

變更花蓮主要計畫【配合(美崙溪旁  
附近地區)細部計畫  
(第一次通盤檢討)】書

# 公開展覽書

擬定機關：花蓮縣政府  
中華民國 112 年 7 月

變更花蓮主要計畫【配合(美崙溪  
旁附近地區)細部計畫  
(第一次通盤檢討)】書

擬定機關：花蓮縣政府

中華民國 112 年 7 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	變更花蓮主要計畫【配合(美崙溪旁附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)】案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 4 條	
變更都市計畫機關	花蓮縣政府	
申請變更都市計畫機關	花蓮縣政府建設處	
本案公開展覽起迄日期	公告徵求意見	1.公告日期:自民國 111 年 12 月 8 日至 112 年 1 月 9 日。 2.刊登報紙:民國 111 年 12 月 8 日~10 日,刊登於更生日報第 16、17 版。 3.座談會日期及地點:民國 111 年 12 月 13 日上午 10 點 30 分於花蓮縣政府 2 樓第五會議室。
	公開展覽	1.公告日期: 2.刊登報紙:
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	
	內政部	



## 目 錄

壹、前言.....	1
貳、法令依據.....	2
參、變更位置及範圍.....	2
肆、現行都市計畫概要與相關計畫.....	4
伍、環境調查分析.....	15
陸、變更理由.....	23
柒、變更原則.....	23
捌、變更內容.....	23
玖、實施進度及經費.....	39

## 附 件

附件一：109年3月5日花蓮縣都市計畫委員會專案小組第一次會議紀錄



## 圖 目 錄

圖 3-1	地理位置圖 .....	3
圖 3-2	計畫範圍示意圖 .....	3
圖 4-1	現行花蓮都市計畫示意圖 .....	6
圖 4-2	現行美崙溪旁附近地區細部計畫示意圖 .....	10
圖 4-3	美崙溪旁附近地區暨周邊地區主要計畫演變示意圖 .....	11
圖 8-1	變更內容示意圖 .....	27
圖 8-2	變 1 案變更內容示意圖 .....	28
圖 8-3	變 2 案變更內容示意圖 .....	29
圖 8-4	變 3 案變更內容示意圖 .....	29
圖 8-5	變 4 案變更內容示意圖 .....	30
圖 8-6	變更後計畫示意圖 .....	33
圖 8-7	變 1 案變更後計畫示意圖 .....	34
圖 8-8	變 2 案變更後計畫示意圖 .....	35
圖 8-9	變 3 案變更後計畫示意圖 .....	35
圖 8-10	變 4 案變更後計畫示意圖 .....	36

## 表 目 錄

表 4-1	花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)後歷次都市計畫變更歷程一覽表 .....	4
表 4-2	現行花蓮都市計畫土地使用計畫面積表 .....	7
表 4-2	現行花蓮都市計畫土地使用計畫面積表(續) .....	8
表 4-3	主要計畫辦理涉及美崙溪旁附近地區細部計畫之歷程一覽表 ..	12
表 4-4	主要計畫辦理涉及美崙溪旁附近地區細部計畫之變更案件與內容一覽表 .....	12
表 5-1	計畫範圍土地權屬比例一覽表 .....	21
表 8-1	變更內容明細表 .....	24
表 8-2	變更前後土地面積增減統計表 .....	31
表 8-3	變更前後土地使用面積表 .....	37
表 9-1	實施進度及經費表 .....	39



## 壹、前言

美崙溪旁附近地區細部計畫位於美崙新市區，鄰近美崙溪畔。其細部計畫於 80 年 12 月 16 日公告發布實施，迄今已屆二十餘年仍未完成開闢。現行計畫範圍被機關用地(機 I-19)分隔為南北兩個區域，北側區域為空地與一二層樓之低矮老舊建築；南側區域現況主要為已被公告為歷史建築與縣定古蹟之日式宿舍群建築。

為促進該地區整體健全發展，維護文化資產並保全環境景觀，已於 108 年委託辦理該細部計畫區之第一次通盤檢討，並於 109 年 3 月 5 日召開花蓮縣都市計畫委員會專案小組第一次會議。有鑑於基地範圍之限制、臨路條件不佳與土地使用之現況，造成本細部計畫地區之開闢窒礙難行，專案小組初步建議意見為：本案原則同意計畫範圍南側區域配合民勤段 1426、1426-4 地號公告為歷史建築與縣定古蹟變更為保存區後，併同附近地區之土地自本細部計畫範圍刪除；北側區域視使用現況及整體交通系統規劃建議予以調整計畫範圍。因細部計畫範圍及周邊計畫道路之調整，必須另行配合細部計畫變更主要計畫，請業務單位迅行配合辦理，以利本案之推行（詳附件一）。

因美崙溪旁附近地區細部計畫第一次通盤檢討諸多內容尚須依計畫範圍調整再予配合檢討，遂辦理本次主要計畫變更，以利後續相關審查程序之辦理。爰此辦理都市計畫變更目的如下：

- 一、調整細部計畫範圍及檢討使用分區，以因應使用現況及未來發展規劃，促進土地有效利用。
- 二、檢討計畫區及周邊地區之整體交通系統，整體考量周邊道路開闢可行性與連貫性，落實計畫之執行與開闢。
- 三、呼應現行規定並提高財務可行性，調整細部計畫區之公共設施回饋比例。

## 貳、法令依據

本案係屬配合左營地區細部計畫通盤檢討而辦理之變更案，故應依據都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 4 條規定辦理都市計畫變更。

## 參、變更位置及範圍

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，相關花蓮市都市計畫之地理位置詳圖 3-1。

美崙溪旁附近地區細部計畫區位於花蓮美崙新市區、美崙溪旁、機 I-十九用地南北兩側，計畫面積 2.03 公頃，細部計畫位置及範圍如圖 3-2 所示。

本計畫檢討範圍除現行之美崙溪旁附近地區細部計畫範圍，應涵蓋細部計畫範圍北側區域相鄰之住宅區、機 I-十九用地所夾之道路用地、細部計畫範圍南側區域及其北側相鄰之綠地，如圖 3-2 所示。



圖3-1 地理位置圖



圖 3-2 計畫範圍示意圖

## 肆、現行都市計畫概要與相關計畫

### 一、花蓮主要計畫概要

#### (一) 都市計畫發布實施經過

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，復於民國 91 年發布實施「變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)」，民國 107 年發布實施「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)」；第三次通盤檢討後歷次變更案歷程詳表 4-1 所示。

表4-1 花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)後歷次都市計畫變更歷程一覽表

項次	變更內容	公告發布日期
1	變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案	107.11.22 府建計字第 1070228280A 號
2	變更花蓮都市計畫(部份住宅區為機關用地「供花蓮縣消防局使用」)	107.11.22 府建計字第 1070219205A 號
3	變更花蓮都市計畫(部分道路用地(兼供公園使用)及部分道路用地(含人行步道)、綠地為公園用地、廣場用地、道路用地(含人行步道)案	108.01.24 府建計字第 1080015877A 號
4	變更花蓮都市計畫(部份農業區、綠地為公園用地兼滯洪池用地)	108.12.04 府建計字第 1080265232A 號
5	變更花蓮都市計畫((部分景觀步道為道路用地(兼供廣場使用)	109.07.01 府建計字第 1090120181A 號
6	變更花蓮主要計畫(機關用地 I-27(刪除指定用途)案	109.09.14 府建計字第 1090173565A 號
7	變更花蓮都市計畫(部分農業區為醫療專用區)	109.10.13 府建計字第 1090190660A 號
8	變更花蓮都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	110.06.04 府建計字第 1100102701A 號
9	擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案)細部計畫並配合修正內政部都委會第 889 次會議決議事項案主要計畫	110.8.11 府建計字第 1100157069A 號

資料來源：本計畫整理。

## (二) 計畫範圍及面積

花蓮都市計畫範圍包括花蓮舊市區、西部地區、美崙地區、國慶地區，其界線分別為北接新城鄉，西鄰秀林鄉，南至吉安鄉，東瀕太平洋，計畫面積 2,426.30 公頃，現行計畫詳圖 4-1 所示。

## (三) 計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

## (四) 計畫人口與密度

計畫人口為 221,000 人，居住密度分別為舊市區及美崙地區每公頃 500 人，西部地區每公頃 380 人，國慶地區每公頃 120 人。

## (五) 土地使用分區計畫

共劃設住宅區、商業區、工業區、倉儲區、旅館區、文教區、風景區、保護區、河川區、河川區(兼供道路用地使用)、農業區、宗教專用區、加油站專用區、衛生醫療專用區、醫療專用區、菸酒事業專用區、電信專用區、自來水事業專用區、廣電事業專用區、石油事業專用區、歷史風貌專用區、創意文化專用區等分區，共計面積 1,428.72 公頃，佔全計畫區 58.88%，各分區面積如表 4-2 所示。

## (六) 公共設施用地計畫

共劃設機關用地、學校(含私立學校)用地、文康用地、公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、歷史風貌公園用地、國際雕塑文化公園用地、綠地、綠地(兼供道路使用)、市場用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、堤防用地、社教用地、社教機構用地、燈塔用地、鐵路用地、港埠用地、社會福利設施用地、垃圾處理場用地、變電所用地、園道用地、景觀步道用地、道路用地(含人行步道)、道路用地(兼供廣場使用)、下水道用地(供抽水站設施使用)等公共設施用地，共計面積 997.58 公頃，佔全計畫區 41.12%，各用地面積如表 4-2 所示。

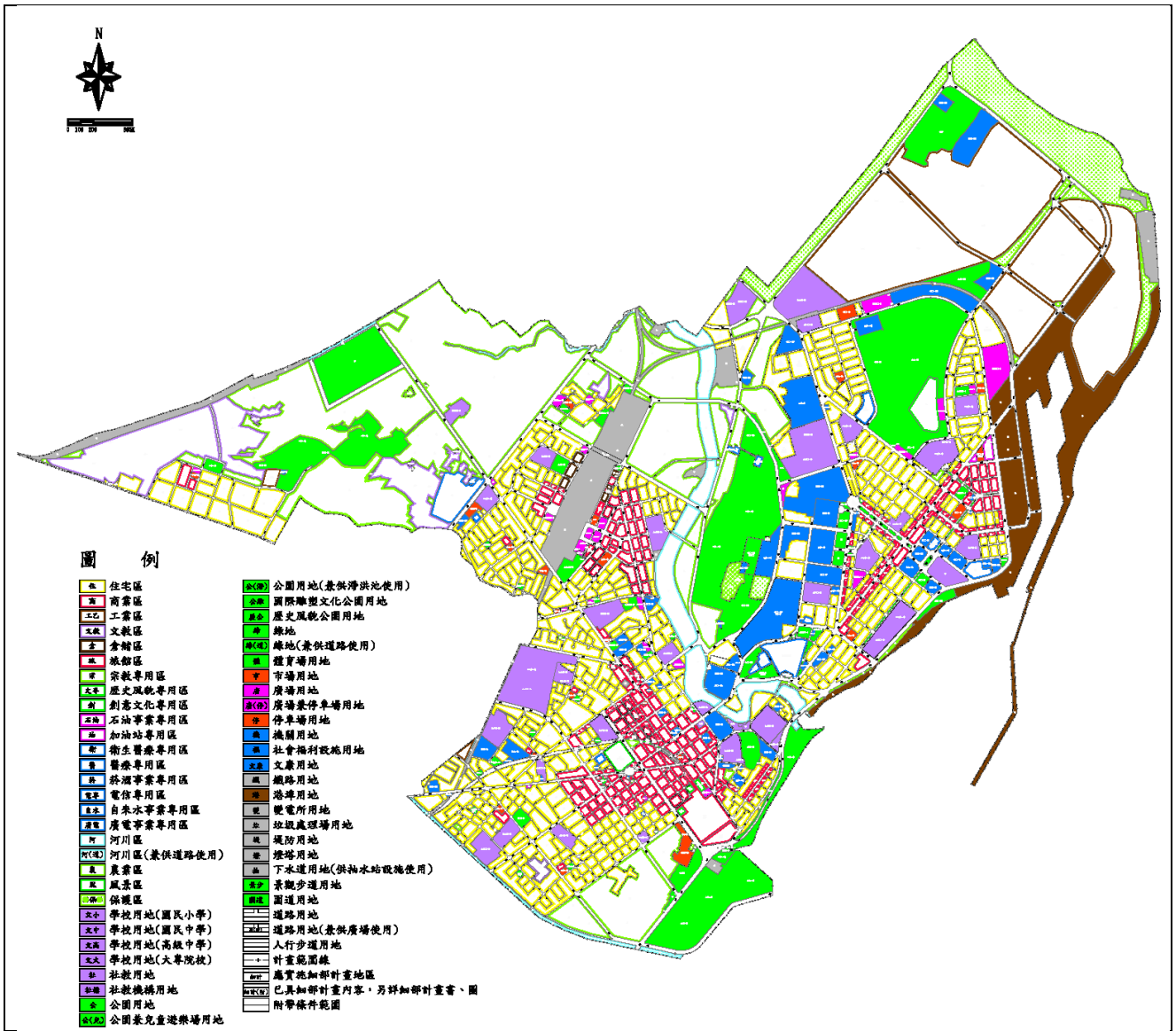


圖4-1 現行花蓮都市計畫示意圖

資料來源：變更花蓮都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案及本計畫彙整

表4-2 現行花蓮都市計畫土地使用計畫面積表

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	403.72	21.39	16.64
	商業區	113.65	6.02	4.68
	工業區	247.10	13.09	10.18
	倉儲區	2.62	0.14	0.11
	旅館區	3.46	0.18	0.14
	文教區	77.50	4.11	3.19
	風景區	6.68	-	0.28
	保護區	95.20	-	3.92
	河川區	60.64	-	2.50
	河川區(兼供道路用地使用)	0.31	-	0.01
	農業區	375.97	-	15.50
	宗教專用區	9.79	0.52	0.40
	加油站專用區	0.55	0.03	0.02
	衛生醫療專用區	2.09	0.11	0.09
	醫療專用區	11.84	0.63	0.49
	菸酒事業專用區	0.48	0.03	0.02
	電信專用區	2.86	0.15	0.12
	自來水事業專用區	7.97	0.42	0.33
	廣電事業專用區	0.51	0.03	0.02
	石油事業專用區	1.31	0.07	0.05
歷史風貌專用區	1.09	0.06	0.05	
創意文化專用區	3.38	0.18	0.14	
小計	1,428.72	47.16	58.88	
公共 設施 用地	機關用地	98.01	5.19	4.04
	學校(含私立學校)用地	118.43	6.27	4.88
	文康用地	0.26	0.01	0.01
	公園用地	203.34	10.77	8.38
	公園用地(兼供滯洪池使用)	3.56	0.19	0.15

表 4-2 現行花蓮都市計畫土地使用計畫面積表(續)

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	1.53	0.08	0.06
	國際雕塑文化公園用地	17.35	0.92	0.72
	綠地	3.63	0.19	0.15
	綠地(兼供道路使用)	0.30	0.02	0.01
	市場用地	7.97	0.42	0.33
	停車場用地	3.58	0.19	0.15
	廣場用地	0.58	0.03	0.02
	廣場兼停車場用地	17.74	0.94	0.73
	公園兼兒童遊樂場用地	11.27	0.60	0.46
	體育場用地	23.66	1.25	0.98
	堤防用地	12.17	0.64	0.50
	社教用地	4.07	0.22	0.17
	社教機構用地	0.79	0.04	0.03
	燈塔用地	1.23	0.07	0.05
	鐵路用地	46.33	2.46	1.91
	港埠用地	97.72	5.18	4.03
	社會福利設施用地	9.10	0.48	0.38
	垃圾處理場用地	6.36	0.34	0.26
	變電所用地	4.98	0.26	0.21
	園道用地	3.75	0.20	0.15
	景觀步道用地	0.27	0.01	0.01
	道路用地(含人行步道)	293.42	15.55	12.90
	道路用地(兼供廣場使用)	3.08	0.16	0.13
下水道用地(供抽水站設施使用)	3.10	0.16	0.13	
小計	997.58	52.84	41.12	
都市發展用地面積		1,887.50	100.00	—
計畫總面積		2,426.30	—	100.00

資料來源：變更花蓮都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案及本計畫彙整。

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)。

## 二、美崙溪旁附近地區細部計畫概要

美崙溪旁附近地區細部計畫於 80 年 12 月 16 日公告實施，現行計畫內容如下：

### (一) 計畫範圍

細部計畫區位於花蓮美崙新市區、美崙溪旁、機 I-十九東南側及北側，計畫面積 2.03 公頃。

### (二) 計畫年期

計畫年期以民國 92 年為目標年

### (三) 計畫人口與密度

計畫人口 1,015 人，居住密度每公頃約 500 人。

### (四) 土地使用計畫

劃設住宅區，面積 1.1698 公頃。

### (五) 公共設施用地計畫

劃設公園兼兒童遊樂場一處，面積 0.5718 公頃；以及道路用地面積 0.2884 公頃。

### (六) 事業及財務計畫

本細部計畫區內之公共設施，由縣政府採市地重畫或其他由地主共同負擔之方式開發。



### 三、細部計畫與主要計畫之關係

美崙溪旁附近地區係配合 77 年 4 月 12 日公告之花蓮（美崙新市區、西部地區、舊市區、國慶地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案中之變 14 案(變更公共建築用地為住宅區)及變 23 案(變更綠地為住宅區)，其附帶條件為「應另行擬定細部計畫，配置 40%以上之公共設施用地，並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築」辦理。

細部計畫於 80 年 12 月 16 日公告實施後，花蓮主要計畫已經歷多次變更，惟細部計畫皆未配合辦理。細部計畫區暨周邊地區歷年主要計畫圖如圖 4-3 所示；涉及細部計畫地區之歷年都市計畫辦理歷程如表 4-3 所示；涉及細部計畫區之案件與內容彙整如表 4-4 。

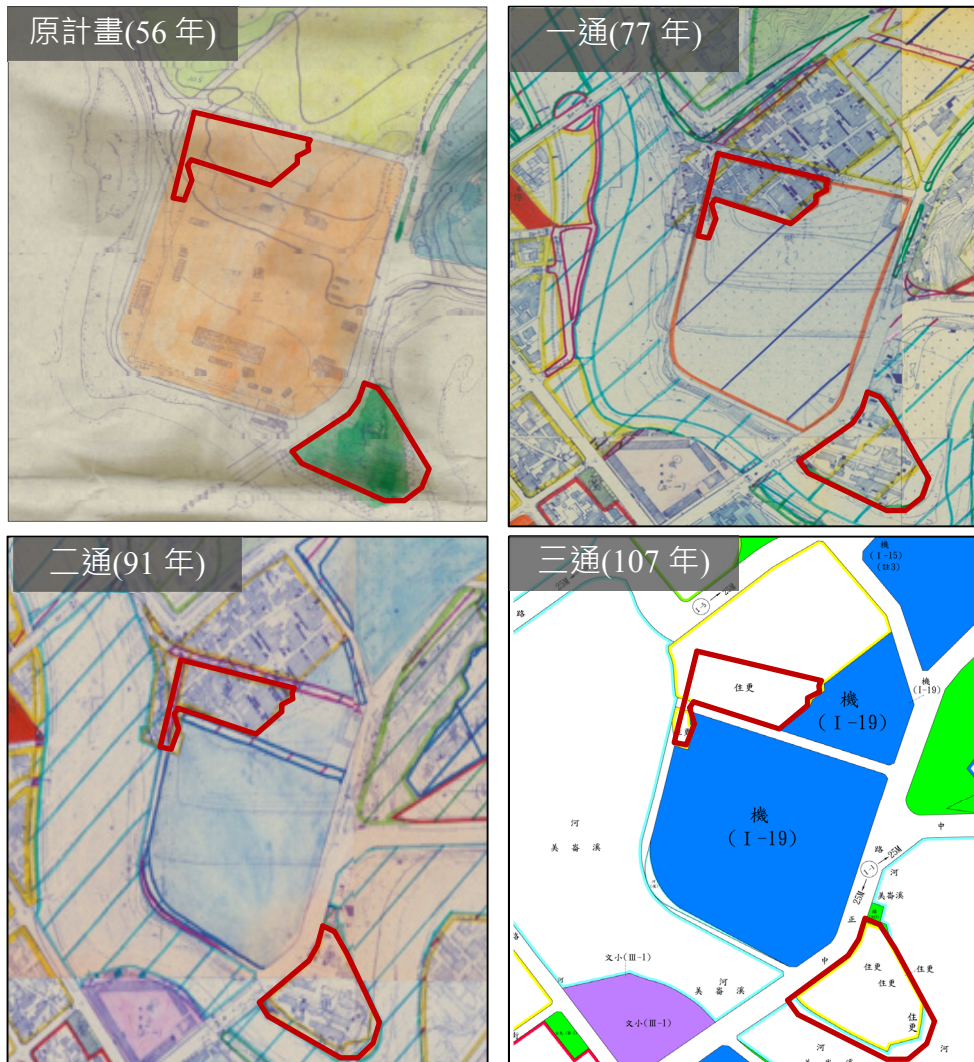


圖4-3 美崙溪旁附近地區暨周邊地區主要計畫演變示意圖

表4-3 主要計畫辦理涉及美崙溪旁附近地區細部計畫之歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	實施日期
1	花蓮(美崙新市區、西部地區、舊市區、國慶地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	77.04.12
2	變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案	91.01.09
3	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	100.10.04

資料來源：花蓮縣政府，本計畫彙整。

表4-4 主要計畫辦理涉及美崙溪旁附近地區細部計畫之變更案件與內容一覽表

變更計畫名稱	變更案	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案	29	行水區 (0.04 公頃)	綠地 (0.04 公頃)	考量區位適宜性，配合美崙溪治理計畫，併美崙溪旁附近都市更新地區，辦理整體開發。
	30	住宅區 (0.63 公頃)	河川區 (0.63 公頃)	配合 78.2.4 府建水字第 143590 號公告之美崙溪治理計畫需要，套繪美崙溪及吉安溪河川區圖籍資料作為河川區之範圍界線，實施時該變更範圍除部分配合實際需要酌以調整外，餘應以該公告之河川圖籍為準。
	51	住宅區 (0.04 公頃)	道路用地 (0.04 公頃)	配合現況使用及美崙溪河川治理計畫線酌予調整變更。
		---	都市更新計畫	將美崙溪旁附近地區、美崙國中附近地區、田頭新村附近地區、大陳新村附近地區、嘉新村附近地區指定為都市更新地區，應另循法定程序配合修正原有之細部計畫，並依「都市更新條例」及相關法令規定配合辦理都市更新計畫。
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	18	美崙溪旁附近地區、美崙國中附近地區、田頭新村附近地區、大陳新村附近地區及嘉新村附近地區等五處都市更新地區，應另循法定程序配合修正原有之細部計畫，並依「都市更新條例」及相關法令規定配合辦理都市更新計畫。	美崙溪旁附近地區、美崙國中附近地區、田頭新村附近地區、大陳新村附近地區及嘉新村附近地區等五處都市更新地區，得另循法定程序配合修正原有之細部計畫，並得依「都市更新條例」及相關法令規定配合辦理都市更新計畫。	1. 考量花蓮地區特性與都會型都市更新較為不同，且容積獎勵誘因不大，市場需求面不佳，恐難短期內完成都市更新，為增進開發方式之彈性，故變更原規範採得依「都市更新條例」及相關法令規定方式辦理，以免影響地區正常發展。 2. 另開發方式屬細部計畫內容，必要時得辦理細部計畫通盤檢討或專案通盤檢討。

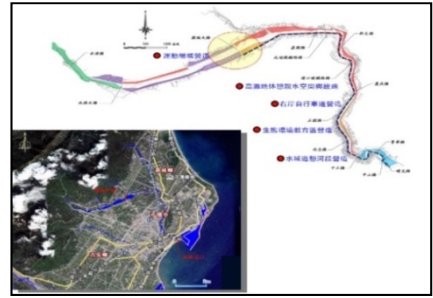
資料來源：1. 變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)書。

2. 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)書。

### 三、相關計畫

#### (一) 美崙溪水環境改善計畫

為打造美崙溪整體水岸環境，花蓮縣政府於 104~105 年間已完成「美崙溪環境整體營造規劃」，藉由本計畫有系統的落實改善整體水岸景觀、生態，提昇親水機能，營造兼具運動、休憩與自然健康之水岸環境，其分項計畫包括：水岸休憩廊道串連、高灘地休憩景觀環境營造、國福大橋上下游水岸運動公園營造、生態環境教育示範區、水域遊憩區。本計畫區位屬水域遊憩區，沿岸將設置水岸休憩平台及生態護岸。



#### (二) 花蓮市太平洋臨港廊道歷史現場再現計畫

連結太平洋臨港廊道上的歷史現場、社區、自然與人文空間，包括花蓮港休閒碼頭、舊鳥踏石聚落遺址、美崙溪畔歷史建築群、花蓮鐵道文化園區、舊花蓮港南濱海岸、清末花蓮港街遺址。具體執行構想除文史調查研究、文化資產修復保存、文化導覽外，並藉以凸顯臨港線的特色與當代需求，並將保存、建構文化廊道地景氛圍納入。



#### (三) 花蓮市河海人文廊道建置計畫

透過花蓮火車站周邊廣場建置計畫、美崙溪口及北濱海岸綠地營造計畫、花蓮港濱海遊憩廊道營造計畫，形構花蓮市美崙舊城區亮點，藉由後續計畫進行美崙山及美崙溪環境改善，進行主題廊道整體串接發展。透過改造之空間，協助並引導地方永續發展，以洄瀾「在地著根性」及「水綠基盤」為其核心概念，逐步提昇市民核心生活場域之空間品質及使用率，並逐步與地方文化、生態資源架構連結。



#### (四) 變更花蓮都市計畫（配合美崙溪主流用地範圍）(草案)

美崙溪旁附近地區細部計畫區緊鄰美崙溪畔，花蓮縣政府刻正辦理「變更花蓮都市計畫（配合美崙溪主流用地範圍）案」，該案係依據 104 年 1 月 16 日公告之美崙溪用地範圍線，辦理都市計畫使用分區之調整變更。

細部計畫區之西側鄰美崙溪畔道路，主要計畫變更案件沿用地範圍線調整 8 米計畫道路位置後並變更分，本計畫區周邊之道路系統，應一併納入規劃考量。

細部計畫區之南側緊鄰美崙溪，主要計畫變更案件沿用地範圍線變更部分細部計畫區之住宅區為河川區，南側區域之計畫範圍刪除與分區檢討調整，應一併納入規劃考量。

## 伍、環境調查分析

### 一、土地使用

#### (一) 北部區域

細部計畫區被機關用地(機 I -19)分隔為南北兩個區域。北側區域現況為已建築區域及空地，建築形式多為一二層樓之低矮建築。東側與南側鄰機關用地(機 I -19)、西側臨河川區(美崙溪)，建築發展主要集中於細部計畫區西側及其北側住宅區，其發展現況亦多為一~三層樓之低矮建築與空地。

#### (二) 南部區域

南側區域現況為主要為美崙溪畔日式宿舍群，為日治時代於昭和 11 年 (1936) 建置所設立的「花蓮港廳軍官宿舍」，其中一處獨立花園官邸為當時官階最高之大佐的住所。其餘土地使用現況包括部分零星民宅、民生社區發展協會及空地。

美崙溪畔日式宿舍群已於民國 94 年公告為歷史建築(民勤段 1426、1426-4 地號)，其中日軍花蓮指揮官中村大佐寓所亦於民國 94 年公告為花蓮縣定古蹟(民勤段 1426 地號)。

#### (三) 10M 計畫道路

北部區域與機關用地(機 I -19)所挾之 10M 計畫道路現況尚未開闢，位屬國防部軍備局管轄之營區範圍內。

#### (四) 南側區域北側綠地

南側區域北側綠地與其周邊緊鄰之河川區，現況主要為商業使用。

#### (五) 周邊土地使用現況

細部計畫區西側緊鄰美崙溪畔，為美崙溪最早開發的地區，除了美崙溪沿岸之自然景致，亦發展為居住聚落。計畫範圍北側緊鄰既有聚落；周邊多為機關單位、公園綠地、文教與社教設施使用，包括縣定古蹟將軍府、歷史建築美崙溪畔日式建築群、花

蓮憲兵隊、國防部東部地方軍事法院、陸軍花東防衛指揮部、明禮國小、花蓮醫院、歷史風貌公園、美崙溪河濱公園等。計畫區周邊之土地使用現況詳圖 5-2。

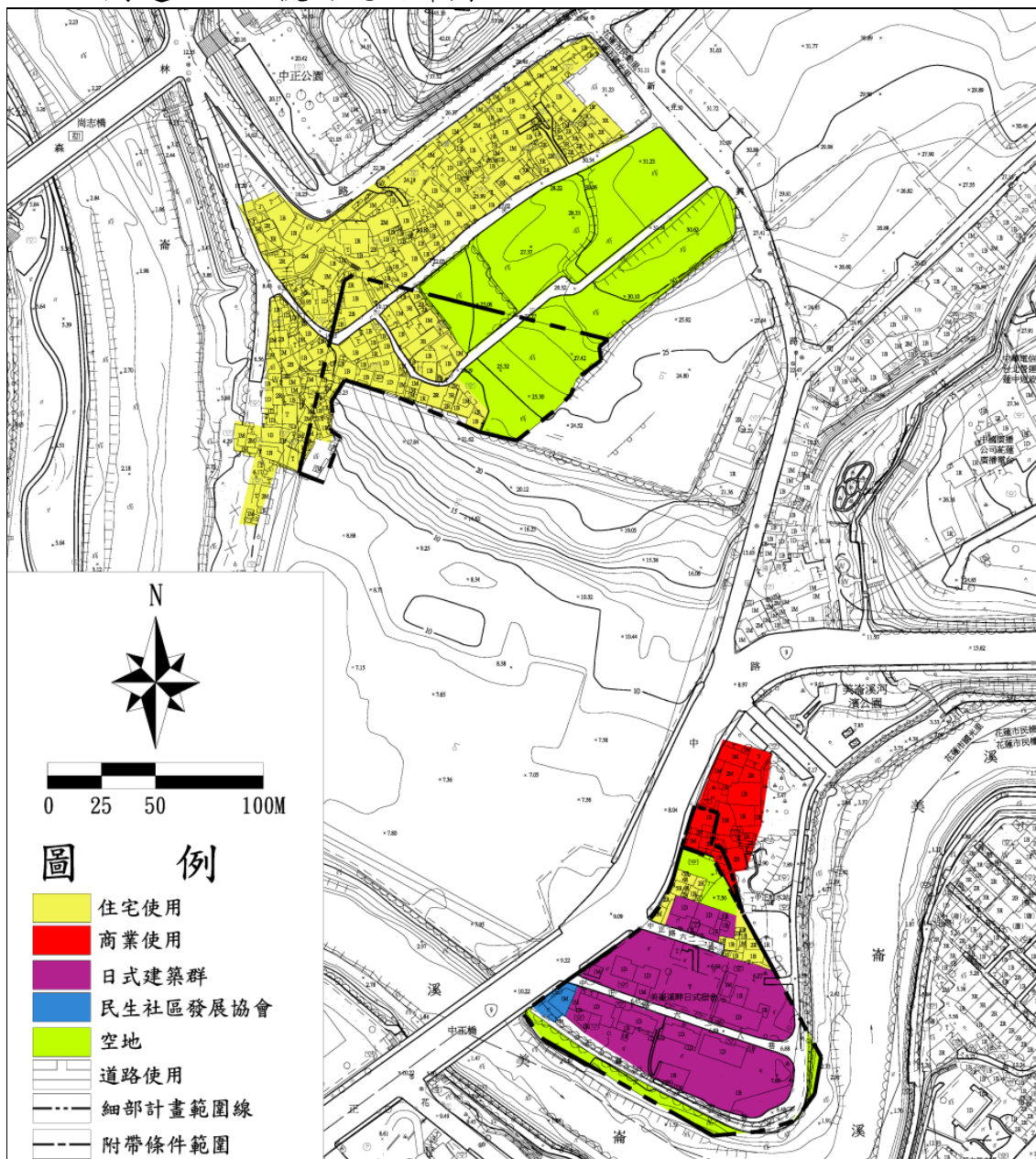


圖5-1 美崙溪旁附近地區及周邊地區土地使用現況圖



圖5-2 美崙溪旁附近地區及周邊地區土地使用現況照片圖

## 二、交通系統

林森路、尚志路、新興路與中正路為細部計畫區主要聯外道路。尚志路與新興路往北行可銜接台 9 線省道，進入新城鄉；經由中正路往東北行進入美崙地區；由中正路與林森路往西南則進入花蓮舊市區。

機(I-19)用地所夾 10M 計畫道路與計畫區西側美崙溪畔河川區(兼供道路使用)，為細部計畫區北側區域對外之主要聯絡道路，惟皆尚未依計畫開闢。北側區域目前對外聯繫主要依賴細部計畫區西側與北側之現況既有道路系統，路幅狹小且臨路條件不佳；而細部計畫區南側區域緊鄰中正路。周邊道路系統如圖 5-3 所示。

南側 10M 計畫道路位於國防部軍備局所管營區範圍內，地勢高差較大難以開闢，建議刪除該計畫道路，變更為機關用地，併入機(I-19)用地範圍。西側美崙溪溪畔道路：刻正辦理「變更花蓮都市計畫（配合美崙溪主流用地範圍）」案，沿美崙溪用地範圍線畫設 8M 計畫道路，已納入「美崙溪主流左岸新建左菁華護岸工程」辦理。

未來交通可及性之提升，建議利用細部計畫區內現況道路劃設為計畫道路，串聯整體住宅區，加寬路幅提升道路品質，銜接北側之新興路為主要動線，美崙溪畔道路為次要動線，建構完整之區域聯絡道路系統，利用坐落於細部計畫區北側之公有土地內既有道路劃設為計畫道路，使其具有可行性。



圖5-3 美崙溪旁附近地區計畫道路與現況交通系統示意圖

### 三、土地權屬

#### (一) 細部計畫區

美崙溪附近地區細部計畫所坐落於民勤段，細部計畫區內之土地權屬除少部分縣有土地、私有土地及部分未登錄地，主要為國有土地。細部計畫區內國有土地約占細部計畫區面積 94.25%，由財政部國有財產署、國防部政治作戰局及國防部軍備局等單位管理；花蓮縣政府管理土地約為 0.01%；私有土地則占細部計畫區面積 3.83%；未登錄土地約為 1.91%。美崙溪畔日式宿舍群坐落之 1426、1426-4 地號兩筆土地為國防部政治作戰局所管土地。

#### (二) 範圍外住宅區

北側區域範圍外住宅區之土地權屬，國有比例約為住宅區面積之 80.10%，亦由財政部國有財產署、國防部政治作戰局及國防部軍備局等單位管理；私有土地約占計畫區面積 19.90%。

#### (三) 南側區域北側綠地

細部計畫南側區域北側之綠地，主要為私有土地，約占綠地面積之 77.92 %，少部分為國防部政治作戰局所管之國有土地，約占綠地面積之 22.08%。

#### (四) 10M 計畫道路、河川區(兼供道路使用)

機(I-19)所夾 10M 計畫道路及延續至西側河川區(兼供道路使用)之土地，為財政部國有財產署及國防部軍備局所管理之國有土地。

表5-1 計畫範圍土地權屬比例一覽表

範圍	權屬	管理者	面積(公頃)	比例(%)
細部計畫區	國有	財政部國有財產署	0.34	16.27
		國防部政治作戰局	1.59	76.07
		國防部軍備局	0.04	1.91
		小計	1.97	94.25
	縣有	花蓮縣政府	0.0001	0.01
	私有	私有土地所有權人	0.08	3.83
	未登錄土地		0.04	1.91
	合計		2.09	100.00
範圍外住宅區	國有	財政部國有財產署	0.63	30.58
		國防部政治作戰局	1.00	48.54
		國防部軍備局	0.02	0.97
		小計	1.65	80.10
	私有	私有土地所有權人	0.41	19.90
合計		2.06	100.00	
綠地	國有	國防部政治作戰局	0.01	22.08
	私有	私有土地所有權人	0.04	77.92
	合計		0.05	100.00
10M道路	國有	財政部國有財產署	0.02	7.98
		國防部軍備局	0.22	92.02
	合計		0.24	100.00

註：實際面積應以都市計畫實際釘樁及地籍分割後面積為準。

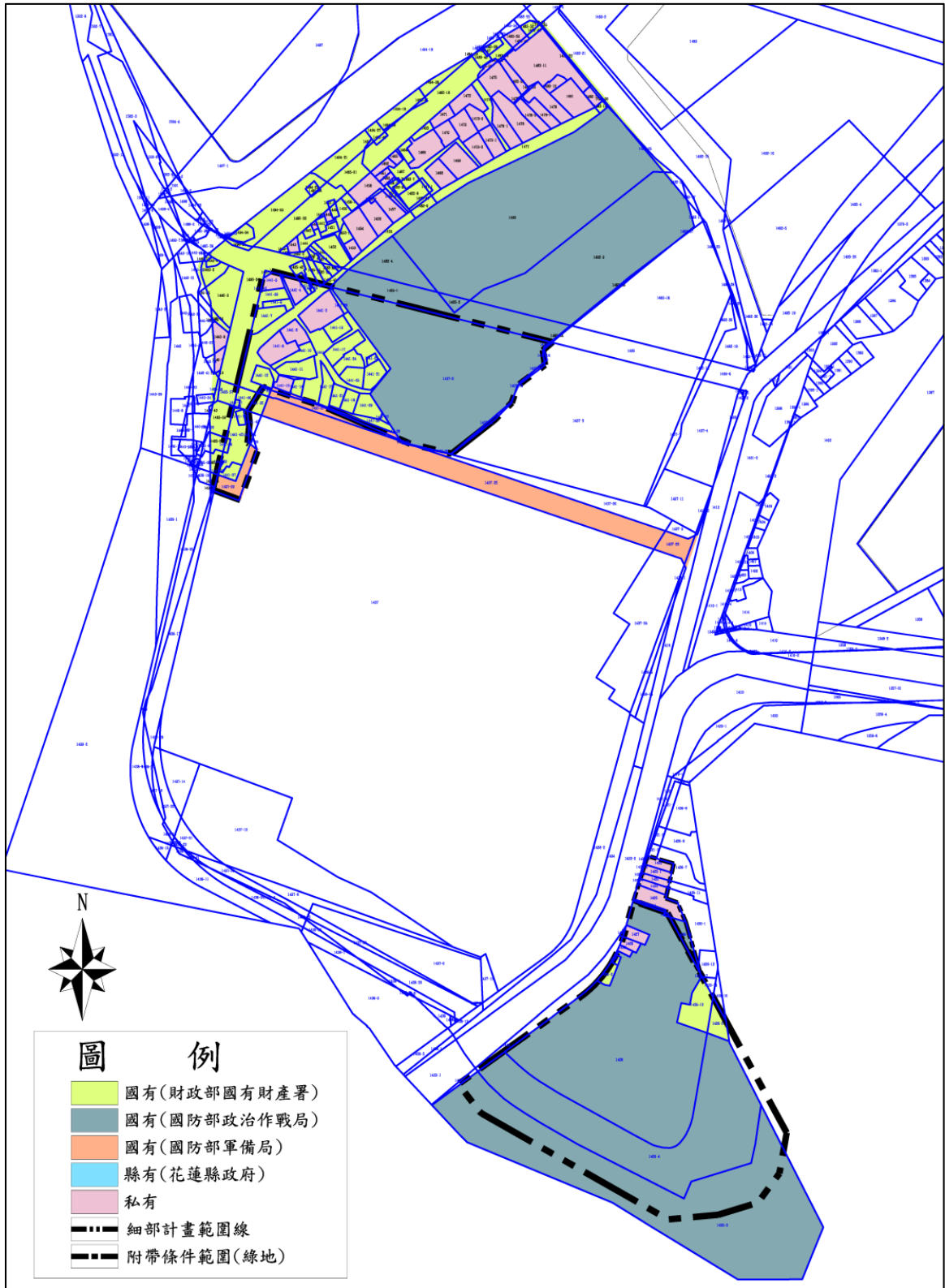


圖 5-4 計畫範圍土地權屬示意圖

## 陸、變更理由

本計畫係配合配合(美崙溪旁附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)辦理都市計畫變更，包括南側區域配合民勤段 1426、1426-4 地號公告為歷史建築與縣定古蹟變更為保存區，北側綠地與周邊土地併同自細部計畫範圍刪除並變更為適當分區；10M 計畫道路位屬國防部軍備局所管營區範圍，且地勢高差較大難以開闢，於整體考量交通系統後，刪除 10M 計畫道路，於細部計畫區北側新設計畫道路，調整整體道路系統；北側區域視使用現況及管理單位，併配合道路系統檢討，調整細部計畫範圍；另為提高細部計畫執行之財務可行性，研擬調降公共設施回饋比例。

## 柒、變更原則

本計畫分區調整變更原則如下：

- 一、配合民勤段 1426、1426-4 地號公告為歷史建築與縣定古蹟，劃設保存區。配合保存區之劃設，變更周邊私有土地為附帶條件住宅區；變更周邊公有及未登錄土地為公共設施用地。
- 二、刪除 10M 計畫道路，依周邊地區發展之完整性調整，並參酌現況使用，併鄰近分區變更。
- 三、配合道路系統調整新設計畫道路，變更部分住宅區為道路用地。
- 四、依土地管理單位，變更使用分區，由國防部政治作戰局所管土地，屬國軍老舊眷村土地及不適用營地，變更為住宅區，納入細部計畫範圍；由國防部軍備局所管營區範圍土地，變更為機關用地，自細部計畫範圍刪除。
- 五、依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他地區）變更使用許可審議原則」之附表規定，調整應回饋之公共設施用地比例。

## 捌、變更內容

本計畫變更內容詳表 8-1 及圖 8-1~圖 8-5、變更前後土地使用面積參見表 8-2。

表 8-1 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)		
1	細部計畫南側區域暨周邊土地	細部計畫南側區域	刪除細部計畫區範圍	1. 配合民勤段1426、1426-4地號公告為歷史建築與縣定古蹟，變更部分住宅區與綠地為保存區。 2. 配合保存區之劃設，變更周邊私有土地為附帶條件住宅區。 3. 配合保存區之劃設，變更周邊公有及未登錄土地為公共設施用地；部分土地依現況為美崙溪河濱公園變更為公園用地。	
		住宅區 (0.94)	保存區 (0.94)		
		綠地 (0.01) 附帶條件： 併「美崙溪旁附近」都市更新地區，辦理整體開發。	保存區 (0.01) 刪除附帶條件		
		綠地 (0.04) 附帶條件： 併「美崙溪旁附近」都市更新地區，辦理整體開發。	住宅區(附) (0.04) 變更附帶條件		附帶條件： 1.依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他地區）變更使用許可審議原則」之附表規定辦理回饋，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。
		住宅區 (3.24平方公尺)	住宅區(附) (3.24平方公尺)		
		住宅區 (0.01)	住宅區(附) (0.01)		2.屬56年4月22日「修訂花蓮都市計畫(美崙新市區部分)案」發布實施前之既有建築物基地者，得免予回饋。
		住宅區 (0.01)	廣場用地 (0.01)		
	住宅區 (0.05)	公園用地 (0.05)			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		河川區 (0.03)	公園用地 (0.03)		
2	10M計畫道路	道路用地 (0.22)	機關用地 (0.22)	<p>1. 刪除 10M 計畫道路，併鄰近分區變更。現況為國防部軍備局所管營區範圍，併入機(I-19)用地範圍。</p> <p>2. 刪除 10M 計畫道路，併鄰近分區變更為住宅區。</p>	
		住宅區 (0.02)	機關用地 (0.02)		
		道路用地 (0.01)	住宅區 (0.01)		屬細部計畫區範圍。
	10M計畫道路	道路用地 (0.01)	住宅區(附) (0.01)		<p>附帶條件：</p> <p>1. 依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他地區）變更使用許可審議原則」之附表規定辦理回饋，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。</p> <p>2. 屬56年4月22日「修訂花蓮都市計畫(美崙新市區部分)案」發布實施前之既有建築物基地者，得免予回饋。</p>
10M計畫道路	河川區 (兼供道路使用) (56.00平方公尺)	住宅區 (56.00平方公尺)	依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他地區)變更使用許可審議原則」第3點第1項，免予回饋。		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
3	新劃設北側計畫道路	住宅區 (0.19)	道路用地 (0.19)	配合道路系統調整，新設6M及8M計畫道路，變更部分住宅區為道路用地。	
4	細部計畫北側區域	機關用地 (11.87平方公尺)	住宅區 (11.87平方公尺)	依土地管理單位，變更使用分區。由國防部政治作戰局所管土地，屬國軍老舊眷村土地及不適用營地，變更為住宅區；由國防部軍備局所管營區範圍土地，變更為機關用地。	納入細部計畫區範圍。
		道路用地 (3.18平方公尺)	住宅區 (3.18平方公尺)		
		住宅區 (0.03)	機關用地 (0.03)		刪除細部計畫區範圍。
5	調整公共設施回饋比例	配置40%以上之公共設施用地	配置30%以上之公共設施用地	依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他地區）變更使用許可審議原則」之附表規定，調整應回饋之公共設施用地比例。	

註1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註2：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。



圖 8-1 變更內容示意圖



圖 8-2 變 1 案變更內容示意圖

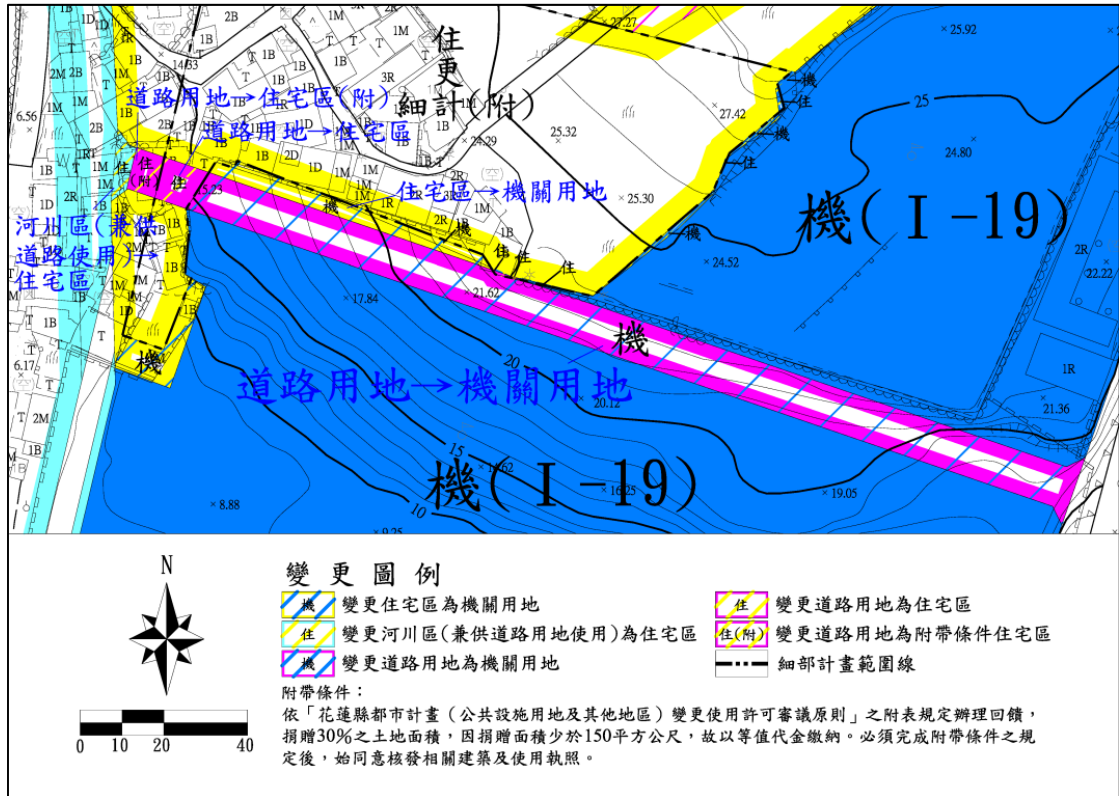


圖 8-3 變 2 案變更內容示意圖

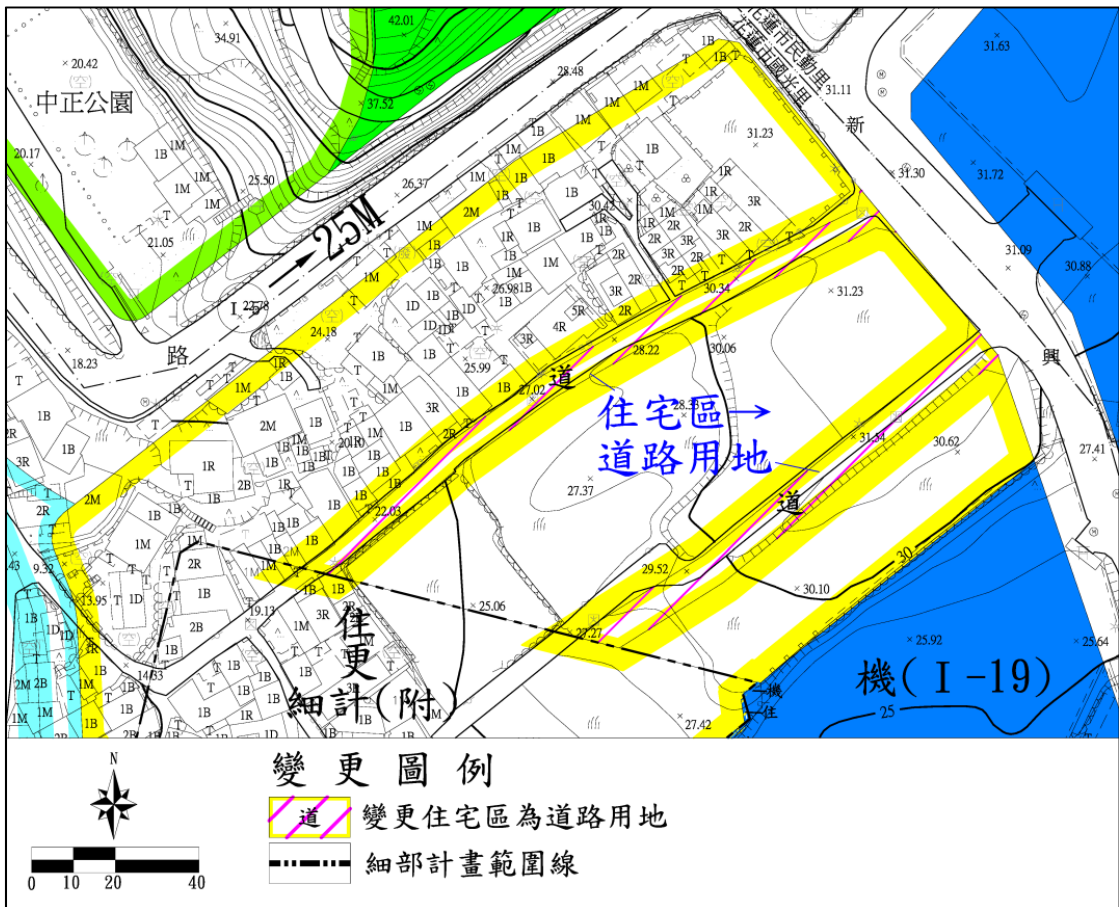


圖 8-4 變 3 案變更內容示意圖



表 8-2 變更前後土地面積增減統計表

項目		本次變更前計畫面積 (公頃)	變 1 案	變 2 案	變 3 案	變 4 案	本次變更增減面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	403.72	-0.96	0.00	-0.19	-0.03	-1.18
	商業區	113.65					0.00
	工業區	247.10					0.00
	倉儲區	2.62					0.00
	保存區	0.00	0.95				0.95
	旅館區	3.46					0.00
	文教區	77.50					0.00
	風景區	6.68					0.00
	保護區	95.20					0.00
	河川區	60.64	-0.03				-0.03
	河川區(兼供道路用地使用)	0.31		0.00			0.00
	農業區	375.97					0.00
	宗教專用區	9.79					0.00
	加油站專用區	0.55					0.00
	衛生醫療專用區	2.09					0.00
	醫療專用區	11.84					0.00
	菸酒事業專用區	0.48					0.00
	電信專用區	2.86					0.00
	自來水事業專用區	7.97					0.00
	廣電事業專用區	0.51					0.00
石油事業專用區	1.31					0.00	
歷史風貌專用區	1.09					0.00	
創意文化專用區	3.38					0.00	
小計	1,428.72	-0.04	0.00	-0.19	-0.03	-0.26	
公共 設施 用地	機關用地	98.01		0.24		0.03	0.27
	學校(含私立學校)用地	118.43					0.00
	文康用地	0.26					0.00
	公園用地	203.34	0.08				0.08
	公園用地(兼供滯洪池使用)	3.56					0.00
	歷史風貌公園用地	1.53					0.00
	國際雕塑文化公園用地	17.35					0.00

表 8-2 變更前後土地面積增減統計表(續)

項目		本次變更前計畫面積(公頃)	變 1 案	變 2 案	變 3 案	變 4 案	本次變更增減面積(公頃)
公共設施用地	綠地	3.63	-0.05				-0.05
	綠地(兼供道路使用)	0.30					0.00
	市場用地	7.97					0.00
	停車場用地	3.58					0.00
	廣場用地	0.58	0.01				0.01
	廣場兼停車場用地	17.74					0.00
	公園兼兒童遊樂場用地	11.27					0.00
	體育場用地	23.66					0.00
	堤防用地	12.17					0.00
	社教用地	4.07					0.00
	社教機構用地	0.79					0.00
	燈塔用地	1.23					0.00
	鐵路用地	46.33					0.00
	港埠用地	97.72					0.00
	社會福利設施用地	9.10					0.00
	垃圾處理場用地	6.36					0.00
	變電所用地	4.98					0.00
	園道用地	3.75					0.00
	景觀步道用地	0.27					0.00
	道路(含人行步道)用地	293.42		-0.24	0.19	0.00	-0.05
道路用地(兼供廣場使用)	3.08					0.00	
下水道用地(供抽水站設施使用)	3.10					0.00	
小計	997.58	0.04	0.00	0.19	0.03	0.26	
都市發展用地面積		1,887.50					
計畫總面積		2,426.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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)。



圖 8-6 變更後計畫示意圖



圖 8-7 變 1 案變更後計畫示意圖

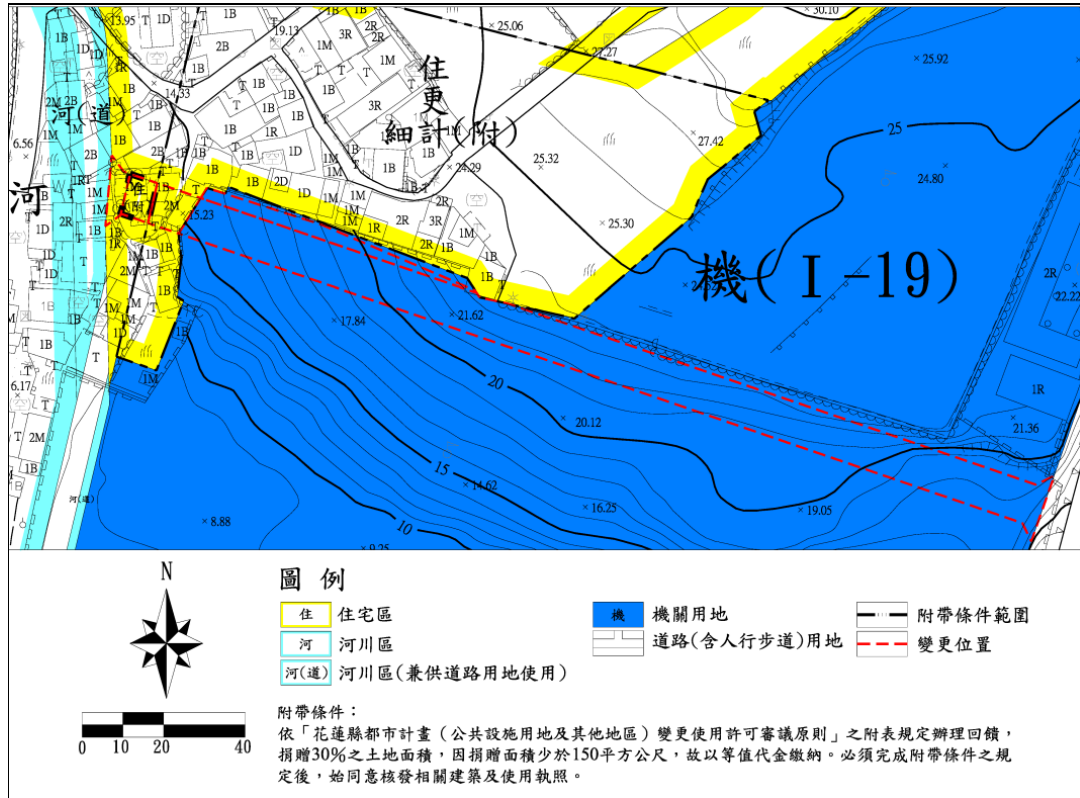


圖 8-8 變 2 案變更後計畫示意圖

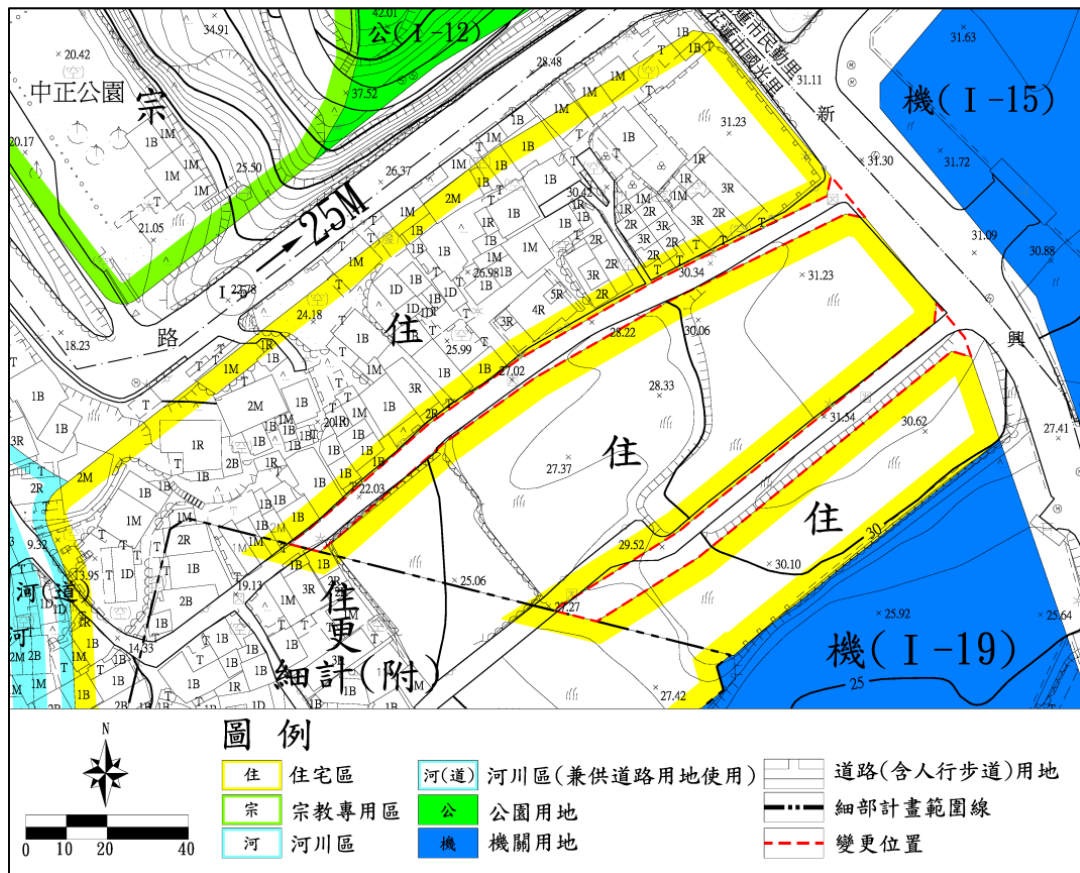


圖 8-9 變 3 案變更後計畫示意圖

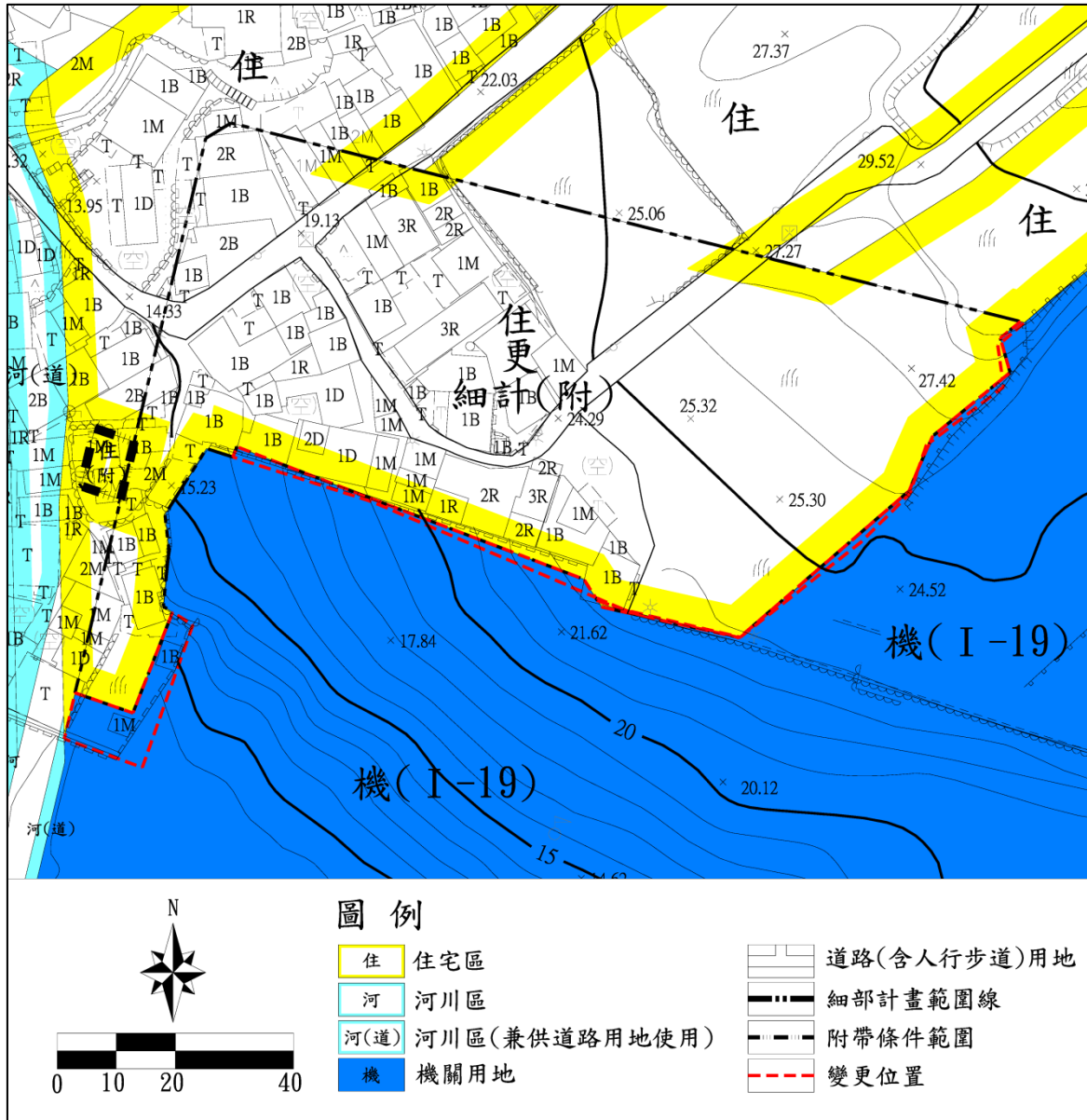


圖 8-10 變 4 案變更後計畫示意圖

表 8-3 變更前後土地使用面積表

項目		本次變更 前計畫面 積(公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後 面積 (公頃)	占都市發 展用地面 積百分比 (%)	占計畫區 總面積百 分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	403.72	-1.18	402.54	21.33	16.59
	商業區	113.65		113.65	6.02	4.68
	工業區	247.10		247.10	13.09	10.18
	倉儲區	2.62		2.62	0.14	0.11
	保存區	0.00	0.95	0.95	0.05	0.04
	旅館區	3.46		3.46	0.18	0.14
	文教區	77.50		77.50	4.11	3.19
	風景區	6.68		6.68	-	0.28
	保護區	95.20		95.20	-	3.92
	河川區	60.64	-0.03	60.61	-	2.50
	河川區(兼供道路用地使用)	0.31		0.31	-	0.01
	農業區	375.97		375.97	-	15.50
	宗教專用區	9.79		9.79	0.52	0.40
	加油站專用區	0.55		0.55	0.03	0.02
	衛生醫療專用區	2.09		2.09	0.11	0.09
	醫療專用區	11.84		11.84	0.63	0.49
	菸酒事業專用區	0.48		0.48	0.03	0.02
	電信專用區	2.86		2.86	0.15	0.12
	自來水事業專用區	7.97		7.97	0.42	0.33
	廣電事業專用區	0.51		0.51	0.03	0.02
	石油事業專用區	1.31		1.31	0.07	0.05
歷史風貌專用區	1.09		1.09	0.06	0.05	
創意文化專用區	3.38		3.38	0.18	0.14	
小計	1,428.72	-0.26	1,428.46	47.15	58.87	
公共 設施 用地	機關用地	98.01	0.27	98.28	5.21	4.05
	學校(含私立學校)用地	118.43		118.43	6.27	4.88
	文康用地	0.26		0.26	0.01	0.01
	公園用地	203.34	0.08	203.42	10.78	8.38
	公園用地(兼供滯洪池使用)	3.56		3.56	0.19	0.15
	歷史風貌公園用地	1.53		1.53	0.08	0.06
	國際雕塑文化公園用地	17.35		17.35	0.92	0.72

表 8-3 變更前後土地使用面積表(續)

項目		本次變更 前計畫面 積(公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後 面積 (公頃)	占都市發 展用地面 積百分比 (%)	占計畫區 總面積百 分比(%)
公共設施 用地	綠地	3.63	-0.05	3.58	0.19	0.15
	綠地(兼供道路使用)	0.30		0.30	0.02	0.01
	市場用地	7.97		7.97	0.42	0.33
	停車場用地	3.58		3.58	0.19	0.15
	廣場用地	0.58	0.01	0.59	0.03	0.02
	廣場兼停車場用地	17.74		17.74	0.94	0.73
	公園兼兒童遊樂場用地	11.27		11.27	0.60	0.46
	體育場用地	23.66		23.66	1.25	0.98
	堤防用地	12.17		12.17	0.64	0.50
	社教用地	4.07		4.07	0.22	0.17
	社教機構用地	0.79		0.79	0.04	0.03
	燈塔用地	1.23		1.23	0.07	0.05
	鐵路用地	46.33		46.33	2.45	1.91
	港埠用地	97.72		97.72	5.18	4.03
	社會福利設施用地	9.10		9.10	0.48	0.38
	垃圾處理場用地	6.36		6.36	0.34	0.26
	變電所用地	4.98		4.98	0.26	0.21
	園道用地	3.75		3.75	0.20	0.15
	景觀步道用地	0.27		0.27	0.01	0.01
	道路(含人行步道)用地	293.42	-0.05	293.37	15.54	12.09
道路用地(兼供廣場使用)	3.08		3.08	0.16	0.13	
下水道用地(供抽水站設施使用)	3.10		3.10	0.16	0.13	
小計	997.58	0.26	997.84	52.85	41.13	
都市發展用地面積	1,887.50		1,887.53	100.00	-	
計畫總面積	2,426.30	0.00	2,426.30	-	100.00	

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)。

## 玖、實施進度及經費

本計畫變更後，增加之公共設施用地包括機關用地、公園用地、廣場用地及新劃設之道路用地，皆為公有土地。機關用地現況為國防部軍備局所管營區範圍，部分公園用地現況為美崙溪河濱公園，道路用地大致沿既有道路劃設，惟仍須進行拓寬及排水工程。

尚未開闢廣場用地、道路用地及部分公園用地，開發經費由花蓮縣政府爭取中央補助及自行編列經費辦理，相關實施進度及經費如表 9-1 所示。

表 9-1 實施進度及經費表

使用分區	權屬	未開闢面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限(會計年度)	經費來源
			徵收或協議價購	土地重劃	獎勵投資	撥用	土地徵購費(萬元)	地上物補償費(萬元)	工程費(萬元)	合計(萬元)			
廣場用地	公有	0.01				✓			20	20	花蓮縣政府	113-117	中央補助及蓮縣政府編列預算
道路用地	公有	0.19				✓		475	475				
公園用地	公有	0.04				✓	208	80	288				
總計							208	575	783				

註 1：表內面積應以實地分割測量面積為準。

註 2：開闢經費及預定完成期限，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附件一、109 年 3 月 5 日花蓮縣都市計畫委員會專案小組第一次會議紀錄

檔 號：

保存年限：

## 花蓮縣政府 函

地址：97001花蓮縣花蓮市府前路17號  
承辦人：吳俊勳  
電話：03-8242688  
電子信箱：c84919@hl.gov.tw

台中市南屯區精誠路688號

受文者：峻超工程顧問有限公司

發文日期：中華民國109年3月25日

發文字號：府建計字第1090048874號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送109年3月5日（星期四）本縣都市計畫委員會專案小組聽取「變更花蓮都市計畫（美崙溪旁附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」第1次會議紀錄，請各相關單位依出席委員初步建議意見辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本府109年2月20日府建計字第1090010472號開會通知單續辦。

正本：鄧委員子榆、謝委員正昌、劉委員燕湖、鄧委員明星、葉委員文芝、花蓮縣文化局、峻超工程顧問有限公司、本府地政處、本府建設處水利科

副本：本府建設處都市計畫科(含附件)

# 縣長 徐榛蔚

本案依分層負責規定授權處(室)主管執行

花蓮縣都市計畫委員會專案小組聽取簡報  
「變更花蓮都市計畫(美崙溪旁附近地區)細部計畫  
(第一次通盤檢討)案」第1次會議 會議紀錄

- 一、時間：109年3月5日(星期四)下午02時00分
- 二、會議地點：本府第五會議室
- 三、會議主持人：鄧召集人子榆
- 四、記錄：吳俊勳
- 五、出席委員：(詳會議簽到簿)
- 六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)
- 七、專案小組初步建議意見：
  - (一) 本案原則同意計畫範圍南側區域配合民勤段 1426、1426-4 地號公告為歷史建築與縣定古蹟變更為保存區後，併同附近地區之土地自本細部計畫範圍刪除；北側區域視使用現況及整體交通系統規劃建議予以調整擴大計畫範圍。因細部計畫範圍及周邊計畫道路之調整，必須另行配合細部計畫變更主要計畫，請業務單位迅行配合辦理，以利本案之推行。
  - (二) 淹水潛勢分析之圖資請再確認。
  - (三) 細部計畫之土地及道路系統規劃，應考慮地形及坡降，並依據水土保持相關規範辦理。
  - (四) 事業及財務計畫部分，土地取得方式請因應計畫範圍擴大，增列公地撥用等之方式。
  - (五) 本計畫案名，請依據80年發布實施之擬定計畫案名「擬定花蓮(美崙溪旁附近地區)細部計畫案」，及107年發布實施之「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案」，修正為「變更花蓮主要計畫(美崙溪旁附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」。
  - (六) 本次檢討共計變更案件5案，變更案及土地使用分區管制要點決議內容請參閱表一及表二。因本案諸多內容尚須依計畫範圍調整再予配合檢討，俟變更主要計畫提具明確之細部計畫範圍與周邊道路系統調整方案後，再召開專案小組會議。
- 八、散會：下午4時。

表一 變更花蓮主要計畫 (美崙溪旁附近地區)細部計畫 (第一次通盤檢討)

變更內容明細表

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註	縣都委會專案小組 初步建議意見
1	計畫 範圍	住宅區 (0.43)	非計畫範圍 (1.22)	1.依據「變更花蓮都市計畫(配合(美崙溪旁附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討))案」,因應保存區之劃設南側區域自本細部計畫範圍刪除;考量北側區域鄰路與整體規劃,調整計畫範圍;於不影響整體規劃下,刪除國防部軍備局所管之部分土地,調整本細部計畫區之範圍。 2.本次納入計畫範圍之土地,配合整體規劃劃設為住宅區、綠地及道路用地。	1.刪除機 I-十九 東南側全部區域。 2.機 I-十九北側區域,刪除民勤 段 1437-17 、 1437-22 地號等 2 筆土地;納入民勤段 1437-20 、 1437-26( 部 分)、1437-27 及 1441-42 地 號等 4 筆土 地。 3.本案涉及細部 計畫區範圍調 整,另案辦理 主要計畫變 更。	本案計畫範圍調整,應依另行配合細部計畫變更主要計畫。另考量本計畫區交通之可及性與南側 10M 計畫道路因地勢難以開闢,初步建議調整原則供參: 1.刪除南側 10M 計畫道路,將北側住宅區以完整街廓為原則納入計畫範圍,與周邊道路系統進行整體規劃,並以整體開發方式留設道路用地。 2.為不損及原非附帶條件之住宅區民眾權益,其納入計畫範圍後毋須負擔公共設施用地,且仍可申請建築使用。 3.新設之道路與公共設施應優先劃設於公有土地。
		公園兼兒童遊樂場用地 (0.57)				
		道路用地 (0.22)				
		非計畫範圍 (0.02)	住宅區 (0.02)			
			綠地 (0.0010)			
			道路用地 (0.0009)			
2	計畫 年期	民國 105 年	民國 115 年	本計畫屬市鎮計畫之細部計畫,現行計畫之計畫年期為民國 92 年,計畫年期已屆滿。配合主要計畫,調整計畫目標年為民國 115 年。		建議照案通過。
3	計畫 人口	1,015 人	415 人	維持居住密度每公頃約 500 人之規模,依調整後之計畫範圍面積,重新核算計畫人口。		視主要計畫修正後之計畫範圍面積,以原計畫之居住密度再予檢討計畫人口。
4	原細 部計 畫住 宅區	住宅區 (0.13)	道路用地 (0.13)	1.因應計畫範圍調整、公共設施回饋比例調整,公共設施應重新予以檢討。		視主要計畫修正後,再予檢討調整本計畫之土地使用與交通系統。
		住宅區 (0.09)	綠地 (0.09)			

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註	縣都委會專案小組 初步建議意見
	及道路用地	道路用地 (0.04)	住宅區 (0.04)	2.順應現況發展紋理、考量與主要計畫道路之銜接，重新規劃區內之土地使用與交通系統，促使加速開發使用。		
5	土地使用分區管制要點	詳0 原條文內容	詳0 修正後條文內容	配合實際發展需求、相關法令規定，予以檢討修訂，以符實際並便於執行。		詳參表二。

表二 變更花蓮主要計畫(美崙溪旁附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)

土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原條文	修正後條文	修(增)訂理由	縣都委會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	配合內政部95.7.21台內中營字第0950804204號令修正「都市計畫法台灣省施行細則」檢討修正。	建議照案通過。
二、住宅區 住宅區內建築物之建蔽率不得超過60%，容積率不得大於百分之一百八十。	二、住宅區 住宅區內建築物之建蔽率不得超過60%，容積率不得大於180%。	同原條文。	建議照案通過。
三、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。	三、 <u>建築基地應予綠化，其檢討計算依建築基地綠化設計技術規範辦理。</u>	調整建築基地綠化規定寫法，以利執行。	建議照案通過。
	四、 <u>基地透水面積應大於法定空地之80%。</u>	為提升計畫區透水面積，增訂基地透水面積之規定。	考量實際執行之可行性，建議本點刪除。
四、本要點未規定者，適用其他法令規定。	五、 <u>本要點未規定者，適用其他法令及花蓮都市計畫土地使用分區管制要點規定辦理。</u>	增列適用花蓮都市計畫土地使用分區管制要點。	增列適用之「花蓮都市計畫土地使用分區管制要點」請依發布實施之名稱，修正為「花蓮都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)」。

# 書

業務單位主管	
業務承辦人員	

都市計畫科  
科長 賴宛秀

專員 吳俊勳

