



# 變更鳳林都市計畫 (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12月11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

# 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



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11月26日  
至民國109年12月26日

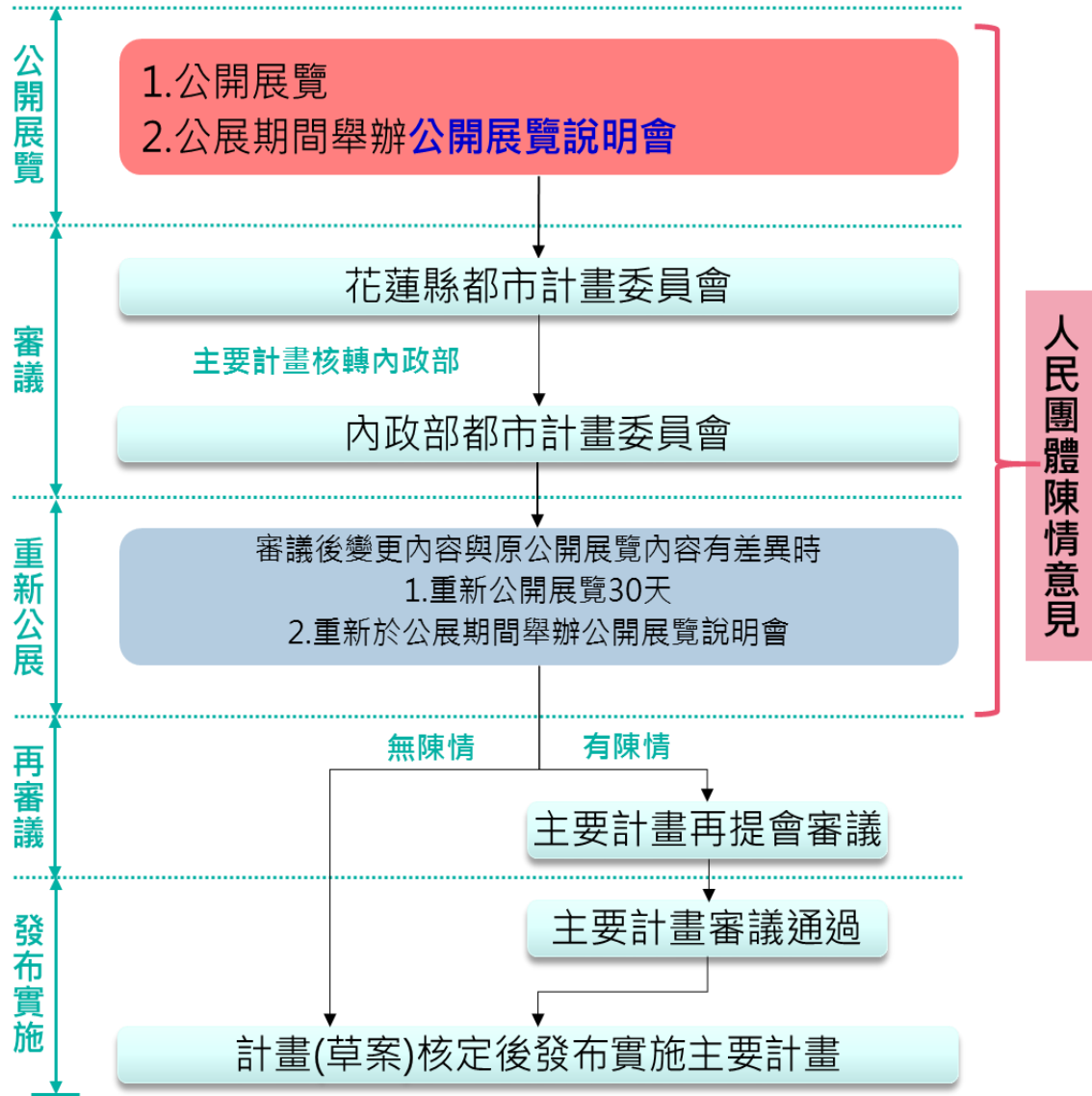
## ❖ 公告方式

### 1. 書面

花蓮縣政府  
鳳林鎮公所

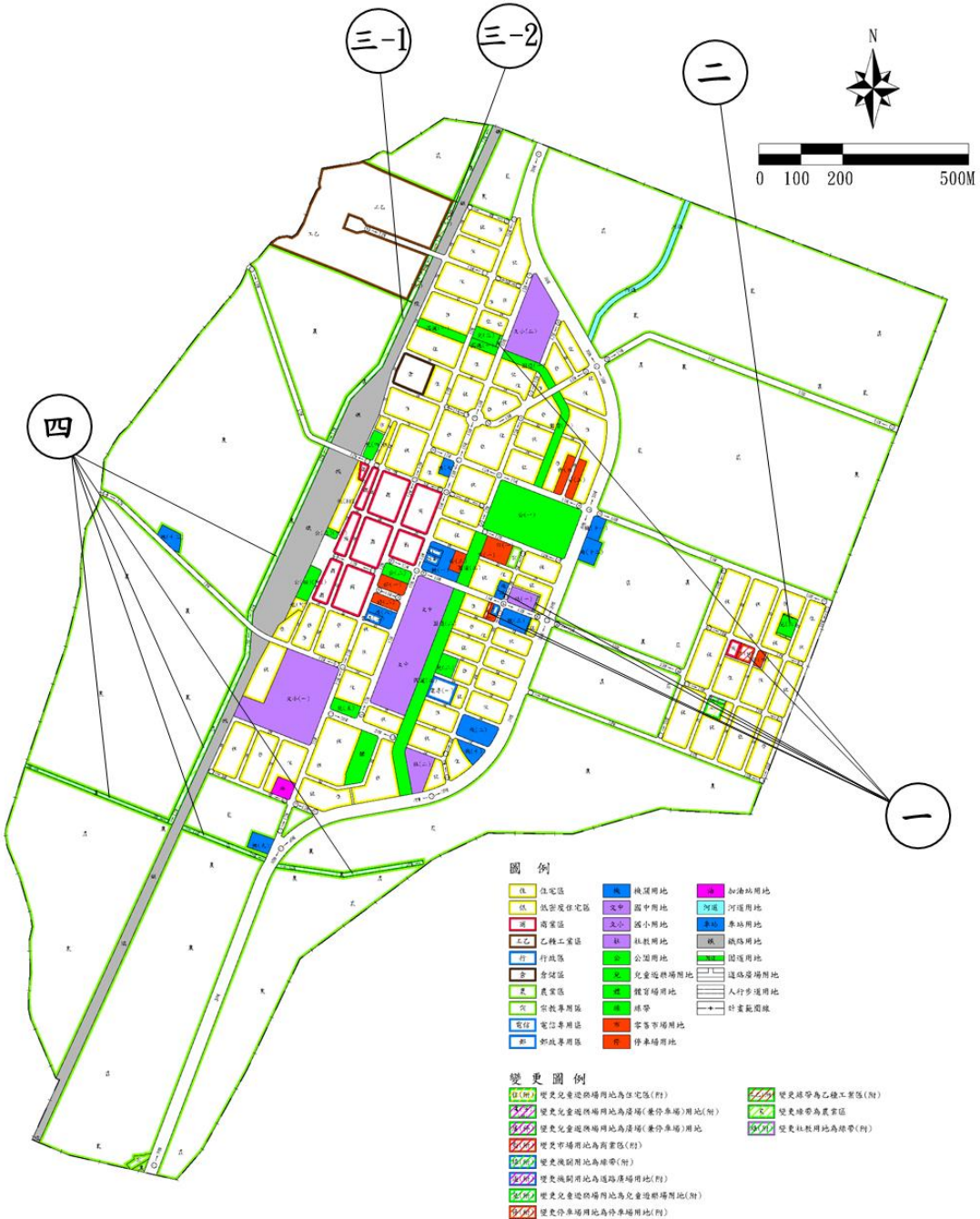
### 2. 網站

花蓮縣政府建設處-最新消息  
[https://pw.hl.gov.tw/List\\_sp/fun7](https://pw.hl.gov.tw/List_sp/fun7)



# 五、變更內容

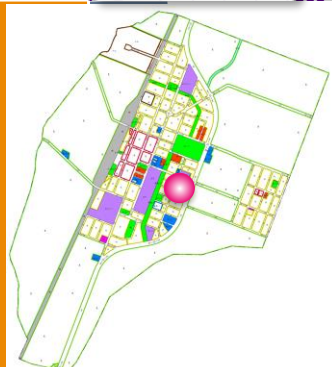
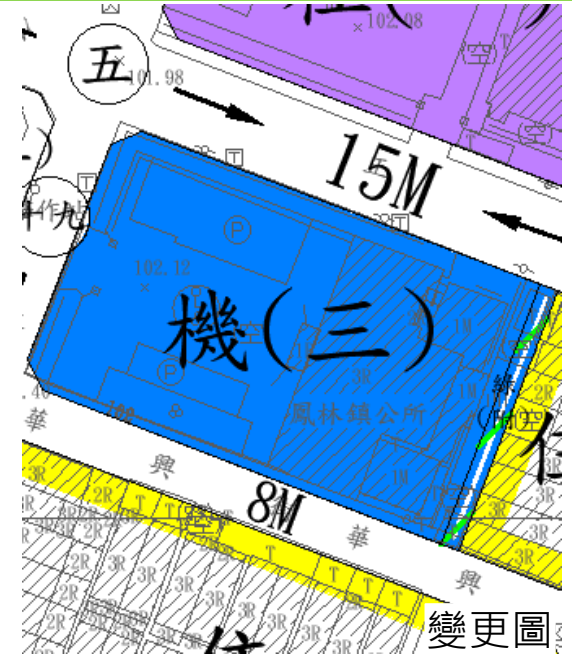
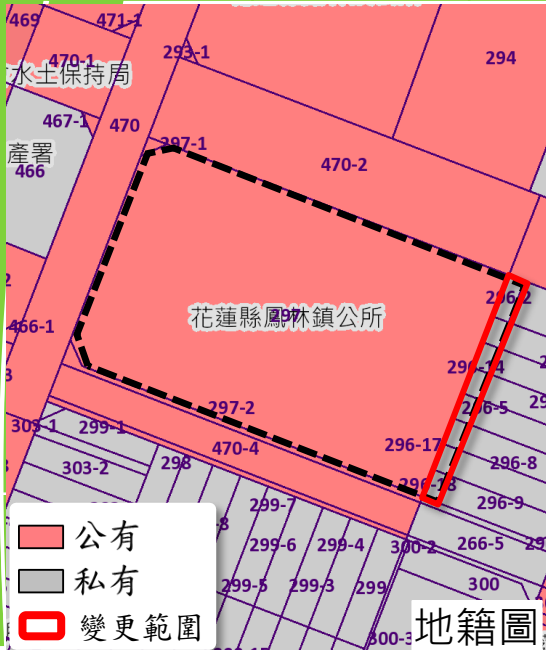
編號	原計畫	新計畫	備註
變一	機三用地	綠帶(附)	跨區市地重劃
	機四用地	道路廣場用地(附)	跨區市地重劃
	社一用地	綠帶(附)	跨區市地重劃
	市二用地	商業區(附)	跨區市地重劃
	停七用地	停車場用地(附)	跨區市地重劃
	兒三用地	兒童遊樂場用地(附)	跨區市地重劃
	兒七用地	住宅區(附)	跨區市地重劃
廣停用地(附)		撥用	
廣停用地		撥用	
變二	兒六用地	住宅區(附)	回饋45%得折算代金
變三-1	綠十四	乙種工業區(附)	免回饋
		農業區	解編
變三-2	綠十五	乙種工業區(附)	免回饋
		農業區	解編
變四	綠九	農業區	解編
	綠十	農業區	解編
	綠十一	農業區	解編
	綠十二	農業區	解編
	綠十三	農業區	解編



註：本次未標示變更部分，應以原計畫為準。

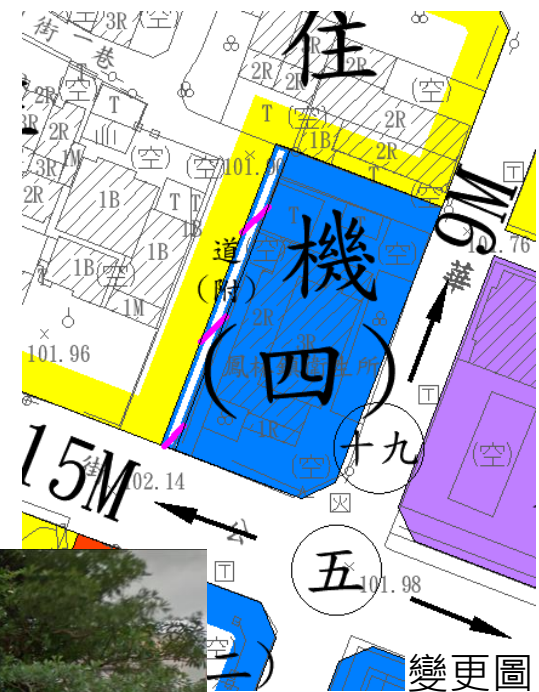
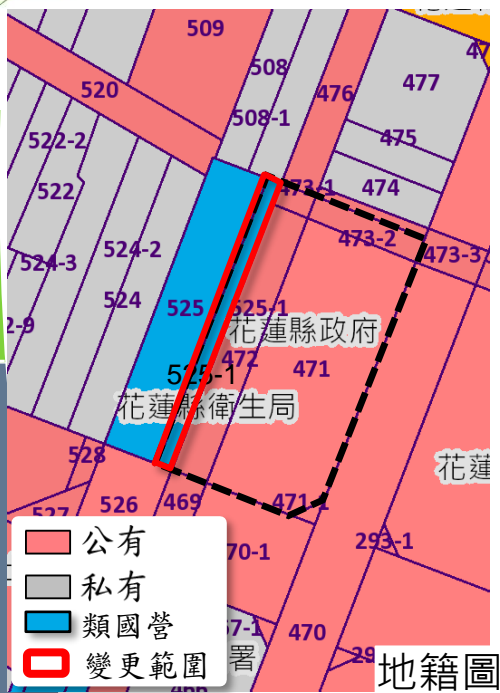
# 變一：機(三)用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變一	機三用地 (0.01公頃)	綠帶(附) (0.01公頃)	私有地變更為綠地，納入整體開發範圍。	以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	鳳林鎮鳳光段296-2、296-12、296-13、296-14、296-15、296-16、296-17、296-18地號。



# 變一：機(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	機關用地 (機(四)) (0.01公頃)	道路廣場用 地(附) (0.01公頃)	衛生所已開闢，餘未使用之私有地現況為道路通行使用。變更為道路廣場用地以符實際使用。	以 <b>跨區市地重劃</b> 方式辦理整體開發。	鳳林鎮鳳光段 525-1地號。

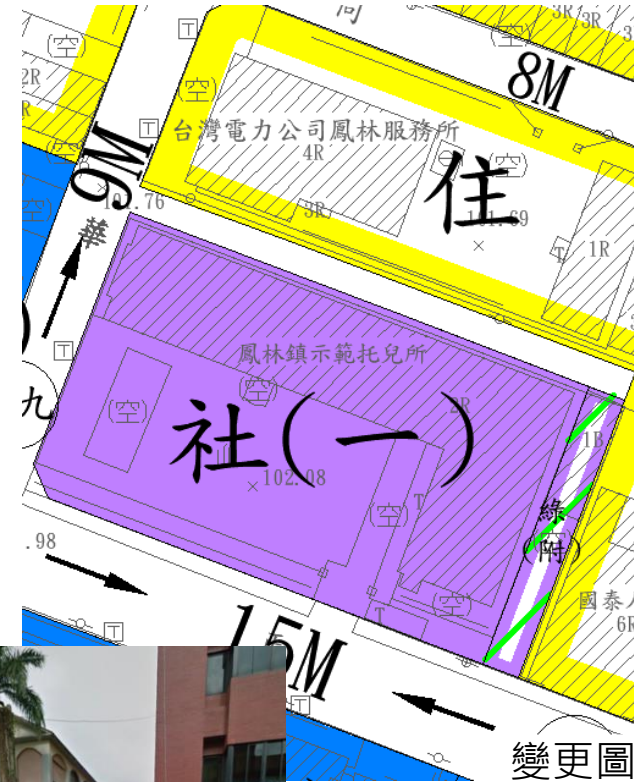


# 變一：社(一)用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變一	社教用地 (社(一)) (0.02公頃)	綠帶(附) (0.02公頃)	私有地使用現況為空地與1樓平房，面積狹小且狹長，無保留需求。私有地變更為綠地，納入整體開發範圍。	以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	鳳林鎮鳳光段 295-2地號。



空照圖



變更圖



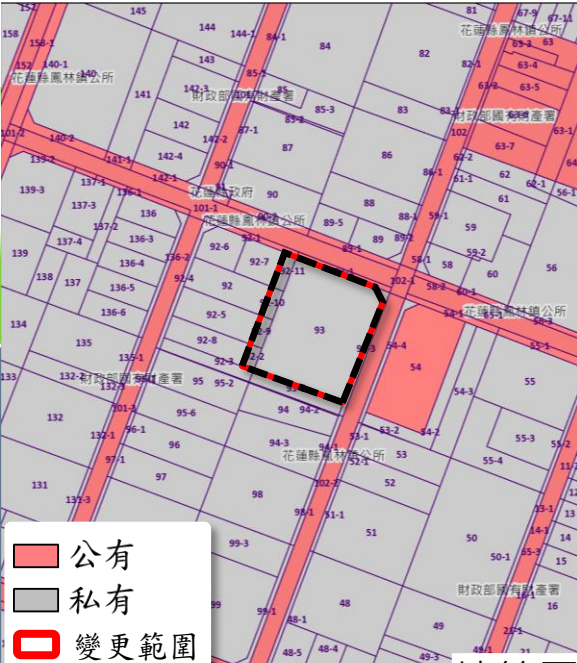
地籍圖

- 公有
- 私有
- 變更範圍



# 變一：市(二)用地

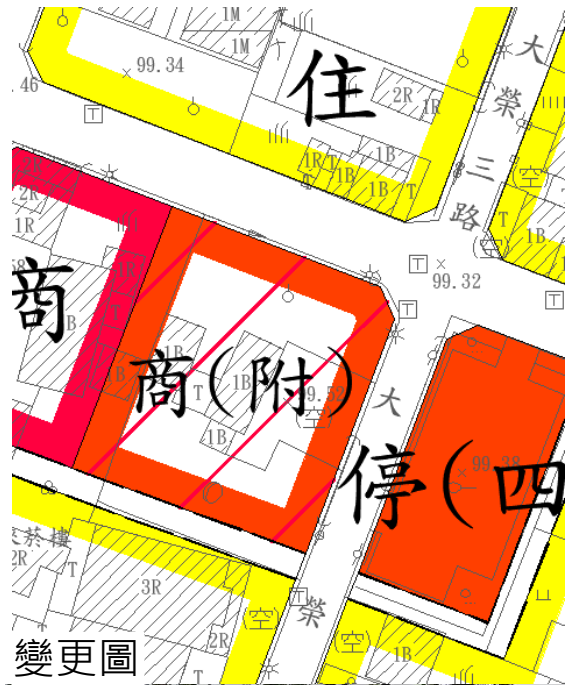
編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變一	市場用地 (市(二)) (0.14公頃)	商業區(附) (0.14公頃)	市場久未開闢，無保留需求。變更為商業區，納入整體開發範圍。	以 <b>跨區市地重劃</b> 方式辦理整體開發。	鳳林鎮鳳光段93、92-2、92-9、92-10、92-11地號。



地籍圖



空照圖

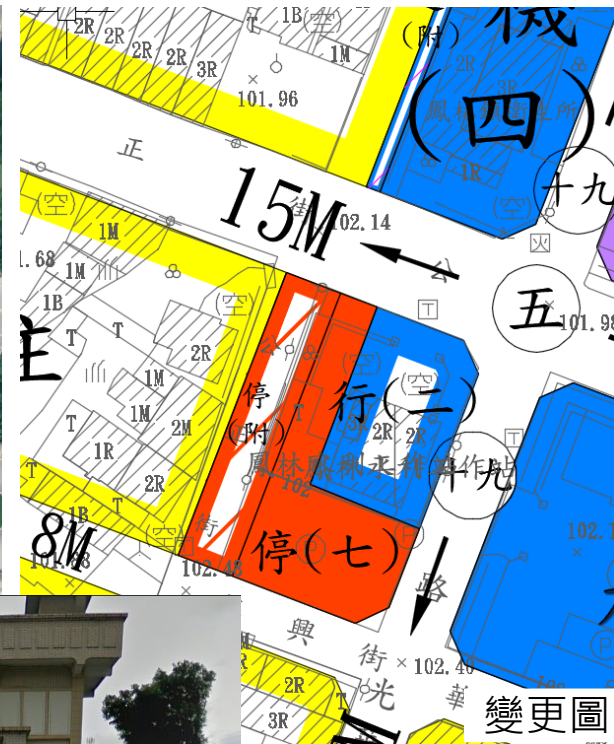
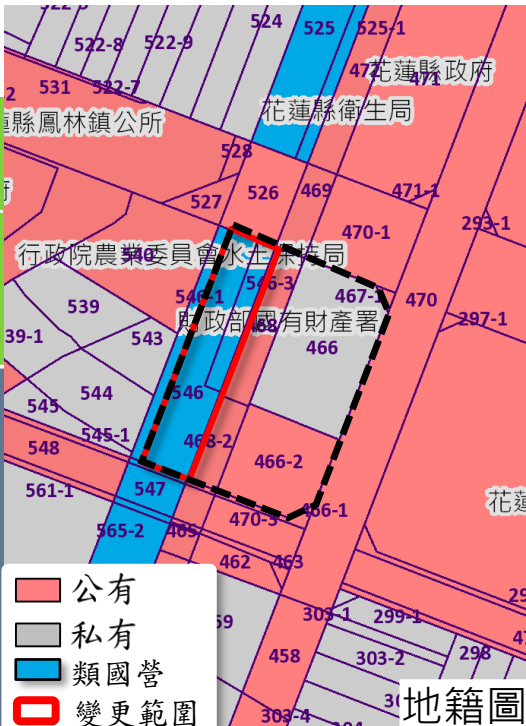


變更圖



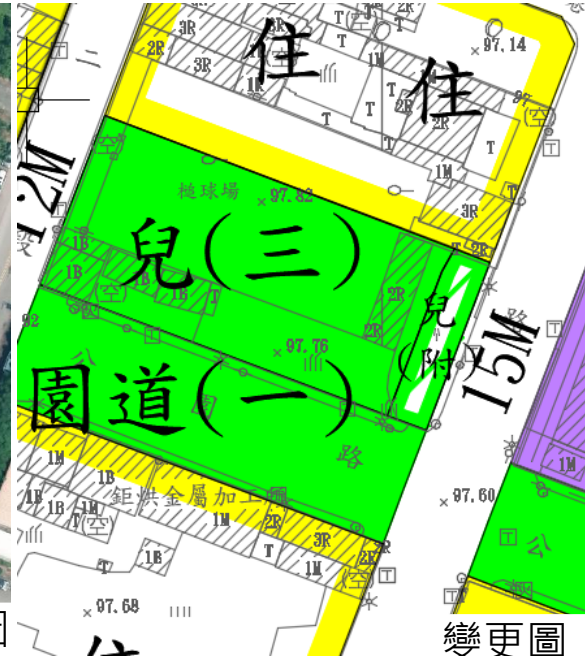
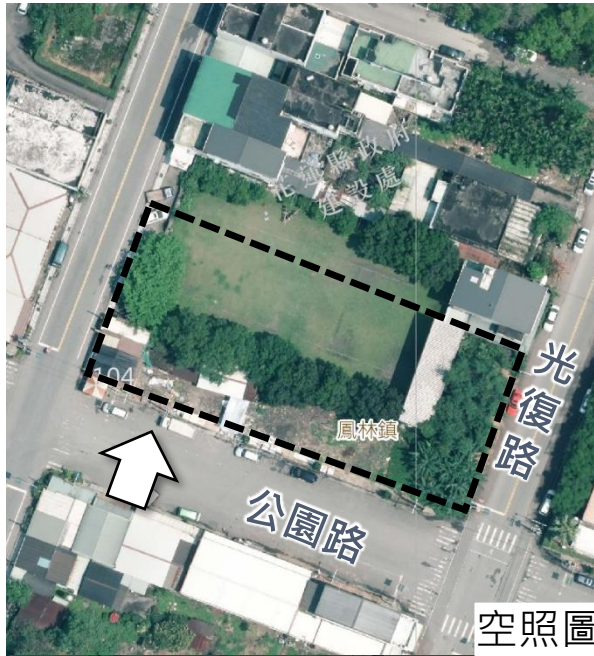
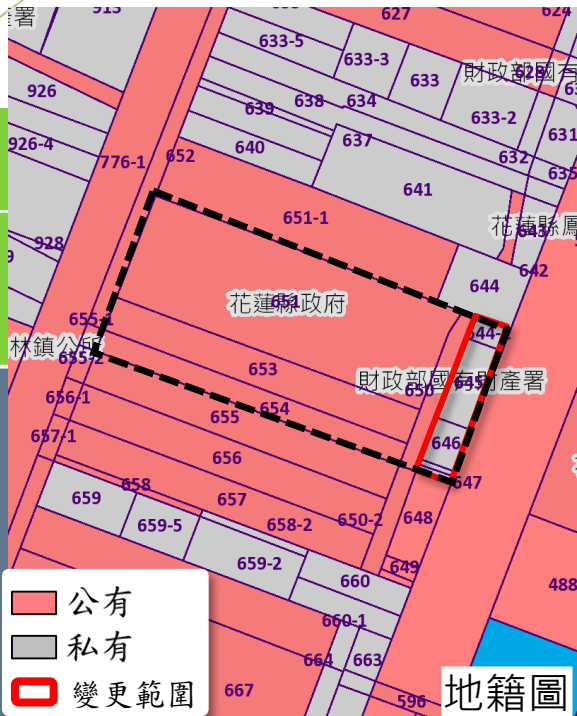
# 變一：停七用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變一	停車場用地(停(七)) (0.03公頃)	停車場用地(附) (0.03公頃)	停車場已開闢使用，私有地現況為道路與路邊停車，有保留需求，跨區整開取得。	以 <b>跨區市地重劃</b> 方式辦理整體開發。	鳳林鎮鳳光段546、546-3地號。



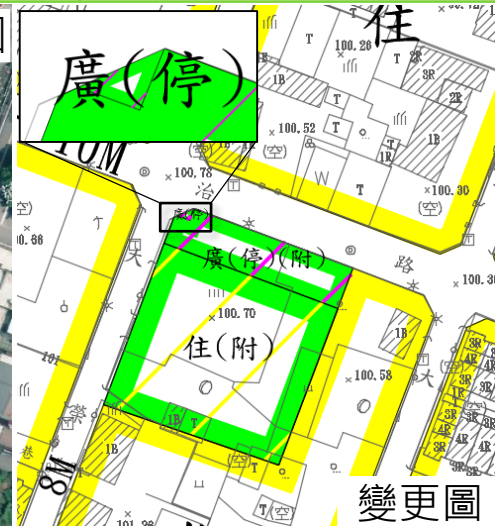
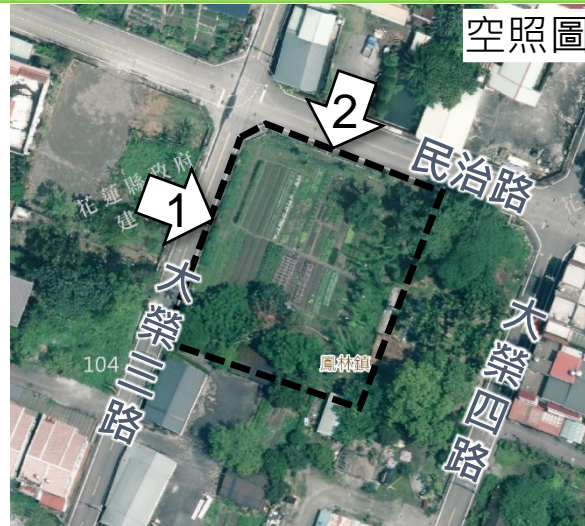
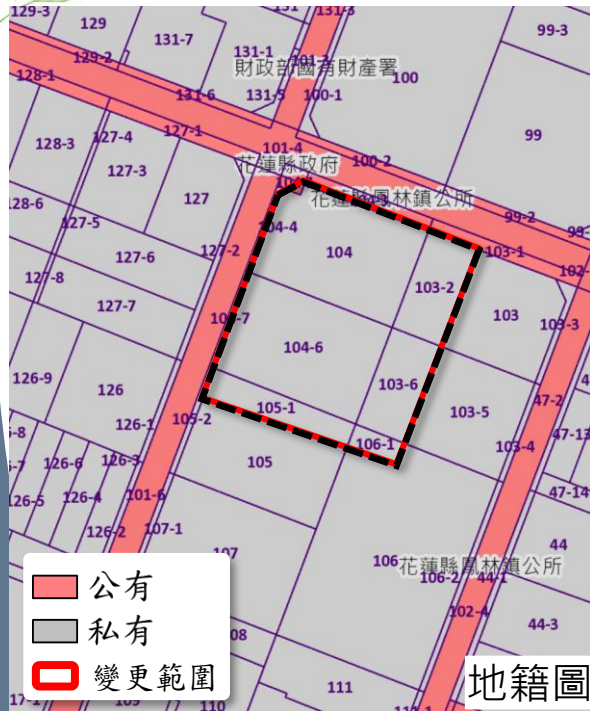
# 變一：兒(三)用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變一	兒童遊樂場用地(兒(三))(0.02公頃)	兒童遊樂場用地(附)(0.02公頃)	現況為槌球場與多功能使用，為提供完整性使用，跨區整開取得私有地。	以 <b>跨區市地重劃</b> 方式辦理整體開發。	鳳林鎮鳳仁段645、646、647、644-1、648-1地號。



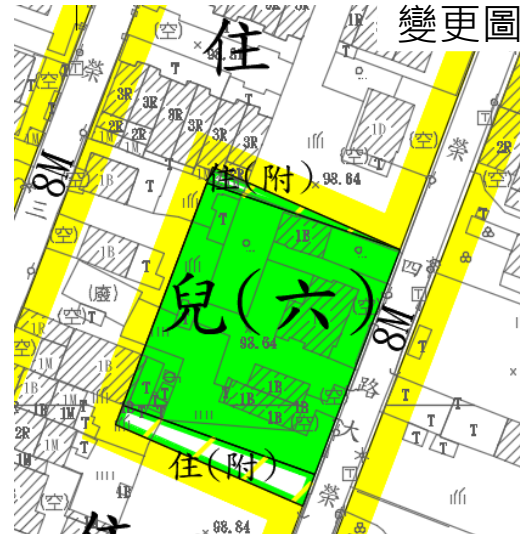
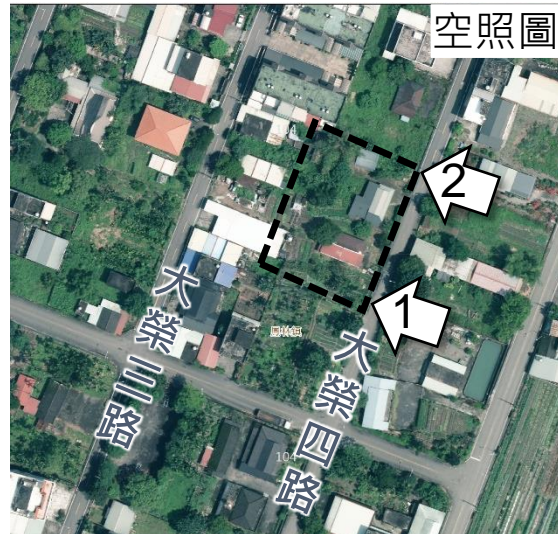
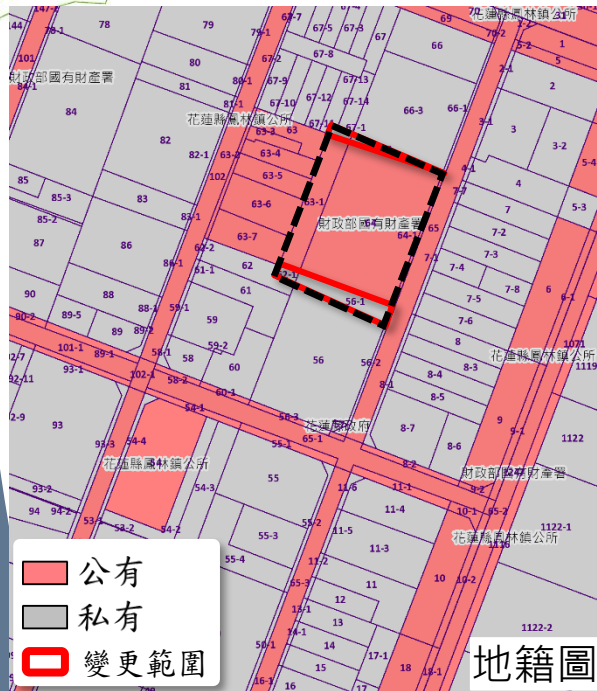
# 變一：兒(七)用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變一	兒童遊樂場用地(兒(七)) (0.20公頃)	兒童遊樂場用地(附) (0.02公頃) 廣場(兼停車場)用地(附) (0.04公頃) 廣場(兼停車場)用地 (4 m <sup>2</sup> )	服務半徑檢討無保留需求，變更為住宅區(附)，取得廣場(兼停車場)用地(附)，跨區整開。	以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	鳳林鎮鳳光段103-2、103-6、104、104-6、105-1、106-1。  鳳林鎮鳳光段104-2地號。



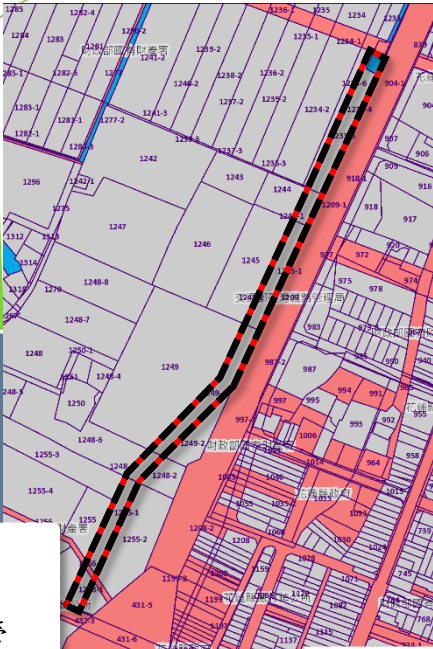
# 變二：兒(六)用地

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變二	兒童遊樂場用地 (兒(六)) (0.03公頃)	住宅區 (附) (0.03公頃)	服務半徑檢討無保留需求。 公有地規模0.17公頃，已符合設置面積標準，宜維持公設使用。 私有地周邊為未開闢住宅區，變更後得合併開發。變更為住宅區，回饋45%，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。	鳳林鎮鳳光段 56-1、62-1、66-2、67-1地號。



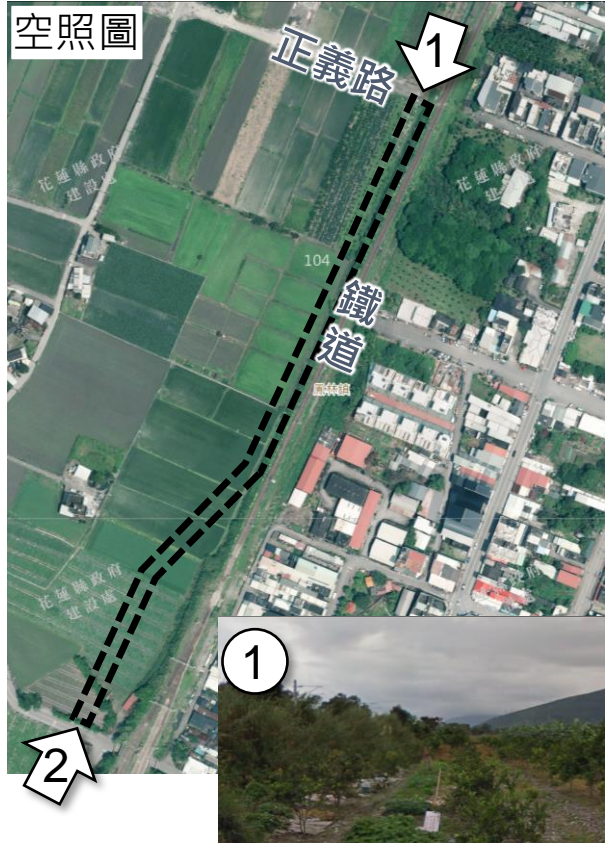
# 變三-1：綠(十四)

編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變三-1	綠帶 (綠(十四)) (0.62公頃)	乙種工業區(附) (0.15公頃) 農業區 (0.47公頃)	相鄰為農業區、工業區及鐵路，綠帶無保留需求。 1.南側解編為鄰近分區農業區。 2.北側變更為工業區，並退縮6m綠帶隔離，免回饋。	退縮6公尺綠帶隔離。	鳳林鎮鳳仁段1233-5、1232-3地號。 鳳林鎮鳳仁段1244-1、1245-1、1248-1、1255-1、1249-1、1258-1、1256-1地號



- 公有
- 私有
- 類國營
- 變更範圍

地籍圖



1

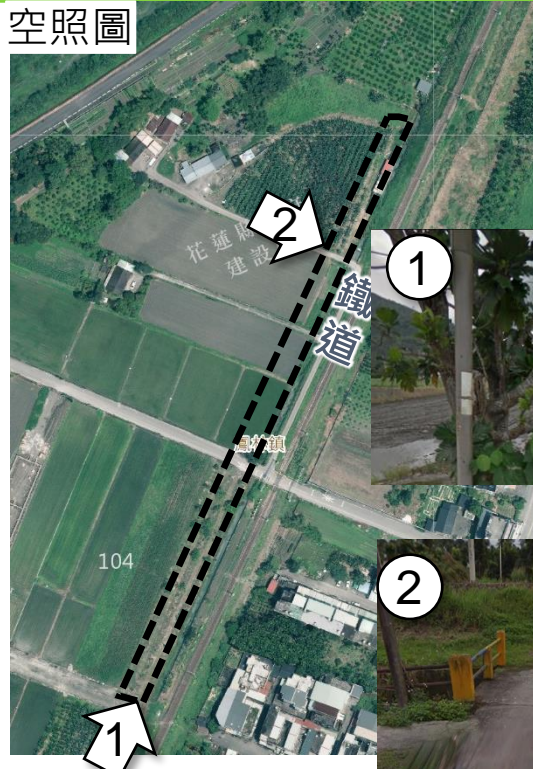
2

# 變三-2：綠(十五)

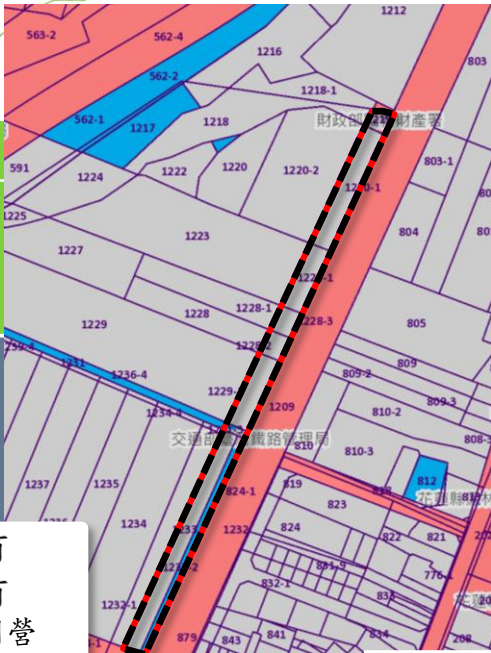
編號	原計畫	新計畫	變更理由	附帶條件	變更範圍
變三-2	綠帶 (綠(十五)) (0.40公頃)	乙種工業區(附) (0.15公頃) 農業區 (0.25公頃)	相鄰為農業區、工業區及鐵路，綠帶無保留需求。 1.北側變更為工業區，並退縮6m綠帶隔離，免回饋。 2.南側解編為毗鄰分區農業區。	退縮6公尺綠帶隔離。	鳳林鎮鳳仁段1233-2、1232地號。 鳳林鎮鳳仁段1223-1、1228-2、1232-3、1218-2、1220-1、1228-3、1229-1、1231-3、1219地號



空照圖



變更圖



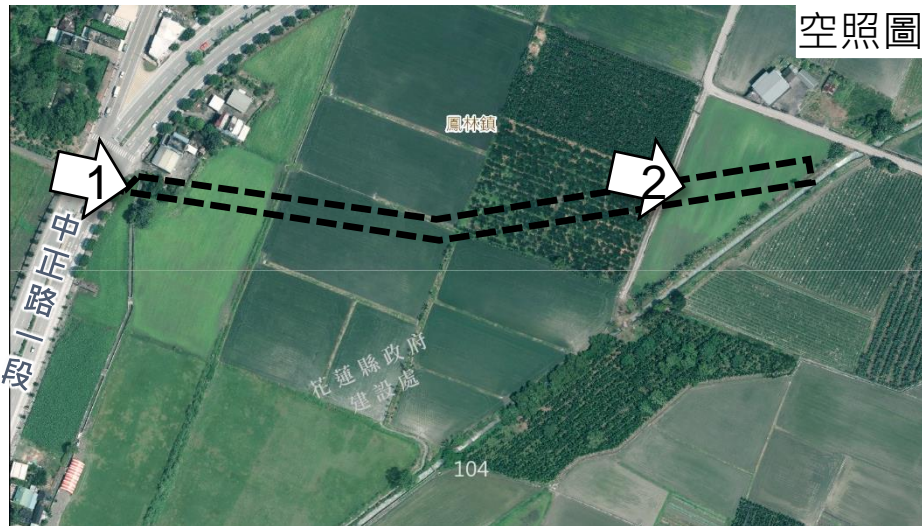
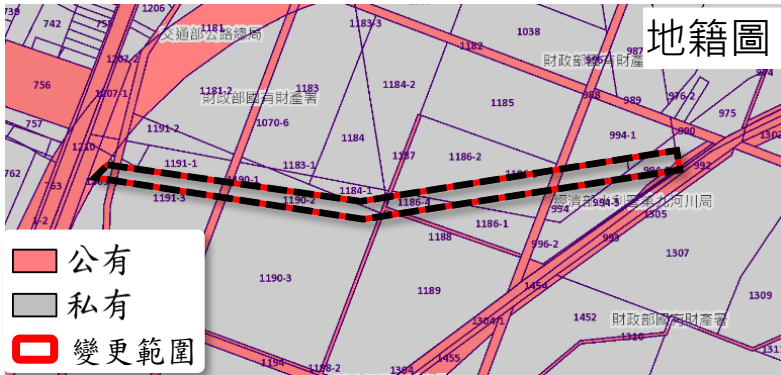
- 公有
- 私有
- 類國營
- 變更範圍

地籍圖



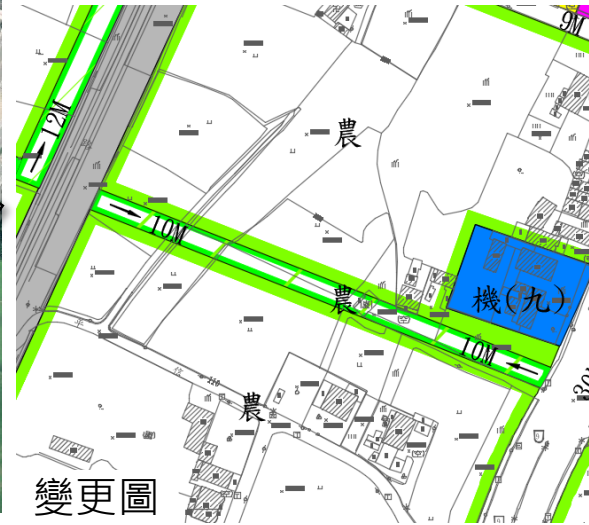
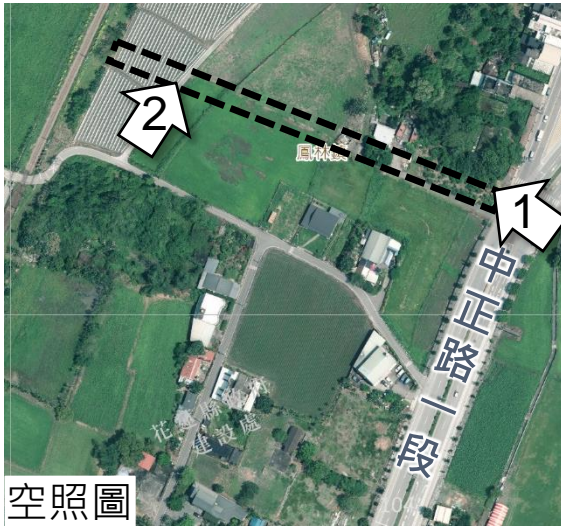
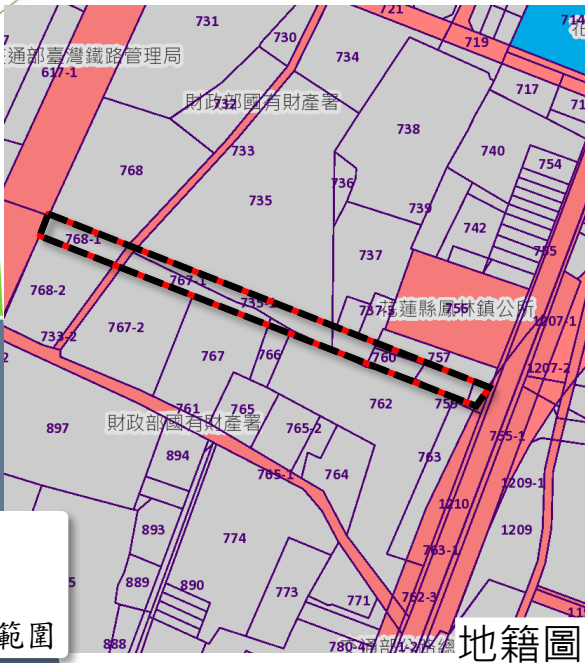
# 變四：綠(九)

編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
變四	綠帶 (綠(九)) (0.35公頃)	農業區 (0.35公頃)	無保留需求，解編為毗鄰分區農業區。	鳳林鎮鳳光段1189-1、1190-2、1191-3、1209-3、1184-4、1186-3、1186-4、994-2、994-4、994-5、1070-7、1202-2、996-1、1187-1、1188-1、992-1地號。



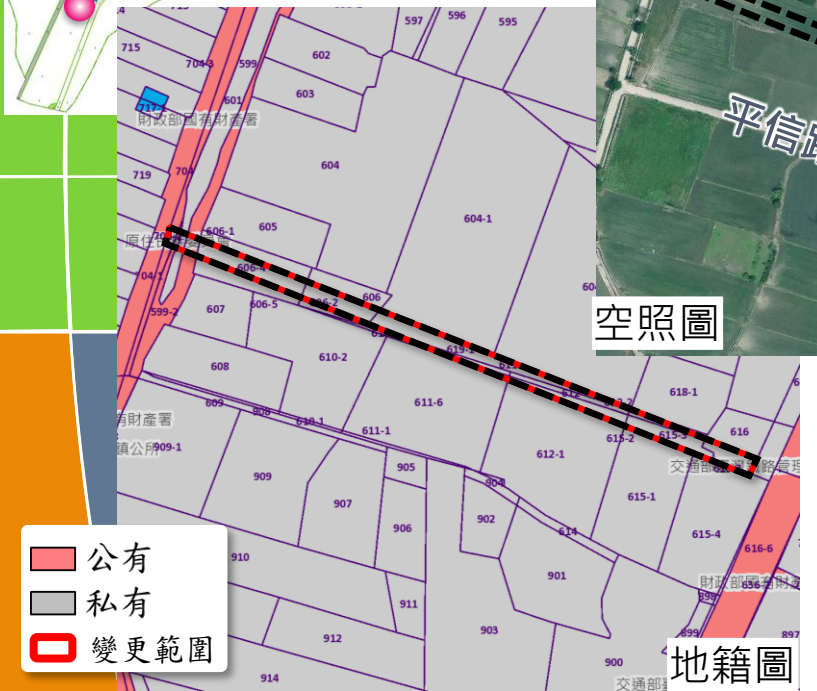
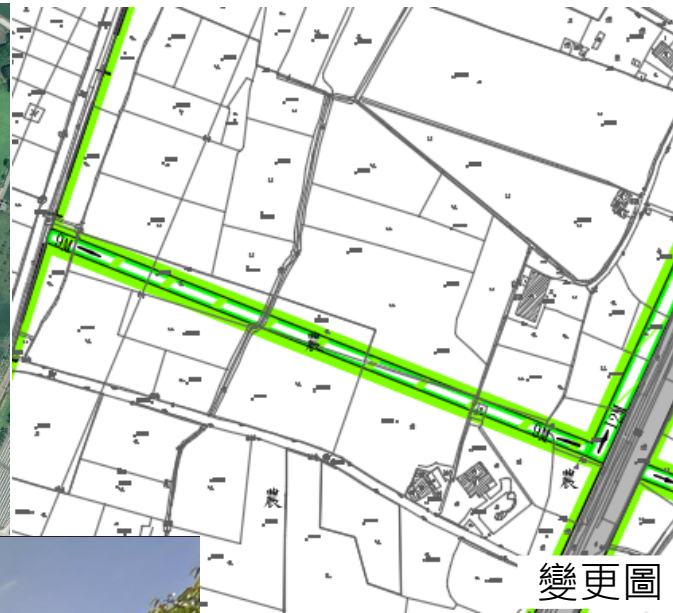
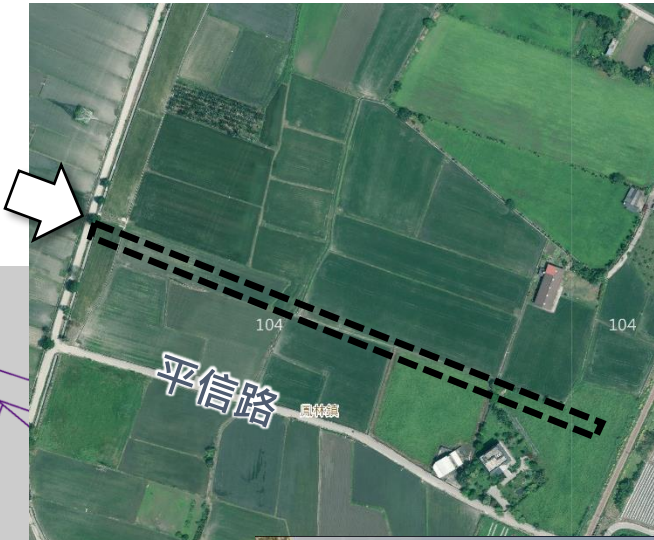
# 變四：綠(十)

編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
變四	綠帶 (綠(十)) (0.22公頃)	農業區 (0.22公頃)	無保留需求，解編為毗鄰分區農業區。	鳳林鎮鳳明段733-1、735-1、737-1、757-1、758、766-1、767-1、759、760、762-1、762-2、768-1地號。



# 變四：綠(十一)

編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
變四	綠帶 (綠(十一)) (0.34公頃)	農業區 (0.34公頃)	無保留需求，解編為毗鄰分區農業區。	鳳林鎮鳳明段599-1、599-3、606-2、606-4、615-2、615-3、616-2、601-1、611、611-3、611-4、612、612-2、619-1、鳳凰段704-2地號。



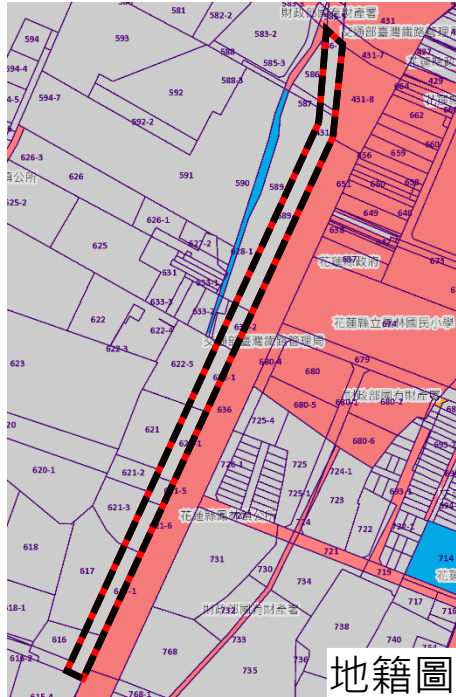
空照圖

變更圖

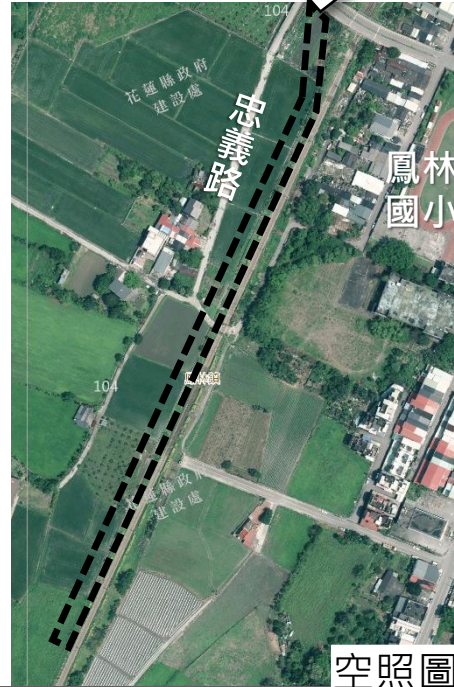
地籍圖

# 變四：綠(十二)

編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
變四	綠帶 (綠(十二)) (0.60公頃)	農業區 (0.60公頃)	無保留需求，解編為毗鄰分區農業區。	鳳林鎮鳳明段585-4、586-2、586-1、587-1、617-1、589-1、622-1、635-2、621-1、621-5、621-6、616-2、431-3地號。



地籍圖



空照圖



變更圖



# 變四：綠(十三)

編號	原計畫	新計畫	變更理由	變更範圍
變四	綠帶 (綠(十三)) (0.54公頃)	農業區 (0.54公頃)	無保留需求，解編為毗鄰分區農業區。	鳳林鎮鳳明段538-1、585-1、584、537-1、432-1、579-1、433-1、434、435-1、436、437-1、504-1、533-1、534-1、535、583-1、536地號。



# 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 「變更鳳林都市計畫(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
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)				

姓名、  
聯絡方式



**簡報結束 敬請指教**