

變更吉安(鄉公所附近地區)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
109年8月18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、變更內容
- 六、意見表達方式



現行吉安(鄉公所附近地區)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、法令依據及執行流程

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

辦理依據

- 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

辦理法定程序

- 公開展覽
- 各級都市計畫委員會審議
- 重新公開展覽
- 各級都市計畫委員會再審議
- 發布實施

四、都市計畫法定程序

❖ 公開展覽期間

自民國109年7月27日
至民國109年8月26日

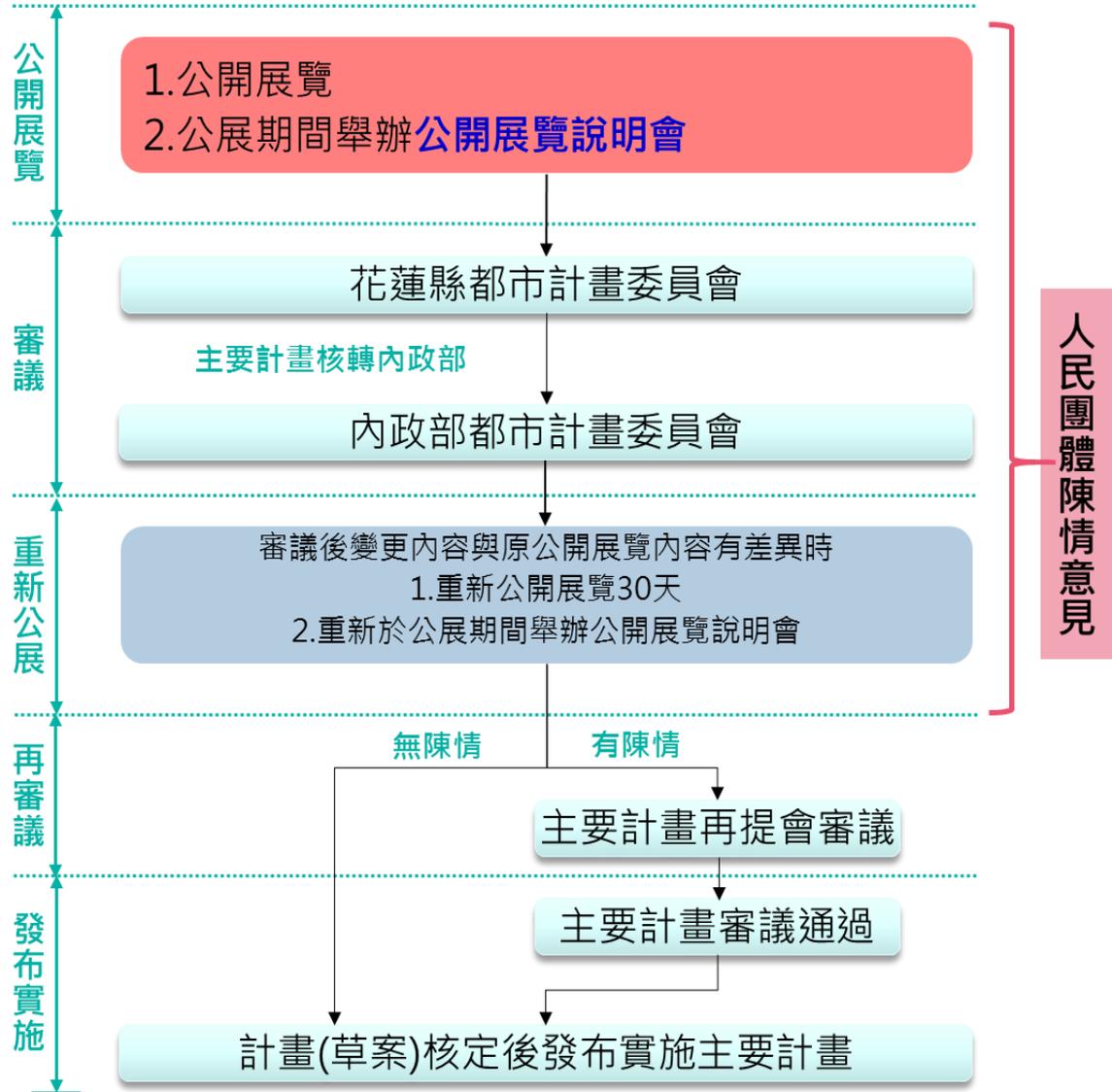
❖ 公告方式

1. 書面

花蓮縣政府
吉安鄉公所

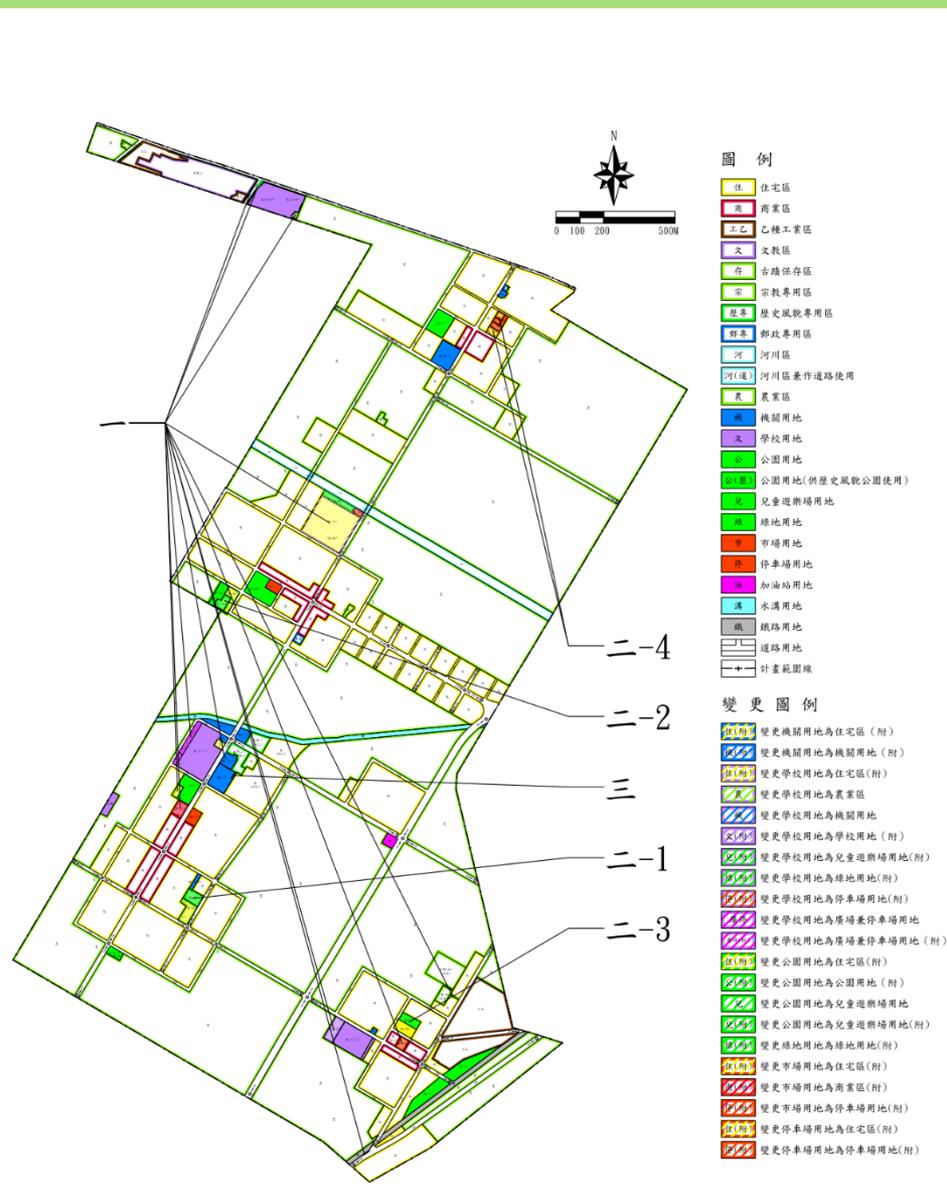
2. 網站

花蓮縣政府建設處-最新消息
https://pw.hl.gov.tw/List_sp/fun7



五、變更內容

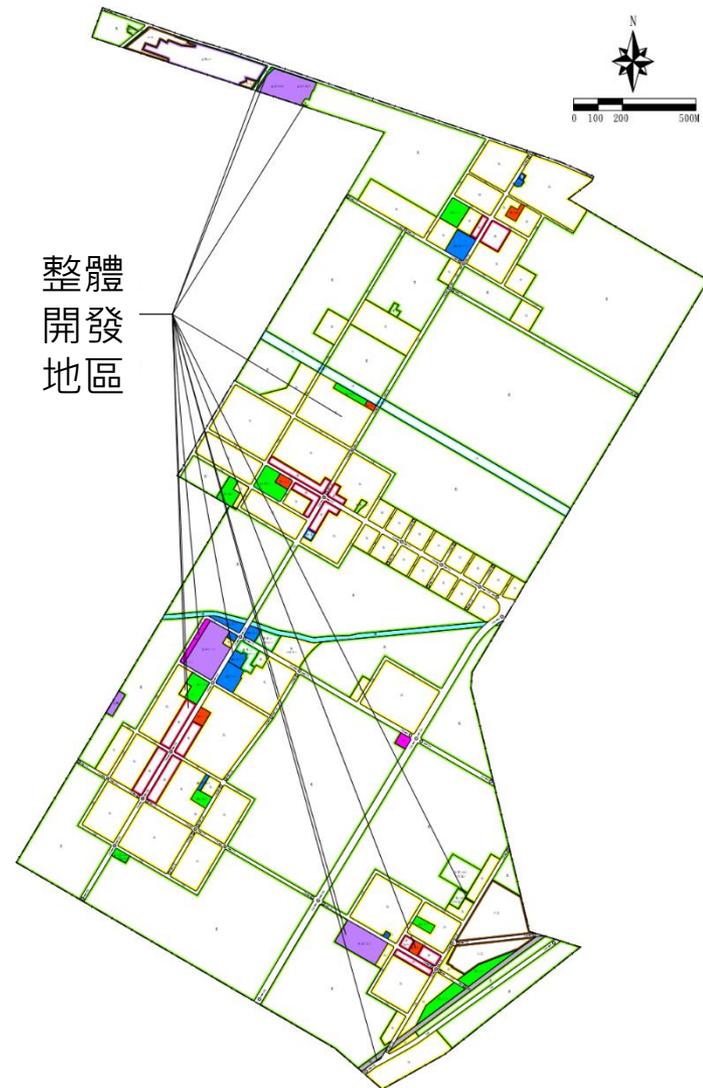
編號	原計畫	新計畫	備註
變一	機十三用地	機關用地(附)	跨區市地重劃
	文小一用地	機八用地	徵收
		廣停用地	撥用
		廣停用地(附)	跨區市地重劃
	文小三用地	學校用地(附)	
	文小四用地	農業區	解編
		綠地用地(附)	跨區市地重劃
	文中一用地	住宅區(附)	
		兒童遊樂場用地(附)	
		停車場用地(附)	
	公二用地	住宅區(附)	
	綠地用地	綠地用地(附)	
	市一用地	商業區(附)	
停三用地	停車場用地(附)		
變二-1	公三用地	住宅區(附)	回饋45%
		兒童遊樂場用地(附)	
		兒童遊樂場用地	撥用
變二-2	公五用地	住宅區(附)	回饋45%
		公園用地(附)	
變二-3	公六用地	住宅區(附)	回饋45%
		兒童遊樂場用地(附)	
變二-4	市四用地	住宅區(附)	回饋45%
		停車場用地(附)	
變三	機一用地	住宅區(附)	回饋45%得折算代金



變一 (跨區市地重劃)

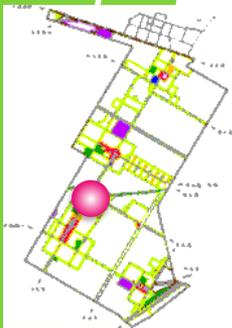
- 本計畫以政府公辦市地重劃方式辦理整體開發，依平均地權條例第60條：「...重劃區內供公共使用之...土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。...折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限」。
- 本計畫跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以55%為原則。實際開發後領回之重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。

原計畫	新計畫	面積(ha)	百分比(%)	備註	
公二用地	住宅區(附)	0.16	2.90	68.06	
文中一用地	住宅區(附)	3.29	59.71		
市一用地	商業區(附)	0.30	5.44		
機十三用地	機十三用地(附)	0.01	0.18	31.94	公有地 支配
文小三用地	文小三用地(附)	0.57	10.34		
文中一用地	兒七用地(附)	0.38	6.90		
文中一用地	停六用地(附)	0.11	2.00		
停三用地	停三用地(附)	0.20	3.63		
文小四用地	綠地用地(附)	0.02	0.36		
綠地用地	綠地用地(附)	0.16	2.90		
文小一用地	廣停用地(附)	0.31	5.63		
合計		5.51	100.00		100.00



變一：機十三用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變一	機十三用地 (0.01公頃)	機關用地(附) (0.01公頃)	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，私有地納入整體開發範圍，由公有地指配。	以 跨區市地重劃 方式辦理整體開發， 公有地優先指配 。	吉安鄉福興段808、809、812地號。



地籍圖



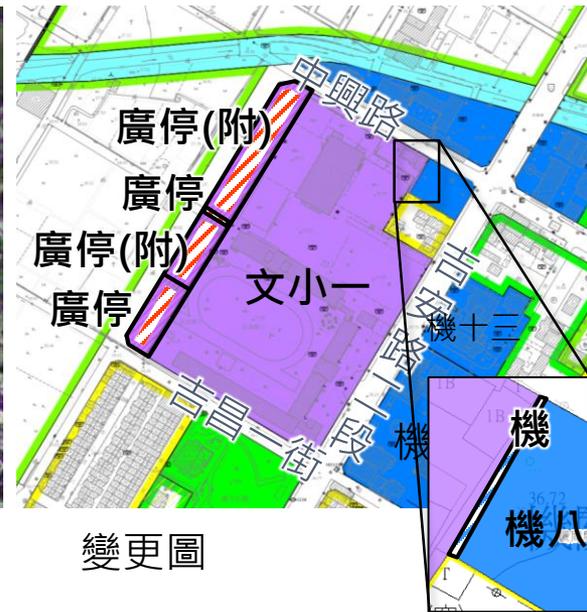
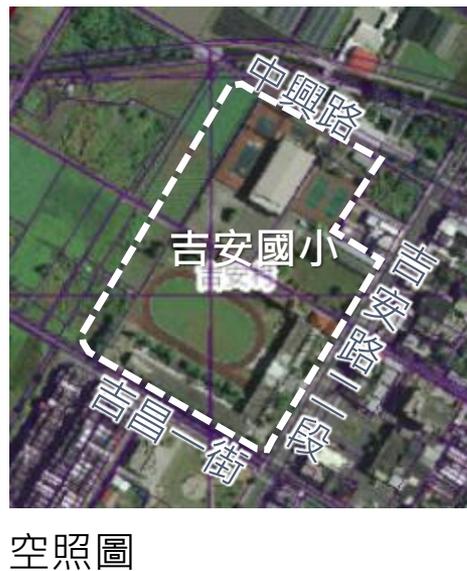
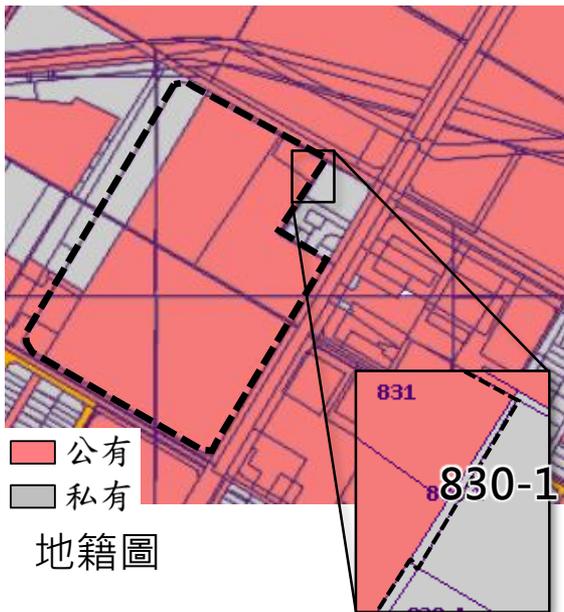
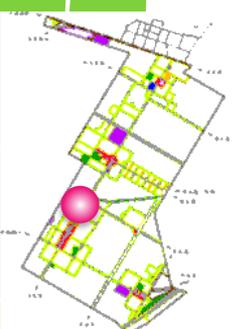
空照圖



變更圖

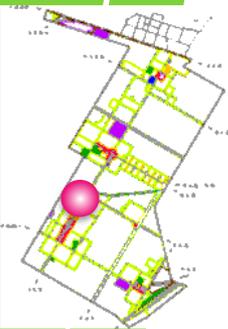
變一：文小一用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變一	文小一 用地 (0.41公 頃)	機八用地 (29m ²)	1.吉安國小已開闢完成，未使用部分無需求。	由行政院農業委員會花蓮區農業改良場 徵收 。	吉安鄉福興段 830-1地號。
	廣場兼停車場 用地 (0.10公頃)	2.東側零星私有地，行政院農業委員會花蓮區農業改良場仍有使用需求，變更為機關用地由行政院農業委員會花蓮區農業改良場徵收。	吉安鄉福興段 859、862、 862-1、846- 2(部分)地號。		
	廣場兼停車場 用地(附) (0.31公頃)	3.西側私有地及部分公有地變更為廣場兼停車場用地，以提升停車供給，私有地納入整體開發範圍，以保障土地所有權人權益。	以 跨區市地重劃 方式辦理整體開發。	吉安鄉福興段 834、858地 號。	



機八用地：維持現行計畫

編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形	檢討	範圍
機八	0.10	未	未	107/2/27農業委員會花蓮區農業改良場農花改秘字第1073200807號函，將規劃設置 食品加工示範及育成中心 ，於112年前 逐年編列預算徵收 取得。	吉安鄉福興段830地號。



行政院農業委員會花蓮區農業改良場 函

地址：97365 花蓮縣吉安鄉吉安村吉安路二段150號
 承辦人：張鈺琳
 電話：(03)852-1108轉2500
 傳真：(03)853-5902
 電子信箱：ylc@hdares.gov.tw

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國107年2月27日
 發文字號：農花改秘字第1073200807號
 類別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：如主旨(花蓮改良場財務計畫.pdf)

主旨：檢送本場提出「吉安(鄉公所附近地區)都市計畫」編號機關八用地之使用需求及財務計畫1份，請查照。

說明：依據貴府107年2月21日府建計字第1070017053號函辦理。

正本：花蓮縣政府
 副本：本場秘書室、本場作物環境課

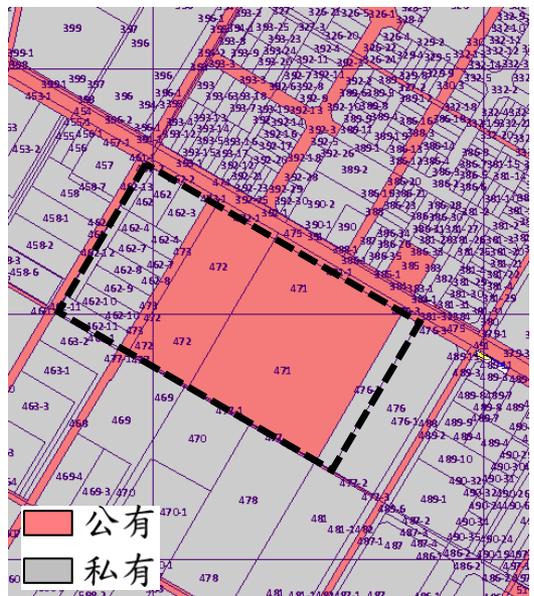
表一、事業及財務計畫分析表

公共設施 用地類別	編號	面積 (m ²)	用地取得方式				開發經費(千元)			主辦單位	預定 完成 期限	經費來源
			一般 徵收	回饋	市地 重劃	其他	土地徵 購及地 上物補 償費	工程費	合計			
機關用地	機八	1040	v				39,104	80,200	119,304	行政院農 業委員會 花蓮區農 業改良場	民國 112 年	1. 逐年編列 預算。 2. 向上級機 關爭取補 助開闢。

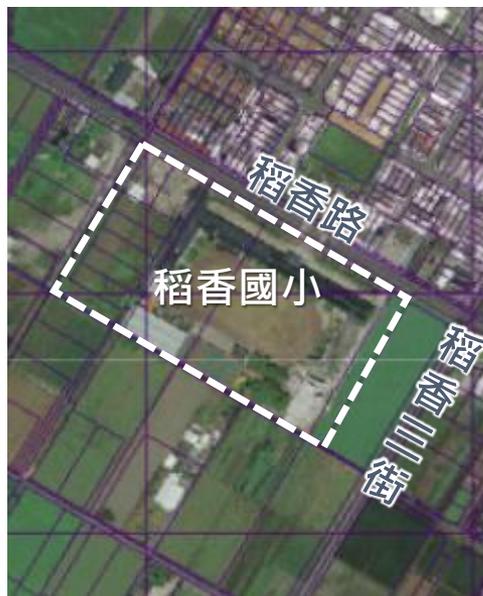
註：土地徵購及地上物補償費係依花蓮縣花蓮地政事務所提供擬坪市價最高位 37,600 元/㎡計算。

變一：文小三用地

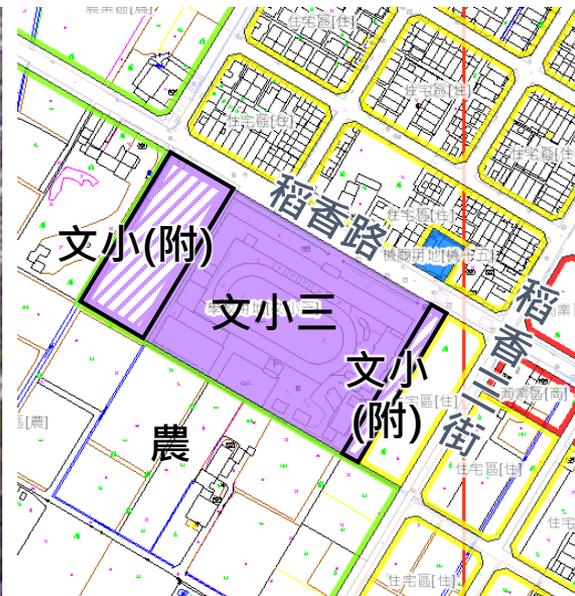
編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變一	文小三 用地 (0.57公 頃)	學校用地 (附) (0.57 公頃)	未取得之私有地，稻香國小有關建活動中心需求，為保障土地所有權人權益，變用地取得方式，納入整體開發範圍。	以 跨區市地重劃 方式辦理整體開發。	吉安鄉稻香段476-2、462、462-3、462-4、462-7、462-8、462-9、462-10、462-11、462-12、462-13地號。



地籍圖



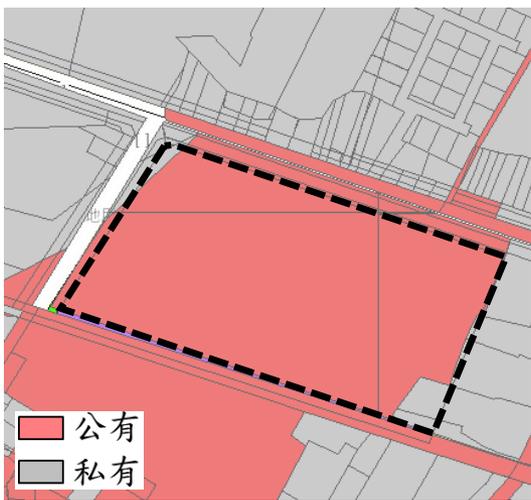
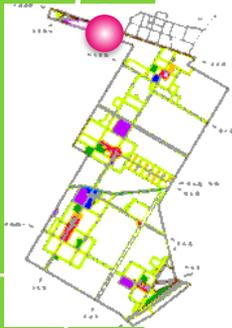
空照圖



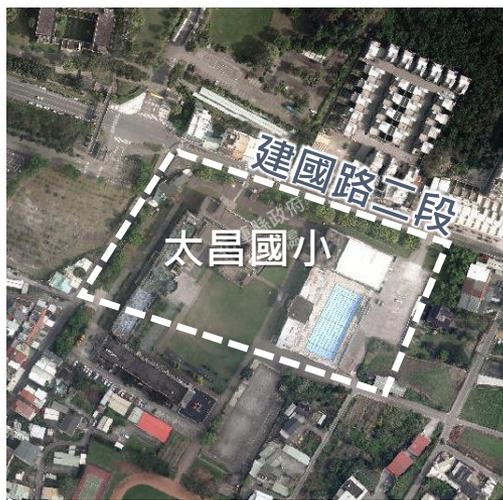
變更圖

變一：文小四用地

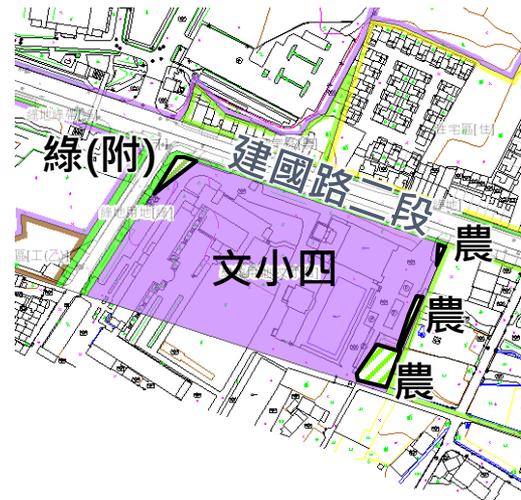
編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變一	文小四用地 (0.09公頃)	農業區 (0.07公頃)	1.太昌國小表示私有土地在學校圍牆範圍外，無使用需求。 2.為保障土地所有權人權益，東側私有地 解編 為毗鄰農業區。 3.西側私有地變更為毗鄰綠地用地，納入整體開發範圍，以增加遊憩設施用地面積。	-	吉安鄉太昌段410-3、411-1、412-1、419-1、420-1地號。
	綠地用地 (附) (0.02公頃)	以 跨區市地重劃 方式辦理整體開發。			吉安鄉太昌段417、416-2、416-5地號。



地籍圖



空照圖



變更圖

變一：文中一用地

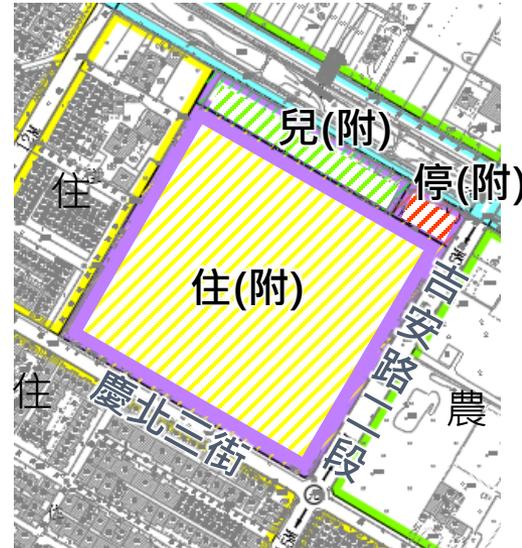
編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變一	文中一 用地 (3.78公 頃)	住宅區(附) (3.29公頃) 兒童遊樂場用 地(附) (0.38公頃) 停車場用地(附) (0.11公頃)	教育處表示無使用需 求，為協助取得計畫區 內其他公共設施保留地 ，變更為住宅區，並劃 設必要公共設施兒童遊 樂場用地及停車場用地 ，納入整體開發範圍。	以 跨區市 地重劃 方 式辦理整 體開發。	吉安鄉慶豐段1923、1924、1913、 1914、1915、1926、1927、 1928、1913-4、1914-1、1915-4、 1915-5、1915-6、1915-7、1916- 3、1925-1、1928-3、1928-4、 1928-5、1928-6、1916-23、1916- 24、1916-25、1925-5(部分)地號。



地籍圖



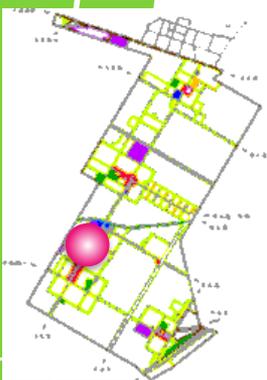
空照圖



變更圖

變一：公二用地

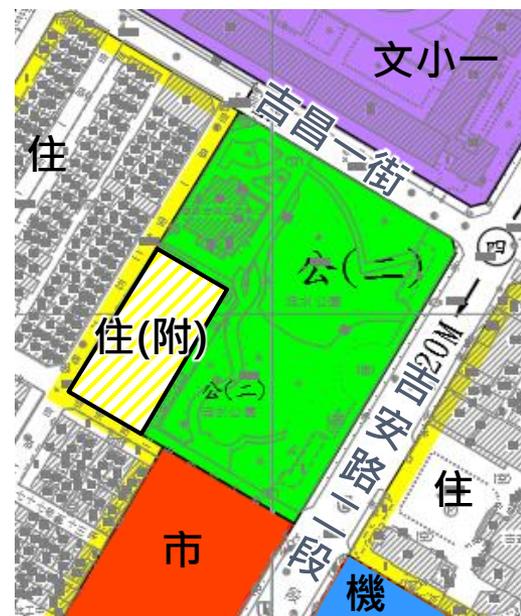
編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變一	公二用地 (0.16公頃)	住宅區(附) (0.16公頃)	公有地已開闢為公園，面積已達公園最小規模0.5公頃以上。未取得之私有地可釋出，以協助取得公共設施保留地，變更為毗鄰住宅區，納入整體開發範圍。	以 跨區市地重劃 方式辦理整體開發。	吉安鄉福興段 873、873-2地號。



地籍圖



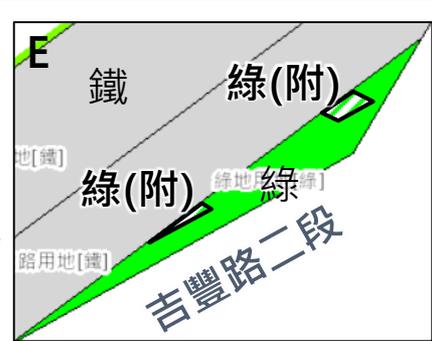
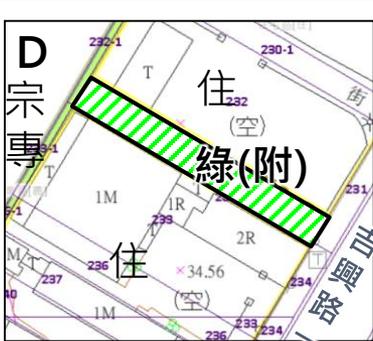
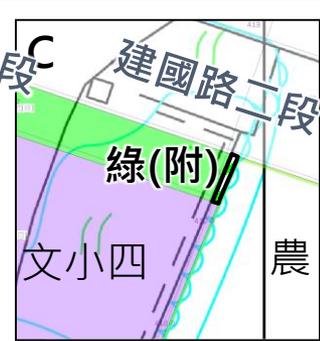
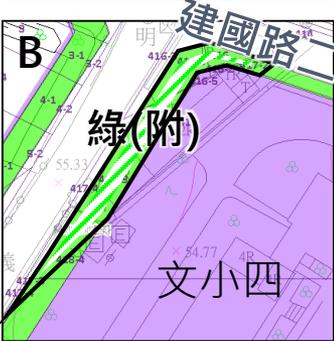
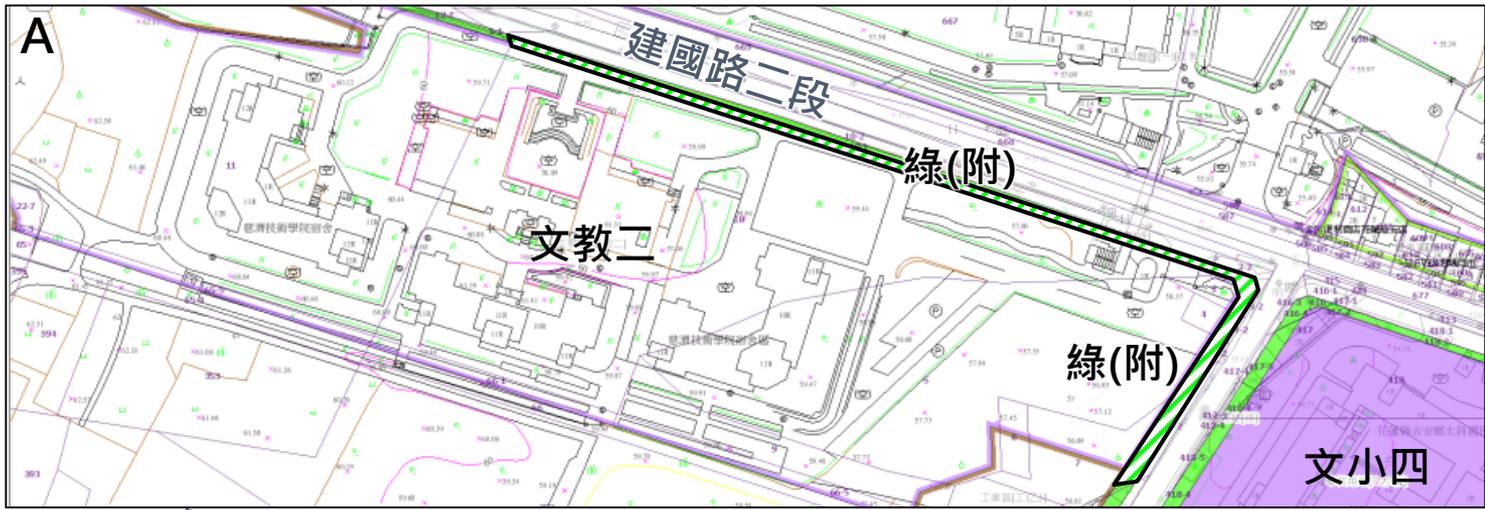
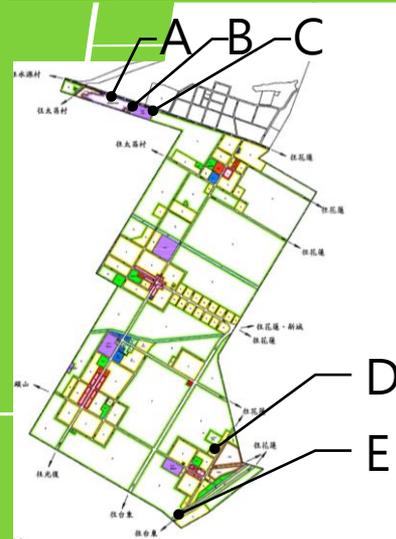
空照圖



變更圖

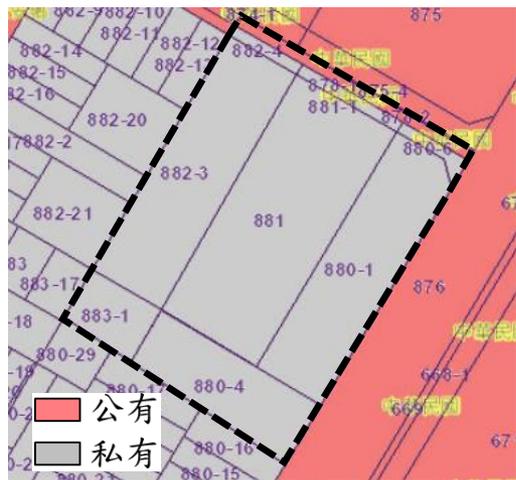
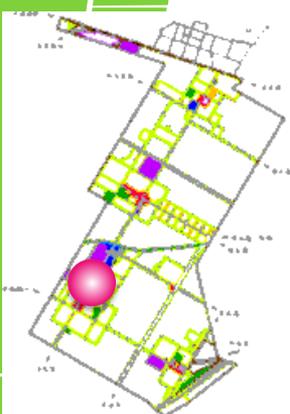
變一：綠地用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變一	綠地用地 (0.16公頃)	綠地用地 (附) (0.16公頃)	為鐵路隔離設施、道路綠美化設施，有保留需求，為保障土地所有權人權益，維持現行計畫， 私有地納入整體開發範圍 。	以 跨區市地重劃 方式辦理整體開發。	吉安鄉永安段1-1、2-1、3-1、4-1、5-1、7-1、10-1地號，太昌段416、410-2、416-4、417-2、417-3地號，稻香段232-2、233-2地號，永興段691-1、695-1、702-1地號。



變一：市一用地

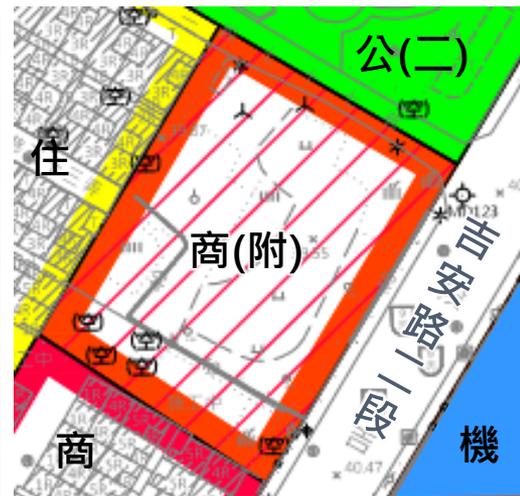
編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變一	市一用地 (0.30公頃)	商業區 (附) (0.30公頃)	公所表示無保留需求，變更為毗鄰商業區，納入整體開發範圍，以協助取得公共設施保留地。	以 跨區市地重劃 方式辦理整體開發。	吉安鄉福興段881、880-1、880-4、882-3、883-1、878-1、878-2、882-4、881-1、880-6地號。



地籍圖



空照圖



變更圖

變一：停三用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變一	停三用地 (0.20公頃)	停車場用地(附) (0.20公頃)	經停車場供需檢討分析，有保留需求。維持現行計畫，私有地納入整體開發範圍，以保障土地所有權人權益。	以 跨區市地重劃 方式辦理整體開發。	吉安鄉稻香段378(部分)地號。



地籍圖



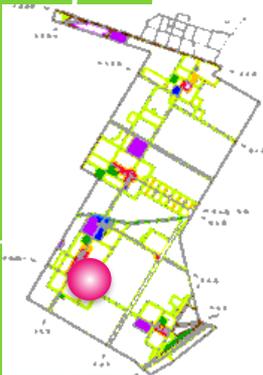
空照圖



變更圖

變二-1：公三用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變二-1	公三用地 (0.77公頃)	住宅區(附) (0.42公頃) 兒童遊樂場 用地(附) (0.35公頃) 兒童遊樂場 用地 (30m ²)	1.經服務半徑分析，公園用地無保留需求，私有地變更為住宅區，回饋45%兒童遊樂場用地，以增加遊憩設施用地面積。 2.公有地配合變更為兒童遊樂場用地。	回饋45%土地面積 ，土地所有權人須與縣府簽訂協議書，納入計畫書，以利查考。完成回饋後，始得依規定申請建築。	吉安鄉福興段456、457、461、462、463、461-2、462-2、463-2、456-3(部分)、464-1地號。 吉安鄉福興段460-3地號。



地籍圖



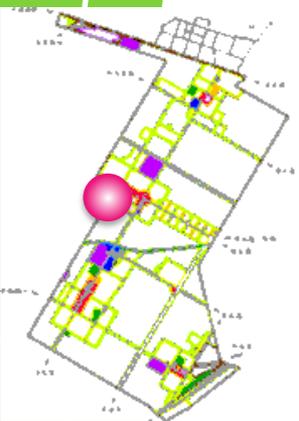
空照圖



變更圖

變二-2：公五用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變二-2	公五用地 (0.60公頃)	住宅區(附) (0.33公頃) 公園用地(附) (0.27公頃)	為保障土地所有權人權益，並增加遊憩設施用地面積，私有地變更為住宅區，回饋45%公園用地。	回饋45%土地面積，土地所有權人須與縣府簽訂協議書，納入計畫書，以利查考。完成回饋後，始得依規定申請建築。	吉安鄉慶豐段 2508、2509、 2509-1、2509- 2、2512-1地號。



地籍圖



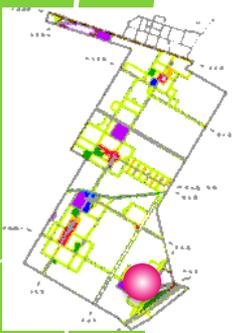
空照圖



變更圖

變二-3：公六用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變二-3	公六用地 (0.67公頃)	住宅區(附) (0.37公頃) 兒童遊樂場用地(附) (0.30公頃)	經服務半徑分析公園用地無保留需求，私有地變更為住宅區，回饋45%兒童遊樂場用地，以增加遊憩設施用地面積。	回饋45%土地面積，土地所有權人須與縣府簽訂協議書，納入計畫書，以利查考。完成回饋後，始得依規定申請建築。	吉安鄉稻香段339-1、336-7(部分)、336-1、336-5、338-1、338-31、340-1、379-2、378-4、378-5、341-1、339-3、492-4、492-5(部分)地號。



地籍圖



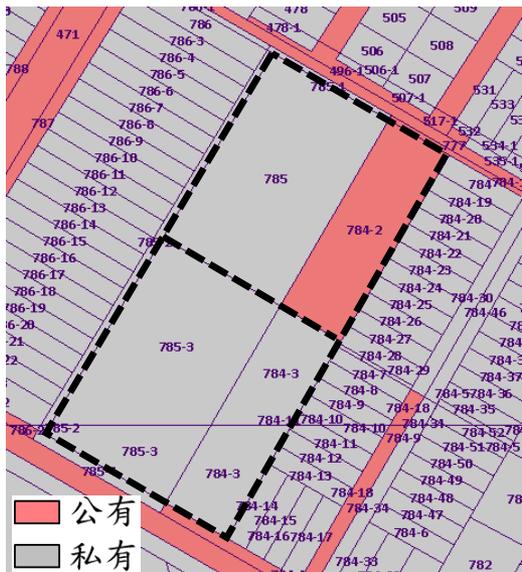
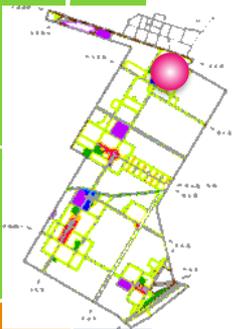
空照圖



變更圖

變二-4：市四用地、停四用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變二-4	市四用地 (0.26公頃)	住宅區(附) (0.14公頃) 停車場用地 (附) (0.12公頃)	無使用需求，變更為毗鄰住宅區，回饋45%停車場用地，以增加停車場供給，併停四規劃。	回饋45%土地面積，土地所有權人須與縣府簽訂協議書，納入計畫書，以利查考。完成回饋後，始得依規定申請建築。	吉安鄉太昌段784-3、785-3地號。
	停四用地 (0.16公頃)	住宅區(附) (0.09公頃) 停車場用地 (附) (0.07公頃)	經停車場供需檢討分析，有保留需求，然無用地取得財務計畫。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，併市四規劃。	回饋45%土地面積，土地所有權人須與縣府簽訂協議書，納入計畫書，以利查考。完成回饋後，始得依規定申請建築。	吉安鄉太昌段785地號。



地籍圖



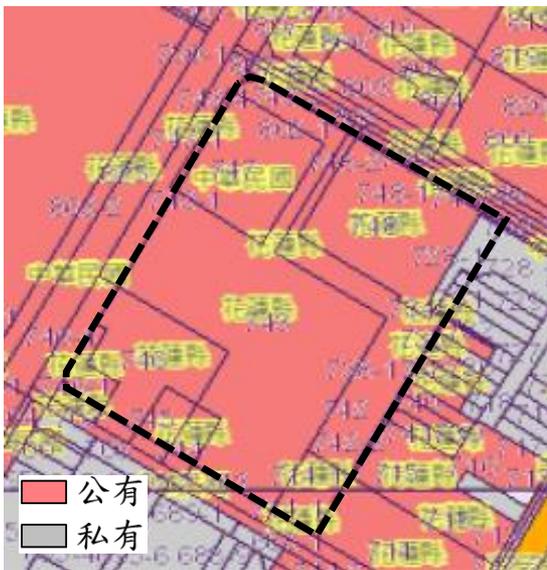
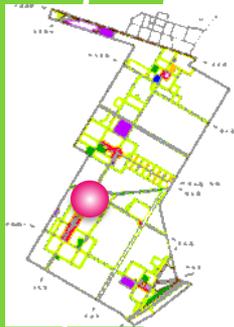
空照圖



變更圖

變三：機一用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變三	機一用地 (0.02公頃)	住宅區(附) (0.02公頃)	公所、戶政事務所均表示無使用需求，與東側毗鄰分區同母地號，併部分公有地變更為毗鄰住宅區，回饋45%公共設施用地，因 變更面積小於400平方公尺，得折算代金 。	回饋45%土地面積或得折算代金 ，土地所有權人須與縣府簽訂協議書，納入計畫書，以利查考。完成回饋後，始得依規定申請建築。	吉安鄉福興段 728-1、729-1、 730-1、731-1、 732-1、748-4、 748-2(部分)地號。



地籍圖



空照圖



變更圖

六、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 「變更吉安（鄉公所附近）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： 鄉/鎮/市 段 小段 地號 二、門牌號： 鄉/鎮/市 路 段 街 弄 巷 號 三、陳情人電話：			列席狀況 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 申請列席 縣都委會 <input type="checkbox"/> 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