

通知單

主旨：辦理「變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)案」公開展覽，並徵求公民或團體意見，請週知。

依據：都市計畫法第19條及都市計畫法臺灣省施行細則第6條。

通知事項：

一、公開展覽日期：自民國110年3月3日起至民國110年4月2日止計30日。

二、公開展覽案名、說明會時間與地點：

公 開 展 覽 案 名	公 開 展 覽 說 明 會	
	時 間	地 點
變更光復都市計畫 (第四次通盤檢討)案	110年3月15日(一)10:00	光復鄉大全活動中心

三、本府建設處都市計畫科、光復鄉公所皆陳列變更都市計畫書、圖以供閱覽。

另公告期間花蓮縣政府建設處網站亦有本案計畫書圖檔案可供下載閱覽。

四、任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，俾納供都市計畫委員會審議參考。

五、相關問題可洽本府建設處都市計畫科(電話：03-8242688)。

變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)案

壹、計畫緣起

光復都市計畫第三次通盤檢討依據內政部審議之決議須分階段發布實施，除了現行已實施之第一階段計畫，依據 102 年 6 月 11 日內政部都市計畫委員會第 805 次會議決議，尚有部分案件納入後續應辦或表明事項。

後於 107 年 4 月 12 日與內政部營建署城鄉發展分署之研商會議決議，限期開發之案件已逾規定 3 年之開發期程未能完成，建議另行依法定程序辦理；二案暫予保留案案情複雜，建議另行辦理個案變更；至於其他涉及協議書簽訂、需另擬細部計畫等事宜，多有礙難，非短期可蹴，建議光復鄉公所儘速辦理第四次通盤檢討以為解決。

光復鄉公所遂依循內政部營建署城鄉發展分署 107 年 4 月 12 日之研商會議決議，辦理本次第四次通盤檢討以為解決，期透過整體檢討規劃手段，促進土地有效利用，加速地區的繁榮與發展，發揮都市計畫管制與引導都市發展之功能。

貳、法令依據

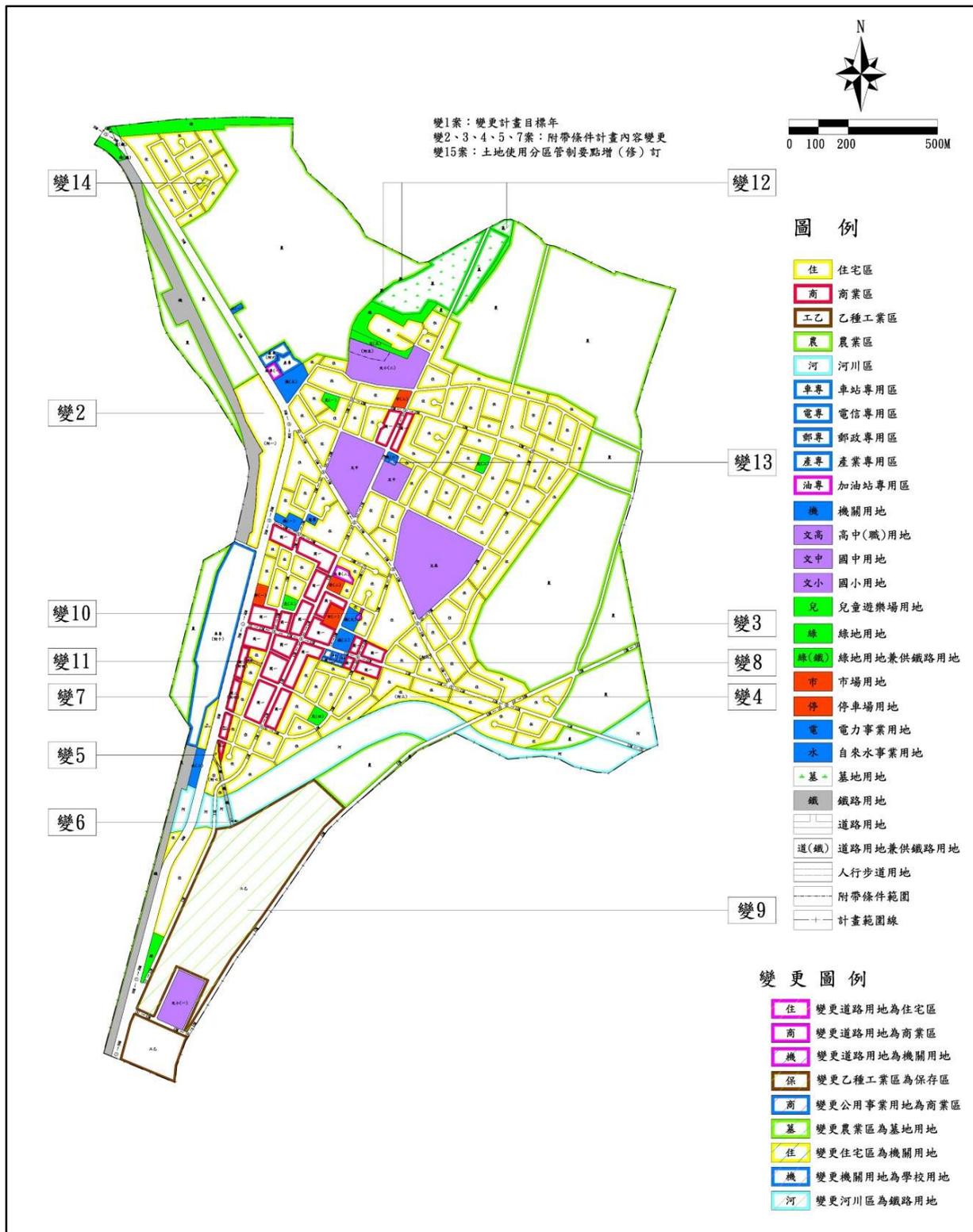
- 一、都市計畫法第 26 條
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

參、計畫範圍

本計畫區位於光復鄉鄉公所所在地，其範圍東至鄉道（佛祖街），南至臺糖公司糖廠南面，西至花東鐵路西側，北至馬太鞍溪堤防。行政區包括大安全部及大平、大馬、大華、大同、大全、大進等六個村部分，計畫面積 332.95 公頃

肆、變更內容

本次通盤檢討作業實質變更內容共提出 15 案，變更位置示意詳圖一，變更內容詳表 1、2 所示。凡未指明變更部分均應以原計畫為準。



圖一 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容示意圖

表 1 變更光復都市計畫(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 105 年	民國 125 年	現行計畫目標年已屆滿，由於縣國土計畫(草案)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.	光復車站北側	住宅區 (4.24)	住宅區 (4.24)	1. 於 97 年細部計畫發布實施，並以市地重劃方式開發，縣府於 107 年 4 月 27 日通知光復鄉公所參考本案市地重劃區土地所有權人調查意願，循變更程序辦理細部計畫通盤檢討，至今仍未辦理。 2. 為鼓勵開發意願，增列開發期限限制以避免土地資源閒置浪費。	第一 次 檢 更 明 第 一 案
		附帶條件： 應另行擬定細部計畫（私地部分應配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，倘未能於下次通盤檢討前辦理細部計畫通盤檢討，得納入下次通盤檢討變更為住宅區以外其餘相鄰之使用分區或公共設施。		
3	光復商工南側	住宅區 (0.02)	住宅區 (0.02)	依簽訂協議書需於上次通盤檢討發布實施3年內完成捐贈公共設施用地或繳納代金；惟至今未辦理，故增列回饋期限限制。	第三 次 檢 更 明 第 十 一 案
		附帶條件： 須依據「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他分區）變更使用許可條件表」規定提供回饋。	附帶條件： 1. 須依據「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他分區）變更使用許可條件表」規定提供回饋。 2. 應於本通盤檢討發布實施1年內依前開附帶條件辦理，否則下次通盤檢討時，恢復原來計畫性質。		

表 1 變更光復都市計畫(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	光復溪北側住宅區	住宅區 (1.17)	住宅區 (1.17)	本案尚未擬定細部計畫,87年發布實施迄今未有進度,為鼓勵開發意願,增列開發期程限制,以避免土地資源閒置浪費。	第二次通盤檢討內容表第八案
		附帶條件： 須另擬細部計畫並以區段徵收方式辦理開發，俟完成法定程序後始得發照建築。	附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫(配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業財務計畫，並含指定建築線問題及針對災害潛勢進行分析及評估等)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，倘未能於下次通盤檢討前辦理細部計畫，得納入下次通盤檢討恢復原來計畫性質。		
5	自來水事業用地(二)東側住宅區	住宅區 (0.45)	住宅區 (0.45)	1.於84年細部計畫發布實施，並以市地重劃方式開發，惟迄今已逾25年未辦理市地重劃開發。因細部計畫公共設施比例50.72%過高，影響開發意願，爰依花蓮縣政府已頒布「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」規定辦理，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2.為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，倘未能於下次通盤檢討前辦理細部計畫通盤檢討，得納入下次通盤檢討變更為住宅區或公共設施。	第一次通盤檢討內容表第六案
		附帶條件： 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	附帶條件： 1.應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業財務計畫)，變更回饋得依「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」規定辦理，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2.為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，倘未能於下次通盤檢討前辦理細部計畫通盤檢討，得納入下次通盤檢討變更為住宅區或公共設施。		

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 1 變更光復都市計畫(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
6	中山路二段光復橋東側	河川區(0.02)	河川區兼供鐵路使用(0.02)	既有鐵道用地係屬光復糖廠附屬需求，因應糖廠已轉型朝向文化保存暨休閒觀光轉型，應配合地方整體觀光產業之連結建立專屬通道。	變更範圍：國有/經濟部水利署第九河川局管理，新庄段 72地號部份土地。
7	光復火車站旁	車站專用區(6.45) 附帶條件： 車站專用區應另行擬定細部計畫「含配置適當之公共設施用地(優先劃設為停車場用地)與擬具具體公平合理之事業及財務計畫」，並俟完成法定程序發布實施後始得發照建築。	車站專用區(6.45) 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫「含配置適當之公共設施用地(優先劃設為停車場用地)與擬具具體公平合理之事業及財務計畫」，並俟完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，倘未能於下次通盤檢討前辦理細部計畫，得納入下次通盤檢討變更為車站專用區以外其餘相鄰之使用分區或公共設施。	本案擬定細部計畫於民國100年辦理公展後，迄今未有進度，為鼓勵開發意願，增列開發期限限制，以避免土地資源閒置浪費。	第二次通盤檢討變更內容明細表第十三案

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 1 變更光復都市計畫(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
8	計畫區中央，3 號道路南側	公用事業用地 (0.22)	商業區 (0.10)	因考量中華電信及中華郵政已無實際需求，配合鄰近分區變更；依上次通盤檢討後續應辦或表明事項附帶條件，土地權利關係人出具 63.12.4 前變更範圍內合法房屋證明文件(詳附件二)，則同意變更為商業區使用，該建築基地免回饋。	變更範圍： 大安段 1317、1318、1319、1321、1323、1324、1325、1326、1328、1481-2 地號等 10 筆土地。(1323、1321 鄉有/光復鄉公所管理、1328 國有/財政部國有財產署管理)
			商業區 (0.12)	因考量中華電信及中華郵政已無實際需求，配合鄰近分區變更；因變更範圍其中一筆土地所有權人，未能取得聯繫，故無法依上次通盤檢討後續應辦或表明事項附帶條件完成整體範圍之協議書，是以遲未能完成核定實施，為顧土地所有權人權益，本次修正附帶條件內容，不需以整體範圍辦理。	變更範圍：大安段 1329、1322、1305-5 地號。 附帶條件： 土地權利關係人應簽訂協議書，具結提供變更範圍內之 40% 土地作為區內必要之公共設施用地，並登記為地方政府所有；或依申請變更使用之當期商業區土地公告現值換算代金繳納；始能核定實施同意變更為商業區使用；各土地權利關係人必須完成協議書之規定後，始同意核發相關建築及使用執照。

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 1 變更光復都市計畫(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	計畫區 南側	乙種 工業區 (19.86)	保存區 (19.86)	<ol style="list-style-type: none"> 依據花蓮縣政府98年9月29日府文資字第0980163415號函公告，花蓮糖廠為文化景觀，建物部分亦另函公告為古蹟及歷史建築。 為保存文化資產，保留具歷史價值之建築，強化產業特色及推動文化資產活化再利用，配合台糖進行整體規劃變更。 	附帶條件： <ol style="list-style-type: none"> 應至少留設變更範圍百分之7土地作為公共停車場使用。 變更範圍：私有，新庄段94、95、100、101地號等4筆土地；臺灣糖業股份有限公司所有，新庄段102、103、104、105、231、233、234、235、236、237、238、239、226-2、246、247、248、249、250、251、252、448、448-1、448-2、449、452、452-1、873-1、874-1、875-1、1070-2、1071-1、1083、1083-1、1083-2、1084、1085、1085-1、1086、1087、1087-1等40筆；國有/財政部國有財產署管理，新庄段988-1地號1筆，共計45筆土地。
10	仁愛路 161巷 對側	道路 用地 (0.05)	機關用地 (0.03) 住宅區 (0.02)	<ol style="list-style-type: none"> 因囊底路迴轉空間已由花蓮縣警察局使用，且廢除此囊底路後，相鄰私有土地亦能依法建築並進出。 爰配合機九用地之消防分隊基地完整性，變更公有土地範圍為機關用地，其餘私有土地變更為住宅區。 	附帶條件： <ol style="list-style-type: none"> 住宅區依「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，捐贈30%之土地面積，因捐贈面積少於150平方公尺，故以等值代金繳納。必須完成附帶條件之規定後，始同意核發相關建築及使用執照。 變更範圍：國有/花蓮縣警察局管理，大安段1127-1等1筆土地；私有大安段：1115-1、1116-2、1120-1、1121-1、1122-1、1123-2、1123-3地號等7筆土地。

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 1 變更光復都市計畫(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
11	中華路 161巷 南側	道路 用地 (0.60)	商業區 (0.004) 住宅區 (0.056)	1.囊底路私有土地尚未徵收。參酌土地所有權人陳情意見，權衡此囊底路及其周邊相鄰私有地(大安段1869-2、1869-3、1868-4)，為同土地所有權人。 2.廢除囊底路並無妨礙相臨地建築使用與對外通行之權益。	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，變更為商業區捐贈40%之土地面積，變更為住宅區捐贈30%之土地面積，雖捐贈面積大於150平方公尺，惟變更範圍土地狹長，無法留設完整街廓基地，情形特殊，故以等值代金繳納。必須完成附帶條件之規定後，始同意核發相關建築及使用執照。 2.變更範圍：商業區土地私有大安段：1869-2地號土地；道路用地，私有大安段：1869-5、1868-4號土地。
12	光復鄉第一公墓	農業區 (0.56)	墓地 用地 (0.56)	光復第一公墓使用範圍內之公有土地，為尊重原住民之殯葬習俗，且對鄰近土地使用無妨礙，配合現況予以變更為墳墓用地。	變更範圍：縣有/花蓮縣政府管理，大安段168-4、168-5，國有/財政部國有財產署管理，大安段172-1及大平段660-1、661-1、662、663、663-2、664-1、665、666-1、667、669、666-2地號等11筆土地，共計14筆土地。
13	光復國中 球場北側	機關 用地 (0.04)	文中用地 (0.04)	光復國中棒壘球場使用範圍，土地為國有，管理單位為財政部國有財產署，檢討變更為文中用地，以符實際。	變更範圍：國有/財政部國有財產署管理，大安段1024-8地號。
14	林森路 426巷	住宅區 (0.09)	機關用地 (0.09)	配合花蓮縣部落聚會所興建計畫，擬於計畫區西北側住宅區辦理香草場部落聚會所興建工程一案，檢討變更為機關用地，以符實際。	變更範圍：縣有/花蓮縣政府管理，大安段114-69地號。
15	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。