

變更磯崎風景特定區主要計畫
(第三次通盤檢討)書

擬定機關：花蓮縣政府
中華民國一〇八年六月

花蓮縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更磯崎風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條	
擬定都市計畫機關	花蓮縣政府	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	93.04.07 至 93.05.06 公告 30 天，刊登於 93.04.07 至 93.04.09 聯統日報
	公 開 展 覽	95.08.03 至 95.09.01 公告 30 天，刊登於 95.08.03 至 95.08.05 更生日報
		107.08.22 至 107.09.21 公告 30 天，刊登於 107.08.22 至 107.08.24 更生日報
	公 展 說 明 會	95.08.17 於花蓮縣豐濱鄉活動中心
107.08.31 於花蓮縣豐濱鄉公所二樓會議室		
規 劃 期 間 人 民 團 體 陳 情 意 見	詳人民陳情綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	97.01.28 花蓮縣都市計畫委員會第 121 次會議審查通過
	部 級	107.05.15 內政部都市計畫委員會第 922 次會議審查通過 108.01.15 內政部都市計畫委員會第 938 次會議審查通過 108.03.19 內政部都市計畫委員會第 942 次會議審查通過

目 錄

第一章 現行計畫概要.....	1
壹、地理位置.....	1
貳、計畫沿革.....	1
參、計畫範圍及面積.....	1
肆、計畫年期.....	1
伍、計畫性質.....	1
陸、計畫人口及密度.....	3
柒、土地使用分區計畫.....	3
捌、公園及遊憩設施計畫.....	3
玖、公共設施計畫.....	4
拾、道路系統計畫.....	4
拾壹、土地使用分區管制.....	4
拾貳、事業及財務計畫.....	4
第二章 發展背景及現況分析.....	7
壹、上位計畫.....	7
貳、相關計畫.....	10
參、自然環境.....	12
肆、觀光遊憩資源.....	15
伍、人口與旅遊人數分析.....	17
陸、土地使用現況.....	30
柒、公共設施用地開闢情形.....	31
捌、交通影響評估.....	35
玖、水電供給與垃圾處理方式.....	38
拾、都市災害潛勢分析.....	39
第三章 發展定位與規劃構想.....	49
壹、發展定位.....	49
貳、發展願景.....	51
參、規劃構想.....	52
第四章 檢討分析與變更內容.....	55
壹、公民或團體意見.....	55
貳、土地使用計畫檢討分析.....	55
參、公共設施用地檢討分析.....	55

肆、課題與對策.....	56
伍、變更內容.....	57
第五章 檢討後之計畫.....	62
壹、計畫範圍.....	62
貳、計畫年期.....	62
參、計畫人口.....	62
肆、土地使用分區計畫.....	62
伍、公共設施用地計畫.....	65
陸、道路系統計畫.....	69
柒、防救災計畫.....	70
捌、自然景觀資源管理維護計畫.....	77
玖、分期分區發展計畫.....	80
拾、實施進度與經費.....	82
拾壹、後續應辦或表明事項.....	84
附錄一 「變更磯崎風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」—都市 計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表.....	89
附錄二 文化產業特定專用區經營開發計畫.....	97
附錄三 文化產業特定專用區停車規劃配置計畫.....	101
附錄四 變更磯崎風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)人民陳情綜 理表.....	102
附錄五 107年5月15日內政部都市計畫委員會第922次會議紀錄...	103
附錄六 108年1月15日內政部都市計畫委員會第938次會議紀錄...	114
附錄七 108年3月19日內政部都市計畫委員會第942次會議紀錄...	121
附錄八 內政部營建署107年8月6日營署綜字第1070056806號函..	127

表 目 錄

表一	磯崎風景特定區計畫實施經過一覽表.....	3
表二	磯崎風景特定區計畫本次通盤檢討前土地使用計畫面積表...	5
表三	磯崎風景特定區計畫近年平均氣候統計資料表.....	12
表四	花蓮縣、豐濱鄉及磯崎村歷年人口成長統計表.....	17
表五	本計畫區及鄰近都市計畫區人口成長統計表.....	18
表六	民國 93-107 年旅遊人次成長統計表.....	20
表七	近十年(民國 98-107 年)來臺觀光旅客統計表.....	22
表八	近十年(民國 97-106 年)國人國內旅遊統計表.....	22
表九	民國 105-106 年國內旅遊目的統計表.....	23
表十	臺灣地區 15 歲以上國民推估全年總旅次.....	24
表十一	磯崎風景特定區遊客人數占全國比例之推估.....	25
表十二	近五年(民國 102-106 年)觀光統計差異之調整值.....	25
表十三	磯崎風景特定區目標年(115 年)國人國內遊客旅次.....	26
表十四	近五年(民國 102-106 年)國際旅客與國人旅客人次比.....	26
表十五	磯崎風景特定區目標年(115 年)來臺旅遊人次.....	27
表十六	磯崎風景特定區目標年(115 年)總旅遊人次推估.....	28
表十七	花蓮縣旅宿統計明細表.....	29
表十八	變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況 面積檢討分析表.....	32
表十九	變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)公共設施檢討分析 表.....	34
表二十	計畫區目標年(115 年)停車需求面積推估表.....	36
表二十一	花蓮縣近 20 年災害性地震列表.....	40
表二十二	近十年侵台颱風路徑第 3 類路徑之颱風.....	41
表二十三	計畫區內土石流潛勢溪流風險潛勢等級統計.....	43
表二十四	海岸災害潛勢與歷史事件彙整表.....	43
表二十五	變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表	58
表二十六	變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)變更面積統計表	60
表二十七	變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積 表.....	64
表二十八	變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細 表.....	67
表二十九	變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)道路編號表....	69

表三十	鄰近本計畫之緊急醫療設施.....	73
表三十一	計畫區防災系統指定表.....	73
表三十二	變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)實施進度與經費表	83
表三十三	海岸管理法相關規定檢核表.....	88
附表一	各活動項目使用性質.....	98

圖 目 錄

圖一	磯崎風景特定區地理位置圖.....	2
圖二	現行磯崎風景特定區計畫圖.....	6
圖三	國土空間結構(全國階層)：三軸、海環、離島概念圖.....	7
圖四	磯崎風景特定區周邊坡度分級示意圖.....	13
圖五	磯崎風景特定區周邊水系分布示意圖.....	14
圖六	豐濱鄉遊憩資源分布示意圖.....	16
圖七	磯崎風景特定區近十年(民國 93-107)旅遊人次.....	19
圖八	磯崎風景特定區計畫土地使用現況示意圖.....	33
圖九	豐濱鄉主要道路示意圖.....	37
圖十	環境敏感地區(土石流潛勢溪流、山坡地、山崩與地滑) ..	44
圖十一	活動斷層分布.....	45
圖十二	淹水潛勢.....	46
圖十三	原住民保留地範圍.....	47
圖十四	沿海一般保護區.....	48
圖十五	變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)發展定位示意圖	50
圖十六	變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)規劃構想示意圖	54
圖十七	變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)變更位置圖....	61
圖十八	變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)示意圖.....	68
圖十九	變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)防救災計畫示意圖.....	74
圖二十	花蓮縣豐濱鄉磯崎村簡易疏散避難圖.....	75
圖二十一	鄰近本計畫之緊急醫療設施分布與醫療巡迴之村里示意圖 ..	76
圖二十二	變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)分期分區計畫圖	81
圖二十三	花蓮縣海岸地區範圍圖.....	87
附圖一	發展定位示意圖.....	97
附圖二	規劃構想示意圖.....	98
附圖三	定期性節慶示意圖.....	100
附圖四	小型車停車規劃示意圖.....	101
附圖五	大型車停車規劃示意圖.....	101

第一章 現行計畫概要

壹、地理位置

豐濱鄉位於花蓮縣東南方，東經 121.05 度、北緯 23.25 度，總面積約為 162.43 平方公里，呈狹長地形，北為壽豐鄉，南接台東縣長濱鄉，西倚海岸山脈，與鳳林鎮、玉里鎮、瑞穗鄉和光復鄉相鄰，東濱太平洋，依山傍海的地理位置及優美景觀是著名的旅遊勝地。

本計畫位於豐濱鄉北端磯崎村，距豐濱鄉公所約 11 公里，全區被台十一號省道所貫穿，參見圖一，全鄉除本磯崎風景特定區計畫外，另有豐濱都市計畫及石梯秀姑巒風景特定區計畫。

貳、計畫沿革

磯崎風景特定區計畫於民國 69 年 5 月 8 日發布實施，第一次通盤檢討於民國 77 年 10 月 14 日發布實施。第二次通盤檢討則於民國 86 年 11 月 18 日發布實施，迄今屆滿 20 年，期間於 88 年曾辦理過個案變更一案（參見表一），依據都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條之規定，應予辦理第三次通盤檢討。

參、計畫範圍及面積

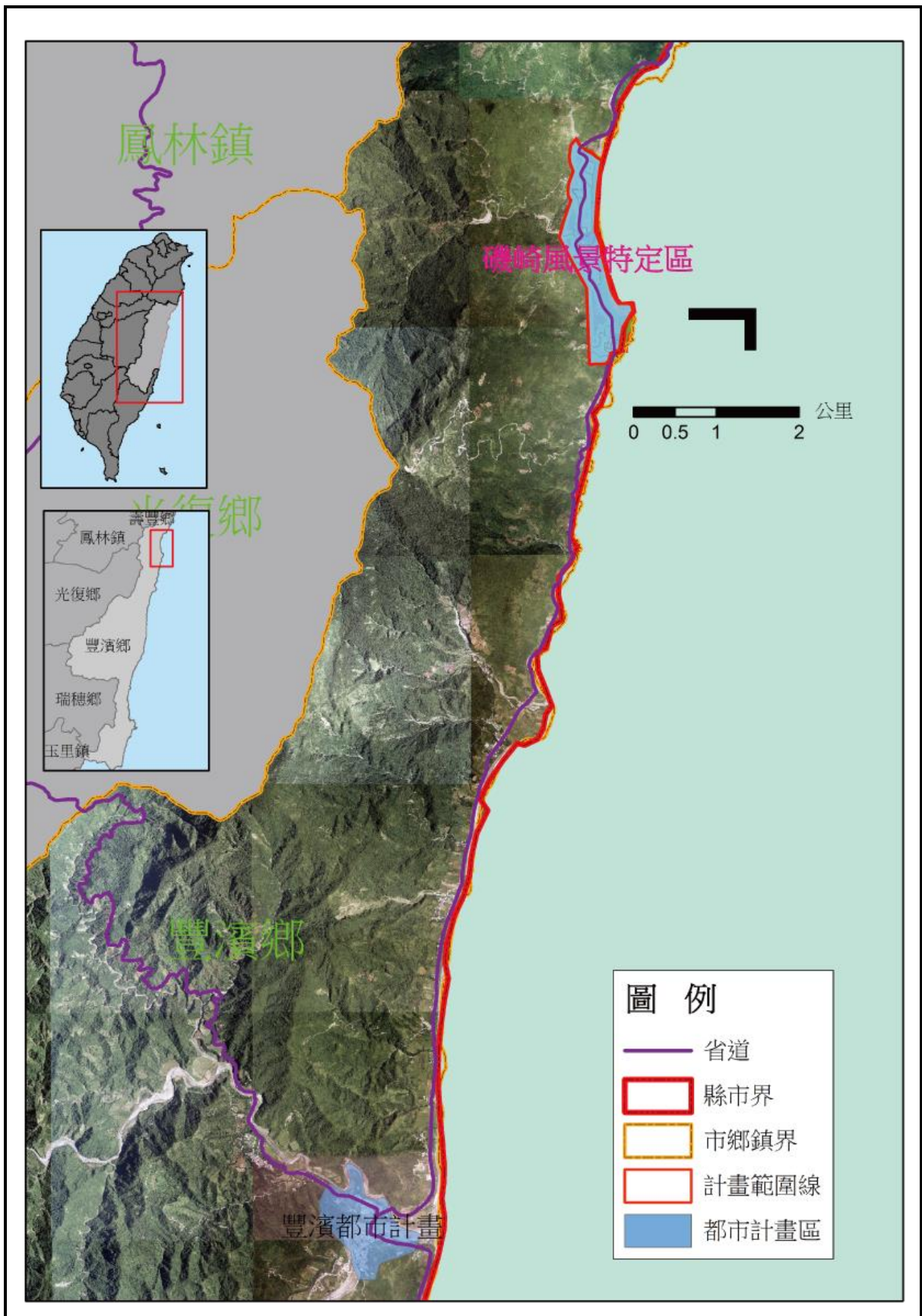
本風景特定區計畫範圍東至海岸線，西以台十一號省道以西約 150 公尺之坡崁為界，南至大石鼻山以南約 240 公尺處，北至二〇四高地旁無名溪，行政轄區隸屬於花蓮縣豐濱鄉磯崎村之沿海部分地區，面積 98.35 公頃。

肆、計畫年期

變更磯崎風景特定區計畫（第二次通盤檢討）以民國 92 年為計畫目標年。

伍、計畫性質

以維護自然景觀資源，促進地方觀光發展，及提供居民寧適之生活環境為目的。



圖一 磯崎風景特定區地理位置圖

表一 磯崎風景特定區計畫實施經過一覽表

編號	變更內容	發布日期及文號
1	變更磯崎風景特定區計畫(第二次通盤檢討)	86年11月18日府建劃字第133393號
2	變更磯崎風景特定區計畫(部分住宅區、保護區、商業區、農業區、漁業養殖專用區、機關用地為道路用地；部分道路用地為住宅區、保護區、漁業養殖專用區、農業區、學校用地)案	88年12月30日府建劃字第139819號

註：本表係以前次通檢之計畫核定日期為彙整基準日，清查歷次個案變更資料予以納入。

陸、計畫人口及密度

計畫人口為 500 人，居住密度為每公頃 200 人，而民國 92 年之計畫旅遊人次為每年 30 萬人次。

柒、土地使用分區計畫

以現有集居較密集地區為基礎，劃設二處住宅區；又配合漁業養殖專用區與觀光遊憩之發展，劃設商業區一處；另為促進本地區之產業發展，及供漁業養殖之研究及觀覽，劃設漁業養殖專用區一處；考量為維護自然生態及水土保持，將地形變化較大，坡度較陡地區劃設為保護區；其餘都市發展用地外圍較為平坦之現有農作地帶劃設為農業區，參見表二、圖二。

捌、公園及遊憩設施計畫

為維護自然景觀資源，並提供遊客遊覽場地，將景色宜人之大石鼻山其鄰近之美麗海灘地區劃設公園用地二處：其中公(一)以提供遊客從事沙灘及水上活動等動態內容為主，用地內允許開闢野餐地、露營地、海濱活動場等設施，另允許派出所用地，擬興建「磯崎安檢漁港駐在所」指定得作平面多目標使用；公(二)以提供遊客從事沙灘地之靜態休憩活動為主，除易引起環境地質災害之地區外，得設置步道、涼亭、公廁及維護景觀、安全及管理之設施。

玖、公共設施計畫

現行計畫劃設機關用地二處，國小用地一處，停車場一處，墓地一處，經過住宅區之現有溝渠劃設為河道用地，參見表二、圖二。

拾、道路系統計畫

一、聯外道路

台十一號省道(一號道路)為計畫區內之主要聯外道路，北通花蓮、南往豐濱，計畫寬度為 20 公尺。

二、區內道路

計有出入道路二條，一為墓地旁通往計畫區外聚落之道路(二號道路)，一為大石鼻山西側聚落之環形道路(三號道路)，其計畫寬度皆為 8 公尺；為方便行人，另設有 4 公尺寬之人行步道。

拾壹、土地使用分區管制

現行計畫已訂定土地使用分區管制要點，後續將納入細部計畫檢討。

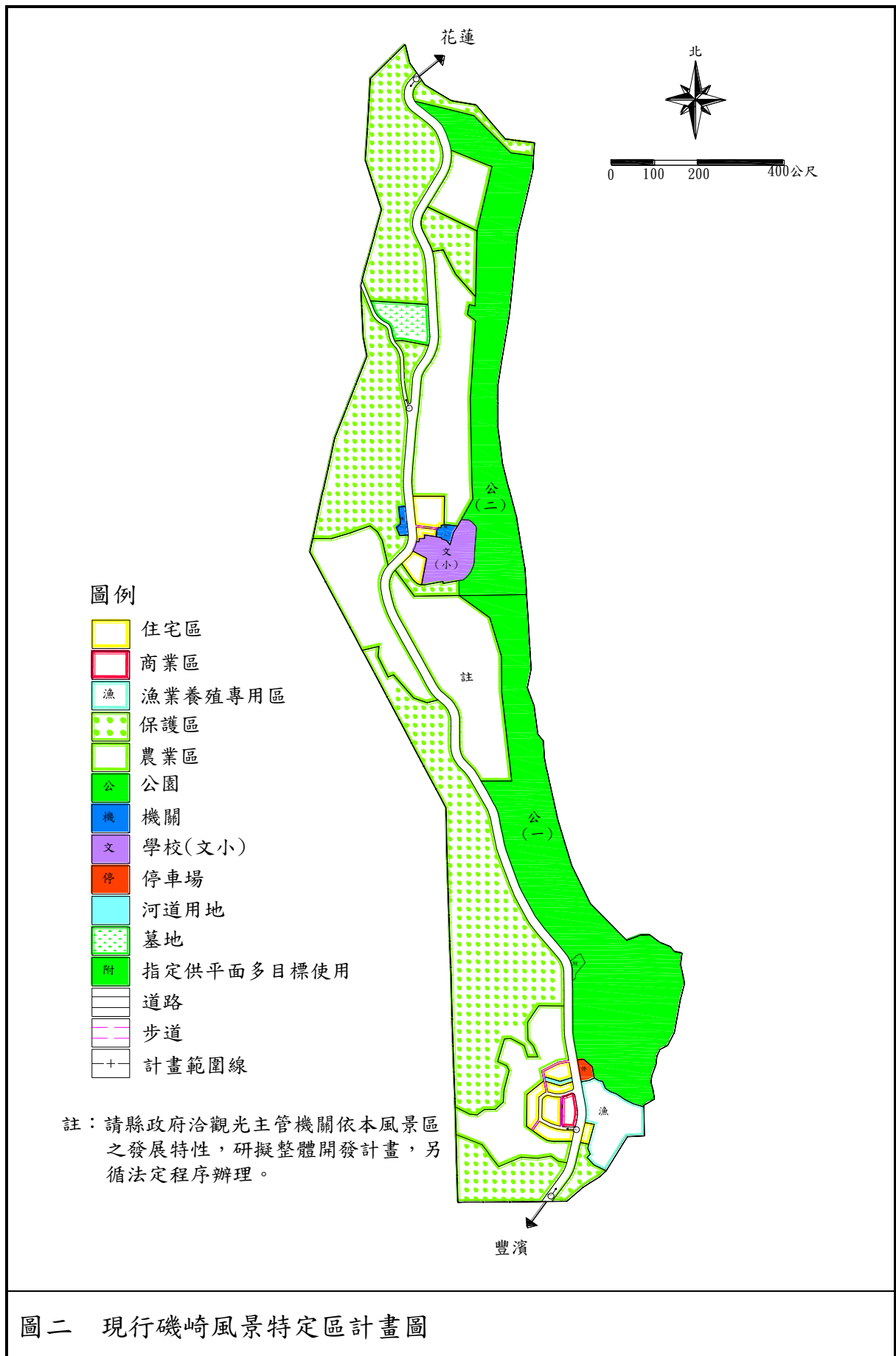
拾貳、事業及財務計畫

就本特定區之發展順序、經費及建議事項訂有原則性之計畫，以便本特定區達成開發目標。

表二 磯崎風景特定區計畫本次通盤檢討前土地使用計畫面積表

項	目	第二次 通檢計 畫面積 (公頃)	個案變 更增減 面積 (公頃)	第三次 通檢前 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 (%)	備 註
土地 使用 分區	住宅區	2.16	0.09	2.25	5.60	2.29	
	商業區	0.25		0.25	0.62	0.25	
	漁業養殖專用區	1.88		1.88	4.68	1.91	
	保護區	35.12	-0.21	34.91	-	35.51	
	農業區	22.11	0.19	22.30	-	22.67	
	小計	61.52	0.07	61.59	10.90	62.63	
公共 設施 用地	公園用地	27.62		27.62	68.8	28.08	
	機關用地	0.26	-0.02	0.24	0.59	0.24	
	學校用地	1.44	0.04	1.48	3.69	1.51	
	河道用地	0.07		0.07	0.17	0.07	
	墓地	0.99		0.99	-	1.01	
	停車場用地	0.14		0.14	0.35	0.14	
	道路用地	6.31	-0.09	6.22	15.50	6.32	
	小計	36.83	-0.07	36.76	89.1	37.37	
都市發展用地面積		40.13	-	40.15	100.00	-	
計畫總面積		98.35	-	98.35	-	100.00	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。
2. 本計畫之都市發展用地不包含農業區、保護區及墓地。



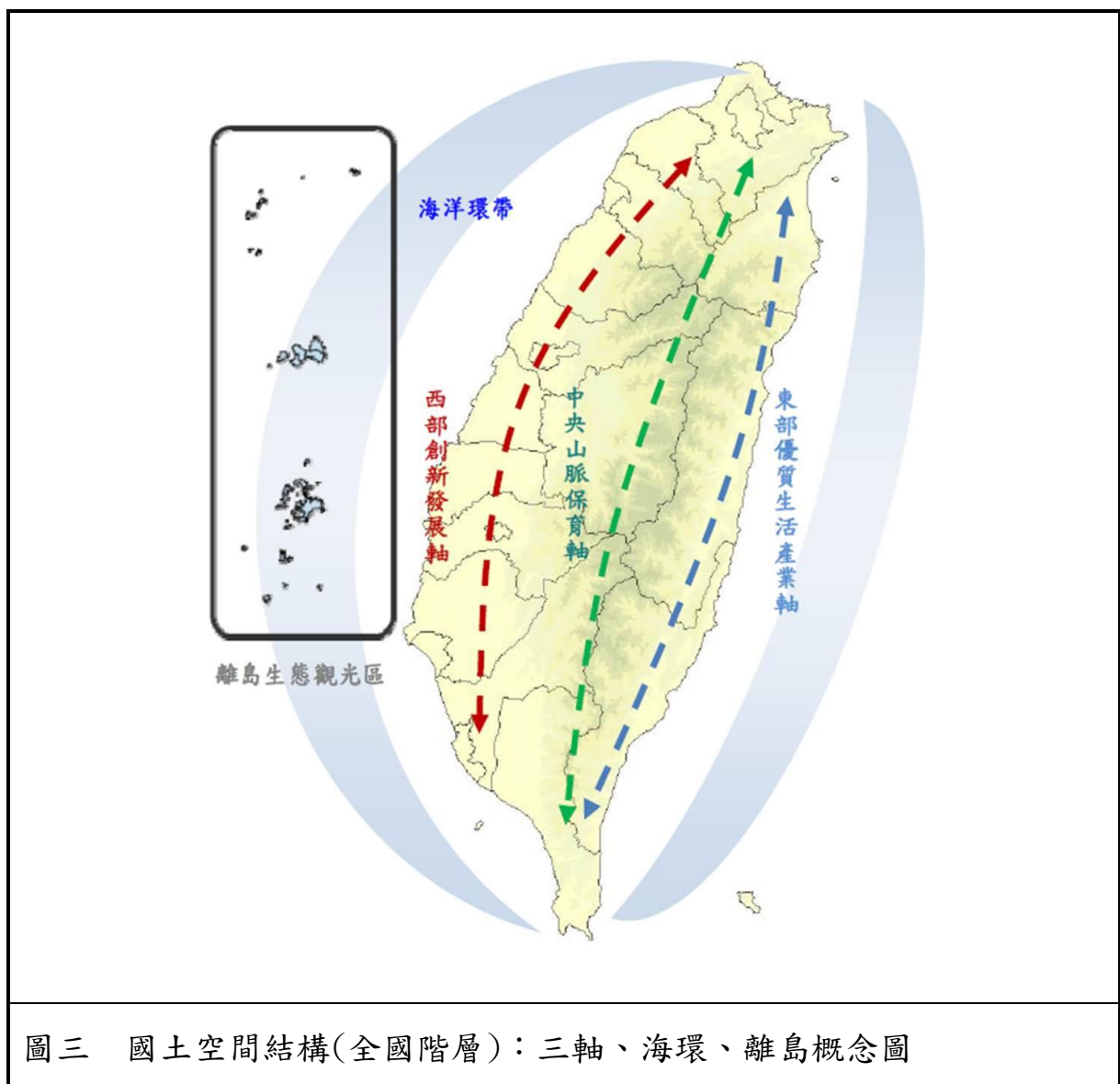
圖二 現行磯崎風景特定區計畫圖

第二章 發展背景及現況分析

壹、上位計畫

一、國土空間發展策略計畫，民國 99 年

依據「國土空間發展策略計畫」之規劃，未來國土空間發展應於環境保育與國土保安的基本前提下，強化國家發展競爭力與生活品質，基本結構為「三軸、海環、離島」，本計畫區屬三軸中之「東部優質生活產業軸」，以適性發展優質生活產業為重心，另「海環」強調之海岸及海洋為自然珍貴資產之理念，亦為本計畫區之重要指導（參見圖三）。



二、東部區域計畫(第一次通盤檢討)，民國 86 年

本特定區屬於東部區域計畫光復生活圈，計畫範圍所在豐濱鄉，被定位為農村集居或地域中心衛星集居地。本特定區在遊憩設施分類上，屬於區域性風景區(東部海岸風景區)之觀光遊憩據點之一。

本特定區在東部觀光遊憩系統上，屬於花蓮系統，其資源景觀特色為海濱、沙灘等，計畫基地遊憩據點評估，係屬發展潛力強，應列較先前發展之重點地區。

三、台灣沿海地區自然環境保護計畫，民國 73 年

依照行政院於民國 73 年核定實施之「台灣沿海地區自然環境保護計畫」，本計畫區陸域、海域皆被納入一般保護區，區內已定案之都市計畫被要求應予適度修訂，避免過多之人為設施，新建之人為設施必須與當地環境特色充分配合，非經依法核准不得開挖礦物土石或砍除林木。

四、整體海岸管理計畫，民國 106 年

依海岸管理法第 8 條及第 44 條，「整體海岸管理計畫」，以綜整海岸管理之課題與對策、落實海岸地區之規劃管理原則、協調相關目的事業主管機關之分工，指導相關計畫修正或變更，以有效指導海岸土地之利用方向，健全海岸之永續管理，以達成維繫自然系統、確保自然海岸零損失、因應氣候變遷、防治海岸災害與環境破壞、保護與復育海岸資源等目標。

依海岸管理法之定義，海域地區分為濱海陸地及近岸海域二類，而本計畫區屬於濱海陸地(以平均高潮線至第一條省道、濱海道路或山脊線之陸域為界)，另經環境敏感範圍地區套疊分析，本計畫區全區屬沿海一般保護區。

爰本次通盤檢討考量本計畫沿海地區自然環境敏感性，以及上述相關計畫之規劃管理原則，在計畫區內之農業區、保護區、漁業養殖專用區及公園用地的部分，應予適度重新檢視，避免過多之人為設施，新建之人為設施必須與當地環境特色充分配合，非經依法核准不得開挖礦物土石或砍除林木等。

另外後續於細部計畫中應針對本計畫區沿海地區自然環境敏感性，擬定相關土地使用分區管制要點，以達環境保育之功能。

五、花蓮縣第二期(105 年—108 年)綜合發展實施計畫，民國 104 年

「花蓮縣綜合發展計畫」基於地區發展特定，注重「永續環境」

「永續社會」、「永續經濟」三大面向，均衡發展各部門行動計畫，並且以地區發展之特色築構出花蓮縣整體發展之實質效益。而本計畫區所隸屬的豐濱鄉發展定位為「多元文化與基礎產業區」，結合地方特有觀光資源與原住民文化特色，凝聚縣民共識與發展力量，營造優質的生活與工作環境，提升就業機會，奠定永續花蓮的發展根基。

本區重要聯絡道路台 11 線及台 9 線俗稱蘇花公路，台 9 線蘇花公路經多年危險邊坡及瓶頸路段改善後，為回應東部民眾長期「安全回家的路」之訴求，改善台 9 線之安全、穩定，交通部指示公路總局推動「蘇花公路改善計畫」。計畫於民國 100 年 3 月開工，分成蘇澳至東澳、南澳至和平、和中至大清水三路段，長度為 38.4 公里。

為因應「蘇花公路改善計畫」可能帶來的車潮，有 105 年底完工的「2-18 計畫道路(中央路至尚志路)興建工程」及已核定之「花蓮市新興路景觀改善及興闢工程」，可望完善花蓮市之聯外交通路網。

貳、相關計畫

一、東部永續發展綱要計畫，民國 96 至 104 年

為建設東部為具備多元文化特質、自然景觀、優質生活環境與國際級觀光景點之區域永續發展典範，行政院於 96 年 3 月 20 日核定「東部永續發展綱要計畫」，內容包含永續經濟、永續社會及永續環境等三大面向，初步提出 18 項發展策略與 45 項重要工作項目，執行期程為 96 年至 104 年計 9 年，分 3 期推動細部計畫，其中與觀光發展相關者，係在「永續經濟」方面為發展核心產業，追求永續成長，採取重要策略為 1. 以發展觀光度假產業為主軸；2. 善用自然資源與特色，發展觀光度假、有機農業、文化創意、海洋生技等優質生活產業。在「永續環境」方面在於保護生態資源，維持競爭優勢，其重要策略為 5. 建構花東優質景觀廊道。為具體落實本計畫，行政院將成立「東台灣永續發展政策推動小組」負責東部地區永續發展策略及整體計畫之研議及推動、協調事宜，並由原經建會邀集相關機關組成工作小組擔任幕僚工作。

二、東部海岸國家風景區觀光整體發展計畫檢討案，民國 104 年

依照「東部海岸國家風景區觀光整體發展計畫檢討案」規劃，磯崎、花蓮溪口、鹽寮、水璉、牛山、番薯寮、芭崎、豐濱聚落同屬磯崎觀光遊憩系統。

該計畫指出磯崎附近可以磯崎海水浴場(現為磯崎海濱遊憩區)為中心，發展水域、空域活動，同時加強現有設施之整建維護；結合四周山岳及觀光遊憩資源，設置登山步道、環境解說及休息眺望等設施；並引導民間業者轉型，發展觀光休閒及自然觀察活動。

該計畫預測至民國 112 年磯崎系統附近之年旅遊人口約有 963,000 人次。

三、洄瀾 2010—創造花蓮永續發展願景規劃，民國 93 年

城鄉空間發展政策將以大花蓮地區為發展核心，集中資源投注於改善其都市環境，應發展完整且較高層級的都市服務機能，並透過花東縱谷以及海岸雙軸帶之發展，同步帶領全縣北、中、南區進行不同主題的發展。

產業發展政策係以妥適利用自然資源之五大產業為主，分別為觀光產業、健康無毒農業、綠色生技產業、優質生活產業、文化創意產業，各大產業的發展存有互補的功能。

該案針對花蓮特殊的環境與發展願景之需要，研擬出一種適合東部農業地區新經濟發展的全民參與產業與生活方式，稱為「新莊園經濟」。鼓勵低門檻的集體開發模式，創造符合經濟規模的小農莊，經營模式結合精緻農業與文化創意產業，透過此發展模式，花蓮地區民眾可以凝聚結合社會力量，發展中、小規模的休閒遊憩事業及多樣性的商品，進而與一般外來大型企業直接進行行銷並形成競合的觀光遊憩發展。

四、「花蓮縣山海劇場可行性評估委託專業服務案」可行性評估報告書，民國 105 年

為配合「花蓮縣綜合發展計畫」之推動，該案以花蓮縣豐濱鄉十筆基地進行選址評估，在考量面積、地形、海岸侵蝕、環境敏感地區、土地使用分區、土地使用現況等多項因子後，由四筆基地進行第二階段評選，考量地方意見、土地取得可行性、交通條件、周邊遊憩資源等因子後，決選出「磯崎國小」為開發基地。

該案結合在地部落文化與原住民族藝文內涵，打造以原住民族特色為主題之「山海劇場」，並考量周邊資源、在地原住民族生活體驗及生態旅遊之結合定位為「山海劇場部落生態村」。除了展演設施與空間的提供，亦以「部落回饋」、「就業機會」、「人才培育」、「產業輔佐」四個層面作為軟體配套計畫，包含：保留一定比例工作機會、優先任用當地族人等工作權保障，以及給予部落「經營權」與「參與權」，於條件相當之情況下應優先保留經營權給部落族人，逢部落祭典、節慶時，空間優先保留予部落使用。此外，磯崎國小廢校多年間為部落舉行活動之場所，未來仍應保障部落使用之權利。

參、自然環境

一、氣候

依據中央氣象局加路蘭山測站測得知資料顯示(參見表三)，磯崎村年平均約 20.1℃，高溫多集中於每年七至八月，低溫則集中於一月，最高氣溫平均達 30.6℃，最低氣溫則平均為 11.4℃。降水日數平均達每月 18.4 日，平均每月降水量為 233.7 mm，最多之月份平均分布於九到十一月。

表三 磯崎風景特定區計畫近年平均氣候統計資料表

項目	99 年 平均	100 年 平均	101 年 平均	102 年 平均	103 年 平均	104 年 平均	105 年 平均	106 年 平均	107 年 平均	9 年 平均
月平均氣溫 (℃)	18.0	18.8	19.3	19.4	19.3	19.3	19.3	19.1	19.2	19.1
月平均最高 氣溫(℃)	31.3	30.2	28.6	30.9	31.4	31.2	31.1	30.4	30.7	30.6
月平均最低 氣溫(℃)	8.9	10.9	11.1	11.7	11.6	11.8	12.6	12.3	12.2	11.5
平均月降水 量(mm)	196.7	242.2	252.5	207.0	140.2	260.3	297.1	273.4	227.1	232.9
平均月降水 日數(day)	17.6	18.5	20.5	20.1	16.9	19.4	19.3	15.1	18.0	18.4
平均每月最 大日降水量 (mm)	47.7	71.5	59.8	54.0	38.3	56.6	77.1	89.4	50.0	60.5

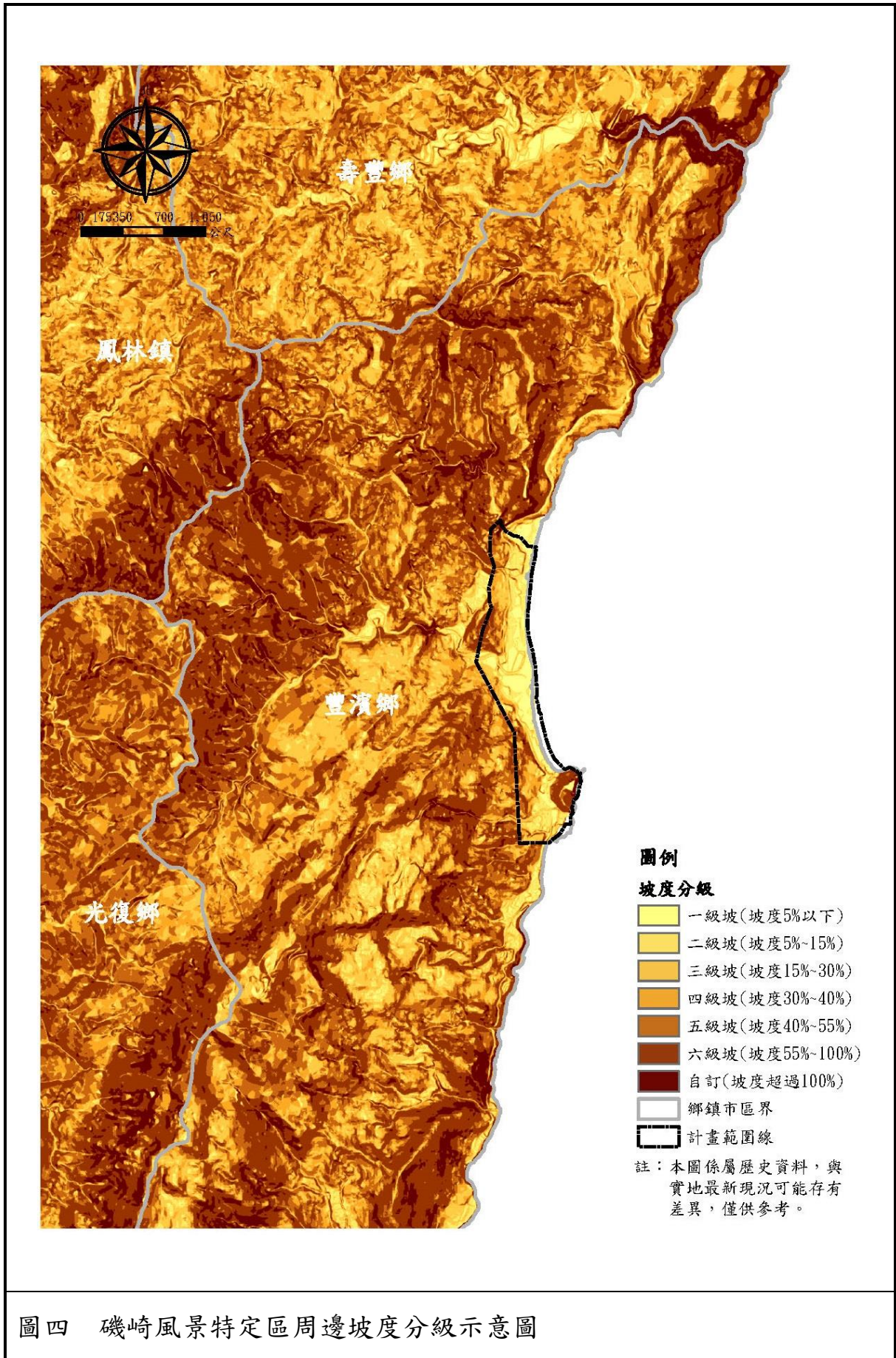
資料來源：中央氣象局「觀測資料查詢系統 CODIS」，本計畫統計。

二、地形地勢

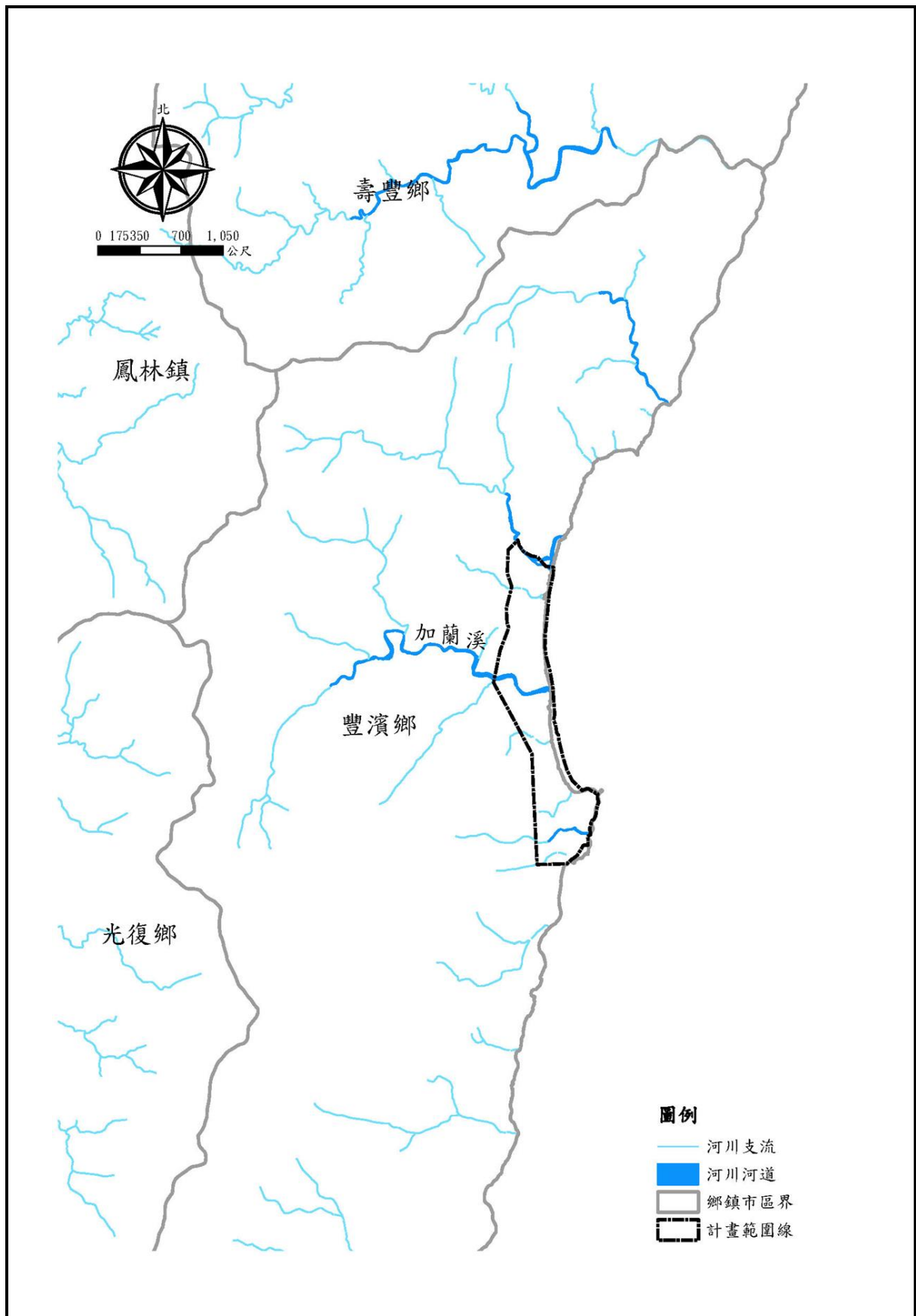
計畫區位於磯崎村東部，東為太平洋，西接海岸山脈，地勢由西向東傾斜(參見圖四)，山嶺地坡度陡峭，自然環境資源豐富。海岸地帶主要為斷層地形，海岸侵蝕嚴重，海岸梯田為特有景觀。

三、水系

依據水利署河川流域範圍圖，本計畫區位屬水璉河流域範圍，計畫區內有三條河川及河道及眾多支流通過(參見圖五)，其中加蘭溪由西向東橫跨計畫區中段，流經學校用地南側。



圖四 磯崎風景特定區周邊坡度分級示意圖



圖五 磯崎風景特定區周邊水系分布示意圖

肆、觀光遊憩資源

一、花蓮縣觀光遊憩資源

花蓮縣具有優美的山海自然景觀、豐富多元的人文特質、緩慢的生活步調，近年來政府結合在地環境及文化背景，辦理多元的慶典活動，例如：太魯閣峽谷音樂會、馬拉松、聯合豐年祭等，不只帶來國民旅遊的人潮，更吸引國際觀光客前來；近來掌握樂活、慢活、優質生活的全球休閒旅遊發展趨勢，除了成為民眾移居、退休長住的目標；在天時、地利、人和等條件俱足下，更成為養生、休閒、有機生產、藝術創作等等相關產業及專業人士進駐的首要考量。

二、豐濱鄉觀光遊憩資源

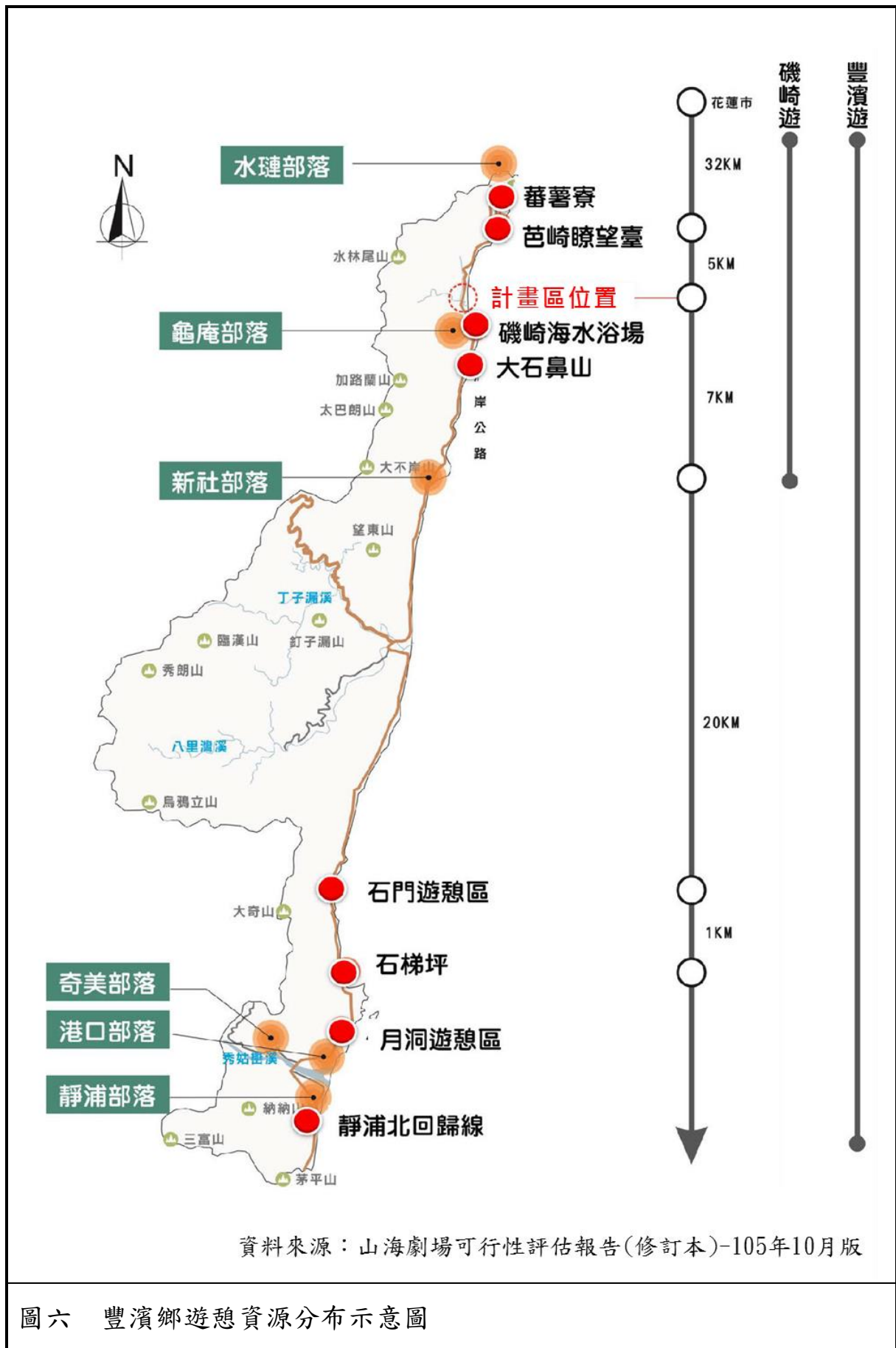
豐濱鄉之觀光遊憩資源豐富，以原住民文化及沿岸景觀及遊憩為主，包含原住民部落、海岸景觀、海岸遊憩活動等多種資源，參見圖六。

(一)部落文化

豐濱鄉內包含六個部落分布，由北到南分別為：水璉部落、龜庵部落、新社部落、奇美部落、港口部落、靜浦部落。原住民文化資源豐富，可以結合深度部落生態旅遊，作為觀光資源的串聯。

(二)濱海景觀

由台 11 線串聯花蓮海線數個遊憩景點資源，豐濱鄉內包含：蕃薯寮、芭崎瞭望臺、磯崎海濱遊憩區、大石鼻山、石門遊憩區、石梯坪、月洞遊憩區、靜浦北回歸線等。



圖六 豐濱鄉遊憩資源分布示意圖

伍、人口與旅遊人數分析

一、人口成長分析及預測

(一) 豐濱鄉與磯崎村之人口成長分析

豐濱鄉人口成長趨勢呈現負成長之趨勢，豐濱鄉於民國 93 年之人口為 5,694 人，至民國 107 年降為 4,752 人，15 年間共減少 1,187 人，平均年成長率為負 14.3%。磯崎村人口截至 105 年皆呈現負成長之趨勢，然於 107 年增加 96 人達到 505 人，相較 93 年之人口僅 412 人，使得 15 年間平均呈現正成長，成長率為正 13.5%，平均每年增加 5 人。參見表四。

表四 花蓮縣、豐濱鄉及磯崎村歷年人口成長統計表

民國年	花蓮縣			豐濱鄉			磯崎村		
	人口總數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)	人口總數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)	人口總數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)
93	349,149	-1,997	-5.7	5,694	-245	-41.3	412	-18	-41.9
94	347,298	-1,851	-5.3	5,619	-75	-13.2	416	4	9.7
95	345,303	-1,995	-5.7	5,472	-147	-26.2	391	-25	-60.1
96	343,302	-2,001	-5.8	5,356	-116	-21.2	401	10	25.6
97	341,433	-1,869	-5.4	5,174	-182	-34.0	386	-15	-37.4
98	340,964	-469	-1.4	5,135	-39	-7.5	371	-15	-38.9
99	338,805	-2,159	-6.3	5,065	-70	-13.6	383	12	32.3
100	336,838	-1,967	-5.8	4,857	-208	-41.1	369	-14	-36.6
101	335,190	-1,648	-4.9	4,668	-189	-38.9	358	-11	-29.8
102	333,897	-1,293	-3.9	4,632	-36	-7.7	359	1	2.8
103	333,392	-505	-1.5	4,706	74	16.0	411	52	144.8
104	331,945	-1,447	-4.3	4,541	-165	-35.1	395	-16	-38.9
105	330,911	-1,034	-3.1	4,439	-102	-22.5	387	-8	-20.3
106	329,237	-1,674	-5.1	4,383	-56	-12.6	409	22	56.8
107	327,968	-1,269	-3.9	4,752	369	84.2	505	96	234.7
總計	-	-23,178	-68.1	-	-1,187	-214.6	-	75	203.1
年平均	337,709	-1,545	-4.5	4,966	-79	-14.3	397	5	13.5

資料來源：1.花蓮縣：內政部戶政司全球資訊網-年度縣市及全國統計資料-縣市人口按性別及五齡組。

2.豐濱鄉/磯崎村：豐濱鄉戶政事務所人口統計資料。本計畫整理。

(二)本計畫區與豐濱鄉內都市計畫區人口成長分析

本計畫區係豐濱鄉內人口最少之都市計畫區，估算計畫區內人口佔豐濱鄉人口總數不到一成，於近三年降低至僅佔豐濱鄉人口5%左右，參見表五。

表五 本計畫區及鄰近都市計畫區人口成長統計表

民國年	豐濱鄉	磯崎風景特定區計畫		石梯秀姑巒 風景特定區計畫		豐濱都市計畫	
	人口總數 (人)	人口總數 (人)	佔豐濱鄉 百分比 (%)	人口總數 (人)	佔豐濱鄉 百分比 (%)	人口總數 (人)	佔豐濱鄉 百分比 (%)
92	5,939	486	8.2	2,337	39.4	2,800	47.1
93	5,694	486	8.5	2,337	41.0	2,800	49.2
94	5,619	452	8.0	2,318	41.3	2,769	49.3
95	5,472	449	8.2	2,315	42.3	2,742	50.1
96	5,356	443	8.3	2,305	43.0	2,740	51.2
97	5,174	417	8.1	2,298	44.4	2,716	52.5
98	5,135	416	8.1	2,293	44.7	2,713	52.8
99	5,065	408	8.1	2,287	45.2	2,709	53.5
100	4,857	408	8.4	2,284	47.0	2,891	59.5
101	4,668	358	7.7	1,598	34.2	2,000	42.8
102	4,632	340	7.3	1,507	32.5	2,003	43.2
103	4,706	411	8.7	1,589	33.8	2,020	42.9
104	4,541	245	5.4	1,446	31.8	905	19.9
105	4,439	239	5.4	1,463	33.0	956	21.5
106	4,383	239	5.5	1,463	33.4	956	21.8

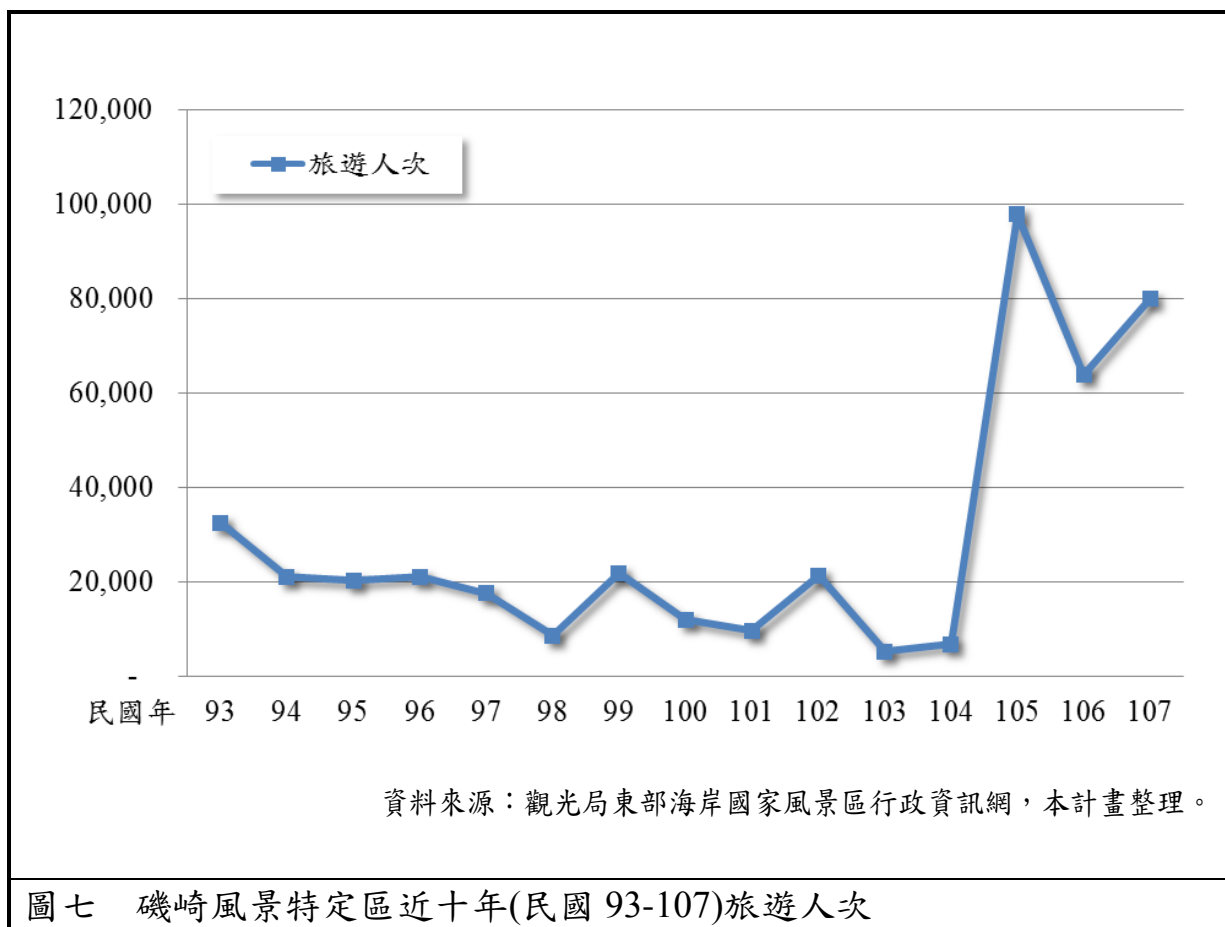
資料來源：1.豐濱鄉：豐濱鄉戶政事務所人口統計資料。

2.各都市計畫區：營建署營建統計年報。本計畫彙整。

二、磯崎風景特定區觀光旅遊人次成長分析

計畫區屬於東部海岸國家風景區，目前設有磯崎海濱遊憩區（原磯崎海水浴場）供遊客進行海濱遊憩及相關活動，依據觀光局東部海岸國家風景區行政資訊網資料顯示，107年東部海岸國家風景區旅遊人次為2,506,633人，民國93年至107年之間旅遊人次年平均為3,150,576人，年均成長率為0.45%，參見表六。

磯崎海水浴場因合約及整修等因素於民國103年暫停開放使用，並由交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處接手開發為「磯崎海濱遊憩區」，目前已開發完成並對外營業。整修前102年旅遊人次為21,112人，而107年旅遊人次則高達79,874人，可見磯崎海水浴場重新規劃為「磯崎海濱遊憩區」後，遊客人數有顯著的增加，參見圖七、表六。可知磯崎海濱遊憩區之遊客數對本計畫區活動人口有顯著的影響，故將磯崎海濱遊憩區之旅遊人次視為本計畫區的旅遊人次進行分析。



表六 民國 93-107 年旅遊人次成長統計表

民國 年	東部海岸國家風景區歷年遊客量			磯崎風景特定區旅遊人次			磯崎風景特定 區佔東部海岸 國家風景區遊 客量比例(%)	備註	
	旅遊人次 (人次)	增加數 (人次)	成長率 (%)	旅遊人次 (人次)	增加數 (人次)	成長率 (%)			
93	3,102,341	-175,018	-5.34	32,409	-40	-0.12	1.04	磯崎海水浴場	
94	3,047,407	-54,934	-1.77	20,858	-11,551	-35.64	0.68		
95	2,933,510	-113,897	-3.74	20,197	-661	-3.17	0.69		
96	2,470,906	-462,604	-15.77	21,045	848	4.20	0.85		
97	2,277,383	-193,523	-7.83	17,449	-3,596	-17.09	0.77		
98	2,519,508	242,125	10.63	8,465	-8,984	-51.49	0.34		
99	3,049,144	529,636	21.02	21,684	13,219	156.16	0.71		
100	2,972,678	-76,466	-2.51	11,930	-9,754	-44.98	0.40		
101	3,370,072	397,394	13.37	9,438	-2,492	-20.89	0.28		磯崎海濱遊憩區
102	3,941,492	571,420	16.96	21,112	11,674	123.69	0.54		
103	6,025,961	2,084,469	52.89	5,196	-15,916	-75.39	0.09		
104	3,284,747	-2,741,214	-45.49	6,772	1,576	30.33	0.21		
105	3,067,737	-217,010	-6.61	97,852	91,080	1,344.95	3.19		
106	2,689,125	-378,612	-12.34	63,873	-33,979	-34.72	2.38		
107	2,506,633	-182,493	-6.79	79,874	16,001	25.05	3.19		
平均	3,150,576	-51,382	0.45	29,210	3,162	93.39	1.02	-	

資料來源：交通部觀光局東部海岸國家風景區行政資訊網(遊客人數統計-全區及各據點歷年每月統計總表)，本計畫整理。

註：1. 磯崎海水浴場於民國 84 年 8 月 20 日落成啟用；86 年 7 月外包民間經營。103 年 3 月至 104 年 7 月整修。

2. 磯崎海水浴場民國 89 年起納入東部海岸國家風景區遊客量統計。統計方式以購買門票數計算遊客數。

3. 磯崎海水浴場變更為磯崎海濱遊憩區後，含海水浴場、露營區、餐廳等休憩設施。

三、臺灣地區觀光總旅遊人次分析

(一)國際來臺旅遊分析

根據交通部觀光局資料顯示，107 年來臺旅客約有 11,066,707 人次，較 106 年成長 3.05%。近十年(民國 98 至 107 年)來臺觀光旅客數平均有 8,422,409 人，年平均成長人數為 722,152 人，年平均成長率為 11.49%，整體而言維持成長的趨勢，參見表七。

交通部觀光局「106 年來臺旅客消費及動向調查」顯示，吸引旅客來臺觀光主因以「美食或特色小吃」、「風光景色」為最主，由此可見臺灣餐飲及景色之觀光吸引力。來臺旅客主要遊覽景點集中於臺北市，而花蓮縣則排名第 5 名，相較去年前進一個名次。花蓮縣「太魯閣·天祥」於「106 年受訪旅客最喜歡景點排名」中排名第 3 名，相較去年前進兩個名次。

花蓮縣觀光產業之發展是由接待外國觀光客為開端，在全盛時期花蓮縣為日本觀光客的旅遊重鎮，其後隨著國民旅遊的開始興盛，外國來台旅客的比例漸次增加，逐漸演變為今日之觀光規模。

(二)國人國內旅遊分析

根據交通部觀光局「106 年國人旅遊狀況調查」以年滿 12 歲以上國民為調查對象，民國 106 年國人國內旅遊比率為 91.0%，平均每人旅遊次數為 8.7 次。民國 97 年至 106 年間國人國內旅遊比率平均為 92.9%，國人年平均每人旅遊次數為 7.06 次，年平均國人國內旅遊旅次為 146,368,500 人次，年平均成長人數為 7,319,600 人，年平均成長率為 5.90%，整體而言維持成長的趨勢，詳見表八。

若就旅遊目的觀察之，民眾出遊大多以「觀光、休憩、度假」為目的，占 80.7%，其次為 18.1%「探訪親友」，詳見表九。國內旅客之旅遊型態多數以當日來回、未外宿之 1 日旅遊為主(69.58%)，平均每次旅遊天數為 1.49 天。

表七 近十年(民國 98-107 年)來臺觀光旅客統計表

民國年	來臺觀光旅客數(人次)	成長人數(人)	成長率(%)
98	4,395,004	549,817	14.30
99	5,567,277	1,172,273	26.67
100	6,087,484	520,207	9.34
101	7,311,470	1,223,986	20.11
102	8,016,280	704,810	9.64
103	9,910,204	1,893,924	23.63
104	10,439,785	529,581	5.34
105	10,690,279	250,494	2.40
106	10,739,601	49,322	0.46
107	11,066,707	327,106	3.05
平均	8,422,409	722,152	11.49

資料來源：交通部觀光局觀光統計資料庫 <https://stat.taiwan.net.tw>。

表八 近十年(民國 97-106 年)國人國內旅遊統計表

民國年	國人國內 旅遊比率 (%)	國人平均 每人旅遊次數 (次)	國人國內旅遊旅次分析		
			國人國內旅遊旅次 (人次)	成長人數 (人)	成長率 (%)
97	92.5	4.81	96,197,000	-14,056,000	-12.75
98	93.4	4.85	97,990,000	1,793,000	1.86
99	93.9	6.08	123,937,000	25,947,000	26.48
100	95.4	7.42	152,268,000	28,331,000	22.86
101	92.2	6.87	142,069,000	-10,199,000	-6.70
102	90.8	6.85	142,615,000	546,000	0.38
103	92.9	7.47	156,260,000	13,645,000	9.57
104	93.2	8.50	178,524,000	22,264,000	14.25
105	93.2	9.04	190,376,000	11,852,000	6.64
106	91.0	8.70	183,449,000	-6,927,000	-3.64
平均	92.9	7.06	146,368,500	7,319,600	5.90

資料來源：交通部觀光局 <http://admin.taiwan.net.tw/public/public.aspx?no=315>。

註：1.調查對象為年滿 12 歲以上國民。

2.國內旅遊比率係指國民在全年至少曾在國內旅遊 1 次者的占比。

表九 民國 105-106 年國內旅遊目的統計表

項目		民國 105 年	民國 106 年
觀光、休憩、度假	純 觀 光 旅 遊	67.4	66.9
	健 身 度 假 運 動	5.4	5.5
	生 態 旅 遊	3.3	3.2
	會 議 或 學 習 型 度 假	0.7	0.7
	宗 教 旅 行	4.4	4.5
	小 計	81.2	80.7
商 (公) 務 兼 旅 行		1.1	1.1
探 訪 親 友		17.7	18.1
其 他		0.0	0.1
合 計		100.0	100.0

單位：%

資料來源：交通部觀光局、本計畫整理。

註：「0.0」表示百分比小於 0.05。

四、磯崎風景特定區旅遊人次推估

(一)國內旅遊人次推估

1. 建立預測模型

本計畫以「總量分配模式」作為推估計畫目標年(民國 115 年)磯崎風景特定區國內遊客之旅次，步驟如下：

- (1)預測臺灣地區之總旅遊人次
- (2)磯崎風景特定區旅遊人次占全國旅遊人次比例
- (3)推估計畫目標年磯崎風景特定區國內旅客之旅次

2. 遊客量推估

(1)臺灣地區 15 歲以上國民旅遊總旅次

依據國家發展委員會 105 年發布之「中華民國人口推估(105 年至 150 年)報告」，採中推計之民國 105 年至 115 年終 15 歲以上人口推估數，並參考國人全年平均旅遊次數，推算臺灣地區 15 歲以上國民之國內旅遊總旅次。

考量臺灣地區人口結構變化趨勢朝向少子化與高齡化，雖然近十年間國人平均旅次為正成長，推算採保守估計採計平均值而非以趨勢推計，取近 5 年國人平均每人旅遊次數(表八)之平均 8.11 次為全年平均旅遊次數，推算出計畫目標年(民國 115 年) 15 歲以上國民旅遊推

估全年總旅次約為 167,927,761 次(1.68 億)，詳如表十。

(2)磯崎風景特定區旅遊人次占全國旅遊人次比例

參考交通部觀光局之資料，本計畫從「全國國家風景區遊客人數」推估「東部海岸國家風景區遊客人數」占全國比例，再進一步推估「磯崎風景特定區遊客人數」佔全國之比例。

另考量磯崎海濱遊憩區於民國 103 年至 104 年關閉整修，遊客人數變化較大，因此在比例上以近 5 年(民國 103 年至 107 年)之平均值保守估計。取東部海岸國家風景區占全國比例之平均 1.09%，再取磯崎風景特定區占東部海岸國家風景區比例之平均 1.81%，將兩者相乘得到磯崎風景特定區旅遊人次占全國旅遊人次比例 0.0198%，詳如表十一。

(3)近五年(民國 102-106 年)觀光統計差異之調整值

觀光遊憩據點遊客人數(106 年 285,066,418 人次)受到遊客實際活動方式以及統計方式之影響，造成與總旅遊人次(106 年 194,188,601 人次)有所差異，故本計畫取近五年(民國 102-106 年)之統計資料計算調整值，再取其平均值 1.55 作為差異調整值，詳如表十二。

(4)推估計畫目標年磯崎風景特定區國內旅客之旅次

以國內旅遊人次推估、觀光統計差異之調整值、磯崎風景特定區旅遊人次占全國旅遊人次比例，推估出磯崎風景特定區目標年(115 年)國人國內遊客旅次約為 51,608 人次，詳如表十三。

表十 臺灣地區 15 歲以上國民推估全年總旅次

民國年	15 歲以上人口數 (人)	全年平均旅遊次數 (次)	15 歲以上國民旅遊 推估全年總旅次(次)
108	20,599,441	8.11 (近五年民國 102 至 106 年之平均)	167,102,665
109	20,635,728		167,397,026
110	20,667,065		167,651,231
111	20,693,794		167,868,057
112	20,709,888		167,998,611
113	20,717,947		168,063,986
114	20,695,913		167,885,246
115	20,701,154		167,927,761

資料來源：國家發展委員會、交通部觀光局，本計畫整理。

表十一 磯崎風景特定區遊客人數占全國比例之推估

民國年	國內主要觀光遊憩據點遊客人數 (人次)	東部海岸國家風景區		磯崎風景特定區	
		遊客人數 (人次)	占全國比例 (%)	占東部海岸國家 風景區比例(%)	占全國比例 (%)
103	268,407,868	3,941,379	1.47	0.09	0.0013
104	285,477,056	3,279,757	1.15	0.21	0.0024
105	280,655,275	2,957,889	1.05	3.19	0.0336
106	285,066,418	2,583,537	0.91	2.38	0.0215
107	281,151,830	2,496,817	0.89	3.19	0.0283
平均	280,151,689	3,051,876	1.09	1.81	*0.0198

資料來源：交通部觀光局，本計畫整理。

註：1. 本表與表六「東部海岸國家風景區」遊客人數統計方式不同，本表包含秀姑巒溪遊客中心、石梯坪、花蓮管理站遊客中心、花蓮海洋公園、小野柳、三仙臺、八仙洞、綠島、都歷處本部。表六包含綠島遊憩區、小野柳遊憩區、杉原、處本部遊客中心、三仙台遊憩區、八仙洞遊憩區、秀姑巒溪泛舟中心、石梯坪遊憩區、磯崎海濱遊憩區、花蓮海洋公園、花蓮遊憩區。故本表磯崎風景特定區之佔比採表六之推估比例。

2. 「*」表示：本表磯崎風景特定區平均佔全國比例計算方法為 $1.09\% \times 1.81\% = 0.0198\%$ 。

表十二 近五年(民國 102-106 年)觀光統計差異之調整值

民國年	總旅遊人次(人次)			國內主要觀光遊憩據點遊客人數(人次)	統計差異之調整值*	平均值
	來臺觀光旅客數	國人國內旅遊旅次	合計			
102	8,016,280	142,615,000	150,631,280	268,407,868	1.78	1.55
103	9,910,204	156,260,000	166,170,204	268,407,868	1.62	
104	10,439,785	178,524,000	188,963,785	285,477,056	1.51	
105	10,690,279	190,376,000	201,066,279	280,655,275	1.40	
106	10,739,601	183,449,000	194,188,601	285,066,418	1.47	

資料來源：交通部觀光局，本計畫整理。

註：統計差異之調整值=國內主要觀光遊憩據點遊客人數/總旅遊人次

表十三 磯崎風景特定區目標年(115年)國人國內遊客旅次

民國年	15歲以上國民旅遊推估全年總旅次(次)	觀光統計差異之調整值	磯崎風景特定區遊客人數占全國比例	磯崎風景特定區國內遊客旅次推估(人次)
108	167,102,665	1.55	0.0198%	51,355
109	167,397,026			51,445
110	167,651,231			51,523
111	167,868,057			51,590
112	167,998,611			51,630
113	168,063,986			51,650
114	167,885,246			51,595
115	167,927,761			51,608

資料來源：國家發展委員會、交通部光觀局。本計畫推估。

(二)國際旅客人次推估

1. 建立預測模型

由於並無針對磯崎風景特定區國際旅客之統計，故本計畫以全國之比例推估至本計畫區，再推估至目標年(民國115年)，步驟如下：

- (1)國際旅客與國人旅客人次比
- (2)推估計畫目標年磯崎風景特定區國際旅客之旅次

2. 遊客量推估

(1)國際旅客與國人旅客人次比

由來臺觀光旅客數與國人國內旅遊旅次推估出國際旅客與國人旅客比，再考量保守估計取近五年(民國102-106年)之平均值得出 5.86%，詳如表十四。

表十四 近五年(民國 102-106 年) 國際旅客與國人旅客人次比

民國年	來臺觀光旅客數 (人次)	國人國內旅遊旅次 (人次)	國際旅客與國人 旅客人次比	平均值
102	8,016,280	142,615,000	5.62%	5.86%
103	9,910,204	156,260,000	6.34%	
104	10,439,785	178,524,000	5.85%	
105	10,690,279	190,376,000	5.62%	
106	10,739,601	183,449,000	5.85%	

資料來源：交通部光觀局。本計畫推估。

(2)推估計畫目標年磯崎風景特定區國際旅客之旅次

依據已完成推估之國人國內遊客旅次(表十三)以及國際旅客與國人旅客人次比(表十四)，推估出磯崎風景特定區目標年(115年)國際遊客旅次為3,022人次，詳如表十五。

表十五 磯崎風景特定區目標年(115年)來臺旅遊人次

民國年	磯崎風景特定區 國內遊客旅次推估(人次)	國際與國內遊客 比平均值	磯崎風景特定區 國際遊客旅次推估(人次)
108	51,355	5.86%	3,007
109	51,445		3,013
110	51,523		3,017
111	51,590		3,021
112	51,630		3,024
113	51,650		3,025
114	51,595		3,021
115	51,608		3,022

資料來源：本計畫推估。

(三)總旅遊人次

現行計畫預測民國100年之計畫旅遊人次為每年30萬人次，近5年的本計畫區旅遊人次起伏甚劇，民國103年僅5,196人，民國107年達79,874人(詳表六)，顯示旅遊人次要達到每年30萬人次有其困難，是以本計畫重新進行推估。

本計畫推估磯崎風景特定區目標年民國115年之國內遊客旅次為51,608人，國際遊客旅次為3,022人，總旅遊人次為54,630人，詳表十六。

考量本計畫區未來仍有多項重大旅遊建設計畫，如行政院於96年3月20日核定「東部永續發展綱要計畫」、花蓮縣原民處的「原住民山海劇場暨加路蘭廣場興建計畫」等，未來都將吸引不同型態的旅遊人口，故建議考量現況推估情形，再配合未來旅遊環境改善措施，預估計畫旅遊人次為每年6萬人，較符實際發展需求。

表十六 磯崎風景特定區目標年(115年)總旅遊人次推估

民國年	國內遊客旅次推估 (人次)	國際遊客旅次推估 (人次)	總旅遊人次 (人次)
108	51,355	3,007	54,362
109	51,445	3,013	54,458
110	51,523	3,017	54,540
111	51,590	3,021	54,611
112	51,630	3,024	54,653
113	51,650	3,025	54,675
114	51,595	3,021	54,617
115	51,608	3,022	54,630

資料來源：本計畫推估。

五、住宿需求分析

依據 108 年臺灣旅宿網之統計數據，花蓮縣、豐濱鄉、磯崎村之國際觀光旅館、一般觀光旅館、旅館、民宿統計結果彙整如下表十七。

花蓮縣國際觀光旅館共有 6 家，主要分布於花蓮市，豐濱鄉、磯崎村皆無國際觀光旅館分布。花蓮縣並無一般觀光旅館。花蓮縣合法營業中旅館數為 144 家、豐濱鄉合法營業中旅館為 1 家，磯崎村合法營業中旅館為 0 家。而花蓮縣合法營業中民宿為 1,785 家、豐濱鄉合法營業中民宿為 26 家、磯崎村合法營業中民宿為 4 家。

在觀光旅宿需求仍不斷成長的趨勢下，本計畫所在之區位與現有觀光旅宿明顯有所區隔，深具開發潛力。

依據上述所提多項相關建設計畫，包括磯崎海濱遊憩區、花蓮縣政府原民處的「原住民山海劇場暨加路蘭廣場興建計畫」，以及東部海岸國家風景區觀光整體發展計畫等，使本計畫區將來的住宿需求量將大幅提升，為提供本計畫區未來觀光發展所延伸之住宿需求空間，及因應未來旅遊人口成長，本次通盤檢討變更學校用地為文化產業特定專用區(內含住宿設施)確有其必要性。

表十七 花蓮縣旅宿統計明細表

種類	家數	項目	單人房	雙人房	套房	房間數	容納人數	備註
國際觀光旅館	6	花蓮亞士都飯店	87	67	14	168	277	花蓮市
		花蓮翰品酒店	12	55	130	197	642	花蓮市
		美侖大飯店	28	302	13	343	684	花蓮市
		瑞穗春天國際觀光酒店	21	136	41	198	457	瑞穗鄉
		遠雄悅來大飯店	89	275	17	381	707	壽豐鄉
		太魯閣晶英酒店	54	67	39	160	344	秀林鄉
	小計	291	902	254	1,447	3,111		
一般觀光旅館	0	-	-	-	-	-		
旅館	144	花蓮縣合法營業中旅館	-	-	-	7,623	21,788	
	1	豐濱鄉合法營業中旅館	-	-	-	26	87	
	0	磯崎村合法營業中旅館	-	-	-	0	0	
民宿	1,785	花蓮縣合法營業中民宿	-	-	-	7,060	23,905	
	26	豐濱鄉合法營業中民宿	-	-	-	109	336	
	4	磯崎村合法營業中民宿	-	-	-	11	27	
花蓮縣		合計			16,130	48,804		
豐濱鄉		合計			135	423		
磯崎村		合計			11	27		

資料來源：臺灣旅宿網(https://taiwanstay.net.tw/tourism_web/index.php)，本計畫彙整。

備註：1. 國際觀光旅館、一般觀光旅館：資料日期 108 年 3 月。

2. 旅館、民宿：查詢日期 108 年 6 月 19 日。

陸、土地使用現況

本計畫土地使用分區共計五種，各項計畫面積，使用面積、使用率及使用現況分布情形，參見表十八、圖八，茲說明如下：

一、住宅區

住宅區計畫面積 2.25 公頃，實際使用面積 1.49 公頃，平均使用率 66.22%。其區位係以現有集居較密集地區為基礎，劃設二處住宅區，一處位於磯崎國小西側，另一處則位於大石鼻山西南側。

二、商業區

商業區計畫面積 0.25 公頃，位於大石鼻山西南側，現已完全開闢供作住宅使用。

三、漁業養殖專用區

漁業養殖專用區計畫面積 1.88 公頃，現已完全開闢，區內設有房舍與養殖池、魚塭，惟目前均已停止經營，且多數房舍與養殖魚池已荒廢破舊不敷使用。

四、保護區

保護區計畫面積 34.91 公頃，大多分佈在台十一號省道(一號道路)西側之丘陵地，現況多為原野林地；少部分分佈在台十一號省道東側之保護區則為溪流河道、出海口等較具環境敏感性質之地區。

五、農業區

農業區計畫面積 22.30 公頃，主要分佈在住宅區周圍地勢較為平坦的地區，現況多作農業及相關使用。部分聚落分佈其中，現有磯崎村民活動中心即座落在機關用地(二)北側之農業區。

原有計畫規定，磯崎國小南側、一號道路東側之農業區請縣政府洽觀光主管機關，依風景區之發展特性，研擬整體開發計畫，另循法定程序辦理變更為遊憩區。惟目前為止，本案尚未完成整體開發計畫，故仍為農業使用。

柒、公共設施用地開闢情形

本計畫區各項公共設施平均開闢率為 53.35%，其中機關、學校、河道、墓地及停車場等用地之開闢率均為 100%，至於公園及道路用地之開闢率皆將近 50%，參見表十八、表十九及圖八。

一、公園用地

原有計畫劃設兩處公園用地，計畫面積 27.62 公頃，實際使用面積 13.61 公頃，平均開闢率 49.28%。公園用地(一)部分開闢為磯崎海濱遊憩區，並開闢露營地，南側之大石鼻山則配置登山步道，設置涼亭等設施供遊客使用。公園用地(二)於規劃之始在提供遊客從事靜態休憩活動之用，目前僅在學校用地北側興建步道及觀景台。

二、機關用地

原有計畫劃設機關用地二處，計畫面積 0.24 公頃，現已完全開闢。機關用地(一)座落於一號道路西側，二號道路西南側，原供派出所及衛生所使用，但目前皆已撤離無單位使用；機關用地(二)座落於學校用地北側，現況仍供海巡單位使用。

三、學校用地

原有計畫劃設學校用地一處，計畫面積 1.48 公頃，座落於計畫區中央、一號道路東側，現已完全開闢。該用地原供磯崎國小使用，但磯崎國小業已廢校，該學區學生皆轉赴計畫區外的新社國小就讀。

四、河道用地

原有計畫劃設河道用地一處，計畫面積 0.07 公頃，座落於停車場用地西側，現已完全開闢供作河道使用。

五、墓地

原有計畫劃設墓地一處，計畫面積 0.99 公頃，座落於計畫區西北側、二號道路東側，現已完全開闢供作公墓使用。

六、停車場用地

原有計畫停車場用地一處，計畫面積 0.14 公頃，座落於商業區東北側，現已完全開闢。

七、道路用地

現行計畫道路用地面積 6.22 公頃，聯外道路省道台 11 線公路（一號道路）已部分闢建，現況路寬平均 7 公尺，未達 20 公尺之計畫路寬；墓地旁通往計畫區外聚落之道路（二號道路）亦僅部分闢建，現況路寬平均 2 公尺；大石鼻山前聚落之環形道路（三號道路）則尚未開闢。道路用地實際開闢使用面積 3.08 公頃，使用率 49.52%。計畫區內尚有數條人行步道，計畫寬度為 4 公尺。

表十八 變更磯崎風景特定區計畫（第三次通盤檢討）土地使用現況面積檢討分析表

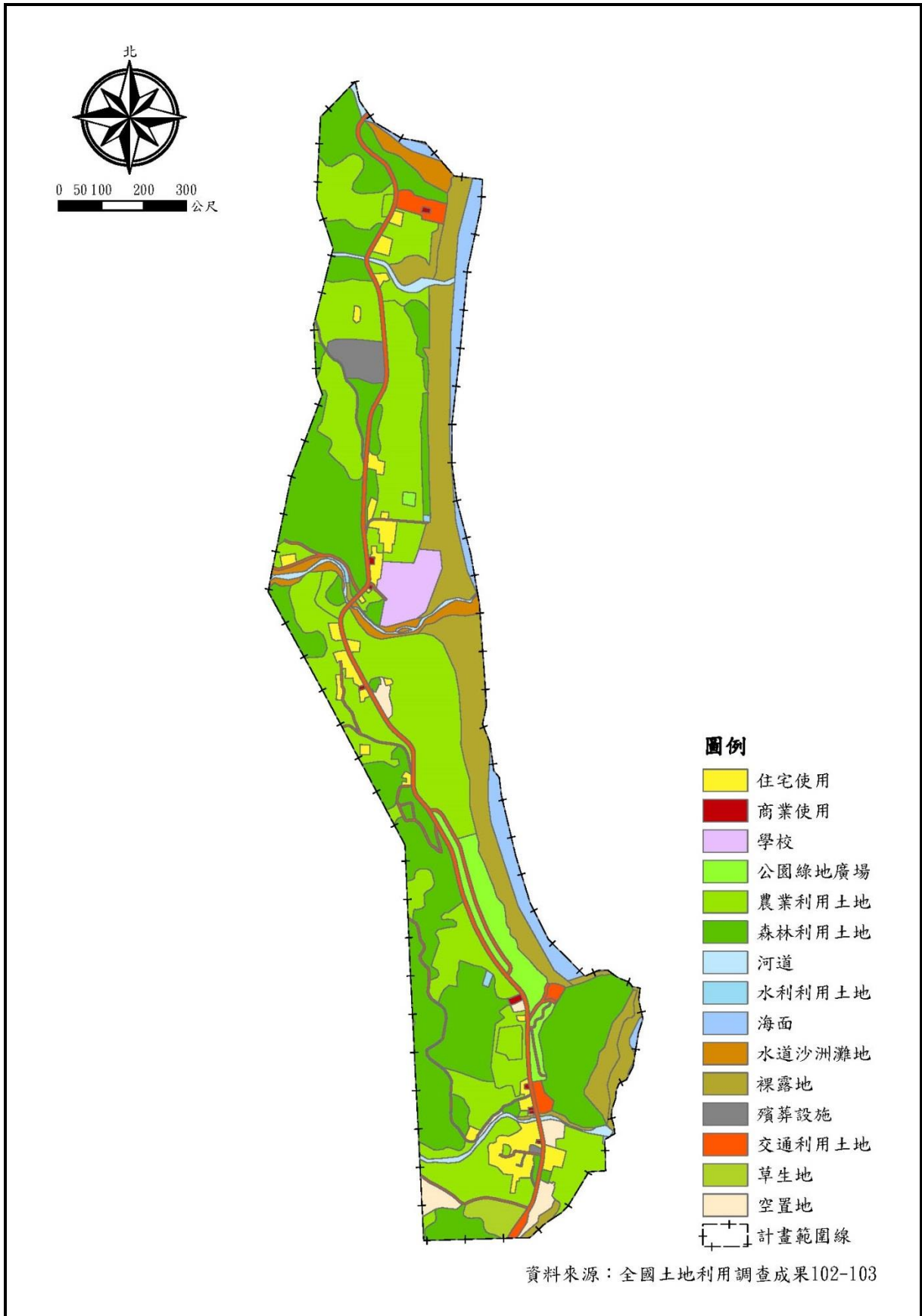
項目		第三次通檢前 計畫面積(公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	2.25	1.49	66.22	
	商業區	0.25	0.25	100.00	
	漁業養殖專用區	1.88	1.88	100.00	
	保護區	34.91	-	-	
	農業區	22.30	-	-	
	小計	61.59	-	-	
公共 設施 用地	公園用地	27.62	13.61	49.28	
	機關用地	0.24	0.24	100.00	
	學校用地	1.48	1.48	100.00	
	河道用地	0.07	0.07	100.00	
	墓地	0.99	0.99	100.00	
	停車場用地	0.14	0.14	100.00	
	道路用地	6.22	3.08	49.52	
	小計	36.76	19.61	53.35	
計畫總面積		98.35	-	-	

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。

2.公共設施用地之使用面積為符合該計畫使用者。

3.表內面積應依據核定圖實施釘樁分割測量面積為準。

4.調查日期：106 年 2 月。



圖八 磯崎風景特定區計畫土地使用現況示意圖

表十九 變更磯崎風景特定區計畫（第三次通盤檢討）公共設施檢討分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	計畫人口： 500人		備註 (現況使用)
						需要 面積 (公頃)	不足或 超過面積 (公頃)	
公園 用地	公一	17.09	13.59	79.52	視實際需要檢討。	—	—	磯崎海濱 遊憩區
	公二	10.53	0.02	0.19				步道及觀 景台
	小計	27.62	13.61	49.28				
機關 用地	機一	0.11	0.11	100.00	視實際需要檢討。	—	—	無單位使 用
	機二	0.13	0.13	100.00				海巡單位 使用
	小計	0.24	0.24	100.00				
學校 用地	文小	1.48	1.48	100.00	1. 依「都市計畫定期通盤檢討 實施辦法」第 19 條規定， 國民中小學學校用地之檢 討應會同主管教育行政機 關依據學齡人口數占總人 口數之比例或出生率之人 口發展趨勢，推計計畫目標 年學童人數，參照國民教育 法第八條之一授權訂定之 規定檢討學校用地之需求。 2. 依教育部國中小設備基 準規定： (1)國民中學每校面積不 得少於 2.5 公頃。 (2)國民小學每校面積不 得少於 2.0 公頃。	—	—	磯崎國 小已廢 校
河道用地		0.07	0.07	100.00	視實際需要檢討。	—	—	
墓地		0.99	0.99	100.00	視實際需要檢討。	—	—	
停車場用地		0.14	0.14	100.00	1. 計畫人口一萬人口以下 者，以不低於商業區面 積 8% 為準。 $0.25 \text{ 公頃} \times 8\% = 0.02$ 公頃。	0.02	0.12	
					2. 以計畫目標年 115 年尖 峰日旅客旅次 372 人計 算停車需求面積。	0.19	-0.05	
道路用地		6.22	3.08	49.52	視實際需要檢討。	—	—	
合計		36.76	19.61	53.35				

註：1.表內面積應依據核定圖實施釘樁分割測量面積為準。

2.依照「都市計畫法」第 45 條規定，都市計畫應劃設公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫業劃設公園用地 27.62 公頃，佔計畫面積 28.08%，符合前開規定。

捌、交通影響評估

一、現況道路流量分析

本計畫區交通系統以省道台 11 線為主要聯外道路，往北可抵達花蓮市區，往南則可通往豐濱及大石鼻山；經查交通部公路總局「104 年度公路平均每日交通量調查統計表」，台 11 線公路磯崎—豐濱段，平均每日往北車輛為 2,378 輛，包含大客車 237 輛、小客車 1,795 輛、大貨車 23 輛、機車 313 輛等；往南車輛則為 1,973 輛，包含大客車 63 輛、小客車 1,591 輛、大貨車 16 輛、機車 286 輛等，尖峰小時為 14 時至 15 時，車旅次 844PCU。

二、道路服務水準分析

可藉道路服務水準瞭解道路車流量順暢程度，道路服務水準分析共依據道路流量與容量的比例分為 A~F 六級，而經查交通部運研所及公路總局公布資訊，台 11 線公路平日與假日皆可維持 A 級交通服務水準，即 V/C 值（道路流量／容量）介於 0~0.371 之間，意味車流相當流暢。

三、停車需求推估

交通部觀光局 106 年國人旅遊狀況調查，國人假日旅遊比例為 69.4%，平日為 30.6%，假日平均 113 日；而本計畫區目標年(115 年)旅遊人次經推估為 6 萬人，依上述資料推估本計畫區假日平均每日旅遊人數約為 368 人，平日平均每日旅遊人數約為 73 人。

考量公共運輸綠色運具無停車位需求，推估以具有停車位需求之運具為主，依交通部觀光局 106 年國人旅遊狀況調查之「旅遊時主要利用交通工具」，推算選擇運具比率，大客車包含遊覽車、旅遊專車，約佔 15%；小汽車包含自用汽車、計程車、出租汽車，約佔 75%；機車約佔 10%。

綜上，依假日每日遊客數 368 人試算，其試算結果停車需求面積約需 0.22 公頃(詳表二十)，本計畫區原有劃設停車場用地一處，停車場面積 0.14 公頃，扣除試算民國 115 年停車需求面積 0.22 公頃，尚不足 0.08 公頃。檢視本計畫區之停車習慣，多為臨近自宅門院，計畫區內之停車場使用率不高。再者，磯崎海濱遊憩區外設有一處停車場，面積約 0.4 公頃可供停車。旅遊尖峰期多為暑假期間，屬季節性，非為全年假日尖峰，故仍可承受目標年之停車需求，建議暫不予增加停車場面積或是開闢其他停車場。

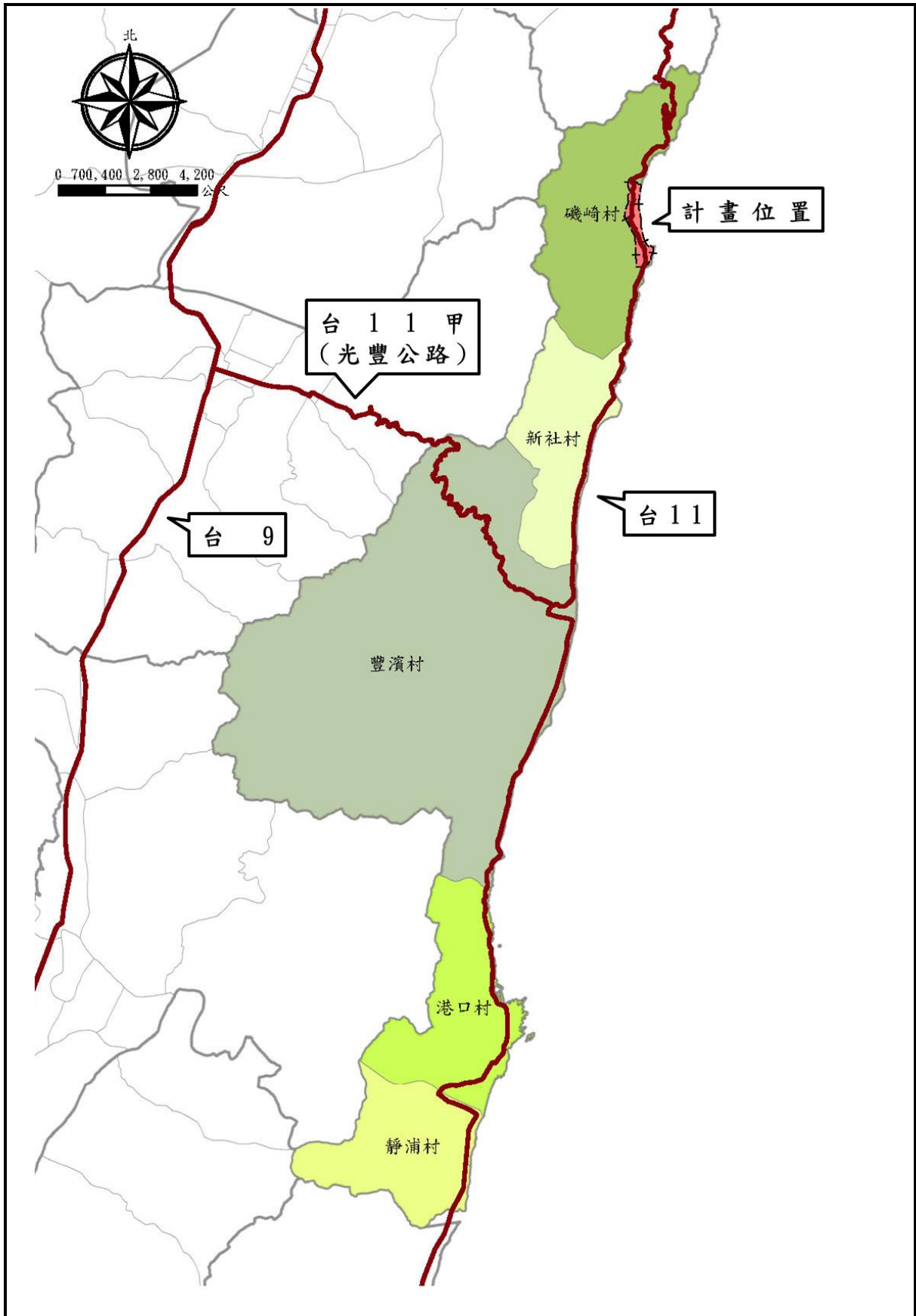
表二十 計畫區目標年(115年)停車需求面積推估表

運具	尖峰日 旅客旅次 (人次)	選擇運具 比率 (%)	轉換率 (10hr/5hr)	運具平均 承載量 (人)	停車 需求量 (輛)	平均停車 位面積 (m ²)	計畫區停車 需求面積 (m ²)
大客車	368	15	2	32.0	0.9	65	56
小汽車		75	2	2.1	65.8	30	1,974
機車		10	2	1.2	15.4	10	154
合計							2,184
							0.22(ha)

資料來源：交通部觀光局 106 年國人旅遊狀況調查。本計畫整理。

四、大眾運輸系統

客運每日行駛台 11 線南北向穿越本計畫區(詳圖九)，往北至花蓮市區，往南至豐濱鄉各村里。公車站點設置於台 11 線沿線。



圖九 豐濱鄉主要道路示意圖

玖、水電供給與垃圾處理方式

一、自來水源

磯崎村使用簡易自來水，由磯崎簡易自來水委員會於山上取水，取水點一處，供給 32 戶部落家戶，簡易自來水供給不穩定，容易造成缺水。

二、電力供應

花蓮縣豐濱鄉全鄉具完整電網支持，供電穩定。

三、雨汙水處理

本計畫區尚未規劃雨汙水下水道設施，以化糞池為主要污水處理方式。

四、垃圾處理

豐濱鄉每週一、二、三、日固定有垃圾清運行經磯崎村，資源回收車為每週五。花蓮縣垃圾處理方式包含垃圾掩埋、垃圾焚燒，花蓮縣有八座營運中公有垃圾掩埋場，垃圾焚燒送至宜蘭縣利澤焚化廠。

拾、都市災害潛勢分析

一、災害特性

(一)地震災害

依據中央氣象局統計分析花蓮地區小地震活躍，近 20 年(民國 88 年至 107 年間) 地震規模 4 以下共 4,287 起地震，平均一個月發生近 17.86 次。地震規模 4 ~ 10 共 1,382 起地震，平均一個月發生近 5.97 次。在歷史上也曾有數次發震於花蓮地區之有感地震造成震災損失，近 20 年間發震於花蓮地區之地震共有 5 起芮氏規模 5 以上之地震造成嚴重災情，包含人員傷亡、房屋損失及橋樑毀損等災害。其中民國 107 年 2 月 6 日之「0206 花蓮地震」造成之災損尤其嚴重，共 17 人死亡、291 人受傷、4 棟房屋全倒，包含統帥飯店、白金雙星大樓、吾居吾宿大樓以及雲門翠堤大樓，其他數據參見表二十一。

(二)土石流災害

經查行政院農業委員會水土保持局土石流防災資訊網，近十年(民國 98 年至 107 年間)，花蓮縣豐濱鄉磯崎村並無重大土石災情，僅民國 99 年「1016 豪雨」造成鄰近村落豐濱村及新社村洪水、土石流之災情。

(三)颱風災害

經查中央氣象局颱風資料庫，可能直接衝擊本計畫區之颱風屬侵台颱風路徑第 3 類路徑，近十年包含 4 次中度颱風，災情參見表二十二。據內政部消防署各次颱風之災害應變處置報告，花蓮縣過去以道路阻斷、農損、斷水電等情形為主要災情，以撤離、收容及搶修為主要處置方式。

經歷年調查統計上開颱風登陸時磯崎村無淹水災害，惟雨量大時沖刷農路易造成路基坍方。颱風亦造成輕微農業災害，強風造成果樹落葉、枝條斷裂及植株倒伏等傷害，惟磯崎村果樹多以粗放為主，故整體災情亦不嚴重。

表二十一 花蓮縣近 20 年災害性地震列表

日期/地點	地震深度	芮氏規模	人命傷亡(人)		建築物倒塌(傾斜)		交通狀況
			死亡	受傷	處	位置	
91/03/31 花蓮秀林地 震站東方 44.3 公里	9.6	6.8	5	269	1	半倒 1 棟。	中橫公路落石、蘇花公路坍方。
93/05/01 花蓮新城地 震站西方 7.4 公里	21.6	5.3	2	1	0		中橫公路落石
98/12/19 花蓮市地震 站南偏東方 21.4 公里	43.8	6.9	0	1	0		
107/02/06 花蓮縣近海 (花蓮縣政 府北偏東方 18.3 公里)	6.3	6.2	17 (花蓮 縣 17)	291 (花蓮 縣 291)	4	全倒 4 棟： 1.統帥飯店(B1+11 樓) 2.白金雙星大樓(6 樓) 3.吾居吾宿大樓(9 樓) 4.雲門翠堤大樓 (B1+12 樓)	1.七星潭大橋封閉。 2.尚志橋封閉。 3.三號橋封閉。 4.北濱外環道車行 箱涵受損。 5.道路損壞 28 處(包 含突起、龜裂)。 6.花蓮港 3 座碼頭受 損。
108/04/18 花蓮縣秀林 鄉(花蓮縣 政府西北方 9.4 公里)	20.3	6.3	0	17 (花蓮 縣 2)	0		1.台 8 縣(中橫公路) 太魯閣—大禹嶺因 落石封閉。

資料來源：因「災害應變處置報告」自 104 年開始製作，故 104 年以前災情統計參酌其他相關統計，並由本計畫彙整製表。詳見以下說明：

- 1.地震深度、芮氏規模：交通部中央氣象局地震報告。
- 2.災情統計(人命傷亡、房屋損失)：內政部消防署「臺灣地區天然災害損失統計表」(<https://www.nfa.gov.tw/cht/index.php?code=list&ids=233>)
- 3.災情統計(104 年前其他災情)：交通部中央氣象局「2001 迄今的災害性地震列表」(<https://scweb.cwb.gov.tw/zh-tw/page/disaster/6>)。
- 3.災情統計(104 年後房屋損失說明、交通狀況)：內政部消防署「災害應變處置報告」(<http://www.emic.gov.tw/9/index.php?code=list&ids=381&detail=49>)。

表二十二 近十年侵台颱風路徑第 3 類路徑之颱風

年度	颱風名稱	強度	災情
98	莫拉克 (MORAKOT)	中度	受颱風及西南氣流影響，中南部、東部多處地區降下刷新歷史紀錄的雨量，引發嚴重水患，造成臺南、高雄、屏東及臺東等縣重大災情，鐵、公路多處路基流失造成交通中斷，多處地區發生嚴重土石流災害。計有 673 人死亡，26 人失蹤，農損逾 195 億元。
103	麥德姆(MATMO)	中度	受颱風影響，造成部分地區淹水、鐵公路交通中斷等災情。農損逾新臺幣 6 億元。
104	蘇迪勒 (SOUDELOR)	中度	受颱風影響，造成多處道路坍方，全臺停電戶數逾 400 萬戶。中央災害應變中心統計至 8 月 11 日止計有 8 人死亡，4 人失蹤，437 人受傷，農損逾新臺幣 22 億元。
105	梅姬(MEGI)	中度	受颱風影響，梧棲、蘇澳出現 17 級強陣風，東部與南部地區亦有超大豪雨發生。中央災害應變中心統計至 9 月 28 日止，全臺計有 4 人死亡，662 人受傷，農損逾新臺幣 3 億元。

資料來源：中央氣象局颱風資料庫 <https://rdc28.cwb.gov.tw/>。

註：1. 資料範圍取自警報發布至警報解除。

2. 災情節錄自內政部消防署及行政院農委會資料。

二、環境敏感地區

(一) 土石流潛勢溪流

依據行政院農業委員會水土保持局「土石流防災資訊網」之土石流潛勢溪流資料，花蓮縣內共有 169 條，有 16 條土石流潛勢溪流位於豐濱鄉內，6 條位於磯崎村。本計畫區內 3 條溪流皆屬於土石流潛勢溪流，其風險潛勢等級如表二十三，土石流潛勢溪流影響範圍集中在下游，參見圖十。

(二) 山坡地、山崩與地滑潛勢

經查詢本計畫區全區位於「山坡地」。計畫區北端及南端有與「山崩與地滑潛勢」之重疊，參見圖十。

(三) 斷層

經查中央地質調查所全球資訊網，本案計畫範圍鄰近第一類及第二類活動斷層各一，分別為瑞穗斷層及嶺頂斷層，瑞穗斷層為逆移斷層兼具左移性質，呈東北走向，也是 1951

年 11 月 25 日地震的地震斷層，除了 1951 年的地震之外，尚有 3 次古地震事件，古地震的活動週期約 190 ± 20 年；嶺頂斷層亦為左移斷層兼具逆移性質，呈北北東走向，距本計畫區內學校用地約 5.6 公里，參見圖十一。

(四)海岸災害潛勢

一般常見海岸災害主要為海岸侵蝕、洪氾溢淹、暴潮溢淹、地層下陷以及海嘯等。近十年內無發生海嘯事件之紀錄、近 5 年無暴潮溢淹事件，花蓮海岸災害潛勢以海岸侵蝕為主，其餘海岸災害皆未達中潛勢(詳表二十四)。其中學校用地(磯崎國小舊址)東北側公園用地(二)，現況為沙灘，部分已達中潛勢海岸侵蝕，屬於地形與海象外營力等自然因素影響之侵蝕情形。

(五)淹水潛勢

經查詢經濟部水利署淹水潛勢，一日暴雨 350mm、450mm、600mm，磯崎村無淹水潛勢，參見圖十二。

(六)原住民保留地範圍

經查詢本計畫區重疊多處「原住民保留地範圍」，以計畫區北端及南端之面積較大，其中包含計畫區南端之部分住宅區，其餘零星分布於計畫區各處，參見圖十三。

(七)沿海一般保護區

經查詢台灣沿海地區自然環境保護計畫，本計畫區全區位於「沿海一般保護區」，依規定應在不影響環境之生態特色及自然景觀下，維持現有之資源利用型態，參見圖十四。

表二十三 計畫區內土石流潛勢溪流風險潛勢等級統計

潛勢溪流	縣市	鄉鎮	村里	地標	初估保全戶數	風險潛勢等級	災害歷史
花縣 DF093	花蓮縣	豐濱鄉	磯崎村	二十號橋	1~4 戶	高	-
花縣 DF094	花蓮縣	豐濱鄉	磯崎村	磯崎國小	1~4 戶	低	-
花縣 DF095	花蓮縣	豐濱鄉	磯崎村	新磯橋	5 戶以上	高	88 年莎拉颱風、90 年桃芝颱風

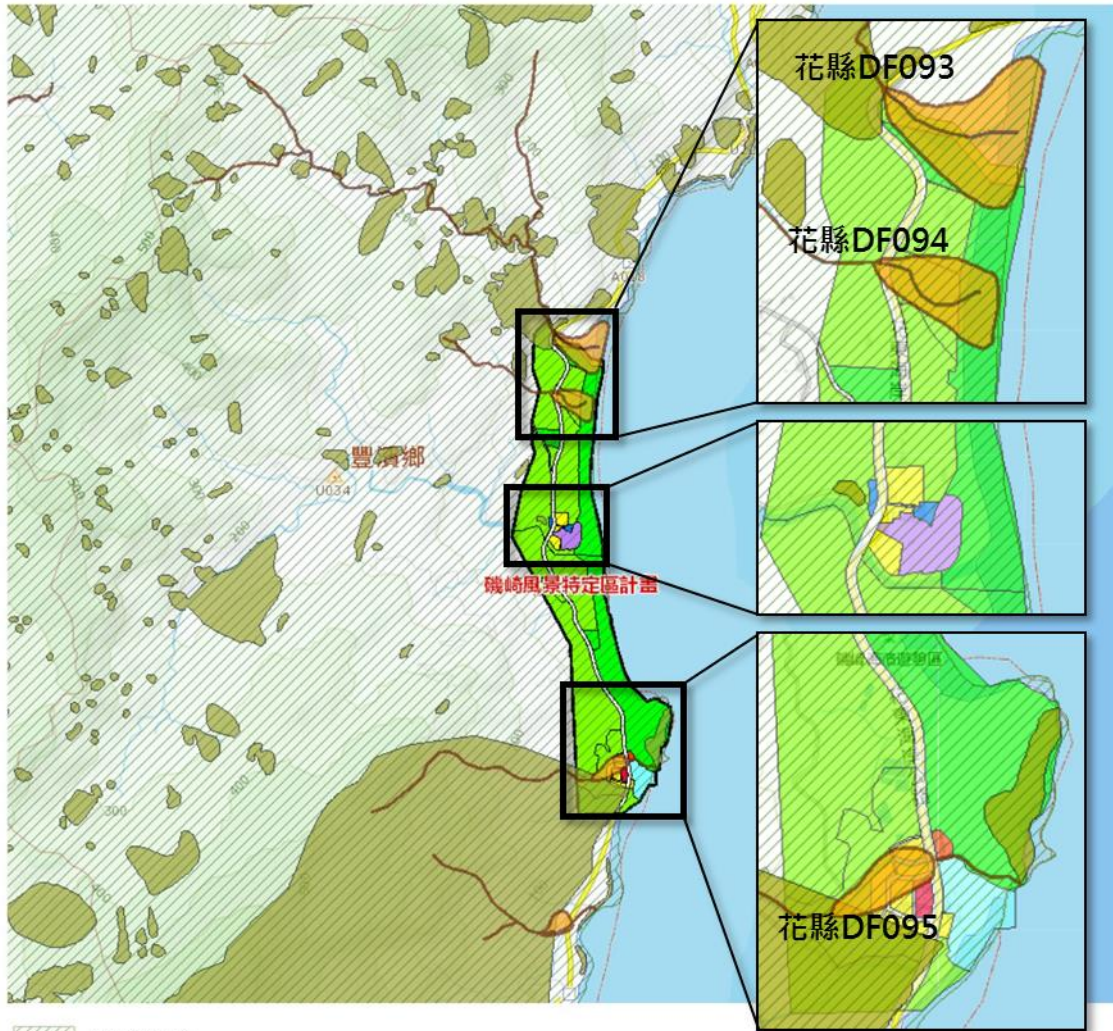
資料來源：行政院農業委員會水土保持局土石流防災資訊網 <https://246.swcb.gov.tw/>。

表二十四 海岸災害潛勢與歷史事件彙整表

海岸災害	說明
海岸侵蝕	<ul style="list-style-type: none"> ○ 本計畫區東北側公(二)，現況為沙灘，部分已達中潛勢海岸侵蝕。 ○ 本段海岸侵蝕情形，歸類於地形與海象外營力等自然因素影響。
暴潮溢淹	<ul style="list-style-type: none"> ○ 花蓮海岸暴潮溢淹潛勢未達中潛勢。 ○ 花蓮海岸海堤堤頂高程介於 9~11.5 公尺，於 25、50、100 年重現期颱風及潮位條件下，現階段無越波風險。 ○ 花蓮海岸於近 5 年(2013~2017)尚無因暴潮溢淹致災事件。
洪氾溢淹	<ul style="list-style-type: none"> ○ 50 年重現期降雨下，豐濱鄉磯崎村無洪氾溢淹潛勢。
地層下陷	<ul style="list-style-type: none"> ○ 花蓮海岸下陷速率及累積下陷量均未達中潛勢地層下陷標準。
海嘯	<ul style="list-style-type: none"> ○ 因發生機率低，採專案特殊處理較為合適。

參考資料：

1. 花蓮海岸防護整合規劃報告（經濟部水利署第九河川局，2018）
2. 整體海岸管理計畫（內政部，2017）



山坡地

地質敏感區-山崩與地滑

土石流潛勢溪流

土石流影響範圍



0 0.3 0.6km

資料來源：內政部營建署城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台 <http://nsp.tcd.gov.tw/tcdgis/>。

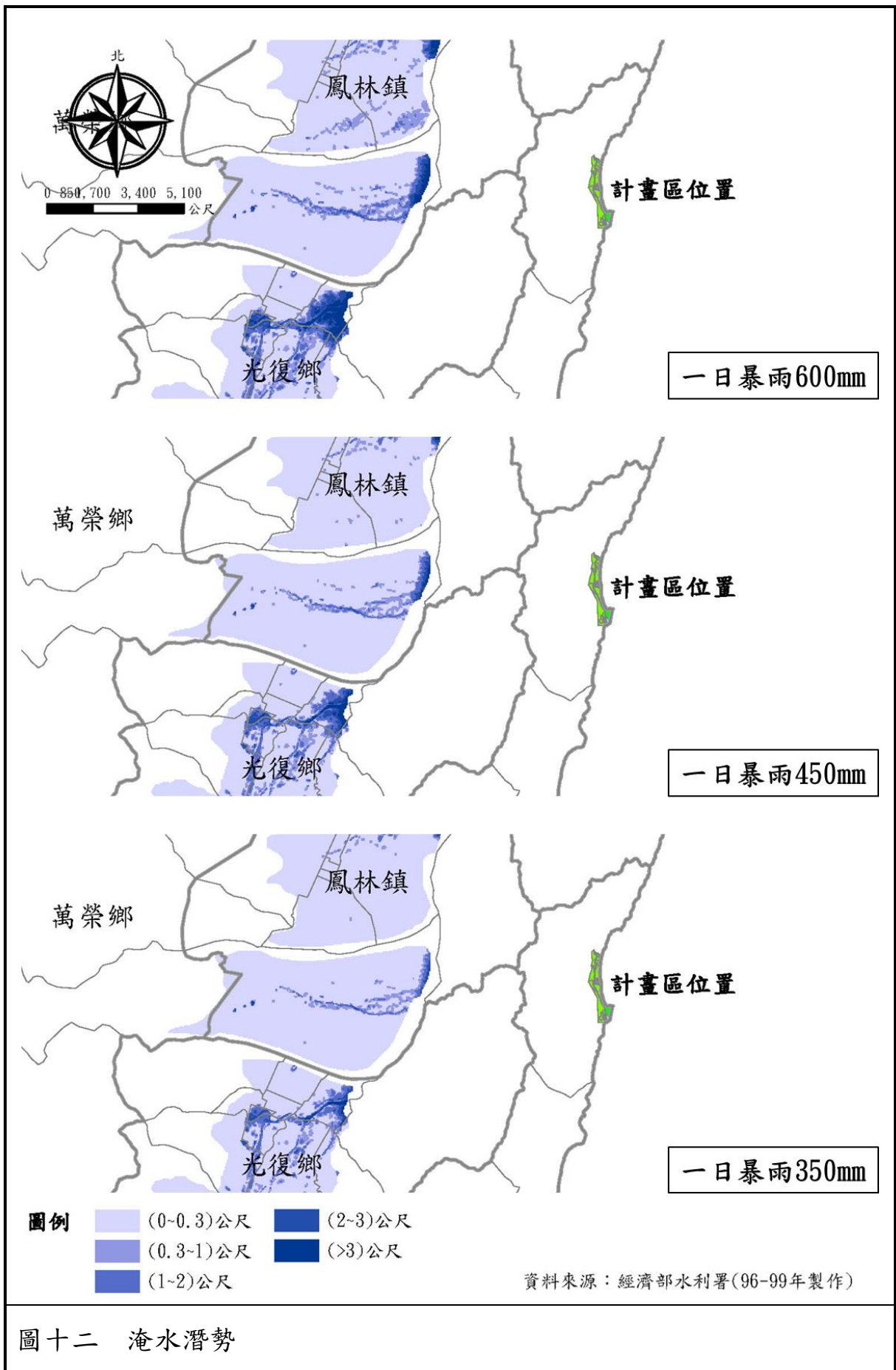
圖十 環境敏感地區（土石流潛勢溪流、山坡地、山崩與地滑）



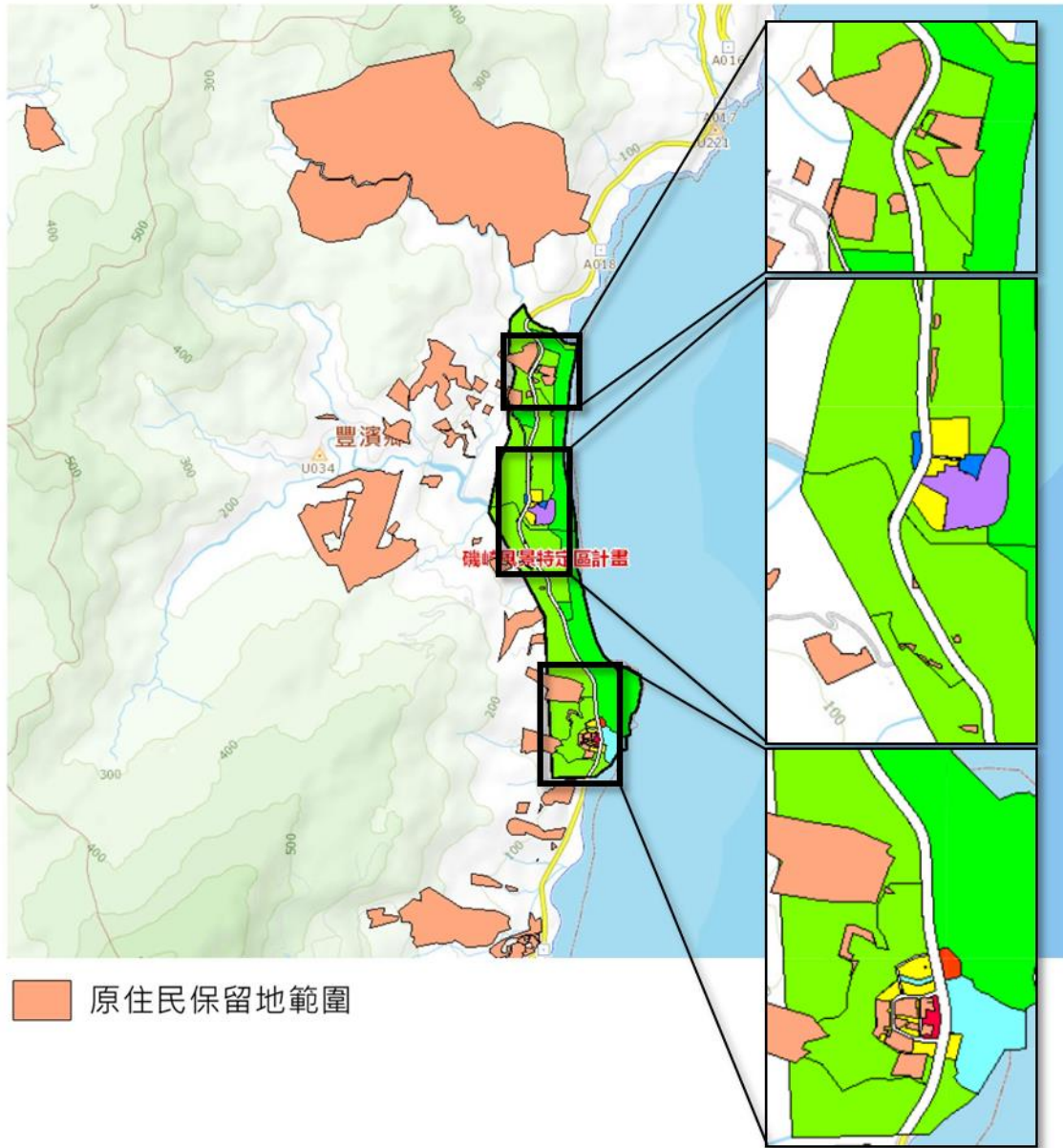
- 第一類 活動斷層
- 第二類 活動斷層

資料來源：經濟部中央地質調查所 <http://fault.moeacgs.gov.tw/MgFault/Home/pageMap?LFun=1>

圖十一 活動斷層分布

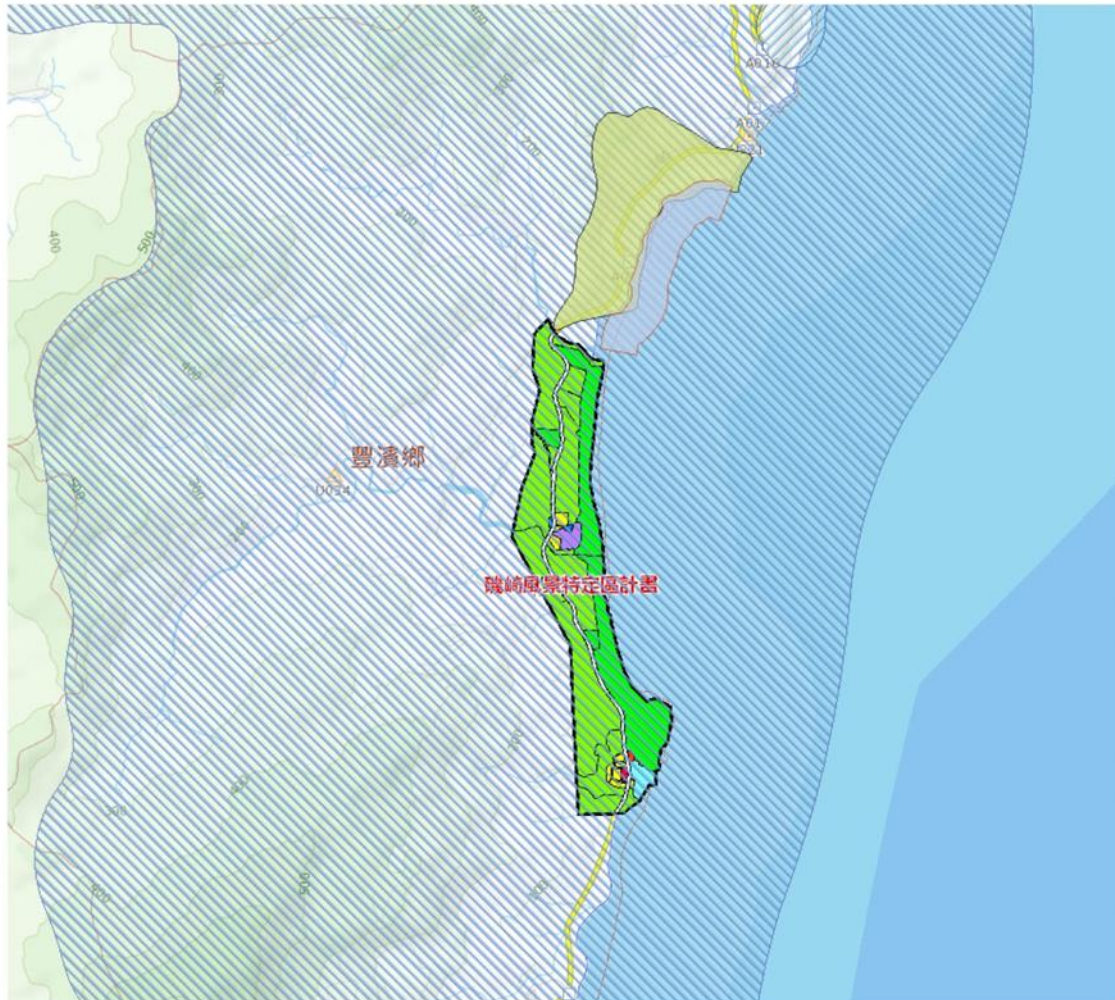






圖十二 淹水潛勢



資料來源：內政部營建署城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台 <http://nsp.tcd.gov.tw/tcdgis/>。

圖十三 原住民保留地範圍



-  沿海一般保護區
-  沿海自然保護區
-  特定水土保持區
-  水產動植物繁殖保育區



0 0.3 0.6km

資料來源：內政部營建署城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台 <http://nsp.tcd.gov.tw/tcdgis/>。

圖十四 沿海一般保護區

第三章 發展定位與規劃構想

壹、發展定位

本計畫係因維護磯崎地區自然景觀資源，促進地方觀光發展，及提供居民寧適之生活環境而劃設，原規劃屬保育型計畫性質。豐濱鄉在生活機能上被定位為農村集居或地域中心衛星集居地，屬於東部區域計畫光復生活圈。在遊憩機能上，本特定區屬於東部海岸風景區之觀光遊憩據點之一，其資源景觀特色為海濱、沙灘等。

考量上位計畫指導、周邊都市計畫區之互動影響，以及自然環境及人文景觀資源的特色，本特定區之發展定位主要會受到三個軸帶影響，進而形塑出本計畫區之定位「原鄉文化生態度假村」，參見圖十五，以下分別說明：

一、部落生態旅遊帶

豐濱鄉原住民文化資源豐富，現居四大原住民族包括撒奇萊雅族、阿美族、噶瑪蘭族、布農族，六個部落包含水璉部落、龜庵部落、新社部落、奇美部落、港口部落、靜浦部落，各自具有獨特之歷史背景、生活模式與手工藝術發展，得以發展尊重部落文化並同時達到觀光及教育推廣的深度部落生態旅遊。

二、海岸景觀遊憩軸

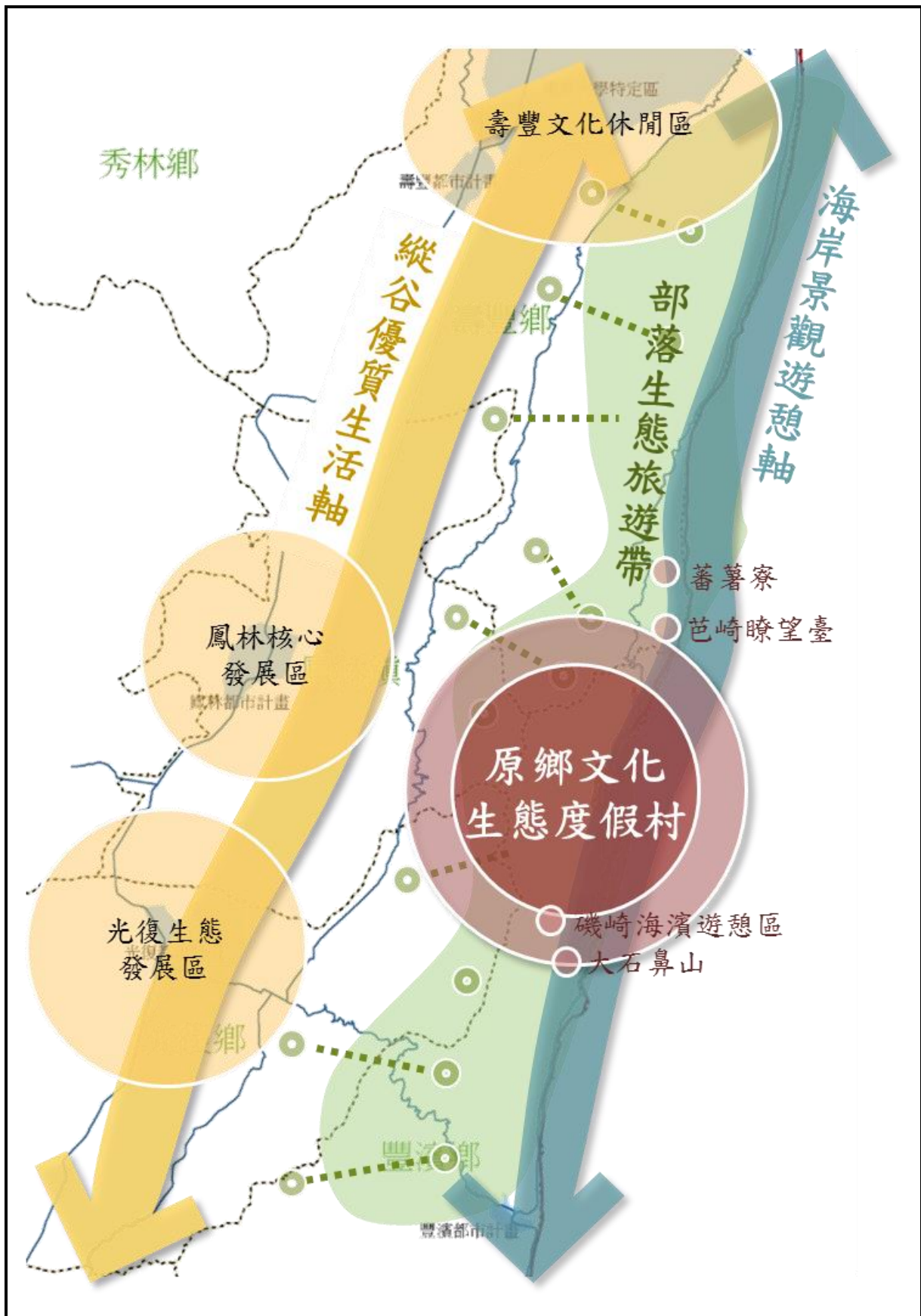
海岸景觀遊憩軸以台11線為軸，串聯海線數個遊憩景點資源，豐濱鄉內包含：蕃薯寮、芭崎瞭望臺、磯崎海濱遊憩區、大石鼻山、石門遊憩區、石梯坪、月洞遊憩區、靜浦北回歸線等，遊憩觀光發展潛力強。

三、縱谷優質生活軸

花東縱谷以壽豐文化休閒區、鳳林核心發展區、光復生態發展區為串聯，形塑出縱谷優質生活軸。

四、原鄉文化生態度假村

綜合原住民文化及自然景觀資源之優勢，本計畫區結合海岸景觀遊憩軸以及部落生態旅遊帶成為東部觀光旅遊的重要節點，定位本計畫區為「原鄉文化生態度假村」，除了提供生活必要之公共設施之外，亦將本計畫區形塑為文化觀光之重要節點。



圖十五 變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)發展定位示意圖

貳、發展願景

本計畫依循花蓮縣之整體發展方向，以及相關海洋資源、部落與產業再發展的力量為基礎起點，形成「串連」文化資源發展主軸，達到連貫完整之海岸遊憩路線，以及永續產業發展及風貌形塑；在整個環境的容受力之下，如能善用現有的資源、條件，結合地方特有的文化特性，以健康和永續發展為中心，掌握外部環境的變遷與內部土地資源的優勢，得以突破本地區發展劣勢，同時加強生活基礎建設，推動永續發展，以提升居民生活福祉，相關發展願景與概念如下：

一、塑造「再生磯崎—原鄉文化生態度假村」新形象

藉由推動城鄉行銷，始能突破過往格局，提昇本身區域地位，並強化競爭力，同時改造其就有形象，將優質的遊憩環境及原住民文化意象深植人心，並利用潛在基本條件，醞釀發展成為「原鄉文化生態度假村」之新形象。

二、利用產業轉型，提升農業區土地使用價值

計畫區勢必針對現有的產業結構進行調整與再造，以因應未來之發展。在一級產業方面，因應臺灣加入 WTO 後之衝擊，計畫區中央、北側農業區，應朝向精緻化、高附加價值及新莊園模式之經營型態，並加強產品運銷管道的流通，同時配合政府政策促進新興產業進駐，及改善現有必要性公共設施，提升計畫區形象及活化土地利用價值，降低外流人口及吸引外來旅遊人潮。

三、樹立民眾共同意識

藉由本計畫檢討與宣導，重建地方榮譽感與積極樂觀發展意識領域，使其對未來發展具有認同感與參與感，共同為未來發展努力打拼，凝聚民意成為都市發展助力。

四、建立生活品質與環保意識並重之觀念

除促進經濟發展外，應優先開闢基礎性及必要性公共設施，提供居民便利舒適生活環境；同時，永續性環境品質之維護保育應與經濟發展並列為重要課題。

參、規劃構想

因應大花蓮地區未來發展、提升居民生活品質環境及活化土地利用價值等計畫及方案，本計畫區之整體規劃構想包含五大面向，其空間規劃構想如圖十六，其構想內容分述如下：

一、文化產業特定專用區

依據「東部海岸國家風景區觀光整體發展計畫檢討案」的指導，本計畫區為磯崎遊憩系統內之重要發展地區，其屬目的型之旅遊活動型態，而目的型係指據點之遊憩活動可滿足單一遊憩需求，此類型以實際操作、體驗的動態性活動為主。

考量磯崎國小已廢校，公共設施有檢討並調整為適當分區的必要，結合上位計畫之指導、配合「原住民山海劇場暨加路蘭廣場興建計畫」案及本計畫區之發展潛力，提升土地利用價值。本計畫擬將學校用地變更為文化產業特定專用區，發揮本計畫區之文化特色並促進地區觀光產業發展，達到「再生磯崎—原鄉文化生態度假村」的新形象。

二、海岸遊憩發展

計畫區利用位於海岸景觀遊憩軸之優勢，維護既有海岸遊憩資源，強化海岸景觀遊憩軸之串聯，包含磯崎海濱遊憩區。此外為促進觀光產業升級，應配合政府政策，主動向相關主管單位尋求協助並爭取興辦經費，積極輔導傳統觀光產業轉型，利用多樣性資源與靜謐的環境發展多元主題生活與學習村、生態旅遊、無毒有機農產等新興產業，再創各階層就業機會。

三、聚落生活機能發展

現有聚落的商業區及住宅區應持續維護既有機能，依據人口變化的趨勢，檢討公園、停車場等公共設施，投入必要性公共設施，提升生活品質。

四、坡地生態、農業資源及自然沙灘維護

考量本計畫區全區屬於山坡地、沿海一般保護區，並有山崩與地滑潛勢、海岸侵蝕潛勢、三條土石流潛勢溪流，以及計畫區東側沿海為自然沙灘，除應依規定應在不影響環境之生態特色及自然景觀下，維持現有之資源利用型態，在文化產業特定專用區、海岸遊憩發展、聚落生活機能發展三個主要發展區之外，應以資源維護、

低度使用為主，落實坡地生態、農業資源及自然沙灘之維護。

五、加強防災計畫

目前相關都市災變防治據點(如警察消防單位、衛生疾病防治單位、大型醫院等)皆未在本計畫區內，一旦發生自然災害或都市社會災害，必須遠從周圍都市化地區趕來救災，往往緩不濟急，並容易衍生二次災害，今提出下列建議供作規劃都市防災系統之參考：

1. 因計畫區範圍位於周邊都市化地區邊緣，為救災方便，應請相關主管單位儘速設置警察消防救災據點(如派出所、消防隊、衛生所等機關)，以強化救災功能及預防災害產生，並在災變時指揮救災事宜。
2. 明確規劃防救災路線，包括緊急疏散路線道路及救援輸送道路，在災害發生時必須能優先進行交通管制及保持暢通，藉以發揮救災機能及完整性。
3. 為防止火災延燒，應規劃停車場、公園等開放空間及開闢之農業區，建構成為火災防止延燒帶，以有效防止火災蔓延。
4. 為提供災變地區復建完成前之臨時庇護場所，應規劃機關、學校、公園、活動中心及停車場等空間作為避難收容場所，並能具備災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物質及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品之儲備等功能，期使受災民眾獲得最佳照顧。

綜此，有關以上所提出本計畫區之整體發展構想及目標，除檢討不適現況及未來發展之措施，另舉出改善構想，期能以永續經營觀念，不但帶動地區活絡發展，且能兼顧生態平衡，規劃出符合地區需求之環境。



圖十六 變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)規劃構想示意圖

第四章 檢討分析與變更內容

壹、公民或團體意見

公告徵求意見期間自民國 93 年 4 月 7 日至 5 月 6 日止共 30 天，公開展覽自民國 95 年 8 月 3 日至 95 年 9 月 1 日公告 30 天，其間未有公民或團體提出意見；補辦公開展覽自民國 107 年 8 月 22 日至 107 年 9 月 21 日止公告 30 天，人民陳情案件共 1 件(詳見附錄四)。

貳、土地使用計畫檢討分析

本計畫住宅區使用率已達 66%，商業區亦完全開闢，因計畫區內現況人口呈現逐年減少之趨勢，使用分區無增加之需求，故均擬維持原計畫；惟學校用地南側、一號道路東側之農業區，於原計畫係請縣政府洽觀光主管機關，依風景區之發展特性，研擬整體開發計畫，但目前仍維持農業使用，另外還有漁業養殖專用區雖已完全開闢，但目前業已荒廢無人使用，故將針對農業區之開發方式及漁業養殖專用區變更進行檢討或提示相關法令規範。

參、公共設施用地檢討分析

根據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之標準，本計畫區公園、停車場面積皆符合標準或有因應之替代措施，暫無增設之需要，故均擬維持原計畫。機關用地(一)原有機關皆已撤離，且該機關用地區位不良，無腹地供機關使用，擬變更為鄰近適當分區。磯崎國小因學齡人口不足，業與計畫區外其他國小併校，現已廢校，為提升土地使用效率，擬將磯崎國小舊址(學校用地)變更為適當分區加以利用，並配合整體規劃將部分農業區、公園用地、學校用地變更為道路用地。變更內容明細表參見表二十五、表二十六。

肆、課題與對策

課題一：原有計畫之計畫年期至民國 92 年為止，已屆滿期限。

對策：配合全國區域計畫(102 年 10 月公告發布實施)，調整本計畫之計畫年期至民國 115 年。

課題二：機關用地(一)閒置後，該用地之檢討。

說明：機關用地(一)原供派出所及衛生所使用，但目前兩機關皆已撤離。另其緊鄰之一號道路，若完全開闢時，該用地受限地形需損失部分土地供作道路駁崁使用。

對策：本次檢討考量該用地區位及周邊分區特性，將機關用地(一)變更為保護區。

課題三：旅遊人次高估之調整。

說明：原有計畫訂旅遊人次為每年 30 萬人，遠高於現有旅遊人次與未來旅遊人次之預估。

對策：以現有東部海岸風景特定區旅遊人數推估，考量當地活動多元性、發展層級及交通可及性等因素後，建議將本計畫之旅遊人次調整至每年 6 萬人。

課題四：國小用地之閒置後，該用地使用類型之調整。

說明：原有計畫劃設學校用地一處，計畫面積 1.48 公頃，現已完全開闢。該用地原供磯崎國小使用，但磯崎國小業已廢校，該學區學生轉赴計畫區外的新社國小就讀。

對策：此次檢討將學校用地變更為文化產業特定專用區及道路用地，未來將另擬細部計畫結合展演設施、原住民文化保存、表演團體培育、在地深度生態旅遊、住宿餐飲服務、村民活動中心等多元文化產業使用，以供當地居民舉行文化活動及遊客體驗活動使用，並振興地方產業及觀光。另為提供文化產業特定專用區出入動線的調整，變更部分學校用地、農業區、公園用地為道路用地。

課題五：海岸地區之保護議題。

說明：計畫區東側之沙灘為臺灣東部少數之沙岸地形，西側山坡地所產生之野溪、逕流也多流經此一沙灘入海，故此沙灘除有景觀、遊憩功能外，亦具有一定程度之環境敏感性。

對策：除現行計畫已訂定之土地使用分區管制要點外，亦應配合海岸管理法之相關規定申請使用許可、遵循設計準則之規範，並於後續納入細部計畫中，兼顧本計畫區海岸之觀光遊憩發展與自然環境保育。

課題六：計畫區中央、一號道路東側之農業區開發為遊憩區之議題。

說明：計畫區中央、一號道路東側之農業區，於原計畫係請縣政府洽觀光主管機關，依風景區之發展特性，研擬整體開發計畫，另循法定程序辦理變更為遊憩區，並於計畫圖該農業區範圍內，標明「註」字說明，目前仍維持農業使用。

對策：因縣府目前針對農業區暫無整體開發計畫使用，且該土地為交通部公路總局第四區工程處花蓮工務段所轄管，因需作為搶修養路機具放置及養路站道班之必要處所，爰建議此次檢討部分變更為機關用地使用。

伍、變更內容

本計畫依發展現況及檢討分析後，共計有 7 案，其變更位置、變更內容及變更理由等參見表二十五、圖十七。

本次檢討後面積增加者包括保護區、文化產業特定專用區、機關用地、道路用地等 4 項；面積減少為農業區、公園用地、學校用地等 3 項，參見表二十六。

表二十五 變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一	計畫年期	民國 92 年	民國 115 年	計畫年期已屆滿，配合全國區域計畫，予以調整。	
二	計畫旅遊 人次	每年 30 萬人	每年 6 萬人	考量東部區域未來整體之需求、當地現況並配合國民及國際觀光人次之預估，予以調整。	
三	計畫區中 央，一號道 路西側之 機關用地 (一)	機關用地 (0.11)	保護區 (0.11)	1. 該土地屬縣政府所有，原使用機關已撤離且無需求。 2. 該機關用地緊鄰一號道路，道路完全開闢時，部分土地需供作道路駁坎，無腹地供機關使用。	
四	計畫區中 央，一號道 路東側之 磯崎國小	學校用地 (1.48)	文化產業特定專 用區 (1.45) 道路用地 (0.03) 附帶條件： 1. 參照花蓮縣政府 103 年 12 月 11 日府建計字第 1030206670 A 號令，變更為文化產業特定專用區之回饋比例為捐贈 20%~40% 土地面積。 2. 變更為文化產業特定專用區之回饋比例以 40% 估算，作為	1. 磯崎國小業已廢校，該學區學生轉赴計畫區外的新社國小就讀。 2. 配合「原住民山海劇場暨加路蘭廣場興建計畫」之需要，變更學校用地為文化產業特定專用區及道路用地，未來將可供當地居民舉行文化活動及遊客體驗活動使用，並振興地方產業及觀光，另為提供文化產業特定專用區出入動線的調整，變更部分學校用地為道路用地。	文化產業特定專用區容許使用項目內容，後續於細部計畫中訂定。

表二十五 變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			公園、綠地、廣場、停車場等開放空間使用且不得計入法定空地。		
五	計畫區中央，機(二)北側之農業區及部分公(二)	農業區 (0.10) 公園用地 (0.04)	道路用地 (0.14)	配合文化產業特定專用區出入動線的需求予以調整，變更部分農業區及公園用地為道路土地使用。設計以既有農路、減少道路轉折、避開公有自然沙灘、減少徵收使用私有土地為原則，以增加道路使用安全並維護公有自然沙灘之完整性。	
六	計畫區中央，一號道路東側之農業區	農業區 (0.22)	機關用地 (0.22)	1. 該土地為交通部公路總局第四區工程處花蓮工務段所轄管。 2. 因需作為搶修養路機具放置及養路站道班之必要處所，故有其保留之必要。	農業區變更為機關用地以浴海段386地號之全部土地及浴海段394地號之部分土地為準。
七	全計畫區	增訂防災計畫			

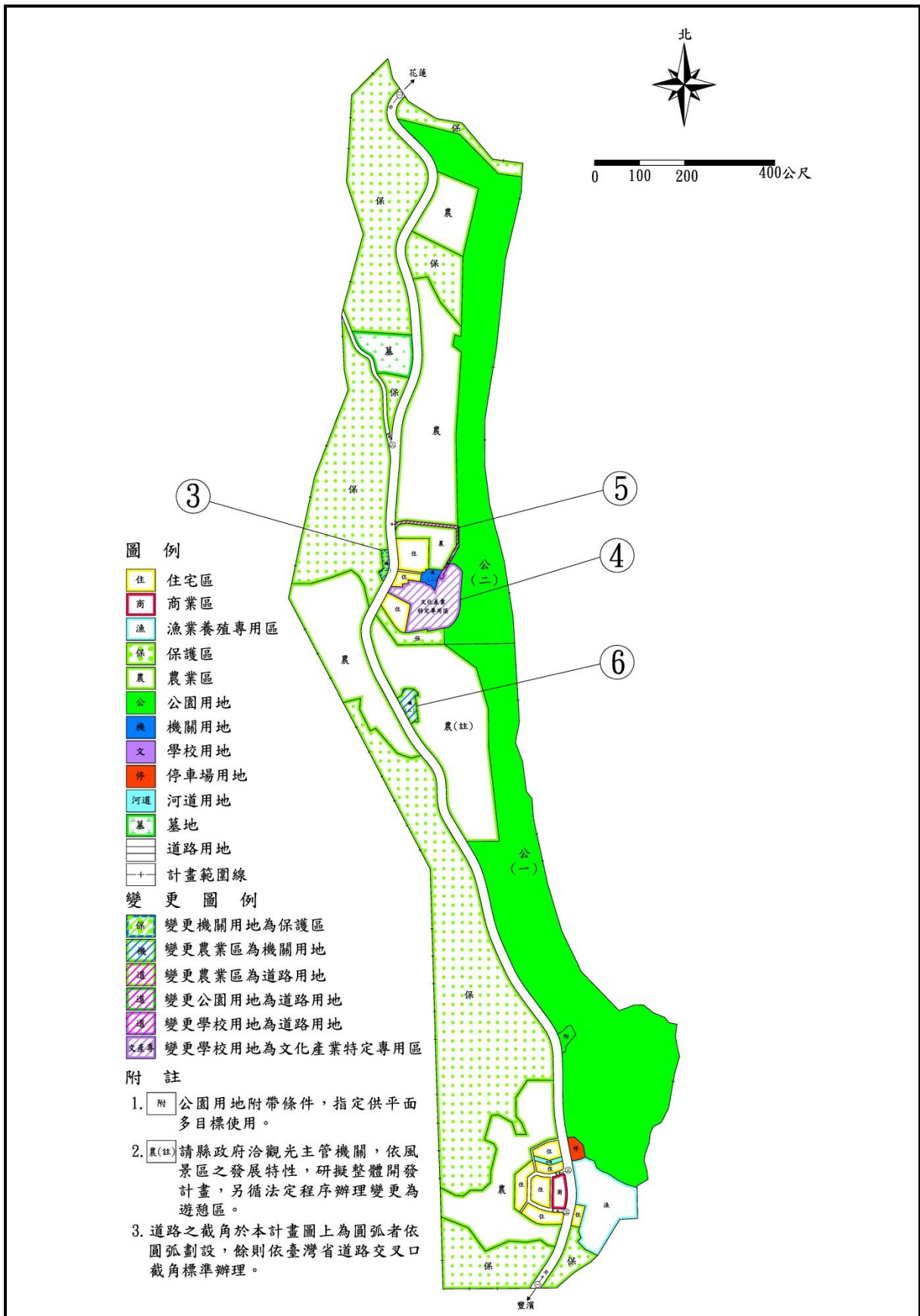
註：1. 表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表二十六 變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)變更面積統計表

項目		編號	一	二	三	四	五	六	七	合計	
土地 使用 分 區	住宅區	變更計畫年期為民國115年	變更計畫旅遊人次為每年0萬人						增訂防災計畫		
	商業區										
	漁業養殖 專用區										
	保護區			+0.11							+0.11
	文化產業 特定專用區					+1.45					+1.45
	農業區							-0.10		-0.22	
公 共 設 施 用 地	公園用地						-0.04			-0.04	
	機關用地			-0.11				+0.22		+0.11	
	學校用地					-1.48				-1.48	
	停車場 用地										
	河道用地										
	墓 地										
	道路用地					+0.03	+0.14			+0.17	

註：表內面積應以核定圖實地分割量測面積為準；單位：公頃。



圖十七 變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)變更位置圖

第五章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍

本風景特定區計畫範圍東至海岸線，西以台十一號省道以西約 150 公尺之坡坎為界，南至大石鼻山以南約 240 公尺處，北至二〇四高地旁無名溪流，計畫面積為 98.35 公頃，行政轄區隸屬於花蓮縣豐濱鄉磯崎村之沿海部分地區。

貳、計畫年期

以民國 115 為計畫目標年。

參、計畫人口

計畫人口維持 500 人，計畫旅遊人次則調整至每年 6 萬人次。

肆、土地使用分區計畫

土地使用分區計畫原包括住宅區、商業區、漁業養殖專用區、保護區、農業區等五種分區。本次通檢，除變更機關用地(一)為保護區、變更學校用地為文化產業特定專用區及道路用地、變更部分農業區及部分公園用地為道路用地、變更部分農業區為機關用地(三)外，其餘皆維持原計畫，檢討後之土地使用分區計畫分述如下，參見表二十七、圖十八。

一、住宅區

維持原有計畫之規劃，以現有集居較密集地區為基礎，劃設二處住宅區，檢討後住宅區計畫面積為 2.25 公頃。

二、商業區

維持原有計畫之規劃，於大石鼻山之西南側劃設一處商業區，檢討後商業區計畫面積為 0.25 公頃。

三、漁業養殖專用區

計畫區之南側劃設一處漁業養殖專用區(1.88 公頃)，區內設有房舍與養殖池、魚塭，惟目前均已停止經營，且多數房舍與養殖魚池已荒廢破舊不敷使用。由於縣府及交通部觀光局東管處對於此專用區未來並無其他相關構想及配套措施。考量小港及新社二處泊地有合併至漁業養殖專用區的使用需求，未來可供船筏停泊等使用，

暫先維持原計畫，惟漁業養殖專用區東側緊鄰海域範圍，受海水侵蝕情況嚴重，經環境敏感地區套疊顯示，此專用區屬海域及沿海一般保護區、山坡地等環境敏感地區。因此未來相關使用行為仍應考量上述環境特性及海岸管理法相關規定辦理，兼顧民眾需求與環境維護，以資妥適。

四、文化產業特定專用區

本次檢討配合「原住民山海劇場暨加路蘭廣場興建計畫」案變更部分學校用地為文化產業特定專用區，將規劃為「山海劇場暨加路蘭廣場」結合展演設施、部落工場、表演團體培育、在地深度生態旅遊、住宿餐飲服務、村民活動中心等多元文化產業使用，以供當地居民舉行文化活動及遊客體驗原鄉休閒活動使用，檢討後文化產業特定專用區面積為 1.45 公頃。

未來該特定專用區內觀光旅館、展演設施、公眾服務設施，先由政府部門投資興建，再以促參 OT 模式由民間機構及當地部落分別經營管理，而其經營開發計畫則參見附錄二所示。

五、保護區

本次檢討變更機關用地(一)為保護區外，其餘仍維持原有計畫，檢討後保護區計畫面積增加至 35.02 公頃。

六、農業區

本次檢討變更部分農業區為機關用地(三)及道路用地，其餘仍為持原有計畫，檢討後農業區計畫面積減少為 21.98 公頃。

表二十七 變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項 目	本次檢討 前計畫 面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本 次 檢 討 後		備 註		
			計 畫 面 積 (公頃)	估 都 市 發 展 面 積 百 分 比 (%)		估 計 畫 總 面 積 百 分 比 (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	2.25	0.00	2.25	5.57	2.29	
	商 業 區	0.25	0.00	0.25	0.62	0.25	
	漁業養殖專用區	1.88	0.00	1.88	4.66	1.91	
	文 化 產 業 特 定 專 用 區	0.00	1.45	1.45	3.59	1.47	
	保 護 區	34.91	0.11	35.02	—	35.61	
	農 業 區	22.30	-0.32	21.98	—	22.35	
	小 計	61.59	1.24	62.83	14.44	63.88	
公 共 設 施 用 地	公 園 用 地	27.62	-0.04	27.58	68.33	28.04	
	機 關 用 地	0.24	0.11	0.35	0.87	0.36	
	學 校 用 地	1.48	-1.48	0.00	0.00	0.00	
	河 道 用 地	0.07	0.00	0.07	0.17	0.07	
	墓 地	0.99	0.00	0.99	—	1.01	
	停 車 場 用 地	0.14	0.00	0.14	0.35	0.14	
	道 路 用 地	6.22	0.17	6.39	15.83	6.50	
	小 計	36.76	-1.24	35.52	85.56	36.12	
都市發展用地面積		40.15	0.21	40.36	100.00	—	
都市計畫面積		98.35	—	98.35	—	100.00	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
2. 都市發展用地面積不包含保護區、農業區及墓地之面積。

伍、公共設施用地計畫

本計畫檢討後，公共設施包括公園用地、機關用地、河道用地、墓地、停車場用地等公共設施用地，分述如下，參見表二十七、表二十八及圖十八。

一、公園用地

本次檢討後，共二處公園用地，定位為區域公園，各公園用地內規劃之遊憩設施概述如下：

(一)公園用地(一)

計畫面積為 17.09 公頃，以提供遊客從事沙灘及水上活動為主，屬較為動態之活動型態。其磯崎海濱遊憩區即位在公園用地(一)，用地內得選擇適當地點闢設下列之安全維護及遊憩設施並配置停車場：

1. 野餐地

大石鼻山及其鄰近山麓一帶，劃設為野餐用地。野餐地依地形配置登山步道系統，並選擇眺望良好地點，設置涼亭等設施，提供遊客郊遊、野餐及烤肉場所等。

2. 露營地

配合遊客之住宿需求，提供其不同之住宿設施，在用地內西側、大石鼻山北邊之平坦地區，整體劃設露營地，並配置步道系統及露營必要設施，以供遊客野營使用。

3. 海濱活動場

公園東側濱海地區，加蘭溪以南，大石鼻山以北之沿海沙灘部分，予以整體規劃，配置海水浴場及海上活動之相關設施。

4. 分駐所

公園範圍內，計畫圖上加註「附」字部分，指定「平面多目標」之使用地區，得供興建「磯崎安檢漁港駐在所」。

(二)公園用地(二)

為配合文化產業特定專用區出入動線之需求，變更部分公園用地及農業區為道路用地，減少公(二)計畫面積 0.04 公頃，檢討後計畫面積為 10.49 公頃，

以提供遊客從事沙灘地之靜態休憩活動為主，用地內除易引起環境地質災害之地區外，得設置步道、涼亭、公廁及維護景觀、安全及管理之設施。

二、機關用地

原有計畫劃設機關用地二處，其中機關用地(一)因區位不良，原有機關無使用需求，檢討後變更為保護區；機關用地(二)仍維持原使用；配合交通部公路總局第四區工程處花蓮工務段使用需求，變更部分農業區為機關用地(三)，檢討後機關用地計畫面積為 0.35 公頃。

三、停車場用地

原有計畫劃設停車場一處，本次計畫維持原有計畫，檢討後計畫面積為 0.14 公頃。

四、河道用地

原有計畫劃設河道用地一處，本次檢討維持原有計畫，檢討後計畫面積為 0.07 公頃。

五、墓地

原有計畫劃設墓地一處，本次計畫維持原有計畫，檢討後計畫面積為 0.99 公頃。

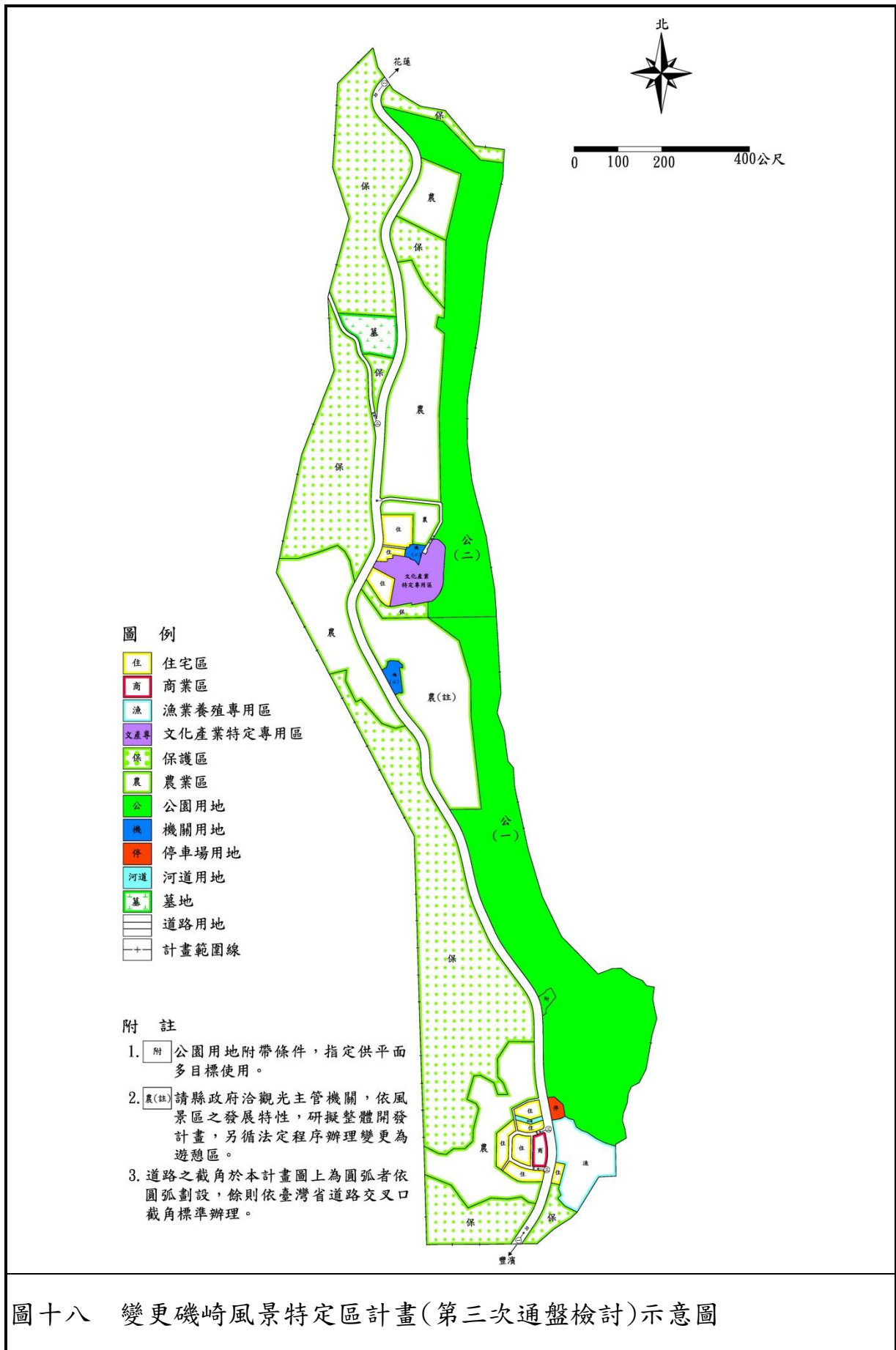
六、道路用地

為提升觀光品質及提供文化產業特定專用區之出入動線增加道路用地面積，檢討後計畫面積為 6.39 公頃。

表二十八 變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
公園用地	公(一)	17.09	計畫區東南側。	
	公(二)	10.49	計畫區東北側。	
	小 計	27.58		
機關用地	機(二)	0.13	計畫區中央，公(二)西側。	海巡隊使用
	機(三)	0.22	計畫區中央，公(一)西側。	交通部公路總局使用
	小 計	0.35		
停車場用地	停	0.14	計畫區南側，商業區東北側。	
河道用地		0.07	計畫區南側，停車場用地西側。	
墓 地		0.99	計畫區西北側，2號東路東側。	
道路用地		6.39	計畫區中央、西北側保護區、南側住宅區及公(二)西側	含人行步道

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖十八 變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)示意圖

陸、道路系統計畫

道路系統計有一條聯外道路，區內道路層級則有二條 8 公尺、一條 6 公尺道路及數條人行步道，全部計畫面積為 6.39 公頃，其計畫內容如下，參見表二十九。

一、聯外道路

一號道路(台十一號省道)為計畫之主要聯外及觀光幹道，由北向南貫穿全計畫區，南往豐濱鄉公所，北通花蓮，計畫寬度為 20 公尺。

二、區內道路

配設出入道路三條，一為墓地旁通往計畫區外聚落之道路(二號道路)，一為大石鼻山西側住宅區之環形道路(三號道路)，其計畫寬度皆為 8 公尺；為方便行人，於住宅聚落內劃設 4 公尺寬之人行步道及公(二)西側劃設 6 公尺寬之計畫道路(四號道路)，以增加文化產業特定專用區之交通可及性。

表二十九 變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)道路編號表

編號	起點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
一	計畫區北界自計畫區南界。	20	2,880	
二	計畫區西北側，一號道路起，西北向經墓地至計畫範圍界。	8	340	
三	計畫區南側，一號道路起，西北向環繞住宅區，續接一號道路。	8	240	
四	計畫區中央，公(二)西側，續接一號道路。	6	260	
未編號	配設在住宅區中	4	220	人行步道

註：表內道路長度應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準。

柒、防救災計畫

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第6條之規定「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」，本計畫區之都市災害發生歷史、特性參見第二章拾、都市災害潛勢分析，本章節針對防救災據點、防救災動線系統等事項進行規劃及檢討。

由於本計畫區為風景特定區計畫，避難人口除了當地居民亦須將旅客納入，故文化產業特定專用區、公(一)內的磯崎海濱遊憩區的人員疏散與避難，都將納入防救災計畫中。參見表三十一、圖十九。

一、防救災據點

(一)緊急疏散方向

以各鄰里及觀光景點為單元，安排疏散路徑沿防救災動線前往防救災據點。並利用鄰近空曠地區做為輔助之疏散或避難空間，如都市發展用地外圍之空曠地區(如農業區、保護區)或都市永久性空地(如公園、停車場)，並考量本計畫區之坡度特性，規劃輔助之疏散或避難空間，參見圖十九。

(二)災害通報單位

由於本計畫區內未設置警察局、消防局、醫療院所，故由豐濱鄉災害應變中心、磯崎村長、豐濱分駐所、豐濱消防分隊進行災害通報，協助災變發生時蒐集災變情報資訊、維持災後秩序、調配資源等應變，參見圖二十。

(三)避難收容場所

利用機關、公園、停車場、文化產業特定專用區等空間作為避難收容場所，亦將豐濱鄉公所規劃之磯崎活動中心列為室內避難處所。應提供災民臨時收容、緊急醫療救護、生活物資貯備及發放等機能。

(四)緊急醫療設施

鄰近本計畫之緊急醫療設施有三所醫院，距離文化產業

特定專用區之距離如下：衛生福利部花蓮醫院豐濱原住民分院車程距離 13.5 公里，財團法人臺灣基督教門諾會醫院車程距離 39.6 公里，慈濟醫院花蓮院區車程距離 42.9 公里，參見表三十、圖二十一。災變時應由上述醫療院所協助提供醫療救助。

其中衛生福利部花蓮醫院豐濱原住民分院有固定巡迴醫療團隊，每周定期巡六個村里，星期一為港口村、靜浦村；星期二為樟原村、磯崎村；星期四為新社村、八里灣，參見圖二十一。

(五) 直升機起降點

考量警察、消防、醫療資源皆位於計畫區之外，再加上本計畫區之聯外道路僅一號道路一條，災害發生時道路一但受到阻斷，本計畫區內的防救災機能將受到極大的威脅，因此除了道路救援之外，借助空運達到資源運送及相關救助行動，亦是重要的管道。依土地使用現況將磯崎國小舊址指定為直升機起降點，因此未來文化產業特定專用區之規劃配置仍應考量直升機起降點之防災機能，參見圖十九、圖二十。

二、防救災動線系統

本計畫區之消防救災路線系統，係考慮災害(火災、震災)之特性加以設定，並以層級劃分之方式，視現有交通設施的地理位置、實質空間條件等，分別賦予不同的機能，參見圖十九。依據內政部營建署之防災道路與避難據點規劃準則，緊急道路為 20 公尺以上聯外及主要道路，救援輸送道路為 15 至 20 公尺主要道路，避難輔助道路為 8 至 15 公尺道路，本計畫之規劃茲說明如下：

(一) 緊急道路

災害發生時必須保持暢通，同時在救災必要下得進行交通管制，於本計畫指定一號道路為緊急道路。

(二) 救援輸送道路

配合緊急道路架構成為路網，其功能主要作為消防及便利車輛輸送物資至各防災據點，同時亦作為居民通往避難地

區之路徑。因本計畫所規劃之住宅鄰里、防災避難場所多緊鄰一號道路，故一號道路亦指定為救援輸送道路。

(三)避難輔助道路

此道路層級之劃設在於當各避難處所、防災據點無法連接前兩層級之道路時，必須劃設一輔助性路徑以連接其他避難處所、據點，或是連接前兩層級之道路，藉以架構各防災空間與道路之完整體系。本計畫則指定二號、三號、四號道路及各4公尺之人行步道為避難輔助道路。

(四)火災延燒防止地帶

以道路、溝渠、空曠地區及永久性空地為火災延燒防止地帶，本計畫區之住宅區、商業區及文化產業特定專用區被農業區、保護區、公園用地等開放空間圍繞，一號道路貫穿本計畫區，具火災延燒防止地帶之功能。

三、土地使用規劃原則

- (一)考量海岸災害潛勢，建築物之配置應盡量配置於內陸。
- (二)本計畫區環境敏感性高，包含土石流潛勢溪流、山坡地、山崩與地滑潛勢、沿海一般保護區等，土地使用應以低度使用為主，避免過多人為設施，新建之人為設施必須與當地環境特色充分配合，非經依法核准不得開挖礦物土石或砍除林木等，以維護環境之永續利用與土地使用之安全。

四、防颱措施

- (一)住所地勢若低窪有淹水、發生土石流災害之虞，應配合政府「預防性疏散撤離」，及早遷至較高處所或避難安全處所。
- (二)房屋外、庭院內，各種懸掛物件應即取下或加強固定（如廣告招牌、陽台花盆），避免物件被風吹落造成傷害。
- (三)庭園花木應加支架保護、修剪樹枝，以防折毀或損及建築物、車輛。
- (四)檢查門窗是否牢靠，關閉非必要門窗，必要時加裝防颱窗或

加釘木板或在門窗貼上膠帶。

(五)建築物應考量颱風強風、強降雨特性，避免使用玻璃帷幕牆之設計或強化其使用韌性；屋頂宜採低風阻設計或避開迎風面構建。

(六)加強颱風救災器材整備包含防水閘門、防水沙包、抽水馬達，檢查機電室儲存油量、弱電系統及緊急發電設備堪用情形。

表三十 鄰近本計畫之緊急醫療設施

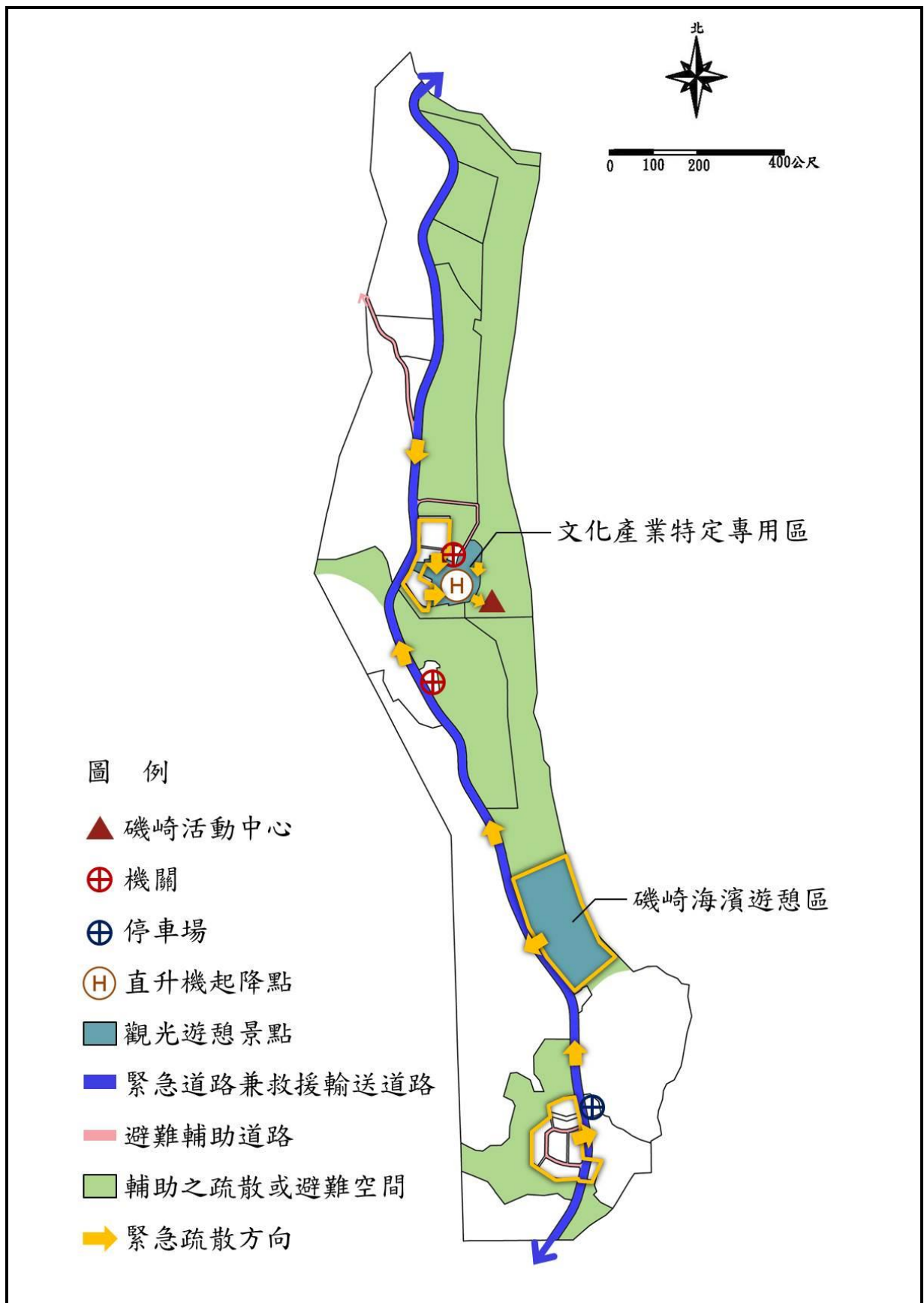
醫院	地址	與本計畫區避難處所之距離
衛生福利部花蓮醫院 豐濱原住民分院	花蓮縣豐濱鄉光豐路 41 號	13.5 公里
財團法人臺灣基督教 門諾會醫院	花蓮縣花蓮市民權路 44 號	39.6 公里
慈濟醫院花蓮院區	花蓮縣花蓮市中央路三段 707 號	42.9 公里

資料來源：本計畫整理。

表三十一 計畫區防災系統指定表

項目		指定設施
防災避難場所	緊急疏散方向	沿防救災動線前往防救災據點。農業區、保護區、公園、停車場為輔助空間。
	災害通報單位	豐濱鄉災害應變中心、磯崎村長、豐濱分駐所、豐濱消防分隊。
	避難收容場所	磯崎活動中心、機關、公園、停車場、文化產業特定專用區。
防災道路系統	緊急道路	一號道路。
	救援輸送道路	一號道路。
	運輸救援道路	二號、三號、四號道路及各 4 公尺之人行步道。
火災防止延燒帶		一號道路，農業區、保護區、公園用地等。

資料來源：本計畫整理。



圖十九 變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)防救災計畫示意圖

編號 1001508-003 (1/1)
 花蓮縣豐濱鄉磯崎村簡易疏散避難圖

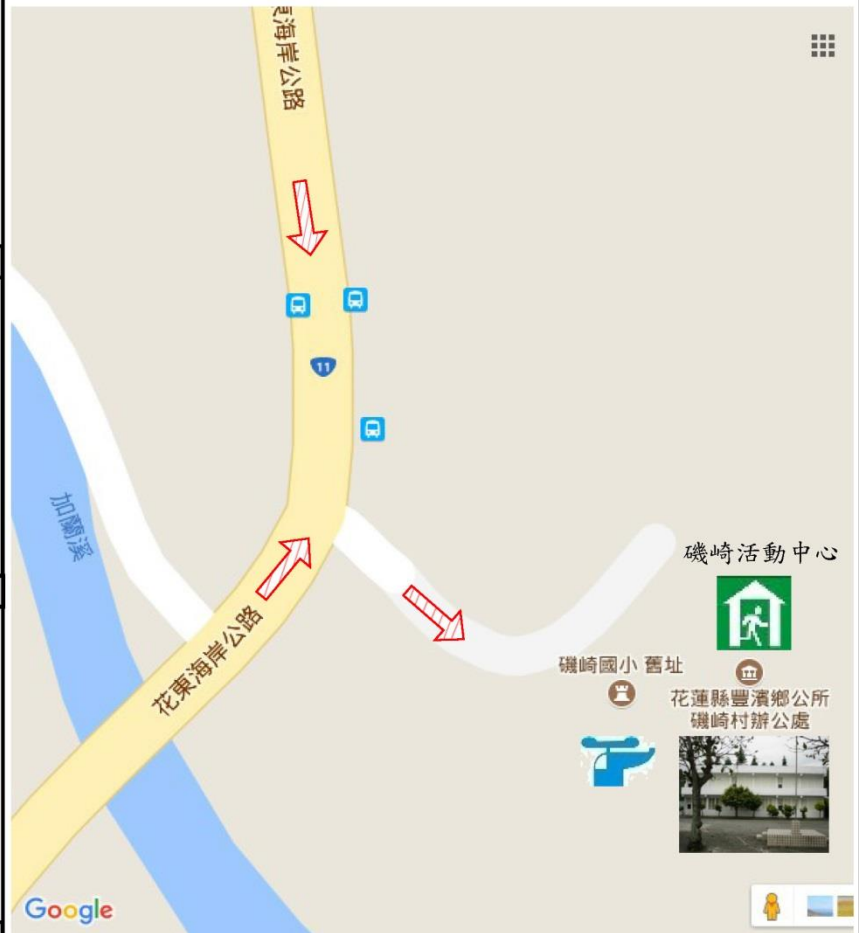
防災資訊
村(里)基本資料
<ul style="list-style-type: none"> • 總人口數: 511 人 • (截至 107 年 9 月)
災害通報單位(人員)
<ol style="list-style-type: none"> 1. 花蓮縣政府災害應變中心 電話: 03-8460599 2. 豐濱鄉災害應變中心 電話: 03-8791350 3. 磯崎村長 電話: 03-8711083 4. 豐濱分駐所 電話: 03-8791148 5. 豐濱消防分隊 電話: 03-8791152

防災資訊
<ol style="list-style-type: none"> 1. 內政部消防署 http://www.nfa.gov.tw 2. 花蓮縣消防局 http://www.hnfa.gov.tw 3. 行政院農委會水土保持局 http://246.swcb.gov.tw 4. 豐濱鄉公所 http://www.feng-bin.gov.tw

避難場所
<p>※ 磯崎活動中心 (100 人) 地址: 豐濱鄉磯崎村 71 號 電話: 8711083 (村長家) 管理人: 李貴良</p>

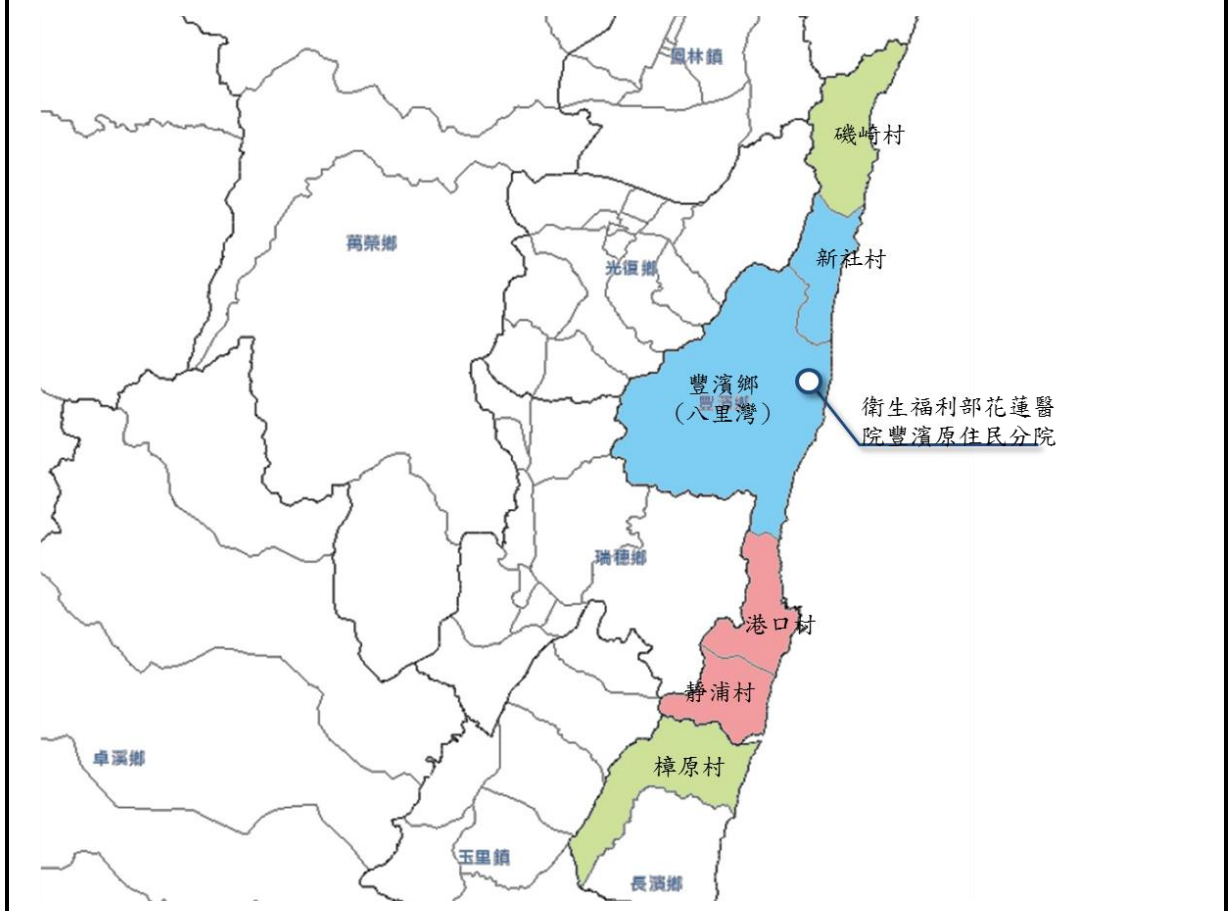
直升機起降點
<p>地點: 磯崎國小 地址: 花蓮縣豐濱鄉磯崎村 49 號 電話: 無 座標: X 305056 Y 2655950</p>

豐濱鄉公所 107 年 10 月製作



	防災	設施	特定災害圖例
圖例	疏散避難路線	室內避難處所	
		直升機起降點	

圖二十 花蓮縣豐濱鄉磯崎村簡易疏散避難圖



圖二十一 鄰近本計畫之緊急醫療設施分布與醫療巡迴之村里示意圖

捌、自然景觀資源管理維護計畫

花東地區自然環境景觀獨特，擁有海岸線及山巒美景。民國 80 年代政府提出「產業東移」政策，優先發展觀光、水泥、石材與寶石等高附加價值產業，並於 86 年改為「推動東部地區產業發展計畫」迄今，花東地區陸續引入多項開發建設計畫，但因本區地理環境敏感，且本計畫區全區範圍均屬沿海一般保護區，特別是本計畫磯崎海岸屬於海岸地景登錄點，具有稀少不可再生性，可將環境品質與資源共視一環，提供國民與旅遊產業之休閒、遊憩觀賞使用。另依海岸管理法第 8 條及第 2 條，計畫區內之部分農業區、保護區、住宅區、漁業養殖專用區及公園用地、機關用地屬濱海陸地；爰本次通盤檢討考量遊客量推估、環境承載量以及海岸管理法劃設之濱海陸地區等因素，期望減低開發工程之衝擊面，故列舉出相關法規，研擬自然景觀資源管理維護計畫，作為後續細部計畫環境管制與都市設計之指導。

一、國家風景區相關法規

民國 76 年行政院根據觀光局研提之計畫，核定東部海岸地區為國內第 2 座國家級風景特定區；並核示觀光局成立管理處，77 年 6 月 1 日正式成立「東部海岸風景特定區管理處」專責開發建設及經營管理工作，84 年「國家風景區管理處組織通則」公佈施行，管理處於同年 7 月 1 日改制更名為「東部海岸國家風景區管理處」，負責辦理國家級觀光資源之開發建設的選定以及相關管理維護。

東海岸國家風景區主要為開發及管理國家級風景區的觀光資源，其主要功能為依照觀光資源特色，建立新的遊憩據點和增建及改善其中的服務設施等；再來協助民間及投資區內的觀光休憩相關產業，藉由民間與政府合作提高設施品質及服務水準；為了加速觀光地區發展，整合陸、海、空域之旅遊環境，協調觀光產業及推廣相關遊憩活動，以達到維護自然資源及人文資源保存的永續發展的目標。

為達上述目標，訂定相關法規來規範區域之開發，彙整東海岸國家風景區之法規，可分為兩大層級，第一層級之國家風景區法規，主要針對區域發展方針，包含：發展觀光條例、風景特定區管理規則、國家風景區管理處組織通則；第二層級為東海岸國家風景區相關法規，主要針對設施之管理辦法，包含：觀光地區及風景特定區建築物及廣告物攤位設置規劃限制辦法、交通部觀光局所屬各國家風景區管理處管理站設置標準、交通部觀光局東部海岸國家風景區

管理處所屬景區入園清潔維護費收費標準。

二、海岸管理法

海岸管理法於民國 104 年 2 月 4 日公布施行，其主要精神在維繫海岸地區自然系統、確保自然海岸零損失、因應氣候變遷、防治海岸災害與環境破壞、保護與復育海岸資源、推動海岸整合管理，並促進海岸地區之永續發展。海岸管理法之內容重點為海洋地區範圍劃設、擬定整體海岸管理計畫、資源保護與海岸防護及規範海岸地區利用管理。

上述海岸管理法之海洋地區範圍劃設，將影響到東海岸地區的土地使用強度及相關許可使用的項目及內容，其內容重點如下：

(一)海岸地區定義

包含濱海陸地與近岸海域。濱海陸地範圍以平均高潮線至第一條省道、濱海道路或山脊線之陸域為界；近岸海域以平均高潮線往海洋延伸至 30 公尺等深線，或平均高潮線向海 3 哩涵蓋之海域，取其距離較長者為界，並不超過領海範圍之海域與其海床及底土。

(二)劃設準則

依其規定，後續將針對海岸地區進行海岸管理計畫、海岸保護計畫、海岸防護計畫之研擬(一級部分由中央定訂之，二級部分由縣市政府訂定之)，而東部海岸國家風景區多在海岸管理法的適用範圍內，未來多在海岸管理法的適用範圍內，未來各項發展計畫將受海岸管理計畫之影響甚巨，後續因應對策說明如下：

1. 管理處管有之遊憩區、休息區、遊客中心或其他管有據點及設施，不宜劃入保護區(含 1 級、2 級)、防護區(1 級、2 級)與特定區位範圍內，未來倘為因颱風、增建、修建、更新相關遊憩服務設施所需，均須提出申請。
2. 海岸線公共性與海平線視野穿透性維繫

海岸第一排之國公有土地，應維持公共性與流通性，依海岸管理法第 21 條規定：「海岸地區範圍內之土地因海岸保護計畫、海岸防護計畫實施之需要，主辦機關得依法徵收或撥用之。」，惟如原有地區屬依原住民族基本法認

定之原住民族地區，應依原住民族基本法第 19 條、第 20 條、第 21 條及第 22 條規定辦理之。

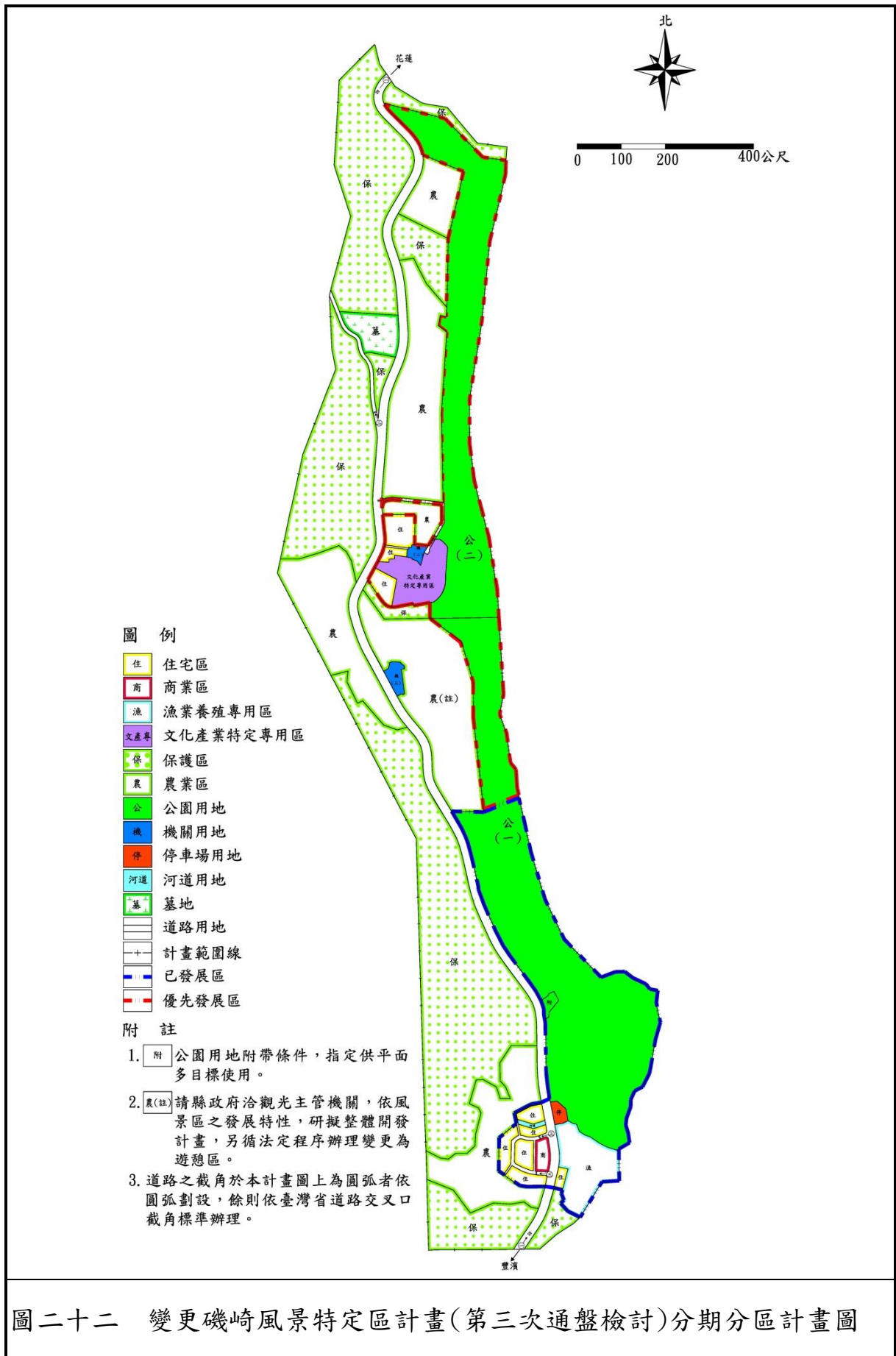
近岸海域及公有自然沙灘，依海岸管理法第 31 條規定：「為保障公共通行及公共水域之使用，近岸海域及公有自然沙灘不得為獨占性使用，並禁止設置人為設施。但符合整體海岸管理計畫，並依其他法律規定允許使用、設置者；或為國土保安、國家安全、公共運輸、環境保護、學術研究及公共福祉之必要，專案向主管機關申請許可者，不在此限。」及後續相關子法辦理。

後續建築管理(新建、增建或改建者)上，依海岸管理法第 11 條：「依整體海岸管理計畫劃定之重要海岸景觀區，應訂定都市設計準則，以規範其土地使用配置、建築物及設施高度與其他景觀要素」辦理。

3. 功能分區中屬一般使用區、觀光遊憩區、服務設施區者，建議不宜劃入「海岸管理法」之保護區(含 1 級、2 級)、防護區(含 1 級、2 級)與特定區位範圍內。

玖、分期分區發展計畫

本次檢討依現況劃分為已發展區及優先發展區，已發展區主要為公園用地(一)南側及大石鼻山一帶之住宅區、商業區；優先發展區則設定為公園用地(一)北側、公園用地(二)、文化產業特定專區及其西側之住宅聚落一帶，參見圖二十二。



圖二十二 變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)分期分區計畫圖

拾、實施進度與經費

一、公共設施優先發展順序

都市建設經費龐大，為期將來之健全發展，宜擬定優先發展順序，供今後地方建設之依據，本計畫區優先發展原則如下：

- (一)開發阻力較小者，優先開發。
- (二)地方所急需者，優先開發。
- (三)發展潛力較大者，優先開發。
- (四)開發成本較低者，經費較易籌措者，優先開發。

二、開發經費概估

本計畫區尚有公共設施未開闢，應依前述原則儘速闢建。有關財源籌措方式可依都市計畫法第七十七條規定之七種經費籌措方式為之：

- (一)編列年度預算。
- (二)工程受益費之收受。
- (三)土地增值稅部分收入之提撥。
- (四)私人團體之捐贈。
- (五)中央或縣政府之補助。
- (六)其他辦理都市計畫事業之盈餘。
- (七)都市建設捐之收入。

本次通盤檢討部分公園用地及道路用地並未開闢完全，未開闢之公共設施用地面積約 17.37 公頃，其開闢經費概估約 28,967 萬元，參見表三十二。

表三十二 變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)實施進度與經費表

公 共 設 施 類 別	面 積 (公 頃)	土 地 取 得 方 式				開 闢 經 費 (萬 元)			主 辦 位 單 位	預 定 完 成 期 限	經 費 來 源	
		協 議 價 購	徵 收	獎 勵 投 資	撥 用	土 地 徵 購 及 地 上 物 補 償	工 程 費	合 計				
公 園 用 地	公 (一)	3.50	✓	✓	✓		350	3,500	3,850	交 通 部 觀 光 局	民 國 一 〇 八 年 至 民 國 一 一 五 年	編 列 年 度 預 算
	公 (二)	10.47	✓	✓	✓		1,047	10,470	11,517	交 通 部 觀 光 局		
道 路 用 地	一 號 道 路	2.81	✓				8,430	2,810	11,240	交 通 部 公 路 總 局		
	二、三、四 號 道 路	0.50	✓				1,500	500	2,000	鄉 公 所		
	步 道	0.09	✓			✓	270	90	360	鄉 公 所		
總 計	17.37					11,597	17,370	28,967				

註：表內所列發經費及預定完成期限，得視主辦單位財務狀況，酌予調整。
以下空白。

拾壹、後續應辦或表明事項

一、停車空間規劃配置

本計畫變更編號四(文化產業特定專用區),經檢討已可於該分區配置滿足小型車停車需求,大型車則考量地形及區位,建議引導至臨近公有停車場停放。相關規劃配置示意參見附錄三。

二、細部計畫

本次通盤檢討參照都市計畫法第 23 條規定,後續將主要計畫與細部計畫分開辦理,故未來依都市計畫法第 22 條擬定之細部計畫,則由花蓮縣政府本於職權自行核定。

至於本計畫變更編號四(文化產業特定專用區),應於細部計畫劃設不低於變更總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所或兒童遊樂場用地,並符合附帶條件之要求。

三、環境影響評估

本案開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與行政院環境保護署依「環境影響評估法」第 5 條第 1 項第 11 款公告規定應實施環境影響評估之開發行為者,應依規定實施環境影響評估。

四、海岸開發及利用事宜

本計畫區全區屬於海岸管理法界定之濱海陸地(以平均高潮線至第一條省道、濱海道路或山脊線之陸域為界)(詳圖二十三),未來應配合內政部 106 年 2 月 6 日公告實施之「整體海岸管理計畫」劃定重要海岸景觀區、最接近海岸第一條濱海道路向海之陸域地區、公有自然沙灘所訂定相關規定辦理,並將該項措施導入細部計畫土地使用管制事項,以利磯崎海岸保護地區得以合理使用其土地使用配置,完善建築物視覺景觀通透率、高度及棟距等景觀要素。

(一)公有自然沙灘維護

依據海岸管理法精神與「整體海岸管理計畫」之海岸永續利用原則,自然沙灘應避免興建非必要設施,以確保自然海岸線不再降低,維持自然環境平衡,並營造自然生態景觀海岸。本計畫區東側公園用地(一)、公園用地(二)依公有自然沙灘認定函示(內政部營建署 107 年 8 月 6 日營署綜字第

1070056806 號函，詳見附錄八) 部分屬於公有自然沙灘範圍內，故未來興建設施應避開公有自然沙灘之範圍，以維護公有自然沙灘之完整性。

(二) 已公告之海岸地區特定區位

經查本計畫區位於「濱海陸地」範圍，部分範圍亦屬於已公告之海岸地區特定區位「近岸海域」及「潮間帶」，惟本計畫並未開發利用「近岸海域」、「潮間帶」，因此無需申請特定區位許可。另本計畫非位於「重要海岸景觀區景觀道路類(第 1 階段)」範圍。(詳表三十三)

(三) 未公告之海岸地區特定區位

依「整體海岸管理計畫」之劃設原則判斷，尚未公告之海岸地區特定區位「重要海岸景觀區」、「最接近海岸第一條濱海道路向海之陸域地區」將與本計畫範圍重疊，且文化產業特定專用區之開發利用將達「一定規模」之認定標準(一級海岸保護區以外特定區位利用管理辦法§3)，屆時應依海岸管理法規定申請特定區位許可。(詳表三十三)

爰此，本計畫建議將「重要海岸景觀區」、「最接近海岸第一條濱海道路向海之陸域地區」之相關規定、特定區位利用管理辦法納入細部計畫及後續建築設計，以避免產生適法性之衝突。

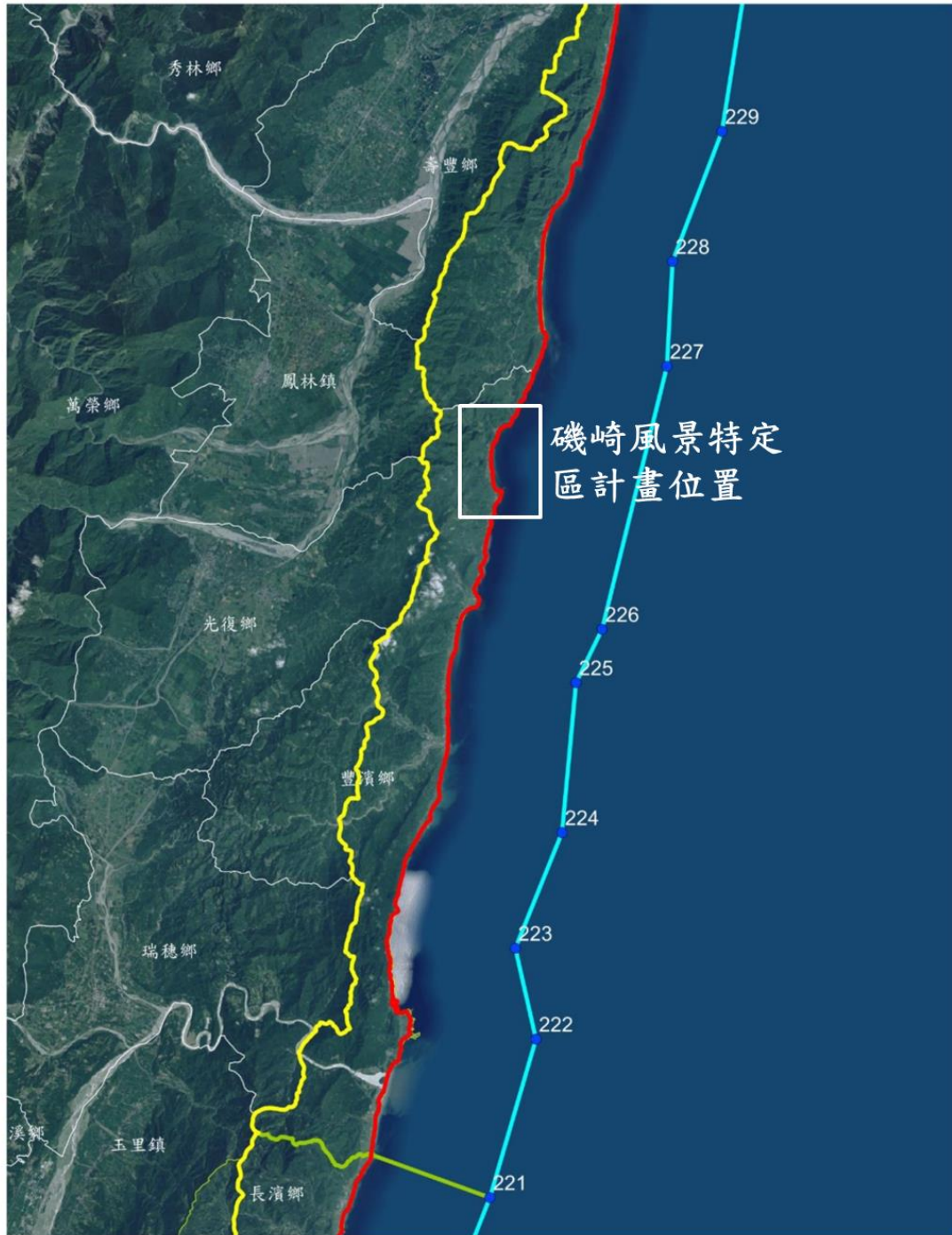
(四) 重要海岸景觀區都市設計準則

整體海岸管理計畫依海岸管理法第 11 條及其施行細則第 9 條規定，訂定下列都市設計準則，作為重要海岸景觀區之指導原則，以規範重要海岸景觀區的土地使用配置、建築物及設施高度與其他景觀要素。

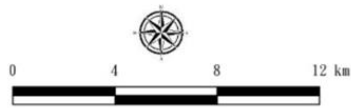
1. 重要海岸景觀區內之建築、開發及利用行為應考量周邊地區自然地景紋理、水文環境、植被生態、人文歷史等景觀要素，避免影響受保護的重要景觀設施或資源。
2. 距潮間帶最高潮線之一定範圍內的陸側地區，應保留為海岸線退縮帶，除必要之海岸保(防)護設施外，不得興建

- 建築物或人工設施，以避免干擾海岸輸砂系統運作，並留設為連貫的開放空間或通路，提供公眾通行使用。
3. 重要海岸景觀區之景觀道路兩側，自路權範圍往外退縮一定距離始得建築，必要時並需留設為連貫的綠帶或無遮簷人行道，提供公眾通行使用。
 4. 為確保重要海岸景觀區之公共視覺通廊，景觀道路兩側之建築基地，應規劃保留適當之「視覺景觀通透率」及「建築物棟距」，以維護後排建築物之視覺景觀權益。
 5. 重要海岸景觀區之景觀道路向陸側以山脊線為界者，應維持山脈天際線景觀，天際線一定範圍內不得受建築物（含屋頂突出物）各點遮蔽。
 6. 重要海岸景觀區範圍內之建築物及設施之造型、外觀、色彩及材料，應與周邊環境相融合，以中低明度、中低彩度為主要基調，其頂層部（屋脊裝飾物）應避免突出或突兀設計，以形塑建築整體風貌及優美天際線；其頂層部所附之水塔、空調、機械等設施，應配合建築物整體規劃設計加以遮蔽或修飾美化。
 7. 重要海岸景觀區之景觀道路兩側路權範圍外退縮一定距離始得設置廣告招牌，其他重要海岸景觀區之建築物附設的廣告招牌面積不得超過建築物正（側）立面面積一定範圍，且不得突出建築物外緣一定距離。
 8. 重要海岸景觀區範圍內之自然地景、獨特的地標、歷史文化資產及珍貴樹木應以原地保存為原則。珍貴樹木如確有移植必要者，應提具移植復育計畫經審查同意後始得為之。
 9. 前述所稱「一定範圍」、「一定距離」及「視覺景觀通透率」、「建築物棟距」等項，由直轄市、縣（市）政府考量在地環境特性，妥予研訂適地性標準送內政部核備。

花蓮縣海岸地區範圍圖(1/2)



- 圖例：
- 濱海陸地範圍
 - 近岸海域範圍
 - 100 近岸海域轉折點及編號
 - 平均高潮線
 - 縣市界



內政部
107年8月

- 說明：
- (一)近岸海域：以距平均高潮線3哩劃設。
 - (二)濱海陸地：
 1. 豐濱鄉：沿第1條山脊線劃設。
 2. 壽豐鄉：沿第1條山脊線劃設。

資料來源：海岸地區範圍圖(內政部，2018)

圖二十三 花蓮縣海岸地區範圍圖

表三十三 海岸管理法相關規定檢核表

特定條件	是否與本計畫區重疊	備註	是否符合： 開發利用達一定規模需申請許可	
濱海陸地	○			
海岸地區特定區位	一、近岸海域。	○	已公告	×
	二、潮間帶。	○	已公告	×
	三、海岸保護區。	×	已公告第1階段海岸保護區	—
	四、海岸防護區。	×	未公告	—
	五、重要海岸景觀區。	○	1. 重要海岸景觀區景觀道路類(第1階段)已公告，經檢核未與本計畫區重疊。 2. 其他重要海岸景觀區尚於調查規劃階段，尚未劃定公告，經檢核本計畫區與該草案範圍重疊。	○
	六、最接近海岸第一條濱海道路向海之陸域地區。	○	未公告，依劃設原則判斷。建議仍遵循「特定區位利用管理辦法」之規定使用	○
	七、其他經中央主管機關指定之地區。	—	未公告	—
<p>註：</p> <p>1. 海管法§2、§25。(海管法§25：在一級海岸保護區以外之海岸地區特定區位內，從事一定規模以上之開發利用、工程建設、建築或使用性質特殊者，申請人應檢具海岸利用管理說明書，申請中央主管機關許可。…)</p> <p>2. 一級海岸保護區以外特定區位利用管理辦法§2、§3。</p>				

**附錄一 「變更磯崎風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」—都市計畫
定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表**

現 行 條 文	處 理 情 形
<p>第五條 都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款：</p> <p>一、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。</p> <p>二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。</p> <p>三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。</p> <p>四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。</p> <p>五、公共設施容受力。</p> <p>六、交通運輸。</p> <p>都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。</p>	<p>遵照辦理，左列各款業於本計畫書第一章現行計畫概要、第二章發展背景及現況分析、第三章發展定位與規劃構想及第四章檢討分析與變更內容詳細敘述。</p>
<p>第六條 都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。</p>	<p>遵照辦理，本計畫都市防救災計畫業依第二章發展背景及現況分析，檢討訂定第五章第柒節防救災計畫。</p>
<p>第七條 辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策略：</p> <p>一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。</p> <p>二、公共施設用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫。</p> <p>三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫。</p> <p>四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫。</p> <p>五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。</p>	<p>遵照辦理，本計畫以「原鄉文化生態度假村」為願景，左列各款發展策略或計畫，業於計畫書第三章發展定位與規劃構想及第五章第捌節自然景觀資源管理維護計畫詳細敘述。</p>
<p>第八條 辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則：</p> <p>一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。</p> <p>二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。</p> <p>三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。</p> <p>四、地區風貌發展及管制原則。</p> <p>五、地區人行步道及自行車道之建置原則。</p>	<p>本次通盤檢討將主細計分離，故左列各款，擬俟本案細部計畫新訂時納入規劃參用。</p>

**附錄一 「變更磯崎風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」—都市計畫
定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表**

現 行 條 文	處 理 情 形
<p>第九條 都市計畫通盤檢討時，下列地區應辦理都市設計，納入細部計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、新市鎮。 二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。 三、舊市區更新地區。 四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。 五、位於高速鐵路、高速公路及區域計畫指定景觀道路二側一公里範圍內之地區。 六、其他經主要計畫指定應辦理都市設計之地區。 <p>都市設計之內容視實際需要，表明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。 二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。 三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。 四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。 五、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。 六、環境保護設施及資源再利用設施配置事項。 七、景觀計畫。 八、防災、救災空間及設施配置事項。 九、管理維護計畫。 	<p>本次通盤檢討將主細計分離，故左列各款，擬俟本案細部計畫新訂時納入規劃參用。</p>
<p>第十條 非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。</p> <p>前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠地等項目為優先。</p>	<p>遵照辦理，本計畫檢討變更若涉非都市發展用地檢討變更為都市發展用地，其公共設施用地面積「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂檢討標準辦理。</p>
<p>第十一條 都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。</p>	<p>本次通盤檢討將主細計分離，故左列各款，擬俟本案細部計畫新訂時納入規劃參用。</p>
<p>第十二條 都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。</p>	<p>遵照辦理，本計畫都市更新地區範圍之劃定，另依都市更新條例相關規定辦理。</p>

附錄一 「變更磯崎風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」—都市計畫
定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

現 行 條 文	處 理 情 形
<p>第十三條 都市計畫經通盤檢討必須變更者，應即依照本法所定程序辦理變更；無須變更者，應將檢討結果連同民眾陳情意見於提經該管都市計畫委員會審議通過並層報核定機關備查後，公告週知。</p>	<p>遵照辦理，本計畫將依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之法定程序辦理變更。</p>
<p>第十七條 遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理： 一、兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。 二、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。 三、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。 通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p>	<p>遵照辦理，左列各款遊憩設施用地於本計畫僅包含公園用地，該用地檢討後符合本通檢要點標準。</p>
<p>第十八條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。</p>	<p>遵照辦理，本計畫除部分變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區外，其餘並無新市區之開發或舊市區更新地區，前開變更另擬於細部計畫及開發計畫中要求劃設，並以整體開發方式興闢之。</p>
<p>第十九條 學校用地之檢討依下列規定辦理： 一、國民中小學： （一）應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 （二）檢討原則： 1. 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 2. 已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。</p>	<p>遵照辦理，本計畫內學校用地僅磯崎國小一處，磯崎國小業已廢校，該學區學生轉赴計畫區外新社國小就讀。</p>

附錄一 「變更磯崎風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」—都市計畫
定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

現 行 條 文	處 理 情 形
<p>3. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。</p> <p>(三) 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。</p> <p>二、高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。</p>	
<p>第二十條 機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上、適當長度之緩衝車道。</p>	<p>本次通盤檢討將主細計分離，故左列各款，擬俟本案細部計畫新訂時納入規劃參用。</p>
<p>第二十一條 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢依據實際需求檢討零售市場用地，本計畫未劃設零售市場用地。</p>
<p>第二十二條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢依據本通檢要點停車場用地檢討標準試算，考量本計畫屬風景特定區之特性以及現況居民使用習慣，本計畫區停車場用地面積尚符合通檢要點之檢討標準，詳見第二章第捌節交通影響評估。</p>
<p>第二十三條 公共汽車及長途客運場站除依第三十八條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢依據實際需要檢討後，未劃設公共汽車及長途客運場站之專用區。</p>
<p>第二十四條 道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。綠地按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢依據實際需要、交通量、道路設計標準檢討道路用地。</p>
<p>第二十五條 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢依據實際需求全面檢討公共設施用地，並針對計畫區內尚未開闢之公共設施項目研擬優先發展原則與開發經費，詳見第五章第拾節實施進度與經費。</p>

附錄一 「變更磯崎風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」—都市計畫
定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

現	行	條	文	處	理	情	形
第二十六條	公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。			遵照辦理，公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。			
第二十七條	污水處理廠用地或垃圾處理場（廠）用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興設計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。			本計畫區內並未設置左列各款設施。			
第二十八條	整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。 計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。			遵照辦理，本次通檢整體開發地區之計畫道路配合街廓規劃，予以檢討。			
第二十九條	已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。			本計畫區內並未設置已民營化之公用事業機構。			
第三十條	住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。 原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更改用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十一條之規定。			遵照辦理，本次通檢依據計畫目標年人口數及現況發展檢討住宅區之需求。			
第三十一條	商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定： 一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之： （一）三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。 （二）逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。 （三）逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。 （四）逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。			遵照辦理，本次通檢依據本通檢要點商業區檢討標準試算，本計畫區商業區面積符合本通檢要點之檢討標準。			

附錄一 「變更磯崎風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」—都市計畫
定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

現 行 條 文	處 理 情 形
<p>(五) 逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。</p> <p>(六) 逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。</p> <p>二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定：</p> <p>(一) 區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。</p> <p>(二) 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。</p> <p>(三) 都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。</p> <p>前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。</p> <p>原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。</p>	
<p>第三十二條 工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之：</p> <p>一、工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準。</p> <p>二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。</p> <p>三、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨害者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。</p>	<p>本計畫屬風景特定區計畫，未劃設工業區。</p>
<p>第三十三條 大眾捷運及鐵路之場站、國道客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書規定。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢依據實際需要檢討後，未劃設左列各款設施。</p>

附錄一 「變更磯崎風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」—都市計畫
定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

現	行	條	文	處	理	情	形
第三十四條	都市計畫經通盤檢討後仍無法依第二十二條規定留設足夠停車場空間者，應於計畫書訂定各種土地使用分區留設停車空間基準規定；必要時，並訂定增設供公眾停車空間之獎勵規定。			遵照辦理，本次通檢依據本通檢要點停車場用地檢討標準試算，停車場用地面積尚符合通檢要點之檢討標準，詳見第二章第捌節交通影響評估。			
第三十五條	都市計畫通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量；都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討。			遵照辦理，本次通檢已檢視都市計畫容積總量尚符合計畫人口之需求。			
第三十六條	農業區之檢討，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之。前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。			遵照辦理，本次通檢配合實際需求，檢討農業區之劃設，本計畫區農業區內就有聚落規模面積皆未達一公頃以上。			
第三十七條	其他土地使用分區得視實際需要情形檢討之。			遵照辦理，本計畫依實際需求情形檢討其他土地使用分區。			
第三十八條	都市計畫通盤檢討時，應就施工機械車輛放置場、汽車修理服務業、廢棄物回收清除處理業、高壓氣體儲存分裝業務、物流中心業、倉儲批發業、軟體工業、汽車客貨運業、殯葬服務業及其他特殊行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。			遵照辦理，本次通檢配合實際需求，檢討劃設相關之專用區，本計畫區尚無劃設左列行業專用區之需求。			
第三十九條	各土地使用分區之檢討，應以自然地形或人為地形為界線予以調整。			遵照辦理，本計畫依據自然地形或人為地形為界線予以調整。			
第四十條	都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。			遵照辦理，本次通檢配合實際開發需求，檢討整體開發區開發之可行性。			
第四十四條	都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤			遵照辦理，本計畫業依規定完成			

附錄一 「變更磯崎風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」—都市計畫
定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

現	行	條	文	處	理	情	形
				檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣(市)政府及鄉(鎮、市)公所公告三十天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。			公告徵求意見。
第四十五條				公共設施用地之檢討時，應由辦理檢討機關分別協調各使用機關或管理機關。			遵照辦理，本次通檢參酌用地機關之意見檢討公共設施用地需求。
第四十六條				都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖： 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。			遵照辦理，本次通檢未辦理計畫圖重製作業，建議於下次通盤檢討辦理計畫圖重製作業，以配合因海岸侵蝕致使部分土地減失之用地及分區調整。
第四十七條				都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。			遵照辦理，本案建議於下次通盤檢討辦理計畫圖重製作業。
第四十八條				都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。			遵照辦理，本次通檢配合發展現況及趨勢，劃分已發展區及優先發展區，詳如第五章第玖節分期分區發展計畫。
填表日期：107年5月							

附錄二 文化產業特定專用區經營開發計畫

一、山海劇場暨加路蘭廣場發展定位與構想

為結合花蓮觀光遊憩景點與原住民族文化之永續發展，提升原住民對本身文化的自信與認同，同時達到觀光產值以刺激整體經濟發展之提升，本計畫將在豐濱鄉打造以原住民族歌舞表演為主軸的「山海劇場」與「加路蘭廣場」，營造具原住民文化表徵的建築形式及原住民文化內涵與特色的室內與園區空間，將花蓮具特色之山海景色與表演藝術結合，讓遊客可以觀賞融合傳統與現代之原住民族歌舞表演，體驗原住民人文與美食、住宿，並期許於長期而言，能夠與豐濱鄉整體公共設施、部落文化連結，打造「部落生態村」。

- (一)專業展演設施提供：提供原住民族表演團體專業室內外表演空間。
- (二)原住民族文化保存：建置沿海部落文化資料庫。
- (三)表演團體培育：提供原住民表演團體排練、文化傳承與教育。
- (四)在地深度生態旅遊：結合部落生態生活、部落巡禮，以及鄰近生態景點之旅遊行程。
- (五)住宿餐飲服務：提供住宿及餐飲服務，使旅遊目的多元化，拉長旅客滯留時間，使旅遊體驗更完整。



附圖一 發展定位示意圖

為落實結合專業展演設施提供、原住民文化保存、表演團體培育、在地深度生態旅遊、住宿餐飲服務五項目標，在規劃構想中包含空間上的展演、住宿餐飲，活動上的文化保存、教育、部落文化，各面向之構想如下附圖二。



附圖二 規劃構想示意圖

二、經營開發計畫

本次通盤檢討將學校用地(1.48公頃)更為文化產業特定專用區(1.45公頃)及道路用地(0.03公頃)，其中文化產業特定專用區未來將開發為「原住民山海劇場暨加路蘭廣場」，其使用項目以觀光遊憩、文化展演設施為主，得從事活動項目詳見附表一。未來觀光旅館、展演設施、公眾服務設施，先由政府部門投資興建，再以促參 OT 模式由民間機構及當地部落分別經營管理。

附表一 各活動項目使用性質

項目	使 用 設 施
觀光旅館	含住宿、餐廳、會議廳等相關設施。
展演設施	含演藝廳、展演廣場、展覽室、培育教室、排練教室、倉庫、辦公室、商店街等相關設施。
公眾服務設施	含景觀咖啡廳、停車場、旅遊服務中心、公園、綠地、廣場等相關設施。

三、部落睦鄰措施

為使原住民山海劇場暨加路蘭廣場建設有效結合當地特色，整體提升旅遊品質，並強化原住民文化傳承，透過本項建設帶動周邊原住民部落參與人文遊憩活動，擴大經濟效益分享層面，因此提供下列措施，凸顯在地特色並以社區培力方式，永續經營成東海岸旅遊新亮點。

(一)當地人力資源與農特產品之運用

1. 提供地方就業機會

一般中階人力及基層服務人力進用以花蓮縣民優先，花蓮縣居民再以鄰近之豐濱鄉、壽豐鄉、鳳林鎮、光復鄉的居民為優先。進用 1/3 以上當地鄉市(豐濱鄉、壽豐鄉、鳳林鎮、光復鄉)的原住民居民。

2. 優先以當地農林漁牧產品原料作為本區食材來源

(1)活用東部地區產業資源，推廣當地食材(野生植物：藤心、林投、刺蔥等)

(2)積極發揮原住民文化，強化生態旅遊體驗活動

(二)社區互動計畫

1. 提供教育機會

依本計畫成立之培育教室提供文化藝術工作者於此進行交流、教學，協助原住民族得以將文化傳續。

2. 部落經營

加路蘭廣場之經營管理由地方部落負責，自主經營成部落生態村型態，增益部落效益，提升居民經濟生活水平。

3. 環境認養

對地方整體環境，將認養道路、街角廣場等社區公共設施，維護社區環境品質與景觀美化。

4. 文化舞者培訓

(1)為培育花蓮縣原住民藝術人才及推展原住民族藝術文化傳承，特訂定「花蓮縣原住民族傳統藝術人才培育補助要點」；另為推動原住民部落產業發展，增進原住民部落經濟收益及提昇產業競爭力，訂定「花蓮縣政府推動原

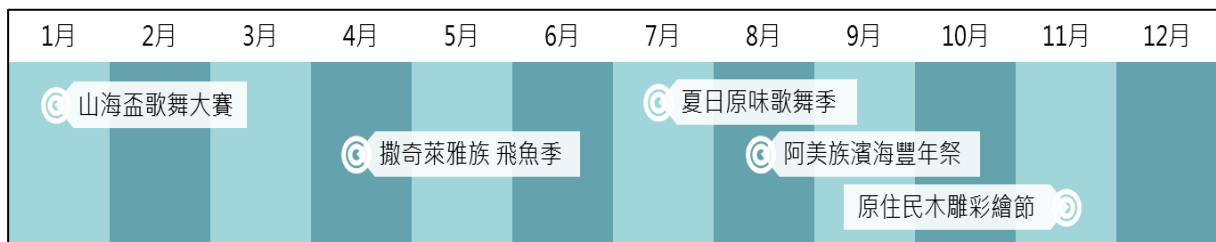
住民部落產業發展補助要點」，凡符合要點規定者皆可依上開要點規定提報計畫，以發展原住民族樂舞文化。

- (2)另未來設立培訓團隊或舞蹈團隊時，如有中年轉業或另謀他職時，鼓勵從事原住民族樂舞傳承工作，或者參加其他職場工作技能培訓課程。

四、強化原住民族意象與特色

建築設計應強化原住民意象、原住民生態建築及原住民慶典所需空間。若逢部落祭典、節慶，須將戶外空間優先保留予部落使用。

豐濱鄉原住民文化資源豐富，現居四大原住民族包括撒奇萊雅族、阿美族、噶瑪蘭族、布農族，各自具有獨特之歷史背景、生活模式與手工藝術發展。以磯崎村的撒奇萊雅族為例，撒奇萊雅族人發展出獨特的捕魚技術並自創「數漁歌」，衍生出自有的海洋文化，捕獲的魚種又以「飛魚」為大宗，現豐濱一帶仍常見飛魚料理。而磯崎的撒奇萊雅族人在每年三月底時，都會舉行海祭以宣告魚季的來臨。



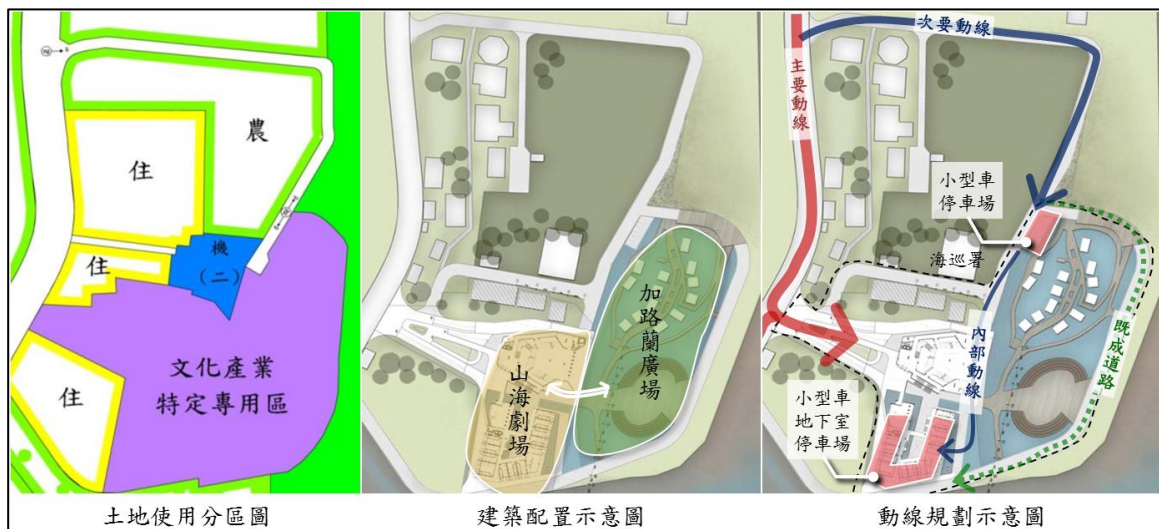
附圖三 定期性節慶示意圖

附錄三 文化產業特定專用區停車規劃配置計畫

文化產業特定專用區經檢討已可滿足小型車停車法定需求，大型車則考量地形及區位，建議引導至臨近公有停車場停放，其配置及停放位置構想示意圖詳如附圖四、附圖五，未來規劃將依實際情形辦理。

一、小型車停車規劃

法定停車數量檢討： $(8900-300)/150+1=59$ 部(含無障礙停車位2席)
本計畫設置：59部(含無障礙停車位2席，1層6部、B1層53部)。



附圖四 小型車停車規劃示意圖

二、大型車停車規劃

鄰近公有停車場與文化產業特定專用區相距約 1.4 公里，磯崎海水浴場停車空間相距約 1 公里，大型車之停車規劃亦可結合接駁機制。



附圖五 大型車停車規劃示意圖

附錄四 變更磯崎風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)人民陳情綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	花蓮縣政府研析意見	內政部都委會會議決議
1 (公1)	魏○雲(花蓮縣豐濱鄉浴海段163、175地號)	一、依據：變更磯崎風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案[變更內容明細表-3]編號五 二、陳情理由：現規劃的道路用地，大部分規劃在私人用地上，增添徵收用地費用支出。及徒增人民的用地困擾！ 建請調整道路用地規劃！請參閱-附件二 建請調整道路用地圖示。	請調整沿私有地，地號165及175外緣及南段沿都市計畫用地使用分區線界的外側(東側)規劃道路用地。 請參閱附件二 建請調整道路用地圖示。	1. 建議酌予採納。 2. 為維持原規劃作為文化產業特定專用區之次要出入動線之道路使用功能，設計以既有農路、減少道路轉折、避開公有自然沙灘、減少徵收使用私有土地為原則，以增加道路使用安全並維護公有自然沙灘之完整性。	照縣府研析意見酌予採納。

內政部都市計畫委員會第 922 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 5 月 15 日（星期二）上午 9 時 30 分

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：葉兼主任委員俊榮 花兼副主任委員敬群代

（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：莊主民

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 921 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北車站特定專用區E1、E2、D1西半街廓暨周邊地區為特定專用區、博物館特定專用區及道路用地主要計畫案」。

第 2 案：內政部為「變更東北角海岸風景特定區（貢寮地區）細部計畫（部分農業區為機關用地）案」。

第 3 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分住宅區、學校用地為商業區）（配合民族國小西側國有學產地暨公私有土地更新計畫）案」。

第 4 案：臺中市政府函為「變更新社都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 5 案：臺中市政府函為「變更潭子都市計畫（部分鐵路用地為鐵路用地兼供道路使用）（配合鐵路高架捷運化橫交道路縫合）案」。

第 6 案：臺中市政府函為「變更東勢都市計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 7 案：高雄市政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫（仁武部分）（配合工商綜合專用區開發時程調整）案」再提會討論案。

第 8 案：高雄市政府函為「變更茄苳都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 9 案：高雄市政府函為「變更燕巢都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 10 案：花蓮縣政府函為「變更磯崎風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 11 案：花蓮縣政府函為「變更東華大學城主要計畫（部分農業區為機關用地）案」。

八、散會：上午 11 時 40 分。

第10案：花蓮縣政府函為「變更磯崎風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會97年1月28日會議審議通過，並准花蓮縣政府97年6月6日府城計字第0970080589號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第26條。
- 三、變更位置：詳計畫圖示。
- 四、變更內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會陳前委員麗紅(召集人)、賴前委員美蓉、林前委員秋綿、黃前委員德治、黃前委員萬翔組成專案小組，於97年7月29日召開1次專案小組會議，因陳前委員麗紅、賴前委員美蓉、林前委員秋綿、黃前委員德治、黃前委員萬翔期任屆滿，經重新簽奉核可，由本會林委員旺根(召集人)、李委員永展、陳委員永森及宋委員立堃組成專案小組，復於105年11月4日、106年7月13日及106年8月10日召開3次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經花蓮縣政府107年3月15日府建計字第1070044535號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照花蓮縣政府107年3月15日府建計字第1070044535號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、據花蓮縣政府列席代表表示，為辦理原住民山海劇場及加路蘭廣場興建計畫之需要，故擬修正變更學校用地(1.48公頃)為文化產業特定專用區(1.32公頃)、

道路用地（0.13公頃）及公園用地（0.03公頃），原則同意，並請依下列各點辦理。

- （一）有關專案小組建議原變更為產業專用區之南側住宅區，規劃配置停車空間1節，花蓮縣政府擬於文化產業專用區內及周邊地區規劃配置停車空間，以滿足停車需要，准照該府修正意見通過，並請補充停車規劃配置計畫。
 - （二）本案請於細部計畫劃設不低於變更總面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所或兒童遊樂場用地，並請納入計畫書規定。
 - （三）本案開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與行政院環境保護署依「環境影響評估法」第5條第1項第11款公告規定應實施環境影響評估之開發行為者，應依規定實施環境影響評估。
 - （四）本案開發行為如涉及海岸開發事宜，應依海岸管理法相關規定辦理。
 - （五）請補充經營開發計畫。
- 二、請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定，依該辦法逐條查核說明其處理情形，並納入計畫書明。

附錄五 107年5月15日內政部都市計畫委員會第922次會議紀錄(5/11)

【附錄】花蓮縣政府107年3月15日府建計字第1070044535號函對本會專案小組會議初步建議意見之回復意見對照表。

(一) 綜合意見

編號	本會專案小組會議初步建議意見	花蓮縣政府研析意見
一	<p>據交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處列席代表表示，本計畫區劃設公園用地(公2)，因面臨海岸侵蝕致使部分土地減失，建請變更為保護區乙節，經與會委員充分討論後，本次尚無立即辦理檢討變更之急迫性，爰建議請花蓮縣政府納入都市計畫圖重製檢討或公共設施用地專案通盤檢討之參考。</p>	<p>遵照辦理，後續將納入都市計畫圖重製檢討或公共設施用地專案通盤檢討之參考。</p>
二	<p>花蓮縣政府為推動「原住民山海劇場及加路蘭廣場興建計畫」之需要，將本案變更內容明細表第4案擬變更學校用地(已廢校-磯崎國小，1.44公頃)為產業專用區(0.65公頃)、公園用地(0.7公頃)及道路用地(0.09公頃)，以及第5案擬變更部分農業區(0.14公頃)、公園用地(0.004公頃)為道路用地(0.14公頃)，建議除下列各點外，其餘准</p> <p>花蓮縣政府核議意見通過。</p> <p>1、請補充發展定位、規劃構想、交通動線(含聯外道路、防災道路、公共運輸工具等)及產業項目與強度。</p> <p>2、建築設計應強化原住民意象、原住民生態建築及原住民慶典所需空間。</p> <p>3、請補充經營管理計畫、水電、污水及垃圾處理、緊急醫療設施、都市行銷概念及周邊部落介面縫合等。</p> <p>4、擬變更為公園用地之公共開放性及可及性。</p> <p>5、擬變更為產業專用區南側住宅區，擬規劃配置停車空間，建請取得土地管理機關或土地所有權人之同意使用證明文件，並納入計畫書敘明，否則應請縣府補充其他停車空間配置規劃方案，提下次專案小組繼續討論。</p>	<p>1. 本計畫定位為「原鄉文化生態度假村」，規劃構想包含下列五項：(參見報告書p.52)</p> <p>(1)文化產業特定專用區</p> <p>(2)海岸遊憩發展</p> <p>(3)聚落生活機能發展</p> <p>(4)坡地生態及農業資源維護</p> <p>(5)加強防災計畫</p> <p>2. 原規劃之產專區及公園用地，經花蓮縣政府106.11.1召開協調會決議整併為「文化產業特定專用區」，以符未來觀光遊憩及文化展演設施需求，其中文化產業特定專用區發展定位包含專業展演設施提供、原住民文化保存、表演團體培育、在地深度生態旅遊、住宿餐飲服務等五面向。規劃構想包含空間上的展演、住宿餐飲、活動上的文化保存、教育、部落文化。(參見附件簡報p.12)</p> <p>3. 交通動線：本計畫計有一條聯外道路(台11線省道)由北向南貫穿全計畫區，計畫寬度為20公尺，現況路寬平均7公尺。(參見報告書p.36)</p> <p>4. 大眾運輸系統：客運每日行駛台11線南北向穿越本計畫區，往北至花蓮市區，往南至豐濱鄉各村里。公車站點設置於台11線沿線。(參見報告書p.36)</p> <p>5. 消防救災路線(參見報告書p.71)：</p> <p>(1)緊急道路：一號道路</p>

附錄五 107年5月15日內政部都市計畫委員會第922次會議紀錄(6/11)

編號	本會專案小組會議初步建議意見	花蓮縣政府研析意見
		<p>(2) 救援輸送道路：一號道路 (3) 避難輔助道路：二號、三號、四號道路及各4公尺之人行步道</p> <p>6. 產業項目與強度(參見附件簡報p.16)：</p> <p>(1) 產業項目：文化產業特定專用區 (2) 產業強度：建蔽率50%，容積率120% (另訂於細部計畫)</p> <p>7. 建築設計(參見附件簡報p.18)：</p> <p>(1) 豐濱鄉現居住四大原住民族，包括撒奇萊雅族、阿美族、噶瑪蘭族、布農族，其各自具有獨特之歷史背景、生活模式與手工藝術發展。</p> <p>(2) 撒奇萊雅族以巨石為神聖象徵，土黃色、暗紅色、藏青色為代表色系。</p> <p>(3) 本計畫建築理念為「引自迴瀾之[洄]---表達海岸自然波動與[回]之團圓融合之意，亦結合原民慶典文化中向心迴圈之精神」，園區從入口廣場、中庭、大廳、牆面等處，皆以原住民意象及圖騰方式呈現。</p> <p>(4) 原住民慶典所需空間：磯崎村的撒奇萊雅族人發展出獨特的捕魚技術並自創「數漁歌」，衍生出自有的海洋文化，捕獲的魚種又以「飛魚」為大宗，現豐濱一帶仍常見飛魚料理。而磯崎的撒奇萊雅族人在每年三月底時，都會舉行海祭以宣告魚季的來臨。</p> <p>8. 經營管理計畫(參見附件簡報p.22)：</p> <p>學校用地擬變更為文化產業特定專用區，未來將開發為原住民山海劇場暨加路蘭廣場，其使用項目以觀光遊憩、文化展演設施為主，得從事下列活動項目。未來該特定專用區內觀光旅館、展演設施、公眾服務設施，先由政府部門投資興建，再以促參OT模式由民間機構及當地部落分別經</p>

附錄五 107年5月15日內政部都市計畫委員會第922次會議紀錄(7/11)

編號	本會專案小組會議初步建議意見	花蓮縣政府研析意見
		<p>營管理。</p> <p>(1) 觀光旅館：含住宿、餐廳、會議廳等相關設施。</p> <p>(2) 展演設施：含演藝廳、展演廣場、展覽室、培育教室、排練教室、倉庫、辦公室、商店街等相關設施。</p> <p>(3) 公眾服務設施：含景觀咖啡廳、停車場、旅遊服務中心、公園、綠地、廣場等相關設施。</p> <p>9. 水電、污水及垃圾處理(參見報告書p. 38)：</p> <p>(1) 自來水源：簡易自來水</p> <p>(2) 電力供應：全鄉皆有供電</p> <p>(3) 雨汙水處理：尚未規劃雨汙水下水道設施</p> <p>(4) 垃圾處理：每週一、二、三、日固定有垃圾清運行經磯崎村</p> <p>10. 緊急醫療設施(參見報告書p. 70)：鄰近本計畫之緊急醫療設施有三所醫院，衛生福利部花蓮醫院豐濱原住民分院、財團法人臺灣基督教門諾會醫院、慈濟醫院花蓮院區。</p> <p>11. 都市行銷概念及周邊部落介面縫合(參見附件簡報p. 25)：當地人力資源與農特產品之運用，如提供地方就業機會、優先以當地農林漁牧產品原料作為本區食材來源；社區互動計畫，如提供教育機會、部落經營、環境認養；文化舞者培訓，如人才培育補助、鼓勵從事原住民族樂舞傳承。</p> <p>12. 變更為公園用地之公共開放性及可及性(參見附件簡報p. 27)：因原土地使用方案已調整，將原產專區及公(三)合併為「文化產業特定專用區」，全區附帶條件需回饋40%作為開放空間外，剩餘基地以建蔽率50%規範，以營造視覺穿透之活動空間。未來開發後東側加路蘭廣場將由部落經營，逢部落祭典、節慶，將優先保留予部落使用。</p> <p>13. 停車空間配置規劃方案(參見附</p>

附錄五 107年5月15日內政部都市計畫委員會第922次會議紀錄(8/11)

編號	本會專案小組會議初步建議意見	花蓮縣政府研析意見
		<p>件簡報p. 28)：</p> <p>(1) 法定停車數量檢討： $(8,900-300)/150 + 1 = 59$部 (含無障礙停車位2席)</p> <p>(2) 本計畫設置：59部 (含無障礙停車位2席，1層6部、B1層53部)</p> <p>本案經檢討相關停車位規劃，已可於文化產業專用區內配置滿足需求，因此無須再利用基地南側住宅區供停車使用。</p>
三	變更內容明細表：如附表	—
四	<p>主要計畫與細部計畫分離：</p> <p>1、查都市計畫法第23條明定由直轄市、縣(市)政府核定實施細部計畫，本案建議將土地使用分區管制要點改為細部計畫內容，由花蓮縣政府本於職權自行核定。</p> <p>2、計畫案名請修正為「變更磯崎風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」。</p> <p>3、主要計畫圖比例尺改為1/3000或1/5000。</p>	遵照辦理。
五	<p>後續辦理事項：</p> <p>1、本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。</p> <p>2、本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。</p>	遵照辦理。
六	其他：本案請就「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定，依該辦法逐條查核說明其處理情形，並納入計畫書敘明。	<p>計畫書增加下列章節內容：</p> <p>1. 第二章：「參、自然環境」、「肆、觀光遊憩資源」、「捌、交通影響評估」、「玖、水電供給與垃圾處理方式」、「拾、都市災害潛勢分析」</p> <p>2. 第五章：「柒、防救災計畫」、「捌、自然景觀資源管理維護計畫」</p>

附錄五 107 年 5 月 15 日內政部都市計畫委員會第 922 次會議紀錄(9/11)

(二) 變更內容明細表

原編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	1	計畫年期	民國 92 年	民國 115 年	計畫年期已屆滿，配合全國區域計畫，予以調整。	建議本案准照花蓮縣政府核議意見通過。
2	2	計畫旅遊人次	每年 30 萬人	每年 6 萬人	考量東部區域未來整體之需求、當地現況並配合國民及國際觀光人次之預估，予以調整。	建議本案除請花蓮縣政府洽交通部觀光局提供正確觀光旅遊人次，作為預測未來觀光旅遊人次，以及刪除 105 年錯誤之觀光旅遊人次等資料，並納入計畫書敘明外，其餘原則同意縣府重新研提旅遊人次為每年 6 萬人次。
3	3	計畫區中央，一號道路西側之機關用地(一)	機關用地(0.11)	保護區(0.11)	1. 該土地屬縣政府所有，原使用機關已撤離且無需求。 2. 該機關用地緊鄰一號道路，道路完全開闢時，部分土地需供作道路駁坎，無腹地供機關使用。	建議本案准照花蓮縣政府核議意見通過。
4	4	計畫區中央，一號道路東側磯崎國小	學校用地(1.48)	文化產業特定專用區(1.32) 道路用地(0.13) 公(二)擴大(0.03) 附帶條件： 甲、參照變更花蓮都市計畫(公共設施用地及附帶整體開發地區)專案通盤檢討(第二階段)書圖，變更	1. 磯崎國小業已廢校，該學區學生轉赴計畫區外的新社國小就讀。 2. 配合「原住民山海劇場暨加路蘭廣場興建計畫」之需要，變更學校用地為文化產業特定專用區、公園用地及道路用地，未來將可供當地居民舉行文化活動及遊客體驗活動使用，並振興地方產業及觀光，另為提供文化產業特定專用區出入動線的調整，變更部	併同初步建議意見(二)。

附錄五 107 年 5 月 15 日內政部都市計畫委員會第 922 次會議紀錄(10/11)

原 編 號	新 編 號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				為文化產業特定專用區之回饋比例為捐贈 20% ~ 40% 土地面積。 乙、變更為文化產業特定專用區部分約為 1.32 公頃，回饋比例以 40% 估算，應不得小於 0.53 公頃，作為庭園、停車場等開放空間使用且不得計入法定空地。	分學校用地為道路用地、公園用地。	
5	5	計畫區中央，機(二)北側之農業區及部分公(二)	農業區(0.14) 公園用地(*)	道路用地(0.14)	為配合文化產業特定專用區出入動線的需求，依既有農路位置而予以調整，變更部分農業區及公園用地為道路用地使用。	併同初步建議意見(二)。
6	6	計畫區中央，一號道路東側之農業區	農業區(0.22)	機關用地(0.22)	1. 該土地為交通部公路總局第四區工程處花蓮工務段所轄管。 2. 因需作為搶修養路機具放置及養路站道班之必要處所，故有其保留之必要。	據交通部公路總局列席代表表示，本案土地為該局第四區工程處花蓮工務段轄管，且早已作為搶修養路機具放置及養路站道班之必要，為管用合一，應有其需要，爰建議准照花蓮縣政府核議意見通過。

附錄五 107年5月15日內政部都市計畫委員會第922次會議紀錄(11/11)

原 編 號	新 編 號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
7	-	計畫區中央，一號道路東南側之漁業養殖專用區	漁業養殖專用區 (1.88)	保護區 (1.88)	<p>1. 現有房舍與養殖池、魚塭，目前均已停止經營，且多數房舍與養殖池已荒廢破舊不敷使用。</p> <p>2. 經洽縣府及交通部觀光局東管處，對於此專用區未來並無其他相關構想及配套措施：因東側緊鄰海域範圍，受海水侵蝕情況嚴重，經環境敏感地區套疊顯示，此專用區屬海域及沿海一般保護區、山坡地等敏感地區，爰建議配合毗鄰使用分區變更為保護區。</p>	<p>1. 本案基於下列理由，建議維持原計畫。</p> <p>(1) 立委Kolas Yotaka於106年7月11赴現場勘查並召會研商將小港及新社2處泊地合併至漁業養殖專用區，未來將規劃考量作為船筏停泊等使用。</p> <p>(2) 花蓮縣政府漁業主管機關對於上述建議方案，敬表尊重。</p> <p>2. 考量漁業養殖專用區東側緊鄰海域範圍，受海水侵蝕情況嚴重，經環境敏感地區套疊顯示屬於海域及沿海一般保護區、山坡地等敏感地區，建請花蓮縣政府依海岸法等相關規定妥處。</p>
8	7	全計畫區	增訂防災計畫			建議本案除補充防颱措施，以及配合主要計畫及細部計畫分開擬定原則，適度將防災計畫納入主要計畫書敘明外，其餘原則同意花蓮縣政府核議意見通過。

內政部都市計畫委員會第 938 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 1 月 15 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇
花兼副主任委員敬群代

（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：莊主民

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 936、937 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市主要計畫（部分住宅區為保護區及倉儲區）案一（原日新營區西側住宅區恢復原分區案）」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更台中港特定區計畫（文小用地（文小67）為文中小用地（文中小1））案」。

第 3 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗車站特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」。

第 4 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留第1案貨物轉運中心區為旅遊服務專用區）案」。

第 5 案：花蓮縣政府函為「變更磯崎風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 6 案：臺東縣政府函為「變更知本溫泉風景特定區計畫（配合知本溪治理計畫）案」。

第 7 案：新竹縣政府函為「變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（合併『高速公路新竹交流道附近特定區計畫』新竹縣轄部分）（部分農業區為住宅區、污水處理設施專用區、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地及道路用地）案」。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更新港都市計畫（部分農業區為河川區）（配合六腳排水洪厝橋上下游段治理工程）案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更萬丹都市計畫（計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 10 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」及「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

八、報告案件：

第 1 案：本會自 107 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

第 2 案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會 107 年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

九、散會：上午 11 時 45 分。

第 5 案：花蓮縣政府函為「變更磯崎風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

說 明：

- 一、本案前提本會107年5月15日第922次會議決議略以：本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 二、案准花蓮縣政府107年11月9日府建計字第1070208258號函送再行公開展覽期間之公民或團體陳情意見綜理表（如附表）到部，爰再提會討論。

決 議：本案花蓮縣政府酌予採納陳情人意見，將擬變更為文化產業特定專用區之聯外道路，避開私有土地並調整修正聯外道路部分路段為直線1節，考量該修正道路路線位於海岸沙灘土地，為避免造成對海岸之衝擊影響，請花蓮縣政府依下列各點補充相關資料後，再行提會討論。

- 一、請尊重原既有道路路線，避免與自然環境爭地之原則，再調整修正適當計畫道路路線。
- 二、周邊整體道路系統之規劃原則。
- 三、海岸土地災害潛勢、暴潮及海岸侵蝕土地影響分析。
- 四、本案涉及海岸管理法規定事宜，請依下列各點查明。
 - （一）如位於海岸地區濱海陸地範圍或位於內政部已公告之海岸地區特定區位（近岸海域、潮間帶、第1階段

確認之海岸保護區)者，則應依海岸管理法規定申請特定區位許可。

- (二)如認定屬於公有自然沙灘者，則應依海岸管理法第 31 條及近岸海域及公有自然沙灘獨占性使用管理辦法規定辦理。

附表 1：「變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案」再行公開
展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	花蓮縣政府研析意見
1 (公 1)	魏秀雲	花蓮縣豐濱鄉浴海段 163、175 地號	1. 依據變更磯崎風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案[變更內容明細表-3]編號五。 2. 陳情理由 (1)現規劃的道路用地，大部分規劃在私人用地上，增添徵收用地費用支出。及徒增人民的用地困擾！ (2)建請調整道路用地規劃！請參閱-附件二 建請調整道路用地圖示。	請調整沿私有地，地號 165 及 175 外緣及南段沿都市計畫用地使用分區線界的外側(東側)規劃道路用地。 請參閱附件二 建請調整道路用地圖示。	1. 建議酌予採納。 2. 為維持原規劃道路使用功能，除盡量使用既有農路並減少徵收使用私有土地外，修正文化產業特定專用區北側道路路型，減少道路多處轉折情形，以增加道路使用安全。

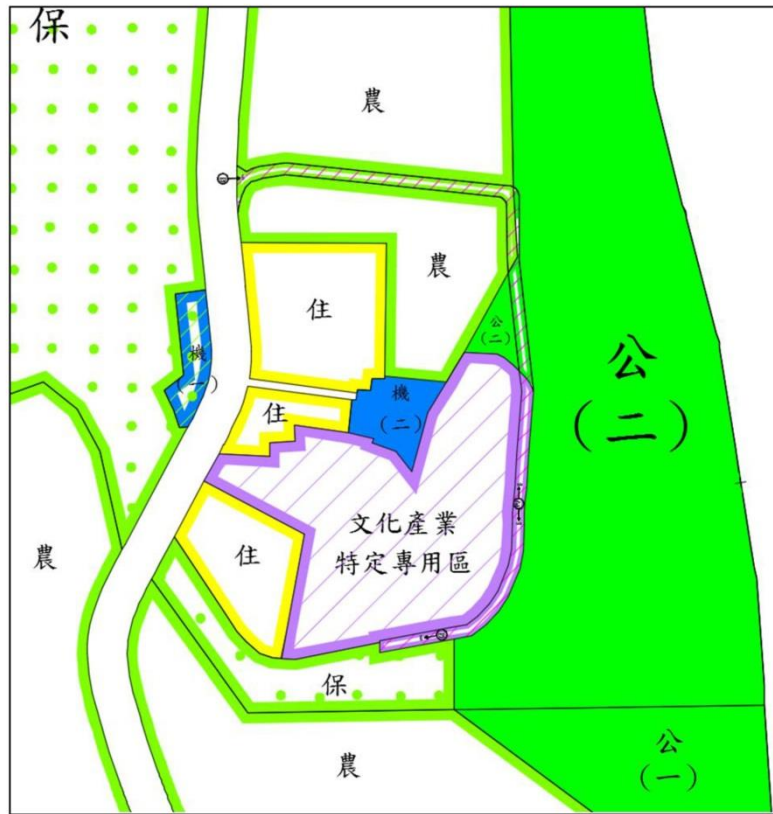


附圖 1：土地使用分區變更前後示意圖

附錄六 108 年 1 月 15 日內政部都市計畫委員會第 938 次會議紀錄(6/7)

附表2：「變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容
明細表(修正方案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
四	計畫區中央，一號道路東側之磯崎國小	學校用地 (1.48)	文化產業特定專用區 (1.37) 道路用地 (0.11) 附帶條件： 1. 參照花蓮縣政府 103 年 12 月 11 日府建計字第 1030206670A 號令，變更為文化產業特定專用區之回饋比例為捐贈 20%~40%土地面積。 2. 變更為文化產業特定專用區之回饋比例以 40%估算，作為公園、綠地、廣場、停車場等開放空間使用且不得計入法定空地。	1. 磯崎國小業已廢校，該學區學生轉赴計畫區外的新社國小就讀。 2. 配合「原住民山海劇場暨加路蘭廣場興建計畫」之需要，變更學校用地為文化產業特定專用區、公園用地及道路用地，未來將可供當地居民舉行文化活動及遊客體驗活動使用，並振興地方產業及觀光，另為提供文化產業特定專用區出入動線的調整，變更部分學校用地為道路用地、公園用地。	文化產業特定專用區容許使用項目內容，後續於細部計畫中訂定。
五	計畫區中央，機(二)北側之農業區及部分公(二)	農業區 (0.10) 公園用地 (0.04)	道路用地 (0.14)	配合文化產業特定專用區出入動線的需求，依既有農路及私有土地邊緣位置而予以調整，以減少道路轉折情形，變更部分農業區及公園用地為道路用地使用。	



附圖 2：土地使用分區變更示意圖

內政部都市計畫委員會第 942 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 3 月 19 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 吳委員兼執行秘書欣修代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推吳委員兼執行秘書欣修代理主持。）

紀錄彙整：莊主民

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 941 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市萬華區萬大段二小段 550 地號等土地機關用地、國小用地為機關用地（供本府及相關單位公務使用）主要計畫案」。

第 2 案：彰化縣政府函為「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合大康織機股份有限公司擴廠）案」。

第 3 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（配合高鐵臺中車站門戶地區整體開發）案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更鳳山市主要計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更高雄市仁武都市計畫（部分特種工業區為甲種工業區）案」。

第 6 案：高雄市政府函為「變更澄清湖特定區計畫（配合高雄市仁武產業園區）案」。

第 7 案：高雄市政府函為「變更高雄市旗山都市計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 8 案：高雄市政府函為「變更高雄市湖內（大湖地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」。

第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」再提會討論案。

第 10 案：花蓮縣政府函為「變更磯崎風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

八、散會：中午 12 時 20 分

第10案：花蓮縣政府函為「變更磯崎風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

說明：

- 一、本案前提本會107年5月15日第922次會議決議略以：本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 二、案准花蓮縣政府107年11月9日府建計字第1070208258號函送再行公開展覽期間之公民或團體陳情意見綜理表到部，前提本會108年1月15日第938次會議決議：本案花蓮縣政府酌予採納陳情人意見，將擬變更為文化產業特定專用區之聯外道路，避開私有土地並調整修正聯外道路部分路段為直線1節，考量該修正道路路線位於海岸沙灘土地，為免造成海岸衝擊影響，請花蓮縣政府依下列各點補充相關資料後，再行提會討論。
 - (一)請尊重原既有道路路線，避免與自然環境爭地之原則，再調整修正適當計畫道路路線。
 - (二)周邊整體道路系統之規劃原則。
 - (三)海岸土地災害潛勢、暴潮及海岸侵蝕土地影響分析。

(四) 本案涉及海岸管理法規定事宜，請依下列各點查明。

- 1、如位於海岸地區濱海陸地範圍或位於內政部已公告之海岸地區特定區位（近岸海域、潮間帶、第1階段確認之海岸保護區）者，則應依海岸管理法規定申請特定區位許可。
- 2、如認定屬於公有自然沙灘者，則應依海岸管理法第31條及近岸海域及公有自然沙灘獨占性使用管理辦法規定辦理。

三、案准花蓮縣政府108年2月27日府建計字第1080040186號函送修正方案及補充相關資料到部，爰再提會討論。

決 議：本案准照花蓮縣政府108年2月27日府建計字第1080040186號函送修正方案通過，並退請該府併同本會107年5月15日第922次會議及108年1月15日第938次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附錄七 108 年 3 月 19 日內政部都市計畫委員會第 942 次會議紀錄(5/6)

附表：「變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案」本會 108 年 1 月 15 日第 938 次會議決議處理情形對照表

編號	本會第 938 次會議決議文	花蓮縣政府處理情形
一	請尊重原有道路路線，避免與自然環境爭地之原則，再調整修正適當計畫道路路線。	遵照辦理，配合文化產業特定專用區出入動線需求，依既有農路、私有土地邊緣位置、公有自然沙灘邊界予以調整路型。
二	周邊整體道路系統之規劃原則。	文化產業特定專用區周邊整體道路系統之規劃原則如下： 1. 台 11 線為主要出入動線，並指定為緊急道路兼救難輸送道路。 2. 本次變更道路為 6 米計畫道路，為次要出入動線，並指定為救難搶險之備援道路。設計以減少道路轉折、避開公有自然沙灘、減少徵收使用私有土地與依循既有道路紋理為原則，並將囊底路與基地內停車場規劃及海巡署磯崎安檢所串連，以增加道路使用安全並維護公有自然沙灘之完整性。
三	海岸土地災害潛勢、暴潮及海岸侵蝕土地影響分析。	遵照辦理，補充花蓮海岸災害潛勢分析： 1. 一般常見的海岸災害主要為海岸侵蝕、洪氾溢淹、暴潮溢淹、地層下陷以及海嘯等。花蓮海岸災害潛勢以海岸侵蝕為主，其餘皆未達中潛勢。其中文化產業特定專用區東北側公園用地(二)，現況為沙灘，部分已達中潛勢海岸侵蝕。 2. 依海岸管理法，海岸防護區須訂定海岸防護計畫加以保護管理，惟本計畫區非屬海岸防護區範圍，磯崎海岸侵蝕防治之權責單位為東部國家風景管理處、花蓮縣政府，應由權責機關研提相關海岸防護措施。交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處業於 2010 年辦理「花蓮縣磯崎海岸防護對策研究計畫」，針對磯崎海岸侵蝕與灘崖掏刷問題，研提相關海岸防護措施(突堤佈置)。

附錄七 108年3月19日內政部都市計畫委員會第942次會議紀錄(6/6)

編號	本會第938次會議決議文	花蓮縣政府處理情形
四	<p>本案涉及海岸管理法規定事宜，請依下列各點查明：</p> <p>(一) 如位於海岸地區濱海陸地範圍或位於內政部已公告之海岸地區特定區位(近岸海域、潮間帶、第1階段確認之海岸保護區)者，則應依海岸管理法規定申請特定區位許可。</p> <p>(二) 如認定屬於公有自然沙灘者，則應依海岸管理法第31條及近岸海域及公有自然沙灘獨占性使用管理辦法規定辦理。</p>	<p>遵照辦理，以下為查明之情形：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本計畫區位於「濱海陸地」範圍，亦屬於已公告之海岸地區特定區位「近岸海域」及「潮間帶」，惟本計畫並未開發利用「近岸海域」、「潮間帶」，因此無需申請特定區位許可。 2. 依「整體海岸管理計畫」之劃設原則判斷，尚未公告之海岸地區特定區位「重要海岸景觀區」、「最接近海岸第一條濱海道路向海之陸域地區」將與本計畫範圍重疊，且文化產業特定專用區之開發利用將達「一定規模」之認定標準，屆時應依海岸管理法規定申請特定區位許可。爰此，本計畫建議將「重要海岸景觀區」、「最接近海岸第一條濱海道路向海之陸域地區」之設計準則、特定區位利用管理辦法納入規劃及後續建築設計，以避免產生適法性之衝突。 3. 依據海岸管理法精神與「整體海岸管理計畫」之海岸永續利用原則，自然沙灘應避免興建非必要施設，以確保自然海岸線不再降低，維持自然環境平衡，並營造自然生態景觀海岸。故本次修正方案將避開公有自然沙灘重新規劃路型，以維護公有自然沙灘之完整性。

比較	原審定方案 (10705-922次部都委)	前次方案 (10801-938次部都委)	本次修正方案
土地使用分區圖			
變更緣由	<ul style="list-style-type: none"> • 文產專出入動線需求 	<ul style="list-style-type: none"> • 文產專出入動線需求 • 私有土地(陳情位置) 	<ul style="list-style-type: none"> • 文產專出入動線需求 • 私有土地(陳情位置) • 避開公有自然沙灘

抄本

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函



機關地址：10556 臺北市松山區八德路2段
342號
聯絡人：許嘉玲
聯絡電話：02-8771-2946
電子郵件：cute2013@cpami.gov.tw
傳真：02-2777-2358

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國107年8月6日
發文字號：營署綜字第1070056806號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴所擬於宜蘭縣頭城鎮三抱竹段打馬煙小段79地號及宜蘭縣五結鄉季新段204地號等2筆土地設置寬頻地震觀測站，是否須依海岸管理法第31條規定申請許可1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴所107年7月26日地球字第1071350243號函。
- 二、依海岸管理法（以下簡稱本法）第31條第1項規定「為保障公共通行及公共水域之使用，近岸海域及公有自然沙灘不得為獨占性使用，並禁止設置人為設施。但符合整體海岸管理計畫，並依其他法律規定允許使用、設置者；或為國土保安、國家安全、公共運輸、環境保護、學術研究及公共福祉之必要，專案向主管機關申請許可者，不在此限。」。
- 三、查公有自然沙灘之認定原則如下：
 - (一)「公有」係指未完成土地所有權第一次登記之土地及屬土地法第4條規定之公有土地。

抄本

內政部營建署

裝

訂

線

(二)「沙灘」係指受潮汐、海流、波浪及漂沙作用自然形成；近岸人工養灘、突堤或離岸堤設置後所產生，或河口輸砂淤積而形成沙灘系統者。其中以平均高潮線為界，向海側延伸至最低潮位部分屬「前灘」，向陸側延伸至自然地形有顯著變化處或人工設施部分屬「後灘」。

1、自然地形有明顯變化處：指地表高程有顯著差異，如階地、坡地或河流等，致沙灘系統之連結無法有效延續者。但有下列情形之一者，仍應認定為沙灘範疇：

(1)地表之植被未阻斷沙灘系統之連結者，例如屬地面攀爬之馬鞍藤，或未成林之木麻黃等喬木。

(2)沙灘與礫石、礁石混雜者。

(3)河口區之河灘與海灘相連，屬同一沙灘系統者。

2、人工設施：指建物、堤防或道路等固定式構造物。

四、依來文所附計畫書附件一、附件二之位置圖及照片所示，本案欲設置位置似位於陸域之片狀或帶狀林木叢內，其與海側沙灘系統間已受該林木叢阻斷，無連結，非屬前開認定原則所稱平均高潮線向陸側延伸至「自然地形有顯著變化處」範圍內，故認定非屬沙灘範疇，自無本法第31條及「近岸海域及公有自然沙灘獨占性使用管理辦法」之適用。

正本：中央研究院地球科學研究所

副本：本署綜合計畫組（3科）

變更磯崎風景特定區主要計畫 (第三次通盤檢討)書

校 核 人 章	
隊 長	
承 辦 人	

擬定機關：花蓮縣政府

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十五年五月

修訂時間：中華民國一〇八年六月