

「變更花蓮都市計畫（配合美崙
溪三汊地帶開發）」案

公展說明會

委託單位：花蓮縣政府

規劃單位：峻超工程顧問有限公司

公展說明會時間：108年10月04日

公展說明會地點：花蓮市公所會議室



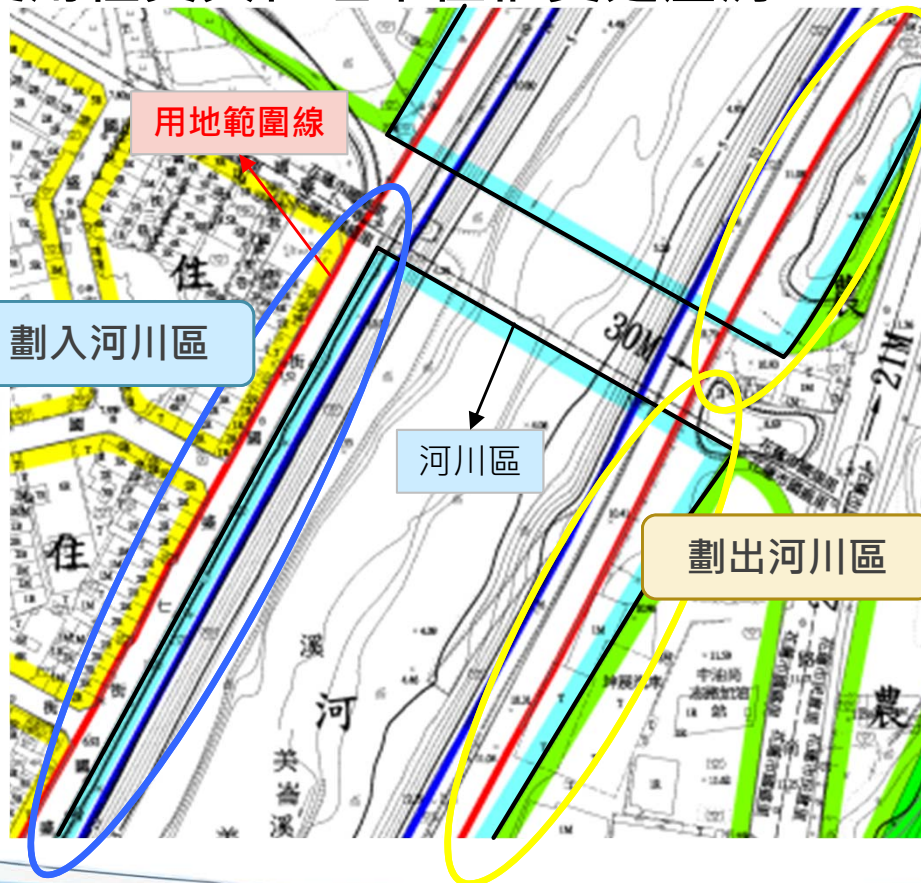
簡報大綱

- 一、計畫緣起及法令依據
- 二、變更位置及範圍
- 三、都市計畫概述
- 四、環境調查分析
- 五、變更理由及變更內容
- 六、實施進度及經費
- 七、人民陳情

一、計畫緣起及法令依據

【計畫緣起及目的】

- 花蓮縣政府於民國104年1月16日公告美崙溪水道治理計畫線及用地範圍線河川圖籍，**所涉範圍之都市土地應辦理都市計畫使用分區之調整變更**，以利後續土地使用性質與管理單位權責之釐清。



解編私有土地

活化國有土地

彈性調整土地使用

達到防災效益

符合社會公平正義

保障民眾土地權益

一、計畫緣起及法令依據

【辦理法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款】

都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

1. 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
2. 為避免重大災害之發生時。
3. 為適應國防或經濟發展之需要時。
4. 為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)(局)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

本案係配合美崙溪之水道治理計畫，依公告水道治理計畫用地範圍線所涉範圍內土地，辦理都市計畫使用分區之調整變更，符合配合縣政府政策興建之重大設施。

【公開展覽日期】108年9月25日至108年10月26日，共計30天。

【公開展覽說明會】108年10月4日下午2點整，花蓮市公所會議室舉辦。

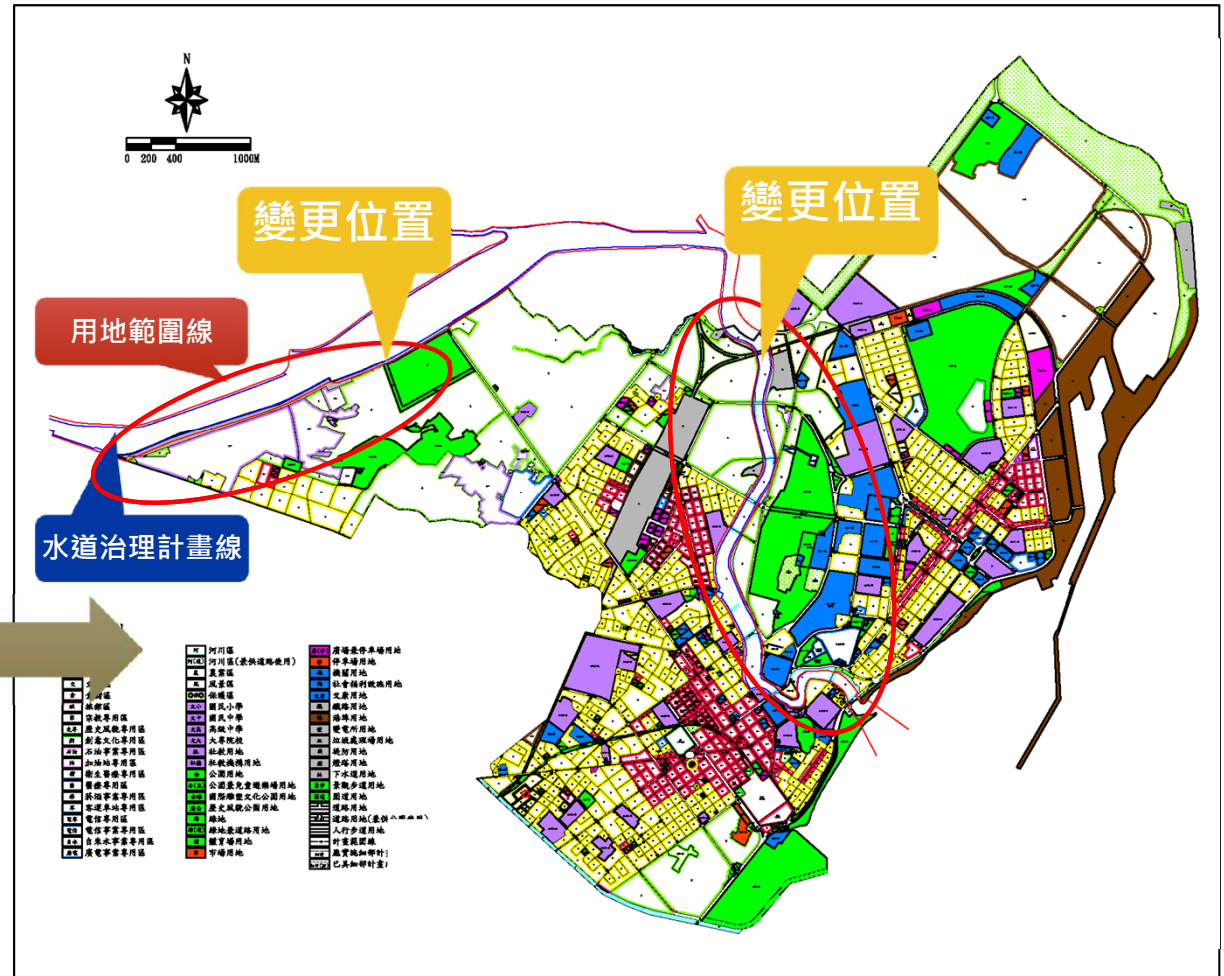
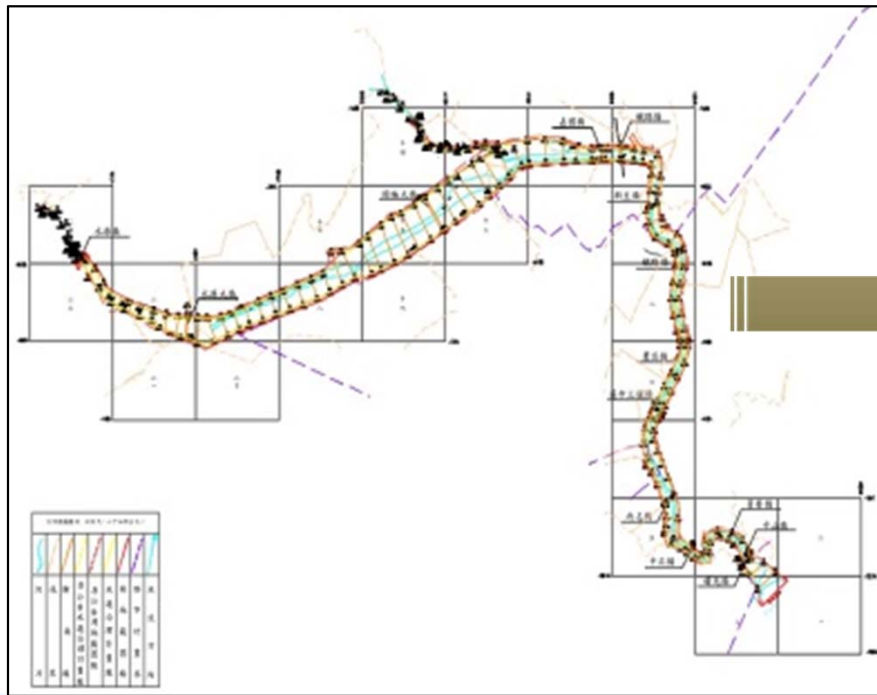
二、變更位置及範圍【變更範圍】



- 花蓮市位在花蓮縣境內北接新城，西接秀林，南鄰吉安，東瀕太平洋。
- 美崙溪貫穿花蓮市都市計畫並流經美崙山東側及花蓮市市區。

二、變更位置及範圍【變更位置依據說明】

- 依據水利科提供「美崙溪重新公告用地範圍線」圖資清冊，將花蓮都市計畫範圍內美崙溪流域兩側納入檢討範圍。



三、都市計畫概述 【花蓮主要計畫二通後歷程】

- 花蓮(美崙新市區)都市計畫、花蓮(西部地區)都市計畫、花蓮(國慶地區)都市計畫及花蓮(舊市區)都市計畫分別於民國56、64、70及71年發布實施；爾後花蓮(舊市區、西部地區、美崙地區、國慶地區)都市(第一次通盤檢討)合併上述四個都市計畫於民國77年發布實施。

| 編號 | 實施案名 | 公告發布日期 | 編號 | 實施案名 | 公告發布日期 |
|----|---|----------|----|---|-----------|
| 1 | 變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案 | 91.1.9 | | | |
| 2 | 變更花蓮都市計畫(部分電信事業用地為機關用地)案 | 92.9.26 | 10 | 變更花蓮都市計畫(部分河川區、機關用地及公園用地為道路用地；部分港埠用地為公園用地)案 | 98.11.5 |
| 3 | 變更花蓮都市計畫(部分農業區為下水道用地(供抽水站設施使用))案 | 93.3.9 | 11 | 變更花蓮都市計畫(部分工業區為國際雕塑文化公園用地)案 | 99.10.11 |
| 4 | 變更花蓮都市計畫(修正自來水事業專用區附帶條件)(花蓮市民勤段1349-6地號部分)案 | 94.6.24 | 12 | 變更花蓮都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案 | 99.12.31 |
| 5 | 變更花蓮都市計畫(修正Ⅲ-十九號道路與Ⅲ-二十號道路間商業區附帶條件及土地使用分區管制要點)案 | 94.12.27 | 13 | 變更花蓮(舊火車站附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)並配合變更主要計畫案 | 100.6.1 |
| 6 | 變更花蓮都市計畫機Ⅱ-十六機關用地用途(供花蓮市公所使用)案 | 96.2.7 | 14 | 變更花蓮都市計畫(公共設施用地及附帶條件整體開發地區)專案通盤檢討(第一階段)案 | 100.10.4 |
| 7 | 變更花蓮都市計畫(部分公園「I-13」用地為機關用地『供花蓮市清潔隊使用』)案 | 98.4.13 | 15 | 變更花蓮都市計畫(部分農業區為市場用地)案 | 101.8.30 |
| 8 | 變更花蓮都市計畫(機I-六機關用地增列內政部入出國及移民署使用)案 | 98.4.30 | 16 | 變更花蓮都市計畫(公共設施用地及附帶條件整體開發地區)專案通盤檢討(第二階段)案 | 101.11.10 |
| 9 | 變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園用地(二)為創意文化專用區)案 | 98.5.11 | 17 | 變更花蓮都市計畫(部分農業區為河川區)案 | 101.12.21 |
| | | | 18 | 變更花蓮都市計畫(部分農業區為道路用地)案 | 104.6.11 |
| | | | 19 | 變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案 | 107.11.2 |

三、都市計畫概述【花蓮主要計畫】

| 項目 | | 計畫面積 (公頃) | 佔都市發展用地 面積百分比(%) | 佔計畫總面積 百分比(%) |
|----------------|---------------|--------------|---------------------|------------------|
| 土地 使用 分區 | 住宅區 | 422.82 | 22.73 | 17.39 |
| | 商業區 | 106.62 | 5.73 | 4.38 |
| | 工業區 | 235.17 | 12.65 | 9.67 |
| | 倉儲區 | 2.44 | 0.13 | 0.10 |
| | 保存區 | 0.19 | 0.01 | 0.01 |
| | 旅館區 | 4.63 | 0.25 | 0.19 |
| | 文教區 | 71.44 | 3.84 | 2.94 |
| | 風景區 | 6.54 | — | 0.27 |
| | 保護區 | 81.28 | — | 3.34 |
| | 河川區 | 67.31 | — | 2.77 |
| | 河川區(兼供道路用地使用) | 0.27 | — | 0.01 |
| | 農業區 | 416.62 | — | 17.13 |
| | 宗教專用區 | 6.67 | 0.36 | 0.27 |
| | 加油站專用區 | 0.55 | 0.03 | 0.02 |
| | 衛生醫療專用區 | 1.87 | 0.10 | 0.08 |
| | 醫療專用區 | 11.25 | 0.60 | 0.46 |
| | 菸酒事業專用區 | 0.48 | 0.03 | 0.02 |
| | 客運車站專用區 | 0.50 | 0.03 | 0.02 |
| | 電信專用區 | 2.87 | 0.15 | 0.12 |
| | 自來水事業專用區 | 7.73 | 0.42 | 0.32 |
| 廣電事業專用區 | 0.54 | 0.03 | 0.02 | |
| 石油事業專用區 | 1.23 | 0.07 | 0.05 | |
| 歷史風貌專用區 | 1.10 | 0.06 | 0.05 | |
| 創意文化專用區 | 3.36 | 0.18 | 0.14 | |
| 小計 | 1,453.48 | 47.40 | 59.77 | |
| 公共 設施 用地 | 機關用地 | 96.36 | 5.18 | 3.96 |
| | 學校(含私立學校)用地 | 119.06 | 6.40 | 4.90 |
| | 文康用地 | 0.24 | 0.01 | 0.01 |
| | 公園用地 | 205.18 | 11.03 | 8.44 |

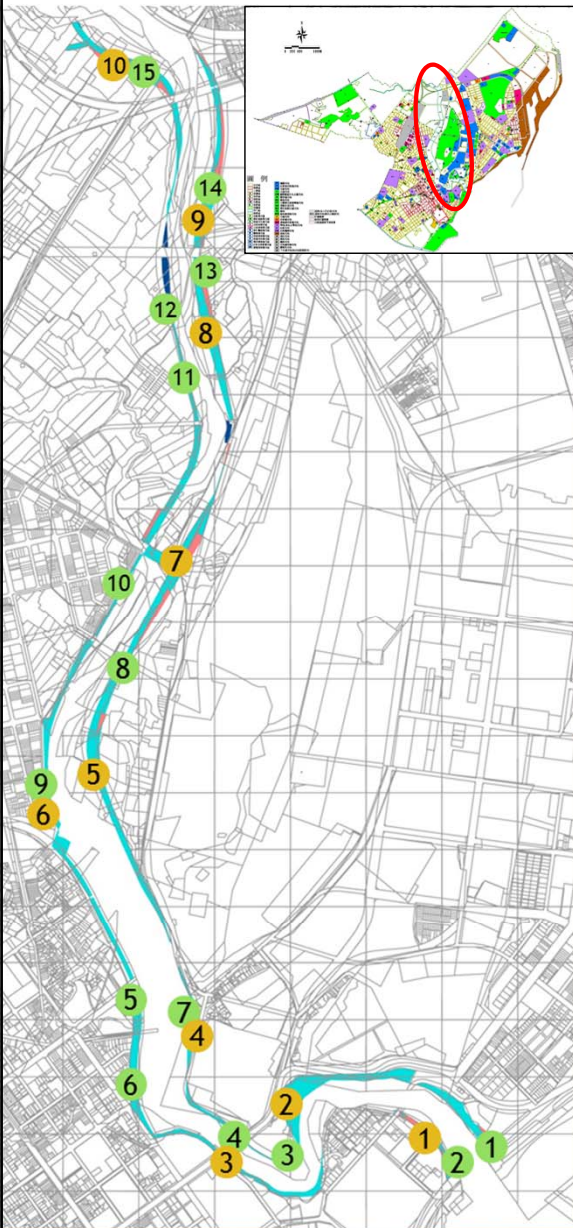
| 項目 | | 計畫面積 (公頃) | 佔都市發展用地 面積百分比(%) | 佔計畫總面積 百分比(%) |
|----------------|-----------------|--------------|---------------------|------------------|
| 公共 設施 用地 | 歷史風貌公園用地 | 1.18 | 0.06 | 0.05 |
| | 國際雕塑文化公園用地 | 17.30 | 0.93 | 0.71 |
| | 綠地 | 0.65 | 0.04 | 0.03 |
| | 綠地(兼供道路使用) | 0.27 | 0.01 | 0.01 |
| | 市場用地 | 8.36 | 0.45 | 0.34 |
| | 停車場用地 | 3.33 | 0.18 | 0.14 |
| | 廣場兼停車場用地 | 17.70 | 0.95 | 0.73 |
| | 公園兼兒童遊樂場用地 | 17.53 | 0.94 | 0.72 |
| | 體育場用地 | 27.96 | 1.50 | 1.15 |
| | 堤防用地 | 13.90 | 0.75 | 0.57 |
| | 社教用地 | 4.30 | 0.23 | 0.18 |
| | 社教機構用地 | 1.05 | 0.06 | 0.04 |
| | 燈塔用地 | 1.24 | 0.07 | 0.05 |
| | 鐵路用地 | 47.93 | 2.58 | 1.97 |
| | 港埠用地 | 81.80 | 4.40 | 3.36 |
| | 社會福利設施用地 | 9.00 | 0.48 | 0.37 |
| | 垃圾處理場用地 | 6.10 | 0.33 | 0.25 |
| | 變電所用地 | 4.02 | 0.22 | 0.17 |
| | 園道用地 | 3.77 | 0.20 | 0.15 |
| | 景觀步道用地 | 3.48 | 0.19 | 0.14 |
| | 道路(含人行步道)用地 | 283.16 | 15.23 | 11.64 |
| | 道路用地(兼供公園使用) | 1.36 | 0.07 | 0.06 |
| | 下水道用地(供抽水站設施使用) | 2.11 | 0.11 | 0.09 |
| | 小計 | 978.34 | 52.60 | 40.23 |
| | 都市發展用地面積 | 1,859.80 | 100.00 | — |
| | 計畫總面積 | 2,431.82 | — | 100.00 |

資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)書。

註1：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註2：都市發展用地係計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、河川區、河川區(兼供道路用地使用)。

四、發展現況概述 【土地使用現況及美崙溪步道調查】



人行步道



1. 青華溪畔公園



2. 綠地



3. 民生社區



4. 步道至中正橋出入處



5. 綠地



6. 親水步道



7. 僅北側設步道



8. 橋下可通行



9. 道路



10. 道路



11. 沿街面步道(南側)



12. 沿街面步道(北側)



13. 橋下東西側皆不可連通



14. 堤防步道



15. 道路. 農田

大範圍土地



1. 住宅區未開發



2. 現況為公園. 停車場使用



3. 南北狹長綠地, 已有設施



4. 現況已有住宅建築



5. 現況零星建築. 雜草漫布



6. 現況為道路



7. 現況為道路. 部分台電使用



8. 零星建築. 雜草漫布

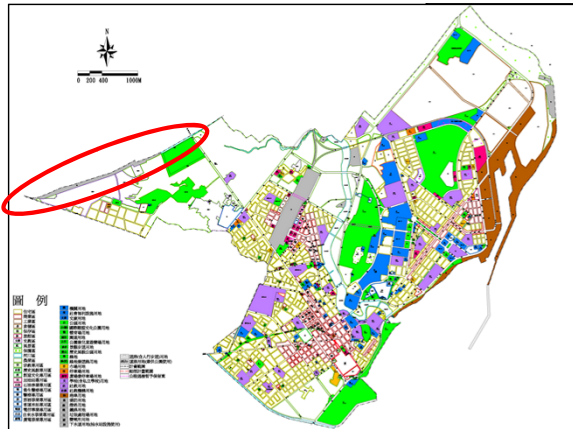


9. 零星建築並圈地使用



10. 農業使用

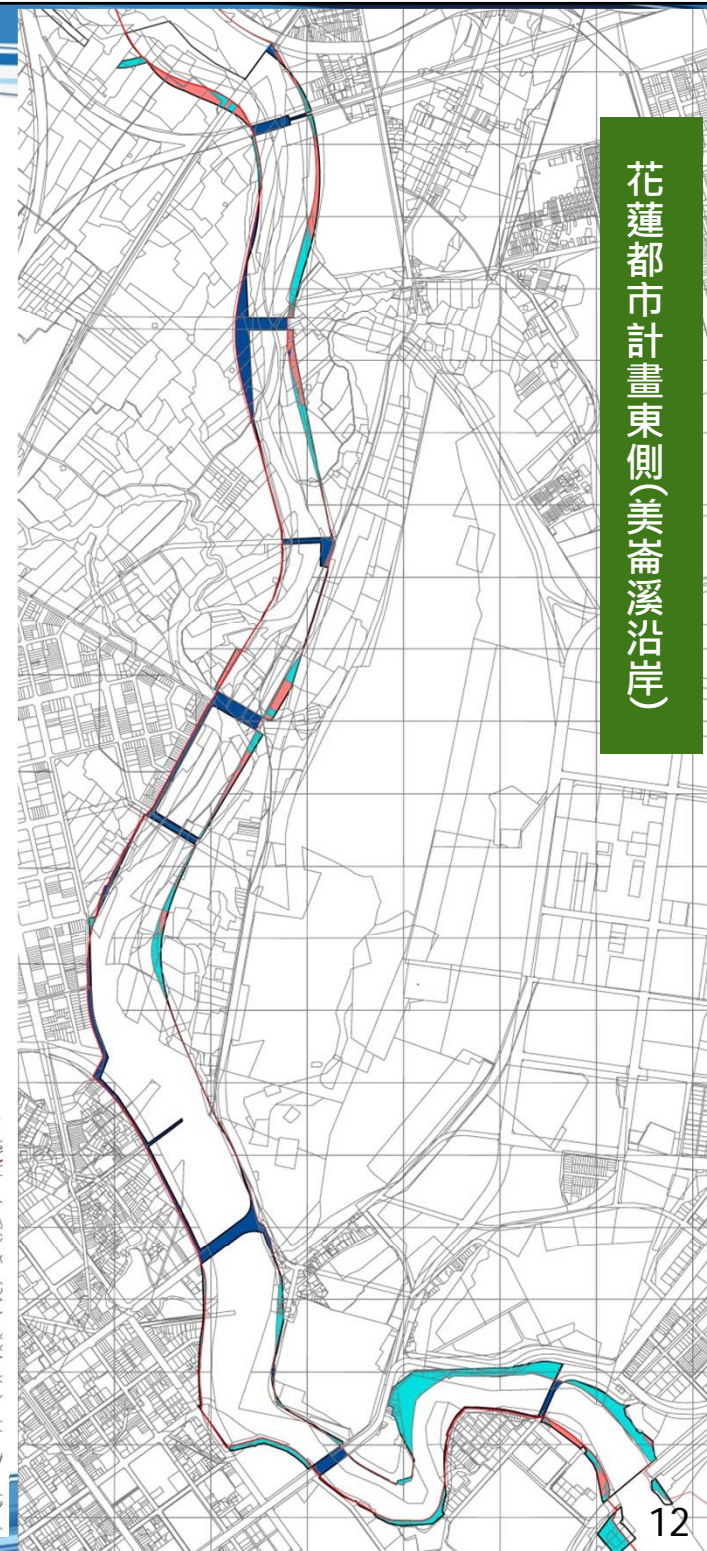
四、發展現況概述 【土地使用現況及美崙溪步道調查】



四、發展現況概述【土地權屬】

- 涉及北濱段、林森段、美港段、明義段、民勤段、民德段、嘉新段、國光段、國民段、國股段、富國段、慈雲段、四維段，共計13段之土地。
- 劃入及劃出多屬公有土地，僅零星為劃入私有地。

| 權屬 | 管理者 |
|--------------|--|
| 國有(中華民國/花蓮縣) | 財政部國有財產署、交通部臺灣鐵路管理局、交通部公路總局、交通部航港局、國防部政治作戰局、國防部軍備局、花蓮縣政府、花蓮縣文化局、國立花蓮女子高級中學、花蓮縣花蓮市公所、花蓮縣花蓮市中華國民小學 |
| 私有 | 私有土地所有權人 |



花蓮都市計畫東側(美崙溪沿岸)

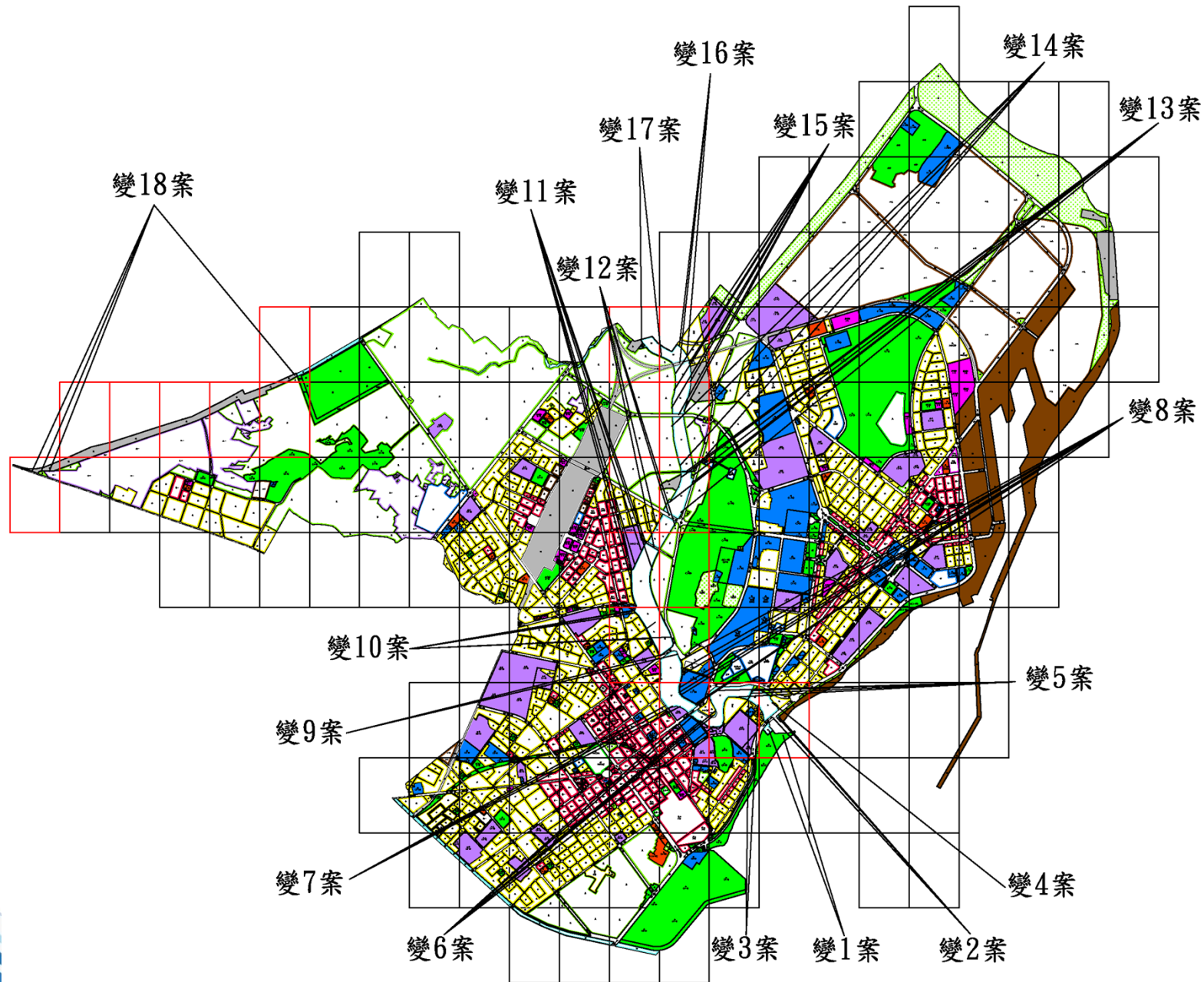
花蓮都市計畫北側

圖例

- 劃出公有地
- 劃出私有地
- 劃入公有地
- 劃入私有地
- 河川區分區線
- 地籍
- 用地範圍線

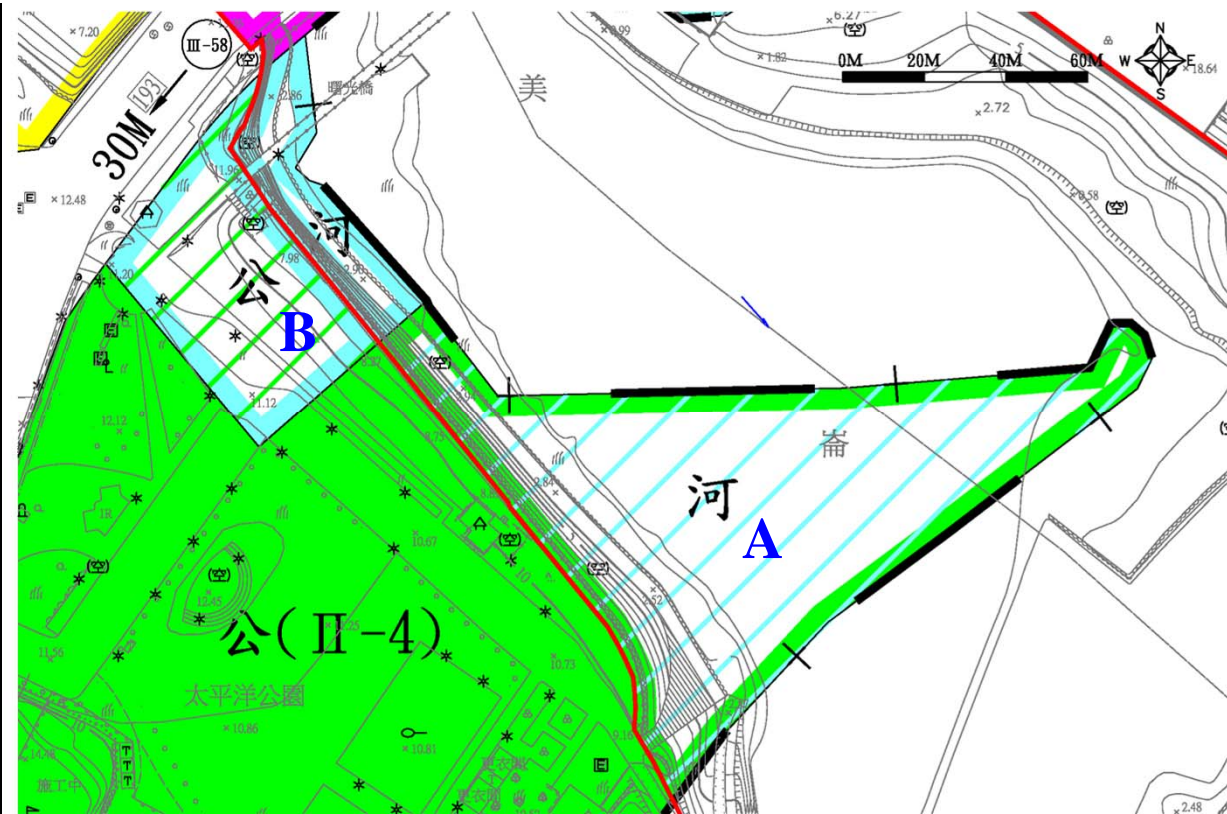


五、變更理由及變更內容【變更位置示意圖】



五、變更理由及變更內容【變1案】

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|-----|------------------|--------------------|----------------|---------------------|
| | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | |
| 1-A | 美崙溪 出海 口左岸 | 公園 用地 (0.85) | 河川區 (0.85) | 配合用地 範圍線內 變更。 |
| 1-B | 美崙溪 出海 口左岸 | 河川區 (0.26) | 公園用地 (0.26) | 配合用地 範圍線外 變更。 |



變更圖例

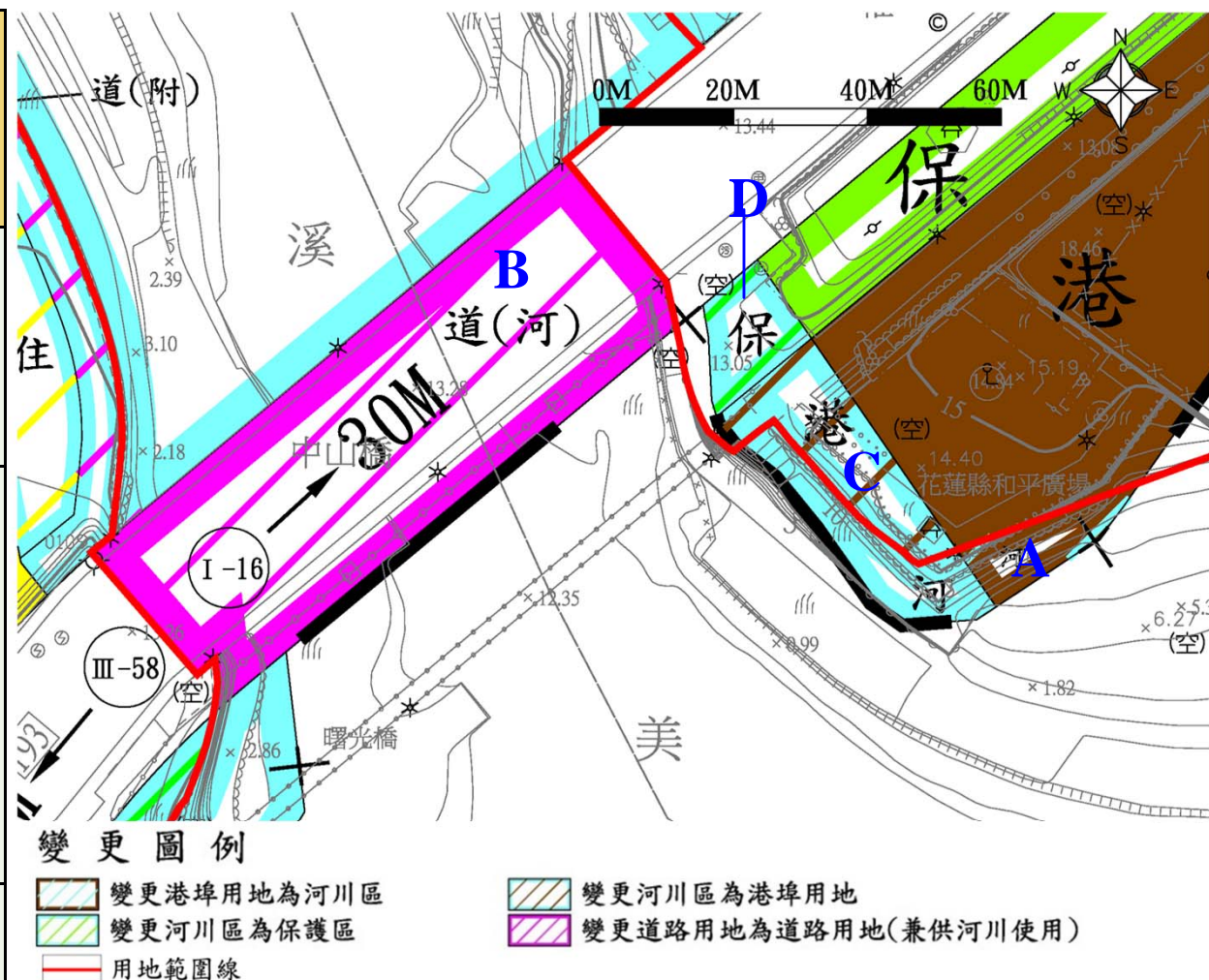
變更公園用地為河川區

變更河川區為公園用地

用地範圍線

五、變更理由及變更內容【變2案】

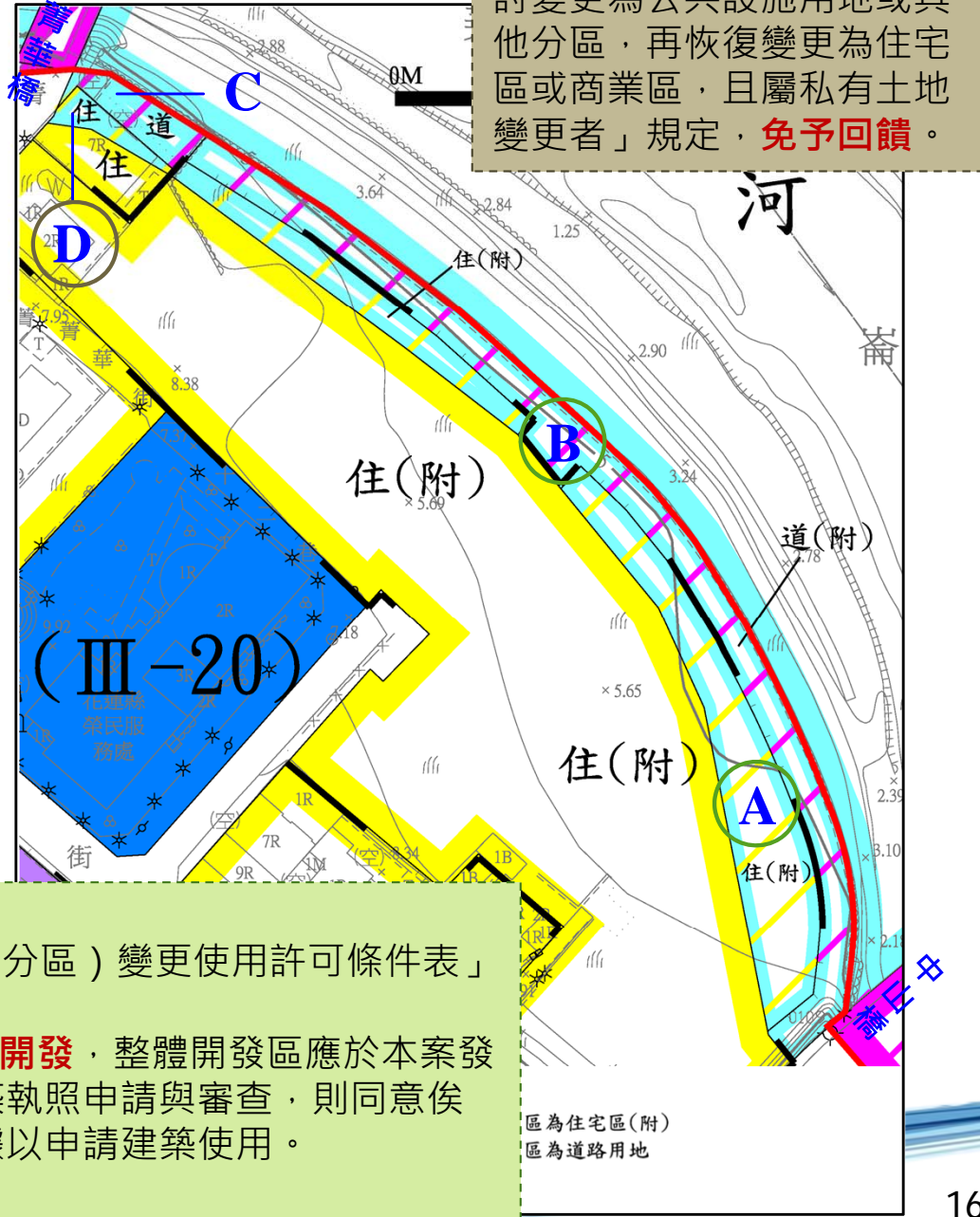
| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|-----|------------------------------|--------------------|----------------------------|---|
| | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | |
| 2-A | 美崙溪 出海 口右岸 至中山 橋 | 港埠 用地 (0.02) | 河川區 (0.02) | 配合用地範圍 線內之分區 變更。 |
| 2-B | | 道路 用地 (0.27) | 道路用地(兼供河川 使用) (0.27) | 配合用地範圍 線內之道路 用地(中山橋) 立體跨越兼 供河川使用。 |
| 2-C | | 河川區 (0.04) | 港埠用地 (0.04) | 配合用地範圍 線外併鄰 |
| 2-D | | 河川區 (0.02) | 保護區 (0.02) | 近分區變 更。 |



五、變更理由及變更內容【變3案】

依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他分區）變更使用許可條件表」第3點第1項：「曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，再恢復變更為住宅區或商業區，且屬私有土地變更者」規定，**免予回饋**。

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|-----|-----------|----------------------|-----------------------|--|
| | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | |
| 3-A | 菁華橋至中山橋左岸 | 河川區 (0.13) | 住宅區(附) (0.13) | 配合用地範圍線外併鄰近分區變更為住宅區，及「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案」變25案附帶條件變更為6公尺道路用地。 |
| 3-B | 菁華橋至中山橋左岸 | 河川區 (附) (0.13) | 道路用地 (附) (0.13) | |
| 3-C | 中山橋左岸 | 河川區 (0.02) | 道路用地 (0.02) | 配合用地範圍線外，部分現況為7樓合法建物使用，且土地為私有，遂回復為原使用分區住宅區，另考量住宅區通行及消防救災需要，將剩餘部分土地變更道路用地，以串接整體開發區劃設之6公尺道路。 |
| 3-D | 中山橋左岸 | 河川區 (0.01) | 住宅區 (0.01) | |



- 附帶條件：
1. 變更為住宅區者，依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他分區）變更使用許可條件表」規定**辦理回饋，捐贈30%之土地面積**。
 2. 併「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案」第25案辦理**整體開發**，整體開發區應於本案發布實施後，於兩年內取得建築執照，若未能於兩年期限完成建築執照申請與審查，則同意俟縣政府依都市計畫程序恢復原計畫之都市計畫變更後，始得再據以申請建築使用。
 3. 於建築使用執照領取前**完成6公尺道路開闢**。

五、變更理由及變更內容【變4案】

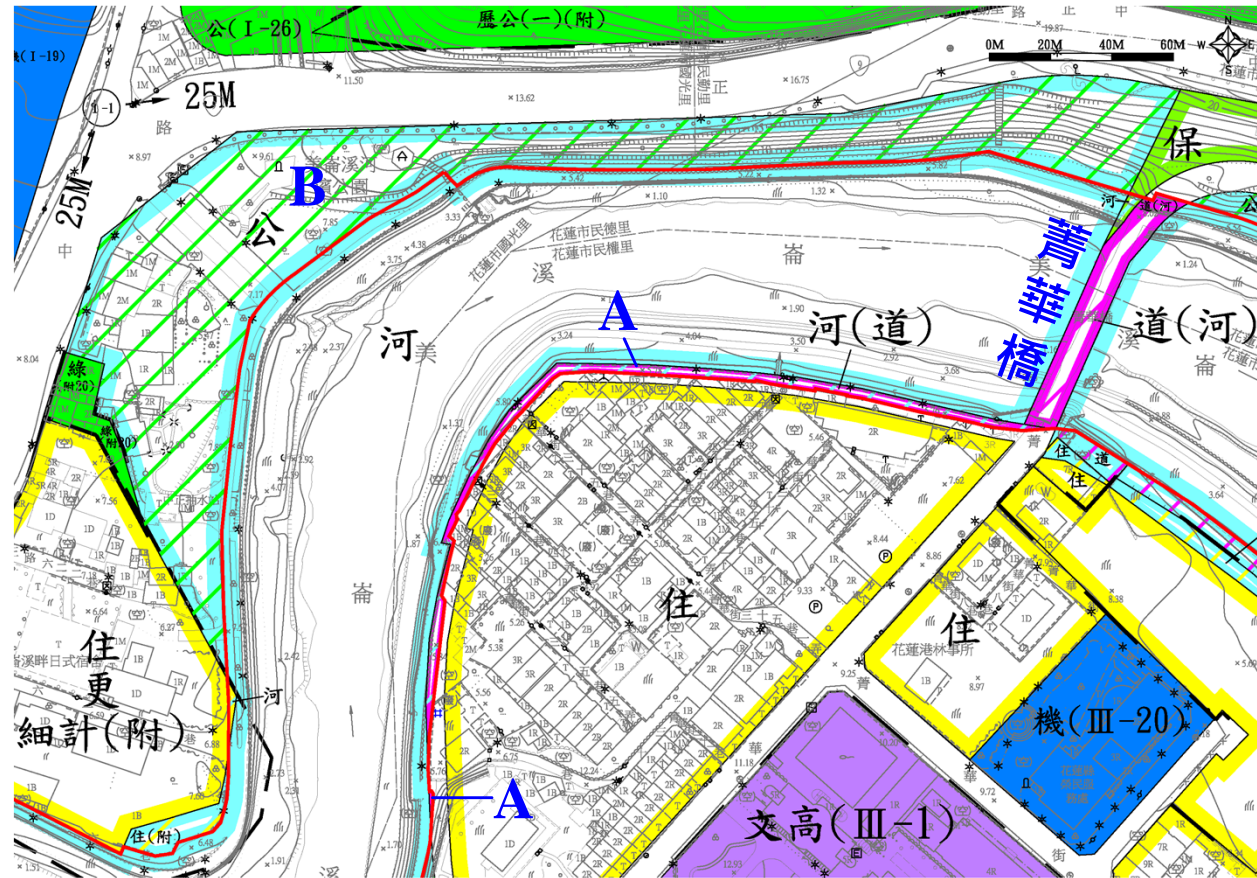
| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|-----|---------------|--------------------|----------------------------|-------------------------------|
| | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | |
| 4-A | 精華橋至中山橋右岸及精華橋 | 保護區 (46.42平方公尺) | 河川區 (46.42平方公尺) | 配合用地範圍線內之分區變更。 |
| 4-B | | 道路用地 (0.09) | 道路用地 (兼供河川使用) (0.09) | 配合用地範圍線內之道路用地(菁華橋)立體跨越兼供河川使用。 |
| 4-C | | 河川區 (0.45) | 公園用地 (0.45) | 配合用地範圍線外併鄰近分區及現況為美崙溪河濱公園使用變更。 |
| 4-D | | 河川區 (0.05) | 住宅區 (附) (0.05) | 配合用地範圍線外併鄰近分區及現況為天主堂使用。 |



附帶條件：
依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他分區）變更使用許可條件表」規定辦理回饋，捐贈30%之土地面積，因捐贈面積少於150平方公尺，故以等值代金繳納。必須完成附帶條件之規定後，始同意核發相關建築及使用執照。

五、變更理由及變更內容【變5案】

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|-----|---------|--------------------|-------------------------------|---|
| | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | |
| 5-A | 菁華橋以西兩岸 | 道路 用地 (0.08) | 河川區 (兼供道 路使用) (0.08) | 配合用地 範圍線 內，平面 兼供道路 使用。 |
| 5-B | | 河川區 (1.27) | 公園用地 (1.27) | 配合用地 範圍線外 現況部分 係作為美 崙溪河濱 公園使用。 |



變更圖例

河(道) 變更道路用地為河川區
(兼供道路使用)

公 變更河川區為公園用地

— 用地範圍線