

變更瑞穗都市計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討)書

擬定機關：花蓮縣政府  
中華民國一〇八年五月

## 花蓮縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更瑞穗都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	
變 更 都 市 計 畫 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	
擬定都市計畫機關	花蓮縣政府	
本案公開 展覽起迄 日期	公 告 徵 求 意 見	103 年 3 月 12 日~103 年 4 月 12 日公告 30 天 刊登於 103 年 3 月 10 日~103 年 3 月 12 日東方報
	公 開 展 覽	
	說 明 會	
公 民 團 體 陳 情 意 見	詳附錄二公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫 委員會審核結果	縣 級	
	部 級	

# 目錄

<b>第一章</b>	<b>緒論</b> .....	<b>1</b>
壹、	計畫緣起 .....	1
貳、	計畫目標 .....	1
參、	法令依據 .....	2
肆、	檢討範圍 .....	2
<b>第二章</b>	<b>整體檢討及變更原則</b> .....	<b>4</b>
壹、	生活圈檢討 .....	4
貳、	計畫年期與計畫人口 .....	7
參、	公共設施檢討原則 .....	9
肆、	跨區市地重劃辦理原則 .....	13
<b>第三章</b>	<b>整體檢討構想</b> .....	<b>15</b>
壹、	原徵收取得之公有地處理原則(A) .....	16
貳、	其他方式取得/未取得之公有地處理原則(B) .....	16
參、	私有地處理原則(C) .....	16
<b>第四章</b>	<b>現行計畫概要</b> .....	<b>18</b>
壹、	實施經過 .....	18
貳、	計畫範圍及計畫目標年 .....	18
參、	計畫人口與密度 .....	18
肆、	土地使用分區計畫 .....	18
伍、	公共設施計畫 .....	18
陸、	其他 .....	18
<b>第五章</b>	<b>公共設施發展現況與供需檢討分析</b> .....	<b>21</b>
壹、	公共設施分類 .....	21
貳、	公共設施概況 .....	21
參、	公共設施供需檢討分析 .....	22
<b>第六章</b>	<b>變更內容</b> .....	<b>26</b>
壹、	檢討變更構想 .....	26
貳、	變更內容 .....	27
<b>第七章</b>	<b>檢討後計畫</b> .....	<b>33</b>
壹、	土地使用分區計畫 .....	33
貳、	公共設施用地計畫 .....	33
參、	實施進度及經費 .....	36
<b>附錄一</b>	<b>變更計畫內容示意圖</b> .....	<b>1</b>
<b>附錄二</b>	<b>公民或團體陳情意見綜理表</b> .....	<b>1</b>

## 圖目錄

圖 1	花蓮縣生活圈劃分示意圖 .....	6
圖 2	核實檢討人口流程示意圖 .....	8
圖 3	公共設施用地變更處理方案研擬操作流程示意圖 .....	12
圖 4	瑞穗都市計畫示意圖 .....	19
圖 5	瑞穗都市計畫公園用地、公園兼兒童遊樂場用地服務半徑示意圖 ...	24
圖 6	變更瑞穗都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖 ....	28

## 表目錄

表 1	花蓮各都市計畫區面積彙整表 .....	3
表 2	花蓮縣生活圈劃分表 .....	5
表 3	都市階層與公用及公共設施參考表 .....	7
表 4	花蓮縣各都市計畫區建議檢討基準人口暨觀光人次一覽表 .....	8
表 5	花蓮縣都市計畫公共設施變更原則綜理表 .....	13
表 6	花蓮縣都市計畫公共設施用地處理原則綜理表 .....	15
表 7	瑞穗都市計畫第三次通盤檢討後歷次個案變更一覽表 .....	18
表 8	瑞穗都市計畫現行計畫面積表 .....	20
表 9	公共設施分類態樣表 .....	21
表 10	瑞穗都市計畫公共設施用地盤點一覽表 .....	22
表 11	瑞穗都市計畫公共設施供給需求檢討分析表 .....	24
表 12	瑞穗都市計畫停車場需求計算表 .....	25
表 13	瑞穗都市計畫公共設施用地檢討構想表 .....	26
表 14	變更瑞穗都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表 ....	28
表 15	變更瑞穗都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更面積統計表 ....	32
表 16	變更瑞穗都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)土地使用面積表 ....	35
表 17	變更瑞穗都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施用地明細 表 .....	36
表 18	變更瑞穗都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)實施進度及經費 ....	37
表 19	變更瑞穗都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)整體開發地區面積 表 .....	38

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起

內政部為妥善解決都市計畫公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，積極辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，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」，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。

花蓮縣政府配合中央政策，業已於民國 103 年 3 月 12 日起至 103 年 4 月 12 日期間，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 44 條規定，辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案之公告徵求意見作業。而為發揮整體全面檢討公共設施用地之效益，本計畫擬清查花蓮縣轄區內 19 處都市計畫範圍之公共設施用地，以生活圈觀點重新逐一檢討公共設施之需求情形，審視瑞穗鄉公共設施是否完善且符合都市發展之趨勢，以建全都市生活機能，並評估可行之整體開發方式，以解決花蓮縣瑞穗都市計畫區公共設施用地未取得之問題。

## 貳、計畫目標

本計畫為解決都市計畫公共設施用地久未取得之問題，期透過公共設施用地通盤檢討，促使土地資源合理利用，藉以達成提高土地效益、公共設施服務與時俱進、減輕政府財務負擔及提升都市環境品質等目標。

### 一、提高土地效益

透過清查瑞穗都市計畫區內之公共設施保留地，檢討其保留之必要性，變更不必要之公共設施，減少土地閒置情形，提高土地效益。

### 二、公共設施服務與時俱進

配合高齡、少子化之社會趨勢，以及生態、防災之規劃趨勢，適度調整公共設施之內容，使公共設施之服務與時代接軌。

### 三、減輕政府財務負擔

透過辦理跨區整體開發取得必要之公共設施用地，減輕政府財務負擔。

### 四、提升都市環境品質

透過取得並興闢公共設施用地，滿足生活圈之公共設施需求，提升生活環境品質。

## 參、法令依據

本次公共設施用地專案通盤檢討，主要係依據「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 14 條第 1 項第 4 款之規定辦理。

### 一、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。

### 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條

都市計畫發布實施後有下列情形之一者，應即辦理通盤檢討：

- (一) 都市計畫依本法第 27 條之規定辦理變更致原計畫無法配合者。
- (二) 區域計畫公告實施後，原已發布實施之都市計畫不能配合者。
- (三) 都市計畫實施地區之行政界線重新調整，而原計畫無法配合者。
- (四) 經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要應即辦理通盤檢討者。
- (五) 依第三條規定，合併辦理通盤檢討者。
- (六) 依第四條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，涉及主要計畫部分需一併檢討者。

## 肆、檢討範圍

本次公共設施用地專案通盤檢討係針對花蓮縣轄區內 19 處都市計畫內的公共設施用地進行檢討。花蓮縣轄區內總共分為三大生活圈，包括花蓮生活圈、光復生活圈與玉里生活圈，如表 1 所示。本計畫檢討範圍為玉里生活圈 3 處都市計畫之瑞穗都市計畫區公共設施用地。

表1 花蓮各都市計畫區面積彙整表

編號	生活圈	都市計畫	計畫面積 (公頃)
1	花蓮 生活圈	花蓮都市計畫	2,431.82
2		新秀(新城、秀林地區)都市計畫	724.00
3		秀林(崇德地區)都市計畫	203.00
4		秀林(和平地區)都市計畫	411.80
5		新城(北埔地區)都市計畫	202.36
6		吉安都市計畫	738.98
7		吉安(鄉公所附近)都市計畫	588.68
8		壽豐都市計畫	165.10
9		東華大學城特定區計畫	3,983.50
10		鯉魚潭風景特定區計畫	636.59
11		天祥風景特定區計畫	14.83
12	光復 生活圈	鳳林都市計畫	320.00
13		光復都市計畫	326.52
14		豐濱都市計畫	80.81
15		磯崎風景特定區計畫	98.35
16		石梯秀姑巒風景特定區計畫	539.22
17	玉里 生活圈	玉里都市計畫	490.51
18		瑞穗都市計畫	207.99
19		富里都市計畫	177.50
合計			12,341.56

資料來源：本計畫彙整。



## 第二章 整體檢討及變更原則

### 壹、生活圈檢討

依據全國區域計畫及花蓮縣區域計畫(草案)之指導，花蓮縣全縣共分為三大都市階層及三大生活圈。續將都市階層之生活圈概念，聯合周邊都市計畫區整體檢討發展強度及公共施投資。

#### 一、生活圈劃分及都市階層

花蓮縣區域計畫(草案)針對花蓮縣空間發展架構，依據各鄉鎮市都市階層所提供之生活服務機能，劃分花蓮生活圈、光復生活圈、玉里生活圈等三大生活圈。各生活圈所包括之鄉鎮市依都市階層劃分及轄區內都市計畫分佈如表 2、圖 1。

表2 花蓮縣生活圈劃分表

生活圈	鄉鎮市	都市階層				轄區內都市計畫
		主要核心	次要核心	地方核心	一般市鎮	
花蓮	花蓮市		★		V	●花蓮都市計畫 ●吉安都市計畫
	吉安鄉				V	●花蓮都市計畫 ●吉安都市計畫 ●吉安(鄉公所附近)都市計畫
	新城鄉				V	●新秀(新城、秀林地區)都市計畫 ●新城(北埔地區)都市計畫
	秀林鄉				V	●新秀(新城、秀林地區)都市計畫 ●秀林(崇德地區)都市計畫 ●秀林(和平地區)都市計畫 ●鯉魚潭風景特定區計畫 ●天祥風景特定區計畫
	壽豐鄉				V	●壽豐都市計畫 ●東華大學城特定區計畫 ●鯉魚潭風景特定區計畫
光復	鳳林鎮				V	●鳳林都市計畫
	光復鄉			◆		●光復都市計畫
	豐濱鄉				V	●豐濱都市計畫 ●磯崎風景特定區計畫 ●石梯秀姑巒風景特定區計畫
玉里	玉里鎮			◆		●玉里都市計畫
	瑞穗鄉				V	●瑞穗都市計畫
	富里鄉				V	●富里都市計畫

註：萬榮鄉與卓溪鄉無都市計畫，故不予本次檢討。

資料來源：本計畫彙整。

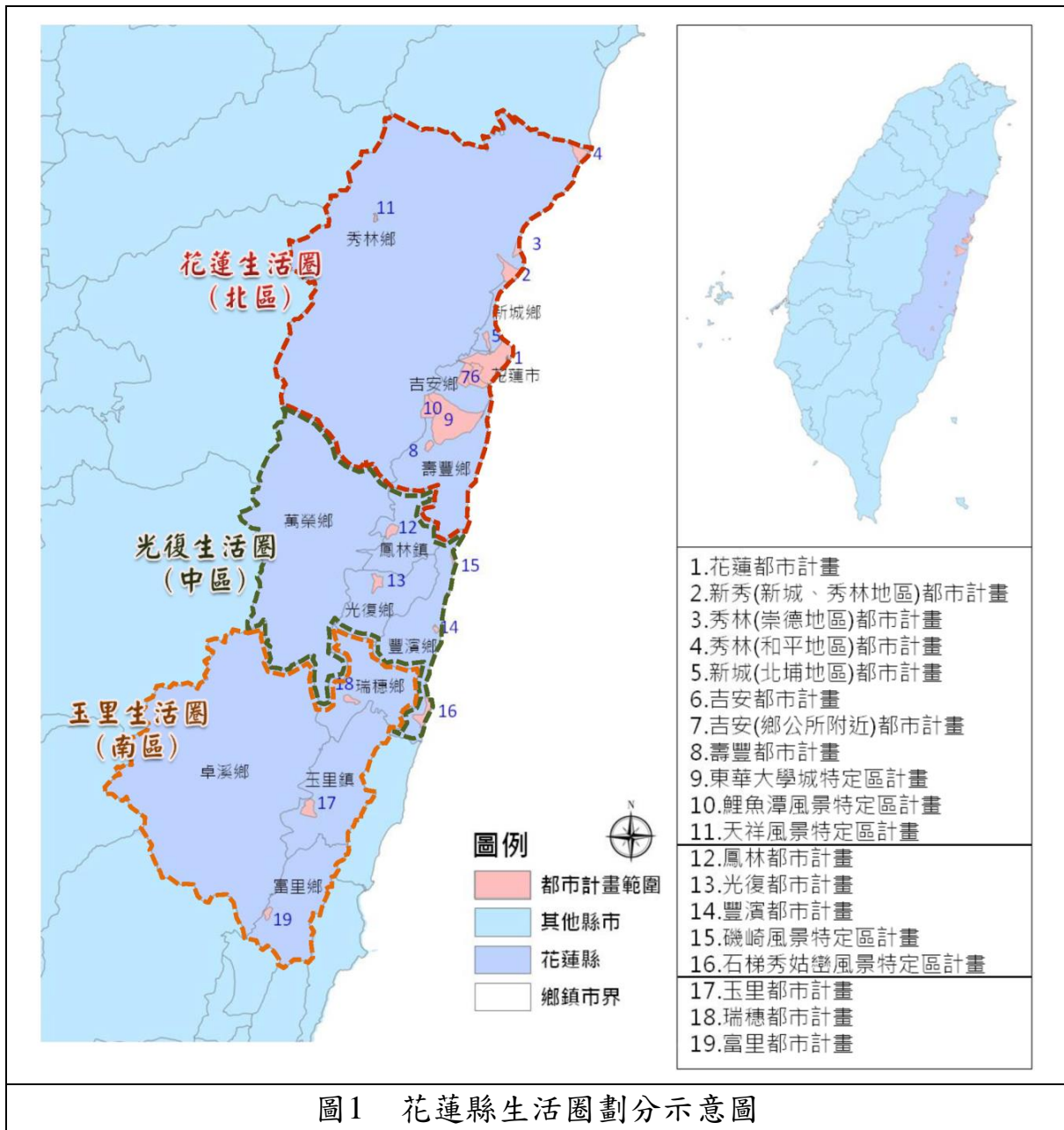


圖1 花蓮縣生活圈劃分示意圖

## 二、都市階層與公用及公共設施

各都市階層建議具備之公用及公共設施如表 3，其中屬全國性、區域性、地方性、市鎮性公設，應由生活觀點整體考量，分析分布區位及服務範圍，在服務範圍內有功能、規模相近之公共設施時，雖位於不同都市計畫區，仍應跨區檢討，取消功能重疊之公共設施用地。

表3 都市階層與公用及公共設施參考表

公共設施		都市階層	主要核心	次要核心	地方核心	一般市鎮
鄰里性公設	國小、國中、托兒所、幼稚園、廣場、綠地、兒童遊樂場、小型運動場、鄰里公園、加油站、衛生室、基層醫療單位、零售市場、圖書室、集會堂、郵政分局、電信服務所、鄰里型緊急警報中心、消防站、停車場、道路系統、自來水系統、電力系統、下水道系統、污水處理設施		V	V	V	V
市鎮性公設	高中(職)、市鎮公園、綜合運動場、衛生所、地區醫院、活動中心、批發市場、警察派出所、警局、消防大隊、鄉(鎮、市、區)公所、變電所。		V	V	V	V
地方性公設	大眾運輸系統、體育館、圖書館、文化中心、社教館、區域醫院、直轄市、縣(市)政府機關、大型市鎮公園		V	V	V	
區域性公設	捷運或輕軌系統、區域型客運轉運中心、區域型博物館、綜合體育館、區域型展演設施、區域(都會)公園、醫學中心		V	V		
全國性公設	國家級博物館、國家級體育場、國家級展演設施、主題式大型公共設施、國際機場、國際港		V	*		

資料來源：全國區域計畫，民國 102 年 10 月。

## 貳、計畫年期與計畫人口

### 一、計畫年期

本計畫依內政部 106 年公告實施之修正全國區域計畫，將計畫年期訂為民國 115 年，並依此推估各都市計畫區目標年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。

### 二、核實檢討總人口成長需求

本計畫按內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」核實檢討總人口成長需求，並依檢討後人口重新檢核公共設施用地需求。

#### (一) 核實檢討人口

本計畫依各都市計畫區之人口發展趨勢，及全國區域計畫分派之都市化人口，依比例分派至各都市計畫地區。續將分派後數據調整至百位整數。調整後數據如表 4 中「建議檢討基準」，瑞穗都市計畫區之建議檢討基準人口為 5,500 人。

#### (二) 旅遊人次推估

本計畫參考刻正辦理花蓮區域計畫(草案)之旅遊人次推估年成長

率，推估民國 115 年之各觀光景點之總旅遊人次，並再分派至具觀光景點之計畫區，分別推估其尖峰日及離峰日旅遊人次(表 4)，作為後續評量公共設施需求之基礎。

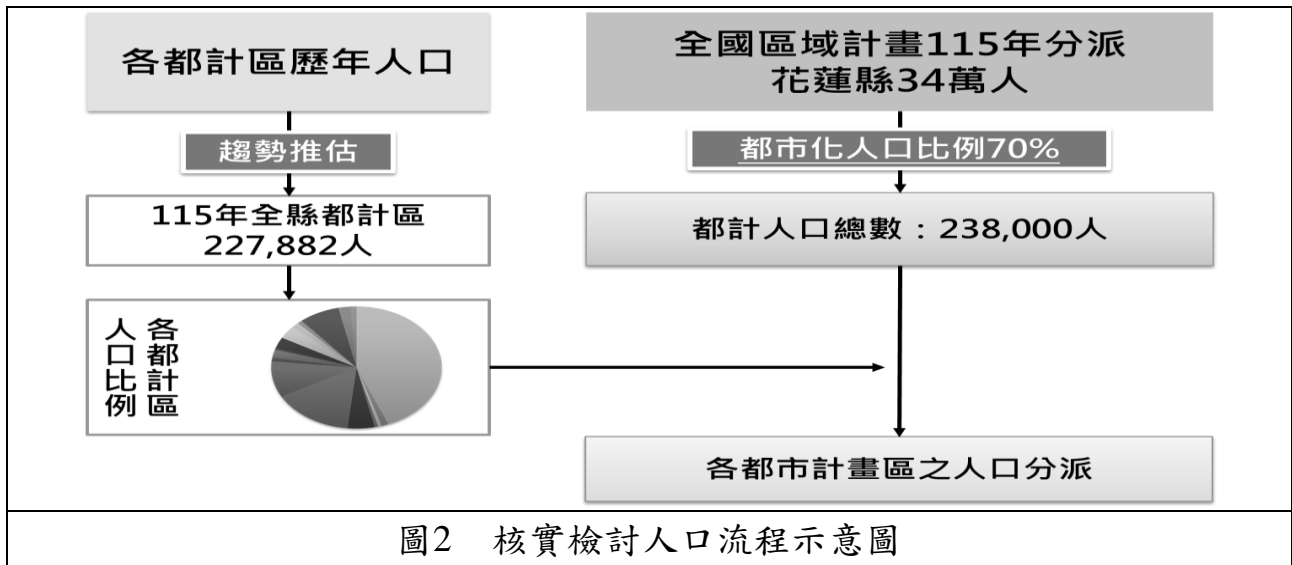


表4 花蓮縣各都市計畫區建議檢討基準人口暨觀光人次一覽表

生活圈	都市計畫	建議檢討基準 (人)	旅遊觀光人次	
			尖峰日	離峰日
花蓮	花蓮都市計畫	104,500	753	153
	新秀(新城、秀林地區)都市計畫	3,200	-	-
	秀林(崇德地區)都市計畫	1,650	-	-
	秀林(和平地區)都市計畫	1,500	-	-
	新城(北埔地區)都市計畫	12,300	-	-
	吉安都市計畫	36,100	-	-
	吉安(鄉公所附近)都市計畫	22,800	3,058	620
	壽豐都市計畫	2,600	-	-
	東華大學城特定區計畫	5,000	-	-
	鯉魚潭風景特定區計畫	1000	12,422	2,519
	天祥風景特定區計畫	-	-	-
光復	鳳林都市計畫	7,000	-	-
	光復都市計畫	8,400	5,717	1,160
	豐濱都市計畫	2,700	-	-
	磯崎風景特定區計畫	450	174	35
	石梯秀姑巒風景特定區計畫	2,300	26,630	5,401
玉里	玉里都市計畫	18,400	-	-
	瑞穗都市計畫	5,500	-	-
	富里都市計畫	2,600	-	-
	合計	238,000	48,754	9,888

資料來源：本計畫彙整

## 參、公共設施檢討原則

### 一、界定檢討範疇

本次專案通盤檢討係為妥善解決都市計畫公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題。為將本次檢討重點聚焦於真正待取得之私有公共設施保留地，屬於下列情形之私有土地，不納入本次檢討取得之標的，以降低公部門辦理整體開發負擔，務實解決公共設施保留地劃設已久未能取得之問題。

#### (一) 附帶條件地區

附帶條件地區已有開發方式，續據以執行，即可取得公共設施用地。

#### (二) 內政部都市計畫審決未發布案件

一般通檢變更案且具開發方式之案件，已由內政部都市計畫委員會審決，進入核定階段，實屬準附帶條件地區案件。為避免一地多案，本次檢討尊重已審決內容，不納入檢討變更及開發標的。

#### (三) 通檢草案已檢討且具開發方式之案件

一般通檢草案已檢討且具開發方式者，為避免一地多案，本次檢討尊重已規劃內容，不納入檢討變更及開發標的。

#### (四) 已另案辦理變更

於本計畫檢討同時，刻正另案辦理個案變更之公共設施，不納入本次檢討變更及開發範疇。

#### (五) 已有取得之事業及財務計畫

已納入地政單位開發時程之公共設施項目，或目的事業單位已具有明確之取得事業及財務計畫和開發時程者，不列為本次開發範疇。

#### (六) 水利會土地

水利會土地多供地區排水路使用，納入開發範圍由用地管理單位取得後，反而會造成權管不一困擾，故於本次檢討列為不主動取得土地，惟特殊情形者，得併入整體開發。

#### (七) 台糖等類國營事業土地

國營事業土地具類似公有土地性質，本次檢討列為不主動取得土地，惟特殊情形者，得併入整體開發。

#### (八) 公用事業單位土地

已由公用事業單位取得之公用事業用地，權管單位一致且已符合目的使用，雖登記為私法人所有，仍不列為本次檢討開發標的。

(九) 私校財團法人所有之學校用地

已屬私校財團法人所有之私立學校，權管單位一致且已符合目的使用，雖登記為私法人所有，仍不列為本次檢討整體開發標的。

(十) 已開闢市場、加油站、墓地

已開闢之私有市場用地，依內政部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新，不納入本次檢討開發標的。

已開闢之加油站用地，土地所有權人已有實際收益情形，且亦符合公共設施劃設目的，不納入本次檢討開發標的。

私有之墓地可自由交易買賣，無損地主權益。且若將地主原取得建墓之土地納入整體開發由政府取得，卻仍維持原墓始用，似乎有失公允，故亦不納入本次檢討開發標的。

(十一) 興辦工業人附設隔離設施

工業區周邊多劃設綠帶、道路等做為隔離設施，確實具有實際隔離需求，需予以保留。惟其土地權屬若為興辦工業人所有，應為工業區開發時附帶留設之公共設施項目，即屬由興辦工業人負擔之公共設施，不宜再納入整體開發由其他土地開發共同負擔。

(十二) 已辦竣市地重劃地區

已辦竣市地重劃地區之公共設施用地，已完成整體開發之共同負擔及財務結算。其中之公共設施用地，不列為本次檢討變更及開發標的。

(十三) 建議重製變更或修正樁位

經本計畫清查，部分公共設施用地邊陲夾有狹長形私有地，且與毗鄰私有地屬同一母地號。此類土地多為測量誤差造成分區逕為分割線偏移，建議重製變更或修正樁位，不納入本次檢討變更及開發標的。

(十四) 書圖不符，一般通檢訂正

經本計畫清查，部分公共設施用地圖面範圍與計畫書所載指定地號不符，致公共設施用地周邊仍夾有私有土地。此類係都市計畫書圖不符案件，建議於一般通盤檢討訂正書、圖，不納入本次檢討變更及開發標的。

(十五) 原住民保留地

原住民保留地無法分配與一般民眾或標讓售與非原住民，致辦理整體開發困難。依「山坡地保育利用條例」第 37 條規定：山坡地範圍內

山地保留地，如有移轉，以原住民為限。

為滿足都市發展維持生活品質之需要，都市計畫劃設一定比例之公共設施用地，並透過土地交換分合，由享用該等公共設施之土地所有權人共同負擔。惟土地交換分合的過程中，重新指配之土地如為原住民保留地，則依法以移轉登記與非原住民為限；而作為費用負擔之標讓售土地，若為原住民保留地，亦僅能標讓售予原住民。致都市計畫內多處已有附帶條件之整體開發地區，無法執行開發計畫，公共設施取得延宕多年。

本計畫爰參考民國 106 年 7 月 31 日內政部營建署研商臺東縣政府函報公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想工作會議紀錄結論(五)(略以)：「因保障原住民族之耕作權、地上權而取得之原住民保留地，屬公共設施保留地之情形者，暫不予調整維持現行計畫。」將原住民保留地之公共設施保留地不納入本次檢討變更及開發標的。

#### (十六)河道、溝渠用地

河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依據經濟部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。此類系統性之帶狀公共設施，大多為面積龐大，占公共設施比例高。為避免跨區整體開發之財務無法負擔，暫不納入本次開發標的。

#### (十七)鐵路用地

鐵路用地配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之，其需用土地由主管機關負責取得，不納入本次檢討開發範疇。

#### (十八)道路(園林道路)用地

園林道路同屬道路用地性質，不納入本次檢討開發範疇。

### 二、檢討變更原則

#### (一)優先使用公有地補充必要公共設施

依前述檢討原則，經檢討得變更之公有公共設施用地，優先運用於補充計畫區內不足之公共設施用地，如停車場用地。

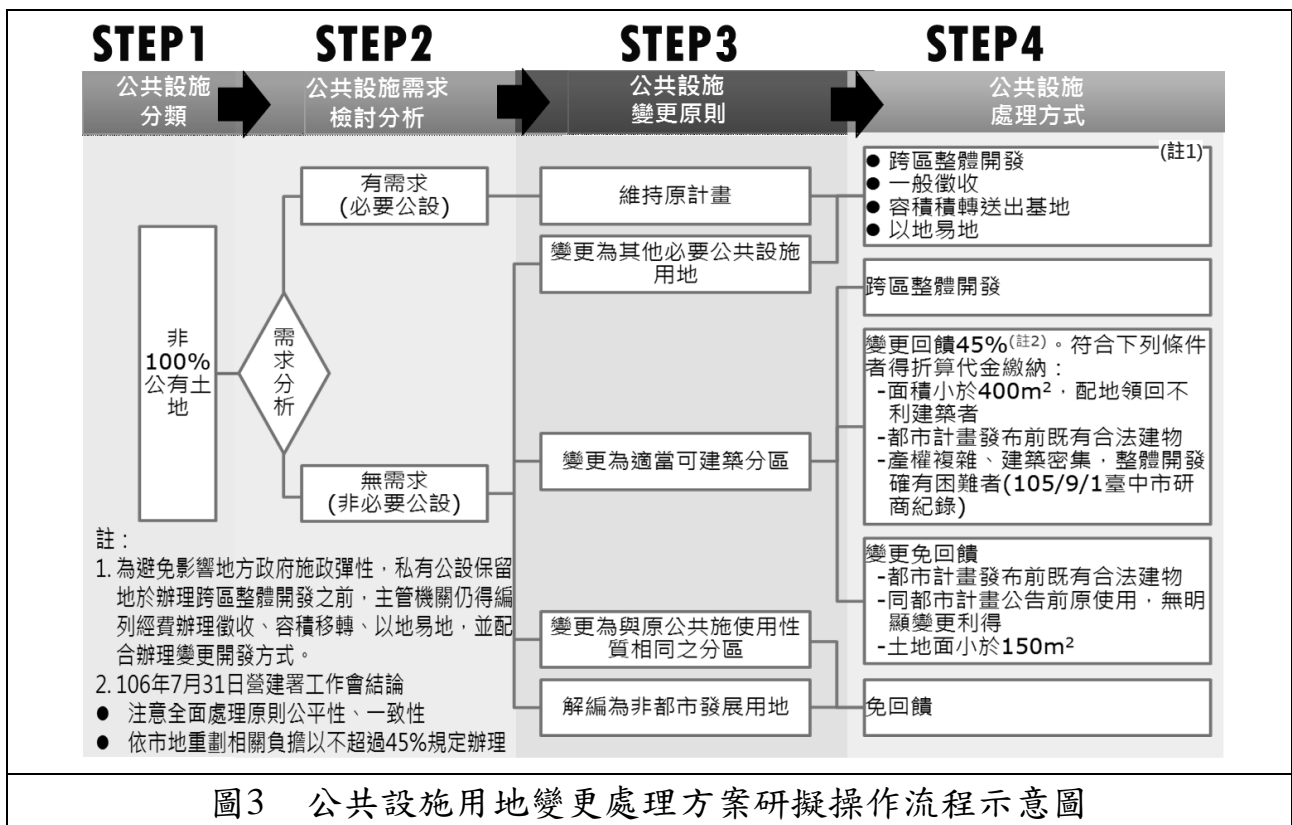
經補足後，若尚有可釋出之土地，則變更為社會福利設施用地或



公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場所等五項用地(以下簡稱 5 項公共設施)，用以提高都市計畫遊憩設施用地之服務水準及因應高齡少子女化之趨勢。

### (二) 公共設施保留地檢討步驟

本次通盤檢討以解決私有公共設施保留地問題為主要目標。依據內政部 87 年 6 月 30 日台內營字第 8772176 號函說明，「公共設施保留地」係指依都市計畫法劃設之公共設施用地中，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉鎮縣轄市公所取得者而言。因此，本計畫針對公共設施用地中非 100% 公有地部分，對於無需求或無具體事業及財務計畫之公共設施用地，參酌其用地取得情形、開闢利用情形，針對個別公共設施用地研提都市計畫變更方案及開發方式。檢討步驟如圖 3。



### (三) 公共設施檢討原則

本計畫之檢討變更原則以內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」為依據，其中未具體規定部分則參酌「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等相關法規規定。另依花蓮地區特性，增訂本計畫之檢討原則如下。

1. 生活圈層級公共設施服務機能具重疊性者，得予解編。
2. 遊憩設施用地服務半徑重疊者，得予解編，並得適用「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則。

3. 服務範圍未重疊需保留之未開闢公園、兒童遊樂場用地，其保留之範圍及面積規模，依保留完整最大公有地之坵塊與最小規模為原則。
4. 停車場用地經檢討後仍不足者，應優先用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。
5. 公墓用地得以「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」獎勵民間投資，且可經私人買賣，無損地主權益。如屬已開闢使用之私有公墓土地，建議維持原計畫續用。

#### (四) 變更及處理原則

本計畫依公共設施態樣及需求情形，研擬 8 類變更原則。各態樣、需求情形與變更原則對照如表 5。

表5 花蓮縣都市計畫公共設施變更原則綜理表

態樣	需求情形	變更原則	備註
1.100% 公有地	1.1 有需求部分	1.1.1 維持原計畫	
	1.2 無需求部分	1.2.1 優先補充計畫區內不足之公共設施 1.2.2 變更為社會福利設施用地或5項公共設施用地	
2.非 100% 公有地	2.1 有需求部分	2.1.1 依需求規模維持原計畫	私有地納入跨區整體開發
		2.2.1 變更為其它公共設施用地 2.2.2 變更為適當可建築分區	
	2.2 無需求部分	2.2.3 變更為與原公共設施使用性質相同之分區	
		2.2.4 解編為非都市發展用地	

資料來源：本計畫彙整。

#### 肆、跨區市地重劃辦理原則

經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式（區段徵收或市地重劃）及整體開發範圍。

##### 一、公平負擔

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百分之四十五為限」，並為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，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。

## 二、跨都市計畫區開發

同一計畫區可採跨區整體開發方式辦理，亦可考量聯合周邊數個都市計畫區評估併同辦理跨區整體開發。

## 三、加強利用公有土地

(一) 已徵收未開闢之公共設施用地，如因社會經濟發展變遷，經檢討確實已無開闢需求者，應研議撤銷徵收一併納入辦理跨區整體開發。

(二) 已開闢之公共設施用地，原則上不予納入檢討，但如同樣經檢討確已無再作公共設施需要者，應檢討變更為其他之公共設施用地或適宜之使用分區，併入經檢討撤銷不必要之公共設施保留地部分，併同納入辦理跨區整體開發，以提高開發財務之可行性。

### (三) 公有土地優先指配

部分已開闢之公共設施用地如仍有小面積尚未取得之保留地、或屬於指定供中央單位使用之公共設施，考量公共設施用地之區塊完整性，研議以市地重劃後之抵費地或採用平均地權條例第 60 條第 2 項規定，於辦理跨區整體開發時，由公有土地優先指配，後續由目的事業主管機關編列預算再行取得。

### (四) 現行計畫道路用地不納入整體開發範圍

考量實際開發之可行性，現行計畫道路用地原則上不納入整體開發範圍，並賡續依行政院核定之「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」解決對策，如容積移轉、公私有土地交換、推動都市更新...等予以取得。

### 第三章 整體檢討構想

經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式（區段徵收或市地重劃）及整體開發範圍。為取得本計畫檢討變更後仍維持作公共設施用地之保留地，原則採跨區整體開發方式處理。

依前述變更原則檢討變更後，各宗基地內待處理土地可分為「原徵收取得之公有地」、「其他方式取得/未取得之公有地」及「私有地」等三類，依變更內容分別研擬處理原則彙整如表 6。

表6 花蓮縣都市計畫公共設施用地處理原則綜理表

土地權屬 變更內容	原徵收取得之公有地(A)	其他方式取得/未取得之公有地(B)	私有地(C)
維持原計畫	(A1)完成開闢	(B1)撥用	(C1)納入跨區整體開發 (C2)指定為容積移轉之容積送出基地 (C3)一般徵收
變更為其它公共設施用地	(A2)撤銷徵收， 納入跨區整體開發		
變更為可建築分區		(B2)納入跨區整體開發	(C1)納入跨區整體開發 (C4)變更回饋 45% (C5)免回饋
變更為與原公共設施使用性質相同之分區	--	--	(C5)免回饋
解編為非都市發展用地	(A3)撤銷徵收	(B3)依國有財產法第 35 條第一項辦理	(C6)還地於民

資料來源：本計畫彙整。

## 壹、原徵收取得之公有地處理原則(A)

- 一、(A1)：檢討仍維持原計畫者，編列預算完成開闢。
- 二、(A2)：檢討變更為其它用地或分區者，撤銷徵收，納入跨區整體開發。
- 三、(A3)：解編為非都市發展用地者，撤銷徵收。

## 貳、其他方式取得/未取得之公有地處理原則(B)

- 一、(B1)：檢討後仍為公共設施用地部分，辦理撥用。
- 二、(B2)：檢討後變更為可建築分區部分，納入跨區整體開發。
- 三、(B3)：解編為非都市發展用地部分，依國有財產法第 35 條第一項辦理。

## 參、私有地處理原則(C)

### 一、(C1)：跨區整體開發

檢討後仍為公共設施用地或變更為可建築分區部分，以跨區整體開發方式處理。

### 二、(C2)：指定為容積移轉之容積送出基地

檢討後仍為公共設施用地部分，為保持開發方式彈性，同時指定為容積移轉之容積送出基地，引進民間開發動能，降低公部門辦理整體開發負擔。

### 三、(C3)：一般徵收

檢討後仍為公共設施用地部分，經全數檢討後，仍無法以跨區整體開發方式處理者，得以一般徵收方式處理。

### 四、(C4)：變更回饋 45%

- (一) 變更為可建築分區部分，為顧及全面處理原則公平性、一致性，參考平均地權條例第 60 條：「實施市地重劃時……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百分之四十五為限。」之精神，以捐贈 45% 土地方式領回 55% 可建築用地為原則。惟如屬下列情形之一，確實無法捐贈土地者，則改以折算代金之方式，完成回饋變更。變更面積小於 400 平方公尺者。

面積小於 400 平方公尺之基地，依「市地重劃共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限」之精神，跨區

整體開發後配回土地不達 220 平方公尺，不利建築使用。

(二) 產權複雜、建築密集，納入整體開發確有困難者。(105/9/1 研商臺中市會議紀錄)

#### 五、(C5)：免回饋

屬下列情形之一者，得免回饋：

(一) 都市計畫發布前既有合法建物登記之土地。

(二) 檢討變更後分區與都市計畫公告前原使用性質相同，無明顯變更利得者。

(三) 變更土地面積小於 150 平方公尺者。

(四) 變更後分區與原公共設施用地使用性質相同者。

#### 六、(C6)：還地於民

解編為非都市發展用地，還地於民。

## 第四章 現行計畫概要

### 壹、實施經過

瑞穗都市計畫實施至今已歷經三次通盤檢討，自 103 年第三次通盤檢討公告發布實施迄今之都市計畫辦理歷程彙整參見表 7。

表7 瑞穗都市計畫第三次通盤檢討後歷次個案變更一覽表

編號	計畫名稱	發布日期文號
1	變更瑞穗都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)	103 年 11 月 7 日府建劃字第 1030208680B 號

資料來源：本計畫彙整。

### 貳、計畫範圍及計畫目標年

計畫範圍東至瑞美國小以東約 600 公尺處，南以中山路以南約 500 公尺為界，西達瑞穗國小以西約 150 公尺處，北以瑞穗國中以北約 150 公尺為界，計畫面積共計 207.99 公頃。

以民國 110 年為計畫目標年。

### 參、計畫人口與密度

計畫人口 12,000 人，居住密度每公頃約 240 人。

### 肆、土地使用分區計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區、電信專用區、郵政專用區、自來水事業專用區、保存區、農業區等分區，面積共計 156.59 公頃，佔全計畫區 75.28%。

### 伍、公共設施計畫

劃設機關用地、學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、體育場用地、市場用地、廣場兼停車場用地、電力事業用地、加油站用地、鐵路用地、鐵路用地兼供道路使用、道路用地等公共設施用地，面積共計 51.40 公頃，佔全計畫區 24.72%。

### 陸、其他

為本計畫區之開發及管理需要，另訂有交通系統計畫、都市防災計畫、事業及財務計畫、土地使用分區管制要點及其他等。

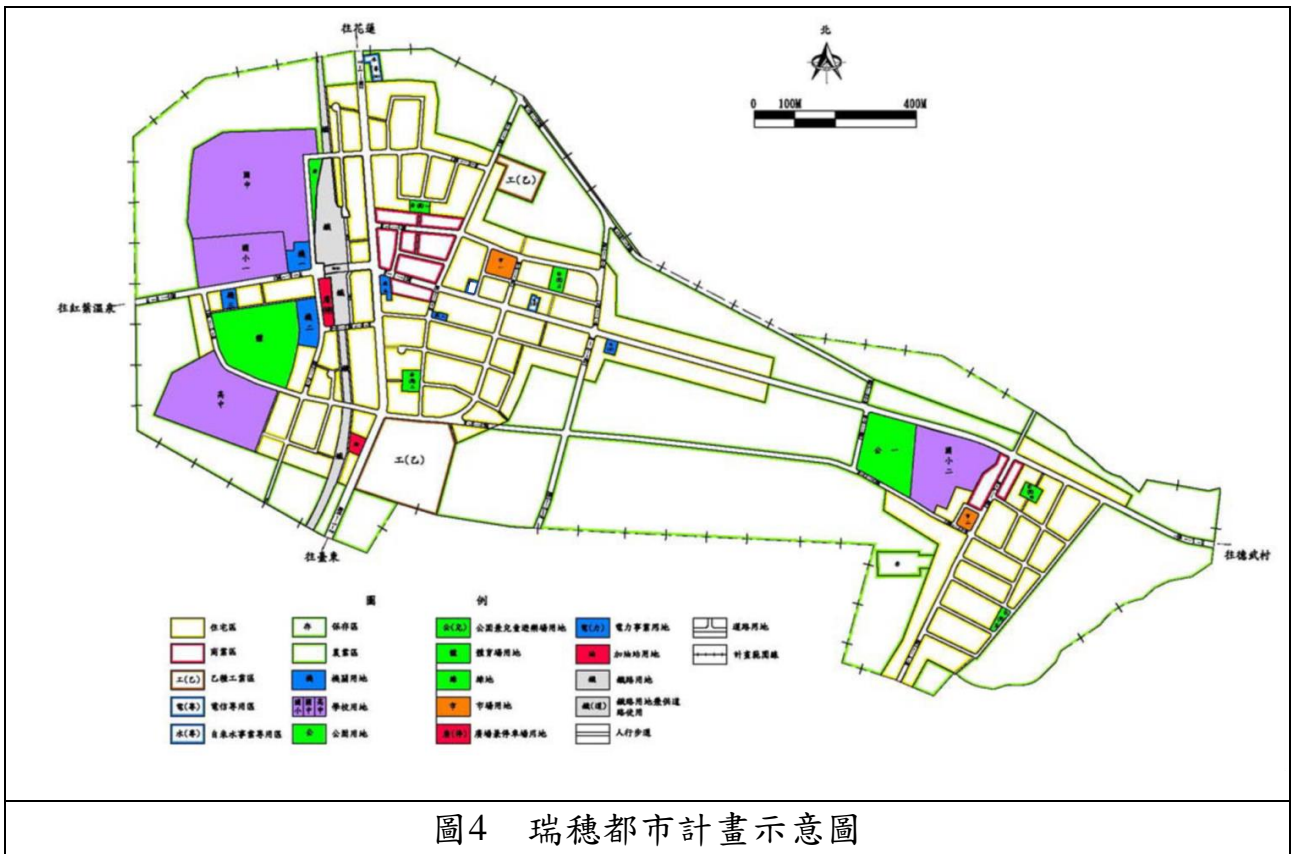


圖4 瑞穗都市計畫示意圖

資料來源：1. 瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)書，花蓮縣政府。  
 2. 本計畫彙整歷次個案變更。



表8 瑞穗都市計畫現行計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	百分比 1 (%)	百分比 2 (%)
土地 使用 分區	住宅區	50.40	45.20	24.23
	商業區	3.62	3.25	1.74
	乙種工業區	4.97	4.46	2.39
	電信專用區	0.09	0.08	0.04
	郵政專用區	0.09	0.08	0.04
	自來水事業專用區	0.21	0.19	0.10
	保存區	0.71	0.64	0.34
	農業區	96.50	-	46.40
	小計	156.59	53.90	75.28
公共 設施 用地	機關用地	1.34	1.20	0.65
	學校用地	17.14	15.37	8.24
	公園用地	2.13	1.91	1.02
	公園兼兒童遊樂場用地	0.90	0.81	0.43
	綠地	0.28	0.25	0.14
	體育場用地	3.36	3.01	1.62
	市場用地	0.59	0.53	0.28
	廣場兼停車場用地	0.33	0.30	0.16
	電力事業用地	0.10	0.09	0.05
	加油站用地	0.16	0.14	0.08
	鐵路用地	3.47	3.11	1.67
	鐵路用地兼供道路使用	0.32	0.29	0.15
	道路用地	21.28	19.09	10.23
	小計	51.40	46.10	24.72
都市發展用地面積(1)		111.49	100.00	-
計畫總面積(2)		207.99	-	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：1. 瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)，花蓮縣政府。

2. 本計畫彙整歷次個案變更。

## 第五章 公共設施發展現況與供需檢討分析

### 壹、公共設施分類

本計畫將都市計畫區內之公共設施用地進行計畫面、取得開闢面及現況面資訊之彙整。同時為確立檢討標的及研擬各公共設施之處理方式，本計畫將各公共設施依其權屬及開闢情形分為六大類如表 9，以利後續分析。

第一、三、五類之公共設施土地皆為公有，第一類為已開闢之公共設施，已無公共設施保留地之問題，故若管理機關無表示相關意見，則於本計畫不加以討論。第三類及第五類為未開闢或部分開闢者，若經檢討已無該項公共設施需求，則可優先轉作其他必要性公共設施。第二、四、六類之公共設施土地含私有土地，故無論開闢與否，皆須納入本案檢討，以跨區整體開發或其他方式解決公共設施保留地之問題。

表9 公共設施分類態樣表

開闢情形 \ 權屬	100% 公有	非 100% 公有
已開闢	第一類	第二類
未開闢	第三類	第四類
部分開闢	第五類	第六類

資料來源：本計畫彙整。

### 貳、公共設施概況

共劃設機關用地、學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、體育場用地、市場用地、廣場兼停車場用地、電力事業用地、加油站用地、鐵路用地、鐵路用地兼供道路使用、道路用地等 13 種用地，共 25 處，面積共計 51.40 公頃，佔全計畫區 24.72%。本計畫彙整各公共設施之計畫面積、取得情形、開闢情形及使用情形等資料如表 10。

表10 瑞穗都市計畫公共設施用地盤點一覽表

編號	面積 (公頃)	取得 情形	開闢 情形	態 樣	現況	建物 樓層	建物 結構	建物 狀況	建築 型態
機一	0.38	已	已	一	縣政府旅遊中心	1	RC	良好	獨棟
機二	0.58	部分	已	二	瑞穗鄉公所	4	RC	良好	獨棟
機三	0.18	部分	已	二	瑞穗生態教育館	3	RC	良好	獨棟
機四	0.06	已	已	一	台灣自來水公司第九區管理處	2	RC	良好	獨棟
機九	0.14	未	已	二	花蓮縣警局鳳林分局瑞穗分駐所	2	RC	良好	獨棟
文小一	2.52	已	已	一	瑞穗國小	2	RC	良好	教室
文小二	2.90	部分	已	二	瑞美國小、瑞美活動中心	2	RC	良好	教室
文中二	7.47	部分	已	二	瑞穗國中	4	RC	良好	教室
文高三	4.25	部分	未	四	空地、道路、鐵皮屋				
公一	2.13	已	已	一	瑞穗鄉立圖書館、公園	2	RC	良好	獨棟
公兒一	0.15	已	未	三	活動中心	3	RC	良好	獨棟
公兒二	0.24	未	未	四	農田				
公兒三	0.22	未	未	四	樹木				
公兒四	0.17	未	未	四	樹木				
公兒五	0.12	已	已	一	公園、道路				
綠地	0.28	已	已	一	綠地				
體	3.36	部分	未	四	空地				
市一	0.40	部分	部分	六	市場、空地	1	T	良好	平房
市二	0.19	部分	未	四	空地、倉庫	1	T	不良	平房
廣(停)	0.33	已	已	一	停車場				
電(力)	0.10	已	已	一	台灣電力公司	4	RC	良好	獨棟
油	0.16	已	已	一	中油加油站	1~2	RC	良好	獨棟
鐵	3.47	部分	已	二	鐵路				

註：1. 表內面積應依實地分割測量面積為準。

2. 「取得情形」表示土地權屬情形，「已」表示土地權屬皆為公有，「部分」表示土地權屬部分公有、部分私有，「未」表示土地權屬皆為私有。

3. 「開闢情形」為是否依都市計畫指定用途開闢之情形，「已」表示已依都市計畫指定用途開闢，「部分」表示僅部分依都市計畫指定用途開闢，「未」表示未依都市計畫指定用途開闢。

4. 「建物結構」RC表示鋼筋混凝土，T表示臨時建築物。

5. 「建築型態」平房表示1層建築，獨棟表示單戶使用之建築，教室表示「學校建築」。

資料來源：1. 瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)，花蓮縣政府。

2. 本計畫彙整。

## 參、公共設施供需檢討分析

本計畫公共設施供需檢討分析係以生活圈模式、服務半徑、都市計畫定期通盤檢討實施辦法及機關需求等四面向考量。

1. 以生活圈模式之檢討，係針對各鄉鎮依都市階層劃分情形，羅列建議設置之公用及公共設施項目，請參考本計畫書前述之「整體檢討及變更原則」中有關生活圈檢討之章節。
2. 服務半徑分析，則依公共設施性質，分別以生活圈模式或鄰里性服務半徑檢討之。
3. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法明訂檢討標準之公共設項目分析，係針對公共設施應設置之規模予以檢視。
4. 機關需求分析則列載於本計畫「表 13 瑞穗都市計畫公共設施用地檢討構想表」之備註欄，做為檢討構想之參考。

此小節公共設施供需檢討分析，針對本計畫區公共設施之服務半徑及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定之標準，進行技術性之分析。

#### 一、服務半徑檢討

服務半徑較大、具地區範圍性質之公共設施，須以生活圈模式檢討，即聯合周邊都市計畫區整體檢討服務半徑。本計畫無須聯合周邊都市計畫區整體檢討之未開闢公共設施。

鄰里性公共設施之小型公園、兒童遊樂場之服務半徑以 600 公尺檢討，係參考 91 年版之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條：「...每一閭鄰單位或服務半徑不超過 600 公尺配設為原則...」。

瑞穗都市計畫劃設小型公園用地 1 處、公園兼兒童遊樂場用地 5 處，其中公一、公兒五已開闢，服務範圍涵蓋都市發展地區東側，公兒一現況雖非公園，但已作為活動中心使用，公兒二、公兒三、公兒四未開闢。

經服務半徑分析，公兒二、公兒三可服務計畫區西側，建議保留；公兒四與公一、公兒五服務範圍多有重疊，若後續檢討有其他公設需求，可考量釋出作為其他公共設施或其他使用分區。

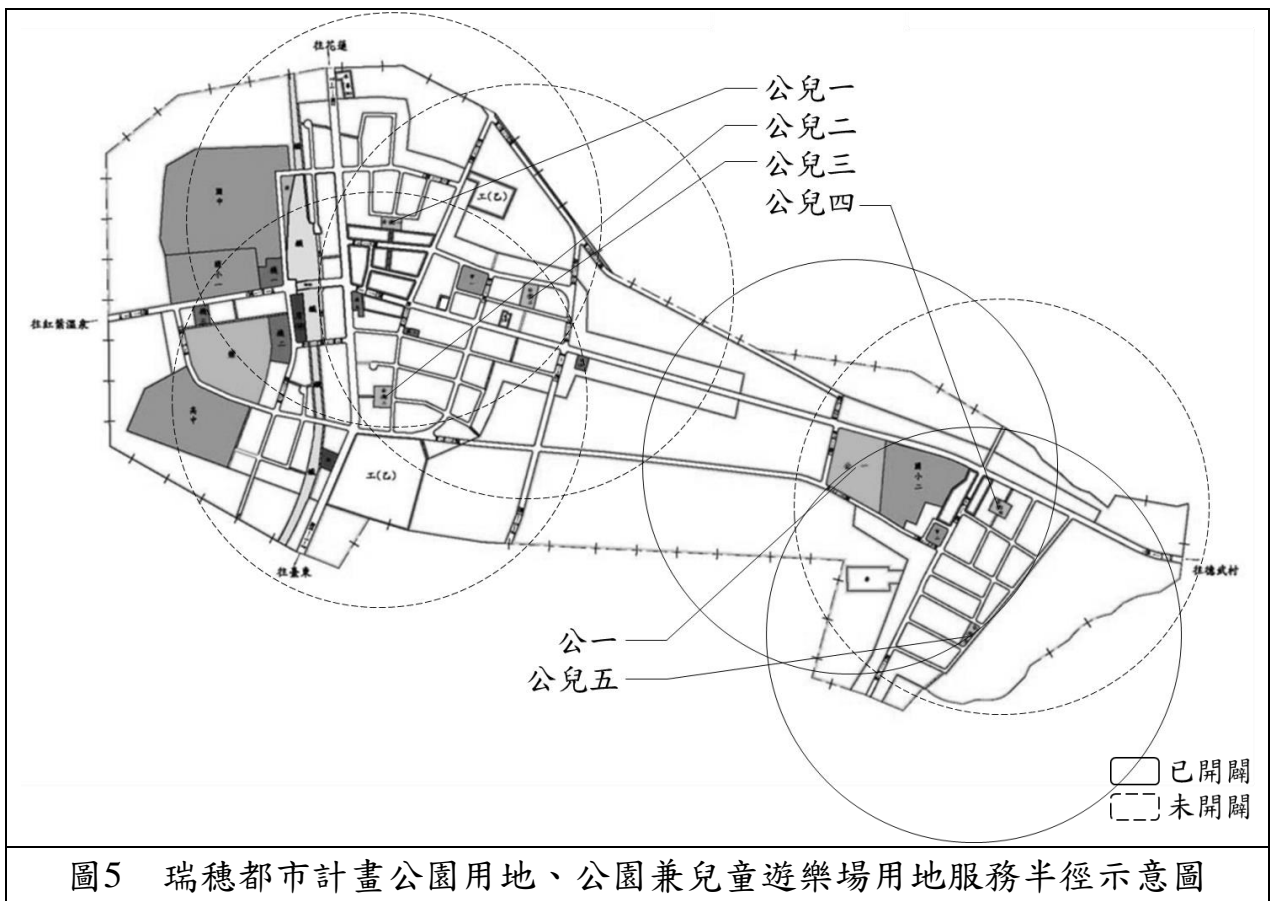


圖5 瑞穗都市計畫公園用地、公園兼兒童遊樂場用地服務半徑示意圖

資料來源：本計畫繪製。

## 二、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法明訂檢討標準之項目，逐一檢討分析如下，須檢討設置面積之項目整理如表 11。

表11 瑞穗都市計畫公共設施供給需求檢討分析表

項目	公設編號	計畫面積(公頃)	都市計畫定期通盤檢討實施辦法 檢討標準	需求面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
學校用地	文小一	2.52	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數佔總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	2.00	+0.52
	文小二	2.90		2.00	+0.90
	文中二	7.47		2.50	+4.97
公園用地	公一	2.13	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	0.50	+1.63
公園	公(兒)一	0.15	按閭鄰單位設置，最小面積不得小於	0.10	+0.05

項目	公設編號	計畫面積(公頃)	都市計畫定期通盤檢討實施辦法 檢討標準	需求面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)
用地 兼兒 童遊 樂場	公(兒)二	0.24	0.1 公頃為原則。	0.10	+0.14
	公(兒)三	0.22		0.10	+0.12
	公(兒)四	0.17		0.10	+0.07
	公(兒)五	0.12		0.10	+0.02

資料來源：本計畫彙整

### (一)學校用地

本計畫參考國民教育法第八條之一授權訂定之「國民中小學設備基準」中學校最小規模之規定。檢討都市計畫地區國民小學校地之最低面積為 2.0 公頃，現行劃設 2 處，符合最低面積標準；國民中學校地之最低面積為 2.5 公頃，現行劃設 1 處，符合最低面積標準。

### (二)遊憩設施用地

#### 1. 公園用地

劃設 1 處公園用地，面積大於規定之 0.5 公頃，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討標準。

#### 2. 公園用地兼兒童遊樂場

劃設 5 處公園用地兼兒童遊樂場，面積均大於規定之 0.1 公頃，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討標準。

### (三)市場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條：「零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。」瑞穗都市計畫之商業區、住宅區已具備零售機能，建議將尚未開闢之市二檢討變更。

### (四)停車場用地

以計畫區內車輛預估數 20% 計算停車場需求面積為 0.99 公頃，瑞穗都市計畫無劃設停車場用地，建議可釋出之公共設施用地優先轉作停車場使用。

表12 瑞穗都市計畫停車場需求計算表

計算基準 (人)	汽車持有數 (輛/千人)	車輛預估數 (輛)	停車需求 率(%)	單位停車面積 (m <sup>2</sup> /輛)	停車需求面積 (ha)
5,500	301	1,655.50	20	30	0.99

資料來源：1. 花蓮縣統計年報。

2. 本計畫彙整。

## 第六章 變更內容

### 壹、檢討變更構想

依前述及原則檢討後，本計畫主要檢討包含私有地之公共設施用地，檢討變更構想彙整如表 13。

表13 瑞穗都市計畫公共設施用地檢討構想表

項目	編號	面積 (公頃)	態 樣	檢討變更構想	備註
機關 用地	機二	0.58	二	北側私有地維持現行計畫，納入整體開發範圍，由公有地優先指配。南側私有地變更為住宅區，納入整體開發範圍。	
	機三	0.18	二	部分私有地變更為綠地，納入整體開發範圍。 部分私有地變更為住宅區，回饋45%得折算代金。	
	機九	0.14	二	維持現行計畫。	107/1/11 協商會時警察局表示逐年徵收。
學校 用地	文小二	2.09	二	私有地變更為毗鄰分區商業區與住宅區，免回饋。	107/9/4 瑞穗國小表示：瑞良段 631、640、641、642 地號位於校外，無需求。
	文中二	7.47	二	私有地解編為毗鄰分區農業區。	107/8/31 瑞穗國中表示：瑞泉段 29、30-2 地號位於校外，未使用。瑞泉段 30-1 地號位於校外球場邊緣一角，影響不大，無需求，同意解編。
	文高三	4.25	四	解編為毗鄰分區農業區。	106/6/14 花蓮縣政府教育處表示：無使用需求。
公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公兒二	0.24	四	變更為住宅區，回饋 45%公園兼兒童遊樂場用地。	
	公兒三	0.22	四	變更為住宅區，納入整體開發範圍。	
	公兒四	0.17	四	變更為廣場兼停車場用地，納入整體開發範圍。	
體育 場用 地	體	3.36	四	變更為住宅區、公園用地、廣場兼停車場用地，納入整體開發範圍。	
市場 用地	市一	0.40	六	私有地變更為住宅區，回饋 45%停車場用地及市場用地。	

項目	編號	面積 (公頃)	態 樣	檢討變更構想	備註
				部分公有地變更為停車場用地。	
	市二	0.19	四	私有地變更為住宅區，回饋 45% 停車場用地。 公有地變更為停車場用地。	
電力 事業 用地	電(力)	0.10	六	維持現行計畫。	105/6/29 台電表示已取得全部土地
加油站用地		0.16	二	維持現行計畫。	中油土地

註：態樣詳表 9 公共設施分類態樣表。

## 貳、變更內容

依據上述檢討構想，本次公共設施用地專案通盤檢討變更位置參見圖 6，變更內容如表 14 所述，凡本次檢討未指明變更者，均應以現行計畫為準，變更面積統計如表 15。



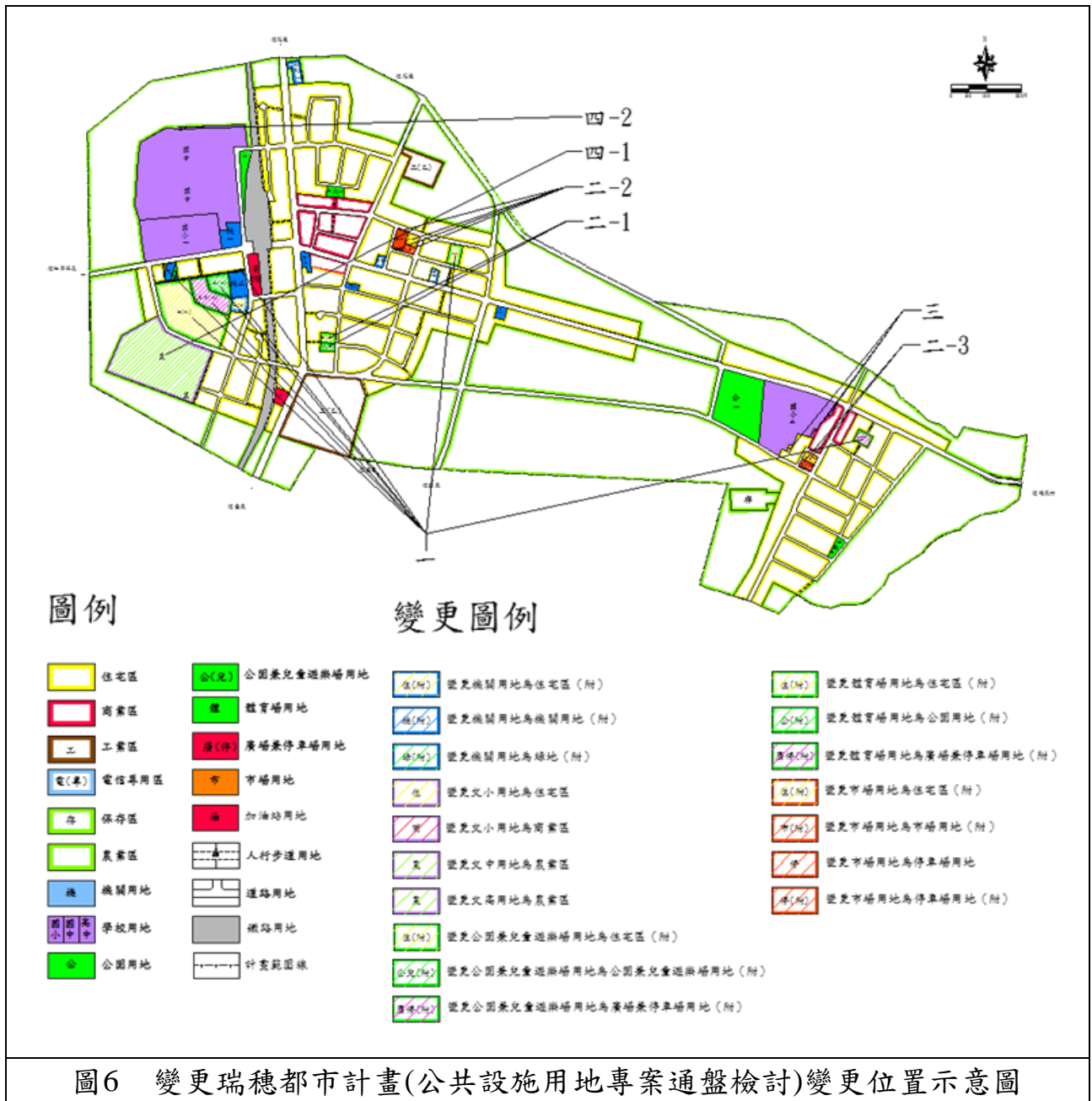


表14 變更瑞穗都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
一	瑞穗鄉公所、鄉民代表會	機二用地	住宅區(附)	0.23	1. 機關表示土地未取得部分無使用需求。	瑞泉段 238、239、240、241、242 地號。
		機二用地	機關用地(附)	0.00 (10 m <sup>2</sup> )	2. 南側私有地變更為住宅區，納入整體開發範圍，以協助取得區內其他公共設施。 3. 為維持公共設施	瑞泉段 65、105-1 地號。

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
					用地完整性，北側私有地維持現行計畫，變更土地取得方式，納入整體開發範圍，由公有地指配。	
	中華路南側	公兒三 用地	住宅區(附)	0.22	無徵收事業財務計畫，變更為住宅區，納入整體開發範圍，以協助取得區內其他公共設施。	瑞美段 375、376、377、377-1 地號。
	仁愛路東側、仁愛一街西側	公兒四 用地	廣場兼停車場用地 (附)	0.17	無徵收事業財務計畫，經服務半徑可釋出，優先補足停車需求，變更為廣場兼停車場用地，納入整體開發範圍。	瑞良段 238、239、271、272、277 地號。
	瑞穗生態教育館南側	體育場 用地	住宅區(附)	2.32	無使用需求，變更為住宅區、公園用地、廣場兼停車場用地，納入整體開發範圍。	瑞泉段 156、191、197、157、158、166、172、173、175、177、181、182、184、188、190、199、243、131、155、161、162、174、176、178、179、180、183、185、186、187、189、192、193、194、198、200、205、208 地號。
體育場 用地		公園用地 (附)	0.34			
體育場 用地		廣場兼停車場用地 (附)	0.70			
林務局工作站	機三用 地	住宅區(附)	0.02	1. 無徵收事業財務計畫。	瑞泉段 151 地號。	
	機三用 地	綠地(附)	0.04	2. 為保障土地所有權人權益部分私有地變更為住宅區，回饋 45% 得折算代金。	瑞泉段 145、137 地號。	

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
					3. 部分私有地變更為綠地，納入整體開發範圍。	
二-1	國光南路西側	公兒二用地	住宅區(附)	0.13	未取得部分仍有使用需求，然無徵收事業財務計畫。為保障土地所有權人權益，變更為住宅區，回饋45%公園兼兒童遊樂場用地。	瑞新段 608、610 地號。
		公兒二用地	公園兼兒童遊樂場用地(附)	0.11		
二-2	市場路東側	市一用地	住宅區(附)	0.12	1. 無徵收事業財務計畫。 2. 為保障土地所有權人權益，私有地變更為住宅區，回饋45%停車場用地及市場用地。 3. 部分公有地變更為停車場用地。	瑞美段 440 地號。
		市一用地	停車場用地(附)	0.08		
		市一用地	市場用地(附)	0.02		瑞美段 443、441-1 地號。
		市一用地	停車場用地	0.00 (3 m <sup>2</sup> )		瑞美段 438 地號 為公有地。
二-3	民權東路北側，仁愛路西側	市二用地	住宅區(附)	0.10	無使用需求，優先補足停車需求，私有地變更為住宅區，回饋45%停車場用地。公有地變更為停車場用地。	瑞美段 616、617、620、621、622、623、627、651、652 地號。
		市二用地	停車場用地(附)	0.08		
		市二用地	停車場用地	0.01		瑞美段 615 地號 為公有地。
三	公一東側，市二西側	文小二用地	商業區	0.03	無徵收事業財務計畫，為保障土地所有權人權益，私有地變更為毗鄰分區商業區與住宅區，面積狹小免回饋。	瑞良段 668、669、676、701、702、705、669-1、669-2、669-3 地號。 瑞良段 631、640、641、642 地號。
		文小二用地	住宅區	0.03		
四-1	計畫區西南側農業區內	文高三用地	農業區	4.25	花蓮縣政府教育處表示無使用需求，解編為毗鄰分區農業區。	瑞泉段 517、379、486、374、487、374-1、487-10、487-14、487-16、487-19、487-22、487-24、

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
						487-25、487-27、 487-28、487-29、 487-30、487-31、 487-4、487-5、 487-9、380、 483、374-2、 374-3、380-1、 483-1、483-2、 487-1、487-11、 487-12、487-13、 487-15、487-17、 487-18、487-2、 487-20、487-21、 487-23、487-26、 487-3、487-32、 487-33、487-34、 487-35、487-6、 487-7、487-8 地 號。
四 -2	瑞穗國小北 側	文中二 用地	農業區	0.02	無徵收事業財務計 畫，私有地解編為 毗鄰分區農業區。	瑞泉段 30-1、30-2 地號。

註：表內面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表15 變更瑞穗都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更面積統計表

項目		一	二-1	二-2	二-3	三	四-1	四-2	合計
土地 使用 分區	住宅區	+2.79	+0.13	+0.12	+0.10	+0.03			+3.17
	商業區					+0.03			+0.03
	乙種工業區								-
	電信專用區								-
	郵政專用區								-
	自來水事業專用區								-
	保存區								-
	農業區						+4.25	+0.02	+4.27
	小計	+2.79	+0.13	+0.12	+0.10	+0.03	+4.25	+0.02	+7.47
公共 設施 用地	機關用地	-0.29	-	-	-	-	-	-	-0.29
	學校用地	-	-	-	-	-0.06	-4.25	-0.02	-4.33
	公園用地	+0.34	-	-	-	-	-	-	+0.34
	公園兼兒童遊樂場用地	-0.39	-0.13	-	-	-	-	-	-0.52
	綠地	+0.04							+0.04
	體育場用地	-3.36							-3.36
	市場用地	-	-	-0.20	-0.19	-	-	-	-0.39
	停車場用地	-	-	+0.08	+0.09	-	-	-	+0.17
	廣場兼停車場用地	+0.87							+0.87
	電力事業用地								-
	加油站用地								-
	鐵路用地								-
	鐵路用地兼供道路使用								-
	道路用地								-
小計	-2.79	-0.13	-0.12	-0.10	-0.06	-4.25	-0.02	-7.47	
都市發展用地	-	-	-	-	-0.03	-4.25	-0.02	-4.27	
合計	-	-	-	-	-0.03	-	-	-	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量為準。

## 第七章 檢討後計畫

本次專案通盤檢討僅涉及土地使用分區及公共設施用地之檢討變更，其餘未檢討變更部分應以現行計畫為準。

### 壹、土地使用分區計畫

#### 一、住宅區

劃設住宅區面積 53.57 公頃。

#### 二、商業區

劃設商業區面積 3.65 公頃。

#### 三、乙種工業區

劃設乙種工業區面積 4.97 公頃。

#### 四、電信專用區

劃設電信專用區面積 0.09 公頃。

#### 五、郵政專用區

劃設電信專用區面積 0.09 公頃。

#### 六、自來水事業專用區

劃設自來水事業專用區面積 0.21 公頃。

#### 七、保存區

劃設保存區面積 0.71 公頃。

#### 八、農業區

劃設農業區面積 100.77 公頃。

### 貳、公共設施用地計畫

#### 一、機關用地

劃設機關用地 5 處，面積計 1.05 公頃。

#### 二、學校用地

劃設學校用地 3 處，面積計 12.81 公頃。

#### 三、公園用地

劃設公園用地 2 處，面積計 2.47 公頃。

#### 四、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 3 處，面積計 0.38 公頃。

#### 五、綠地

劃設綠地面積計 0.32 公頃。

#### 六、市場用地

劃設市場用地 1 處，面積計 0.20 公頃。

#### 七、停車場用地

劃設停車場用地 2 處，面積計 0.17 公頃。

#### 八、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 3 處，面積 1.20 公頃。

#### 九、電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，面積 0.10 公頃。

#### 十、加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積 0.16 公頃。

#### 十一、鐵路用地

劃設鐵路用地面積 3.47 公頃。

#### 十二、鐵路用地兼供道路使用

劃設鐵路用地兼供道路使用面積 0.32 公頃。

#### 十三、道路用地

劃設道路用地面積計 21.28 公頃。

表16 變更瑞穗都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)土地使用面積表

項目	檢討前面積(公頃)	增減面積(公頃)	檢討後			
			面積(公頃)	百分比1(%)	百分比2(%)	
土地 使用 分區	住宅區	50.40	+3.17	53.57	49.96	25.76
	商業區	3.62	+0.03	3.65	3.40	1.76
	乙種工業區	4.97	-	4.97	4.64	2.39
	電信專用區	0.09	-	0.09	0.08	0.04
	郵政專用區	0.09	-	0.09	0.08	0.04
	自來水事業專用區	0.21	-	0.21	0.20	0.10
	保存區	0.71	-	0.71	0.66	0.34
	農業區	96.50	+4.27	100.77	-	48.45
	小計	156.59	+7.47	164.06	59.02	78.88
公共 設施 用地	機關用地	1.34	-0.29	1.05	0.98	0.51
	學校用地	17.14	-4.33	12.81	11.95	6.16
	公園用地	2.13	+0.34	2.47	2.31	1.18
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.90	-0.52	0.38	0.35	0.18
	綠地	0.28	+0.04	0.32	0.30	0.15
	市場用地	0.59	-0.39	0.20	0.19	0.10
	停車場用地	0.00	+0.17	0.17	0.15	0.08
	廣場兼停車場用地	0.33	+0.87	1.20	1.12	0.58
	電力事業用地	0.10	-	0.10	0.09	0.05
	加油站用地	0.16	-	0.16	0.15	0.08
	鐵路用地	3.47	-	3.47	3.24	1.67
	鐵路用地兼供道路 使用	0.32	-	0.32	0.30	0.15
	道路用地	21.28	-	21.28	19.85	10.23
小計	51.40	-7.47	43.93	40.98	21.12	
都市發展用地(1)	111.49	-4.27	107.22	100.00	-	
合計(2)	207.99	-	207.99	-	100.00	

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量為準。

2. 都市發展用地(1)不含農業區



表17 變更瑞穗都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	備註
機關用地	機一	0.38	縣政府旅遊中心
	機二	0.35	鄉公所及鄉民代表會使用
	機三	0.12	林務局工作站
	機四	0.06	自來水公司
	機九	0.14	警察局
	小計	1.14	
學校用地	文小一	2.52	瑞穗國小
	文小二	2.84	瑞美國小
	文中二	7.45	瑞穗國中
	小計	12.81	
公園用地	公一	2.13	
	公二	0.34	
	小計	2.47	
公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.15	
	公兒二	0.11	
	公兒五	0.12	
	小計	0.38	
綠地	綠地	0.32	
市場用地	市一	0.20	
停車場用地	停一	0.08	
	停二	0.09	
	小計	0.17	
廣場兼停車場用地	廣停一	0.33	
	廣停二	0.17	
	廣停三	0.70	
電力事業用地	電(力)	0.10	台灣電力公司
加油站用地	油	0.16	
鐵路用地	鐵	3.47	
鐵路用地兼供道路使用		0.32	
道路用地	道	21.28	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量為準。

## 參、實施進度及經費

### 一、公共設施用地取得方式

經本次檢討之公共設施，變更後仍保留為公共設施用地者，其實施進度及經費如表 18。其餘未經本次檢討之公共設施，其用地取得方式應依原計畫為準。

為避免影響地方政府施政彈性，經本次檢討後仍為公共設施用地之公共設施保留地，雖已納入整體開發，然於辦理跨區整體開發之

前，主管機關仍得編列經費辦理一般徵收，並配合辦理變更開發方式。另為保持公共設施用地開發彈性，亦同時指定為容積移轉之容積送出基地，引進民間開發動能，降低公部門辦理整體開發負擔，並於辦理容積移轉同時配合辦理變更開發方式。

表18 變更瑞穗都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)實施進度及經費

編號	保留地面積 (公頃)	土地取得方式			主辦單位	預定完 成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	其他			
機二	0.00	V	V	V	花蓮縣政府	民國 115 年	整體開發公有地 指配
公二	0.29	V	V	V			整體開發負擔
公兒二	0.10			V			變更捐贈
綠	0.04	V	V	V			整體開發負擔
市一	0.02			V			變更捐贈
停一	0.08			V			變更捐贈
停二	0.08			V			變更捐贈
廣停二	0.17	V	V	V			整體開發負擔
廣停三	0.70	V	V	V			整體開發負擔

註：1. 本表僅列示經本次檢討變更之公共設施項目，其餘未經本次檢討之公共設施用地取得方式應依原計畫為準。

2. 經本次檢討納入整體開發之公共設施，於辦理跨區整體開發之前，主管機關仍得編列經費辦理一般徵收，並配合辦理變更開發方式。以保持地方政府施政彈性。

3. 為保持公共設施用地開發彈性，指定本表所列項目為容積移轉之容積送出基地，並須於辦理容積移轉同時配合辦理變更開發方式。

4. 本表之開闢經費及預定完成期限，視主辦單位於開闢當時之財務狀況及實際需要酌予調整。表列費用僅供參考，實際經費得配合工程辦理當時物價及利率變化而有所調整。

## 二、整體開發地區

### (一)開發方式

以公辦市地重劃方式辦理跨區整體開發。

### (二)開發範圍

本計畫次檢討後，於表 18 經費來源為「整體開發」者，納入整體開發地區，本次檢討劃設 1 組整體開發地區，開發範圍詳表 19。

表19 變更瑞穗都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)整體開發地區面積表

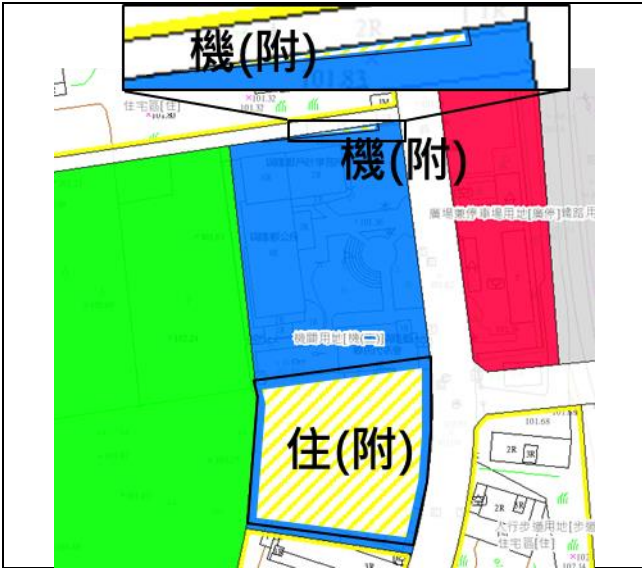
公設編號	新計畫	面積 (公頃)	百分比(%)		備註
機二	住宅區(附)	0.23	5.72	68.91	
公兒三	住宅區(附)	0.22	5.47		
體	住宅區(附)	2.32	57.71		
機二	機關用地	0.00	0.00	31.09	公有地指配
機三	綠地(附)	0.04	1.00		
公兒四	廣場兼停車場用地(附)	0.17	4.23		
體	公園用地(附)	0.34	8.46		
體	廣場兼停車場用地(附)	0.7	17.41		

註：1. 表內面積應依核定計畫圖實地分割測量登記面積為準。

2. 本表僅作為草案可行性初步評估，實際以市地重劃計畫書內容為主。

3. 本案於變更都市計畫草案經內政部都市計畫委員會審定後，重劃開發單位即可依據審定之都市計畫草案內容，先行擬具市地重劃(或區段徵收)計畫(草案)送經審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定實施。

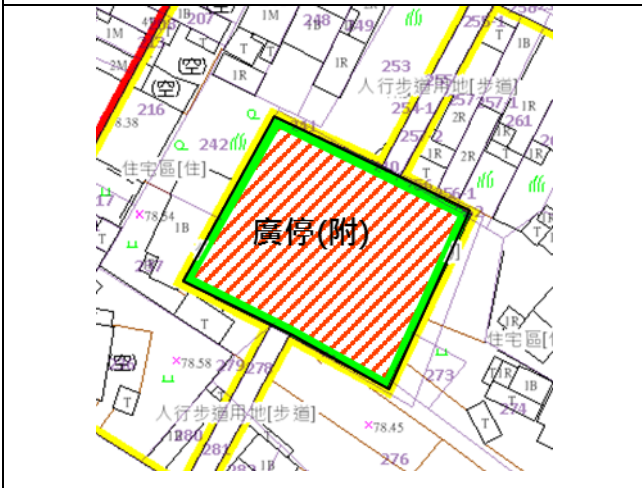
# 附錄一 變更計畫內容示意圖



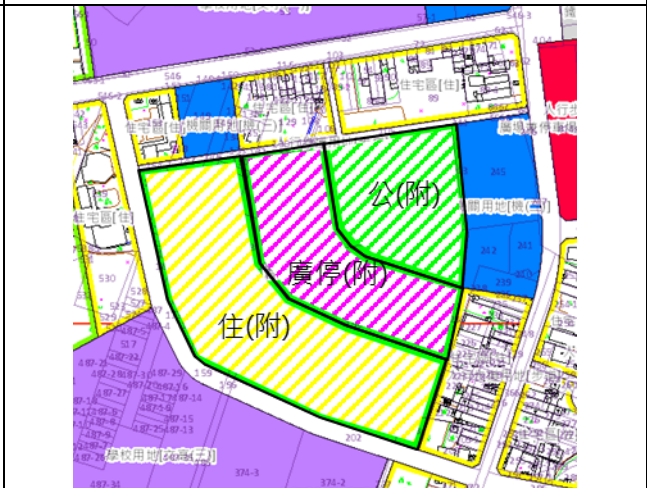
附圖1 變一案「機二」變更計畫內容示意圖



附圖2 變一案「公兒三」變更計畫內容示意圖



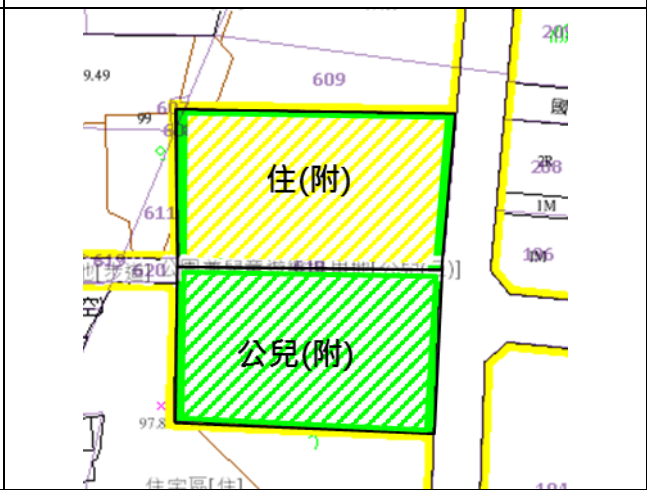
附圖3 變一案「公兒四」變更計畫內容示意圖



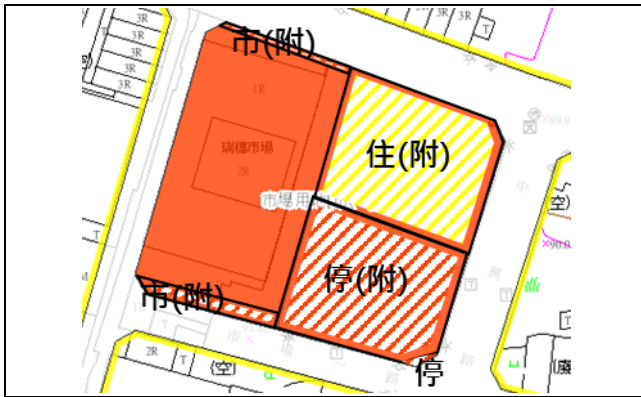
附圖4 變一案「體」變更計畫內容示意圖



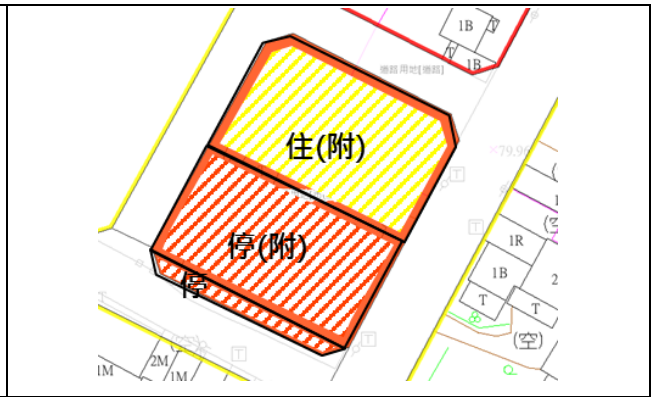
附圖5 變一案「機三」變更計畫內容示意圖



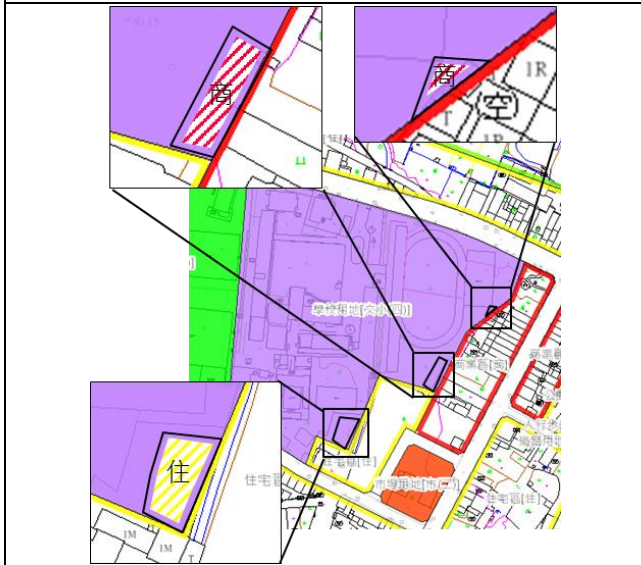
附圖6 變二-1 案「公兒二」變更計畫內容示意圖



附圖7變二-2案「市一」變更計畫內容示意圖



附圖8變二-3案「市二」變更計畫內容示意圖



附圖9變三案「文小二」變更計畫內容示意圖



附圖10變四-1案「文高三」變更計畫內容示意圖



附圖11變四-2案「文中二」變更計畫內容示意圖



## 附錄二 公民或團體陳情意見綜理表

編碼	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
1	花蓮縣瑞穗鄉民代表會	文高三	本鄉高中預定地徵收，多年前同意原使用者價購，還地於民，惟迄今尚未解除原地目編定。	解編還地於民。	酌予採納。 花蓮縣政府教育處表示無使用需求，解編為毗鄰分區農業區。
2	曹陳貴蘭	機二(瑞泉段 239 地號)	從民國 61 年規劃，現在不用，應還地於人民，但需要支付 30% 公共設施費用給政府。現在鄉公所已不需要了，請儘速將土地還於人民。	是否列入公共設施保留地檢討，後續正式函復陳情人。	酌予採納。 機關表示土地未取得部分無使用需求，南側私有地變更為住宅區，納入整體開發範圍，以協助取得區內其他公共設施。
3	黃英惠	體(瑞泉段 198 地號等)	體育場用地解編。	體育場用地解編。	酌予採納。 無使用需求，變更為住宅區、公園用地、廣場兼停車場用地，納入整體開發範圍。
4	花蓮縣議員黃振富	機二(瑞泉段 239 地號)	本處接獲民眾陳情表示，機二數十年來均無實際使用需求，請檢討解編，讓民眾能得以保障權益。	機二用地瑞泉段 239 地號解編。	併入陳 2。