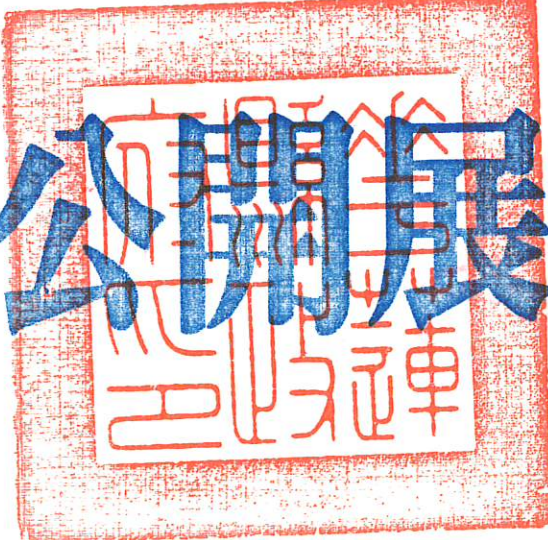




變更瑞穗都市計畫

(第四次通盤檢討) 書



公開展覽書

擬定機關：瑞穗鄉公所

中華民國 109 年 11 月

變更瑞穗都市計畫
(第四次通盤檢討)書

擬定機關：瑞穗鄉公所

中華民國 109 年 11 月

花蓮縣瑞穗鄉公所 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更瑞穗都市計畫（第四次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫法第 26 條。 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。	
變更都市計畫機關	花蓮縣瑞穗鄉公所	
本案公開展覽起迄日期	公告徵求意見	1.公告文號：花蓮縣瑞穗鄉公所 109 年 6 月 10 日瑞鄉建設字第 1090008730A 號函。 2.刊登報紙：民國 109 年 6 月 12 日至 6 月 14 日花蓮縣瑞穗鄉公所刊登於更生日報。 3.公告日期：自民國 109 年 6 月 15 日起公告徵求意見 30 日。
	座談會	民國 109 年 6 月 30 日(星期二)下午 2 時於瑞穗鄉公所 4 樓演藝廳舉辦。
	公開展覽	
	說明會	
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉 級	瑞穗鄉都市計畫委員會民國 109 年 9 月 22 日審查通過。
	縣 級	
	部 級	

目 錄

第一章 緒論.....	1-1
第一節 計畫緣起與目的.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-2
第三節 通盤檢討範圍.....	1-3
第二章 現行計畫概要.....	2-1
第一節 都市計畫發布實施經過.....	2-1
第二節 現行都市計畫概述.....	2-2
第三節 上位及相關計畫.....	2-12
第三章 發展現況與預測分析.....	3-1
第一節 都市發展歷史.....	3-1
第二節 自然人文環境.....	3-2
第三節 人口發展.....	3-10
第四節 產業結構.....	3-18
第五節 土地使用現況分析.....	3-23
第六節 交通運輸現況.....	3-34
第七節 環境敏感及災害史.....	3-40
第八節 發展預測分析.....	3-45
第四章 發展課題及定位.....	4-1
第一節 發展課題與對策.....	4-1
第二節 發展願景與定位.....	4-13
第三節 整體發展構想.....	4-15
第五章 變更計畫.....	5-1
第一節 檢討變更原則.....	5-1
第二節 土地使用計畫之檢討分析.....	5-4
第三節 公共設施用地之檢討分析.....	5-6
第四節 事業及財務計畫之檢討分析.....	5-8
第五節 土地使用分區管制計畫之檢討分析.....	5-9
第六節 變更計畫綜理.....	5-10

目 錄

第六章 檢討後計畫.....	6-1
第一節 計畫範圍、年期及人口	6-1
第二節 土地使用計畫	6-2
第三節 公共設施用地計畫	6-5
第四節 交通系統計畫	6-8
第五節 土地使用分區管制要點	6-10
第六節 都市防災計畫	6-14
第七節 生態都市及低碳城市發展計畫	6-23
第八節 分期分區發展計畫	6-26
第九節 實施進度及經費	6-28

附 件

- 附件一、機關協調會會議紀錄
- 附件二、土地使用同意書及函文
- 附件三、土地使用同意變更及回饋書
- 附件四、鄉都委會會議紀錄

圖目錄

圖 1-3-1	計畫位置示意圖	1-3
圖 1-3-2	計畫範圍(現行計畫)示意圖	1-4
圖 2-3-1	計畫區周邊都市計畫區位置示意圖	2-19
圖 3-2-1	瑞穗鄉地形示意圖	3-2
圖 3-2-2	計畫範圍區域地質與活動斷層分布圖	3-3
圖 3-2-3	計畫區與活動斷層分布示意圖	3-4
圖 3-2-4	瑞穗鄉水文圖	3-4
圖 3-2-5	自然及人文景觀資源分布示意圖	3-9
圖 3-3-1	瑞穗鄉 108 年現住人口金字塔圖	3-16
圖 3-5-1	瑞穗都市計畫區土地使用現況示意圖	3-31
圖 3-5-2	瑞穗都市計畫區公共設施用地開闢情形示意圖	3-32
圖 3-5-3	瑞穗都市計畫區土地權屬分布示意圖	3-33
圖 3-6-1	瑞穗都市計畫區道路用地開闢情形示意圖	3-37
圖 3-7-1	環境敏感區分布示意圖	3-40
圖 3-7-2	災害潛勢(淹水)分析示意圖	3-41
圖 3-7-3	災害潛勢(地震)分析示意圖	3-42
圖 4-3-1	瑞穗都市計畫發展願景圖	4-14
圖 4-3-2	瑞穗都市計畫空間發展架構示意圖	4-17
圖 5-6-1	變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容示意圖	5-11
圖 6-2-1	變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)檢討後計畫示意圖	6-4
圖 6-6-1	整體防災系統計畫示意圖	6-20
圖 6-6-2	水災災害防災系統計畫示意圖	6-21
圖 6-6-3	地震災害防災系統計畫示意圖	6-22
圖 6-8-1	分期分區發展計畫示意圖	6-27

表目錄

表 2-1-1	瑞穗都市計畫變更歷程一覽表.....	2-1
表 2-2-1	現行瑞穗都市計畫土地使用計畫面積表.....	2-5
表 2-2-2	現行瑞穗都市計畫公共設施用地明細表.....	2-6
表 2-2-3	現行瑞穗都市計畫道路編號明細表.....	2-7
表 2-3-1	相關重大建設計畫彙整表.....	2-17
表 3-2-1	中央氣象局花蓮氣象測站氣候統計一覽表.....	3-6
表 3-3-1	花蓮縣及瑞穗鄉人口成長統計表.....	3-10
表 3-3-2	瑞良村、瑞美村、瑞穗村、瑞祥村之人口成長統計表.....	3-11
表 3-3-3	花蓮縣與瑞穗鄉之戶數及戶量統計表.....	3-12
表 3-3-4	瑞良村、瑞美村、瑞穗村、瑞祥村之戶數及戶量統計表.....	3-13
表 3-3-5	計畫區現況人口推估表.....	3-13
表 3-3-6	瑞穗鄉歷年原住民人口數統計表.....	3-14
表 3-3-7	瑞良村、瑞美村、瑞穗村、瑞祥村歷年原住民人口數統計表	3-14
表 3-3-8	瑞穗鄉計畫區人口密度分布表.....	3-15
表 3-3-9	瑞穗鄉 108 年現住人口之年齡分配表.....	3-16
表 3-3-10	瑞穗鄉 108 年現住人口扶養比.....	3-17
表 3-3-11	瑞穗鄉各年度人口性別比例統計表.....	3-17
表 3-4-1	瑞穗鄉農耕土地面積統計表.....	3-18
表 3-4-2	瑞穗鄉工廠登記家數統計表.....	3-19
表 3-4-3	瑞穗鄉三級產業場所單位經營概況統計表.....	3-20
表 3-4-4	工商及服務業年底場所單位數變動表.....	3-21
表 3-4-5	工商及服務業年底從業員工人數變動表.....	3-21
表 3-4-6	工商及服務業全年生產總額變動表.....	3-21
表 3-4-7	瑞穗鄉各行業就業人口數統計表.....	3-22
表 3-5-1	瑞穗都市計畫區土地使用現況面積統計表.....	3-25
表 3-5-2	瑞穗都市計畫區土地使用開闢情形統計表.....	3-39
表 3-5-3	瑞穗都市計畫區公共設施用地開闢情形統計表.....	3-30
表 3-5-4	瑞穗都市計畫區土地權屬統計表.....	3-33
表 3-6-1	瑞穗都市計畫道路使用現況表.....	3-36

表目錄

表 3-6-2	瑞穗都市計畫現有道路 8 公尺以上一覽表.....	3-38
表 3-6-3	瑞穗都市計畫公車行駛班次表.....	3-39
表 3-8-1	花蓮縣目標年各都市計畫區及非都市土地人口分派一覽表.....	3-45
表 3-8-2	計畫目標年各類數學模式之計畫區人口預測分析表.....	3-46
表 3-8-3	107 年計畫區都市化程度一覽表.....	3-46
表 3-8-4	民國 114 年花東縱谷主要觀光遊憩據點日尖峰觀光人數分派表	3-47
表 3-8-5	住宅區及商業區用地需求面積推估表.....	3-50
表 3-8-6	公共設施用地面積及服務人口檢討分析表.....	3-52
表 5-4-1	計畫區公共設施用地開發方式檢討表.....	5-8
表 5-5-1	計畫區土地使用分區管制檢討表.....	5-9
表 5-6-1	變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表.....	5-12
表 5-6-2	變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點 修正前後條文對照表.....	5-17
表 5-6-3	變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)面積增減統計表.....	5-25
表 6-2-1	變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)檢討後土地面積 統計表.....	6-3
表 6-3-1	變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表.....	6-7
表 6-4-1	變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)檢討後計畫道路 編號明細表.....	6-9
表 6-6-1	緊急避難場所指定及建議開闢順序表.....	6-15
表 6-6-2	避難收容場所指定表.....	6-17
表 6-9-1	變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)實施進度及經費表.....	6-29

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

壹、計畫緣起

都市計畫係針對一地區內土地使用、公共設施及交通建設等所作之發展計畫，指導都市發展方向。然都市為一動態發展系統，人口組成、產業結構、社會風氣會伴隨時間而有所變遷。是以都市計畫須因應時間與實際發展需要，定期調整計畫方向與內容，以期發揮都市計畫應有之功能。

瑞穗都市計畫於民國 62 年 11 月發布實施，迄今已逾 45 年，期間曾辦理 3 次通盤檢討，第三次通盤檢討第二階段於 103 年 10 月 30 日公告發布實施，其後辦理 1 次專案通檢變更；另為提升都市計畫通盤檢討效益，花蓮縣政府依行政院 103 年 4 月 9 日核定之「新興中長程計畫-都市計畫書圖重製暨整合應用計畫(103-107 年)」，提報獲內政部營建署城鄉發展分署補助，且循「東部地區發展條例」補助程序報請行政院獲取預算，併同自籌經費，爰執行「變更瑞穗都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」，現已進入內政部都市計畫委員會審查階段。此外，「變更瑞穗都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」亦進入花蓮縣都市計畫委員會審查階段。

依都市計畫法第 26 條規定，擬定機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討 1 次，針對一地區內土地使用、公共設施及交通建設等所作之發展計畫，指導都市發展方向。然都市為一動態發展系統，人口組成、產業結構、社會風氣會伴隨時間而有所變遷；故都市計畫須因應時間與實際發展需要，定期調整計畫方向與內容，以期發揮都市計畫應有之功能。第三次通盤檢討(第一階段)發布實施迄今已逾 5 年，瑞穗鄉公所為符現況發展所需及都市永續發展需要，並落實都市計畫執行及管理，推動辦理第四次通盤檢討，以期建立符合國家政策與地方施政願景之都市計畫。

貳、計畫目的

- 一、依政策方向(全國國土計畫指導原則)、上位計畫指導與相關計畫，據以研擬本計畫區發展目標。
- 二、針對現況及未來發展，並順應全球氣候變遷、永續發展的思維，進行整體性的規劃思考及成長管理。
- 三、研擬瑞穗地區空間發展與成長管理策略及議題，並訂定公共設施容受力及檢討土地使用管制規則。
- 四、考量公部門財務負擔及社會公平性，依公共設施開闢情形及公有地使用現況，研擬確實可行之事業及財務計畫。

第二節 法令依據

壹、「都市計畫法」第二十六條之規定

「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。」

瑞穗都市計畫第三次通盤檢討第二階段於民國 103 年發布實施，迄今已 5 年，符合都市計畫法第二十六條之規定，得再次辦理都市計畫通盤檢討。

貳、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二條之規定：

「都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法（以下簡稱本法）第十五條或第二十二條所規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。」

瑞穗都市計畫距前次通盤檢討已達 5 年之期限，故應依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條之規定，視實際情形分期分區就都市計畫法第十五條或第二十二條所規定之事項全部或部分辦理通盤檢討。

第三節 通盤檢討範圍

壹、計畫位置

瑞穗都市計畫區位於瑞穗鄉公所所在地，坐落於瑞穗鄉之西側。瑞穗鄉南與玉里鎮為鄰、東接豐濱鄉、西邊則是萬榮鄉和卓溪鄉、北邊與光復鄉接壤。省道台9線、縣道193線與鐵路南北貫穿本計畫區，為本計畫區主要之聯外交通系統，詳圖1-3-1。

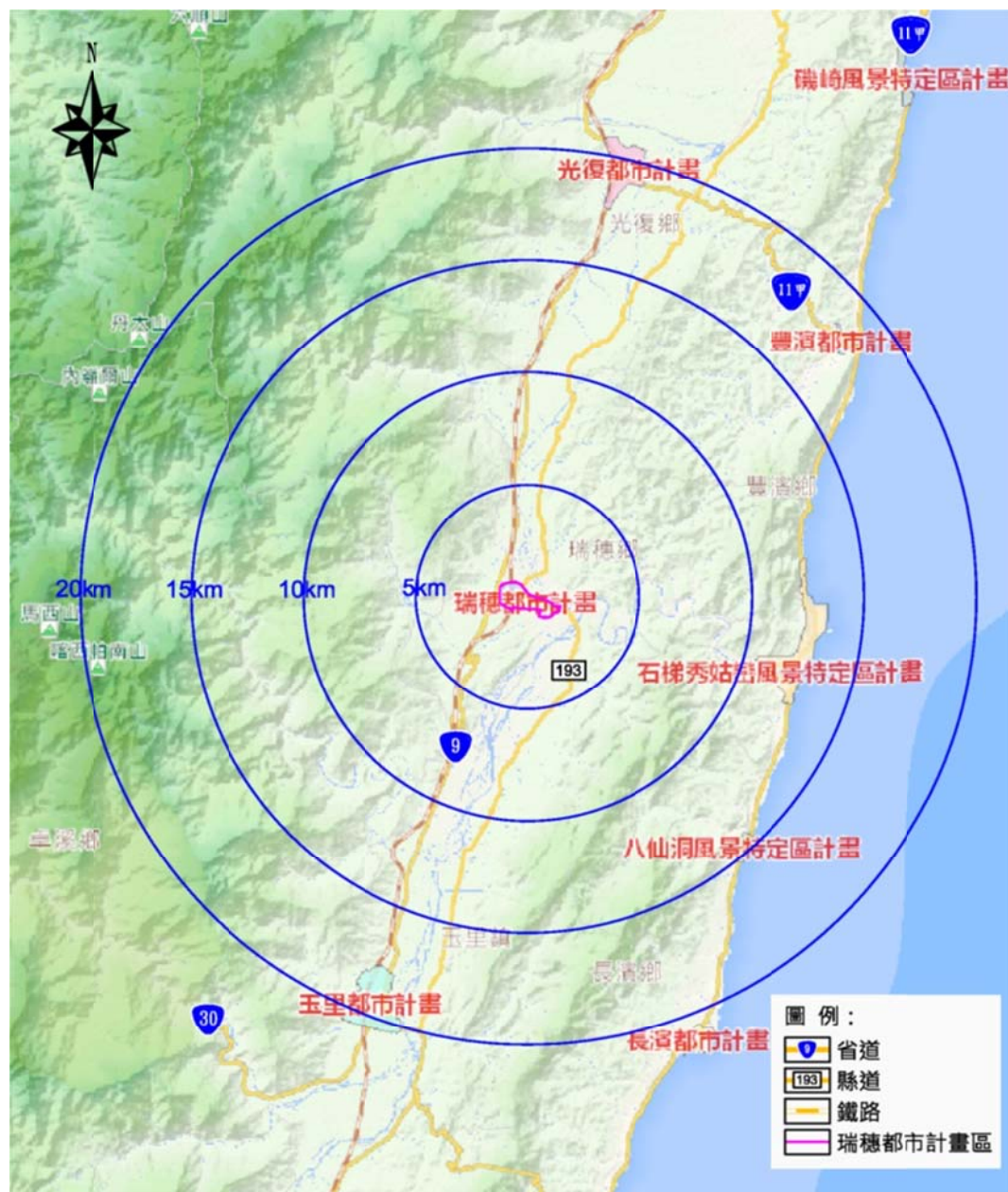


圖 1-3-1 計畫位置示意圖

貳、計畫範圍

計畫範圍東至瑞美國小以東約 600 公尺處，南以中山路以南約 500 公尺為界，西達瑞穗國小以西約 150 公尺處，北以瑞穗國中以北約 150 公尺為界，計畫面積共計 207.95 公頃，詳圖 1-3-2。

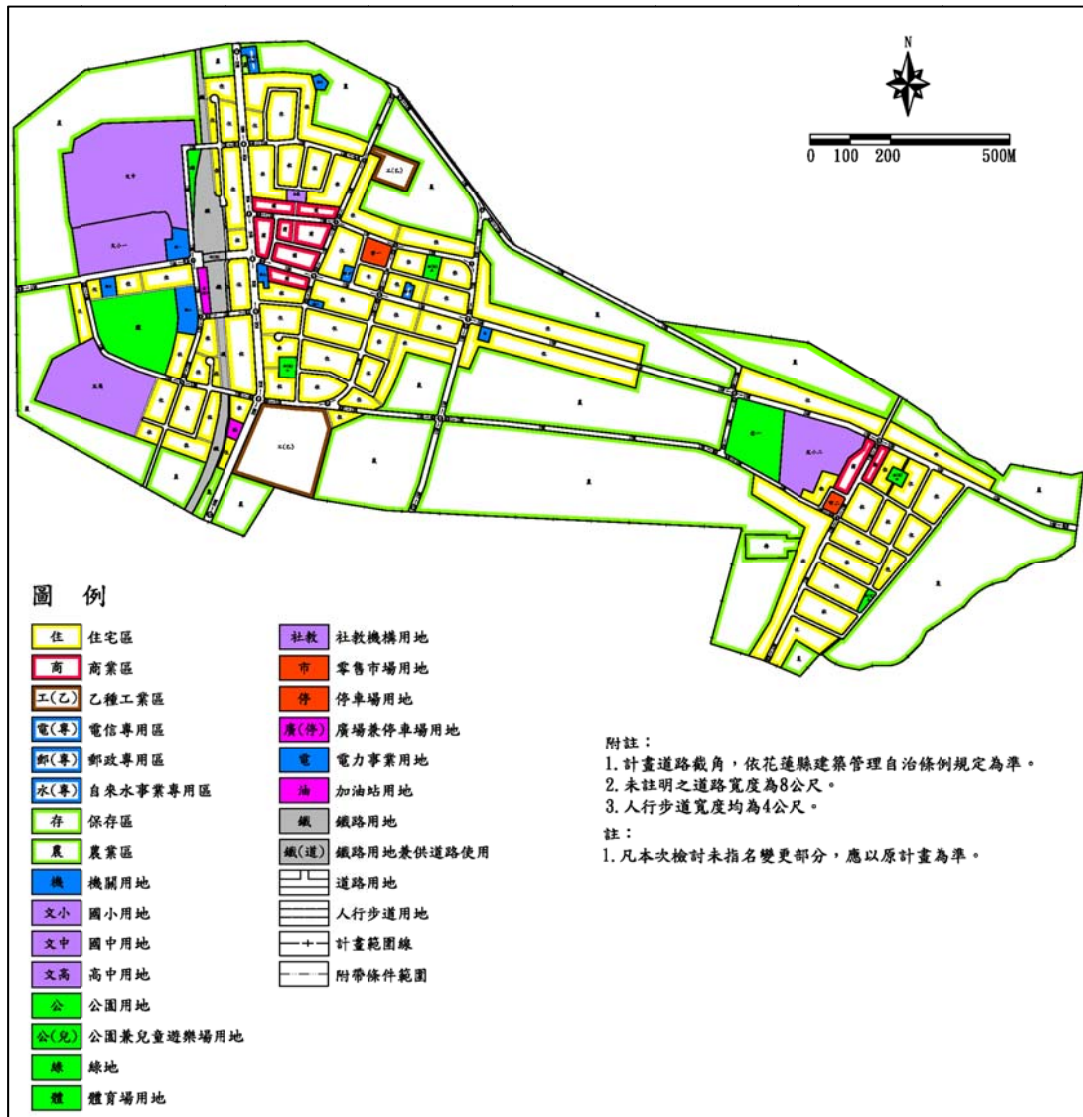


圖 1-3-2 計畫範圍(現行計畫)示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫發布實施經過

瑞穗都市計畫於民國 62 年 11 月發布實施，迄今已逾 45 年，期間曾辦理 3 次通盤檢討，第三次通盤檢討第二階段已於民國 103 年 10 月 30 日公告發布實施，其後又辦理辦理 1 次專案通檢及 1 次個案變更，辦理歷程詳表 2-1-1 所示。

表 2-1-1 瑞穗都市計畫變更歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布日期/文號
1	瑞穗都市計畫	62年11月09日 府建劃字第66215號
2	瑞穗都市計畫(第一次通盤檢討)	74年08月22日 府建劃字70235號
3	瑞穗都市計畫(第二次通盤檢討)	83年07月22日 府建劃字第72918號
4	變更瑞穗都市計畫(「公兒一」公園兼兒童遊樂場用地為社教機構用地)	86年6月20日 府建畫字第67703號
5	變更瑞穗都市計畫(部分道路用地、住宅區、農業區為鐵路用地)	86年7月18日 府建劃字第083981號
6	變更瑞穗都市計畫(中華電信股份有限公司之地專案通盤檢討)	100年1月3日 府建字第 0990225906A號
7	變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)	101年12月25日 府建計字第1010237943A號
8	變更瑞穗都市計畫(部分住宅區及農業區為鐵路用地)(配合東部鐵路快捷化-花東線鐵路瓶頸路段雙軌化暨全線電氣化)	103年03月18日 府建計字第1030029769A號
9	變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)	103年10月30日 府建計字第1030201842A號
10	變更瑞穗都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)	103年11月7日 府建計字第1030208680A號
11	變更瑞穗都市計畫(部分農業區為機關用地)案	108年8月8日 府建計字第 1080145429A 號

資料來源：花蓮縣政府及本計畫彙整。

第二節 現行都市計畫概述

壹、計畫範圍及面積

計畫範圍東至瑞美國小以東約 600 公尺處，南以中山路以南約 500 公尺為界，西達瑞穗國小以西約 150 公尺處，北以瑞穗國中以北約 150 公尺為界，計畫面積共計 207.99 公頃。

貳、計畫年期

計畫年期以民國 110 年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口 12,000 人，居住密度每公頃約 240 人。

肆、土地使用分區計畫

劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、電信專用區、郵政專用區、自來水事業專用區、保存區及農業區，面積合計 156.36 公頃，詳表 2-2-1 及圖 1-3-2。

一、住宅區

以現有集居地為基礎，並配合集居規模及發展趨勢，劃設為二個住宅鄰里單元，一位於瑞穗村，一位於瑞美、瑞良二村交界處，面積合計為 50.83 公頃。

二、商業區

共劃社區中心商業區及鄰里中心商業區各一處，面積合計為 3.64 公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區二處，面積合計約 4.97 公頃。

四、電信專用區

劃設電信專用區一處，面積 0.09 公頃。

五、郵政專用區

劃設郵政專用區一處，面積 0.10 公頃。

六、自來水事業專用區

計畫區北側、I-1 號道路東側現有之自來水公司用地劃設為自來水事業專用區，面積為 0.20 公頃。

七、保存區

將現有「青蓮寺」劃設為保存區，面積 0.71 公頃。

八、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計 95.72 公頃。

伍、公共設施用地計畫

劃設有機關用地、學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場用地、市場用地、廣場兼停車場用地、電力事業用地、加油站用地及社教機構用地，面積合計 51.59 公頃，詳表 2-2-1、表 2-2-2 及圖 1-3-2。

一、機關用地

共劃設機關用地 6 處，其中機一為供縣政府旅遊中心使用、機二為供鄉公所及鄉民代表會使用、機三為供林務局工作站使用、機五為郵局使用、機八供消防局使用、機九為警察局使用、機十為原住民聚落集會所使用，面積合計 1.37 公頃。

二、學校用地

共劃設學校用地 3 處，面積合計 17.24 公頃。

(一)國小用地

劃設國小用地 2 處，供現有瑞穗國小、瑞美國小使用，面積合計 5.78 公頃。

(二)國中用地

劃設國中用地 1 處，供現有瑞穗國中使用，面積 7.21 公頃。

(三)高中用地

劃設高中用地 1 處，面積 4.25 公頃。

三、公園用地

劃設公園用地 1 處，面積 2.18 公頃。

四、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 4 處，面積合計 0.71 公頃。

五、綠地

於鐵路兩側劃設綠地，面積合計 0.29 公頃。

六、體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積 3.36 公頃。

七、市場用地

劃設市場用地 2 處，面積合計 0.59 公頃。

八、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積 0.26 公頃。

九、電力事業用地

將 II-1 號道路南側現有台電公司用地劃設為電力事業用地，面積 0.10 公頃。

十、加油站用地

將 I-1 號道路西側現有加油站劃設為加油站用地，面積 0.15 公頃。

十一、社教機構用地

劃設社教機構用地 1 處，現供花蓮縣瑞穗鄉老人會使用，面積 0.15 公頃。

陸、交通系統計畫

劃設道路用地、鐵路用地及鐵路用地兼供道路使用，面積合計 25.19 公頃，詳表 2-2-1、表 2-2-3 及圖 1-3-2。

一、道路用地

(一)聯外道路

- 1.I-1 號道路：南往台東、北通花蓮，為計畫區內主要聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- 2.II-1 號道路：為本計畫區內東西間之幹道，西接 I-1 號道路，東通德武村，計畫寬度 15 公尺。

(二)區內道路

計畫區內分別依交通上之需要，配設區內之主要、次要道路及人行步道，其計畫寬度分別為 15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺。另為方便行人，劃設 4 公尺寬之人行步道。

二、鐵路用地

依據現有之花東鐵路用地，劃設為鐵路用地，面積為 3.59。

三、鐵路用地兼供道路使用

劃設鐵路用地兼供道路使用，面積為 0.31 公頃。

表 2-2-1 現行瑞穗都市計畫土地使用計畫面積表

項 目		三通二階 計畫面積 (公頃)	歷次變更增 減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積 百分比(%)	佔計畫總面 積百分比 (%)	
土地 使用 分區	住 宅 區	50.83		50.83	45.29	24.44	
	商 業 區	3.64		3.64	3.24	1.75	
	乙 種 工 業 區	4.97		4.97	4.43	2.39	
	電 信 專 用 區	0.09		0.09	0.08	0.04	
	郵 政 專 用 區	0.00	+0.10	0.10	0.09	0.05	
	自來水事業專用區	0.20		0.20	0.18	0.10	
	保 存 區	0.71		0.71	0.63	0.34	
	農 業 區	95.83	-0.11	95.72		46.03	
	小 計	156.27	-0.01	156.26	53.94	75.14	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.46	+0.01	1.47	1.31	0.71	
	學 校 用 地	國 小 用 地	5.78		5.78	5.15	2.78
		國 中 用 地	7.21		7.21	6.42	3.47
		高 中 用 地	4.25		4.25	3.79	2.04
		小 計	17.24		17.24	15.36	8.29
	公 園 用 地	2.18		2.18	1.94	1.05	
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	0.71		0.71	0.63	0.34	
	綠 地 用 地	0.29		0.29	0.26	0.14	
	體 育 場 用 地	3.36		3.36	2.99	1.62	
	市 場 用 地	0.59		0.59	0.53	0.28	
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.26		0.26	0.23	0.13	
	電 力 事 業 用 地	0.10		0.10	0.09	0.05	
	加 油 站 用 地	0.15		0.15	0.13	0.07	
	社 教 機 構 用 地	0.15		0.15	0.13	0.07	
	道 路 用 地	21.29		21.29	18.97	10.24	
	鐵 路 用 地	3.59		3.59	3.20	1.73	
	鐵 路 用 地 兼 供 道 路 使 用	0.31		0.31	0.28	0.15	
小 計	51.68	+0.01	51.59	45.97	24.81		
都市發展用地面積(1)		111.12	+0.11	111.23	100.00		
計 畫 面 積 (2)		207.95		207.95	—	100.00%	

資料來源：變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)書及其後歷次變更案件。

註 1：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2：都市發展用地面積係扣除農業區之面積。

表 2-2-2 現行瑞穗都市計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置或說明	備註
機關用地	機一	0.40	縣政府旅遊中心	
	機二	0.58	鄉公所、鄉民代表會所在地	
	機三	0.18	林務局工作站	
	機八	0.06	消防局	
	機九	0.14	警察局	
	機十	0.11	烏楨部落原住民聚落集會所。	
	小計	1.47		
學校用地	國小一	2.92	位於Ⅱ-3 號道路北面農業區	瑞穗國小
	國小二	2.86	位於計畫東側公園旁	瑞美國小
	小計	5.78		
	國中	7.21	位於瑞穗國小北側	瑞穗國中
	高中	4.25	位於計畫區西南側農業區	
公園用地	公一	2.18	瑞美國小西測	
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)二	0.23	I-1 號道路東側住宅區	
	公(兒)三	0.22	Ⅲ-1 號道路南側	
	公(兒)四	0.15	Ⅱ-1 與Ⅲ-7 號道路交界附近	
	公(兒)五	0.11	計畫區東南側住宅區內	
	小計	0.71		
綠地	綠	0.29	鐵路用地西側	
體育場用地	體	3.36	計畫區西南側	
市場用地	市一	0.40	Ⅲ-3 號與Ⅲ-5 號道路交叉處	
	市二	0.19	位於瑞美國小東南側	
	小計	0.59		
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.26	機二用地東側	
電力事業用地	電(力)	0.10	Ⅱ-1 號道路南側現有台電公司	
加油站用地	油	0.15	I-1 號道路西側現有加油站	
社教機構用地	社教	0.15		
鐵路用地	鐵	3.59		
鐵路用地兼供道路使用	鐵(道)	0.32		

資料來源：變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)書及其後歷次變更案件。

註：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 2-2-3 現行瑞穗都市計畫道路編號明細表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
I-1	自計畫區南端至計畫區北端	20	1,240	
II-1	自 I-1 號道路向東至計畫區邊界	15	2,200	
II-2	北自 III-1 號道路至計畫區南端	15	500	新劃設
II-3	自 III-5 號道路像東至 III-4 號道路	15	440	原 III-6 號
III-1	自 I-1 號道路向東至特一號道路	12	690	
III-2	自特一號道路向東至 II-1 號道路南側 8 公尺	12	600	
III-3	自 I-1 號道路向東至 III-2 號道路	12	300	
III-4	自 I-1 號道路向東至 III-5 號道路	12	730	
III-5	自文一(小)西南側向南至 III-1 號道路	12	1,080	
III-6	西接 III-5 號道路向東接至 II-1 號道路	12	1,000	新劃設
III-7	自 II-1 號道路向南至計畫南界	12	620	
III-8	自 I-1 號道路向西至 III-4 號道路	12	120	
III-9	南接 II-2 號道路向北至計畫北界	12	500	新劃設
III-10	西接 III-9 號道路向東南至 II-1 號道路	12	648	新劃設
III-11	西起 III-6 號道路東至 III-7 號道路	10	319	新劃設
	未註明寬度之道路	8	6,358	
	人行步道	4	1,983	

資料來源：變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)書及其後歷次變更案件。

註：表內道路長度應以核定計畫圖實地釘樁之樁距為準。

柒、土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定，都市計畫應訂定土地使用分區管制，以促進土地之合理利用。故考量瑞穗都市計畫區之自然、社會及實質發展等因素，增修訂土地使用分區管制要點如表 2-2-4。

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 200。

三、商業區之建蔽率不得大於百分之 80，容積率不得大於百分之 280。

四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 140。

五、保存區之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 160。

六、電信專用區之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。

七、第一類型郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下：

(一)郵政專用區之建蔽率不得超過百分之 50，容積率不得超過百分之 250。

(二)第一類型郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)

1.同意變更為郵政專用區，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。

2.為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：

(1)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。

(2)郵政必要附屬設施：

A.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。

B.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。

C.郵政文物收藏及展示場所。

D.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。

E.其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。

八、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。

九、機關用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。

十、學校用地之建蔽率不得大於百分之 50，國中、國小用地容積率不得大於百分之 150，高中用地容積率不得大於百分之 200。

十一、市場用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 240。

十二、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。

十三、加油站用地之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 120。

十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部「建築技術規則」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之 30 為限。

1.私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十五、建築物退縮建築規定如下：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定應依下表辦理：

分區使用	退縮規定	備註
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會審議決定。

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)II-3 號道路(溫泉路)兩旁，將來建築時應自道路境界線至少退縮 2.5 公尺建築，退縮建築部分應植栽綠化及留設人行空間，不得設置圍牆，但得計入法定空地，且應經花蓮縣政府都市設計委員會審議。

(三)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理，但如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計審議委員會審議決定：

分區使用	退縮規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公 尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

十六、停車空間設置基準如下：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列規定辦理，但基地情形特殊經提報花蓮縣政府都市設計審議委員會同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
總樓地面積在 250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置一部
總樓地面積在 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部
總樓地面積在 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部
以下類推	

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十七、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。

十八、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。

第三節 上位及相關計畫

壹、上位及政策性指導與重大計畫

「縣級國土計畫」未來為花蓮縣空間發展指導的依據，除遵循國土計畫的指導，考量相關計畫與政策對未來空間發展的影響性；本計畫將彙整相關政策性指導計畫、重大建設計畫，據以研擬未來整體空間發展及成長管理等計畫。

一、全國國土計畫(內政部營建署，107年4月30日)

- 計畫年期：民國 125 年。
- 目標年人口總量：目標年全國人口總量 2,310 萬人。直轄市、縣(市)國土計畫應訂定各該直轄市、縣(市)之計畫人口，針對人口持續成長之直轄市、縣(市)應於各該國土計畫著重成長管理與環境容受力評估，確保發展與環境永續兼顧；對於人口呈現減少之地區，須特別重視農村、偏遠地區之規劃與公共設施服務提供。
- 都市計畫配合事項：為因應自然或社會環境之變遷，都市計畫擬定機關於通盤檢討時，對計畫內容作適度修正或調整，以因應發展需要；對於已無取得計畫或使用需求之公共設施保留地，評估檢討變更，以適應都市發展實際需要。為避免都市計畫工業區流失，及避免個案變更對都市發展造成衝擊，直轄市、縣(市)國土計畫應就全市(縣)產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略等研擬整體產業構想，以為都市計畫工業區指導原則。都市計畫人口數，應優先考量環境容受力，就各該直轄市、縣(市)範圍之公共設施及資源條件評估可承載之人口數，並與人口移動與土地使用之關聯性等因素納入綜合分析後予以推估，核實檢討都市發展用地需求。因應氣候變遷，都市計畫通盤檢討時應依據災害潛勢資料，檢討規劃防洪及治水相關設施。為避免都市計畫地區容積率無限制增加，導致都市景觀惡化、公共設施服務水準下降等情況發生，都市計畫主管機關應考量未來人口成長、各區空間活動強度分布、公共設施服務水準及土地環境適宜性因素，配合大眾運輸導向發展，建立「容積總量管控機制」，納入既有都市計畫通盤檢討及新訂或擴大都市計畫作業。

二、修正全國區域計畫（內政部，106年5月）

- (一)全國區域計畫係按都市機能、人口規模等原則將都市劃分為主要核心、次要核心、地方核心及一般市鎮等，其中次要核心為花蓮縣花蓮市；地方核心為花蓮縣光復鄉及玉里鎮。
- (二)於農地需求總量中建議花蓮縣宜維持 5.33 萬公頃之農地面積。
- (三)人口總量以民國 115 年人口推估分派後，花蓮縣為 34 萬人。
- (四)全國區域計畫於國土永續發展之願景下，訂定八大計畫目標及發展策略，其中含括「環境敏感地區之劃設」、「流域綜合治理計畫」、「加強海岸地區管理」、「確保農地總量」、「整合產業發展需求」、「檢討各級土地使用計畫」、「落實集約城市理念」及「擬定都會區域及特定區計畫」。
- (五)除訂定土地分區使用計畫之土地使用基本方針以就各類型土地使用規定基本原則外，並規定都市及非都市土地使用管制指導原則。另分別規定各主管機關及目的事業主管機關應辦及配合事項。

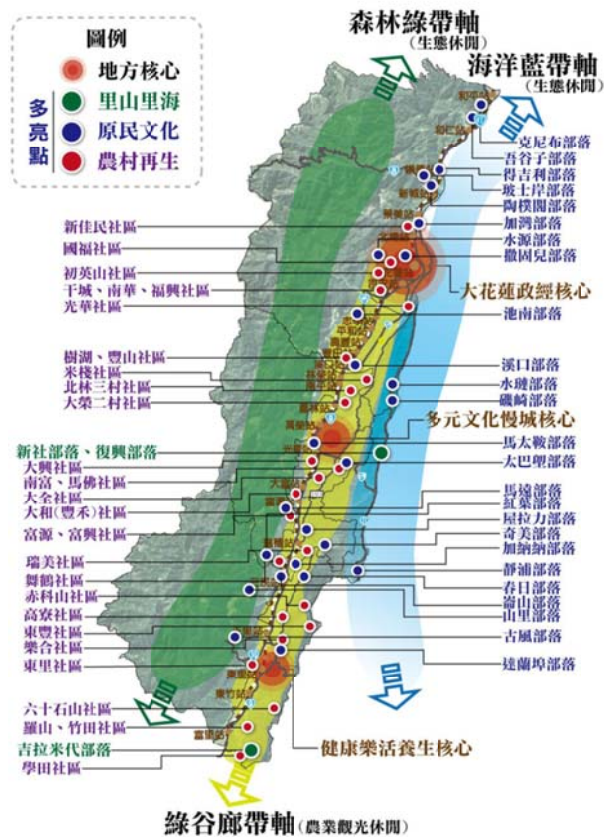


三、花蓮縣國土計畫草案(花蓮縣政府，109 年)

(一)花蓮整體空間發展結構已成三軸、三心、多亮點的型態下，依地理區位、空間發展機能及生活圈之緊密性(居住及公共設施支援、產業發展、及醫療服務等)，將全縣空間區分為四大策略。

(二)瑞穗鄉位在綠谷廊帶軸上之健康樂活養生核心(以玉里都市計畫區為核心，服務行政區包含玉里鎮、瑞穗鄉、富里鄉、卓溪鄉)。

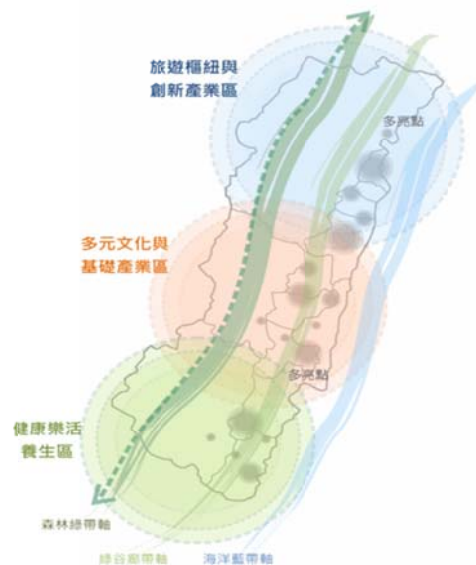
(三)四大策略共生區：南策略區主要機能為推動結合人文生活環境與健康養生產業的空間發展。



四、花蓮縣 105 年-108 年綜合發展實施方案 (行政院，104 年 11 月)

對本計畫空間分區發展之指導「三區三軸多亮點」

(一) 三區是將全縣分為北、中、南三核心空間型態，北區朝向旅遊樞紐與創新產業區，中區朝向多元文化與基礎產業區，南區朝向健康樂活養生區發展。



- (二) 於花蓮縣狹長之地形條件下，經濟活動和聚落發展主要分佈於台 9 線、台鐵東部幹線以及台 11 線兩側，資源特性與土地使用構築形成三條發展軸。指以生態保育為主之森林綠帶軸、以沿海景觀與觀光發展為主之海洋藍帶軸和以旅遊飲食運動為主之綠谷廊帶軸。
- (三) 多亮點-強調地方特色發展，在花蓮各鄉鎮營造多亮點，將全縣資源整合，套裝規劃，形塑地方自明性。
- (四) 發展國際觀光，經營永續環境，運用在地有機無毒農業、瑞穗溫泉等優勢，以國際都會格局行銷花蓮的好山好水。
- (五) 基於地方特性，提出「永續環境」、「永續社會」和「永續經濟」三大面向，及 11 個發展構想，以維護自然生態環境、發展多元文化特色、提升生活環境品質並增進居民福祉。

五、花蓮縣 101 年-104 年綜合發展實施方案（行政院，102 年 6 月）

對本計畫空間分區發展之指導

- (一) 以北花蓮(新城、花蓮、秀林及吉安)為門戶北核心，南花蓮(玉里、富里)為健康南核心的雙核心發展空間。並由綠谷廊道軸、森林綠帶軸及海洋藍帶軸為三軸，在花蓮各地營造多亮點的雙心三軸多亮點發展構想。
- (二) 門戶北核心：以太魯閣國家公園作迎賓門，以花蓮市現有中密度發展規模輔以必要的黃金海岸、國際觀光劇場、部落亮點等揭開迎賓序幕。
- (三) 健康南核心：以玉富雙城的農業與稻米優勢，結合瑞穗溫泉成為健康養生的家庭主臥室區域，強調慢活養生的發展策略。
- (四) 森林綠帶軸：低密度開發，拒絕可能破壞原始環境的人為開發計畫。
- (五) 海洋藍帶軸：低密度開發，拒絕可能破壞原始環境的人為開發計畫。
- (六) 綠谷廊帶軸：為花蓮縣的休閒沙發區概念，所有休閒遊憩、觀光旅遊、飲食、學習、運動都在花東縱谷區域的綠谷廊帶中多亮點進行。



六、瑞穗鄉整合建設計畫案 104-107 年（花蓮縣政府，103 年）

本計畫案屬行政院 103 年核定之均衡城鄉發展推動方案中 17 處具發展潛力的特色鄉鎮之一，自 104 至 107 年彙集各部會資金 110 億元，補助發展潛力鄉鎮，建構一個具有就業、就學、就養，適居移居地富麗農村、風情小鎮。

(一) 整體發展構想：合作經濟莊園、溫泉農村小鎮。

(二) 未來發展目標：

1. 打造溫泉莊園 Long Stay 小鎮：包括推動莊園經濟發展，完善地方生活機能，營造觀光發展特色，創造宜居長住環境，發展綠色低碳生活，推動地方文化發展。
2. 推動高附加價值農業發展：包括精緻農業產品加值，型塑地方特色產業，創造產業扎根動力與經營在地人才培訓。

(三) 五大策略：

1. 部落輕旅行加值計畫：結合「東部鐵路電氣化、低碳小旅行」的推展，藉由運輸型態改變觀光旅遊模式。
2. 溫泉莊園經濟：建構溫泉主題，透過觀光型公共設施與瑞穗遊客中心之設置，打造溫泉莊園服務中心，強化台九線旅遊服務。
3. 鄉街計畫區與溫泉區軸線整合：透過車站與機 1 用地整合規劃，達成前後站旅遊模式整合，透過溫泉路、校園環境美化整體環境。
4. 農業加值計畫：農特產品結合生活文化包裝行銷，打造專屬品牌，透過故事記憶方式，行銷瑞穗風情。
5. 觀光軸帶整合：透過遊憩資源，著名的秀姑巒泛舟動線等資源之整合，以及旅館民宿之輔導設置，建立完善旅遊服務網絡。

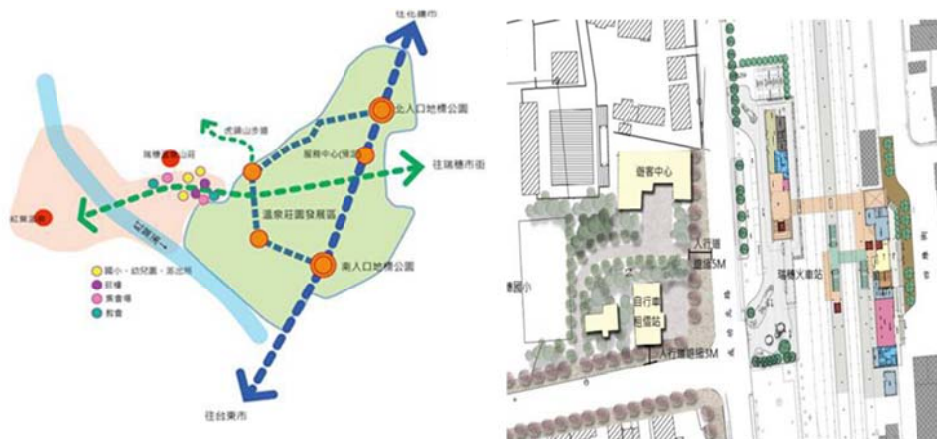


表 2-3-1 相關重大建設計畫彙整表

計畫名稱	內容概述	對本計畫影響
花東線鐵路瓶頸路段雙軌化暨全線電氣化計畫(97年、101及103年修正,行政院核定)	<p>1.計畫期程:97年4月至107年6月。</p> <p>2.計畫範圍:臺鐵花東線花蓮站至知本站間,路線全長約162.4公里(電化通車後長度)。</p> <p>3.工程內容:</p> <p>(1)全線電氣化162.4公里,4處瓶頸路段雙軌化及曲線改善工程。</p> <p>(2)新建雙軌隧道4座,橋梁改建3座,站場軌道改善。</p>	<p>1.花東線鐵路電氣化後,列車速度提昇,可大幅縮短行車時間。</p> <p>2.促進花東觀光旅遊發展、發揮環島鐵路系統功能、加速東部經濟開發。</p>
花東線鐵路整體服務效能提升計畫(98年、103及106年修正,行政院核定)	<p>1.計畫期程:98年3月至108年9月。</p> <p>2.計畫範圍:改善新城站至台東站間沿線27個車站及周邊附屬設施。</p> <p>3.工程內容:</p> <p>(1)本計畫為改善新城站至台東站間沿線27個車站及周邊附屬設施;整體評估車站應採更新或改建方案。</p> <p>(2)嚮導指標雙語化改善,站體周邊景觀綠美化改善,廁所改善(含符合性別平等設施)、無障礙設施改善,E化服務等。</p>	<p>1.達到現代化之服務水準。</p> <p>2.結合地方特色推展觀光,帶動鐵路線與各車站週邊民間相關產業發展。</p> <p>3.太魯閣車站於2016年完工,車站建築以「門」戶意象為設計理念,形塑本站為進入花東縱谷及太魯閣國家公園之入口。</p>
前瞻基礎建設計畫(花東地區鐵路雙軌電氣化計畫)(106年)	<p>1.計畫期程:108年至115年。</p> <p>2.計畫範圍:台鐵花蓮站到南迴線知本站,全長約162.4公里,排除已經完成的瓶頸路段雙軌化工程約54.6公里,其餘107.8公里為雙軌化範圍。</p>	提升花蓮地區軌道運輸運量,也能帶動區域經濟。
台9線蘇花公路山區路段改善計畫(99年、105年修正,行政院核定)	<p>1.工程期程:100年至108年。</p> <p>2.範圍北起蘇澳附近台2線與台9線路口,往南經東澳、南澳、觀音、谷風、漢本、和平、和中、和仁、清水至崇德(立霧溪畔),全長約77公里。</p>	<p>1.可提供東部民眾往來北部區域間一條長期安全、可靠的聯絡道路。</p> <p>2.可大幅縮短宜蘭蘇澳到花蓮秀林間行車時間。</p>

資料來源:彙整自各相關計畫書。

貳、周邊相關計畫

一、周邊都市計畫區

計畫區於半徑 20 公里內之周邊都市計畫區如圖 1-3-1，包括石梯秀姑巒風景特定區計畫、豐濱都市計畫、光復都市計畫、玉里都市計畫及八仙洞風景定區計畫等 5 個都市計畫區。各計畫區說明如下：

(一)石梯秀姑巒風景特定區計畫

石梯秀姑巒風景特定區計畫距本計畫區約 13 公里，計畫範圍北起人定勝天石碑北方約 500 公尺之水溝，南迄秀姑巒溪南岸約 300 公尺處及豐濱鄉第八公墓止，東自太平洋沿岸，西至海岸公路左側約 100 至 500 公尺山脊線，行政轄區隸屬豐濱鄉港口村及靜浦村部分地區，面積為 539.17 公頃。

(二)豐濱都市計畫

豐濱都市計畫距本計畫區約 18 公里，係以鄉公所所在地之市街為中心所劃設之都市計畫，計畫範圍東起太平洋濱海墓地邊，西迄鄉公所西側約 570 公尺處山頂，南始原住民村落南緣，北至丁子漏溪，行政中心主要以豐濱村集居區為主，計畫面積 80.81 公頃。

(三)光復都市計畫

光復都市計畫距本計畫區約 20 公里，其範圍東至鄉道(佛祖街)，南至台糖公司光復糖廠南面，西至花東鐵路西側，北至馬太鞍溪堤防；行政轄區包括大平、大馬、大華、大同、大安、大全、大進 7 村之部分或全部，計畫面積 326.52 公頃。

(四)玉里都市計畫

玉里都市計畫距本計畫區約 20 公里，其範圍北起卓溪，南達鐵路線南側約 200 公尺處，東至秀姑巒溪，西止於中央山脈山麓，計畫面積共 490.51 公頃。

(五)八仙洞風景定區計畫

八仙洞風景定區計畫距本計畫區約 15 公里，其範圍東臨太平洋，西靠海岸山脈，南迄觀音洞(八仙洞之最)以南約 900 公尺，北至水母丁溪，計畫面積共計 54.52 公頃。

二、周邊重大開發計畫

(一)瑞穗春天觀光飯店開發案

位於花蓮縣瑞穗鄉瑞穗段 2418 地號等 7 筆非都市土地，使用面積約 6.98 公頃，距本計畫區 1.5 公里。

使用分區變更為「特定專用區」，為國內首座結合星級觀光飯店、格蘭別墅、親子別墅、溫泉黃金湯(金色水樂園)之複合式頂級度假村。已於民國 95 年取得土地開發許可。

(二)銀山莊渡假會館開發案

位於花蓮縣瑞穗鄉瑞穗段 2280 地號等 14 筆非都市土地，使用面積約 6.79 公頃，距本計畫區 0.9 公里。已於民國 97 年取得土地開發許可。

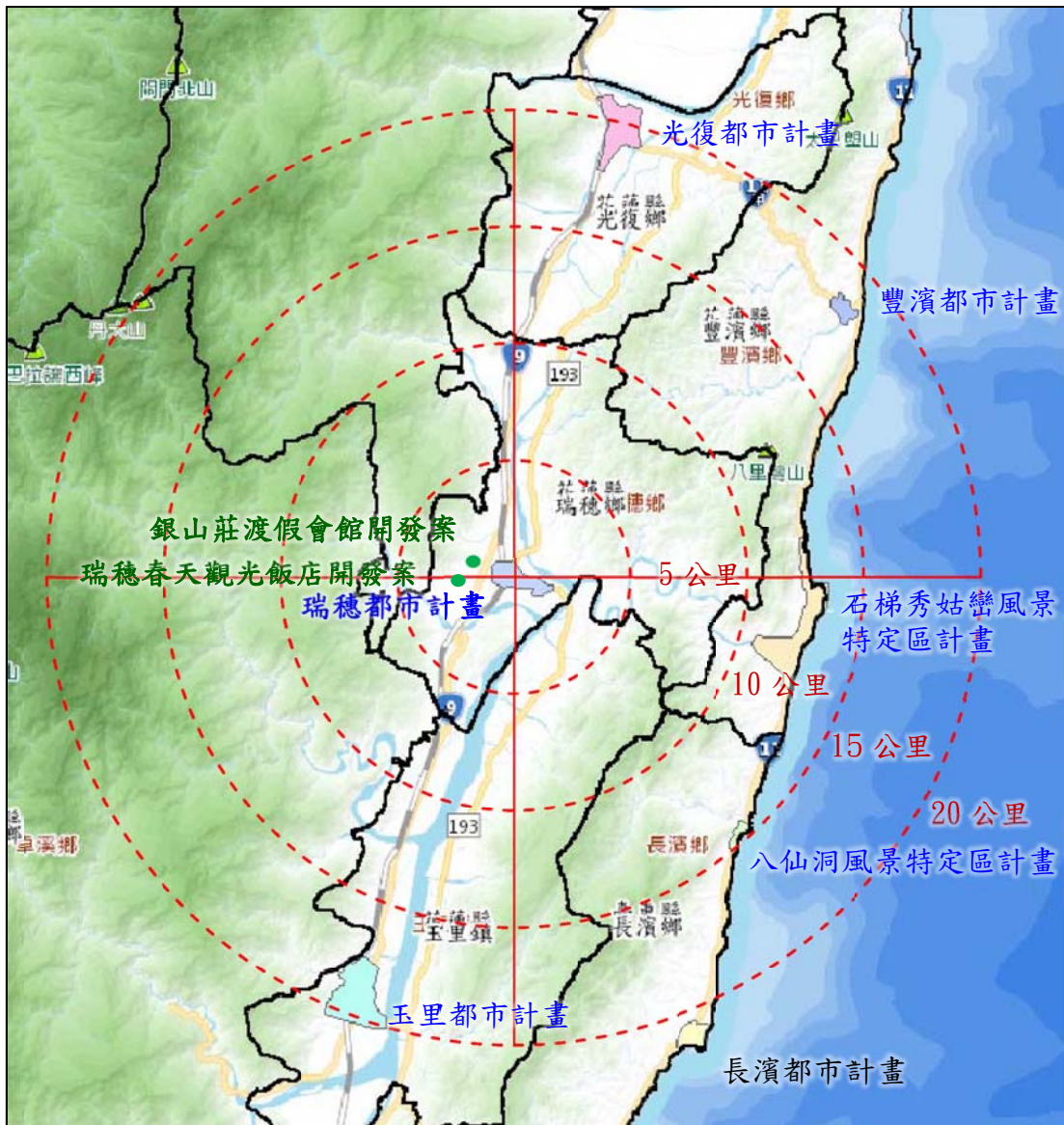


圖 2-3-1 計畫區周邊都市計畫與重大開發計畫位置示意圖

第三章 發展現況與預測分析

第一節 都市發展歷史

瑞穗鄉昔日稱為『水尾』，同治元年部將吳立貴在此地駐營並進行屯墾，開啟了水尾的聚落發展，並歸屬於臺東州逐漸成為東部重要的聚落市集，因土地肥沃、水源充足係為農產興盛之處。

甲午戰爭後臺灣割讓給日本，臺灣總督府因水尾地區稻米結穗便以日本神社『豐葦原之瑞穗國』取瑞穗為名。民國 26 年臺灣總督府實行地方自治，改稱瑞穗庄並設置庄役場於此，為花蓮港廳鳳林郡管轄；民國 34 年第二次世界大戰臺灣光復後改設花蓮縣瑞穗鄉(設瑞穗鄉全轄區以分村劃鄰將大和大字劃分為大和、大豐、大農等 3 個村，白川大字劃分為馬遠、富源、富民、富興等 4 個村，瑞穗大字劃分瑞穗、瑞美、瑞良、瑞西(祥)、瑞北、紅葉等 6 個村，連同原有的鶴岡、奇美、舞鶴，合計共 16 個村。同年 5 月 15 日將紅葉、馬遠二村劃併萬里成立萬里鄉(今萬榮鄉))，隔年並將部分村落歸入光復鄉和萬榮鄉(昔稱萬里鄉)至今。

第二節 自然人文環境

壹、地理位置與生態資源

瑞穗鄉位於花蓮縣東南側，位置約在東經 121 度 30 分，北緯 23 度 26 分。南與玉里鎮為鄰、東接豐濱鄉、西邊則是萬榮鄉和卓溪鄉、北邊與光復鄉接壤，更有北回歸線經過，總面積約為 135.59 平方公里。

瑞穗鄉位在花東縱谷平原、東西各臨海岸山脈和中央山脈、南邊則是舞鶴台地，地勢相當平坦，為秀姑巒溪沖積扇的一部分，因此農業發達盛產許多農特產品，如文旦、鳳梨和天鶴茶等。此外，瑞穗鄉內另有瑞穗溫泉，泉質為弱鹼性的氯化物碳酸氫鈉泉及碳酸氫鹽泉，發源於紅葉溪上游，和紅葉溫泉及安通溫泉號稱花東縱谷的三大知名溫泉區。

貳、地形與地勢

瑞穗鄉位於花東縱谷平原，西臨中央山脈，東倚海岸山脈，南有舞鶴台地，平地較少，地形頗富變化。中間屬秀姑巒溪及其支流所形成的諸多錐形沖積扇，由北向南與西邊之紅葉溪匯集沖積成為中間地區之精華地帶，地勢較為平坦。計畫區全區均非屬山坡地，地形與地勢詳圖 3-2-1。



圖 3-2-1 瑞穗鄉地形示意圖

資料來源:內政部國土測繪圖資服務雲, <https://maps.nlsc.gov.tw/>

參、地質與土壤

一、地層性質與土壤

參考中央地質調查所「臺灣全區地質圖圖幅」(詳圖 3-2-2)，瑞穗境內地形平坦地區之地層為全新世沖積層，虎頭山腳及舞鶴山二地則屬大南澳片岩的玉里層紅葉段。而都市計畫區內地質年代為全新世(Holocene)，地層名稱為沖積層(Alluvium)，其組成主要為礫石、砂及黏土(Gravel, sand and clay)。

二、地質結構

瑞穗都市計畫附近有兩條第一類活動斷層通過：一為玉里斷層通過本都市計畫東側之住宅區與商業區(詳圖 3-2-3)，最近一次活動紀錄為西元 1951 年；二為瑞穗斷層係都市計畫區外東側，僅距本計畫區 6.5 公里，經中央地質調查所於 105 年 12 月 21 日經地字第 10504606400 號函公告之活動斷層，詳圖 3-2-2。



圖 3-2-2 計畫範圍區域地質與活動斷層分布圖

資料來源：中央地質調查所「地質雲」，<http://www.geologycloud.tw/map/liquefaction/zh-tw>



圖 3-2-3 計畫區與活動斷層分布示意圖

資料來源：中央地質調查所

肆、水資源

瑞穗鄉全鄉屬於秀姑巒溪流域範圍，計畫區外南側為發源於虎頭山的紅葉溪，北側有發源於萬榮鄉倫太文山南麓的富源溪，古名馬蘭鈎溪，又稱麻子漏溪。

本計畫區位於秀姑巒溪集水區之西北側，係由秀姑巒溪支流紅葉溪、虎頭溪、富源溪匯集所形成山麓沖積扇地形，地勢平坦。瑞穗鄉境內主要河川以秀姑巒溪、紅葉溪為主，次要河川包括富興溪、馬蘭鈎溪、大多蘭、虎頭山溪、鶴岡溪等，本計畫區緊臨秀姑巒溪與紅葉溪，為秀姑巒溪泛舟活動之起點。



圖 3-2-4 瑞穗鄉水文圖

資料來源：水利署「地理倉儲資訊系統」，<https://gic.wra.gov.tw/Gis/GicMap>。

伍、氣候

瑞穗鄉由於有北回歸線通過，四季氣候適中，雨季集中於5月至10月，屬副熱帶季風氣候與熱帶季風氣候的過渡帶，依據鄰近的中央氣象局成功氣象站實測資料，年平均溫度為23.71度，年平均相對溼度約為76.32%，平均降雨日數為13天，平均降雨量約計為168.63毫米。

本計畫範圍之氣象資料係以中央氣象局花蓮觀測站民國98年至107年間之氣象資料(詳見表3-2-1)予以統計，其相關之氣候概況說明如下：

一、氣溫

瑞穗鄉屬副熱帶氣候，年平均氣溫攝氏約23.71度，其中夏季7、8月溫度較高，月平均溫度可達28度以上；冬季以1、2月平均溫度為最低，月平均溫度約為19度。

二、氣壓

花蓮縣全年平均氣壓變化並不顯著，約介於1,003~1,018毫巴之間，大致以春冬兩季氣壓較高，夏秋兩季氣壓較低，此乃由於夏秋季為溫濕多雨之季節所致。

三、相對濕度

全年濕度適中，平均相對濕度約介於73%~80%間，頗為適宜人居與生物生長。全年以5、6月之平均相對濕度較高，約為80%，12至1月之平均相對濕度較低，約為73%。

四、日照

全年總日照時數為1,591小時，以7月至8月之日照時數為較長，7月之日照時數長達269小時；12月至2月之日照時數較短，約67-78小時。一般而言，日照時數於3月後逐漸增加，至8月達到高峰，並於9月後逐月遞減。

五、降雨

全年總降雨量為2,023.51公釐，全年雨天長達157天，雨量集中在5至11月間，主要為5、6月的梅雨季節與7月至10月的颱風季節。1月為降雨量最少的月份，平均月降雨量約55.45公釐。

時值颱風季節的7月至10月，因颱風過境帶來豪雨，累積雨量驟增，為降雨較為多的月份，10月之平均月降雨量達410.30公釐，平均日最大雨量高達108.13公釐。位於臺灣東部的花蓮縣因位處颱風行進的路徑上，於颱風季節首當其衝，暴風、豪雨及暴漲的河流常常造成重大的損失。

表 3-2-1 中央氣象局花蓮氣象測站氣候統計一覽表

月份	平均溫度 (°C)	氣壓 (毫巴)	平均相對濕度 (%)	日照時數 (hr)	降雨量 (mm)	日最大雨量 (mm)	降水日數 (day)
1	18.06	1,018.24	73.60	78.00	55.45	13.96	13
2	18.98	1,016.49	76.20	67.94	62.16	14.63	14
3	20.10	1,015.36	76.10	87.99	79.61	22.05	15
4	22.42	1,011.63	76.80	95.38	76.23	18.54	15
5	25.42	1,008.10	79.70	131.53	199.36	52.83	17
6	27.64	1,004.57	79.50	188.49	167.73	42.76	12
7	28.83	1,004.64	75.50	269.17	150.68	61.71	8
8	28.64	1,003.31	77.20	194.99	245.86	84.25	11
9	27.43	1,007.21	77.00	188.97	313.59	100.26	11
10	25.07	1,011.59	74.50	129.83	410.3	108.13	13
11	22.61	1,015.27	76.60	90.59	184.61	57.00	15
12	19.29	1,017.65	73.10	67.73	77.93	19.17	13
總量	23.71	12,134.06	915.80	1,590.61	2,023.51	595.28	156.90
平均	284.49	1,011.17	76.32	132.55	168.63	49.61	13

資料來源：中央氣象局（民國98~107年）。

陸、自然及人文景觀資源

瑞穗鄉擁有豐富的自然與人文資源，自然資源方面，擁有多達 30 餘種蝴蝶的富源森林遊樂區，知名的秀姑巒溪泛舟活動，可眺望瑞穗鄉全境之虎頭山，與玉里安通溫泉齊名為花東縱谷三大溫泉之瑞穗溫泉及紅葉溫泉資源；文化資源部分，Satokoay(舞鶴)遺址於 2006 年經指定為花蓮縣縣定遺址(中華民國 105 年 09 月 23 日府文資字第 1050179277A 號函)，瑞穗鄉民精神及信仰生活重心之青蓮寺；知名的舞鶴休閒農業區，吸引遊客前往參觀，包括舞鶴觀光茶園、鶴岡文旦果園、瑞穗牧場、吉蒸牧場等，且近年來在政府相關單位的大力推廣及輔導下，更增添豐富的田園樂趣，四季皆適宜旅遊。

此外，尚有北回歸線標誌公園、瑞穗酪農區，以及利用田園間產業道路設置之觀景自行車道等人為休憩設施。各景觀資源之分布如圖 3-2-5 所示，其內容特色概要說明如下：

一、自然資源

(一)富源森林遊樂區

有多條林間步道、吊橋、瀑布，以及知名賞蝶泡湯的蝴蝶谷，每年3月至8月是蝴蝶谷絕佳的賞蝶季節，此處共計有30多種的蝴蝶種類(如：青帶鳳蝶、端紅蝶、蛇目蝶等)；3月至5月、9月至11月間，另有黑翅螢及臺灣山窗螢。富源森林遊樂區不僅能夠賞蝶、賞螢火蟲、健行，並提供露天溫泉可泡湯享受森林浴，具有豐富的自然景觀及休閒功能。

(二)秀姑巒溪

秀姑巒溪發源於秀姑巒山，全長103公里，全年河水豐沛，為臺灣東部最大的河川。秀姑巒溪河道迂迴，流經瑞穗切穿海岸山脈，形成峽谷與曲流；每年5月到10月豐水期，是體驗泛舟活動的最佳月份。由瑞穗大橋到長虹橋出海口，整趟航程約3至4小時，長22公里的河段中，由於河床達65公尺的落差，間有二十餘處險灘、激流，有長有短，泛舟其間刺激無比，是臺灣最佳的泛舟勝地。

(三)瑞穗溫泉

瑞穗溫泉發源於紅葉溪上游，共有兩處，以前是以萬榮鄉的瑞穗溫泉及紅葉溫泉較為知名，因此又有較接近市區街道的瑞穗溫泉被稱為外溫泉，較靠近山區的紅葉溫泉就叫做內溫泉的別稱。瑞穗溫泉溫度大約為48度左右，泉水是由地下流出，泉質則是屬於弱鹼性的氯化物碳酸氫鈉泉及碳酸氫鹽泉。

二、文化資源

(一) Satokoay (舞鶴)遺址

Satokoay(舞鶴)遺址位於花東縱谷中段秀姑巒溪與紅葉溪匯流口西南側隆起、稱為舞鶴台地的古老紅土河階地上。考古遺址範圍南北長約600公尺，東西寬約400公尺，形狀似橢圓弧形。已於2006年指定為花蓮縣縣定遺址。

遺址內涵包括距今約3,000~2,400年前的麒麟文化、約2,100~1,600年前的花岡山上層文化，以及約500年前以降的晚期靜浦文化(阿美文化)，過去曾稱為「掃叭遺址」，而現名稱的Satokoay為阿美語(石柱所在之地)，為在地原住民族對石柱所在空間的命名；「舞鶴」則為日治時期本考古遺址的名稱。舞鶴石柱在結構上極具考古學研究之價值，鄰近的阿美族部落與撒奇萊雅族人至今仍流傳與舞鶴石柱相關的祖源、禁忌與傳說。

(二)青蓮寺

青蓮寺為瑞穗鄉鄉民的精神及信仰中心，建廟至今已有一百二十餘年之歷史，前身為建於光緒年間之「慈聖宮」(茅屋)，民國 13 年改建為三廳二院、磚瓦結構的寺廟，並請鄉賢張采香秀才改名為今之「瑞穗青蓮寺」，爾後經多次修建方於民國 75 年整建完善，外觀的牆面及內部地板等施工都採用瑞穗盛產的蛇紋石為建材，富有當地特色。

三、遊憩資源

(一)舞鶴休閒農業區(舞鶴觀光茶園、瑞穗牧場)

花蓮縣瑞穗鄉舞鶴休閒農業區的範圍包括舞鶴台地及瑞穗牧場，此地舊稱掃叭台地，位於紅葉溪與秀姑巒溪的匯流處。

1.舞鶴觀光茶園

日據時代，日本住田株式會社來此開闢，並全面種植咖啡樹，卻因蟻禍而終止咖啡種植事業。民國 62 年，來自桃園的農民至此買地開始種植茶樹，由於此處環境適合茶葉生長，再加上縣政府的大力輔導推廣，進而發展舞鶴觀光茶園，以金萱、青心烏龍、台茶 12、13 號、大葉烏龍等品種為主，品質極佳，於民國 68 年由行政院農業發展協會主任委員李崇道博士命名為「天鶴茶」。近年來更研發出蜜香紅茶、紅玉，獲得 2006 世界金牌獎及 2007 十大經典茗茶的殊榮。

2.瑞穗牧場

穗牧場事實上是指瑞穗鄉所有牧場的統稱，瑞穗鄉為花蓮縣最大的乳牛養殖區，佔地 38.8 公頃，共飼養近 300 頭的荷蘭種乳牛，瑞穗牧場曾經連續三年拿下全省酪農評比第一名的榮耀。園區後來轉型為觀光牧場，並設遊客中心、露天咖啡座、販賣部、自行車道、親子遊憩區等。

(二)鶴岡文旦果園

鶴岡村位於花蓮縣瑞穗鄉東側的山坡地上，隔著富源溪與瑞穗市街遙遙相對。民國 50 年代，曾以「鶴岡紅茶」揚名海外，但因市場條件的轉變，銷售日益蕭條。故當地農民開始試著改種文旦，並經多年的培育與改良，鶴岡文旦成功拓展至全國市場。民國 79 年，鶴岡文旦共同產銷經營班聯合部分文旦果農，組成面積約 20 公頃的觀光果園。另於採收期間開放遊客入園採果，開始鶴岡文旦觀光果園全新的經營模式。

(三) 吉蒸牧場

吉蒸牧場位於花蓮縣瑞穗鄉，瑞穗泛舟遊客中心附近，佔地約 10 公頃，原以生產鮮乳為主的酪農場，現已轉型供酪農生態及自然綠地的休閒園區，吉蒸牧場的鮮乳是唯一榮獲「花蓮縣無毒農業」標章。牧場主館設有商店及用餐區，園內還有大片草地及步道、生態池、景觀樓和可愛動物區等免費對外開放設施，適合親子遊玩的生態牧場。

(四) 觀光酒店

瑞穗鄉境內目前有兩處 6 公頃以上之大型溫泉酒店開發案皆位於計畫區西側，分別是瑞穗天合國際觀光酒店及銀山莊渡假會館，皆以發展國際觀光旅館為主。



圖 3-2-5 自然及人文及遊憩資源分布示意圖

第三節 人口發展

人口為研究社會經濟之重要指標，透過人口規模、成長及密度分析，可以說明都市成長與都市化現象之過程；而人口組成之研究可瞭解地區人口成長類型與依賴人口數量，據以評估地區經濟活動潛力與公共設施容受力。

壹、人口規模及成長

一、區域人口及戶數成長

(一) 人口成長

依據花蓮縣縣政統計資料顯示(詳表 3-3-1)，花蓮縣全縣人口自民國 98 年 340,964 人至民國 108 年 326,247 人，減少 14,717 人，呈現負成長趨勢。瑞穗鄉全鄉人口數於民國 98 年為 13,086 人至民國 108 年底為 11,433 人，減少 1,653 人，年平均成長率-1.15%，人口呈現外流情形。

瑞穗鄉人口減少趨勢較花蓮縣多，近年之平均自然增加率與社會增加率雖皆為負成長，惟社會成長率負成長之趨勢略多於自然成長率負成長之趨勢。

表 3-3-1 花蓮縣及瑞穗鄉人口成長統計表

年度	花蓮縣				瑞穗鄉			
	人口數 (人)	總成長 率 (%)	自然 成長率 (%)	社會 成長率 (%)	人口數 (人)	總成長 率 (%)	自然 成長率 (%)	社會 成長率 (%)
97	341,433	—	—	—	13,163	—	—	—
98	340,964	-0.14	-0.14	0.01	13,086	-0.58	-0.21	-0.37
99	338,805	-0.63	-0.22	-0.41	12,863	-1.70	-0.37	-1.33
100	336,838	-0.58	-0.16	-0.42	12,588	-2.14	-0.63	-1.51
101	335,190	-0.49	-0.09	-0.40	12,372	-1.72	-0.56	-1.15
102	333,897	-0.39	-0.17	-0.22	12,170	-1.63	-0.65	-0.99
103	333,392	-0.15	-0.23	0.08	12,107	-0.52	-0.75	0.23
104	331,945	-0.43	-0.18	-0.25	11,926	-1.50	-0.76	-0.74
105	330,911	-0.31	-0.22	-0.09	11,757	-1.42	-0.53	-0.89
106	329,237	-0.51	-0.28	-0.23	11,653	-0.88	-0.91	0.03
107	327,968	-0.39	-0.34	-0.05	11,668	0.13	-0.53	0.66
108	326,247	-0.52	-0.26	-0.27	11,433	-2.01	-0.69	-1.33
平均	—	-0.39	-0.07	-0.58	—	-1.15	-0.21	-0.01

資料來源：花蓮縣縣政統計資料及全國人口資料庫統計地圖。

都市計畫區涵蓋瑞良、瑞美、瑞穗、瑞祥等四個村，此四村近年之人口成長狀況如表 3-3-2 所示。四村皆為人口減少地區，合計人口自 98 年 6,578 人至 108 年 5,875 人，人口減少 743 人，平均年成長率為-1.07%，呈現負成長趨勢，惟人口減少趨勢仍較全鄉緩和。

表 3-3-2 瑞良村、瑞美村、瑞穗村、瑞祥村之人口成長統計表

年度	瑞良村		瑞美村		瑞穗村		瑞祥村		合計	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
97	687	—	2,269	—	2,430	—	1,232	—	6,618	—
98	675	-1.75	2,258	-0.48	2,412	-0.74	1,233	0.08	6,578	-0.60
99	668	-1.04	2,220	-1.68	2,391	-0.87	1,211	-1.78	6,490	-1.34
100	648	-2.99	2,197	-1.04	2,350	-1.71	1,211	0.00	6,406	-1.29
101	612	-5.56	2,199	0.09	2,319	-1.32	1,146	-5.37	6,276	-2.03
102	618	0.98	2,130	-3.14	2,298	-0.91	1,129	-1.48	6,175	-1.61
103	640	3.56	2,141	0.52	2,257	-1.78	1,135	0.53	6,173	-0.03
104	628	-1.88	2,083	-2.71	2,280	1.02	1,116	-1.67	6,107	-1.07
105	606	-3.50	2,083	0.00	2,243	-1.62	1,075	-3.67	6,007	-1.64
106	605	-0.17	2,093	0.48	2,210	-1.47	1,073	-0.19	5,981	-0.43
107	617	1.98	2,113	0.96	2,158	-2.35	1,103	2.80	5,991	0.17
108	597	-3.24	2,087	-1.23	2,116	-1.95	1,075	-2.54	5,875	-1.94
平均	—	-1.05	—	-0.69	—	-1.12	—	-1.16	—	-0.97

資料來源：瑞穗鄉戶政事務所、花蓮縣縣政統計。

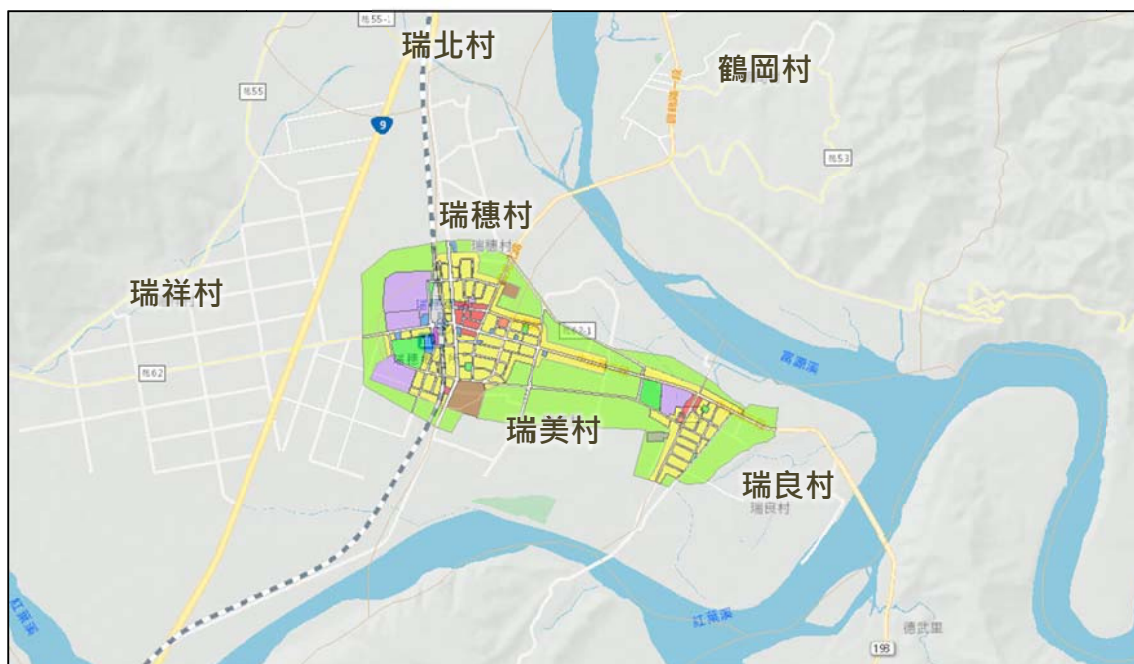


圖 3-3-1 瑞穗都市計畫區套繪村里圖

(二) 戶量與戶數

戶量是指平均每戶人口數。戶量的大小與戶數有關，為擬訂住宅政策與住宅設計的重要參考指標。瑞穗鄉自民國 98 年至民國 108 年間，戶量已從 2.83 人/戶降至 2.40 人/戶。

民國 108 年花蓮縣與瑞穗鄉的人口資料顯示，瑞穗鄉的人口為 11,433 人，戶量平均為每戶 2.40 人，由戶量可反映出花蓮縣多屬於小家庭的住戶規模，如表 3-3-3 所示。

表 3-3-3 花蓮縣與瑞穗鄉之戶數及戶量統計表

年 度	花蓮縣			瑞穗鄉		
	戶數(戶)	增減率(%)	戶量(人/戶)	戶數(戶)	增減率(%)	戶量(人/戶)
97	118,433	—	2.88	4,563	—	2.88
98	119,916	1.25	2.84	4,621	1.27	2.83
99	120,903	0.82	2.80	4,628	0.15	2.78
100	121,833	0.77	2.76	4,641	0.28	2.71
101	122,651	0.67	2.73	4,673	0.69	2.65
102	123,440	0.64	2.70	4,660	-0.28	2.61
103	124,243	0.65	2.68	4,656	-0.09	2.60
104	124,956	0.57	2.66	4,708	1.12	2.53
105	125,361	0.32	2.64	4,730	0.47	2.49
106	125,936	0.46	2.61	4,748	0.38	2.45
107	126,222	0.23	2.60	4,787	0.82	2.44
108	126,729	0.40	2.57	4,762	-0.52	2.40

資料來源:花蓮縣統計年報、瑞穗鄉戶政事務所。

都市計畫區含括四個村里之戶數及戶量統計如表 3-3-4 所示，民國 108 年除了瑞祥村之戶數微幅增加 7 戶，其餘三個村里之戶數皆略減，合計減少 9 戶，戶數減少之地區以瑞穗村為主。

自 98 年至 108 年的 11 年間，四個村里之戶量皆為減少之趨勢，瑞良村、瑞美村、瑞穗村、瑞祥村於 108 年之戶量分別為 2.31 人/戶、2.42 人/戶、2.30 人/戶及 2.16 人/戶，亦以瑞祥村之戶量為最少。

表 3-3-4 瑞良村、瑞美村、瑞穗村、瑞祥村之戶數及戶量統計表

年 度	瑞良村			瑞美村			瑞穗村			瑞祥村		
	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)
97	237	—	2.90	757	—	3.00	854	—	2.85	505	—	2.44
98	239	0.84	2.82	775	2.38	2.91	871	1.99	2.77	506	0.20	2.44
99	244	2.09	2.74	771	-0.52	2.88	880	1.03	2.72	497	-1.78	2.44
100	241	-1.23	2.69	784	1.69	2.80	887	0.80	2.65	490	-1.41	2.39
101	239	-0.83	2.56	803	2.42	2.74	902	1.69	2.57	488	-0.41	2.35
102	242	1.26	2.55	797	-0.75	2.67	907	0.55	2.53	484	-0.82	2.33
103	246	1.65	2.60	804	0.88	2.66	906	-0.11	2.49	478	-1.24	2.37
104	254	3.25	2.47	804	0.00	2.59	938	3.53	2.43	482	0.84	2.32
105	250	-1.57	2.42	834	3.73	2.50	928	-1.07	2.42	479	-0.62	2.24
106	257	2.80	2.42	840	0.72	2.49	932	0.43	2.37	484	1.04	2.22
107	260	1.17	2.37	868	3.33	2.43	929	-0.32	2.32	490	1.24	2.25
108	258	-0.77	2.31	864	-0.46	2.42	919	-1.08	2.30	497	1.43	2.16

資料來源:瑞穗鄉戶政事務所。

(三) 計畫區現況人口

依內政部戶政司全國人口統計資料庫 108 年本鄉現況人口統計資料為 11,433 人，惟都市計畫區之範圍僅涵蓋部分瑞良、瑞美、瑞穗及瑞祥村(如圖 3-3-1 所示)，經查於民國 108 年 4 村人口合計為 5,875 人；是以本次通檢重新統計計畫區現況人口，係利用「花蓮縣門牌電子地圖查詢系統」統計計畫區之門牌數作為戶數，再乘以各村里 108 年之戶量，作為現況人口推估如表 3-3-5；計畫區各地區現況居住人口，瑞良村為 571 人、瑞美村為 1,031 人、瑞穗村為 2,011 人，瑞祥村為 44 人，共計 3,657 人。

表 3-3-5 計畫區現況人口推估表

村里	門牌數(戶)	108 年戶量(人/戶)	計畫範圍實際人口數(人)
瑞良村	244	2.34	571
瑞美村	428	2.41	1,031
瑞穗村	867	2.32	2,011
瑞祥村	20	2.19	44
總計	1,559	—	3,657

資料來源:內政部戶政司全國人口統計資料庫、花蓮縣門牌電子地圖查詢系統。

(四) 原住民人口

瑞穗鄉居民以閩南人、客家人及原住民為主，而原住民又以阿美族為最多，部分如馬立雲部落則以撒奇萊雅族為主要族群。目前在瑞穗鄉人口結構中原住民人口占瑞穗鄉總人口數之4成，總人口數雖呈現負成長，但於原住民人口之成長率則略維持平，故原住民占總人口數則日益提升，可得知整體的人口減少主因仍在原住民以外的族群，詳表 3-3-6。

依據 108 年之統計資料，本都市計畫內四個村落之原住民人口，以瑞良村占總體人口數最多，佔 35.51%；以瑞穗村占總體人口數最少，僅佔 15.45%。原住民人口之變動與瑞穗鄉整體人口發展情形相似，亦呈減少之趨勢，惟原住民人口之減少較為緩和，致使原住民占人口總數比例日益提升，詳表 3-3-7。

表 3-3-6 瑞穗鄉歷年原住民人口數統計表

年度	瑞穗鄉 人口總數(人)	原住民 人口數(人)	原住民人口數 成長率(%)	原住民占總人口數 百分比(%)
97	13,163	5,068	—	38.50
98	13,086	5,093	0.49	38.92
99	12,863	5,050	-0.84	39.26
100	12,588	4,929	-2.40	39.16
101	12,372	4,851	-1.58	39.21
102	12,170	4,784	-1.38	39.31
103	12,107	4,753	-0.65	39.26
104	11,926	4,734	-0.40	39.69
105	11,757	4,712	-0.46	40.08
106	11,653	4,702	-0.21	40.35
107	11,668	4,712	0.21	40.38
108	11,443	4,628	-1.78	40.44

資料來源:瑞穗鄉戶政事務所。

表 3-3-7 瑞良村、瑞美村、瑞穗村、瑞祥村歷年原住民人口數統計表

年 度	瑞良村			瑞美村			瑞穗村			瑞祥村		
	人數	原住民 人口數	原住民占總 人口數比例	人數	原住民 人口數	原住民占總 人口數比例	人數	原住民 人口數	原住民占總 人口數比例	人數	原住民 人口數	原住民占總 人口數比例
97	687	224	32.61%	2,269	469	20.67%	2,430	286	11.77%	1,232	309	25.08%
98	675	235	34.81%	2,258	468	20.73%	2,412	299	12.40%	1,233	304	24.66%
99	668	240	35.93%	2,220	473	21.31%	2,391	307	12.84%	1,211	302	24.94%
100	648	232	35.80%	2,197	462	21.03%	2,350	297	12.64%	1,169	302	25.83%
101	612	217	35.46%	2,199	475	21.60%	2,319	292	12.59%	1,146	289	25.22%
102	618	215	34.79%	2,130	458	21.50%	2,298	307	13.36%	1,129	292	25.86%
103	640	217	33.91%	2,141	459	21.44%	2,257	287	12.72%	1,135	303	26.70%
104	628	222	35.35%	2,083	457	21.94%	2,280	316	13.86%	1,116	306	27.42%
105	606	212	34.98%	2,083	468	22.47%	2,243	316	14.09%	1,075	291	27.07%
106	605	212	35.04%	2,093	480	22.93%	2,210	331	14.98%	1,073	291	27.12%
107	617	222	35.98%	2,113	469	22.20%	2,158	335	15.52%	1,103	278	25.20%
108	597	212	35.51%	2,087	487	23.33%	2,116	327	15.45%	1,075	281	26.14%

資料來源:瑞穗鄉戶政事務所。

貳、人口分布與密度

一、人口分布

以民國 108 年瑞穗鄉各村人口來看(詳表 3-3-5)，鄉內人口分布以瑞穗村最多，瑞美村次之，其中瑞穗村之居住人口數約占瑞穗鄉總人口數之 18.51%。計畫區現況人口數 3,657 人，占瑞穗鄉人口數之 31.99%；瑞穗都市計畫區涉及 4 個村里，分別為瑞良村、瑞美村、瑞穗村及瑞祥村，總人口數為 5,875 人(詳表 3-3-8)。

二、人口密度

瑞穗鄉之土地面積為 135.59 平方公里，鄉內計有 11 個村，108 年之人口密度約為每平方公里 84 人，與花蓮縣比較，其人口密度約為每平方公里 71 人，顯示瑞穗鄉之人口較花蓮縣密集。而本都市計畫區內，108 年之人口密度約為每平方公里 1,758 人(詳表 3-3-8)。

表 3-3-8 瑞穗鄉計畫區人口密度分布表

村里	人口數 (人)	占瑞穗鄉總人口 數比例(%)	土地面積(km ²)	人口密度(人/km ²)
奇美村	385	3.37	135.59	84
富民村	960	8.40		
富源村	860	7.52		
富興村	655	5.73		
瑞北村	676	5.91		
瑞良村	597	5.22		
瑞美村	2,087	18.25		
瑞祥村	1,075	9.40		
瑞穗村	2,116	18.51		
舞鶴村	1,048	9.17		
鶴岡村	974	8.52		
總計	11,433	100.00		
計畫區	人口數 (人)	占計畫區總人口 數比例(%)	土地面積(km ²)	人口密度(人/km ²)
瑞良村	571	5.71	2.08	1,758
瑞美村	1,031	28.19		
瑞穗村	2,011	54.99		
瑞祥村	44	1.20		
合計	3,657	100.00		

資料來源：瑞穗鄉戶政事務所及本計畫彙整。

參、人口結構

一、年齡結構、扶養率、老年化指數

以 108 年之人口組成情形，瑞穗鄉之人口結構呈現都市型態。花蓮縣之人口組成，青壯年人口約占 71.50%，扶養比為 39.86%；而瑞穗鄉之人口組成，青壯年人口約占 68.55%，扶養比為 45.88%，表示本區之產業勞動力相對花蓮縣差。惟老年人口占全區人口比例 22.37%，依聯合國世界衛生組織定義，65 歲以上老年人口比率達總人口 7% 即稱為「高齡化社會」，達 14% 即為「高齡社會」，20% 以上則為「超高齡社會」，瑞穗鄉已為「超高齡社會」，且老化指數達 246.44%，人口老化情形嚴重（詳表 3-3-9、表 3-3-10）。

表 3-3-9 瑞穗鄉 108 年現住人口之年齡分配表

瑞穗鄉	年齡別	0-4 歲	5-9 歲	10-14 歲	15-19 歲	20-24 歲	25-29 歲	30-34 歲	35-39 歲	40-44 歲	45-49 歲	50-54 歲
	男	185	149	207	279	345	413	372	446	446	455	531
女	170	147	180	260	335	296	272	333	314	379	373	
年齡別	55-59 歲	60-64 歲	65-69 歲	70-74 歲	75-79 歲	80-84 歲	85-89 歲	90-94 歲	95-99 歲	100 歲以上		
男	567	525	448	269	210	160	82	40	7	1		
女	452	444	381	287	292	193	126	49	10	3		

資料來源：花蓮縣縣政統計 <http://static.hl.gov.tw/files/11-1054-7379.php?Lang=zh-tw>

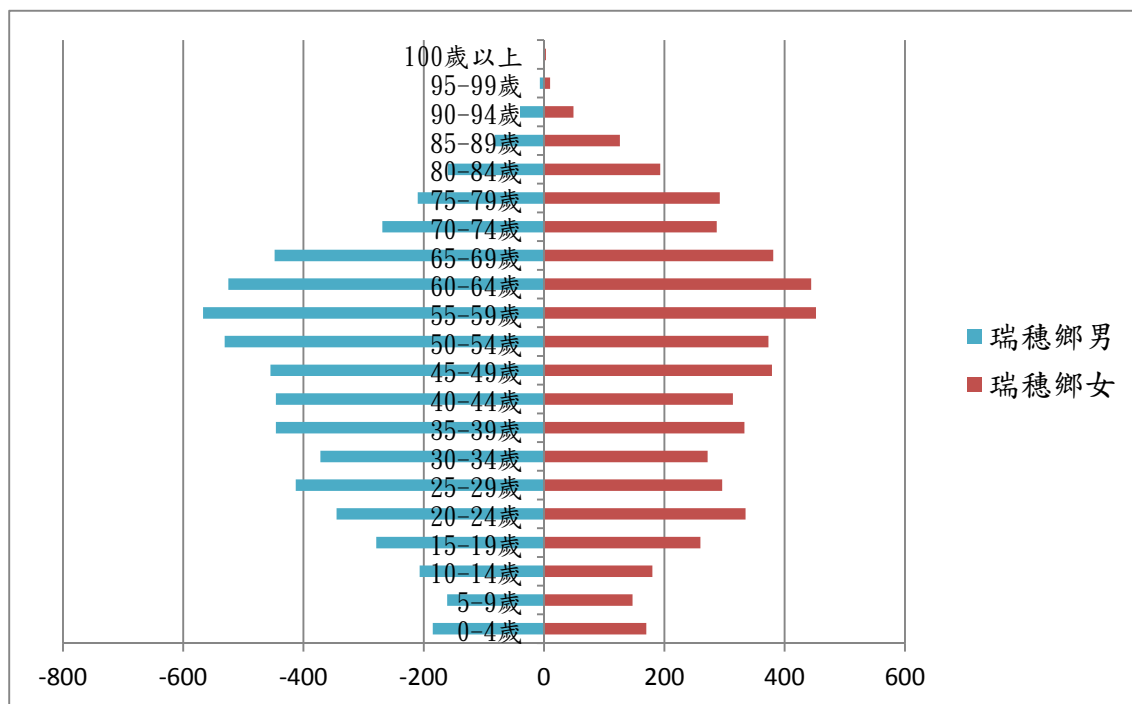


圖 3-3-1 瑞穗鄉 108 年現住人口金字塔圖

表 3-3-10 瑞穗鄉 108 年現住人口扶養比

項目		鄉別		瑞穗鄉	
		花蓮縣		人數(人)	百分比(%)
年齡分配	0-14 歲	38,716	11.87	1,038	9.08
	15-64 歲	233,265	71.50	7,837	68.55
	65 歲以上	54,266	16.63	2,558	22.37
	合計	326,247	100.00	11,433	100.00
扶老比(%)		23.26		32.64	
扶幼比(%)		16.60		13.24	
扶養比(%)		39.86		45.88	
老化指數(%)		140.16		246.44	

註：扶老比=65 歲以上年底人口數/15-64 歲年底人口數*100

扶幼比=0-14 歲年底人口數/15-64 歲年底人口數*100

扶養比=(0-14 歲+65 歲以上)年底人口數/15-64 歲年底人口數*100

老化指數=每100個65歲以上人口對14歲以下人口之比

資料來源：花蓮縣縣政統計年報

二、性別比例

人口中每百名女子數之相對男子數稱為人口性別比例。通常出生嬰兒中男性與女性的比例約為 105 與 100 之比，但在男、女嬰存活率不同及遷徙、戰爭等種種因素的影響下，性別比例便會產生變化。由表 3-3-11 統計顯示，瑞穗鄉近年性別不均程度雖較為減少，然仍呈現男性略高於女性之情形，且較之花蓮縣歷年性別比例高。

表 3-3-11 瑞穗鄉各年度人口性別比例統計表

年別	花蓮縣			瑞穗鄉		
	男(人)	女(人)	比例(%)	男(人)	女(人)	比例(%)
97年	177,032	164,401	107.68	7,148	6,015	118.84
98年	176,151	164,813	106.88	7,059	6,027	117.12
99年	174,584	164,221	106.31	6,935	5,928	116.99
100年	173,205	163,633	105.85	6,799	5,789	117.45
101年	172,064	163,126	105.48	6,690	5,682	117.74
102年	171,016	162,881	104.99	6,458	5,622	116.47
103年	170,324	163,068	104.45	6,509	5,598	116.27
104年	169,335	162,610	104.14	6,416	5,510	116.44
105年	168,375	162,536	103.59	6,364	5,414	117.16
106年	167,179	162,058	103.16	6,297	5,356	117.57
107年	166,258	161,710	102.81	6,308	5,360	117.69
108年	165,073	161,174	102.42	6,137	5,296	115.88

資料來源：花蓮縣縣政統計年報。

第四節 產業結構

壹、產業活動

一、一級產業

一級產業係指農林漁牧業，瑞穗鄉具有全台最大的旱作灌溉區，設置有養蠶、玉米、西瓜、乳牛專業區。農產品大宗為文旦、甘蔗、西瓜、鳳梨、茶葉及木瓜等。地方農特產品包括茶、柚子、鳳梨、鮮乳、檳榔等。除農作外瑞穗地區自 1980 年代開始發展酪農業，延續至今已成為瑞穗鄉的重點產業之一，更是花蓮縣境內乳牛養殖區規模最大的鄉。

依據花蓮縣統計年報之資料，103 年至 107 年間，瑞穗鄉之農耕地面積減少約 9.4 公頃，約減少 0.22%。耕作地主要為種植短期作物使用，包括水稻、其他短期作物及短期休閒作物使用，短期耕作地約占耕作地面積之 93.87%；長期耕作地約占耕作地面積之 6.13%(詳表 3-4-1)。

表 3-4-1 瑞穗鄉農耕土地面積統計表 (單位：公頃)

年度	總計	耕作地						長期休閒地	農耕土地佔總面積 (%)
		合計	短期耕作地				長期耕作地		
			小計	水稻	水稻以外之短期作物	短期休閒			
103	4,269.26	3,968.02	2,106.86	325.04	435.76	1,346.06	1,861.16	301.24	31.49
104	4,269.26	3,983.97	2,092.60	330.89	378.49	1,383.22	1,891.37	285.29	31.49
105	4,269.26	4,020.41	2,108.48	348.00	225.54	1,534.94	1,911.93	248.85	31.49
106	4,269.06	4,073.10	2,154.04	340.00	264.63	1,549.41	1,919.06	195.96	31.49
107	4,259.86	3,998.77	2,132.90	334.05	223.50	1,575.35	1,865.87	261.09	31.42

資料來源：花蓮縣統計年報。

二、二級產業

瑞穗鄉之產業發展並非以二級產業為主，二級產業以食品製造業及非金屬礦物製品製造業為主，於民國 107 年家數皆為 3 家，如表 3-4-2 所示。民國 103 年至民國 107 年瑞穗鄉工廠登記家數從 10 家降至 7 家，呈現逐年減少趨勢。

表 3-4-2 瑞穗鄉工廠登記家數統計表

項目	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	107 年比例 (%)
食品製造業	6	4	4	4	3	42.86
木竹製品製造業	1	1	-	-	-	-
非金屬礦物製品製造業	5	4	4	4	3	42.86
基本金屬製造業	-	-	-	-	-	-
金屬製品製造業	1	1	1	1	1	14.29
總計	13	10	9	9	7	100.00

資料來源：花蓮縣統計年報。

註：無家數項目：飲料製造業、菸草製造業、紡織業、成衣及服飾品製造業、皮革、毛皮及其製品製造業、紙漿、紙及紙製品製造業、印刷及其資料儲存媒體複製業、石油及煤製品製造業、化學材料製造業、化學製品製造業、藥品及醫用化學製品製造業、橡膠製品製造業、塑膠製品製造業、電子零組件製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業、電力設備製造業、機械設備製造業、汽車及其零件製造業、其他運輸工具製造業、家具製造業、其他製造業、產業用機械設備維修及安裝業、非製造業

三、三級產業

依據瑞穗鄉三級產業場所單位經營概況統計表(表 3-4-3)，目前瑞穗鄉之三級產業以提供居民日常生活用品之批發及零售業、觀光發展所需之住宿餐飲業為主，分別有 272 家及 102 家，占全鄉三級產業比例之 53.65%及 20.12%。產業人數部分以批發及零售業之員人數 497 人為三級產業之主要從業人員，占產業總員工人數之 46.10%，其次為住宿餐飲業。

表 3-4-3 瑞穗鄉三級產業場所單位經營概況統計表

項目	100 年				105 年			
	場所 單位數 (家)	比例 (%)	員工人 數(人)	比例 (%)	場所 單位數 (家)	比例 (%)	員工人 數(人)	比例 (%)
批發及零售業	264	60.69	578	51.79	272	53.65	497	46.10
運輸及倉儲業	20	4.60	83	7.44	25	4.93	61	5.66
住宿及餐飲業	79	18.16	245	21.95	102	20.12	301	27.92
資訊及通訊傳 播業	1	0.23	(D)	-	2	0.39	(D)	-
金融及保險 業、強制性社會 安全	6	1.38	32	2.87	7	1.38	34	3.15
不動產業	-	-	-	-	3	0.59	(D)	-
專業、科學及技 術服務業	4	0.92	6	0.54	4	0.79	4	0.37
支援服務業	10	2.30	24	2.15	13	2.56	37	3.43
教育服務業	1	0.23	(D)	-	7	1.38	30	2.78
醫療保健及社 會工作服務業	22	5.06	44	3.94	8	1.58	20	1.86
藝術、娛樂及休 閒服務業	6	1.38	34	3.05	10	1.97	20	1.86
其他服務業	22	5.06	70	6.27	54	10.65	74	6.86
總計	435	100.00	1,116	100.00	507	100.00	1,078	100.00

資料來源：花蓮縣工商及服務業普查，100年及105年。

註：(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

四、二、三級產業發展

瑞穗鄉的二級產業主要為非金屬礦物製品製造業、食品製造業，其工廠登記家數近五年來逐年遞減（詳表 3-4-2），而 100 年至 105 年間，瑞穗鄉之工商及服務業年底場所單位數自 518 家增加為 581 家，成長 12.16%，占全縣工商及服務業場所單位數約 3.07%，成長幅度略高於全縣之發展（詳表 3-4-4）。

又表 3-4-8 瑞穗鄉 105 年底工商及服務業從業員工人數為 1,426 人，較 100 年底增加 59 人，成長 4.32%；唯二、三級產業人口增加幅度僅占全縣之 1.87%，且低於全縣之成長率，顯示瑞穗鄉之二、三級產業人口雖有增加，但成長幅度相形較低。

工商及服務業全年生產總額部分，瑞穗鄉自 100 年至 105 年間，自 14 億元增加為 20 億元，總計增加 42.86%，顯示瑞穗鄉於二、三級產業家數及產業人口微幅成長之下，整體產值仍呈現成長之狀況，且明顯高於全縣之成長（詳表 3-4-6）。

表 3-4-4 工商及服務業年底場所單位數變動表

縣市/鄉鎮	100 年(家)	105 年(家)	增減數(家)	增減率(%)
花蓮縣	17,276	18,905	1,631	9.44
瑞穗鄉	518	581	63	12.16

資料來源：花蓮縣工商及服務業普查，100年及105年。

表 3-4-5 工商及服務業年底從業員工人數變動表

縣市/鄉鎮	100 年(人)	105 年(人)	增減數(人)	增減率(%)
花蓮縣	69,772	72,940	3,162	4.53
瑞穗鄉	1,367	1,426	59	4.32

資料來源：花蓮縣工商及服務業普查，100年及105年。

表 3-4-6 工商及服務業全年生產總額變動表

縣市/鄉鎮	100 年(億元)	105 年(億元)	增減數(億元)	增減率(%)
花蓮縣	1,627	1,663	47	2.88
瑞穗鄉	14	20	6	42.86

資料來源：花蓮縣工商及服務業普查，100年及105年。

貳、產業結構

依據花蓮縣 105 年之工商及服務業普查資料，二級以非金屬礦物製品製造業、三級以零售業、餐飲業及住宿業等觀光產業為目前花蓮縣產業發展重心。電力燃氣供應業為花蓮縣 105 年產值最高之產業，生產總額 294 億元居花蓮縣首位，且以秀林鄉為主要產地。

由表 3-4-7 得知，瑞穗鄉整體行業人口數以批發零售業、住宿餐飲業與營建工程業為主，占花蓮縣之比例則以批發及零售業及住宿、餐飲業為大宗。顯示瑞穗鄉之三級產業人口已占整體就業人口之多數，且以提供居民日常生活用品之批發零售業，及觀光發展所需之住宿餐飲業為主。

綜合前述產業活動各項數據之統計分析顯示，瑞穗鄉未來之產業發展，瑞穗鄉特有的農牧產業，目前正逐漸轉型以三級產業為主，而三級產業提供主要之就業機會，除提供當地居民日常生活消費服務，觀光發展所需之住宿餐飲業亦為發展重要方向。

表 3-4-7 瑞穗鄉各行業就業人口數統計表

項目	花蓮縣		瑞穗鄉		占花蓮縣 人數比例 (%) B/A	占瑞穗鄉 人數比例 (%) B/ΣB	
	家數	人數 (A)	家數	人數 (B)			
工業 部門	礦業及土石採取業	35	412	-	-	-	
	製造業	850	8,083	35	144	1.78	10.10
	電力及燃氣供應業	21	668	1	(D)	(D)	(D)
	用水供應及污染整治業	63	334	1	(D)	(D)	(D)
	營建工程業	1,660	6,890	37	155	2.25	10.87
	小計	2,629	16,387	74	299	4.03	20.97
服務 業 部門	批發及零售業	7,393	18,623	272	497	2.67	34.85
	運輸及倉儲業	991	3,804	25	61	1.60	4.28
	住宿及餐飲業	3,695	11,815	102	301	2.55	21.11
	出版、影音製作、傳播及資 通訊服務業	95	827	2	(D)	(D)	(D)
	金融及保險業、強制性社會 安全	243	2,693	7	34	1.26	2.38
	不動產業	345	1,035	3	(D)	(D)	(D)
	專業科學及技術服務業	437	1,668	4	4	0.24	0.28
	支援服務業	428	2,664	13	37	1.39	2.59
	教育業	321	1,367	7	30	2.19	2.10
	醫療保健及社會工作服務業	371	8,244	8	20	0.24	1.40
	藝術、娛樂及休閒服務業	296	1,137	10	20	1.76	1.40
	其他服務業	1,661	2,676	54	74	2.77	5.19
小計	16,276	56,553	507	1,078	1.91	75.60	
總計	18,905	72,840	581	1,426	6.63	100.00	

資料來源：花蓮縣工商及服務業普查，105年。

註：(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

第五節 土地使用現況分析

壹、土地使用現況

本計畫區之土地使用以林野地使用所占面積最多，其次為住宅使用。林野地使用多位於農業區內，部分尚未開闢之住宅區及商業區亦仍維持林野地使用。本區主要發展於鐵路之東側 I-1 號道路與 II-1 號道路，多為住商混合使用；鐵路西側明顯無商業使用行為，除學校、機關及住宅使用外皆以林野地使用為主。

建築形式以鋼筋混凝土或加強磚造之一至三樓之連棟透天建築物為主，其餘為 1 樓加強磚造屋或鐵皮屋。各類型之使用現況詳表 3-5-1 及圖 3-5-1 所示，並分別說明如下。

一、住宅使用

住宅使用多分布 II-1 號道路、III-5 號道路兩側附近地區，建築形式以 2-3 樓連棟鋼筋混凝土為主，近期新建之建築則以雙拼式連棟為主要型式；另計畫區東側之瑞良社區多以純住宅為主，臨 II-1 號道路多以 1 至 2 層樓之連棟建築為主，其餘多以獨棟、連棟透天厝的型式坐落在住宅區內。使用面積約 31.44 公頃，佔全區之 15.12%。

二、商業使用

商業使用較密集地區為計畫區內臨近火車站東側之 I-1 號道路與 II-1 號道路，多集中於商業區與住宅區。

商業行為主要為日常生活服務，如雜貨零售、餐飲、便利商店等，另也有部分為配合觀光做為民宿、休閒農場等使用。建築型式主要為連棟透天建築，大型之商業設施數量較少，多以一樓前段作商業使用，二樓以上仍作住宅之住商混合使用。使用面積約 6.46 公頃，佔全區之 3.11%。

三、工業使用

計畫區內之工業使用主要集中在工業區內，其餘零星散布於商業區、農業區及住宅區內，並未形成群聚發展，使用面積約 1.24 公頃，佔全區之 0.60%。

四、機關單位使用

計畫區內的機關單位分布於機關用地、專用區及其他公共設施用地內，包括瑞穗鄉公所、警察局、消防局、圖書館、原住民聚落集會所、生態教育館、瑞穗郵局、中華電信、電力事業單位等。另有部分機關單

位坐落其他使用分區內，包括社區活動中心、衛生所、法淖原住民部落集會所等。使用面積約 2.39 公頃，占全區之 1.15%。

五、文教設施使用

計畫區內主要的文教設施為瑞穗國小、瑞美國小及瑞穗國中皆坐落在學校用地。使用面積約 12.85 公頃，占全區之 6.18%。

六、宗教設施使用

除一處青蓮寺坐落在保存區外，其餘宗教設施零散分布於住宅區、農業區等其他使用分區內。使用面積約 2.57 公頃，占全區之 1.24%。

七、停車場使用

計畫區內有兩處公有停車場分別位在火車站東側之鐵路用地及西側廣場兼停車場用地，其餘為零星空地作停車使用，使用面積約 0.62 公頃，占全區之 0.30%。

八、加油站使用

計畫區內僅一座加油站，位於車站東邊南側之加油站用地，使用面積約 0.16 公頃，占全區之 0.08%。

九、公園綠地使用

公園綠地之使用包括鐵路用地西側之綠地用地、瑞穗運動公園、老人會使用之公園及位在瑞良社區之公園兼供兒童遊樂場用地，使用面積約 2.31 公頃，占全區之 1.11%。

十、鐵路使用

北迴鐵路貫穿本計畫區之東側，且計畫區內設有瑞穗車站，鐵路使用面積約 3.31 公頃，占全區之 1.59%。

十一、閒置建築

部分荒廢無人使用之閒置建築，散布於住宅區及農業區內，多為老舊磚造房屋或鐵皮建築。使用面積約 1.16 公頃，占全區之 0.56%。

十二、林野地使用

林野地使用包括農地及雜林，計畫區內之林野地大多為農業使用，主要分布於農業區，面積約 116.12 公頃，占全區之 55.84%。

表 3-5-1 瑞穗都市計畫區土地使用現況面積統計表

使用項目	基地使用面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
住宅使用	31.44	15.12	
商業使用	6.46	3.11	多為一樓商業使用，二樓以上住宅之混合使用
工業使用	1.24	0.60	
機關單位使用	2.39	1.15	瑞穗鄉公所、鐵路局使用、圖書館、警察局、電力事業單位、衛生所、郵局、活動中心、林務局、中華電信、瑞穗鄉老人會、消防局、原住民聚落集會所
文教設施使用	12.85	6.18	瑞穗國小、瑞美國小、瑞穗國中
宗教設施使用	2.57	1.24	
停車場使用	0.62	0.30	
加油站使用	0.16	0.08	
公園綠地使用	2.31	1.11	
鐵路使用	3.31	1.59	
閒置建築	1.16	0.56	
林野地使用	116.12	55.84	農地及雜林

註：表內所列之基地使用面積係依 105 年 11 月完成之「花蓮縣都市計畫書圖重製暨整合應用計畫第二期建置案」1/1000 航測數值地形圖，就各類土地使用項目分別計算統計。

貳、建築密度分布

計畫區內之建築物主要分布於住宅區及商業區及內，又以兩區分布為主，一為火車站以西，中華路以東；二為仁愛路沿側及中山路三段沿側，為建築物最分布最密集之地區，建築型式主要為鋼筋混凝土之一至三樓連棟透天建築物。

農業區內有零星之工廠、寺廟、住宅或閒置的鐵皮建築，其餘土地則為農業使用，以計畫區西南側、南側農業區之農地形狀較為完整。建築分布情形如圖 3-5-1 所示。

參、土地使用分區開闢情形

現行都市計畫劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、電信專用區、郵政專用區、自來水事業專用區、保存區及農業區，計畫面積合計 156.26 公頃，各分區之土地使用現況說明如下，並詳表 3-5-2 及圖 3-5-1。

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，配合集居規模，共劃設兩個住宅鄰里單元，一位於瑞穗村，另一位在瑞美與瑞良二村交界處，面積合計 50.83 公頃。

住宅區之使用情形分述兩處：一為位瑞穗村之住宅區鄰里單元，因鄰近火車站及商業區，住商混合使用情形較為明顯，多延中山路、中華路、中正南路、中正北路發展，惟與商業區越遠之住宅區使用相對較為單純，如中興路、民生街附近地區；二係以瑞美與瑞良村交界之鄰里單元則以住宅使用為主，偶有住商混合使用情形，多沿中山路及仁愛路等聯外及主要道路發展，已開闢面積約 30.47 公頃，開闢率約 60.46%。

二、商業區

劃設社區中心商業區及鄰里中心商業區各一處，面積合計 3.64 公頃。社區中心商業區多為住商混合使用、鄰里商業區則以住宅使用為主，已開闢面積約 3.29 公頃，整體開闢率約 90.94%。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區兩處，北側小部分為交通部鐵路改建工程局(東部工程處)及商業使用，其餘皆未使用；南側較大規模的廠房現作為倉儲使用，其於為小規模之工業使用為主，面積 4.97 公頃。整體開闢率約 38.00%。

四、電信專用區

劃設電信專用區一處，現行計畫面積 0.09 公頃，現況已完全開闢。

五、郵政專用區

劃設電信專用區一處，現行計畫面積 0.10 公頃，現況已完全開闢。

六、自來水事業專用區

劃設自來水事業專用區一處供自來水公司開發為溫泉會館使用，現行計畫面積 0.20 公頃，現況尚未開闢。

七、保存區

劃設保存區一處供「青蓮寺」使用，現行計畫面積 0.71 公頃，現況已完全開闢。

八、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，現行計畫面積合計 95.72 公頃，多數為農業使用外，尚有部分雜林、倉庫、寺廟、廢棄屋舍及住宅使用零星分布於農業區。

肆、公共設施用地開闢情形

全區劃設公共設施用地 51.69 公頃，整體開闢率約 77.61%。各類公共設施用地之開闢情形說明如下，並詳如表 3-5-2、表 3-5-3、圖 3-5-1 及圖 3-5-2 所示。

一、機關用地

共劃設機關用地六處，面積合計 1.47 公頃。其中機一用地雖供縣政府旅遊中心，惟現況尚未作相關使用，目前建物由瑞穗鄉公所代管；機二用地部分供作瑞穗鄉公所及鄉民代表會使用；機三用地部分供林務局管轄之瑞穗生態教育館使用，部分土地則作為道路、住宅、基金會及雜林地使用；機八供作消防局使用；機九用地供警察局使用；機十用地供原住民聚落集會所使用。機關用地整體開闢面積約為 0.77 公頃，開闢率約為 70.29%。

二、學校用地

共劃設學校用地四處，二處為國小用地，一處國中用地，一處為高中用地，面積合計 17.24 公頃。其中文小一為現有之瑞穗國小，文小二為瑞美國小；國中用地一處，現為瑞穗國中；除高中用地尚未開闢，且現況為農業、住宅與雜林地使用外，其餘學校用地皆已開闢使用，開闢面積為 12.99 公頃，開闢率約為 66.67%。

三、公園用地

劃設公園用地一處，面積為 2.18 公頃。現況已開闢作為公園用地及圖書館使用。

四、公園兼兒童遊樂場用地

共劃設公園兼兒童遊樂場用地四處，面積合計 0.71 公頃。除公(兒)五部分已開闢為公園使用，部分作為道路外，其餘三處皆尚未開闢，開闢面積為 0.11 公頃，開闢率僅為 14.67%。

五、綠地

劃設綠地一處，面積合計 0.29 公頃，現況已開闢。

六、市場用地

共劃設零售市場用地二處，面積合計 0.59 公頃。其中市一用地現為瑞穗市場，部分開闢為市場，部分為空地兼做停車使用；市二用地尚未開闢，開闢面積為 0.19 公頃，開闢率約為 32.20%。

七、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地一處，面積合計 0.26 公頃，已開闢作停車場及廣場供車站及附近居民使用。

八、電力事業用地

劃設電力事業用地一處，面積 0.10 公頃，現為臺灣電力公司使用。

九、加油站用地

劃設加油站用地一處，面積 0.15 公頃，現已供中油公司作加油站使用。

十、社教機構用地

劃設社教機構用地一處，面積 0.15 公頃，現況已開闢為花蓮縣瑞穗鄉老人會使用。

十一、道路用地

劃設道路用地面積 21.28 公頃，供計畫區內各階層之道路使用，區內聯外道路、主要及次要道路大致開闢完成，僅少部分路段寬度足；人行步道及社區圓環尚未開闢。開闢面積約為 19.06 公頃，開闢率約為 89.56%。

十二、鐵路用地

劃設鐵路用地面積 3.59 公頃，已開闢供北迴鐵路、瑞穗車站及相關設施使用。

十三、鐵路用地兼供道路使用

共劃設鐵路用地兼供道路使用三處，面積 0.32 公頃，供計畫區內車站前及串連車站前後站使用，北側用地部分為住宅及其它使用，其餘皆已開闢；中段已開闢為鐵路用地並可供道路通行以串接前後站；南側用地於南段部分未開闢，現作為雜林及閒置建築，開闢面積約為 0.28 公頃，開闢率約為 86.06%。

伍、整體開發地區開闢情形

計畫區內有附帶條件一處為自來水事業專用區，其附帶條件應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫完成法定程序後方得為轉型之使用。目前尚未依附帶條件開闢。

表 3-5-2 瑞穗都市計畫區土地使用開闢情形統計表

使用項目		計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	50.83	30.47	60.46	
	商業區	3.64	3.29	90.94	
	乙種工業區	4.97	1.89	38.00	
	電信專用區	0.09	0.09	100.00	
	郵政專用區	0.10	0.10	100.00	劃設一處，由中華郵政股份有限公司做郵局使用。
	自來水事業專用區	0.20	0.00	0.00	土地為自來水股份有限公司，惟尚未開發為溫泉會館使用。
	保存區	0.71	0.71	100.00	
	農業區	96.72	---	---	
公共 設施 用地	機關用地	1.47	0.77	70.29	劃設六處，機八、機九、機十已開闢；機二及機三部分開闢；機一未開闢。
	國小用地	5.78	5.78	100.00	劃設二處，分別為瑞穗國小及瑞美國小。
	國中用地	7.21	7.21	100.00	劃設一處，為瑞穗國中。
	高中用地	4.25	0.00	0.00	劃設一處，未開闢。
	公園用地	2.18	2.18	100.00	劃設一處，為瑞穗運動公園。
	公園兼兒童遊樂場用地	0.71	0.11	14.67	劃設四處，公(兒)二、公(兒)三、公(兒)四皆未開闢；公(兒)五開闢為公園及道路使用
	綠地用地	0.29	0.29	100.00	
	體育場用地	3.36	0.00	0.00	劃設一處，未開闢。
	市場用地	0.59	0.19	32.20	劃設二處，市(一)部分開闢、市(二)尚未開闢。
	廣場兼停車場用地	0.26	0.26	100.00	
	電力事業用地	0.1	0.10	100.00	劃設一處，供臺灣電力公司使用。
	加油站用地	0.15	0.15	100.00	劃設一處，供中油公司作加油站使用。
	社教機構用地	0.15	0.15	100.00	劃設一處，為花蓮縣瑞穗鄉老人會使用。
	道路用地	21.28	19.06	89.56	
	鐵路用地	3.59	3.59	100.00	
鐵路用地兼供道路使用	0.32	0.28	86.06		

註：1.表內所列之開闢面積係依 105 年 11 月完成之「花蓮縣都市計畫書圖重製暨整合應用計畫第二期建置案」1/1000 航測數值地形圖，就各使用分區開闢情形分別計算統計。

2.土地使用分區欄之使用面積含不符合該土地使用分區使用者。

3.公共設施用地欄之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

表 3-5-3 瑞穗都市計畫區公共設施用地開闢情形統計表

項目	公設編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	使用現況
機關 用地	機一	0.40	0.00	0.00	
	機二	0.58	0.35	60.66	鄉公所、鄉民代表會所在地
	機三	0.18	0.11	61.11	瑞穗生態教育館(農委會林務局花蓮林區管理處所管理之生態教育場所)，部分做道路、基金會、住宅及雜林使用。
	機八	0.06	0.06	100.00	消防局。
	機九	0.14	0.14	100.00	警察局。
	機十	0.11	0.11	100.00	原住民聚落集會所。
	小計	1.47	0.75	70.29	
學校 用地	文小一	2.92	2.92	100.00	瑞穗國小
	文小二	2.86	2.86	100.00	瑞美國小
	國中用地	7.21	7.21	100.00	瑞穗國中
	高中用地	4.25	0.00	0.00	
	小計	17.24	12.99	66.67	
公園 用地	公(一)	2.18	2.18	100.00	瑞穗運動公園
公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒)二	0.23	0.00	0.00	草地、雜林
	公(兒)三	0.22	0.00	0.00	草地、雜林
	公(兒)四	0.15	0.00	0.00	草地、雜林
	公(兒)五	0.11	0.11	100.00	部分公園、部分道路
	小計	0.71	0.11	14.67	
	綠地用地	0.29	0.29	100.00	
	體育場用地	3.36	0.00	0.00	
市場 用地	市(一)	0.40	0.19	47.50	部分開闢，部分做停車、空地使用
	市(二)	0.19	0.00	0.00	草地、雜林
	小計	0.59	0.19	32.20	
廣場兼停車場用地		0.26	0.26	100.00	供火車站鄰近地區使用
電力事業用地		0.10	0.10	100.00	臺灣電力公司
加油站用地		0.15	0.15	100.00	中油公司
社教機構用地		0.15	0.15	100.00	花蓮縣瑞穗鄉老人會
道路用地		21.28	19.06	89.56	
鐵路用地		3.59	3.59	100.00	
鐵路用地兼供道路 使用		0.32	0.28	86.06	
合計		51.69	44.36	85.83	

註：表內所列之開闢面積係依 105 年 11 月完成之「花蓮縣都市計畫書圖重製暨整合應用計畫第二期建置案」1/1000 航測數值地形圖，就各公共設施用地開闢情形分別計算統計。

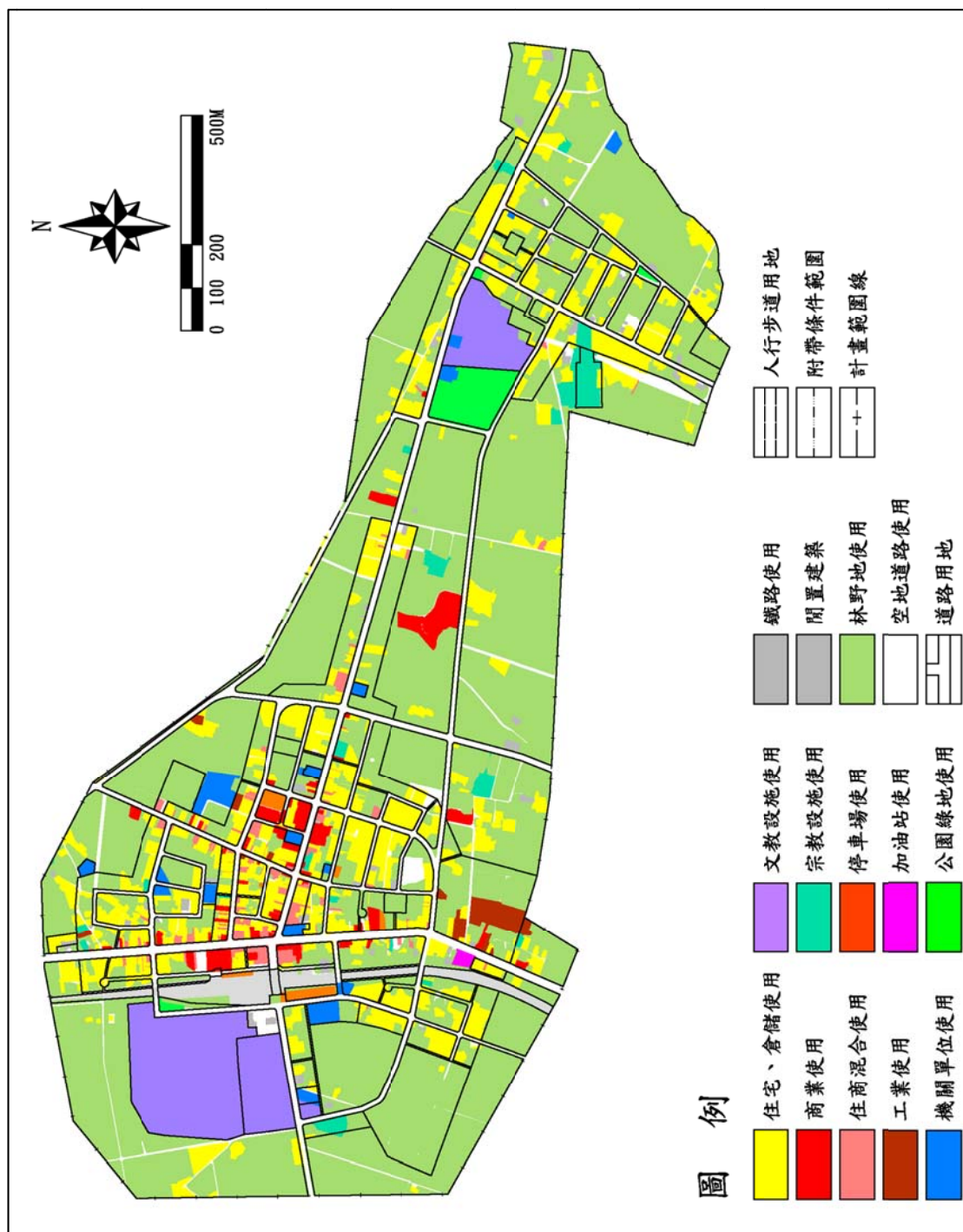


圖 3-5-1 瑞穗都市計畫區土地使用現況示意圖

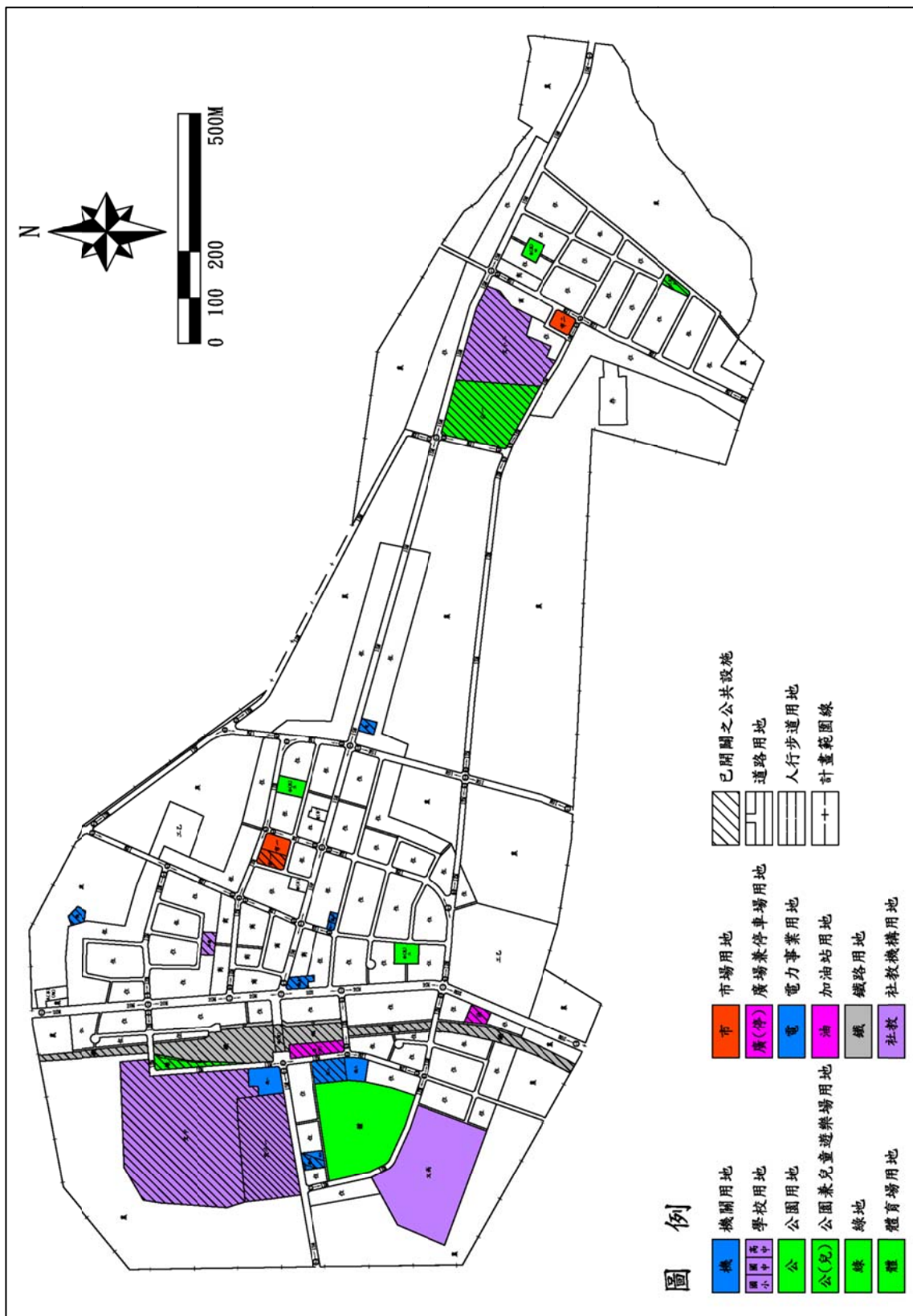


圖 3-5-2 瑞穗都市計畫區公共設施用地開闢情形示意圖

陸、土地權屬

本計畫區土地權屬多屬私人持有土地，土地面積約 149.74 公頃，占計畫面積 71.99%；公有土地部分土地面積約 51.54 公頃，占計畫面積 24.78%，主要供道路使用，其次為機關、學校、水溝用地及鐵路使用。詳細土地權屬狀況如表 3-5-4 及圖 3-5-3 所示。

表 3-5-4 瑞穗都市計畫區土地權屬統計表

權屬	面積(公頃)	比例(%)
國有土地	41.17	19.79
縣有土地	0.47	0.23
鄉有土地	6.77	3.26
其他公有土地	3.13	1.50
私有土地	149.74	71.99
其他(未標註)	6.71	3.23
面積總計	207.99	100.00

資料來源:花蓮地政事務所及本計畫彙整。

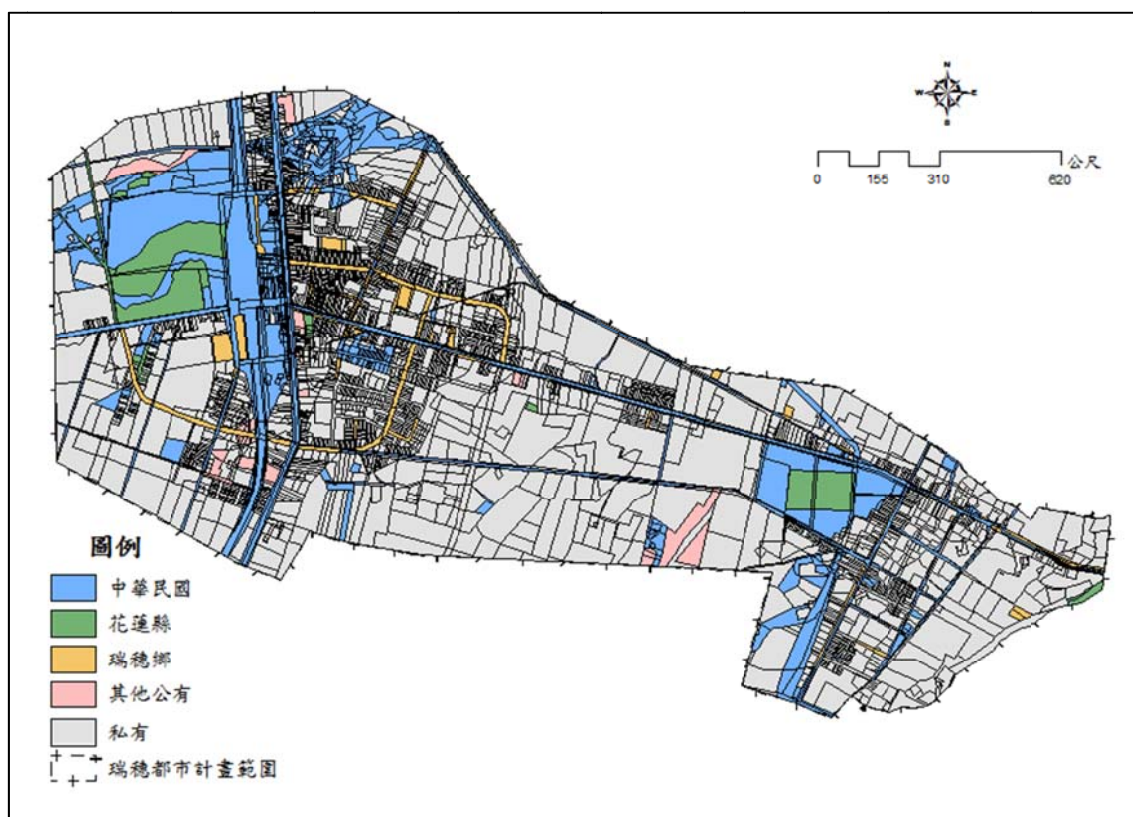


圖 3-5-3 瑞穗都市計畫區土地權屬分布示意圖

第六節 交通運輸現況

壹、道路系統

包括聯外道路、區內主要、次要道路及出入道路等道路系統，劃設道路用地面積合計 21.28 公頃，聯外幹道、主要及次要道路大致已開闢完成，僅少部分路段寬度不足或尚未開闢，開闢面積約為 19.06 公頃，開闢率約為 89.56%。計畫區內交通系統現況參見表 3-6-1 與圖 3-6-1 道路系統開闢現況示意圖所示。

一、聯外道路

- (一) I-1 號道路(台九號省道)：計畫區之主要聯外幹道，南往台東、北通花蓮，大致開闢完成，現況除北側鄰近計畫區邊界處寬度不足，其餘現況道路寬度為 20 公尺，計畫寬度 20 公尺。
- (二) II-1 號道路：為本計畫區東西向之幹道，西接 I-1 號道路、東通玉里鎮德武里，已開闢完成，計畫寬度 15 公尺，現況道路寬度為 15 公尺。

二、區內主要道路

- (一) II-2 號道路：自 II-1 號道路至計畫區南側，尚未開闢完成，現況除北側臨接 II-1 號道路處寬度不足，其餘現況道路寬度皆為 15 公尺，計畫寬度 15 公尺。
- (二) II-3 號道路：自 III-4 號道路至計畫區西側，惟 III-5 號道路以西之路段尚未開闢完成，現況道路路寬為 12 公尺；其餘現況道路寬度皆為 15 公尺，計畫寬度 15 公尺。
- (三) III-1 號道路，自 I-1 號道路至 II-1 號道路，已開闢完成，計畫寬度 12 公尺，現況寬度為 12 公尺。
- (四) III-2 號道路，自 III-9 號道路至機八用地西側，已開闢完成，計畫寬度 12 公尺。
- (五) III-3 號道路，自 I-1 號道路至 III-2 號道路，大致開闢完成，僅位於 III-9 號道路轉彎處寬度不足，其餘皆已開闢，計畫寬度 12 公尺。

- (六) III-4 號道路，自 I-1 號道路至 III-5 號道路，已開闢完成，計畫寬度 12 公尺。
- (七) III-5 號道路，自 III-1 號道路至 II-3 號道路，已開闢完成，計畫寬度 12 公尺。
- (八) III-6 號道路，自 III-5 號道路至 II-1 號道路，以 II-2 號道路為界，東側已開闢為 12 公尺寬道路；西側則未開闢，現況為 8 至 12 公尺之道路，計畫寬度 12 公尺。
- (九) III-7 號道路，自 II-1 號道路至計畫區南側，大致開闢完成，僅部分截角未開闢，計畫寬度 12 公尺，現況寬度 12 公尺。
- (十) III-9 號道路，自 III-2 號道路至 III-1 號道路，未開闢，現況路寬約 6 公尺，計畫寬度 12 公尺。
- (十一) III-10 號道路，自 III-9 號道路至 II-1 號道路，未開闢，現況寬度為 6 至 8 公尺，計畫寬度 12 公尺。

三、區內次要道路

區內次要道路寬度為 12 公尺及 10 公尺，分別為 III-8 號道路及 III-11 號道路，其中 III-8 號道路是串連鐵路兩側之平面道路，西側尚未開闢，東側寬度不足 12 公尺；III-11 號道路則尚未開闢，道路寬度不足 10 公尺。

四、出入道路

計畫區內劃設寬度 8 公尺之出入道路，開闢情形不一。

五、人行步道

計畫區內劃設 25 處寬度 4 公尺之人行步道，4 處已開闢完成。

六、囊底路

計畫區內劃設 3 處計畫寬度 8 公尺之囊底路，皆未開闢。

表 3-6-1 瑞穗都市計畫道路使用現況表

編號	道路層級	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	開闢情形	起訖點
I-1	聯外幹道	20	1,231	部分路段寬度不足	自計畫區北側至計畫區南側
II-1	聯外幹道	15	2,185	已開闢	自 I-1 號道路至計畫區東側
II-2	主要道路	15	504	部分路段寬度不足	自 II-1 號道路至計畫區南側
II-3	主要道路	15	449	部分路段寬度不足	自 III-4 號道路至計畫區西側
III-1	主要道路	12	712	已開闢	自 I-1 號道路至 II-1 號道路
III-2	主要道路	12	570	已開闢	自 III-9 號道路至機八用地西側
III-3	主要道路	12	293	大致開闢完成	自 I-1 號道路至 III-2 號道路
III-4	主要道路	12	739	已開闢	自 I-1 號道路至 III-5 號道路
III-5	主要道路	12	1,160	已開闢	自 III-1 號道路至 II-3 號道路
III-6	主要道路	12	116	部分開闢	自 III-5 號道路至 II-1 號道路
III-7	主要道路	12	624	部分路段寬度不足	自 II-1 號道路至計畫區南側
III-9	主要道路	12	516	未開闢	自 III-2 號道路至 III-1 號道路
III-10	主要道路	12	829	未開闢	自 III-9 號道路至 II-1 號道路
III-8	次要道路	12	125	未開闢	自 III-4 號道路至 I-1 號道路
III-11	次要道路	10	326	未開闢	自 III-6 號道路至 III-7 號道路
未 編 號 道 路	出入道路	8	4,531	已開闢	
	出入道路	8	1,237	未開闢	
	人行步道	4	2,022	部分開闢	共 25 處
	囊底路	8	226	未開闢	共 3 處

註：1. 資料來源：變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)書及其後歷次個案變更。

2 表內所列之開闢情形係依 105 年 11 月完成之「花蓮縣都市計畫書圖重製暨整合應用計畫第二期建置案」1/1000 航測數值地形圖，就各道路開闢情形進行調查。

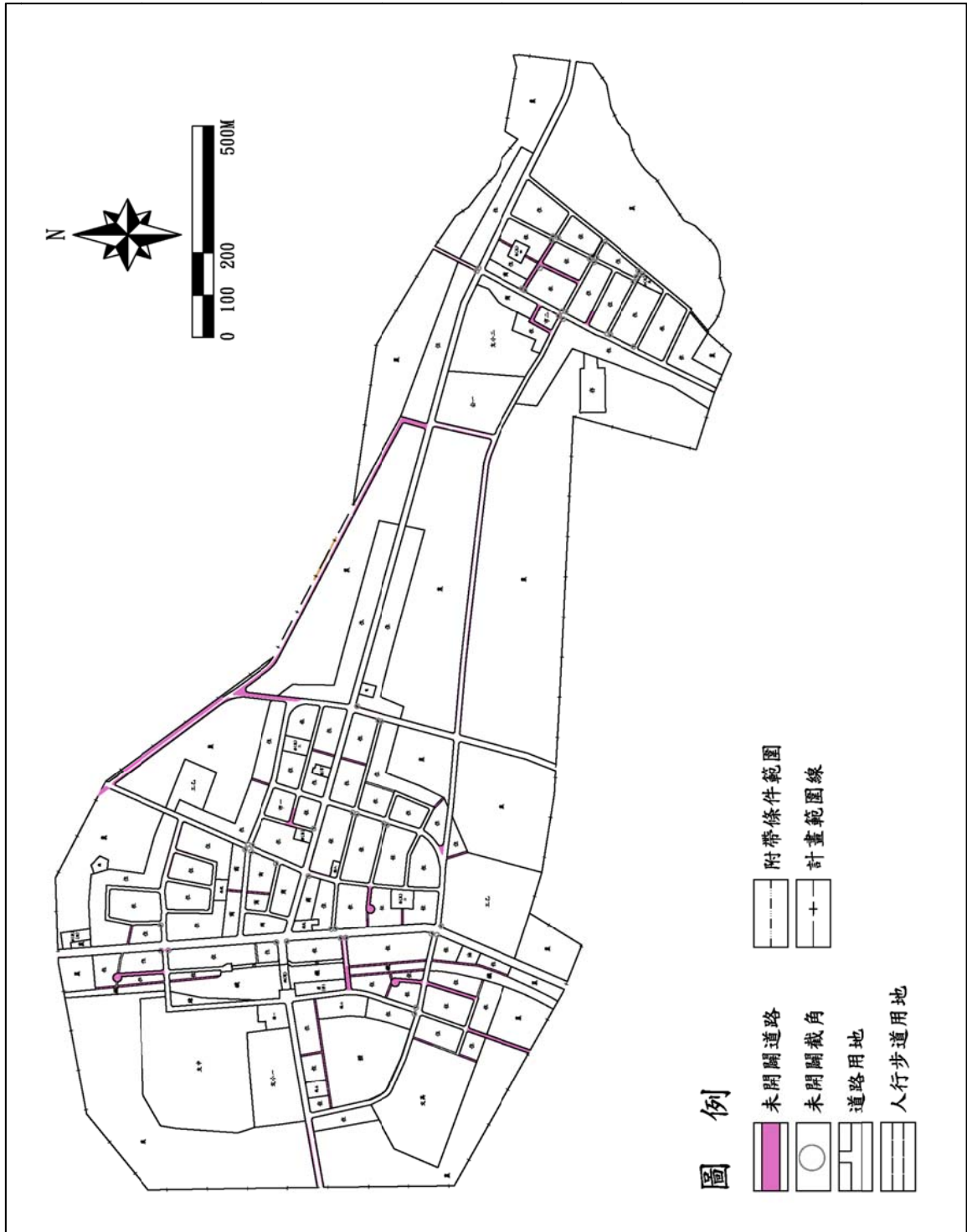


圖 3-6-1 瑞穗都市計畫區道路用地開闢情形示意圖

七、既成道路

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條：「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」之規定，故本計畫配合重新檢討計畫區內之既成道路。

本計畫區之道路系統寬度除人行步道 4 公尺外，其餘計畫道路寬度皆為 8 公尺以上，故本計畫將針對 8 公尺以上之現有道路進行檢討。依據道路寬度、權屬、開闢可行性及交通串連性作為後續變更為計畫道路之劃設依據，現有道路詳表 3-6-2。

表 3-6-2 瑞穗都市計畫現有道路 8 公尺以上一覽表

編號	道路名稱	權屬情形	寬度(公尺)	長度(公尺)	兩側通行狀況
1	萬生路	多數公有	11-12	221	東接Ⅲ-2 號道路，西接 8 公尺寬出入道路
2	忠孝路	北段	8 (部分寬度不足)	114	北接Ⅲ-10 號道路，南接Ⅱ-1 號道路
3		南段	公有及零星 私有土地	8	166
4	福德路	私有	8 (部分寬度不足)	135	北接Ⅱ-1 號道路，南接仁愛一街(既成道路)
5	仁愛一街	私有	9-10	200	西接 8 公尺寬出入道路，東側緊鄰農業區
6	—	私有	9-11	233	北接Ⅲ-6 號道路，南接非都市土地 10 公尺寬道路。






資料來源：本計畫整理。

貳、鐵路系統

花東線鐵路南北貫穿本計畫區，為本計畫區對外交通動脈，北經光復鄉通往花蓮市、南經玉里鎮通往台東。計畫區內有瑞穗車站，分別有南北向各約 21 至 22 班次不等，另花蓮縣因地形限制等因素，除自行開車外鐵路運輸為通往其他地區或區域的主要途徑之一。

參、公路運輸系統

除了鐵路系統外，計畫區內之地面運輸系統尚有 4 條公車路線可供搭乘，公車路線行經瑞穗都市計畫區內之 I-1 號道路(中正北路一段、中正南路一段)及 II-1 號道路(中山路一段至三段)，於計畫區內之停靠站包括瑞穗火車站、瑞穗加油站、瑞穗農會、瑞美國小及瑞良站等。

表 3-6-3 瑞穗都市計畫公車行駛班次表

公車路線	起迄站	班次	平均班次時間	特性
1137	光復—富里	7	1 時 48 分	—
	富里—光復	7	1 時 41 分	—
1142	光復—玉里	5	3 時	早晚
	玉里—光復	5	3 時 5 分	早晚
1135	瑞穗—玉里	12	59 分	—
	玉里—瑞穗	12	1 時 5 分	—
1135A	瑞穗—玉里(延駛玉里榮民醫院)	1	—	早上
	玉里(延駛玉里榮民醫院)—瑞穗	2	4 時 50 分 (早晚各一)	早晚

資料來源：客運 e 化暢行臺灣網站。

肆、停車空間現況

計畫區僅於火車西站劃設一處廣場兼供停車場用地，現況已開闢作停車使用，其餘停車空間除火車站東站尚有劃設停車格外，其餘為商業設施附設之停車場或利用道路兩側空間停車。

第七節 環境敏感及災害史

壹、環境敏感概況

環境敏感地區類型按土地資源敏感特性，可分為災害敏感、生態敏感、文化景觀敏感、資源利用敏感及其他等 5 類，而依其敏感程度又可區分為第一級環境敏感地區及第二級環境敏感地區。

本計畫經套繪內政部國土規劃地理資訊圖台之環境敏感地區圖資成果顯示，除第一級環境敏感地區係以已加強資源保育與環境保護及不破壞原生態環境與景觀資源為保育及發展為原則，本計畫區東側計畫區邊界之農業區部分屬考古遺址(水尾庄遺址)；第二級環境敏感區係考量某些環境敏感地區對於開發行為的容受力有限，為兼顧保育與開發，加強管制條件，規範土地開發，玉里斷層由南至北貫穿本計畫區之農業區、商業區及住宅區，此斷層係屬第一類活動斷層，詳圖 3-7-1 所示。



圖 3-7-1 環境敏感區分布示意圖

資料來源：國土規劃地理資訊圖台，內政部營建署城鄉發展分署。

貳、災害潛勢分析

經套繪經濟部水利署及內政部國土規劃地理資訊圖台之災害潛勢資料顯示，本計畫區除零星土地位屬淹水潛勢地區，及計畫區內之玉里斷層及計畫區外東側之瑞穗斷層，並無其餘災害潛勢情形。災害潛勢情形詳圖 3-7-2 所示。

一、淹水潛勢

為瞭解地區淹水潛勢情形，以一日最大總降雨量 650mm 作為淹水災害潛勢基準，依據經濟部水利署圖台之淹水潛勢圖套繪本計畫範圍顯示，在一日總降雨 650mm 時，計畫區內僅零星地區位屬淹水潛勢地區，淹水深度為 0.3 至 1 公尺。詳圖 3-7-2 所示。

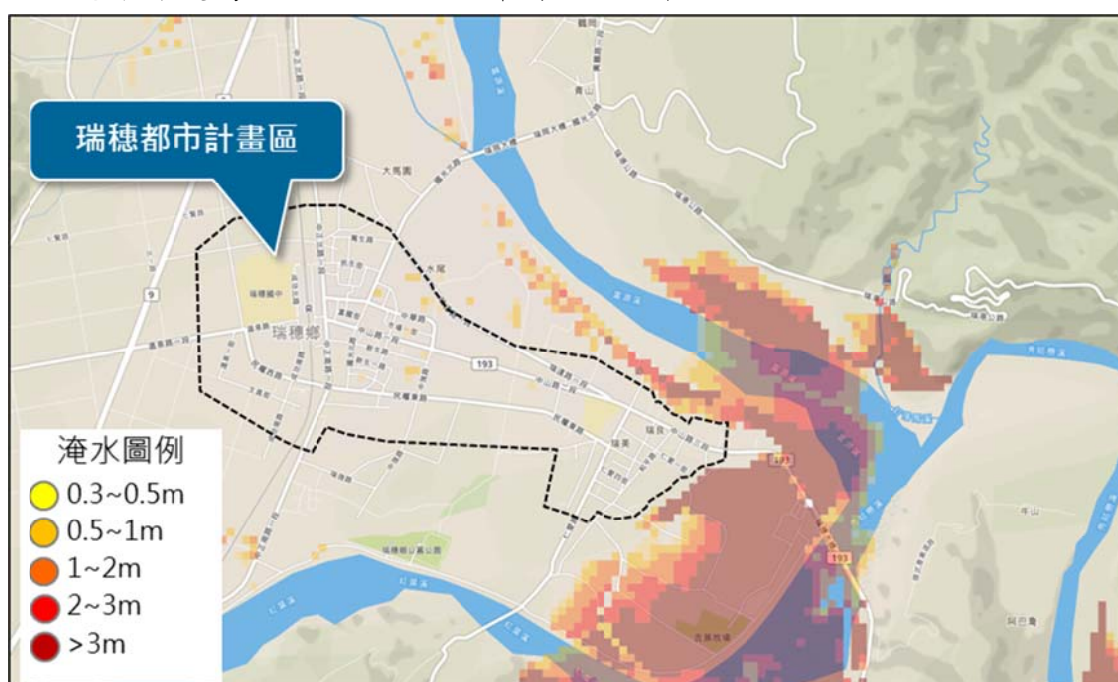


圖 3-7-2 災害潛勢(淹水)分析示意圖

資料來源：經濟部水利署淹水潛勢圖。

<http://103.253.146.123/wra/riskmap-dev/flood>

二、地震潛勢

依據經濟部中央地籍調查所地震帶分布，顯示本計畫區東側瑞良村附近地區及計畫區外東側各有一條南北向的活動斷層通過，分別是玉里斷層及瑞穗斷層。玉里斷層通過本計畫區東側，經過農業區、住宅區以及商業區；另瑞穗斷層位於計畫區外東側，與計畫區相距僅約 590 公尺(詳圖 3-7-1、圖 3-7-3)。為免於災害發生時，影響人民生命財產安全，應研擬相關防災計畫，強化地區災害預防與防災能力。



圖 3-7-3 災害潛勢(地震)分析示意圖

資料來源：國土規劃地理資訊圖台，內政部營建署城鄉發展分署。

參、災害史概況

一、颱風災害

瑞穗地區近十年未有傳出較重大之颱風災害，但因氣候劇烈變動導致暴雨日益頻繁，故仍需注意短時間的暴雨所帶來的衝擊所造成的農損以及瑞穗鄉境內土石流溪流潛勢地區。

另外有關本計畫區淹水的問題，於瑞穗鄉水災危險潛勢地區保全計畫中提到 104 年至 107 年間因瞬間雨量過大導致淹水有兩處，分別是成功北路鐵路橋下以及中正南路與民權西路交叉口，兩處都是地勢稍屬低窪地區；此外，依據經濟部水利署圖台之淹水潛勢資料顯示，計畫區內仍有部分地區因排水及地勢關係，仍有淹水之可能性，應重視區內之排水設施檢修與水災因應措施。

二、地震

本計畫區附近有玉里斷層及瑞穗斷層通過。玉里斷層於民國 40 年 11 月 25 日地震時形成地表破裂，瑞穗斷層過去稱為玉里斷層的北段，但由於兩者的斷層特性不同，特別分出。玉里斷層除了民國 40 年的地震之外，尚有 3 次古地震事件，古地震的活動週期約 190 ± 20 年。瑞穗斷層最後一次地震係於民國 61 年發生芮氏規模 6.9 的地震，當時造成 5 人死亡，瑞穗大橋斷裂、瑞穗的污水處理廠損壞等。

故於防災計畫上需設置與安排相關的防救災設施、路線，降低地震對於本計畫區的影響。

肆、防災措施及設施現況

有關本計畫區之都市防災措施及設施說明如下：

一、防救災動線系統

指定計畫區內可延續通達並串接各區域之道路為第一層級之緊急疏散道路。以能配合緊急道路架構為完整之路網之道路為救援輸送道路，強化系統之機能與完整性。防災道路規劃準則如下：

(一) 緊急道路

20 公尺以上聯外及主要道路，如計畫區 I-1 號道路。

(二) 救援輸送道路

15 至 20 公尺主次要道路，如計畫區內 II-1、II-2 及 II-3 號道路。

(三) 避難輔助道路

8 至 15 公尺道路，如計畫區內 III-1 至 III-10 號道路。

二、防災據點

(一)緊急避難場所

作為災難發生時第一時間的緊急避難場所，以開放空間及機關設施為主，如社福機構用地、廣場兼供停車場使用、學校、機關、鄰里公園兼兒童遊樂場及公園等為緊急避難場所。

(二)避難收容場所

依據災害性質提供短期或長期收容用，作為供給物資、住宿、安置指揮調度等空間使用，考量交通便利性及安全性，以有頂蓋之建築物為第一優先如機關、社區活動中心、社福機構用地及青蓮寺等為避難收容場所；其次再以開放空間為主。

(三)警察據點

本計畫區於機九用地設置花蓮縣政府警察局鳳林分局瑞穗分駐所，得以進行情報之蒐集與發布。

(四)消防據點

以行政區內之消防隊為指揮所。

(五)醫療據點

指定前述避難收容場所為醫療據點，長期收容場所以附設有病床之醫院為對象，計畫區內以瑞穗鄉衛生所為主要之醫療據點。

三、火災防止延燒帶

本計畫區內之計畫道路除提供防災避難疏散功亦可兼具火災延燒防止隔離功用；此外，得以廣場兼供停車場、公園兼兒童遊樂場、公園等開放空間系統及開闢之農業區作為區隔，防止火災蔓延。

四、防災維生系統

為確保災害發生時，儘量降低維生系統(包括給水、電力、電信和瓦斯等系統)之損害程度，以提高都市緊急應變機能，著重於整體公共工程系統之規劃，以確保重要維生線幹管路徑，並預留搶修空間。

第八節 發展預測分析

壹、計畫年期

本計畫原有目標年為民國 110 年，由於縣國土計畫係配合全國國土計畫年期訂為民國 125 年，建議本次通盤檢討即以民國 125 年為計畫目標年。

貳、計畫人口預測及檢討

分為上位計畫指導(花蓮縣國土計畫(草案))及人口發展趨勢預測分析來進行相關資料分析與佐證。

一、上位計畫人口分派

依據「花蓮縣國土計畫(草案)」，花蓮縣 107 年現況人口為 32.79 萬人近十年整體呈現負成長趨勢，推估花蓮縣至 125 年時之計畫人口為 32.29 萬人，再以計畫人口進行各別鄉鎮人口分派，推估瑞穗鄉全鄉人口為 10,900 人，並朝向都市集約發展修正都市計畫區及非都市土地人口分派比例，在民國 125 年瑞穗都市計畫區所分派之人口為約 5,500 人(詳表 3-8-1)。

表 3-8-1 花蓮縣目標年各都市計畫區及非都市土地人口分派一覽表

行政區	都市計畫區名稱	125 年都市計畫區計畫人口(萬人)	125 年非都市土地計畫人口(萬人)	125 年計畫人口(萬人)
瑞穗鄉	瑞穗都市計畫	0.55	0.54	1.09
花蓮縣	合計	22.20	10.09	32.29

註：計畫人口不含觀光活動人口分派，本表都市計畫區計畫人口僅供參考，實際仍依都市計畫檢討為準。

資料來源：花蓮縣國土計畫(草案)。

二、人口發展趨勢預測

以計畫區內主要行政區人口數，採用「趨勢預測法」中之「線性成長模式」及「指數成長模式」推估都市計畫區內至計畫目標年之人口數。目標年 125 年計畫區內之人口數，以民國 98 年至 107 年之人口資料，透過各類數學模式推估至民國 125 年人口數。各模式之預測分析人口數約介於 4,650 人至 6,539 人之間。其中以二次拋物線最小二乘法之平均離差 33.45 為最小，故最佳預測人口數為 6,539 人，續以 108 年計畫區主要行政區人口與現況人口比例換算，計畫區預估目標年預測人口為 4,051 人，有關數據與數學模式方程式等詳表 3-8-2 所示。

表 3-8-2 計畫目標年各類數學模式之計畫區人口預測分析表

預測方法	公式	預測 125 年人口	平均離差
算術級數法	$Y' = 5991 + (N - 107) \times (-62.70)$	4,862	65.88
幾何級數法	$Y' = 5991 \times (1 + 0.009880)^{(N - 107)}$	5,011	55.20
漸減增加率法	$Y' = 6175 \times [1 - 0.0099] \times [1 - 0.0099 + 0.0009] \times \dots \times [1 - 0.0099 - (N - 102 - 1) \times (-0.0009)]$	6,109	54.96
正比增加理論	$Y' = 6618 \times [0.990096^{(N - 97)}]$	5,008	61.33
等分平均法	$Y' = -57.83 + 6.36 \times (N - 99.5)$	104	7695.91
直線最小二乘法	$Y' = 6254.73 + 69.75 \times (N - 102)$	4,650	37.37
二次拋物線最小二乘法	$Y' = 6218.33 + 69.75 \times (N - 102) + 3.6399 \times (N - 102)^2$	6,539	33.45
對數直線最小二乘法	$Y' = 6250.72 \times 0.988949^{(N - 102)}$	4,841	34.97
對數拋物線最小二乘法	$\text{Log}(Y') = 8.735158 - 0.011113 \times (N - 102) + 0.000529 \times (N - 102)$	6,371	33.93
現況人口與行政區人口比例換算(108年)	3,657/5,903=61.95%，目標年計畫區人口：6,539*61.95%	4,051	—

資料來源：本計畫彙整。

三、都市化程度

檢視 107 年瑞穗都市計畫內計畫區人口其都市化程度為 31.34%，且呈現現行瑞穗都市計畫區之計畫人口大於全鄉總人口的不合理現象，故建議本次檢討應考量計畫區常住及觀光人口、依循花蓮國土計畫(草案)指導，對瑞穗鄉區之人口分派結果進行調整。

表 3-8-3 107 年計畫區都市化程度一覽表

行政區	都市計畫區				107 年非都市土地人口 B(人)	107 年鄉鎮人口 C(人)	都市化程度(%) A/C
	都市計畫區名稱	面積(公頃)	計畫人口(人)	107 年人口 A(人)			
瑞穗鄉	瑞穗都市計畫	207.99	12,000	3,657	6,783	11,668	31.34

參考「花東縱谷國家風景區觀光整體發展計畫」花東縱谷主要觀光遊憩據點日尖峰觀光人數分派(詳表 3-8-4)，與計畫區鄰近之瑞穗泛舟服務中心尖峰日平均觀光人數分派為 4,065 人。

表 3-8-4 民國 114 年花東縱谷主要觀光遊憩據點日尖峰觀光人數分派表

遊憩據點	權重%	情境一 (0.82%)	情境二 (2.38%)	情境三 (2.87%)	平均
瑞穗牧場	27.99	16,809	20,210	21,402	19,473
瑞穗萬榮溫泉區	7.36	4,420	5,314	5,628	5,120
泛舟服務中心	5.70	3,423	4,416	4,358	4,065
舞鶴台地	4.53	2,720	3,271	3,464	3,151
富源森林遊樂區	4.29	2,573	3,098	3,280	2,983

註：1.情境一為區域低度發展，情境二為區域中度發展，情境三為區域高度發展。

2.由於旅客前往多處遊憩，故權重會彼此重疊。

資料來源：「花東縱谷國家風景區觀光整體發展計畫」。

四、計畫人口檢討

目標年都市計畫區人口應考量計畫(居住)人口與觀光旅遊人次之加總，應用於檢視環境容受力負荷。本次檢討居住人口參酌花蓮國土計畫草案指導，人口朝向都市集約發展分派都市計畫區人口為 5,500 人；另觀光為本鄉主要產業，都市計畫區亦提供遊客所需之商業及服務設施，依上述尖峰日觀光活動人口計算，以尖峰日遊客量 4,065 人計；故原都市計畫區計畫人口 12,000 人，本次檢討將建議調降 2,000 人，調降後計畫人口為 10,000 人。

參、土地使用分區檢討

一、住宅區

住宅區計畫面積為 50.83 公頃，依計畫區劃設面積推估開發總量容納人口及現況發展情形推估飽和人口後，進一步檢核住宅區面積。

(一) 開發總量容納人口推估

依據計畫區劃設之住宅區及商業區面積除以每人居住樓地板面積，推估本計畫區之開發總容納人口。考量瑞穗鄉之建築形式多為一至三樓之連棟透天建築物，108 年時計畫區內四個村里平均每戶人口為 2.3 人，另參照「花蓮縣國土計畫」(草案)計畫區每人居住樓地板面積以 72 平方公尺計算，以此推計開發總容納人口，其公式如下所示。

經計算後得知，計畫區之住宅區及商業區可容納約 15,131 人居住使用，高於調整後計畫人口 10,000 人，表示目前都市發展用地足已使用。若以計畫人口反推住宅區需求面積，目前都市發展用地已超過 18.47 公頃(詳表 3-8-5)，顯示未來也不需增加都市發展用地。

$$\begin{aligned} & \text{開發總量容納人口} = \\ & \frac{\text{住宅區面積} \times \text{住宅區容積率} + \text{商業區面積} \times (\text{商業區容積率} - \text{商業區供商業使用之容積率})}{72 \text{ 平方公尺/人}} \\ = & \frac{(508,300 \times 200\% + 36,400 \times (280\% - 80\%))}{72 \text{ 平方公尺/人}} \doteq 15,131 \text{ 人} \end{aligned}$$

(二) 飽和人口推估

經由土地使用現況調查分析，得出計畫範圍內尚未開闢之住宅區及商業區供給量，乘上計畫平均容積率再除以每人居住樓地板面積 72 平方公尺所得人口，加上現況人口，即為飽和人口。

經計算本計畫區之飽和人口為 10,638 人，高於調整後計畫人口 10,000 人，表示目前都市發展用地尚足夠，無需增加發展腹地。若以計畫人口反推住宅區需求面積，經計算後目前已超出 2.30 公頃(詳表 3-8-5)，顯示未來也不需增加都市發展用地。

飽和人口 =

$$\begin{aligned} & \text{現有人口} + \frac{\text{未開闢住宅區面積} \times \text{住宅區容積率} + \text{未開闢商業區面積} \times (\text{商業區容積率} - \text{商業區供商業使用之容積率})}{72 \text{ 平方公尺/人}} \\ = & 4,885 + \frac{(203,600 \times 200\% + 3,500 \times (280\% - 80\%))}{72 \text{ 平方公尺/人}} \doteq 10,638 \text{ 人} \end{aligned}$$

(三) 小結

本計畫區之住宅區用地需求推估，不論以開發總量容納人口或以飽和人口進行推估或反推，皆顯示發展用地已超出，且本計畫住宅區使用率僅 60.46%且人口呈現逐年遞減，故建議仍維持原計畫。

二、商業區

商業區計畫面積為3.64公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第31條檢討之標準檢核商業區面積，檢討內容說明如下：

(一) 依計畫人口規模檢討

依計畫人口規模30,000以下者，商業區面積以每千人不得超出0.45公頃為準，以調整後計畫人口10,000人計算，商業區所需面積為4.50公頃，本計畫商業區面積仍屬不足，惟現況發展係屬住商混合，故建議維持原計畫。

(二) 依占都市發展用地面積比例檢討

瑞穗鄉之都市階層屬於農村集居中心，以不得超過都市發展用地8%進行檢算，商業區所需面積為8.97公頃。

(三) 小結

本計畫區商業區面積僅3.64公頃，依計畫人口規模檢討，尚有0.86公頃之發展空間；依占都市發展用地面積比例檢討，尚可增加5.33公頃之商業區面積。本計畫區商業區劃設面積低於前述兩檢討標準。

商業區共劃設兩處且現況開闢率約90.94%，一為鄰近火車站東側之商業區使用模式為住商混合；二為計畫區東側之商業區係以住宅使用為主。商業使用集中於交通便捷及人口密集之地區，包括火車站西側、中正北路一段、中山路一段沿街面之住宅區。商業模式以提供鄰里為主，採住商混合使用形式，而住宅區目前之開闢率為60.46%，仍有充裕之土地可供發展使用，故尚無對商業區劃設之容量及區位進行檢討之需求。

表 3-8-5 住宅區及商業區用地需求面積推估表

項目	檢討標準	計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過 (公頃)	不足 (公頃)
住宅區	開發總量容納人口推估 依計畫人口每人居住樓地板面積72m ² ，再以現行住宅區容積率200%，商業區容積率200%（商業區容積率280%—商業區供商業使用之容積率80%），反推住宅用地面積。	50.83	32.36	18.47	—
	飽和人口推估 以現有人口加上尚未開闢之住宅區及商業區之可容納人口，推估飽和人口，再以飽和人口反推住宅區需求面積。		48.53	2.30	—
商業區	依計畫人口規模檢討 計畫人口規模 30,000 以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃。	3.64	4.5	—	0.86
	依都市發展用地面積檢討 農村集居中心，不得超過都市發展用地 8%。		8.97	—	5.33

肆、公共設施服務人口及容受力檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，以調整後計畫人口 10,000 人檢討計畫區內現有各項公共設施用地面積，以及現有各項公共設施之服務人口，詳如表 3-8-6。對於目前計畫區內不足之公共設施，應配合實際發展需要及土地整體開發予以檢討劃設，以提昇生活環境品質。

一、都市計畫法第 45 條規定

依「都市計畫法」第 45 條規定，公園用地、體育場所用地、綠地用地、廣場用地及兒童遊樂場用地，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。本計畫區之公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場用地及廣場兼停車場用地佔計畫區總面積約 0.03%，低於全部計畫面積 10%之規定。

針對上述不符合規定部分，考量本區外圍皆劃設為農業區，且緊鄰之非都市土地多屬農業使用之田園景觀，故對公園綠地等開放空間之需求可配合非都市計畫區之山水景緻、田園景觀資源予以互補。

二、學校用地

依據教育部頒訂之「國中小設備基準」規定，國民小學每名學生所需土地面積為 12 平方公尺。以近年本計畫區國小學生數佔總人口數之比例平均約為 5.61%，推估計畫目標年之國小學生人數約為 227 人，國小用地需求面積為 0.27 公頃。目前計畫區劃設 2 處文小用地，面積計為 5.78 公頃，符合需求。其文小一為瑞穗國小面積為 2.92 公頃，文小二為瑞美國小面積為 2.86 公頃，可容納學生數 4,817 人。

依據教育部頒訂之「國中小設備基準」規定，國民中學每名學生所需土地面積為 14.3 平方公尺。以近年本計畫區國中學生數佔總人口數之比例平均約為 5.24%，推估計畫目標年之國中學生人數約為 212 人，國中用地需求面積為 0.30 公頃。目前計畫區劃設文中用地一處為瑞穗國中，面積 7.21 公頃符合需求，可容納學生數 5,042 人。

三、公園用地

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條規定，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。社區公園每一計畫處所最少設置一處。體育場所應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。

本計畫區配合集居規模，劃設二個住宅鄰里單元，惟計畫區內僅劃設一處社區公園(公一)面積為 2.18 公頃，劃設面積符合需求。以每千人 0.15 公頃計算，計畫區公園用地之服務容量為 14,533 人，可滿足計畫人口之需求。此外尚劃設體育場用地 3.36 公頃，並依規定計入面積二分之一為 1.68 公頃，共計 4.57 公頃，服務容量共為 20,139 人。

四、兒童遊樂場用地

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條規定，兒童遊樂場用地按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.10 公頃為原則。

本計畫區配合集居規模，劃設二個住宅鄰里單元，計畫區內共劃設四處公園兼兒童遊樂場用地，面積皆大於 0.10 公頃。

五、停車場用地

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 22 條規定，停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。

以計畫人口 10,000 人，花蓮縣汽車數持有率為每千人 333 輛，依計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，每車所需停車面積訂為 25 平方公尺進行估算，所需之停車場用地面積為 1.67 公頃。本計畫劃設廣場兼停車場用地一處，面積為 1.33 公頃並以二分之一面積計為停車場用地，故以 0.67 計入較停車需求面積不足 1 公頃，服務容量共為 668 人。

該部分不足之停車空間需求，未來得由計畫區內住宅區及商業區依規定應留設之停車空間提供，儘量將區內停車需求予以內部化，至於計畫區內所劃設之停車場用地，則以供公共停車需求為主。

表 3-8-6 公共設施用地面積及服務人口檢討分析表

項目		檢討標準	計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過 (公頃)	不足 (公頃)	服務容量 (人)
學校用地	國小	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 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	5.78	0.31	5.47	—	4,817
	國中		7.21	0.34	6.87	—	5,042
公園用地	閭鄰公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	—	1	—	1	20,139
	社區公園	每一計畫處所最少設置一處。	2.18	2.18	—	—	
	體育場用地	應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。	1.68 (註 ¹)	—	—	—	
公園兼兒童遊樂場用地		按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。	0.86	0.4	0.46	—	—
停車場用地		不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	—	—	—	—	668
廣場兼停車場用地 (註 ²)			0.67 (註 ²)	1.67	-	1	

註 1：體育場用地面積 3.36 公頃，其面積之二分之一可併入公園面積計算，故以 1.68 公頃計入公園面積。

2：廣場兼停車場用地面積 1.33 公頃，其面積之二分之一可計為停車場用地，故以 0.67 公頃計入停車場用地面積。

第四章 發展課題及定位

第一節 發展課題與對策

壹、瑞穗地區之發展定位與潛力課題

課題一：瑞穗整體定位發展明確，耕耘有餘整合不足。

說明：

1. 依循上位計畫與瑞穗鄉自身豐富的自然生態、人文風采及產業特色等背景，全鄉空間之發展定位為「農牧與觀光之鄉」，契合時空優勢。
2. 本區歷經前人胼手胝足點滴累積下，打造在地特色產業基礎與優勢。產業上瑞穗鄉內有溫泉觀光、泛舟、文旦、酪農及稻米蔬果供應產區等。
3. 現況中各豐富自然資源及特色產業發展已達瓶頸，未來應由公所配合在地社區協會、農林漁牧及觀光旅遊(飯店、遊樂區)等團體共同在都市計畫區內打造整合平台與轉運基地。

對策：

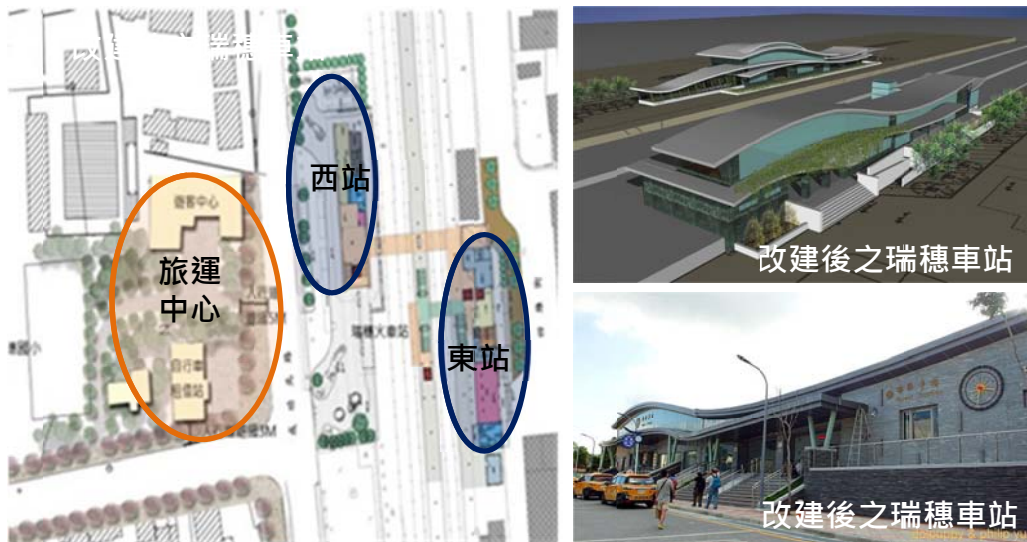
1. 本次檢討將延伸地方既有資源，配合上位計畫的指導及相關計畫的投入，研擬瑞穗地區的未來整合發展策略，扮演全鄉特色產業資源整合的起點。
2. 尊重人文風采、生態環境與空間紋理，落實環境永續與都市永續發展，依循上位計畫對本區發展重點以「健康樂活養生」為指導，藉由爭取城鄉風貌改造行動計畫或前瞻建設中-城鎮之心工程計畫經費來輔助基礎環境升級。
3. 發展整合樞紐設施及打造綠色旅遊平台，並透過街景風貌改造與綠美化，深化瑞穗都市計畫區內之自明性。



課題二：因應瑞穗莊園、低碳運輸系統整合與觀光產業扎根發展，應全面提升交通網絡、綠色運輸環境之打造。

說明：

1. 為打造瑞穗溫泉區綠色運輸系統，於前次通檢將機一用地指定供縣政府旅遊中心使用，又瑞穗車站已於 107 年改建完成，分為東站房與西站房，東站為商店區，西站增設自行車補給站及遊客中心空間，並擬配合機一用地旅遊服務中心之規劃，將西站設為瑞穗之觀光起點。
2. 惟於前次通檢將機一用地指定供縣政府旅遊中心使用，至今旅遊服務中心尚未興建完成，也未有任何規劃，現況缺乏自明性之地標，另瑞穗公所尚有其他使用需求。
3. 有鑑於觀光據點間交通聯絡不足，且西站地區與市中心地區透過行人地下道連通，交通動線不連貫，於前次通檢針對計畫區內道路系統進行調整，包括為了串連車站前後動線，變更部分鐵路用地為鐵路用地兼供道路使用、部分計畫道路路型調整或計畫寬度加寬等。惟前後站之連通道路尚未通達，部分路段寬度仍未達計畫寬度，恐難實現紓解交通、打造完整旅運服務之目標。



對 策：

1. 機一用地自第三次通盤檢討後指定供縣政府做為旅遊中心使用，至今尚未開闢，現由瑞穗鄉公所代管卻無法運用，故為實際落實供做地方有效安排與利用，建議解除指定單位之使用，以達到土地活化，促進地方發展。
2. 於解除指定單位使用後，將可由瑞穗鄉公所與土地管理單位林務局積極規劃引入旅遊及行政服務等多元功能，並可利用車站周邊聯絡東側市區與西側溫泉區之道路系統，強化道路之景觀風貌與指引功能，並利用開放性之公設用地建置綠色運具轉運空間，整體打造瑞穗地區溫泉之鄉特色風貌，建構綠色運輸網絡。
3. 利用計畫區內公共空間，建置整合低碳運具路網之場站，藉由公共運輸設施及設備升級同步，可望藉由運輸型態改變觀光旅遊模式，全面推升觀光發展。



課題三：原計畫之計畫年期已屆滿，應予修正。

說明：

1. 瑞穗都市計畫之計畫年期為民國 110 年，已將屆滿計畫年期。
2. 依據都市計畫法第 5 條規定「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計 25 年內之發展情形訂定之。」

對策：

配合上位相關指導計畫或依據現在及既往情況，調整計畫年期。由於縣國土計畫係配合全國國土計畫年期訂為民國 125 年，建議本次通盤檢討即以民國 125 年為計畫目標年。

貳、自然及社經環境發展課題

課題一：人口結構變遷下，公共服務需求面臨轉型。

說明：

1. 瑞穗鄉 14 歲以下幼年人口比例，已逐年下降至 9.22%，因應幼年人口數的減少將造成相關服務設施的需求下降，公共設施型態將有轉型之需求。
2. 至 107 年 65 歲以上老年人口數約 2,498 人（佔總人數 21.41%），依現有人口金字塔推估 10 年後老年人口將再擴大 17%，大幅度老年人口的增加，造成相關服務設施的需求增加。

對策：

1. 少子化現象直接影響的服務設施為兒童遊樂場、文小用地及文中用地。於幼年人口及老年人口的增減趨勢下，未來應考量增加全人教育環境、朝友善共融公園等多元化發展方向。
2. 老年化的設施需求包含老人安養設施、醫療服務設施及遊憩設施等，未來仍有成長空間，在人口趨勢變化的影響下，應檢討部分公共設施用地變更，以符合公共服務之需求。本次檢討即配合花蓮縣政府衛生局設置日照中心之計畫，調整部分土地之使用分區以因應其使用需求。
3. 針對使用年齡較廣泛之活動中心，考量安全及管理，本次配合調整計畫區內之社區活動中心為適宜分區，以符合管用合一的目的。
4. 因應人口結構之改變，公共設施之規劃設計亦需將使用族群之需求納入考量，例如無障礙設施及空間之規劃、鋪面材質之考量、友善安全之連接通道等，皆需於規劃設計階段，便納入施工要求，以構築健康宜居城鎮之公設基盤。

參、土地使用分區及公共設施用地發展課題

課題一：檢討確無需要之未開闢或閒置之公共設施用地，是否調整為其他土地使用分區或公共設施用地類別。

說明：

1. 機二、機三、文小二、文中二、市一等用地，已開闢興建，卻仍有部分土地尚未使用，其尚未使用之部分土地權屬仍為私有。
2. 文高、市二等用地尚未開闢，其大部分土地權屬仍為私有。

對策：

1. 縣府刻正辦理「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」，於108年5月17日辦理公開展覽，已將前述公共設施用地納入檢討(如下圖所示)，並已詢問主管單位用地需求，故本計畫將不予重複檢討。
2. 本計畫之辦理，資料蒐集使用應採取滾動式作業。若於本計畫審議辦理階段，公共設施專案通盤檢討已發布實施，本計畫之相關內容及圖面應配合辦理更新。



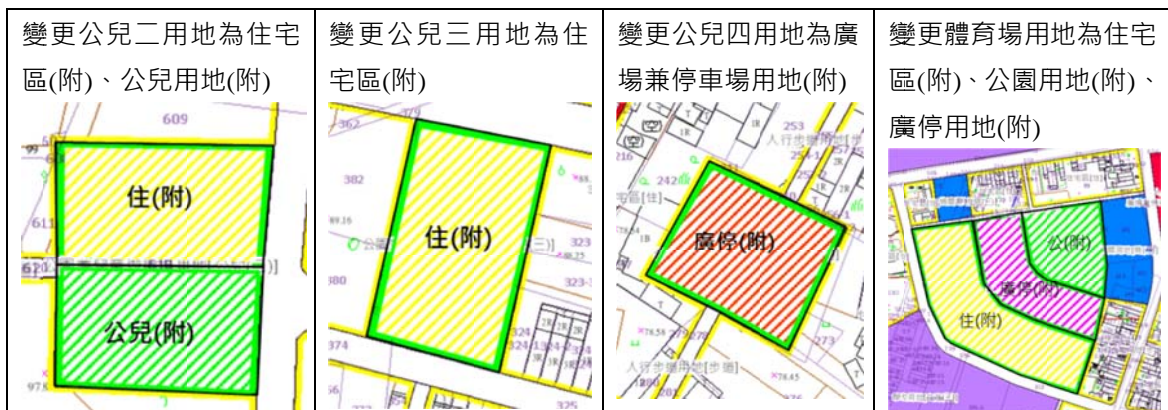
課題二：開放性公共設施用地之劃設仍需因應發展需求並符合相關規定。

說明：

1. 劃設公園兼兒童遊樂場用地四處，其中公(兒)五已開闢為公園，另三處尚未開闢。劃設一處體育場用地，目前尚未開闢。
2. 縣府刻正辦理「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」，本計畫後續應配合辦理。惟開放型公共設施用地之檢討，仍應依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之原則，並考量地區之發展與需求。

對策：

1. 依據 108 年 5 月 17 日辦理公開展覽之公共設施用地專案通盤檢討內容，已將前述遊憩用地納入檢討(如下圖所示)。
2. 惟本計畫區之公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、綠地及體育場所面積之二分之一等用地佔計畫區總面積約 2.20%，低於「都市計畫法」第 45 條全部計畫面積 10% 之規定，且「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，前述設施之計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。故本次檢討擬維持原計畫不予調整。
3. 此外，考量計畫區人口結構朝向高齡少子女化發展，為提供居民完善之身心發展環境，建議公兒用地應以友善共融之型式規劃，並可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，多目標作為兒童遊樂設施、休閒運動設施、藝文展覽表演場所、集會所、民眾活動中心、社會教育機構等使用。
4. 本計畫將採取滾動式作業，若於本計畫審議辦理階段，公共設施專案通盤檢討已發布實施，本計畫相關內容及圖面應配合辦理更新。



課題三：機關使用及機關用地於土地使用分區之適宜性檢討。

說明：

1. 計畫區內之活動中心、圖書館、衛生所、部落集會所等設置於公園用地、學校用地、住宅區或商業區內，土地使用現況與土地使用分區管制不符，為落實管用合一，應檢討分區調整之可能。
2. 機一用地指定供縣政府旅遊中心使用，惟縣府目前並無相關建設計畫，受限於指定用途導致無法有效利用。為因應地方發展，應予以檢討調整。
3. 計畫區內其餘經指定用途之機關用地(機八、機九)，係因應實際需要而指定用途，以利用地取得。惟現社會環境演變複雜，常需因應發展需求增設相關機關；惟機關用地經指定用途，若因用途需作調整或變更，限於法令規定須依法定程序辦理變更都市計畫，易肇致延宕時效。

對策：

1. 計畫區內非位於適當分區之機關設施，經確認權屬皆為公有土地。建議經土地管理單位、使用單位及瑞穗鄉公所同意後變更為機關用地，以落實管用合一，整理如下表：

	位置	現行土地使用分區	備註
1	瑞穗社區活動中心	住宅區	權屬：公有。
2	瑞穗衛生所	住宅區	權屬：公有。
3	瑞良活動中心	住宅區	權屬：公有。
4	衛生所	住宅區及商業區	權屬：公有。
5	圖書館	公園用地	權屬：公有。
6	瑞美活動中心	學校用地	權屬：公有。

資料來源：本計畫整理。

2. 指定供縣政府旅遊中心使用之機一用地，於縣府無明確發展計畫下，應配合地方發展與土地管理單位之需求，配合機關單位規劃使用，調整原計畫之指定用途。
3. 其餘經指定用途之機關用地，考量機關單位後續實際使用之彈性，建議調整指定用途限制。

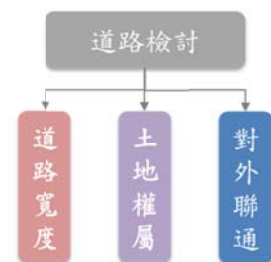
課題四：農業區內道路應斟酌計畫道路之規劃情形及實際需求進行檢討。

說明：

瑞穗都市計畫自 62 年發布實施至今已逾 45 年，除依計畫道路開闢道路系統外，部分農業區內原已存在的既成道路，在通行習慣及出入便利之情形下，為多數人延續使用，且道路路幅已達一定之寬度，應針對計畫區內之現有道路進行全面性之檢討。

對策：

1. 衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，並參酌現有道路寬度、土地權屬狀況、通行使用情形等條件，研擬檢討是否將現有道路納入計畫道路系統。
2. 現行計畫交通系統中最小計畫道路寬度為 8 公尺，故將計畫區內寬度 8 公尺以上之現有道路，依前述檢討原則彙整如下表。



道路路名	道路性質	權屬情形	路寬	兩側是否通行
1 萬生路	現有道路	多數公有，少數私有	12	O
2 忠孝路	現有道路	北-私有；	8	O
3 忠孝路	現有道路	南-國有財產署、零星私有	8	O
4 福德路	現有道路	私有	8	X
5 仁愛一街	現有道路	私有	10	X
6 —	現有道路	私有	10	O



資料來源：本計畫整理。

3. 經檢視，除萬生路及忠孝路之多數土地權屬為公有外，其餘現有道路皆涉及私有土地之取得，考量開闢之可行性，建議以公有土地作為計畫道路畫設之標準；另上述現有道路皆位於農業區範圍內多作為產業聯絡道路，對整體交通系統影響不大，故建維持原計畫之道路系統。

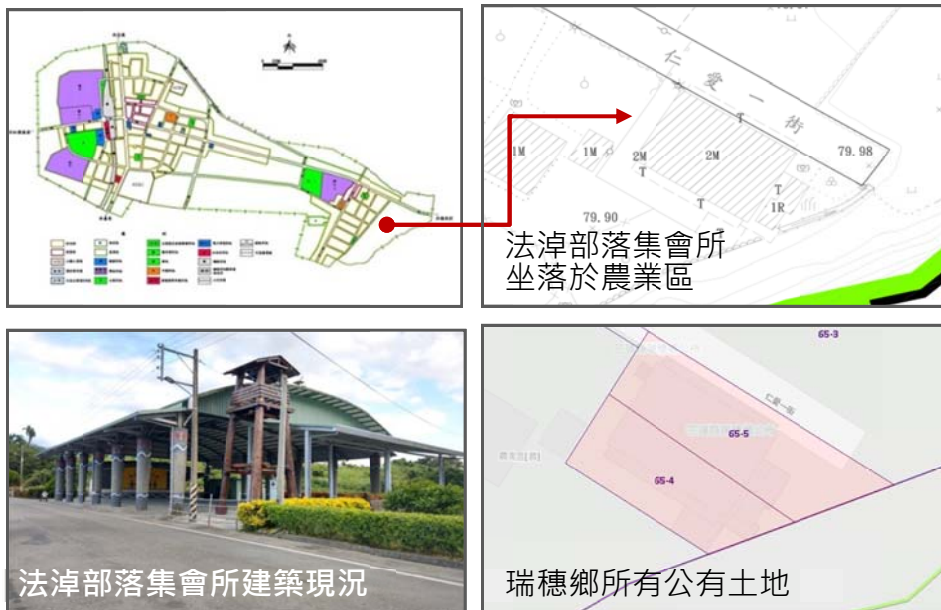
課題五：法淖部落集會所之土地使用分區調整。

說明：

1. 原住民人口數逐年減少，成長率負成長卻逐年緩和，且相較瑞穗鄉人口減少的情形又更為趨緩(詳表 3-3-6、3-3-7)，導致原住民人口比例佔計畫區逐年增加，故應重視其生活與發展需求。
2. 法淖部落位於本計畫區東側之瑞良村，仁愛路以東至計畫區邊界之區域，為其主要之生活領域，其部落集會所亦位於此區域內。
3. 部落已依其生活空間與需求，於瑞穗鄉所有之公有土地上建築部落集會所，惟其坐落之土地現行使用分區為農業區，部落集會所非屬「花蓮縣都市計畫保護區、農業區土地使用審查要點」容許設置之項目，且其建築物非合法建築。

對策：

1. 聚會所在於原住民族各族群皆扮演著生活教育、祭儀傳承及凝聚部落精神的共通角色，更是部落祭典的主要舉辦場所，為原住民族日常生活與文化傳承之重要空間領域。
2. 瑞穗公所已向原住民委員會提報後續辦理建築物補辦建築執照之計畫，建議配合後續建築物補辦建築執照，於本次檢討調整使用分區為機關用地，俾符合管用合一原則。



課題六：寺廟使用之土地使用分區調整。

說明：

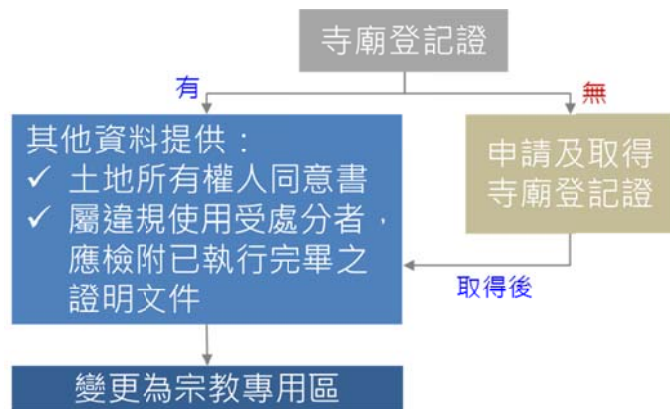
1. 寺廟為聚落的信仰中心，亦是地方居民活動及社區交流的空間，更承載著當地歷史發展的脈絡、生活及空間的記憶，對於社區也是情感的寄托所在，故其發展與聚落間是密不可分的關係。
2. 瑞穗都市計畫區內之寺廟因早期發展及地方需求，皆坐落在住宅區及農業區，土地使用管制規則未能依實際所需落實而達到有效的管制。因寺廟之使用有供群眾聚集之性質，於公眾安全及使用管理之考量，有檢討變更之必要。

對策：

1. 為輔導寺廟土地或建物合法化，內政部於 2013 年通函請各直轄市、縣(市)政府訂定都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則，惟花蓮市尚未擬訂「宗教專用區審議變更原則」，故參酌其他縣市審議變更原則，歸納以下三點原則，作為本案主要辦理變更對象及範圍：

- (1) 取得寺廟登記證為
- (2) 土地所有權人同意書
- (3) 屬違規使用受處分者，應檢附已執行完畢之證明文件

2. 檢視計畫區內之寺廟是否取得寺廟登記證，並建議針對已取得寺廟登記證者，檢具相關合法寺廟文件及土地所有權人同意書佐證，辦理土地使用分區之檢討，建議予以變更為宗教專用區。



3. 尚未取得寺廟登記證者，瑞穗鄉公所後續將協助地方寺廟，經寺廟合法化後再行辦理土地使用分區之變更，以達到管用合一之目標。

肆、其他課題與對策

課題一：現行之都市防災計畫及土管要點無法因應都市防災及生態城市發展需求。

說明：

1. 現行計畫對於計畫區之環境敏感、災害潛勢及災害史等環境資料並無分析檢討，都市防災計畫亦未考量都市發展特性，於不同之災害類型給予不同之因應措施。
2. 現行之土地使用分區管制要點僅就分區使用、使用強度、建築管制、停車空間等等進行規定，尚無因應都市防災及生態城市發展需求擬定相關管制規定。

對策：

1. 本次通盤檢討擬透過了解計畫區之環境敏感、災害潛勢及災害史等環境資料後，配合計畫區環境資源及特色，於發展願景及發展定位之引導下，擬定生態都市發展策略。
2. 都市防災計畫之檢討，將因應災害潛勢種類：淹水及地震，給予不同之因應措施，並朝向區域資源整合運用、善用在地資源、因應環境特性與災害類型等方向進行調整。執行策略包括：

策略	內容
防災規劃與管理回饋	1. 因應不同屬性災害發生之影響，調整避難場域與避災、救災路線，提升避災與救災能量。 2. 確保避難空間之設置，以因應緊急避難需求。
河川流域排水綜合治理	無排水設施之路段，應加速補設排水設施；已完工之排水設施應加強其維護管理。
防洪管理效能與調適能力	1. 落實透水城市，以減少逕流、增加透水為原則。 2. 新建建築應確實執行基地保水工程，公共設施與公有建築推行透水改善，強化生態設施、綠色基盤之建構。
既有防災系統檢討	1. 遊憩人口引入產生之土地容受及交通影響，亦須納入本計畫防災計畫作整體考量。 2. 滾動式規劃跨域之災害防救疏散及避難場所。 3. 充實避難收容場所容納量，以建築物構造耐燃、耐震，且周遭空曠之地區優先規劃為避難地點。

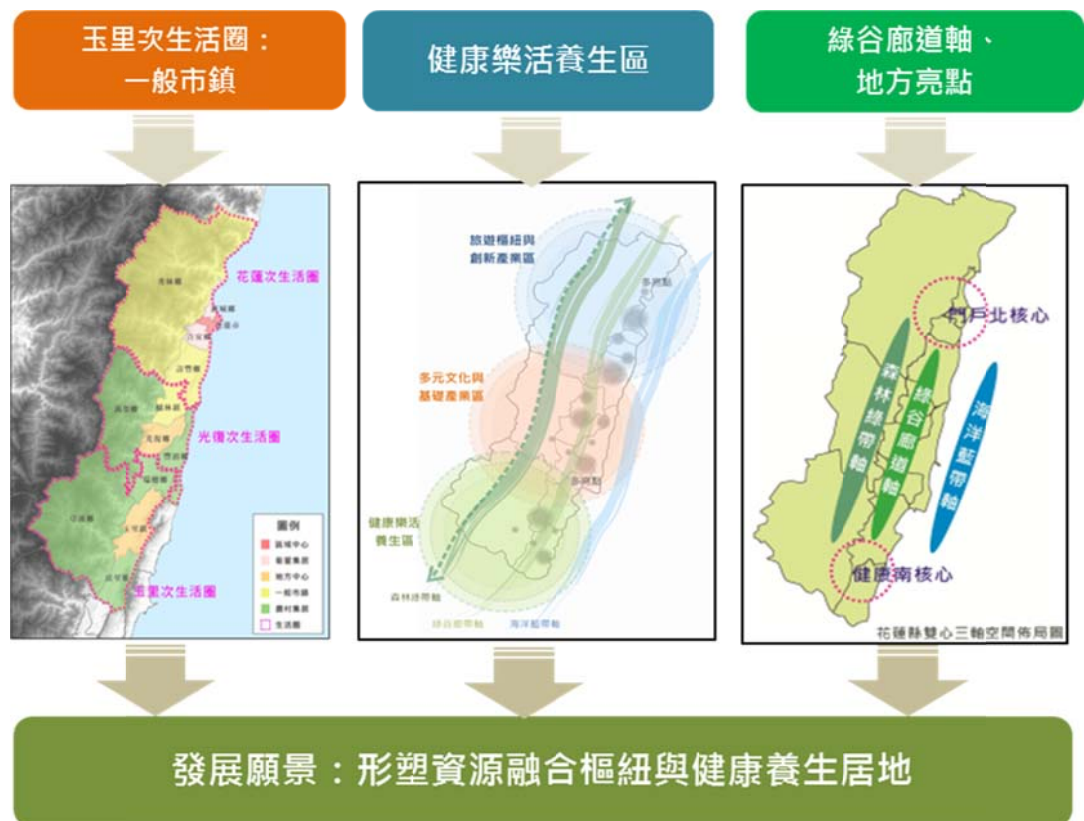
3. 將生態都市發展策略及都市防災計畫中涉及應以土管要點進行管制規範之部分，檢討擬定新增條文，以落實環境永續與都市平衡成長。

第二節 發展願景與定位

壹、發展願景

依據「修正全國區域計畫」指出瑞穗鄉位屬東部觀光發展軸帶，係屬一般市鎮；而「擬定花蓮縣區域計畫及研究規劃」將瑞穗鄉劃分至玉里次生活圈，都市位階層以玉里鎮為地方中心，瑞穗鄉、富里鄉、卓溪鄉屬農村集居；「花蓮縣綜合發展計畫」將瑞穗鄉劃分為南區朝向健康樂活養生區發展，並強調地方特色發展，營造多亮點，形塑地方自明性。

本計畫區將延伸上位計畫指導配合在地純淨農業與自然環境(坐擁藍綠生態、休閒農業)等活力發展資源打造健康養生之人文生活圈，以「形塑資源融合樞紐與健康養生居地」為發展願景。



貳、發展定位與功能

於「資源融合樞紐與健康養生居地」之發展願景下，以「兼具旅運接駁、商業服務、樂活養生之空間機能」等三個層面之定位來落實計畫區之發展，其相關配合之定位與功能說明如下：

一、旅運服務

- (一) 機一用地公所主導使用，可順應地方發展需求規劃旅運服務設施。
- (二) 火車站周邊點線面資源整合，包括景觀道路之建置、旅運接駁與綠色運輸設施之規劃及站前商業空間之打造。
- (三) 透過場站(火車站、機一用地)及空間(停車空間、公園綠地)規劃，建置綠色運輸系統。

二、商業服務

- (一) 因應旅遊資源提升，車站前商業空間風貌應整體改造升級。
- (二) 支援旅運服務，強化服務內容與品質之提升。
- (三) 整合旅遊資源，滿足交通、住宿、餐飲、購物等服務。
- (四) 引入在地產業體驗販售空間。

三、樂活養生

- (一) 支援人口發展所需之公共設施。
- (二) 提供親善安全之居住環境。
- (三) 構築友善人本之生活空間。



圖 4-3-1 瑞穗都市計畫發展願景圖

第三節 整體發展構想

壹、整體發展構想

一、以旅運及商業服務支援在地產業，加速發展機會

瑞穗都市計畫區內公共設施已相對完善，包括瑞穗火車站、各級學校、機關、公園、道路等公共設施，除服務計畫區內的人口外，配合四通八達的路網系統支援周邊鄉村區及部落不足之公共設施，故強化計畫區與周邊鄉村聚落的鏈結，促進地方各級產業活化(農牧田園體驗、溫泉、泛舟、休閒觀光串聯)實踐共贏的效果。

以計畫區瑞穗火車站前商業區為中心，劃設景觀道路建立旅遊意象，利用火車站周邊公共設施設置綠色運輸並配合提供旅遊資訊，以火車站為中心向外圍發展；另商業區則順應產業發展政策之執行，朝提供支援區內既有之優勢資源，優先配合服務在地產業發展為目標，建立在地產業發展需求之後盾平台。

二、透過友善環境及健全公設建構樂活養生安心家園

本鄉人口結構趨勢已呈現高齡少子化，故未來在長照設施及無障礙空間之需求為必然趨勢，為完善都市公共服務機能回歸人本友善環境。除各類型無障礙與友善設施之引入設置，亦因應人口發展趨勢，檢討調整本計畫區內公共設施之規劃與提供，包括針對活動中心坐落之使用分區進行調整，使其管用合一，確保使用安全；配合日間照顧中心之設置，劃設適宜之分區；於幼年人口及老年人口的增減趨勢下，利用學校用地規劃全人教育環境，公園及兒童遊樂場之用地宜朝友善共融之方向發展。

三、因應環境敏感及災害潛勢，檢討都市生態及防災計畫

透過了解計畫區之環境敏感、災害潛勢及災害史等環境資料後，配合計畫區環境資源及特色，於發展願景及發展定位之引導下，擬定生態都市發展策略。並透過土地使用管制規則與防災計畫之調整，落實環境永續與都市平衡成長，確保居住品質與安全之提升。

貳、空間發展架構

一、旅運接駁空間

火車站西側提供轉運及綠色運輸的功能，另外建置相關旅運意象強化地方意象；且規劃自行車道及無障礙步道供綠色運輸(電動車、自行車)之交通動線，並於火車站西側設置接駁停靠空間及休憩站、建築設施等，提供旅人在瑞穗漫遊的多種選擇，再配合景觀街道之規劃，逐步建立瑞穗都市計畫區內之自明性，將觀光人潮聚集至區內，以提供鄉內各特色產業包括溫泉區、秀姑巒溪泛舟及周邊農牧休閒體驗據點完整之交通接駁與旅遊服務等支援服務。

二、商業服務及產業整合空間及地方特色意象型塑

火車站西側恰是區內主要商業中心所在，提供行政金融、日常生活、公共設施及旅遊服務等多項功能，瑞穗鄉境內產業皆可透過區內之商業中心達到匯聚的功能，在地化的產地直銷，不僅供作區內日常所需，也可建立來訪遊客對瑞穗鄉之地方產業意象。

三、樂活養生生活圈

瑞穗都市計畫區之主要機能，係以滿足在地居民日常生活，應以配合地區居民生活需求並因應人口發展方向為規劃之基礎。瑞穗鄉係以漫活、休閒及純樸的生活模式為主，故計畫區內在公共設施部分係朝向滿足及服務在地居民生活、教育、娛樂等功能為首要目標，故於鄰里設置活動中心，並以全人教育設施及共融式休憩設施為主，提供多功能多面向的服務。另考量到地方人口外流、老人族群的數量日益增加，故設置社區照護資源滿足地方所需。

四、田園圈

都市計畫區內之農業區，係作為糧食供給、防災隔離及未來發展之腹地。因本計畫區之農業區大致仍維持良好農業生態環境，除可補充開設不足之公園綠地，將以田園景觀輔助提昇整體都市計畫環境品質。另考量本鄉原住民人口占比日益提升，故配合地方所需設置部落聚落集會所，因應部落發展需求。

五、景觀意象道路

以區內主要道路(如 I-1、II-1 及 II-1 號道路)作為景觀意象道路，除衍生連結至計畫區外之遊憩休閒景點，營造瑞穗鄉整體意象，加深遊客的旅遊體驗，同時透過街道整體規劃提升地區居住環境品質，並結合綠色運輸功能，創造兼具旅運休憩與友善人本之通行動線。

六、友善人本設施

於計畫區內各鄰里設置社區活動中心，提供在地居民就近聚會、活動、教育及娛樂等多功能的服務，另因應計畫區內人口結構變化，於未來規劃上可配合地發發需求，引入多元之功能與服務，以提升社區凝聚力發揮自助互助的功能。除社區活動中心外計畫區內尚設置圖書館、日照中心等設施，期能滿足在地居民多元的服務，建全都市生活機能。

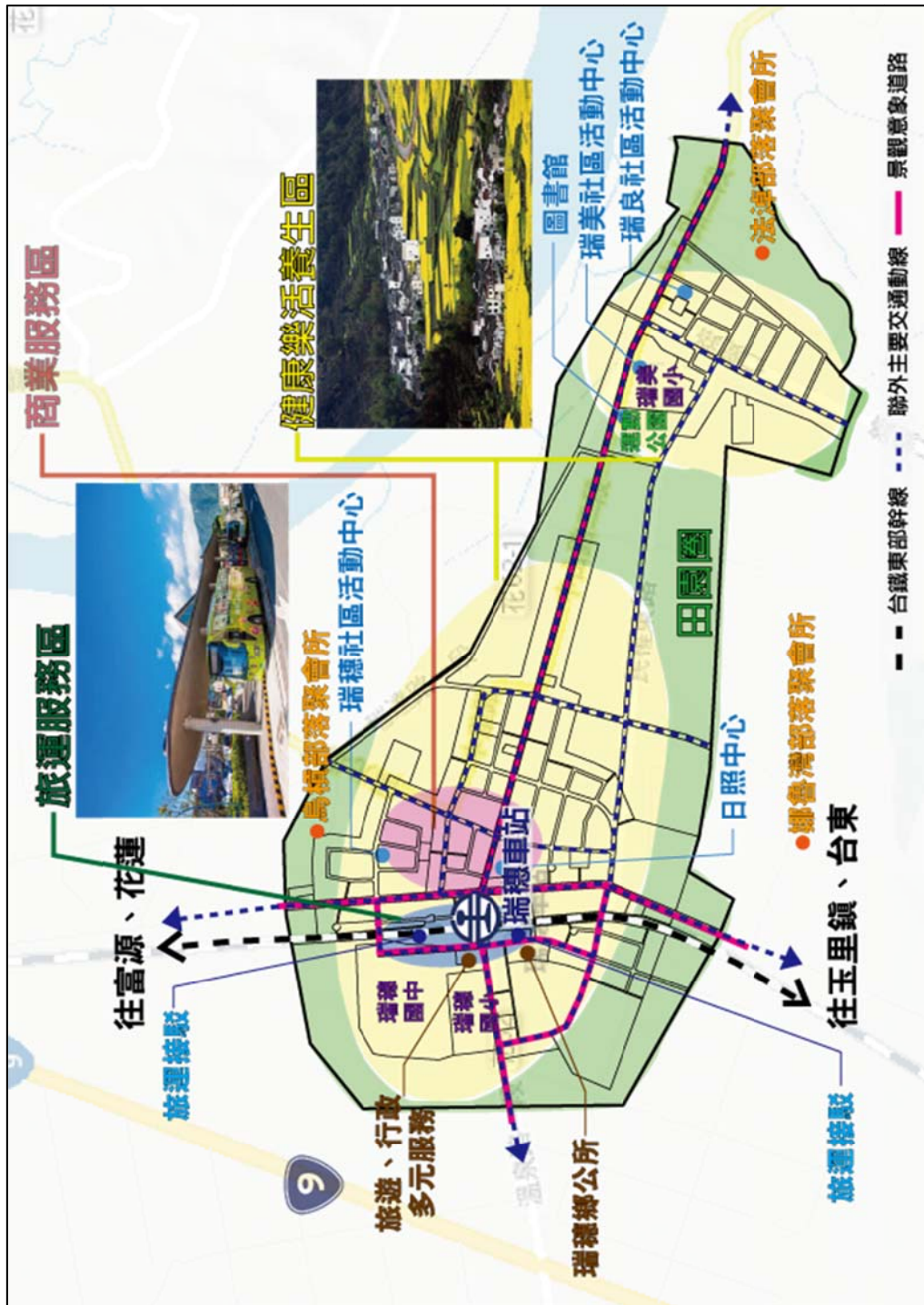


圖 4-3-2 瑞穗都市計畫空間發展架構示意圖

第五章 變更計畫

第一節 檢討變更原則

本計畫依據內政部訂頒之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為檢討之準則，並依本計畫發展現況、檢討分析、發展課題對策及發展構想，擬訂檢討變更原則如下：

壹、計畫年期

由於縣國土計畫係配合全國國土計畫年期訂為民國 125 年，本次通盤檢討配合調整計畫年期為民國 125 年。

貳、計畫人口

本次檢討參酌花蓮國土計畫(草案)及趨勢推估目標年之人口達成率方式予以檢討，為使本計畫區都市化程度符合都市計畫區集中人口之目標，本次檢討調降計畫人口數為 10,000 人(原計畫人口為 12,000 人)，以符合人口發展趨勢。

參、土地使用分區計畫

依都市計畫法第 32 條規定：都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各土地使用分區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。

一、住宅區

現行計畫劃設住宅區 50.83 公頃，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定檢討後，住宅區之供給足以容納計畫標年之計畫人口。因此，本次通盤檢討不予調整。

二、商業區

現行計畫劃設商業區 3.64 公頃，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定檢討後，本計畫區採用住商混合的模式，因住宅區尚有發展之空間。因此本次通盤檢討不予調整。

三、乙種工業區

現行計畫劃設工業區 4.97 公頃，已開闢部分僅約 38.00%，且現況多作倉儲及小型製造業使用，本次檢討不予調整。

四、電信專用區

現行計畫劃設電信專用區 1 處，計畫面積 0.09 公頃，現況已開闢，本次檢討不予調整。

五、自來水事業專用區(附帶條件)

現行計畫劃設自來水事業專用區 1 處，計畫面積 0.20 公頃，係為附帶條件地區：「應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫完成法定程序後方得轉型之使用」，惟現況尚未開闢，本次檢討調整附帶條件。

六、保存區

現行計畫劃設保存區 1 處，計畫面積 0.71 公頃，現址為合法登記之寺廟青蓮寺，因非屬古蹟或歷史建築，建議調整為宗教專用區。

七、農業區

現行農業區內之土地，除配合原住民聚落集會所及寺廟檢討變更為機關用地及宗教專用區外，其餘仍維持原計畫不予變更。

八、宗教專用區

因應農業區及保存區之調整及領有合法寺廟登記文件之寺廟，新增宗教專用區之分區。

肆、公共設施計畫

- 一、縣府刻正辦理「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」，已將機(二)、機(三)、體育場、文中(二)、文(高)、市(一)、市(二)、公兒(二)、公兒(三)、公兒(四)等用地納入檢討，並已詢問主管單位用地需求，故本計畫將不予重複檢討。
- 二、為符合「都市計畫法」第 45 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，本計畫不予減少公園、公園兼兒童遊樂場、綠地及體育場等用地之面積。
- 三、針對指定用途之機關用地，考量機關用地後續土地使用彈性，檢討其使用限制。
- 四、針對使用現況使用與分區不符之機關設施，依其產權範圍、管有及使用狀況，配合調整變更為適當之分區。
- 五、因應加油站用地及電力事業用地由公家機構單位民營化，故將公共設施用地變更為專用區以符合實況。

伍、交通系統計畫

- 一、發展綠色運輸，除透過場站及空間之規劃，並於土地使用分區管制要點增列綠色運具停車空間之相關規定。
- 二、因應旅運服務之發展定位，擬將計畫區打造整合平台與轉運基地，提出景觀意象道路建議路線，作為後續整體都市風貌發展之依循。

陸、都市防災計畫

依據計畫區之環境敏感、災害潛勢及災害史等環境資料之檢討，因應計畫區之防災需求，檢討調整都市防災計畫。

柒、事業及財務計畫

除檢討原計畫書內開發方式之合理性外，並依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」引入土地交換之式，促使公部門及早取得私有公共設施保留地開發之；另鼓勵以多目標使用方式開發，及其他相關法令規定辦理。

捌、土地使用分區管制計畫

本次計畫將依實際發展需求、相關法令規定，配合檢討修正、增列，以符實際需要，並利執行，土地使用分區管制要點之檢討變更原則如下：

- 一、配合內政部修正發布都市計畫法臺灣省施行細則檢討修正。
- 二、為維護都市環境品質，建築強度以不增加為原則。
- 三、配合土地使用分區或公共設施用地名稱調整予以修正相關之文字敘述。
- 四、部分土地使用分區未明訂土地使用管制內容，本次檢討予以增訂。
- 五、因應綠色城市、都市防災，增列基地保水及綠色交通等相關規定。

第二節 土地使用計畫之檢討分析

壹、住宅區

現行計畫劃設住宅區 50.83 公頃，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及強度之住宅區，其面積標準依據未來 25 年內計畫人口居住需求預估數計算。

依前述計畫人口 10,000 人、每人 72 平方公尺及現行住宅區容積率 200% 估算，所需住宅區面積約為 72.00 公頃，目前劃設之住宅區面積高達 101.66 公頃已足數所需；另依前述現況分析可知，現行住宅區使用比率約為 60.46%，住宅區供給尚可滿足。故仍維持原計畫，不予變更。

貳、商業區

現行計畫共劃設中心商業區及鄰里中心商業區各 1 處，計畫面積 3.64 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質與使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定：

一、依計畫人口規模檢討

依計畫人口 10,000 人為檢討標準，商業區面積以每千人不得超過 0.45 公頃為準，計算得出可劃設商業區面積為 4.50 公頃，尚可增加 0.86 公頃。

二、依占都市發展用地總面積之比例檢討

瑞穗鄉屬於農村集居中心，以不得超過都市發展用地 8% 進行檢算，商業區所需面積為 8.97 公頃，尚可增設 5.33 公頃。

如前述，計畫區現行劃設商業區與「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」標準尚有差距，商業區尚有發展之空間。惟本計畫係屬住商混合地區，且住宅區未完全開闢，故本次檢討不予調整。

參、乙種工業區

劃設乙種工業區 2 處，計畫面積 4.97 公頃。現況僅開闢 38.00%，本次檢討不予調整。

肆、電信專用區

劃設電信專用區 1 處，計畫面積 0.90 公頃。現況皆已依其土地使用分區開闢使用，本次檢討不予調整。

伍、自來水事業專用區

劃設自來水事業專用區 1 處，計畫面積 0.20 公頃，本次檢討刪除其附帶條件，並於土地使用分區管制要點增訂自來水事業專用區之土地使用管制內容。

陸、保存區

劃設保存區 1 處，計畫面積 0.71 公頃，因應青蓮寺使用現況調整為宗教專用區。

柒、宗教專用區

因應保存區之調整及領有合法寺廟登記文件之寺廟，新增宗教專用區 2 處，並於土地使用分區管制要點增訂宗教專用區之土地使用管制內容，計畫面積 1.73 公頃。

捌、農業區

現行農業區內之土地，除配合原住民聚落集會所及寺廟檢討變更為機關用地及宗教專用區外，其餘仍維持原計畫不予變更。變更為宗教專用區者，應依據「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可審議原則」提供回饋。

第三節 公共設施用地之檢討分析

壹、機關用地

現行計畫劃設機關用地 6 處，面積合計 1.47 公頃。其中機二與機三用地尚未開闢部分，已納入「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」辦理，本次檢討將依循辦理。

機一、機八、機九等經指定用途之機關用地，調整指定用途限制，除現行計畫指定之用途，增列供相關單位公務使用，以利機關用地後續土地使用之彈性。另配合社區活動中心、日照中心、圖書館、衛生所、原住民聚落集會所等，變更住宅區、商業區、農業區為機關用地，共新增 7 處機關用地，本次檢討後共劃 13 處機關用地，面積合計 2.05 公頃。

貳、學校用地

共劃設學校用地 4 處，面積合計 17.24 公頃，其中僅文高用地尚未開闢，已納入「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」辦理，其餘現況皆已開闢分別為瑞穗國小、瑞美國小及瑞穗國中。另於瑞美國小部分配合社區活動中心，變更部分學校用地為機關用地。

參、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、體育場用地

共劃設社區公園用地 1 處、公園兼兒童遊樂場用地 4 處、綠地 1 處及體育場用地 1 處，面積合計 6.54 公頃。依據「都市計畫法」第 45 條規定檢討，本計畫區之公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地及二分之一體育場用地估計畫區總面積約 2.20%，低於全部計畫面積 10% 之規定，本次通盤檢討將不予減少前述遊憩設施用地，僅配合現況作部分分區之調整。公一為已開闢公園，惟部分作圖書館使用，故依據使用範圍變更調整為機關用地。

肆、市場用地

共劃設零售市場用地 2 處，面積合計 0.59 公頃。其中市一用地部分作為市場使用，市二用地尚未開闢。兩處皆已納入「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」，本次檢討將依循辦理。

伍、廣場兼供停車場用地

共劃設廣場兼供停車場用地 1 處，面積合計 0.26 公頃，皆已開闢作停車場使用，本次通盤檢討仍維持現行計畫。

陸、電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，面積 0.10 公頃，現為臺灣電力公司使用。因應電力事業單位民營化，將分區名稱調整為電力事業專用區，以符合實況。

柒、加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積 0.15 公頃，現已供中油公司作加油站使用。因應中油公司民營化，將分區名稱調整為加油站專用區，以符合實況。

捌、社教機構用地

劃設社教機構用地 1 處，面積 0.15 公頃，現已開闢供作瑞穗鄉老人會使用，本次通盤檢討仍維持現行計畫。

玖、道路用地

劃設道路用地面積 21.29 公頃，供計畫區內各階層之道路使用，道路系統大致已開闢完成，僅少部分路段寬度不足或尚未開闢；寬度 8 公尺以上之現有道路部分，考量開闢可行性及使用現況後，建議維持原狀。故本計畫道路系統維持現行計畫。

壹拾、鐵路用地

劃設鐵路用地面積 3.59 公頃，本次通盤檢討仍維持現行計畫。

壹拾壹、鐵路用地兼供道路使用

劃設鐵路用地兼供道路使用，計畫面積 0.31 公頃，本次通盤檢討仍維持現行計畫。

第四節 事業及財務計畫之檢討分析

計畫區未開闢之公共設施用地，現行開發方式採公地撥用、徵購徵收及獎勵投資等方式開發，經費來源均以公部門編列預算後興闢為主。

因目前計畫區內仍有部分公共設施用地尚未開闢，在政府財政壓力持續增加，無法編列預算取得公共設施情況下，引入民間資金參與都市建設有其必要性，故本次通盤檢討除檢討原計畫書內開發方式之合理性外，並依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」增列土地交換之方式，及依「花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點」規定辦理容積移轉作業方式取得土地，促使公部門及早取得私有公共設施保留地開發之；另部分地區道路尚未開闢，亦可透過民眾自辦市地重劃方式提供道路及未開闢之公共設施用地，並鼓勵多目標使用方式開發，及其他相關法令規定辦理。

表 5-4-1 計畫區公共設施用地開發方式檢討表

項目	現行開發方式	經費來源	檢討後開發方式
機一	供作縣政府旅遊中心	瑞穗鄉公所	公地撥用
機二	由鄉公所編列經費辦理徵購；已納入「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」	—	北側私有地維持現行計畫，納入整體開發範圍，由公有地優先指配。南側私有地變更為住宅區，納入整體開發範圍。
機三	前次通檢未檢討，已納入「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」	—	部分私有地變更為綠地，納入整體開發範圍。部分私有地變更為住宅區，回饋 45%得折算代金。
文小二	前次通檢未檢討，已納入「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」	—	瑞良段 631、640、641、642 地號，涉及私有地變更為毗鄰分區商業區與住宅區，免回饋。
文中二	前次通檢未檢討，已納入「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」	—	瑞泉段 29、30-1、30-2 地號解編為毗鄰分區農業區。
文高	由教育部編列經費辦理徵購；已納入「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」	教育部	解編為毗鄰分區農業區。
公兒	由鄉公所編列經費辦理徵購；已納入「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」	瑞穗鄉公所	徵購徵收、獎勵投資、土地交換、容積移轉、多目標使用
體育場	由鄉公所編列經費辦理徵購；已納入「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」	瑞穗鄉公所	徵購徵收、獎勵投資、土地交換、容積移轉、多目標使用
市場	由鄉公所編列經費辦理徵購；已納入「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」	瑞穗鄉公所	私有地變更為住宅區，回饋 45%公共設施用地。
道路用地	由鄉公所編列經費辦理徵購	瑞穗鄉公所	公地撥用、徵購徵收、市地重劃、容積移轉

註1：涉及「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」者，以發布實施書圖為準。

2：機二、機三、文高、市一、市二等公共設施用地已納入公設專通辦理，本計畫不予重複檢討。

3：文高、市場用地、公園兼兒童遊樂場及體育場用地雖已納入公設專通，惟依都市計畫法第 45 條規定：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」故於本計畫納入檢討。

第五節 土地使用分區管制計畫之檢討分析

計畫區已訂定土地使用分區管制要點，本次通盤檢討除依「都市計畫法臺灣省施行細則」已有規定事項從其規定外，全計畫區將以增訂生態城市及都市防災等相關條文方面進行檢討。

表 5-5-1 計畫區土地使用分區管制檢討表

現況	規定項目	檢討
已 規 定 事 項	建蔽率、容積率	1. 為維護良好都市品質，住宅區及商業區之建蔽率、容積率仍宜維持原規定。 2. 其餘土地使用分區或公共設施用地維持其管制規定。 3. 新增宗教專用區相關規定，並刪除保存區相關規定。
	使用內容	增訂宗教專用區、電信專用區、自來水事業專用區、電力事業專用區及加油站專用區土地使用管制內容。
	容積獎勵-整體合併建築及設置公益性設施	除配合相關法令規定調整外，仍宜維持原規定。
	退縮建築	為避免影響民眾權益，仍宜維持原規定。
	停車規定	除配合相關法令規定調整外，仍宜維持原規定。
	法定空地綠化	增列公共開放空間應實施綠化規定，並將不透水鋪面設計納入管制規定。
未 訂 事 項	綠色城市、都市防災	配合綠色城市建構及因應氣候變遷之都市防災，增列基地保水及綠色交通等相關規定。

第六節 變更計畫綜理

依計畫區發展現況、規劃期間人民陳情意見、需求預測及規劃構想與檢討變更原則等，本次通盤檢討作業實質變更內容共提出 19 案，詳細變更內容及變更位置示意詳表 5-6-1、5-6-2 及圖 5-6-1 所示，另個案變更面積增減之統計詳表 5-6-3 所示。凡未指明變更部分均應以原計畫為準。

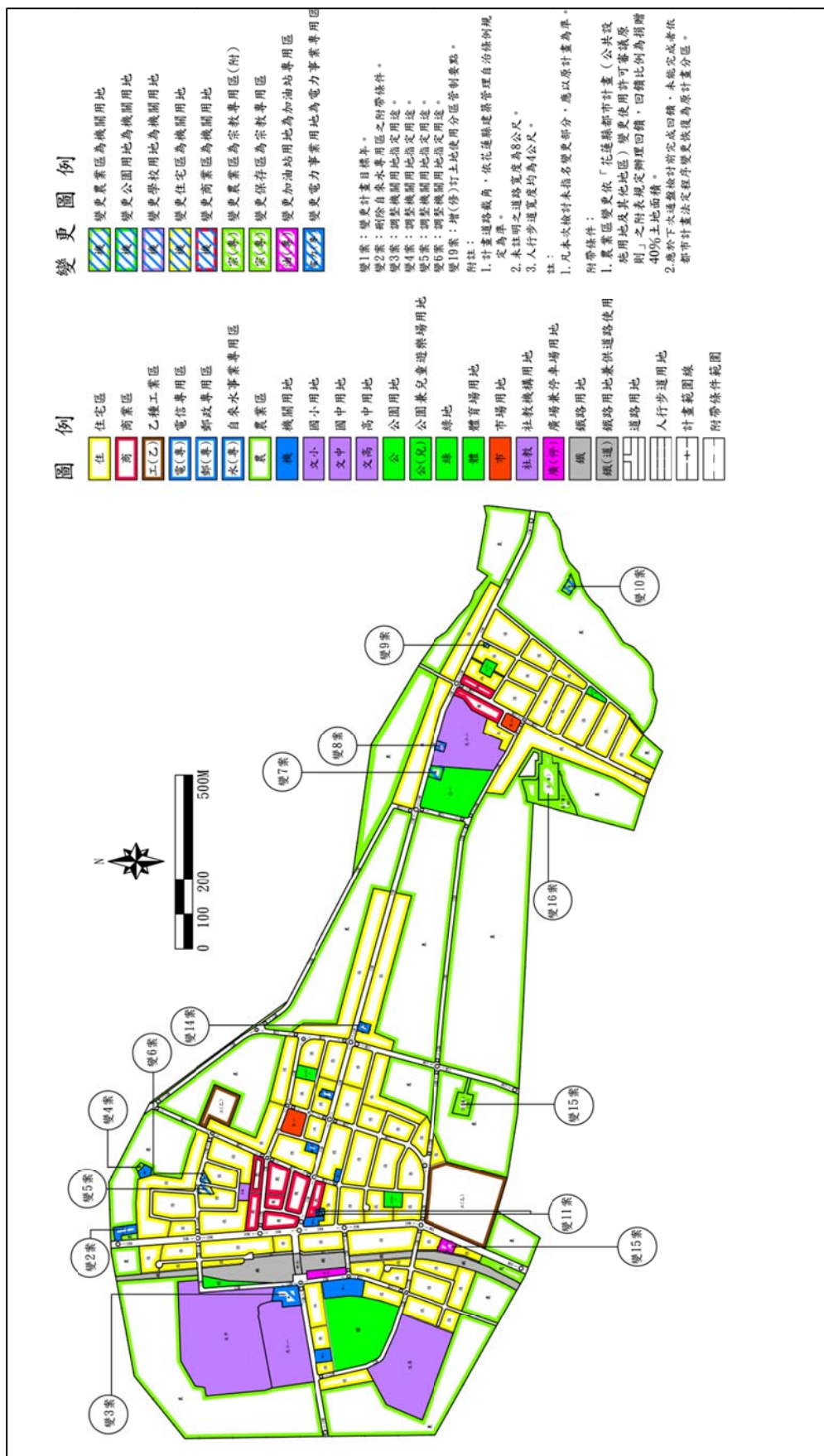


圖 5-6-1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容示意圖

表 5-6-1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	備註
1	計畫目標年	民國 110 年	民國 125 年	現行計畫目標年已屆滿，由於縣國土計畫係配合全國國土計畫年期訂為民國 125 年，本次通盤檢討配合調整計畫年期為民國 125 年。	
2	自來水事業專用區	自來水事業專用區 (0.20) 附帶條件： 應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫完成法定程序後方得為轉型之使用。	自來水事業專用區 (0.20) 刪除附帶條件。	1. 於第三次通盤檢變更並擬定附帶條件，變更理由：「自來水公司將本基地開發成溫泉會館使用，惟詳細之使用計畫將俟變更案完成法定程序後再行委外辦理，故俟自來水公司之規劃案定稿後再循細部計畫程序辦理，以維護公平正義，並符合社會的期待」。 2. 自來水公司目前尚無實質開發計畫，惟該專用區土地係屬自來水公司所有，為避免附帶條件限制導致自來水公司後續無法作為自來水事業所需設施及其必要附屬設施使用，遂刪除附帶條件，並於土地使用分區管制要點增訂自來水事業專用區之土地使用管制內容。	
3	火車站西側之機關用地 (機一)	機關用地 (指定供縣政府 旅遊中心使用) (1.47)	機關用地 (供公所及相關單位 公務使用) (1.47)	1. 土地權屬為公有。現況尚未開闢，後續花蓮縣政府無相關執行計畫，現由瑞穗鄉公所代管土地及建物，惟經指定供縣政府旅遊中心使用，故公所無法自行為地方所用。 2. 瑞穗鄉公所擬自行管理運用，供作旅遊及行政服務等功能使用。另瑞泉段57地號為行政院農業委員會林務局管有，亦擬自行規劃運用。為利機關用地後續土地使用彈性，調整其指定用途為「供公所及相關單位公務使用」。	

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 5-6-1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	備註
4	機八	機關用地 (指定供消防隊使用) (0.06)	機關用地 (供消防隊或機關單位公務使用)(0.06)	原計畫指定供消防隊使用，現況已開闢使用。為利機關用地後續土地使用彈性，調整其指定用途為「供消防隊或機關單位公務使用」。	
5	機九	機關用地 (指定供警察局使用) (0.14)	機關用地 (供警察局或機關單位公務使用)(0.14)	原計畫指定供警察局使用，現況已開闢使用。為利機關用地後續土地使用彈性，調整其指定用途為「供警察局或機關單位公務使用」。	
6	機十	機關用地 (供烏楨部落原住民聚落集會所使用) (0.14)	機關用地 (供原住民聚落集會所或機關單位公務使用) (0.14)	原為民國108年配合原住民委員會「原住民部落永續造景計畫」辦理個案變更並指定供烏楨部落原住民聚落集會所使用。為利機關用地後續土地使用彈性，調整其指定用途為「供原住民聚落集會所或機關單位公務使用」。	
7	計畫區北側機關用地(機十)	農業區 (0.03)	機關用地 (供原住民聚落集會所或機關單位公務使用) (0.03)	1.原機十用地係供烏楨部落作為原住民聚落集會所使用，延續「原住民部落永續造景計畫」有擴充土地之需求，故辦理鄰地變更，本次變更配合集會所需之範圍，變更部分農業區為機關用地並指定用途為「供原住民聚落集會所或機關單位公務使用」，以符合管用合一。 2.變更範圍土地權屬皆為公有。	
8	社教用地北側住宅區	住宅區 (0.09)	機關用地 (供社區活動中心或機關單位公務使用) (0.09)	1.配合瑞穗社區活動中心權屬及使用範圍變更部分住宅區為機關用地，以符合管用合一。 2.為利機關用地後續土地使用彈性，註記為「供社區活動中心或機關單位公務使用」。 3.變更範圍土地權屬皆為公有。	

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 5-6-1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	備註
9	社教用地 北側住宅區	住宅區 (0.06)	機關用地 (供衛生所或機關單位公務使用) (0.06)	1.配合瑞穗衛生所管理範圍(瑞美段1048、1049、1050地號)變更,以符合管用合一。 2.為利機關用地後續土地使用彈性,註記為「供衛生所或機關單位公務使用」。	
10	公一用地 北側	公園用地 (0.14)	機關用地 (供圖書館或機關單位公務使用) (0.14)	1.配合瑞穗圖書館實際使用範圍變更,以符合管用合一。 2.為利機關用地後續土地使用彈性,註記為「供圖書館或機關單位公務使用」。 3.變更範圍土地權屬皆為公有。	
11	學校用地 (文小二) 北側	學校用地 (0.07)	機關用地 (供社區活動中心或機關單位公務使用) (0.07)	1.配合瑞美社區活動中心實際使用範圍變更,以符合管用合一。 2.為利機關用地後續土地使用彈性,註記為「供社區活動中心或機關單位公務使用」。 3.變更範圍土地權屬皆為公有。	
12	公(兒)四 東側住宅區	住宅區 (0.02)	機關用地 (供社區活動中心或機關單位公務使用) (0.02)	1.配合瑞良社區活動中心實際使用範圍變更,以符合管用合一。 2.為利機關用地後續土地使用彈性,註記為「供社區活動中心或機關單位公務使用」。 3.變更範圍土地權屬皆為公有。	
13	計畫區東 側之農業區	農業區 (0.12)	機關用地 (供原住民聚落集會所或機關單位公務使用) (0.12)	1.因應法淖部落原住民聚落集會所之需求,配合實際使用範圍及權屬變更為機關用地,以符合管用合一。 2.為利機關用地後續土地使用彈性,註記為「供原住民聚落集會所或機關單位公務使用」。 3.變更範圍土地權屬皆為公有。	

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 5-6-1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	備註
14	機九東 側之住 宅區與 商業區	住宅區 (0.03)	機關用地 (供照護設施或 機關單位公務 使用) (0.03)	1.花蓮縣衛生局取得「公共服務據點整備-整建長照衛福據點計畫」經費補助，擬新建日間照顧中心等社區式照顧服務設施。配合計畫範圍，變更部分住宅區及商業區為機關用地。 2.為利機關用地後續土地使用彈性，註記為「供照護設施或機關單位公務使用」。 3.變更範圍土地權屬皆為公有。	
		商業區 (0.02)	機關用地 (供照護設施或 機關單位公務 使用) (0.02)		
15	工(乙) 東側農 業區	農業區 (0.32)	宗教專用區 (附) (0.32)	1.福安宮於民國105年取得寺廟登記證，惟土地尚未合法，故本次變更參酌使用範圍進行變更，以符合管用合一。 2.配合本變更案增訂宗教專用區之土地使用分區管制要點內容。	附帶條件： 1.農業區變更依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他地區）變更使用許可審議原則」之附表規定辦理回饋，回饋比例為捐贈40%土地面積。 2.應於下次通盤檢討前完成回饋，未能完成者依都市計畫法定程序變更恢復為分區。

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 5-6-1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	備註
16	Ⅲ-7 號道路西側保存區及農業區	保存區 (0.71)	宗教專用區 (0.71)	1.青蓮寺於民國103年取得寺廟登記證。 2.本計畫區內原劃設之保存區非依文化資產保存法指定之古蹟保存區，故予以修正使用分區名稱。 3.本次變更參酌使用範圍進行變更，以符合管用合一。 4.有關增訂宗教專用區之土地使用分區管制要點內容，同變15案。	依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可審議原則」免回饋。
		農業區 (0.70)	宗教專用區 (附) (0.70)		附帶條件： 1.農業區變更依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可審議原則」辦理回饋，回饋比例為捐贈 40% 土地面積。 2.應於下次通盤檢討前完成回饋，未能完成者依都市計畫法定程序變更恢復為原計畫分區。
17	電力事業用地	電力事業用地 (0.10)	電力事業專用區 (0.10)	因應電力事業單位民營化，將分區名稱調整為電力事業專用區，以符合實況。	無涉及使用項目放寬或使用強度增加，免予回饋。
18	加油站用地	加油站用地 (0.15)	加油站專用區 (0.15)	因應中油公司民營化，將分區名稱調整為加油站專用區，以符合實況。	無涉及使用項目放寬或使用強度增加，免予回饋。
19	土地使用分區管制要點	—	增(修)訂內容	配合實際發展需求、相關法令規定，予以檢討修訂，以符實際並便於執行。	

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 5-6-2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正
前後條文對照表

原條文	修正後條文	修(增)訂理由
一、本要點依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。	同原條文。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之200。	二、住宅區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>200%</u> 。	調整百分比表示方式，其餘同原條文。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之80，容積率不得大於百分之280。	三、商業區之建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>280%</u> 。	調整百分比表示方式，其餘同原條文。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之70，容積率不得大於百分之140。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 <u>70%</u> ，容積率不得大於 <u>140%</u> 。	調整百分比表示方式，其餘同原條文。
五、保存區之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之160。	(刪除。)	保存區為寺廟使用，本次配合變更為宗教專用區，刪除此條。
(未規定)	五、 <u>宗教專用區以供宗教建築物及其附屬設施之使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。</u>	新訂宗教專用區使用、建蔽率及容積率。
六、電信專用區之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	六、 <u>電信專用區以供經營電信事業所需設施及電信必要附屬設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</u>	1. 增訂使用內容。 2. 調整百分比表示方式，其餘同原條文。
七、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。。	七、 <u>自來水事業專用區以供自來水事業所需設施及其必要附屬設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</u>	1. 增訂使用內容。 2. 調整百分比表示方式，其餘同原條文。

表 5-6-2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正
前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由
<p>第一類郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下：</p> <p>(一)建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。</p> <p>(二)第一類郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)</p> <p>(1)同意變更為郵政專用區，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。</p> <p>(2)為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第5條規定得為下列使用：</p> <p>A.經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>B.郵政必要附屬設施：</p> <p>(A)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>(B)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>(C)郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>(D)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>(E)其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</p>	<p>八、第一類郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下：</p> <p>(一)建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。</p> <p>(二)第一類郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)</p> <p>1.同意變更為郵政專用區，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。</p> <p>2.為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第5條規定得為下列使用：</p> <p>(1)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>(2)郵政必要附屬設施：</p> <p>A.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>B.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>C.郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>D.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>E.其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</p>	<p>1. 同原條文。</p> <p>2. 民國 103 年郵政事業土地專案通盤檢討案，匯整於本計畫。</p> <p>3. 條次新增及調整。</p>
<p>八、機關用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。</p>	<p>九、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p>	<p>1. 調整百分比表示方式，其餘同原條文。</p> <p>2. 條次調整。</p>

表 5-6-2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正
前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由
九、學校用地之建蔽率不得大於百分之50，文中(文小)用地容積率不得大於百分之150，高中用地容積率不得大於百分之200。	十、學校用地之建蔽率不得大於50%，文中(文小)用地容積率不得大於150%，高中用地容積率不得大於200%。	1.調整百分比表示方式，其餘同原條文。 2.條次調整。
十、市場用地之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之240。	十一、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	1.調整百分比表示方式，其餘同原條文。 2.條次調整。
十一、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	十二、 <u>電力事業專用區以供電力事業所需設施及其必要附屬設施使用</u> ，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	1.增訂使用內容、調整百分比表示方式及調整分區名稱。 2.條次調整。
十二、加油站用地之建蔽率不得大於百分之40，容積率不得大於百分之120。	十三、 <u>加油站專用區以供加、儲油與相關設施使用</u> ，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	1.增訂使用內容、調整百分比表示方式及調整分區名稱。 2.條次調整。
民國86年「變更瑞穗都市計畫(公兒一)公園兼兒童遊樂場用地為社教機構用地案」土地使用管制規定為：「社教機構用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。」	十四、 <u>社教機構用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</u>	1.86年個案變更案，匯整於本計畫。 2.調整百分比表示方式。 3.條次新增。
十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之30為限。	十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。	1.條次調整。 2.配合內政部103.1.3台內營字第1020374744號令修正「都市計畫法臺灣省施行細則」檢討修正。

表 5-6-2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正
前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由
<p>1. 私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>1. 私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三) <u>建築基地供公眾使用並明顯標示之綠色運具車空間，得增加其綠色運具車空間 30%之樓地板面積，唯不得超過基準容積之 3%。</u></p>	<p>3. 為鼓勵建築基地設置綠色運具停車空間提供公眾使用，增訂相關獎勵措施。</p>

表 5-6-2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正
前後條文對照表(續)

原條文			修正後條文			修(增)訂理由
十四、建築物退縮建築規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定應依下表辦理：			十六、建築物退縮建築規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定應依下表辦理：			1.同原條文。 2.條次調整。
分區使用	退縮規定	備註	分區使用	退縮規定	備註	
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	
乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會決定。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會決定。	
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。	如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會決定。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。	如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會決定。	
前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。			前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。			

表 5-6-2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表(續)

原條文			修正後條文			修(增)訂理由
<p>(二)II-3 號道路(溫泉路)兩旁，將來建築時應自道路境界線至少退縮 2.5 公尺建築，退縮建築部分應植栽綠化及留設人行空間，不得設置圍牆，但得計入法定空地，且應經花蓮縣政府都市設計委員會審議。</p> <p>(三)鐵路用地及臨鐵路用地兼供道路使用者，免自建築基地界線退縮建築。</p> <p>(四)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理，但如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計審議委員會審議決定：</p>			<p>(二)II-3 號道路(溫泉路)兩旁，將來建築時應自道路境界線至少退縮 2.5 公尺建築，退縮建築部分應植栽綠化及留設人行空間，不得設置圍牆，但得計入法定空地，且應經花蓮縣政府都市設計委員會審議。</p> <p>(三)鐵路用地及臨鐵路用地兼供道路使用者，免自建築基地界線退縮建築。</p> <p>(四)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理，但如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計審議委員會審議決定：</p>			(承上頁。)
分區使用	退縮規定	備註	分區使用	退縮規定	備註	
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	

表 5-6-2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正
前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由																				
<p>十五、停車空間設置規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列規定辦理，但基地情形特殊經提報花蓮縣政府都市設計審議委員會同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="193 786 699 999"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推		<p>十七、停車空間設置規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列規定辦理，但基地情形特殊經提報花蓮縣政府都市設計審議委員會同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="751 786 1257 999"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推		<p>1.同原條文。 2.條次調整。</p>
總樓地板面積	停車設置標準																					
250 平方公尺以下	設置一部																					
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部																					
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部																					
以下類推																						
總樓地板面積	停車設置標準																					
250 平方公尺以下	設置一部																					
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部																					
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部																					
以下類推																						
<p>十六、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。</p>	<p>十八、<u>建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木並覆土植根，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，其覆土深度至少應達 120 公分。且實設空地應留設 1/2 以上保有雨水滲透功能。</u></p>	<p>1.條次調整。 2.增訂綠化方式及覆土深度規定。</p>																				
	<p>十九、<u>公園及公園兼兒童遊樂場用地等開放性公共設施用地及建築基地內需留設透水鋪面。建築基礎開挖率不得大於法定遮蔽率加 10%。</u></p>	<p>1.新增條文。 2.增列開挖率上限規定，以提高建築基地保水能力。</p>																				

表 5-6-2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由
	<p>二十、<u>配合永續發展及循環經濟，並增加雨水貯留及涵養水分，學校用地、公園用地及供建築使用之機關用地應設置雨水貯留利用滯洪設施。</u> 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	<p>1. 新增條文。 2. 為因應瞬間暴雨，降低洪峰流量，減少淹水災害，增訂公共設施用地雨水貯留滯洪設施設置之規定。</p>
	<p>二十一、<u>公園及公園兼兒童遊樂場等公共設施用地為因應計畫區內重大災害或緊急救災之需要，應留設基地40%以上面積作為防災避難使用之廣場式鋪面或草坪空間。</u></p>	<p>1. 新增條文。 2. 為確保開放性公共設施能提供充足之緊急避難空間，增訂應留設一定比例面積作為防災避難空間之規定。</p>
	<p>二十二、<u>為推廣綠色運輸，廣場兼停車場用地應留綠色運具之停車空間。</u></p>	<p>1. 新增條文。 2. 配合綠色運輸系統之規劃，設置運具停車空間。</p>
<p>十七、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。</p>	<p>二十三、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。</p>	<p>條次調整。</p>

表 5-6-3 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)面積增減統計表

項目	編號	檢討前計畫面積 (公頃)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
土地 使用 分區	住宅區	50.83	調整計畫目標年	自來水事業專用區附帶條件地區計畫內容變更。	機關用地(機一)調整指定用途。	機關用地(機八)調整指定用途。	機關用地(機九)調整指定用途。	機關用地(機十)調整指定用途。		-0.09	-0.06			-0.02	
	商業區	3.64													
	乙種工業區	4.97													
	電信專用區	0.09													
	郵政專用區	0.10													
	自來水事業專用區	0.20													
	保存區	0.71													
	宗教專用區	-													
	電力事業專用區	-													
	加油站專用區	-													
	農業區	95.72													
	小計	156.26													-0.03
公共 設施 用地	機關用地	1.47							+0.03	0.09	0.06	+0.14	+0.07	+0.02	
	學校用地	國民小學	5.78											-0.07	
		國民中學	7.21												
		高級中學	4.25												
		小計	17.24											-0.07	
	公園用地	2.18										-0.14			
	公園兼兒童遊樂場用地	0.71													
	綠地用地	0.29													
	體育場用地	3.36													
	市場用地	0.59													
	廣場兼停車場用地	0.26													
	電力事業用地	0.10													
	加油站用地	0.15													
	社教機構用地	0.15													
	道路用地	21.29													
	鐵路用地	3.59													
	鐵路用地兼供道路使用	0.31													
小計	51.69								+0.03	0.09	0.06	0.00	0.00	+0.02	
都市發展用地	112.23								+0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
計畫總面積	207.95								0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

- 註：1.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
2.百分比(1)係指佔都市發展用地總面積之百分比。
3.百分比(2)係指佔都市計畫總面積之百分比。
4.都市發展用地面積不包括農業區及河川區之面積。

表 5-6-3 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)面積增減統計表(續)

項目		編號	檢討前計畫面積 (公頃)	13	14	15	16	17	18	19	
土地 使用 分區	住宅區		50.83		-0.03						
	商業區		3.64		-0.02						
	乙種工業區		4.97								
	電信專用區		0.09								
	郵政專用區		0.10								
	自來水事業專用區		0.20								
	保存區		0.71				-0.71				
	宗教專用區		-			0.32	1.41				
	電力事業專用區		-					+0.10			
	加油站專用區		-						+0.15		
	農業區		95.72	-0.12		-0.32	-0.70				
小計		156.26	-0.12	-0.05	0.00	0.00	+0.10	+0.15			
公共 設施 用地	機關用地		1.47	+0.12	+0.05						
	學校用地	國民小學		5.78							
		國民中學		7.21							
		高級中學		4.25							
		小計		17.24							
	公園用地		2.18								
	公園兼兒童遊樂場用地		0.71								
	綠地用地		0.29								
	體育場用地		3.36								
	市場用地		0.59								
	廣場兼停車場用地		0.26								
	電力事業用地		0.10					-0.10			
	加油站用地		0.15							-0.15	
	社教機構用地		0.15								
	道路用地		21.29								
	鐵路用地		3.59								
鐵路用地兼供道路使用		0.31									
小計		51.69	+0.12	+0.05	0.00	0.00	-0.10	-0.15			
都市發展用地		112.23	+0.12	0.00	0.32	0.70	0.00	0.00			
計畫總面積		207.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			

土地
使用
分區
管制
要點
增(修)
訂

註：1.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2.百分比(1)係指佔都市發展用地總面積之百分比。

3.百分比(2)係指佔都市計畫總面積之百分比。

4.都市發展用地面積不包括農業區及河川區之面積。

表 5-6-3 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)面積增減統計表(續)

項目		編號	檢討前 計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	比例(1) (%)	比例(2) (%)
土地 使用 分區	住宅區		50.83	-0.20	50.63	44.65	24.35
	商業區		3.64	-0.02	3.62	3.19	1.74
	乙種工業區		4.97	-	4.97	4.38	2.39
	電信專用區		0.09	-	0.09	0.08	0.04
	郵政專用區		0.10	-	0.10	0.09	0.05
	自來水事業專用區		0.20	-	0.20	0.18	0.10
	保存區		0.71	-0.71	0.00	0.00	0.00
	宗教專用區		-	+1.73	1.73	1.53	0.83
	電力事業專用區		-	+0.10	0.10	0.09	0.05
	加油站專用區		-	+0.15	0.15	0.13	0.07
	農業區		95.72	-0.17	94.55	-	45.47
小計		156.26	-0.12	156.14	54.31	75.09	
公共 設施 用地	機關用地		1.47	+0.58	2.05	1.81	0.99
	學校用地	國民小學	5.78	-0.07	5.71	5.04	2.75
		國民中學	7.21	0.00	7.21	3.36	3.47
		高級中學	4.25	0.00	4.25	3.75	2.04
		小計	17.24	-0.07	17.17	15.14	8.26
	公園用地		2.18	-0.14	2.04	1.80	0.98
	公園兼兒童遊樂場用地		0.71	0.00	0.71	0.63	0.34
	綠地用地		0.29	-	0.29	0.26	0.14
	體育場用地		3.36	-	3.36	2.96	1.62
	市場用地		0.59	-	0.59	0.52	0.28
	廣場兼停車場用地		0.26	-	0.26	0.23	0.13
	電力事業用地		0.10	-0.10	0.00	0.00	0.00
	加油站用地		0.15	-0.15	0.00	0.00	0.00
	社教機構用地		0.15	-	0.15	0.13	0.07
	道路用地		21.29	-	21.29	18.77	10.24
	鐵路用地		3.59	-	3.59	3.17	1.73
鐵路用地兼供道路使用		0.31	-	0.31	0.27	0.15	
小計		51.69	+0.12	51.81	45.69	24.91	
都市發展用地		112.23	1.17	113.40	100.00	-	
計畫總面積		207.95	0.00	207.95	-	100.00	

註：1.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2.百分比(1)係指佔都市發展用地總面積之百分比。

3.百分比(2)係指佔都市計畫總面積之百分比。

4.都市發展用地面積不包括農業區及河川區之面積。

第六章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍、年期及人口

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於瑞穗鄉公所所在地，其計畫範圍東至瑞美國小以東約 600 公尺處，南以中山路以南約 500 公尺為界，西達瑞穗國小以西約 150 公尺處，北以瑞穗國中以北約 150 公尺為界，計畫面積 207.95 公頃。

貳、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

參、計畫人口與計畫密度

至計畫目標年之計畫人口為 10,000 人，居住密度每公頃約 169 人。

第二節 土地使用計畫

劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、電信專用區、郵政專用區、自來水事業專用區、宗教專用區及農業區，計畫面積合計 156.14 公頃，詳表 6-2-1 及圖 6-2-1。

壹、住宅區

以現有集居地為基礎，並配合集居規模及發展趨勢，劃設為二個住宅鄰里單元，一位於瑞穗村，一位於瑞美、瑞良二村交界處，住宅區面積合計 50.63 公頃。

貳、商業區

共劃社區中心商業區及鄰里中心商業區各一處，面積合計 3.62 公頃。

參、乙種工業區

共劃設乙種工業區二處，面積 4.97 公頃。

肆、電信專用區

共劃設電信專用區一處，面積 0.09 公頃。

伍、郵政專用區

共劃設郵政專用區一處，面積 0.10 公頃。

陸、自來水事業專用區

共劃設自來水事業專用區一處，面積合計 0.20 公頃。

柒、宗教專用區

將現有青蓮寺及福安宮劃設為宗教專用區，共計二處，面積 1.73 公頃。

捌、電力事業專用區

共劃設電力事業專用區一處，面積 0.10 公頃。

玖、加油站專用區

共劃設加油站專用區一處，面積 0.15 公頃。

壹拾、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計 94.55 公頃。

表 6-2-1 變更瑞穗都市計畫（第四次通盤檢討）檢討後土地面積統計表

項目		編號	檢討前 計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	比例(1) (%)	比例(2) (%)
土地 使用 分區	住宅區		50.83	-0.20	50.63	44.65	24.35
	商業區		3.64	-0.02	3.62	3.19	1.74
	乙種工業區		4.97	-	4.97	4.38	2.39
	電信專用區		0.09	-	0.09	0.08	0.04
	郵政專用區		0.10	-	0.10	0.09	0.05
	自來水事業專用區		0.20	-	0.20	0.18	0.10
	保存區		0.71	-0.71	0.00	0.00	0.00
	宗教專用區		-	+1.73	1.73	1.53	0.83
	電力事業專用區		-	+0.10	0.10	0.09	0.05
	加油站專用區		-	+0.15	0.15	0.13	0.07
	農業區		95.72	-1.17	94.55	-	45.47
	小計		156.26	-0.12	156.14	54.31	75.09
公共 設施 用地	機關用地		1.47	+0.58	2.05	1.81	0.99
	學校用地	國民小學	5.78	-0.07	5.71	5.04	2.75
		國民中學	7.21	-	7.21	6.36	3.47
		高級中學	4.25	-	4.25	3.75	2.04
		小計	17.24	-0.07	17.17	15.14	8.26
	公園用地		2.18	-0.14	2.04	1.80	0.98
	公園兼兒童遊樂場用地		0.71	-	0.71	0.63	0.34
	綠地用地		0.29	-	0.29	0.26	0.14
	體育場用地		3.36	-	3.36	2.96	1.62
	市場用地		0.59	-	0.59	0.52	0.28
	廣場兼停車場用地		0.26	-	0.26	0.23	0.13
	電力事業用地		0.10	-0.10	0.00	0.00	0.00
	加油站用地		0.15	-0.15	0.00	0.00	0.00
	社教機構用地		0.15	-	0.15	0.13	0.07
	道路用地		21.29	-	21.29	18.77	10.24
	鐵路用地		3.59	-	3.59	3.17	1.73
鐵路用地兼供道路使用		0.31	-	0.31	0.27	0.15	
小計		51.69	+0.12	51.81	45.69	24.91	
都市發展用地		112.23	+1.17	113.40	100.00	-	
計畫總面積		207.95	-	207.95	-	100.00	

註：1.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2.百分比(1)係指佔都市發展用地總面積之百分比。

3.百分比(2)係指佔都市計畫總面積之百分比。

4.都市發展用地面積不包括農業區及河川區之面積。

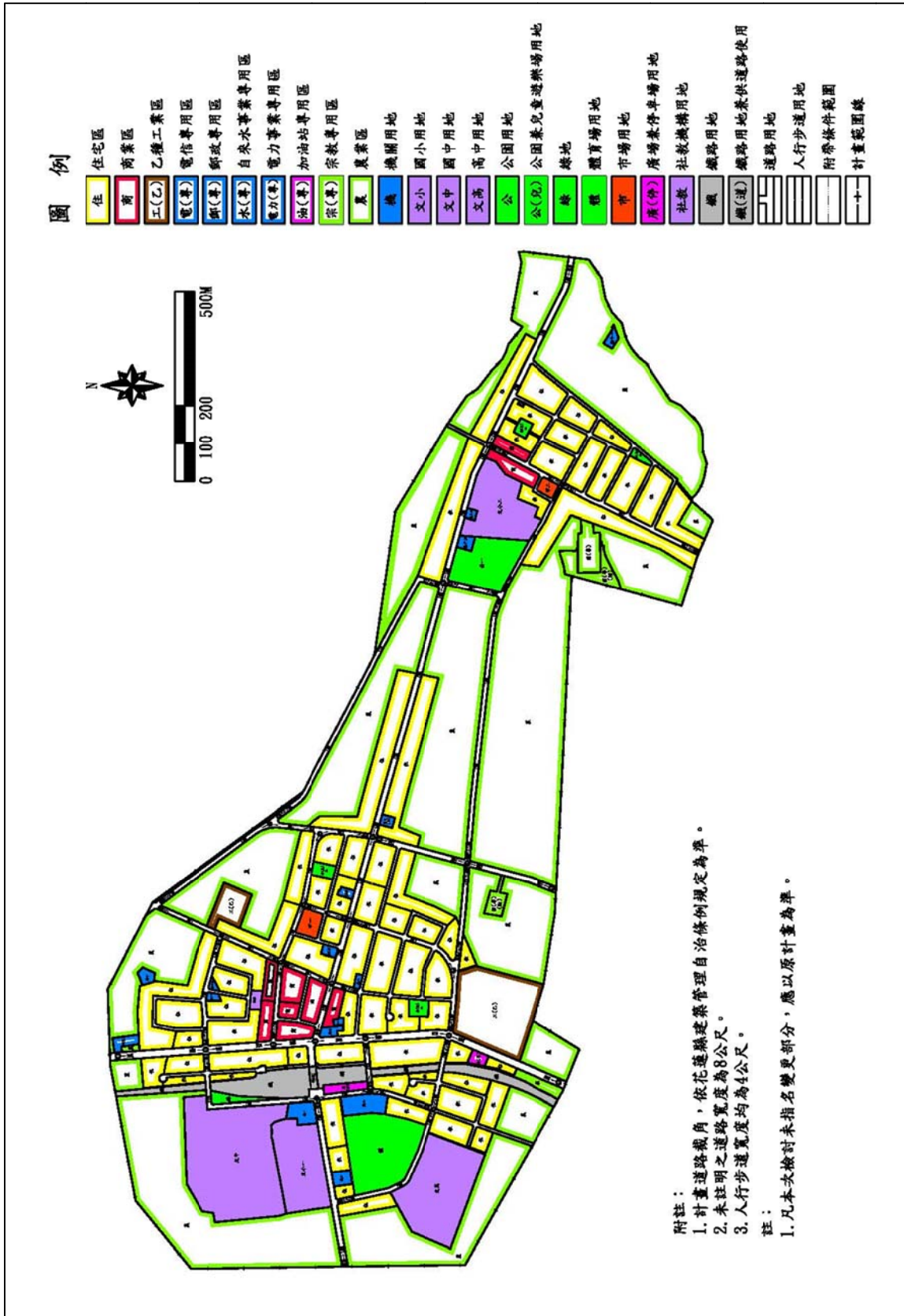


圖 6-2-1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)檢討後計畫示意圖

第三節 公共設施用地計畫

劃設有機關用地、學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場用地、市場用地、廣場兼停車場用地、社教機構用地、道路用地、鐵路用地及鐵路用地兼供道路使用，計畫面積合計 51.81 公頃，詳表 6-2-1、表 6-3-1 及圖 6-2-1。

壹、機關用地

共劃設機關用地 13 處，其中機一供公所及相關單位公務使用、機二現況為鄉公所所在地、機三現況為林務局所管有之生態教育館、機八供消防隊或機關單位公務使用、機九供警察局或機關單位公務使用、機十及機十一供原住民聚落集會所或機關單位公務使用、機十二至機十四為供社區活動中心或機關單位公務使用、機十五供圖書館或機關單位公務使用、機十六供衛生所或機關單位公務使用、機十七供照護設施或機關單位公務使用，面積合計 2.05 公頃。

貳、學校用地

共劃設學校用地四處，二處為國小用地，一處國中用地，一處高中用地，面積合計 17.24 公頃。

一、國小用地

共劃設國小用地二處，其中文小一為現有之瑞穗國小，文小二為瑞美國小，面積合計 5.71 公頃。

二、國中用地

共劃設國中用地一處，係為現有之瑞穗國中，面積 7.21 公頃。

三、高中用地

共劃設高中用地一處，尚未開闢，面積 4.25 公頃。

參、公園用地

共劃設公園用地一處，面積合計 2.04 公頃。

肆、公園兼兒童遊樂場用地

共劃設公園兼兒童遊樂場用地四處，面積 0.71 公頃。

伍、綠地

共劃設綠地一處，面積合計 0.29 公頃。

陸、廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地一處，面積 0.26 公頃。

柒、市場用地

共劃設市場用地二處，面積合計 0.59 公頃。

捌、社教機構用地

共劃設社教機構用地一處，面積合計 0.15 公頃。

玖、道路用地

共劃設道路用地面積 21.29 公頃。

壹拾、鐵路用地

共劃設鐵路用地面積 3.59 公頃。

壹拾壹、鐵路用地兼供道路使用

共劃設鐵路兼道路用地面積 0.31 公頃。

表 6-3-1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置或說明	備註
機關 用地	機一	0.40	文小一東側	供公所及相關單位公務使用。
	機二	0.58	廣場兼停車場用地西側	
	機三	0.18	體育場用地北側	
	機八	0.06	Ⅲ-2 號道路東側住宅區	供消防隊或機關單位公務使用。
	機九	0.14	I-1 與 II-1 號道路交叉口南側	供警察局或機關單位公務使用。
	機十	0.14	工(乙)西北側	供原住民聚落集會所或機關單位公務使用。
	機十一	0.12	計畫區東側農業區	供原住民聚落集會所或機關單位公務使用。
	機十二	0.09	Ⅲ-3 號道路南側	供社區活動中心或機關單位公務使用。
	機十三	0.07	文小二北側	供社區活動中心或機關單位公務使用。
	機十四	0.02	公(兒)四東側	供社區活動中心或機關單位公務使用。
	機十五	0.14	公一北側	供圖書館或機關單位公務使用。
	機十六	0.06	Ⅲ-3 號道路南側	供衛生所或機關單位公務使用。
	機十七	0.05	機九東側	供照護設施或機關單位公務使用。
	小計	2.05		
學校 用地	文小一	2.92	Ⅱ-3 號道路北側	瑞穗國小
	文小二	2.79	Ⅱ-1 與 Ⅲ-7 號道路西南側	瑞美國小
	文中	7.21	綠地用地西側	瑞穗國中
	文高	4.25	體育場西南側	
	小計	17.17		
公園 用地	公一	2.04	Ⅱ-1 與 Ⅲ-6 號道路交叉口東南側	瑞穗運動公園
公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒)二	0.23	工(乙)北側	
	公(兒)三	0.22	電信專用區東北側	
	公(兒)四	0.15	Ⅱ-1 與 Ⅲ-7 號道路東南側	
	公(兒)五	0.11	計畫區東南側	已開闢
	小計	0.71		
	綠地用地	0.29	文中二東側	
	體育場用地	3.36	機二西側	
市場 用地	市一	0.40	Ⅲ-1 與 Ⅲ-5 號道路交叉口西南側	
	市二	0.19	Ⅲ-7 與 Ⅲ-11 號道路交叉口西北側	
	小計	0.59		
	廣場兼停車場用地	0.26	Ⅲ-4 與 Ⅲ-8 號道路交叉口東北側	
	社教機構用地	0.15	Ⅲ-3 號道路南側	花蓮縣瑞穗鄉老人會
	道路用地	21.29		
	鐵路用地	3.59		
鐵路用地兼供道路使用	0.31	廣場兼停車場用地北側		
	合計			

註：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

第四節 交通系統計畫

壹、道路用地

劃設道路用地面積 21.29 公頃。計畫道路系統依其功能可分為聯外道路及區內道路，區內道路再依層級分為主要道路、次要道路、出入道路及人行步道，說明如下：

一、聯外道路

(一)I-1 號道路為本計畫區之主要聯外幹道，南往台東、北通花蓮，計畫寬度 20 公尺。

(二)II-1 號道路為本計畫東西間之幹道，西接 I-1 號道路，東通德武村，計畫寬度 15 公尺。

二、區內道路

計畫區內分別依交通尚之需要，配設區內之主要、次要道路及人行步道，其計畫寬度分別為 15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺。另為方便行人，劃設 4 公尺寬之人行步道。

貳、鐵路用地

花東線鐵路南北貫穿本計畫區，為本計畫區對外交通動脈，北經花蓮、宜蘭通往台北、南通往台東，面積 3.59 公頃。

參、鐵路用地兼供道路使用

計畫區內僅一處為鐵路與道路交疊使用，故劃設為鐵路用地兼供道路使用，面積 0.31 公頃。

表 6-4-1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)檢討後計畫道路編號明細表

編號	道路層級	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點
I-1	聯外幹道	20	1,239	自計畫區南端至計畫區北端
II-1	聯外幹道	15	2,185	自 I-1 號道路向東至計畫區邊界
II-2	主要道路	15	504	北自 III-1 號道路至計畫區南端
II-3	主要道路	15	448	自北埔火車站至東側住宅區
II-4	次要道路	20	64	自 I-1 號道路向西至鐵路用地兼供道路使用
III-1	主要道路	12	730	自 I-1 號道路向東至特一號道路
III-2	主要道路	12	608	自特一號道路向東至 II-1 號道路南側 8 公尺
III-3	主要道路	12	309	自 I-1 號道路向東至 III-2 號道路
III-4	主要道路	12	753	自 I-1 號道路向東至 III-5 號道路
III-5	主要道路	12	1,219	自文一(小)西南側向南至 III-1 號道路
III-6	主要道路	12	1,183	西接 III-5 號道路向東接至 II-1 號道路
III-7	主要道路	12	624	自 II-1 號道路向南至計畫南界
III-8	次要道路	12	140	自 I-1 號道路向西至 III-4 號道路
III-9	主要道路	12	501	南接 II-2 號道路向北至計畫北界
III-10	主要道路	12	832	西接 III-9 號道路向東南至 II-1 號道路
III-11	次要道路	10	333	西起 III-6 號道路東至 III-7 號道路
未編號道路	出入道路	8	5,942	
	人行步道	4	2,415	

註：表內道路長度應以核定計畫圖實地釘樁之樁距為準。

第五節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 140%。
- 五、宗教專用區以供宗教建築物及其附屬設施之使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 六、電信專用區以供經營電信事業所需設施及電信必要附屬設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 七、自來水事業專用區以供自來水事業所需設施及其必要附屬設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 八、第一類型郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下：
 - (一) 郵政專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。
 - (二) 第一類型郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)
 1. 同意變更為郵政專用區，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。
 2. 為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：
 - (1) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。
 - (2) 郵政必要附屬設施：
 - A. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
 - B. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
 - C. 郵政文物收藏及展示場所。
 - D. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
 - E. 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。

- 九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十、學校用地之建蔽率不得大於 50%，文中(文小)用地容積率不得大於 150%，高中用地容積率不得大於 200%。
- 十一、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 十二、電力事業專用區以供電力事業所需設施及其必要附屬設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十三、加油站專用區以供加、儲油與相關設施使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 十四、社教機構用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：
- (一) 有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部「建築技術規則」規定辦理。
 - (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。
 1. 私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
 - (三) 建築基地供公眾使用並明顯標示之綠色運具車空間，得增加其綠色運具車空間30%之樓地板面積，唯不得超過基準容積之3%。

十六、建築物退縮建築規定如下：

- (一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定應依下表辦理：

分區使用	退縮規定	備註
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1.退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。	2.如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會審議決定。

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

- (二) II-3號道路(溫泉路)兩旁，將來建築時應自道路境界線至少退縮2.5公尺建築，退縮建築部分應植栽綠化及留設人行空間，不得設置圍牆，但得計入法定空地，且應經花蓮縣政府都市設計委員會審議。
- (三) 鐵路用地及臨鐵路用地兼供道路使用者，免自建築基地界線退縮建築。
- (四) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理，但如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計審議委員會審議決定：

分區使用	退縮規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

十七、停車空間設置規定如下：

- (一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列規定辦理，但基地情形特殊經提報花蓮縣政府都市設計審議委員會同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車設置標準
250 平方公尺以下	設置一部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部
以下類推	

- (二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十八、建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木並覆土植根，且法定空地面積每滿64平方公尺應至少植喬木一棵，其覆土深度至少應達120公分。且實設空地應留設1/2以上保有雨水滲透功能。

十九、公園及公園兼兒童遊樂場用地等開放性公共設施用地及建築基地內需留設透水鋪面。

建築基礎開挖率不得大於法定建蔽率加10%。

二十、配合永續發展及循環經濟，並增加雨水貯留及涵養水分，學校用地、公園用地及供建築使用之機關用地應設置雨水貯留利用滯洪設施。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

二十一、公園及公園兼兒童遊樂場等公共設施用地為因應計畫區內重大災害或緊急救災之需要，應留設基地40%以上面積作為防災避難使用之廣場式鋪面或草坪空間。

二十二、為推廣綠色運輸，廣場兼停車場用地應留綠色運具之停車空間。

二十三、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。

第六節 都市防災計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討辦法」第6條規定，都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。有關本計畫區之都市防災計畫與措施說明如下：

壹、防災避難場所及設施

一、災害應變中心

瑞穗鄉目前防災作業實際執行，以瑞穗鄉公所為災害應變中心，應整合會議視聽規劃，軟、硬體設備等建置，並配合科技設備，掌握災情之及時資訊，作為決策及指揮之中心。

二、警察據點

警察據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，鄰近本計畫周圍共設有4處派出所，北側為花蓮縣政府警察局鳳林分局富源派出所、東側為奇美派出所、南側花蓮縣政府警察局鳳林分局舞鶴派出所、西側為花蓮縣政府警察局鳳林分局紅葉派出所，另於計畫區內鐵路東側有花蓮縣政府警察局鳳林分局瑞穗分駐所1處，得以進行全鄉的情報之蒐集與發布。

三、消防據點

在消防據點建置上，主要目的為防查報與通報作業系統，係以行政區內之消防隊為指揮所，並指定緊急避難及避難收容場所為臨時觀哨所，儲備消防器材、水源，以因應緊急情事。

四、醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容場所；前者為發揮機動醫療設施急救功效，因此指定緊急避難及避難收容場所為之，如瑞穗鄉衛生所及日照中心等，長期收容場所以附設有病床之醫院為對象，故以鄰近地區的玉里榮民醫院及花蓮醫院豐濱分院為主要之醫療據點。

五、緊急避難場所

緊急避難場所為災害發生時供緊急及臨時疏散、集合之場所，一般以開放性之空間作為緊急避難場所。緊急避難場所之適宜性應考量條件包括：現況是否可供緊急避難使用、是否鄰接寬度8公尺以上已開闢道路、是否位屬災害潛勢區、所在區域場所容納量是否充足、涵蓋服務範圍是否分布不均。

本計畫指定公園、公園兼兒童遊樂場及廣場兼停車場用地等公共開放空間作為緊急避難場所，包括公一、公(兒)二、公(兒)三、公(兒)四、公(兒)五、廣場兼停車場等用地。

其公(兒)二、公(兒)三、公(兒)四等用地尚未開闢。考量計畫區未開闢之公(兒)皆納入公共設施專案通盤檢討，再加上目前計畫區周邊皆有廣大的農田及尚未開闢之住宅區，故公共設施之開闢建議視公所之經費及時程安排上依序開發。

又瑞良社區有玉里斷層帶通過計畫區內之住宅區及商業區，惟計畫區內皆為1至3樓平房且未完全開闢，仍保留大量農地，仍需注意平日之防災及震災發生時之災害因應。鄰近的緊急避難場所如公一及文小二皆能提供緊急避難場所之需求，除斷層帶通過外瑞良社區也臨近淹水潛勢區域，故建議於開闢時應加強無障礙設施，並併同周邊排水設施檢討改善，提供更安全的避難環境。

表 6-6-1 緊急避難場所指定及建議開闢順序表

位置	開闢情形	開闢順序	備註
公一	已開闢	—	
公(兒)二	未開闢	配合地區發展	
公(兒)三	未開闢	配合地區發展	鄰近或位屬淹水潛勢區域，於開闢時應加強無障礙設施，並併同周邊排水設施檢討改善。
公(兒)四	未開闢	配合地區發展	鄰近或位屬淹水潛勢區域，於開闢時應加強無障礙設施，並併同周邊排水設施檢討改善。
公(兒)五	已開闢	—	
廣場兼停車場	已開闢	—	

六、避難收容場所

避難收容場所為災後城市復建完成前居民之臨時庇護場所。在機能上，應具有臨時收容、緊急救護、物資發放、醫療及生活必需品儲備等功能。指定計畫區內之機關用地、學校用地、社教機構用地及社區活動中心作為避難收容場所。包括機一(擬規劃供公所及相關單位公務使用)、機二(現況為鄉公所)、機三(現況為瑞穗生態教育館)、機十(現況為烏楨部落聚落集會所)、機十一(現況為法淖部落聚落集會所)、機十二(現況為瑞穗社區活動中心)、機十三(現況為瑞美社區活動中心)、機十四(現況為瑞良社區活動中心)、機十五(現況為瑞穗圖書館)、文小一(現況為瑞穗國小)、文小二(現況為瑞美國小)、文中(現況為瑞穗國中)、社教機構用地(現況為瑞穗鄉老人會)等。

為建構完整之跨區防災系統，將計畫區周邊鄰近地區可作為避難收容場所之社區活動中心及學校，亦納為本計畫備用之避難收容場所，以作為計畫區內收容場所容納量不足時之備用收容場所。

考量老人及幼兒於災害期間需要較為妥善之照護，故指定設備較完善之處所作為老人及幼兒之避難收容場所，包括以計畫區內之社教機構用地及機十七(日照中心)作為老人避難收容場所；以計畫區內之社教機構用地、瑞穗國小(附設幼兒園)及計畫區內之基金會作為幼兒之避難收容場所，以因應老年及幼兒之避難收容需求。

為因應水災及地震等不同災害類型的防災需求，除了位屬或鄰近淹水潛勢地區之場所不作為水災災害之避難收容場所外，亦考量建築結構安全，非公共設施建築不作為地震災害之避難收容場所。避難收容場所之指派如表 6-6-2 所示。

貳、救災路線系統

一、緊急疏散道路

指定計畫區內路寬 15 公尺以上，且可延續通達計畫區全境之主要道路為緊急疏散道路。此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，而且在救災必要時得進行交通管制，以利救災之順利進行。

二、救援輸送道路

以計畫區內計畫寬度 12 公尺以上之道路為救援運輸道路。此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各消防據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用；故以能配合緊急道路架構為完整之路網之道路為對象，強化系統之機能與完整性。

三、避難輔助道路

指定計畫區內出入道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑連接救災援送動線與避難處所、救災據點。主要為 8M 以上計畫道路，需連結避難據點並作為地區民眾前往避難據點進行避難疏散使用。

參、疏散方向

為避免假日遊客湧入及未來發展引入活動人潮及交通量，造成計畫區內救災疏散之負擔，建議疏散方向原則為：

- 一、第一時間應將人員往空曠、建築密度較低之地區疏散。
- 二、疏散方向與路徑應儘量避免與救災主要路線重疊，以提昇救災與疏散之效率。
- 三、水災災害之疏散動線，應避免穿越淹水潛勢地區。
- 四、地震災害之疏散動線，應避免穿越老舊建物密集或道路狹小地區。

表 6-6-2 避難收容場所指定表

性質	名稱	指派類型				
		水災	地震	其他	老人	幼兒
計畫範圍內之 主要避難收容 場所	機一	○	○	○		
	機二(瑞穗鄉公所)	○	○	○		
	機十(烏楨部落原住民聚落集會所)	○	○	○		
	機十一(法淖部落原住民聚落集會所)	○	○	○		
	機十二(瑞穗社區活動中心)	○	○	○		
	機十三(瑞美社區活動中心)	○		○		
	機十四(瑞良社區活動中心)	○		○		
	機十五(瑞穗圖書館)	○		○		
	文小一(瑞穗國小，縣立瑞穗國小附設幼稚園)	○	○	○		○
	文小二(瑞美國小)	○	○	○		
	文中(瑞穗國中)	○	○	○		
	社教機構用地(瑞穗鄉老人會)	○		○	○	
	體育場用地	○	○	○		
	公(兒)二	○	○	○		
	公(兒)三		○	○		
	公(兒)四	○		○		
	公(兒)五	○		○		
機十七(日照中心)			○	○		
計畫範圍內之 備用避難收容 場所	宗(專)(青蓮寺)	○		○		
	宗(專)(福安宮)	○		○		
	門諾基金會瑞穗工作站	○		○	○	
	天主教善牧基金會花蓮瑞穗中心	○		○		○
計畫範圍外之 備用避難收容 場所	花蓮縣萬榮鄉紅葉國民小學	○	○	○		○
	瑞穗鄉鄉立幼兒園	○	○	○		○
	紅葉村活動中心	○	○	○		
	瑞祥社區活動中心	○	○	○		
	萬榮鄉立幼兒園南區分班	○	○	○		○

肆、火災延燒防止地帶

以計畫道路、鐵路、綠地、公共開放空間(如：公園、兒童遊樂場與廣場兼停車場用地)及都市發展用地周邊之農業區、富源溪及秀姑巒溪作為火災延燒防止地帶，阻絕火災之蔓延。

伍、災維生系統

為確保災害發生時，儘量降低維生系統(包括給水、電力、電信和瓦斯等系統)之損害程度，以提高都市緊急應變機能，應著重於整體公共工程系統之規劃，以確保重要維生線幹管路徑，並預留搶修空間，包括下列項目：

一、重要維生管線應佈設於主要逃生路徑周邊。

二、給水系統

- (一) 管路佈設應避免跨越斷層帶或潛在地質災害地區，若確有必要者，應採用多節、柔性接頭連接之管道。
- (二) 管線埋設以地下管線為原則。
- (三) 消防用水應有專用管網及水源。
- (四) 水塔設施應採防震設計，水塔高度之1.5倍水平內避免其他建築物，並避免設置於潛在地質災害地區及建築物密集地區。

三、電力系統

- (一) 輸送線路應儘量予以地下化，避免穿越潛在地質災害地區。
- (二) 變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。
- (三) 建立勘查系統，於問題發生時得以檢查輸送或儲存設施。
- (四) 公共建築物及避難場所應具備緊急電源。

四、瓦斯系統

- (一) 輸送線路應予以地下化，避免穿越潛在地質災害地區。
- (二) 應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃建議改以人工作業替代。
- (三) 輸送線路應與電路線路保持至少3公尺以上之距離。
- (四) 瓦斯加油站應設置在空曠地區或作妥善防災措施。

陸、水災防災規劃

依據經濟部水利署之淹水潛勢圖套繪本計畫範圍顯示，在一日總降雨 650mm 時，計畫區內僅零星地區位屬淹水潛勢地區，淹水深度為 0.3 至 1 公尺，詳圖 3-7-2 所示。

為因應淹水災情發生，除前述緊急避難場所與避難收容場所之指定，另有下列改善措施及維護計畫。

一、地區排水改善

- (一) 地區排水改善工程：建議主要集中於改善地區性渠道及排水渠道，以有效紓解易淹水地區之水患情況。
- (二) 應急措施：相關單位應設計及實施應急措施，以便為淹水地點提供即時疏緩作用。措施包括增加道路溝渠、路旁水道，以及清理水道及管道內的阻礙物。

二、洪水示警系統

在完成長遠改善工程之前，為減少淹水的損失，於易受淹水的地區安裝地區性洪水示警系統，當洪水水平達到某一個預設標準時，即發出警報向民眾示警，為居民提供足夠的防洪機制。

三、預防性維修

每年應定期執行防洪裝置檢查計畫，確保防洪裝置能正常運作，並加強淹水潛勢地區排水設施之維護管理。

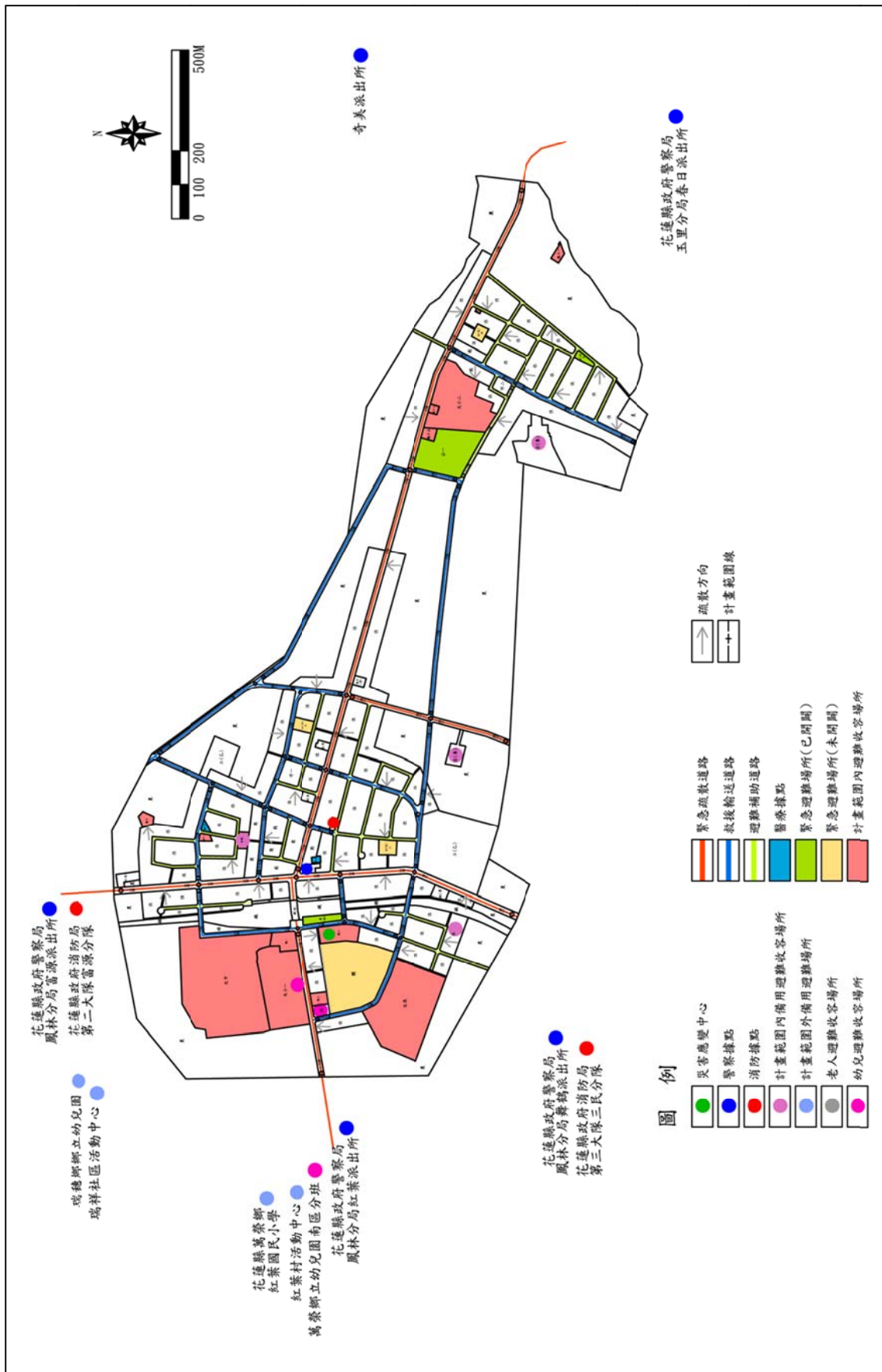


圖 6-6-1 整體防災系統計畫示意圖

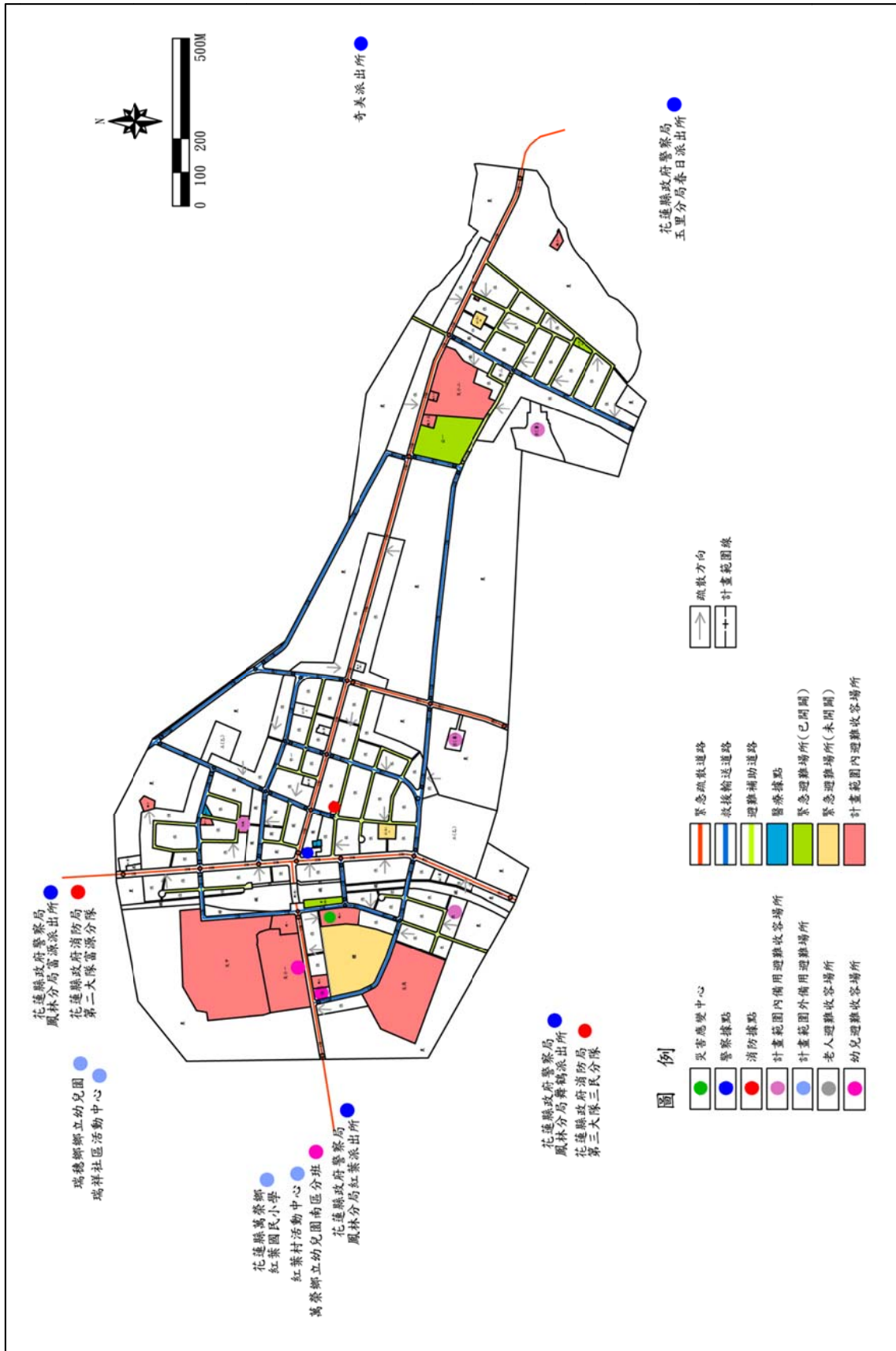


圖 6-6-2 水災災害防災系統計畫示意圖

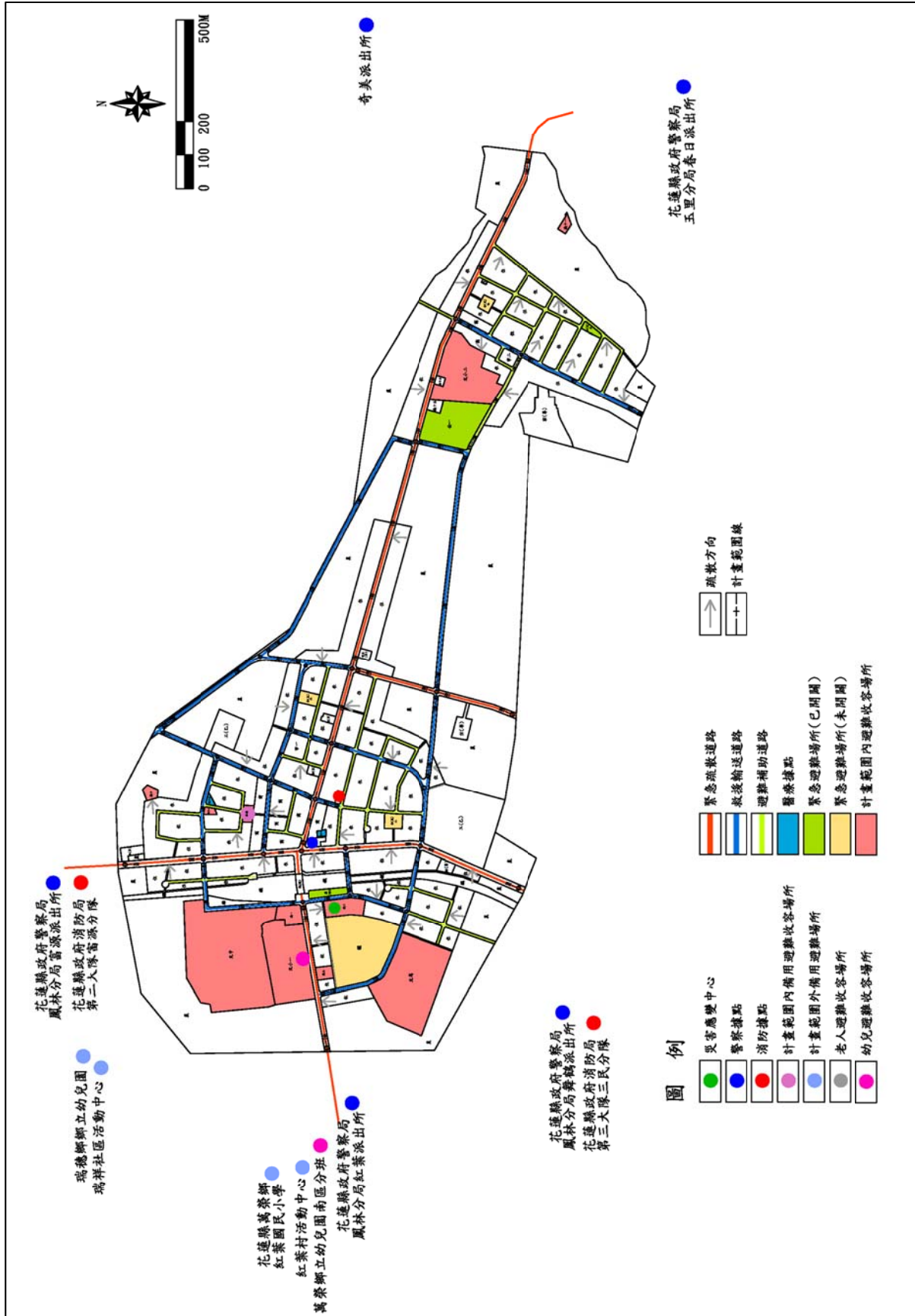


圖 6-6-3 地震災害防災系統計畫示意圖

第七節 生態都市及低碳城市發展計畫

為因應氣候變遷、減緩溫室氣體的成長，並建立具調適機能之低碳永續城市，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定，研擬計畫區之生態都市及低碳城市發展策略，以透過對環境友善之都市發展型態，促進都市永續發展，相關策略說明如下：

一、自然及景觀資源計畫

逐步建構區內景觀道路網絡，使區內都市綠廊更具連續性、完整性，力求兼具享受人文與自然的在地特色，成為推展計畫區在地生活及休閒觀光相容並進之關鍵，在城市紋理的脈絡中打造慢活廊道。

二、開放空間之綠網絡發展計畫

部分公園兼兒童遊樂場用地尚未開闢及缺少可落實執行的土地使用分區管制規定，導致現況生態網絡系統尚未健全。為落實生態都市及低碳城市發展，本次檢討提出之策略包括：

(一) 健全基礎公共設施建置，強化生態透水與都市防災機能

配合區域發展及都市防災之需求，優先開闢計畫區內之公(兒)用地。為使開放性公共設施能確實扮演城市綠色核心，本次檢討於土地使用分區管制要點增列綠化方式及覆土深度及開挖率上限、雨水貯留滯洪設施設置，以提高雨水入滲能力，減少地表逕流，降低淹水災害。

此外，為確保開放性公共設施能提供充足之緊急避難空間，增訂公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場等公共設施用地應留設一定比例面積作為防災避難空間之土地使用分區管制規定。

(二) 整合計畫區內外自然與生態資源，建構都市生態網絡系統

將鄰地區的自然及生態資源與計畫區內之綠帶系統進行空間串連與整合，以本計畫區作為資源整合、旅遊服務及交通轉運之門戶平台，打造整體都市生態地景及網絡系統，建構生態度假基地。

(三) 藍綠系統之整合，生態節點之再造

計畫區內之公園、綠地、學校及廣場等綠色開放空間未來可朝親生態化規劃設計發展，開發為地區之生態結點，建構地區生態跳島系統，提升地區生物多樣性，並可調節地區微氣候。

三、都市風貌發展策略及原則

計畫區內之建築多為連棟透天，較無建築特色；計畫區內之公共建築與開放性設施，缺乏整體規劃，難以呈現花東旅遊門戶意象，因此需藉由強化地方特色以營造地區風貌，本次檢討提出之策略包括：

(一) 活化私有建築法定空間，以口袋綠地帶動都市全面綠化

計畫區內之住宅區係以現有集居地區為基礎，配合集居規模予以劃設，既有聚落之建築型式多為連棟透天之鋼筋混凝土建築，法定空地多搭建鐵皮棚架，缺乏建築特色與保存價值。為提供良好的居住品質，本次檢討於土地使用分區管制要點增列建築法定空地之綠化方式及覆土深度規定，期望透過建築開放空間之綠美化，逐步提升都市綠化比例，提供綠活宜居之生活環境。

(二) 提升公共建築與開放性設施景觀品質，打造瑞穗地區門戶意象

為強化本計畫區旅遊門戶特色，以「點、線、面」的方式打造本區整體意象，以火車站為發展中心並搭配火車站東側之商業區街區意象，以公共設施空間打造火車站西側綠色運輸空間創造本計畫區之旅運意象，另為提升環境品質，透過景觀道路(溫泉路、中山路、中正南路及鄰近鐵路之路段)營造本計畫區地區特色，以火車站為中心向計畫區外延伸，並配合通往不同的休閒遊憩區予以不同的景觀意象加深遊客之旅遊印象，此外景觀道路的規劃亦能提升在地環境美化，綠化社區及街道打造漫遊的景觀意象。



(三) 配合自然與人文資源導入，塑造地方特色地景，增加都市自明性

本計畫將透過景觀道路與旅運中心之構築，強化計畫區與周邊自然生態、產業觀光、人文及人為景觀資源之連結，藉由爭取城鄉風貌改造行動計畫或前瞻建設中城鄉建設-城鎮之心工程計畫之經費補助以分期分區之方式漸進執行，並與周邊遊憩資源及地方產業予以整體規劃考量，建構兼具田園綠意、人文風采與自然生態之瑞穗特色風貌。

四、人本交通環境及綠色運輸之都市發展策略

為建構發展人本交通及綠色運輸系統，擬透過下列策略達成：

(一) 大眾運輸導向發展策略

區內綠色運輸系統建置應以鐵路場站及旅遊服務據點為核心，規劃綠色運具停放、租借及能源供應之空間，並以景觀道路路網相互串連，以鼓勵外來遊客於計畫區內使用綠色運具；另應以計畫區內居民使用需求為考量，建置服務計畫區整體生活圈之綠色運輸路網，以鼓勵在地居民使用綠色運具。



(二) 旅遊與生活兼容之景觀道路系統

瑞穗都市計畫區內無河流流經，惟瑞穗鄉之觀光特色係以水資源為主，如溫泉、泛舟等，故建議善用鄰近周遭水資源(紅葉溪、秀姑巒溪)等水岸藍帶資源，以都市計畫區為旅運中心之起點，並建議於區內設置景觀道路，以串連至周邊遊憩據點，整合周邊地區之遊憩資源。

(三) 充實綠色運具停放空間

於土地使用分區管制要點規定增加綠色運具停放空間之相關規定，包括：停車場用地應規劃綠色運具停車區，以提供綠色運具使用者友善便利之環境；鼓勵私人建築基地提供公眾使用之綠色運具停車空間。

五、都市水資源再利用

隨著地球暖化現象，全球氣候變化越趨劇烈，水文極端現象明顯，各種天然災害所引發之受災範圍與程度均較過去明顯劇烈。為因應全球能源危機及溫室氣體效應等議題，本計畫區應透過公共設施用地及其他資源再利用等手段，以落實節能減碳，降低都市熱島效應為發展目標。

本次檢討已於土地使用分區管制要點增訂學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場及供建築使用之機關用地應設置雨水貯留利用滯洪設施之相關規定。未來可利用雨水貯留利用滯洪設施之設置收集雨水，並透過物理性簡單過濾雜質，將雨水回收後作為廁所、澆灌、景觀與戶外清洗等雜用水使用。

第八節 分期分區發展計畫

本計畫區內之住宅區、商業區及公共設施等都市發展用地係以既有之聚落加以擴大劃設而成，故除已發展區外，餘均規劃為優先發展區，其劃分原則如下：

壹、已發展區

計畫區內現有聚落，以街廓為單元，其使用率達 80% 以上者，或相關公共設施建設完成地區。

已發展地區內尚未取得開闢之公共設施保留地應由瑞穗鄉公所依據實施進度及經費，編列預算儘速取得開闢。

貳、優先發展區

本計畫之優先發展區為已發展地區外規劃為都市發展用地但尚未辦理開發地區。以西側聚落外圍之住宅區及東側聚落整體開闢情形較為緩慢之區域，作為本次檢討之優先發展地區，期望促進計畫區之均質發展。

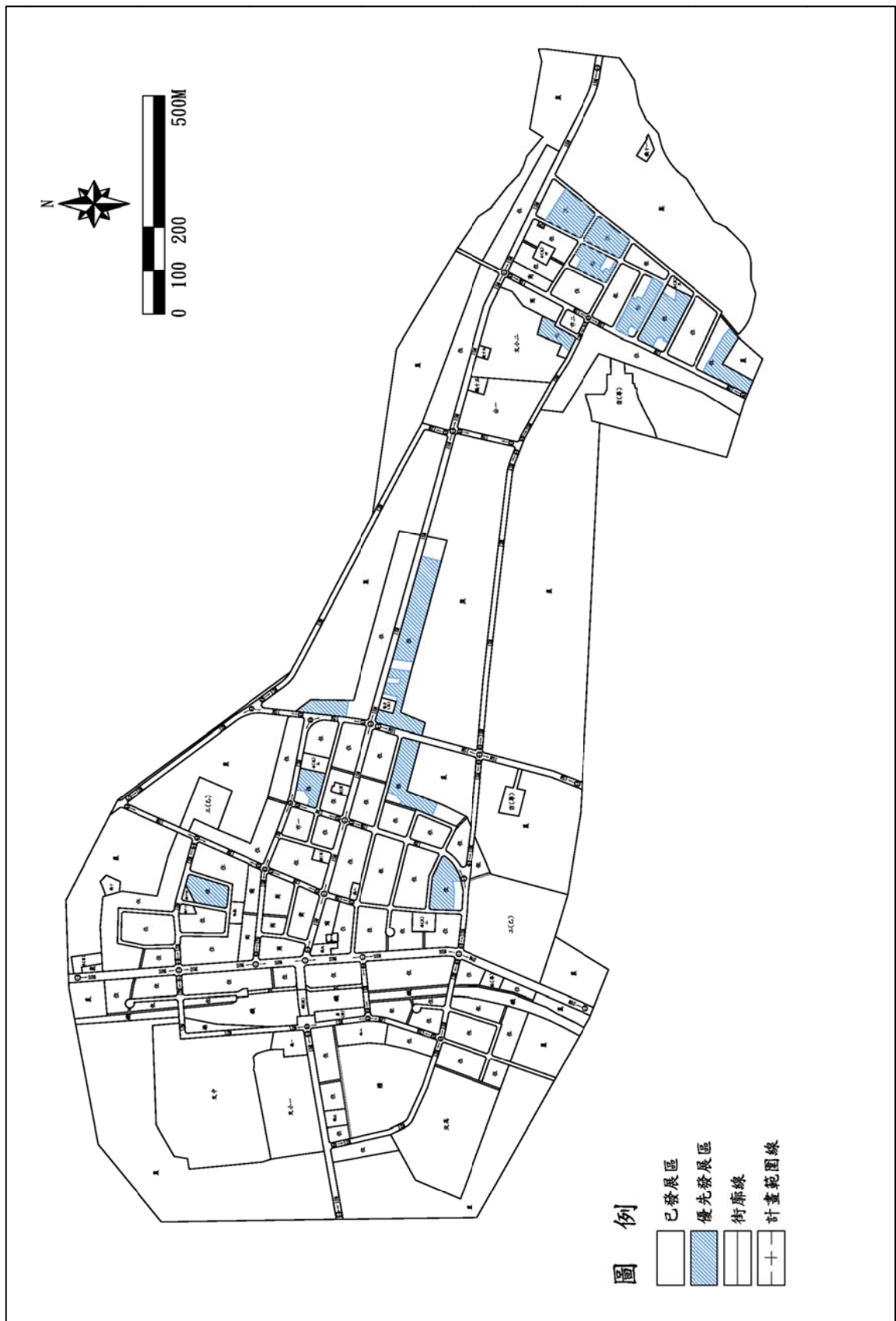


圖 6-8-1 分期分區發展計畫示意圖

第九節 實施進度及經費

壹、事業計畫

計畫區未開闢之公共設施用地，現行開發方式採公地撥用、徵購徵收及獎勵投資等方式開發，經費來源均以公部門編列預算後興闢為主。在政府財政壓力持續增加，無法編列預算取得公共設施情況下，引入民間資金參與都市建設有其必要性，故本次通盤檢討除檢討現有開發方式外，將研擬更具彈性之開發機制。各該公共設施用地之主辦單位或土地所有權人採下列方式辦理（詳表 6-9-1 所示）：

- 一、機二、機三、文高、市一、市二等公共設施用地已納入公設專通辦理，本計畫不予重複檢討。
- 二、公有土地以撥用方式取得。
- 三、由主辦單位編列預算後徵購及興闢。
- 四、部分地區道路尚未開闢，可透過民眾自辦市地重劃方式提供道路及未開闢之公共設施用地。
- 五、鼓勵私人依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」辦理開發。
- 六、依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」增列土地交換之方式。
- 七、依「花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點」規定辦理容積移轉作業方式取得土地，並由鄉公所興闢完成。
- 八、鼓勵私人依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理開發。

貳、財務計畫

財務計畫之完善與否乃計畫執行之主要關鍵之一，故本次通盤檢討新劃設之公共設施用地及計畫區尚未開闢之公共設施用地，依其可能之開發方式編列經費開闢，以引導地方有秩序之發展。本計畫之事業及財務計畫詳表 6-9-1 所示。

表 6-9-1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)實施進度及經費表

種類	面積 (公頃)	土地取得方式							工程費用概估(萬元)			主辦單位	預定完 成期限	經費 來源	
		公 地 撥 用	徵 購 或 徵 收	市 地 重 劃	獎 勵 投 資	土 地 交 換	容 積 移 轉	多 目 標 使 用	土 地 回 饋	土地徵 購費及 地上補 償費	工程費				合計
機一	0.40	✓											瑞穗鄉公所	110-115	瑞穗 鄉公 所
機八	0.02	✓											瑞穗鄉公所	110-115	
綠地	0.04	✓								40	40		瑞穗鄉公所	110-115	
公(兒)二	0.23		✓		✓	✓	✓	✓		460	300	300	瑞穗鄉公所	115-120	
公(兒)三	0.22		✓		✓	✓	✓	✓		440	250	250	瑞穗鄉公所	115-120	
公(兒)四	0.15		✓		✓	✓	✓	✓		300	200	200	瑞穗鄉公所	110-115	
體育場	3.36									已徵收	2000	6720	瑞穗鄉公所	110-115	
道路	2.22		✓	✓						4440	1,320	2,300	瑞穗鄉公所	115-120	

註:1.表內面積應以實地分割測量面積為準。

2.開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附件一 機關協調會會議紀錄

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

花蓮縣瑞穗鄉公所 函

地址：978花蓮縣瑞穗鄉成功南路十九號
承辦人：吳涼鈞
電話：03-8872222#195
傳真：03-8875547
電子信箱：jimmywj@nt.juisui.gov.tw

臺中市南屯區精誠路668號1樓

受文者：峻超工程顧問有限公司

發文日期：中華民國109年4月1日

發文字號：瑞鄉建設字第1090004978號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：1090313機關協調會2

主旨：檢送本所109年3月13日召開「變更瑞穗都市計畫（第四次通盤檢討）」第一次機關協調會」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本所109年3月6日瑞鄉建設字第1090003558號開會通知單續辦
- 二、本案各單位如有意見，惠請於109年4月15日前函覆本所。

正本：花蓮縣政府水土保持科、花蓮縣政府公有財產科、花蓮縣政府教育設施科、花蓮縣政府觀光產業科、花蓮縣政府都市計畫科、花蓮縣政府建築管理科、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處、花蓮縣消防局、花蓮縣政府消防局第二大隊瑞穗分隊、花蓮縣衛生局、花蓮縣瑞穗鄉衛生所、花蓮縣警察局、花蓮縣警察局鳳林分局、花蓮縣警察局鳳林分局瑞穗分駐所、台灣糖業股份有限公司花蓮區處、行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會林務局花蓮林區管理處、花蓮縣瑞穗鄉瑞美國民小學、峻超工程顧問有限公司

副本：本所鄉長室、本所秘書室

鄉長陳進光

變更瑞穗都市計畫（第四次通盤檢討）」第一次機關協調會議紀錄

壹、會議時間：109年3月13日（星期五）下午2時

貳、會議地點：花蓮縣政府第五會議室

參、主持人：陳鄉長進光

記錄：吳涼鈞

肆、出席人員：如後附簽到簿

伍、會議紀錄：

【第一案：討論機一用地(指定用途供縣政府旅遊中心使用)刪除指定用途】

一、說明

機一用地於101年都市計畫第三次通盤檢討第一階段變更至今皆未作使用，現由瑞穗鄉公所委管，故瑞穗鄉公所因公務及地方發展等需求提出機關用地變更刪除指定用途，以活化機關使用，提請相關單位確認。

二、相關單位意見

（一）行政院農業委員會林務局花蓮林區管理處

本處對於協調事項項目1機一案意見如下：瑞泉段57地號土地為機關用地，本處無意見，至於指定用途為縣政府旅遊中心使用一節，因瑞泉段57地號位於本處瑞穗生態教育館附近，未來本處擬規劃併入生態教育館使用，故無法提供瑞穗鄉公所使用。

（二）財政部國有財產署

同意瑞泉段58地號變更為「機關用地」。

（三）花蓮縣政府觀光處觀光產業科

近期無相關計畫，同意刪除指定用途。

【第二案：討論住宅區變更為機關用地】

一、說明

瑞穗社區活動中心存在已久，惟都市計畫分區現屬住宅區，故為符合管用合一進行提案變更，提請相關單位確認。

二、相關單位意見

（一）花蓮縣政府財政處

瑞美段1046地號位在都市計畫住宅區上方，且建物未辦理保存登記，如各級政府因公務需要撥用不動產需依法辦理申撥以

無償為原則；如為住宅區則依法辦理有償撥用。同意作為機關用地。

(二) 財政部國有財產署

同意瑞美段 1036-1 地號變更為「機關用地」。

【第三案：討論住宅區變更為機關用地】

一、說明

瑞穗鄉衛生所存在已久，惟都市計畫分區屬住宅區，故為符合管用合一進行提案變更，提請相關單位確認。

二、相關單位意見

(一) 花蓮縣衛生局

同意瑞美段 1048、1049、1050 地號變更作為機關用地。

(二) 花蓮縣政府財政處

如公務需求需要同意變更。

【第四案：討論住宅區變更為機關用地】

一、說明

瑞良社區活動中心存在已久，惟都市計畫分區現屬住宅區，故為符合管用合一進行提案變更，提請相關單位確認。

二、相關單位意見

(一) 國有財產署意見

同意瑞良段 268 地號變更為「機關用地」。

【第五案：討論住宅區及商業區變更為機關用地】

一、說明

花蓮縣衛生局於 108 年取得前瞻基礎建設「公共服務據點整備-整建長照衛福據點計畫」滾動修正計畫及第二期第三階段補助，預計作為日間照顧中心使用，惟都市計畫分區目前部分屬住宅區、部分為商業區，故為符合管用合一進行提案變更，提請花蓮縣衛生局確認。另外配合基地完整性，將瑞新段 431、452 地號納入本次一併變更。

二、相關單位意見

(一) 花蓮縣衛生局

同意變更為「機關用地」。另外補充說明：本案是依照瑞新段 432、453、454 地號申請建照，目前建照仍在申請中。

(二) 花蓮縣政府財政處

如公務需求需要同意變更。

【第六案：討論農業區變更為機關用地】

一、說明

法淖部落集會所取得花蓮縣第一期部落聚會所興建計畫預算，現已完工，惟都市計畫分區現屬農業區，故為符合管用合一進行提案變更，提請相關單位確認。

二、相關單位意見

(一) 花蓮縣政府農業處

依法提出農業變更使用說明書送審，另本案周遭為農業用地，故本次變更需於基地內留設 1.5 公尺隔離綠帶。

【第七案：討論公園用地變更為機關用地】

一、說明

瑞穗圖書館原設立於住宅區後經都市計畫變更分區為公園用地，故為符合管用合一進行提案變更，提請相關單位確認。

二、相關單位意見

(一) 花蓮縣政府建設處都市計畫科

因原為公共設施用地後續變更仍作公共設施使用，故同意變更瑞良段 885 地號為機關用地。

【第八案：討論學校用地變更為機關用地】

一、說明

瑞美社區活動中心使用學校用地之部分建築與土地，故為符合管用合一進行提案變更，提請相關單位確認。

二、相關單位意見

(一) 花蓮縣瑞穗鄉瑞美國民小學

活動中心及現況都是瑞穗鄉公所在使用，經徵詢教育處意見，同意變更為「機關用地」。

【第九案：討論機關用地(指定供消防隊使用)變更為機關用地】

一、說明

花蓮縣瑞穗鄉瑞美村缺乏公共設施供作社區及地方使用，故瑞穗鄉公所預計與花蓮縣消防局協調機關用地之使用並刪除指定用途，透過多功能使用以活化土地服務地方。

二、相關單位意見

(一) 花蓮縣瑞穗鄉公所

請消防局針對本案具體出示相關意見並確認後續有無使用需求。

(二) 國有財產署意見

同意瑞新段 273 地號變更為「機關用地」。

【第十、十一案：討論警察分駐所搬遷，解決日照中心出入問題】

一、說明

配合第五案日照中心計畫，擬將機九用地與日照中心合併使用，解決日照中心缺乏停車場及車輛主要進出口的問題，協調現位在機九之警察分駐所是否有搬遷的可能。

二、相關單位意見

(一) 臺灣糖業股份有限公司

主要先確認警察局看他們有沒有意願遷移。另外更正地號 336 為 433 地號，經查 433 地號部分有占用戶 3 戶、部分作道路使用，故後續仍舊有拆遷等問題。

(二) 花蓮縣瑞穗鄉公所

暫不變更。

【第十二案：討論農業區變更機關用地】

一、說明

烏楨部落因實際需求需擴大範圍，提請相關單位確認。

二、相關單位意見

(一) 花蓮縣政府農業處

擴大範圍為農業區可與原機關用地作擴大檢討並檢送農業變更使用說明書進行審查。

(二) 財政部國有財產署

同意瑞燕段 146、196、197-2 地號變更為「機關用地」。

花蓮縣瑞穗鄉公所

變更瑞穗都市計畫（第四次通盤檢討）案委託技術服務案

機關協調會 會議簽到表

109
時間：~~108~~年3月13日（星期五）下午14時00分

地點：花蓮縣政府第五會議室

主持人：陳鄉長進光

吳涼鈞
紀錄：吳涼鈞

出列席單位	出列席人員
行政院農業委員會林務局	李名軒
財政部國有財產署	
花蓮縣政府農業處	洪永倫
花蓮縣政府教育處	陳昭錚
花蓮縣政府觀光處	陳勇男 許璋珊
花蓮縣政府都市計畫科	許世昆
花蓮縣政府建築管理科	請假
花蓮縣消防局	

出席單位	出席人員
花蓮縣衛生局	張豐學
花蓮縣警察局鳳林分駐所	
台灣糖業股份有限公司	張德長 林育麟
花蓮縣瑞美國民小學	蕭文龍
瑞穗鄉公所	連進志
峻超工程顧問有限公司	蘇英敏 蔡雨倫
其它單位 瑞穗鄉公所 縣府財政處	楊小霞 陳世賢 劉景辰

附件二 土地使用同意書及函文

台灣自來水股份有限公司第九區管理處 函

地址：花蓮縣花蓮市水源街80號
承辦人：黃柏興
電話：03-8351141#635
電子信箱：s9548125@mail.water.gov.tw

受文者：花蓮縣瑞穗鄉公所

發文日期：中華民國109年10月5日
發文字號：台水九總字第1090008050號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

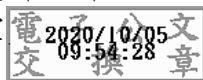
主旨：有關貴所辦理「變更瑞穗都市計畫（第四次通盤檢討）案」，擬刪除本公司位於瑞穗鄉瑞燕段551地號土地之自來水事業專用區附帶條件一案，同意變更，請查照。

說明：

- 一、復貴所109年9月26日瑞鄉建設字第1090015853號函。
- 二、本處已終止於該等土地開發溫泉會館之計畫，為增加土地運用之彈性，爰同意刪除旨揭附帶條件。

正本：花蓮縣瑞穗鄉公所

副本：本處總務室



109/10/05



1090016255

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處 函

地址：花蓮市明禮路131號(入門後右側)
聯絡方式：汪家麒 038339399#125

受文者：花蓮縣瑞穗鄉公所

發文日期：中華民國109年3月11日
發文字號：台財產北花一字第10903017360號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴所為瑞穗鄉瑞泉段58地號等7筆國有土地辦理都市計畫
變更一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴所109年2月24日瑞鄉建設字第1090002711號開會通知單。
- 二、案內花蓮縣瑞穗鄉瑞泉段58地號、瑞美段1036-1、瑞良段268地號、瑞新段273地號、瑞燕段146、196、197-2地號7筆國有非公用土地，基於配合地方發展及規劃需要，本處尊重貴所意見，變更為「機關用地」，俟都市計畫變更完成後，請依國有財產法第38條等相關規定循序辦理撥用。

正本：花蓮縣瑞穗鄉公所

副本：



主任 張智傑

109/03/11



1090003812

花蓮縣消防局 函

地址：97071花蓮市中央路三段842號
承辦人：莊欣豪
電話：(03) 8462119#3204
電子信箱：f810251@nt.hnfa.gov.tw

受文者：花蓮縣瑞穗鄉公所

發文日期：中華民國109年4月22日
發文字號：花消行字第1090003970號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

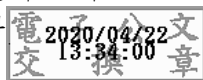
主旨：有關貴所109年3月13日召開「變更瑞穗都市計畫（第四次通盤檢討）」第一次機關協調會」會議，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴所109年4月1日瑞鄉建設字第1090004978號函。
- 二、旨揭會議有關第九案部分，待110年搬遷後，現有瑞穗分隊廳舍將規劃為職務宿舍。

正本：花蓮縣瑞穗鄉公所

副本：本局行政科



109/04/22



1090006251

花蓮縣警察局 函

地址：97058花蓮市府前路21號
承辦人：警員許維容
電話：03-8222265
傳真：03-8238097
電子信箱：swr0225@mail2.hlpb.gov.tw

受文者：花蓮縣瑞穗鄉公所

發文日期：中華民國109年4月10日
發文字號：花警後字第1090015927號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公所召開「變更瑞穗都市計畫（第四次通盤檢討）」第1次機關協調會會議紀錄一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公所109年4月1日瑞鄉建設字第1090004978號函。
- 二、查本局鳳林分局瑞穗分駐所坐落本縣瑞穗火車站前，位於瑞穗鄉市中心，臨臺九線省道，毗鄰傳統市場，附近住、商、人口稠密，為治安及交通重要處所，倘該所搬遷尚需覓地重建，撥用、價購土地所需費用龐大，且期程冗長，又土地價購及廳舍興建經費爭取不易，有關該所用地都市計畫區分變更（第10、11案）一節，請保持現況，供本局鳳林分局瑞穗分駐所使用，以利維護地方治安。

正本：花蓮縣瑞穗鄉公所

副本：臺灣糖業股份有限公司花東區處、花蓮縣衛生局、花蓮縣警察局鳳林分局、後勤



109/04/13



花蓮縣政府 函

地址：97001花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：李思賢
電話：(03) 8227171#406、407
傳真：(03) 8230346
電子信箱：marcuslee@hl.gov.tw

受文者：花蓮縣瑞穗鄉公所

發文日期：中華民國109年4月15日
發文字號：府財產字第1090063865號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴所檢送109年3月13日召開「變更瑞穗都市計畫（第四次通盤檢討）第一次機關協調會」會議記錄，本府意見如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴所109年4月1日瑞鄉建設字第1090004978號函。
- 二、依據「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第9點第3款規定略以，都市計畫使用分區依都市計畫法第27條第1項第3款或第4款規定變更，並先經公產管理機關同意，需地機關依法申辦撥用時，以無償為原則。
- 三、旨述會議，第二案為國有土地，第三案案地為瑞穗衛生所公務使用，為符合管用合一，應由主管機關衛生局同意變更都市計畫分區，皆與財政處權責無涉，會議上財政處並未表示意見。
- 四、另第五案案地中瑞新段（下同）431地號縣有非公用土地，因貴所與本府訂有基地租賃契約，且431、452地號2筆土地分為商業區、住宅區涉及應辦理有償撥用，尚須審慎研議



109/04/16



檔 號：
保存年限：

衛生福利部 函

地址：11558臺北市南港區忠孝東路6段
488號

傳 真：

聯絡人及電話：張虹惠(02)85906666轉
6266

電子郵件信箱：lc3671@mohw.gov.tw

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國108年7月9日

發文字號：衛部顧字第1081961880I號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：花蓮縣第2期第3階段整建長照衛福據點提案初審表 (1081961880I-1.pdf)

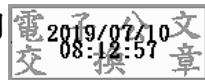
主旨：有關貴府函報前瞻基礎建設「公共服務據點整備-整建長照衛福據點計畫」滾動修正計畫及第二期第三階段經費申請案，本部初審結果如附件，復請查照。

說明：

- 一、復貴府108年4月16日府衛長字第1080072722號函。
- 二、請貴府依據本部初審意見(如附件)修正計畫書，並於文到10日內回復本部(紙本一式7份)，並提供電子檔案，請寄至LC3671@mohw.gov.tw，俾利辦理後續核定作業。

正本：花蓮縣政府

副本：本部長期照顧司



部長 陳時中

花府 108/07/10



1080135947

衛生福利部前瞻基礎建設計畫-公共服務據點整備-整建長照衛福據點第二期第三階段修正計畫核定表

108年6月10日

序號	縣市別	鄉鎮市區	建物類型	申請年度	提案單位	工程類型	申請類型	申請金額(千元)			書審同意金額(千元)			初審意見
								106年 + 107年	108年	109年	106年 + 107年	108年	109年 (初步 核配)	
3	花蓮縣	瑞穗鄉	其他閒置空間/土地	109	瑞穗鄉日間照顧中心	新建	A	5,000	11,672	6,128	0	0	5,660	1. 本案原初步兩期共支持1,667萬2,000元，第一期(106-107年)經費核定金額為500萬元，第二期(108年)經費核定金額為1,167萬2,000元。 2. 考量本案原補助金額不足支應閒置空間新建日間照顧中心等社區式照顧服務資源，爰同意增加補助金額。

後再予回復，會議上財政處並未表示同意變更。

正本：花蓮縣瑞穗鄉公所

副本：本府財政處



裝



訂

線



附件三 土地使用同意變更及回饋書

土地使用同意書

立同意書人 張盛 同意提供下表所示土地，供 瑞穗鄉公所 辦理土地使用分區變更為宗教專用區、建造執照等相關申請；並於核准變更土地使用後，無條件捐贈予 福安宮，為恐空口無憑特立此書為證。

同意使用土地標示：

土地座落 地段	地號	面 積 (平方公尺)	所有權人	權利範圍	同意使用面積 (平方公尺)
瑞穗鄉 瑞強段	140-1	3248.59	張 盛	全部	3248.59

立同意書人：張 盛
 身份證字號：U10 113
 住 址：瑞穗鄉瑞強段140-1

中 華 民 國 1 0 9 年 7 月

變更回饋同意書

立同意書人 張盛 所有座落瑞穗鄉瑞強段土地 (140-1 地號，面積 3248.59 平方公尺，權利範圍：全部) 位於瑞穗都市計畫土地使用分區「農業區」，同意本案變更內容如下：

- 一、 本案以附帶條件方式變更農業區為宗教專用區。
- 二、 附帶條件：
 1. 依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他地區）變更使用許可審議原則」之附表規定辦理回饋，回饋比例為捐贈 40% 土地面積。
 2. 未能於下次通盤檢討前完成回饋者，依都市計畫法定程序變更恢復為原計畫分區。

立同意書人：張盛

身份證字號：2101113

住 址：花蓮瑞穗鄉瑞強段 140-1 地號

中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月

土地使用同意書

立同意書人 _____ 同意提供下表所示土地，供

_____ 辦理土地使用分區變更為宗教專用區。



同意使用土地標示：

土地座落地段	地號	面積 (平方公尺)	所有權人	權利範圍	同意使用面積 (平方公尺)
瑞德段	577	540.20	瑞德青		
		235.74	瑞德青		
		207.57	瑞德青		

立同意書人：



統一編號：

081-262

管理者：

陳安

身份證字號：

U12...249


住

址：

瑞德街... 1... 123

中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月

變更回饋同意書

立同意書人  所有座落瑞穗鄉瑞良段土地
(詳表 1)位於瑞穗都市計畫土地使用分區「農業區」，同意本
案變更內容如下：

- 一、 本案以附帶條件方式變更農業區為宗教專用區。
- 二、 附帶條件：
 1. 依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他地區）變更使用許可審議原則」之附表規定辦理回饋，回饋比例為捐贈 40% 土地面積。
 2. 未能於下次通盤檢討前完成回饋者，依都市計畫法定程序變更恢復為原計畫分區。

表 1 土地清冊表

段別	地號	權屬面積 (m ²)	所有權人	管理者	使用面積 (m ²)	權利範圍
瑞良段	577	5,402.00	瑞穗青蓮寺	陳廖安	3,649.29	1/1
	577-1	2,352.42			385.87	1/1
	578	3,075.71			1,988.93	1/1

註：表內使用面積應以實地分割測量面積為準。

立同意書人：

身份證字號：081 262

住 址：瑞穗鄉

中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月

附件四 鄉都委會會議紀錄

正 本

檔 號：

保存年限：

花蓮縣瑞穗鄉公所 函

地址：978花蓮縣瑞穗鄉成功南路十九號
承辦人：吳涼鈞
電話：03-8872222#195
傳真：03-8875547
電子信箱：jimmywj@nt.juisui.gov.tw

臺中市南屯區精誠路688號1樓

受文者：峻超工程顧問有限公司

發文日期：中華民國109年10月23日

發文字號：瑞鄉建設字第1090017206號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送109年9月22日召開「變更瑞穗都市計畫（第四次通盤檢討）案」鄉都市計畫委員會修正後審議會會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本所109年9月16日瑞鄉建設字第1090015135號開會通知單辦理。
- 二、本次修正處為會議紀錄表3人民或團體陳情意見綜理表(第16頁)人民陳情案鄉都委會決議部分；變4案指定用途修正為「供消防隊或機關單位公務使用」；變5案指定用途修正為「供警察局或機關單位公務使用」，修正處如有異議，請各委員於文到15日內向公所建設課提供意見。

正本：變更瑞穗都市計畫第四次通盤檢討鄉都市計畫委員會、峻超工程顧問有限公司

副本：

鄉長陳進光

瑞穗鄉都市計畫委員會審議會
「變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)」案
會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 109 年 9 月 22 日(星期二)上午 9 時 30 分

貳、開會地點：本所二樓會議室

參、主持人：陳主任委員進光

記錄：吳涼鈞

肆、出席單位及人員：(詳後附簽到簿)

伍、業務單位說明：略

陸、出席委員建議意見：

請規劃單位依下述意見修正計畫書、圖提送本所經業務單位查核後，報請縣政府審議，免再提會討論。

一、計畫書內涉及「瑞穗都市計畫自民國 62 年 11 月發布實施，迄今已逾 25 年」中提到之“25 年”，於計畫書內敘述多處(如 P2-1、P4-9 等)數字皆不同，請規劃單位再行確認。

二、人口發展統計資料請更新至 108 年。

三、涉及變更其餘機關單位所管土地之案件，本所於民國 109 年 2 月 24 日召開機關協調會議，請檢附機關協調會紀錄及相關單位函詢公文作為附件。

四、私立育心幼稚園、快樂幼兒園已停止營運，請修正計畫書相關內容。

五、瑞穗火車站位於花東線鐵路，非北迴鐵路範圍內，請修正計畫書相關內容。

六、計畫書內文字誤植部分，請依據委員意見再予確認修正。

七、變更內容明細表之決議內容，請參閱表 1。

八、土地使用分區管制要點之決議內容，請參閱表 2。

九、人民或團體陳情意見之決議內容，請參閱表 3。

表 1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註	鄉都委會決議
1	計畫 目標 年	民國 110 年	民國 125 年	現行計畫目標年已屆滿，由於縣國土計畫係配合全國國土計畫年期訂為民國 125 年，本次通盤檢討配合調整計畫年期為民國 125 年。		照案通過。
2	自來水 事業 專用區	自來水事業 專用區 (0.20) 附帶條件： 應另行擬定 細部計畫， 並俟細部計 畫完成法定 程序後方得 為轉型之使 用。	自來水事業 專用區 (0.20) 刪除附帶條 件。	1. 於第三次通盤檢變更並擬定附帶條件，變更理由：「自來水公司將本基地開發成溫泉會館使用，惟詳細之使用計畫將俟變更案完成法定程序後再行委外辦理，故俟自來水公司之規劃案定稿後再循細部計畫程序辦理，以維護公平正義，並符合社會的期待」。 2. 自來水公司目前尚無實質開發計畫，惟該專用區土地係屬自來水公司所有，為避免附帶條件限制導致自來水公司後續無法作為自來水事業所需設施及其必要附屬設施使用，遂刪除附帶條件，並於土地使用分區管制要點增訂自來水事業專用區之土地使用管制內容。		照案通過。
3	火車 站側 機關 用地 (機一)	機關用地 (指定供縣政 府旅遊中心 使用) (1.47)	機關用地 (供公所及相 關單位公務 使用) (1.47)	1. 土地權屬為公有。現況尚未開闢，後續花蓮縣政府無相關執行計畫，現由瑞穗鄉公所代管土地及建物，惟經指定供縣政府旅遊中心使用，故公所無法自行為地方所用。 2. 瑞穗鄉公所擬自行管理運用，供作旅遊及行政服務等功能使用。另瑞泉段57地號為行政院農業委員會林務局管有，亦擬自行規劃運用。為利機關用地後續土地使用彈性，調整其指定用途為「供公所及相關單位公務使用」。		照案通過。

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註	鄉都委會決議
4	機八	機關用地 (指定供消防隊使用) (0.06)	機關用地 (供消防隊及相關單位公務使用)(0.06)	原計畫指定供消防隊使用，現況已開闢使用。為利機關用地後續土地使用彈性，調整其指定用途為「供消防隊及相關單位公務使用」。		變更後計畫指定用途調整為「供消防隊或機關單位公務使用」。其餘變更內容照案通過。
5	機九	機關用地 (指定供警察局使用) (0.14)	機關用地 (供警察局及相關單位公務使用)(0.14)	原計畫指定供警察局使用，現況已開闢使用。為利機關用地後續土地使用彈性，調整其指定用途為「供警察局及相關單位公務使用」。		變更後計畫指定用途調整為「供警察局或機關單位公務使用」。其餘變更內容照案通過。
6	機十	機關用地 (供烏楨部落原住民聚落集會所使用) (0.14)	機關用地 (供原住民聚落集會所及相關單位公務使用) (0.14)	原為民國108年配合原住民委員會「原住民部落永續造景計畫」辦理個案變更並指定供烏楨部落原住民聚落集會所使用。為利機關用地後續土地使用彈性，調整其指定用途為「供原住民聚落集會所及相關單位公務使用」。		變更後計畫指定用途調整為「供原住民聚落集會所或機關單位公務使用」。其餘變更內容照案通過。
7	計畫區北側關地(機十)	農業區 (0.03)	機關用地 (供原住民聚落集會所及相關單位公務使用) (0.03)	1.原機十用地係供烏楨部落作為原住民聚落集會所使用，延續「原住民部落永續造景計畫」有擴充土地之需求，故辦理鄰地變更，本次變更配合集會所需之範圍，變更部分農業區為機關用地並指定用途為「供原住民聚落集會所及相關單位公務使用」，以符合管用合一。 2.變更範圍土地權屬皆為公有。		變更後計畫指定用途調整為「供原住民聚落集會所或機關單位公務使用」。其餘變更內容照案通過。
8	社用地北側住宅區	住宅區 (0.09)	機關用地 (供社區活動中心及相關單位公務使用) (0.09)	1.配合瑞穗社區活動中心權屬及使用範圍變更部分住宅區為機關用地，以符合管用合一。 2.為利機關用地後續土地使用彈性，註記為「供社區活動中心及相關單位公務使用」。 3.變更範圍土地權屬皆為公有。		變更後計畫指定用途調整為「供社區活動中心或機關單位公務使用」。其餘變更內容照案通過。

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註	鄉都委會決議
9	社教用地北側住宅區	住宅區 (0.06)	機關用地 (供衛生所及相關單位公務使用) (0.06)	1.配合瑞穗衛生所管理範圍(瑞美段1048、1049、1050地號)變更,以符合管用合一。 2.為利機關用地後續土地使用彈性,註記為「供衛生所及相關單位公務使用」。		變更後計畫指定用途調整為「供衛生所或機關單位公務使用」。其餘變更內容照案通過。
10	公一用地北側	公園用地 (0.14)	機關用地 (供圖書館及相關單位公務使用) (0.14)	1.配合瑞穗圖書館實際使用範圍變更,以符合管用合一。 2.為利機關用地後續土地使用彈性,註記為「供圖書館及相關單位公務使用」。 3.變更範圍土地權屬皆為公有。		變更後計畫指定用途調整為「供圖書館或機關單位公務使用」。其餘變更內容照案通過。
11	學校用地(文小二)北側	學校用地 (0.07)	機關用地 (供社區活動中心及相關單位公務使用)(0.07)	1.配合瑞美社區活動中心實際使用範圍變更,以符合管用合一。 2.為利機關用地後續土地使用彈性,註記為「供活動中心及相關單位公務使用」。 3.變更範圍土地權屬皆為公有。		變更後計畫指定用途調整為「供社區活動中心或機關單位公務使用」。其餘變更內容照案通過。
12	公(兒)四東側住宅區	住宅區 (0.02)	機關用地 (供社區活動中心及相關單位公務使用)(0.02)	1.配合瑞良社區活動中心實際使用範圍變更,以符合管用合一。 2.為利機關用地後續土地使用彈性,註記為「供活動中心及相關單位公務使用」。 3.變更範圍土地權屬皆為公有。		變更後計畫指定用途調整為「供社區活動中心或機關單位公務使用」。其餘變更內容照案通過。
13	計畫區東側農業區	農業區 (0.12)	機關用地 (供原住民聚落集會所及相關單位公務使用) (0.12)	1.因應法淖部落原住民聚落集會所之需求,配合實際使用範圍及權屬變更為機關用地,以符合管用合一。 2.為利機關用地後續土地使用彈性,註記為「供原住民聚落集會所及相關單位公務使用」。 3.變更範圍土地權屬皆為公有。		變更後計畫指定用途調整為「供原住民聚落集會所或機關單位公務使用」。其餘變更內容照案通過。

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註	鄉都委會 決議
14	機九東 側之住 宅區與 商業區	住宅區 (0.03)	機關用地 (供照護設施 及相關單位 公務使用) (0.03)	1. 花蓮縣衛生局取得「公共服務據點整備-整建長照衛福據點計畫」經費補助，擬新建日間照顧中心等社區式照顧服務設施。配合計畫範圍，變更部分住宅區及商業區為機關用地。 2. 為利機關用地後續土地使用彈性，註記為「供照護設施及相關單位公務使用」。 3. 變更範圍土地權屬皆為公有。		變更後計畫指定用途調整為「供照護設施或機關單位公務使用」。其餘變更內容照案通過。
	商業區 (0.02)	機關用地 (供照護設施 及相關單位 公務使用) (0.02)				
15	工(乙) 東側農 業區	農業區 (0.32)	宗教專用區 (附) (0.32)	1. 福安宮於民國105年取得寺廟登記證，惟土地尚未合法，故本次變更參酌使用範圍進行變更，以符合管用合一。 2. 配合本變更案增訂宗教專用區之土地使用分區管制要點內容。	附帶條件： 1. 依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他地區)變更使用許可審議原則」之附表規定辦理回饋，回饋比例為捐贈40%土地面積。 2. 未能於下次通盤檢討前完成回饋者，依都市計畫法定程序變更恢復為原計畫分區。	考量私人權益請公所協助廟方簽署土地使用同意書並同意回饋比例。

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註	鄉都委會 決議
16	Ⅲ-7 號道 路西側保 存區及農 業區	保存區 (0.71)	宗教 專用區 (0.71)	1.青蓮寺於民國 103年取得寺 廟登記證。 2.本計畫區內原 劃設之保存 區非依文化 資產保存法 指定之古蹟 保存區，故予 以修正使用 分區名稱。 3.本次變更參酌 使用範圍進 行變更，以符 合管用合一。 4.有關增訂宗教 專用區之土 地使用分區 管制要點內 容，同變15 案。	依「花蓮縣都市計畫 (公共設施用地及其 他分區)變更使用許 可審議原則」免回 饋。 附帶條件： 1.農業區變更依「花 蓮縣都市計畫(公 共設施用地及其 他分區)變更使用 許可審議原則」辦 理回饋，回饋比例 為捐贈 40%土地 面積。 2.應於下次通盤檢討 前完成回饋，未能 完成者依都市計 畫法定程序變更 恢復為原計畫分 區。	照案通過。
		農業區 (0.70)	宗教 專用區 (附) (0.70)			考量私人權 益請公所協 助廟方簽署 土地使用同意 書並同意 回饋比例。
17	電力事業 用地	電力事 業用地 (0.10)	電力事業 專用區 (0.10)	因應電力事業 單位民營化，將 分區名稱調整 為電力事業專 用區，以符合實 況。	無涉及使用項目放 寬或使用強度增 加，免予回饋。	照案通過。
18	加油站 用地	加油站 用地 (0.15)	加油站專 用區 (0.15)	因應中油公司 民營化，將分區 名稱調整為加 油站專用區，以 符合實況。	無涉及使用項目放 寬或使用強度增 加，免予回饋。	照案通過。
19	土地使用 分區管制 要點	—	增(修) 訂內容	配合實際發展 需求、相關法令 規定，予以檢討 修訂，以符實際 並便於執行。		詳表 2。

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原條文	修正後條文	修(增)訂理由	鄉都委會決議
一、本要點依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。	同原條文。	照案通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之200。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之200。	同原條文。	調整百分比表示方式為：「……不得大於60%，容積率不得大於200%。」其餘維持原計畫。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之80，容積率不得大於百分之280。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之80，容積率不得大於百分之280。	同原條文。	調整百分比表示方式(同修正條文二決議)，其餘維持原計畫。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之70，容積率不得大於百分之140。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之70，容積率不得大於百分之140。	同原條文。	調整百分比表示方式(同修正條文二決議)，其餘維持原計畫。
五、保存區之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之160。	(刪除。)	保存區為寺廟使用，本次配合變更為宗教專用區，刪除此條。	照案通過。

表2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由	鄉都委會決議
(未規定)	五、 <u>宗教專用區以供宗教建築物及其附屬設施之使用，其建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之160。</u>	新訂宗教專用區使用、建蔽率及容積率。	調整百分比表示方式(同修正條文二決議)，其餘照案通過。
六、電信專用區之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	六、 <u>電信專用區以供經營電信事業所需設施及電信必要附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。</u>	增訂使用內容。	調整百分比表示方式(同修正條文二決議)，其餘照案通過。
七、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	七、 <u>自來水事業專用區以供自來水事業所需設施及其必要附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。</u>	增訂使用內容。	調整百分比表示方式(同修正條文二決議)，其餘照案通過。

表 2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由	鄉都委會決議
<p>第一類郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下：</p> <p>(一)建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。</p> <p>(二)第一類郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)</p> <p>(1)同意變更為郵政專用區，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。</p> <p>(2)為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第5條規定得為下列使用：</p> <p>A.經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>B.郵政必要附屬設施：</p> <p>(A)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>(B)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>(C)郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>(D)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>(E)其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</p>	<p>八、第一類郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下：</p> <p>(一)建蔽率不得超過<u>百分之50</u>，容積率不得超過<u>百分之250</u>。</p> <p>(二)第一類郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)</p> <p>1.同意變更為郵政專用區，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。</p> <p>2.為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第5條規定得為下列使用：</p> <p>(1)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>(2)郵政必要附屬設施：</p> <p>A.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>B.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>C.郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>D.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>E.其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</p>	<p>1. 同原條文。</p> <p>2. 民國103年土地專案通盤檢討案，本計畫新增及調整。建蔽率及容積率於本計畫文字統一。</p> <p>3. 條次調整。</p> <p>4. 建蔽率及容積率於本計畫文字統一。</p>	<p>調整百分比表示方式(同修正條文)，其餘照案通過。</p>
<p>八、機關用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。</p>	<p>九、機關用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。</p>	<p>1. 同原條文。</p> <p>2. 條次調整。</p>	<p>調整百分比表示方式(同修正條文二決議)，其餘照案通過。</p>

表2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由	鄉都委會決議
九、學校用地之建蔽率不得大於百分之50，文中(文小)用地容積率不得大於百分之150，高中用地容積率不得大於百分之200。	十、學校用地之建蔽率不得大於百分之50，文中(文小)用地容積率不得大於百分之150，高中用地容積率不得大於百分之200。	1.同原條文。 2.條次調整。	調整百分比表示方式(同修正條文二決議)，其餘照案通過。
十、市場用地之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之240。	十一、市場用地之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之240。	1.同原條文。 2.條次調整。	調整百分比表示方式(同修正條文二決議)，其餘照案通過。
十一、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	十二、 <u>電力事業專用區以供電力事業所需設施及其必要附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。</u>	1.增訂使用內容及調整分區名稱。 2.條次調整。	調整百分比表示方式(同修正條文二決議)，其餘照案通過。
十二、加油站用地之建蔽率不得大於百分之40，容積率不得大於百分之120。	十三、 <u>加油站專用區以供加、儲油與相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之40，容積率不得大於百分之120。</u>	1.增訂使用內容及調整分區名稱。 2.條次調整。	調整百分比表示方式(同修正條文二決議)，其餘照案通過。
民國86年「變更瑞穗都市計畫(公兒一)公園兼兒童遊樂場用地為社教機構用地案」土地使用管制規定為：「社教機構用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。」	十四、 <u>社教機構用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。</u>	1.民國86年個案變更案，匯整於本計畫。 2.條次新增。	調整百分比表示方式(同修正條文二決議)，其餘照案通過。
十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一) 有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部「建築技術規則」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之30為限。	十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一) 有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部「建築技術規則」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之20為限。	1.條次調整。 2.配合內政部103.1.3台內營字第1020374744號令修正「都市計畫法臺灣省施行細則」檢討修正。	照案通過。

表 2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由	鄉都委會決議
<p>1. 私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>1. 私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三) <u>建築基地供公眾使用並明顯標示之綠色運具車空間，得增加其綠色運具車空間 30% 之樓地板面積，唯不得超過基準容積之 3%。</u></p>	<p>3. 為鼓勵建築基地設置綠色運具停車空間提供公眾使用，增訂相關獎勵措施。</p>	<p>(同上)</p>

表2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由	鄉都委會決議																								
<p>十四、建築物退縮建築規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定應依下表辦理：</p> <table border="1" data-bbox="97 696 592 1668"> <thead> <tr> <th>分區使用</th> <th>退縮規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區、商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td> <td>退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。</td> <td>1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市計畫委員會審議。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。</td> <td>如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市計畫委員會審議。</td> </tr> </tbody> </table> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p>	分區使用	退縮規定	備註	住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市計畫委員會審議。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。	如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市計畫委員會審議。	<p>十六、建築物退縮建築規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定應依下表辦理：</p> <table border="1" data-bbox="655 689 1161 1659"> <thead> <tr> <th>分區使用</th> <th>退縮規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區、商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td> <td>退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。</td> <td>1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市計畫委員會審議。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。</td> <td>如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市計畫委員會審議。</td> </tr> </tbody> </table> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p>	分區使用	退縮規定	備註	住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市計畫委員會審議。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。	如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市計畫委員會審議。	<p>1. 同原條文。 2. 條次調整。</p>	<p>照案通過。</p>
分區使用	退縮規定	備註																									
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。																									
乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市計畫委員會審議。																									
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。	如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市計畫委員會審議。																									
分區使用	退縮規定	備註																									
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。																									
乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市計畫委員會審議。																									
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。	如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市計畫委員會審議。																									

表 2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表(續)

原條文			修正後條文			修(增)訂理由	鄉都委會決議
<p>(二)II-3 號道路(溫泉路)兩旁，將來建築時應自道路境界線至少退縮 2.5 公尺建築，退縮建築部分應植栽綠化及留設人行空間，不得設置圍牆，但得計入法定空地，且應經花蓮縣政府都市設計委員會審議。</p> <p>(三)鐵路用地及臨鐵路用地兼供道路使用者，免自建築基地界線退縮建築。</p> <p>(四)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理，但如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計審議委員會審議決定：</p>			<p>(二)II-3 號道路(溫泉路)兩旁，將來建築時應自道路境界線至少退縮 2.5 公尺建築，退縮建築部分應植栽綠化及留設人行空間，不得設置圍牆，但得計入法定空地，且應經花蓮縣政府都市設計委員會審議。</p> <p>(三)鐵路用地及臨鐵路用地兼供道路使用者，免自建築基地界線退縮建築。</p> <p>(四)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理，但如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計審議委員會審議決定：</p>			(承上頁。)	(同上)
分區使用	退縮規定	備註	分區使用	退縮規定	備註		
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。		
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。		商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。			
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。		
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。		

表 2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由	鄉都委會決議																				
<p>十五、 停車空間設置規定如下: (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列規定辦理，但基地情形特殊經提報花蓮縣政府都市設計審議委員會同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="140 853 560 1093"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推		<p>十七、 停車空間設置規定如下: (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列規定辦理，但基地情形特殊經提報花蓮縣政府都市設計審議委員會同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="608 853 1027 1093"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推		<p>1.同原條文。 2.條次調整。</p>	<p>照案通過。</p>
總樓地板面積	停車設置標準																						
250 平方公尺以下	設置一部																						
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部																						
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部																						
以下類推																							
總樓地板面積	停車設置標準																						
250 平方公尺以下	設置一部																						
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部																						
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部																						
以下類推																							
<p>十六、 建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。</p>	<p>十八、 建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木並覆土植根，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，其覆土深度至少應達 120 公分。且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。</p>	<p>1.條次調整。 2.增訂綠化方式及覆土深度規定。</p>	<p>照案通過。</p>																				
	<p>十九、 <u>公園及公園兼兒童遊樂場用地等開放性公共設施用地及建築基地內之透水鋪面面積不得小於法定空地之 70%。</u> <u>建築基礎開挖率不得大於法定建蔽率加 10%。</u></p>	<p>1.新增條文。 2.增列透水比例及開挖率上限規定，以提高雨水滲透力，減少地表逕流。</p>	<p>第一項修正為「公園及公園兼兒童遊樂場用地等開放性公共設施用地及建築基地內需留設透水鋪面。」；並配合修正修(增)訂理由，其餘照案通過。</p>																				

表 2 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由	鄉都委會決議
	<p>二十、 <u>配合永續發展及循環經濟，並增加雨水貯留及涵養水分，學校用地、公園用地及供建築使用之機關用地應設置雨水貯留利用滯洪設施。</u> <u>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</u></p>	<p>1.新增條文。 2.為因應瞬間暴雨，降低洪峰流量，減少淹水災害，增訂公共設施用地雨水貯留滯洪設施設置之規定。</p>	<p>照案通過。</p>
	<p>二十一、 <u>公園及公園兼兒童遊樂場等公共設施用地為因應計畫區內重大災害或緊急救災之需要，應留設基地40%以上面積作為防災避難使用之廣場式鋪面或草坪空間。</u></p>	<p>1.新增條文。 2.為確保開放性公共設施能提供充足之緊急避難空間，增訂應留設一定比例面積作為防災避難空間之規定。</p>	<p>照案通過。</p>
	<p>二十二、 <u>為推廣綠色運輸，廣場兼停車場用地應留綠色運具之停車空間。</u></p>	<p>1.新增條文。 2.配合綠色運輸系統之規劃，設置運具停車空間。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>十七、 本要點未規定事項適用其他有關法令規定。</p>	<p>二十三、 本要點未規定事項適用其他有關法令規定。</p>	<p>條次調整。</p>	<p>照案通過。</p>

表 3 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	瑞穗鄉公所 初核意見	鄉都委會 決議
1	陳安	瑞良段 577、 577-1、 578、 580、581 地號及青 蓮段 872、 873、874 地號	瑞穗青蓮寺為本鄉信仰中心之百年古剎，建廟迄今已歷 144 年，為維護及推廣本鄉特色宗教文化，讓眾神菩薩得以安穩立基，永祀不墜，護佑鄉民，建議將目前青蓮寺周遭屬青蓮段及瑞良段土地約 5 公頃，變更為文化宗教用地，期望藉由宗教信仰之深植與文化紮根，以淨化人心，創造善良風俗民情，並利推展本鄉觀光產業與鄉政之永續發展。	變更瑞良段 577、577-1、578、580、581 地號及青蓮段 872、873、874 地號為「文化宗教用地」。	建議酌予採納： 經查瑞良段 577 部分土地、577-1、578、580、581 地號位於計畫區農業區；青蓮段 872、873、874 地號位在非都市計畫之土地，惟青蓮寺具寺廟登記證係合法寺廟，故實際變更範圍將依青蓮寺提供相關資料佐證後，變更部分農業區為「宗教專用區」（併變 16 案辦理）。爰提起鄉都委會討論。	併變 16 案，部分地號變更農業區為宗教專用區。
2	曾曲	紅葉溪防汛產業道路	紅葉溪防汛產業道路要有正式路名。	紅葉溪防汛產業道路要有正式路名。	建議未便採納： 所陳位址及內容非屬本次通盤檢討之範圍，亦非屬本計畫範圍，故不予討論。	陳請位置非屬都市計畫範圍，不予採納。
3	蘇財	瑞良段 23-7 地號	此處是公兒四所址，因時代變異，不予時需，要求變更！	要求能變更住宅區！ 因其前道路為 4 米步道不是 6 米道路。	建議不予採納。 所陳位址公(兒)四已納花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案辦理。	陳情位置已納入花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案辦理，未便採納。

業務單位主管	
業務承辦人員	

業務單位主管	
業務承辦人員	