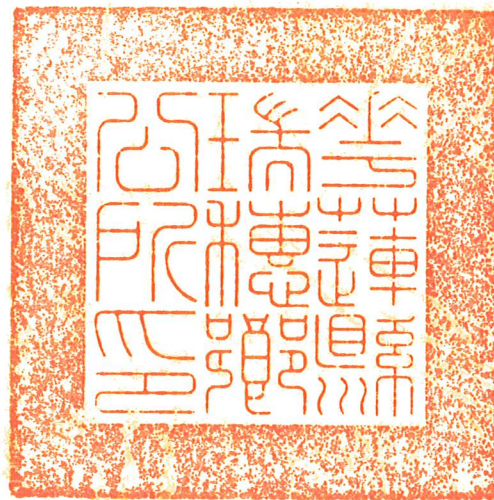
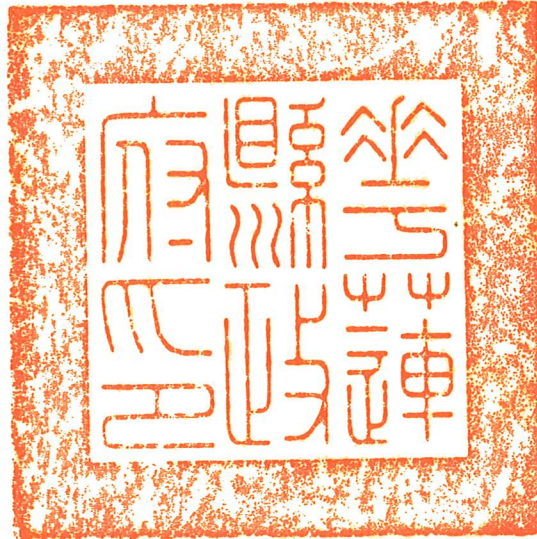


公開展覽書

擬定瑞穗都市計畫細部計畫

(土地使用分區管制要點)書



擬定機關：瑞穗鄉公所

中華民國 115 年 6 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	擬定瑞穗都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	一、都市計畫法第 22 條。 二、都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條。	
擬定都市計畫機關	花蓮縣瑞穗鄉公所	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	一、公告徵求意見：自民國 115 年 1 月 15 日起至 115 年 2 月 15 日。 二、刊登報紙：民國 114 年 1 月 22 日 ~23 日，刊登於更生日報第 14 版。
	地 方 座 談 會	民國 115 年 2 月 5 日(星期四)下午 2 時 30 分於瑞穗鄉公所 4 樓會議室。
	公 開 展 覽	
	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	鄉 級	115 年 5 月 11 日瑞穗鄉都市計畫委員會議審議通過。
	縣 級	

目 錄

第一章 緒論.....	1
壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫位置及範圍.....	1
第二章 現行都市計畫概要與相關計畫	3
壹、上位及相關計畫.....	3
貳、主要計畫內容概述.....	5
第三章 發展現況.....	21
壹、自然人文環境.....	21
貳、社會經濟環境.....	24
參、土地使用現況.....	31
肆、環境敏感及災害潛勢.....	37
第四章 發展課題與規劃構想	39
壹、發展課題與對策.....	39
貳、空間發展架構.....	49
參、都市永續發展規劃原則.....	52
第五章 土地使用分區管制要點	55
壹、土地使用分區管制要點修訂原則	55
貳、土地使用分區管制要點.....	56
附件一、擬定瑞穗都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點條文與現 行條文對照表	
附件二、瑞穗鄉都市計畫委員會會議紀錄	

圖 目 錄

圖 1-1	計畫位置示意圖	2
圖 2-1	變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)檢討後計畫示意圖	7
圖 2-2	瑞穗都市計畫整體發展構想說明圖	10
圖 2-3	瑞穗都市計畫區另行擬定細部計畫地區位置示意圖	14
圖 3-1	瑞穗鄉地形示意圖	21
圖 3-2	計畫範圍區域地質與活動斷層分布圖	23
圖 3-3	瑞穗鄉水文圖	23
圖 3-4	瑞穗都市計畫區套繪村里圖	25
圖 3-5	瑞穗都市計畫區土地使用現況示意圖	33
圖 3-6	瑞穗都市計畫區公共設施用地開闢情形示意圖	34
圖 3-7	計畫區交通系統開闢情形示意圖	35
圖 3-8	計畫區排水區域範圍示意圖	36
圖 3-9	瑞穗都市計畫區環境敏感區位分布示意圖	37
圖 3-10	災害潛勢(淹水)分析示意圖	38
圖 3-11	災害潛勢(地震)分析示意圖	38
圖 4-1	瑞穗都市計畫空間發展架構示意圖	51
圖 4-2	瑞穗都市計畫永續都市規劃原則示意圖	54

表 目 錄

表 2-1 相關計畫彙整表.....	4
表 2-2 瑞穗都市計畫變更歷程一覽表.....	5
表 2-3 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)檢討後土地面積表.....	8
表 3-1 花蓮縣及瑞穗鄉人口成長統計表	24
表 3-2 瑞良村、瑞美村、瑞穗村、瑞祥村之人口成長統計表	25
表 3-3 花蓮縣與瑞穗鄉之戶數及戶量統計表	26
表 3-4 瑞穗鄉歷年原住民人口數統計表	27
表 3-5 113 年各村人口與瑞穗鄉計畫區人口密度分布表	27
表 3-6 瑞穗鄉 113 年現住人口扶養比.....	28
表 3-7 瑞穗鄉各級產業人口占比表.....	28
表 3-8 工商及服務業年底場所單位數變動表	29
表 3-9 工商及服務業年底從業員工人數變動表	29
表 3-10 工商及服務業全年生產總額變動表	29
表 3-11 瑞穗鄉各級產業人口占比表.....	30
表 3-12 瑞穗都市計畫區土地使用開闢情形統計表	32

第一章 緒論

壹、計畫緣起

土地使用分區管制要點之訂定係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而創造優美都市景觀，維護良好生活環境；因此配合相關法令、地區發展實際需求及地區環境特性，在公平、合理、合法的情況下，訂定土地使用管制規定，以利土地資源有效利用。

瑞穗鄉刻正辦理變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)，經內政部都市計畫委員會專案小組 111 年 9 月 30 日會議審議決議，請辦理主要計畫與細部計畫分離，並依都市計畫法第 22 條、第 23 條規定，將土地使用分區管制要點納入細部計畫規範，由直轄市、縣(市)政府核定實施，故將主、細計畫分開擬定，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程。

承上，本案依據「變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)案」之指導，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範；除明確區分主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，提高地方自治彈性與執行效能，提升計畫執行與土地使用效率，作為日後土地開發及執行各項都市建設之依據。

貳、法令依據

瑞穗都市計畫自 62 年 11 月 9 日發布實施後，迄今尚未擬定細部計畫，故依據都市計畫法第 22 條規定辦理。

參、計畫位置及範圍

瑞穗都市計畫區位於瑞穗鄉公所所在地，坐落於瑞穗鄉之西側。瑞穗鄉南與玉里鎮為鄰、東接豐濱鄉、西邊則是萬榮鄉和卓溪鄉、北邊與光復鄉接壤。

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

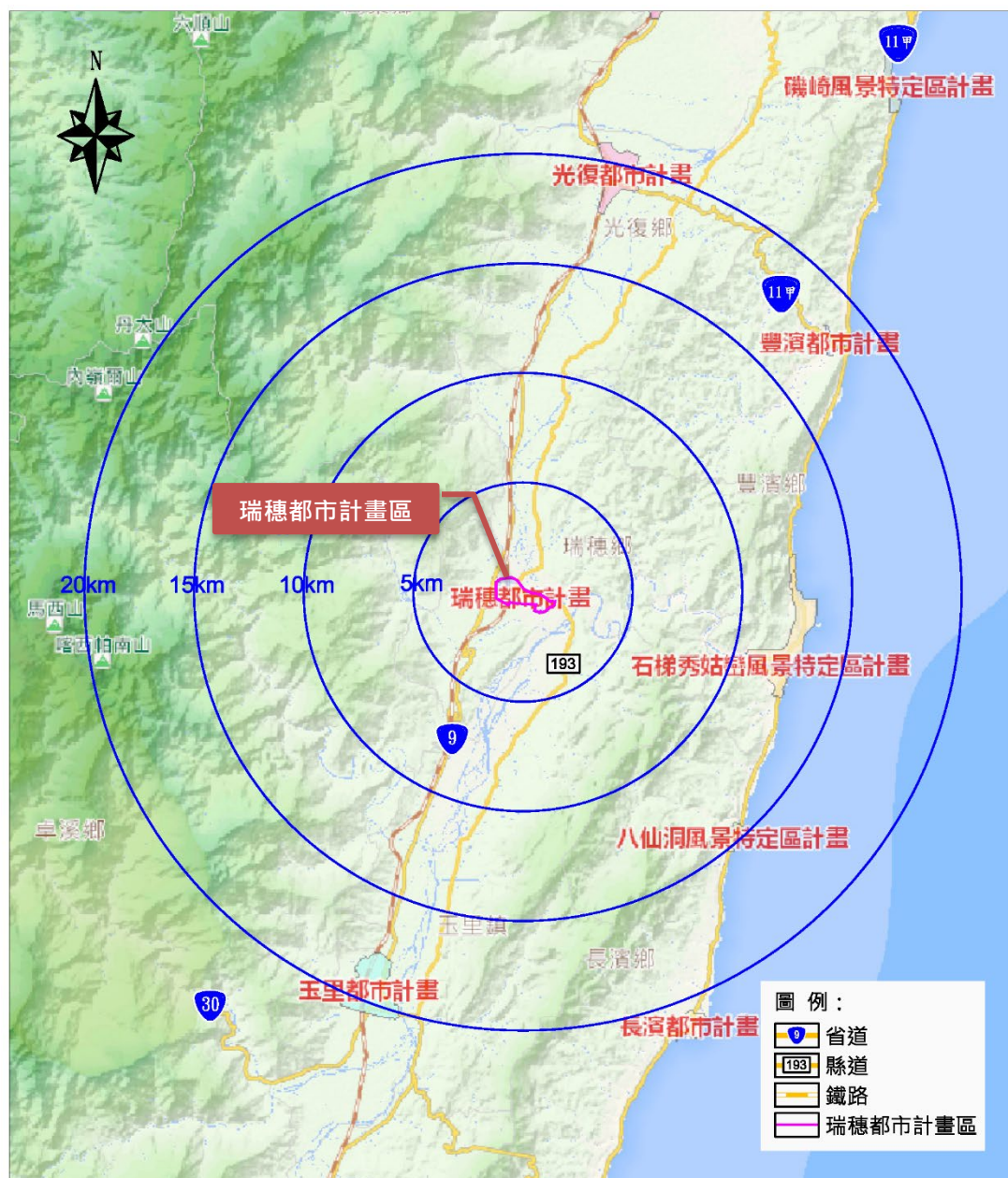


圖1-1 計畫位置示意圖

第二章 現行都市計畫概要與相關計畫

壹、上位及相關計畫

一、計畫指導~花蓮縣國土計畫

(一) 計畫年期

民國 125 年。

(二) 整體空間發展構想

花蓮整體空間發展結構已成三軸、三心、多亮點的型態下，瑞穗鄉位在綠谷廊帶軸上之健康樂活養生核心，且係屬四大策略中之南策略區。

(三) 城鄉空間發展策略

1. 以成長管理方式進行整體建築用地之總量管制，達成有效利用土地資源、節省能源、增進公共設施使用效率，並防止都市持續蔓延。
2. 落實透水城市發展及強化老舊社區之防救災能力。

(四) 指示事項

部門	指導內容
改善都市計畫區居住品質，營造高齡友善環境	擬定或通盤檢討都市計畫時，應核實檢討計畫人口，並據以提出公共設施提供或改善計畫，以提供醫療、老人照護、嬰幼兒托育公共服務。
氣候變遷調適及國土防災計畫	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。

二、相關計畫

涉及計畫區內實質空間規劃之市政政策及對計畫區之影響如表 2-1。

表2-1 相關計畫彙整表

計畫名稱	內容概述	對本計畫影響
花東線鐵路整體服務效能提升計畫(98年、103及106年修正，行政院核定)	1.計畫期程：98年3月至108年9月。 2.計畫範圍：改善新城站至台東站間沿線27個車站及周邊附屬設施。 3.工程內容： (1)本計畫為改善新城站至臺東站間沿線27個車站及周邊附屬設施；整體評估車站應採更新或改建方案。 (2)嚮導指標雙語化改善，站體周邊景觀綠美化改善，廁所改善(含符合性別平等設施)、無障礙設施改善，E化服務等。	1.達到現代化之服務水準(遊客中心之機能，結合餐飲、旅遊諮詢、農產品展示及e化服務等功能)。 2.瑞穗車站改建結合地方特色推展觀光，帶動鐵路線與各車站周邊民間相關產業發展，另藉自行車補給站之設置作自行車路網之串連達到接駁轉承之功能。 3.太魯閣車站於2016年完工，車站建築以「門」戶意象為設計理念，形塑本站為進入花東縱谷及太魯閣國家公園之入口。
前瞻基礎建設計畫-城鄉建設-公共服務據點整備-整建長照衛福據點計畫(107年)	衛福部推動長照二點零，針對資源缺乏地區補助建設，以改善現有閒置空間為主。為了改善花蓮中南區長照資源匱乏之問題，並均衡長照醫療照顧資源。	衛生局於107年爭取前瞻建設計畫經費規劃社區日照中心。以舊瑞穗鄉衛生所所在地進行改建，於原址新建三層樓的日照中心。
瑞穗鄉自行車步道改善計畫(110年度花東基金)	1.結合自行車旅遊、農村體驗為目標，串連四大生活圈，涵蓋富源三村、瑞祥溫泉區、舞鶴生活圈及瑞穗市區(自行車路線如下圖)，提升鄉內自行車道環境、創造區域亮點，提供民眾安全、舒適、充滿趣味的騎乘環境，配合行銷活動，推廣瑞穗鄉單車旅遊，帶動地方經濟發展。 2.工作項目包括：導覽標示、停車空間、植栽美化、步道鋪設、周邊設施整修及行銷宣傳等。	瑞穗部落小旅行遊程規劃以導客入村、在地鮮食、地產地消等三個核心概念為發展，透過輔導部落原民文化、休閒農業及自然景觀之優勢，結合在地農產生產、食農教育、農遊體驗等資源整合，發展具部落特色的休閒產業，創造就業機會，逐步落實發展地方產業、吸引青年回流的地方創生核心理念。

貳、主要計畫內容概述

「變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)案」業於內政部都市計畫委員會審議中，本細部計畫以此計畫為主要計畫參據，有關實質內容檢討為主要計畫內容。

一、辦理歷程

瑞穗都市計畫於民國 62 年 11 月發布實施，迄今已逾 45 年，期間曾辦理 3 次通盤檢討及 1 次都市計畫圖重製專案通盤檢討，第三次通盤檢討第二階段於民國 103 年 10 月 30 日公告發布實施，都市計畫圖重製專案通盤檢討於民國 110 年 12 月 9 日公告發布實施，變更瑞穗都市計畫第四次通盤檢討草案業於內政部都市計畫委員會審議中，刻正辦理第四次通盤檢，辦理歷程詳表 2-2 所示。

表2-2 瑞穗都市計畫變更歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布日期/文號
1	瑞穗都市計畫	62年11月09日府建劃字第66215號
2	瑞穗都市計畫(第一次通盤檢討)	74年08月22日府建劃字第70235號
3	瑞穗都市計畫(第二次通盤檢討)	83年07月22日府建劃字第72918號
4	變更瑞穗都市計畫(「公兒一」公園兼兒童遊樂場用地為社教機構用地)	86年6月20日府建畫字第67703號
5	變更瑞穗都市計畫(部分道路用地、住宅區、農業區為鐵路用地)	86年7月18日府建劃字第083981號
6	變更瑞穗都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)	100年1月3日府建字第0990225906A號
7	變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)	101年12月25日府建計字第1010237943A號
8	變更瑞穗都市計畫(部分住宅區及農業區為鐵路用地)(配合東部鐵路快捷化-花東線鐵路瓶頸路段雙軌化暨全線電氣化)	103年03月18日府建計字第1030029769A號
9	變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)	103年10月30日府建計字第1030201842A號
10	變更瑞穗都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)	103年11月7日府建計字第1030208680A號
11	變更瑞穗都市計畫(部分農業區為機關用地)案	108年8月8日府建計字第1080145429A號
12	變更瑞穗都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	110年12月9日府建計字第1100243260A號
13	變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)案(公開展覽)	110年1月6日府建計字第1090241128A號

資料來源：花蓮縣政府及本計畫彙整。

二、計畫年期及計畫人口

以民國 125 年為計畫目標年，計畫人口為 10,000 人，居住淨密度每公頃約 169 人。

三、土地使用計畫

本計畫共劃設土地使用分區面積合計約 155.90 公頃，占計畫總面積 74.97%，公共設施用地面積合計 52.05 公頃，占計畫總面積 25.03%，詳表 2-3 所示。

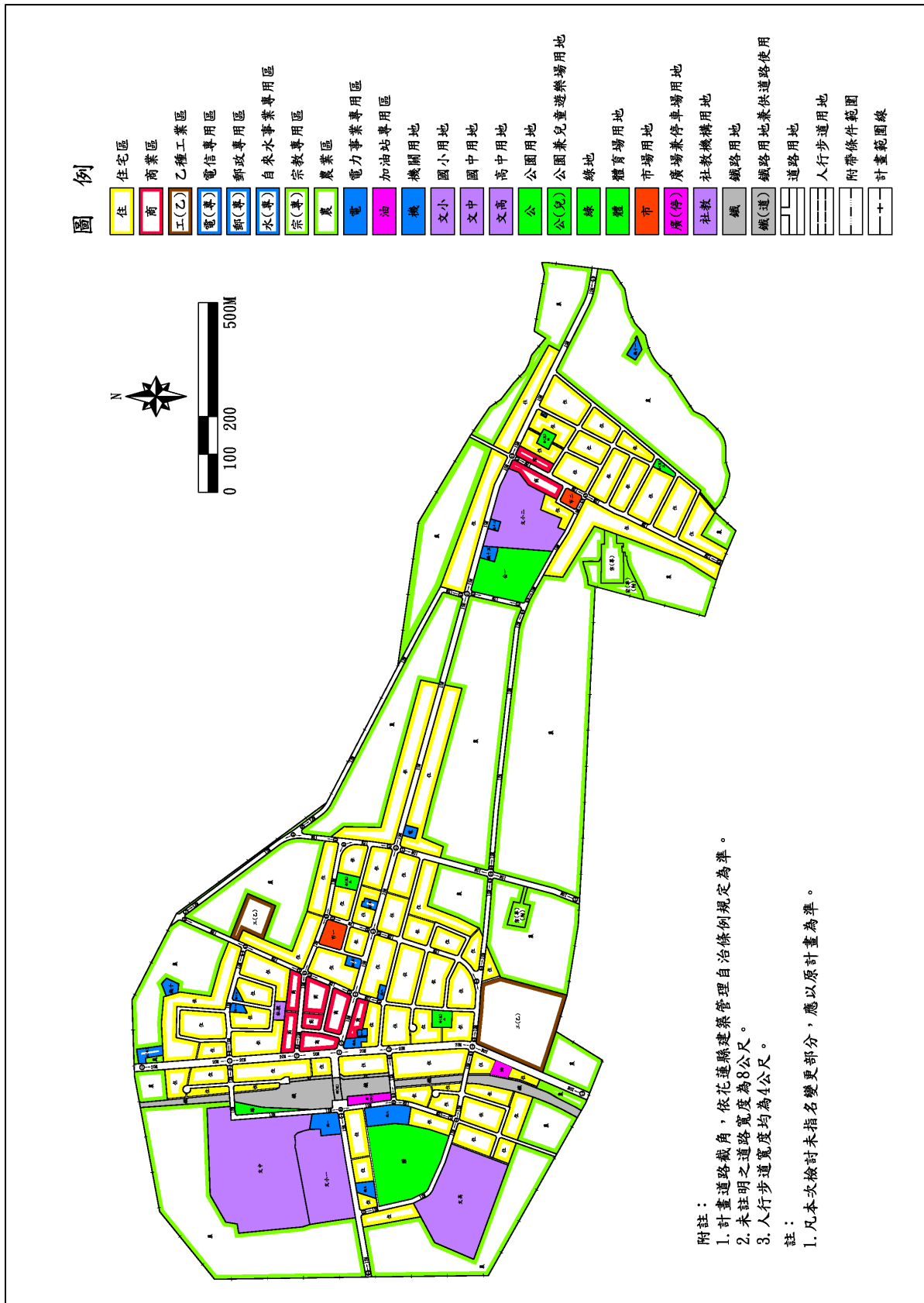


圖2-1 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)檢討後計畫示意圖

資料來源：變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)計畫書(草案)。

表2-3 變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)檢討後土地面積表

項 目			檢討後計畫面積(公頃)	比例(1) (%)	比例(2) (%)
土地 使用 分區	住 宅 區		50.64	44.66	24.35
	商 業 區		3.62	3.19	1.74
	乙 種 工 業 區		4.97	4.38	2.39
	電 信 專 用 區		0.09	0.08	0.04
	郵 政 專 用 區		0.10	0.09	0.05
	自 來 水 事 業 專 用 區		0.20	0.18	0.10
	宗 教 專 用 區		1.72	1.52	0.83
	農 業 區		94.56	---	45.47
	小 計		155.90	54.10	74.97
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地		2.04	1.80	0.98
	學 校 用 地	國 民 小 學	5.71	5.04	2.75
		國 民 中 學	7.21	6.36	3.47
		高 級 中 學	4.25	3.75	2.04
		小 計	17.17	15.14	8.26
	公 園 用 地		2.04	1.80	0.98
	公園兼兒童遊樂場用地		0.71	0.63	0.34
	綠 地		0.29	0.26	0.14
	體 育 場 用 地		3.36	2.96	1.62
	市 場 用 地		0.59	0.52	0.28
	廣 場 兼 停 車 場 用 地		0.26	0.23	0.13
	電 力 事 業 用 地		0.10	0.09	0.05
	加 油 站 用 地		0.15	0.13	0.07
	社 教 機 構 用 地		0.15	0.13	0.07
	道 路 用 地		21.29	18.78	10.24
	鐵 路 用 地		3.59	3.17	1.73
	鐵路用地兼供道路使用		0.31	0.27	0.15
	小 計		52.05	45.90	25.03
都 市 發 展 用 地			113.39	100.00	—
計 畫 總 面 積			207.95	—	100.00

註 1：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註 2：比例(1)係指佔都市發展用地總面積之百分比。

註 3：比例(2)係指佔都市計畫總面積之百分比。

註 4：都市發展用地面積不包括農業區面積。

四、主要計畫對細部計畫之指導

依據「變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)案」，摘要整體發展構想及永續都市及低碳城市發展計畫，作為擬定細部計畫永續都市規劃原則及土地使用分區管制要點之指導，內容摘要如下：

(一) 整體發展構想

1. 整合行政服務與旅運樞紐，強化觀光產業支援核心

計畫區為瑞穗鄉之行政與交通核心，以瑞穗火車站為主要門戶，整合周邊行政及公共設施資源，利用機一用地引入旅遊及行政服務等功能，形塑兼具行政服務、旅遊資訊與轉運機能之複合型服務節點，發揮地區中心之服務集聚與輻射功能，使旅運機能由接駁節點升級為具產業支援效益之服務網絡核心，帶動瑞穗鄉觀光產業發展與整體經濟動能。

2. 強化門戶地景管理，透過都市設計營造特色城鎮風貌

計畫區以瑞穗火車站周邊門戶空間為重點，重要機關設施與溫泉路坐落於車站周邊，匯聚形成關鍵節點。為提升瑞穗城鎮自明性與整體風貌，爰透過都市設計手段，強化門戶地區之空間整合與入口意象，提升整體景觀品質。

藉由都市設計審議機制，引導車站周邊及溫泉路沿線之建築型態、退縮空間與街道及公共空間設計，使門戶空間由通行節點轉化為具辨識度之城鎮入口與形象展示場域，進而帶動計畫區整體風貌提升，形塑具地方特色之瑞穗城鎮意象。

3. 透過友善環境及健全公設建構樂活養生安心家園

因應人口高齡化與少子化並行之趨勢，以「全齡共融、樂活養生」為核心，檢視公共設施之規劃方向與功能配置。透過公共設施角色調整，推動既有設施由單點服務轉化為整合式生活支持系統。

區內既有老人文康中心、日間照顧服務中心、衛生所、圖書館及社區活動中心等公共設施，配合長照體系整體布置，檢討調整使用分區，俾利落實管用合一，並保留後續相關機能引入之彈性。

因應不同年齡層需求，學校用地朝全人教育與社區共享方向發展，公園、遊樂場及聚落集會所導入通用設計與共融理念，形塑安全友善之全齡生活環境。

4.落實土地使用管制，打造韌性生態與永續生活環境

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



圖2-2 瑞穗都市計畫整體發展構想說明圖

資料來源：變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)計畫書(草案)。

(二) 都市永續發展策略

1. 自然及景觀資源之管理維護策略

逐步建構區內友善通道，並串聯瑞穗自行車旅遊網絡，使瑞穗鄉之都市綠廊更具連續性與完整性，透過景觀道路與自行車路網整合，展現兼具人文生或與自然景觀的在地特色，成為推展計畫區在地生活及休閒觀光相容並進之關鍵。

2. 公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略

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

(1) 健全基礎公共設施建置，強化生態透水與都市防災機能

透過修訂土地使用分區管制要點，將綠化與保水規範擴及至公園、廣場及停車場等開放性公共設施，並增訂防災避難空間之留設，以整合開放空間之保水調節與防災應變功能，構築完善的都市防災體系。

(2) 整合計畫區內外自然與生態資源，建構都市生態網絡系統

將鄰近地區的自然及生態資源與計畫區內之遊憩資源，以友善通道及自行車網絡系統與進行空間串連與整合，以本計畫區作為整合生活場域、旅遊服務及交通轉運之門戶平台。

(3) 藍綠系統之整合，生態節點之再造

計畫區內之公園綠地留設之綠化透水面積，結合學校綠地等綠色開放空間，透過親生態化規劃設計發展，結合周邊大面積且完整之農業區，發展為地區之生態結點，建構地區生態跳島系統，提升地區生物多樣性。

3. 都市風貌發展策略及原則

(1) 活化私有建築法定空間，以口袋綠地帶動都市全面綠化

為提供良好居住品質，新建建築應確實執行退縮建築空間之綠化，提升都市綠化比例，提供綠活宜居生活環境。

(2)提升公共建築與開放性設施景觀品質，打造計畫區意象

以「點、線、面」的方式打造本區整體意象，以火車站為發展中心並搭配火車站東側之商業區街區意象，以公共設施空間打造火車站西側綠色運輸空間創造本計畫區之旅運意象，另為提升環境品質，透過友善通道(溫泉路、中山路、中正南路及鄰近鐵路之路段)營造本計畫區在地特色，以火車站為中心向計畫區外延伸，並配合通往不同的休閒遊憩區予以不同的景觀意象加深遊客之旅遊印象。

配合增訂公共設施用地及建築退縮空間之透水規定，並指定開放空間、公有建築與門戶地區之建築開發，達一定面積時應辦理都市計畫審議，打造門戶地區景觀特色。

(3)配合自然與人文資源導入，塑造地方特色地景，增加都市自明性

透過自行車道搭配景觀道路系統與旅運中心之構築，強化計畫區與周邊自然生態、產業觀光、人文及人為景觀資源之連結，藉由爭取城鄉風貌改造以漸進方式執行，並與周邊遊憩資源及地方產業予以整體規劃考量，建構兼具人文風采與自然生態之瑞穗特色風貌。

4.人本交通環境及綠色運輸之都市發展策略

(1)綠色運輸導向發展策略

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

(2)旅遊與生活兼容之友善通道

瑞穗都市計畫區內無河流流經，惟瑞穗鄉之觀光特色係以水資源為主，如溫泉、泛舟等，故建議善用鄰近周遭水資源(紅葉溪、秀姑巒溪)等水岸藍帶資源，以都市計畫區為旅運中心之起點，並

透過區內友善通道之設置串連至周邊遊憩據點，整合周邊地區之遊憩資源。

(3)充實綠色運具停放空間

鼓勵建築基地設置供公眾使用之電動車停放及充電設施，於土地使用分區管制要點規定增加相關獎勵規定。

5.都市水資源再利用策略

為因應全球能源危機及溫室氣體效應等議題，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雨水，作為廁所、澆灌、景觀與戶外清洗等雜用水使用，落實水資源再利用。

參、另行擬訂細部計畫地區

依據主要計畫變更應另行擬訂細部計畫地區僅 1 處，為位於計畫區北側之自來水事業專用區，係於第三次通盤檢討時配合自來水公司之計畫變更，迄今尚未依附帶條件另行擬定細部計畫。

依據「變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)案」變更案件第 2 案，配合自來水公司使用規劃，刪除應另行擬訂細部計畫之附帶條件，並於土地使用分區管制要點增訂自來水事業專用區之土地使用管制內容。

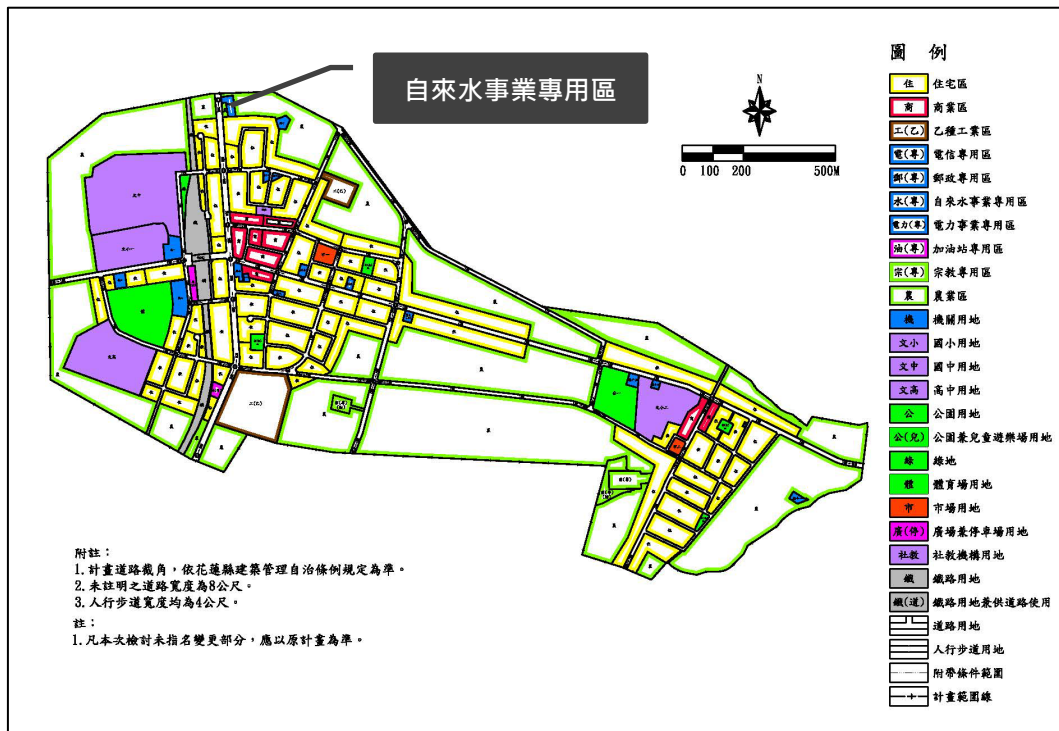


圖2-3 瑞穗都市計畫區另行擬定細部計畫地區位置示意圖

肆、現行土地使用分區管制要點

現行土地使用分區管制要點，係依據 101 年及 103 年公告實施之「變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」、「變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」之土地使用分區管制要點內容為準，內容如下：

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 200。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之 80，容積率不得大於百分之 280。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 140。
- 五、保存區之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 160。
- 六、電信專用區之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。
- 七、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。
- 八、機關用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。
- 九、學校用地之建蔽率不得大於百分之 50，國中、國小用地容積率不得大於百分之 150，高中用地容積率不得大於百分之 200。
- 十、市場用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 240。
- 十一、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。

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

十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- (一) 有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部「建築技術規則」規定辦理。
- (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之 30 為限。
 1. 私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十四、建築物退縮建築規定如下：

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

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

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

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

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

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

十五、停車空間設置基準如下：

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

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

(二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十六、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。

十七、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。

伍、其他變更計畫訂定之土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制要點之編擬，係以現行主要計畫為基礎進行檢討。為確保法規延續性，本計畫同步整合歷次都市計畫變更之管制內容，包括民國 86 年發布實施之「變更瑞穗都市計畫(公兒一)為社教機構用地案」、民國 100 年發布實施之「變更瑞穗都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)」，以及民國 103 年發布實施之「郵政事業土地專案通盤檢討案」。經彙整上述社教機構用地及郵政專用區之既有規定後，納入本細部計畫統一管理。

■ 「變更瑞穗都市計畫(公兒一)公園兼兒童遊樂場用地為社教機構用地案」(民國 86 年)

社教機構用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。

■ 「變更瑞穗都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)」(民國 100 年)

(一) 住宅區建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 200。

(二) 電信專用區建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。

(三) 電信專用區(電專)為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

1. 經營電信事業所需之設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。

2. 電信必要附屬設施：

(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)員工托育中心、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。

(4)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

3. 與電信運用發展有關之設施：

(1)網路加值服務業。

(2)有線、無線及電腦資訊業。

(3)資料處理服務。

4. 與電信業務經營有關之設施：

(1)電子資訊供應服務業。

(2)電信器材零售業。

(3)電信工程業。

(4)金融業派駐機構。

■ 「郵政事業土地專案通盤檢討案」(民國 103 年)

第一類郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下：

(一) 建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。

(二) 第一類郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)

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

2. 為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：

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

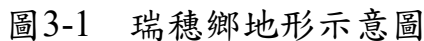
(2)郵政必要附屬設施：

- A. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
- B. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
- C. 郵政文物收藏及展示場所。
- D. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
- E. 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。

壹、自然人文環境

瑞穗鄉由於有北回歸線通過，四季氣候適中，降雨多集中於 5 月至 11 月，屬副熱帶季風氣候與熱帶季風氣候的過渡帶，年平均溫度為 24 度，年平均相對溼度約為 77%，月平均降雨日數為 13 天，月平均降雨量約計為 152 毫米。

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



21

三、地質與土壤

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

四、地質結構

瑞穗都市計畫區 1 公里內有兩條第一類活動斷層通過：一為玉里斷層位於本計畫南側，最近一次活動紀錄為西元 1951 年；二為瑞穗斷層係都市計畫區外東側，經中央地質調查所於 105 年 12 月 21 日經地字第 10504606400 號函公告之活動斷層地質敏感區(F0014 瑞穗斷層)，詳圖 3-2。

五、水資源

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

本計畫區位於秀姑巒溪集水區西北側，地形屬由秀姑巒溪主流紅葉溪與富源溪沖積匯集形成之山麓沖積扇，整體地勢平坦開闊。瑞穗鄉境內之中央管河川以秀姑巒溪及其主要支流紅葉溪、富源溪為主，另包含匯入富源溪之次支流富興溪、太多蘭溪、大肚滑溪及阿夜西溪等水系，河川最終於瑞穗鄉東側穿越海岸山脈，經大港口注入太平洋。鄉內重要區域排水系統則包括瑞祥排水、虎頭溪、瑞北坑排水及溫泉排水等。本計畫區緊鄰秀姑巒溪與紅葉溪，不僅具良好水域景觀資源，亦為秀姑巒溪泛舟活動的重要起點，具有觀光遊憩發展潛力，詳圖 3-3。

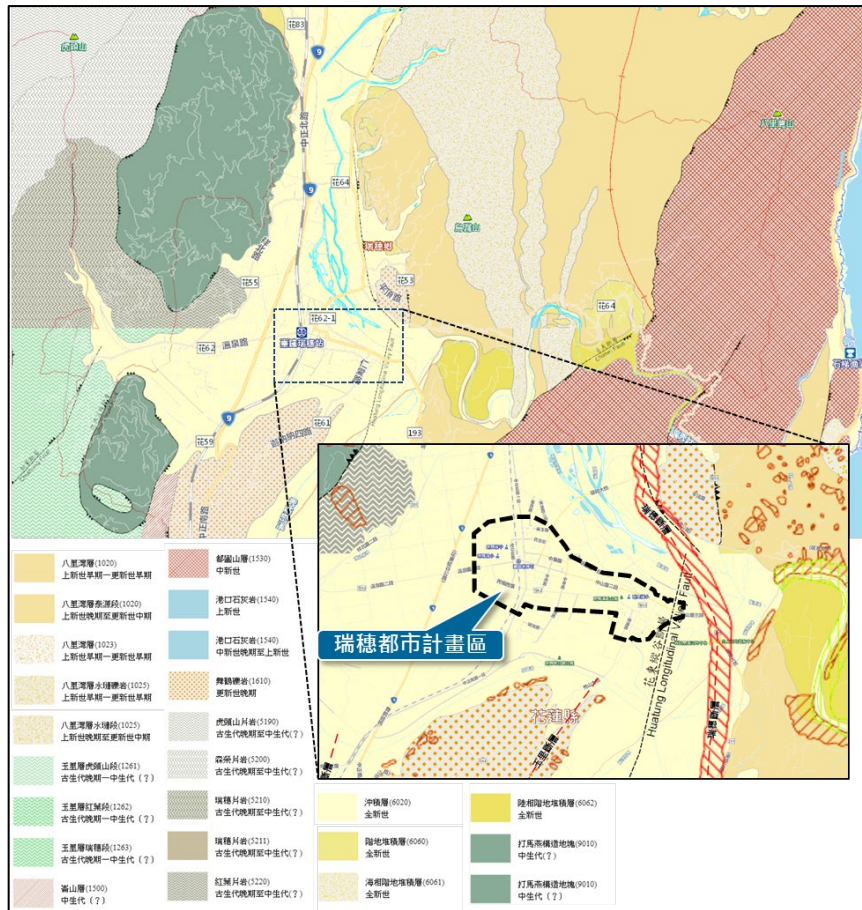


圖3-2 計畫範圍區域地質與活動斷層分布圖

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



圖3-3 瑞穗鄉水文圖

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

貳、社會經濟環境

一、人口發展

(一)人口規模及成長

1. 人口成長

依據花蓮縣縣政統計資料顯示(如表 3-1)，花蓮縣全縣人口自民國 104 年 331,945 人至民國 114 年 312,430 人，減少 19,515 人，呈現負成長趨勢。瑞穗鄉全鄉人口數於民國 104 年為 11,926 人至民國 114 年底為 10,388 人，減少 1,538 人，年平均成長率-1.37%，人口呈現外流情形。

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

表3-1 花蓮縣及瑞穗鄉人口成長統計表

年度	花蓮縣				瑞穗鄉			
	人口數 (人)	總成長率 (%)	自然 成長率 (‰)	社會 成長率 (‰)	人口數 (人)	總成長率 (%)	自然 成長率 (‰)	社會 成長率 (‰)
104	331,945				11,926			
105	330,911	-0.31	-2.21	-0.91	11,757	-1.42	-5.91	-8.95
106	329,237	-0.51	-2.63	-2.29	11,653	-0.88	-8.2	0.26
107	327,968	-0.39	-3.37	-0.5	11,668	0.13	-5.66	6.6
108	326,247	-0.52	-2.58	-2.66	11,433	-2.01	-6.84	-13.42
109	324,372	-0.57	-3.20	-2.70	11,312	-1.06	-6.51	-4.22
110	321,358	-0.93	-3.31	-5.89	11,123	-1.67	-7.31	-9.54
111	318,892	-0.77	-5.40	-2.40	10,968	-1.39	-11.14	-2.99
112	317,489	-0.44	-5.94	1.40	10,755	-1.94	-11.05	-8.65
113	315,374	-0.67	-0.66	-0.56	10,584	-1.59	-8.81	-7.50
114	312,430	-0.93	-0.72	-0.49	10,388	-1.85		
年平均	—	-0.60	-2.98	-1.66	—	-1.37	-7.94	-5.40

資料來源：花蓮縣縣政統計資料及全國人口資料庫統計地圖。

註：尚查無瑞穗鄉114年度之自然成長率及社會成長率資料，故以105年~114年之資料計算年平均數值。

利用內政部統計處戶籍人口空間資料，統計都市計畫區內的居住人數。都市計畫區涵蓋瑞良、瑞美、瑞穗、瑞祥等四個村，計畫範圍內近年之人口成長狀況如表 3-2 所示。四村皆為人口減少地區，合計人口自 103 年 3,839 人至 113 年 3,492 人，人口減少 347 人，平均年成長率為-0.94%，呈現負成長趨勢，惟人口減少趨勢仍較全鄉緩和。

表3-2 都市計畫區內人口成長統計表

年度	瑞良村		瑞美村		瑞穗村		瑞祥村		合計	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
103	598		1,100		2,094		47		3,839	
104	581	-2.84	1,063	-3.36	2,109	0.72	49	4.26	3,802	-0.96
105	563	-3.10	1,053	-0.94	2,101	-0.38	46	-6.12	3,763	-1.03
106	563	0.00	1,059	0.57	2,069	-1.52	45	-2.17	3,736	-0.72
107	574	1.95	1,049	-0.94	2,044	-1.21	42	-6.67	3,709	-0.72
108	570	-0.70	1,033	-1.53	2,011	-1.61	44	4.76	3,658	-1.38
109	557	-2.28	1,039	0.58	2,096	4.23	57	29.55	3,749	2.49
110	530	-4.85	1,007	-3.08	2,097	0.05	57	0.00	3,691	-1.55
111	530	0.00	1,014	0.70	2,076	-1.00	52	-8.77	3,672	-0.51
112	515	-2.83	1,016	0.20	1,937	-6.70	42	-19.23	3,510	-4.41
113	522	1.36	1,018	0.20	1,911	-1.34	41	-2.38	3,492	-0.51
103-113 年平均		-1.35		-0.77		-0.91		-1.36		-0.94

資料來源：內政部統計處戶籍人口空間資料，110~113年。



圖3-4 瑞穗都市計畫區套繪村里圖

2. 戶量與戶數

戶量是指平均每戶人口數。戶量的大小與戶數有關，為擬訂住宅政策與住宅設計的重要參考指標。瑞穗鄉自民國 104 年至民國 114 年間，戶量已從 2.66 人/戶降至 2.34 人/戶。

民國 114 年花蓮縣與瑞穗鄉的人口資料顯示，瑞穗鄉的人口為 10,388 人，戶量平均為每戶 2.17 人，由戶量可反映出花蓮縣多屬於小家庭的住戶規模，如表 3-3 所示。

表3-3 花蓮縣與瑞穗鄉之戶數及戶量統計表

年度	花蓮縣			瑞穗鄉		
	戶數(戶)	增減率(%)	戶量(人/戶)	戶數(戶)	增減率(%)	戶量(人/戶)
104	124,956	0.57	2.66	4,708	1.12	2.53
105	125,361	0.32	2.64	4,730	0.47	2.49
106	125,936	0.46	2.61	4,748	0.38	2.45
107	126,222	0.23	2.60	4,787	0.82	2.44
108	126,729	0.40	2.57	4,762	-0.52	2.40
109	127,396	0.53	2.55	4,792	0.63	2.36
110	127,928	0.42	2.51	4,807	0.31	2.31
111	128,526	0.47	2.48	4,760	-0.98	2.30
112	128,875	0.27	2.46	4,709	-1.07	2.28
113	130,490	1.25	2.42	4,744	0.74	2.23
114	133,813	2.55	2.34	4,783	0.82	2.17

資料來源:花蓮縣統計年報、瑞穗鄉戶政事務所。

3. 原住民人口

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

(二)人口分布與密度

1. 人口分布

以民國 113 年瑞穗鄉各村人口來看，鄉內人口分布以瑞美村最多，約占瑞穗鄉總人口數之 19.67%；其次為瑞穗村，約為總人口數之 18.12%。都市計畫區人口佔瑞穗鄉總人口數之 32.99%，顯

示瑞穗鄉人口約有三成人口皆集中於計畫區內；都計區內人口分布以瑞穗村最多，瑞穗村次之(詳表 3-5)。

2. 人口密度

瑞穗鄉之土地面積為 135.59 平方公里，鄉內計有 11 個村，113 年之人口密度約為每平方公里 78 人；都市計畫區內，113 年之人口密度約為每平方公里 1,679 人(詳表 3-5)。

表3-4 瑞穗鄉歷年原住民人口數統計表

年度	瑞穗鄉 人口總數(人)	原住民 人口數(人)	原住民人口數 成長率(%)	原住民占總人口數 百分比(%)
104	11,926	4,734	-0.40	39.69
105	11,757	4,712	-0.46	40.08
106	11,653	4,702	-0.21	40.35
107	11,668	4,712	0.21	40.38
108	11,443	4,628	-1.78	40.44
109	11,312	4,620	-0.17	40.84
110	11,123	4,595	-0.54	41.31
111	10,968	4,571	-0.52	41.68
112	10,755	4,516	-1.20	41.99
113	10,584	4,511	-0.11	42.62

資料來源:瑞穗鄉戶政事務所。

表3-5 113 年各村人口與瑞穗鄉計畫區人口密度分布表

村里	人口數 (人)	占全鄉 人口比 例(%)	土地 面積 (km ²)	人口 密度 (人/km 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)
奇美村	328	3.10	135.59	78			2.08	1,679
富民村	906	8.56						
富源村	778	7.35						
富興村	596	5.63						
瑞北村	641	6.06						
瑞良村	546	5.16			522	14.95		
瑞美村	2,082	19.67			1,018	29.15		
瑞祥村	937	8.85			41	1.17		
瑞穗村	1,918	18.12			1,911	54.73		
舞鶴村	953	9.00						
鶴岡村	899	8.50						
總計	10,584	100.00			3,492	100.00		

資料來源：瑞穗鄉戶政事務所、113年內政部國土資訊系統社會經濟資料庫戶籍人口空間資料。

(三)人口結構

花蓮縣之人口組成，青壯年人口約占 68.38%，扶養比為 46.25%；而瑞穗鄉之人口組成，青壯年人口約占 64.60%，扶養比為 54.80%，表示本區之產業勞動力相對花蓮縣差。

老年人口占全區人口比例 27.20%，依聯合國世界衛生組織定義，65 歲以上老年人口比率達總人口 7%即稱為「高齡化社會」，達 14%即為「高齡社會」，20%以上則為「超高齡社會」，瑞穗鄉已為「超高齡社會」，且老化指數達 331.68%，人口老化情形嚴重(詳表 3-6)。

表3-6 瑞穗鄉 113 年現住人口扶養比

項目 \ 鄉別		花蓮縣		瑞穗鄉	
		人數(人)	百分比(%)	人數(人)	百分比(%)
年齡分配	0-14 歲	34,625	10.98	868	8.20
	15-64 歲	215,637	68.38	6,837	64.60
	65 歲以上	65,112	20.65	2,879	27.20
	合計	315,374	100.00	10,584	100.00
扶老比(%)		30.20		42.11	
扶幼比(%)		16.06		12.70	
扶養比(%)		46.25		54.80	
老化指數(%)		188.05		331.68	

註：扶老比=65歲以上年底人口數/15-64歲年底人口數*100

扶幼比=0-14歲年底人口數/15-64歲年底人口數*100

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

老化指數=每100個65歲以上人口對14歲以下人口之比

資料來源：花蓮縣縣政統計年報。

二、產業分析

(一)產業人口組成

瑞穗鄉產業人口組成樣態如表 3-7，其中一級產業就業比占全鄉 20.59%最高，其次為三級產業，是以整體產業結構屬農業鄉鎮，居民以務農為多。

表3-7 瑞穗鄉各級產業人口占比表

項目	數量(人)	占當年度百分比(%)
109 年一級產業工作人數	2,179	20.59
110 年二級產業就業人口	301	2.84
110 年三級產業就業人口	1,734	13.54

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、三級產業發展

1.產業結構

105 年至 110 年間瑞穗鄉之工商及服務業年底場所單位數自 581 家增加為 613 家，增加 5.51%，占全縣工商及服務業場所單位數約 2.86%，成長幅度低於全縣之發展(如表 3-8)。

又表 2-9 瑞穗鄉 110 年底工商及服務業從業員工人數為 1,747 人，較 105 年底增加 1,426 人，成長 22.51%；二、三級產業人口僅占全縣之 2.27%，唯成長幅度略高於全縣之發展(如表 3-8)。

工商及服務業全年生產總額部分，瑞穗鄉自 105 年至 110 年間，自 20 億元增加為 26 億元，增加了 30.00%，占全縣工商及服務業生產總額之 1.40%，成長幅度高於全縣之發展(如表 3-10)。

表3-8 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	21,431	18,905	2,526	13.36
瑞穗鄉	613	581	32	5.51

資料來源：花蓮縣工商及服務業普查，105年及110年；本計畫整理。

表3-9 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	76,935	72,940	3,995	5.48
瑞穗鄉	1,747	1,426	321	22.51

資料來源：花蓮縣工商及服務業普查，105年及110年；本計畫整理。

表3-10 工商及服務業全年生產總額變動表

縣市/鄉鎮	110 年(億元)	105 年(億元)	增減數(億元)	增減率(%)
花蓮縣	1,849	1,663	186	11.18
瑞穗鄉	26	20	6	30.00

資料來源：花蓮縣工商及服務業普查，105年及110年；本計畫整理。

瑞穗鄉三級產業就業人口數為二級產業就業人口數之 4.8 倍，惟三級行業就業人口數占全縣之 2.36%，發展偏弱。瑞穗鄉之二、三級產業就業人口以住宿及餐飲業為主，其次為批發及零售業，再其次為營建工程業及製造業(如表 3-11)。

2.二級產業

依據 110 年花蓮縣工商及服務業普查，瑞穗鄉工廠登記家數 83 家，以營建工程業之 52 家，占總登記家數 62.65%，為瑞穗鄉之主要二級產業。

3.三級產業

依據 110 年花蓮縣工商及服務業普查瑞穗鄉三級產業場所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 276 家及 126 家，占全鄉三級產業比例之 75.85%。

表3-11 瑞穗鄉各級產業人口占比表

項目		花蓮縣		瑞穗鄉		占花蓮縣	占瑞穗鄉
		家數	人數 (A)	家數	人數 (B)	人數比例 (%)(B/A)	人數比例 (%)(B/ΣB)
工業部門	礦業及土石採取業	37	345	0	0	-	-
	製造業	797	7,405	29	150	2.03	8.65
	電力及燃氣供應業	30	773	1	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	74	564	1	(D)	-	-
	營建工程業	2,126	7,009	52	151	2.15	8.71
	小計	3,064	16,096	83	301	1.87	17.36
服務業部門	批發及零售業	7,796	18,825	276	510	2.71	29.41
	運輸及倉儲業	1,075	3,983	27	77	1.93	4.44
	住宿及餐飲業	4,491	13,277	126	566	4.26	32.64
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	125	780	3	(D)	-	-
	金融及保險業、強制性社會安全	294	3,010	9	36	1.2	2.08
	不動產業	469	1,241	5	14	1.13	0.81
	專業科學及技術服務業	584	1,881	2	(D)	-	-
	支援服務業	497	1,794	12	64	3.57	3.69
	教育業	356	1,578	8	34	2.15	1.96
	醫療保健及社會工作服務業	434	10,307	6	38	0.37	2.19
	藝術、娛樂及休閒服務業	451	1,379	8	27	1.96	1.56
	其他服務業	1,795	2,784	48	67	2.41	3.86
小計		18,367	60,839	530	1433	2.36	82.64
總 計		21,431	76,935	613	1,734	2.25	100.00

註：(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：110年花蓮縣工商及服務業普查；本計畫整理。

參、土地使用現況

一、土地使用及公共設施開闢情形

本計畫區之土地使用以林野地使用所占面積最多，其次為住宅使用。林野地使用多位於農業區內，部分尚未開闢之住宅區及商業區亦仍維持林野地使用。本區主要發展於鐵路之東側Ⅰ-1號道路(中正路)與Ⅱ-1號道路(中山路)，多為住商混合使用；鐵路西側明顯無商業使用行為，除學校、機關及住宅使用外皆以林野地使用為主。建築形式以鋼筋混凝土或加強磚造之一至三樓之連棟透天建築物為主，其餘為1樓加強磚造屋或鐵皮屋。

住宅使用多分布Ⅱ-1號道路(中山路)、Ⅲ-5號道路(中興路)兩側附近地區，計畫區東側之瑞良社區亦多以純住宅為主。商業使用較密集地區為計畫區內臨近火車站東側之Ⅰ-1號道路(中正路)與Ⅱ-1號道路(中山路)，多集中於商業區與住宅區。商業行為主要為日常生活服務，如雜貨零售、餐飲、便利商店等，另也有部分為配合觀光做為民宿、休閒農場等使用。工業使用主要集中在工業區內，其餘零星散布於商業區、農業區及住宅區內，並未形成群聚發展。

全區劃設公共設施用地52.05公頃，道路、鐵路用地及部分公用事業設施已大致完成開闢，開闢率達八成以上，然部分公共設施用地尚未完全開闢，包括機關用地、市場用地、高中用地、鐵路用地兼供道路使用及部分公園、兒童遊樂場用地等。

本計畫區各分區之開闢率如表 3-12，土地使用現況及公共設施開闢情形如圖 3-5 及圖 3-6 所示。

表3-12 瑞穗都市計畫區土地使用及公共設施開闢情形統計表

使用項目		計畫面積 (公頃)	使用/開 闢面積 (公頃)	使用/開 闢率(%)	備註
土地 使用 分區	住 宅 區	50.64	30.47	60.17	
	商 業 區	3.62	3.29	90.88	
	乙 種 工 業 區	4.97	1.89	38.03	
	電 信 專 用 區	0.09	0.09	100.00	
	郵 政 專 用 區	0.10	0.10	100.00	劃設 1 處，由中華郵政股份有限公司做郵局使用。
	自來水事業專用區	0.20	0.00	0.00	土地為自來水股份有限公司，惟尚未開發為溫泉會館使用。
	宗 教 專 用 區	1.72	0.71	41.28	
	農 業 區	94.56	---	---	
公共 設施 用地	機 關 用 地	2.04	1.33	65.20	劃設 13 處，機八~機十七已開闢；機二及機三部分開闢；機一未開闢。
	國 小 用 地	5.71	5.65	98.95	劃設二處，分別為瑞穗國小及瑞美國小。
	國 中 用 地	7.21	7.18	99.58	劃設一處，為瑞穗國中。
	高 中 用 地	4.25	0.00	0.00	劃設一處，未開闢。
	公 園 用 地	2.04	2.04	100.00	劃設一處，為瑞穗運動公園。
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	0.71	0.11	15.49	劃設四處，僅公(兒)五開闢為公園及道路使用
	綠 地	0.29	0.29	100.00	
	體 育 場 用 地	3.36	0.00	0.00	劃設一處，未開闢。
	市 場 用 地	0.59	0.19	32.20	劃設二處，市(一)部分開闢、市(二)尚未開闢。
	廣場兼停車場用地	0.26	0.26	100.00	
	電力事業用地	0.10	0.10	100.00	劃設一處，供臺灣電力公司使用。
	加 油 站 用 地	0.15	0.15	100.00	劃設一處，供中油公司作加油站使用。
	社 教 機 構 用 地	0.15	0.15	100.00	劃設一處，為花蓮縣瑞穗鄉老人會使用。
	道 路 用 地	21.29	19.07	89.57	
	鐵 路 用 地	3.59	3.59	100.00	
	鐵路用地兼供 道 路 使 用	0.31	0.09	29.03	

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

註 2：土地使用分區欄之使用面積含不符合該土地使用分區使用者。

註 3：公共設施用地欄之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

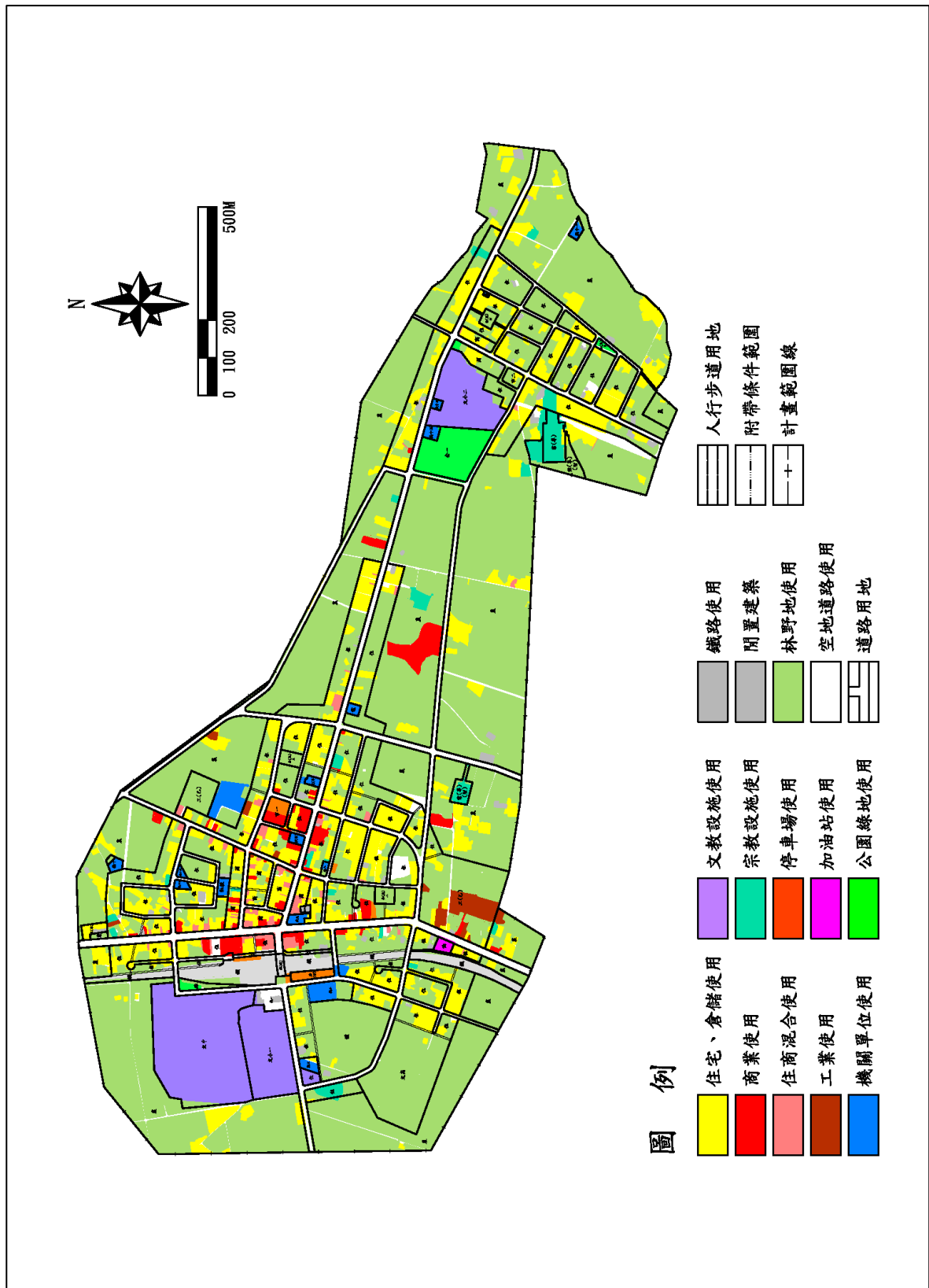


圖3-5 瑞穗都市計畫區土地使用現況示意圖

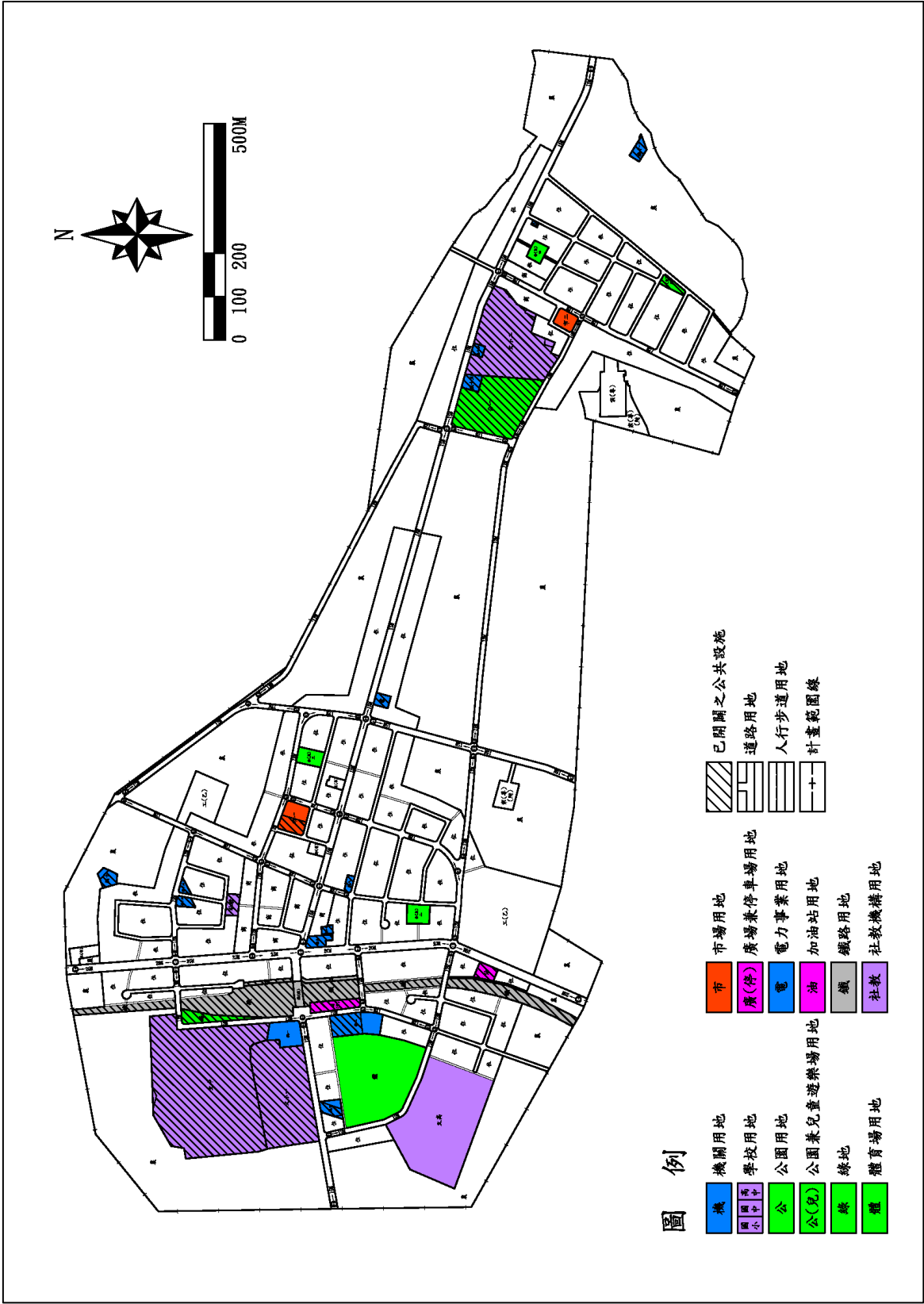


圖3-6 瑞穗都市計畫區公共設施用地開闢情形示意圖

二、交通系統

包括聯外道路、區內主要、次要道路及出入道路等道路系統，劃設道路用地面積合計 21.29 公頃，開闢面積約為 19.07 公頃，開闢率約為 89.56%。聯外幹道、主要及次要道路大致已開闢完成，僅少部分路段寬度不足或尚未開闢；出入道路開闢情形不一，人行步道多尚未開闢，囊底路皆尚未開闢，如圖 3-7 所示。

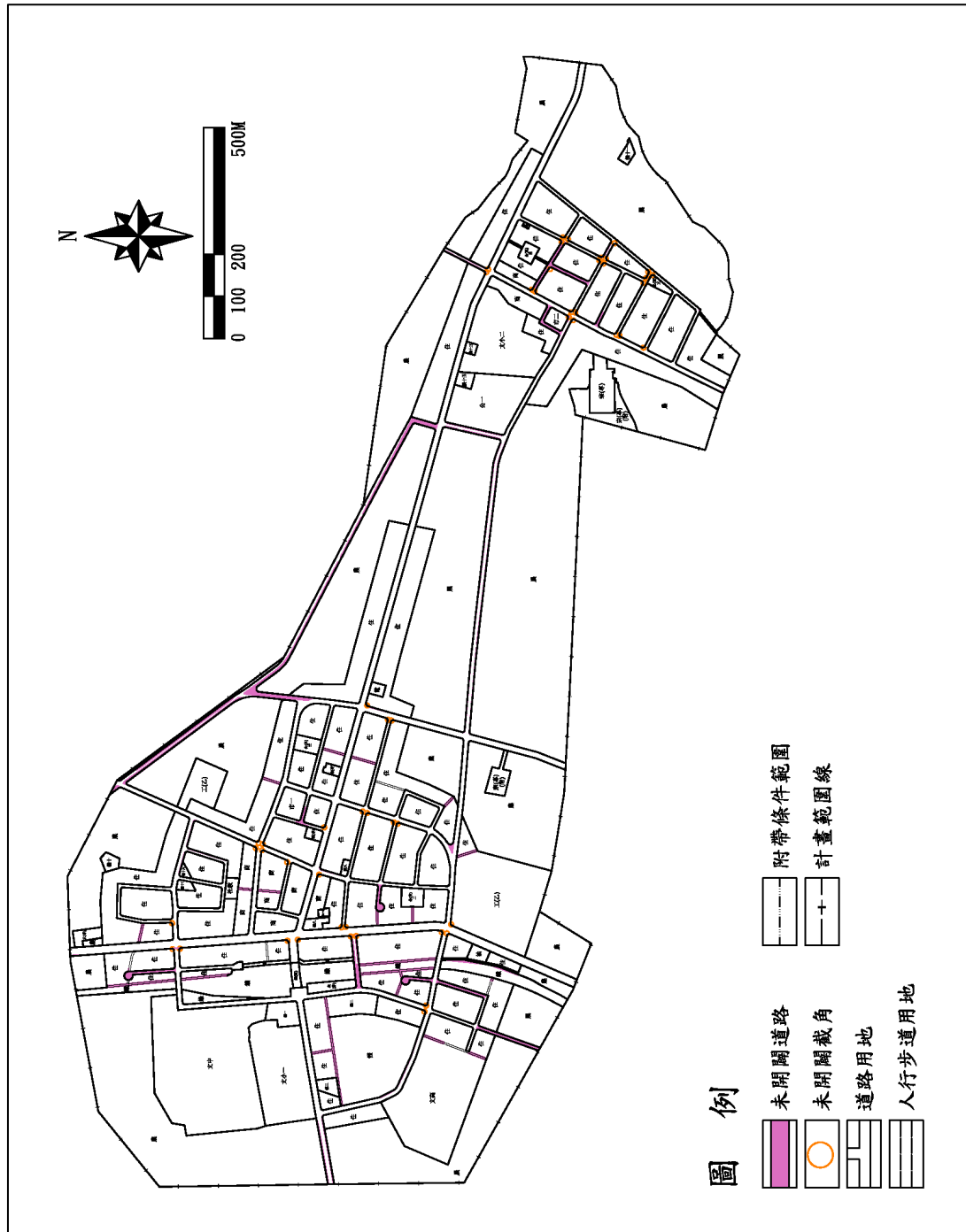


圖3-7 計畫區交通系統開闢情形示意圖

三、雨水下水道系統

依據花蓮縣政府公告之瑞穗都市計畫區雨水下水道系統，本區主要劃分為瑞穗(A 幹線)、瑞美(B 幹線)及瑞良(C 幹線)等三個排水分區。排水系統大致已沿著區內主要道路(如國光北路、溫泉路、成功北路、民生路、中華路、中山路、仁愛路及和平路等)布設完成。目前都市計畫區內之雨水，均依賴此下水道系統收集後，排入北側的富源溪。

經套繪經濟部水利署淹水潛勢圖分析，本計畫區於一日最大總降雨量 650mm 之極端氣候下，僅具零星極淺之淹水潛勢(深度約 0.3 至 1 公尺)。顯示現有雨水下水道系統之排水運作功能尚屬順暢，整體計畫區並無嚴重積淹水之問題。

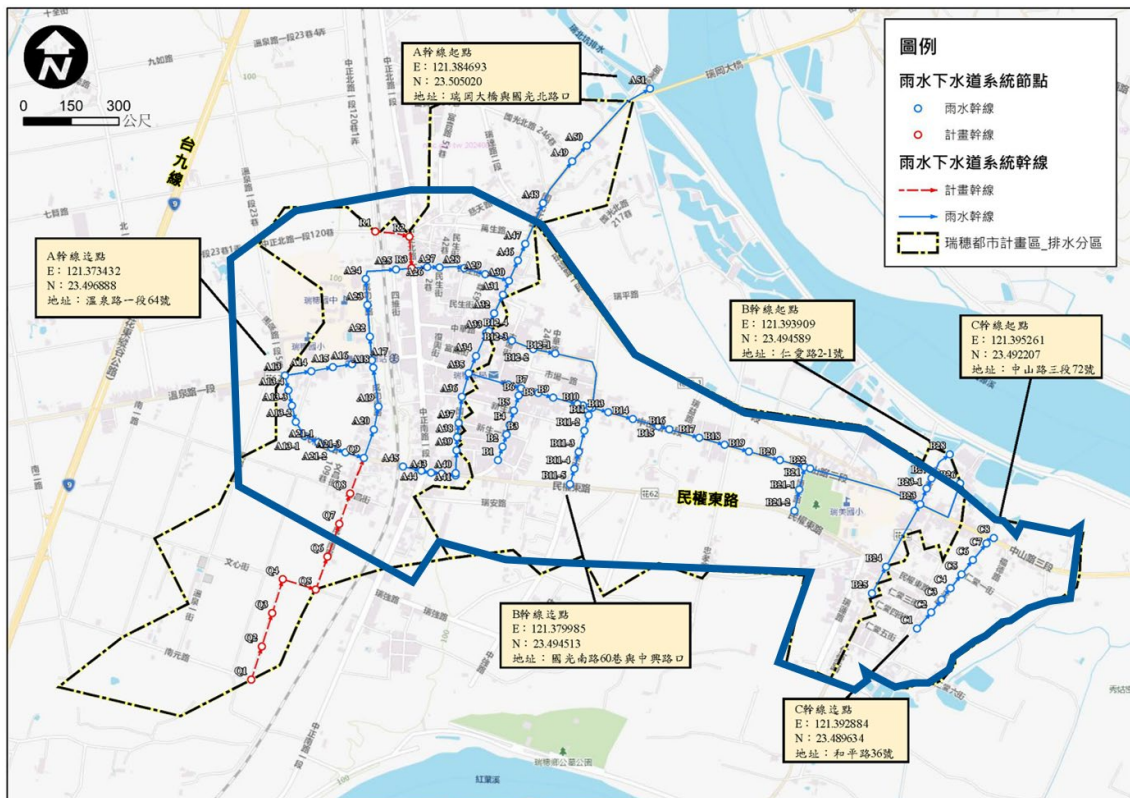


圖3-8 計畫區排水區域範圍示意圖

肆、環境敏感及災害潛勢

一、環境敏感區位

經套繪內政部國土規劃地理資訊圖台之一、二級環境敏感地區圖資成果顯示，除第一級環境敏感地區係以已加強資源保育與環境保護及不破壞原生生態環境與景觀資源為保育及發展為原則，本計畫區東側計畫區邊界之農業區部分屬考古遺址(水尾庄遺址)外，本計畫區無第二級環境敏感區，如圖 3-8。



圖3-9 瑞穗都市計畫區環境敏感區位分布示意圖

資料來源：國土規劃地理資訊圖台，內政部營建署城鄉發展分署。

二、災害潛勢分析

經套繪經濟部水利署及內政部國土規劃地理資訊圖台之災害潛勢資料顯示，本計畫區除零星土地位屬淹水潛勢地區，並無其餘災害潛勢情形。

(一)淹水潛勢

為瞭解地區淹水潛勢情形，以一日最大總降雨量 650mm 作為淹水災害潛勢基準，依據經濟部水利署圖台之淹水潛勢圖套繪本計畫範圍顯示，在一日總降雨 650mm 時，計畫區內僅零星地區位屬淹水潛勢地區，淹水深度為 0.3 至 1 公尺，如圖 3-9 所示。

(二)地震潛勢

依據經濟部中央地質調查所地震帶分布顯示，計畫區外 1 公里內之南側及東側各有一條南北向活動斷層通過，分別為玉里斷層及瑞穗斷層，如圖 3-10 所示。

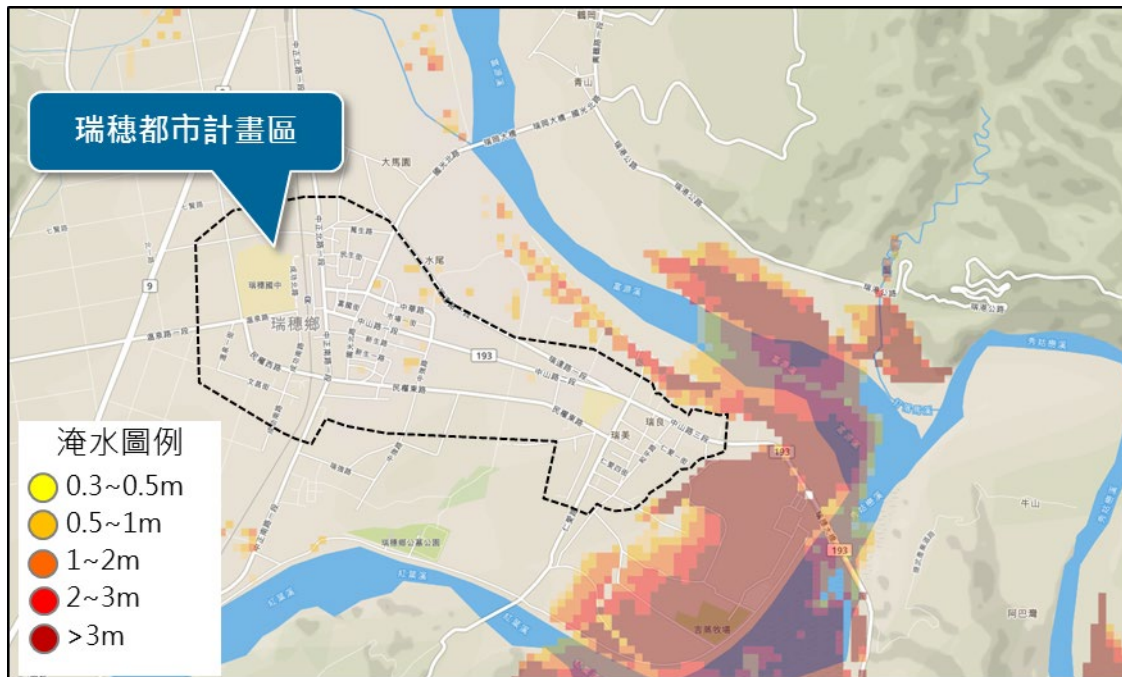


圖3-10 災害潛勢(淹水)分析示意圖

資料來源：經濟部水利署淹水潛勢圖。

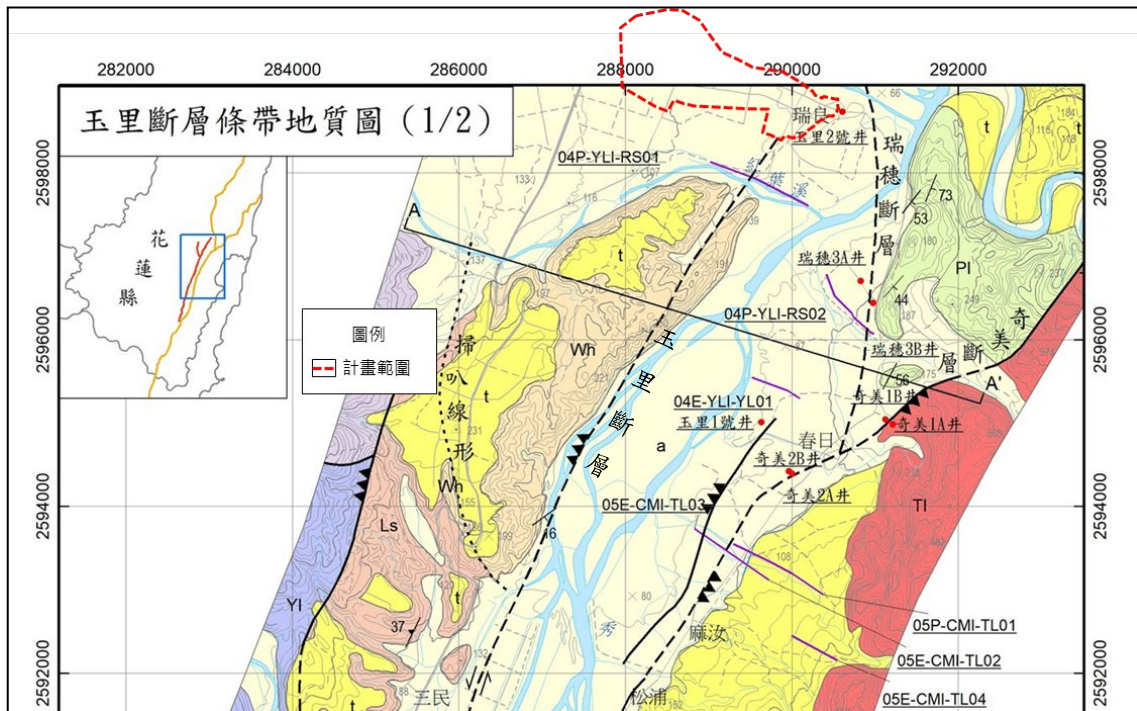


圖3-11 災害潛勢(地震)分析示意圖

資料來源：玉里斷層條帶地質圖(2022/12/05)，經濟部中央地質調查所。

壹、發展課題與對策

說明：

-

2. 現行土地使用分區管制要點尚未能具體回應前述永續都市、低碳城市、人本交通、防災韌性及全齡生活支持等整體發展策略，致使都市計畫所揭示之空間機能與發展願景，尚未透過管制機制有效落實於實質開發與建築行為中。

1. 以主要計畫為上位指引，讓土管成為支撐發展工具：以主要計畫所揭示之整體發展構想為基礎，從主要空間機能、節點功能與整體風貌等面向，思考土管要點應於使用與強度之管制之外，轉為支撐瑞穗整體空間發展方向之引導工具。
2. 呼應永續都市目標，將透水與保水概念納入土管思考：於研擬土地使用管制時即將基地層級之透水、保水與雨水調節納入思考重點，作為公共設施與建築基地規劃的重要前提，以強化水循環、防災韌性及水與綠網絡之連續性。

3. 配合門戶地區與觀光品質需求，引導都市設計機制：考量瑞穗火車站周邊、溫泉路軸線及重要公共設施為形塑城鎮意象與觀光品質之關鍵區位，結合都市設計審議機制之引導，確保開發行為能回應地方特色與整體風貌。

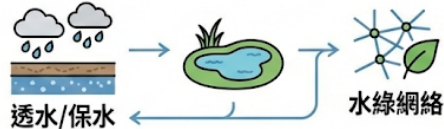
4. 以人本交通為核心，整合自行車道與綠色運具發展方向：納入人行空間連續性、轉乘節點及綠色運具使用環境之配套思維，使土地使用、交通系統與生活及觀光需求能同步規劃，逐步改善計畫區內之人本交通與低碳移動環境。

1. 上位指引與土管工具



以主要計畫引導，土管支援瑞穗發展。

2. 永續都市與水循環



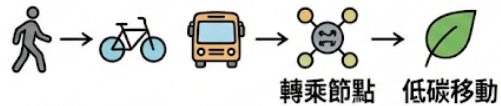
納入透水保水，強化水循環韌性。

3. 門戶地區與都市設計



引導關鍵區位，確保地方特色與品質。

4. 人本交通與綠色運具



整合人行綠色運具，改善低碳環境。

課題二：配合瑞穗都市計畫辦理歷程，及依循瑞穗都市計畫第四次通盤檢討指導，應納入辦理事項

說明：

1. 現行土地使用分區管制要點係依據 101 年公告實施之「變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」土地使用分區管制要點內容為準，惟瑞穗都市計畫經歷多次檢討變更，仍應檢視歷年辦理歷程，以確認土地使用管制規定之延續性與完整性。
2. 依據「變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)案」變更案件第 2 案，配合自來水公司使用規劃，刪除應另行擬訂細部計畫之附帶條件，應另行於土地使用分區管制要點增訂自來水事業專用區之土地使用管制內容。

對策：

1. 盤點歷年檢討變更之內容，將特殊土地使用管制要點彙整對接至本次細部計畫條文之中，包括民國 86 年、100 年及 103 年歷次個案變更及專案通檢涉及「社教機構用地」、「電信專用區」及「郵政專用區」之管制規定，作為後續土地使用之法定依據。
2. 自來水公司原擬於自來水事業專用區開發溫泉會館使用，惟迄今尚無實質開發計畫，瑞穗都市計畫第四次通盤檢討遂配合自來水公司使用規劃，刪除應另行擬訂細部計畫之附帶條件。故本次擬定細部計畫配合自來水公司之使用，修訂其土管要點內容以供自來水事業所需設施及其必要附屬設施使用。

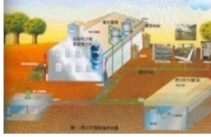
課題三：整合生態原則落實土管要點執行發展策略。

說明：

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條規定，應視實際需要擬定永續都市規劃原則(依據「變更瑞穗都市計畫第四次通盤檢討」草案之之永續都市發展策略，研擬本計畫之永續都市規劃原則，作為城市生態發展及土管要點之依循。

對策：

1. 依據規定，擬定永續都市規劃原則，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. 細部計畫永續都市規劃原則之擬定，應延續主要計畫永續都市發展策略，並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。

延續主計永續都市發展策略，擬定細計永續都市規劃原則	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	

檢討土管要點相關規定，落實相關事項

課題四：現行土地使用管制內容無法因應都市防災需求。

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永續都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，納入都市防災及永續都市規劃檢討，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，距本計畫區外一公里處有兩條第一類活動斷層通過，檢討本案土地使用分區管制(詳課題五)。

- (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，建築基地除了於實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能，以確保雨水得以滲透並利於植栽根系正常生長，落實生態與環境功能。
 - (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及透水面積規定。
 - (3) 為提升透水環境，建構雨水貯留空間，參酌訂有停車場及廣場兼停車場用地等設施用地留設透水鋪面之土管要點，增訂留設一定比例透水鋪面之規定。
 - (4) 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。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。
- ### 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。

課題五：現行計畫未針對斷層帶臨近本計畫區進行檢討

說明：

1. 瑞穗都市計畫區

1 公里內有兩條第一類活動斷層通過：一為玉里斷層位於本計畫南側，最近一次活動紀錄

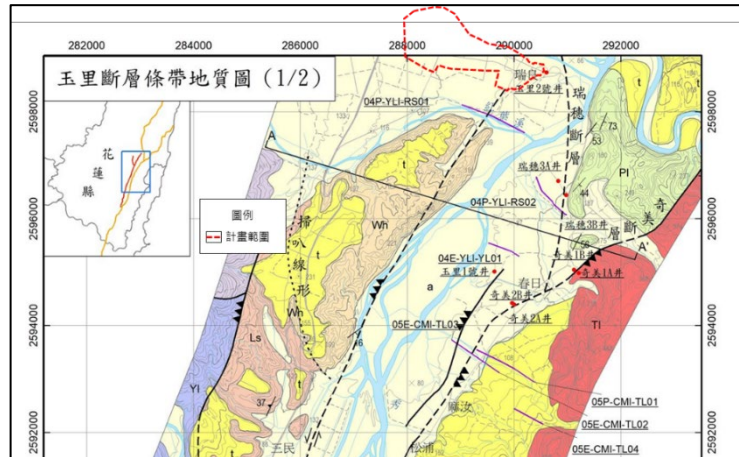
為西元 1951 年；二為瑞穗斷層係都市計畫區外東側，經中央地質調查所於 105 年 12 月 21 日經地字第 10504606400 號函公告之活動斷層地質敏感區(F0014 瑞穗斷層)。

2. 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，又瑞穗都市計畫區內未有活動斷層通過，且計畫區內皆為1至3樓平房且未完全開闢，建議定期檢視房屋結構、宣導緊急避難場所位置、平時之防災及震災發生時之災害因應及演練。並留意斷層帶之變化，再行擬訂建築管制之相關規定。

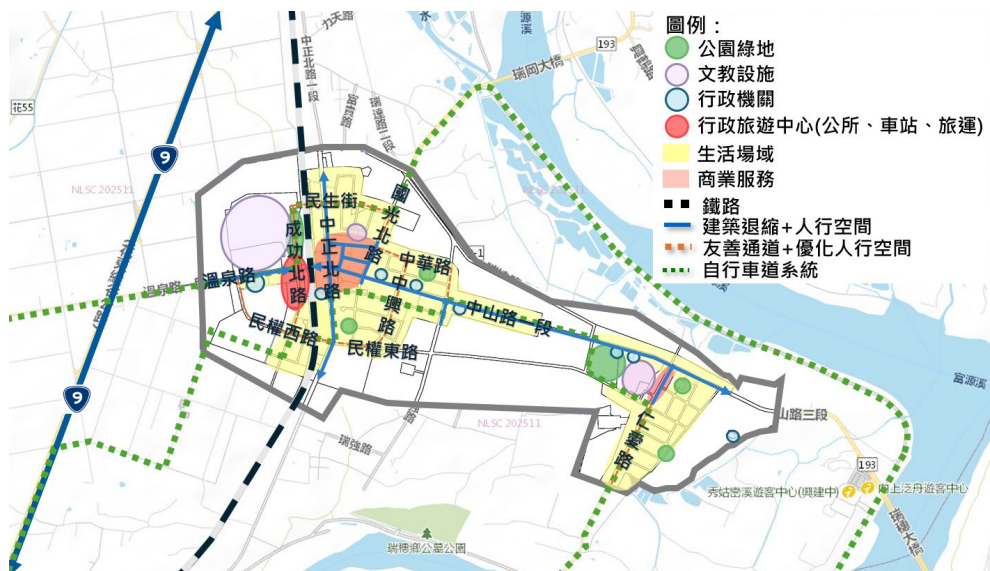
課題六：強化核心服務機能，建構友善生活與景觀路廊

說明：

1. 瑞穗都市計畫區為瑞穗鄉之行政與交通核心，兼具觀光轉運、商業服務與在地生活支援功能，應在兼顧觀光產業發展與居民日常生活使用需求之前提下，整體形塑安全友善之交通與步行環境。
2. 花蓮縣已訂有騎樓及無遮簷人行道設置標準，惟計畫區內多數與居民生活密切相關之道路，因路幅未達法定門檻而缺乏退縮規範，致使人行系統連續性不足，形成通行斷點。

對策：

1. 以人本交通為核心，整合計畫區內道路系統與區外自行車道，營造兼具景觀導引與步行安全之友善道路環境，強化觀光門戶意象。
2. 結合現行之建築退縮規定，運用退縮留設之綠化空間，整合規劃連續之行人步行空間。
3. 除依法應設置騎樓或人行道之道路外，指定成功北路、國光北路、中興路、民生街、中華路、民權東西路及仁愛路為友善通道，建構完整人行通道系統，串聯居民生活節點並銜接自行車道。
4. 以行人或自行車為設計重點，透過路口整合與專用空間劃設，改善通行環境，建立安全、連續且友善之人本空間。



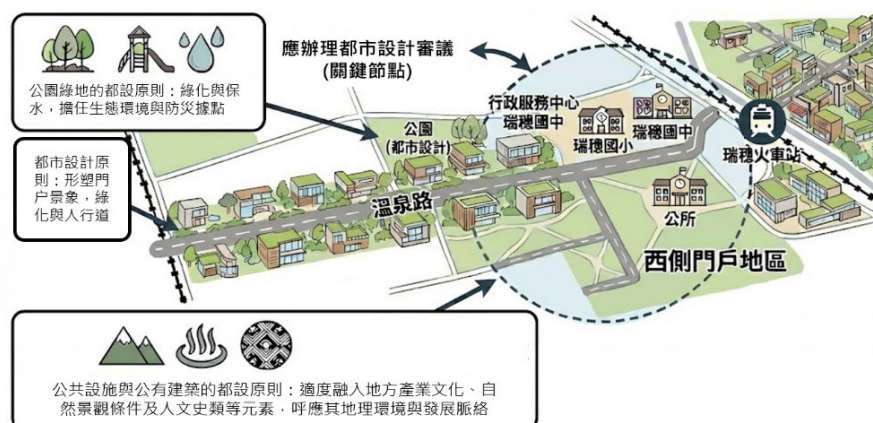
課題七：指定都市設計地區，彰顯在地風貌特色

說明：

1. 瑞穗鄉內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. 計畫區內公共設施用地雖主要集中於瑞穗火車站西側之機關用地及文教設施用地，理應作為瑞穗之門戶地區，惟目前尚缺乏整體規劃引導，致地區尚未形塑具辨識度之門戶意象。
3. 雖已於土地使用分區管制要點中訂定綠化及保水相關規定，以引導公園、公園兼兒童遊樂場及綠地之綠化與透水設計，惟實務執行上仍有落實程度不一之疑慮。

對策：

1. 考量大型公共設施用地包括公所、瑞穗國小、國中及擬作為旅遊及行政服務等使用之機一用地，主要集中於瑞穗火車站西側門戶地區，為銜接溫泉觀光資源之關鍵節點，指定火車站及達一定規模公有建築，納入應辦理都市設計審議之範圍。
2. 為有效形塑瑞穗門戶意象與整體地區風貌，延續現行土地使用分區管制要點規定，指定臨II-3 號道路(溫泉路)兩側之建築用地應辦理都市設計審議。
3. 為落實公園、公園兼兒童遊樂場及綠地之綠化與透水設計，提升整體規劃設計品質，將一定規模以上之公園、公園兼兒童遊樂場及綠地，納入應辦理都市設計審議之範疇。
4. 為彰顯瑞穗地區之自明性與地方特色，除應依據「花蓮縣都市設計審議原則」辦理外，並應適度融入地方產業文化、自然景觀條件及人文史蹟等元素。



貳、空間發展架構

依循「變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)案」，摘要瑞穗都市計畫區之空間發展架構：

一、行政服務與旅運支援

以瑞穗火車站周邊為核心，結合西側瑞穗公所及機一用地之行政與旅運服務機能，整合行政服務、旅遊資訊與轉運功能，形塑複合型服務節點，並由單一接駁據點升級為具產業支援與服務集聚效益之核心，帶動周邊商業發展，提升瑞穗鄉整體城鎮機能與經濟動能。

二、商業服務及產業整合

火車站東側作為區內主要商業中心，提供餐飲、零售及生活服務，並結合在地產業展售機能，支應居民日常需求並形塑瑞穗地方產業意象；同時配合行政與旅運服務機能，滿足居民與旅客之停留、消費及轉運需求，建構兼具生活與旅運功能之完整站區服務體系，提升城鎮機能與整體使用效率。

三、樂活養生及安全宜居

考量瑞穗鄉樂活休閒之生活型態，住宅區規劃以支持日常生活、教育與休憩需求為核心，結合長照據點、鄰里活動中心及部落聚會所之多元運用，回應高齡化與地方需求；並以永續、安全與人本為導向，導入防災與環境韌性理念及人本交通系統，形塑安全、舒適且具持續發展潛力之生活環境。

四、生態永續及田園環境

外圍農業區兼具糧食供給、防災隔離及未來發展腹地等多重功能，為維繫地區永續發展之重要空間。未來應維持良好之農業生態環境，避免零碎開發，並延續整體水與綠網絡系統之完整性，透過田園景觀之保留與串聯，輔助提升都市計畫區整體環境品質與景觀風貌。

五、全齡安居之多元公設

整合長照、教育、休憩與社區支持等機能，推動既有公共設施由單一功能轉化為整合式生活支持系統。透過公共設施功能調整與彈

性配置，結合全人教育、通用設計與人本安全理念，回應不同年齡層需求之全齡友善生活環境。

六、保水防災之生態據點

公園綠地作為保水防災之生態據點，透過透水鋪面、綠化保水、雨水貯留滯洪及避難空間之整合設計，強化都市水循環與防災韌性，建構具生態連續性之綠網系統，提升整體居住安全與環境品質。

七、綠色場站及人本交通

以人本交通為核心，整合友善通道與自行車道系統，並以鐵路場站及旅遊服務據點為節點，導入綠色運具之服務空間，透過景觀道路串聯居民生活節點與周邊遊憩資源，建構兼顧在地生活與觀光使用之綠色、人本交通網絡。

資料來源：變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)計畫書(草案)

參、都市永續發展規劃原則

依循瑞穗都市計畫主要計畫之發展構想，延續主要計畫之永續都市發展策略，研擬本計畫之永續都市規劃原則，作為城市生態發展及土地使用分區管制要點之依循。

一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則

透過瑞穗自行車旅遊網絡串聯計畫區內之公園綠地與計畫區周邊之紅葉溪、富源溪及秀姑巒溪等水資源，以自行車道與人行步道銜接生態綠網與藍帶系統，建構瑞穗生態地景。

- (一) 區內除公一用地，其餘公園綠地規模較小，透過最小綠化面積規定落實綠化透水面積之留設，強化開放性公共設施基地之綠化保水功能。
- (二) 持續優化自行車道與人行步道系統，強化與計畫區周邊紅葉溪、富源溪及秀姑巒溪藍帶系統之連結。

二、雨水下滲及貯留之規劃設計原則

土地使用應落實「透水城市」理念，透過提升透水率、設置雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，提升水循環及達成水環境保護，並於土地使用分區管制要點增訂相關規定。

- (一) 為強化開放性公共設施基地之綠化保水功能，公園、兒童遊樂場及綠地等開放性空間應留設最小綠化及透水面積。
- (二) 為提升透水環境，建構雨水貯留空間，停車場及廣場兼停車場用地等設施用地，亦應保留透水鋪面。
- (三) 為落實建築基地綠化空間，建築基地之法定空地應以集中留設為原則，且應留設一定比例之雨水滲透功能，以確保雨水得以滲透並利於植栽根系正常生長，落實生態與環境功能。
- (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。

三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則

為建構友善的永續都市環境，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) 透過建築退縮空間及法定空地之綠化配置，建構微型綠地網絡，提升都市綠化比例，實踐綠活宜居生活環境。
- (二) 提升公園綠地之實質綠化與透水面積，促進雨水入滲，強化水資源調節，同時改善都市微氣候與生態環境，提升綠色空間整體效益。
- (三) 延續整體水與綠網絡系統之完整性，維持農業區之完整性，避免零碎開發造成環境斷裂與棲地破碎。

四、地區風貌發展及管制原則

除落實開放空間與建築基地綠化空間之設置，並透過下列方式，促進地區風貌發展：

- (一) 為強化地域特色與都市整體景觀品質，指定應辦理都市設計審議之重點地區，包括公園綠地、公有建築，以及具門戶意象之區位，如瑞穗火車站周邊及臨II-3 號道路兩側之建築用地。
- (二) 納入都市設計審議地區之規劃設計，應呼應瑞穗地區之自然景觀條件與人文發展脈絡，透過建築量體、開放空間與景觀設計之整合，形塑具地方特色之區域風貌。

五、地區人行步道及自行車道之建置原則

- (一) 透過主要道路人行空間之完善設置及友善通道之指定，建構連續完整之人行通道系統，串聯居民重要生活節點與公共活動空間，包括溫泉路、中正北路、中山路、仁愛路，以及成功北路、國光北路、中興路、民生街、中華路及民權東、西路等主要道路；並結合整體景觀規劃，銜接觀光休憩導向之自行車道系統，形塑安全、舒適且具整體景觀品質之人本生活與休憩環境。

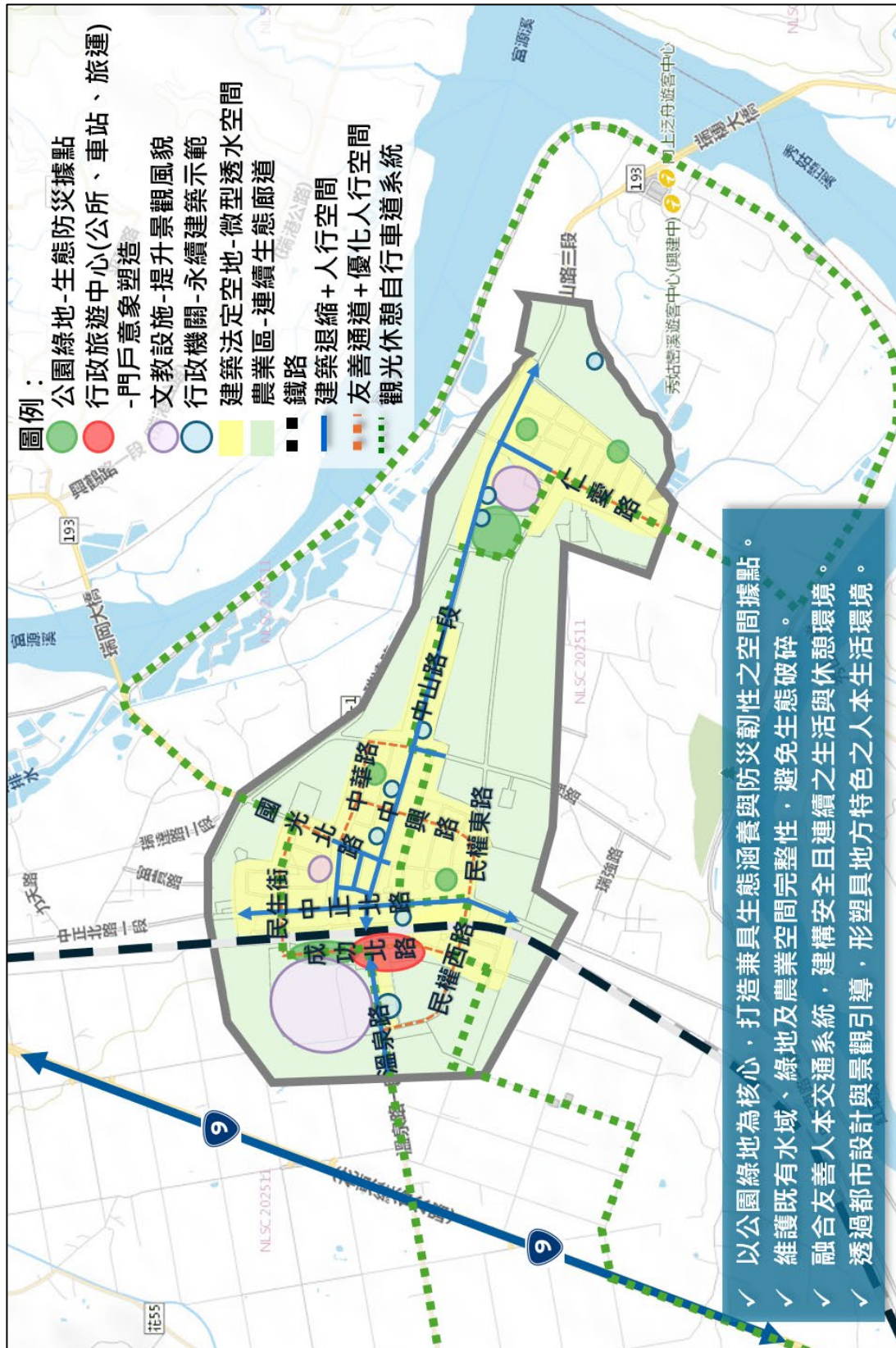


圖4-2 瑞穗都市計畫永續都市規劃原則示意圖

第五章 土地使用分區管制要點

壹、土地使用分區管制要點修訂原則

本計畫土地使用分區管制要點，係依據 101 年公告實施之「變更瑞穗都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」土地使用分區管制要點內容為準，配合實際發展需求、相關法令規定及主要計畫第四次通盤檢討之指導予以檢討修正、增列以符實際並便於執行，土地使用分區管制要點之檢討變更原則如下，修正條文對照表詳附件一：

- 一、依據都市計畫法及相關法令修訂，擬定本案土地使用分區管制要點。
- 二、配合「變更瑞穗都市計畫(第四次通盤檢討)案(草案)」之發展需求及變更內容增訂相關規定。
- 三、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。
- 四、因應都市永續發展，修訂建築基地綠化規定，增列開放性公共設施綠化及透水面積等相關規定。
- 五、為確保開放性公共設施能提供充足之緊急避難空間，落實都市防災，增列相關規定事項。
- 六、配合門戶地區與觀光品質需求，增訂應納入都市設計審議地區之相關規定事項。

貳、土地使用分區管制要點

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

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。

四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 140%。

五、宗教專用區以供宗教建築物及其附屬設施之使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

六、電信專用區之土地使用管制規定，內容如下：

(一) 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(二) 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

1. 經營電信事業所需之設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。

2. 電信必要附屬設施：

(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) 員工托育中心、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。

(4) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

3. 與電信運用發展有關之設施：

(1) 網路加值服務業。

(2) 有線、無線及電腦資訊業。

(3) 資料處理服務。

4. 與電信業務經營有關之設施：

(1) 電子資訊供應服務業。

(2)電信器材零售業。

(3)電信工程業。

(4)金融業派駐機構。

七、自來水事業專用區以供自來水事業所需設施及其必要附屬設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

八、郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下：

(一) 建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%

(二) 郵政專用區得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用：

1. 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提下,經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。

九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十、學校用地之建蔽率不得大於 50%，文中(文小)用地容積率不得大於 150%，高中用地容積率不得大於 200%。

十一、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十二、電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十三、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十四、社教機構用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- (一) 有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部「建築技術規則」規定辦理。
- (二) 建築物提供部分樓地板面積下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。
 - 1. 私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 - 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- (三) 建築基地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，其設置數量超過「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」第二條或其他相關法令規定應設置之最低數量者，得增加其增設面積之樓地板面積。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。
- (四) 前三項獎勵可增加之樓地板面積應合併計算，並以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20% 為限。

十六、建築物退縮建築規定如下：

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

分區使用	退縮規定	備註
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1.退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。	2.如有特殊情形者，得由花蓮縣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) II-3 號道路(溫泉路)兩旁，將來建築時應自道路境界線至少退縮2.5公尺建築，退縮建築部分應植栽綠化及留設人行空間，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- (三) 鐵路用地及臨鐵路用地兼供道路使用者，免自建築基地界線退縮建築。
- (四) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理，但如有特殊情形者，得由花蓮縣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「建築技術規則」規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築或依「建築技術規則」規定辦理。	2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

十七、停車空間設置規定如下：

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

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

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

十八、建築基地內之法定空地應以集中留設為原則；其種植花草樹木面積應達法定空地面積之 50%以上；其透水性面積應達法定空地面積之 30%以上。

十九、公園、公園兼兒童遊樂場及綠地之綠化保水與防災避難空間依下列規定：

- (一) 應留設綠化面積達該用地面積之 50%以上；其中透水性面積應達 80%以上。
- (二) 用地內所留設之人行步道及廣場，應以可透水之工法施作。
- (三) 應留設用地 40%以上之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，經提花蓮縣都市設計審議委員會審查同意，得不受前項規定限制。

二十、廣場兼停車場及停車場用地(立體停車場除外)應以可透水之工法施作，但車道區域、收費設施及管理必要空間不在此限。

二十一、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：

- (一) 公園、公園兼兒童遊樂場及綠地等用地之開闢基地面積在 2,000 平方公尺以上者。
- (二) 公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。同一基地或開發案分期、分次申請者，其樓地板面積應累計計算。

- (三) 前項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。同一基地或開發案分期、分次申請者，其樓地板面積應累計計算。
- (四) 瑞穗火車站之新建；或其改建、增建面積達原建築物總樓地板面積二分之一以上者。
- (五) 臨Ⅱ-3 號道路(溫泉路)兩側之建築用地。

二十二、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。

附件一、瑞穗都市計畫土地使用分區管制要點
修正條文對照表

附件一、擬定瑞穗都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點條文與現行條文對照表

原條文	擬定細部計畫後條文	備註
一、本要點依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。	同原條文。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之200。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	同原條文。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之80，容積率不得大於百分之280。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%。	同原條文。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之70，容積率不得大於百分之140。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於140%。	同原條文。
五、保存區之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之160。	(刪除。)	配合保存區變更為宗教專用區，刪除此條。
(未規定)	五、 <u>宗教專用區以供宗教建築物及其附屬設施之使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。</u>	配合宗教專用區之劃設，增訂相關使用規定。
六、電信專用區之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	六、 <u>電信專用區之土地使用管制規定，內容如下：</u> (一) <u>建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</u> (二) <u>電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：</u> <u>1.經營電信事業所需之設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。</u>	配合民國100年中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討案，將電信專用區之管制條文匯整於本計畫。

原條文	擬定細部計畫後條文	備註
	<u>2.電信必要附屬設施：</u> <u>(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u> <u>(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</u> <u>(3)員工托育中心、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。</u> <u>(4)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</u> <u>3.與電信運用發展有關之設施：</u> <u>(1)網路加值服務業。</u> <u>(2)有線、無線及電腦資訊業。</u> <u>(3)資料處理服務。</u> <u>4.與電信業務經營有關之設施：</u> <u>(1)電子資訊供應服務業。</u> <u>(2)電信器材零售業。</u> <u>(3)電信工程業。</u> <u>(4)金融業派駐機構。</u>	
七、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。。	七、自來水事業專用區以供自來水事業所需設施及其必要附屬設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	配合瑞穗都市計畫第四次通盤檢討刪除自來水事業專用區另行擬訂細部計畫之附帶條件，增訂相關使用規定。
另訂於民國103年「變更瑞穗都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。	八、<u>郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下：</u> <u>(一)建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。</u> <u>(二)郵政專用區得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用：</u> <u>1.經營郵政事業所需設施：營業廳、</u>	配合民國103年郵政事業土地專案通盤檢討案，將郵政專用區之管制條文匯整於本計

原條文	擬定細部計畫後條文	備註
	<u>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、部車調度養護中心及其他必要設施。</u> <u>2.郵政必要附屬設施：</u> <u>(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u> <u>(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</u> <u>(3)郵政文物收藏及展示場所。</u> <u>(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。</u> <u>(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提下,經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</u>	畫。
八、機關用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	<u>九、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</u>	條次調整。
九、學校用地之建蔽率不得大於百分之50，文中(文小)用地容積率不得大於百分之150，高中用地容積率不得大於百分之200。	<u>十、學校用地之建蔽率不得大於50%，文中(文小)用地容積率不得大於150%，高中用地容積率不得大於200%。</u>	條次調整。
十、市場用地之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之240。	<u>十一、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。</u>	條次調整。
十一、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	<u>十二、電力事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</u>	條次調整。
十二、加油站用地之建蔽率不得大於百分之40，容積率不得大於百分之120。	<u>十三、加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。</u>	條次調整。

原條文	擬定細部計畫後條文	備註
另訂於民國86年「變更瑞穗都市計畫(公兒一)公園兼兒童遊樂場用地為社教機構用地案」。	<u>十四、社教機構用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</u>	配合民國86年變更(公兒一)公園兼兒童遊樂場用地為社教機構用地案，將社教機構用地之管制條文匯整於本計畫。
十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之30為限。 1.私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	<u>十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</u> (一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。 1.私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 <u>(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，其設置數量超過「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」第二條或其他相關法令規定應設置之最低數量者，得增加其增設面積之樓地板面積。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。</u> <u>(四)前三項獎勵可增加之樓地板面積應合併計算，並以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。</u>	1.條次調整。 2.配合內政部103.1.3台內營字第1020374744號令修正「都市計畫法臺灣省施行細則」檢討修正。 3.為鼓勵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。

原條文	擬定細部計畫後條文	備註																								
十四、建築物退縮建築規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定應依下表辦理： <table border="1"> <tr> <th>分區使用</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>住宅區、商業區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td><td>退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td></tr> <tr> <td>乙種工業區</td><td>自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。</td><td>1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會審議決定。</td></tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。</td><td></td></tr> </table> 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。	分區使用	退縮規定	備註	住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會審議決定。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。		十六、建築物退縮建築規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定應依下表辦理： <table border="1"> <tr> <th>分區使用</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>住宅區、商業區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td><td>退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td></tr> <tr> <td>乙種工業區</td><td>自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。</td><td>1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。</td></tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。</td><td></td></tr> </table> 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。	分區使用	退縮規定	備註	住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣都市設計審議委員會審議決定。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。		1.條次調整。 2.統一委員會名稱。 3.第(二)項之都市設計審議規定統一彙整於第二十一點。 4.修正第(四)項住宅區及商業區之退縮依據。
分區使用	退縮規定	備註																								
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																								
乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會審議決定。																								
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。																									
分區使用	退縮規定	備註																								
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																								
乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣都市設計審議委員會審議決定。																								
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。																									

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

原條文	擬定細部計畫後條文	備註																				
十五、 停車空間設置規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列規定辦理，但基地情形特殊經提報花蓮縣政府都市設計審議委員會同意者，從其規定。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>250 平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過250 平方公尺至400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過400 平方公尺至550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> (二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59 條規定辦理。	總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下	設置一部	超過250 平方公尺至400 平方公尺	設置二部	超過400 平方公尺至550 平方公尺	設置三部	以下類推		<u>十七、</u>停車空間設置規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列規定辦理，但基地情形特殊經提報<u>花蓮縣都市設計審議委員會</u>會同意者，從其規定。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>250 平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> (二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59 條規定辦理。	總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下	設置一部	超過 250 平方公尺至400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至550 平方公尺	設置三部	以下類推		1.同原條文。 2.條次調整。 3.統一委員會名稱。
總樓地板面積	停車設置標準																					
250 平方公尺以下	設置一部																					
超過250 平方公尺至400 平方公尺	設置二部																					
超過400 平方公尺至550 平方公尺	設置三部																					
以下類推																						
總樓地板面積	停車設置標準																					
250 平方公尺以下	設置一部																					
超過 250 平方公尺至400 平方公尺	設置二部																					
超過 400 平方公尺至550 平方公尺	設置三部																					
以下類推																						
十六、 建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木，以美化環境。	<u>十八、</u>建築基地內之法定空地應以集中留設為原則；其<u>種植花草樹木面積應達法定空地面積之50%以上；其透水性面積應達法定空地面積之30%以上。</u>	1.條次調整。 2.為提升景觀品質與強化基地保水能力，增列法定空地集中留設與透水面積之規定。																				

原條文	擬定細部計畫後條文	備註
	<u>十九、公園、公園兼兒童遊樂場及綠地之綠化保水與防災避難空間依下列規定：</u> <u>(一)應留設綠化面積達該用地面積之 50%以上；其中透水性面積應達 80%以上。</u> <u>(二)用地內所留設之人行步道及廣場，應以可透水之工法施作。</u> <u>(三)應留設用地 40%以上之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，經提花蓮縣都市設計審議委員會審查同意，得不受前項規定限制。</u>	1.新增條文。 2.為落實開放空間綠化與保水功能，增訂綠化面積留設之規定。 3.為確保開放性公共設施能提供充足之緊急避難空間，增訂應留設防災避難空間之規定。
	<u>二十、廣場兼停車場及停車場用地(立體停車場除外)應以可透水之工法施作，但車道區域、收費設施及管理必要空間不在此限。</u>	1.新增條文。 2.為提升保水能力，增訂設施用地之透水面積規定。
	<u>二十一、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</u> <u>(一)公園、公園兼兒童遊樂場及綠地等用地之開闢基地面積在 2,000 平方公尺以上者。</u> <u>(二)公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。同一基地或開發案分期、分次申請者，其樓地板面積應累計計算。</u> <u>(三)前項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。同一基地或開發案分期、分次申請者，其樓地板面積應累計計算。</u> <u>(四)瑞穗火車站之新建；或其改建、增建面積達原建築物總樓地板面積二分之一以上者。</u> <u>(五)臨Ⅱ-3 號道路(溫泉路)兩側之建築用地。</u>	1.新增條文。 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。 3.統一彙整原條文第十四點第二項臨Ⅱ-3 號道路之都市設計審議規定。
十七、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。	<u>二十二、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。</u>	條次調整。

附件二、瑞穗鄉都市計畫委員會會議紀錄

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

花蓮縣瑞穗鄉公所 函

408

台中市南屯區精誠路688號

地址：978花蓮縣瑞穗鄉成功南路十九號

承辦人：鄭人豪

電話：038872222

電子信箱：dodo37@nt.juisui.gov.tw

受文者：峻超工程顧問有限公司

發文日期：中華民國115年5月27日

發文字號：瑞鄉建設字第1150008935號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送「擬定瑞穗都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）書」鄉都市計畫委員會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據115年5月6日瑞鄉建設字第1150007703號開會通知單賡續辦理。

正本：吳主任委員萬德、姜委員義展、羅委員文鑑、莊委員文貴、柯委員茂盛、李委員訓榮、黃委員鳳美、劉委員泉源、黃委員美媛、林委員惠玲、陳委員淑娟、莊委員敏鴻、黃委員海魁、峻超工程顧問有限公司

副本：本所建設課

鄉長 吳萬德

「擬定瑞穗都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」 鄉都市計畫委員會會議紀錄

壹、開會時間：115 年 5 月 11 日(星期一)下午 02 時 30 分

貳、開會地點：瑞穗鄉公所二樓議室

參、主持人：吳主任委員萬德

記錄：鄭人豪

肆、出席單位及人員：(詳後附簽到簿)

伍、業務單位說明：略

陸、出席委員建議意見：

- 一、計畫書 P.22 有關水資源之資料，秀姑巒溪之主支流請修正為富源溪及紅葉溪，以流入富源溪之富興溪、太多蘭溪、大肚滑溪等為次支流，並應以水利署核定公告之溪流名稱為準；建議將鄉內重要之區域排水(如瑞祥排水、虎頭溪、瑞北坑排水、溫泉排水等)一併納入說明。
- 二、計畫書 P.24 之人口統計資料，請更新至最新的年度，以利了解最近人口數之變化情形。
- 三、計畫書 P.38 之災害潛勢說明雖提及玉里斷層，但圖面並未具體標示其線條或範圍位置，請予以補充標示。
- 四、為因應瑞祥溫泉區後續之觀光與產業發展，請說明本計畫區(含土地使用分區管制要點)之實質規劃作業如何具體配合。
- 五、計畫書 P.39 之對策二，擬呼應永續都市目標，將「透水保水」概念納入土地規劃思考。惟目前計畫區內多屬既成發展區且建物密集，實務上推行恐有難度。請規劃單位說明後續於實務執行面上之具體作法與因應策略。
- 六、計畫書 P.42 有關於課題三，針對「永續都市規劃原則」附表所列之規劃項目與原則，請規劃單位說明如何於本計畫區內具體落實與推動。
- 七、計畫書內 P.6、P.41、P.52 等處文字疏漏，請再檢核並勘誤。

陸、結論：

本案請規劃單位依出席委員建議意見修正計畫書，其餘准照計畫書草案內容通過。修正後之計畫書報請縣政府審議，免再提會討論。

表 1 擬定瑞穗都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點條文與現行條文對照表

原條文	擬定細部計畫後條文	備註	鄉都委會會議決議
一、本要點依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。	同原條文。	照案通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之200。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	同原條文。	照案通過。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之80，容積率不得大於百分之280。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%。	同原條文。	照案通過。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之70，容積率不得大於百分之140。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於140%。	同原條文。	照案通過。
五、保存區之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之160。	(刪除。)	配合保存區變更為宗教專用區，刪除此條。	照案通過。
(未規定)	五、 <u>宗教專用區以供宗教建築物及其附屬設施之使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。</u>	配合宗教專用區之劃設，增訂相關使用規定。	照案通過。
六、電信專用區之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	六、 <u>電信專用區之土地使用管制規定，內容如下：</u> (一) <u>建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</u> (二) <u>電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：</u> 1. <u>經營電信事業所需之設施：機</u>	配合民國100年中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討案，將電信專用區之管制條文匯整於本計畫。	照案通過。

原條文	擬定細部計畫後條文	備註	鄉都委會 會議決議
	<u>房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。</u> <u>2.電信必要附屬設施：</u> <u>(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u> <u>(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</u> <u>(3)員工托育中心、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。</u> <u>(4)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</u> <u>3.與電信運用發展有關之設施：</u> <u>(1)網路加值服務業。</u> <u>(2)有線、無線及電腦資訊業。</u> <u>(3)資料處理服務。</u> <u>4.與電信業務經營有關之設施：</u> <u>(1)電子資訊供應服務業。</u> <u>(2)電信器材零售業。</u> <u>(3)電信工程業。</u> <u>(4)金融業派駐機構。</u>		
七、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。。	七、自來水事業專用區以供自來水事業所需設施及其必要附屬設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	配合瑞穗都市計畫第四次通盤檢討刪除自來水事業專用區另行擬訂細部計畫之附帶條件，增訂相關使用規定。	照案通過。

原條文	擬定細部計畫後條文	備註	鄉都委會 會議決議
另訂於民國103年「變更瑞穗都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。	八、<u>郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下：</u> <u>(一)建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。</u> <u>(二)郵政專用區得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用：</u> <u>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、部車調度養護中心及其他必要設施。</u> <u>2.郵政必要附屬設施：</u> <u>(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u> <u>(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</u> <u>(3)郵政文物收藏及展示場所。</u> <u>(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。</u> <u>(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提下,經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</u>	配合民國103年郵政事業土地專案通盤檢討案，將郵政專用區之管制條文匯整於本計畫。	照案通過。
八、機關用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	九、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	條次調整。	照案通過。
九、學校用地之建蔽率不得大於百分之50，文中(文小)用地容積率不得大於百分之	十、學校用地之建蔽率不得大於50%，文中(文小)用地容積率不得大於150%，高中用	條次調整。	照案通過。

原條文	擬定細部計畫後條文	備註	鄉都委會 會議決議
150，高中用地容積率不得大於百分之200。	地容積率不得大於200%。		
十、市場用地之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之240。	<u>十一、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。</u>	條次調整。	照案通過。
十一、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	<u>十二、電力事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</u>	條次調整。	照案通過。
十二、加油站用地之建蔽率不得大於百分之40，容積率不得大於百分之120。	<u>十三、加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。</u>	條次調整。	照案通過。
另訂於民國86年「變更瑞穗都市計畫(公兒一)公園兼兒童遊樂場用地為社教機構用地案」。	<u>十四、社教機構用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</u>	配合民國86年變更(公兒一)公園兼兒童遊樂場用地為社教機構用地案，將社教機構用地之管制條文匯整於本計畫。	照案通過。
十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之30為限。 1. 私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，	<u>十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</u> (一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。 1. 私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地	1. 條次調整。 2. 配合內政部103.1.3 台內營字第1020374744號令修正「都市計畫法臺灣省施行細則」檢討修正。 3. 為鼓勵建築基地設置電動車輛充電設施與停車空間供公眾使用，增訂相關獎勵措施。	照案通過。

原條文	擬定細部計畫後條文	備註	鄉都委會 會議決議
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。	下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)建築物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，其設置數量超過「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」第二條或其他相關法令規定應設置之最低數量者，得增加其增設面積之樓地板面積。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。 (四)前三項獎勵可增加之樓地板面積應合併計算，並以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。		

原條文	擬定細部計畫後條文	備註	鄉都委會 會議決議																								
十四、建築物退縮建築規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定應依下表辦理： <table><tr><th>分區使用</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅、商業區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td><td>退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。</td><td>1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會審議決定。</td></tr><tr><td>公共設施用地及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。</td><td></td></tr></table> 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。	分區使用	退縮規定	備註	住宅、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會審議決定。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。		十六、建築物退縮建築規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定應依下表辦理： <table><tr><th>分區使用</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅、商業區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td><td>退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。</td><td>1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會審議決定。</td></tr><tr><td>公共設施用地及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。</td><td></td></tr></table> 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。	分區使用	退縮規定	備註	住宅、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會審議決定。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。		1.條次調整。 2.統一委員會名稱。 3.第(二)項之都市設計審議規定統一彙整於第二十一點。 4.修正第(四)項住宅區及商業區之退縮依據。	照案通過。
分區使用	退縮規定	備註																									
住宅、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																									
乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會審議決定。																									
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。																										
分區使用	退縮規定	備註																									
住宅、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																									
乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮2公尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由花蓮縣政府都市設計委員會審議決定。																									
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆及花台之必要者，圍牆及花台應自道路境界線至少退縮3公尺。																										

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

原條文	擬定細部計畫後條文	備註	鄉都委會 會議決議																				
十五、 停車空間設置規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列規定辦理，但基地情形特殊經提報<u>花蓮縣政府都市設計審議委員會</u>同意者，從其規定。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>250 平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> (二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59 條規定辦理。	總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推		<u>十七、停車空間設置規定如下：</u> (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列規定辦理，但基地情形特殊經提報<u>花蓮縣都市設計審議委員會</u>同意者，從其規定。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>250 平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> (二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59 條規定辦理。	總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下	設置一部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	以下類推		1.同原條文。 2.條次調整。 3.統一委員會名稱。	照案通過。
總樓地板面積	停車設置標準																						
250 平方公尺以下	設置一部																						
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部																						
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部																						
以下類推																							
總樓地板面積	停車設置標準																						
250 平方公尺以下	設置一部																						
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部																						
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部																						
以下類推																							
十六、 建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木，以美化環境。	<u>十八、建築基地內之法定空地應以集中留設為原則；其種植花草樹木面積應達法定空地面積之50%以上；其透水性面積應達法定空地面積之30%以上。</u>	1.條次調整。 2.為提升景觀品質與強化基地保水能力，增列法定空地集中留設與透水面積之規定。	照案通過。																				

原條文	擬定細部計畫後條文	備註	鄉都委會 會議決議
	<u>十九、公園、公園兼兒童遊樂場及綠地之綠化保水與防災避難空間依下列規定：</u> <u>(一)應留設綠化面積達該用地面積之 50%以上；其中透水性面積應達 80%以上。</u> <u>(二)用地內所留設之人行步道及廣場，應以可透水之工法施作。</u> <u>(三)應留設用地 40%以上之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，經提花蓮縣都市設計審議委員會審查同意，得不受前項規定限制。</u>	1.新增條文。 2.為落實開放空間綠化與保水功能，增訂綠化面積留設之規定。 3.為確保開放性公共設施能提供充足之緊急避難空間，增訂應留設防災避難空間之規定。	照案通過。
	<u>二十、廣場兼停車場及停車場用地(立體停車場除外)應以可透水之工法施作，但車道區域、收費設施及管理必要空間不在此限。</u>	1.新增條文。 2.為提升保水能力，增訂設施用地之透水面積規定。	照案通過。
	<u>二十一、本計畫區內應辦理都市設計審議地區如下：</u> <u>(一)公園、公園兼兒童遊樂場及綠地等用地之開闢基地面積在 2,000 平方公尺以上者。</u> <u>(二)公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。同一基地或開發案分期、分次申請者，其樓地板面積應累計計算。</u> <u>(三)前項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。同一基地或開發案分期、分次申請者，其樓地板面積應累計計算。</u>	1.新增條文。 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。 3.統一彙整原條文第十四點第二項臨Ⅱ-3號道路之都市設計審議規定。	照案通過。

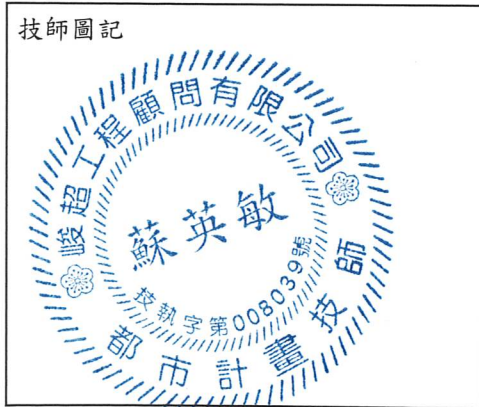
原條文	擬定細部計畫後條文	備註	鄉都委會 會議決議
	<u>(四)瑞穗火車站之新建；或其改建、增建面積達原建築物總樓地板面積二分之一以上者。</u> <u>(五)臨Ⅱ-3 號道路(溫泉路)兩側之建築用地。</u>		
十七、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。	<u>二十二、本要點</u> 未規定事項適用其他有關法令規定。	條次調整。	照案通過。

都市計畫技師圖記頁

花蓮縣瑞穗鄉公所辦理之擬定瑞穗都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫(或都市更新.....等)須依都市計畫委員會(或都市更新及爭議處理審議會.....等)完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

都市計畫技師姓名：蘇英敏	技師執業執照證號：技執字第 008039 號
技師公會名稱：台灣省都市計畫技師公會	公會會員證號臺都技師員字第 A0187 號
技師執業機構名稱：峻超工程顧問有限公司	

技師圖記



技師簽章：

蘇英敏

日

期：

115/6/4

業務單位主管	
業務承辦人員	