

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：97001花蓮縣花蓮市府前路17號

承辦人：吳俊勳

電話：03-8242688

電子信箱：c84919@hl.gov.tw

受文者：本府地政處(審議第4案及報告第1、2案與臨時動議第1案)

發文日期：中華民國109年1月13日

發文字號：府建計字第1090003228號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送本府108年12月27日召開「花蓮縣都市計畫委員會第159次大會」會議紀錄1分，請各相關單位依會議決議辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本府108年12月19日府建計字第1080278318號函辦理。

正本：108年度花蓮縣都市計畫委員會各委員、交通部公路總局蘇花公路改善工程處(審議第2案)、花蓮縣消防局(審議第1案)、花蓮縣花蓮市公所(報告第1、2案)、花蓮縣壽豐鄉公所(審議第3案)、花蓮縣玉里鎮公所(臨時動議第2案)、國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場(審議第3案)、本府地政處(審議第4案及報告第1、2案與臨時動議第1案)、本府觀光處(報告第1、2案)、本府建設處土木科(審議第4案)

副本：本府建設處(含附件)

縣長 徐榛蔚

花蓮縣都市計畫委員會第 159 次大會會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 12 月 27 日(星期五)上午 9 時 00 分。

二、地點：本府大簡報室。

三、主席：徐主任委員榛蔚(蔡副主任委員運煌代)。

(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：吳俊勳

劉大瑋

余姿婷

李子先

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、報告本會第 158 次會決議案執行情形。

決定：同意備查。

七、審議案件：

第 1 案：花蓮縣消防局函為「變更花蓮都市計畫(部分景觀步道為道路用地)案」。

第 2 案：「變更東華大學城特定區主要計畫(配合台 9 線花東縱谷公路安全景觀大道計畫-木瓜溪橋改建工程)案」。

第 3 案：花蓮縣壽豐鄉公所函為「變更壽豐都市計畫(第五次通盤檢討)案」暨「擬定壽豐都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」。

第 4 案：花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會申請「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」內公有公共設施用地得否抵充？

八、報告案件：

第 1 案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案)細部計畫並配合變更主要計畫案」

第 2 案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳逕 1 案)細部計畫並配合變更主要計畫案」

九、臨時動議：

第 1 案：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」範圍內 住宅區(住一-3)如屬角地得否擇一退縮建築。

第 2 案：玉里鎮公所函為玉里鎮玉昌段 1450、1450-1、1615、1616 地號等 4 筆土地上之舊有建築物(編號 4)申請『臨時使用』容許作展示館案。

十、散會：下午 5 時 10 分。

第4案：花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會申請「變更吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」內公有公共設施用地得否抵充？

說明：

- 一、「平均地權條例」第60條規定略以：依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠…等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外…。另「市地重劃實施辦法」第21條第1項第1款規定略以：公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路…等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。又同條第3項第2款載明略以：第1項第1款所列舉十項用地，不包括重劃前政府已取得者。惟查相關函釋並未對原公有與重劃前政府已取得之區分有所釋示，其中『原公有』是否指土地總登記為公有土地？又，重劃前政府已取得者，是否指總登記非為公有土地，而在重劃前以抵稅、依都市計畫法或都市計畫書規定回饋移轉捐贈、或因土地開發許可產生外部效益內部化而依都市計畫委員會之決議，開闢公共設施後將土地移轉予公部門等類似具有對價關係之土地，於認定上不無疑慮。
- 二、次查本縣吉安鄉公所辦理之「變更吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」之自辦重劃區區內有諸多道路及公園用地，係前以『開發許可』方式辦理開發，其附帶條件為：將必要之里鄰性公共設施（如公園…等）及道路用地開闢完成後，將權屬移轉捐贈予公部門，此類之公有地究竟屬平均地權條例第60條所稱之『原公有道路…』或市地重劃實施辦法第21條第3項第2款所稱之『重劃前政府已取得者』部分，於執行上不無疑慮，援引部頒「各級都市計畫委員會組織規程」之規定提請貴會釋示。

辦法：提請大會審議。

決議：不予審議。

理由：依內政部108年12月20日台內地字第1080266942號函示略以：於同一都市計畫內，規定得採市地重劃或開發許可方式辦理，部分地主於進行重劃整體開發前，以捐贈代金或土地方式，興建道路等必要之公共設施，公有土地於核定重劃計畫時，並將土地所有權移轉

登記為縣有，．．．該類公有土地於核定重劃計畫時，如現況以實際開闢為道路使用，自應予以抵充。(如后附)

正本

檔 號：

保存年限：

建設處

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：羅念雯

電話：04-22502223

傳真：04-22502375

電子信箱：nienwen@land.moi.gov.tw



970花蓮縣花蓮市府前路17號

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國108年12月20日

發文字號：台內地字第1080266942號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴府請示「平均地權條例」第60條及「市地重劃實施辦法」第21條執行疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府108年12月12日府建計字第1080273949號函。
- 二、平均地權條例第六十條規定重劃區內「原公有道路」應予抵充公共設施用地，所稱「原公有道路」依同條例施行細則第82條第1款已明定指重劃計畫書核定時，實際作道路使用之公有土地。另依市地重劃實施辦法第21條第3項第2款規定，重劃前政府已取得之公共設施用地，不列入重劃負擔。
- 三、本案貴府於同一都市計畫內，規定得採市地重劃或開發許可方式辦理，部分地主於進行重劃整體開發前，以捐贈代金或土地方式，興建道路等必要之公共設施，並將土地所有權移轉登記為縣有；另貴府於106年11月同意由土地所有權人自辦市地重劃、108年4月核定重劃範圍，依據上開規定，該類公有土地於核定重劃計畫書時，如現況已實際開闢為道路使用，自應予以抵充。
- 四、都市土地之開發，不論採市地重劃或開發許可，土地所有權人皆應依受益付費之原則，提供公共設施用地及興

1081220

花府

108/12/23



1080281430

第1頁,共2頁

建費用，至於不同開發方式之回饋比例，是否公平合理，於都市計畫研擬階段，即應審慎評估。本案地主先行捐贈政府之土地，既已屬公有土地，參與市地重劃自應依規定辦理。

正本：花蓮縣政府

副本：花蓮縣政府地政處、本部營建署

裝

部長徐國勇

大正九年九月八日

線

八、報告案件：

第 1 案：「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案）」

細部計畫並配合變更主要計畫案」

說明：本案前經本會 108 年 8 月 5 日第 157 次會審議通過，本府即以 108 年 9 月 9 日府建計字第 1080174899 號函報計畫書、圖到部，經內政部都市計畫委員會專案小組於 108 年 10 月 25 日討論並獲初步建議意見，爰提請大會報告。

內政部都市計畫委員會 108 年 10 月 25 日第一次專案小組聽取簡報初步建議意見及處理情形對照表

第一次專案小組意見	處理情形
1. 本案原則同意照花蓮縣政府核議意見通過，惟請該府補充增列一般徵收作為替選開發方式及開發時程，為「自本會第 889 次會議記錄文到後 6 年」資料及敘明理由後，提大會報告。	依 108 年 8 月 5 日花蓮縣都市計畫委員會第 157 次會議決議：「由民國 108 年 12 月底展延至民國 114 年 12 月底」（即展延 6 年），經內政部都市計畫委員會 108 年 10 月 25 日第一次專案小組聽取簡報初步建議修正為「自本會第 889 次會議記錄文到後 6 年」（即僅同意展延 3 年）。 2. 補充展延開發期程之理由如下： 1) 本案辦理過程中，因數度召開地主說明會向地主說明案情，並聽取地主意見後於內部工作會議逐次調整細部計畫內容，期間作業尚無延宕，惟仍無法於 3 年內完成相關作業；另本案後續配合修正內政部都委會決議、擬定重劃計畫書及報經重劃主管機關同意等行政程序尚須作業時程。 2) 依內政部都市計畫委員會第 873 次會議決議：如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請花蓮縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審

	議延長上開發期程。 3)綜上，建請同意延長開發期程 3 年(至 111 年)。
2. 本案係屬內政部核定「變更花蓮主要計畫第三次通盤計畫書」中，列為後續應辦或表明事項，故請將案名修正為：「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案）細部計畫並配合修正內政部都委會第 889 次會議決議事項案」，以資適法。	遵照辦理，業已依照專案小組建議意見修正計畫書圖案名。

辦法：提請大會同意依上開照表報部審議。

決議：同意備查。

第 2 案：「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳逕 1 案）
細部計畫並配合變更主要計畫案」

說明：本案前經本會 108 年 8 月 5 日第 157 次會審議通過，本府即以 108 年 9 月 9 日府建計字第 1080174930 號函送計畫書、圖到部。續經內政部都委會專案小組 108 年 10 月 25 日討論並獲初步建議意見，爰提請大會報告。

內政部都市計畫委員會 108 年 10 月 25 日第一次專案小組聽取簡報初步建議意見及處理情形對照表

第一次專案小組意見	處理情形
1. 考量斷層帶及都市防災，照縣政府核議意見通過。	遵照辦理。
2. 本案原則同意照花蓮縣政府核議意見通過，惟請該府補充增列一般徵收作為替選開發方式及開發時程，為「自本會第 889 次會議記錄文到後 6 年」資料及敘明理由後，提大會報告。	依 108 年 8 月 5 日花蓮縣都市計畫委員會第 157 次會議決議：「由民國 108 年 12 月底展延至民國 114 年 12 月底」（即展延 6 年），經內政部都市計畫委員會 108 年 10 月 25 日第一次專案小組聽取簡報初步建議修正為「自本會第 889 次會議記錄文到後 6 年」（即僅同意展延 3 年）。 2. 補充展延開發期程之理由如下： 1) 本案自會議記錄文到後迄今三年間，細部計畫擬定作業因涉及占用戶之安置計畫，尚須多處機關進行調處協商，作業過程尚無延宕，惟仍無法於 3 年內完成相關作業；另本案後續配合修正內政部都委會決議、擬定重劃計畫書及報經重劃主管機關同意等行政程序尚須作業時程。 2) 依部都委會第 873 次會議決議：如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請花蓮縣

	政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開發期程。 3)建請同意延長開發期程 3 年(至 111 年)。
3. 本案係屬內政部核定「變更花蓮主要計畫第三次通盤計畫書」中，列為後續應辦或表明事項，故請將案名修正為：「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳逕 1 案）細部計畫並配合修正內政部都委會第 889 次會議決議事項案」，以資適法。	遵照辦理，業已依照小組委員建議意見修正計畫書圖案名。

辦法：提請大會同意依上開照表報部審議。

決議：同意備查。

九、臨時動議：

第1案：「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」範圍內住宅區(住一-3)如屬角地得否擇一退縮建築。

說明：

一、本案為花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區畫會陳為「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」範圍內住宅區(住一-3)土地，如屬角地者得否擇一退縮建築。

二、查98年11月2日發布實施之「變更吉安主要計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)案」計畫書土地使用管制要點第15點第一項、第二項及第三項規定略以：「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高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定依下表規定辦理：…住宅區…應自道路境界線至少退縮5公尺建築。備註：1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。」、「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。」、「前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理，但如情形特殊者，得經花蓮縣都市設計委員會審議決定：…住宅區…申請建築地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章之相關規定辦理。備註：1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。」，先予說明。

三、承上，再查吉安(住一住宅區)細部計畫係於上開主要計畫發布實施後辦理第一次辦理通盤檢討，將變更開發方式變更為「市地重劃」並於105年12月6日發布實施，惟就住一住宅區內之住一-3之退縮規定，應適用上開土地使用管制規定第15點第一項或第三項規定，尚有疑義，爰提請大會討論先予以確認。

四、續查，「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」計畫書，已載明住宅區(住一-3)之退縮規定為：「應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。備註：1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。2.退縮空間內不得設置陽台、花台、雨遮等相關設施，退縮後免設騎樓或無遮簷人行步道。3.建築基地如有特殊情形者，並經花

蓮縣都市設計委員會審議通過者，不在此限。」，雖未載明角地可擇一退縮，惟得否逕依該主要計畫之退縮規定擇一退縮，抑或須依細部計畫規定，按基地特殊情形並經都市設計委員會審議通過後始得擇一退縮，提請大會討論。

決議：

1. 請業務單位與自辦重劃會再行溝通討論，如有執行相關疑義應一併提出。
2. 細部計畫之土地管制規定如有修改需要，請依都市計畫法相關規定程序辦理。