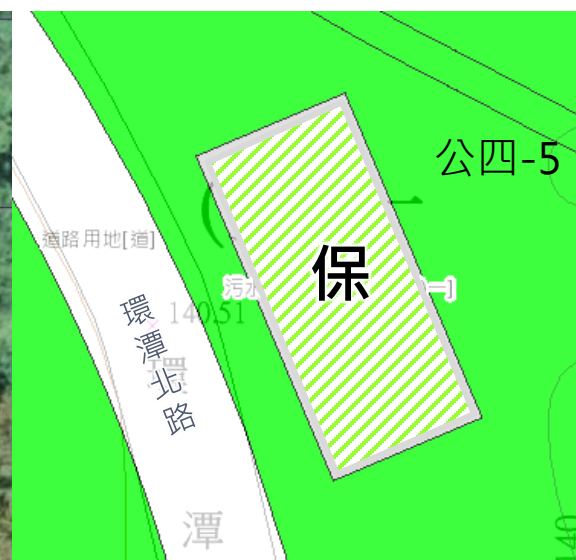
編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
四-7	污水抽水站用地 (污(抽)一用地) (0.04公頃)	保護區 (0.04公頃)	未開闢，解編為保護區。	壽豐鄉潭北段432、434地號。



地籍圖



空照圖



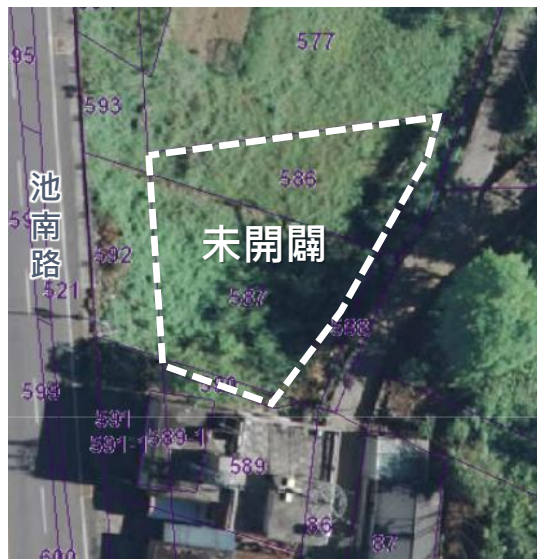
變更圖

污(抽)二用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
四-8	污水抽水站用地 (污(抽)二用地) (0.05公頃)	保護區 (0.05公頃)	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。	壽豐鄉池南段586、587(部分)、590(部分)地號。



地籍圖



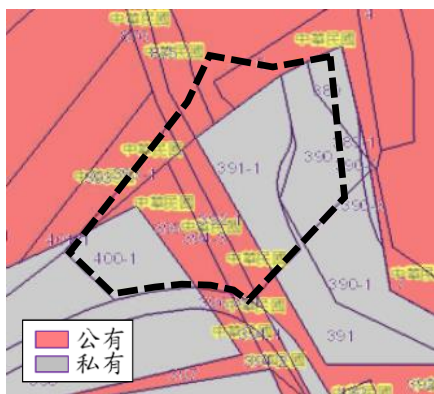
空照圖



變更圖

污水處理廠用地

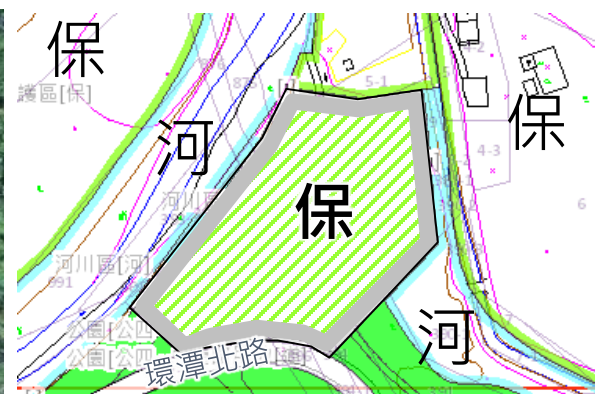
編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
四-9	污水處理廠用地 (0.93公頃)	保護區 (0.93公頃)	未開闢，解編為 毗鄰分區保護 區。	壽豐鄉潭北段395、392-1、393-1、394-3、391-1、400-1、389(部分)、390(部分)、391(部分)。 秀林鄉德姆南段875、876-1地號。 壽豐鄉鯉魚潭段3-2(部分)、5-1(部分)地號。



地籍圖



空照圖



變更圖

水域用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
五	水域用地 (4.08公頃)	水域區 (4.08公頃)	無徵收事業財務計畫， 私有地恢復原分區 。	壽豐鄉潭北段613、756-10、756-11、756-12地號。

