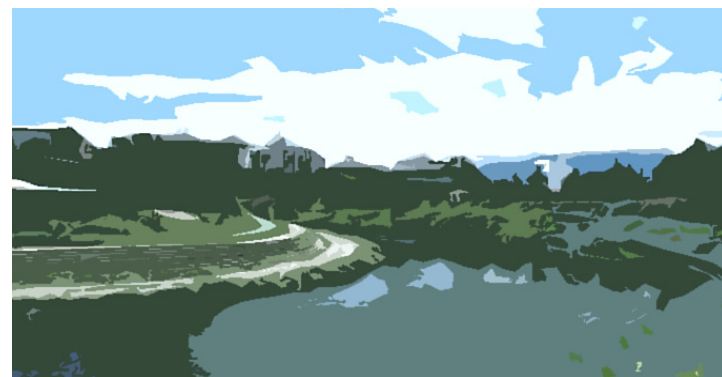


**變更花蓮主要計畫【配合(美崙溪旁附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)】案
公開展覽說明會**

委託單位：花蓮縣政府

規劃廠商：峻超工程顧問有限公司





簡報大綱

- 壹、計畫緣起及辦理依據
- 貳、現行計畫概述
- 參、發展現況概述
- 肆、檢討內容重點
- 伍、變更計畫內容
- 陸、檢討後計畫
- 柒、公民或團體表達意見

壹、計畫緣起及辦理依據

美崙溪旁附近地區細部計畫於**80年公告發布實施，迄今未完成開闢**。現行計畫範圍被台9縣分隔為南北兩個區域，北側區域為空地與低矮老舊建築；南側區域為歷史建築與縣定古蹟。

為促進地區發展，於**108年辦理第一次通盤檢討**，於**109年4月8日召開第160次縣大會**，決議：須另行配合細部計畫變更主要計畫。



壹、計畫緣起及辦理依據

【法令依據】

係屬配合「(美崙溪旁附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」而辦理之變更案，故應依都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4條規定辦理都市計畫變更。

【計畫位置及範圍】

- 美崙溪旁附近地區細部計畫區位於花蓮美崙新市區、美崙溪旁、機I-十九用地北側面積2.03公頃。
- 檢討範圍：
 - 美崙溪旁附近地區細部計畫範圍
 - 細部計畫範圍北側區域相鄰之住宅區
 - I-十九用地所夾之道路用地
 - 細部計畫範圍南側區域及其北側相鄰之綠地



貳、現行計畫概述

【細部計畫與主要計畫之關係】

現行美崙溪旁附近地區細部計畫示意圖



原計畫 53年

一通(77年)

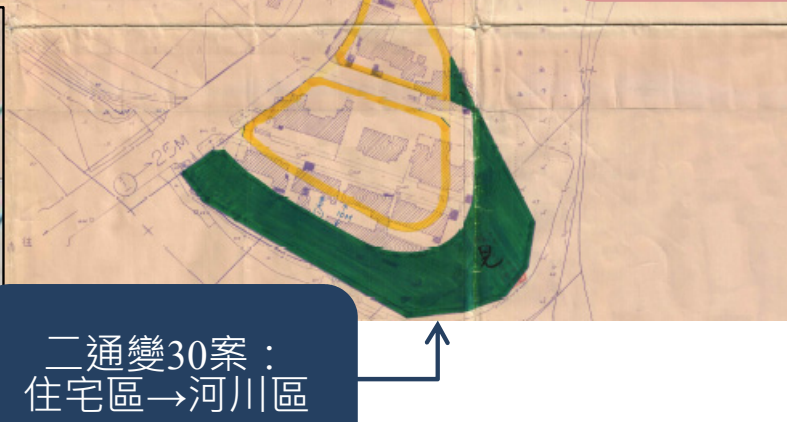
變更公共建築用地
住宅區
變更綠地為住宅區
附帶條件：另擬細

二通變29案：
行水區→綠地

二通變更案尚未納入細計內容，本次變更一併檢討

二通變30案：
住宅區→河川區

二通變51案：
住宅區→道路



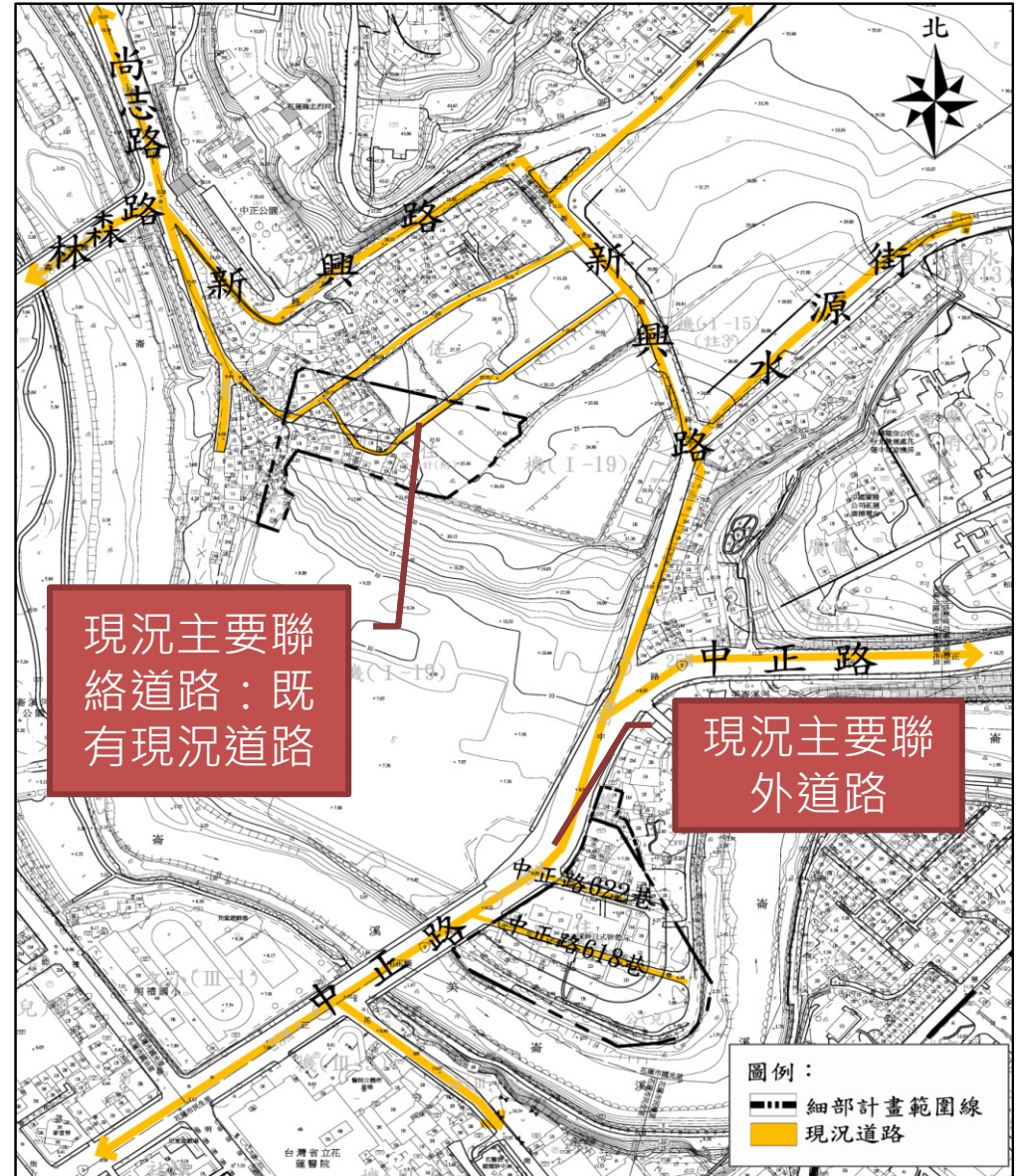
參、發展現況概述

【交通系統】

▣ 都市計畫道路系統

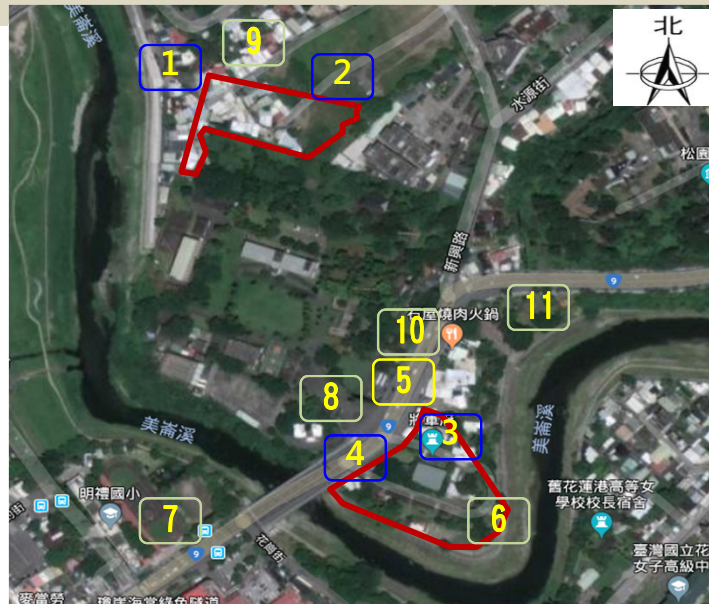
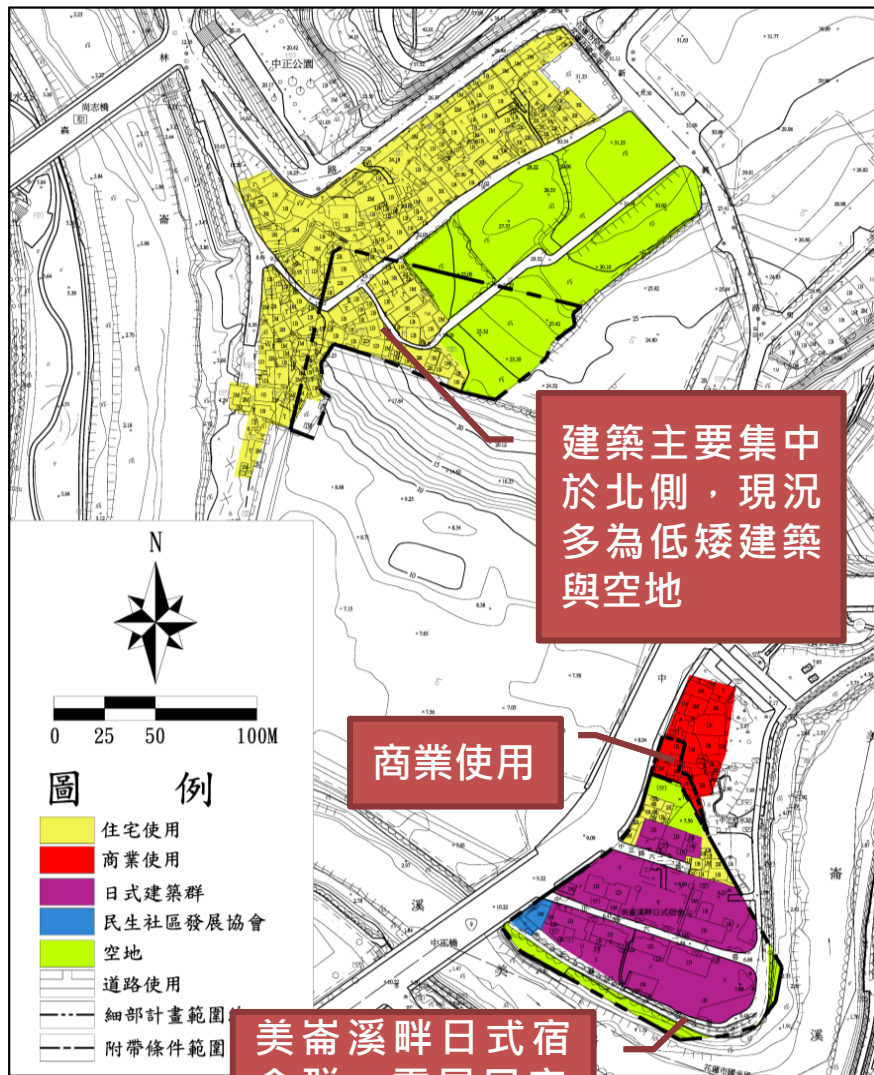


▣ 現況道路系統



參、發展現況概述

【土地使用】



參、發展現況概述

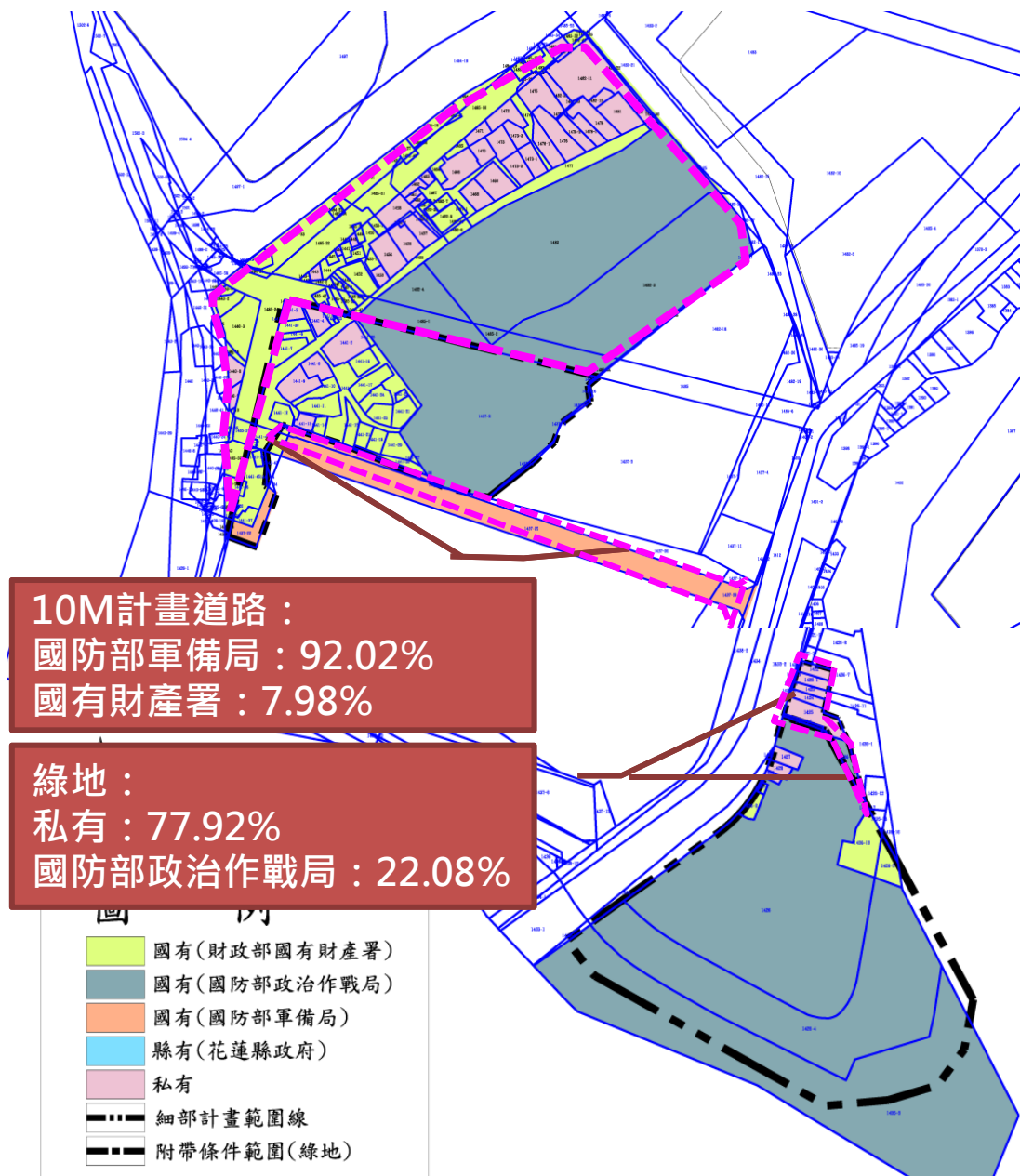
【土地權屬】

□ 細部計畫區

權屬	管理者	面積(公頃)	比例(%)
國有	財政部國有財產署	0.34	16.27
	國防部政治作戰局	1.59	76.07
	國防部軍備局	0.04	1.91
	小 計	1.97	94.25
縣有	花蓮縣政府	0.0001	0.01
私有	私有土地所有權人	0.08	3.83
未登錄土地		0.04	1.91
合 計		2.09	100.00

□ 範圍外住宅區

權屬	管理者	面積(公頃)	比例(%)
國有	財政部國有財產署	0.63	30.58
	國防部政治作戰局	1.00	48.54
	國防部軍備局	0.02	0.97
	小 計	1.65	80.10
私有	私有土地所有權人	0.41	19.90
合 計		2.06	100.00



肆、檢討內容重點

依據109年4月8日第160次縣大會決議，本次變更計畫內容應包括：

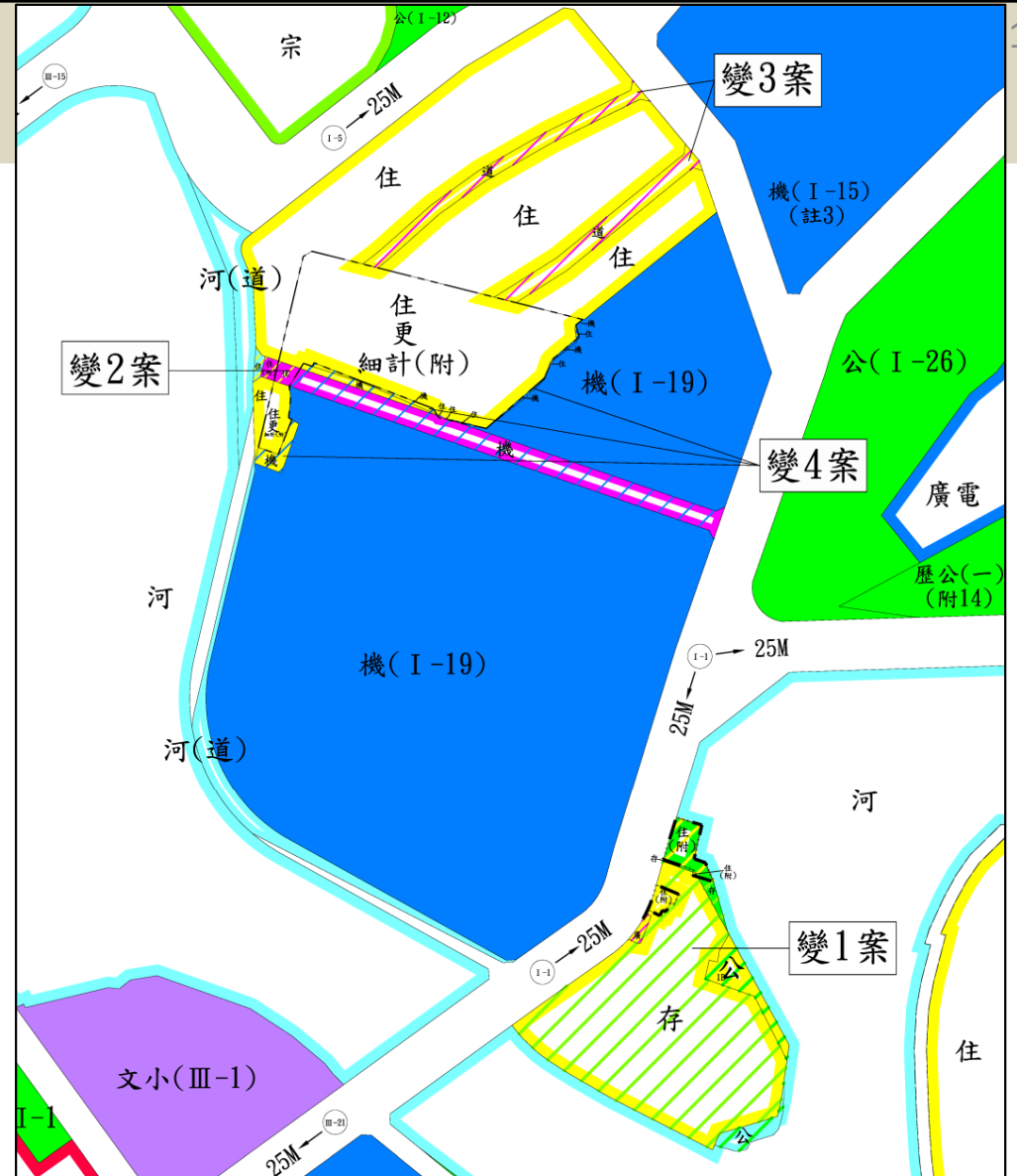
- 南側區域：依據歷史建築與縣定古蹟公告範圍(民勤段1426、1426-4地號)，變更住宅區為保存區，其餘土地調整為適當分區，併同變更北側綠地為住宅區。
- 北側區域：依使用現況及交通系統規劃調整計畫範圍，考量周邊道路開闢可行性與連貫性，進行道路系統之整體規劃及調整。
- 為提高本計畫財務可行性，研擬調整公共設施回饋比例。



伍、變更計畫內容

【變更位置示意圖】

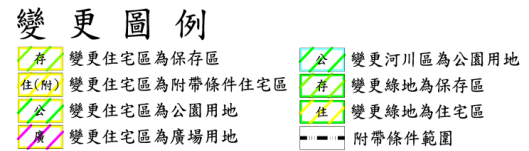
- 變1案：配合歷史建築與縣定古蹟公告，劃設保存區，周邊土地配合調整。
- 變2案：刪除10M計畫道路、周邊土地配合調整。
- 變3案：新劃設北側計畫道路。
- 變4案：細部計畫北側區域，依土地管理單位，變更使用分區。
- 變5案：調整公共設施回饋比例。



伍、變更計畫內容

【變1案：配合歷史建築與縣定古蹟公告，劃設保存區，周邊土地配合調整。】

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
細部計畫南側區域暨周邊土地	細部計畫南側區域	刪除細部計畫區範圍	1.配合民勤段1426、1426-4地號公告為歷史建築與縣定古蹟，變更部分住宅區與綠地為保存區。 2.配合保存區劃設，變更周邊私有土地為附帶條件住宅區。
	住宅區(0.94)	保存區(0.94)	
	綠地(0.01)	保存區(0.01)	
	附帶條件： 併「美崙溪旁附近」都市更新地區，辦理整體開發。	刪除附帶條件	
	綠地(0.04)	住宅區(附)(0.04)	
	附帶條件： 併「美崙溪旁附近」都市更新地區，辦理整體開發。	變更附帶條件	
住宅區(3.24平方公尺)	住宅區(附)(3.24平方公尺)		
住宅區(0.01)	住宅區(附)(0.01)		



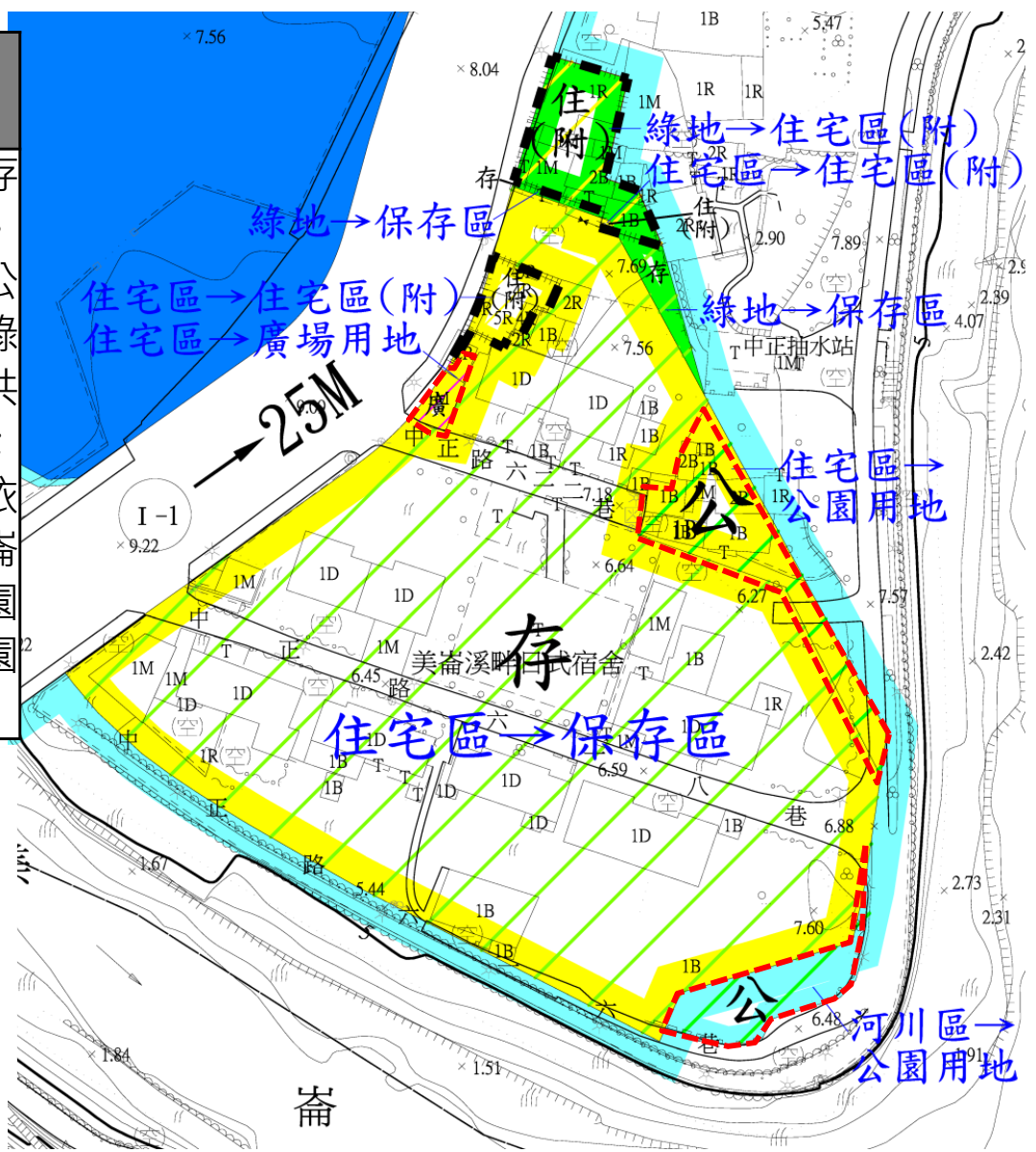
附帶條件：

- 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」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。
- 屬56年4月22日「修訂花蓮都市計畫(美崙新市區部分)案」發布實施前之既有建築物基地者，得免予回饋。

伍、變更計畫內容

【變1案：配合歷史建築與縣定古蹟公告，劃設保存區，周邊土地配合調整。】

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
細部計畫 南側暨 區域 周邊土地	住宅區 (0.01)	廣場用地 (0.01)	3. 配合保存區之劃設，變更周邊公有及未登錄土地為公共設施用地；部分土地依現況為美崙溪河濱公園變更為公園用地。
	住宅區 (0.05)	公園用地 (0.05)	
	河川區 (0.03)	公園用地 (0.03)	



變更圖例

- 存 變更住宅區為保存區
- 住(附) 變更住宅區為附帶條件住宅區
- 公 變更住宅區為公園用地
- 廣 變更住宅區為廣場用地
- 公 變更河川區為公園用地
- 存 變更綠地為保存區
- 住 變更綠地為住宅區
- — — 附帶條件範圍

伍、變更計畫內容

【變1案：配合歷史建築與縣定古蹟公告，劃設保存區，周邊土地配合調整。】

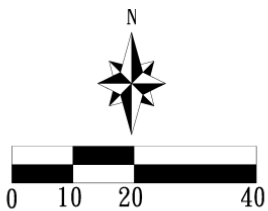
變更後計畫示意圖



圖例

- 住 住宅區
- 公 公園用地
- 存 保存區
- 廣 廣場用地
- 河 河川區
- 機 機關用地
- 河(道) 河川區(兼供道路用地使用)

- 道路(含人行步道)用地
- 附帶條件範圍
- 變更位置

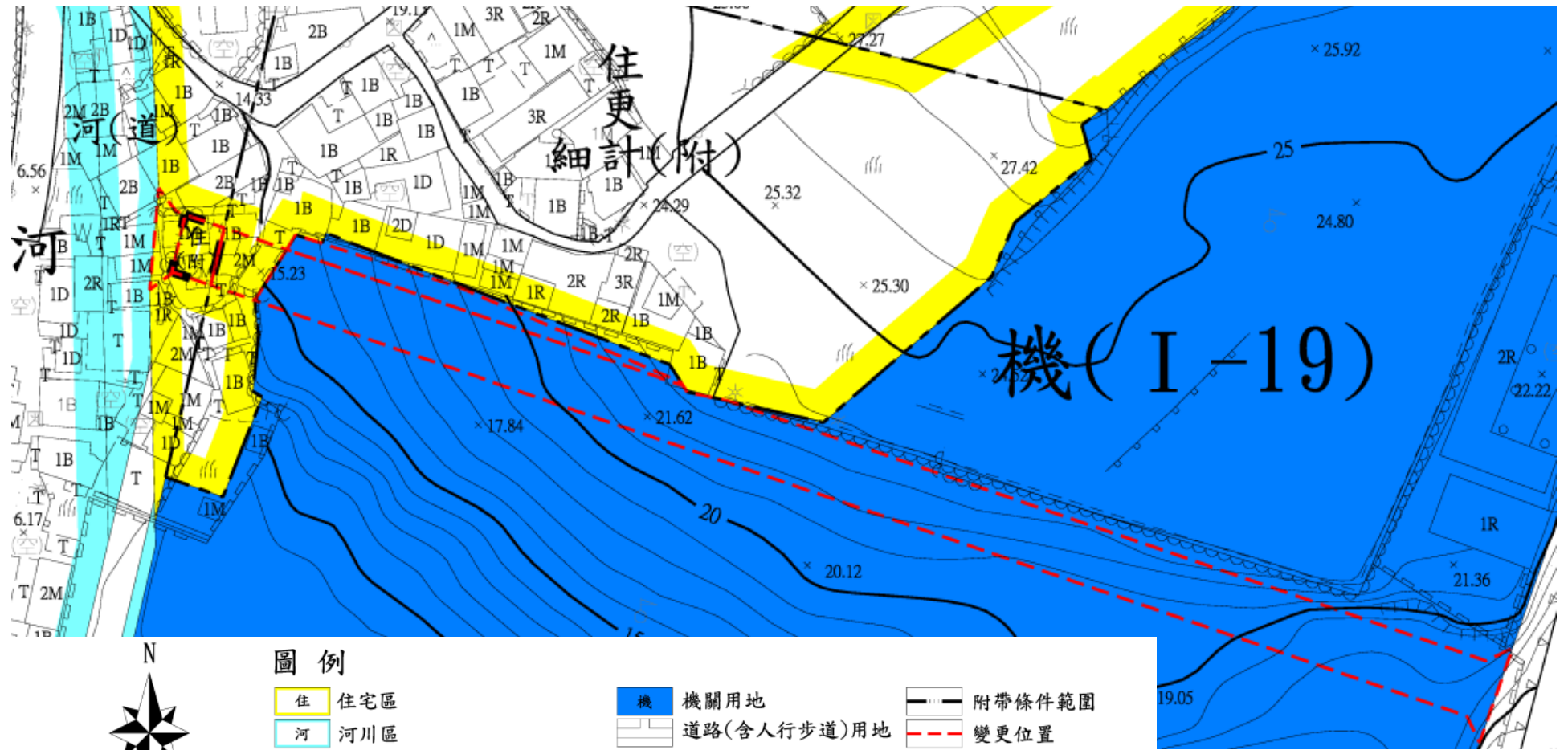


附帶條件：
 依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他地區）變更使用許可審議原則」之附表規定辦理回饋，捐贈30%之土地面積，因捐贈面積少於150平方公尺，故以等值代金繳納。必須完成附帶條件之規定後，始同意核發相關建築及使用執照。

伍、變更計畫內容

【變2案：刪除10M計畫道路、周邊土地配合調整。】

變更後計畫示意圖



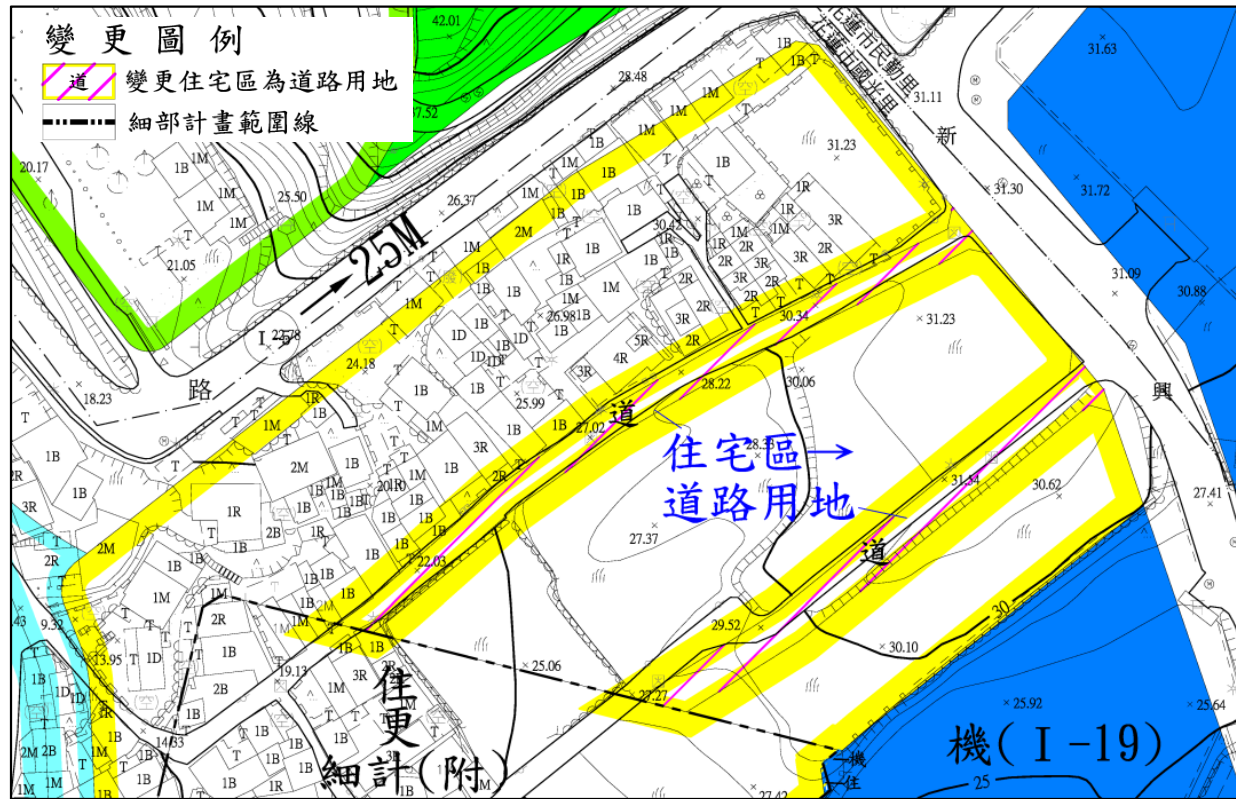
附帶條件：
 依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他地區)變更使用許可審議原則」之附表規定辦理回饋，捐贈30%之土地面積，因捐贈面積少於150平方公尺，故以等值代金繳納。必須完成附帶條件之規定後，始同意核發相關建築及使用執照。



伍、變更計畫內容

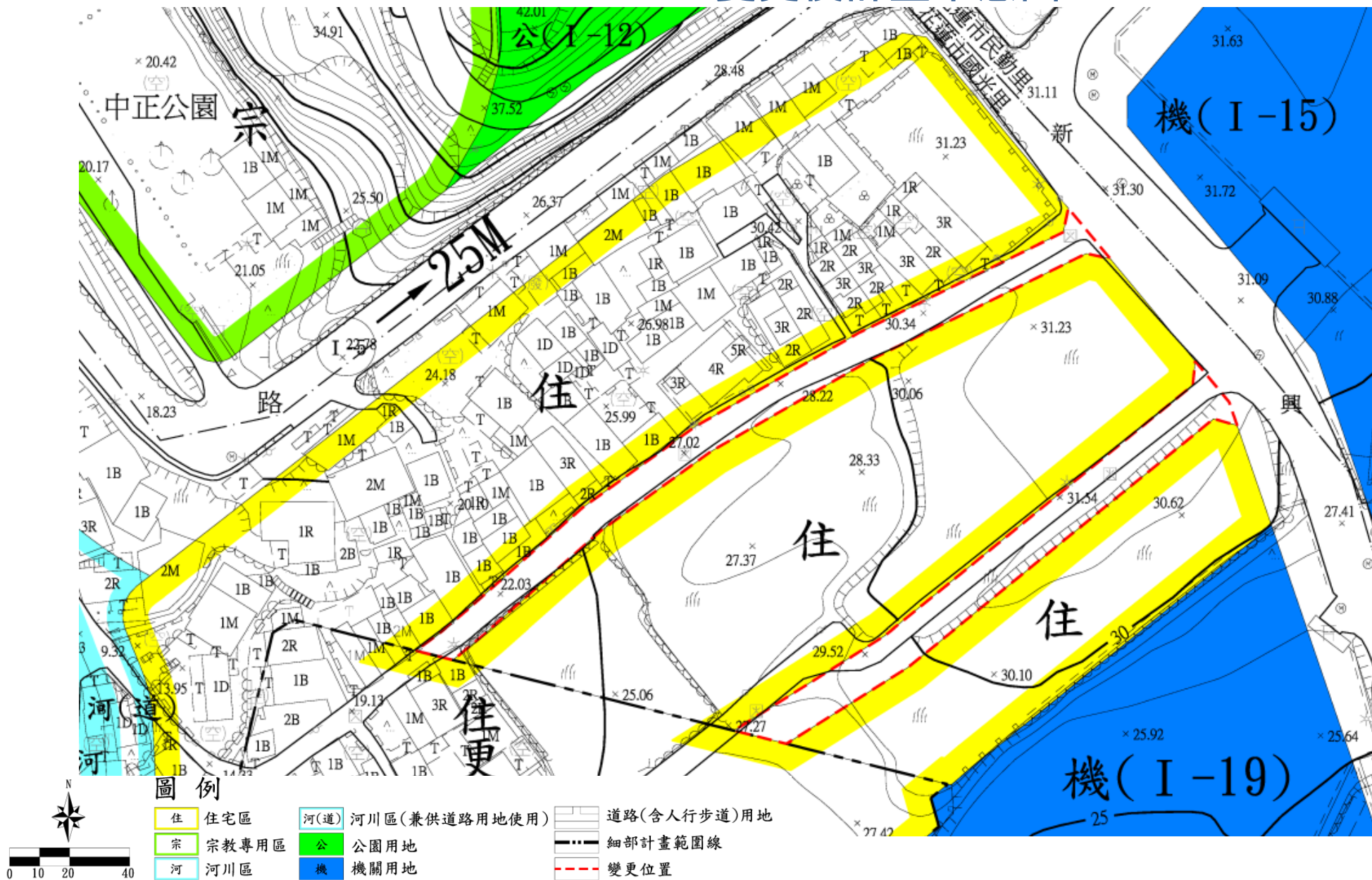
【變3案：新劃設北側計畫道路。】

位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
新劃設北側計畫道路	住宅區 (0.19)	道路 用地 (0.19)	配合道路系統調整，新設6M及8M計畫道路，變更部分住宅區為道路用地。



伍、變更計畫內容

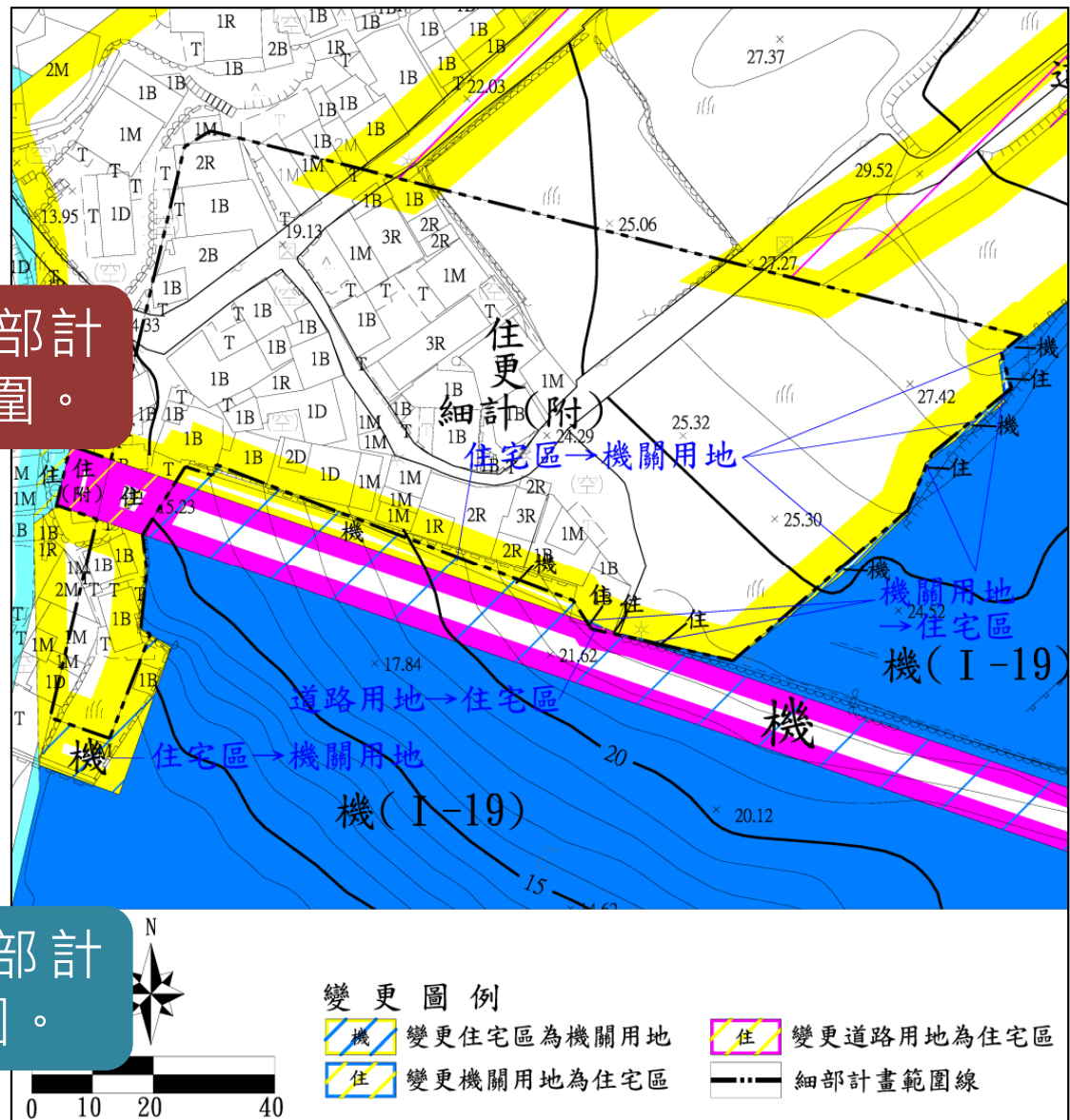
【變3案：新劃設北側計畫道路。】 變更後計畫示意圖



伍、變更計畫內容

【變4案：細部計畫北側區域，依土地管理單位，變更使用分區。】

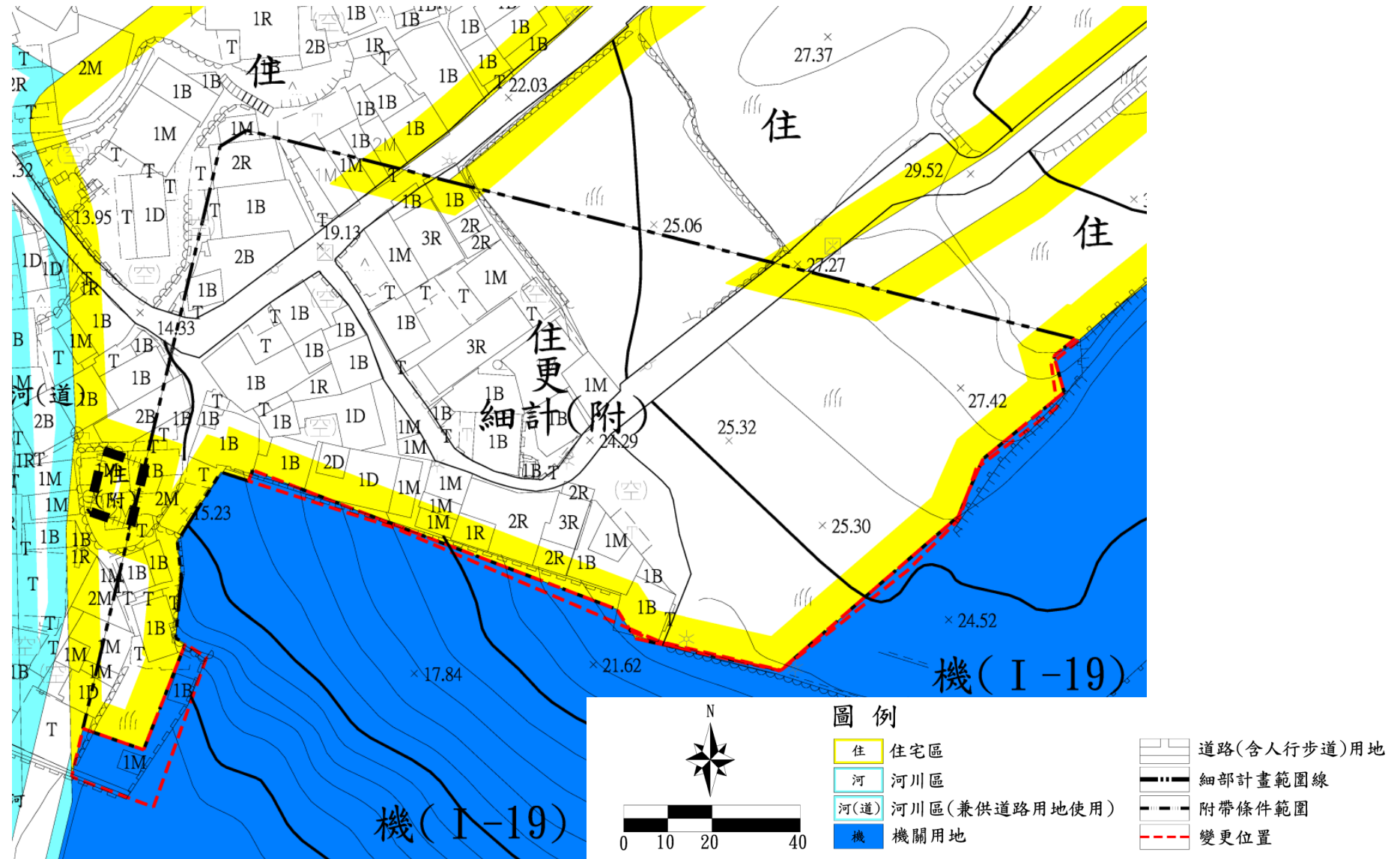
位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
細部計畫北側區域	機關用地 (11.87 平方公尺)	住宅區 (11.87 平方公尺)	依土地管理單位， 納入細部計畫區範圍。
	道路用地 (3.18 平方公尺)	住宅區 (3.18 平方公尺)	部政治作戰局所管土地，屬國軍老舊眷村土地及不適用營地，變更為住宅區；由國防部軍備局所管營地，變更為住宅區。
	住宅區 (0.03)	機關用地 (0.03)	刪除細部計畫區範圍。



伍、變更計畫內容

【變4案：細部計畫北側區域，依土地管理單位，變更使用分區。】

變更後計畫示意圖



伍、變更計畫內容

【變5案：調整公共設施回饋比例。】

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
調整公共設施回饋比例	配置40%以上之公共設施用地	配置30%以上之公共設施用地	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，調整應回饋之公共設施用地比例。

陸、檢討後計畫

【實施進度及經費】

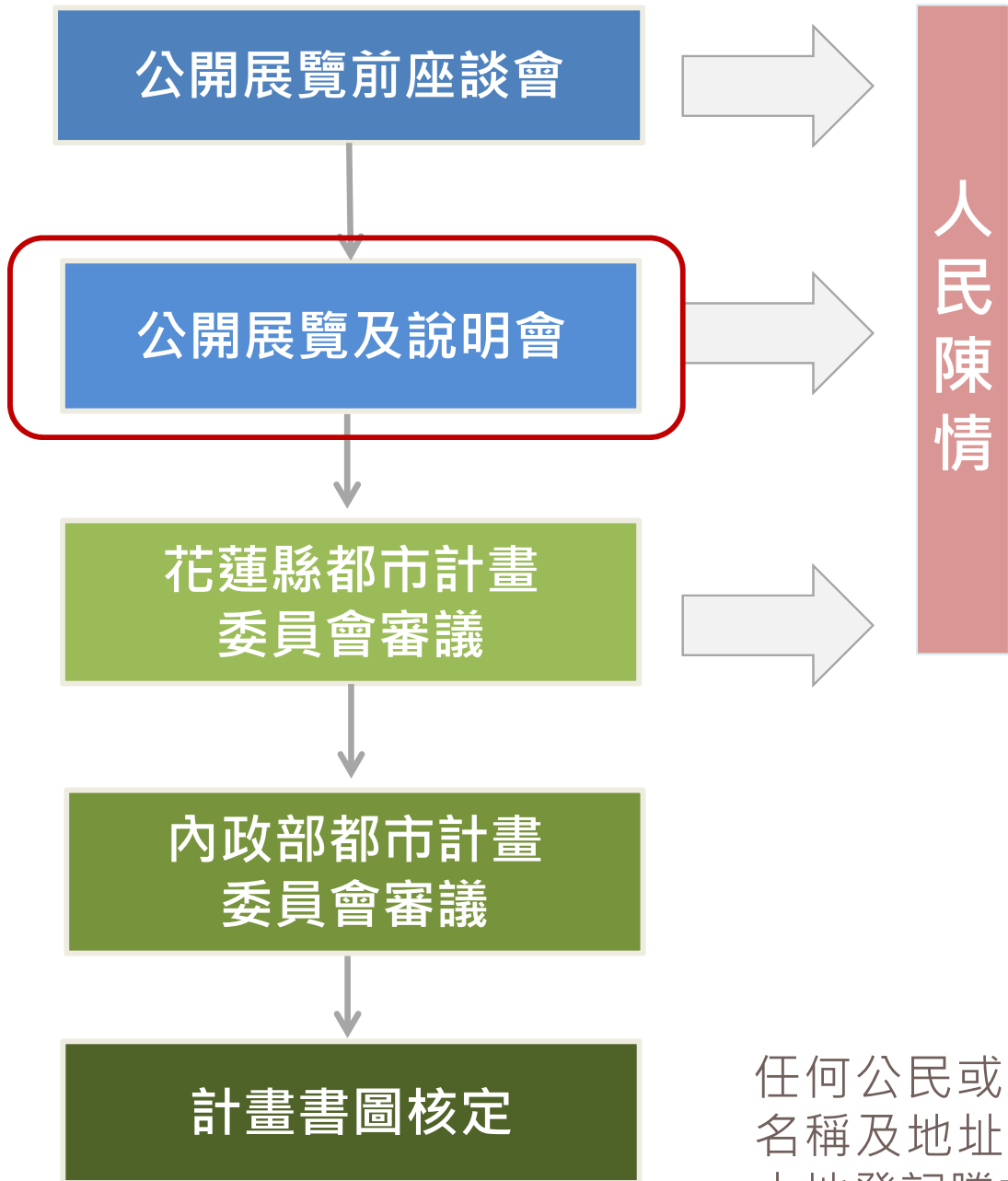
- 增加**公共設施用地**，皆為**公有土地**。
- **機關用地**現況為**國防部軍備局所管營區範圍**。
- **部分公園用地**現況為**美崙溪河濱公園**。
- **道路用地大致沿既有道路劃設**，惟仍須進行拓寬及排水工程。
- 尚未開闢**廣場用地、道路用地及部分公園用地**，開發經費由花蓮縣政府爭取中央補助及自行編列經費辦理。

使用分區	權屬	未開闢面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限(會計年度)	經費來源
			徵收或協議價購	土地重劃	獎勵投資	撥用	土地徵購費(萬元)	地上物補償費(萬元)	工程費(萬元)	合計(萬元)			
廣場用地	公有	0.01				✓			20	20	花蓮縣政府	110-115	中央補助及花蓮縣政府編列預算
道路用地	公有	0.19				✓			475	475			
公園用地	公有	0.04				✓		208	80	288			
總計								208	575	783			

註1：表內面積應以實地分割測量面積為準。

註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。

柒、公民或團體表達意見



郵寄地點電話:花蓮縣政府建設處 都市計畫科
地址:花蓮市府前路 17 號
連絡電話: 03-8224854

壹、填表時請注意:
一、本意見表不必另備文。
二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
三、「編號」欄請免填。
四、請檢附建議修正意見圖及有關資料。

貳、申請人或其代表於填寫本表同意依個人資料保護法第 16 條規定,由花蓮縣政府基於增進公共利益之目的,於執行法定職務必要範圍內使用陳情意見表所有資料。

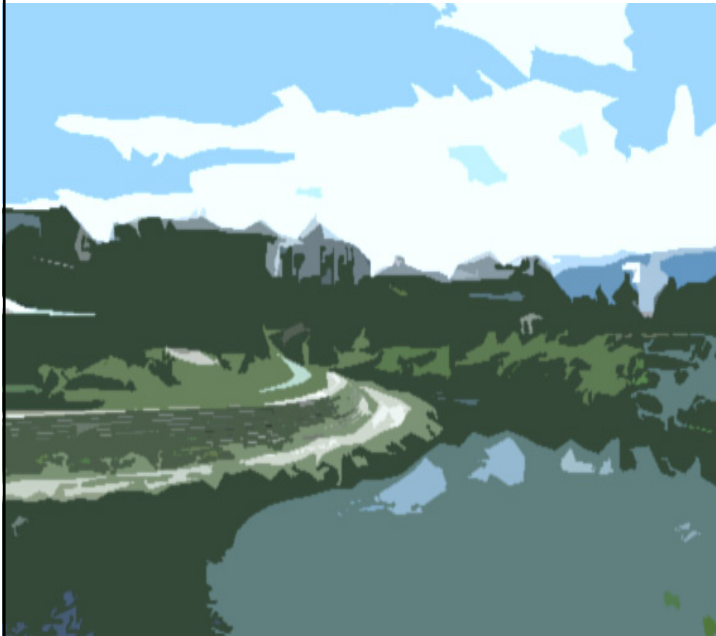
「變更花蓮主要計畫【配合(美崙溪旁附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)】案」意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	備註
	一、土地標示: 段 小段 地號			
	二、門牌: 路 街 巷			

申請人或其代表: _____ 蓋章
電話: _____
地址: _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

任何公民或團體得於公告期間以書面記載姓名或名稱及地址，並檢附詳細都市計畫套繪地籍圖、土地登記謄本，向花蓮縣政府提出書面意見。



簡報結束

敬請指導

峻超 工程顧問有限公司