

變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)書

擬定機關：玉里鎮公所

中華民國一〇九年七月

變更玉里主要計畫
(第三次通盤檢討)書

擬定機關：玉里鎮公所
中華民國一〇九年七月

花蓮縣 變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案	
變更法令依據	都市計畫法第 26 條	
擬定都市計畫機關	玉里鎮公所	
本案公開展覽起迄日期	公告徵求意見	99 年 03 月 15 日至 99 年 04 月 13 日公告 30 天。 99 年 03 月 15 日至 99 年 03 月 17 日刊登於更生日報 3 天。
	公開展覽	103 年 08 月 23 日至 103 年 09 月 23 日公告 30 天。 103 年 08 月 23 日至 103 年 08 月 25 日刊登於東方報 3 天。
	公開說明會	103 年 09 月 12 日(星期五)上午 10 時 30 分假玉里鎮公所會議室舉行公開說明會。
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表(附表一、附表二)	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鎮 級	103 年 03 月 27 日玉里鎮 103 年第 1 次都市計畫委員會審議通過
	縣 級	104 年 09 月 21 日花蓮縣都市計畫委員會第 144 次會審議通過
	部 級	109 年 05 月 26 日內政部都市計畫委員會第 969 次會議審議通過

目 錄

第一章	緒論	1
壹	計畫緣起	1
貳	法令依據	1
參	計畫範圍及面積	1
第二章	上位計畫及相關重大建設計畫	3
壹	上位計畫	3
貳	相關計畫	11
第三章	現行計畫內容概述	13
壹	歷次辦理都市計畫過程概述	13
貳	現行都市計畫內容概述	16
參	整體開發地區辦理情形	29
第四章	發展背景分析	33
壹	自然環境分析	33
貳	社經發展現況分析	39
參	土地使用現況分析	44
肆	公共設施現況分析	48
伍	交通運輸現況分析	56
第五章	發展構想、檢討分析與變更原則	62
壹	發展構想	62
貳	檢討分析	65
參	變更原則	69
第六章	變更內容	71
第七章	變更後實質計畫內容	81
壹	計畫範圍與面積	81
貳	計畫年期	81
參	計畫人口與密度	81
肆	土地使用分區計畫	81
伍	公共設施用地計畫	82
陸	交通系統計畫	84
柒	都市防災計畫	92
捌	事業及財務計畫	101
玖	其他補充說明事項	103
附件一	103年第1次玉里鎮都市計畫委員會會議紀錄	附一-1

- 附件二 花蓮縣都市計畫委員會第 114 次大會會議紀錄 附二-1
- 附件三 土地使用分區管制要點 附三-1
- 附件四 109 年 5 月 26 日內政部都市計畫委員會第 969 次會議紀錄附四-1

表 目 錄

表一	玉里都市計畫歷次變更案一覽表	13
表二	玉里都市計畫歷次變更案面積增減一覽表	15
表三	現行玉里都市計畫土地使用計畫面積表	18
表四	現行玉里都市計畫公共設施用地明細表	21
表五	現行玉里都市計畫道路編號表	23
表六	現行玉里都市計畫附帶條件整體開發地區一覽表	29
表七	花蓮縣、玉里鎮歷年人口數統計表	39
表八	民國 95 年至 106 年玉里都市計畫現況人口統計表	40
表九	花蓮縣、玉里鎮歷年戶數統計表	41
表十	玉里鎮人口結構分析表	42
表十一	花蓮縣工商及服務業場所單位生產總額前 10 大中行業之 經營概況表	43
表十二	民國 94 年至 103 年花蓮縣各級產業就業人口結構表	43
表十三	玉里都市計畫區土地現況使用面積表	44
表十四	玉里都市計畫區建物樓層統計表	46
表十五	玉里都市計畫區建物結構統計表	47
表十六	玉里都市計畫區公共設施用地開闢現況一覽表	48
表十七	玉里都市計畫區計畫道路開闢情形一覽表	58
表十八	玉里地區觀光遊憩資源表	63
表十九	人口預測成果分析表	65
表二十	開發總量容納人口與飽和人口估算表	66
表二十一	玉里鎮近年來房屋稅籍住宅類數量與戶數對照表	66
表二十二	現行玉里都市計畫之商業區面積檢討分析表	67
表二十三	玉里都市計畫區公共設施用地面積檢討分析表	69
表二十四	變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表	71
表二十五	變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案變更增減面積表 ...	78
表二十六	玉里主要計畫檢討後土地使用計畫面積一覽表	86
表二十七	玉里主要計畫檢討後公共設施用地明細一覽表	87
表二十八	玉里主要計畫檢討後計畫道路明細表	89
表二十九	變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)避難場所容納人口推 估表	93
表三十	玉里主要計畫各據點之防(救)災必要設備與設施一覽表 ...	94
表三十一	變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)實施進度及經費明細 表	101
表三十二	玉里鎮老人福利機構資源分布表	104
表三十三	花蓮縣老人福利機構資源分布表	104

表三十四	玉里都市計畫區現行五項公共設施用地項目面積統計表 ..	109
表三十五	玉里主要計畫區綠美化公共設施用地項目與使用面積統計表	111
附表一	「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情建議一覽表	114
附表二	「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	131
附表三	「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公民或團體逕向內政部陳情案件綜理表	137

圖目錄

圖一	現行玉里都市計畫範圍示意圖	2
圖二	玉里次生活圈初步空間發展構想示意圖	8
圖三	本計畫與上位及相關計畫關係示意圖	12
圖四	歷次都市計畫異動位置示意圖	14
圖五	現行玉里都市計畫示意圖	17
圖六	現行玉里都市計畫附帶條件整體開發地區位置示意圖	31
圖七	編號 13 整體開發地區現行計畫示意圖	32
圖八	編號 13 整體開發地區本次通檢建議修正後計畫示意圖	32
圖九	編號 14 整體開發地區現行計畫示意圖	32
圖十	編號 14 整體開發地區建議修正後計畫示意圖	32
圖十一	玉里都市計畫地區地形分布示意圖	33
圖十二	玉里都市計畫地區地質分布示意圖	34
圖十三	玉里都市計畫地區土壤分布示意圖	35
圖十四	玉里都市計畫地區潛在地質災害程度分布示意圖	35
圖十五	玉里都市計畫地區水文分布示意圖	36
圖十六	玉里都市計畫地區洪泛威脅程度示意圖	37
圖十七	玉里都市計畫地區自然景觀敏感地分布示意圖	38
圖十八	花蓮縣、玉里鎮歷年人口趨勢圖	39
圖十九	玉里鎮近年都市計畫區內現況人口趨勢圖	40
圖二十	花蓮縣、玉里鎮歷年戶量趨勢圖	41
圖二十一	100 年度玉里鎮人口金字塔示意圖	42
圖二十二	105 年度玉里鎮人口金字塔示意圖	42
圖二十三	玉里都市計畫區土地使用現況分布示意圖	45
圖二十四	玉里都市計畫區建物樓層分布示意圖	46
圖二十五	玉里都市計畫區建物結構分布示意圖	47
圖二十六	玉里都市計畫區未開闢公共設施—機關用地示意圖	51
圖二十七	玉里都市計畫區未開闢公共設施—公園、公兒、綠地、體育場用地示意圖	52
圖二十八	玉里都市計畫區未開闢公共設施—停車場及廣停用地示意圖	53
圖二十九	玉里都市計畫區未開闢公共設施—市場、污水處理場用地示意圖	54
圖三十	玉里都市計畫區公共設施用地開闢情形示意圖	55
圖三十一	玉里都市計畫區現況道路分布示意圖	56
圖三十二	玉里都市計畫區交通系統開闢情形示意圖	57
圖三十三	玉里觀光核心區整體發展構想圖	62

圖三十四	玉里都市計畫區發展構想示意圖	64
圖三十五	玉里現況人口預測示意圖	65
圖三十六	玉里鎮近年來房屋稅籍住宅類數量與戶數對照示意圖	67
圖三十七	變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案變更位置示意圖 ...	77
圖三十八	變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案變更後內容示意圖 .	85
圖三十九	玉里鎮警政消防醫療物資據點分布示意圖	95
圖四十	計畫區內緊急道路與救援運送道路分布示意圖	97
圖四十一	變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案防災避難空間示意圖	98
圖四十二	計畫區內火災延燒防止地帶示意圖	99
圖四十三	變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案斷層現況示意圖 ..	103
圖四十四	變更玉里主要計畫可依都市計畫多目標使用辦法設置老人服務設置項目位置分布示意圖	105
圖四十五	都市藍、綠帶發展網絡示意圖	106
圖四十六	玉里都市計畫現有巷道位置示意圖	107
圖四十七	現況工業使用於現行都市計畫位置分布示意圖	108
圖四十八	變 17 案現行計畫示意圖	109
圖四十九	變 17 案本次通檢建議修正後計畫示意圖	109
圖五十	現行玉里都市計畫綠美化公共設施用地位置分布示意圖 ..	110
圖五十一	變更後玉里主要計畫綠美化公共設施用地位置分布示意圖 ..	112

第一章 緒論

壹、計畫緣起

回顧玉里都市計畫於民國 10 年開始實施、民國 44 年重新辦理公告，嗣後又於民國 62 年辦理擴大都市計畫並發布實施，實施至今已歷經了兩次通盤檢討，分別於民國 77 年 10 月 4 日七七府建劃字第 85041 號函公告實施「變更玉里都市計畫(第一次通盤檢討)」以及民國 90 年公告實施「變更玉里都市計畫(第二次通盤檢討)」。

為了促進玉里未來整體發展之需要，並配合先天自然環境之優勢及週遭相關資源整合。自前次通盤檢討發佈實施至今已近 10 年，因此本計畫已超過法定辦理通盤檢討之時限，故應依法辦理通盤檢討作業。

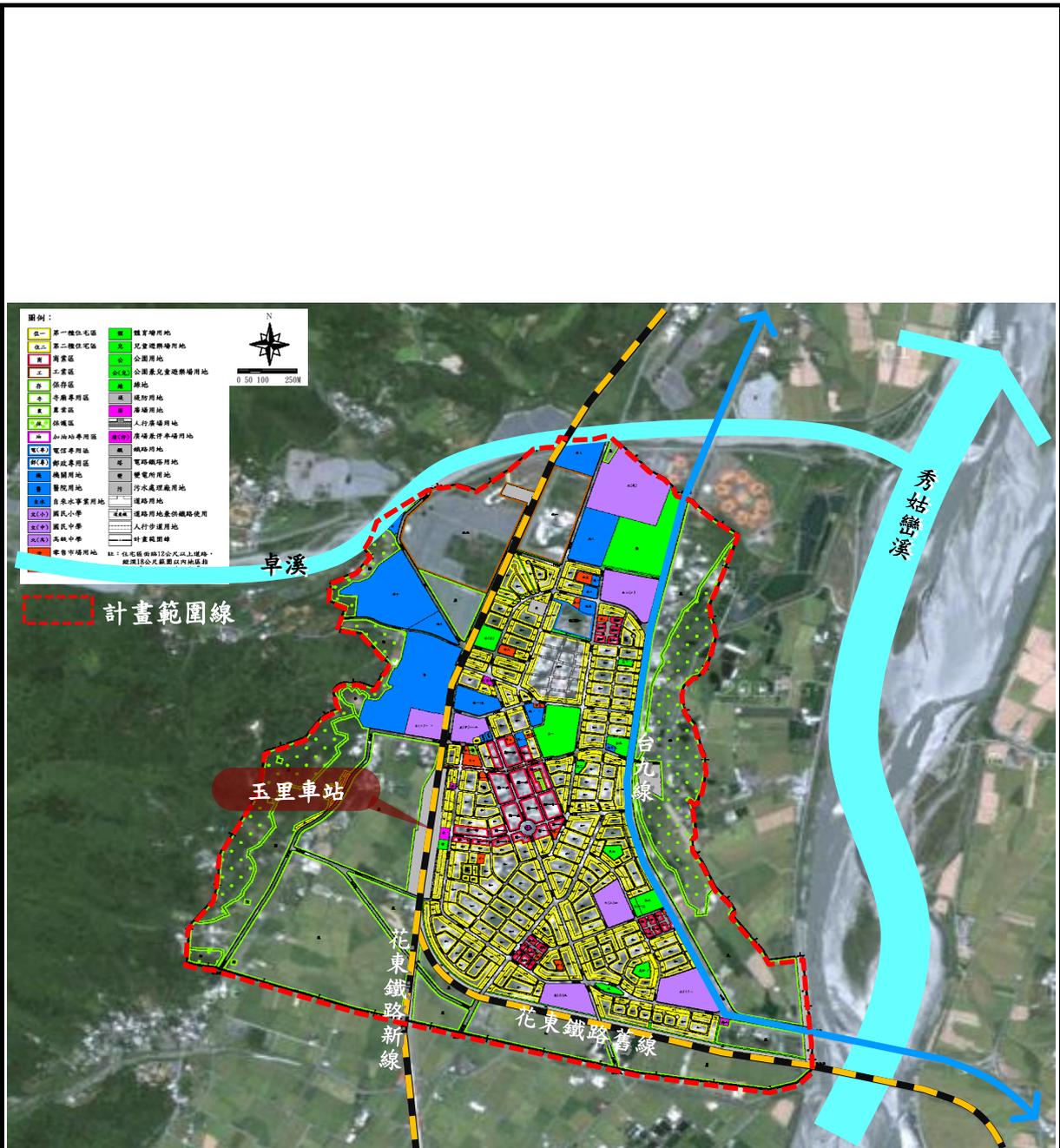
貳、法令依據

依據內政部 100 年 1 月 6 日台內營字第 0990810923 號令修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理通盤檢討各項事宜。

依據都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。」

參、計畫範圍及面積

本計畫範圍北起卓溪、南達玉里自行車道(原舊有鐵道)南約 200 公尺，東自秀姑巒溪，西接中央山脈山麓。計畫面積為 490.51 公頃，區位及範圍詳圖一所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖一 現行玉里都市計畫範圍示意圖

第二章 上位計畫及相關重大建設計畫

壹、上位計畫

一、全國區域計畫(內政部，民國 102 年 10 月)

- (一) 計畫範圍:計畫範圍包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。
- (二) 計畫年期:本計畫之計畫年期為民國 115 年。
- (三) 在國土永續發展之願景下，針對現階段區域發展課題，提出計畫目標及策略如下：
 1. 賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理
 2. 配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討
 3. 加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災
 4. 確保農地總量，並維護糧食生產環境
 5. 整合產業發展需求，提升產業發展競爭力
 6. 檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展
 7. 落實集約城市理念，促進城鄉永續發展
 8. 擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合

二、東部永續發展綱要計畫(行政院經濟建設委員會，民國 96 年 3 月 20 日)

由於受地理環境之阻隔影響，使得東部產業之發展較西部遲緩，但卻也為台灣保留住最後一塊淨土，為促使東部之永續發展，並避免重蹈西部發展之覆轍，未來東部之發展應擺脫西部輕人文，且破壞環境之發展模式，在下列五項原則下，由中央統籌相關資源進行整體規劃，全力達成東部永續發展之目標。

(一) 發展利基型產業

善用自然資源與特色，發展東部地區具競爭優勢與價值創新的特色產業，創造就業機會及提昇競爭力。

(二) 營造東台灣特色之新鄉村社區

根據東部觀光資源、原住民文化、農牧產業等特色、營造產業與生活結合之新鄉村社區。

(三) 妥善保護東部豐富自然資源

優先劃設限制發展地區，與建立土地資源系統、妥善保護及利用東部豐富自然資源。

(四) 強化花東發展核心機能

打造花蓮市與台東市為台灣健康生活城市規劃典範。

(五) 落實綠色運輸及人本環境

營造人本交通環境，強化鐵路人、貨運輸功能及複合式運輸服務，建立東部舒適、低污染、尊重人性的高品質生活環境。

經由本計畫之推動，共計建立 18 項發展策略，46 項重要工作執行計畫，並分三期於 101 年彙整及呈報行政院核定執行。

台灣東部具備有慢活、樂活、優質生活之條件，此一資源已成為人們追求之目標並形成趨勢。本計畫即為因應此發展趨勢與東部地區發展條件，整合提出東部地區未來發展之架構與指導方針，以提振東部地區經濟發展與邁向區域永續發展，並期創造台灣第二次經濟奇蹟。

三、花蓮縣區域計畫(花蓮縣政府，民國 106 年)

(一) 計畫範圍：包含花蓮縣 13 行政轄區(面積約 4,628.57 平方公里)及海域範圍(面積約 2,790.91 平方公里)。

(二) 計畫年期：本計畫之計畫年期為民國 115 年。

(三) 計畫目標：

1. 落實上位計畫及中央政策之指導

為因應國內外之社會、經濟與自然生態環境發展趨勢明顯改變，行政院於民國 99 年 2 月 22 日核定提出「國土空間發展策略計畫」，擘劃國土空間發展願景及發展構想，並擬定國土保育與永續資源管理、創新與產業經濟、城鄉永續發展、綠色與智慧化運輸、國土空間治理等五大面向的空間發展政策綱領，同時亦強調跨域、跨部門及多功能整合發展與治理的重要性。而全國區域計畫並整合納入「國家氣候變遷調適政策綱領」、「以國土保育為先之區域重建綱要計畫」、「永續海岸整體發展方案」、「產業發展綱領」及「全國糧食安全會議」等農地相關政策。

2. 綱要性指導計畫引導花蓮縣城鄉發展

(1) 全市性指導

訂定空間發展構想與策略，促使本市人口、產業及公共設施、環境資源等達到適當配置，並為都市計畫檢討與新訂或擴大都市計畫、非都市土地使用分區劃定及使用地編定及變更等之指導。

(2) 部門性協調

依區域計畫法第 12 條規定：「區域計畫公告實施後，區域內有關之開發或建設計畫，均應與區域計畫密切配合；必要時應修正其事業計畫，或建議主管機關變更區域計畫。」，故本計畫具部門協調平臺功能，且為自然資源、觀光發展、防救災、海域海岸與河岸流域、運輸系統、公共設施、農業發展、產業發展等相關部門計畫發展之指導策略。

3. 跨區、跨部門整合與永續發展

(1) 跨區整合

依天然環境與實質發展需求，結合各行政區之跨區資源，以產業發展、交通連結等促進從核心城市到外環地區之合理成長模式。

(2) 跨部門整合

整合各部門資源，避免各部門計畫間之衝突等，或造成重複投資與設施閒置之資源浪費，以促進產業活動合理分布，提升整體生活品質，並確保環境資源之保育。

(3) 永續發展理念

因應氣候變遷等議題，將節能減碳、環境敏感、成長管理與都市防災等議題納入考量。並依循中央對農地之保育與釋出相關政策、海域區之規劃與管理等之指導。

四、花蓮縣綜合發展計畫(第一次修訂)(花蓮縣政府，民國 91 年)

花蓮縣綜合發展計畫於民國 91 年進行第一次修訂，其計畫內容所論述之未來花蓮縣整體發展定位之相關內容，如以下所述：

(一) 發展目標與策略

以花蓮先天所具有的，珍貴的自然資源、豐富的人文特色，將花蓮縣發展為一個兼具「人文、科技、產業與環保的永續觀光城鎮」。次目標如下：

1. 凝聚縣民共識與發展力量，營造優質的生活與工作環境。
2. 掌握新數位經濟時代的發展契機，奠定永續花蓮的發展根基。

(二) 空間發展構想

1. 三大成長中心

(1) 國際化資訊成長中心

本成長中心包括花蓮市、新城鄉、吉安鄉、壽豐鄉與秀

林鄉等五個鄉鎮；且花蓮市為花蓮縣政治、經濟、文化之中心，故本成長中心將發展為「政經、國防、科技與觀光兼具的都會型次生活圈」。

(2) 基礎產業成長中心

本成長中心包括鳳林鎮、光復鄉、豐濱鄉與萬榮鄉等四個鄉鎮，由於本次生活圈位居於花蓮縣狹長地形之中點站，向北到花蓮，向南到玉里鎮，在本縣未來整體發展上，將可扮演橋樑的角色。未來萬榮工業區、萬榮鄉四個礦業專業區及兆豐休閒農場的開發，再加上原有的光復糖廠，本次生活圈將發展為基礎產業型之次生活圈。

(3) 文化觀光成長中心

本成長中心包括玉里鎮、瑞穗鄉、富里鄉與卓溪鄉。本成長中心不僅為東部地區之穀倉，在西部地區農田日漸污染的情況下，也有潛力與責任成為全省的穀倉；秀姑巒溪的泛舟、未來文化中心南部分館的設立及基礎公共設施的加強，將使本成長中心成為物產、文化與觀光並重的自足型次生活圈。

2. 六大個性發展區

(1) 行政貿易區

本區主要以花蓮都市計畫區、吉安都市計畫區、吉安(鄉公所附近地區)都市計畫區及新城北埔都市計畫區為主，不僅為全縣政治、經濟、交通、文化之中心，未來將發展為環太平洋地區交通、觀光重鎮。本區包括有行政中心區、觀光旅館區、國際會議中心區、花蓮機場、城鄉中心發展區，其中花蓮美崙地區為行政中心區，機關林立，是本市居民或外地旅客洽公、辦事之所在；花蓮舊市區為觀光旅館區，飯店、旅館、KTV、特產店、藝品專賣店、百貨公司等聚集於此，為提供觀光旅客住宿、休閒及購物之所在；慈濟醫院附近為國際會議中心區，配合慈濟志業國際會議廳之設立，本區可提供國際會議所需之場地；花蓮機場位於新城鄉東南邊嘉里村及北埔村內，為本縣對外連絡之重要交通據點。吉安、吉安(鄉公所附近地區)及新城北埔都市計畫區則為城鄉中心發展區。

(2) e 世代產業發展園區

本區位於壽豐鄉境內，結合國立東華大學之設立及科技

園區之開發，將可發展為東臺灣科技大學城。未來以引進高產質、低污染的研究發展型科技工業為主，如光纖電訊、半導體原件、軟體工業、航太科技、生化研究、國防工業等，在全縣產業發展上，將扮演著促進產業升級之重要角色。

(3) 基礎產業發展特區

以光復次生活圈為主，包括鳳林、光復及萬榮。未來發展以佔地 1,480 公頃的萬榮開發區為主要就業地點，另由於礦物局將在萬榮鄉設三處礦業專業區(萬榮、西林及高嶺)、兆豐農場、台糖糖廠等，亦可提供相當之就業機會。

(4) 休閒農業綠意園區

以玉里、富里之良質米生產區為主，並包括瑞穗的茶園及果園區等。本區農作物之生產除提供本縣居民所需外，尚可提供西部居民糧食之需求。

(5) 風景旅遊海岸區

本區從花蓮溪口到大港口，共有一百多公里之海岸線，擁山面海，自然景色絕佳，目前屬於東海岸風景特定區，此帶不僅為東部地區的海岸休閒度假勝地，其景觀資源更可發展國際級旅遊觀光，為臺灣發展海岸觀光最具潛力的地區。其沿線由北至南觀光據點有崇德海灘、三棧溪風景區、七星潭、北濱公園、南濱公園、親不知子斷崖、磯崎風景特定區、貓公山遊憩區、石梯坪風景特定區、大港口、月洞、長虹橋等。

(6) 永續發展生態保育區

本區位於花蓮縣的西側，以太魯閣國家公園及玉山國家公園為主，太魯閣國家公園內擁有陡峻垂直高起海面之清水斷崖、南湖群峰、斷稜地形之奇萊太魯閣稜脊及傾斜地形之合歡山群等，蘊含富饒之生態與遊憩資源；玉山國家公園由於境內海拔高、地形切割劇烈，造成高山與深谷的地形景觀特色，境內動植物生態及文化史蹟亦蘊藏豐富；此外，「玉里野生動物保育區」亦為東臺灣野生動物的天堂，因此本區宜作為永久的自然生態保育帶。

(三) 玉里次生活圈初步空間發展構想(詳圖二)

玉里次生活圈包括瑞穗鄉、玉里鎮、卓溪鄉與富里鄉等四個鄉鎮；未來因應玉山國家公園生態保護區及溫泉休閒觀光遊憩區，將使本次生活圈發展為具人文文化、生態景觀、溫泉休

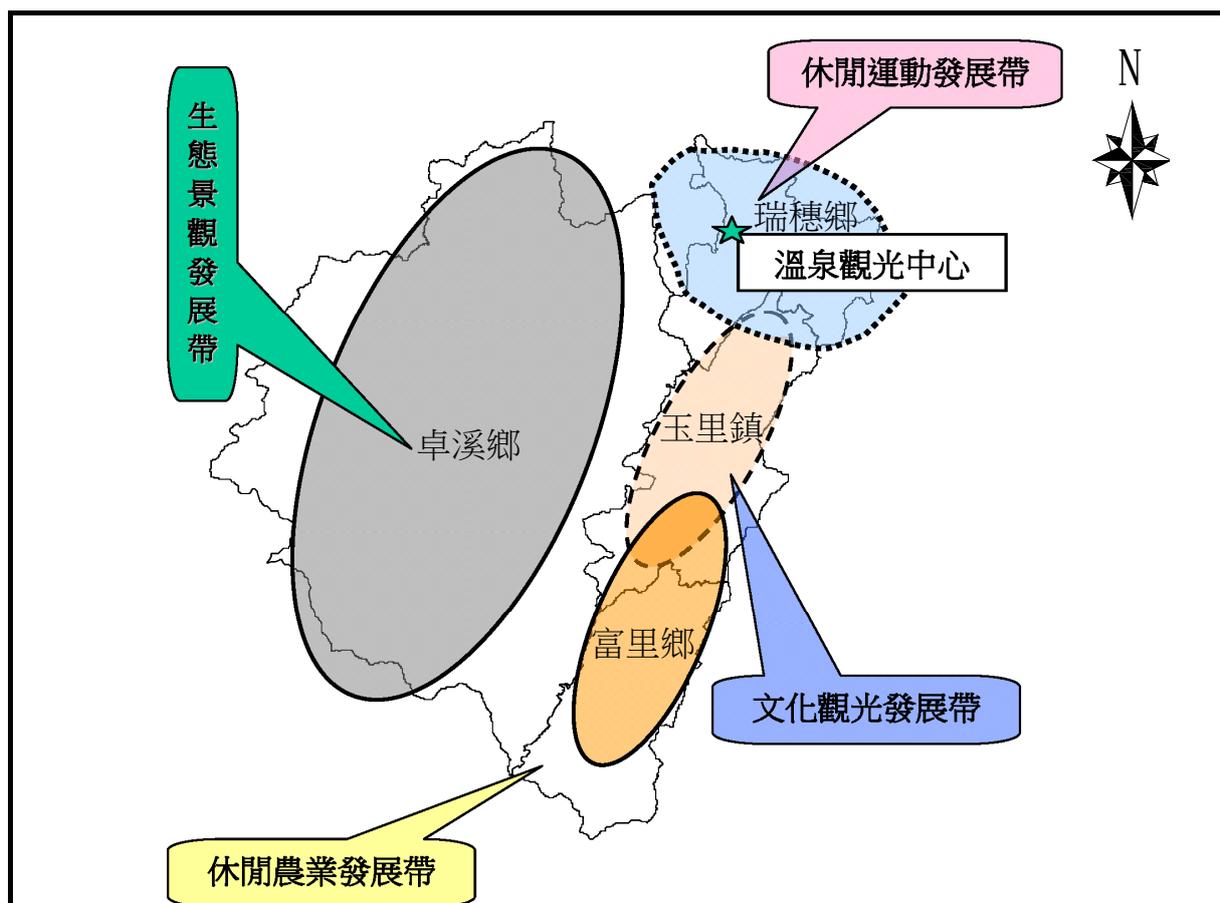
閒及具有國際觀光運動性質的觀光型次生活圈。

1. 休閒運動發展帶

本區之瑞穗鄉擁有二大天然資源，一是瑞穗及紅葉溫泉，另一是著名國際的秀姑巒溪，不僅為東部地區的溫泉觀光休閒度假勝地，其豐富的泛舟資源，也為當地帶來許多觀光收入，未來希望結合休閒運動與溫泉觀光，期許瑞穗鄉能夠發展成為具有國際觀光休閒運動的旅遊發展帶，藉由舉辦國際極限運動，為當地帶來新的契機。

2. 文化觀光發展帶

由於玉里鎮為本次生活圈的人口集聚中心，加上預計在光復次生活圈成立原住民文化園區，有助於原住民文化保存。故本發展帶預計結合國際休閒運動發展帶、原住民文化風情的活動、玉里次生活圈農特產品展銷中心的設置，並著重觀光及原住民文化人才的培訓，期許能帶動區內文化觀光產業的促進。



資料來源：花蓮縣綜合發展計畫(第一次修訂)。

圖二 玉里次生活圈初步空間發展構想示意圖

3. 休閒農業發展帶

主要是由玉里鎮為發展主軸，由於玉里次生活圈中，玉里鎮位於集散中心，加上其發展潛力較大，未來將以區內現有農產技術為基礎，且配合玉里次生活圈農特產品運銷、玉里農特產品展銷中心計畫等，形成本區之產業成長中心，發展成為玉里次生活圈兼具農特產加工及休閒農業的經濟地帶。

4. 生態景觀發展帶

由於玉里次生活圈中的生態景觀發展帶具有豐富的自然及生物資源，如玉山國家公園及豐富的綠色生態保育地帶，未來可以藉由環境保護及生態保育的落實，適度發展國際生態休閒運動，為玉里次生活圈的卓溪鄉帶來新的產業發展機會。

5. 玉里鎮空間發展

玉里鎮位於本次生活圈之中心，扮演地區中心之角色，雖然稱之為鎮，但主要產業仍以農業為主。未來玉里鎮除了憑藉持續維持精緻休閒農業外，亦可以提供高品質的居住社區以配合地區之發展。

玉里鎮同時亦是本區最具產業基礎的城鎮，希望未來結合農特產品的行銷網路及農特產品展銷中心的設置，為玉里鎮帶動地方產業的再生。

五、花東地區永續發展策略計畫(行政院經濟建設委員會，民國 101 年)

本計畫以「永續發展」為規劃方向，並延續「國土空間發展策略計畫」中將花東地區定位為「優質生活產業軸」之原則，以整合世代公平的規劃、考量環境承載與均衡、尊重原住民等多元發展與在地需求，並透過充分溝通討論之公眾參與及公私合作等為規劃理念。

(一) 為落實發展願景，本計畫規劃目標如下：

1. 經濟永續

以營造優質生活為核心，在生態系統涵容的能力內，善用花東地區自然資源與特色，以及朝向低污染、低耗能的產業發展前提下，結合新的文化創意思維與綠色消費的提升，積極發展具競爭優勢與價值創新的綠色產業。同時，利用核心城市經濟競爭力，沿縱谷及海岸二軸帶，建構優質的生活產業廊帶，並結合海岸山脈及離島的海洋文化、中央山脈的原住民特色文

化等，推動全球在地化產業，創造就業機會及提昇地方產業實力。

2. 社會永續

打造花東地區成為「文化無際」、「生活無虞」、「福利無缺」、「健康無憂」、「安全無懼」的富足社會，並發展具花東特色與高品質的公共服務體系、城鄉生活環境與終生學習環境，以形塑花東地區的社會活力，吸引各種人才移居，促進社會融合，增進社會活力，落實公平正義，創造花東地區成為一個樂活健康的安全社會。

3. 環境永續

透過生態環境保育網絡建構，創造花東的優質環境生態，使其在追求滿足基本生活物質需求過程中，能確保有生物多樣性與豐富多元棲地的環境特質。同時，充分體認人與自然及其他生物共存、共榮的倫理，在花東營造與自然共生的城鄉環境，創造使當前世代及未來世代住民，皆可享受到生生不息的哺育大地。

(二) 相關發展策略與做法

1. 擴大觀光與文化之整合加值發展

- (1) 厚植在地多元文化
- (2) 推動文化創意產業平台與聚落
- (3) 規劃推動低碳慢遊路網
- (4) 鼓勵觀光休閒相關產業策略聯盟
- (5) 規劃及推動國際觀光產業發展

2. 發展在地新興產業

- (1) 發展深層海水產業，形成完整生技產業鏈
- (2) 發展運動休閒產業
- (3) 推動養生休閒產業發展
- (4) 鼓勵綠色能源產業之開發應用

3. 推動傳統產業維新及工業區環境轉型

- (1) 推動傳統產業維新
- (2) 推動花東傳統工業區轉型
- (3) 推動傳統工業區資源整合與環境再造

4. 合理管制礦砂開採

- (1) 檢討東砂西運政策
- (2) 加強輔導礦砂業者轉型發展
- (3) 改善礦砂運輸方式

貳、相關計畫

一、推動「東部永續發展綱要計畫」—玉里觀光城鎮總體營造計畫(行政院經濟建設委員會，民國 99 年)

依據行政院「東部永續發展綱要計畫」，東部地區應以觀光產業發展為主軸，並將玉里定位為「三心二軸雙環」空間發展模式中的次核心，利用臺 9 線、臺 11 線及玉長公路等既成交通網絡，希望發展玉里為花蓮具代表性之特色觀光度假城鎮，並以玉里為中心，整合縱谷及海岸軸帶周邊資源，串聯花蓮市及臺東市兩個主要區域發展核心觀光資源，強化整體觀光發展網絡，帶動東部觀光創新永續發展。

(一) 玉里觀光城鎮總體營造景觀發展綱要計畫

充分考量分工互補整合的可能性以強化整體發展潛力，本計畫在規劃願景與實施方案的研提上，與「花蓮縣玉里地區觀光城鎮整體規劃」必須能夠理念一致且有完善的界面整合。

(二) 玉里環鎮自行車道整體建設計畫

玉里環鎮自行車道建設計畫經獲行政院體育委員會核定補助 3,000 萬元辦理本鎮東環線玉里大堤及玉水圳之水與綠生態景觀路段，以銜接舊鐵道路段與璞石閣公園及鎮民廣場(一號公園)預計 100 年中通車啟用，其餘路段將持續爭取經費完成整體建設。

(三) 市區街道景觀暨人本環境改善計畫

於 98、99 年完成仁愛路、光復路及第一期通學步道系統建構，將持續提報計畫爭取經費完成整體人本交通環境建構計畫。

(四) 玉里舊街區整體風貌營造計畫之後續建設計畫

98 年度辦理完成玉里舊街區整體風貌營造之整體規劃，並於 99 年度提報後續建設計畫爭取經費辦理第一階段實質建設計畫，包含玉里都心圓環水景改造工程及八通關古道歷史起點碑再現計畫。

(五) 實驗性生態社區示範計畫

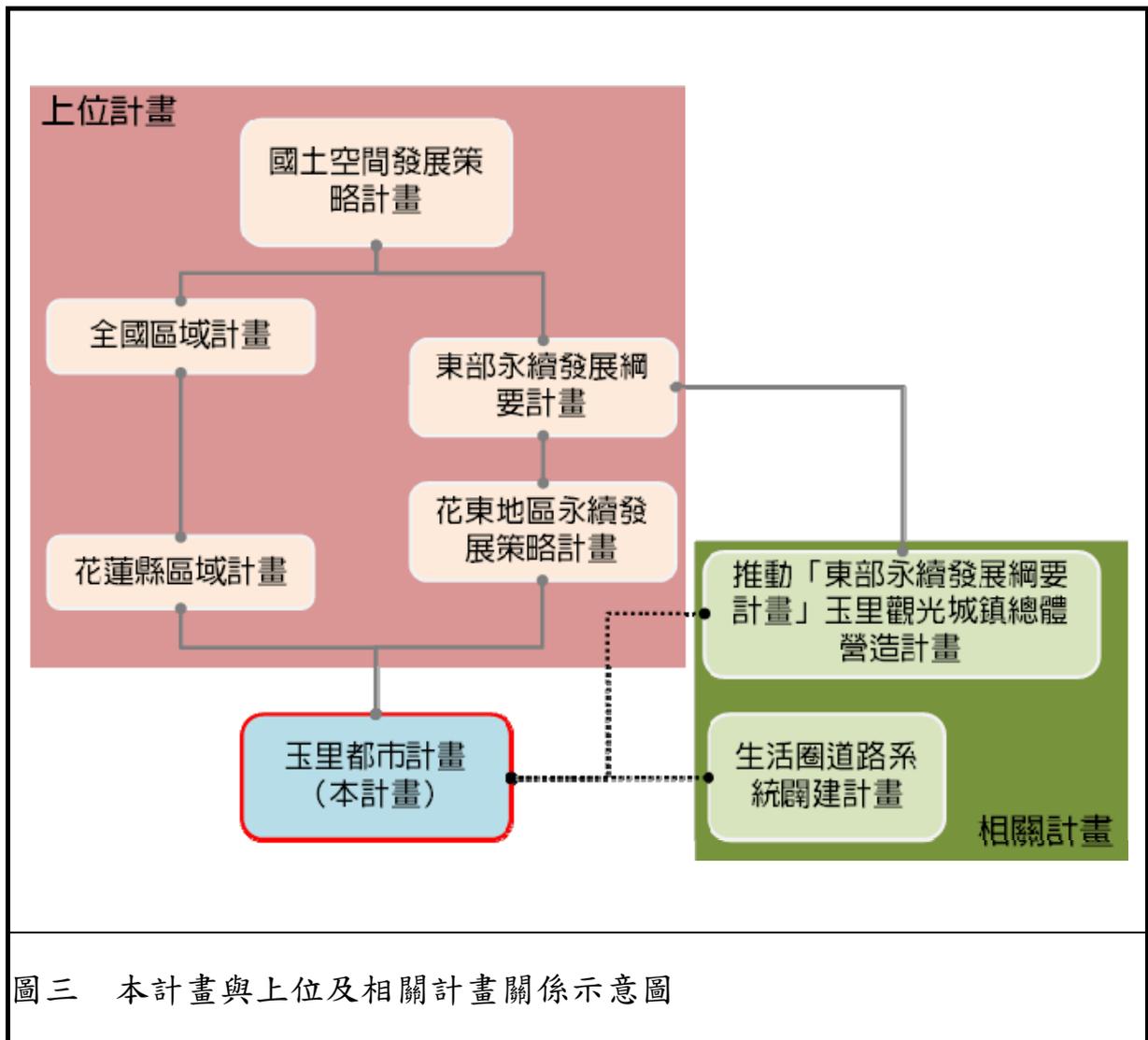
配合內政部營建署推動東部永續發展綱要計畫－實驗性生態社區示範計畫，於 98 年完成大禹生態社區整體規劃；99 年獲核定辦理春日生態社區整體規劃計畫，並將持續輔導其他社區爭取後續補助計畫。

(六) 東台灣養生醫療休閒產業暨新移民部落計畫

內政部營建署依據東部永續發展綱要計畫－推動東台灣養生醫療休閒產業暨新移民部落計畫，於玉里鎮及富里鄉辦理示範點評選作業，玉里鎮長良里、東豐里及大禹里參與評鑑，皆獲選參與後續辦理整體資源整合及推廣宣導計畫。

二、生活圈道路系統闢建計畫(花蓮縣政府，民國 99 年)

生活圈道路系統闢建計畫－玉里鎮五權街及建國一、二、三、四街建設計畫已完成地上物鄰近都市計畫拆遷補償查估造冊作業，總計補償費及獎勵金 6,276 萬元。



圖三 本計畫與上位及相關計畫關係示意圖

第三章 現行計畫內容概述

壹、歷次辦理都市計畫過程概述

玉里都市計畫實施至今已歷經了二次通盤檢討，在民國 91 年 1 月 4 日第二次通盤檢討實施後至今，其間歷次都市計畫異動情形及面積增減彙整詳表一、表二及圖三。

表一 玉里都市計畫歷次變更案一覽表

項次	計畫名稱	公告字號	實施日期	備註
1	變更玉里都市計畫(第二次通盤檢討)案	府旅都字第 140859 號	91 年 1 月 4 日	
2	變更玉里都市計畫(部分農業區為自來水事業用地)案	府城計字第 09401851110 號	95 年 1 月 2 日	
3	變更玉里都市計畫(部分保護區、農業區為電路鐵塔用地)案	府城計字第 0970174765A 號	97 年 11 月 14 日	備註
4	變更玉里都市計畫(中華電信股份有限公司用地)專案通盤檢討案	府建計字第 0990225858A 號	100 年 1 月 3 日	
5	變更玉里都市計畫(部分工業區為鐵路用地)案	府建計字第 1010108273A 號	101 年 6 月 15 日	
6	變更玉里都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)	府建計字第 1030208679A 號	103 年 11 月 13 日	

備註：原「變更玉里都市計畫(部分保護區為電路鐵塔用地)案」未公告實施，其後併入「變更玉里都市計畫(部分保護區、農業區為電路鐵塔用地)案」。

表二 玉里都市計畫歷次變更案面積增減一覽表

項次		1	2	3	4	5	6	歷次個變後計畫面積(公頃)
土地 使用 分區	住宅區	97.64						97.64
	商業區	11.90						11.90
	工業區	29.82						29.82
	保存區	0.39						0.39
	保護區	50.34		-0.03				50.31
	寺廟專用區	0.89						0.89
	加油站專用區	0.20						0.20
	農業區	148.97	-0.35	-0.03				148.59
	電信專用區	0.00			2.06			2.06
	郵政專用區	0.00					0.08	0.08
	小計	340.15	-0.35	-0.06	2.06		0.08	341.88
公共 設施 用地	機關用地	21.89			-2.08		-0.08	19.73
	學校用地	23.93			0.02			23.95
	醫院用地	10.65						10.65
	零售市場用地	0.53						0.53
	停車場用地	1.94						1.94
	體育場用地	7.06						7.06
	公園用地	5.10						5.10
	兒童遊樂場用地	1.47						1.47
	公園兼兒童遊樂場用地	0.96						0.96
	綠地	3.33						3.33
	廣場用地	0.61						0.61
	廣場兼停車場用地	0.13						0.13
	人行廣場用地	1.00						1.00
	變電所用地	0.44						0.44
	污水處理廠用地	1.15						1.15
	堤防用地	1.60						1.60
	鐵路用地	12.80						12.80
	道路用地	54.08						54.08
	人行步道用地	1.54						1.54
	人行綠化步道用地	0.15						0.15
	自來水事業用地	0.00	0.35					0.35
電路鐵塔用地	0.00		0.06				0.06	
小計	150.36	0.35	0.06	-2.06		-0.08	148.63	
合計 1(都市發展用地面積)		291.20	0.35	0.06	-2.06	0.00	0.00	291.61
合計 2(計畫總面積)		490.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	490.51

註：1. 本表項次係依據表一之項次。

2. 本表項次 6「變更玉里都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」，變更面積誤繕，故予以修正。

3. 合計 1(都市發展用地面積)不含農業區、保護區。

資料來源：彙整自變更玉里都市計畫(第二次通盤檢討)及其後歷次個案變更(未含擬定細部計畫部分)。

貳、現行都市計畫內容概述

一、計畫年期

計畫目標年為民國 100 年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 35,000 人，計畫密度每公頃 320 人。

三、土地使用分區計畫

劃設有住宅區、商業區、工業區、保存區、保護區、寺廟專用區、加油站專用區、農業區及電信專用區等，詳如圖四。現行都市計畫土地使用面積詳如表三。

(一) 住宅區

配置 4 處鄰里單元，面積約 97.64 公頃。

(二) 商業區

依鄰里單元之配置，劃設 4 處鄰里商業區。其中商一兼具市鎮商業中心功能，商二、商三及商四僅具鄰里商業中心功能，面積約 11.9 公頃。

(三) 工業區

計畫區內共劃設工業區 2 處，面積共計 29.82 公頃。

(四) 保存區

計畫區內協天宮及華山禪寺劃設為保存區，計畫面積共計 0.39 公頃。

(五) 保護區

計畫區東南側秀姑巒溪及西側山坡地部分，保留劃設為保護區，面積共計 50.31 公頃。

(六) 寺廟專用區

財團法人玉里鎮玉泉寺劃設為寺廟專用區，面積共計 0.89 公頃。

(七) 加油站專用區

劃設加油站專用區 2 處，面積共計 0.2 公頃。

(八) 農業區

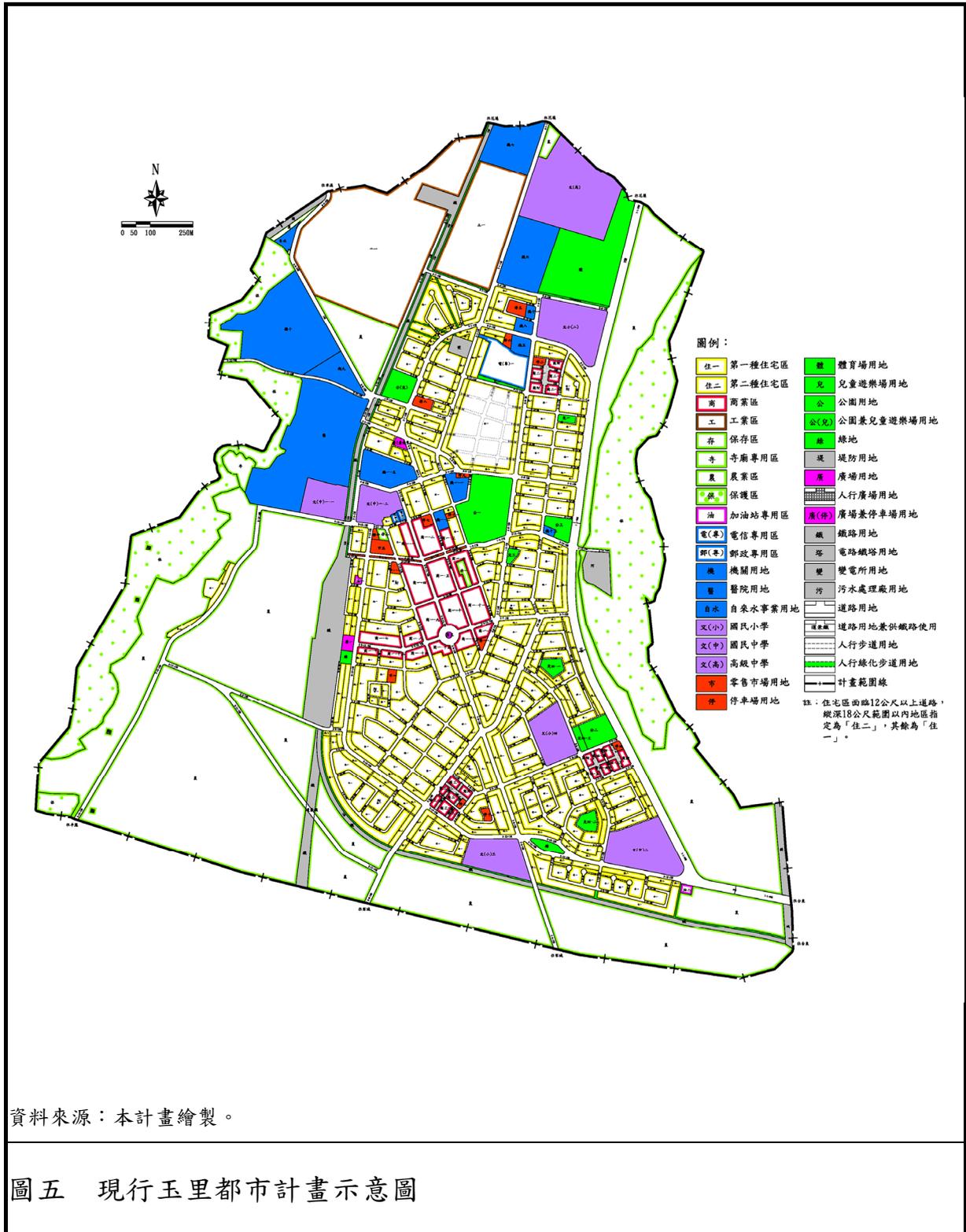
於計畫區外圍處留設為農業區，面積共計 148.59 公頃。

(九) 電信專用區

劃設電信專用區 1 處，面積共計 2.06 公頃。

(十) 郵政專用區

劃設郵政專用區 1 處，面積共計 0.08 公頃。



資料來源：本計畫繪製。

圖五 現行玉里都市計畫示意圖

表三 現行玉里都市計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(一)(%)	百分比(二)(%)
土地 使用 分區	住宅區	97.64	33.48	19.90
	商業區	11.90	4.08	2.43
	工業區	29.82	10.23	6.08
	保存區	0.39	0.13	0.08
	保護區	50.31	—	10.26
	寺廟專用區	0.89	0.31	0.18
	加油站專用區	0.20	0.07	0.04
	農業區	148.59	—	30.29
	電信專用區	2.06	0.71	0.42
	郵政專用區	0.08	0.03	0.02
	小計	341.88	49.04	69.70
	公共 設施 用地	機關用地	19.73	6.77
學校用地		23.95	8.21	4.88
醫院用地		10.65	3.65	2.17
零售市場用地		0.53	0.18	0.11
停車場用地		1.94	0.67	0.40
體育場用地		7.06	2.42	1.44
公園用地		5.10	1.75	1.04
兒童遊樂場用地		1.47	0.50	0.30
公園兼兒童遊樂場用地		0.96	0.33	0.20
綠地		3.33	1.14	0.68
廣場用地		0.61	0.21	0.12
廣場兼停車場用地		0.13	0.04	0.03
人行廣場用地		1.00	0.34	0.20
變電所用地		0.44	0.15	0.09
污水處理廠用地		1.15	0.39	0.23
堤防用地		1.60	0.55	0.33
鐵路用地		12.80	4.39	2.61
道路用地		54.08	18.55	11.03
人行步道用地		1.54	0.53	0.31
人行綠化步道用地		0.15	0.05	0.03
自來水事業用地	0.35	0.12	0.07	
電路鐵塔用地	0.06	0.02	0.01	
小計	148.63	50.96	30.30	
合計(一)(都市發展用地面積)		291.61	100.00	—
合計(二)(計畫總面積)		490.51	—	100.00

註：合計(一)(都市發展用地面積)不含農業區、保護區。

四、公共設施用地計畫

本計畫區公共設施用地計畫彙整如表四並說明如下：

(一) 機關用地

共劃設機關用地 11 處，面積共計 19.73 公頃。

(二) 學校用地

劃設學校用地共計 6 處。其中高中用地 1 處、國中用地 2 處以及國小用地 3 處，面積共計 23.95 公頃。

(三) 醫院用地

劃設醫院用地 1 處供榮民醫院使用，面積 10.65 公頃。

(四) 零售市場用地

劃設零售市場 2 處，面積共計 0.53 公頃。

(五) 停車場用地

劃設停車場用地 18 處，面積共計 1.94 公頃。

(六) 體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積 7.06 公頃。

(七) 公園用地

劃設公園用地 3 處，面積共計 5.10 公頃。

(八) 兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 6 處，面積共計 1.47 公頃。

(九) 公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，面積 0.96 公頃。

(十) 綠地

為維持良好居住環境，於鐵路旁及高壓電線下方劃設 5 公尺寬綠地，面積共計 3.33 公頃。

(十一) 廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積共計 0.61 公頃。

(十二) 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積 0.13 公頃。

(十三) 人行廣場用地

劃設人行廣場用地 3 處，面積共計 1 公頃。

(十四) 變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積 0.44 公頃。

(十五) 污水處理場用地

劃設污水處理場用地 1 處，面積 1.15 公頃。

(十六) 堤防用地

將現有秀姑巒溪及卓溪堤防保留劃設為堤防用地，面積共計 1.6 公頃。

(十七) 自來水事業用地

配合自來水公司興建南區深井及配水池，劃設自來水事業用地 1 處，面積 0.35 公頃。

(十八) 電路鐵塔用地

配合台電公司輸電線路及鐵塔用地需求，劃設電路鐵塔用地 5 處，面積共計 0.06 公頃。

五、交通系統計畫

本計畫區聯外道路共計七條，分別通往花蓮、台東、卓溪、客城等。除主要聯外道路，尚有區內主、次要道路、出入道路、人行綠化步道人行步道及鐵路用地。計畫區內交通系統計畫彙整說明如下及表五：

(一) 道路用地

劃設聯外、主次要道路、出入道路等，面積共計 54.08 公頃。

(二) 人行步道用地

為便利住宅區內部通往服務道路或次要道路而劃設 4 公尺寬人行步道，面積共計 1.54 公頃。

(三) 人行綠化步道用地

配合計畫區內體育場用地南側之交通需求，劃設 6 公尺寬人行綠化步道用地，面積共計 0.15 公頃。

(四) 鐵路用地

現況之花東鐵路，寬度 15 至 40 公尺不等，面積共計 12.80 公頃。

表四 現行玉里都市計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一--一	0.56	文小一西側，2-4 號道路南側。	代表會、消防隊、圖書館、社區活動中心
	機一--二	0.25	5-1 道路與 5-3 道路交叉口	鎮公所
	機一--五	1.84	文中一北側，醫院用地東側。	警分局、戶政事務所
	機五	0.49	機八南側，文小二西南側。	電信用地、無線電載波站、簡易法庭
	機六	3.76	文高南側，體育場西側。	林務局管理處
	機七	2.76	計畫區北端，文高西側。	監理站
	機八	0.33	機五北側，文小二西側。	地政事務所
	機九	1.07	工二南側，醫院用地北側。	復興廣播電台使用
	機十	8.40	工二南側，醫院用地北側。	軍事用地
	機十一	0.15	機八用地北側。	供里民活動中心使用
	機十二	0.12	2-12 號道與 3-12 號道路交叉口	供里民活動中心使用
	小計	19.73		
學校用地	文小二	4.01	體育場南側，機八東側。	
	文小三	2.47	計畫區南端，2-9 號道西側。	中城國小
	文小四	2.24	兒四--一南側，公二西側。	
	文中一	3.50	醫院東側，機一--五西側。	玉里國中
	文中二	3.85	兒四--二東側，油二西北側。	
	文高	7.88	計畫區北端，機七東側。	玉里高中
	小計	23.95		
醫院用地	醫	10.65	文中一西側，計畫區西端。	玉里榮民醫院
零售市場用地	市一	0.15	廣一東側，廣二西南側。	
	市五	0.38	文中一西南側，停一--一北側。	
	小計	0.53		
停車場用地	停一--一	0.11	市五南側，油一東側。	
	停一--二	0.10	廣三東側，2-6 號道路西側。	
	停一--三	0.04	5-15 號道路南側，5-16 號道路。	
	停一--四	0.07	5-15 號道路南側，5-16 號道路。	
	停一--五	0.05	5-15 號道路南側，5-16 號道路。	
	停一--六	0.05	5-15 號道路南側，5-16 號道路。	
	停一--七	0.05	5-15 號道路南側，5-16 號道路。	
	停二	0.13	機五西側，文小二南側。	
	停三	0.07	兒四西側，3-8 號道路南側。	
	停四	0.10	公二南側，1-1 號道路西側。	
	停五	0.30	機八北側	
	停六	0.12	機五北側	
	停七	0.13	鎮公所對面	
	停八	0.26	廣場兼停車場用地北側	

表四 現行玉里都市計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
停車場用地	停九	0.09	機一--一北側，原玉里國小西北側。	
	停十	0.07	市五用地北側	
	停十一	0.07	鎮公所後方	
	停十二	0.13	文小三北側	
	小計	1.94		
體育場用地	體	7.06	文高南側，機六東側。	
公園用地	公一	3.52	機一--一東側，1-2 號道路北側。	
	公二	1.00	文小四西側，1-1 號道路西側。	
	公三	0.58	工二東側，變電所用地西側。	
	小計	5.10		
兒童遊樂場用地	兒一	0.15	6-12 號道路與 3-12 號道路交叉口	
	兒二	0.16	機五用地南側	
	兒三	0.17	6-18 號道路與 6-19 號道路之間。	
	兒四--一	0.38	文中二西側，4-8 號道路南側。	
	兒四--二	0.38	6-42 號道路南側，6-43 號道路。	
	兒四--三	0.23	公二西側，文小四西側。	
	小計	1.47		
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)	0.96	醫院用地東北側	
綠地	綠	3.33	分布於計畫區中	
廣場用地	廣一	0.21	3-3 號道路西端	
	廣三	0.40	3-3 號道路與 3-2 號道路交會處	
	小計	0.61		
廣場兼停車場用地	廣兼停二	0.13	機一-五北側，2-3 號道南側。	
人行廣場		1.00	分布於三處鄰里商業區中間	
變電所用地	變	0.44	機五西側，機九北側。	
污水處理廠用地	污	1.15	文小一東南側，1-1 號道路東側。	
堤防用地	堤	1.60	計畫區西北端及計畫區東南端	
自來水事業用地	自	0.35	計畫區西北側	
電路鐵塔用地		0.06		
鐵路用地	鐵	12.80		
人行步道用地		1.54		
人行綠化步道用地		0.15		

表五 現行玉里都市計畫道路編號表

道路功能分類		編號	寬度(M)	長度(M)	起訖位置	備註
主要道路	聯外道路	1-1	30	2,868	計畫區東側，自計畫區北側起東至計畫區東南側止。	台9省道
	區內道路	1-2	17	144	公一南側，自5-2號道路起，東接2-6號道路止。	
次要道路	聯外道路	2-1	15	1,278	自計畫區北側起，南至2-3號道路止。	
	區內道路	2-2	15	475	機五北側，二端分別接1-1號及3-1號道路。	
	區內道路	2-3	15	821	自醫院用地東側起，東接1-1號道路止。	
	區內道路	2-4	15	521	自文中一-二西側起，東至機一-一北側止。	
	區內道路	2-6	15	1,407	自體育場南側起，南接2-9號道路止。	
	區內道路	2-7	15	268	廣三東側2-6號道路起，西接1-1號道路止。	
	聯外道路	2-8	19	1,208	自2-7號道路起，南至計畫區南側止。	接台18省道
	聯外道路	2-9	15	1,136	自廣三南側起，南至計畫區南側止。	
	聯外道路	2-10	15	1,708	自文中一-二南側起，向西轉南至計畫範圍西南側止。	
	區內道路	2-11	15	1,106	位計畫區西南側，二端分別接2-8號、2-10號道路。	
	區內道路	2-13	15	2,165	自文中一-二南側起，向南往東接1-1號道路止。	
	區內道路	2-14	15	259	文小三東北側的綠地南緣，向兩邊連接2-13號道路。	
	區內道路	3-1	13	561	自機五西側起，南接2-4號道路止。	
	區內道路	3-2	12.72	514	自文中一-二東側起南至廣三止。	
	區內道路	3-3	12.72	514	自廣一東側起，西接2-6號道路止。	
	區內道路	3-4	12	427	位體育場南側，自2-1號道路起，東接1-1號道路止。	
	區內道路	3-9	12	420	計畫區西南側，自2-11號道路分叉起，東接2-13號道路。	
	聯外道路	3-15	10	545	自醫院北側向西延伸至計畫範圍界。	
	聯外道路	6-8	15	1,130	位工二西側，自計畫區西北側，向東南接至3-1號道路。	與原3-10道路部分路段合併整編拓寬為15M
服務道路	區內道路	2-5	15	201	位機一-五東側，二端分別接2-3號及2-4號道路。	
	區內道路	2-12	15	239	位公一東南側，二端分別接2-6號及1-1號道路。	
	區內道路	4-1	15	245	位工一南側，自2-1號道路起，西接4-11號道路止。	
	區內道路	3-5	12	803	自文中二西側起，北接2-8號道路止。	
	區內道路	3-6	12	690	自停四北側起，西接2-13號道路止。	
	區內道路	3-7	12	164	位停四南側，自1-1號道路起至3-5號道路止。	
	區內道路	3-8	12	121	位停三北側，2-8號道路起，東接3-6號道路止。	
	區內道路	3-10	12	100	自醫院用地東北側起，北至6-8號道路止。	
	區內道路	3-11	11	462	自電專一南側起，東接1-1號道路止。	
	區內道路	3-12	11	786	兒一西側，二端分別接3-11號及2-7號道路。	
	區內道路	3-13	11	469	廣三南側，自2-9號道路起，西南接2-13號道路止。	
	區內道路	3-14	11	633	自文中一-二南側起，二端分別接2-13號及3-14號道路。	
	區內道路	4-2	10	172	位文小二南側，自2-2號道路起，南接3-11號道路止。	
	區內道路	4-3	10	233	廣一南側，自2-13號道路起，東接3-13號道路止。	
	區內道路	4-4	10	534	為計畫區西南側，二端均接2-13號道路。	
	區內道路	4-5	10	370	兒四之一東側，二端分別接2-8號及3-5號道路。	
	區內道路	4-6	10	285	位文小四西側，自3-6號道路起，北接2-8號道路。	

表五 現行玉里都市計畫道路編號表

道路功能分類	編號	寬度(M)	長度(M)	起訖位置	備註	
服務 道路	區內道路	4-7	10	401	自文中二西側起，西北接 3-6 號道路止。	
	區內道路	4-8	10	239	自兒四-二北側起，西南接 2-13 號道路止。	
	區內道路	4-9	10	514	自文中二南側起，向南轉西接分別接 2-13 號道路。	
	區內道路	4-10	10	89	文中二西南側，二端分別接 2-13 號及 4-9 號道路。	
	區內道路	4-11	10	697	自工二東側起，南接 3-10 號道路止。	
	區內道路	4-12	12	115	污水處理場北側，西接 1-1 號道路止。	
	區內道路	5-1	9.09	662	自機一-五東南側起，南接 2-6 號道路止。	
	區內道路	5-2	9.09	550	自機一-一西側起，南接 3-3 號道路止。	
	區內道路	5-3	9.09	317	自公一西北側起，西南接 3-2 號道路止。	
	區內道路	5-4	9.09	211	醫院用地東側，二端分別接 2-3 號及 2-4 號道路。	
	區內道路	5-5	9.09	195	位機一-五北側，二端分別接 5-4 號及 2-5 號道路。	
	區內道路	5-6	9.09	106	位存一東側，自 5-2 號道路起，東接 2-6 號道路止。	
	區內道路	5-7	9.09	83	位電專二南側，自 3-14 號道路起，東接 3-2 號道路止。	
	區內道路	5-8	9.09	221	自停一-一西側起，南接 5-11 號道路止。	
	區內道路	5-9	9.09	207	位停一-一南側，自 6-23 號道路起，東接 3-14 號道路止。	
	區內道路	5-10	9	427	存一南側，二端分別接 2-6 號及 5-8 號道路。	
	區內道路	5-11	9	208	位廣一東北側，自 2-13 號道路起，東接 3-14 號道路止。	
	區內道路	5-12	9	326	位市一東側，自 5-11 號道路起，南接 3-13 號道路。	
	區內道路	5-13	9	221	廣三南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	5-14	9	400	廣三南側，二端分別接 2-9 號及 2-13 號道路。	
	區內道路	5-15	9	527	位存一北側，自 5-2 號道路起，向西往北接 2-10 號道路。	
	區內道路	5-16	9	436	位存一北側，自 5-2 號道路起，西至鐵路止。	
	區內道路	6-1	8	299	位變電所北側，一端接 2-1 號之囊底路。	
	區內道路	6-2	8	326	位變電所西北側，二端均接 2-1 號道路。	
	區內道路	6-3	8	319	公(兒)北側，二端均接 2-1 號道路。	
	區內道路	6-4	8	156	公(兒)南側，二端分別接 2-1 號及 6-8 號道路。	
	區內道路	6-5	8	235	公(兒)北側，二端分別接 3-1 號及 6-3 號道路。	
	區內道路	6-6	8	141	公(兒)東北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-7	8	144	停八北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-9	8	149	廣停二東北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-10	8	275	位文小二西側，二端均接 2-6 號道路。	
	區內道路	6-11	8	46	位商二-三東側，一端接 3-11 號之囊底路。	
	區內道路	6-12	8	232	兒一北側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。	
	區內道路	6-13	8	232	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。	
	區內道路	6-14	8	232	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。	
	區內道路	6-15	8	232	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。	
	區內道路	6-16	8	232	公一東側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。	
	區內道路	6-17	8	233	公一東側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。	
	區內道路	6-18	8	116	兒三北側，二端分別接 3-12 號及 2-6 號道路。	
	區內道路	6-19	8	182	兒三南側，二端分別接 2-6 號及 6-22 號道路。	
	區內道路	6-20	8	116	兒三南側，二端分別接 2-6 號及 3-12 號道路。	
	區內道路	6-21	8	115	兒三南側，二端分別接 2-6 號及 3-12 號道路。	
區內道路	6-22	8	301	公三南側，二端均接 3-12 號道路。		

表五 現行玉里都市計畫道路編號表

道路功能分類	編號	寬度(M)	長度(M)	起訖位置	備註	
服務 道路	區內道路	6-23	8	253	位廣一北側，二端分別接 5-16 號及 2-13 號道路。	
	區內道路	6-24	8	68	位廣一東側，二端分別接 3-3 號及 6-25 號道路。	
	區內道路	6-25	8	286	位廣一東南側，二端分別接 2-13 號及 3-14 號道路。	
	區內道路	6-26	8	250	位市一南側，二端均接 4-3 號道路。	
	區內道路	6-27	8	307	位市一南側，二端均接 3-13 號道路。	
	區內道路	6-28	8	110	位廣三南側，二端分別接 3-13 號及 5-14 號道路。	
	區內道路	6-29	8	217	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	6-30	8	217	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	6-31	8	216	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	6-32	8	280	位文小三西側，二端均接 4-4 號道路。	
	區內道路	6-33	8	93	位文小三西側，二端分別接 4-4 號及 6-32 號道路。	
	區內道路	6-34	8	213	位文小三西側，二端均接 4-4 號道路。	
	區內道路	6-35	8	507	位文小三北側，二端均接 3-6 號道路。	
	區內道路	6-36	8	272	位文小三西側，二端分別接 2-8 號及 2-13 號道路。	
	區內道路	6-37	8	180	位文小三西側，二端均接 6-36 號道路。	
	區內道路	6-38	8	138	位兒四一西側，二端分別接 2-6 號及 2-8 號道路。	
	區內道路	6-39	8	138	位兒四一西側，二端分別接 2-6 號及 2-8 號道路。	
	區內道路	6-40	8	138	位兒四一西南側，二端分別接 2-6 號及 2-8 號道路。	
	區內道路	6-41	8	132	位兒四一西南側，二端分別接 2-8 號及 2-9 號道路。	
	區內道路	6-42	8	145	位兒四一北側，二端分別接 2-8 號及 4-5 號道路。	
	區內道路	6-43	8	96	位兒四一西側，二端分別接 3-5 號及 6-42 號道路。	
	區內道路	6-44	8	106	位文小四北側，二端分別接 2-8 號及 6-45 號道路。	
	區內道路	6-45	8	129	位文小四北側，二端分別接 3-5 號及 4-6 號道路。	
	區內道路	6-46	8	311	位文小四西側，二端均接 4-6 號道路。	
	區內道路	6-47	8	98	位文小四西側，二端分別接 4-6 號及 6-46 號道路。	
	區內道路	6-48	8	234	位公二北側，二端分別接 3-5 號及 4-5 號道路。	
	區內道路	6-49	8	126	位公二北側，二端分別接 4-5 號及 6-48 號道路。	
	區內道路	6-50	8	206	位文小三東北側，二端均接 4-7 號道路。	
	區內道路	6-51	8	195	位文小三東北側，二端均接 4-7 號道路。	
	區內道路	6-52	8	201	位兒四二北側，二端分別接 3-5 號及 4-82 號道路。	
	區內道路	6-53	8	94	位兒四二西側，二端分別接 3-5 號及 6-52 號道路。	
	區內道路	6-54	8	96	位公二南側，二端分別接 3-6 及 3-7 號道路。	
區內道路	6-55	8	360	位兒四二東側，二端均接 3-5 號道路。		
區內道路	6-56	8	119	位兒四二東側，二端分別接 3-5 號及 6-55 號道路。		
區內道路	6-57	8	47	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。		
區內道路	6-58	8	47	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。		
區內道路	6-59	8	52	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。		
區內道路	6-60	8	49	位文中二南側，一端接 4-9 號之囊底路。		
區內道路	6-61	8	219	位文中二南側，二端均接 4-9 號道路。		
區內道路	6-62	8	238	位廣一南側，接至 3-9 號道路。		
人行步道	未編號	4	3,505			
人行綠化步道		6				

六、土地使用分區管制要點

- (一) 本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。
- (二) 住宅區面臨 12 公尺以上道路，縱深 18 公尺範圍以內地區指定為「住二」，其餘為「住一」；「住二」之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%，「住一」之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- (三) 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
- (四) 本計畫之工業區指定為乙種工業區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- (五) 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- (六) 寺廟專用區以供建築寺廟為限，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- (七) 醫院用地以供醫療、衛生等設施使用為限，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- (八) 學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- (九) 零售市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- (十) 加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- (十一) 污水處理場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。
- (十二) 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：
 1. 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
 2. 建築物提供部分樓地板面積下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。
 - (1) 私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 - (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- (十三) 建築線退縮規定如下：
 1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，

其退縮建築應依下列規定辦理：

分區使用	退縮規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如有特殊情形者，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 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	

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。

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

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

(十四) 停車空間設置基準如下：

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

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

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

2. 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。
- (十五) 電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%；得為「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第一項第一至四款之使用。
- (十六) 郵政專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用：

1. 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。
- (十七) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- (十八) 本要點未規定事項，適用其他法令規定辦理。

參、整體開發地區辦理情形

一、玉里都市計畫整體開發地區辦理情形

玉里都市計畫區內計 14 處附帶條件地區(詳表六、圖六所示)，其中 13 處應擬定細部計畫，至今已依規定完成 12 處細部計畫擬定作業。

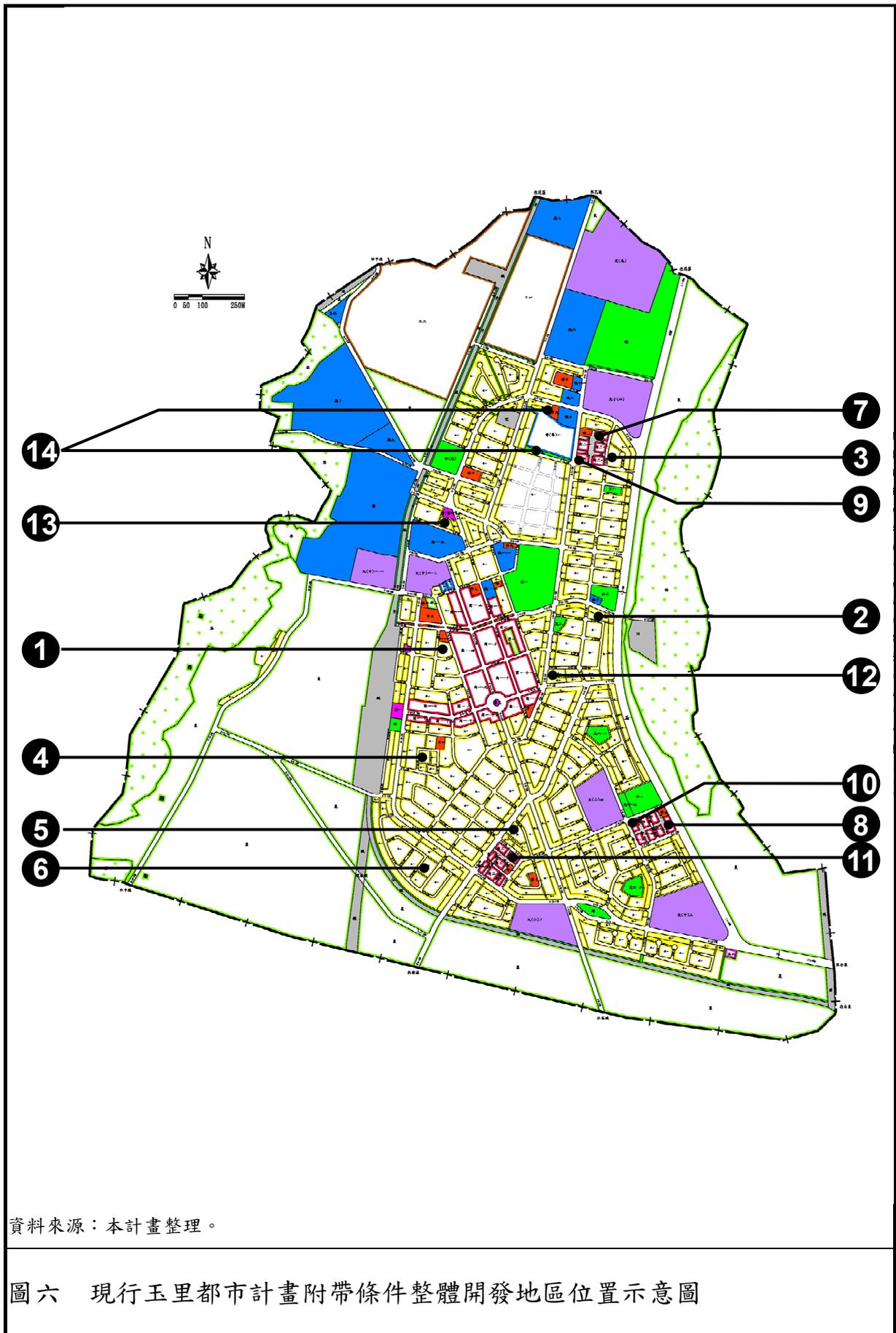
表六 現行玉里都市計畫附帶條件整體開發地區一覽表

編號	變更歷程	計畫書 所載變 更編號	公設名稱及 位置	附帶條件	辦理情形	處理情形
1	變更玉里 都市計畫 (第一期 公共設施 保留地專 案通盤檢 討)案(80 年)	2-1	原「兒一 一」；「商 一-四」西側	應另行擬定細部計 畫(含配置適當之 公共設施用地與擬 具具體公平合理之 事業及財務計畫) 並俟細部計畫完成 法定程序發布實施 後始得發照建築。	89.12 擬定玉里都市計畫 (原兒一~一用地變更為住 宅區)細部計畫(花蓮縣第 八期和平重劃,103年11 月公告重劃計畫書)	-
2		2-2	原「兒一 二」；「機 十二」南側		107.04 變更玉里都市計畫 (原兒童遊樂場用地「兒一 -二」變更為住宅區)細部 計畫(第一次通盤檢討 案)	細部計畫第 一次通盤檢 討發布實 施。
3		2-3	原「兒二 一」；「兒 一」北側		107.04 變更玉里都市計畫 (原兒童遊樂場用地「兒二 -一」變更為住宅區)細部 計畫(第一次通盤檢 討案)	
4		2-4	原「兒三 一」；「市 一」西南側		107.04 變更玉里都市計畫 (原兒童遊樂場用地「兒三 -一」變更為住宅區)細部 計畫(第一次通盤檢 討案)	細部計畫通 盤檢討辦理 中。
5		2-5	原「兒三 二」；「停 十二」西北 側		97.04 擬定玉里都市計畫 (原兒童遊樂廠用地(兒三 之二)變更為住宅區)細部 計畫	
6		2-6	原「兒三 三」；「停 十二」西側		107.04 變更玉里都市計畫 (原兒童遊樂場用地「兒三 -三」變更為住宅區)細部 計畫(第一次通盤檢 討案)	細部計畫第 一次通盤檢 討發布實 施。
7		4-1	原「機 二」；「停 二」東側		應另行擬定細部計 畫(含配置停車場 用地與擬具具體公 平合理之事業及財 務計畫),並俟細 部計畫完成法定程 序發布實施後始 得發照建築。	
8		4-2	原「機 四」；「文 小四」東側		91.07 擬定玉里都市計畫 (原機四機關用地變更為商 業區)細部計畫(花蓮縣第 10期興國重劃,99年5月 完成)	-

表六 現行玉里都市計畫附帶條件整體開發地區一覽表

編號	變更歷程	計畫書 所載變 更編號	公設名稱及 位置	附帶條件	辦理情形	處理情形
9	變更玉里 都市計畫 (第二次 通盤檢 討)案(91 年)	6-1	原「市 二」；「機 五」東側	應另行擬定細部計 畫(含配置適當之 公共設施用地與擬 具具體公平合理之 事業及財務計 畫)並俟細部計 畫完成法定程序發 布實施後始得發 照建築。	107.04 變更玉里都市計畫 (原市場用地「市二」變 更為商業區)細部計畫(第 一次通盤檢討案)	細部計畫第 一次通盤檢 討發布實 施。
10		6-2	原「市 四」；「文 小四」東側		107.04 變更玉里都市計畫 (原市四市場用地變更為商 業區)細部計畫(第一次通 盤檢討案)	
11		6-3	原「市 三」；「停 十二」西 北側		107.04 變更玉里都市計畫 (原市三市場用地變更為商 業區)細部計畫(第一次通 盤檢討案)	
12		7	原「市 六」；「2- 7-15M」、 「2-6-15M」 路口處		91.07 擬定玉里都市計畫 (原(市六)市場用地變更為 住宅區)細部計畫書(花蓮 縣第9期光復重劃,已於 99年5月完成)	-
13		7	機一-五用地 內廣停南側		應另行擬定細部計 畫(含配置適當之 公共設施用地與擬 具具體公平合理之 事業及財務計 畫)並俟細部計 畫完成法定程序發 布實施後,始得發 照建築。	未擬定細部計畫
14	8	工-三東側機 五用地南端 及北端	以跨區市地重劃方 式開發。	未重劃開發	-	

資料來源：本計畫整理。

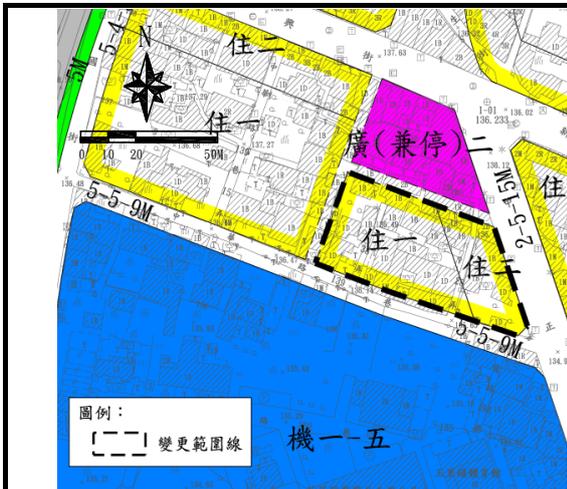


資料來源：本計畫整理。

圖六 現行玉里都市計畫附帶條件整體開發地區位置示意圖

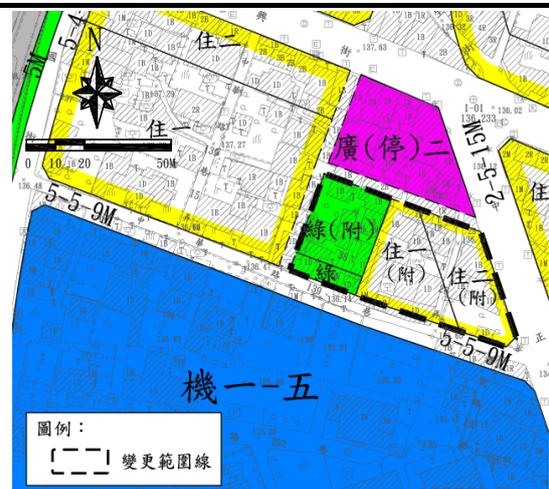
二、解決對策

其中編號 13 案之附帶條件地區於本次通盤檢討變更案第 11 案主動調整附帶條件，並直接將變更回饋之公共設施用地項目於主要計畫劃設。



資料來源：本計畫整理。

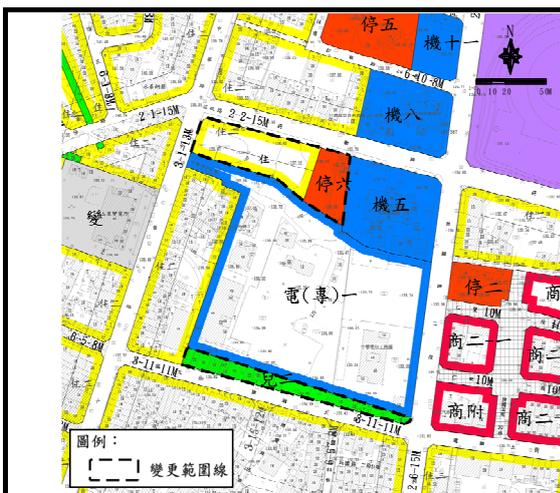
圖七 編號 13 整體開發地區現行計畫示意圖



資料來源：本計畫整理。

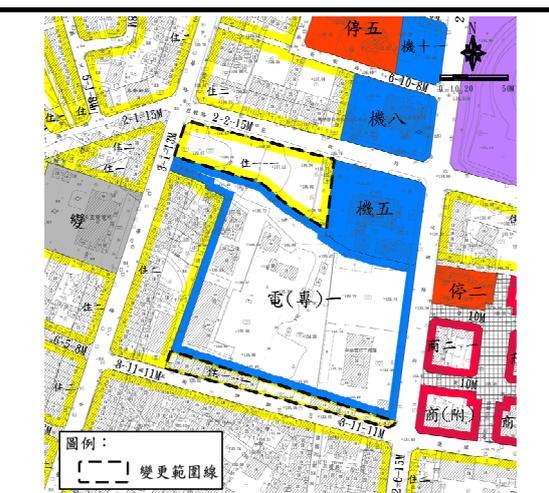
圖八 編號 13 整體開發地區本次通盤檢討建議修正後計畫示意圖

另編號 14 案之整體開發地區原計畫規定採跨區辦理市地重劃方式整體開發，考量本案整體開發範圍土地均已直接面臨道路，現況地上物密集，整體開發地區面積僅約 0.56 公頃，整體考量之下恐無開發效益。估建議依部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」之對策三：採用降低容積率後解除整體開發限制之方式辦理。



資料來源：本計畫整理。

圖九 編號 14 整體開發地區現行計畫示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖十 編號 14 整體開發地區建議修正後計畫示意圖

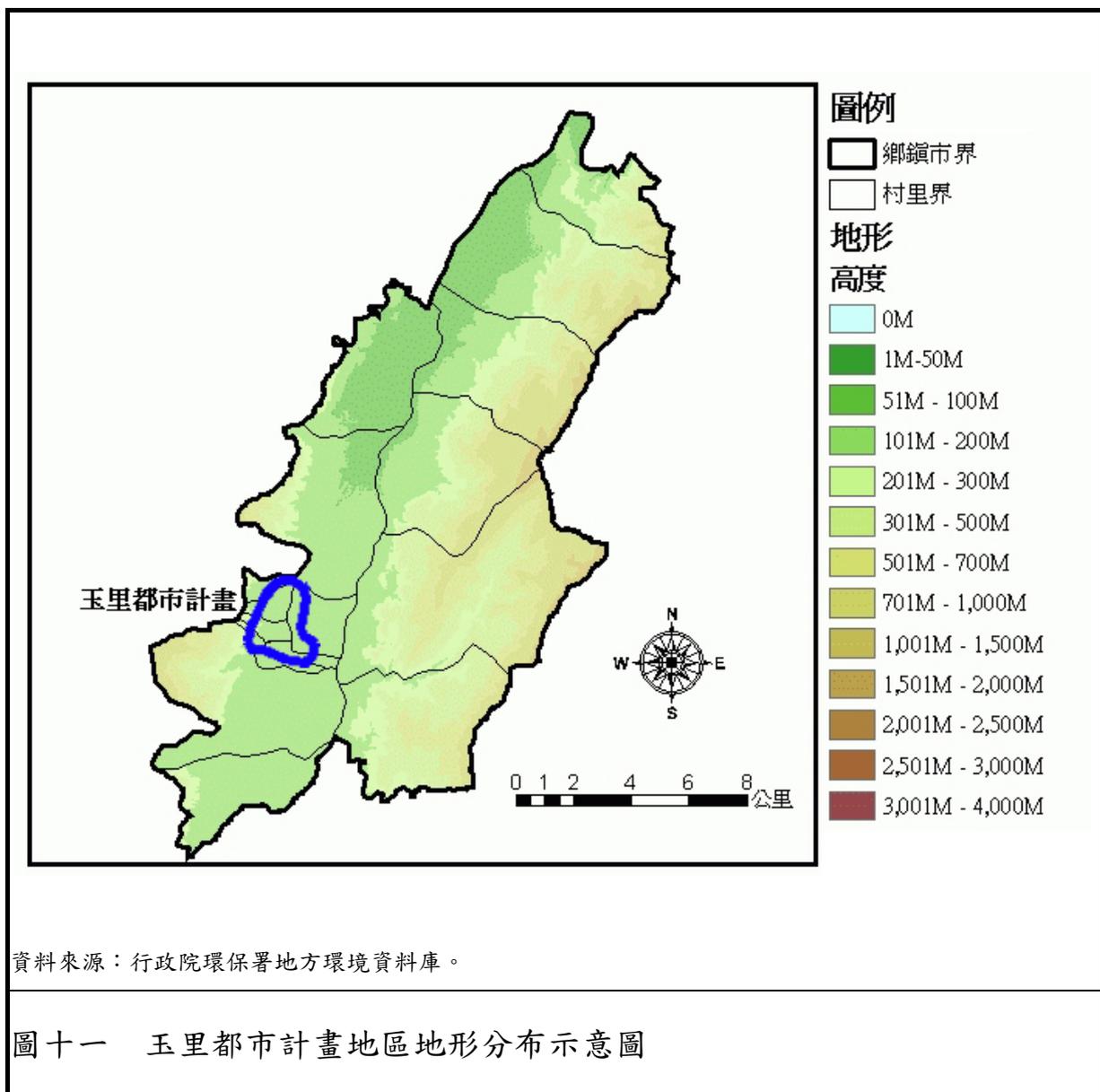
第四章 發展背景分析

壹、自然環境分析

一、地形、地勢

計畫區位於花蓮縣南部，花東縱谷中段，約介北緯 23 度 30 分及東經 121 度 16 分之間，秀姑巒溪流貫其中，中央山脈與海岸山脈對峙兩側，其高度約為 201 公尺至 500 公尺之間(詳圖十一)。

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

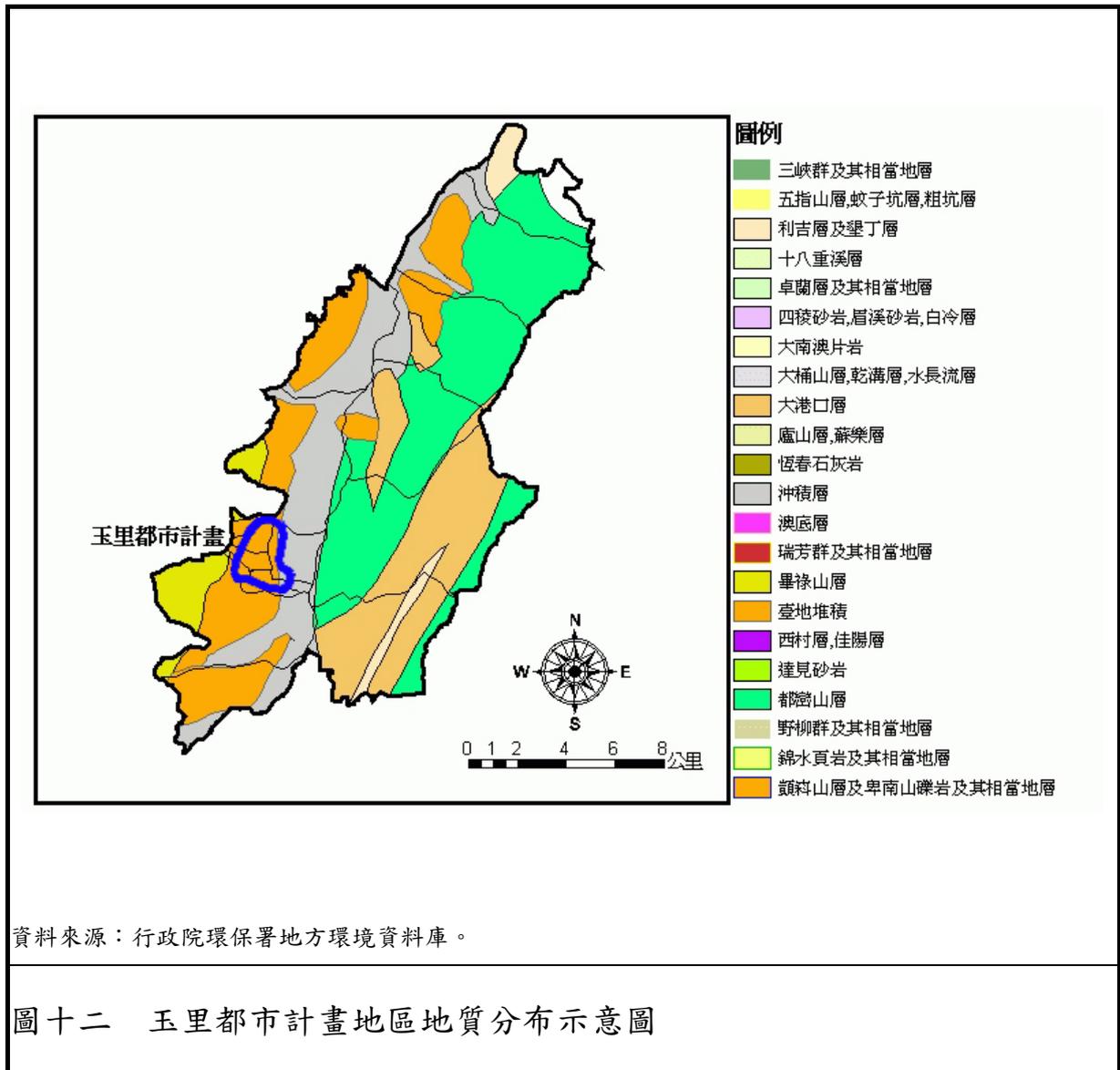


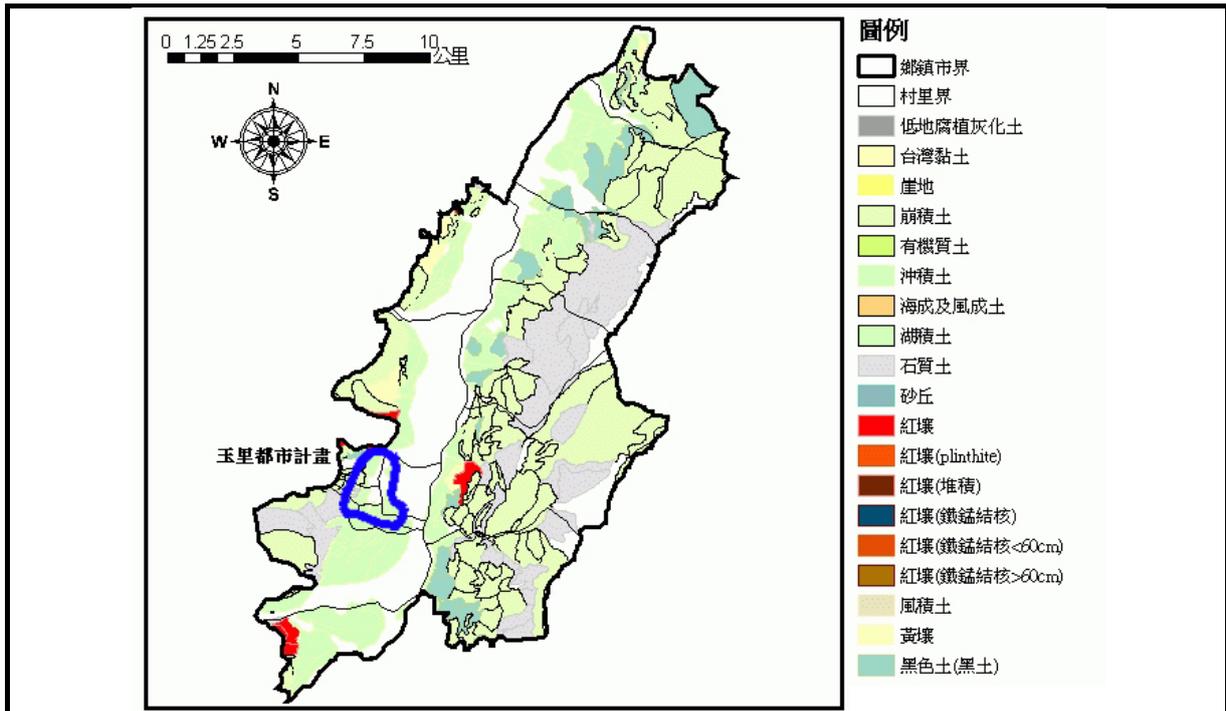
二、地質與土壤

玉里鎮地質含卑南山礫岩，偶挾凝灰岩之都巒山層；西側坡麓與南端尾部為泥岩之利吉層，質軟而易風化，沖蝕後多呈惡地形(詳圖十二)。而土壤成分大多以沖積土居多(詳圖十三)。

計畫區之地質環境主要為「台地堆積」，並夾雜少數因秀姑巒溪沖積而成的「沖積層」，因此在土壤方面，計畫區大多為屬「沖積土」，因此土壤具有良好的滲水性，土質肥沃度佳，非常適宜發展農產及其相關產業。

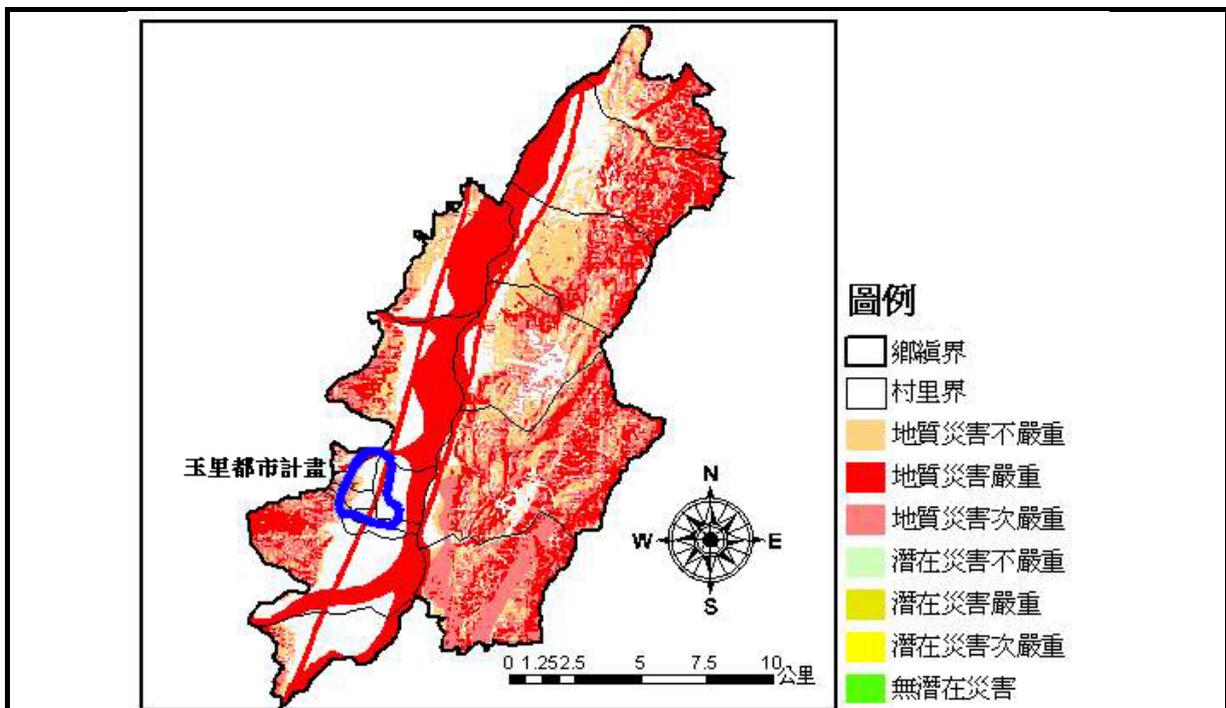
由於計畫區受到東西兩側緊鄰之中央山脈與海岸山脈雙面的夾擊下，計畫區西側鄰中央山脈之地區屬「地質災害不嚴重」之地區，計畫區東側之秀姑巒溪沿線則為「地質災害嚴重」之地區，易受到秀姑巒溪之災害波及。(詳圖十四)





資料來源：行政院環保署地方環境資料庫。

圖十三 玉里都市計畫地區土壤分布示意圖



資料來源：行政院環保署地方環境資料庫。

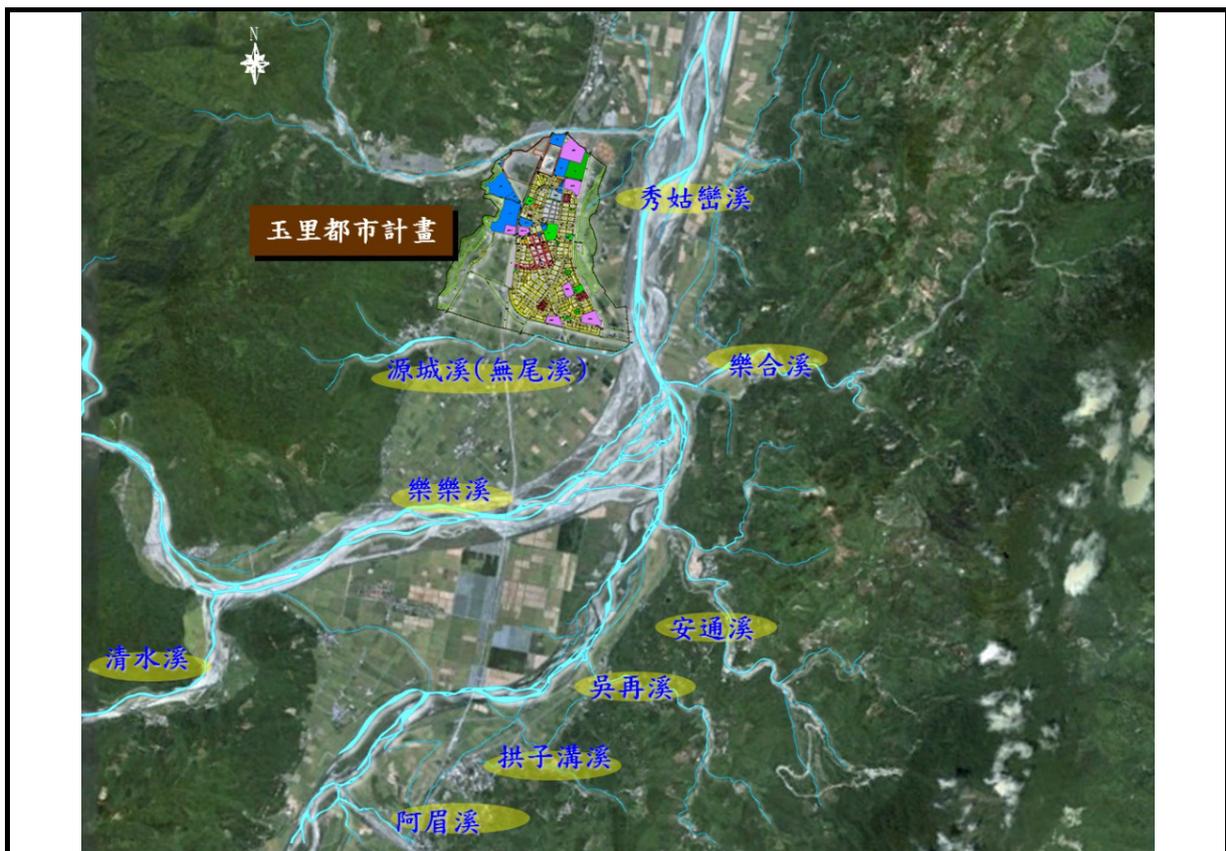
圖十四 玉里都市計畫地區潛在地質災害程度分布示意圖

三、斷層

計畫區內之玉里斷層民國 40 年 11 月 25 日地震時形成地表破裂。暫列第一類活動斷層，為左移斷層兼具逆移分量，呈北北東走向，由花蓮縣瑞穗鄉瑞良村向南延伸至玉里鎮客城里，長約 23 公里。(資料來源：經濟部中央地質調查所)

四、水文

玉里鎮屬於秀姑巒溪河系，秀姑巒溪匯集中央山脈與海岸山脈的河川，沿花東縱谷向北流至瑞穗，轉為東西向，呈顯著嵌入曲流，橫斷海岸山脈，經奇美村至大港口注入太平洋，全長 81 公里，流域面積 1,790 平方公里，於玉里鎮附近合併樂樂溪、卓溪、豐坪溪、紅葉溪等支流(詳圖十五)。每年五月起流量開始豐沛，以七、八月最豐，秀姑巒溪泛舟已成為花蓮觀光旅遊活動的高潮。十月以後流量迅速下降，而以二、三月最枯，全年平均流量為 4,364.26 百萬立方公尺。靠近秀姑巒溪部份地下水較豐，越往山區水量越少。

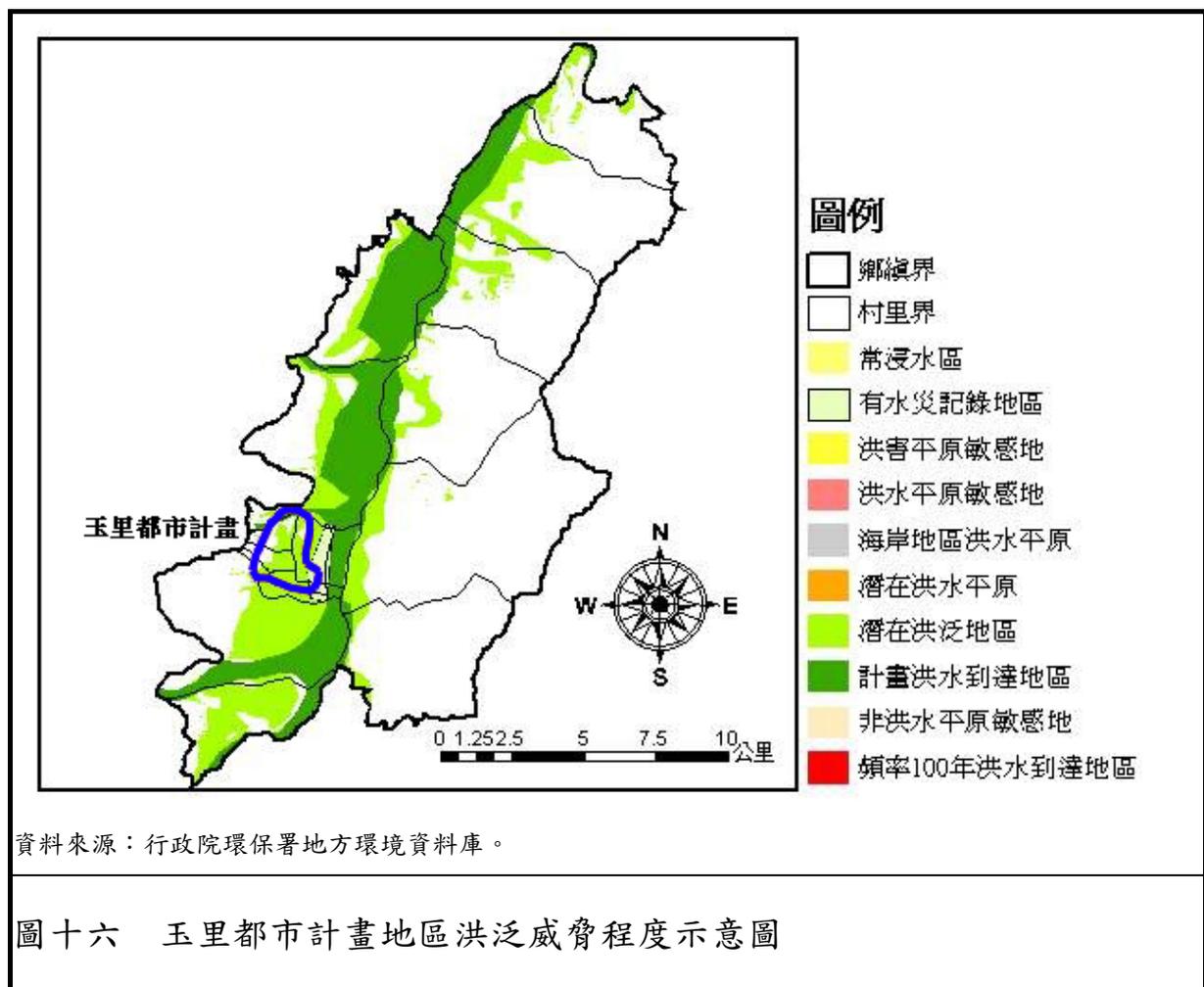


資料來源：行政院環保署地方環境資料庫，本計畫繪製。

圖十五 玉里都市計畫地區水文分布示意圖

水文資源除了帶來正面的效益之外，其反面往往也對地區帶來洪泛的災難，玉里鎮無尾溪曾有民國 87 年 10 月瑞伯颱風侵襲台灣帶來豐沛的雨量，造成秀姑巒溪溪水暴漲，使得流經玉里鎮之支流無尾溪溪水無法流入秀姑巒溪，因而倒灌沖入福安新村，百餘戶人家淹水，淹水深約 2 公尺。

針對秀姑巒溪河水暴漲對四周地區所產生的危害程度進行探討，得知整體計畫區為「潛在洪泛地區」(詳圖十六)，為確保計畫區人民生命財產安全，透過妥善考量土壤特性，給予適宜之空間規劃，以達到土壤保水、滯洪減災之目標。



五、氣候

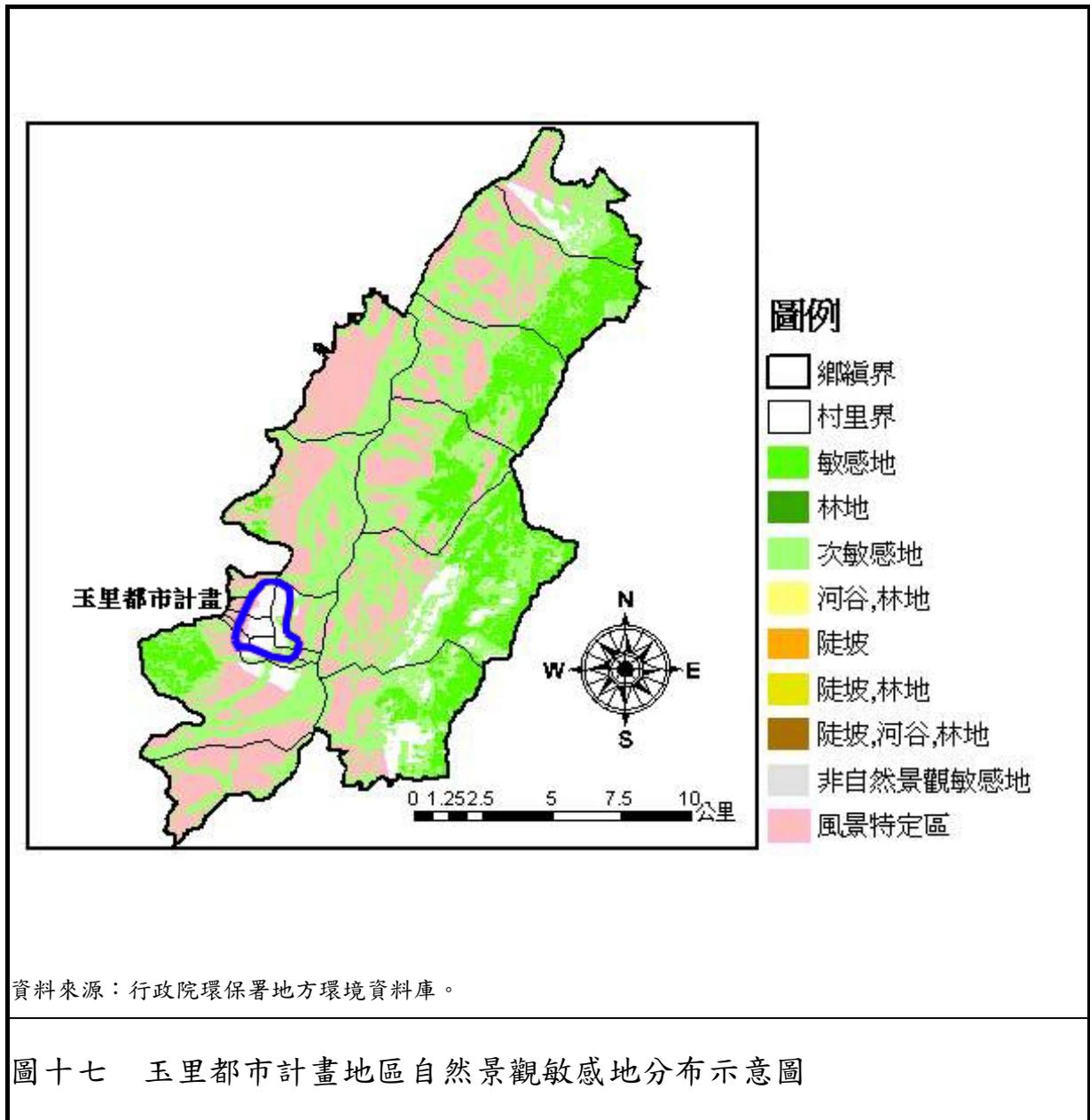
花蓮地區地形狹長，且因北迴歸線通過玉里鎮北側之瑞穗鄉，致使北迴歸線以北呈現副熱帶氣候，而北迴歸線以南則為熱帶氣候；因此玉里地區受洋流與山脈排列之影響，氣候溫和，雨量充沛；夏季遭颱風侵襲，冬季東北季風甚強。

年平均風速 2.8 公尺/秒；年平均氣溫攝氏 23.3 度，其中夏

季七、八月白天常在 30 度以上；年平均降雨量 2,100 毫米，全年雨天長達 165 天，雨量集中在五至十月間；日照充足，年總蒸發量 1,458 毫米，較年總降雨量少；平均相對溼度在夏秋兩季可達 85%，春冬兩季則為 78.5%。

六、自然生態

本計畫區較具生態敏感特質的地區，位於計畫區邊緣之低程度發展的農業地區，從自然景觀敏感地之程度分析而言，計畫區周邊屬於「次敏感地」(詳圖十七)，因此透過成長邊界的設定來維護城鎮周遭的敏感環境則為地區發展的方向。



貳、社經發展現況分析

一、人口發展現況

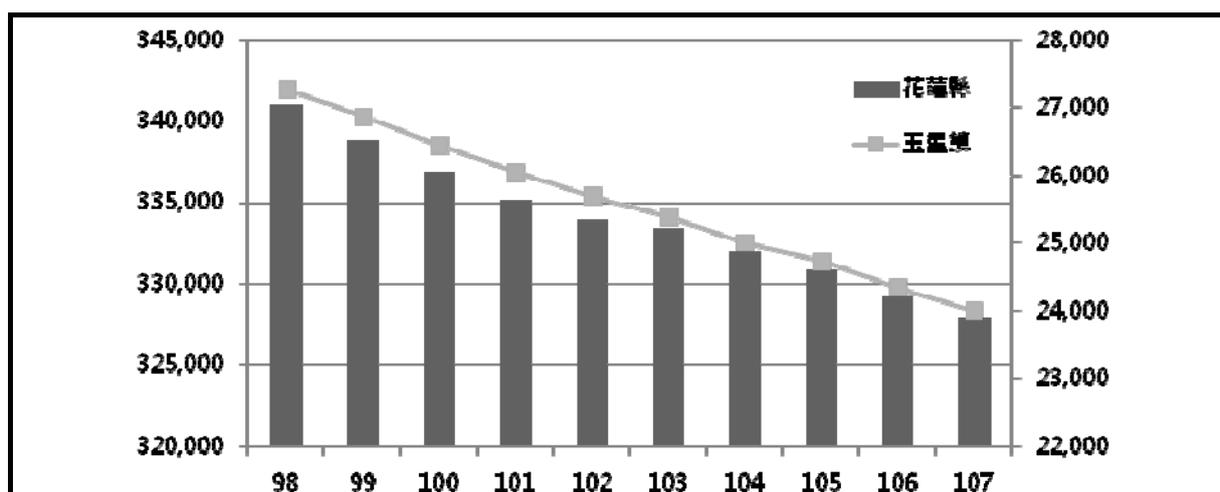
(一) 人口數成長

近十年來，玉里鎮人口從民國 98 年二萬七千餘人下降至民國 107 年二萬四千餘人，短少了三千餘人，人口成長呈顯出緩慢下降的趨勢。人口成長率平均每年約負成長百分之一至二個百分比，因此人口成長呈顯出緩慢下降的趨勢，因此考量台灣社會少子化年代的來臨，以及花蓮縣整體人口成長遲滯甚至是負成長的狀態，故本次通盤檢討宜維持原計畫之計畫人口以為妥當。(詳表七、圖十八)

表七 花蓮縣、玉里鎮歷年人口數統計表

年度	花蓮縣		玉里鎮	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
98	340,964	-0.14	27,279	-1.47
99	338,805	-0.63	26,879	-1.47
100	336,838	-0.58	26,452	-1.59
101	335,190	-0.49	26,055	-1.50
102	333,897	-0.39	25,695	-1.38
103	333,392	-0.15	25,396	-1.16
104	331,945	-0.43	25,013	-1.51
105	330,911	-0.31	24,740	-1.09
106	329,237	-0.51	24,345	-1.60
107	327,983	-0.38	24,007	-1.39

資料來源：花蓮縣統計要覽。



資料來源：花蓮縣統計要覽。

圖十八 花蓮縣、玉里鎮歷年人口趨勢圖

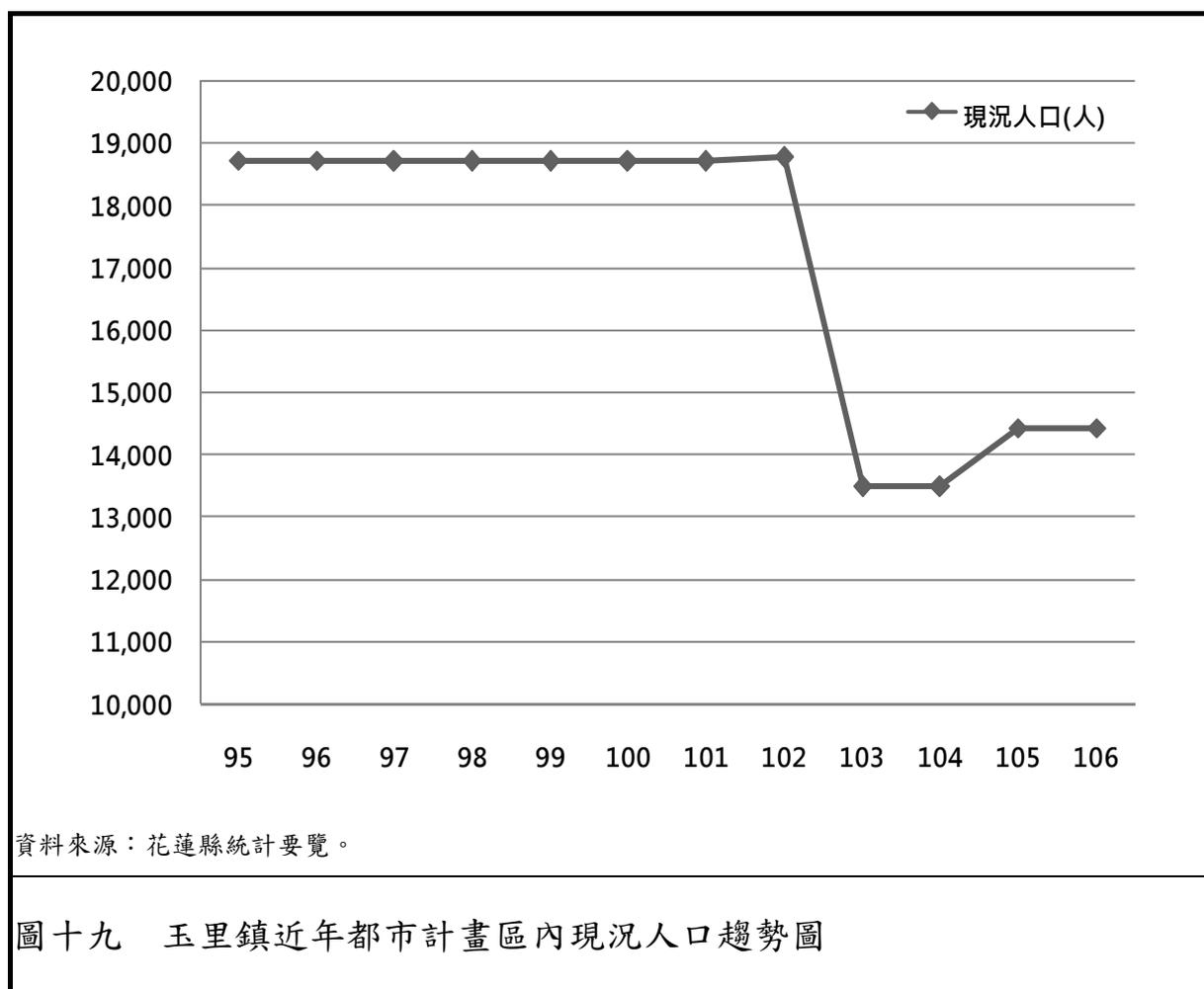
(二) 玉里都市計畫人口

由下表可知玉里都市計畫現居人口(現況人口)皆為一萬八千人左右，而在 105 年都市計畫現況人口有呈現正成長的現象。

表八 民國 95 年至 106 年玉里都市計畫現況人口統計表

年度	計畫人口(人)	現況人口(人)
97	35,000	18,712
98	35,000	18,710
99	35,000	18,710
100	35,000	18,715
101	35,000	18,715
102	35,000	18,777
103	35,000	13,494
104	35,000	13,494
105	35,000	14,433
106	35,000	14,433
平均	35,000	16,819

資料來源：花蓮縣統計要覽。



資料來源：花蓮縣統計要覽。

圖十九 玉里鎮近年都市計畫區內現況人口趨勢圖

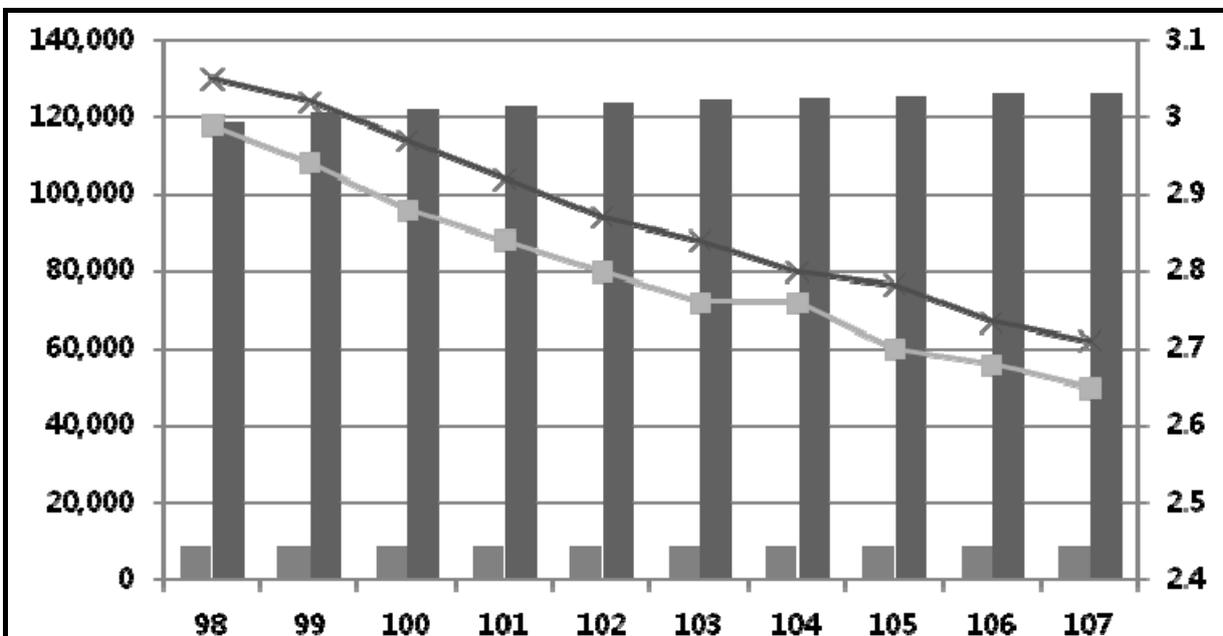
(三) 戶數與戶量

整體而言，整體花蓮縣近十年來的戶數呈現出往上攀升成長的狀態，顯示出家庭單位數量的增加，但反觀玉里鎮卻呈現出逐年下降的趨勢。以民國 98 年至民國 107 年間，玉里鎮的戶數減少 63 戶，而平均戶量從每戶 3.05 人下降至每戶 2.71 人，顯示出整個玉里鎮地區人口逐年外移且家戶趨向於以小家庭為主的社會型態。(詳表九、圖二十)

表九 花蓮縣、玉里鎮歷年戶數統計表

年度	花蓮縣		玉里鎮	
	戶數(戶)	戶量(人/戶)	戶數(戶)	戶量(人/戶)
98	118,433	2.84	8,938	3.05
99	120,903	2.80	8,901	3.02
100	121,833	2.76	8,896	2.97
101	122,780	2.76	8,912	2.92
102	123,440	2.70	8,939	2.87
103	124,243	2.68	8,943	2.84
104	124,956	2.65	8,920	2.80
105	125,361	2.64	8,891	2.78
106	125,936	2.61	8,902	2.73
107	126,236	2.60	8,875	2.71

資料來源：花蓮縣統計要覽。



資料來源：花蓮縣統計要覽。

圖二十 花蓮縣、玉里鎮歷年戶量趨勢圖

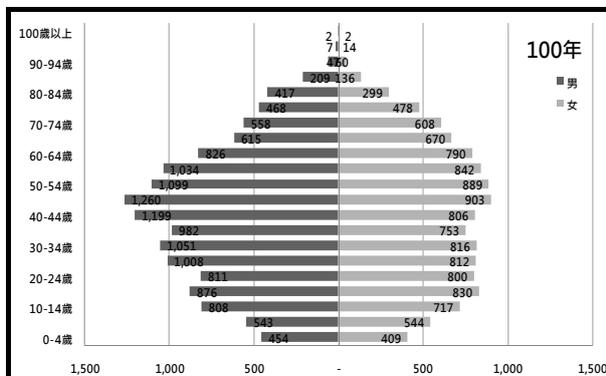
(四) 人口結構

從民國 98 年至民國 107 年間觀之，玉里鎮地區的扶老比逐年上升與扶幼比逐年下降，因此總體扶養比也呈顯出歷年降低的情況，因此也意謂著青壯人口的比例逐年攀升的狀態，而青壯年人口對於食衣住行等機能上的需求遠高於幼年及老年人。（詳表十、圖二十一、圖二十二）

表十 玉里鎮人口結構分析表

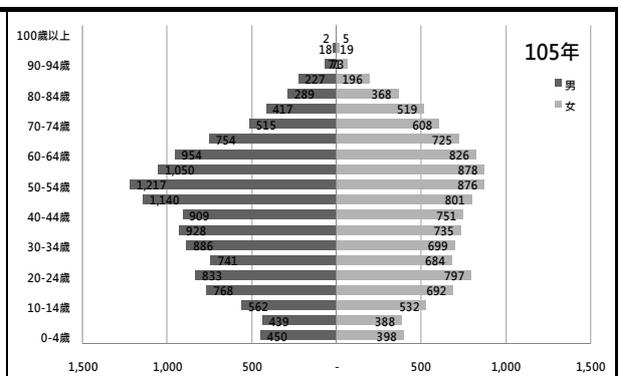
年度	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	扶老比(%)	扶幼比(%)	扶養比(%)
98	3,899	18,691	4,689	25.09	20.86	45.95
99	3,693	18,525	4,661	25.16	19.94	45.10
100	3,475	18,387	4,590	24.96	18.90	43.86
101	3,285	18,170	4,600	25.32	18.08	43.40
102	3,152	17,926	4,617	25.76	17.58	43.34
103	2,978	17,736	4,682	26.40	16.79	43.19
104	2,855	17,444	4,714	26.39	16.36	42.75
105	2,769	17,165	4,806	28.00	16.13	44.13
106	2,592	16,896	4,857	28.75	15.34	44.09
107	2,511	16,640	4,856	29.18	15.09	44.27

資料來源：花蓮縣統計要覽。



資料來源：花蓮縣統計要覽。

圖二十一 100 年度玉里鎮人口金字塔示意圖



資料來源：花蓮縣統計要覽。

圖二十二 105 年度玉里鎮人口金字塔示意圖

二、產業發展情形

依民國 95、100 年度工商普查場所單位家數資料(詳表十一)，整體工業區及服務業產業呈現正成長趨勢，其中玉里鎮以醫療保健服務業、零售業為主。

表十一 花蓮縣工商及服務業場所單位生產總額前 10 大中行業之經營概況表

行業別	年底場所單位數 (家)	95-100 增減 比較(%)	年底從業員工 人數(人)	95-100 增減 比較(%)
礦業及土石採取業	82	17.14	508	-24.96
製造業	774	-0.64	7,230	-11.11
電力及燃氣供應業	20	-4.76	704	23.73
用水供應及污染整治業	71	29.09	370	-9.98
營造業	1,422	16.65	7,707	0.21
批發及零售業	7,436	-0.28	20,005	4.36
運輸及倉儲業	876	-11.07	5,083	41.59
住宿及餐飲業	2,735	41.49	8,326	51.08
資訊及通訊傳播業	78	18.18	906	16.60
金融及保險業	250	-3.47	2,753	-8.48
不動產業	209	11.76	885	51.80
專業、科技及技術服務業	440	5.26	1,622	17.79
支援服務業	401	5.80	1,901	8.44
教育服務業	207	35.29	690	16.16
醫療保健及社會工作服務業	410	-7.24	8,341	-1.27
藝術、娛樂及休閒服務業	304	11.76	913	-52.07
其他服務業	1,530	16.00	2,469	6.61
總計	17,245	7.69	70,413	5.86

資料來源：工商普查。

三、就業人口產業結構

花蓮縣民國 94~103 年間就業人口產業別人口統計資料(詳表十二)。整體而言，工商服務業就業總人口呈現正向成長之趨勢，農業就業人口則逐年下降，佔全花蓮縣就業人口的 8.78%。

表十二 民國 94 年至 103 年花蓮縣各級產業就業人口結構表

年度別	總計 (千)	1級		2級		3級	
		人數(千)	百分比(%)	人數(千)	百分比(%)	人數(千)	百分比(%)
94年	149	18	12.08	36	24.16	95	63.76
95年	155	17	10.97	37	23.87	101	65.16
96年	150	15	10.00	38	25.33	97	64.67
97年	145	13	8.97	36	24.83	96	66.21
98年	146	13	8.90	35	23.97	98	67.12
99年	148	14	9.46	37	25.00	97	65.54
100年	148	15	10.14	36	24.32	97	65.54
101年	148	13	8.78	35	23.65	100	67.57
102年	148	13	8.78	36	24.32	99	66.89
103年	150	12	8.00	36	24.00	102	68.00

資料來源：花蓮縣統計要覽。

參、土地使用現況分析

一、土地使用現況概述

在計畫區之土地使用現況內容擬述如下，各土地使用現況彙整表與土地使用分布情形分述詳表十三與圖二十三所示。

(一) 住宅使用

計畫區住宅使用面積約 68.14 公頃，佔整計畫區面積之 13.92%，為本計畫區除農業使用以外之主要土地使用，住宅使用之分布主要位於興國路以西，及花東鐵路以東之市中心區。

(二) 商業使用

本計畫區內現況作商業使用之土地面積約 14.94 公頃，佔總計畫區面積之 3.05%，商業使用之土地位置主要分布於玉里火車站前光復路與和平、中山、中正路間，為帶狀沿街式之發展形式。

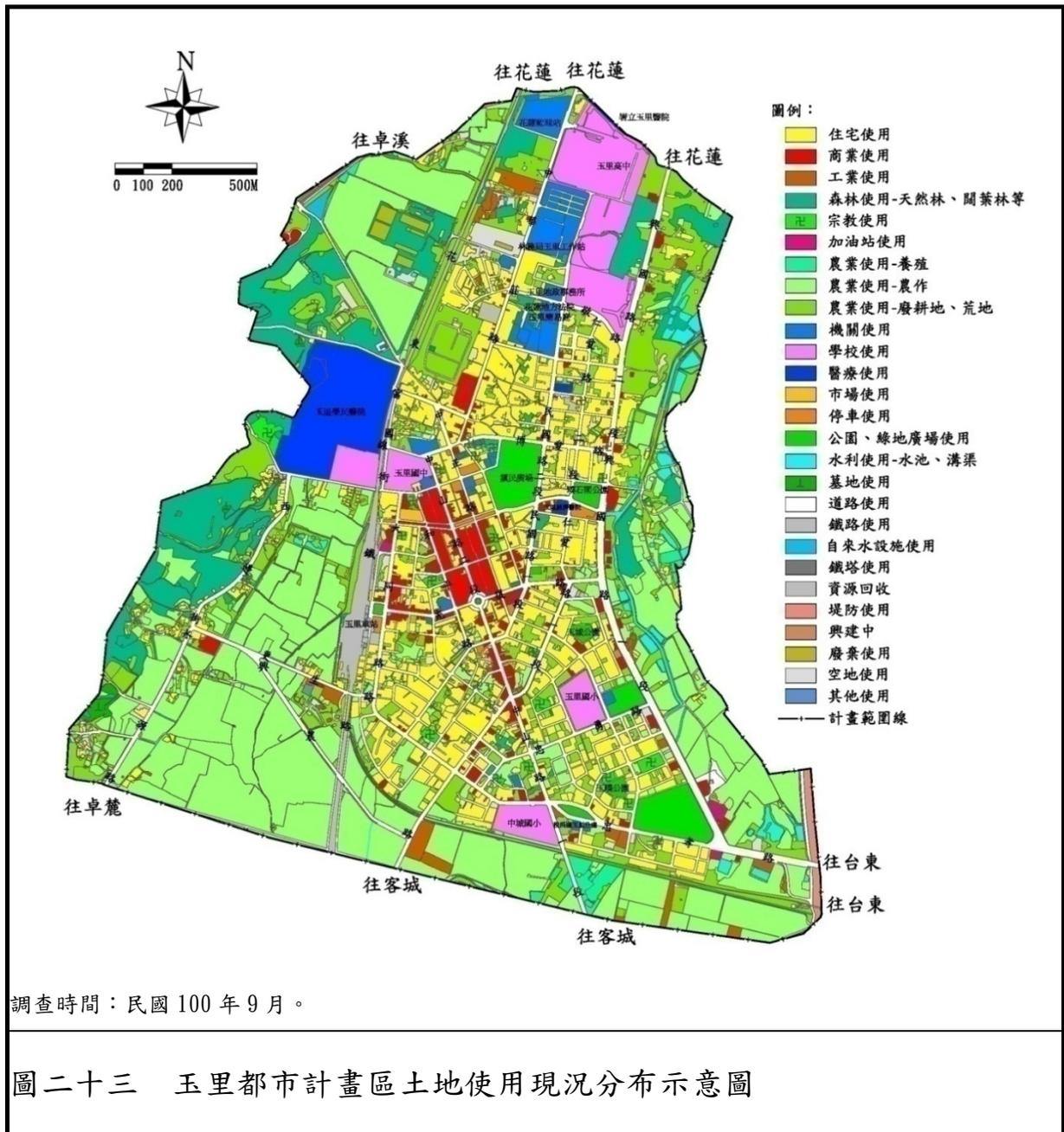
(三) 農業使用

計畫區內目前作農作使用之土地面積約 133.56 公頃，佔整個計畫區面積之 27.28%，為本計畫區主要現況土地使用型態。

表十三 玉里都市計畫區土地現況使用面積表

現況使用	面積(公頃)	比例(%)	現況使用	面積(公頃)	比例(%)
住宅使用	68.2693	13.92	墓地使用	0.8104	0.17
商業使用	14.9700	3.05	資源回收	0.3001	0.06
工業使用	5.1074	1.04	鐵塔使用	0.0655	0.01
農業使用(養殖)	2.7927	0.57	變電所使用	0.4481	0.09
農業使用(農作)	133.8098	27.28	堤防使用	1.6520	0.34
農業使用(廢耕地、荒地)	70.0443	14.28	水利使用(溝渠)	5.9296	1.21
森林使用	38.4132	7.83	水利使用(水池)	3.7507	0.77
宗教使用	3.4977	0.71	自來水設施使用	0.4202	0.09
加油站使用	0.5401	0.11	道路使用	63.5804	12.96
機關使用	10.1805	2.08	鐵路使用	6.7690	1.38
學校使用	22.9386	4.68	其他使用	0.1506	0.03
醫療使用	13.8755	2.83	興建中	0.0661	0.01
市場使用	0.3074	0.06	廢棄使用	2.2044	0.45
停車使用	1.3437	0.27	空地使用	7.8048	1.59
公園、綠地廣場使用	10.4483	2.13	合計	490.5100	100.00
社會福利設施使用	0.0195	0.00			

調查時間：民國 100 年 9 月。



二、建物樓層與結構

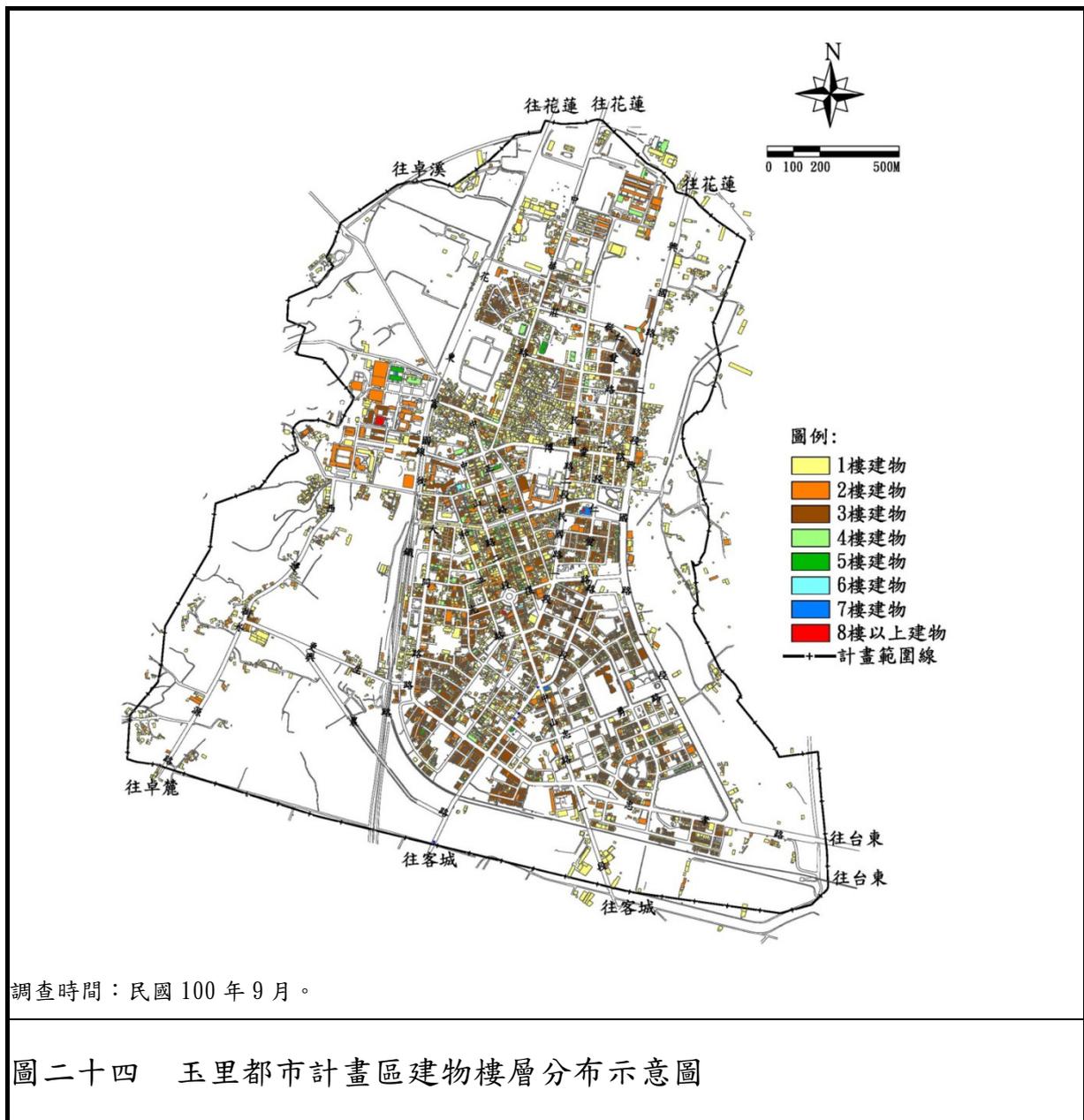
(一) 建物樓層

由本計畫所進行之土地使用現況調查可看出，目前計畫區內之建物型態(樓層別)主要為三層樓以下之建築物，合計面積約為 83.32 公頃，佔總計畫面積比例之 94.41%，其中又以一層樓之建物使用面積佔最大宗，佔計畫區建物樓層面積 52.12%，主要分布於興國路以西、中華路以東、博愛路以北、莊敬路以南之地區，本計畫區建物樓層調查結果彙整詳表十四與圖二十四所示。

表十四 玉里都市計畫區建物樓層統計表

項目	面積(公頃)	百分比(%)
1樓	45.4461	52.12
2樓	18.1163	20.78
3樓	18.7606	21.51
4樓	3.8269	4.39
5樓	0.6228	0.71
6樓	0.1123	0.13
7樓	0.1500	0.17
8樓以上	0.1630	0.19
合計	87.1980	100.00

調查時間：民國 100 年 9 月。



圖二十四 玉里都市計畫區建物樓層分布示意圖

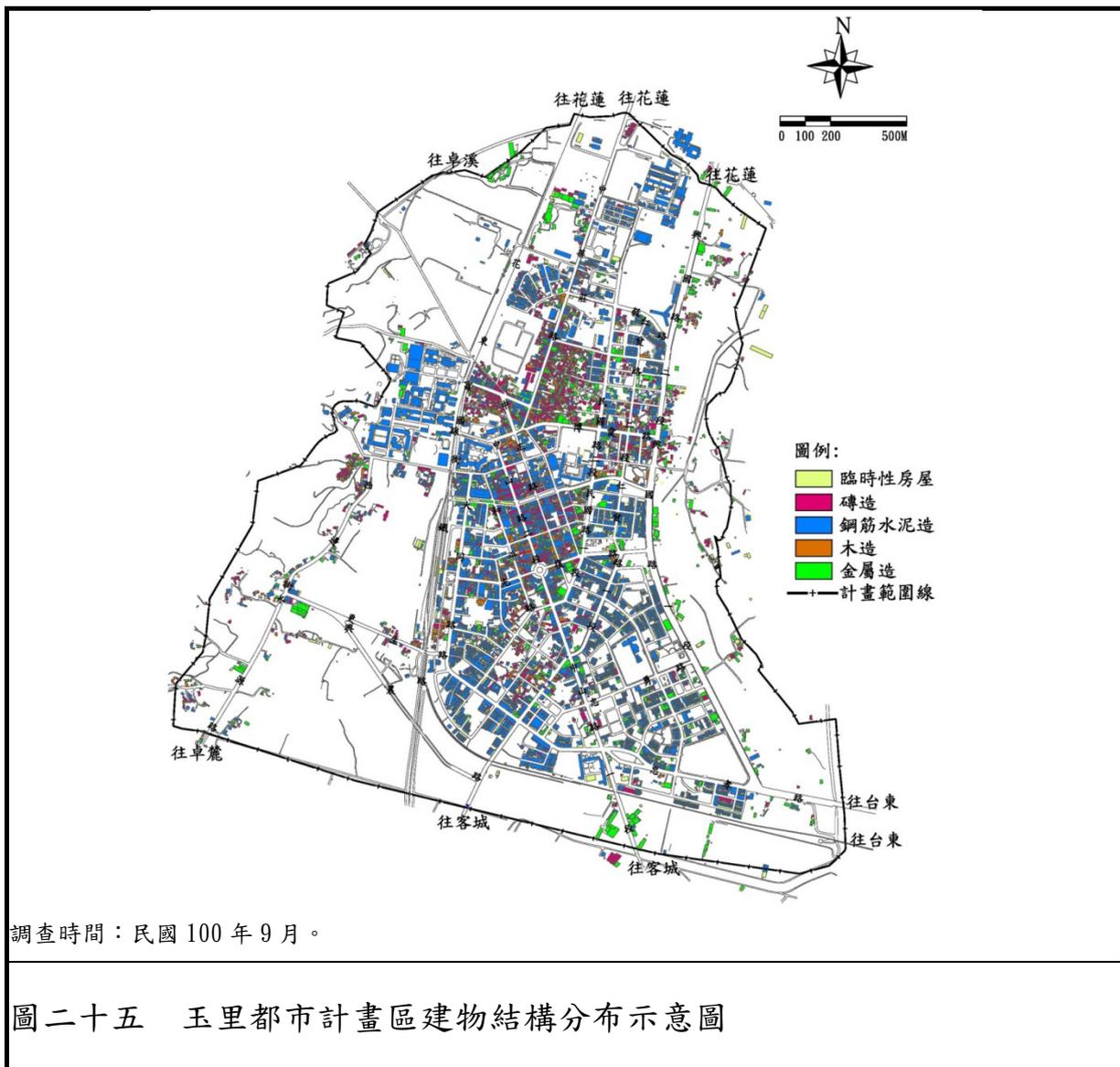
(二) 建物結構

計畫區內之建物結構主要以鋼筋水泥造結構為主，面積約 45.4567 公頃，佔計畫區建物結構總面積 52.13%，本計畫區建物結構調查結果彙整詳表十五與圖二十五所示。

表十五 玉里都市計畫區建物結構統計表

結構	面積(公頃)	百分比(%)
磚造	13.0225	14.93
木造	4.7615	5.46
金屬造	10.6343	12.20
鋼筋水泥造	45.4567	52.13
臨時性建物	13.3230	15.28
合計	87.1980	100.00

調查時間：民國 100 年 9 月。



肆、公共設施現況分析

計畫區內規劃機關、廣場、停車場等多種公共設施用地，其中部份類別非屬法定必要檢討規劃項目(如機關用地)，於本次通檢後地區發展情形與需求適度檢討變更，有關本計畫區公共設施用地開闢與用地取得情形，彙整詳表十六、圖二十六、圖二十七、圖二十八、圖二十九、圖三十所示。

表十六 玉里都市計畫區公共設施用地開闢現況一覽表

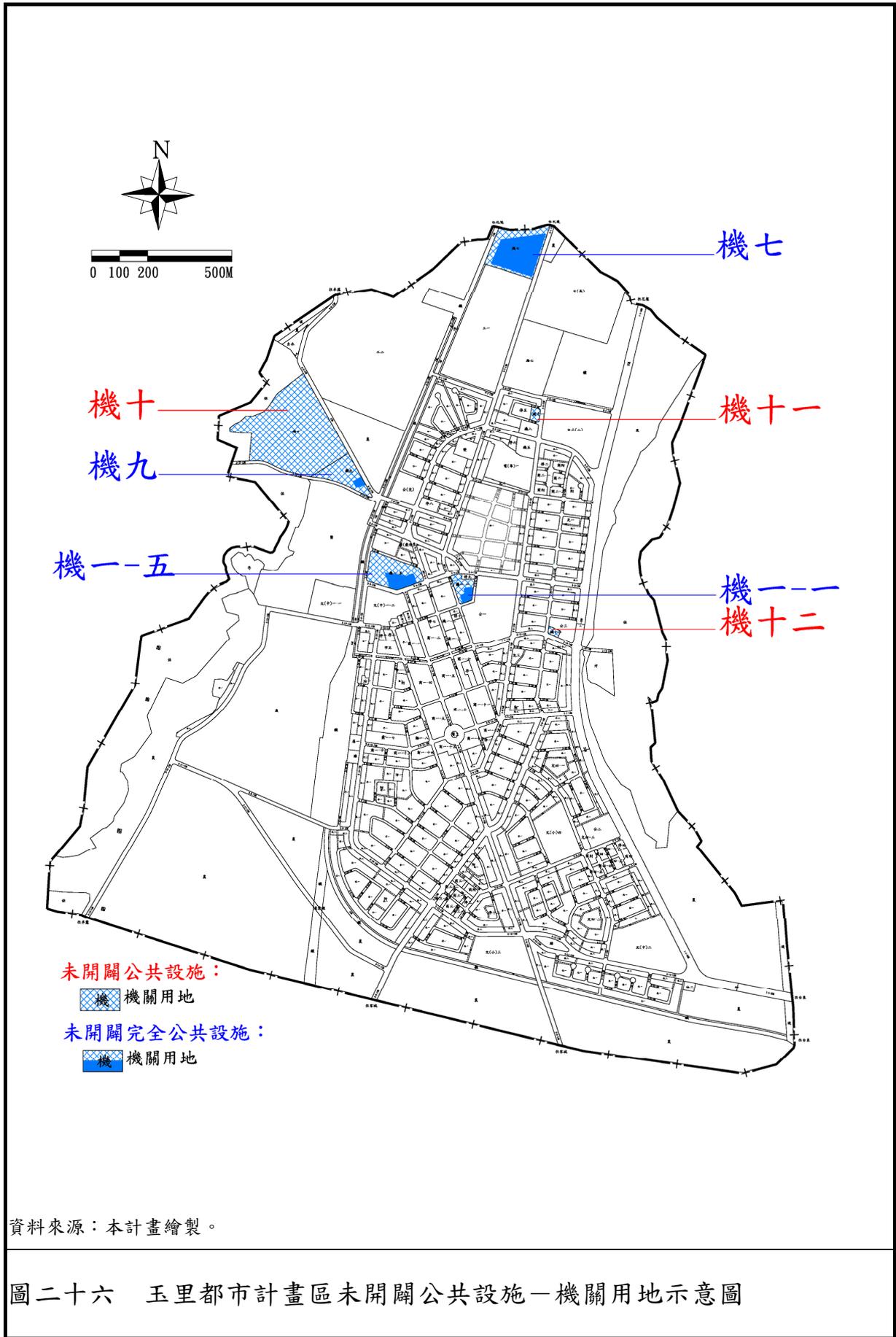
項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註	開闢情形			徵收情形		
					已 開闢	部分 開闢	未 開闢	已 徵收	部分 徵收	未 徵收
機關用地	機一--一	0.56	文小一西側，2-4 號道路南側。	代表會、消防隊、圖書館、社區活動中心		✓			✓	
	機一--二	0.25	5-1 道路與 5-3 道路交叉口	鎮公所	✓					
	機一-五	1.84	文中一北側，醫院用地東側。	警察分局、戶政事務所		✓		✓		
	機五	0.49	機八南側，文小二西南側。	電信用地、無線電載波站、簡易法庭		✓		✓		
	機六	3.76	文高南側，體育場西側。	林務局管理處	✓					
	機七	2.76	計畫區北端，文高西側。	監理站		✓				
	機八	0.33	機五北側，文小二西側。	地政事務所	✓					
	機九	1.07	工二南側，醫院用地北側。			✓		✓		
	機十	8.40	工二南側，醫院用地北側。	軍事用地			✓		✓	
	機十一	0.15	機八用地北側。	供里民活動中心使用			✓		✓	
	機十二	0.12	2-12 號道路與 3-12 號道路交叉口	供里民活動中心使用			✓	✓		
小計	19.81									
學校用地	文小二	4.01	體育場南側，機八東側。	玉里國小永昌分校	✓					
	文小三	2.47	計畫區南端，2-9 號道路西側。	忠誠國小	✓					
	文小四	2.24	兒四-一南側，公二西側。	玉里國小	✓					
	文中一	3.50	醫院東側，機一-五西側。	玉里國中	✓					

表十六 玉里都市計畫區公共設施用地開闢現況一覽表

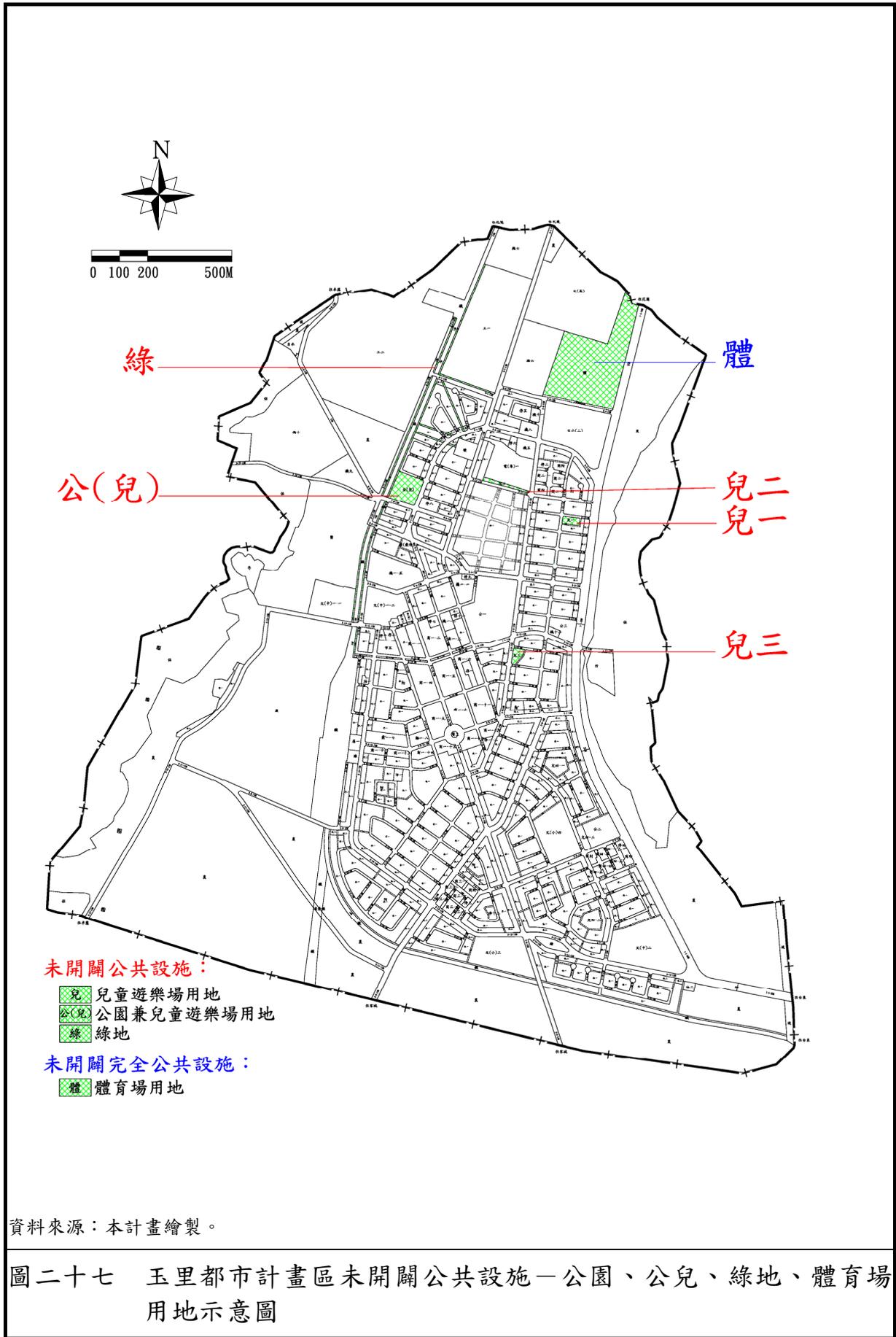
項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註	開闢情形			徵收情形		
					已 開闢	部分 開闢	未 開闢	已 徵收	部分 徵收	未 徵收
學校用地	文中二	3.85	兒四-二東側，油二西北側。	中城運動場	✓					
	文高	7.88	計畫區北端，機七東側。	玉里高中	✓					
	小計	23.95								
醫院用地	醫	10.65	文中一西側，計畫區西端。	玉里榮民醫院	✓					
零售市場 用地	市一	0.15	廣一東側，廣二西南側。				✓		✓	
	市五	0.38	文中一西南側，停一一北側。			✓			✓	
	小計	0.53								
停車場用 地	停一一	0.11	市五南側，油一東側。				✓	✓		
	停一二	0.10	廣三東側，2-6 號道路西側。		✓					
	停一三	0.04	5-15 號道路南側，5-16 號道路。		✓					
	停一四	0.07	5-15 號道路南側，5-16 號道路。		✓					
	停一五	0.05	5-15 號道路南側，5-16 號道路。		✓					
	停一六	0.05	5-15 號道路南側，5-16 號道路。		✓					
	停一七	0.05	5-15 號道路南側，5-16 號道路。		✓					
	停二	0.13	機五西側，文小二南側。				✓			✓
	停三	0.07	兒四西側，3-8 號道路南側。				✓	✓		
	停四	0.10	公二南側，1-1 號道路西側。				✓	✓		
	停五	0.30	機八北側				✓		✓	
	停六	0.12	機五北側				✓			✓
	停七	0.13	鎮公所對面		✓					
	停八	0.26	廣場兼停車場用地北側				✓	✓		
	停九	0.09	機一一北側，原玉里國小西北側。				✓			✓
停十	0.07	市五用地北側				✓			✓	
停十一	0.07	鎮公所後方		✓						
停十二	0.13	文小三北側				✓	✓			
小計	1.94									

表十六 玉里都市計畫區公共設施用地開闢現況一覽表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註	開闢情形			徵收情形		
					已 開闢	部分 開闢	未 開闢	已 徵收	部分 徵收	未 徵收
公園用地	公一	3.52	機一--一東側，1-2 號道路北側。		✓					
	公二	1.00	文小四西側，1-1 號道路西側。		✓					
	公三	0.58	工二東側，變電所用地西側。		✓					
	小計	5.10								
兒童遊樂場用地	兒一	0.15	6-12 號道路與 3-12 號道路交叉口。				✓	✓		
	兒二	0.16	機五用地南側				✓		✓	
	兒三	0.17	6-18 號道路與 6-19 號道路之間。				✓	✓		
	兒四--	0.38	文中二西側，4-8 號道路南側。		✓					
	兒四-二	0.38	6-42 號道路南側，6-43 號道路。		✓					
	兒四-三	0.23	公二西側，文小四西側。		✓					
	小計	1.47								
公園兼兒童遊樂場用地		0.96	醫院用地東北側				✓	✓		
廣場用地	廣一	0.21	3-3 號道路西端		✓					
	廣三	0.40	3-3 號道路與 3-2 號道路交會處		✓					
	小計	0.61								
廣場兼停車場用地	廣二(兼停)	0.13	機一-五北側，2-3 號道南側。				✓	✓		
人行廣場		1.00	分布於三處鄰里商業區中間		✓					
體育場用地	體	7.06	文高南側，機六東側。				✓		✓	
變電所用地	變	0.44	機五西側，機九北側。		✓					
綠地	綠	3.33	分布於計畫區中			✓				
堤防用地	堤	1.60	計畫區西北端及計畫區東南端		✓					
污水處理廠用地	污	1.15	文小一東南側，1-1 號道路東側。				✓		✓	
自來水事業用地	自水	0.35	計畫區西北側		✓					
鐵路用地		12.80			✓					
電路鐵塔用地		0.06			✓					

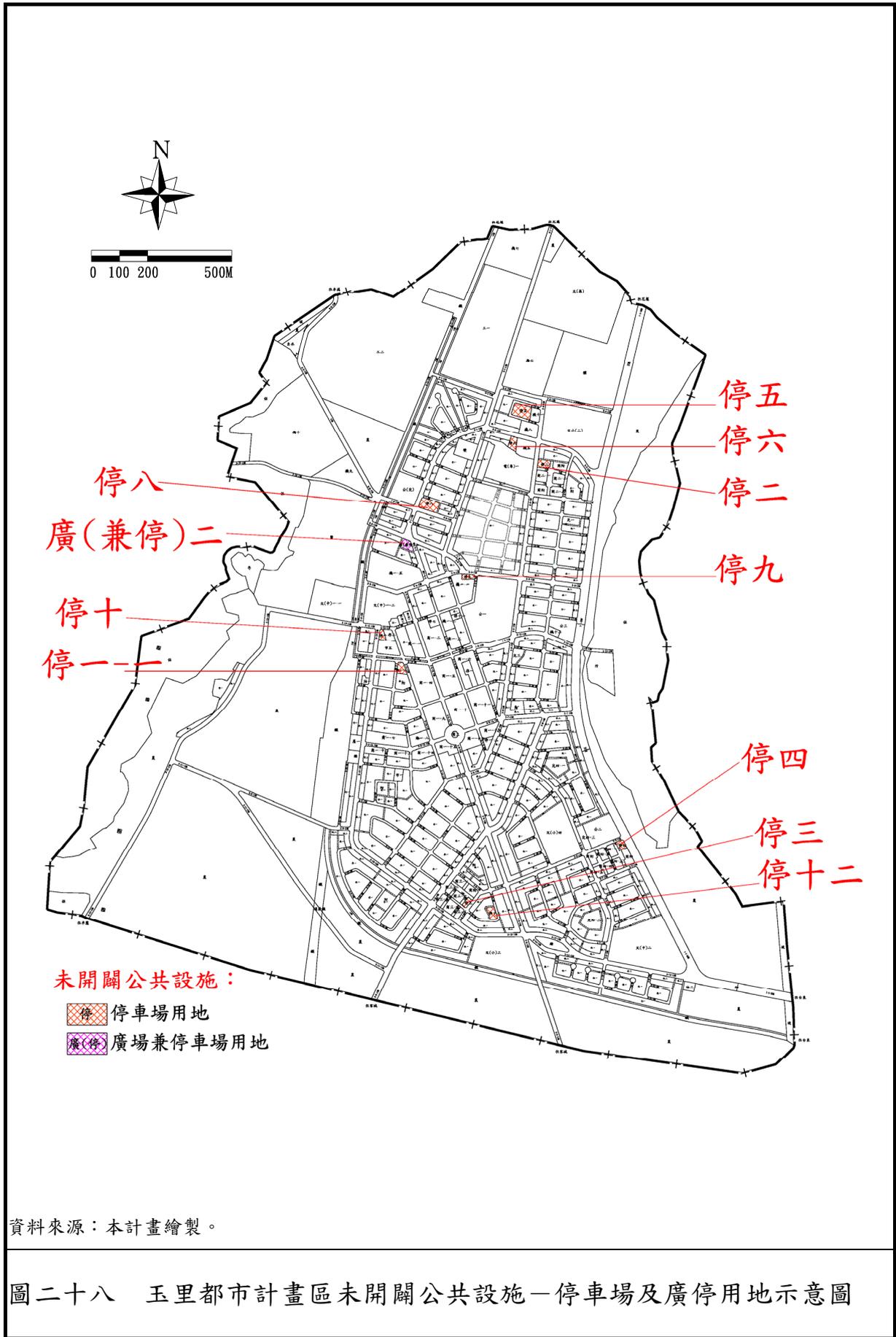


圖二十六 玉里都市計畫區未開闢公共設施－機關用地示意圖

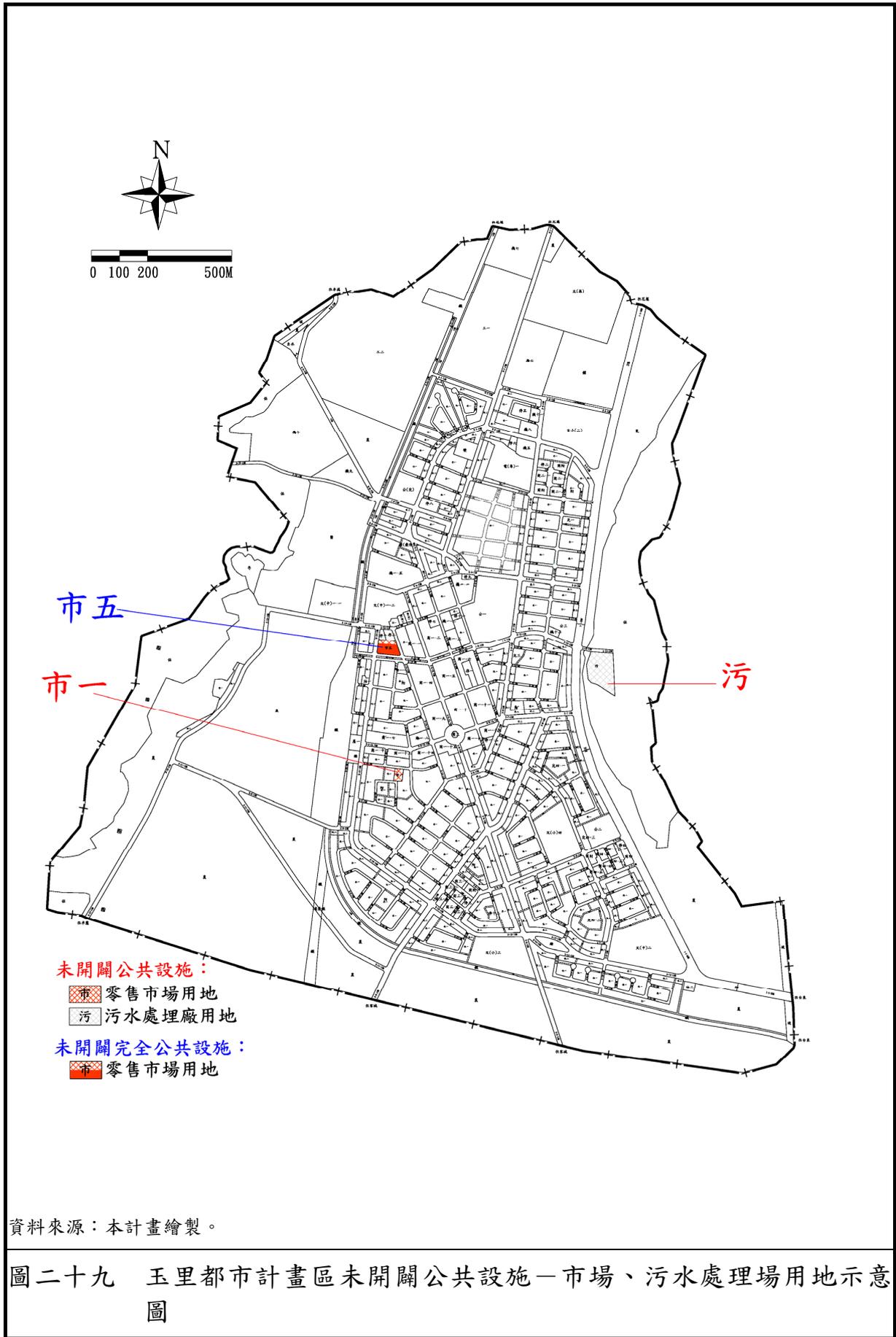


資料來源：本計畫繪製。

圖二十七 玉里都市計畫區未開闢公共設施—公園、公兒、綠地、體育場用地示意圖



圖二十八 玉里都市計畫區未開闢公共設施—停車場及廣停用地示意圖



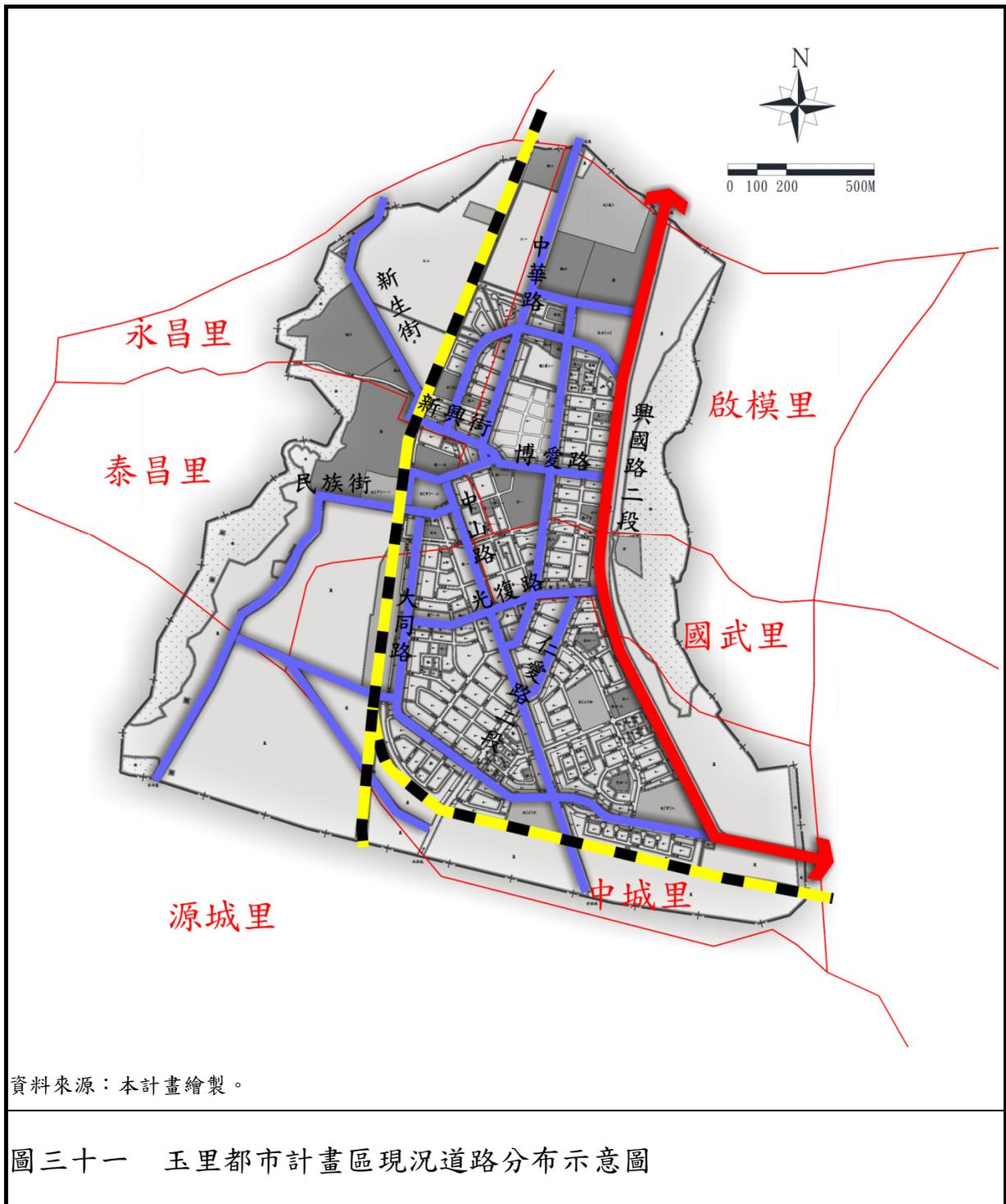
資料來源：本計畫繪製。

圖二十九 玉里都市計畫區未開闢公共設施—市場、污水處理場用地示意圖

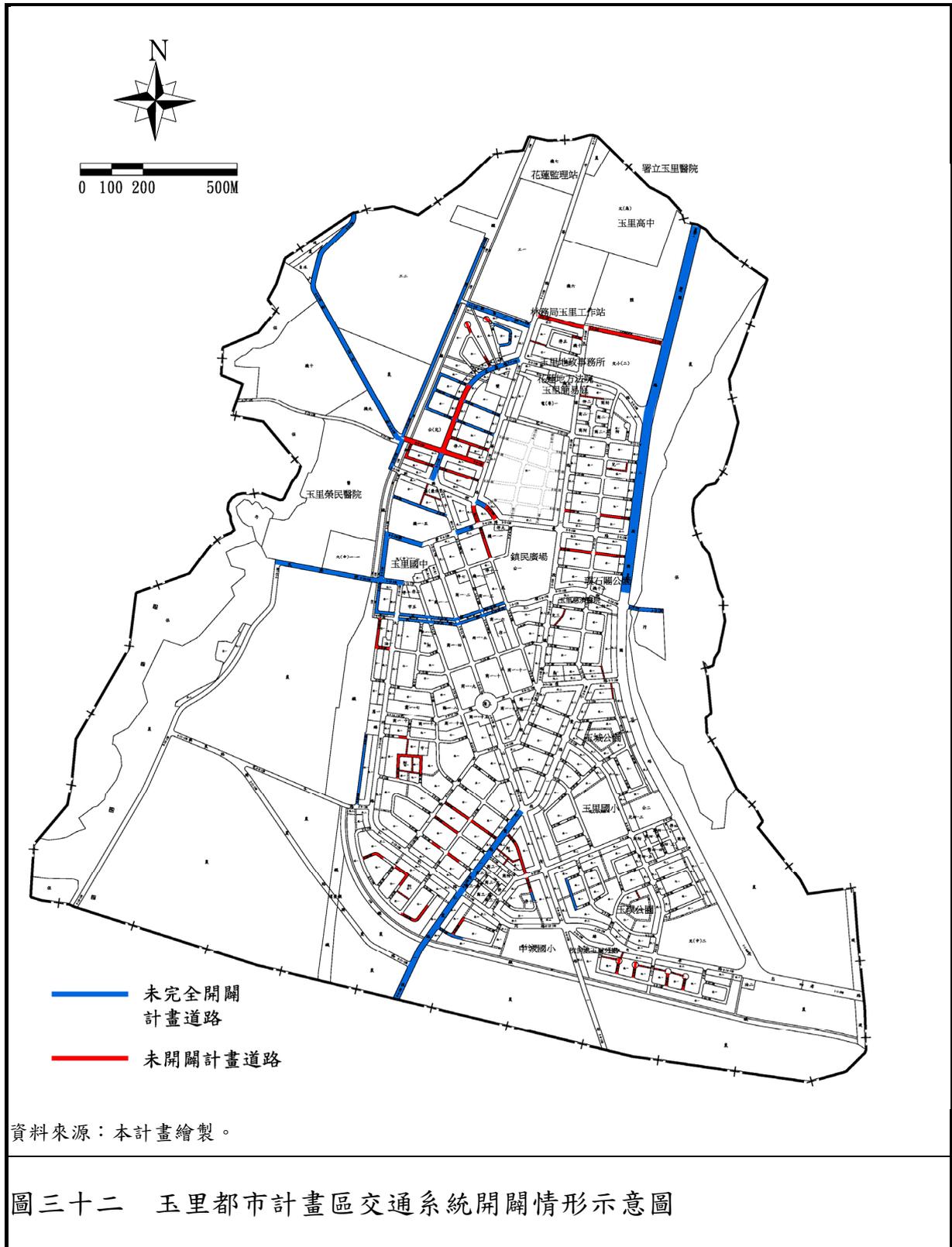
伍、交通運輸現況分析

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

此外，花東鐵路於計畫區西南側設有玉里站，為花東鐵路除花蓮、台東站以外唯一的一等車站。(詳圖三十一)



本計畫區規劃有完善道路系統，除位於計畫區機九機關用地東側、體育場用地南側，以及玉里車站東側社區內道路外，其餘之計畫道路大致已開闢完成。本計畫區計畫道路開闢情形分如表十七、圖三十二所示。



表十七 玉里都市計畫區計畫道路開闢情形一覽表

道路功能分類		編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖位置	開闢情形		
						全依計畫開闢	部分依計畫開闢	均未開闢
主要道路	聯外道路	1-1	30	2,868	計畫區東側，自計畫區北側起東至計畫區東南側止。		V	
	區內道路	1-2	17	144	公一南側，自 5-2 號道路起，東接 2-6 號道路止。	V		
次要道路	聯外道路	2-1	15	1,278	自計畫區北側起，南至 2-3 號道路止。		V	
	區內道路	2-2	15	475	機五北側，二端分別接 1-1 號及 3-1 號道路。	V		
	區內道路	2-3	15	821	自醫院用地東側起，東接 1-1 號道路止。		V	
	區內道路	2-4	15	521	自文中一-二西側起，東至機一-一北側止。		V	
	區內道路	2-6	15	1,407	自體育場南側起，南接 2-9 號道路止。	V		
	區內道路	2-7	15	268	廣三東側 2-6 號道路起，西接 1-1 號道路止。	V		
	聯外道路	2-8	19	1,208	自 2-7 號道路起，南至計畫區南側止。		V	
	聯外道路	2-9	15	1,136	自廣三南側起，南至計畫區南側止。	V		
	聯外道路	2-10	15	1,708	自文中一-二南側起，向西轉南至計畫範圍西南側止。		V	
	區內道路	2-11	15	1,106	位計畫區西南側，二端分別接 2-8 號、2-10 號道路。	V		
	區內道路	2-13	15	2,165	自文中一-二南側起，向南往東接 1-1 號道路止。	V		
	區內道路	2-14	15	259	文小三東北側的綠地南緣，向兩邊連接 2-13 號道路。	V		
	區內道路	3-1	13	561	自機五西側起，南接 2-4 號道路止。		V	
	區內道路	3-2	12.72	514	自文中一-二東側起南至廣三止。	V		
	區內道路	3-3	12.72	514	自廣一東側起，西接 2-6 號道路止。	V		
	區內道路	3-4	12	427	位體育場南側，自 2-1 號道路起，東接 1-1 號道路止。		V	
	區內道路	3-9	12	420	計畫區西南側，自 2-11 號道路分叉起，東接 2-13 號道路。	V		
	聯外道路	3-15	10	545	自醫院北側向西延伸至計畫範圍界。	V		
	聯外道路	6-8	15	1,130	位工二西側，自計畫區西北側，向東南接至 3-1 號道路。		V	
	服務道路	區內道路	2-5	15	201	位機一-五東側，二端分別接 2-3 號及 2-4 號道路。	V	
區內道路		2-12	15	239	位公一東南側，二端分別接 2-6 號及 1-1 號道路。	V		
區內道路		4-1	15	245	位工一南側，自 2-1 號道路起，西接 4-11 號道路止。	V		
區內道路		3-5	12	803	自文中二西側起，北接 2-8 號道路止。	V		
區內道路		3-6	12	690	自停四北側起，西接 2-13 號道路止。	V		
區內道路		3-7	12	164	停四南側，自 1-1 號道路起至 3-5 號道路止。	V		
區內道路		3-8	12	121	位停三北側，2-8 號道路起，東接 3-6 號道路止。	V		
區內道路		3-10	12	100	自醫院用地東北側起，北至 6-8 號道路止。	V		
區內道路		3-11	11	462	自電專一南側起，東接 1-1 號道路止。	V		
區內道路		3-12	11	786	兒一西側，二端分別接 3-11 號及 2-7 號道路。	V		
區內道路		3-13	11	469	廣三南側，自 2-9 號道路起，西南接 2-13 號道路止。	V		

表十七 玉里都市計畫區計畫道路開闢情形一覽表

道路功能分類	編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖位置	開闢情形			
					全依計畫開闢	部分依計畫開闢	均未開闢	
服務道路	區內道路	3-14	11	633	自文中一-二南側起，二端分別接 2-13 號及 3-14 號道路。	V		
	區內道路	4-2	10	172	位文小二南側，自 2-2 號道路起，南接 3-11 號道路止。	V		
	區內道路	4-3	10	233	廣一南側，自 2-13 號道路起，東接 3-13 號道路止。	V		
	區內道路	4-4	10	534	為計畫區西南側，二端均接 2-13 號道路。	V		
	區內道路	4-5	10	370	兒四之一東側，二端分別接 2-8 號及 3-5 號道路。	V		
	區內道路	4-6	10	285	位文小四西側，自 3-6 號道路起，北接 2-8 號道路。	V		
	區內道路	4-7	10	401	自文中二西側起，西北接 3-6 號道路止。	V		
	區內道路	4-8	10	239	自兒四-二北側起，西南接 2-13 號道路止。	V		
	區內道路	4-9	10	514	自文中二南側起，向南轉西接分別接 2-13 號道路。	V		
	區內道路	4-10	10	89	文中二西南側，二端分別接 2-13 號及 4-9 號道路。	V		
	區內道路	4-11	10	697	自工二東側起，南接 3-10 號道路止。		V	
	區內道路	4-12	12	115	污水處理場北側，西接 1-1 號道路止。		V	
	區內道路	5-1	9.09	662	自機一-五東南側起，南接 2-6 號道路止。	V		
	區內道路	5-2	9.09	550	自機一-一西側起，南接 3-3 號道路止。		V	
	區內道路	5-3	9.09	317	自公一西北側起，西南接 3-2 號道路止。	V		
	區內道路	5-4	9.09	211	醫院用地東側，二端分別接 2-3 號及 2-4 號道路。	V		
	區內道路	5-5	9.09	195	位機一-五北側，二端分別接 5-4 號及 2-5 號道路。		V	
	區內道路	5-6	9.09	106	位存一東側，自 5-2 號道路起，東接 2-6 號道路止。	V		
	區內道路	5-7	9.09	83	位電專二南側，自 3-14 號道路起，東接 3-2 號道路止。	V		
	區內道路	5-8	9.09	221	自停一-一西側起，南接 5-11 號道路止。	V		
	區內道路	5-9	9.09	207	位停一-一南側，自 6-23 號道路起，東接 3-14 號道路止。		V	
	區內道路	5-10	9	427	存一南側，二端分別接 2-6 號及 5-8 號道路。	V		
	區內道路	5-11	9	208	位廣一東北側，自 2-13 號道路起，東接 3-14 號道路止。	V		
	區內道路	5-12	9	326	位市一東側，自 5-11 號道路起，南接 3-13 號道路。	V		
	區內道路	5-13	9	221	廣三南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	V		
	區內道路	5-14	9	400	廣三南側，二端分別接 2-9 號及 2-13 號道路。	V		
	區內道路	5-15	9	527	位存一北側，自 5-2 號道路起，向西往北接 2-10 號道路。		V	
	區內道路	5-16	9	436	位存一北側，自 5-2 號道路起，西至鐵路止。		V	
區內道路	6-1	8	299	位變電所北側，一端接 2-1 號之囊底路。		V		
區內道路	6-2	8	326	位變電所西北側，二端均接 2-1 號道路。		V		
區內道路	6-3	8	319	公(兒)北側，二端均接 2-1 號道路。		V		

表十七 玉里都市計畫區計畫道路開闢情形一覽表

道路功能分類	編號	寬度(M)	長度(M)	起訖位置	開闢情形		
					全依計畫開闢	部分依計畫開闢	均未開闢
服務道路	區內道路	6-4	8	156	公(兒)南側，二端分別接 2-1 號及 6-8 號道路。		
	區內道路	6-5	8	235		V	
	區內道路	6-6	8	141	公(兒)東北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。		
	區內道路	6-7	8	144	停八北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。		
	區內道路	6-9	8	149	廣停二東北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。		
	區內道路	6-10	8	275	位文小二西側，二端均接 2-6 號道路。		
	區內道路	6-11	8	46	位商二-三東側，一端接 3-11 號之囊底路。		
	區內道路	6-12	8	232	兒一北側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。		
	區內道路	6-13	8	232	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。		
	區內道路	6-14	8	232	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。		
	區內道路	6-15	8	232	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。		
	區內道路	6-16	8	232	公一東側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。		
	區內道路	6-17	8	233	公一東側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。		
	區內道路	6-18	8	116	兒三北側，二端分別接 3-12 號及 2-6 號道路。		
	區內道路	6-19	8	182	兒三南側，二端分別接 2-6 號及 6-22 號道路。		
	區內道路	6-20	8	116	兒三南側，二端分別接 2-6 號及 3-12 號道路。		
	區內道路	6-21	8	115	兒三南側，二端分別接 2-6 號及 3-12 號道路。		
	區內道路	6-22	8	301	公三南側，二端均接 3-12 號道路。		
	區內道路	6-23	8	253	位廣一北側，二端分別接 5-16 號及 2-13 號道路。		
	區內道路	6-24	8	68	位廣一東側，二端分別接 3-3 號及 6-25 號道路。		
	區內道路	6-25	8	286	位廣一東南側，二端分別接 2-13 號及 3-14 號道路。		
	區內道路	6-26	8	250	位市一南側，二端均接 4-3 號道路。		
	區內道路	6-27	8	307	位市一南側，二端均接 3-13 號道路。		
	區內道路	6-28	8	110	位廣三南側，二端分別接 3-13 號及 5-14 號道路。		
	區內道路	6-29	8	217	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。		
	區內道路	6-30	8	217	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。		
	區內道路	6-31	8	216	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。		
	區內道路	6-32	8	280	位文小三西側，二端均接 4-4 號道路。		
	區內道路	6-33	8	93	位文小三西側，二端分別接 4-4 號及 6-32 號道路。		
	區內道路	6-34	8	213	位文小三西側，二端均接 4-4 號道路。		
	區內道路	6-35	8	507	位文小三北側，二端均接 3-6 號道路。		
	區內道路	6-36	8	272	位文小三西側，二端分別接 2-8 號及 2-13 號道路。		
	區內道路	6-37	8	180	位文小三西側，二端均接 6-36 號道路。		

表十七 玉里都市計畫區計畫道路開闢情形一覽表

道路功能分類	編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖位置	開闢情形			
					全依計畫開闢	部分依計畫開闢	均未開闢	
服務 道路	區內道路	6-38	8	138	位兒四-一西側，二端分別接 2-6 號及 2-8 號道路。	V		
	區內道路	6-39	8	138	位兒四-一西側，二端分別接 2-6 號及 2-8 號道路。	V		
	區內道路	6-40	8	138	位兒四-一西南側，二端分別接 2-6 號及 2-8 號道路。	V		
	區內道路	6-41	8	132	位兒四-一西南側，二端分別接 2-8 號及 2-9 號道路。	V		
	區內道路	6-42	8	145	位兒四-一北側，二端分別接 2-8 號及 4-5 號道路。	V		
	區內道路	6-43	8	96	位兒四-一西側，二端分別接 3-5 號及 6-42 號道路。	V		
	區內道路	6-44	8	106	位文小四北側，二端分別接 2-8 號及 6-45 號道路。	V		
	區內道路	6-45	8	129	位文小四北側，二端分別接 3-5 號及 4-6 號道路。	V		
	區內道路	6-46	8	311	位文小四西側，二端均接 4-6 號道路。	V		
	區內道路	6-47	8	98	位文小四西側，二端分別接 4-6 號及 6-46 號道路。	V		
	區內道路	6-48	8	234	位公二北側，二端分別接 3-5 號及 4-5 號道路。	V		
	區內道路	6-49	8	126	位公二北側，二端分別接 4-5 號及 6-48 號道路。	V		
	區內道路	6-50	8	206	位文小三東北側，二端均接 4-7 號道路。		V	
	區內道路	6-51	8	195	位文小三東北側，二端均接 4-7 號道路。	V		
	區內道路	6-52	8	201	位兒四-二北側，二端分別接 3-5 號及 4-82 號道路。	V		
	區內道路	6-53	8	94	位兒四-二西側，二端分別接 3-5 號及 6-52 號道路。	V		
	區內道路	6-54	8	96	位公二南側，二端分別接 3-6 及 3-7 號道路。	V		
	區內道路	6-55	8	360	位兒四-二東側，二端均接 3-5 號道路。	V		
	區內道路	6-56	8	119	位兒四-二東側，二端分別接 3-5 號及 6-55 號道路。	V		
	區內道路	6-57	8	47	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。	V		
	區內道路	6-58	8	47	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。			V
	區內道路	6-59	8	52	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。			V
區內道路	6-60	8	49	位文中二南側，一端接 4-9 號之囊底路。			V	
區內道路	6-61	8	219	位文中二南側，二端均接 4-9 號道路。			V	
區內道路	6-62	8	238	位廣一南側，接至 3-9 號道路。		V		
人行步道	未編號	4	3,505					
人行綠化步道		6						

第五章 發展構想、檢討分析與變更原則

壹、發展構想

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

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

整體上，玉里地區鄰近之整體發展構想如圖三十三。



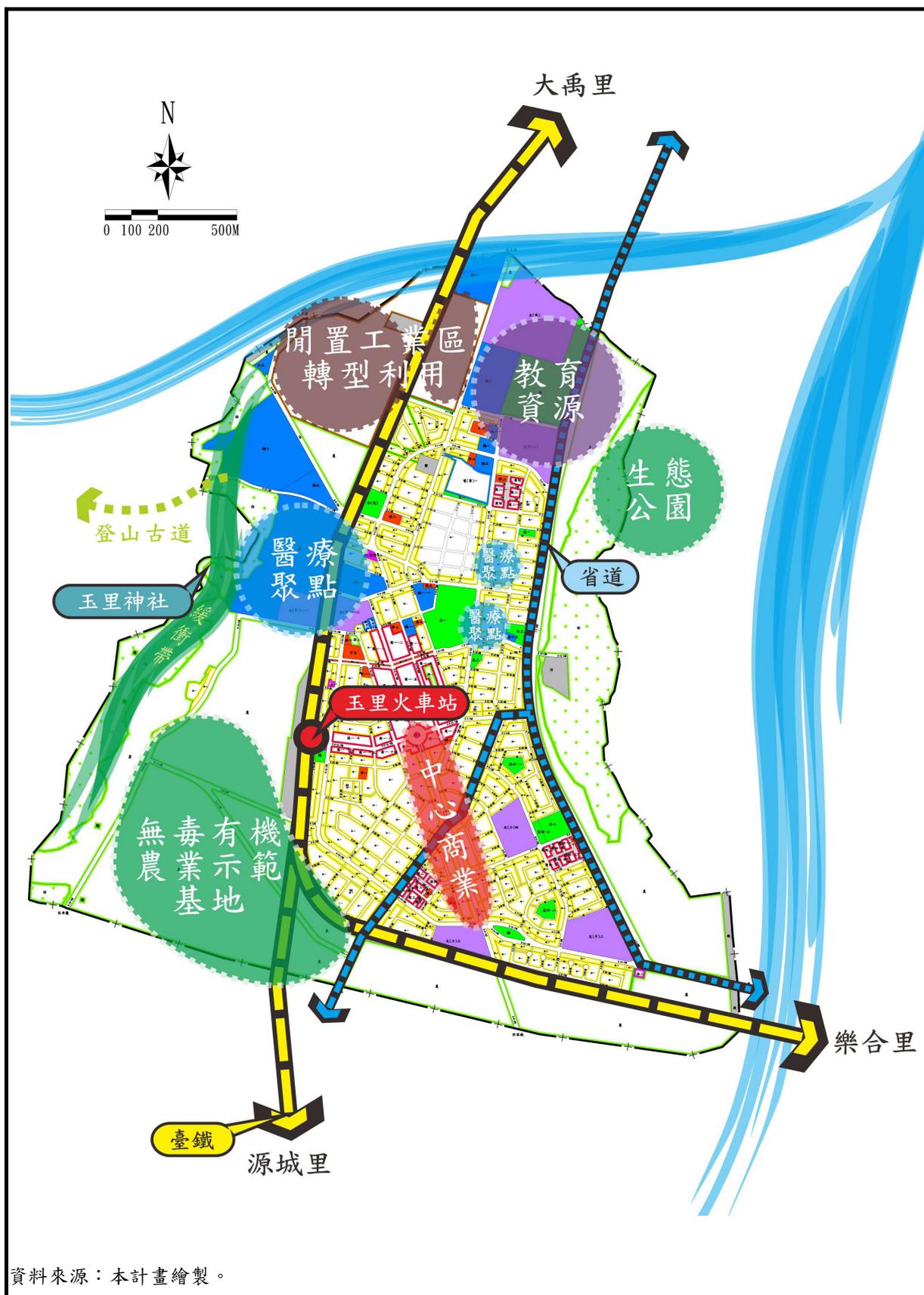
資料來源：本計畫繪製。

圖三十三 玉里觀光核心區整體發展構想圖

表十八 玉里地區觀光遊憩資源表

觀光景點	地址	特色	類型
東豐休閒農業區	玉里鎮樂德公路旁	設有示範農場、親子同樂區、自然探勝區、鄉土活動區、田野體驗區、野營烤肉區、觀光農園、生態環境區等空間，更供有遊憩、採果、釣魚、滑草等休閒活動。	休閒農業
小蜜蜂有機農場	省道台 9 線 296.5 公里處	耕作方法完全遵照有機農產品生產基準進行，親手採摘有機蔬果。	休閒農業
鐵份瀑布	花蓮縣玉里鎮社區、鐵份橋旁農業區內(193 縣道)	鐵份瀑布出自東海岸山脈西側山崖，由鐵份社區進入，沿鐵份社區進入，鐵份農路上並有「冷泉」。目前設有烤肉、戲水、露營等遊憩設施。	自然景觀
安通溫泉	玉里鎮安通溪畔	泉水源於花蓮玉里的安通溪畔，沿溪岸外流，範圍達三百公尺，因而形成溫泉隨溪流漫延的景象，附近居民常挖地露天而沐，「安通濯暖」也曾是著名的花蓮八景之一。	自然景觀
金針山(赤科山)	花蓮縣玉里鎮觀音里高寮	赤柯山上的金針花是玉里重要的經濟作物	自然景觀
玉里神社	花蓮縣玉里鎮西邊街 21 號旁的窄巷	玉里神社在 1928 年(昭和 3 年)落成，主殿已經傾頹，目前僅存表參道階梯、石燈籠與兩座鳥居，是花蓮縣內保存最完整的神社遺跡。	歷史建築
玉泉寺	玉里鎮西邊街七十號	主奉觀世音菩薩，是玉里鎮上鎮民們的信仰中心。	民俗信仰
竹林湖	玉里鎮高寮山	遠眺金針花海的好景點。	自然景觀
玉里谷豐碾米廠木製碾米機故事館	玉里鎮樂合里新 31 號	解說碾米機構造及其製程，藉此讓大家了解玉里鎮河東地區的農業發展歷史。	文化資產
璞石藝術館	花蓮縣玉里鎮民權街 50 號	辦理推廣研習班、提供 DIY 體驗，同時嘗試開發文創商品。	文創產業

根據上位計畫的規劃，將玉里鎮定位於養身醫療小鎮與優質調養中心，包括擴充玉里養身與健康相關產業之範疇，發展為退休生活鄉鎮、健康有機關聯產業等。另外再配合東部地區近來發展出的小農生產模式，計畫區西南側及都市計畫區外又有大規模農業生產基地，玉里可作為東部無毒養生飲食交流市集，提供有機小農一個交易的平台，並透過網路作為行銷機制，以解決消費者在消費距離上的問題，並在地頂級食材的培育，發展成為「食癒」的慢活體驗小鎮。(詳圖三十四)



圖三十四 玉里都市計畫區發展構想示意圖

貳、檢討分析

一、計畫年期、人口、範圍之檢討分析

(一) 計畫年期檢討分析

現行計畫訂定計畫年期為民國 90 年，計畫年期已屆滿，建議依「全國區域計畫」內容，調整計畫年期為民國 115 年為宜。

(二) 人口預測

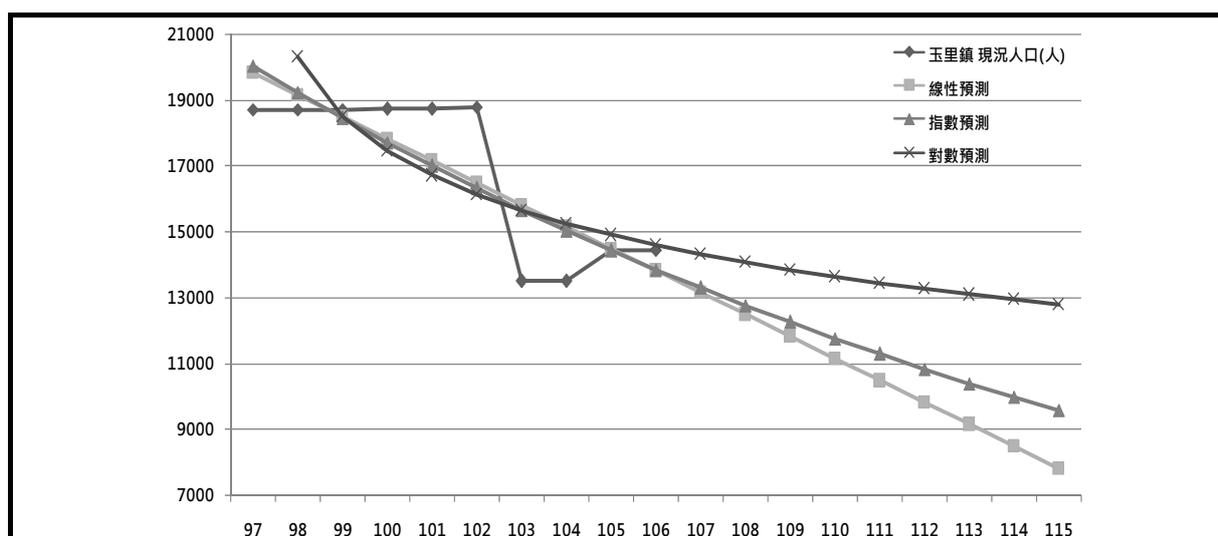
考量玉里都市計畫為玉里鎮主要人口集散地，以民國 97-106 年玉里都市計畫現居人口(詳請參閱上表八)作為人口預測基礎，並分別利用三種數學預測模式進行人口預測。而各項推估方法之判定係數值及計畫年期(115 年)人口數預測結果如下表十九所示。

透過預測得知人口數量並無明顯增加，因此考量台灣少子化現象逐漸明顯，及花蓮縣整體人口成長遲滯甚至是負成長的狀態，故本次通盤檢討宜維持原計畫之計畫人口 35,000 人為妥。

表十九 人口預測成果分析表

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

資料來源：本計畫作業預測成果



資料來源：本計畫繪製。

圖三十五 玉里現況人口預測示意圖

二、土地使用檢討分析

(一) 住宅區

計畫區開發總量容納人口以計畫區內所規劃之住宅區與商業區進行估算。有關玉里都市計畫區開發總量可容納人口為39,719人，估算彙整如下表二十。

表二十 開發總量容納人口與飽和人口估算表

土地使用分區	面積(公頃)	容積率(%)	每人居住樓地板面積(m ²)	供居住用比例(%)	容納人口(人)
住宅區	97.64	180%	75	100%	35,150
商業區	11.90	240%	75	80%	4,569
合計	109.54	—	—	—	39,719

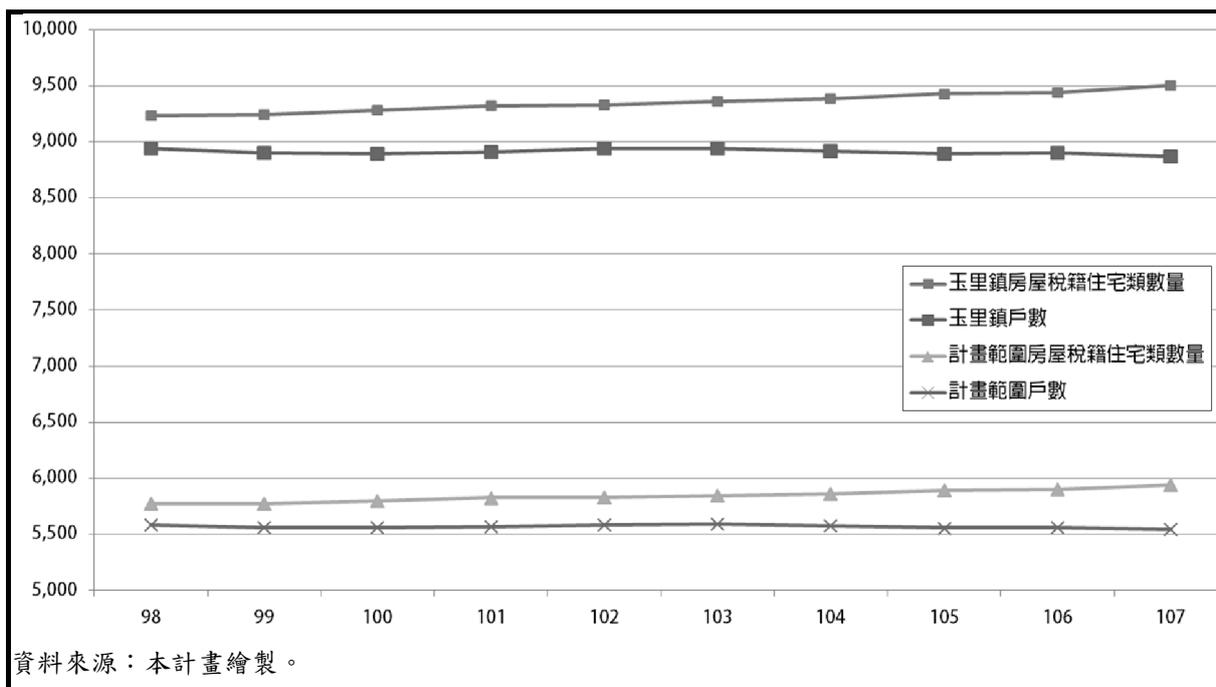
註：商業區居住比例80%係依據計畫區內之商業區一般為3-4層樓，一樓做為商業使用，其餘樓層做為住宅使用，其住宅比例約占總樓層之67~80%。

住宅需求部分，本計畫依玉里鎮戶數來估算住宅需求。而依照歷史資料顯示，玉里都市計畫人口約占全鎮的60%~65%，故取62.5%的比例去換算玉里都市計畫區內的「戶數」，以求誤差較少。

住宅供給部分，本計畫以玉里鎮住宅存量來估算計畫範圍內住宅供給量；而依據內政部不動產資訊平台之定義，住宅存量為房屋稅籍住宅類數量乘以普查住宅數調整率，為求運算簡便，本計畫以房屋稅籍住宅類數量作為住宅存量之依據。而玉里都市計畫區為玉里鎮人口較為稠密之地區，故依循住宅需求的模式，以玉里都市計畫人口約占全鎮人口的62.5%比例作為玉里都市計畫區住宅占全鎮的比例。而玉里鎮近年來房屋稅籍住宅類數量及戶數對照如下表二十一：

表二十一 玉里鎮近年來房屋稅籍住宅類數量與戶數對照表

年份	房屋稅籍住宅類數量(宅)		戶數(戶)	
	玉里鎮	計畫範圍	玉里鎮	計畫範圍
98	9,237	5,773	8,938	5,586
99	9,240	5,775	8,901	5,563
100	9,282	5,801	8,896	5,560
101	9,321	5,826	8,912	5,570
102	9,330	5,831	8,939	5,587
103	9,358	5,849	8,943	5,589
104	9,383	5,864	8,920	5,575
105	9,428	5,893	8,891	5,557
106	9,441	5,901	8,902	5,564
107 第二季	9,501	5,938	8,870	5,544



圖三十六 玉里鎮近年來房屋稅籍住宅類數量與戶數對照示意圖

由近年玉里鎮房屋稅籍住宅類數量可知，近年玉里鎮的住宅存量略高於境內戶數，因此在未來趨勢上應無新闢大量住宅用地之需求。

(二) 商業區

依據檢討標準進行檢核，如表二十二所分析本計畫仍可劃設 4.1 公頃之商業區面積，理論上應配合玉里鎮發展定位與構想，劃定適合之區位，以期帶動地區發展與改善環境品質。但因現行計畫所規劃之商業區(含整體開發區)尚未有效開發使用，因此，仍舊維持現行計畫商業活動之規劃，不增設商業區。

表二十二 現行玉里都市計畫之商業區面積檢討分析表

現行計畫劃設面積(公頃)	檢討標準	可劃設面積(公頃)	尚可劃設面積(公頃)
11.9	三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準。	16.0	4.1
現行計畫人口(人)			
35,000			

(三) 農業區

農業區現況以從事農業耕作使用為主，另有零星工廠及豬舍分布。考量地區一級產業仍為主要產業，故除區塊面積狹小、形狀畸零，完全不利農業使用之情形外，原則上建議儘量維持現行計畫農業區之規劃。

(四) 保存區

現行計畫於計畫區內配合二處地方信仰中心(協天宮、華山禪寺)規劃兩處保存區。唯近年來都市計畫關於宗教團體使用土地與分區管制已改為宗教專用區，故於本次通盤檢討作業配合變更為適當分區。

(五) 寺廟專用區

若具備合法寺廟登記，並取得土地所有權人同意證明文件者與都市計畫審議期間提出申請，一併配合變更為宗教專用區。

三、交通運輸計畫檢討分析

由於區內聚落之道路系統均為早期既成巷道，計畫道路多配合現況道路規劃，惟未全面開闢或拓寬完成，經檢討分析如下：

- (一) 現行計畫路網雖部分道路未臻完善，惟其兩側多已有建築物，適度參考現況道路發展情形，再行修正或廢除不適宜之計畫道路。
- (二) 部分產業道路已長期供民眾使用，建議緊鄰住宅區之產業道路，配合進行權屬調查，如具主要道路聯絡功能再調整為計畫道路。

四、公共設施檢討分析

依法令規定與現行計畫檢討結果(詳表二十三)，可知目前區內各項公共設施用地多數仍然不足劃設標準，其中停車場用地面積不足近約 2.13 公頃。因此，未來公共設施檢討上將依下列原則辦理：

- (一) 未辦理徵收之公共設施，其功能具替代性(如市場用地)，無顯著用地需求(如外圍公園)，併鄰近分區或優先調整成必要之公共設施加以檢討。
- (二) 現況為公共建築使用之土地配合現況變更為適當用地或分區。
- (三) 區內文中、文小，其現行計畫面積大於以人口推估之需求，考量短期無顯著學齡人口成長，則可適度調整為其他分區或用地。

表二十三 玉里都市計畫區公共設施用地面積檢討分析表

項目	現行計畫		檢討標準 (公頃/千人)	以現行計畫人口 35,000 人計算	
	數量 (處)	面積 (公頃)		需要面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)
機關用地	11	19.73	依實際需求檢討。	—	—
國小	3	8.72	依國民中小學設備基準規定檢討。國民小學班級數 12 班以下不得少於 2 公頃，13 班以上每增一班得增加 450 平方公尺。	7.30	+1.42
國中	2	7.35	依國民中小學設備基準規定檢討。都市計畫區內國民中學每校面積不得少於 2.5 公頃(即 25,000 平方公尺)，13 班以上學校每增一班，得增加 500 平方公尺。	5.50	+1.85
高中	1	7.88	—	—	—
市場	2	0.53	每一閭鄰單位設置一處為原則，但都市計畫書內述明無需設置者，得免設置。	—	—
停車場	18	1.94	1. $P < 1$ 萬人，以商業區面積 *8%。 2. $1 \text{ 萬人} \leq P \leq 10 \text{ 萬人}$ ，以商業區面積 *10%。	4.40	-2.39
廣停	1	0.13			
公園、公兒、兒童遊樂場、廣場、體育場及綠地	13	17.92	公園、兒童遊樂場用地、廣場用地、體育場用地及綠地面積合計不得低於計畫區面積之 10%。	49.05	-31.13

註：1. 本表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 廣場兼停車場用地以 1/2 併入停車空間算檢討。

參、變更原則

根據上述發展構想處理及原則，本次通盤檢討作業之變更原則歸納彙整如下：

一、一般性原則

- (一) 應以大眾利益為考量，除不能妨害他人權益外，應對民眾損失減至最低為原則。
- (二) 變更後之土地使用不能妨礙相鄰土地之使用機能。
- (三) 公共設施之變更應符合公平原則。

二、土地使用檢討變更原則

(一) 規劃導向之檢討變更項目：

1. 配合計畫區內醫療設施院所，變更為適宜分區。
2. 配合規劃構想，適度修改原土地使用分區管制條文，營造慢活體驗生活空間。

(二) 問題導向之檢討變更項目：

1. 廢除或檢討非必要性社區道路或鄰里性公共設施。
2. 檢討非法定必要之未徵收或部分開闢公共設施。
3. 配合已依實際開闢之公共設施範圍與位置，修正現行計畫。
4. 檢討未徵收之法定公共設施開闢必要性。
5. 依整體性規劃構想檢討調整分區或用地之必要性。

三、交通運輸檢討變更原則

(一) 廢除非必要之未開闢計畫道路。

(二) 考量既成道路與計畫道路情形，若有需要適度配合現況調整計畫道路，應以不影響其他地主申請建築之權益為原則，適度修正現行計畫。

四、土地使用分區管制要點變更原則

(一) 減少執行時產生之疑義，以符合現今土地使用產生之類型。

(二) 配合都市計畫法令增訂都市設計準則，以形塑良好都市意象。

五、人民及機關團體意見採納原則

(一) 符合本計畫檢討變更原則及規劃之完整性。

(二) 符合現有法規及行政命令之規定。

(三) 符合未來發展之需求。

(四) 不影響他人權益之考量。

(五) 符合整體都市發展之經濟性與效益性。

第六章 變更內容

本次通盤檢討實質變更內容共計二十四案，各變更案件位置、面積與實質變更內容如表二十四、表二十五與圖三十七。

表二十四 變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

核定編號	新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	備註
				原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)			
一	一	一	計畫年期	100年	115年	原計畫年期已屆滿，配合「全國區域計畫」發布實施，本計畫目標年期修訂為民國115年。		
二	二	二	「六」機東側	體育場用地(7.06)	文高用地(3.77) 公園用地(公四)(3.29)	1. 依玉里高中產權範圍及使用現況變更，以符合管理及實際需要。 2. 除上開範圍變更為文高用地外，其餘土地以公有地居多，考量於本計畫區東北側留設良好綠地空間供民眾休閒使用，故變更為公園用地。 3. 體育場用地另案劃設。		
三	三	三	「一」廣南側	綠地(0.18)	廣場兼停車場用地(廣兼停三)(0.18)	本區為公有土地，且現況為停車使用；考量本區位於火車站出入口旁，有提供旅運停車需要，且經檢討本計畫區停車場用地尚有不足，故配合現況變更為廣場兼停車場用地。		
四	四	四	「二」工南側	機關用地(機九)(供復興廣播電台使用)(1.07) 機關用地(機十)(軍事用地)(8.40)	公園用地(公五)(1.07) 公園用地(公五)(5.14) 保護區(3.26)	1. 為有效利用閒置公有土地，故配合將原計畫「機九」、「機十」變更為公園用地。 2. 考量上開變更為體育場用地後剩餘之土地地形地勢較不利使用，故併同變更鄰近保護區使用。		
五	六	六	「十」機南側	保護區(2.08)	醫院用地(2.08)	1. 依玉里榮民醫院產權範圍及使用現況變更，以符合管理及實際需要，變更為醫院用地。	附帶條件：請花蓮縣政府與北榮民醫院	北側保護區(神社段地210地號，權屬：國有財產署)部

表二十四 變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

核定編號	新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	備註
				原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)			
						2. 為避免上開範圍至北側 3-15-10M 計畫道路間之公有土地成為畸零狹小之保護區，故一併變更為醫院用地。	分院研提相關睦鄰措施，納入計畫書敘明。	分，一併納入變更範圍
六	九	九	變電所西側用地	住宅區(0.18) 綠地(略計80m ²)	道路用地(0.18) 道路用地(略計80m ²)	1. 考量防救災通行與聯外道路系統之順暢。 2. 配合住宅區土地合理使用，廢除綠地系統。		
七	十一	十二	「市五」市場北側市地	保存區(0.14)	宗教專用區(宗一)(0.14)	1. 「市五」市場用地僅南側部分開闢使用，北側部分未取得。 2. 配合華山禪寺使用現況，統一宗教、寺廟使用土地為適宜分區。		變更為宗教專用區範圍：依玉昌段 1776、1776-1、1769-2 地號為準。
八	十二	十三	「廣一」廣廣場北側用地	道路用地(0.04) 住宅區(0.04) 鐵路用地(0.01)	住宅區(附)(0.04) 道路用地(0.04) 道路用地(0.01)	改善原不順暢之道路系統，避免產生兩處 T 字型路口。		
九	十三	十五	「三」兒東北側	住宅區(0.25)	醫療專用區(0.25)	依玉里慈濟醫院產權範圍及使用現況變更，以符合管理及實際需要。		請花蓮縣政府於細部計畫時，將醫療專用區之容積率修正為不得大於 180%。
十	十四	十六	「一」公南側	保存區(0.25)	宗教專用區(宗二)(0.25)	配合協天宮使用現況，統一將計畫區內供寺廟或宗教使用分區名稱更改為宗教專用區。		
十一	十五	十七	「文一」中西側	寺廟專用區(0.89)	宗教專用區(宗三)(0.89)	配合玉泉寺使用現況，統一將計畫區內供寺廟或宗教使用分區名稱更改為宗教專用區。	附帶條件：須於本計畫核定前取得土地所有權人同意承諾書。	
十二	十六	二十	「機一五」北側	住宅區(附)(0.25)	住宅區(附)(0.16)	1. 本案自二通劃設以來，尚未另擬細部計畫。	附帶條件：本案須依「花蓮縣都	

表二十四 變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

核定編號	新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	備註
				原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)			
					綠地(附)(0.07) 綠地(0.02)	2. 考量現況建物密集，及現況坐落縣定老樹，故改以回饋綠地用地。	市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」辦理回饋，捐贈30%土地面積作為西側綠地用地。	
十三	十七	廿一	計畫區南側	農業區(0.65)	河道用地(0.65)	配合花蓮縣政府水利主管機關易淹水地區水患治理計畫用地取得作業，變更為適宜分區。		
十四	十八	廿二	文(中)二西側	住宅區(0.13)	宗教專用區(宗四)(0.13)	配合彌勒大道濟道彌勒佛堂使用現況，統一將計畫區內供寺廟或宗教使用分區名稱更改為宗教專用區。		變更範圍：依玉璞段3479地號為準。
十五	十九	廿三	計畫區北側	工業區(0.01)	電路鐵塔用地(0.01)	依台電公司輸電線路及鐵塔用地需求，變更為適宜分區。		
十六	廿一	文(中)二南側	住宅區(0.02)(略計194m ²)	道路用地(附)(0.02)(略計194m ²)	考量現行計畫道路已劃設多年皆未開闢，並為求交通路型順暢，故將消費底路及兩側4M之劃設，6-59-8M道路改為直通至忠孝路。	附帶條件：變更範圍：為玉璞段1843、1844、1845、1855、1856-1861、1862地號。附帶建議：應由土人有關本計畫用地之檢討，請縣政府研擬花蓮縣都市計畫人行步道用地之檢討原則後，另案依程序辦理。	變更範圍：為玉璞段1843、1844、1845、1855、1856-1861、1862地號。附帶建議：應由土人有關本計畫用地之檢討，請縣政府研擬花蓮縣都市計畫人行步道用地之檢討原則後，另案依程序辦理。	
			道路用地(0.01)(略計111m ²)	住宅區(附)(0.01)(略計111m ²)				
			道路用地(0.00)(略計47m ²)	人行步道(附)(0.00)(略計47m ²)				
十七	廿二	工一南側	工業區(工一)(1.07)	觀光專用區(附)(1.07)	配合玉里地區觀光發展所需，並活化閒置土地，故變更為觀光產業專用區。	附帶條件： 1. 本案應於會議紀錄內擬定細部計畫		

表二十四 變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

核定編號	新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	備註
				原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)			
							後，再行檢具變更主要計畫書、圖報由內政部核辦，否則維持原計畫。 2. 以回饋40%土地為原則。	
十八	廿三	一	計畫區西南側保護區	保護區(0.63)	墓地用地(0.63)	本案現況為玉里公墓使用，為求管理及符合實際需要，變更為墓地。		
十九	廿四	廿四	本計畫區	防災計畫	防災計畫(修訂如第七章)	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定修訂。		
廿	廿五	廿五	土地使用分區管制條文	已訂定	刪除	依都市計畫法第22條及第23條規定，有關「土地使用分區管制」規定事項，屬於細部計畫之範疇，得由該管直轄市、縣(市)政府核定實施，爰依前開規定，配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，土地使用分區管制要點規定事項及檢討變更內容納入本府另案擬定之細部計畫。		
廿一	逕2	-	花蓮縣玉里鎮公所1-1用地	機關用地(機一-一)(0.49)	機關用地(機一-一)(0.49)	1. 玉昌段1456地號等13筆土地，目前都市計畫為機1-1用地，指定使用機關分別消防隊、圖書館、里辦公處、代表會等，因消防隊廳舍已遷至中城國小旁，原有廳舍也正由本所辦理撥用中。 2. 目前玉溪消防分隊位置(玉璞段1933地號等)，原住宅區變更為機關用地案，已列入本鎮玉里都市計畫	取消機關用地「機1-1」指定用途。	

表二十四 變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

核定編號	新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	備註
				原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)			
						<p>三次通盤檢討案(第23案),也經本縣縣都委會小組審議通過,將列入「全縣公設地通盤檢討案」內。</p> <p>3.消防隊已搬遷,新隊址也列入都市計畫變更案,請將指定使用機關部分刪除。</p>		
廿二	逕5	-	<p>玉里鎮公所民權街兩側道路及停車場用地</p>	<p>停車場用地(停一-三)(0.04)</p> <p>停車場用地(停一-四)(0.07)</p> <p>停車場用地(停一-五)(0.05)</p> <p>停車場用地(停一-六)(0.05)</p> <p>停車場用地(停一-七)(0.05)</p> <p>道路用地(0.68)</p>	<p>道路用地兼廣場使用(0.94)</p>	<p>1.重新整頓民權路商業空間。案地早期為大圳溝排水線,加蓋後規劃為5公尺停車場用地,兩旁為各規劃9公尺道路用地,現況為玉里市中心主要車輛集中之停車空間;部分停車場用地部分為市場攤販使用,惟長期以來環境未妥善規劃,交通動線凌亂,人行空間欠佳,實有必要妥為重新整頓。</p> <p>2.塑造玉里市中心區良好之都市環境。玉里目前致力朝向觀光發展,為提升觀光遊憩品質,創造市中心區良好舒適之空間,故建議將民權街之沿街停車場及道路用地加以整合規劃,擬佈設良好之景觀傢俱,創造良好及富有特色之街道景觀。</p>		
廿三	逕7	-	<p>玉里鎮公所土地:玉里鎮昌段1455、1456地號。建物:</p>	<p>機關用地(機一)(代表會、消防隊、圖書館、社區活動中心)(0.07)</p> <p>機關用地</p>	<p>社教用地(0.07)</p> <p>停車場用地</p>	<p>變更陳情範圍土地後使用性質與高雄衛武營藝術文化中心性質相近,建議變更為社教用地。</p>		<p>玉昌段1455、1454及1454-1土地地籍線範圍以西微調變更為社教用地,地籍線以東之機關用地[機</p>

表二十四 變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

核定編號	新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	備註
				原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)			
			玉里鎮玉昌段601-1、727-1建號。	(機一)(代表會、消防隊、圖書館、社區活動中心)(0.00)(略計38m ²)	(停九)(0.00)(略計38m ²)			1-1]變更為停車場用地[停(九)]
廿四	逕13	-	玉昌段地222號	綠帶(0.32)	綠帶(兼供道路使用)(0.32)	考量本綠帶鄰計畫道路供車綠帶兼供道側後續開發利用時供車綠帶兼供道輛進出之必要性，建議比照「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)」變更案件，變更部份綠帶為綠帶(兼供道路使用)。	附帶條件：道綠帶使用部區申請出通道使用。	
廿五	逕19	-	林務局花蓮區管理處土地：玉昌段1534-11地號。	機關用地(機一-五)(1.84)	機關用地(機一-五)(1.84)	案地為林務局花蓮林區管理處經管機關用地，經指定供花蓮縣警局玉里分局及玉里戶政事務所使用。惟案地迄今未予使用，既經玉里戶政事務所表示無使用需求，且玉里分局亦未表示使用需求意見，考量增加機關用地使用彈性，取消指定用途。		取消指定用途。

註：1. 本計畫未變更部分，以原計畫內容為準。

2. 住(附)住宅區應依花蓮縣都市計畫公共設施用地及分區變更案件提供或捐贈標準表辦理。

表二十五 變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案變更增減面積表

項目		面積 (公頃)	一	二	三	四	五	六	七	八	
土地 使用 分區	住宅區	97.64	計畫 年期 115 年					-0.18		0.00	
	商業區	11.90									
	工業區	29.82									
	保存區	0.39								-0.14	
	保護區	50.31					+3.26	-2.08			
	寺廟專用區	0.89									
	宗教專用區	—								+0.14	
	加油站專用區	0.20									
	農業區	148.59									
	電信專用區	2.06									
	郵政專用區	0.08									
	醫療專用區	—									
	觀光專用區	—									
	小計	341.88			0.00	0.00	+3.26	-2.08	-0.18	0.00	0.00
	公共 設施 用地	機關用地		19.73				-9.47			
學校用地		23.95		+3.77							
社教用地		—									
醫院用地		10.65					+2.08				
零售市場用地		0.53									
停車場用地		1.94									
體育場用地		7.06		-7.06							
公園用地		5.10		+3.29		+6.21					
兒童遊樂場用地		1.47									
公園兼兒童遊樂場用地		0.96									
綠地		3.33			-0.18			-0.01			
綠帶(兼供道路使用)		—									
廣場用地		0.61									
廣場兼停車場用地		0.13			+0.18						
人行廣場用地		1.00									
變電所用地		0.44									
污水處理廠用地		1.15									
堤防用地		1.60									
鐵路用地		12.80								-0.01	
道路用地		54.08						+0.19		+0.01	
道路用地兼廣場使用		—									
人行步道用地		1.54									
人行綠化步道用地		0.15									
自來水事業用地		0.35									
電路鐵塔用地		0.06									
河道用地	—										
墓地用地	—										
小計	148.63		0.00	0.00	-3.26	+2.08	+0.18	0.00	0.00		
合計 1(都市發展用地面積)	291.61		0.00	0.00	-3.26	+2.08	0.00	0.00	0.00		
合計 2(計畫總面積)	490.51		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		

表二十五 變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案變更增減面積表

項目	九	十	十一	十二	十三	十四	十五	十六	十七	
土地 使用 分區	住宅區	-0.25			-0.09		-0.13		-0.01	
	商業區									
	工業區							-0.01		-1.07
	保存區		-0.25							
	保護區									
	寺廟專用區			-0.89						
	宗教專用區		+0.25	+0.89			+0.13			
	加油站專用區									
	農業區					-0.65				
	電信專用區									
	郵政專用區									
	醫療專用區	+0.25								
	觀光專用區									+1.07
	小計	0.00	0.00	0.00	-0.09	-0.65	0.00	-0.01	-0.01	0.00
公共 設施 用地	機關用地									
	學校用地									
	社教用地									
	醫院用地									
	零售市場用地									
	停車場用地									
	體育場用地									
	公園用地									
	兒童遊樂場用地									
	公園兼兒童遊樂場用地									
	綠地				+0.09					
	綠帶(兼供道路使用)									
	廣場用地									
	廣場兼停車場用地									
	人行廣場用地									
	變電所用地									
	污水處理廠用地									
	堤防用地									
	鐵路用地									
	道路用地								+0.01	
	道路用地兼廣場使用									
	人行步道用地								0.00	
	人行綠化步道用地									
自來水事業用地										
電路鐵塔用地							+0.01			
河道用地					+0.65					
墓地用地										
小計	0.00	0.00	0.00	+0.09	+0.65	0.00	+0.01	+0.01	0.00	
合計 1(都市發展用地面積)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
合計 2(計畫總面積)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

表二十五 變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案變更增減面積表

項目	十八	十九	廿	廿一	廿二	廿三	廿四	廿五	本次計畫 增減面積 (公頃)	
土地 使用 分區	住宅區		修改增加 防災計畫 (詳第七章 實質計畫 內容)	土地 使用 分區 管制 條文 納入 細部 計畫					-0.66	
	商業區									0.00
	工業區									-1.08
	保存區									-0.39
	保護區	-0.63								+0.55
	寺廟專用區									-0.89
	宗教專用區									+1.41
	加油站專用區									0.00
	農業區									-0.65
	電信專用區									0.00
	郵政專用區									0.00
	醫療專用區									+0.25
	觀光專用區									+1.07
	小計	-0.63					0.00	0.00	0.00	0.00
公共 設施 用地	機關用地			0.00		-0.07		0.00	-9.54	
	學校用地								+3.77	
	社教用地					+0.07			+0.07	
	醫院用地								+2.08	
	零售市場用地								0.00	
	停車場用地					-0.26	0.00		-0.26	
	體育場用地								-7.06	
	公園用地								+9.50	
	兒童遊樂場用地								0.00	
	公園兼兒童遊樂場用地								0.00	
	綠地							-0.32	-0.42	
	綠帶(兼供道路使用)							+0.32	+0.32	
	廣場用地								0.00	
	廣場兼停車場用地								+0.18	
	人行廣場用地								0.00	
	變電所用地								0.00	
	污水處理廠用地								0.00	
	堤防用地								0.00	
	鐵路用地								-0.01	
	道路用地					-0.68			-0.47	
	道路用地兼廣場使用					+0.94			+0.94	
	人行步道用地								0.00	
	人行綠化步道用地								0.00	
	自來水事業用地								0.00	
	電路鐵塔用地								+0.01	
	河道用地								+0.65	
	墓地用地	+0.63								+0.63
小計	+0.63			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	+0.39	
合計 1(都市發展用地面積)	+0.63			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.55	
合計 2(計畫總面積)	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

註：都市發展用地，不含農業區、保護區、河道用地之面積。

第七章 變更後實質計畫內容

壹、計畫範圍與面積

本計畫範圍北起卓溪、南達玉里自行車道(原舊有鐵道)南約200公尺，東自秀姑巒溪，西接中央山脈山麓，計畫面積為490.51公頃。

貳、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

參、計畫人口與密度

計畫人口為 35,000 人，計畫密度每公頃 320 人。

肆、土地使用分區計畫

變更後內容示意圖、土地使用計畫面積表、公共設施用地明細表及計畫道路明細表，詳圖三十八及表二十六、二十七、二十八。

一、住宅區

配置 4 處鄰里單元，總面積約 96.98 公頃。

二、商業區

依鄰里單元之配置，劃設 4 處鄰里商業區。其中商一兼具市鎮商業中心功能，商二、商三及商四僅具鄰里商業中心功能，面積共計 11.90 公頃。

三、工業區

計畫區內共劃設工業區 2 處，面積共計 28.74 公頃。

四、保護區

計畫區東南側秀姑巒溪及西側山坡地部分，保留劃設為保護區，面積 50.86 公頃。

五、宗教專用區

劃設宗教專用區 4 處，面積共計 1.41 公頃。

六、加油站專用區

劃設加油站專用區 2 處，面積共計 0.20 公頃。

七、農業區

於計畫區外圍處留設為農業區，面積 147.94 公頃。

八、醫療專用區

配合玉里慈濟醫院院區劃設為醫療專用區，面積 0.25 公頃。

九、電信專用區

劃設電信專用區 2 處，面積 2.06 公頃。

十、郵政專用區

劃設郵政專用區 1 處，面積 0.08 公頃。

十一、觀光專用區

劃設觀光專用區 1 處，面積 1.07 公頃。

伍、公共設施用地計畫

本計畫區公共設施用地計畫彙整說明如下：

一、機關用地

共劃設機關用地 9 處，面積共計 10.19 公頃。

二、學校用地

劃設學校用地共計 6 處。其中高中用地 1 處、國中用地 2 處以及國小用地 3 處，面積共計 27.72 公頃。

三、社教用地

劃設社教用地共計 1 處，面積 0.07 公頃。

四、醫院用地

劃設醫院用地 1 處供榮民總醫院使用，面積 12.73 公頃。

五、零售市場用地

劃設零售市場用地 2 處，面積共計 0.53 公頃。

六、停車場用地

劃設停車場用地 13 處，面積共計 1.68 公頃。

七、公園用地

劃設公園用地 5 處，面積共計 14.60 公頃。

八、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 6 處，面積共計 1.47 公頃。

九、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，面積 0.96 公頃。

十、綠地

為維持良好居住環境，於鐵路旁劃設 5 公尺寬綠地，面積 2.91 公頃。

十一、綠帶(兼供道路使用)

劃設綠帶(兼供道路使用)共 1 處，面積 0.32 公頃。

十二、堤防用地

將現有秀姑巒溪及卓溪堤防保留劃設為堤防用地，面積 1.60 公頃。

十三、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 2 處，面積共計 0.31 公頃。

十四、廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積共計 0.61 公頃。

十五、人行廣場用地

劃設人行廣場用地 3 處，面積共計 1.00 公頃。

十六、變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積 0.44 公頃。

十七、污水處理場用地

劃設污水處理場用地 1 處，面積 1.15 公頃。

十八、自來水事業用地

配合自來水公司興建南區深井及配水池，劃設自來水事業

用地 1 處，面積 0.35 公頃。

十九、河道用地

配合花蓮縣政府水利主管機關易淹水地區水患治理計畫用地取得作業，劃設河道用地 1 處，面積 0.65 公頃。

二十、電路鐵塔用地

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

二十一、墓地用地

配合玉里公墓現況，劃設墓地用地 1 處，面積 0.63 公頃。

陸、交通系統計畫

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

一、道路用地

劃設聯外、主、次要道路、出入道路等，面積 53.61 公頃。

二、道路用地兼廣場使用

本計畫道路用地兼廣場使用面積共計 0.94 公頃。

三、人行步道用地

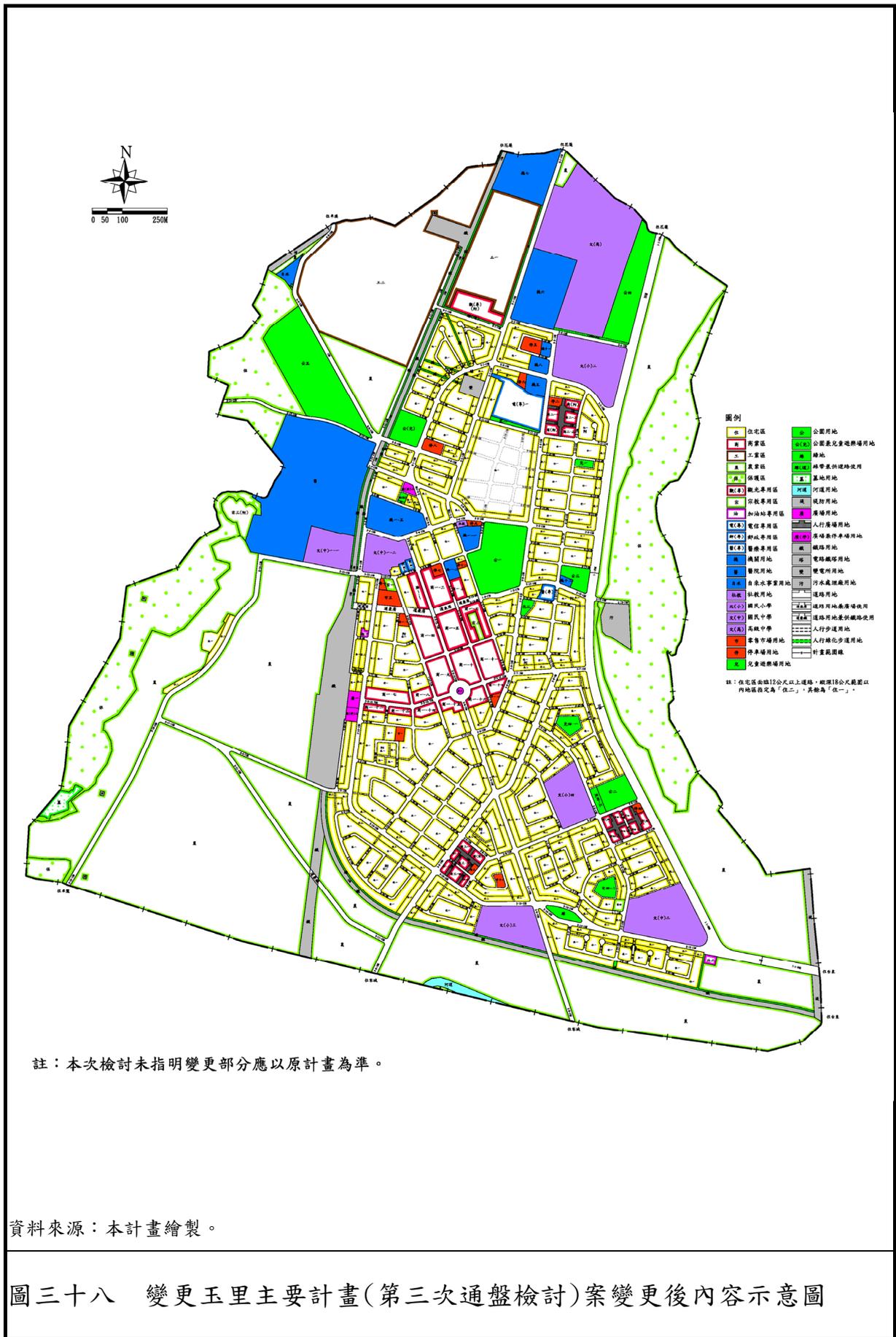
為便利住宅區內部通往服務道路或次要道路而劃設 4 公尺寬人行步道用地，面積 1.54 公頃。

四、人行綠化步道用地

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

五、鐵路用地

現況為玉里火車站及花東鐵路，寬度 15-40 公尺不等，面積 12.79 公頃。



圖三十八 變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案變更後內容示意圖

表二十六 玉里主要計畫檢討後土地使用計畫面積一覽表

項目	原計畫面積(公頃)	本次通盤檢討增減面積(公頃)	本次通盤檢討後			
			計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積百分比(%)	佔總面積百分比(%)	
土地使用分區	住宅區	97.64	-0.66	96.98	33.32	19.77
	商業區	11.90	0.00	11.90	4.09	2.43
	工業區	29.82	-1.08	28.74	9.87	5.86
	保存區	0.39	-0.39	0.00	0.00	0.00
	保護區	50.31	+0.55	50.86	—	10.37
	寺廟專用區	0.89	-0.89	0.00	0.00	0.00
	宗教專用區	—	+1.41	1.41	0.48	0.29
	加油站專用區	0.20	0.00	0.20	0.07	0.04
	農業區	148.59	-0.65	147.94	—	30.16
	電信專用區	2.06	0.00	2.06	0.71	0.42
	郵政專用區	0.08	0.00	0.08	0.03	0.02
	醫療專用區	—	+0.25	0.25	0.09	0.05
	觀光專用區	—	+1.07	1.07	0.37	0.22
	小計	341.88	-0.39	341.49	49.02	69.62
	公共設施用地	機關用地	19.73	-9.54	10.19	3.50
學校用地		23.95	+3.77	27.72	9.52	5.65
社教用地		—	+0.07	0.07	0.02	0.01
醫院用地		10.65	+2.08	12.73	4.37	2.60
零售市場用地		0.53	0.00	0.53	0.18	0.11
停車場用地		1.94	-0.26	1.68	0.58	0.34
體育場用地		7.06	-7.06	0.00	0.00	0.00
公園用地		5.10	+9.50	14.60	5.02	2.98
兒童遊樂場用地		1.47	0.00	1.47	0.51	0.30
公園兼兒童遊樂場用地		0.96	0.00	0.96	0.33	0.20
綠地		3.33	-0.42	2.91	1.00	0.59
綠帶(兼供道路使用)		—	+0.32	0.32	0.11	0.07
廣場用地		0.61	0.00	0.61	0.21	0.12
廣場兼停車場用地		0.13	+0.18	0.31	0.11	0.06
人行廣場用地		1.00	0.00	1.00	0.34	0.20
變電所用地		0.44	0.00	0.44	0.15	0.09
污水處理廠用地		1.15	0.00	1.15	0.40	0.23
堤防用地		1.60	0.00	1.60	0.55	0.33
鐵路用地		12.80	-0.01	12.79	4.39	2.61
道路用地		54.08	-0.47	53.61	18.42	10.93
道路用地兼廣場使用		—	+0.94	0.94	0.32	0.19
人行步道用地		1.54	0.00	1.54	0.53	0.31
人行綠化步道用地		0.15	0.00	0.15	0.05	0.03
自來水事業用地		0.35	0.00	0.35	0.12	0.07
電路鐵塔用地	0.06	+0.01	0.07	0.02	0.01	
河道用地	—	+0.65	0.65	—	0.13	
墓地用地	—	+0.63	0.63	0.22	0.13	
小計	148.63	+0.39	149.02	50.98	30.38	
合計 1 (都市發展用地面積)	291.61	-0.55	291.06	100.00	—	
合計 2 (計畫總面積)	490.51	0.00	490.51	—	100.00	

註：都市發展用地，不含農業區、保護區、河道用地之面積。

表二十七 玉里主要計畫檢討後公共設施用地明細一覽表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一--一	0.49	文小一西側，2-4 號道路南側。	代表會、消防隊、圖書館、社區活動中心
	機一--二	0.25	5-1 道路與 5-3 道路交叉口	鎮公所
	機一-五	1.84	文中一北側，醫院用地東側。	警分局、戶政事務所
	機五	0.49	機八南側，文小二西南側。	電信用地、無線電載波站、簡易法庭
	機六	3.76	文高南側，體育場西側。	林務局管理處
	機七	2.76	計畫區北端，文高西側。	監理站
	機八	0.33	機五北側，文小二西側。	地政事務所
	機十一	0.15	機八用地北側	供里民活動中心使用
	機十二	0.12	2-12 號道與 3-12 號道路交叉口	供里民活動中心使用
	小計	10.19		
學校用地	文小二	4.01	體育場南側，機八東側。	
	文小三	2.47	計畫區南端，2-9 號道西側。	中城國小
	文小四	2.24	兒四-一南側，公二西側。	
	文中一	3.50	醫院東側，機一-五西側。	玉里國中
	文中二	3.85	兒四-二東側，油二西北側。	
	文高	11.65	計畫區北端，機七東側。	變 2 增加，玉里高中
	小計	27.72		
社教用地	社教	0.07	工一南側	變 23 新增
醫院用地	醫	12.73	文中一西側，計畫區西端。	變 5 增加，玉里榮民醫院
零售市場用地	市一	0.15	廣一東側，廣二西南側。	
	市五	0.38	文中一西南側，停一--北側。	
	小計	0.53		
停車場用地	停一--一	0.11	市五南側，油一東側。	
	停一--二	0.10	廣三東側，2-6 號道路西側。	
	停二	0.13	機五西側，文小二南側。	
	停三	0.07	兒四西側，3-8 號道路南側。	
	停四	0.10	公二南側，1-1 號道路西側。	
	停五	0.30	機八北側	
	停六	0.12	機五北側	
	停七	0.13	鎮公所對面	
	停八	0.26	廣場兼停車場用地北側	
	停九	0.09	機一--北側，原玉里國小西北側	變 23
	停十	0.07	市五用地北側	
	停十一	0.07	鎮公所後方	
	停十二	0.13	文小三北側	
小計	1.68			
公園用地	公一	3.52	機一--一東側，1-2 號道路北側。	
	公二	1.00	文小四西側，1-1 號道路西側。	
	公三	0.58	工二東側，變電所用地西側。	
	公四	3.29	機六東側	變 2 新增

表二十七 玉里主要計畫檢討後公共設施用地明細一覽表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
	公五	6.21	「工二」南側	變 4 新增
	小計	14.60		
兒童遊樂場用地	兒一	0.15	6-12 號道路與 3-12 號道路交叉口	
	兒二	0.16	機五用地南側	
	兒三	0.17	6-18 號道路與 6-19 號道路之間	
	兒四-一	0.38	文中二西側，4-8 號道路南側。	
	兒四-二	0.38	6-42 號道路南側，6-43 號道路。	
	兒四-三	0.23	公二西側，文小四西側。	
	小計	1.47		
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)	0.96	醫院用地東北側	
廣場用地	廣一	0.21	3-3 號道路西端	
	廣三	0.40	3-3 號道路與 3-2 號道路交會處	
	小計	0.61		
廣場兼停車場用地	廣兼停二	0.13	機一-五北側，2-3 號道南側。	
	廣兼停三	0.18	廣一南側	變 3 新增
	小計	0.31		
人行廣場		1.00	分布於三處鄰里商業區中間	
變電所用地	變	0.44	機五西側，機九北側。	
綠地	綠	2.91	分布於計畫區中	變 3、變 6、變 12、變 24
綠帶(兼供道路使用)	綠(道)	0.32	機六西側	變 24
堤防用地	堤	1.60	計畫區西北端及計畫區東南端	
河道用地	河道	0.65	計畫區南側	變 13 新增
墓地用地	墓	0.63	計畫區西南側	變 18 新增
污水處理廠用地	污	1.15	文小一東南側，1-1 號道路東側。	
自來水事業用地	自	0.35	計畫區西北側	
電路鐵塔用地		0.07	計畫區北側	變 15 新增
鐵路用地		12.79		變 8
人行步道用地		1.54		變 16
人行綠化步道用地		0.15		
道路用地		53.61		變 6、變 8、變 16、變 22
道路用地兼廣場使用	道兼廣	0.94		變 22

註：查原「變更玉里都市計畫(第二次通盤檢討)」計畫書之表十三公共設施用地明細表，漏列道路用地與面積，於本次通盤檢討時予以增列。

表二十八 玉里主要計畫檢討後計畫道路明細表

道路功能分類	編號	寬度(M)	長度(M)	起訖位置	備註
主要道路	聯外道路 1-1	30	2,868	計畫區東側，自計畫區北側起東至計畫區東南側止。	
次要道路	區內道路 1-2	17	144	公一南側，自 5-2 號道路起，東接 2-6 號道路止。	
	聯外道路 2-1	15	1,278	自計畫區北側起，南至 2-3 號道路止。	
	區內道路 2-2	15	475	機五北側，二端分別接 1-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路 2-3	15	821	自醫院用地東側起，東接 1-1 號道路止。	
	區內道路 2-4	15	521	自文中一-二西側起，東至機一-一北側止。	
	區內道路 2-6	15	1,407	自文高南側起，南接 2-9 號道止。	
	區內道路 2-7	15	268	廣三東側 2-6 號道路起，西接 1-1 號道路止。	
	聯外道路 2-8	19	1,208	自 2-7 號道路起，南至計畫區南側止。	
	聯外道路 2-9	15	1,136	自廣三南側起，南至計畫區南側止。	
	聯外道路 2-10	15	1,708	自文中一-二南側起，向西轉南至計畫範圍西南側止。	
	區內道路 2-11	15	1,106	位計畫區西南側，二端分別接 2-8 號、2-10 號道路。	
	區內道路 2-13	15	2,165	自文中一-二南側起，向南往東接 1-1 號道路止。	
	區內道路 2-14	15	259	文小三東北側的綠地南緣，向兩邊連接 2-13 號道路。	
	區內道路 3-1	13	561	自機五西側起，南接 2-4 號道路止。	
	區內道路 3-2	12.72	514	自文中一-二東側起南至廣三止。	
	區內道路 3-3	12.72	514	自廣一東側起，西接 2-6 號道路止。	
	區內道路 3-4	12	427	位機六南側，自 2-1 號道路起，東接 1-1 號道路止。	
	區內道路 3-9	12	420	計畫區西南側，自 2-11 號道分叉起，東接 2-13 號道路。	
	聯外道路 3-15	10	545	自醫院北側向西延伸至計畫範圍界。	
	聯外道路 6-8	15	1,130	位工二西側，自計畫區西北側，向東南接至 3-1 號道路。	
服務道路	區內道路 2-5	15	201	位機一-五東側，二端分別接 2-3 號及 2-4 號道路。	
	區內道路 2-12	15	239	位公一東南側，二端分別接 2-6 號及 1-1 號道路。	
	區內道路 4-1	15	245	位工一南側，自 2-1 號道路起，西接 4-11 號道路止。	
	區內道路 3-5	12	803	自文中二西側起，北接 2-8 號道止。	
	區內道路 3-6	12	690	自停四北側起，西接 2-13 號道路止。	
	區內道路 3-7	12	164	停四南側，自 1-1 號道路起至 3-5 號道路止。	
	區內道路 3-8	12	121	位停三北側，2-8 號道路起，東接 3-6 號道路止。	
	區內道路 3-10	12	100	自醫院用地東北側起，北至 6-8 號道路止。	
	區內道路 3-11	11	462	自電專一南側起，東接 1-1 號道路止。	
	區內道路 3-12	11	786	兒一西側，二端分別接 3-11 號及 2-7 號道路。	
	區內道路 3-13	11	469	廣三南側，自 2-9 號道路起，西南接 2-13 號道路止。	
	區內道路 3-14	11	633	自文中一-二南側起，二端分別接 2-13 號及 3-14 號道路。	
	區內道路 4-2	10	172	位文小二南側，自 2-2 號道路起，南接 3-11 號道路止。	
	區內道路 4-3	10	233	廣一南側，自 2-13 號道路起，東接 3-13 號道路止。	
	區內道路 4-4	10	534	為計畫區西南側，二端均接 2-13 號道路。	
	區內道路 4-5	10	370	兒四之一東側，二端分別接 2-8 號及 3-5 號道路。	
	區內道路 4-6	10	285	位文小四西側，自 3-6 號道路起，北接 2-8 號道路。	
	區內道路 4-7	10	401	自文中二西側起，西北接 3-6 號道路止。	
區內道路 4-8	10	239	自兒四-二北側起，西南接 2-13 號道路止。		
區內道路 4-9	10	514	自文中二南側起，向南轉西接分別接 2-13 號道路。		
區內道路 4-10	10	89	文中二西南側，二端分別接 2-13 號及 4-9 號道路。		
區內道路 4-11	10	697	自工二東側起，南接 3-10 號道路止。		

表二十八 玉里主要計畫檢討後計畫道路明細表

道路功能分類		編號	寬度(M)	長度(M)	起訖位置	備註
主要 道路	聯外道路	1-1	30	2,868	計畫區東側，自計畫區北側起東至計畫區東南側止。	
	區內道路	4-12	12	115	污水處理場北側，西接 1-1 號道路止。	
服務 道路	區內道路	5-1	9.09	662	自機一-五東南側起，南接 2-6 號道路止。	
	區內道路	5-2	9.09	550	自機一-一西側起，南接 3-3 號道路止。	
	區內道路	5-3	9.09	317	自公一西北側起，西南接 3-2 號道路止。	
	區內道路	5-4	9.09	211	醫院用地東側，二端分別接 2-3 號及 2-4 號道路。	
	區內道路	5-5	9.09	195	位機一-五北側，二端分別接 5-4 號及 2-5 號道路。	
	區內道路	5-6	9.09	106	位宗二東側，自 5-2 號道路起，東接 2-6 號道路止。	
	區內道路	5-7	9.09	83	位電專二南側，自 3-14 號道路起，東接 3-2 號道路止。	
	區內道路	5-8	9.09	221	自停一-一西側起，南接 5-11 號道路止。	
	區內道路	5-9	9.09	207	位停一-一南側，自 6-23 號道路起，東接 3-14 號道路止。	
	區內道路	5-10	9	427	宗二南側，二端分別接 2-6 號及 5-8 號道路。	
	區內道路	5-11	9	208	位廣一東北側，自 2-13 號道路起，東接 3-14 號道路止。	
	區內道路	5-12	9	326	位市一東側，自 5-11 號道路起，南接 3-13 號道路。	
	區內道路	5-13	9	221	廣三南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	5-14	9	400	廣三南側，二端分別接 2-9 號及 2-13 號道路。	
	區內道路	5-15	9	527	位宗二北側，自 5-2 號道路起，向西往北接 2-10 號道路。	道兼廣
	區內道路	5-16	9	436	位宗二北側，自 5-2 號道路起，西至鐵路止。	道兼廣
	區內道路	6-1	8	299	位變電所北側，一端接 2-1 號之囊底路。	
	區內道路	6-2	8	326	位變電所西北側，二端均接 2-1 號道路。	
	區內道路	6-3	8	319	公(兒)北側，二端均接 2-1 號道路。	
	區內道路	6-4	8	156	公(兒)南側，二端分別接 2-1 號及 6-8 號道路。	
	區內道路	6-5	8	235	公(兒)北側，二端分別接 3-1 號及 6-3 號道路。	
	區內道路	6-6	8	141	公(兒)東北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-7	8	144	停八北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-9	8	149	廣停二東北側，二端分別接 2-1 號及 3-1 號道路。	
	區內道路	6-10	8	275	位文小二西側，二端均接 2-6 號道路。	
	區內道路	6-11	8	46	位商二-三東側，一端接 3-11 號之囊底路。	
區內道路	6-12	8	232	兒一北側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。		
區內道路	6-13	8	232	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。		
區內道路	6-14	8	232	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。		
區內道路	6-15	8	232	兒一南側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。		
區內道路	6-16	8	232	公一東側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。		
區內道路	6-17	8	233	公一東側，二端分別接 1-1 號及 2-6 號道路。		
區內道路	6-18	8	116	兒三北側，二端分別接 3-12 號及 2-6 號道路。		
區內道路	6-19	8	182	兒三南側，二端分別接 2-6 號及 6-22 號道路。		
區內道路	6-20	8	116	兒三南側，二端分別接 2-6 號及 3-12 號道路。		
區內道路	6-21	8	115	兒三南側，二端分別接 2-6 號及 3-12 號道路。		
區內道路	6-22	8	301	公三南側，二端均接 3-12 號道路。		
區內道路	6-23	8	253	位廣一北側，二端分別接 5-16 號及 2-13 號道路。		
區內道路	6-24	8	68	位廣一東側，二端分別接 3-3 號及 6-25 號道路。		
區內道路	6-25	8	286	位廣一東南側，二端分別接 2-13 號及 3-14 號道路。		
區內道路	6-26	8	250	位市一南側，二端均接 4-3 號道路。		

表二十八 玉里主要計畫檢討後計畫道路明細表

道路功能分類		編號	寬度(M)	長度(M)	起訖位置	備註
主要 道路	聯外道路	1-1	30	2,868	計畫區東側，自計畫區北側起東至計畫區東南側止。	
	區內道路	6-27	8	307	位市一南側，二端均接 3-13 號道路。	
服務 道路	區內道路	6-28	8	110	位廣三南側，二端分別接 3-13 號及 5-14 號道路。	
	區內道路	6-29	8	217	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	6-30	8	217	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	6-31	8	216	位市一東南側，二端分別接 2-8 號及 3-13 號道路。	
	區內道路	6-32	8	280	位文小三西側，二端均接 4-4 號道路。	
	區內道路	6-33	8	93	位文小三西側，二端分別接 4-4 號及 6-32 號道路。	
	區內道路	6-34	8	213	位文小三西側，二端均接 4-4 號道路。	
	區內道路	6-35	8	507	位文小三北側，二端均接 3-6 號道路。	
	區內道路	6-36	8	272	位文小三西側，二端分別接 2-8 號及 2-13 號道路。	
	區內道路	6-37	8	180	位文小三西側，二端均接 6-36 號道路。	
	區內道路	6-38	8	138	位兒四一西側，二端分別接 2-6 號及 2-8 號道路。	
	區內道路	6-39	8	138	位兒四一西側，二端分別接 2-6 號及 2-8 號道路。	
	區內道路	6-40	8	138	位兒四一西南側，二端分別接 2-6 號及 2-8 號道路。	
	區內道路	6-41	8	132	位兒四一西南側，二端分別接 2-8 號及 2-9 號道路。	
	區內道路	6-42	8	145	位兒四一北側，二端分別接 2-8 號及 4-5 號道路。	
	區內道路	6-43	8	96	位兒四一西側，二端分別接 3-5 號及 6-42 號道路。	
	區內道路	6-44	8	106	位文小四北側，二端分別接 2-8 號及 6-45 號道路。	
	區內道路	6-45	8	129	位文小四北側，二端分別接 3-5 號及 4-6 號道路。	
	區內道路	6-46	8	311	位文小四西側，二端均接 4-6 號道路。	
	區內道路	6-47	8	98	位文小四西側，二端分別接 4-6 號及 6-46 號道路。	
	區內道路	6-48	8	234	位公二北側，二端分別接 3-5 號及 4-5 號道路。	
	區內道路	6-49	8	126	位公二北側，二端分別接 4-5 號及 6-48 號道路。	
	區內道路	6-50	8	206	位文小三東北側，二端均接 4-7 號道路。	
	區內道路	6-51	8	195	位文小三東北側，二端均接 4-7 號道路。	
	區內道路	6-52	8	201	位兒四二北側，二端分別接 3-5 號及 4-82(4-8)號道路。	
	區內道路	6-53	8	94	位兒四二西側，二端分別接 3-5 號及 6-52 號道路。	
	區內道路	6-54	8	96	位公二南側，二端分別接 3-6 及 3-7 號道路。	
	區內道路	6-55	8	360	位兒四二東側，二端均接 3-5 號道路。	
	區內道路	6-56	8	119	位兒四二東側，二端分別接 3-5 號及 6-55 號道路。	
	區內道路	6-57	8	47	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。	
	區內道路	6-58	8	47	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。	
	區內道路	6-59	8	79	位文小三東側，一端接 4-9 號之囊底路。	變十六案
區內道路	6-60	8	49	位文中二南側，一端接 4-9 號之囊底路。		
區內道路	6-61	8	219	位文中二南側，二端均接 4-9 號道路。		
區內道路	6-62	8	238	位廣一南側，接至 3-9 號道路。		
區內道路	6-64	8	230	位鐵路東側，二端分別接 4-1 號及 6-3 號道路。	變六案	
人行步道		未編號	4	3,505		
人行綠化步道			6			

柒、都市防災計畫

本計畫區之防災劃定，係以玉里都市計畫區為主要的範圍，惟為考量計畫的完整與周延，計畫區鄰近之防災據點應一併納入考量。防災體系之建立包含地方行政中心、消防、警政及醫療服務與臨時避難中心等五大部分。而完備之防災體系，除開發單位平日依自訂之防災應用計畫訓練及執行外，與相關防救災通報管道之暢通，更是防災體系不可缺少之要件。本計畫區之防災系統重點，著重於防(救)災據點，包括避難場所和避難設施，以及防(救)災路線，包括消防救災路線和火災防止延燒地帶等兩方面，茲分別說明如下：

一、防(救)災據點

防(救)災據點除可提供居民正確且迅速之防災資訊外，並應具備收容避難、醫療救護與儲備生活必需品之功能，未來更應朝向定期辦理防災教育，指導居民基本防災技能之處所。社區內之公園、綠地、兒童遊樂場等公共開放空間，除平時可作為地區居民之活動場所外，因其空曠與綠覆率高之特性，除可延緩災害之蔓延與二次災害之發生，亦具備緊急避難場所與防災據點之功能。此外，計畫區內之學校、機關用地，其操場、球場、活動中心等亦具備防災據點之功能。

本計畫區之防災避難地區(或據點)係以各社區鄰里單元配合劃設防災區，除以安全性高之公、私有建築用地與廣大農業區外，尚可利用體育場、學校、公園、兒童遊樂場、市場、停車場、機關、廣場、綠地和道路等屬開放空間之公共設施用地，以兼作避難防災場所和緊急疏散地區使用。

(一) 防(救)災避難場所

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之規劃原則為指定對象為區域公園、大型公園、體育場所等，除平時可作為地區居民活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，具備緊急避難與防救災之機能，每人平均擁有 1 至 2 平方公尺的避難面積為原則。

(1) 公園、綠地、廣場及兒童遊樂場

依草案檢討內容計畫區內公園、綠地、廣場、體育場及兒童遊樂場總面積約 19.83 公頃，以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為 4 平方公尺，各計畫區內公園、綠地、廣場及兒童遊樂場等永久性空地可容納之避難人口約 49,575 人。

(2) 學校用地

依草案檢討內容計畫區內之學校用地總面積約 27.72 公頃，以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為 4 平方公尺，而學校用地之空地比率以 50% 計算，則計畫區內學校用地可容納之避難人口約 34,650 人。

(3) 臨時避難空間

綜合公園、綠地、廣場、兒童遊樂場與學校用地，公共開放空間與學校等空間提供計畫區所能容納避難人口約為 84,225 人，超過本計畫人口 35,000 人，因此計畫區公共開放空間之劃設規模，可符合區內臨時防災避難需求。

2. 中長期收容場所

中長期收容場所以高中職、國中與小學為主要規劃對象，政府機關設施、社會福利機構等，為配合指定對象，並以每人 2 平方公尺，可收容 100 人以上之場所為原則。

以學校與機關用地作為中長期收容場所，依本計畫土地使用分區管制要點計畫區內國小之容積率為 120%、國中 120%、高中職為 120% 及機關用地 200% 計算，依據內政部建研所有關避難場所每人之樓地板面積 2 平方公尺之規劃標準推估，則計畫區內公共建築可容納之避難人口約為 285,220 萬人，可滿足計畫區內居住人口避難需求。

表二十九 變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)避難場所容納人口推估表

場所	中長期收容場所				臨時避難場所		
名稱	機關用地	高中	國中	國小	公園、綠地、廣場及兒童遊樂場	學校用地	計畫人口
容納人口(人)	118,900	69,900	44,100	52,320	49,575	34,650	35,000

3. 其他

至於其他各類型之救災據點，茲說明如下：

- (1) 救災指揮中心：主要以玉里鎮公所為指揮中心，並容納擴編後救災救護人員之進駐，配合相關消防資源之運用，儲備消防器材、水源等，以因應緊急用途。

消防據點名稱	地址
花蓮救災救護第三大隊	玉里鎮忠孝路 153 號
三民分隊	玉里鎮三民 21 之 1 號
觀音分隊	玉里鎮觀音路 14 之 5 號

- (2) 警察據點：以玉里分局為中心進行相關情報資訊之蒐集及災後秩序之維持，並分派每一派出所的服務範圍。

警政據點名稱	地址
玉里派出所	花蓮縣玉里鎮博愛路 200 號
三民派出所	花蓮縣玉里鎮三民里三民 26 號
大禹派出所	花蓮縣玉里鎮大禹里 227 號
春日派出所	花蓮縣玉里鎮春日里神農 74 號
觀音派出所	花蓮縣玉里鎮觀音里觀音 14 號
樂合派出所	花蓮縣玉里鎮樂合里樂合 27 號

- (3) 醫療據點：包括臨時醫療場所及中長期收容場所。前者係為發揮機動醫療設施急救之功效，於前述臨時避難場所中設置；後者則以玉里榮民醫院為對象，指定傷病人員之中長期收容場所，成立救災救護隊，並提供防(救)災必要的設施及設備使用。

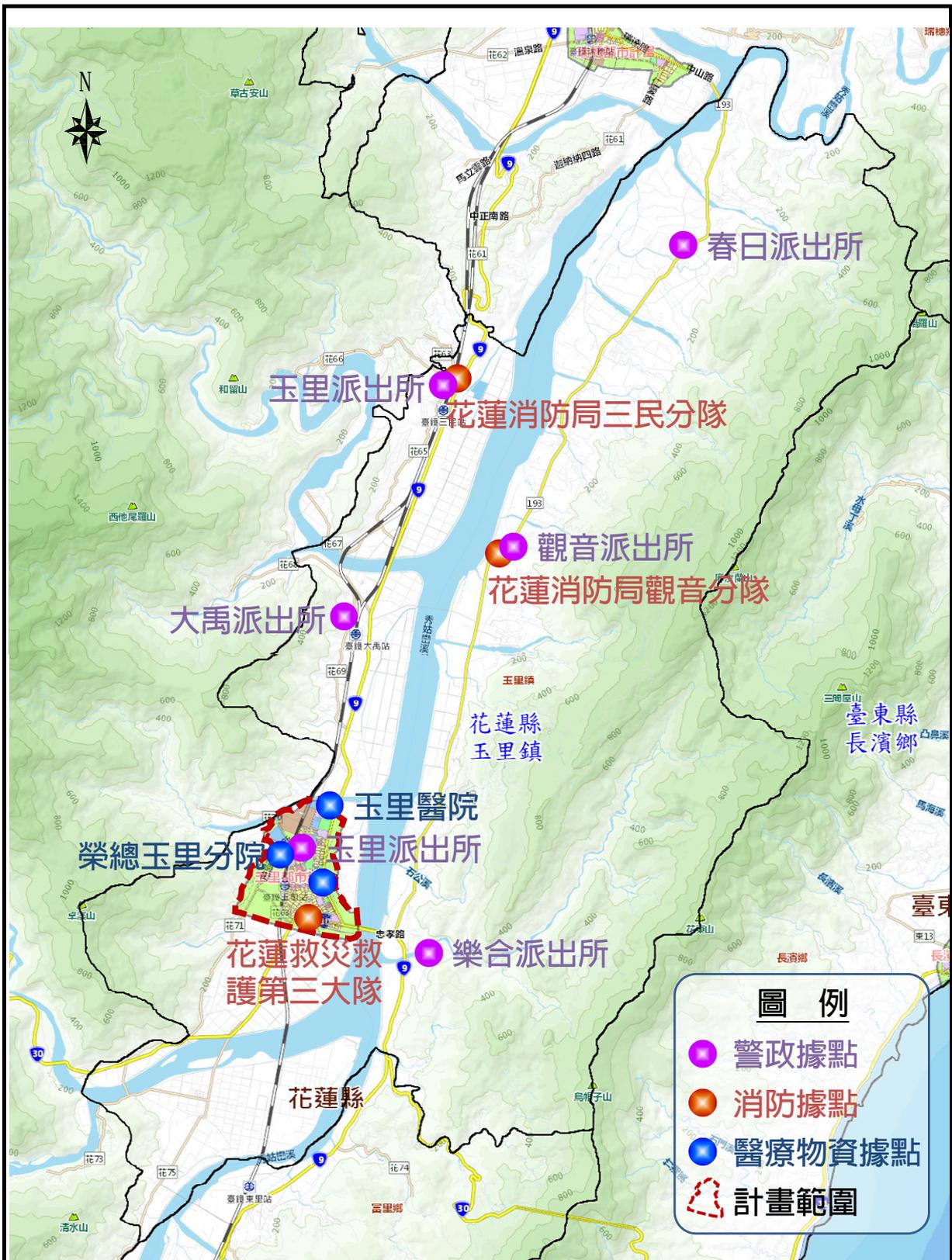
醫療物資據點名稱	地址
衛福部玉里醫院	花蓮縣玉里鎮中華路 448 號
玉里慈濟醫院	花蓮縣玉里鎮
台北榮總玉里分院	花蓮縣玉里鎮新興街 91 號

(二) 防(救)災避難設施

有關本計畫區之防(救)災避難設施，茲以臨時避難場所、長期避難場所與其他各類型之救災據點之分類方式，將其所需具備之必要設備與設施整理如表三十所示。

表三十 玉里主要計畫各據點之防(救)災必要設備與設施一覽表

類別	防(救)災必要設備與設施	避難場所與防(救)災據點
臨時避難場所	1. 區域內居民間之情報聯絡設備，與其他防(救)災據點間之通信設備。 2. 居民進行災害因應活動所需之器材與廣場。 3. 緊急醫療器材、藥品。	公園兼兒童遊樂場、停車場、綠地、學校外部空間及道路
長期避難場所	1. 上述臨時避難場所之必要設備與設施。 2. 消防器材、緊急用車輛。	體育場、學校、機關
其他	3. 發生都市大火時，可安全收容居民的廣場提供避難者所需之水、糧食、生活必需品等之儲存(3 至 7 日)	消防隊、警察局、醫院



資料來源：本計畫繪製。

圖三十九 玉里鎮警政消防醫療物資據點分布示意圖

二、防(救)災路線(相關位置詳圖四十)

(一) 消防救災路線

本計畫區之消防救災路線，係考慮災害之特性來加以設定，並以層級劃分之方式，視現有道路的地理位置、實質空間條件等，分別賦予不同的機能，包括緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等，說明如下：

1. 緊急道路

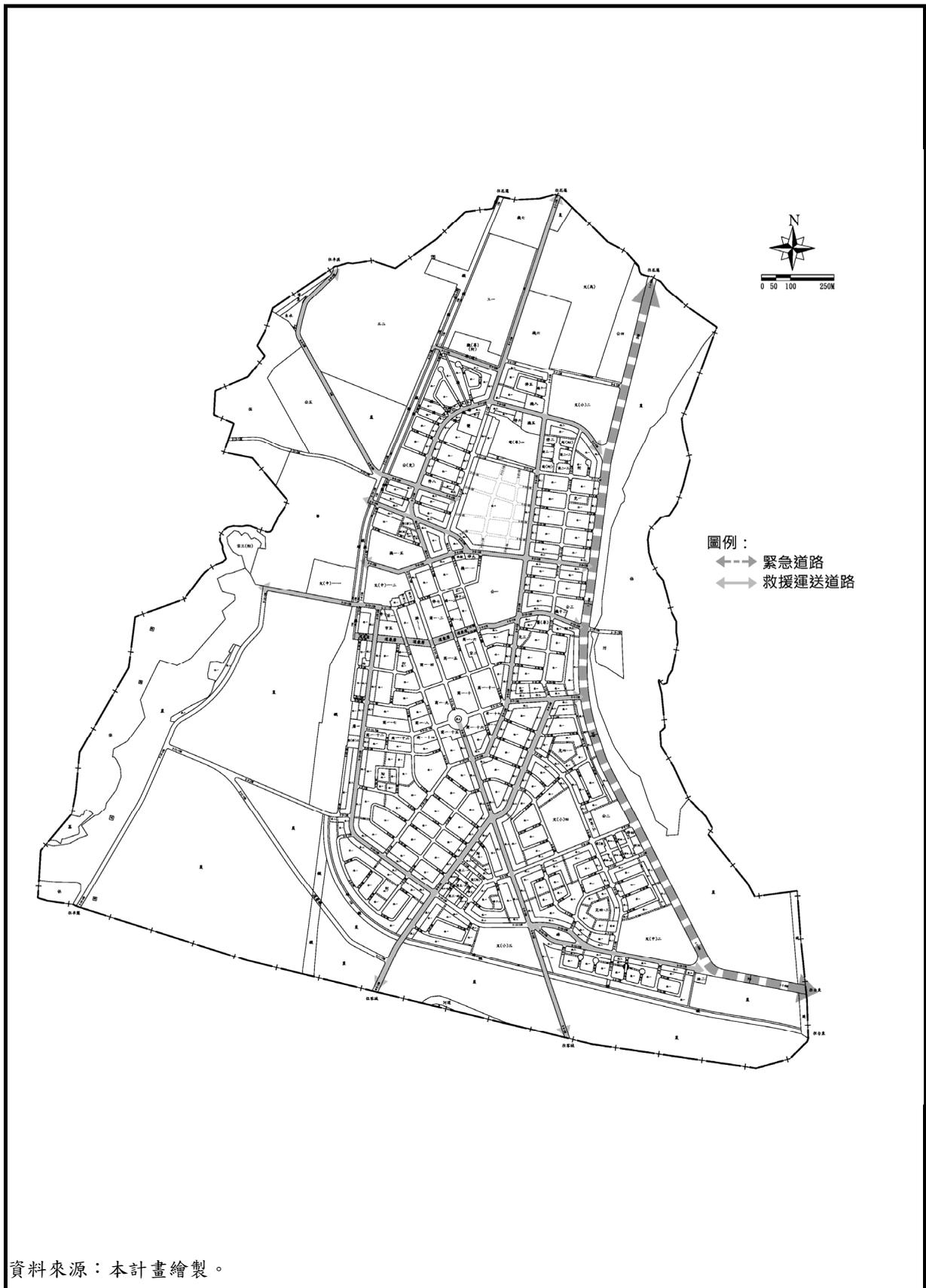
緊急道路將以寬度 20 公尺以上主要聯外道路為主，並考慮可延續通達全鎮各區域之主要輔助道路為第一層級之緊急道路，以為迅速進行救災與執行相關之緊急應變措施，可通達全鎮、鄉主要防救災指揮中心、醫療救護中心及外部支援大型集散中心之主要幹道，以支援大量疏散、救災與支援之交通流量，以達迅速救災與應變之目的。本計畫指定 1-1 號道路(寬度 30 公尺)為本計畫區第一層級緊急道路。此道路於災害發生時必須保持暢通，同時在救災必要下得進行交通管制。

2. 救援輸送道路

指定本計畫區之聯外道路如 2-1 號道路(寬 15 公尺)、2-8、2-9 道路(寬 15 公尺)、2-10 號道路(寬 15 公尺)以及區內之其他 10 公尺以上道路為救援輸送道路，配合緊急道路架構成為路網。其功能主要作為消防及便利車輛輸送物資至各防災據點，同時亦作為居民通往避難地區之路徑。

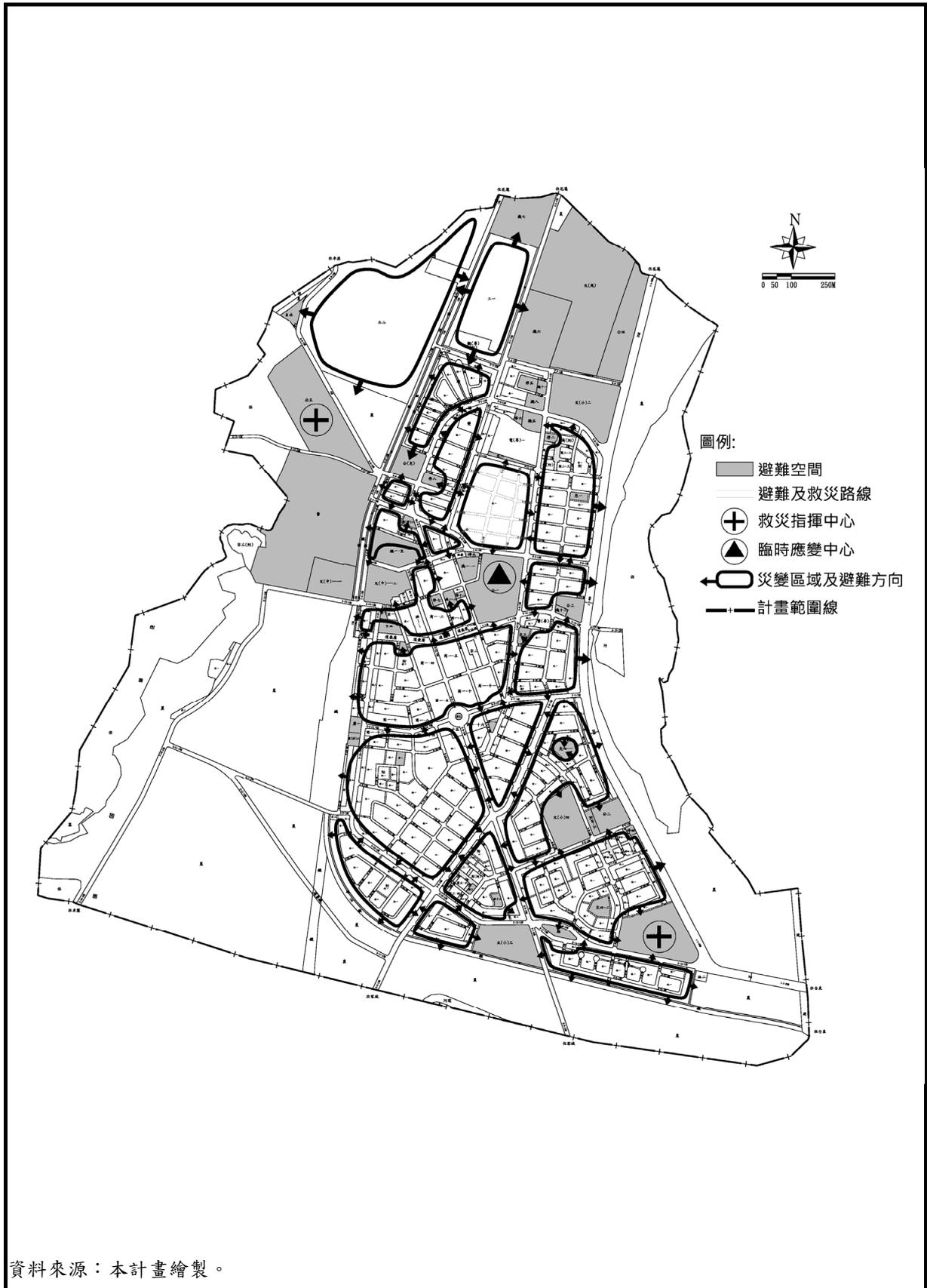
3. 避難輔助道路

指定本計畫區之區內 10 公尺以下道路做為避難輔助道路，此道路層級之劃設在於當各避難場所、防災據點無法鄰接前兩層級之道路時，必須劃設一輔助性路徑以連接其他避難場所、據點，或是連接前兩層級之道路，以架構各防災空間與道路之完整體系。



資料來源：本計畫繪製。

圖四十 計畫區內緊急道路與救援運送道路分布示意圖

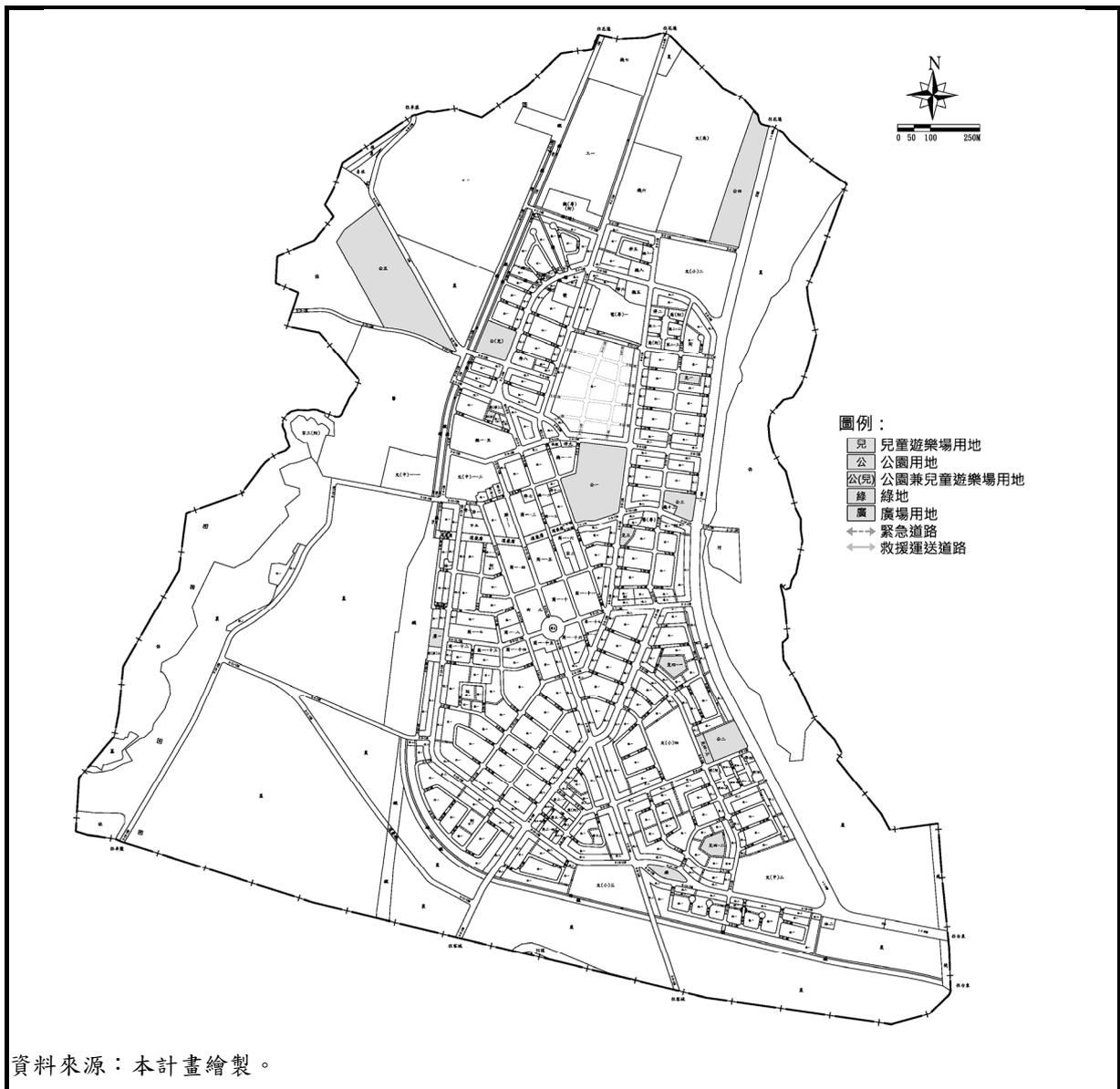


資料來源：本計畫繪製。

圖四十一 變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案防災避難空間示意圖

(二) 火災延燒防止地帶

寬度 15 公尺以上之道路具延緩災害之蔓延之功能，因此藉由防災道路系統串連計畫區內之公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，公園、綠地等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，避免火災快速延燒於其他範圍內，使災害損失降至最低。本計畫區鐵路用地及開放空間(體育場、公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、廣場、廣場兼停車場、人行廣場、停車場、綠地、學校外部空間及道路)，皆可配合劃設火災延燒防止地帶；區內之主、次要道路，可於緊急危難時提供防災避難疏散之場所，並可兼具火災延燒防止之隔離作用。



圖四十二 計畫區內火災延燒防止地帶示意圖

三、防災維生系統

為確保都市災害發生時，能減低維生線系統(包括給水、電力、電訊和瓦斯系統等)之最低損壞程度，以提高都市緊急應變機能，茲就主要計畫和細部計畫之防災維生線之設置原則分別說明如下：

(一) 主要計畫

著重於檢討整體公共工程系統之規劃，以確定重要維生線幹管路徑，並預留搶修空間，其包括下列項目：

1. 規劃都市維生線共同管溝系統。
2. 推動電線管路之地下化系統。
3. 提高管路耐震化作業系統。
4. 設立維生線管理中心系統。

(二) 細部計畫

細部計畫於規劃時，應建立維生線佈設資訊系統和配合防災計畫系統，於主要逃生路徑及防災區劃週邊，儘量以共同管溝予以容納，提供災害發生時搶修及運用。以下茲就各維生線系統之劃設原則，說明如下：

1. 給水系統

- (1) 管線佈設應避免跨越斷層地帶或潛在地質災害地區，如確有必要應於潛在地點，採用多節、柔性接頭連接管道。
- (2) 應儘量優先採地下埋設管線配置之。
- (3) 應有一個以上水源，必要時於主要斷層下游設置緊急儲存用水站。
- (4) 給水管下水道的水平距離應留設至少 3 公尺以上，但給水管應高於污水下水道，如因水源必須設置於不良地點，下水道工程應特別處理。
- (5) 消防用水應有專用管網及水源。
- (6) 水塔設施應採用耐震設計水塔高度之 1.5 倍，水平距離內應避免其他建築物和設置於潛在地質災害地區及建物密集地區。

2. 電力系統

- (1) 輸送線路應予地下化，並避免穿越斷層帶。
- (2) 變電設施應儘量設置於防火區劃邊緣。
- (3) 建立勘查系統，便於災害發生時，得於檢查輸送或儲存設施。

(4) 公共建築物及避難場所，應具備緊急電源。

3. 電訊系統

(1) 輸送線應予地下化，避免穿越斷層帶。

(2) 通訊中心及儲放緊急供給設備之建築物，應採耐震設計。

(3) 應考量區域隔離措施，避免被破壞之區域，影響其他區域之正常運作。

4. 瓦斯系統

(1) 輸送線應予地下化，避免穿越潛在地質災害地區。

(2) 應設置偵測漏氣及緊急切斷系統之自動化組織，並可規劃改以人工操作替代。

(3) 輸送線路應與電力線路保持至少 3 公尺以上之安全距離。

(4) 瓦斯加油站應設置在空曠地區並應有完善之防災措施。

捌、事業及財務計畫

本計畫區實施進度及經費彙整詳表三十一：

表三十一 變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)實施進度及經費明細表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成期限 (年)	經費來源		
		徵 購	市 地 重 劃	獎 勵 投 資	其他 (公有地)	土地徵 收費及 地上物 補償	工程費				合計	
機十一	0.15				✓			1,000	1,000	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
停一--	0.11				✓			132	132	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
停二	0.13	✓				260		156	416	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
停三	0.07				✓			84	84	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
停四	0.10		✓					120	120	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
停五	0.30				✓			300	300	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
停六	0.12		✓					132	132	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
停八	0.26				✓	150		324	474	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助

表三十一 變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)實施進度及經費明細表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成期限 (年)	經費來源
		徵 購	市 地 重 劃	獎 勵 投 資	其他 (公有地)	土地徵 收費及 地上物 補償	工程費	合計			
停九	0.09	✓				160	96	256	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
停十	0.05					500	71	571	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
停十一	0.07				✓		180	180	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
停十二	0.13				✓		360	360	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
兒一	0.15				✓	20	160	180	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
兒二	0.16		✓			500	200	700	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
兒三	0.17				✓	20	160	180	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
公兒	0.96		✓				400	400	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
廣兼停二	0.13		✓				400	400	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
廣兼停三	0.18				✓		217	217	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
體育場用 地	5.14	✓				867	1,736	2,603	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
綠地	3.01	✓				1,160	2,322	3,482	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
污水處理 廠用地	1.15				✓		30,000	30,000	鎮公所	100~115	
河道用地	0.65				✓		1,300	1,300	花蓮縣 政府	100~115	花蓮縣政府列年 度預算及上級補 助
人行步道	1.54	✓					210	210	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
人行綠化 步道	0.15				✓		100	100	鎮公所	100~115	鎮公所編列年度 預算及上級補助
總計	14.97					3,637	40,160	43,797			

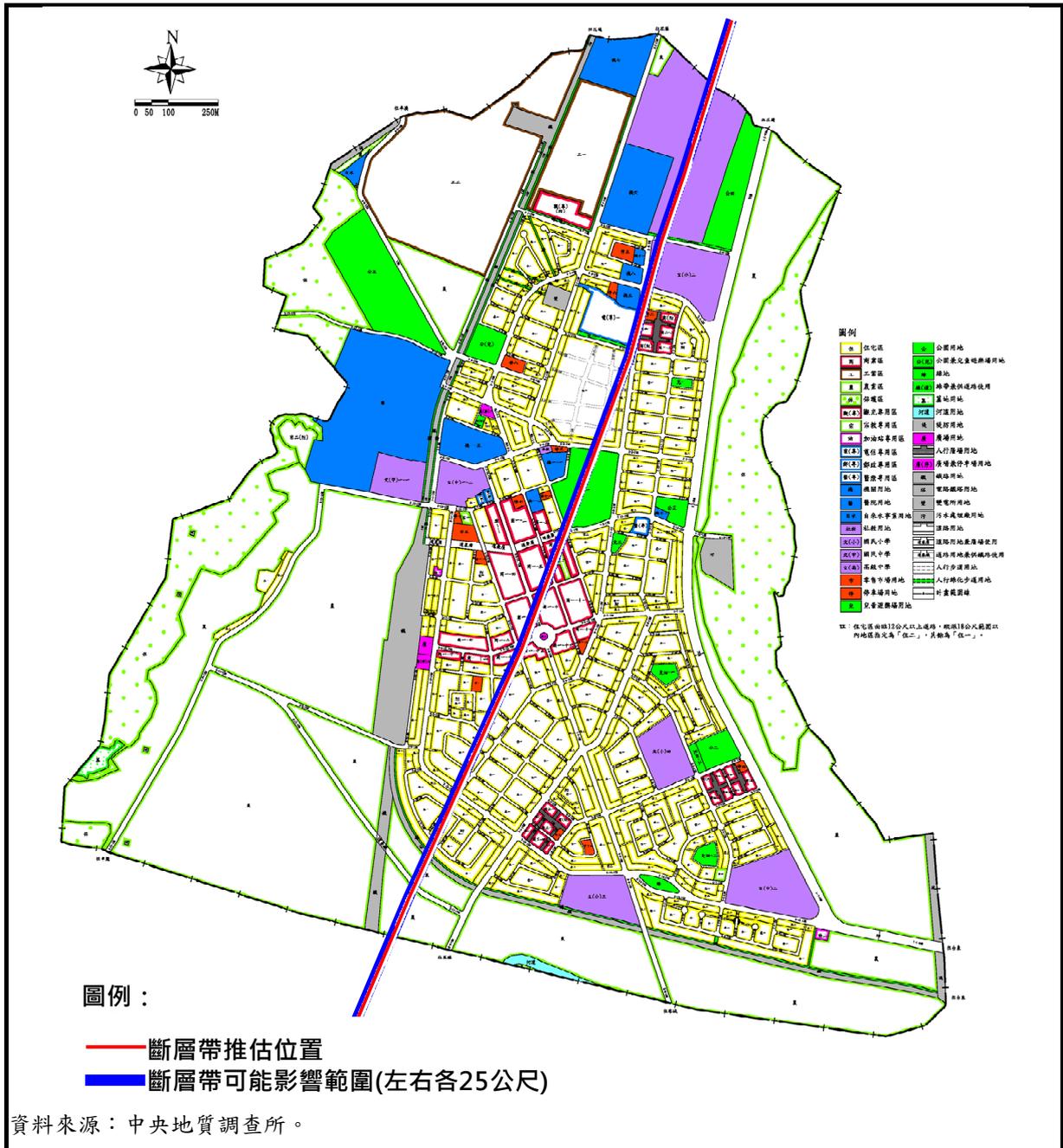
註：1. 本表僅列出公共設施未開闢部分之經費。

2. 表列之開發經費預定完成期限，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

玖、其他補充說明事項

一、計畫區內禁限建規定

經查中央地質調查所資料，本計畫區存在北北東-南南西走向之玉里活動斷層帶(詳圖四十三)，斷層帶兩側各 25M 範圍之帶狀地區仍依本案檢討後土地使用分區管制，惟本案發布實施後，前述帶狀地區不得興建立體建築。



圖四十三 變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案斷層現況示意圖

二、社會福利設施

(一) 老人與老人服務設施現況

玉里鎮老年人口數為 4,714 人，需求床位數為 199，目前玉里鎮內有花蓮縣私立長青老人養護中心可供應總床數為 47 床（詳下表三十二），花蓮縣共設有 16 間長期照顧及安養機構可作為支援服務（詳下表三十三），玉里是花蓮南部地區唯獨一處有安養護資源，花蓮南部其他七個鄉鎮則完全沒有分布，空間分布差異大。

表三十二 玉里鎮老人福利機構資源分布表

縣市別	老年人口數	需求床位數 (老人數*0.127*0.2)	長期照顧、安養機構		供給－需求
			家數	床位數	
玉里鎮	4,714	119	1	49	-70

資料來源：本計畫彙整、花蓮縣政府社會處

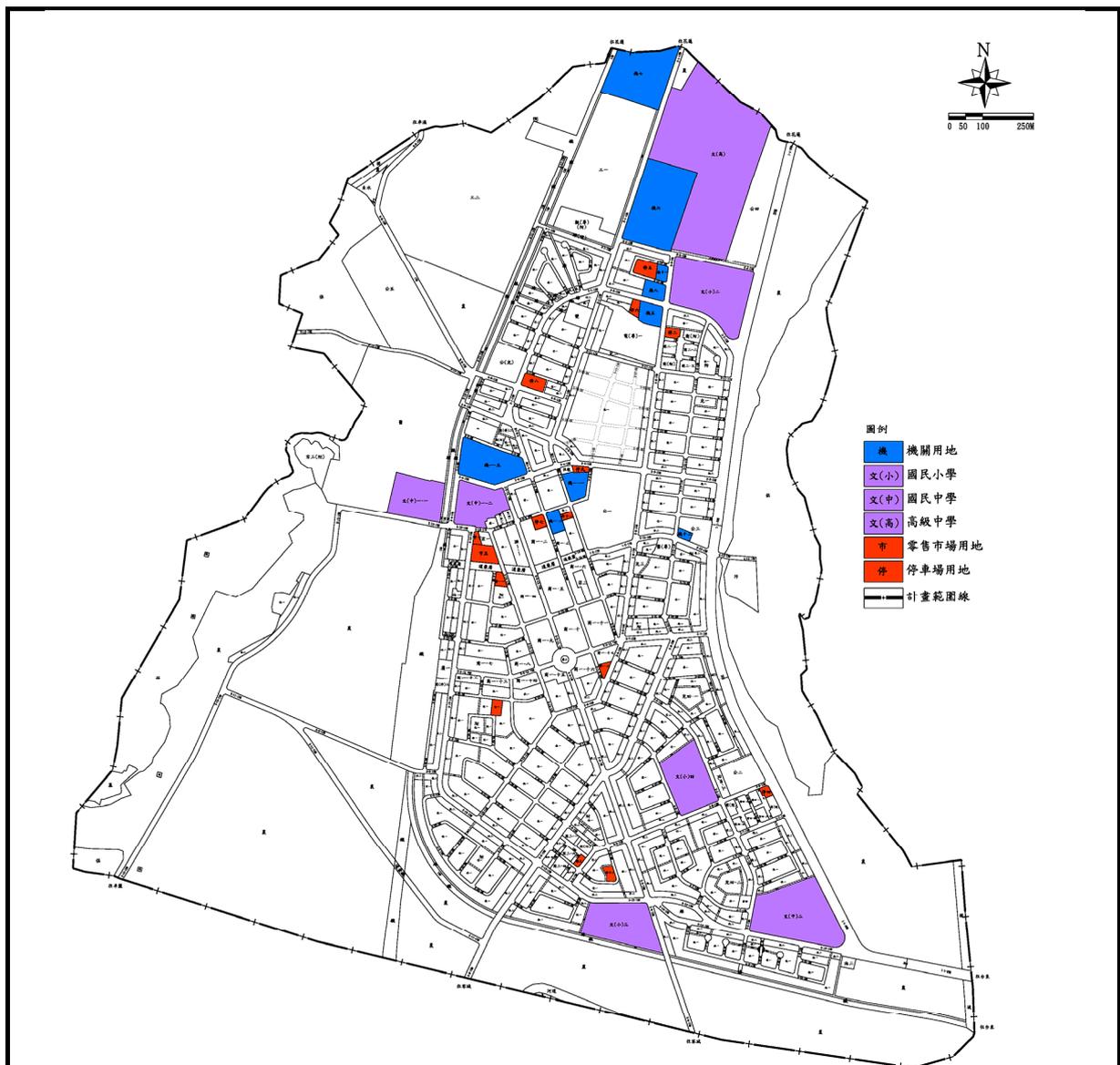
表三十三 花蓮縣老人福利機構資源分布表

編號	機構名稱	地址
1	衛生福利部東區老人之家	花蓮縣花蓮市民權路 125 號
2	花蓮榮譽國民之家	花蓮市府前路 29 號
3	財團法人花蓮縣私立博愛居安廬老人安養中心	花蓮縣吉安鄉吉安村吉昌一街 258 巷 11 號
4	財團法人中華基督教伯特利會總會附設花蓮縣私立長榮養護院	花蓮縣吉安鄉光華村 4 鄰華城 5 街 550 號
5	花蓮縣私立長生老人養護中心	花蓮縣吉安鄉東昌村東海 10 街 243 號
6	花蓮縣私立祥安養護中心	花蓮縣吉安鄉宜昌村 19 鄰荳蘭七街 28 號
7	花蓮縣私立全民養護中心	花蓮縣吉安鄉北昌村建昌路 185 號
8	花蓮縣私立崇恩長期照顧中心	花蓮縣吉安鄉東昌村 8 鄰東海 6 街 81 號
9	花蓮縣私立長春老人養護之家	花蓮縣吉安鄉南華村十五鄰南華 2 街 295 號
10	花蓮縣私立祥雲老人長期照顧中心(長期照護型)	花蓮縣吉安鄉吉安村 10 鄰中興路 101 號
11	花蓮縣私立惠馨長期照顧中心(長期照護型)	花蓮縣吉安鄉永興村全民街 27 號
12	花蓮縣私立慈暉老人養護中心	花蓮縣秀林鄉景美村 1 鄰加灣 17 之 33 號
13	花蓮縣私立長青老人養護中心	花蓮縣玉里鎮大禹里酸柑 1 鄰 11 之 2 號
14	財團法人花蓮縣私立吉豐老人養護所	花蓮縣壽豐鄉平和村 23 鄰吳全 96 之 10 號
15	花蓮縣私立安心老人長期照顧中心	花蓮縣光復鄉大華村林森路 183 號
16	財團法人天主教會花蓮教區附設花蓮縣私立聲遠老人養護之家	花蓮縣新城鄉新城村博愛路 31 號

資料來源：本計畫彙整、花蓮縣政府社會處

(二) 老人福利設施補充策略

建議按現行都市計畫法台灣省施行細則之規定，老人長期照護機構、安養(護)機構等社會福利設施，得於都市計畫住宅區、商業區、工業區設置，農業區及保護區經縣(市)政府審查核准者，亦得設置社會福利事業設施；另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定，老人福利機構得於都市計畫公共設施用地設置。是以，未來玉里鎮公所於開闢各項公共設施用地時，應考量社區照護用地之需求，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定辦理之。



資料來源：本計畫繪製。

圖四十四 變更玉里主要計畫可依都市計畫多目標使用辦法設置老人服務設置項目位置分布示意圖

三、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略

(一) 藍綠帶網絡

1. 建構本計畫區完善之步道系統。
2. 綠帶系統應予以銜接公共設施或點狀、片狀綠地空間。
3. 保留自然河川景觀。

(二) 城市綠洲

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



資料來源：本計畫繪製。

圖四十五 都市藍、綠帶發展網絡示意圖

(三) 都市綠肺

1. 留設大型公園綠地為生態核心，成為都市發展之地標型景觀。
2. 公園綠地、停車場等空間並輔以滯洪之功能，打造健康安全之城市環境。

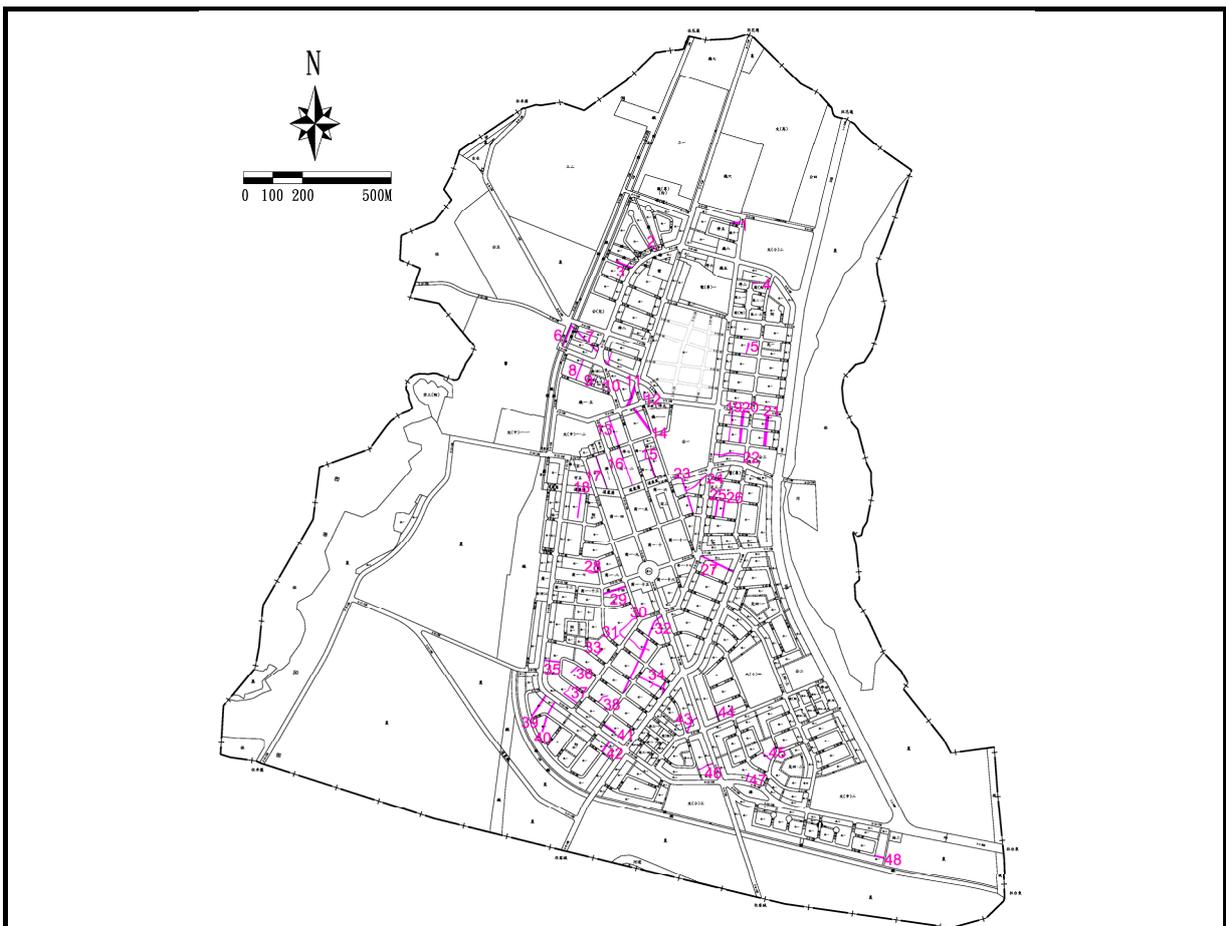
(四) 風貌維護面

發展自行車路線、觀光導覽線。如利用花東鐵路舊線之自行車道串連溼地公園、璞石藝術館、玉里神社等以促進當地觀光發展以及強化地方文化意象。

四、現況道路之未來檢討建議

(一) 既成巷道現況

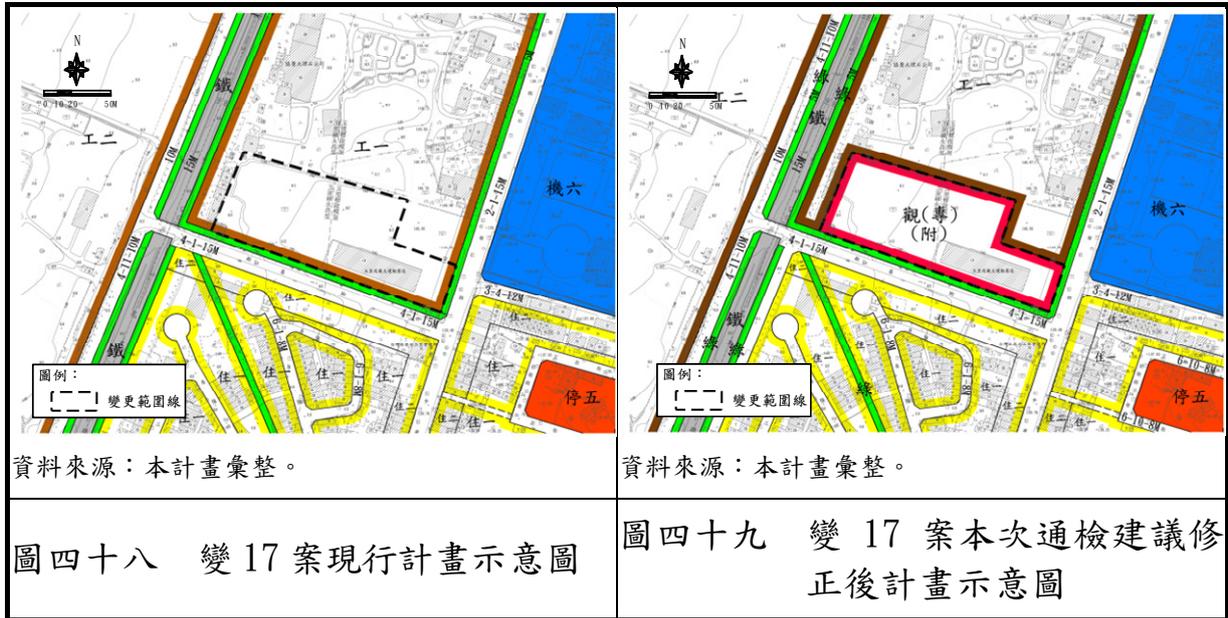
本計畫區既成道路主要分布於商業區及住宅區發展較密集之地區內，惟部分位於農業區內，故尚無迫切納入都市計畫道路系統之必要，暫不列入檢討，詳見下圖四十六所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖四十六 玉里都市計畫現有巷道位置示意圖

其中位於計畫區北側「工一」工業區於本次通盤檢討變更案第 17 案中，配合玉里地區觀光發展所需，將部分閒置的工業區土地變更為觀光產業專用區。



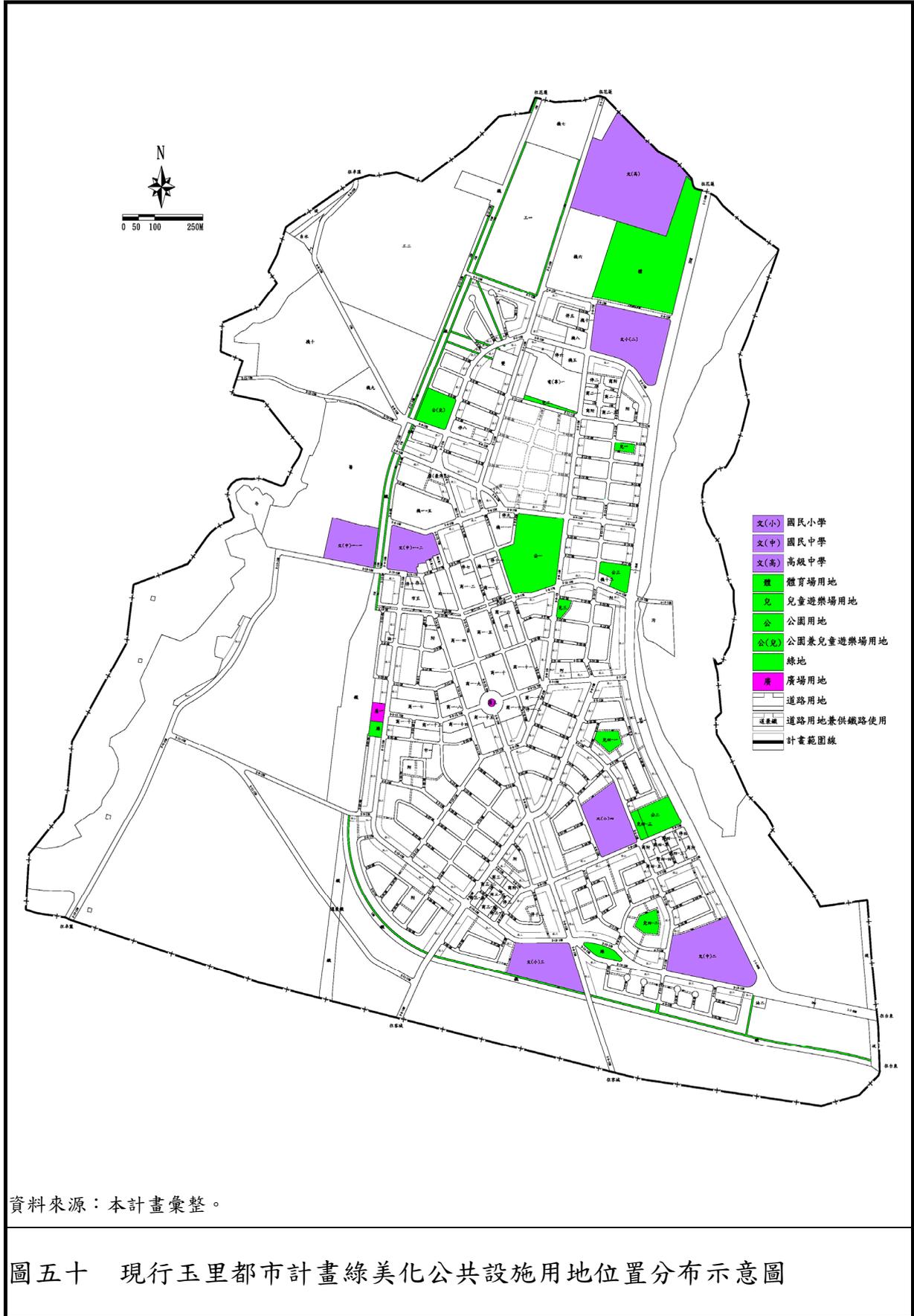
六、綠美化補充策略

(一) 現行計畫公共設施用地情形

本計畫區目前符合都市計畫法第 45 規定，可納入計算之公共設施用地項目面積合計約 18.66 公頃。統計如下表三十四，空間區位分布如下圖五十所示。

表三十四 玉里都市計畫區現行五項公共設施用地項目面積統計表

名稱	面積 (公頃)
公園用地	5.10
兒童遊樂場用地	1.47
公兒用地	0.96
綠地	3.33
廣場用地	0.61
廣停用地	0.13
體育場用地	7.06
合計	18.66



資料來源：本計畫彙整。

圖五十 現行玉里都市計畫綠美化公共設施用地位置分布示意圖

(二) 綠美化公共設施用地補充策略

配合實際使用情形、本次通盤檢討成果以及辦理中細部計畫檢討案所劃設之公共設施用地，初步估算可提供綠美化使用之用地面積將增加約 29.29 公頃。若與現行計畫 18.66 公頃面積合併計算，則總面積將達到 47.95 公頃，佔玉里都市計畫區面積比例約 9.77%。

1. 現行計畫實際作為開放空間使用公共設施用地說明

現行計畫雖然僅劃設約 18.6 公頃綠美化公共設施用地，但本計畫區 23.95 公頃之學校用地實際使用上也包含大面積開放空間。

2. 本次通檢檢討成果

配合本次檢討成果，初步估算可增加綠美化公共設施用地面積合計約 5.23 公頃。

3. 辦理中細部計畫檢討成果

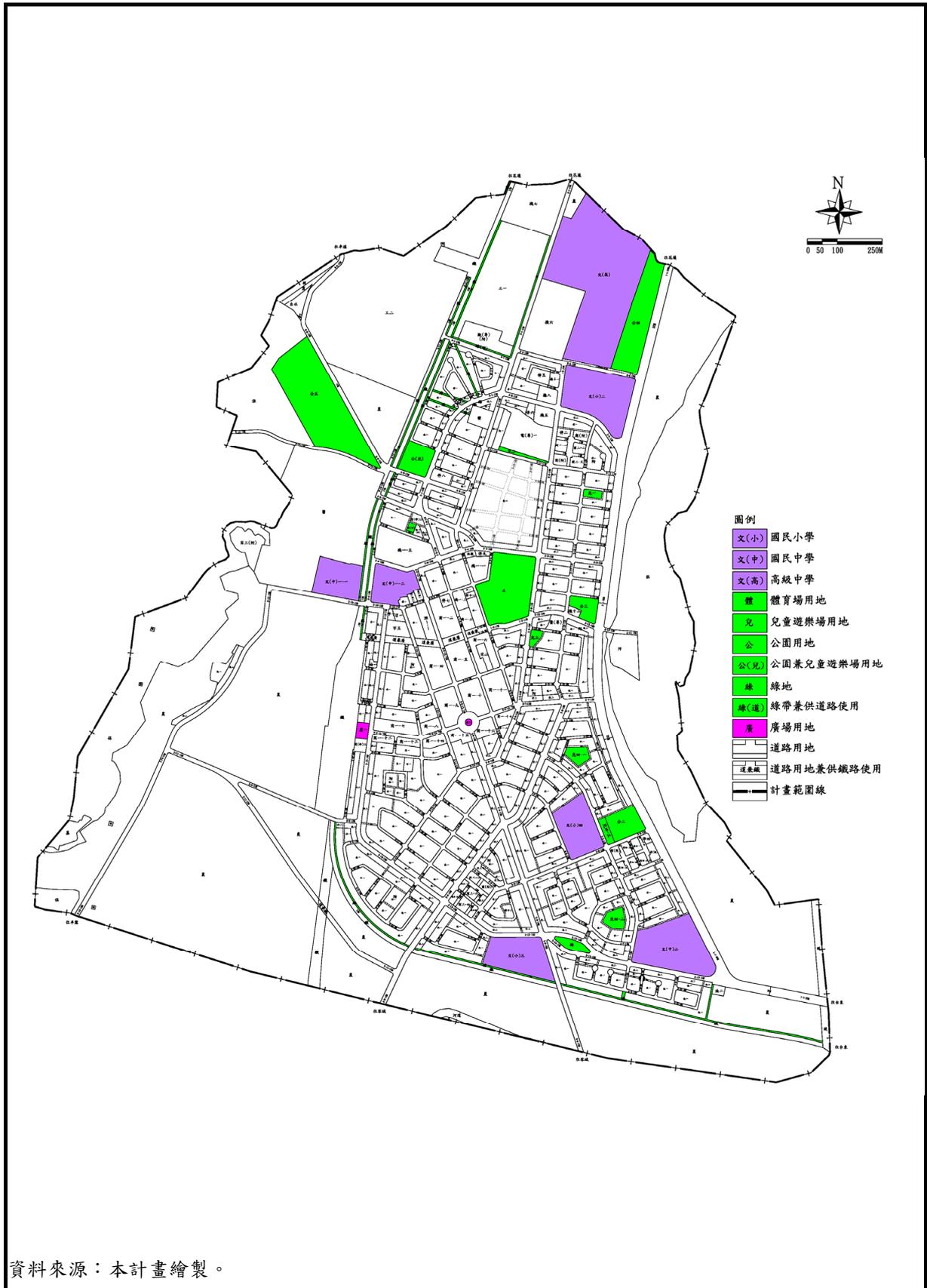
配合辦理中已完成鎮都委會審議之細部計畫草案成果，共計可提供約 0.11 公頃之綠美化公共設施用地面積。

4. 工業區變更回饋

玉里都市計畫區劃設約 29.82 公頃工業區土地，實際做工業使用部分未達 1/10。未來若變更為其他分區時有機會依相關規定提供變更回饋之公共設施用地面積，補充本計畫區綠美化公共設施用地面積不足之部分。

表三十五 玉里主要計畫區綠美化公共設施用地項目與使用面積統計表

名稱	都市計畫法第 條 45 規定項目 面積 (公頃)	可提供開放空間公 共設施用地項目 面積 (公頃)	本次通檢新增 面積 (公頃)	辦理中細部計 畫通檢新增 面積 (公頃)
公園用地	5.10	-	3.29	0.12
兒童遊樂場用地	1.47	-		-0.09
公兒用地	0.96	-		
綠地	3.33	-	-0.09	0.04
廣場用地	0.61	-		
廣停用地	0.13	-	0.18	0.04
體育場用地	7.06	-	-1.92	
學校用地	-	23.95	3.77	
綠美化小計	18.66	23.95	5.23	0.11
合計	-			29.29
總計				47.95



資料來源：本計畫繪製。

圖五十一 變更後玉里主要計畫綠美化公共設施用地位置分布示意圖

七、後續應辦事項

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

(一) 擬定土地使用分區管制原則

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

(二) 核定編號第五案

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

(三) 核定編號第十一案

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

(四) 核定編號第十七案

依據內政部都市計畫委員會第 969 次會議決議，有關核定編號第十七案之附帶條件：

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

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
1	曾盛星 玉里鎮玉泉段 174 地號	為促進土地合理使用與地方發展，提高生活品質、增進鎮民之福祉。	為配合玉里火車站計畫重建，後站玉泉段都市計畫內農業區土地希望能市地重劃，以利地方的發展。	1. 不予採納。 2. 考量車站東側既有發展地區仍有大量未開發土地、本計畫區短期人口成長有限，陳情土地零星狹小，且未有完善道路系統，為避免跳躍式漫無目的之發展型態，應避免都市發展用地過度規劃，建議維持原計畫。		依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。
2	邱創進 玉里鎮玉泉段 115 地號	為促進土地合理使用與地方發展，玉里火車站後站玉泉段之大多數地主，同意茲向玉里鎮公所與都市計畫委員會提出陳情乙案，依土地法辦理市地重劃，以利地方繁榮增進鎮民之福祉。	後站玉泉段都市計畫內農業區土地，大部份之地主希望鎮公所與都市計畫委員會，能支持本區依土地法之規定辦理市地重劃，以利地方發展，提高生活品質，造福鄉里。	併人陳第 1 案。		併人陳第 1 案。	依專案小組建議意見通過。
3	邱重鋒 玉里鎮玉泉段 115-1、116 地號	為促進土地合理使用與地方發展，玉里火車站後站玉泉段之大多數地主，同意茲向玉里鎮公所與都市計畫委員會提出陳情乙案，依土地法辦理市地重劃，以利地方繁榮增進鎮民之福祉。	後站玉泉段都市計畫內農業區土地，大部份之地主希望鎮公所與都市計畫委員會，能支持本區依土地法之規定辦理市地重劃，以利地方發展，提高生活品質，造福鄉里。	併人陳第 1 案。		併人陳第 1 案。	依專案小組建議意見通過。
4	鄧坤明 玉里鎮玉泉段 190 地號	為促進土地合理使用與地方發展，玉里火車站後站玉泉段之大多數地主，同意茲向玉里鎮公所與都市計畫委員會提出陳情乙案，依土地法辦理市地重劃，以利地方繁榮增進鎮民之福祉。	後站玉泉段都市計畫內農業區土地，大部份之地主希望鎮公所與都市計畫委員會，能支持本區依土地法之規定辦理市地重劃，以利地方發展，提高生活品質，造福鄉里。	併人陳第 1 案。		併人陳第 1 案。	依專案小組建議意見通過。

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		進鎮民之福祉。					
5	吳文正 玉里鎮玉泉段 174-4 地號	為促進土地合理使用與地方發展，玉里火車站後站玉泉段之大多數地主，同意茲向玉里鎮公所與都市計畫委員會提出陳情乙案，依土地法辦理市地重劃，以利地方繁榮增進鎮民之福祉。	後站玉泉段都市計畫內農業區土地，大部份之地主希望鎮公所與都市計畫委員會，能支持本區依土地法之規定辦理市地重劃，以利地方發展，提高生活品質，造福鄉里。	併人陳第 1 案。		併人陳第 1 案。	依專案小組建議意見通過。
6	陳良文 玉里鎮玉泉段 174-14 地號	為促進土地合理使用與地方發展，玉里火車站後站玉泉段之大多數地主，同意茲向玉里鎮公所與都市計畫委員會提出陳情乙案，依土地法辦理市地重劃，以利地方繁榮增進鎮民之福祉。	後站玉泉段都市計畫內農業區土地，大部份之地主希望鎮公所與都市計畫委員會，能支持本區依土地法之規定辦理市地重劃，以利地方發展，提高生活品質，造福鄉里。	併人陳第 1 案。		併人陳第 1 案。	依專案小組建議意見通過。
7	鄒運宏 中城國小前(現為台九線救難隊使用地)	中城里為玉里鎮大里，人口最多之新社區。依里民需求，本里實需要一處多功能里民活動場所，俾便容納多項里民大型聚會場地。	建請依程序，該筆土地撥用為中城里活動中心之建地。	1. 不予採納。 2. 有關中城里活動中心設置議題之部分，因玉城段 1849 地號中城托兒所已不再繼續使用原場址，故後續有關中城里活動中心之設置之位置，將以玉城段 1849 地號(原中城托兒所之位置)優先考慮，不再另外變更住宅區為機關用地。		依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。
8	黃菊 玉里鎮玉昌段 1453 地號	本人 57 年 8 月 1 日購買本筆土地，當時尚為住宅用地，62 年 1 月都市計畫通盤檢討劃為機關用地，數度變更迄今仍為停九用地，既不徵收使	變更使用分區為住宅區(可捐出部分土地作公共設施使用)。照公告地價徵收使用。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第十一案。		納公設通檢辦理。	依專案小組建議意見通過。

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		用，也不還地於民，對民等權益損害甚大。 本土地旁之玉里國小 98 年完成遷校，原址變成玉里 1 號公園，停車空間大，停車需求劇減，停車九是否仍需存在，理應重新討論。 32 年來原地主 3 人皆垂垂老矣，盼垂暮之年能解決此依土地憾事，不要把問題留給下一代，希各委員審慎考慮。					
9	邱玉珍 玉里鎮玉昌段 1223-12 地號	民國路二段右邊有 15 米的博愛路，左邊有約 10 米的自由街，約 80 公尺長。居住在民國路二段上的住戶有 8 戶，這中間又要開闢一條道路(地號為玉里鎮玉昌段 1223-12)由民國路通往公正街、廉明街，抵達興國路。	建請廢除(玉昌段 1223-12)這條都市計畫道路開闢原因： 不合乎經濟效益，右有博愛路，左有自由街，也都通往興國路。 要徵收協調土地及賠償問題，是否勞民又傷財。	1. 不予採納。 2. 陳情土地係屬 8m 計畫道路，且已依規劃內容辦理用地取得。 3. 計畫道路之調整應有系統性，鄰近地區道路系統規劃完整，無變更之必要。		依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。
10	楊張旬妹 玉里鎮玉昌段 1478 地號	民等自 43 年起即居住於現今中華路 162 號等址，因都市計畫道路規劃不當，需拆除民等房屋，使居住權益受損，懇請檢討現有道路規劃，免予拆除民等現有居住房屋。 據現有中華路 164 巷道拓寬興	現有中華路 164 巷至博愛路 146 巷口，通至舊有玉里國小牆角，此道路亦屬寬敞，可繼續使用原有道路通行，不需再另闢新路，懇請承辦單位將此案撤銷。	1. 不予採納。 2. 計畫道路已依規劃內容辦理用地取得。		1. 依鎮都委會決議不予採納。 2. 惟請鎮公所盡速辦理道路開闢。	依專案小組建議意見通過。

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		建係沿新興街而下拆除民等 162 號房屋，再斜延伸至現有消防隊，前方為出口，據悉消防隊近期將覓地遷移，且玉里國小亦已遷移他處，此斜彎道路之興闢應已無必要。依憲法規定，政府機構若興辦公共建設，應避免損及人民權益，若必須拆除民眾設施，應以損害最小範圍而為之。					
11	吳朝成 玉里鎮玉城段 1832、1836、1837、1858 地號等 4 筆土地	玉里鎮大多數里都有活動中心，唯有人口數最多(6,514 人)、戶數最多(2,149 戶)、社團林立的中城里，沒有屬於自己的活動聚會場地。中城里幾十年來都缺乏一座多功能活動中心，多年來里民的心聲皆希望擁有一座屬於本里的多功能活動中心。希望縣政府能完成中城里民多年的心願。	透過這次的通盤檢討計畫，能夠變更撥用目前教育局交由中城國小列管的住宅區土地為機關用地，中城里現有中城國小、玉里國小兩所國民小學，故該地多年來並無特定用途，往後也沒有擴建之計畫。建請縣政府變更其為機關用地，建立多功能活動中心。	併人陳第 7 案。		併人陳第 7 案。	依專案小組建議意見通過。
12	戴琦 玉里鎮玉城段 1015、1016、1017、1019 地號等 4 筆土地	「市一」零售市場設於本鎮中興街 37 號(現況為八公尺道路)，即緊鄰前協和鋸木廠，因該廠前之道路無法開通(附件一)，致使「市一」陷於無	透過這次通盤檢討計畫，能將「市一」之分區使用變更為住宅區用地。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第十四案。		納公設通檢辦理。	依專案小組建議意見通過。

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		<p>路可通之窘境。「市一」周圍皆為規劃完整之住宅區，倘市場開始營運，勢必造成交通壅塞、空氣污染，實有礙市容觀瞻及影響鎮民之生活品質。</p> <p>本鎮和平路與民權街間目前已有頗具規模之綜合市場，足供鎮民日常所需，理無設立「市一」之必要。</p> <p>設立零售市場之要件，依建築法規規定，市場應面臨十公尺以上道路，依本「市一」案之設立已與法不符，敬請鑒查。</p> <p>上列陳述，懇請於本次都市計畫檢討案中，准予將「市一」之分區使用變更回復住宅區用地，政府之德政、鎮民之福祉。</p>					
13	吳朝成 玉里鎮玉城段 549 地號	<p>玉里鎮大多數里都有活動中心，唯有人口數最多(6,514 人)、戶數最多(2,149 戶)、社團林立的中城里，沒有屬於自己的活動聚會場地。</p> <p>中城里幾十年來都缺乏一座多功能活動中心，多年來里民的心聲皆希望擁有一座</p>	<p>透過這次的通盤檢討計畫，能夠無償撥用目前國有財產局玉城段 549 地號。</p> <p>建請本次都市變更計畫能撥用其為機關用地，建立多功能活動中心。</p>	併人陳第 7 案。		併人陳第 7 案。	依專案小組建議意見通過。

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		屬於本里的多功能活動中心。 該地號位於本里之中心點，便利里民聚會，希望本次都市變更能完成中城里民多年的心願。					
14	曹青雲 玉里鎮玉昌段 1465 地號	本人現居住玉昌段 1465 號，門牌號碼為五權街 3 巷 3 號，該筆土地為鎮有土地。 該土地上之房屋，本人自民國 41 年起居住至今，已近 60 年，該筆土地先後陸續建設了鎮立圖書館、啟模里辦公室及玉里鎮民代表會，將本人所居住之房舍團團包圍，造成了日常生活出入上之極大不便。 該筆土地上之房舍已過於老舊，礙於土地所有權問題，遲遲無法進行合法之房舍修整建，萬一遇上風雨之天災，恐造成身家性命之危害。	懇請上級，倘若該筆土地管理機關未來並無規劃公用用途之事情，可否協助事實居住者循正常管道合法承租或購買該筆土地。	1. 不予採納。 2. 陳情土地現況產權皆為公有。		依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。
15	韓羨新 玉里鎮玉昌段 1463 地號	民所有座落土地，目前編為機關用地(機一一)，土地無法有效使用。	變更為住宅區。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第十一案。		納公設通檢辦理。	依專案小組建議意見通過。
16	林秀蓮 玉里鎮城中五街預定地(民國路至信義路間)	為本鎮道路截彎取直，以利人車來往交通安全考量，應將城中五街預定地乃民國	原規劃城中五街預定地(民國路至信義路間)座落地號為玉城段 1394、1396、	1. 未便採納。 2. 應取得土地所有權人同意書始得辦理變更，暫不提列變更案件。		依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		路至信義間能配合現有道路規劃成直線，避免死角轉彎影響行車安全。	1395 等改為 1393、1397、1399。				
17	朱昌榕、余石廷、陳榮富、古升平、玉里鎮玉璞段 3320-3、3320-2、3320-1、3219 地號等 4 筆土地	因本鎮忠仁路自起點開始到 74 號止之路面寬度均為 8 米，然自 74 號起至忠勇路交叉路口為止，路面突然變窄，只餘 4 米寬，影響該路段之往戶進出門安全。影響市容美觀。	懇請辦理本鎮變更都市計畫(第三次通盤檢討)時，再變更路面寬度。(由忠仁路 74 號起到忠勇路路口為止，由原 4 米之路寬，擴寬至 8 米之路寬)，使忠仁路整條路面寬度一致，增加市容美觀和保障該路段住戶進出之安全。	1. 未便採納。 2. 陳情人所陳情土地係為 4 公尺人行步道，主要供人行使用，為避免破壞原規劃道路系統，且維持良好人、車分離動線空間，建議維持原計畫。		依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。
18	吳玉貞、玉里鎮玉昌段 1461、1462、1460-1 地號等 3 筆土地	廣場位置位於玉里鎮消防隊後方，因被編為機關用地，故多年來閒置無用，顯有浪費土地資源之嫌。	陳情位置建議變更為住宅區，以維護民之權益。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第十一案。		納公設通檢辦理。	依專案小組建議意見通過。
19	魏立華、玉里鎮玉昌段 746 地號	本土地以跨區辦理都市計畫，若以現場勘查評估，極不合理。	懇請都市計畫委員實地現場了解評估，辦理變更為原訂之住宅用地，以讓民地盡其用，以免任其荒廢。	1. 不予採納。 2. 原二通變更案件第八案，考量電信局與微波站用地範圍劃設為機關用地(現行計畫已變更為電信專用區)。 3. 除上開機關用地外，剩餘之部分配合玉里都市計畫兒童遊樂場及停車場用地之不足，予以變更補充。 4. 原二通變更案件之變更精神係考量公共設施劃設後有較為可行之財務計畫，並兼顧土地所有權人之權益，採市地重劃方式辦理開發，故無陳情人所言之跨區重劃之		依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
				不合理現象。			
20	國立玉里高級中學 玉里鎮玉昌段 108 地號	建議將玉昌段 108 地號等土地變更為「文高」用地。	同左。	1. 酌予採納 2. 併變更案第二案。		1. 依鎮都會決議予採納。 2. 併變更案第二案。	依專案小組建議意見通過。
21	國防部軍備局工程營產中心中部地區工程營產玉里鎮玉里段 657-86、657-135、657-136、657-137、657-138、657-327、657-330 地號等 7 筆土地	1. 依花蓮縣政府民國(以下同)99年5月19日、99年6月18日府城計字第 0990059762、0990093017 號函查復都市計畫使用分區，概述如后： (1) 玉里段 657-86、657-135、657-136 地號等 3 筆土地：部分機關(機十)用地【軍事用地】、部分道路用地。 (2) 玉里段 657-137：機關(機十)用地【軍事用地】。 (3) 玉里段 657-138：機關(機九)用地【供復興廣播電台使用】、部分機關(機十)用地【軍事用地】。 (4) 玉里段 657-327、657-330 地號等 2 筆土地：機關(機九)用地【供復	玉里段 657-86 地號等 7 筆「機關用地」，指定使用機關為「軍事用地及復興廣播電台」，依「國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項」第 4 點第 2 款「有指定供特定對象及用途使用，應先辦理都市計畫或專案計畫變更」；上述 7 筆土地，已無供國防設施使用，無需指定特定用途，請惠予納入「玉里都市計畫」通盤檢討變更都市計畫取銷指定用途或規劃適當之使用分區，俾憑辦理後續，另請查復「玉里都市計畫」通盤檢討發展時程，俾配合提案辦理。	1. 酌予採納 2. 併變更案第四案。		1. 依鎮都會決議予採納。 2. 併變更案第四案。	依專案小組建議意見通過。

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		興廣播電台使用】。 2. 為辦理非公用財產移交作業，依財政部 99 年 10 月 25 日台財產管字第 0990033121 號函示：「應俟都市計畫變更為無指定用途後，再行辦理變更為非公用財產」。					
22	玉里華山寺 玉昌段 1769-2、 1776-1 地 號 (代表人： 潘文子)	民國 93 年 5 月 3 日經玉里鎮公所因市場公用之需，地目變更為市場用地，復因玉里鎮綜合市場 99 年度動工整建至今已完成，原玉里都市計畫市場預定地(地號 1769-2 及 1776-1)為規劃使用，建請相關主管機關回復上開 2 筆地為寺廟專用	建請主管機關變更玉里都市計畫市場預定地回復為寺廟專用	1. 酌予採納。 2. 併變更案第十二案。	申請列席。	1. 依鎮都委會決議酌予採納。 2. 併變更案第十二案。	依專案小組建議意見通過。
23	楊群期 0918686339 一、土地標示：玉里段 657、657-73 地號(鄰西邊街) 二、門牌號：玉里鎮泰昌里新興街 91 號。	1. 民族路計畫道路擴充為 15 米道規劃已 20 餘年，期間事涉台鐵現有路線涵孔道無法擴充，再者，此 20 餘年來民族路，交通使用率不高，既有道路即可因應，時值政府財政有限，是否應維持民族路現有道路而將經費改行建設更需要的	維持現狀，免予民族路計畫道路擴充為 15 米道。	1. 不予採納。 2. 考量 2-10-15M 為連繫鐵路東西兩側主要二條幹道之一、整體交通路網層級及機能，仍應維持 15M 路寬。	申請參加都委會。	依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		<p>道路。</p> <p>2. 本院廢水處理場設置已 20 餘年，每日處理進五千噸污水，因部分在 15 米計畫道路上，若逕予拆除，廢水流入玉里鎮將造成汙染，亦不符合實際需要。</p> <p>3. 依行政程序，政府作為或不作為其考量，應基於公共利率暨經濟效益考量，本道路既成事實已 20 餘年，為免於各項作業處於不確定，故陳請維持現狀，免予民族路計畫道路擴充為 15 米道。</p>					
24	<p>楊群期 0918686339</p> <p>一、土地標示：玉里段 657-89、657-115、657-116、657-117 地號。</p> <p>二、門牌號：玉里鎮泰昌里新興街 913 號。</p>	<p>1. 玉里都市計畫線自 R30 樁向東進入本院園區內延展(計有 R21-29 樁)，對本院醫療及復建作業之執行影響甚鉅。</p> <p>2. 其中 R27 樁位於本院中央廚房(79.07 興建，建號 1348-10)該設施供應全院住院 2,600 位患者膳食。</p> <p>3. R28 樁位於本院洗衣廠興</p>	<p>上列位址分涉本院地籍經管玉里段 657-115、657-116、657-117、657-89 地號，擬請檢視原規劃都計線，自 R30 至 R20 向西遷移，重劃至本院經管地籍玉里段 657-89 及 657-116 地號西側以外，將以東本院管理腹地內使用分區之『保留區』、『保護區』及醫院用地未分割』，變更為『醫院用地』，期使管用合一。</p>	<p>1. 酌予採納。</p> <p>2. 併變更案第六案。</p>		<p>1. 依鎮都委會決議酌予採納。</p> <p>2. 併變更案第六案。</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		<p>建)，全院患者衣物洗滌、消毒執行場所。</p> <p>4. R23-22 樁位本院廢棄物儲存廠 (82.04 興建，建號 1348-18)，為本院廢棄物及高壓消毒處理中心。</p> <p>5. 另尚有位於玉里段 657-89 地號內供應全院之水庫 3 座，及病患專用復建公園。</p> <p>6. 本院為東南亞最大且具歷史、精神研究領域之專科教學醫院，在本都計案尚未納執行之際，望請貴管惠予協助變更相關都計線位址。</p>					
25	<p>謝金福 03-8884272 張莊潤妹 03-8882721 張茂峰 0936889999 王偉達 03-8885951 劉月桃 03-8882556</p> <p>一、土地標示：玉昌段 1770、1771、1772、1773、1775 地</p>	<p>1. 該區土地自民國六十八年即劃定為寺廟用地及後來改為停車場用地迄今為時已逾三十餘年，均未補償徵用，為時已太過久遠，殊不合理。</p> <p>2. 衡諸地方財力、不論縣府或鎮公所，均十分拮据，以後亦不可能付得起龐大的徵收補償經費。</p>	<p>建議檢討改變為住宅區，以保障人民合法權益，以平息人民深刻之怨憤。</p>	<p>1. 酌予採納。 2. 併變更案第十二案。</p>		<p>納公設通檢辦理。</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	號。 二、門牌 號：玉 里鎮泰 昌里大 同路 272、 270、 268、 266、 262 號。	是不可行也。 3. 逾時三十年均未徵用，足見必要性之不高，徒然嚴重損及人民權益，而深招民怨而已。					
26	邱財成 0910189680 一、土地標示：玉泉段 528、 529、 530、 531、 567 地 號。 二、門牌號：玉里鎮中城里更生路 19 號號。	值臺灣經濟轉型發展觀光之際，花東擁有好山好水世界級景觀，我們玉里又位於此中心點，佔天時地利，誠應注重門面，將火車站前後鐵路兩側規劃為商業、住宅區，吸引大型企業進駐，以帶動地方產業發展及有效增加現有土地使用強度。	請將主要交通部鐵路西側，更生路旁已都市計畫現有之農業區內建地變更為商業、住宅區，以地盡其利，促進地方繁榮。	併人陳第 1 案。	申請參加都委會。	併人陳第 1 案。	依專案小組建議意見通過。
27	財政部臺灣省北區國稅局玉里稽徵所 玉里鎮玉璞段 622、623 等地號	本管玉里鎮玉璞段 622、623 等地號土地決定由原來的商業用地變更為機關用地。	本管玉里鎮玉璞段 622、623 等地號土地決定由原來的商業用地變更為機關用地。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第五案。		1. 依鎮都委會決議酌予採納。 2. 併變更案第五案。	依專案小組建議意見通過。
28	溫次謙 03-8880631 一、土地標示：玉里鎮玉昌段 1223- 12 地 號。 二、聯絡地址：玉	玉昌段 1223-12 地號為介於博愛街及自由街間，經劃編為計畫道路用地。二街道間之距離長度不符合使用，又計畫道路用地距博愛街僅為 50 米，且博愛街及民國路口為設置有紅	建議將玉昌段 1223-12 地號土地計畫道路之原案廢除，改劃編為住宅區用地。	併人陳第 9 案。		併人陳第 9 案。	依專案小組建議意見通過。

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	里鎮民生街 32 號。	綠燈號誌之路口，尚在短短 50 米之距離再闢設一條 米之道路，勢必將會造成行車動線之瓶頸，影響行車安全之距。再在則前揭土地早為鄰近居民興建房舍使用，若維原意開闢道路，不僅徵收補償費用高昂，且直接影響現住戶之正常生活，故在考量行車安全，闢設經費及在不影響現住戶生活情形下，實有檢討之必要。					
29	曾瑞翰 03-8882478 曾建清 03-8882478 黃清圳 03-8885605 黃模焱 03-8885605 邱坤郎 0919356890 邱久騰 0932559860 黃淑真 0919258227 羅春子 0919258227 一、土地標示：玉璞段 694、695、696、697、1069 地號；玉城段 500、504、	1. 中山路沿線及其支線道路兩側：商業活動頻繁，多數商店已經在地營業數十年。 2. 近年來更有數家大型賣場紛紛於周邊進駐。 3. 中山路是外地遊客進入玉里市區後必經之路，車潮、人潮促使多家 7-11 等便利商店進駐展店。 4. 未來可在此區域建立觀光旅遊網絡一輔助具地方特色商店成立，吸引更多外地人口進來觀光，消費。 5. 本地人口數(不是唯一考量之因素)吸	建議沿原劃定之商業區：玉里圓環中山路一段兩側(中山路一段 195 號，198 號)延伸劃定至仁愛路口變更為商業區。	1. 不予採納。 2. 經查都市計畫法台灣省施行細則中有關住宅區之管制規定，仍允許作商業使用；且查該條文第 16 條也明訂住宅區可作大型賣場之規定。 3. 另依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條之檢討標準，本計畫區目前已無增設商業區土地之空間。		依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	505、506；玉里段 110-1、110-7、110-63 地號。 二、門牌號：玉里鎮中山路一段 195 號、198 號。	引外來人潮是我們共同努力的方向。 6. 應參酌地方居民實際使用情形，需求，及地方居民對於地方繁榮發展之期盼及實益！					
30	財政部國有財政局臺灣北區辦事處花蓮分處	1. 依玉里鎮公所 101 年 9 月 24 日玉鎮建字第 1010016764 號開會通知單辦理。 2. 依開會通知卷附資料記載，機關用地開闢率僅 38.06%，且有部分提議機關用地變更為住宅區，故本案伍、討論議題，議題二：中城里活動中心設置議題(人陳 13)，建請優先檢討無開闢使用計畫之機關用地，或現使用之中城里活動中心現址，作業新設立之中城里活動中心。	同左。	1. 酌予採納。 2. 有關中城里活動中心設置乙案，經查位於玉里鎮玉城段 1849 地號土地，原供作中城托兒所使用之土地，因已停止招生，並與人陳案第 11 案建議位置相近，且產權為公有土地，較本案與人陳第 13 案陳情位置恰當。 3. 故有關陳情建議之內容部分，酌予採納，不將人陳第 13 案陳情位置納入設置中城里活動中心之考量。 4. 併變更案第五案。	併人陳第 7 案。	併人陳第 7 案。	依專案小組建議意見通過。
31	花蓮縣政府「文中二」學校用地	玉里鎮文中二學校預定地，因少子女化趨勢，以逾核定期限仍未依計畫興建國民中學。	建議配合將此學校預定地變更為其他適當之都市計畫使用分區。	1. 不予採納。 2. 經公共設施面積檢討分析，若將「文中二」學校用地變為其他分區，本計畫區文中用地則不足，故維持原計畫。		納公設通檢辦理。	依專案小組建議意見通過。

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
32	花蓮縣政府玉泉段 640-1 地號等 45 筆土地	為辦理易淹水地區水患治理計畫「無尾溪排水整治工程(第二期)」用地取得作業，位於都市計畫內之土地，請貴所於辦理都市計畫通盤檢討時，一併辦理變更使用。	同左。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第二十案。		依鎮都委會決議酌予採納。	依專案小組建議意見通過。
33	李勝府玉璞段 3479 地號	佛堂能管用合一使現有狀況變更	變更成宗教專用區	1. 酌予採納。 2. 併變更案第二十一案。		依鎮都委會決議酌予採納。	依專案小組建議意見通過。
34	台灣電力股份有限公司花東供電區營運處玉里段 396-330、657-337 地號	本公司既設 69 仟伏瑞穗~玉里輸電線路第 112 號鐵塔，屬玉里都市計畫範圍，敬請於本次通盤檢討時變更為電路鐵塔用地。	同左。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第二十二案。		依鎮都委會決議酌予採納。	依專案小組建議意見通過。
35	國立玉里高級中學	1. 本校於民國 57 年創校，旨揭地號即已使用，並設有餐飲教學大樓、廣告設計科、專業實習大樓、學生活動中心及各項運動設施。 2. 本校位於玉里斷層，校園建設刻正整體規劃，建構安全、完整的教學環境，礙於該地號被劃為體育用地，致無法有效及充分利用，限制校園整體規劃，建請貴府協助該地號恢復學校文高用地，俾校園完整規劃。	體育用地恢復為學校文高用地	1. 酌予採納 2. 併變更案第二案。	併入陳第 20 案。	依鎮都委會決議酌予採納。	依專案小組建議意見通過。
36	宗光企業有限公司	1. 279-1 號土地原設有高壓	鈞所都市計畫委員會廢除玉里鎮	1. 酌予採納。 2. 玉昌段 280 地號之迴		1. 依鎮都委會決議酌	依專案小組建議意見通

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情建議一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	279-1、280、372 地號	<p>線，現已拆除，為維護土地之完整，懇請鈞所將原都市計畫規劃之綠地廢除。</p> <p>2. 鈞所於玉里鎮都市計畫中，將迴車道規劃入地號 280 及 372 之土地中，因建築物稀少，又在鐵道旁，車流量也少，使用量極小，祈請鈞所體察實情，准予廢除。</p> <p>3. 新昌一街不是主要幹道，非運輸系統道路，道路短，建築物也少，鈞所計畫為 20 米道路，是否可縮減，請鈞所體察，以維護人民之權益，實感感德便。</p>	<p>都市計畫中地號 279-1、280、372 號內之迴車道暨綠帶，以維護人民權益及健全都市發展。</p>	<p>車道，現況未徵收開闢，且無需求，故同意廢除。</p> <p>3. 併變更案第九、十案。</p>		<p>予採納。</p> <p>2. 玉昌段 280 地號之迴車道，現況未徵收開闢，故廢除囊底路劃設，改為延伸 8M 道路調整路型順接至 4-1-15M 道路。</p> <p>3. 併變更案第九、十案。</p>	過。
37	財團法人門諾社會福利慈善事業基金會黃勝雄玉泉段 174 地號	<p>為因應社會老人現象並落實社會福利政策照顧老人福利，本會將設花蓮縣南區長照中心，以照顧花蓮縣南區的老人。</p>	<p>建請同意將所有花蓮縣玉里鎮玉泉段 174 地號 1 筆土地(面積：5,969 平方公尺)之農業區變更社會福利設施專用。</p>	<p>1. 酌予採納。</p> <p>2. 因陳情欲設立之機構符合花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表規定農業區變更為社會福利事業專用區；興辦事業應符合行政院訂定之「社會福利政策綱領」之項目，故同意變更，唯請陳情人再提出開發計畫，並取得土地所有權人同意承諾書後，始同意變更。</p>		<p>因陳情欲設立之機構符合花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表規定農業區變更為社會福利事業專用區；興辦事業應符合行政院訂定之「社會福利政策綱領」之項目，故原則同意變更，惟請陳情人再提出開發計畫，並取得土地所有權人同意承諾書後，始同意變更。</p>	依專案小組建議意見通過。

附表一 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情建議一覽表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案 小組初步建 議意見	縣都 144 次 大會決議
						計畫，並取 得土地所有 權人同意承 諾書後，始 同意變更。	

附表二 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位建議意見	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
1	國防部軍備局工程營產中心工程營產處處長陸軍測量上校黃秋能玉里鎮玉里段 657-86、657-135、657-136、657-137、657-138、657-327、657-330 地號等 7 筆	<p>1. 查依變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容明細表之變更理由:為有效利用閒置土地,故配合將原計畫「機十」變更為體育場用地,剩餘土地之地形地勢較不利使用,故併同變更鄰近保護區使用。</p> <p>2. 次查本處申辦都市計畫變更主要係因「機十」機關用地指定使用機關為「軍事用地及復興廣播電台」,現既已無公用需求,爰申請註銷指定用途,俾後續變更非公用財產移交國有財產署接管。</p> <p>3. 依都市計畫圖示「機十」變更為「體育場用地」僅 657-86、657-135、657-136、657-137 等 4 筆,餘 657-138、657-327、657-330 地號等 3 筆土地尚屬「機九」機關用地指定使用機關為「軍事用地及復興廣播電台」。</p>	<p>1. 依國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項:建議加註「機十」變更為「體育場用地」(屬公共設施用地),於獲內政部都委會審議通過公告實施後,由目的事業主管機關(花蓮縣玉里鎮公所)依程序辦理撥用。</p> <p>2. 建議將 657-138、657-327、657-330 地號等 3 筆土地屬「機九」機關用地指定使用機關為「軍事用地及復興廣播電台」剔除於變更案第四案。</p>	<p>1. 建議同意採納。</p> <p>2. 本案經檢討辦理都市計畫變更發布實施後,由玉里鎮公所依程序再行辦理撥用,玉里段 657-138、657-327、657-330 地號等 3 筆土地現行計畫即劃設為「機九」機關用地指定使用機關及復興廣播電台,本次未涉及變更內容。</p> <p>4. 考量「機九」現況已無作為軍事用地及復興廣播電台使用,為求土地使用彈性,建議取消其指定用途。</p>		<p>1. 依規劃單位建議意見通過。</p> <p>2. 併變更案第四案。</p>	依專案小組建議意見通過。
	國防部軍備局工程營產中心工程營產處處長陸軍測量上校黃秋能玉里鎮玉	<p>1. 查變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案變更主要係因「機九」機關用地指定使用機關為「軍事用地及復興廣播電台」,現既已無公用需</p>	建議納將 657-138、657-326、657-327、657-330 地號等 4 筆土地屬「機九」機關用地指定使用機關為「軍事用地及復興廣播電台」變更為無指				

附表二 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位建議意見	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	里段 657-138、657-326、657-327、657-330 地號等 4 筆	求，爰申請註銷指定用途，俾後續變更非公用財產移交國有財產署接管。 2. 次查依都市計畫圖示變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案，並未將 657-138、657-326、657-327、657-330 地號等 4 筆「機九」機關用地指定使用機關為「軍事用地及復興廣播電台」納案變更為無指定用途。	定用途或其他適當分區				
2	邱玉珍 玉里鎮玉昌段 1223-12 地號	現有居住在民國路二段上的住戶只有 8 戶。右邊有 15 米寬的博愛路。左邊約有 10 米的自由街。民國路加上自由街的房屋長度約為 60 公尺，前面民國路後面自由街 56 巷，右為博愛路左為自由街，中間又有一條都市計畫路是否太多路。	建請廢除(玉昌段 1223-12)這條道路，整建拓寬自由街 56 巷這條巷子消防車不能入。位於玉昌段 1223-12 道路上的房子屋子多為老舊的木造屋屋齡多為 60 年。老舊、漏水都不能修建，造成危險和環境品質不好。	併人陳第 9 案。		併規劃期間公民或團體陳情意見人陳第 9 案。	依專案小組建議意見通過。
3	蔡玉雲 玉里鎮玉璞段 3327	希望將城南四街打通直達三十米路以利大眾交通便利之行。	希望以玉璞段 3327 地號，與慈慧寺大門前城南一街之交通用地以土地交換方式實行。	1. 建議同意採納。 2. 陳情地號現行計畫為住宅區，考量交通之便利性，同意採納配合調整道路系統規劃，將 6-55-8M 道路往東延伸至 1-1-30M 道路。		1. 不予採納。 2. 案地為重劃後住宅區，不宜變更為公用設施用地。	依專案小組建議意見通過。
4	玉里華山寺潘文子 玉里鎮玉昌段 1769-1	有關玉里—華山寺玉昌段 1776、1776-1、1769-2 地號變更為宗教專用	依實際使用現況或地籍分割調整訂正原劃設之都市計畫使用分	1. 建議不予採納。 2. 查本案原計畫即劃設為市場		併變更案第十二案。	依專案小組建議意見通過。

附表二 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位建議意見	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	2、1776-1地號	區之附帶條件辦理回饋捐贈事宜。	區，且關係人並無因變更有所利得者；建請主管機關變更回饋。	用地，故本案須依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」辦理回饋，捐贈 30% 土地面積或等值代金，且須於本計畫核定前取得土地所有權人同意回饋承諾書，惟屬都市計畫發布前合法建築物免回饋。			
5	吳玉貞 玉里鎮玉昌段 1461 地號	本筆土地面積很少，解編後，若再捐贈 30% 土地面積給政府，則不利土地利用及破壞地形完整。	本筆土地，公共設施用地解編後，民願以等值代金，辦理回饋政府。	1. 建議不予採納。 2. 考量「停九」停車場用地尚側現況已為道路通行使用，故透過本案辦理整體開發，依規定捐贈 30% 土地面積作為南側道路用地及北側停車場用地，以便連通地區出入道路。		納公設通檢辦理。	依專案小組建議意見通過。
6	曾玉蘭 玉里鎮玉昌段 1462 地號	本筆土地面積很少，解編後，若再捐贈 30% 土地面積給政府，則不利土地利用及破壞地形完整。	本筆土地，公共設施用地解編後，民願以等值代金，辦理回饋政府。	併公展人陳第 5 案。		納公設通檢辦理。	依專案小組建議意見通過。
7	曾德昌 玉里鎮玉昌段 826-19 地號	1. 建國五街與仁愛路二段交叉口起至莊敬路止長期以來因中心樁點致使該處紛爭不斷傷害居民情感造成民怨相關機關應有案可稽，陳情人年近八十實不願將心中罣礙留給後人繼續擔心，懇請	為玉里鎮仁愛路二段(建國五街起至莊敬路止)道路因民國 69 年重測前後中心樁位置不相符致使該路段土地紛爭不斷懇請貴所呼籲單位能於本次都市計畫變更檢討一併處理。	有關樁位疑義建議請縣府權責單位釐清處理。		依規劃單位建議意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表二 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位建議意見	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		<p>貴所念及陳情人當初無條件獻地開路之熱忱，協助建議人了卻懸念三十年之心願。</p> <p>2. 所述紛爭計有仁愛路二段東側近拾棟房屋佔用粘姓地主土地雖官司已停惟問題尚未解決以及本人於玉昌段 826-19 地號上所建房屋重測前確已申領建築執照並由權責單位指示建築線但重測後確無法取得使用執照等等。</p> <p>3. 以上建議盼望貴所奧援解決在此先行道謝!</p>					
8	玉里鎮公所 玉里鎮玉城段 1849、 1857 地號	該筆地號現為中城里辦公處使用。	建議由都市計畫住宅區變更為機關用地。	<p>1. 建議同意採納。</p> <p>2. 參酌人陳第 7 案鎮都委決議內容。</p> <p>3. 陳情土地現況為中城里辦公處使用。</p> <p>4. 建議變更為機關用地以便管理及符合實際需要。並為都市計畫分區用地劃設之完整性，變更地號依玉城段 1848、1849、1850、1851、1857、1859-1 地號為準。</p>		依規劃單位建議意見通過。	依專案小組建議意見通過。
9	花蓮縣玉里鎮公所 玉里鎮玉里段 346-87、346-167 地號	該地段現為玉里鎮第一公墓用地。	建議將該地段地目變更為公墓用地。	<p>1. 建議同意採納。</p> <p>2. 陳情土地現況為墓地使用。</p> <p>3. 建議變更為公墓用地以便管理及符合實際需要。</p>		<p>1. 本案請玉里鎮公所釐清登記之範圍。</p> <p>2. 本案提縣大會續審。</p>	<p>1. 酌予採納。</p> <p>2. 本案變更範圍依登記之範圍為準。並請詳載</p>

附表二 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位建議意見	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
10	廖素琴(宗光企業有限公司)玉里鎮玉昌段 279-1、280、372 地號	<p>1. 279-1 號土地原有高壓線，現已拆除，為維護土地之完整，懇請鈞府將原都市計畫規劃之綠地廢除。</p> <p>2. 鈞府於玉里鎮都市計畫中，將迴車道規劃入地號 280 及 372 號之土地中，因該地位於鐵道旁，車流量少，且社區道路規劃已相當完善，完全無迴車道之需求，280 及 372 號土地若規劃迴車道，將影響原有土地日後住宅建築之設計及利用，其所產生之諸多畸零地更損失至鉅。祈請鈞府體察實情，准於廢除 279-1 綠地用地及 283、372 號迴車道，以維護人民權益，時感德便。</p>	<p>請鈞府都市計畫委員會廢除玉里鎮都市計畫地號 279-1、280、372 號內之綠帶暨迴車道，以維護人民權益及健全都市發展。</p>	<p>1. 酌予採納。</p> <p>2. 併變更案第九、十案。</p>		<p>1. 酌予採納。</p> <p>2. 併變更案第九、十案。</p>	<p>更地號。</p> <p>3. 變更內容示意圖詳附圖一。</p> <p>依專案小組建議意見通過。</p>
11	黃國君玉里鎮玉昌段 244、249、255 地號	<p>本宗土地雖已依『花蓮縣各都市計畫甲、乙種工業區及一般商業設施土地使用審查要點』，申請商業設施類之總量申請核准在案，興建旅館，惟該宗土地仍為乙種工業用地，為配合地方觀光發展策略，符合土地使用現狀，建請都市計畫使用</p>	<p>為配合地方觀光發展策略，有效利用，並使土地使用目的與都市計畫相符，建議變更為商業區、旅館區或觀光產業區，以利地方及產業發展。</p>	<p>1. 酌予採納。</p> <p>2. 配合玉里地區觀光發展所需，並活化閒置土地，建議同意變更為觀光產業專用區。</p>		<p>1. 酌予採納。</p> <p>2. 惟涉及回饋及土地使用管制部分，提大會討論。</p>	<p>1. 酌予採納。</p> <p>2. 變更為觀光產業專用區範圍坐落於工業區內為準。</p> <p>3. 本案依花蓮縣公共設施用地變更回饋標準捐贈 40% 土地面積</p>

附表二 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位建議意見	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		區。					或代金。 4. 土地使用管制要點： (1) 建蔽率：60% (2) 容積率：180% (3) 容許使用項目： a. 住宿服務業：從事短期或臨時性住宿服務之行業，包括國際觀光旅館、觀光旅館及一般旅館。 b. 附屬設施：餐飲設施、健身房、停車設施、商店、賣場等。 5. 變更內容示意圖，詳附圖二。
12	綠建築有限公司 玉里鎮玉璞段 1841、 1842、 1843、 1846、 1847、 1847-1、 1853、 1853-1、 1854、 1856-1、 1856-2、 1856、 1845、 1855 地號	附件二為 30 年前之道路規劃，以不符合現代使用。	附件三規劃連接 1852-1 地號 8 米巷道延伸至 15 米忠孝路便利後端居民前往忠孝路或文中二運動公園。 改善交通、便利芳鄰。	1. 同意採納。 2. 考量現行計畫道路已劃設多年皆未開闢，並為求交通路型順暢，建議同意取消囊底路及兩側 4M 道路之劃設，6-59-8M 道路改為直通至忠孝路。		依規劃單位研析意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表三 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公民或團體逕向內政部陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議
逕 1	黃欽州 玉里鎮神社段 767 地號	<p>1. 花蓮縣玉里鎮民黃欽州係玉里鎮媽祖宮主委，陳述稱該宮現址屬私有地，廟地使用有限，以致無法擴建媽祖宮；已在該鎮神社段(地號 767)覓得新地，但該地段為都市計畫保護區，為使媽祖宮能順利異地擴建，建請貴府同意變更為寺廟用地。</p> <p>2. 據悉玉里鎮媽祖宮為該鎮民眾信仰中心，每日香客拜佛念經絡繹不絕，黃主委期望能在任期內完成遷建事宜。</p>	同左。	未便採納。都市計畫法台灣省施行細則規定都市計畫保護區內寺廟之新建應以原有合法建築物拆除後之新建為限。	照鎮公所研析意見未便採納。	照花蓮縣政府核議意見未便採納。
逕 2	花蓮縣玉里鎮公所 機 1-1 用地	<p>1. 旨揭位置於本鎮玉昌段 1456 地號等 13 筆土地，目前都市計畫為機 1-1 用地，指定使用機關分別消防隊、圖書館、里辦公處、代表會等，因消防隊廳舍已遷至中城國小旁，原有廳舍也正由本所辦理撥用中。</p> <p>2. 目前玉溪消防分隊位置(玉璞段 1933 地號等)，原住宅區變更為機關用地案，已列入本鎮玉里都市計畫第三次通盤檢討案(第 23 案)，也經本縣縣都委會小組審議通過，將列入「全縣公設地通盤檢討案」內。</p> <p>3. 消防隊已搬遷，新隊址也列入都市計畫變更案，</p>	本鎮玉里都市計畫機 1-1 用地，原指定使用機關消防隊已搬遷，請於相關都市計畫通盤檢討時，取消指定使用機關之相關規定，請鑒核。	予以採納。為增加機關用地使用彈性，故同意取消機關用地「機 1-1」指定用途。	照鎮公所研析意見通過。	照花蓮縣政府核議意見通過。

附表三 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公民或團體逕向內政部陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議
		請將指定使用機關部分刪除。				
逕3	綠建築有限公司 玉里鎮玉璞段 1841、1842、 1843、1845、 1846、1847、 1847-1、 1853、1853- 1、1854、 1855、1856、 1856-1、 1856-2、地號	1. 依據貴府「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」辦理。 2. 本公司原建議為1852-1地號之6-59-8M道路取消囊底路及兩側4M道路之劃設，改直通至忠孝路以求交通路型順暢，現因規劃條件變動，鑒請恢復原都市計畫狀態，原本公司陳情意見案作廢。	本有關花蓮縣玉里鎮玉璞段1841、1842、1843、1845、1846、1847、1847-1、1853、1853-1、1854、1855、1856、1856-1、1856-2、地號等14筆土地，請維持原計畫辦理。	予以採納。 本案已來文撤銷陳情(人陳編號：逕4案)，故維持花蓮縣都委會通過內容。	不予討論。 理由：依鎮公所研析意見內容，本案已來文撤銷陳情。	照花蓮縣政府核議意見。
逕4	綠建築有限公司 玉里鎮玉璞段 1841、1842、 1843、1845、 1846、1847、 1847-1、 1853、1853- 1、1854、 1855、1856、 1856-1、 1856-2、地號	1. 依據貴府「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」辦理。 2. 現因規劃條件變動，鑒請續行原第三次通盤檢討之陳情內容，為1852-1地號之6-59-8M道路取消囊底路及兩側4M道路之劃設，改直通至忠孝路以求交通路型順暢。	本有關花蓮縣玉里鎮玉璞段1841、1842、1843、1845、1846、1847、1847-1、1853、1853-1、1854、1855、1856、1856-1、1856-2、地號等14筆土地，請維持第三次通盤檢討辦理。	予以採納。 併人陳逕3案辦理。	不予討論。 理由：依鎮公所研析意見內容，本案已來文撤銷陳情。	照花蓮縣政府核議意見。
逕5	玉里鎮公所 民權街兩側道路及停車場用地	1. 重新整頓民權路商業空間 案地早期為大圳溝排水線，加蓋後規劃為5公尺停車場用地，兩旁為各規劃9公尺道路用地，現況為玉里市中心主要車輛集中之停車空間；部分停車場用地部分為市場攤販使用，惟長期以來環境未妥善規劃，交通動線凌亂，人行空間欠佳，實有必要妥	變更道路用地及停車場用地為廣場兼停車場用地。	酌予採納。 考量鎮公所安置攤商、道路系統連貫性，建議保留南北向道路系統，並比照鳳林都市計畫、花蓮都市計畫之模式(東大門夜市)，修正建議變更內容為「道路用地兼廣場使用」，變更後內容如圖2。	照鎮公所研析意見通過。	照花蓮縣政府核議意見通過。(建議變更內容如圖1)

附表三 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公民或團體逕向內政部陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議
		為重新整頓。 2. 塑造玉里市中心區良好之都市環境 玉里目前致力朝向觀光發展，為提升觀光遊憩品質，創造市中心區良好舒適之空間，故建議將民權街之沿街停車場及道路用地加以整合規劃，擬佈設良好之景觀傢俱，創造良好及富有特色之街道景觀。				
逕 6	玉里鎮公所	本鎮都市計畫住宅區、商業區容積率為全縣最低，建請依法調整。	同左。	酌以採納。 納細計土管辦理。	照鎮公所研析意見通過。	照花蓮縣政府核議意見通過。
逕 7	玉里鎮公所 土地：玉里鎮玉昌段 1455、1456 地號。 建物：玉里鎮玉昌段 601-1、727-1 建號。	1. 本案陳情土地與建物位於玉里都市計畫區內「機一-一」機關用地，該機關用地作為消防局、代表會、社區活動中心、圖書館使用。 2. 陳情範圍原為花蓮縣消防局玉溪分局使用空間，現玉溪分局已搬遷，地上物閒置。 3. 玉里玉昌段 1455 與 1456 地號所有權人分別為花蓮縣政府與中華民國，管理機關已完成撥用為玉里鎮公所。另玉昌段 601-1、727-1 建號建物所有權人均為花蓮縣政府，管理機關也都撥用為玉里鎮公所。 4. 本所為配合「193 公共廳舍青年移	變更陳情範圍土地後續使用性與高雄衛武營藝術文化中心相近，建議變更為社教用地。	予以採納。 考量案地消防隊已搬遷，陳情範圍之公有地與地上物鎮公所已有完整再利用計畫，並取得用地管理機關同意撥用文件，土地取得無問題。故配合地方發展與活化閒置土地及設施等原因，建議予以採納。	照鎮公所研析意見修正通過。 修正事項： 因變範圍地籍呈不規則形，為提升土地利用，專案小組建議微調本變更案範圍，南側以玉里鎮玉昌段 1456 地號東南側端點至同段 1460 地號東北側端點連接；西側由同段 1454 及 1454-1 等 2 筆土地地籍線範圍以西微調變更為社教用地；同段 1455、1454 及 1454-1 東側地籍線以東之機關用地[機 1-1]變更為停車場用地[停(九)]，且變更為社教用	照花蓮縣政府核議意見通過。變更為社教用地。

附表三 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公民或團體逕向內政部陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議
		住活化計畫」，現擬於既有空間設置藝術展演空間、藝術行政空間及駐地藝術家移住空間等，以期達到提昇在地藝術活力與活化閒置空間的目標，鼓勵青年回流或吸引人才移居，並希望透過人才的進駐，能結合周邊藝術家、社區資源、推動藝術策展、社區關懷等工作，將老舊社區翻轉成為城市新亮點，同時建構優化、美好的城市。			地之範圍內皆為公有土地，玉里鎮玉昌段1455地號權屬為花蓮縣，同段1456、1454及1454-1等3筆土地權屬為中華民國。(變更內容如圖2)	
逕8	莊壽錦 土地標示：玉昌地段597-44地號等 門牌號：花蓮縣玉里鎮中華路168號	計畫道路(2-3-15M)於中華路與博愛路之間之路段長年未開闢，鄰近亦已劃設3-1-13M計畫道路銜接中華路、新興路與博愛路，故該路段(2-3-15M)無保留計畫道路之必要，開闢與順接亦會造成博愛路道路路口間距太短，影響通行之安全性與便利性，且現況地上物密集，道路取消亦不會影響其他地主權益。	兼顧行車安全及減少拆遷徵收開闢計畫道路之財政負擔，建議廢除計畫道路2-3-15M未開闢部分，利用現況既有道路中華路164巷(6-66-8M計畫道路)與新興路(2-3-15M西段)銜接，其餘部分則併同鄰近地區變更為住宅區，以為住宅區之完整性。	併逕16案。	照鎮公所研析意見通過。	不予討論，惟請縣政府納入細部計畫考量。
逕9	花蓮縣政府 花蓮縣玉里鎮玉昌段666、667、667-1、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、674、746、747、748、748-1、752	陳情範圍地號市地重劃整體開發不具可行性，惠請予以錄案納入辦理中「變更玉里都市計畫第三次通盤檢討案」解除市地重劃開發附帶條件，並檢討為適宜分區。	變更玉里都市計畫(第二次通盤檢討案)變更編號八號(範圍如陳情地號)，變更0.56公頃機關住宅區、停車場用地與兒童遊樂場用地，並規定跨區市地重劃式開發之部分，現況地上物	予以採納。依陳情函所附花蓮縣市地重劃主管機關評估資料，本案之市地重劃開發平均總負擔合計約達186.82%，財務已不具自償可行性。承上，市地重劃平均總負擔大於	照鎮公所研析意見通過。	納入花蓮縣政府刻正辦理中之公共設施用地通盤檢討考量。

附表三 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公民或團體逕向內政部陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議
	等地號土地。		集，且經本府市地重劃主管機關初步評估市地重劃平均總負擔計約達186.82%(公共設施用地負擔約50%，費用負擔約136.82%)，整體財務不具自償可行性(重劃評估如附件一)。	45%，無論採公辦或自辦方式開發均須取得私有土地所有權人人數及其所有之面積同意超過重劃開發區私有土地及人數與面積1/2以上方可辦理。本案整體開發範圍土地均直接鄰已開闢之計畫道路。在財務不具自償可行性，參加重劃後還需繳納差額地價方可原地保留地上物或原地分配，預計土地所有權人同意重劃之意願難以達到可辦理市地重劃之門檻值。 綜合考量下建議依部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」之對策三：採用降低容積率後解除整體開發限制之方式辦理。(住宅區建蔽率為60%，容積率調降為120%。變更內容如圖3)		
逕10	陳昭安、游美子	1. 計畫道路6-35-8M路型與對向計畫道路6-29-8M未順接，不利行車出入。 2. 計畫道路6-35-8M南側圍原兒童遊樂場用地「兒三一」，於民國78年解編變更為附帶條件住宅區、依附帶條件於97年完成擬定細部計畫，惟受限計畫道路6-35-8M尚未開闢且暫無開闢計	為提高計畫開發可行性與地區整體發展效益，建議配合原兒童遊樂場用地「兒三一」附帶條件住宅區，調整計畫道路6-35-8M之路型，以與對向計畫道路6-29-8M順接，創造更完善之行車動線。 建議解除原「兒三一」南側4M人行步道用地，並配合週邊土地	予以採納。 陳情6-35-8M計畫道路與整體開發區南側人行步道尚未取得開闢。 承上，考量現行計畫道路系統並未順接，產生三處T字型路口，影響用路安全，且玉里鎮公所刻正辦理「變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒三一」變更為住宅區)細部	照鎮公所研析意見通過。	為避免道路系統變更後，影響原面臨計畫道路土地所有權人權益，故未便採納；惟請縣政府納入細部計畫時考量。

附表三 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公民或團體逕向內政部陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議
		<p>畫，使土地所有權人即便依循現行細部計畫之規定捐贈細部計畫範圍內公共設施用地，亦將造成計畫區東側部分土地欠缺出入道路，因而影響開發意願。</p> <p>3. 原「兒三一二」南側 4M 人行步道用地於原「兒三一二」變更為住宅區(附)後，已無實際需求，恐影響兩側住宅區指定建築線，且現況為生長狀況良好的樹群，包含兩棵高約 10 公尺之樟樹，依現行計畫執行恐無法維護既有重要綠色資源。</p>	<p>使用分區變更為住宅區。</p> <p>建議配合原兒童遊樂場用地「兒三一二」附帶條件住宅區整體開發，將原計畫道路 6-35-8M 北段與原「兒三一二」南側 4M 人行步道用地一併變更為附帶條件住宅區，併入原「兒三一二」整體開發區範圍，並納入原「兒三一二」細部計畫區一併檢討並置公共設施用地，以及擬具具體公平合理之事業及財務計畫。</p>	<p>計畫(第一次通盤檢討)作業。若整體開發區周邊道路系統不順暢又未開闢取得之影響下，鎮公所辦理之細部計畫檢討作業也將受限而降低開發可行性。</p> <p>建議本案陳情範圍土地比照「變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒三一二」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」附帶條件，納入該整體開發範圍，變更為住宅區，同時調整計畫道路 6-35-8M 之路型，以與對向計畫道路 6-29-8M 順接。</p>		
逕 11	<p>楊習方</p> <p>土地標示：玉昌段 1258、1361 地號</p> <p>門牌號：公正街 9 號</p> <p>陳情人電話：0932-512490</p> <p>地址：花蓮縣玉里鎮啓模里公正街 9 號</p>	<p>玉昌段 1361 地號土地係屬玉里都市計畫範圍內未開闢之計畫道路，而現況已有一條通行多年的道路(公正街)，是以此計畫道路已無實際需求，且該基地現況已有建築物，是以懇請將該計畫道路分區變更為毗鄰之分區-住宅區，現況公正街為計畫道路。</p>	<p>將未開闢之計畫道路變更為毗鄰之分區-住宅區，現況公正街變更為計畫道路。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>玉里都市計畫於日據時代已發布，考量現況公正街產權公有，通行已達 46 年之久，保留地區發展紋理。</p> <p>6-16-8M 現況建物密集開闢可行性低。</p>	<p>照鎮公所研析意見通過。</p>	<p>不予討論，惟請縣政府納入細部計畫考量。</p>
逕 12	<p>曾況予</p> <p>土地標示：花蓮縣玉里鎮玉昌段 58 地號</p>	<p>花蓮縣政府數十年來將本人之私有土地徵收作為體育場用地，但皆未執行計畫併徵收。本人之此私有土地被規劃為公共設施用地，使本人使用上未能盡其利，例如建設屋宅買賣等多種損</p>	<p>本人建議政府相單位，撤除此地號區域變更計畫徵收，改為其他分區使用項目，例如商業、住宅、農業等之分區使用。</p>	<p>併報部核定變更案件第二案，變更為公園用地。</p>	<p>照鎮公所研析意見通過。</p>	<p>照花蓮縣政核議意。併報部核定變更案件第二案，變更為公園用地。</p>

附表三 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公民或團體逕向內政部陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議
		失。				
逕 13	仟吉鐵材有限公司(鄭俊土)玉昌段 222 地號	有關本公司(仟吉鐵材有限公司)向財政部國有財產署標購地上權承租之土地(玉里鎮玉昌段 222 地號，租期 105 年 8 月 1 日至 175 年 7 月 31 日)，擬依設定目的申請建築房屋並向花蓮縣政府都市計畫科申請建築線時，因承租土地與道路間夾有都市計畫之綠帶，經查不得為車輛通行之道路使用。	今悉玉里都市計畫(第三次)通盤檢討刻正內政部都市計畫委員會審議中，懇請於本次都市計畫通盤檢討時，變更“綠帶”為“綠帶兼供道路使用”，以解民瘼，如蒙所請，實感德便。	酌予採納。考量本綠帶鄰計畫道路側後發利用時供進出之必要性，建議比照「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)」變更案件，變部份綠帶為綠帶(兼供道路使用)。變更內容如下圖 3。	照鎮公所研析意見徵定附帶條件修正通過。附帶條件：綠帶兼供道路使用部分，僅供工業區申請建築時設置出入通道使用。	照花蓮縣政府核議意見通過。(詳如圖 3)
逕 14	曾玉蘭 玉昌段 1460、1461、1462 等地號	1. 經查陳情人所有玉里鎮玉昌段 1461、1462 等地號、陳情人承租玉里鎮玉昌段 1460 地號，使用分區編做作為住宅使用。(如附租約影本、所有權狀影本) 2. 復查陳情人住宅左側之玉里鎮玉昌段 1459 地號現在亦為住宅使用，右側之玉里鎮玉昌段 1463 地號現為基督教倫禮堂使用。 3. 又查後方玉里鎮玉昌段 1455 等地號，之前為花蓮縣消防局防災救護第三大隊玉溪分隊使用之舊址，已因位於斷層帶搬遷至忠孝街。 4. 據此，陳情人所有玉里鎮玉昌段 1461、1462 等地號、陳情人承租玉里鎮玉昌段 1460 地號，目前	花蓮縣玉里鎮玉昌段 1460、1461、1462 等地號，使用分區陳情調整為「住宅用地」。	不予採納。案地為機關用地「機一--」。本案屬公展變更內容，經花蓮縣都市計畫委員會第 114 次大會決議納公設通檢辦理。	照鎮公所研析意見納公設通檢辦理。	照花蓮縣政府核議意見納公設通檢辦理。

附表三 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公民或團體逕向內政部陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議
		基地不大，又位於斷層帶上，已無機關使用之可能，建請使用分區調整變更為「住宅使用」，以利陳情人規劃使用。				
逕 15	廖淑紅 玉昌段 1774 地號	1. 本案土地及周邊毗鄰土地，於民國 62 年實施都市計畫，編為公共設施保留地前，地上已有房屋，並供住宅使用。若將來做為停車場使用，勢必拆除房屋，將對土地所有權人造成生命財產之損害。 2. 編為停車場用地之總面積，在規劃上，停車格數量有限，供附近居民停放即已飽和，根本無法實際提供其他車輛使用。	擬另擇市場南邊空地或閒置廣場，規劃停車場用地，才不致於造成土地所有權人拆除房屋定所之命運。公有非公用土地，應儘量釋出，辦理公有土地交換。應回復原住宅區或商業區使用。	不予採納。案地為停車場用地「停十」。本案屬公展變更內容，經花蓮縣都市計畫委員會第 114 次大會決議納公設通檢辦。	照鎮公所研析意見納公設通檢辦理。	照花蓮縣政府核議意見納公設通檢辦理。
逕 16	花蓮縣政府 中華路 100~124 號；162~170 號之路段、仁愛路一段 85~103 號之路段、仁愛路一段 83 巷、信義路 35~58 號之路段、廉明街	已開闢供公眾通行之現況道路，應配合現況之土地使用狀態，就玉里都市計畫內之街廓劃設規模、交通系統(路網配置)、消防救災動線及現況已供通行出入之必要性需求等面相，重新檢視並調整此類道路之合理土地使用分區，以符合都市計畫之合理及實性。	土地使用分區由「住宅區」變更為「計畫道路用地」。	酌予採納。玉里都市計畫於日據時代已發布，計畫區內多處現況道路通行已達 60 餘年，產權多屬公有。為保留地區發展之紋理(老街、民眾出入習慣、老樹等)建議變更內容如下： (1) 中華路 100~124 號變更圖如圖 6-1。 (2) 中華路 162~170 號變更圖如圖 6-2。 (3) 仁愛路一段 85~103 號變更內容圖 6-3。	照鎮公所研析意見通過。	納後續細部計畫內容辦理。

附表三 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公民或團體逕向內政部陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議
				(4)仁愛路一段83巷變更內容如圖6-4。 (5)信義路35~58號變更內容如圖6-5。 (6)廉明街變更內容如圖6-6。		
逕17	財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處玉昌段223地號	花蓮縣玉里鎮玉昌段222地號為工業區，因招標設定地權於仟吉鐵材有限公司，該公司建築房屋申請建築線指定時，因上述土地與道路間夾有玉昌段223地號土地而無法辦理，爰此惠請貴府於都市計畫通盤檢討時更為綠地兼道用地，以利土地利用且促進地方經濟之建設。	請錄案研處於都市計畫通盤檢討時變更為綠地兼道用地。	併逕13案。	併逕13案。	併逕13案。
逕18	玉里鎮公所土地：玉里鎮神社段91、94地號等機九、機十機關用地。	1. 玉里鎮位處花蓮與台東中心位置，且玉里鎮又有東部主要交通幹線北迴鐵路設置的玉里車站(花蓮與台東之間唯一一等站)。透過鐵路以及省道台9、台11、台30等所建構便捷的交通網路，區位條件與交通條件良好。 2. 依「東部永續發展綱要計畫」之發展定位，玉里屬於次要核心發展區，另依「花蓮縣綜合發展計畫(第一次修訂)」之計畫內容，玉里生活圈包括瑞穗鄉、玉里鎮、卓溪鄉	維持機九、機十機關用地，但取消指定用途。	酌予採納。 機九、機十機關用地目前已閒置，且原用地機關已表明無繼續使用計畫。 用地需求機關縱管處代表表示經現地勘查本案基地位置靠近車站與市中心，區位與基地條件良好。且預計爭取預算興關主題遊憩設施管(如地震教育中心)，強化東部觀光遊憩之發展與本鎮發展定位相契合。 為增加後續利用彈性，建議取消指定用途。惟考量加速後續審議時程，並參考都市計畫審議	照鎮公所研析意見通過。	考量本案需地機關(縱管處)並無提出使用計畫，建議依照變辦四案內容辦理，如縱管處未來確實有使用需求，可再循程序辦理變更。

附表三 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公民或團體逕向內政部陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議
		<p>與富里鄉等四個鄉鎮，玉里可藉由整合縱谷及海岸軸帶周邊資源，串連花蓮及台東兩個主要發展核心觀光區域資源，強化整體觀光發展網絡，作為次核心之觀光度假城鎮。</p> <p>3. 目前交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處於花蓮縣瑞穗鄉，交通條件欠佳。而玉里都市計畫區內機九與機十機關用地已閒置多時，且產權主要為公有，現況又有條件良好之植生群。本鎮已於 106 年 10、11 月間密集與縱管處討論協商，經評估後縱管處已明確表示考量對觀光遊客服務之便捷性，並呼應上位計畫有關發展定位內容，希望遷址至玉里都市計畫區內機九與機十機關用地現址。</p>		<p>例，請縱管處於會後提供使用計畫，供後續委員會審議參考。</p>		
逕 19	林務局花蓮林區管理處 土地：玉昌段 1534-11 地號。	<p>案地為本處管經管機關用地，業經指定供花蓮縣警局玉里分局及玉里戶政事務所使用。</p> <p>本處已依規通知上開機關辦理撥用，玉里戶政事務所業已另覓土地蓋竣辦公廳舍，無須撥用用地，且玉里分局迄今尚未復。</p>	<p>案地長久以來劃設為機關用地供玉里警局及玉里戶政事務所使用，迄今未予使用。本案既經玉里戶政事務所表示無使用需求，玉里分局亦未見使用需求，請解除該地用途，以符合土地使用現況。</p>	<p>酌予採納。陳情案地屬編號「一-五」機關用地，並指定用途供「警分局」與「戶政事務所」使用。考量增加機關用地使用彈性，建議取消指定用途。</p>	<p>照鎮公所研析意見通過。</p>	<p>照花蓮縣政府核議意見通過。考量增加機關用地使用彈性，建議取消指定用途。</p>
逕 20	吳朝成里長	<p>打通規劃興國路以東光復路一帶道路</p>	<p>建議在都市計畫通盤檢討時將興</p>	<p>未便採納。</p>	<p>照鎮公所研析意見未便採</p>	<p>照花蓮縣政府核議意見</p>

附表三 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公民或團體逕向內政部陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議
		通盤檢討	國路以東農業區中規劃東西向道路，以利未來道路開闢。(因目前無東西向道路直通防汛道路，不利救災)。	本案經查計畫區內與防汛道路有3條現況道路可供連結，且計畫區內興國路(台9線)東側至秀姑巒溪之間，現況為農業區，居住密度低，應無新闢計畫道路之必要。 本陳情案之範圍如圖六，若沿光復路新增道路連接至防汛道路，將涉及非都市土地之變更，已非本案之通盤檢討之範圍，故不採納。 若交通或水利主管機關確有變更之需求，可另尋都市計畫程序辦理變更。	納。	未便採納。
逕 21	仁愛加油站有限公司(代表人：王介逸) 一、土地標示： 花蓮縣玉里鎮玉璞段 1699-0000 地號土地共 1 筆 二、門牌號： 花蓮縣玉里鎮中城里忠孝路 15-10 號	因花蓮縣南區加油站近年來增設加油站眾多，如本鎮台 9 線上已設立： 1. 大禹里大禹加油站、2. 大禹里瑞玉加油站、3. 大禹里美得加油站、4. 本公司忠孝加油站、5. 本公司信義加油站、6. 台灣中油玉里里加油站，共計 6 站。 本次陳情忠孝加油站於 78 年 4 月開幕至今鎮內鄰近已增加六座加油站不含北上瑞穗及南下富里之加油站，呈現明顯飽和與競爭激烈之實情與經營窘境，業績滑落及辦隨著環保意識抬頭、節能減碳趨勢等因素，本忠孝業已停止營業，該	本次陳情土地標之分區使用為原區專業區原所設置之忠孝加油站已無營運及供應油料使用，懇請同意納入變更事宜，以活化土地之利用。	建議酌予採納。經查忠孝加油站座落之玉璞段 1699 地號土地於 62 年擴大玉里都市計畫時劃定為加油站用地，後於 78 年第一期公設保留地專案通檢時變更為加油站專用區。若該加油站已無營運計畫建議變更為鄰近分區-農業區。	照鎮公所研析意見通過。	不予討論。 陳情人建議事項語意未明。

附表三 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公民或團體逕向內政部陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議
		土地玉璞段 1699 地號土地已無加油使用亦無營運及囤積油料使用之事實，本陳情事由懇請鈞府及各位先進委員提供意見。				
逕 22	廖素琴	請鈞府都市計畫委員會廢除玉里鎮都市計畫地號 279-1、280 號內之綠帶暨迴車道，以維護人民權益及健全都市發展。	一、鈞府於玉里鎮都市計畫中，將迴車道規劃入地號 280 號土地中，因該地位於鐵道旁，車流量少，且社區道路規劃已相當完善，完全無迴車道之需求，地號 280 土地若規劃迴車道，將影響原有土地日後住宅建築設計及利產之用，其所產生之諸多損失至巨。再者，陳情人所在地亦早有相關居民於民國 107 年即提出文號 1070008656 之同類訴求(主旨：為本鎮自強五街往北側延伸接至新昌街，因當地居民陳情獲得地主無償同意，請同意辦理)申請。而陳情人於民國 107 年即在當地新昌里長，	本案擬納入報部變更案編號第九、十案辦理。本案陳情人前於 104 年 4 月 24 日向花蓮縣政府提出陳情(列管字號 AA104-064)，經花蓮縣都市計畫委員會第 144 次會議決議，納入變更案第九、十案辦理。		1. 本案擬納入報部變更案編號第九、十案辦理。 2. 本案陳情人前於 104 年 4 月 24 日向花蓮縣政府提出陳情(列管字號 AA104-064)，經花蓮縣都市計畫委員會第 144 次會議決議，納入變更案第十案辦理。

附表三 「變更玉里主要計畫(第三次通盤檢討)案」公民或團體逕向內政部陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議
			<p>玉里鎮相關課長主動協調下同意在廢除都市計畫地號 279-1、280 號內之綠帶暨迴車道之目標為基礎，願意提供目前與地號 280 號地段部分接近新昌一街之道路作為社區道路使用。目前該社區道路開拓工程已幾近完成，仍未聞後公所揭示之通知或公告。祈請鈞府體察實情，准予廢除地號 279-1 綠地及地號 280 號迴車道，以維護人民權益，實感德便。</p> <p>二、地號 279-1 號土地原設有高壓線，現已拆除，為維護土地之完整，懇請鈞府將原計畫劃之綠地廢除。</p>			

附件

副本

檔 號：

保存年限：

花蓮縣玉里鎮公所 函

地址：98142 花蓮縣玉里鎮中正路 148 號

承辦人：潘松錦

傳真：03-8882183

電話：03-8883440

電子信箱：nt888@hlyl.gov.tw

708

台南市永華三街 333 號 11 樓 1

受文者：立城工程顧問有限公司

發文日期：中華民國 103 年 4 月 10 日

發文字號：玉鎮建字第 1030005670 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文。

主旨：檢送本鎮 103 年第 1 次玉里鎮都市計畫委員會（玉里都市計畫第三次通盤檢討審議）會議紀錄一份，請 查照。

說明：

正本：內政部營建署城鄉發展分署

副本：玉里鎮都市計畫委員會、立城工程顧問有限公司、本所建設課

鎮長劉德貞

103 年第 1 次玉里鎮都市計畫委員會
(玉里都市計畫第三次通盤檢討審議)

會議紀錄

壹、會議時間：103 年 03 月 27 日（星期四）上午 09 時 30 分

貳、會議地點：玉里鎮公所第一會議室

參、主持人：劉主任委員德貞

紀錄：潘松錦

肆、出席人員：詳如簽到表

伍、規劃單位簡報：（略）

陸、決議：

一、綜合決議

（一）請檢視土地使用分區面積增減，是否與計畫書第五章發展構想、檢討分析與變更原則一致。有關公共設施之解編、劃編，請檢討是否符合相關法規之劃設比率。

（二）倘若用地取得涉及機關權屬時，請召開機關協調會。

（三）花蓮縣消防局溪分隊業於 102 年底遷往玉里鎮忠孝路 153 號，考量使用現況及產權管理，請新增一變更案，將該範圍土地由住宅區變更為機關用地。

（四）請規劃單位修正計畫書、圖後，提送玉里鎮公所辦理後續事宜。

二、變更案決議

- (一) 編號第 1 案：有關計畫年期配合全國區域計畫修訂為民國 115 年乙節，照案通過。
- (二) 編號第 2 案：有關（機六東側地區）體育場用地部分變更為文高用地、部分變更為公園用地乙節，照案通過。
- (三) 編號第 3 案：有關（廣一南側地區）綠地變更為廣場兼停車場用地乙節，照案通過。
- (四) 編號第 4 案：有關（工二南側地區）機關用地部分變更為體育場用地、部分變更為保護區乙節，照案通過。
- (五) 編號第 5 案：有關（停一-二北側地區）商業區（現況財政部北區國稅局玉里稽徵所使用）變更為機關用地乙節，照案通過。
- (六) 編號第 6 案：有關（機十南側地區）保護區變更為醫院用地乙節，照案通過。
- (七) 編號第 7 案：有關（文(小)三東側地區）住宅區（現況花蓮縣稅捐處玉里分處使用）變更為機關用地乙節，照案通過。
- (八) 編號第 8 案：有關（文(小)三東側地區）住宅區（現況玉里鎮戶政事務所使用）變更為機關用地乙節，照案通過。
- (九) 編號第 9 案：有關（變電所用地西側地區）住宅區變更為道路用地、道路用地變更為住宅區、綠地變更為道路用地乙節，須於本計畫核定前取得土地所有權人（交通部鐵路管理局）同意承諾書。

(十) 編號第 10 案：有關（變電所用地西側地區）綠地變更為住宅區乙節，照案通過。

(十一) 編號第 11 案：有關（停九南側地區）機關用地部分變更為住宅區、部分變更為道路用地，暨停車場用地部分變更為停車場用地、部分變更為住宅區乙節，照案通過；另請補充敘明所減少之公共設施面積另於何案增編劃設。

(十二) 編號第 12 案：有關（市五北側地區）保存區變更為宗教專用區、停車場用地變更為宗教專用區、市場用地變更為宗教專用區、停車場用地變更為住宅區乙節，照案通過。

(十三) 編號第 13 案：有關（廣一北側地區）道路用地變更為住宅區、住宅區變更為道路用地、鐵路用地變更為道路乙節，照案通過。

(十四) 編號第 14 案：有關（廣一東南側地區）市場用地變更為住宅區乙節，照案通過。

(十五) 編號第 15 案：有關（兒三東北側地區）住宅區變更為醫療專用區乙節，照案通過。

(十六) 編號第 16 案：有關（公一南側地區）保存區變更為宗教專用區乙節，請查明案地是否列為花蓮縣定古蹟，若未編定，則照案通過。

(十七) 編號第 17 案：有關（文(中)一一西側地區）寺廟專用區變更為宗教專用區乙節，須於本計畫核定前取得土地所有權人（財政部

國有財產署) 同意承諾書。

(十八) 編號第 18 案：有關(花蓮客運玉里轉運站所在地區)住宅區變更為車站專用區乙節，照案通過。

(十九) 編號第 19 案：經查案地分別於 90 年 3 月、84 年 7 月已另擬訂細部計畫，故原提案(停二東側)商業區變更附帶條件、(停四南側)商業區變更附帶條件乙節，不予通過。

(二十) 編號第 20 案：有關(機一-五北側地區)住宅區變更為變更附帶條件乙節，照案通過。

(二十一) 編號第 21 案：有關(本都市計畫區南側地區)農業區變更為河道用地乙節，照案通過。

(二十二) 編號第 22 案：有關(文(中)二西側地區)住宅區變更為宗教專用區乙節，照案通過。

(二十三) 編號第 23 案：有關(本都市計畫區南側地區北側地區)工業區變更為電路鐵塔用地乙節，照案通過。

(二十四) 編號第 24 案：有關防災計畫乙節，照案通過。

(二十五) 編號第 25 案：有關土地使用分區管制條文之商業區容積率調整乙節，請依都市計畫法台灣省施行細則等相關規定之上限值予以調整。

(二十六) 編號第 26 案：有關新增都市設計準則條文乙節：都市設計準

則審議範圍修正為「1-1-30M」計畫道路西側住宅區、商業區為限，刪除「3-3-12.72M」計畫道路兩側商業區、「2-7-15M」計畫道路兩側之住宅區及計畫區內公共設施用地等文字。須提送各級都市設計審議委員會或都市計畫委員會審議之預算金額修正為 5000 萬元以上(含)。

三、人民陳情案決議

請補充本都市計畫書、圖提送玉里鎮公所後之公民或團體陳請案：

- (一) 有關宗光企業有限公司廖素琴有關玉昌段 279-1、280、372 地號陳情案件，酌予採納(併變更案第九案、第十案)。
- (二) 有關財團法人門諾社會福利慈善事業基金會黃勝雄有關玉泉段 174 地號陳情案件，酌予採納(請陳情人先提出開發計畫，並取得土地所有權人同意承諾書後，始同意變更。)
- (三) 其餘陳情案件，依計畫書附表一之研析意見內容辦理。

柒、會議結束時間：上午 12 時 00 分

九、臨時動議：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」

說明：

- 一、「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)」於 91.01.04 公告發布實施，花蓮縣政府爰依都市計畫法 26 條規定委託內政部營建署城鄉發展分署辦理第三次通盤檢討，並於 99.03.15 起至 99.04.13 止辦理公告徵求意見。
- 二、花蓮縣政府以 103.8.22 府建計字第 1030153709A 號公告公開展覽 30 天(自民國 103 年 8 月 23 日起至 103 年 9 月 23 日止)，刊登於東方報及張貼於花蓮縣吉安鄉公所(建設課)、花蓮縣政府(建設處)；於 103 年 9 月 12 日(星期五)上午 10 時 03 分假花蓮縣玉里鎮公所會議室舉辦公開說明會。
- 三、本次推請、羅委員文龍、督委員撒耘、彭委員偉族、謝委員公秉、葉委員金堂、顏委員嚴光、鍾委員坤堂、王委員應堂、劉委員瑩三、卓委員吉康、劉委員燕湖、王委員錦華、夏委員貴勇、鍾委員換仁、鄒委員永宏、陳委員建榮等 16 位委員另組專案小組討論，並請鄧委員明星擔任小組召集人，陳委員聰慧擔任小組副召集人。期間歷經 2 次專案小組討論，並獲致結論，茲依專案小組意見彙整變更明細表(表二)、陳情案件綜理表(表四、五)，提請大會審議如下：
 1. 變更案件新編號第 12 案，華山寺變更為宗教專用區回饋比例提大會討論。
 2. 變更案件新編號第 16 案，協天宮變更為宗教專用區回饋比例提大會討論。
 3. 公展人陳第 9 案，請玉里鎮公所釐清登記為墓地之範圍，本案提大會續審。
 4. 公展人陳第 11 案變更為觀光產業專用區，涉及回饋及土地使用管制部分，提大會討論。

四、擬定機關：玉里鎮公所。

五、法令依據：都市計畫法第 26 條。

六、計畫範圍：詳如圖三。

七、計畫概要：詳如后。

決議：詳如后附表。

附表一：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)」變更內容綜理表

新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第一次專案小組初步建議意見	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
			原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)					
一	一	計畫年期	100 年	115 年	原計畫年期已屆滿，配合「全國區域計畫」發布實施，本計畫目標年期修訂為民國 115 年。		依鎮都委決議照案通過。		依專案小組建議意見通過。
二	二	「機六」東側	體育場用地 (7.06)	文高用地 (3.77) 「公四」公園用地 (3.29)	1. 依玉里高中產權範圍及使用現況變更，以符合管理及實際需要。 2. 除上開範圍變更為文高用地外，其餘土地以公有地居多，考量於本計畫區東北側留設良好綠地空間供民眾休閒使用，故變更為公園用地。 3. 體育場用地於變四案劃設。	人 20、35。	依鎮都委決議照案通過。		依專案小組建議意見通過。
三	三	「廣綠地	地	「廣(停)	本區為公有		依鎮都委決		依專案小組

附表一：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)」變更內容綜理表

新編 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第一次專案 小組初步建 議意見	第二次專案 小組初步建 議意見	縣都 144 次大 會決議
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)					
	一」 南側	(0.18)	一」廣場兼 停車場用地 (0.18)	土地，且現況 為停車使用； 考量本區位 於火車站出 入口旁，有 提供旅運停 車需要，且 經檢討本計 畫區停車場 用地尚有 不足，故配 合現況變 更為廣場 兼停車場 用地。		議照案通過。		建議意見 通過。
四四	「工 二」 南側	「機十」機 關用地(供 復興廣播 電台使 用)(8.40)	體育場用地 (5.14) 保護區 (3.26)	1. 為有效利 用閒置公 有土地，故 配合將原 計畫「機 十」變更為 體育場用 地。 2. 考量上 開變更為 體育場用 地後剩餘 之土地地 形地勢較 不利使用， 故併同變 更鄰近保 護區使用	1. 權屬：大 部分為公 有，少部 分為私 有。 2. 人 21。	依鎮都委決 議照案通過。		依專案小組 建議意見 通過。
五五	「停 一」 二」	商業區 (0.07)	「機十三」 機關用地 (0.07)	依財政部北 區國稅局玉 里稽徵所產	1. 變更範圍 以玉璞段 622、623	依鎮都委決 議照案通過。		依專案小組 建議意見 通過。

附表一：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)」變更內容綜理表

新 編 號	位置	變更內容		變更理由	備註	第一次專案 小組初步建 議意見	第二次專案 小組初步建 議意見	縣都 144 次大 會決議
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)					
	北側			權範圍及使用現況變更，以符合管理及實際需要。	地號為 準。 2. 權屬：公 有 3. 人 27、 30。			
六 六	「機 十」 機關 用地 南側	保護區 (2.08)	醫院用地 (2.08)	1. 依玉里榮 民醫院產 權範圍及 使用現況 變更，以符 合管理及 實際需 要，變更為 醫院用地。 2. 為避免上 開範圍至 北側 3-15-10M 計畫道路 間之公有 土地成為 畸零狹小 之保護 區，故一併 變更為醫 院用地。	1. 附帶條 件：本案 須依「花 蓮縣都市 計畫(公 共設施用 地及其他 分區)變 更使用許 可條件 表」辦理 回饋，屬 都市計畫 發布前合 法建築物 者免回 饋。 2. 權屬：大 部分為玉 里榮民醫 院所有， 少部分為 公有。 3. 人 24。	依鎮都委決 議照案通過。		依專案小組 建議意見通 過。
七 七	「文 (小) 三」 東側	住宅區 (0.08)	「機十四」 機關用地 (0.08)	依花蓮縣稅 捐處玉里分 處產權範圍 及使用現況 變更，以符合	1. 變更範圍 以玉璞段 1932、 1932-1 地 號為準。	依鎮都委決 議照案通過。		依專案小組 建議意見通 過。

附表一：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)」變更內容綜理表

新 編 號	位置	變更內容		變更理由	備註	第一次專案 小組初步建 議意見	第二次專案 小組初步建 議意見	縣都 144 次大 會決議
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)					
				管理及實際需要。	2. 權屬：公有。			
八八	「文三」東側	住宅區(0.07)	「機十五」機關用地(0.07)	依玉里鎮戶政事務所產權範圍及使用現況變更，以符合管理及實際需要。	1. 變更範圍以玉璞段 1923 地號(部分)為準。 2. 權屬：公有。	依鎮都委決議照案通過。		依專案小組建議意見通過。
九	變電所用 地西側	住宅區(0.14) 道路用地(0.01) 道路用地(略計 46m ²) 綠地(略計 40m ²) 住宅區(0.02)	道路用地(0.14) 住宅區(附)(0.01) 住宅區(附)(略計 46m ²) 道路用地(略計 40m ²) 道路用地(0.02)	1. 考量防救災通行與聯外道路系統之順暢。 2. 配合住宅區土地合理使用，廢除綠地系統。	1. 附帶條件：須於本計畫核定前取得土地所有權人同意承諾書。 2. 人 36。	依鎮都委決議照案通過。		依專案小組建議意見通過。
十	變電所用 地西側	綠地(0.23)	住宅區(附)(0.23)	1. 原規劃綠帶系統尚未開闢，被 2-1-15M 計畫道路截斷為零星綠地無實質效益。 2. 玉里變電所管線已地下化，故無使用需求，廢除綠地系統。	人 36。	本案同意綠地變更為住宅區(附)，涉及回饋部分依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」辦理回饋，捐贈 30% 土地面積，且須於本計畫核定前		依專案小組建議意見通過。

附表一：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)」變更內容綜理表

新 編 號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註	第一次專案 小組初步建 議意見	第二次專案 小組初步建 議意見	縣都 144 次大 會決議
			原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)					
							取得土地所有權人同意回饋承諾書，惟屬都市計畫發布前合法建築物者免回饋。		
十 一		「停九」停車場用地南側	「機一」機關用地(0.20)	住宅區(附)(0.16) 道路用地(附)(0.04)	現行計畫劃定為機關用地前已為住宅使用，故依現況劃設為適宜分區，並透過整體開發方式取得南側道路用地及北側停車場用地。	1. 附帶條件：本案變更為住宅區部分須依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」辦理回饋，捐贈 30% 土地面積；	納公設通檢辦理。		依專案小組建議意見通過。
			「停九」停車場用地(0.09)	住宅區(附)(0.04) 「停九」停車場用地(附)(0.05)					

附表一：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)」變更內容綜理表

新編 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第一次專案 小組初步建 議意見	第二次專案 小組初步建 議意見	縣都 144 次大 會決議
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)					
					且須於本計畫核定前取得土地所有權人同意回饋承諾書，惟屬都市計畫發布前合法建築物者免回饋。 2. 減少之停車場用地，另於變更內容第三案增編劃設。 3. 人 8、15、18。			
十一 二	「市五」市場用地北側	保存區(0.11) 「停十」停車場用地(0.02) 市場用地(0.09) 「停十」停車場用地(0.05)	「宗一」宗教專用區(0.11) 「宗一」宗教專用區(0.02) 「宗一」宗教專用區(0.09) 住宅區(附)(0.05)	1. 「市五」市場用地僅南側部分開闢使用，北側部分未取得。 2. 「停十」停車場用地未徵收取得，且臨近已有已開闢停車場空間可供停車，故變更為住宅	1. 變更為宗教專用區範圍依玉昌段 1776、1776-1、1769-2 地號為準。 2. 附帶條件：本案須依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他	1. 「停十」停車場用地變更為住宅區納公設通檢辦理。 2. 保存區、「停十」停車場用地、市場用地同意變更為宗教專用區，惟回饋比例提大會討		1. 保存區變更為宗教專用區為通案性名稱統一之變更，故免回饋。 2. 華山寺興建於民國前 3 年，南側玉里零售市場於民國 60 多年已存在。案查民

附表一：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)」變更內容綜理表

新編 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第一次專案 小組初步建 議意見	第二次專案 小組初步建 議意見	縣都 144 次大 會決議
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)					
				區。 3. 配合土地 使用現 況，統一宗 教、寺廟使 用土地為 適宜分區。	分區)變 更使用許 可條件 表」辦理 回饋，捐 贈 30%土 地面積或 等值代 金，且須 於本計畫 核定前取 得土地所 有權人同 意回饋承 諾書，惟 屬都市計 畫發布前 合法建築 物者免回 饋。 3. 人 12、 22、25。			國 74 年公 設通檢時 未考量市 場及華山 寺範圍劃 設，90 年玉 里二通劃 設停車場 用地時，誤 將部分寺 廟範圍納 入。本案變 更性質屬 於分區用 地依現況 之校正。故 本案「停 十」停車場 用地、「市 五」市場用 地變更為 宗教專用 區免回饋。 3. 餘依專案 小組建議 意見通過。
十三	「廣 一」 廣場 用地 北側	道路用地 (0.04) 住宅區 (0.04) 鐵路用地 (0.01)	住宅區(附) (0.04) 道路用地 (0.04) 道路用地 (0.01)	改善原不順 暢之道路系 統，避免產生 兩處 T 字型路 口。	附帶條件： 本案須依 「花蓮縣都 市計畫(公 共設施用地 及其他分 區)變更使 用許可條件 表」辦理回	依鎮都委決 議照案通過。		依專案小組 建議意見通 過。

附表一：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)」變更內容綜理表

新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第一次專案小組初步建議意見	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
			原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)					
						饋,捐贈 30% 土地面積或等值代金, 且須於本計畫核定前取得土地所有權人同意回饋承諾書。			
十四	十四	「廣一」廣場用地 東南側	「市一」市 場用地 (0.15)	住宅區(附) (0.15)	1. 市場用地久未開闢且用地未取得, 聯外道路系統僅有 8 米, 交通條件不甚便利。 2. 民眾所需消費需求可由商業區及大型市場取得, 市場劃必要。	附帶條件: 本案須依「花蓮縣都市計畫(公設設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」辦理回饋, 捐贈 30% 土地面積或等值代金, 且須於本計畫核定前取得土地所有權人同意回饋承諾書。	納公設通檢辦理。		依專案小組建議意見通過。
十五	十五	「兒三」兒童遊樂場用地 東北側	住宅區 (0.25)	醫療專用區 (0.25)	依玉里慈濟醫院產權範圍及使用現況變更, 以符合管理及實際需要。	變更範圍依玉璞段 172、172-2、171、171-1、170、170-2、179-4、	依鎮都委決議照案通過。		依專案小組建議意見通過。

附表一：「變更五里都市計畫(第三次通盤檢討)」變更內容綜理表

新 編 號	編 號	位置	變更內容		變更理由	備註	第一次專案 小組初步建 議意見	第二次專案 小組初步建 議意見	縣都 144 次大 會決議
			原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)					
						179-3 、 179-5 、 168 、 168-1 、 168-2、169 地號為準。			
十六	十六	「公 一」 公園 用地 南側	保存區 (0.19)	「宗二」宗 教專用區 (0.19)	統一將計畫 區內供寺廟 或宗教使用 分區名稱更 改為宗教專 用區。		本案同意變 更為宗教專 用區，惟回饋 比例提大會 討論。		保存區變更 為宗教專用 為通案性名 稱統一之變 更，故免回 饋。
十七	十七	「文 中 一」 學校 用地 西側	寺廟專用 區 (0.89)	「宗三」宗 教專用區 (0.89)	1. 配合土地 使用現況。 2. 統一將計 畫區內供 寺廟或宗 教使用分 區名稱更 改為宗教 專用區。	附帶條件：依 鎮都委決 議照案通過。 須於本計畫 核定前取得 土地所有權 人同意承諾 書。			依專案小組 建議意見通 過。
十八	十八	花蓮 客運 玉里 轉運 站	住宅區 (0.12)	車站專用區 (0.12)	依花蓮客運 玉里轉運站 使用現況變 更為車站專 用區，以符合 管理及實際 需要。		暫予保留。 請業務單位 與土地所有 權人協商 後，若於提 大會前取得 土地所有權 人同意書， 則照案通 過。若未 取得則原 持原計畫。	本案未取得 土地所有權 人同意書， 故維持原 計畫。	依專案小組 建議意見通 過。
二十九	二十九	「機 一 五」 住宅 區 (附) (0.25)	住宅區 (附) (0.25)	住宅區(附) (0.25) 附帶條件：	為促使整體 開發區加速 開發，調整附		暫予保留。 請業務單位 與土地所有	依規劃單位 所提方案二 通過。(詳附	依專案小組 建議意見通 過。

附表一：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)」變更內容綜理表

新 編 號	位置	變更內容		變更理由	備註	第一次專案 小組初步建 議意見	第二次專案 小組初步建 議意見	縣都 144 次大 會決議
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)					
	北側	附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成後定程序發布實施後始得發照建築。	應另行擬定細部計畫(含優先配置停車場用地及其餘適當之公共設施用地與具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成後定程序發布實施後得發照建築，且於兩年內完成開發，超過年限未開發即變更為原分區。	帶條件內容。		權人協商後，下次小組續審。	圖一)變更為住宅區，附帶條件回饋 30%西側綠地(附)，其餘土地劃設為綠地。	
二十一	計畫區南側	農業區(0.65)	河道用地(0.65)	配合花蓮縣政府水利主管機關易淹水地區水患治理計畫用地取得作業，變更為適宜分區。	1. 人 32。 2. 變更範圍依玉泉段 640-1、604、-2、640-3、647-1、647-2、652-1、655-1、657-1(部分)、664-1(部分)、	依鎮都委決議照案通過。		依專案小組建議意見通過。

附表一：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)」變更內容綜理表

新 編 號	編 號	位置	變更內容		變更理由	備註	第一次專案 小組初步建 議意見	第二次專案 小組初步建 議意見	縣都 144 次大 會決議	
			原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)						
						672-1(部 分)、676- 1(部 分)、 632-2、64 1-1、 641-2、 642-1、 644-1、 645 -1、 646-1、 648-1、6 49-1、 653- 1、 654-1、 658-2(部 分)、658- 3(部 分)、 669-1(部 分)、673- 1(部 分)、656 地號及玉 里段 546 -6(部 分)、 546-7(部 分)、 553-1、 553-5、 943-6(部 分)、520-				

附表一：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)」變更內容綜理表

新 編 號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註	第一次專案 小組初步建 議意見	第二次專案 小組初步建 議意見	縣都 144 次大 會決議
			原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)					
						54、 120-7、 520-9(部 分)、 553-3、 554-2、 554-3、 555 -2(部 分)、 555-6(部 分)、 556、 942-1、 943-8(部 分)、 544-4 地 號為準。 3. 權屬：玉 里 段 544-4 地 號、玉泉 段 656 地 為私有， 其餘公 有。			
廿 一	廿 二	文 (中) 二 西 側	住 宅 區 (0.13)	「宗四」宗 教專用區 (0.13)	依土地使用 現況，統一宗 教、寺廟使用 土地為適宜 分區。	1. 人 33。 2. 變更範圍 依玉璞段 3479 地號 為準。	依鎮都委決 議照案通過。		依專案小組 建議意見通 過。
廿 二	廿 三	計 畫 區 北 側	工 業 區 (0.01)	電路鐵塔用 地(0.01)	依台電公司 輸電線路及 鐵塔用地需 求，變更為適	1. 人 34。 2. 變更範圍 依玉里段 396-330	依鎮都委決 議照案通過。		依專案小組 建議意見通 過。

附表一：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)」變更內容綜理表

新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	第一次專案小組初步建議意見	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
			原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)					
					宜分區。	、657-337 地號地號為準。			
廿三		「文住宅區(小)三」東側	機關用地(0.34)	機關用地(0.34)	依消防局玉里分隊產權範圍及使用現況變更,以符合管理及實際需要。		依鎮都委決議照案通過。		依專案小組建議意見通過。
廿四	廿四	本計畫區	防災計畫	防災計畫	詳第七章實質計畫內容		下次專案小組續審。		照案通過。
廿五	廿五	本計畫區	土地使用分區管制條文	土地使用分區管制條文	詳第七章實質計畫內容		下次專案小組續審。	詳附表四。	本案將土地使用管制要點納入細部計畫內容,以落實都市計畫法第 23 條規定由各直轄市、縣(市)政府核定細部計畫之立法精神。
廿六	廿六	本計畫區	無	都市設計準則	詳第七章實質計畫內容		下次專案小組續審。	建議刪除。	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
1	曾盛星 玉里鎮玉泉段 174 地號	為促進土地合理有效使用與地方的發展，提高生活品質、增進鎮民之福祉。	為配合玉里火車站計畫重建，後站玉泉段都市計畫內農業區土地希望能市地重劃，以利地方的發展。	1. 不予採納。 2. 考量車站東側既有發展地區仍有大量未開發土地、本計畫區短期人口成長有限，陳情土地零星狹小，且未有完善道路系統，為避免跳躍式漫無目的之發展型態，應避免都市發展用地過度規劃，建議維持原計畫。		依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。
2	邱創進 玉里鎮玉泉段 115 地號	為促進土地合理有效使用與地方的發展，玉里火車站後站玉泉段之大多數地主，同意茲向玉里鎮公所與都市計畫委員會提出陳情乙案，依土地法辦理市地重劃，以利地方繁榮增進鎮民之福祉。	後站玉泉段都市計畫內農業區土地，大部份之地主希望鎮公所與都市計畫委員會，能支持本區依土地法之規定辦理市地重劃，以利地方發展，提高生活品質，造福鄉里。	併入陳第 1 案。		併入陳第 1 案。	依專案小組建議意見通過。
3	邱重鋒 玉里鎮玉泉段 115-1、116 地號	為促進土地合理有效使用與地方的發展，玉里火車站後站玉泉段之大多數地主，同意茲向玉里鎮公所	後站玉泉段都市計畫內農業區土地，大部份之地主希望鎮公所與都市計畫委員會，能支持本區依土地	併入陳第 1 案。		併入陳第 1 案。	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		與都市計畫委員會提出陳情乙案,依土地法辦理市地重劃,以利地方繁榮增進鎮民之福祉。	法之規定辦理市地重劃,以利地方發展,提高生活品質,造福鄉里。				
4	鄧坤明 玉里鎮玉泉段 190 地號	為促進土地合理有效使用與地方的發展,玉里火車站後站玉泉段之大多數地主,同意茲向玉里鎮公所與都市計畫委員會提出陳情乙案,依土地法辦理市地重劃,以利地方繁榮增進鎮民之福祉。	後站玉泉段都市計畫內農業區土地,大部份地主希望鎮公所與都市計畫委員會,能支持本區依土地法之規定辦理市地重劃,以利地方發展,提高生活品質,造福鄉里。	併入陳第 1 案。		併入陳第 1 案。	依專案小組建議意見通過。
5	吳文正 玉里鎮玉泉段 174-4 地號	為促進土地合理有效使用與地方的發展,玉里火車站後站玉泉段之大多數地主,同意茲向玉里鎮公所與都市計畫委員會提出陳情乙案,依土地法辦理市地重劃,以利地方繁榮增進鎮民之福祉。	後站玉泉段都市計畫內農業區土地,大部份地主希望鎮公所與都市計畫委員會,能支持本區依土地法之規定辦理市地重劃,以利地方發展,提高生活品質,造福鄉里。	併入陳第 1 案。		併入陳第 1 案。	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		福祉。					
6	陳良文 玉里鎮玉泉段 174-14 地號	為促進土地合理有效使用與地方發展，玉里火車站後站玉泉段之大多數地主，同意向玉里鎮公所與都市計畫委員會提出陳情乙案，依土地法辦理市地重劃，以利地方繁榮增進鎮民之福祉。	後站玉泉段都市計畫內農業區土地，大部份地主希望鎮公所與都市計畫委員會，能支持本區依法之規定辦理市地重劃，以利地方發展，提高生活品質，造福鄉里。	併入陳第 1 案。		併入陳第 1 案。	依專案小組建議意見通過。
7	鄒運宏 中城國小前(現為台九線救難隊使用地)	中城里為玉里鎮大里，人口最多之新社區。依里民需求，本里實需要一處多功能里民活動場所，俾便容納多項里民大型聚會場地。	建議依程序，該筆土地撥用為中城里活動中心之建地。	1. 不予採納。 2. 有關中城里活動中心設置議題之部分，因玉城段 1849 地號中城托兒所已不再繼續使用原場址，故後續有關中城里活動中心之設置之位置，將以玉城段 1849 地號(原中城托兒所之位置)優先考慮，不再另外變更住宅區為機關用地。		依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。
8	黃菊 玉里鎮玉昌段 1453 地號	本人 57 年 8 月 1 日購買本筆土地，當時尚為住宅用地，62 年 1 月都市計畫通盤檢討劃	變更使用分區為住宅區(可捐出部分土地作公共設施使用)。照公告地價徵	1. 酌予採納。 2. 併變更案第十一案。		納公設通檢辦理。	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		<p>為機關用地，數收使用。</p> <p>度變更迄今仍為停九用地，既不徵收使用，也不遷地於民，對民等權益損害甚大。</p> <p>本土地旁之玉里國小 98 年完成遷校，原址變成玉里 1 號公園，停車空間大，停車需求劇減，停九是否仍需存在，理應重新討論。</p> <p>32 年來原地主 3 人皆垂垂老矣，盼垂暮之年能解決此依土地憾事，不要把問題留給下一代，希各委員審慎考慮。</p>					
9	邱玉珍 玉里鎮玉昌段 1223-12 地號	<p>民國路二段右邊有 15 米的博愛路，左邊有約 10 米的自由街，約 80 公尺長。居住在民國路二段上的住戶有 8 戶，這中間又要開闢一條道路(地號為</p>	<p>建議廢除(玉昌段 1223-12)這條都市計畫道路開闢原因：不合乎經濟效益，右有博愛路，左有自由街，也都通往興國路。</p> <p>要徵收協調土</p>	<p>1. 不予採納。</p> <p>2. 陳情土地係屬 8m 計畫道路，且已依規劃內容辦理用地取得。</p> <p>3. 計畫道路之調整應有系統性，鄰近地區道路系統規劃完整，無變更之必要。</p>		<p>依鎮都委會決議不予採納。</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		玉里鎮玉昌段 1223-12) 由國路通往公正街、廉明街，抵達興國路。	地及賠償問題，是否勞民又傷財。				
10	楊張旬妹 玉里鎮玉昌段 1478 地號	民等自 43 年起即居住於現今中華路 162 號等址，因都市計畫道路規劃不當，需拆除民等房屋，使居住權益受損，懇請檢討現有道路規劃，免予拆除民等現有居住房屋。 據現有中華路 164 巷道拓寬興建係沿新興街而下拆除民等 162 號房屋，再斜延伸至現有消防隊，前方為出口，據悉消防隊近期將覓地遷移，且玉里國小亦已遷移他處，此斜彎道路之興闢應已無必要。 依憲法規定，政府機構若興辦公共建設，應避	現有中華路 164 巷至博愛路 146 巷口，通至舊有玉里國小牆角，此道路亦屬寬敞，可繼續使用原有道路通行，不需再另闢新路，懇請承辦單位將此案撤銷。	1. 不予採納。 2. 計畫道路已依規劃內容辦理用地取得。		1. 依鎮都委會決議不予採納。 2. 惟請鎮公所盡速辦理道路開闢。	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		免損及人民權益，若必須拆除民眾設施，應以損害最小範圍而為之。					
11	吳朝成 玉里鎮玉城段 1832、1836、1837、1858 地號 等 4 筆土地	玉里鎮大多數里都有活動中心，唯有人口數最多 (6,514 人)、戶數最多 (2,149 戶)、社團林立的中城里，沒有屬於自己的活動聚會場地。中城里幾十年來都缺乏一座多功能活動中心。多年的心聲皆希望擁有一座屬於本里的多功能活動中心。希望縣政府能完成中城里多年的心願。	透過這次的通盤檢討計畫，能夠變更撥用目前教育局交由中城國小列管的住宅區土地為機關用地，中城里現有中城國小、玉里國小兩所國民小學，故該地多年來並無特定用途，往後也沒有擴建之計畫。建請縣政府變更其為機關用地，建立多功能活動中心。	併入陳第 7 案。		併入陳第 7 案。	依專案小組建議意見通過。
12	戴琦 玉里鎮玉城段 1015、1016、1017、1019 地號 等 4 筆土地	「市一」零售市場設於本鎮中興街 37 號(現況為八公尺道路)，即緊鄰前協和鋸木廠，因該廠前之道路無法開通(附件	透過這次通盤檢討計畫，能將「市一」之分區使用變更為住宅區用地。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第十四案。		納公設通檢辦理。	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	地	<p>一)，致使「市一」陷於無路可通之窘境。</p> <p>「市一」周圍皆為規劃完整之住宅區，倘市場開始營運，勢必造成交通壅塞、空氣污染，實有礙市容觀瞻及影響鎮民之生活品質。</p> <p>本鎮和平路與民權街間目前已有頗具規模之綜合市場，足供鎮民日常所需，理無設立「市一」之必要。</p> <p>設立零售市場之要件，依建築法規定，市場應面臨十公尺以上道路，依本「市一」案之設立已與法不符，敬請鑒查。</p> <p>上列陳述，懇請於本次都市計畫檢討案中，准予將「市一」之分區使用變回復住宅區用</p>					

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		地，政府之德政、鎮民之福祉。					
13	吳朝成 玉里鎮玉城段 549 地號	玉里鎮大多數里都有活動中心，唯有人口最多 (6,514 人)、戶數最多 (2,149 戶)、社團林立的中城里，沒有屬於自己的活動聚會場地。中城里幾十年來都缺乏一座多功能活動中心，多年來里民的心聲皆希望擁有一座屬於本里的多功能活動中心。該地號位於本里之中心點，便利里民聚會，希望本次都市變更能完成中城里民多年的心願。	透過這次的通盤檢討計畫，能夠無償撥用目前國有財產局玉城段 549 地號。建議本次都市變更計畫能撥用其為機關用地，建立多功能活動中心。	併入陳第 7 案。		併入陳第 7 案。	依專案小組建議意見通過。
14	曹青雲 玉里鎮玉昌段 1465 地號	本人現居住玉昌段 1465 號，門牌號碼為五權街 3 巷 3 號，該筆土地為鎮有土地。	懇請上級，倘若該筆土地管理機關未來並無規劃公用用途之情事，可否協助事實居住者	1. 不予採納。 2. 陳情土地現況產權皆為公有。		依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣部 144 次大會決議
		該土地上之房屋，本人自民國 41 年起居住至今，已近 60 年，該筆土地先後陸續建設了鎮立圖書館、啟模里辦公室及玉里鎮民代表會，將本人所居住之房舍團團包圍，造成了日常生活出入上之極大不便。該筆土地上之房舍已過於老舊，礙於土地所有權問題，遲遲無法進行合法之房舍修整建，萬一遇上風雨之天災，恐造成身家性命之危害。	循正常管道合法承租或購買該筆土地。				
15	韓羨新 玉里鎮玉昌段 1463 地號	民所有座落土地，目前編為機關用地(機一一)，土地無法有效使用。	變更為住宅區。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第十一案。		納公設通檢辦理。	依專案小組建議意見通過。
16	林秀蓮 玉里鎮城中五街預定地(民國路至信	為本鎮道路截彎取直，以利人車來往交通安全考量，應將城	原規劃城中五街預定地(民國路至信義路間)座落地號為玉里鎮城中五街預定地城段 1394、	1. 未便採納。 2. 應取得土地所有權人同意書始得辦理變更，暫不提列變更案件。		依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	義路間)	乃民國路至信義間能配合現有道路規劃成直線，避免直角轉彎影響行車安全。	1396、1395 等改為 1393、1397、1399。				
17	朱昌榕、余石廷、陳榮富、古升平、玉里鎮玉璣段 3320-3、3320-2、3320-1、3219 地號等 4 筆土地	因本鎮忠仁路自起點開始到 74 號止之路面寬度均為 8 米，然自 74 號起至忠勇路交叉路口為止，路面突然變窄，只餘 4 米寬，影響該路段之往戶進出門安全。影響市容美觀。	懇請辦理本鎮變更都市計畫(第三次通盤檢討)時，再變更忠仁路 74 號起至忠勇路路口為止，由原 4 米之路寬，擴寬至 8 米之路寬，使忠仁路整條路面寬度一致，增加市容美觀和保障該路段住戶進出之安全。	1. 未便採納。 2. 陳情人所陳情土地係為 4 公尺人行步道，主要供人行使用，為避免破壞原規劃道路系統，且維持良好人、車分離動線空間，建議維持原計畫。		依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。
18	吳玉貞、玉里鎮玉昌段 1461、1462、1460-1 地號等 3 筆土地	廣場位置位於玉里鎮消防隊後方，因被編為機關用地，故多年來閒置無用，顯有浪費土地資源之嫌。	陳情位置建議變更為住宅區，以維護民之權益。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第十一案。		納公設通檢辦理。	依專案小組建議意見通過。
19	魏立華、玉里鎮玉昌段 746 地號	本土地以跨區辦理都市計畫，若以現場勘查評估，極不合	懇請都市計畫委員會實地現場了解評估，辦理變更為原訂之	1. 不予採納。 2. 原二通變更案件第八案，考量電信局與微波站用地範圍劃		依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		理。	住宅用地，以讓民地盡其用，以免任其荒廢。	<p>設為機關用地(現行計畫已變更為電信專用區)。</p> <p>3. 除上開機關用地外，剩餘之部分配合玉里都市計畫兒童遊樂場及停車場用地之不足，予以變更補充。</p> <p>4. 原二通變更案件之變更精神係考量公共設施劃設後有較為可行之財務計畫，並兼顧土地所有權人之權益，採市地重劃方式辦理開發，故無陳情人所言之跨區重劃之不合理現象。</p>			
20	國立玉里高級中學玉里鎮玉昌段 108 地號	建議將玉昌段 108 地號等土地變更為「文昌高」用地。	同左。	<p>1. 酌予採納</p> <p>2. 併變更案第二案。</p>		<p>1. 依鎮都委會決議酌予採納。</p> <p>2. 併變更案第二案。</p>	依專案小組建議意見通過。
21	國防部軍備局工程營產中心中部地區工程營產玉里鎮玉里段 657-86、657-135、	1. 依花蓮縣政府民國(以下同)99年5月19日、99年6月18日府城計字第 0990059762、09900930、17 號函查復都市計使用	玉里段 657-86「機關用地」，指定使用機關為「軍事用地及復興廣播電台」，依「國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項」第 4	<p>1. 酌予採納</p> <p>2. 併變更案第四案。</p>		<p>1. 依鎮都委會決議酌予採納。</p> <p>2. 併變更案第四案。</p>	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案 小組初步 建議意見	縣都 144 次 大會決議
657-136 、 657-137 、 657-138 、 657-327 、657-330 地號等 7 筆土地		分區,概述如 后: (1) 玉 里 段 657-86、 657-135 、657-136 地號等 3 筆土地; 國防設施使 用,無需指定特 定用途,請惠予 納入「玉里都市 計畫」通盤檢討 變更都市計畫 地。 (2) 玉 里 段 657-137 :機關(機 十)用地 【軍事用 地】。 (3) 玉 里 段 657-138 :機關(機 九)用地 【供復興 廣播電台 使用】、部 分 機 關 (機十)用 地【軍事 用地】。 (4) 玉 里 段 657-327 、657-330	點第 2 款「有指 定供特定對象 及用途使用,應 先辦理都市計 畫或專案計畫 變更」;上述 7 筆土地,已無供 國防設施使 用,無需指定特 定用途,請惠予 納入「玉里都市 計畫」通盤檢討 變更都市計畫 地。 或規劃適當之 使用分區,俾憑 辦理後續,另請 查復「玉里都市 計畫」通盤檢討 公展時程,俾配 合提案辦理。				

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		地號等 2 筆土地：機關(機九)用地【供復興廣播電台使用】。 2. 為辦理非公用財產移交作業，依財政部 99 年 10 月 25 日台財產管字第 0990033121 號函示：「應俟都市計畫變更為無指定用途後，再行辦理變更為非公用財產」。					
22	玉里華山寺 玉昌段 1769-2、 1776-1 地 號 (代表 人：潘文 子)	民國 93 年 5 月 3 日經玉里鎮公所因市場需用之需，地目更為市場用地，復因玉里鎮綜合市場 99 年度動工整建至今已完成，原玉里都市計畫市場預定地(地號 1769-2 及 1776-1)為規劃	建請主管機關變更原玉里都市計畫市場預定地回復為寺廟專用地。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第十二案。	申請列席。	1. 依鎮都委會決議酌予採納。 2. 併變更案第十二案。	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		使用,建請相關主管機關回復上開 2 筆地為寺廟專用地。					
23	楊群期 09186863 39 一、土地 標 示:玉 里 段 657、 657-7 3 地號 (鄰西 邊街) 等。 二、門牌 號:玉 里 鎮 泰 昌 里 新 興 街 91 號。	1. 民族路計畫道路擴充為 15 米道規劃已 20 餘年,期間事涉台鐵現有路線涵孔道無法擴充,再者,此 20 餘年來民族路,交通使用率不高,既有道路即可因應,時值政府財政有限,是否應維持民族路現有道路而將經費改行建設更需要的道路。 2. 本院廢水處理場設置已 20 餘年,每日處理進五千噸污水,因部分在 15 米計畫道路上,若逕予拆除,廢水流入玉里鎮將造	維持現狀,免予民族路計畫道路擴充為 15 米道。	1. 不予採納。 2. 考量 2-10-15M 為連繫鐵路東西兩側主要二條幹道之一、整體交通路網層級及機能,仍應維持 15M 路寬。	申請參加都會。依鎮都委會決議不予採納。	依專案小組建議意見通過。	

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	號。 二、門牌 號：玉 里鎮 泰昌 里新 興街 91 號。	1348-10) 該 設施供應全 院 住 院 2,600 位患 者膳食。 3. R28 樁位於 本院洗衣廠 (83.07 興 建), 全院患 者 衣 物 洗 滌、消毒執行 場所。 4. R23-22 樁位 本院廢棄物 儲 存 廠 (82.04 興 建, 建號 1348-18), 為 本院廢棄物 及高壓消毒 處理中心。 5. 另尚有位於 玉 里 段 657-89 地號 內供應全院 之 水 庫 3 座, 及病患專 用 復 建 公 園。 6. 本院為東南 亞最大且具 歷史、精神研 究領域之專 科 教 學 醫	東本院管理腹 地內使用分區 之『保留區』、 『保護區及醫 院用地未分 割』, 變更為『醫 院用地』, 期使 管用合一。				

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		院，在本都計案尚未納執行之際，望請貴管惠予協助變更相關都計線位址。					
25	謝金福 03-8884272 張莊潤妹 03-8882721 張茂峰 0936889999 王偉達 03-8885951 劉月桃 03-8882556 一、土地標示：玉昌段 1770、 1771、 1772、 1773、 1775	1. 該區土地自民國六十八年即劃定為寺廟用地及後來改為停車場用地迄今為時已逾三十餘年，均未補償徵用，為時已太過久遠，殊不合理。 2. 衡諸地方財力、不論縣府或鎮公所，均十分拮据，以後亦不可能付得起龐大的徵收補償經費。是不可行也。 3. 逾時三十年均未徵用，足見必要性之不高，徒然嚴重損及人民權益，而深招	建議檢討改變為住宅區，以保障人民合法權益，以平息人民深刻之怨憤。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第十二案。		納公設通檢辦理。	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	地號。 二、門牌號：玉里鎮泰昌里大同路 272、270、268、266、262 號。	民怨而已。					
26	0910189680 邱財成一、土地標示：玉泉段 528、529、530、531、567 號。 二、門牌號：玉里鎮中城更生路 19 號	值臺灣經濟轉型發展觀光之際，花東擁有好山、好水世界級景觀，我們玉里又位於此中心點，佔天時地利，誠應注重門面，將火車站前後鐵路兩側規劃為商業、住宅區，吸引大型企業進駐，以帶動地方產業發展及有效增加現有土地使用強度。	請將主要交通東部鐵路西側，更生路旁已都市計畫現有之農業區內建地變更為商業、住宅區，以地盡其利，促進地方繁榮。	併入陳第 1 案。	申請參加都委會。	併入陳第 1 案。	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	號。						
27	財政部臺灣省北區國稅局玉里鎮玉璣段 622、623 等地號	本管玉里鎮玉璣段 622、623 等地號土地決定由原來的商業用地變更為機關用地。	本管玉里鎮玉璣段 622、623 等地號土地決定由原來的商業用地變更為機關用地。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第五案。		1. 依鎮都會決議予採納。 2. 併變更案第五案。	依專案小組建議意見通過。
28	溫次謙 03-8880631 一、土地標示：玉里鎮玉昌段 1223-12 地號 二、聯絡地 址：玉里鎮民生街 32 號。	玉昌段 1223-12 地號為介於博愛街及自由街間，經劃編為計畫道路用地。二、街間之距離長度不符使用，又計畫道路用地距博愛街僅為 12 米，且博愛街及民國路口為設置有紅綠燈號誌之路口，倘在短短 米之距離再闢設一條米之道路，勢必將會造成行車動線之瓶頸，影響行車安全之距。再在則前揭土地早為鄰近居民興建房舍使用，若維原意開闢道路，不僅	建議將玉昌段 1223-12 地號土地計畫道路之原案廢除，改劃編為住宅區用地。	併入陳第 9 案。		併入陳第 9 案。	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		徵收補償費用高昂，且直接影響現住戶之正常生活，故在考量行車安全，闢設經費及在不影響現住戶生活情形下，實有檢討之必要。					
29	曾瑞翰 03-8882478 曾建清 03-8882478 黃清圳 03-8885605 黃棋焱 03-8885605 邱坤郎 0919356890 邱久騰 0932559860 黃淑真 0919258227 羅春子 0919258227 一、土地	1. 中山路沿線及其支線道路兩側：商業活動頻繁，多數商店已經在地營業數十年。 2. 近年來更有數家大型賣場紛紛於周邊進駐。 3. 中山路是外地遊客進入玉里市區後必經之路，車潮、人潮促使多家 7-11 等便利商店進駐展店。 4. 未來可在此區域建立觀光旅遊網絡一輔助具地方特色商店成立，吸引	建議沿原劃定之商業區：玉里圓環中山路一段兩側(中山路一段 195 號，198 號)延伸劃定至仁愛路口變更為商業區。	1. 不予採納。 2. 經查都市計畫法台灣省施行細則中有關住宅區之管制規定，仍允許作商業使用；且查該條文第 16 條也明訂住宅區可作大型賣場之規定。 3. 另依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條之檢討標準，本計畫區目前已無增設商業區土地之空間。		依鎮都委會決議不予採納。 依專案小組建議意見通過。	

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	標示：玉璞段 694、695、696、697、1069 地號；玉城段 500、504、505、506；玉里段 110-1、110-7、110-63 地號。 二、門牌號：玉里鎮中山路一段 195 號、198 號。	更多外地人口進來觀光，消費。 5. 本地人口數(不是唯一考量之因素)吸引外來人潮是我們共同努力的方向。 6. 應參酌地方居民實際使用情形，需求，及地方居民對於地方繁榮發展之期盼及及實益！					
30	財政部國	1. 依玉里鎮公	同左。	1. 酌予採納。	併入陳	併入陳第 7	依專案小組

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	有財政局臺灣北區辦事處花蓮分處	<p>所 101 年 9 月 24 日玉鎮建字第 1010016764 號開會通知單辦理。</p> <p>2. 依開會通知卷附資料記載，機關用地開闢率僅 38.06%，且有部分提議機關用地變更為住宅區，故本案經討論議題，議題二：中城里活動中心設置議題（人陳 13），建請優先檢討無開闢使用計畫之機關用地，或現使用之中城里活動中心現址，作業新設立之中城里活動中心。</p>		<p>2. 有關中城里活動中心設置乙案，經查位於玉里鎮玉城段 1849 地號土地，原供作中城托兒所使用之土地，因已停止招生，並與人陳案第 11 案建議位置相近，且產權為公有土地，較本案與人陳第 13 案陳情位置恰當。</p> <p>3. 故有關陳情建議之內容部分，酌予採納，不將人陳第 13 案陳情位置納入設置中城里活動中心之考量。</p> <p>4. 併變更案第五案。</p>	第 7 案。	案。	建議意見通過。
31	花蓮縣政府「文中二」學校用地	<p>玉里鎮文中二學校預定地，因勢，以逾核定期限仍未依計畫</p>	<p>建議配合將此學校預定地變更為其他適當之都市計畫使用分區。</p>	<p>1. 不予採納。</p> <p>2. 經公共設施面積檢討分析，若將「文中二」學校用地變更為其他分區，本計畫區</p>		<p>納公設通檢辦理。</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		興建國民中學。		文中用地則不足，故維持原計畫。			
31	花蓮縣政府 「文中二」學校用地	玉里鎮文中二學校預定地，因少子女化趨勢，以逾核定期限仍未依計畫興建國民中學。	建議配合將此學校預定地變更為其他適當之都市計畫使用分區。	1. 不予採納。 2. 經公共設施面積檢討分析，若將「文中二」學校用地變更為其他分區，本計畫區文中用地則不足，故維持原計畫。		納公設通檢辦理。	依專案小組建議意見通過。
32	花蓮縣政府 玉泉段 640-1 地號等 45 筆土地	為辦理易淹水地區水患治理計畫「無尾溪排水整治工程(第二期)」用地取得作業，位於都市計畫內之土地，請貴所於辦理都市計畫通盤檢討時，一併辦理變更使用。	同左。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第二十案。		依鎮都委會決議酌予採納。	依專案小組建議意見通過。
33	李勝府 玉璞段 3479 地號	佛堂能管用合一使現有狀況變更	變更成宗教專用區	1. 酌予採納。 2. 併變更案第二十一案。		依鎮都委會決議酌予採納。	依專案小組建議意見通過。
34	台灣電力股份有限公司 花東供電區營運處 玉里段 396-330、657-337 地號	本公司既設 69 仟伏瑞穗~玉里輸電線路第 112 號鐵塔，屬玉里都市計畫範圍，敬請於本次通盤檢討時變更為電路鐵塔用地。	同左。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第二十二案。		依鎮都委會決議酌予採納。	依專案小組建議意見通過。
35	國立玉里	1. 本校於民國	體育用地恢復	1. 酌予採納	併入陳	依鎮都委會	依專案小組

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	高級中學	57 年創校，為學校文高用 旨揭地號即地 已使用，並設有餐飲教學 大樓、廣告設計科專業實習 大樓、學生活動中心及各項 運動設施。 2. 本校位於玉里斷層，校園 建設刻正整體規劃，建構 安全、完整的教學環境，礙 於該地號被劃為體育用地， 致無法有效及充分利用， 限制校園整體規劃，建請 貴府協助該地號恢復學校 文高用地，俾校園完整規 劃。	為學校文高用	2. 併變更案第二案。	第 20 案。	決議酌予採納。	建議意見通過。
36	宗光企業有限公司 279-1、280、372 地號	1. 279-1 號土地原設有高壓線，現已拆除，為維護土地之完整，懇請鈞所將原 2. 279-1、280、372 號土地原設有高壓線，現已拆除，為維護土地之完整，懇請鈞所將原	鈞所都市計畫委員會廢除玉里鎮都市計畫中地號 279-1、280、372 號內之迴車道 暨綠帶，以維護	1. 酌予採納。 2. 玉昌段 280 地號之迴車道，現況未徵收開闢，且無需求，故同意廢除。 3. 併變更案第九、十案。		1. 依鎮都會會議決議酌予採納。 2. 玉昌段 280 地號之迴車道，現況未徵收開	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體
陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		<p>劃之綠地廢除</p> <p>2. 鈞所於玉里鎮都市計畫中，將迴車道規劃入地號 280 及 372 之土地中，因建築物稀少，又在鐵道旁，車流量也少，使用量極小，祈請鈞所體察實情，准予廢除。</p> <p>3. 新昌一街不是主要幹道，非運輸系統道路，道路短，建築物也少，鈞所計畫為 20 米道路，是否可縮減，請鈞所體察，以維護人民之權益，實感德便。</p>	<p>人民權益及健全都市發展。</p>			<p>關，故廢除囊底路劃設，改為延伸 8M 道路調整路型順接至 4-1-15M 道路。</p> <p>3. 併變更案第九、十案。</p>	
37	財團法人門諾社會福利慈善事業基金會 黃勝雄 玉泉段	為因應社會老化現象並落實社會福利政策照顧老人福利，本機構將設花蓮縣南區長照中心，以照顧	建請同意將所有花蓮縣玉里鎮玉權段 174 地號 1 筆土地(面積：5,969 平方公尺)之農業區變更社會	1. 酌予採納。 2. 因陳情欲設立之機構符合花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表規定農業區變更為社會		因陳情欲設立之機構符合花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使	依專案小組建議意見通過。

附表二：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	174 地號	花蓮縣南區的老人。	福利設施專用。	福利事業專用區；興辦事業應符行政院訂定之「社會福利政策綱領」之項目，故同意變更，唯請陳情人再提出開發計畫，並取得土地所有權人同意承諾書後，始同意變更。		用許可條件表規定農業區變更為社會福利事業專用區；興辦事業應符行政院訂定之「社會福利政策綱領」之項目，故原則同意變更，惟請陳情人再提出開發計畫，並取得土地所有權人同意承諾書後，始同意變更。	

附表三：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位建議意見	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
1	國防部軍備局工程營產中心中部地區工程營產處處長陸軍測量上校黃秋能玉里鎮玉里段 657-86、657-135、657-136、657-137、657-138、657-327、657-330 地號等 7 筆	<p>1. 查依變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容明細表之變更理由：為有效利用閒置公有土地，故配合將原計畫「機十」變更為體育場用地，剩餘土地之地形地勢較不利使用，故併同變更鄰近保護區使用。</p> <p>2. 次查本處申辦都市計畫變更主要係因「機十」機關用地指定使用機關為「軍事用地及復興廣播電台」，現既已無公用需求，爰申請註銷指定用途，俾後續變更非公用財產移交國有財產署接管。</p> <p>3. 依都市計畫圖示「機十」變更為「體育場用地」僅 657-86、657-135、657-136、657-137 等 4 筆，餘 657-138、657-327、657-330 地號等 3 筆土地尚屬「機九」機關用地指定使用機關為「軍事用地及復興廣播電台」。</p>	<p>1. 依國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項：建議加註「機十」變更為「體育場用地」(屬公共設施用地)，於獲內政部都委會審議通過公告實施後，由目的事業主管機關(花蓮縣玉里鎮公所)依程序辦理撥用。</p> <p>2. 建議將 657-138、657-327、657-330 地號等 3 筆土地屬「機九」機關用地指定使用機關為「軍事用地及復興廣播電台」剔除於變更案第四案。</p>	<p>1. 建議同意採納。</p> <p>2. 本案經檢討辦理都市計畫變更發布實施後，由玉里鎮公所依程序再行辦理撥用，玉里段 657-138、657-327、657-330 地號等 3 筆土地現行計畫即劃設為「機九」機關用地指定使用機關為「軍事用地及復興廣播電台」，本次未涉及變更內容。</p> <p>4. 考量「機九」現況已無作為軍事用地及復興廣播電台使用，為求土地使用彈性，建議取消其指定用途。</p>		<p>1. 依規劃單位建議意見通過。</p> <p>2. 併變更案第四案。</p>	依專案小組建議意見通過。
	國防部軍	1. 查變更玉里都市	建議 納 將				

附表三：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位建議意見	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	備局工程營產中心中部地區工程營產處處長陸軍測量上校黃秋能玉里鎮玉里段 657-138、657-326、657-327、657-330 地號等 4 筆	計畫(第三次通盤檢討)案變更主要係因「機九」機關用地指定使用機關為「軍事用地及復興廣播電台」,現既已無公用需求,爰申請註銷指定用途,俾後續變更非公用財產移交國有財產署接管。 2. 次查依都市計畫圖示變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案,並未將 657-138、657-326、657-327、657-330 地號等 4 筆「機九」機關用地指定使用機關為「軍事用地及復興廣播電台」納案變更為無指定用途。	657-138、657-326、657-327、657-330 地號等 4 筆土地屬「機九」機關用地指定使用機關為「軍事用地及復興廣播電台」變更為無指定用途或其他適當分區				
2	邱玉珍玉里鎮玉昌段 1223-12 地號	現有居住在民國路二段上的住戶只有 8 戶。右邊有 15 米寬的博愛路。左邊約有 10 米的自由街。民國路加上自由街的房屋長度約為 60 公尺,前面民國路後面自由街 56 巷,右為博愛路左為自由街,中間又有一條都市計畫道路是否太多路。	建請廢除(玉昌段 1223-12)這條道路,整建拓寬自由街 56 巷這條巷子。消防車不能入。位於玉昌段 1223-12 道路上的房子屋子多為老舊的木造屋屋齡多為 60 年。老舊、漏水都不能修建,造成危險和環境品質不好。	併入陳第 9 案。	併規劃期間公民或團體陳情意見人陳第 9 案。	依專案小組建議意見通過。	

附表三：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位建議意見	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
3	蔡玉雲 玉里鎮玉璞段 3327	希望將城南四街打通直達三十米路以利大眾交通便利之行。	希望以玉璞段 3327 地號,與慈慧寺大門前城南一街之交通用地以土地交換方式實行。	1. 建議同意採納。 2. 陳情地號現行計畫為住宅區,考量交通便利性,同意採納配合調整道路系統規劃,將 6-55-8M 道路往東延伸至 1-1-30M 道路。		1. 不予採納。 2. 案地為重劃後住宅區,不宜變更為公共設施用地。	依專案小組建議意見通過。
4	玉里華山寺潘文子 玉里鎮玉昌段 1769-2、1776-1 地號	有關玉里一華山寺玉昌段 1776、1769-2 地號變更為宗教專用區之附帶條件辦理回饋捐贈事宜。	依實際使用現況或地籍分割調整訂正原劃設之都市計畫使用分區,且關係人並無因變更有所利得者;建請主管機關變更回饋。	1. 建議不予採納。 2. 查本案原計畫即劃設為市場用地,故本案須依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」辦理回饋,捐贈 30% 土地面積或等值代金,且須於本計畫核定前取得土地所有權人同意回饋承諾書,惟屬都市計畫發布前合法建築物者免回饋。		併變更案第十二案。	依專案小組建議意見通過。
5	吳玉貞 玉里鎮玉昌段 1461 地號	本筆土地面積很少,解編後,若再捐贈 30% 土地面積給政府,則不利土	本筆土地,公共設施用地解編後,民願以等值代金,辦理回饋政府。	1. 建議不予採納。 2. 考量「停九」停車場用地尚未開闢,且南側現		納公設通檢辦理。	依專案小組建議意見通過。

附表三：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位建議意見	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		地利用及破壞地形完整。		況已為道路通行使用，故透過本案辦理整體開發，依規定捐贈 30%土地面積作為南側道路用地及北側停車場用地，以便連通地區出入道路。			
6	曾玉蘭 玉里鎮玉昌段 1462 地號	本筆土地面積很少，解編後，若再捐贈 30%土地面積給政府，則不利土地利用及破壞地形完整。	本筆土地，公共設施用地解編後，民願以等值代金，辦理回饋政府。	併公展人陳第 5 案。		納公設通檢辦理。	依專案小組建議意見通過。
7	曾德昌 玉里鎮玉昌段 826-19 地號	1. 建國五街與仁愛路二段交叉口起至莊敬路止長期以來因中心樁爭點致使該處紛爭不斷傷害居民情感造成民怨相關機關應有案可稽，陳情人年近八十實不願將心中罣礙留給後人繼續擔心，懇請貴所念及陳情人當初無條件獻地開路之熱忱，協助建議人了卻懸念三十年之心願。 2. 所述紛爭計有仁愛路二段東側近拾棟房屋佔用黏姓地主土地雖官司已停惟問題尚	為玉里鎮仁愛路二段(建國五街起至莊敬路止)道路前後中心樁位置不相符致使該路段土地紛爭不斷懇請貴所呼籲相關單位能於本次都市計畫變更檢討一併處理解決。	有關樁位疑義建議請縣府權責單位釐清處理。		依規劃單位建議意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表三：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位建議意見	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		未解決以及本人於玉昌段 826-19 地號上所建房屋重測前確已申領建築執照並由權責單位指示建築線但重測後確無法取得使用執照等等。 3. 以上建議盼望貴所奧援解決在此先行道謝!					
8	玉里鎮公所 玉里鎮玉城段 1849、1857 地號	該筆地號現為中城里辦公處使用。	建議由都市計畫住宅區變更為機關用地。	1. 建議同意採納。 2. 參酌人陳第 7 案鎮都委決議內容。 3. 陳情土地現況為中城里辦公處使用。 4. 建議變更為機關用地以便管理及符合實際需要。並為求都市計畫分區用地劃設之完整性，變更地號依玉城段 1848、1849、1850、1851、1857、1859-1 地號為準。		依規劃單位建議意見通過。	依專案小組建議意見通過。
9	花蓮縣玉里鎮公所 玉里鎮玉里段 346-87、 346-167 地	該地段現為玉里鎮第一公墓用地。	建議將該地段地目變更為公墓用地。	1. 建議同意採納。 2. 陳情土地現況為墓地使用。 3. 建議變更為公墓用地以便管理及符合實際		1. 本案請玉里鎮公所釐清登記為墓地之範圍。 2. 本案提縣	1. 酌予採納。 2. 本案變更範圍依登記為墓地之縣有土地為準。並

附表三：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位建議意見	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	號			需要。		大會續審。	請於計畫書詳載變更地號。 3. 變更內容示意圖詳附圖一。
10	廖素琴(宗光企業有限公司) 玉里鎮玉昌段 279-1、280、372 地號	1. 279-1 號土地原設有高壓線，現已拆除，為維護土地之完整，懇請鈞府將原都市計畫規劃之綠地廢除。 2. 鈞府於玉里鎮都市計畫中，將迴車道規劃入地號 280 及 372 號之土地中，因該地位於鐵道旁，車流量少，且社區道路規劃已相當完善，完全無迴車道之需求，280 及 372 號土地若規劃迴車道，將影響原有土地日後住宅建築之設計及利用，其所產生之諸多畸零地更損失至鉅。祈請鈞府體察實情，准於廢除 279-1 綠地用地及	請鈞府都市計畫委員會廢除玉里鎮都市計畫地號 279-1、280、372 號內之綠帶暨迴車道，以維護人民權益及健全都市發展。	1. 酌予採納。 2. 併變更案第九、十案。		1. 酌予採納。 2. 併變更案第九、十案。	依專案小組建議意見通過。

附表三：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位建議意見	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
		283、372 號迴車道，以維護人民權益，時感德便。					
11	黃國君 玉里鎮玉昌段 244、249、255 地號	本宗土地雖已依『花蓮縣各都市計畫甲、乙種工業區設置公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點』，申請商業設施類之總量申請核准在案，興建旅館，惟該宗土地仍為乙種工業用地，為配合地方觀光發展策略，符合土地使用現狀，建議變更都市計畫使用分區。	為配合地方觀光發展策略，有效利用，並使土地使用目的與都市計畫相符，建議變更為商業區、旅館區或觀光產業專區，以利地方及產業發展。	1. 酌予採納。 2. 配合玉里地區觀光發展所需，並活化閒置土地，建議同意變更為觀光產業專用區。		1. 酌予採納。 2. 惟涉及回饋及土地使用管制部分，提大會討論。	1. 酌予採納。 2. 變更為觀光產業專用區範圍，依陳情地號坐落於工業區範圍內土地為準。 3. 本案依花蓮縣公共設施用地變更回饋標準捐贈 40% 土地面積或代金。 4. 土地使用管制要點： (1) 建蔽率：60% (2) 容積率：180% (3) 容許使用項目： a. 住宿服務業：從事短期或臨時性住宿服務之行

附表三：「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間人民
或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位建議意見	備註	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
							業，包括國際觀光旅館、觀光旅館及一般旅館。 b. 附屬設施：餐飲設施、健身房、停車設施、商品賣店、會議廳等。 5. 變更內容示意圖，詳附圖二。
12	綠建築有限公司 玉里鎮玉璞段 1841、 1842、 1843、 1846、 1847、 1847-1、 1853、 1853-1、 1854、 1856-1、 1856-2、 1856、 1845、1855 地號	附件二為 30 年前之道路規劃，以不符合現代使用。	附件三規劃連接 1852-1 地號 8 米巷道延伸至 15 米忠孝路便利後端居民前往忠孝路或文中二運動公園。 改善交通、便利芳鄰。	1. 同意採納。 2. 考量現行計畫道路已劃設多年皆未開闢，並為求交通路型順暢，建議同意取消囊底路及兩側 4M 道路之劃設，6-59-8M 道路改為直通至忠孝路。		依規劃單位研析意見通過。	依專案小組建議意見通過。

附表四：土地使用分區管制要點

原條文	新條文	第二次專業小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議												
一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條規定訂定之。	依鎮都委會決議通過。	依鎮都委會決議通過。												
二、住宅區面臨十二公尺以上道路，縱深十八公尺範圍以內地區指定為「住二」，其於為「住一」、「住二」之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇；「住一」之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之八〇。	二、本計畫區內各類土地使用分區建蔽率及容積率不得大於下列規定：	依鎮都委會決議通過。	依鎮都委會決議通過。												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>「住一」住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> <td>非住二住宅區以外之部分。</td> </tr> <tr> <td>「住二」住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> <td>面臨 12 公尺以上道路，縱深 18 公尺範圍以內地區。</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	「住一」住宅區	60	180	非住二住宅區以外之部分。	「住二」住宅區	60	200	面臨 12 公尺以上道路，縱深 18 公尺範圍以內地區。		
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註												
「住一」住宅區	60	180	非住二住宅區以外之部分。												
「住二」住宅區	60	200	面臨 12 公尺以上道路，縱深 18 公尺範圍以內地區。												
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，融機率不得大於百分之二百四〇。	商業區	80	280												
四、本計畫之工業區指定為乙種工業區，其建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇。	乙種工業區	60	180												
五、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	宗教專用區	40	120	供宗教團體、寺廟及相關使用											
六、寺廟專用區以供建築寺廟為限，其建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。	醫療專用區	60	200	以供醫療、衛生等設施使用為限。											
	加油站專用區	40	80												
	電信專用區	50	200												
七、醫院用地以供醫療、衛生等設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	三、本計畫區內各項公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下列規定：	依鎮都委會決議通過。	依鎮都委會決議通過。												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率	容積率	備註										
使用分區	建蔽率	容積率	備註												
八、學校用地之建蔽率不得大於百															

附表四：土地使用分區管制要點

原條文	新條文			第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議																							
分之四〇，容積率不得大於百分之之一百二〇。		(%)	(%)																									
九、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之之一百五〇。	機關用地	50	200																									
十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之八〇。	學校用地	40	120																									
十一、汙水處理場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之之一〇〇。	醫院用地	50	200	以供醫療、衛生等設施使用為限。																								
	零售市場用地	50	150																									
	汙水處理廠用地	50	100																									
十三、建築線退縮規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：	四、本計畫區內之退縮建築，需依下列規定辦理，餘依「花蓮縣都市計畫區內騎樓或無遮簷人行步道設置標準」規定辦理： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：			依鎮都委會決議通過。	依鎮都委會決議通過。																							
<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>自道路境界線至少退縮 5 公尺</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>商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺</td> <td>退縮建築部分應植栽綠化，但設置圍牆之必要者，圍牆應自</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺</td> <td>退縮建築部分應植栽綠化，但設置圍牆之必要者，圍牆應自</td> </tr> </tbody> </table>	分區使用	退縮規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	退縮建築部分應植栽綠化，但設置圍牆之必要者，圍牆應自	工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	退縮建築部分應植栽綠化，但設置圍牆之必要者，圍牆應自	<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>自道路境界線至少退縮 5 公尺</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>商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺</td> <td>退縮建築部分應植栽綠化，但設置圍牆之必要者，圍牆應自</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺</td> <td>退縮建築部分應植栽綠化，但設置圍牆之必要者，圍牆應自</td> </tr> </tbody> </table>	分區使用	退縮規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	退縮建築部分應植栽綠化，但設置圍牆之必要者，圍牆應自	工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	退縮建築部分應植栽綠化，但設置圍牆之必要者，圍牆應自			
分區使用	退縮規定	備註																										
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																										
商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	退縮建築部分應植栽綠化，但設置圍牆之必要者，圍牆應自																										
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	退縮建築部分應植栽綠化，但設置圍牆之必要者，圍牆應自																										
分區使用	退縮規定	備註																										
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																										
商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	退縮建築部分應植栽綠化，但設置圍牆之必要者，圍牆應自																										
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺	退縮建築部分應植栽綠化，但設置圍牆之必要者，圍牆應自																										

附表四：土地使用分區管制要點

原條文			新條文			第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議												
<p>路境界線至少退縮 2 公尺。</p> <p>如有特殊情形者，得由花蓮縣都市設計審議委員會審議決定。</p> <p>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</p>	<p>如有特殊情形者，得由花蓮縣都市設計審議委員會審議決定。</p>	<p>工業區</p> <p>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</p>	<p>退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>如有特殊情形者，得由花蓮縣都市設計審議委員會審議決定。</p>	<p>公共設施及公用事業設施</p> <p>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆。</p>	<p>公共設施及公用事業設施</p> <p>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆。</p>														
<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理，但如有特殊情形者，得由花蓮縣都市設計審議委員會審議決定：</p> <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四公尺建築或依「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>退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</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四公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理，但如有特殊情形者，得由花蓮縣都市設計審議委員會審議決定：</p> <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。</td> <td>退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。		
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四公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																	
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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																	
<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></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區使用	退縮規定	備註					<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></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區使用	退縮規定	備註								
分區使用	退縮規定	備註																	
分區使用	退縮規定	備註																	

附表四：土地使用分區管制要點

原條文			新條文			第二次專案 小組初步建議 意見	縣都 144 次大 會決議
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。		
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。		
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。		公共設施用地及公用事業設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。			
(空白)			五、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。			依鎮都委會決議通過。	依鎮都委會決議通過。
十四、停車空間設置基準如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業			六、停車空間設置基準如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規			依鎮都委會決議通過。	依鎮都委會決議通過。

附表四：土地使用分區管制要點

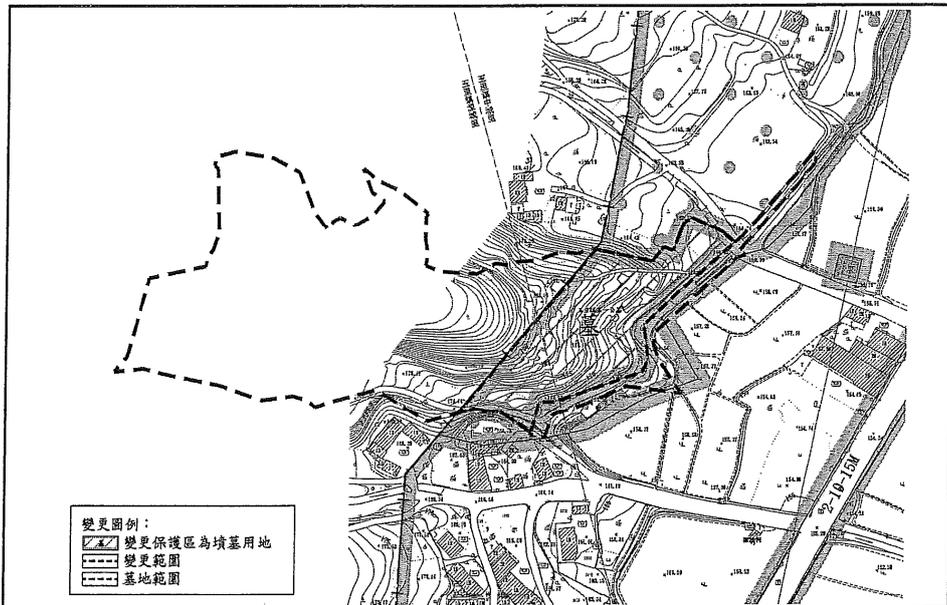
原條文	新條文	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議																				
<p>區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報花蓮縣都市設計審議委員會會議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="359 698 671 1070"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 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> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車位設置標準	二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)	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		<p>定辦理，但基地情形特殊經提花蓮縣都市設計審議委員會會議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="684 667 1027 963"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	以下類推			
總樓地板面積	停車位設置標準																						
二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)	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	停車位設置標準																						
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部																						
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																						
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																						
以下類推																							
<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 (二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>	<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 (二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>																						

附表四：土地使用分區管制要點

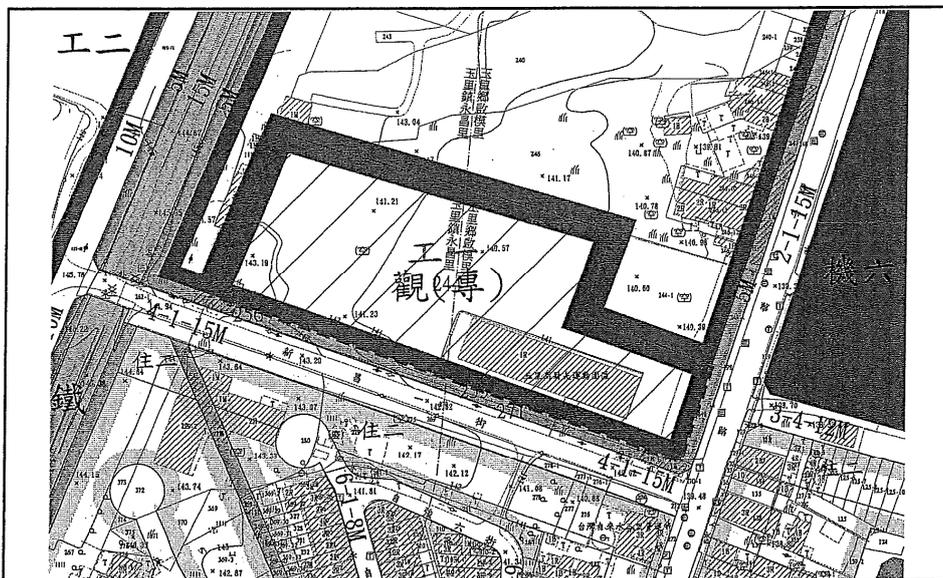
原條文	新條文	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
<p>十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>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 30% 為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 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。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>依台灣省施行細則修訂容積率上限為 20%</p>	<p>依鎮都委會決議通過。</p>
<p>十五、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%；得為「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第一項第一至四款之使用。</p>	<p>(空白)</p>	<p>依鎮都委會決議通過。</p>	<p>依鎮都委會決議通過。</p>
<p>十六、建築基地內以法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>依鎮都委會決議通過。</p>	<p>新條文第五條及本條文管制事項及內容重覆，故刪除。</p>
<p>(空白)</p>	<p>九、景觀綠化規定如下： (一)計畫道路及公園用地內所留置之</p>	<p>依鎮都委會決議通過。</p>	<p>依鎮都委會決議通過。</p>

附表四：土地使用分區管制要點

原條文	新條文	第二次專案小組初步建議意見	縣都 144 次大會決議
	<p><u>人行步道應以植草磚或其他透水性材質鋪設。</u></p> <p><u>(二)公園用地以不設置圍牆為原則，若有設置需要其圍牆高度不得高於 1 公尺，且牆面需為透空式設計，透空部分需達圍牆面積 70% 以上。</u></p>		
(空白)	<p><u>十、水資源處理如下：</u></p> <p><u>(一)基地條件：建築基地面積達 1,000 平方公尺以上者。</u></p> <p><u>(二)雨水貯留：新建公共建築物應提高雨水循環利用，於屋頂、綠美化空間設置雨水貯留系統，作為澆灌與洗廁用水。</u></p> <p><u>(三)節水設備：公共設施用地或公用設備若有設置用水設備時，應採用具省水標章規格之節水設備。</u></p>	依鎮都委會決議通過。	依鎮都委會決議通過。
(空白)	<p><u>十一、基地保水、減少逕流規定如下：</u></p> <p><u>(一)為增加雨水貯留及涵養水分，建築開發行為應設置雨水貯留、滯洪及涵養水分相關設施。</u></p> <p><u>(二)前款增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</u></p>	依鎮都委會決議通過。	依鎮都委會決議通過。
十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定辦理。	十二、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。	依鎮都委會決議通過。	依鎮都委會決議通過。



附圖一：公展人陳案件第 9 案變更內容示意圖



附圖二：公展人陳案件第 11 案變更內容示意圖

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。
- 二、住宅區面臨 12 公尺以上道路，縱深 18 公尺範圍以內地區指定為「住二」，其餘為「住一」；「住二」之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%，「住一」之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
- 四、本計畫之工業區指定為乙種工業區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 六、寺廟專用區以供建築寺廟為限，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 七、醫院用地以供醫療、衛生等設施使用為限，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 八、學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 九、零售市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- 十一、污水處理場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。
- 十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：
 - (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
 - (二)建築物提供部分樓地板面積下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。
 1. 私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十三、建築線退縮規定如下：

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

分區使用	退縮規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。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 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	

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

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

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

十四、停車空間設置基準如下：

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

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

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

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

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

十六、郵政專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用：

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

(二)為促進郵政事業之發而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：

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

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

十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定辦理。

內政部都市計畫委員會第 969 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 5 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：翁國軒

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 968 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳擴大都市計畫（港埠專用區為機關用地）案」。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更壯圍都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更新店水源特定區計畫（部分河川區、公園用地、機關用地、污水處理廠用地（兼供抽水站使用）、道路用地為河川區、河川區（兼供自來水事業使用）、河川區（兼供污水處理廠及抽水站使用）、河川區（兼供道路使用）、河川區（兼供電力設施使用））（配合新店溪屈尺堰下游右岸環境改善工程）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」。

第 5 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢

- 討)(第三階段)(B、F、J單元)一同達興單元案」。
- 第 6 案：桃園市政府函為「變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(部分農業區為公園用地)案」。
- 第 7 案：苗栗縣政府函為「變更頭屋都市計畫(第四次通盤檢討)案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更歸仁都市計畫(部分體育場用地為社教用地)(配合歸仁文化中心整建)案」。
- 第 9 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫(部分農業區為乙種工業區)(安南區東和段 43 地號等)案」。
- 第 10 案：花蓮縣政府函為「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

八、散會：中午 12 時 15 分。

第10案：花蓮縣政府函為「變更玉里都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會104年9月21日第144次會審議通過，並准花蓮縣政府105年7月1日府建計字第1050110092號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第26條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會邱委員英浩（召集人）、蘇委員瑛敏、林前委員秋綿、黃前委員麗玲、蘇委員振維、王委員靚琇組成專案小組，於105年10月3日、105年11月17日（含現場勘查）、106年6月3日、107年8月8日、108年1月25日、108年4月15日及108年7月8日召開7次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經花蓮縣政府於108年12月17日府建計字第1080274712號函，依照專案小組初步建議意見修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除變更內容明細表新編號六：「變更保護區為醫院用地」1案，北側保護區（神社段地210地號，權屬：國有財產署）部分，一併納入變更範圍並將附帶條件修正為：「請花蓮縣政府與臺北榮民總醫院玉里分院研

提相關敦親睦鄰措施，納入計畫書敘明。」外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及花蓮縣政府108年12月17日府建計字第1080274712號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見（彙整105年10月3日、105年11月17日（含現場勘查）、106年6月3日、107年8月8日、108年1月25日、108年4月15日及108年7月8日）：

本計畫區位於花蓮縣南部，花東縱谷中段，秀姑巒溪西側，中央山脈與海岸山脈對峙兩側，其高度約為201公尺至500公尺之間，於民國44年發布實施，並於民國62年辦理擴大都市計畫，期間於民國77年及民國90年歷經了兩次通盤檢討，本次係辦理第三次通盤檢討，計畫面積490.51公頃，計畫年期至民國100年，計畫人口為35,000人，計畫密度每公頃320人，本次檢討為配合計畫區整體空間結構、計畫內容與現況使用差異性，進行調整與修正，以合理引導都市健全發展，提高計畫執行效率，本案除下列各點外，其餘照花蓮縣政府核議意見通過。

一、都市願景及發展策略構想：計畫區位於花東縱谷內南北狹長平坦的沖積平原之中，在地形上計畫區左右兩側分別為中央山脈與海岸山脈所圍繞而成的地理環境，且坡度平坦，東側臨秀姑巒溪，具備營造良好親山親水集居環境的潛在機會。因此未來如何配合與建立一個永續、安全、舒適、休閒居住生活好地方，故請補充本區與上位計畫之關聯性示意圖、未來發展願景與構想、周邊重大觀光資源等整體性事項，作為本計畫區未來發展

之引導。

- 二、請詳予補充本計畫區人口成長、人口結構及住宅供需之推計，敘明推估模式及計算公式，並將相關人口資料補充至最新年度，另就本計畫區人口成長之現象，重新預測並調整，以利重新檢討土地使用分區及公共設施用地之劃設。
- 三、公共設施用地：依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及檢討後計畫人口 35,000 人核算，本計畫區停車場用地面積不足 2.19 公頃，又本計畫區公園、廣場、綠地、兒童遊樂場及體育場所等五項公共設施用地面積為計畫面積之 6.84 %，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於全部計畫面積 10% 之規定，故請縣政府妥為調整補充，並納入計畫書敘明。
- 四、都市防災部分，請縣政府依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，都市計畫通盤檢討，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。「都市防災空間系統」即為包含防救災據點(如防災避難空間、警消據點、醫療據點、物資據點等)、救災路線與避難路線、火災延燒防止帶等防救災空間之規劃，整備未來災害發生時之緊急應變空間需求。此外，都市防災空間系統規劃依據各區人口數、可能災害種類與強度、現有防救災空間等相關防救災需求及供給情形，擬定、規劃防災空間系統，並檢附資料來源與分析年代。
- 五、社會福利設施：本計畫區老年化指數逐年升高，為因應人口結構型態轉變，落實社區照護，故請縣政府研擬相關課題及對

策並於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體系。

六、本計畫區擁有獨特且豐富之自然景觀資源，未來發展定位宜朝向藍、綠帶觀光主軸，除可保護自然生態、創造產業永續經營之模式，更能帶來優質生活環境品質，故參據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，研訂生態都市發展策略，調查分析本計畫區之廊道系統，並研擬都市藍帶、綠帶之生態城市規劃構想，以作為未來開發與訂定都市設計準則之參據。

七、其他及應補充事項：

- (一) 有關整體開發部分，請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部 98 年 5 月 8 日台內營字第 0980804103 號函修正之「都市計畫整體開發地區處理方案」解決對策，針對附帶條件內容妥為處理。
- (二) 為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府妥為檢討既成道路是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。
- (三) 如有涉及回饋部分，應由縣政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

(四) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

(五) 花蓮縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

八、考量玉里鎮工業區之現況閒置未利用，為提昇土地利用效能，請補充工業區實際使用與需求並檢討未來作為其他發展之可行性後納入計畫書敘明，以資完備。

九、參據都市計畫法第23條明定由直轄市、縣(市)政府核定實施細部計畫，故請花蓮縣政府將主要計畫與細部計畫分開擬定，另除應將土地使用分區管制原則納入主要計畫予以規範外，並依下列各點辦理：

(一) 為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題，請花蓮縣政府視地方發展現況與實際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫。

(二) 細部計畫擬定後，請依法定程序及本部91年6月13日台內營字第0910084279號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報花蓮縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具經本會審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。

十、變更內容明細表：詳表一。逕向內政部陳情意見綜理表：詳表二。

表一、變更內容明細表

新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	一	計畫年期	100年	115年	原計畫年期已屆滿，配合「全國區域計畫」發布實施，本計畫目標年期修訂為民國115年。	照縣政府核議意見通過
二	二	「機六」東側	體育場用地(7.06)	文高用地(3.77)	1. 依玉里高中產權範圍及使用現況變更，以符合管理及實際需要。 2. 除上開範圍變更為文高用地外，其餘土地以公有地居多，考量於本計畫區東北側留設良好綠地空間供民眾休閒使用，故變更為公園用地。 3. 體育場用地另案劃設。	照縣政府核議意見通過
				公園用地(公四)(3.29)		
三	三	「廣一」南側	綠地(0.18)	廣場兼停車場用地(廣兼停三)(0.18)	本區為公有土地，且現況為停車場使用；考量本區位於火車站出入口旁，有提供旅運停車需要，且經檢討本計畫區停車場用地尚有不足，故配合現況變更為廣場兼停車場用地。	照縣政府核議意見通過
四	四	「工二」南側	機關用地(機十)(供復興廣播電台使用)(8.40)	體育場用地(5.14)	1. 為有效利用閒置公有土地，故配合將原計畫「機十」變更為體育場用地。 2. 考量上開變更為體育場用地後剩餘之土地地形地勢較不利使用，故併同變更鄰近保護區 備註：權屬：大部分為公有，少部分為私有。	參據縣政府說明：管理機關已無使用計畫，為降低地方政府財政壓力及考量機九，機十機關用地地勢平坦且現況植栽情況良好，故將南側機九機關用地一併變更為公園用地，以增加都市計畫區內綠美化面積，同時提供鄰近醫療院所優良休憩空間(修正後變更內容及面積詳如附件一圖表)。 照縣政府核議意見通過。
				保護區(3.26)		
五	五	「停一二」北側	商業區(0.07)	機關用地(機十三)(0.07)	依財政部北區國稅局玉里稽徵所產權範圍及使用現況變更，以符合管理及實際需要。 備註： 1. 變更範圍以玉璞段 622、623地號為準。	考量都市街廓完整性及整體發展，本案維持原計畫。

新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
六	六	「機十」南側	保護區(2.08)	醫院用地(2.08)	2. 權屬：公有。 1. 依玉里榮民醫院產權範圍及使用現況變更，以符合管理及實際需要，變更為醫院用地。 2. 為避免上開範圍至北側3-15-10M計畫道路間之公有土地成為畸零狹小之保護區，故一併變更為醫院用地。 備註： 1. 附帶條件：本案須依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」辦理回饋，屬都市計畫發布前合法建築物者免回饋。 2. 權屬：大部分為玉里榮民醫院所有，少部分為公有。	案經縣政府說明：變更範圍之合法建物分布情形，尚需比對新舊地號對照與套疊，故請依下列各點補充後，提大會討論決定。 1. 變更範圍內合法建物及部分位置同時座落於保護區及醫院用地部分，請套疊並確認範圍。 2. 有關北側保護區地號是否一併納入變更，請將相關土地權屬查明，以資妥適。 3. 請參據已取得合法建物之面積，計算建蔽率後，回推計算其餘保護區變更為醫院用地部分，應研擬具體回饋意見。
七	七	「文(小)三」東側	住宅區(0.08)	機關用地(機十四)(0.08)	依花蓮縣稅捐處玉里分處產權範圍及使用現況變更，以符合管理及實際需要。 備註： 1. 變更範圍以玉璞段 1932、1932-1 地號為準。 2. 權屬：公有。	考量都市街廓完整性及整體發展，本案維持原計畫。
八	八	「文(小)三」東側	住宅區(0.07)	機關用地(機十五)(0.07)	依玉里鎮戶政事務所產權範圍及使用現況變更，以符合管理及實際需要。 備註： 1. 變更範圍以玉璞段 1923 地號(部分)為準。 2. 權屬：公有。	考量都市街廓完整性及整體發展，本案維持原計畫。
九	九	變電所用地西側	住宅區(0.18)	道路用地(0.18)	1. 考量防救災通行與聯外道路系統之順暢。 2. 配合住宅區土地合理使用，廢除綠地系統。 附帶條件：須於本計畫核定前取得土地所有權人同意承諾書。	1. 變更道路用地為住宅區部分，為避免影響他人權益，本案如能於核定前取得變更前、後土地權利關係人同意書核時，照縣政府核議意見通過，否

新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
				40 m ²		則維持原計畫。 2. 鐵路東側增設道路部分，照縣政府核議意見通過(變更內容及面積詳附件二圖表)。
十	十	變電所用地西側	綠地(0.23)	住宅區(附)(0.23)	1. 原規劃綠帶系統尚未開闢，被2-1-15M計畫道路截斷為零星綠地無實質效益。 2. 玉里變電所管線已地下化，故無使用需求，廢除綠地系統。 附帶條件：依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」辦理回饋，捐贈30%土地面積，且須於本計畫核定前取得土地所有權人同意回饋承諾書，惟屬都市計畫發布前合法建築物者免回饋。	考量原綠帶系統兩側住宅區現況已發展密集，且為維護綠帶系統與紋理之必要，故本案維持原計畫。
十一	十二	「市五」市場用地北側	保存區(0.14)	宗教專用區(宗一)(0.14)	1. 「市五」市場用地僅南側部分開闢使用，北側部分未取得。 2. 配合華山禪寺使用現況，統一宗教、寺廟使用土地為適宜分區。 備註： 1. 變更為宗教專用區範圍依玉昌段1776、1776-1、1769-2地號為準。 2. 附帶條件：本案須依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」辦理回饋，捐贈30%土地面積或等值代金，且須於本計畫核定前取得土地所有權人同意回饋承諾書，惟屬都市計畫發布前合法建築物者免回饋。	照縣政府核議意見通過。 參據縣政府說明：本案土地權屬華山寺所有，於擬定都市計畫時(民國44年)即劃設為公共設施用地後均未徵收；惟經查原「市五」市場用地建物請照時，業已將本案變更範圍部分納入，故維持原計畫並將附帶條件刪除。
十二	十三	「廣一」廣場用地北側	道路用地(0.04)	住宅區(附)(0.04)	改善原不順暢之道路系統，避免產生兩處T字型路口。 附帶條件：本案須依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」辦理回饋，捐贈30%土地面積或等值代金，且須於本計畫核定前取得土地所有權人同意回饋承諾書。	考量本案土地均為台鐵所有，且變更後並未增加住宅區面積，故除將附帶條件刪除外，其餘照縣政府核議意見通過。
			住宅區(0.04)	道路用地(0.04)		
			鐵路用地(0.01)	道路用地(0.01)		

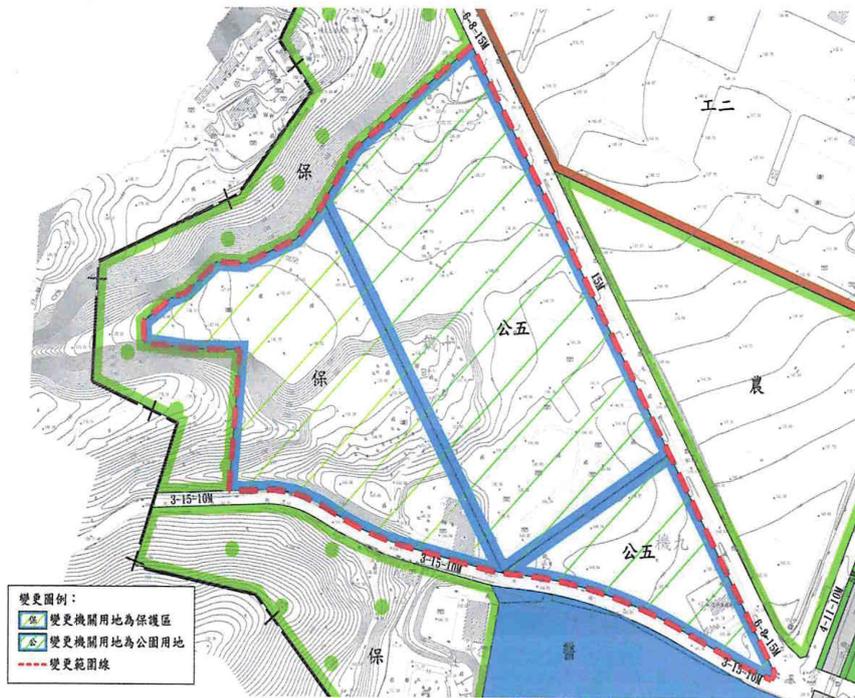
新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十三	十五	「兒三」東北側	住宅區(0.25)	醫療專用區(0.25)	依玉里慈濟醫院產權範圍及使用現況變更，以符合管理及實際需要。 備註：變更範圍依玉璞段 172、172-2、171、171-1、170、170-2、179-4、179-3、179-5、168、168-1、168-2、169 地號為準。	考量現況玉里慈濟醫院，已依照原住宅區之建蔽率及容積率建築完成。故除請縣政府於細部計畫時，將醫療專用區之容積率修正為大於 180% 及查得變更範圍並刪除變更內容明細表內變更理由記載之地號外，其餘照縣政府核議意見通過。
十四	十六	「公一」南側	保存區(0.25)	宗教專用區(宗二)(0.25)	配合協天宮使用現況，統一將計畫區內供寺廟或宗教使用分區名稱更改為宗教專用區。	照縣政府核議意見通過。
十五	十七	「文中一」西側	寺廟專用區(0.89)	宗教專用區(宗三)(0.89)	配合玉泉寺使用現況，統一將計畫區內供寺廟或宗教使用分區名稱更改為宗教專用區。 附帶條件：須於本計畫核定前取得土地所有權人同意承諾書。	照縣政府核議意見通過
十六	二十	「機一五」北側	住宅區(附)(0.25)	住宅區(附)(0.16)	1. 本案自二通劃設以來，尚未另擬細部計畫。 2. 考量現況建物密集，及現況坐落縣定老樹，故改以回饋綠地用地。 附帶條件：本案須依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可條件表」辦理回饋，捐贈 30% 土地面積作為西側綠地用地。	照縣政府核議意見通過
			綠地(附)(0.07)	綠地(附)(0.02)		照縣政府核議意見通過
			綠地(0.02)	綠地(0.02)		照縣政府核議意見通過
十七	廿一	計畫區南側	農業區(0.65)	河道用地(0.65)	配合花蓮縣政府水利主管機關易淹水地區水患治理計畫用地取得作業，變更為適宜分區。 備註： 1. 變更範圍依玉泉段 640-1、604-2、640-3、647-1、647-2、652-1、655-1、657-1(部分)、664-1(部分)、672-1(部分)、676-1(部分)、676-1(部分)、632-2、641-1、641-2、642-1、644-1、645-1、646-1、648-1、649-1、653-1、654-1、658-2(部分)、658-3(部分)、669-1(部分)、673-1(部分)、	為避免後續執行疑義，除請縣政府查明變更範圍後，將變更內容明細表內變更理由記載之地號刪除外，其餘照縣政府核議意見通過

新編號	編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					656地號及玉里段546-6(部分)、546-7(部分)、553-1、553-5、943-6(部分)、520-54、120-7、520-9(部分)、553-3、554-2、554-3、555-2(部分)、555-6(部分)、556、942-1、943-8(部分)、544-4地號為準。 2. 權屬：玉里段544-4地號、玉泉段656地為私有，其餘公有。	
十八	廿二	文(中二西側)	住宅區(0.13)	宗教專用區(宗教專用區)(0.13)	配合彌勒大道濟道彌勒佛堂使用現況，統一將計畫區內供寺廟或宗教使用分區名稱更改為宗教專用區。 備註：變更範圍依玉璞段3479地號為準。	照縣政府核議意見通過
十九	廿三	計畫區北側	工業區(0.01)	鐵路用地(0.01)	依台電公司輸電線路及鐵塔用地需求，變更為適宜分區。 備註：變更範圍依玉里段396-330、657-337地號地號為準。	為避免後續執行疑義，除請縣政府查明變更範圍後，將變更內容明細表內變更理由記載之地號刪除外，其餘照縣政府核議意見通過。
二十	一	「文(小)三」東側	住宅區(0.34)	機關用地(機關)(0.34)	依消防局玉里分隊產權範圍及使用現況變更，以符合管理及實際需要。	考量都市街廓完整性及整體發展，本案維持原計畫。
廿一	一	文(中二南側)	住宅區(0.02)	道路用地(0.02)	考量現行計畫道路已劃設多年皆未開闢，並為求交通路型順暢，故取消囊底路及兩側4M道路之劃設，6-59-8M道路改為直通至忠孝路。 備註：變更範圍為玉璞段1843、1844、1845、1855、1856-1、1861、1862地號。	1. 考量變更範圍西側尚包含國有與其他私有土地所有權人，修正變更內容如附件三。 2. 附帶建議：有關本計畫人行步道用地之檢討，請縣政府研擬花蓮縣都市計畫人行步道用地之檢討原則後，另案依程序辦理。
廿二	一	工一南側	「工一」工業區(1.07)	觀光專用區(附)(1.07)	配合玉里地區觀光發展所需，並活化閒置土地，故變更為觀光產業專用區。 備註： 1. 附帶條件：依花蓮縣公共設施用地變更回饋標準捐贈40%土地面積或代金。	本案除增列附帶條件：1. 本案應於會議記錄文到三年內擬定細部計畫後，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定，否則維持原計畫。2. 以回饋40%土地為原則及請縣政府查明變更範圍並將變更內容明

新 編號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
					2. 變更範圍為玉昌段 244、257地號。	表內變更理由記載之地號刪除外，其餘照縣政府核議意見通過。
廿三	一	計畫區西南側保護區	保護區(0.63)	墓地用地(0.63)	本案現況為玉里公墓使用，為求管理及符合實際需要，變更為墓地用地。 備註：變更範圍為神社段 758、922(部分)地號。	為避免後續執行疑義，除將變更範圍地號刪除外，其餘照縣政府核議意見通過。
廿四	廿四	本計畫區	防災計畫	防災計畫(修訂如第七章)	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定修訂。	照縣政府核議意見通過。
廿五	廿五	土地使用分區管制條文	已訂定	刪除	依都市計畫法第22條及第23條規定，有關「土地使用分區管制」規定事項，屬於細部計畫之範疇，得由該管直轄市、縣(市)政府核定實施，爰依前開規定，配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，土地使用分區管制要點規定事項及檢討變更內容納入本府另案擬定之細部計畫。	請花蓮縣政府併專案小組初步建議意見九辦理。

附件一、變更內容明細表新編號第四案修正後土地使用計畫與面積表

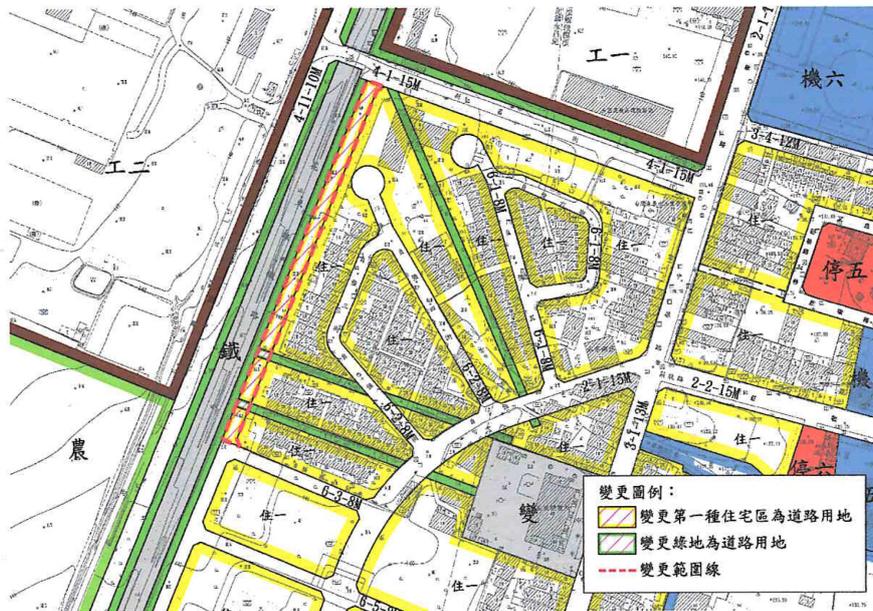
新編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
四	「工二」南側	機關用地(機十)(8.40)	公園用地(公五)(5.14)
		機關用地(機九)(1.07)	保護區(3.26)
			公園用地(公五)(1.07)



變更內容明細表新編號第四案修正後土地使用計畫示意圖

附件二、變更內容明細表新編號第九案修正後土地使用計畫與面積表

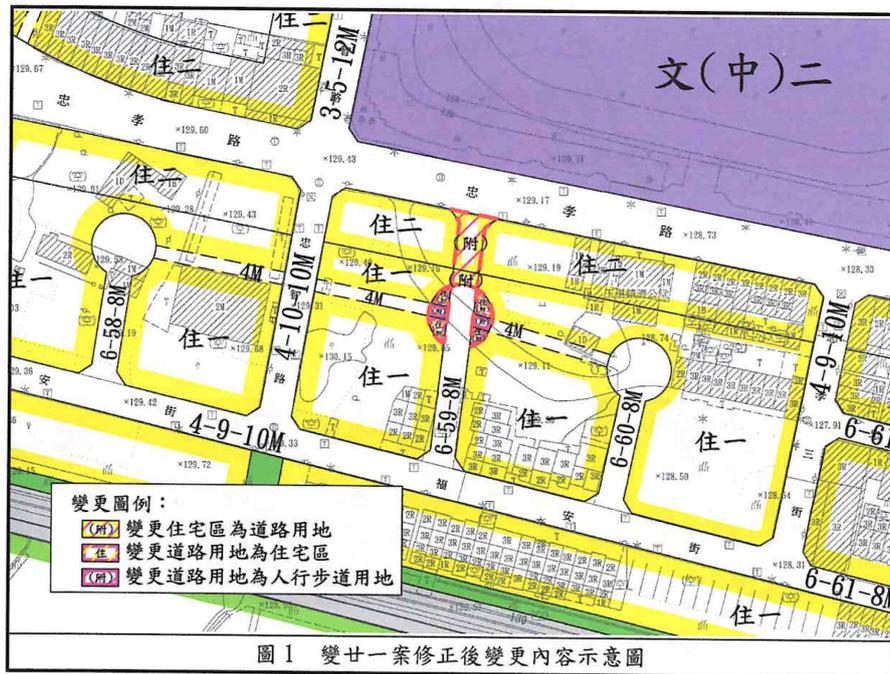
新 編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
十	變電所用地	住宅區(0.18)	道路用地(0.18)
	西側，鐵路用地東測	綠地(0.00)(約 80 m ²)	道路用地(0.00)(約 80 m ²)



變更內容明細表新編號第10案修正後土地使用計畫示意圖

附件三、變更內容明細表新編號第廿一案修正後土地使用計畫與面積表

變更內容		
原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)	
住宅區(0.02) (0.0194 m ²)	道路用地 (0.02)(附) (0.0194 m ²)	附帶條件：變更為道路用地之部分，應由土地所有權人完成開闢並將產權無償捐贈給玉里鎮公所。
道路用地(0.01) (0.0111 m ²)	住宅區(0.01)(附) (0.0111 m ²)	
道路用地(0.00) (0.0047 m ²)	人行步道 (0.00)(附) (0.0047 m ²)	



表二、逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕1	黃○州 玉里鎮神社段767地號	1. 花蓮縣玉里鎮民黃欽州係玉里鎮媽祖宮主委，陳述稱該宮現址屬私有地，廟地使用有限，以致無法擴建媽祖宮；已在該鎮神社段(地號767)覓得新地，但該地段為都市計畫保護區，為使媽祖宮能順利異地擴建，建請貴府同意變更為寺廟用地。 2. 據悉玉里鎮媽祖宮為該鎮民眾信仰中心，每日香客拜佛念經絡繹不絕，黃主委期望能在任期內完成遷建事宜。	同左。	未便採納。都市計畫法台灣省施行細則規定都市計畫保護區內寺廟之新建應以原有合法建築物拆除後之新建為限。	照鎮公所研析意見未便採納。	照花蓮縣政府核議意見。
逕2	花蓮縣玉里鎮公所 機1-1用地	1. 旨揭位置於本鎮玉昌段1456地號等13筆土地，目前都市計畫為機1-1用地，指定使用機關分別消防隊、圖書館、里辦公處、代表會等，因消防隊廳舍已遷至中城國小旁，原有廳舍也正由本所辦理撥用中。 2. 目前玉溪消防分隊位置(玉璞段1933地號等)，原住宅區變更為機關用地案，已列入本鎮玉里都市計畫第	本鎮玉里都市計畫機1-1用地，原指定使用機關消防隊已搬遷，請於相關都市計畫通盤檢討時，取消指定使用機關之相關規定，請鑒核。	予以採納。為增加機關用地使用彈性，故同意取消機關用地「機1-1」指定用途。	照鎮公所研析意見通過。	照花蓮縣政府核議意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
		<p>三次通盤檢討案(第23案)，也經本縣縣都委會小組審議通過，將列入「全縣公設地通盤檢討案」內。</p> <p>3. 消防隊已搬遷，新隊址也列入都市計畫變更案，請將指定使用機關部分刪除。</p>				
逕3	綠建築有限公司 玉里鎮玉璞段1841、1842、1843、1845、1846、1847、1847-1、1853、1853-1、1854、1855、1856、1856-1、1856-2地號	<p>1. 依據貴府「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」辦理。</p> <p>2. 本公司原建議為1852-1地號之6-59-8M道路取消震底路及兩側4M道路之劃設，改直通至忠孝路以求交通路型順暢，現因規劃條件變動，鑒請恢復原都市計畫狀態，原本公司陳情意見案作廢。</p>	<p>本有關花蓮縣玉里鎮玉璞段1841、1842、1843、1845、1846、1847、1847-1、1853、1853-1、1854、1855、1856、1856-1、1856-2地號等14筆土地，請維持原計畫辦理。</p>	<p>予以採納。本案已來文撤銷陳情(人陳編號：逕4案)，故維持花蓮縣都委會通過內容。</p>	<p>不予討論。理由：依鎮公所研析意見內容，本案已來文撤銷陳情。</p>	<p>照花蓮縣政府核議意見。</p>
逕4	綠建築有限公司 玉里鎮玉璞段1841、1842、1843、1845、1846、1847、1847-1、1853、1853-1、1854、1855、1856、1856-1、1856-2地號	<p>1. 依據貴府「變更玉里都市計畫(第三次通盤檢討)案」辦理。</p> <p>2. 現因規劃條件變動，鑒請續行原第三次通盤檢討之陳情內容，為1852-1地號之6-59-8M道路取消震底路及兩側4M道路之劃設，改直通至忠孝路以求交通路型順暢。</p>	<p>本有關花蓮縣玉里鎮玉璞段1841、1842、1843、1845、1846、1847、1847-1、1853、1853-1、1854、1855、1856、1856-1、1856-2地號等14筆土地，請維持第三次通盤檢討辦理。</p>	<p>予以採納。併人陳逕3案辦理。</p>	<p>不予討論。理由：依鎮公所研析意見內容，本案已來文撤銷陳情。</p>	<p>照花蓮縣政府核議意見。</p>
逕5	玉里鎮公所 民權街兩側道路及停車場用地	<p>1. 重新整頓民權路商業空間案地早期為大圳溝排水線，加蓋後規劃為5公尺停車場</p>	<p>變更道路用地及停車場用地為廣場兼停車場用地。</p>	<p>酌予採納。考量鎮公所安置攤商、道路系統連貫</p>	<p>照鎮公所研析意見通過。</p>	<p>照花蓮縣政府核議意見。(詳附件四圖、表)</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
		地，兩旁為各規劃9公尺道路用地，現況為玉里市中心主要車輛集中之停車空間；部分停車場用地部分為市場攤販使用，惟長期以來環境未妥善規劃，交通動線凌亂，人行空間欠佳，實有必要妥為重新整頓。 2. 塑造玉里市中心區良好之都市環境 玉里目前致力朝向觀光發展，為提升觀光遊憩品質，創造市中心區良好舒適之空間，故建議將民權街之沿街停車場及道路用地加以整合規劃，擬佈設良好之景觀傢俱，創造良好及富有特色之街道景觀。		性，建議保留南北向道路系統，並比照鳳林都市計畫、花蓮都市計畫之模式（東大門夜市），修正建議變更內容為「道路用地兼廣場使用」，變更後內容如圖2。		
逕6	玉里鎮公所	本鎮都市計畫住宅區、商業區容積率為全縣最低，建請依法調整。	同左。	酌以採納。納細計土管辦理。	照鎮公所研析意見通過。	照花蓮縣政府核議意見。
逕7	玉里鎮公所 土地：玉里鎮玉昌段1455、1456地號。 建物：玉里鎮玉昌段601-1、727-12建號。	1. 本案陳情土地與建物位於玉里都市計畫區內「機一一」機關用地，該機關用地作為消防局、代表會、社區活動中心、圖書館使用。 2. 陳情範圍原為花蓮縣消防局玉溪分局使用空間，現玉溪分局已	變更陳情範圍土地後續使用性質與高雄衛武營藝術文化中心性質相近，建議變更為社教用地。	予以採納。考量案地消防隊已搬遷，陳情範圍之公有地與地上物鎮公所已有完整再利用計畫，並取得用地管理機關	照鎮公所研析意見修正通過。 修正事項：因變範圍地籍呈不規則形，為提升土地利用，專案小組建議微調本變更案	照花蓮縣政府核議意見通過(詳附件五圖、表)。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所 研析意見	花蓮縣政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
		<p>搬遷，地上物閒置。</p> <p>3. 玉里玉昌段 1455 與 1456 地號所有權人分別為花蓮縣政府與中華民國，管理機關已完成撥用為玉里鎮公所。另玉昌段 601-1、727-1 建號建物所有權人均為花蓮縣政府，管理機關也都撥用為玉里鎮公所。</p> <p>4. 本所為配合「193 公共廳舍青年移住活化計畫」，現擬於既有空間設置藝術展演空間、藝術行政空間及駐地藝術家移住空間等，以期達到提昇在地藝術活力與活化閒置空間的目標，鼓勵青年洄游或吸引人才移居，並希望透過人才的進駐，能結合周邊藝術家、社區資源、推動藝術策展、社區關懷等工作，將老舊社區翻轉成為城市新亮點，同時建構優化、美好的城市</p>		<p>同意撥用文件，土地取得無問題。故配合地方發展與活化閒置土地及設施等原因，建議予以採納。</p>	<p>範圍，南側以玉里鎮玉昌段 1456 地號東南側端點至同段 1460 地號東北側端點連接；西側由同段 1454 及 1454-1 等 2 筆土地地籍線範圍以西微調變更為社教用地；同段 1455、1454 及 1454-1 東側地籍線以東之機關用地[機 1-1]變更為停車場用地 [停(九)]，且變更為社教用地之範圍內皆為公有土地，玉里鎮玉昌段 1455 地號權屬為花蓮縣，同段 1456、1454 及 1454-1 等 3 筆土地權屬為中華民國。</p>	
逕 8	莊○錦	計畫道路(2-3-15M)於	兼顧行車安全	併逕 16 案。	照鎮公所研	不予討論，惟請

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
	土地標示：玉昌地段 597-44地號等 門牌號：花蓮縣玉里鎮中華路168號	中華路與博愛路間之路段長年未開闢，鄰近亦已劃設有3-1-13M計畫道路銜接中華路、新興路與博愛路，故該路段(2-3-15M)無保留計畫道路之必要，開闢與順接亦會造成博愛路道路路口間距太短，影響通行之安全性與便利性，且現況地上物密集，道路取消亦不會影響其他地主權益。	及減少拆遷徵收開闢計畫道路之財政負擔，建議廢除計畫道路2-3-15M未開闢部分，利用現況既有道路中華路164巷(6-66-8M計畫道路)與新興路(2-3-15M西段)銜接，其餘部分則併同鄰近分區變更為住宅區，以為住宅區之完整性。		析意見通過。	縣政府納入細部計畫考量。
逕9	花蓮縣政府 花蓮縣玉里鎮玉昌段 666、667、667-1、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、674、746、747、748、748-1、752等地號土地。	陳情範圍地號市地重劃整體開發不具可行性，懇請鈞部予以錄案納入辦理中「變更玉里都市計畫第三次通盤檢討案」解除市地重劃開發附帶條件，並檢討為適宜分區。	變更玉里都市計畫(第二次通盤檢討案)變更編號第八號(範圍如陳情地號)，變更0.56公頃機關用地為附帶條件住宅區、停車場用地與兒童遊樂場用地，並規定採跨區市地重劃方式開發之分，現況地上物密集，且經本府市地重劃主管機關初步評估市地重劃平均總負擔計約186.82%(公共設施用地負擔約136.82%)，整體財務不具自償可行性。	予以採納。依陳情函所附花蓮縣地重劃主管機關評估資料，本案之平均總負擔已不具自償可行性。市地重劃平均總負擔大於45%，無論採公辦或自辦方式開發均須取地所有權人同意面積超過重劃區私人面積1/2以上方可辦理。	照鎮公所研析意見通過。	納入花蓮縣政府刻正辦理中之公共設施用地專案通盤檢討考量。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所 研析意見	花蓮縣政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
			(重劃評估如附件一)。	案整體開發均開闢道路。在財務不可行，參加重劃後，還需繳納地價差額。原地上物或地分配，土地所有人同意重劃之意願可達到市地重劃之門檻值。綜合考量，建議「都市計畫區處理方案」之對策三：採用降低容積率後解除限制開發之方式辦理。(住宅區建蔽率為60%，容積率為120%。變更內容如圖3)		
逕10	陳○安、游○子	1. 計畫道路 6-35-8M 路型與對向計畫道路 6-29-8M 未順接，不利行車出入。 2. 計畫道路 6-35-8M 南側圍原兒童遊樂場用地「兒三一」，於民國 78 年解編變更為住宅區，依附帶條件於 97 年完成擬定細部計畫，惟受限計畫道路 6-35-8M 尚未開闢且	為提高計畫開發可行性與地區整體發展效益，建議配合原兒童遊樂場用地「兒三一」附帶條件為住宅區，調整計畫道路 6-35-8M 之路型，以與對向計畫道路 6-29-8M 順	予以採納。 陳情 6-35-8M 計畫道路與整體開發區南側人行步道尚未取得開闢。 承上，考量現行計畫道路系統並未順接，產生三處 T 字型路口，影響用路安	照鎮公所研析意見通過。	為避免道路系統變更後，影響原面臨計畫道路土地所有權人權益，故未便採納；惟請縣政府納入細部計畫時考量。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所 研析意見	花蓮縣政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
		<p>暫無開闢計畫，使土地所有權人即便依循現行細部計畫之規定捐贈細部計畫範圍內公共設施用地，亦將造成計畫區東側部分土地欠缺出入道路，因而影響開發意願。</p> <p>3. 原「兒三一二」南側4M人行步道用地於原「兒三一二」變更為住宅區（附）後，已無實際需求，恐影響兩側住宅區指定建築線，且現況為生長狀況良好的樹群，包含兩棵高約10公尺之樟樹，依現行計畫執行恐無法維護既有重要綠色資源。</p>	<p>接，創造更完善之行車動線。</p> <p>建議解除原「兒三一二」南側4M人行步道用地，並配合週邊土地使用分區變更為住宅區。</p> <p>建議配合原兒童遊樂場用地「兒三一二」附帶條件住宅區整體開發，將原計畫道路6-35-8M北段與原「兒三一二」南側4M人行步道用地一併變更為附帶條件住宅區，併入原「兒三一二」整體開發區範圍，並納入原「兒三一二」細部計畫區一併檢討並配置公共設施用地，以及擬具具體公平合理之事業及財務計畫。</p>	<p>全，且玉里鎮公所刻正辦理「變更玉里都市計畫（原兒童遊樂場用地「兒三一二」變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）」作業。若整體開發區周邊道路系統不順暢又未開闢取得之影響下，鎮公所辦理之細部計畫檢討作業也將受限而降低開發可行性。</p> <p>建議本案陳情範圍土地比照「變更玉里都市計畫（原兒童遊樂場用地「兒三一二」變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）」附帶條件，納入該整體開發範圍，變更為住宅區，同時調整計畫</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所 研析意見	花蓮縣政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
				道路6-35-8M之路型，以與對向計畫道路6-29-8M順接。		
逕11	楊○方 土地標示：玉昌段1258、1361地號 門牌號：公正街9號 陳情人電話：0932-○○490 地址：花蓮縣玉里鎮啟模里公正街9號	玉昌段1361地號土地係屬玉里都市計畫範圍內未開闢之計畫道路，而毗鄰之分區-住宅區，現況已有一條通行多年之道路(公正街)，是以此計畫道路已無實際需求，且該基地現況已有建築物，是以懇請將該計畫道路分區變更為毗鄰之分區-住宅區，現況公正街變為計畫道路。	將未開闢之計畫道路變更為毗鄰之分區-住宅區，現況公正街變更為計畫道路。	酌予採納。玉里都市計畫於日據時代已發布，考量現況公正街產權公有，通行已達46年之久，保留地區發展紋理。6-16-8M現況建物密集開闢可行性低。	照鎮公所研析意見通過。	不予討論，惟請縣政府納入細部計畫考量。
逕12	曾○予 土地標示：花蓮縣玉里鎮玉昌段58地號	花蓮縣政府數十年來將本人之私有土地計畫徵收作為體育場用地，但皆未執行計畫併徵收。本人之此私有土地被規劃為公共設施用地，使本人在土地之使用上未能地盡其利，例如建設屋宅買賣等多種損失。	本人建議政府相關單位，撤除及變更此地號區域之計畫徵收，改為其他分區使用項目，例如商業、住宅、農業等之分區使用。	併報部核定變更案件第二案，變更為公園用地。	照鎮公所研析意見通過。	照花蓮縣政府核議意見。
逕13	仟吉鐵材有限公司(鄭俊土) 玉昌段222地號	有關本公司(仟吉鐵材有限公司)向財政部國有財產署標購地上權承租之土地(玉里鎮玉昌段222地號，租期105年8月1日至175年7月31日)，擬依設定目的申請建築房屋並向花	今悉玉里都市計畫(第三次)通盤檢討刻正內政部都市計畫委員會審議中，懇請於本次都市計畫通盤檢討時，變	酌予採納。考量本綠帶鄰計畫道路側後續開發利用時供車輛進出之必要性，建議比照「變更花蓮	照鎮公所研析意見徵定附帶條件修正通過。附帶條件：綠帶兼供道路使用部分，僅供工業區申	照花蓮縣政府核議意見(詳附件六圖、表)。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
		蓮縣政府都市計畫科申請建築線時，因承租土地與道路間夾有都市計畫之綠帶，經查不得為車輛通行之道路使用。	更“綠帶”為“綠帶兼供道路使用”，以解民瘼，如蒙所請，實感德便。	都市計畫(第三次通盤檢討)變更案件，變更部份綠帶為綠帶(兼供道路使用)。	請建築時設置出入通道使用。	
選14	曾○蘭 玉昌段 1460、1461、 1462等地號	1. 經查陳情人所有玉里鎮玉昌段1461、1462等地號、陳情人承租玉里鎮玉昌段1460地號，使用分區編做作為住宅使用。(如附租約影本、所有權狀影本) 2. 復查陳情人住宅左側之玉里鎮玉昌段1459地號現在亦為住宅使用，右側之玉里鎮玉昌段1463地號現為基督教倫禮堂使用。 3. 又查後方玉里鎮玉昌段1455等地號，之前為花蓮縣消防局防災救護第三大隊玉溪分隊使用之舊址，已因位於斷層帶搬遷至忠孝街。 4. 據此，陳情人所有玉里鎮玉昌段1461、1462等地號、陳情人承租玉里鎮玉昌段1460地號，目前基地不大，又位於斷層帶上，已無機關使用之	花蓮縣玉里鎮玉昌段1460、1461、1462等地號，使用分區陳情調整為「住宅用地」。	不予採納。案地為機關用地「機一」。本案屬公展變更編號第11案變更內容，經花蓮縣都市計畫委員會第114次大會決議納公設通檢辦理。	照鎮公所研析意見納公設通檢辦理。	照花蓮縣政府核議意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
		可能，建請使用分區調整變更為「住宅使用」，以利陳情人規劃使用。				
逕15	廖○紅 玉昌段1774地號	1. 本案土地及周邊毗鄰土地，於民國62年實施都市計畫，編為公共設施保留地前，地上已有房屋，並供住宅使用。若將來做為停車場使用，勢必拆除房屋，將對土地所有權人造成生命財產之損害。 2. 編為停車場用地之總面積，在規劃上，停車格數量有限，供附近居民停放即已飽和，根本無法實際提供其他車輛使用。	擬另擇市場南邊空地或閒置廣場，規劃停車場用地，才不致於造成土地所有權人拆除房屋無定所之命運。公有非公用土地，應儘量釋出，辦理公有非公用土地交換。 應回復原住宅區或商業區使用。	不予採納 案地為停車場用地「停車」。 本案屬公展變更編號第12案變更內容，經花蓮縣都市計畫委員會第114次大會決議納公設通檢辦理。	照鎮公所研析意見納公設通檢辦理。	照花蓮縣政府核議意見。
逕16	花蓮縣政府 中華路100~124號；162~170號之路段、仁愛路一段85~103號之路段、仁愛路一段83巷、信義路35~58號之路段、廉明街	已開闢供公眾通行之現況道路，應配合現況之土地使用狀態，就都市計畫內之街廓劃設規模、交通系統(路網配置)、消防救災動線及現況已供通行出入之必要性需求等面相，重新檢視並調整此類現有道路之合理土地使用分區，以符合都市計畫之合理及務實性。	土地使用分區由「住宅區」變更為「計畫道路用地」。	酌予採納 玉里都市計畫於日據時代已發布，計畫區內多處現況道路通行已達60餘年，產權多屬公有。為保留地區發展之紋理(老街、習慣、老樹等)建議變更內容如下： (1) 中華路100~124號變更圖如圖6-1。(2) 中華路162~170號變更圖如圖6-2。(3) 仁愛路一段85~103號變	照鎮公所研析意見通過。	不予討論，惟請縣政府納入細部計畫考量。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
				更內容圖6-3。(4)仁愛路一段83巷變更內容如圖6-4。(5)信義路35-58號變更內容如圖6-5。(6)廉明街變更內容如圖6-6。		
逕17	財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處 玉昌段223地號	花蓮縣玉里鎮玉昌段222地號國有土地使用分區為工業區，因招標設定地上權於仟吉鐵材有限公司，該公司為建築房屋申請建築線指定時，因上述土地與道路間夾有使用分區為綠地之玉昌段223地號土地而無法辦理，爰此惠請貴府於都市計畫通盤檢討時變更為綠地兼道路用地，以利土地有效利用且促進地方經濟之建設。	請錄案研處於都市計畫通盤檢討時變更為綠地兼道路用地。	併逕13案。	併逕13案。	併逕13案。
逕18	玉里鎮公所 土地：玉里鎮神社段91、94地號等機九、機十機關用地。	1. 玉里鎮位處花東縱谷花蓮與台東中心位置，且玉里鎮又有東部主要交通幹線北迴鐵路設置的玉里車站（花蓮與台東之間唯一一等站）。透過鐵路以及省道台9、台11、台30等所建構便捷的交通路網，區位條件與交通條件良好。 2. 依「東部永續發展綱要計畫」之發展定	維持機九、機十機關用地，但取消指定用途。	酌予採納。機九、機十機關用地目前已閒置，且原用地機關已表明無繼續使用計畫。用地需求機關縱管處代表表示經現地勘查本案基地位置靠近車站與市中心，區位與	照鎮公所研析意見通過。	考量本案需地機關(交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處)並未提出使用計畫，故併變更內容明細表新編號第四案討論；如該管理處未來確實有使用需求時，另循都市

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所 研析意見	花蓮縣政府 研析意見	專案小組 初步建議意見
		<p>位，玉里屬於次要核心發展區，另依「花蓮縣綜合發展計畫(第一次修訂)」之計畫內容，玉里生活圈包括瑞穗鄉、玉里鎮、卓溪鄉與富里鄉等四個鄉鎮，玉里可藉由整合縱谷及海岸軸帶周邊資源，串連花蓮及台東兩個主要發展核心觀光區域資源，強化整體觀光發展網絡，作為次核心之觀光度假城鎮。</p> <p>3. 目前交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處位於花蓮縣瑞穗鄉，交通條件欠佳。而玉里都市計畫區內機九與機十機關用地已閒置多時，且產權主要為公有，現況又有條件良好之植生群。本鎮已於106年10、11月間密集與縱管處討論協商，經評估後縱管處已明確表示考量對觀光遊客服務之便捷性，並呼應上位計畫有關發展定位內容，希望遷址至玉里都市計畫區內機九與機十機關用地現址。</p>		<p>基地條件良好。且預計爭取預算興闢主題遊憩設施管(如地震教育中心)，強化東部觀光遊憩之發展與本鎮發展定位相契合。</p> <p>為增加後續利用彈性，建議取消指定用途。惟考量加速後續審議時程，並參考都市計畫審議慣例，請縱管處於會後提供使用計畫，供後續委員會審議參考。</p>		計畫程序辦理
逕19	林務局花蓮	案地為本處管經管機關	案地長久以來	酌予採納	照鎮公所研	照花蓮縣政府核

附件四 109年5月26日內政部都市計畫委員會第969次會議紀錄

(29/33)

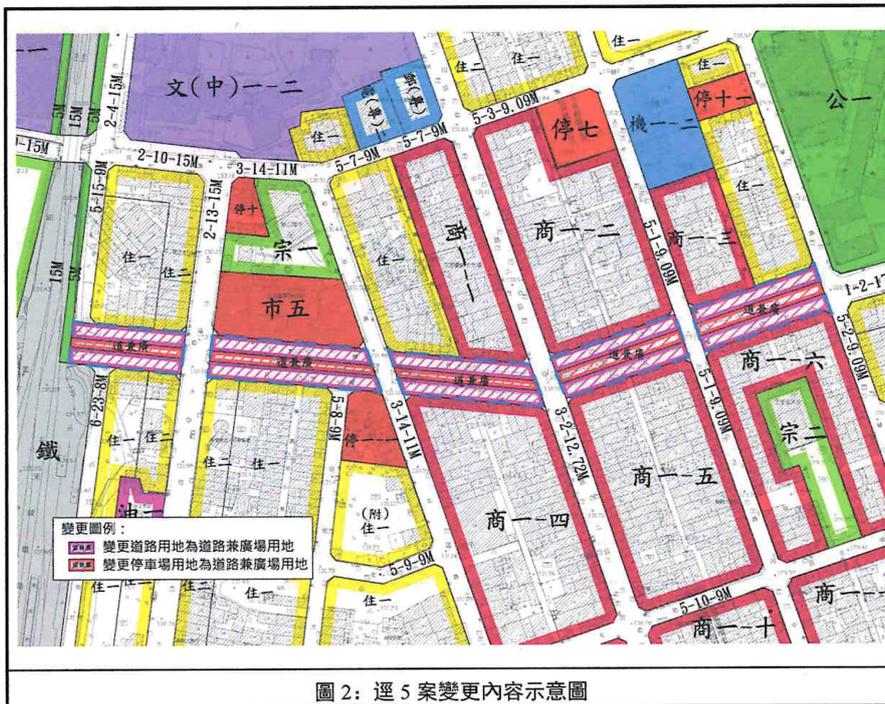
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
	林區管理處 土地：玉昌段 1534-11地號。	用地，業經指定供花蓮縣警局玉里分局及玉里戶政事務所使用。 本處已依規通知上開機關辦理撥用，玉里戶政事務所業函復已另覓土地蓋竣辦公廳舍，無須撥用用地，且玉里分局迄今尚未函復。	劃設為機關用地供玉里警分局及玉里戶政事務所使用，迄今未予使用。本案既經玉里戶政事務所表示無使用需求，玉里分局亦未表示使用需求意見，請解除該地指定對象及用途，以符合土地使用現況。	陳情案地屬編號「一-五」機關用地，並指定用途供「警分局」與「戶政事務所」使用。考量增加機關用地使用彈性，建議取消指定用途。	研意見通過。	議意見。
逕20	吳○成里長	打通規劃興國路以東光復路一帶道路通盤檢討	建議在都市計畫通盤檢討時將興國路以東農業區中規劃東西向道路，以利未來道路開闢。(因目前無東西向道路直通防汛道路，不利救災)。	未便採納。 1. 本案經查計畫區內與防汛道路已有3條現況道路可供連結，且計畫區內興國路(台9線)東側至秀姑巒溪之間，現況為農業區，居住密度低，應無新闢計畫道路之必要。 2. 本陳情案之範圍如圖六，若沿光復路新增道路連接至防汛道路，將涉及非都市土地之變更，已非本案之通盤檢討之範圍，故不採納。 3. 若交通或水利主管機關確有變更之需求，可另尋都市計畫程序辦理變更。	照鎮公所研析意見未便採納。	照花蓮縣政府核議意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	玉里鎮公所研析意見	花蓮縣政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕21	仁愛加油站有限公司 代表人：王○逸 一、土地標示： 花蓮縣玉里鎮玉璞段1699-0000地號土地共1筆 二、門牌號： 花蓮縣玉里鎮中城里忠孝路15-10號	1. 因花蓮縣南區加油站近年來增設加油站眾多，如本鎮台9線上已設立： 1. 大禹里大禹加油站、2. 大禹里瑞玉加油站、3. 大禹里美得加油站、4. 本公司忠孝加油站、5. 本公司信義加油站、6. 台灣中油玉里加油站，共計6站。 2. 本次陳情忠孝加油站於78年4月開幕至今鎮內鄰近已增加六座加油站不含北上瑞穗及南下富里之加油站，呈現明顯飽和與競爭激烈之實情與經營窘境，業績滑落及辦隨著環保意識抬頭、節能減碳趨勢等因素，本忠孝站業已停止營業，該土地玉璞段1699地號土地已無加油使用亦無營運及囤積油料使用之事實，本陳情事由懇請鈞府及各位先進委員提供意見。	本次陳情土地標的之分區使用為加油站專業區原所設置之忠孝加油站已無營運及供應油料使用，懇請同意納入變更事宜，以活化土地之利用。	建議酌予採納。 經查忠孝加油站座落之玉璞段1699地號土地於62年擴大玉里都市計畫時劃定為加油站用地，後於78年第一期公設保留地專案通檢時變更為加油站專用區。若該加油站已無營運計畫建議變更為鄰近分區-農業區。	照鎮公所研析意見通過。	不予討論。 陳情人建議事項語意未明。

附件四

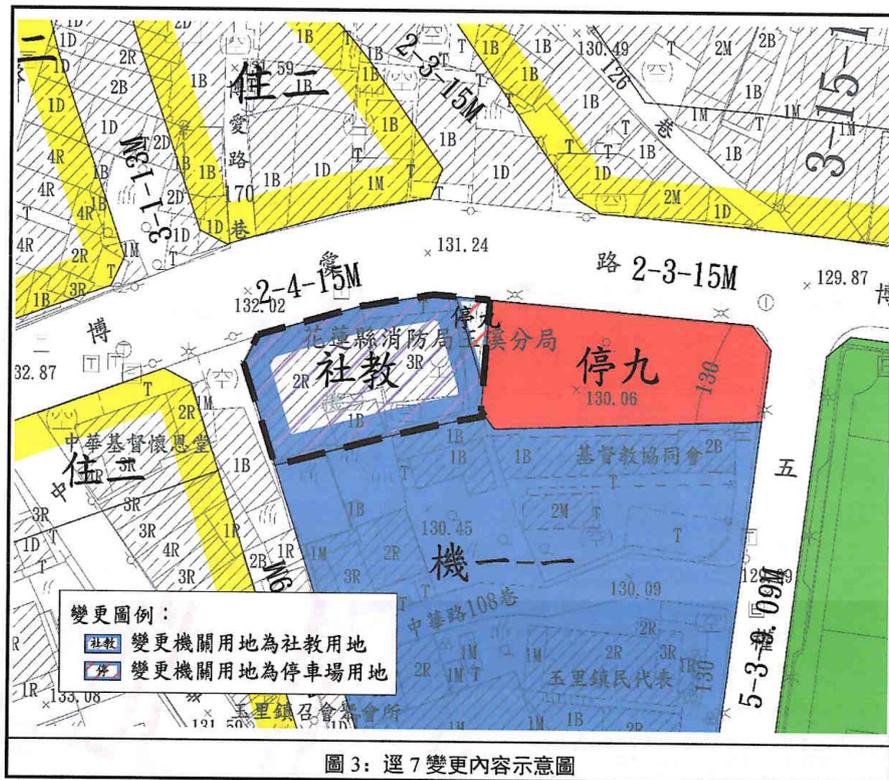
逕5案變更面積表

編號	變更內容	
	原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)
逕5	「停一-三」停車場用地(0.04)	道路兼廣場用地(0.04)
	「停一-四」停車場用地(0.07)	道路兼廣場用地(0.07)
	「停一-五」停車場用地(0.05)	道路兼廣場用地(0.05)
	「停一-六」停車場用地(0.05)	道路兼廣場用地(0.05)
	「停一-七」停車場用地(0.05)	道路兼廣場用地(0.05)
	道路用地(0.68)	道路兼廣場用地(0.68)



附件五、逕7案變更面積表

編號	變更內容	
	原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)
逕7	「機一」機關用地(代表會、消防隊、圖書館、社區活動中心)(0.07)	社教用地(0.07)
	「機一」機關用地(代表會、消防隊、圖書館、社區活動中心)(0.00)(略計38㎡)	「停九」停車場用地(0.00)(略計38㎡)



附件六、逕13案建議變更面積表

編號	變更內容	
	原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)
逕13	綠帶(0.32)	綠帶兼供道路使用(0.32)

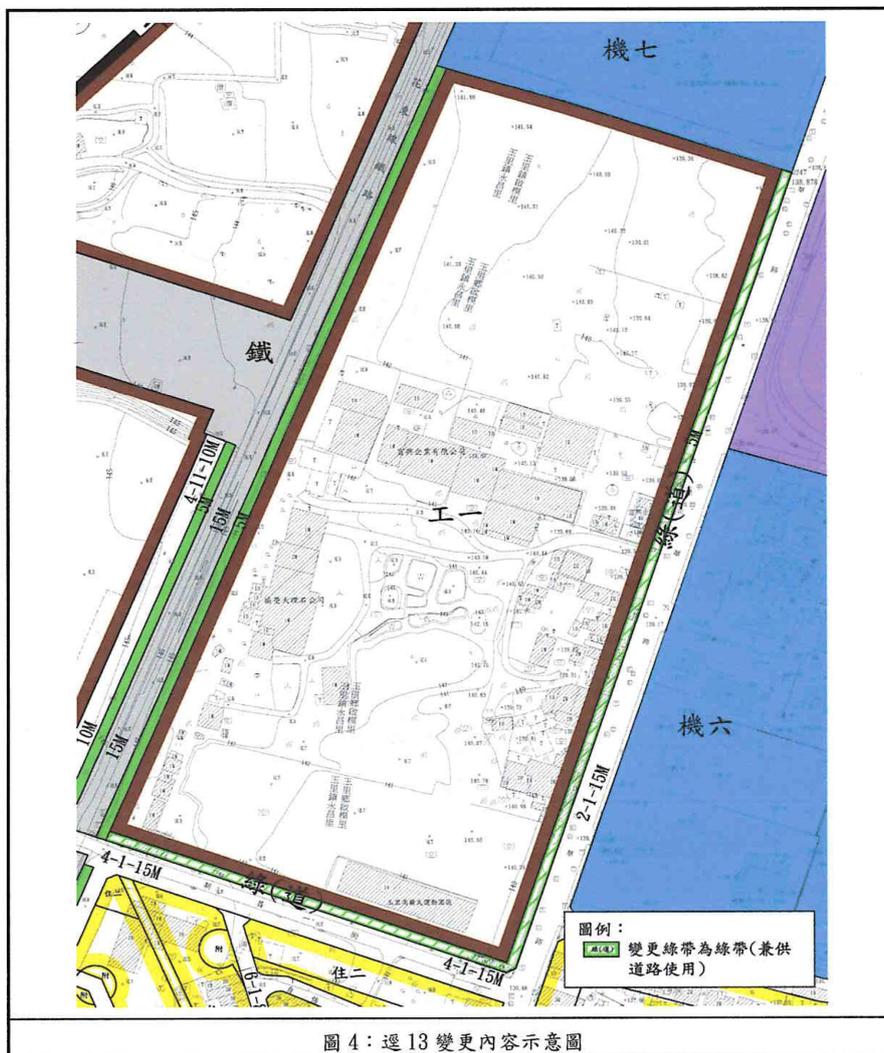


圖4：逕13變更內容示意圖

八、散會：中午12時15分。

變更玉里主要計畫 (第三次通盤檢討)書

隊長

複校

承辦人

擬定機關：玉里鎮公所

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國一〇二年七月

修訂時間：中華民國一〇三年八月

中華民國一〇五年三月

中華民國一〇七年十一月

中華民國一〇九年七月