



變更豐濱都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)

公開展覽說明會

擬定機關：花蓮縣政府

108年1月3日

簡報大綱

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



現行豐濱都市計畫圖

一、計畫緣起

公共設施保留地

依各都市計畫之計畫人口劃設公共設施用地，期望提供「足夠」之公共服務

遲遲未開闢

問題

計畫與現況不符
易產生窳陋、閒置

土地所有權人
使用權受限、受損

全國人口呈現
高齡少子女化

政府作為

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

二、計畫目的

健全都市機能

花蓮縣
18處都市計畫

核實檢討計畫人口

提高土地效益

發揮整體發展效益

公共設施服務與時俱進



保障民眾權益

減輕地方財政負擔

健全、提升都市機能

三、法令依據

法令依據

《都市計畫法》第26條

《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第14條及第42條

執行流程

依據

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

檢討構想

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

檢討變更原則

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

配措措施

- 辦跨區整體開發
- 跨局(處)推動工作小組
- 營建署管考、總顧問協助

四、都市計畫法定程序

❖ 公開展覽期間

自民國108年12月27日
至民國109年1月26日

❖ 公告方式

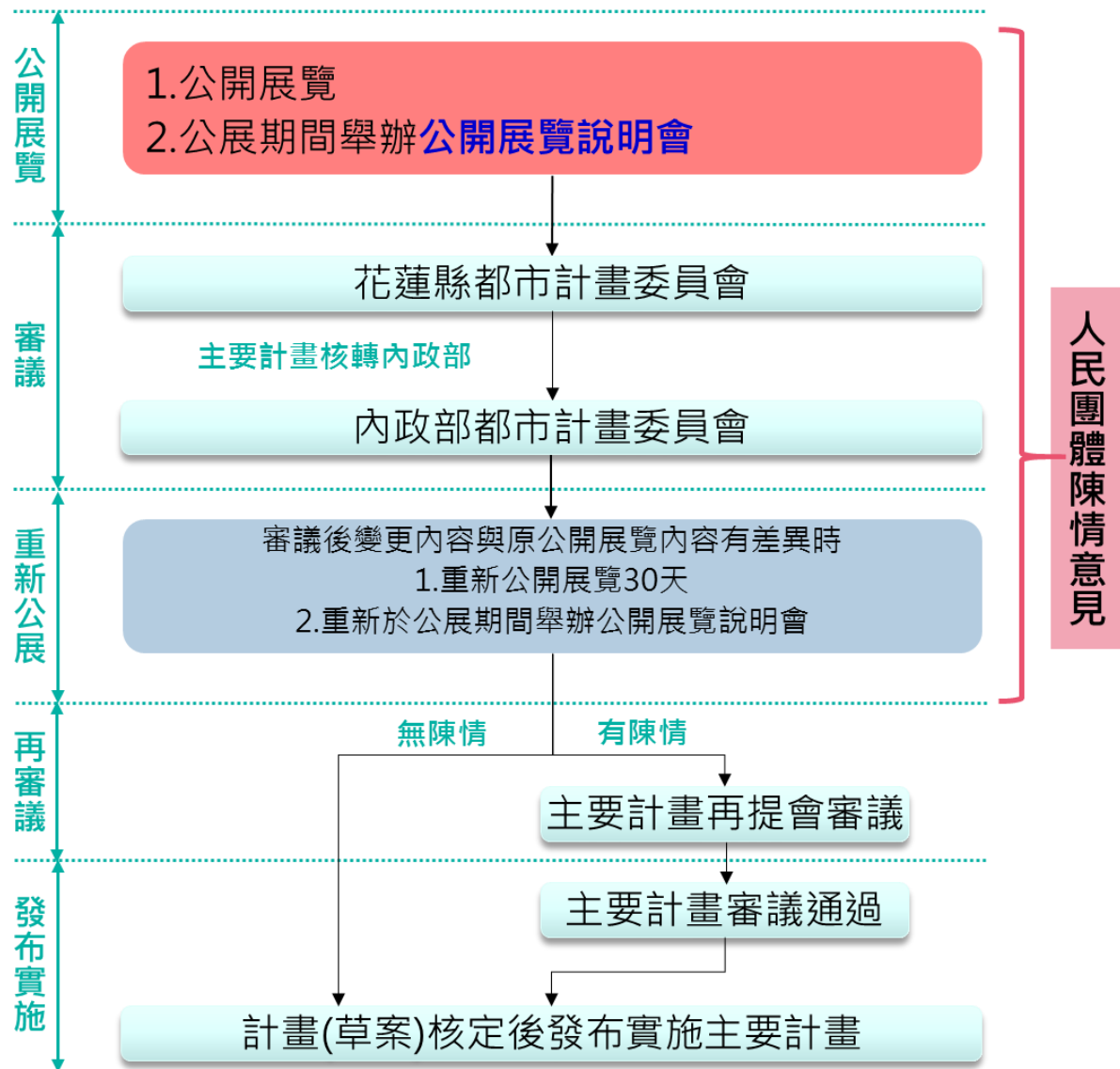
1.書面

花蓮縣政府
豐濱鄉公所

2.網站

本府官方網站-建設處-最新消息

https://pw.hl.gov.tw/List_sp/fun7



五、意見表達方式

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

建議事項

陳情理由

陳情位置

公民或團體對辦理 「變更豐濱都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案 公開展覽期間陳情意見表				
編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	備註
	一、土地標示： 區 段 小段 地號 二、門牌號： 區 路 段 街 弄 巷 號 三、陳情人電話：			列席狀況 ☐ 否 ☐ 申請列席縣都委會 ☐ 申請列席內政部都委會

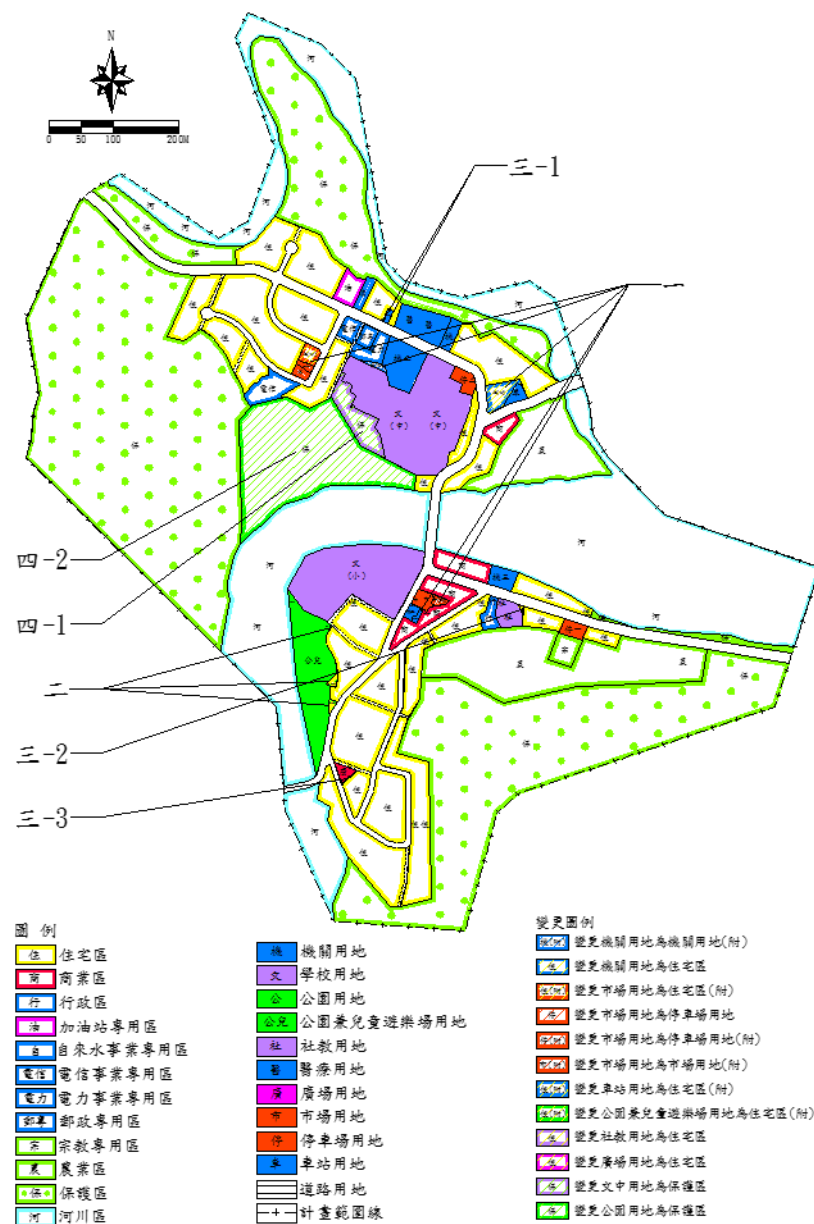
姓名、
聯絡方式

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

中 華 民 國 年 月 日

六、變更內容

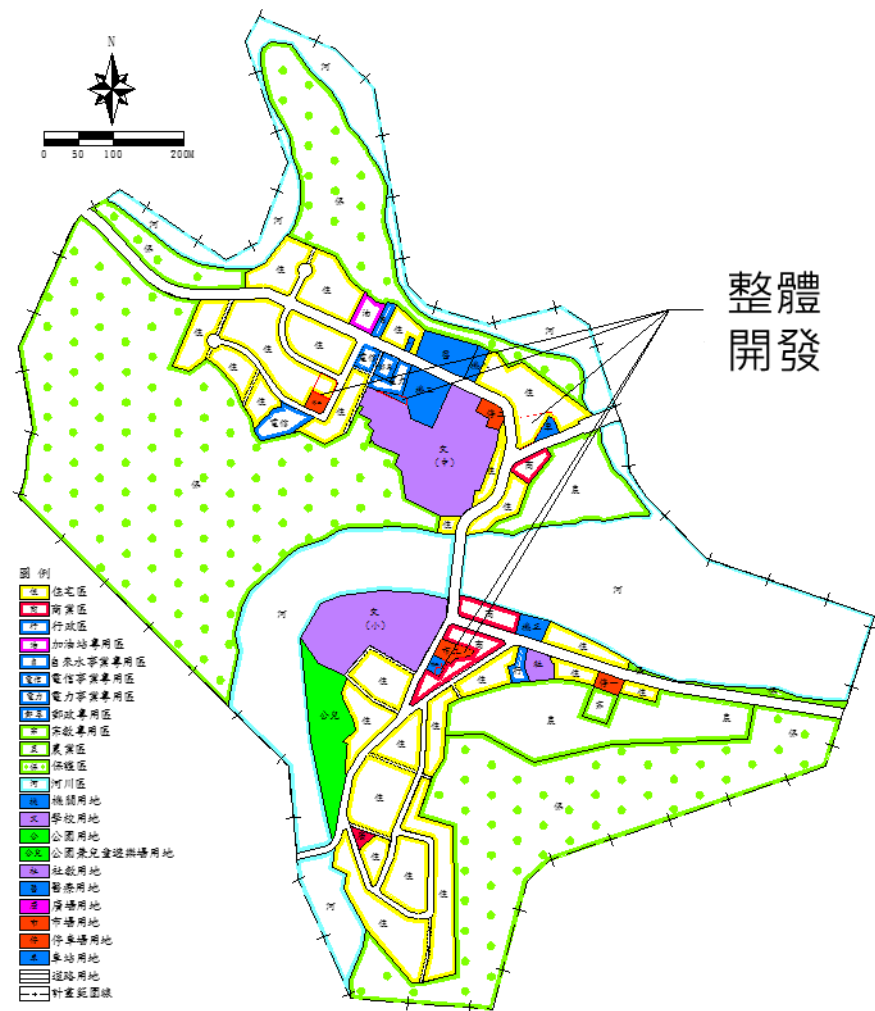
編號	原計畫	新計畫
一	機二用地	機關用地 (附)
	機五用地	機關用地 (附)
	市一用地	住宅區 (附)
		停車場用地 (附)
		停車場用地
	市二用地	市場用地 (附)
二	車站用地	住宅區 (附)
	公兒用地	住宅區 (附)
三-1	機六用地	住宅區
三-2	社教用地	住宅區
三-3	廣場用地	住宅區
四-1	文中用地	保護區
四-2	公園用地	保護區



變一（整體開發）

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

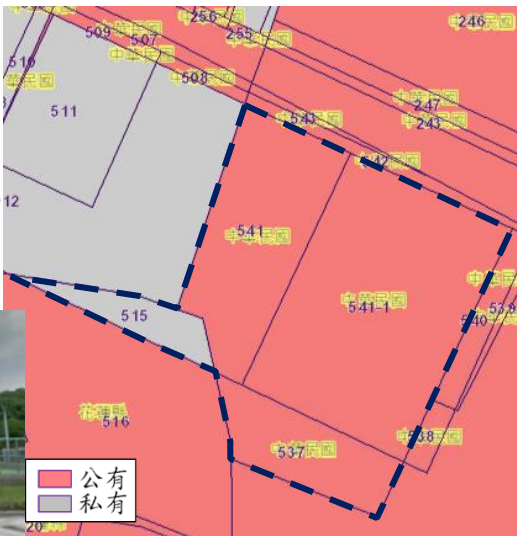
整體
開發



公設編號	新計畫	面積(公頃)	百分比(%)		備註
市一車	住宅區(附)	0.08	23.53	70.59	
	住宅區(附)	0.16	47.06		
機二	機二用地(附)	0.03	8.82	29.41	公有地 指配
機五	機五用地(附)	0.01	2.94		
市二	市二用地(附)	0.03	8.82		
市一	停三用地(附)	0.03	8.82		

機二用地

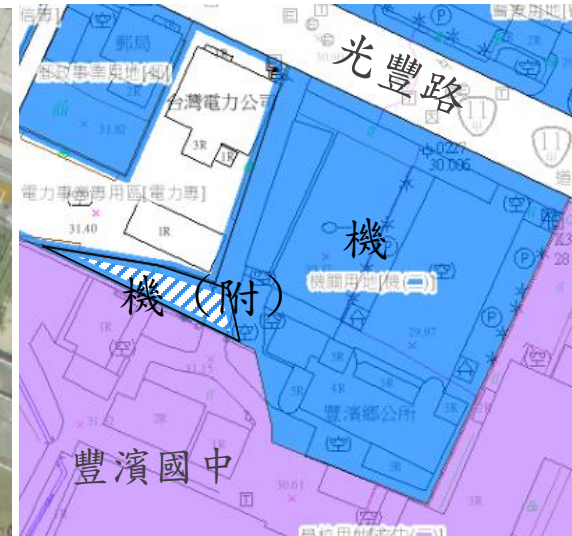
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
一	機二用地	機關用地 (附)	0.03	為未取得零星私有地，機關無用地取得財務計畫。為維持公共設施用地完整性，變更土地取得方式， 納入跨區整體開發範圍，由公有地支配 。	豐義段 515 地號。



地籍圖



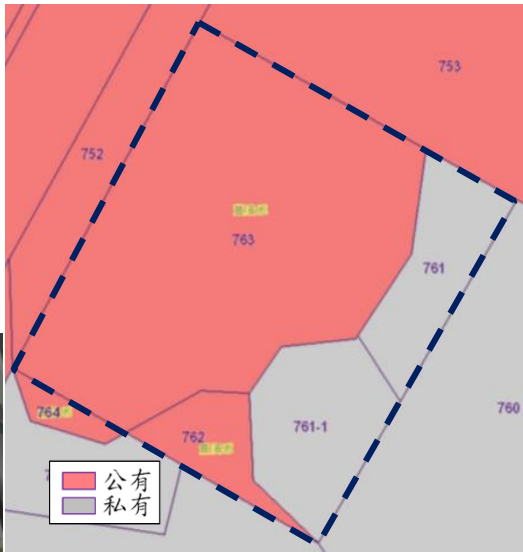
空照圖



變更圖

機五用地

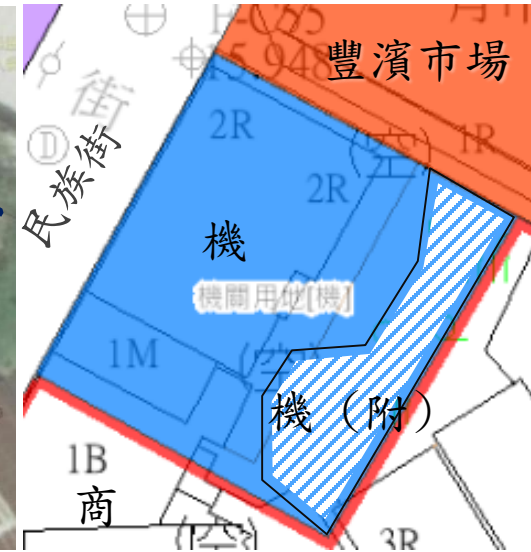
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
一	機五用地	機關用地 (附)	0.01	為未取得零星私有地，機關無用地取得財務計畫。為維持公共設施用地完整性，變更土地取得方式， 納入跨區整體開發範圍，由公有地支配 。	豐義段 761、761-1地號。



地籍圖



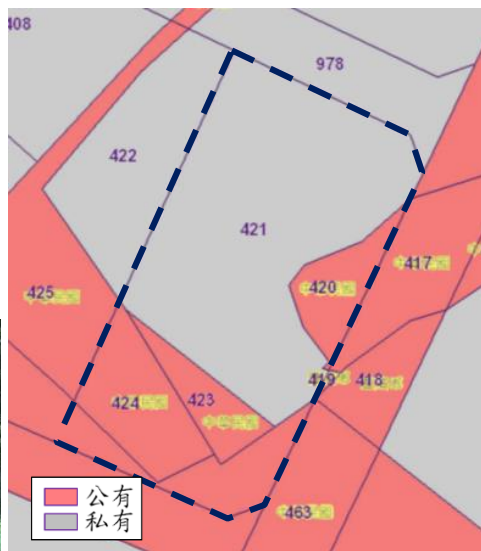
空照圖



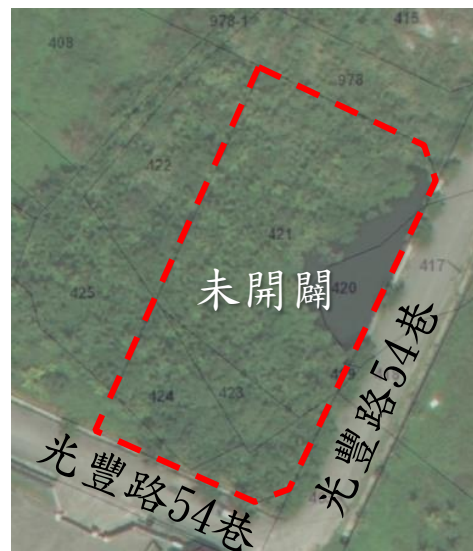
變更圖

市一用地

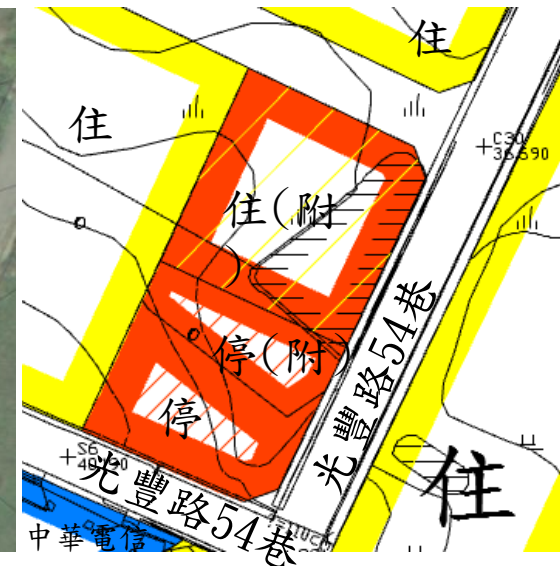
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
一	市一用地	住宅區 (附)	0.08	1. 週邊商業區、住宅區亦可作零售使用，故釋出。 2. 私有地及部分公有地 變更為毗鄰住宅區、停車場用地，納入跨區整體開發範圍 。 3. 部分公有地變更為停車場用地。	豐 義 段 420 、 423 、 424 、 427 (部分) 、 421地號。
		停車場用地 (附)	0.03		
		停車場用地	0.04		



地籍圖



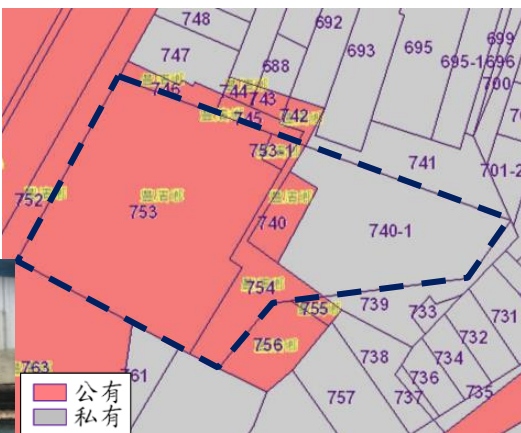
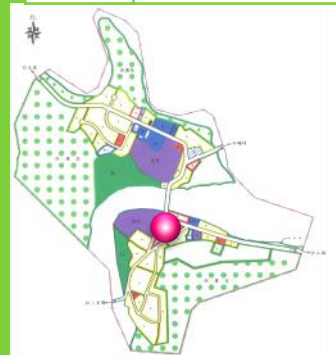
空照圖



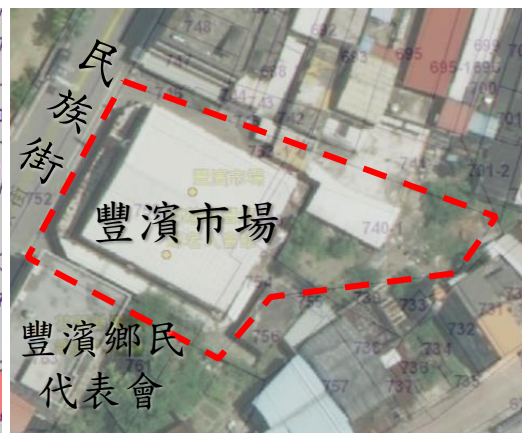
變更圖

市二用地

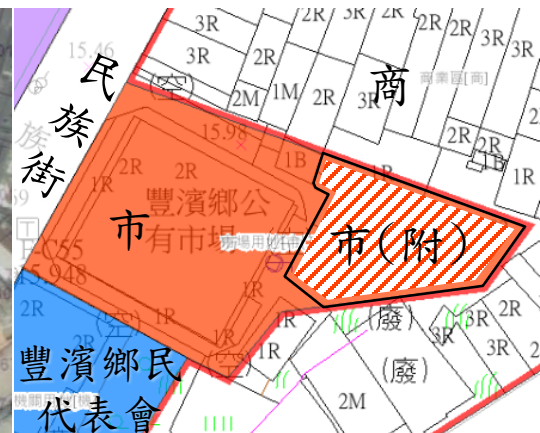
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
一	市二用地	市場用地 (附)	0.03	為私有裡地未開闢，有使用需求。 私有地維持現行計畫，納入跨區整體開發範圍。	豐義段740-1地號。



地籍圖



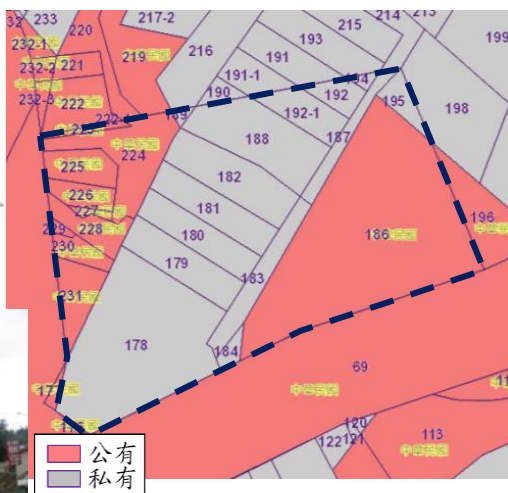
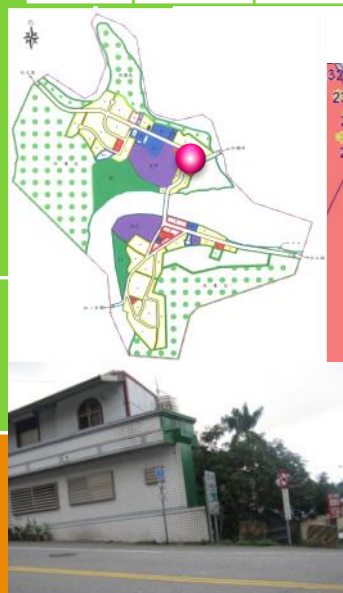
空照圖



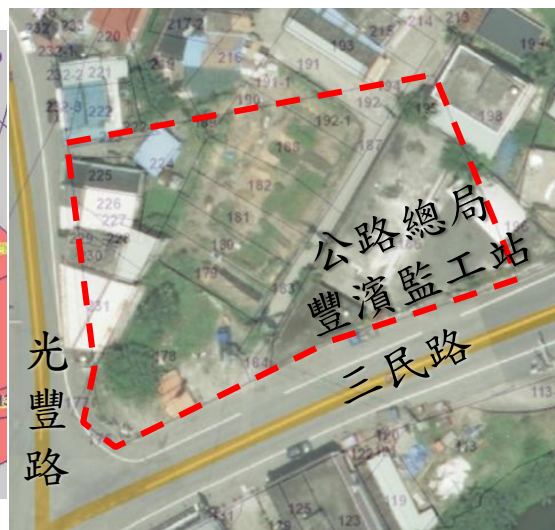
變更圖

車站用地

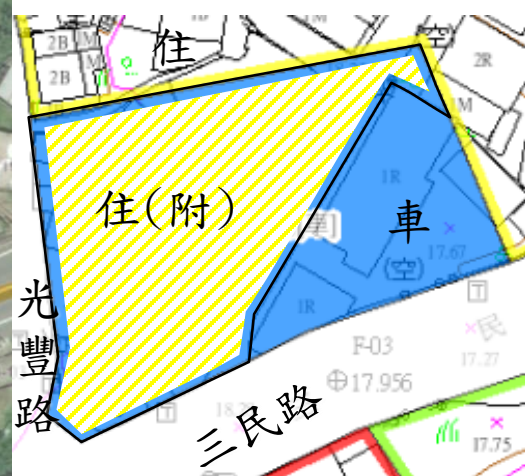
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
一	車站 用地	住宅區 (附)	0.16	現況部分未開闢，無徵收事業財務計畫，私有地及部分公有地 變更為毗鄰住宅區，納入跨區整體開發範圍 。	豐義段 176、223、224、225、226、227、228、229、230、231、178、179、180、181、182、183、184、187、188、189、192、194、195、192-1、地號。



地籍圖



空照圖



變更圖

公園兼兒童遊樂場用地

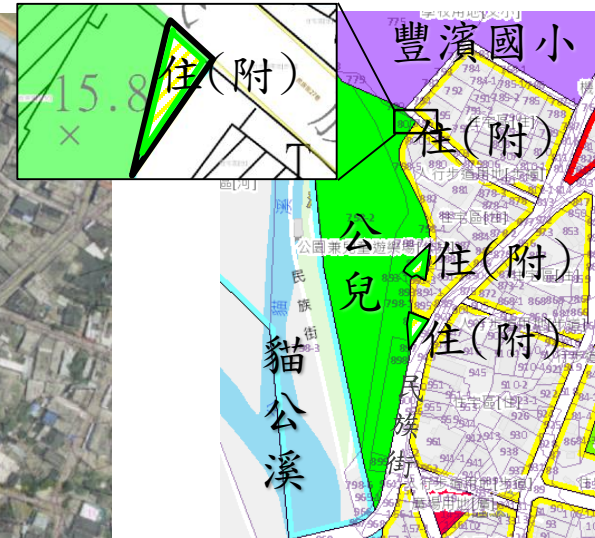
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
二	公兒用地	住宅區 (附)	0.03	為零星私有地，未取得部分無使用需求，私有地 變更為毗鄰住宅區，回饋45%得折算代金 。	豐義段800、892-2、894、895-1、797、891、891-1地號。



地籍圖



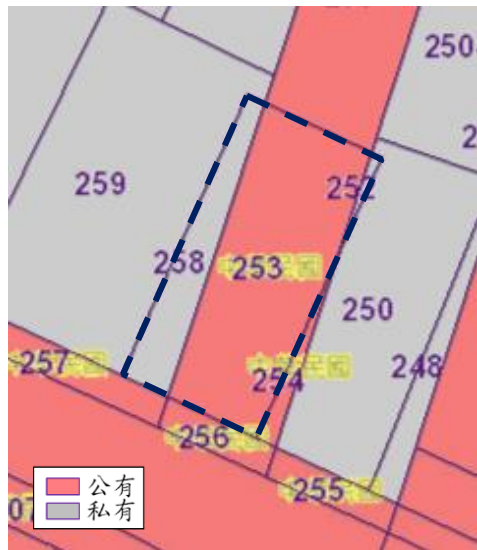
空照圖



變更圖

機六用地

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
三-1	機六用地	住宅區	0.01	為零星私有地，未取得部分無需求，私有地變更為毗鄰住宅區，面積狹小免回饋。	豐義段252、258地號。



地籍圖



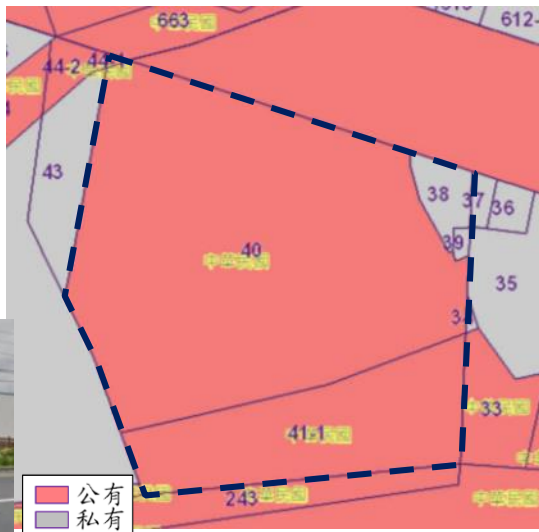
空照圖



變更圖

社教用地

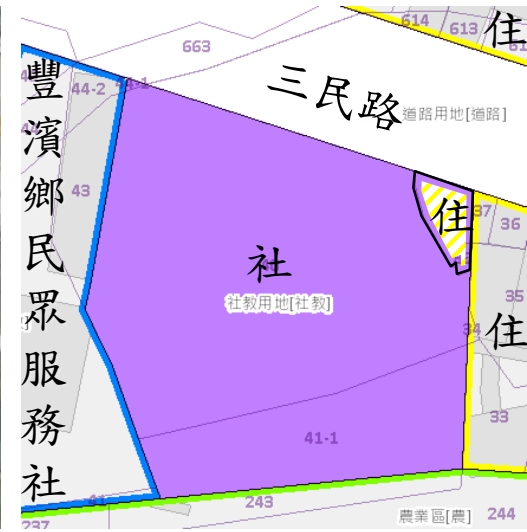
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
三-2	社教用地	住宅區	0.00 (47m ²)	為零星私有地，未取得部分無使用需求，私有地變更為毗鄰住宅區，面積狹小免回饋。	豐仁段38、39地號。



地籍圖



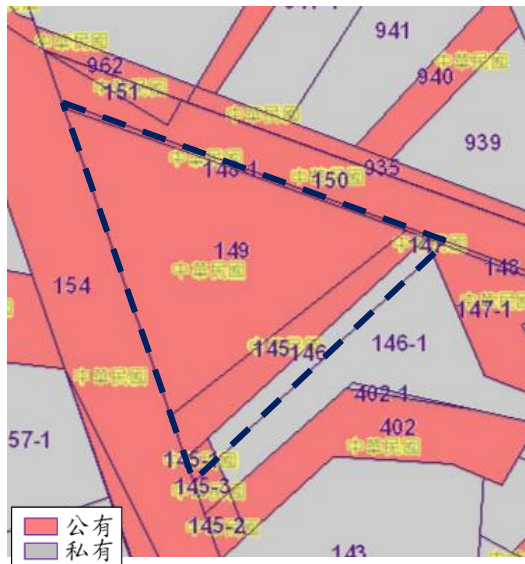
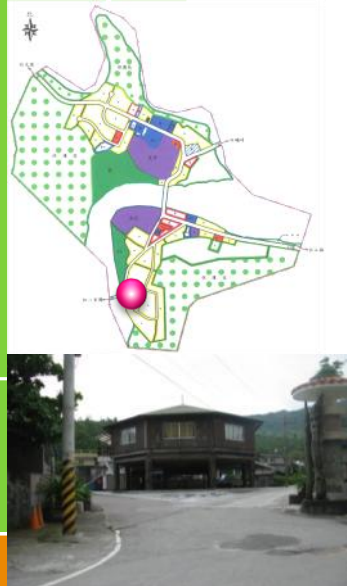
空照圖



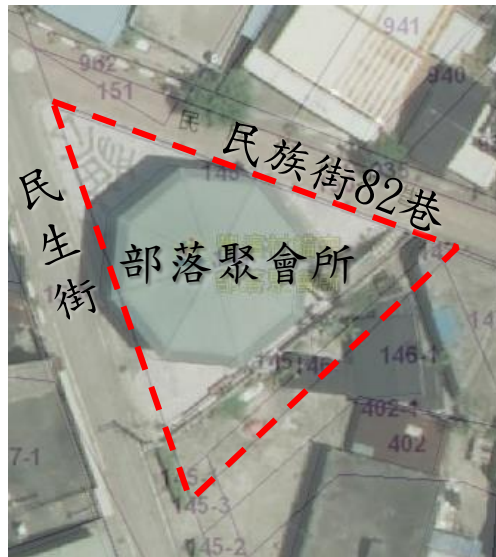
變更圖

廣場用地

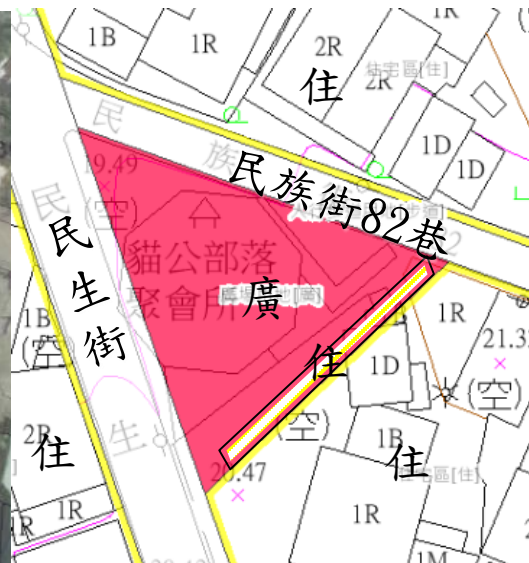
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
三-3	廣場用地	住宅區	0.01	為零星私有地，未取得部分無使用需求， 私有地變更為毗鄰住宅區 ，面積狹小免回饋。	豐仁段146地號。



地籍圖



空照圖



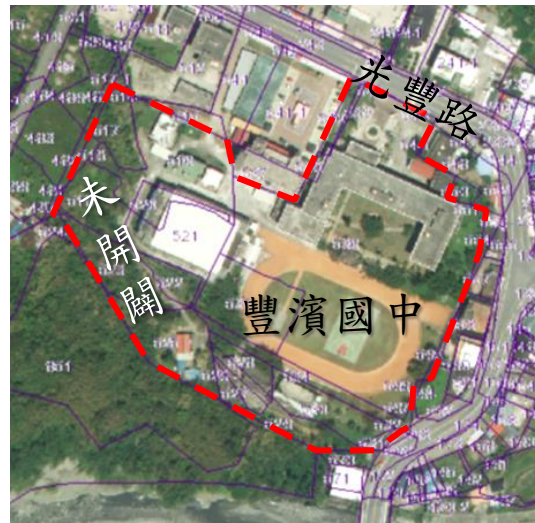
變更圖

文中用地

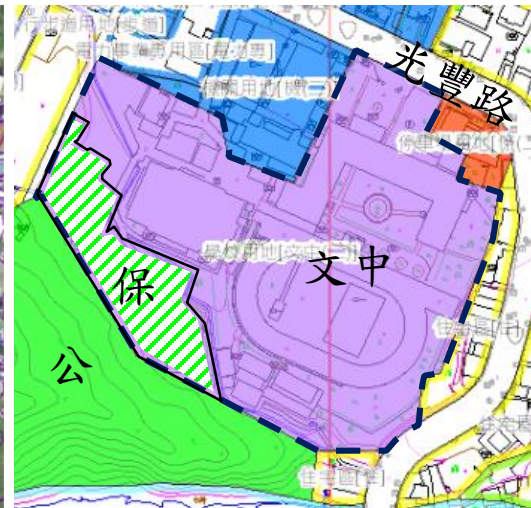
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
四-1	文中用地	保護區	0.39	西南側地形坡度陡峻，不利使用，私有地及部分公有地併公園用地檢討， 解編為保護區 。	豐義段523、518、519、522、525、488、489地號。



地籍圖



空照圖



變更圖

公園用地

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
四-2	公園用地	保護區	3.05	公園用地地形坡度陡峻，不利使用， 解編為毗鄰保護區 。	丁仔漏段949（部分）、952、950（部分）、951地號及豐義段483（部分）、524地號。



地籍圖



空照圖



變更圖