



變更石梯秀姑巒風景特定區計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)

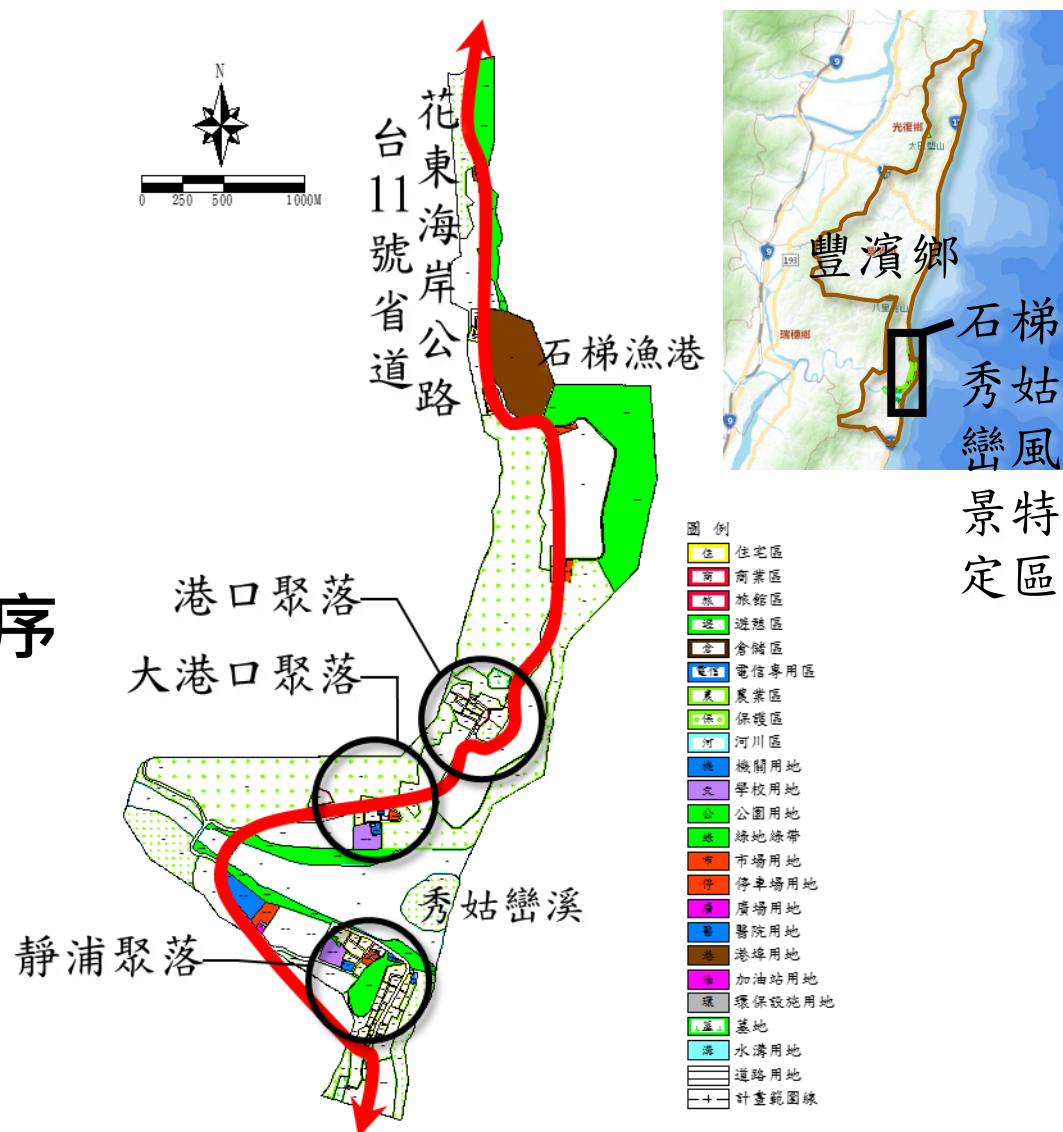
公開展覽說明會

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



現行石梯秀姑巒風景特定區計畫圖

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

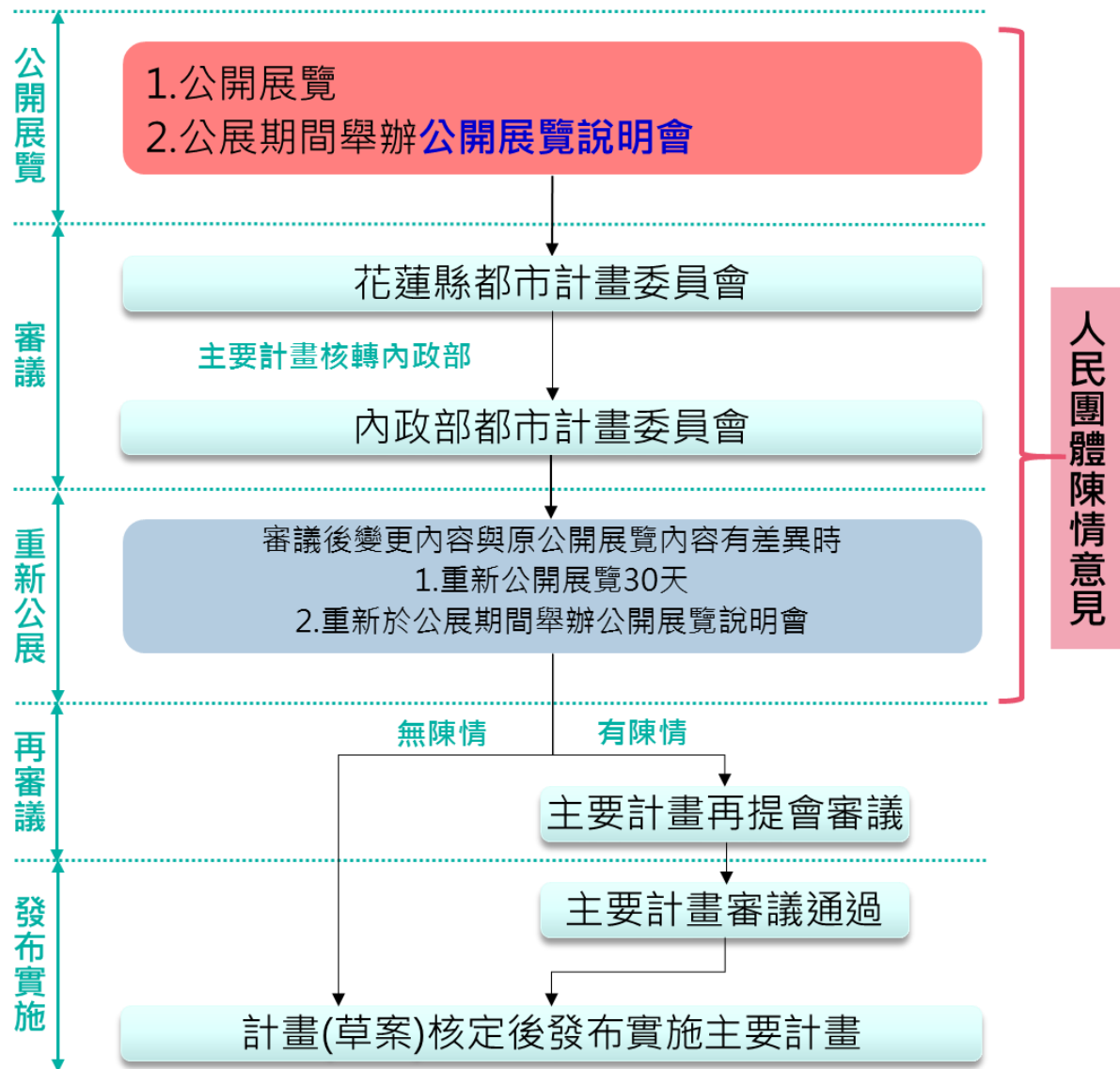
1.書面

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 「變更石梯秀姑巒風景特定區計畫(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			

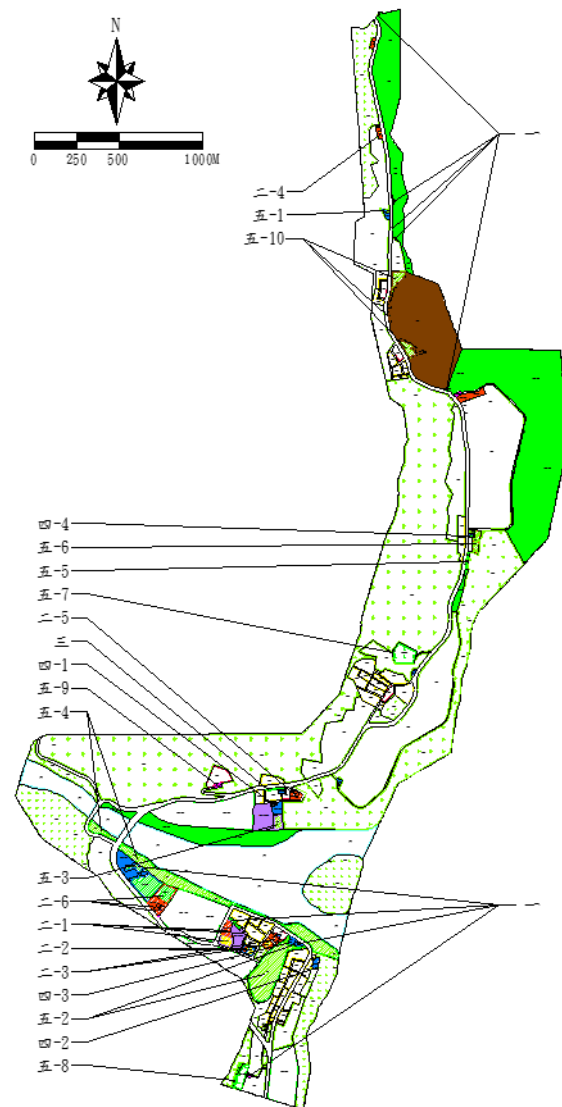
姓名、
聯絡方式

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

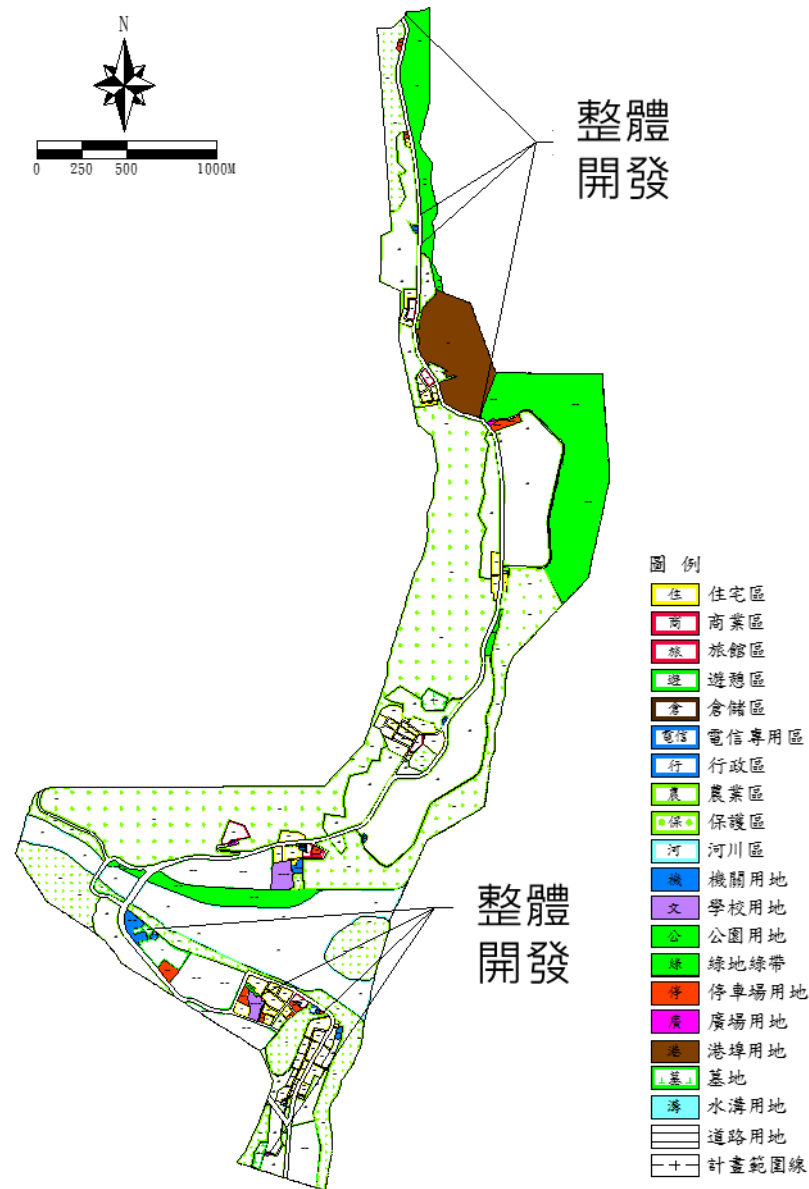
六、變更內容

編號	原計畫	新計畫	編號	原計畫	新計畫
一	機五用地	停車場用地	二-6	停七用地	遊憩區(附)
	機七用地	停車場用地(附)		加油站用地	停車場用地(附)
	公一用地	遊憩區(附)		環保設施用地	停車場用地(附)
	公二用地	公園用地(附)	三	綠三用地	住宅區(附)
	公六用地	公園用地(附)	四-1	機四用地	住宅區
	廣三用地	廣場用地(附)	四-2	機六用地	住宅區
		農業區	四-3	機九用地	農業區
二-1	文小二用地	綠地綠帶(附)	四-4	綠一	行政區
		住宅區(附)	五-1	機一用地	住宅區
		停車場用地(附)	五-2	機十一用地	農業區
二-2	醫院用地	住宅區(附)	五-3	公三用地	保護區
	綠六	停車場用地(附)	五-4	文小一用地	保護區
二-3	市場用地	綠地綠帶(附)	五-5	公五用地	保護區
	停六用地	停車場用地(附)	五-6	綠二	保護區
		停車場用地	五-7	停四用地	保護區
二-4	停二用地	住宅區(附)	五-8	墓一	農業區
		停車場用地(附)	五-9	墓二	保護區
		住宅區(附)	五-10	廣二用地	保護區
二-5	停五用地	商業區(附)		港埠用地	農業區
		停車場用地(附)			



變一 (整體開發)

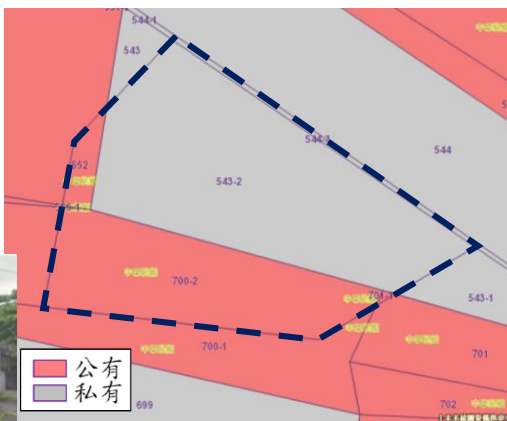
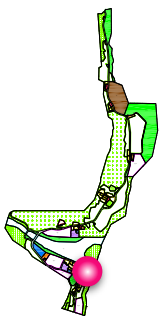
- 本計畫以政府公辦市地重劃方式辦理整體開發，依平均地權條例第60條：「...重劃區內供公共使用之...土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。...折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限」。
- 本計畫跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以55%為原則。實際開發後領回之重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。



公設編號	新計畫	面積(公頃)	百分比(%)	
機七	遊憩區(附)	2.20	87.30	87.30
機五	停車場用地(附)	0.03	1.19	12.70
公一	公園用地(附)	0.04	1.59	
公二	公園用地(附)	0.00	0.00	
公六	公園用地(附)	0.21	8.33	
廣三	廣場用地(附)	0.04	1.59	

機五用地

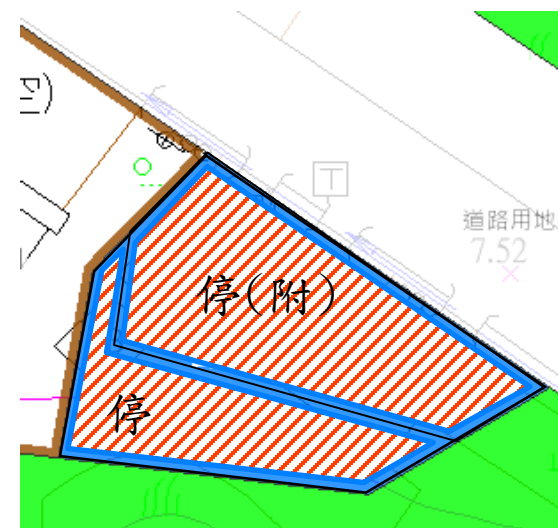
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
一	機五用地	停車場用地	0.03	經公共設施供給需求檢討分析，停車場不足。 變更為停車場用地，私有地納入跨區整體開發。	長虹段552、556-1、700-2、701-1地號。
		停車場用地(附)	0.03		長虹段543-2、544-3地號。



地籍圖



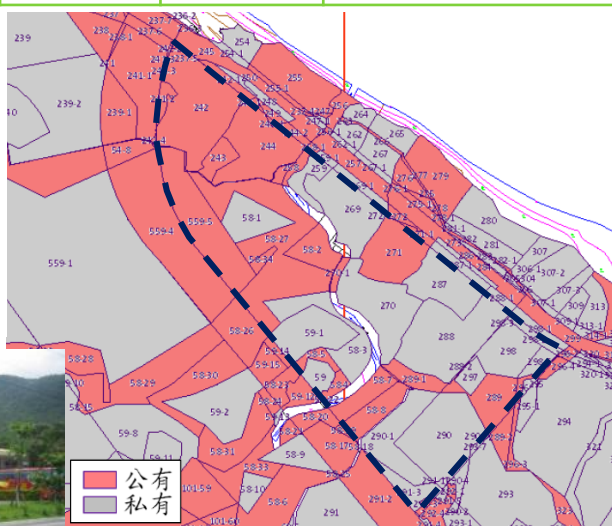
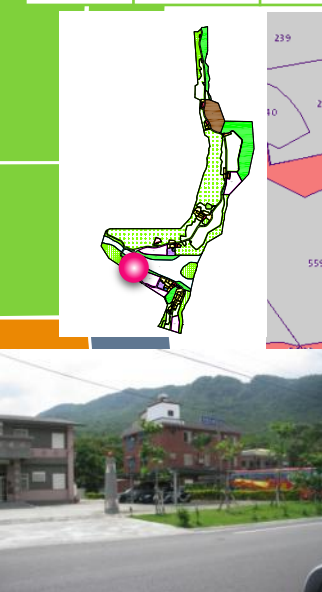
空照圖



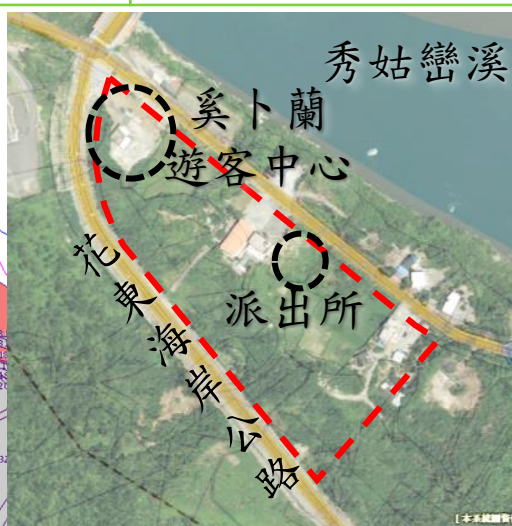
變更圖

機七用地

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
一	機七用地	遊憩區 (附)	2.20	現況為遊客服務中心、警察派出所，未取得私有地無使用需求。私有地及部分公有地併停七 變更為遊憩區，納入跨區整體開發。	靜浦段58-4、58-5、58-7、58-8、58-27（部分）、59、59-1、58-1、58-3、58-18地號及長虹段289、296、289-1、259、269、270、287、288、290、295、297、298、288-2、290-1、291-1、291-3、293-7、298-2、298-3、298-5、292-3、292-5、296-5地號。



地籍圖



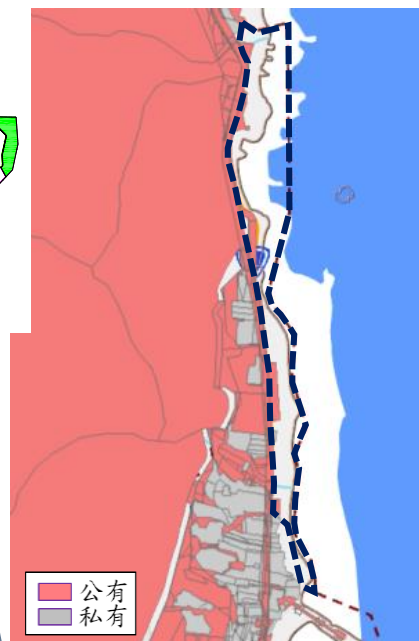
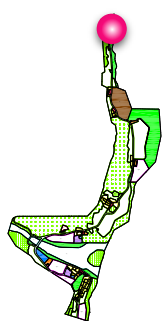
空照圖



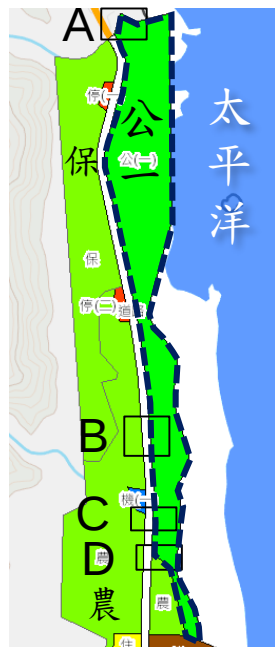
變更圖

公一用地

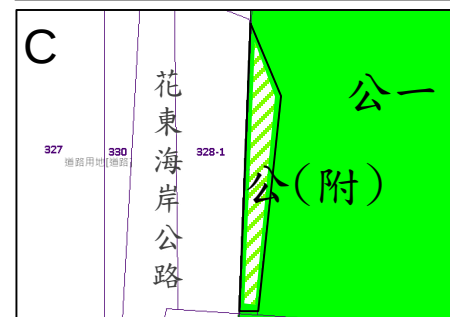
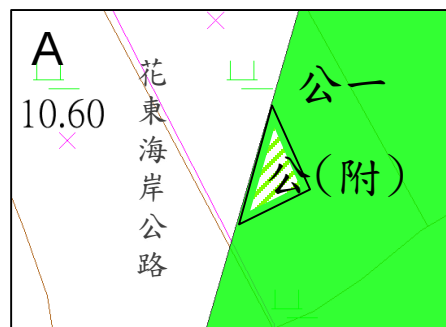
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
一	公一用地	公園用地(附)	0.04	1. 私有地無徵收事業財務計畫。 2. 毗鄰道路用地之私有地維持現行計畫，納入跨區整體開發。 3. 毗鄰農業區之私有地解編為農業區。	石門段297-1、320、328地號。
		農業區	0.01		石門段383-1地號。



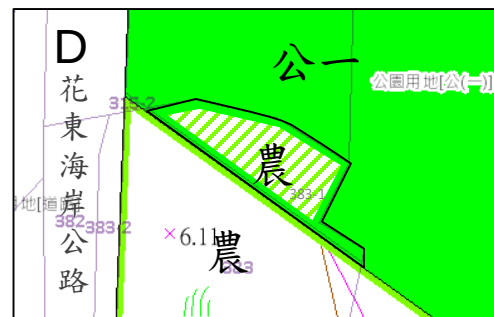
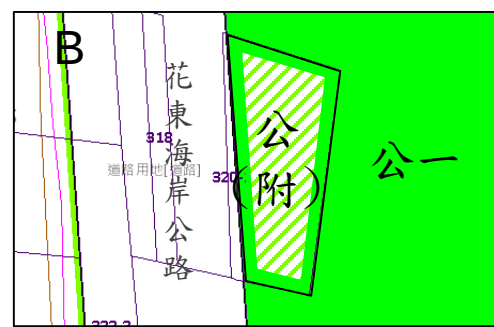
地籍圖



空照圖

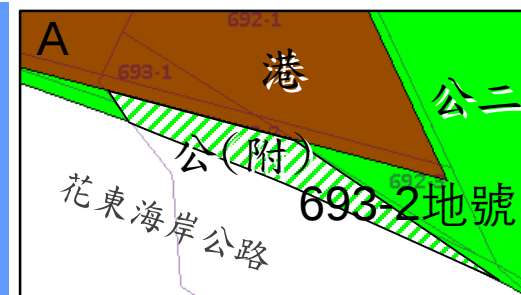
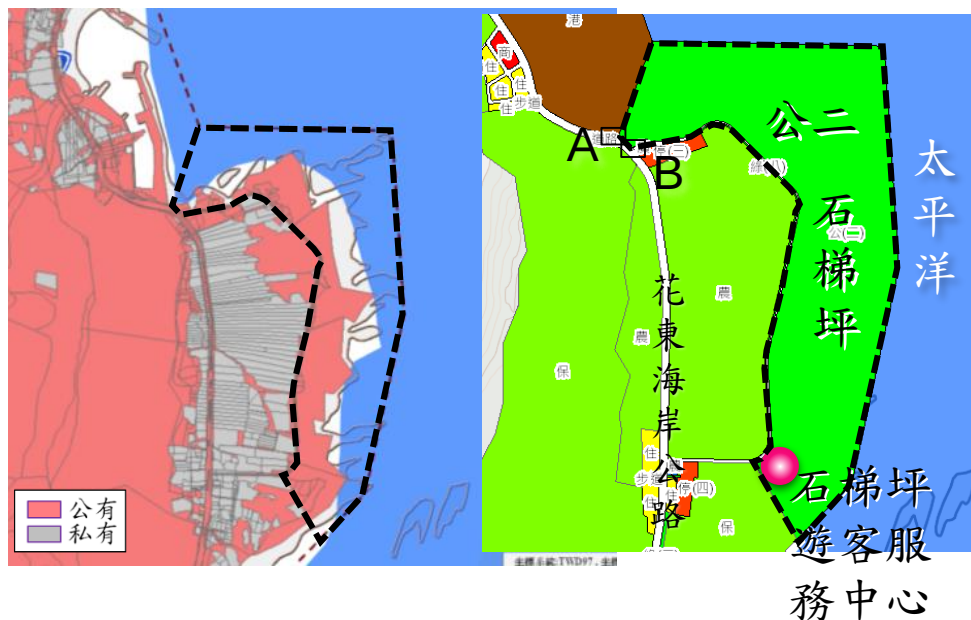
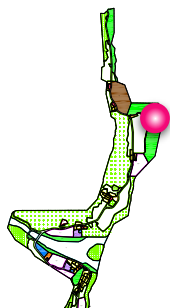


變更圖

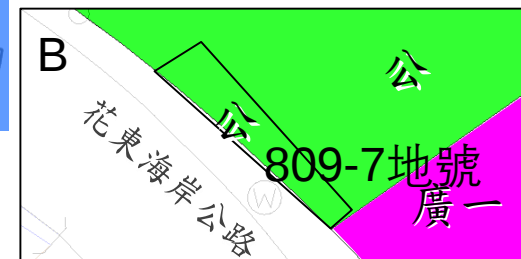


公二用地

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
一	公二用地	公園用地(附)	0.00 (11.87m ²)	石門段693-2地號無徵收事業財務計畫，維持現行計畫，納入跨區整體開發。	石門段693-2地號。



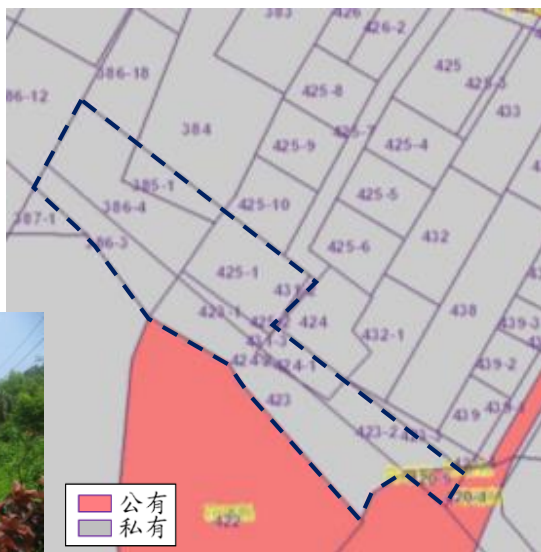
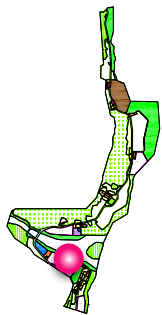
變更為公園用地(附)



維持現行計畫，東管處表示石門段809-7地號將提報徵收事業財務計畫。

公六用地

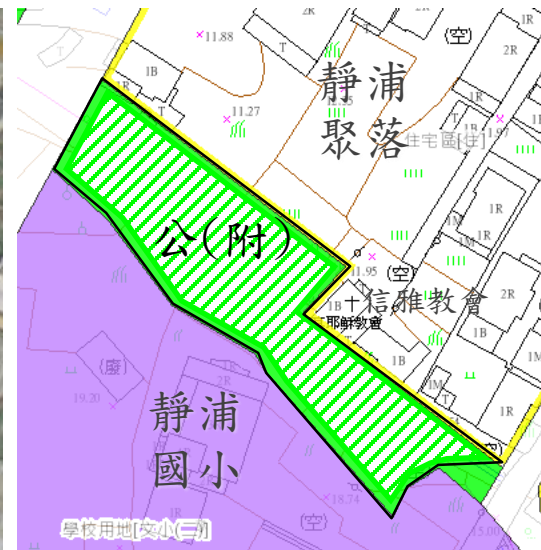
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
一	公六用地	公園用地(附)	0.21	私有地無徵收事業財務計畫，維持現行計畫，納入跨區整體開發範圍。	長虹段423、385-1、386-3、386-4、423-1、423-2、424-1、424-2、425-1、431-2、431-3地號。



地籍圖



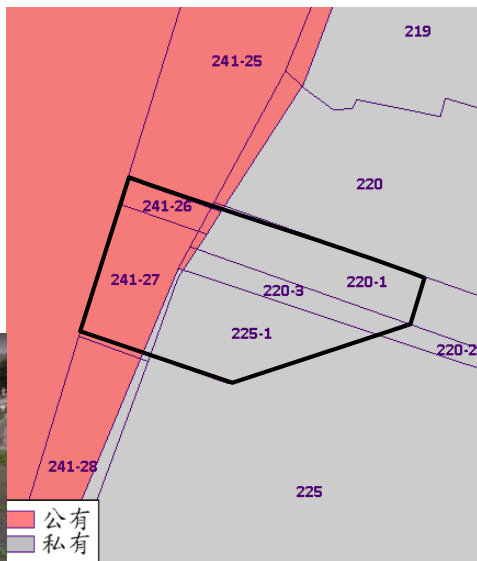
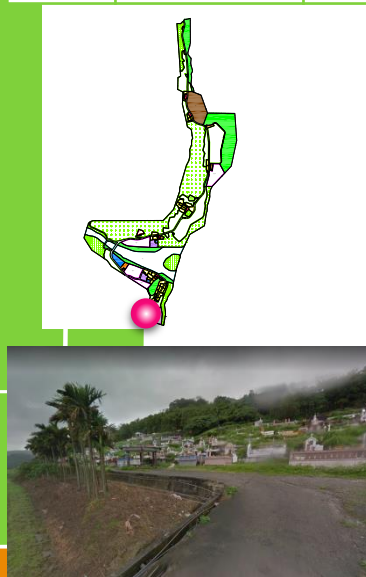
空照圖



變更圖

廣三用地

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
一	廣三用地	廣場用地(附)	0.04	私有地無徵收事業財務計畫，為維持道路通行， 維持現行計畫，納入跨區整體開發範圍 。	三富段220-1（部分）、220-3、225-1地號。



地籍圖



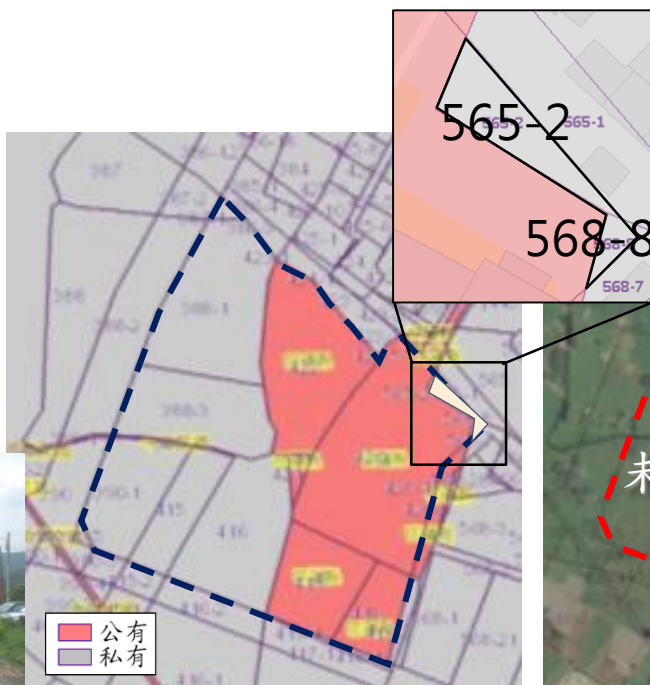
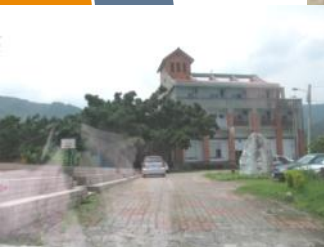
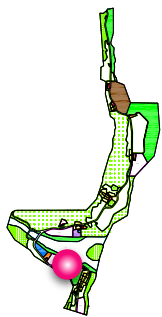
空照圖



變更圖

文小二用地

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
二-1	文小二用地	綠地綠帶(附)	0.01	私有地無使用需求，為大港口事件發生地，原民處已設置紀念碑。私有地併部分公有地 變更為住宅區(附) ， 回饋45%停車場用地及綠地綠帶 。	長虹段565-2、568-8地號。
		住宅區(附)	0.53		長虹段387-1、388-1、388-3、389、415、416、390-1地號。
		停車場用地(附)	0.42		



地籍圖



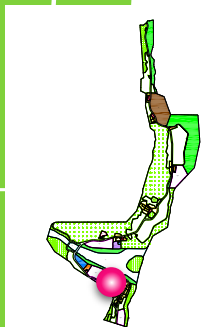
空照圖



變更圖

醫院用地、綠六

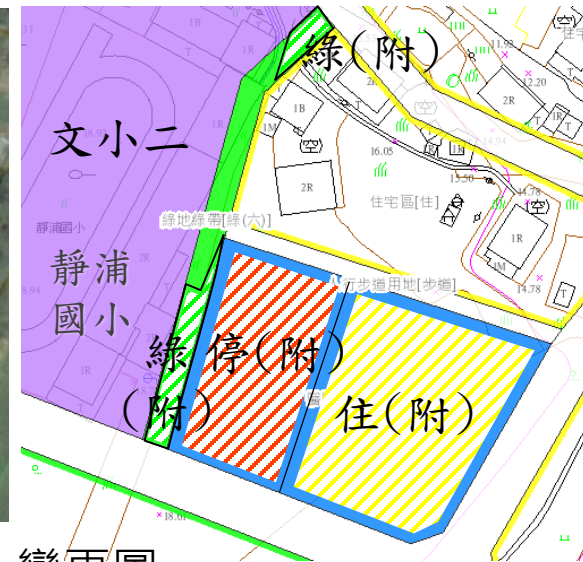
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
二-2	醫院 用地	住宅區(附)	0.24	醫院用地及綠六私有地無使用需求，為保障土地所有權人權益， 變更為毗鄰住宅區，回饋45%停車場用地及綠地綠帶 。	長虹段568-1、568-21、568-22地號。
		停車場用地(附)	0.16		
	綠六	綠地綠帶(附)	0.04		長虹段418-2、568-7、568-2 (部分) 地號。



地籍圖



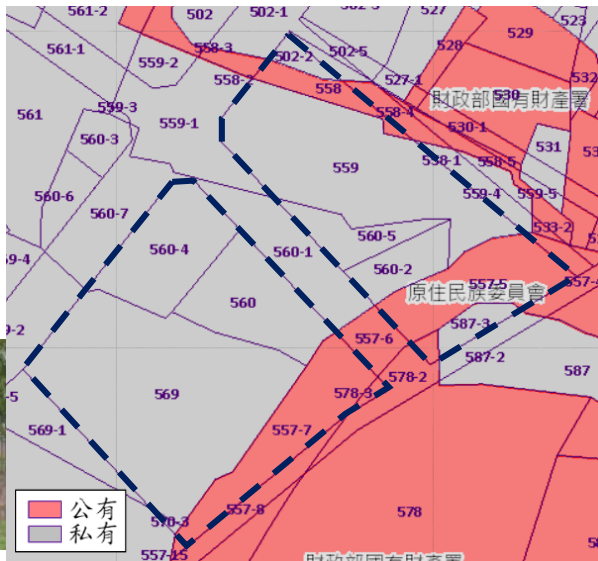
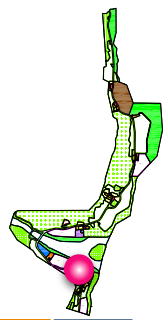
空照圖



變更圖

市場用地、停六用地

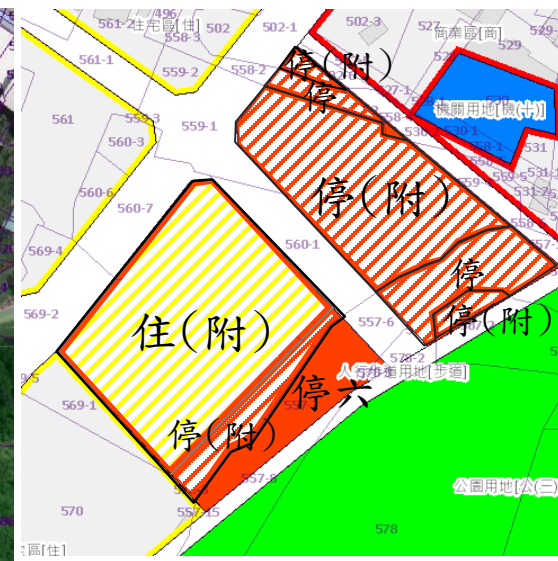
編號	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
二-3	市場用地	停車場用地(附)	0.17	1. 週邊商業區、住宅區亦可作零售使用，故釋出。	長虹段559、502-2、560-2、560-5、587-3地號。
		停車場用地	0.05	2. 私有地變更為停車場用地，併停六檢討。	長虹段558、557-5、578-1地號。
	停六用地	住宅區(附)	0.24	3. 公有地變更為停車場用地。	長虹段560、569、560-4、570-3地號。
		停車場用地(附)	0.03	經公共設施供給需求檢討分析，停車場不足，仍有停車使用需求，然無徵收事業財務計畫。私有地變更為毗鄰分區住宅區，併市場用地檢討，回饋45%停車場用地。	



地籍圖



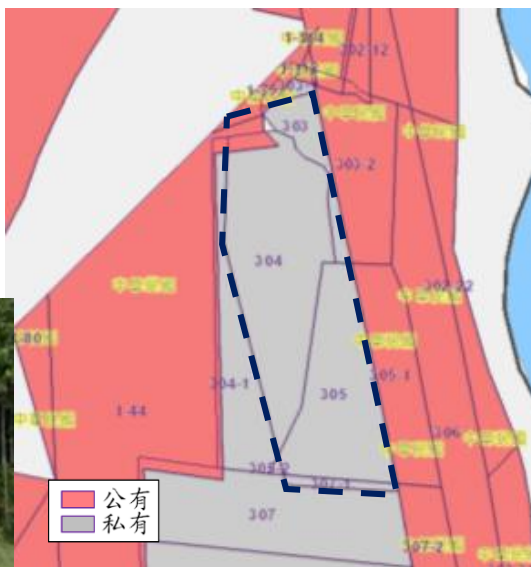
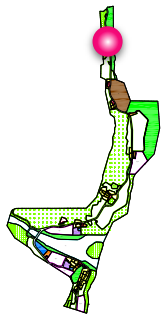
空照圖



變更圖

停二用地

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
二-4	停二用地	住宅區(附)	0.12	經公共設施供給需求檢討分析，停車場不足，仍有停車使用需求，然無徵收事業財務計畫。 私有地變更為住宅區，回饋45%停車場用地。	石門段303、304、305、307-1地號。
		停車場用地(附)	0.09		



地籍圖



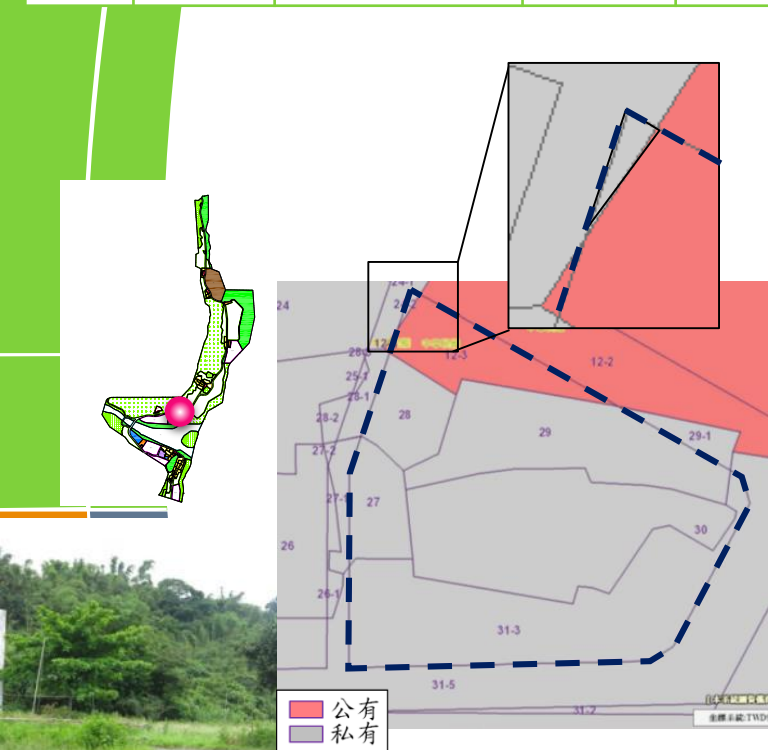
空照圖



變更圖

停五用地

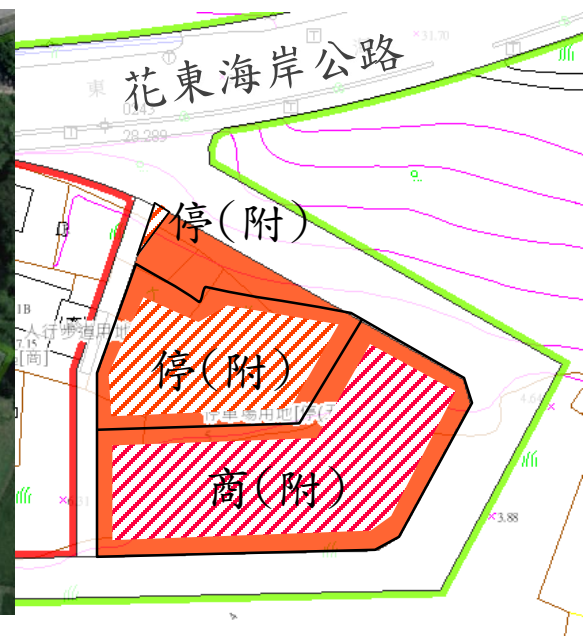
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
二-5	停五用地	商業區(附)	0.17	經公共設施供給需求檢討分析，停車場不足，仍有停車使用需求，然無徵收事業財務計畫。 私有地變更為毗鄰分區商業區，回饋45%停車場用地。	長虹段27、28、29、30、31-3、24-2地號。
		停車場用地(附)	0.14		



地籍圖



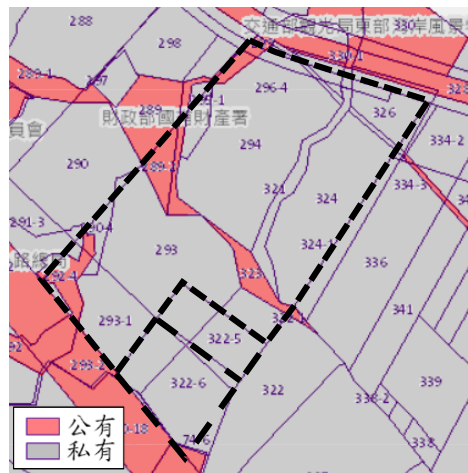
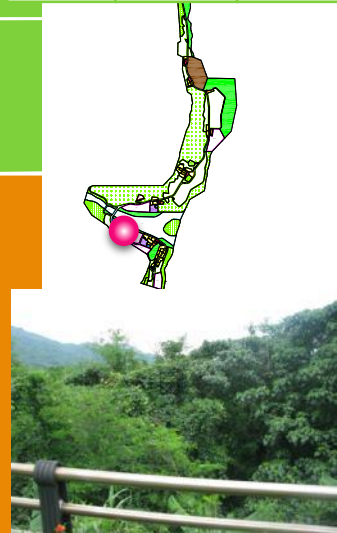
空照圖



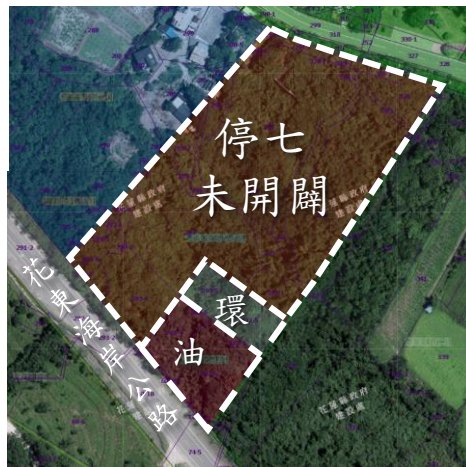
變更圖

停七用地、加油站用地、環保設施用地

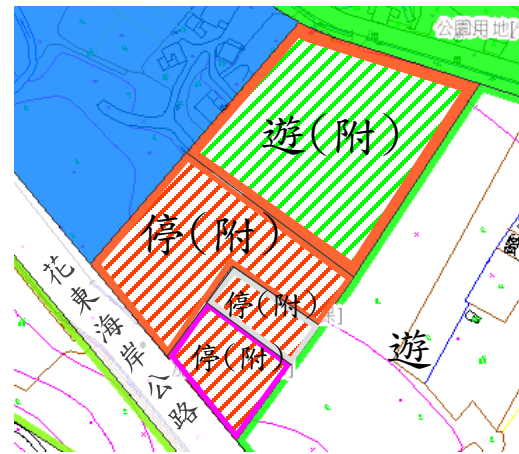
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
二-6	停七用地	遊憩區(附)	0.96	經公共設施供給需求檢討分析，停車場不足，仍有停車使用需求，然無徵收事業財務計畫。 變更為毗鄰分區遊憩區 ，併加油站用地、環保設施用地檢討， 回饋45%停車場用地 。	長虹段323、289-2、292-1、292-4、296-2、296-3、296-4、293、294、321、324、325、326、290-2、290-4、290-5、291-4、291-5、291-6、293-1、294-1、295-1、298-4、319-1、319-2、320-1、320-2、321-2、322-1、326-1地號。
		停車場用地(附)	0.48		
	加油站用地	停車場用地(附)	0.18	無使用需求，併停七用地檢討， 變更為停車場用地 。	長虹段293-4、293-6、322-4、322-6(部分)地號及靜浦段60-19地號。 長虹段322-2地號及靜浦段74-6(部分)地號。
		停車場用地	0.00 (20.02m ²)		
	環保設施用地	停車場用地(附)	0.10		長虹段293-5、322-5地號。



地籍圖



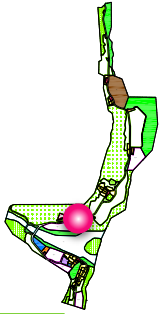
空照圖



變更圖

綠三

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
三	綠三	住宅區(附)	0.03	私有地無徵收事業財務計畫，變更為毗鄰分區住宅區，面積小於400平方公尺， 回饋45%得折算代金 。	長虹段52、76、52-2地號。



空照圖



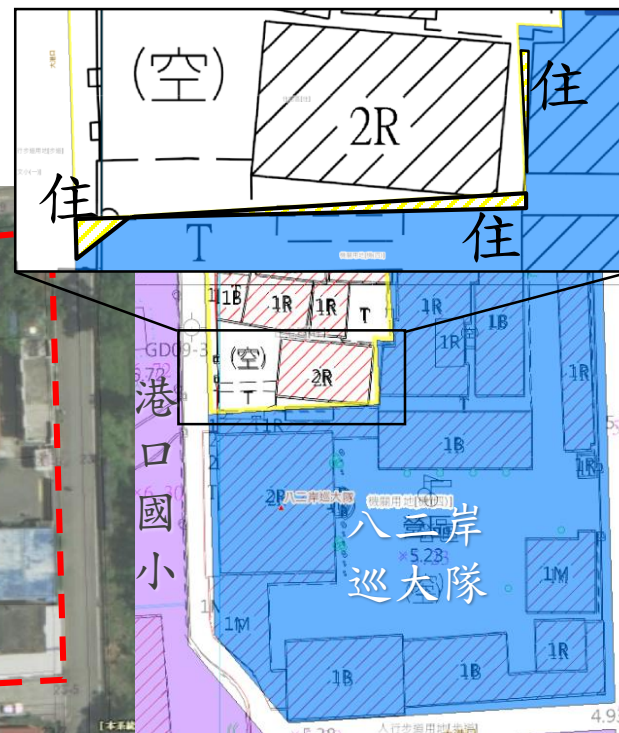
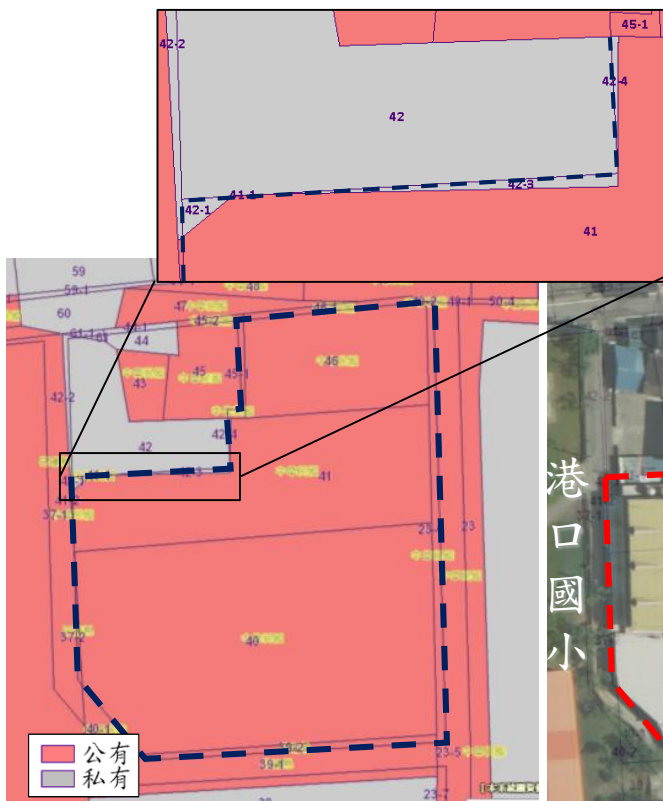
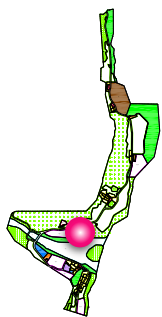
地籍圖



變更圖

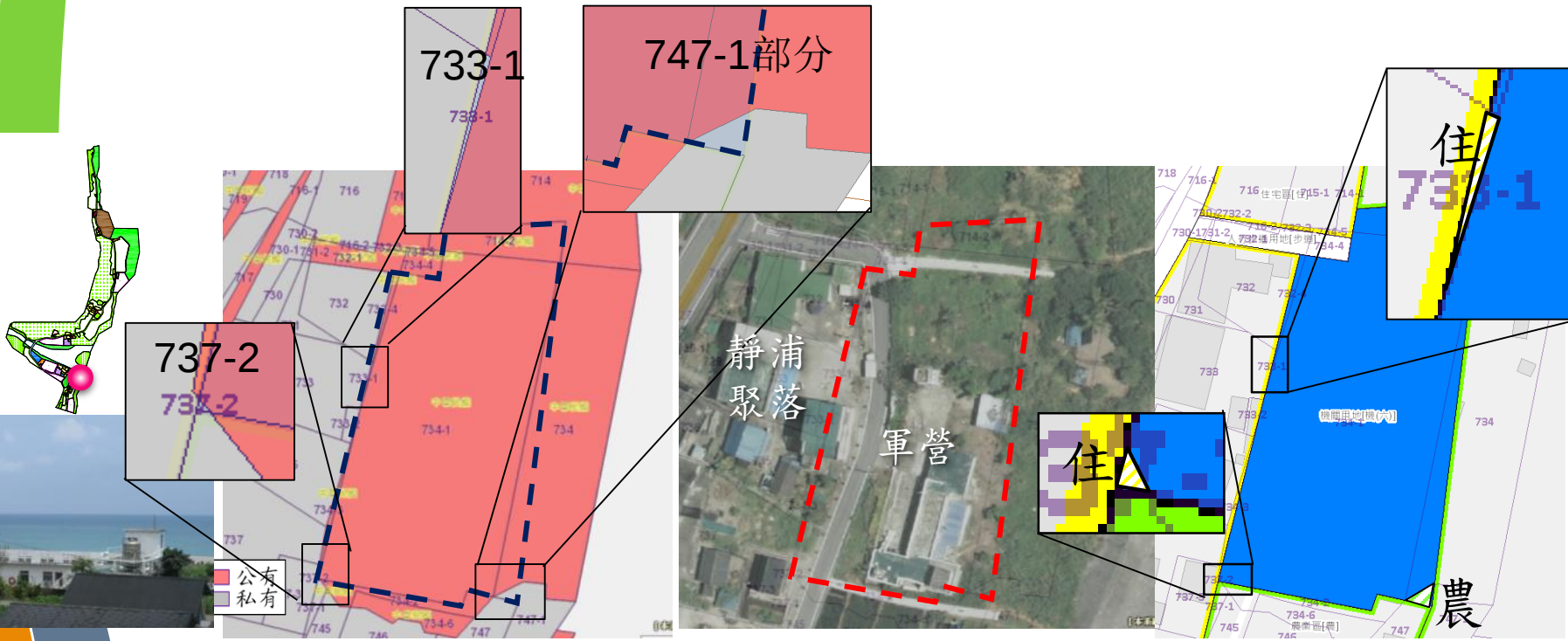
機四用地

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
四-1	機四用地	住宅區	0.00 (13.61m ²)	私有地無徵收事業財務計畫， 變更為毗鄰分區住宅區 ，面積小於150平方公尺， 免回饋 。	長虹段42-1、42-3、42-4地號。



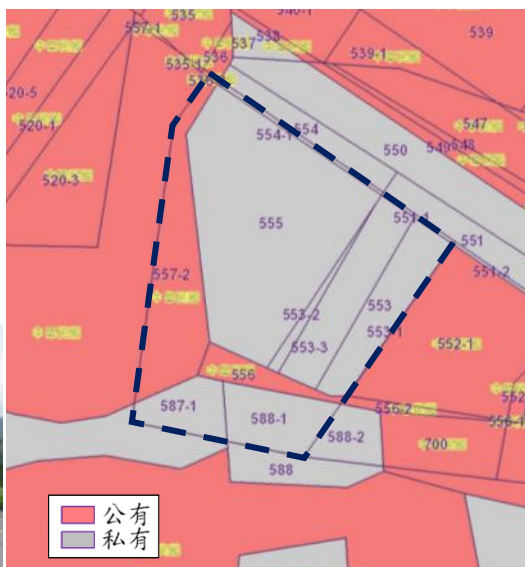
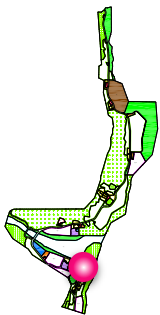
機六用地

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
四-2	機六用地	住宅區	0.00 (1.19m ²)	1. 私有地無徵收事業財務計畫。 2. 西側及西南側私有地 變更為毗鄰住宅區 ，面積小於150平方公尺， 免回饋 。 3. 東南側私有地 解編為毗鄰農業區 。	長虹段733-1、737-2地號。
		農業區	0.00 (10m ²)		長虹段747-1 (部分) 地號。



機九用地

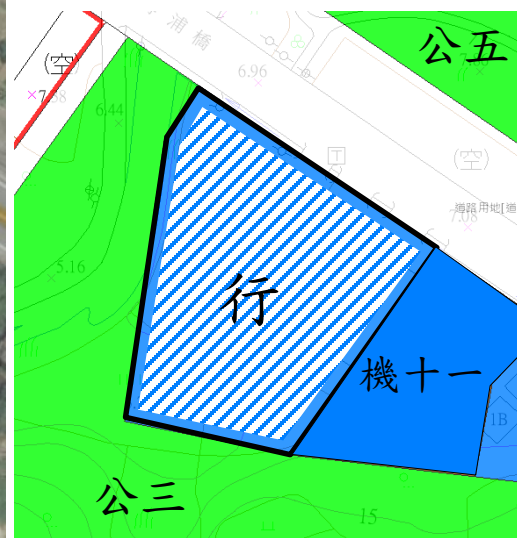
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
四-3	機九用地	行政區	0.16	現況已開闢，供活動中心使用， 變更為行政區 ，變更後與原公共設施用地使用性質相同， 免回饋 。	長虹段536-2、556、557-2、553、555、551-1、553-2、553-3、554-1、587-1、588-1地號。



地籍圖



空照圖

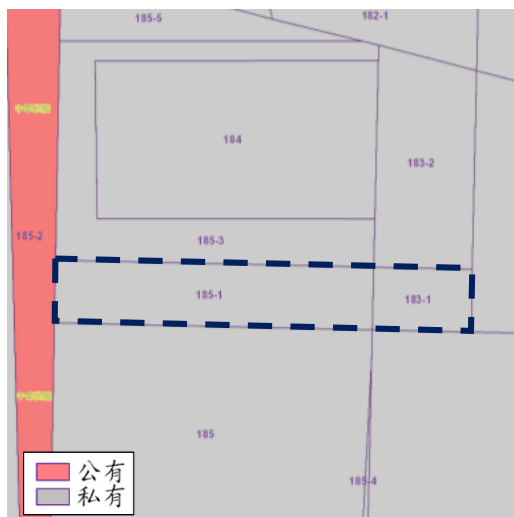
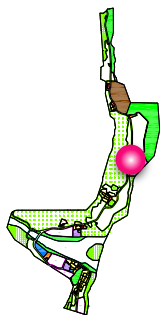


變更圖

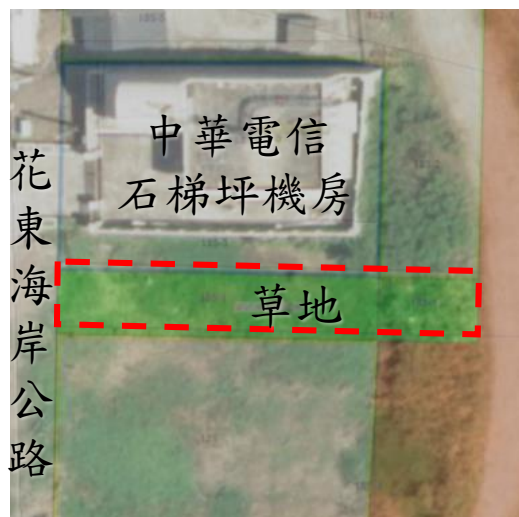
註：由公所提供活動中心建照、徵收事業財務計畫。

綠一

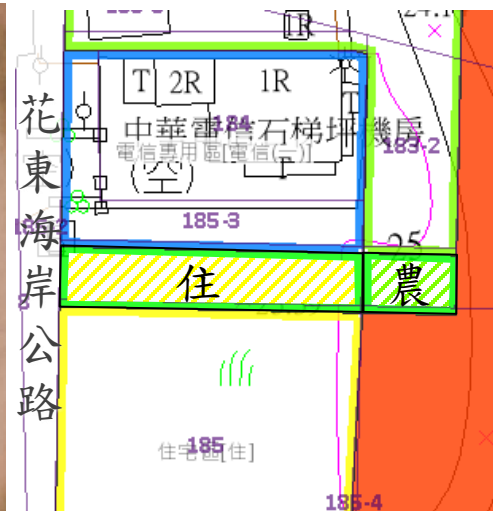
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
四-4	綠一	住宅區	0.01	1. 無徵收事業財務計畫。 2. 西側變更為毗鄰分區住宅區，面積小於150平方公尺，免回饋。 3. 東側解編為毗鄰分區農業區。	秀山段185-1地號。
		農業區	0.01		秀山段183-1地號。



地籍圖



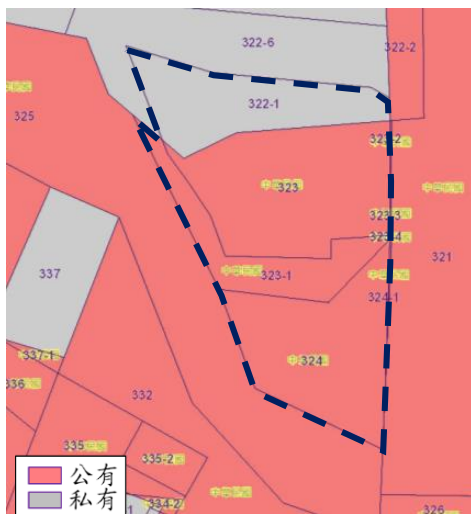
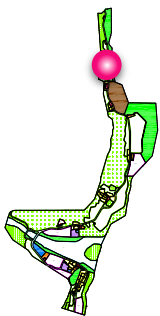
空照圖



變更圖

機一用地

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
五-1	機一用地	農業區	0.04	私有地無徵收事業財務計畫， 解編為毗鄰分區農業區 。	石門段322-1地號。



地籍圖



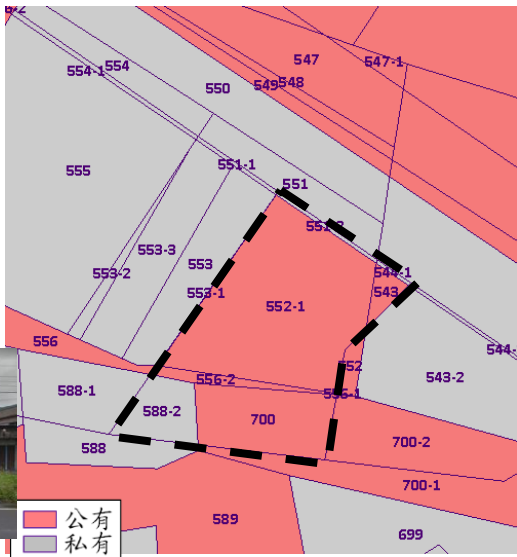
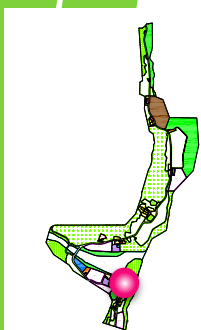
空照圖



變更圖

機十一用地

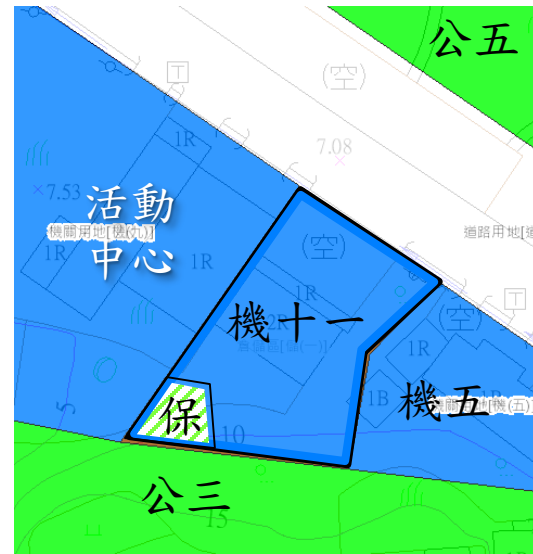
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
五-2	機十一 用地	保護區	0.01	私有地無徵收事業財務計畫，併公 三檢討， 解編為保護區 。	長虹段588-2地號。



地籍圖



空照圖

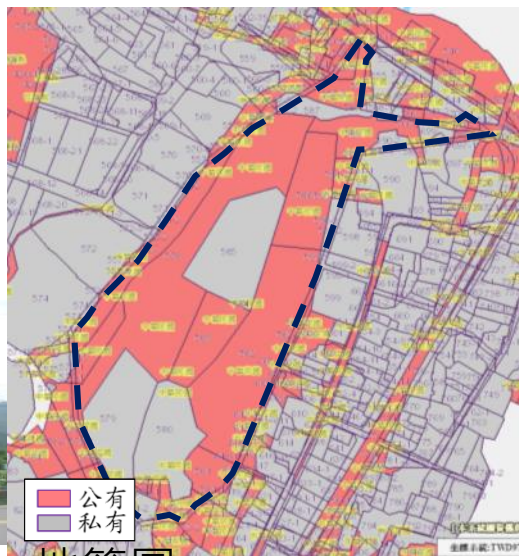
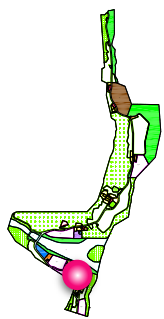


變更圖



公三用地

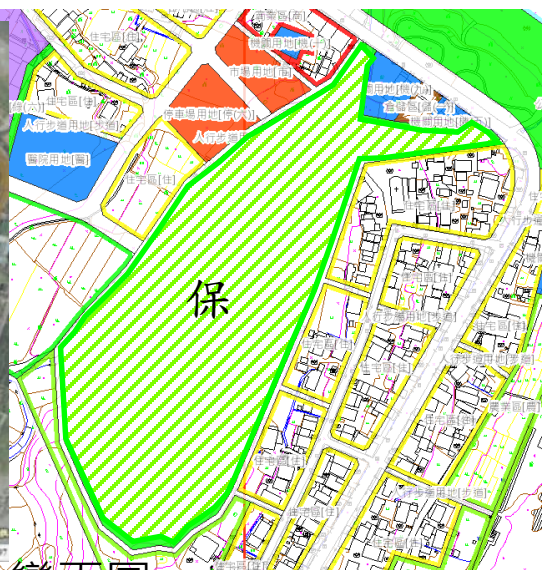
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
五-2	公三 用地	保護 區	5.15	經服務半 徑檢討， 可釋出。 併機十一 檢討，坡 度陡峭， 解編為保 護區 。	三富段72、73、73-1、73-2、71-2、76-3、106-2、74-2地號及長虹段705-1、612-2、618-2、619-1、557、577、578、581、582、583、584、586、589、701、702、520-3、557-3、591-2、593-2、697-2、700-1、543-1、579、580、585、587、588、699、570-2、571-2、572-3、574-3、574-4、575-2、590-2、598-3、599-3、698-2、535-1、536-1、544-2、578-7地號。



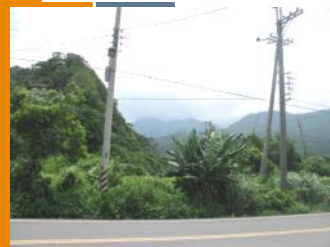
地籍圖



空照圖

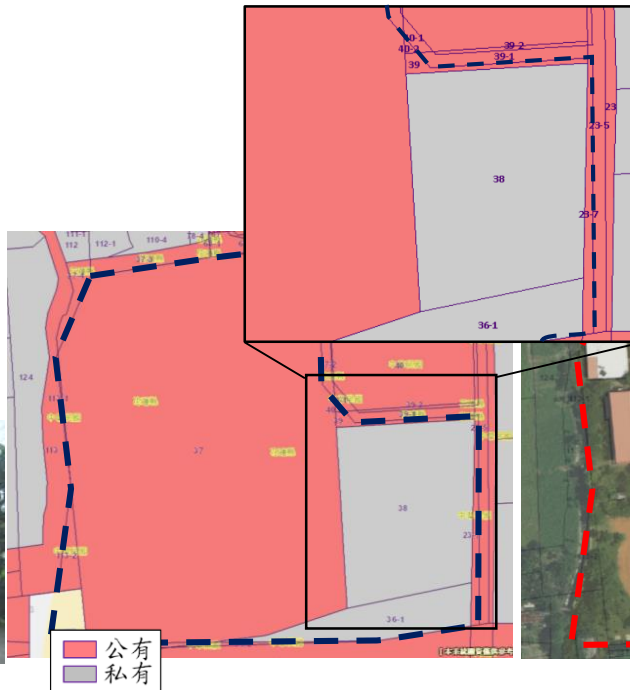
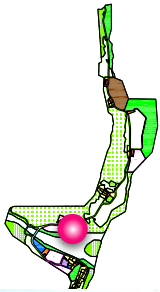


變更圖



文小一用地

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
五-3	文小一 用地	保護區	0.53	私有地無使用需求，併部分公有地解編為毗鄰保護區。	長虹段23-7、39（部分）、38、36-1地號。



地籍圖



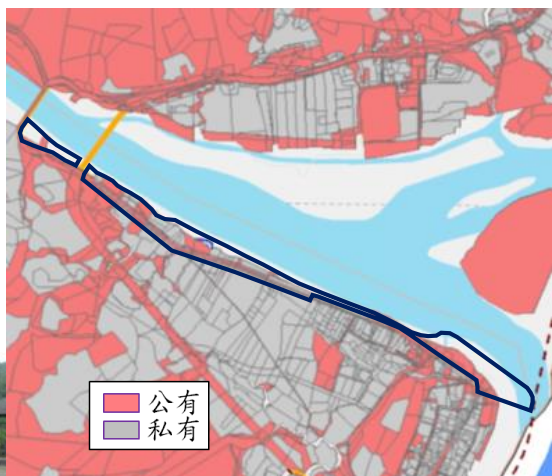
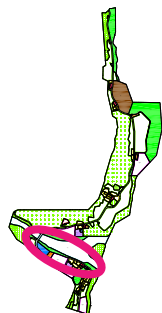
空照圖



變更圖

公五用地

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
五-4	公五 用地	保護 區	7.54	無使用需求， 解編 為保護 區 。	長虹段247-1、254-1、259-1、262-1、267-1、269-1、281-1、283-1、287-1、288-1、294-2、298-1、307-1、307-2、307-3、309-1、313-1、315-1、321-1、326-2、331-1、344-2、344-3、344-4、345-3、350-1、351-1、351-2、351-3、354-1、358-1、373-1、377-1、380-1、386-1、386-2、510-1、234、237-1、236-3、254、242-1、250、245、244-1、248、255-1、255、249、244-2、247、237-4、256、264、263、262、256-1、258-1、257、265、266、267、276-1、276、277、279、272、275-1、275、278、278-1、279-1、271-1、280、281、282、273、283、284、286、282-1、282-2、306-1、304、305、306、307、309、299、296-1、313、314、314-1、315、320、318、319、314-2、252、330、330-1、327、328、331、334、350、351、346、347、353、353-1、354、355、356、357、370-1、375-1、370-2、375、376、377、374、386-20、386-19、460、479、480、481、482、483、506、507、508、509、513-3、509-2、512、511-1、513-2、513、539、540、547-1、546-1、705-2、709、708-1、710、706-1、711、712、713、705-5、714-3、231-2地號。



地籍圖



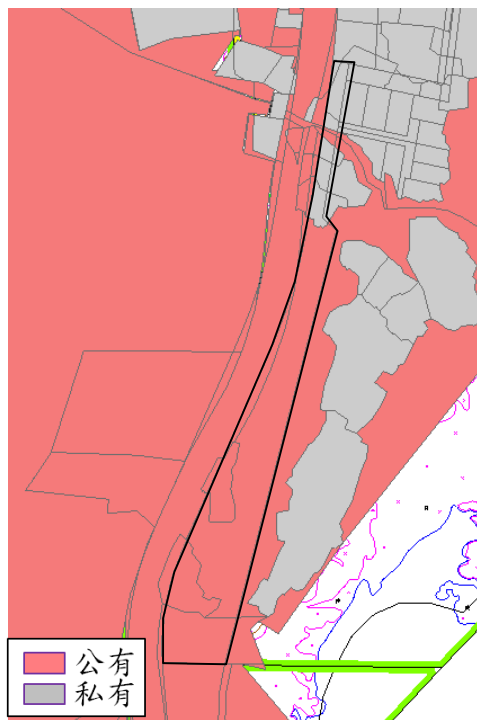
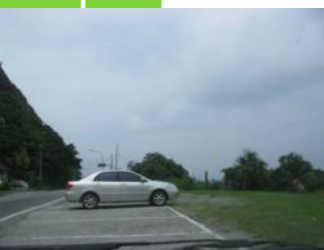
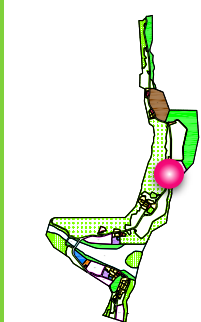
空照圖



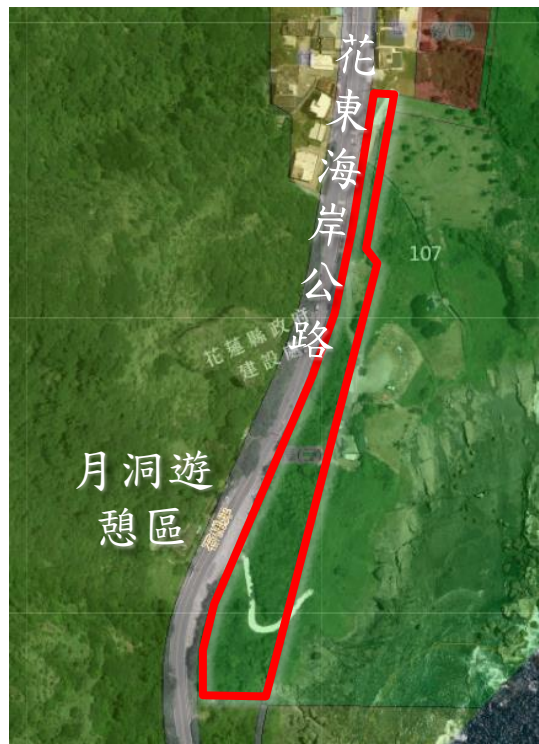
變更圖

綠二

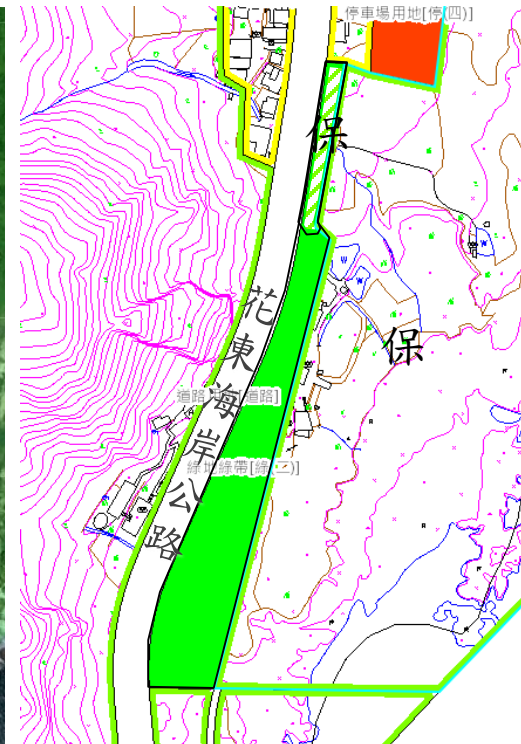
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
五-5	綠二	保護區	0.11	私有地無徵收事業財務計畫，併部分公有地解編為毗鄰分區保護區。	秀山段175-1、225-1、205-3、207-1、207-15、213-1、215-1、217-1地號。



地籍圖



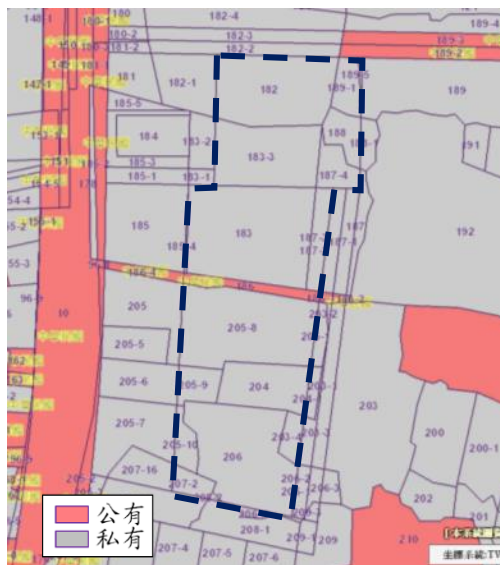
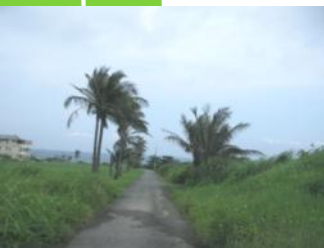
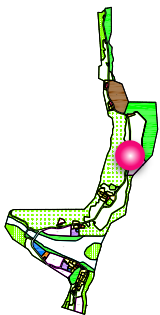
空照圖



變更圖

停四用地

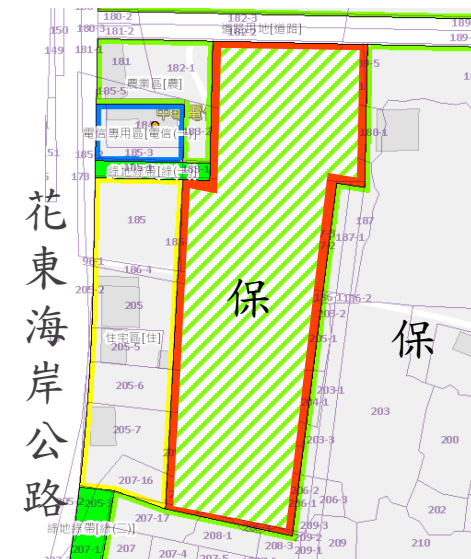
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
五-6	停四用地	保護區	0.65	無使用需求， 解編為毗鄰分 區保護區。	秀山段186、182、183、188、204、206 、183-3、185-4、187-3、187-4、189-1 、189-5、203-4、205-10、205-8、205- 9、207-2、208-2地號。



地籍圖



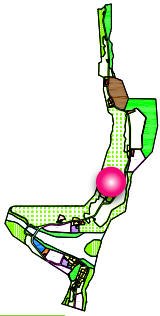
空照圖



變更圖

墓一

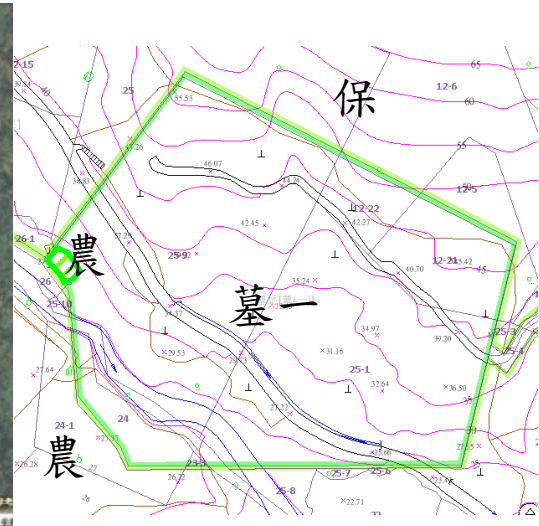
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
五-7	墓一	農業區	0.01	私有地無徵收事業財務計畫， 解編 為毗鄰分區農業區 。	大港口段26-2地號。



地籍圖



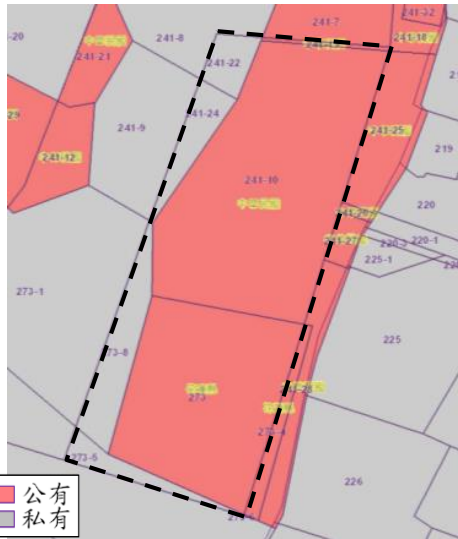
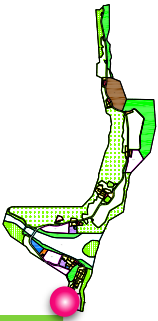
空照圖



變更圖

墓二

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
五-8	墓二	保護區	0.16	私有地無徵收事業財務計畫， 解編為毗鄰分區保護區 。	靜浦段241-22、241-24、273-5、273-8地號。



地籍圖



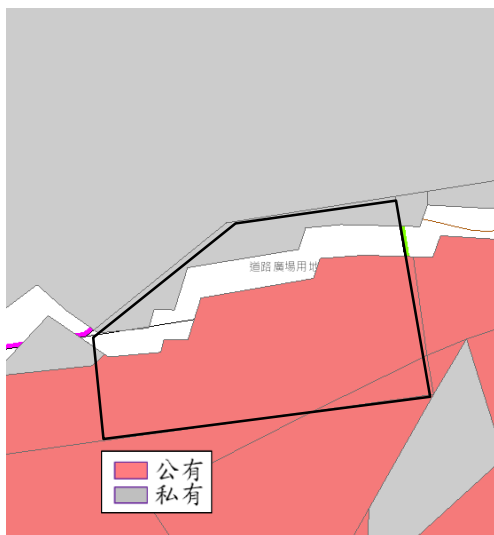
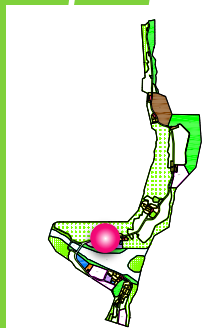
空照圖



變更圖

廣二用地

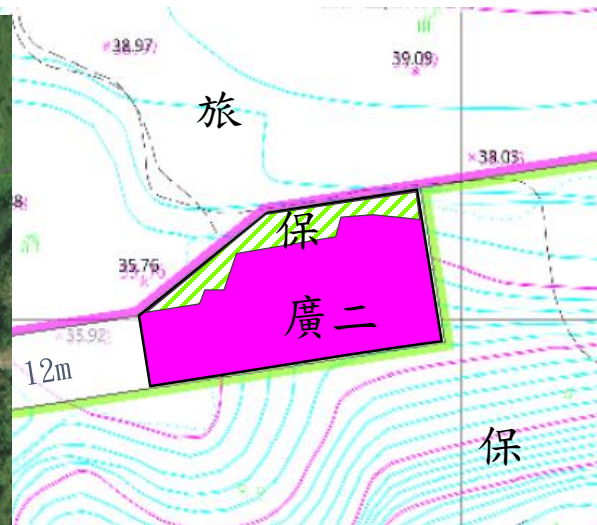
編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
五-9	廣二用地	保護區	0.02	私有地無徵收事業財務計畫， 解編為毗鄰分區保護區 。	長虹段161-1、161-4地號。



地籍圖



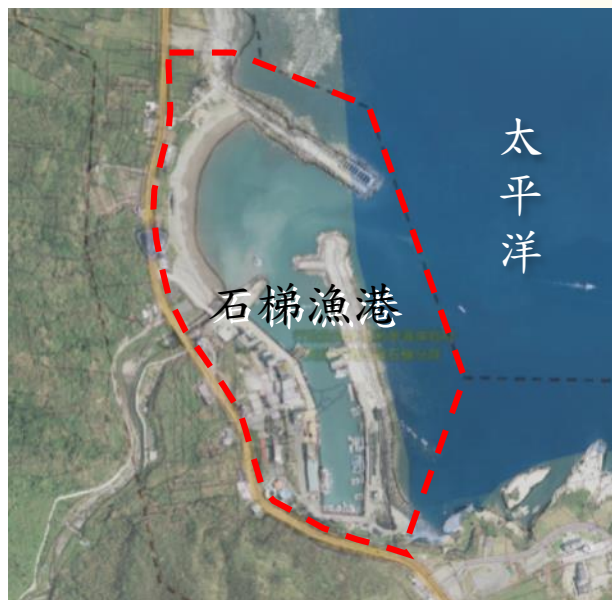
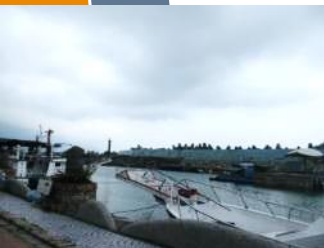
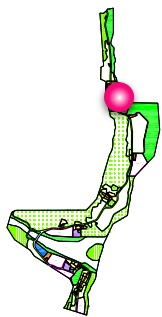
空照圖



變更圖

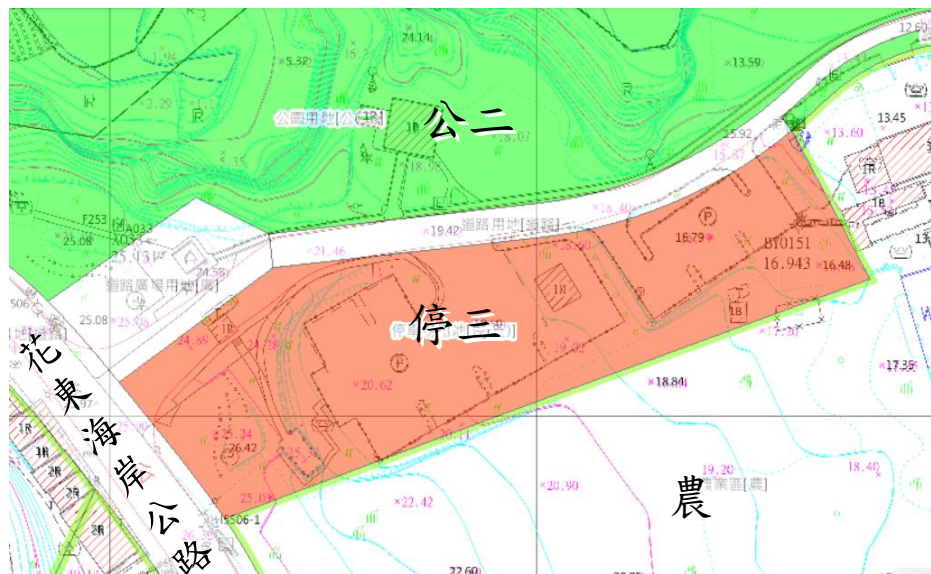
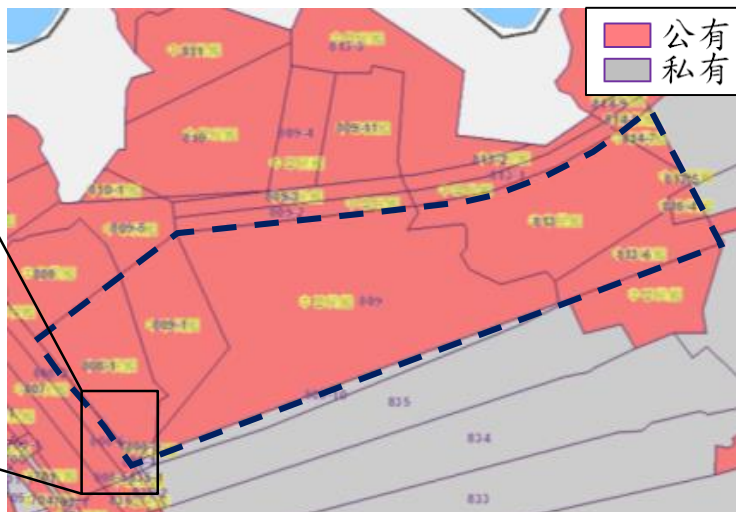
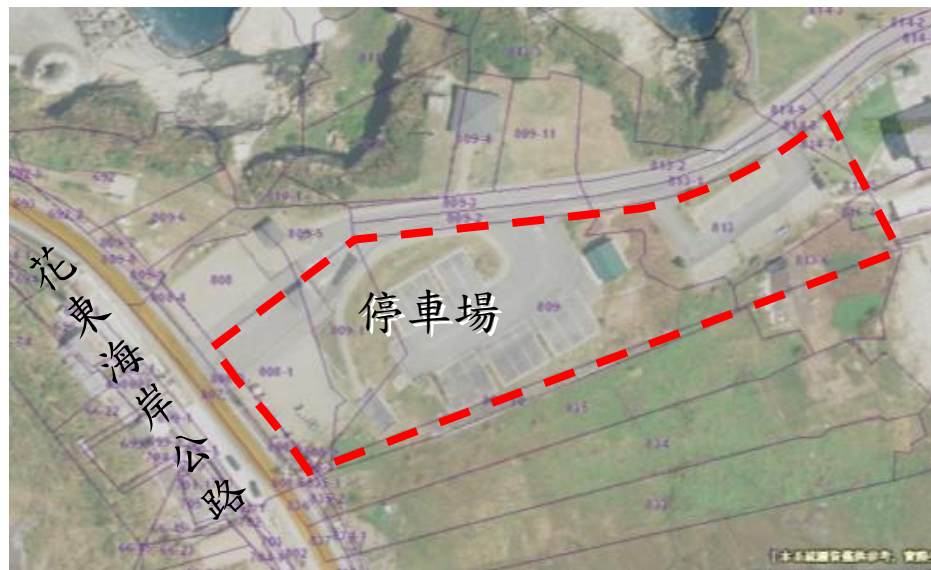
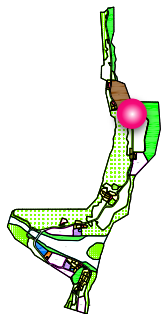
港埠用地

編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
五-10	港埠用地	農業區	1.53	私有地無徵收事業財務計畫，私有地併夾雜的公有地解編為農業區。	石門段412-2、390-2、391、410、411、393、394、395、397、396、404-2、452-1、453-2、453、454、502、504、512、513、514、515、516、518、522、521、520、535（部分）、542、541、540、539、538、537、536、666、668、668-1地號。



維持現行計畫，石門段693-1地號僅4.84m²，由東管處編列預算徵收。

停三用地



維持現行計畫，東管處表示石門段808-7地號將估價，提報徵收事業財務計畫。