



# 變更鯉魚潭風景特定區計畫(配合景觀亮點營造)案 公開展覽說明會

112.08.18 (五) 上午10:00 壽豐鄉公所三樓第一會議室

112.08.18 (五) 下午 2:00 秀林鄉公所二樓會議室

變更機關：花蓮縣政府

申請單位：交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處

# 簡報 大綱

- 1 計畫緣起
- 2 變更範圍及法令依據
- 3 環境概況
- 4 變更內容
- 5 都市計畫程序及意見表達方式



# 1.計畫緣起

- 配合UNWTO永續觀光發展目標，為使鯉魚潭得以達到「交通部觀光局重要觀光景點建設中程計畫（109-112年、113-116年）」之國際觀光景點，與「花東縱谷國家風景區觀光整體發展計畫」列屬國際觀光重要景點之發展需求，營造優質友善旅遊環境，形塑鯉魚潭遊憩的新風貌。
- 辦理污水截流及污水處理設施工程，以達**水質改善與遊憩環境景觀美化之效益**。
- 考量全區遊憩動線之適宜性，為利多元水域遊憩活動發展，檢討相關公共設施規劃，整合潭北水岸公共設施用地變更為旅遊服務中心用地，**一併整合水岸相關陸域運營空間**，以符合人本尺度及在地特色，豐富水岸視景觀特色。



## 2.變更範圍及法令依據

### 變更範圍：

- 擬將潭南汙水處理設施周邊之公園用地變更為公園用地兼供汙水處理廠使用(變1)；調整潭北商業區與周邊公園及道路用地(變2)；變更廣場、機關與公園用地變更為旅遊服務中心用地(變3)；土地使用分區管制要點調整(變4)。

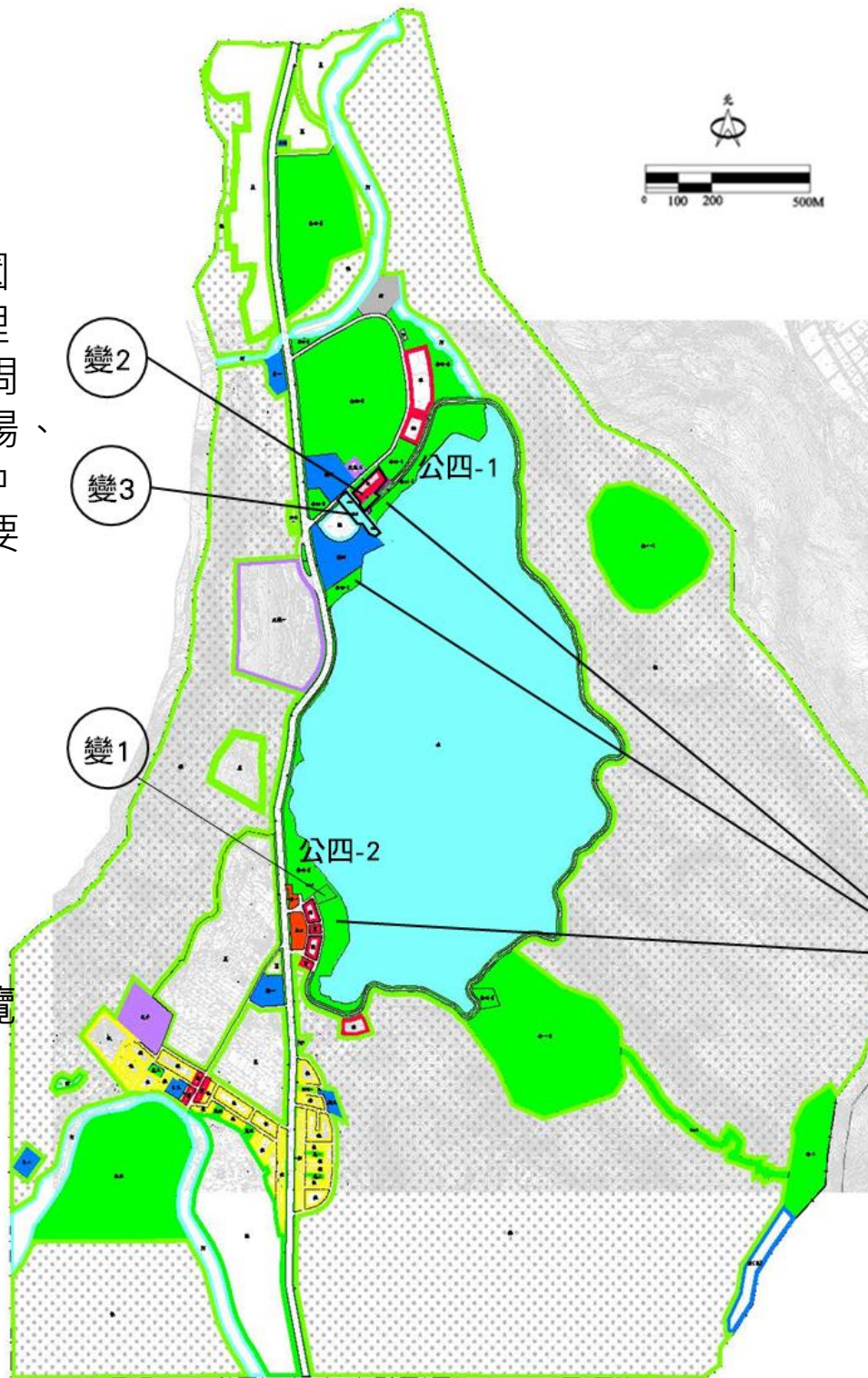
- 變更面積約1.0054公頃

### 法令依據：

- 依都市計畫法第27條第1項第4款

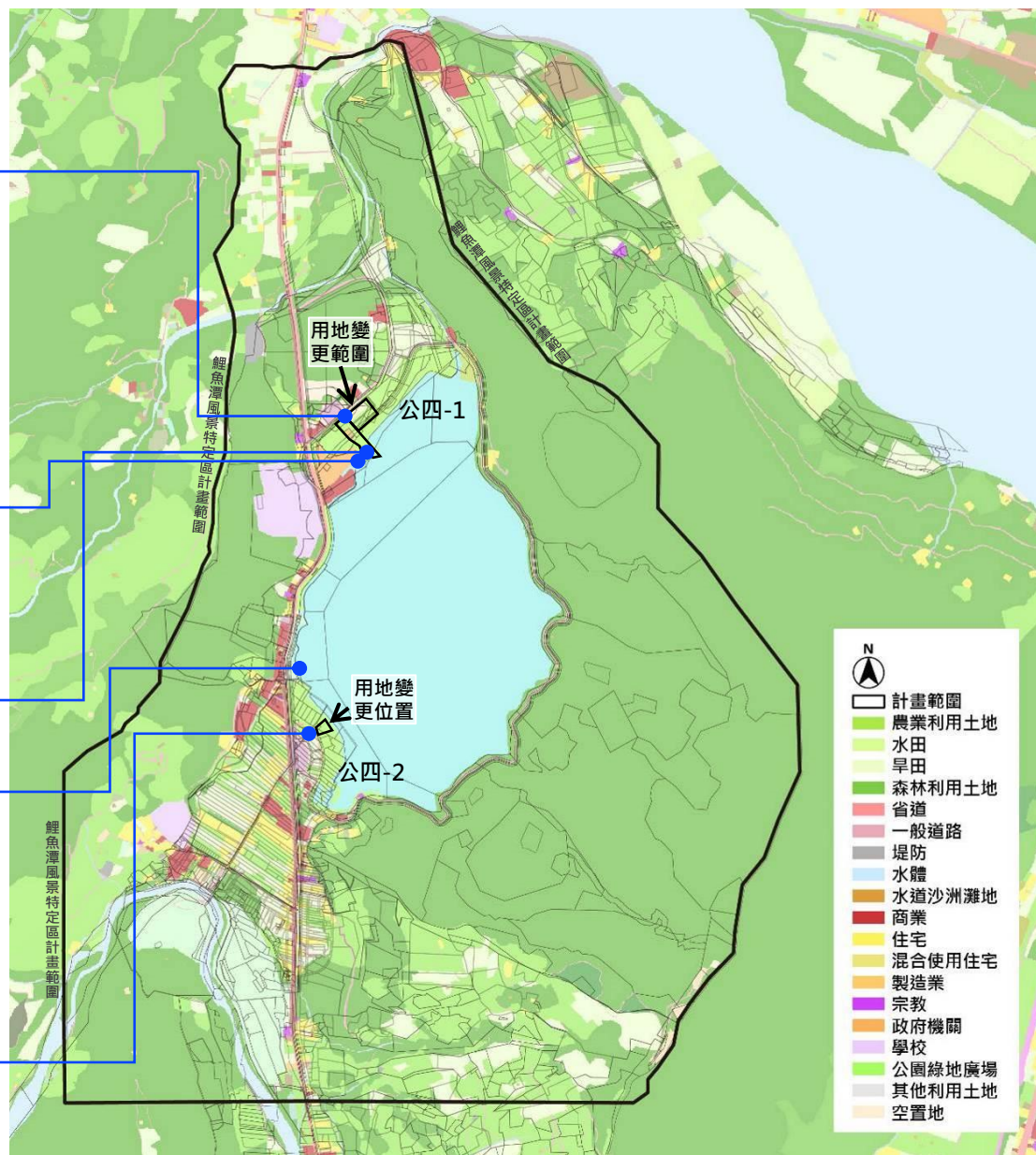
### 辦理公開展覽法令依據：

- 依都市計畫法第19條辦理公開展覽30天並舉行說明會



### 3.環境概況

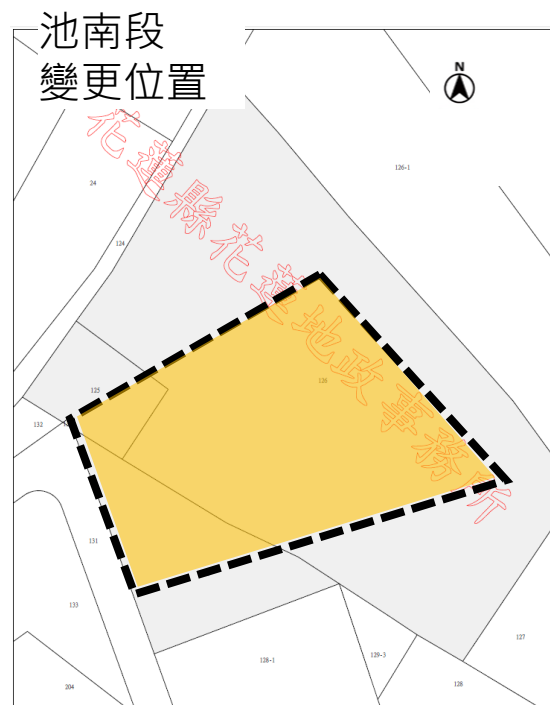
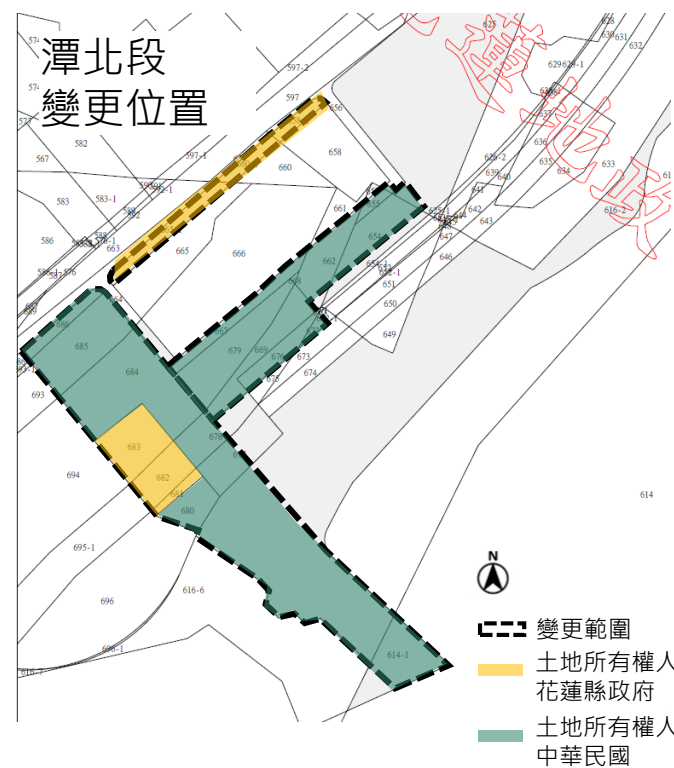
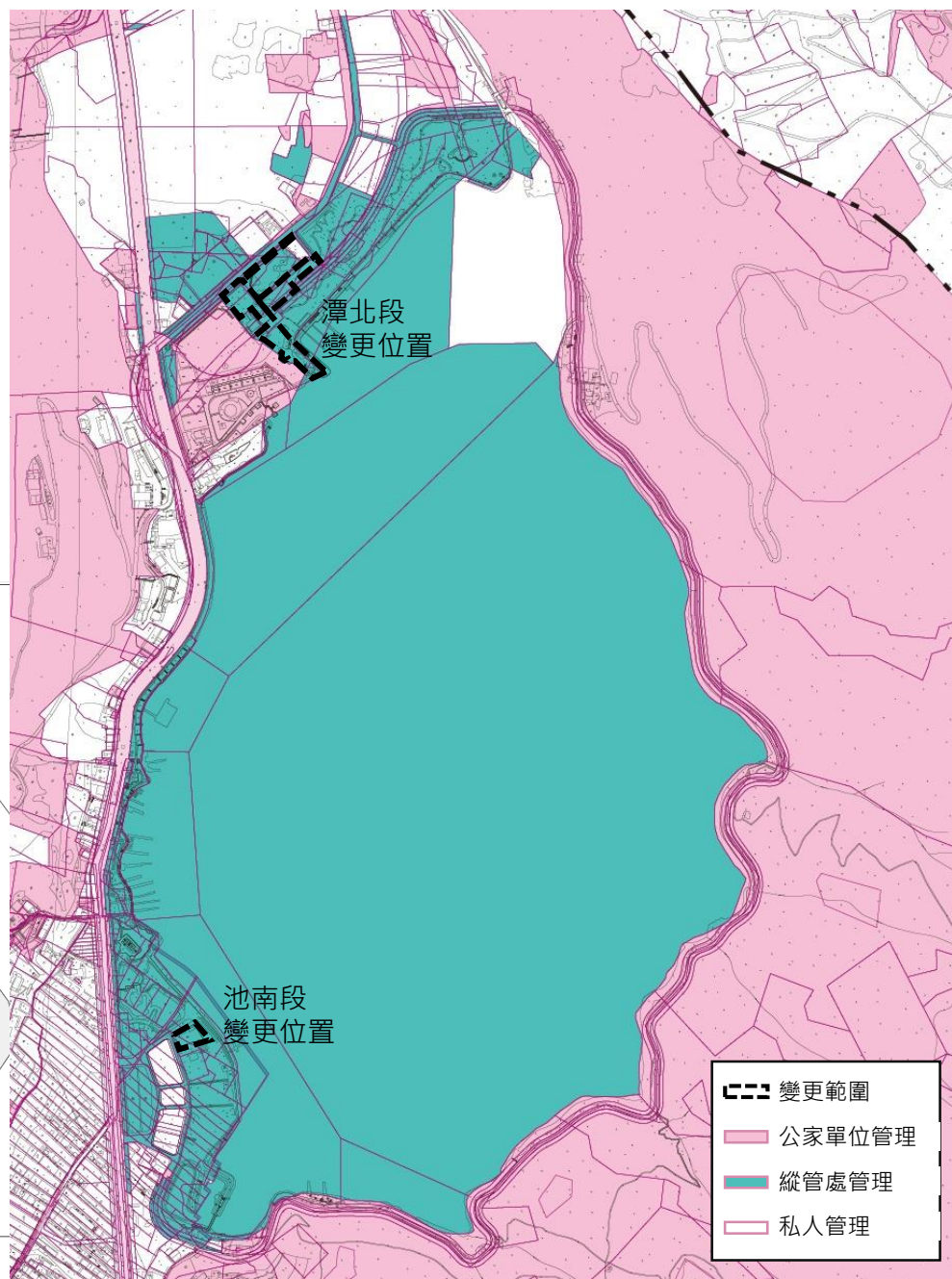
鯉魚潭北側設有鯉魚潭遊客中心與管理站提供旅遊資訊服務，同時設有一處潭北碼頭及水岸步道；南側則利用潭西碼頭提供水域遊憩活動，環潭周邊多為公園綠地，且西南側已設置一處潭南污水處理設施與水質淨化園區。



### 3.環境概況-土地權屬

#### 土地權屬

- 包含花蓮縣壽豐鄉潭北段614-1等24筆土地與池南段125、126、129地號等3筆土地，總計27筆土地，面積約10,054.53平方公尺，且均屬公有土地。
- 所有權人包括中華民國與花蓮縣
- **管理者均為交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處**



# 4.變更內容1：變更公園用地為公園用地(兼供污水處理廠使用)

- 配合鯉魚潭風景區之污水處理計畫，預定於原潭南污水處理廠設置套裝式污水處理設備，基於管用合一辦理變更
- 變更面積約0.2公頃，均為公有土地



圖例

- 商 商業區
- 水 水域用地
- 公 公園用地
- 農 農業區
- 停 停車場用地
- 綠 綠(帶)地
- 道路用地

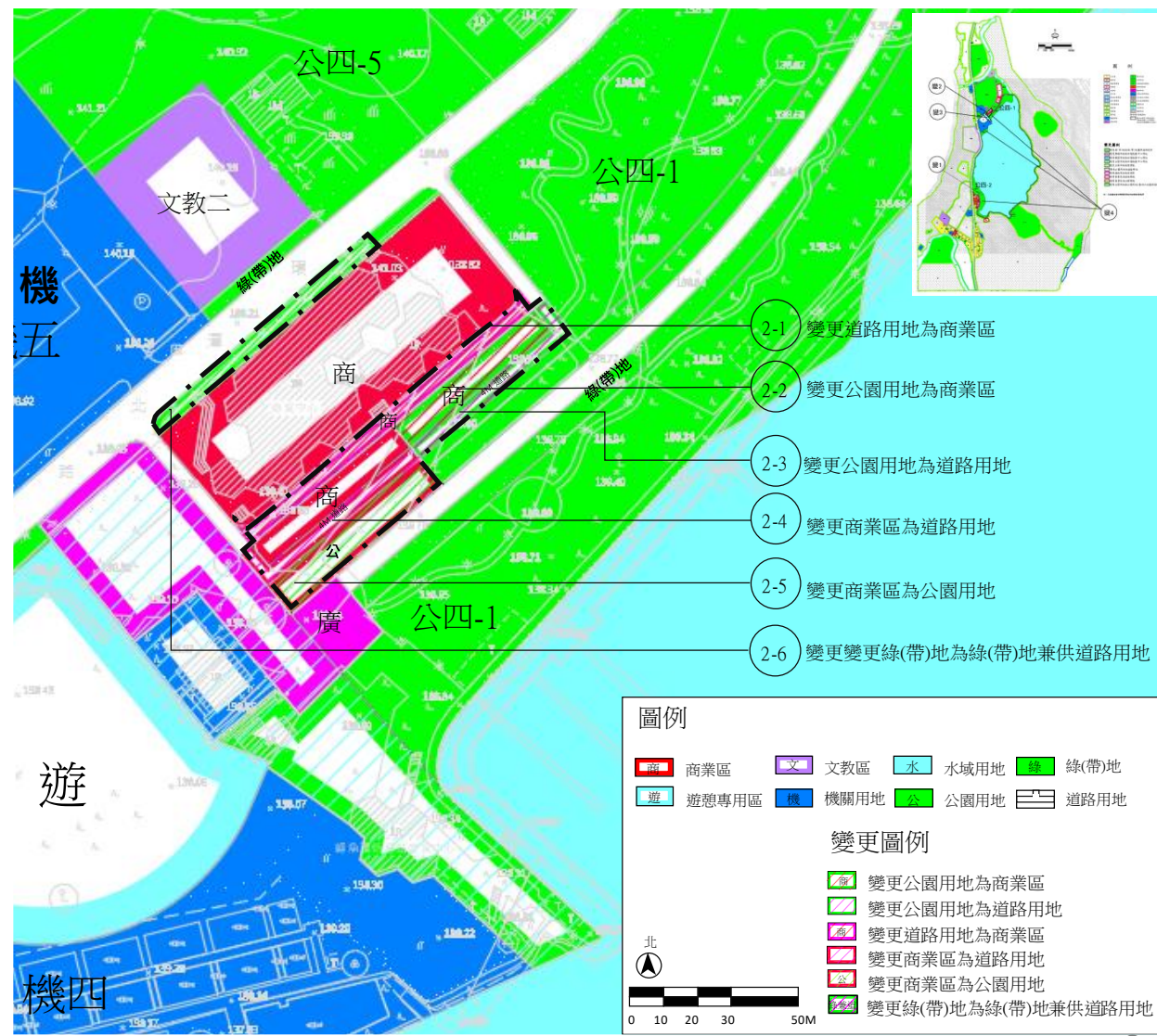
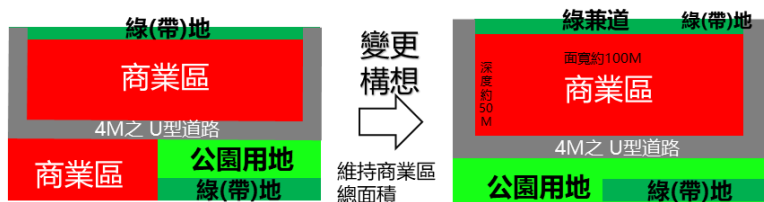
變更圖例

- 公兼污 變更公園用地為公園用地(兼供污水處理廠使用)

編號	變更編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
1	變1	潭南污水處理廠	公園用地(0.20)	公園用地兼供污水處理廠使用(0.20)	1.依據「重要觀光景點建設中程計畫(109-112年、113-116年)」，鯉魚潭屬於縱谷北區國際觀光重要景點建設。 2.為改善鯉魚潭水質，避免水體優養化，於原潭南污水處理廠設置套裝式污水處理設備，以改善放流水質，避免水體優養化。

# 4.變更內容2：調整潭北商業區與周邊公園及道路用地

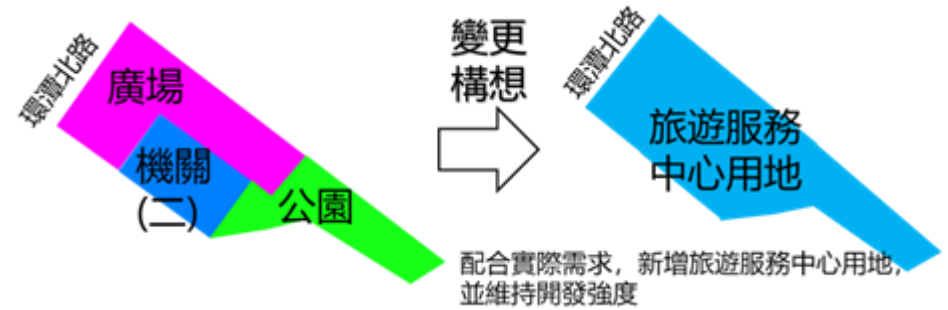
- 透過商業區、公園、道路區位調整，提高規劃彈性與招商誘因。
- 檢討商業區與環潭北路間之部分綠(帶)地為綠(道)用地，以供建築基地進行建管法規檢討。
- 商業區整併後，面寬維持100公尺，深度可達約50公尺，為一完整坵塊，維持商業區面積總量及周邊道路通行原則
- 變更面積約0.23公頃，均為公有土地



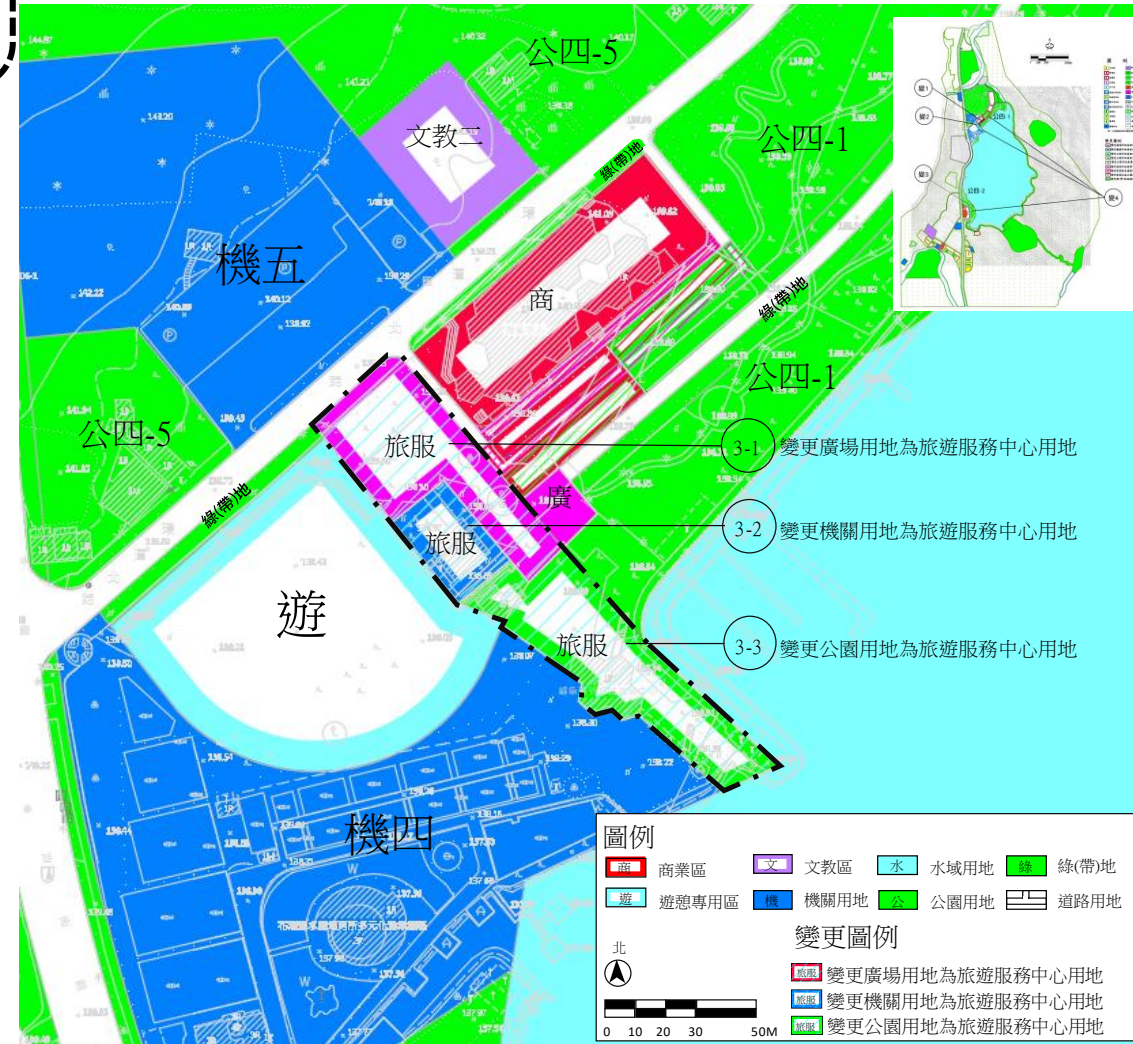
編號	變更編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
2	變2-1	環潭北路東側之商業區、道路用地等	道路用地 (0.04)	商業區 (0.04)	1.依據「重要觀光景點建設中程計畫(109-112年、113-116年)」，鯉魚潭屬於縱谷北區國際觀光重要景點建設。 2.因應「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」用地整體規劃，維持商業區面積不變及周邊道路通行功能原則下透過土地使用分區調整提高未來規劃興建之彈性。
	變2-2		公園用地 (0.05)	商業區 (0.05)	
	變2-3		公園用地 (0.02)	道路用地 (0.02)	
	變2-4		商業區 (0.03)	道路用地 (0.03)	
	變2-5		商業區 (0.06)	公園用地 (0.06)	
	變2-6		綠(帶)地 (0.03)	綠(帶)地兼供道路用地 (0.03)	

# 4.變更編號3：變更廣場、機關與公園用地為旅遊服務中心用地

- 整合潭北水岸公有地整體規劃為潭北發展核心，將現鯉魚潭管理站所在之機關用地、廣場用地、公園用地，以及水岸遊憩設施需求整體規劃，變更為旅遊服務中心用地，以提升觀光服務量能
- 變更面積約0.57公頃，均為公有土地



編號	變更編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
3	變3-1	環潭北路東側之廣場	廣場用地 (0.23)	旅遊服務中心用地 (0.57)	1.鯉魚潭遊客服務中心原位於其他土地使用分區，透過管理站整體規劃，與「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」進行區位調整。  2.整合潭北水岸公有地整體規劃為潭北發展核心，改善鯉魚潭管理站使用空間不足，提升觀光服務量能，符合管管合一。
	變3-2	用地、機關用地與部分公園用地	機關用地 (0.08)		
	變3-3		公園用地 (0.26)		



## 4.變更內容4：土地使用分區管制要點調整-1

原條文	新條文	變更理由
	<p>十四、公園用地(公四-1與公四-2)為配合鯉魚潭觀光遊憩活動及水域活動發展，得依實際發展需求，經交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處核准者，得作相關使用。</p>	<p>原土地使用分區管制要點並未針對公園用地敘明其容許使用項目或相關規範內容，故為配合鯉魚潭觀光遊憩整體發展，活化利用及多元機能使用，予以明訂容許使用強度與使用項目，經交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處核准者，得作相關使用。</p>
	<p>十五、旅遊服務中心用地，以供風景特定區管理機構旅遊服務使用。建物及土地使用依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於20%。容積率不得大於60%。</p> <p>(二) 建築物高度不得超過10.5公尺。</p> <p>(三) 得供旅遊服務、小型商店及飲食店、展覽(示)場所、農特展售、辦公廳舍(管理中心)、遊憩設施、停車場與其他相關觀光服務設施使用。</p>	<p>配合新增旅遊服務中心用地，增列土地使用分區管制相關條文。</p>
<p>十四、遊憩專用區土地使用管制要點</p> <p>(一)建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之一百六，且建築物高度不得超過十點五公尺。</p> <p>(二)允許使用項目</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.手工藝紀念品店。</li> <li>2.餐廳。</li> <li>3.飲食店。</li> <li>4.一般商品店。</li> <li>5.租船及船柏管理所。</li> <li>6.住宿設施設置，需經主管機關同意。</li> <li>7.其他，經主管機關同意，符合風景區之產業活動。</li> </ol> <p>(三)應經都市設計審議委員會審議通過，始得發照建築。</p>	<p>十六、遊憩專用區土地使用管制要點</p> <p>(一)建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之一百六，且建築物高度不得超過十點五公尺。</p> <p>(二)允許使用項目</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.手工藝紀念品店。</li> <li>2.餐廳。</li> <li>3.飲食店。</li> <li>4.一般商品店。</li> <li>5.租船及船柏管理所。</li> <li>6.住宿設施設置，需經主管機關同意。</li> <li>7.其他，經主管機關同意，符合風景區之產業活動。</li> </ol> <p>(三)應經都市設計審議委員會審議通過，始得發照建築。</p>	<p>條號調整</p>

## 4.變更內容4：土地使用分區管制要點調整-2

原條文	新條文	變更理由																		
<p>十六、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用;其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p><u>十八</u>、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用;其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>條號調整</p>																		
<p>十七、下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。但基地情形特殊經提花蓮縣都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，不在此限。</p> <table border="1" data-bbox="96 868 851 1465"> <thead> <tr> <th>分區及用地</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區、商業區</td> <td>退縮建築標示於計畫圖上，並自道路境界線至少退縮二公尺建築，並免受設置騎樓地之規定，其餘除面臨綠(帶)地需依相關規定辦理外，計畫圖上未標示部分因受限於街廓狹長或特殊情形免予退縮。</td> <td>退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。</td> </tr> <tr> <td>文教區及公共設施用地</td> <td>自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td> <td>退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地	退縮建築規定	備註	住宅區、商業區	退縮建築標示於計畫圖上，並自道路境界線至少退縮二公尺建築，並免受設置騎樓地之規定，其餘除面臨綠(帶)地需依相關規定辦理外，計畫圖上未標示部分因受限於街廓狹長或特殊情形免予退縮。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。	文教區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。	<p><u>十九</u>、下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。但基地情形特殊經提花蓮縣都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，不在此限。</p> <table border="1" data-bbox="920 868 1671 1465"> <thead> <tr> <th>分區及用地</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區、商業區</td> <td>退縮建築標示於計畫圖上，並自道路境界線至少退縮二公尺建築，並免受設置騎樓地之規定，其餘除面臨綠(帶)地需依相關規定辦理外，計畫圖上未標示部分因受限於街廓狹長或特殊情形免予退縮。</td> <td>退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。</td> </tr> <tr> <td>文教區及公共設施用地</td> <td>自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td> <td>退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地	退縮建築規定	備註	住宅區、商業區	退縮建築標示於計畫圖上，並自道路境界線至少退縮二公尺建築，並免受設置騎樓地之規定，其餘除面臨綠(帶)地需依相關規定辦理外，計畫圖上未標示部分因受限於街廓狹長或特殊情形免予退縮。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。	文教區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。	<p>條號調整</p>
分區及用地	退縮建築規定	備註																		
住宅區、商業區	退縮建築標示於計畫圖上，並自道路境界線至少退縮二公尺建築，並免受設置騎樓地之規定，其餘除面臨綠(帶)地需依相關規定辦理外，計畫圖上未標示部分因受限於街廓狹長或特殊情形免予退縮。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。																		
文教區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。																		
分區及用地	退縮建築規定	備註																		
住宅區、商業區	退縮建築標示於計畫圖上，並自道路境界線至少退縮二公尺建築，並免受設置騎樓地之規定，其餘除面臨綠(帶)地需依相關規定辦理外，計畫圖上未標示部分因受限於街廓狹長或特殊情形免予退縮。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。																		
文教區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。																		

## 4.變更內容4：土地使用分區管制要點調整-3

原條文	新條文	變更理由
十八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	<u>二十</u> 、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	條號調整
十九、指定興建公共污水下水道系統之地區，在公共污水下水道系統未完成前，建築物之新建、增建時，應檢附水土保持及廢污水處理設施計畫書，經審查核可後，始准予先行發照建築。惟須切結於公共污水下水道完成後六個月內，須自行納入系統內。	<u>二十一</u> 、指定興建公共污水下水道系統之地區，在公共污水下水道系統未完成前，建築物之新建、增建時，應檢附水土保持及廢污水處理設施計畫書，經審查核可後，始准予先行發照建築。惟須切結於公共污水下水道完成後六個月內，須自行納入系統內。	條號調整
二十、公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫，經審核可後，始得發照建築。	<u>二十二</u> 、公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫，經審核可後，始得發照建築。	條號調整
二十一、本要點未規定事項，通用其他法令規定。	<u>二十三</u> 、本要點未規定事項，通用其他法令規定。	條號調整

# 5.都市計畫程序及意見表達方式



## 5.都市計畫程序及意見表達方式

- 本府建設處、秀林鄉公所、壽豐鄉公所及交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處(鯉魚潭遊客中心)公告欄皆陳列本案計畫書圖以供閱覽，另公告期間本府建設處網站亦有本案計畫書圖檔案可供下載閱覽。
- 任何公民或團體得於公開展覽期間，對本計畫變更內容有任何意見，**請以書面載明姓名(名稱)及地址**，並檢附繪有建議變更內容、意見、相關位置圖、俾憑彙整提縣都市計畫委員會依法審議參酌。
- 相關問題請洽本府建設處都市計畫科。  
電話：03-8242688  
地址：97001 花蓮縣花蓮市府前路17號

公民或團體對辦理「變更鯉魚潭風景特定區計畫(配合景觀亮點營造)」公開展覽期間陳情意見表				
編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	
	一、土地標示：  段 地號  二、門牌號：  路 段 街 弄 巷 號  三、陳情人電話：			是  1.申請列席縣都委會 2.申請列席內政部都委會  否

申請人或其代表：

蓋章

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

**簡報結束  
敬請指教**