中華民國七十七年七月

變更壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）書

注意:本份掃描計畫書檔，係民國 102 年 8 月由內政部營建署城鄉發展分署資訊管理課圖書室之藏書掃描而成，歡迎研究參考，惟正確之計畫內容仍應以主管機關核定發布實施之計畫書為準。

壽豐鄉公所

中華民國七十七年七月

變更壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）書

壽豐鄉公所

變更壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）書

目　錄

壹、現行計畫概要

一、實施經過

二、計畫範圍及計畫年期

三、計畫人口及密度

四、土地使用分區計畫

五、公共設施計畫

六、交通系統計畫

貳、發展現況

一、人口

二、土地使用

三、公共設施

四、交通運輸
參、檢討分析與變更事項
一、計畫範圍及面積
二、計畫年期
三、計畫人口與密度
四、土地使用分區計畫
五、公共設施計畫
六、交通系統計畫
七、分期分區發展計畫
八、事業及財務計畫

圖目錄

圖一　現行壽豐都市計畫示意圖
圖二　壽豐都市計畫土地使用現況示意圖
圖三　壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）變更部份示意圖
圖四　變更壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖
圖五　壽豐都市計畫分期分區發展示意圖

表目錄

表一　現行壽豐都市計畫土地使用面積檢討分析表

表二　壽豐都市計畫歷年人口增減表

表三　壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施面積檢討分析表

表四　壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

表五　壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）變更土地使用面積統計表

表六　變更壽豐都市計畫第二次通盤檢討前後土地使用面積對照表

表七　變更壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

表八　變更壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表

表九　壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表

壹、現行計畫概要

一、實施經過

壽豐都市計畫於民國六十二年十一月八日公告實施，迄今已滿十二年，其間曾辦理過一次通盤檢討（七十一年二月四日府建畫字五五九六號公告實施）。

二、計畫範圍及計畫年期

以壽豐鄉鄉公所所在地之市街及其鄰近地區爲範圍，包括壽豐、共榮及共和等三村之部份，面積共一六五．一〇公頃。

計畫年期自民國六十年至民國八十四年，計廿五年。

三、計畫人口及密度

計畫人口五，五〇〇人，居住密度每公頃約二五六人。

四、土地使用分區計畫

以現有住宅用地爲中心，予以擴大，劃設住宅區，並劃設商業

區、工業區及農業區等土地使用分區。

五、公共設施計畫

以現有壽豐國小略予擴大，劃設文小用地，另設高中一所，並劃設機關、市場、運動場、綠地、兒童遊樂場、加油站、鐵路用地、河川、水溝等公共設施。

六、交通系統計畫

鐵路：東部幹綫，花蓮－台東綫縱貫本計畫區沿綫及倉庫、宿舍等劃爲鐵路用地。

公路：聯外道路二條，寬度分別爲三十公尺及二十公尺，另區內主要道路寬度十至十二公尺，出入道路八公尺。

另於住宅區及商業區內設置四公尺寬之人行步道。

表一　現行壽豐都市計畫土地使用面積檢討分析表

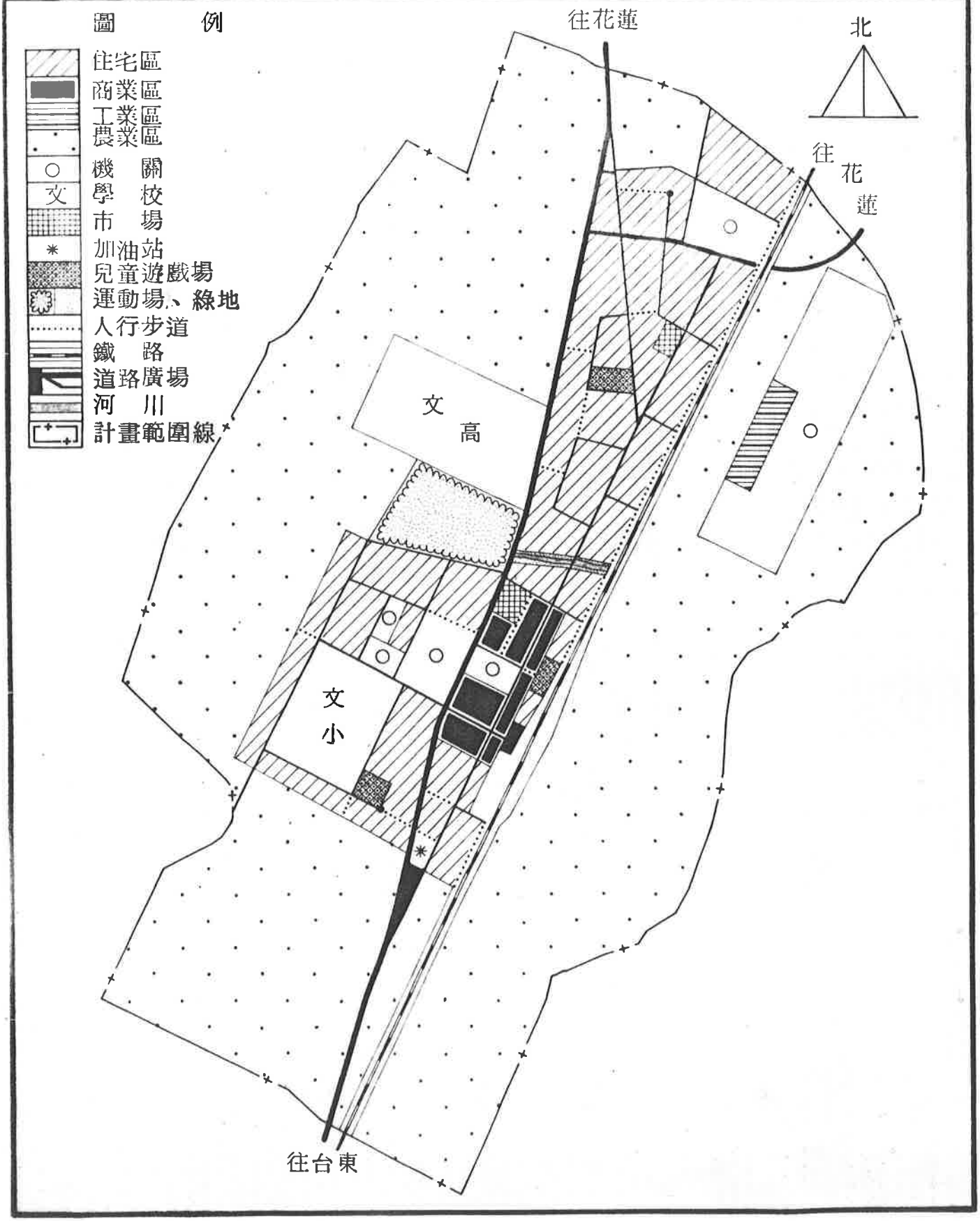
圖一　現行壽豐都市計畫示意圖

表一　現行壽豐都市計畫土地使用面積檢討分析表

項目		通盤檢討前計畫面積（公頃）	使用面積（公頃）	使用率（占計畫面積%）	備註
土地使用分區	住宅區	22.32	5.22	23.39	二、第一次通盤檢討後機關及學校面積有誤，經重新量取。 一、原計畫〝兒童遊戲場〞改爲〝兒童遊樂場〞。
	商業區	2.07	1.71	82.61	
	工業區	0.73	0.73	100.00	
	農業區	103.12	-	-	
公共設施用地	機關	9.30	8.67	93.23	
	學校	8.40	2.18	25.95	
	市場	0.35	0	0	
	綠地	0.15	0	0	
	兒童遊樂場	0.60	0	0	
	道路廣場	12.38	9.74	78.68	
	加油站	0.12	0.12	100.00	
	鐵路用地	2.67	2.67	100.00	
	運動場	2.79	0	0	
	河川水溝	0.10	0.10	100.00	
	以下空白				
合計		165.10	-	-	

註：1 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算（不包含非都市發展用地面積）
2 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

圖一　現行壽豐都市計畫示意圖



貳、發展現況

一、人口

壽豐鄉於民國五十九年底全鄉人口二六，九一一人，至民國七十三年底減至二四，七六一人。年平均增加率爲負五．八九‰。計畫區內，自民國五十九年至七十三年，人口由三，〇八一人減至三，〇一五人，年平均增加率爲負一．四九‰。人口外流的情況頗爲嚴重。（詳見表二）

表二　壽豐都市計畫區歷年人口增減表

二、土地使用

㈠住宅區

現行計畫面積二二。三二公頃，已使用五．二二公頃，使用率二三。三九％，包括住宅、商業、機關等。

㈡商業區

現行計畫面積二・〇七公頃，已使用一・七一公頃，使用率達八二・六一％。

㈢工業區

現行計畫工業區面積〇・七三公頃，爲第一次通盤檢討時所變更增加者，已全部使用。

㈣農業區

現行計畫農業區面積一〇三・一二公頃，位於計畫區的週邊地區，除小部份農舍及共和村之榮民住宅外，均作農業使用。

三、公共設施

㈠機關

現行計畫機關六處，其中機四～機六爲第一次通盤檢討所增加者，機一爲鄉公所、分駐所等使用，機二爲現有林務局，原衞生所已停止使用。機三爲公賣局菸草試驗場，機四爲行政院退除

表二　　壽豐都市計畫歷年人口增減表

年份（民國）	全鄉 人口	增加	增加率（‰）	自然增加 人數	自然增加 ‰	社會增加 人數	社會增加 ‰	年份（民國）	都市計畫區 人口	增加	增加率（‰）	自然增加 人數	自然增加 ‰	社會增加 人數	社會增加 ‰
59	26,911	-	-	-	-	-	-	59	3,081	-	-	-	-	-	-
60	27,098	+187	+ 6.95	404	15.01	-217	-8.06	60	3,073	-8	-2.60	18	5.84	-26	-8.44
61	26,796	-302	-11.14	420	15.50	-722	-26.64	61	3,051	-22	-7.16	34	11.06	-56	-18.22
62	26,701	-95	-3.55	344	12.84	-439	-16.39	62	3,024	-27	-8.85	29	9.51	-56	-18.36
63	26,808	+107	+ 4.00	365	13.67	-259	-9.67	63	3,055	+ 31	10.25	23	7.61	+8	+ 2.64
64	27,028	+220	+ 8.21	316	11.79	-96	-3.58	64	3,055	0	0	41	13.42	-41	-13.42
65	27,092	+ 64	+ 2.37	379	14.02	-315	-11.65	65	3,112	+ 57	18.66	65	21.28	-8	-2.62
66	26,788	-304	-11.22	541	19.97	-845	-31.19	66	3,087	-25	-8.03	43	13.82	-68	-21.85
67	26,504	-284	-10.60	318	11.87	-602	-22.47	67	3,116	+29	9.39	47	15.23	-18	-5.84
68	25,829	-675	-25.47	319	12.04	-994	-37.51	68	3,062	-54	-17.33	24	7.70	-78	-25.03
69	25,398	-431	-16.69	289	11.19	-720	-27.88	69	2,994	-68	-22.20	65	21.23	-133	-43.43
70	25,282	-116	-4.57	296	11.65	-412	-16.22	70	2,989	-5	-1.67	50	16.70	-55	-18.37
71	25,289	+7	+0.28	333	13.17	-326	-12.89	71	2,999	+10	3.35	64	21.41	-54	-18.06
72	25,046	-243	-9.61	255	10.08	-498	-19.69	72	3,011	+12	4.00	37	9.25	-25	-5.25
73	24,761	-285	-11.38	241	9.62	-526	-21.00	73	3,015	+ 4	1.33	36	11.96	-32	-10.63
平均		-	-5.89	-	13.03	-	-18.92	平均		-	-1.49	-	13.29	-	-14.78

資料來源：壽豐鄉戶政事務所

役官兵輔導委員會花蓮農場，機五現爲鄉民代表會等使用，機六供電信局使用，除機一部份使用外，餘均全部使用。

(二)學校

現行計畫中文小、文高各一，文小已使用二·一八公頃，文高尚未開發，合計使用率二五·九五%。

(三)市場

現行計畫市場二處，面積共計〇·三五公頃，均未開發使用。

(四)綠地

現行計畫中綠地面積共計〇·一五公頃，尚未開發。

(五)兒童遊樂場

現行計畫兒童遊樂場三處，面積共〇·六〇公頃，均未開發使用。

(六)加油站

現行計畫加油站面積〇・一二公頃，已使用中。

(七)運動場

現行計畫運動場面積計二・七九公頃，仍作農業使用，尚未開發。

巳、交通運輸

(一)鐵路

現行計畫中，沿鐵路綫西側保留五公尺爲鐵路用地，並包括鐵路倉庫及宿舍，面積共計二・六七公頃。

(二)公路

1.聯外道路

聯外道路二條，寬度分別爲卅公尺及廿公尺，均已開闢完成。

2.主要道路及出入道路

主要道路已絕大部份開闢，出入道路則部份完成。

人行步道全部未開闢使用。

合計道路面積共十二．三八公頃，使用率七八．六八%。

表三　壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施面積檢討分析表

圖二　壽豐都市計畫土地使用現況示意圖

參、檢討分析與變更事項

一、計畫範圍及面積

以壽豐鄉鄉公所所在地之市街及其鄰近地區爲範圍，包括壽豐、共榮、共和等三村之部份，面積共計一六五．一〇公頃，與現行計畫相同。

二、計畫年期

因計畫區內人口成長較原推估爲低，且配合南部區域計畫，計畫年期調整爲民國八十五年。

三、計畫人口與密度

現行計畫人口五，五〇〇人，居住密度每公頃約二五六人，因本計畫區人口外流，故維持現行計畫。

四、土地使用分區計畫

㈠住宅區

現行計畫住宅區面積二二．三二公頃，使用率僅二三．三九

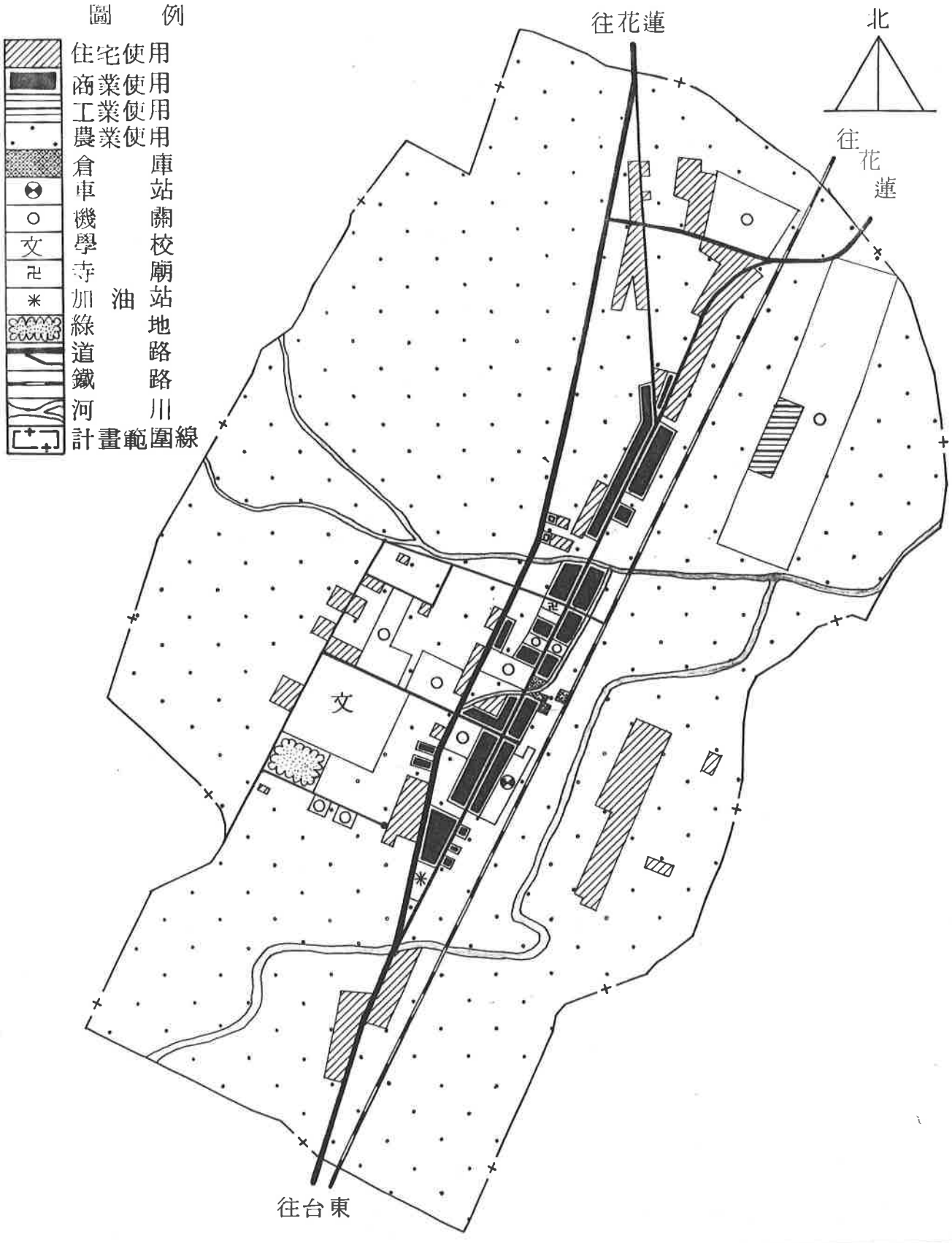
表三　壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施面積檢討分析表

項目	通盤檢討前計畫面積				檢討標準	需要面積（公頃）	不足或超過面積（公頃）	縣市都委會決議後面積(公頃)	備註
	編號	面積（公頃）	已開闢面積	開闢率%					
機關	機一	0.96	0.33	34.38	依實際需要檢討				機關五、六面積重新量取
	機二	0.34	0.34	100					
	機三	1.26	1.26	100					
	機四	6.27	6.27	100					
	機五	0.23	0.23	100					
	機六	0.24	0.24	100					
	合計	9.30	8.67	93.23					
學校	文小	3.08	2.18	70.78	0.22 公頃／千人，每校最小 1.8 公頃	1.80	+1.28		學校面積重量
	文高	5.32	0	0	0.075 公頃／千人，每校最小3.5 公頃	0	+5.32		
	合計	8.40	2.18	25.95					
市場	市一	0.21	0	0	0.025 公頃／千人 每處最小 0.2 公頃				
	市二	0.14	0	0					
	合計	0.35	0	0		0.2	+0.15		
兒童遊樂場	兒一	0.19	0	0	0.08 公頃／千人				

續表三

項目	通盤檢討前計畫面積				檢討標準	需要面積（公頃）	不足或超過面積（公頃）	縣市都委會決議後面積（公頃）	備註
	編號	面積（公頃）	已開闢面積	開闢率%					
	兒二	0.20	0	0	每處最小0．2公頃				三〞修正爲〞兒一～遊一～三〞
	兒三	0.21	0	0					
	合計	0.60	0	0		0.44	+0.16		
運動場		2.79	0	0	三萬人口以下，可免設置	0	+2.79		
綠地	未編號	0.15	0	0	依自然地形、設置目的檢討	0.15	0		
道路廣場		12.38	9.74	78.68	依交通量、道路設計標準檢討				
加油站		0.12	0.12	100	依實際需要檢討	0.12	0		
停車場		0	0	0	商業區、市場8%，機關4%	0.57	0.57		

圖二　壽豐都市計畫土地使用現況示意圖



%，故除依現況變更部分鐵路以東農業區爲住宅區；及變更部分住宅區爲機關、廣場兼停車場；並依省府函件變更部份住宅區爲農業區外，餘均維持原計畫，檢討後面積二四．〇八公頃，容積率不得超過一二〇%。

(二)商業區

現行計畫商業區二。〇七公頃，發展率達八二．六一%，此次檢討不予變更，維持現行計畫容積率二四〇%。

(三)工業區

現行計畫工業區面積〇。七三公頃，爲花蓮農場之一部份，屬輕工業區，本次檢討僅將其名稱調整爲乙種工業區，其餘不予變更。

(四)農業區

現行計畫農業區面積一〇三。一二公頃，本次檢討除配

台住宅區、道路、人行步道等之增設及刪減而予調整外，餘均維持原計畫，檢討後面積一〇一・二四公頃。

五、公共設施計畫

㈠機關

現行計畫機關六處，面積共九・三〇公頃，此次檢討除將機一北側部份變更爲道路及廣場兼停車場，並增設二機關用地，分別供衞生所、自來水事業處及圖書館使用，餘均維持原計畫，變更後面積共計九・三〇公頃。

㈡學校

現行計畫劃設文高、文小各一，面積共計八・四〇公頃，本次檢討均維持現行計畫，不予變更，僅重新量取面積。

㈢市場

現行計畫市場二處，面積共〇・三五公頃，本次檢討市一維

持現行計畫，將市二變更爲停車場，以補停車場之不足，變更後面積〇・二一公頃。

(四)綠地

現行計畫綠地面積〇・一五公頃，爲應未來實際發展需要均不予變更。

(五)兒童遊樂場

現行計畫兒童遊樂場三處，面積共〇・六〇公頃，此次檢討仍維持現行計畫。

(六)廣場兼停車場

現行計畫中僅有廣場一處，本次檢討除合併廣場及鄰近住宅區變更爲廣場兼停車場外，並另增設一處，檢討後廣場兼停車場面積共計〇・五〇公頃。

(七)加油站

現行計畫加油站一處，面積〇・一二公頃，已使用中，故維

持現行計畫。

(八)運動場

現行計畫運動場面積二・七九公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，人口三萬人以下可免設體育場，且運動場用地大部份爲私有土地，爲減少公共設施徵收之負擔，故將運動場用地併入鄰近分區，變更爲農業區。

(九)河川、水溝

現行計畫河川水溝面積共計〇・一〇公頃，乃依現況劃設，本次檢討維持原計畫，不予變更。

六、交通系統計畫

(一)鐵路用地

原計畫鐵路用地二・六七公頃，維持原計畫。

(二)公路

1. 聯外道路

聯外道路二條均已完全開闢，故維持原計畫。

2. 主要道路及出入道路

除六號道路北端部份依現況變更及因住宅區之增減及廣場兼停車場之劃設而予變更外，餘均維持原計畫。

人行步道亦因相同理由略作調整。

檢討後道路面積共計一二・〇六公頃。

七、分期分區發展計畫

本計畫區之都市規模不大，原規劃係以既有聚落擴大劃設住宅區及商業區，本次檢討除已發展區外，餘均列爲優先發展區（詳如附圖）。

八、事業及財務計畫

㈠公共設施優先發展次序

本計畫區優先發展原則如下：

1. 對於整體發展具有影響者，優先發展。
2. 地方急切需要者，優先發展。
3. 發展阻力較小者，優先發展。
4. 建設經費較易籌措，經費較少，配合設施較小且易完成者，優先發展，依此原則，本計畫以民國八十五年爲計畫目標年，自民國七十六年起共分爲二期，每期五年，各期發展項目詳如附表。

(二)經費來源

地方政府籌措本計畫之建設經費，得依據都市計畫法第七十七條規定辦理，其方式如下：

1. 編列年度預算。
2. 工程受益費收入。
3. 土地增值稅部份收入之提撥。
4. 私人團體之捐獻。

5. 上級政府之補助。
6. 其他辦理都市計畫。
7. 都市建設捐之收入。

(三)開發經費概估

本計畫區公共設施之建設概估所需經費如附表。

表四　壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表
圖三　壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）變更部份示意圖
表五　壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）變更土地使用面積統計表
表六　變更壽豐都市計畫第二次通盤檢討前後土地使用面積對照表
表七　變更壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表
表八　變更壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表
圖四　變更壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖
表九　壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表
圖五　壽豐都市計畫分期分區發展示意圖

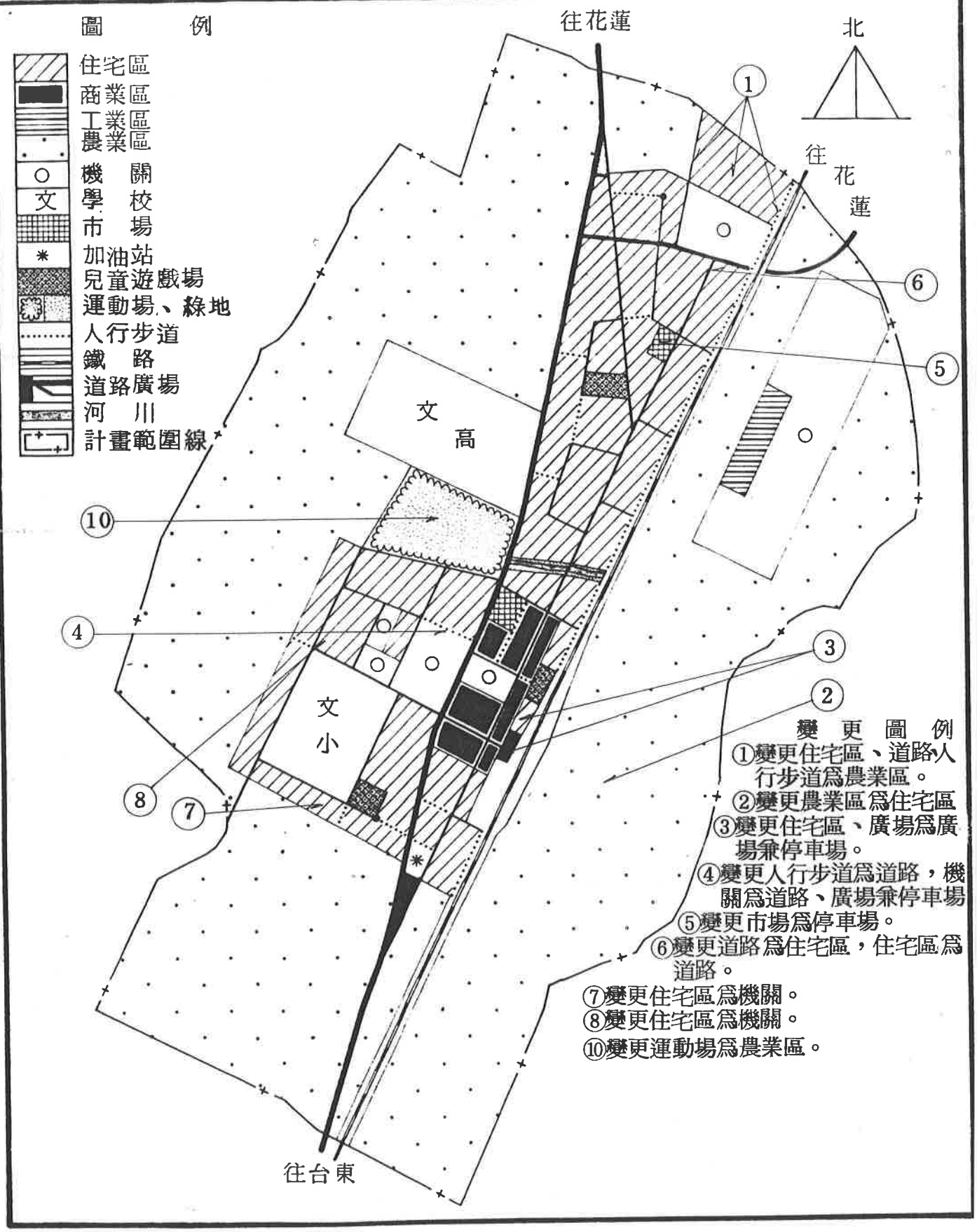
表四　壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

編號	1.	2.	3.	4.	5.	6.
案號	一　變	二　變	三　變	四　變	五　變	六　變
變更內容	位置	機三北面鐵路以東	兒二南面	機一北側	機三、兒三之間	六號道路北端
	原計畫	住宅區 道路 人行步道	農業區	住宅區 廣場	1.人行步道 2.機關	市場(二)	1.道路 2.住宅區
	新計畫	農業區	住宅區	廣場兼停車場	1.道路 2.道路，廣場兼停車場	停車場	1.住宅區 2.道路
變更理由	依省府72.7.29.府建四字第五五三六三號函辦理變更	原有聚落社區，配合現況及未來發展需要	補停車場之不足	補停車場之不足	市場超過標準，變更爲停車場以補不足	依道路之現況變更
備註		應另行擬定細部計畫並配置40.%以上之公共設施用地				

續表四

	7.	8.	9.	10.
編號	八變	九變	一綜	(三)－五綜
位置	文小南面	文小北面	計畫目標年	文高南側
變更內容 原計畫	住宅區	住宅區	民國八十四年	運動場
變更內容 新計畫	機關	機關	民國八十五年	農業區
變更理由	配合現況需要	配合鄉公所建設需要	1.配合南部區域計畫調整 2.計畫區內人口較推估爲低	1.本計畫區可免設運動場 2.運動場用地大部份爲私有地
備註	衛生所 自來水事業處	圖書館		

圖三　壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分示意圖



表五　高雄都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分面積統計表

項目 \ 編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	合計
	變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 8	變 9	綜五－(三)	
住宅區	-1.34	+3.46	-0.16			-0.01	-0.19	-0.14		+1.62
農業區	+1.58	-3.46							+2.79	+0.91
機關				-0.25			+0.19	+0.14		+0.08
道路廣場	-0.24		-0.12	+0.03		+0.01				-0.32
廣（停）			+0.28	+0.22						+0.50
市場					-0.14					-0.14
停車場					+0.14					+0.14
運動場									-2.79	-2.79

註：〝＋〞表示面積增加，〝－〞表示面積減少

單位：公頃

表六　變更壽豐都市計畫第二次通盤檢討前後土地使用面積對照表

項目	通盤檢討前面積（公頃）	增減面積（公頃）		通盤檢討後			備註
		增加	減少	面積（公頃）	百分比(1)%	百分比(2)%	
住宅區	22.32	1.62	-	23.94	39.26	14.51	
商業區	2.07	-	-	2.07	3.40	1.25	
工業區	0.73	-	-	0.73	1.20	0.44	
農業區	103.12	0.91	-	104.03	-	63.02	
機關	9.30	0.08	-	9.38	15.38	5.68	
學校	8.40	-	-	8.40	13.78	5.09	
市場	0.35	-	0.14	0.21	0.34	0.13	
兒童遊樂場	0.60	-	-	0.60	0.98	0.36	
廣場兼停車場	0	0.50	-	0.50	0.82	0.30	
停車場	0	0.14	-	0.14	0.23	0.08	
綠地	0.15	-	-	0.15	0.25	0.09	
加油站	0.12	-	-	0.12	0.20	0.07	都市發展用地面積
道路	12.38	-	0.32	12.06	19.78	7.30	計畫總面積
鐵路用地	2.67	-	-	2.67	4.38	1.62	
運動場	2.79	-	2.79	0	-	-	
河川水溝	0.10	-	-	0.10	-	0.06	
合計 (1)	61.88			60.97	100	-	都市發展用地面積
合計 (2)	165.10			165.10	36.93	100	計畫總面積

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積爲準。

表七　壽豐都市計畫（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	機一	0.71	㊀號及㊂號道路交口	鄉公所、分駐所
	機二	0.34	機一東側	林務局
	機三	1.26	㊃號道路北側	菸草試驗場
	機四	6.27	鐵路以東農業區內	花蓮農場
	機五	0.23	文小北側	消防隊
	機六	0.24	機一西側	電信局
	機七	0.19	文小南側	衛生所等
	機八	0.14		圖書館
	合計	9.38		
學校	文小	3.08	㊂號及㊄號道路交口	壽豐國小
	文高	5.32	㊀號道路以西，運動場北側	
	合計	8.40		
市場	市場	0.21	㊀號道路旁，運動場東南側	
兒童遊樂場	兒一	0.19	原兒一	
	兒二	0.20	原兒二	
	兒三	0.21	原兒三	
	合計	0.60		

續表七

項目	編號	面積（公頃）	位置	備註
綠地	未編號	0.15	原綠地二處	
加油站		0.12	原加油站	
廣場兼停車場	廣停一	0.22	機一北端	
	廣停二	0.28	火車站前	
	合計	0.50		
停車場		0.14	原市二	
	以下空白			

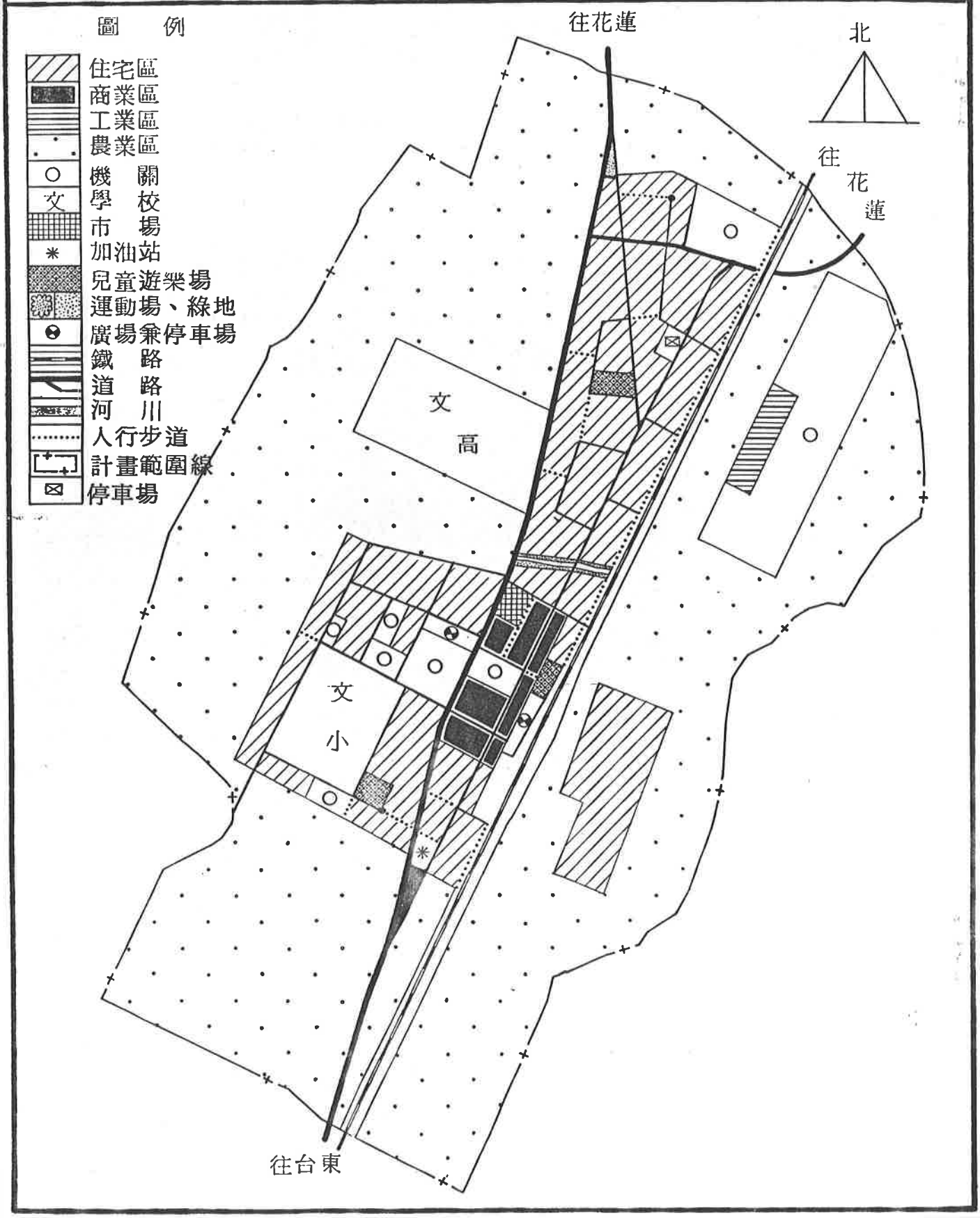
註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地分割測量面積爲準。

表八　變更壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表

編　號	起　訖　點	寬　度（公尺）	長　度（公尺）	備　註
㊀	南北向貫穿計畫區	30	1,890	
㊁	起訖點均與㊀號路相接	12	1,410	
㊂	壽豐火車站至文小北側	12	300	
㊃	㊀號道路至計畫界綫	20	450	
㊄	文小西北角至計畫界綫	10	330	
㊅	機三至兒三	10	315	
未　編　號	住宅區內出入道路	8	3,205	
	人行步道	4	570	
以下空白				

註：表內道路長度僅供參考，應以核定圖實地測釘之樁位爲準。

圖四　變更壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖

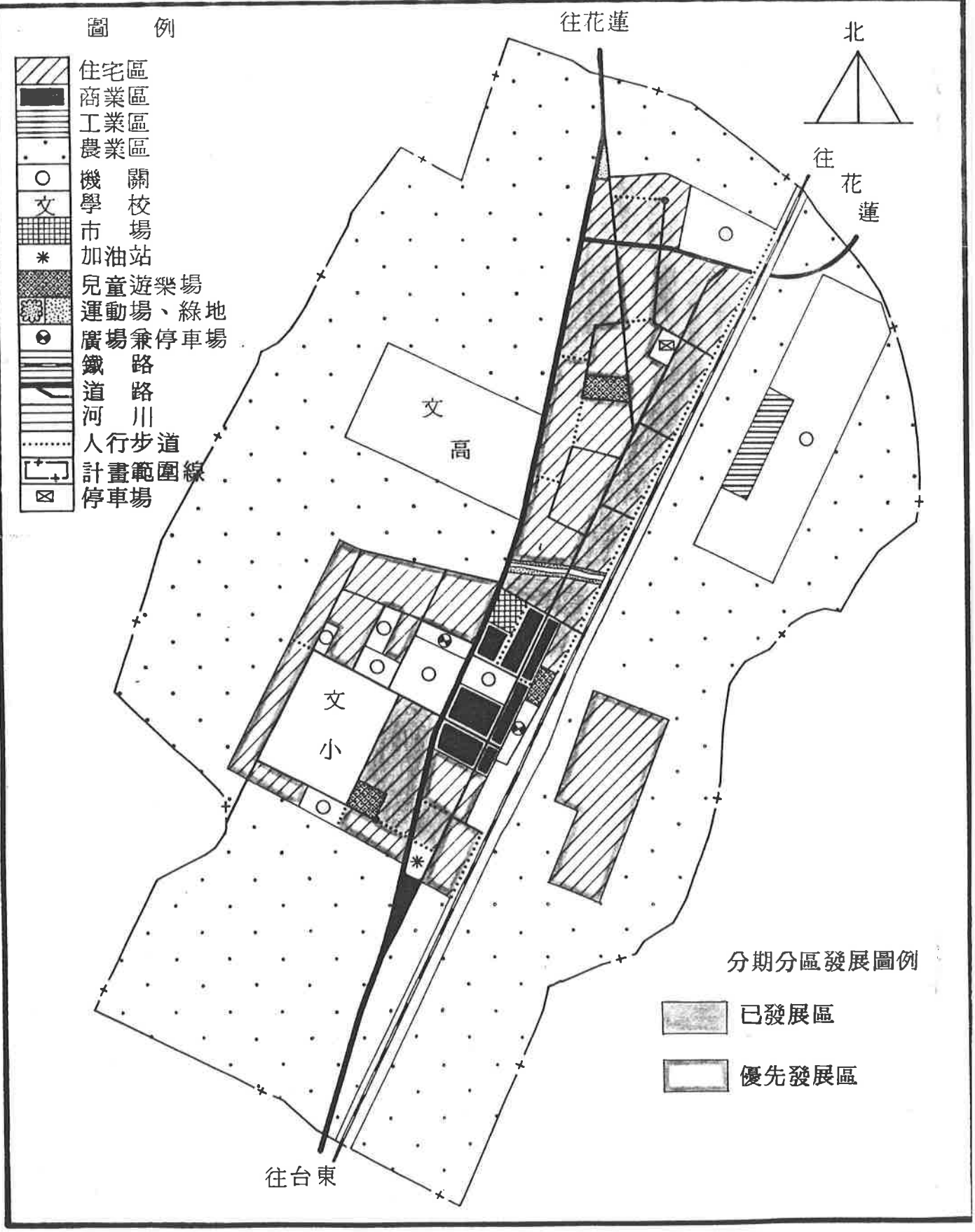


表九　壽豐都市計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表

發展項目		面積（平方公尺）	單價（元/平方公尺）	第一期經費概估（千元）	第二期經費概估（千元）	小計（千元）	備註
機關	機　(一)	6,300	5,000		31,500	31,500	
學校	文　小	9,000	3,000	27,000		27,000	
	文　高	53,200	3,000		159,600	159,600	
市場	市　一	2,100	5,000	10,500		10,500	
	市　二	1,400	5,000		7,000	7,000	
兒童遊樂場	兒　一	1,900	1,000	1,900		1,900	
	兒　二	2,000	1,000	2,000		2,000	
	兒　三	2,100	1,000		2,100	2,100	
道路廣場		26,400	750	19,800	19,800	39,600	
合計				61,200	220,000	281,200	

註：開發經費得視財務狀況酌予調整。

圖五　壽豐都市計畫分期分區發展示意圖



規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展局

註：中華民國七十五年元月編。

中華民國七十七年七月修訂。

註：中華民國七十五年元月編訂

中華民國七十七年七月修訂