

變更吉安都市計畫(住一住宅區)
細部計畫(第一次通盤檢討)書

擬定機關：吉安鄉公所
中華民國一〇五年十一月

花蓮縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明		
都 市 計 畫 名 稱	變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)		
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條		
擬 定 都 市 計 畫 機 關	吉安鄉公所		
本 案 公 開 展 覽 期 起 迄 日	公 告 徵 求 意 見	99. 10. 13~99. 11. 12 公告 30 天 刊登 99. 10. 13~99. 10. 15 東方報 3 天	
	公 展 開 覽	第 一 次	102. 05. 01~102. 05. 30 公告 30 天 刊登 102. 05. 01~102. 05. 03 東方報 3 天
		第 二 次	105. 01. 22~105. 02. 23 公告 30 天 刊登 105. 01. 22~105. 01. 24 東方報 3 天
		第 三 次	105. 08. 03~105. 09. 02 公告 30 天 刊登 105. 08. 03~105. 08. 05 東方報 3 天
	公 說 明 會	第 一 次	102. 5. 11 上午 10 時假花蓮縣吉安鄉北昌村活動中心舉辦公開說明會。
		第 二 次	1. 105. 02. 20 上午 10 時。假花蓮縣吉安鄉北昌國小大禮堂舉辦公展說明會。 2. 105. 03. 19 下午 3 時。假花蓮縣吉安鄉北昌國小階梯視廳教室舉辦公開展覽說明會。
第 三 次		105. 08. 31 下午 7 時。假花蓮縣吉安鄉北昌國小階梯視廳教室舉辦公開展覽說明會。	
人 民 團 體 對 本 案 之 陳 情 意 見	公民團體陳情案件綜理表詳(附錄一、附錄二)。		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級	102 年 3 月 25 日吉安鄉 102 年度都市計畫委員會審議修正後通過。	
	縣 級	104 年 9 月 21 日花蓮縣都市計畫委員會第 144 次會議會議修正後通過。	
		105 年 5 月 13 日花蓮縣都市計畫委員會第 146 次會議會議修正後通過。	
		105 年 10 月 17 日花蓮縣都市計畫委員會第 147 次會議會議修正後通過。	
	105 年 11 月 1 日花蓮縣都市計畫委員會第 148 次會議會議修正後通過。		

目 錄

第一章 緒論.....	1
壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫範圍與面積.....	1
第二章 上位計畫、相關計畫與現行計畫.....	4
壹、上位計畫.....	4
貳、相關計畫與重大建設.....	6
參、鄰近都市計畫.....	11
肆、現行計畫(主要計畫與細部計畫).....	16
第三章 發展背景與現況分析.....	26
壹、自然環境.....	26
貳、人口發展.....	31
參、土地發展現況.....	37
肆、道路系統.....	38
第四章 檢討與分析.....	48
壹、公民團體陳情意見.....	48
貳、計畫人口分析.....	48
參、公共設施檢討分析.....	49
肆、發展課題與對策.....	53
第五章 規劃構想與變更原則.....	55
壹、發展定位～花蓮優質住宅.....	55
貳、規劃構想.....	55
參、變更原則.....	58
第六章 變更內容.....	62
第七章 檢討後計畫.....	77
壹、計畫範圍與面積.....	77
貳、計畫年期、計畫人口與密度.....	77
參、土地使用計畫.....	77
肆、事業及財務計畫.....	84
伍、都市防災計畫.....	86
陸、土地使用分區管制要點.....	88

表 目 錄

表一	變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)土地使用計畫面積表.....	18
表二	擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫土地使用面積表.....	24
表三	本計畫區內淹水災害紀錄一覽表.....	29
表四	台灣前 15 大烈震統計表.....	31
表五	吉安鄉及其勝安村、北昌村歷年人口數表.....	32
表六	本計畫範圍內人口統計表.....	33
表七	吉安鄉及其勝安村、北昌村歷年戶數與戶量數表.....	34
表八	吉安鄉歷年人口結構表.....	35
表九	本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地使用現況面積統計表.....	39
表十	本細部計畫區(第一次通盤檢討)建物樓層統計表.....	44
表十一	本細部計畫區(第一次通盤檢討)建物結構統計表.....	44
表十二	本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地權屬統計表.....	44
表十三	公共設施檢討分析表.....	49
表十四	本細部計畫區(第一次通盤檢討)含鄰近國中小容納學生數分析表.....	50
表十五	本細部計畫區(第一次通盤檢討)含鄰近國中小所屬學區表.....	51
表十六	本細部計畫區(第一次通盤檢討)既有開發類型面積表.....	61
表十七	變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容 明細表.....	63
表十八	本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表.....	72
表十九	本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地使用計畫面積表.....	79
表二十	本細部計畫區(第一次通盤檢討)開發類型分布面積統計表.....	80
表二十一	本細部計畫區(第一次通盤檢討)公共設施明細表.....	82
表二十二	本細部計畫區(第一次通盤檢討)服務性道路編號表.....	83
表二十三	本細部計畫區(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表.....	85
表二十四	本細部計畫區(第一次通盤檢討)防救災避難設施一覽表.....	87
表二十五	土地使用分區用地建蔽容積規定一覽表.....	88
表二十六	土地使用分區退縮規定一覽表.....	90

圖目錄

圖一	吉安都市計畫(住一住宅區)位置示意圖.....	2
圖二	吉安都市計畫(住一住宅區)行政轄區隸屬示意圖.....	3
圖三	花蓮縣未來「三區雙軸一心」空間發展概念圖.....	7
圖四	吉安鄉自行車系統示意圖.....	10
圖五	本細部計畫區與鄰近都市計畫分布示意圖.....	12
圖六	花蓮市都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖.....	13
圖七	變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)示意圖.....	15
圖八	變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)示意圖.....	19
圖九	變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)道路系統示意圖.....	20
圖十	變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)防救災系統計畫示意圖.....	21
圖十一	擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫示意圖.....	25
圖十二	吉安鄉地形分布圖.....	28
圖十三	吉安鄉洪泛平原敏感地分布圖.....	28
圖十四	吉安鄉潛在災害區分佈圖.....	29
圖十五	本計畫區內淹水災害位置及其照片示意圖.....	30
圖十六	吉安鄉及其勝安村、北昌村歷年人口成長趨勢圖.....	32
圖十七	吉安鄉及其勝安村、北昌村歷年戶量數趨勢圖.....	34
圖十八	吉安鄉民國 91 年人口金字塔圖.....	36
圖十九	吉安鄉民國 105 年吉安鄉人口金字塔圖.....	36
圖二十	本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地使用現況分布示意圖.....	40
圖二十一	變更為住一前建成區現況照片示意圖.....	41
圖二十二	已申請開發審議地區現況照片示意圖.....	42
圖二十三	特定目的使用及尚未開闢地區現況照片示意圖.....	43
圖二十四	本細部計畫區(第一次通盤檢討)建物樓層分布示意圖.....	45
圖二十五	本細部計畫區(第一次通盤檢討)建物結構分布示意圖.....	45
圖二十六	本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地權屬分布示意圖.....	46
圖二十七	本細部計畫區道路系統示意圖.....	46
圖二十八	本細部計畫區道路系統現況照片示意圖.....	47
圖二十九	本細部計畫區(第一次通盤檢討)含鄰近國中小服務範圍示意圖.....	52
圖三十	已審議通過之開發地區捐贈 10% 鄰里性公共設施位置示意圖.....	54
圖三十一	本細部計畫區(第一次通盤檢討)基地發展引力圖.....	59
圖三十二	本細部計畫區(第一次通盤檢討)規劃構想圖.....	60

圖三十三	本細部計畫區(第一次通盤檢討)三種開發條件類型分布示意圖.....	61
圖三十四	變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更位置 示意圖.....	62
圖三十五	本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地使用計畫示意圖.....	79
圖三十六	本細部計畫區(第一次通盤檢討)開發方式示意圖.....	81
圖三十七	本細部計畫區(第一次通盤檢討)防救災規劃內容示意圖.....	87
圖三十八	綠園道設計示意-1.....	91
圖三十九	綠園道設計示意-2.....	92
圖四十	綠園道設計示意-3.....	93

第一章 緒論

壹、計畫緣起

本計畫區原於民國 63 年發布之「吉安都市計畫」係屬於乙種工業區，由於鄰近花蓮市區，發展迅速，漸形成花蓮市之衛星城鎮，至民國 86 年吉安都市計畫(第三次通盤檢討)發布時，始將本計畫區，以附帶條件方式，由工業區變更為住一住宅區。

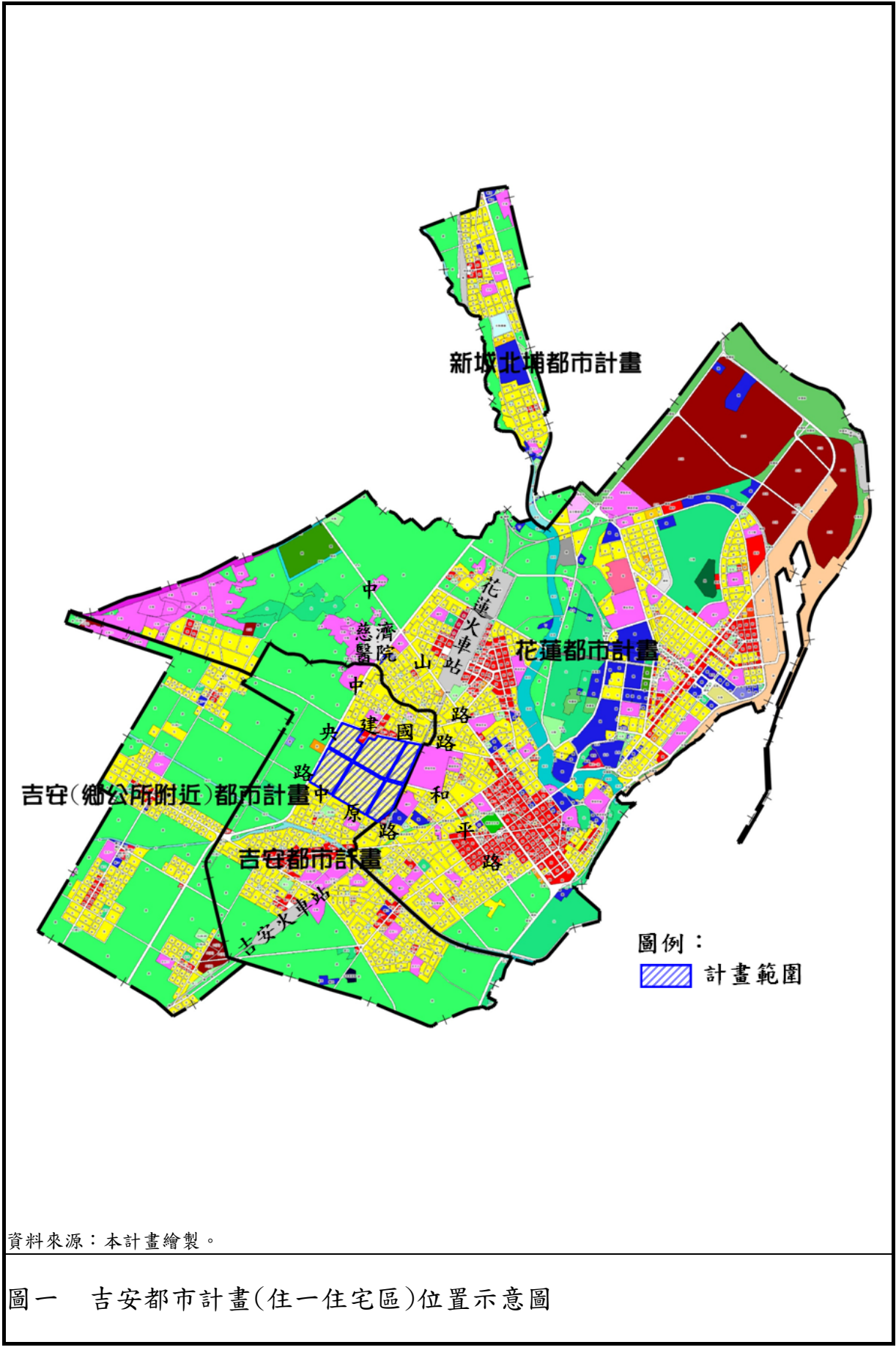
而自民國 86 年以附帶條件方式變更為住一住宅區後，歷經多年的波折，始於民國 93 年才依附帶條件規定完成「擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」，至今已屆滿 7 年，又依都市計畫法第 26 條規定：「...擬定計畫之機關每 3 年或 5 年內至少應通盤檢討一次...」，本計畫區已逾辦理通盤檢討時限。另外，本計畫區細部計畫發布實施後，區內 43 塊開發單元陸續提出申請開發，然卻因附帶條件之規定、開發負擔之比例、開發單元內民意難以統合等因素，遲至今日經審議通過之開發計畫面積仍未達 10%，同時也產生捐贈之公共設施面積過小，並且大多零星分布。故辦理本次通盤檢討，俾利本計畫區未來發展。

貳、法令依據

- 一、依據都市計畫法第 26 條規定：「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。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。」
- 二、依據內政部 100 年 1 月 6 日台內營字第 0990810923 號令修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理通盤檢討各項事宜。

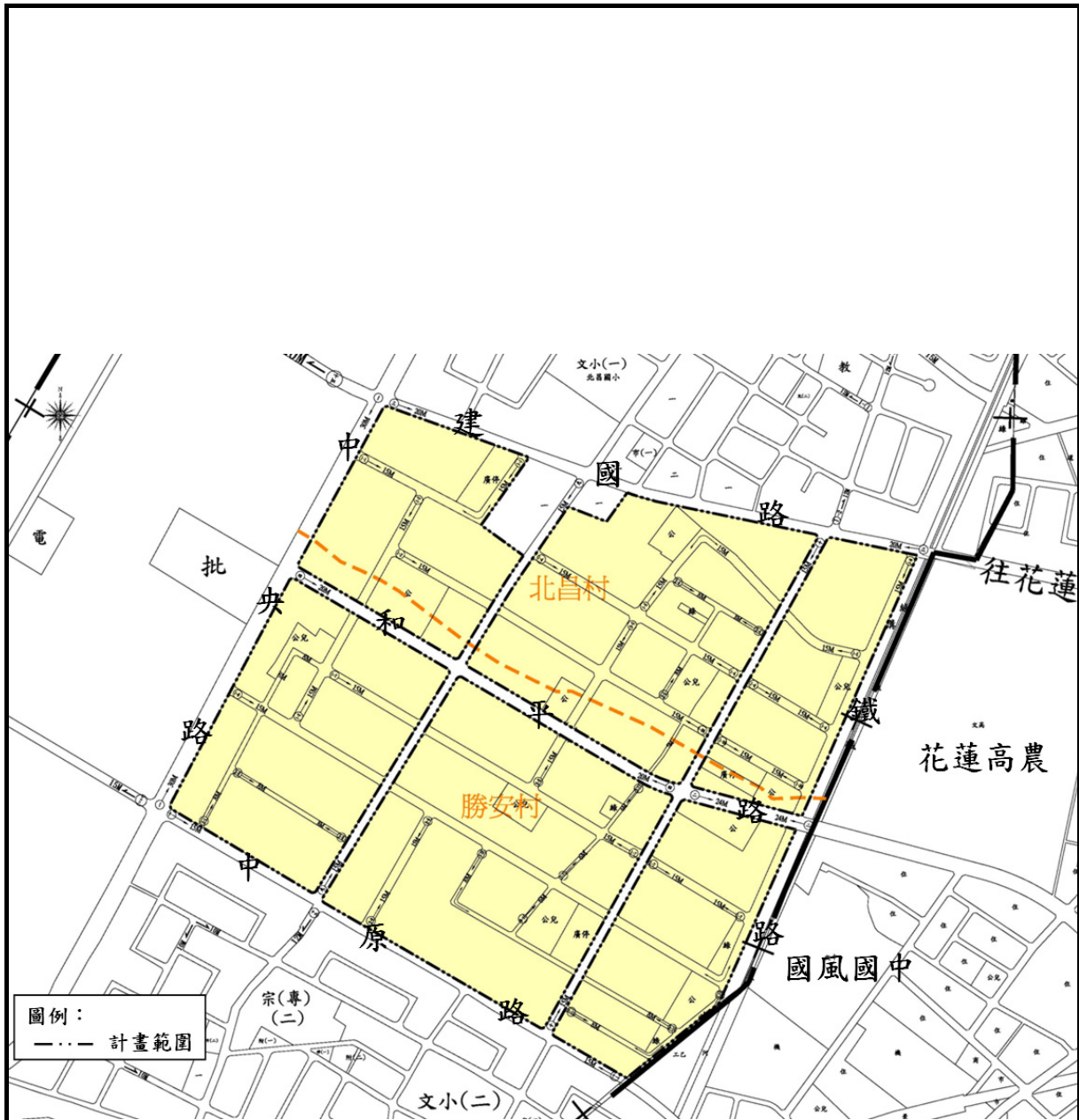
參、計畫範圍與面積

本細部計畫區位於吉安都市計畫區內東北側，花蓮高農西南側，其範圍西至中央路，北至建國路，南至中原路，東至鐵路邊水溝為界，計畫區總面積為 72.23 公頃。至於行政轄區則包括北昌村、勝安村之各一部分。(詳圖一、二)



資料來源：本計畫繪製。

圖一 吉安都市計畫(住一住宅區)位置示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖二 吉安都市計畫(住一住宅區)行政轄區隸屬示意圖

第二章 上位計畫、相關計畫與現行計畫

壹、上位計畫

一、台灣東部區域計畫(第二次通盤檢討)規劃(草案)(內政部營建署，民國 94 年)

台灣東部區域計畫於民國 73 年 7 月公告實施，第一次通盤檢討於民國 86 年 6 月 24 日公告實施。自前次通盤檢討發布至民國 91 年已屆滿 5 年，又其間台灣社會經濟環境之變動，為維持環境穩定、提升區域產業競爭能力以及國民福祉，爰此，乃依據區域計畫法第 13 條規定：「區域計畫公告實施後，擬定計畫之機關應視實際發展情況，每五年通盤檢討一次」，辦理東部區域計畫(第二次通盤檢討)。

(一)計畫範圍及面積

東部區域計畫範圍包括花蓮縣及台東縣等 2 縣之全部行政區域，計有 2 個縣轄市、4 個鎮、15 個平地鄉及 8 個山地鄉，合計 29 個市鄉鎮、面積共為 8140.824 平方公里。

(二)計畫年期

原計畫之計畫年期以民國 100 年為計畫目標年，為配合各項重大建設計畫之完成年期及國土計畫之研擬，本次檢討將計畫年期調整至民國 110 年。

(三)花蓮次生活圈之發展目標

本生活圈之發展應以觀光、工業、文教及商業服務功能為主，因本生活圈之發展有漸向區域中心聯結之趨勢，應避免都會化可能造成之都會問題。以花蓮市為區域中心，其二、三級產業有逐漸取代初級產業之趨勢，故應加強其文教、行政、商業及遊憩等功能，不宜增設工業區。至於吉安鄉部分應以自然與人文資源結合現有交通路網系統，發展工業及觀光服務、進出口轉運等機能。

二、東部永續發展綱要計畫(核定本)(行政院經濟建設委員會，民國 96 年 3 月 20 日)

由於地理環境之阻隔，使得東部產業之發展較西部遲緩，但卻也為台灣保留住最後一塊淨土，為促使東部之永續發展，並避免重蹈西部發展之覆轍，未來東部之發展應擺脫西部輕人文，且破壞環境之發展模式，在下列五項原則下，由中央統籌相關資源進行整體規劃，全

力達成東部永續發展之目標。

(一)發展利基型產業

善用自然資源與特色，發展東部地區具競爭優勢與價值創新的特色產業，創造就業機會及提昇競爭力。

(二)營造東台灣特色之新鄉村社區

根據東部觀光資源、原住民文化、農牧產業等特色、營造產業與生活結合之新鄉村社區。

(三)妥善保護東部豐富自然資源

優先劃設限制發展地區，與建立土地資源系統、妥善保護及利用東部豐富自然資源。

(四)強化花東發展核心機能

打造花蓮市與台東市為台灣健康生活城市規劃典範。

(五)落實綠色運輸及人本環境

營造人本交通環境，強化鐵路人、貨運輸功能及複合式運輸服務，建立東部舒適、低污染、尊重人性的高品質生活環境。

經由本計畫之推動，共計建立 18 項發展策略，46 項重要工作執行計畫，並分三期於民國 101 年彙整及呈報行政院核定執行。

台灣東部具備有慢活、樂活、優質生活之條件，此一資源已成為人們追求之目標並形成趨勢。本計畫即為因應此發展趨勢與東部地區發展條件，整合提出東部地區未來發展之架構與指導方針，以提振東部地區經濟發展與邁向區域永續發展，並期創造台灣第二次經濟奇蹟。

三、花蓮縣綜合發展計畫(第一次修訂)(花蓮縣政府，民國 91 年)

原計畫於民國 83 訂定，但為因應全球化趨勢所導致區域互動關係、產業環境變動等變化，花蓮縣政府於民國 91 年修訂「花蓮縣綜合發展計畫(第一次修訂)」，計畫中以花蓮先天所具有之珍貴的自然資源、豐富的人文特色做為籌碼，目標將花蓮縣發展為一個兼具「人文、科技、產業與環保的永續觀光城鎮」。

花蓮縣綜合發展計畫於空間發展構想中提出三大成長中心與六大個性發展區。

(一)三大成長中心

1. 國際化資訊成長中心

2. 基礎產業成長中心
3. 文化觀光成長中心

(二) 六大個性發展區

1. 行政貿易區
2. e 世代產業發展園區
3. 基礎產業發展特區
4. 休閒農業綠意園區
5. 風景旅遊海岸區
6. 永續生態保育區

其中花蓮市、新城鄉、壽豐鄉、秀林鄉、吉安鄉等五個鄉鎮為「國際化資訊成長中心」，為達成此願景，各鄉鎮依其資源與特色所扮演不同重要之角色，吉安鄉因地理位置之關係早與花蓮市發展成密不可分之共同體，且由於吉安鄉擁有豐富的農業(為花蓮縣最大蔬菜供應區，且目前生產韭菜、甜椒、芋聞名全省)、礦產(於花蓮縣內所占地位僅次之萬榮)、工業(行政院於廣榮段編定開發光華大理石專業工業區及光榮砂石專業工業區)及鄰里性休閒據點，近幾年來發展極為快速，已為花蓮縣近年來人口增加最快之鄉鎮，未來發展極具潛力，可發展為區域貨流中心及都會衛星城鎮。

貳、相關計畫與重大建設

一、洄瀾 2010—創造花蓮永續發展願景(花蓮縣政府，民國 93 年)

現階段的花蓮在產業東移、觀光客倍增、機場國際化、高速公路建設、文化創意產業、城市行銷、生態與永續發展的政策浪潮中逐波而流，「洄瀾」既是眾所認知的寶貴處女地，同時也是資源分配下的弱勢角落。「洄瀾 2010—創造花蓮永續發展願景」規劃案，以永續觀點分析花蓮地區之發展機會與限制，突破西部化之發展邏輯，為花蓮之未來發展方向定調，奠定花蓮「與國際接軌」的城鄉風貌建設藍圖基礎及落實機制，規劃花蓮縣走向長期的發展榮景之方向、藍圖與策略。

(一) 空間發展構想

基於此花蓮縣未來的整體空間發展構想採「三區雙軸一心」之發展模式。所謂「三區」係將全縣由南到北分為北、中、南三地區，進行不同主體的發展規劃；「雙軸」指花東縱谷軸帶以及海

岸軸帶，平行的兩個軸帶貫聯了由南到北狹長地形下的各發展區；「一心」則指花蓮縣之發展核心，為以花蓮市為中心之大花蓮地區。空間發展將由「一心」透過「雙軸」帶動「三區」的模式，使花蓮發展全面躍升。(詳圖三)

(二) 吉安發展願景

吉安鄉緊鄰花蓮市屬於大花蓮地區之一部分，擁有吉安溪與美崙溪流經且平地腹地廣闊，累積蘊育出可供發展的多元種族文化、宗教聖地、觀光花園、吉野移民村、特色農產，是發展多元宗教區、休閒住宅的重要資源。故其發展願景為「城市花園」，城市花園寧適生活與滋養心靈的的寶地。具特殊的文化與多元種族文化、宗教文化、農業特產與河海景觀等資源。



圖三 花蓮縣未來「三區雙軸一心」空間發展概念圖

1. 發展定位

- (1) 自我實現者族群的理想城
- (2) 多元宗教文化發展
- (3) 族群生活與心靈安頓之所在
- (4) 原住民特色地景發展
- (5) 海線整體遊憩發展

2. 落實方向

- (1) 地區特色住宅建築發展
- (2) 吉安與美崙溪景觀發展
- (3) 與宗教團體配合發展心靈改造之度假模式
- (4) 開發地方文史資源
- (5) 光華工業區評估提供綠色科技廠商設廠

3. 行動計畫

- (1)強化花東鐵路沿線各火車站運輸轉運機能
- (2)規劃吉安客貨運轉運中心、規劃吉安交流道聯絡道
- (3)台九與台九丙景觀道路
- (4)重要道路交通工程改善
- (5)建構生活機能的自行車系統(結合水圳)
- (6)規劃吉野史蹟園區
- (7)養生園區計畫
- (8)有機農業專區發展計畫
- (9)吉安溪至花蓮溪口海岸線整體遊憩規劃
- (10)原住民特色建築與地景計畫
- (11)擬定建築類型與都市設計規範
- (12)訂定特定新興產業獎勵投資辦法(如宗教靜修村或靈修產業、中藥草產業...)
- (13)閒置公有用地再利用整體規劃

二、吉安鄉下水道排水系統規劃案(草案)(花蓮縣政府，民國 100 年)

為改善都市計畫區之排水系統及生活環境，並促進都市整體之發展，前台灣省住宅及都市發展局於民國 68 年 4 月及 78 年 6 月分別完成「花蓮縣吉安鄉雨水下水道系統規劃報告」及「花蓮縣吉安鄉(鄉公所附近及國慶地區)雨水下水道系統規劃報告」，據以作為雨水下水道系統建設之依據，然隨著工商業發達，都市人口增加，促成郊區迅速發展，新建社區林立，由於土地利用情形的改變造成暴雨逕流量增加，加上吉安鄉之農田灌溉圳路(吉安圳)交錯分布於都市計畫區內，並與雨水下水道系統相互影響，每遇豪雨即淹水成災，造成民眾生命財產之損失，亦影響環境衛生與都市觀瞻至鉅。

近年來由於氣候之急劇變化，豪大雨有集中增強之趨勢，前述吉安鄉都市計畫區內原規劃雨水下水道系統至今久遠，都市計畫及土地開發利用情形均有所改變，因此為避免都市計畫區有淹水之虞，花蓮縣政府乃於民國 99 年 9 月積極辦理「花蓮縣吉安鄉雨水下水道系統檢討規劃」，針對「吉安都市計畫區」及「吉安(鄉公所附近)都市計畫區」之雨水下水道系統進行全面調查及檢討規劃，同時研擬改善方案，以期能藉由本計畫之調查、檢討及規劃，避免計畫區產生水患，並均衡區域之發展。

三、吉安鄉自行車道系統

由於近年各方推行自行車活動，以及休閒風氣蔚為盛行，再加上東部區域慢活與自然的特異條件之下，自行車儼然成為綠色運輸系統之主流，在吉安鄉公所的環鄉自行車道願景及社會的推動下，鄰近本計畫區之自行車系統共計六條路線，分述如下：(詳圖四)

(一)親水自行車道

沿著七腳川溪，公所設置了雙邊雙向的自行車道，特別用彩色瀝青鋪設，兩旁並種植了七里香及黃金楓林木。往西騎至終點處右轉可前往日光步道、向陽步道及七腳川部落。左轉能銜接白雲步道、楓林步道。

(二)親山自行車道

吉安鄉公所為建構環鄉自行車道，打造吉安成為優質的生活環境，日前積極爭取補助規畫一條以「山」為主題的「吉安鄉親山自行車道」。

這條北起太昌大山橋，南至南華落羽松樹林，全長 5.1 公里的車道；沿線伴隨著清澈見底的灌溉水圳，變化豐富的農田風情與山林景觀，沿途風光明媚景緻宜人。

(三)初英自行車道

以初英尾水的清澈水質為特色的初英自行車道，銜接南華村聚落中心至干城村的黑板樹林綠色隧道，延綿 1.6 公里，沿途景色相當的美麗，有樟樹林、落羽松林、牧場、田園景觀以及潺潺的流水和新鮮的空氣。

初英自行車道起點處的「初英親水生態公園」，以融合當地生態、文化特色為規劃主軸，園區除了種植鳶尾及萍蓬草等水生植物，並放養了各種魚苗，營造出園區豐富的生態環境，結合鄰近的自行車道系統。

(四)田園自行車道

田園線自行車步道乃過去中華紙漿廠專供製紙木材運輸之鐵道，在原料來源改變之下，現今這條鐵道不再擔負運送木材之責，基於提供地方民眾多樣化休閒活動之想法，公所將此閒置空間進行再利用，讓居民及觀光客體驗先民開墾的遺跡，並可遠眺奇萊山、能高山越嶺古道之自然優美景觀。

中華紙漿廠之舊有運輸鐵道空間為保存相當完整之帶狀綠地，涵蓋干城、永興、光華三村，總長度約 5 公里，兩旁列植之檸檬桉為鐵道的最大特色。

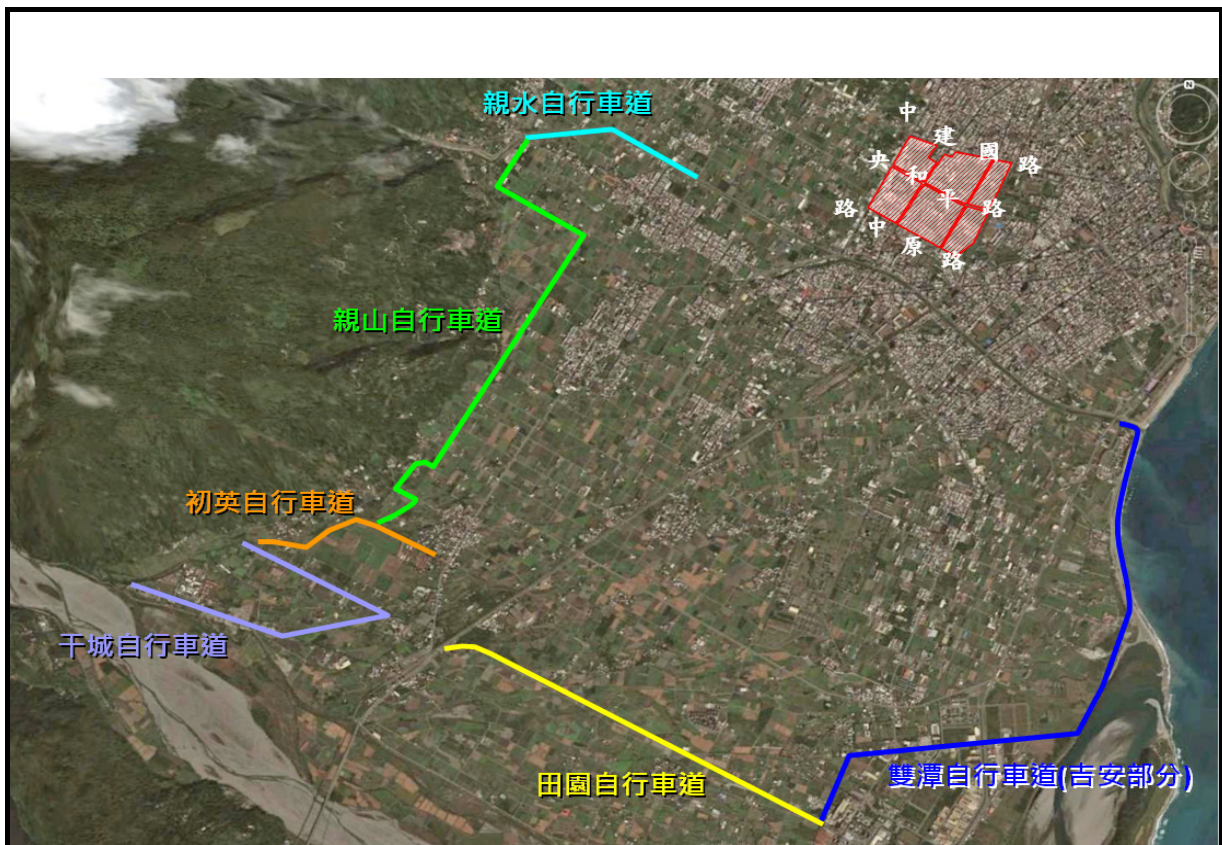
(五)雙潭自行車道

雙潭自行車道全長約 19 公里，吉安鄉路段從濱海自行車道最南端的南濱公園，往南沿著化仁海堤闢建 3.5 公里的沿海段、3.5 公里田園段、5 公里舊鐵道段，2 公里的公路段及 5 公里的親山段，沿路的景觀相當多元化，全程美景不斷。

(六)干城自行車道

由社區自行爭取經費，銜接吉安水圳生態步道至干城村內，綠美化閒置土地，給村落一個舒適悠閒的騎車空間，總長約 3 公尺，途中大多為芋頭田，充滿鄉村的田園風味。

干城活動中心設有鐵馬驛站，可探訪干城鐵道公園，干城鐵道公園原為舊南華火車站，民國 68 年因花東線拓寬之故而改建為現今的站房，後經由鄉公所及干城社區發展協會整理、修護、打掃後成立遊客服務中心，展示干城社區之文化創意產品，讓遊客可以取得相關旅遊資訊，並了解在地文化特色。



資料來源：本計畫繪製。

圖四 吉安鄉自行車系統示意圖

參、鄰近都市計畫

本細部計畫區屬吉安都市計畫範圍內，東側為花蓮都市計畫區，西側為吉安(鄉公所附近)都市計畫區，以下針對此兩個鄰近都市計畫區作概述(詳圖五)：

一、變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)(花蓮縣政府，民國 90 年)

(一)計畫面積：2,431.82 公頃

(二)計畫年期：民國 99 年

(三)計畫人口：計畫人口為 221,000 人

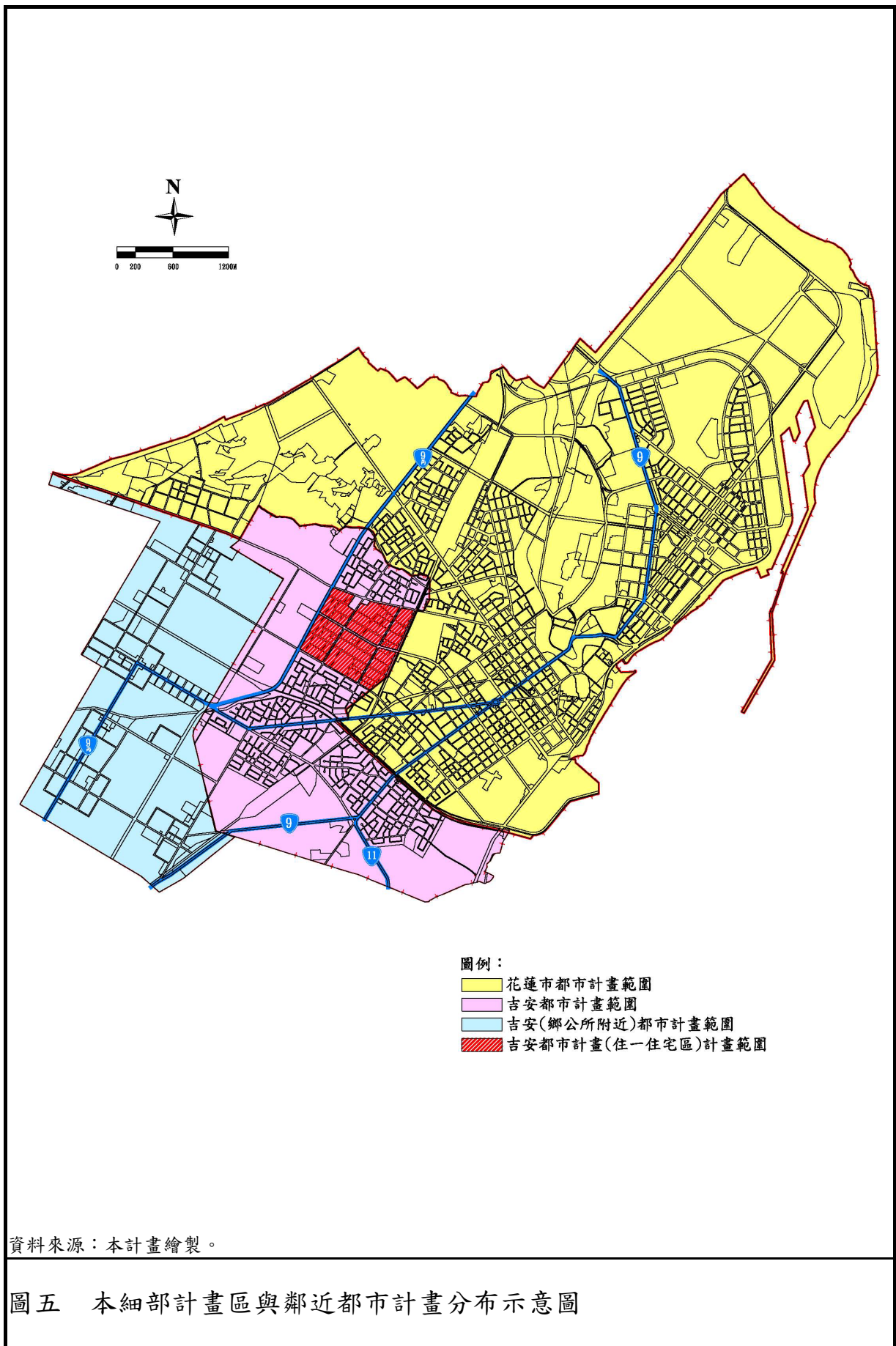
(四)內容概述：

計畫範圍包括花蓮舊市區、西部地區、美崙地區及國慶地區四個地區，原分為四個計畫區，於民國 77 年合併為花蓮都市計畫區。(詳圖六)

為配合政府產業東移政策、東華大學及慈濟大學設置、佳山計畫等重大建設暨其他土地使用之實際現況發展需要，酌予調整土地使用計畫及公共設施用地。

(五)影響分析：

由整體來看，花蓮都市計畫區與吉安都市計畫區僅以一條花東鐵路為界，在地緣上有著密不可分之關連。而從細部來看，花蓮都市計畫與吉安都市計畫之道路系統相互連通，為兩者連繫之關鍵；土地使用部分來看，花蓮都市計畫之西側鄰吉安都市計畫之部分多為住宅區，另有兩處學校用地。因此在需求分析時應可考量兩者資源之互享關係。



圖五 本細部計畫區與鄰近都市計畫分布示意圖

二、變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)(吉安鄉公所，民國 98 年)

(一)計畫面積：588.68 公頃

(二)計畫年期：民國 110 年

(三)計畫人口：計畫人口為 25,000 人

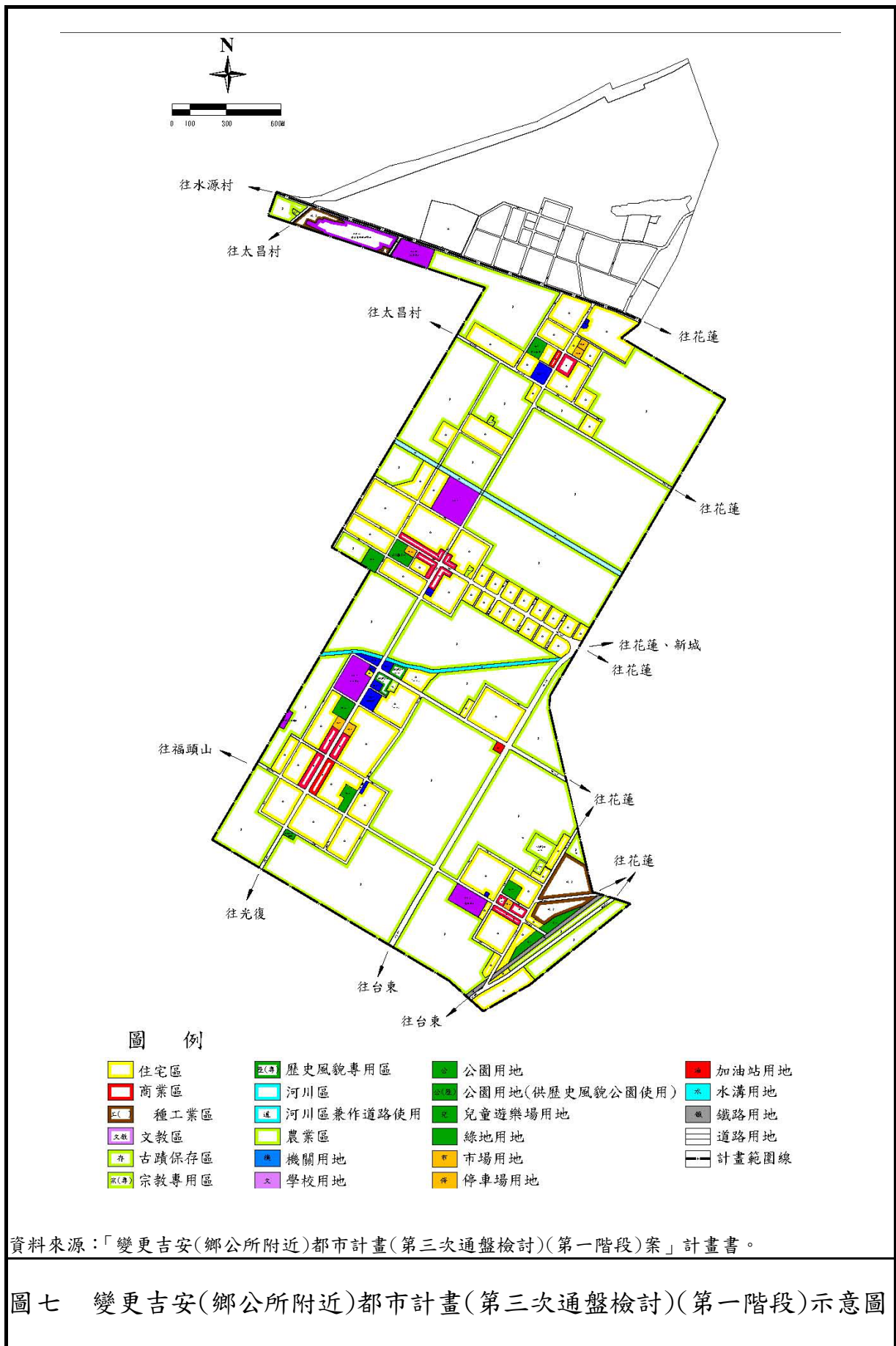
(四)內容概述：

本計畫區位於吉安鄉公所所在地，其範圍東至吉安都市計畫區界；南至花 28 號縣鄉道南側約 490 公尺；西至台 9 線省道西側 300 公尺及花 22-1 號鄉道西側約 550 公尺；北至花蓮市界(建國路)。行政區包括太昌、慶豐、吉安、福興、稻香、永興、永安(自民國 77 年增列)7 村之部分或全部，位於吉安鄉公所所在地。

土地使用以現有集居地為基礎，並配合集居規模，劃設為 4 個住宅鄰里單元，以及 4 處鄰里中心商業區，另依實際需求劃設工業區、文教區、古蹟保存區、宗教專用區、歷史風貌專用區、河川區、農業區及其他公共設施用地。(詳圖七)

(五)影響分析：

吉安都市計畫與吉安(鄉公所附近)都市計畫為吉安鄉之都市計畫主要綱領，兩者之土地使用與交通系統密切相關，因此在細部計畫作業時，應依循其主要精神，並不違背其規範。



資料來源：「變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」計畫書。

圖七 變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)示意圖

肆、現行計畫(主要計畫與細部計畫)

一、主要計畫—變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)(吉安鄉公所，民國 98 年)

吉安都市計畫於民國 63 年公告發布實施，至今已辦理過 4 次通盤檢討，其分別於民國 69 年、76 年、86 年及 98 年發布實施。而最近民國 98 年發布之「第四次通盤檢討」，僅係第一階段。茲就其內容概要分述如下：

(一)計畫範圍及面積

北、東兩面以花蓮市界為界，南至吉安加油站南面約 600 公尺處，西至北昌村界西面約 100 公尺處，計畫面積 738.98 公頃。

(二)計畫年期、人口及密度

民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 53,000 人，居住密度每公頃約 220 人。

(三)土地使用分區計畫(詳表一、圖八)

住宅區劃設以現有集居地為基礎，並配合集居規模，劃設為七個住宅鄰里單元，住宅區合計面積為 219.39 公頃。其中「住一住宅區」面積 70.38 公頃，其附帶條件為：土地所有權人於申請建照執照前繳交回饋金予縣政府後始得發照建築，前述回饋金以申請面積當年度公告土地現值 30% 計算之；其他住宅區面積 149.01 公頃。

其他使用分區有商業區(含第一種商業區、第二種商業區)、乙種工業區、宗教專用區、文教區、汽車駕訓專用區、汽車修理專用區、河川區、農業區等八種分區，含住宅區與第一種住宅區共 614.05 公頃，占總計畫面積 83.09%。

公共設施用地依現況實際需求劃設，共劃設機關用地、學校用地、文教用地、公教會館用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用、市場用地、停車場用地、加油站用地、污水處理廠用地、電力事業用地、河川與水溝用地、下水道用地等十五種用地，共 124.93 公頃，占總計畫面積 16.91%。

(四)交通系統計畫

1. 鐵路用地

吉安車站及花東鐵路周邊劃設為鐵路用地，計畫面積合計

11.37 公頃。

2. 道路用地(詳圖九)

計畫道路系統包括聯外道路、區內主要道路、次要道路，寬度分別為 30、24、20、15、12、10、8 公尺，並於住宅區鄰里單元內劃設 8 公尺寬道路，以利民眾進出，計畫面積合計 65.32 公頃。

3. 人行步道用地

於住宅區鄰里單元內劃設 4 公尺寬人行步道，計畫面積合計 0.32 公頃。

(五)都市防災計畫(詳圖十)

1. 防救災路線

指定本計畫區計畫寬度 20 公尺以上之道路為緊急避難道路，包括中央路、建國路、和平路、部分自強路與其他 20 公尺寬以上計畫道路。

指定本計畫區計畫寬度 15 公尺與寬度 12 公尺與部分 10 公尺寬之道路為救援輸送道路，包括自立路、中原路、部分自強路與其他計畫道路。

指定本計畫區之交通系統、河川區及開放空間為火災延燒防止地帶，並配合於土地使用管制中規定建築物綠化與退縮等規定。

2. 防災避難場所

本計畫區之防災避難據點係以各住宅單元設置之。以學校、公園、兒童遊樂場、綠地和道路等開放空間之公共設施用地，以兼作避難防災場所及緊急疏散地區使用。

3. 收容場所

本計畫區內之文小用地、文中用地、文教區、機一與公教會館用地為收容場所。

4. 防災設施

本計畫區內之機一用地及機三用地為防救災指揮中心。

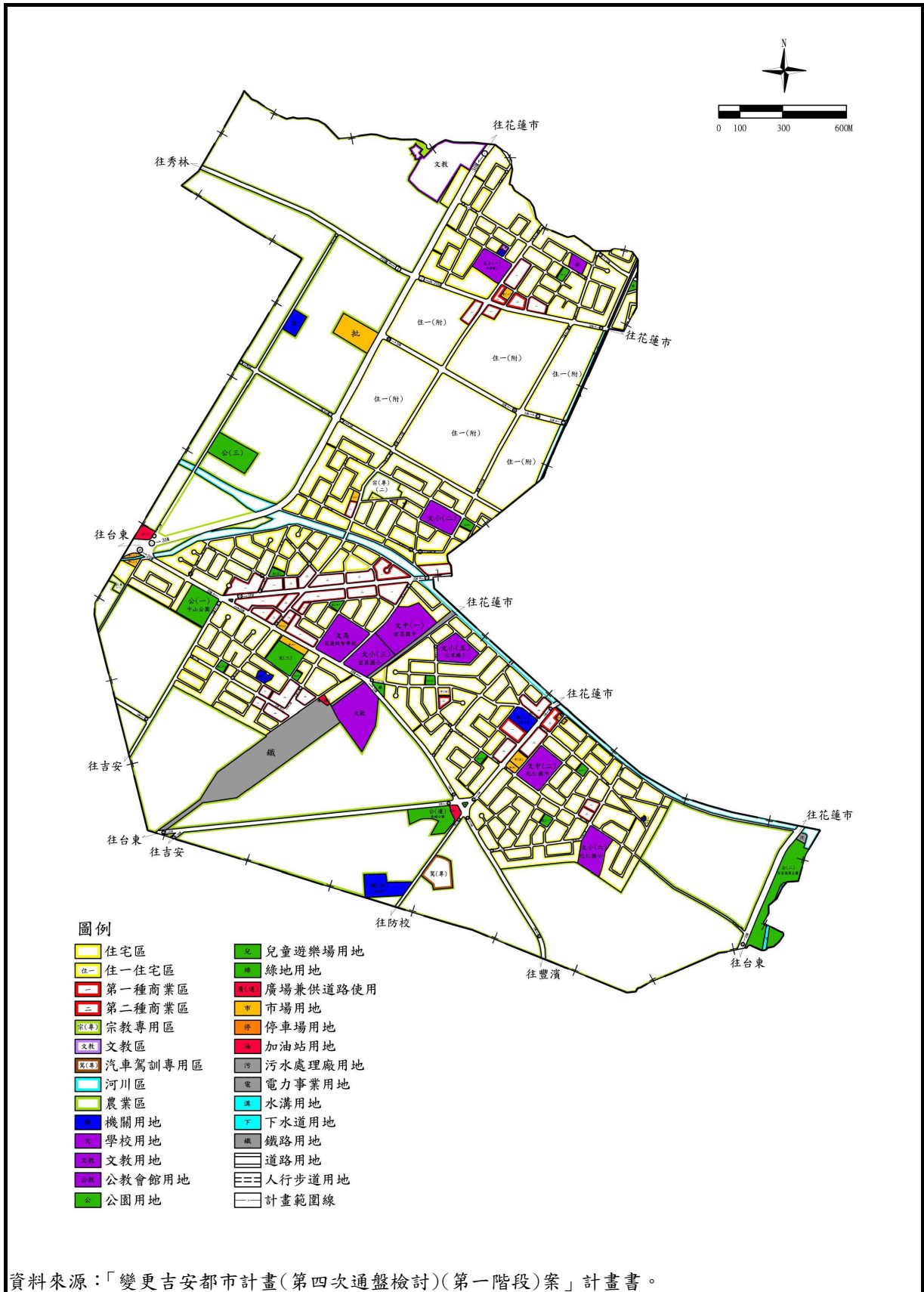
表一 變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)土地使用計畫面積表

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	149.01	39.59	20.16
	住一住宅區	70.38	18.69	9.52
	第一種商業區	10.92	2.90	1.48
	第二種商業區	11.94	3.17	1.62
	乙種工業區	0.00	0.00	0.00
	宗教專用區	1.90	0.50	0.26
	文教區	5.84	1.55	0.79
	汽車駕訓專用區	1.59	0.42	0.21
	汽車修理專用區	0.00	0.00	0.00
	河川區	10.43	—	1.41
	農業區	352.04	—	47.64
	小計	614.05	66.82	83.09
公共 設施 用地	機關用地	2.84	0.75	0.39
	學校用地	18.87	5.01	2.55
	文教用地	3.88	1.03	0.53
	公教會館用地	0.48	0.13	0.06
	公園用地	10.52	2.79	1.42
	兒童遊樂場用地	3.60	0.96	0.49
	綠地用地	0.69	0.18	0.09
	廣場用地兼供道路使用	0.13	0.03	0.02
	市場用地	3.07	0.82	0.42
	停車場用地	1.07	0.29	0.15
	加油站用地	0.69	0.18	0.09
	污水處理廠用地	0.16	0.04	0.02
	電力事業用地	0.75	0.20	0.10
	河川或水溝用地	0.00	0.00	0.00
	水溝用地	0.82	0.22	0.11
	下水道用地	0.35	0.10	0.05
	鐵路用地	11.37	3.02	1.54
	道路用地	65.32	17.35	8.84
人行步道用地	0.32	0.08	0.04	
小計	124.93	33.18	16.91	
合計(1)		376.51	100.00	—
合計(2)		738.98	—	100.00

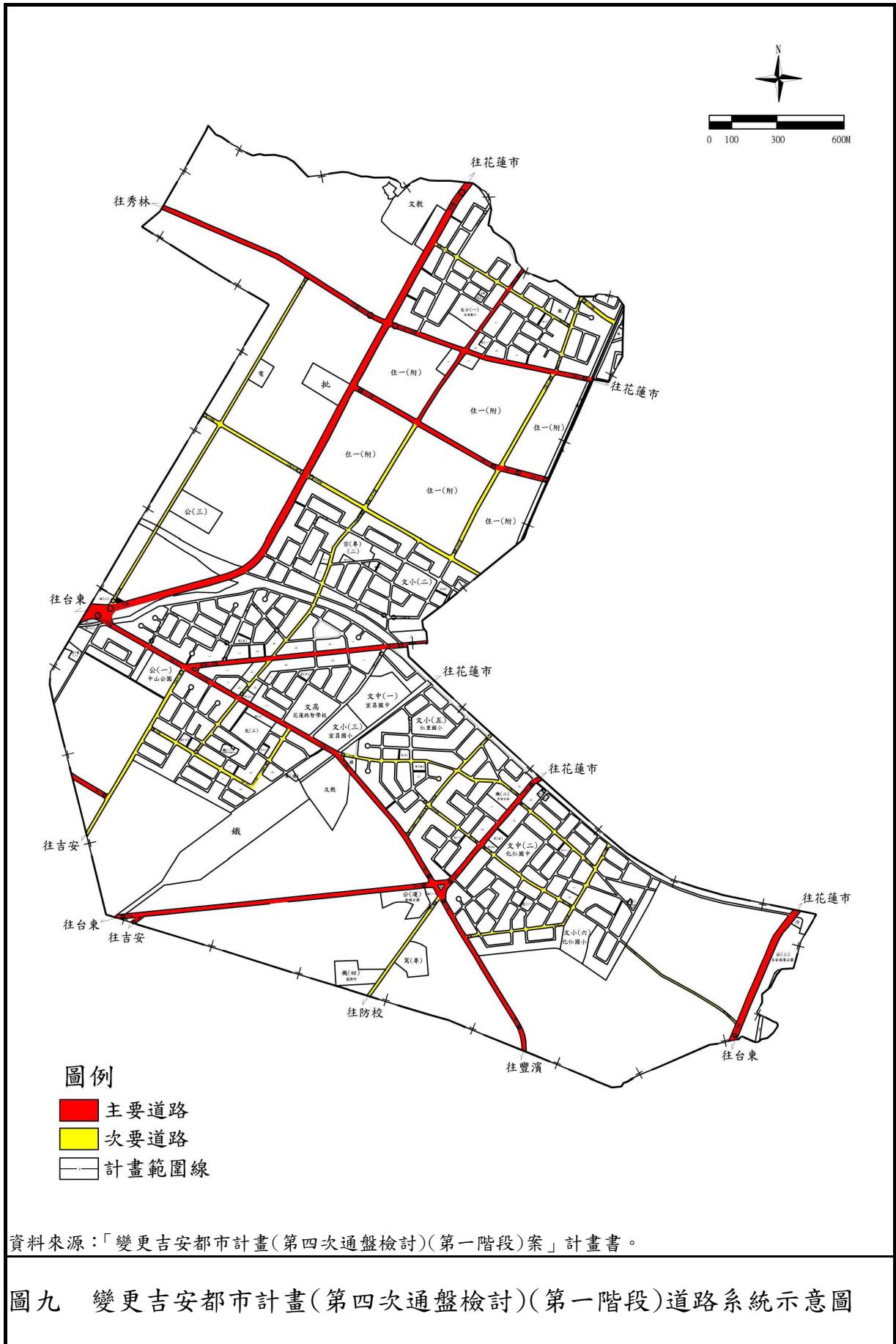
註：1. 「住一住宅區」附帶條件為：土地所有權人於申請建造執照前繳交回饋金予縣政府後始得發照建築，前述回饋金以申請面積當年度公告土地現值 30% 計算之。

2. 百分比(1)係指占都市計畫發展用地面積百分比；百分比(2)係指占計畫總面積百分比。

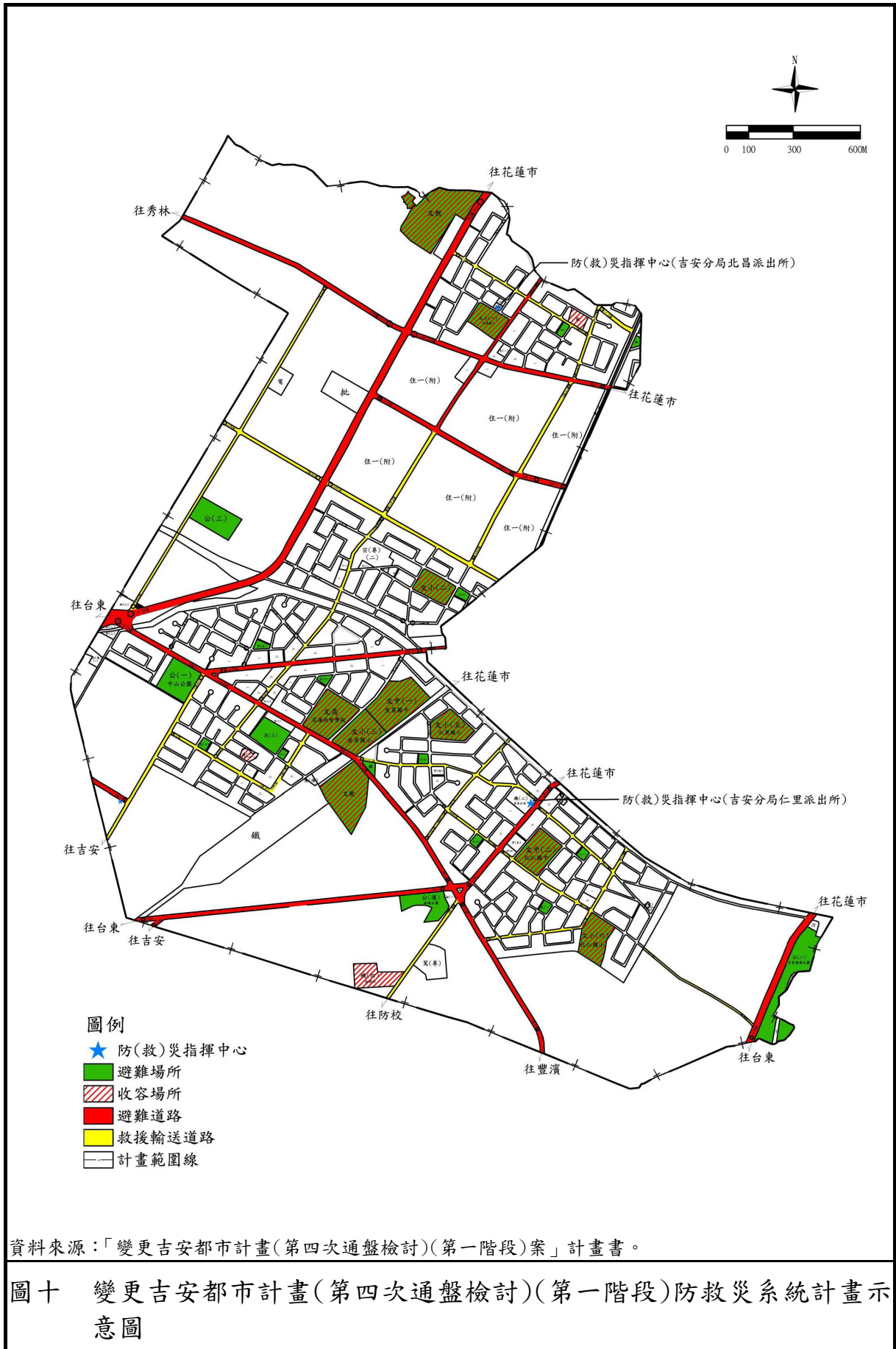
3. 合計(1)係指都市計畫發展用地面積，不含河川區及農業區。



圖八 變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)示意圖



圖九 變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)道路系統示意圖



二、細部計畫-吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫

(一)計畫範圍

本細部計畫區位於吉安都市計畫區內東北側，花蓮農校西南側，其範圍西至吉安都市計畫一號道路，北至三號道路，南至十一號道路，東至鐵路邊水溝為界。

計畫面積 72.23 公頃，佔吉安都市計畫面積 9.77%。

(二)計畫年期、人口與密度

民國 99 年為計畫目標年。計畫人口為 10,000 人，人口密度每公頃約 140 人。

(三)土地使用分區計畫

於主要計畫所劃設六個完整街廓的住宅單元內，再劃設 21 條細部計畫道路，並細分 43 個開發單元。住宅區計畫面積合計 62.38 公頃(詳表二、圖十一)，並附帶條件規定：「應依本細部計畫規定之『住一住宅區私人或團體申請開發辦法』申請開發或於自辦市地重劃完成後，始得發照建築」。

(四)公共設施計畫

本細部計畫區採開發許可或自辦市地重劃方式辦理，由土地所有權人依實際需要，劃設必要之公共設施。43 個開發單元依規定申請開發時，應提供開發單元面積 10%之土地，作為鄰里性公共設施。

(五)道路系統計畫

本細部計畫區內劃設 21 條計畫道路，計畫面積 9.85 公頃，並附帶條件規定：「道路用地係以開發許可或自辦市地重劃方式取得，必要時由花蓮縣政府代為徵收及興闢之」。

(六)事業及財務計畫

1. 開發方式

本計畫以開發許可或自辦市地重劃為開發方式。

2. 開發主體

土地所有權人得採開發許可或自辦市地重劃方式向縣政府申請辦理。

3. 財務計畫

開發許可及自辦市地重劃係屬自償性計畫。區內全部費用(含

公共設施用地之建設費及樁位測定費)，均應由開發者自行負擔。

(七)住一住宅區私人或團體申請開發辦法

1. 為加速開發本計畫區，取得足夠之公共設施，並解決因現有合法建築物密集、景氣低迷、開發建設成本難以平衡等問題，特訂定本辦法。
2. 本辦法之主管機關為花蓮縣政府(以下簡稱本府)。
3. 主要計畫發布實施後，其土地上原有合法建築物不合變更後土地使用分區規定者，得繼續為原來之使用。申請使用用途變更者，應先繳納 18% 之土地等值代金，始得辦理營利事業登記。
4. 本計畫區之土地，除由政府指定地區整體開發外，得由私人或團體申請開發及建築使用，並得採自辦市地重劃方式辦理。有關建築物容積部分，均依本辦法之規定獎勵之。
5. 申請開發之基地，應以一個或一個以上之完整街廓為原則，但經縣都市計畫委員會(以下簡稱本會)審議同意者，不在此限。
前項完整街廓者，係指基地為主要或細部計畫道路所包圍之土地。計畫道路必要時本府得代為徵收及興闢之。
6. 本計畫區內所有土地所有權人均應提供 18% 之土地或等值代金，作為計畫道路用地及興闢費用，並應提供 10% 之土地，作為鄰里性公共設施，始得依開發程序申請建築。(空地不得以等值代金繳納)

有關鄰里性公共設施，係指公園、兒童遊樂場、廣場、體育場、綠地，由本會審議之。

為鼓勵基地之整體合併建築使用及廣設鄰里性公共設施，開發規模面積達 1 公頃以上者，提供超過 28% 之土地以上鄰里性公共設施部分，予以獎勵容積，獎勵後最高容積率不得超過 360%。

7. 本計畫區土地之基本建蔽率 60%，容積率 100%，作為土地所有權人提出開發獎勵容積之計算基準。但符合下列規定者，不在此限。
 - (1) 本計畫發布實施後 5 年內，提出開發之地區其基本容積率為 200%。前述年限得視情況，於通盤檢討時再延長 5 年。
 - (2) 為鼓勵本計畫區內領有建、使執照原登記合法工廠有案者及原有合法建築物參加整體開發，其基本容積率為 220%。否則，於該所在街廓開發建設完成後，3 年內不得提出開發之申請。

8. 申請人須擬具開發計畫，提交本會審議。開發計畫書件內容如下：

- (1)開發範圍及面積。
- (2)土地開發範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。
- (3)發展現況分析。
- (4)土地及地上物處理計畫。
- (5)土地使用、都市設計、建築及交通計畫。
- (6)公共設施建設計畫及其管理計畫。
- (7)事業及財務計畫。
- (8)實施進度。
- (9)其他法令規範應辦事項。

有關許可條件及應辦事項，申請人應與本府簽定協議書，並經公證或認證，依核定期限完成開發。

9. 開發計畫書審議通過，並完成捐贈公共設施用地之法定程序後，始得申請建築許可。

自願捐贈之鄰里性公共設施，應由申請人興建、管理、維護，並經本府認可後，始得申請使用執照。

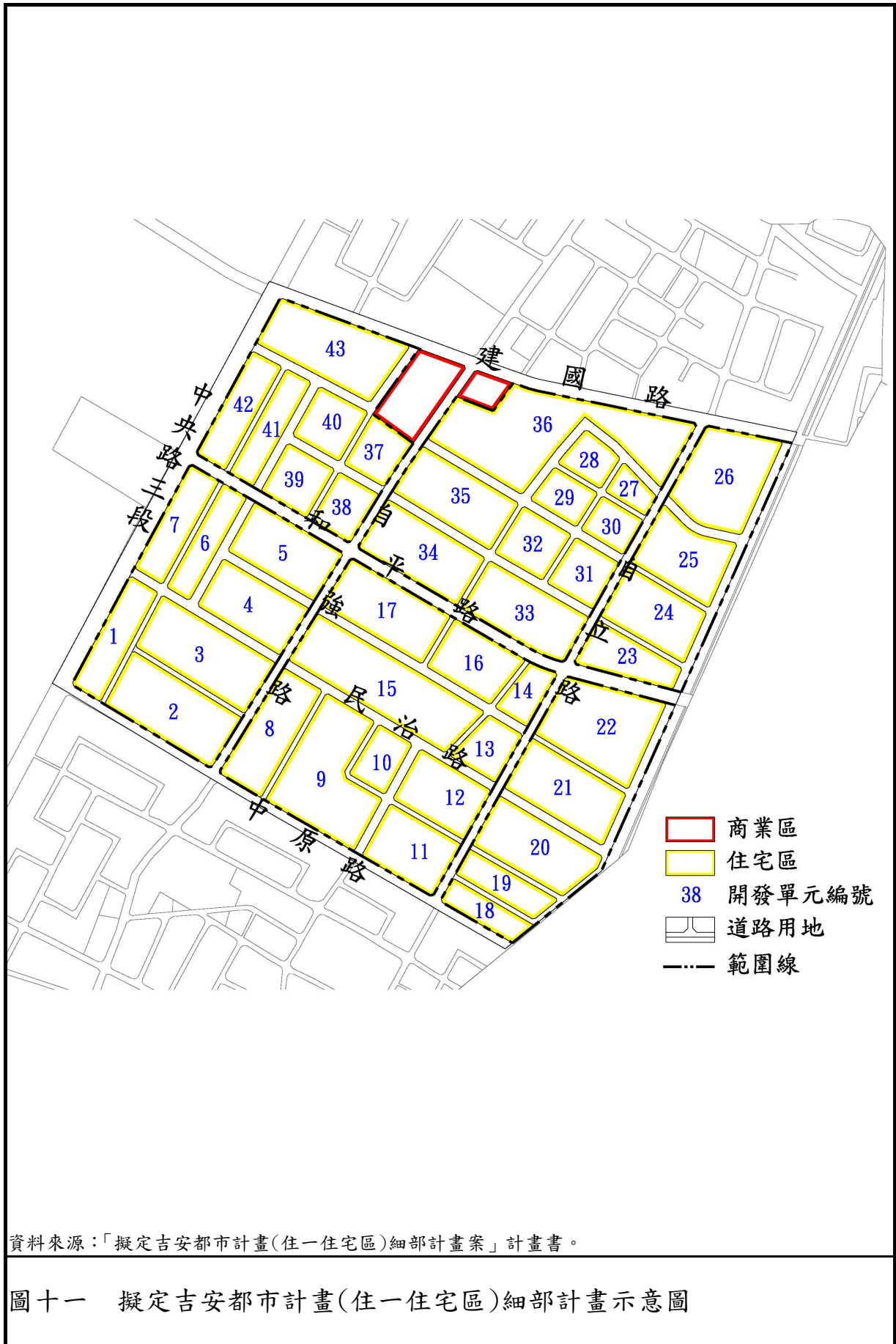
10. 本府應訂定「審查作業程序及收費標準」，辦理「住一住宅區」開發審議業務。

11. 本辦法未規定部分，適用其他相關法令規定。

表二 擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫土地使用面積表

項目	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
住一住宅區	62.38	86.36	6個住宅單元，共計43個開發單元。開發時，應提供開發單元面積10%(6.24公頃)之土地，作為鄰里性公共設施用地(公園、兒童遊樂場、廣場、體育場、綠地)。
道路用地	9.85	13.64	劃設8條路寬15公尺道路，面積7.06公頃，劃設13條路寬8公尺道路，面積2.79公頃，合計21條細部計畫道路，計畫面積9.85公頃，並附帶條件規定：「道路用地係以開發許可或自辦市地重劃方式取得，必要時由花蓮縣政府代為徵收及興闢之」。
總計	72.23	100.00	

資料來源：「擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」計畫書。



第三章 發展背景與現況分析

壹、自然環境

一、地形

吉安鄉位於花蓮隆起海岸平原的南側，適木瓜溪沖積扇的上緣，西邊為中央山脈的七腳川山系，海拔高度從 28 公尺急升至 1,300 公尺之間，山勢雄偉，主要鄰接吉安鄉者為慈雲山，慈雲山海拔高度約 2,300 公尺(詳圖十二)。吉安鄉南境屬木瓜溪、花蓮溪所沖積而成的平原，面積廣大，土壤肥沃，地勢由西向東緩傾，直至太平洋岸，南邊復有東部海岸山脈來接，木瓜溪流至此處與花蓮溪會合北走。

吉安鄉東西長 8.4 公里，南北寬 7.7 公里，地形略呈方形，全境涵蓋高山、平原、河川與濱海灘地等四種地形景觀，其中平地佔總面積之 80%。而其它地形如坡地佔 18%，河川地佔 2%，其分布由西而東南。

計畫區所在處之北昌村及勝安村皆位於沖積平原內，整體範圍內坡度平緩，平均高度不高於 50 公尺。

二、氣候

吉安鄉氣候終年溫和，年平均氣溫約 22.6°C，以 1 月份溫度最低約 17.5°C，7 月份最高為 21.8°C(花蓮縣地區綱要計畫)。5 月至 9 月為西南季風期，10 月至翌年 1 月為東北季風期，年平均雨量約 2,208 公厘，降雨量最多的期間為每年 9 月至 10 月，此時期間多雷雨及颱風，因此常造成災害。

三、水文

吉安鄉境內主要有木瓜溪、吉安溪兩大水域，以木瓜溪與壽豐鄉為界，木瓜溪河床坡度陡急，落差甚大，水量豐富，其水利資源已為台電公司利用作為系列之水利發電，其電力不但供東部地區使用，餘量亦遠供西部地區使用。在地下水方面，吉安鄉全區地下水分佈廣泛，其中南域蘊藏量最豐，北邊則部分豐富。

四、洪泛平原敏感地

吉安鄉之洪泛地區分為常浸水區、海岸地區洪水平原、潛在洪水平原、頻率 100 年洪水到達地區及非洪水平原敏感地等。由於河川為週期性溢流的水體、沖積土壤的累積、以及河流改道等因素所造成，

幾乎所有大河川或發展成熟的河流都有洪水平原。吉安鄉將近八成面積被列為潛在洪泛地區，而計畫區南側為一吉安溪穿過，本計畫區被列為潛在洪泛地區。(詳圖十三)

五、潛在災害區

吉安鄉之地質災害分為潛在災害嚴重、潛在災害次嚴重、潛在災害不嚴重及無潛在災害等四類。(詳圖十四)

地質災害其種類包括崩塌、活動斷層、地層下陷、河流侵蝕等，山坡地較易引發崩塌及土石流，因此吉安鄉東側臨中央山脈及南側接臨海岸山脈之區域列為地質災害嚴重區，約佔吉安鄉總面積之七成；而本計畫區位處之平原區較不受此類災害威脅。

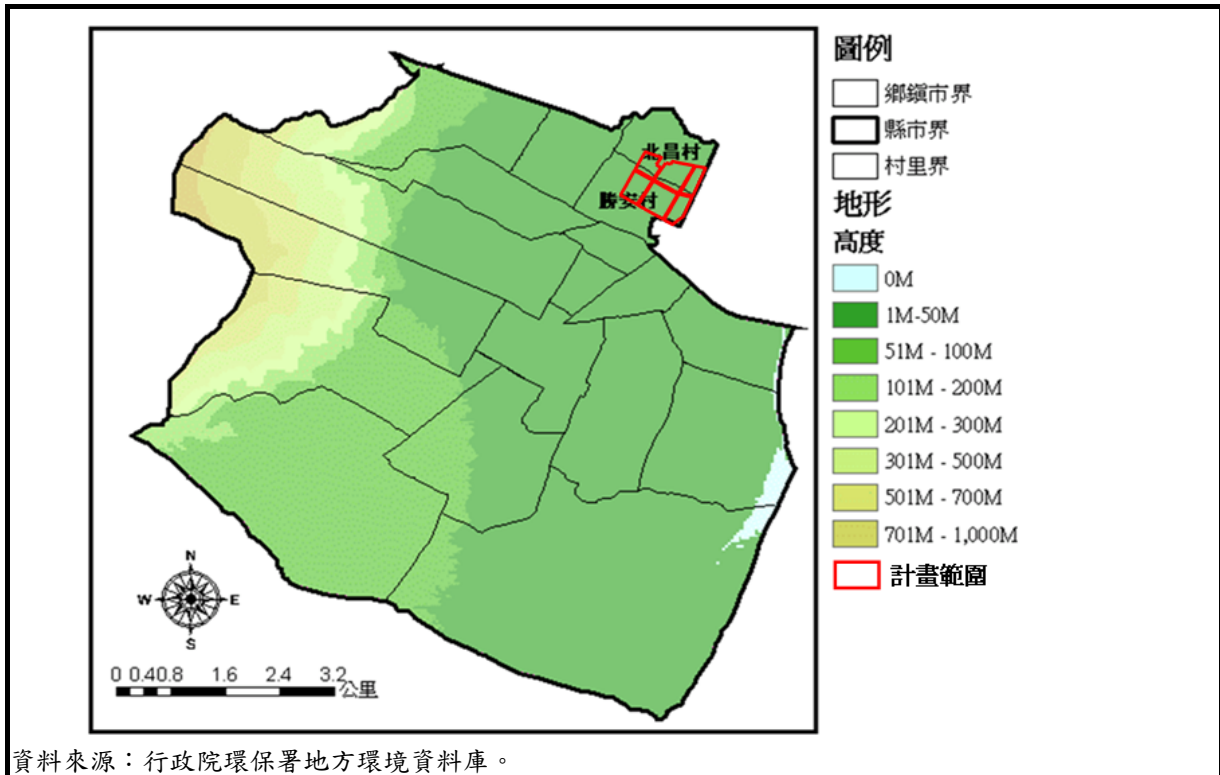
六、災害史

(一)水災害

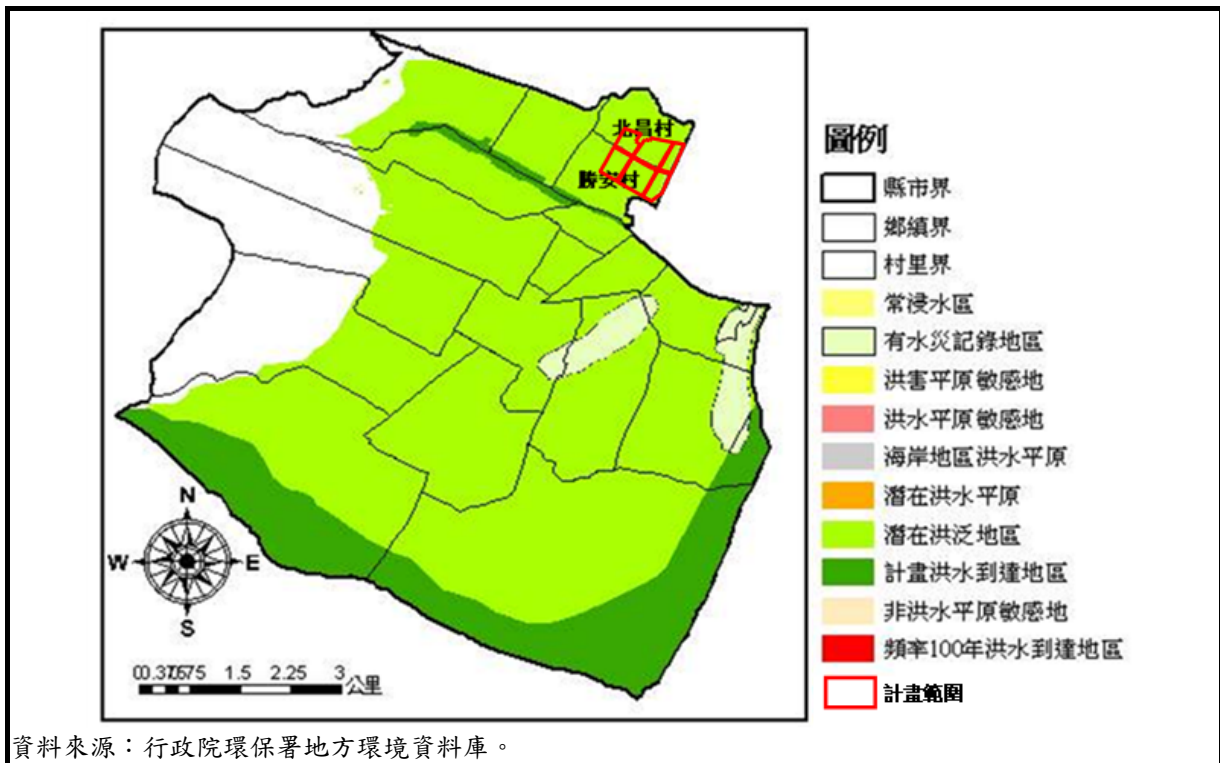
本計畫區北側之建國路段分別於民國 98 年與 99 年，因颱風挾帶豪雨而導致部分路段淹水，淹水災害紀錄、位置及照片等。(詳表三及圖十五)

(二)地震災害

依據中央地質調查所自 1896 至 1999 年台灣前 15 大烈震統計，花蓮地區即佔有 5 次(詳表四)。東部區域因地質構造複雜，地震常發生在斷層附近，此區地震發生頻率占臺灣地區 52.7%，地震發生頻率相當高。依據中央氣象局地震測報中心即時地震觀測網於 98 年 5 月份共監測到 1358 個地震。以全台七個分區來看，其中台北地區有 9 個、宜蘭地區有 172 個、花蓮地區有 491 個、台東地區有 217 個、台中地區有 120 個、嘉南地區有 186 個、高屏地區有 163 個，可知花蓮地區為台灣地震最頻繁之區域。



圖十二 吉安鄉地形分布圖



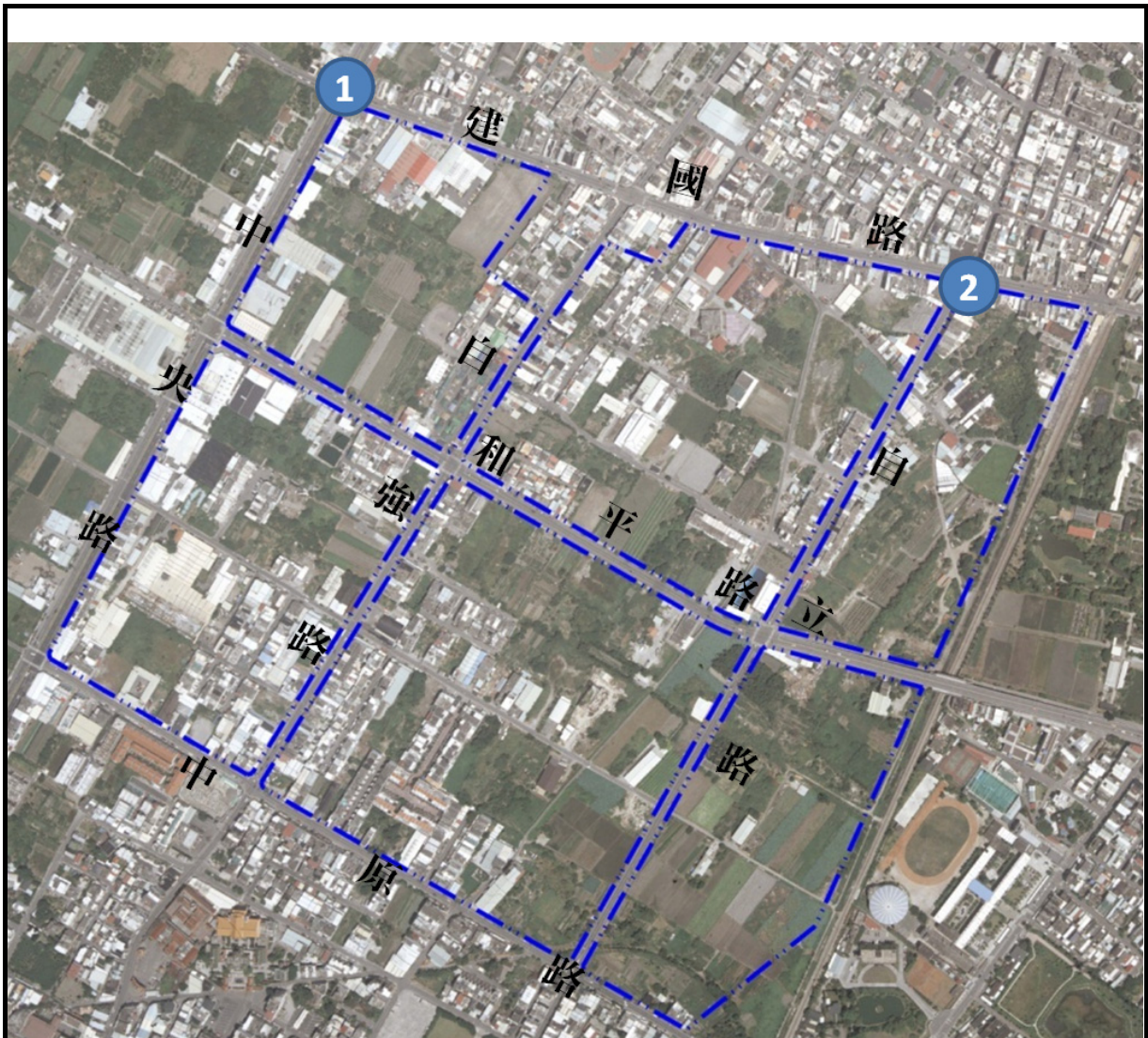
圖十三 吉安鄉洪泛平原敏感地分布圖



表三 本計畫區內淹水災害紀錄一覽表

淹水原因、內容	淹水範圍、深度
民國 98 年 10 月芭瑪颱風，民國 99 年 10 月梅姬颱風或逢豪雨時期，若日雨量超過 200 公厘，建國路一段與中央路口旁，農作引圳路灌溉而尾水漫流，水量溢出延路口漫流至側溝，側溝無法負荷，導致排洩不及，發生溢淹情形。	建國路一段與中央路口，面積約 0.1 公頃，水深約 20 公分。
民國 99 年 10 月梅姬颱風或逢豪雨時期，若日雨量超過 200 公厘，建國路一段與自立路口旁，上游側溝流量過大，流量因迴阻使排洩不及，發生溢淹情形。	建國路一段與自立路口(眼鏡行附近)，面積約 0.1 公頃，水深約 15 公分。

資料來源：「花蓮縣吉安鄉雨水下水道系統檢討規劃報告書」，民國 100 年。



資料來源：「花蓮縣吉安鄉雨水下水道系統檢討規劃報告書」，民國 100 年。

圖十五 本計畫區內淹水災害位置及其照片示意圖

表四 台灣前 15 大烈震統計表

地震名稱	地震發生年月日	芮氏地震規模 (M)	震源深度 (km)
1. 嘉義烈震	1906 年 3 月 17 日	7.1	很淺
2. 鹽水港烈震	1906 年 4 月 14 日	前 6.6，後 5.8	不詳
3. 新竹、台中烈震	1935 年 4 月 21 日	前 7.1，後 6.0	<10
4. 嘉義烈震	1941 年 12 月 17 日	7.1	10
5. 台南烈震	1946 年(民國 35 年)12 月 5 日	6.3	2-5
6. 花蓮烈震	1951 年(民國 40 年)10 月 22 日	7.1	20
7. 台東烈震	1951 年(民國 40 年)11 月 25 日	7.3	20
8. 花蓮烈震	1957 年(民國 46 年)2 月 24 日	7.3	30
9. 恆春烈震	1959 年(民國 48 年)8 月 15 日	6.8	20
10. 台南、嘉義烈震	1964 年(民國 53 年)1 月 18 日	6.3	20
11. 瑞穗烈震	1972 年(民國 61 年)4 月 24 日	6.9	3
12. 花蓮烈震	1986 年(民國 75 年)11 月 15 日	6.8	0.1
13. 花蓮烈震	1990 年(民國 79 年)12 月 14 日	6.7	1
14. 瑞里烈震	1998 年(民國 87 年)7 月 17 日	6.2	2.8
15. 集集烈震	1999 年(民國 88 年)9 月 21 日	7.3	8

資料來源：中央地調所。

貳、人口發展

一、人口數、戶數及戶量數

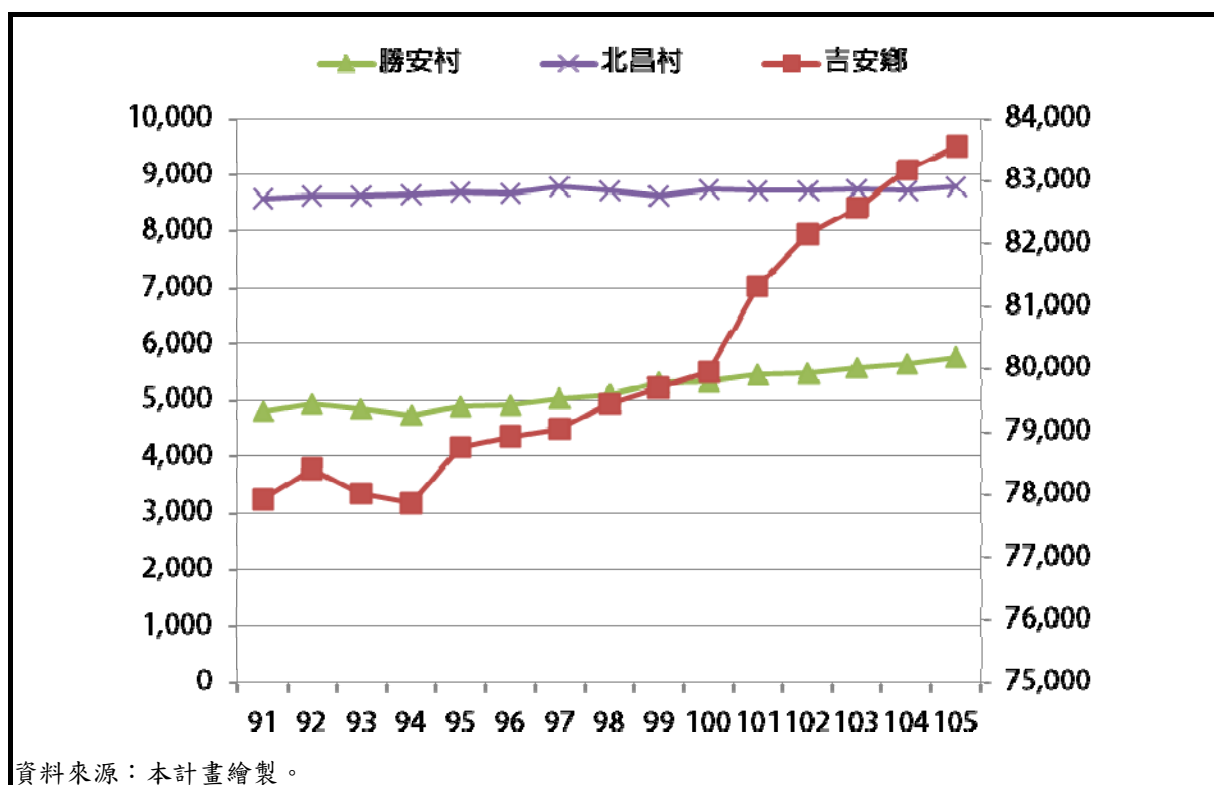
由(表五與圖十六)可知，全吉安鄉之人口數從民國 91 年的 77,916 人成長至 105 年的 83,572 人，平均成長率為 0.50%。勝安村從民國 91 年的 4,788 人成長至 105 年的 5,762 人，平均成長率為 1.35%，北昌村則從民國 91 年的 8,577 人成長至 105 年的 8,780 人，平均成長率為 0.17%。計畫區近 15 年來人口有逐年增加之趨勢，尤以勝安村成長最為顯著。若以計畫範圍來看，範圍內為北昌村部分包含 4 個鄰，總人口數為 1,529 人，而勝安村部分則包含 3 個鄰，總人口數為 1,902 人，合計本計畫區人口現況約為 3,431 人。(詳圖十七、表六)

由(表七與圖十七)可知，吉安鄉的戶量數從民國 91 年的 3.14 人逐年減少，至民國 105 年戶量數為 2.64 人，而勝安村與北昌村的戶量數亦有逐年減少之趨勢，到民國 105 年戶量數分別為 2.64 人與 2.63 人，顯示出計畫區各家戶人口正普遍減少中。

表五 吉安鄉及其勝安村、北昌村歷年人口數表

年度	吉安鄉		勝安村		北昌村	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
91	77,916	-	4,788	-	8,577	-
92	78,401	0.62	4,945	3.28	8,612	0.41
93	78,018	-0.49	4,841	-2.10	8,625	0.15
94	77,869	-0.19	4,729	-2.31	8,634	0.10
95	78,739	1.12	4,894	3.49	8,686	0.60
96	78,922	0.23	4,926	0.65	8,680	-0.07
97	79,048	0.16	5,023	1.97	8,778	1.13
98	79,445	0.50	5,114	1.81	8,710	-0.77
99	79,688	0.31	5,307	3.77	8,624	-0.99
100	79,941	0.32	5,337	0.57	8,745	1.40
101	81,325	1.73	5,460	2.30	8,722	-0.26
102	82,157	1.02	5,467	0.13	8,726	0.05
103	82,577	0.51	5,578	2.03	8,750	0.28
104	83,172	0.72	5,633	0.99	8,722	-0.32
105	83,572	0.48	5,762	2.29	8,780	0.66
平均成長率	—	0.50	—	1.35	—	0.17

資料來源：花蓮縣統計要覽、吉安鄉戶政事務所。



資料來源：本計畫繪製。

圖十六 吉安鄉及其勝安村、北昌村歷年人口成長趨勢圖

表六 本計畫範圍內人口統計表

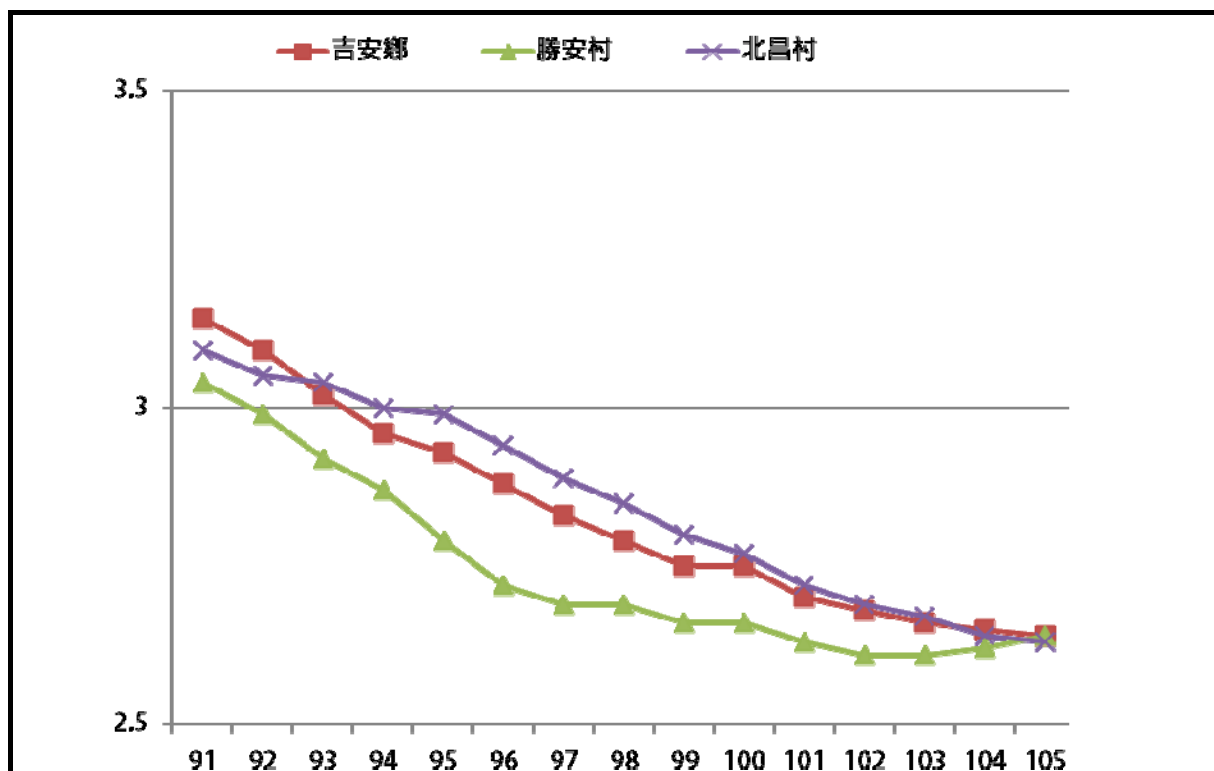
村名	鄰別	男人口數(人)	女人口數(人)	總人口數(人)
北昌村	1 鄰	251	276	527
	2 鄰	304	354	658
	3 鄰	130	153	283
	4 鄰	83	98	181
	小計	768	881	1,649
勝安村	7 鄰	47	74	121
	8 鄰	32	34	66
	9 鄰	71	68	139
	10 鄰	90	98	188
	11 鄰	16	34	50
	12 鄰	63	78	141
	13 鄰	19	26	45
	14 鄰	92	113	205
	15 鄰	121	136	257
	16 鄰	96	123	219
	32 鄰	105	97	202
	33 鄰	109	92	201
	34 鄰	40	36	76
	35 鄰	48	52	100
	36 鄰	49	57	106
	小計	998	1,118	2,116
	總計		1,766	1,999

資料來源：吉安鄉戶政事務所，民國 105 年。

表七 吉安鄉及其勝安村、北昌村歷年戶數與戶量數表

年度	吉安鄉		勝安村		北昌村	
	戶數	戶量數(人)	戶數	戶量數(人)	戶數	戶量數(人)
91	24,822	3.14	1,575	3.04	2,776	3.09
92	25,365	3.09	1,652	2.99	2,828	3.05
93	25,818	3.02	1,659	2.92	2,835	3.04
94	26,270	2.96	1,648	2.87	2,876	3.00
95	26,830	2.93	1,753	2.79	2,906	2.99
96	27,360	2.88	1,811	2.72	2,951	2.94
97	27,968	2.83	1,868	2.69	3,034	2.89
98	28,505	2.79	1,898	2.69	3,058	2.85
99	29,000	2.75	1,994	2.66	3,079	2.80
100	29,099	2.75	2,010	2.66	3,159	2.77
101	30,107	2.70	2,076	2.63	3,205	2.72
102	30,637	2.68	2,097	2.61	3,249	2.69
103	31,064	2.66	2,136	2.61	3,279	2.67
104	31,441	2.65	2,152	2.62	3,305	2.64
105	31,664	2.64	2,182	2.64	3,334	2.63

資料來源：花蓮縣統計要覽、吉安鄉戶政事務所、本計畫統計。



資料來源：本計畫繪製。

圖十七 吉安鄉及其勝安村、北昌村歷年戶量數趨勢圖

二、人口年齡組成

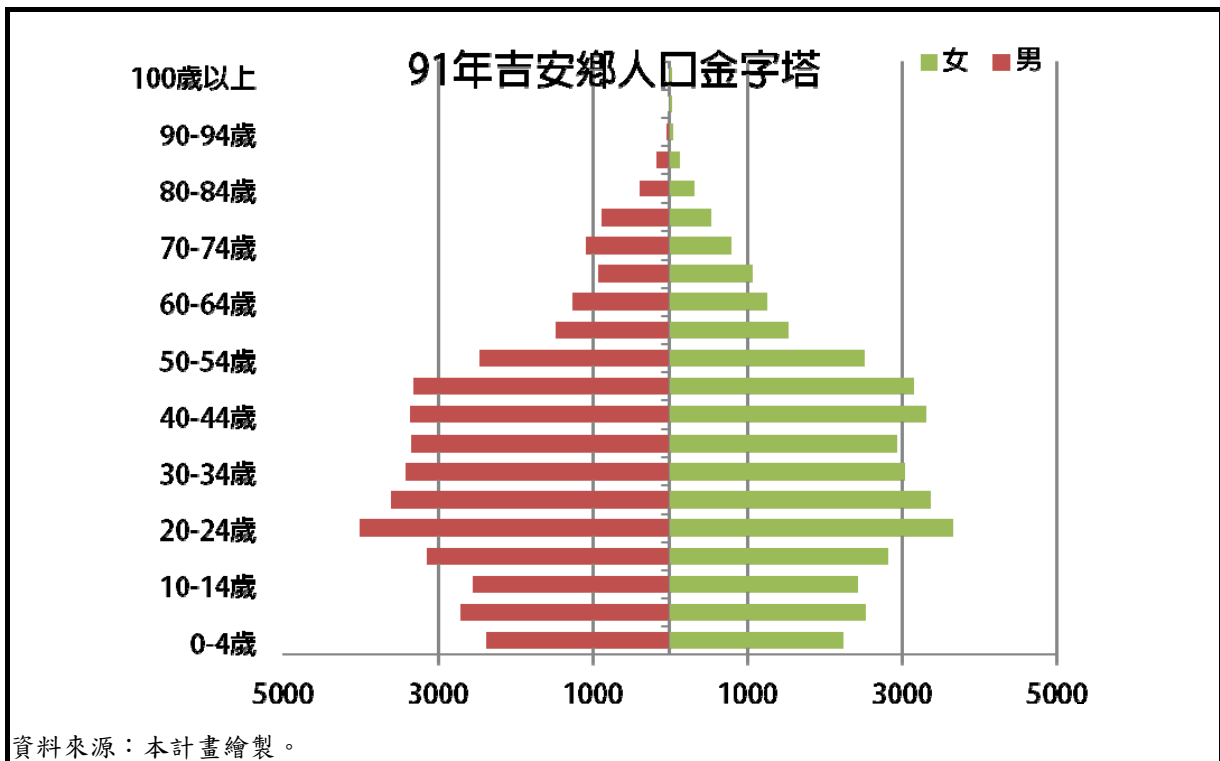
由(表八)可知，吉安鄉人口結構現以青壯階層為主，其歷年人口結構比例亦呈逐年上升之趨勢。在高齡人口方面，吉安鄉於民國 91 年到 105 年間老年人口數由 6,331 上升至 10,390 人，扶老比率由 11.15% 上升至 16.17%，顯示吉安鄉人口呈現逐漸老化之趨勢；在幼齡人口方面，幼年人口數由 14,788 人下降到 8,935 人，扶幼比率由 26.04% 下降至 13.91%，顯示出吉安鄉漸具少子化之傾向。

由(圖十八、圖十九)吉安鄉人口金字塔圖可發現吉安鄉十年間人口結構之演變。

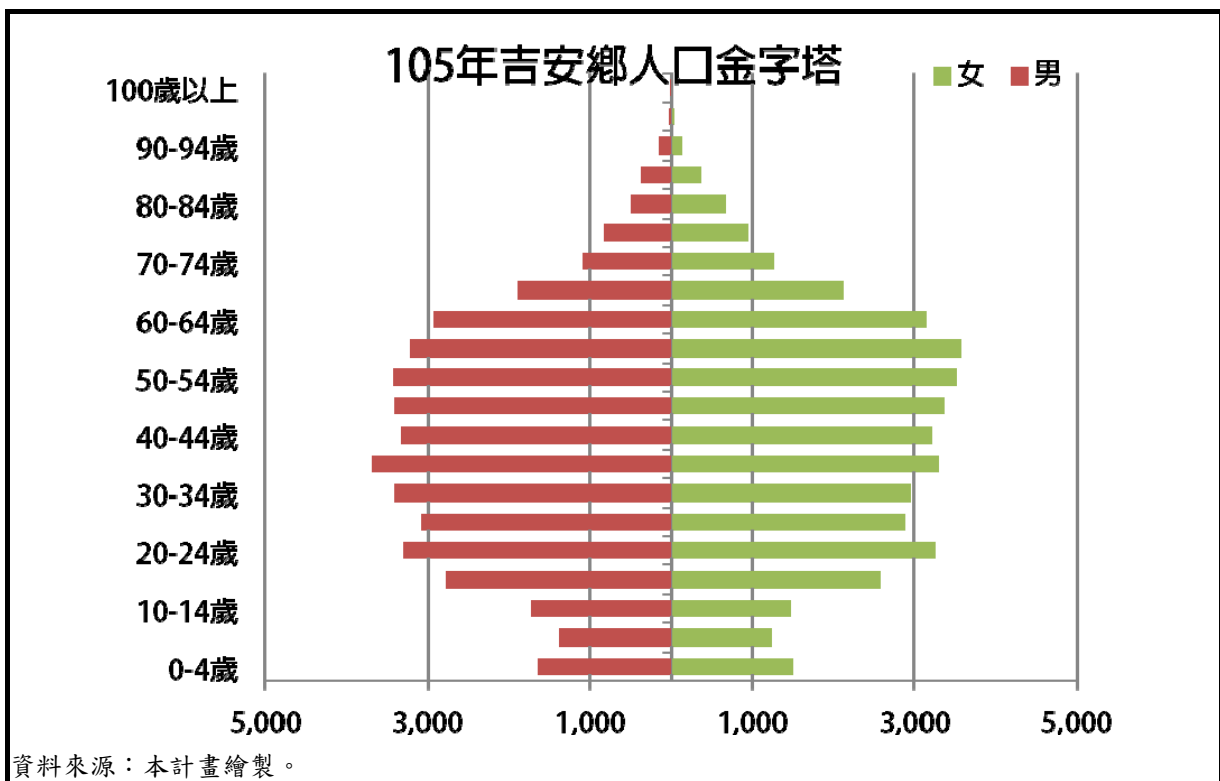
表八 吉安鄉歷年人口結構表

年度	0-14 歲 (A)	15-64 歲 (B)	65 歲以上 (C)	扶幼比 (D=A/B)	扶老比 (E=C/B)	扶養比 (F=D+E)
91	14,788	56,797	6,331	26.04	11.15	37.19
92	14,312	57,687	6,402	24.81	11.10	35.91
93	13,360	58,080	6,578	23.00	11.33	34.33
94	12,728	58,311	6,830	21.83	11.71	33.54
95	12,240	59,421	7,078	20.60	11.91	32.51
96	11,569	60,008	7,345	19.28	12.24	31.52
97	10,971	60,516	7,561	18.13	12.49	30.62
98	10,458	61,254	7,733	17.07	12.62	29.69
99	9,995	61,798	7,895	16.17	12.78	28.95
100	9,675	62,636	8,163	15.45	13.03	28.48
101	9,527	63,287	8,511	15.05	13.45	28.50
102	9,393	63,856	9,908	14.71	15.52	30.23
103	9,295	63,926	9,356	14.54	14.64	29.18
104	9,077	64,343	9,752	14.10	15.16	29.26
105	8,935	64,244	10,390	13.91	16.17	30.08

資料來源：吉安戶政事務所。



圖十八 吉安鄉民國 91 年人口金字塔圖



圖十九 吉安鄉民國 105 年吉安鄉人口金字塔圖

參、土地發展現況

一、土地使用現況

本計畫區目前之土地使用現況多為農業使用，其次則為住宅使用以及工業使用，由於本計畫區於民國 86 年由乙種工業區變更為第一種住宅區，導致區內現況工業、住宅使用混雜、建築物垂直混合使用情況亦多。(詳表九、圖二十)

(一)變更為住一前建成區

計畫區內部分區域已開闢，使用種類多為住宅與工業使用，抑或垂直混合使用，此類建築多分布於西側，住宅型式多為連棟透天，工廠之建築型式則多為鐵皮屋。(詳圖二十一)

(二)已申請開發審議地區

本細部計畫由各區塊提出申請開發計畫，經審議通過後即可施行，其中部分區塊已建築完成。(詳圖二十二)

(三)特定目的使用地區

本計畫區中另有兩處加油站使用以及一處寺廟使用。(詳圖二十三)

(四)尚未開闢地區

本計畫區內仍有農業使用、綠地與空地等尚未開闢地區，其中農業使用面積為 28.86 公頃，占計畫總面積之 39.96%，綠地面積 0.31 公頃，占計畫總面積 0.43%，空地面積 2.87 公頃，占計畫總面積 3.97%，合計面積 32.04 公頃，占計畫總面積 44.36%。

二、建物樓層分析

本計畫區的建築物主要為 1~4 樓之建築物，此類建築物占本計畫區面積之九成，其中 1~2 層樓之建築物多位於西側鄰中央路段，3~4 層樓之建築物形式多為連棟透天。(詳表十、圖二十四)

三、建物結構分析

本計畫區的建築物主要有鋼筋水泥結構以及鐵皮屋構造兩種，其中鐵皮屋構造之建築物現況多為工業使用，現況使用為住宅者，其建築物結構多為鋼筋水泥結構。(詳表十一、圖二十五)

四、土地權屬現況

本計畫區目前土地權屬多為私人所有，私有地占總面積之 92.7%，其他 7.3% 為公有土地，目前公有土地分別由各管理機關管理中。而公有土地中以中華民國所占面積最多，多為道路及舊農路使用，其次為吉安鄉。(詳表十二、圖二十六)

肆、道路系統

本計畫區內現行之道路系統分為主要道路、次要道路及區內服務性道路，其中僅有區內服務性道路尚未完全徵收開闢完成。(詳圖二十七、圖二十八)

一、主要道路

(一)中央路

主要計畫一號道路，路寬 30 公尺，向北可經由花蓮市區通往花蓮機場，向南接連台 9 線通往台東縣，為大花蓮地區主要之南北向道路之一。

中央路道路設計為四線道，中央設有分隔島，道路兩側並有劃設人行道。

(二)建國路

主要計畫三號道路，路寬 20 公尺，向東為花蓮市，向西為水源地。

建國路兩側道路設計皆留設人行道，但現況中人行道斷斷續續，由於不連續導致整體使用品質不佳。

(三)和平路

主要計畫四號道路，路寬 20 公尺，為區內主要東西向道路，向東經永吉橋通往花蓮市區，向西通往吉安鄉永安村。

和平路為本細部計畫區主要之東西向道路，於道路設計中兩側亦留設人行道，但現況部分路段有占用情形，影響整體人行道之連貫性與使用率。

二、次要道路

(一)自強路

主要計畫九號道路，路寬 15 公尺，為北昌村、勝安村主要南北向次要道路之一。道路設計為兩線道，道路兩側無留設人行道，由於現況中道路兩側商業使用多，因此交通量較大，時而造成道路阻塞。

(二) 自立路

主要計畫十號道路，路寬 15 公尺，與自強路平行，亦為計畫區內主要南北向道路之一。道路設計為兩線道，交通服務量較自強路小，道路兩側並無留設人行道。

(三) 中原路

主要計畫十一號道路，路寬 15 公尺，向西通往永安村。中原路的道路設計為兩線道，道路兩側並無留設人行道，路邊停車情況相當多。

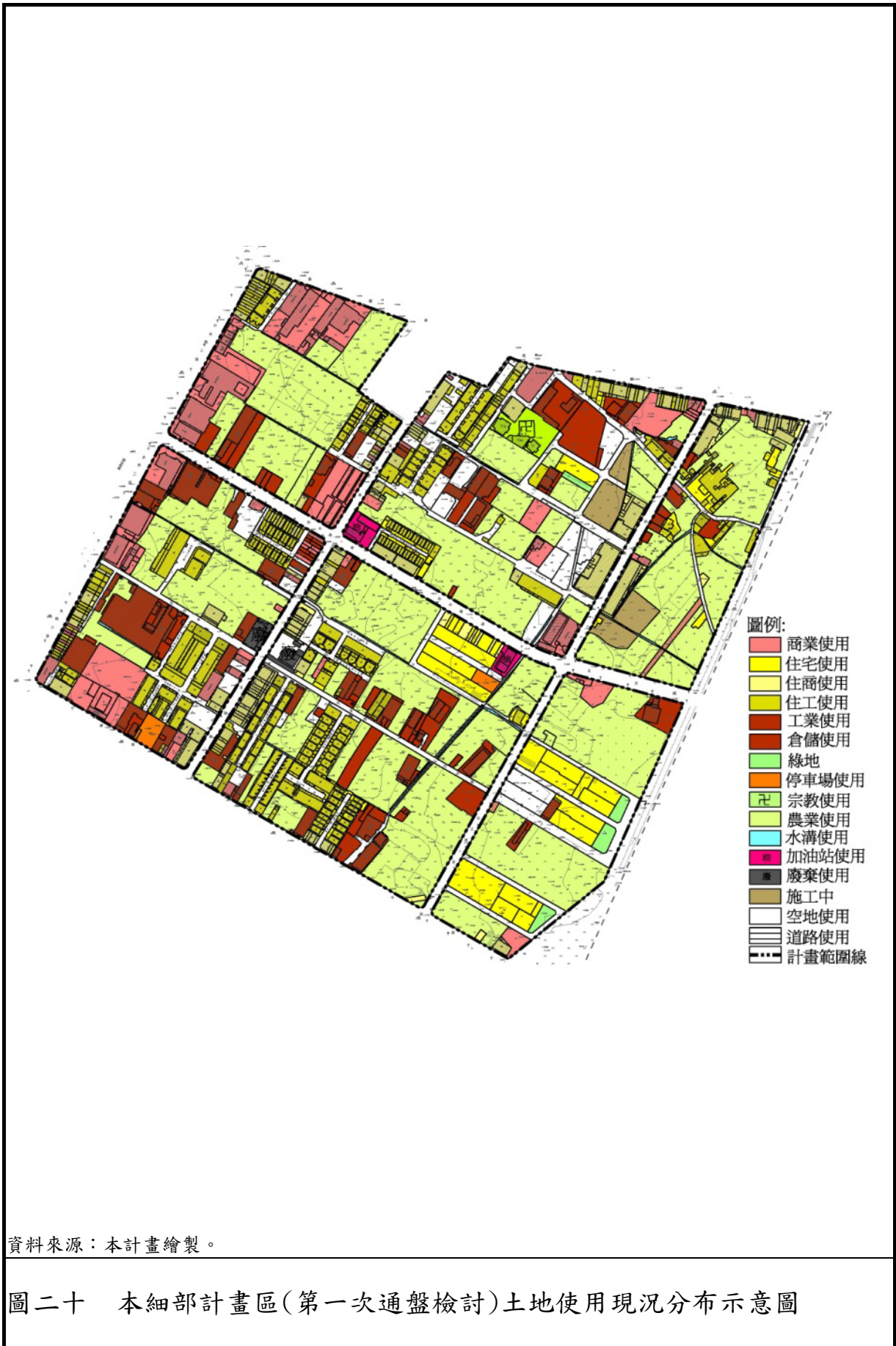
三、服務性道路

其他區內服務性道路已開闢完成的有民治路等與其他尚未徵收或開闢完成之巷道。

表九 本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地使用現況面積統計表

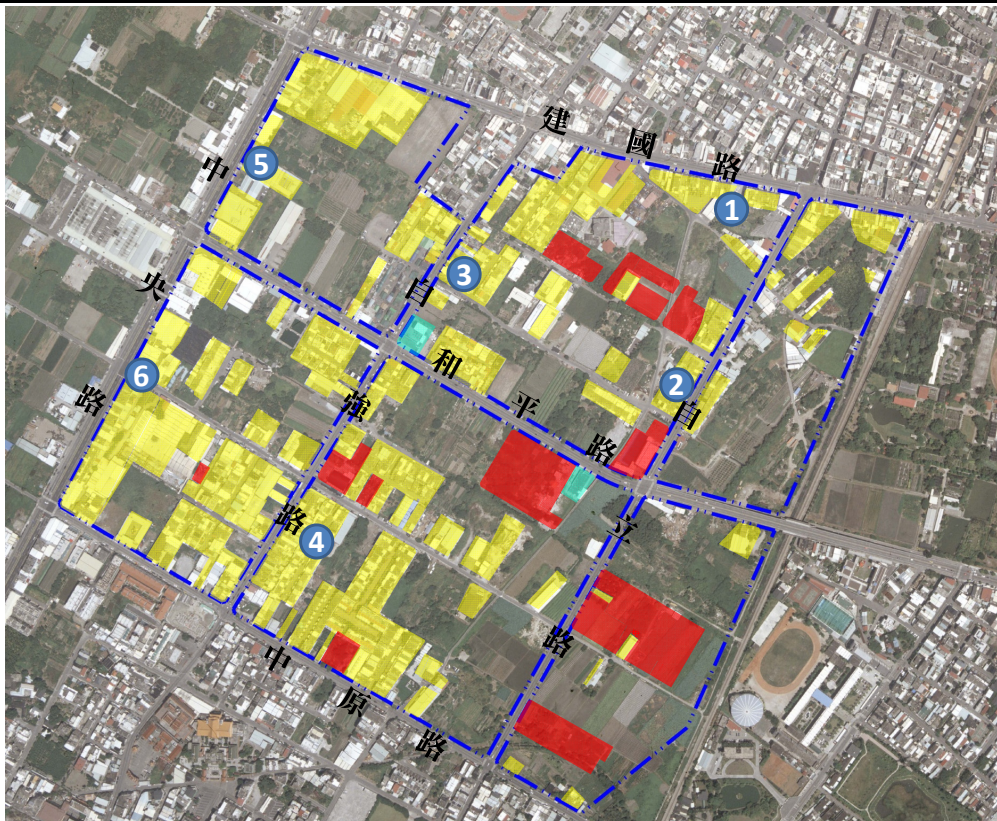
土地使用現況項目		面積(公頃)	比例(%)
已開闢地區	住宅使用	10.85	15.02
	住商使用	4.21	5.83
	住工使用	0.62	0.86
	商業使用	6.92	9.58
	工業使用	8.09	11.20
	倉儲使用	0.14	0.19
	廢棄使用	0.26	0.36
	加油站使用	0.34	0.47
	宗教使用	0.46	0.64
	停車場使用	0.25	0.35
	水溝使用	0.48	0.66
	施工中	0.96	1.33
	道路使用	6.60	9.15
	小計	40.18	55.64
尚未開闢地區	農業使用	28.86	39.96
	綠地	0.31	0.43
	空地	2.87	3.97
	小計	32.04	44.36
總面積		72.22	100.00

註：上表所列面積僅供參考。



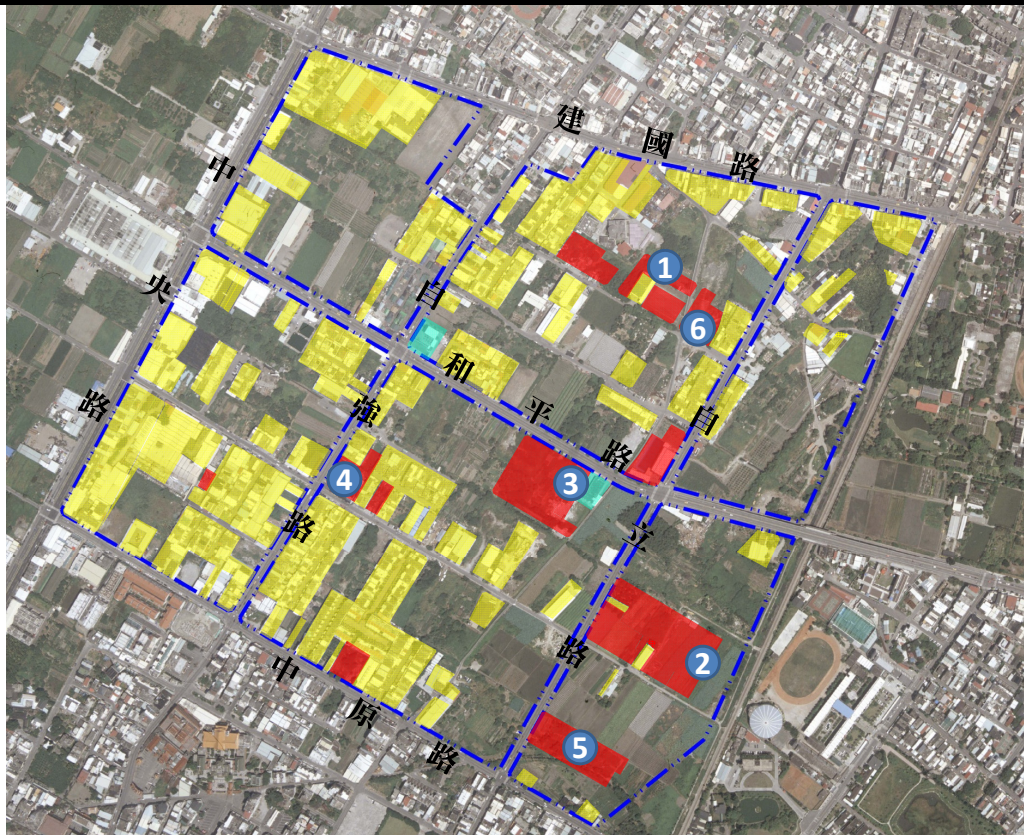
資料來源：本計畫繪製。

圖二十 本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地使用現況分布示意圖



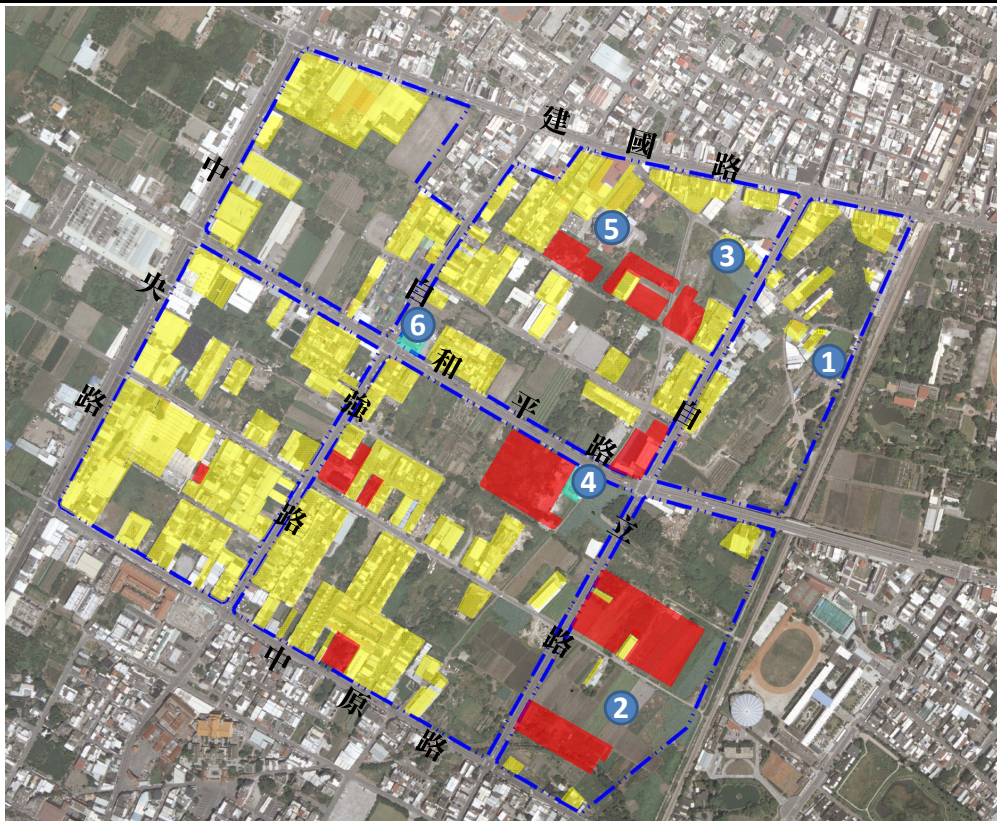
資料來源：本計畫繪製。

圖二十一 變更為住一前建成區現況照片示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖二十二 已申請開發審議地區現況照片示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖二十三 特定目的使用及尚未開闢地區現況照片示意圖

表十 本細部計畫區(第一次通盤檢討)建物樓層統計表

樓層	面積(m ²)	比例(%)
1樓	106,016	43.18
2樓	21,241	8.65
3樓	85,057	34.65
4樓	31,503	12.83
5樓	1,195	0.49
6樓	211	0.09
7樓	270	0.11
總面積	245,493	100.00

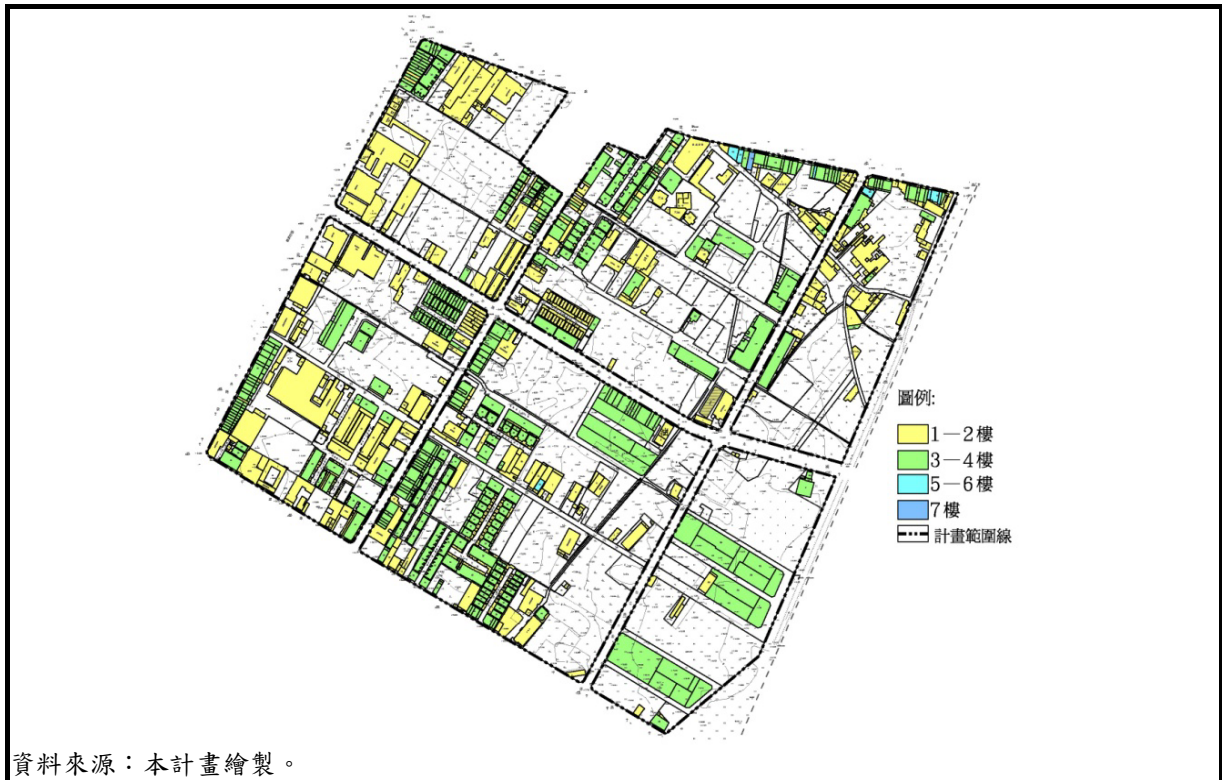
表十一 本細部計畫區(第一次通盤檢討)建物結構統計表

結構	面積(m ²)	比例(%)
鋼筋水泥構造	142,627	58.10
鐵皮屋	102,866	41.90
總面積	245,493	100.00

表十二 本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地權屬統計表

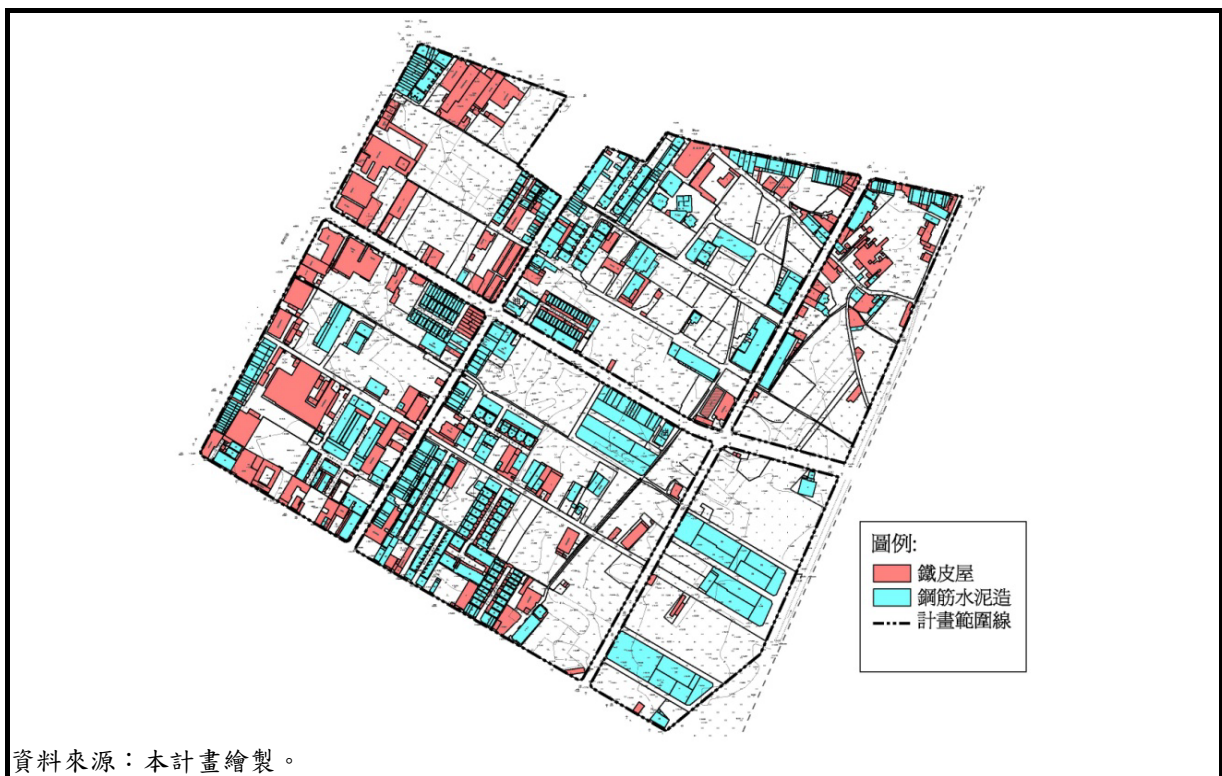
權屬	面積(公頃)	比例(%)
中華民國	3.510	4.86
花蓮縣	1.450	2.01
吉安鄉	0.170	0.24
花蓮市	0.050	0.07
望安鄉	0.080	0.11
花蓮農田水利會	0.010	0.01
台糖	0.003	0.00
私有	66.950	92.70
合計	72.223	100.00

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以地籍資料為準。



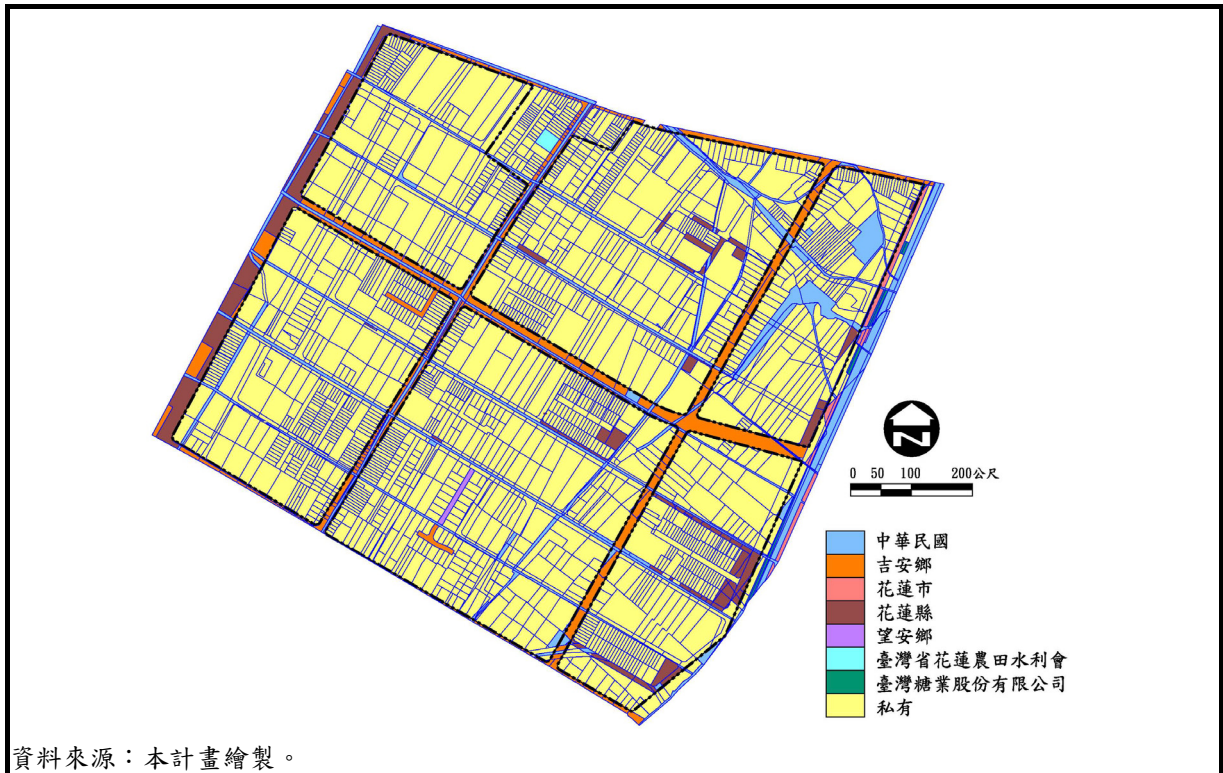
資料來源：本計畫繪製。

圖二十四 本細部計畫區(第一次通盤檢討)建物樓層分布示意圖

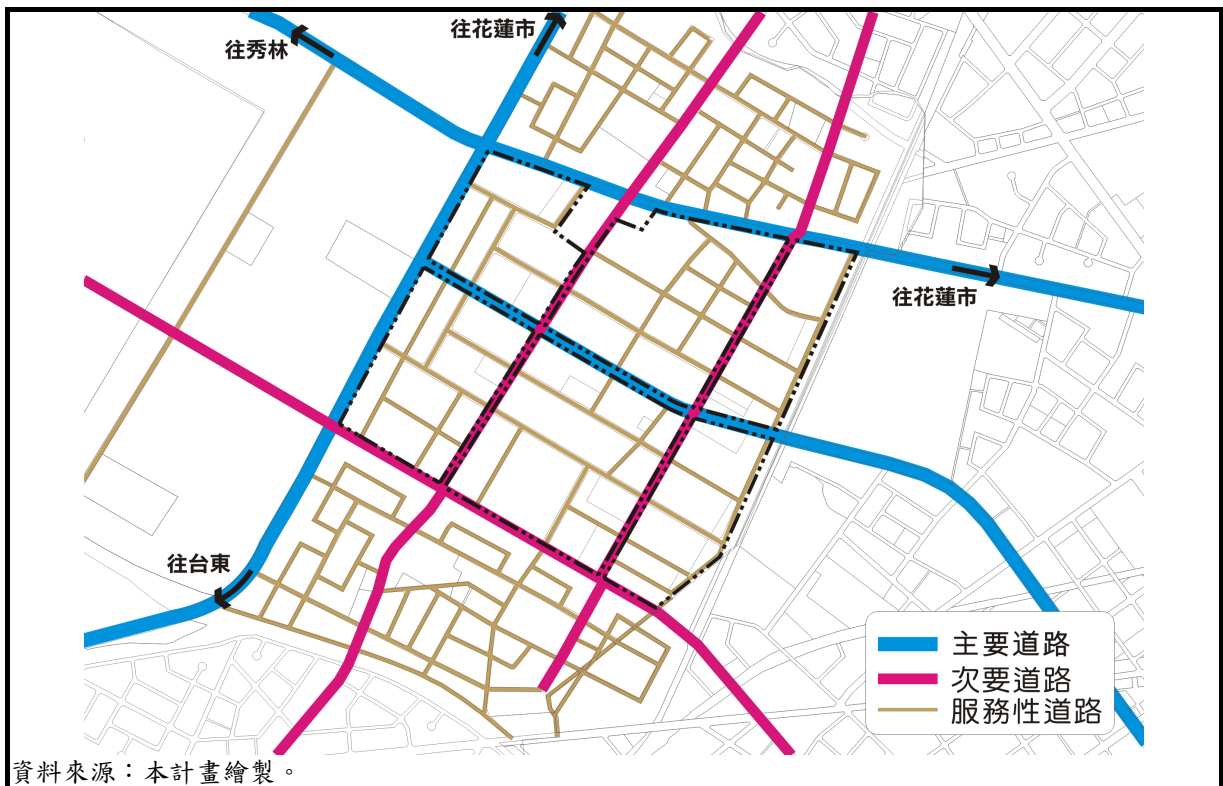


資料來源：本計畫繪製。

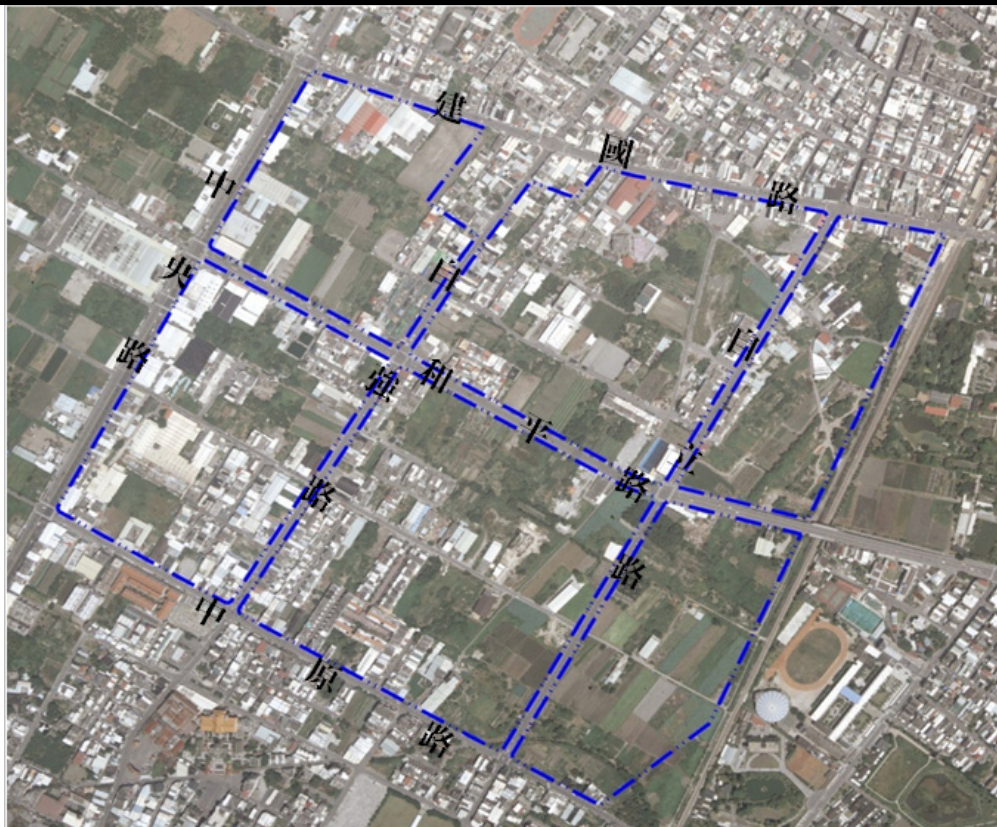
圖二十五 本細部計畫區(第一次通盤檢討)建物結構分布示意圖



圖二十六 本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地權屬分布示意圖



圖二十七 本細部計畫區道路系統示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖二十八 本細部計畫區道路系統現況照片示意圖

第四章 檢討與分析

壹、公民團體陳情意見

本次通盤檢討規劃期間公民及團體共提出 88 件陳情意見分別為公告徵求意見 37 件，前置座談會 49 件。公開展覽期間公民團體共提出 68 件陳情意見、第二次公開展覽期間公民團體共提出 123 件陳情意見、第三次公開展覽期間公民團體共提出 45 件陳情意見，均經整理作為本次通盤檢討之參考。(詳見附錄)

貳、計畫人口分析

由於本計畫區目前未建築使用之面積(包括農業使用、綠地、空地)約占總面積之 44.36%(32.04 公頃)，而其中供住宅使用部分(包括住宅、住商、住工使用)僅占 21.7%，故不適合依據現況人口為基數作預測分析。

依「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」之規定，每人佔有樓地板面積以 50 平方公尺為計算依據推算本計畫區現行計畫所規劃之住一住宅區(62.38 公頃)預期引入之人口，推估本計畫區可容納人口約為 11,228 人(公式一)。

【公式一】

$$\text{現行計畫預估引入人口} = \frac{56.14 \text{ 公頃} \times 100\% \times 10,000 \text{ 平方公尺}}{50 \text{ (平方公尺/人)}} \doteq 11,228 \text{ 人}$$

註：56.14ha=62.38(住一住宅區面積)-6.24(提供 10%公共設施用地)

由第三章人口發展一節可知，現況人口估計僅約 5,036 人，而使用居住面積約占全計畫區 21.7%(15.68 公頃)，爰依此一現況住宅比例推估，全計畫區預估約容納 9,742 人(現況人口數與可開發為住宅引進人口數總和)，與前述居住樓地板面積所推算之預期引入人口仍有部分差距。

【公式二】

$$\text{現況開闢後可引入人口} = \frac{28.84 \text{ 公頃} \times 100\% \times 10,000 \text{ 平方公尺}}{45.7 \text{ (平方公尺/人)}} \doteq 6,311 \text{ 人}$$

註：1. 28.84ha=32.04(可興建住宅面積)-3.204(提供 10%公共設施用地)

2. 依現況比例計算後得本區平均每人居住樓地板面積為 45.7 m²

因此綜合兩種推估結果，約略與原計畫人口相近，因此，維持原計畫人口之人口數為 10,000 人。

參、公共設施檢討分析

一、綠地、公園及兒童遊樂場用地

依「都市計畫法」第 45 條之規定，公園、體育場所、綠地及兒童遊樂場用地、廣場，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十，考量本區多為建成地區，故本計畫區於尚未開發之重劃區劃設 10% 等上述公共設施用地，本地區不足 6.24 公頃(詳表十三)。

另於「變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)第一階段」報告書中，已檢討兒童遊樂場面積，檢討後兒童遊樂場面積尚不足 0.60 公頃，並且附帶指出不足之面積於本細部計畫區優先劃設補足。

表十三 公共設施檢討分析表

公共設施	檢討標準(公頃/千人)	以現行計畫人口 10,000 人計算		
		計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超出或 不足面積 (公頃)
公園用地	1. 按閭鄰單位設置，每處面積不得小於 0.5 公頃。 2. 社區公園每一計畫處所至少設置一處。	—	2.50	-3.10
公園兼兒童遊樂場用地	1. 按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃。 2. 依「變更吉安都市計畫(第四通盤檢討)(第一階段)書」之指導，應優先劃設 0.6 公頃兒童遊戲場用地。	0	0.60	
綠地	按實際需要劃設。	0	—	—
體育場用地	按實際需要劃設。	0	—	—
停車場用地	不得低於區內車輛預估數 20% $10,000/4*20\%*30=15,000$ (平方公尺)	—	1.50	-1.50
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場	依「都市計畫法」第 45 條規定：公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，...，其佔用總面積不得少於全部計畫面積百分之十。	—	6.24	-6.24

二、學校用地

鄰近計畫區已劃設三處文小用地，分別為文小一(北昌國小)、文小三(宜昌國小)及文小二，除了文小二尚未開闢，目前為勝安運動公園以外，其餘兩處文小用地現況皆已完成開闢並且使用中。文中用地的部分，計畫區之南側為文中一(宜昌國中)，以及位於花蓮市都市計

畫範圍內之國風國中、自強國中，三處亦皆已開闢完成，現況為使用中。

若依照教育部民國 91 年 6 月 10 日台國字第 091076418 號函發布之國民中小學設備基準之規定，於都市計畫區內之國民中學生應享有平均 14.3 平方公尺之面積，國民小學生應享有平均 12 平方公尺之面積。如(表十四)之檢討，目前計畫區鄰近國中小尚可分別容納 2,509 人(國風、自強、宜昌國中)、1,873 人(北昌、宜昌國小)。由第三章之(表八)可知，不論勝安村、北昌村亦或吉安鄉之扶幼率皆逐年下降中，故目前計畫區鄰近國中小之校地尚為足夠。

若從學校區位來看，在花蓮縣政府教育處之學區劃分下，計畫區有三所國中與兩所國小(詳表十五)，若依其服務範圍國中用地 1,500 公尺與國小用地 600 公尺之空間分布來看，本計畫區皆於國中小服務範圍內(詳圖二十九)。

不論從學校總量角度亦或自學校區位檢討，本計畫區鄰近之學校已足夠服務本區之需求，故本計畫區目前無須多劃設文中小用地。

表十四 本細部計畫區(第一次通盤檢討)含鄰近國中小容納學生數分析表

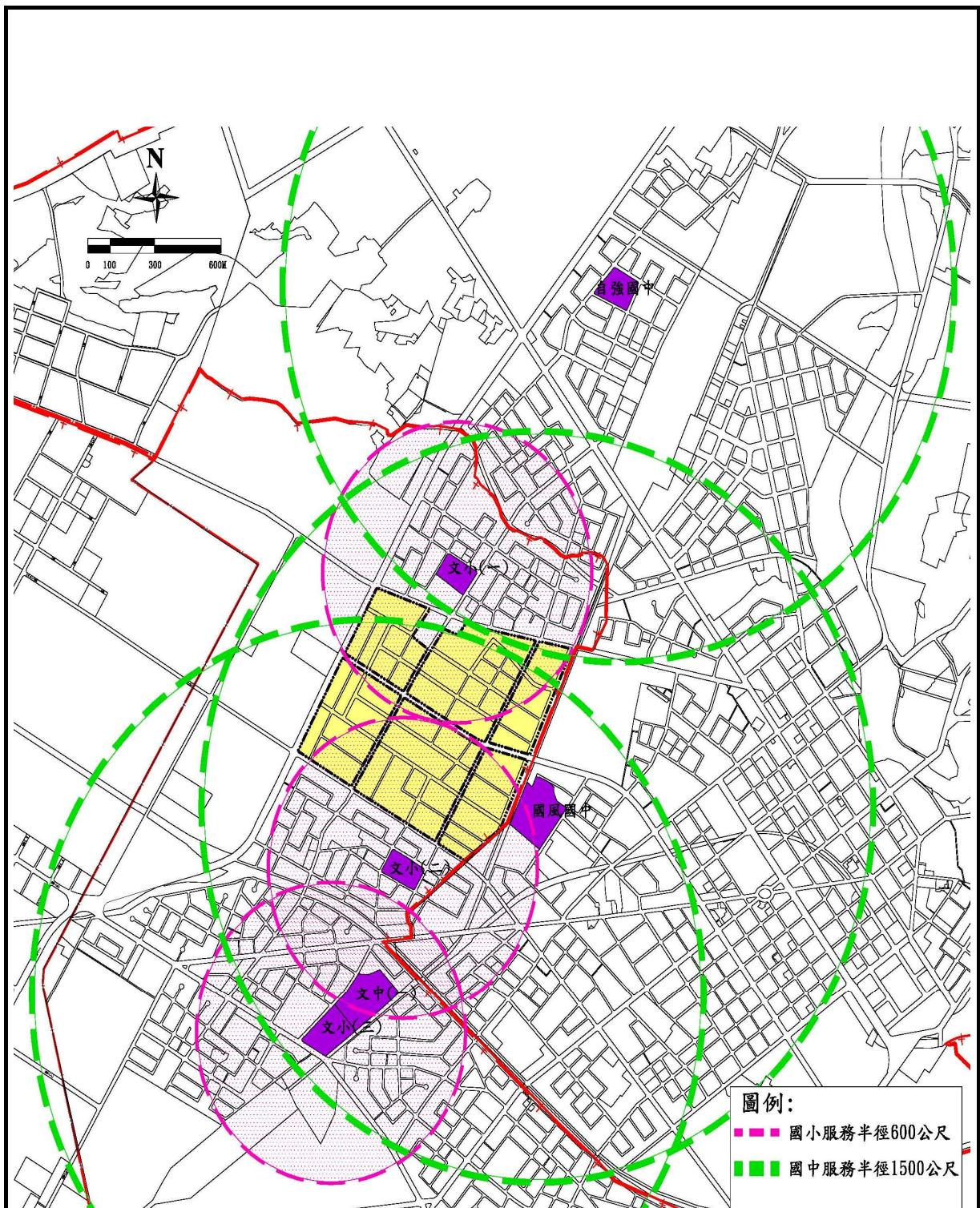
學校		校地面積 (公頃)	現況學生 人數(人)	可容納學生 人數上限(人)	尚可容納 學生人數(人)
國小	北昌國小	1.61	891	1,342	451
	宜昌國小	2.60	745	2,167	1,422
	小計	4.21	1,636	3,509	1,873
國中	國風國中	4.11	2,102	2,874	772
	自強國中	1.90	1,138	1,329	191
	宜昌國中	3.76	1,083	2,629	1,546
	小計	9.77	4,323	6,832	2,509

註：1. 國民小學生以每位享有平均 12 平方公尺之面積計算。
2. 國民中學生以每位享有平均 14.3 平方公尺之面積計算。

表十五 本細部計畫區(第一次通盤檢討)含鄰近國中小所屬學區表

學校	所屬學區
國風國中	花蓮市國華里、國風里、國魂里、國威里 30-35 鄰、主學里、主工里、主睦里、主力里、主和里 22 鄰、26-46 鄰、主信里 7-15 鄰。 吉安鄉勝安村 6 鄰。 花蓮市主權里與宜昌國中、化仁國中同為自由學區。 花蓮市主農里、主安里與化仁國中同為自由學區。 吉安鄉北昌村與自強國中同為自由學區。
自強國中	花蓮市國聯里、國盛里、國強里、國裕里、國富里、國福里。 花蓮市國慶里、國興里與吉安國中同為自由學區。 吉安鄉北昌村與國風國中同為自由學區。
宜昌國中	吉安鄉宜昌村、南昌村、勝安村 1-5、7-18 鄰、吉安村 1-12 鄰。 花蓮市主權里與國風國中、化仁國中同為自由學區。 吉安鄉仁里村、稻香村、永興村與化仁國中同為自由學區。
北昌國小	北昌村、勝安村 4-7 鄰、14-17 鄰。
宜昌國小	仁里村、宜昌村、南昌村、勝安村 1-3 鄰、8-13 鄰、18 鄰、仁和村 31-36 鄰、慶豐村 1-2 鄰、吉安村 1-7 鄰、永安村 29 鄰。

資料來源：花蓮縣政府教育處學區查詢網站。



資料來源：本計畫繪製。

圖二十九 本細部計畫區(第一次通盤檢討)含鄰近國中小服務範圍示意圖

肆、發展課題與對策

課題一：已屆滿現行計畫之目標年。

說明：現行計畫之計畫年期為配合「台灣東部區域計畫(第一次通盤檢討)」，以民國 99 年為計畫目標年，故已超過計畫目標年限。

對策：配合上位計畫「變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)」之計畫目標年修正。

課題二：由各開發單元捐贈之公共設施用地，規模小且位置零星分散。

說明：現行計畫之土地使用內容相當單純，僅有第一種住宅區與道路用地等兩類土地使用，其他公共設施用地則須由各開發單位捐獻。最後衍生的結果是，公共設施用地普遍為小規模、位置零星分散(詳圖三十)，以及公共性低等問題。除此之外，捐贈後之公共設施用地於法定上之使用分區仍維持為住宅區，不符使用現況。

對策：首先已捐獻之土地配合變更使其符合現況使用。其次，於土地使用規劃時，優先配置公共設施用地位置，使其擁有良好的區位以及適當之規模，以確保能達到公共設施之效用，提供住宅區美好品質。

課題三：原計畫無完整土地使用管制規定。

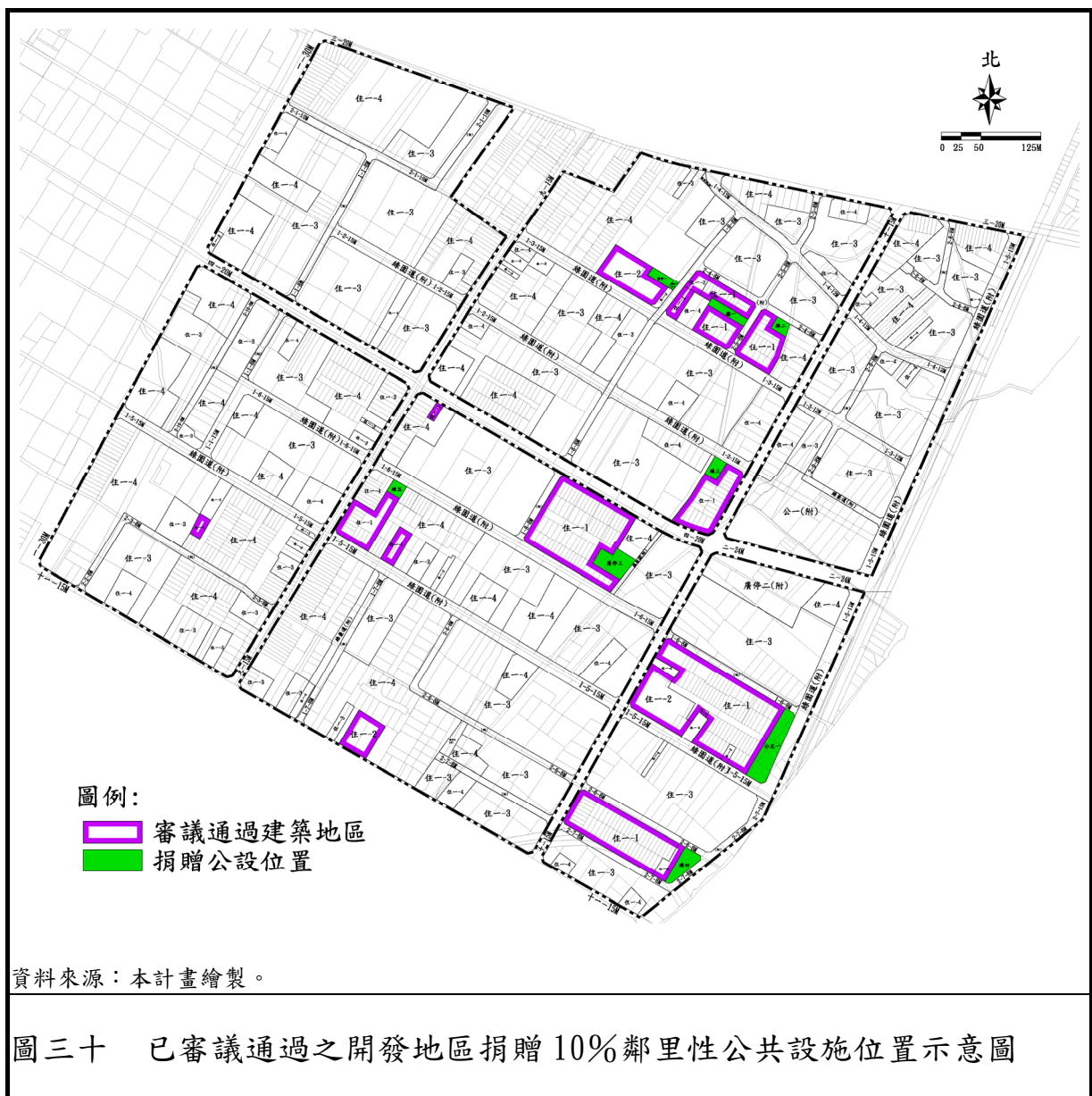
說明：原計畫之內容並無擬訂土地使用管制，原計畫之土地使用單純，僅有第一種住宅區與道路用地等兩類土地使用，故土地使用管制或都市設計準則可依循其他相關法規之規定。但若無對此項目進一步加以規範，將難以控制未來之發展，將不易達成優質住宅區之目標。

對策：擬訂土地使用管制之條文，對土地使用分區以及各種公共設施用地之土地使用強度加以管制，建蔽率、容積率除了延續原計畫之規定並加以修正外，增列建築退縮以及其他土地開發利用等相關規定。

課題四：原計畫「住一住宅區私人或團體申請開發辦法」之規定導致開發緩慢。

說明：「住一住宅區私人或團體申請開發辦法」內之規定，為本計畫區申請開發進度緩慢之主要原因。原文內容規定應以一個或一個以上完整街廓申請開發，又開發負擔規定致使部分民眾不願意參與開發等種種情況，導致審議通過之開發計畫面積約占總面積之一成。

對策：應重新檢討現行計畫之開發申請辦法，經由財務重新試算後，對不同條件之區域提出合理之負擔，並設定其適合之開發方式。故依據現況條件規定分區與並區分出已經過審議通過地區之開發計畫，來訂定不同種類的區塊之合理負擔與開發方式。最後，提出效率之事業及財務計畫，以避免計畫區開發進度緩慢之現象。



第五章 規劃構想與變更原則

壹、發展定位～花蓮優質住宅

吉安鄉在多項計畫定位中皆擔任著花蓮市衛星城鎮的角色，目的在於紓解花蓮市人口成長之壓力。圍繞在花蓮市與中央山脈之間的吉安住宅發展腹地除了能夠提供市中心外溢的住宅需求外，因具備優美的自然景致，而成為發展優質住宅區之良好選擇(詳圖三十一)。

本計畫區位於吉安鄉廣闊住宅發展腹地之中，即將成為吸引渴望優質住宅品質的新移民進駐，並發展成為遊歷他鄉之子民歸鄉定居的最好選擇。

規劃中有以下四大發展目標、兩大發展策略：

一、四大發展目標

- (一)結合周邊生活機能
- (二)融合鄰近自然資源
- (三)延續傳統聚落建築風情
- (四)創造鮮明愉悅生活空間

二、兩大發展策略

- (一)活絡動線連結資源與生活機能
- (二)土地利用創造價值與地區特色



貳、規劃構想

一、土地使用規劃構想

(一)住宅區街廓分布

本計畫區之土地使用單純，僅第一種住宅區分布。因此土地使用規劃作業中必須合理分配住宅區之街廓分布。除此之外，更應考量本計畫區與周邊環境之互動關係，於土地使用分配上應盡量配合周邊計畫區。並希望以塑造優質住宅之形象，帶動周邊住宅區與傳統聚落中心之發展。

二、公共設施規劃構想

(一)開放空間之佈置

1. 集中式劃設

考量本地區東側鄰北迴鐵路，又公園用地及中劃設可行塑較具規模之開放空間，並兼具滯洪功能，故集中劃設於計畫區東側。(詳圖三十二)。

2. 人行徒步綠廊

本計畫區內之舊有農路紋理(寬約 5~8 公尺)，若開闢為計畫道路除了使可建築街廓破碎之外，尺度亦不足以成為適宜之服務性道路，故以提供做為民眾進入區內之人行、自行車道空間，且可做為區內唯一的安全徒步區。

三、交通系統規劃構想

(一)建構區內層次分明之道路系統

由於本計畫區整體形狀方整，鄰近之道路系統為格子狀分布，故未來全區之規劃配置，將充分整合周圍地區之道路系統，並透過層次分明道路系統之規劃，提昇交通道路服務之整體機能。

(二)綠色景觀道路

利用區內 15 公尺計畫，劃設為綠園道用地，道路所留設之空間種植行道樹綠化，創造出優美之景觀道路，提升環境品質。

四、開發方式規劃構想

(一)依現況條件設立不同開發條件

本計畫區係於變更吉安都市計畫(第三次通盤檢討)案時，由乙種工業區變更為第一種住宅區，且因開發方式的改變，造成區內現況存在不同開發方式所開闢的既成建築與使用。為有效加速計畫區之開發，降低開發阻止規劃開發構想如下(詳圖三十三、表十六)：

1. 再發展區

(1)已審核通過開發審議地區(住一-1、住一-2)：此類地區因已依住一住宅區私人或團體申請開發辦法提出開發計畫，並經由縣都委會審議通過，且大部分地區已開闢完成。故擬依其原開發計畫執行，維持原計畫。

(2)合法建物建成區(住一-4)：此類地區為變更住一住宅區前即領有合法建物使用執照之建成區。

2. 整體開發(市地重劃)區(住一-3)

應以市地重劃辦理整體開發地區：非屬已審核通過開發審議地區、特定目的使用之地區與合法建成區，俾利本計畫區公共設施健全平衡發展。

(二)合法建物再發展區劃定原則

由於部分合法建物現況已作為住宅使用或已作為較大規模之商業使用，此部分配合後續訂定之回饋機制，容許土地所有權人可依回饋規定辦理容許使用變更之機會。合法建物再發展區劃定原則如下：

1. 兼具商業暨工業使用性質，且不座落於公共設施之合法建物，需臨主要計畫道路(中央、建國、和平 20 公尺以上寬道路)，因現已從事商業活動，且具一定規模，納入再發展區導引後續變更容許使用。
2. 現況建物已作住宅或符合住宅區容許使用項目。

(三)重劃剔除原則

1. 已發展區

- (1) 已審核通過開發審議地區：已依住一住宅區私人或團體申請開發辦法提出開發計畫-維持原計畫住宅區。
- (2) 已依「住一住宅區私人或團體申請開發辦法」之規定，申請使用用途，繳納 18% 之土地等值代金，始得辦理營利事業登記者。
- (3) 合法建物建成區：

變更住一住宅區前即領有合法建物使用執照或持有合法工廠登記之建成區採取繳納代金，領有合法寺廟登記證之寺廟不納入重劃，降低重劃開發阻力。(整體開發區剔除原則)

- a. 屬鋼筋水泥結構，現況建物已作住宅或符合住宅區容許使用項目，且未位於公共設施用地之合法建物及其必要出入通路者。
- b. 住宅區許可之商業使用性質，需臨主要計畫道路(中央、建國、和平 20 公尺以上寬道路)，且不座落於公共設施之合法建物。
- c. 執行重劃土地分配作業確實有困難，且無法以增設道路解決之特殊情形地區。

2. 整體開發(市地重劃)區

非屬於下列三地區者，以市地重劃方式進行開發。

- (1)已審核通過開發審議地區
- (2)特定目的使用之地區
- (3)符合整體開發區別除原則
- (四)提出合理之負擔比例與回饋辦法

經由財務試算與分析歸納後，針對「再發展區」及「整體開發(市地重劃)區」訂定出適切的回饋辦法。

參、變更原則

一、利用規劃手法，妥善、合理配置公共設施用地。

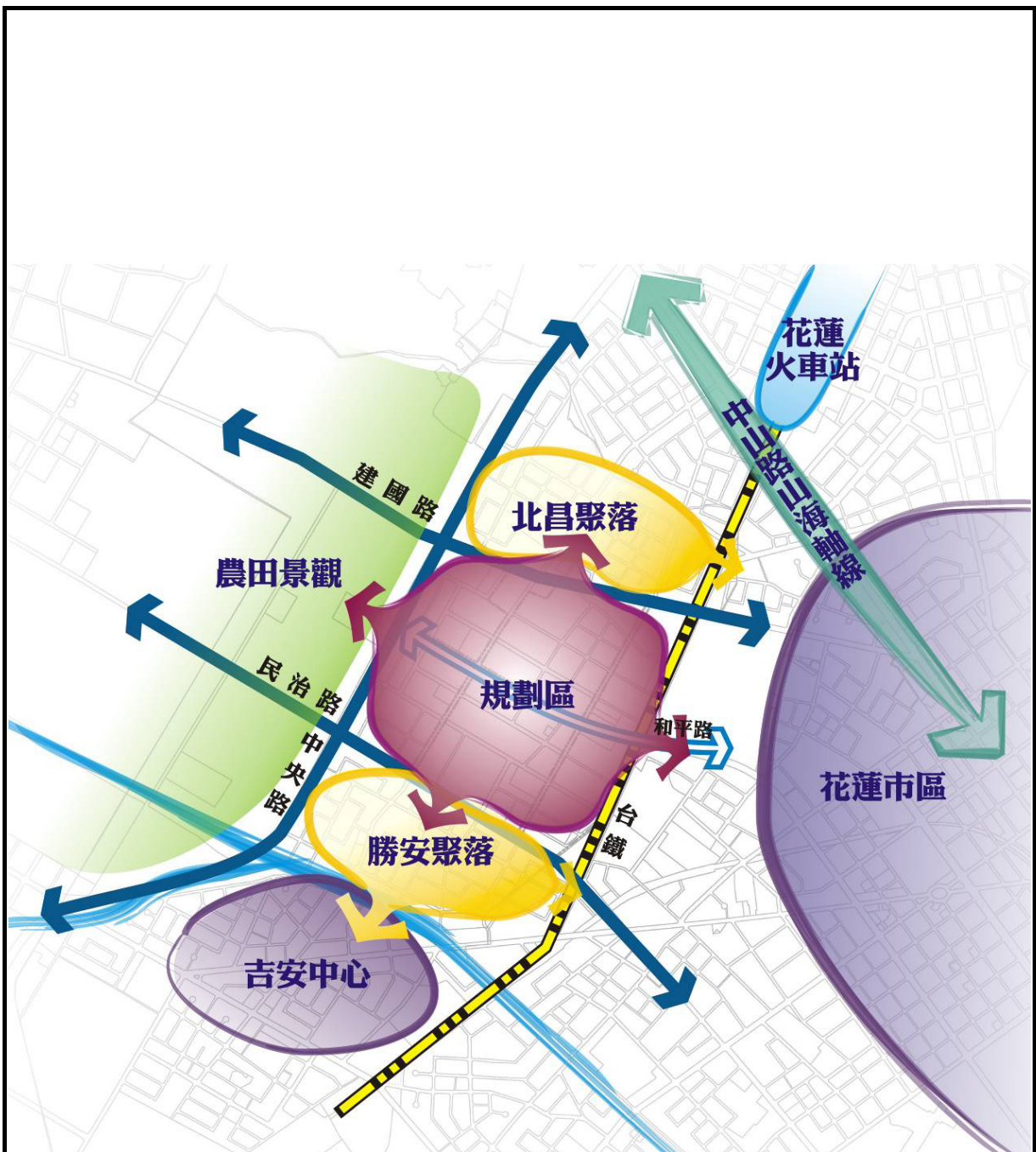
考量公共設施之區位，創造出妥善、合理配置之公共設施用地。

二、重新調整道路規劃，建立完善道路系統。

取消不必要之計畫道路，除了避免交通動線有所衝突，更能適度降低市地重劃之財務負擔。並且藉由道路規劃建立道路系統之使用層級，使交通系統更明確、有秩序。

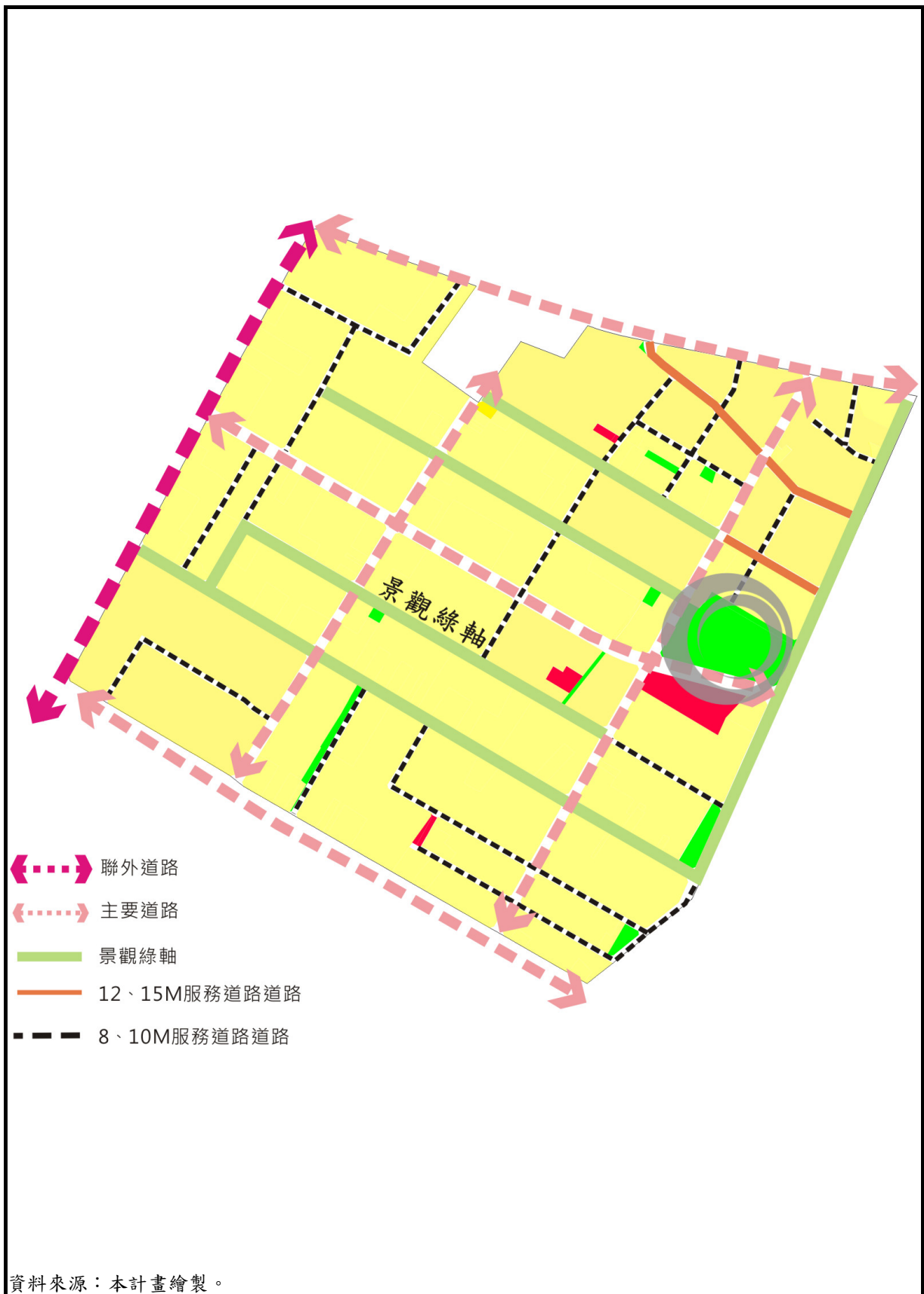
三、擬具具體可行的事業及財務計畫，使計畫區能健全及有秩序地發展。

本案後續之開發需以可行為前提，以確保計畫區之開發，因此需擬具具體可行之事業及財務計畫。

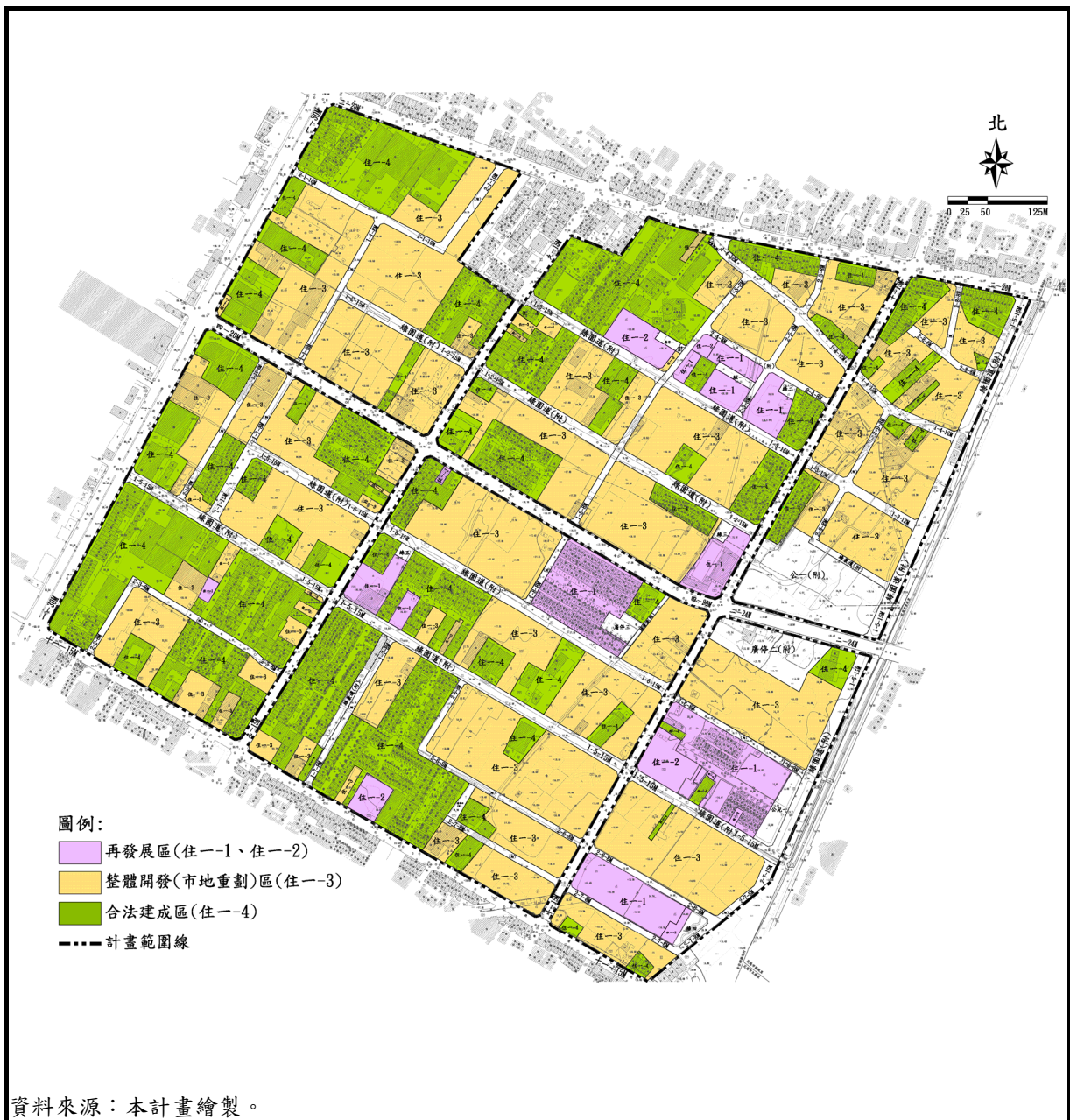


資料來源：本計畫繪製。

圖三十一 本細部計畫區(第一次通盤檢討)基地發展引力圖



圖三十二 本細部計畫區(第一次通盤檢討)規劃構想圖



圖三十三 本細部計畫區(第一次通盤檢討)三種開發條件類型分布示意圖

表十六 本細部計畫區(第一次通盤檢討)既有開發類型面積表

項目	面積(公頃)
住一-1、住一-2(再發展區)	5.50
住一-3(整體開發(市地重劃)區)	31.69
住一-4(合法建物)	23.12

表十七 變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)			
一	計畫年期	以民國 99 年為計畫目標年	以民國 110 年為計畫目標年	原計畫年期已屆滿，依「變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)案」之目標年期修訂為民國 110 年。		
二	計畫面積	72.23 公頃	72.22 公頃	數值圖計算之面積與原計畫書內所記載之面積不符，故修正計畫面積。		
三	1 原 1-1-15M、2-2-8M 計畫道路	1-1-15M、2-2-8M 道路用地(附) (0.3341)	第一-3 種住宅區 (0.3341)	為維持住宅區街廓之完整，提供開發區較易建築之形狀，取消道路用地變更為住宅區。	採自辦市地重劃辦理開發。	
	2 原 1-1-15M 計畫道路西側	第一種住宅區 (0.1185)	2-1-10M 道路用地(附) (0.1185)	配合第一-1 案 1-1-15M 部分路段道路取消，道路用地往西移。	採自辦市地重劃辦理開發。	
	3 原 1-1-15M 計畫道路北側	1-1-15M 道路用地(附) (0.0806)	第一-4 種住宅區 (0.0806)	配合地區道路系統之規劃縮減聯絡道路寬度。 配合計畫道路線型與路寬之調整，將無劃設計畫道路需求之部分併鄰近分區使用。		
	4 原 1-1-15M 計畫道路南側	第一種住宅區 (0.0175)	2-1-10M 道路用地(附) (0.0175)	計畫道路線型與路寬之調整。	採自辦市地重劃辦理開發。	
	5 原 2-1-8M 計畫道路	2-1-8M 道路用地(附) (0.1634)	第一-3 種住宅區 (0.1394)	第一-4 種住宅區 (0.0240)	道路切割造成住宅區街廓破碎，故取消其劃設。 原計畫道路北段穿越既成建築區域，歸類為「建成區」劃設為第一-4 種住宅區。其餘尚未開發之地區，納入市地重劃範圍，劃設為第一-3 種住宅區。	採自辦市地重劃辦理開發。
6 原 1-2-15M 計畫道路	1-2-15M 道路用地(附) (0.1387)	第一-3 種住宅區 (0.1387)	配合地區道路系統之規劃縮減聯絡道路寬度。 配合計畫道路線型與路寬之調整，將無劃設計畫道路需求之部分併鄰近分區使用。	採自辦市地重劃辦理開發。		

表十七 變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
三	7 原 1-3-15M 道路	1-3-15M 道路用地(附) (0.8746)	1-2-15M 綠園道用地(附) (0.8746)	為形塑本區良好之生活環境，提升都市環境品質。	採自辦市地重劃辦理開發。
	8 原 2-2-8M 計畫道路	2-2-8M 道路用地(附) (0.0802)	第一-3 種住宅區 (0.0802)	為維持住宅區街廓之完整，提供開發區較易建築之形狀，取消道路用地變更為住宅區。	採自辦市地重劃辦理開發。
四	1 原 2-1-8M 計畫道路	2-1-8M 道路用地(附) (0.1644)	第一-3 種住宅區 (0.1140)	道路切割造成住宅區街廓破碎，故取消其劃設。 原計畫道路北段穿越既成建築區域，歸類為「建成區」劃設為第一-4 種住宅區。其餘尚未開發之地區，納入市地重劃範圍，劃設為第一-3 種住宅區。	採自辦市地重劃辦理開發。
			第一-4 種住宅區 (0.0504)		
	2 原 2-1-8M 計畫道路東側	第一種住宅區 (0.1645)	2-10-8M 道路用地(附) (0.1645)	配合第四-1 案取消 2-1-8M 計畫道路，並配合現況建成區，調整計畫道路往東移。	採自辦市地重劃辦理開發。
	3 原 1-2-15M、1-7-15M 計畫道路	1-2-15M、1-7-15M 道路用地(附) (0.4244)	1-6-15M 綠園道用地(附) (0.4244)	為形塑本區良好之生活環境，提升都市環境品質。	採自辦市地重劃辦理開發。
	4 原 1-6-15M 計畫道路	1-6-15M 道路用地(附) (0.4414)	1-5-15M 綠園道用地(附) (0.4414)	為形塑本區良好之生活環境，提升都市環境品質。	採自辦市地重劃辦理開發。
	5 原 2-1-8M 計畫道路	2-1-8M 道路用地(附) (0.1242)	第一-4 種住宅區 (0.1237)	道路切割造成住宅區街廓破碎，故取消其劃設。並歸類為「建成區」劃設為第一-4 種住宅區。	
			2-2-8M 道路用地 (0.0005)	道路截角考量現況合法建物坐落，故不納入重劃範圍。	
	6 原 2-1-8M 計畫道路	第一種住宅區 (0.0366)	2-2-8M 道路用地(附) (0.0366)	配合現況合法建物坐落，將計畫道路往東移。	採自辦市地重劃辦理開發。
	7 原 2-1-8M 計畫道路	第一種住宅區 (0.0001)	2-2-8M 道路用地 (0.0001)	道路截角劃設，考量現況合法建物坐落，故部分不納入重劃範圍。	採自辦市地重劃辦理開發。
2-2-8M 道路用地(附) (約 0.21 m ²)					

表十七 變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
四	8 原 2-1-8M 計畫道路	2-1-8M 道路用地(附) (0.0001)	第一-3 種住宅區 (0.0001)	修正標準截角。	採自辦市地重劃辦理開發。
	9 原 2-8-8M 計畫道路	2-8-8M 道路用地(附) (0.0117)	第一-3 種住宅區 (0.0006) 第一-4 種住宅區 (0.0111)	配合現況合法建物坐落，調整道路路型。	採自辦市地重劃辦理開發。
	10 原 2-8-8M 計畫道路	第一種住宅區 (0.0177)	2-3-8M 道路用地(附) (0.0177)		採自辦市地重劃辦理開發。
	11 原 1-2-15M 計畫道路	1-2-15M 道路用地(附) (0.0674)	第一-3 種住宅區 (0.0674)	配合地區道路系統之規劃縮減聯絡道路寬度。 配合計畫道路線型與路寬之調整，將無劃設計畫道路需求之部分併鄰近分區使用。	採自辦市地重劃辦理開發。
五	1 四-20M 計畫道路北側	第一種住宅區 (0.1834)	第一-4 種住宅區 (0.1834)	依實際發展現況配合變更。	
	2 原 一-4-15M 計畫道路北側	第一種住宅區 (0.0362)	廣場兼停車場用地(廣停一) (0.0362)	現況為開發計畫捐獻之土地，配合變更土地使用分區。	
	3 原 一-5-15M 計畫道路	一-5-15M 道路用地(附) (0.1019)	第一-3 種住宅區 (0.0629) 第一-4 種住宅區 (0.0390)	考量本地區交通與用路特性，並增加開發意願，將 15M 道路調降路寬為 8M 計畫道路。	採自辦市地重劃辦理開發。
	4 原 一-5-15M 計畫道路	一-5-15M 道路用地(附) (0.0083)	廣場兼停車場用地(廣停一)(附) (0.0083)	配合五-3 案道路縮減後，住宅區剩餘土地併鄰近分區變更為廣場兼停車場用地。	採自辦市地重劃辦理開發。

表十七 變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
五	5 三-20M 計畫 道路南側	第一種住宅區 (0.0066)	綠地兼供道路使 用(附) (0.0066)	配合現況道路系統 ，劃設計畫區往北通 往建國路之道路系 統。 並為兼顧交通路型 安全及南側住宅區 指建築線，劃設部分 為綠兼道。	採自辦市地重 劃辦理開發。
	6 三-20M 計畫 道路南側	第一種住宅區 (0.0731)	1-4-12M 道路用 地(附) (0.0731)		
7	原一-5-15M 計畫道路	一-5-15M 道路 用地(附) (0.0500)	第一-3 種住宅區 (0.0465)	配合地區道路系統 之規劃縮減聯絡道 路寬度。 配合計畫道路線型 與路寬之調整，將無 劃設計畫道路需求 之部分併鄰近分區 使用。	採自辦市地重 劃辦理開發。
			第一-4 種住宅區 (0.0035)		
8	原一-5-15M 計畫道路北 側	第一種住宅區 (0.0619)	2-5-8M 道路用地 (附) (0.0619)	考量交通系統之順 暢及住宅區日後重 劃配地可行，劃設銜 接二-5-1 計畫道路 往北之路段。	採自辦市地重 劃辦理開發。
9	原 2-4-8M 計 畫道路南側	第一種住宅區 (0.0529)	綠地(綠一) (0.0529)	現況為開發計畫捐 獻之土地，配合變更 土地使用分區。	
10	原 2-4-8M 計 畫道路南側	第一種住宅區 (0.0326)	綠地(綠二) (0.0326)	現況為開發計畫捐 獻之土地，配合變更 土地使用分區。	
11	原 1-4-15M 計畫道路	1-4-15M 道路用 地(附) (0.5826)	1-3-15M 綠園道 用地(附) (0.5826)	為形塑本區良好之 生活環境，提升都市 環境品質。	採自辦市地重 劃辦理開發。
12	原 2-5-8M 計 畫道路	2-5-8M 道路用 地(附) (0.0770)	第一-3 種住宅區 (0.0770)	考量周邊交通系統 之一致性，維持住宅 區街廓完整，故取消 道路劃設。	
13	原 1-3-15M 計畫道路南 側	第一種住宅區 (0.0425)	綠地(綠三) (0.0425)	現況為開發計畫捐 獻之土地，配合變更 土地使用分區。	

表十七 變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)			
六	1	原 2-3-8M 計畫道路西側	第一種住宅區 (0.0019)	1-8-8M 道路用地(附) (0.0019)	計畫道路線型與路寬之調整。	採自辦市地重劃辦理開發。
	2	原 2-11-8M 計畫道路西側	第一種住宅區 (0.1361) 2-11-8M 道路用地(附) (0.0007)	第一-4 種住宅區 (0.1368)	依實際發展現況配合變更。	
	3	原 2-11-8M 計畫道路西側	第一種住宅區 (0.1169)	廣場兼停車場用地(廣停三) (0.1169)	現況為開發計畫捐獻之土地，配合變更土地使用分區。	
	4	原 2-11-8M 計畫道路	2-11-8M 道路用地(附) (0.0492)	綠地兼供道路使用(附) (0.0492)	保留舊紋理，將舊有農路劃設為 8 公尺寬綠地兼供道路使用，中央則留設為 5 公尺寬人行與自行車混合使用，兩側則適度加以綠化以創造出居民休閒之綠色空間。	採自辦市地重劃辦理開發。
	5	原 1-7-15M 計畫道路北側	第一種住宅區 (0.0104)	1-6-15M 綠園道用地(附) (0.0104)	修正標準截角。為形塑本區良好之生活環境。	採自辦市地重劃辦理開發。
	6	原 1-7-15M 計畫道路	1-7-15M 道路用地(附) (0.6073)	1-6-15M 綠園道用地(附) (0.6073)	為形塑本區良好之生活環境。	採自辦市地重劃辦理開發。
	7	原 1-7-15M 計畫道路南側	第一種住宅區 (0.0323)	綠地(綠五) (0.0323)	現況為開發計畫捐獻之土地，配合變更土地使用分區。	
	8	原 2-11-8M 計畫道路	2-11-8M 道路用地(附) (0.0809)	第一-3 種住宅區 (0.0809)	考量留設方整住宅區街廓以利建築使用。	採自辦市地重劃辦理開發。
	9	原 1-7-15M 計畫道路	1-7-15M 道路用地(附) (0.0104)	第一-3 種住宅區 (0.0104)	修正標準截角。	採自辦市地重劃辦理開發。
	10	原 1-6-15M 計畫道路	1-6-15M 道路用地(附) (0.6244)	1-5-15M 綠園道用地(附) (0.6244)	為形塑本區良好之生活環境，提升都市環境品質。	採自辦市地重劃辦理開發。

表十七 變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
六	11 原 2-9-8M 計畫道路西側	第一種住宅區 (0.1524)	綠地兼供道路使用(附) (0.1524)	為建立道路兩側之人行空間與綠色景觀路網，並配合建成區坐落，劃設綠兼道用地。	採自辦市地重劃辦理開發。
	12 原 1-8-15M 計畫道路	1-8-15M 道路用地(附) (0.1512)	第一-3 種住宅區 (0.1512)	為維持住宅區街廓之完整，提供開發單元較易建築之形狀。	採自辦市地重劃辦理開發。
	13 原 1-8-15M 計畫道路西側	第一種住宅區 (0.0216)	廣場兼停車場用地(廣停四)(附) (0.0216)	考量 1-8-15M 計畫道路取消後，兩側住宅區夾雜之土地日後難以建築及分配土地，故劃設為廣場兼停車場用地。	採自辦市地重劃辦理開發。
	14	1-8-15M 道路用地(附) (0.0321)	廣場兼停車場用地(廣停四)(附) (0.0321)		
	15 原 1-8-15M 計畫道路	1-8-15M 道路用地(附) (0.1122)	第一-3 種住宅區 (0.0828) 第一-4 種住宅區 (0.0294)	道路切割造成住宅區街廓破碎，故取消其劃設。 原計畫道路北段穿越既成建築區域，歸類為「建成區」劃設為第一-4 種住宅區。其餘尚未開發地區，納入市地重劃範圍，劃設為第一-3 種住宅區。	採自辦市地重劃辦理開發。
	16 原 1-8-15M 計畫道路東側	第一種住宅區 (0.1217)	2-7-8M 道路用地(附) (0.1217)	考量重劃後分配土地作業之可行，及交通系統完善，故將 2-7-8M 計畫道路往西延伸。	採自辦市地重劃辦理開發。
	17 原 2-11-8M 計畫道路	2-11-8M 道路用地(附) (0.0313)	第一-1 種住宅區 (0.0005)	配合計畫道路線型與路寬之調整，將無劃設計畫道路需求之部分併鄰近分區使用。	採自辦市地重劃辦理開發。
第一-3 種住宅區 (0.0308)					
七	1 原 1-6-15M 計畫道路西側	第一種住宅區 (0.1647)	2-8-8M 道路用地(附) (0.1647)	考量此區交通系統完善，配合新增道路及廣場兼停車場用地。	採自辦市地重劃辦理開發。
	2 原 1-6-15M 計畫道路	1-6-15M 道路用地(附) (0.7011)	1-5-15M 綠園道用地(附) (0.7011)	為形塑本區良好之生活環境，提升都市環境品質。	採自辦市地重劃辦理開發。

表十七 變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
七	3 原 1-5-15M 計畫道路	第一種住宅區 (0.0160)	1-4-12M 道路用地(附) (0.0160)	考量道路兩側合法建物坐落情形，以及配合地區道路系統之規劃縮減聯絡道路寬度。 配合計畫道路線型與路寬之調整，將無劃設計畫道路需求之部分併鄰近分區使用。	採自辦市地重劃辦理開發。
		1-5-15M 道路用地(附) (0.0596)	第一-3 種住宅區 (0.0515)		
			第一-4 種住宅區 (0.0081)		
4	原 1-15M 計畫道路東側	第一種住宅區 (0.2009)	2-9-8M 道路用地(附) (0.2009)	考量重劃後分配土地作業之可行，故配合新增道路。 配合地區道路系統之規劃縮減聯絡道路寬度。	採自辦市地重劃辦理開發。
5	原 2-7-8M 計畫道路	2-7-8M 道路用地(附) (0.0101)	第一-4 種住宅區 (0.0101)	配合 2-7-8M 計畫道路取消，將無劃設計畫道路需求之部分併鄰近分區使用。	
6	原 2-7-8M 計畫道路及其南北側	第一種住宅區 (1.3255)	公園用地(公一)(附) (1.3255)	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定檢討原使用分區缺乏公共設施用地之情況，並依據計畫區需求劃定。 考量本地區東側鄰北迴鐵路，又公園用地集中劃設可形塑較具規模之開放空間，故本案公園用地集中劃設於此。	採自辦市地重劃辦理開發。
7		2-7-8M 道路用地(附) (0.1257)	公園用地(公一)(附) (0.1257)		
8	原 2-6-8M 計畫道路南側	第一種住宅區 (0.0924)	綠地兼供道路使用(附) (0.0924)	考量「公二」公園用地北側住宅區未來配地所需，並與公園設計結合，劃設為綠兼道。	採自辦市地重劃辦理開發。
八	1 原 二-24M 號道路南側	第一種住宅區 (0.6529)	廣場兼停車場用地(廣停二)(附) (0.6529)	配合本計畫需停車需求，劃設廣場兼停車場用地。 停車場用地兼用廣場使用，能創造視覺景觀之廣場意象，並兼具複合使用之效益。	採自辦市地重劃辦理開發。

表十七 變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)			
八	2	原 1-6-15M 計畫道路	1-6-15M 道路用地(附) (0.7293)	1-5-15M 綠園道用地(附) (0.7293)	為形塑本區良好之生活環境,提升都市環境品質。	採自辦市地重劃辦理開發。
	3	原 2-12-8M 計畫道路	2-12-8M 道路用地(附) (約 0.31 m ²)	第一-3 種住宅區 (約 0.31 m ²)	修正標準截角。	採自辦市地重劃辦理開發。
	4	原 2-12-8M 計畫道路南側	第一種住宅區 (0.1992)	公兒用地(公兒一) (0.1992)	現況為開發計畫捐獻之土地,配合變更土地使用分區。	
	5	原 2-13-8M 計畫道路西側	第一種住宅區 (0.0207)	2-7-15M 道路用地(附) (0.0207)	銜接北側 1-6-15M 計畫道路,道路路型調整。	採自辦市地重劃辦理開發。
	6	原 2-10-8M 計畫道路南側	第一種住宅區 (0.0834)	綠地(綠四) (0.0834)	現況為開發計畫捐獻之土地,配合變更土地使用分區。	
九	本計畫區內	第一種住宅區 (4.4529)	第一-1 種住宅區 (4.4529)	於原計畫公告實施 5 年內依「住一住宅區私人或團體申請開發辦法」請開發之地區,劃分為第一種住宅區(住一-1)。		
十	本計畫區內	第一種住宅區 (1.0542)	第一-2 種住宅區 (1.0542)	於原計畫公告實施超過 5 年後依「住一住宅區私人或團體申請開發辦法」請開發之地區。或於原計畫公告實施 5 年內依「住一住宅區私人或團體申請開發辦法」請開發之地區,但超過行政契約書開發年限之地區。劃分為第一種住宅區(住一-2)。		
十一	本計畫區內	第一種住宅區 (30.2207)	第一-3 種住宅區 (30.2207)	為加速本案開發,故本次歸納出未開發地區以自辦市地重劃辦理開發。	採自辦市地重劃辦理開發。	
十二	本計畫區內	第一種住宅區 (22.4162)	第一-4 種住宅區 (22.4162)	考量此部分合法建築地區之建成區,未來依相關規定辦理開發。	慈惠段 524 地號未納入建照申請範圍,故由住一-4 修正為住一-3。	

表十七 變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
十三	本計畫區內	道路用地(附) (2.8308)	道路用地(附) (2.8308)	配合本案「住一住宅區私人或團體申請開發辦法」廢除,改以重劃方式辦理開發,修改附帶條件內容。	採自辦市地重劃辦理開發。
十四	本計畫區內	道路用地(附) (0.0008)	道路用地 (0.0008)	配合本案「住一住宅區私人或團體申請開發辦法」廢除,此部分位於合法建物坐落之道路,以不影響交通系統為原則,不納入市地重劃範圍。	
十五	道路編號調整	1-1-15M 道路用地	2-1-10M 道路用地	調整道路編號。	
		1-2-15M 道路用地	1-1-8M 道路用地		
		1-3-15M 道路用地	1-1-15M 綠園道用地		
		1-4-15M 道路用地	1-2-15M 綠園道用地		
		1-5-15M 道路用地	1-3-15M 綠園道用地		
		1-6-15M 道路用地	1-4-12M 道路用地		
		1-7-15M 道路用地	1-8-8M 道路用地		
		2-1-8M 道路用地	1-5-15M 綠園道用地		
		2-3-8M 道路用地	1-6-15M 綠園道用地		
		2-4-8M 道路用地	2-2-8M 道路用地		
		2-5-8M 道路用地	1-8-8M 道路用地		
		2-6-8M 道路用地	2-4-8M 道路用地		
		2-8-8M 道路用地	2-5-8M 道路用地		
		2-9-8M 道路用地	2-6-8M 道路用地		
		2-10-8M 道路用地	1-3-12M 道路用地		
		2-11-8M 道路用地	2-3-8M 道路用地		
		2-12-8M 道路用地	1-7-8M 道路用地		
		2-13-8M 道路用地	2-8-8M 道路用地		
			2-7-8M 道路用地		
			2-7-15M 道路用地		

表十八 本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表

項目		編號		一						
		一	二	三-1	三-2	三-3	三-4	三-5	三-6	
土地使用分區	第一種住宅區	修正計畫年期為民國一〇年	修正計畫面積為72.22公頃	-0.04		-0.12		-0.02		
	第一-1種住宅區									
	第一-2種住宅區									
	第一-3種住宅區				0.33				0.14	0.14
	第一-4種住宅區						0.08		0.02	
	加油站專用區									
	小計				-0.04	0.33	-0.12	0.08	-0.02	0.16
公共設施用地	公園用地									
	公園兼兒童遊樂場用地									
	綠地									
	綠地兼供道路使用									
	廣場兼停車場用地									
	綠園道用地									
	道路用地		0.03	-0.33	0.12	-0.08	0.02	-0.16	-0.14	
小計		0.03	-0.33	0.12	-0.08	0.02	-0.16	-0.14		
合計	計	一	一	-0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

表十八 本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續)

項目		編號		一					
		三-7	三-8	四-1	四-2	四-3	四-4	四-5	四-6
土地使用分區	第一種住宅區				-0.16				-0.04
	第一-1種住宅區								
	第一-2種住宅區								
	第一-3種住宅區		0.08	0.11					
	第一-4種住宅區			0.05				0.12	
	加油站專用區								
	小計		0.00	0.08	0.16	-0.16	0.00	0.00	0.12
公共設施用地	公園用地								
	公園兼兒童遊樂場用地								
	綠地								
	綠地兼供道路使用								
	廣場兼停車場用地								
	綠園道用地	0.87				0.42	0.44		
	道路用地	-0.87	-0.08	-0.16	0.16	-0.42	-0.44	-0.12	0.04
小計	0.00	-0.08	-0.16	0.16	0.00	0.00	-0.12	0.04	
合計	計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

表十八 本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續)

項目		編號	編號							
			四-7	四-8	四-9	四-10	四-11	五-1	五-2	五-3
土地 使用 分區	第一種住宅區					-0.02		-0.18	-0.04	
	第一-1種住宅區									
	第一-2種住宅區									
	第一-3種住宅區					0.07				0.06
	第一-4種住宅區			0.01			0.18			0.04
	加油站專用區									
	小計		0.00	0.00	0.01	-0.02	0.07	0.00	-0.04	0.10
公共 設施 用地	公園用地									
	公園兼兒童遊樂場用地									
	綠地									
	綠地兼供道路使用									
	廣場兼停車場用地							0.04		
	綠園道用地									
	道路用地			-0.01	0.02	-0.07				-0.10
小計		0.00	0.00	-0.01	0.02	-0.07	0.00	0.04	-0.10	
合 計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

表十八 本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續)

項目		編號	編號							
			五-4	五-5	五-6	五-7	五-8	五-9	五-10	五-11
土地 使用 分區	第一種住宅區			-0.01	-0.07		-0.06	-0.05	-0.03	
	第一-1種住宅區									
	第一-2種住宅區									
	第一-3種住宅區				0.05					
	第一-4種住宅區									
	加油站專用區									
	小計		0.00	-0.01	-0.07	0.05	-0.06	-0.05	-0.03	0.00
公共 設施 用地	公園用地									
	公園兼兒童遊樂場用地									
	綠地						0.05	0.03		
	綠地兼供道路使用		0.01							
	廣場兼停車場用地	0.01								
	綠園道用地									0.58
	道路用地	-0.01		0.07	-0.05	0.06				-0.58
小計		0.00	0.01	0.07	-0.05	0.06	0.05	0.03	0.00	
合 計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

表十八 本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續)

項目		編號	編號							
			五-12	五-13	六-1	六-2	六-3	六-4	六-5	六-6
土地使用分區	第一種住宅區			-0.04		-0.14	-0.12		-0.01	
	第一-1種住宅區									
	第一-2種住宅區									
	第一-3種住宅區	0.08								
	第一-4種住宅區				0.14					
	加油站專用區									
	小計	0.08	-0.04	0.00	0.00	-0.12	0.00	-0.01	0.00	
公共設施用地	公園用地									
	公園兼兒童遊樂場用地									
	綠地		0.04							
	綠地兼供道路使用						0.05			
	廣場兼停車場用地					0.12				
	綠園道用地							0.01	0.61	
	道路用地	-0.08					-0.05		-0.61	
小計	-0.08	0.04	0.00	0.00	0.12	0.00	0.01	0.00		
合計	計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

表十八 本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續)

項目		編號	編號							
			六-7	六-8	六-9	六-10	六-11	六-12	六-13	六-14
土地使用分區	第一種住宅區	-0.03					-0.15		-0.02	
	第一-1種住宅區									
	第一-2種住宅區									
	第一-3種住宅區		0.08	0.01				0.15		
	第一-4種住宅區									
	加油站專用區									
	小計	-0.03	0.08	0.01	0.00	-0.15	0.15	-0.02	0.00	
公共設施用地	公園用地									
	公園兼兒童遊樂場用地									
	綠地	0.03								
	綠地兼供道路使用					0.15				
	廣場兼停車場用地							0.02	0.03	
	綠園道用地				0.62					
	道路用地		-0.08	-0.01	-0.62		-0.15		-0.03	
小計	0.03	-0.08	-0.01	0.00	0.15	-0.15	0.02	0.00		
合計	計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

表十八 本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續)

項目		編號	編號							
			六-15	六-16	六-17	七-1	七-2	七-3	七-4	七-5
土地 使用 分區	第一種住宅區			-0.12		-0.16		-0.02	-0.20	
	第一-1種住宅區									
	第一-2種住宅區									
	第一-3種住宅區		0.08		0.03			0.05		
	第一-4種住宅區		0.03					0.01		0.01
	加油站專用區									
	小計		0.11	-0.12	0.03	-0.16	0.00	0.04	-0.20	0.01
公共 設施 用地	公園用地									
	公園兼兒童遊樂場用地									
	綠地									
	綠地兼供道路使用									
	廣場兼停車場用地									
	綠園道用地					0.70				
	道路用地		-0.11	0.12	-0.03	0.16	-0.70	-0.04	0.20	-0.01
小計		-0.11	0.12	-0.03	0.16	0.00	-0.04	0.20	-0.01	
合 計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

表十八 本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續)

項目		編號	編號							
			七-6	七-7	七-8	八-1	八-2	八-3	八-4	八-5
土地 使用 分區	第一種住宅區		-1.33		-0.09	-0.65			-0.20	-0.02
	第一-1種住宅區									
	第一-2種住宅區									
	第一-3種住宅區									
	第一-4種住宅區									
	加油站專用區									
	小計		-1.33	0.00	-0.09	-0.65	0.00	0.00	-0.20	-0.02
公共 設施 用地	公園用地		1.33	0.13						
	公園兼兒童遊樂場用地							0.20		
	綠地									
	綠地兼供道路使用			0.09						
	廣場兼停車場用地				0.65					
	綠園道用地					0.73				
	道路用地			-0.13			-0.73			0.02
小計		1.33	0.00	0.09	0.65	0.00	0.00	0.20	0.02	
合 計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

表十八 本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續)

項目		編號	八-6	九	十	十一	十二
土地 使用 分區	第一種住宅區		-0.08	-4.45	-1.05	-30.22	-22.42
	第一-1種住宅區			4.45			
	第一-2種住宅區				1.05		
	第一-3種住宅區					30.22	
	第一-4種住宅區						22.42
	加油站專用區						
	小計		-0.08	0.00	0.00	0.00	0.00
公共 設施 用地	公園用地						
	公園兼兒童遊樂場用地						
	綠地		0.08				
	綠地兼供道路使用						
	廣場兼停車場用地						
	綠園道用地						
	道路用地						
小計		0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	
合	計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

表十八 本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續)

項目		編號	十三	十四	本次計畫 增減面積(公頃)	變更後計畫 面積(公頃)
土地 使用 分區	第一種住宅區				-62.38	0.00
	第一-1種住宅區				4.45	4.45
	第一-2種住宅區				1.05	1.05
	第一-3種住宅區				31.69	31.69
	第一-4種住宅區				23.12	23.12
	加油站專用區				0.00	0.00
	小計		0.00	0.00	-2.07	60.31
公共 設施 用地	公園用地				1.45	1.45
	公園兼兒童遊樂場用地				0.20	0.20
	綠地				0.24	0.24
	綠地兼供道路使用				0.30	0.30
	廣場兼停車場用地				0.87	0.87
	綠園道用地				5.00	5.00
	道路用地				-6.00	3.85
小計		0.00	0.00	2.06	11.91	
合	計		0.00	0.00	-0.01	72.22

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

第七章 檢討後計畫

壹、計畫範圍與面積

本細部計畫範圍北至建國路、南至中原路、西至中央路，東至農田水利會之水路為界，計畫面積為 72.22 公頃。

貳、計畫年期、計畫人口與密度

一、計畫目標年

配合「變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)」，以民國 110 年為計畫目標年。

二、計畫人口與密度

本細部計畫區之計畫人口 10,000 人，人口密度每公頃約為 140 人。

參、土地使用計畫

本細部計畫區內劃設三種土地使用分區與必要之公共設施用地(詳表十九、圖三十五)，計畫面積合計 72.22 公頃。

一、土地使用分區計畫

(一)住宅區

本計畫區內住宅區全劃設為第一種住宅區，面積共計 60.01 公頃，惟配合現況及開發作業與規定，可分為四類住宅區，茲說明如下：

1. 已審核通過開發審議地區(住一-1、住一-2)

為計畫區內已依原計畫申請回饋及開發之住宅區，第一-1 種住宅區面積為 4.45 公頃；第一-2 種住宅區面積為 1.05 公頃。

2. 應以市地重劃辦理整體開發地區(住一-3)

本計畫區內尚未使用之土地，除劃設必要性公共設施外，其餘應納入「應以自辦市地重劃辦理整體開發地區」，面積計約 31.69 公頃。

3. 變更為住一前建成區(住一-4)

此類住宅區屬民國 86 年由乙種工業區變更為住宅區前之建物

密集區，面積計為 23.12 公頃。

二、公共設施用地計畫(詳表二十一所示)

(一)公園用地

本計畫區內劃設公園用地一處，面積共計 1.45 公頃。

(二)公園兼兒童遊樂場用地

本計畫區共劃設公園兼兒童遊樂場用地一處，面積共計 0.20 公頃。

(三)綠地用地

本計畫區共劃設綠地用地五處，面積共計 0.24 公頃。

(四)廣場兼停車場用地

本計畫區共劃設廣場兼停車場用地五處，面積共計 0.87 公頃。

(五)綠地兼供道路使用

留設 5 公尺寬人行步道及自行車道，面積約 0.30 公頃。

三、道路系統計畫

本次通盤檢討作業配合既有主要計畫道路系統，配設區內道路網，以主要計畫道路為主要道路，另規劃次要道路及出入道路。茲說明如下：(詳表二十二所示)

(一)主要道路

屬於主要計畫劃設之道路，包含㊟-30M(中央路)、㊞-24M(和平路)、㊟-20M(建國路)、㊠-20M(和平路)、㊡-15M(自強路)、㊢-15M(自立路)、㊣-15M 道路(中原路)。

(二)次要道路

針對本計畫區內 15 公尺寬綠園道，定位為次要道路作為銜接主要道路之系統。

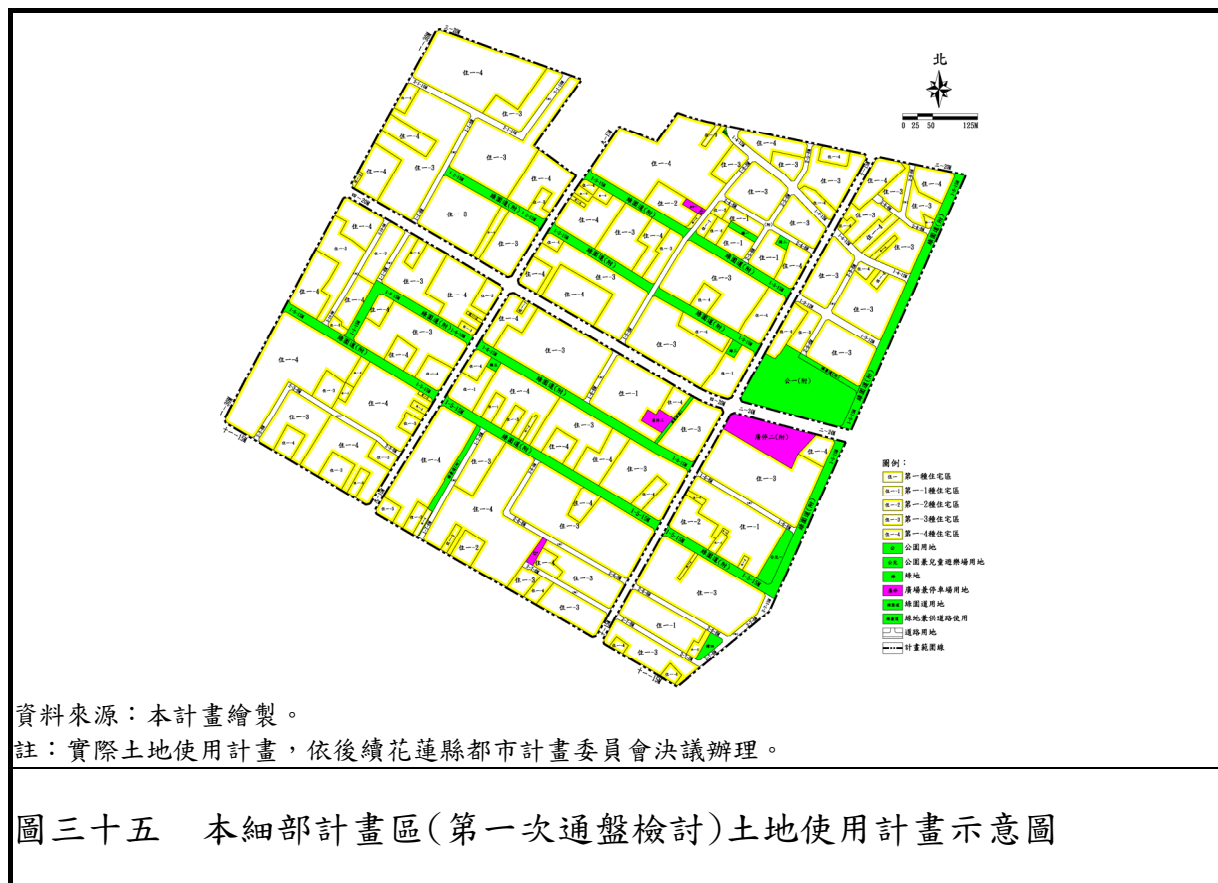
(三)出入道路

供社區出入之用，計劃設 13 條 8 公尺寬出入道路。

表十九 本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地使用計畫面積表

編號項目		原計畫面積 (公頃)	本次通盤檢 討增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後		備註
				計畫面積 (公頃)	比例 (%)	
土地 使用 分區	第一種住宅區	62.38	-62.38	0.00	0.00	
	第一-1種住宅區	—	4.45	4.45	6.16	
	第一-2種住宅區	—	1.05	1.05	1.45	
	第一-3種住宅區	—	31.69	31.69	43.88	
	第一-4種住宅區	—	23.12	23.12	32.01	
	加油站專用區	—	0.00	0.00	0.00	
	小計	62.38	-2.07	60.31	83.51	
公共 設施 用地	公園用地	—	1.45	1.45	2.01	
	公園兼兒童遊樂場用地	—	0.20	0.20	0.28	
	綠地	—	0.24	0.24	0.33	
	綠地兼供道路使用	—	0.30	0.30	0.42	
	廣場兼停車場用地	—	0.87	0.87	1.20	
	綠園道用地	—	5.00	5.00	6.92	
	道路用地	9.85	-6.00	3.85	5.33	
	小計	9.85	2.06	11.91	16.49	
合 計	72.23	-0.01	72.22	100.00		

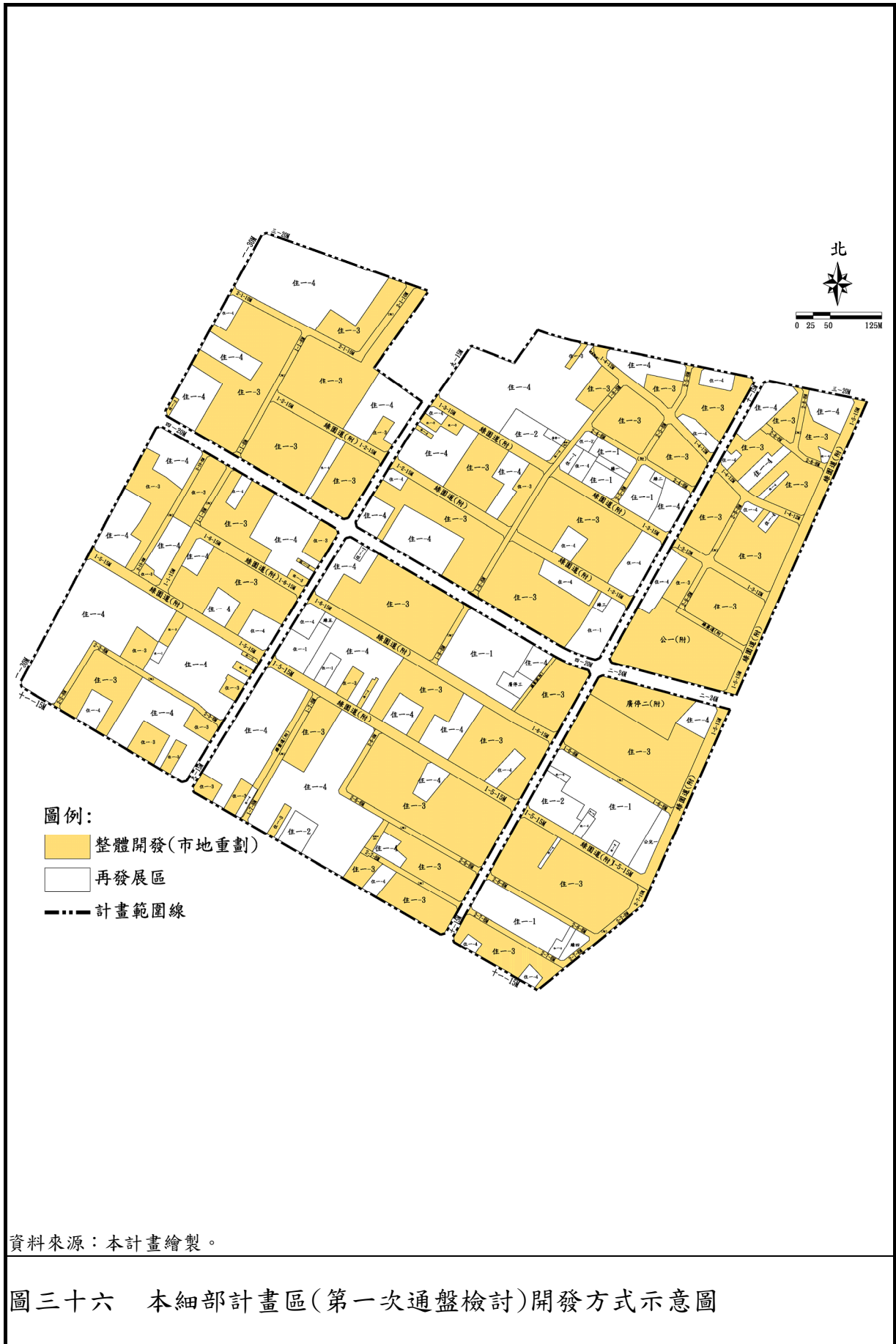
註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。



表二十 本細部計畫區(第一次通盤檢討)開發類型分布面積統計表

項目		分類	再發展區				應以市地重劃 辦理整體開發 地區		合計	
			已完成開發 審議地區		合法建物 建成區		面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
			面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)				
土地 使用 分區	第一種住宅區									
	第一-1種住宅區	4.45	73.07					4.45	6.16	
	第一-2種住宅區	1.05	17.24					1.05	1.45	
	第一-3種住宅區					31.69	73.68	31.69	43.88	
	第一-4種住宅區			23.12	100.00			23.12	32.01	
	加油站專用區									
	小計	5.50	90.31	23.12	100.00	31.69	73.68	60.31	83.50	
公共 設施 用地	公園用地					1.45	3.37	1.45	2.01	
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.20	3.28					0.20	0.28	
	綠地	0.24	3.95					0.24	0.33	
	綠地兼供道路使用					0.30	0.70	0.30	0.42	
	廣場兼停車場用地	0.15	2.46			0.72	1.67	0.87	1.20	
	綠園道用地					5.00	11.63	5.00	6.92	
	道路用地					3.85	8.95	3.85	5.34	
	小計	0.59	9.69	0.00	0.00	11.32	26.32	11.91	16.50	
合	計	6.09	100.00	23.12	100.00	43.01	100.00	72.22	100.00	

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。



資料來源：本計畫繪製。

圖三十六 本細部計畫區(第一次通盤檢討)開發方式示意圖

表二十一 本細部計畫區(第一次通盤檢討)公共設施明細表

項目		面積(公頃)	位置或說明	備註
公園用地	公一	1.45	計畫區東側	公一
	小計	1.45		
公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.20	1-5-15M綠園道北側	回饋用地
	小計	0.20		
綠地	綠一	0.05	2-4-8M 計畫道路南側	回饋用地
	綠二	0.03	2-4-8M 計畫道路南側	回饋用地
	綠三	0.04	1-2-15M 綠園道南側	回饋用地
	綠四	0.08	2-6-8M 計畫道路南側	回饋用地
	綠五	0.03	1-7-15M 綠園道南側	回饋用地
	小計	0.23		
綠地兼供道路使用		0.30		
廣場兼停車場用地	廣停一	0.04	1-3-15M 綠園道北側	回饋用地
	廣停二	0.65	1-6-8M 計畫道路北側	
	廣停三	0.12	1-6-15M 綠園道北側	回饋用地
	廣停四	0.05	2-6-8M 計畫道路南側	
	小計	0.86		
合 計		3.06		

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

表二十二 本細部計畫區(第一次通盤檢討)服務性道路編號表

計畫道路 編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	備註	
次要道路	1-1	北起編號 2-1 計畫道路，南迄編號 1-6 綠園道路。	8	300	
	1-3	西起編號十計畫道路，東迄編號 1-5 綠園道路。	12	157	
	1-4	北起編號三計畫道路(建國路)，東轉至編號 1-5 綠園道路。	12	383	
	1-6	西起編號十計畫道路(自立路)，東迄編號 1-5 綠園道路。	8	188	
	1-7	北起編號 1-5 綠園道路，南迄編號十一計畫道路(中原路)。	8	211	
	1-8	南起編號 1-6 綠園道路，北行至編號 1-4 計畫道路。	8	474	
出入道路	2-1	西起編號一計畫道路(中央路)，北轉至編號三計畫道路(建國路)。	10	335	
	2-2	北起編號 2-3 計畫道路，南迄編號十一計畫道路(中原路)。	8	107	
	2-3	西起編號 2-2 計畫道路，東迄編號九計畫道路(自強路)。	8	217	
	2-4	西起編號 1-8 計畫道路，東迄編號十計畫道路(自立路)。	8	169	
	2-5	北起編號三計畫道路(建國路)，南迄編號 1-2 綠園道路。	8	216	
	2-6	北起編號 1-5 綠園道路，東轉至編號 2-7 計畫道路。	8	513	
	2-7	西起廣停(五)，北轉至編號 1-5 綠園道路。	8	486	
	2-8	北起編號三計畫道路(建國路)，東轉至編號 1-5 綠園道路。	8	196	
	2-9	北起編號 1-4 計畫道路，南迄編號公(一)。	8	172	
	2-10	北起編號四計畫道路(和平路)，南迄編號 1-5 計畫道路	8	203	
園道	1-1	南起編號 1-5 計畫道路，北至編號 1-6 計畫道路。	15	101	
	1-2	西起編號 1-1 計畫道路，東至編號十計畫道路(自立路)。	15	577	
	1-3	西起編號九計畫道路(自強路)，東至編號十計畫道路(自立路)。	15	384	
	1-5	北起編號三計畫道路(建國路)，南行至編號 2-7 計畫道路，西轉至編號一計畫道路(中央路)。	15	1,655	
	1-6	西起編號 1-1 綠園道路，東至編號十計畫道路(自立路)。	15	588	

註：表內的道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

肆、事業及財務計畫

本計畫區延續主要計畫內容，以主要道路劃分為六個街廓，並配合使用現況及考量空間整體規劃完整性，訂定開發方式，茲說明如下：

一、開發範圍

本次通盤檢討後開發方式劃分為再發展區(未以重劃方式開發之住宅區(住一-1、住一-2、住一-4))及以市地重劃區辦理開發之住宅區(住一-3)。

二、開發方式

配合目前土地使用現況及未來開發目標，劃分以下 2 種開發方式，茲說明如下：

(一)再發展區：

再發展區之範圍細分為已完成開發審議之住宅區(住一-1、住一-2)、變更為住一建成區之住宅區(住一-4)(圖三十三)，說明如下：

1. 住宅區(住一-1、住一-2)

此類地區已依原計畫住一住宅區私人或團體申請開發辦法規定申請建築，並經由花蓮縣都市計畫委員會審議通過及依前規定提供土地或等值代金；未來之使用則應依本計畫審議通過之土地使用分區管制要點辦理。

2. 住宅區(住一-4)

此建築密集地區，多於都市計畫劃設為工業區時期所建築，未來於變更或申請使用執照前，應依下列規定辦理：

(1)107年12月25日前，以基地面積乘以93年~98年土地公告現值之平均值18%繳納土地代金者，住宅區之容許使用始得依都市計畫法台灣省施行細則土地使用分區管制之相關規定辦理使用，惟不得增改建。以基地面積乘以93年~98年土地公告現值之平均值補繳足土地代金至28%者，得完全依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定辦理使用，且得申請修建、增建、改建、拆除重建，其建蔽率不大於60%、容積率不得大於200%。

(2)自107年12月26日後，土地等值代金計算方式以繳納當期之

公告現值計算。

(二)整體開發(市地重劃)區

本細部計畫區之住宅區(住一-3)，應以自辦市地重劃方式辦理開發。

表二十三 本細部計畫區(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			合計	主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		徵 購	市 地 重 劃	撥 用	其 他	重 劃 工 程 費	重 劃 作 業 費	利 息				
公園用地	1.45		✓			64,515	61,943	10,547	137,005	重劃會	至 民 國 110 年	由主辦 單位籌 資支應
綠地兼供 道路使用	0.30		✓									
廣場兼停 車場用地	0.72		✓									
綠園道 用地	5.00		✓									
道路用地	3.85		✓									
合計	11.32	—	—	—	—	—	—	—	—			

註：1.本表開發經費，於實際執行重劃作業時按「獎勵土地所有權人辦理自辦市地重劃辦法」或「市地重劃實施辦法」規定之核定金額為準。

2. 預定完成期限視主辦單位實際執行狀況酌予調整。

3. 重劃作業費含行政作業費、建物拆遷補償費及農林漁作物補償費。

4. 上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

伍、都市防災計畫

一、防救災據點

所謂防災據點，對居民而言除可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來也應朝向兼具防災教育，指導民眾基本防災措施之機能。

(一)防救災避難空間

1. 避難空間

將計畫區內所有的開放空間，包括公園、公兒用地、廣場、停車場及建築基地周圍的法定開放空間、空地以及區內 15 公尺寬以上的計畫道路等，規劃為避難空間，作為災害發生時避難的場所。

2. 救災指揮中心

以計畫區中現有的大型開放空間作為救災指揮中心，以期於災害發生時發揮救災指揮分派的功能，及災後救援善後工作之統籌。

(二)防救災避難設施

本計畫區內防救災避難設施之必要設備以及使用據點(詳表二十四)內容所示。

二、防救災路線

(一)消防救災路線

本計畫區防災道路系統之規劃主要係依據道路層級及寬度來劃分，此外，更應視現有道路的地理位置及實質空間條件等，分別賦予其不同之機能。(詳圖三十七)

1. 緊急道路

緊鄰計畫區之 20 公尺、30 公尺寬計畫道路為緊急道路，此類道路為本計畫區聯外及主要道路系統。

2. 救援輔助道路

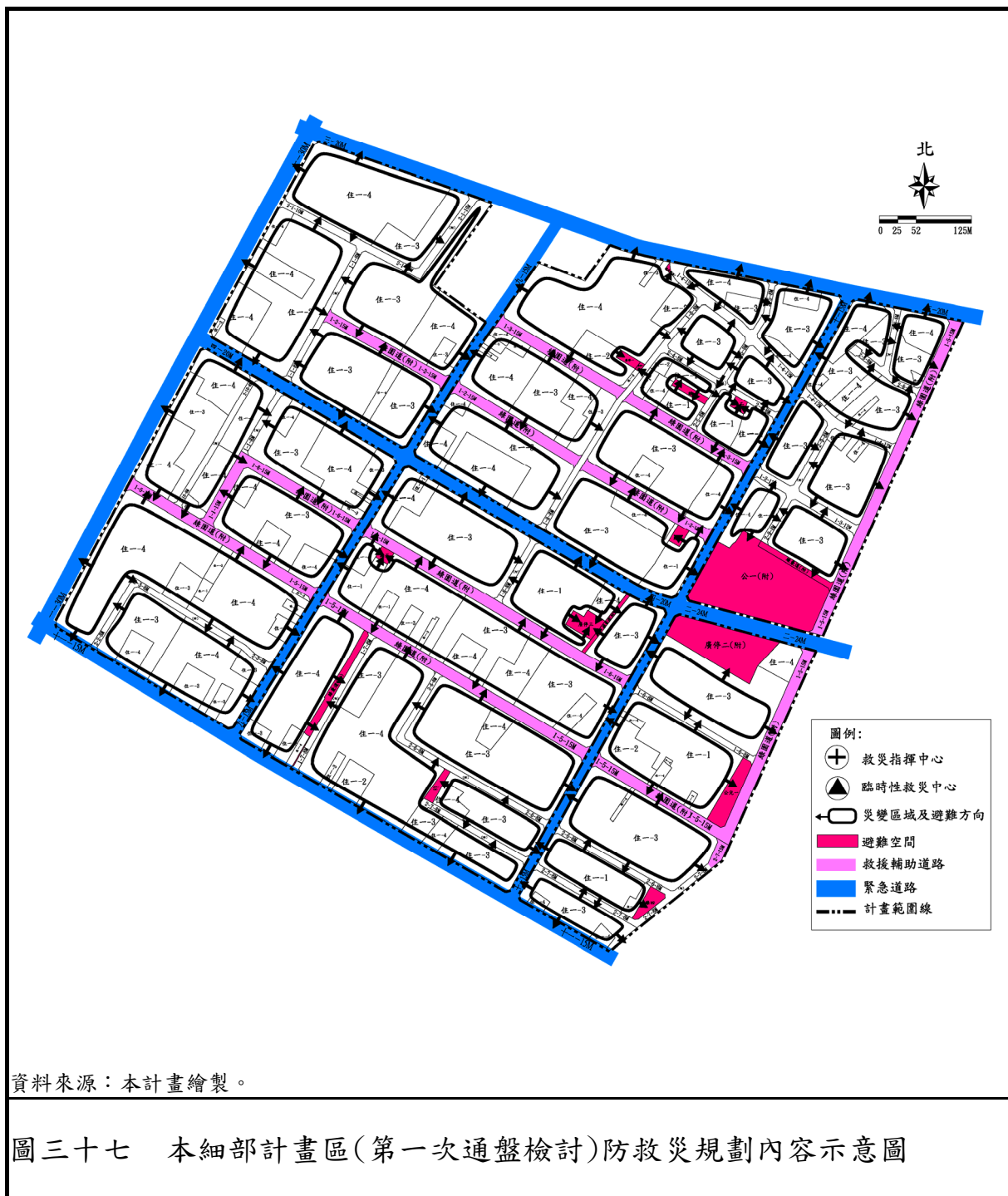
指定本計畫區部分區內服務性道路(寬 15 公尺)為救援輔助道路，提供消防、救災及運送區外救援物資之輔助機能，同時亦作為居民通往避難場所的路徑之用。

(二)火災防止延燒地帶

本計畫區之道路系統及開放空間可作為火災防止延燒地帶。

表二十四 本細部計畫區(第一次通盤檢討)防救災避難設施一覽表

種類	防救災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
避難空間	區域內居民間之情報聯絡設備及對外通信設備。 居民進行災害因應活動所需之器材與廣場。	公園、廣場兼停車場及綠地等公共開放空間。
救災指揮中心	除前項必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品， 和提供避難所需之水、糧食及生活必需品。	南側公園、廣場兼停車場用地。



資料來源：本計畫繪製。

圖三十七 本細部計畫區(第一次通盤檢討)防救災規劃內容示意圖

陸、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、土地使用分區、用地及獎勵之建蔽率與容積率分述如下：

(一)下列各項分區及用地，其建蔽率與容積率不得大於表二十五規定：

表二十五 土地使用分區用地建蔽容積規定一覽表

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	
土地使用分區	住宅區 (住一-1)	60	200	依都市計畫法台灣省施行細則規定辦理。
	住宅區 (住一-2)	60	100	
	住宅區 (住一-3)	60	200	
公共設施用地	公園用地	15	45	依花蓮縣公園管理自治條例等相關規定辦理。
	公園兼兒童遊樂場用地			
	廣場兼停車場用地	10	20	1. 依都市計畫法台灣省施行細則及相關規定辦理 2. 停車場用地、廣場用地比例各占 50%。

(二)為鼓勵整體開發及加速再發展區內原有合法建物變更為符合都市計畫法台灣省施行細則中住宅區之允許使用項目時程，訂定下列規定：

1. 住一-4 原有合法建築物應繳交 18%之土地等值代金，始得依原建蔽率、容積率變更為住宅區之使用。住宅區容許使用部份，允許依都市計畫法台灣省施行細則住宅區之土地使用分區管制規定辦理。
2. 如申請修建、增建、改建、拆除重建時，則須補繳足至 28%之土地等值代金，建蔽率 60%、容積率 200%。
3. 為獎勵民眾繳納代金，土地等值代金計算方式以 93 年~98 年土地公告現值之平均值計算。
4. 於本案發佈實施前已繳納土地等值代金者，得申請無息退還其差額土地等值代金。
5. 上述獎勵繳納期限至 107 年 12 月 25 日止。
6. 自 107 年 12 月 26 日後，土地等值代金計算方式以繳納當期之公告現值計算。

三、本計畫區內住宅區申請做建築使用者，若開發建築規模面積達 1 公頃以上或申請建築時一併提出都市設計審議，並經「花蓮縣都市設計審議委員會」審議同意，始可以建蔽率 60%，容積率 220%之規定予以建築。

四、本計畫區之建築基地得以繳納代金方式申請容積增量，其作業要點由縣政府另訂之。

五、本案退縮建築依下列規定辦理(詳表二十六)：

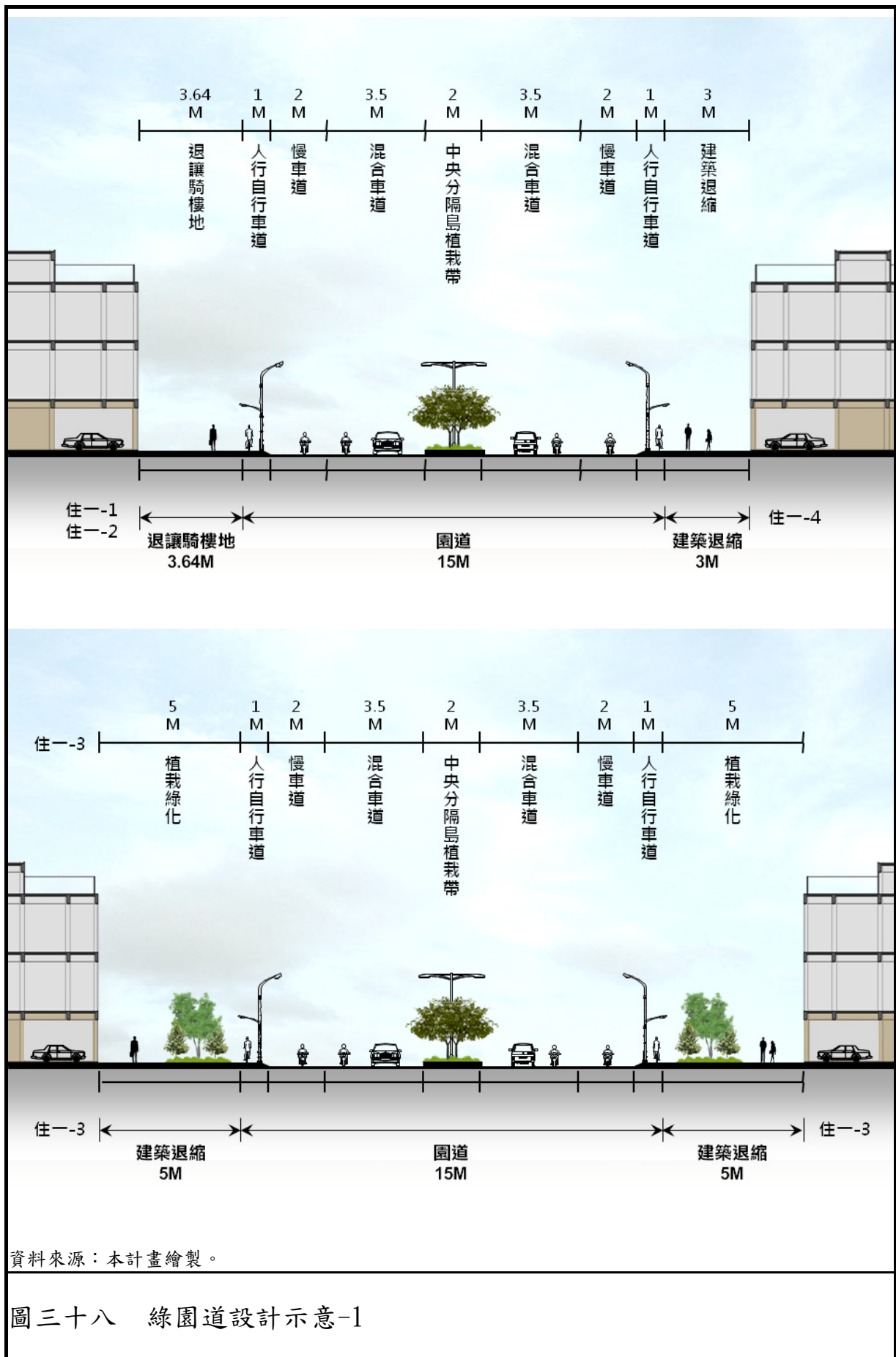
表二十六 土地使用分區退縮規定一覽表

土地分區	分區用地	退縮建築規定	備註
住一-1	-	-	依「花蓮縣都市計畫內騎樓或無遮簷人行道設置標準」規定辦理。
住一-2			
住一-4	-	自道路境界線至少退縮3公尺建築。	自道路境界線至少退縮3公尺建築。
住一-3	公共設施用地、專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 3. 退縮空間內不得設置陽台、花台、雨遮等相關設施，退縮後免設騎樓。
	住宅區	應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 退縮空間內不得設置陽台、花台、雨遮等相關設施，退縮後免設騎樓或無遮簷人行道。 3. 建築基地如有特殊情形者，並經花蓮縣都市設計委員會審議通過者，不在此限。

六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

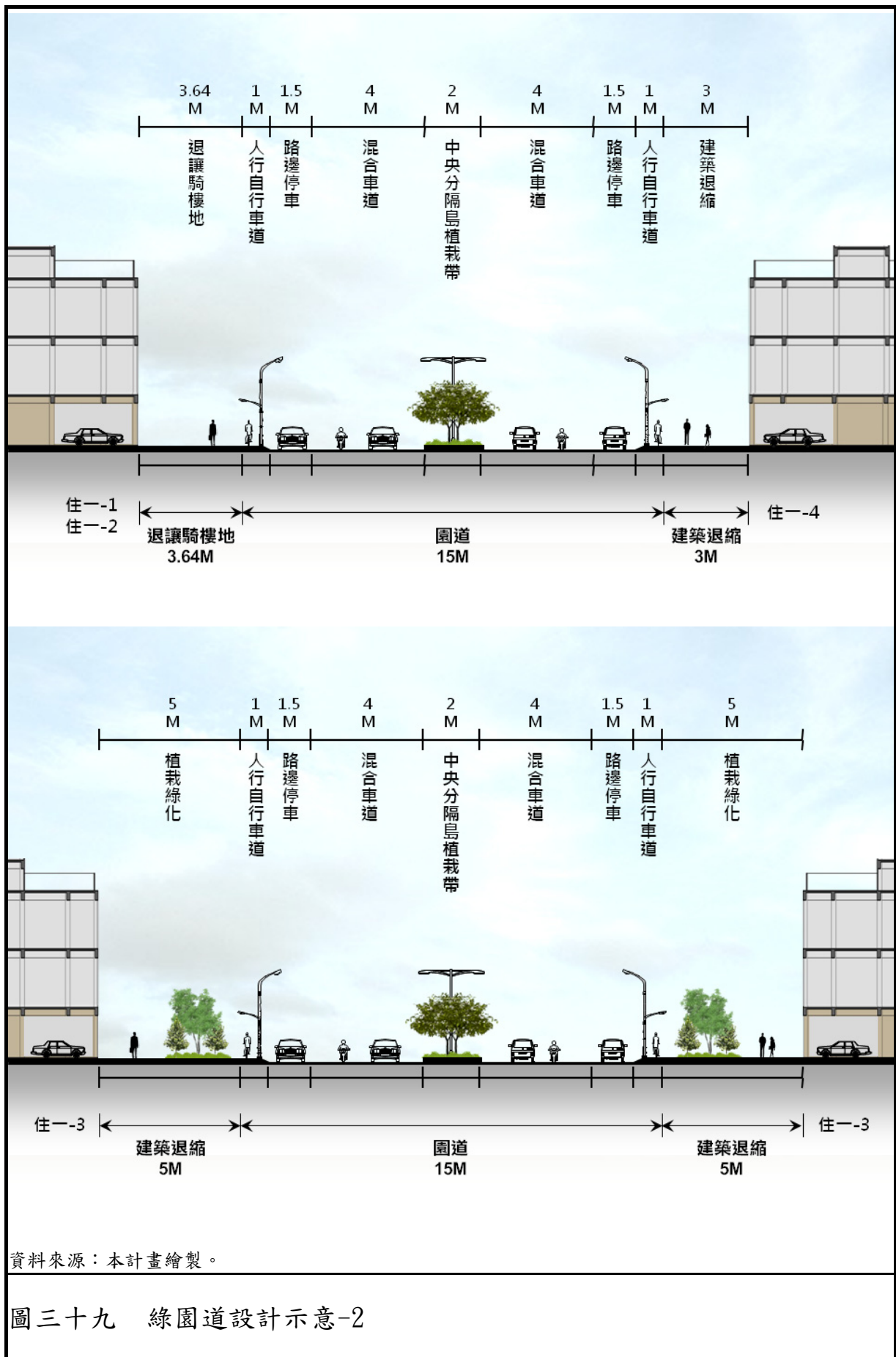
七、15M綠園道設計示意圖說(詳附圖三十八~四十)。

八、本計畫區之建築物及土地之使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

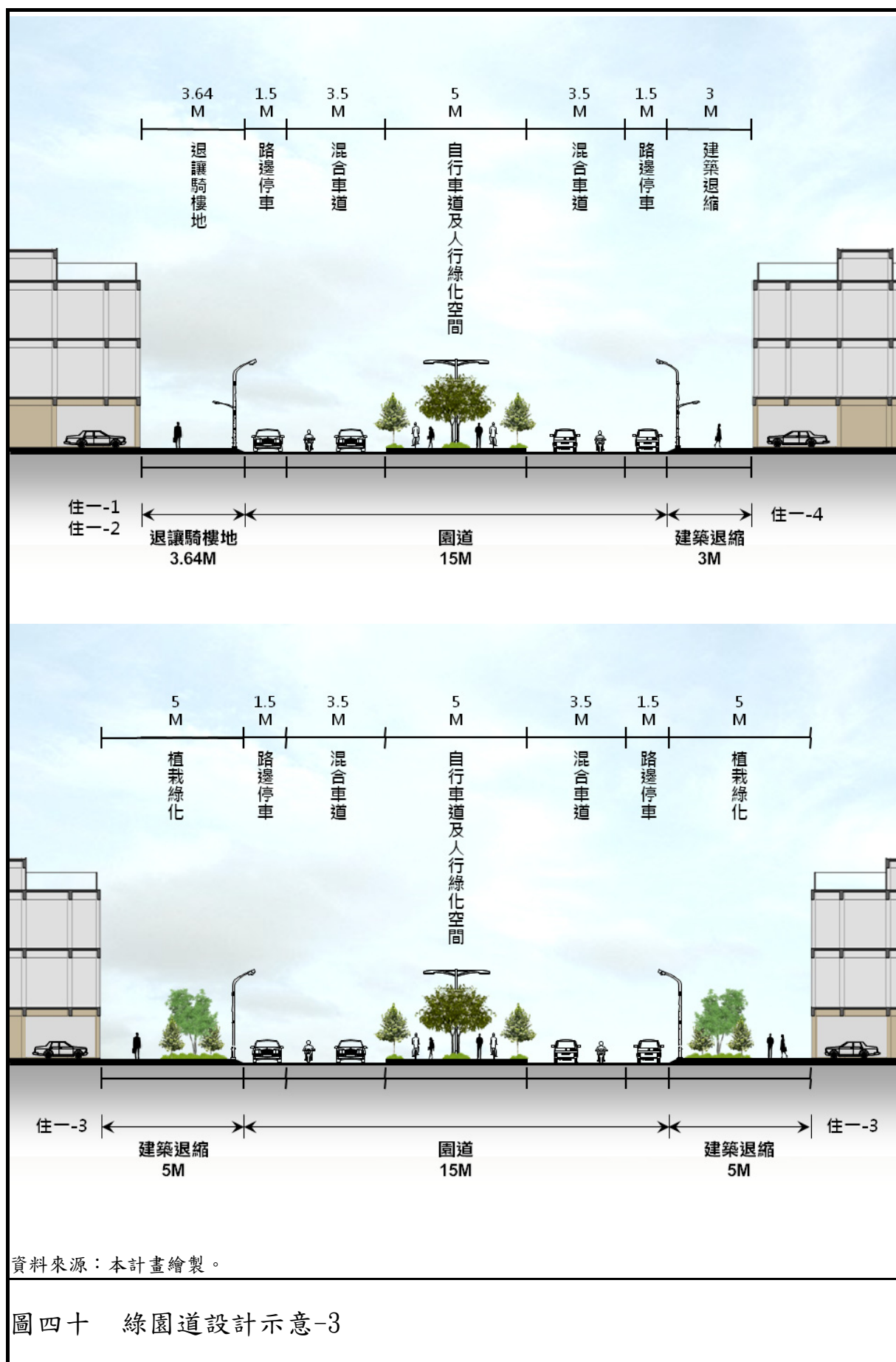


資料來源：本計畫繪製。

圖三十八 綠園道設計示意-1



圖三十九 綠園道設計示意-2



資料來源：本計畫繪製。

圖四十 綠園道設計示意-3

變更吉安都市計畫(住一住宅區) 細部計畫(第一次通盤檢討)書

擬定機關：吉安鄉公所

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

辦理單位：立城工程顧問有限公司

編訂時間：中華民國一〇一年十月

修訂時間：中華民國一〇五年十一月