

變更玉里都市計畫細部計畫
(第一次通盤檢討)書

擬定機關：玉里鎮公所

中華民國 114 年 1 月

花蓮縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案	
變更都市計畫	都市計畫法第 26 條	
法令依據	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條	
擬定都市計畫機關	玉里鎮公所	
本案公開展覽起迄日期	公告徵求意見	1.公告徵求意見：自民國 113 年 4 月 9 日起公告徵求意見 30 日。 2.刊登報紙：民國 113 年 4 月 9 日~11 日，刊登於更生日報第 14 版。
	座談會	113 年 4 月 26 日上午 10 時 30 分玉里鎮公所第一會議室。
	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鎮級	玉里鎮都市計畫委員會 113 年 12 月 23 日第二次會議審議通過
	縣級	

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-2
第三節 計畫位置及範圍.....	1-3
第二章 現行都市計畫概要與相關計畫	2-1
第一節 主要計畫內容概述.....	2-1
第二節 本細部計畫與主要計畫關係.....	2-10
第三節 現行細部計畫概述.....	2-19
第四節 相關計畫摘要.....	2-35
第三章 發展現況	3-1
第一節 自然環境.....	3-1
第二節 社經發展.....	3-4
第三節 土地使用現況.....	3-12
第四節 公共設施.....	3-14
第五節 交通運輸.....	3-19
第六節 環境敏感及災害潛勢.....	3-23
第七節 發展預測分析.....	3-25
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 發展構想.....	4-13
第五章 變更計畫	5-1
第一節 檢討變更原則.....	5-1
第二節 變更計畫綜理.....	5-3
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 土地使用分區計畫.....	6-1
第三節 公共設施用地計畫.....	6-5
第四節 交通系統計畫.....	6-9
第五節 土地使用分區管制要點.....	6-13
第六節 都市設計準則.....	6-18
第七節 生態都市規劃原則.....	6-21
第八節 事業及財務計畫.....	6-26

圖目錄

圖 1-3-1	計畫位置及範圍示意圖	1-3
圖 2-1-1	現行玉里主要計畫示意圖	2-6
圖 2-2-1	另行擬訂細部計畫區位置示意圖	2-13
圖 2-3-1	現行玉里都市計畫細部計畫示意圖	2-23
圖 3-1-1	地形示意圖	3-2
圖 3-1-2	區域地質圖	3-3
圖 3-1-3	水文圖	3-3
圖 3-2-1	計畫區內人口分布空間示意圖	3-7
圖 3-3-1	計畫區內土地利用調查示意圖	3-13
圖 3-4-1	計畫區公共設施用地開闢情形示意圖	3-18
圖 3-5-1	計畫區現況道路分布示意圖	3-19
圖 3-5-2	計畫區交通系統開闢情形示意圖	3-20
圖 3-6-1	計畫區環境敏感區位分布示意圖	3-24
圖 3-6-2	歷史災害及災害潛勢區位圖	3-24
圖 3-7-2	計畫區公有土地分布情形示意圖	29
圖 4-2-1	玉里地區鄰近整體發展構想示意圖	4-13
圖 4-2-2	玉里都市計畫區發展構想示意圖	4-14
圖 6-2-1	變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)檢討後計畫示意圖	6-3
圖 6-6-1	生態都市規劃原則示意圖	6-25

表 目 錄

表 2-1-1	玉里主要計畫都市計畫辦理歷程一覽表	2-1
表 2-1-2	現行玉里主要計畫土地使用計畫面積表	2-7
表 2-1-3	現行玉里主要計畫公共設施用地明細表	2-8
表 2-2-1	玉里都市計畫細部計畫都市計畫辦理歷程一覽表	2-10
表 2-2-2	另行擬訂細部計畫區計畫內容摘要表	2-12
表 2-2-3	玉里主要計畫變更與細部計畫內容差異一覽表	2-16
表 2-3-1	玉里都市計畫細部計畫土地使用計畫面積彙整表	2-24
表 2-3-2	玉里都市計畫細部計畫公共設施用地明細表	2-25
表 2-3-3	玉里都市計畫細部計畫道路編號表	2-27
表 2-3-4	玉里都市計畫區訂定土地使用管制之計畫	2-30
表 2-4-1	相關計畫彙整表	2-35
表 3-2-1	花蓮縣及玉里鎮人口成長統計表	3-5
表 3-2-2	花蓮縣及玉里鎮之戶數及戶量統計表	3-5
表 3-2-3	花蓮縣及玉里鎮 112 年人口扶養比例統計表	3-6
表 3-2-4	計畫區現況人口統計表	3-6
表 3-2-5	計畫區人口密度分布表	3-7
表 3-2-6	玉里鎮各級產業人口占比表	3-8
表 3-2-7	工商及服務業年底場所單位數變動表	3-8
表 3-2-8	工商及服務業年底從業員工人數變動表	3-9
表 3-2-9	工商及服務業全年生產總額變動表	3-9
表 3-2-10	玉里鎮各級產業人口占比表	3-9
表 3-2-11	玉里鎮 109 年營運中工廠家數統計表	3-10
表 3-2-12	玉里鎮三級產業場所單位家數統計表	3-11
表 3-2-13	赤科山 112 年每月遊客人數統計表	3-11
表 3-3-1	計畫區土地現況使用面積表	3-12
表 3-4-1	計畫區公共設施用地開闢情形一覽表	3-14
表 3-5-1	計畫區未開闢完成道路一覽表	3-21
表 3-7-1	「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」人口預測表	3-25
表 3-7-2	計畫區開發總量容納人口估算表	3-26
表 3-7-3	計畫區商業區面積檢討分析表	3-26

表 目 錄

表 3-7-4	計畫區公共設施用地面積檢討分析表	3-27
表 3-7-5	計畫區閒置公有土地一覽表	30
表 5-2-1	變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容綜理表	5-3
表 5-2-2	變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管 制要點修正前後條文對照表	5-4
表 5-2-3	新訂玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)都市設計準則說 明表	5-14
表 6-2-1	變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)檢討後土地使用 計畫面積表	6-4
表 6-3-1	變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)檢討後公共設施 用地明細表	6-7
表 6-4-1	玉里都市計畫細部計畫道路編號表	6-10
表 6-8-1	事業及財務計畫一覽表	6-27
表 6-8-2	另行擬訂細部計畫區事業及財務計畫一覽表	6-28

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

玉里鎮舊稱「璞石閣」，又有轉譯為「脯食閣」，位於台灣花蓮縣南部，花東縱谷平原中段，介於中央山脈與海岸山脈之間，北鄰瑞穗鄉，東鄰豐濱鄉、臺東縣長濱鄉，西鄰卓溪鄉，南接富里鄉。全鎮面積約 252 平方公里，為全臺灣面積最大的鎮，鎮境內有秀姑巒溪及其支流豐坪溪、卓溪、拉庫拉庫溪（樂樂溪）、清水溪流經。

有關玉里都市計畫主要計畫第三次通盤檢討案業經內政部都市計畫委員會審議完竣，依 109 年 5 月 26 日第 969 次會議決議載明：參據都市計畫法第 23 條明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，故請花蓮縣政府將主要計畫與細部計畫分開擬定，另除應將土地使用分區管制原則納入主要計畫予以規範外，並依下列各點辦理：...細部計畫擬定後，請依法定程序及本部 91 年 6 月 13 日台內營字第 0910084279 號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報花蓮縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具經本會審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。

本細部計畫原計畫自民國 80 年發布自今已逾 30 年，應依據相關規定辦理通盤檢討，並依內政部都市計畫委員會決議辦理相關事項，辦理本次細部計畫通盤檢討，以利都市計畫擬定機關落實土地使用管制及執行。

第二節 法令依據

本細部計畫原計畫自民國80發布實施起至今已逾30年未曾辦理通盤檢討，故依據下列法令辦理本次通盤檢討：

壹、「都市計畫法」第26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。」

貳、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第2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。」

第三節 計畫位置及範圍

玉里鎮位於花蓮縣南部地區，東接台東縣長濱鄉，西與卓溪鄉為鄰，南接富里鄉，北鄰瑞穗鄉。玉里都市計畫區位於玉里鎮公所所在地，其範圍包含永昌里、啟模里、國武里、中城里、源城里、泰昌里。台 9 線及花東鐵路縱貫本計畫區，北往花蓮，南通台東，北距花蓮市約 80 公里，南距台東市約 90 公里。本計畫範圍，北起卓溪，南達鐵路線南側約二百公尺處，東至秀姑巒溪，西止於中央山脈山麓，計畫面積共計 489.60 公頃。計畫位置及範圍如圖 1-3-1 所示。



圖1-3-1 計畫位置及範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概要與相關計畫

第一節 主要計畫內容概述

壹、辦理歷程

玉里都市計畫主要計畫於44年發布實施後，陸續於77年完成第一次通盤檢討，91年完成第二次通盤檢討，於110年11月20日公告實施「變更玉里都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」，變更玉里都市計畫第三次通盤檢討草案於109年業經內政部都市計畫委員會審議完竣。歷次通盤檢討及個案變更歷程，詳表2-1-1所示。

表2-1-1 玉里主要計畫都市計畫辦理歷程一覽表

項次	變更內容	公告發布日期
1	玉里都市計畫	44年7月13日府建都字第39032號
2	玉里擴大都市計畫	62年11月9日府建劃字第66214號
3	變更玉里都市計畫(部分工業區、綠帶為機關用地)	73年1月13日府建劃字第1984號
4	變更玉里都市計畫(公共設施通盤檢討)	74年8月22日府建劃字第70234號
5	變更玉里都市計畫(第一次通盤檢討)	77年10月4日府建劃字第85041號
6	變更玉里都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)	80年12月15日府建劃字第23385號
7	變更玉里都市計畫(部分農業區為鐵路用地)	89年3月6日府建劃字第019206號
8	變更玉里都市計畫(部分農業區為鐵路用地、道路用地為道路用地兼供鐵路使用)	89年11月17日府旅都字第120925號
9	變更玉里都市計畫(第二次通盤檢討)	91年1月4日府旅都字第140859號
10	變更玉里都市計畫(部分農業區變更為自來水事業用地)	91年10月17日府城計字第09100964850號
11	變更玉里都市計畫(部分保護區、農業區為電路鐵塔用地)	95年1月2日府城計字第0970174765A
12	變更玉里都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)	100年1月3日府建計字第09900225858A號
13	變更玉里都市計畫(部分工業區為鐵路用地)	101年6月15日府建計字第1010108273A號
14	變更玉里都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)	103年11月13日府建計字第1030208679A
15	變更玉里都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	110年9月24日府建計字第1100229214A號
16	變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)	○○○註

資料來源：本計畫整理。

註：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案為本計畫之主要計畫，俟發布實施後載明發布日期與文號。

貳、計畫範圍及面積

本計畫範圍北起卓溪、南達玉里自行車道(原舊有鐵道)南約 200 公尺，東自秀姑巒溪，西接中央山脈山麓，計畫面積為 489.60 公頃，現行計畫詳圖 2-1-1 所示。

參、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

肆、計畫人口與密度

計畫人口為 35,000 人，計畫密度每公頃 320 人。

伍、土地使用分區計畫

劃設有住宅區、商業區、工業區、保護區、宗教專用區、加油站專用區、農業區、醫療專用區、電信專用區及郵政專用區，計畫面積共 339.37 公頃，現行都市計畫土地使用面積詳表 2-1-2。

一、住宅區

配置 4 處鄰里單元，總面積約 95.67 公頃。

二、商業區

依鄰里單元之配置，劃設 4 處鄰里商業區。其中商一兼具市鎮商業中心功能，商二、商三及商四僅具鄰里商業中心功能，面積共計 11.77 公頃。

三、工業區

計畫區內共劃設工業區 2 處，面積共計 29.10 公頃。

四、保護區

計畫區東南側秀姑巒溪及西側山坡地部分，保留劃設為保護區，面積 50.63 公頃。

五、宗教專用區

劃設宗教專用區 4 處，面積共計 1.38 公頃。

六、加油站專用區

劃設加油站專用區 2 處，面積共計 0.19 公頃。

七、農業區

於計畫區外圍處留設為農業區，面積 148.23 公頃。

八、電信專用區

劃設電信專用區 2 處，面積 2.06 公頃。

九、郵政專用區

劃設郵政專用區 1 處，面積 0.09 公頃。

十、醫療專用區

配合玉里慈濟醫院院區劃設為醫療專用區，面積 0.25 公頃。

陸、公共設施用地計畫

本計畫區公共設施用地計畫彙整說明如下，現行都市計畫土地使用面積詳表 2-1-2。

一、機關用地

共劃設機關用地 9 處，面積共計 10.12 公頃。

二、學校用地

劃設學校用地共計 6 處。其中高中用地 1 處、國中用地 2 處以及國小用地 3 處，面積共計 27.44 公頃。

三、社教用地

劃設社教用地共計 1 處，面積 0.08 公頃。

四、醫院用地

劃設醫院用地 1 處供榮民總醫院使用，面積 13.07 公頃。

五、零售市場用地

劃設零售市場用地 2 處，面積共計 0.52 公頃。

六、停車場用地

劃設停車場用地 13 處，面積共計 1.64 公頃。

七、公園用地

劃設公園用地 5 處，面積共計 14.45 公頃。

八、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 6 處，面積共計 1.48 公頃。

九、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，面積 0.97 公頃。

十、綠地

為維持良好居住環境，於鐵路旁劃設 5 公尺寬綠地，面積 2.94 公頃。

十一、綠帶(兼供道路使用)

劃設綠帶(兼供道路使用)共 1 處，面積 0.32 公頃。

十二、廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積共計 0.64 公頃。

十三、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 2 處，面積共計 0.31 公頃。

十四、人行廣場用地

劃設人行廣場用地 3 處，面積共計 1.00 公頃。

十五、變電所用地

劃設變電所用地 1 處，計畫面積 0.45 公頃。

十六、污水處理廠用地

劃設污水處理廠 1 處，計畫面積 1.17 公頃。

十七、堤防用地

將現有秀姑巒溪及卓溪堤防保留劃設為堤防用地，面積 1.61 公頃。

十八、自來水事業用地

配合自來水公司興建南區深井及配水池，劃設自來水事業用地 1 處，面積 0.34 公頃。

十九、電路鐵塔用地

配合台電公司輸電線路及鐵塔用地需求，劃設電路鐵塔用地 5 處，面積共計 0.07 公頃。

二十、河道用地

配合花蓮縣政府水利主管機關易淹水地區水患治理計畫用地取得作業，劃設河道用地 1 處，面積 0.61 公頃。

二十一、墓地用地

配合玉里公墓現況，劃設墓地用地 1 處，面積 0.63 公頃。

柒、交通系統計畫

本計畫區聯外道路共計 7 條，分別通往花蓮、台東、卓溪、客城等。除主要聯外道路，尚有區內主、次要道路、出入道路、人行綠化步道、人行步道及鐵路用地。計畫區內交通系統計畫彙整說明如下：

一、鐵路用地

現況為玉里火車站及花東鐵路，寬度 15-40 公尺不等，面積 13.24 公頃。

二、道路用地

劃設聯外、主、次要道路、出入道路等，面積 54.63 公頃。

三、道路用地兼廣場使用

本計畫道路用地兼廣場使用面積共計 0.92 公頃。

四、人行步道用地

為便利住宅區內部通往服務道路或次要道路而劃設 4 公尺寬人行步道用地，面積 1.43 公頃。

五、人行綠化步道用地

配合計畫區內玉里高中南側之交通需求，劃設 6 公尺寬人行綠化步道用地，面積 0.15 公頃。

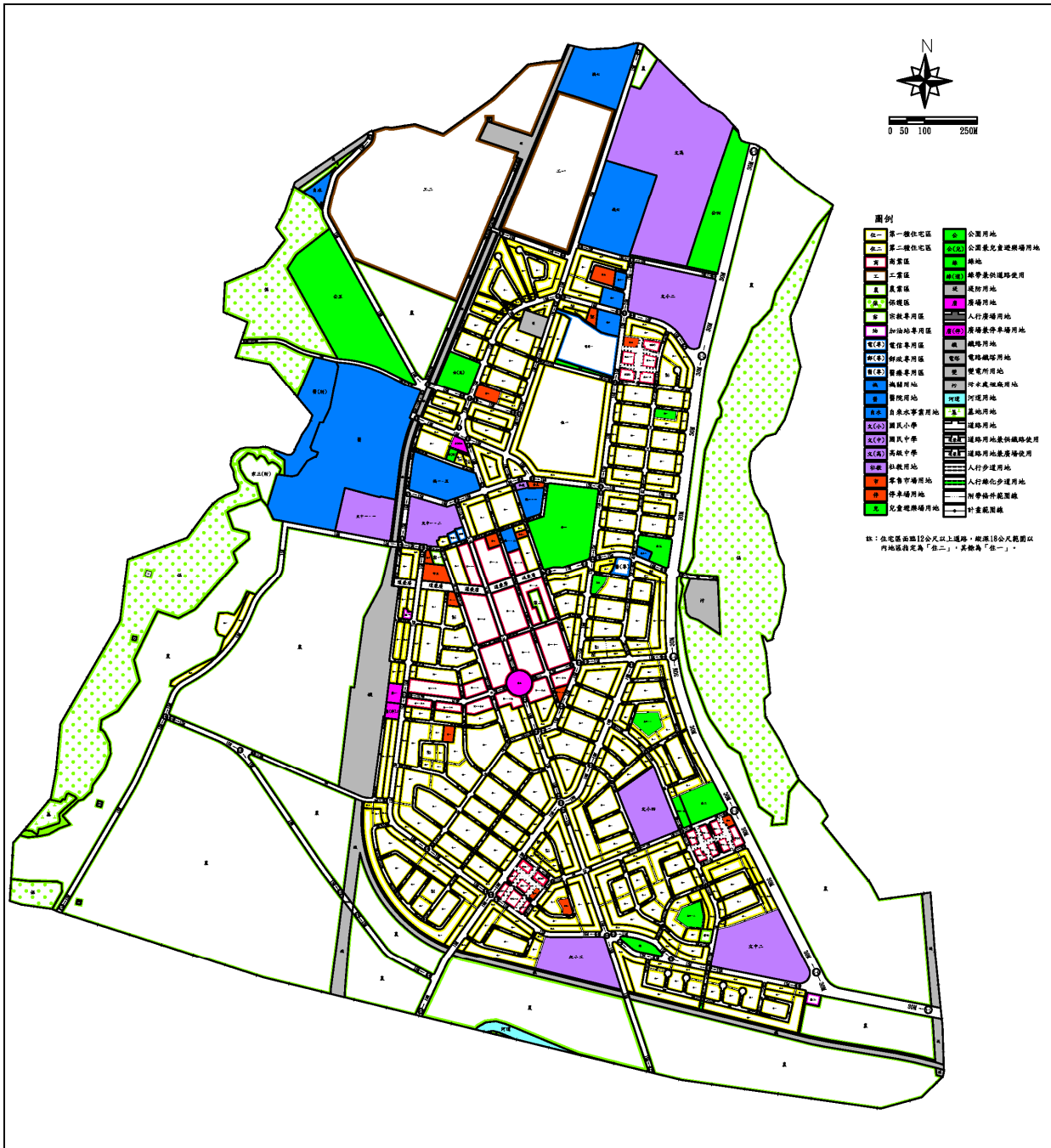


圖2-1-1 現行玉里主要計畫示意圖

資料來源：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案。

表2-1-2 現行玉里主要計畫土地使用計畫面積表

項 目		計畫面積(公頃)	百分比(1)(%)	百分比(2)(%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	95.67	32.97	19.54
	商業區	11.77	4.06	2.40
	工業區	29.10	10.03	5.94
	保護區	50.63		10.34
	宗教專用區	1.38	0.48	0.28
	加油站專用區	0.19	0.07	0.04
	農業區	148.23		30.28
	電信專用區	2.06	0.71	0.42
	郵政專用區	0.09	0.03	0.02
	醫療專用區	0.25	0.09	0.05
	小 計	339.37	48.44	69.31
	公 共 設 施 用 地	機關用地	10.12	3.49
學校用地		27.44	9.46	5.61
社教用地		0.08	0.03	0.02
醫院用地		13.07	4.50	2.67
零售市場用地		0.52	0.18	0.11
停車場用地		1.64	0.57	0.33
公園用地		14.45	4.98	2.95
兒童遊樂場用地		1.48	0.51	0.30
公園兼兒童遊樂場用地		0.97	0.33	0.20
綠地		2.94	1.01	0.60
綠帶(兼供道路使用)		0.32	0.11	0.07
廣場用地		0.64	0.22	0.13
廣場兼停車場用地		0.31	0.11	0.06
人行廣場用地		1.00	0.34	0.20
變電所用地		0.45	0.16	0.09
污水處理廠用地		1.17	0.40	0.24
堤防用地		1.61	0.55	0.33
鐵路用地		13.24	4.56	2.70
道路用地		54.63	18.83	11.16
道路用地兼廣場使用		0.92	0.32	0.20
人行步道用地		1.43	0.49	0.29
人行綠化步道用地		0.15	0.05	0.03
自來水事業用地		0.34	0.12	0.07
電路鐵塔用地	0.07	0.02	0.01	
河道用地	0.61		0.12	
墓地用地	0.63	0.22	0.13	
小 計	150.23	51.56	30.69	
合計(1)(都市發展用地)		290.13	100.00	
合計(2)(計畫總面積)		489.60		100.00

資料來源：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案。

註：合計(1)(都市發展用地面積)不含農業區、保護區、河道用地之面積。

表2-1-3 現行玉里主要計畫公共設施用地明細表

用地名稱及編號		計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機一--一	0.50	文小一西側，2-4 號道路南側	代表會、消防隊、圖書館、社區活動中心
	機一--二	0.25	5-1 道路與 5-3 道路交叉口	鎮公所
	機一-五	1.81	文中一北側，醫院用地東側	警察分局、戶政事務所
	機五	0.45	機八南側，文小二西南側	電信用地、無線電載波站、簡易法庭
	機六	3.74	文高南側，體育場西側	林務局管理處
	機七	2.79	計畫區北端，文高西側	監理站
	機八	0.32	機五北側，文小二西側	地政事務所
	機十一	0.15	機八用地北側	供里民活動中心使用
	機十二	0.11	2-12 號道與 3-12 號道路交叉口	供里民活動中心使用
	小計	10.12		
學校用地	文小二	3.75	體育場南側，機八東側	玉里國小永昌分校
	文小三	2.47	計畫區南端，2-9 號道路西側	中城國小
	文小四	2.23	兒四-一南側，公二西側	玉里國小
	文中一	3.45	醫院東側，機一-五西側	玉里國中
	文中二	3.84	兒四-二東側，油二西北側	中城運動場
	文高	11.70	計畫區北端，機七東側	玉里高中
	小計	27.44		
社教用地	社教	0.08	工一南側	
醫院用地	醫	13.07	文中一西南側，計畫區西端	玉里榮民醫院
零售市場 用地	市一	0.15	廣一東側，廣二西南側	
	市五	0.37	文中一西南側，停一-一北側	
	小計	0.52		
停車場 用地	停一--一	0.11	市五南側，油一東側	
	停一--二	0.10	廣三東側，2-6 號道路西側	
	停二	0.12	機五西側，文小二南側	
	停三	0.07	兒四西側，3-8 號道路南側	
	停四	0.09	公二南側，1-1 號道路西側	
	停五	0.30	機八北側	
	停六	0.12	機五北側	
	停七	0.13	鎮公所對面	
	停八	0.26	廣場兼停車場用地北側	
	停九	0.08	機一-一北側，原玉里國小西北側	
	停十	0.07	市五用地北側	
	停十一	0.07	鎮公所後方	
	停十二	0.13	文小三北側	
小計	1.64			

表 2-1-3 現行玉里主要計畫公共設施用地明細表(續)

用地名稱及編號		計畫面積 (公頃)	位置或說明	備註
公園用地	公一	3.53	機一-一東側，1-2 號道路北側	
	公二	0.99	文小四西側，1-1 號道路西側	
	公三	0.58	工二東側，變電所用地西側	
	公四	2.98	機六東側	
	公五	6.37	工二南側	
	小計	14.45		
兒童遊樂場 用地	兒一	0.16	6-12 號道路與 3-12 號道路交叉口	
	兒二	0.15	機五南側	
	兒三	0.17	6-18 號道路與 6-19 號道路中間	
	兒四-一	0.38	文中二西側，4-8 號道路南側	
	兒四-二	0.39	6-42 號道路南側，6-43 號道路	
	兒四-三	0.23	公二西側，文小四東側	
	小計	1.48		
公園兼供兒童遊樂 場用地	公(兒)	0.97	醫院用地東北側	
綠地	綠	2.94	分布於計畫區中	
綠帶 (兼供道路使用)	綠(道)	0.32	機六西側	
廣場用地	廣一	0.22	3-3 號道路西端	
	廣三	0.42	3-3 號道路與 3-2 號道路交會處	
	小計	0.64		
廣場兼停車場 用地	廣兼停二	0.13	機一-五北側，2-3 號道路南側	
	廣兼停三	0.18	廣一南側	
	小計	0.31		
人行廣場用地		1.00	分布於三處里鄰商業區中間	
變電所用地	變	0.45	機五西側，機九北側	
污水處理廠用地	污	1.17	文小一東南側，1-1 號道路東側	
堤防用地	堤	1.61	計畫區西北端及東南端	
自來水事業用地	自	0.34	計畫區西北側	
電路鐵塔用地	電塔	0.07	計畫區北側	
鐵路用地	鐵	13.24		
人行步道用地		1.43		
人行綠化步道用地		0.15	體育場用地南側	
道路用地		54.63		
道路用地兼廣場 使用	道兼廣	0.92		

資料來源：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案。

第二節 本細部計畫與主要計畫關係

壹、都市計畫實施歷程

擬定玉里都市計畫(細部計畫)於80年公告實施，內容依循80年公告實施變更玉里都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)主要計畫內容辦理，至今尚未辦理通盤檢討；其後主要計畫已陸續辦理及1次通盤檢討、3次專案通盤檢討及5次個案變更，細部計畫皆未曾配合主要計畫辦理通盤檢討，故有部分計畫內容之落差；又計畫區內陸續另行擬訂12處細部計畫區。細部計畫辦理歷程詳表2-2-1。

表2-2-1 玉里都市計畫細部計畫都市計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	玉里都市計畫(細部計畫)	80年10月17日府建劃字第100456號
2	擬定玉里都市計畫(原機二機關用地變更為商業區)細部計畫	84年7月25日府建劃字第83345號
3	變更玉里都市計畫(原「機二」機關用地變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	107年4月10日府建計字第1070050741A號
4	擬定玉里都市計畫(原「兒一~一」兒童遊樂場用地變更為住宅區)細部計畫	91年7月23日府旅都字第09100712480號
5	擬定玉里都市計畫(原「機四」機關用地變更為商業區)細部計畫	91年7月23日府旅都字第09100712440號
6	擬定玉里都市計畫(原「市六」市場用地變更為住宅區)細部計畫	91年7月23日府旅都字第09100712420號
7	擬定玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒一-二」變更為住宅區)細部計畫	97年4月7日府城計字第097004258D號
8	變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒一-二」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)	107年4月10日府建計字第1070050741A號
9	擬定玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒二-一」變更為住宅區)細部計畫	97年4月7日府城計字第097004258B號
10	變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒二-一」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)	107年4月10日府建計字第1070050765A號
11	擬定玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒三-一」變更為住宅區)細部計畫	97年4月7日府城計字第097004258C號

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
12	變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒三-一」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)	107年4月10日府建計字第1070050781A號
13	擬定玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒三-二」變更為住宅區)細部計畫	97年4月7日府城計字第097004258G號
14	擬定玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒三-三」變更為住宅區)細部計畫	97年4月7日府城計字第097004258E號
15	變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒三-三」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	107年4月10日府建計字第1070050805A號
16	擬定玉里都市計畫(原市場用地「市二」變更為商業區)細部計畫	97年4月7日府城計字第097004258F號
17	變更玉里都市計畫(原市場用地「市二」變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)	107年4月10日府建計字第1070050675A號
18	擬定玉里都市計畫(原「市三」市場用地變更為商業區)細部計畫	97年4月7日府城計字第097004258G號
19	變更玉里都市計畫(原「市三」市場用地變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)	107年4月10日府建計字第1070050690A號
20	擬定玉里都市計畫(原市四市場用地「市四」變更為商業區)細部計畫	97年4月7日府城計字第097004258H號
21	變更玉里都市計畫(原「市四」市場用地變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)	107年4月10日府建計字第1070050700A號

資料來源：本計畫彙整。

貳、另行擬訂細部計畫實施情形

玉里都市計畫範圍內有 12 處另行擬訂細部計畫區，辦理歷程詳表 2-2-1，分布區位詳圖 2-2-1，其計畫內容摘要如表 2-2-2。

表2-2-2 另行擬訂細部計畫區計畫內容摘要表

細計編號	計畫區	計畫面積 (公頃)	計畫內容 (公頃)	開闢情形
細 1	原「機二」機關用地變更為商業區	0.15	商業區：0.09 道路用地：0.02 廣場兼停車場用地：0.04	未開闢
細 2	原「兒一-一」兒童遊樂場用地變更為住宅區	0.26	住宅區：0.18 公園兼兒童遊樂場用地：0.08	已開闢
細 3	原「機四」機關用地變更為商業區細部計畫	0.17	商業區：0.12 停車場用地：0.05	已開闢
細 4	原「市六」市場用地變更為住宅區	0.34	住宅區：0.24 公園兼兒童遊樂場用地：0.10	已開闢
細 5	原兒童遊樂場用地「兒一-二」變更為住宅區	0.35	住宅區：0.24 停車場用地：0.11	已開闢
細 6	原兒童遊樂場用地「兒二-一」變更為住宅區	0.35	住宅區：0.25 停車場用地：0.08 道路用地：0.02	已開闢
細 7	原兒童遊樂場用地「兒三-一」變更為住宅區	0.17	住宅區：0.12 兒童遊樂場用地：0.05	未開闢
細 8	原兒童遊樂場用地「兒三-二」變更為住宅區	0.32	住宅區：0.23 停車場用地：0.06 道路用地：0.03	未開闢
細 9	原兒童遊樂場用地「兒三-三」變更為住宅區	0.28	住宅區：0.20 停車場用地：0.06 道路用地：0.02	未開闢
細 10	原市場用地「市二」變更為商業區	0.16	商業區：0.11 停車場用地：0.05	已開闢
細 11	原「市三」市場用地變更為商業區	0.13	商業區：0.09 綠地：0.04	已開闢
細 12	原「市四」市場用地變更為商業區	0.12	公園用地：0.12	已開闢

資料來源：本計畫彙整。



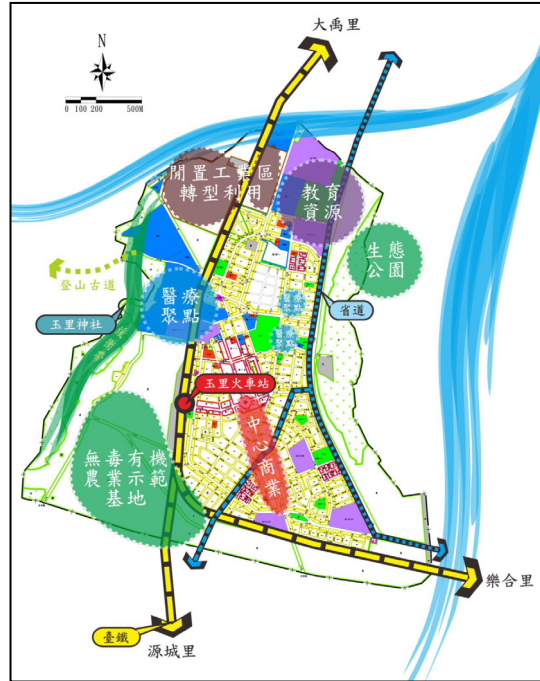
圖2-2-1另行擬訂細部計畫區位置示意圖

資料來源：本計畫彙整。

參、主要計畫對細部計畫之指導

一、發展構想

將玉里鎮定位於養身醫療小鎮與優質調養中心，包括擴充玉里養身與健康相關產業之範疇，發展為退休生活鄉鎮、健康有機關聯產業等。另外再配合東部地區近來發展出的小農生產模式，計畫區西南側及都市計畫區外又有大規模農業生產基地，玉里可作為東部無毒養生飲食交流市集，提供有機小農一個交易的平台，並透過網路作為行銷機制，以解決消費者在消費距離上的問題，並以在地頂級食材的培育，發展成為「食癒」的慢活體驗小鎮。



二、生態都市發展策略

(一)自然及景觀資源之管理維護策略

玉里都市計畫區為南花蓮主要生活重鎮，為建構友善的生態都市環境，對於自然及景觀資源之管理維護策略如下：

1. 綠意都市：提高都市綠化空間、保護生態自然環境，都市發展無毒有機農業示範基地。
2. 親水都市：保留自然河川景觀，營造水綠河岸休憩空間。
3. 綠色生活：綠帶系統應予以銜接公共設施或點狀、片狀綠地空間。

(二)水與綠網絡發展策略

透過都市整體性的規劃，利用卓溪、秀姑巒溪及源城溪(無尾溪排水)建構環狀藍帶資源，並以濕地公園為生態核心，與區內公園綠



地成為生態跳島棲息地，建構符合動物與人類均適居的都市環境。
其水與綠網絡發展策略如下：

1. 留設大型公園綠地為生態核心，成為都市發展之地標型景觀。
2. 公園綠地、停車場等空間輔以滯洪之功能，打造健康安全城市環境。
3. 與河川、水圳相鄰之空間規劃應考量串聯既有濱水綠帶，達到延伸水岸空間及整合區內綠網之功能。

(三)都市風貌發展策略

在計畫區內串聯區內外發展自行車路線、觀光導覽線。如利用花東鐵路舊線之自行車道串連溼地公園、璞石藝術館、玉里神社等以促進當地觀光發展以及強化地方文化意象。在都市環境之風貌發展策略，則可透過：

1. 促進閒置之工業區、機關用地、軍事用地活化再生，並以公共使用之開放空間為主要變更考量。
2. 計畫區機關用地、公共建設、公有地作為綠建築之觸媒，啟動都市點狀之綠美化，營造特有玉里風貌。

(四)都市交通發展策略

玉里鎮對外交通有花東鐵路，公路方面有台九線、樂德公路 193 縣道及玉長公路台 30 線貫穿東海岸山脈，是東台灣交通運輸樞紐。

透過既有道路系統建構人行空間、自行車道系統，增進綠色交通系統的健全與使用，並且適度規劃友善的通學步道環境，串聯學校、居住環境與公共空間等往來通道。

(五)水資源循環系統發展策略

本計畫區東有秀姑巒溪、北鄰卓溪、南接源城溪(無尾溪排水)，計畫區內建築開發應考量地表逕流影響，採用「透水城市」的概念與理想，透過鋪面改善及雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施減輕洪水發生，進而達成都市水環境保護及改善目的。

三、土地使用分區計畫

玉里都市計畫主要計畫於 80 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討後，已辦理多次變更，包括 2 次通檢討、3 次專案通盤檢討及 5 次個案變更，然主要計畫之變更未併同辦理細部計畫之調整(詳表 2-2-3)。為符計畫管理一致性，配合主要計畫變更內容應納入細部計畫辦理，指導內容依據表 2-2-3 所列之變更案件內容辦理。

表2-2-3 玉里主要計畫變更與細部計畫內容差異一覽表

編號	計畫名稱	發布日期	細部計畫未配合主要計畫變更內容
1	玉里都市計畫	44 年 7 月 13 日	
2	玉里擴大都市計畫	62 年 11 月 9 日	
3	變更玉里都市計畫(部分工業區、綠帶為機關用地)	73 年 1 月 13 日	
4	變更玉里都市計畫(公共設施通盤檢討)	74 年 8 月 22 日	
5	變更玉里都市計畫(第一次通盤檢討)	77 年 10 月 4 日	
6	變更玉里都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)	80 年 12 月 15 日	
7	變更玉里都市計畫(部分農業區為鐵路用地)	89 年 3 月 6 日	未配合修正
8	變更玉里都市計畫(部分農業區為鐵路用地、道路用地為道路用地兼供鐵路使用)	89 年 11 月 17 日	未配合修正
9	變更玉里都市計畫(第二次通盤檢討)	91 年 1 月 4 日	未配合修正
10	變更玉里都市計畫(部分農業區變更為自來水事業用地)	91 年 10 月 17 日	未配合修正
11	變更玉里都市計畫(部分保護區、農業區為電路鐵塔用地)	95 年 1 月 2 日	未配合修正
12	變更玉里都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)	100 年 1 月 3 日	未配合修正
13	變更玉里都市計畫(部分工業區為鐵路用地)	101 年 6 月 15 日	未配合修正
14	變更玉里都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)	103 年 11 月 13 日	未配合修正
15	變更玉里都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	110 年 9 月 24 日	未配合修正
16	變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)	○ ○ ○ 註	未配合修正

資料來源：本計畫彙整。

註：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案為本計畫之主要計畫，俟發布實施後載明發布日期與文號。

四、後續應辦事項

依據內政部都市計畫委員會第 969 次會議決議，與本計畫有關之後續應辦事項如下：

(一)擬定土地使用分區管制原則及核定編號第九案

依據內政部都市計畫委員會第 969 次會議決議及專案小組初步建議九，將主要計畫與細部計畫分開擬定，將土地使用分區管制原則納入主要計畫予以規範，以避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題。

有關核定編號第九案：請花蓮縣政府於細部計畫時，將醫療專用區之容積率修正為不得大於 180%。

(二)核定編號第五案

依據內政部都市計畫委員會第 969 次會議決議，有關核定編號第五案將部份保護區變更為醫院用地之附帶條件，須請花蓮縣政府與臺北榮民總醫院玉里分院研提相關敦親睦鄰措施，納入計畫書敘明。

(三)核定編號第十一案

有關核定編號第十一案，配合玉泉寺使用現況將寺廟專用區變更為宗教專用區之附帶條件：因部分土地權屬為國有地，故玉泉寺應於本計畫核定前向國有財產署辦理租用或取得同意使用之相關證明文件，否則維持原計畫。

(四)核定編號第十七案

依據內政部都市計畫委員會第 969 次會議決議，有關核定編號第十七案(配合玉里地區觀光發展所需，將部分閒置的工業區土地變更為觀光產業專用區)之附帶條件：

1. 本案應於會議紀錄文到三年內擬定細部計畫後，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定，否則維持原計畫。
2. 以回饋 40%土地為原則。

另依據花蓮縣花蓮縣都市計畫委員會第 167 次會議決議，有關核定編號第十二案，本案附帶條件為須捐贈基地西側老樹保護範圍及北側帶狀綠地用地予玉里鎮公所。因受保護樹木之生育環境範圍涵蓋變十二案西側住宅區部分土地(變更範圍外)，考量本次通盤檢討已於內政部都市計畫委員審議完竣，建議後續於土地使用管制要點參考花蓮縣樹木保護自治條例訂定相關規定，以確保老樹有良好之生長環境。



第三節 現行細部計畫概述

壹、計畫範圍及面積

計畫範圍與主要計畫範圍一致，北起卓溪，南達自行車道(原舊有鐵道)南約 200 公尺，東自秀姑巒溪，西接中央山脈山麓，計畫面積為 489.60 公頃，彙整後計畫詳表 2-3-1 所示。

貳、計畫年期

計畫年期以民國 85 年為目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為 35,000 人，計畫密度每公頃 310 人。

肆、土地使用分區計畫

劃設有住宅區、商業區、工業區、保護區、宗教專用區、加油站專用區、農業區、醫療專用區、電信專用區及郵政專用區，計畫面積共 337.09 公頃，彙整後都市計畫土地使用面積詳表 2-3-1 。

一、住宅區

配置 4 處鄰里單元，總面積約 93.71 公頃。

二、商業區

依鄰里單元之配置，劃設 4 處鄰里商業區。其中商一兼具市鎮商業中心功能，商二、商三及商四僅具鄰里商業中心功能，面積共計 11.45 公頃。

三、工業區

計畫區內共劃設工業區 2 處，面積共計 29.10 公頃。

四、保護區

計畫區東南側秀姑巒溪及西側山坡地部分，保留劃設為保護區，面積 50.63 公頃。

五、宗教專用區

劃設宗教專用區 4 處，面積共計 1.38 公頃。

六、加油站專用區

劃設加油站專用區 2 處，面積共計 0.19 公頃。

七、農業區

於計畫區外圍處留設為農業區，面積 148.23 公頃。

八、電信專用區

劃設電信專用區 2 處，面積 2.06 公頃。

九、郵政專用區

劃設郵政專用區 1 處，面積 0.09 公頃。

十、醫療專用區

配合玉里慈濟醫院院區劃設為醫療專用區，面積 0.25 公頃。

伍、公共設施用地計畫

本計畫劃設公共設施用地面積合計 152.51 公頃，彙整後都市計畫土地使用面積詳表 2-3-1、表 2-3-2

一、機關用地

共劃設機關用地 9 處，面積共計 10.12 公頃。

二、學校用地

劃設學校用地共計 6 處。其中高中用地 1 處、國中用地 2 處以及國小用地 3 處，面積共計 27.44 公頃。

三、社教用地

劃設社教用地共計 1 處，面積 0.08 公頃。

四、醫院用地

劃設醫院用地 1 處供榮民總醫院使用，面積 13.07 公頃。

五、零售市場用地

劃設零售市場用地 2 處，面積共計 0.52 公頃。

六、停車場用地

劃設停車場用地 19 處，面積共計 2.05 公頃。

七、公園用地

劃設公園用地 6 處，面積共計 14.57 公頃。

八、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 7 處，面積共計 1.53 公頃。

九、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 3 處，面積 1.15 公頃。

十、綠地

於計畫區內劃設數處綠地，面積 2.98 公頃。

十一、綠帶(兼供道路使用)

劃設綠帶(兼供道路使用)共 1 處，面積 0.32 公頃。

十二、廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積共計 0.64 公頃。

十三、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 3 處，面積共計 0.35 公頃。

十四、人行廣場用地

劃設人行廣場用地 3 處，面積共計 1.00 公頃。

十五、變電所用地

劃設變電所用地 1 處，計畫面積 0.45 公頃。

十六、污水處理廠用地

劃設污水處理廠 1 處，計畫面積 1.17 公頃。

十七、堤防用地

將現有秀姑巒溪及卓溪堤防保留劃設為堤防用地，面積 1.61 公頃。

十八、自來水事業用地

配合自來水公司興建南區深井及配水池，劃設自來水事業用地 1 處，面積 0.34 公頃。

十九、電路鐵塔用地

配合台電公司輸電線路及鐵塔用地需求，劃設電路鐵塔用地 5 處，面積共計 0.07 公頃。

二十、河道用地

配合花蓮縣政府水利主管機關易淹水地區水患治理計畫用地取得作業，劃設河道用地 1 處，面積 0.61 公頃。

二十一、墓地用地

配合玉里公墓現況，劃設墓地用地 1 處，面積 0.63 公頃。

陸、交通系統計畫

本計畫區聯外道路共計 7 條，分別通往花蓮、台東、卓溪、客城等。除主要聯外道路，尚有區內主、次要道路、出入道路、人行綠化步道、人行步道及鐵路用地(詳表 2-3-3)。計畫區內交通系統計畫彙整說明如下：

一、鐵路用地

現況為玉里火車站及花東鐵路，寬度 15-40 公尺不等，面積 13.24 公頃。

二、道路用地

劃設聯外、主、次要道路、出入道路等，面積 56.15 公頃。

三、道路用地兼廣場使用

本計畫道路用地兼廣場使用面積共計 0.92 公頃。

四、人行步道用地

為便利住宅區內部通往服務道路或次要道路而劃設 4 公尺寬人行步道用地，面積 1.35 公頃。

五、人行綠化步道用地

配合計畫區內玉里高中南側之交通需求，劃設 6 公尺寬人行綠化步道用地，面積 0.15 公頃。

表2-3-1 玉里都市計畫細部計畫土地使用計畫面積彙整表

項目	依循主計三通指導之細部計畫			另行擬訂 12 處細部計畫												歷次另擬 細計增減 面積 (公頃)	現行計 畫面積 (公頃)	百分 比(1) (%)	百分 比(2) (%)	
	計畫面積 (公頃)	百分比 (1)(%)	百分比 (2)(%)	原「機 二」變 更為商 業區	原「兒一 一」變 更為住 宅區	原「機四」 變更為商 業區	原「市六」 變更為住 宅區	原「兒 一-二」 變更為 住宅區	原「兒二- 一」變 更為住 宅區	原「兒三- 一」變 更為住 宅區	原「兒三- 二」變 更為住 宅區	原「兒三- 三」變 更為住 宅區	原「市二」 變更為商 業區	原「市 三」變 更為商 業區	原「市四」 變更為商 業區					
土地 使用 分區	住宅區	94.32	32.51	19.26		-0.08		-0.10	-0.11	-0.1	-0.05	-0.09	-0.08				-0.61	93.71	32.30	19.14
	商業區	11.77	4.06	2.40	-0.06		-0.05						-0.05	-0.04	-0.12		-0.32	11.45	3.95	2.34
	工業區	29.10	10.03	5.94													0	29.10	10.03	5.94
	保護區	50.63		10.34													0	50.63		10.34
	宗教專用區	1.38	0.48	0.28													0	1.38	0.48	0.28
	加油站專用區	0.19	0.07	0.04													0	0.19	0.07	0.04
	農業區	148.23		30.28													0	148.23		30.28
	電信專用區	2.06	0.71	0.42													0	2.06	0.71	0.42
	郵政專用區	0.09	0.03	0.02													0	0.09	0.03	0.02
	醫療專用區	0.25	0.09	0.05													0	0.25	0.09	0.05
	小計	338.02	47.98	69.03	-0.06	-0.08	-0.05	-0.10	-0.11	-0.10	-0.05	-0.09	-0.08	-0.05	-0.04	-0.12	-0.93	337.09	47.66	68.85
公共 設施 用地	機關用地	10.12	3.49	2.07												0	10.12	3.49	2.07	
	學校用地	27.44	9.46	5.61												0	27.44	9.46	5.61	
	社教用地	0.08	0.03	0.02												0	0.08	0.03	0.02	
	醫院用地	13.07	4.50	2.67												0	13.07	4.50	2.67	
	零售市場用地	0.52	0.18	0.11												0	0.52	0.18	0.11	
	停車場用地	1.64	0.57	0.33			0.05		0.11	0.08		0.06	0.06	0.05		0.41	2.05	0.71	0.42	
	公園用地	14.45	4.98	2.95											0.12	0.12	14.57	5.02	2.98	
	兒童遊樂場用地	1.48	0.51	0.30							0.05					0.05	1.53	0.53	0.31	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.97	0.33	0.20		0.08		0.10								0.18	1.15	0.39	0.23	
	綠地	2.94	1.01	0.60										0.04		0.04	2.98	1.03	0.61	
	綠帶(兼供道路使用)	0.32	0.11	0.07												0	0.32	0.11	0.07	
	廣場用地	0.64	0.22	0.13												0	0.64	0.22	0.13	
	廣場兼停車場用地	0.31	0.11	0.06	0.04											0.04	0.35	0.12	0.07	
	人行廣場用地	1.00	0.34	0.20												0	1.00	0.34	0.2	
	變電所用地	0.45	0.16	0.09												0	0.45	0.16	0.09	
	污水處理廠用地	1.17	0.40	0.24												0	1.17	0.40	0.24	
	堤防用地	1.61	0.55	0.33												0	1.61	0.55	0.33	
	鐵路用地	13.24	4.56	2.70												0	13.24	4.56	2.7	
	道路用地	55.98	19.29	11.43	0.04					0.04		0.07	0.02			0.17	56.15	19.34	11.47	
	道路用地兼廣場使用	0.92	0.32	0.20												0	0.92	0.32	0.19	
	人行步道用地	1.43	0.49	0.29	-0.02					-0.02		-0.04				-0.08	1.35	0.47	0.28	
人行綠化步道用地	0.15	0.05	0.03												0	0.15	0.05	0.03		
自來水事業用地	0.34	0.12	0.07												0	0.34	0.12	0.07		
電路鐵塔用地	0.07	0.02	0.01												0	0.07	0.02	0.01		
河道用地	0.61		0.12												0	0.61		0.12		
墓地用地	0.63	0.22	0.13												0	0.63	0.22	0.13		
小計	151.58	52.02	30.96	0.06	0.08	0.05	0.10	0.11	0.10	0.05	0.09	0.08	0.05	0.04	0.12	0.93	152.51	52.34	31.16	
合計(1)(都市發展用地)	290.13	100.00															290.13	100.00		
合計(2)(計畫總面積)	489.60		99.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	489.60		100.00	

資料來源：本計畫彙整。

表2-3-2 玉里都市計畫細部計畫公共設施用地明細表

用地名稱及編號		計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機一-一	0.50	文小一西側，2-4 號道路南側	代表會、消防隊、圖書館、社區活動中心
	機一-二	0.25	5-1 道路與 5-3 道路交叉口	鎮公所
	機一-五	1.81	文中一北側，醫院用地東側	警察分局、戶政事務所
	機五	0.45	機八南側，文小二西南側	電信用地、無線電載波站、簡易法庭
	機六	3.74	文高南側，體育場西側	林務局管理處
	機七	2.79	計畫區北端，文高西側	監理站
	機八	0.32	機五北側，文小二西側	地政事務所
	機十一	0.15	機八用地北側	供里民活動中心使用
	機十二	0.11	2-12 號道與 3-12 號道路交叉口	供里民活動中心使用
	小計	10.12		
學校用地	文小二	3.75	體育場南側，機八東側	玉里國小永昌分校
	文小三	2.47	計畫區南端，2-9 號道路西側	中城國小
	文小四	2.23	兒四-一南側，公二西側	玉里國小
	文中一	3.45	醫院東側，機一-五西側	玉里國中
	文中二	3.84	兒四-二東側，油二西北側	中城運動場
	文高	11.70	計畫區北端，機七東側	玉里高中
		小計	27.44	
社教用地	社教	0.08	工一南側	
醫院用地	醫	13.07	文中一西南側，計畫區西端	玉里榮民醫院
零售市場 用地	市一	0.15	廣一東側，廣二西南側	
	市五	0.37	文中一西南側，停一-一北側	
		小計	0.52	
停車場 用地	停一-一	0.11	市五南側，油一東側	
	停一-二	0.10	廣三東側，2-6 號道路西側	
	停二	0.12	機五西側，文小二南側	
	停三	0.07	兒四西側，3-8 號道路南側	
	停四	0.09	公二南側，1-1 號道路西側	
	停五	0.30	機八北側	
	停六	0.12	機五北側	
	停七	0.13	鎮公所對面	
	停八	0.26	廣場兼停車場用地北側	
	停九	0.08	機一-一北側，原玉里國小西北側	
	停十	0.07	市五用地北側	
	停十一	0.07	鎮公所後方	
	停十二	0.13	文小三北側	
	停十三	0.05	停四南側	細 3 劃設
	停十四	0.11	公三南側	細 5 劃設
	停十五	0.08	文小二北側	細 6 劃設
	停十六	0.06	2-8 號道路東側，6-35 號道路西側	細 8 劃設
	停十七	0.06	4-4 號道路西側，6-32 號道路西側	細 9 劃設
停十八	0.05	停二南側	細 10 劃設	
	小計	2.05		

表 2-3-2 玉里都市計畫細部計畫公共設施用地明細表(續)

用地名稱及編號		計畫面積 (公頃)	位置或說明	備註
公園用地	公一	3.53	機一-一東側，1-2 號道路北側	
	公二	0.99	文小四西側，1-1 號道路西側	
	公三	0.58	工二東側，變電所用地西側	
	公四	2.98	機六東側	
	公五	6.37	工二南側	
	公六	0.12	公二南側	細 12 劃設
	小計	14.57		
兒童遊樂場 用地	兒一	0.16	6-12 號道路與 3-12 號道路交叉口	
	兒二	0.15	機五南側	
	兒三	0.17	6-18 號道路與 6-19 號道路中間	
	兒四-一	0.38	文中二西側，4-8 號道路南側	
	兒四-二	0.39	6-42 號道路南側，6-43 號道路	
	兒四-三	0.23	公二西側，文小四東側	
	兒五	0.05	市一南側	細 7 劃設
小計	1.53			
公園兼供兒童 遊樂場用地	公(兒)一	0.97	醫院用地東北側	
	公(兒)二	0.08	停一-一南側	細 2 劃設
	公(兒)三	0.10	2-6 號道路東側，6-21 號道路南側	細 4 劃設
	小計	1.15		
綠地	綠	2.94	分布於計畫區中	
	綠	0.04	商三-七西側	細 11 劃設
	小計	2.98		
綠帶 (兼供道路使用)	綠(道)	0.32	機六西側	
廣場用地	廣一	0.22	3-3 號道路西端	
	廣三	0.42	3-3 號道路與 3-2 號道路交會處	
	小計	0.64		
廣場兼停車場 用地	廣兼停二	0.13	機一-五北側，2-3 號道路南側	
	廣兼停三	0.18	廣一南側	
	廣兼停四	0.04	停二東側	細 1 劃設
	小計	0.35		
人行廣場用地		1.00	分布於三處里鄰商業區中間	
變電所用地	變	0.45	機五西側，機九北側	
污水處理廠用地	污	1.17	文小一東南側，1-1 號道路東側	
堤防用地	堤	1.61	計畫區西北端及東南端	
自來水事業用地	自	0.34	計畫區西北側	
電路鐵塔用地	電塔	0.07	計畫區北側	
鐵路用地	鐵	13.24		
人行步道用地		1.43		
人行綠化步道用地		0.15	體育場用地南側	
道路用地		54.63		
道路用地兼廣場使用	道兼廣	0.92		

資料來源：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案，本計畫彙整。

表2-3-3 玉里都市計畫細部計畫道路編號表

道路功能分類		編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖位置	備註
主要 道路	聯外道路	1-1	30	2,869	計畫區東側，自計畫區北側起東至計畫區東南側止。	
	區內道路	1-2	17	145	公一南側，自 5-2 號道路起，東接 2-6 號道路止。	
次要 道路	聯外道路	2-1	15	1,271	自計畫區北側起，南至 2-3 號道路止。	
	區內道路	2-2	15	447	機五北側，二端分別接 1-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	2-3	15	807	自醫院用地東側起，東接 1-1 號道路止。	
	區內道路	2-4	15	521	自文中一-二西側起，東至機一-一北側止。	
	區內道路	2-6	15	1,408	自文高南側起，南接 2-9 號道止。	
	區內道路	2-7	15	253	廣三東側 2-6 號道路起，西接 1-1 號道路止。	
	區內道路	2-8	19	1,208	自 2-7 號道路起，南至計畫區南側止。	
	聯外道路	2-9	15	1,136	自廣三南側起，南至計畫區南側止。	
	聯外道路	2-10	15	1,708	自文中一-二南側起，向西轉南至計畫範圍西南側止。	
	聯外道路	2-11	15	1,106	位計畫區西南側，二端分別接 2-8 號、2-10 號道路。	
	區內道路	2-13	15	2,154	自文中一-二南側起，向南往東接 1-1 號道路止。	
	區內道路	2-14	15	259	文小三東北側的綠地南緣，向兩邊連接 2-13 號道路。	
	區內道路	3-1	13	561	自機五西側起，南接 2-4 號道路止。	
	區內道路	3-2	12.72	514	自文中一-二東側起南至廣三止。	
	區內道路	3-3	12.72	426	自廣一東側起，西接 2-6 號道路止。	
	區內道路	3-4	12	413	位機六南側，自 2-1 號道路起，東接 1-1 號道路止。	
	區內道路	3-9	12	421	計畫區西南側，自 2-11 號道分叉起，東接 2-13 號道路。	
	區內道路	3-15	10	541	自醫院北側向西延伸至計畫範圍界。	
	聯外道路	6-8	15	1,130	位工二西側，自計畫區西北側，向東南接至 3-1 號道路。	
	服務 道路	區內道路	2-5	15	142	位機一-五東側，二端分別接 2-3 號及 2-4 號道路。
區內道路		2-12	15	216	位公一東南側，二端分別接 2-6 號及 1-1 號道路。	
區內道路		4-1	15	202	位工一南側，自 2-1 號道路起，西接 4-11 號道路止。	
區內道路		3-5	12	786	自文中二西側起，北接 2-8 號道止。	
區內道路		3-6	12	653	自停四北側起，西接 2-13 號道路止。	
區內道路		3-7	12	150	停四南側，自 1-1 號道路起至 3-5 號道路止。	
區內道路		3-8	12	112	位停三北側，2-8 號道路起，東接 3-6 號道路止。	
區內道路		3-10	12	72	自醫院用地東北側起，北至 6-8 號道路止。	
區內道路		3-11	11	427	自電專一南側起，東接 1-1 號道路止。	
區內道路		3-12	11	764	兒一西側，二端分別接 3-11 號及 2-7 號道路。	
區內道路		3-13	11	457	廣三南側，自 2-9 號道路起，西南接 2-13 號道路止。	
區內道路		3-14	11	613	自文中一-二南側起，二端分別接 2-13 號及 3-14 號道路。	
區內道路		3-16	12	323	兒二南側，二端分別接 3-11 號及 2-3 號道路。	
區內道路		4-2	10	165	位文小二南側，自 2-2 號道路起，南接 3-11 號道路止。	
區內道路		4-3	10	227	廣一南側，自 2-13 號道路起，東接 3-13 號道路止。	
區內道路		4-4	10	518	為計畫區西南側，二端均接 2-13 號道路。	
區內道路		4-5	10	360	兒四之一東側，二端分別接 2-8 號及 3-5 號道路。	
區內道路		4-6	10	276	位文小四西側，自 3-6 號道路起，北接 2-8 號道路。	
區內道路		4-7	10	402	自文中二西側起，西北接 3-6 號道路止。	
區內道路		4-8	10	232	自兒四-二北側起，西南接 2-13 號道路止。	
區內道路	4-9	10	500	自文中二南側起，向南轉西接分別接 2-13 號道路。		

表 2-3-3 玉里都市計畫細部計畫道路編號表(續)

道路功能分類	編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖位置	備註	
服務道路	區內道路	4-10	10	110	文中二西南側，二端分別接 2-13 號及 4-9 號道路。	
	區內道路	4-11	10	690	自工二東側起，南接 3-10 號道路止。	
	區內道路	4-12	12	115	污水處理場北側，西接 1-1 號道路止。	
	區內道路	5-1	9.09	631	自機一-五東南側起，南接 2-6 號道路止。	
	區內道路	5-2	9.09	536	自機一-一西側起，南接 3-3 號道路止。	
	區內道路	5-3	9.09	304	自公一西北側起，西南接 3-2 號道路止。	
	區內道路	5-4	9.09	194	醫院用地東側，二端分別接 2-3 號及 2-4 號道路。	
	區內道路	5-5	9.09	196	位機一-五北側，二端分別接 5-4 號及 2-5 號道路。	
	區內道路	5-6	9.09	99	位宗二東側，自 5-2 號道路起，東接 2-6 號道路止。	
	區內道路	5-7	9.09	77	位電專二南側，自 3-14 號道路起，東接 3-2 號道路止。	
	區內道路	5-8	9.09	221	自停一-一西側起，南接 5-11 號道路止。	
	區內道路	5-9	9.09	192	位停一-一南側，自 6-23 號道路起，東接 3-14 號道路止。	
	區內道路	5-10	9	408	宗二南側，二端分別接 2-6 號及 5-8 號道路。	
	區內道路	5-11	9	201	位廣一東北側，自 2-13 號道路起，東接 3-14 號道路止。	
	區內道路	5-12	9	314	位市一東側，自 5-11 號道路起，南接 3-13 號道路。	
	區內道路	5-13	9	209	廣三南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	5-14	9	385	廣三南側，二端分別接 2-9 號及 2-13 號道路。	
	區內道路	5-15	9	492	位宗二北側，自 5-2 號道路起，向西往北接 2-10 號道路。	道兼廣
	區內道路	5-16	9	390	位宗二北側，自 5-2 號道路起，西至鐵路止。	道兼廣
	區內道路	6-1	8	292	位變電所北側，一端接 2-1 號之囊底路。	
	區內道路	6-2	8	311	位變電所西北側，二端均接 2-1 號道路。	
	區內道路	6-3	8	303	公(兒)北側，二端均接 2-1 號道路。	
	區內道路	6-4	8	142	公(兒)南側，二端分別接 2-1 號及 6-8 號道路。	
	區內道路	6-5	8	214	公(兒)北側，二端分別接 3-1 號及 6-3 號道路。	
	區內道路	6-6	8	128	公(兒)東北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-7	8	130	停八北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-9	8	135	廣停二東北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-10	8	260	位文小二西側，二端均接 2-6 號道路。	
	區內道路	6-11	8	475	兒一北側，二端分別接 1-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-12	8	486	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-13	8	501	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-14	8	488	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-15	8	475	兒一北側，二端分別接 1-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-16	8	211	公一東側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。	
	區內道路	6-17	8	211	公一東側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。	
	區內道路	6-18	8	109	兒三北側，二端分別接 3-12 號及 2-6 號道路。	
	區內道路	6-19	8	175	兒三南側，二端分別接 2-6 號及 6-22 號道路。	
	區內道路	6-20	8	109	兒三南側，二端分別接 2-6 號及 3-12 號道路。	
	區內道路	6-21	8	108	兒三南側，二端分別接 2-6 號及 3-12 號道路。	
	區內道路	6-22	8	302	公三南側，二端均接 3-12 號道路。	
	區內道路	6-23	8	246	位廣一北側，二端分別接 5-16 號及 2-13 號道路。	
	區內道路	6-24	8	62	位廣一東側，二端分別接 3-3 號及 6-25 號道路。	
	區內道路	6-25	8	279	位廣一東南側，二端分別接 2-13 號及 3-14 號道路。	
	區內道路	6-26	8	250	位市一南側，二端均接 4-3 號道路。	

表 2-3-3 玉里都市計畫細部計畫道路編號表(續)

道路功能分類		編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖位置	備註
服務 道路	區內道路	6-27	8	308	位市一南側，二端均接 3-13 號道路。	
	區內道路	6-28	8	106	位廣三南側，二端分別接 3-13 號及 5-14 號道路。	
	區內道路	6-29	8	208	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	6-30	8	207	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	6-31	8	206	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	6-32	8	280	位文小三西側，二端均接 4-4 號道路。	
	區內道路	6-33	8	93	位文小三西側，二端分別接 4-4 號及 6-32 號道路。	
	區內道路	6-34	8	213	位文小三西側，二端均接 4-4 號道路。	
	區內道路	6-35	8	488	位文小三北側，二端均接 3-6 號道路。	
	區內道路	6-36	8	255	位文小三西側，二端分別接 2-8 號及 2-13 號道路。	
	區內道路	6-37	8	180	位文小三西側，二端均接 6-36 號道路。	
	區內道路	6-38	8	121	位兒四-一西側，二端分別接 2-6 號及 2-8 號道路。	
	區內道路	6-39	8	121	位兒四-一西側，二端分別接 2-6 號及 2-8 號道路。	
	區內道路	6-40	8	121	位兒四-一西南側，二端分別接 2-6 號及 2-8 號道路。	
	區內道路	6-41	8	115	位兒四-一西南側，二端分別接 2-8 號及 2-9 號道路。	
	區內道路	6-42	8	136	位兒四-一北側，二端分別接 2-8 號及 4-5 號道路。	
	區內道路	6-43	8	96	位兒四-一西側，二端分別接 3-5 號及 6-42 號道路。	
	區內道路	6-44	8	97	位文小四北側，二端分別接 2-8 號及 6-45 號道路。	
	區內道路	6-45	8	129	位文小四北側，二端分別接 3-5 號及 4-6 號道路。	
	區內道路	6-46	8	312	位文小四西側，二端均接 4-6 號道路。	
	區內道路	6-47	8	98	位文小四西側，二端分別接 4-6 號及 6-46 號道路。	
	區內道路	6-48	8	235	位公二北側，二端分別接 3-5 號及 4-5 號道路。	
	區內道路	6-49	8	127	位公二北側，二端分別接 4-5 號及 6-48 號道路。	
	區內道路	6-50	8	207	位文小三東北側，二端均接 4-7 號道路。	
	區內道路	6-51	8	195	位文小三東北側，二端均接 4-7 號道路。	
	區內道路	6-52	8	202	位兒四-二北側，二端分別接 3-5 號及 4-82(4-8)號道路。	
	區內道路	6-53	8	95	位兒四-二西側，二端分別接 3-5 號及 6-52 號道路。	
	區內道路	6-54	8	108	位公二南側，二端分別接 3-6 及 3-7 號道路。	
	區內道路	6-55	8	360	位兒四-二東側，二端均接 3-5 號道路。	
	區內道路	6-56	8	120	位兒四-二東側，二端分別接 3-5 號及 6-55 號道路。	
	區內道路	6-57	8	48	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。	
	區內道路	6-58	8	48	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。	
	區內道路	6-59	8	52	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。	
區內道路	6-60	8	49	位文中二南側，一端接 4-9 號之囊底路。		
區內道路	6-61	8	220	位文中二南側，二端均接 4-9 號道路。		
區內道路	6-62	8	232	位廣一南側，接至 3-9 號道路。		
區內道路	6-64	8	230	位鐵路東側，二端分別接 4-1 號及 6-3 號道路。		
區內道路	6-65	8	312	兒二南側，二端分別接 3-11 號及 2-3 號道路。		
區內道路	6-66	8	64	廣(停)四北側，二端分別接 4-2 號道路及 4M 人行步道。	細 1 劃設	
區內道路	6-67	8	57	停十五北側，二端分別接 4-2 號道路及 6-11 號之囊底路。	細 6 劃設	
區內道路	6-68	8	101	停十六南側，二端分別接 2-8 號及 6-35 號道路。	細 8 劃設	
區內道路	6-69	8	57	停十七北側，二端分別接 4-4 號及 6-32 號道路。	細 9 劃設	
人行步道	未編號	4	3,132	分佈於計畫區中。		
人行綠化步道		6	254	位體育場用地南側。		

資料來源：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案，本計畫彙整。

柒、土地使用分區管制要點

本細部計畫於 80 年公告實施之「玉里都市計畫(細部計畫)」擬定土地使用分區管制要點，其後於 91 年公告實施之「變更玉里都市計畫(第二次通盤檢討)」重疊訂定土地使用分區管制要點，並成為現實際執行之土地使用管制依據；後續 91 年公告實施之「變更玉里都市計畫(部分農業區變更為自來水事業用地)」、100 年公告實施之「變更玉里都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)」，及 103 年公告實施之「變更玉里都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)」，亦就自來水事業用地、電信專用區及郵政專用區個別訂定土地使用管制。此外，12 處個別擬訂細部計畫區亦有訂定其特殊規定之土地使用管制規則。

表2-3-4 玉里都市計畫區訂定土地使用管制之計畫

主要計畫發布日期及計畫名稱		細部計畫發布日期及計畫名稱	
91 年 1 月 4 日	更玉里都市計畫(第二次通盤檢討)	80 年 10 月 17 日	玉里都市計畫(細部計畫)
91 年 10 月 17 日	變更玉里都市計畫(部分農業區變更為自來水事業用地)		
100 年 1 月 3 日	變更玉里都市計畫(中華電信股份有限公司用地)專案通盤檢討		
103 年 11 月 13 日	變更玉里都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)		

資料來源：本計畫彙整。

以實際執行之土地使用管制依據，彙整為現行之土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。
- 二、住宅區面臨 12 公尺以上道路，縱深 18 公尺範圍以內地區指定為「住二」，其餘為「住一」；「住二」之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%，「住一」之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

四、本計畫之工業區指定為乙種工業區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

六、寺廟專用區以供建築寺廟為限，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

七、醫院用地以供醫療、衛生等設施使用為限，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

八、學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

九、零售市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

十一、污水處理場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。

十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積下列使用者，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 30%為限。

1. 私人捐贈或設置圖書館、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 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。

十三、建築線退縮規定如下：

(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，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區使用	退縮規定	備註
住宅區	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。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆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公尺建築，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。	如有特殊情形者，得由花蓮縣都市設計審議委員會審議決定。

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)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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆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公尺建築，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。	

十四、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表規定辦理，但基地情形特殊經提報花蓮縣都市設計審議委員會議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部
以下類推	以下類推

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)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

十五、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%；得為「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第一項第一至四款之使用。

十六、郵政專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用：

- (一)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。
- (二)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：

- (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
- (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
- (3)郵政文物收藏及展示場所。
- (4)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。
- (5)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。

十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定辦理。

第四節 相關計畫摘要

涉及實質空間規劃之市政政策詳表 2-4-1，對計畫區之影響為營造優質觀光發展空間，引導地方觀光及充實地方生活品質。

表2-4-1 相關計畫彙整表

計畫名稱	內容概述
玉里觀光城鎮總體營造景觀發展綱要計畫	充分考量分工互補整合的可能性以強化整體發展潛力，本計畫在規劃願景與實施方案的研提上，與「花蓮縣玉里地區觀光城鎮整體規劃」必須能夠理念一致且有完善的界面整合。
玉里環鎮自行車道整體建設計畫	玉里環鎮自行車道建設計畫經獲行政院體育委員會核定補助辦理本鎮東環線玉里大堤及玉水圳之水與綠生態景觀路段，以銜接舊鐵道路段與璞石閣公園及鎮民廣場(一號公園)。
市區街道景觀暨人本環境改善計畫	完成仁愛路、光復路及第一期通學步道系統建構，將持續爭取經費完成整體人本交通環境建構計畫。
玉里舊街區整體風貌營造計畫之後續建設計畫	辦理完成玉里舊街區整體風貌營造之整體規劃，並辦理第一階段實質建設計畫，包含玉里都心圓環水景改造工程及八通關古道歷史起點碑再現計畫。
實驗性生態社區示範計畫	配合內政部營建署推動東部永續發展綱要計畫－實驗性生態社區示範計畫，完成大禹生態社區整體規劃及春日生態社區整體規劃計畫。
東台灣養生醫療休閒產業暨新移民部落計畫	內政部營建署依據東部永續發展綱要計畫－推動東台灣養生醫療休閒產業暨新移民部落計畫，玉里鎮長良里、東豐里及大禹里參與評鑑，皆獲選參與後續辦理整體資源整合及推廣宣導計畫。

第三章 發展現況

就細部計畫範圍內之發展現況，針對自然環境、社經發展、土地使用、公共設施、交通運輸、環境敏感及災害潛勢等事項，分別說明如下。

第一節 自然環境

壹、地形、地勢

計畫區位於花東縱谷內平坦南北狹長的沖積平原之中，在地形上計畫區左右兩側分別為中央山脈與海岸山脈所圍繞而成的地理環境，海拔約為 201 公尺至 300 公尺間(如圖 3-1-1)，且坡度平坦，秀姑巒溪流貫其中，具備營造良好親山親水集居環境的潛在機會。

貳、地質與土壤

參考經濟部地質調查及礦業管理中心「5 萬分之 1 地質圖」，計畫區地層以沖積層為主，西側小部分為崙山層(如圖 3-1-2)。計畫區之土壤大多為沖積土，土質肥沃度佳，適宜發展農產及其相關產業。

參、斷層

計畫區內之玉里斷層民國 40 年 11 月 25 日地震時形成地表破裂，暫列第一類活動斷層。玉里斷層由花蓮縣瑞穗鄉瑞良村向南延伸至玉里鎮客城里，由北向南貫穿計畫區(如圖 3-1-2)，為左移斷層兼具逆移分量，呈北北東走向，長約 23 公里。

肆、水文

玉里鎮屬於秀姑巒溪河系，秀姑巒溪於玉里鎮附近合併樂樂溪、卓溪、豐坪溪、紅葉溪等支流，沿花東縱谷向北流至瑞穗，轉為東西向橫斷海岸山脈，經奇美村至大港口注入太平洋，全長 81 公里。每年五月起流量開始豐沛，以七、八月最豐，而以二、三月最枯。

計畫區北側有秀姑巒溪支流卓溪流經，南側則有無尾溪源城溪流經。卓溪主流發源於標高 2,157 公尺的玉里山東南側，向東

流經中正、卓溪橋、玉興橋，隨後注入秀姑巒溪。

伍、氣候

花蓮地區地形狹長，且因北迴歸線通過玉里鎮北側之瑞穗鄉，致使北迴歸線以北呈現副熱帶氣候，而北迴歸線以南則為熱帶氣候；因此玉里地區受洋流與山脈排列之影響，氣候溫和，雨量充沛；夏季遭颱風侵襲，冬季東北季風甚強。

年平均風速 1.1 公尺/秒；年均溫為 23.1 度；年雨量約為 1,676.9 公釐，雨量集中於 5-10 月間，年平均降雨日數達 147 天；平均相對溼度為 82%。

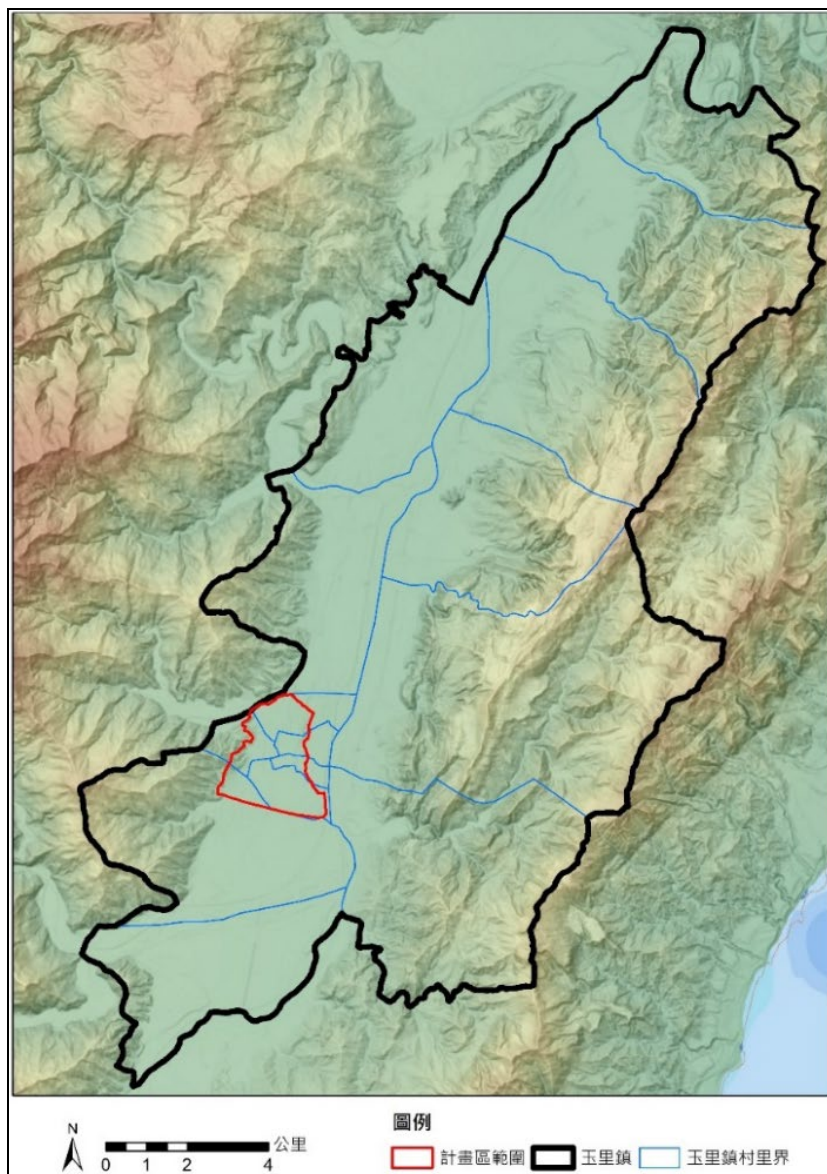


圖3-1-1 地形示意圖

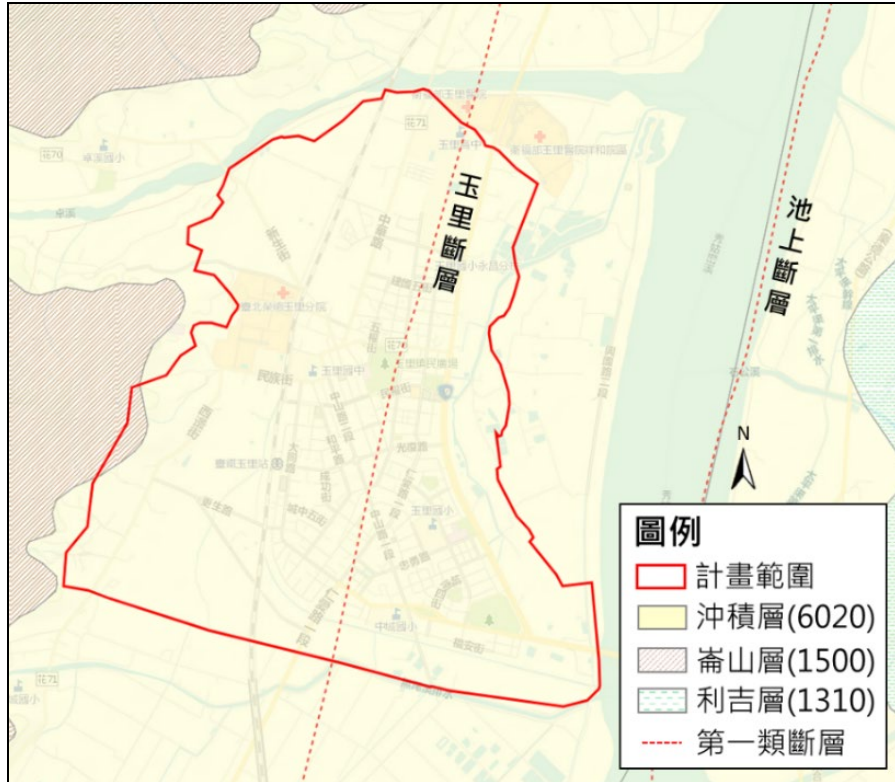


圖3-1-2 區域地質圖

資料來源：經濟部地質調查及礦業管理中心地質雲加值應用平臺。

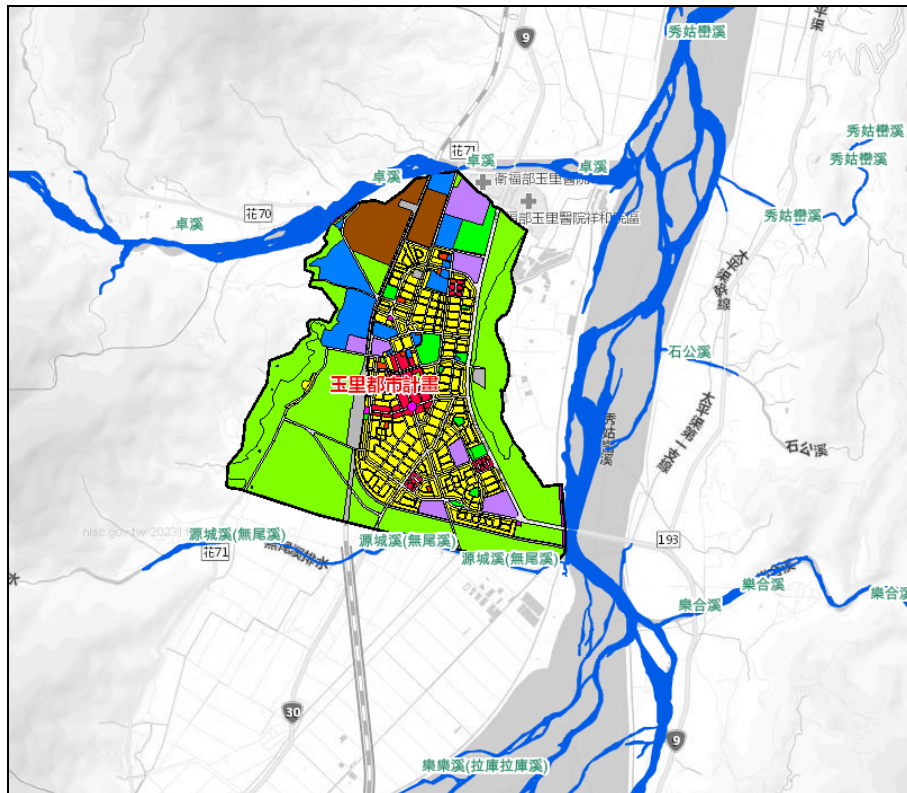


圖3-1-3 水文圖

資料來源：水利署水利地理資訊服務平台。

第二節 社經發展

壹、發展歷史

玉里鎮舊稱「璞石閣」，又有轉譯為「脯食閣」。原為原住民阿美族及布農族的接觸地帶。1836年鳳山縣部分馬卡道族人沿著新武呂溪展開搬遷，最後在今日秀姑巒溪西側的長良里一帶建立部落，稱為大庄；但由於該地常遭水患，最遲在1845年，部落再搬遷至秀姑巒溪東側，仍名大庄(今富里鄉東里村)，長良的大庄改稱為舊庄。之後鳳山縣、臺灣縣之馬卡道族人、大武壠族人及西拉雅族人紛紛東來，陸續在今玉里、富里、池上、關山等鄉鎮建立部落，1879年前後的《臺灣輿圖》一書，將這些部落稱為璞石閣平埔八社，定居於玉里之平埔原住民多為大武壠族。依據陳英〈臺東誌〉一文的記錄，1850年代玉里已有漢人進入定居，並與原住民從事貿易，但玉里鎮較具規模的發展，是到1875年受中路(八通關古道)開闢後才快速展開。

日治時期屬台東廳璞石閣支廳璞石閣區，後改隸花蓮港廳璞石閣支廳；1917年花東線鐵路通車至此，璞石閣支廳改稱玉里支廳；1920年設置「玉里庄」，1937年升格為「玉里街」，劃歸花蓮港廳玉里郡；1946年(民國35年)玉里街改為玉里鎮。玉里鎮經濟以農為主，觀光為輔，特產包括良質米、玉里羊羹、金針、文旦、茶葉及西瓜；觀光資源則有安通溫泉、玉富自行車道(安通鐵道自行車步道)、玉里客家生活館、玉山國家公園南安遊客中心、八通關古道、赤科山及秀姑巒溪等。

貳、人口發展現況

一、玉里鎮人口統計

(一)人口成長

根據112年統計，玉里鎮22,034人、8,834戶。玉里鎮土地面積占花蓮縣約5.45%，人口數占花蓮縣約6.94%。玉里鎮人口自103年至112年之10年間減少3,362人，平均年成長率為-1.55%，較花蓮縣-0.54%低；近10年間平均自然增加率與社會增加率皆為

負成長(如表 3-2-1)。玉里鎮 10 年間，戶數減少 105 戶，戶量從 2.84 人/戶降至 2.49 人/戶(如表 3-2-1)。

(二)年齡結構、扶養率、老年化指數

依 112 年玉里鎮之人口組成(如表 3-2-3)，0~14 歲之人口為 2,046 人、15~64 歲之人口為 14,760 人、65 歲以上之人口為 5,228 人，青壯年人口約占 66.99%，扶養比為 49.28%，相對花蓮縣 44.93%，本鎮之產業勞動力相對差；且老化指數達 255.52%，人口老化情形嚴重，65 歲以上老年人口比率達總人口 23.73%，為「超高齡社會」，應檢視醫療及長照設施之供給情形。

表3-2-1 花蓮縣及玉里鎮人口成長統計表

年度	花蓮縣				玉里鎮			
	人口數(人)	成長率(%)	自然成長率(‰)	社會成長率(‰)	人口數(人)	成長率(%)	自然成長率(‰)	社會成長率(‰)
103	333,392	—	—	—	25,396	—	—	—
104	331,945	-0.43	-1.97	-1.43	25,013	-1.51	-7.62	-7.58
105	330,911	-0.31	-2.25	0.19	24,740	-1.09	-7.07	-2.41
106	329,237	-0.51	-2.82	-0.86	24,345	-1.60	-8.96	-2.41
107	327,968	-0.39	-3.39	0.34	24,007	-1.39	-9.97	-2.41
108	326,247	-0.52	-2.56	-1.31	23,648	-1.50	-8.86	-3.53
109	324,372	-0.57	-3.06	-2.70	23,381	-1.13	-7.14	-4.21
110	321,358	-0.93	-3.45	-5.89	22,878	-2.15	-11.28	-10.46
111	318,892	-0.77	-5.32	-2.40	22,408	-2.05	-11.88	-8.88
112	317,489	-0.44	-5.80	1.40	22,034	-1.67	-1.72	0.05
平均	—	-0.54	-3.40	-1.41	—	-1.55	-9.10	-5.24

資料來源：內政部戶政司「全國人口資料庫統計地圖」；花蓮統計年報資料庫查詢平台。

表3-2-2 花蓮縣及玉里鎮之戶數及戶量統計表

年度	花蓮縣			玉里鎮		
	戶數(戶)	成長率(%)	戶量(人/戶)	戶數(戶)	成長率(%)	戶量(人/戶)
103	124,243	—	2.68	8,939	—	2.84
104	124,956	0.57	2.65	8,920	-0.21	2.80
105	125,361	0.32	2.64	8,891	-0.33	2.78
106	125,936	0.46	2.61	8,902	0.12	2.73
107	126,236	0.24	2.60	8,875	-0.30	2.71
108	126,729	0.39	2.57	8,870	-0.06	2.67
109	127,396	0.53	2.55	8,919	0.55	2.62
110	127,928	0.42	2.51	8,889	-0.34	2.57
111	128,185	0.20	2.49	8,859	-0.34	2.53
112	128,875	0.54	2.46	8,834	-0.28	2.49

資料來源：花蓮統計年報資料庫查詢平台。

表3-2-3 花蓮縣及玉里鎮 112 年人口扶養比例統計表

項目 \ 鄉別	花蓮縣	玉里鎮
扶老比(%)	28.68	35.42
扶幼比(%)	16.25	13.86
扶養比(%)	44.93	49.28
老化指數(%)	176.45	255.52

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：花蓮統計年報資料庫查詢平台。

二、計畫區人口統計

(一)人口現況與分布情形

依內政部國土資訊系統社會經濟資料庫 112 年底之戶籍人口空間資料，計畫區人口 11,416 人，占全鎮之 51.78%，主要集中分布於中城里、國武里、啟模里及泰昌里(如表 3-2-4、圖 3-2-1)。

表3-2-4 計畫區現況人口統計表

村里	計畫範圍居住人口數(人)	比例(%)
中城里	5,928	51.93
國武里	1,201	10.52
源城里	167	1.46
啟模里	1,703	14.92
永昌里	1,175	10.29
泰昌里	1,242	10.88
總計	11,416	100.00

資料來源：內政部國土資訊系統社會經濟資料庫戶籍人口空間資料，112 年。

(二)人口密度

以 112 年玉里鎮各里人口觀之，鎮內人口分布以中城里最多、啟模里次之，中城里之居住人口數約占玉里鎮總人口數之 26.88%。計畫區人口數為 11,416 人，占玉里鎮人口數之 51.81%；人口亦主要分布於中城里及啟模里，占計畫區人口總數之 51.93% 及 14.92% (詳表 3-2-5)。

玉里鎮之土地面積為 252.37 平方公里，112 年之人口密度約為每平方公里 87 人；而都市計畫區內，112 年之人口密度約為每平方公里 2,332 人 (詳表 3-2-5)。

表3-2-5 計畫區人口密度分布表

區域別	人口數 (人)	占全鄉 人口比 例(%)	土地 面積 (k m ²)	人口 密度 (人/k m ²)	都計區 人口 (人)	占都計 區人口 比例(%)	土地 面積 (k m ²)	人口 密度 (人/k m ²)
中城里	5,924	26.88	252.37	87	5,928	51.93	4.90	2,332
國武里	1,232	5.59			1,201	10.52		
源城里	1,254	5.69			167	1.46		
長良里	678	3.08						
樂合里	991	4.5						
松浦里	1,582	7.18						
春日里	914	4.15						
德武里	814	3.69						
三民里	937	4.25						
啟模里	1,726	7.83			1,703	14.92		
永昌里	1,326	6.02			1,175	10.29		
泰昌里	1,390	6.31			1,242	10.88		
東豐里	581	2.64						
觀音里	1,548	7.03						
大禹里	1,137	5.16						
總計	22,034	100.00			11,416	100.00		

資料來源：內政部國土資訊系統社會經濟資料庫戶籍人口空間資料，112年。

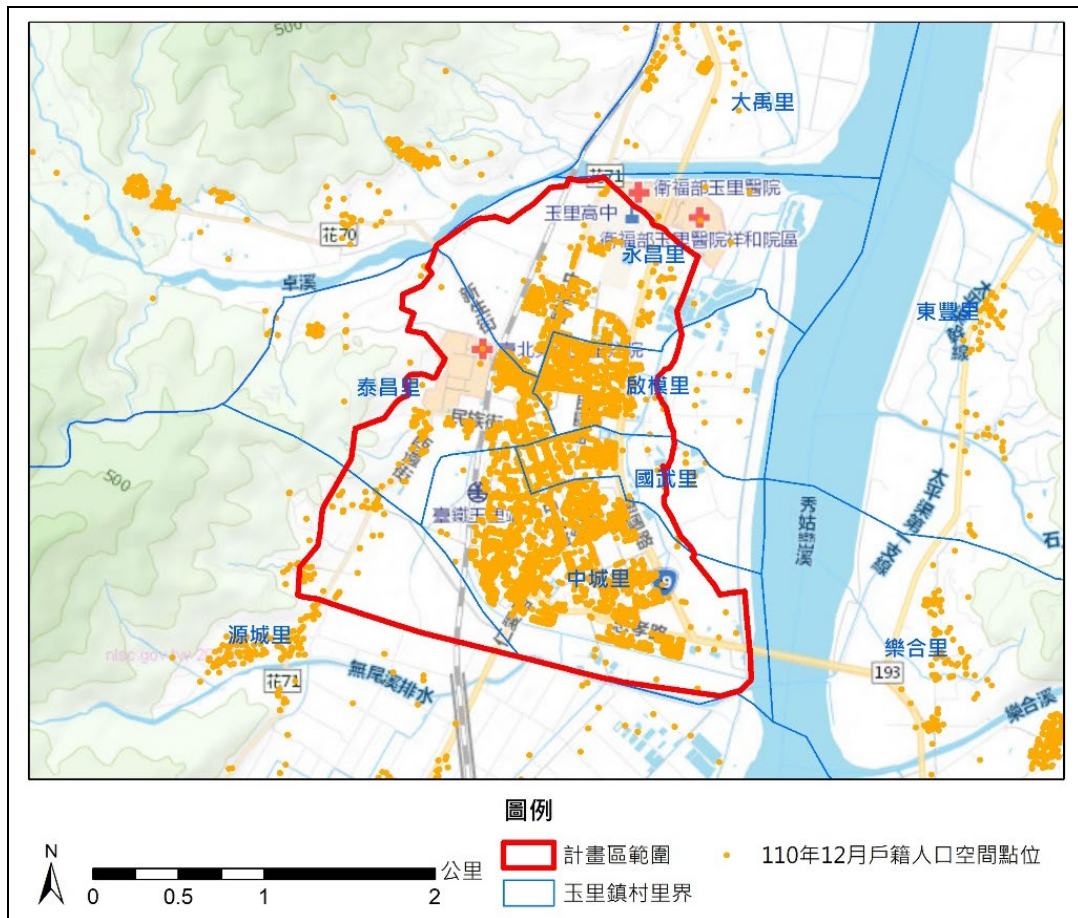


圖3-2-1 計畫區內人口分布空間示意圖

資料來源：內政部國土資訊系統社會經濟資料庫戶籍人口空間資料；本計畫繪製。

參、產業發展情形

玉里鎮產業人口組成樣態如表 3-2-6，一級產業家數占總戶數之 22.22%；整體業就業人口以三級產業之就業人口為主。

表3-2-6 玉里鎮各級產業人口占比表

項目	數量	總戶數/人數	占當年度百分比(%)
109 年一級產業家數(戶)	1,982	8,919	22.22
110 年二級產業就業人口(人)	815	22,878	3.56
110 年三級產業就業人口(人)	4,057	22,878	17.73

資料來源：109 年花蓮縣農林漁牧業普查；110 年花蓮縣工商及服務業普查；本計畫整理。

一、產業結構

玉里鎮之工商及服務業年底場所單位數自 1,125 家增加為 1,206 家，成長 7.20%，占全縣工商及服務業場所單位數約 5.62%，成長幅度低於全縣之發展(如表 3-2-7)。

又表 3-2-8 玉里鎮 110 年底工商及服務業從業員工人數為 4,922 人，較 105 年底增加 662 人，成長 15.54%，占全縣工商及服務業從業員工之 6.42%，成長幅度略高於全縣之發展(如表 3-2-8)。

工商及服務業全年生產總額部分，玉里鎮自 105 年至 110 年間，自 68 億元增加為 79 億元，總計增加了 16.80%，占全縣工商及服務業生產總額之 4.31%，成長幅度略高於全縣之發展(如表 3-2-9)。

玉里鎮三級產業行業人口數較多，二級產業就業人口以營建工程業及製造業為主，三級產業就業人口以醫療保健及社會工作服務業、批發及零售業為主，三級產業之醫療保健及社會工作服務業就業人口占全縣該行業人口之 16.87%最多(如表 3-2-10)。

表3-2-7 工商及服務業年底場所單位數變動表

縣市/鄉鎮	110 年(家)	105 年(家)	增減數(家)	增減率(%)
花蓮縣	21,468	18,905	2,563	13.56
玉里鎮	1,206	1,125	81	7.20

資料來源：110 年花蓮縣工商及服務業普查；本計畫整理。

表3-2-8 工商及服務業年底從業員工人數變動表

縣市/鄉鎮	110年(人)	105年(人)	增減數(人)	增減率(%)
花蓮縣	76,665	72,940	3,725	5.11
玉里鎮	4,922	4,260	662	15.54

資料來源：110年花蓮縣工商及服務業普查；本計畫整理。

表3-2-9 工商及服務業全年生產總額變動表

縣市/鄉鎮	110年 (百萬元)	105年 (百萬元)	增減數 (百萬元)	增減率 (%)
花蓮縣	184,256	166,269	17,987	10.82
玉里鎮	7,948	6,805	1,143	16.80

資料來源：110年花蓮縣工商及服務業普查；本計畫整理。

表3-2-10 玉里鎮各級產業人口占比表

項目	花蓮縣		玉里鎮		占花蓮縣 人數比例 (%)(B/A)	占玉里鎮 人數比例 (%)(B/ΣB)	
	家數 (家)	人數 (A)	家數 (家)	人數 (B)			
工業部門	礦業及土石採取業	36	337	3	(D)	-	-
	製造業	799	7,284	45	362	4.97	7.43
	電力及燃氣供應業	30	773	3	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	74	564	3	(D)	-	-
	營建工程業	2,127	7,010	128	453	6.46	9.30
	小計	3,066	15,968	182	815	5.10	16.73
服務部門	批發及零售業	7,808	18,558	488	1,096	5.91	22.50
	運輸及倉儲業	1,076	3,983	45	145	3.64	2.98
	住宿及餐飲業	4,500	13,335	219	505	3.79	10.37
	出版影音及資通訊業	126	781	7	37	4.74	0.76
	金融及保險業、強制性社會安全	294	3,041	18	185	6.08	3.80
	不動產業	469	1,241	12	24	1.93	0.49
	專業、科學及技術服務業	586	1,883	22	29	1.54	0.60
	支援服務業	499	1,796	25	36	2.00	0.74
	教育業	356	1,593	24	80	5.02	1.64
	醫療保健及社會工作服務業	434	10,279	31	1,734	16.87	35.59
	藝術、娛樂及休閒服務業	454	1,382	21	27	1.95	0.55
其他服務業	1,800	2,825	112	159	5.63	3.26	
小計	18,402	60,697	1,024	4,057	6.68	83.27	
總計	21,468	76,665	1,206	4,872	6.35	100.00	

註：(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：109年花蓮縣農林漁牧業普查；110年花蓮縣工商及服務業普查；本計畫整理。

二、二級產業

109年玉里鎮營運中工廠家數僅13家，食品及飼品製造業、非金屬礦物製品製造業各6家為最多，各占總登記家數之46.15%，其次為印刷及資料儲存媒體複製業，占7.69%。目前玉里鎮於都市計畫區有工業區面積為28.74公頃。

表3-2-11 玉里鎮109年營運中工廠家數統計表

項目	家數 (家)	比例 (%)	項目	家數 (家)	比例 (%)
食品及飼品製造業	6	46.15	非金屬礦物製品製造業	6	46.15
飲料及菸草製造業	-	-	基本金屬製造業	0	0
紡織業	-	-	金屬製品製造業	-	-
成衣及服飾品製造業	-	-	電子零組件製造業	0	0
皮革、毛皮及其製品製造業	-	-	電腦、電子產品及光學製品製造業	0	0
木竹製品製造業	-	-	電力設備及配備製造業	0	0
紙漿、紙及紙製品製造業	-	-	機械設備製造業	-	-
印刷及資料儲存媒體複製業	1	7.69	汽車及其零件製造業	0	0
石油及煤製品製造業	-	-	其他運輸工具及其零件製造業	0	0
化學材料及肥料製造業	-	-	家具製造業	-	-
其他化學製品製造業	-	-	其他製造業	0	0
藥品及醫用化學製品製造業	-	-	產業用機械設備維修及安裝業	0	0
橡膠製品製造業	-	-	非製造業	0	0
塑膠製品製造業	-	-	總計	13	100

資料來源：花蓮統計年報，109年。

三、三級產業

依據110年花蓮縣工商及服務業普查玉里鎮三級產業場所家數如表3-2-12，玉里鎮之三級產業家數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，分別有488家及219家，占全鄉三級產業比例之69.05%。

表3-2-12 玉里鎮三級產業場所單位家數統計表

項目	場所單位家數 (家)	比例(%)
批發及零售業	488	47.66
運輸及倉儲業	45	4.39
住宿及餐飲業	219	21.39
出版影音及資通訊業	7	0.68
金融及保險業、強制性社會安全	18	1.76
不動產業	12	1.17
專業、科學及技術服務業	22	2.15
支援服務業	25	2.44
教育業	24	2.34
醫療保健及社會工作服務業	31	3.03
藝術、娛樂及休閒服務業	21	2.05
其他服務業	112	10.94
總計	1,024	100.00

資料來源：110年花蓮縣工商及服務業普查；本計畫整理。

玉里鎮有全國知名的景點赤科山，依統計資料表 3-2-13 顯示，赤科山 112 年遊客量超過 10 萬人次，並集中於 8、9 月之金針花季，約占全年遊客之 58.59%。

表3-2-13 赤科山 112 年每月遊客人數統計表

年/月	1	2	3	4	5	6	總計
111	3,140	2,894	7,862	8,851	3,129	3,525	110,059
年/月	7	8	9	10	11	12	
111	4,071	39,978	24,506	6,198	3,297	2,608	

資料來源：交通部觀光署行政資訊網。

第三節 土地使用現況

依據國土利用調查成果，計畫區內之土地使用現況說明如下。

壹、住宅使用

計畫區住宅使用面積約 72.14 公頃，佔整計畫區面積之 14.73%，為本計畫區除農業使用以外之主要土地使用，住宅使用之分布主要位於興國路以西，及花東鐵路以東之市中心區。

貳、混合使用住宅

混合使用住宅包括兼工業使用、商業使用或其他使用之住宅。計畫區內混合使用住宅面積約 9.32 公頃，佔整計畫區面積之 1.90%。

參、商業使用

本計畫區內現況作商業使用之土地面積約 13.37 公頃，佔總計畫區面積之 2.73%，商業使用之土地位置主要分布於玉里火車站前光復路與和平、中山、中正路間，為帶狀沿街式之發展形式。

肆、農業使用

計畫區內目前作農作使用之土地面積約 164.52 公頃，佔整個計畫區面積之 33.60%，為本計畫區主要現況土地使用型態。

表3-3-1 計畫區土地現況使用面積表

使用現況	面積 (公頃)	比例 (%)	使用現況	面積 (公頃)	比例 (%)
住宅使用	72.14	14.73	環保設施	1.68	0.34
混合使用住宅	9.32	1.90	殯葬設施	0.88	0.18
商業	13.37	2.73	其他建築用地	9.77	2.00
工業使用	2.14	0.44	公園綠地廣場	10.96	2.24
倉儲	7.22	1.48	水利利用	10.59	2.16
宗教設施	3.22	0.66	一般鐵路及相關設施	9.56	1.95
機關使用	7.31	1.49	道路及相關設施	59.10	12.07
學校	20.88	4.26	農業使用	164.52	33.60
醫療保健	13.08	2.67	森林使用	42.00	8.58
公用設備	2.01	0.41	水產養殖	3.03	0.62
社會福利設施	1.91	0.39	空地	20.30	4.15
文化設施	0.76	0.16	其他利用	0.27	0.06
休閒設施	3.56	0.73	總計	489.60	100.00

資料來源：內政部國土測繪中心國土利用調查成果，111年，本計畫彙整。

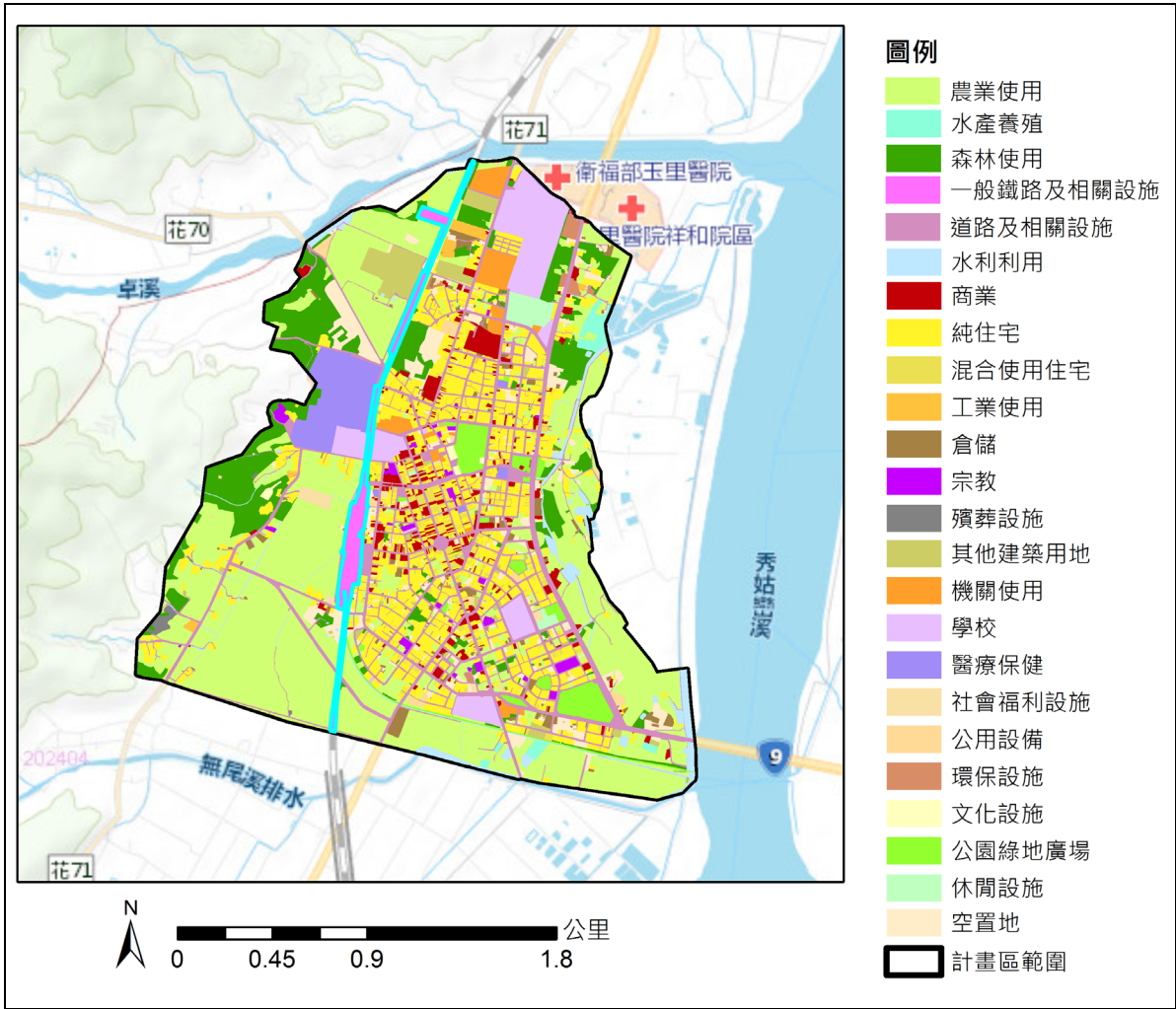


圖3-3-1 計畫區內土地利用調查示意圖

資料來源：內政部國土測繪中心國土利用調查成果，111年。

第四節 公共設施

計畫區內規劃機關、廣場、停車場等多種公共設施用地，有關本計畫區公共設施用地開闢與用地取得情形，彙整詳表 3-4-1 及圖 3-4-1 所示。

表3-4-1 計畫區公共設施用地開闢情形一覽表

用地名稱 及編號	面積 (公頃)	位置	備註	開闢情形			土地取得情形		
				已開 闢	部分 開闢	未開 闢	已取 得	部分 取得	未取 得
機關 用地	機一-一	0.50	文小一西側,2-4 號道路南側		●			●	
	機一-二	0.25	5-1 道路與 5-3 道路交叉口	鎮公所	●				
	機一-五	1.81	文中一北側,醫 院用地東側	警察分局、戶政 事務所		●			
	機五	0.45	機八南側,文小 二西南側	電信用地、無線 電載波站、簡易 法庭		●		●	
	機六	3.74	文高南側,體育 場西側	林務局管理處	●				
	機七	2.79	計畫區北端,文 高西側	監理站		●			
	機八	0.32	機五北側,文小 二西側	地政事務所	●				
	機十一	0.15	機八用地北側	供里民活動中 心使用			●		●
	機十二	0.11	2-12 號道與 3-12 號道路交 叉口	供里民活動中 心使用			●	●	
學校 用地	文小二	3.75	體育場南側,機 八東側	玉里國小永昌 分校	●				
	文小三	2.47	計畫區南端,2-9 號道路西側	中城國小	●				
	文小四	2.23	兒四-一南側,公 二西側	玉里國小	●				
	文中一	3.45	醫院東側,機一 -五西側	玉里國中	●				
	文中二	3.84	兒四-二東側,油 二西北側	中城運動場	●				
	文高	11.70	計畫區北端,機 七東側	玉里高中	●				
社教 用地	社教	0.08	工一南側		●				

表 3-4-1 計畫區公共設施用地開闢情形一覽表(續)

用地名稱及編號		面積 (公頃)	位置	備註	開闢情形			土地取得情形		
					已開 闢	部分 開闢	未開 闢	已取 得	部分 取得	未取 得
醫院 用地	醫	13.07	文中一西南側，計 畫區西端	玉里榮 民醫院	●					
零售市 場用地	市一	0.15	廣一東側，廣二西 南側				●		●	
	市五	0.37	文中一西南側，停 一--北側			●			●	
停車場 用地	停一--	0.11	市五南側，油一東 側		●					
	停一--二	0.10	廣三東側，2-6 號 道路西側		●					
	停二	0.12	機五西側，文小二 南側				●			●
	停三	0.07	兒四西側，3-8 號 道路南側				●	●		
	停四	0.09	公二南側，1-1 號 道路西側				●	●		
	停五	0.30	機八北側				●		●	
	停六	0.12	機五北側				●			●
	停七	0.13	鎮公所對面		●					
	停八	0.26	廣場兼停車場用 地北側				●	●		
	停九	0.08	機一--北側，原 玉里國小西北側				●			●
	停十	0.07	市五用地北側				●			●
	停十一	0.07	鎮公所後方				●	●		
	停十二	0.13	文小三北側				●	●		
	停十三	0.05	停四南側	細 3 劃設	●			●		
	停十四	0.11	公三南側	細 5 劃設	●			●		
	停十五	0.08	文小二北側	細 6 劃設	●			●		
	停十六	0.06	2-8 號道路東側， 6-35 號道路西側	細 8 劃設			●			
	停十七	0.06	4-4 號道路西側， 6-32 號道路西側	細 9 劃設			●			
停十八	0.05	停二南側	細 10 劃設	●			●			

表 3-4-1 計畫區公共設施用地開闢情形一覽表(續)

用地名稱及編號		面積 (公頃)	位置	備註	開闢情形			土地取得情形		
					已開 闢	部分 開闢	未開 闢	已取 得	部分 取得	未取 得
公園用地	公一	3.53	機一--一東側，1-2 號道路北側		●					
	公二	0.99	文小四西側，1-1 號 道路西側		●					
	公三	0.58	工二東側，變電所 用地西側		●					
	公四	2.98	機六東側				●			●
	公五	6.37	工二南側				●			●
	公六	0.12	公二南側	細 11 劃設	●			●		
兒童遊樂 場用地	兒一	0.16	6-12 號道路與 3-12 號道路交叉口				●	●		
	兒二	0.15	機五南側				●		●	
	兒三	0.17	6-18 號道路與 6-19 號道路中間				●	●		
	兒四-一	0.38	文中二西側，4-8 號 道路南側		●					
	兒四-二	0.39	6-42 號道路南側， 6-43 號道路		●					
	兒四-三	0.23	公二西側，文小四 東側		●					
	兒五	0.05	市一南側	細 7 劃設			●			
公園兼供 兒童遊樂 場用地	公(兒)一	0.97	醫院用地東北側				●	●		
	公(兒)二	0.08	停一--一南側	細 2 劃設	●			●		
	公(兒)三	0.10	2-6 號道路東側， 6-21 號道路南側	細 4 劃設	●			●		
綠地	綠	2.94	分布於計畫區中		●					
綠地	綠	0.04	商三-七西側	細 11 劃設	●			●		
綠帶(兼供 道路使用)	綠(道)	0.32	機六西側				●			

表 3-4-1 計畫區公共設施用地開闢情形一覽表(續)

用地名稱及編號		面積 (公頃)	位置	備註	開闢情形			土地取得情形		
					已開 闢	部分 開闢	未開 闢	已取 得	部分 取得	未取 得
廣場用地	廣一	0.22	3-3 號道路西端		●					
	廣三	0.42	3-3 號道路與 3-2 號道路交會處		●					
廣場兼停車場用地	廣兼停二	0.13	機一-五北側，2-3 號道路南側				●	●		
	廣兼停三	0.18	廣一南側		●					
	廣兼停四	0.04	停二東側	細 1 劃設			●	●		
人行廣場用地		1.00	分布於三處里鄰商業區中間		●					
變電所用地	變	0.45	機五西側，機九北側		●					
污水處理廠用地	污	1.17	文小一東南側，1-1 號道路東側				●		●	
堤防用地	堤	1.61	計畫區西北端及東南端		●					
自來水事業用地	自	0.34	計畫區西北側		●					
電路鐵塔用地	電塔	0.07	計畫區北側		●					
鐵路用地	鐵	13.24			●					
人行綠化步道用地		0.15	體育場用地南側				●			

資料來源：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案。

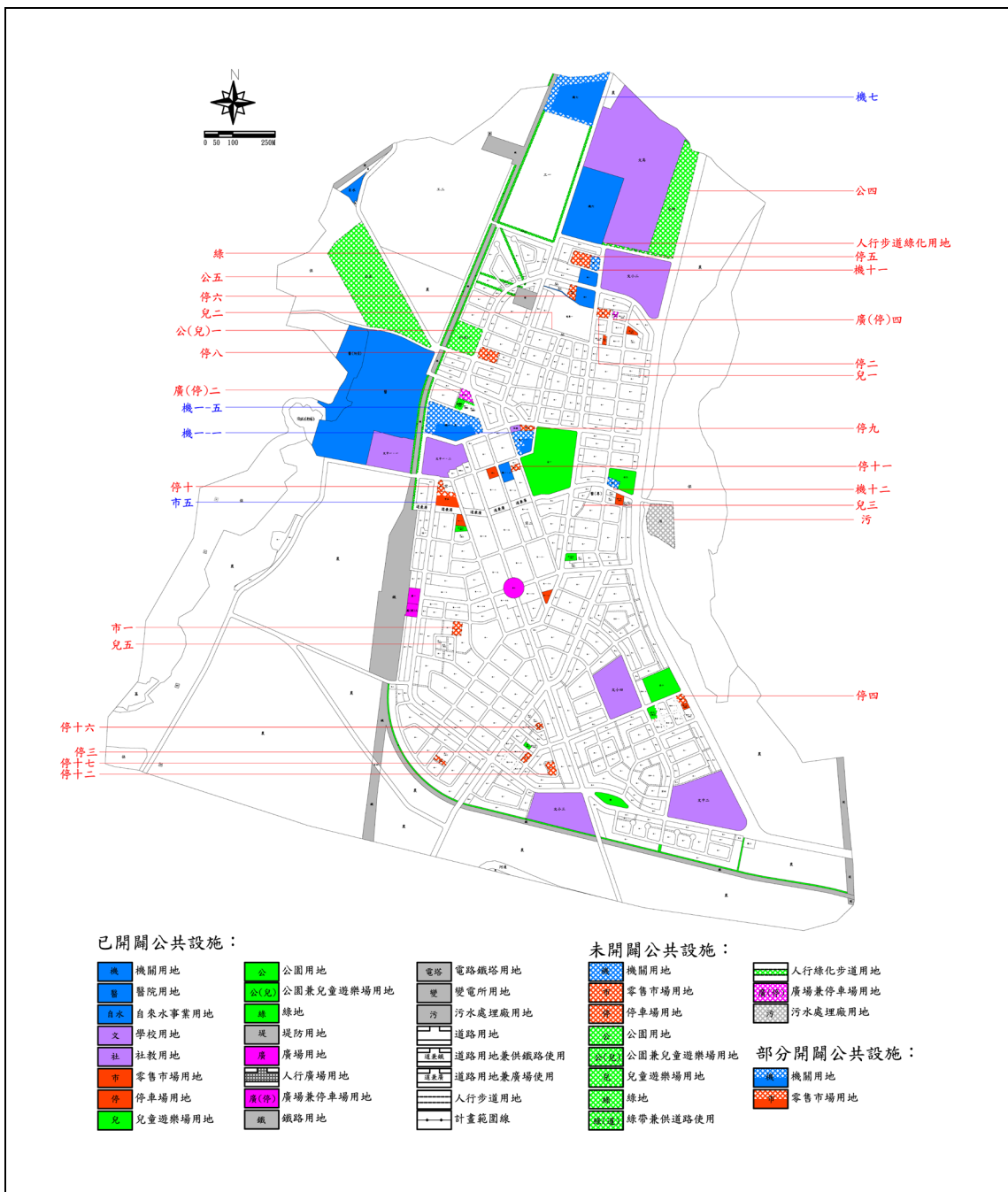


圖3-4-1 計畫區公共設施用地開闢情形示意圖
資料來源：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案。

第五節 交通運輸

計畫區內之交通運輸主要以公路運輸為主，區內主要道路計有：中正、中華、仁愛、博愛、大同路等，並配合聯外之興國路(台9線)，整體而言，公路交通運輸情形良好。

此外，花東鐵路於計畫區西南側設有玉里站，為花東鐵路除花蓮、台東站以外唯一的一等車站(詳圖 3-5-1)。

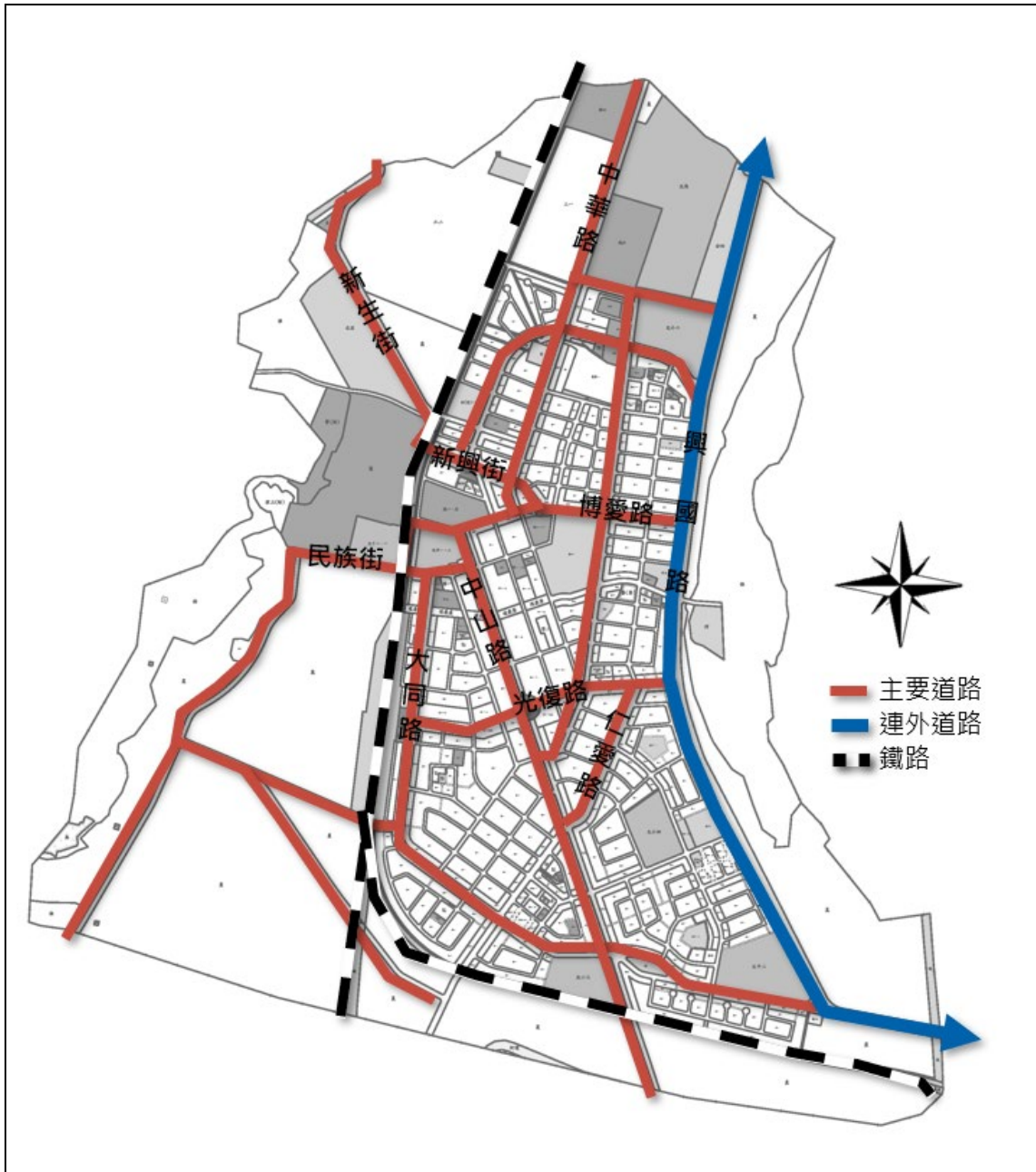


圖3-5-1 計畫區現況道路分布示意圖

資料來源：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案。

本計畫區規劃有完善道路系統，除位於計畫區機九機關用地東側、體育場用地南側，以及玉里車站東側社區內道路外，其餘之計畫道路大致已開闢完成。本計畫區計畫道路開闢情形分如表 3-5-1、圖 3-5-2 所示。



圖3-5-2 計畫區交通系統開闢情形示意圖

資料來源：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案。

表3-5-1 計畫區未開闢完成道路一覽表

道路功能分類		編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖位置	開闢情形	
						部分 開闢	未 開闢
次要 道路	聯外道路	2-1	15	1,271	自計畫區北側起，南至 2-3 號道路止。	●	
	區內道路	2-3	15	807	自醫院用地東側起，東接 1-1 號道路止。	●	
	區內道路	2-4	15	521	自文中一-二西側起，東至機一-一北側止。	●	
	區內道路	2-8	19	1,208	自 2-7 號道路起，南至計畫區南側止。	●	
	聯外道路	2-10	15	1,708	自文中一-二南側起，向西轉南至計畫範圍西南側止。	●	
	區內道路	3-1	13	561	自機五西側起，南接 2-4 號道路止。	●	
	區內道路	3-4	12	413	位機六南側，自 2-1 號道路起，東接 1-1 號道路止。	●	
	聯外道路	6-8	15	1,130	位工二西側，自計畫區西北側，向東南接至 3-1 號道路。	●	
服務 道路	區內道路	4-11	10	690	自工二東側起，南接 3-10 號道路止。	●	
	區內道路	4-12	12	115	污水處理場北側，西接 1-1 號道路止。	●	
	區內道路	5-2	9.09	536	自機一-一西側起，南接 3-3 號道路止。	●	
	區內道路	5-5	9.09	196	位機一-五北側，二端分別接 5-4 號及 2-5 號道路。	●	
	區內道路	5-9	9.09	192	位停一-一南側，自 6-23 號道路起，東接 3-14 號道路止。	●	
	區內道路	5-15	9	492	位宗二北側，自 5-2 號道路起，向西往北接 2-10 號道路。	●	
	區內道路	5-16	9	390	位宗二北側，自 5-2 號道路起，西至鐵路止。	●	
	區內道路	6-1	8	292	位變電所北側，一端接 2-1 號之囊底路。	●	
	區內道路	6-2	8	311	位變電所西北側，二端均接 2-1 號道路。	●	
	區內道路	6-3	8	303	公(兒)北側，二端均接 2-1 號道路。	●	
	區內道路	6-4	8	142	公(兒)南側，二端分別接 2-1 號及 6-8 號道路。		●
	區內道路	6-5	8	214	公(兒)北側，二端分別接 3-1 號及 6-3 號道路。	●	
	區內道路	6-6	8	128	公(兒)東北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。	●	
	區內道路	6-7	8	130	停八北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。		●

表 3-5-1 計畫區未開闢完成道路一覽表(續)

道路功能分類		編號	寬度(M)	長度(M)	起訖位置	開闢情形	
						部分開闢	未開闢
服務 道路	區內道路	6-9	8	135	廣停二東北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。		●
	區內道路	6-10	8	260	位文小二西側，二端均接 2-6 號道路。	●	
	區內道路	6-15	8	488	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 3-1 號道路。	●	
	區內道路	6-16	8	211	公一東側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。	●	
	區內道路	6-23	8	246	位廣一北側，二端分別接 5-16 號及 2-13 號道路。	●	
	區內道路	6-25	8	279	位廣一東南側，二端分別接 2-13 號及 3-14 號道路。	●	
	區內道路	6-26	8	250	位市一南側，二端均接 4-3 號道路。	●	
	區內道路	6-30	8	207	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	●	
	區內道路	6-31	8	206	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	●	
	區內道路	6-32	8	280	位文小三西側，二端均接 4-4 號道路。	●	
	區內道路	6-34	8	213	位文小三西側，二端均接 4-4 號道路。	●	
	區內道路	6-35	8	488	位文小三北側，二端均接 3-6 號道路。	●	
	區內道路	6-36	8	255	位文小三西側，二端分別接 2-8 號及 2-13 號道路。	●	
	區內道路	6-50	8	207	位文小三東北側，二端均接 4-7 號道路。	●	
	區內道路	6-58	8	48	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。		●
	區內道路	6-59	8	52	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。		●
	區內道路	6-60	8	49	位文中二南側，一端接 4-9 號之囊底路。		●
	區內道路	6-61	8	220	位文中二南側，二端均接 4-9 號道路。		●
	區內道路	6-62	8	232	位廣一南側，接至 3-9 號道路。	●	
	區內道路	6-64	8	230	位鐵路東側，二端分別接 4-1 號及 6-3 號道路。		●
區內道路	6-66	8	64	廣(停)四北側，二端分別接 4-2 號道路及 4M 人行步道。		●	
區內道路	6-67	8	57	停十五北側，二端分別接 4-2 號道路及 6-11 號之囊底路。	●		
區內道路	6-68	8	101	停十六南側，二端分別接 2-8 號及 6-35 號道路。		●	
區內道路	6-69	8	57	停十七北側，二端分別接 4-4 號及 6-32 號道路。	●		
人行步道			4	3,132	分佈於計畫區中。	●	
人行綠化步道			6	254	位體育場用地南側。		

資料來源：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案，本計畫彙整。

第六節 環境敏感及災害潛勢

壹、環境敏感區位

經套繪環境敏感區位(詳圖 3-6-1 所示)，計畫區第一級敏感區僅有天然災害敏感類型之河川區。第二級環境敏感為西側涉及天然災害敏感類型之山坡地及土石流潛勢溪流範圍，計畫區中段有活動斷層經過，並有文化景觀敏感類型之歷史建築，分別為玉里信用組合舊址以及林務局玉里國有眷舍。

貳、災害潛勢分析

計畫區歷史災害主要為淹水災害 1 處，對建成區影響較顯著(詳圖 3-6-2 所示)。參考內政部國土管理署城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台，當一日暴雨量達 650 公厘時，淹水地區皆集中於台 9 線以東、台 30 線以南，秀姑巒溪兩側區域，可能影響到部分建成地區。

計畫區西側涉及 4 條土石流潛勢溪流。依據行政法人國家災害防救科技中心氣候變遷災害風險調適平台之氣候變遷災害風險圖臺資料，玉里鎮之坡地災害風險屬於第三級。

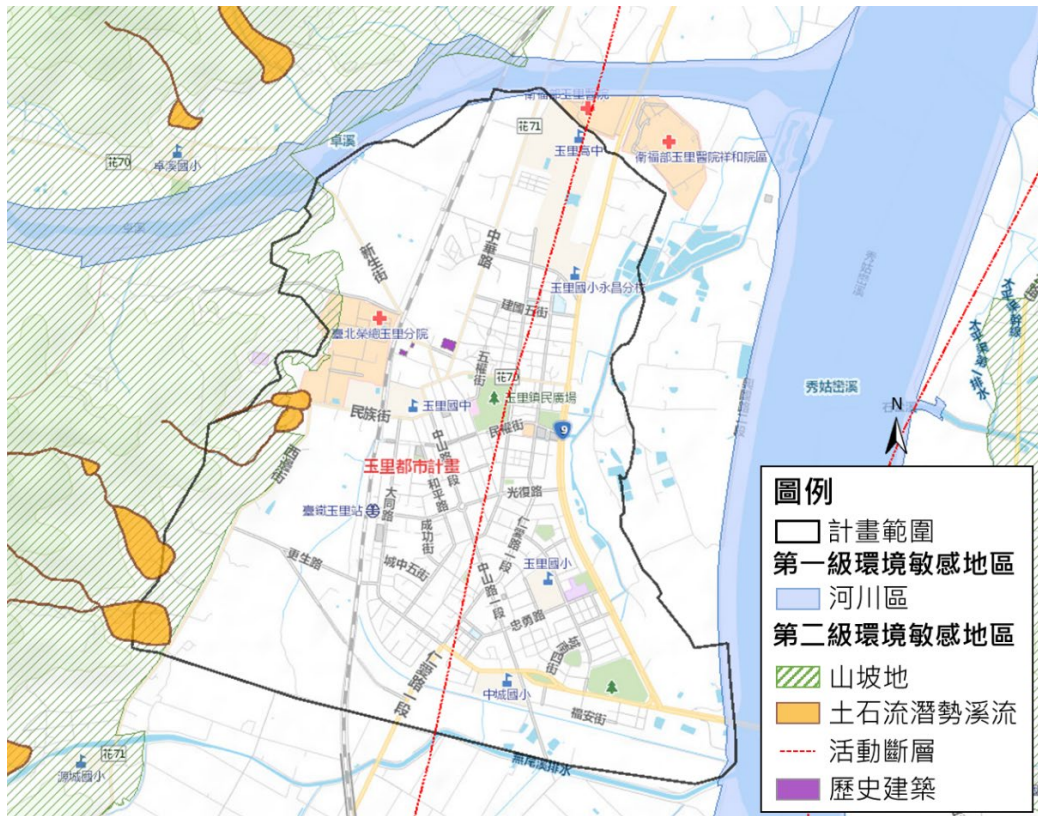


圖3-6-1 計畫區環境敏感區位分布示意圖

資料來源：內政部國土管理署城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台。

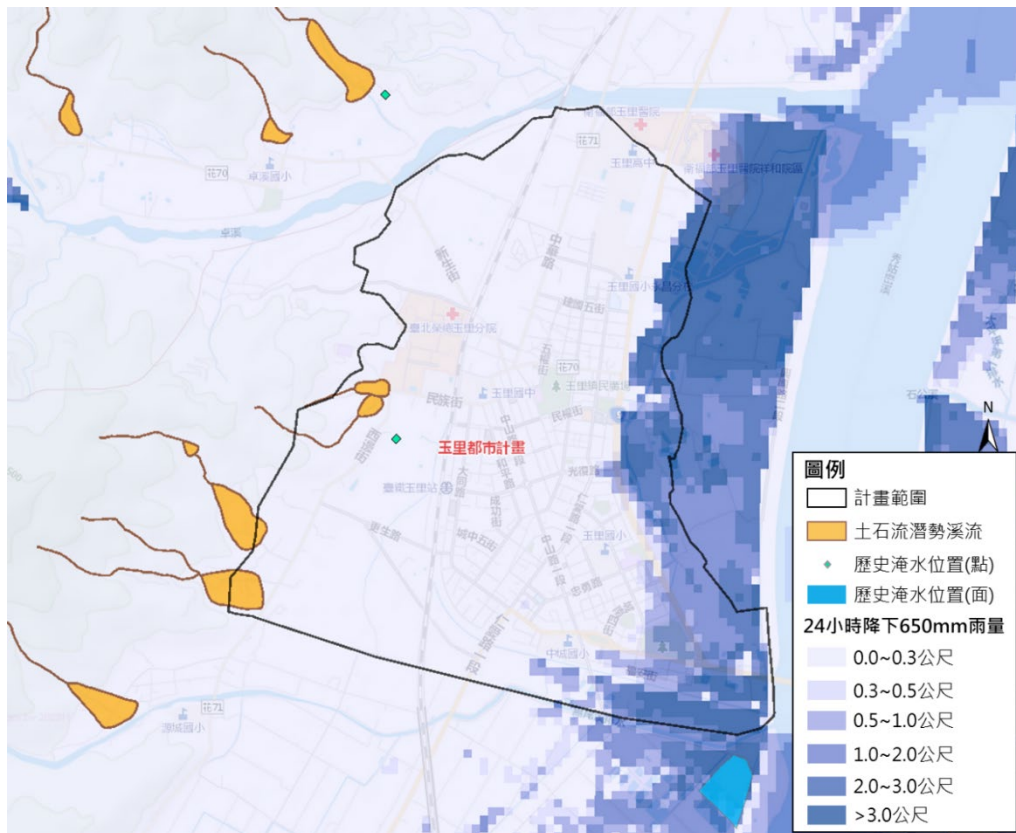


圖3-6-2 歷史災害及災害潛勢區位圖

資料來源：內政部國土管理署城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台。

第七節 發展預測分析

壹、計畫年期

本計畫原有目標年為民國85年，配合「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」，調整計畫年期為民國115年。

貳、計畫人口

依據「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」之人口預測，主要計畫115年之人口數量並無明顯增加。考量台灣少子化現象逐漸明顯，及花蓮縣整體人口成長遲滯甚至是負成長的狀態，維持原計畫之35,000人。

表3-7-1 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」人口預測表

預測方程式		判定係數 (R ²)	115年人口數 (人)
線性模式	$Y=-667.461X+19822.87$	0.6233	7,809
指數模式	$Y=20019.88e^{-0.041X}$	0.6117	9,570
對數模式	$Y=-2602.29\ln(X)+20310.56$	0.4818	12,789

資料來源：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案，本計畫彙整。

參、土地使用分區

一、住宅區

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。考量玉里鎮之建築形式多為三層樓之建築物，112年平均每戶人口為2.49人，故計畫區每人居住樓地板面積以75平方公尺計算，以此推計開發總容納人口，其估算彙整如表3-7-2。

經計算後得知，計畫區之住宅區及商業區可容納約32,782人居住使用，略低於計畫年期之人口數35,000人。惟計畫區現況人口數為11,416人，考量少子化現象及花蓮縣整體人口成長遲滯，未來趨勢上應無新闢大量住宅用地之需求。

表3-7-2 計畫區開發總量容納人口估算表

土地使用分區	面積 (公頃)	容積率 (%)	供居住用比例 (%)	每人居住樓 地板面積 (m ²)	容納人口 (人)
住宅區一	93.71	180%	100%	75	22,490
住宅區二	27.6	200%	100%	75	7,360
商業區	11.45	240%	80%	75	2,931
合計					32,782

註：商業區居住比例 80%係依據計畫區內之商業區一般為 3-4 層樓，一樓做為商業使用，其餘樓層做為住宅使用，其住宅比例約占總樓層之 67~80%。

二、商業區

依據檢討標準進行檢核，如表 3-7-3 所分析，本計畫仍可劃設 4.55~17.65 公頃之商業區，因現行計畫所規劃之商業區(含整體開發區)尚未完全使用，因此，仍舊維持現行計畫商業活動之規劃，不增設商業區。

表3-7-3 計畫區商業區面積檢討分析表

現行計畫 面積(公頃)	檢討標準	可劃設面積 (公頃)	尚可劃設 面積(公頃)
11.45	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。	16.00	4.55
	依都市發展用地面積檢討 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮，不得超過都市發展用地 10%。	29.10	17.65

肆、公共設施用地

一、公共設施用地面積檢討

依法令規定與現行計畫檢討結果(詳表 3-7-4)，可知目前區內停車場用地面積劃設不足 3.43 公頃。閭鄰公園、社區公園及兒童遊樂場之劃設面積，皆可符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之劃設標準，惟依「都市計畫法」第 45 條規定，公園、兒童遊樂場用地、廣場用地及綠地面積合計不得低於計畫區面積

之 10%。本計畫區之公園、公兒、兒童遊樂場、廣場及綠地等用地面積為 20.87 公頃，估計畫區總面積約 4.26%，低於全部計畫面積 10%之規定。

表3-7-4 計畫區公共設施用地面積檢討分析表

項目	現行計畫		檢討標準(公頃/千人)	以現行計畫人口 35,000人計算	
	數量 (處)	面積 (公頃)		需要面積 (公頃)	超過或不足 面積(公頃)
機關用地	9	10.12	依實際需求檢討。	—	—
國小	3	8.45	依據「國民小學及國民中學設施設備基準」規定，國民小學校地面積應依班級規模及區域別規劃，12班以下，都市計畫區內學校校地面積不得少於 2 公頃；13 班以上每增一班，學校得增加 400 平方公尺。	7.30	+1.15
國中	2	7.29	依據「國民小學及國民中學設施設備基準」規定，國民中學校地面積應依班級規模及區域別規劃，12班以下，都市計畫區內學校校地面積不得少於 2.5 公頃；13 班以上每增一班，學校得增加 500 平方公尺。	5.50	+1.79
高中	1	11.70	—	—	—
零售市場	2	0.52	依據該地區之發展情形，予以檢討。	—	—
停車場	19	2.05	1.不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。 2.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。	5.83	-3.43
廣停	3	0.35			
閭鄰公園	8	12.19	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。	2.00	+10.19
社區公園	1	3.53	每一計畫處所最少設置一處。	3.53	0.00
兒童遊樂場	7	1.53	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。	0.40	+1.13
公園、公兒、兒童遊樂場、廣場及綠地		20.87	公園、兒童遊樂場用地、廣場用地及綠地面積合計不得低於計畫區面積之 10%。	48.96	-28.09

二、未受停車場用地服務之區域

以停車場用地服務半徑 200 公尺，步行約 5 至 10 分鐘之距離進行檢視，計畫區內未受停車場用地服務之住宅區及商業區如圖 3-7-1 所示。

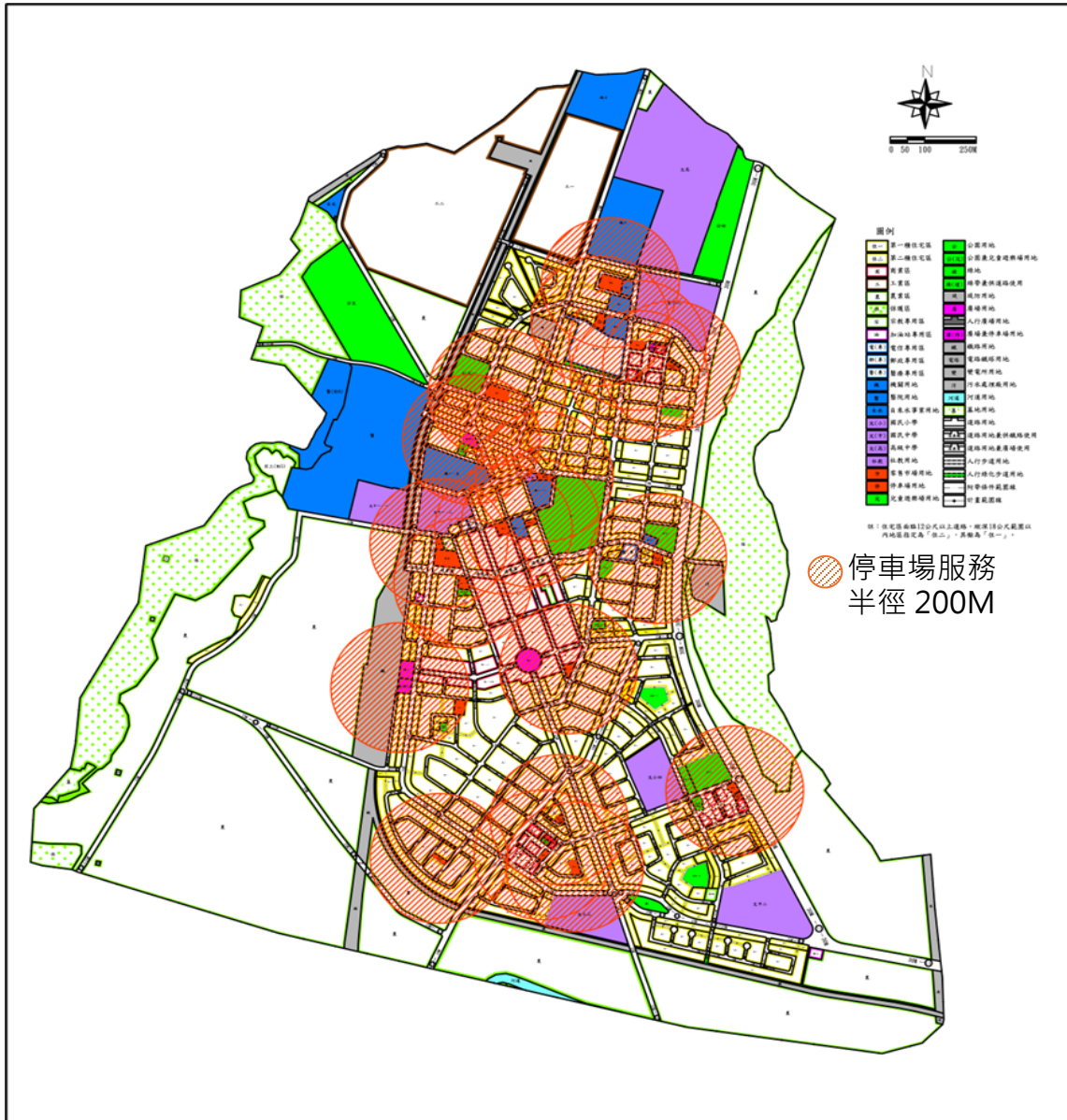


圖3-7-1 計畫區內停車場用地服務半徑 200 公尺範圍示意圖

伍、閒置公有土地分布情形

計畫區內劃設不足之公共設施為停車場用地及依「都市計畫法」第 45 條規定，不得低於計畫區面積 10% 之公園、兒童遊樂場用地、廣場用地及綠地。

計畫區內公有土地除農業區及保護區土地外，大致已劃設為各項公共設施用地，閒置之公有土地大致分布於住宅區內；盤點現況無建築物、面積不低於 500 平方公尺、形狀應方整利於規劃且鄰接寬度 8M 以上之計畫道路之閒置公有土地，如圖 3-7-2 及表 3-7-5 所示，可優先作為停車場空間之規劃設置，或作為後續停車場用地劃設之考量區位；後續如有設置其餘公共設施之相關計畫，亦可以優先參酌利用住宅區內閒置之公有土地。

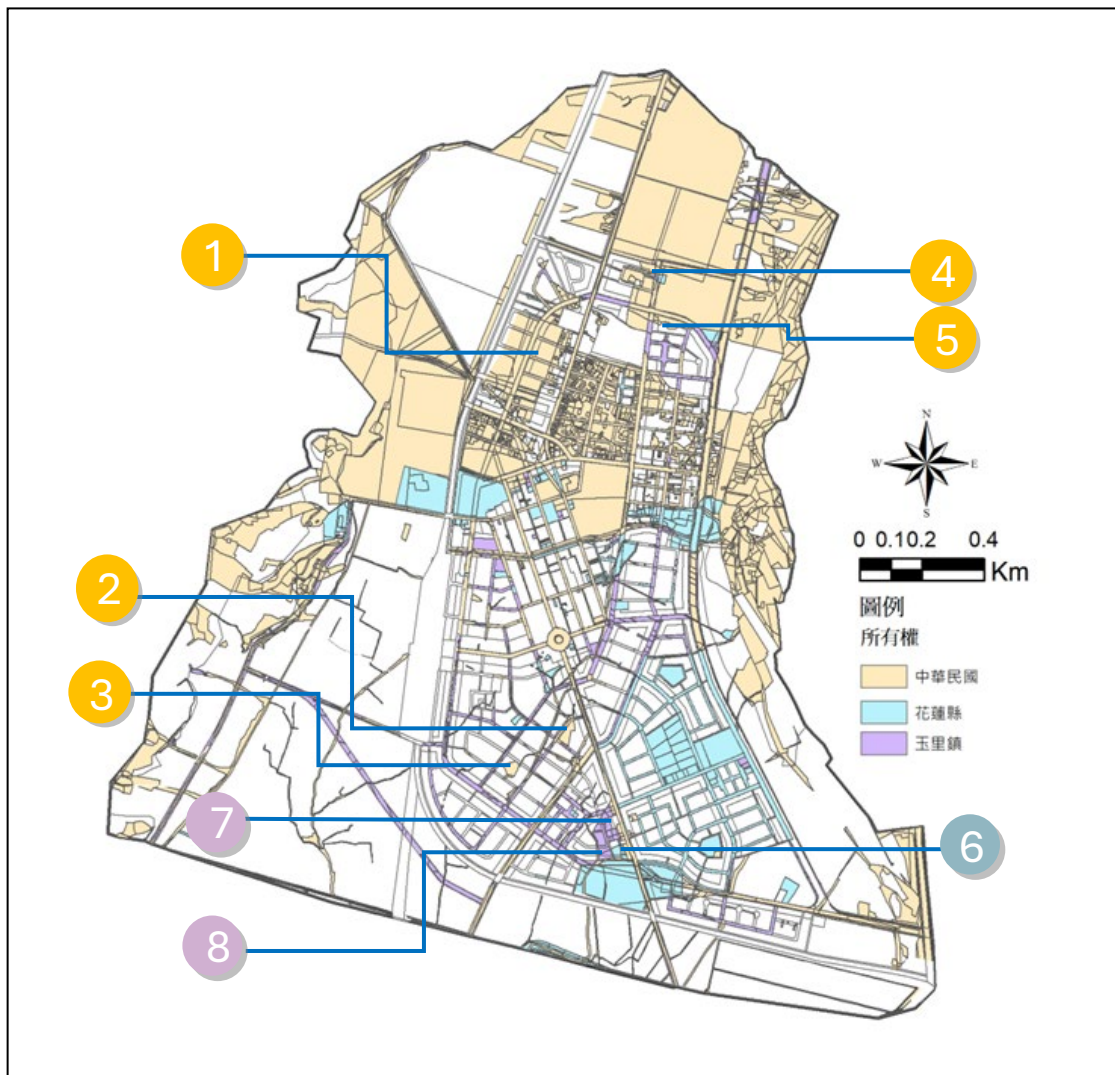



圖3-7-2 計畫區公有土地分布情形示意圖

表3-7-5 計畫區閒置公有土地一覽表

	位置 1	自強路與中華路交會處
	權屬	中華民國
	管理單位	財政部國有財產署
	現況	空地
	位置 2	信義路與成功街交會處
	權屬	中華民國
	管理單位	財政部國有財產署
	面積	1,903 M ²
	現況	公所認養綠地
	位置 3	城中三街與民國路交會處
	權屬	中華民國
	管理單位	財政部國有財產署
	現況	空地
	位置 4	民國路與文昌街交會處
	權屬	中華民國
	管理單位	財政部國有財產署
	現況	雜林、荒地

	位置 5	莊敬路與民國路交會處
	權屬	中華民國
	管理單位	財政部國有財產署
	面積	約 650 M ²
	現況	雜林、荒地
	位置 6	中城國小北側， 中山路與大同路交會處
	權屬/ 管理單位	中華民國/財政部國有財產署 花蓮縣/中城國小
	面積	約 1,200 M ²
	現況	雜林、荒地
	位置 7	勝安宮西側 中山路與忠勇路交會處
	權屬	玉里鎮
	管理單位	玉里鎮公所
	面積	約 2,000M ²
現況	雜林、荒地	
	位置 8	中城國小北側，台九線救難協會西側 中山路與大同路交會處
	權屬	玉里鎮/玉里鎮公所 中華民國/財政部國有財產署
	面積	約 900M ²
	現況	空地

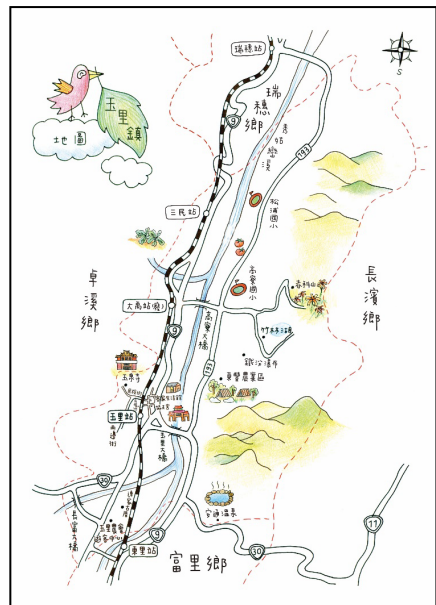
第四章 發展課題及定位

第一節 發展課題與對策

課題一：都市計畫區之整體發展。

說明：

1. 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」將玉里鎮定位於養身醫療小鎮與優質調養中心，包括擴充玉里養身與健康相關產業之範疇，發展為退休生活鄉鎮、健康有機關聯產業等，發展成為「食癒」的慢活體驗小鎮。
2. 現行都市計畫中之土地使用管制要點，僅就部分使用強度、退縮等進行規定，未就外觀(色系、建築形式)、辦理都市設計審議門檻、因應都市防災及生態城市等發展進行相關規定。
3. 現行都市計畫中之土地使用管制要點，有依已廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」執行事項。



對策：

1. 針對本細部計畫區通盤檢討依循「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」之發展構想及策略，及縣國土計畫指導，研擬計畫區合理之土地利用模式，據以變更土地使用分區管制要點及擬定都市設計準則等事項，以符都市發展。
2. 土地使用管制要點因應城市景觀、生態原則、都市防災，增列都市設計、基地保水及綠色交通等相關規定。

3. 配合「都市計畫法臺灣省施行細則」修正檢討，如第 34-1 條：
如有增設供公眾使用停車空間及開放空間之必要，得於都市計畫書訂定增加容積獎勵之規定；及配合「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」廢止，檢討調整鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，獎勵措施之訂定。

課題二：原計畫之計畫年期已屆滿，應予修正。

說明：

1. 計畫年期為民國 85 年，已屆滿計畫年期。
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「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」，調整計畫年期為民國 115 年。

課題三：依循「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」指導，應納入辦理事項。

說明：

1. 依循「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」內政部都市計畫委員會第 969 次會議審定之內容，配合核定編號第九案，於土地使用分區管制要點增列醫療專用區之容積管制內容，其容積率不得大於 180%。

2. 依循「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」花蓮縣花蓮縣都市計畫委員會第 167 次會議審定之內容，配合核定編號第十二案：受保護樹木之生



育環境範圍涵蓋變十二案西側住宅區部分土地(變更範圍外)，建議後續於土地使用管制要點參考「花蓮縣樹木保護自治條例」訂定相關規定，以確保老樹有良好之生長環境。

對策：

1. 於本細部計畫之土地使用分區管制要點增列醫療專用區之容積管制內容。
2. 依循「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」花蓮縣花蓮縣都市計畫委員會第 167 次會議審定之內容，配合核定編號第十二案，為保護老樹之生長環境，於土地使用分區管制要點增列周邊可建築用地法定空地留設相關管制規定。

課題四：玉里鎮為花蓮南區核心，因應實際使用檢討商業區發展需求。

說明：

1. 玉里鎮都市計畫區為花蓮南區的商業服務中心，除玉里鎮之商業活動，服務範圍亦涵蓋瑞穗鄉、富里鄉及卓溪鄉等周邊地區鄉鎮，提供周邊地區生活所需的較高級服務。參考內政部社會經濟資料服



務平台 112 年之行政區電信信令人口統計資料，亦顯示區域日間之活動人口往玉里鎮集中。

2. 本計畫區內商業區使用率已逾 9 成，惟主要計畫第三次通盤檢討並未增減商業區面積，亦未針對商業區之使用有明確之指導。

對策：

1. 依據「都市計畫法臺灣省施行細則」第 34 條規定檢視，居住密度公頃 300 人以上未達 400 人，且鄰里性公共設施用地比值超過 15%之地區，商業區之容積率不得超過 280%。本計畫區計畫密度每公頃 310 人，鄰里性公共設施用地比值為 28.60%，符合商業區之容積率不得超過 280%之條件。
2. 商業區之容積率自 240%調整為 280%後，依據表 3-7-2 之容納人口估算，容納人口將增加 489 人。計畫區之住宅區及商業區可容納約 33,270 人居住使用，尚低於計畫人口數 35,000 人。
3. 玉里鎮為花蓮南區的商業服務核心，目前商業區使用情況顯示確實有發展用地的需求。經檢視計畫區之居住密度及鄰里性公共設施用地比值，可符合商業區容積率不得超過 280%之條件；然主要計畫第三次通盤檢討並未指導商業區面積及容積之調整。為了確保計畫區整體發展的合理性與公平性，應納入相關回饋機制予以考量，建議可於下次主要計畫通盤檢討進行全面性檢討與調整。

課題五：整合生態原則落實土管要點執行發展策略

說明：

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條規定，應視實際需要擬定生態都市規劃原則，本次檢討將依循「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」之生態都市發展策略，研擬本計畫之生態都市規劃原則，作為城市生態發展、土管要點及都市設計之依循。

對策：

1. 依據規定，研擬生態都市規劃原則，包括：水與綠網絡系統串聯規劃設計、雨水下滲、貯留之規劃設計、既有重要水資源及綠色資源管理維護、地區風貌發展及管制、地區人行步道及自行車道之建置等原則。
2. 細部計畫生態都市規劃原則之擬定，應延續主要計畫生態都市發展策略，配合檢討調整土管要點相關規定強化相關管制措施，引導計畫區永續發展。

規 劃 項 目	規 劃 原 則	
水與綠網絡系統 串聯規劃設計	藍綠帶資源彙整 生物人文遊憩空間營造	
雨水下滲 貯留之規劃設計	已建築基地與公共空間 建立生態系統	
既有重要水資源及 綠色資源管理維護	水岸生態系統 休憩綠化空間	
地區風貌發展 及管制	尊重空間發展紋理 彰顯地區自明特性	
地區人行步道及 自行車道之建置	滿足日常生活 支援觀光發展	

延續主計畫生態都市發展策略，擬定細計畫生態都市規劃原則

檢討土管要點相關規定，落實相關事項

課題六：土地使用管制內容無法因應都市防災與生態城市發展需求。

說明：

1. 現行計畫對於計畫區之環境敏感及災害潛勢等環境資料並無分析檢討；且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。
2. 依據「花蓮縣國土計畫」對氣候變遷調適及國土防災計畫之指導如下：
 - (1) 針對災害高潛勢地區土地使用分區及強度進行必要之檢討調整，引導區位發展，避免導入高強度開發行為。
 - (2) 透過都市設計準則或都市設計審議規範，進行容積管制及低密度開發管制，並納入低衝擊開發(LID)概念，以降低都市洪災衝擊。
 - (3) 透過公共設施多目標使用，重新規劃區內現有排水路、水域或埤塘規劃為滯洪公園，作為都市防洪重要蓄洪空間。
 - (4) 強化都市公共設施之基地截水、保水功能；妥善運用都市公園綠地、停車場等公共設施之雨水貯蓄及入滲減洪功能、道路及人行道鋪面應優先採用透水材質。
 - (5) 公共建築(例如：機關用地、學校用地等)增設綠屋頂，同時建議進行雨中水回收再利用。

對策：

1. 透過了解計畫區之環境敏感及災害潛勢等環境資料後，配合環境資源及特色，依循花蓮縣國土計畫對氣候變遷調適及國土防災計畫之指導，納入都市防災及生態城市規劃檢討，並調整土地使用分區管制規定。
2. 防災規劃與管理回饋
 - (1) 因應環境敏感及災害潛勢特性，檢討玉里活動斷層帶地區之土地使用分區管制(詳課題六)。

- (2) 為確保開放性公共設施能提供充足之緊急避難空間，參酌已訂有相關規定之公園設計要點及土管要點，增訂開放性公共設施應提供一定比例之緊急避難空間。

3. 防洪管理與生態調適

- (1) 為落實建築基綠化空間，透過建築開放空間之綠美化，提供綠活宜居之生活環境，參考「花蓮都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」及「建築技術規則」相關規定，調整建築基地綠化規定為依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
- (2) 為強化開放性公共設施基地之綠化保水功能，參酌訂有公園綠化或綠覆面積規定之縣市自治條例、施行細則、設計要點及土管要點，增訂公園綠地等用地留設最小綠化面積規定。
- (3) 有關建築基地之雨水或生活雜排水回收再利用，因「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用已有相關規定，依循現有規定辦理。

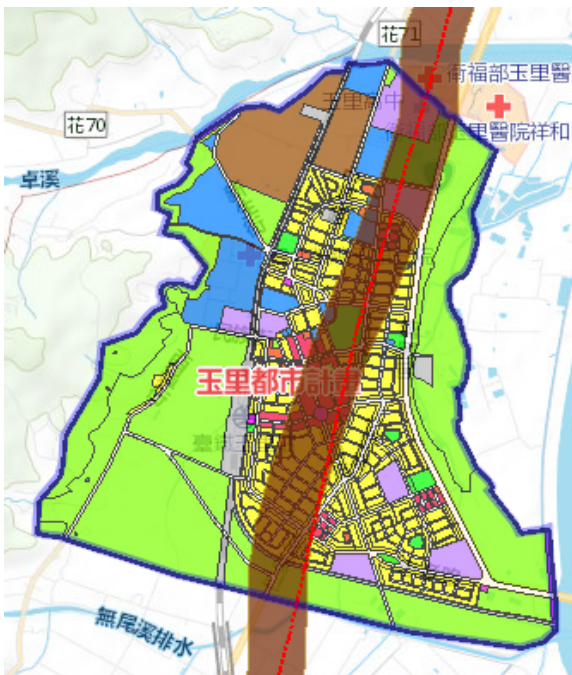
4. 綠能與低碳城市

為鼓勵私人建築基地設置電動車充電設施與停車空間供公眾使用，增訂相關獎勵措施。

課題七：現行計畫尚無針對斷層經過計畫區進行檢討。

說明：

1. 第一類活動斷層玉里活動斷層，北北東走向，由瑞穗鄉向南延伸至玉里鎮，南北向穿越玉里都市計畫區，經過住宅區、商業區及多處公共設施用地。
2. 依據經濟部地質調查及礦業管理中心 110 年公告之活動斷層分布圖，玉里活動斷層以虛線繪製，屬推測或隱伏部分。
3. 立法院於 107 年「現行我國活動斷層帶涉及禁限建範圍執行議題研析」，建議比照車籠埔斷層帶禁限建範圍之推行方式，於尚未完成更精確之斷層分布圖前，應先行參考利用原都市計畫地形圖或比例尺 1/5000 之航照圖調查套繪活動斷層分布圖，並函請地方政府儘速依「建築法」第 47 條規定發布禁止於斷層露出線兩側各 50 公尺之範圍內建築；另中央或地方政府應即辦理活動斷層帶所經過土地之 1/1000 測量地形圖，並依各該都市計畫區活動斷層辦理通盤檢討、個案變更或都市更新，即對於斷層露出線兩側各 15 公尺範圍內之公有地禁建，私有地則限建 2 層樓、7 公尺以下之建築物。



對 策：

1. 檢視針對活動斷層地質敏感區之既有相關管制規定：
 - (1) 「地質法」第 8 條規定，土地開發行為基地有全部或一部位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估。
 - (2) 「花蓮縣建造執照申請有關特殊結構審查原則」第 2 條，建築物特殊結構審查範圍包括：建築基地位於已公告之活動斷層地質敏感區者，其地下層開挖之總深度(含基礎)在七公尺以上，或地下層開挖超過一層之建築物。
2. 「地質法」已規定地質敏感區內之開發行為皆應進行基地地質調查及地質安全評估；「花蓮縣建造執照申請有關特殊結構審查原則」規定，位於活動斷層地質敏感區之建築量體達一定規模時，應辦理建築物特殊結構審查。
3. 考量既有法令對活動斷層地質敏感區之建築行為已有對應之審查機制，又玉里活動斷層尚未進行斷層分布測量，經濟部地調及礦業中心公布之斷層位置屬推測線或隱伏部分。建議於完成更精確之斷層分布調查後，再行擬訂建築管制之相關規定。

課題八：因應城鄉定位、低碳運輸系統整合與慢活體驗小鎮，本次檢討應全面提升人本環境的打造。

說明：

1. 由於都市計畫與公路設計常忽視人本空間，導致缺乏連續性人行空間。因此，應針對計畫區現有商業活動及生活動線，在考量需求與安全原則下，思考人行空間之劃設需求。
2. 花蓮縣已訂有「花蓮縣都市計畫內騎樓或無遮簷人行道設置標準」，明定商業區、市場用地面臨七公尺以上道路者及住宅區及停車場面臨十五公尺以上道路者，應設置騎樓、庇廊或無遮簷人行道。惟部分寬度未達前述規定之計畫道路，為居民日常步行往來之重要通道，為建構人本友善之步行環境，亦有納入檢討之必要。

對策：

1. 除土地使用管制要點之退縮建築規定外，參酌計畫區藍綠帶網絡、商圈周邊巷道及重要交通節點，透過指定友善步道路段增設留設人行空間等措施，改善巷道人行空間，建立安全友善的人本空間。
2. 指定連絡學校、公園與閭鄰商業區之道路為本計畫區之友善通道，結合計畫寬度 15 公尺以上道路之騎樓或人行道空間，形成完整之人行通道系統，串聯居民重要生活空間。
3. 於友善通道劃設人行或自行車專用道改善通行環境，並引進交通寧靜區理念帶入設計，路口設計以行人或自行車為考量重點，進行路口整合，提供人車安全通行環境，建立安全友善的人本空間，對於建立低碳運具路網串連及慢活體驗小鎮具正面助益。



課題九：擬定乘載玉里區域人文與自然資源之都市設計準則，彰顯地區自明性。

說明：

1. 玉里鎮之土地使用以住宅與農業使用為主，商業使用主要分布於玉里火車站前光復路與和平、中山、中正路間，為帶狀沿街式之發展形式；計畫區內之建物規模主要為三層樓以下之獨棟或連棟建物，除公共建築外少有大規模之建築量體。
2. 計畫區之大型公共設施用地大致呈北、中、南三個區域集中分布，北側有機六、機七、文高、文小二及公四等用地；中間有機一-五、醫院、文中一-一、文中一-二、公一、公五、公(兒)一等用地；南側則有文小三、文小四、文中二、公二、兒四-二等用地。
3. 玉里古稱「璞石閣」，以秀姑巒溪的白色玉石聞名，人稱玉石的故鄉。石礦業、石材加工和石雕曾經是地方上最主要的產業，其後推展石雕技藝，運用石材進行多元之藝術創作，已發展為台灣本土獨創之璞石藝術。著名的赤科山每逢8月至9月整片山丘開滿了黃澄澄的金針花海，為玉里著名之旅遊景點。泉水源於花蓮玉里的安通溪畔的安通溫泉，早年以「安通濯暖」名列花蓮八景之一，亦為玉里重要觀光遊憩資源。另玉里位處歐亞板塊與菲律賓海板塊交界處、擁有玉里神社遺址、玉里信用組合舊址、林務局玉里國有眷舍及玉里車站鐵道宿舍群等人文史蹟。各種自然資源與人文人文史蹟皆可成為都市風貌發展之底蘊與素材。

對策：

1. 考量玉里鎮之發展型式與建築規模，建築使用多為三層樓以下之住宅及小規模之商業使用；而大型公共設施用地具有劃設群聚之特性。為有效構築玉里之地區風貌，計畫區之都市設計準則適用範圍應以一定規模之公共設施用地及公有建築為主。
2. 新訂之都市設計準則範圍以公共設施及公有建築，納入檢討項目應包括：開放空間系統、建築物量體配置、造型、色彩與風

格，及公園、兒童遊樂場、公園兼供兒童遊樂場之設計準則等項目。

3. 為彰顯玉里地區之自明性，公共設施用地及公有建築之規劃設計使用之材料與顏色，應適度選用呼應地方特色之自然與人文素材，並強調與地方地理特性之關聯。如融入璞石藝術創作、地方植物、特色產品及人文史蹟等素材。



第二節 發展構想

依循「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」，摘要玉里都市計畫區之發展構想說明如下：

壹、玉里地區鄰近之整體發展構想

玉里地區位於花東縱谷中段、花蓮縣南側主要社經活動發展地帶。就發展優勢而言，玉里地區為臺灣東部極重要的農業生產帶與糧倉，亦為東部區域重要的醫療靜養基地，加上以三級產業為主體的工商發展結構，可將玉里地區就產業面進行結合轉型，以發展如觀光休閒農業、田園養生等莊園經濟產業。

就機能分工而言，規劃範圍可大致分為北、中、南三個：玉里地區北側為瑞穗鄉及卓溪鄉，擁有連接海岸山脈東西側之觀光遊憩資源，並擁有豐富的茶業及溫泉資源，為一適合發展長居休閒觀光之區塊；在核心之玉里都市計畫區，主要由農業、觀光與居住相結合，提供周邊地區生活所需的較高級服務；而玉里地區南側則以良質米種植之優質農業為主，為東部區域甚至是全國的重要糧食生產地區。

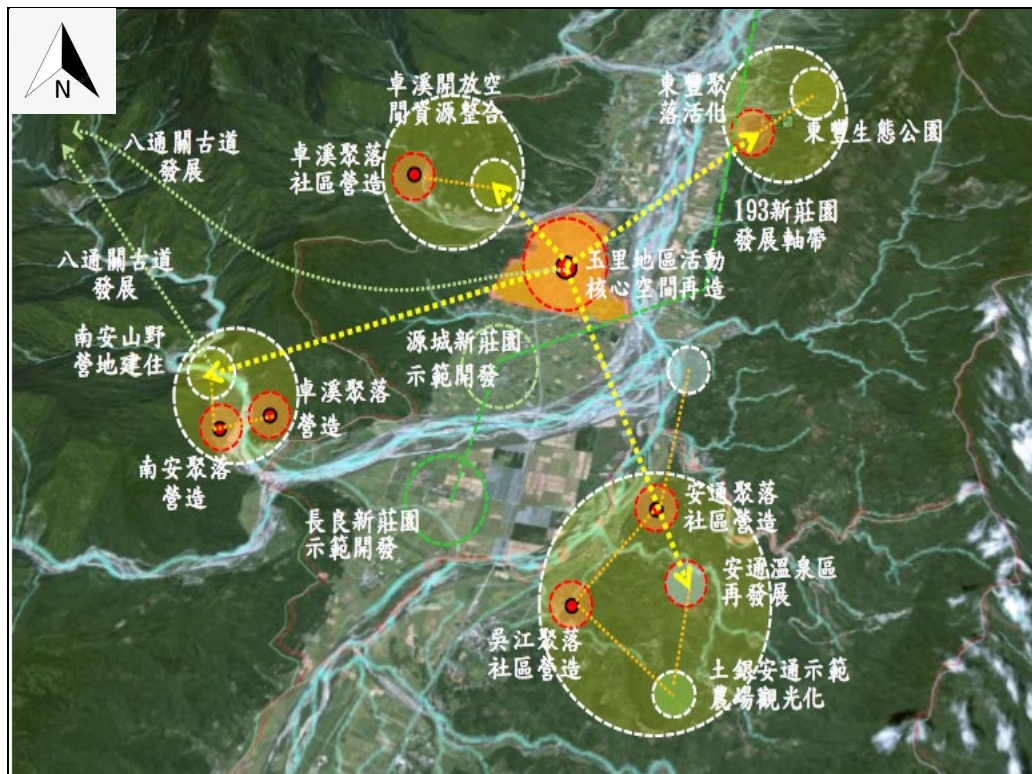


圖4-2-1 玉里地區鄰近整體發展構想示意圖

資料來源：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案。

貳、玉里都市計畫區發展構想

根據上位計畫的規劃，將玉里鎮定位於養身醫療小鎮與優質調養中心，包括擴充玉里養身與健康相關產業之範疇，發展為退休生活鄉鎮、健康有機關聯產業等；配合小農生產模式，計畫區西南側及都市計畫區大規模農業生產基地，可作為東部無毒養生飲食交流市集，提供有機小農交易平台，以網路為行銷機制，解決消費距離上的問題，並以在地頂級食材的培育，發展成為「食癒」的慢活體驗小鎮。



圖4-2-2 玉里都市計畫區發展構想示意圖
資料來源：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案。

第五章 變更計畫

第一節 檢討變更原則

本計畫之檢討變更原則將依循主要計畫（第三次通盤檢討）之檢討作業原則辦理，並依據主要計畫之發展構想及處理原則，歸納彙整本次通盤檢討作業之變更原則如下：

一、計畫年期調整

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。

二、計畫人口調整

依循主要計畫，維持計畫人口為 35,000 人。

三、土地使用分區變更原則

依循主要計畫（第三次通盤檢討）檢討後計畫，不予調整土地使用分區內容。

四、公共設施用地變更原則

(一)依循主要計畫（第三次通盤檢討）之檢討原則，廢除或檢討非必要之鄰里性公共設施；檢討非法定必要之未徵收或部分開闢公共設施。

(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、公兒、兒童遊樂場、廣場及綠地等用地之面積。

五、土地使用分區管制要點變更原則

(一)配合規劃構想，適度修改原土地使用分區管制條文，營造慢活體驗生活空間。

(二)依循「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」變更案件，增訂相關規定事項。

(三)減少執行時產生之疑義，符合現今土地使用產生之類型。

(四)配合中央相關法規之增修、刪訂，檢視調整內容。

- (五)配合「都市計畫法臺灣省施行細則」修正檢討，如第 34-1 條：
如有增設供公眾使用停車空間及開放空間之必要，得於都市計畫書訂定增加容積獎勵之規定。
- (六)因應都市防災與生態城市發展需求，修正及增訂相關規定事項。
- (七)為落實都市設計審議機制，增訂應納入都市設計審議地區之相關規定事項。

六、新定都市設計準則

- (一)為彰顯地區自明性，配合都市發展構想及定位，擬定都市設計準則。
- (二)應辦理都市設計準則範圍以公共設施及公有建築為主。
- (三)納入檢討項目應包括：開放空間系統、戶外停車場設置、建築物量體配置、造型、色彩與風格及景觀計畫原則等項目。
- (四)空間與建築設計應可呼應地方特色之自然與人文，以呈現與地方地理特性之關聯。

第二節 變更計畫綜理

綜合前述檢討分析，本次通盤檢討共提出 3 個變更案件，變更內容請詳表 5-2-1、表 5-2-2、表 5-2-3。

表5-2-1 變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	原計畫	新計畫	變更理由
1	計畫年期	民國 85 年	民國 115 年	配合「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」,調整計畫年期為民國 115 年。
2	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點(詳表 5-2-2)	修訂後土地使用分區管制要點(詳表 5-2-2)	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。
3	都市設計準則	—	新訂都市設計準則(詳表 5-2-3)	為彰顯地區自明性,配合都市發展構想及定位,擬定乘載區域人文與自然資源之都市設計準則,以落實都市設計審議。

表5-2-2 變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)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
<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。</p>	<p>同原條文。</p>
<p>二、住宅區面臨12公尺以上道路，縱深18公尺範圍以內地區指定為「住二」，其餘為「住一」；「住二」之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%，「住一」之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。</p>	<p>二、住宅區面臨12公尺以上道路，縱深18公尺範圍以內地區指定為「住二」，其餘為「住一」；「住二」之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%，「住一」之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。</p>	<p>同原條文。</p>
<p>三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。</p>	<p>三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於<u>280%</u>。</p>	<p>玉里鎮都市計畫區為花蓮南區的商業服務中心，除服務玉里鎮之商業活動，服務範圍亦涵蓋瑞穗鄉、富里鄉及卓溪鄉。商業區大致已開闢使用，惟主要計畫第三次通盤檢討並未增減商業區之面積，考量實際發展情形及為提升商業區使用效益，擬依據「都市計畫法臺灣省施行細則」第34條規定進行商業區容積率調整之檢討。</p>

表 5-2-2 變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)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
四、本計畫之工業區指定為乙種工業區，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	四、本計畫之工業區指定為乙種工業區，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	
六、寺廟專用區以供建築寺廟為限，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	<u>五、宗教專用區供寺廟或宗教相關使用。</u> 其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	配合供寺廟或宗教相關使用分區名稱調整。
十、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。	<u>六、</u> 加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。	條次調整。
十五、電信專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%；得為「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第一項第一至四款之使用。	<u>七、</u> 電信專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%；得為「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第一項第一至四款之使用。	條次調整。
十六、郵政專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用： (一)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。	<u>八、</u> 郵政專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用： (一)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。	條次調整。

表 5-2-2 變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)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)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>(1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>(2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>(3) 郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>(4) 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>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>(二)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>(1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>(2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>(3) 郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>(4) 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>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>九、醫療專用區以供醫療、衛生等設施使用為限，其<u>遮蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。</u></p>	<p>配合醫療專用區之劃設，增訂相關使用規定。</p>

表 5-2-2 變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)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
五、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	<u>十</u> 、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	條次調整。
八、學校用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	<u>十一</u> 、學校用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	條次調整。
七、醫院用地以供醫療、衛生等設施使用為限，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	<u>十二</u> 、醫院用地以供醫療、衛生等設施使用為限，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	條次調整。
九、零售市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	<u>十三</u> 、零售市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	條次調整。
十一、污水處理場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。	<u>十四</u> 、污水處理場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。	條次調整。

表 5-2-2 變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)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>十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積下列使用者，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 30% 為限。</p> <p>1. 私人捐贈或設置圖書館、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 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>十五、建築物提供部分樓地板面積下列使用者，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。</p> <p>(一)私人捐贈或設置圖書館、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 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>(二)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)建築基地設置供公眾使用之電動汽車充電專用停車位及其充電設施，得增加所提供面積之樓地板面積。電動汽車充電專用停車位及其充電設施應集中留設，停車空間及車道之設置依「建築技術規則」規定辦理。</p>	<p>1. 條次調整。</p> <p>2. 配合內政部 103.1.3 台內營字第 102037474 4 號令修正「都市計畫法臺灣省施行細則」檢討修正。</p> <p>3. 為鼓勵私人建築基地設置電動車充電設施與停車空間供公眾使用，增訂相關獎勵措施。</p>

表 5-2-2 變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)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
十三、建築線退縮規定如下： (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，其退縮建築應依下列規定辦理：			十六、建築線退縮規定如下： (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，其退縮建築應依下列規定辦理：			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	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	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。	
商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆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。如有特殊情形者，	商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆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。如有特殊情形者，	
工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，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。	得由花蓮縣都市設計審議委員會審議決定。	工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，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。	得由花蓮縣都市設計審議委員會審議決定。	
公共設施及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺建築，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。	得由花蓮縣都市設計審議委員會審議決定。	公共設施及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺建築，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。	得由花蓮縣都市設計審議委員會審議決定。	

表 5-2-2 變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)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>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> <p>(二)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，得由花蓮縣都市設計審議委員會審議決定：</p>			<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> <p>(二)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，得由花蓮縣都市設計審議委員會審議決定：</p>			
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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	
工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆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。	工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆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公尺建築，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。		公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺建築，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。		

表 5-2-2 變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)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>十四、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表規定辦理，但基地情形特殊經提報花蓮縣都市設計審議委員會議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="220 936 683 1373"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下 (含250平方公尺)</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺 至400平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>超過400平方公尺 至550平方公尺</td> <td>設置3部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>以下類推</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> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250平方公尺以下 (含250平方公尺)	設置1部	超過250平方公尺 至400平方公尺	設置2部	超過400平方公尺 至550平方公尺	設置3部	以下類推	以下類推	<p>十七、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表規定辦理，但基地情形特殊經提報花蓮縣都市設計審議委員會議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="724 936 1187 1373"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下 (含250平方公尺)</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺 至400平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>超過400平方公尺 至550平方公尺</td> <td>設置3部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>以下類推</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> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250平方公尺以下 (含250平方公尺)	設置1部	超過250平方公尺 至400平方公尺	設置2部	超過400平方公尺 至550平方公尺	設置3部	以下類推	以下類推	<p>條次調整。</p>
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250平方公尺以下 (含250平方公尺)	設置1部																					
超過250平方公尺 至400平方公尺	設置2部																					
超過400平方公尺 至550平方公尺	設置3部																					
以下類推	以下類推																					
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250平方公尺以下 (含250平方公尺)	設置1部																					
超過250平方公尺 至400平方公尺	設置2部																					
超過400平方公尺 至550平方公尺	設置3部																					
以下類推	以下類推																					

表 5-2-2 變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)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>十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>十八、<u>基地綠化與保水原則如下：</u> <u>(一)建築基地應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。</u> <u>(二)公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場及綠地等用地，其綠化面積不得小於該用地面積50%。</u></p>	<p>1.條次調整。 2.建築基地綠化依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。 3.為落實開放空間綠化與保水功能，增訂公園綠地等用地綠化面積留設之規定。</p>
	<p>十九、<u>為保護花蓮縣列冊公告之老樹生育環境(編號：玉里09、座落地點：中華路139巷48弄、座標x：282076，y：2581693)，老樹樹冠範圍至1.5倍圓面積所涵蓋之可建築用地，應優先設置法定空地。基地情形特殊經提花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，不在此限。</u></p> 	<p>為保護老樹生育環境，依據「花蓮縣樹木保護自治條例」第九條規定，訂定周邊可建築用地法定空地留設規定。</p>
	<p>二十、<u>為因應計畫區內重大災害或緊急救災之需要，面積達1,500平方公尺以上之公園、兒童遊樂場及公園兼兒童遊樂場等公共設施用地應留設該用地面積40%以上面積作為防災避難使用之廣場式鋪面或草坪空間。基地情形特殊者，經提花蓮縣都市計畫委員會審查同意，得不受第十八點第二項規定限制。</u></p>	<p>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>

表 5-2-2 變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)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><u>二十一、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</u></p> <p>(一)<u>開放性公共設施用地之開闢基地面積在3,000平方公尺以上者。</u></p> <p>(二)<u>火車站前之廣場用地。</u></p> <p>(三)<u>公有建築物總樓地板面積達6,000平方公尺以上者。</u></p> <p>(四)<u>前款興建完成之公有建築物坐落基地有新建、增建、改建或修建之樓地板面積達3,000平方公尺以上者。</u></p>	<p>1.新增條文。</p> <p>2.為強化本計畫區地域特色，提升環境品質，增訂都市設計審議地區。</p>
<p>十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定辦理。</p>	<p><u>二十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定辦理。</u></p>	<p>條次調整。</p>

表5-2-3 新訂玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)都市設計準則說明表

新訂後條文	新訂理由
<p>一、本計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則辦理。應實施都市設計審議基地之開發建築，應於發照前經本縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。</p>	
<p>二、本縣「都市設計審議委員會」，應依本都市設計準則對於建築開發案進行審議，必要時得依本準則管制事項精神另訂更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p>	
<p>三、開放空間系統</p> <p>本計畫區之開放空間系統除應依土地使用分區管制要點規定退縮建築外，並應依下列規定辦理：</p> <p>(一)騎樓或無遮簷人行道除綠美化設施、街道家具、公用及消防設備外，原則不得有任何突出構造物及停車空間，其可供通行之空間淨寬不得小於2公尺。</p> <p>(二)騎樓或無遮簷人行道之鋪面與其他地面人工設施之型式、色彩、材質之設計應延續公共領域之鋪面型，並以自然素材作主要材料，並強調與地方地理特性之關聯。</p> <p>(三)遊憩相關用地及停車場用地在管理及安全無虞的前提下，以不設置圍牆為原則，若需設置圍牆時，應考慮適當之穿透性並以植栽美化方式處理。</p> <p>(四)開放空間依不同使用性質可以廣場、公園、綠地、道路、退縮建築等方式留設，為促成開放空間之連續性與可行性，開放空間應以人行步道系統聯繫，並以鄰接道路側設置為原則。</p> <p>(五)植物應以複層式搭配設計，以形塑地區整體意象。</p> <p>(六)夜間照明設施型式，應配合場域氛圍意象，採符合地區特色之造型設計。照明燈具應優先評估使用再生能源發電系統、低耗能、高效率、耐久及易維護之燈具與光源。</p>	<p>為建置公共設施用地及公有建築物周邊連貫之開放空間，統一可供通行空間淨寬，敘明鋪面、圍牆型式、銜接型式、植栽、夜間照明等設計準則，營造友善宜人之通行環境。</p>

表 5-2-3 新訂玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)都市設計準則說明表(續)

新訂後條文	新訂理由
<p>四、建築物量體配置、造型、色彩與風格</p> <p>建築物量體配置、造型、色彩與風格之規劃應考量下述原則：</p> <p>(一)為維護地區既有街區之視覺景觀意象，建築量體應考量相鄰地區環境尺度原則設計，以塑造地區整體建築景觀及優美的天際線為原則。</p> <p>(二)建築物之造型、建材、色彩及構造，應呼應地方自然景觀與人文特色。</p> <p>(三)建築物立面之相關附屬設施、管道與工作陽台或其他影響建築物立面之設施，應以適當方式遮蔽及美化，並考慮整體景觀共同設置。</p> <p>(四)建築物屋頂之設計形式應結合所在之整體環境風貌美化設計，屋頂層附設之各種設施物應配合建築物造型予以美化處理，設置於屋頂者應自女兒牆或簷口退縮設置不外露為原則，或得另採其他適當方式遮蔽美化。</p>	<p>1.為營造延續和諧之天際線，避免尺度差距過大之建築量體，敘明建築量體之設計準則。</p> <p>2.敘明建築物之造型、建材、色彩及構造應表達與地方地理特性之關聯。</p> <p>3.打造舒適美觀之街區環境，建築立面之相關附屬設施皆應美化處理。</p> <p>4.屋頂設施物應予美化處理，避免影響都市景觀。</p>

表 5-2-3 新訂玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)都市設計準則說明表(續)

新訂後條文	新訂理由
<p>五、公園、兒童遊樂場及公園兼供兒童遊樂場</p> <p>公園、兒童遊樂場及公園兼供兒童遊樂場等用地之規劃應考量下述原則：</p> <p>(一)應能提供安全、舒適、休憩、防災等多樣性之活動空間與環境功能為原則。</p> <p>(二)規劃設計及施工除需考量地區防洪治水功能外，應朝向親水或生態設計之原則辦理，優先考量地區生態環境、植生物種及其他特殊地貌，以確保生物多樣性。</p> <p>(三)應配合基地周邊之開放空間、重要公共建築物及其他都市活動進行設計，考量與周邊開放空間與人行系統之完整銜接。</p> <p>(四)景觀設計之造型、建材及色彩，應適度融入在地素材與元素，呈現玉里之自然景觀與人文特色。</p> <p>(五)植物應以複層式搭配設計，以形塑地區整體意象。</p> <p>(六)人行步道、廣場及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質為主。</p> <p>(七)夜間照明設施型式，應配合場域氛圍意象，採符合地區特色之造型設計。照明燈具應優先評估使用再生能源發電系統、低耗能、高效率、耐久及易維護之燈具與光源。</p> <p>(八)因應防災避難廣場之設置，內部通道及出入口應配合各避難廣場空間布設，並確保急救動線通暢，並應設置儲水、緊急供水、緊急照明、緊急通訊及防災避難指標系統。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.一定規模以上之遊憩設施用地規劃，應兼具多樣性之活動與環境功能。 2.應與周邊之開放空間及公共空間完整銜接。 3.敘明景觀設計之造型、建材、色彩，及植栽之選用，應表達與地方地理特性之關聯。 4.考量夜間之視覺與活動，營造良好夜間照明景觀。 5.因應都市防災，應配合防災空間規劃設置相關設施。

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

計畫範圍與主要計畫範圍一致，北起卓溪，南達自行車道(原舊有鐵道)南約 200 公尺，東自秀姑巒溪，西接中央山脈山麓，計畫面積為 489.60 公頃，詳圖 6-2-1 所示。

貳、計畫年期

計畫年期以民國 115 年為目標年。

參、計畫人口

計畫人口為 35,000 人，計畫密度每公頃 330 人。

第二節 土地使用分區計畫

壹、土地使用分區

劃設有住宅區、商業區、工業區、保護區、宗教專用區、加油站專用區、農業區、醫療專用區、電信專用區及郵政專用區，計畫面積共 337.09 公頃，土地使用面積詳表 6-2-1。

一、住宅區

配置 4 處鄰里單元，總面積約 93.71 公頃。

二、商業區

依鄰里單元之配置，劃設 4 處鄰里商業區。其中商一兼具市鎮商業中心功能，商二、商三及商四僅具鄰里商業中心功能，面積共計 11.45 公頃。

三、工業區

計畫區內共劃設工業區 2 處，面積共計 29.10 公頃。

四、保護區

計畫區東南側秀姑巒溪及西側山坡地部分，保留劃設為保護區，面積 50.63 公頃。

五、宗教專用區

劃設宗教專用區 4 處，面積共計 1.38 公頃。

六、加油站專用區

劃設加油站專用區 2 處，面積共計 0.19 公頃。

七、農業區

於計畫區外圍處留設為農業區，面積 148.23 公頃。

八、電信專用區

劃設電信專用區 2 處，面積 2.06 公頃。

九、郵政專用區

劃設郵政專用區 1 處，面積 0.09 公頃。

十、醫療專用區

配合玉里慈濟醫院院區劃設為醫療專用區，面積 0.25 公頃。

表6-2-1 變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)
檢討後土地使用計畫面積表

項目		檢討前 計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	現行計畫 面積 (公頃)	百分比 (1)(%)	百分比 (2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	93.71	0.00	93.71	32.30	19.14
	商業區	11.45	0.00	11.45	3.95	2.34
	工業區	29.10	0.00	29.10	10.03	5.94
	保護區	50.63	0.00	50.63		10.34
	宗教專用區	1.38	0.00	1.38	0.48	0.28
	加油站專用區	0.19	0.00	0.19	0.07	0.04
	農業區	148.23	0.00	148.23		30.28
	電信專用區	2.06	0.00	2.06	0.71	0.42
	郵政專用區	0.09	0.00	0.09	0.03	0.02
	醫療專用區	0.25	0.00	0.25	0.09	0.05
	小計	337.09	0.00	337.09	47.66	68.85
公共 設施 用地	機關用地	10.12	0.00	10.12	3.49	2.07
	學校用地	27.44	0.00	27.44	9.46	5.61
	社教用地	0.08	0.00	0.08	0.03	0.02
	醫院用地	13.07	0.00	13.07	4.50	2.67
	零售市場用地	0.52	0.00	0.52	0.18	0.11
	停車場用地	2.05	0.00	2.05	0.71	0.42
	公園用地	14.57	0.00	14.57	5.02	2.98
	兒童遊樂場用地	1.53	0.00	1.53	0.53	0.31
	公園兼兒童遊樂場用地	1.15	0.00	1.15	0.39	0.23
	綠地	2.98	0.00	2.98	1.03	0.61
	綠帶(兼供道路使用)	0.32	0.00	0.32	0.11	0.07
	廣場用地	0.64	0.00	0.64	0.22	0.13
	廣場兼停車場用地	0.35	0.00	0.35	0.12	0.07
	人行廣場用地	1.00	0.00	1.00	0.34	0.2
	變電所用地	0.45	0.00	0.45	0.16	0.09
	污水處理廠用地	1.17	0.00	1.17	0.40	0.24
	堤防用地	1.61	0.00	1.61	0.55	0.33
	鐵路用地	13.24	0.00	13.24	4.56	2.7
	道路用地	56.15	0.00	56.15	19.34	11.47
	道路用地兼廣場使用	0.92	0.00	0.92	0.32	0.19
	人行步道用地	1.35	0.00	1.35	0.47	0.28
	人行綠化步道用地	0.15	0.00	0.15	0.05	0.03
	自來水事業用地	0.34	0.00	0.34	0.12	0.07
電路鐵塔用地	0.07	0.00	0.07	0.02	0.01	
河道用地	0.61	0.00	0.61		0.12	
墓地用地	0.63	0.00	0.63	0.22	0.13	
小計	152.51	0.00	152.51	52.34	31.16	
合計(1)(都市發展用地)	290.13	0.00	290.13	100.00		
合計(2)(計畫總面積)	489.60	0.00	489.60		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。

註2：合計(1)(都市發展用地面積)不含農業區、保護區、河道用地之面積。

第三節 公共設施用地計畫

本計畫劃設公共設施用地面積合計 152.51 公頃，土地使用面積詳表 6-2-1、表 6-3-1。

一、機關用地

共劃設機關用地 9 處，面積共計 10.12 公頃。

二、學校用地

劃設學校用地共計 6 處。其中高中用地 1 處、國中用地 2 處以及國小用地 3 處，面積共計 27.44 公頃。

三、社教用地

劃設社教用地共計 1 處，面積 0.08 公頃。

四、醫院用地

劃設醫院用地 1 處供榮民總醫院使用，面積 13.07 公頃。

五、零售市場用地

劃設零售市場用地 2 處，面積共計 0.52 公頃。

六、停車場用地

劃設停車場用地 19 處，面積共計 2.05 公頃。

七、公園用地

劃設公園用地 6 處，面積共計 14.57 公頃。

八、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 7 處，面積共計 1.53 公頃。

九、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 3 處，面積 1.15 公頃。

十、綠地

於計畫區內劃設數處綠地，面積 2.98 公頃。

十一、綠帶(兼供道路使用)

劃設綠帶(兼供道路使用)共 1 處，面積 0.32 公頃。

十二、廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積共計 0.64 公頃。

十三、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 3 處，面積共計 0.35 公頃。

十四、人行廣場用地

劃設人行廣場用地 3 處，面積共計 1.00 公頃。

十五、變電所用地

劃設變電所用地 1 處，計畫面積 0.45 公頃。

十六、污水處理廠用地

劃設污水處理廠 1 處，計畫面積 1.17 公頃。

十七、堤防用地

將現有秀姑巒溪及卓溪堤防保留劃設為堤防用地，面積 1.61 公頃。

十八、自來水事業用地

配合自來水公司興建南區深井及配水池，劃設自來水事業用地 1 處，面積 0.34 公頃。

十九、電路鐵塔用地

配合台電公司輸電線路及鐵塔用地需求，劃設電路鐵塔用地 5 處，面積共計 0.07 公頃。

二十、河道用地

配合花蓮縣政府水利主管機關易淹水地區水患治理計畫用地取得作業，劃設河道用地 1 處，面積 0.61 公頃。

二十一、墓地用地

配合玉里公墓現況，劃設墓地用地 1 處，面積 0.63 公頃。

表6-3-1 變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)檢討後公共設施用地明細表

用地名稱及編號		計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機一-一	0.50	文小一西側，2-4 號道路南側	代表會、消防隊、圖書館、社區活動中心
	機一-二	0.25	5-1 道路與 5-3 道路交叉口	鎮公所
	機一-五	1.81	文中一北側，醫院用地東側	警察分局、戶政事務所
	機五	0.45	機八南側，文小二西南側	電信用地、無線電載波站、簡易法庭
	機六	3.74	文高南側，體育場西側	林務局管理處
	機七	2.79	計畫區北端，文高西側	監理站
	機八	0.32	機五北側，文小二西側	地政事務所
	機十一	0.15	機八用地北側	供里民活動中心使用
	機十二	0.11	2-12 號道與 3-12 號道路交叉口	供里民活動中心使用
	小計	10.12		
學校用地	文小二	3.75	體育場南側，機八東側	玉里國小永昌分校
	文小三	2.47	計畫區南端，2-9 號道路西側	中城國小
	文小四	2.23	兒四-一南側，公二西側	玉里國小
	文中一	3.45	醫院東側，機一-五西側	玉里國中
	文中二	3.84	兒四-二東側，油二西北側	中城運動場
	文高	11.70	計畫區北端，機七東側	玉里高中
		小計	27.44	
社教用地	社教	0.08	工一南側	
醫院用地	醫	13.07	文中一西南側，計畫區西端	玉里榮民醫院
零售市場用地	市一	0.15	廣一東側，廣二西南側	
	市五	0.37	文中一西南側，停一-一北側	
		小計	0.52	
停車場用地	停一-一	0.11	市五南側，油一東側	
	停一-二	0.10	廣三東側，2-6 號道路西側	
	停二	0.12	機五西側，文小二南側	
	停三	0.07	兒四西側，3-8 號道路南側	
	停四	0.09	公二南側，1-1 號道路西側	
	停五	0.30	機八北側	
	停六	0.12	機五北側	
	停七	0.13	鎮公所對面	
	停八	0.26	廣場兼停車場用地北側	
	停九	0.08	機一-一北側，原玉里國小西北側	
	停十	0.07	市五用地北側	
	停十一	0.07	鎮公所後方	
	停十二	0.13	文小三北側	
	停十三	0.05	停四南側	細 3 劃設
	停十四	0.11	公三南側	細 5 劃設
	停十五	0.08	文小二北側	細 6 劃設
	停十六	0.06	2-8 號道路東側，6-35 號道路西側	細 8 劃設
	停十七	0.06	4-4 號道路西側，6-32 號道路西側	細 9 劃設
停十八	0.05	停二南側	細 10 劃設	
	小計	2.05		

表 6-3-1 變更玉里都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)檢討後公共設施用地明細表(續)

用地名稱及編號		計畫面積 (公頃)	位置或說明	備註
公園用地	公一	3.53	機一-一東側，1-2 號道路北側	
	公二	0.99	文小四西側，1-1 號道路西側	
	公三	0.58	工二東側，變電所用地西側	
	公四	2.98	機六東側	
	公五	6.37	工二南側	
	公六	0.12	公二南側	細 12 劃設
	小計	14.57		
兒童遊樂場 用地	兒一	0.16	6-12 號道路與 3-12 號道路交叉口	
	兒二	0.15	機五南側	
	兒三	0.17	6-18 號道路與 6-19 號道路中間	
	兒四-一	0.38	文中二西側，4-8 號道路南側	
	兒四-二	0.39	6-42 號道路南側，6-43 號道路	
	兒四-三	0.23	公二西側，文小四東側	
	兒五	0.05	市一南側	細 7 劃設
	小計	1.53		
公園兼供兒童 遊樂場用地	公(兒)一	0.97	醫院用地東北側	
	公(兒)二	0.08	停一-一南側	細 2 劃設
	公(兒)三	0.10	2-6 號道路東側，6-21 號道路南側	細 4 劃設
	小計	1.15		
綠地	綠	2.94	分布於計畫區中	
	綠	0.04	商三-七西側	細 11 劃設
	小計	2.98		
綠帶 (兼供道路使用)	綠(道)	0.32	機六西側	
廣場用地	廣一	0.22	3-3 號道路西端	
	廣三	0.42	3-3 號道路與 3-2 號道路交會處	
	小計	0.64		
廣場兼停車場 用地	廣兼停二	0.13	機一-五北側，2-3 號道路南側	
	廣兼停三	0.18	廣一南側	
	廣兼停四	0.04	停二東側	細 1 劃設
	小計	0.35		
人行廣場用地		1.00	分布於三處里鄰商業區中間	
變電所用地	變	0.45	機五西側，機九北側	
污水處理廠用地	污	1.17	文小一東南側，1-1 號道路東側	
堤防用地	堤	1.61	計畫區西北端及東南端	
自來水事業用地	自	0.34	計畫區西北側	
電路鐵塔用地	電塔	0.07	計畫區北側	
鐵路用地	鐵	13.24		
人行步道用地		1.43		
人行綠化步道用地		0.15	體育場用地南側	
道路用地		54.63		
道路用地兼廣場使用	道兼廣	0.92		

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

本計畫區聯外道路共計 7 條，分別通往花蓮、台東、卓溪、客城等。除主要聯外道路，尚有區內主、次要道路、出入道路、人行綠化步道、人行步道及鐵路用地(詳表 6-4-1)。計畫區內交通系統計畫彙整說明如下：

一、鐵路用地

現況為玉里火車站及花東鐵路，寬度 15-40 公尺不等，面積 13.24 公頃。

二、道路用地

劃設聯外、主、次要道路、出入道路等，面積 56.15 公頃。

三、道路用地兼廣場使用

本計畫道路用地兼廣場使用面積共計 0.92 公頃。

四、人行步道用地

為便利住宅區內部通往服務道路或次要道路而劃設 4 公尺寬人行步道用地，面積 1.35 公頃。

五、人行綠化步道用地

配合計畫區內玉里高中南側之交通需求，劃設 6 公尺寬人行綠化步道用地，面積 0.15 公頃。

表6-4-1 玉里細部計畫道路編號表

道路功能分類		編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖位置	備註
主要 道路	聯外道路	1-1	30	2,869	計畫區東側，自計畫區北側起東至計畫區東南側止。	
	區內道路	1-2	17	145	公一南側，自 5-2 號道路起，東接 2-6 號道路止。	
次要 道路	聯外道路	2-1	15	1,271	自計畫區北側起，南至 2-3 號道路止。	
	區內道路	2-2	15	447	機五北側，二端分別接 1-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	2-3	15	807	自醫院用地東側起，東接 1-1 號道路止。	
	區內道路	2-4	15	521	自文中一-二西側起，東至機一-一北側止。	
	區內道路	2-6	15	1,408	自文高南側起，南接 2-9 號道止。	
	區內道路	2-7	15	253	廣三東側 2-6 號道路起，西接 1-1 號道路止。	
	區內道路	2-8	19	1,208	自 2-7 號道路起，南至計畫區南側止。	
	聯外道路	2-9	15	1,136	自廣三南側起，南至計畫區南側止。	
	聯外道路	2-10	15	1,708	自文中一-二南側起，向西轉南至計畫範圍西南側止。	
	聯外道路	2-11	15	1,106	位計畫區西南側，二端分別接 2-8 號、2-10 號道路。	
	區內道路	2-13	15	2,154	自文中一-二南側起，向南往東接 1-1 號道路止。	
	區內道路	2-14	15	259	文小三東北側的綠地南緣，向兩邊連接 2-13 號道路。	
	區內道路	3-1	13	561	自機五西側起，南接 2-4 號道路止。	
	區內道路	3-2	12.72	514	自文中一-二東側起南至廣三止。	
	區內道路	3-3	12.72	426	自廣一東側起，西接 2-6 號道路止。	
	區內道路	3-4	12	413	位機六南側，自 2-1 號道路起，東接 1-1 號道路止。	
	區內道路	3-9	12	421	計畫區西南側，自 2-11 號道分叉起，東接 2-13 號道路。	
	區內道路	3-15	10	541	自醫院北側向西延伸至計畫範圍界。	
	聯外道路	6-8	15	1,130	位工二西側，自計畫區西北側，向東南接至 3-1 號道路。	
	服務 道路	區內道路	2-5	15	142	位機一-五東側，二端分別接 2-3 號及 2-4 號道路。
區內道路		2-12	15	216	位公一東南側，二端分別接 2-6 號及 1-1 號道路。	
區內道路		4-1	15	202	位工一南側，自 2-1 號道路起，西接 4-11 號道路止。	
區內道路		3-5	12	786	自文中二西側起，北接 2-8 號道止。	
區內道路		3-6	12	653	自停四北側起，西接 2-13 號道路止。	
區內道路		3-7	12	150	停四南側，自 1-1 號道路起至 3-5 號道路止。	
區內道路		3-8	12	112	位停三北側，2-8 號道路起，東接 3-6 號道路止。	
區內道路		3-10	12	72	自醫院用地東北側起，北至 6-8 號道路止。	
區內道路		3-11	11	427	自電專一南側起，東接 1-1 號道路止。	
區內道路		3-12	11	764	兒一西側，二端分別接 3-11 號及 2-7 號道路。	
區內道路		3-13	11	457	廣三南側，自 2-9 號道路起，西南接 2-13 號道路止。	
區內道路		3-14	11	613	自文中一-二南側起，二端分別接 2-13 號及 3-14 號道路。	
區內道路		3-16	12	323	兒二南側，二端分別接 3-11 號及 2-3 號道路。	
區內道路		4-2	10	165	位文小二南側，自 2-2 號道路起，南接 3-11 號道路止。	
區內道路		4-3	10	227	廣一南側，自 2-13 號道路起，東接 3-13 號道路止。	
區內道路		4-4	10	518	為計畫區西南側，二端均接 2-13 號道路。	
區內道路		4-5	10	360	兒四之一東側，二端分別接 2-8 號及 3-5 號道路。	
區內道路		4-6	10	276	位文小四西側，自 3-6 號道路起，北接 2-8 號道路。	
區內道路		4-7	10	402	自文中二西側起，西北接 3-6 號道路止。	
區內道路		4-8	10	232	自兒四-二北側起，西南接 2-13 號道路止。	
區內道路	4-9	10	500	自文中二南側起，向南轉西接分別接 2-13 號道路。		

表 6-4-1 玉里細部計畫道路編號表(續)

道路功能分類	編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖位置	備註	
服務 道路	區內道路	4-10	10	110	文中二西南側，二端分別接 2-13 號及 4-9 號道路。	
	區內道路	4-11	10	690	自工二東側起，南接 3-10 號道路止。	
	區內道路	4-12	12	115	污水處理場北側，西接 1-1 號道路止。	
	區內道路	5-1	9.09	631	自機一-五東南側起，南接 2-6 號道路止。	
	區內道路	5-2	9.09	536	自機一-一西側起，南接 3-3 號道路止。	
	區內道路	5-3	9.09	304	自公一西北側起，西南接 3-2 號道路止。	
	區內道路	5-4	9.09	194	醫院用地東側，二端分別接 2-3 號及 2-4 號道路。	
	區內道路	5-5	9.09	196	位機一-五北側，二端分別接 5-4 號及 2-5 號道路。	
	區內道路	5-6	9.09	99	位宗二東側，自 5-2 號道路起，東接 2-6 號道路止。	
	區內道路	5-7	9.09	77	位電專二南側，自 3-14 號道路起，東接 3-2 號道路止。	
	區內道路	5-8	9.09	221	自停一-一西側起，南接 5-11 號道路止。	
	區內道路	5-9	9.09	192	位停一-一南側，自 6-23 號道路起，東接 3-14 號道路止。	
	區內道路	5-10	9	408	宗二南側，二端分別接 2-6 號及 5-8 號道路。	
	區內道路	5-11	9	201	位廣一東北側，自 2-13 號道路起，東接 3-14 號道路止。	
	區內道路	5-12	9	314	位市一東側，自 5-11 號道路起，南接 3-13 號道路。	
	區內道路	5-13	9	209	廣三南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	5-14	9	385	廣三南側，二端分別接 2-9 號及 2-13 號道路。	
	區內道路	5-15	9	492	位宗二北側，自 5-2 號道路起，向西往北接 2-10 號道路。	道兼廣
	區內道路	5-16	9	390	位宗二北側，自 5-2 號道路起，西至鐵路止。	道兼廣
	區內道路	6-1	8	292	位變電所北側，一端接 2-1 號之囊底路。	
	區內道路	6-2	8	311	位變電所西北側，二端均接 2-1 號道路。	
	區內道路	6-3	8	303	公(兒)北側，二端均接 2-1 號道路。	
	區內道路	6-4	8	142	公(兒)南側，二端分別接 2-1 號及 6-8 號道路。	
	區內道路	6-5	8	214	公(兒)北側，二端分別接 3-1 號及 6-3 號道路。	
	區內道路	6-6	8	128	公(兒)東北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-7	8	130	停八北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-9	8	135	廣停二東北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-10	8	260	位文小二西側，二端均接 2-6 號道路。	
	區內道路	6-11	8	475	兒一北側，二端分別接 1-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-12	8	486	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-13	8	501	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-14	8	488	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-15	8	475	兒一北側，二端分別接 1-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-16	8	211	公一東側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。	
	區內道路	6-17	8	211	公一東側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。	
	區內道路	6-18	8	109	兒三北側，二端分別接 3-12 號及 2-6 號道路。	
區內道路	6-19	8	175	兒三南側，二端分別接 2-6 號及 6-22 號道路。		
區內道路	6-20	8	109	兒三南側，二端分別接 2-6 號及 3-12 號道路。		
區內道路	6-21	8	108	兒三南側，二端分別接 2-6 號及 3-12 號道路。		
區內道路	6-22	8	302	公三南側，二端均接 3-12 號道路。		
區內道路	6-23	8	246	位廣一北側，二端分別接 5-16 號及 2-13 號道路。		
區內道路	6-24	8	62	位廣一東側，二端分別接 3-3 號及 6-25 號道路。		
區內道路	6-25	8	279	位廣一東南側，二端分別接 2-13 號及 3-14 號道路。		
區內道路	6-26	8	250	位市一南側，二端均接 4-3 號道路。		

表 6-4-1 玉里細部計畫道路編號表(續)

道路功能分類	編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖位置	備註	
服務 道路	區內道路	6-27	8	308	位市一南側，二端均接 3-13 號道路。	
	區內道路	6-28	8	106	位廣三南側，二端分別接 3-13 號及 5-14 號道路。	
	區內道路	6-29	8	208	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	6-30	8	207	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	6-31	8	206	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	6-32	8	280	位文小三西側，二端均接 4-4 號道路。	
	區內道路	6-33	8	93	位文小三西側，二端分別接 4-4 號及 6-32 號道路。	
	區內道路	6-34	8	213	位文小三西側，二端均接 4-4 號道路。	
	區內道路	6-35	8	488	位文小三北側，二端均接 3-6 號道路。	
	區內道路	6-36	8	255	位文小三西側，二端分別接 2-8 號及 2-13 號道路。	
	區內道路	6-37	8	180	位文小三西側，二端均接 6-36 號道路。	
	區內道路	6-38	8	121	位兒四一西側，二端分別接 2-6 號及 2-8 號道路。	
	區內道路	6-39	8	121	位兒四一西側，二端分別接 2-6 號及 2-8 號道路。	
	區內道路	6-40	8	121	位兒四一西南側，二端分別接 2-6 號及 2-8 號道路。	
	區內道路	6-41	8	115	位兒四一西南側，二端分別接 2-8 號及 2-9 號道路。	
	區內道路	6-42	8	136	位兒四一北側，二端分別接 2-8 號及 4-5 號道路。	
	區內道路	6-43	8	96	位兒四一西側，二端分別接 3-5 號及 6-42 號道路。	
	區內道路	6-44	8	97	位文小四北側，二端分別接 2-8 號及 6-45 號道路。	
	區內道路	6-45	8	129	位文小四北側，二端分別接 3-5 號及 4-6 號道路。	
	區內道路	6-46	8	312	位文小四西側，二端均接 4-6 號道路。	
	區內道路	6-47	8	98	位文小四西側，二端分別接 4-6 號及 6-46 號道路。	
	區內道路	6-48	8	235	位公二北側，二端分別接 3-5 號及 4-5 號道路。	
	區內道路	6-49	8	127	位公二北側，二端分別接 4-5 號及 6-48 號道路。	
	區內道路	6-50	8	207	位文小三東北側，二端均接 4-7 號道路。	
	區內道路	6-51	8	195	位文小三東北側，二端均接 4-7 號道路。	
	區內道路	6-52	8	202	位兒四二北側，二端分別接 3-5 號及 4-82(4-8)號道路。	
	區內道路	6-53	8	95	位兒四二西側，二端分別接 3-5 號及 6-52 號道路。	
	區內道路	6-54	8	108	位公二南側，二端分別接 3-6 及 3-7 號道路。	
	區內道路	6-55	8	360	位兒四二東側，二端均接 3-5 號道路。	
	區內道路	6-56	8	120	位兒四二東側，二端分別接 3-5 號及 6-55 號道路。	
	區內道路	6-57	8	48	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。	
	區內道路	6-58	8	48	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。	
	區內道路	6-59	8	52	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。	
	區內道路	6-60	8	49	位文中二南側，一端接 4-9 號之囊底路。	
	區內道路	6-61	8	220	位文中二南側，二端均接 4-9 號道路。	
區內道路	6-62	8	232	位廣一南側，接至 3-9 號道路。		
區內道路	6-64	8	230	位鐵路東側，二端分別接 4-1 號及 6-3 號道路。		
區內道路	6-65	8	312	兒二南側，二端分別接 3-11 號及 2-3 號道路。		
區內道路	6-66	8	64	廣(停)四北側，二端分別接 4-2 號道路及 4M 人行步道。	細 1 劃設	
區內道路	6-67	8	57	停十五北側，二端分別接 4-2 號道路及 6-11 號之囊底路。	細 6 劃設	
區內道路	6-68	8	101	停十六南側，二端分別接 2-8 號及 6-35 號道路。	細 8 劃設	
區內道路	6-69	8	57	停十七北側，二端分別接 4-4 號及 6-32 號道路。	細 9 劃設	
人行步道	未編號	4	3,132	分佈於計畫區中。		
人行綠化步道		6	254	位體育場用地南側。		

第五節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。
- 二、住宅區面臨 12 公尺以上道路，縱深 18 公尺範圍以內地區指定為「住二」，其餘為「住一」；「住二」之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%，「住一」之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。
- 四、本計畫之工業區指定為乙種工業區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 五、宗教專用區供寺廟或宗教相關使用。其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- 七、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%；得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十條之一第一項第一至四款之使用。
- 八、郵政專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用：

- (一)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。
- (二)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：

- (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
- (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
- (3)郵政文物收藏及展示場所。
- (4)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。
- (5)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、醫療專用區以供醫療、衛生等設施使用為限，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

十、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

十一、學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十二、醫院用地以供醫療、衛生等設施使用為限，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

十三、零售市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十四、污水處理場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。

十五、建築物提供部分樓地板面積下列使用者，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。

(一)私人捐贈或設置圖書館、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 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。

(二)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)建築基地設置供公眾使用之電動汽車充電專用停車位及其充電設施，得增加所提供面積之樓地板面積。電動汽車充電專用停車位及其充電設施應集中留設，停車空間及車道之設置依「建築技術規則」規定辦理。

十六、建築線退縮規定如下：

(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，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區使用	退縮規定	備註
住宅區	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。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆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。 如有特殊情形者，
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺建築，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。	得由花蓮縣都市設計審議委員會審議決定。

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)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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮建築部分應植栽綠公共設施用化，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公尺建築，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。	

十七、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表規定辦理，但基地情形特殊經提報花蓮縣都市設計審議委員會議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部
以下類推	以下類推

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)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

十八、基地綠化與保水原則如下：

- (一)建築基地應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
- (二)公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場及綠地等用地，其綠化面積不得小於該用地面積50%。

十九、為保護花蓮縣列冊公告之老樹生育環境(編號：玉里 09、座落地點：中華路 139 巷 48 弄、座標 x:282076，y:2581693)，老樹樹冠範圍至 1.5 倍圓面積所涵蓋之可建築用地，應優先設置法定空地。基地情形特殊經提花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，不在此限。



二十、為因應計畫區內重大災害或緊急救災之需要，面積達 1,500 平方公尺以上之公園、兒童遊樂場及公園兼兒童遊樂場等公共設施用地應留設該用地面積 40% 以上面積作為防災避難使用之廣場式鋪面或草坪空間。基地情形特殊者，經提花蓮縣都市計畫委員會審查同意，得不受第十八點第二項規定限制。

二十一、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：

- (一)開放性公共設施用地之開闢基地面積在3,000平方公尺以上者。
- (二)火車站前之廣場用地。
- (三)公有建築物總樓地板面積達6,000平方公尺以上者。
- (四)前款興建完成之公有建築物坐落基地有新建、增建、改建或修建之樓地板面積達3,000平方公尺以上者。

二十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定辦理。

第六節 都市設計準則

- 一、本計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則辦理。
應實施都市設計審議基地之開發建築，應於發照前經本縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。
- 二、本縣「都市設計審議委員會」，應依本都市設計準則對於建築開發案進行審議，必要時得依本準則管制事項精神另訂更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之依據。
- 三、開放空間系統
本計畫區之開放空間系統除應依土地使用分區管制要點規定退縮建築外，並應依下列規定辦理：
 - (一)騎樓或無遮簷人行道除綠美化設施、街道家具、公用及消防設備外，原則不得有任何突出構造物及停車空間，其可供通行之空間淨寬不得小於2公尺。
 - (二)騎樓或無遮簷人行道之鋪面與其他地面人工設施之型式、色彩、材質之設計應延續公共領域之鋪面型，並以自然素材作主要材料，並強調與地方地理特性之關聯。
 - (三)遊憩相關用地及停車場用地在管理及安全無虞的前提下，以不設置圍牆為原則，若需設置圍牆時，應考慮適當之穿透性並以植栽美化方式處理。
 - (四)開放空間依不同使用性質可以廣場、公園、綠地、道路、退縮建築等方式留設，為促成開放空間之連續性與可行性，開放空間應以人行步道系統聯繫，並以鄰接道路側設置為原則。
 - (五)植物應以複層式搭配設計，以形塑地區整體意象。
 - (六)夜間照明設施型式，應配合場域氛圍意象，採符合地區特色之造型設計。照明燈具應優先評估使用再生能源發電系統、低耗能、高效率、耐久及易維護之燈具與光源。

四、建築物量體配置、造型、色彩與風格

建築物量體配置、造型、色彩與風格之規劃應考量下述原則：

- (一)為維護地區既有街區之視覺景觀意象，建築量體應考量相鄰地區環境尺度原則設計，以塑造地區整體建築景觀及優美的天際線為原則。
- (二)建築物之造型、建材、色彩及構造，應呼應地方自然景觀與人文特色。
- (三)建築物立面之相關附屬設施、管道與工作陽台或其他影響建築物立面之設施，應以適當方式遮蔽及美化，並考慮整體景觀共同設置。
- (四)建築物屋頂之設計形式應結合所在之整體環境風貌美化設計，屋頂層附設之各種設施物應配合建築物造型予以美化處理，設置於屋頂者應自女兒牆或簷口退縮設置不外露為原則，或得另採其他適當方式遮蔽美化。

五、公園、兒童遊樂場及公園兼供兒童遊樂場

公園、兒童遊樂場及公園兼供兒童遊樂場等用地之規劃應考量下述原則：

- (一)應能提供安全、舒適、休憩、防災等多樣性之活動空間與環境功能為原則。
- (二)規劃設計及施工除需考量地區防洪治水功能外，應朝向親水或生態設計之原則辦理，優先考量地區生態環境、植生物種及其他特殊地貌，以確保生物多樣性。
- (三)應配合基地周邊之開放空間、重要公共建築物及其他都市活動進行設計，考量與周邊開放空間與人行系統之完整銜接。
- (四)景觀設計之造型、建材及色彩，應適度融入在地素材與元素，呈現玉里之自然景觀與人文特色。
- (五)植物應以複層式搭配設計，以形塑地區整體意象。
- (六)人行步道、廣場及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質為主。
- (七)夜間照明設施型式，應配合場域氛圍意象，採符合地區特色之造型設計。照明燈具應優先評估使用再生能源發電系統、低耗

能、高效率、耐久及易維護之燈具與光源。

- (八)因應防災避難廣場之設置，內部通道及出入口應配合各避難廣場空間布設，並確保急救動線通暢，並應設置儲水、緊急供水、緊急照明、緊急通訊及防災避難指標系統。

第七節 生態都市規劃原則

本計畫延續主要計畫之生態都市發展策略，研擬本計畫之生態都市規劃原則，期望透過大型公設奠定生態維護及景觀風貌之環境基盤，以藍帶水系廊道及人本交通系統交織串聯生活場域，並透過都市設計準則彰顯玉里區域人文與自然資源，作為城市生態發展、土管要點及都市設計之依循。

壹、水與綠網絡系統串聯規劃設計

利用圍繞計畫區周邊之卓溪、秀姑巒溪及源城溪(無尾溪排水)建構環狀藍帶系統，以計畫區西側之濕地公園作為生態核心，結合計畫區內公園綠地成為生態跳島棲息地，建構符合自然生態與人類均適居的都市環境。其水與綠網絡系統串聯規劃原則包括：

- 一、以大規模之園綠地為生態核心，指定面積 3,000 平方公尺以上之開放性公共設施用地應辦理都市設計審議，打造都市發展之地標型景觀。
- 二、於都市設計準則訂定公園、兒童遊樂場及公園兼供兒童遊樂場之規劃設計及施工需考量地區防洪治水功能，並以親水或生態設計之原則辦理。
- 三、目前與河川、水圳相鄰之空間皆設有防汛道路，未來透過與計畫區內之友善通道進行整體規劃與風貌營造，提供優質的人本與綠能交通系統，達到延伸水岸空間及整合區內綠網之功能。



以啟模生態公園為核心



都市公園兼具親水及生態



水岸空間延伸整合

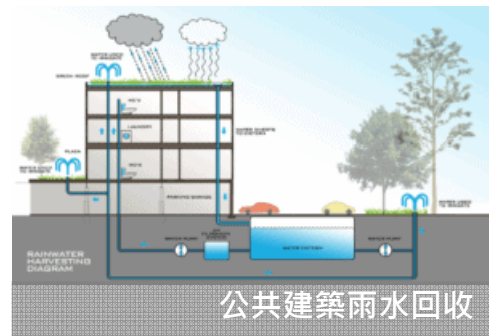
貳、雨水下滲、貯留之規劃設計

計畫區內之建築開發應考量地表逕流影響，採用「透水城市」的概念與理想，透過提升透水率、設置雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，提升都市水循環及達成都市水環境保護。

- 一、為強化開放性公共設施基地之綠化保水功能，於土地使用分區管制要點增訂公園綠地等用地留設最小綠化面積規定。



- 二、有關建築基地之雨水或生活雜排水回收再利用，依循「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用之規定辦理。



- 三、於都市設計準則訂定遊憩用地之人行步道、廣場及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質為主，以提升都市透水，促進雨水下滲，達成基地保水功能。
- 四、未來應以公共設施與建築為首，透過雨水貯留利用滯洪設施之設置收集回收水資源，落實水資源再利用。

參、既有重要水資源及綠色資源管理維護

為建構友善的生態都市環境，依循主要計畫自然及景觀資源之管理維護策略，規劃原則包括：

- 一、綠意都市：

- (一)除維持開放性公共設施用地之劃設面積，檢討土管要點規定，落實建築基地綠化之執行依據；於土管要點增訂公園綠地等用地留設最小綠化面積規定。

- (二)維持計畫區農業區之劃設面積，同時保護生態自然環境，鼓勵發展無毒有機農業。

二、親水都市：

- (一)保留自然河川景觀，營造水綠河岸休憩空間。
- (二)透過藍帶系統既有廊道、玉富自行車道(安通鐵道自行車步道)與友善通道之規劃整合，串聯計畫區與周邊之水綠河岸休憩空間。

三、綠色生活：

- (一)指定連絡學校、公園與閭鄰商業區之道路為友善通道，結合騎樓或人行道，形成完整之人行通道系統，串聯居民重要生活空間。
- (二)以大規模之公園綠地為生態核心，需考量地區防洪治水功能，並以親水或生態之原則進行設計。



肆、地區風貌發展及管制

除發展藍帶系統廊道與自行車道促進計畫區周邊藍帶系統整合串聯，亦可透過友善通道之指定，建立景觀道路，聯絡計畫區內學校、公園綠地及大型公共設施用地，促進當地觀光發展以及強化地方文化意象。並透過下列方式，促進地區風貌發展：

- (一)促進閒置之工業區、機關用地、軍事用地活化再利用。
- (二)指定一定規模以上之開放性公共設施用地、公有建築物，及火車站前之廣場用地納入應辦理都市設計審議地區。
- (三)於都市設計準則敘明，開放性公共設施用地及公有建築物之規劃設計使用之材料與顏色，應呼應地方自然景觀與人文特色，營造特有玉里風貌。



展現玉里人文素材



呼應地方自然特色

伍、地區人行步道及自行車道之建置

透過既有道路系統建構人行空間、自行車道系統，增進綠色交通系統的健全與使用，並且適度規劃友善的通學步道環境，串聯學校、居住環境與公共空間等往來通道。

- (一)以友善通道形塑人本生活環境：透過友善通道與既有之騎樓或人行道空間形成完整之人行通道系統，通達計畫區內學校、公園與閭鄰商業區，串聯居民重要生活空間，輔以整體景觀規劃，型塑舒適宜人之人本生活環境。

指定友善通道包括：5-7(9M)、5-3(9.09M)、4-2(10M)、3-12(11M)、3-13(11M)、5-14(11M)、3-4(12M)、3-16(12M)。

- (二)旅遊與生活兼容之自行車道系統：優化既有玉富自行車道(安通鐵道自行車步道)景觀風貌，善用藍帶資源規劃自行車道，串聯整合周邊地區之遊憩資源。同時考量居民使用需求，建置服務居民生活圈之自行車道路網，鼓勵居民使用綠色運具。



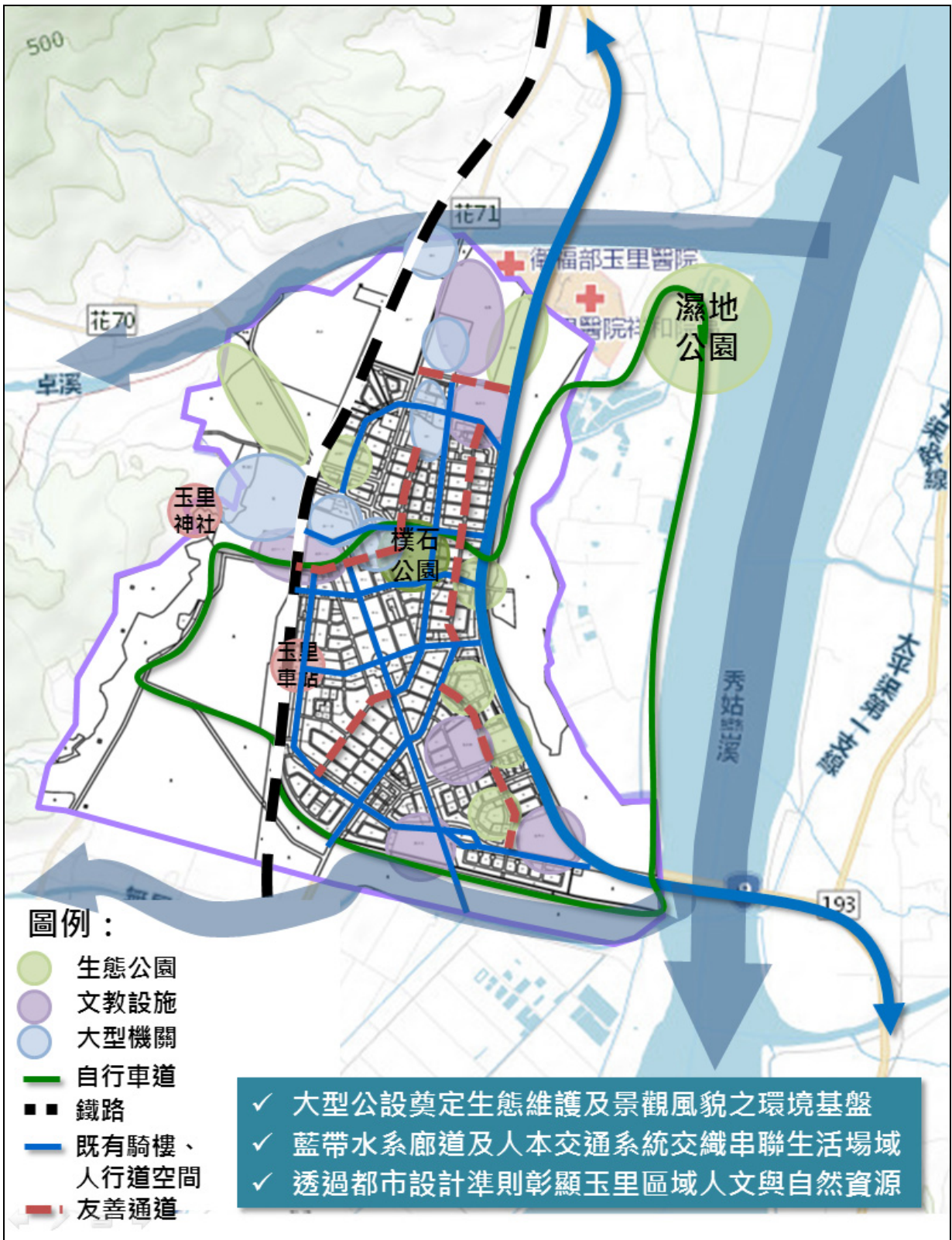


圖6-6-1 生態都市規劃原則示意圖

第八節 事業及財務計畫

壹、開發主體

本計畫未來開發主體由花蓮縣政府、玉里鎮公所及附帶條件範圍之土地所有權人或重劃會為之。

貳、實施進度與開發經費概估

本計畫需興闢之公共設施用地，除另行擬訂細部計畫區之公共設施用地(詳表 6-8-2)由土地所有權人或重劃會為開發主體外，其餘所需費用將由花蓮縣政府及玉里鎮公所編列年度預算及向上級單位申請補助(詳表 6-8-1)。

表6-8-1 事業及財務計畫一覽表

公共設施 種類	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(年)	經費來源
		徵 購	市地 重劃	捐 贈	公 有 地	土地徵 收費及 地上物 補償	工程費	合計			
機十一	0.15				√		1,000	1,000	鎮公所	114~125	鎮公所編 列年度預 算及上級 補助
停一--	0.11				√		132	132	鎮公所	114~125	
停二	0.12	√				240	144	384	鎮公所	114~125	
停三	0.07				√		84	84	鎮公所	114~125	
停四	0.09		√				108	108	鎮公所	114~125	
停五	0.3				√		300	300	鎮公所	114~125	
停六	0.12		√				132	132	鎮公所	114~125	
停八	0.26				√	150	324	474	鎮公所	114~125	
停九	0.08	√				160	96	256	鎮公所	114~125	
停十	0.07	√				500	71	571	鎮公所	114~125	
停十一	0.07				√		180	180	鎮公所	114~125	
停十二	0.13				√		360	360	鎮公所	114~125	
兒一	0.16				√	20	160	180	鎮公所	114~125	
兒二	0.15		√			500	200	700	鎮公所	114~125	
兒三	0.17				√	20	160	180	鎮公所	114~125	
公(兒)一	0.97		√				400	400	鎮公所	114~125	
廣兼停二	0.13		√				400	400	鎮公所	114~125	
公園用地	5.1	√				860	1,722	2,582	鎮公所	114~125	
綠地	2.94	√				1,133	2,268	3,401	鎮公所	114~125	
污水處理 場用地	1.17				√		30,000	30,000	鎮公所	114~125	
河道用地	0.61				√		1,220	1,220	縣政府	114~125	縣政府編 列年度預 算及上級 補助
人行步道	1.43	√					210	210	鎮公所	114~125	鎮公所編 列年度預 算及上級 補助
人行綠化 步道	0.15				√		100	100	鎮公所	114~125	
道路用地	10.2	√			√		12,240	12,240	鎮公所	114~125	

資料來源：變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案。

註1：本表僅列出公共設施未開闢部分之經費。

註2：表列之開發經費預定完成期限，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

表6-8-2 另行擬訂細部計畫區事業及財務計畫一覽表

細計 編號	公共設施 種類	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 (年)	經費來源
			市地 重劃	無償 捐贈	工程費	合計			
細 1	廣兼停四	0.04		✓	128	152	土地所有權人	114~125	由土地所有 權人負擔
	道路用地	0.02		✓	24				
細 7	兒五	0.05	✓	✓	50	50	土地所有權人 (若採市地重 劃，則為重劃會 或花蓮縣政府)	114~125	由土地所有 權人共同負 擔或由重劃 會自行籌措
細 8	停十六	0.06		✓	72	108	土地所有權人	114~125	由土地所有 權人負擔
	道路用地	0.03		✓	36				
細 9	停十七	0.06	✓	✓	72	96	土地所有權人 (若採市地重 劃，則為重劃會 或花蓮縣政府)	114~125	由土地所有 權人共同負 擔或由重劃 會自行籌措
	道路用地	0.02	✓	✓	24				

資料來源：各細部計畫之另擬細部計畫書。

註 1：本表僅列出公共設施未開闢部分之經費。

註 2：表列之開發經費預定完成期限，得視主辦單位財務狀況酌予調整。