



花蓮溪[東華大學城特定區主要計畫]
容積移轉實施計畫說明會



經濟部水利署

WATER RESOURCES AGENCY

第九河川局

109年6月20日



簡
報
大
綱

壹

計畫緣由

貳

計畫範圍

參

容移五大要點

肆

效益評估



一、計畫緣由

容積是什麼？

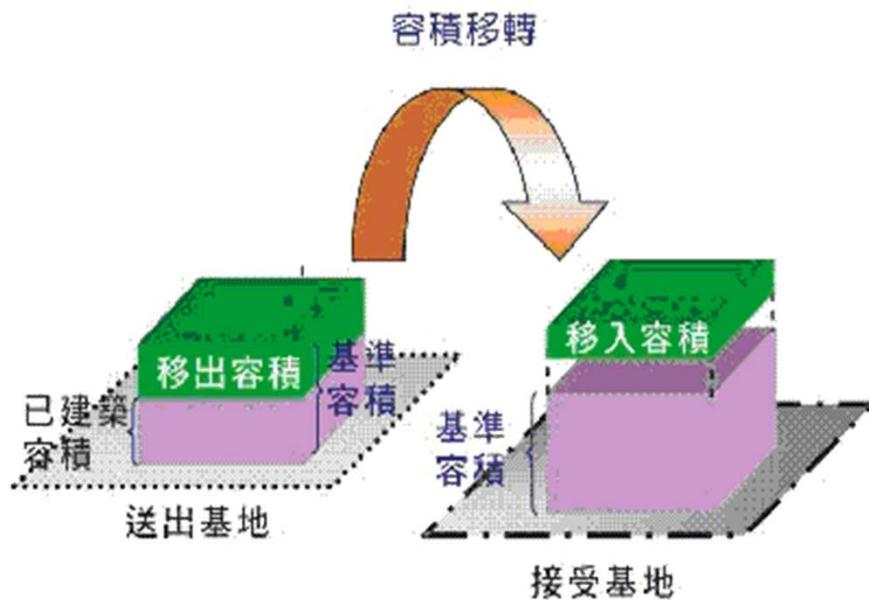


容積率的公式：基地面積X 容積率 = 總樓層面積，基地面積為100坪，假設縣市規定容積率為60%，那麼總樓層面積可達到：
 $100\text{坪} \times 60\% = 60\text{坪}$



壹、計畫緣由

容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可
建築土地供建築使用



都市計畫範圍內河川區域中之私有土地，因防洪安全或河道治理等因素致其限制或無法使用，土地所有人得申請將受限之土地等值換算成容積，移轉至其他地區建築使用，土地則贈與政府；換言之，為「以土地換空間」之概念。



壹、計畫緣由

前言

- 所轄花蓮溪主流與都市計畫範圍重疊，水道治理範圍內私有地使用長期受限。
- **103年修正發布施行水利法第82條第4項規定。**

法規依據

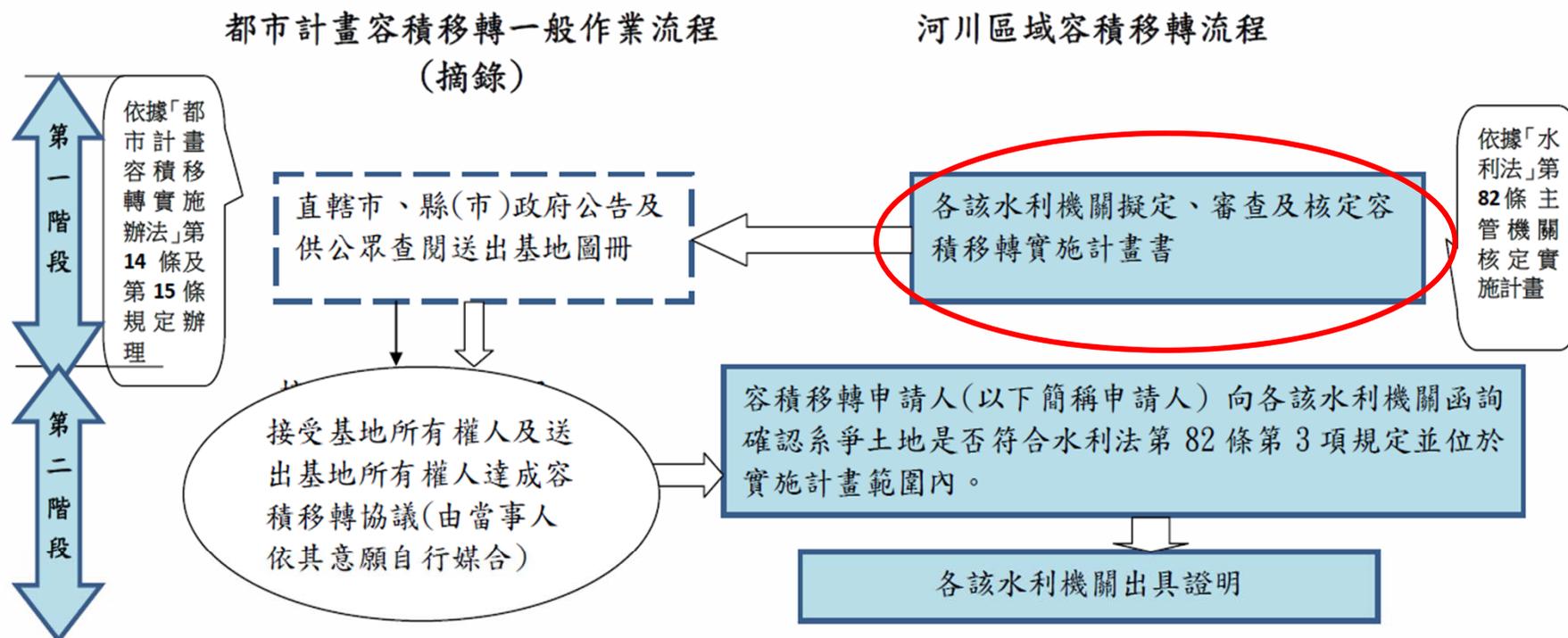
- 依據**水利法第82條**規定辦理。
- 依經濟部106年3月17日經授水字第10620202680號公告花蓮溪水系水道治理計畫線及用地範圍線。
- **都市計畫法**等規定。

目的

- 考量政府財力有限
- 藉由**容積移轉制度**
- 除現行水利用地取得方式(徵收、價購)外
- 亦得選擇容積移轉方式

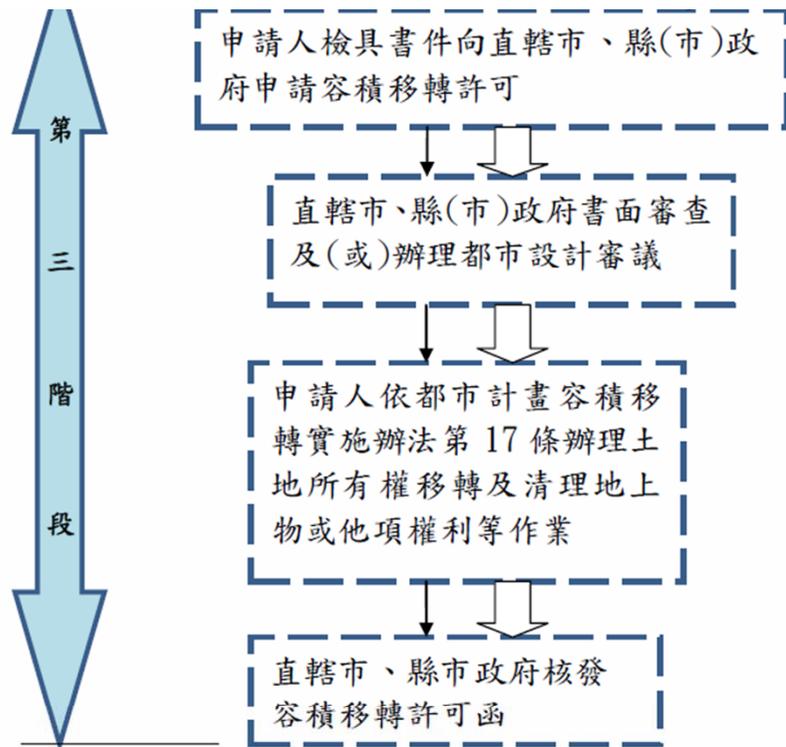
壹、計畫緣由

依水利法第82條辦理容積移轉作業流程





壹、計畫緣由

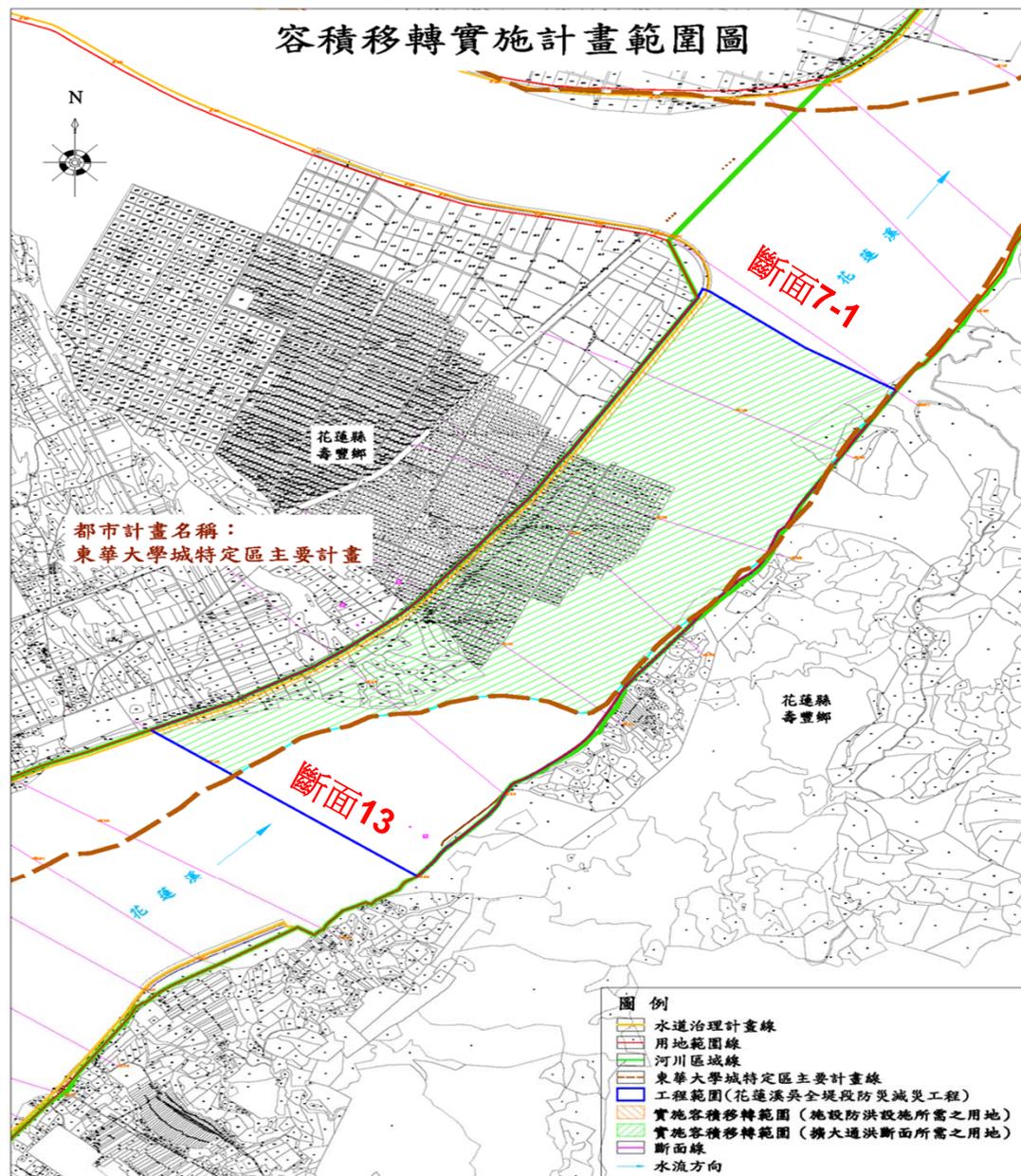


於依左列程序辦理容積移轉期間，如各該水利機關已確定辦理水利工程

1. 如土地所有權人堅持以容積移轉方式辦理，至遲須於第 1 次公聽會會議記錄發文日起 30 日內，以書面表示以容積移轉方式繼續辦理之意願，並提出同意各該水利機關先行無償使用土地之同意書、與協助辦理預告登記及土地參考資訊檔(含提出相關文件及送出基地清冊)。
2. 反之，如未選擇以容積移轉方式辦理，各該水利機關應立即通知受理容積移轉申請之主辦機關知悉，並請其停止受理容積移轉申請或停止容積移轉審查及核定程序；後續其餘用地由各該水利機關依法定程序以協議價購或徵收方式辦理用地取得。



貳、計畫範圍



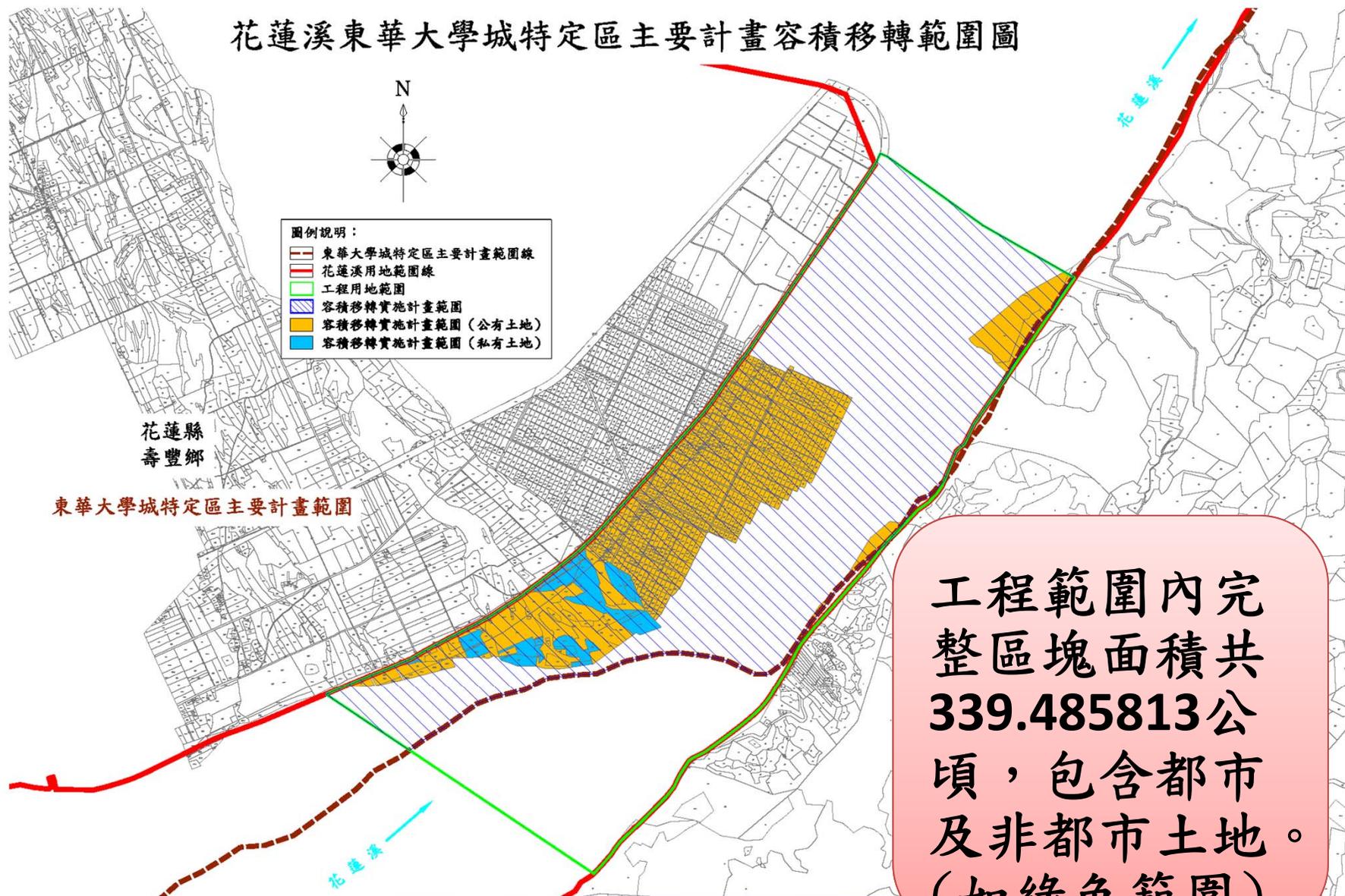
本實施計畫位於花蓮溪流域下游段，介於**花蓮溪断面7-1至13之間**，計畫工程長度約3,300公尺，行政轄區屬花蓮縣壽豐鄉

本案工程態樣屬用地範圍線內**施設防洪設施及擴大通洪断面**所需之用地，符合水利法第82條第3項規定



貳、計畫範圍

花蓮溪東華大學城特定區主要計畫容積移轉範圍圖



工程範圍內完整區塊面積共339.485813公頃，包含都市及非都市土地。(如綠色範圍)



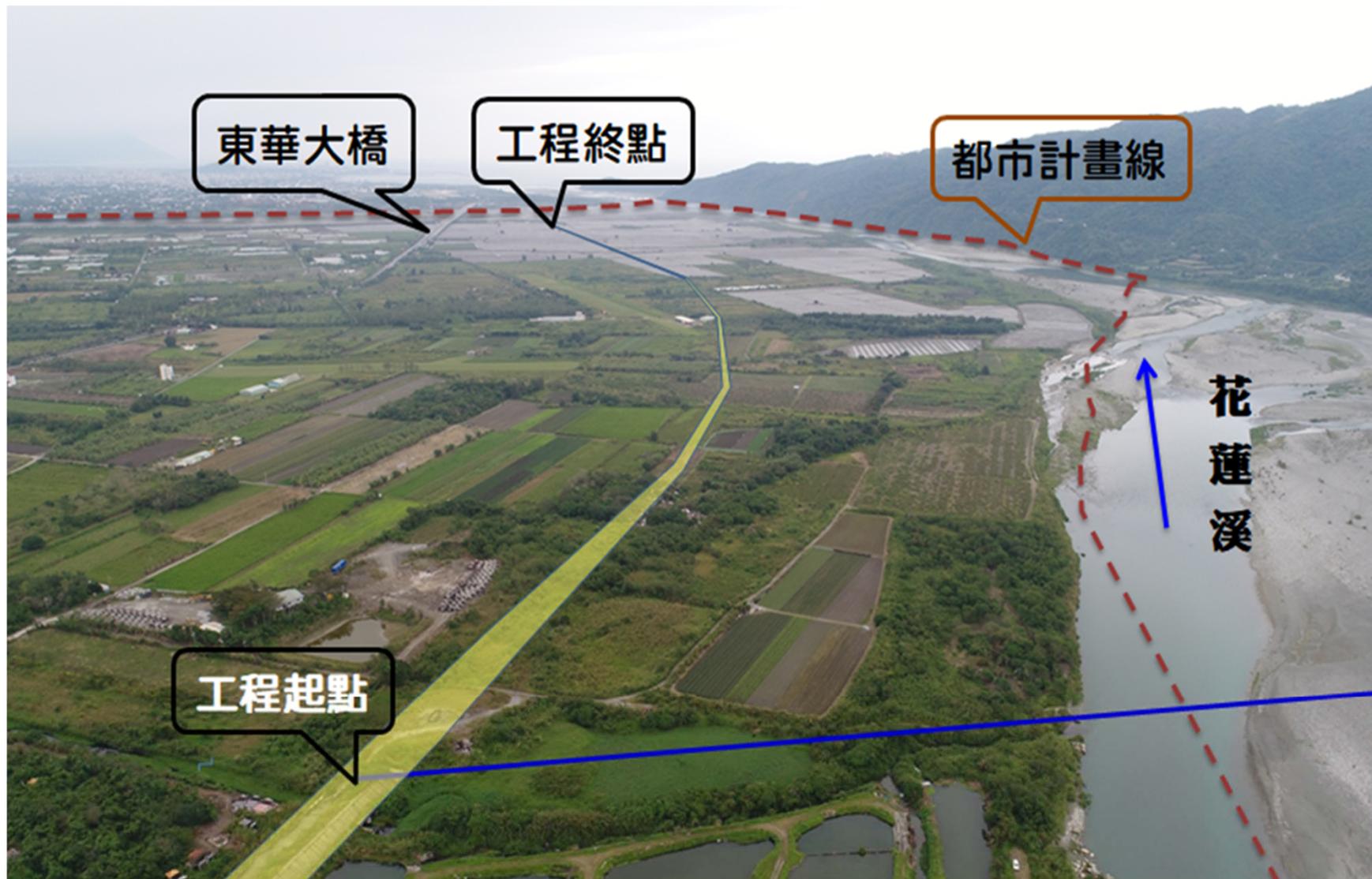
貳、計畫範圍

得申請容積移轉土地清冊(僅供參考)						
編號	土地標示					備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	
1	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1286-1(1)	239.43
2	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1287	1,359.88
3	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1289	7,011.29
4	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1290	3,305.17
5	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1291	2,391.74
6	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1293	2,086.73
7	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1294	9,748.76
8	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1295	3,051.25
9	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1295-1	20,160.62
10	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1296	1,162.93
11	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1298(1)	2,578.49
12	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1299-1(1)	57.15
13	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1305-1(1)	4,182.96
14	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1309	7,147.86
15	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1309-1	61.99
16	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1400(1)	915.61
17	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1401(1)	581.64
18	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1404-1(1)	61.14
19	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1404-1(2)	19.23
20	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1416	5,053.49
21	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1418	678.10
22	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1418-1	3,797.41
23	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1421	6,428.56
24	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1423	460.11
25	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1424	5,786.23
26	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1425	1,001.54
27	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1425-1	125.05
28	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1426	1,656.95
29	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1430	1,583.68
30	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1430-1	1,295.74
31	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1430-2	2,879.43
32	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1430-3	3,290.76
33	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1431	2,126.88
34	花蓮縣	壽豐鄉	吳全		1445	1,970.22
合計34筆，面積10.425802公頃						
以上清冊僅引用實施計畫擬定時之地籍資料，僅供參考，實際可容積移轉土地由第九河川局出具證明，並向都市計畫及地政主管機關再行查證確認，可容移面積則以地政事務所成果為準。						
09年3月20日						

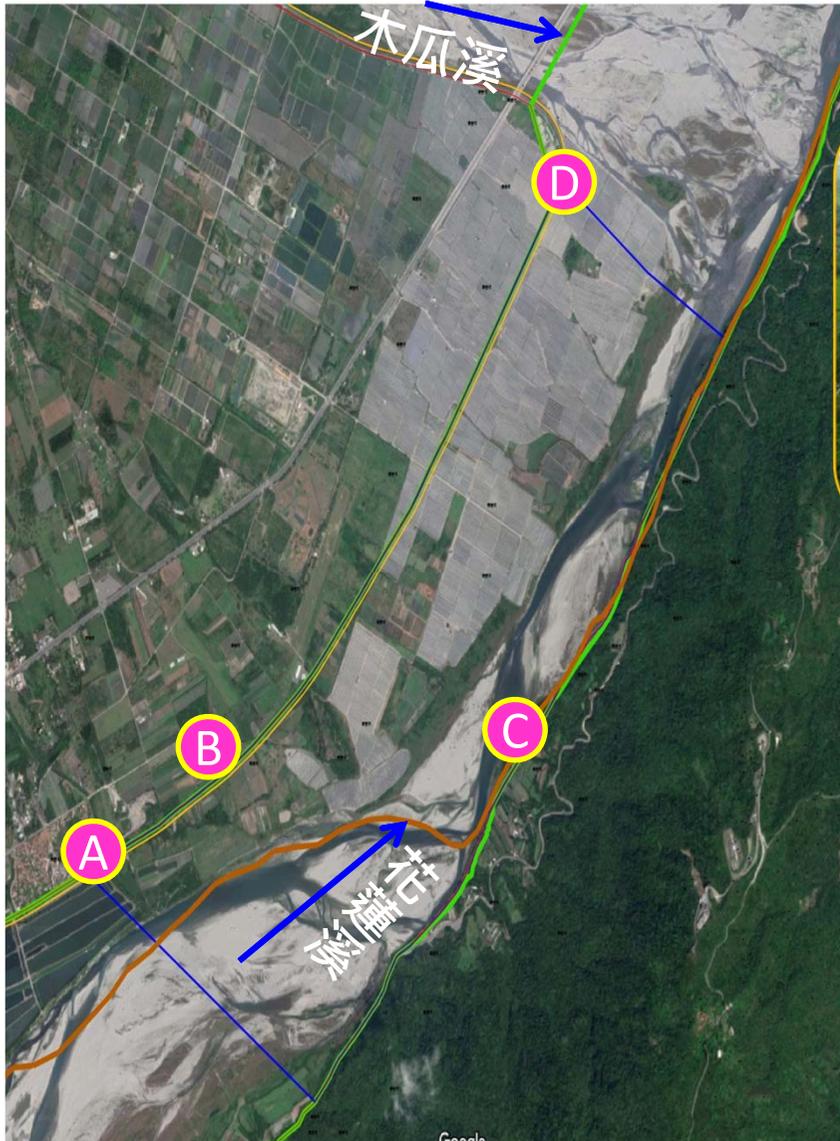
實施計畫範圍內
得容積移轉私有
土地坐落花蓮縣
壽豐鄉吳全段
1400地號等，共
計34筆土地面
積10.425802公頃。



貳、計畫範圍



貳、計畫範圍



(A) 工程起點



(B) 通洪12斷面



(C) 主流偏右

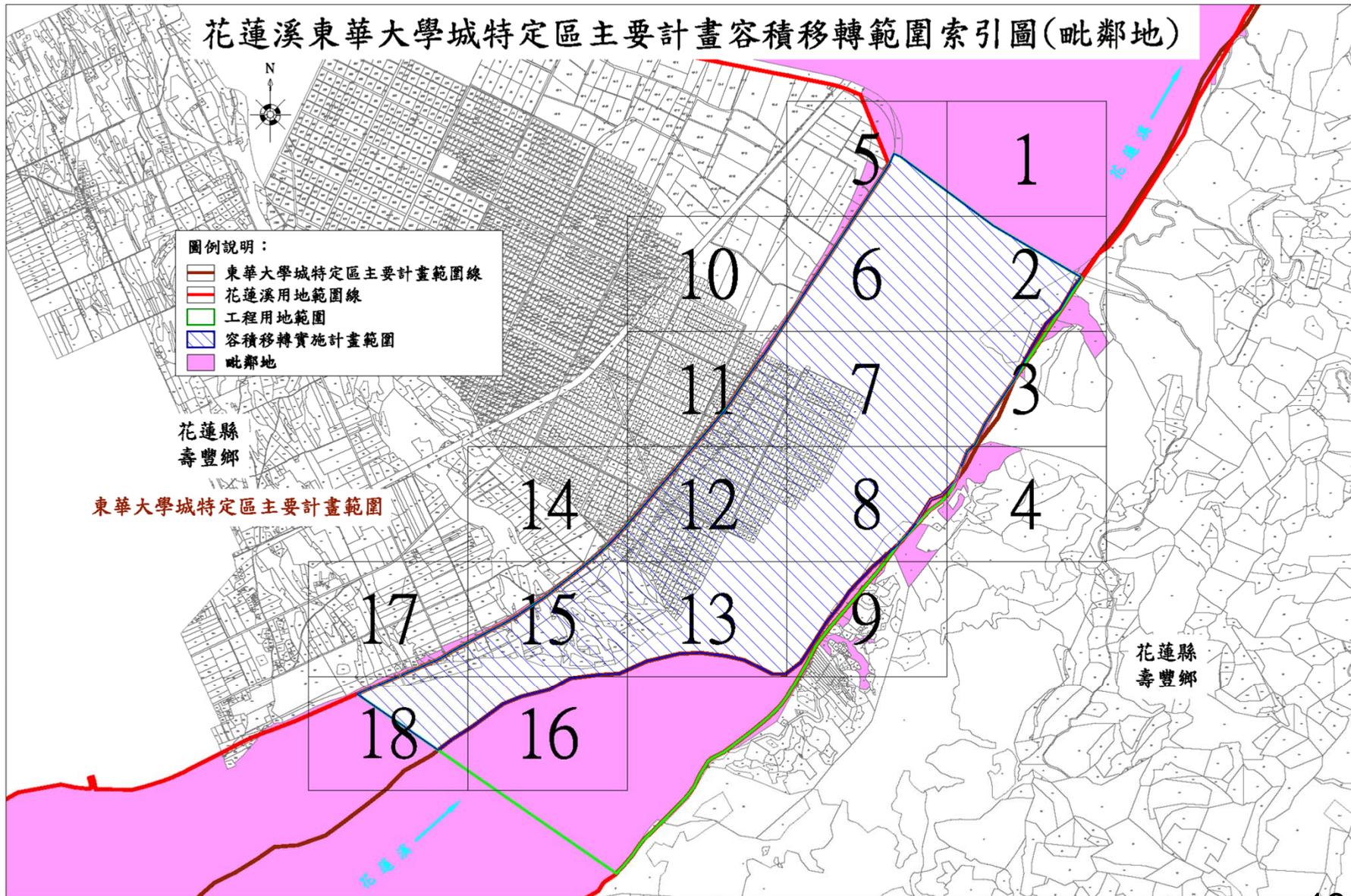


(D) 工程終點





貳、計畫範圍



貳、計畫範圍

1

編號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	都市計畫名稱及使用分區	毗鄰地線長度 (單位:公尺)	備考
1	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1017-1	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	5.00	
2	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1286-1	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	42.34	
3	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1297-1	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	2.85	
4	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1298	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	40.91	
5	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1299-1	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	38.74	
6	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1303-1	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	159.81	
7	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1307-1	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	7.05	
8	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1311-1	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	23.03	
9	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1316-1	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	21.16	
10	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1317-2	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	43.11	
11	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1318-1	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	5.41	
12	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1319-1	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	10.58	
13	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1324-1	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	2.99	
14	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1391	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	123.42	
15	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1395	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	95.13	
16	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1399	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	38.84	
17	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1400	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	30.25	
18	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1401	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	48.81	
19	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1404-1	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	35.35	
20	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1405	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	34.43	
21	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1408	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	22.50	
22	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1410	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	47.04	
23	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1411	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	28.66	
24	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1412-1	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	37.65	
25	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1413-1	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	92.73	
26	花蓮縣	壽豐鄉	共全		1427	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	21.88	
27	花蓮縣	壽豐鄉	共全		未登錄地	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	510.85	
28	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		6-21	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	3.89	
29	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		6-22	花蓮大港城特定區主要計畫農業區	28.66	

2

實施計畫範圍毗鄰各宗土地清冊(僅供參考)

3

實施計畫範圍毗鄰各宗土地清冊(僅供參考)

編號	土地標示				都市計畫名稱及使用分區	毗鄰地線長度 (單位:公尺)	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段			
64	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		414-1	2.49	
65	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		639	41.30	
66	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		640-1	29.35	
67	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		645-1	6.35	
68	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		646	18.91	

4

實施計畫範圍毗鄰各宗土地清冊(僅供參考)

編號	土地標示				都市計畫名稱及使用分區	毗鄰地線長度 (單位:公尺)	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段			
70	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		1316	18.09	
71	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		1323	11.90	
72	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		1324	50.58	
73	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		1325-1	6.22	
74	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		1326	45.17	
75	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		1328	52.70	
76	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		1474	0.76	
77	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		1475-1	33.00	
78	花蓮縣	壽豐鄉	鄉東		未登錄地	894.43	
79	花蓮縣	壽豐鄉	山濱		380-2	116.83	
80	花蓮縣	壽豐鄉	山濱		409	140.78	
81	花蓮縣	壽豐鄉	山濱		411	136.98	
82	花蓮縣	壽豐鄉	山濱		412	156.34	
83	花蓮縣	壽豐鄉	山濱		7	405.76	
84	花蓮縣	壽豐鄉	山濱		未登錄地	138.01	
85	花蓮縣	壽豐鄉	山濱		2	285.25	
86	花蓮縣	壽豐鄉	山濱		3	318.83	
87	花蓮縣	壽豐鄉	山濱		12	40.98	
88	花蓮縣	壽豐鄉	山濱		19	95.52	
89	花蓮縣	壽豐鄉	山濱		22	34.77	
90	花蓮縣	壽豐鄉	山濱		23	74.07	
91	花蓮縣	壽豐鄉	山濱		31	22.44	
92	花蓮縣	壽豐鄉	山濱		52	28.51	
93	花蓮縣	壽豐鄉	山濱		未登錄地	1863.10	

實施計畫範圍毗鄰各宗土地清冊計4頁(包含已登錄及未登錄土地線段長度)

以上清冊引用實施計畫擬定時之地籍資料,僅供參考,實際毗鄰土地,應向都市計畫及地政主管機關再行核對。

109年4月30日



參、容移五大條件

一、範圍符合

符合水利法第82條
第3項及第4項規定
之私有土地

二、條件

經核定之
實施計畫

三、時機

尚未辦理徵收前

四、方法

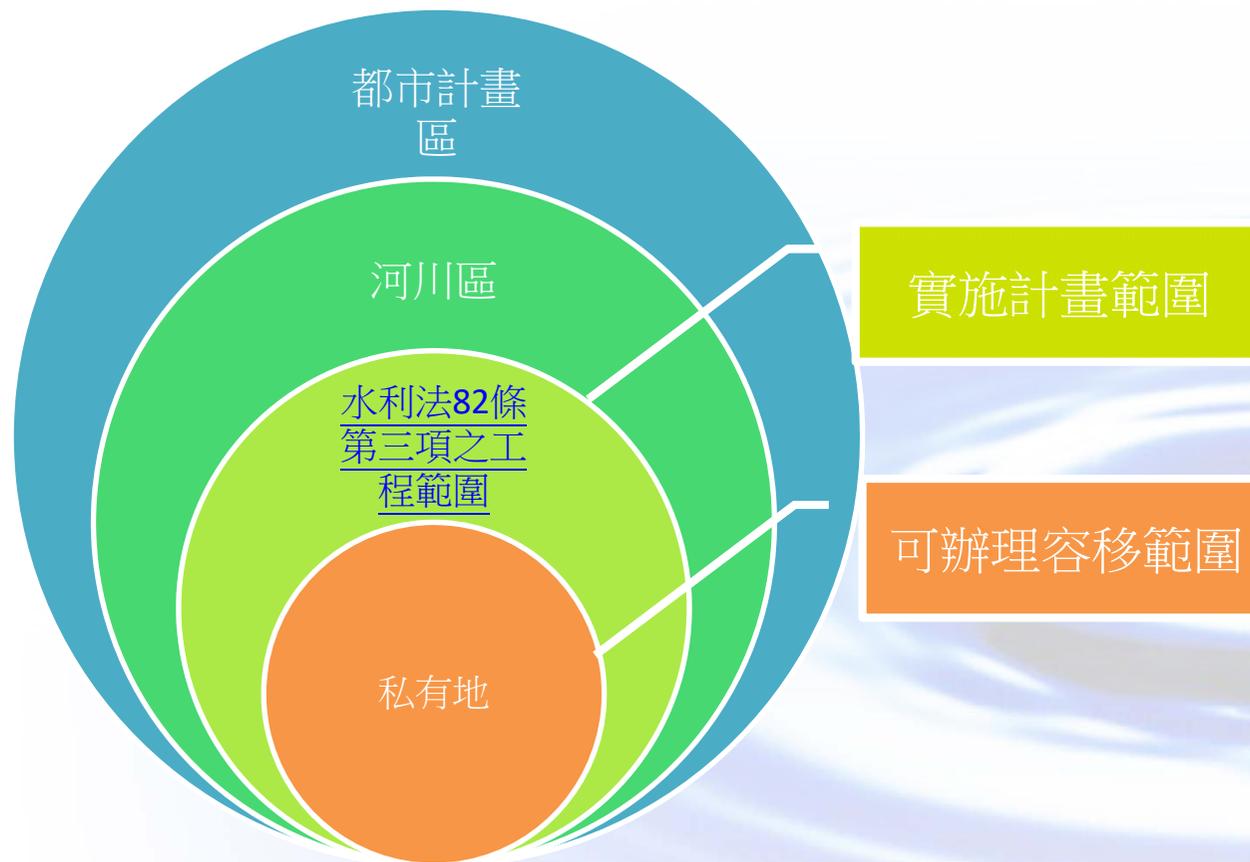
準用都市計畫容積
移轉實施辦法相關
規定辦理

五、換算容積

依「河川區域私有
土地容積移轉換算
公式」辦理

一、範圍符合

範圍需符合水利法第82條第3項及第4項規定私有地





二、條件-經核定之實施計畫

- 中央管河川容積移轉實施計畫擬定及審查作業流程

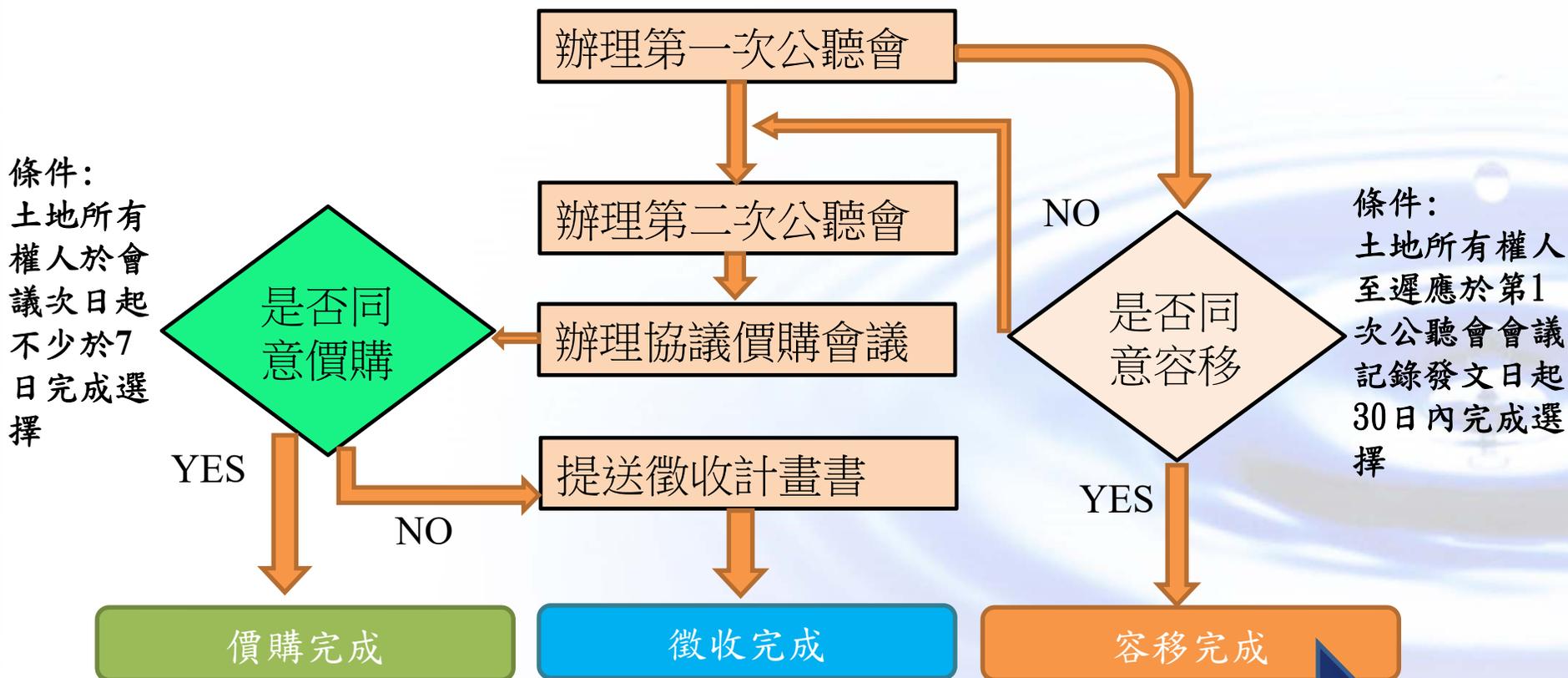


三、容積移轉辦理時點

價購流程

徵收流程

容移流程



辦理時機

經主管機關核定實施計畫，而尚未辦理徵收前

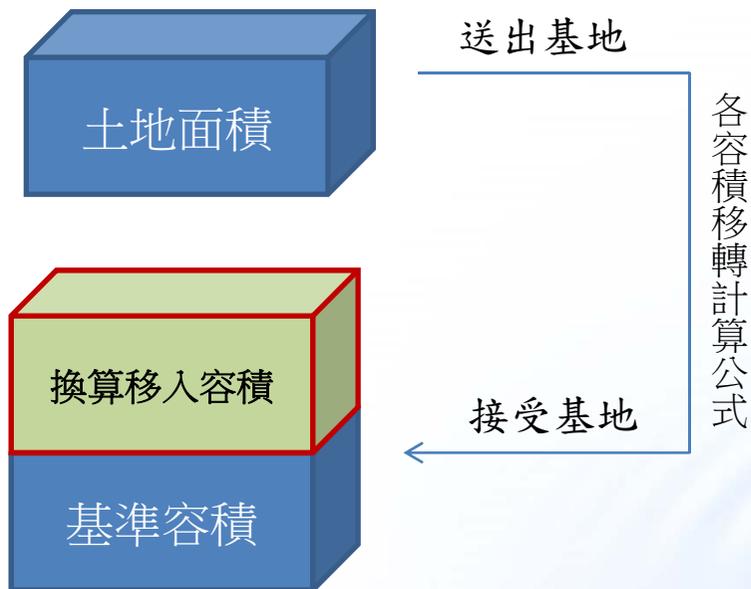


四、方法-準用都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理

土地所有權人如選擇以容積移轉方式將土地贈與各該水利機關，以書面表示以容積移轉方式辦理之意願，同時提出同意書（含自行清理地上物及存於該筆土地之事實或法律關係）、辦理預告登記與土地參考資訊檔所需文件及送出基地清冊等。

五、換算容積

河川區私有地容移換算公式



$$A=BX(C/D)XE$$

A=接受基地移入之容積

B=送出基地之土地面積

C=申請容積移轉當期實施計畫範圍毗鄰各宗土地之線段長度比例加權公告土地現值

D=申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值

E=接受基地之容積率

- 由水利主管機關於擬定實施計畫時進行周邊土地清查毗鄰土地相關資料。
- 計畫核定後民眾提出申請時，由各縣市都計單位依「河川區私有土地容積移轉換算公式」辦理



肆、預期效益

舉數得

一	保障財產權益：	本實施計畫通過後，將提供區內私有土地所有權人除等待協議價購及土地徵收外，亦可選擇容積移轉方式，解決河川區域內私有土地長期依法限制使用之問題，提前獲得保障以維護其權益。
二	減輕政府徵購土地經費：	本案得容積移轉私有地面積為10.425802公頃，若以容積移轉程序取得私有地，政府可節省土地取得費用約1.9億元，減輕政府財政負擔。
三	防洪安全：	本工區於興建防洪構造物及擴大增加通洪斷面（如疏濬或河道整理）後，可保護本區沿岸當地農作並減少民眾財產損失，亦可增加通洪空間，提升本工區防洪安全，有效降低致災風險。



簡報完畢，敬請指教

