



變更玉里都市計畫細部計畫 (第一次通盤檢討) 案



公告徵求意見座談會

擬定機關：玉里鎮公所

辦理機關：花蓮縣政府

地點：玉里鎮公所 第一會議室

時間：113年4月26日上午10：00

CONTENTS

簡報大綱

- 1 計畫緣起與法令依據
- 2 現行計畫概述
- 3 發展現況概述
- 4 檢討內容重點
- 5 公民或團體表達意見

1 計畫緣起與法令依據

計畫緣起與目的

【辦理細部計畫通盤檢討】

玉里都市計畫主要計畫第三次通盤檢討案業經內政部都市計畫委員會審議完竣，依109年5月26日第969次會議決議...

主要計畫與細部計畫分開擬定；審定細部計畫後，再檢具審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。

1 擬定玉里都市計畫(細部計畫)於80年公告實施後迄今已逾30年

2 都市計畫擬定機關落實土地使用管制及執行

緣起

目的



圖例

住宅區	郵政專用區	公園用地	堤防用地
商業區	機關用地	兒童遊樂場用地	鐵路用地
工業區	醫院用地	公園兼兒童遊樂場用地	自來水事業用地
保存區	文高	綠地	電力
保護區	文中	廣場用地	電路鐵路用地
寺廟專用區	文小	廣場兼停車場用地	道(橋)道路用地(兼供鐵路使用)
加油站專用區	零售市場用地	人行廣場用地	道路用地
農業區	停車場用地	變電所用地	人行步道用地
電信專用區	體育場用地	污水處理廠用地	人行綠化步道用地
			計畫範圍線

1 計畫緣起與法令依據

計畫位置及範圍



- 位於花蓮縣南部地區，東接台東縣長豐鄉，西與卓溪鄉為鄰，南接富里鄉，北鄰瑞穗鄉。
- 位於玉里鎮公所所在地。
- 其範圍包含永昌里、啟模里、國武里、中城里、源城里、泰昌里。
- 台9線及花東鐵路縱貫本計畫區。
- 北起卓溪，南達鐵路線南側約二百公尺處，東至秀姑巒溪，西止於中央山脈山麓，計畫面積共計**489.60**公頃。

都市計畫法第26條

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。

但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條

都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法（以下簡稱本法）第15或第22條所規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。



本細部計畫，係於民國80年10月17公告發布實施，迄今已屆30年，符合上述規定，得再次辦理都市計畫通盤檢討

2 現行計畫概述

主要計畫辦理歷程

1 玉里主要計畫

44.07 玉里都市計畫

62.11 玉里擴大都市計畫

73.01 變更玉里都市計畫(部分工業區、綠帶為機關用地)

74.08 變更玉里都市計畫(公共設施通盤檢討)

77.10 變更玉里都市計畫(第一次通盤檢討)

80.12 變更玉里都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)

89.03 變更玉里都市計畫(部分農業區為鐵路用地)

89.11 變更玉里都市計畫(部分農業區為鐵路用地、道路用地為道路用地兼供鐵路使用)

91.01 變更玉里都市計畫(第二次通盤檢討)

91.10 變更玉里都市計畫(部分農業區變更為自來水事業用地)

95.01 變更玉里都市計畫(部分保護區、農業區為電路鐵塔用地)

100.01 變更玉里都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)

101.06 變更玉里都市計畫(部分工業區為鐵路用地)

103.11 變更玉里都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)

110.09 變更玉里都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案

變更玉里都市計畫第三次通盤檢討草案

業經內政部都市計畫委員會審議完竣，尚未發布實施。

細計 依80.12第一期公設專通辦理，迄今尚未配合主要計畫辦理通盤檢討

- ✓ 一次擴大
- ✓ 兩次通盤檢討
- ✓ 五次專案通檢
- ✓ 六次個案變更

2 現行計畫概述

細部計畫辦理歷程

2) 玉里細部計畫

另行擬訂細部計畫區共12處

80.10玉里都市計畫(細部計畫)

1	84.07擬定玉里都市計畫(原機二機關用地變更為商業區)細部計畫
	107.04變更玉里都市計畫(原「機二」機關用地變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)案
2	91.07擬定玉里都市計畫(原「兒一~一」兒童遊樂場用地變更為住宅區)細部計畫
3	91.07擬定玉里都市計畫(原「機四」機關用地變更為商業區)細部計畫
4	91.07擬定玉里都市計畫(原「市六」市場用地變更為住宅區)細部計畫
5	97.04擬定玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒一-二」變更為住宅區)細部計畫
	107.04變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒一-二」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)
6	97.04擬定玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒二-一」變更為住宅區)細部計畫
	107.04變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒二-一」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)
7	97.04擬定玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒三-一」變更為住宅區)細部計畫
	107.04變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒三-一」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)
8	97.04擬定玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒三-二」變更為住宅區)細部計畫
9	97.04擬定玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒三-三」變更為住宅區)細部計畫
	107.04變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒三-三」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案
10	97.04擬定玉里都市計畫(原市場用地「市二」變更為商業區)細部計畫
	107.04變更玉里都市計畫(原市場用地「市二」變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)
11	97.04擬定玉里都市計畫(原市三市場用地「市三」變更為商業區)細部計畫
	107.04變更玉里都市計畫(原「市三」市場用地變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)
12	97.04擬定玉里都市計畫(原市四市場用地「市四」變更為商業區)細部計畫
	107.04變更玉里都市計畫(原「市四」市場用地變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)

2 現行計畫概述

現行土地使用管制

3 訂定土管之主要計畫及細部計畫

主要計畫發布日期及計畫名稱	細部計畫發布日期及計畫名稱
<ul style="list-style-type: none"> □ 91.01變更玉里都市計畫(第二次通盤檢討) □ 91.10變更玉里都市計畫(部分農業區變更為自來水事業用地) □ 100.01變更玉里都市計畫(中華電信股份有限公司用地)專案通盤檢討 □ 103.11變更玉里都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討) 	<ul style="list-style-type: none"> □ 80.10玉里都市計畫(細部計畫)

註：其餘差異詳計畫書表2-6

舉例

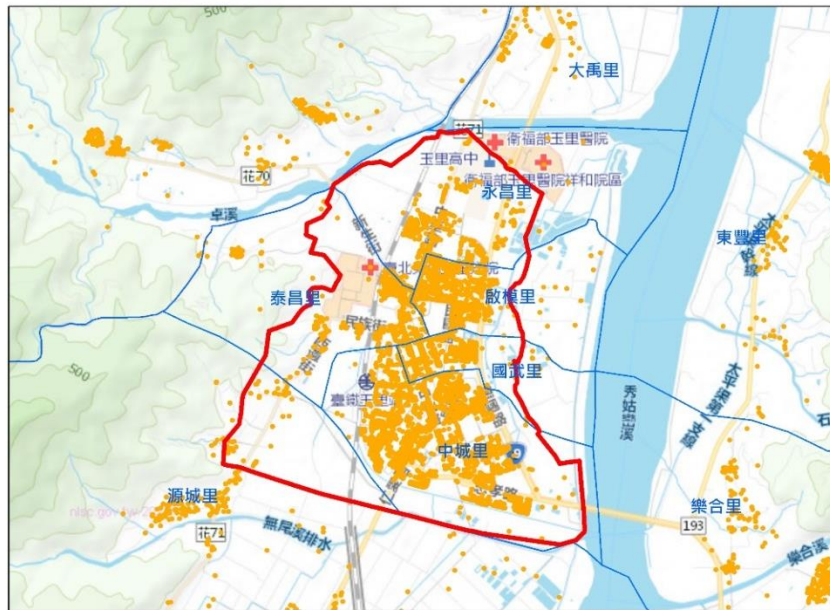
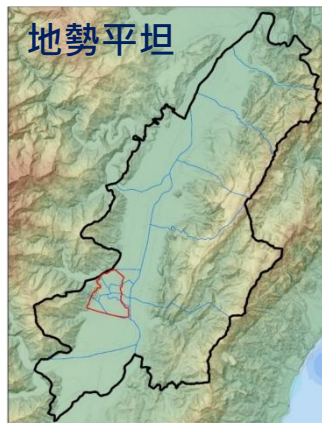
現行主要計畫土地使用管制	現行細部計畫土地使用管制	兩者 是否有差異
二、住宅區面臨12公尺以上道路，縱深18公尺範圍以內地區指定為「住二」，其餘為「住一」；「住二」之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於 200% ，「住一」之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，平均容積率不得大於180%。	是
四、本計畫之工業區指定為乙種工業區，其建蔽率不得大於 60% 容積率不得大於 180% 。	五、本計畫之工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於 70% ，容積率不得大於 140% 。	是
五、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於 200% 。	六、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於 250% 。	是
九、零售市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於 150%	十、零售市場之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於 100% 。	是

建蔽容積、法令、規定不一致

3 發展現況概述

發展現況及分析

地形、地質、人口



計畫人口35,000人

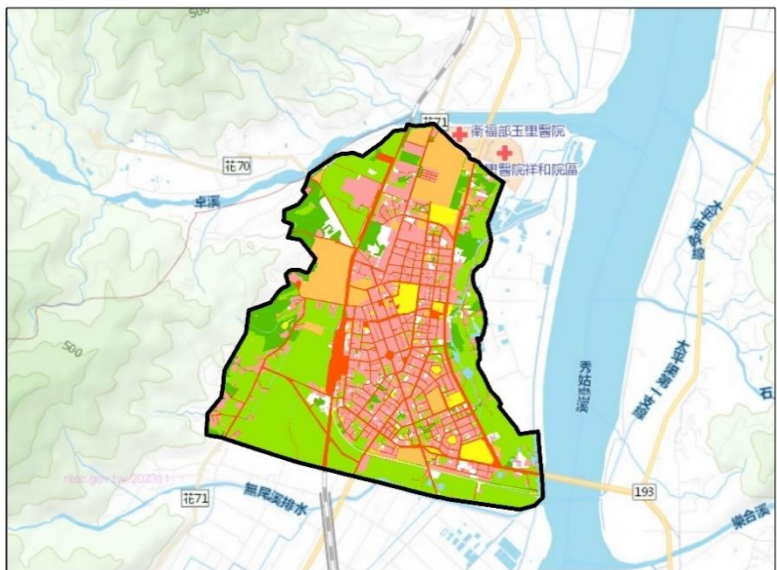
年度	人口數(人)	成長率(%)	占玉里鎮比例(%)
102	18,777	-	73.08
103	13,494	-28.14	53.13
104	13,494	0.00	53.95
105	14,433	6.96	58.34
106	14,433	0.00	59.29
107	14,433	0.00	60.12
108	14,433	0.00	61.03
109	14,433	0.00	61.73
110	9,495	-34.21	41.50
111	9,495	0.00	42.37
平均	-	-6.15	56.45

計畫區人口11,897人，占全鎮之53.09%，主要集中分布於中城里、國武里、啟模里及泰昌里

3 發展現況概述

發展現況及分析

【計畫區內土地利用調查示意圖】



1. 計畫區主要為農業及住宅使用。

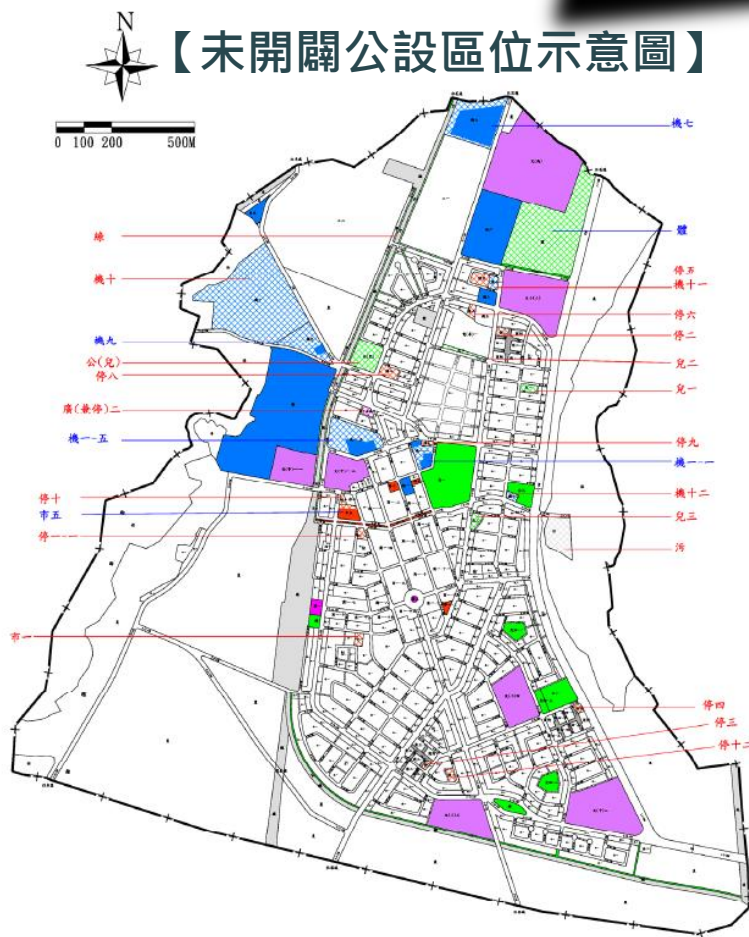
住宅使用分布於興國路以西，及花東鐵路以東之市中心區

2. 商業使用占全區3.36%。

分布於玉里火車站前光復路與和平、中山、中正路間，為帶狀沿街式之發展形式。

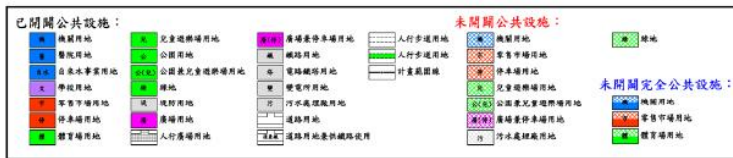
土地使用現況

【未開闢公設區位示意圖】



未開闢公設：
 機十、機十一、
 機十二、市一、
 停二、停三、
 停四、停五、
 停六、停八、
 停九、停十、
 停十二、兒一、
 兒二、兒三、
 公兼兒、廣兼
 停、體育場、
 污水處理廠

部分開闢：
 部分機關用地、
 市五、綠地



4 檢討內容重點

一 考量都市體質、未來發展及機能定位，因應調整

- ✓ 依循玉里三通發展構想及策略、縣國土計畫指導，檢討土地使用分區管制要點等事項
- ✓ 配合法規修正，調整容積獎勵之規定
- ✓ 因應之都市防災、生態城市發展檢視研擬相關規定

二 原計畫之計畫年期已屆滿，應予修正

三 建置細部計畫圖面、修訂土管要點

- ✓ 計畫圖面建置：80年擬定之細計圖+110年重製專通計畫圖+三通變更案件
- ✓ 土管要點修訂：80年擬定之細計+現行土地使用分區管制

四 原已另行擬定之12處細部計畫之整併

- ✓ 就細部計畫書(分區名稱及面積)、細部計畫圖空間面進行彙整及合併
- ✓ 原已另行擬定之細部計畫各地區仍依原各別都市計畫內容規定辦理

5 公民或團體表達意見

公告徵求意見座談會

113年4月9日~113年5月8日

玉里鎮都市計畫
委員會審議

公開展覽及說明會

花蓮縣都市計畫
委員會審議

計畫書圖核定

人民陳情

郵寄地點電話：花蓮縣政府建設處 都市計畫科

地址：花蓮市府前路17號

聯絡電話：03-8224854

壹、填表時請注意：

- 一、本意見表不必另備文。
- 二、建議理由及辦法請針對公告圖說範圍內儘量以簡要文字條列。
- 三、「編號」欄請免填。
- 四、請檢附建議修正意見圖及有關資料。

貳、申請人或其代表於填寫本表同意依個人資料保護法第16條規定，由花蓮縣政府基於增進公共利益之目的，於執行法定職務必要範圍內使用陳情意見表所有資料。

公民或團體對「變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」

通盤檢討前公告徵求意見 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： 段 小段 地號			
	二、門牌： 路 段 街 弄 巷 號			

申請人或其代表：

蓋章

電話：

地址：

中華民國 年 月 日

任何公民或團體得於公告期間以書面記載姓名或名稱及地址，並檢附詳細都市計畫套繪地籍圖、土地登記謄本，向花蓮縣政府提出書面意見。



簡報結束
敬請指導