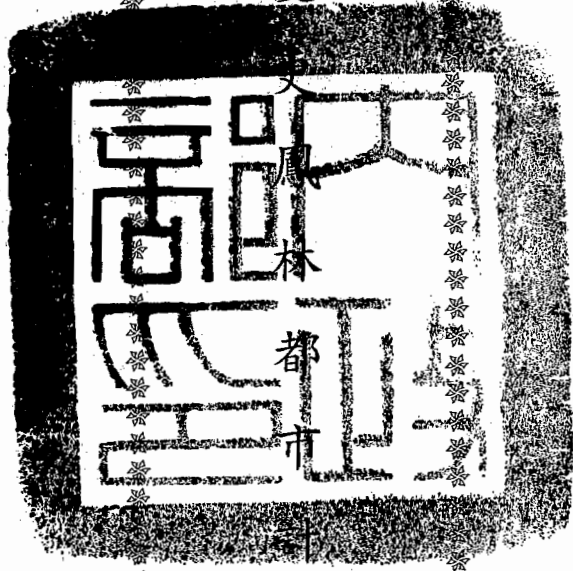
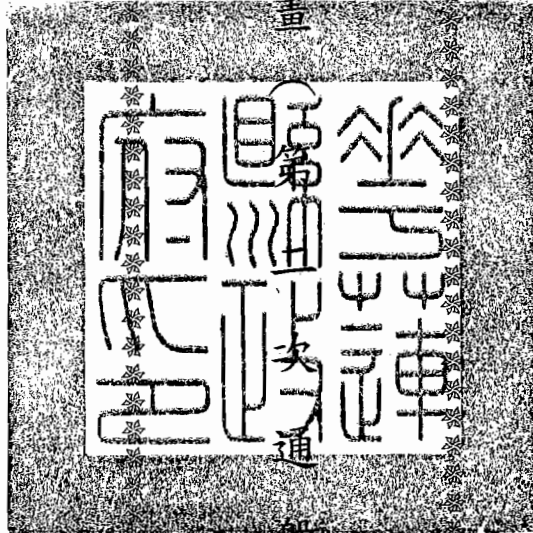


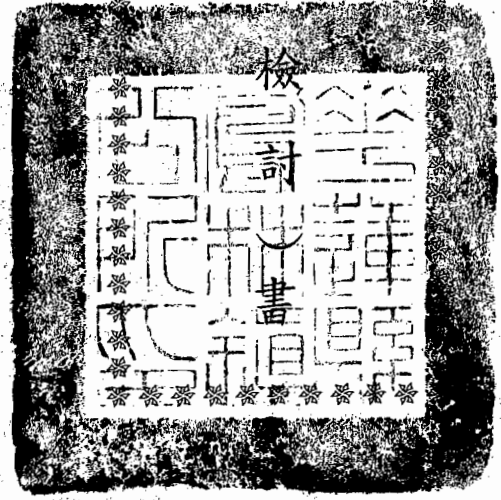
變



畫



盤



鳳林鎮公所
中華民國八十九年元月

花蓮縣政府變更都市計畫審核摘要表

項 目		說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更鳳林都市計畫(第二次通盤檢討)案	鎮 級	鳳林鎮都市計畫委員會八十四年三月十七日及八十四年四月十四日會議審查通過
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條	縣 級	花蓮縣都市計畫委員會八十五年一月十一日至八十五年二月十日會議審查通過
變更都市計畫機關	鳳林鎮公所	省 級	台灣省都市計畫委員會八十六年七月二十三日第五三三二次會議、八十七年五月二十日第五五二次會議、八十七年十二月二十日第五六九次會議及八十八年三月十七日第五七四次會議審查通過
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	鳳林鎮公所	詳人民及團體陳情意見綜理表	
本案公開展覽之起迄日期	公告：自民國八十二年五月十五日至八十二年六月十九日 公開展覽：自民國八十二年六月十九日至八十二年七月四日 公開說明會：民國八十四年七月四日於鳳林鎮公所		
人民團體對本案之反映日期			
本案提交各級都市計畫委員會審核結果			



第一章 原有計畫概要

壹、實施經過

鳳林都市計畫於民國四月七日樹立，民國四十四年八月十九日經內政部核定公布繼續實施，民國六十六年十一月二十一日公告實施擴大修訂都市計畫，分別於七十二及七十九年各辦理一次公共設施通盤檢討，並於八十年十二月五日發布實施第一次通盤檢討，迄今已近三年，其間並未辦理個案變更。

表一 鳳林都市計畫歷次變更一覽表

貳、計畫範圍及計畫年期

計畫範圍東至大榮一村邊緣農路，南至林田圳幹線及第二支線，西至林田圳第一支線，北至大仁路以北約三三〇公尺農路。計畫面積合計約三二〇・〇〇公頃。
計畫年期自民國六十六年至九十年，共計二十五年。

參、計畫人口及密度

計畫人口一三、五〇〇人，居住密度每公頃約二九〇人。

肆、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，劃設為一個住宅鄰里單元，並劃設商業區、工業區、文教區、倉儲區、保存區、農業區等土地使用分區。

表一 鳳林都市計畫歷次變更一覽表

填製日期：83年3月

編號	編 更 內 容	省府核准日期文號	發布實施日期文號
1.	變更鳳林都市計畫 (第一次通盤檢討)	80.11.28.八十府建四 字第一七六二五一號	80.12.5.八十府劃字 第一一七四一一號

註：本表所列者係以前一次通盤檢討核定發布實施後之資料為準。

伍、公共設施計畫

劃設國小二所，國中一所，兒童遊樂場七處，公園一處，市場二處，機關十四處，加油站一處，停車場六處，車站用地一處，綠帶及溝渠等。

陸、交通系統計畫

鐵路用地係依現有花蓮鐵路路線及場站酌予劃設外；道路則劃設聯外道路五條分別通往花蓮、玉里、大榮二村、山興里及自來水源地。另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道、園道等。

- 圖一 現行鳳林都市計畫示意圖
表二 鳳林都市計畫本次通盤檢討前土地使用面積分配表

第三章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於鳳林鎮公所所在地，其範圍東至大榮一村邊緣農路，南至林田圳幹線及第二支線，西至林田圳第一支線，北至大仁路以北約三三〇公尺農路。計畫面積共計三二〇・〇〇公頃。

貳、計畫年期

以民國九十九年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為一三、五〇〇人，居住密度每公頃約二九〇人。

肆、土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元。住宅區面積共計四一・〇二公頃。另依聚落間發展特性之差異，將一號道路東側農村聚落發展型態之大榮一村內之住宅區劃分為住一，其餘市街型態之住宅區則劃分為住二。

二、商業區

劃設社區中心商業區及鄰里商業區（位於大榮一村內）各一處，面積合計四・八三公頃。

三、工業區

劃設工業區一處，面積七·九三公頃，並指定為乙種工業區。

四、倉儲區

劃設倉儲區一處，面積〇·六七公頃。

五、文教區

劃設文教區一處，面積〇·五五公頃，以供文教機關使用為主。

六、宗教專用區

劃設宗教專用區二處，面積〇·二二公頃。

七、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積二〇〇·五七公頃。

伍、公共設施計畫

一、機關用地

共劃設機關用地十四處，其中機一供鎮民代表會、郵局、戶政事務所、自來水公司等使用，機八供電信局、警察分局等使用，機十供警分局使用，其餘均供各該用地現行使用機關使用。面積合計三·七二公頃。

二、學校用地

(一) 國小用地

共劃設國小用地二處，面積合計五·三一公頃。

(二) 國中用地

劃設國中用地一處，面積三·〇二公頃。

三、公園用地

劃設公園一處，面積二·五四公頃。

四、兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場七處，面積合計一·五一公頃。

五、零售市場用地

劃設零售市場二處，面積〇·四八公頃。

六、加油站用地

劃設加油站用地一處，面積〇·二〇公頃。

七、綠帶

劃設綠帶七處，面積合計三·〇七公頃。

八、車站用地

劃設車站用地一處，面積〇·二〇公頃。

九、停車場用地

劃設停車場六處，面積〇·九七公頃。

十、溝渠用地

劃設溝渠一處，面積〇·〇八公頃。

十一、河道用地

劃設河道一處，面積〇·五一公頃。

陸、交通系統計畫

一、道路

(一) 聯外道路

1. 聯外主要道路

劃設(一)號道路(台九號省道)為本計畫區之聯外主要道路，南往玉里，北通花蓮，計畫寬度三十公尺。

2. 聯外次要道路

- (1) 二號道路為本計畫區向東往大榮二村之聯外次要道路，計畫寬度十五公尺。
- (2) 四號道路為本計畫區向東往北林里及山興里之聯外次要道路，計畫寬度十五公尺。
- (3) 三號道路為本計畫區向西通往自來水源地之聯外次要道路，計畫寬度十二公尺。
- (4) 六號道路為本計畫區通往西面農村聚落之聯外道路，計畫寬度十二公尺。

(二) 區內道路

配設區內次要道路七條，計畫寬度分別為二十公尺、十五公尺及十二公尺；並配設服務道路以架構完整之道路系統，其計畫寬度分別為十五公尺、十二公尺、十公尺、九公尺、八公尺及六公尺等。另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

二、園道

劃設園道二條，其中園道(一)自公園向北至鐵路用地，計畫寬度二十公尺；園道(二)自公園向南至一號道路，計畫寬度三十公尺。

三、鐵路

配合鐵路局東線鐵路用地計畫，劃設鐵路用地，計畫面積一〇·三八公頃。

表七 變更鳳林都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表

表八 變更鳳林都市計畫(第二次通盤檢討)前後土地使用面積對照表

表九 變更鳳林都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

表十 變更鳳林都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號明細表

表七 變更鳳林都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分面積統計表

編號	案項	號日	變更部分面積統計表										合計		
			一	二	三	四	五	六	七	八	九	十			
住宅區	住	變一		變二	變三	變四	變五	變六	七 人 22	八 綜 10-7	九 人 15	十 逾 1 人	十一 變七	十二 綜一	-0.17
商業區	商					-0.20		-0.09	-0.08						-0.20
工業區	工														
文教區	文							+0.09							+0.09
倉儲區	倉														
農業區	農		-0.06								-0.10	-0.51			-0.67
保存區	保										-0.12				-0.12
宗教專用區	宗									+0.12	+0.10				+0.22
機關用地	機		+0.06				+0.20								+0.26
國小用地	國								-0.03						-0.03
公園用地	公														
零售市場用地	零														
停車場用地	停														
車站用地	車														
			於機一增列可供戶政事務所使用。												
			於機五增列可供鎮公所使用。												
			增訂土地使用分區管制要												
			調整計畫目標年至民國九十九年。												
													+0.07		

單位：公頃

續表七 變更鳳林都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分面積統計表

單位：公頃

編號	案項	號目	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	合計
			變一	變二	變三	變四	變五	變六	人 22	綜 10-7	人 15	逾 人 1	變七	綜一	
	兒童遊樂場地														
	加油站用地														
	綠帶					-0.07									-0.07
	溝渠用地														
	河道用地											+0.51			+0.51
	人行步道用地								-0.02						-0.02
	園道用地														
	道路廣場用地								+0.13						+0.13
	鐵路用地														
	合計														0

註：『+』表示增加面積，『-』表示減少面積。

表八 變更鳳林都市計畫(第二次通盤檢討)前後土地使用面積對照表

面積單位：公頃

項 目	現行都 市計畫 面 積	通盤檢 討增減 面 積	通 盤 檢 討 後			備 註	
			面 積	百分比 (1) %	百分比 (2) %		
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	41.19	-0.17	41.02	34.57	12.82	
	商 業 區	5.03	-0.20	4.83	4.07	1.51	
	工 業 區	7.93		7.93	6.68	2.48	
	文 教 區	0.46	0.09	0.55	0.46	0.17	
	倉 儲 區	0.67		0.67	0.56	0.21	
	農 業 區	201.24	-0.67	200.57	—	62.68	
	保 存 區	0.12	-0.12	0	—	0.00	
	宗 教 專 用 區	0	0.22	0.22	0.19	0.07	
	小 計	256.64	-0.85	255.79	—	—	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	3.46	0.26	3.72	3.14	1.16	
	國 小 用 地	5.34	-0.03	5.31	4.47	1.66	
	國 中 用 地	2.95	0.07	3.02	2.55	0.94	
	公 園 用 地	2.54		2.54	2.14	0.79	
	零 售 市 場 用 地	0.48		0.48	0.40	0.15	
	停 車 場 用 地	0.97		0.97	0.82	0.30	
	車 站 用 地	0.20		0.20	0.17	0.06	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.51		1.51	1.27	0.47	
	加 油 站 用 地	0.20		0.20	0.17	0.06	
	綠 帶	3.14	-0.07	3.07	2.59	0.96	
	溝 渠 用 地	0.08		0.08	0.07	0.03	
	河 道 用 地	0	0.51	0.51	0.43	0.16	
	人 行 步 道 用 地	0.04	-0.02	0.02	0.02	0.01	
	園 道 用 地	3.08		3.08	2.60	0.96	
	道 路 廣 場 用 地	28.99	0.13	29.12	24.54	9.10	
鐵 路 用 地	10.38		10.38	8.75	3.24		
小 計	63.36	0.85	64.21	—	—		
合 計(1)	118.76	-0.1	118.66	100.00	—	都市發展用地	
合 計(2)	320.00	0	320	—	100.00	計畫總面積	

三十一

註：1.(1)都市發展用地面積。

2.(2)表計畫總面積。

3.(3)表內面積應以依據核定圖實施分割測量面積為準。

表九 變更鳳林都市計畫(第二次通盤檢討)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)	0.51	文中北側	供鎮民代表會、戶政事務所、郵局、自來水管理處等單位使用
	機 (二)	0.47	文中東南側	供鳳林警分局使用
	機 (三)	0.29	文中東側	供鎮公所使用
	機 (四)	0.10	公園南側	供衛生所使用
	機 (五)	0.12	文中東側	供鎮公所及農田水利會使用
	機 (六)	0.33	文中東側	供電信局使用
	機 (七)	0.12	公園西側	供農會使用
	機 (八)	0.27	文中西側	供電信局及警分局使用
	機 (九)	0.20	文小(一)南側	供林務局工作站使用
	機 (十)	0.18	文中東南側	供警分局使用
	機(十一)	0.26	公園東側	供地政事務所使用
	機(十二)	0.19	公園東側	供消防隊使用
	機(十三)	0.20	鐵路用地西側	供台電公司使用
	機(十四)	0.73	文中東南側	供地方法院使用
	小 計	3.72		
國民小學地 用 地	文小(一)	3.84	加油站北側	供鳳林國小使用
	文小(二)	1.47	公園北側	供鳳仁國小使用
	小 計	5.31		
國民中學地 用 地	文 中	3.02	機(一)南側	供鳳林國中使用
零售市場地 用 地	市 (一)	0.34	公園南側	供第二零售市場使用
	市 (二)	0.14	停(四)西側	
	小 計	0.48		
停 車 場 地 用 地	停 (一)	0.20	文中西側	
	停 (二)	0.17	文中西側	
	停 (三)	0.14	文中北側	
	停 (四)	0.08	大榮一村內	
	停 (五)	0.19	公園北側	
	停 (六)	0.19	公園北側	
	小 計	0.97		

續表九 變更鳳林都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
公園用地	公(一)	2.54	文中東北側	
兒童遊樂 場 用 地	兒(一)	0.31	機(三)北側	
	兒(二)	0.20	文中東側	
	兒(三)	0.20	文小(二)西側	
	兒(四)	0.20	倉儲區南側	
	兒(五)	0.20	文小(一)東側	
	兒(六)	0.20	停(四)東北側	
	兒(七)	0.20	市(二)西南側	
	小 計	1.51		
車站用地	站	0.20	文中西側	
加 油 站 用 地	油	0.20	文小(一)南側	
溝 渠 用 地		0.08	公園西側	
綠 帶	綠(九)	0.35	機(九)東側	
	綠(十)	0.22	機(九)南側	
	綠(十一)	0.34	機(九)西側	
	綠(十二)	0.60	鐵路用地西側	
	綠(十三)	0.54	鐵路用地西側	
	綠(十四)	0.62	鐵路用地西側	
	綠(十五)	0.40	鐵路用地西側	
	小 計	3.07		
鐵路用地		10.38		
道路廣場		29.12		
園 道	園	3.08		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表十 變更鳳林都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號明細表

道路層級分類		編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點	備註	
聯外主要道路		(一)	30	3,030	自計畫區北界至南界	台九號省道	
次要道路	區內道路	(二)	15	1,155	北自文小(二)南至兒(五)		
	聯外道路	(三)	15	1,110	西至(二)號道路至計畫區東界		
	聯外道路	(四)	15	1,020	西自(八)號道路至計畫區東界		
	區內道路	(五)	15	710	自(八)號道路至(六)號道路		
	區內道路	(八)	12	1,620	自(一)號道路至(一)號道路		
	區內道路	(土)	12	120	東自八號道路西至火車站		
	區內道路	(酉)	20	175	西自八號道路至東園道(二)		
	聯外道路	(亥)	9	575	東自(二)號道路至計畫區西界		
	服務道路	區內道路	(六)	15	70	西自(八)號道路東至(二)號道路	
		區內道路	(七)	15	60	西自(八)號道路東至(一)號道路	
區內道路		(九)	12	495	北自(一)號道路南至公園		
區內道路		(十)	12	335	東自(八)號道路西至工業區		
區內道路		(土)	9	90	西自(二)號道路東至(九)號道路		
聯外道路		(圭)	12	750	東自(八)號道路西至計畫區西界		
區內道路		(古)	11	60	西自(八)號道路東至(二)號道路		
區內道路		(五)	10	255	自(六)號道路至(七)號道路		
聯外道路		(六)	10	255	自(六)號道路至(七)號道路		
區內道路		(七)	10	1,050	西自(一)號道路東北至(四)號道路		
路	區內道路	(六)	10	440	自(四)號道路至(七)號道路		
	區內道路	(九)	9	575	北自公園南至(一)號道路		

續表十 變更鳳林都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號明細表

道路層級分類		編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點	備註
服 務 道 路	區內道路	(一)	9	210	東自加油站西至鐵路用地	
	區內道路	(二)	11	60	西自(六)號道路東至(二)號道路	
	區內道路	(三)	10	255	西自(八)號道路東至(二)號道路	
	區內道路	(四)	10	1,050	西自鐵路用地東至(九)號道路	
	區內道路	(五)	12	440	西自(九)號道路東至(一)號道路	
	未編號	8或6		7,310		
人行步道			4	50		
園 道	區內道路	園(一)	20	210	西自鐵路用地東南至公園	
	區內道路	園(二)	30	193	北自公園南至(一)號道路	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

圖四 變更鳳林都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖

柒、土地使用分區管制

依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定，增訂土地使用分區管制要點，以促進土地之合理利用及維護生活環境品質，其中住宅區部分，係依聚落間發展特性之差異性，將一號道路東側農村聚落發展型態之大榮一村內之住宅區劃分為住一，其餘市街型態之住宅區則劃分為住二，並依據發展型態採差別容積管制。土地使用分區管制要點參見附錄。

捌、分期分區發展計畫

本次檢討為使計畫區能循序發展，故配合實際發展趨勢及地方財力負擔，訂定分期分區發展計畫。而本計畫區因都市規模不大，且住宅區、商業區及公共設施等都市發展用地係以既有之規模整理規劃而成，並無新住宅社區之計畫型態，故除已發展區外，餘均規劃為優先發展區。其中第一期已發展區發展年期自民國八十三年至八十六年，第二期優先發展區自民國八十七至民國九十九年。發展分區劃分地區、種類與原則如左：

一、實施發展分區之範圍：包括住宅區、商業區、工業區及公共設施用地等都市發展用地。

二、劃分種類則：

(一)第一期（已發展區）：計畫區內現有聚落，以街廓為單位，其使用率達八十%以上者，或相關公共設施建設完成地區。

(二)第二期（優先發展區）：第一期已發展區以外之都市發展用地，均劃為優先發展區。

圖五 變更鳳林都市計畫（第二次通盤檢討）分期分區發展示意圖

玖、事業及財務計畫

本計畫尚未闢建之公共設施，其事業及財務計畫如表十一。

表十一 變更鳳林都市計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表