

# 擬定吉安都市計畫 (住一住宅區)細部計畫書

擬定機關：吉安鄉公所  
中華民國九十三年八月

# 花蓮縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	擬定吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17 條
擬定都市計畫機關	吉安鄉公所
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見 自 88.02.24 88.03.25 公告 30 天
	公 開 展 覽 90.05.03 90.06.02 公開展覽 30 天 刊登於更生日報 92.06.26 92.07.25 公開展覽 30 天 刊登於聯統日報
	說 明 會 90.05.15 於吉安鄉公所舉行 91.06.28 29 於吉安鄉北昌社區活動中心舉行 92.07.03 於勝安宮舉行
人 民 團 體 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級 90.03.14 會議審議通過
	縣 級 90.11.29 第 103 次會議審議通過 91.06.04 第 104 次會議審議通過 92.05.14 第 105 次會議審議通過 92.10.23 第 106 次會議審議通過 93.06.18 第 109 次會議審議通過

## 壹、緣起

本計畫區原係花蓮縣政府 86.12.17 發布實施「變更吉安都市計畫（第三次通盤檢討）」變更內容明細表編號十三，指定應擬定細部計畫地區。該變更案係為：一、為配合實際發展狀況及維護現有合法工廠之權益。二、為避免造成將來擬定細部計畫及執行之困難，在細部計畫及整體開發未完成前，訂定住一住宅區，予以從嚴管制。故將本計畫之原乙種工業區變更為住一住宅區，並以附帶條件：一、應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地並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。二、擬定細部計畫時，應依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理，且對於現有合法工廠應妥善處理。

本區細部計畫草案規劃完成後，經吉安鄉都市計畫委員會於 90.3.14 審議通過，再經花蓮縣都市計畫委員會於 90.11.29 第 103 次大會修正通過。後因都市計畫法令修改及民眾緊急陳情，要求將本計畫區恢復為工業區。花蓮縣政府於 91.6.04 再提縣都委會第 104 次大會決議：「咸認為本計畫區位於花蓮中心地區，不宜恢復為工業區，請縣政府準備各種可能建設開發方案等相關資料，儘速與當地居民、意見領袖辦理座談會及說明會、民意調查後，再提會審議」。花蓮縣政府遂於 91.6.28 29 假北昌活動中心辦理說明會並聽取民眾意見，並於 91.11.28、92.1.27、92.5.5、92.5.12、92.7.23、92.8.11 召開縣都委會專案小組第 4、5、6、7、8、9 次會討論，並依據內政部 91.7.16 函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」修訂開發方式為開發許可或自辦重劃，經縣都委會 92.5.14 第 105 次大會、92.10.23 第 106 次大會修正通過。再報經內政部都市計畫委員會 93.2.12 專案小組及 93.3.16 第 581 次大會審議，參酌 93.2.19 內政部函頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 11 點與新訂「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」修正通過「擬定吉安都市計畫（原工業區變更為住宅區）細部計畫配合變更主要計畫」。

本區細部計畫部分，再經花蓮縣政府於 93.4.13、93.4.22、93.5.10、93.5.26 召開 4 次縣都委會專案小組會討論，並依據內政部 91.7.16 函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」建議修訂開發方式為開發許可或自辦重劃，並研擬增設細部計畫道路，經花蓮縣都市計畫委員會 93.6.18 第 109 次大會修正通過。

綜此，本案係依據 93.7.15 發布實施主要計畫之指導，並以 93.2.19 修正之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及相關規定為基礎，配合花蓮縣地方發展之實際需要，擬定本細部計畫。

## 貳、主要計畫之指導

### 一、計畫範圍與面積

吉安鄉北、東兩面與花蓮市鄰接，本計畫區位於吉安都市計畫之東北側，計畫範圍屬於吉安鄉北昌村之部分地區，東側以北昌一街為界，南側以中原路為界，西側以中央路三段為界，北側以建國路為界。

和平路一段及永吉橋橫貫中部，自強路及自立路為兩條主要縱向道路，為一個雙十架構的道路系統，形成六個完整街廓的住宅單元，計畫面積為 72.23 公頃，參閱圖一、二。

### 二、計畫年期

主要計畫以民國 99 年為計畫目標年。

### 三、計畫人口與居住密度

主要計畫人口為 53,000 人，居住密度每公頃約 220 人。

### 四、土地使用計畫

93.7.15 發布實施「擬定吉安都市計畫（原工業區變更為住宅區）細部計畫配合變更主要計畫」修訂之附帶條件規定為：「一、應另擬細部計畫，合理配置公共設施用地，並擬具公平合理具體可行之事業及財務計畫。二、除由政府整體開發或由私人或團體申請開發及建築使用外，並得採市地重劃方式開發。開發之許可條件及附帶條件，依部頒『都市計畫工業區檢討變更審議規範』之規定辦理，並於細部計畫書中表明之。」

### 五、公共設施計畫

本計畫區周邊，東側有鐵路經過，西側有中央北路三段（一號道路，路寬 30 公尺）、北側有建國路（三號道路，路寬 20 公尺）、南側有中原路（十一號道路，路寬 15 公尺）；本計畫區中，有永吉路橋（二號道路，路寬 24 公尺）、和平路（四號道路，路寬 20 公尺）、自強路（九號道路，路寬 15 公尺）、自立路（十號道路，路寬 15 公尺），均屬吉安都市計畫之主要計畫道路。

以上土地使用計畫及公共設施計畫之面積及分布情形，參閱表一、圖三。

### 六、土地使用分區管制要點

「住一住宅區」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 100%，如依規定獎勵後，容積率亦不得大於 360%，並不得適用本要點第 14、16 條之規定。

## 參、發展現況

依據台灣東部區域計畫（第一次通盤檢討）及花蓮縣綜合發展計畫之指導，吉安鄉屬花蓮地方活生圈，發展定位為區域中心衛星之集居地，發展機能應以工業及遊憩為主。區域計畫並推估至民國 100 年吉安鄉人口為 71,000 人，都市人口為 70,000 人，計畫住商用地為 305 公頃，計畫淨居住密度每公頃 230 人。

本計畫區位於吉安都市計畫範圍內，茲就其發展現況分析如下：

### 一、人口成長分析

吉安鄉全鄉人口數於民國 72 年為 53,057 人，至民國 92 年為 78,034 人，20 年間增加 24,977 人，年平均成長率 20‰。

變更範圍之行政轄區屬於吉安鄉北昌村之部分，其人口數民國 72 年為 3,594 人，至民國 92 年為 7,358 人，年平均成長率為 39‰，參閱表二。

### 二、土地使用現況

本計畫區曾於主要計畫指定為工業區，目前除部分作住宅使用與散布於各處之工廠外，餘多為農業使用，參閱表三、圖四。

（一）供住宅使用面積為 14.69 公頃（20%）。

（二）供商業使用面積為 1.09 公頃（2%）。

（三）供工業使用面積為 11.98 公頃（15%）。

（四）供農地使用面積為 39.20 公頃（54%）。

（五）供其他使用（包含寺廟、避難、醫療、休憩及加油站設施）面積為 1.82 公頃（4%）。

（六）供道路及灌溉使用面積為 3.45 公頃（5%）。

### 三、道路系統現況

和平路一段及永吉橋橫貫中部，自強路及自立路為兩條主要縱向道路，為一個雙十架構的道路系統。本計畫區因上述主要計畫道路的劃設，形成 6 個完整街廓的住宅單元。

## 肆、規劃分析

### 一、細部計畫地形圖之測繪

鑑於現行主要計畫之都市計畫圖（比例尺為三千分之一）老舊，細部計畫區採用新測繪比例尺一千分之一地形圖為規劃基本圖，就原土地使用分區界線及計畫道路境界線等進行展繪，參照原都市計畫之規劃旨意，樁位及地籍資料等作為展繪依據。

### 二、規劃原則構想

- （一）為謀人口合理分布暨引入適當居住人口，對居住密度應作適度管制，俾免造成都市擁擠現象。
- （二）應估算足以滿足計畫人口及彌補鄰近地區較缺乏之公共設施項目，以提昇公共設施服務水準及生活環境品質。公園、兒童遊樂場、廣場、綠地等都市綠（美）化設施，以不低於細部計畫總面積之 10% 為準。
- （三）配合主要計畫交通系統，合理規劃區內細部計畫道路系統，以提供本計畫區居民進出交通使用之需。細部計畫道路用地及工程費換算土地面積佔總計畫面積 18%，本計畫區所有土地所有權人均應共同分擔。
- （四）為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置鄰里性設施，提供公共設施達 28% 以上者，予以容積獎勵。獎勵措施依土地所有權人捐贈公共設施之項目、規模及量體，給予不同之獎勵係數，據以計算可興建之總樓地板面積。

### 三、公共設施需求分析

依據吉安都市計畫發展現況分析成果及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之標準，建議本細部計畫區必要之鄰里性公共設施項目及量體，供縣府未來辦理開發許可或自辦市地重劃業務參用，參閱表四。

本計畫區應提供 10% 以上之鄰里性公共設施（以公園、兒童遊樂場、綠地、廣場為主），必要時縣政府得指定申請開發者優先提供適當之區位與量體。

停車場用地之劃設及停車空間之留設，分區及用地之退縮建築，於開發建築時應符合相關法令規定與實際需要。

### 四、事業財務計畫構想

- （一）開發方式：以開發許可為原則，土地所有權人得自辦市地重劃。
- （二）開發程序：由花蓮縣政府參採下列原則，另訂相關規定以為

執行。

1. 開發許可階段：提供 28% 之土地（一定條件下得以等值之代金替代），由花蓮縣政府核發開發許可證明。
2. 規劃許可階段：
  - （1）申請人檢送開發計畫書至花蓮縣政府，並繳納審查作業費。
  - （2）作業單位提送開發計畫相關書件予「花蓮縣都市計畫委員會」審查。
  - （3）審議完竣後，申請人與花蓮縣政府簽訂協議書，同意依許可條件及開發期限辦理。
3. 建築許可階段：申請人依協議事項辦理完成後，由花蓮縣政府核發建築許可。
4. 使用許可階段：自願捐贈鄰里性公共設施興闢完成，並經花蓮縣政府認可，由申請人同意管理維護後，始得申請使用執照。

## 伍、實質計畫內容

### 一、計畫範圍

本細部計畫位於吉安都市計畫區內東北側，花蓮農校西南側，其範圍西至吉安都市計畫一號道路，北至三號道路，南至十一號道路，東至鐵路邊水溝為界。

計畫面積 72.23 公頃，佔吉安都市計畫面積 9.77%。

### 二、計畫年期

配合「台灣東部區域計畫（第一次通盤檢討）」，以民國 99 年為計畫目標年。

### 三、計畫人口與密度

本計畫區計畫人口為 10,000 人，人口密度每公頃約 140 人。

### 四、土地使用計畫

和平路一段及永吉橋橫貫本計畫區中部，自強路及自立路為兩條主要縱向道路，為一個雙十架構的主要計畫道路系統，形成六個完整街廓的住宅單元。

本次細部計畫劃設 21 條細部計畫道路，細分 43 個開發單元。住宅區計畫面積合計 62.38 公頃，並附帶條件規定：「應依本細部計畫規定之『住一住宅區私人或團體申請開發辦法』申請開發或於自辦市地重劃完成後，始得發照建築」。

### 五、公共設施計畫

本計畫區採用開發許可或自辦市地重劃方式辦理，故由土地所有權人依實際需要，考量整體環境，劃設必要之公共設施。

43 個開發單元依規定申請開發時，應提供開發單元面積 10% 之土地，作為鄰里性公共設施（公園、兒童遊樂場、廣場、體育場、綠地），必要時縣政府得指定申請開發者優先提供適當之區位與量體。

為鼓勵基地之整體合併建築使用及廣設鄰里性公共設施，開發單元面積達 1 公頃以上者，並提供超過開發計畫面積 28% 以上之土地，作為鄰里性公共設施部分，予以獎勵容積。

### 六、道路系統計畫

本計畫區內劃設 8 條路寬 15 公尺道路，面積 7.06 公頃，劃設 13 條路寬 8 公尺道路，面積 2.79 公頃，合計 21 條計畫道路，計畫面積 9.85 公頃，並附帶條件規定：「道路用地係以開發許可或自辦市地重劃方式取得，必要時由花蓮縣政府代為徵收及興闢之」。



以上土地使用分區計畫、公共設施計畫及道路系統計畫之面積及分布情形，參閱表五、六、七及圖五。

## 七、事業及財務計畫

### (一) 開發方式

本計畫以開發許可或自辦市地重劃為開發方式。

### (二) 開發主體

土地所有權人得採開發許可或自辦市地重劃方式向縣政府申請辦理。

### (三) 財務計畫

開發許可及自辦市地重劃係屬自償性計畫。區內全部費用（含公共設施用地之建設費及樁位測定費），均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。另為加速本地區開發，提高開發可行性，縣政府可先行興闢計畫道路，以吸引私人或團體進行開發，參閱表七。

## 八、住一住宅區私人或團體申請開發辦法

(一) 為加速開發本計畫區，取得足夠之公共設施，並解決因現有合法建築物密集、景氣低迷、開發建設成本難以平衡等問題，特訂定本辦法。

(二) 本辦法之主管機關為花蓮縣政府（以下簡稱本府）。

(三) 主要計畫發布實施後，其土地上原有合法建築物不合變更後土地使用分區規定者，得繼續為原來之使用。  
申請使用用途變更者，應先繳納 18% 之土地等值代金，始得辦理營利事業登記。

(四) 本計畫區之土地，除由政府指定地區整體開發外，得由私人或團體申請開發及建築使用，並得採自辦市地重劃方式辦理。

有關建築物容積部分，均依本辦法之規定獎勵之。

(五) 申請開發之基地，應以一個或一個以上之完整街廓為原則，但經縣都市計畫委員會（以下簡稱本會）審議同意者，不在此限。

前項完整街廓者，係指基地為主要或細部計畫道路所包圍之土地。計畫道路必要時本府得代為徵收及興闢之。

(六) 本計畫區內所有土地所有權人均應提供 18% 之土地或等值代金，作為計畫道路用地及興闢費用，並應提供 10% 之土地，作為鄰里性公共設施，始得依開發程序申請建築。（空地不得以等值代金繳納）

有關鄰里性公共設施，係指公園、兒童遊樂場、廣場、體育場、綠地，由本會審議之。

為鼓勵基地之整體合併建築使用及廣設鄰里性公共設施，開發規模面積達 1 公頃以上者，提供超過 28% 之土地以上鄰里性公共設施部分，予以獎勵容積，獎勵後最高容積率不得超過 360%，詳參附錄。

- (七) 本計畫區土地之基本建蔽率 60%，容積率 100%，作為土地所有權人提出開發獎勵容積之計算基準。但符合下列規定者，不在此限。
1. 本計畫發布實施後 5 年內，提出開發之地區其基本容積率為 200%。前述年限得視情況，於通盤檢討時再延長 5 年。
  2. 為鼓勵本計畫區內領有建、使執照原登記合法工廠有案者及原有合法建築物參加整體開發，其基本容積率為 220%。否則，於該所在街廓開發建設完成後，3 年內不得提出開發之申請。
- (八) 申請人須擬具開發計畫，提交本會審議。開發計畫書件內容如下：
- 1、開發範圍及面積。
  - 2、土地開發範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。
  - 3、發展現況分析。
  - 4、土地及地上物處理計畫。
  - 5、土地使用、都市設計、建築及交通計畫。
  - 6、公共設施建設計畫及其管理計畫。
  - 7、事業及財務計畫。
  - 8、實施進度。
  - 9、其他法令規範應辦事項。
- 有關許可條件及應辦事項，申請人應與本府簽定協議書，並經公證或認證，依核定期限完成開發。
- (九) 開發計畫書審議通過，並完成捐贈公共設施用地之法定程序後，始得申請建築許可。
- 自願捐贈之鄰里性公共設施，應由申請人興建、管理、維護，並經本府認可後，始得申請使用執照。
- (十) 本府應訂定「審查作業程序及收費標準」，辦理「住一住宅區」開發審議業務。
- (十一) 本辦法未規定部分，適用其他相關法令規定。