

補 辦 公 開 展 覽

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 105 年 1 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	
本案公開展覽起迄日期	公 告	99.10.13 ~ 99.11.12 公告 30 天
	徵 求 意 見	刊登 99.10.13 ~ 99.10.15 東方報 3 天
	公 開 展 覽	102.05.01 ~ 102.05.30 公告 30 天 刊登 102.05.01 ~ 102.05.03 東方報 3 天
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。

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	1
第三節 計畫範圍與面積	1
第四節 法令依據	2
第二章 上位計畫、相關計畫與現行計畫	4
第一節 上位計畫	4
第二節 相關計畫與重大建設	6
第三節 鄰近都市計畫	10
第四節 現行計畫(主要計畫與細部計畫)	15
第三章 發展背景與現況分析	25
第一節 自然環境	25
第二節 人口發展	29
第三節 土地發展現況	35
第四節 道路系統	43
第四章 檢討與分析	46
第一節 公民團體陳情意見	46
第二節 計畫人口分析	46
第三節 公共設施檢討分析	47
第四節 發展課題與對策	51
第五章 規劃構想與變更原則	55
第一節 發展定位~花蓮優質住宅	55
第二節 規劃構想	56
第三節 變更原則	62
第六章 第六章變更內容	63
第七章 檢討後計畫	78
第一節 計畫範圍與面積	78
第二節 計畫年期、計畫人口與密度	78
第三節 土地使用計畫	78
第四節 事業及財務計畫	85
第五節 都市防災計畫	87
第六節 土地使用分區管制要點	89
附件：花蓮縣都市計畫委員會第 144 次大會會議紀錄	93
附錄 1：變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)前置 作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(乙案)	186
附錄 2：變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)公展 期間公民團體陳情案件綜理表(丙案)	234

圖 目 錄

圖 1：吉安都市計畫(住一住宅區)位置示意圖	2
圖 2：吉安都市計畫(住一住宅區)行政轄區隸屬示意圖	3
圖 3：花蓮縣未來「三區雙軸一心」空間發展概念圖	6
圖 4：吉安鄉自行車系統示意圖	9
圖 5：本細部計畫區與鄰近都市計畫分布示意圖	11
圖 6：花蓮市都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖	12
圖 7：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	14
圖 8：變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)示意圖	17
圖 9：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	19
圖 10：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	20
圖 11：擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫示意圖	22
圖 12：吉安鄉地形分布圖	25
圖 13：吉安鄉洪泛平原敏感地分布圖	26
圖 14：吉安鄉潛在災害區分佈圖	27
圖 15：本計畫區內淹水災害位置及其照片示意圖	28
圖 16：吉安鄉及其勝安村、北昌村歷年人口成長趨勢圖	30
圖 17：本計畫範圍內之各鄰範圍示意圖	31
圖 18：吉安鄉及其勝安村、北昌村歷年戶量數趨勢圖	32
圖 19：吉安鄉民國 95 年人口金字塔圖	34
圖 20：吉安鄉民國 104 年吉安鄉人口金字塔圖	34
圖 21：本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地使用現況分布示意圖	36
圖 22：變更為住一前建成區現況照片示意圖	37
圖 23：已申請開發審議地區現況照片示意圖	38
圖 24：特定目的使用及尚未開闢地區現況照片示意圖	39
圖 25：本細部計畫區(第一次通盤檢討)建物樓層分布示意圖	40
圖 26：本細部計畫區(第一次通盤檢討)建物結構分布示意圖	41
圖 27：本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地權屬分布示意圖	42
圖 28：本細部計畫區道路系統示意圖	44
圖 29：細部計畫區道路系統現況照片示意圖	45
圖 30：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	50
圖 31：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	52
圖 32：和平路上人行空間留設現況圖	52
圖 33：自強路上騎樓佔用現況圖	53
圖 34：本細部計畫區(第一次通盤檢討)基地發展引力圖	55
圖 35：本細部計畫區(第一次通盤檢討)規劃構想圖	57
圖 36：本細部計畫區(第一次通盤檢討)四種開發條件類型分布示意圖	59
圖 37：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	63

圖 38 : 本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地使用計畫示意圖-----	79
圖 39 : 本細部計畫區(第一次通盤檢討)開發方式示意圖-----	82
圖 40 : 本細部計畫區(第一次通盤檢討)四種開發條件類型分布示意圖-----	87
圖 41 : 本細部計畫區(第一次通盤檢討)防救災規劃內容示意圖-----	89
圖 42 : 本細部計畫區(第一次通盤檢討)退縮內容示意圖-----	92
附圖 1 : 變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)前置作業 座談會及規劃期間公民團體陳情意見位置圖-----	185
附圖 2 : 變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)公展期間 公民團體陳情意見位置圖-----	233

表 目 錄

表 1：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	16
表 2：擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫土地使用面積表	22
表 3：本計畫區內淹水災害紀錄一覽表	28
表 4：台灣前 15 大烈震統計表	29
表 5：吉安鄉及其勝安村、北昌村歷年人口數表	30
表 6：本計畫範圍內人口統計表	31
表 7：吉安鄉及其勝安村、北昌村歷年戶數與戶量數表	32
表 8：吉安鄉歷年人口結構表	33
表 9：本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地使用現況面積統計表	35
表 10：本細部計畫區(第一次通盤檢討)建物樓層統計表	40
表 11：本細部計畫區(第一次通盤檢討)建物結構統計表	41
表 12：本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地權屬統計表	42
表 13：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	49
表 14：本細部計畫區(第一次通盤檢討)含鄰近國中小所屬學區表	49
表 15：本細部計畫區(第一次通盤檢討)既有開發類型面積表	59
表 16：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	64
表 17：本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表	73
表 18：本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地使用計畫面積表	79
表 19：本細部計畫區(第一次通盤檢討)開發類型分布面積統計表	81
表 20：本細部計畫區(第一次通盤檢討)公共設施明細表	83
表 21：本細部計畫區(第一次通盤檢討)服務性道路編號表	84
表 22：本細部計畫區(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表	86
表 23：本細部計畫區(第一次通盤檢討)防救災避難設施一覽表	88

變更吉安鄉市計畫（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 105 年 1 月

第一章 緒論

第一節 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。

第二節 法令依據

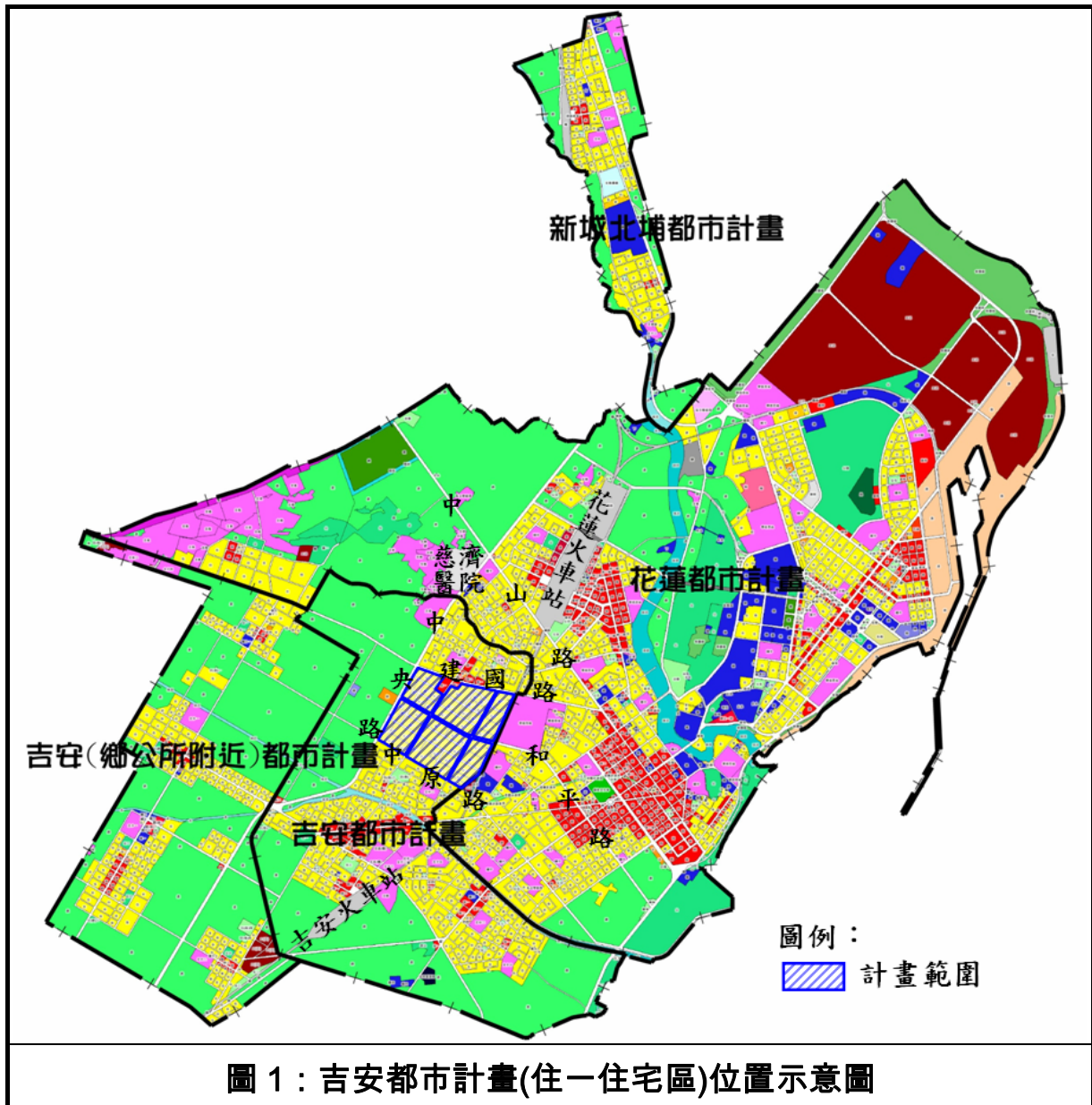
- 一、依據都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。」
- 二、依據內政部 100 年 1 月 6 日台內營字第 0990810923 號令修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理通盤檢討各項事宜。

第三節 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 1、2)

第四節 法令依據

- 一、依據都市計畫法第 26 條規定：「...擬定計畫之機關每 3 年內或每 5 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。」
- 二、依據「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。



資料來源：本計畫繪製。

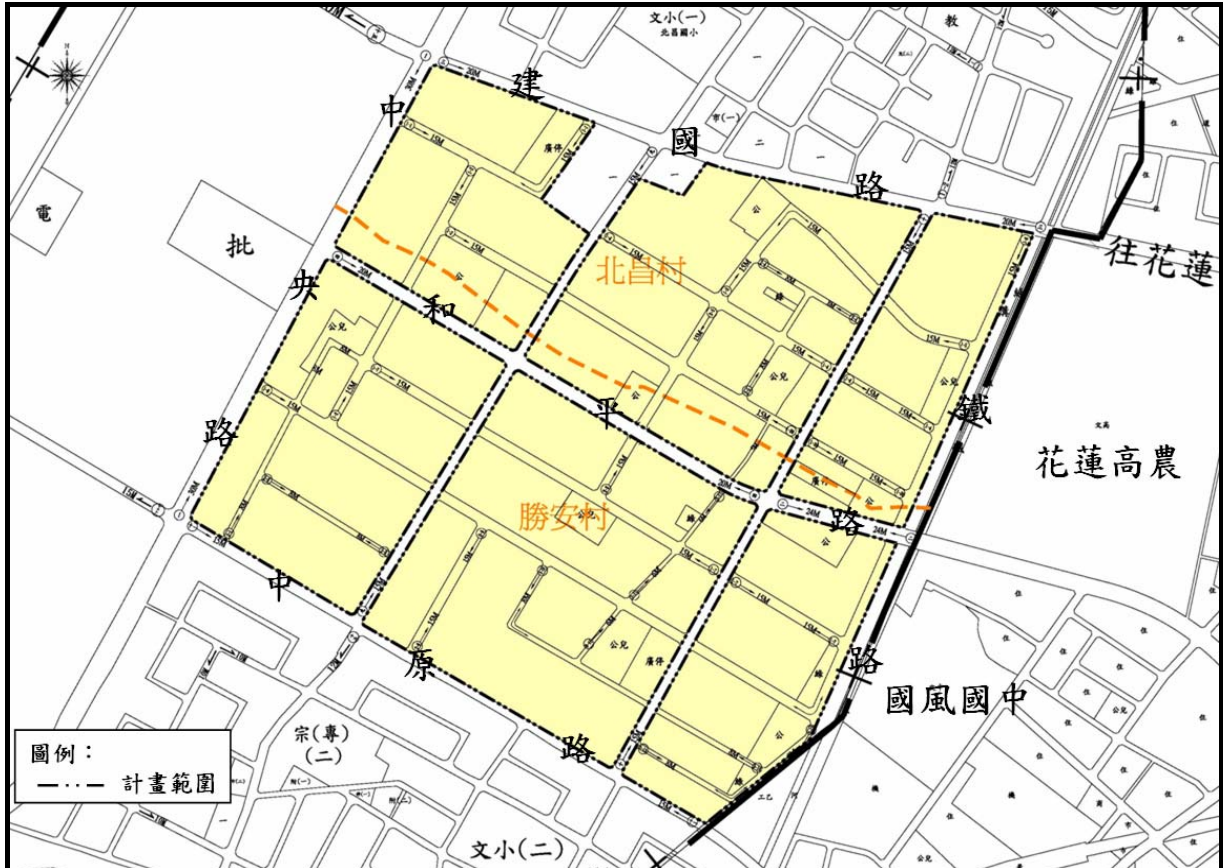


圖 2：吉安都市計畫(住一住宅區)行政轄區隸屬示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第二章 上位計畫、相關計畫與現行計畫

第一節 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的共同體，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。

第二節 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 3)



圖 3：花蓮縣未來「三區雙軸一心」空間發展概念圖

(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。

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 4)

(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。



圖 4：吉安鄉自行車系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(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。

第三節 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 5)：

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

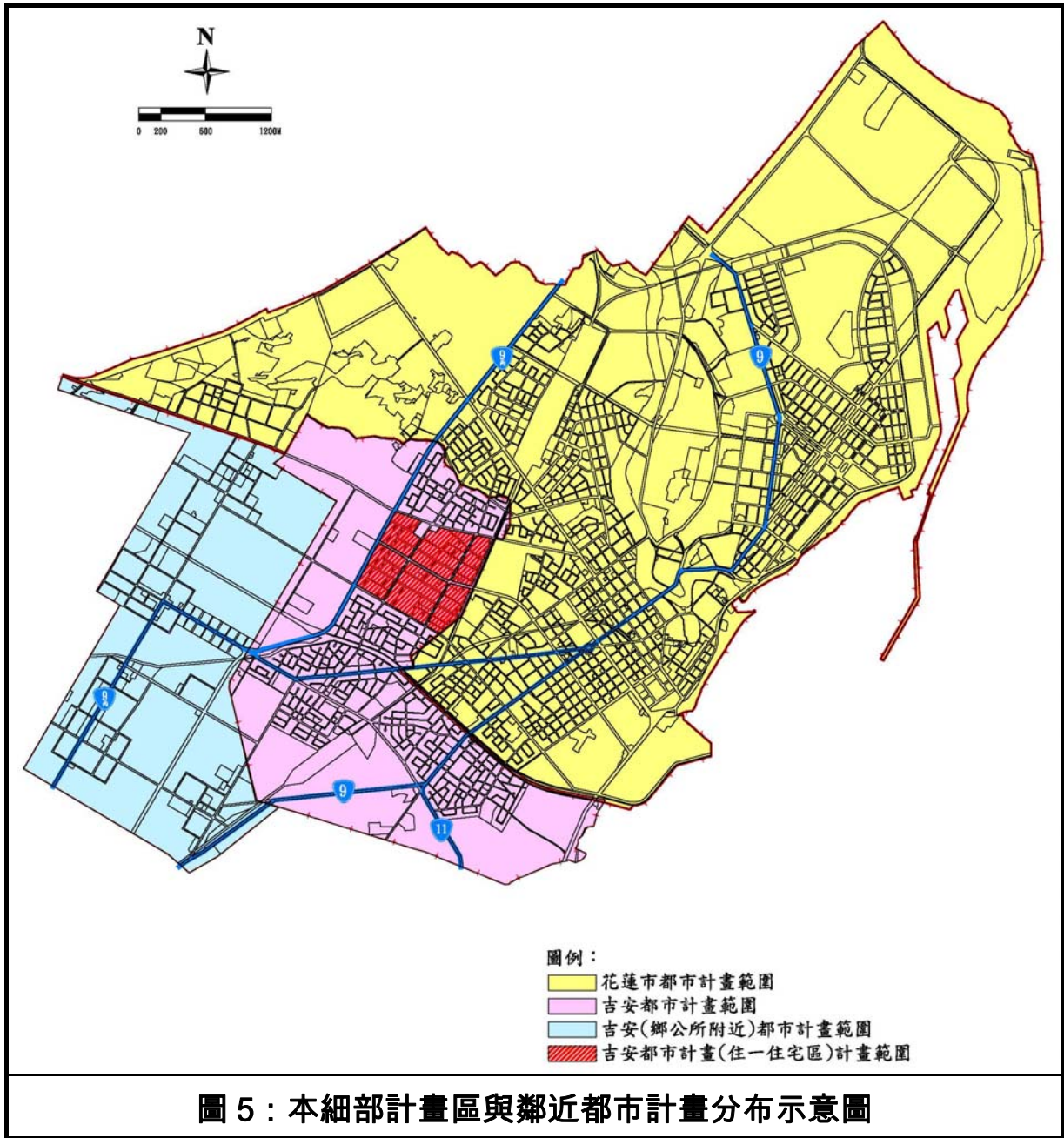
(四) 內容概述：

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 6)

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。



資料來源：本計畫繪製。

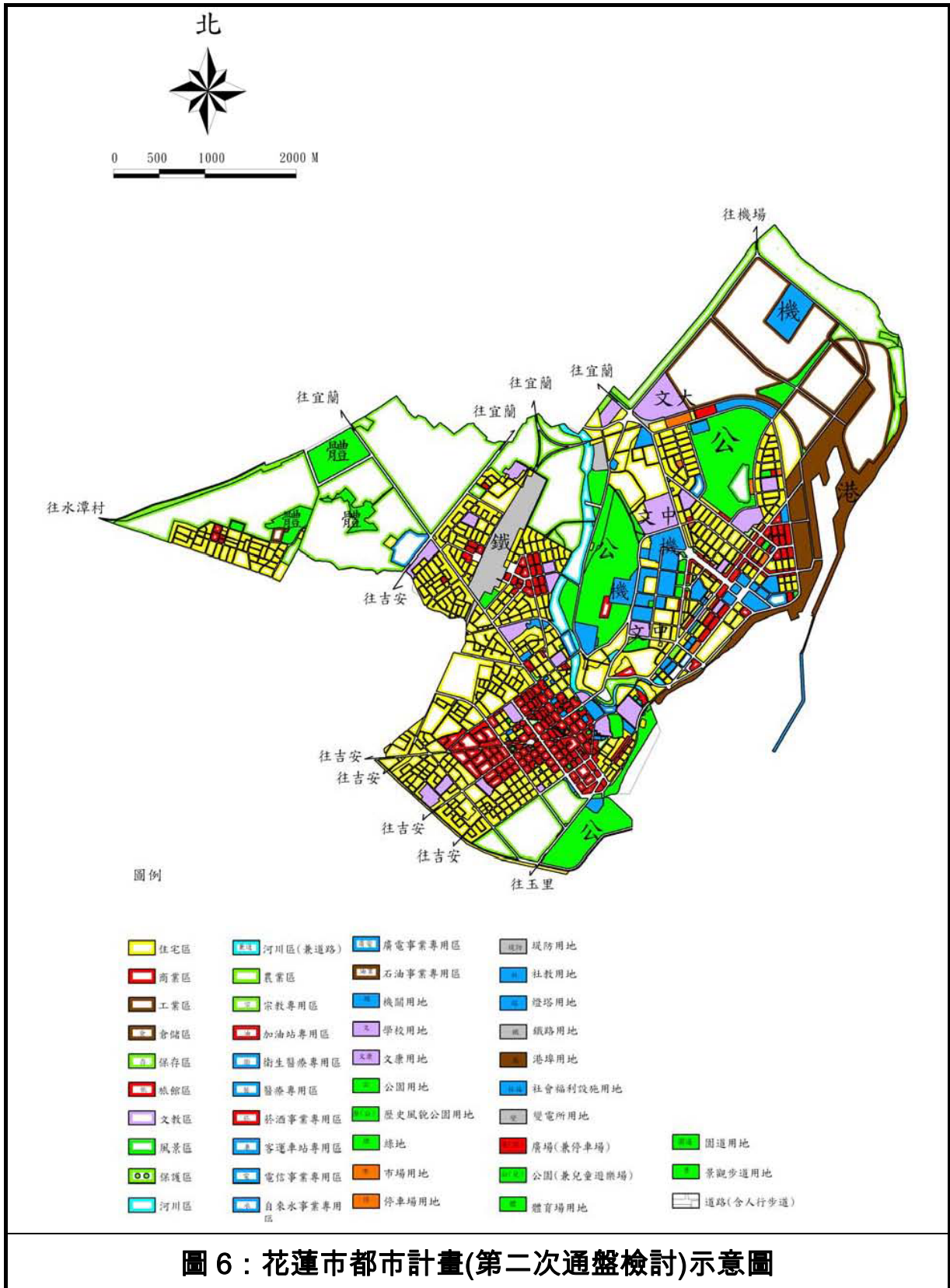


圖 6：花蓮市都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖

資料來源：「變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案」計畫書。

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 7)

(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。



圖 7：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

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。

第四節 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 1、圖 8)

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%。

表 1：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
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。

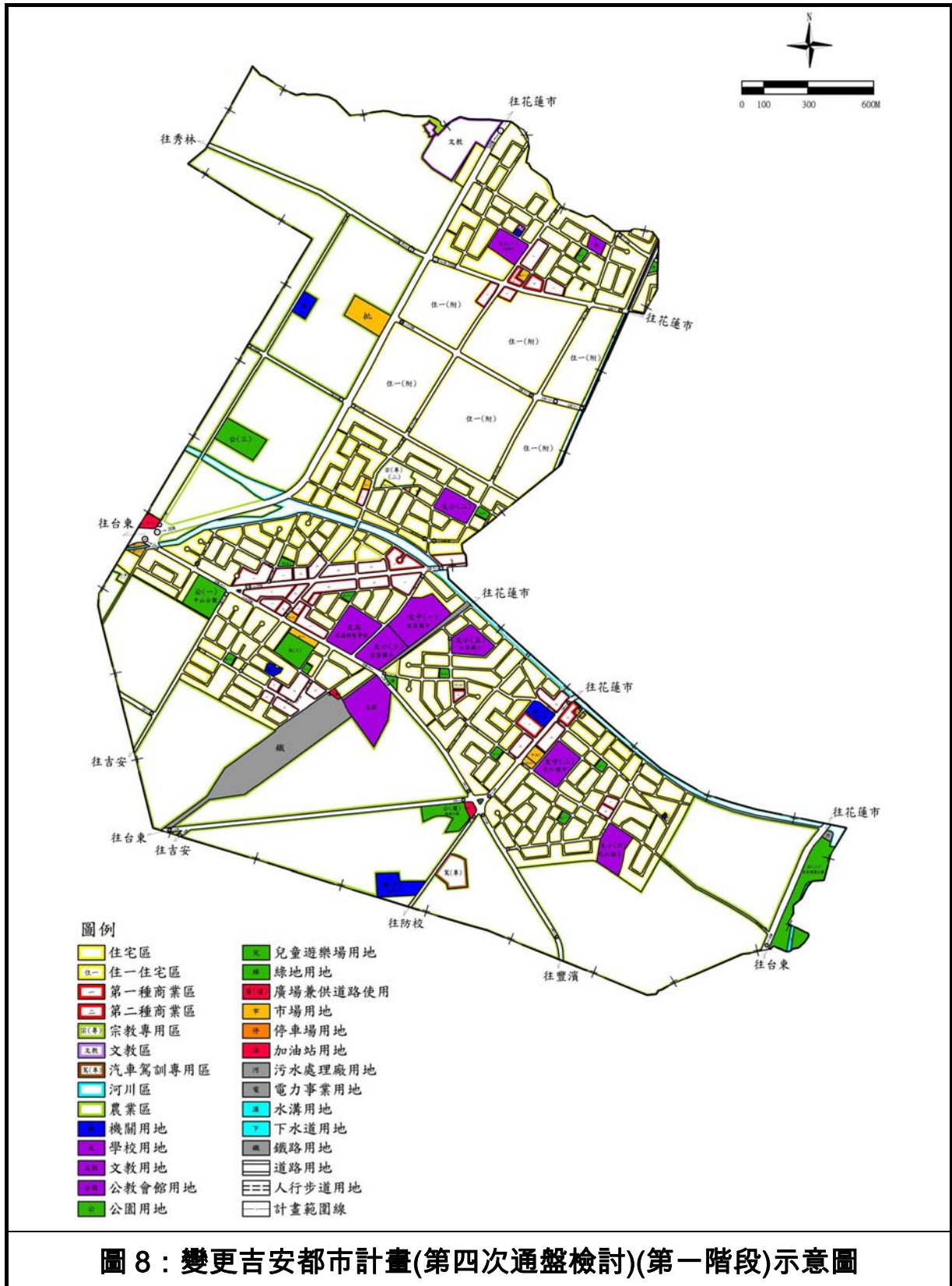


圖 8：變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)示意圖

資料來源：「變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」計畫書。

(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 9)

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 10)

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。



資料來源：「變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」計畫書。

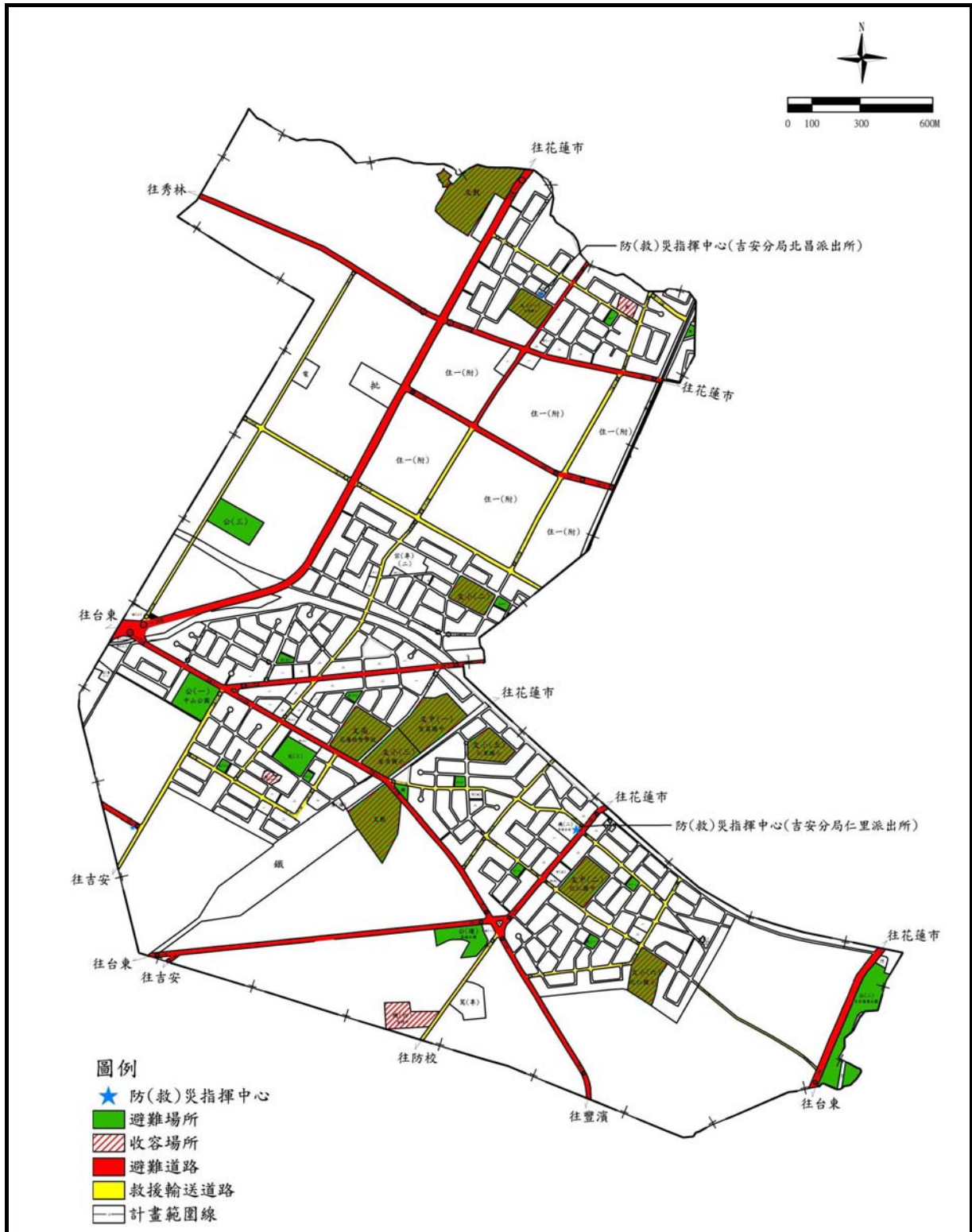


圖 10：變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)防救災系統計畫示意圖

資料來源：「變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」計畫書。

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 2、圖 11)，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。

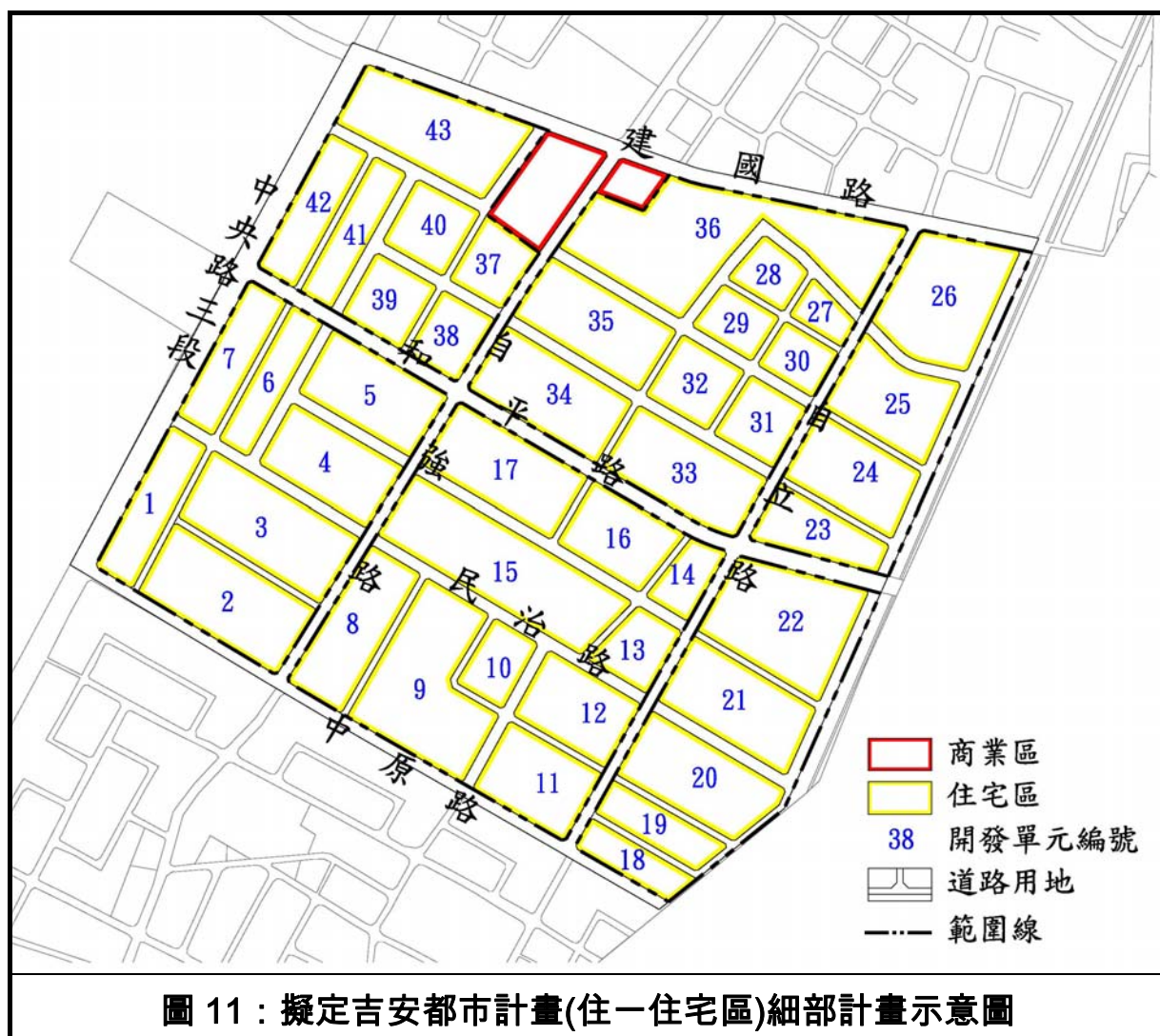
3. 財務計畫

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。

表 2：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。



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。

(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。

第三章 發展背景與現況分析

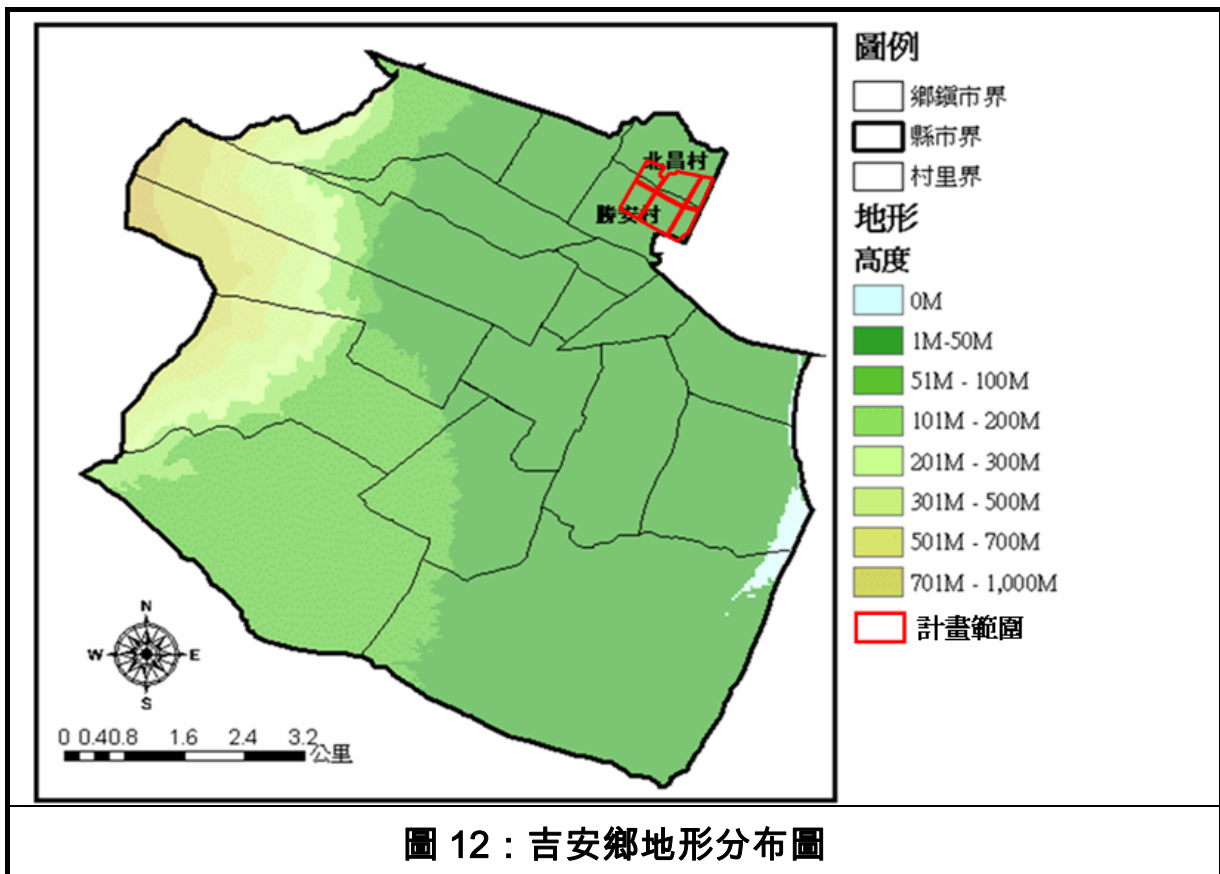
第一節 自然環境

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 12)。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。



資料來源：行政院環保署地方環境資料庫。

二、氣候

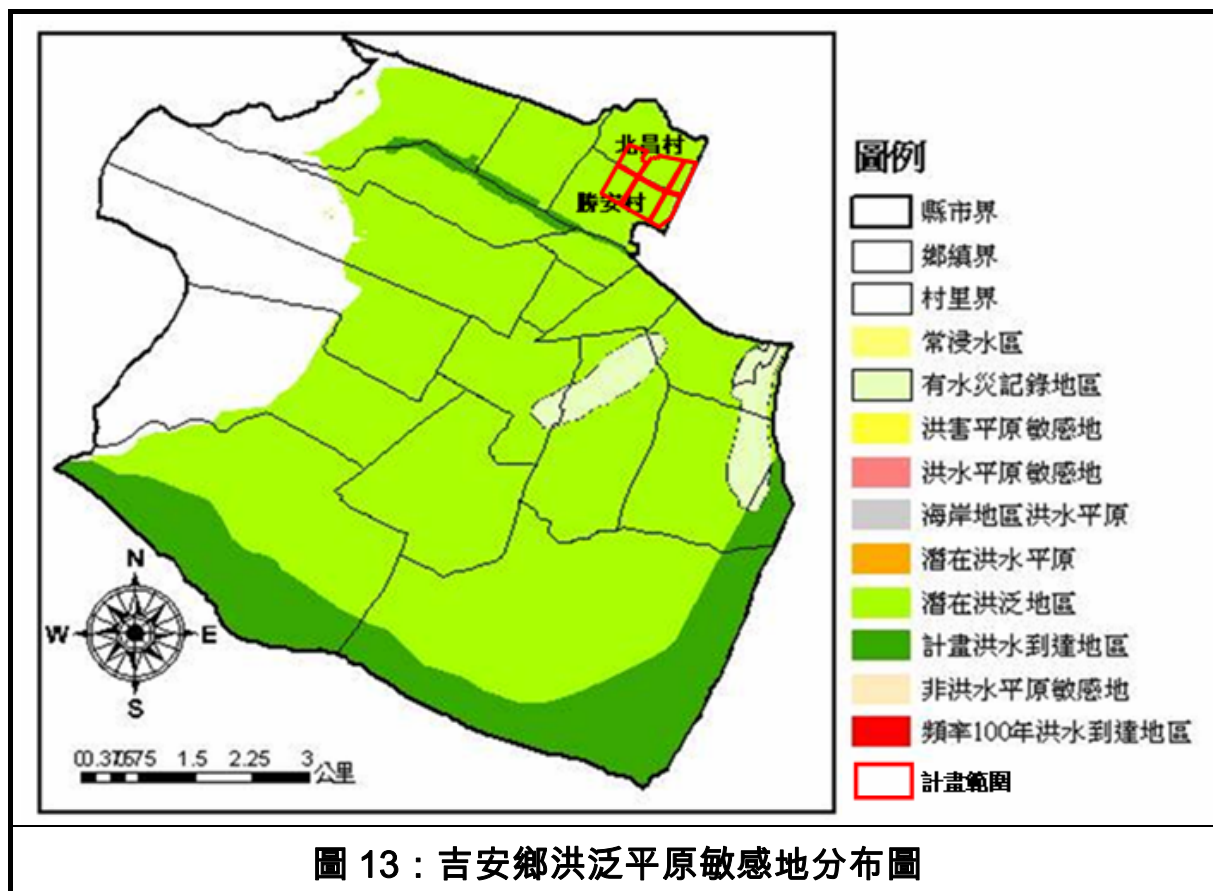
吉安鄉氣候終年溫和，年平均氣溫約 22.6°C，以 1 月份溫度最低約 17.5°C，7 月份最高為 21.8°C(花蓮縣地區綱要計畫)。5 月至 9 月為西南季風期，10 月至翌年 1 月為東北季風期，年平均雨量約 2,208 公厘，降雨量最多的期間為每年 9 月至 10 月，此時期間多雷雨及颱風，因此常造成災害。

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 13)



資料來源：行政院環保署地方環境資料庫。

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 14)

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。

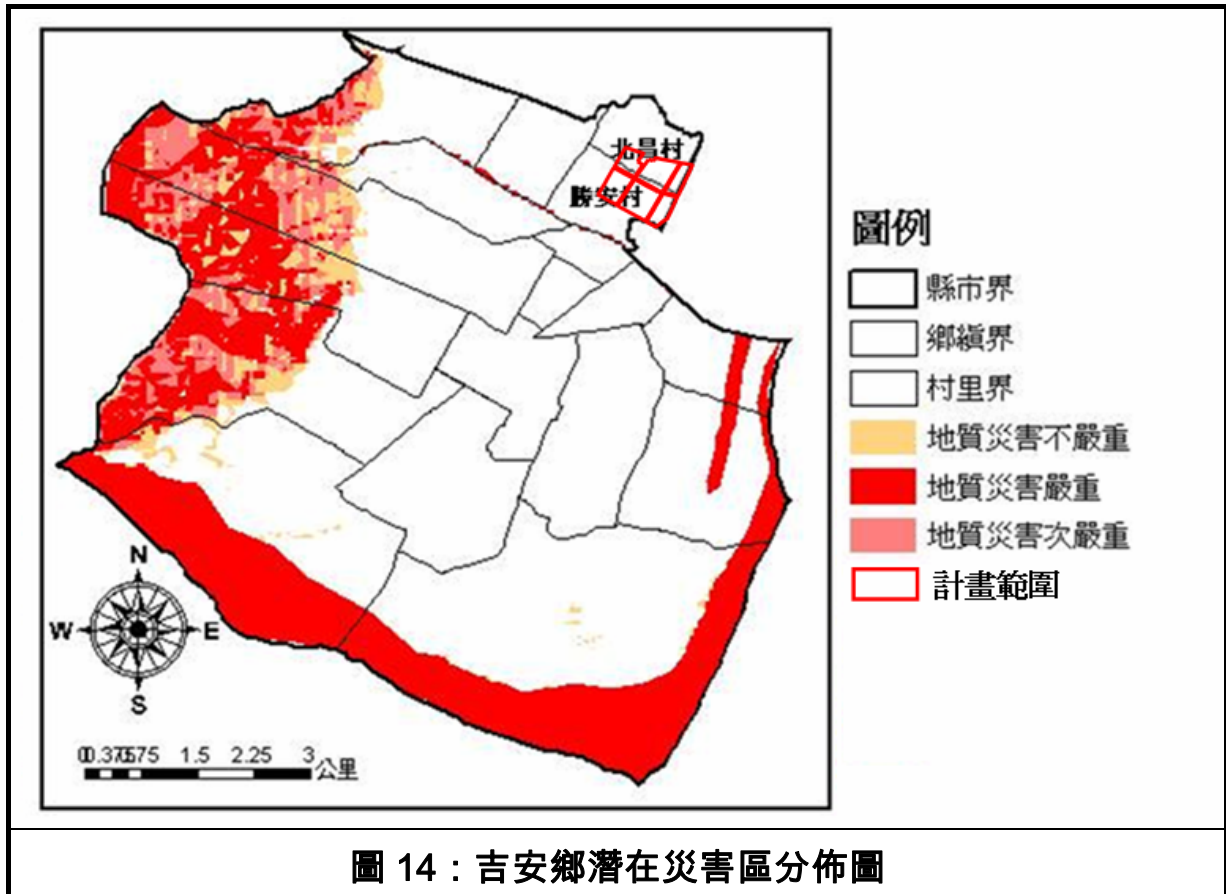


圖 14：吉安鄉潛在災害區分佈圖

資料來源：行政院環保署地方環境資料庫。

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 3 及圖 15)

表 3：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。



圖 15：本計畫區內淹水災害位置及其照片示意圖

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。

(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 4)。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。

表 4：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。

第二節 人口發展

一、人口數、戶數及戶量數

由(表 5 與圖 16)可知，全吉安鄉之人口數從民國 90 年的 76,953 人成長至 104 年的 83,172 人，平均成長率為 0.55%。勝安村從民國 90 年的 4,697 人成長至 104 年的 5,633 人，平均成長率為 1.29%，北昌村則從民國 90 年的 8,487 人成長至 104 年的 8,722 人，平均成長率為 0.12%。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 17、表 6)

表 5：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(%)
90	76,953	-	4,697	-	8,487	-
91	77,916	1.25	4,788	1.94	8,577	1.06
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
平均成長率	-	0.55	-	1.29	-	0.12

資料來源：花蓮縣統計要覽、吉安鄉戶政事務所。

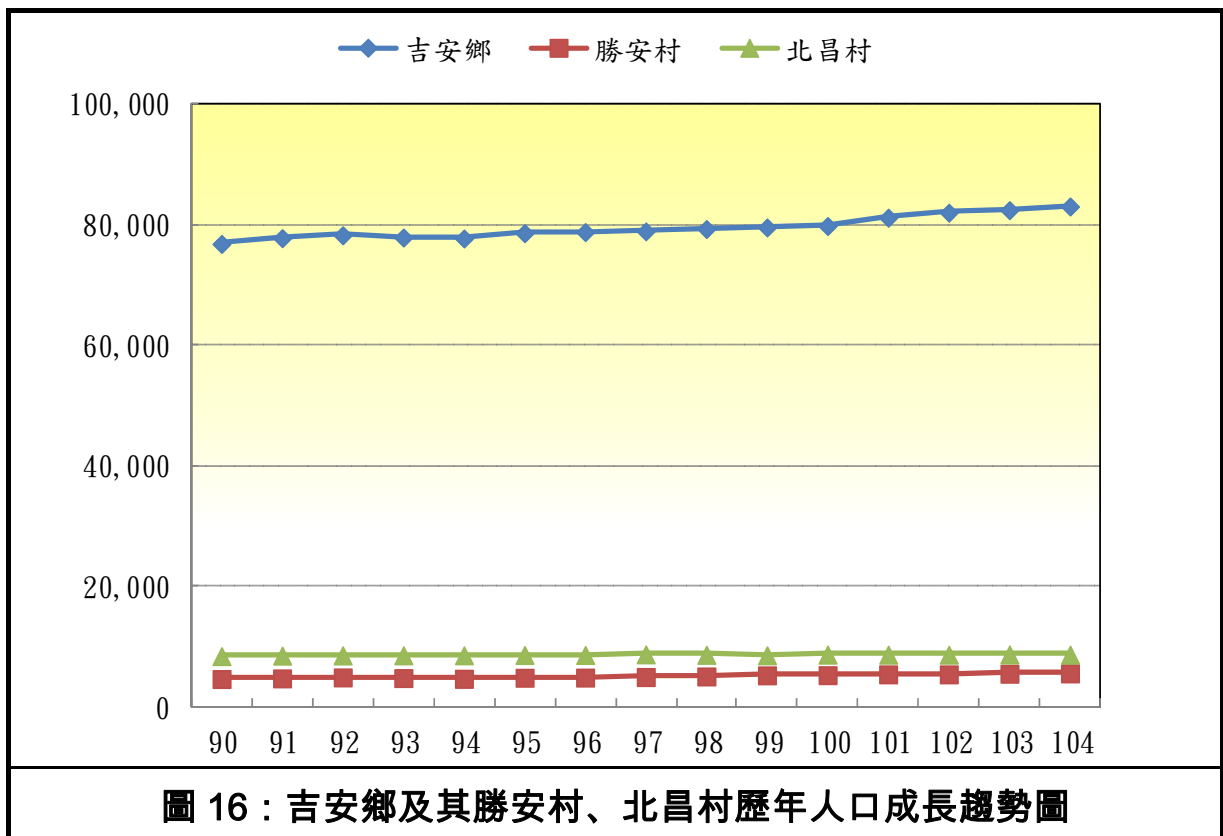


圖 16：吉安鄉及其勝安村、北昌村歷年人口成長趨勢圖

資料來源：本計畫繪製。



圖 17：本計畫範圍內之各鄰範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

表 6：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	245	263	508
	2 鄰	270	293	563
	3 鄰	138	149	287
	4 鄰	92	79	171
	小計	745	784	1,529
勝安村	6 鄰	612	659	1,271
	16 鄰	217	185	402
	17 鄰	118	111	229
	小計	947	955	1,902
總計		1,692	1,739	3,431

資料來源：吉安鄉戶政事務所，民國 100 年。

由(表 7 與圖 18)可知，吉安鄉的戶量數從民國 90 年的 3.18 人逐年減少，至民國 104 年戶量數為 2.65 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 104 年戶量數分別為 2.62 人與 2.64 人，顯示出計畫區各家戶人口正普遍減少中。

表 7：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)
90	24,206	3.18	1,532	3.07	2,728	3.11
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

資料來源：花蓮縣統計要覽、吉安鄉戶政事務所、本計畫統計。

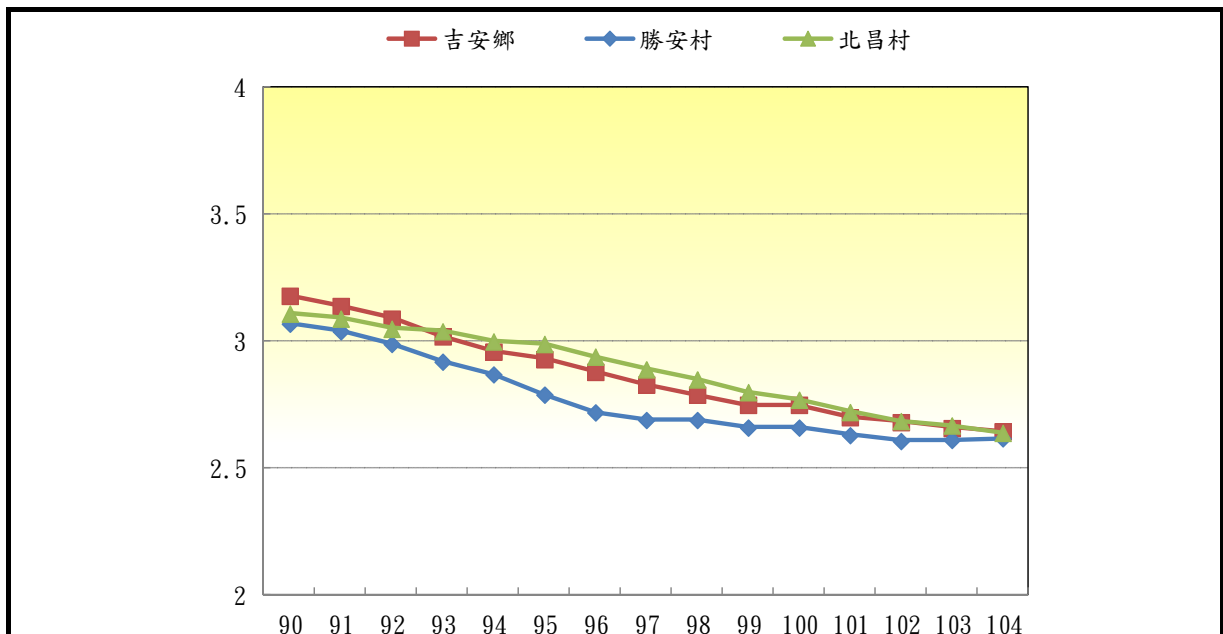


圖 18：吉安鄉及其勝安村、北昌村歷年戶量數趨勢圖

資料來源：本計畫繪製。

二、人口年齡組成

由(表 8)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 90 年到 104 年間老年人口數由 6,121 上升至 9,752 人，扶老比率由 10.92% 上升至 15.16%，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 14,799 人下降到 9,077 人，扶幼比率由 26.41% 下降至 14.11%，顯示出吉安鄉漸具少子化之傾向。

由(圖 19、圖 20)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 8：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)
90	14,799	56,033	6,121	26.41	10.92	37.33
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	94,343	9,752	9.62	10.34	19.96

資料來源：花蓮縣統計要覽。

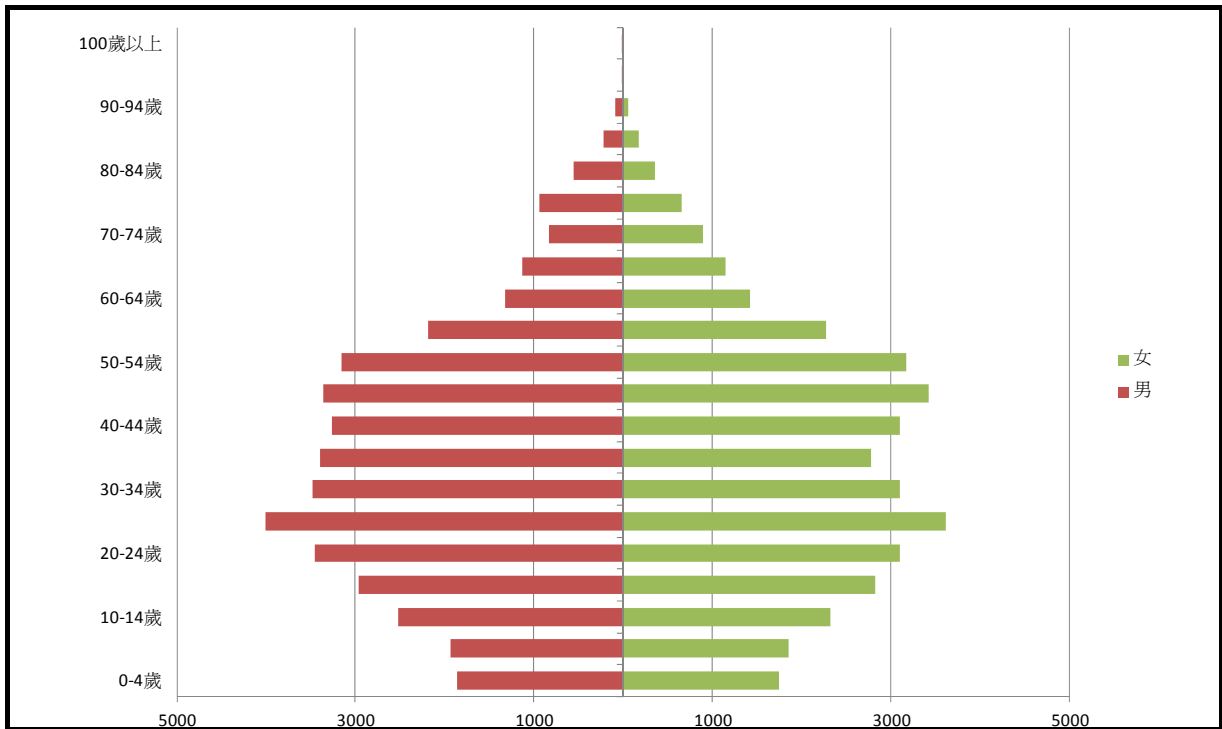


圖 19：吉安鄉民國 95 年人口金字塔圖

資料來源：本計畫繪製。

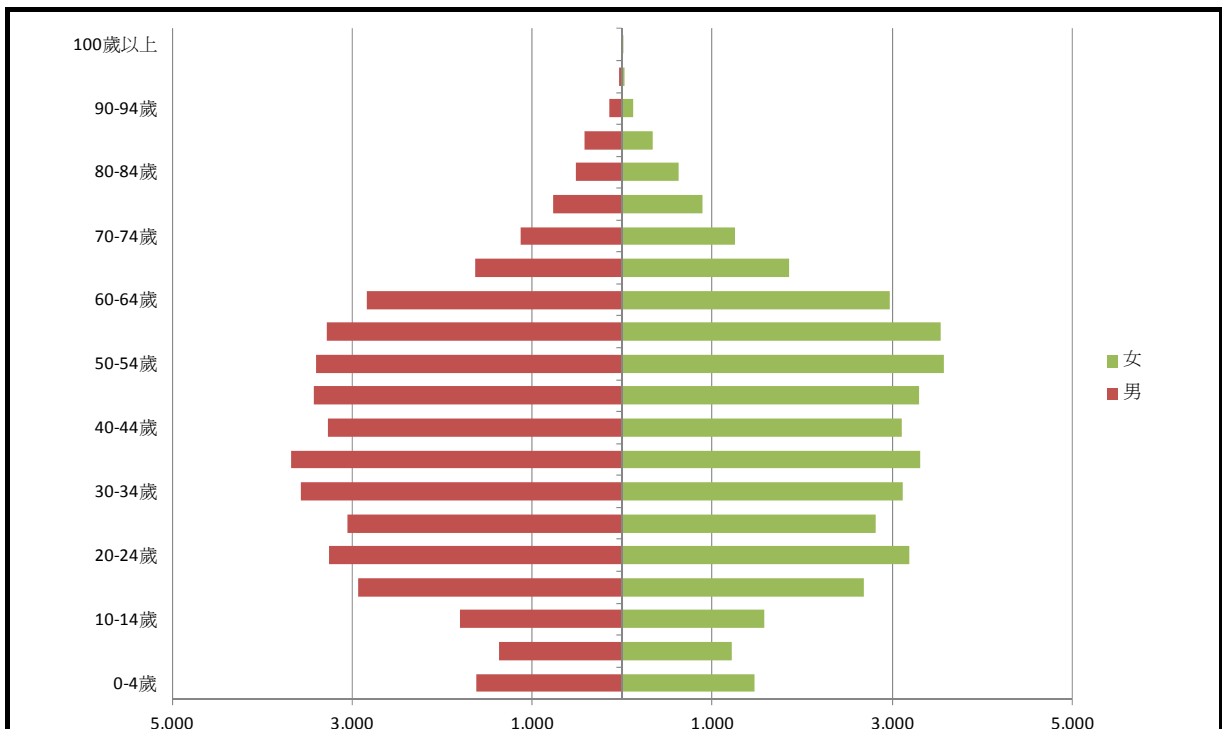


圖 20：吉安鄉民國 104 年吉安鄉人口金字塔圖

資料來源：本計畫繪製。

第三節 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 9、圖 21)

表 9：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。

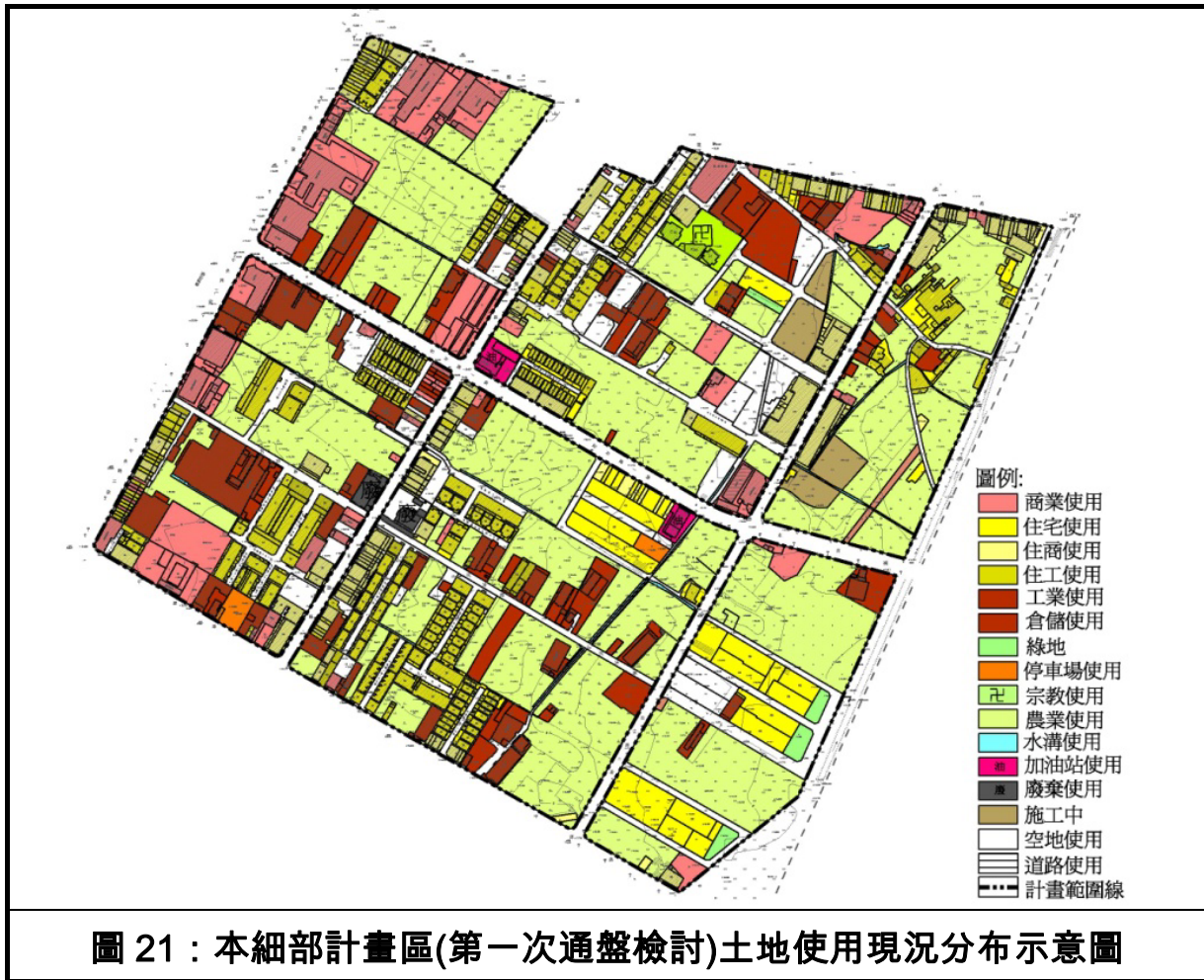


圖 21：本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地使用現況分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(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 22)

(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 23)

(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 24)

(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%。



圖 22：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 23：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 24：特定目的使用及尚未開闢地區現況照片示意圖

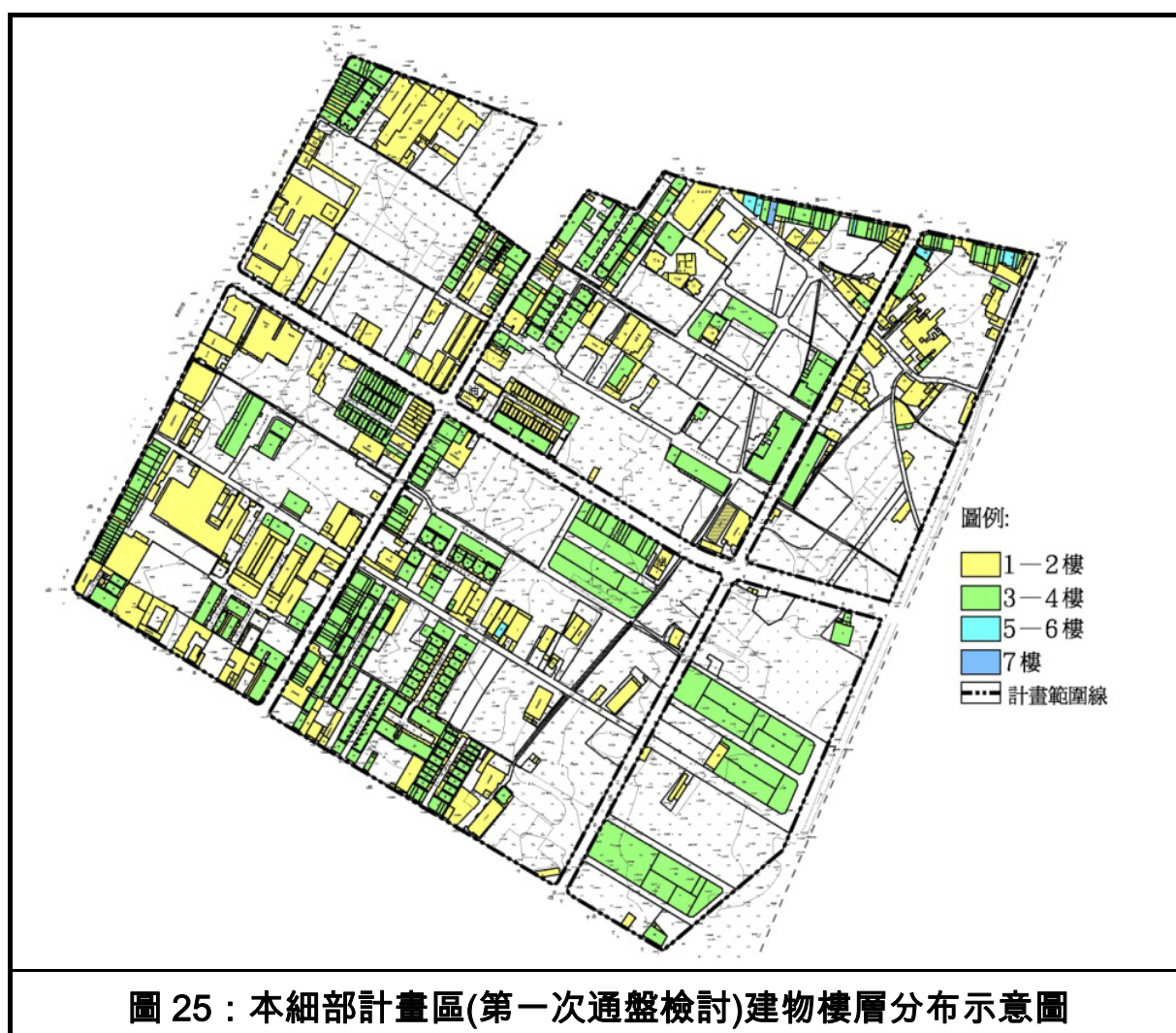
資料來源：本計畫繪製。

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 10、圖 25)

表 10：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



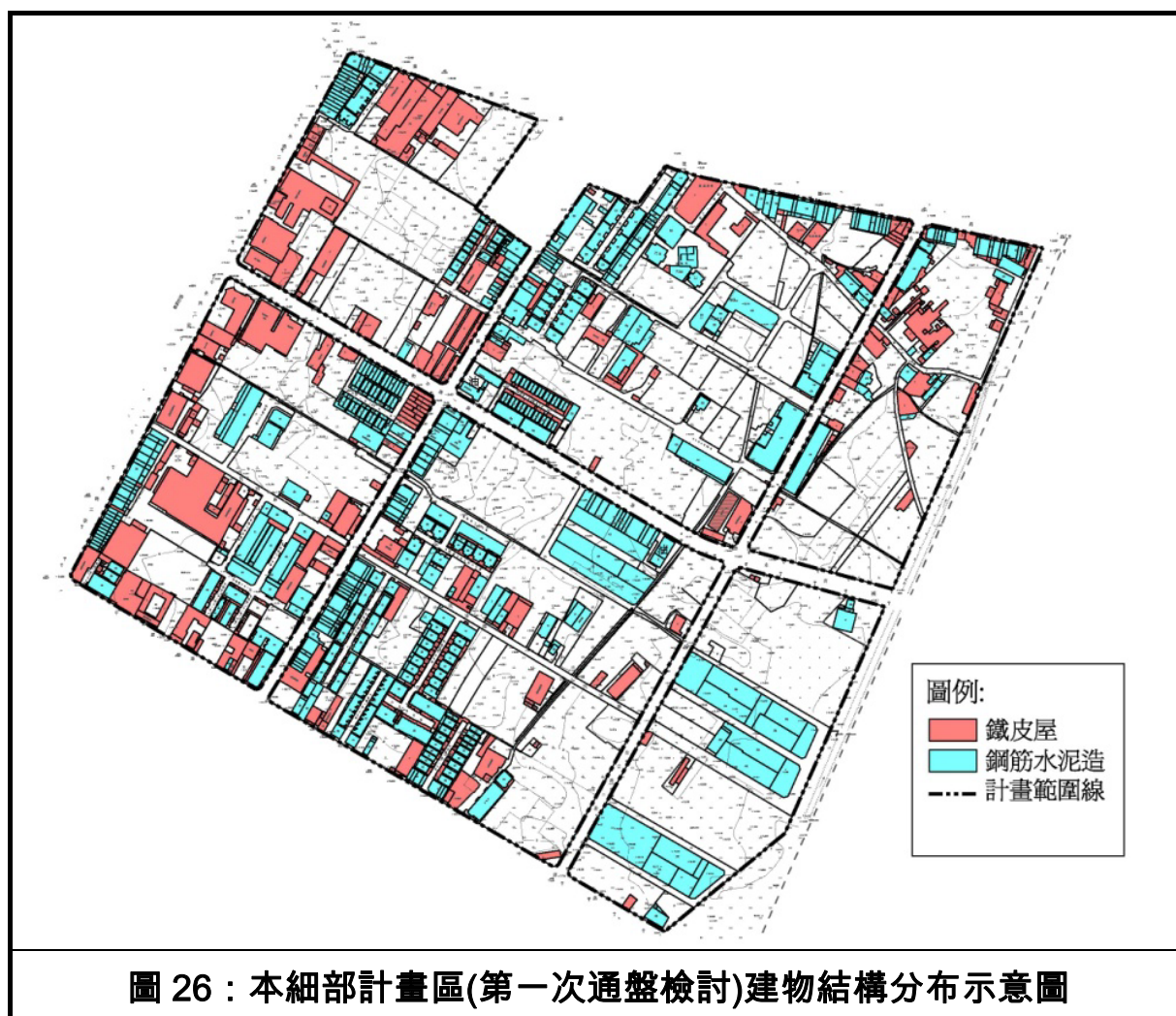
資料來源：本計畫繪製。

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 11、圖 26)

表 11：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



資料來源：本計畫繪製。

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 12、圖 27)

表 12：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。

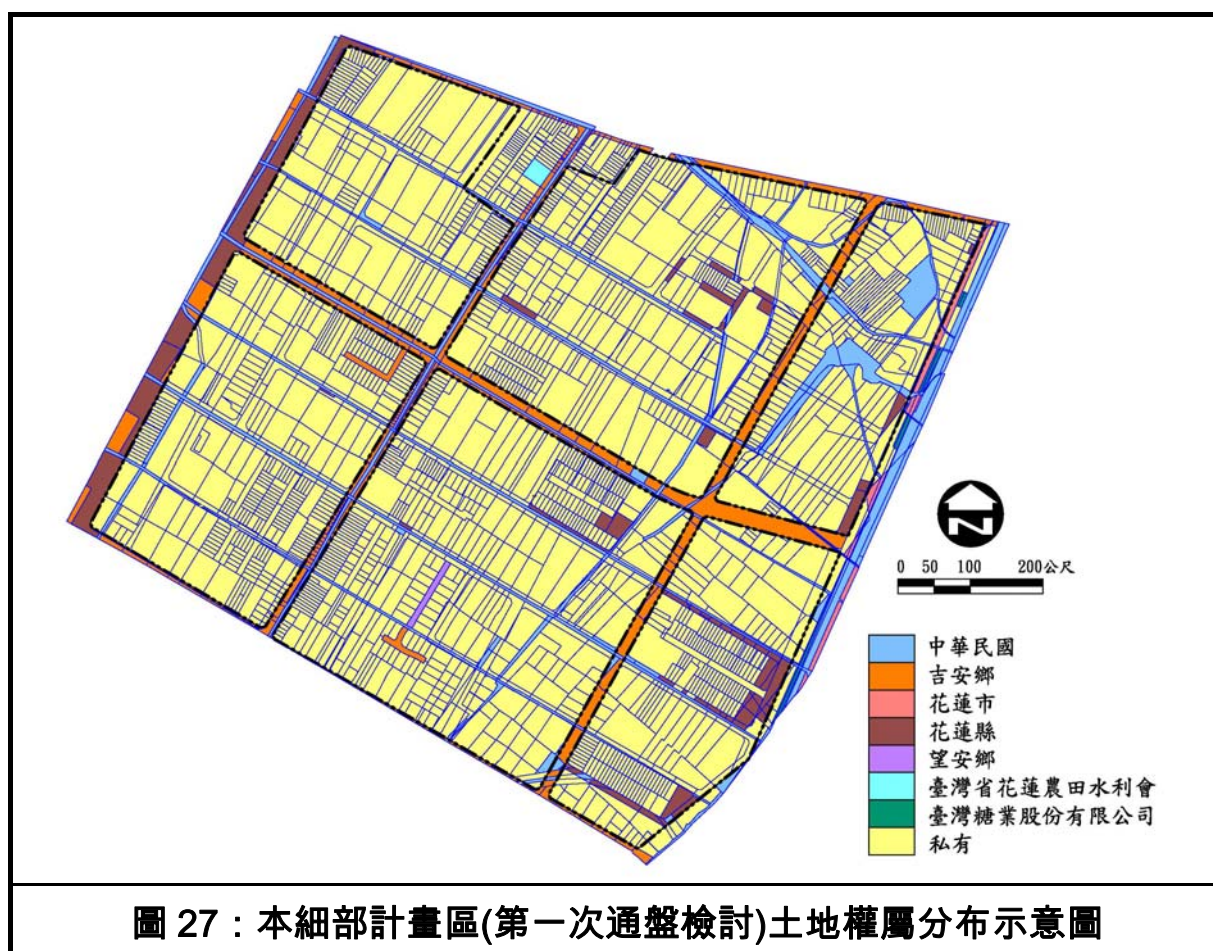


圖 27：本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地權屬分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第四節 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 28、圖 29)

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。

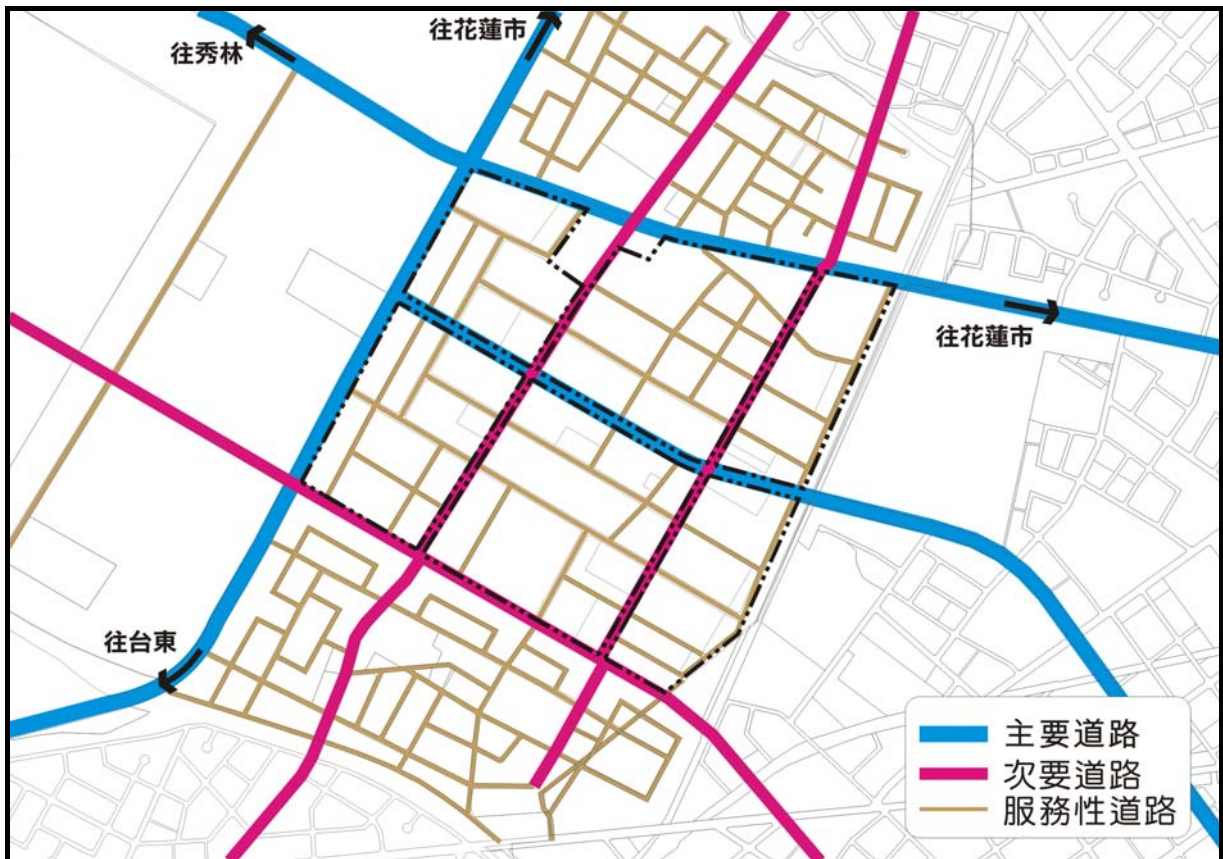


圖 28：本細部計畫區道路系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。

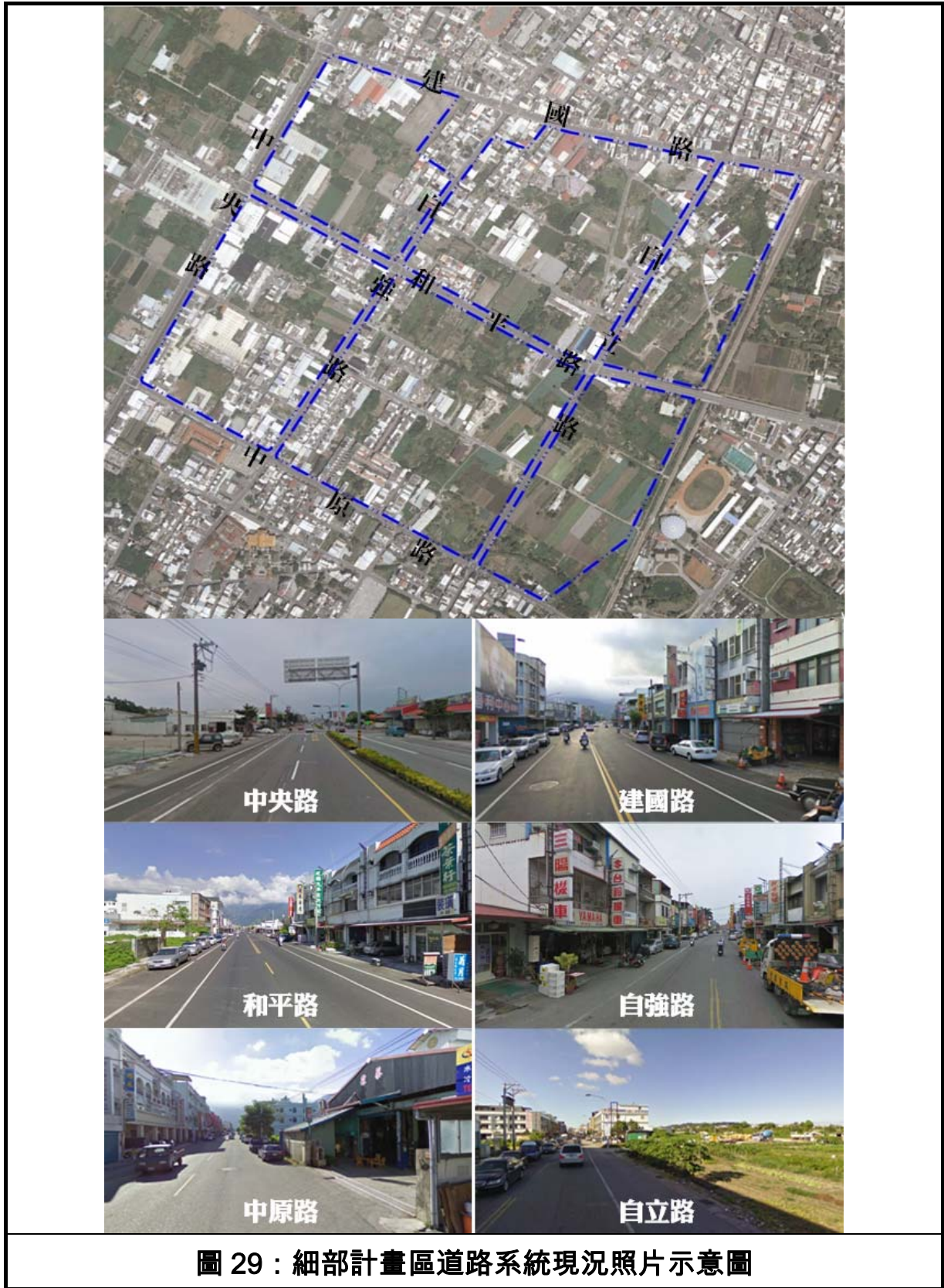


圖 29：細部計畫區道路系統現況照片示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第四章 檢討與分析

第一節 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 建陳情意見，均經整理作為本次通盤檢討之參考。(詳見附錄)

第二節 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】

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

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 3,431 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】

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

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。

第三節 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。

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。

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 13)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 8)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 14)，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 30)。

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。

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)
學校用地	國中用地	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占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 8 條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	—		—
	國小用地	2.檢討原則： 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 3.已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。	—	文中、文小屬區域型公共設施，宜由主要計畫檢討訂定之。	—

表 13：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 14：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。

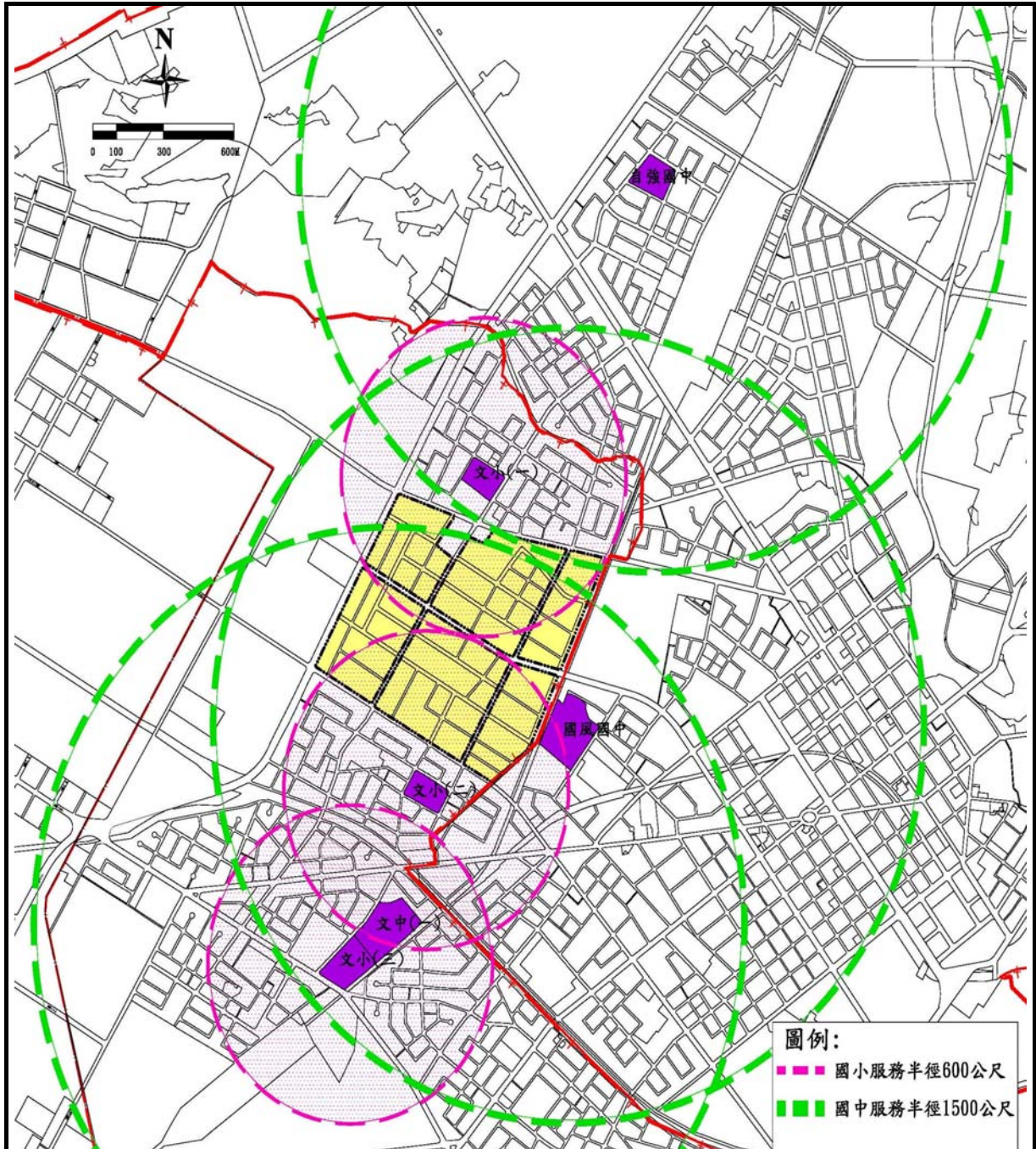


圖 30：本細部計畫區(第一次通盤檢討)含鄰近國中小服務範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第四節 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 31)，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。

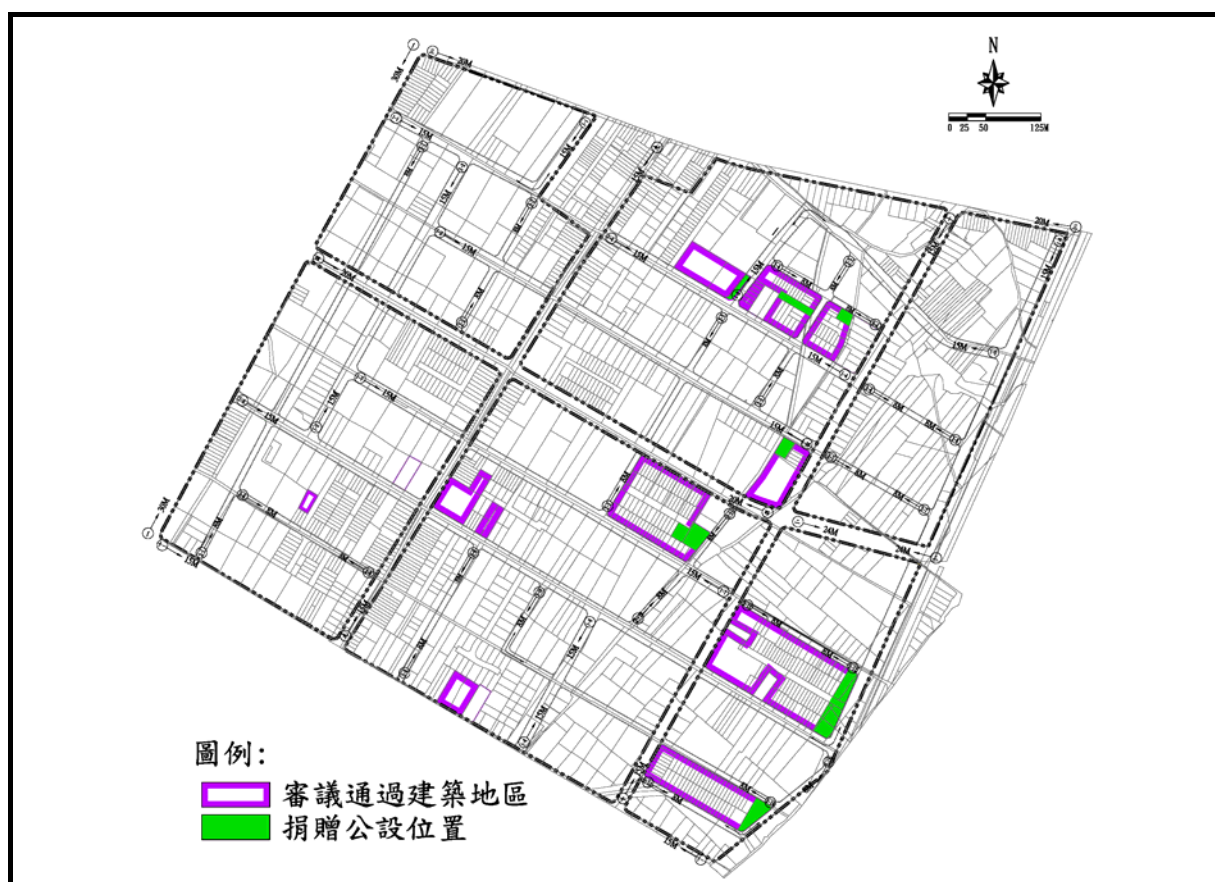


圖 31：已審議通過之開發地區捐贈 10% 鄰里性公共設施位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

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、計畫區內無人行步道、騎樓不連續，故缺乏人行空間。

說明：除主要計畫道路中央路、和平路、建國路之道路設計有人行道留設以外(詳圖 32)，計畫區內無人行道之劃設。建築物之騎樓也因建築物之不連續與許多占用情形(詳圖 33)，並無法提供居民連續的人行空間，失去人本交通之精神。

對策：實踐(現)以人為本之理念，為避免建築騎樓或人行道不連續之情形，道路兩側之人行道應適當留設，與建築退縮後之空間串連，並連接至計畫區內的公共設施等，故於計畫區中留設為人行空間，串連成綠色網絡系統，創造出居民之休閒空間。

。



圖 32：和平路上人行空間留設現況圖

資料來源：本計畫繪製。



圖 33：自強路上騎樓佔用現況圖

資料來源：本計畫繪製。

課題四、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。

課題五、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

第一節 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 34)。

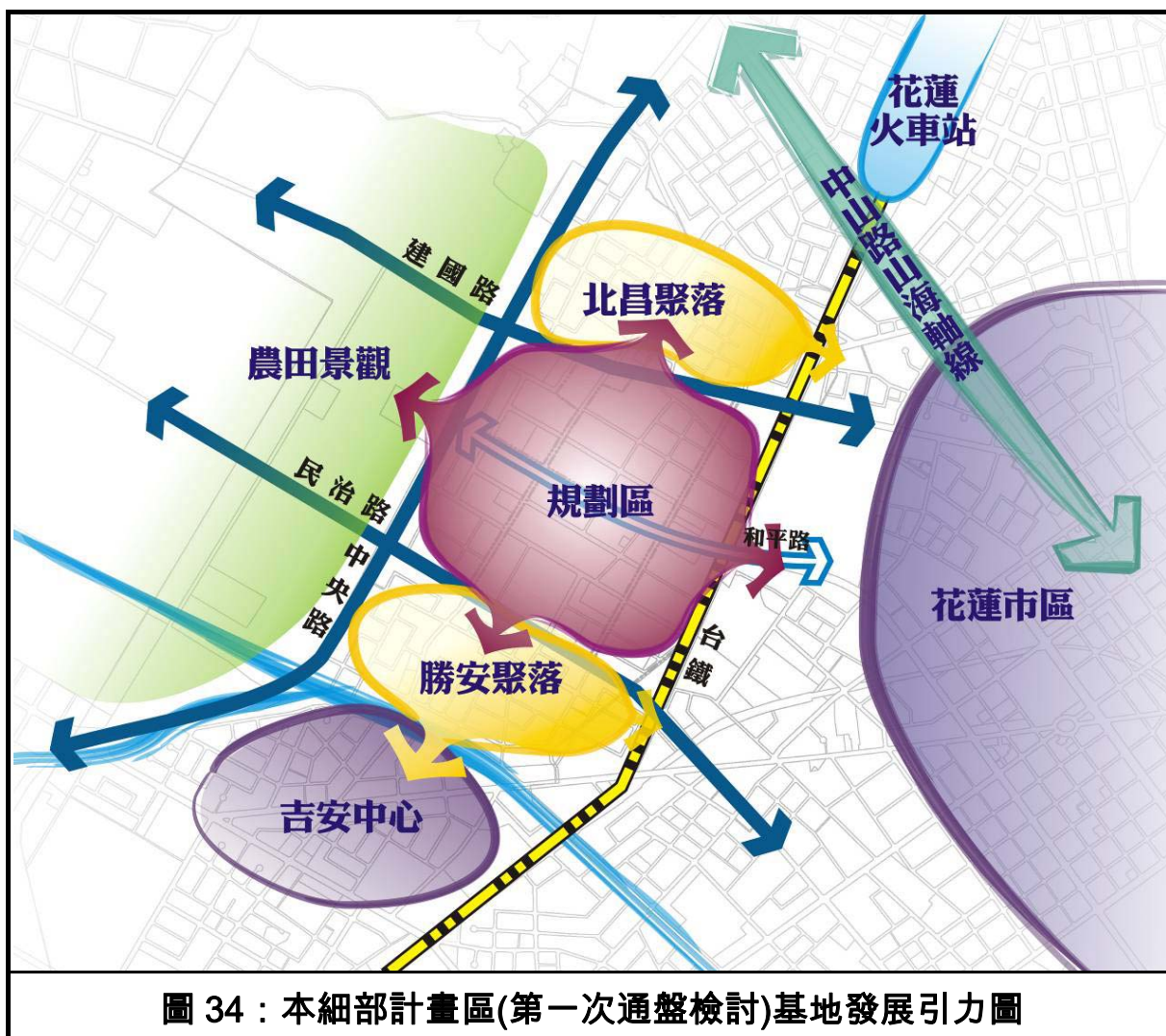


圖 34：本細部計畫區(第一次通盤檢討)基地發展引力圖

資料來源：本計畫繪製。

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



第二節 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，舉凡大小、面積、形狀等皆須妥善考量，以創造合理之開發單元。

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) 水與綠資源串聯之規劃

本計畫區東側以農田水路為界，此水路亦是本計畫區唯一之水資源。又農田水路尺度較小，可塑造為鄰里內良好之親水空間，藉由水路西側所劃設之人行綠帶空間，與本計畫區東南之二處公園兼兒童遊樂場及綠地串聯，創造成一良好景觀的藍綠軸帶。

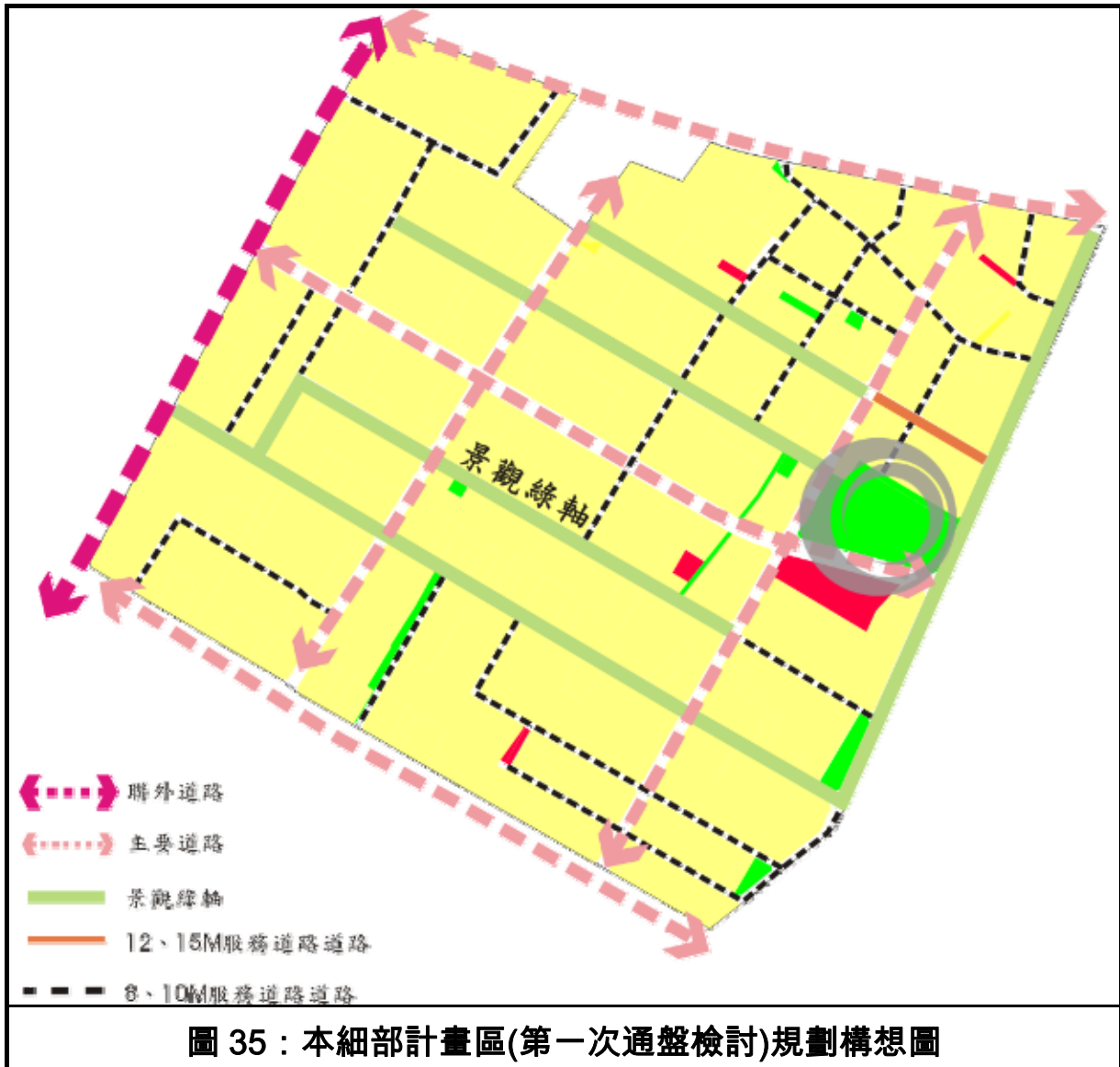
(二) 開放空間之佈置

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，故集中劃設於計畫區東側。(詳圖 35)。

2. 四方位之廣場兼停車場用地

散佈於本計畫區，分別紓解接鄰之主要道路上路邊停車之困境。



資料來源：本計畫繪製。

(三) 多功能之綠網

1. 道路兩側之人行步道

由本計畫區內計畫道路兩側之人行空間串連區內所有開放空間，創造成一綠色網絡系統，除了提供做為居民舒適、不受干擾之人行動線、自行車空間外，且可提供作為兒童之遊戲巷。

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，道路兩側所留設之空間種植行道樹綠化，創造出優美之景觀道路。

四、開發方式規劃構想

(一) 依現況條件設立不同開發條件

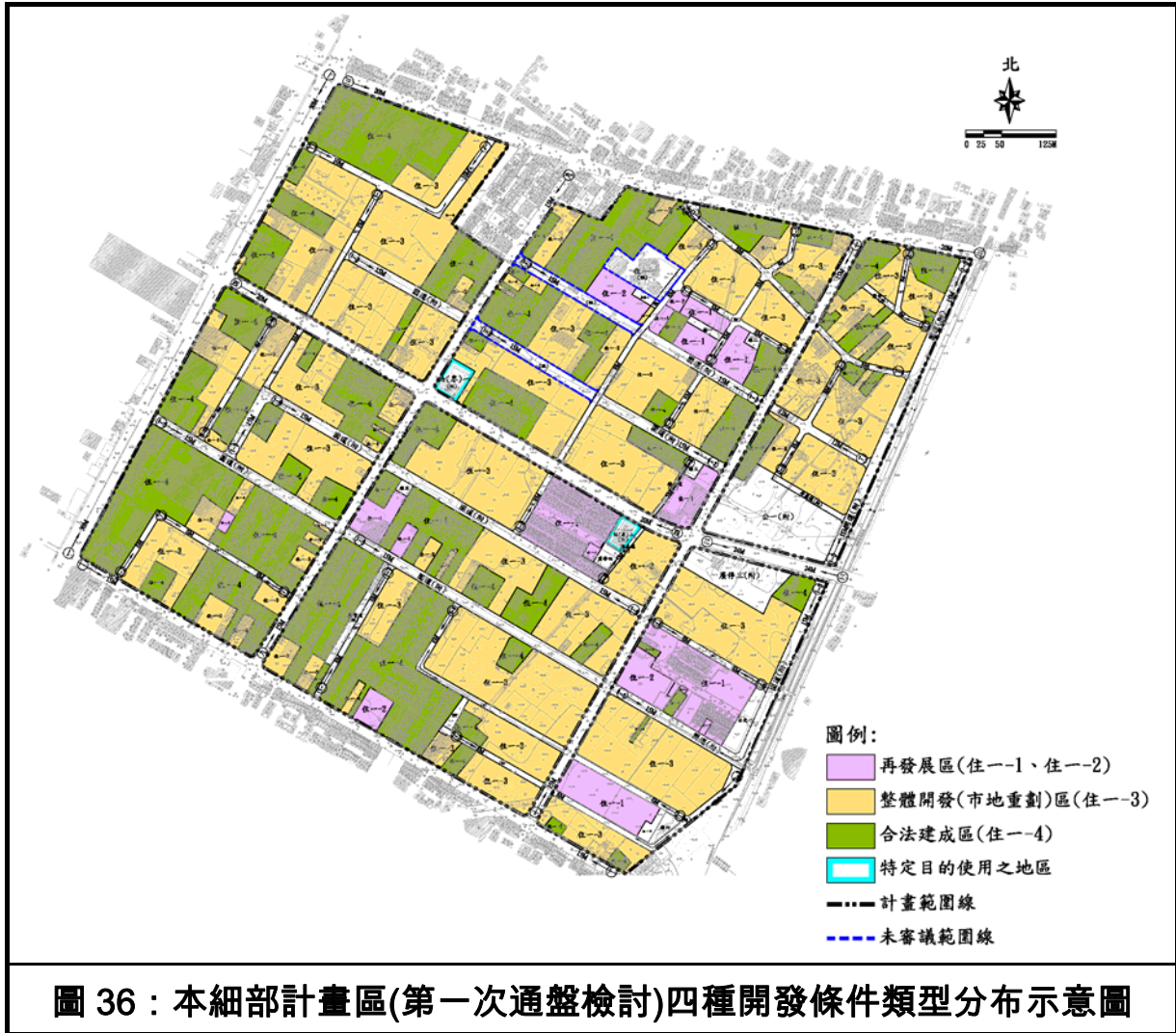
本計畫區係於變更吉安都市計畫(第三次通盤檢討)案時，由乙種工業區變更為第一種住宅區，且因開發方式的改變，造成區內現況存在不同開發方式所開闢的既成建築與使用。為有效加速計畫區之開發，降低開發阻止規劃開發構想如下(詳圖 36、表 15)：

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。
- (3) 特定目的使用之地區：本計畫區內有兩處加油站與一處寺廟用地，係屬特定目的使用性質依使用現況規劃適宜分區，亦不劃併(納入)市地重劃範圍。

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。



資料來源：本計畫繪製。

表 15：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)
再發展區	5.48
整體開發(市地重劃)區	32.01
合法建物	22.09
特定目的使用之地區	0.32
未決議	1.06

註：上開合法建物地區符合「合法建物再發展區劃定原則」納入再發展區之面積為 18.13 公頃。

(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) 特定目的使用之地區：
 - A. 寺廟一處：維持住宅區，繳納代金。
 - B. 加油站二處：變更為加油站用地，繳納代金。
- (4) 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，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。

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) 符合整體開發區剔除原則

(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。

第三節 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、塑造以人為主的活動空間，並串連公共開放空間。

妥善規劃道路兩側人行步道及自行車道空間，提供以人為主之通行空間，並避免不必要之道路用地，並串聯計畫區內之公共開放空間，達到人本交通與居住之最高品質。

四、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。

第六章 第六章變更內容

本次通盤檢討作業係考量計畫區實際發展需求、現況使用情形及配合人民或機關團體陳情意見等酌予變更。目前本次通盤檢討變更內容計十三案，變更位置示意(詳圖 37)所示，變更內容明細表(詳表 16)所示，變更增減面積(詳表 17)所示。

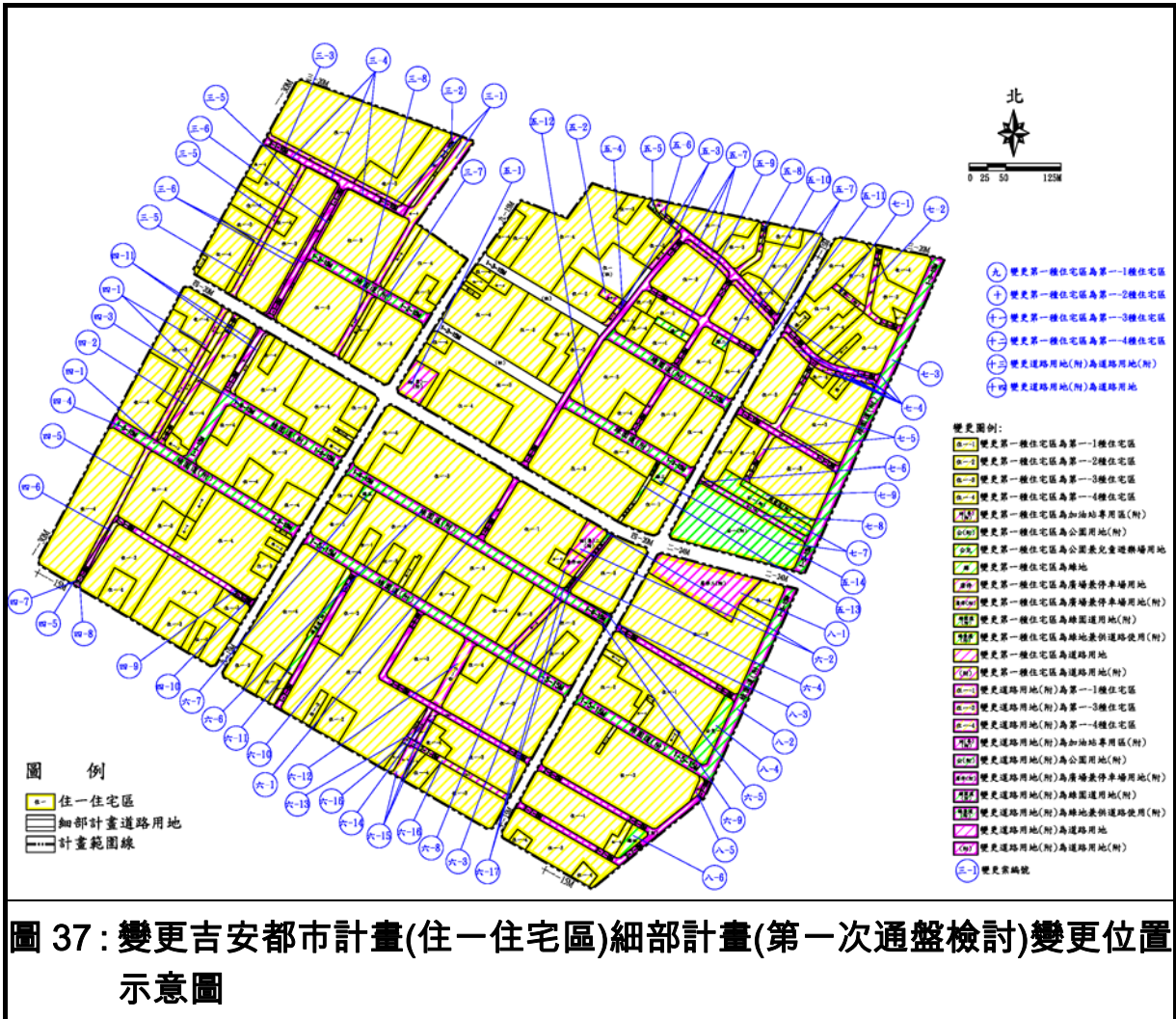


圖 37：變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

表 16：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
		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	1-1-15M、 2-2-8M 計畫 道路	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。	附帶條件：採市地重劃辦理開發。
	1-1-15M 計畫 道路西側	第一種住宅區 (0.1185)	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。	附帶條件：採市地重劃辦理開發。
	1-1-15M 計畫 道路北側	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。	
	1-1-15M 計畫 道路南側	第一種住宅區 (0.0175)	道路用地 (附)(0.0175)	計畫道路線型與路寬之調整。	附帶條件：採市地重劃辦理開發。
	2-1-8M 計畫 道路	道路用地 (附)(0.1633)	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。	
	1-2-15M 計畫 道路	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。	

表 16：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 1)

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	1-2-15M 道路 道路用地 (附)(0.2802)	綠園道用地 (附) (0.2802)	為形塑本區良好之生活環境，提升都市環境品質。	以市地重劃方式辦理開發。
	8	2-2-8M 計畫 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。	附帶條件：採市地重劃辦理開發。
四	1	2-1-8M 計畫 道路用地 (附)(0.1644)	第一-3 種住宅區 (0.1140) 第一-4 種住宅區 (0.0504)	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。其餘尚未開發芝地區，納入市地重劃範圍，劃設為第一-3 種住宅區。	
	2	2-1-8M 計畫 道路東側 第一種住宅區 (0.1645)	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。	以市地重劃方式辦理開發。
	3	1-7-15M 計畫 道路用地 (附) (0.4244)	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。	以市地重劃方式辦理開發。
	4	1-6-15M 計畫 道路用地 (附)(0.4414)	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。	以市地重劃方式辦理開發。
	5	2-1-8M 計畫 道路用地 (附)(0.1242)	第一-4 種住宅區 (0.1237) 道路用地 (0.0005)	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。 道路截角考量現況合法建物坐落，故不納入重劃範圍。	
	6	2-1-8M 計畫 第一種住宅區 (0.0366)	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。	以市地重劃方式辦理開發。
	7	2-1-8M 計畫 第一種住宅區 (0.0001)	道路用地 (0.0001) 道路用地 (附)(約 0.7 m ²)	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。	

表 16：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 2)

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	2-1-8M 計畫道路	道路用地(附) (0.0001)	第一-3 種住宅區 (0.0001)	修正標準截角。
	9	2-8-8M 計畫道路	道路用地(附) (0.0071)	第一-4 種住宅區 (0.0071)	配合現況合法建物坐落，調整道路路型。
	10	2-8-8M 計畫道路	第一種住宅區 (0.0072)	道路用地(附) (0.0072)	
	11	1-2-15M 計畫道路	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。
五	1	四 -20M 計畫道路北側	第一種住宅區 (0.1834)	加油站專用區(一)(附) (0.1834)	依實際發展現況配合變更。 附帶條件：「如提供曾經回饋之證明，則可依「加油站設置管理規則」從事其附屬設施及兼營用途。如無提供曾經回饋之證明，則以基地面積乘以當期公告現值之 30% 繳納回饋金，始得依「加油站設置管理規則」從事其附屬設施及兼營用途；否則僅得作加油服務之使用。並應於本計畫發布實施日起 5 年內完成回饋金繳納，至多可分為 5 期繳納，若未能於 5 年內完成繳納者，另循程序變更為加油站用地，其已繳納之回饋金不予發還」。

表 16：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 3)

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	2	— -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 二)(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	— -5-15M 計畫道路	道路用地 (附)(0.0657)	第一-3 種住 宅區 (0.0657)	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。	
	4	— -4-15M 計畫道路 北側	道路用地 (附)(0.0083)	廣場兼停車 場用地(廣停 二)(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。	以市地重劃 方式辦理開 發。
	5	編號三計 畫道路南 側	第一種住宅 區(0.0153)	綠地兼供道 路使用(附) (0.0153)	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。	以市地重劃 方式辦理開 發。
	6	編號三計 畫道路南 側	第一種住宅 區(0.0516)	道路用地 (附)(0.0516)	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。	
	7	— -5-15M 計畫道路	道路用地 (附)(0.1134)	第一-3 種住 宅區 (0.1095) 第一-4 種住 宅區 (0.0039)	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。	
	8	— -5-15M 計畫道路 -15M 計畫 道路	第一種住宅 區(0.0690)	道路用地 (附)(0.0690)	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。	
	9	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	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	1-4-15M 計畫道路	道路用地 (附)(0.2877)	綠園道用地 (附) (0.2877)	為形塑本區良好之生活環境 ，提升都市環境品質。	以市地重劃 方式辦理開 發。

表 16：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 4)

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	12	道路用地 (附)(0.2974)	綠園道用地 (附)(0.2974)	為形塑本區良好之 生活環境，提升都 市環境品質。	以市地重劃方式辦理開 發。
	13	編號十計畫 道路西側 第一種住宅 區(0.0485)	綠地兼供道 路使用(附) (0.0485)	保留舊紋理，將舊 有農路劃設為 5 公 尺寬人行空間，供 人行與自行車混合 使用。	附帶條件：採市地重劃 辦理開發。
	14	1-30-15M 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。	
六	1	2-3-8M 計 畫道路西側 第一種住宅 區(0.0019)	道路用地 (附)(0.0019)	計畫道路線型與路 寬之調整。	
	2	1-6-15M 道 路北側 第一種住宅 區(0.1361) 道路用地 (附)(0.0007)	加油站專用 區(二)(附) (0.1368)	依實際發展現況配 合變更。	附帶條件：「如提供曾經 回饋之證明，則可依「加 油站設置管理規則」從 事其附屬設施及兼營用 途。如無提供曾經回饋 之證明，則以基地面積 乘以當期公告現值之 30%繳納回饋金，始得 依「加油站設置管理規 則」從事其附屬設施及 兼營用途；否則僅得作 加油服務之使用。並應 於本計畫發布實施日起 5 年內完成回饋金繳 納，至多可分為 5 期繳 納，若未能於 5 年內完 成繳納者，另循程序變 更為加油站用地，其已 繳納之回饋金不予發 還」。
	3	1-7-15M 計 畫道路北側 第一種住宅 區(0.0771)	廣場兼停車 場用地(廣停 四)(0.0771)	現況為開發計畫捐 獻之土地，配合變 更土地使用分區。	

表 16：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 5)

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	4	1-7-15M 計畫道路 北側	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。	以市地重劃方式辦理開發。
	5	1-7-15M 計畫道路	第一種住宅區 (0.0104)	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。	以市地重劃方式辦理開發。
	6	1-7-15M 計畫道路	道路用地(附) (0.6073)	綠園道用地(附) (0.6073)	為形塑本區良好之生活環境，	以市地重劃方式辦理開發。
	7	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	1-5-15M 計畫道路 南側	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。	
	9	1-7-15M 計畫道路	道路用地(附) (0.0104)	第一-3 種住宅區 (0.0104)	修正標準截角。	
	10	1-6-15M 計畫道路	道路用地(附) (0.6244)	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。	以市地重劃方式辦理開發。
	11	1-7-8M 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。	以市地重劃方式辦理開發。
	12	1-8-15M 計畫道路	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。	

表 16：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 6)

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	13	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(廣停五)(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。	以市地重 劃方式辦 理開發。
	14		道路用地(附) (0.0321)	廣場兼停車場用 地(廣停五)(附) (0.0321)		
	15	1-8-15M 計畫道 路	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。
	16	2-7-8M 計畫道 路	第一種住宅 區 (0.1217)	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。	以市地重 劃方式辦 理開發。
17	2-8-5M 計畫道 路	道路用地(附) (0.0005)	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。		
		道路用地(附) (0.0308)	第一-3 種住宅區 (0.0308)			
七	1	1-5-15M 計畫道 路北側	第一種住宅 區 (0.0427)	廣場兼停車場用 地(廣停一)(附) (0.0427)	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。	以市地重 劃方式辦 理開發。
	2	2-8-8M 計畫道 路北側	第一種住宅 區 (0.1163)	道路用地(附) (0.1163)		
	3	1-5-15M 計畫道 路	道路用地(附) (0.7011)	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。	以市地重 劃方式辦 理開發。
	4	1-5-15M 計畫道 路	道路用地(附) (0.0987)	第一-3 種住宅區 (0.0679)	第一-4 種住宅區 (0.0308)	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。

表 16：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 7)

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	5 2-9-8M 計畫道路 東側	第一種住宅區 (0.2008)	道路用地(附) (0.2008)	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。	以市地重劃方式辦理開發。
	6 2-7-8M 計畫道路	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。	
	7 計畫區東側	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。	以市地重劃方式辦理開發。
	8 計畫區東側	道路用地(附) (0.1257)	公園用地(公一)(附)(0.1257)	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。	
	9 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。	以市地重劃方式辦理開發。
八	1 二 -24M 號道路南側	第一種住宅區 (0.6529)	廣場兼停車場用地(廣停三)(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。	以市地重劃方式辦理開發。
	2 1-5-15M 計畫道路	道路用地(附) (0.7292)	綠園道用地(附)(0.7292)	為形塑本區良好之生活環境，提升都市環境品質。	以市地重劃方式辦理開發。
	3 1-6-8M 計畫道路	道路用地(附) (約 3 m ²)	第一-3 種住宅區(約 3 m ²)	修正標準截角。	
	4 1-6-8M 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 2-7-8M 計畫道路	第一種住宅區 (0.0207)	道路用地(附) (0.0207)	銜接北側 1-6-15M 計畫道路，道路路型調整。	以市地重劃方式辦理開發。
	6 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。	

表 16：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 8)

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)		
九	本計畫區內	第一種住宅區 (4.387)	第一-1 種住宅區 (4.387)	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 (1.0941)	第一-2 種住宅區 (1.0941)	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 (30.5406)	第一-3 種住宅區 (30.5406)	為加速本案開發，故本次開發方式改以市地重劃辦理開發。	
十二	本計畫區內	第一種住宅區 (21.7256)	第一-4 種住宅區 (21.7256)	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。	
十三	本計畫區內	道路用地(附) (2.8071)	道路用地(附) (2.8071)	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。	以市地重劃方式辦理開發。
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。	

表 17：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	二	三-1	三-2	三-3	三-4	三-5	三-6	
土地 使用 分區	住宅區	修正計畫 年期為民國一 一〇年	修正計畫 面積為72.22 公頃	-0.04	0.33	-0.12	0.08	-0.02	0.16	0.14	
	加油站專用區										
	小計			0.00	0.33	-0.12	0.08	-0.02	0.16	0.14	
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	-	-0.01	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 17：本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續 1)

項目		編號	三-7	三-8	四-1	四-2	四-3	四-4	四-5	四-6	四-7
土地 使用 分區	住宅區			0.08	0.16	-0.16			0.12	-0.04	0.00
	加油站專用區										
	小計	0.00	0.08	0.16	-0.16	0.00	0.00	0.12	-0.04	0.00	
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	0.28				0.42	0.44				
	道路用地	-0.28	-0.08	-0.16	0.16	-0.42	-0.44	-0.12	0.04	0.00	
小計	0.00	-0.08	-0.16	0.16	0.00	0.00	-0.12	0.04	0.00		
合 計	0.00	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 17：本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續 2)

項目		編號	四-8	四-9	四-10	四-11	五-1	五-2	五-3	五-4	五-5
土地 使用 分區	住宅區		0.00	0.01	-0.01	0.07	-0.18	-0.04	0.07		-0.02
	加油站專用區						0.18				
	小計		0.00	0.01	-0.01	0.07	0.00	-0.04	0.07	0.00	-0.02
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										0.02
	廣場兼停車場用地							0.04		0.01	
	綠園道用地										
	道路用地		0.00	-0.01	0.01	-0.07			-0.07	-0.01	
	小計		0.00	-0.01	0.01	-0.07	0.00	0.04	-0.07	0.00	0.02
合計			0.00	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 17：本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續 3)

項目		編號	五-6	五-7	五-8	五-9	五-10	五-11	五-12	五-13	五-14
土地 使用 分區	住宅區		-0.05	0.11	-0.07	-0.05	-0.03			-0.05	-0.04
	加油站專用區										
	小計		-0.05	0.11	-0.07	-0.05	-0.03	0.00	0.00	-0.05	-0.04
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				0.04
	綠地兼供道路使用									0.05	
	廣場兼停車場用地										
	綠園道用地							0.29	0.30		
	道路用地		0.05	-0.11	0.07			-0.29	-0.30		
	小計		0.05	-0.11	0.07	0.05	0.03	0.00	0.00	0.05	0.04
合計			0.00	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 17：本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續 4)

項目		編號		六-1	六-2	六-3	六-4	六-5	六-6	六-7	六-8	六-9
		六-1	六-2	六-3	六-4	六-5	六-6	六-7	六-8	六-9		
土地 使用 分區	住宅區	0.00	-0.14	-0.08				-0.01		-0.03	0.08	0.01
	加油站專用區		0.14									
	小計	0.00	0.00	-0.08	0.00	-0.01	0.00	-0.03	0.08	0.01		
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				0.05							
	廣場兼停車場用地			0.08								
	綠園道用地					0.01	0.61					
	道路用地	0.00	0.00		-0.05		-0.61		-0.08	-0.01		
	小計	0.00	0.00	0.08	0.00	0.01	0.00	0.03	-0.08	-0.01		
合計		0.00	0.00	0.00	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 17：本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續 5)

項目		編號		六-10	六-11	六-12	六-13	六-14	六-15	六-16	六-17	七-1
		六-10	六-11	六-12	六-13	六-14	六-15	六-16	六-17	七-1		
土地 使用 分區	住宅區		-0.15	0.15	-0.02			0.11	-0.12	0.03	-0.04	
	加油站專用區											
	小計	0.00	-0.15	0.15	-0.02	0.00	0.11	-0.12	0.03	-0.04		
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		0.15									
	廣場兼停車場用地				0.02	0.03						0.04
	綠園道用地	0.62										
	道路用地	-0.62		-0.15		-0.03	-0.11	0.12	-0.03			
	小計	0.00	0.15	-0.15	0.02	0.00	-0.11	0.12	-0.03	0.04		
合計		0.00	0.00	0.00	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 17：本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續 6)

項目		編號								
		七-2	七-3	七-4	七-5	七-6	七-7	七-8	七-9	八-1
土地 使用 分區	住宅區	-0.12		0.10	-0.20	0.01	-1.33		-0.09	-0.65
	加油站專用區									
	小計	-0.12	0.00	0.10	-0.20	0.01	-1.33	0.00	-0.09	-0.65
公共 設施 用地	公園用地						1.33	0.13		
	公園兼兒童遊樂場 用地									
	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		0.70							
	道路用地	0.12	-0.70	-0.10	0.20	-0.01		-0.13		
	小計	0.12	0.00	-0.10	0.20	-0.01	1.33	0.00	0.09	0.65
合計		0.00	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 17：本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續 7)

項目		編號								
		八-2	八-3	八-4	八-5	八-6	九	十	十一	十二
土地 使用 分區	住宅區		0.00	-0.20	-0.02	-0.08	0.00	0.00	0.00	0.00
	加油站專用區									
	小計	0.00	0.00	-0.20	-0.02	-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			0.20						
	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	0.73								
	道路用地	-0.73	0.00		0.02					
	小計	0.00	0.00	0.20	0.02	0.08	0.00	0.00	0.00	0.00
合計		0.00	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 17：本細部計畫區(第一次通盤檢討)變更增減面積表(續 8)

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	住宅區				-2.37	60.01
	加油站專用區				0.32	0.32
	小計		0.00	0.00	-2.05	60.33
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				0.36	0.36
	廣場兼停車場用地				0.87	0.87
	綠園道用地				4.40	4.40
	道路用地		0.00	0.00	-5.48	4.37
	小計		0.00	0.00	2.04	11.89
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

第一節 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。

第二節 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。

第三節 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 18、圖 38)，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 4.43 公頃；第一-2 種住宅區面積為 1.09 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「應以市地重劃辦理整體開發地區」，面積計約 31.97 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 22.09 公頃。

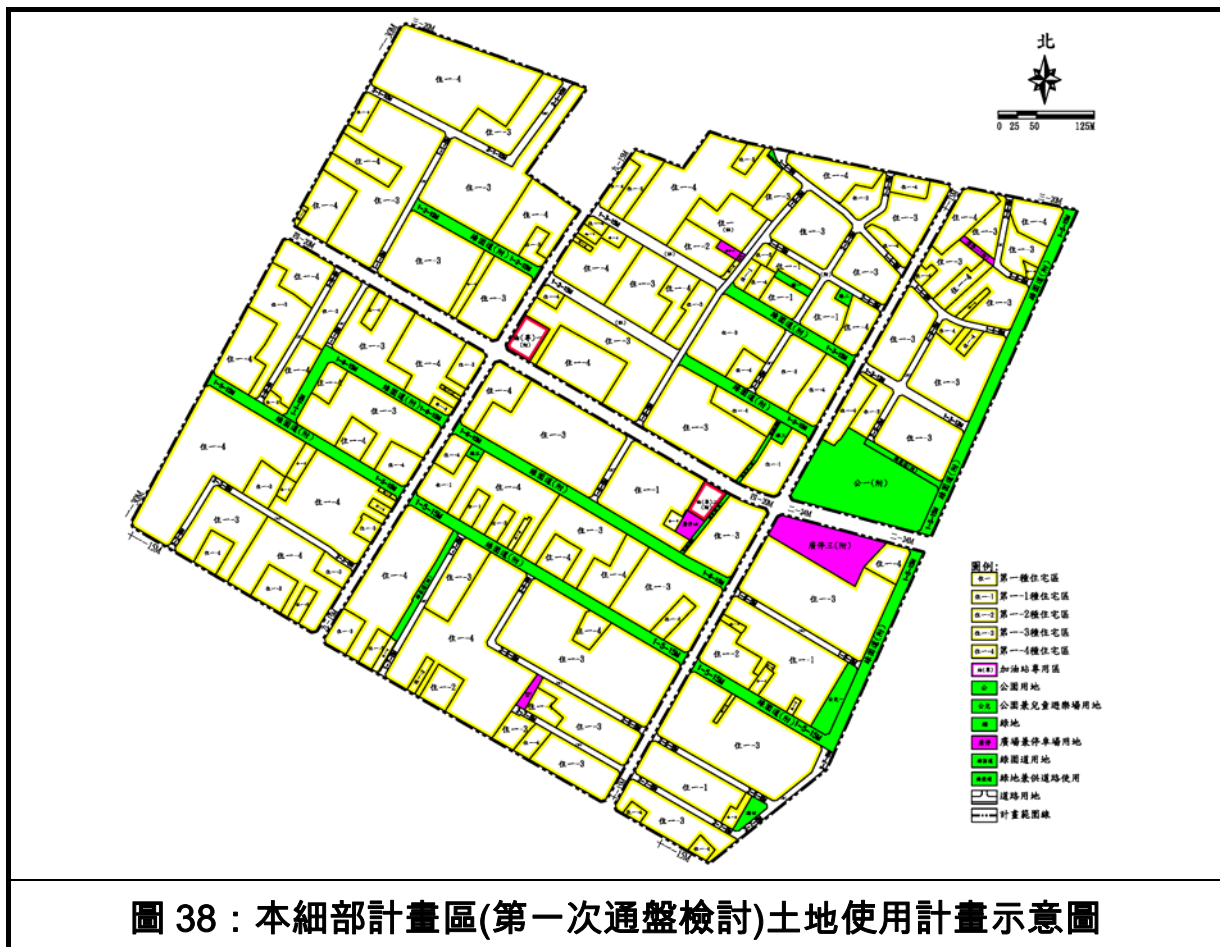
(二) 加油站專用區

配合現況加油站使用範圍劃設加油站專用區二處，面積計約 0.32 公頃。

表 18：本細部計畫區(第一次通盤檢討)土地使用計畫面積表

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)	百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	62.38	-2.37	60.01	83.09
	加油站專用區	-	0.32	0.32	0.44
	小計	62.38	-2.05	60.33	83.53
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	-	0.36	0.36	0.50
	廣場兼停車場用地	-	0.87	0.87	1.21
	綠園道用地	-	4.40	4.40	6.09
	道路用地	9.85	-5.48	4.37	6.05
	小計	9.85	2.04	11.89	16.47
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。



資料來源：本計畫繪製。

註：實際土地使用計畫，依後續花蓮縣都市計畫委員會決議辦理。

二、公共設施用地計畫(詳表 20 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 0.36 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 21 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 公尺寬道路，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 8 條 8 公尺寬出入道路。

表 19：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 面積	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		特定目的使用 之地區		面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
		面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)				
土地 使用 分區	住宅區	5.52	90.83	22.09	100.00	-	-	31.97	74.92	59.58	83.73
	加油站專 用區	-	-	-	-	0.32	100.00	-	-	0.32	0.45
	小計	5.52	90.83	22.09	100.00	0.32	100.00	31.97	74.92	59.90	84.18
公共 設施 用地	公園用地	-	-	-	-	-	-	1.45	3.40	1.45	2.04
	公園兼兒 童遊樂場 用地	0.20	3.28	-	-	-	-	-	-	0.20	0.28
	綠地	0.25	4.01	-	-	-	-	-	-	0.24	0.34
	綠地兼供 道路使用	-	-	-	-	-	-	0.36	0.84	0.36	0.50
	廣場兼停 車場用地	0.11	1.86	-	-	-	-	0.76	1.77	0.87	1.22
	綠園道用 地	-	-	-	-	-	-	4.40	10.32	4.40	6.19
	道路用地	0.00	0.02	-	-	-	-	3.73	8.75	3.74	5.25
	小計	0.56	9.17	0.00	0.00	0.00	0.00	10.70	25.08	11.26	15.82
合 計		6.08	100.00	22.09	100.00	0.32	100.00	42.67	100.00	71.16	100.00

註：1.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。

2.住宅區 0.43 公頃、道路用地 0.63 公頃尚未計入，實際土地使用計畫，依後續花蓮縣都市計畫委員會決議辦理。

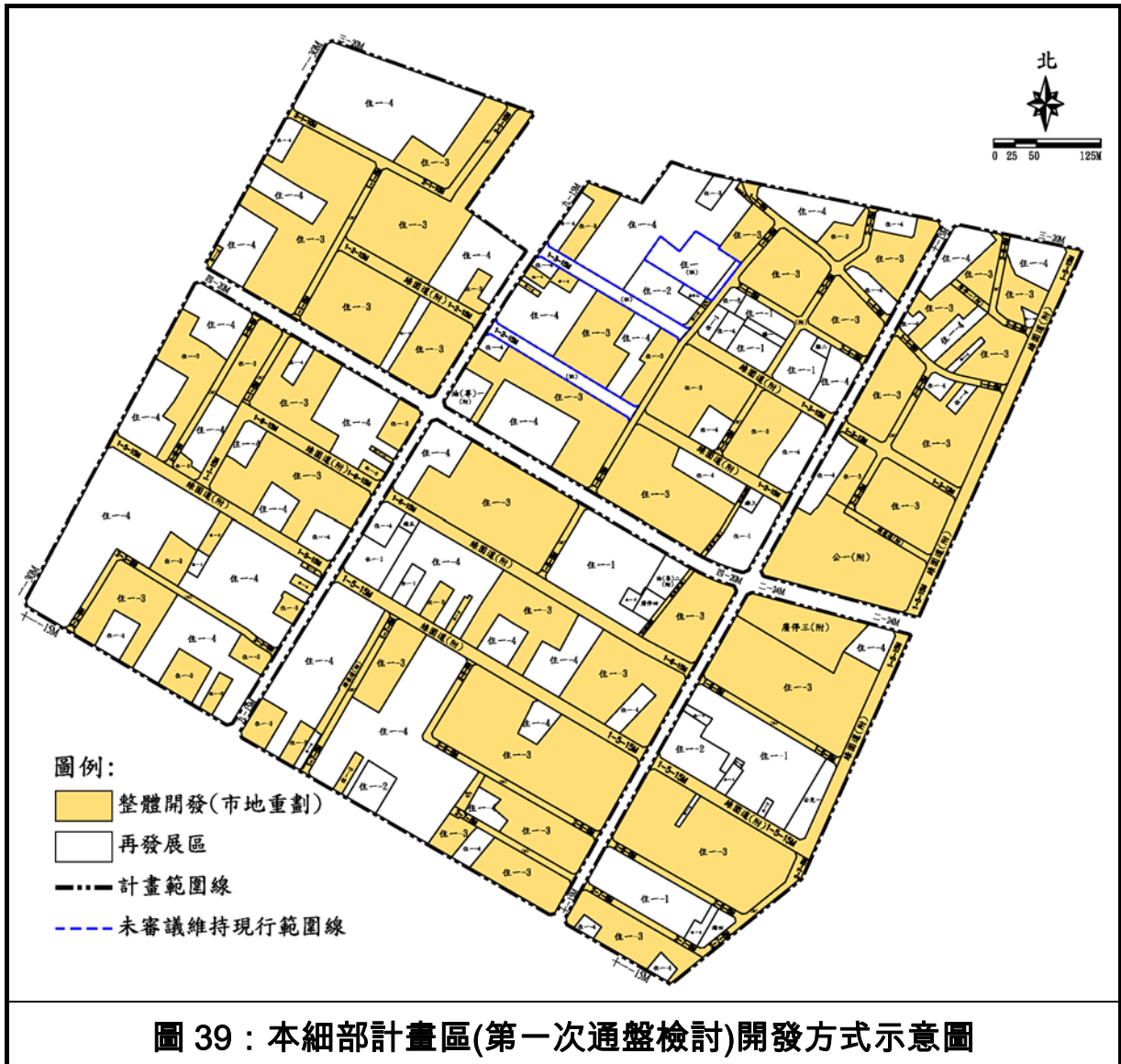


圖 39：本細部計畫區(第一次通盤檢討)開發方式示意圖

資料來源：本計畫繪製。

註：實際土地使用計畫，依後續花蓮縣都市計畫委員會決議辦理。

表 20：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 計畫道路北側	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 計畫道路南側	回饋用地
	綠四	0.09	2-6-8M 計畫道路南側	回饋用地
	綠五	0.03	1-7-15M 計畫道路南側	回饋用地
	小計	0.24		
綠地兼供道路使用		0.36		
廣場兼停車場用地	廣停一	0.04	1-4-8M 計畫道路北側	
	廣停二	0.05	1-3-15M 計畫道路北側	回饋用地
	廣停三	0.65	1-6-8M 計畫道路北側	
	廣停四	0.08	1-6-15M 計畫道路北側	回饋用地
	廣停五	0.05	2-6-8M 計畫道路南側	
	小計	0.87		
合 計		3.12		

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 21：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 計畫道路。	8	300	
	1-2	西起編號九計畫道路，東迄編號 1-8 計畫道路。	15	196	
	1-3	西起編號九計畫道路，東迄編號九計畫道路；西起編號十計畫道路，東迄編號 1-5 計畫道路。	12、15	352	
	1-4	北起編號三計畫道路，東轉至編號 1-5 計畫道路。	8	396	
	1-6	西起編號十計畫道路，東迄編號 1-5 計畫道路。	8	190	
	1-7	北起編號 1-5 計畫道路，南迄編號十一計畫道路(中原路)。	8	210	
	1-8	南起編號 1-6 計畫道路，北行至編號 1-4 計畫道路。	8	494	
	出入道路	2-1	西起編號一計畫道路(中央路三段)，南轉至編號 1-2 計畫道路。	8	338
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	105	
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	228	
2-4		西起編號 1-4 計畫道路，東迄編號十計畫道路(自立路)。	8	192	
2-5		北起編號三計畫道路，南迄編號 1-2 計畫道路。	8	981	
2-6		北起編號 1-5 計畫道路，東轉至編號 2-7 計畫道路。	8	520	
2-7		西起廣停(五)，北轉至編號 1-5 計畫道路。	8	486	
2-8		北起編號三計畫道路，東轉至編號 1-5 計畫道路。	8	140	
2-9		北起編號 1-4 計畫道路，南迄編號公(一)。	8	185	
2-10		北起編號四計畫道路，南迄編號 1-5 計畫道路	8	200	
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	100	
	1-2	西起編號 1-8 計畫道路，東至編號十計畫道路。	15	380	
	1-3	西起編號九計畫道路，東至編號十計畫道路。	15	194	
	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(中央路三段)。	15	1,650	
	1-6	西起編號 1-1 計畫道路，東至編號十計畫道路。	15	585	

註：表內的道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第四節 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)及特定目的使用之地區(圖 40)，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) 以基地面積乘以當期公告現值之 18%繳納回饋金者，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。
- (2) 以基地面積乘以當期公告現值繳足 39%回饋金者，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，且得增改建，其建蔽率不大於 60%、容積率不得大於 200%。

3. 加油站專用區

依現況加油站合法申請範圍，調整為加油站專用區，如提供曾經回饋之證明，則可依「加油站設置管理規則」從事其附屬設施及兼營用途。如無提供曾經回饋之證明，則以基地面積乘以當期公告現值之 30%繳納回饋金，始得依「加油站設置管理規則」從事其附屬設施及兼營用途；否則僅得作加油服務之使用。並應於本計畫發布實施日起 5 年內完成回饋金繳納，至多可分為 5 期繳納，若未能於 5 年內完成繳納者，另循程序變更為加油站用地，其已繳納之回饋金不予發還。

(二) 整體開發(市地重劃)區

1. 本細部計畫區之住宅區(住一-3)，應以市地重劃方式辦理開發。
2. 主辦單位視開發主體不同由區內土地所有權人成立重劃會自辦市地重劃或花蓮縣政府公辦市地重劃。

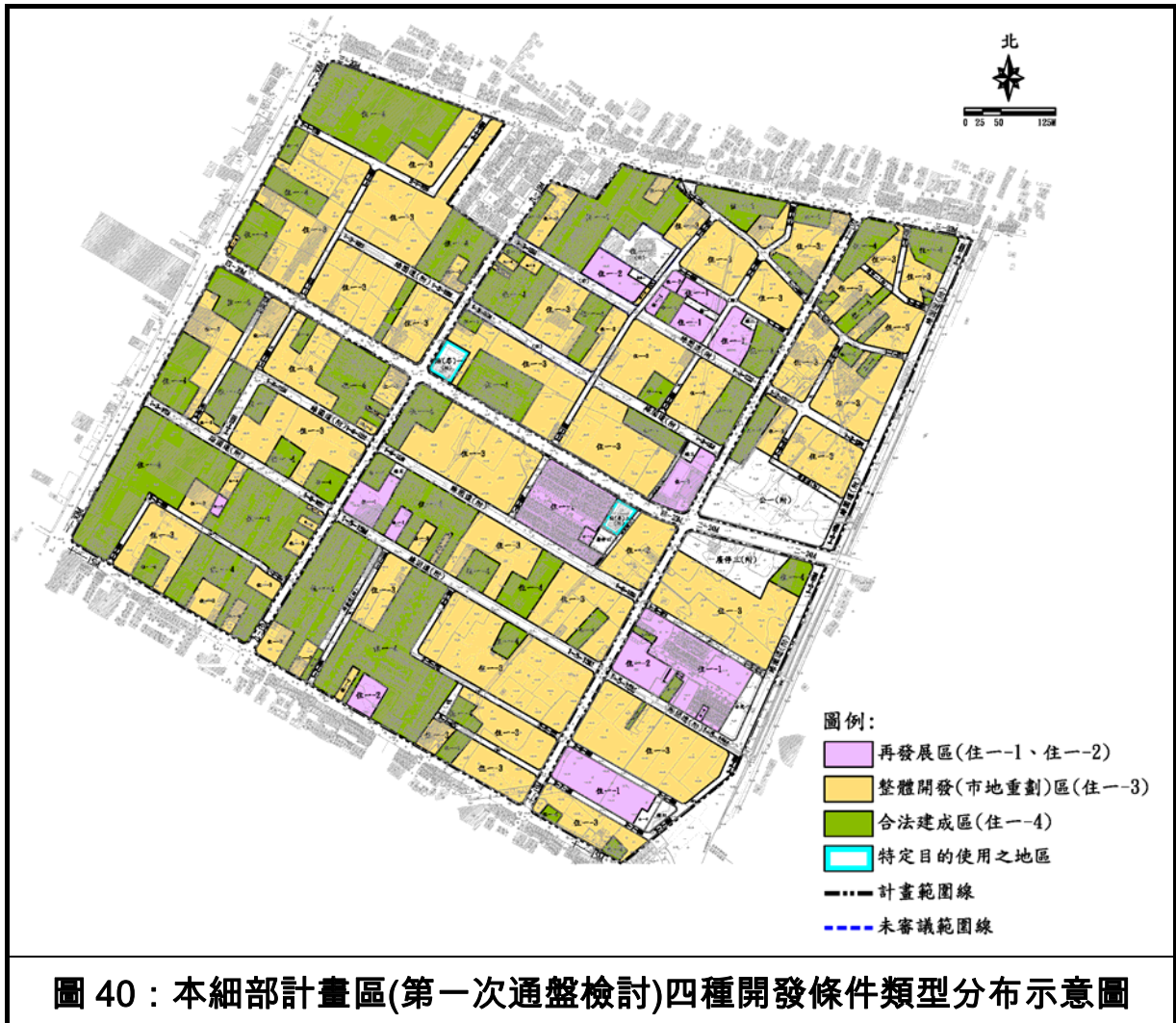
表 22：本細部計畫區(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表

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		✓			64,875	61,943	10,577	137,395	重 劃 會、花 蓮 縣 政 府	至民 國 110 年	由主 辦單 位籌 資支 應
綠地兼供 道路使用	0.36		✓									
廣場兼停 車場用地	0.76		✓									
綠園道用 地	4.40		✓									
道路用地	3.73		✓									
合 計	10.70	-	-	-	-	-	-	-	-			

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。



資料來源：本計畫繪製。

第五節 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 23)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 41)

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

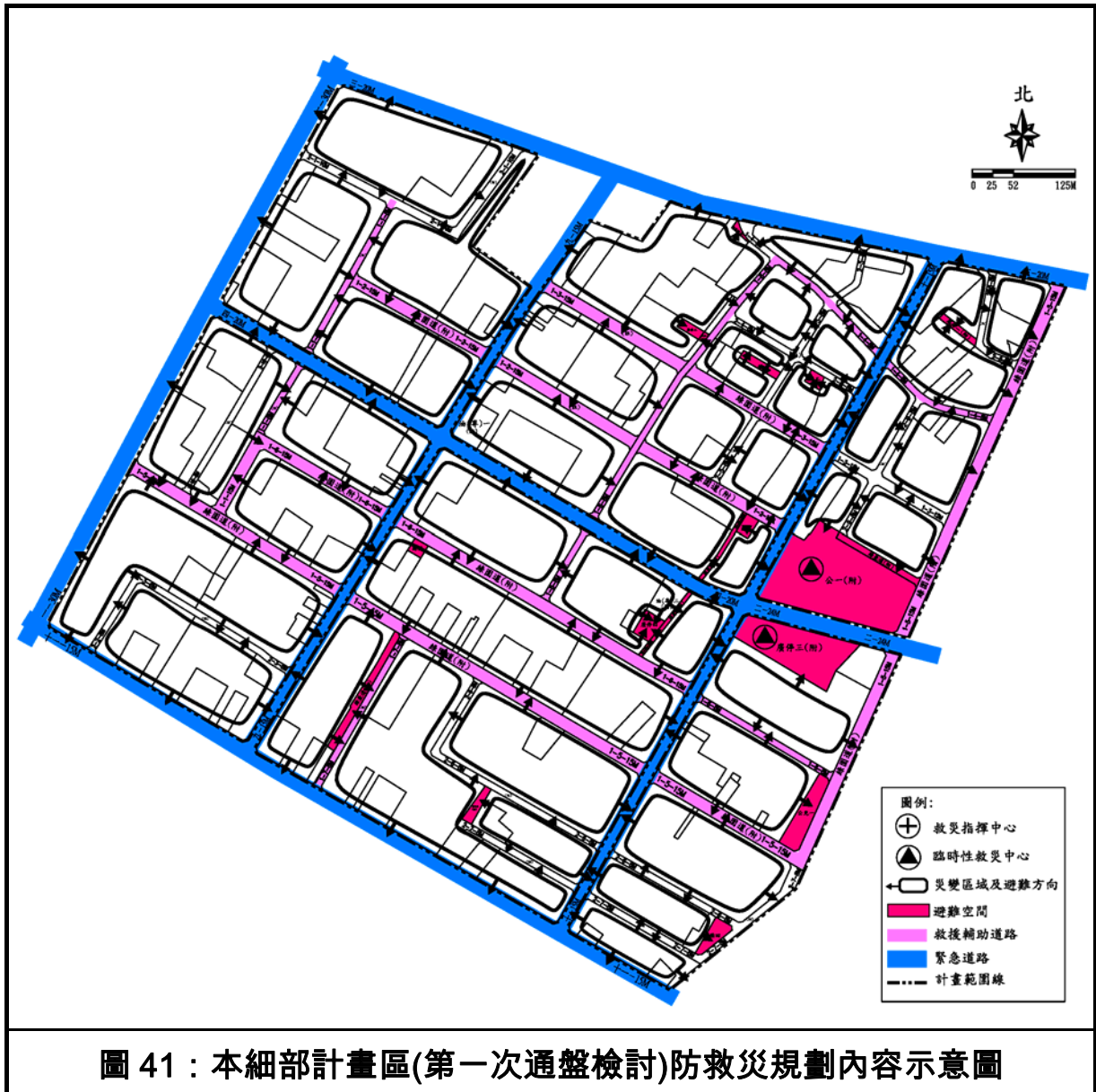
指定本計畫區部分區內服務性道路(寬 15 公尺)為救援輔助道路，提供消防、救災及運送區外救援物資之輔助機能，同時亦作為居民通往避難場所的路徑之用。

(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 23：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。

第六節 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下表規定：

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 得以折繳代金方式申請增量容積至 200%。其計算方式分述如下： 折繳代金金額 = 申請基地公告現值×建築基地面積×(增量容積/基準容積)。	
	住宅區 (住一-3)	60	200	
	加油站專用區	40	120	1.如提供曾經回饋之證明，則可依「加油站設置管理規則」從事其附屬設施及兼營用途。 2.如無提供曾經回饋之證明，則以基地面積乘以當期公告現值之 30%繳納回饋金，始得依「加油站設置管理規則」從事其附屬設施及兼營用途；否則僅得作加油服務之使用。
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	依都市計畫法台灣省施行細則及相關規定辦理

(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，訂定下表之規定：

地區	條件	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區 (住一-4)	原有合法建築依規定繳交申請基地面積當年度公告現值總值之 18%回饋金，並不得增改建。	從其原合法建築之建蔽率、容積率使用。		有關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。
	原有合法建築申請修建、增建、改建，依規定繳足申請基地面積當年度公告現值總值之 39%回饋金(先前若有已繳交之回饋金可扣除)	60	200	

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、退縮建築規定

本計畫區之退縮規定依附圖 42 及下列規定辦理：

(一) 住宅區之建築基地如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

(二) 公共設施用地之角地應兩面退縮。

(三) 前述無遮簷人行步道，應以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。

(四) 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。

(五) 位於本次通盤檢討後應以市地重劃辦理開發地區，若臨配合重劃辦理之增設道路之建築基地與公共設施用地，應自道路境界線退縮 5 公尺建築，並應留設 1.5 公尺之無遮簷人行步道，餘依上述規定辦理。

六、本計畫區內建築基地面積達 1,000 m²，應經「花蓮縣都市設計審議委員會」核可後始得發照建築。

七、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。

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。

附件：花蓮縣都市計畫委員會第 144 次大會會議紀錄

第 5 案：「變更吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫（第一通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案提經吉安鄉都市計畫委員會審竣後，送請花蓮縣政府以 102.04.30 府建計字第 1020070112A 號公告公開展覽（自 102.05.01~102.05.30）並刊登于東方報，期間於 102.05.11 假花蓮縣吉安鄉北昌村活動中心舉辦公開說明會。
- 二、案前經花蓮縣都市計畫委員會（以下簡稱縣都委會）專案小組召開 7 次專案小組討論並獲致結論後，提經縣都委會 103.10.15 第 142 次審議決議：「本案涉及大花蓮地區與吉安鄉整體都市之長遠發展，吉安住一住宅區為本縣重要的新興發展地區，相關公共設施之劃設配置亦經重大檢討調整，為求審議作業周延，請規劃單位調查相關之土地權利關係人就變更回饋比例之配合意願，並簽具切結。另外有關市地重劃之回饋比例在計畫書中也有清楚計算說明，並經本府地政處詳細核算，請委員詳閱。本案另擇期開會再審。」。
- 三、本案縣都委會專案小組續依上開決議續於 104.2.10 及 104.4.23 召開第 8 及 9 次專案小組討論並獲致結論，爰再提請大會審議。
- 四、擬定機關：花蓮縣吉安鄉公所。
- 五、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 六、公開展覽期間公民或團體之陳情意見：詳如后附。
- 七、計畫範圍：詳如附計畫圖。
- 八、計畫概要：詳如后。

決議：

- 一、 本案除以下幾點，餘依專案小組建議意見通過。
- 二、 土地使用計畫

（一）土地使用計畫配置以「方案三」（詳附圖 1）通過。

（二）有關合法建物座落於道路用地配合調整道路路型之方案，道路編號 1-2、1-3 號路待安排現勘並由專案小組

續審獲得共識後，再提案於大會決議。

- (三)天竺山金龍寺劃設為宗教專用區，金龍寺代表表示不願意辦理回饋，本案請規畫單為收集相關案例，提專案小組續審獲得共識後，再提案於大會決議。
- (四)自強夜市以方案二維持住宅區，並納入市地重劃(合法建物剔除)。惟請土地所有權人於本案發佈實施前將違規使用部分(租賃給臨時攤販作為攤販集中場)排除完竣。

- 三、 本案變更內容案件前既經分案審竣，由業務單位依審竣內容酌處人變更內容之決議。變更案件綜理表(詳附表二)
- 四、 土地使用管制要點(詳附表三)
- 五、 事業及財務計畫(詳附表四)
- 六、 本案人民陳情案件案前既經分案審竣，本次會議不再討論，由業務單位依審竣內容酌處人民陳情案件之決議。本案人民陳情案件。(詳附表五、附表六)
- 七、 考量縣都委審議後配置，與當初公開展覽相差甚大，應辦理第二次公開展覽事宜。

附表一：變更案件綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	縣都委會決議	
		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。	照案通過。	依專案小組建議意見通過。	
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。	照案通過。	依專案小組建議意見通過。	
三	1	1-1-15M 計畫道路東側	道路用地(0.08)	第一種住宅區(0.08)	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。	修正後通過。 修正內容： 變更為住宅(住一-3)(附)。附帶條件：採市地重劃辦理開發。	依專案小組建議意見通過。
	2	編號四計畫道路北側	道路用地(0.08)	廣場兼停車場用地(廣停六)(0.08)	考量計畫區整體停車空間不足，且另配合四公園用地之畫設於其西側規畫廣停用地一處共同形塑地區開放空間。	本案提會討論。	併綜合意見第二項第四點辦理。
	3		第一種住宅區第 38、39 區塊(0.49)	廣場兼停車場用地(廣停六)(0.49)		本案提會討論。	
	4	編號一計畫道路東側	道路用地(0.17)	第一種住宅區(0.17)	1. 原計畫道路北段穿越既成建築區域，依據其現況條件分析後，歸類為「已開闢之既成建築地區」不劃併(納入)市地重劃範圍，因此變更為第一種住宅區。 2. 南段道路切割造成住宅區街廓破碎，亦取消其劃設。	本案提會討論。	照案通過。
	5		道路用地(0.16)	第一種住宅區(0.16)		修正後通過。 修正後內容詳附圖 8。	依專案小組建議意見通過。
	6		道路用地(0.12)	第一種住宅區(0.12)		修正後通過。 修正內容：變更為住宅區(住一-4)	
	7	1-1-15M 計畫道路東側	第一種住宅區(0.58)	公園用地(公四)(0.58)	創造十字軸視覺之橫軸。	本案提會討論	併綜合意見第二項第四點辦理。

附表二：變更案件綜理表(續 1)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)			
三	8	第一種住宅區(0.04)	道路用地(0.04)	1. 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。 2. 考量合法建物範圍調整計畫道路位置。	修正後通過。 修正內容： 附帶條件：採市地重劃辦理開發。	依專案小組建議意見通過。
	9	2-2-8M 計畫道路東側 第一種住宅區(略計為0.0001)	道路用地(略計為0.0001)		照案通過。	
	10	道路用地(略計為0.0001)	第一種住宅區(略計為0.0001)		修正後通過。 修正內容： 附帶條件：採市地重劃辦理開發。	
	11	1-2-15M 西北側 第一種住宅區(0.16)	道路用地(0.16)	考量本計畫區西北側街廓北向通往建國路交通系統之暢通，新增南北向道路系統。	維持原計畫。	
	12	1-2-15M 計畫道路西北側 道路用地(0.34)	住宅區(0.34)	1. 配合變更案三-11案南北向連通建國路聯絡道路之增設，取消 1-1-15M 計畫道路部分路段。 2. 配合地區道路系統之規劃縮減聯絡道路寬度。 3. 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。	修正後通過。 修正後內容詳附圖 9。	
	13	1-2-15M 計畫道路北側 第一種住宅區(0.08)	道路用地(0.08)	考量本處街廓交通路線，避免產生無尾巷，調整計畫道路位置。	修正後通過。 修正後內容詳附圖 9。	

附表二：變更案件綜理表(續 2)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	縣都委會決議	
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)				
四	1	編號九 計畫道 路北側	第一種住宅 區第 34 區塊 (0.20)	加油站專用 區(一) (0.20)	依實際發展現況配 合變更。	修正後通過。 修正後內容詳附圖 10。	依專案小 組建議意 見通過。
	2	1-6-15M 計畫道 路北側	第一種住宅 區第 34 區塊 (0.03)	道路用地 (0.03)	為建立道路兩側之 人行空間與綠色景 觀路網，因此調整 部分 8M 計畫道路 為 12M 計畫道路， 提供更多連續之人 行空間，以達到綠 色路網系統。	維持原計畫。	
	3		第一種住宅 區第 33 區塊 (0.01)	道路用地 (0.01)			
	4		第一種住宅 區第 35 區塊 (0.03)	道路用地 (0.03)			
	5		第一種住宅 區第 32 區塊 (0.01)	道路用地 (0.01)			
	6		1-4-15M 計畫道 路西側	第一種住宅 區第 36 區塊 (0.43)			宗教專用區 (0.43)
	7	編號三 計畫道 路南側	第一種住宅 區第 36 區塊 (0.36)	廣場兼停車 場用地(廣 停二)(0.36)	1. 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。 2. 考量計畫區內綠 美化空間較為不 足，規劃公園用 地補充計畫區內 綠美化空間。	維持原計畫。	依專案小 組建議意 見通過。
	8	編號三 計畫道 路南側	第一種住宅 區第 36 區塊 (0.11)	道路用地 (0.11)	配合現況道路系統 流設計畫區北向通 往建國路之道路系 統。	修正後通過。 修正後內容詳附圖 11。	
	9	1-4-15M 計畫道 路北側	道路用地(略 計為 0.004)	第一種住宅 區第 36 區 塊(0.004)	依實際發展現況配 合變更。	修正後通過。 修正後內容詳附圖 12。	

附表二：變更案件綜理表(續 3)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議 意見	縣都委會決議	
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)				
四	10	1-4-15M 計畫道路 北側	第一種住宅區 第 36 區塊 (略計為 0.002)	道路用地 (0.002)	依實際發展現況 配合變更。	維持原計畫。	依專案 小組建 議意見 通過。
	11	2-4-8M 計畫道路 南側	第一種住宅區 第 29 區塊 (0.05)	綠地(綠一) (0.05)	現況為開發計畫 捐獻之已開闢使 用綠地，因此配合	照案通過。	
	12	2-5-8M 計畫道路 東側	第一種住宅區 第 30 區塊 (0.03)	綠地(綠二) (0.03)	變更土地使用分 區，以符合現況。	照案通過。	
	13	1-2-15M 計畫道路 南側	第一種住宅區 第 33 區塊 (0.04)	綠地(綠三) (0.04)	現況為開發計畫 捐獻之已開闢使 用綠地，因此配合	照案通過。	
	14	編號十計畫道路 西側	第一種住宅區 第 33 區塊 (0.05)	綠地兼供道 路使用 (0.05)	保留舊紋理，將舊 有農路劃設為 5 公 尺寬人行空間，供 人行與自行車混 合使用。	修正後通過。 附帶條件：採市地重 劃辦理開發。	
五	1	1-6-15M 道路 北側	第一種住宅區 第 16 區塊 (0.14)	加油站專用 區 (二)(0.14)	依實際發展現況 配合變更。	修正後通過。 附帶條件：「如提供 曾經回饋之證明，則 可依「加油站設置管 理規則」從事其附屬 設施及兼營用途。如 無提供曾經回饋之 證明，則以基地面積 乘以當期公告現值 之 30%繳納回饋金， 始得依「加油站設置 管理規則」從事其附 屬設施及兼營用 途；否則僅得作加油 服務之使用。並應於 本計畫發布實施日 起 5 年內完成回饋 金繳納，至多可分為 5 期繳納，若未能於 5 年內完成繳納者， 另循程序變更為加 油站專用區，其已繳 納之回饋金不予發 還」。	

附表二：變更案件綜理表(續 4)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	縣都委會決議		
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)					
五	2	1-5-15M 計畫道 路南側	道路用地 (0.08)	第一種住宅 區(0.08)	考量留設方整住宅區街 廓以利建築使用。	本案提會討論。	照案通 過。	
	3	編號四 計畫道 路南側	第一種住宅 區第 16 區 塊(0.08)	廣場兼停車 場用地(廣停 三) (0.08)	現況為開發計畫捐獻之 已開闢使用之綠地，並符 合社區活動場所與住戶 停車需求，因此配合變更 土地使用分區。	照案通過。	依專案小 組建議意 見通過。	
	4	1-5-15M 計畫道 路北側	第一種住宅 區第 14 區 塊(0.01)	道路用地 (0.01)	為建立道路兩側之人行 空間與綠色景觀路網，因 此調整部分 8M 計畫道路	修正後通過。 附帶條件：採市 地重劃辦理開 發。		
	5	1-5-15M 計畫道 路北側	道路用地 (0.01)	第一種住宅 區(0.01)	為 15M 計畫道路，提供更 多連續之人行空間，以達 到綠色路網系統。	本案涉及增設廣 場兼停車場用地 (廣停六)，故本 案提會討論。	照案通 過。	
	6	編號十 計畫道 路北側	第一種住宅 區第 12 區 塊(0.52)	廣場兼停車 場用地(廣停 五) (0.52)	1. 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。 2. 經預估本計畫區居民 所擁有之車輛數後，依 法令檢討其所需之停 車場用地所需面積。 3. 停車場用地兼廣場使 用，能創造視覺景觀之 廣場意象，並兼具複合 使用之效益。 4. 可分別舒緩接鄰之主 要道路路邊停車的困 境。	維持原計畫。	依專案小 組建議意 見通過。	
	7	2-6-8M 計畫道 路南側	第一種住宅 區第 12 區 塊(0.56)	公園用地(公 三) (0.56)	1. 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。 2. 綠三、公三為創造十字 軸視覺端點之縱軸。	維持原計畫。		

附表二：變更案件綜理表(續 5)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	縣都委會決議	
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)				
五	8	1-5-15M 計畫道路 南側	道路用地 (0.16)	第一種住宅 區(0.16)	為維持住宅區街 廓之完整，提供開 發單元較易建築 之形狀。	修正後通過。 修正後內容詳附 圖 13。	依專案小組 建議意見通 過。
	9	1-5-15M 計畫道路 南側	道路用地 (0.15)	第一種住宅 區(0.15)	為維持住宅區街 廓之完整，提供開 發單元較易建築 之形狀。	修正後通過。 修正後內容詳附 圖 14。	
	10	1-6-15M 計畫道路 北側	第一種住宅 區第 17 區塊 (0.04)	道路用地 (0.04)	為建立道路兩側 之人行空間與綠 色景觀路網，因此 調整部分 8M 計畫 道路為 12M	維持原計畫。	
	11	編號九計 畫道路東 側	第一種住宅 區第 8 區塊 (0.15)	道路用地 (0.15)	計畫道路，提供更 多連續之人行空 間，以達到綠色路 網系統。	修正後通過。 修正後內容詳附 圖 15。	
	12	1-6-15M 計畫道路 北側	道路用地 (0.08)	綠地兼供道 路使用 (0.08)	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。	照案通過。 修正後內容詳附 圖 16。	
	1	1-4-15M 計畫道路 南側	第一種住宅 區第 25 區塊 (0.01)	道路用地 (0.01)	為建立道路兩側 之人行空間與綠 色景觀路網，因此 調整部分 8M 計畫 道路為 12M 計畫道 路，提供更多連續 之人行空間，以達 到綠色路網系統。	維持原計畫。	
	2		第一種住宅 區第 24 區塊 (0.01)	道路用地 (0.01)			
	3	第一種住宅 區第 24 區塊 (0.02)	道路用地 (0.02)				
	4	第一種住宅 區第 23 區塊 (0.02)	道路用地 (0.02)				

附表二：變更案件綜理表(續 6)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)			
六	編號二 計畫道 路北側	第一種住宅 區第 23 區 塊(0.57)	公園用地 (公一) (0.57)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 公一、公二及公四之開放空間創造十字軸視覺端點之橫軸。 	修正後通過。 修正內容： 附帶條件：採市地重劃辦理開發。	依專案小組建議意見通過。
	編號十 計畫道 路東側	第一種住宅 區第 23 區 塊(0.49)	廣場兼停車場用地(廣 停三) (0.49)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 經預估本計畫區居民所擁有之車輛數後，依法令檢討其所需之停車場用地所需面積。 於地區節點規劃廣場兼停車場用地，以創造視覺景觀並兼具複合使用之效益。 舒緩鄰接之主要道路路邊停車的困境。 	修正後通過。 修正後內容詳 附圖 17。	
	編號二 計畫道 路北側	第一種住宅 區第 22 區 塊(1.12)	公園用地 (公二) (1.12)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 公一、公二及公四為創造十字軸視覺端點之橫軸。 	修正後通過。 修正後內容詳 附圖 18。	
	1-5-15M 計畫道 路北側	第一種住宅 區第 22 區 塊(0.04)	道路用地 (0.04)	為建立道路兩側之人行空間與綠色景觀路網，因此調整部分 8M 計畫道路為 12M 計畫道路，提供更多連續之人行空間，以達到綠色路網系統。	維持原計畫。	

附表二：變更案件綜理表(續 7)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)			
七	1-6-15M 計畫道路南側	第一種住宅區第21區塊 (0.20)	公兒用地(公兒一) (0.20)	現況為開發計畫捐獻之已開闢使用綠地，因此配合變更土地使用分區，以符合現況。	照案通過。	依專案小組建議意見通過。
	2-6-8M 計畫道路南側	第一種住宅區第19區塊 (0.09)	綠地(綠四) (0.09)	現況為已申請開發地區捐獻之已開闢使用綠地，故配合現況調整為綠地。	照案通過。	
	公兒一南側	第一種住宅區(0.02)	道路用地 (0.02)	預留計畫區東側南北向15M 道路接通花蓮市都市計畫交通路線。	修正後通過。 修正內容： 附帶條件：應以市地重劃辦理開發。	
八	道路系統編號	已編號	新編號如表二十三	因道路系統調整，故此次通檢重新修訂道路系統之編碼。	修正後通過。 理由：依修正後土地使用計畫，配合修訂道路編碼。	

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)			
九	事業及財務計畫	已訂定	修正如第七章(肆)	依市地重劃整體開發單元面積予以計算。	修正後通過。 詳附件三。	
十	都市防災計畫	無訂定	新訂定如第七章(伍)	依通盤檢討第 7 條規定，擬訂都市防災計畫。	修正後通過。	
十一	土地使用分區管制要點	未訂定	新訂定如第七章(陸)	依據變更吉安都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)書作為土地使用分區管制要點之依據並針對未來發展遠景，參考相關計畫酌以補充。	修正後通過。 詳附件二。	
十二	都市設計準則	未訂定	新訂定如第七章(柒)	配合地方文化與特色，形塑地方自明性與意象，故擬訂本都市設計準則加以規範。	刪除。	
十三	本細部計畫範圍	住一住宅區私人或團體申請開發辦法	廢除	依原開發辦法導致捐贈之公共設施用地，規模小且位置零星分散成效不彰予以廢除。	照案通過。	

附表二：土地使用分區管制要點

公展土地使用分區管制要點				縣都委會決議建議修正後土地使用管制要點			
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。				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下表規定：				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下表規定：			
		項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註		
土地 使用 分區	住宅區	60	100				
	加油站專用區	40	120				
	宗教專用區	60	160				
公共 設施 用地	公園用地	15	45				
	公園兼兒童遊樂場用地						
	廣場兼停車場用地	10	20				
		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	得以折繳代金方式申請增量容積至 200%。其計算方式分述如下： 折繳代金金額 = 申請基地公告現值 × 建築基地面積 × (增量容積 / 基準容積)。			
	住宅區 (住一-3)	60	200				
	加油站專用區	40	120			1. 如提供曾經回饋之證明，則可依「加油站設置管理規則」從事其附屬設施及兼營用途。 2. 如無提供曾經回饋之證明，則以基地面積乘以當期公告現值之 30% 繳納回饋金，始得依「加油站設置管理規則」從事其附屬設施及兼營用途；否則僅得作加油站服務之使用。	
公共 設施 用地	公園兼兒童遊樂場用地	15	45		依花蓮縣公園管理自治條例等相關規定辦理。		
	廣場兼停車場用地	10	20		依都市計畫法台灣省施行細則及相關規定辦理		

附表三：土地使用分區管制要點(續 1)

公展土地使用分區管制要點					專案小組建議修正後土地使用管制要點				
<p>(二) 為鼓勵整體開發及加速再發展區內原有合法工廠與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，下列地區符合條件者，適度放寬建蔽率及容積率如下表所示。</p>					<p>(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，訂定下表之規定：</p>				
地區	條件	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	地區	條件	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
再發展區內原有使用執照之原合法工廠與建物	於本計畫發布實施 5 年內取得符合都市計畫法台灣省施行細則中住宅區使用項目之執照並依規定繳交申請基地面積當年度公告現值總值之 18% 回饋金	60	220	未能提出合法之使用執照地須繳交申請當年度公告現值總值之 34% 回饋金給予容積率獎勵至 220%。	住宅區 (住一-4)	原有合法建築依規定繳交申請基地面積當年度公告現值總值之 18% 回饋金，並不得增改建。	60	從其原合法建築之使用。	允許變更為符合都市計畫法台灣省施行細則中住宅區之辦理。
再發展區內原有使用執照之原合法工廠與建物	建築基地臨主要計畫道路，且申請建築基地面積規模達 1500 平方公尺以上，每額外增加繳納建築基地當年度公告現值總值之回饋金 1%，得以額外增加容積率獎勵 7.5%	60	330 (獎勵後上限)	為鼓勵臨主要計畫道路建成為之商業活動，訂定容積獎勵機制		原有合法建築申請修建、增建、改建，依規定繳足申請基地面積當年度公告現值總值之 39% 回饋金 (先前若有已繳交之回饋金可扣除)	60	200	
整體開發 (市地重劃) 區		60	220	採市地重劃					
<p>三、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，提供開發基地 28% 之部分作為鄰里性公共設施，予以獎勵容積至 240%。</p>									
<p>四、本計畫區內住宅區申請做民宿使用者，可於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，且至少退縮建築 10 公尺，始可以建蔽率 60%，容積率 220% 之規定予以建築。(詳圖四十五，右圖)</p>					<p>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。</p>				

附表三：土地使用分區管制要點(續 2)

公展土地使用分區管制要點	專案小組建議修正後土地使用管制要點
<p>(一)退縮地得設置圍籬或綠籬，其規定應符合本計畫「都市設計準則」第六點「建築物附設圍牆」規定。</p> <p>(二)退縮地應符合本要點「建築退縮規定」，非屬建築退縮規定之退縮地空間得做私人用途(如停車場、綠地等開放空間)，不得為車庫、工廠、商業等有四牆圍塑之室內空間，其綠覆率 60%、透水面積 50%。</p>	
<p>五、建築物附設停車空間標準：本計畫區內各街廓內建築基地停車場出入口應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。惟基地條件特殊者，經「花蓮縣都市設計審議委員會」審查通過者，不在此限。</p>	
	<p>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。</p>
<p>六、退縮建築規定</p> <p>建築基地之退縮建築，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)住宅區：有關住宅區之退縮依其面前道路及街廓規定如下：</p> <p>一般建築基地：應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其臨道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 1.5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，上述以外部分不得設置圍籬，退縮部分得計入法定空地，並予以綠化。(詳圖四十五，左圖)</p> <p>既有合法建物：於本計畫發布實施後，進行增建、改建或修建時，應符合本建築退縮規定。</p> <p>臨接道路編號 2-8 之建築基地：應自臨人行步道之基地境界線至少退縮 1 公尺建築。</p> <p>(二)公共設施用地：應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其臨道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 3.5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，退縮部分得計入法定空地，並予以綠化。</p> <p>(三)加油站專用區：應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其臨道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 3.5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</p>	<p>五、退縮建築規定</p> <p>本計畫區之退縮規定依附圖 19 及下列規定辦理：</p> <p>(一)住宅區之建築基地如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</p> <p>(二)公共設施用地之角地應兩面退縮。</p> <p>(三)前述無遮簷人行步道，應以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。</p> <p>(四)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。</p> <p>(五)臨配合重劃辦理之增設道路(本次通盤檢討後辦理之市地重劃區)之建築基地與公共設施用地，應自道路境界線退縮 5 公尺建築，並應留設 1.5 公尺之無遮簷人行步道，餘依上述規定辦理。</p>

附表三：土地使用分區管制要點(續3)

公展土地使用分區管制要點	縣都委會決議建議修正後土地使用管制要點
七、本計畫區內建築基地面積達 1,000 m ² ，應依本計畫「都市設計準則」規定，經「花蓮縣都市設計審議委員會」核可後始得申請建築。	六、本計畫區內建築基地面積達 1,000 m ² ，應經「花蓮縣都市設計審議委員會」核可後始得發照建築。
八、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。公共設施用地作多目標使用時，應優先興建停車場供公共停車使用。	
九、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、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。
十、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。	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。

附表三：事業及財務對照表

公展事業及財務計畫內容	縣都委會決議修正後財務計畫內容
<p>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，訂定開發開發方式，茲說明如下：</p>	<p>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：</p>
<p>一、開發範圍 本次通盤檢討後配合主要計畫街廓區分為六處街廓，本計畫區內開發所繳納之回饋金僅專款專用於本細部計畫區內公共設施需地、興闢及管理維護之用。</p> <p>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：</p>	<p>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)。</p> <p>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：</p>
<p>(一)再發展區： 再發展區之範圍以經申請之合法建築為準，細分為已完成開發審議地區、變更為住一前合法建物及特定目的使用之地區，詳細說明如下：</p>	<p>(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)及特定目的使用之地區(附圖二)，說明如下</p>
<p>1. 已完成開發審議地區 此類地區已依原計畫規定，提出開發建築使用計畫並經由縣都委審議通過，提供公共設施回饋，未來仍依審議通過之計畫內容作變更調整與使用。</p>	<p>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，提供土地或等值代金，未來仍依審議通過之計畫內容作變更調整與使用。</p>
<p>2. 變更為住一前建成區 此建築密集地區，原大部分建築在工業區變更為第一種住宅區使用前，已完成建築使用之地區，未來依本計畫第一種住宅區相關規定申請建築時，該申請基地應依申請當時之土地公告現值之18%計算，繳交回饋金。</p>	<p>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)以基地面積乘以當期公告現值之18%繳納回饋金者，始得依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定辦理使用，惟不得增改建，從其原合法建築之使用。</p>

附表四：事業及財務對照表(續 1)

公展事業及財務計畫內容	縣都委會決議修正後財務計畫內容
	(2)以基地面積乘以當期公告現值繳足 39% 回饋金者，得依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定辦理使用，且得增改建，其建蔽率不大於 60%、容積率不得大於 200%。
<p>3. 特定目的使用之地區</p> <p>依現況加油站及寺廟使用之地區，分別調整為加油站專用區及宗教專用區，應於本計畫發布實施前，依當時之土地公告現值之 18% 計算，繳交回饋金，否則依該使用屬性調整為相關之公共設施用地。</p>	<p>3. 加油站專用區</p> <p>依現況加油站合法申請範圍，調整為加油站專用區，如提供曾經回饋之證明，則可依「加油站設置管理規則」從事其附屬設施及兼營用途。如無提供曾經回饋之證明，則以基地面積乘以當期公告現值之 30% 繳納回饋金，始得依「加油站設置管理規則」從事其附屬設施及兼營用途；否則僅得作加油服務之使用。並應於本計畫發布實施日起 5 年內完成回饋金繳納，至多可分為 5 期繳納，若未能於 5 年內完成繳納者，另循程序變更為加油站專用區，其已繳納之回饋金不予發還。</p>
<p>(二) 整體開發(市地重劃)區</p> <p>本細部計畫區內除再發展地區外，其餘部分土地均為整體開發區，應以市地重劃方式辦理整體開發，其事業及財務計畫(詳表二十四)。實際辦理整體開發範圍仍應以市地重劃核定計畫書為準。</p>	<p>(二) 市地重劃區</p> <p>本細部計畫區之住宅區(住一-3)，應以市地重劃方式辦理開發。</p>
<p>(無)</p>	<p>1. 主辦單位</p> <p>視開發主體不同可由花蓮縣政府公辦市地重劃或由民間成立重劃會自辦市地重劃。</p>

附表四：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙1	前置48	呂德旺、慈勝段、116、117、118、121地號等4筆土地	<ol style="list-style-type: none"> 計畫區內道路、排水溝、路燈等公共設施應由政府統一興建較宜。 43區各自關建，產生排水不暢、高低不平、不美觀現象。 靠建國路拓地前道路拓寬，已捐出一次土地，此次再提供18%之地，似乎不太公平吧！ 	<ol style="list-style-type: none"> 所有權人已提供18%之土地作為興建公共設施費用，為何還要所有權人出資興建公共設施？ 由政府統一興建公共設施將來不會有後症產生。 請准予拓地之所有權人，距建國路邊25米內免再提供18%之土地。 	<ol style="list-style-type: none"> 待開發區塊整體開發後，將提升整體環境與價值，公共設施均為全區負擔，故應由全體負責，創造美好品質。 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施一併建設完成。 同1.說明。 		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙2	公告25	蔡金寶、慈惠段地754-4號	<ol style="list-style-type: none"> 送件流程複雜，審查緩慢、推拖。 整體開發案件若超過80%同意，經整合不成時無法開發。 開發計畫內容需部份調整，但未涉及道路公共設施鄰里位置、容積、建蔽率及施工年限，均需經都市計畫開會再檢討，又延緩開發時程、耗人力、資源。 	<ol style="list-style-type: none"> 建議成立獨立窗口。 建議透過縣政府，公力或專案助准予開發。 建議在不影響建築計畫規則下，送都市計畫審查通過即可。 	<ol style="list-style-type: none"> 相關問題皆由負責單位洽詢。 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積之數者即可申請辦理。 本次通盤檢討後以市地重劃方式開發許可之規定。 		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 1)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙3	公告19	姚美子、林石慈、687-1、687-2、687-3、687-4、687-5地號等6筆土地	本件細部都市計畫訂定之開發條件及方法過於嚴苛，亟待辦理修正。	<ol style="list-style-type: none"> 依據內政部 98.05.08 日修訂後之「都市計畫整體開發地區處理方案」，內政部已經授權好幾種方案讓鄉公所以及縣政府可以有彈性的進行都市整體開發，辦理「北昌住一住宅區」細部都市計畫通盤檢討時應請儘量予以採用。 空地開發部份之整體開發請務必先辦理「可行性評估」，以便選定具體可行之整體開發方式，避免窒礙難行的開發方式再度阻礙開發。 建議儘量採取「公辦市地重劃」來進行整體開發，以便一次取得公共設施用地及同時進行下水道、道路、路燈等公共設施之建設。並希望重劃負擔比率能在 30% 左右，以減輕辦理市地重劃阻力及降低民眾負擔。 若本件細部都市計畫擬仍沿用「開發許可」方式來進行整體開發，建議務必修正下列規定： <ol style="list-style-type: none"> (1) 必須准許民眾辦理個別開發(讓其適用較低之期本 60% 建蔽率、100% 容積率)，並刪除「經都委會同意得以個別開發」之附帶條件。 (2) 刪除必須以完整街廓申請為原則之條件(須街廓內地主全部同意進行開發)，改為一定面積以上(如 0.2 或 1.0 公頃以上)地主共同申請即可、可以不相連接之土地共同申請。 (3) 改為按捐贈公設地比率給予容積獎勵(捐 1% 公設給予 2% 容積獎勵)，並刪除 5 年獎勵期限之規定。 (4) 規定申請人持有住宅區內公共設施用地必須捐出，以利儘速取得區內公共設施用地。 (5) 改正縣政府開發許可之觀念及規定，開發許可之審議應限於「都市計畫設計」部份，不得跨越至「建築管理」部份，以避免申請人被迫限期建築使用。 建議公展期間民眾陳情之意見應該確實列入「民眾陳情意見綜理表」內，並敘明陳情案獲得處理的情況。 	<ol style="list-style-type: none"> 將斟酌考量。 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，惟「公辦市地重劃」需由本府地政處籌撥預算方可執行，「自辦市地重劃」仍能解決公共設施問題，經由重劃後並能提升生活品質與土地價值。 予以採納 		<ol style="list-style-type: none"> 部分採納。依專案小組建議意見通過。 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，惟「公辦市地重劃」需由本府地政處籌撥預算方可執行，「自辦市地重劃」仍能解決公共設施問題，經由重劃後並能提升生活品質與土地價值。 本次通盤檢討以後改以市地重劃方式辦理，不同於開發許可制之規定。 	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 2)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專業小組初步建議意見	縣都委會決議
乙4	前置4	林印石、姚美子、慈惠段、687-1地號等2筆土地	<p>很高興花蓮縣政府能在辦理通盤檢討之前召開這次說明會，讓地主們有機會表達意見，以下是個人對這個住一住宅區的意見：</p> <p>1. 北昌住一住宅區剛好是位在大花蓮市生活圈的中央位置，很多地主跟花蓮人都希望這個住一住宅區街景是很整齊美觀的，相信這也是傳縣長及縣府團隊樂於見到的美好結果。但這次的說明會，地方民意代表以及鄉公所都已經表達出來目前這個住一住宅區很大的問題，那就是縣府雖然採取街廓整體開發，但仍然面臨公共設施(包括排水、道路)無法一併關建、整合的問題，因此，只有縣府展現執政魄力，採取「公辦市地重劃」來進行整體開發，這樣也才能一併解決說明會上許多地主陳述遭受禁限建、開發許可程序繁瑣等等問題。況且數十名地主曾經辦理連署請求縣府辦理「公辦市地重劃」，當時整合連署的區域在建國路、鐵路、和平路、自強路包圍的區域，面積約24公頃，同意的地主所佔面積就超過這24公頃的6成以上，這個區域辦理「公辦市地重劃」的可行性相當高。</p> <p>2. 這個區域辦理整體開發時最大的阻力其實是來自於區域內工業住宅「現住戶」，要求他們額外再去增加任何負擔，一定是會遭受反對阻力的。其實許多都市計畫辦理市地重劃普遍都會有這種既有舊聚落房舍，利用劃分「建成區」讓它們降低建蔽率、容積率就可以零負擔排除在外，另外也可以訂定較低(比如一成或以下)的「工程收益費」並准許記帳，等到未來改建或產權移轉時再加息課徵。</p>	同左。	<p>1. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發。惟「公辦市地重劃」需由本府地政處籌撥預算方可執行，「自辦市地重劃」仍能解決公共設施關建問題，經由重劃後並能提升生活品質與土地價值。</p> <p>2. 本次通檢將計畫區分成「再發展區」與「整體開發(市地重劃)區」，再發展區在未來申請使用用途變更者需繳交回饋金，方予變更。</p> <p>3. 說明如下： (1) 本次通檢已改為以市地重劃開發。 (2) 本次通檢優先檢討公共設施用地需求，並優先分配。 (3) 不予採納。理由：為控制地區未來發展，故對建築物有一定之容積率規範。 4. 同上3. 說明內容。 5. 因地區性質及背景不同，但仍做為參考，斟酌考量。</p>		依初核意見通過。	依專業小組建議通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 3)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步意見	縣都委會決議
			<p>3. 這個住一住宅區當年不知道因為什麼原因採行這麼嚴格的開發條件？現在去談論可能已經沒有意義，但是相信很多地主都不願意照這種規則繼續下去，依據內政部訂定的「都市計畫整體開發地區處理方案」，其實縣府可以有很多其它選擇；就連市地重劃都可以先辦理地籍等書面重劃作業、暫免辦理公共設施施工，這樣地主的負擔會更輕，縣府其實也可以朝這個方向研議辦理。</p> <p>4. 目前這個住一住宅區之所以累這麼大的民怨，有三大項：</p> <p>(1) 工業住宅現住戶仍然覺得縣府一定要課取 18% 以上負擔，造成它們疑慮未除。</p> <p>(2) 目前所採取的開發許可制，條件太嚴苛、程序太複雜繁瑣，導致 5 年多來只開發了一成左右的土地，開發進度太慢、也拖累這個區域的發展，而且因為不當限建，包括在地主要用祖產蓋自用住宅都不行，反而是建商可以低價收地去推豪宅建案，坊間走後門、不公平等等傳言不斷。</p> <p>(3) 縣府開發許可制雖然訂明「經都委會同意」可以不用街廓開發、改採個別開發。但是縣府可以查一下都委會駁回了幾件這種案子，或還有幾件還在爭執處理中的。其實依照法理，除了縣府要辦理市地重劃或區段徵收等文書作業或施工發布禁建的這段期間可以禁建外，縣府訂定這種「禁限建條款」本來就不應該，目前這個住一住宅區都市計畫內容執行起來是吃力又不討好，縣府因為這個不當的住一住宅區浪費了相當可觀的人力、行政經費及資源；何況花蓮縣另有多個鄉鎮市都市計畫需要去管理。</p> <p>5. 國內不只花蓮吉安這個住一住宅區採行開發許可制，其實民國 89 年宜蘭縣冬山鄉順安地區早就已經採行了，但是這兩個開發許可最大的不同在於：</p> <p>(1) 宜蘭縣冬山鄉順安地區劃分為兩個鄰里單位，花蓮吉安劃分成六大街廓區。</p> <p>(2) 宜蘭縣冬山鄉不相連接土地仍然可以一起參與開發，但花蓮吉安嚴格限制土地一定要相連接，而且一小個街廓內地主強制要全部參與開發。</p> <p>(3) 宜蘭縣冬山鄉有捐地就有一定比例的容積獎勵，但花蓮吉安竟然容積獎勵也訂得很嚴格，甚至還限制 5 年內才有獎勵(因此目前是已經沒有容積獎勵了)，縣府這種規定欠缺權利義務平衡的觀念。</p> <p>(4) 宜蘭縣冬山鄉有訂定懲罰性的 30% 建蔽率、60% 容積率來允許個別開發、避免不當限建引發民怨；但花蓮吉安則訂定「經都委會同意可以採取例外的個別開發」把限建責任丟給縣都委會，但民眾對縣府不當限建之民怨持續累積。</p>					

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 4)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙5	前置7	朱雯蘋、慈惠段702、689地號等2筆土地	1. 法令繁雜，無法適從。 2. 缺乏公平、公允之土地利用原則。 3. 易造成大地主吃小地主及小地主刁難大地主之情況。	建議採辦市地重劃一併解決全部問題。	本次通盤檢討採用市地重劃及自辦市地重劃均係實施都市計畫之開發方式，雖辦理主體不同，但開發方式則無不同。惟公辦市地重劃需由本府地政處籌撥預算方可執行。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙6	公告37	李宗桂、慈惠段564地號	本地號土地於民國72年起即已成為既成道路，依法官會議第400號解釋，應征收之。	若無財力征收，請鄉公所另作適當之處理。	予以採納。 理由：本次通盤檢討已將該分區劃分為「整體開發區」，俟日後依本計畫相關規定辦理整體開發。		不予採納。 理由：本次通盤檢討已將該分區劃分為「住宅區(住一-4)」，俟日後依本計畫相關規定辦理開發。	依專案小組建議意見通過。
乙7	前置20	林雲、張警鑽、慈惠段535、536、537、537-1、528、530、539地號等7筆土地	本人土地住一住宅區第36區塊為本區域最早發展「已發展區」，區內建物密集，公共設施道路均已具備完善，已無需重新開發申請與市地重劃必要。	請直接把「已發展區」更名為商業區或住宅區。	不予採納。 理由：本計畫區位發展優質住宅區，無劃設商業區之必要。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙8	公告29	張警鑽、林雲、慈惠段528、530、535、536、537、537-1、539地號等7筆土地	「住一住宅區」分為「已發展區」及「未開發區」兩部份： 1. 「已發展區」已完成公共設施區，實已無市地重劃及開發許可之必要，希望比照新城鄉市地重劃權式，把公共設施完成區域劃除，直接變更為住宅區。 2. 「已發展區」大多是民國64年主要計畫公布實施後(區內建地、公園、廣場、...已標明建地和公共設施相差十餘倍，建地已轉嫁公設費在內)，購入建地投資者，依憲法保障財產精神「不溯及既往」原則，	請重視主要計畫公布及細部計畫公布實施後合法購地者權益。請把「已發展區」直接劃除變更為住宅區，相當於住宅區不加附帶條件(原輕工業區建蔽率70%、容積率210%，住	1. 予以採納。理由：本次通盤檢討將計畫區依現況發展情形分為二類地區，並設定負擔。(見第七章內容) 2. 不予採納理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		不予採納。 理由：1. 本次通盤檢討已將該分區劃分為「住宅區(住一-4)」，俟日後依本計畫相關規定辦理開發。 2. 待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 5)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			再負擔公共設施費，將造成投資者財產重大損失。 3. 前「申請開發法」：『...發展區有房屋者，需負擔 18% 公告現值道路費』，有以下三點不合理： (1) 查依「市地重劃」準則，「已發展區」四面已有公共道路、巷道使用。且未開發新馬路是不需負擔，臨街地負擔。 (2) 道路負擔是扣除區內原有道路、溝渠、河川及未登記土地，參閱前「開發申請法」，道路並未扣除。(如和平路、自強路、自立路、北昌路、...等) (3) 「已發展區」住主要計畫道路旁，土地現值高(比他區約高 4-5 倍)，又未開新道路，形成高負擔需收益，造成「出錢給人開馬路」境況。	宅區建蔽率 60%、容積率 200%，如變更為商業區，可訂合理收益回饋金。			全民共享，故應分擔責任，創造美好品質。	
乙 9	前置 25	楊振隆 慈惠段 1006、561 地號等 2 筆土地	1. 住一住宅區舊有工業區內的企業社房屋及土地，可以繳納工程受益費的代金，就可變更為住宅區的土地及房屋。 2. 有一些人繳了代金，因縣政府派人去看現場，看了房屋說有一些小違章，而該房屋並不能取得變更為住宅區的土地及房屋，請求協助。	1. 金龍寺係違章建築，雜亂建設若能輔導使其合法，可美化環境、促進地方優質環境。 2. 金龍寺係在實施都市計畫以前，就有建築物。 3. 在金龍寺旁邊的土地永遠無法合理的開發使用，是不公平的。	1. 金龍寺非既成建築，惟其改建之時間依都市計畫辦理外，無法其改建。 2. 今金龍寺旁之土地使用依舊依通檢之土地管制使用，無開發情形。		1. 併專案小組建議第二會提大論。陳查位請住宅區開辦過。無能情形。 2. 併專案小組建議第二會提大論。陳查位請住宅區開辦過。無能情形。	本案審議後，再大專小組提議。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續6)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙10	公告9	梁秀滿 慈惠 553-4 地號	1. 申請程序過於繁雜、冗長。 2. 政府沒訂出透明標準程序(因人而異)。	1. 請簡化申請開發程序。 2. 廢除開發完成土地興建時間限制。 3. 請將「住一住宅區」更改為「住二住宅區」。	1. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。 另市地重劃之办理流程有法源根據，較開發許可之申請程序單純。於市地重劃完成時即建設完成，故不同於開發許可制。 2. 不予採納。理由：此區無更為住二住宅區之必要。 3. 同1.說明。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙11	前置31	蕭淑英 慈惠段 524 地號	我的土地在第36區塊(北昌輕工業區)，旁邊都蓋滿，沒有人願意付回饋金，以至我的土地無法蓋。	希望解禁，讓我們蓋屋合法的房子。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙12	公告11	徐子容 慈惠段 553-5、991 地號等2筆 土地	1. 訂立住一住宅區私人或團體申請開發辦法之建議及改造。 2. 申請開發單位於申請核可開發過程中所面臨實務問題之研討。	同左(詳如附件)。	本次通盤檢討已全面檢討之。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 7)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙13	公告17	李麗花(代理人李正雄) 慈惠段 514、517 地號等 2 筆土地	本人土地原本面積為 386 坪，位於建國路與自立路交叉口處。早年因建國與自立路興建拓寬，以賤價強制後收 226 坪後，僅剩餘 160 坪土地。雖有不捨，為公共利益配合都市發展仍忍痛犧牲。	針對先前因道路開闢已被徵收過土地者，考其已為都市發展承受特別犧牲，建議如下： 1. 過去道路強制徵收時，徵收比例未達到 28% 之土地所有權人，應按適當比例減免本都市計畫要求提供 28% 土地或代金之義務。 2. 比例超過 28% 之土地所有權人，應按其超出此都市計畫中，以徵收之土地予以補償。若無法補償，則應依目前市合價換算補償金。	1. 予以採納。理由：本次通盤檢討現情形分為二類地區，並設定負擔。(見第七章內容) 2. 不予採納理由：待開發後，將提升整體環境與公共設施，皆為全民共享，故部分應負擔責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
乙14	公告18	嚴玉桂(代理人李正雄) 慈惠段 519 地號	今又因吉安住一住宅區都市計畫，被要求須提供 28% 土地或等值代金，退無可退是以陳情。本人臨路土地因道路開闢而遭強制徵收，相較於其他本都市計畫範圍內大部分未遭徵收之土地所有權人，本人土地財產之損失乃為公益之故而有之特別犧牲！計其徵收比率高達 48%，已遠高於本都市計畫普遍對區內土地所有權人所計徵之 28%。即本人先前因都市發展公益之故而承受的特別犧牲，已遠高於都市計畫所課徵之普遍義務，在較高特別犧牲後再加徵普遍義務，顯然不當！若以道路興設與都市計畫將有益於土地價值為理由，欲將本人土地再次課徵 28%，相較於原本持有之土地，將僅殘存 30% 之權益，而其價值相較於其他土地應高出 3 倍以上，此一說法顯然與事實不符！本人以上遭遇，凸顯此都市計畫先前未能詳細考察區內土地情況，以齊頭式開徵 28%，導致權利、義務分配不公，應予妥善修正，務求周延。	1. 過去道路強制徵收時，徵收比例未達到 28% 之土地所有權人，應按適當比例減免本都市計畫要求提供 28% 土地或代金之義務。 2. 比例超過 28% 之土地所有權人，應按其超出此都市計畫中，以徵收之土地予以補償。若無法補償，則應依目前市合價換算補償金。				

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 8)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙15	公告12	黃素琴 慈惠段 402-1地號	左列房屋、土地係本人民國81年購買當時自強路、自立路、和平路已形成，通行無礙。本區86年以後計畫新闢道路與我無關，本人不必提供18%土地(或代金)供新闢道路且本土地既為房屋座落之地，自無法申請開發，當然也就不必提供18%或10%土地。	請將本人左列房、地排除於本計畫範圍，或將之列為免提供18%、10%之個案。	不予採納。理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙16	前置12	余敏雄、黃素琴 慈惠段 402-1地號	左列房地，係本人民國81年購置，且依照縣政府規定退縮3公尺，當時和平路、自強路、自立路已存在，區內其他計畫道路及工程費，不應負擔。	1. 區內原有合法建築物(例如自立路二段120-146號)已退縮3M，應免於負擔18%費用。 2. 北昌一街與建國路口緊鄰鐵路平交道，請注意交通安全，是否北昌一街仍拓寬為15M。	1. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯公辦市地重劃需由本府地政處籌撥預算方可執行。 2. 本次通檢將15M道路之7M路權作為人行道使用，留設8M作為社區服務性道路。		不予採納。 1. 待開發區塊整體開發後，將提升生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。 2. 北昌一街係屬本計畫主要道路，故維持劃設15米道路。	依專案小組建議意見通過。
乙17	前置8	江明玥、黃國樑 慈惠段 402-1地號	左列房地，係本人於民國83年購置，且依照縣政府規定退縮3公尺，當時和平路、自強路及自立路已存在，區內其他計畫道路及工程費不應負擔。	區內原有合法建築物(如自立路二段120-146號)應免於負擔18%費用。	不予採納。理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 9)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙18	前置42	謝長福 慈惠段 399地號	本人所有左列房屋及土地，係民國81年花新台幣千萬元購置，當時和平路、自強路、自立路已存在，不應再負擔區域內其他道路之關建用地及工程費。	區內原有合法建築(例如自立路二段120~146號)已退縮3M，應免於負擔18%費用。	不予採納。理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
乙19	前置9	謝志蔚 慈惠段 399-1、399-2、402地號等3筆土地	本人所有左列房屋連土地，係民國81年花新台幣千萬元購置當時和平路、自強路、自立路已存在，不應再負擔區域內其他道路之關建用地及工程費。	區內原有合法建築物(例如自立路二段120-146號)已退縮3M，應免於負擔18%費用。	不予採納。理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
乙20	公告3	李怡慧 慈惠段 411地號	1. 申請程序過以冗長。 2. 政府沒有訂定一套透明化標準，因人而異。	1. 請簡化程序。 2. 請將「住一住宅區」更改為「住二住宅區」，以利土地利用價值。 3. 廢除開發完成間的土地，時間的限制。	同公告2處理情形。		不予採納。理由：此區無變更為住二住宅區之必要。	依專案小組建議通過。
乙21	前置32	李怡慧 慈惠段 431地號	公設可抵稅。	已開發完成的公設已捐贈于縣政府，需儘速公告，方便抵稅。	予以採納。理由：過去由開發計畫所捐獻之公共設施用地將於本次通檢辦理土地使用變更。		依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
乙22	前置44	陳辰旭 慈惠段、地號等2筆土地	1. 本人18%代金已交予縣府，卻未能如願申請營業執照。 2. 北昌一街原為巷道，都市計畫卻以15米道路規劃，前為鐵道排水道、單面街水道，在比率原則之下，不合當理，請都委會深思。	1. 原有建築物有交代金者，應以合法定之。 2. 交付18%代金者，原有使用執照應以住宅變更為住宅。	不予採納。理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		不予採納。理由： 1. 計畫區內未以重劃方式開發之住宅區，依規定繳交申請當年地面積當現值總值之18%回饋金，允許變更都市計畫法台灣省施行細則中住宅區之規定辦理。 2. 北昌一街係	依專案小組建議通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
							屬本計畫主要道路，故維持劃設15米道路。	

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 10)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙23	公告34	陳辰旭、慈惠段359-1、359-2地號等3筆土地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 18%代金已交，卻使用執照無法變用途，地上物為工業用？使本人無法取得應有的回報。 2. 建國路北段為8米路，以建國路南段卻為15米路，必須徵收民地、民屋、勞民傷財，可否變更為8米路？ 3. 北昌一街23號前路面為水溝加蓋作為道路，為何？建國路南面之北昌一街29號前之現有停車場作為道路之用地。 4. 本人建物以民國68年取得，現卻變成“妾身不明”，當初因法條定之不明，政府有欺騙百姓之實，使本人無法認同政府之行為！ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 18%代金已交者，使用執照應可變更「住宅用」。 2. 北昌一街前之現有停車場作為道路之用地，可節省政府之支出。 	不予採納。理由：為本計畫範圍外。		併新編號22案。	依專案小組建議意見通過。
乙24	公告30	黃登科等3人、慈惠段693、693-1、693-2、693-3、694、694-1、695、695-1地號等8筆土地	<p>住(一)住宅區內32區塊(參圖)紅色區內8位地主想法與所需不同：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有要開發者。 2. 有要賣者。 3. 有要留給下一代開發後要繳地價稅。 4. 有要負擔較少土地分回要完整一塊，而無法整合，規劃預留10%的綠地捐贈。 5. 最大問題在東西向或南北向縱深均超過80米、面積太大區塊內中心無法建築。 6. 地號698紅圈處為合法建築，不用參與開發。 7. 地號702、702-1、702-2、702-3藍圈內原為一完整土地，被分割為四小塊只剩地號702可用，地主有怨言，責怪吾等知情未告佑，與其規劃建倉庫相違背，而不願配合開發。 8. 地號702-2綠帶內為28坪畸零地無法使用又與32區塊相連接，等於是廢地，對32區塊是負擔。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請於東西向再加一條6到8米之公設道路以向南向北向之建築用之消防用之道路與公平分配之原則。 2. 請將東邊道路向西移動至地號698界線以使用整合開發及增加702地號面積。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不予採納。理由：此街之周廊邊皆服務計畫其量，故無必要。 2. 同1.說明。 		酌予採納。理由：考量本街後體開發地業，故向西向之8M計畫道路。	不予採納。理由：此周廊邊皆服務計畫其量，故無必要。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 11)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙25	前置47	游萬壽林森段、3921、3922、3922-1、3922-2地號等5筆土地	1. 各區不應少數地主不同意開發，而影響到多數地主的權益。 2. 花東鐵路旁以東到西分別是排水溝、私有地，15米計畫道路這影響到地主的權益。	1. 應由政府主導以區為單位，比照市地重劃方式為主。 2. 排水溝應當加蓋，溝上再做道路使用。	1. 予以採納。理由：本次通檢後以市地重劃方式辦理。 2. 不予採納。理由：為本計畫範圍外，故不予以討論。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙26	前置22	游添清林森段、3936、3936-1、3936-2、3927地號等4筆土地	現行區塊開發，其中一地主無法合作，既無法開發使用，造成困難及浪費。	請政府拿出公權力，全面由政府規劃道路施工完成後，政府再徵受益費，扣除百分之27~30後，其餘全歸地主所有。	本次通檢依循市地重劃之規定辦理。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙27	前置34	游才慶慈惠段703地號	申請開發程序冗長。	簡化開發申請程序，透明化。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙28	公告2	游才慶慈惠段703、703-1地號等2筆土地	1. 申請程序過冗長。 2. 政府沒有訂定一套透明化標準，因人而異。	1. 請簡化程序。 2. 請將「住一住宅區」更改為「住二住宅區」，以利土地利用價值。 3. 廢除開發完成後的土地，時間的限制。	1. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。另市地重劃之辦理流程有法源根據，較開發許可之申請程序單純。於市地重劃完成時即建設完成，故不同於開發許可制。 2. 不予採納。理由：此區無變更為住二住宅區之必要。 3. 同1.說明。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 12)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙29	公告32	劉金龍 慈惠段 763、861 地號等 筆土地	<p>1. 原開發案申請建築棟數須辦理變更棟數時，須經都大會通過，本項業務應檢討省略之、簡化之。</p> <p>2. 開發案申請請縮短審核時間，如過去通過約8個案時間多太長，可說一年四季審不到四次，效率是非常的差。</p> <p>3. 主管機關承辦人員應由較專業人員來擔任，就目前縣府對本案承辦人員確實沒有一個是專業，請立即改進。</p>	<p>1. 能以公權力介入協助每一區塊之土地整合。</p> <p>2. 本住一住宅區內有九條的主要道路，五年前發布本區之都市計畫時，曾向地主們說要逐年編列預算來完成這幾條道路，但至今連一條也都沒有施工，請儘速規劃完成。</p> <p>3. 希望有關單位確實的邀請專家來好好作有效的規劃，促進花蓮地方發展，不要老是依政治人的老毛病，光呼口號當選票，而沒有意義的事，損及百姓權益。</p>	<p>1. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者可申請辦理。</p> <p>2. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃一併建設完成。</p> <p>3. 將納入規劃期間考量。</p>		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙30	公告28	華進枝 慈惠段 858-7 地號	<p>依據 99.4.10 貴鄉召開變更吉安鄉都市計畫(住一住宅區)細部計畫通盤檢討案。主持人傅縣長崑其說：花蓮縣政府要投入人力、物力、資金在北昌地區，讓她變成一個大花蓮地區新都心，這個都心缺少商業區，這次通盤檢討案應納入進去，應設在 43 區塊中間，通往花蓮市區的和路 20 米道路兩旁區塊內。</p>	<p>請這次變更吉安鄉都市計畫(住一住宅區)細部計畫通盤檢討案，建請在和平路兩旁區塊內設有商業區，約有十個區塊。</p>	<p>不予採納。理由：本區之發展定位為優質住宅區，經分析後無劃設商業區之必要。</p>		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 13)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙31	公告24	吳增輝 慈惠段 809-1地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 送件流程複雜、牛步。 2. 整體開發案件若超過 80% 地主或土地面積，應准予開發。 3. 開發內容經都委會通過，發予開發許可後，若有變更，在容積、建築率不變下，應不用再送都委會審議。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 成立單一窗口。 2. 超過八成地主同意，應專案協助，以利開發。 3. 開發內容變更，應由管單位在不違反建築技術原則下，准予變更。 4. 百分之十的公共設施用地，該案件開發後由鄉公所管理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 相關問題皆有負責權責單位可洽詢。 2. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之積半數即可申請辦理。 3. 過去由開發計畫所捐獻之公共設施將於本次通盤檢討以變更。 		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙32	前置19	黃振榮 慈惠段	<ol style="list-style-type: none"> 1. 區塊所有公有土地的問題。 2. 14 區塊內有一條已廢溝的"國有財產局"土地，由於購買方式以時間過於困難，會延遲到開發過程，甚至無法開發，可否請縣府與該公有地單位協調，先行進行公有地標售。 	同左。	不予採納。 理由：區內公有土地可於辦理市地重劃時減輕公共設施負擔比例。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙33	公告23	王順治 慈惠段 896地號	<p>政府於民國 74 年在私人土地徵收做為輕工業區為由，延至今已 25 年，說是規劃及都市計畫，事實連水道系統都沒有，如有計畫道路，也沒有協商，於"換地"取得共視，反正 25 年已經過去，以前住屋不計，只限現在，土地所有劃定是有不公平，又加上土地規劃圖利建商，必需靠建商整合更為不公。建議有地者可自由，申請建築，回歸土地法規，才是合理。</p>	<p>政府在憲法保障私人土地，是已計畫 25 年，沒理由強行計畫都市為由，讓土地有人能建自己房子吧！</p>	本計畫以市地重劃方式辦理，並依循相關法源。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 14)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙34	公告21	張統一慈惠段1084、1085地號等筆土地	本人認為所地主都想開發，但是各個區域有不同的原因，其困難不是私人可以解決，建議請政府成立一個專責單位，主動協助各個區域開發、解決問題，由政府出面比較有權威性、公正性、信賴性，如此比較快進行開發。	同左。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙35	前置6	林錦良慈惠地段1058地號	1. 為免臨近鐵軌列入43區塊之花蓮市地段成為公園旁之雜草堆，有礙觀瞻，建議併入吉安鄉地段一併規劃。 2. 43區塊道路部分公共設施各自規劃建設，各區之間連結一致性成問題。	1. 左列土地或由花蓮市公所徵收綠化。 2. 左列事項建議縣府將計畫道路連同細部計畫道路整體規劃並建設完成-電纜地下化、地下污水處理、各種涵管等設施。	不予採納。 理由： 1. 為本計畫範圍外，故無法於本次通盤檢討之。 2. 非為都市計畫通盤檢討範疇中。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙36	前置39	李淑英慈惠段1066、1066-1地號等筆土地	目前43個區塊中任何一個區塊均須100%地主同意才可以申請許可證送件，如果99%地主同意、1%地主不同意，這個區塊將無法開發，唯有政府公權力介入解決。建議公辦重劃方式辦理，處理地主長年困擾。	建議取消目前許可制方式，以公辦重劃方式開發。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發。唯「公辦市地重劃」需由本府地政處籌撥預算方可執行，「自辦市地重劃」仍能解決公共設施關連問題，經由重劃後並能提升生活品質與土地價值。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙37	公告15	蔡德信慈惠段1076、1083、1083-2地號等筆土地	我的土地位於12與20區塊，開過好幾次的地主協調會，始終無法達成共識，延宕至今，無法開發，有好幾個問題無法解決。	1. 18%道路用地，是否可只負責區塊周邊一半的路地，不足18%的部份，用繳納代金的方式解決。(因要到別的區塊買足18%的計畫道路用地，相當的困難。) 2. 要所有的地主同意開發，也有相當的困難，是否可改為50%或60%的地主同意，就可強制開發，或用自辦重劃的方式。	1. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。 2. 同1.說明。 3. 同1.說明。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 15)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				3. 拿到開發許可後,不要限制在一定的時間內,要建築房屋。				
乙38	前置14	張涵毓 慈惠段 768地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 整體開發若地主超過 80% 同意,經整合不成時,希望能過縣府專案協助准予同意開發。 2. 整體開發為地主自行開發時間過長,在這段時間因社會變動、政策變動、失業率高景氣好壞,都會影響細部的建築設計。若於實際開發時而有戶數、樓高、要求增減在不大於該案規劃之原建蔽率及容積率範圍內,可彈性調整戶數。且已完成本區塊整體開發之許可條件,因此土地已合併分割發還原地主之土地。在不違反都市計畫法及建築相關法令下自由處分私人之財產,不需經都委會,再簽約及公證,簡化行政作業程序。 	同左。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發,唯土地所有權人達半數以上,而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙39	公告26	張涵毓 慈惠段 768地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 送件流程複雜、緩慢。 2. 開發計畫內容需部份或調整時,均需透過都委會再檢討,延緩開發時程。 3. 整體開發案件若超過 80% 地主或土地面積,應准予開發。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 成立單一窗口,簡化流程。 2. 建議在不影響建築技術及法規原則下,由建築管單位審查後准予變更。 3. 超過八成地主同意,應專案協助,以利開發,若經三次整合不成時,希望能透過縣府公權力或專案協助,准予開發。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 相關問題皆有負責權責單位可洽詢。 2. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發,唯土地所有權人達半數以上,而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。 		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 16)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙40	前置46	蔡德慈、皇惠段、992、998、999、1000、1002地號等13筆土地	北昌輕工業區，縣府所訂定共同開發許可的法規，有些細節修訂。	1. 共同開發面積超過55-60%可得申請開發，不能由小面積土地所有人把持。 2. 本計畫區內基地公共設施計畫道路18%優先撥用分配。 3. 由縣府設立單一窗口專責辦理。	1. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。 2. 本次通盤檢討優先檢討公共設施之需求面積，並優先配置於適當區位。 3. 相關問題皆有負責權責單位可洽詢。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙41	前置26	孫美汝、慈惠段、996地號	1. 住一住宅區內舊有的工業區社房屋及土地，可以繳納工程費的代金，為住宅區的土地及房屋。 2. 有一些人繳了代金，因縣政府派人去看現場，看了一些小違章房屋，而該房屋並不能得變更住宅區的土地及房屋，請求協助。	1. 金龍寺係違章建築，雜亂建設，輔導使其合法，可以美化建築及環境，促進地方優質環境。 2. 金龍寺係在實施都市計畫以前，就有的建築物。 3. 在金龍寺旁邊的土地永遠無法合理、合法的開發，是不公平的。	不予採納。 理由：本區於本次通盤檢討已劃入「應以市地重劃方式辦理開發」區域，目的為提升環境品質與增進公共服務品質。故俟市地重劃時，再予以整體規劃。		1. 併專案小組建議第二點，大會討論。 2. 陳情位於本區(住一-3)「應以市地重劃方式開發」區域，目的為提升環境品質與增進公共服務品質。故俟市地重劃時，再予以整體規劃。	本案審議後，再提請大會決議。
乙42	前置1	吳寶蘭、慈惠段、1098地號	北昌輕工業區，縣府所訂定共同開發許可的法規，有些細節修訂。	1. 原有合法工廠獨立開發。 2. 本計畫區內基地公共設施計畫道路18%優先撥用分配。 3. 之前已徵收過之道路用地之土地(和平路、自強路、自立路)應給予額外容積獎勵。	1. 本次通檢已訂定開發機制範圍。 2. 本次通檢優先檢討公共設施用地需求，並優先分配。 3. 不予採納。理由：為控制地區未來發展，故對建築物有一定之容積率規範。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 17)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙43	公告33	陳順從 慈惠段 1094、 1097 號等2筆 土地	<ol style="list-style-type: none"> 開發案中原之棟數，必要時須變更棟數，請以一般申請建築執照期間作任何變更一律由建築師申請之，無須再經都會通過，本項業務程序應檢討改進、省略之。 開發案審查時間太長，效率非常差，一年案審查不到四次。 主辦人員專業不夠。 	<ol style="list-style-type: none"> 土地之整合開發重劃申請案最困難，就所有權人個人之見解不同，勘至大部份地主都要政府機關主辦單位介入才會放心接受，因此請各委員將開發辦法作適當修正，若能以公權力介入土地開發整合，以能達到最好效率。 本區之主要的道路，從發布該都市計畫變更，至今已近5年以上，道路完全沒施工，請儘速完成，以促進地方發展。 	<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。 		依初核意見通過。	依專案小組意見通過。
乙44	前置24	張隆昌 慈惠段 1213- 1、1213-2 地號等3 筆土地	<ol style="list-style-type: none"> 因住一住宅區大多數的地主都是老實農夫，分區重劃也要出地出錢。申請重劃一拖四至五年，而且重劃好之保留地期限建設，都要照政府規定，所以不敢參加。 請政府取消保留地期限，政府負責重劃，地主就免錢。 	<ol style="list-style-type: none"> 請政府負責解決除核准重劃外，全部由政府出面調解重劃。 最好照二期同樣規格進行重劃，本人參加之。 重劃好地主保留地沒有限時間建設。 如果重劃不成者，請政府出面解決東西向重要之15米路開闢。 	<ol style="list-style-type: none"> 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發。唯「公辦市地重劃」需由本府地政處籌撥預算方可執行，「自辦市地重劃」仍能解決公共設施關建問題，經由重劃後並能提升生活品質與土地價值。 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。重劃完成即建設完成，與開發許可制不同。 		依初核意見通過。	依專案小組意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 18)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙45	前置21	吳玉蘭 慈惠段 1203-3 地號	我的房屋在 82 年買的，目前房價並未因都市更新而漲價，我的房屋面臨私設巷道並未面臨大馬路，故沒有商業價值，而且房屋的功能在於住宅，不需要辦理營業登記，此項開發案對我而言，更沒有甚麼改變，日後若買賣而有所增值，稅捐處不會忘記課增值稅。	對於 86.12.17 實施「變更吉安都市計畫(第三次通盤檢討)案」前之合法建築物供住宅使用者應免予回饋。	不予採納。 理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組意見通過。
乙46	前置28	林河貴 慈惠段 976 地號	原細部計畫腹地過深(第 15 區塊)。	陳情增闢道路，自立二街過無名道路後，延長約 50 公尺，然後向北增闢 45 公尺，向東南增闢 150 公尺接自立一街。	不予採納。 理由：其街廓周邊已有足服務之道路，無多劃設之需求。		本案提會討論。	依初核意見通過。
乙47	前置3	林學鵬 慈惠段 1114-11 地號	1. 既設現有住宅戶興建當時對於公共設施之巷道每戶均有提供分攤土地坪數，故不應再要求現有住戶配合政府土地開發新措施，再來強制徵收任何費用。 2. 有關公共設施(含道路、公園、污水排水等)本來就應由政府規劃編列預算逐年實施，不應對現有住戶強徵 18% 之土地或等值之代金，於法無據，不能亂定條文。	1. 現有住宅戶，有權居住在現有土地上，政府對現有土地區塊之任何規劃及使用，應不涉及現有住戶，故不應另訂條文，強徵任何費用。 2. 對於縣府計畫變更土地使用區塊內之現有住戶建地前經政府核准興建許可，政府無理由另訂條文，強徵 18% 之土地，政府僅能對規劃區塊內未開發之空有土地要求配合新措施辦理。	不予採納。 理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組意見通過。
乙48	前置29	王明進 慈惠段 1115 地號	1. 前政府(謝縣長)規劃以一區為單位開發區。 2. 政府應將現有規劃之道路(路、街、巷、弄)優先建設完妥。 3. 大花蓮市的中心-北昌住一區域。	1. 不可行，應以各地主的意願為優先，不應以整一區為考量是否開發。 2. 有道路大家才會有意願規劃或建設起來，政府也容易又快的收到 18%+10% 的稅金與公設用地。 3. 指日可期的優質新興區域社區。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 19)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙49	前置38	何冠達 慈惠段 1115地號	本區開發辦法中對於獎勵開發容積率200%，期限太短，不足以鼓勵民眾開發意願。	建議延長獎勵開發期限5~10年或蘇花高全線通車日止，以提高土地開發意願。	依據原計畫之獎勵內容，容積獎勵部分可於本區通盤檢討發布實施後，延長五年。		部分採納。本次通盤檢討採用市地重劃開發，以市地重劃開發之住宅區(住一-3)容積率為200%。	依專案小組建議意見通過。
乙50	前置37	簡龍泉 慈惠段 1185-7、 1185-8地 號等3筆 土地	本人是個上班族，為謀得一個棲身處，於15年前購得現有住屋，目前尚在繳納貨款中，由於當初購屋款金非高(空屋約680萬元)，其間亦配合政府賦稅政策繳納各種稅金費用，多年來縮衣節食渡日，于今為配合整體土地開發案，尚需提供18%土地或等值代金及10%土地作為公設等始可進行開發，對於一位收入微薄的小老百姓，實在有如雪上加霜，當今自詡人民的小事就是政府的大事的傳縣長及服務團隊，請你們視為頭等大事。	1. 倘使要全面開發本區塊地，建議18%等值代金及10%土地公設二項回饋金全數由政府承受，不需繳納該項費用。 2. 假使上述建議無法採納，本人現住區塊土地不予開發，維持現狀。	1. 不予採納理由：待開發區塊整體發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。 2. 本次通檢將計畫區分成二個不同開發建築使用地區，此類地區在未來申請使用用途變更者需繳交回饋金，方予變更。	不予採納理由：本次通盤檢討已將該區劃分為「住宅區(住一-4)」，此類地區在未來申請使用用途變更者需繳交18%回饋金，允許變更符合都市計畫法台灣省施行細則中住宅區之規定辦理。	依專案小組建議意見通過。	
乙51	公告16	富保企業 有限公司 梁福臨 慈惠段 1176地號	敝公司于民國75年設立於原屬輕工業區之慈惠段1176地號處，從事鐵材加工相關工作；設立當時公司周圍皆為農田並無住宅，唯後來建設公司多以「企業社」之名義在輕工業區內興建住宅販售，造成目前工廠與住宅近接之不和諧現象，甚或「後到之住宅」要逼走「先來之工廠」。輕工業區土地變更、開發是既定政策，理當全力配合，唯現存工廠之遷移絕非小事，但細部計畫對如何輔導現存工廠遷移一事卻無著墨；另工廠在未遷移之前，如何與住宅和諧共存一事，亦極待協助。	現存工廠若須遷移，請予以相關輔導，若不須遷移請協助與近接住宅和諧共存。	本次通檢將計畫區分成二個不同開發建築使用地區，此類地區在未來申請使用用途變更者需繳交回饋金，方予變更。		部分採納。本次通盤檢討已將合法工廠劃分為「住宅區(住一-4)」，此類地區在未來申請使用用途變更者需繳交18%回饋金，允許變更為符合都市計畫法台灣省施行細則中住宅區之規定辦理。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 20)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙52	前置49	王清文、游林蘭慈惠段1168、1169、1172地號等3筆土地	在43個大區塊中獨立小區塊，有夾雜著沒有合法建物之鐵皮屋，目前在做生意營業中，要與鐵皮屋主協商共同提出申請開發，是困難重重，不然就是漫天要價，請縣府訂定明確辦法，以利開發。	中原路與自強路角地(1172王清文與1169、1168游林蘭地主)自行合作開發。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。另市地重劃之辦理流程有法源根據，較開發許可之申請程序單純。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙53	前置27	吳振宗慈惠段1165、1166、1167地號等3筆土地	1. 廢除18%公共設施費。 2. 廢除整體開發興建。 3. 廢除10%土地作為鄰里性公共設施。	同左。	1. 不予採納理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。 2. 部分採納。理由：本通檢以市地重劃方式辦理。 3. 同1. 說明。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙54	公告31	吳振宗慈惠段1165、1166、1167地號等3筆土地	1. 廢除18%公共設施費。 2. 廢除10%鄰里性公共設施。 3. 改除整體開發建設。					
乙55	公告4	陳朝幸慈勝段499、551-1地號等2筆土地	1. 標的土地位於自強路巷，原本巷道因都市計畫道路與原來道路形成畸零地。 2. 慈勝段549地號為10米私設道路請列入都市計畫內。	1. 建議原巷道與都計道路所產生的畸零地為都市計畫道路。 2. 私設10米道路列為都市計畫道路。	不予採納。理由：此巷道可維持現況使用，無劃設為計畫道路之必要。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙56	前置23	陳朝幸慈勝段499、551、551-2、551-3、551-4、551-5地號等6筆土地	1. 本人所有上列土地原為私設道路，後來都市計畫所列道路產生畸零地。 2. 民治路329巷道路請編列為都計道路，兩側皆已完成開發。	請變更都市計畫加大道路或同意列入18%捐贈公共設施範圍。	不予採納。理由：此巷道可維持現況使用，無劃設為計畫道路之必要。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 21)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙57	公告1	蔡崇城等 人 中原路一段288號旁 8米道路	1. 花蓮縣政府「變更吉安鄉都市計畫(住一住宅區)細部作業」,在中原路一段288號旁開闢8米道路,跨越住宅區,需拆屋改建,勞民又傷財,造成民怨,多費公帑。 2. 本案住一住宅區細部作業,在中原路一段288號旁,規劃開闢8米道路,跨越住宅區多數房屋,需拆屋改建,勞民又傷財,造成民怨,多費公帑。	經查此道路為空地無建物,懇請貴鄉公所同意將細部作業修正,避開拆除該路段住宅區之建築物,且符合經濟效益,至為感佩。	不予採納。 理由:此街廓東西狹長,需劃設南北巷道服務其交通量。		予以採納。 配合合法建物坐落,調整編號2-2號道路型式。	依專案小組建議通過。
乙58	公告20	彭德財 慈惠段 850-21地號	有關本人所有吉安鄉慈惠段850-21地號等1筆土地所接之道路,該道路供當地居民使用,希望本次通盤檢討不要變更其位置。	建議不要再有所異動,以免影響已成為私有土地之權益。	予以採納。		予以採納。 理由:本次通盤檢討未調整陳情範圍之土地規劃內容。	依專案小組建議通過。
乙59	前置18	黎俞宏 慈勝段 449-3地號	為減免18%。	建請「住一住宅區」共同分擔費用之計算方式,應按土地開發程度分開承擔,即未開發地區(未設有地上物者)與已開發地區(單位面積完成85%以上之住屋及巷道建設者)之不同方式分擔符合公平原則,配合政府經費,早日完成開發繁榮地方。	予以採納。 理由:本次通盤檢討將計畫區現況發展情形分為二類地區,並設定負擔。(見第七章內容)		予以採納。 理由: 1. 本次通盤檢討考量住宅區不同背景及成因,規定區分其管制內容,並劃設為住宅區(住一-1-住一-4)。 2. 該分區劃分為「住宅區(住一-4)」,俟日後依本計畫相關規定辦理開發。	依專案小組建議通過。
乙60	前置10	吳繼賢 慈惠段927地號	93年8月公告擬定吉安鄉都市計畫內容:(伍)實質計畫內容之八之三、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。	1. 債留子孫,最好是取消,維持原議。 2. 繼承、買賣、贈與等不可扣18%及10%。	不予採納。 理由:待開發區塊整體開發後,將提升整體生活環境與土地價值,公共設施皆為全民共享,故應負擔部分責任,創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 22)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙61	前置15	李瑞隆 慈惠段 839、 839-1、 839-2地 號等3筆 土地	本開發案常因少數地主不能配合，而無法開發。	希望縣府協在有80%地坪，地主同意開發時，以公權力協調開發，或不配合之土地分開。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者同意即可申請辦理。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙62	公告22	吳繼賢 慈惠段 927地號	1. 維持「住一住宅區」高品質社區住宅。 2. 徵收主要計畫道路可加速社區發展。	同左。	1. 予以採納。 2. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙63	公告27	張佳宇 慈勝段 394地號	1. 送件流程太複雜，審查緩慢、推拖、擾民。 2. 整體開發案件若地主超過80%同意，整合不成時無法開發。 3. 開發計畫內容需部份調整時，均需透過都委會再檢討，流程需重跑過，又延緩開發時程，耗人力、耗資源、浪費公帑。	1. 建議獨立窗口，簡化流程，相信建築師的專業。 2. 建議若經三次整合不成時，希望能透過縣府公權力或專案協助，准予開發。 3. 建議在不影響建築技術及法規原則下，送管課審查即可，相信建築師的專業。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙64	前置13	蔡金寶 慈惠段 839地號	1. 整體開發若地主超過80%同意，經整合不成時，希望能過縣府專案協助准予同意開發。 2. 整體開發為地主自行開發時間過長，在這段時間因社會變動、政策變動、失業率高、景氣好壞，都會影響細部的建築設計。若於實際開發時而有戶數、樓高、要於求增減在不大於該案規劃之原建蔽率及容積率範圍	同左。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 23)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專業小組初步建議意見	縣都委會決議
			內，可彈性調整戶數。且已完成本區塊整體開發之許可條件，因此土地已合併分割發還原地主之土地。在不違反都市計畫法及建築相關法令下自由處分私人之財產，不需經都委會，再簽約及公證，簡化行政行業程序。 3. 土地開發年限可不受限制。					
乙65	前置17	林福台 和平路一段151巷1弄之巷道	1. 造成地區的聚集繁榮進步，是配合人類為了追求安全幸福的生活而形成，住在該區的我們亦不例外，環顧居家住戶比比皆是，該地區已不具原來設計的輕工業區規模，且不符合工廠的存在條件，反觀一街(莊敬路、富祥路、建昌路)之隔的花蓮市國富里，遍地高樓大廈繁華進步，改善流暢的交通已為時勢所趨，以符合民意。 2. 該地自強夜市的繁榮造成車輛大增，甚至遊客的車輛停放巷口，阻擋巷內廿多住戶進出；和平路陸橋的銜接為市區連外必經之地及遠東百貨公司的開業遊客進出車潮大增，更顯車子紊亂及塞車，險象環生；和平路一段151巷之入口正好等紅綠燈車輛之等待處，阻斷了進入巷道之進口。 3. 如能把和平路一段151巷之「1弄」拉直銜接自強路口，即可解決巷內住戶進出問題，同時解決交通之紊亂及塞車問題。	建議早日打通「和平路一段151巷」改直通自強路口，以緩和自強路與和平路交叉路口之交通擁擠現象，減少交通事故。	不予採納。 理由：經分析過後，此巷為私設巷道，無直通自強路口之必要。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 24)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙66	前置11	吳石江 慈勝段 396-3地號	1. 法令過於繁雜，百姓無法適從。 2. 公部門考量問題，均無體恤該地區地主妥當政策及法令，傷害造成之損失，甚致家破人亡。	建議重新規劃該地區，以公辦市地重劃方式一次解決問題。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯需由本府地政處籌撥預算方可執行。		併新編號36案。	依專案小組建議意見通過。
乙67	公告10	李阿月 慈勝段 403、404、404-1、406-1、407-1地號等5筆土地	由民間開發根本行不通；1. 無專業知識；2. 人民要上班；3. 個人意見不同；4. 不容易同心。	希望依據各縣市公共設施、道路、水溝、公園等由政府統一發包建設完成，才有辦法完成，否則再延長10年、百年也是一灘死水、擺爛、一事無成。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙68	前置35	陳冠宇 慈惠段 739、740地號等2筆土地	本人所有左列房屋及土地，係民國81年花新台幣千萬元購置，當時和平路、自強路、自立路已存在，不應再負擔區域內其他道路之關連地及工程費。	區內原有合法建築物(例如自立路二段120~146號)已退縮3M，應免於負擔18%費用。	不予採納。 理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙69	前置2	呂圳壕 慈勝段 300、301、302地號等3筆土地	1. 本人中華民國70年3月31日購買吉安鄉田埔段189-1地號343平方公尺、190-1地號907平方公尺、191-1地號473平方公尺及191-2地號147平方公尺，貴處已於中華民國77年徵收道路用地時將該路段191-2地號全部徵收，故本公司第一次損失147平方公尺。 2. 貴處複於中華民國80年4月1日重測土地標示變更通知將上述路段更改地號為慈勝段302地號面積	同左。	不予採納。 理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 25)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>348.03 平方公尺、301 地號面積 881.30 平方公尺及 300 地號面積 449.05 平方公尺。重測通知書再度面積又減少 44.62 平方公尺。以上 1、2 條，本人共計損失 191.62 平方公尺。</p> <p>3. 因貴府徵收及重測變更地號相關土地行政行為，致本人土地面積短少共 191.62 平方公尺，影響本公司權益，本人到貴府曾要求解釋，但得到的答覆僅是重測的結果，但未獲答覆。</p> <p>4. 今貴府於 99 年 4 月 10 日開會，本會議主題為「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討案)」前置作業座談會，其內容有關於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，本人無法認同此計畫，因本人於 70 年及 80 年因貴府徵收及重測變更地號相關土地行政行為，致使本人土地面積已短少共 191.62 平方公尺，若貴府再次要求本人提供 18% 之土地或等值代金，恐造成本人之雙重損失。</p>					
乙 70	公告 7	李秀美、李火來、慈勝段 253-1、292、292-1、293、293-1 地號等 6 筆土地	政府採區域徵收，區塊自己開發，我們沒有專業知識，也沒有足夠的金錢可以處理。	希望政府統一規劃，道路和水溝打通完成，不要分區都市計畫。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙 71	公告 8	蘇德晏、慈勝段 378-1、253 地號等 2 筆土地	區域由民間自己開發，不易達成。	希望公共設施(道路、水溝、綠地等)由政府統籌辦理開發，不要由民間自己區塊開發。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 26)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙72	公告14	蘇筱媛 慈勝段 253-2地號	民間自行開發，無專業、無資源，龍頭無首，宛如棄兒。	請政府架構小組統籌考量，而非散亂、自行管理。	不予採納。理由：相關問題皆有負責單位可洽。		依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
乙73	公告13	李阿玉 慈勝段 253-3地號	道路、排水溝請趕快建築。	同左。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
乙74	公告6	李秀端 慈勝段 253-5地號	任何鄉鎮市之開發、建設應以民意為考量。 1. 為免變更後都市計畫之鄉鎮市開發時間等待過久，影響居民生活環境及鄉、鎮、市街有計畫之均衡發展，建議通盤檢討會議由五年改為三年舉辦一次。 2. 現行本縣都市計畫細部計畫相關公共設施之開闢須由地主自行開發，因位於此區域之土地皆為私人持有，且皆為一般市井小民，非財團開發商，對於細部計畫內相關道路、溝渠、地上物等公共設施之興建、拆除，所須經費龐大，無力負擔，且政府又無補償，因此本案相關公共設施之開發若由土地所有權人結集自行開發，一方面礙於經費問題，一方面礙於有些地主繼承人居住於國外，聯絡不易等因素，對於本案相關開發實仍遙遙無期，嚴重悖離改善當地生活環境之民意及本案都市計畫變更之目的；爰此本案希望比照各縣市政府先行將道路、排水溝、地上物等相關公共設施建設完成後，再由地主開發興建。	同左。	1. 依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」辦理。 2. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 27)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙75	前置5	花蓮吉安鄉北村長一住宅區	目前區塊開發絕不可行，請縣府向中央爭取經費統一開發 10 米以上道路及公共設施。	同左。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發廢除原開發單元機制。		部分採納。理由：本次通盤檢討用市地重劃方式開發除原開發單元機制，共劃時一併建設完成。	依專案小組建議通過。
乙76	前置16	林福台住一住宅區	<p>1. 本區都市計畫長久以來遲滯無法行，即無一套能讓大家接受的合理辦法，即在於未開發與已開發地之建設費用，未開發負擔；同時該區龐大工程建設經費，政府未編列任何費用，工程費全由該區自行負擔等原因所致，建請政府相關單位(中央、縣政府、鄉公所等)編列預算支付開發費用；及按土地開發程度，各負不等的建設費用，以減輕住戶負擔，使開發建設方向免被建商財團所操控，而犧牲了大多數已開發小戶的權益。</p> <p>2. 本大片土開發過程中，在不同期別所蓋之房地及巷道，地基高低不一，排水不暢，造成生活品質低落；各建商在建屋時，公共設施及巷道等用地費用已分別轉嫁購屋者負擔，登記名稱又為地主或建商名下，待政府徵購公共設施用地時，他們即為受益人，日後政府執行大規模方案時應負責用，再次由購屋者負擔，極盡不合理之事；再者，社會繁榮進步，地價之上漲，是社會大眾共同努力的結果，這種暴利，不應由少數人獨享，反顧我們已開發可憐的住戶，在購屋時已負轉嫁費用及租稅，被剝第一次皮，重劃時又須再繳巨款，又被剝第二層皮；此區大多數住戶配合政府政策，完成無殼蝸牛心願，只為求得基本的棲身安定而已，已傾囊殆盡所有積蓄，支付購屋款項，至今仍須支付長期貸款，僅靠平時節衣縮食來應支，又適此景氣低迷，還要這些住戶擔負</p>	<p>1. 建請「住一住宅區」共同分擔之費用，應按土地開發程度分擔，即未開發地(未設有地上物者)與已開發地(單位面積完成 85% 以上住屋及巷道建設者)之不同方式分擔，符合公平原則，配合政府經費，早日完成開發繁榮地方。</p> <p>2. 建請政府對已開發過戶，編列經費補助該戶，免除負擔，確實開辦發原則，以謀全民福利。</p>	<p>1. 予以採納。理由：本次通盤檢討將依現況發展分為二類地區，並設定第七章(見第一節)。</p> <p>2. 不予採納。理由：待開發後，將提升整體環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應由開發者負責創造美好品質。</p>	<p>部分採納理由：1. 本次通盤檢討考量住宅區背景及成因，規定管制內容，並劃設住宅區(住一-1-住一-4)。本日後依相關規定辦理開發。</p>	依專案小組建議通過。	

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 28)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>此巨款，那不等於逼這些住戶走上絕境，永無翻身之地了嗎？在此孤掌難鳴，我獨何害，借此表達小民強烈心聲。建請主事者體恤已開發戶之困境，調降應繳 18% 之土地或等值代金為 9%，以保障大多數窮困住戶的權益。</p> <p>3. 僅為圖妻身之所，本住屋係購自二手貨，前住戶在購屋時已承受轉嫁公共用地之費用，及自行購買巷道作進出用之路地及稅，已被剝第一次皮，小民於 86.5.20 購得現住屋，依法過戶時繳交增值稅廿多萬元，又被剝第二次皮，現在又要重劃須再繳此巨款，再被剝第三次皮，真是情何以堪，如何生活下去？</p> <p>4. 請主事者慎思，為防微杜漸，此未開發與已開發之地，應各有不同的負擔方式，才符合公眾合理公平原則。如堅持以一致性的方式分擔及未在政府配合編列預算、經費不足情況下，我們堅持保持原來狀態。請主事者苦民所苦，維護我們一群住戶基本的生存權利。</p>					
乙 77	前置 30	雷米妹一建國路一段 127 巷 20 號	<p>1. 建商土地容積率由誰在用？</p> <p>2. 房屋高價出售伍陸佰萬、陸柒佰萬，稅物及其他費用應由建築售屋者負全責。</p>	同左。	<p>1. 容積率為各建築物之量體管制項目。</p> <p>2. 本次通檢後採開發，其負擔費用等需依法辦理。</p>	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。	小意見通過。
乙 78	前置 33	張俊偉一北昌住一住宅區	對於北昌住一區的計畫，作一個「問答集」的文字說明(白話)，發給所有居民。	同左。	不予採納。理由：將於民眾說明會時公開說明辦理緣由與結果，發布實施後亦可洽詢相關負責機關。	予以採納。理由：為使土地所有權人了解本案相關之規定，本案發布實施後，再請製作簡要說明。	依專案小組建議通過。	小意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 29)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙79	前置36	縣議員黃振富區內公共設施	建議全區道路、排水溝、路燈先由縣府統一做好，除有利全區更快發展，也防止排水無法通暢之問題。	同左。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙80	前置40	陳麗娥民治路2巷1弄	1. 本人住宅前道路為死巷，此區是新社區，死巷造成民治路2巷1弄居民之不便，期望以徵收之方式打通。 2. 住戶出入口與自立路皆無閃黃燈，夜間視線不佳，並造成危險。	同左。	不予採納。 理由： 1. 此巷道為私設巷道，且有鄰近服務性道路服務。 2. 非都市計畫範疇。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙81	前置41	黃愛和慈惠段402-5地號	本人所有房屋土地係於民國89年以千萬元購置，當時建地已退縮，不應再負擔其他費用。	建築物已退縮3M，應免18%負擔費用。	不予採納。 理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙82	前置43	楊國良慈惠段558地號	1. 住一住宅區舊有工業區內的企業社房屋及土地，可以繳納工程受益費的代金，就可變更為住宅區的土地及房屋。 2. 有一些人繳了代金，因縣政府派人去看現場，看了房屋說有一些小違章，而該房屋並不能取得變更為住宅區的土地及房屋，請求協助。	1. 金龍寺係違章建築，雜亂建設若能輔導使其合法，可以美化建築及環境，促進地方優質環境。 2. 金龍寺係在實施都市計畫前，就有的建築物。 3. 在金龍寺旁邊的土地永遠無法合理、合法的開發使用，是不公平的。	金龍寺其改建之需依都市設計準則辦理外，都要求其改建。今金龍寺旁之土地使用依舊依循本通檢之土地使用計畫與管制辦理，無不能合理開發之情形。	併乙41案。	依專案小組建議意見通過。	

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 30)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙83	前置45	宋貴傑 陳惠慈	1. 錯誤編列為輕工業區。 2. 延宕 20 餘年才改編為住宅用地，讓所有權人處分財產嚴重受限。 3. 錯誤的都市開發計畫規定，使街廓區塊內地主難以整合，開發計畫難以執行。 4. 現有建物之地主繳納 18% 代金，卻限制空地地主不得繳納代金，且開發計畫道路之費用及工程費由地主負擔，公平性何在？	1. 全面實施繳代金政策，所繳代金補償公共設施及道路用地。 2. 公共設施用地以最低及最實用面積規劃，不要浪費公帑及地主權益。 3. 代金強制繳納期限於申請開辦時或產權轉移時繳納，無力繳納代金者可以抵繳。 4. 開放各別地主開發，無需共同開發。	斟酌採納。 理由： 1. 本次通盤檢討將計畫區依現況發展情形分為二類地區，並設定負擔。(見第七章內容) 2. 本次通盤檢討優先檢討公共設施之需求，並優先配置於適當區位。 3. 本次通盤檢討將計畫區分成二類不同開發使用地區，此類地區在未使用用途變更者，予予回饋金，予予變更。 4. 本次通盤檢討後採式整體開發。		部分採納理由： 1. 本次通盤檢討考量住宅區背景及成因，規定區分管制內容，並劃設住宅區(住一-1~住一-4)。日後依本計畫相關規定開發。	依專案小組建議通過。
乙84	公告5	呂德旺等 3人 慈勝段 116、 117、 118、121 地號等 3筆土地	1. 計畫 43 區內，道路、排水溝、路燈等公共設施，由政府統一興建為宜。 2. 地主以前道路拓寬已捐出一塊土地，此次再提供 18% 之土地，似乎不公平吧！ 3. 為避免影響地主之土地利，請修改 15 公尺道路位置。	1. 地主已提供 18% 之土地作為公共設施費用，為何再出資興建公共設施，有感不合。 2. 各區各自開建，以後將產生路面、整體高低不平、排水不暢等後餘狀況。 3. 請准予靠建國路，前已捐地，距路邊 25 公尺內，免再提供 18% 之土地。 4. 該地係兄弟共有地，為將來規劃土地利用，請將原 117 號道路用地，改到 118 號位置，以免影響土地利用。	1. 不予採納理由：待開發區塊，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。 2. 同 1. 說明。 3. 予以採納。 4. 同人陳 1 案。		部分採納理由： 1. 待開發區塊，將開發後，將提升整體環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。 2. 參酌土地所有權人在系統前配合將道路調整至慈勝段 118 號。	依專案小組建議通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 31)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙85	公告35	章正琛建築師住一住宅區	本人曾經辦理吉安鄉住一住宅區整體開發計畫之規劃，累積一些經驗。若第一次通盤檢討後，開發方式仍舊為整體開發，為使整體開發更為順暢，現將辦理心得及建議事項詳述如下，請參考。	<p>整體開發花蓮縣政府應協助處理事項：</p> <p>1. 農田水利會灌排水溝，由花蓮縣政府有條件公告廢除。(新設都市計畫道路邊溝興築完成，可取代原灌排水溝排水功能時，現有灌排水溝即可廢除)</p> <p>2. 現有巷道，由花蓮縣政府有條件公告廢除。(新設都市計畫道路完成，可取代現有巷道功能時，現有巷道廢除)</p> <p>3. 每一開發範圍，同意開發土地面積75%以上贊成時，即可申請開發。為達公平起見，「土地分配位置及面積」定案會議，應通知花蓮縣政府派員監督。</p> <p>4. 違章建築部分，不宜影響整體開發，應如何處理，請花蓮縣政府訂出處理方式。</p> <p>5. 審查過程宜簡化。免由行政單位單獨審查，宜於花蓮縣都市計畫委員會專案小組審查時，行政單位同時提出審查意見，一次改正整體開發計畫後，即可由花蓮縣都市計畫委員會審查。</p> <p>6. 整體開發計畫內容宜簡化。 (1) 整體開發是位於都市計畫細部計畫之下游計畫，凡於都市計畫主要計畫及細部計畫內容已敘明者，整體開發計畫免再贅述。例如：發展現況分析及交通計畫等。 (2) 整體開發計畫內容之重點為政府無償取得「公共設施用地及公共設施關建完成」。至於開發人之土地使用及建築計畫等，建議依法辦理即可。若於都市計畫細部計畫中未規定都市設計，則免檢討，以符都市計畫之精神。</p> <p>7. 行政契約免公證。公證之目的在於行政契約之執行，目前執行之方式順暢。縣政府收到無償捐贈之「公共設施用地」後，核發『開發許可』。「公共設施關建完成」經驗收後，核發『使用許可』。開發人無不履行政契約之虞。</p>	<p>1. 部分採納。理由：於本次通盤檢討中將之劃設為人行步道使用。本計畫內無廢道案。</p> <p>2. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內總面積半數者之同意即可申請辦理。</p> <p>3. 同3.說明。</p> <p>4. 同3.說明。</p> <p>5. 同3.說明。</p> <p>6. 同3.說明。</p> <p>7. 同3.說明。</p> <p>8. 予以採納。理由：過去由開發計畫所捐獻之公共設施用地，於本次通盤檢討時予以變更。</p> <p>9. 同3.說明。</p>		<p>部分採納。理由： 1. 於本次通盤檢討中將之劃設為人行步道使用。本計畫內無廢道案。 2. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內總面積半數者之同意即可申請辦理。 3. 有關違章建築部分，本案將其納入重劃範圍。 4. 過去由開發計畫所捐獻之公用設施用地，於本次通盤檢討時予以變更公用設施用地。</p>	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 32)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>8. 地籍整理應由花蓮縣政府辦理。</p> <p>(1) 開發人原有土地地界不規則，且土地前次移轉價格不同。因整體開發案經花蓮縣都市計畫委員會通過後，即將無償捐贈開發面積百分之十的「鄰里性公共設施用地」。但因開發人土地分合均牽涉土地增值稅之支付，在開發人無買賣行為前題下，土地位移及分合產生困難，導致為湊足無償捐贈開發面積百分之十的「鄰里性公共設施用地」由開發人先行支付土地增值稅，這是不對的。</p> <p>(2) 開發範圍內之土地「地籍整理」事項，是屬公權力辦理部分，應由花蓮縣政府依整體開發計畫「土地調整後配置圖」辦理地籍分合，以利「鄰里性公共設施用地」之無償捐贈及開發人取回已完成地籍整理之土地。因「地籍整理」產生之費用由開發人負擔。</p> <p>(3) 「地籍整理」由花蓮縣政府辦理之部分，若無法源依據，請及早謀求補救之道，以符實際。</p> <p>9. 整理開發案經花蓮縣都市計畫委員會通過，「鄰里性公共設施用地」位置確定後，由花蓮縣政府公告為「公共設施用地」，以符實際。</p> <p>10. 經花蓮縣都市計畫委員會大會通過之整體開發計畫，行政部門除對整體開發計畫做錯別字之校正外，不得修改整體開發計畫之內容。</p>					

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 33)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙86	公告36	黃登科等3人住一住宅區	<ol style="list-style-type: none"> 住一住宅區都市細部計畫已逾5年通盤檢討期限且其獎勵辦法業於98年失去效力，請再展延5年，俾利區域開發。 自93年公告辦法開發至今，投資開發意願不高致使開發區塊不多，希望更改為公辦市地重劃。 原捐綠地10%、道路18%，加上開發費用7%，地主須負擔35%。(7%的開發費用為目前開發區塊之參考值) 開發獎勵辦法期限屆滿至今已逾1年，無人再申領。建照其原因有二：一是容積率必須提高至200%以上，地主、建商才有意合作開發；再則大方塊內鄰地地主不願簽署不同意合作開發文件，係因別人用地開發，關鄰地主何事，大部分地主都不願意隨便簽署事項文件。請主辦單位立即研議恢復獎勵辦法並刪除自行開發土地時取得須鄰地主簽署不同意聯合開發文件始能自行開發之規定。 	建議鄉公所儘速辦理吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫通盤檢討，並延長其開發獎勵辦法期限及廢止自行開發土地時取得須鄰地主簽署同意聯合開發文件始能自行開發之規定，以利區域發展。	予以採納。 1. 唯「公辦市地重劃」由本府地政處籌撥預算方可執行，「自辦市地重劃」仍能解決公共設施關建問題，經由重劃後並能提升生活品質與土地價值。 3. 部分採納。本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，以市地重劃開發之住宅區(住一-3)容積率為200%。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙87		吳珍香 慈勝段440地號	<ol style="list-style-type: none"> 本人吳珍香所有座落於花蓮縣吉安鄉慈勝段440地號(於中央路與民治路口)之土地(附上花蓮地政事務所土地複丈成果圖影本乙份)，貴府未經徵收手續而用為公眾道路並於其上設立排水溝、路燈及電信設備。 道路為公共設施理應由政府負責提供，而今私有土地卻成公眾使用之道路，似不符公理正義的範疇，亦有損民眾的權益，請貴府以政府愛護人民的立場，圓滿處理此案，給予地主合理的補償。 	貴府使用私有土地為道路，並於其上設置排水溝、路燈及電信設備。			部分採納。理由：本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。	依專案小組建議意見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(續 34)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙88		花蓮縣政府	有關「擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」內【編號第21區塊】整體開發計畫已逾施工期限之建築基地，建議視為「一般住宅區」，以利申請建築執照一案。	擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案內【編號第21區塊】整體開發計畫已逾施工期限之建築基地，建議視為「一般住宅區」。已簽訂行政契約並符合「擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫」書規定，故所請難同意。	1. 予以採納。 2. 申請單位已與縣府簽訂行政契約並符合「擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫」書規定，故所請難同意。		部分採納。理由：【編號第21區塊】整體開發計畫已逾施工期限之建築基地，劃設為住宅區(住一-2)，惟容積率為100%，得以折繳代金方式申請增量容積至200%。	依專案小組建議見通過。

附表五：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙1	戴榮光	土地標示：吉安鄉慈惠段 1119、1119-2、1119-3 地號	<p>1. 陳情人原有慈惠段 1119 地號，面積 490.42 m²，因細部計畫被分割成 3 筆： (1) 第 8 區內 1119 地號面積 267.6 m² (2) 第 9 區內 1119-2 地號面積 4.08 m² (3) 編號 9(8M) 計畫道路內 1119-3 地號 218.74 m²。</p> <p>2. 依原細部計畫，陳情人原有三筆土地面積合計 490.42 m² 均可參加第 8 區、第 9 區整體開發案，分回約 72% 土地，即 353.10 m²，作為可建築使用地。</p> <p>3. 依本次通盤檢討計畫案，編號 9 計畫道路將變更為 15m，且因第 8 區為已開發區，被劃為「再發展區」，將不列入重劃分配區，則陳情人將有從 1119 地號分割出來約 74.66 m² 土地，寬度 2.1m 至 3.2m(占陳情人所有土地 15.2%)，將變更畸零地，既不能參加重劃，也不能申請建築執照。</p> <p>4. 變更後陳情人將只剩 415.76 m² 土地能參與重劃，以平均分擔 29.5% 公共設施，再計入重劃費用約 6.5% 後僅能分配回約 64% 土地，即 266.10 m²，與變更前原計畫可分配面積減少 87 m²。</p> <p>5. 與陳情人同樣情況者尚有同段 1183、1184、1119-1、1121 等地號。</p>	<p>依可行性建議變更通盤檢討方案如下： 1. 將與陳情人同樣情況之同段 1183、1184、1119-1、1121 等地號變更計畫道路為 15m 分割出來剩餘土地，細部計畫變更為公共設施「帶線地」，參加重劃分配土地。 2. 維持編號 9 計畫道路寬度為 8m，避免再細分土地。 3. 變更編號 9 計畫道路寬度，由慈惠段 1183、1184、1119-1、1121 等地號分割出來剩餘土地，依平均地權條例相關規定由政府徵收。</p>	不予採納。理由：本案考量道路系統之完整性，故建議維持 15M 計畫道路。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續1)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙2	楊金峰	土地標示：15區慈惠段959-7地號	不需變更 為15米	自強路至欲開之計畫道路只短短70米，故不需變更為15米，請保持原設計8米。	併人陳丙1案。	依初核意見通過。	依專案小組意見通過。
丙3	鄭葉菊 鄭花代 鄭美理 鄭美妹	土地標示：吉安鄉區慈惠段1069地號	為落實計畫功能，增進公共利益，保障人民權利，促進都市建設。	一、公共設施立體化：都市計畫與區段徵收及市地重劃之公共設施項目部分相同，本案(第一次)通盤檢討案，不僅增加公共設施用地供給且無避公設在計畫區內，實為人民福祉。值得肯定。然現代生活之休閒活動種類多樣，建議變更後都市計畫之公共設施項目，可增加市場(零售市場)用地與體育場用地。因建築技術日新月異，可將變更內容草案編號三及五7，變更成停車場兼市場用地、廣場兼停車場兼公園用地、廣場兼體育場所等用地，採立體使用(或多目標使用)，增加公共設施使用面積。部分關係民生問題之用地，建議可參考都市計畫法第三十條規定，獎勵辦理並收取一定費用，或徵收後以公有土地出租或供民營等，如此一得減少抗爭，二可增加政府收入，促進觀光休閒活動。 二、商業區域擴大化：目前計畫區內未規劃商業區，然實際上建國路、自強路、和平路兩側，商業行為日益發展，部分行業依法本應設立在商業區內，若瓦斯行、加油站等供給設施，設立在本地都市計畫住一住宅區範圍內，豈不生市容奇景，該計畫區內縱有加油站專用	不予採納。 理由： 1. 考量市場機能可由鄰近商業服務支援，不行場建議另行劃設市場用地。 2. 依現行都市計畫法施行細則住宅區許可作一定程度商業活動。且本案通盤檢討作業細部計畫作業級，不宜於主計畫區為住宅區前提於細部計畫區。草案開發依市地重劃法規定較現行計畫示意圖之規定更具彈性，建議開發方式。	依初核意見通過。	依專案小組意見通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 2)

編號	陳情人	陳情內容		初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由			
			<p>區，倘能規劃商業區，增加商業區地主回饋(繳交一定比例代金予政府)，更有利於增加政府收入，繁榮商業經濟活動。</p> <p>三、開發選擇多樣化</p> <p>本次通盤檢討案檢討後實質計畫之開發單元與開發方式，整體開發(市地重劃)區，採市地重劃方式辦理，原住一住宅區私人或團體申請開發辦法予以廢除，但爾後各開發單元實施市地重劃時，勢所難免將再度造成問題，原因有三：</p> <p>1. 公設再度零星分散：本次(第一次)通盤檢討案，課題一：已審議完成開發建築之基地所捐贈之公共設施用地，規模小且位置零星分散。檢討後採市地重劃方式辦理，依實務常見問題而言，街廓重劃後之公街廓重劃後之公共設施不外乎增加道路巷弄、小綠地、小公園等，且地形及位置不佳，徒增維護管理及衛生安全問題。依都市計畫法規定，公共設施用地之取得，得採徵收、區域徵收、市地重劃、土地交換、容積移轉、獎勵私人投資等方式辦理，參照中華民國一〇二年五月十一日公開展覽說明會內容，若欲以重劃後取得之用地，與土地經劃為公設之原所有權人交換，譬之如一水果盤，拼盤裡是一片片芭樂、柳丁、西瓜等組合換來一顆蘋果，實教人憂喜參半。</p> <p>2. 獎勵容積的迷思：住一住宅係為維護最高居住環境水準，專供建築獨立或雙併住宅為主，維持最低人口密度與建築密度。依據檢討後實施計畫，土地使用分區管制獎勵條件，以100坪土地面積為例，整體開發(市地重劃)區，可建築樓地板面積為154.6坪；依土地使用分區管制要點建蔽率與容積率規定住宅區以100坪土地面積為例，可建築樓地板面積為$100*60%*100%=100$坪；若依都市計畫法台灣省施行細則第三十四條規定，本計劃區內住宅區應可修正為容積率為120%，則可建築樓地板面積為120坪。又建築樓層愈高，工程造價愈高，且花蓮地區地震多、颱風多，是以樓層越高不一定愈合乎使用。</p> <p>3. 多數決與財產權保障的困境：依平均地權條例及都市計畫法台灣省施行細則之規定，市地重劃係以多數決為之。目前實務常見部分地形、位置不甚優良，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之所有權人，於規劃配置時「未按其土地受益比例」而要求「共同負擔」，且土地改良物價值估算、公設位置分配等問題爭議不斷。參照憲法第十五條規定，人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴，又憲法第二十三條之「法律保留」與「比例原則」，增進公共利益應係為不特定多數人，非為特定多數人而為之。市地重劃採多數決，依都市計畫法第二十四條及施行細則第八條、第九條等由下而上變更細部計畫，是否衍生因特定多數人之利益，侵害特定少數人之利益等問題，亦不無疑問。</p>			

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 3)

編號	陳情人	陳情位置	理由	陳情內容	初核意見	專案小組初步建議	縣都會決議
				建議事項			
				<p>有鑑於此，敝人以為解決方案有三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公設負擔得以代金化：揆諸土地相關法規，提供公共設施用地、可建築土地、樓地板面積與捐贈一定金額等方式，主管機關得視情況於審議規範或處理原則中定之。本計畫區不乏道路及零星公設，若得於細部計畫草案中，修訂將公設負擔得以代金化，將公設共同負擔得以回饋金之方式(例如每平方尺依公告土現值一定百分比繳交)，另於地使用分區管制獎勵條件，增設一定期限內(例如三年、五年內)宗地所有權人申請繳納代金者之容積率獎勵，一則土地無須再度細分得以有效使用，二則得以迅速充實財務計畫(計畫草案中土地經劃為公設之原所權人得選擇領取補償)。 2. 綠建築獎勵：檢討後實質計畫設有計畫區內，申請做民宿使用者得予容積獎勵，然公家之愛民，必為之計深遠，花蓮地區民宿密度首屈一指，經營民宿業者無不兢兢業業。本計畫規劃之建築形式優美，倘能將凡得減輕廢棄物及二氧化碳排放量，或以風力、太陽能輔助設計等之綠建築納入，增加獎勵條件，更有助平衡環保與發展。 3. 以宗地為單位之開發許可與市地重劃雙軌制：都市計畫採由上而下變更細部計畫，實施方式得不以一種方式為限。本計畫區街廓範圍大小面積不一、所有權人人數各異、目前土地使用現況混合，自中華民國六十四年一月發布都市計畫迄今，該地區作農業使用、輕工業使用、住宅使用、空地等使用皆有。依據中華民國一〇二年五月十一日公開展覽說明會內容，今民怨由來有二：一為公設保留徵收無期；二為土地限制使用無期，緣此，一以整體開發區之公設負擔得以代金化，充實財務計畫，減輕因土地徵收條例修正後之公設徵收負擔；二採以宗地為單位之開發許可與市地重劃雙軌制(原住一住宅區私人或團體申請開發辦法予以修正，將街廓修正為宗地或一定面積及建築基地條件面寬修正)。依都市計畫法第十六條(鄉街及特定區)得視實際須要參照第十五條(市鎮)第一項規定事項，全部或一部予以簡化，並得與細部計畫合併擬定之，修訂本計畫草案，參照司法院大法官會議第406號解釋，解除目前計畫書中特別土地使用規定之特附帶條件限制。對於計畫區內宗地面積較大之所有權人，主管建築機關得參考非都市土地使用分區變更之變更條件(規模)，(申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一頃以上者，應變更為鄉村區之規定)，取其精神要義，修訂開發許可辦法或原住一住宅區私人或團體申請開發辦法；對於計畫區內宗地面積較小、宗地已臨路之所有權人，主管建築機關得修訂開發許可辦法或原住一住宅區私人或團體申請開發辦法，得予繳交代金後可單獨申請建築。以宗地為單位之開發許可，保障人民財產權不受侵害，賦予人民選擇之權利，不以法令增加法律所無之限制，更可加速計畫推動。綜上所述，開發方式多元化乃為促進土地利用。感謝各級長官、各級民意代表、都市計畫委員會委員、學者、專業人員、地方團體、公正人士齊心戮力於都市計畫及各項建設，促進地方繁榮發展，衷心期盼國富家足，民生有餘，共同攜手邁向更為美麗矚目。 			

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 4)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專業小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙4	邱英桃	吉安住一住宅區計畫範圍	<p>一、本區地處大花蓮市中心地帶，先前規畫為輕工業區，已是不當之計畫，全世界未有所聞，如今又以社區形態為本區規畫，可說是再次的錯誤。</p> <p>二、花蓮市平地屬長條形，可利用面積不多，上蒼賜給花蓮人優美的環境，翠綠青山為背景，面對浩翰太平洋，曾經是多少國內外遊客仰慕之地，卻因未有妥善之規畫，致使觀光客到花蓮參觀橫貫公路天然美景之後，無處可留瀆，即匆匆離去。</p> <p>三、一個城市建設，必要有宏觀的眼光，所規劃之建設必需考慮幾十年或百年以上，尚可適用，不必修正，方為上策。</p> <p>四、花蓮如今尚被視為落後地方，除了交通不夠暢通，不外呼大花蓮市沒有整體完善之規畫與美化，僅賴好山好水吸引觀光客，並非長久之策，除了美景之外，花蓮人豈有商機可云。</p> <p>五、花蓮雖然取得國際港、國際機場，方便觀光客來花蓮，卻沒有國際水準的市區可供觀光客遊覽或購物，仍難留住來客。花蓮市現有市區，因受限於建築老舊，翻修改建不易，故難吸引觀光客，將來唯一可使大花蓮市改頭換面，本區之建設規畫非常重要。為了提升大花蓮市之繁榮，希望政府有權決定本區計畫官員，用寬廣的眼光規畫之。</p> <p>六、本區之土地所有權人，大部份均屬守法老百姓，一直遵照規定，未改變使用，等待有為政府改變過去錯誤之畫分還其應有的權益，如今卻被如此草率規畫，實難讓土地所有人心服。</p> <p>七、本區之土地所有人，為配合政府開發，曾依規定以每坪數千元被徵作為道路用地，現有又提出受惠者付費之說，實在是未蒙其利先受其害，試問本區內之公共設施，道路之建設，是否僅供區內土地所有人使用，否則有欠公允。希望政府體恤本區土地所人，多年來配合政府政策，已蒙受損失。請政府為將來的大花蓮市中心(本區)規畫為有經濟效益之市區，不可以城鄉或區域需求規畫之，而應以都會風貌呈現，東部首善之區的美名能實至如歸。</p>	<p>建議事項</p>	<p>不予採納。理由：考量本案開發後可取得公共設施用地並完成其開關，且開關限制較現行計畫更具有彈性，故有關開發方式之建議草案。</p>	<p>依初核意見通過。</p>	<p>依專案小組建議通過。</p>

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 5)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專業小組初步建議	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
			<p>八、大花蓮市週邊，美景天成，如能將現有的公園，加以強化美化，經常維持潔淨風蒙，讓遊客來到花蓮市有玩的地方，也有觀賞的標的。否則，不過是濫竽充數，讓遊客覺得花蓮人無內涵，建設雜亂無章，非但不能吸引觀光客旅遊之興趣，反而留下不良的印象。</p> <p>九、民意代表及地方政府官員為地方進步建設，要以坦蕩的心胸，不必以狹隘的思維去迴避所謂的圖利他人之嫌，更何況本區之開發，乃是整體性，又能帶動週邊繁榮，現在有機會實現選舉諾言，為鄉親、為地方建設打拼，真正為地方百姓謀福祉，何以有所顧忌，為實現大花蓮市美夢，當然全力以赴。</p> <p>十、本區既是大花蓮市中心，對大花蓮市發展與繁榮關係至鉅。因為時代在改觀念在變，生活品味需求已非往昔，也是大家共同的願望。</p> <p>十一、本區開發設限太多，除了容積率設限，還要求區塊共同開發，這無形影響發展空間。本區既然是新開發區，當然要有新的觀念新的需求，方能帶動花蓮的新希望。</p> <p>十二、環視鄰近花蓮的宜蘭縣、台東縣，近年來城鄉發展，似有超越東部首善之區的花蓮縣。因此，以觀光立縣為目標的花蓮縣，花蓮市的建設更必須嚴謹，因為公共建設仍百年之官計，非一時之爭，請上級長官及地方政府予以正視，讓花蓮人的子孫，百年之後，乃能感到身為花蓮人而自豪。</p>				

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 6)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙5	陳美玉	土地標示：吉安鄉慈惠段1113-0000、1113-0001、1113-0002、1113-0003地號	土地150坪三姊妹共有，都市計畫後，五分之四為道路，剩五分之一？是否另給地？	請給書面說明地在哪裡？	部分採納。 理由： 1. 依本案公展草案規劃之開發方式採市地重劃方式進行開發，重劃區內土地所有權人扣除法律規定應由參與重劃之土地所有權人共同負擔之公共設施用地及供抵繳工程費用、重劃事業費用、貸款利息等所需土地(抵費地)後，按原有土地相關位次辦理交換分合為形狀整齊之土地。故陳情人於扣除重劃負擔後剩餘土地若符合市地重劃法規之規定便可分配土地。 2. 併乙案78案。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
丙6	黃登科	有關吉安鄉住一住宅區(原北昌輕工業區)都市計畫細部計畫通盤檢討案(如附圖一)將於5月11日(星期六)上午10點假北昌活動中心召開說明會，茲就本項議題本轄居民關注問題有以下幾項，希藉由本次大會供鄉公所及相關主管機關參考： 1. 希望公部門有關單位本著不與民爭利的原則下，希以民眾為考量，能夠鬆綁現有相關政策放寬設限條件，並以誘因元素為主導，期使現有	1. 請降低空地地主之負擔，由原計畫之29.58%，降至實際公設使用面積之20.25%。 2. 開發費用由回饋金來支付，請降至10%以下，或爭取花東開發條例項下先行代墊。	不予採納。 理由： 1. 為維持本地區環境品質，公設比例不予調降。 2. 平均地權條例第60條第3項規定：共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。 2. 花東發展條例無法支應開發費用，回饋金部分需視額度之用。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。	

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 7)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
			<p>空地之地主應負擔之公共設施提供土地比例應在 20.25%以下(本次通盤檢討後規劃之綠地與道路用地共計 14.628 公頃,佔該區塊 72.22 公頃之比例 20.25%),另現有房屋住戶者其應負擔之公共設施費(回饋金)比例應降至 10%以下(經瞭解,據本縣在該區已開發之建設公司所述,該公司之前在該區塊開發費用佔比例約在 5%至 10%之間),日後開發所需經費則由地方政府先行向中央借支使用(可由花東開發條例編列每年 400 億項下預借支用),俟區域內居民繳交之回饋金收齊後再予歸墊,倘若公部門能採納本人建言,除了能讓該區域早日完成規劃開發,促進地方繁榮,增進就業市場外,並可增進地方政府稅收(如房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅等相關稅收),充實政府財庫,可謂雙贏結局。</p> <p>2. 對於本次通盤檢討變更內容有關重新規劃之公園、綠地、廣場等公共用地,本人希望儘可能設置於東線鐵路旁,以形成帶狀綠地,藉以將住宅區與鐵路之噪音隔離,俾免造成居民生活上之困擾。</p> <p>3. 為因應北昌村及勝安村近年來人口不斷成長之需求,鄉公所將來如有重新規劃分村考量時,建請於該區塊內(未來之住一住宅區內)預留適當之空地以興建活動中心,俾利當地居民集會暨公共事務使用。</p> <p>4. 鑒於區域內絕大多數住戶所購買房屋皆以貸款方式繳納,加上近年來景氣不佳,收入已不敷支用,現今各住戶尚需繳交一筆回饋金(多者 70 至 80 萬元,少者約 40 萬元),實則雪上加霜,為了降低衝擊各住宅目前生活負擔,建請政府於日後徵收費用方式採分期付款或設給予幾年內繳納完畢(若在期限內繳納者給予優惠打折或其他便民措施),俾免造成民怨情事。</p>				

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 8)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專業小組初步建議	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙7	林建陳	土地標示：第一種住宅區第35區塊	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人所有之吉安鄉慈惠段0682-0001土地全部被規劃為道路用地。 2. 道路並無必要拓寬為15M道路。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 拓寬方式應以灌溉溝渠之中心線為準向兩邊平均寬度之土地徵收以示公平。 2. 本案拓寬巷道並無貫通前(中央路)及後(自立路)且主幹道自強路亦僅15M寬。巷道應無須規劃拓寬為15M,建議以12M寬為宜。 	不予採納。理由：本案考量地區道路系統，宜維持15米寬道。	本案提大會討論。	道路編號1-2、1-3號路現由小安勘並專組審共再於後案識提大會。
丙8	蔡德皇	土地標示：吉安鄉慈惠段998-1004地號	<p>本次變更吉安鄉都市計畫住一住宅區細部計畫通盤檢討案，政府有意變更市地重劃而政府所提藍圖公設比例過高，是否能降低。(因住一住宅區已開發三分之一多)</p>	公設比例要詳細計算。	併丙6案。	依初核意見通過。	依專案建議通過。
丙9	富國石材股份有限公司	土地標示：吉安鄉慈惠段989-2地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依現在規定原有合法使用工廠建物要如何才可以獨立開發?如果通盤檢討後要如何獨立開發! 2. 原有合法使用工廠建物是否依政府規定繳納18%回饋金之後即可獲得建蔽率60%，容積率220%，即可獨立開發或是否可以繼續正常的工廠使用? 3. 這次住一住宅區細部計畫(第一次通盤檢討)。政府有意用市地重劃方式執行。因為說明公共設施用地負擔比例過高。開發費用未明朗化，所以本地主反對。 	恢復回地共同開發許可制(私人或團體申請開發辦法)	併丙4案。	依初核意見通過。	依專案建議通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情
案件綜理表(續 9)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組 初步建議 意見	縣都委會 決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙10	裕益汽車股份有限公司	土地標示：吉安鄉慈勝段 132、132-1 地號	本公司自民國 80 年起即於現址營業迄今，為永續經營及服務客戶，建議事項如左。	1. 本公司計畫於現址繼續營運。 2. 新闢 15 米計畫道路建議向東(自強路)偏強移，以免本公司需拆除廠房，造成營運上困擾。 3. 請提供都市計畫圖與本公司地籍套繪資料。	予以採納。理由：考量本地區交通與用路特性，並增加開發意願，將酌予調路。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
丙11	易曉娟	土地標示：慈勝段 128、128-1、129、129-1 地號	新闢的三-11-2-15M 西北側道路上有合法建物因為 15M 道路造成土地分割後，受限於退縮 5M 以致無法建築。	用地一擇一退縮 5M 選擇道路較寬的道路面退縮。	予以採納。理由：本案使用管制增訂可建築用地，兩面可擇一相關規定。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
丙12	吳寶蘭、陳雅欣、陳又嘉	土地標示：慈惠段 758、758-3、758-2 地號	被劃成公共設施用地已超過應負擔之公共設施用地比例，超過之部分是如何處理？且公共設施用地負擔比例過高，開發費用未明朗化，所以本地主反對。	恢復回到共同開發許可制(區塊開發)。	併丙 4 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
丙13	陳辰旭	土地標示：慈惠段 359 地號	1. 花蓮市都市計畫第三次通盤檢討是否以吉安都市計畫住一住宅區鄰里界編作為共同計畫之檢討案辦理。 2. 是否能將註依住宅區之北昌街 15 米計畫道路東移，本人建築物是合法建築物，十五米計畫報路上東側花蓮市正在辦理花蓮市都市計畫第三次通盤檢討，本人之土地與建物正位於花蓮市與吉安鄉之交界區，可有水溝加蓋與畸零地鐵道，15 米計畫道路，鐵路支架或地下化這是必然之趨勢，鐵路支架與鐵路地下化預留之空地比例是否小，本人建議是否在此北昌一街之東側配	盼將北昌街 15 米計畫道路往東移或設為 12 米之道路。	不予採納。理由：北昌街屬一街係屬主要道路，故維持劃設 15 米道路。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 10)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
			合現況往東移，以保本人權益，何況此北昌一街南北向車輛出入少不需有 15 米之計畫道路，可降低全區公設比，況建國路以北之北昌街為 6 米道，以南為 15 米計畫道路，加上水溝加蓋之停車場與零星地之為建必成，為花蓮市與吉安鄉交界處最大為一條大馬路，在這寸土寸金的年代是否能在不損及本人權益之範圍內在花蓮市都市計畫第三次檢討一併考量。				
丙 14	簡玉鳳	土地標示：慈惠地段 1058 地號	為能順利推動及縮短都市計畫時程。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 希望由政府推動公辦市地重劃。 2. 反對「同一區塊達八成以上地主同意及強制送件申請開發許可」，漠視其他少數人權益，建請至少達 90% 以上。 3. 繳交回饋金偏高，地主權益受損甚鉅，建請全面將所有地主負擔。 4. 大家均不願意自己的土地被劃為公共設施用地，因此建請給與公共設施用地地主相對的補償，例如降低繳交回饋金比例或降低公共設施用地負擔比例或其他補償方式。 	<p>不予採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，惟「公辦市地重劃」需由本府地政處籌撥預算方可執行，「自辦市地重劃」仍能解決公共設施開建問題，經由重劃後並能提升生活品質與土地價值。 2. 依公展草案所定開發方式歸市地重劃法規規定，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私積有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。 3. 考量增加本地區開發意願，將視本地區用路特性與道路系統酌於調降部分計畫道路路寬，以降低 	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。

					開發負擔，增 加民眾開發 意願。		
--	--	--	--	--	------------------------	--	--

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 11)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
					4. 依公展草案採市地重劃開發後土地所有權人不論重劃所在分區為何，在扣除重劃負擔之後剩餘土地若滿足分配土地之標準均可依市地重劃實施辦法之規定公平配土地。		
丙15	財政部國產署北區花蓮辦事處	都市計畫區公用住宅區地變更部分。	為維護國家財產利益，惠請考量其變更之公平性、合理性及必要性。	為維護國家財產利益，惠請考量其變更之公平性、合理性及必要性。	部分採納。 理由： 1. 有關本案公展草案土地使用內容已考量本區未來發展之必要性。 2. 同時依據草案之開發辦法，擬以市地重劃方式辦理開發。依平均地權條例之規定，市地重劃區內公有土地除現況做道路、溝渠、排水予以抵充實用公共設施用地外，其餘部分依市地重劃法令規定分配土地，故應屬公平。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
丙16	吳寶蘭	土地標示：慈惠段1098地號	1. 依現在規定要如何才可以獨立開發？如果通盤檢討後要如何開發？ 2. 原有合法使用工廠建物是否依政府規定繳納18%回饋金後即可獲得建蔽率60%容積率220%即可獨立開發？	恢復回到共同開發許可制(區塊開發)	併入陳丙4案。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 12)

編號	陳情人	陳情內容		初核意見	專案小組初步意見	縣都委會決議	
		陳情位置	理由				建議事項
丙 17	林錦良	土地標示：慈惠段 1058 地號	為能順利推動及縮短都市計畫時程	<ol style="list-style-type: none"> 贊成由政府推動「公辦市地重劃」反對自辦市地重劃，因私辦較易流於不公、偏頗或集中某些特權。 基於慣性思維及自私自利心態大家均不願意公共設施用地畫在自己土地上，建請給與公共設施用地之地主相對的補償，例如將繳交回饋金比例或將低公共設施用地負擔比例或其他補償方式。 繳交回饋金偏高，地主權益受損至鉅，建請全面將低所有地主負擔。 反對「同一區塊達八成以上地主同意及強制送件申請開發許可，漠視其他少數人權權益，建請至少達 90% 以上。 	併人陳丙 14 案。	依初核意見通過。	依專案小組意見通過。
丙 18	蔡得雄	土地標示：吉安鄉慈惠 3 段 1083、1083-1 地號	<p>抗議本人所持有之土地，座落吉安鄉慈惠 3 段地號 1083、1083-1 被府方全規劃納入公共設施(公園預定地)。按憲法地 15 條之規定，人民的生存權、工作權、財產權，應予保障。而今府方以粗暴的方式強行規劃本人所持有之全部土地，本人實感相當不服。本人所持有之土地是繼承祖先之財產，歷代務農，非炒地皮之損客。府方於民國 80 多年時，為開發自立路，已從本人的土地徵收 15 米寬的土地，最為道路用地，而今又將本人僅剩餘持有之土地全部規劃公園用地，簡直是一條牛剝兩層皮，實無土地重劃之公平正義可言。為何不將公共設施規劃於鐵道</p>	建議府方，請回復自行開發模式。	併人陳丙 4 案。	併人陳丙 4 案。	依專案小組意見通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 13)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
			附近之土地?為和土地中間地其他地主,不須負擔公共設施?為何利用土地規劃之名,行搶奪人民私有財產之實,簡直像強盜般,洗劫本人僅持有之土地,府方行為已然違反憲法第15條規定,保障人民財產權及都市計畫法第5條之規定,都市計畫應依據現在及概往情況,並預計二十五年內之發展情形訂定之。次又歷任縣長於此區之土地政策不明,反反覆復,禁建又開放,現今又重劃,這十多年來,阻礙人民流通私有財產的自由、無法自由的開發自有之土地,這當中的損失,請問要向誰討回?再者,說明會當日府方承諾另地補償,也無提出任何實際的補償計劃,信口開河,空頭支票亂亂開,這種粗暴的土地政策規劃,本人實在無法接受,並且強烈抗爭到底。				
丙19	張統一	土地標示：慈惠段 1084、1085 地號	抗議土地規劃不當納入公共設施(全舍)預定地不公正、不公平,為何不選擇其他較偏僻靠鐵道旁,政府要將我們置於何處,當日說明會...承諾另地補償,有規劃出來嗎?我們是不是接受、是否隨意把我分入鐵道旁,誰願意被強制納入公共設施。我們的土地無緣無故如同判死刑、私有土地不得自行處理,我們接受合理的規劃,政府政策變來變去祇為自己設想,不為人民考慮,這種粗暴的規劃我們不能接受,我們會抗爭到底。建議回復自行開發時期模式再進行。	同左。	併丙案第4案。	併人陳丙4案。	依專案小組建議通過。
丙20	陳德源	土地標示：慈惠段 1083、1083-1 地號	開發自立路我地有4分土地就被徵收2分土地去了,再次配合都市重劃,再給我徵收用公園及停車場用地,這真不公平之事是合理嗎。	建議政府都市計畫科能重新規劃將停車場移別處。	部分採納。理由：考量計畫區東側鄰近迴鐵路,且配合重劃範圍之調整。故有關本案公停車場用地規劃內容酌予調整區位。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 14)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議	縣都委會
		陳情位置	理由	建議事項			
丙21	游才慶	土地標示：惠慈段 436 地號	本人地號、同左，在民國 94 年已繳納 18%回饋金。今年 102 年要申請重建需再繳納多少？	1. 希望延續 93 年政策，開許可辦法。 2. 附上繳納代金證明書。	併丙案第 9 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
丙22	王順治	土地標示：吉安鄉慈惠段 896 地號	感謝縣府美意，想將從民國七十四年將私人土地劃為輕工業地，經歷多任縣長也瀕瀕盡力而無結果，今逢傅縣長真心把該區劃為最美麗藍圖，本人建議縣府是否提供建築屋型式，也同時先將下水道及污水先做好，讓住戶或有土有之人，能依縣府規劃建築，不要整體，編建商處理，這樣才能讓小土地有法依循。	擁有土地都能依縣府規定，屋式申請建築，不用整體劃，將利益給包商，而讓小土地之人，無法在己土地建築。境。應於開放，與縣府做主引導，合規定應予建築。	不予採納。理由：案查陳情未合法，案市地重劃區除原原則，故重行開發。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
丙23	林睿騰	土地標示：吉安鄉慈惠段 754-7 地號	1. 本地地段面積計 396.64 平方公尺，屬小面積土地，且私下與人合夥共有，如參與市地重劃劃除該地，日後若與合夥人分割，勢將形成畸零地，無法建築。 2. 查現況，該地前後均為合法建築物毗鄰。	陳情以現金繳交回饋金方式辦理，勿將該地分割、減少。	不予採納。理由：案查陳情未合法，案市地重劃區除原原則，故重行開發。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
丙24	吳賢邦	土地標示：慈惠段 544 地號	1. 由於本社區附近均為住宅區，且都為別墅及透天厝，且建國路旁都以停車，並非華廈公寓住宅區，且鄰近並沒有公家機關及學校單位，不解為核備規劃成停車場。 2. 本地位於建國路旁，三面臨路如此精華地段，徵收來規劃停車場，再將原地主往其他非精華區地段安置；再者，單位又將本地最為繁華的自強夜市規劃成公園及停車場，如此規劃讓在地居民真的無法接受。 3. 我們深信政府是美意來為民規劃，但是這些規劃對本地區而言，真的是受益小但困擾大；經	其實在此檢討會議中，有人提出很棒的意見，若要規劃停車場可以規劃在鐵路西側，一方面可以做為隔音，二來該地段價格也不高，更適合做為停車場規劃；公園規劃的部分，畢竟此地帶都是住宅區，就連蓮市人口稠密度都不如大都會市那麼高了，以國統飯店為例就知道了，規劃下去除了面臨養蚊子的可能性外，還要政府	部分採納。理由：考量增加本區開發意願，將調整公共設施用地與計畫內容。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 15)

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		初核意見	專案小組初步建議	縣都委會決議
			理由	建議事項			
			<p>由貴單位所舉辦的檢討說明會，我們有試著提出異議，經由主辦人員說明，由於建國路車流量多，所已規劃本地為停車場，但經由大家討論，並非本社區真的需求是如此，且規劃方式讓九成居民都無法接受，若是一個好的規劃，相信居民一定至少有7成以上的同意，然而一般的規劃，至少也有5成左右的同意，倘若有九成以上的反對意見，那此計畫草案是否有待商議？</p>	<p>單位額外的預算派人清理跟維護，反而增加預算跟民眾意見反彈罷了，雖然此陳情書是以「廣停一」為主旨的陳情案，相信還有其他民眾的陳情書會呈報，希望政府單位能聽見我們的聲音！謝謝！</p>			
丙25	花蓮縣吉安鄉該鄉民代表會	吉安住宅區計畫範圍	<p>1. 綠地部分，請先統計出公有地之土地面積，並先行納入綠地使用，不足部分才由地主負擔。 2. 道路部分，請先計算出住一需要道路之面積，減除已徵收或捐出之路地面積，不足部分才由地主負擔。 3. 所有興關費(工程費)應由政府支付。 4. 現有住戶收入普遍不佳，尚有貸款，生活困難(原規劃18%之回饋金時無法負擔)，請在降至合理比例(最好在10%以下)。 5. 目前公開展覽內容規劃之綠地及廣停請移至東線鐵路旁，使其形成帶狀綠帶，以便隔開鐵路之噪音或設置於有路衝之地。</p>	<p>建請轉呈縣府有關單位針對吉安都市計畫(住一住宅區)市地重劃方案採納鄉民彙整意見，詳如說明，以利地方發展及減輕地主、現住戶負擔案。</p>	<p>部分採納。 理由： 1. 依平均地權條例第60條之規定，市地重劃區內供公共使用之道路、溝渠等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、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。故非屬上開可納入抵充之公有土地仍須依市地重劃法規規定共同負擔重劃負擔並應分配土地。 2. 考量本地區交通用路情形，並為增加土地所有權人開發意願將適度縮減公展草案之部分計畫道路寬度。 3. 量計畫區內部分民眾已依18%回饋代金之分案繳交，基於公平正義原則，公展草案中繳交代金之部分維持18%。</p>	<p>依初核意見通過。</p>	<p>依專案小組建議通過。</p>

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 16)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
					4. 量計畫區東側鄰北迎鐵路，又公共設施用地集中劃設可形塑較具規模之開放空間。故有關本案公共設施用地規劃內容與區位將酌予調整及中至計畫區東側位置。		
丙26	吳賢權	土地標示：慈惠段545、545-1地號	<p>1. 本人陳清北昌公園及北停車場的規畫，對我們的居民而言，我們覺得這種規畫對我們幫助不大，然不意政府卻喧賓奪主，深慮將老地意造成上不便及擾。然被搶奪地的卻搬遷至別處，請政府官員在角度來考慮吧!</p> <p>2. 由於在數十年，北昌社區漸繁榮，如今規畫喧賓奪主，深慮將老地意造成上不便及擾。然被搶奪地的卻搬遷至別處，請政府官員在角度來考慮吧!</p>	<p>部分採納。</p> <p>理由：考量增加本地區重劃開發意願，將適度調整公共設施用地與計畫道路規劃內容。</p>	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。	

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 17)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專業小組初步意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙 27	余育達	土地標示：慈勝段 281、282 地號	<p>1. 花蓮縣吉安鄉都市計畫(住一住宅區)應將計畫目標由民國 99 年變更為民國 130 年以上，以符合未來都市發展。</p> <p>2. 和平路為銜接花蓮市與吉安鄉東西主要幹道，自強陸吉安鄉南北主要幹道，發展潛力雄厚，目前市商店住宅林立，生機蓬勃，若將(廣停 5)及(公 4)，設置於該交叉路口，並不恰當，(廣 5)面積 0.49 公頃(已有合法建築物數間)，公 4 面積 0.58 公頃(目前為自強市)，造成小老民老且違規生活機能，無法創造生休閒空間，影響該區域發展。</p>	<p>1. 住一住宅區內東西、南北縱深僅約 1000 公尺，主要幹道計畫設置規模小之社區公園(5 處)廣停(4 塊)等公共設施，影響交通流量，阻礙都市發展，(尤其該區中心，目前永吉橋上下班高峰時間已嚴重塞車)屬於公共設施，應由財團負擔，不應之於民，嘉惠財團建商。</p> <p>2. 鐵道為都市發展之瘤，舉凡皆將調高架或地下化，住一住宅區貫穿該區南北，阻礙都市發展，應將鐵路地下化或高架化，一來可以減少噪音，影響學童上課，且可促進交通，促進繁榮發展。</p> <p>3. 應將該區台鐵東部幹線(永吉橋)兩旁土地整體觀化為公園路地、廣場停車場等公共設施用地，如此，依來儘化(住一住宅區)公共設施</p>	<p>部分採納。</p> <p>理由： 1. 本案公展所規劃之廣停與地屬公共設施，同負其重劃之規定，由內有土地權人共同負擔。本案非屬計畫量計。區北側迴路設施集中，具規模之開放空間。故本案設施與區位酌予調整至中區位置。</p>	依初核意見通過。	依專業小組意見通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 18)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組 初步建議 意見	縣都委會 決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙 28	賴正勇、賴永松、賴永和	土地標示：慈勝段 285、285-1、285-2、286、286-1、286-2、286-3	<p>1. 本人陳情區段目前是住宅區及營業用之店面，均有縣府核發合法之建照(87年花蓮使用 821 號)在案，依都市計畫法第 26 條規定，……依據發展情況，並參考人民建議做必要之變更，故不宜再申請為公園、廣場及停車場等規劃。</p> <p>2. 本段土地已於民國 79 年興關和平路道路之初，已由鄉公所徵收地號 283 及 275 達 94.1 坪，今擬再規劃為公園、停車場及廣場重複徵收非常不合理。</p> <p>3. 目前區段土地現況為全國知名之自強夜市，是縣內旅遊觀光重要據點，若轉為公共設施恐受夜市攤商極大反彈。另依都市計畫法第 42 條規定，前項各款公共設施用地應儘先利用是當之公有土地。</p>	<p>建議審議委員在實地訪查本區段土地目前現況已不合宜規劃為公共設施，建請本案規劃之(公園四)及(廣場五)變更為商業區以符合現況之使用。另元規劃之公共設施等開發案，可全部集中於台鐵東線西側形成自然隔音廊，將公共設施及大型規模公園，一方面符合公共設施法令規範，並提升該區域居住品質，並創造民間兩方最佳開發價值及村福利，有效降低村民財損及反彈。</p>	<p>部分採納。 理由： 1. 本案屬細部計畫層級，畫容之規劃內容為住宅區，故不宜於細部計畫區。畫區東側鄰北迴鐵路，又公共設施集中較具規模之開放空間。故本案用地規劃內容與區位調整至中東側置。</p>	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
丙 29	余金發	土地標示：慈勝段 281、282、276-4、276-3 地號	<p>1. 本人陳情區段目前是住宅區及營業用之店面，均有縣府核發合法之建照(87年花蓮使用 821 號)在案，依都市計畫法第 26 條規定，……依據發展情況，並參考人民建議做必要之變更，故不宜再申請為公園、廣場及停車場等規劃。</p> <p>2. 本段土地已於民國 79 年興關和平路道路之初，已由鄉公所徵收地號 283 及 275 達 94.1 坪，今擬再規劃為公園、停車場及廣場重複徵收非常不合理。</p>	<p>建議審議委員在實地訪查本區段土地目前現況已不合宜規劃為公共設施，建請本案規劃之(公園四)及(廣場五)變更為商業區以符合現況之使用。另元規劃之公共設施等開發案，可全部集中於台鐵東線西側形成自然隔音廊，將公共設施及大型規模公園，一方面符合公共設施法令規範，並提升該區域居住品質，並創造民間兩方最佳開發價值及村福利，有效降低村民財損及反彈。</p>	併入陳丙 28 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 19)

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			理由	建議事項			
			<p>3. 目前區段土地現況為全國知名之自強夜市，是縣內旅遊觀光重要據點，若轉為公共設施恐受夜市攤商極大反彈。另依都市計畫法第 42 條規定，前項各款公共設施用地應儘先利用是當之公有土地。</p> <p>4. 5/11 於北昌村活動中心舉辦公開說明會，府方人員未說明擬徵收為公共設施之土地，若以地易地方式處理，亦未說明原地主可分配回土地之比率甚為不妥。地主本人之土地公告地價已是該區塊地價最高，若以地易地方式處理亦不公平。</p>	<p>合公共設施法令規範，並提升該區域居住品質，並創造府民兩方本計畫案之最佳開發價值及村里福祉，有效降低村民財損及反彈聲浪。</p>			
丙 30	賴錦清	土地標示：慈勝段 279-2、280、279、279-1 地號	<p>1. 本人陳情區段目前是住宅區及營業兩用之店面，均有縣府核發合法之建照(87 年花蓮使用 821 號)在案，依都市計畫法第 26 條規定，……依據發展情況，並參考人民建議做必要之變更，故不宜再申設為公園、廣場及停車場等規劃。</p> <p>2. 本段土地已於民國 79 年興關和平路道路之初，已由鄉公所徵收地號 283 及 275 達 94.1 坪，今擬再規劃為公園、停車場及廣場重複徵收非常不合理。</p> <p>3. 目前區段土地現況為全國知名之自強夜市，是縣內旅遊觀光重要據點，若轉為公共設施恐受夜市攤商極大反彈。另依都市計畫法第 42 條規定，前項各款公共設施用地應儘先利用是當之公有土地。</p>	<p>建議審議委員在實地訪查本區段土地目前現況已不合宜規劃為公共設施，建請本案規劃之(公園四)及(廣停五)變更為商業區以符合現況之使用。另元規劃之公共設施等開發案，可全部集中於台鐵東線鐵路西側形成自然隔音廊，將公共設施及中型規模公園，一方面符合公共設施法令規範，並提升該區域居住品質，並創造府民兩方最佳開發價值及村里福祉，有效降低村民財損及反彈聲浪。</p>	併入陳丙 28 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 20)

編號	陳情人	陳情內容		建議事項	初核意見	專案小組 初步建議 意見	縣都委會 決議
		陳情位置	理由				
丙31	余金發、林玉英、張惠茹、余俊達	土地標示：276、281、282、276-4、276-3地號	<p>1. 本人陳慶之區段目前市面，領有花蓮縣政府87.8.19核發使用執照87年花建使字821號，建物慈勝段427號。土地吉安鄉廣盛段282地號，依都市計畫法第26條規定，……應依據實際發展及使用現況，並參考人民建議做必要之變更。故不宜劃設變更為公園、廣場兼停車場用地等。</p> <p>2. 本區段5筆土地已於民國79年吉安鄉公所已徵收慈勝段283、275地號面積321.32平方公尺，開闢為和平路佔私有土地總面積31.8%，不宜再規劃變更為公園、廣場兼停車場及下列開發方式。</p> <p>3. 吉安鄉慈勝段276、281、282、276-4、276-3地號5筆土地不適用下列開發方式，並排除在外，以維民眾權利義務：</p> <p>(1) 計畫區內細分43個開發單元，住宅區面積62.38公頃。申請開發辦法：以一完整街廓為原則，提供18%土地或代金興闢道路、10%。</p> <p>(2) 土地作為公共設施需經審議，開發費用自行負擔。</p> <p>(3) 該申請基地應依申請當時之土地公告現值之18%計算，繳交回饋金。</p> <p>(4) 本細部計畫區內除再發展地區外，其餘部分土地均為整體開發區，應以市地重劃辦理整體開發地區。(公共設施用地負擔29.58%)</p> <p>4. 本次通盤檢討以增加公園用地2.44公頃，鄰里公園兼兒童遊樂用地0.20公頃、0.21公頃、綠地兼供道路使用0.29公頃、廣場兼停車場用地1.83公頃，合計4.97公</p>	<p>1. 維持原計畫第一種住宅區不為廣場兼停車場用地(廣停五)及工肆公園用地。</p> <p>2. 依都市計畫法第42條規定，公共設施用地應儘先利用變更計畫區下列適當之公有土地上：國有地3.51公頃、吉安鄉公所0.17公頃、花蓮市公所0.05公頃、水利會0.01公頃、花蓮縣政府1.45公頃、台糖0.003公頃，合計5.193公頃，公有土地佔計畫區總面積7.3%。或集東線鐵路西側公有土地上，形成自然隔音屏障，以維居住環境品質，以保障人民自由使用財產之憲法上權利。</p> <p>3. 本基地為合法建物已徵收道路用地佔私有土地總面積31.8%，不宜市地重劃辦理整體開發、提供18%土地或代金興闢道路、10%土地做為公共設施、土地公告現值之18%計算，繳交回饋金，開發費用自行負擔。</p>	<p>1. 計畫區北側迴路，又設公共設施集設塑規開空有案設地內區酌調整至區位。本區工變住宅區在公則仍履行變饋內容。</p> <p>3. 計畫區東側。本區工變住宅區在公則仍履行變饋內容。</p>	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 21)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
			頃,且停車場面積已超出 0.52 公頃。故本 5 筆土地不宜劃設變更為公共設施用地。 5. 目前現況為全國知名之自強夜市,是縣內旅遊觀光重要據點,不宜劃設變更公共設施用地使用。另依都市計畫法第 42 條規定,前項各款公共設施用地應儘利用適當之公有土地。				
丙 32	林文瑞	土地標示：慈勝 287 地號	(空白)	懇請規劃單位把廣場或公園用地,規劃至東側鐵路邊開放空間使用,若無此規劃單位分配基地能優於其他建地。	併丙案第 28 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
丙 33	黃進枝	土地標示：吉安鄉慈惠段 858-7 地號	(空白)	本人位於慈惠段被規劃作公園使用有礙於地方繁榮發展,希望能把公園集中到鐵路旁的綠地以利阻隔噪音,若有劃作公園廣場部分,分配建地回來時,能優於其他地主分配地理位置。	併丙案第 28 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
丙 34	廖于文	土地標示：慈勝段 396-6 地號	(空白)	1. 綠地與廣場避開主要幹道可設置於鐵路兩側或心設之 15 米道路的路旁。 2. 提供換算後的面積,告知民眾每坪可拿回的比例 3. 流程年限的設定,避免流於形式,不斷延後。 4. 延續之前許可制的方式,放寬同一區塊內土地面積與人數限制,使開發難度降低,增進土地價值提昇。	部分採納。 理由： 1. 考量計畫區東側鄰北迴鐵路,又公共設施用地集中劃設可形塑較具規模之開放空間。故有關本案公共設施用地規劃內容與區位將酌予調整及區中至計畫區東側位置。 2. 因本案實質	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 22)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
					計畫內容尚未確定，無法提供實際重劃開發後土地分回比例。 3. 已於實質計畫內容提列。 4. 考量本案依草案開發後可取得公共設施用地並完成其開關，且開發限制較現行計畫更具有彈性，故有關開發方式維持公展草案。		
丙35	張涵毓	土地標示：慈惠段835-3地號	(空白)	1. 建議綠地可以設置在鐵路旁，降低民眾反彈的聲浪與隔絕噪音。 2. 告知規劃流程 3. 恢復許可制，但是放寬土地與人權的限制，將低開發難度，增進土地價值。	併丙案第34案。	依初核意見通過。	專案小組建議通過。
丙36	易曉娟		1. 內政部營建署有關角地退縮建築部分已訂定通案性設置標準，規定得以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一適用。 2. 據查台灣各地方縣市中，新北市、桃園縣、台東縣均有此種保障業主居民之相關規定。 3. 陳情人表示，希望花蓮縣政府日前舉辦的北昌輕工業區市地重劃說明繪能依此規定納入都市計畫中，進而保障居民、地主權益，避免引發後續爭議。	同左	併入陳丙11案。	依初核意見通過。	專案小組建議通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 23)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙37	張福麟	土地標示：慈勝段641、642、262地號	1. 原二三區人口最密集地帶交通可得疏。 2. 臨中原路土地住戶較公平、公正。 3. 成本最低，效果最高。	打通自強路至201巷連接至中原路212號邊(21.47經21.49至中原路，如附圖)	不予採納。理由：考量陳情位置近15M計畫道路，避免過多路口產生交通問題。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
丙38	吳昭桂	土地標示：慈惠段1186-3地號	民等人現居住於吉安鄉中原路160巷內，問前該巷道係為公眾出入必經之路，惟該巷道土地所有人仍為各住戶持有(計24戶共同持有)，于今政府已規劃即將本區塊變更住一住宅區，據瞭解，依照相關規定日後各住戶需繳交18%公共設施費(回饋金)給予政府作為區域發費用，由於巷內絕大多數住戶皆以貸款方式購屋，加上近年來景氣不佳，收入已不敷支用，現今各住戶尚需繳交一筆回饋金(據了解多者80萬元，少者約40萬元)實則雪上加霜，茲為了降低衝擊各住戶當前生活負擔，希政府以民眾經濟為考量，能夠鬆綁現有相關法規放寬設限條件，亦或其他權宜之便民措施，俾使各區域之民得以接納並配合執行。	1. 為體恤當前民眾基本生活環境，苦民之所苦，彰顯政府德政，建議現有房屋住戶其應負擔之公共設施費18%(回饋金)比例應宜降至10%以下。 2. 有關本巷(160巷)現有房屋住戶其應負擔之公共設施費18%(回饋金)部份，建請各住戶得該該巷道之土地作為捐獻折抵回饋金費，倘若金額不足再由住戶依實況補足差額，以期降低居民經濟負擔。	不予採納。理由：考量都市計畫更回饋執行公平性，現物合法建物非屬再發展與繳交與一值代金。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
丙39	驕陽企業股份有限公司	土地標示：慈勝段567-3、666-1地號	1. 原道路用地與中央路之間深適合住宅細部劃分尺寸。(附件三) 2. 原一、三區塊地主已經歷多年協調，相互交換權益、草案更改損及相關街廓，多數地主利益。(附件四、五)	變更草案編號三-8維持原計畫區。	酌予採納。考量交通系統之規劃，慈勝段666-1地號維持8M計畫道路，其餘變更為住宅區(住一-4)。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 24)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙40	陳吉子	土地標示：慈勝段555地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路201巷內(附圖1)為早期之工業住宅，於68-69年間興建，原建商所留自強路201巷約10公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為8公尺與現有10公尺巷道不點，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際10公尺面寬度重新規劃。	1. 請貴單位實際狀況重新規劃自強路201巷道約10公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2. 請考量合法建物範圍調整道路位置。	部分採納。理由：陳情人提供現行內容與本案自強路201巷均屬8M路寬無涉計畫內容。	依初核意見通過。	依專案小組意見通過。
丙41	楊恆志	土地標示：慈勝段501地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路201巷內(附圖1)為早期之工業住宅，於68-69年間興建，原建商所留自強路201巷約10公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為8公尺與現有10公尺巷道不點，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際10公尺面寬度重新規劃。	1. 請貴單位實際狀況重新規劃自強路201巷道約10公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2. 請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第40案。	依初核意見通過。	依專案小組意見通過。
丙42	陳美惠	土地標示：慈勝段553地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路201巷內(附圖1)為早期之工業住宅，於68-69年間興建，原建商所留自強路201巷約10公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為8公尺與現有10公尺巷道不點，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際10公尺面寬度重新規劃。	1. 請貴單位實際狀況重新規劃自強路201巷道約10公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2. 請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第40案。	依初核意見通過。	依專案小組意見通過。
丙43	莊燦榮	土地標示：慈勝段500地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路201巷內(附圖1)為早期之工業住宅，於68-69年間興建，原建商所留自強路201巷約10公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為8公尺與現有10公尺巷道不點，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際10公尺面寬度重新規劃。	1. 請貴單位實際狀況重新規劃自強路201巷道約10公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2. 請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第40案。	依初核意見通過。	依專案小組意見通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 25)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙44	陳文明	土地標示：慈勝段550地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路201巷內(附圖1)為早期之工業住宅，於68-69年間興建，原建商所留自強路201巷約10公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為8公尺與現有10公尺巷道不點，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際10公尺面寬度重新規劃。	1. 請貴單位實際狀況重新規劃自強路201巷道約10公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2. 請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第40案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙45	劉金泉	土地標示：慈勝段552地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路201巷內(附圖1)為早期之工業住宅，於68-69年間興建，原建商所留自強路201巷約10公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為8公尺與現有10公尺巷道不點，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際10公尺面寬度重新規劃。	1. 請貴單位實際狀況重新規劃自強路201巷道約10公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2. 請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第40案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙46	張水墻	土地標示：慈勝段554地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路201巷內(附圖1)為早期之工業住宅，於68-69年間興建，原建商所留自強路201巷約10公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為8公尺與現有10公尺巷道不點，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際10公尺面寬度重新規劃。	1. 請貴單位實際狀況重新規劃自強路201巷道約10公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2. 請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第40案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙47	曾運珍	土地標示：慈勝段556地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路201巷內(附圖1)為早期之工業住宅，於68-69年間興建，原建商所留自強路201巷約10公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為8公尺與現有10公尺巷道不點，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際10公尺面寬度重新規劃。	1. 請貴單位實際狀況重新規劃自強路201巷道約10公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2. 請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第40案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 26)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙48	徐清維	土地標示：慈勝段 557 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅，於 68-69 年間興建，原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不點，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際 10 公尺面寬度重新規劃。	1. 請貴單位實際狀況重新規劃自強路 201 巷道約 10 公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2. 請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第 40 案。	依初核意見通過。	依專案小組意見通過。
丙49	林茂成	土地標示：慈勝段 609、629、616 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅，於 68-69 年間興建，原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不點，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際 10 公尺面寬度重新規劃。	1. 請貴單位實際狀況重新規劃自強路 201 巷道約 10 公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2. 請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第 40 案。	依初核意見通過。	依專案小組意見通過。
丙50	鍾德勳	土地標示：吉安鄉慈勝段 610 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅，於 68-69 年間所興建，原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不合，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際 10 公尺路面寬度重新規劃。	1. 請貴單位就實際狀況重新規劃自強路 201 巷道約 10 公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2. 請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第 40 案。	依初核意見通過。	依專案小組意見通過。
丙51	廖秀琴	土地標示：吉安鄉慈勝段 617 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅，於 68-69 年間所興建，原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不合，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際 10 公尺路面寬度重新規劃。	1. 請貴單位就實際狀況重新規劃自強路 201 巷道約 10 公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2. 請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第 40 案。	依初核意見通過。	依專案小組意見通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 27)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙52	劉熹華	土地標示：吉安鄉慈勝段619地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路201巷內(附圖1)為早期之工業住宅，於68-69年間所興建，原建商所留自強路201巷約10公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為8公尺與現有10公尺巷道不合，爾後恐有糾紛之虞，請貴位就實際10公尺路面寬度重新規劃。	1. 請貴單位就實際狀況重新規劃自強路201巷道約10公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2. 請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第40案。	依初核意見通過。	依專案小組意見通過。
丙53	陳薰森	土地標示：慈勝段620地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路201巷內(附圖1)為早期之工業住宅，於68-69年間興建，原建商所留自強路201巷約10公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為8公尺與現有10公尺巷道不點，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際10公尺面寬度重新規劃。	1. 請貴單位就實際狀況重新規劃自強路201巷道約10公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2. 請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第40案。	依初核意見通過。	依專案小組意見通過。
丙54	李美穗	土地標示：吉安鄉慈勝段621地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路201巷內(附圖1)為早期之工業住宅，於68-69年間所興建，原建商所留自強路201巷約10公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為8公尺與現有10公尺巷道不合，爾後恐有糾紛之虞，請貴位就實際10公尺路面寬度重新規劃。	1. 請貴單位就實際狀況重新規劃自強路201巷道約10公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2. 請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第40案。	依初核意見通過。	依專案小組意見通過。
丙55	奇來金 屬企業 有限公司 葉明 生	土地標示：吉安鄉慈惠段809地號	1. 本廠房建物於北昌工業區初創時期，已為既有之廠房。 2. 不動產座落地段地籍號：花蓮吉安鄉慈惠段地號：809，住址：花蓮縣吉安鄉和平路一段1號。 陳情事由就「變更吉安鄉都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討案)」陳情如下： (1) 上址應變更為商業區或住宅區，因為東線鐵路花蓮站起至宜昌國小止，路軌於平原	1. 在大花蓮市「心臟地區」預留更多建地供發展之用，應比照北昌輕工業區原編定之地目，將陳情人所有之廠房宿舍、現址、及附近劃為住宅區或商業區期以招來更多大財團的青睞，俾便財團大量的進入	部分採納。理由： 1. 考量降低負擔並增加重劃可行性，將本案合法建物劃住宅區。 2. 勝安運公園非屬本案	依初核意見通過。	依專案小組意見通過。

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 28)

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容		初核意見	專案小組初步意見	縣都委會決議
			理由	建議事項			
			<p>阻絕市區已成大花蓮市發展之瘤，而高瞻遠矚的傅縣長早在五星級的智慧和評價下於立法委員任內應民間提議計劃把這段經過市區精華地帶的路軌「高架化」，據悉已擬於民國 107 年開工，屆時鐵路西側一帶將和東側的「遠東愛買」一帶構成「大花蓮市的雙子星」讓淨土更加昇華》讓縣庫更加的充盈嘉惠百姓。</p> <p>(2)北昌輕工業區當年雖由政府設立，但一片荒蕪，更遑論有道路電力公共設施等等，而當時無自立路亦無永吉橋更無更無通行的道路此情此景無夸至極，只得低著頭到處懇請好心的農地主讓我們的填土卡車得以「暫借過」。</p> <p>(3)本人固守商譽為了如期交貨只好次獨資建設「政府在工業區內該做而未做」的下列兩大建設： A.「動力用電」本人依台電公司指示自行配合購置電線桿，供架設電力輸送系統所費不貲。 B. 區內無對外聯絡道路大貨車不能進出只得再自行闢建：起點自花東鐵路建國平交道沿鐵路西側的水圳旁直抵廠房全長約 500 餘公尺工程耗費甚鉅。</p> <p>(4)為了既往的曾經，為了往後的悠悠歲月，本人用心的興建了廠房及宿舍各一幢，舍是地上三樓地下一樓，了夢想二樓、三樓特別以挑高的方式設計的格局，穩建中自帶靈秀，然而價格卻是一般行情的三倍，為了因應特殊用途地面更進行了綠地美化工程，並僱工栽種名花碧草，及樹木耗心竭力難以估計。</p> <p>(5)為了承傳，為了百年大計，本人再次不惜工本將整棟樓層的大小水管防盜窗等全以自家經營的不銹鋼管裝設，而傢俱更委由木材商直接進口花梨木實心傢俱，當然也有部份採用本地購買的，為了確保進出賓客的安全，本工廠的消防設施完全依照「消防最高標準裝置」，整棟樓層的水泥也皆以人工拌合搭建的。</p> <p>(6)僅上述的道路電力廠房的硬體設備美化四週綠地，按當時的幣值，即已高達新台幣柒仟伍佰萬元之鉅。</p>	<p>2. 大大的投資和現有的「遠東愛買」相互輝映，共榮提昇稅收再創花蓮。由於少子化眾多學預訂前已為社區球場安園綠地則將法經房用地編為共設地必得賠償賠多少是民魯上為少鈺額賠償金和擾民。悠悠大之社達筆灑請細思量。</p>	計畫範圍，不予討論。		

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 29)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙56	陳辰旭		為代金已交割土地 22 年，與本土所有 179.5 坪，後以土地代金割地 22 坪，剩 156 坪，156 坪以上有建物是屬合法，要是以 15 米道路計，本人將損及地上建物及本人權利。	北昌街 15 米計畫道路是否往東邊移 10 米，蓋前有水溝及畸零地，鐵路高架、廣三、公路四在南位 30 公尺內，是否，本人土地建物皆屬合法建物拆除，政府必須要拿出賠償金，要是往東移，不是兩全其美之方法嗎！	不予採納。 理由： 北昌街 15 米計畫道路屬本區主要聯外之道路，故維持 15 米劃設。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
丙57	楊朝成等 54 人	土地標示：慈惠段 488-2 地號	1. 吉安鄉自立路二段 75 巷係屬住宅區巷道，都市計畫規劃為 15 米，不符巷道之名稱及內涵。 2. 巷道內大卡車、遊覽車往來流量大，影響住宅區安寧及生活品質。	請將 15 米計畫道路調整為 12 米道路。	不予採納。 理由：考量本區道路系統之完善，故維持原計畫。	本案提大會討論。	道路編 1-2、1-3 號安排並由小組審議後，再於大會提議。
丙58	何靜漪		都市重劃後，全棟房屋變成道用地。		予以採納。 理由：考量陳情土地屬合法建物座落，故建議修正劃設為住宅區(住一-4)。	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。
丙59	游家為	一、土地標示：慈勝段 452、452-1 地號 二、門牌號：花蓮縣吉安鄉自強路 281 號 三、陳情人電話：(03)8567741	1. 本公司所有不動產座落於花蓮縣吉安鄉慈勝段 452 及 452-1 地號、建號為慈勝段 203 號，地址為花蓮縣吉安鄉自強路 281 號；本不動產已有合法建物建號；使用執照及廠房設施。 2. 據悉本公司所有上述不動產，已劃入貴局規劃中市地重劃範圍內；因此懇請貴局將本案不動產，不要劃入市地重劃的範圍之內，以維護本公司的權益。 3. 以上陳情懇請 貴	同左。	部分採納。 理由： 1. 考量慈勝段 452 地號領有合法建物執照，故配合劃設為住宅區(住一-4)。 2. 考量交通系統完整，及劃設之必要性，慈勝段 452-1 地號劃設為國道用	依初核意見通過。	依專案小組建議通過。

			局審查，如蒙應允感 激不盡。		地。		
--	--	--	-------------------	--	----	--	--

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 30)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙 60	張鴻川	一、土地標示： 慈惠段 564 地號 二、陳情人電話： 0932521997	本人所持有土地位於輕工業區重劃範圍內，卻遲未收到該筆土地重劃之意見調查開會通知書，於 2 月 4 日至貴府親民時間陳情後得知該筆土地未列入市地重劃通盤檢討內。	請求將慈惠段 564 地號之土地納入市地重劃併入本次通盤檢討範圍內。	不予採納。理由： 慈惠段 564 地號領有合法建物照，故配合重劃剔除原則，別除住宅區(住一-4)，依規定繳交申請基地面積當年度公告現值總額之 18% 回饋金，允許變更為符合都市計畫法台灣省施行細則中住宅區之規定辦理。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
	王嘉荷	一、土地標示： 慈惠段 564 地號 二、陳情人電話： 0928249868	本宗土地位於輕工業區範圍內，因未收到意見調查表通知書，在 2 月 4 日親民時間才知道未列入本次通盤檢討內。	本宗土地應納入市地重劃內。			
	李春桃	一、土地標示： 慈惠段 564 地號 二、陳情人電話： 0913131688	因為本宗土地位於輕工業區範圍內。因未收到通知，在親民時間知尚未列入本次通盤檢討內。	本宗土地應納入市地重劃範圍內。			
	詹雪華	一、土地標示： 慈惠段 564 地號 二、陳情人電話： 0928298725	本人土地未被縣府市地重劃小組通知，經申請縣府親民時間得知本宗土地被劃列為「建成區」。經查本宗土地週邊尚有空地，為何被檢討成「建成區」，況查圖表發現，本人土地與重劃開發區有部份土地亦有類似，為何他們能列入整體開發區？希望能比照辦理。	建議本宗土地應列入整體開發(市地重劃)區內。			
	湯秋蓮	一、土地標示： 慈惠段 564 地號 二、陳情人電話： 0932650966	本宗土地為北昌輕工業區之土地未收到市地重劃通知。	應將北昌輕工業區全部範圍改採公辦市地重劃方式開發，並應將既成社區及既成道路一併納入由全體地主共同負擔並開發費用並共同享受開發之利益，政府並可藉由無償取得公共設施用地，創造多贏的局面。			
	戴永春	一、土地標示： 慈惠段 564 地號 二、陳情人電話： 0939302885	本宗土地位於輕工業區範圍內，因為未收到意見調查通知書。於親民時間，方知悉本宗土地未列入本案通盤檢討內。	本宗土地應納入市地重劃範圍內。			

附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 31)

編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專業小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
丙 61	王一峰	一、土地標示： 慈惠段 623、 623-2、623-3、 623-4、623-5、 623-6、623-7、 623-8、623-9、 624、625、626、 627 地號 二、陳情人電話： 0981660676	因這些土地面寬不夠、 徑深不足、且面積不夠 大，如納入市地重劃 後，負擔公共設施用 地，恐將日後不利於土 地所有權人開發及建築 使用。	希望回饋 負擔部 份，改以 代金繳納 辦理。	不予採納。 理由：重劃 作業執行將 依法調整分 配可建築用 地。	依初核意 見通過。	依專案小 組建議意 見通過。
丙 62	黃太郎、 黃登科、 黃亭璋、 黃冠智、 黃冠傑	一、土地標示： 慈惠段 693、 693-1、693-2、 693-3、694、 694-1、695、 695-1 地號 二、陳情人電話： 0911589863 (03)8564663	1. 元南北向距 90 公尺、 東西向距 100 公尺以 上(如圖一紅色區 域)，如參加重劃深度 太深、不好開發、而 陳情人的土地位於 23 單元南側(圖二紅色 部分)深度均達 45 公 尺以上，無法有效各 自建築開發，南北側 地主也難整合建築， 93 年欲申請開發許可 時，即難溝通(理由： 有的沒錢開發、有的 不缺住、要留土地給 子女不願開發、或開 發後沒用到即要繳地 價稅、或此單元建成 區東側畸零地無法解 決(圖三紅色部份)… 等等)陳情人約 98 年 時已有陳情，希望東 西向能再增設一條 8 米計劃道路(圖四紅 色部份)，以協助解決 問題。 2. 第 5 區塊 25 單元深度 才 70 米，但中間確可 再增設 8 米道路(圖 五紅色部分)，而 23 單元深度超過 90 米 以上，希望能比照 25 單元同方向再增設一 條 8 米道路(如圖四 紅色部分) 3. 大面積(圖六)第 6、 13、14、15、16、17、 18、25 單元均再增加 8 米計劃道路，而第 4、18、27 雖大面積， 但扣除建成區後，空	同左。	不予採納。 理由： 1. 考量整體 交通系 統，及道 路劃 之合 理 性。 2. 配地所需 之增設 道路各 單元 自行 增 設道路。	提大會討 論。	依初核意 見通過。

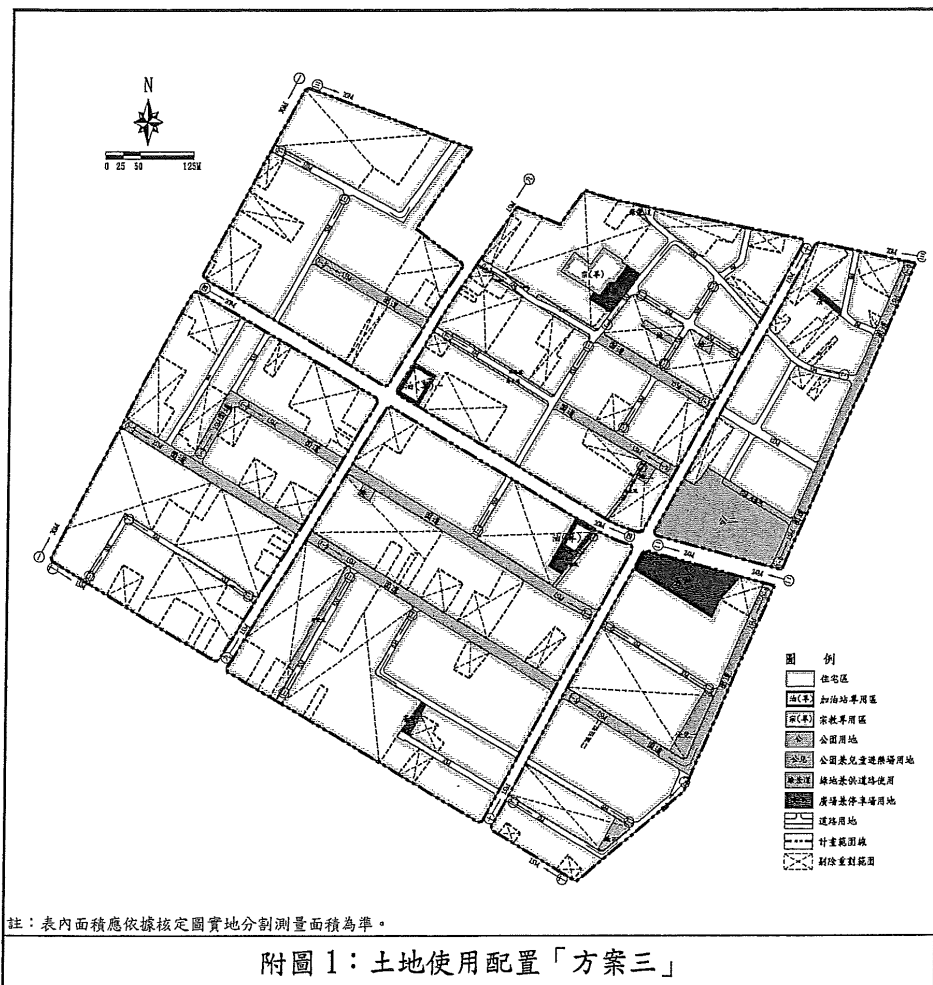
附表六：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」公展期間公民團體陳情案件綜理表(續 32)

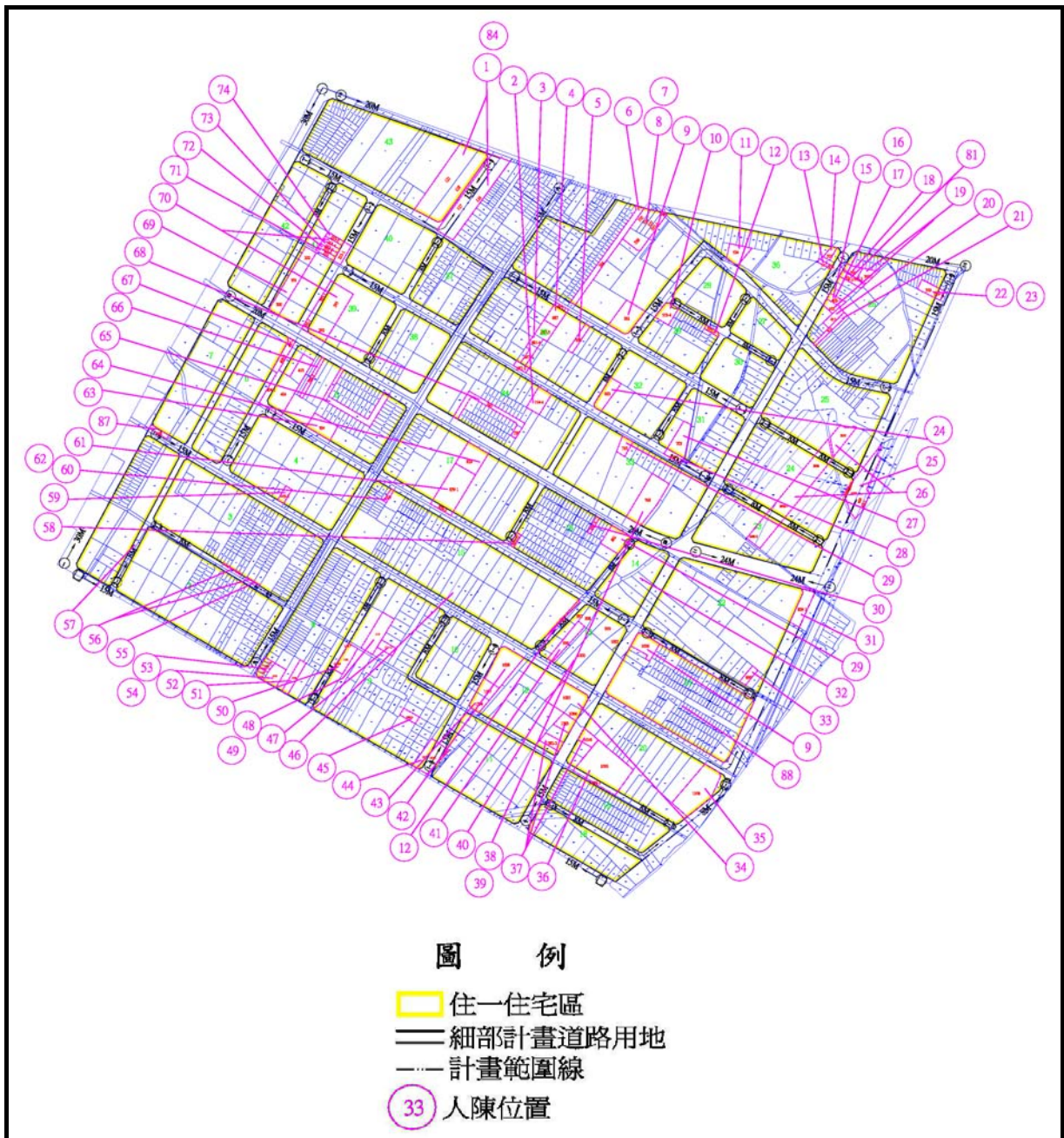
編號	陳情人	陳情內容			初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		陳情位置	理由	建議事項			
			<p>地部份已變小面積，土地已可有效利用，但還是有再設置 8 米計畫道路，而對我第 23 單元之土地地主顯有不公，希望第 23 單元東西向能再補設一條 8 米計畫道路以示公平如(圖四紅色部份)，彌補以後開發之不便。</p> <p>4. 3 單元的建成區如(圖七黃色)位置，東側臨計畫道路旁有一畸零地(圖七紅色部份)，97 年欲開發協調時即遇困難、無法分配、建議此畸零地能以地換地方式，在合法建物屋後的空地來換設 8 米計畫道路的部份用地一併調整(圖七綠色部份)，解決新增計畫道路用地及畸零地的問題。</p> <p>5. 是單純老實的農夫，過去工業區時均照政府規定，未搶建、偷蓋，目前好像很吃虧，希望鈞座能容我心聲。</p>				
丙 63	梁毓仁	土地標示：慈惠段 691、691-2、691-3 地號	<p>前面道路設為綠道，以目前公佈的規劃來說對地主來說非常不公平。</p> <p>1. 還要退讓五米寬的私有土地供公共使用。</p> <p>2. 還要地主本身處理公共建設費用。</p> <p>3. 已經提供土地作為重劃使用，不應再要求地主另外在退讓五米寬土地供大眾使用，非常不公平。</p>	<p>取消道路設為綠道之規劃，還土地給地主，勿用投機取巧之方式騙取土地。</p>	<p>不予採納。理由：依部頒「都市計畫各種土地使用區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，經整體開發地區至少退縮五公尺。</p>	<p>依初核意見通過。</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>
丙 64	花蓮天竺山金龍寺管理委員會	花蓮天竺山金龍寺	<p>1. 復 貴府 104 年 2 月 24 日「府建計字第 1040034015 號函」。</p> <p>2. 本寺為民國五十八年依法成立至今，現計畫變更為宗教專用區，因回饋方案，本寺實感過重，請惠予調整以符實際。</p> <p>3. 本案如蒙再議，請通知至現場說明。</p>	同左。	<p>部分採納。理由：</p> <p>1. 考量繳交 39% 之回饋金，經金龍寺表示金額龐大，能力只能負擔 10% 回饋金，故建議以「方案二」改為回饋 30% 土地作為廣場兼停車場用地、其餘 9% 以代金繳納。</p> <p>2. 請金龍寺於</p>	<p>提大會討論。理由：天竺山金龍寺為宗教專用區，其回饋方案以「方案一」繳交 39% 之回饋金或「方案二」繳交 30% 土地作為廣場兼停車場用地、其餘 9% 以代金繳納，請金龍寺於</p>	<p>本案提專案小組審獲得共識後，再提案於大會決議。</p>

					下次專案小組列席陳述意見。	會前以正式公文覆文。	
65	吉安鄉民代表黃登科	一、土地標示： 北昌住宅區 二、陳情人電話： (03)8564663 0911589863 陳情人地址： 花蓮縣吉安鄉勝安村自強路360號	1. 回饋金的計算：住一開發區總面積約 70 公頃(扣除已開發區)建成區或再發展區約佔 1/3、24 公頃，公告現值 104 年查閱每平方公尺最低 8 仟多元，最高 6 萬多元，大部份介於 2~4 萬元，去規定須繳交回饋金是以公告現值 18% 來計算，最少可徵收到 15 億元以上，所謂再發展區如以更高之百分比來徵收，總繳交回饋金將更多，更何況公告現值又每年在調漲，籤開發許可制自 93 年實施後到 104 年已調漲 2 倍多，重劃對每年又會大幅調漲公告現值，回饋金將更可觀。 2. 開發經費：縣府每公頃以 1500 萬元計算，70 公頃(扣除已開發區)約須 10 億 5 仟萬元，希望能以回饋金來支應，以降低空地地主的負擔(這些人大多是守法守規的務農原地主)如此地主即可以不超過 30% 的負擔來參加重劃。(重劃精神有地出地，無地出錢) 3. 現住戶：希望以降低 50% 的負擔方式來增加繳納意願，獎勵在一定開發時間內繳納回饋金，建議由政府先行貸款開發經費，然後回饋金每月收訖後即可先行歸還貸款，降低利息支出，獎勵時間過，綜前所述，每年公告現值均會調漲也可支應到延繳納的利息支出。 4. 過去已繳交之回饋金，希望能全數納入開發經費使用，因建成區的道路如須重新鋪設不能全由空地地主來負擔。 5. 重劃完成後地方政府每年可徵收到可觀之房屋稅、地價稅、契稅、土增稅，增加地方財源。	降低開發區域內空地地主與現住戶的負擔。	酌予採納。 1. 考量增加本開發區開發意願，將用路特性與道路系統酌於調降部分計畫道路寬度，以降低開發負擔，增加民眾開發意願。 2. 原有合法建築依規定申請基地面積當年度公告現值總值之 18% 回饋金，並不獲得增改建。 3. 原有合法建築申請修、增、改建，依規定繳足申請基地面積當年度公告現值總值之 39% 回饋金(先前若有已繳交之回饋金可扣除)	-	依初核意見通過。
66	王秀梅、蔡佳均、蔡新雄、賴	一、土地標示： 慈惠段 705、 705-1、	1. 民所有座落於吉安鄉慈惠段 705、705-1、706、706-1 地號土地 4 筆(土地重測前為吉安鄉田浦 94-105、95-108 地號)，於民國 69 年間興建完成二層鋼筋水	本縣吉安鄉(原北昌輕工業區)，現變更為吉安	不予採納。 考量整體道路系統完善，建議維持 15m 道路用地之劃設。	-	有關合法建物座落於道路用地配合調整道路類型之方案，道路編號 1-2、

欣汝、蔡佳芳、陳永裕、蔡佳凌、王秀琴、吳春興代表人：蔡新雄	706、706-1地號 二、陳情人電話：0933797678 陳情人地址：花蓮縣吉安鄉福興六街21號	泥樓房乙棟寬6公尺，與自強巷毗鄰，房屋蓋好後，該地區為便利輕工業區運輸方便才規劃每條巷道為15公尺寬之道路。 2. 該輕工業區花蓮縣政府已於86年12月17日府建畫字147765號公告為住宅區，為住宅區住家安寧與安全，非主要交通巷道(東止至自立路，西不通中央路)實不需到15公尺寬，請於這次通盤檢討條更正為8或10公尺寬為宜，以符合民生的需要。 3. 若仍照原規劃巷道寬為15公尺時，則民之房屋將拆除3公尺，做為巷道用地，於是所剩無幾，原一棟合法完整的房屋將變成畸零地，不適合居住，請鈞府體諒民所苦。	都市計畫(住一住宅區)，而原輕工業區所規劃非主要道路之巷道均為15公尺寬，不符住宅區實際需求又危險，請貴府惠予於都市計畫通檢討時將原計畫之15公尺寬之巷道改為8或10公尺寬，以符合住宅區住家安寧與安全，請鈞府採納民所見意，無限感激。			1-3號路待安排現勘並由專案小組續審獲得共識後，再提案於大會決議。
67 魏安、洪貞、黃太郎、黃亭璋、黃冠智、黃冠傑	一、土地標示： 慈惠段 691、699、693、693-1、693-2、694、694-1、	1. 「園道用地」系由道路兩側地主所有之土地再退縮五米之方式取得，換言之地主額外負擔10%之土地供公眾使用即「園道用地」嚴重影響地主權益，本計畫原本地主應負擔之開發成本已高達39%，再加「園道用地」退縮的10%，地主負擔將高達49%，嚴重違反公平原則，如此沉重負擔，試想本開發案將如何	就吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫內容，關於「園道用地」之設計強烈建議廢除，	不予採納。 1. 園道用地與一般道路用地相同，並非由地主再退縮取得，並無地主需額外負擔10%土地之情形。 2. 考量整體道路系統完		有關合法建物座落於道路用地配合調整道路路型之方案，道路編號1-2、1-3號路待安排現勘並由專案小組續

		<p>695、695-1、地號</p> <p>二、陳情人電話：</p> <p>陳情人地址：花蓮縣吉安鄉吉興一街430號、花蓮縣吉安鄉吉興一街148號；花蓮縣吉安鄉勝安村360號</p>	<p>推動？</p> <p>2. 現行計劃中之「園道用地」經查均有合法建物散置其間，退縮系就無建物部分之土地實施，將產生退縮不一致，街道景觀零亂之情事，又「喬木植生帶」所植之樹木將妨礙兩側住戶車輛進出車庫之便利性，影響地主使用私人土地之自由，有違憲之虞。總的來講，政府係為人民之福祉而存在的，政府的政策自然以人民的權益為優先考量，本區開發已拖了快三十年，究其原因不外未站在人民的立場想事情，不重視人民的利益，用不符合人性的原則去構思整個計劃，致舊的開發案滯礙難行，導致絕大多數土地至今未能開發就言可喻；人在公門好修行，希望新的主事者能本著修行的心態，站在民眾這裏，為人民的最大利益著想，作出公平、合理、可行的計劃藍圖，將不勝感激。</p>	<p>以維本計劃案之順利推動並兼顧土地所有人之權益。</p> <p>就吉安都市計劃(住一住宅區)細部計劃內容，關於「園道用地」之設計強烈建議廢除，以維本計劃案之順利推動並兼顧土地所有人之權益。</p>	<p>善，建議維持園道用地之劃設。</p>	<p>審獲得共識後，再提案於大會決議。</p>
68	劉靜文、高德安		<p>1. 近年(住一)內土地公告現值大中幅調漲，但所得未增加，回饋金負擔太重，希望相關單位能減半徵收。</p> <p>2. (住一)內空地重劃的抵費地，希望能以重劃後標售時的市價價格來計算開發經費，降低抵費地的負擔。</p> <p>3. 徵收建成區內住戶的回饋金，能全數用在重劃時建成區內道路與排水溝的工程，建成區內道路與排水溝工程，不應由空地地主負擔。</p>	<p>建請縣府相關單位降低(住一)住宅區內住戶回饋金與空地地主抵費地的負擔案。</p>	<p>併丙案14案。</p>	<p>-</p> <p>初核意見通過。</p>





附圖 1：變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)前置作業座談會及規劃期間公民團體陳情意見位置圖

資料來源：本計畫繪製。

附錄 1：變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)前置作業座談會及規劃期間-公民團體陳情意見綜理表(乙案)

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙1	前置48	呂德旺、慈勝段116、117、118、121地號等4筆土地	1.計畫區內道路、排水溝、路燈等公共設施應由政府統一興建較宜。 2.43區各自闢建，產生排水不暢、高低不平、不美觀現象。 3.靠建國路土地前道路拓寬，已捐出一次土地，此次再提供18%之土地，似乎不太公平吧！	1.所有權人已提供18%之土地作為興建公共設施費用，為何還要所有權人出資興建公共設施之理。 2.應由政府統一興建公共設施將來才不會有後遺症產生。 3.請准予靠建國路道路拓寬時捐地之所有權人，距建國路邊25米內免再提供18%之土地。	1.待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。 2.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。 3.同1.說明。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙2	公告25	蔡金寶、慈惠段754-4地號	1.送件流程複雜，審查緩慢、推拖。 2.整體開發案件若地主超過80%同意，經整合不成時無法開發。 3.開發計畫內容需部份調整，但未涉及道路公共設施鄰里及位置、容積、建蔽率及施工年限，均需經都市計畫開會再檢討，又延緩開發時程、耗人力、資源。	1.建議成立獨立窗口。 2.建議透過縣政府，公權力或專案協助准予開發。 3.建議在不影響建築計畫規則原則下，送都市計畫審查通過即可。	1.相關問題皆有負責權責單位可洽詢。 2.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。 3.本次通檢後改以市地重劃方式辦理，不同於開發許可制之規定。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙3	公告	姚美子、林印石	本件細部都市由於訂定之整體開	1.依據內政部98.05.08日修訂後	1.將斟酌考量。		部分採納。	依專案小組建議

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
	19	慈惠段687、687-1、687-2、687-3、687-4、687-5地號等6筆土地	發條件及方法過於嚴苛,亟待辦理研議修正。	的「都市計畫整體開發地區處理方案」,內政部已經授權好幾種方案讓鄉公所以及縣政府可以有彈性的進行都市整體開發,辦理「北昌住一住宅區」細部都市計畫通盤檢討時應請儘量予以採用。 2.空地開發部份之整體開發請務必先辦理「可行性評估」,以便選定具體可行之整體開發方式的開發方式再度阻礙開發。 3.建議儘量採取「公辦市地重劃」來進行整體開發,以便一次取得公共設施用地及同時進行下水道、道路、路燈等公共設施之建設。並希望重劃負擔比率能在30%左右,以減輕辦理市地重劃阻力及降低民眾負擔。 4.若本件細部都市計畫擬仍沿用「開發許可」方式來進行整體開發,建議務必修正下列規定: (1)必須准許民眾辦理個別開發(讓其適用較低之期本60%建蔽率、100%容積率),並刪除「經都委會同意得以個別開發」之附帶條件。 (2)刪除必須以完	2.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發,唯土地所有權人達半數以上,而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。 3.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發,惟「公辦市地重劃」需由本府地政處籌撥預算方可執行,「自辦市地重劃」仍能解決公共設施關建問題,經由重劃後並能提升生活品質與土地價值。 4.予以採納		1.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發,唯土地所有權人達半數以上,而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。 2.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發,惟「公辦市地重劃」需由本府地政處籌撥預算方可執行,「自辦市地重劃」仍能解決公共設施關建問題,經由重劃後並能提升生活品質與土地價值。 3.本次通盤檢討後改以市地重劃方式辦理,不同於開發許可制之規定。	議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議	
				<p>整街廓申請為原則之條件(須街廓內地主全部同意進行開發),改為一定面積以上(如 0.2 或 1.0 公頃以上)地主共同申請即可、可以不相連接之土地共同申請。</p> <p>(3)改為按捐贈公設地比率給予容積獎勵(捐 1%公設給予 2%容積獎勵),並刪除 5 年獎勵期限之規定。</p> <p>(4)規定申請人持有住宅區內公共設施用地必須捐出,以利儘速取得區內公共設施用地。</p> <p>(5)改正縣政府開發許可之觀念及規定,開發許可之審議應限於「都市計畫設計」部份,不得跨越至「建築管理」部份,以避免申請人被迫限期建築使用。</p> <p>5.建議公展期間民眾陳情之意見應該確實列入「民眾陳情意見綜理表」內,並敘明陳情案獲得處理的情況。</p>					
乙 4	前置 4	林印石、姚美子、慈惠段 687、687-1 地號等 2 筆土地	很高興花蓮縣政府能在辦理通盤檢討之前召開這次說明會,讓地主們有機會表達意見,以下是個人對這個住一住宅區的意見:	同左。			依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。	
			1.北昌住一住宅區剛好是位在大花蓮市生活圈的		1.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發。惟「公辦市地重劃」需由本府地政處籌撥預算方可執行,「自辦市地重劃」仍能解決公共設				

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>中央位置，很多地主跟花蓮人都希望這個住一住宅區街景是很整齊美觀的，相信這也是傳縣長及縣府團隊樂於見到的美好結果。但這次的說明會，地方民意代表以及鄉公所都已經表達出來目前這個住一住宅區很大的問題，那就是縣府雖然採取街廓整體開發，但仍然面臨公共設施(包括排水、道路)無法一併闢建、整合的問題，因此，只有縣府展現執政魄力，採取「公辦市地重劃」來進行整體開發，這樣也才能一併解決說明會上許多地主陳述遭受禁限建、開發許可程序繁瑣等等問題。況且數十名地主曾經辦理連署請求縣府辦理「公辦市地重劃」，當時整合連署的區域在建國路、鐵路、和平路、自強路包覆的區域，面積約 24 公頃，同意的地主所佔面積就超過這 24 公頃的 6 成以上，這個區域辦理「公辦市地重劃」的可行性相當高。</p> <p>2. 這個區域辦理整體開發時最大</p>		<p>施 闢 建 問 題，經由重劃後並能提升生活品質與土地價值。</p> <p>2. 本次通檢將計畫區分成「再發展區」與「整體開發(市地重劃)區」，再發展區在未來申請使用用途變更者需繳交回饋金，方予變更。</p> <p>3. 說明如下： (1) 本次通檢已改為以市地重劃開發。 (2) 本次通檢優先檢討公共設施用地需求，並優先分配。 (3) 不予採納。理由：為控制地區未來發展，故對建築物有一定之容積率規範。 4. 同上 3. 說明內容。 5. 因地區性質及背景不同，但仍做為參考，斟酌考量。</p>			

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>的阻力其實是來自於區域內工業住宅「現住戶」，要求他們額外再去增加任何負擔，一定是會遭受反對阻力的。其實許多都市計畫辦理市地重劃普遍都會有這種既有舊聚落房舍，利用劃分「建成區」讓它們降低建蔽率、容積率就可以零負擔排除在外，另外也可以訂定較低(比如一成或以下)的「工程收益費」並准許記帳，等到未來改建或產權移轉時再加息課徵。</p> <p>3. 這個住一住宅區當年不知道因為什麼原因採行這麼嚴格的開發條件？現在去談論可能已經沒有意義，但是相信很多地主都不願意照這種規則繼續下去，依據內政部訂定的「都市計畫整體開發地區處理方案」，其實縣府可以有其他選擇；就連市地重劃都可以先辦理地籍等書面重劃作業、暫免辦理公共設施施工，這樣地主的負擔會更輕，縣府其實也可以朝這個方向研議辦理。</p> <p>4. 目前這個住一</p>					

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>住宅區之所以累這麼大的民怨，有三大項：</p> <p>(1)工業住宅現住戶仍然覺得縣府一定要課取 18% 以上負擔，造成它們疑慮未除。</p> <p>(2)目前所採取的開發許可制，條件太嚴苛、程序太複雜繁瑣，導致 5 年多來只開發了一成左右的土地，開發進度太慢，也拖累這個區域的發展，而且因為不當限建，包括在地主要用祖產蓋自用住宅都不行，反而是建商可以低價收地去推豪宅建案，坊間走後門、不公平等等傳言不斷。</p> <p>(3)縣府開發許可制雖然訂明「經都委會同意」可以不用街廓開發，改採個別開發。但是縣府可以查一下都委會駁回了幾件這種案子，或還有幾件還在爭執處理中的。其實依照法理，除了縣府要辦理市地重劃或區段徵收等文書作業或施工發布禁建的這段期間可以禁建外，縣府訂定這種「禁限建條款」本來就不應該，目前這個住一住宅區都市計畫內容執行起來是</p>					

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>吃力又不討好，縣府因為這個不當的住一住宅區浪費了相當可觀的人力、行政經費及資源；何況花蓮縣另有多個鄉鎮市都市計畫需要去管理。</p> <p>5. 國內不只花蓮吉安這個住一住宅區採行開發許可制，其實民國89年宜蘭縣冬山鄉順安地區早就已經採行了，但是這兩個開發許可最大的不同在於：</p> <p>(1) 宜蘭縣冬山鄉順安地區劃分為兩個鄰里單位，花蓮吉安劃分成六大街廓區。</p> <p>(2) 宜蘭縣冬山鄉不相連接土地仍然可以一起參與開發，但花蓮吉安嚴格限制土地一定要相連接，而且一小個街廓內地主強制要全部參與開發。</p> <p>(3) 宜蘭縣冬山鄉有捐地就有一定比例的容積獎勵，但花蓮吉安竟然容積獎勵也訂得很嚴格，甚至還限制5年內才有獎勵(因此目前是完全已經沒有容積獎勵了)，縣府這種規定欠缺權利義務平衡的觀念。</p> <p>(4) 宜蘭縣冬山鄉</p>					

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			有訂定懲罰性的30%建蔽率、60%容積率來允許個別開發，避免不當限建引發民怨；但花蓮吉安則訂定「經都委會同意可以採取例外的個別開發」把限建責任丟給縣都委會，但民眾對縣府不當限建之民怨持續累積。					
乙5	前置7	朱雯蘋 慈惠段 702、689 地號等 筆土地	1.法令繁雜，無法適從。 2.缺乏公平、公允之土地利用原則。 3.易造成大地主吃小地主及小地主刁難大地主之情況。	建議採公辦市地重劃一併解決全部問題。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公辦市地重劃及自辦市地重劃均係實施都市計畫之開發方式，雖辦理主體不同，但開發方式則無不同。惟公辦市地重劃需由本府地政處籌撥預算方可執行。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙6	公告37	李宗桂 慈惠段 564地號	本地號土地於民國72年起即已成路，依法官會議第400號解釋，應征收之。	若無財力征收，請鄉公所另作適當之處理。	予以採納。 理由： 本次通盤檢討已將該分區劃分為「整體開發區」，俟日後依本計畫相關規定辦理整體開發。		不予採納。 理由：本次通盤檢討已將該分區劃分為「住宅區(住一-4)」，俟日後依本計畫相關規定辦理開發。	依專案小組建議意見通過。
乙7	前置20	林雪、張 警鑽 慈惠段 535、	本人土地位住宅區第36區塊為本區域最早發展「已發展區」，	請直接把「已發展區」更為商業區或住宅區。	不予採納。 理由： 本計畫區位發展優質住		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		536、537、537-1、528、530、539地號等7筆土地	區內建物密集，公共設施道路均已具備完善，已無需重新開發申請與市地重劃必要。		宅區，無劃設商業區之必要。			
乙8	公告29	張警鑽、林雪慈惠段528、530、535、536、537、537-1、539地號等7筆土地	「住一住宅區」分為『已發展區』及『未開發區』兩部份： 1. 「已發展區」已完成公共設施區，實已無市地重劃及開發許可之必要，希望比照新城鄉市地重劃權式，把公共設施完成區域劃除，直接變更為住宅區。 2. 「已發展區」大多是民國64年主要計畫公布及73年細部計畫公布實施後(區內建地、公園、廣場...已標明建地和公共設施相差十餘倍，建地已轉嫁公設費在內)，購入建地投資者，依憲法保障財產精神「不溯及既往」原則，再負擔公共設施費，將造成投資者財產重大損失。 3. 前「申請開發法」：『...發展區有房屋者，需負擔18%公告現值道路費』，有以下三點不合理： (1)查依「市地重劃」準則，「已發展區」四面已有公共道路、巷道使	請重視前主要計畫公布及細部計畫公布實施後合法購地者權益。請把「已發展區」直接劃除變更為建築地，相當於住宅區不加附帶條件(原輕工業區建蔽率70%、容積率210%，住宅區建蔽率60%、容積率200%)，如變更為商業區，可訂合理收益回饋金。	1. 予以採納。理由：本次通盤檢討將計畫區依現況發展情形分為二類地區，並設定負擔。(見第七章內容) 2. 不予採納理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		不予採納。理由： 1. 本次通盤檢討已將該分區劃分為「住宅區(住一-4)」，俟日後依本計畫相關規定辦理開發。 2. 待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			用。且未開發新馬路是不需負擔，臨街地負擔。 (2)道路負擔是扣除區內原有道路、溝渠、河川及未登記土地，參閱前「開發申請法」，道路並未扣除。(如和平路、自強路、自立路、北昌路、...等) (3)「已發展區」住主要計畫道路旁，土地現值高(比他區約高 4-5 倍)，又未開新道路，形成高負擔需收益，造成「出錢給人開馬路」境況。					
乙9	前置 25	楊振隆 慈惠段 1006.561 地號等 筆土地	1.住一住宅區舊有工業區內的企業社房屋及土地，可以繳納工程受益費的代金，就可變更為住宅區的土地及房屋。 2.有一些人繳了代金，因縣政府派人去看現場，看了房屋說有一些小違章，而該房屋並不能取得變更為住宅區的土地及房屋，請求協助。	1.金龍寺係違章建築，雜亂建設若能輔導使其合法，可以美化建築及環境、促進地方優質環境。 2.金龍寺係在實施都市計畫以前，就有的建築物。 3.在金龍寺旁邊的土地永遠無法合理、合法的開發使用，是不公平的。	1.金龍寺非既成建築，惟其改建之時需依都市設計準則辦理外，都市計畫無法要求其改建。 2.今金龍寺旁之土地使用依舊依循本通檢之土地使用計畫與管制辦理，無不能合理開發之情形。		1.併專案小組建議意見第二點提大會討論。 2.案查陳情位置已申請「住一住宅區私人或團體申請開發辦法」通過。無不能開發之情形。	本案提案小組審議後，再提案於大會決議。
乙10	公告 9	梁秀滿 慈惠地 553-4 號	1.申請程序過於繁雜、冗長。 2.政府沒訂出透明標準程序(因人而異)。	1.請簡化申請開發程序。 2.廢除開發完成土地興建時間限制。 3.請將「住一住宅區」更改為「住二住宅區」。	1.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。另市地重劃之办理流程有法源根據，較開發許可之申請程序單純。於市地重劃完成時即建設完成，故不同於開發許可制。 2. 不予採納。理由：此區無變更為住二住宅區之必要。 3.同 1.說明。			
乙11	前置31	蕭淑英 慈惠段 524 地號	我的土地在第 36 區塊(北昌輕工業區)，旁邊都蓋滿，沒有人願意付回饋金，以至我的土地禁建、無法蓋。	希望解禁，讓我們蓋屋合法的房子。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙12	公告11	徐子容 慈惠段 553-5、991 地號等 2 筆土地	1.訂立住一住宅私人或團體申請開發辦法之建議及改造。 2.申請開發單位於申請核可開發過程中所面臨實務問題之研討。	同左(詳如附件)。	本次通盤檢討已全面檢討之。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙13	公告17	李麗花(代理人李正雄) 慈惠段 514、517 地號等 2	本人土地原本面積為 386 坪，位於建國路與自立路交叉口處。早年因建國與自立路興建拓寬，以賤價	針對先前已因道路開闢已被徵收過土地者，考量其已為都市發展承受特別犧牲，建議如下： 1.過去道路強制徵	1. 予以採納。理由：本次通盤檢討將計畫區依現況發展情形分為二類		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
乙14	公告18	筆土地 嚴玉桂(代理人李正雄) 慈惠段519地號	<p>強制後收 226 坪後，僅剩餘 160 坪土地。雖有不捨，為公共利益配合都市發展仍忍痛犧牲。</p> <p>今又因吉安住一住宅區都市計畫，被要求須提供 28% 土地或等值代金，退無可退是以陳情。</p> <p>本人臨路土地因道路開闢而遭強制徵收，相較於其他本都市計畫範圍內大部分未遭徵收之土地所有權人，本人土地財產之損失乃為公益之故而有之特別犧牲！計其徵收比率高達 48%，已遠高於本都市計畫普遍對區內土地所有權人所計徵之 28%。</p> <p>即本人先前因都市發展公益之故而承受的特別犧牲，已遠高於都市計畫所課徵之普遍義務，在較高特別犧牲後再加徵普遍義務，顯然不當！</p> <p>若以道路興設與都市計畫將有益於土地價值為理由，欲將本人土地再次課徵 28%，相較於原本持有之土地，將僅殘存 30% 之權益，而其價值相較於其他土地應高出 3</p>	<p>收時，徵收比例未達到 28% 之土地所有權人，應按比例適當減免本都市計畫要求地主提供 28% 土地或代金之義務。</p> <p>2. 比例超過 28% 之土地所有權人，應按其超出比例，於此次都市計畫中，以徵收之用地予以補償。若確實無法以土地補償，則應依目前市價換算合理之補償金。</p>	<p>地區，並設定負擔。(見第七章內容)</p> <p>2. 不予採納理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。</p>			

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			倍以上，此一說法顯然與事實不符！ 本人以上遭遇，凸顯此都市計畫先前未能詳細考察區內土地情況，以齊頭式開徵 28%，導致權利、義務分配不公，應予妥善修正，務求周延。					
乙15	公告 12	黃素琴、慈惠段 402-1 地號	左列房屋、土地係本人民國 81 年購買當時自強路、自立路、和平路已形成，通行無礙。本區 86 年以後計畫新闢道路與我無關，本人不必提供 18% 土地(或代金)供新闢道路且本土地既為房屋座落之建地，自無法申請開發，也不必參與開發當然也就不必提供 18% 或 10% 土地。	請將本人左列房、地排除於本計畫範圍，或將之列為免提供 18%、10% 之個案。	不予採納。 理由： 待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙16	前置 12	余敏雄、黃素琴、慈惠段 402-1 地號	左列房地，係本人民國 81 年購置，且依照縣政府規定退縮 3 公尺，當時和平路、自強路、自立路已存在，區內其他計畫道路用地及工程費，不應負擔。	1.區內原有合法建築物(例如自立路二段 120-146 號)已退縮 3M，應免於負擔 18% 費用。 2.北昌一街與建國路口緊鄰鐵路平交道，請注意交通安全，是否北昌一街仍拓寬為 15M。	1.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯公辦市地重劃需由本府地政處籌撥預算方可執行。 2.本次通檢將 15M 道路之 7M 路權作為人行道使用，留設 8M 作為社區服務性道路。		不予採納。 1.待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。 2.北昌一街係屬本	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
							計畫主要道路，故維持劃設15米道路。	
乙17	前置8	江明玥、黃國樑 慈惠段 402-1 地號	左列房地，係本人於民國 83 年購置，且依照縣政府規定退縮 3 公尺，當時和平路、自強路及自立路已存在，區內其他計畫道路用地及工程費不應負擔。	區內原有合法建築物(如自立路二段120-146號)應免於負擔18%費用。	不予採納。 理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙18	前置42	謝長福 慈惠段 399 地號	本人所有左列房屋及土地，係民國 81 年花新台幣千萬元購置，當時和平路、自強路、自立路已存在，不應再負擔區域內其他道路之關建用地及工程費。	區內原有合法建築物(例如自立路二段120~146號)已退縮3M，應免於負擔18%費用。	不予採納。 理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙19	前置9	謝志蔚 慈惠段 399-1、399-2、402 地號等 3 筆土地	本人所有左列房屋連土地，係民國 81 年花新台幣千萬元購置當時和平路、自強路、自立路已存在，不應再負擔區域內其他道路之關建用地及工程費。	區內原有合法建築物(例如自立路二段120-146號)已退縮3M，應免於負擔18%費用。	不予採納。 理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙20	公告3	李怡慧 慈惠段 411 地號	1.申請程序過冗長。 2.政府沒有訂定一套透明化標準，因人而異。	1.請簡化程序。 2.請將「住一住宅區」更改為「住二住宅區」，以利土地利用價值。 3.廢除開發完成的土地，時間的限	同公告 2 處理情形。		不予採納。 理由：此區無變更為住二住宅區之必要。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				制。				
乙21	前置32	李怡慧 慈惠段 431地號	公設可抵稅。	已開發完成的公設已捐贈于縣政府，需儘速公告，方便抵稅。	予以採納。 理由：過去由開發計畫所捐獻之公共設施用地將於本次通檢辦理土地使用變更。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙22	前置44	陳辰旭 慈惠段 359、 359-1地 號等2筆 土地	1.本人18%代金已交予縣府，卻未能如願申請營業執照。 2.北昌一街原為巷道，都市計畫卻以15米道路規劃，前為鐵道排水道、單面街道，在比率原則之下，不合當理，請都委會深思。	1.原有建築物有交代金者，應以合法定之。 2.交付18%代金者，原有使用執照應以合法變更為住宅用。	不予採納 理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		不予採納。 理由： 1.計畫區內未以重劃方式開發之住宅區，依規定繳交申請基地面積當年度公告現值之18%回饋金，允許變更為符合都市計畫法台灣省施行細則中住宅區之規定辦理。 2.北昌一街係屬本計畫主要道路，故維持劃設15米道路。	依專案小組建議意見通過。
乙23	公告34	陳辰旭 慈惠段 359、 359-1、 359-2地 號等3筆 土地	1.18%代金已交，卻使用執照無法變更為工業用？物為工業用？本人無法取得應有的回報。 2.建國路北段為8米路，以建國路南	1.18%代金已交者，使用執照應變更「住宅用」。 2.北昌一街前之現有停車場作為道路之用地，可節省政府之徵收民地之支出。	不予採納。 理由：為本計畫範圍外。		併新編號22案。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>段卻為 15 米路，必須徵收民地、民屋、勞民傷財，可否變更為 8 米路？</p> <p>3.北昌一街 23 號前路面為水溝加蓋作為道路，為何？建國路南面之北昌一街 29 號前之現有停車場作為道路之用地。</p> <p>4.本人建物以民國 68 年取得，現卻變成“妾身不明”，當初因法條定之不明，政府有欺騙百姓之實，使本人無法認同政府之行為！</p>					
乙 24	公告 30	黃登科等 3 人 慈惠段 693、693-1、693-2、693-3、694、694-1、695、695-1 地號等 8 筆土地	<p>住(一)住宅區內 32 區塊(參圖)紅色區內 8 位地主想法與所需不同：</p> <p>1.有要開發者。</p> <p>2.有要賣者。</p> <p>3.有要留給下一代開發後要繳地價稅。</p> <p>4.有要負擔較少土地分回要完整一塊，而無法整合，規劃預留 10%的綠地捐贈。</p> <p>5.最大問題在東西向或南北向縱深均超過 80 米、面積太大區塊內中心無法建築。</p> <p>6.地號 698 紅圈處為合法建築，不用參與開發。</p> <p>7.地號 702、702-1、702-2、702-3 藍圈內原為一完整土地，被</p>	<p>1.請於東西向再加一條 6 到 8 米之公設道路以便南北向之建築及消防用之道路與公平分配分擔之原則。</p> <p>2.請將東邊道路向西移動至地號 698 界線以使用整合開發及增加 702 地號面積。</p>	<p>1. 不 予 採 納。理由：此街廓之周邊皆有服務性計畫道路服務量，故無劃設之必要。</p> <p>2.同 1.說明。</p>		<p>酌 予 採 納。理由：考量本街廓後續辦理整體開發時土地分配作業，故增設東西向之 8M 計畫道路。</p>	<p>不 予 採 納。理由：此街廓之周邊皆有服務性計畫道路服務其交通量，故無劃設之必要。</p>

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			分割為四小塊只剩地號 702 可用，地主有怨言，責怪吾等知情未告佑。與其規劃建倉庫相違背，而不願配合開發。 8.地號 702-2 綠帶內為 28 坪畸零地無法使用又與 32 區塊相連接，等於是廢地，對 32 區塊是負擔。					
乙 25	前置 47	游萬壽林森段 3921、3921-1、3922、3922-1、3922-2 地號等 5 筆土地	1.各區不應少數地主不同意開發，而影響到多數地主的權益。 2.花東鐵路旁以東到西分別是排水溝、私有地，15 米計畫道路這影響到地主的權益。	1.應由政府主導以區為單位，比照市地重劃方式為主。 2.排水溝應當加蓋，溝上再做道路使用。	1.予以採納。理由：本次通檢後以市重劃方式辦理。 2.不予採納。理由：為本計畫範圍外，故不予以討論。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙 26	前置 22	游添清林森段 3936、3936-1、3936-2、3927 地號等 4 筆土地	現行區塊開發，其中一地主無法合作，既無法開發使用，造成困難及浪費。	請政府拿出公權力，全面由政府規劃道路施工完成後，政府再徵受益費，扣除百分之 27~30 後，其餘全歸地主所有。	本次通檢依循市地重劃之規定辦理。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙 27	前置 34	游才慶慈惠段 703 地號	申請開發程序冗長。	簡化開發申請程序，透明化。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙 28	公告 2	游才慶慈惠段 703、	1.申請程序過冗長。 2.政府沒有訂定	1.請簡化程序。 2.請將「住一住宅區」更改為「住二	1.本次通盤檢討採用市地重劃方式		依初核意見通過。	依專案小組建議意見

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		703-1 地號等 2 筆土地	一套透明化標準，因人而異。	住宅區」，以利土地利用價值。 3.廢除開發完成的土地，時間的限制。	開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。另市地重劃之办理流程有法源根據，較開發許可之申請程序單純。於市地重劃完成時即建設完成，故不同於開發許可制。 2. 不予採納。理由：此區無變更為住二住宅區之必要。 3.同 1.說明。			通過。
乙 29	公告 32	劉金龍 慈惠段 763、861 地號等 2 筆土地	1.原開發案申請建築棟數須辦理變更棟數時，須經大會通過，本項業務應檢討省略之、簡化之。 2.開發案申請請縮短審核時間，如過去通過約 8 個案時間多太長，可說一年四季審不到四次，效率是非常的差。 3.主管機關承辦人員應由較專業人員來擔任，就目前縣府對本案承辦人員確實沒有一個是專業，請立即改進。	1.能以公權力介入協助每一區塊之土地整合。 2.本住一住宅區內有九條的主要道路，五年前發布本區之都市計畫時，曾有向地主們說要逐年編列預算來完成這幾條道路，但至今連一條也都沒有施工，請儘速規劃完成。 3.希望有關單位確實的邀請專家來好好作有效的規劃，促進花蓮地方發展，不要老是依政治人的老毛病，光呼口號當選票，而沒有意義的事，	1.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。 2.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。 3.將納入規劃期間考量。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				損及百姓權益。				
乙30	公告28	華進枝 慈惠段 858-7 號	依據 99.4.10 貴 府召開變更吉安 鄉都市計畫(住一 住宅區)細部計畫 通盤檢討案。 主持人傅縣長崐 其說：花蓮縣政府 要投入人力、物 力、資金在北昌地 區，該地變成一個 大花蓮地區新的 都心，這個都心缺 少商業區，這次通 盤檢討案應納入 進去，應設在 43 區塊中間，通往花 蓮市區的和平路 20 米道路兩旁區 塊內。	請這次變更吉安鄉 都市計畫(住一住 宅區)細部計畫通 盤檢討案，建請在 和平路兩旁區塊內 設有商業區，約有 十個區塊。	不予採納。 理由：本區之 發展定位為 優質住宅 區，經分析後 無劃設商業 區之必要。		依初核意 見通過。	依專案 小組建 議意見 通過。
乙31	公告24	吳增輝 慈惠段 809-1 號	1. 送件流程複 雜、牛步。 2. 整體開發案件 若超過 80%地主 或土地面積，應准 予開發。 3. 開發內容經都 委會通過，發予開 發許可後，若有變 更，在容積、建蔽 率不變下，應不用 再送都委會審議。	1. 成立單一窗口。 2. 超過八成地主同 意，應專案協助， 以利開發。 3. 開發內容變更， 應由建管單位在不 違反建築技術規則 的原則下，准予變 更。 4. 百分之十的公共 設施用地，該案件 開發完成後應由鄉 公所管理。	1. 相關問題 皆有負責權 責單位可洽 詢。 2. 本次通盤 檢討採用市 地重劃方式 開發，唯土地 所有權人達 半數以上，而 其所有土地 面積超過區 內私有土地 總面積半數 者之同意即 可申請辦理。 3. 過去由開 發計畫所捐 獻之公共設 施將於本次 通盤檢討予 以變更。		依初核意 見通過。	依專案 小組建 議意見 通過。
乙32	前置 19	黃振榮 慈惠段	1. 區塊所有公有 土地的問題。 2. 14 區塊內有一 條已廢溝的"國有	同左。	不予採納。 理由：區內公 有土地可於 辦理市地重		依初核意 見通過。	依專案 小組建 議意見 通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			財產局”土地，由於購買方式以時間過於困難，會延遲到開發過程，甚至無法開發，可否請縣府與該公有地單位協調，先行進行公有地標售。		劃時減輕公共設施負擔比例。			
乙33	公告23	王順治 慈惠段 896地號	政府於民國74年在私人土地徵收做為輕工業區為由，延至今已25年，說是規劃及都市計畫，事實連下水道系統都沒有，如有計畫道路，也沒有協商，於”地換地”取得共視，反正25年已經過去，以前住屋不計、只限現在，土地所有劃定是有不公平，又加上土地規劃圖利建商，必需靠建商整合更為不公。建請有地者可自由，申請建築，回歸土地法規，才是合理。	政府在憲法保障私人土地，已計畫25年，沒理由強行計畫都市為由，讓土地所有人能建自己房子吧！	本計畫以市地重劃方式辦理，並依循相關法源。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙34	公告21	張統一 慈惠段 1084、 1085地號 等2筆土地	本人認為所地主都想開發，但是各個區域有不同的原因，其困難不是私人可以解決，建議請政府成立一個專責單位，主動協助各個區域開發、解決問題，由政府出面比較有權威性、公正性、信賴性，如此比較快進行開發。	同左。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙35	前置6	林錦良 慈惠段 1058地號	1.為免臨近鐵軌未列入43區塊之花蓮市地段成為	1.左列土地或可由花蓮市公所徵收綠化。	不予採納。 理由： 1.為本計畫		依初核意見通過。	依專案小組建議意見

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			公園旁之雜草堆，有礙觀瞻，建議併入吉安鄉地段一併規劃。 2.43 區塊道路部分公共設施各自規劃建設，各區之間連結一致性成問題。	2.左列事項建議府將計畫道路連同細部計畫道路整體規劃並建設完成-電纜地下化、地下污水處理、各種涵管等設施。	範圍外，故無法於本次通盤檢討之。 2.非為都市計畫通盤檢討範圍中。			通過。
乙36	前置39	李淑英 慈惠段 1066、1066-1地號等2筆土地	目前43個區塊中任何一個區塊均須100%地主同意才可以申請許可證送件，如果99%地主同意、1%地主不同意，這個區塊將無法開發，唯有政府公權力介入解決。建議公辦重劃方式辦理，處理地主長年困擾。	建議取消目前許可制方式，以公辦重劃方式開發。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發。唯「公辦市地重劃」需由本府地政處籌撥預算方可執行，「自辦市地重劃」仍能解決公共設施關建問題，經由重劃後並能提升生活品質與土地價值。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙37	公告15	蔡德信 慈惠段 1076、1083、1083-2地號等3筆土地	我的土地位於12與20區塊，開過好幾次的地主調會，始終無法達成共識，延宕至今，無法開發，有好幾個問題無法解決。	1.18%道路用地，是否可只負責區塊周邊一半的路地，不足18%的部份，用繳納代金的方式解決。(因要到別的區塊買足18%的計畫道路用地，相當的困難。) 2.要所有的地主同意開發，也有相當的困難，是否可改為50%或60%的地主同意，就可強制開發，或用自辦重劃的方式。 3.拿到開發許可後，不要限制在一定的時間內，要建築房屋。	1.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。 2.同1.說明。 3.同1.說明。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙	前	張涵毓	1.整體開發若地	同左。	本次通盤檢		依初核意見	依專案

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
38	置 14	慈惠段 768 地號	主超過 80% 同意，經整合不成時，希望能過縣府專案協助准予同意開發。 2. 整體開發為地主自行開發時間過長，在這段時間因社會變動、政策變動、失業率高、景氣好壞，都會影響細部的建築設計。若於實際開發時而有戶數、樓高、要求增減在不大於該案規劃之原建蔽率及容積率範圍內，可彈性調整戶數。且已完成本區塊整體開發之許可條件，因此土地已合併分割發還原地主之土地。在不違反都市計畫法及建築相關法令下自由處分私人之財產，不需經都委會，再簽約及公證，簡化行政作業程序。		討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。		見通過。	小組建議意見通過。
乙 39	公 告 26	張涵毓 慈惠段 768 地號	1. 送件流程複雜、緩慢。 2. 開發計畫內容需部份或調整時，均需透過都委會再檢討，延緩開發時程。 3. 整體開發案件若超過 80% 地主或土地面積，應准予開發。	1. 成立單一窗口，簡化流程。 2. 建議在不影響建築技術及法規原則下，由建管單位審查後准予變更。 3. 超過八成地主同意，應專案協助，以利開發，若經三次整合不成時，希望能透過縣府公權力或專案協助，准予開發。	1. 相關問題皆有負責權責單位可洽詢。 2. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					可申請辦理。			
乙40	前置46	蔡德皇慈惠段992、998、999、1000、1002地號等13筆土地	北昌輕工業區，縣府所訂定共同開發許可的法規，有些細節修訂。	1.共同開發面積超過55-60%可得申請開發，不能由小面積土地所有權人把持。 2.本計畫區內基地公共設施計畫道路18%優先撥用分配。 3.由縣府設立單一窗口專責辦理。	1.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。 2.本次通盤檢討優先檢討公共設施之需求面積，並優先配置於適當區位。 3.相關問題皆有負責權責單位可洽詢。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙41	前置26	孫美汝慈惠段996地號	1.住一住宅區舊有工業區內的企業社房屋及土地，可以繳納工程受益費的代金，就可變更為住宅區的土地及房屋。 2.有一些人繳了代金，因縣政府派人去看現場，看了房屋說有一些小違章，而該房屋並不能取得變更為住宅區的土地及房屋，請求協助。	1.金龍寺係違章建築，雜亂建設若能輔導使其合法，可以美化建築及環境、促進地方優質環境。 2.金龍寺係在實施都市計畫以前，就有的建築物。 3.在金龍寺旁邊的土地永遠無法合理、合法的開發使用，是不公平的。	不予採納。 理由：本區於本次通盤檢討已劃入「應以市地重劃方式辦理開發」區域，目的為提昇整體環境品質與增進公共設施服務品質。故俟市地重劃時，再予以整體規劃。		1.併專案小組建議第二點提大會討論。 2.陳情位置於本次通盤檢討已規劃為住宅區(住一-3)「應以市地重劃方式辦理開發」區域，目的為提昇整體環境品質與增進公共設施服務品質。故俟市地重劃	本案提專案小組審議後，再提案於大會決議。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
							時，再予以整體規劃。	
乙42	前置1	吳寶蘭 慈惠段 1098地號	北昌輕工業區縣政府所訂共同開發許可法規有些細節要修訂。	1.原有合法工廠獨立開發。 2.本計畫區內基地公共設施計畫道路18%優先捐用分配。 3.之前已徵收過之道路用地之土地(和平路、自強路、自立路)應給予額外容積獎勵。	1.本次通檢已訂定開發機制範圍。 2.本次通檢優先檢討公共設施用地需求，並優先分配。 3.不予採納。理由：為控制地區未來發展，故對建築物有一定之容積率規範。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙43	公告33	陳順從 慈惠段 1094、 1097地號 等2筆土地	1.開發案中原申請興建之棟數，必要時須變更棟數，請以一般申請建築執照期間作任何變更一律由建築師申請之，無須再經都委會通過，本項業務程序應檢討改進，省略之。 2.開發案審查時間太長，效率非常差，一年案審查不到四次。 3.主辦人員專業不夠。	1.土地之整合開發重劃申請案最困難，就所有權人個人之見解不同，勘至大部份地主都要政府機關主辦單位介入才會放心接受，因此請各委員大人將開發辦法作適當修正，若能以公權力介入土地開發整合，以能達到最好效率。 2.本區之主要的道路，從發布該都市計畫變更，至今已近5年以上，道路完全沒施工，請儘速完成，以促進地方發展。	部分採納。 理由： 1.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。 2.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙44	前置24	張隆昌 慈惠段 1213、 1213- 1、1213- 2地號等 3筆土地	1.因住一住宅區大多數的地主都是老實農夫，分區重劃也要出地出錢。申請重劃一拖四至五年，而且重劃好之保留地期	1.請政府負責解決除准重劃外，全部由政府出面調解重劃。 2.最好照二期同樣規格進行重劃，本人參加之。	1.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發。唯「公辦市地重劃」需由本府地政處籌撥預		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			限建設，都要照政府規定，所以不敢參加。 2. 請政府取消保留地期限，政府負責重劃，地主就免出錢。	3. 重劃好地主保留地沒有限時間建設。 4. 如果重劃不成者，請政府出面解決東西向重要之15米路開闢。	算方可執行，「自辦市地重劃」仍能解決公共設施關建問題，經由重劃後並能提升生活品質與土地價值。 2. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。重劃完成即建設完成，與開發許可制不同。			
乙45	前置21	吳玉蘭 慈惠段 1203-3地號	我的房屋在82年買的，目前房價並未因都市更新而漲價，我的房屋面臨私設巷道並未面臨大馬路，故沒有商業價值，而且房屋的功能在於住宅，不需要辦理營利事業登記，此項開發案對我而言，更沒有甚麼改變，日後若買賣而有所增值，稅捐處不會忘記課增值稅。	對於86.12.17實施「變更吉安都市計畫(第三次通盤檢討)案」前之合法建築物供住宅使用者應免予回饋。	不予採納。 理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙46	前置28	林河貴 慈惠段 976地號	原細部計畫腹地過深(第15區塊)。	陳情增闢道路，自立二街過無名道路後，延長約50公尺，然後向北增闢45公尺，向東南增	不予採納。 理由：其街廓周邊已有足以服務之道，無多劃設		本案提會討論。	依初核意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				關 150 公尺接自立一街。	之需求。			
乙47	前置3	林學鵬 慈惠段 1114-11 地號	1.既設現有住宅戶興建當時對於公共設施之巷道每戶均有提供分攤土地坪數,故不應再要求現有住宅戶配合政府土地開發新措施,再來強制徵收任何費用。 2.有關公共設施(含道路、公園、污水排水等)本來就應由政府規劃編列預算逐年實施,不應對現有住宅戶強徵 18%之土地或等值之代金,於法無據,不能亂定條文。	1.現有住宅戶,有權居住在現有土地區塊之任何規劃及不使用,應不涉及現有住宅戶,故不應另訂條文、強徵任何費用。 2.對於縣府計畫變更土地使用區塊內之現有住戶建地前經政府核准興建許可,政府無理由另訂條文,強徵 18%之土地,政府僅能對規劃區塊內未開發之空有土地要求配合新措施辦理。	不予採納。 理由:待開發區塊整體開發後,將提升整體生活環境與土地價值,公共設施皆為全民共享,故應負擔部分責任,創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙48	前置29	王明進 慈惠段 1115 地號	1.前政府(謝縣長)規劃以一區為單位開發區。 2.政府應將現有規劃之道路(路、街、巷、弄)優先建設完妥。 3.大花蓮市的中心-北昌住一區域。	1.不可行,應以各地主的意願為優先,不應以整一區為考量是否開發。 2.有道路大家才會有意願規劃或建設起來,政府也容易又快的收到 18%+10%的稅金與公設用地。 3.指日可期的優質新興區域社區。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發,公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙49	前置38	何冠達 慈惠段 1115 地號	本區開發辦法中對於獎勵開發容積率 200%,期限太短,不足以鼓勵民眾開發意願。	建議延長獎勵開發期限 5~10 年或蘇花高全線通車日截止,以提高土地開發意願。	依據原計畫之內容,容積獎勵部分可於本次通盤檢討發布實施後,延長五年。		部分採納。 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發,以市地重劃開發之住宅區(住一-3)容積率	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
							為 200%。	
乙50	前置37	簡龍泉 慈惠段 1185、 1185-7、 1185-8地 號等3筆 土地	本人是個上班族，為謀得一個棲身處，於15年前購得現有住屋，目前尚在繳納貨款中，由於當初購屋款金非常高(空屋約680萬元)，其間亦配合政府賦稅政策繳納各種稅金費用，多年來縮衣節食渡日，于今為配合整體土地開發案，尚需提供18%土地或等值代金及10%土地作為公設等始可進行開發，對於一位收入微薄的小老百姓，實在有如雪上加霜，當今自詡人民的小事就是政府的大事的傳縣長及服務團隊，請你們視為頭等大事。	1.倘使要全面開發本區塊土地，建議18%等值代金及10%土地公設二項回饋金全數政府概括承受，不需繳納該項費用。 2.假使上述建議無法採納，本人現住區塊土地不予同意開發，維持目前現狀。	1.不予採納理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。 2.本次通檢將計畫區分成二個不同開發建築使用地區，此類地區在未來申請使用用途變更者需繳交回饋金，方予變更。		不予採納。理由：本次通盤檢討已將該分區劃分為「住宅區(住一-4)」，此類地區在未來申請使用用途變更者需繳交18%回饋金，允許變更為符合都市計畫法台灣省施行細則中住宅區之規定辦理。	依專案小組建議意見通過。
乙51	公告16	富保企業 有限公司 梁福臨 慈惠段 1176地號	敝公司于民國75年設立於原屬輕工業區之慈惠段1176地號處，從事鐵材加工相關工作；設立當時公司周圍皆為農田並無住宅，唯後來建設公司多以「企業社」之名義在輕工業區內興建住宅販售，造成目前工廠與住宅近接之不和諧現象，甚或「後到之住宅」要逼走「先來之工廠」。 輕工業區土地變更、開發是既定政	現存工廠若須遷移，請予以相關必要輔導，若不須遷移請協助與近接住宅和諧共存。	本次通檢將計畫區分成二個不同開發建築使用地區，此類地區在未來申請使用用途變更者需繳交回饋金，方予變更。		部分採納。理由：本次通盤檢討已將合法工廠劃分為「住宅區(住一-4)」，此類地區在未來申請使用用途變更者需繳交18%回饋金，允許變更為符合都市計畫法台	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			策，理當全力配合，唯現存工廠之遷移絕非小事，但細部計畫對如何輔導現存工廠遷移一事卻無著墨；另工廠在未遷移之前，如何與住宅和諧共存一事，亦極待協助。				灣省施行細則中住宅區之規定辦理。	
乙52	前置49	王清文、游林蘭、慈惠段1168、1169、1172地號等3筆土地	在43個大區塊中或街廓完整之獨立小區塊中，有夾雜著沒有合法建築物之鐵皮屋，目前在做生意營業中，要與鐵皮屋地主協商共同提出申請開發，是困難重重，不然就是漫天要價，請縣府訂定出明確辦法，以利開發。	中原路與自強路角地(1172 王清文與1169、1168 游林蘭地主)自行合作開發。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。另市地重劃之辦理流程有法源根據，較開發許可之申請程序單純。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙53	前置27	吳振宗、慈惠段1165、1166、1167地號等3筆土地	1.廢除 18%公共設施費。 2.廢除整體開發興建。 3.廢除 10%土地作為鄰里性公共設施。	同左。	1.不予採納理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。 2.部分採納。理由：本通檢以市地重劃方式辦理。 3.同 1.說明。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙	公	吳振宗	1.廢除 18%公共					

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
54	告31	慈惠段 1165、1166、1167 地號等 3 筆土地	設施費。 2.廢除 10%鄰里性公共設施。 3.改除整體開發建設。					
55	乙公告4	陳朝幸 慈勝段 499、551-1 地號等 2 筆土地	1.標的土地位於自強路巷,原本巷道因都市計畫道路與原來道路形成畸零地。 2.慈勝段 549 地號為 10 米私設道路請列入都市計畫內。	1.建議原巷道與都市計畫道路所產生的畸零地劃為都市計畫道路。 2.私設 10 米道路列為都市計畫道路。	不予採納。 理由:此巷道可維持現況使用,無劃設為計畫道路之必要。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
56	乙前置23	陳朝幸 慈勝段 499、551、551-2、551-3、551-4、551-5 地號等 6 筆土地	1.本人所有上列土地原為私設道路,後來都市計畫所列道路產生畸零地。 2.民治路 329 巷道路請編列為都市計畫道路,兩側皆已完成開發。	請變更都市計畫加大道路或同意列入 18%捐贈公共設施範圍。	不予採納。 理由:此巷道可維持現況使用,無劃設為計畫道路之必要。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
57	乙公告1	蔡崇城等 4 人 中原路一段 288 號旁 8 米道路	1.花蓮縣政府「變更吉安鄉都市計畫(住一住宅區)細部作業」,在中原路一段 288 號旁關 8 米道路,跨越住宅需拆屋,惠請 貴鄉公所修正住一住宅區細部作業。 2.本案住一住宅區細部作業,在中原路一段 288 號旁,規劃關 8 米道路,跨越住宅區多數房屋,需拆屋改建,勞民又傷財,造成民怨,多費公帑。	經查此道路為空地無建物,懇請 貴鄉公所同意將細部作業修正,避開拆除該段住宅區之建築物,且符合經濟效益,至為感佩。	不予採納。 理由:此街廓東西狹長,需劃設南北巷道服務其交通量。		予以採納。配合合法建物坐落,調整編號 2-2 號道路路型。	依專案小組建議意見通過。
	乙公告	彭德財	有關本人所有吉	建議不要再有所異	予以採納。		予以採	依專案

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
58	告20	慈惠段850-21地號	安鄉慈惠段850-21地號等1筆土地所臨接之道路，該道路供當地居民使用，希望本次通盤檢討不要變更其位置。	動，以免影響已成為私有土地之權益。			納。 理由：本次通盤檢討未調整陳情範圍之土地規劃內容。	小組建議意見通過。
乙59	前置18	黎俞宏慈勝段449-3地號	為減免18%。	建請「住一住宅區」共同分擔費用之計算方式，應按土地開發程度分開承擔，即未開發地(未設有地上物者)與已開發地(單位面積完成85%以上之住屋及巷道建設者)之不同方式分擔符合公平原則，配合政府經費，早日完成開發繁榮地方。	予以採納。 理由：本次通盤檢討將計畫區依現況發展情形分為二類地區，並設定負擔。(見第七章內容)		予以採納。 理由： 1. 本次通盤檢討考量住宅區不同背景及成因，規定區分其管制內容，並劃設為住宅區(住一-1~住一-4)。 2. 該分區劃分為「住宅區(住一-4)」，俟日後依本計畫相關規定辦理開發。	依專案小組建議意見通過。
乙60	前置10	吳繼賢慈惠段927地號	93年8月公告擬定吉安鄉都市計畫內容：(伍)實質計畫內容之八之三、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。	1. 債留子孫，最好是取消，維持原議。 2. 繼承、買賣、贈與等不可扣18%及10%。	不予採納。 理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙61	前置15	李瑞隆慈惠段839、839-1、	本開發案常因少數地主不能配合，而無法開發。	希望縣府協在有80%地坪，地主同意開發時，以公權力協調開發，或將	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，土地所有		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		839-2 地號等 3 筆土地		不配合之土地分隔開。	權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者同意即可申請辦理。			
乙62	公告 22	吳繼賢 慈惠段 927 地號	1.維持「住一住宅區」高品質社區住宅。 2.徵收主要計畫道路可加速社區發展。	同左。	1.予以採納。 2.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙63	公告 27	張佳宇 慈勝段 394 地號	1.送件流程太複雜，審查緩慢、推拖、擾民。 2.整體開發案件若地主超過 80% 同意，整合不成時無法開發。 3.開發計畫內容需部份調整時，均需透過都委會再檢討，流程需重跑過，又延緩開發時程，耗人力、耗資源、浪費公帑。	1.建議獨立窗口，簡化流程，相信建築師的專業。 2.建議若經三次整合不成時，希望能透過縣府公權力或專案協助，准予開發。 3.建議在不影響建築技術及法規原則下，送建管課審查即可，相信建築師的專業。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者同意即可申請辦理。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙64	前置 13	蔡金寶 慈惠段 839 地號	1.整體開發若地主超過 80% 同意，經整合不成時，希望能過縣府專案協助准予同意開發。 2.整體開發為地主自行開發時間過長，在這段時間因社會變動 政策變動 失業率高 景氣好壞，都會影響細部的建築設計。若於實際開發時而有戶數、樓高、要求增減在不	同左。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者同意即可申請辦理。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>大於該案規劃之原建蔽率及容積率範圍內，可彈性調整戶數。且已完成本區塊整體開發之許可條件，因此土地已合併分割發還原地主之土地。在不違反都市計畫法及建築相關法令下自由處分私人之財產，不需經都委會，再簽約及公證，簡化行政作業程序。</p> <p>3. 土地開發年限可不受限制。</p>					
乙65	前置17	林福台 和平路一段151巷1弄之巷道	<p>1. 造成地區的聚集繁榮進步，是配合人類為了追求安全幸福的生活而形成，住在該區的我們亦不例外，環顧居家住戶比比皆是，該地區已不具原來設計的輕工業區規模，且不符合工廠的存在條件，反觀一街(莊敬路、富祥路、建昌路)之隔的花蓮市國富里，遍地高樓大廈繁華進步，改善流暢的交通已為時勢所趨，以符合民意。</p> <p>2. 該地自強夜市的繁榮造成車輛大增，甚至遊客的車輛停放巷口，阻擋巷內廿多住戶進出；和平路陸橋的銜接為市區連外之必經之地及</p>	<p>建請早日打通「和平路一段151巷」改直通自強路口，以緩和自強路與和平路交叉路口之交通擁擠現象，減少交通事故。</p>	<p>不予採納。 理由：經分析過後，此巷為私設巷道，無直通自強路口之必要。</p>		<p>依初核意見通過。</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			遠東百貨公司的開業遊客進出車潮大增,更顯車子紊亂及塞車,險象環生;和平路一段151巷之入口正好等紅綠燈車輛之等待處,阻斷了進入巷道之進口。 3.如能把和平路一段151巷之「1弄」拉直銜接自強路口,即可解決巷內住戶進出問題,同時解決交通之紊亂及塞車問題。					
乙66	前置11	吳石江 慈勝段 396-3 地號	1.法令過於繁雜,百姓無法適從。 2.公部門考量問題,均無體恤該地區地主受不當政策及法令,傷害造成之損失,甚致家破人亡。	建議重新規劃該地區,以公辦市地重劃方式一次解決問題。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發,唯公辦市地重劃需由本府地政處籌撥預算方可執行。		併新編號36案。	依專案小組建議意見通過。
乙67	公告10	李阿月 慈勝段 403、 404、 404-1、 406-1、 407-1 地號等5筆 土地	由民間開發根本行不通:1.無專業知識;2.人民要上班;3.個人意見不同;4.不容易同心。	希望依據各縣巿公共設施、道路、水溝、公園等由政府統一發包建設完成,才有辦法完成,否則再延長10年、百年也是一灘死水、擺爛、一事無成。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發,公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙68	前置35	陳冠宇 慈惠段 739、740 地號等2 筆土地	本人所有左列房屋及土地,係民國81年花新台幣千萬元購置,當時和平路、自強路、自立路已存在,不應再負擔區域內其他道路之關建用地及工程費。	區內原有合法建築(例如自立路二段120~146號)已退縮3M,應免於負擔18%費用。	不予採納。 理由:待開發區塊整體開發後,將提升整體生活環境與土地價值,公共設施皆為全民共享,故應負擔部分責任,創		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					造美好品質。			
乙69	前置2	呂圳壕慈勝段300、301、302地號等3筆土地	<p>1.本人中華民國70年3月31日購買吉安鄉田埔段189-1地號343平方公尺、190-1地號907平方公尺、191-1地號473平方公尺及191-2地號147平方公尺，貴處已於中華民國77年徵收道路用地時將該路段191-2地號全部徵收，故本公司第一次損失147平方公尺。</p> <p>2.貴處複於中華民國80年4月1日重測土地標示變更通知將上述路段更改地號為慈勝段302地號面積348.03平方公尺、301地號面積881.30平方公尺及300地號面積449.05平方公尺。重測通知書再度面積又減少44.62平方公尺。以上1、2條，本人共計損失191.62平方公尺。</p> <p>3.因貴府徵收及重測變更地號相關土地行政行為，致本人土地面積短少共191.62平方公尺，影響本公司權益，本人到貴府曾要求解釋，但得到的答覆僅是重測的結</p>	同左。	不予採納。 理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			果，但未獲答覆。 4.今貴府於 99 年 4 月 10 日開會，本會議主題為「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討案)」前置作業座談會，其內容有關於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，本人無法認同此計畫，因本人於 70 年及 80 年因 貴府徵收及重測變更地號相關土地行政行為，致使本人土地面積已短少共 191.62 平方公尺，若貴府再次要求本人提供 18% 之土地或等值代金，恐造成本人之雙重損失。					
乙	公	李秀美、 李火來 慈勝段 253-1、 253-4、 292、 292-1、 293、 293-1 地 號等 6 筆 土地	政府採區域徵收，區塊自己開發，我們沒有專業知識，也沒有足夠的金錢可以處理。	希望政府統一規劃，道路和水溝打通完成開發，不要分區都市計畫。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙	公	蘇德晏 慈勝段 378-1、 253 地號 等 2 筆土 地	區域由民間自己開發，不易達成。	希望公共設施(道路、水溝、綠地等)由政府統籌辦理開發，不要由民間自己區塊開發。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙	公	蘇筱媛 慈勝段	民間自行開發，無專業、無資源，龍	請政府架構小組統籌規劃通盤考量，	不予採納。 理由：相關問		依初核意見通過。	依專案小組建

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
	14	253-2 地號	頭無首，宛如棄兒。	而非散亂、自行管理。	題皆有負責權責單位可洽詢。			議意見通過。
乙73	公告13	李阿玉 慈勝段 253-3 地號	道路、排水溝請趕快建築。	同左。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙74	公告6	李秀端 慈勝段 253-5 地號	任何鄉鎮市之開發、建設應以民意為考量。 1. 為免變更後都市計畫之鄉鎮市開發時間等待過久，影響居民生活環境及鄉、鎮、市街有計畫之均衡發展，建議通盤檢討會議由五年改為三年舉辦一次。 2. 現行本縣都市計畫細部計畫相關公共設施之開闢須由地主自行開發，因位於此區域之土地皆為私人持有，且皆為一般市井小民，非財團或開發商，對於細部計畫內相關道路、溝渠、地上物等公共設施之興建、拆除，所須經費龐大，無力負擔，且政府又無補償，因此本案相關公共設施之開發若由土地所有權人結集自行開發，一方面礙於經費問題，一方面礙於有些地主繼承人居住於國外，聯絡不易等因素，對於本案相關開發	同左。	1. 依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」辦理。 2. 本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			實仍遙遙無期，嚴重悖離改善當地生活環境之民意及本案都市計畫變更之目的；爰此本案希望比照各縣市政府先行將道路、排水溝、地上物...等相關公共設施建設完成後，再由地主開發興建。					
乙75	前置5	花蓮吉安鄉北昌村村長住一住宅區	目前區塊開發絕不可行，請縣府向中央爭取經費統一開發10米以上道路及公共設施。	同左。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發廢除原開發單元機制。		部分採納。理由：本次通盤檢討採用市地重劃方式開發廢除原開發單元機制，公共設施於重劃時一併建設完成。	依專案小組建議意見通過。
乙76	前置16	林福台住一住宅區	1.本區都市計畫長久以來遲滯無法行，即無一套能讓大家接受的合理辦法，即在於未開發與已開發地之建設費用，未分攤；同時該區龐大工程建設經費，政府未編列任何費用，工程費全由該區自行負擔等因所致，建請政府相關單位(中央、縣政府、鄉公所等)編列預算支付開發費用；及按土地開發程度，各負擔不等的建設費用，以減輕住戶負擔，使開發建設方	1.建請「住一住宅區」共同分擔費用之計算方式，應按土地開發程度分開承擔，即未開發地(未設有地上物者)與已開發地(單位面積完成85%以上住屋及巷道建設者)之不同方式分攤，符合公平原則，配合政府經費，早日完成開發繁榮地方。 2.建請政府對已開發並已繳過增值稅住戶，編列經費補助該戶，免除負擔，確實顯現公平開發原則，以為謀全民共同福利。	1.予以採納。理由：本次通盤檢討將計畫區依現況發展情形分為二類地區，並設定負擔。(見第七章內容) 2.不予採納理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。		部分採納理由： 1.本次通盤檢考量住宅區不同背景及成因，規定區分其管制內容，並劃設為住宅區(住一-1~住一-4)。 2.日後依本計畫相關規定辦理開發。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>向免被建商財團所操控，而犧牲了大多數已開發小戶的權益。</p> <p>2.本大片土開發過程中，在不同期別所蓋之房地及巷道，地基高低不一，排水不暢，造成生活品質低落；各建商在建屋時，公共設施及巷道等用地費用已分別轉嫁購屋者負擔，登記名稱又為地主或建商名下，待政府徵購公共設施用地時，他們即為受益人，日後政府執行大規模方案時應負費用，再次由購屋者負擔，極盡不合理之事；再者，社會繁榮進步，地價之上漲，是社會大眾共同努力的結果，這種暴利，不應由少數人獨享，反顧我們已開發可憐的住戶，在購屋時已負轉嫁費用及租稅，被剝第一次皮，重劃時又須再繳巨款，又被剝第二層皮；此區大多數住戶配合政府政策，完成無殼蝸牛心願，只為求得基本的棲身安定而已，已傾囊殆盡所有積蓄，支付購屋款項，至今仍須支付長期貨款，僅靠平時節衣縮食來應</p>					

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>支，又適此景氣低迷，還要這些住戶擔負此巨款，那不等於逼這些住戶走上絕境，永無翻身之地了嗎？在此孤掌難鳴，我獨何害，借此表達小民強烈心聲。建請主事者體恤已開發戶之困境，調降應繳 18%之土地或等值代金為 9%，以保障大多數窮困住戶的權益。</p> <p>3. 僅為圖棲身之所，本住屋係購自二手貨，前住戶在購屋時已承受轉嫁公共用地之費用，及自行購買巷道作進出用之路地及稅，已被剝第一次皮，小民於 86.5.20 購得現住屋，依法過戶時繳交增值稅廿多萬元，又被剝第二次皮，現在又要重劃須再繳此巨款，再被剝第三次皮，真是情何以堪，如何生活下去？</p> <p>4. 請主事者慎思，為防微杜漸，此未開發與已開發之地，應各有不同的負擔方式，才符合公眾合理公平原則。如堅持以一致性的方式分擔及未在政府配合編列預算、經費不足情況下，我們堅持保持原來狀態。請主事者苦民</p>					

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			所苦，維護我們一群住戶基本的生存權利。					
乙77	前置30	雷米妹 建國路一段127巷20號	1.建商土地容積率由誰在用？ 2.房屋高價出售伍陸佰萬，陸柒佰萬，稅物及其他費用應由建築售屋者負全責。	同左。	1.容積率為各建築物之量體管制項目。 2.本次通檢後採市地重劃開發，其負擔費用等需依法辦理。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙78	前置33	張俊偉 北昌住一住宅區	對於北昌住一區的計畫，作一個「問答集」的文字說明(白話)，發給所有居民。	同左。	不予採納。 理由：將於民眾說明會時公開說明辦理緣由與結果，發布實施後亦可洽詢相關權責機關。		予以採納。 理由：為使土地所有權人了解本案相關之規定，本案發布實施後，再請製作簡要說明。	依專案小組建議意見通過。
乙79	前置36	縣議員黃振富 區內公共設施	建議全區道路、排水溝、路燈先由縣府統一做好，除有利全區更快發展，也防止排水無法通暢之問題。	同左。	本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙80	前置40	陳麗娥 民治路2巷1弄	1.本人住宅前道路為死巷，此區是新社區，死巷造成民治路2巷1弄住民之不便，期望以徵收之方式打通。 2.住戶出入口與自立路皆無閃黃燈，夜間視線不佳，並造成危險。	同左。	不予採納。 理由： 1.此巷道為私設巷道，且有鄰近服務性道路服務。 2.非都市計畫範圍。		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
乙81	前置41	黃愛和 慈惠段402-5地號	本人所有房屋土地係於民國89年以千萬元購置，當時建地已退縮，不應再負擔其他費	建築物已退縮3M應免18%負擔費用。	不予採納。 理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環		依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			用。		境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。			
乙82	前置43	楊國良 慈惠段 558地號	1.住一住宅區舊有工業區內的企業社房屋及土地，可以繳納工程受益費的代金，就可變更為住宅區的土地及房屋。 2.有一些人繳了代金，因縣政府派人去看現場，看了房屋說有一些小違章，而該房屋並不能取得變更為住宅區的土地及房屋，請求協助。	1.金龍寺係違章建築，雜亂建設若能輔導使其合法，可以美化建築及環境、促進地方優環境。 2.金龍寺係在實施都市計畫以前，就有的建築物。 3.在金龍寺旁邊的土地永遠無法合理、合法的開發使用，是不公平的。	金龍寺其改建之時需依都市設計準則辦理外，都市計畫無法要求其改建。今金龍寺旁之土地使用依舊依循本通檢之土地使用計畫與管制辦理，無不能合理開發之情形。		併乙41案。	依專案小組建議意見通過。
乙83	前置45	宋貴傑 慈惠段	1.錯誤編列為輕工業區。 2.延宕20餘年才改編為住宅用地，讓所有權人處分財產嚴重受限。 3.錯誤的都市開發計畫規定，使街廓區塊內地主難以整合，開發計畫難以執行。 4.現有建物之地主繳納18%代金，卻限制空地地主不得繳納代金，且開發計畫道路之費用及公共設施工程費由地主負擔，公平性何	1.全面實施繳代金政策，所繳代金補償公共設施及道路用地。 2.公共設施用地以最低及最實用面積規劃，不要浪費公帑及地主權益。 3.代金強制繳納期限於申請開發時或產權移轉時繳納，無能力繳納代金者可以等值土地抵繳。 4.開放各別地主開發，無需共同開發。	斟酌採納。 理由： 1.本次通盤檢討將計畫區依現況發展情形分為二類地區，並設定負擔。(見第七章內容) 2.本次通盤檢討優先檢討公共設施之需求面積，並優先配置於適當區位。 3.本次通檢將計畫區分		部分採納理由： 1.本次通盤檢考量住宅區不同背景及成因，規定區分其管制內容，並劃設為住宅區(住一-1~住一-4)。 2.日後依本計畫相關規定辦理開發。	依專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			在？		成二個不同開發建築使用地區，此類地區在未來申請使用用途變更者需繳交回饋金，方予變更。 4. 本次通檢後採市地重劃方式整體開發。			
乙84	公告 5	呂德旺等 3 人 慈勝段 116、117、118、121 地號等 3 筆土地	1. 計畫 43 區內，道路、排水溝、路燈等公共設施，由政府統一興建為宜。 2. 地主以前道路拓寬已捐出一次土地，此次再提供 18% 之土地，似乎不公平吧！ 3. 為避免影響地主之土地利用，請修改 15 公尺道路位置。	1. 地主已提供 18% 之土地作為公共設施費用，為何再出資興建公共設施，有感不合理。 2. 各區各自開建，以後將產生路面、整體高低不平、排水不暢等後餘狀況。 3. 請准予靠建國路，前已捐地，距路邊 25 公尺內，免再提供 18% 之土地。 4. 該地係兄弟共有地，為將來規劃土地利用，請將原 117 號道路用地，改到 118 號位置，以免影響土地利用。	1. 不予採納理由：待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。 2. 同 1. 說明。 3. 予以採納。 4. 同人陳 1 案。		部分採納。理由： 1. 待開發區塊整體開發後，將提升整體生活環境與土地價值，公共設施皆為全民共享，故應負擔部分責任，創造美好品質。 2. 參酌土地所有權人產權，在不影響系統系統之前提下，配合將道路用地調整至慈勝段 118 號。	依專案小組建議意見通過。
乙85	公告 35	章正琛建築師 住一住宅區	本人曾經辦理吉安鄉住一住宅區整體開發計畫之規劃，累積一些經驗。若第一次通盤	整體開發花蓮縣政府應協助處理事項： 1. 農田水利會灌排水溝，由花蓮縣政	1. 部分採納。理由：於本次通檢中將之劃設為人行步道使		部分採納。理由： 1. 於本次通檢中將	依專案小組建議意見通過。

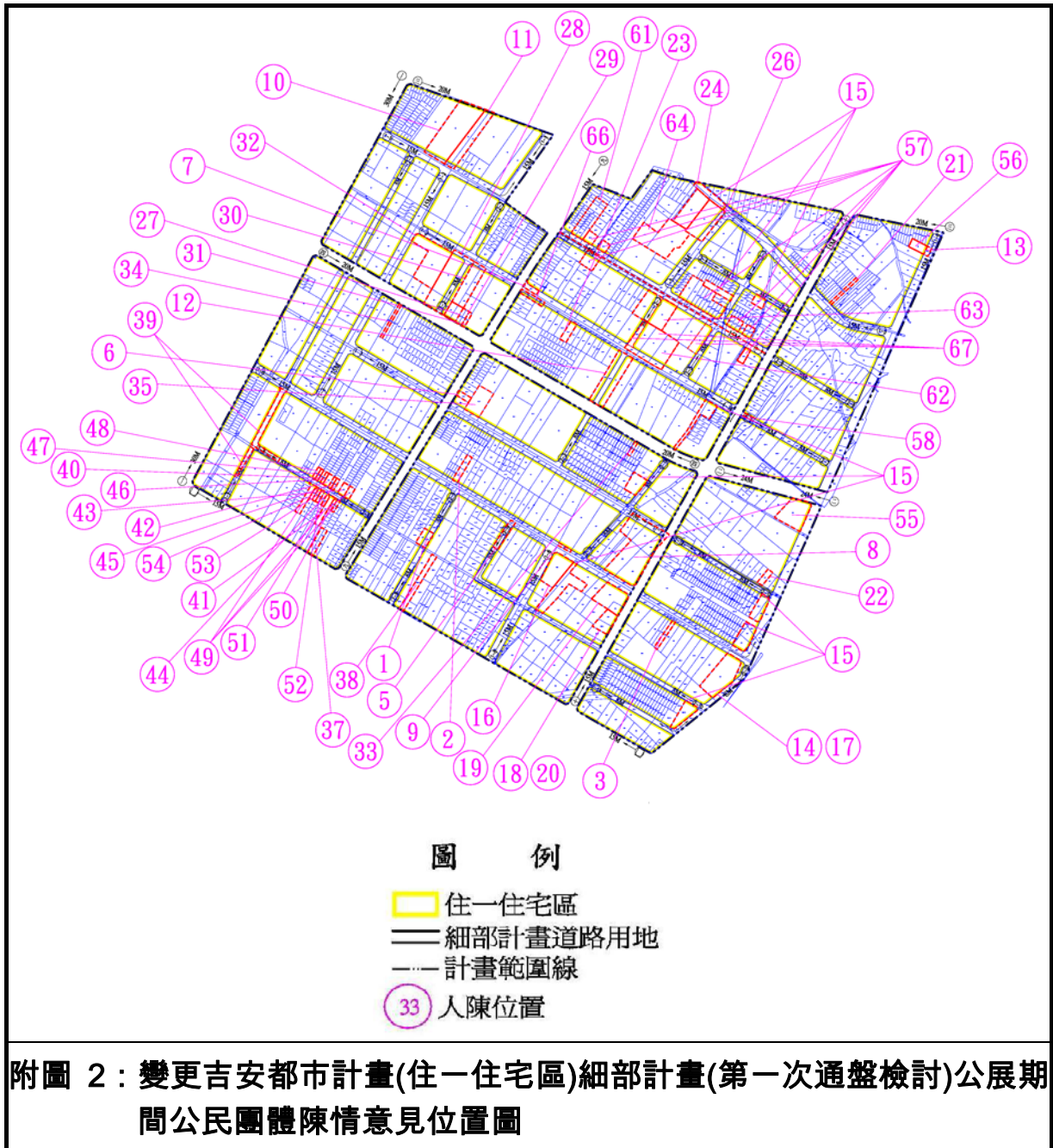
新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>檢討後，開發方式仍舊為整體開發，為使整體開發更為順暢，現將辦理心得及建議事項詳述下，請參考。</p>	<p>府有條件公告廢除。(新設都市計畫道路邊溝興築完成，可取代原灌排水溝排水功能時，現有灌排水溝即可廢除)</p> <p>2.現有巷道，由花蓮縣政府有條件公告廢除。(新設都市計畫道路完成，可取代現有巷道功能時，現有巷道廢除)</p> <p>3.每一開發範圍，同意開發土地面積75%以上贊成時，即可申請開發。為達公平起見，「土地分配位置及面積」定案會議，應通知花蓮縣政府派員監督。</p> <p>4.違章建築部分，不宜影響整體開發，應如何處理，請花蓮縣政府訂出處理方式。</p> <p>5.審查過程宜簡化。免由行政單位單獨審查，宜於花蓮縣都市計畫委員會專案小組審查時，行政單位同時提出審查意見，一次改正整體開發計畫後，即可由花蓮縣都市計畫委員會審查。</p> <p>6.整體開發計畫內容宜簡化。</p> <p>(1)整體開發是位於都市計畫細部計畫之下游計畫，凡於都市計畫主要計畫及細部計畫內容已敘明者，整體開</p>	<p>用。本計畫內無廢道案。</p> <p>2.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。</p> <p>3.同3.說明。</p> <p>4.同3.說明。</p> <p>5.同3.說明。</p> <p>6.同3.說明。</p> <p>7.同3.說明。</p> <p>8.予以採納。理由：過去由開發計畫所捐獻之公共設施用地，於本次通盤檢討時予以變更。</p> <p>9.同3.說明。</p>		<p>之劃設為人行步道使用。本計畫內無廢道案。</p> <p>2.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。</p> <p>3.有關違章建築部分，本案將其納入重劃範圍。</p> <p>4.過去由開發計畫所捐獻之公共設施用地，於本次通盤檢討時予以變更為公共設施用地。</p>	

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				<p>發計畫免再贅述。例如：發展現況分析及交通計畫等。</p> <p>(2) 整體開發計畫內容之重點為政府無償取得「公共設施用地及公共設施關建完成」。至於開發人之土地使用及建築計畫等，建議依法辦理即可。若於都市計畫細部計畫中未規定都市設計，則免檢討，以符都市計畫之精神。</p> <p>7. 行政契約免公證。公證之目的在於行政契約之執行，目前執行之方式順暢。縣政府收到無償捐贈之「公共設施用地」後，核發『開發許可』。「公共設施關建完成」經驗收後，核發『使用許可』。開發人無不履行行政契約之虞。</p> <p>8. 地籍整理應由花蓮縣政府辦理。</p> <p>(1) 開發人原有土地地界不規則，且土地前次移轉價格不同。因整體開發案經花蓮縣都市計畫委員會通過後，即將無償捐贈開發面積百分之十的「鄰里性公共設施用地」。但因開發人土地分合均牽涉土地增值稅之支付，在開發人無買賣行為前題下，土地位移及分合產生困</p>				

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				<p>難，導致為湊足無償捐贈開發面積百分之十的「鄰里性公共設施用地」由開發人先行支付土地增值稅，這是不對的。</p> <p>(2) 開發範圍內之土地「地籍整理」事項，是屬公權力辦理部分，應由花蓮縣政府依整體開發計畫「土地調整後配置圖」辦理地籍分合，以利「鄰里性公共設施用地」之無償捐贈及開發人取回已完成地籍整理之土地。因「地籍整理」產生之費用由開發人負擔。</p> <p>(3) 「地籍整理」由花蓮縣政府辦理之部分，若無法源依據，請及早謀求補救之道，以符實際。</p> <p>9. 整理開發案經花蓮縣都市計畫委員會通過，「鄰里性公共設施用地」位置確定後，由花蓮縣政府公告為「公共設施用地」，以符實際。</p> <p>10. 經花蓮縣都市計畫委員會大會通過之整體開發計畫，行政部門除對整體開發計畫做錯別字之校正外，不得修改整體開發計畫之內容。</p>				
乙86	公告	黃登科等3人	1. 住一住宅區都市細部計畫已逾	建請鄉公所儘速辦理吉安都市計畫	予以採納。 1. 唯「公辦市		依初核意見	依專案小組建

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
	36	住一住宅區	<p>5年通盤檢討期限且其獎勵辦法業於98年失去效力，請再展延5年，俾利區域開發。</p> <p>2.自93年公告辦法開發至今，投資開發意願不高致使開發區塊不多，希望更改為公辦市地重劃。</p> <p>3.原捐綠地10%、道路18%，加上開發費用7%，地主須負擔35%。(7%的開發費用為目前開發區塊之參考值)</p> <p>4.開發獎勵辦法期限屆滿至今已逾1年，無人再申領建照其原因有二：一是容積率必須提高至200%以上，地主、建商才有意合作開發；再則大方塊內鄰地地主不願簽署不同意合作開發文件，係因別人用地開發，關鄰地地主何事，大部分地主都不願意隨便簽署事項文件。請主辦單位立即研議恢復獎勵辦法並刪除自行開發土地時取得須鄰地地主簽署不同意聯合開發文件始能自行開發之規定。</p>	(住一住宅區)細部計畫通盤檢討，並延長其開發獎勵辦法期限及廢止自行開發土地時取得須鄰地地主簽署不同意聯合開發文件始能自行開發之規定，以利區域發展案。	地重劃」需由本府地政處籌撥預算方可執行，「自辦市地重劃」仍能解決公共設施關連問題，經由重劃後並能提升生活品質與土地價值。		通過。	議意見通過。
乙87		吳珍香 慈勝段 440地號	1.本人吳珍香所有座落於花蓮縣吉安鄉慈勝段	貴府使用私有土地為道路，並於其上設置排水溝、路燈			部分採納。 理由:本次	依專案小組建議意見

新編號	原編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	備註	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			440 號地號(於中央路與民治路口)之土地(附上花蓮地政事務所土地複丈成果圖影本乙份)，貴府未經徵收手續而用為公眾道路並於其上設立排水溝、路燈及電信設備。 2.道路為公共設施理應由政府負責提供，而今私有土地卻成公眾使用之道路，似不符公理正義的範籌，亦有損民眾的權益，請貴府以政府愛護人民的立場，圓滿處理此案，給予地主合理的補償。	及電信設備。			通盤檢討採用市地重劃方式開發，公共設施於重劃時一併建設完成。	通過。
乙88	花蓮縣政府	有關「擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」內【編號第 21 區塊】整體開發計畫已逾施工期限之建築基地，建議視為「一般住宅區」，以利申請建築執照一案。	擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」內【編號第 21 區塊】整體開發計畫已逾施工期限之建築基地，建議視為「一般住宅區」。已簽訂行政契約並符合「擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫」書規定，故所請歉難同意。	1. 予以採納。 2. 申請單位已與縣府簽訂行政契約並符合「擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫」書規定，故所請歉難同意。		部分採納。 理由：【編號第 21 區塊】整體開發計畫已逾施工期限之建築基地，劃設為住宅區(住一-2)，惟容積率為 100%，得以折繳代金方式申請增量容積至 200%。	依專案小組建議意見通過。	



資料來源：本計畫繪製。

附錄 2：變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)公展期間公民團體陳情案件綜理表(丙案)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
丙 1	戴榮光	吉安鄉慈惠段 1119、1119-2、1119-3 地號	<p>1.陳情人原有慈惠段 1119 地號，面積 490.42 m²，因細部計畫被分割成 3 筆： (1)第 8 區內 1119 地號面積 267.6 m² (2)第 9 區內 1119-2 地號面積 4.08 m² (3)編號 9(8M)計畫道路內 1119-3 地號 218.74 m²。</p> <p>2.依原細部計畫，陳情人原有三筆土地面積合計 490.42 m²均可參加第 8 區、第 9 區整體開發案，分回約 72%土地，即 353.10 m²，作為可建築使用地。</p> <p>3.依本次通盤檢討計畫案，編號 9 計畫道路將變更為 15m，且因第 8 區為已開發區，被劃為「再發展區」，將不列入重劃分配區，則陳情人將有從 1119 地號分割出來約 74.66 m²土地，寬度 2.1m 至 3.2m(占陳情人所有土地 15.2%)，將變更畸零地，既不能參加重劃，也不能申請建築執照。</p> <p>4.變更後陳情人將只剩 415.76 m²土地能參與重劃，以平均分擔 29.5%公共設施，再計入重劃費用約 6.5%後僅能分配回約 64%土地，即 266.10 m²，與變更前原計畫可分配面積減少 87 m²。</p> <p>5.與陳情人同樣情況者尚有同段 1183、1184、1119-1、1121 等地號。</p>	<p>依可行性建議變更通盤檢討方案如下： 1.將與陳情人同樣情況之同段 1183、1184、1119-1、1121 等地號變更計畫道路為 15m 分割出來剩餘土地，細部計畫變更為公共設施「帶狀綠地」，參加重劃分配土地。 2.維持編號 9 計畫道路寬度為 8m，避免再細分土地。 3.變更編號 9 計畫道路寬度，由慈惠段 1183、1184、1119-1、1121 等地號分割出來剩餘土地，依平均地權條例相關規定由政府以市價徵收。</p>	<p>不予採納。 理由：本案考量道路系統之完整性，故建議維持 15M 寬計畫道路。</p>	<p>依初核意見通過。</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>
丙 2	楊金峰	慈惠段 959-7 地號	不需變更為 15 米	<p>自強路至欲開之計畫道路只短短 70 米，故不需變更為 15 米，請保持原設計 8 米。</p>	<p>併人陳丙 1 案。</p>	<p>依初核意見通過。</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
丙3	鄭葉菊花代理人：鄭美姝	吉安鄉區慈惠段1069地號	為落實計畫功能，增進公共利益，保障人民權利，促進都市建設。	<p>一、公共設施立體化：</p> <p>都市計畫與區段徵收及市地重劃之公共設施項目部分相同，本次(第一次)通盤檢討案，不僅增加公共設施用地供給且無鄰避公設在計畫區內，實為人民福址。值得肯定。然現代生活之休閒活動種類多樣，建議變更後都市計畫之公共設施項目，可增加市場(零售市場)用地與體育場用地。因建築技術日新月異，可將變更內容草案編號三7及五7，變更成停車場兼市場用地、廣停用地、停車場兼公園用地或廣場兼體育場所等用地，採立體使用(或多目標使用)，增加公共設施使用面積。部分關係民生問題之用地，建議可參考都市計畫法第三十條規定，獎勵辦理並收取一定費用，或徵收後以公有土地出租或供民營等，如此一得減少抗爭，二可增加政府收入，促進觀光休閒活動。</p> <p>二、商業區域擴大化：</p> <p>目前計畫區內未規劃商業區，然實際上建國路、自強路、和平路兩側，商業行為日益發展，部分行業依法本應設立在商業區內，若瓦斯行、</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 考量市場用地機能可由鄰近商業服務支援，不建議另行劃設市場用地。</p> <p>2. 依現行都市計畫法台灣省施行細則之規定住宅區許可作一定程度商業活動。且本案通盤檢討作業為細部計畫作業層級，不適宜於主要計畫規劃為住宅區之前提下於細部計畫劃設商業區。</p> <p>3. 考量草案開發方式依市地重劃法規規定較現行計畫示意圖之規定更具彈性，建議維持公展草案開發方式。</p>	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				<p>加油站等供給設施，設立在本都市計畫住一住宅區範圍內，豈不生市容奇景，該計畫區內縱有加油站專用區，倘能規劃商業區，增加商業區地主回饋(繳交一定比例代金予政府)，更有利於增加政府收入，繁榮商業經濟活動。</p> <p>三、開發選擇多樣化 本次通盤檢討案檢討後實質計畫之開發單元與開發方式，整體開發(市地重劃)區，採市地重劃方式辦理，原住一住宅區私人或團體申請開發辦法予以廢除，但爾後各開發單元實施市地重劃時，勢所難免將再度造成問題，原因有三：</p> <p>1. 公設再度零星分散：本次(第一次)通盤檢討案，課題一：已審議完成開發建築之基地所捐贈之公共設施用地，規模小且位置零星分散。檢討後採市地重劃方式辦理，依實務常見問題而言，街廓重劃後之公街廓重劃後之公共設施不外乎增加道路巷弄、小綠地、小公園等，且地形及位置不佳，徒增維護管理及衛生安全問題。依都市計畫法規定，公共設施用地之取得，得採徵收、區域徵收、</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				<p>市地重劃、土地交換、容積移轉、獎勵私人投資等方式辦理，參照中華民國一〇二年五月十一日公開展覽說明會內容，若欲以重劃後取得之用地，與土地經劃為公設之原所有權人交換，譬之如一水果盤，拼盤裡是一片片芭樂、柳丁、西瓜等組合換來一顆蘋果，實教人憂喜參半。</p> <p>2.獎勵容積的迷思： 住一住宅係為維護最高居住環境水準，專供建築獨立或雙併住宅為主，維持最低人口密度與建築密度。依據檢討後實施計畫，土地使用分區管制獎勵條件，以100坪土地面積為例，整體開發(市地重劃)區，可建築樓地板面積為154.6坪；依土地使用分區管制要點建蔽率與容積率規定住宅區以100坪土地面積為例，可建築樓地板面積為100*60%*100%=100坪；若依都市計畫法台灣省施行細則第三十四條規定，本計劃區內住宅區應可修正為容積率為120%，則可建築樓地板面積為120坪。又建築樓層愈高，工程造價愈高，且花蓮地區地震多、颱風多，是以樓層越高不</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				<p>一定愈合乎使用。</p> <p>3.多數決與財產權保障的困境：依平均地權條例及都市計畫臺灣省施行細則之規定，市地重劃係以多數決為之。目前實務常見部分地形、位置不甚優良，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之所有權人，於規劃配置時「未按其土地受益比例」而要求「共同負擔」，且土地改良物價值估算、公設位置分配等問題爭議不斷。參照憲法第十五條規定，人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴，又憲法第二十三條之「法律保留」與「比例原則」，增進公共利益應係為不特定多數人，非為特定多數人而為之。市地重劃採多數決，依都市計畫法第二十四條及施行細則第八條、第九條等由下而上變更細部計畫，是否衍生因特定多數人之利益，侵害特定少數人之利益等問題，亦不無疑問。有鑑於此，敝人以為解決方案有三：</p> <p>(1)公設負擔得以代</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				<p>金化：揆諸土地相關法規，提供公共設施用地、可建築土地、樓地板面積與捐贈一定金額等方式，主管機關得視情況於審議規範或處理原則中定之。本計畫區不乏道路及零星公設，若得於細部計畫草案中，修訂將公設負擔得以代金化，將公設共同負擔得以回饋金之方式(例如每平方尺依公告土現值一定百分比繳交)，另於地使用分區管制獎勵條件，增設一定期限內(例如三年、五年內)宗地所有權人申請繳納代金者之容積率獎勵，一則土地無須再度細分得以有效使用，二則得以迅速充實財務計畫(計畫草案中土地經劃為公設之原所權人得選擇領取補償)。</p> <p>(2)綠建築獎勵：檢討後實質計畫設有計畫區內，申請做民宿使用者得予容積獎勵，然公家之愛民，必為之計深遠，花蓮地區民宿密度首屈一指，經營民宿業者無不兢兢業業。本計畫規劃之建築形式優美，倘能將凡得減輕廢棄物及二氧化碳排放量，或以風力、太陽能輔助設計等之綠建築納入，增加獎勵條件，更有助平衡環保與發展。</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				<p>(3)以宗地為單位之開發許可與市地重劃雙軌制：都市計畫採由上而下變更細部計畫，實施方式得不以一種方式為限。本計畫區街廓範圍大小面積不一、所有權人人數各異、目前土地使用現況混合，自中華民國六十四年一月發布都市計畫迄今，該地區作農業使用、輕工業使用、住宅使用、空地等使用皆有。依據中華民國一〇二年五月十一日公開展覽說明會內容，今民怨由來有二：一為公設保留徵收無期；二為土地限制使用無期，緣此，一以整體開發區之公設負擔得以代金化，充實財務計畫，減輕因土地徵收條例修正後之公設徵收負擔；二採以宗地為單位之開發許可與市地重劃雙軌制(原住一住宅區私人或團體申請開發辦法予以修正，將街廓修正為宗地或一定面積及建築基地條件面寬修正)。依都市計畫法第十六條(鄉街及特定區)得視實際須要參照第十五條(市鎮)第一項規定事項，全部或一部予以簡化，並得與細部計畫合併擬定之，修訂本計畫草案，參照司法院大法官會議第 406 號解</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				<p>釋，解除目前計畫書中特別土地使用規定之特附帶條件限制。對於計畫區內宗地面積較大之所有權人，主管建築機關得參考非都市土地使用分區變更之變更條件(規模)，(申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一頃以上者，應變更為鄉村區之規定)，取其精神要義，修訂開發許可辦法或原住一住宅區私人或團體申請開發辦法；對於計畫區內宗地面積較小、宗地已臨路之所有權人，主管建築機關得修訂開發許可辦法或原住一住宅區私人或團體申請開發辦法，得予繳交代金後可單獨申請建築。以宗地為單位之開發許可，保障人民財產權不受侵害，賦予人民選擇之權利，不以法令增加法律所無之限制，更可加速計畫推動。綜上所述，開發方式多元化乃為促進土地利用。感謝各級長官、各級民意代表、都市計畫委員會委員、學者、專業人員、地方團體、公正人士齊心戮力於都市計畫及各項建設，促進地方繁榮發展，衷心期盼國富家足，民生有餘，共同攜手邁向更為美麗畛域。</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
丙4	邱英桃	吉安住宅區計畫範圍	<p>一、本區地處大花蓮市中心地帶，先前規畫為輕工業區，已是不當之計畫，全世界未有所聞，如今又以社區形態為本區規畫，可說是再次的錯誤。</p> <p>二、花蓮市平地屬長條形，可利用面積不多，上蒼賜給花蓮人優美的環境，翠綠青山為背景，面對浩翰太平洋，曾經是多少國內外遊客仰慕之地，卻因未有妥善之規畫，致使觀光客到花蓮參觀橫貫公路天然美景之後，無處可留瀆，即匆匆離去。</p> <p>三、一個城市建設，必要有宏觀的眼光，所規劃之建設必需考慮幾十年或百年以上，尚可適用，不必修正，方為上策。</p> <p>四、花蓮如今尚被視為落後地方，除了交通不夠暢通，不外呼大花蓮市沒有整體完善之規畫與美化，僅賴好山好水吸引觀光客，並非長久之策，除了美景之外，花蓮人豈有商機可云。</p> <p>五、花蓮雖然取得國際港、國際機場，方便觀光客來花蓮，卻沒有國際水準的市區可供觀光客遊覽或購物，仍難留住來客。花蓮市現有市區，因受限於建築老舊，翻修改建不易，故難吸引觀光客，將來唯一可使大花蓮市改頭換面，本區之建設規畫非常重要。為了提升大花蓮市之繁榮，希望政府有權決定本區計畫官員，用寬廣的眼光規畫之。</p> <p>六、本區之土地所有權人，大部份均屬守法老百姓，一直遵照規定，未改變使用，等待有為政府改變過去錯誤之畫分還其應有的權益，如今卻被如此草率規畫，實難</p>		不予採納。 理由：考量本案依草案開發後可取得公共設施用地並完成其開闢，且開發限制較現行計畫更具有彈性，故有關開發方式之部分建議維持公展草案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>讓土地所有人心服。</p> <p>七、本區之土地所有人，為配合政府開發，曾依規定以每坪數千元被徵作為道路用地，現有又提出受惠者付費之說，實在是未蒙其利先受其害，試問本區內之公共設施，道路之建設，是否僅供區內土地所有人使用，否則有欠公允。希望政府體恤本區土地所人，多年來配合政府政策，已蒙受損失。請政府為將來的大花蓮市中心(本區)規畫為有經濟效益之市區，不可以城鄉或區域需求規畫之，而應以都會風貌呈現，東部首善之區的美名能實至如歸。</p> <p>八、大花蓮市週邊，美景天成，如能將現有的公園，加以強化美化，經常維持潔淨風蒙，讓遊客來到花蓮市有玩的地方，也有觀賞的標的。否則，不過是濫竽充數，讓遊客覺得花蓮人無內涵，建設雜亂無章，非但不能吸引觀光客旅遊之興趣，反而留下不良的印象。</p> <p>九、民意代表及地方政府官員為地方進步建設，要以坦蕩的心胸，不必以狹隘的思維去迴避所謂的圖利他人之嫌，更何況本區之開發，乃是整體性，又能帶動週邊繁榮，現在有機會實現選舉諾言，為鄉親、為地方建設打拼，真正為地方百姓謀福祉，何以有所顧忌，為實現大花蓮市美夢，當然全力以赴。</p> <p>十、本區既是大花蓮市中心，對大花蓮市發展與繁榮關係至鉅。因為時代在改觀念在變，生活品味需求已非往昔，也是大家共同的願望。</p>				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>十一、本區開發設限太多，除了容積率設限，還要求區塊共同開發，這無形影響發展空間。本區既然是新開發區，當然要有新的觀念新的需求，方能帶動花蓮的新希望。</p> <p>十二、環視鄰近花蓮的宜蘭縣、台東縣，近年來城鄉發展，似有超越東部首善之區的花蓮縣。因此，以觀光立縣為目標的花蓮縣，花蓮市的建設更必須嚴謹，因為公共建設仍百年之計，非一時之爭，請上級長官及地方政府予以正視，讓花蓮人的子孫，百年之後，乃能感到身為花蓮人而自豪。</p>				
丙5	陳美玉	吉安鄉慈惠段1113-0000、1113-0001、1113-0002、1113-0003地號	土地150坪三姊妹共有，都市計畫後，五分之四為道路，剩五分之一？是否另給地？	請給書面說明地在哪裡？	部分採納。 理由： 1.依本案公展草案規劃之開發方式採市地重劃方式進行開發，重劃區內土地所有權人扣除法律規定應由參與重劃之土地所有權人共同負擔之公共設施用地及供抵繳工程費用、重劃事業費用、貸款利息等所需土地（抵費地）後，按原有土地相關位次辦理交換分合為形狀整齊之土地。故陳情人於扣	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					除重劃負擔後剩餘之土地若符合市地重劃法規之規定便可分配土地。 2.併乙案78案。		
丙6	黃登科		有關吉安鄉住一住宅區(原北昌輕工業區)都市計畫細部計畫通盤檢討案(如附圖一)將於5月11日(星期六)上午10點假北昌活動中心召開說明會，茲就本項議題本轄居民關注問題有以下幾項，希藉由本次大會供鄉公所及相關主管機關參考： 1.希望公部門有關單位本著不與民爭利的原則下，希以民眾為考量，能夠鬆綁現有相關政策放寬設限條件，並以誘因元素為主導，期使現有空地之地主應負擔之公共設施提供土地比例應在20.25%以下(本次通盤檢討後規劃之綠地與道路用地共計14.628公頃，佔該區塊72.22公頃之比例20.25%)，另現有房屋住戶者其應負擔之公共設施費(回饋金)比例應降至10%以下(經瞭解，據本縣在該區已開發之建設公司所述，該公司之前在該區塊開發費用佔比例約在5%至10%之間)，日後開發所需經費則由地方政府先行向中央借支使用(可由花東開發條例編列每年400億項下預借支用)，俟區域內居民繳交之回饋金收齊後再予歸墊，倘若公部門能採納本人建言，除了能讓該區域早日完成規劃開發，促進地方繁榮，增進就業市場外，並可增進地方政府稅收(如房屋稅、地價稅、土地	1.請降低空地地主之負擔，由原計畫之29.58%，降至實際公設使用面積之20.25%。 2.開發費用由回饋金來支付，請降至10%以下，或爭取花東開發條例項下先行代墊。	不予採納。 理由： 1.為維持本地區環境品質，公設比例不予調降。 2.平均地權條例第60條第3項規定：共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。 2.花東發展條例無法支應開發費用，回饋金部分需視額度之用。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>增值稅、契稅等相關稅收)，充實政府財庫，可謂雙贏結局。</p> <p>2.對於本次通盤檢討變更內容有關重新規劃之公園、綠地、廣場等公共用地，本人希望儘可能設置於東線鐵路旁，以形成帶狀綠地，藉以將住宅區與鐵路之噪音隔離，俾免造成居民生活上之困擾。</p> <p>3.為因應北昌村及勝安村近年來人口不斷成長之需求，鄉公所將來如有重新規劃分村考量時，建請於該區塊內(未來之住一住宅區內)預留適當之空地以興建活動中心，俾利當地居民集會暨公共事務使用。</p> <p>4.鑒於區域內絕大多數住戶所購買房屋皆以貸款方式繳納，加上近年來景氣不佳，收入已不敷支用，現今各住戶尚需繳交一筆回饋金(多者70至80萬元，少者約40萬元)，實則雪上加霜，茲為了降低衝擊各住宅目前生活負擔，建請政府於日後徵收費用方式採分期付款或設給予幾年內繳納完畢(若在期限內繳納者給予優惠折扣或其他便民措施)，俾免造成民怨情事。</p>				
丙7	林建陳	第一種住宅區第35區塊	<p>1.本人所有之吉安鄉慈惠段0682-0001土地全部被規劃為道路用地。</p> <p>2.道路並無必要拓寬為15M道路。</p>	<p>1.拓寬方式應以灌溉溝渠之中心線為準向兩邊平均寬度之土地徵收以示公平。</p> <p>2.本案拓寬巷道並無貫通前(中央路)及後(自立路)且主幹道自強路亦僅15M寬。巷道應無須規劃拓寬為15M，建議以12M寬為宜。</p>	不予採納。理由：本案考量地區道路系統，宜維持15米寬道路。	本案提大會討論。	道路編1-2、1-3號路待安排現勘並由專案小組續審獲得共識後，再提案於大會決議。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
丙 8	蔡德皇	吉安鄉慈惠段 998-1004 地號	本次變更吉安鄉都市計劃住宅區細部計劃通盤檢討案，政府有意變更市地重劃而政府所提藍圖公設比例過高，是否能降低。(因住宅區已開發三分之一多)	公設比例要詳細計算。	併丙 6 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 9	富國石材股份有限公司	吉安鄉慈惠段 989-2 地號	1.依現在規定原有合法使用工廠建物要如何才可以獨立開發?如果通盤檢討後要如何獨立開發! 2.原有合法使用工廠建物是否依政府規定繳納 18%回饋金之後即可獲得建蔽率 60%，容積率 220%，即可獨立開發或是否可以繼續正常的工廠使用? 3.這次住宅區細部計畫(第一次通盤檢討)政府有意用市地重劃方式執行。因為說明公共設施用地負擔比例過高。開發費用未明朗化，所以本地主反對。	恢復回地共同開發許可制(私人或團體申請開發辦法)	併丙 4 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 10	裕益汽車股份有限公司	吉安鄉慈勝段 132、132-1 地號	本公司自民國 80 年起即於現址營業迄今，為永續經營及服務客戶，建議事項如左。	1.本公司計畫於現址繼續營運。 2.新闢 15 米計畫道路建議向東(自強路)偏移，以免本公司需拆除廠房，造成營運上困擾。 3.請提供都市計畫圖與本公司地籍套繪資料。	予以採納。 理由：考量本地區交通與用路特性，並增加開發意願，將酌予調道路系統。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 11	易曉娟	慈勝段 128、128-1、129、129-1 地號	新闢的三-11-2-15M 西北側道路上有合法建物因為 15M 道路造成土地分割後，受限於退縮 5M 以致無法建築。	用地一擇一退縮 5M 選擇道路較寬的道路路面退縮。	予以採納。 理由：本案土地使用分區管制條文增訂可建築用地，兩面可擇一退縮之相關規定。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 12	吳寶蘭、陳	慈惠段 758、758-3、758-2 地號	被劃成公共設施用地已超過應負擔之公共設施用地比例，超過之部分是如何處理?且公共設施用地負擔比例過高，開發費用未明朗化，所	恢復回到共同開發許可制(區塊開發)。	併丙 4 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
	雅欣、陳又嘉		以本地主反對。				
丙13	陳辰旭	慈惠段359地號	<p>1.花蓮市都市計畫第三次通盤檢討是否以吉安都市計畫住一住宅區鄰里界編作為共同計畫之檢討案辦理。</p> <p>2.是否能將註依住宅區之北昌街 15 米計畫道路東移，本人建築物是合法建築物，十五米計畫報路上東側花蓮市正在辦理花蓮市都市計畫第三次通盤檢討，本人之土地與建物正位於花蓮市與吉安鄉之交界區，可有水溝加蓋與畸零地鐵道，15 米計畫道路，鐵路支架或地下化這是必然之趨勢，鐵路支架與鐵路地下化預留之空地比例是否小，本人建議是否在此北昌一街之東側配合現況往東移，以保本人權益，何況此北昌一街南北向車輛出入少不需有 15 米之計畫道路，可降低全區公設比，況建國路以北之北昌街為 6 米道，以南為 15 米計畫道路，加上水溝加蓋之停車場與畸零地之為建必成為花蓮市與吉安鄉交界處最大為一條大馬路，在這寸土寸金的年代是否能在不損及本人權益之範圍內在花蓮市都市計畫第三次檢討一併考量。</p>	盼將北昌街 15 米計畫道路往東移或設為 12 米之道路。	不予採納。 理由：北昌一街係屬本計畫主要道路，故維持劃設 15 米道路。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙14	簡玉鳳	慈惠段1058地號	為能順利推動及縮短都市計畫時程。	<p>1.希望由政府推動公辦市地重劃。</p> <p>2.反對「同一區塊達八成以上地主同意及強制送件申請開發，惟「公發許可」，漠視其他少數人權益，建請至少達 90%以上。</p> <p>3.繳交回饋金偏高，</p>	<p>1.本次通盤檢討採用市地重劃方式開發，惟「公辦市地重劃」需由本府地政處籌撥預算方可</p>	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				<p>地主權益受損甚鉅，建請全面將低所有地主負擔。</p> <p>4. 大家均不願意自己的土地被劃為公共設施用地，因此建請給與公共設施用地之地主相對的補償，例如降低繳交回饋金比例或降低公共設施用地負擔比例或其他補償方式。</p>	<p>執行「自辦市地重劃」仍能解決公共設施關連問題，經由重劃後並能提升生活品質與土地價值。</p> <p>2. 依公展草案所定開發方式回歸市地重劃法規規定，唯土地所有權人達半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意即可申請辦理。</p> <p>3. 考量增加本地區開發意願，將視本地區用路特性與道路系統酌於調降部分計畫道路路寬，以降低開發負擔，增加民眾開發意願。</p> <p>4. 依公展草案採市地重劃開發後土地所有權人不論重劃所在分區為何，在扣除重劃負擔之後剩餘之土地若滿足可分配土地之</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					標準均可依市地重劃實施辦法之規定公平分配土地。		
丙15	財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處	都市計畫區為住宅區為公用地	為維護國家財產利益，惠請考量其變更之公平性、合理性及必要性。	為維護國家財產利益，惠請考量其變更之公平性、合理性及必要性。	部分採納。 理由： 1.有關本案公展草案土地使用計畫規劃內容已考量本區未來發展之必要性。 2.同時依據草案之開發辦法，擬以市地重劃方式辦理開發。依平均地權條例之規定，市地重劃區內公有土地除現況做道路、溝渠、排水予以抵充實項公共設施用地外，其餘部分依市地重劃法令規地可分配土地，故應屬公平。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙16	吳寶蘭	慈惠段1098號地	1.依現在規定要如何才可以獨立開發?如果通盤檢討後要如何開發? 2.原有合法使用工廠建物是否依政府規定繳納18%回饋金後即可獲得建蔽率60%容積率220%即可獨立開發?	恢復回到共同開發許可制(區塊開發)	併人陳丙4案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙17	林錦良	慈惠段1058號地	為能順利推動及縮短都市計畫時程	1.贊成由政府推動「公辦市地重劃」反對自辦市地重劃，因私辦較易流於不公、偏頗或集中某些	併人陳丙14案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				特權。 2.基於慣性思維及自私自利心態大家均不願意公共設施用地畫在自己土地上，建請給與公共設施用地之地主相對的補償，例如將繳交回饋金比例或將低公共設施用地負擔比例或其他補償方式。 3.繳交回饋金偏高，地主權益受損至鉅，建請全面將低所有地主負擔。 4.反對「同一區塊達八成以上地主同意及強制送件申請開發許可，漠視其他少數人權益，建請至少達 90%以上。			
丙 18	蔡得雄	吉安鄉慈惠 3 段 1083、1083-1 地號	抗議本人所持有之土地，座落吉安鄉慈惠段地號 1083,1083-1 被府方全規劃納入公共設施(公園預定地)。按憲法地 15 條之規定，人民的生存權、工作權、財產權，應予保障。而今府方以粗暴的方式強行規劃本人所持有之全部土地，本人實感相當不服。本人所持有之土地是繼承祖先之財產，歷代務農，非炒地皮之掙客。府方於民國 80 多年時，為開發自立路，已從本人的土地徵收 15 米寬的土地，最為道路用地，而今又將本人僅剩餘持有之土地全部規劃公園用地，簡直是一條牛剝兩層皮，實無土地重劃之公平正義可言。為何不將公共設施規劃於鐵道附近之土地？為和土地中間地其他地主，不須負擔公共設施？為何利用土地規劃之名，行搶奪	建議府方，請回復自行開發模式。	併人陳丙 4 案。	併人陳丙 4 案。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			人民私有財產之實，簡直像強盜般，洗劫本人僅持有之土地，府方行為已然違反憲法第 15 條規定，保障人民財產權及都市計畫法第 5 條之規定，都市計畫應依據現在及概往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。次又歷任縣長於此區之土地政策不明，反反復復，禁建又開放，現今又重劃，這十多年來，阻礙人民流通私有財產的自由、無法自由的開發自有之土地，這當中的損失，請問要向誰討回？再者，說明會當日府方承諾另地補償，也無提出任何實際的補償計劃，信口開河，空頭支票亂亂開，這種粗暴的土地政策規劃，本人實在無法接受，並且強烈抗爭到底。				
丙 19	張統一	慈惠段 1084、1085 地號	抗議土地規劃不當納入公共設施(全舍)預定地不公正、不公平，為何不選擇其他較偏僻靠鐵道旁，政府要將我們置於何處，當日說明會...，承諾另地補償，有規劃出來嗎？ 我們是不是接受、是否隨意把我分入鐵道旁，誰願意被強制納入公共設施。我們的土地無緣無故如同判死刑、私有土地不得自行處理，我們接受合理的規劃，政府政策變來變去祇為自己設想，不為人民考慮，這種粗暴的規劃我們不能接受，我們會抗爭到底。建議回復自行開發時期模式再進行。	同左。	併丙案第 4 案。	併人陳丙 4 案。	依專案小組建議意見通過。
丙 20	陳德源	慈惠段 1083、1083-1 地號	開發自立路我地有 4 分土地就被徵收 2 分土地去了，再次配合都市重劃，再給我徵收用公園及停車場用地，這真不公平之事是合理嗎。	建議政府都市計畫科能重新規劃將公停車場遷移別處。	部分採納。 理由：考量計畫區東側鄰北迴鐵路，且配合重劃範圍之調整。故有	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					關本案公停車場用地規劃內容酌予調整區位。		
丙21	游才慶	惠慈段436地號	本人地號、同左，在民國94年已繳納18%回饋金。今年102年要申請重建需再繳納多少？	1.希望延續93年政策，開許可辦法。 2.附上繳納代金證明書。	併丙案第9案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙22	王順治	吉安鄉慈惠段896地號	感謝縣府美意，想將從民國七十四年將私人土地劃為輕工業地，經歷多任縣長也瀕瀕盡力而無結果，今逢傅縣長真有心把該區劃為最美麗藍圖，本人建議縣府是否提供建築屋型式，也同時先將下水道及污水先做好，讓住戶或有土有之人，能依縣府規劃建築，不要用整體，編建商處理，這樣才能讓小土地有法依循。	擁有土地都能依縣府規定，屋式申請建築，不要用整體規劃，將利益給包商，而讓小土地之人，無法在自己土地建築困境。應於開放，與縣府做主導，合規定應予建築。	不予採納。 理由： 案查陳情土地未含有合法建物，不符合本案市地重劃區別除原則，故維持公展草案採市地重劃方式進行開發。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙23	林睿騰	吉安鄉慈惠段754-7地號	1.本地段地號面積計396.64平方公尺，屬小面積土地，且私下與人合夥共有，如參與市地重劃劃除該地，日後若與合夥人分割，勢將形成畸零地，無法建築。 2.查現況，該地前後均已為合法建築物毗鄰。	陳情以現金繳交回饋金方式辦理，勿將該地分割、減少。	不予採納。 理由：案查陳情土地未含有合法建物，不符合本案市地重劃區別除原則，故維持公展草案採市地重劃方式進行開發。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙24	吳賢邦	慈惠段544地號	1.由於本社區附近均為住宅區，且都為別墅及透天厝，且建國路旁都可以停車，並非華廈公寓住宅區，且鄰近並沒有公家機關及學校單位，不解為核備規劃成停車場。 2.本地位於建國路旁，三面臨路如此精華地段，徵收來規劃停車場，再將原地主往其他非精華區地段安置；再者，貴單位又將本地最為繁華的自強夜市規劃成公園及停車場，如此規劃讓在地	其實在此檢討會議中，有人提出很棒的意見，若要規劃停車場可以規劃在鐵路西側，一方面可以做為隔音，二來該地段價格也不高，更適合做為停車規劃；公園規劃的部分，畢竟此地帶都是住宅區，就連花蓮市人口稠密度都不如大都市那麼高了，以國統飯店為例就知道了，規劃	部分採納。 理由：考量增加本地區重劃開發意願，將適度調整公展草案公共設施用地與計畫道路規劃內容。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			居民真的無法接受。 3.我們深信政府是美意來為民規劃，但是這些規劃對本地區而言，真的是受益小但困擾大；經由貴單位所舉辦的檢討說明會，我們有試著提出異議，經由主辦人員說明，由於建國路車流量多，所已規劃本地為停車場，但經由大家討論，並非本社區真的需求是如此，且規劃方式讓九成居民都無法接受，若是一個好的規劃，相信居民一定至少有7成以上的同意，然而一般的規劃，至少也有5成左右的同意，倘若有九成以上的反對意見，那此計畫草案是否有待商議？	下去除了面臨養蚊子的可能性外，還要政府單位額外的預算派人清理跟維護，反而增加預算跟民眾意見反彈罷了，雖然此陳情書是以「廣停一」為主旨的陳情案，相信還有其他民眾的陳情書會呈報，希望政府單位能聽見我們的聲音!謝謝!			
丙25	花蓮縣吉安鄉所轉該鄉民代表會	吉安住宅區計畫範圍	1.綠地部分，請先統計出公有地之土地面積，並先行納入綠地使用，不足部分才由地主負擔。 2.道路部分，請先計算出住一需要道路之面積，減除已徵收或捐出之路地面積，不足部分才由地主負擔。 3.所有興關費(工程費)應由政府支付。 4.現有住戶收入普遍不佳，尚有貸款，生活困難(原規劃18%之回饋金時無法負擔)，請在降至合理比例(最好在10%以下)。 5.目前公開展覽內容規劃之綠地及廣停請移至東線鐵路旁，使其形成帶狀綠帶，以便隔開鐵路之噪音或設置於有路衝之地。	建請轉呈縣府有關單位針對吉安都市計畫(住一住宅區)市地重劃方案採納鄉民彙整意見，詳如說明，以利地方發展及減輕地主、現住戶負擔案。	部分採納。 理由： 1.依平均地權條例第60條之規定，市地重劃區內供公共使用之道路、溝渠等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、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	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					<p>價抵付。故非屬上開可納入抵充之公有土地仍須依市地重劃法規規定共同負擔重劃負擔並應分配土地。</p> <p>2. 考量本地區交通用路情形，並為增加土地所有權人開發意願將適度縮減公展草案之部分計畫道路寬度。</p> <p>3. 量計畫區內部分民眾已依 18% 回饋代金之分案繳交，基於公平正義原則，公展草案中繳交代金之部分維持 18%。</p> <p>4. 量計畫區東側鄰北迴鐵路，又公共設施用地集中劃設可形塑較具規模之開放空間。故有關本案公共設施用地規劃內容與區位將酌予調整及中至計畫區東側位置。</p>		
丙	吳	土地標	1. 本人陳清區域是目前被	北昌公園及停車場	部分採納。	依初核意	依專案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
26	賢權	示：慈惠段 545、545-1 地號	貴單位規劃廣停一。 2.由於在此地生活數十年，北昌社區日漸繁榮，如今政府的規劃卻是喧賓奪主，未經深慮就要將老百姓的土地任意規劃，造成地方上百姓的不便及困擾。然而被搶奪土地的居民卻被迫要搬遷至別人的土地上，請政府官員站在我們的角度及立場來做為考量吧!	的規劃，對我們北昌的居民而言，我們實在不覺得這種規劃對我們有更大的幫助，不然不會讓大家意見反彈甚大，請確實查明是否有需要；然而，花蓮縣內有幾座公園，除了老人家散步去走走、小情侶下課約個會、一些中輟生翹課不回家或者流浪漢躲在那裡當小窩，甚至還會看過有人約在公園作為談判地點，這樣的公園計畫是否更有待商議?公園的必要存在外，若要解決停車問題亦可在建國路上增劃停車格，也可以解決民生問題，對吧?	理由: 考量增加本地區重劃開發意願，將適度調整公展草案公共設施用地與計畫道路規劃內容。	見通過。	小組建議意見通過。
丙 27	余育逢	慈勝段 281、282 地號	1.花蓮縣吉安鄉都市計畫(住一住宅區)應將計畫目標由民國 99 年變更為民國 130 年以上，以符合未來都市發展。 2.和平路為銜接花蓮市與吉安鄉東西主要幹道，自強陸為連接花蓮市與吉安鄉南北主要幹道，發展潛力雄厚，目前已市商店住宅林立，生機蓬勃，若將(廣停 5)及(公 4)，設置於該交叉路口，並不恰當，(廣停 5)面積 0.49 公頃(已有合法建築物數間)，公 4 面積 0.58 公頃(目前為自強頁市)，造成民怨，犧牲小老百姓權益，且規模太小，違反生活機能，無法創造生活休閒空間，影響該區域發展姐易變成都市毒瘤。	1.住一住宅區內東西、南北縱深僅約 1000 公尺，主要幹道計畫設置規模小之社區公園(5 處)廣停(4 塊)等公共設施，影響交通流量，阻礙都市發展，(尤其公 4 廣 5 位於該區中心，目前永吉橋至和平路上下班顛峰時已嚴重塞車)屬於社區公園、廣停等公共設施，應由財團建商負責，不應取之於民，嘉惠財團建商。 2.鐵道為都市發展之癆，舉凡已發展地區，皆將調高架化或地下化，住一住宅區，台鐵東部幹線，貫穿該區南北，阻礙都市發展，應將鐵路	部分採納。 理由: 1.本案公展草案所規劃之公園與廣停用地屬於市地重劃公共設施用地項目，依市地重劃法規之規定由重劃區內土地所有權人共同負擔。 2.鐵路用地非屬本案計畫範圍。 3.考量計畫區東側鄰北迴鐵路，又公共設施用地集中劃設	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				地下化或高架化，一來可以減免噪音，影響學童上課，且可流暢交通，促進鐵道附近繁榮發展。 3.應將該區台鐵東部幹線(永吉橋)兩旁土地整體觀化為公園路地、廣場停車場等公共設施用地，如此，依來儘化(住一住宅區)公共設施	可形塑較具規模之開放空間。故有關本案公共設施用地規劃內容與區位將酌予調整及中至計畫區東側位置。		
丙28	賴正勇、賴永松、賴永和	慈勝段285、285-1、285-2、286、286-1、286-2、286-3	1.本人陳情區段目前是住宅區及營業兩用之店面，均有縣府核發合法之建照(87年花蓮使用821號)在案，依都市計畫法第26條規定，.....依據發展情況，並參考人民建議做必要之變更，故不宜再申設為公園、廣場及停車場等規劃。 2.本段土地已於民國79年興闢和平路道路之初，已由鄉公所徵收地號283及275達94.1坪，今擬再規劃為公園、停車場及廣場重複徵收非常不合理。 3.目前區段土地現況為全國知名之自強夜市，是縣內旅遊觀光重要據點，若轉為公共設施恐受夜市攤商極大反彈。另依都市計畫法第42條規定，前項各款公共設施用地應儘先利用是當之公有土地。	建議審議委員在實地訪查本區段土地目前現況已不合宜規劃為公共設施，建議本案規劃之(公園四)及(廣停五)變更為商業區以符合現況之使用。另元規劃案，可全部集中於台鐵東線鐵路西側形成自然隔音廊，將公共設施及中規劃成較大型規模公園，一方面符合公共設施法令規範，並提升該區域居住品質，並創造府民兩方發價值及村里福祉，有效降低村民財損及反彈聲浪。	部分採納。 理由： 1.本案屬細部計畫層級，因主要計畫之規劃內容為住宅區，故不宜於細部計畫規劃商業區。 2.考量計畫區東側鄰北迴鐵路，又公共設施用地集中劃設可形塑較具規模之開放空間。故有關本案公共設施用地規劃內容與區位將酌予調整及中至計畫區東側位置。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙29	余金發	慈勝段281、282、276-4、276-3地號	1.本人陳情區段目前是住宅區及營業兩用之店面，均有縣府核發合法之建照(87年花蓮使用821號)在案，依都市計畫法第26條規定，.....依據發展情況，並參考人民建議做必要之變更，故不宜再申設為公園、廣場及停車場等規劃。	建議審議委員在實地訪查本區段土地目前現況已不合宜規劃為公共設施，建議本案規劃之(公園四)及(廣停五)變更為商業區以符合現況之使用。另元規劃	併人陳丙28案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>場等規劃。</p> <p>2.本段土地已於民國 79 年興闢和平路道路之初，已由鄉公所徵收地號 283 及 275 達 94.1 坪，今擬再規劃為公園、停車場及廣場重複徵收非常不合理。</p> <p>3.目前區段土地現況為全國知名之自強夜市，是縣內旅遊觀光重要據點，若轉為公共設施恐受夜市攤商極大反彈。另依都市計畫法第 42 條規定，前項各款公共設施用地應儘先利用是當之公有土地。</p> <p>4.5/11 於北昌村活動中心舉辦公開說明會，府方人員未說明擬徵收為公共設施之土地，若以地易地方式處理，亦未說明原地主可分配回土地之比率甚為不妥。地主本人之土地公告地價已是該區塊地價最高，若以地易地方式處理亦不公平。</p>	<p>之公共設施等開發案，可全部集中於台鐵東線鐵路西側形成自然隔音廊，將公共設施及中規劃成較大型規模公園，一方面符合公共設施法令規範，並提升該區域居住品質，並創造府民兩方發價值及村里福祉，有效降低村民財損及反彈聲浪。</p>			
丙 30	賴錦清	慈勝段 279-2、280、279、279-1 地號	<p>1.本人陳情區段目前是住宅區及營業兩用之店面，均有縣府核發合法之建照(87 年花蓮使用 821 號)在案，依都市計畫法第 26 條規定，.....依據發展情況，並參考人民建議做必要之變更，故不宜再申設為公園、廣場及停車場等規劃。</p> <p>2.本段土地已於民國 79 年興闢和平路道路之初，已由鄉公所徵收地號 283 及 275 達 94.1 坪，今擬再規劃為公園、停車場及廣場重複徵收非常不合理。</p> <p>3.目前區段土地現況為全國知名之自強夜市，是縣內旅遊觀光重要據點，若轉為公共設施恐受夜市攤商極大反彈。另依都市計畫法第 42 條規定，前項各款公共設施用地應儘先利用是當之公有</p>	<p>建議審議委員在實地訪查本區段土地目前現況已不合宜規劃為公共設施，建議本案規劃之(公園四)及(廣停五)變更為商業區以符合現況之使用。另元規劃之公共設施等開發案，可全部集中於台鐵東線鐵路西側形成自然隔音廊，將公共設施及中規劃成較大型規模公園，一方面符合公共設施法令規範，並提升該區域居住品質，並創造府民兩方發價值及村里福祉，有效降低村民財損及反彈聲浪。</p>	併人陳丙 28 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			土地。				
丙31	余金發、林玉英、張惠茹、余俊達	276、281、282、276-4、276-3地號	<p>1.本人陳慶之區段目前市住宅及營業2棟之店面，領有花蓮縣政府87.8.19核發使用執照87年花建使字821號，建物慈勝段427號。土地吉安鄉廣盛段282地號，依都市計畫法第26條規定，.....應依據實際發展及使用現況，並參考人民建議做必要之變更。故不宜劃設變更為公園、廣場兼停車場用地等。</p> <p>2.本區段5筆土地已於民國79年吉安鄉公所已徵收慈勝段283、275地號面積321.32平方公尺，開闢為和平路佔私有土地總面積31.8%，不宜再規劃變更為公園、廣場兼停車場及下列開發方式。</p> <p>3.吉安鄉慈勝段276、281、282、276-4、276-3地號5筆土地不適用下列開發方式，並排除在外，以維民眾權利義務：</p> <p>(1)計畫區內細分43個開發單元，住宅區面積62.38公頃。申請開發辦法：以一完整街廓為原則，提供18%土地或代金興闢道路、10%。</p> <p>(2)土地作為公共設施需經審議，開發費用自行負擔。</p> <p>(3)該申請基地應依申請當時之土地公告現值之18%計算，繳交回饋金。</p> <p>(4)本細部計畫區內除再發展地區外，其餘部分土地均為整體開發區，應以市地重劃辦理整體開發地區。(公共設施用地負擔29.58%)</p> <p>4.本次通盤檢討以增加公園用地2.44公頃，鄰里公園兼兒童遊樂用地0.20公頃、0.21公頃、綠地兼供道路使用0.29公頃、廣場兼停車場</p>	<p>1.維持原計畫第一種住宅區不宜變更劃設為廣場兼停車場用地(廣停五)及工肆公園用地。</p> <p>2.依都市計畫法第42條規定，公共設施用地應儘先利用變更計畫區下列適當之公有土地上：國有地3.51公頃、吉安鄉公所0.17公頃、花蓮市公所0.05公頃、水利會0.01公頃、花蓮縣政府1.45公頃、台糖0.003公頃，合計5.193公頃，公有土地佔計畫區總面積7.3%。或集中劃設於台鐵東線鐵路西側公有土地上，形成自然隔音廊，以維居住環境品質，以保障人民自由使用財產之憲法上權利。</p> <p>3.本基地為合法建物已徵收道路用地佔私有土地總面積31.8%，不宜市地重劃辦理整體開發、提供18%土地或代金興闢道路、10%土地做為公共設施、土地公告現值之18%計算，繳交回饋金，開發費用自行負擔。</p>	<p>1.考量計畫區東側鄰北迴鐵路，又公共設施用地集中劃設可形塑較具規模之開放空間。故有關本案公共設施用地規劃內容與區位將酌予調整及中至計畫區東側位置。</p> <p>3.考量本計畫區係由工業區變更為住宅區，在考量公平原則之下仍應履行相關變更回饋內容。</p>	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			用地 1.83 公頃，合計 4.97 公頃，且停車場面積已超出 0.52 公頃。故本 5 筆土地不宜劃設變更為公共設施用地。 5.目前現況為全國知名之自強夜市，是縣內旅遊觀光重要據點，不宜劃設變更公共設施用地使用。另依都市計畫法第 42 條規定，前項各款公共設施用地應儘利用適當之公有土地。				
丙 32	林文瑞	慈勝 287 地號	(空白)	懇請規劃單位能把廣場或公園用地，規劃至東側鐵路邊開放空間使用，若無此規劃單位分配基地能優於其他建地。	併丙案第 28 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 33	黃進枝	吉安鄉慈惠段 858-7 地號	(空白)	本人位於慈惠段被規劃作公園使用有礙於地方繁榮發展，希望能把公園集中到鐵路旁的綠地以利阻隔噪音，若有劃作公園廣場部分，分配建地回來時，能優於其他地主分配地理位置。	併丙案第 28 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 34	廖于文	慈勝段 396-6 地號	(空白)	1.綠地與廣場避開主要幹道可設置於鐵路兩側或心設之 15 米道路的路旁。 2.提供換算後的面積，告知民眾每坪可拿回的比例 3.流程年限的設定，避免流於形式，不斷延後。 4.延續之前許可制的方式，放寬同一區塊內土地面積與人數限制，使開發難度降低，增進土地價值提昇。	部分採納。 理由： 1.考量計畫區東側鄰北迴鐵路，又公共設施用地集中劃設可形塑較具規模之開放空間。故有關本案公共設施用地規劃內容與區位將酌予調整及中至計畫區東側位置。 2.因本案實	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					質計畫內容尚未確定，無法提供實際重劃開發後土地分回比例。 3.已於實質計畫內容提列。 4.考量本案依草案開發後可取得公共設施用地並完成其開闢，且開發限制較現行計畫更具有彈性，故有關開發方式之部分建議維持公展草案。		
丙35	張涵毓	慈惠段835-3地號	(空白)	1.建議綠地可以設置在鐵路旁，降低民眾反彈的聲浪與隔絕噪音。 2.告知規劃流程 3.恢復許可制，但是放寬土地與人權的限制，將低開發難度，增進土地價值。	併丙案第34案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙36	易曉娟		1.內政部營建署有關角地退縮建築部分已訂定通案性設置標準，規定得以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一適用。 2.據查台灣各地方縣市中，新北市、桃園縣、台東縣均有此種保障業主居民之相關規定。 3.陳情人表示，希望花蓮縣政府日前舉辦的北昌輕工業區市地重劃說明繪能依此規定納入都市計畫中，進而保障居民、地主權益，避免引發後續爭議。	同左	併人陳丙11案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
丙37	張福麟	慈勝段 641、642、262 地號	1.原二三區人口最密集地帶交通可得疏。 2.臨中原路土地住戶較公平、公正。 3.成本最低，效果最高。	打通自強路 201 巷連接至中原路 212 號邊(21.47 經 21.49 至中原路，如附圖)	不予採納。 理由：考量陳情位置近 15M 計畫道路，避免過多路口產生交通問題。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙38	吳昭桂	慈惠段 1186-3 地號	民等人現居住於吉安鄉中原路 160 巷內，問前該巷道係為公眾出入必經之路，惟該巷道土地所有人仍為各住戶持有(計 24 戶共同持分)，于今政府已規劃即將本區塊變更住一住宅區，據瞭解，依照相關規定日後各住戶需繳交 18% 公共設施費(回饋金)給予政府作為區域發費用，由於巷內絕大多數住戶皆以貸款方式購屋，加上近年來景氣不佳，收入已不敷支用，現今各住戶尚需繳交一筆回饋金(據了解多者 80 萬元，少者約 40 萬元)實則雪上加霜，茲為了降低衝擊各住戶當前生活負擔，希政府以民眾經濟為考量，能夠鬆綁現有相關法規放寬設限條件，亦或其他權宜之便民措施，俾使各區域之民得以接納並配合執行。	1.為體恤當前民眾基本生活環境，苦民之所苦，彰顯政府德政，建請現有房屋住戶者其應負擔之公共設施費 18%(回饋金)比例應宜降至 10% 以下。 2.有關本巷(160 巷)現有房屋住戶者其應負擔之公共設施費 18%(回饋金)部份，建請各住戶得以該巷道之土地作為捐獻折抵回饋金費，倘若金額不足再由個住戶依實況補足差額，以期降低居民經濟負擔。	不予採納。 理由：考量都市計畫變更回饋執行公平性，現有合法建物非屬再發展區者繳交與現行計畫一致 18% 等值代金。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙39	驕陽企業股份有限公司	慈勝段 567-3、666-1 地號	1.原道路用地與中央路之間深適合住宅細部劃分尺寸。(附件三) 2.原一、三區塊地主已經歷多年協調，相互交換權益、草案更改損及相關街廓，多數地主利益。(附件四、五)	變更草案編號三-8 維持原計畫共一種住宅區。	酌予採納。 理由：考量交通系統之規劃，慈勝段 666-1 地號維持 8M 計畫道路，其餘變更為住宅區(住一-4)。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙40	陳吉子	慈勝段 555 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅，於 68-69 年間興建，原建商所留自強路	1.請貴單位實際狀況重新規劃自強路 201 巷道約 10 公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2.請考量合法建物範	部分採納。 理由：依陳情人所提供圖資及現行計畫內	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三), 今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不點, 爾後恐有糾紛之虞, 請貴單位就實際 10 公尺面寬度重新規劃。	圍調整道路位置。	容與本案公展草案自強路 201 巷均屬 8M 路寬無涉及都市計畫內容變更。		
丙 41	楊恆志	慈勝段 501 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅, 於 68-69 年間興建, 原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三), 今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不點, 爾後恐有糾紛之虞, 請貴單位就實際 10 公尺面寬度重新規劃。	1.請貴單位實際狀況重新規劃自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道, 避免爾後糾紛。 2.請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第 40 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 42	陳美惠	慈勝段 553 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅, 於 68-69 年間興建, 原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三), 今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不點, 爾後恐有糾紛之虞, 請貴單位就實際 10 公尺面寬度重新規劃。	1.請貴單位實際狀況重新規劃自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道, 避免爾後糾紛。 2.請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第 40 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 43	莊燦榮	慈勝段 500 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅, 於 68-69 年間興建, 原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三), 今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不點, 爾後恐有糾紛之虞, 請貴單位就實際 10 公尺面寬度重新規劃。	1.請貴單位實際狀況重新規劃自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道, 避免爾後糾紛。 2.請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第 40 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 44	陳文明	慈勝段 550 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅, 於 68-69 年間興建, 原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三), 今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不點, 爾後恐有糾紛之虞, 請貴單位就實際 10 公尺面寬度重新規劃。	1.請貴單位實際狀況重新規劃自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道, 避免爾後糾紛。 2.請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第 40 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			圖二、三), 今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不點, 爾後恐有糾紛之虞, 請貴單位就實際 10 公尺面寬度重新規劃。				
丙 45	劉金泉	慈勝段 552 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅, 於 68-69 年間興建, 原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三), 今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不點, 爾後恐有糾紛之虞, 請貴單位就實際 10 公尺面寬度重新規劃。	1.請貴單位實際狀況重新規劃自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道, 避免爾後糾紛。 2.請考量合法建物範圍調整道路位置。	併 丙 案 第 140 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 46	張水墻	慈勝段 554 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅, 於 68-69 年間興建, 原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三), 今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不點, 爾後恐有糾紛之虞, 請貴單位就實際 10 公尺面寬度重新規劃。	1.請貴單位實際狀況重新規劃自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道, 避免爾後糾紛。 2.請考量合法建物範圍調整道路位置。	併 丙 案 第 140 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 47	曾運珍	慈勝段 556 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅, 於 68-69 年間興建, 原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三), 今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不點, 爾後恐有糾紛之虞, 請貴單位就實際 10 公尺面寬度重新規劃。	1.請貴單位實際狀況重新規劃自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道, 避免爾後糾紛。 2.請考量合法建物範圍調整道路位置。	併 丙 案 第 140 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 48	徐清維	慈勝段 557 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅, 於 68-69 年間興建, 原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三), 今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10	1.請貴單位實際狀況重新規劃自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道, 避免爾後糾紛。 2.請考量合法建物範圍調整道路位置。	併 丙 案 第 140 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			公尺巷道不點，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際 10 公尺面寬度重新規劃。				
丙 49	林茂成	慈勝段 609、629、616 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅，於 68-69 年間興建，原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不點，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際 10 公尺面寬度重新規劃。	1.請貴單位實際狀況重新規劃自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2.請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第 40 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 50	鍾德勳	吉安鄉慈勝段 610 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅，於 68-69 年間所興建，原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不合，爾後恐有糾紛之虞，請貴位就實際 10 公尺路面寬度重新規劃。	請貴單位就實際狀況重新規劃自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第 40 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 51	廖秀琴	吉安鄉慈勝段 617 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅，於 68-69 年間所興建，原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不合，爾後恐有糾紛之虞，請貴位就實際 10 公尺路面寬度重新規劃。	1.請貴單位就實際狀況重新規劃自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2.請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第 40 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 52	劉熹華	吉安鄉慈勝段 619 地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路 201 巷內(附圖 1)為早期之工業住宅，於 68-69 年間所興建，原建商所留自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為 8 公尺與現有 10 公尺巷道不合，爾後恐有糾紛之虞，請貴位就實際 10	1.請貴單位就實際狀況重新規劃自強路 201 巷約 10 公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2.請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第 40 案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			公尺路面寬度重新規劃。				
丙53	陳薰森	慈勝段620地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路201巷內(附圖1)為早期之工業住宅，於68-69年間興建，原建商所留自強路201巷約10公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為8公尺與現有10公尺巷道不點，爾後恐有糾紛之虞，請貴單位就實際10公尺面寬度重新規劃。	1.請貴單位實際狀況重新規劃自強路201巷約10公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2.請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第40案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙54	李美穗	吉安鄉慈勝段621地號	陳情人等所座落土地及門牌號均位於吉安鄉勝安村自強路201巷內(附圖1)為早期之工業住宅，於68-69年間所興建，原建商所留自強路201巷約10公尺寬巷道(附圖二、三)，今規劃單位所設之該巷道為8公尺與現有10公尺巷道不合，爾後恐有糾紛之虞，請貴位就實際10公尺路面寬度重新規劃。	1.請貴單位就實際狀況重新規劃自強路201巷約10公尺寬巷道，避免爾後糾紛。 2.請考量合法建物範圍調整道路位置。	併丙案第40案。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙55	奇來金屬企業殺限公司葉明生	吉安鄉慈惠段809地號	1.本廠房建物於北昌工業區初創時期，已為既有之廠房。 2.不動產座落地段地籍號：花蓮吉安鄉慈惠段地號：809，住址：花蓮縣吉安鄉和平路一段1號。陳情事由就「變更吉安鄉都市計劃(住宅區區細部計劃(第一次通盤檢討討案)」陳情如下： (1)上址應變更為商業區或住宅區，因為東線鐵路花蓮站起至宜昌國小止，路軌於平原阻絕市區已成大花蓮市發展之瘤，而高瞻遠矚的傳縣長早在五星級的智慧和平價下於立法委員任內應民間提議計劃把這段經過市區精華地帶的路軌「高架化」，據悉已擬於民國107年開工，屆時鐵路西側一帶將和東側的「遠東愛買」一帶構成「大	1.在大花蓮市「心臟地區」預留更多建地供發展之用，應比照北昌輕工業區原編定之地目，將陳情人所有之廠房宿舍、現址、及附近劃為住宅區或商業區以招來更多大財團的青睞，俾便財團大量的進入大大的投資和現已有的「遠東愛買」相互輝映，共榮提昇稅收再創花蓮。 2.由於少子化眾多小學預訂地問前已成社區槌球場即勝安運動公園綠地，否則政府若將本人合法經營數十載房用地編為公共設地勢必得付出賠償金不論賠償金額多少，總	部分採納。 理由： 1.考量降低重劃負擔並增加重劃可行性，將本案合法建物劃設為住宅區。 2.勝安運公園非屬本案計畫範圍，不予討論。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>花蓮市的雙子星」讓淨土更加的昇華》讓縣庫更加的充盈嘉惠百姓。</p> <p>(2)北昌輕工業區當年雖由政府設立，但一片荒蕪，更遑論有道路電力公共設施等等，而當時無自立路亦無永吉橋更無更無通行的道路此情此景無夸至極，只得低著頭到處懇請好心的農地主讓我們的填土卡車得以「暫借過」。</p> <p>(3)本人固守商譽為了如期交貨只好次獨資建設「政府在工業區內該做而未做」的下列兩大建設：</p> <p>A.「動力用電」本人依台電公司指示自行配合購置電線桿，供架設電力輸送系統所費不貲。</p> <p>B.區內無對外聯絡道路大貨車不能進出只得再自行闢建：起點自花東鐵路建國平交道沿鐵路西側的水圳旁直抵廠房全長約 500 餘公尺工程耗費甚鉅。</p> <p>(4)為了既往的曾經，為了往後的悠悠歲月，本人用心的興建了廠房及宿舍各一幢，舍是地上三樓地下一樓，了夢想二樓、三樓特別以挑高的方式設計的格局，穩建中自帶靈秀，然而價格卻是一般行情的三倍，為了因應特殊用途地面更進行了綠地美化工程，並僱工栽種名花碧草，及樹木耗心竭力難以估計。</p> <p>(5)為了承傳，為了百年大計，本人再次不惜工本將整棟樓層的大小水管防盜窗等全以自家經營的不銹鋼管裝設，而傢俱更委由木材商直接進口花梨木實心傢俱，當然也有部份採用本地購買的，為了確保進出賓客的安</p>	<p>是民魯民膏。本人以上建議可為政府減少鉅額賠償金和不擾民。天地悠悠懇請大權在握之社會賢達在您大筆俐落一灑之際懇請細思量，細思量，再思量。</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			全，本工廠的消防設施完全依照「消防最高標準裝置」，整棟樓層的水泥也皆以人工拌合搭建的。 (6)僅上述的道路電力廠房的硬體設備美化四週綠地，按當時的幣值，即已高達新台幣柒仟伍佰萬元之鉅。				
丙56	陳辰旭		為代金已交割土地 22 年，與本土土地有 179.5 坪，後以土地代金割地 22 坪，剩 156 坪，156 坪以上有建物是屬合法，要是以 15 米道路計，本人將損及地上建物及本人權利。	北昌街 15 米計劃道路是否往東邊移 10 米，前有水溝加蓋及畸零地，鐵路高架、廣三、公四在南位 30 公尺內，是否，本人土地建物皆屬合法，要拿出賠償金，要是往東移，不是兩全其美之方法嗎！	不予採納。 理由：北昌街 15 米計畫道路屬本區主要聯外之道路，故維持 15 米劃設。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙57	楊朝成等 54 人	土地標示：慈惠段 488-2 地號	1.吉安鄉自立路二段 75 巷係屬住宅區巷道，都市計畫規劃為 15 米，不符巷道之名稱及內涵。 2.巷道內大卡車、遊覽車往來流量大，影響住宅區安寧及生活品質。	請將 15 米計畫道路調整為 12 米道路。	不予採納。 理由：考量本區道路系統之完善，故維持原計畫。	本案提大會討論。	道路編 1-2、1-3 號路待安排現勘並由專案小組續審獲得共識後，再提案於大會決議。
丙58	何靜漪		都市重劃後，全棟房屋變成道用地。		予以採納。 理由：考量陳情土地屬合法建物座落，故建議修正劃設為住宅區(住一-4)。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙59	游家為	慈勝段 452、452-1 地號	1.本公司所有不動產座落於花蓮縣吉安鄉慈勝段 452 及 452-1 地號、建號為慈勝段 203 號，地址為花蓮縣吉安鄉自強路 281 號；本不動產已有合法建物建號；使用執	同左。	部分採納。 理由：1.考量慈勝段 452 地號領有合法建物執照，故	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			照及廠房設施。 2. 據悉本公司所有上述不動產，已劃入貴局規劃中市地重劃範圍內；因此懇請貴局將本案不動產，不要劃入市地重劃的範圍之內，以維護本公司的權益。 3. 以上陳情懇請貴局審查，如蒙應允感激不盡。		配合劃設為住宅區(住一-4)。 2. 考量交通系統完整，及劃設之必要性，慈勝段 452-1 地號劃設為園道用地。		
丙60	張鴻川	慈惠段 564 地號	本人所持有土地位於輕工業區重劃範圍內，卻遲未收到該筆土地重劃之意見調查開會通知書，於 2 月 4 日至貴府親民時間陳情後得知該筆土地未列入市地重劃通盤檢討內。	請求將慈惠段 564 地號之土地納入市地重劃內併入本次通盤檢討範圍內。	不予採納。 理由： 慈惠段 564 地號領有合法建物照，故配合重劃剔除原則，	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
	王嘉荷	慈惠段 564 地號	本宗土地位於輕工業區範圍內，因未收到意見調查表通知書，在 2 月 4 日親民時間才知道未列入本次通盤檢討內。	本宗土地應納入市地重劃內。	劃設為住宅區(住一-4)，依規定繳交申請基地面積當年度公告現值總值之 18% 回饋金，允許變		
	李春桃	慈惠段 564 地號	因為本宗土地位於輕工業區範圍內。因未收到通知，在親民時間知尚未列入本次通盤檢討內。	本宗土地應納入市地重劃範圍內。	更為符合都市計畫法台灣省施行細則中住宅區之規定辦理。		
	詹雪華	慈惠段 564 地號	本人土地未被縣府市地重劃規劃小組通知，經申請縣府親民時間得知本宗土地被劃列為「建成區」。 經查本宗土地週邊尚有空地，為何被檢討成「建成區」，況查圖表發現，本人土地與重劃開發區有部份土地亦有類似，為何他們能列入整體開發區？希望能比照辦理。	建議本宗土地應列入整體開發(市地重劃)區內。			
	湯秋蓮	慈惠段 564 地號	本宗土地為北昌輕工業區之土地未收到市地重劃通知。	應將北昌輕工業區全部範圍改採公辦市地重劃方式開發，並應將既成社區及既成道路一併納入由全體地主共同負擔開發費用並共同享受開發之利益，政府並可藉由無			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				償取得公共設施用地，創造多贏的局面。			
	戴永春	慈惠段 564 地號	本宗土地位於輕工業區範圍內，因為未收到意見調查通知書。於親民時間，方知悉本宗土地未列入本案通盤檢討內。	本宗土地應納入市地重劃範圍內。			
丙 61	王一峰	慈惠段 623、623-2、623-3、623-4、623-5、623-6、623-7、623-8、623-9、624、625、626、627 地號	因這些土地面寬不夠、徑深不足、且面積不夠大，如納入市地重劃後，負擔公共設施用地，恐將日後不利於土地所有權人開發及建築使用。	希望回饋負擔部份，改以代金繳納辦理。	不予採納。理由：重劃作業執行將依法調整分配可建築用地。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 62	黃太郎、黃登科、黃亭璋、黃冠智、黃冠傑	慈惠段 693、693-1、693-2、693-3、694、694-1、695、695-1 地號	1.元南北向距 90 公尺、東西向距 100 公尺以上(如圖一紅色區域)，如參加重劃深度太深、不好開發、而陳情人的土地位於 23 單元南側(圖二紅色部分)深度均達 45 公尺以上，無法有效各自建築開發，南北側地主也難整合建築，93 年欲申請開發許可時，即難溝通(理由：有的沒錢開發、有的不缺住、要留土地給子女不願開發、或開發後沒用到即要繳地價稅、或此單元建成區東側畸零地無法解決(圖三紅色部份)...等等)陳情人約 98 年時已有陳情，希望東西向能再增設一條 8 米計劃道路(圖四紅色部份)，以協助解決問題。 2.第 5 區塊 25 單元深度才 70 米，但中間確可再增設 8 米道路(圖五紅色部分)，而 23 單元深度超過 90 米以上，希望能比照 25 單元同方	同左。	不予採納。理由： 1.考量整體交通系統，及道路劃設之合理性。 2.配地所需之增設道路於各單元開發時自行增設道路。	提大會討論。	依初核意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>向再增設一條8米道路(如圖四紅色部分)</p> <p>3.大面積(圖六)第 6、13、14、15、16、17、18、25單元均再增加 8 米計劃道路，而第 4、18、27 雖大面積，但扣除建成區後，空地部份已變小面積，土地已可有效利用，但還是有再設置 8 米計劃道路，而對我第 23 單元之土地地主顯有不公，希望第 23 單元東西向能再補設一條 8 米計劃道路以示公平如(圖四紅色部份)，彌補以後開發之不便。</p> <p>4.3 單元的建成區如(圖七黃色)位置，東側臨計劃道路旁有一畸零地(圖七紅色部份)，97 年欲開發協調時即遇困難、無法分配、建議此畸零地能以地換地方式，在合法建物屋後的空地來換設 8 米計劃道路的部份用地一併調整(圖七綠色部份)，解決新增計劃道路用地及畸零地的問題。</p> <p>5.是單純老實的農夫，過去工業區時均照政府規定，未搶建、偷蓋，目前好像很吃虧，希望鈞座能容我心聲。</p>				
丙 63	梁毓仁	土地標示：慈惠段 691、691-2、691-3 地號	<p>前面道路設為綠道，以目前公佈的規劃來說對地主來說非常不公平。</p> <p>還要退讓五米寬的私有土地供公共使用。</p> <p>還要地主本身處理公共建設費用。</p> <p>已經提供土地作為重劃使用，不應再要求地主另外在退讓五米寬土地供大眾使用，非常不公平。</p>	取消道路設為綠道之規劃，還土地給土地地主，勿用投機取巧之方式騙取土地。	不予採納。理由：依部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」，經整體開發地區至少退縮五公尺。	依初核意見通過。	依專案小組建議意見通過。
丙 64	花蓮天	花蓮天竺山金龍寺	復 貴府 104 年 2 月 24 日「府建計字第 1040034015 號函」。	同左。	部分採納。理由： 1.考量繳交	提大會討論。理由：天竺	本案提專案小組續審

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
	竺山金龍寺管理委員會		<p>本寺為民國五十八年依法成立至今，現計畫變更為宗教專用區，因回饋方案，本寺實感過重，請惠予調整以符實際。</p> <p>本案如蒙再議，請通知至現場說明。</p>		<p>39%之回饋金，經金龍寺表示金額龐大，能力只能負擔10%回饋金，故建議改以回饋30%土地作為廣場兼停車場用地、其餘9%以代金繳納。</p> <p>2.請金龍寺於下次專案小組列席陳述意見。</p>	<p>山金龍寺劃設為宗教專用區，其回饋方案以「方案一」繳交39%之回饋金或以「方案二」回饋30%土地作為廣場兼停車場用地、其餘9%以代金繳納，請金龍寺於本案提大會前以正式公文函覆意願。</p>	<p>獲得共識後，再提案於大會決議。</p>
65	吉安鄉民代表黃登科	北昌住宅區	<p>回饋金的計算：住一開發區總面積約70公頃(扣除已開發區)建成區或再發展區約佔1/3、24公頃，公告現值104年查閱每平方公尺最低8仟多元，最高6萬多元，大部份介於2~4萬元，去規定須繳交回饋金是以公告現值18%來計算，最少可徵收到15億元以上，所謂再發展區如以更高之百分比來徵收，總繳交回饋金將更多，更何況公告現值又每年在調漲，簽開發許可制自93年實施後到104年已調漲2倍多，重劃對每年又會大幅調漲公告現值，回饋金將更可觀。</p> <p>開發經費：縣府每公頃以1500萬元計算，70公頃(扣除已開發區)約須10億5仟萬元，希望能以回饋金來支應，以降低空地地主的負擔</p>	<p>降低開發區域內空地地主與現住戶的負擔。</p>	<p>酌予採納。考量增加本重劃地區開發意願，將視本地區用路特性與道路系統酌於調降部分計畫道路路寬，以降低開發負擔，增加民眾開發意願。</p> <p>原有合法建築依規定繳交申請基地面積當年度公告現值總值之18%回饋金，並不得增改建。</p> <p>原有合法建</p>		<p>依初核意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			<p>(這些人大多是守法守規的務農原地主)如此地主即可以不超過30%的負擔來參加重劃。(重劃精神有地出地，無地出錢)</p> <p>現住戶：希望以降低50%的負擔方式來增加繳納意願，獎勵在一定開發時間內繳納回饋金，建議由政府先行貸款開發經費，然後回饋金每月收訖後即可先行歸還貸款，降低利息支出，獎勵時間過，綜前所述，每年公告現值均會調漲也可支應到延繳納的利息支出。</p> <p>過去已繳交之回饋金，希望能全數納入開發經費使用，因建成區的道路如須重新鋪設不能全由空地地主來負擔。</p> <p>重劃完成後地方政府每年可徵收到可觀之房屋稅、地價稅、契稅、土增稅，增加地方財源。</p>		<p>築申請修建、增建、改建，依規定繳足申請基地面積當年度公告現值總值之39%回饋金(先前若有已繳交之回饋金可扣除)</p>		
66	王秀梅、蔡佳均、蔡新雄、賴欣汝、蔡佳芳、陳永	慈惠段705、705-1、706、706-1地號	<p>民所有座落於吉安鄉慈惠段705、705-1、706、706-1地號土地4筆(土地重測前為吉安鄉田浦94-105、95-108地號)，於民國69年間興建完成二層鋼筋水泥樓房乙棟寬6公尺，與自強巷毗鄰，房屋蓋好後，該地區為便利輕工業區運輸方便才規劃每條巷道為15公尺寬之道路。該輕工業區花蓮縣政府已於86年12月17日府建畫字147765號公告為住宅區，為住宅區住家安寧與安全，非主要交通巷道(東止至自立路，西不通中央路)實不需到15公尺寬，請於這次通盤檢討條更正為8或10公尺寬為宜，以符合民生的需要。若仍照原規劃巷道寬為15公尺時，則民之房屋將拆除3公尺，做為巷道用地，於</p>	<p>本縣吉安鄉(原北昌輕工業區)，現變更為吉安都市計畫(住宅區)，而原輕工業區所規劃非主要道路之巷道均為15公尺寬，不符住宅區實際需求又危險，請貴府惠予於都市計畫通檢討時將原計畫之15公尺寬之巷道改為8或10公尺寬，以符合住宅區住家安寧與安全，請鈞府採納民所見意，無限感激。</p>	<p>不予採納。考量整體道路系統完善，建議維持15m道路用地之劃設。</p>		<p>有關合法建物座落於道路用地配合調整道路路型之方案，道路編號1-2、1-3號路待安排現勘並由專案小組續審獲得共識後，再提案於大會決議。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
	裕、蔡佳凌、王秀琴、吳春興代表人：蔡新雄		是所剩無幾，原一棟合法完整的房屋將變成畸零地，不適合居住，請鈞府體諒民所苦。				
67	魏婣安、洪貞、黃太郎、黃亭璋、黃冠智、黃冠傑	慈惠段 691、699、693、693-1、693-2、694、694-1、695、695-1、地號	「園道用地」系由道路兩側地主所有之土地再退縮五米之方式取得，換言之地主額外負擔 10% 之土地供公眾使用即「園道用地」嚴重影響地主權益，本計劃原本地主應負擔之開發成本已高達 39%，再加「園道用地」退縮的 10%，地主負擔將高達 49%，嚴重違反公平原則，如此沉重負擔，試想本開發案將如何推動？ 現行計劃中之「園道用地」經查均有合法建物散置其間，退縮系就無建物部分之土地實施，將產生退縮不一致，街道景觀零亂之情事，又「喬木植生帶」所植之樹木將妨礙兩側住戶車輛進出車庫之便利性，影響地主使用私人土地之自由，有違憲之虞。總的來講，政府係為人民之福祉而存在的，政府的政策自然以人民的權益為優先考量，本區開發已拖了快三十年，究其原因不外未	就吉安都市計劃(住宅區)細部計劃內容，關於「園道用地」之設計強烈建議廢除，以維本計劃之順利推動並兼顧土地所有人之權益。 就吉安都市計劃(住宅區)細部計劃內容，關於「園道用地」之設計強烈建議廢除，以維本計劃之順利推動並兼顧土地所有人之權益。	不予採納。 園道用地與一般道路用地相同，並非由地主再退縮取得，並無地主需額外負擔 10% 土地之情形。 考量整體道路系統完善，建議維持園道用地之劃設。		有關合法建物座落於道路用地配合調整道路路型之方案，道路編號 1-2、1-3 號路待安排現勘並由專案小組審獲得共識後，再提案於大會決議。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			站在人民的立場想事情，不重視人民的利益，用不符合人性的原則去構思整個計劃，致舊的開發案滯礙難行，導致絕大多數土地至今未能開發就不言而喻；人在公門好修行，希望新的主事者能本者修行的心態，站在民眾這裏，為人民的最大利益著想，作出公平、合理、可行的計劃藍圖，將不勝感激。				
68	劉靜文、高德安		近年(住一)內土地公告現值大中幅調漲，但所得未增加，回饋金負擔太沈重，希望相關單位能減半徵收。(住一)內空地重劃的抵費地，希望能以重劃後標售時的市價價格來計算開發經費，降低抵費地的負擔。徵收建成區內住戶的回饋金，能全數用在重劃時建成區內道路與排水溝的工程，建成區內道路與排水溝工程，不應由空地地主負擔。	建請縣府相關單位降低(住一)住宅區內住戶回饋金與空地地主抵費地的負擔案。	併丙案 14-		依初核意見通過。