

花蓮縣都市計畫委員會第 154 次大會會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 07 月 27 日(星期五)下午 15 時 00 分。

二、地點：本府簡報室。

三、主席：傅主任委員崑萁 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：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、確認本會第 153 次會議紀錄。

決定：確定。

七、核定案件：

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)訂正案」。

八、散會：下午 5 時 10 分。

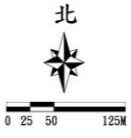
七、核定案件：

第 1 案：「變更吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫（第一通盤檢討）訂正案」。

說明：

- 一、「變更吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫（第一通盤檢討）案」於 106 年 12 月 6 日以府建計字第 1050224281 號函公告發布實施，擬定機關為吉安鄉公所，爰公告發布實施後有民眾提出分區劃定之書圖不符疑義，本府於 106 年 9 月 30 日假本府第 5 會議室召開協商會議並於 106 年 11 月 16 日以府建計字第 1060188351 號函請吉安鄉公所依會議決議辦理訂正程序相關作業。
- 二、機關吉安鄉公所於 107 年 1 月 5 日以吉鄉建字第 1060030177 號函表示(略以)：「囿於人力及財務有限，懇請貴府惠與協助辦理」；花蓮縣政府依都市計畫法第十三條(略以)：「都市計畫由各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列之規定擬定之：一、市計畫由直轄市、市政府擬定，鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫分別由鎮、縣轄市、鄉公所擬定，必要時得由縣(局)政府擬定之。」及內政部 74 年 4 月 25 日台內營字第 302828 號函(略以)：都市計畫書圖不符時，應查照其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制。」規定辦理後續作業。
- 三、本案經花蓮縣政府於 107 年 4 月 3 日假吉安鄉北昌活動中心舉辦座談會，於 107 年 5 月 9 日府建計字第 1070087076A 號公告公開展覽(自 107 年 5 月 9 日至 107 年 6 月 9 日止)，並自公開展覽期間起刊登於更生日報 3 日，期間於 107 年 5 月 25 日假吉安鄉北昌活動中心舉辦公開展覽說明會，後於 107 年 6 月 26 日提請花蓮縣都市計畫委員會專案小組討論，經獲致與會委員初步建議意見，爰提請本次大會審議。
- 四、擬定機關：花蓮縣政府。
- 五、法令依據：都市計畫法第 26 條、內政部民國 74 年 4 月 25 日台內營字第三〇二八二八號函及內政部民國 68 年 3 月 13 日台內營字第 942 號函示。
- 六、公開展覽期間公民或團體之陳情意見：詳如附件一。
- 七、計畫範圍：詳如附計畫圖。

決議：本案於公開展覽提列變更案計 13 案，經小組討論獲初步意見，同意公展變更方案建請都市計畫委員會審議，案經提請 154 次都市計畫委員會審議後照案通過。另人陳案審議階段小組建議提列變更案 8 案，其中 5 案建議通過，3 案暫予保留案，經 154 次都市計畫委員會審議後，建議通過案 5 案照案通過，保留案 2 案通過。經合計本訂正案共計辦理變更案件共 20 案(詳附件二)。本案依本次會議審議通過。



附圖土地使用計畫圖

「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」訂正案前置作業座談會及規劃期間-公民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	初核意見	專案小組初步建議意見	花蓮縣都委第154次大會決議
訂人一-1	李怡慧 慈惠段 412 地號	北昌村慈惠段地號 412 號為國有土地，無地上建物使用執照，以前是牛棚，今為堆積雜物的倉庫，請貴府都市計畫科詳查，將該筆土地調整為住一之三，參與重劃，以符合重劃實際用途。	依照花蓮縣政府 105.12.3 公告住一住宅通盤檢討案，北昌村慈惠段地號 412 號編為住一之四，不符合住一之四條件，請改編為住一之三，以符重劃實際用途。	未便採納。 理由： 經查陳情位置依建管號 68A2198 圖資標示，其為合法房屋申請基地範圍。符合重劃剔除原則，應劃設為住一-4。	未便採納。 理由： 採納規劃單位研析意見。	同意小組建議。
訂人一-2	黃惠暄 慈惠段 434、434-1 地號	1. 陳情人黃惠暄等 1 人所持有之慈惠段 434 及 434-1 地號上房屋，建物於民國 19 年建造，早期因未實施都市計畫，故未領有建照及使用執照，但均設有戶籍且實際居住，並有房屋課稅繳稅證明及電力使用繳費憑證，亦每年繳納地價稅。 2. 民國 64 政府實施都市計畫編定為輕工業區，但民等座落之房屋仍作自宅居住使用，現改為吉安住一住宅區。而陳情人於近日卻接獲重劃公司通知要求簽署重劃同意書時，始知該地號被納入空地重劃區，令人不解。又本區共有 11 戶同時建築之連棟木造房屋，然現只有 5 戶納入建成區，陳情人等所有地號竟被納入重劃區，顯有不當，更損害陳情人等之權益甚鉅，懇請相關單位能請將慈惠段 434、434-1 地號變更為住一之四建成區，以免訴訟之勞累。	建請變更為住一之四建成區。	未便採納。 理由： 經查陳情位置，未有合法房屋登記，及申請建築使用相關資料可供憑證。不符重劃剔除原則，應劃設為住一-3。	本案保留，提大會審議。 理由： 採納規劃單位部份研析意見，請業務單位通知土地所有權人限期向公所申請合法房屋證明，若於所定期限內繳交，同意訂正為住一-4，否則仍維持住一-3。	陳情人未於期限繳交合法房屋證明，且到場說明放棄該證明申請，並同意以重劃開發，仍維持原住一-3 不予變更。
訂人一-3	吳志瑋 慈惠段 435 地號	因吉安鄉慈惠段 435 號此筆地上有建築物，但在都市計畫規劃編列為住一之三，但因土地上有合法建築物，理因編列為住一之四，請查明清楚。	因繳交回饋金住三、住四有差異，是否可以查明並更改？	酌予採納。 理由： 經查陳情位置為建號慈惠段 1371 合法房屋座落基地，符合重劃剔除原則，應訂正為住一-4。	酌予採納。 理由： 採納規劃單位研析意見。	同意小組建議。
訂人一-4	游秀美 慈惠段 437 地號	慈惠段 437 號原有住宅區，為何因應變更吉安都市住一住宅細部計畫(第一次通盤檢討)案，將其土地 1/4 劃為重劃區？	同左。	酌予採納。 理由： 經查陳情位置為建號 934 合法房屋座落基地，符合重劃剔除原則，應訂正為住一-4。	酌予採納。 理由： 採納規劃單位研析意見。	同意小組建議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	花蓮縣都委第154次大會決議
訂人一-5	洪桂煌等 5 人 慈惠段 445、445-1 地號	1. 陳情人洪林煌等 5 人所持有之慈惠段 445 及 445-1 地號上房屋，於民國 19 年建造，早期因未實施都市計畫，故未領有建照及使用執照，但均設有戶籍且實際居住，並有房屋課稅繳稅證明及電力使用繳費憑證，亦每年繳納地價稅。 2. 民國 64 政府實施都市計畫編定為輕工業區，但民等座落之房屋仍作自宅居住使用，現改為吉安住一住宅區。而陳情人於近日卻接獲重劃公司通知要求簽署重劃同意書時，始知該地號被納入空地重劃區，令人不解。又本區共有 11 戶同時建築之連棟木造房屋，然現只有 5 戶納入建成區，陳情人等所有地號竟被納入重劃區，顯有不當，更損害陳情人等之權益甚鉅，懇請相關單位能請將慈惠段 434、434-1 地號變更為住一之四建成區，以免訴訟之勞累。	同左。	部份採納。 理由： 經查陳情位置慈惠段 445 地號有吉安鄉公所 106 年 10 月 17 日吉鄉建字第 1060021151 號核發「實施都市計畫前建物完成證明」，故該陳情位置應訂正為住一-4，另慈惠段 445-1 經查為道路用地，應由重劃取得，此部份不予採納。	酌予採納。 理由： 採納規劃單位研析意見。	同意小組建議。
訂人一-6	周平山 慈惠段 520-20、524-16、524-18 等地號	住一住宅區內所有空地包含計畫道路(即住一之三)均應市地重劃負擔重劃費後發還抵費地。上述之土地因 105 年通盤檢討變更產生畸鄰地日後如何申請建築使用(因縣府有最小寬度及深度之限制)，請主管單位盡速查明更正，以維護保障土地所有權人之權利。	請更正吉安住一住宅區自辦市地重劃區範圍即「慈惠段 520-20 原劃定住一之四變更住一之三」、「慈惠段 524-16 及 524-18 及沿線之土地原住一之四變更為住一之三」，以符合整體開發之旨意。	未便採納。 理由： 經查陳情位置慈惠段 520-20 地號為合法房屋申請基地，符合重劃剔除原則，應劃設為住一-4，不予訂正，另所陳慈惠段 524-16 及 524-18 由住一-4 變更為住一-3 事涉道路調整不符訂正原則，不予採納。	酌予採納。 理由： 採納規劃單位部分研析意見，慈惠段 520-20 地號，維持劃設為住一-4。另 1-4-12M 道路北側慈惠段 507-1 至慈惠段 508-4 路段，請依既有指定之建築線重新調整路型。	同意小組建議。
訂人一-7	張警鑽、林雪等 2 人 慈惠段 528、530、537-1 等地號	1. 本區原於民國 63 年發布之「吉安輕工業區都市計畫」，而民國 71 年縣府辦理輕工業區市地重劃意願徵詢，因多數地主(80%)反對作罷。民國 73 年 3 月 31 日細部計畫公布實施至 86 年歷經 13 年，變更住一住宅從 86 年至今已有 20 年，其中 3 月細部計畫間購買土地房屋權益，因吉安輕工業細部計畫實	「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」範圍內土地(吉安鄉慈惠段 528、530、537-1 地號)，由住一之三變更為住一之四。	未便採納。 理由： 合法房屋座落基地為慈惠段 535、536、537、537-1 查無合法房屋佐證資料，應劃設為住一-3。	未便採納。 理由： 採納規劃單位研析意見。	同意小組建議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	花蓮縣都委第154次大會決議
		<p>施，區內已明定建地、道路、廣場、綠地、公園、...。建地和公共設施地價相差十餘倍，建地價格已轉嫁公共設施費用內，如今又須重新負擔公共設施費，極為不公平。未發展區因道路未開闢價格更低，其中本人土地有前地主向鈞府申請並核准三條 8 米供公眾通行的公告巷道，因應政府明定為建地而購入，且市地重劃的目的在於把每筆土地都能鄰路，而本人土地已具備完的公共設施及道路用地，其實無須新開發與市地重劃的必要，且並非素地，應保障本人之權益。</p> <p>2. 本人因政府公告，以對面商業區價格購入已吃虧。現在又因慈惠段 537-1 號未能提供合法房屋證明為由，維持原住一之三(素地)無法變更為住一之四(建成區)。本人已說明土地被徵收 26 坪，畸零地購買的過程又有禁建的規定及未能申請建照的理由。也已提供土地買賣證明是以對面商業區價格，現今土地當作素地，其中政府有誤導之責，請重新審核。</p> <p>3. 申請人是本區合法進駐 79 家廠商之一，在民國 86 年底應鈞府個別徵詢多數廠商為配合地方發展繁榮有改住宅區意願，但此重大議案，附帶條件及取得廠商變更附帶同意書，逕行廢除原主要細部計畫 86 年 12 月 27 日發布建劃字第 147765 號公告附帶條件，另行擬訂細部計畫，此附帶條件更為嚴重侵害廠商權益。變更住宅區歷經 40 餘年，現在重新辦理市地重劃，應保障前廠商當時合法購地之權益，不應把原輕工業區合法建地，因無合法建照當成素地，把建地當農地(素地)，甚為不服。</p>				
訂人 一-8	謝仁謙 慈惠段 673 地號	<p>本人向花蓮縣政府申請位於吉安鄉慈惠段 673 地號土地，在變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫中，應剔除於重劃範圍之外，對花蓮縣政府 106 年 3 月 3 日府建計字第 1060035470 號回函不服，懇請署長協助主持公道。本人位於吉安鄉慈惠段 673 地號土地(下稱「系爭土地」)，於民國 61 年 12 月 12 日即有合法建物存在，業經花蓮縣地政事務所登</p>	同左。	<p>未便採納。 理由： 經查無合法房屋，現況為空地。不予採納，陳情人無法提供合法房屋證明。案經花蓮縣都市計畫委員會第 150 次大會審</p>	<p>未便採納。 理由： 採納規劃單位研析意見。</p>	同意小組建議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	花蓮縣都委第154次大會決議
		<p>記在案，並經吉安鄉公所查明，於 105 年 12 月 1 日吉鄉建字第 1050029948 號函說明前述建物屬合法房屋，且系爭土地位在已整合完成之建物密集區內，符合細部計畫書 77 頁對建成區(住一之四)的定義：此類住宅區屬民國 86 年由乙種工業區變更為住宅區前之建物密集區，理應畫分為建成區(住一之四)。該系爭土地是已經合法使用過之建地，並非素地，40 多年來均依法編納地價，稅並不符合細部計畫書 77 頁對重劃(住一之三)的定義：本計畫區內當未使用之土地，所以不應畫分為重劃區(住一之三)。另系爭土地面臨已開闢完成的自強路，其餘三面鄰地均有合法建物為建成區所包，夾不藉由重劃與相鄰土地合併開發，惟花蓮縣政府卻將系爭土地納入重劃區，嚴重損及本人之權益。經本人數度向花蓮縣政府陳青，於 106 年 3 月 3 日接獲花蓮縣政府建計字第 1060035470 號，函僅以「未便同意」作為回覆，對於將系爭土地納入重劃區是否具可行性、必要性、合理性及適法性，均未予以說明，本人對於花蓮縣政府如此之結論無法信服，懇請署長協助主持公道。</p>		<p>議維持住一-3。</p>		
<p>訂人一-9</p>	<p>郭丁圖、朱雯蘋等 2 人 慈惠段 702 702-1 702-2 702-3 等地號</p>	<p>立陳請書人郭丁圖、朱雯蘋，所有座落吉安鄉慈惠段 702、702-1、702-2、702-3 等地號，係完整一宗土地，但因都市計畫細部規劃面臨 15 及 8 米道路，致使本人土地 702-2 號土地成為畸零土地，既無法耕作也無法興建建物，確有違土地利用最高原則，具上理由陳請對於此次吉安鄉住一住宅區土地重新規劃，使能作更細緻通盤檢討以利原土地所有權人之權益及保障土地利用最高價值為，以免造成民怨，再行抗爭，徒增社會成本，損及社會治安等等情事，特此陳請，懇請鈞座，為民申喉、主持正義！</p>	<p>同左。</p>	<p>未便採納。 理由： 經查陳情位置劃設為住一-3，日後為重劃整體開發區，未有所陳畸零地情事發生。</p>	<p>未便採納。 理由： 採納規劃單位研析意見。</p>	<p>同意小組建議。</p>
<p>訂人一-10</p>	<p>簡進傳 慈惠段 1282 地號</p>	<p>有關本人所有吉安鄉慈惠段 1282 地號土地，該筆土地一直做農作使用從未興建房屋，卻被 貴府誤列為已建成區「住一之四」，請惠予更正公告，並回覆本人，請查照。</p>	<p>同左。</p>	<p>酌予採納。 理由： 查陳情位置確無合法房屋，不符重劃剔除原則，應訂正為住一-3。</p>	<p>酌予採納。 理由： 採納規劃單位研析意見。</p>	<p>同意小組建議。</p>
<p>訂人二-1</p>	<p>田錦建設有限公司(孫</p>	<p>茲陳情本公司所屬花蓮縣吉安鄉住一住宅區土地，地號為花蓮縣</p>	<p>同左。</p>	<p>酌予採納。 理由：</p>	<p>本案保留， 提大會審</p>	<p>原申請範圍內劃設為住一-3</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	花蓮縣都委第154次大會決議
	美汝) 慈惠段 560、561 地號	吉安鄉慈惠段 561、560 地號，確已依相關規定辦理整體開發計畫完成，然貴府辦理變更該區計畫時，錯將本人部份土地編定為其他種用地，致本公司開發計畫無法進行，影響權益甚大，懇請貴府能儘速處置，以維民眾之權益，不勝感激。		經查陳情位置為依民國 93 年發布實施之「擬定吉安都市計畫(住宅區)細部計畫」開發許可之申請位置，應訂正為住宅區，使其與開發計畫相符。	理由： 採納規劃單位部分研析意見。原申請範圍內劃設為住宅區，同意變更住宅區，原申請範圍內公共設施用地應由重劃取得部分，請業務單位與申請者確認捐贈位置，其捐贈比例以開發基地土地之 28% 核計並由申請者完成開關。剩餘公設仍以重劃方式開發，確認後提交都市計畫委員會審議。	部分，同意變更為住宅區，另公共設施用地捐贈位置由小組意見與申請者確認捐贈位置，同意確認後捐贈位置，變更方案(變更編號七案)。
訂人二-2	張警鑽、林雪等 2 人 慈惠段 528、530、537-1 等地號	變更吉安都市計畫(住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案內，吉安鄉慈惠段 528、530、537-1 地號土地開發方式規劃，由「整體開發(市地重劃)區(住宅區之三)」改為「合法建物建成區(住宅區之四)」，請查照。	同左。	併訂人一-7。	併訂人一-7。	同意小組建議。
訂人二-3	鍾玉秋 慈惠段 989 地號	民所有座落土地慈惠段地號為合法登記富國石材股份有限公司，整筆土地被分割為建成區與重劃區(私人土地不應被分割)，希望能重新檢討。	建議全部納入建成區。	未便採納。 理由： 陳情人所陳位置為合法房屋座落基地，已劃設為住宅區(建成區)，無須訂正，另慈勝段 989-1 及 989-2 位於公共設施用地不符剔除原則，不予採納。	未便採納。 理由： 採納規劃單位研析意見。	同意小組建議。
訂人二-4	花蓮縣議會 慈勝段 343、344、345 地號	「變更吉安都市計畫(住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案內慈勝段 343、344、345 地號為一整筆廠房主建築不可分離的附屬設施，因此無法以易地重劃方式造成民眾困擾，並損及民眾	同左。	部分採納。 理由： 查慈勝段 344 地號已劃設為住宅區，同段 345 地號領有	本案保留，提大會審議。 理由： 採納規劃單位部份研析	慈勝 345 段地號同意小組意見訂正為住宅區，另慈勝段 343 地號，經查為重測前田

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	花蓮縣都委第154次大會決議
		權益。		合法工廠登記，符合重劃剔除原則，應訂正為住一-4，另同段343地號查無合法房屋證明，不予採納。	意見，慈勝段345地號住一-4，另慈勝段343地號，請業務單位通知土地所有權人限期繳交地政事務所複丈成果圖以供核判，若合法房屋座落該地號，同意訂正為住一-4，否則仍維持住一-3不予訂正。	浦段213土地，為合法工廠座落基地，予以採納訂正為住一-4。
訂人二-5	花蓮縣議員黃振富服務處 慈惠段537、537-1地號	本處接獲民眾陳情表示，有關「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)書」第五章規劃構想與變更原則/貳、規劃構想/四、開發方式規劃構想/(三)重劃剔除原則/1.已發展區/(3)合法建物建成區(住一-4)之劃定原則認定，民眾陳情頻繁已生爭議，請貴府重新辦理認定事宜。	同左。	併訂人一-7。	併訂人一-7。	同意小組建議。
訂人二-6	黃振榮、黃祥福等2人 慈勝段343、345地號	<ol style="list-style-type: none"> 慈勝段344、345地號領有台灣省政府建設廳69.9.20核准之工廠設立許可及71.3.10之工廠變更登記許可。雖未列入花蓮縣政府70.8.6花建使字使用執照範圍，惟該慈勝段345地號仍應為屬與工廠經營不可分離之一部，分應比照現同段344地號規劃為「合法建物建成區(住一之四)」，始屬合理。 慈勝段343地號夾於「合法建物建成區(住一之四)」內；案地週邊土地開發規劃方式均「合法建物建成區(住一之四)」。 按市地重劃實施辦法第31條：重劃後土地分配之位，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，又慈勝段343地號面積雖達分配標準，惟地形狹長且夾於「住一之四區」內，已無其它相鄰住一之三土地可搭配，未來市地重劃後土地分配方式和結果，恐將造成「更狹長及畸零地」之情況，對原地主權益損失更難以估計。 	懇請主管機關研現況、體恤民情，將變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案內，吉安鄉慈勝段343、345地號等土地開發方式規劃由「整體開發(市地重劃)區(住一之三)」改為「合法建物建成區(住一之四)」，感激不盡。	併訂人二-4。	併訂人二-4。	同意小組建議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	花蓮縣都委第154次大會決議
		4. 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，訂有重劃剔除原則，可將案地改以「合法建物建成區(住一之四)」土地開發方式規劃。				
訂人三-1	陳翠貞 慈惠段 458 地號	本人所有吉安鄉慈惠段458地號1筆土地，臨道路部份，寬約3米深度約32米，參加市地重劃不足以配回最小建築寬度。而458地號是459地號建成區必要進出通道有窗戶及化糞池和側門，無法分開。請看照片，二樓陽台、走道已延伸出458地號1/2寬度等於1.5米，參於住一-三重劃易造成麻煩，希望納入住一-四編納代金使用，謝謝！	由於與459地號之建成區無法分開，希望納入住一-四繳納代金使用。	未便採納。 理由： 陳情位置查無合法房屋證明，不符重劃剔除原則，故不予採納。	未便採納。 理由： 採納規劃單位研析意見，維持劃設為住一-3。	同意小組建議。
訂人三-2	吳寶蘭 慈惠段 1098、1099 地號	1. 地號1099土地原為道路截角，現已取消。 2. 地號1099土地重測前是田浦段404地號分割出來。	慈惠段地1099土地希望納入住一之四，不參與市地重劃。	未便採納。 理由： 陳情位置查無合法房屋證明，不符重劃剔除原則，故不予採納。	未便採納。 理由： 採納規劃單位研析意見，陳情位置無合法房屋證明，維持劃設為住一-3。	同意小組建議。
訂人三-3	蔡耀庭 慈惠段 973 地號	領有使用執照之合法建築物。	我希望由住一-三變更為住一-四，不參與市地重劃。	酌予採納。 理由： 查陳情位置為合法房屋座落基地，符合重劃剔除原則，應訂正為住一-4。	酌予採納。 理由： 採納規劃單位研析意見。	同意小組建議。
訂人三-4	田錦建設有限公司(孫美汝)、張炎清、潘俊杰、張節子 慈惠段 560、560-1、560-2、560-3、560-4、561、561-1、561-2、561-3、561-4、563 地號共11筆 土地	1. 原開發計畫土地範圍位置(吉安鄉慈惠段561、561-1、561-2、560、560-1、563地號共6筆，如附件一)，為現今地籍圖上吉安鄉慈惠段560、560-1、560-2、560-3、560-4、561、561-1、561-2、561-3、561-4、563地號共11筆(如附件四)，隨文檢附土地登記謄本(如附件五)，土地登記謄本之其他登記事項上就有載明現今之11筆地號係由原慈惠段561、561-1、561-2、560、560-1、563等6筆地號所分割。 2. 故可知原開發計畫土地範圍為現今地籍圖上之560、560-1、560-2、560-3、560-4、561、561-1、561-2、561-3、561-4、563地號共11筆。 3. 現今縣府將原開發範圍11筆土	故懇請縣府將本案開發範圍內編為住一-3之地號土地訂正編為住一-2(非與其它住一-3重劃區土地共同開發)，以利本案能順利完成。待訂正完成，懇請縣府能儘快與本案申請人(陳請人)完成簽訂行政契約程序以利本案開發案之進行。隨文檢附原核准開發計畫書一份。	併訂人二-1。	併訂人二-1。	同意小組建議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	花蓮縣都委第154次大會決議
		地號土地內之部分土地(560、560-1、560-3、560-4、563)編為住一-3(重劃區)，導致原核准開發範圍土地不完整，無法進行開發程序。				
訂人三-5	嚴玉桂、李正雄、李麗花 慈惠段 509-1、510、514、517、519地號	<p>本人於68年1月8日購買慈惠段509-1、510、514、517、519地號之土地，土地原本之面積約為1044平方公尺，位於建國路與自立路交叉路口處。早年因配合北昌輕工業設置開闢建國路與自立路興建拓寬，政府以賤價強制徵收739平方公尺後，僅剩餘519地號為172平方公尺土地及514+517地號為132平方公尺土地。雖有不捨，為公共利益配合都市發展仍忍痛犧牲。</p> <p>但也因為土地被徵收後，導致本人土地未達輕工業建築標準，無法申請合法建照，左鄰右舍也沒人有意願一起興建，致使土地無法作有效的利用。在不得已的情況下，為免雜草叢生，考量環境衛生及貼補家庭生計，於民國83年先蓋鐵皮屋作為使用，如台電花蓮區營業處公文，並自84年1月起繳納房屋稅，證明單據如附件。</p> <p>且由地籍資料可知，本人土地地目原本就是住宅區，經花蓮縣政府變更為工業區，如今又要再變更回住宅區，顯示縣府的施政無長遠之計劃，變來變去不但讓人民無所適從，更嚴重侵犯人民的權益，造成人民財產的損失。</p> <p>今又因吉安住一住宅區都市計畫，被要求須提供39%土地或等值代金，損失之大，人神共憤，退無可退，是以陳情。</p> <p>本人一生辛勤努力的工作，賺取微薄的薪資，如今年紀已經到了75歲的高齡，也沒有任何的收入了，若再被徵收，後半輩子恐怕無以為繼。</p>	<p>本人土地地目原本就是住宅區，雖然花蓮縣政府說這是歷史的錯誤，但此錯誤應由政府承擔，由非由老百姓來承擔。</p> <p>我的土地已被徵收這麼多，現在若還必須負擔39%，根本不公不義。由於建成區的負擔比例比素地低，若非當初土地有一半以上被道路徵收，必能申請合法建照，不致於去蓋違章建築，如今也能符合建成區的標準，因此請准予繳納，以建成區的負擔比例繳納，希望各位委員惠予協助。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 陳情位置查無合法房屋證明，不符重劃剔除原則，故不予採納。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 採納規劃單位研析意見，維持劃設為住一-3。</p>	同意小組建議。
訂人三-6	袁國康 慈惠段 524-22地號	<p>近日得知敝診所於105年底被改為道路用地導致診所必須拆除，原本位於建國路邊的私有地，也必須被劃分至非主要幹道的其它位置，造成我極大的損失而計畫道路於近診所處突然轉向才導致我變更為道路用地。</p>	<p>不知是否能改成以下圖示做規劃路徑①道路為直線安全性較高也較合理，路徑②道路位置原本就是空地，不須將原有建物拆除。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 陳情位置查無合法房屋證明，不符重劃剔除原則，故不予採納。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由： 考量現況及公眾利益，陳情人於現場說明時所提第3方案，將道路置中為較佳</p>	同意小組建議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	花蓮縣都委第154次大會決議
					之道路配置。	
訂人三-7	洪桂煌 慈惠段 445 地號	有合法建築證明要把空地變建地	—	併訂人一-5。	併訂人一-5。	同意小組建議。
訂人三-8	吳寶蘭 慈惠段 1099 地號	地號 1099 土地原為道路截角，現已取消。 地號 1099 土地重測前是田浦段 404-1，是由田浦段 404 地號分割出來(檢附土地異動索引資料)	慈惠段地號 1099 希望納入住一之四不參與市地重劃。	併訂人三-2。	併訂人三-2。	同意小組建議。
訂人三-9	孫國城 慈惠段 396 地號	1. 本筆土地現為住一-4，其建物為一鐵皮造，無辦理建物登記，疑非屬合法建筆。 2. 本筆土地為袋地未臨道路，將來整體開發區重劃完成後，將被既成建物(建國路一段 37 號)及重劃區第一-3 種住宅區所包圍，無法指定建築線，不利建築使用。	建議變更為住一-3。	未便採納。 理由： 經查陳情位置依建管號 77A0696、1097 圖資標示，其為合法房屋申請基地範圍，符合重劃剔除原則，應劃設為住一-4。	未便採納。 理由： 採納規劃單位研析意見。	同意小組建議。
訂人三-10	陳翠貞、李金輝 慈惠段 458 地號	住一住宅區訂正案，慈惠段住一-三、住一-四關係人陳翠貞今將使用執照及竣工圖說各一份，煩請附在申請書上，加強資料佐證。變更住宅區後將申請增建。		併訂人三-1。	併訂人三-1。	同意小組建議。
訂人三-11(臨時提案)	驕陽企業股份有限公司(代表人:林宏仁) 慈勝段 561 地號	本公司所有吉安鄉慈勝段 561 地號土地，目前經貴府劃入「住一-3」。本公司檢附佐證資料，提請貴會審查更正為「住一-4」	一、本公司(驕陽企業股份有限公司)主要經營石材加工業。工廠使用的土地範圍有吉安鄉慈勝段 565、566、567 及 561 地號等 4 筆土地，本工廠生產經營除需建置廠房建築物外，相關天車設備等亦為生產必要設施。 二、查本工廠建築物領有 81 年花建使字第 257 號工廠使用執照(基地:慈勝段 565、566、567 地號等 3 筆土地)，561 地號土地上則有建置依建築法檢討無需申請執照之「天車設備」。因貴府前將本公司所有慈勝段 561 地號土地劃編為「住一-3」使用，此舉將影響本公司整體經營及石材生產線。爰本次提具下列資料佐證： (一)檢附花蓮縣政府 107 年 6 月 25 日府觀商字第 1070009777	酌予採納。 理由： 經業管單位確認認為合法工廠座落基地，符合重劃剔除原則，予以採納訂正為住一-4。	酌予採納。 理由： 採納規劃單位研析意見，訂正劃設為住一-4。	同意小組建議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見	專案小組初步建議意見	花蓮縣都委第154次大會決議
			<p>號函本公司工廠登記資料。該登記資料中廠房平面配置圖已明確標示工廠範圍及使用基地面積，業已包含 561 地號土地。</p> <p>(二)檢附林務局農林航空測量所(底片號碼 82930-990、攝影日期 1993.4.29)空拍照片圖資，已明確顯示 561 地號當時已為本公司生產範圍即有大型天車存在。</p> <p>三、依都市計畫法及建築法規定，合法建築物於都市計畫土地分區變更後仍得維持原合法使用，本公司所有慈勝段 565、566、567 及 561 地號共 4 筆土地確實屬工廠經營及生產之土地，依貴府目前規劃系將慈勝段 565、566、567 等 3 筆土地納為「住一-4」，若單獨將慈勝段 561 地號土地劃編為「住一-3」，將嚴重影響本公司經營。且今年 0206 大地震已造成本公司巨大損失，本公司期能正常營運且須儘速彌補虧損，維持工廠使用之土地及生產線之完整，實為本工廠經營之基本條件。</p> <p>四、懇請貴委員會詳予審查，將慈勝段 561 地號土地更正劃編為「住一-4」，讓本公司所有之慈勝段 565、566、567、561 地號等 4 筆相鄰土地得完整供工廠經營使用。</p>			

「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」訂正案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	專案小組意見	第 154 次會議決議
		原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)				
一	1 2-2-8M 道路南側	第一-3種住宅區(0.01)	第一-4種住宅區(0.01)	經查為合法建物(慈惠段建號:934)座落之土地,依重劃剔除原則,訂正為住一-4。		同意規劃單位研析意見	同意小組建議
	2 1-4-12M 道路北側	第一-3種住宅區(0.03)	第一-4種住宅區(0.03)	經查為合法建物(慈惠段建號:1371)座落之土地,依重劃剔除原則,訂正為住一-4。		同意規劃單位研析意見	同意小組建議
	3 九 -15M 道路東側	第一-3種住宅區(0.02)	第一-4種住宅區(0.02)	經查為合法建物(慈惠段建號:1372)座落之土地,依重劃剔除原則,訂正為住一-4。		同意規劃單位研析意見	同意小組建議
	4 1-4-12M 道路北側	第一-3種住宅區(0.04)	第一-4種住宅區(0.04)	經查為合法建物座落之土地,依重劃剔除原則,訂正為住一-4。		同意規劃單位研析意見	同意小組建議
	5 九 -15M 與四-20M 道路南側	第一-3種住宅區(0.03)	第一-4種住宅區(0.03)	經查為合法建物座落之土地,依重劃剔除原則,訂正為住一-4。		慈勝段345地段訂正劃設為住一-4,另慈勝段343地段,請業務單位通知土地所有權人限期繳交地政事務所複丈成果圖以供核判,若合法房屋座落該地,同意訂正為住一-4,否則仍維持住一-3不予訂正。	慈勝 345地段地號同意小組意見訂正為住一-4,另慈勝段343地段,經查為重測前田浦段213土地,為合法工廠座落基地,予以採納訂正為住一-4。
	6 綠五東南 側	第一-3種住宅區(0.04)	第一-4種住宅區(0.04)	經查為合法建物座落之土地,依重劃剔除原則,訂正為住一-4。		同意規劃單位研析意見	同意小組建議
	7 九-15M與 2-3-8M路 口西北側	第一-3種住宅區(0.19)	第一-4種住宅區(0.19)	經查為合法工廠座落基地,依重劃剔除原則,訂正為住一-4。		同意規劃單位研析意見	同意小組建議
二	1 2-5-8M 東側	第一-3種住宅區(略計6.25 m ²)	第一-4種住宅區(略計6.25 m ²)	經查合法建物座落土地地籍範圍與都市計畫圖不一致,依合法建物座落土地地籍範圍辦理訂正	釘樁時區界線以慈惠段520-1與慈惠段520-7地籍線為準	同意規劃單位研析意見	同意小組建議
	2 綠五東南 側	第一-3種住宅區(略計1.66 m ²)	第一-4種住宅區(略計1.66 m ²)	經查合法建物座落土地地籍範圍與都市計畫圖不一致,依合法建物座落土地地籍範圍辦理訂正	釘樁時區界線以慈惠段971與慈惠段970-2地籍線為準	同意規劃單位研析意見	同意小組建議
三	1 1-4-12M 道路南側	第一-4種住宅區(略計2.79 m ²)	第一-3種住宅區(略計2.79 m ²)	經查合法建物座落土地地籍範圍與都市計畫圖不一致,依合法建物座落土地地籍範圍辦理訂正	釘樁時區界線以慈惠段458與慈惠段459地籍線為準	同意規劃單位研析意見	同意小組建議

「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」訂正案變更內容明細表(續1)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	專案小組意見	第154次會決議	
		原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)					
三	2	十-15M西側	第一-4種住宅區(略計0.08 m ²)	第一-3種住宅區(略計0.08 m ²)	經查合法建物座落土地地籍範圍與都市計畫圖不一致，依合法建物座落土地地籍範圍辦理訂正	釘樁時區界線以慈惠段520-7與慈惠段520-4地籍線為準	同意規畫單位研析意見	同意小組建議
	3	1-4-12M道路北側	第一-4種住宅區(略計5.28 m ²)	第一-3種住宅區(略計5.28 m ²)	經查合法建物座落土地地籍範圍與都市計畫圖不一致，依合法建物座落土地地籍範圍辦理訂正	釘樁時區界線以慈惠段416與慈惠段508-7地籍線為準	同意規畫單位研析意見	同意小組建議
	4	綠五北側	第一-4種住宅區(略計3.43 m ²)	第一-3種住宅區(略計3.43 m ²)	經查合法建物座落土地地籍範圍與都市計畫圖不一致，依合法建物座落土地地籍範圍辦理訂正	釘樁時區界線以慈惠段740、741與慈惠段708-16地籍線為準	同意規畫單位研析意見	同意小組建議
	5	綠五西南側	第一-4種住宅區(略計6.33 m ²)	第一-3種住宅區(略計6.33 m ²)	經查合法建物座落土地地籍範圍與都市計畫圖不一致，依合法建物座落土地地籍範圍辦理訂正	釘樁時區界線以慈勝段428、429與慈勝段451、452地籍線為準	同意規畫單位研析意見	同意小組建議
	6	綠五東南側	第一-4種住宅區(略計10.5 m ²)	第一-3種住宅區(略計10.5 m ²)	經查合法建物座落土地地籍範圍與都市計畫圖不一致，依合法建物座落土地地籍範圍辦理訂正	釘樁時區界線以慈惠段971與慈惠段972地籍線為準	同意規畫單位研析意見	同意小組建議
	四	-	廣停三北側	第一-4種住宅區(略計20.98 m ²)	第一-1種住宅區(略計20.98 m ²)	經查合法建物座落土地地籍範圍與都市計畫圖不一致，依合法建物座落土地地籍範圍辦理訂正	釘樁時區界線以慈惠段858-3與慈惠段861、861-1地籍線為準	同意規畫單位研析意見
五	-	綠四西南側	第一-4種住宅區(0.05)	第一-3種住宅區(0.05)	經查本計畫區合法工廠座落於重測前田浦段588地號土地，經比對新地號為慈惠段1208地號，故現行計畫依重劃剔除原則將該筆土地劃設為住一-4，惟都市計畫發布實施後，該土地所有權人陳情，未曾於其所有土地申請建築使用，經重新比對查證合法工廠座落土地應為慈惠段1201，依重劃剔除原則訂正為住一-3。		同意規畫單位研析意見	同意小組建議

「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」訂正案變更內容明細表(續 2)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	專案小組意見	第 154 次會議決議
		原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)				
六	1 1-4-12M 道路北側慈惠段 507-1 至慈惠段 508-4 路段	住一-4 (略計 35 m ²)	道路用地(略計 42 m ²)	1-4-12M 道路北側慈惠段 507-1 至慈惠段 508-4 路段，未依既有指定之建築線劃設路型。		1-4-12M 道路北側慈惠段 507-1 至慈惠段 508-4 路段，請依既有指定之建築線重新調整路型。	同意小組建議
		住一-3 (略計 7 m ²)					
2	2-5-8M 道路北段	住一-3 (0.03)	道路用地 (0.03)	考量現況及公眾利益，將道路置中為較佳之道路配置。		考量現況及公眾利益，將道路置中為較佳之道路配置。	同意小組建議
		道路用地 (0.02)	住一-3(0.02)				
七	- 金龍寺南側	住一-3 (0.02)	住一-2 (0.02)	本案為第 36 區塊開發許可審議通過開發案，其審議通過應捐贈之公共設施用地，該土地部分於通盤檢討時，劃設為住一-3 以市地重劃開發，致應捐贈土地無法辦理捐贈且同一位置有兩種開發方式，衍生無法執行開發情事，應予訂正，於不調整土地使用計畫範圍、應捐贈公共設施用地位置及開發方式。	附帶條件(附一)：開發範圍內公共設施用地應捐贈予花蓮縣政府且由申請者自行開闢建築使用。	採納規劃單原申請範圍內劃設為住一-3 部分，同意變更住一-2，原申請範圍內公共設施用地應由業務單位與捐贈者共同開發之 28% 並由申請者仍以前述方式開發，經都市審議。	申請範圍內為住一-3 部分，同意變更住一-2，另設置共用位置。小組意見與申請者確認捐贈位置。
		廣場兼停車場 用地 (0.03)	廣場兼停車場 用地(附一) (0.04)				
		廣場兼停車場 用地(附) (0.01)					
		綠園道用地 (附)(0.05)	綠園道用地(附一) (0.05)				
		道路用地 (附)(0.01)	道路用地(附一) (0.01)				