

變更磯崎風景特定區計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討) 書

擬定機關：花蓮縣政府  
中華民國一〇八年十二月



## 花蓮縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更磯崎風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條
擬定都市計畫機關	花蓮縣政府
本案公開 展覽起迄 日期	公 告 徵 求 意 見
	公 開 展 覽
	說 明 會
公民團體陳情意見	
本案提交各級都市計畫 委員會審核結果	縣 級
	部 級

# 目錄

<b>第一章</b>	<b>緒論</b> .....	<b>1</b>
壹、	計畫緣起 .....	1
貳、	計畫目標 .....	1
參、	法令依據 .....	2
<b>第二章</b>	<b>現行計畫概要</b> .....	<b>3</b>
壹、	實施經過 .....	3
貳、	計畫範圍及計畫目標年 .....	3
參、	計畫人口與密度 .....	3
肆、	土地使用分區計畫 .....	3
伍、	公共設施計畫 .....	3
陸、	其他 .....	3
<b>第三章</b>	<b>發展現況分析</b> .....	<b>6</b>
壹、	生活圈檢討 .....	6
貳、	核實檢討總人口成長需求 .....	8
參、	公共設施發展現況與供需檢討分析 .....	8
<b>第四章</b>	<b>變更內容</b> .....	<b>14</b>
壹、	檢討原則 .....	14
貳、	檢討變更構想 .....	15
參、	變更內容 .....	15
<b>第五章</b>	<b>檢討後計畫</b> .....	<b>19</b>
壹、	土地使用分區計畫 .....	19
貳、	公共設施用地計畫 .....	19
<b>附錄一</b>	<b>核實檢討總人口成長需求</b>	
<b>附錄二</b>	<b>花蓮縣都市計畫公共設施用地檢討變更原則</b>	
<b>附錄三</b>	<b>適用都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則</b>	
<b>附錄四</b>	<b>變更計畫內容示意圖</b>	

## 圖目錄

圖 1	磯崎風景特定區計畫示意圖 .....	4
圖 2	花蓮縣生活圈劃分示意圖 .....	7
圖 3	磯崎風景特定區計畫公園用地（3 公頃以上）服務半徑示意圖 .....	11
圖 4	變更磯崎風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖 .....	16
圖 5	變更磯崎風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)示意圖 .....	21

## 表目錄

表 1	磯崎風景特定區計畫現行計畫面積表 .....	5
表 2	花蓮縣生活圈劃分表 .....	6
表 3	都市階層與公用及公共設施參考表 .....	8
表 4	公共設施分類態樣表 .....	9
表 5	磯崎風景特定區計畫公共設施用地盤點一覽表 .....	9
表 6	磯崎風景特定區計畫公共設施供給需求檢討分析表 .....	12
表 7	磯崎風景特定區計畫停車場需求計算表 .....	12
表 8	磯崎風景特定區計畫觀光停車需求估算表 .....	13
表 9	磯崎風景特定區計畫公共設施用地檢討構想表 .....	15
表 10	變更磯崎風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表 .....	17
表 11	變更磯崎風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更面積統計表 .....	18
表 12	變更磯崎風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)土地使用面積表 .....	20
表 13	變更磯崎風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施用地明細表 .....	20

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起

內政部為妥善解決都市計畫公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，積極辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，於民國 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，促請各都市計畫主管機關積極辦理公共設施用地專案通盤檢討。

花蓮縣政府配合中央政策，業已於民國 103 年 3 月 12 日起至 103 年 4 月 12 日期間，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 44 條規定，辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案之公告徵求意見作業。而為發揮整體全面檢討公共設施用地之效益，本計畫擬清查花蓮縣轄區內 19 處都市計畫範圍之公共設施用地，以生活圈觀點重新逐一檢討公共設施之需求情形，審視磯崎風景特定區計畫公共設施是否完善且符合都市發展之趨勢，以健全都市生活機能，並評估可行之整體開發方式，以解決花蓮縣磯崎風景特定區計畫公共設施用地未取得之問題。

## 貳、計畫目標

本計畫為解決都市計畫公共設施用地久未取得之問題，期透過公共設施用地通盤檢討，促使土地資源合理利用，藉以達成提高土地效益、公共設施服務與時俱進、減輕政府財務負擔及提升都市環境品質等目標。

### 一、提高土地效益

透過清查磯崎風景特定區計畫內之公共設施保留地，檢討其保留之必要性，變更不必要之公共設施，減少土地閒置情形，提高土地效益。

### 二、公共設施服務與時俱進

配合高齡、少子化之社會趨勢，以及生態、防災之規劃趨勢，適度調整公共設施之內容，使公共設施之服務與時代接軌。

### 三、減輕政府財務負擔

透過辦理跨區整體開發取得必要之公共設施用地，減輕政府財務負擔。

### 四、提升都市環境品質

透過取得並興闢公共設施用地，滿足生活圈之公共設施需求，

提升生活環境品質。

## 參、法令依據

本次公共設施用地專案通盤檢討，主要係依據「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 14 條第 1 項第 4 款之規定辦理。

### 一、都市計畫法第 26 條

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。

### 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條

都市計畫發布實施後有下列情形之一者，應即辦理通盤檢討：

- (一) 都市計畫依本法第 27 條之規定辦理變更致原計畫無法配合者。
- (二) 區域計畫公告實施後，原已發布實施之都市計畫不能配合者。
- (三) 都市計畫實施地區之行政界線重新調整，而原計畫無法配合者。
- (四) 經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要應即辦理通盤檢討者。
- (五) 依第三條規定，合併辦理通盤檢討者。
- (六) 依第四條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，涉及主要計畫部分需一併檢討者。

## 第二章 現行計畫概要

### 壹、實施經過

磯崎風景特定區計畫於民國 69 年 5 月發布實施，迄今曾辦理 3 次通盤檢討，第一次通盤討於 77 年 1 月發布實施，第二次通盤討於 86 年 11 月發布實施，第三次通盤討於 108 年 9 月發布實施，迄今尚無個案變更。

### 貳、計畫範圍及計畫目標年

計畫範圍東至海岸線，西以臺 11 號省道以西約 150 公尺之坡崁為界，南至大石鼻山以南約 240 公尺處，北至二〇四高地旁無名溪流，行政轄區隸屬於花蓮縣豐濱鄉磯崎村之沿海部分地區，計畫面積 98.35 公頃。

以民國 115 年為計畫目標年。

### 參、計畫人口與密度

計畫人口 500 人，居住密度每公頃約 200 人，計畫旅遊人次為每年 6 萬人次。

### 肆、土地使用分區計畫

劃設住宅區、商業區、漁業養殖專用區、文化產業特定專用區、保護區、農業區等分區，面積計 62.83 公頃，佔全計畫區 63.88%。

### 伍、公共設施計畫

劃設機關用地、公園用地、停車場用地、墓地、河道用地、道路用地等公共設施用地，面積計 35.52 公頃，佔全計畫區 36.12%。

### 陸、其他

為本計畫區之開發及管理需要，另訂有道路系統計畫、防救災計畫、自然景觀資源管理維護計畫、分期分區發展計畫、實施進度與經費、後續應辦或表明事項等。

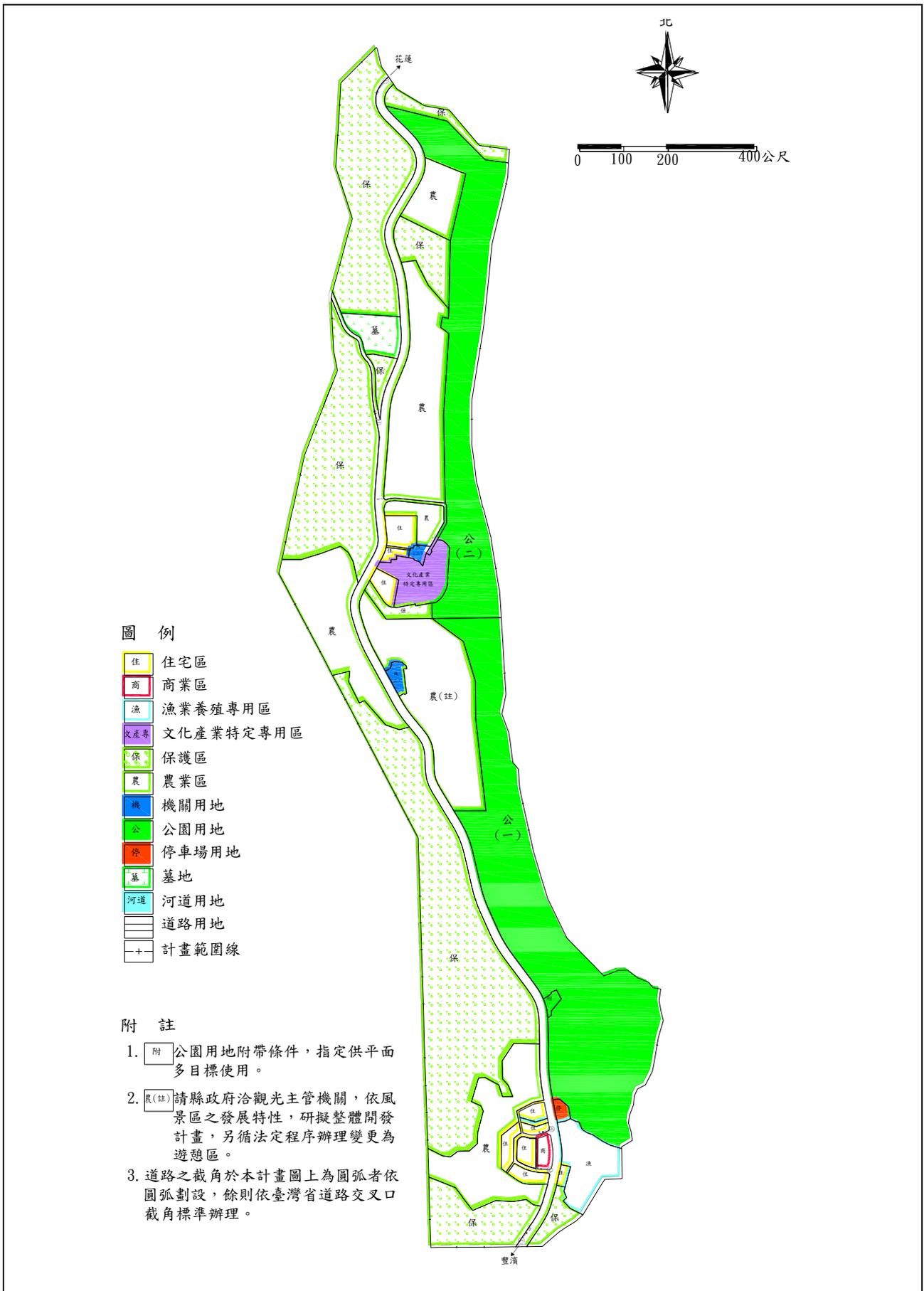


圖1 磯崎風景特定區計畫示意圖

資料來源：變更磯崎風景特定區主要計畫書（第三次通盤檢討），花蓮縣政府。

表1 磯崎風景特定區計畫現行計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 面積百分比(%)	占計畫總面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	2.25	5.44	2.29
	商業區	0.25	0.60	0.25
	漁業養殖專用區	1.88	4.55	1.91
	文化產業特定專用區	1.45	3.51	1.47
	保護區	35.02	-	35.61
	農業區	21.98	-	22.35
	小計	62.83	14.10	63.88
公共 設施 用地	機關用地	0.35	0.85	0.35
	公園用地	27.58	66.7	28.05
	停車場用地	0.14	0.34	0.14
	墓地	0.99	2.39	1.01
	河道用地	0.07	0.17	0.07
	道路用地	6.39	15.45	6.50
	小計	35.52	85.90	36.12
都市發展用地面積		41.35	100.00	-
計畫總面積		98.35	-	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更磯崎風景特定區主要計畫書（第三次通盤檢討），花蓮縣政府。

### 第三章 發展現況分析

#### 壹、生活圈檢討

依據全國區域計畫及花蓮縣區域計畫（草案）之指導，花蓮縣全縣共分為三大都市階層及三大生活圈。續將都市階層之生活圈概念，聯合周邊都市計畫區整體檢討發展強度及公共設施投資。

##### 一、生活圈劃分及都市階層

花蓮縣區域計畫（草案）針對花蓮縣空間發展架構，依據各鄉鎮市都市階層所提供之生活服務機能，劃分花蓮生活圈、光復生活圈、玉里生活圈等三大生活圈。各生活圈所包括之鄉鎮市依都市階層劃分及轄區內都市計畫分佈如表 2、圖 2，磯崎風景特定區計畫位於光復生活圈，都市階層屬於一般市鎮。

表2 花蓮縣生活圈劃分表

生活圈	鄉鎮市	都市階層				轄區內都市計畫
		主要核心	次要核心	地方核心	一般市鎮	
花蓮	花蓮市		★		V	花蓮都市計畫 吉安都市計畫
	吉安鄉				V	花蓮都市計畫 吉安都市計畫 吉安（鄉公所附近）都市計畫
	新城鄉				V	新秀（新城-秀林地區）都市計畫 新城（北埔地區）都市計畫
	秀林鄉				V	新秀（新城-秀林地區）都市計畫 秀林（崇德地區）都市計畫 秀林（和平地區）都市計畫 鯉魚潭風景特定區計畫 天祥風景特定區計畫
	壽豐鄉				V	壽豐都市計畫 東華大學城特定區計畫 鯉魚潭風景特定區計畫
光復	鳳林鎮				V	鳳林都市計畫
	光復鄉			◆		光復都市計畫
	豐濱鄉				V	豐濱都市計畫 磯崎風景特定區計畫 石梯秀姑巒風景特定區計畫
玉里	玉里鎮			◆		玉里都市計畫
	瑞穗鄉				V	瑞穗都市計畫
	富里鄉				V	富里都市計畫

註：萬榮鄉與卓溪鄉無都市計畫，故不予本次檢討。

資料來源：本計畫彙整。

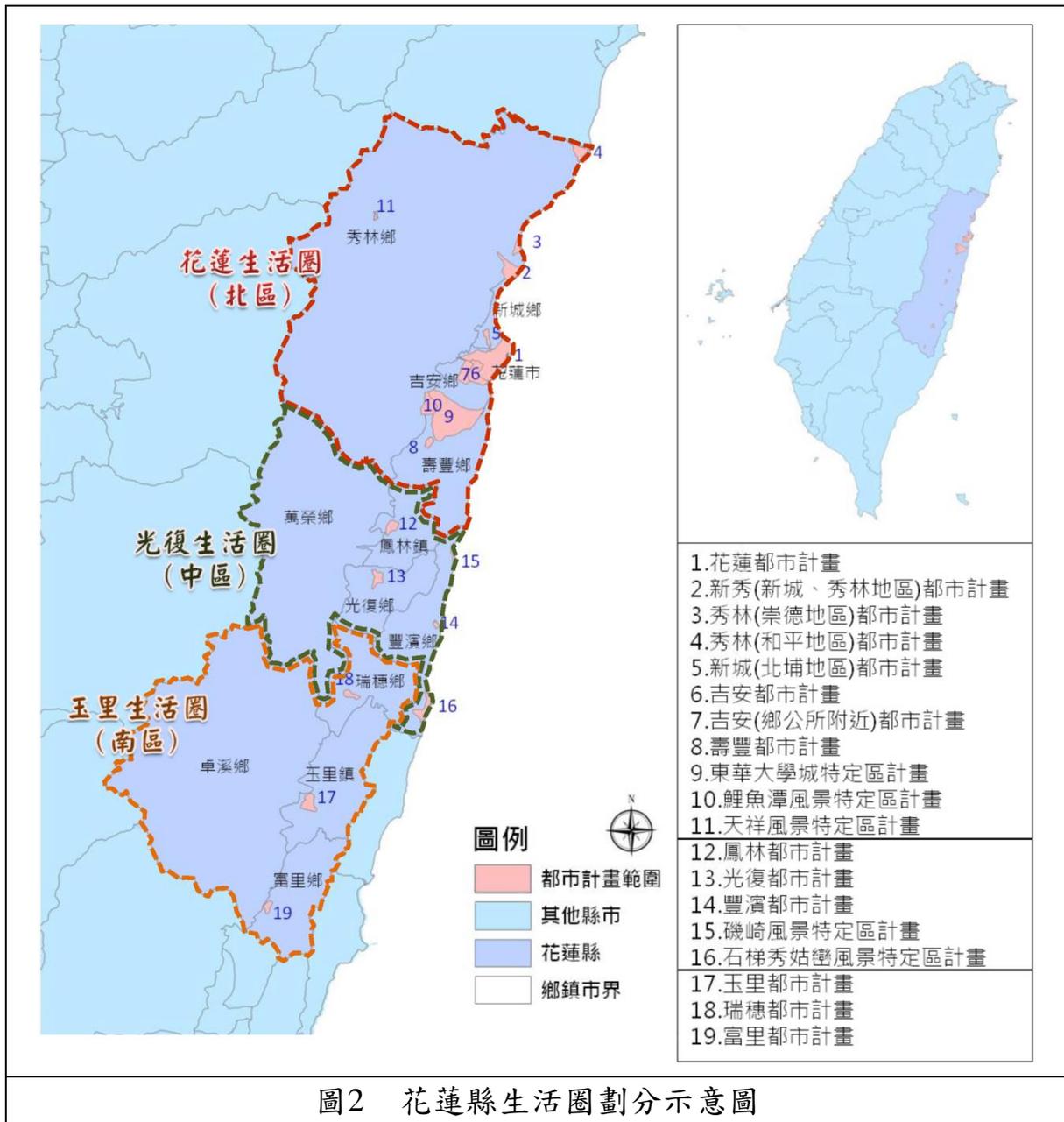


圖2 花蓮縣生活圈劃分示意圖

## 二、都市階層與公用及公共設施

各都市階層建議具備之公用及公共設施如表 3，其中屬全國性、區域性、地方性、市鎮性公設，應由生活圈觀點整體考量，分析分布區位及服務範圍，在服務範圍內有功能、規模相近之公共設施時，雖位於不同都市計畫區，仍應跨區檢討，取消功能重疊之公共設施用地。磯崎風景特定區計畫屬於一般市鎮，應具備市鎮性公設及鄰里性公設。

表3 都市階層與公用及公共設施參考表

公共設施		都市階層	主要核心	次要核心	地方核心	一般市鎮
鄰里性公設	國小、國中、托兒所、幼稚園、廣場、綠地、兒童遊樂場、小型運動場、鄰里公園、加油站、衛生室、基層醫療單位、零售市場、圖書室、集會堂、郵政分局、電信服務所、鄰里型緊急警報中心、消防站、停車場、道路系統、自來水系統、電力系統、下水道系統、污水處理設施		V	V	V	V
市鎮性公設	高中(職)、市鎮公園、綜合運動場、衛生所、地區醫院、活動中心、批發市場、警察派出所、警局、消防大隊、鄉(鎮、市、區)公所、變電所。		V	V	V	V
地方性公設	大眾運輸系統、體育館、圖書館、文化中心、社教館、區域醫院、直轄市、縣(市)政府機關、大型市鎮公園		V	V	V	
區域性公設	捷運或輕軌系統、區域型客運轉運中心、區域型博物館、綜合體育館、區域型展演設施、區域(都會)公園、醫學中心		V	V		
全國性公設	國家級博物館、國家級體育場、國家級展演設施、主題式大型公共設施、國際機場、國際港		V	*		

資料來源：全國區域計畫，民國 102 年 10 月。

## 貳、核實檢討總人口成長需求

本計畫依據內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」核實檢討總人口成長需求，並依檢討後人口重新檢核公共設施用地需求。經內政部營建署審議「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想報告書」，人口成長分析相關內容摘錄如附錄一。

依前述檢討結果，磯崎風景特定區計畫公共設施用地專案通盤檢討案之檢討基準人口建議為 450 人，後續公共設施需求檢討，以 450 人為檢討基準。計畫區內具有公開統計資訊之觀光景點，故加計遊憩活動人口，尖峰日預估 174 人，離峰日預估 35 人（詳附表 3）。

## 參、公共設施發展現況與供需檢討分析

### 一、公共設施分類

本計畫將都市計畫區內之公共設施用地進行計畫面、取得開闢面及現況面資訊之彙整。同時為確立檢討標的及研擬各公共設施之處理方式，本計畫將各公共設施依其權屬及開闢情形分為六大類如表 4，以利後續分析。

第一、三、五類之公共設施土地皆為公有，第一類為已開闢之公共設施，已無公共設施保留地之問題，故若管理機關無表示相關意見，則於本計畫不加以討論。第三類及第五類為未開闢或部分開闢者，若經檢討已無該項公共設施需求，則可優先轉作其他必要性公共設施。第二、四、六類之公共設施土地含私有土地，故無論開闢與否，皆須納入本案檢討，以跨區整體開發或其他方式解決公共設施保留地之問題。

表4 公共設施分類態樣表

開闢情形	權屬	100%公有	非 100%公有
	已開闢		第一類
未開闢		第三類	第四類
部分開闢		第五類	第六類

資料來源：本計畫彙整。

## 二、公共設施概況

劃設機關用地、公園用地、停車場用地、墓地、河道用地、道路用地等 6 種公共設施用地，共 8 處，面積計 35.52 公頃，佔全計畫區 36.12%。本計畫彙整各公共設施之計畫面積、取得情形、開闢情形及使用情形等資料如表 5。

表5 磯崎風景特定區計畫公共設施用地盤點一覽表

公設編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形	態樣	使用現況	建物樓層	建物結構	建物狀況	建築型態
機二	0.13	部分	已	二	海巡署磯崎安檢所	3	RC	良好	獨棟
機三	0.22	已	已	一	花蓮工務段磯崎監工站	1	RC	良好	獨棟
公一	17.09	部分	部分	六	磯崎海濱遊憩區				
公二	10.49	部分	部分	六	磯崎海濱遊憩區				
停	0.14	部分	已	二	停車場、廁所	1	RC	良好	獨棟
墓	0.99	已	已	一	磯崎公墓				
河	0.07	部分	部分	六	河				
道	6.39	部分	部分	六					

註 1：表內面積應依實地分割測量面積為準。

註 2：「取得情形」表示土地權屬情形，「已」表示土地權屬皆為公有，「部分」表示土地權屬部分公有、部分私有，「未」表示土地權屬皆為私有。

註 3：「開闢情形」為是否依都市計畫指定用途開闢之情形，「已」表示已依都市計畫指定用途開闢，「部分」表示僅部分依都市計畫指定用途開闢，「未」表示未依都市計畫指定用途開闢。

註 4：「建物結構」，「RC」表示鋼筋混凝土。

註 5：「建築型態」，「獨棟」表示單戶使用之建築。

資料來源：1. 變更磯崎風景特定區主要計畫書（第三次通盤檢討），花蓮縣政府。

2. 本計畫彙整。

### 三、公共設施供需檢討分析

本計畫公共設施供需檢討分析係以生活圈模式、服務半徑、都市計畫定期通盤檢討實施辦法及機關需求等四面向考量。

#### 1. 以生活圈模式檢討

針對各鄉鎮依都市階層劃分情形，羅列建議設置之公用及公共設施項目，詳「表 2 花蓮縣生活圈劃分表」、「表 3 都市階層與公用及公共設施參考表」。

#### 2. 以服務半徑檢討

依公共設施性質，分別以生活圈模式或鄰里性服務半徑檢討之。

#### 3. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，針對公共設施應設置之規模予以檢視。

#### 4. 依機關需求檢討

機關需求係本計畫召開機關協調會，請列席機關提出計畫範圍內之需求及說明，如後續確有必要之需求，須提出財務計畫，作為檢討構想之參考。

此小節公共設施供需檢討分析則針對本計畫區公共設施之服務半徑及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定之標準，進行技術性之分析。

#### (一)服務半徑檢討

服務半徑較大、具地區範圍性質之公共設施，須以生活圈模式檢討，本計畫須以生活圈模式檢討之公共設施用地僅公園用地。

本計畫面積 3 公頃以上之公園用地，係參考美國及日本社區型公園 1.5 公里服務半徑檢討。磯崎風景特定區計畫劃設面積 3 公頃以上之公園用地 2 處，皆為部分開闢，建議保留。



圖3 磯崎風景特定區計畫公園用地（3公頃以上）服務半徑示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(二)依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法明訂檢討標準之項目，逐一檢討分析如下，須檢討設置面積之項目整理如表6。

表6 磯崎風景特定區計畫公共設施供給需求檢討分析表

項目	公設編號	計畫面積(公頃)	都市計畫定期通盤檢討實施辦法 檢討標準	需求面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
公園用地	公一	17.09	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	0.50	+16.59
	公二	10.49		0.50	+9.99
停車場用地		0.14	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求(以檢討基準人數×汽車持有數×20%×30 m <sup>2</sup> 計算)。	0.17	-0.03

資料來源：本計畫彙整

1. 公園用地

現行計畫劃設 2 處公園用地，面積均大於規定之 0.5 公頃，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準。

2. 停車場用地

(1) 車輛預估數 20%之停車需求

以計畫區內車輛預估數 20%計算停車場需求面積為 0.08 公頃。

表7 磯崎風景特定區計畫停車場需求計算表

計算基準(人)	汽車持有數(輛/千人)	車輛預估數(輛)	停車需求率(%)	單位停車面積(m <sup>2</sup> /輛)	停車需求面積(公頃)
450	301	135	20	30	0.08

資料來源：花蓮縣統計年報，本計畫彙整。

(2) 觀光停車需求

推估民國 115 年位於磯崎風景特定區計畫內磯崎海水浴場之全年觀光人次可達 28,761 人次，尖峰日單日人次可達 174 人。參酌「103 年國人旅遊狀況調查」運具使用統計，大客車約占 21.90%、小汽車約占 62.80%、機車及其他約占 15.30%，加以轉換率及運具平均乘載量等估算，觀光停車需求約需 0.09 公頃(詳表 8)。

表8 磯崎風景特定區計畫觀光停車需求估算表

車種	尖峰觀光 人次(人)	選擇運具 比率(%)	轉換率 (10hr/5hr)	運具平均 承載量(人)	停車需 求(輛)	單位停車 面積(m <sup>2</sup> )	停車需求面 積(公頃)
大客車	174	21.90	2	32	1	50	0.00
小汽車		62.80	2	2.1	26	30	0.08
機車及 其他		15.30	2	1.2	11	10	0.01
合計							0.09

資料來源：本計畫彙整。

### (3) 小結

磯崎風景特定區計畫之停車需求預估以計畫區內車輛預估數20%計算停車場需求及觀光停車需求之總和為 0.17 公頃。磯崎風景特定區計畫現行劃設停車場用地 0.14 公頃，低於檢討結果。

## 第四章 變更內容

### 壹、檢討原則

本計畫以內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」之整體規劃分析報告，補充增列符合花蓮縣都市計畫公共設施用地之檢討變更原則，作為本計畫辦理檢討都市計畫公共設施保留地作業之參據。其主要規範公共設施用地檢討範疇、檢討變更原則、變更及回饋原則、跨區整體開發原則等內容，相關內容詳見附錄二所示，主要檢討變更原則摘列如下。應依實際發展趨勢核實檢討計畫人口，作為公共設施需求之檢討基準。

- 一、生活圈層級公共設施服務機能具重疊性者，得予解編。
- 二、遊憩設施用地服務半徑重疊者，得予解編，並得適用「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，詳附錄三。
- 三、經檢討為須保留之公共設施者維持現行計畫，變更開發方式採整體開發取得。
- 四、機關用地及各目的事業用地如須地機關有需求者，應具文說明徵收期程、經費。其徵收期程不宜長於整體開發期程，以維土地所有權人權益。
- 五、因保障原住民族之耕作權、地上權而取得之原住民保留地，屬公共設施保留地之情形者，研議變更為符合其耕作或傳統領域之土地使用分區，或暫不予調整維持現行計畫。
- 六、停車場用地經檢討後仍不足者，應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。
- 七、道路用地除為利於整體開發區之可建築用地得指定建築線，應併同納入整體開發地區外，為避免分段檢討影響系統之連續性，其餘未取得部分宜予維持。

## 貳、檢討變更構想

依前述及原則檢討後，本計畫主要檢討包含私有地之公共設施用地，檢討變更構想彙整如表 9。

表9 磯崎風景特定區計畫公共設施用地檢討構想表

項目	編號	面積(公頃)	態樣	檢討變更構想	備註
機關用地	機二	0.13	二	私有地解編為農業區。	
公園用地	公一	17.09	六	毗鄰農業區之私有地解編為農業區。 毗鄰道路用地之私有地維持現行計畫。	
	公二	10.49	六	私有地解編為農業區。	
停車場用地		0.14	二	維持現行計畫。	107/1/11 協商會：浴海段 558-1 地號有使用需，求請風管處編列預算徵收取得。564-3 地號僅 0.10 平方公尺私有地，建請風管處編列預算徵收取得。  107/3/26 風管處表示 558-1 地號將估價，提報財務計畫；564-3 地號無使用需求。
河道用地		0.07	二	維持現行計畫。	系統性公設。

註：態樣詳表 4 公共設施分類態樣表。

## 參、變更內容

依據上述檢討構想，本次公共設施用地專案通盤檢討變更位置參見圖 4，變更內容如表 10 所述，凡本次檢討未指明變更者，均應以現行計畫為準，變更面積統計如表 11。

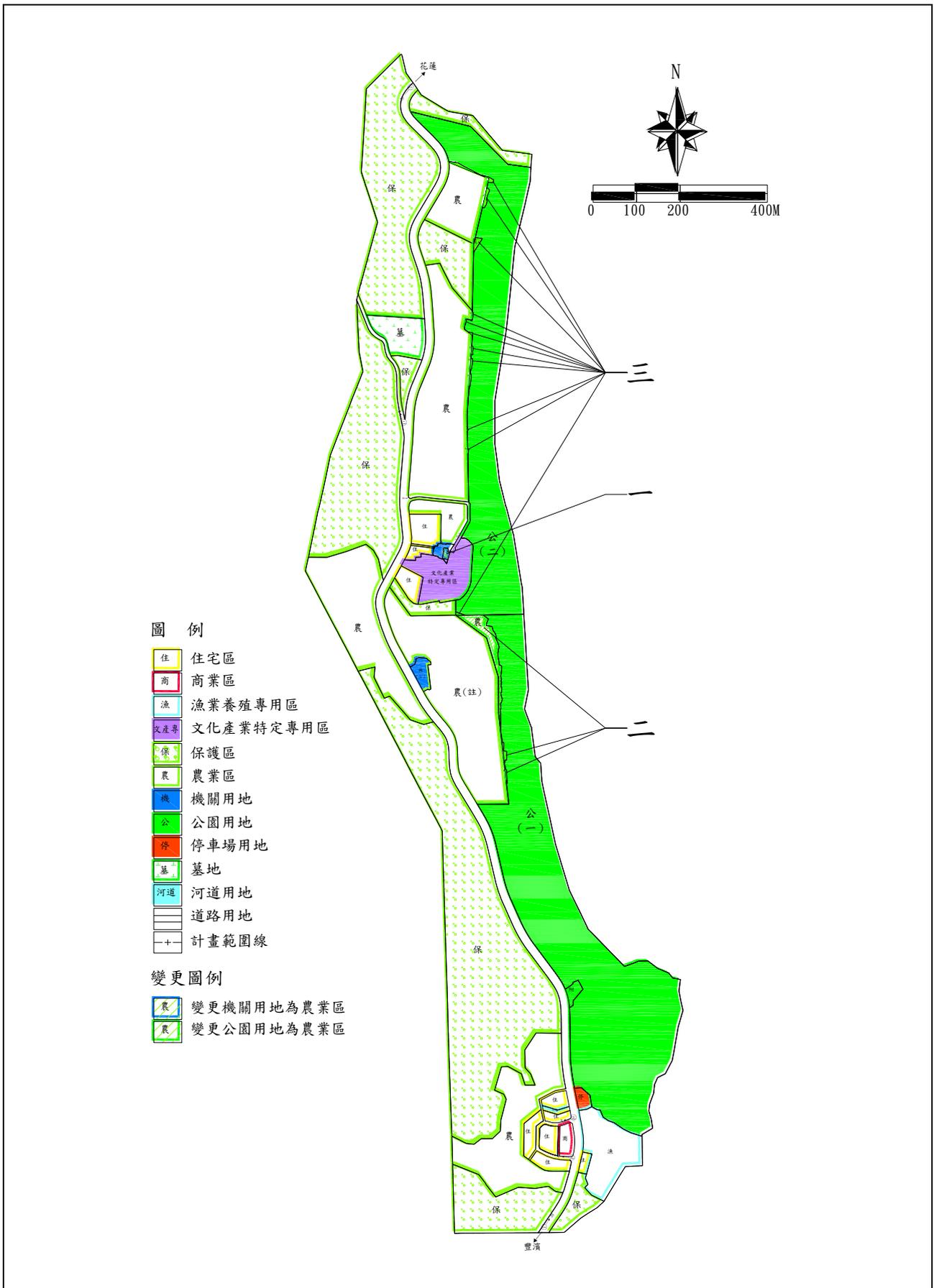


圖4 變更磯崎風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

註：變更計畫內容示意圖詳附錄四。

表10 變更磯崎風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
一	文化產業特定專用區北側	機二用地	農業區	0.04	私有地無徵收事業財務計畫，裡地無法建築，解編為農業區。	浴海段 202、180-2、198-2 地號。
二	計畫區東南側	公一用地	農業區	0.43	私有地無徵收事業財務計畫，毗鄰農業區之私有地解編為農業區。	浴海段 320-2、321-1、368-1、369-1、370-1、371-1、372-1、373-1、374-1、375-1、376-1、377-1、377-3、429-1、432-2、436-2、437-1、443-1、443-2、442-1 地號。
三	計畫區東北側	公二用地	農業區	0.16	私有地無徵收事業財務計畫，私有地解編為毗鄰農業區。	浴海段 26-1、30-1、33-1、34-1、45(部分)、108-1、109-1、110-1、112-1、114-1、115-2、116-1、117-2、118-2、119-2、120-1、121-1、122-1、142-1、143-1、149-1、320-1 地號。

註：表內面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表11 變更磯崎風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更面積統計表

項目		一	二	三	合計
土地使用分區	住宅區				-
	商業區				-
	漁業養殖專用區				-
	文化產業特定專用區				-
	保護區				-
	農業區	+0.04	+0.43	+0.16	+0.63
	小計	+0.04	+0.43	+0.16	+0.63
公共設施用地	機關用地	-0.04	-	-	-0.04
	公園用地	-	-0.43	-0.16	-0.59
	停車場用地				-
	墓地				-
	河道用地				-
	道路用地				-
	小計	-0.04	-0.43	-0.16	-0.63
都市發展用地		-0.04	-0.43	-0.16	-0.63
合計		-	-	-	-

註：表內面積應以核定圖實地分割測量為準。

## 第五章 檢討後計畫

本次專案通盤檢討僅涉及土地使用分區及公共設施用地之檢討變更，其餘未檢討變更部分應以現行計畫為準。

### 壹、土地使用分區計畫

#### 一、住宅區

劃設住宅區面積 2.25 公頃。

#### 二、商業區

劃設商業區面積 0.25 公頃。

#### 三、漁業養殖專用區

劃設漁業養殖專用區面積 1.88 公頃。

#### 四、文化產業特定專用區

劃設文化產業特定專用區面積 1.45 公頃。

#### 五、保護區

劃設保護區面積 35.02 公頃。

#### 六、農業區

劃設農業區面積 22.61 公頃。

### 貳、公共設施用地計畫

#### 一、機關用地

劃設機關用地 2 處，面積計 0.31 公頃。

#### 二、公園用地

劃設公園用地 2 處，面積計 26.99 公頃。

#### 三、停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積 0.14 公頃。

#### 四、墓地

劃設墓地 1 處，面積 0.99 公頃。

#### 五、河道用地

劃設河道用地 1 處，面積 0.07 公頃。

## 六、道路用地

劃設道路用地面積計 6.39 公頃。

表12 變更磯崎風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)土地使用面積表

項目	檢討前面積(公頃)	增減面積(公頃)	檢討後			
			面積(公頃)	占都市發展用地面積百分比(%)	占計畫總面積百分比(%)	
土地使用分區	住宅區	2.25	-	2.25	5.53	2.29
	商業區	0.25	-	0.25	0.61	0.25
	漁業養殖專用區	1.88	-	1.88	4.62	1.91
	文化產業特定專用區	1.45	-	1.45	3.56	1.47
	保護區	35.02	-	35.02	-	35.61
	農業區	21.98	+0.63	22.61	-	22.99
	小計	62.83	+0.63	63.46	14.32	64.52
公共設施用地	機關用地	0.35	-0.04	0.31	0.76	0.31
	公園用地	27.58	-0.59	26.99	66.28	27.45
	停車場用地	0.14	-	0.14	0.35	0.14
	墓地	0.99	-	0.99	2.43	1.01
	河道用地	0.07	-	0.07	0.17	0.07
	道路用地	6.39	-	6.39	15.69	6.5
	小計	35.52	-0.63	34.89	85.68	35.48
都市發展用地	41.35	-0.63	40.72	100.00	-	
計畫總面積	98.35	-	98.35	-	100.00	

註1：表內面積應以核定圖實地分割測量為準。

註2：都市發展用地不含保護區、農業區。

表13 變更磯崎風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	備註
機關用地	機二	0.09	海巡隊使用
	機三	0.22	交通部公路總局使用
	小計	0.31	
公園用地	公一	16.66	
	公二	10.33	
	小計	26.99	
停車場用地	停	0.14	
墓地	墓	0.99	
河道用地	河	0.07	
道路用地	道	6.39	含人行步道

註：表內面積應以核定圖實地分割測量為準。



- 圖 例
- 住 住宅區
  - 商 商業區
  - 漁 漁業養殖專用區
  - 文產專 文化產業特定專用區
  - 保 保護區
  - 農 農業區
  - 機 機關用地
  - 公 公園用地
  - 停 停車場用地
  - 墓 墓地
  - 河道 河道用地
  - 道路 道路用地
  - +- 計畫範圍線

圖5 變更磯崎風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)示意圖

## 附錄一 核實檢討總人口成長需求

本計畫按內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」核實檢討總人口成長需求，並依檢討後人口重新檢核公共設施用地需求。

### 一、核實檢討人口

#### (一)全縣都市計畫人口總數推估

本計畫核實檢討人口以全國區域計畫分派人口為基礎，將民國 115 年之分派至花蓮縣 34 萬人口，乘以都市化人口比例 70%，得出花蓮全縣都市計畫人口總數為 238,000 人，再經由各都市計畫區趨勢推估 115 年人口規模比例進行分派，得出各都市計畫民國 115 年之人口數，推估流程示意如附圖 1。

#### (二)趨勢推估人口與新增人口分派

趨勢推估人口之推估方式採算術級數法、幾何級數法、漸減增加率法、正比增加率法、等分平均法、直線最小二乘法、二次拋物線最小二乘法、對數直線最小二乘法、對數拋物線最小二乘法、修正冪數曲線、龔柏茲曲線、羅吉斯曲線等數學方法，推測民國 115 年花蓮縣各都市計畫區人口數。

12 種預測結果，排除無法適用或趨勢線不符合花蓮人口成長特性等不適用函數後，採用平均離差最小之數學模式推估結果，作為各計畫區民國 115 年之預測人口數值，作為本計畫核實檢討人口的參考數值之一，各都市計畫趨勢推估人口結果如附表 1。

本計畫假設未來都市計畫人口分布情形與民國 115 年之趨勢推估人口分布情形相似，因此使用之人口分派比例為依民國 115 年之推估情形作為分派基礎。花蓮縣都市計畫區計畫人口分派如附表 2。

#### (三)建議檢討基準人口數

本計畫依各計畫區人口佔全縣都計人口比例（附表 1），分派全縣計市畫人口 238,000 人，作為全花蓮縣各都市計畫區檢討推估後人口。續調整百位數整數，作為建議後續檢討之基準人口，如附表 2。

其中，天祥風景特定區計畫之目的在於自然景觀及觀光資源之維護，其都市機能著重於旅遊、休憩、服務和交通運輸，故依該計畫規劃原意無計畫人口。

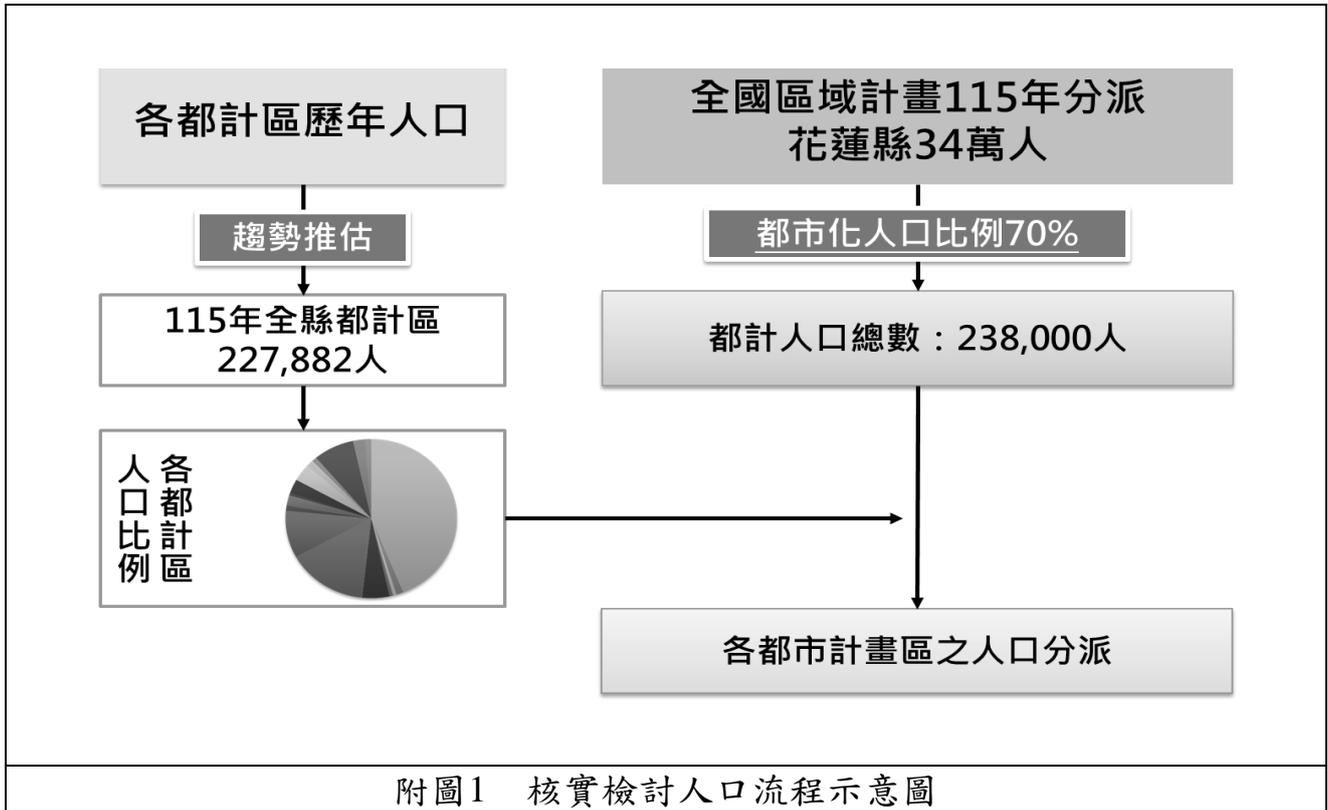
### 二、旅遊人次推估

參考花蓮區域計畫（草案）之旅遊人次推估年成長率及民國 115 年

各觀光景點之總旅遊人次，再分派至具觀光景點之計畫區，分別推估其尖峰日及離峰日旅遊人次（詳附表3），作為評量公共設施需求之基礎。

### 三、檢討結果彙整

受東部地區觀光旅遊活動之影響，各計畫區內實際活動人口加計旅遊人次予以審視。彙整前述建議檢討基準人口數與旅遊人次分派情形，花蓮縣境內各都市畫區之人口情形如附表3。



資料來源：本計畫繪製

附表1 民國 115 年趨勢推估人口結果表

都市計畫		民國 115 年趨勢 推估人口結果(人)	各計畫區人口佔全縣 都計人口比例(%)
1	花蓮都市計畫	107,907	47.35
2	新秀(新城-秀林地區)都市計畫	2,613	1.15
3	秀林(崇德地區)都市計畫	1,342	0.59
4	秀林(和平地區)都市計畫	1,067	0.47
5	新城(北埔地區)都市計畫	13,690	6.01
6	吉安都市計畫	36,959	16.22
7	吉安(鄉公所附近)都市計畫	23,378	10.26
8	壽豐都市計畫	1,651	0.72
9	東華大學城特定區計畫	3,936	1.73
10	鯉魚潭風景特定區計畫	838	0.37
11	天祥風景特定區計畫	32	0.01
12	鳳林都市計畫	7,042	3.09
13	光復都市計畫	6,459	2.83
14	豐濱都市計畫	976	0.43
15	磯崎風景特定區計畫	231	0.10
16	石梯秀姑巒風景特定區計畫	1,145	0.50
17	玉里都市計畫	13,512	5.93
18	瑞穗都市計畫	4,085	1.79
19	富里都市計畫	1,019	0.45
合計		227,882	100.00

資料來源：本計畫彙整。

附表2 花蓮縣都市計畫區計畫人口分派表

編號	都計區	103年人口		115年人口			建議檢討 基準人口 (人)
		計畫人 口(人)	現況人 口(人)	趨勢推估 (人)	推估分派比 率(%)	檢討推估後 人口(人)	
1	花蓮	221,000	106,368	107,907	43.92%	104,530	104,500
2	新秀(新城-秀 林地區)	7,500	2,665	2,613	1.34%	3,189	3,200
3	秀林(崇德地 區)	5,000	1,302	1,342	0.69%	1,642	1,650
4	秀林(和平地 區)	3,600	1,609	1,067	0.64%	1,523	1,500
5	新城(北埔地 區)	20,000	13,733	13,690	5.16%	12,281	12,300
6	吉安	53,000	36,910	36,959	15.30%	36,414	36,100
7	吉安(鄉公所 附近)	25,000	23,201	23,378	9.58%	22,800	22,800
8	壽豐	5,500	2,110	1,651	1.08%	2,570	2,600
9	東華大學城特 定區	100,000	2,900	3,936	2.08%	4,950	5,000
10	鯉魚潭風景特 定區	2,625	921	838	0.40%	952	1000
11	天祥風景特定 區	-	47	32	-	-	-
12	鳳林	13,500	7,037	7,042	2.92%	6,950	7,000
13	光復	24,000	7,630	6,459	3.51%	8,354	8,400
14	豐濱	3,500	2,020	976	1.13%	2,689	2,700
15	磯崎風景特定 區	500	411	231	0.18%	428	450
16	石梯秀姑巒風 景特定區	4,000	1,589	1,145	0.95%	2,261	2,300
17	玉里	35,000	13,494	13,512	7.73%	18,397	18,400
18	瑞穗	12,000	5,038	4,085	2.32%	5,522	5,500
19	富里	6,500	1,622	1,019	1.09%	2,594	2,600
總計		542,225	230,607	227,882	100.00%	238,000	238,000

資料來源：本計畫彙整。

附表3 花蓮縣各都市計畫區建議檢討基準人口暨觀光人次一覽表

生活圈	都市計畫	建議檢討基準 人口數(人)	旅遊觀光人次	
			尖峰日	離峰日
花蓮	花蓮都市計畫	104,500	753	153
	新秀(新城-秀林地區)都市計畫	3,200	-	-
	秀林(崇德地區)都市計畫	1,650	-	-
	秀林(和平地區)都市計畫	1,500	-	-
	新城(北埔地區)都市計畫	12,300	-	-
	吉安都市計畫	36,100	-	-
	吉安(鄉公所附近)都市計畫	22,800	3,058	620
	壽豐都市計畫	2,600	-	-
	東華大學城特定區計畫	5,000	-	-
	鯉魚潭風景特定區計畫	1000	12,422	2,519
	天祥風景特定區計畫	-	-	-
光復	鳳林都市計畫	7,000	-	-
	光復都市計畫	8,400	5,717	1,160
	豐濱都市計畫	2,700	-	-
	磯崎風景特定區計畫	450	174	35
	石梯秀姑巒風景特定區計畫	2,300	26,630	5,401
玉里	玉里都市計畫	18,400	-	-
	瑞穗都市計畫	5,500	-	-
	富里都市計畫	2,600	-	-
	合計	238,000	48,754	9,888

資料來源：本計畫彙整

## 附錄二 花蓮縣都市計畫公共設施用地檢討變更原則

### 一、界定檢討範疇

本次內政部營建署公共設施用地專案通盤檢討係為妥善解決都市計畫公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題。為將本次檢討重點聚焦於真正待取得之私有公共設施保留地，屬於下列情形之私有土地，不納入本次檢討取得之標的，以降低公部門辦理整體開發負擔，務實解決公共設施保留地劃設已久未能取得之問題。

#### (一) 附帶條件地區

附帶條件地區已有開發方式，續據以執行，即可取得公共設施用地。

#### (二) 內政部都市計畫審決未發布案件

一般通檢變更案且具開發方式之案件，已由內政部都市計畫委員會審決，進入核定階段，實屬準附帶條件地區案件。為避免一地多案，本次檢討尊重已審決內容，不納入檢討變更及開發標的。

#### (三) 通檢草案已檢討且具開發方式之案件

一般通檢草案已檢討且具開發方式者，為避免一地多案，本次檢討尊重已規劃內容，不納入檢討變更及開發標的。

#### (四) 已另案辦理變更

於本計畫檢討同時，刻正另案辦理個案變更之公共設施，不納入本次檢討變更及開發範疇。

#### (五) 已有取得之事業及財務計畫

已納入地政單位開發時程之公共設施項目，或目的事業單位已具有明確之取得事業及財務計畫和開發時程者，不列為本次開發範疇。

#### (六) 水利會土地

水利會土地多供地區排水路使用，納入開發範圍由用地管理單位取得後，反而會造成權管不一困擾，故於本次檢討列為不主動取得土地，惟特殊情形者，得併入整體開發。

#### (七) 台糖等類國營事業土地

國營事業土地具類似公有土地性質，本次檢討列為不主動取得土地，惟特殊情形者，得併入整體開發。

#### (八) 公用事業單位土地

已由公用事業單位取得之公用事業用地，權管單位一致且已符合目的使用，雖登記為私法人所有，仍不列為本次檢討開發標的。

(九) 私校財團法人所有之學校用地

已屬私校財團法人所有之私立學校，權管單位一致且已符合目的使用，雖登記為私法人所有，仍不列為本次檢討整體開發標的。

(十) 已開闢市場、加油站、墓地

已開闢之私有市場用地，依內政部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新，不納入本次檢討開發標的。

已開闢之加油站用地，土地所有權人已有實際收益情形，且亦符合公共設施劃設目的，不納入本次檢討開發標的。

私有之墓地可自由交易買賣，無損地主權益。且若將地主原取得建墓之土地納入整體開發由政府取得，卻仍維持原墓始用，似乎有失公允，故亦不納入本次檢討開發標的。

(十一) 興辦工業人附設隔離設施

工業區周邊多劃設綠帶、道路等作為隔離設施，確實具有實際隔離需求，需予以保留。惟其土地權屬若為興辦工業人所有，應為工業區開發時附帶留設之公共設施項目，即屬由興辦工業人負擔之公共設施，不宜再納入整體開發由其他土地開發共同負擔。

(十二) 已辦竣市地重劃地區

已辦竣市地重劃地區之公共設施用地，已完成整體開發之共同負擔及財務結算，不列為本次檢討變更及開發標的。

(十三) 建議重製變更或修正樁位

經本計畫清查，部分公共設施用地邊陲夾有狹長形私有地，且與毗鄰私有地屬同一母地號。此類土地多為測量誤差造成分區逕為分割線偏移，建議重製變更或修正樁位，不納入本次檢討變更及開發標的。

(十四) 書圖不符，一般通檢訂正

經本計畫清查，部分公共設施用地圖面範圍與計畫書所載指定地號不符，致公共設施用地周邊仍夾有私有土地。此類係都市計畫書圖不符案件，建議於一般通盤檢討訂正書、圖，不納入本次檢討變更及開發標的。

(十五) 原住民保留地

原住民保留地無法分配與一般民眾或標讓售與非原住民，致辦理整體開發困難。依「山坡地保育利用條例」第 37 條規定：山坡地範圍內山地保留地，如有移轉，以原住民為限。

為滿足都市發展維持生活品質之需要，都市計畫劃設一定比例之公

共設施用地，並透過土地交換分合，由享用該等公共設施之土地所有權人共同負擔。惟土地交換分合的過程中，重新指配之土地如為原住民保留地，則依法以移轉登記與非原住民為限；而作為費用負擔之標讓售土地，若為原住民保留地，亦僅能標讓售予原住民。致都市計畫內多處已有附帶條件之整體開發地區，無法執行開發計畫，公共設施取得延宕多年。

本計畫爰參考內政部營建署 106 年 7 月 31 日研商臺東縣政府函報公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想工作會議紀錄結論(五)(略以)：「因保障原住民族之耕作權、地上權而取得之原住民保留地，屬公共設施保留地之情形者，暫不予調整維持現行計畫。」將原住民保留地之公共設施保留地不納入本次檢討變更及開發標的。

#### (十六)河道、溝渠用地

河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依據經濟部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。此類系統性之帶狀公共設施，大多為面積龐大，占公共設施比例高。為避免跨區整體開發之財務無法負擔，暫不納入本次開發標的。

#### (十七)鐵路用地

鐵路用地配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之，其需用土地由主管機關負責取得，不納入本次檢討開發範疇。

#### (十八)道路（園林道路）用地

園林道路同屬道路用地性質，不納入本次檢討開發範疇。

### 二、檢討變更原則

#### (一)優先使用公有地補充必要公共設施

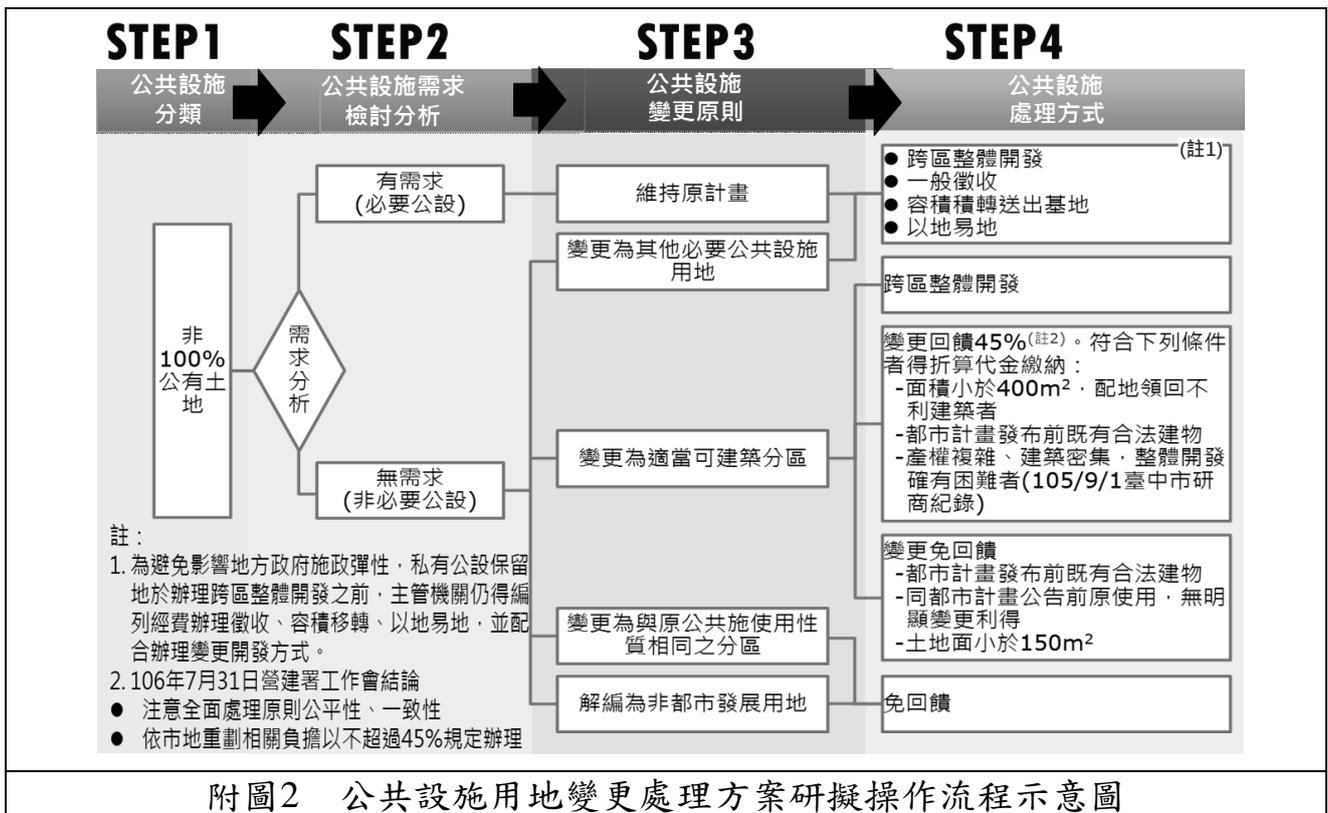
依前述檢討原則，經檢討得變更之公有公共設施用地，優先運用於補充計畫區內不足之公共設施用地，如停車場用地。

經補足後，若尚有可釋出之土地，則變更為社會福利設施用地或公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場所等五項用地（以下簡稱五項公共設施），用以提高都市計畫遊憩設施用地之服務水準及因應高齡少子

女化之趨勢。

## (二) 公共設施保留地檢討步驟

本次通盤檢討以解決私有公共設施保留地問題為主要目標。依據內政部 87 年 6 月 30 日台內營字第 8772176 號函說明，「公共設施保留地」係指依都市計畫法劃設之公共設施用地中，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉鎮縣轄市公所取得者而言。因此，本計畫針對公共設施用地中非 100% 公有地部分，對於無需求或無具體事業及財務計畫之公共設施用地，參酌其用地取得情形、開闢利用情形，針對個別公共設施用地研提都市計畫變更方案及開發方式，檢討步驟如附圖 2。



## (三) 公共設施檢討原則

本計畫之檢討處理原則以內政部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」為依據，其中未具體規定部分則參酌「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等相關法規以及花蓮縣地區特性，進行本計畫之檢討變更處理，彙整後之公共設施檢討原則如附表 4。

附表4 花蓮縣公共設施用地檢討原則一覽表

項	目	檢 討 變 更 原 則
	機關用地及其他公民營事業用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。</li> <li>2.未取得公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。</li> <li>3.已由事業單位取得之公用事業用地，是否變更為專用區，納一般通檢辦理，不於本次公共設施專案通盤檢討辦理。</li> </ol>
學校用地	中小學用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.服務半徑需求：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。</li> <li>(2)服務範圍重疊之未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，應檢討變更為其他適當分區或用地。</li> </ol> </li> <li>2.設校規模需求：服務範圍未重疊需保留之未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，依下列原則檢討：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)應會同主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。</li> <li>(2)依教育部「國民中小學設備基準」規定，國民中小學校地面積應兼顧學校目前需要及未來發展規模而預定之。都市計畫區內國民中學每生 14.3 平方公尺，每校面積不得少於 2.5 公頃；都市計畫區內國民小學每生 12 平方公尺，每校面積不得少於 2 公頃。</li> </ol> </li> <li>3.僅部分開闢之學校用地：其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。</li> <li>4.已開闢之學校用地：服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。並配合高齡少子女化趨勢及 12 年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。</li> </ol>
學校用地	高中職及大專院校用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。</li> <li>2.部分已開闢之高中職及大專院校用地，如仍有小面尚未取之保留地，考量公共設施用地之區塊完整性，宜維持原計畫，以參與整體開發之公有地指配，後續由目的事業主管機關編列預算再行取得。</li> </ol>

項 目	檢 討 變 更 原 則
市場用地	未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以 BOT 或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾 25 年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。
停車場用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。</li> <li>2.核實檢討實際停車需求，參考「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，以不低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求為劃設標準。</li> </ol>
公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地、體育場用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。</li> <li>2.體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。</li> <li>3.前開所稱「地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形」無明確標準，本計畫參考「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及花蓮縣特性，訂定檢討原則如下。</li> </ol>
公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地、體育場用地	<p>(1)「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討基準</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A.兒童遊樂場：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。</li> <li>B.公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。</li> <li>C.體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。</li> <li>D.檢討前後面積：通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊(詳附錄三)經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</li> </ol>
公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地、體育場用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>4.本計畫檢討原則 <ol style="list-style-type: none"> <li>A.服務半徑需求 <ol style="list-style-type: none"> <li>a.體育場所：體育場所服務半徑，參考國民運動中心服務範圍，以 10 公里為服務半徑檢討標準。</li> <li>b.大型公園：本計畫將面積 3 公頃以上之公園，參考美國及日本</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>

項 目	檢 討 變 更 原 則
	<p>社區型公園服務半徑 1.5 公里為原則估算服務範圍。分析已開闢及附帶條件地區劃設之公園的服務範圍，前開公園已完成開闢或具取得方式，宜仍維持公園用地使用。於服務範圍重疊之未開闢公園用地，應檢討變更為其他適當分區或用地。</p> <p>c.一般公園：面積 3 公頃以下之公園、兒童遊樂場，參考 91 年 11 月 14 日頒布之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中對比閭鄰單位之服務半徑不超過 600 公尺為原則估算服務範圍。分析已開闢及附帶條件地區劃設之公園、兒童遊樂場的服務範圍，前開公園、兒童遊樂場已完成開闢或具取得方式，宜仍維持公園、兒童遊樂場使用。於服務範圍重疊之未開闢公園、兒童遊樂場用地，則可適度檢討變更為其他適當分區或用地。</p> <p>B.服務範圍未重疊之公園、兒童遊樂場的保留區位選取原則：服務範圍未重疊之未開闢公園、兒童遊樂場用地，依下列原則選取應保留區位，其餘則可適度檢討變更為其他適當分區或用地。</p> <p>a.基本原則：重疊範圍最小，整體服務範圍最大。</p> <p>b.優先保留區位：</p> <p>c.於一般通盤檢討已經內政部都市計畫委員會審決未發布之檢討後內容仍為公園、兒童遊樂場者。</p> <p>d.公有地比例 50% 以上者。</p> <p>e.鄰近鄰避設施，不宜檢討變更為可建築分區者。</p> <p>f.周邊建物密集，無法開闢道路作為可建築分區者。</p> <p>C.設置規模需求</p> <p>服務範圍未重疊需保留之未開闢公園、兒童遊樂場用地，其保留之範圍及面積規模依下列原則檢討：</p> <p>a.保留完整最大公有地之丘塊為公共設施。</p> <p>b.保留面積以 0.1 至 0.5 公頃為原則，但公有地面積大於 0.5 公頃者不在此限。</p> <p>c.私有土地如畸零狹小不適於建築或形成裡地者，宜一併保留作為公共設施用地，納入整體開發範圍。</p>
河道用地	配合主管機關整體建設計畫及實際需求狀況檢討。
港埠用地	配合港埠主管機關之商(漁)港整體建設計畫檢討之。
鐵路用地、車站用地或交通用地	配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。
社教機構用地	配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。
殯儀館、火葬場、墓地用地	<p>1.殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核實檢討之。</p> <p>2.火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。</p> <p>3.公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計</p>

項 目	檢 討 變 更 原 則
	畫或使用需求者，應予檢討變更。
垃圾處理廠、 污水處理廠用地	垃圾處理廠、廢棄物回收、清除、處理設施、污水處理廠用地，配合環境保護及汙水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。
道路用地	整體開發地區周邊未取得道路用地，得配合整體開發地區道路系統及建築基地情形，予以檢討；並視整體財務可行性，納入開發一併開闢取得。惟道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。
其他公共設施	配合各目的事業主管機關之整體建設計畫、各計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

### 三、變更及回饋原則

#### (一)變更原則

本計畫依公共設施態樣及需求情形，研擬變更原則，各態樣、需求情形與變更原則對照如附表 5。

附表5 花蓮縣都市計畫公共設施變更原則綜理表

態 樣	需 求 情 形	變 更 原 則	備 註
1.100% 公有地	1.1.有需求部分	1.1.1.維持原計畫	
	1.2.無需求部分	1.2.1.優先補充計畫區內不足之公共設施 1.2.2.為社會福利設施用地或 5 項公共設施用地	
2.非 100% 公有地	2.1.有需求部分	2.1.1.維持原計畫	私有地納入跨區整體開發
		2.2.1.變更為其他公共設施用地	
	2.2.無需求部分	2.2.2.變更為適當可建築分區	納入跨區整體開發
		2.2.3.變更為與原公共設施使用性質相同或相近之分區	
		2.2.4.回復原分區	
2.2.5.解編為非都市發展用地			

資料來源：本計畫彙整。

#### 1. 變更原則 1.1.1.維持原計畫

此狀況之公共設施全為公有土地，且使用機關或管理機關仍有使用需求，宜維持原計畫。

#### 2. 變更原則 1.2.1.優先補充計畫區內不足之公共設施

此狀況之公共設施雖為公有土地，但使用機關或管理機關已無使

用需求。本於公有土地仍應供公眾使用，此類公共設施用地宜優先變更為補充計畫區內不足之公共設施用地。

3. 變更原則 1.2.2.為社會福利設施用地或 5 項公共設施用地

此狀況之公共設施雖為公有土地，但使用機關或管理機關已無使用需求。本於公有土地仍應供公眾使用，若計畫區內已無需補充不足之公共設施用地，則此類公共設施用地宜變更為社會福利設施用地或 5 項公共設施用地，以提高都市計畫遊憩設施用地之服務水準及因應高齡少子女化之趨勢。

4. 變更原則 2.1.1.維持原計畫

此狀況之公共設施用地夾雜私有土地或全為私有土地，經檢討分析仍有保留之需求，應依檢討結果有需求部分，規劃保留之面積規模及區位，將該保留部分維持原計畫，並將保留部分之私有地納入跨區整體開發，以維地主權益。

5. 變更原則 2.2.1.變更為其他公共設施用地

此狀況之公共設施用地夾雜私有土地或全為私有土地，經檢討分析已無保留之需求，應依檢討結果，將無需求部分檢討變更。惟仍應衡酌無需求之面積規模及公共設施用地街廓完整性，如以現況發展情形、整體規劃視之，不適宜變更部分公共設施用地為可建築分區者，宜變更為其他公共設施用地，並將私有地納入跨區整體開發，以維地主權益。

6. 變更原則 2.2.2.變更為適當可建築分區

此狀況之公共設施用地夾雜私有土地或全為私有土地，經檢討分析已無保留之需求，應依檢討結果，將無需求部分檢討變更為適當之可建築分區，並納入跨區整體開發，以協助取得仍保留之公共設施保留地。

此類變更以優先變更為地區發展所需之特殊分區為原則，如旅遊服務專用區或其他特別專用區；其次則參考毗鄰分區變更。

7. 變更原則 2.2.3.變更為與原公共設施使用性質相同或相近之分區

此狀況之公共設施用地夾雜私有土地或全為私有土地，經檢討分析已無保留之需求，應依檢討結果，將無需求部分檢討變更。惟其上如已有類公共設施使用之機構，則宜變更為與原使用性質相同或相近之分區，避免私人機構使用公共設施用地之嫌。

8. 變更原則 2.2.4.回復原分區

此狀況之公共設施用地夾雜私有土地或全為私有土地，經檢討分

析已無保留之需求，應依檢討結果，將無需求部分檢討變更。惟其如屬於在歷次通盤檢討由都市發展可建築分區檢討變更為公共設施用地，且非屬於檢討變更案附帶之回饋捐贈標的者，得回復原分區。

#### 9. 變更原則 2.2.5.解編為非都市發展用地

此狀況之公共設施用地夾雜私有土地或全為私有土地，經檢討分析已無保留之需求，應依檢討結果，將無需求部分檢討變更。若該得變更土地毗鄰非都市發展用地，可直接解編為非都市發展用地。

### (二)回饋原則

經檢討變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應優先協助取得本計畫檢討變更後仍維持作公共設施用地之保留地，原則採跨區整體開發方式處理。

#### 1. 跨區整體開發

檢討後仍為公共設施用地或變更為可建築分區部分，優先以跨區整體開發方式處理。整體開發以市地重劃辦理，為利後續與民眾溝通，確保市地重劃相關負擔不超過45%，用地負擔以不超過30%為原則。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

#### 2. 變更回饋45%

為減少辦理跨區整體開發之困難，部分變更為可建築分區基地，如基地條件許可，且計畫區內無其他待取得公共設施保留地之財務需要，得以變更回饋方式處理。採類似簡易重劃方式，儘可能以土地交換分合之概念，減少費用負擔，增加公共設施用地保留之面積。

為顧及全面處理原則公平性、一致性，參考平均地權條例第60條：「實施市地重劃時……折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限。」之精神，以捐贈45%土地方式領回55%可建築用地為原則。惟如屬下列情形之一，確實無法捐贈土地者，則改以折算代金之方式，完成回饋變更。

##### (1) 變更面積小於400平方公尺者

面積小於400平方公尺之基地，依「市地重劃共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限」之精神，跨區整體開發後配回土地不達220平方公尺，不利建築使用。

##### (2) 既有合法建物

既有合法建物須經本府認定，並將相關認定文件納入計畫書述明。

##### (3) 產權複雜、建築密集，納入整體開發或合併捐贈回饋確有困難者

### 3. 免回饋

- A. 都市計畫發布前既有合法建物，經本府認定，並將相關認定文件納入計畫書述明者，得免回饋。
- B. 同都市計畫公告前原使用，無明顯變更利得，相關認定文件納入計畫書述明者，得免回饋。
- C. 土地面積小於 150 平方公尺，得免回饋
- D. 如屬回復原分區或變更後分區與原公共設施用地使用性質相同者，得免回饋。
- E. 解編為非都市發展用地者，免回饋。

### 四、跨區市地重劃辦理原則

經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式（區段徵收或市地重劃）及整體開發範圍。

#### （一）公平負擔

本計畫以政府公辦市地重劃方式辦理整體開發，依平均地權條例第 60 條：「…重劃區內供公共使用之…土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。…折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 為限」，並為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，本計畫跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 55% 為原則。實際開發後領回之重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。

#### （二）整體開發範圍劃設原則

依內政部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，同一計畫區可採跨區整體開發方式辦理，亦可考量聯合周邊數個都市計畫區評估併同辦理跨區整體開發。本計畫為減少跨區整體開發因地價差異、地理環境差異等因素造成土地分配之爭議，研擬下列優先順序，作為劃設整體開發範圍之原則。

##### 1. 鄰近地段

以同地段之可建築分區與待取得公共設施保留地，優先歸為同一跨區整體開發範圍。如同地段內無法達成財務平衡，再以鄰近地段之基地配搭為一跨區整體開發範圍，以求市地重劃相關負擔以不超過 45% 為原則。

## 2. 同都市計畫區

若於鄰近地段內仍無法取得之公共設施保留地，次於同一都市計畫區選擇適合的檢討後變更為可建築分區之基地，併入其跨區整體開發範圍。

### (一) 整體開發公共設施用地選取原則

本計畫依下列原則，配選納入跨區整體開發範圍內之公共設施保留地，期提高開發之可行性。

#### 1. 基本限制

##### (1) 用地負擔比例不超過 30% 為原則

本計畫擬採市地重劃方式辦理整體開發，依平均地權條例第 60 條之規定，共同負擔之土地合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 為限。為兼顧市地重劃開發費用之需，訂定各開發區之用地負擔以不超過 30% 為原則。實際開發後領回之抵費地比例或重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。

##### (2) 不含系統性及非整體開發負擔項目之公共設施

不含道路、河道（水溝）、鐵路及非整體開發負擔項目之公共設施。非整體開發負擔項目之公共設施，如得以參與整體開發公有地指配者，不在此限。

#### 2. 優先選取標的

##### (3) 檢討變更為可建築分區附帶必須開闢之毗鄰私有未開闢計畫道路。

附帶須開之道路，計畫路寬在 8 公尺（含）以下者，全部開闢；計畫路寬在 8 公尺以上者，開闢二分之一路寬。

##### (4) 零星夾雜之私有土地。

##### (5) 本次檢討變更為其他公共設施之用地。

##### (6) 符合計畫之合理性、完整性。

## (二)加強利用公有土地

1. 已徵收未開闢之公共設施用地，如因社會經濟發展變遷，經檢討確實已無開闢需求者，應研議撤銷徵收一併納入辦理跨區整體開發。
2. 已開闢之公共設施用地，原則上不予納入檢討，但如同樣經檢討確已無再作公共設施需要者，應檢討變更為其他之公共設施用地或適宜之使用分區，併入經檢討撤銷不必要之公共設施保留地部分，併同納入辦理跨區整體開發，以提高開發財務之可行性。

### 3. 公有土地優先指配

部分已開闢之公共設施用地如仍有小面積尚未取得之保留地、或屬於指定供中央單位使用之公共設施，考量公共設施用地之區塊完整性，研議以市地重劃後之抵費地或採用平均地權條例第60條第2項規定，於辦理跨區整體開發時，由公有土地優先指配，後續由目的事業主管機關編列預算再行取得。

### 4. 現行計畫道路用地不納入整體開發範圍

考量實際開發之可行性，現行計畫道路用地原則上不納入整體開發範圍，並賡續依行政院核定之「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」解決對策，如容積移轉、公私有土地交換、推動都市更新…等予以取得。

### 附錄三 適用都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項 但書「情形特殊」審議原則

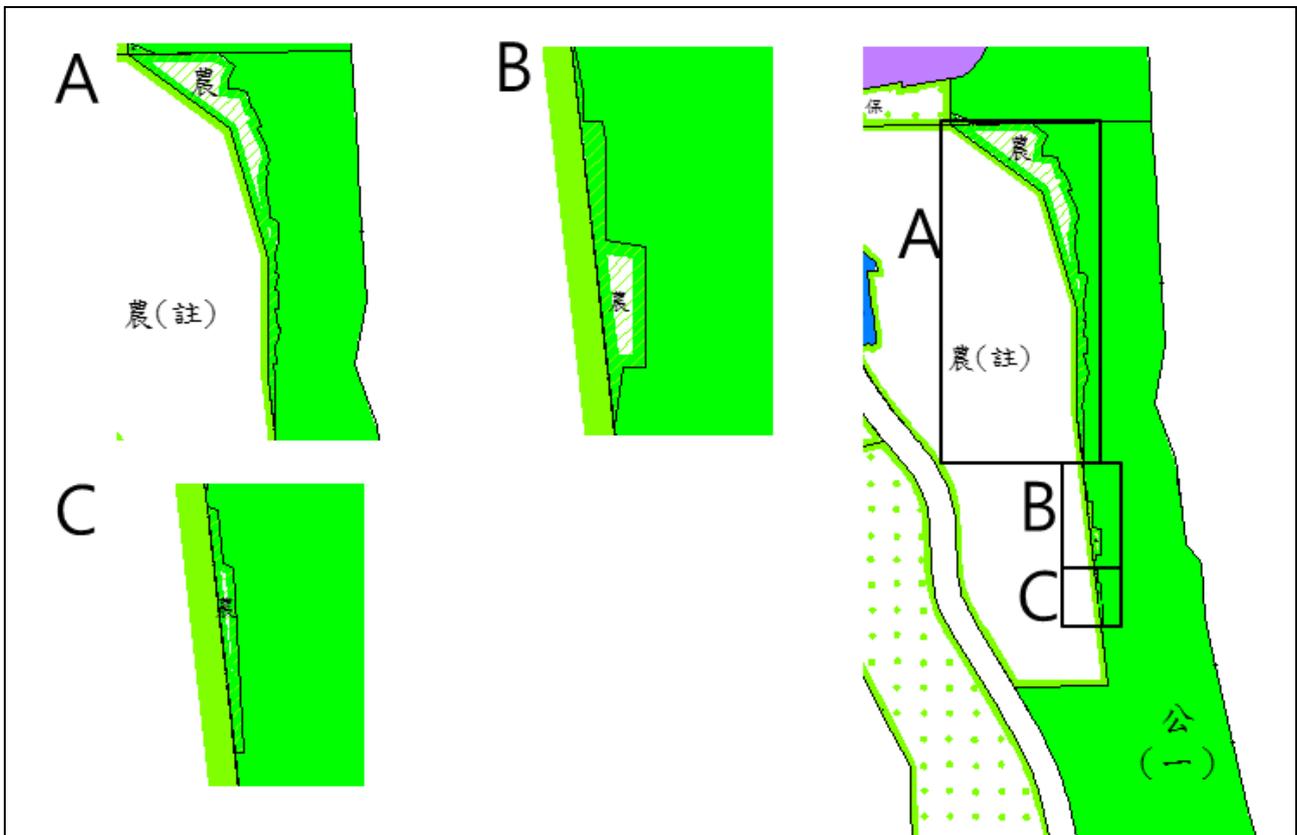
規 定	說 明
一、為都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，以加速審議時程，特定訂本審議原則。	提示本審議原則之訂定目的。
二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法案第 17 條第 2 項但書「情形特殊」，指下列各款情形之一：	為提供都市計畫委員會審議時通案性原則加速審議，予以列舉說明都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」。
(一)依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。	為保持優美風景或工業、產業發展所擬定之特定區計畫，以及水源保護之水源特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，爰予名列。
(二)都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。	多處都市計畫之風景區及河川區等使用分區，以及國家公園地區，已由地方政府投入公共建設，佈設登山步道、各類球場、河濱公園，營造親山親水環境，提供地區居民休閒遊憩之空間，爰列為特殊情形之一。
(三)毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。	為避免重複投入資源作為相同公共建設之浪費，毗鄰都市計畫區之非都市土地，闢建有大型運動公園、體育場(例如：羅東運動公園、屏東運動公園)，功能相近於都市計畫劃設之公園用地及體育場所用地，且服務範圍涵蓋鄰近之都市計畫區，爰列為特殊情形之一。(非都市土地闢建公共設施開放空間及設施，應就毗鄰都市計畫距離、規模、類型，檢討評估是否具有提供都市計畫區居民休閒遊憩之功能)。
(四)都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動休憩功能。	目前國中、國小之田徑場、各類運動場、球場，在不影響學生就學及教學情形下，增進學校與社區互動，多已開放供社區居民使用，且部分直轄市、縣(市)政府於機關用地等公共設施用地設立公立運動中心，此類公共設施用地已兼具體育場所提供運動遊憩活動空間之功能。
(五)計畫區內都市發展用地未達計畫總	考量都市發展用地面積未達 50%及計畫人

規 定	說 明
面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。	口未達一萬人之都市計畫特性，不同於以居住商業發展型態之都市計畫，爰予以列為特殊情形之一。
(六)通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。	公共設施保留地長達30、40年久未徵收開闢，僅止於劃設保留而遲未實質開闢，似無助益實質環境之提升，倘通盤檢討後評估有需要保留之5項公共設施用地，且財務可行採跨區整體開發，未來檢討後可實質取得之面積應有增加，有助於提升居民生活環境品質。是以，通盤檢討後公共設施用地實質取得面積較通盤檢討前增加，列為特殊情形之一。
(七)其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。	明列其他情形提經都市計畫委員會審議通過後依照辦理，以避免無列舉到之特殊情形適用規定疑義。

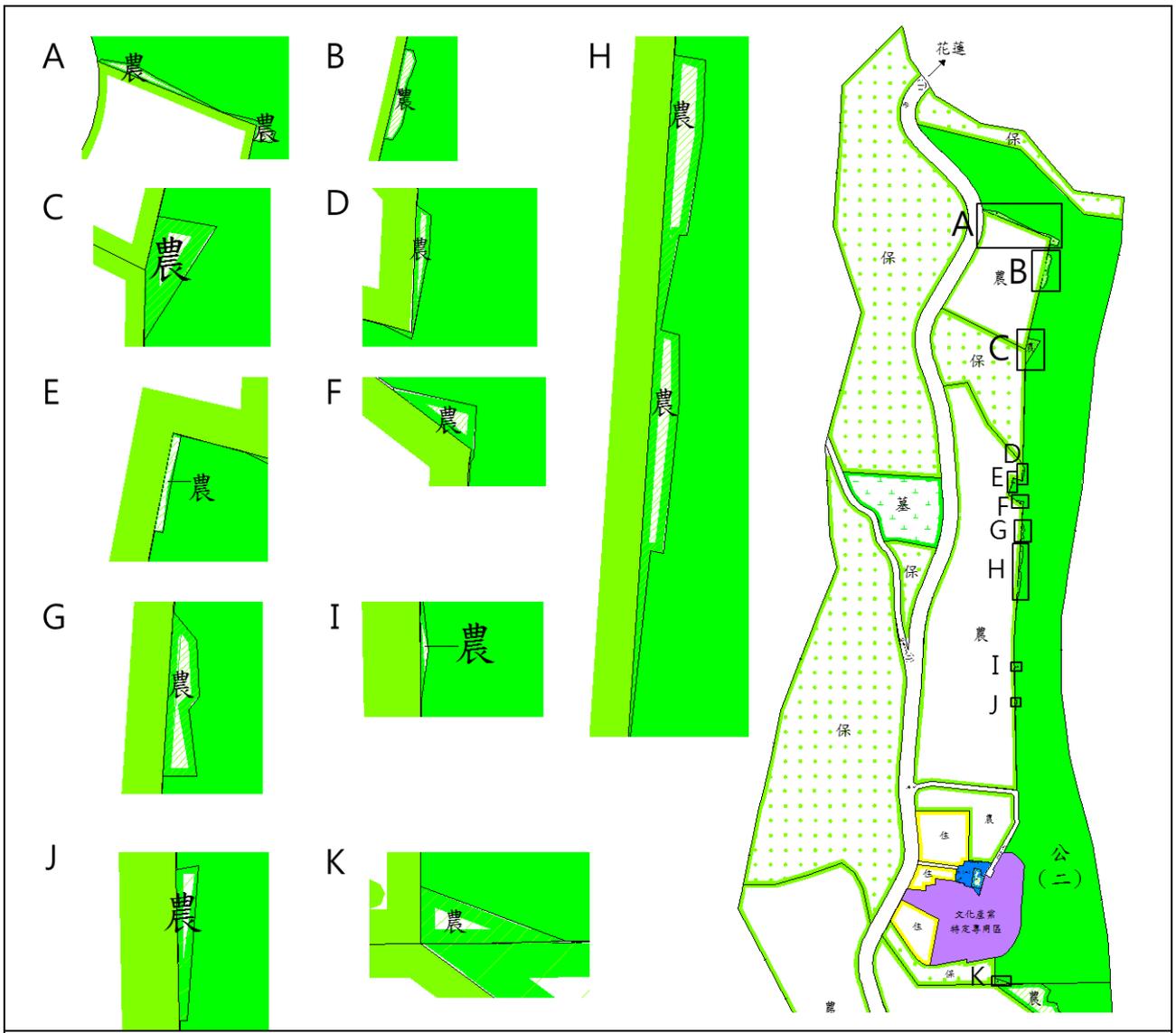
附錄四 變更計畫內容示意圖



附圖1變一案「機二用地」變更計畫內容示意圖



附圖2變二案「公一用地」變更計畫內容示意圖



附圖3變三案「公二用地」變更計畫內容示意圖

變更磯崎風景特定區計畫  
(公共設施用地專案通盤檢討) 書

擬定機關：花蓮縣政府

編訂時間：中華民國一〇八年十二月