

正本

發文方式：紙本遞送

檔號：

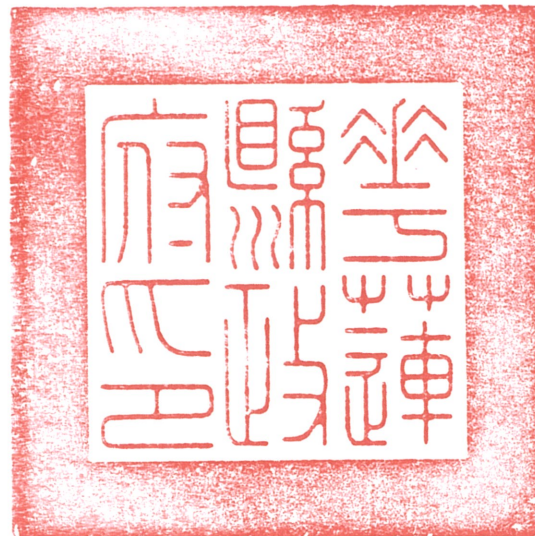
保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國114年6月23日

發文字號：府建計字第1140112468A號

附件：



主旨：公告公開展覽「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」計畫書、圖。

依據：都市計畫法第26條。

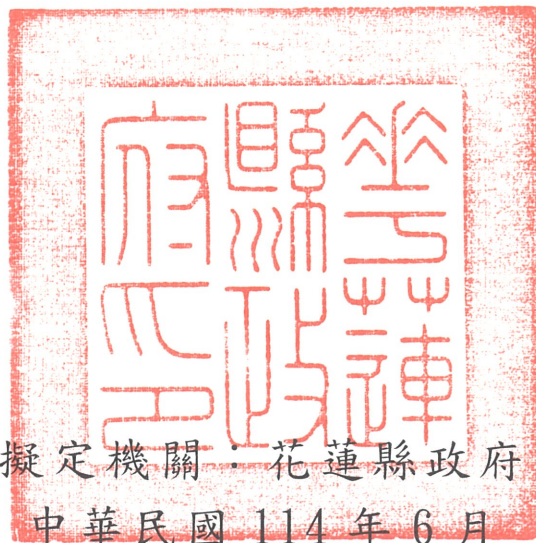
公告事項：

- 一、展覽期間：30天（自中華民國114年6月24日起至114年7月25日止）。
- 二、展覽地點：旨開計畫書、圖分置於本府建設處、花蓮縣壽豐鄉公所及秀林鄉公所公告欄。
- 三、任何公民或團體得於公開展覽期間，對於本計畫案如有變更意見，請以書面載明姓名或名稱及地址向本府提出意見，以便彙整後送請各級都市計畫委員會依法審議之參酌。
- 四、為使民眾更加了解都市計畫變更內容，訂於114年7月17日（星期四）上午9時假花蓮縣秀林鄉文蘭村活動中心及114年7月17日（星期四）下午2時假花蓮縣壽豐鄉池南村活動中心分別舉辦說明會。

縣長 徐榛蔚

公開展覽會

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫
(第三次通盤檢討)案」
計畫書(草案)



擬定機關：花蓮縣政府
中華民國114年6月

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫
（第三次通盤檢討）案」
計畫書（草案）

擬定機關：花蓮縣政府
中華民國 114 年 6 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	變更鯉魚潭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	
本案公開展覽之起迄日期	公 告	民國 110 年 12 月 13 日至民國 111 年 1 月 12 日公告徵求意見 30 天。
	徵 求 意 見	刊登於更生日報、花蓮縣政府公告欄、公報、壽豐鄉公所、秀林鄉公所公告欄。
	座 談 會	110 年 12 月 24 日下午 2 時整假池南活動中心(池南村辦公處)辦理座談會。
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	
	內 政 部	

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 緣起與目的.....	1
第二節 法令依據.....	2
第三節 檢討範圍與面積.....	2
第二章 都市計畫沿革	3
第一節 發布實施經過.....	3
第二節 現行都市計畫概要.....	4
第三章 上位暨相關重大建設計畫	11
第一節 上位計畫.....	11
第二節 相關重大建設計畫.....	12
第四章 都市發展現況與檢討分析	15
第一節 計畫年期.....	15
第二節 計畫人口.....	15
第三節 自然人文環境.....	23
第四節 社會經濟發展.....	34
第五節 土地使用現況.....	36
第六節 公共設施現況.....	51
第七節 交通系統現況.....	55
第八節 都市防災.....	58
第五章 整體發展定位與構想	61
第一節 發展潛力與限制分析.....	61
第二節 發展課題與對策分析.....	63
第三節 發展定位及目標.....	67
第四節 發展構想.....	71
第六章 檢討原則與變更內容	75
第一節 主要計畫與細部計畫內容劃分.....	75
第二節 檢討原則.....	77
第三節 變更計畫綜理.....	80

第七章 檢討後計畫	87
第一節 計畫範圍	87
第二節 計畫年期、計畫人口及居住密度	87
第三節 土地使用計畫	87
第四節 公共設施計畫	90
第五節 交通系統計畫	94
第六節 都市防災計畫	97
第九節 實施進度與經費	101
附錄一 變更鯉魚潭風景特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點	附 1
附錄二 公民及團體陳情意見	附 5
附錄三 變更計畫內容示意圖	附 29
附錄四 花蓮縣都市計畫委員會第 165 次大會會議紀錄	附 37

圖目錄

圖 1-1 本計畫範圍位置圖.....	2
圖 2-1 現行鯉魚潭風景特定區計畫土地使用分區示意圖.....	7
圖 4-1 池南村近年人口成長圖.....	16
圖 4-2 壽豐鄉人口金字塔圖.....	18
圖 4-3 以算術級數法預測觀光人口數趨勢圖.....	22
圖 4-4 計畫區地形地勢示意圖.....	23
圖 4-5 計畫區高程示意圖.....	24
圖 4-6 計畫區水文分佈示意圖.....	26
圖 4-7 計畫區地質分布示意圖.....	28
圖 4-8 計畫區環境敏感地區示意圖.....	29
圖 4-9 計畫區部落位置示意圖.....	30
圖 4-10 部落範圍示意圖.....	31
圖 4-11 鯉魚潭風景特定區觀光遊憩資源分布示意圖.....	33
圖 4-12 鯉魚潭風景特定區計畫主要發展地區分布示意圖.....	36
圖 4-13 潭北複合式機能區發展現況示意圖(A).....	37
圖 4-14 潭西既有商業廊帶發展現況示意圖(B).....	38
圖 4-15 潭南慢活生活聚落發展現況示意圖(C).....	38
圖 4-16 計畫區土地權屬分布圖.....	39
圖 4-17 國土利用現況調查商業使用情形示意圖.....	40
圖 4-18 商業區開闢情形示意圖.....	41
圖 4-19 商業區開闢情形示意圖.....	42
圖 4-20 國土利用現況調查住宅使用情形示意圖.....	43
圖 4-21 住宅區開闢情形示意圖.....	44
圖 4-22 計畫區國土利用調查成果圖.....	46
圖 4-23 原住民保留地分佈示意圖.....	47
圖 4-24 計畫區建築物樓層分布圖.....	49
圖 4-25 計畫區建築物結構分布圖.....	50
圖 4-26 計畫區交通系統現況示意圖.....	57
圖 4-27 花蓮鯉魚潭風景特定區(第二次通盤檢討)防(救)災據點及路線示意圖.....	60
圖 5-1 花東地區整體定位圖.....	67
圖 5-2 鯉魚潭分區規劃示意圖.....	70
圖 5-3 鯉魚潭遊憩活動定位圖.....	72

圖 5-4 全區道路系統示意圖.....	74
圖 6-1 「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」變更位置示意圖.....	83
圖 7-1 「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」變更後示意圖.....	93
圖 7-2 「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」交通系統計畫示意圖.....	96
圖 7-3 「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」防(救)災據點及路線示意圖.....	100

表目錄

表 2-1 鯉魚潭風景特定區計畫案發布實施經過彙整表	3
表 2-2 現行計畫土地使用面積分配表.....	6
表 2-3 現行計畫公共設施用地明細表.....	8
表 2-4 現行計畫道路編號表.....	9
表 3-1 上位計畫表.....	11
表 3-2 鯉魚潭地區相關計畫表.....	12
表 3-1 法令分析摘要表.....	13
表 4-1 歷年人口成長分析表.....	15
表 4-2 113 年人口現況表.....	16
表 4-3 壽豐鄉歷年自然與社會成長分析表.....	17
表 4-4 112 年壽豐鄉人口組成彙整表.....	17
表 4-5 壽豐鄉人口結構指標整理表.....	19
表 4-6 壽豐鄉戶數及戶量整理表.....	19
表 4-7 花蓮縣人口預測趨勢表.....	20
表 4-8 花蓮縣目標年各都市計畫區人口分派一覽表	20
表 4-9 鯉魚潭風景特定區歷年遊客數量表.....	22
表 4-10 鯉魚潭地方特色彙整表.....	33
表 4-11 花蓮縣就業人口統計表.....	34
表 4-12 花蓮縣歷年就業人口統計表.....	35
表 4-13 計畫區土地權屬狀況統計表.....	39
表 4-14 商業區使用情形分析表.....	41
表 4-15 住宅區使用情形分析表.....	44
表 4-16 其他分區之使用情形及開闢率彙整表	45
表 4-17 建物樓層現況面積統計表.....	48
表 4-18 鯉魚潭風景特定區計畫公共設施用地盤點一覽表	51
表 4-19 計畫區重要道路彙整表.....	56
表 4-20 防(救)災避難設施整理表.....	58
表 6-1 鯉魚潭風景特定區計畫其餘事項主、細計劃分原則	76
表 6-2 鯉魚潭風景特定區計畫分區、用地、計畫道路編號原則	76
表 6-4 「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容綜理表..	80
表 6-3 「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」變更面積增減 統計表(單位：公頃).....	84

表 6-4	「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」前後面積增減對照表.....	85
表 7-1	「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」土地使用計畫面積表.....	89
表 7-2	「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」公共設施用地明細表.....	91
表 7-3	「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」道路編號表.....	94
表 7-4	防(救)災避難設施整理表.....	99
表 7-5	「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」實施進度及經費表.....	101

第一章 緒論

第一節 緣起與目的

鯉魚潭風景特定區計畫於民國 65 年 6 月 7 日發布實施，並歷經 2 次通盤檢討，包括 92 年 3 月 11 日發布實施之「變更花蓮鯉魚潭風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案」及 104 年 11 月 19 日發布實施之「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」，本計畫迄今共辦理 1 次個案變更、2 次通盤檢討及 3 次專案通盤檢討及 1 次細部計畫圖擬定。

鯉魚潭風景特定區計畫自發布實施以來係主要計畫與細部計畫合併辦理，因此，配合本次鯉魚潭風景特定區計畫(第三次通盤檢討)，辦理主要計畫與細部計畫拆離作業，分離都市計畫管制層次，以落實計畫執行及管理，提升計畫執行效率。

本次辦理鯉魚潭風景特定區計畫(第三次通盤檢討)作業，以期達到以下目的：

- 一、遵循上位計畫指導，檢討鯉魚潭風景特定區發展定位。
- 二、考量整體現況及未來發展方向，積極引導土地使用合理分派。
- 三、整合公共設施用地專案通盤檢討內容及人民陳情建議，以滿足地方發展及都市發展之需求。
- 四、為平衡觀光旅遊發展及自然生態環境保育，依據土地性質再予合理配置。
- 五、考量公部門財務負擔及社會公平性，提出具體可行之事務及財務計畫。

第二節 法令依據

- 一、依據都市計畫法第二十六條之規定辦理本次通盤檢討。
- 二、依據都市計畫法、都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定辦理都市計畫通盤檢討各項程序與業務。

第三節 檢討範圍與面積

花蓮鯉魚潭位於壽豐鄉境內，為本縣境內最大之內陸湖泊，壽豐鄉北靠吉安鄉，西臨秀林鄉，南界鳳林鎮及豐濱鄉，東面太平洋。鯉魚潭風景特定區計畫位於壽豐鄉之西北隅，東側與東華大學城特定區計畫相接，南側臨壽豐都市計畫，計畫面積為 636.59 公頃。

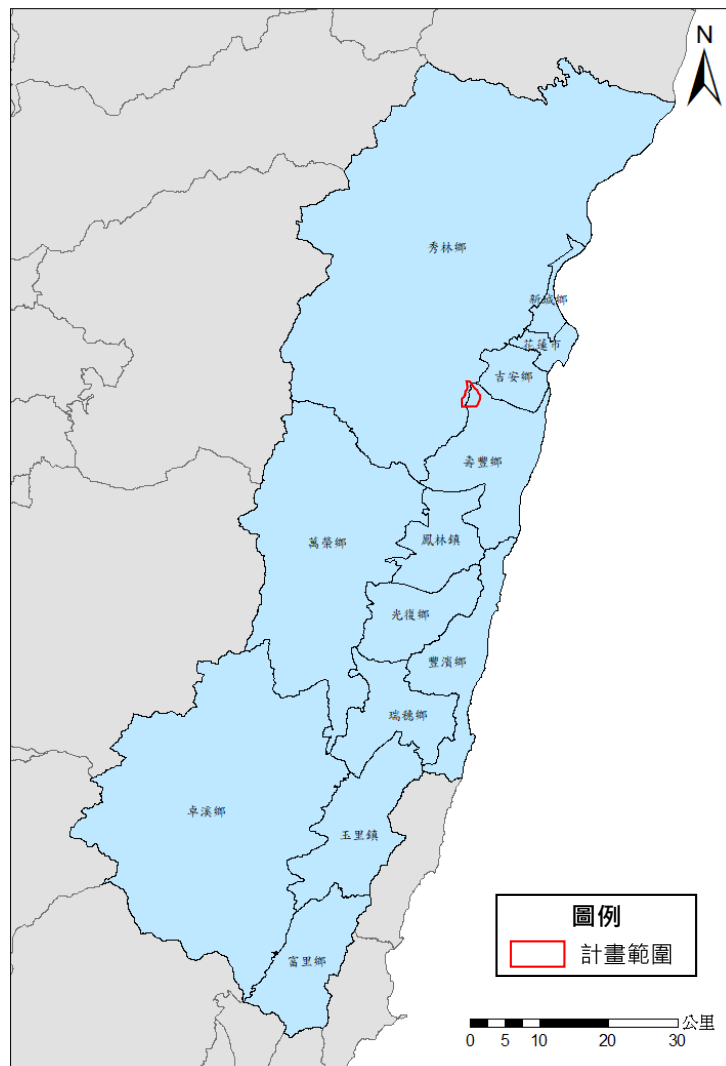


圖 1-1 本計畫範圍位置圖

資料來源：本計畫繪製。

第二章 都市計畫沿革

第一節 發布實施經過

鯉魚潭風景特定區計畫於民國 65 年 6 月 7 日發布實施，並歷經 2 次通盤檢討，包括 92 年 3 月 11 日發布實施之「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案」及 104 年 11 月 19 日發布實施之「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」、110 年 05 月 24 日變更變更鯉魚潭風景特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案。本計畫迄今共辦理 1 次個案變更、2 次通盤檢討及 3 次專案通盤檢討及 1 次細部計畫圖擬定，現行計畫為「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

表 2-1 鯉魚潭風景特定區計畫案發布實施經過彙整表

編號	案名	擬定機關	發布實施日期	發布實施文號
1	花蓮縣鯉魚潭風景特定區計劃	花蓮縣政府	65.06.07	府建劃字第 30915 號
2	鯉魚潭風景特定區計畫(潭南及潭北區)細部計畫圖	花蓮縣政府	67.03.07	府建劃字第 12130 號
3	變更鯉魚潭風景特定區(部份保護區為電信用地)案	壽豐鄉公所	80.11.04	府建劃字第 105640 號
4	變更鯉魚潭風景特定區計畫(第一次通盤檢討)	花蓮縣政府	92.03.11	府城計字第 9200187230 號
5	變更鯉魚潭風景特定區計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)	花蓮縣政府	98.10.16	府城計字第 980170095A 號
6	變更鯉魚潭風景特定區計畫(第二次通盤檢討)	壽豐鄉公所	104.11.19	府建計字第 1040221237A 號
7	變更鯉魚潭風景特定區計畫(都市計畫書圖重製專案通盤檢討)	花蓮縣政府	110.05.24	府建計字第 110009333A 號
8	變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	花蓮縣政府	113.12.20	府建計字第 1130249314A 號

第二節 現行都市計畫概要

壹、計畫範圍與面積

花蓮鯉魚潭位於壽豐鄉境內，為本縣境內最大之內陸湖泊，壽豐鄉北靠吉安鄉，西臨秀林鄉，南界鳳林鎮及豐濱鄉，東面太平洋。鯉魚潭風景特定區計畫位於壽豐鄉之西北隅，東側與東華大學城特定區計畫相接，南側臨壽豐都市計畫，計畫面積為 636.61 公頃。

貳、計畫年期

計畫年期至民國 125 年。

參、計畫人口與居住密度

計畫人口 700 人，居住密度每公頃約 1 人。

肆、土地使用計畫

計畫區內之土地使用分區面積合計為 441.16 公頃，占計畫區總面積之 69.30%。各土地使用分區內容說明如下：

一、住宅區

現行計畫共劃設住宅區為 8.27 公頃，占計畫區總面積之 1.30%、都市發展用地面積之 6.16%。

二、商業區

現行計畫商業區面積為 1.52 公頃，占計畫區總面積之 0.24%、都市發展用地面積之 1.13%。

三、遊憩專用區

現行計畫共劃設遊憩專用區為 0.82 公頃，占計畫區總面積之 0.13%、都市發展用地面積之 0.61%。

四、旅館區

現行計畫共劃設旅館區為 2.11 公頃，占計畫區總面積之 0.33%、都市發展用地面積之 1.57%。

五、文教區

現行計畫共劃設文教區為 8.10 公頃，占計畫區總面積之 1.27%、都市發展用地面積之 6.03%。

六、河川區

現行計畫共劃設河川區為 13.87 公頃，占計畫區總面積之 2.18%。

七、發射站專用區

現行計畫共劃設發射站專用區為 1.78 公頃，占計畫區總面積之 0.28%、都市發展用地面積之 1.33%。

八、宗教專用區

現行計畫共劃設宗教專用區為 0.29 公頃，占計畫區總面積之 0.05%、都市發展用地面積之 0.22%。

九、電信專用區

現行計畫共劃設電信專用區為 0.06 公頃，占計畫區總面積之 0.01%、都市發展用地面積之 0.04%。

十、露營區

現行計畫共劃設露營區為 12.30 公頃，占計畫區總面積之 1.93%、都市發展用地面積之 9.16%。

十一、農業區

現行計畫共劃設農業區為 33.40 公頃，占計畫區總面積之 5.25%。

十二、保護區

現行計畫共劃設保護區為 358.64 公頃，占計畫區總面積之 56.33%。

表 2-2 現行計畫土地使用面積分配表

計畫分區及用地\變更案		現行計畫面積 (公頃)	估計畫面積 (%)	佔都市發展用地 (%)
土地 使用 分區	住宅區	8.27	1.30	6.16
	商業區	1.52	0.24	1.13
	遊憩專用區	0.82	0.13	0.61
	旅館區	2.11	0.33	1.57
	文教區	8.10	1.27	6.03
	河川區	13.87	2.18	-
	發射站專用區	1.78	0.28	1.33
	宗教專用區	0.29	0.05	0.22
	電信專用區	0.06	0.01	0.04
	露營區	12.30	1.93	9.16
	農業區	33.40	5.25	-
	保護區	358.64	56.33	-
	小計	441.16	69.30	26.25
	公共 設施 用地	機關用地	4.25	0.67
學校用地(文小)		1.81	0.28	1.32
綠(帶)地		9.92	1.56	9.92
公園用地		66.00	10.37	49.13
兒童遊樂場用地		0.53	0.08	0.39
停車場用地		0.59	0.09	0.44
廣場用地		0.26	0.04	0.19
自來水事業用地		0.36	0.06	0.27
污水抽水站用地		0.09	0.01	0.07
污水處理廠用地		0.94	0.15	0.70
墳墓用地		0.27	0.04	0.20
道路用地		14.10	2.21	10.50
水域用地		96.37	15.14	-
小計		195.45	30.70	73.75
合計(1)		134.33	-	100
合計(2)		636.61	100	-

註：合計(1)係都市發展用地面積不包括河川區、保護區、農業區、水域用地；合計(2)係計畫總面積。

資料來源：變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)。



圖 2-1 現行鯉魚潭風景特定區計畫土地使用分區示意圖

資料來源：變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)。

伍、公共設施計畫

現行計畫共劃設文小 1 處，機關用地共劃設 5 處、公園 7 處、綠(帶)地 4 處、兒童遊樂場 5 處、停車場 2 處、廣場 1 處、自來水事業用地 2 處、污水抽水站用地 1 處、污水處理廠用地 1 處、墳墓用地 1 處、道路用地、水域用地等，計畫區內公共設施用地面積合計 195.45 公頃，估計畫區總面積之 30.70%，詳表並說明如下：

表 2-3 現行計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置
機關用地	機一	0.70	學校(文小)用地東側；供警察派出所、醫療服務中心、聯合辦事服務中心等使用。
	機二	0.07	潭北商業區內；供花東縱谷國家風景區管理處鯉魚潭管理站使用。
	機三	0.23	潭南地區臺 9 丙省道東側；供花東防衛司令部使用。
	機四	1.94	機二西南側；供花蓮縣水產培育所使用。
	機五	1.30	供花東縱谷國家風景區管理處設置鯉魚潭遊客中心暨管理站使用。
	小計	4.24	-
學校用地(文小)	文小	1.78	兒一北側。
綠(帶)地	綠	0.12	位於 2 號道路二側
	綠四-3	4.33	位於 1 號道路二側
	綠四-4	3.94	環潭道路二側。
	綠四-6	1.53	公一-2 與公二之間。
	小計	9.92	-
公園用地	公一-1	8.25	鯉魚潭東北側。
	公一-2	13.00	鯉魚潭東南側。
	公二	3.22	計畫區東南側鄰計畫範圍界。
	公三	12.57	計畫區西南側。
	公四-1	3.82	潭北商業區東側。
	公四-2	4.46	停二東南側。
	公四-5	20.68	計畫區北側。
	小計	66.00	-
兒童遊樂場用地	兒一	0.10	臺 9 丙省道東側住宅區內，機三西南側。
	兒二	0.11	兒一南側。
	兒三	0.10	文蘭國小南側
	兒四	0.10	兒三東南側。
	兒五	0.12	1 號道路西側。
	小計	0.53	-
停車場用地	停一	0.14	公四-2 南側
	停二	0.45	潭南商業區西側。
	小計	0.59	-
廣場用地	廣	0.26	機二東北側。
自來水事業用地	自一	0.12	1 號道路與 2 號道路交叉口西側
	自三	0.24	文蘭國小東南側。
	小計	0.36	-

項目	編號	面積(公頃)	位置
污水抽水站用地	污(抽)一	0.04	公四-5 東側。
	污(抽)二	0.05	臺 9 丙省道東側住宅區北側。
	小計	0.09	-
污水處理廠用地	污	0.94	公四-5 北側。
墳墓用地	墳	0.27	計畫區西南側。
道路用地	-	14.10	-
水域用地	水	96.37	鯉魚潭潭面
合計		195.45	

資料來源：變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。

陸、交通系統計畫

分為聯外道路、次要道路、服務道路，詳見下表：

一、聯外道路

1 號道路(臺 9 丙省道)目前已開闢，為本計畫區唯一主要聯外道路，北通花蓮，南至壽豐，計畫寬度 20 公尺。

二、次要道路

2 號道路為本計畫區次要道路，計畫寬度 10 公尺，自 1 號道路經潭北商業區成環狀進出，目前已完全開闢，使用率 100%。

三、服務道路

服務道路之計畫寬度分別為 10 至 20 公尺不等，含有 10 公尺、6 公尺、5 公尺及 4 公尺等不同寬度。

表 2-4 現行計畫道路編號表

道路層級	編號	起訖	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
聯外道路	1	南北縱貫本區。	20	3,770	台九丙省道
次要道路	2	自 1 經潭北商業區，成環狀進出。	10	1,022	
服務道路	3	文蘭橋以南，成環狀，經電信專用區南端。	6	460	
	4	北起潭北商業區，南迄潭南商業區。	6	3,280	環潭道
	5	玉山神學院與 1 之連線。	10	139	
	6	位於潭北旅館區之間，連結 2 與 4。	6	60	
	7	潭南停車場北側。	10-20	38	
	8	潭南商業區之北面、東面及南面。	6	280	
	9	停三南側。	10-20	38	
	10	停三與潭南商業區之間，成南北走向。	5	138	
	11	潭南商業區之間，連結 8 與 10。	5	43	

道路層級	編號	起訖	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
	12	潭南商業區之間，位於 11 南側，連結 8 與 10。	5	45	
	13	自 1 通往公三。	6	568	
	14	機一南面。	6	114	
	15	1 東側住宅區內，污抽二之南面及宗(專)二北面。	6	250	
	16	1 東側住宅區內，宗(專)二南側及機三西側，與 17 相接。	6	53	
	17	自 1 進入東側住宅區之環狀道路。	6	445	
	18	1 東側住宅區內，成南北走向，連結 17。	6	290	
	19	1 東側住宅區內，為一囊底路，與 17 相接。	6	50	
	20	1 東側住宅區內，位於兒一北側，連結 17 與 18。	6	87	
	21	1 東側住宅區內，連結 17 與 18，位於兒一及兒二之間及 34 之南側。	6	89	
	22	1 東側住宅區內，連結 17 與 18，位於兒二南側及 21 之南側。	6	84	
	23	自 1 進入 1 西側住宅區，通往文蘭國小。	6	426	
	24	1 西側住宅區內，連結 23 及露營區。	6	265	
	25	1 西側住宅區內，連結 24 與 29。	6	233	
	26	1 西側住宅區內，位於 24 與 27 之間，與 25 相接。	6	58	
	27	1 西側住宅區內，於兒五東側，23 與 25 相接	6	45	
	28	1 西側住宅區內，自 13 成環狀進出，連結 13 與 23。	6	120	
	29	1 西側住宅區內，連結 13 與 33，位於自三及兒三北側。	6	150	
	30	1 西側住宅區內，連結 13 與 33，位於自三及兒三南側。	4	168	
	31	1 西側住宅區內，於兒三東側，與 44 相接。	6	48	
	32	1 西側住宅區內，連結 23 與 31，位於兒三西側。	6	152	
	33	1 西側住宅區內，連結 33 成環狀進出。	6	240	
	34	1 西側住宅區內，連結 33 與 34。	6	83	

資料來源：變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。

第三章 上位暨相關重大建設計畫

第一節 上位計畫

上位計畫包括全國國土計畫、花蓮縣國土計畫、花蓮縣第四期(113-116 年)綜合發展實施方案等，茲就上位計畫與本案之關聯如下表：

表 3-1 上位計畫表

上位計畫	計畫摘要	與本案之關聯
全國國土計畫 (內政部-民國 107 年)	我國國土永續發展須面對環境、經濟及社會三大挑戰，故本計畫以「安全環境保護，永續國土資源」、「有序經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧社會公義，落實公平正義」為全國國土空間發展之總目標。計畫內列出花東地區天然水資源開發利用上限水量、花東縱谷災害防災策略、礦業發展對策、東部地區城際運輸發展規劃等。	國家風景區觀光發展宜秉持環境優先、設施減量之原則，同時重視親善環‘境價值，強化自然保育與生物多樣性價值。國家風景區管理機構應與所在之直轄市、縣(市)政府及在地社區組織相互合作、協調及整合，善用地產業、文化及自然資源，朝向生態旅遊、部落深度旅遊等在地旅遊發展。
花蓮國土計畫 (內政部-民國 109 年)	以「花東地區永續發展策略計畫」為核心，搭配全縣北到南 33 個農村再生計畫社區，打造出三軸、三心、多亮點的願景，分別是南北向的森林綠帶軸、綠谷廊帶軸、海洋藍帶軸；北部大花蓮的政經核心、中部鳳林的多元文化慢城核心、南部玉里的健康樂活養生核心。	鯉魚潭、石梯秀姑巒風景特定區及東華大學城特定區都市計畫內之非都市發展用地與光復都市計畫河川區，符合國土保育性質者(水資源及森林資源保育)，基於保育生態廊道的延續性，劃設為國土保育地區或適當土地使用管制之規定，達成重要自然環境及天然資源保育之目的。
花蓮縣第四期 (113-116 年) 綜合發展實施 方案(花蓮縣政 府-民國 113 年)	第四期實施方案除貫徹中央上位計畫之永續發展政策之外，更從強化地方發展出發，以「地方創生」精神為基點，期望透過由下而上的計畫研擬模式，廣納居民的感受與意見，強化花蓮在地特性、民眾認同感、新創培力及在地產業的推展，以強化在地經濟動能的增長，達到經濟永續的目的；另一方面，本計畫也順應世界潮流，在地廣人稀的花蓮發展「智慧城市」，透過網際網路或科技的推動彌補偏鄉、原鄉在教育、交通、醫療、資訊及長照先天資源不如城市資源的空缺，期望能建立一符合中央、地方以及花蓮縣民期待的計畫，藉著「花東地區發展條例」的計畫體系帶動政府預算及民間投資。	符合國際、中央及地方之發展方向，推動本縣觀光發展、行銷本縣品牌「慢·精品·花蓮」，故以「智慧花蓮 有機慢活」為本期計畫實施目標，接續本縣「國際智慧城市、觀光友善花蓮」、「智慧城市 永續花蓮」之願景。

資料來源：本計畫彙整。

第二節 相關重大建設計畫

壹、相關重大建設計畫

鯉魚潭風景特定區計畫之相關計畫包括：變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案、變更鯉魚潭風景特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案、花東縱谷鯉魚潭潭北複合式商圈興建營運移轉案、鯉魚潭暨六十石山空中纜車 BOT 案及花東地區永續發展策略計畫，如下表：

表 3-2 鯉魚潭地區相關計畫表

相關計畫	計畫摘要	與本案之關聯
變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(花蓮縣政府-民國 109 年-公展版)	為解決都市計畫公共設施用地久未取得之問題，期透過公共設施用地通盤檢討，審視鯉魚潭風景特定區公共設施是否完善且符合都市發展之趨勢，以健全都市生活機能，並評估可行之整體開發方式，解決花蓮縣鯉魚潭風景特定區公共設施用地未取得之問題。	透過清查鯉魚潭風景特定區內之公共設施保留地，檢討其保留之必要性，變更不必要之公共設施，減少土地閒置情形，提高土地效益。
變更鯉魚潭風景特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案(花蓮縣政府-草案)	花蓮縣政府配合內政部營建署城鄉發展分署辦理「新興中長程計畫都市計畫書圖重製暨整合應用計畫(103-107 年)」，推動都市計畫圖重製，擬分五期完成轄內所有都市計畫區、特定區之都市計畫圖重製(本都市計畫圖重製專案通盤檢討屬第四期)。	解決計畫底圖老舊、部分地形及計畫線模糊不清、計畫圖精度低及計畫與執行之偏差等情形，為後續規劃作業及計畫管理執行工作奠定良好圖籍資料基礎。
變更鯉魚潭風景特定區計畫(部分公園用地為機關用地)案(花蓮縣政府-民國 109 年-公展版)	池南部落聚會所之興建，係依據原住民委員會「原住民族部落永續發展造景計畫」之指導。本計畫之辦理，係因部落需求與主管機關選定興建池南部落聚會所之區位，屬鯉魚潭風景特定區計畫之公園用地，為符合都市土地使用分區管制之精神，遂須依「都市計畫法」相關規定，辦理變更為機關用地。	為配合重大公共建設「花蓮縣部落聚會所興建計畫」，辦理原住民族聚會所所需土地，依據都市計畫相關法令規定辦理都市計畫變更作業調整土地使用分區以符合都市土地使用分區管制的精神。
花東縱谷鯉魚潭潭北複合式商圈興建營運移轉案(交通部觀光署-民國 108 年)	近來國內各地區皆以發展觀光產業為新世紀願景，並期與全球化腳步接軌，由於本計畫範圍內觀光資源與遊憩活動相當豐沛，期盼本案未來亦能秉持「觀光資源永續經營」及「生態資源永續發展」理念，同時滿足觀光遊憩需求下，整合周邊觀光資源以強化鯉魚潭觀光特點，以打造花東縱谷國家風景區嶄新意象。	形塑花東縱谷新意象，打造國際級景點服務設施。 以生態資源永續發展為目標，增加觀光產業服務品質。 強化鯉魚潭風景區遊憩設施服務品質，串連周邊遊憩資源。 兼顧政策與後續執行，規劃最適之民間參與方案。
花東地區永續發展策略計畫(行政院-民國 101 年)	「花東地區發展條例」規定，中央主管機關(行政院)應依據花東地區城鄉發展、自然景觀、生態及文化特色，訂定「花東地區永續發展策略計畫」，發揮花東地區優勢條件，爰擬訂本計畫，作為花蓮及臺東縣	其中旅遊服務設施整合策略中提及，鯉魚潭風景區應檢討其承載量後，再檢視目前的公共設施類型總量是否滿足發展需求、應針對區內遊客量進行總量管制，

相關計畫	計畫摘要	與本案之關聯
	<p>政府擬訂「綜合發展實施方案」之依據，據以落實推動。計畫重點包括：</p> <p>注重自然生態保育、保護特殊景觀環境及維護原住民族文化，以達永續發展。</p> <p>提供東部區域與西部區域具備均等之發展機會。</p> <p>發展具東部區域品牌特色之利基產業。</p> <p>行政院經建會已完成推動計畫，目前正進行永續發展策略計畫及部門中程計畫之研擬。</p>	<p>在可承載之遊客量的範圍內，優化相關服務設施如消費環境、人行環境。</p> <p>為推動花東地區產業發展，維護自然生態景觀，發展多元文化特色，提升生活環境品質及增進居民福祉，促使花東地區永續發展。</p>

資料來源：本計畫彙整。

貳、法令分析

本計畫之法令分析除包括都市計畫法、都市計畫法臺灣省施行細則、都市計畫定期通盤檢討實施辦法外，涉及原住民族議題另綜整目前國內與原住民族土地、空間、資源利用與治理權利相關的法案，為本計畫後續規劃可能面臨的法治議題預作瞭解與準備。

表 3-1 法令分析摘要表

法令分析	計畫摘要
都市計畫	<p>都市計畫法</p> <p>第二十六條(通檢每三年內或五年內至少應通盤檢討一次)</p> <p>第二十七條(個案變更依據)</p>
	<p>都市計畫法臺灣省施行細則</p> <p>第三十一條</p> <p>都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之建築物……，得繼續為原有之使用</p> <p>第三十四之一條</p> <p>……擬定或變更都市計畫，如有增設供公眾使用停車空間及開放空間之必要，得於都市計畫書訂定增加容積獎勵之規定。</p>
	<p>都市計畫定期通盤檢討實施辦法</p> <p>第二條</p> <p>都市計畫通盤檢討時，應視實際情形……全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。</p> <p>第十三條</p> <p>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>第四十二條</p> <p>都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得委辦直轄市、縣(市)政府辦理之。應由鄉(鎮、市)公所辦理者，得由縣政府辦理之。</p>
原住民族基本法	<p>第二十一條</p> <p>政府或私人於原住民族土地或部落及其周邊一定範圍內之公有土地從事土地開發、資源利用、生態保育及學術研究，應諮商並取得原住民族或部落同意或參與，原住民得分享相關利益。</p> <p>政府或法令限制原住民族利用前項土地及自然資源時，應與原住民族、部落或原住民諮商，並取得其同意；受限制所生之損失，應由該主管機關寬列預算補償之。</p>

法令分析	計畫摘要
	<p>前二項營利所得，應提撥一定比例納入原住民族綜合發展基金，作為回饋或補償經費。</p> <p>前三項有關原住民族土地或部落及其周邊一定範圍內之公有土地之劃設、諮商及取得原住民族或部落之同意或參與方式、受限制所生損失之補償辦法，由中央原住民族主管機關另定之。</p>
自來水法	<p>第十一條</p> <p>自來水事業對其水源之保護，除依水利法之規定向水利主管機關申請辦理外，得視事實需要，申請主管機關會商有關機關，劃定公布水質水量保護區，依本法或相關法律規定，禁止或限制左列貽害水質與水量之行為</p> <p>前項各款之行為，為居民生活或地方公共建設所必要，且經主管機關核准者，不在此限。</p>

資料來源：本計畫整理。

第四章 都市發展現況與檢討分析

第一節 計畫年期

現行鯉魚潭風景特定區計畫之計畫年期為民國 115 年，即將屆滿，本計畫年期配合花蓮縣國土計畫，以民國 125 年為計畫目標年。

第二節 計畫人口

壹、計畫區現況人口規模

由表 4-1 可知，從民國 101 年起至 113 年止，花蓮縣及壽豐鄉人口則持續呈現負成長狀態。

民國 113 年的人口資料顯示，壽豐鄉的人口為 16,737 人，占花蓮縣總人口約 5.30%，人口密度為 76.62(人/平方公里)，與花蓮縣平均相較為略高。計畫區所含蓋範圍多位在池南村，池南村 113 年人口為 735 人，人口密度為 33.15(人/平方公里)，池南村近年人口成長有逐年下降之趨勢。

表 4-1 歷年人口成長分析表

年	花蓮縣		壽豐鄉		鯉魚潭風景特定區 (池南村)		占花蓮縣 地區人口 百分比	占壽豐鄉 人口百分 比
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)		
101	335,190	-	18,265	-	926	-	0.28	5.07
102	333,897	-0.39	18,109	-0.85	916	-1.08	0.27	5.06
103	333,392	-0.15	18,237	0.71	921	0.55	0.28	5.05
104	331,945	-0.43	18,195	-0.23	898	-2.50	0.27	4.94
105	330,911	-0.31	18,146	-0.27	900	0.22	0.27	4.96
106	329,237	-0.51	18,043	-0.57	859	-4.56	0.26	4.76
107	327,968	-0.39	17,949	-0.52	834	-2.91	0.25	4.65
108	326,247	-0.52	17,820	-0.72	828	-0.72	0.25	4.65
109	324,372	-0.57	17,589	-1.30	806	-2.66	0.25	4.58
110	321,358	-0.93	17,351	-1.35	791	-1.86	0.25	4.56
111	318,892	-0.77	17,133	-1.26	774	-2.15	0.24	4.52
112	317,489	-0.44	16,903	-1.34	753	-2.71	0.24	4.45
113	315,374	-0.67	16,737	-0.98	735	-2.39	0.23	4.39

資料來源：內政部戶政司(歷年各鄉鎮市區人口數月報)、花蓮縣政府民政處(人口統計各式報表)。

表 4-2 113 年人口現況表

項目	花蓮縣	壽豐鄉	池南村
人口數	315,374	16,737	735
區域面積(平方公里)	4,628.57	218.44	22.17
人口密度(人/平方公里)	68.13	76.62	33.15

資料來源：行政院主計處，本計畫整理。

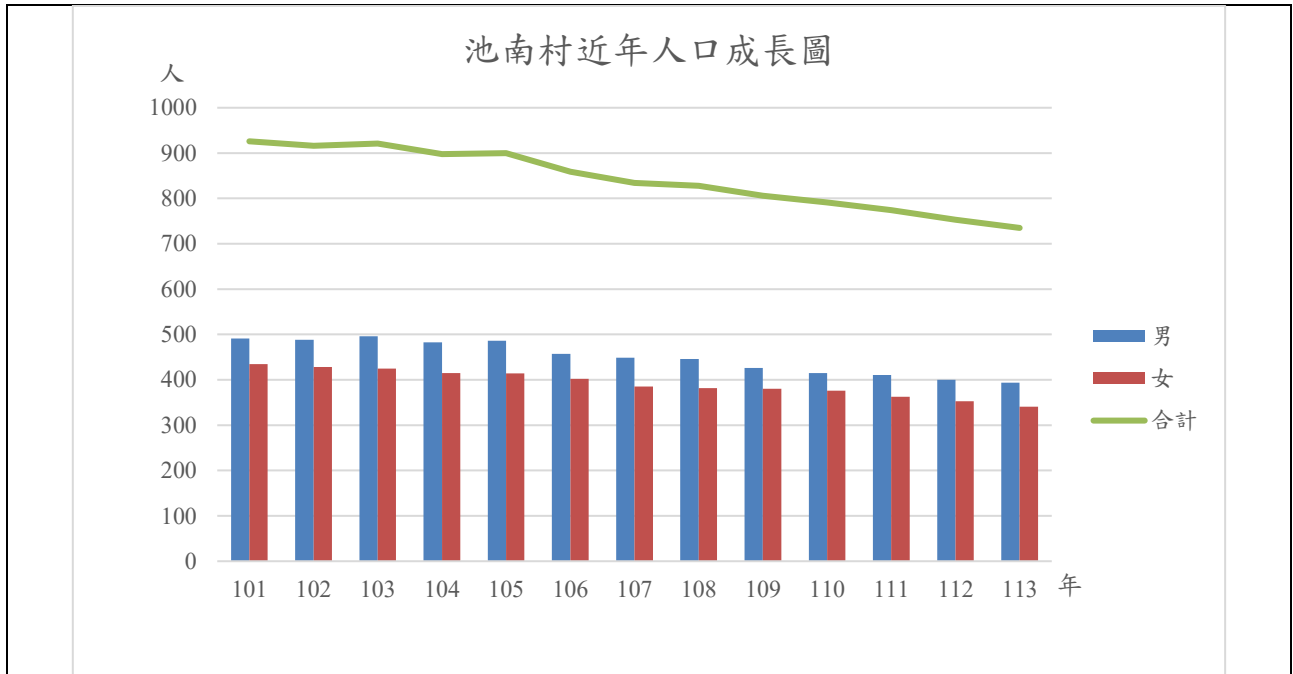


圖 4-1 池南村近年人口成長圖

資料來源：行政院主計處，本計畫整理。

貳、壽豐鄉人口自然及社會成長分析

由民國 113 年花蓮縣統計要覽資料顯示，壽豐鄉自然人口增加率為-10.16%，出生率為 5.68%，死亡率為 15.83%，由於死亡人口數 265 人大於出生人口數 95 人，使得自然人口增加率呈現負值之狀態；在社會增加方面，壽豐鄉遷入人口數統計為 703 人及遷出人口數為 699 人，顯示壽豐鄉民國 113 年遷入人口大於遷出人口。根據近年統計遷出人口與遷入人口互相消長的情形使社會增加率對總人口的影響並不明顯，但壽豐鄉總人口數呈現逐年下降趨勢，由統計推估最大的因素應為出生率的下降。(參見表 4-3)。

表 4-3 壽豐鄉歷年自然與社會成長分析表

年度	年中人口數(人)	自然增加					社會增加				
		出生(人)	死亡(人)	粗出生率(‰)	粗死亡率(‰)	自然增加率(‰)	遷入(人)	遷出(人)	遷入率(‰)	遷出率(‰)	社會增加率(‰)
101	18,265	141	228	7.72	12.48	-4.76	760	902	41.61	49.38	-7.77
102	18,109	145	226	8.01	12.48	-4.47	860	935	47.49	51.63	-4.14
103	18,237	140	234	7.68	12.83	-5.15	1,119	897	61.36	49.19	12.17
104	18,195	136	216	7.47	11.87	-4.40	1,009	971	55.45	53.37	2.09
105	18,146	136	226	7.49	12.45	-4.96	839	798	46.24	43.98	2.26
106	18,043	116	223	6.43	12.36	-5.93	784	780	43.45	43.23	0.22
107	17,949	115	258	6.41	14.37	-7.97	920	871	51.26	48.53	2.73
108	17,820	131	223	7.35	12.51	-5.16	683	717	38.33	40.24	-1.91
109	17,589	96	241	5.46	13.70	-8.24	736	822	41.84	46.73	-4.89
110	17,351	97	225	5.59	12.97	-7.38	670	780	38.61	44.95	-6.34
111	17,133	91	255	5.31	14.88	-9.57	715	769	41.73	44.88	-3.15
112	16,903	108	242	6.39	14.32	-7.93	629	725	37.21	42.89	-5.68
113	16,737	95	265	5.68	15.83	-10.16	703	699	42.02	41.76	0.26

參、計畫區人口分布及密度

鯉魚潭風景特定區共包含花蓮縣壽豐鄉之約 35.56%志學村之面積、0.59%池南村之面積及 0.56%文蘭村之面積，民國 110 之總人口數共計為 998 人。人口密度最高者為池南村，平均密度 199 人/平方公里，人口密度最低者為文蘭村，平均密度 5 人/平方公里，主要原因是因為志學村與文蘭村主要位於保護區之緣故。

肆、人口組成

以民國 113 年人口資料顯示，壽豐鄉幼年人口(0-14 歲)佔總人口比例為 8.1%，勞動人口佔總人口 67.86%，而老年人口(65 歲以上)佔總人口比例 24.04%(參見表 4-4)。從民國 113 年花蓮縣壽豐鄉的人口金字塔圖可看出，屬於接近鐘形的人口金字塔，呈現中間胖、上下窄的情形，顯示低年齡層的人口逐漸減少，老年人口的比例亦較少，並且男性與女性人口大約各佔一半，在出生率降低的情況下，人口成長趨於穩定(參見圖 4-2)。

表 4-4 112 年壽豐鄉人口組成彙整表

地區	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上	
	人數(人)	百分比(%)	人數(人)	百分比(%)	人數(人)	百分比(%)
壽豐鄉	1,356	8.1	11,357	67.86	4,024	24.04

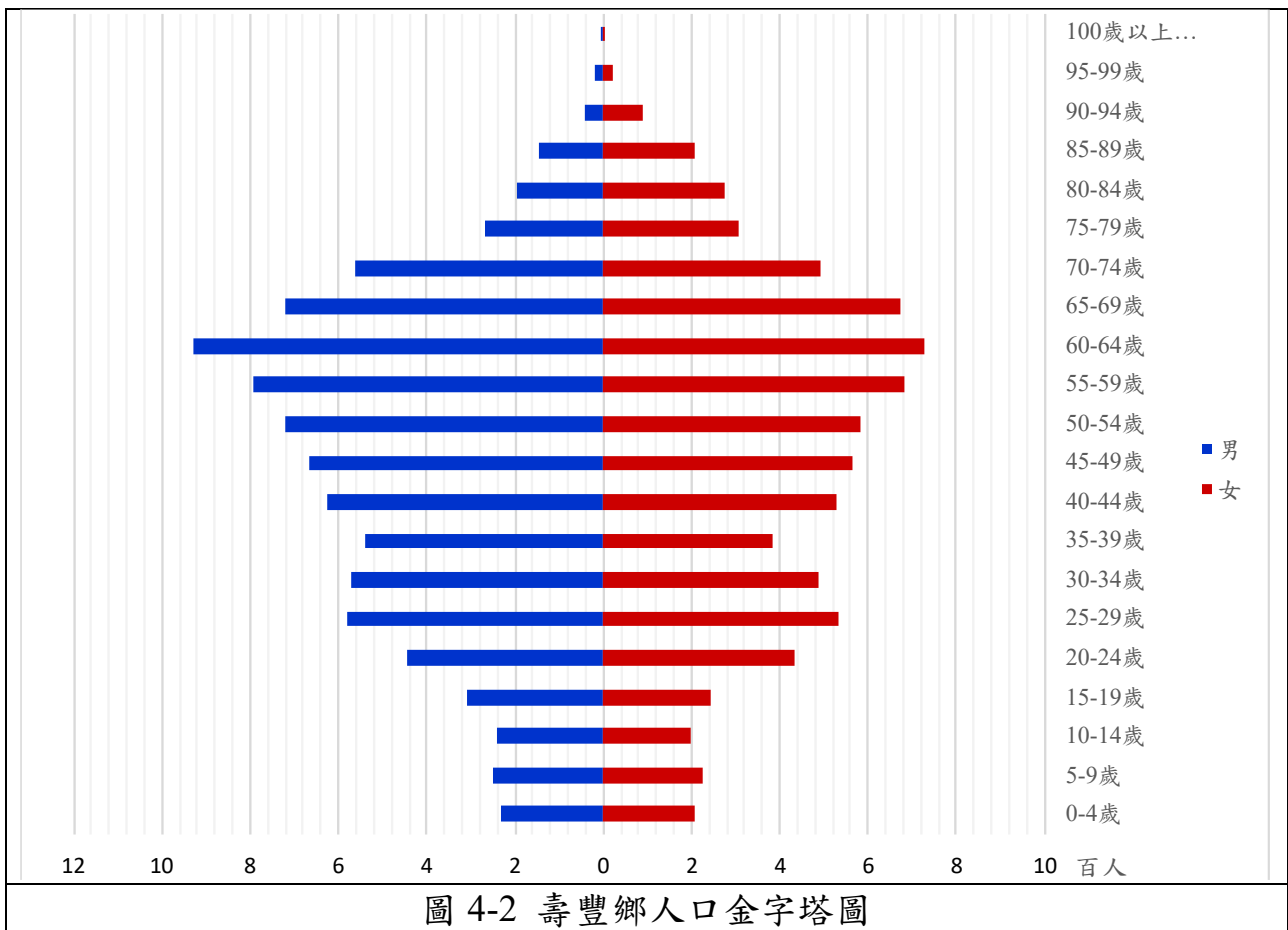


圖 4-2 壽豐鄉人口金字塔圖

料來源:花蓮縣統計年報(110年版)、本計畫繪製。

二、人口結構指標

花蓮鯉魚潭風景特定區於壽豐鄉範圍內屬於男性與女性比例接近相等的地區，民國 101 年壽豐鄉的性比例為 116.90，民國 113 年之性比例為 112.51，顯示目前以女性人口數略多於男性；近幾年來的扶老比指數則略有成長，自民國 101 年約 23.96%增加至民國 113 年約 35.43%；扶幼比為該依地區 0-14 歲人口所需扶養比例自民國 101 年約 15.51%減少至民國 113 年約 11.94%，顯示該地區受出生率降低所影響，然該地扶養比並未下降，自民國 101 年約 39.47%增加至民國 113 年約 47.37%，顯示每位有生產能力的成年人所需扶養無生產能力之年齡人口數增加、負擔也增加。另該地區老化指數自民國 101 年 154.51%增加至民國 113 年約 296.76%，顯示壽豐鄉人口正快速老化。

表 4-5 壽豐鄉人口結構指標整理表

年度	性別比	扶老比(%)	扶幼比(%)	扶養比(%)	老化指數(%)
101	116.90	23.96	15.51	39.47	154.51
102	117.45	23.92	15.06	38.98	158.87
103	114.73	23.76	14.42	38.18	164.79
104	114.61	24.30	13.76	38.06	176.67
105	114.21	25.34	13.47	38.82	188.13
106	113.98	26.40	12.92	39.32	204.36
107	112.19	26.94	12.71	39.65	211.87
108	112.60	28.01	12.65	40.66	221.33
109	113.23	29.43	12.01	41.45	244.98
110	112.97	30.80	11.86	42.65	259.78
111	113.10	32.04	11.92	43.96	268.71
112	112.67	33.80	12.01	45.80	281.47
113	112.51	35.43	11.94	47.37	296.76

註：1. 扶老比=65歲以上年底人口數/15-64歲年底人口數*100

2. 扶幼比=0-14歲年底人口數/15-64歲年底人口數*100

3. 扶養比=(0-14歲+65歲以上)年底人口數/15-64歲年底人口數*100

4. 老化指數=65歲以上年底人口數/0-14歲年底人口數*100。

資料來源：戶政司全國人口資料庫統計地圖、花蓮縣統計年報(108-112年版)。

伍、戶數及戶量

民國 113 年壽豐鄉的人口資料顯示，壽豐鄉的人口為 16,737 人，戶數為 7,461 戶，戶量平均為每戶 2.24 人，由戶量可反映出壽豐鄉多屬於小家庭的住戶規模。由人口密度可看出，壽豐鄉之人口密度為 78.62(人/平方公里)與花蓮縣相較為略高。

表 4-6 壽豐鄉戶數及戶量整理表

行政區	人口數(人)	戶數(人)	戶量(人)	人口密度(人/km ²)	面積(km ²)
花蓮縣	315,374	130,490	2.41	68.13	4,628.57
壽豐鄉	16,737	7,461	2.24	78.62	218.44

資料來源：戶政司全國人口資料庫統計地圖。

陸、人口成長推估

一、花蓮縣國土計畫指導

透過迴歸模型進行推估預測，採用算術級數法、幾何級數法、修正冪數曲線、龔柏茲曲線、羅吉斯曲線等五款迴歸模式，推估計畫年期 125 年時，低至高推計人口數介於 30~32 萬人；採用世代生存法以民國 105

年人口數為計算基礎，以近五年之存活率、生育率、社會增加率作為推算參數，推估目標年約 35 萬人。

「花蓮縣國土計畫」對「鯉魚潭風景特定區計畫」目標年人口分派結果顯示，推估民國 125 年計畫人口分派人數約為 400 人。

表 4-7 花蓮縣人口預測趨勢表

預估年度 人口推估	110 年 (萬人)	115 年 (萬人)	120 年 (萬人)	125 年 (萬人)
高推計(修正冪數曲線)	32.73	32.52	32.39	32.32
中推計(羅吉斯曲線)	32.72	32.50	32.37	32.29
低推計(算術級數法)	32.40	31.73	31.06	30.39
世代生存法	33.96	34.65	35.07	35.13

資料來源：花蓮縣國土計畫(110 年)。

表 4-8 花蓮縣目標年各都市計畫區人口分派一覽表

行政區	都市計畫區名稱	125 年都市計畫區 計畫人口 (萬人)	125 年非都市土地 計畫人口 (萬人)	125 年計畫 人口 (萬人)
花蓮市	花蓮都市計畫	9.50	0	9.50
鳳林鎮	鳳林都市計畫	0.66	0.37	1.03
玉里鎮	玉里都市計畫	1.23	0.88	2.11
新城鄉	新城(北埔地區)都市計畫	0.86	0.9	2.03
	新城(新成、秀林地區)	0.31		
吉安鄉	吉安都市計畫	4.04	2.59	9.05
	吉安(鄉公所附近)都市計畫	2.42		
壽豐鄉	壽豐都市計畫	0.18	1.17	1.85
	鯉魚潭風景特定區計畫	0.04		
	東華大學城特定區計畫	0.46		
光復鄉	光復都市計畫	0.66	0.54	1.20
豐濱鄉	豐濱都市計畫	0.09	0.17	0.43
	磯崎風景特定區計畫	0.02		
	石梯秀姑巒風景特定區計畫	0.14		
瑞穗鄉	瑞穗都市計畫	0.46	0.63	1.09
富里鄉	富里都市計畫	0.14	0.77	1.91
秀林鄉	秀林(崇德地區)都市計畫	0.19	1.45	1.85
	秀林(和平地區)都市計畫	0.20		
	天祥風景特定區計畫	0.01		
萬榮鄉	無	0	0.64	0.64
卓溪鄉	無	0	0.61	0.61

資料來源：花蓮縣國土計畫(110 年)。

二、人口推估

鯉魚潭風景特定區可供居住土地，依住宅區劃設面積 8.27 公頃，以其容積率 200%計算可供居住總樓地板面積，並以每人居住樓地板面積 100 平方公尺計算可容納人口總量約為 1,655 人；另考量商業區以一般商住混合之型式可供 1/2 居住使用，並以容積率 240%、每人居住樓地板面積 100 平方公尺計算可供居住總樓地板面積，約可容納 182 人。鯉魚潭風景特定區之居住容受力計約 1,837 人，大於花蓮縣國土計畫計畫人口分派之 400 人。

鑑於「鯉魚潭風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」甫於 113 年 12 月 20 日公告實施，考量計畫穩定性及人民信賴保護原則，本計畫延續現行計畫內容，採用 700 人作為計畫人口，不予調降，以維持規劃一致性與政策延續性。

柒、歷年遊客數

鯉魚潭風景特定區遊客在民國 105 年達到顛峰，吸引約 166 萬遊客來訪，此後經歷多次起伏，民國 110 年因疫情影響僅有約 87 萬人次，以及民國 113 年 0403 地震導致驟降至約 43 萬人次的歷史低點。鯉魚潭風景區在民國 111 至 112 年間曾出現恢復性成長，顯示其仍然具有觀光吸引力，只是容易受到外部因素(疫情、地震)等影響，造成遊客量變化。

因此，在觀光人口推估將排除 110 年及 113 年旅遊人次數據，透過趨勢推估觀光人口，分別採算術級數法、幾何級數法、漸減增加率法、正比增加率法、等分平均法、直線最小二乘法、二次拋物線最小二乘法、對數直線最小二乘法、對數拋物線最小二乘法、修正冪數曲線、龔柏茲曲線及羅吉斯曲線等數學方法，推測至 125 年鯉魚潭風景特定區觀光人口數。

在 12 種預測結果中，排除無法適用或趨勢線不符合本計畫區觀光人口成長特性之函數後，採用算術級數法作為推估值，至 125 年目標年觀觀人口為 1,399,060 人。顯示未來觀光人口仍呈正向成長趨勢。

表 4-9 鯉魚潭風景特定區歷年遊客數量表

年度(民國)	遊客總數(人次)	成長率(%)	平均成長率(%)
101	1,160,459	-	2.53
102	1,254,715	8.12	
103	1,465,078	16.77	
104	1,441,801	-1.59	
105	1,666,512	15.59	
106	1,281,877	-23.08	
107	1,103,360	-13.93	
108	1,086,135	-1.56	
109	1,225,429	12.82	
110	868,007	-	
111	1,157,351	-	
112	1,268,914	9.64	
113	429,468	-	

資料來源：交通部觀光署統計資料庫、本計畫彙整。

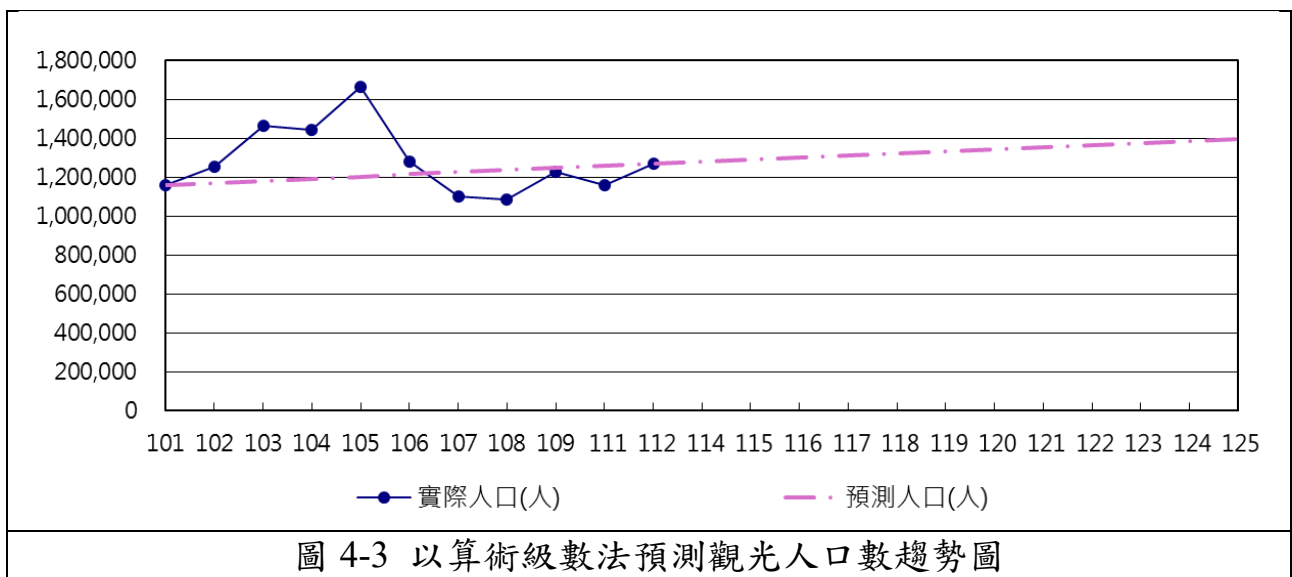


圖 4-3 以算術級數法預測觀光人口數趨勢圖

資料來源：本計畫繪製。

第三節 自然人文環境

壹、自然環境

一、地形地勢

鯉魚潭風景特定區計畫約位於花蓮縣壽豐鄉，為花東縱谷最北端的重要門戶。鯉魚潭東西側為群山環繞，以鯉魚潭為中心地勢最低逐漸向周圍增高，潭東平均海拔 370 公尺，潭南平均海拔 247 公尺，如圖 4-4 所示。

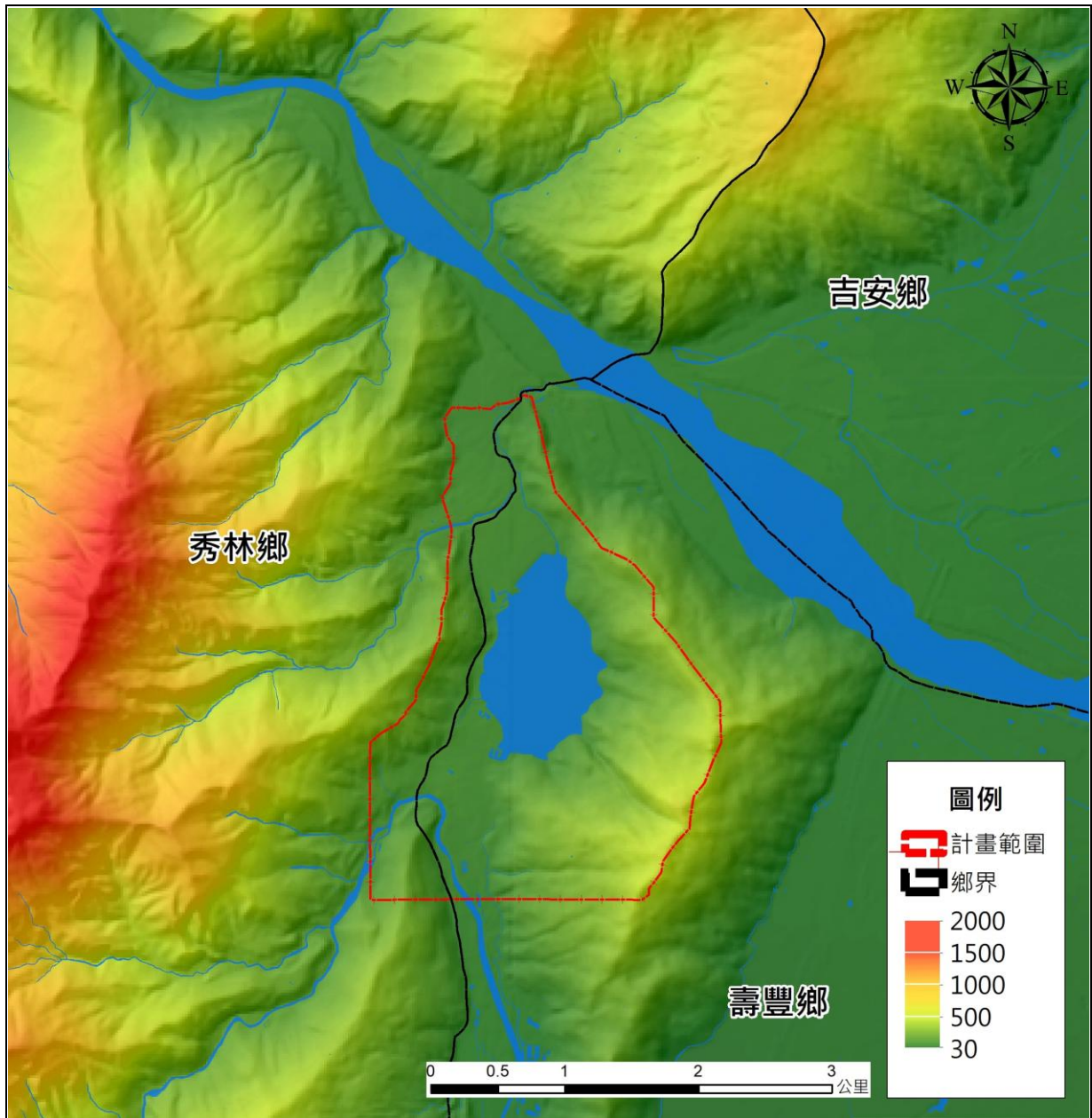
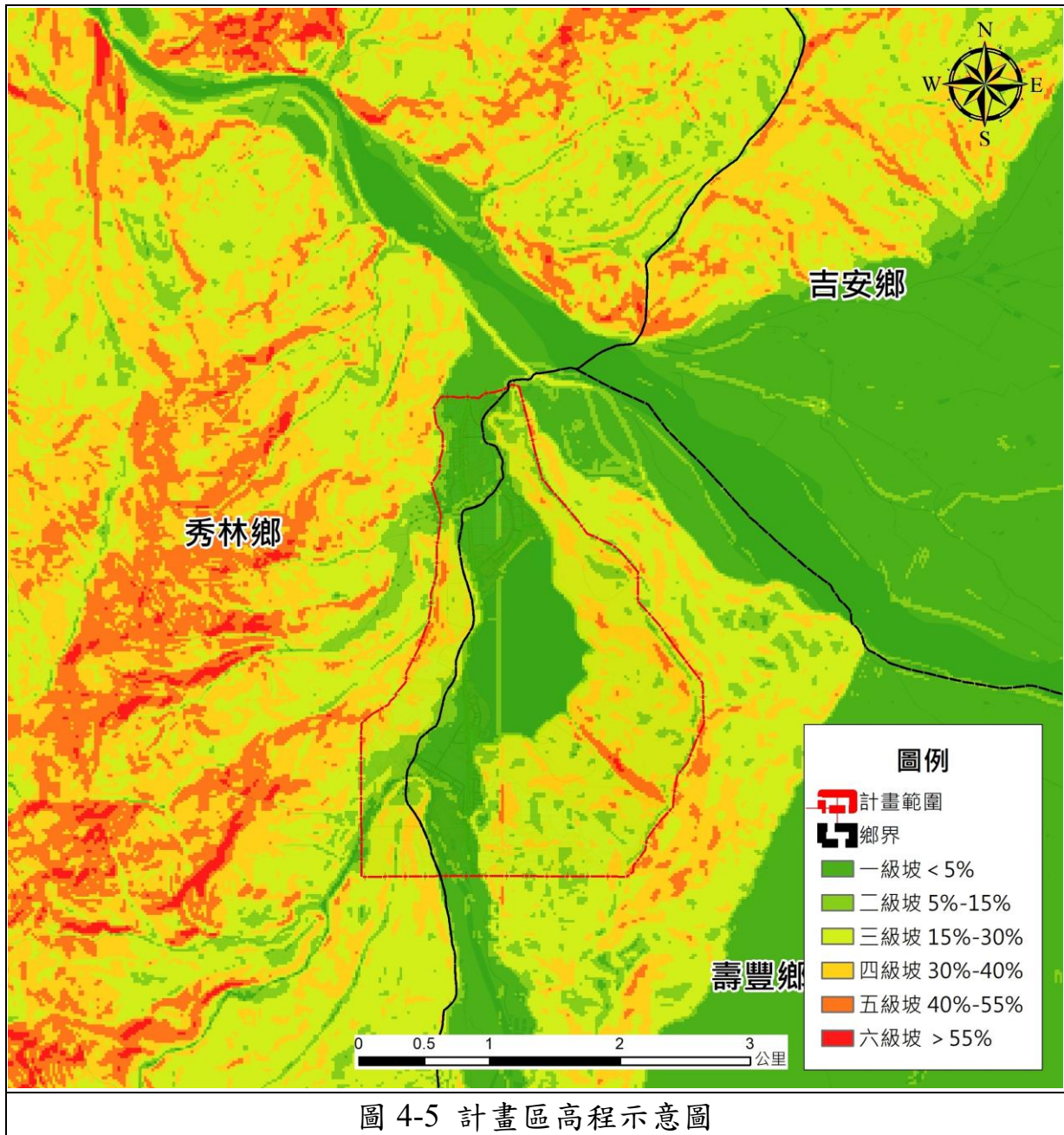


圖 4-4 計畫區地形地勢示意圖

資料來源：內政部 20 公尺網格數值地形模型資料、本計畫繪製。

二、坡度

鯉魚山標高 601 公尺呈半弧形，狀似鯉魚臥於潭東，坡度約在 20 度-30 度之間。大景山麓緊臨潭南，山勢陡峭，坡度約在 23 度-25 度之間，詳見圖 4-5。



資料來源：內政部 20 公尺網格數值地形模型資料、本計畫繪製。

三、水文水系

計畫區北濱木瓜溪，南為荖溪，皆為花蓮溪水系之主要支流。木瓜溪由西北向東南流，由計畫區北側經過，但並未流入計畫區內。荖溪由北向南流，穿越計畫區西南側。河川位置如圖 4-6 所示。

（一）木瓜溪

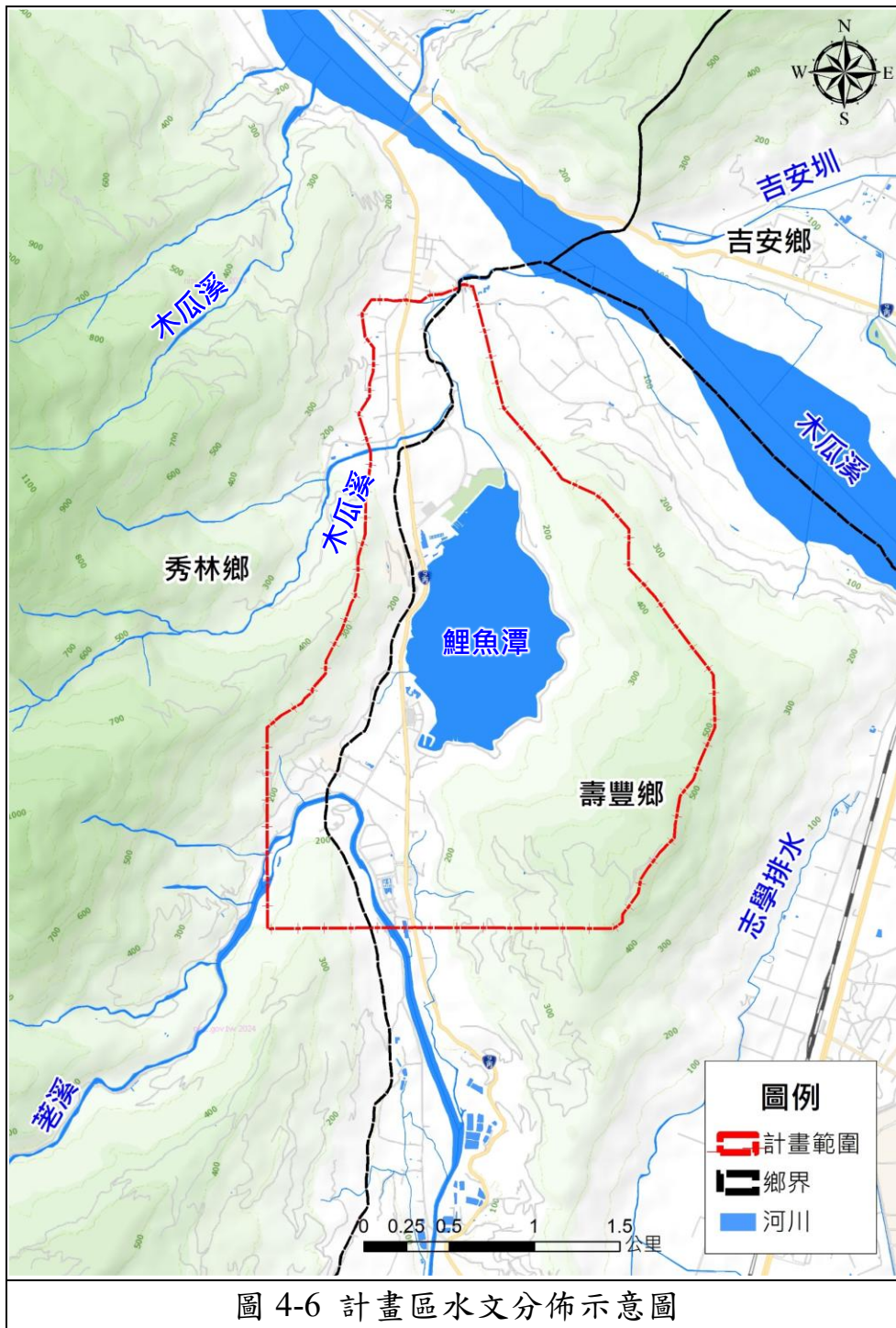
木瓜溪是花蓮溪水系最北，也是流域面積最大的支流。流經花蓮縣秀林鄉、壽豐鄉與吉安鄉，為吉安鄉與壽豐鄉的界河。木瓜溪主要支流為清水溪，發源於能高南山(3,349 公尺)，奇萊主山及南峰各溪水流入後，向東奔流，木瓜山(2,426 公尺)，屬於能高山區知亞干山群，雄偉站立在木瓜溪流口，因而取名為木瓜溪，全長約有 41 公里。全河段呈明顯的掘鑿曲流。龍澗附近有龍溪和鳳溪匯流，在與主流匯流，流經銅門、榕樹仁壽橋後，進入平坦地與花蓮溪主流匯流出海。

（二）荖溪

荖溪為花蓮溪之支流，現位於台九丙道重光社區段橋下，上游由理想礦場至橋下中游段。

（三）鯉魚潭

鯉魚潭為一堰塞湖，潭水最主要來源為地下湧泉，其次為雨水、山泉水。潭身南北狹長，兩端均呈槽狀凹地是舊河道遺跡，北側平時乾涸，只有幾年一次大洪水時，潭水水位高漲，可沿舊河道溢流至木瓜溪，鯉魚潭地下水的補注亦扮演重要的角色，故而終年不涸。



資料來源：本計畫繪製。

四、氣候氣象

（一）氣溫及日照數

近 30 年之年平均溫度為攝氏 23.3 度，最冷月(1 月)月均為 18 度，最暖月(7 月)月均為 28.5 度；全年累積日照時數平均為 1,503.9 小時，花蓮地區日照時數以 6 至 8 月較高。

（二）降雨量

近 30 年之年平均降雨量為 2,777 毫米，雨量集中於每年 5 月至 11 月，12 月到翌年 4 月為旱季，6 月至 9 月為颱風季，暴雨降雨時間短且雨量大。

（三）相對濕度

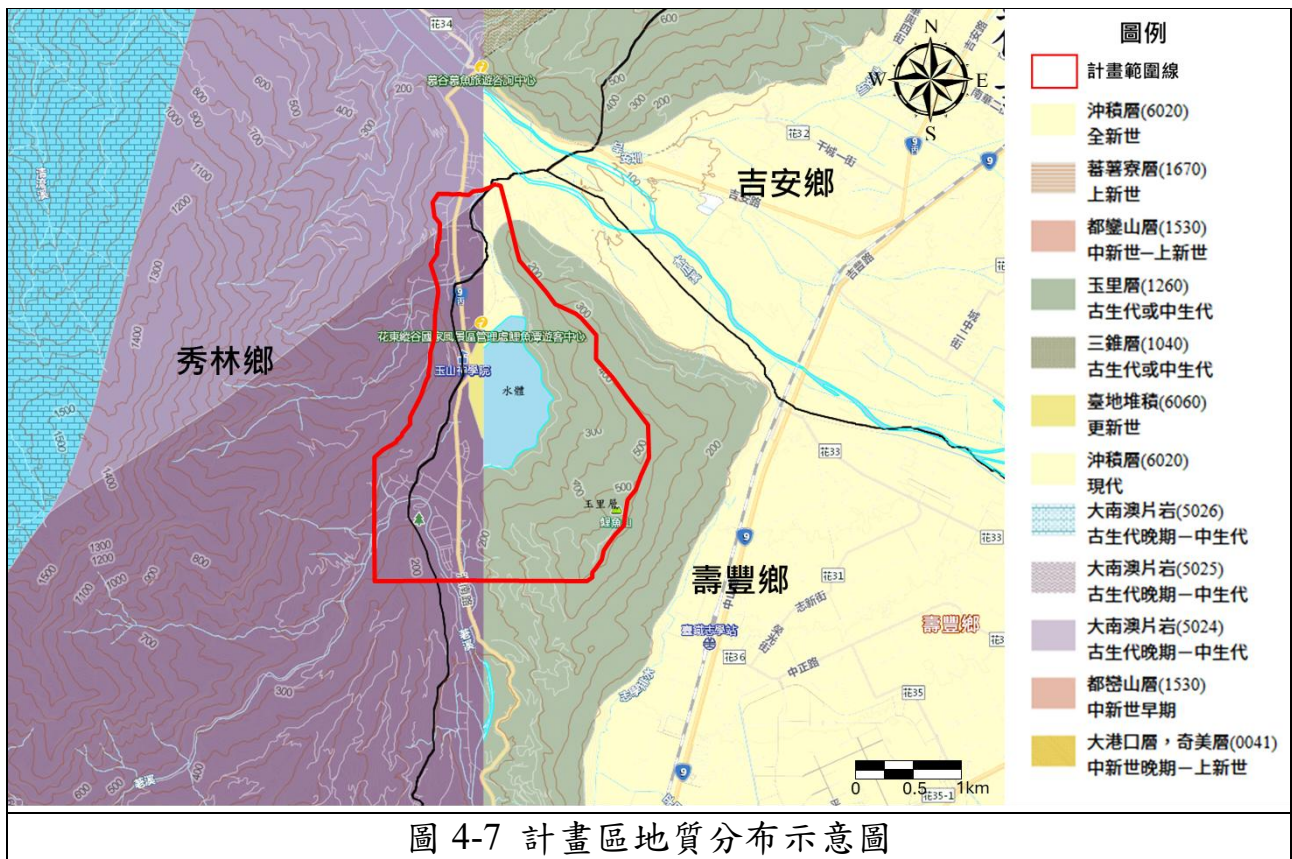
近 30 年之相對溼度年平均約 77.3%，最高平均相對溼度於 6 月為 80.4%，最低平均相對溼度於 12 月為 74.0%，最高與最低相對溼度相差 6%。

五、環境敏感地區

（一）地質

本特定區屬中央山脈象統，大景山、鯉魚山、奉山之地質岩層均為綺雲母石墨片岩及綠泥岩片，土層屬黏壤土，鯉魚潭北面之文蘭段丘及南面之池南段丘均為更新紀與現代紀之沖積或堆積礫砂及黏土層所構成。

鯉魚潭附近土壤，除農田中土壤已受耕作影響略呈灰黃色外，林中多為熱帶雨林紅棕色土壤，PH 值為 5.5，屬偏酸性。



資料來源：經濟部地質調查及礦業管理中心、本計畫繪製。

(二)斷層

根據經濟部中央地質調查所資料顯示，本計畫區雖無活斷層經過，惟距本計畫區東側 6.5 公里處有一活動斷層-嶺頂斷層，其附近係屬曾發生地質災害之虞之地區。

(三)相關環境敏感地區分析

依據內政部公告環境敏感地區分布資料顯示，本區環境敏感涉及災害敏感地區、資源利用敏感地區，詳細位置如圖 4-8 所示。

1.災害敏感地區

本計畫區之災害敏感地包含有：河川區域、地質敏感區-山崩與地滑、淹水潛勢、山坡地、土石流潛勢溪流等區域。

2.生態敏感地區

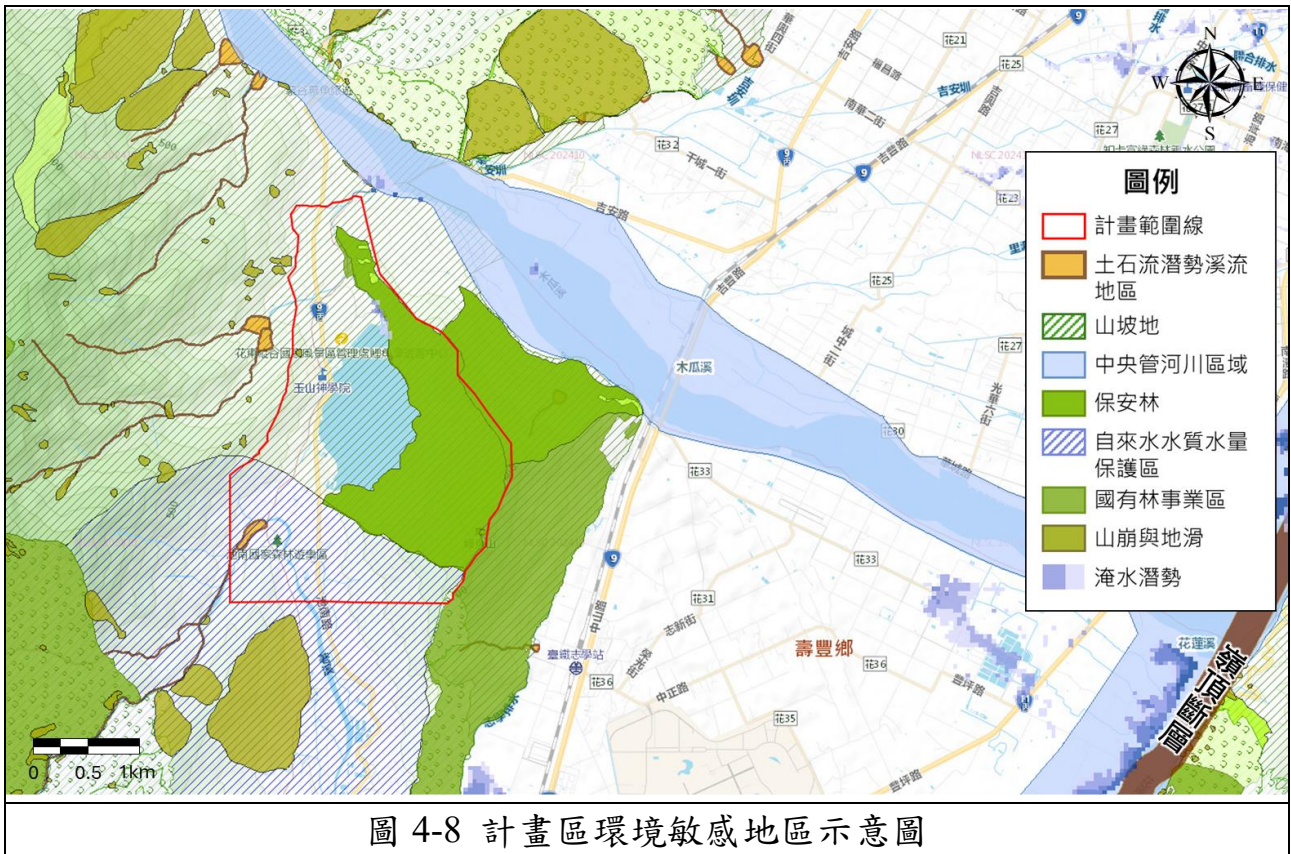
本特定區內並無生態敏感地之區域。

3.文化景觀敏感地區

本特定區內並無文化景觀敏感地之區域。

4.資源利用敏感地區

計畫區東側有保安林、國有林事業區，南側屬荖溪自來水水質水量保護區。



資料來源：內政部國土規劃地理資訊圖台、本計畫繪製。

六、小結

本計畫區雖依歷年災害統計紀錄無相關重大災害情形，惟有一活動斷層距離計畫區較近，可能造成地震災害，故應強化防救災之規劃，以減少災害造成之損失。此外，本計畫區亦有保安林、保護區，針對各項環境敏感地區，在土地使用計畫上應予妥善規劃，並加強相關管制措施。

貳、人文資源

一、歷史人文背景

鯉魚潭南北最長處約 1.6 公里，東西最寬處約 930 公尺，潭水主要來自來地下伏流湧泉和降雨，是花蓮縣內最大的內陸湖泊，面積受季節氣候影響，夏秋雨季約 100 多公頃，冬春天枯水期約為 80~90 公頃。當地人原稱為「大陂」，阿美族人則稱為「巴鬧」，意指「大水池」，其東邊標高 601 公尺的鯉魚山因形似鯉魚而被命名，鯉魚潭則因位在鯉魚山腳下而得名。鯉魚山形的最佳觀賞時間及地點，須選擇晴朗的早上由東海岸山脈眺望，或乘坐飛行傘俯瞰鯉魚山，鯉魚頭朝北邊，鯉魚尾則朝南邊，壽豐地區早期因位處南端而稱為鯉魚尾。

本計畫區內住有原住民族群，主要以阿美族及太魯閣族為主，阿美族位於池南村池南部落，而太魯閣族則分布於文蘭村文蘭部落及米亞九部落。池南部落位於鯉魚潭南方，西與文蘭部落相鄰，夾於鯉魚山與銅門山之間，部落內有池南派出所、池南國家森林遊樂區以及鯉魚潭周邊的各觀光設施。米亞九部落範圍內有文蘭國小，米亞九教會等地標。



資料來源：國家文化記憶庫、本計畫彙整。

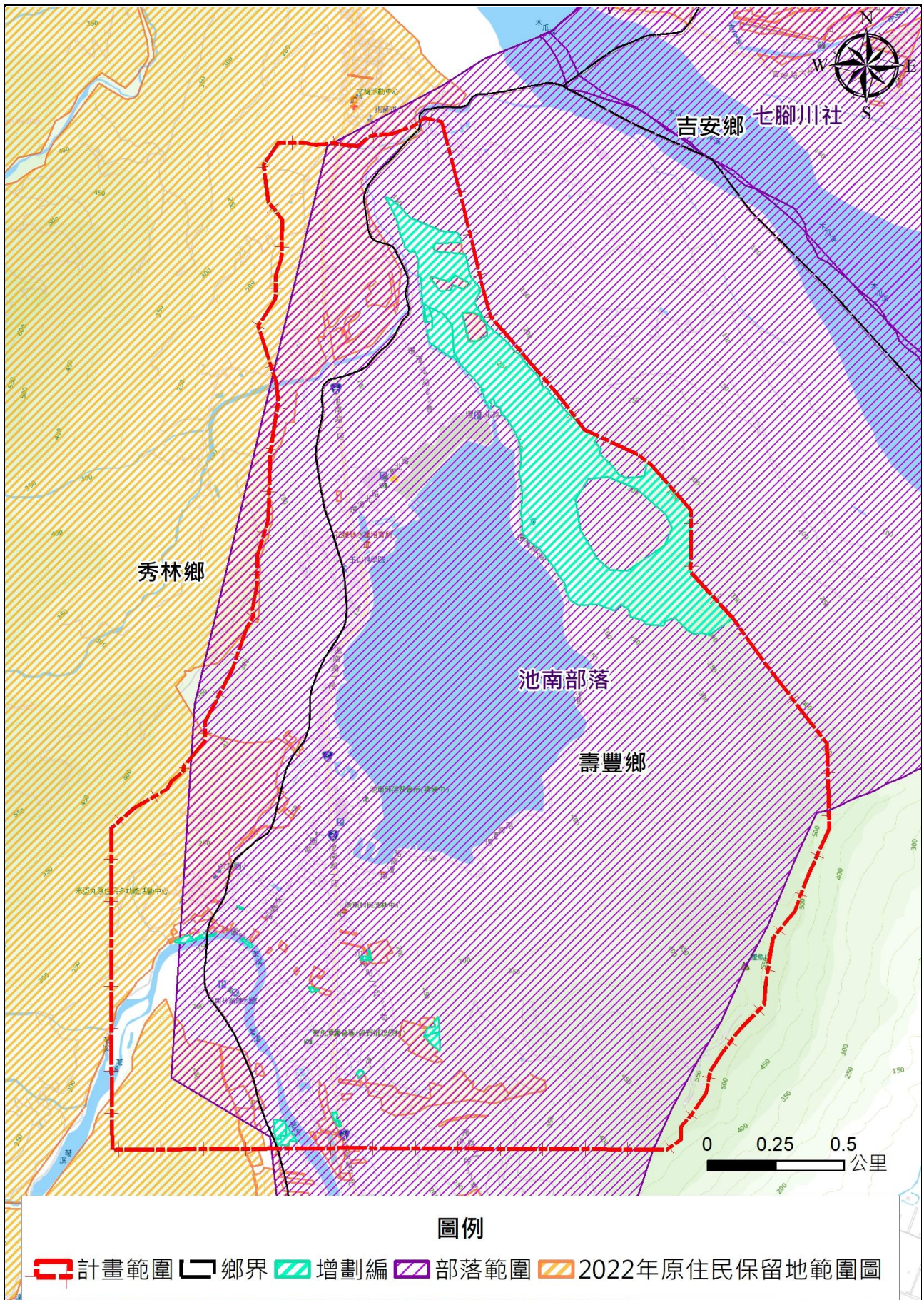


圖 4-10 部落範圍示意圖

資料來源：原民會網站傳統領域查詢圖資(112年)、增劃編(114年3月)、本計畫繪製。

二、觀光遊憩資源

鯉魚潭潭東山嶽形似鯉魚，故山與湖同齊名為鯉魚。鯉魚潭位於臺 9 丙線上，是花東縱谷旅遊線北端的起點，距花蓮市僅 18 公里。30、40 年前臺 9 丙線原是臺 9 線的一環，因此鯉魚潭是花東縱谷山線交通必經之地，也是花蓮地區早期熱門風景區，名列花蓮 8 景之一。但臺 9 線在木瓜溪路段截彎取直、搭建木瓜溪橋後，此段路則被改為臺 9 丙線，車流量明顯減少。

鯉魚潭的南端有池南森林遊樂區及露營區，西側山麓為玉山神學院，湖畔有東山魚類繁殖場，鯉魚山為花蓮頗具規模的飛行傘活動場；在鯉魚潭周圍有 4 公里長環潭道路，而野餐區沿潭而建，潭畔有出租船隻供人遊湖，設備齊全方便，民眾也可以租乘船艇分快艇、小船和腳踏船體驗不同的樂趣。

鯉魚潭的環潭公路以自行車繞行為主，民眾可以租幾輛腳踏車一起將鯉魚潭的湖光山色盡收眼底，路程大約為 5 公里，環潭公路處處有涼亭可供休息或是泡茶觀景，十分方便；鯉魚潭邊有一處綠地盎然的公園，可親近湖畔垂釣或是散步；環潭公路旁的露營區場地十分遼闊，設施完善，民眾也可以利用露營車、休旅車或是帳篷，來個露天夜宿營區體驗不同的感受。

在鯉魚潭風景管理處對面，有一整排的商店、餐廳、快炒店，餐廳的海鮮食材，有些就是來自鯉魚潭，新鮮的美味，招牌的活跳蝦更是當地最受歡迎的菜餚；環潭公路、露營區、野餐區，鯉魚潭風景區如此完備的規劃，就是為了迎接遊客的到來，加上週遭景點的配合，讓花蓮壽豐鄉的觀光事業更上層樓，例如池南森林遊樂區、花蓮遠雄海洋公園等，都是民眾在假日時能夠來遊玩的旅遊勝地。

鯉魚潭因擁有清澈的水質和低汙染的環境，每年 3 月至 5 月是螢火蟲的繁殖期，也是賞螢好時機，縱管處近幾年更於現場提供免費的導覽解說，可深入瞭解螢火蟲的生態及環境保育的重要性。

表 4-10 鯉魚潭地方特色彙整表

美食	水產、活跳蝦、炸蝦餅、原住民風味餐	
節慶	3-5月	螢火蟲季
	4月	單車極限活動
	5月	國際鐵人三項
	6月	端午龍舟賽

資料來源：花東縱谷國家風景區志工解說手冊。



第四節 社會經濟發展

依行政院主計總處民國 113 年人力資源調查重要結果資料顯示，臺灣地區就業人口共有 11,595 萬人，本縣就業人口 15.3 萬人，約占全國就業人口比例約 1.32%(詳下表 4-11)。

依產業別來區分，本縣就業人口以三級產業為主，二級產業次之，由歷年平均成長率來看，一、二級產業的就業人口呈現衰減情形、三級產業的就業人口則為成長趨勢(詳下表 4-11)。以就業人口比例觀察，本縣一級產業的就業人口較少，然在東部整體就業人口統計值來判斷，本縣為相對總就業人口成長之地區，且成長主要源自於三級產業的就業數(詳下表 4-12)。

表 4-11 花蓮縣就業人口統計表

行政區	就業人口數 (千人)	占全國就業 人口比例(%)	各級就業人口比例(%)		
			一級	二級	三級
臺灣地區	11,595	100.00	4.26	34.94	60.81
花東地區	257	2.22	12.06	20.62	67.32
花蓮縣	153	1.32	9.15	22.22	68.63

資料來源：行政院主計總處中華民國統計資訊網(113年)、本計畫彙整。

表 4-12 花蓮縣歷年就業人口統計表

區域別	年度	一級(%)	二級(%)	三級(%)	小計(仟人)
花蓮縣	104	6.90	25.25	67.86	152
	105	6.99	23.83	69.18	151
	106	8.76	22.49	68.75	150
	107	8.32	22.37	69.31	150
	108	7.83	23.74	68.43	152
	109	6.92	23.74	69.34	150
	110	5.67	21.82	72.51	147
	111	6.95	21.68	71.37	150
	112	8.45	22.07	69.48	153
	113	9.02	21.98	68.99	153
	平均成長率(%)	4.10	-1.44	0.20	0.08
臺灣地區	104	4.95	36.03	59.02	11,198
	105	4.95	35.88	59.17	11,267
	106	4.90	35.79	59.31	11,352
	107	4.90	35.71	59.38	11,434
	108	4.86	35.58	59.55	11,500
	109	4.76	35.43	59.80	11,504
	110	4.73	35.45	59.81	11,447
	111	4.64	35.40	59.96	11,418
	112	4.42	35.08	60.50	11,528
	113	4.26	34.94	60.81	11,595
	平均成長率(%)	-1.64	-0.34	0.33	0.39
花東地區	104	12.59	22.93	64.48	256
	105	12.24	22.70	65.06	256
	106	12.75	21.69	65.56	256
	107	12.55	21.03	66.42	257
	108	12.33	21.52	66.15	259
	109	12.32	21.50	66.18	254
	110	11.68	20.10	68.21	250
	111	12.27	19.63	68.10	252
	112	11.31	20.44	68.26	258
	113	12.18	20.52	67.31	257
	平均成長率(%)	-0.25	-1.18	0.49	0.05

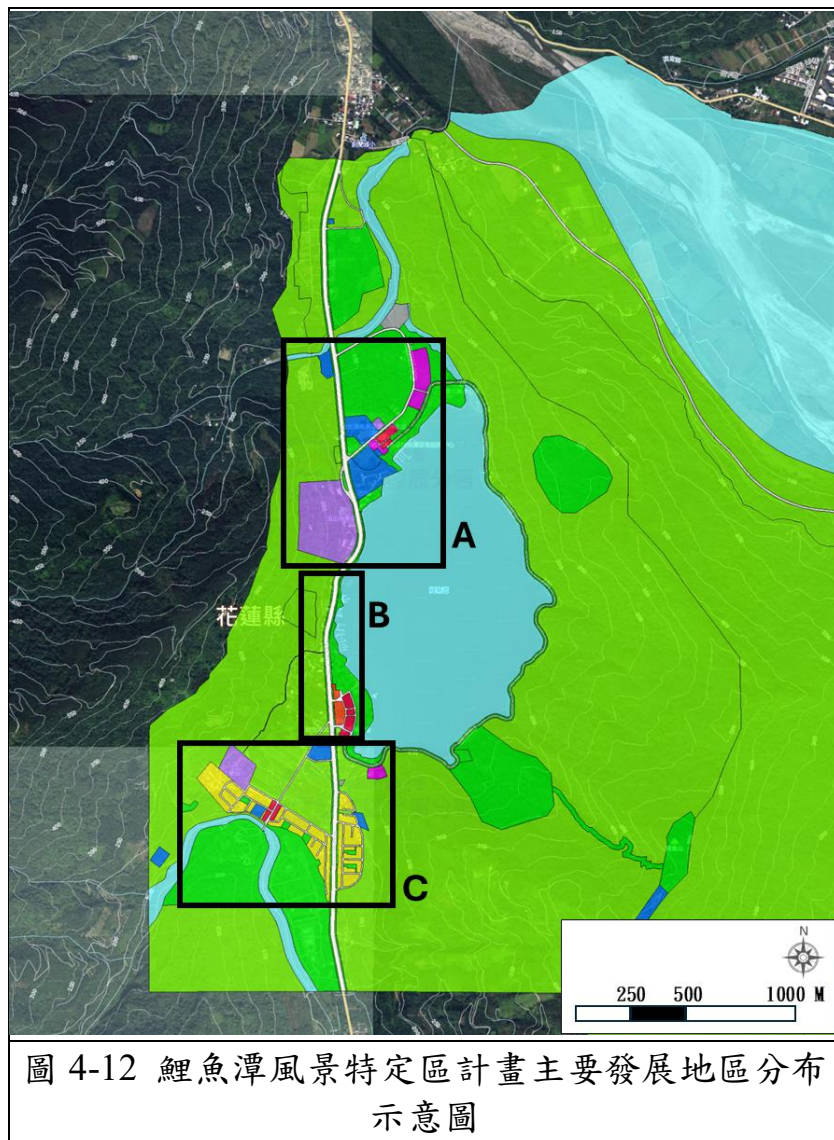
資料來源：行政院主計總處中華民國統計資訊網(113年)、本計畫彙整。

第五節 土地使用現況

本計畫區內藍綠資源面積廣大，包含鯉魚潭、鯉魚山、文蘭溪及鄰近之木瓜溪等，皆創造了鯉魚潭優美及豐富的自然生態環境。住宅區位於鯉魚潭之西南側，分布於臺9丙線之東西二側，東西皆鄰近保護區，南側有公園及露營區，北側接農業區，綠色資源豐富。

壹、地區發展現況

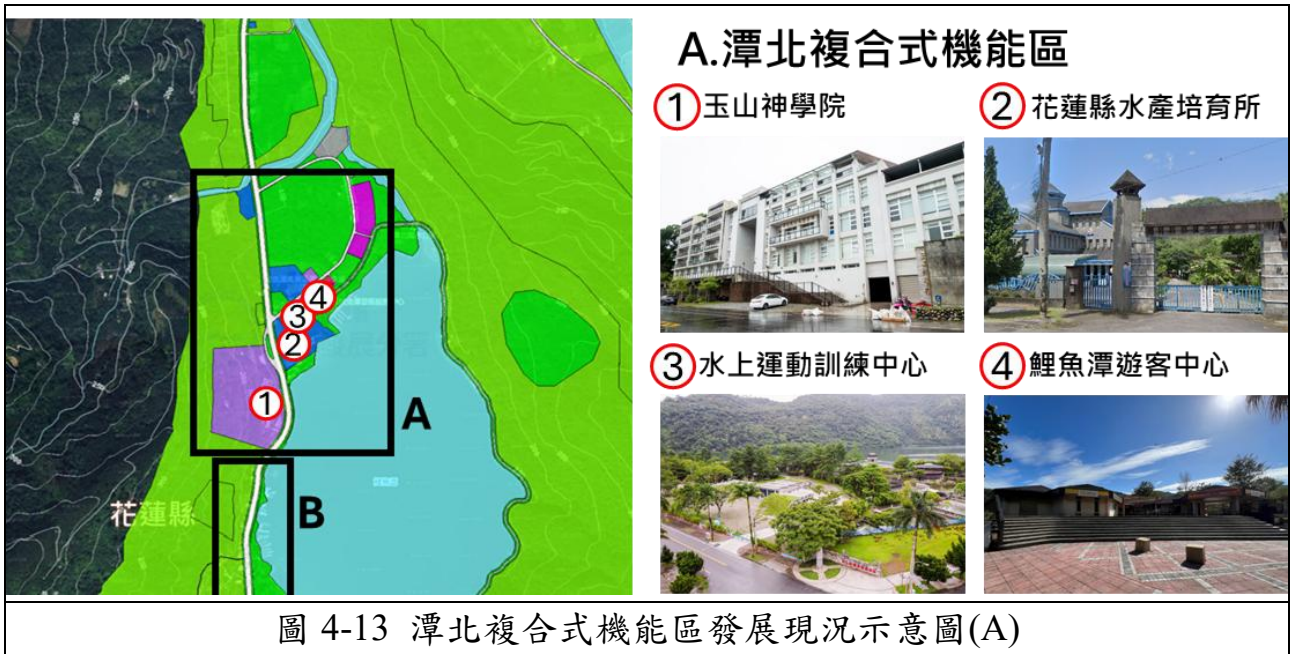
本計畫區為一風景特定區計畫，地區發展以鯉魚潭觀光發展為主軸，可概分為三處不同發展性質之地區，分別為潭北複合式機能區、潭西既有商業廊帶及潭南慢活生活聚落，各具有其獨特之發展功能性及風貌，以下分別就三處發展地區加以介紹，詳細分布狀況請參見下圖 4-12。



資料來源：本計畫繪製。

一、潭北複合式機能區

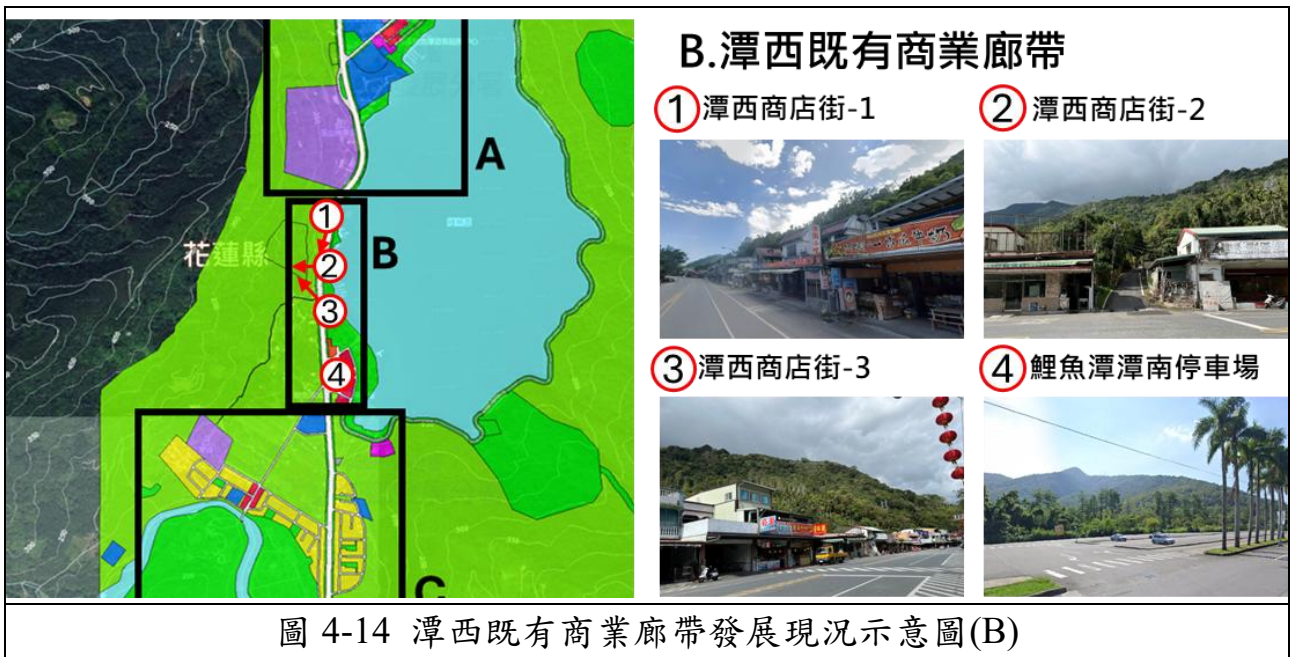
鯉魚潭潭北為一複合式機能發展之地區，玉山神學院、花蓮縣水產培育所、水上運動訓練中心及鯉魚潭遊客中心等重要設施皆分佈於此區，提供重要之發展機能，然此區內之旅館區未有相關之開發使用行為，若能促進其加速開發進程，得創造更加優質的潭北旅遊氛圍，詳細地區狀況請參見下圖 4-13。



資料來源：本計畫繪製、攝製。

二、潭西既有商業廊帶

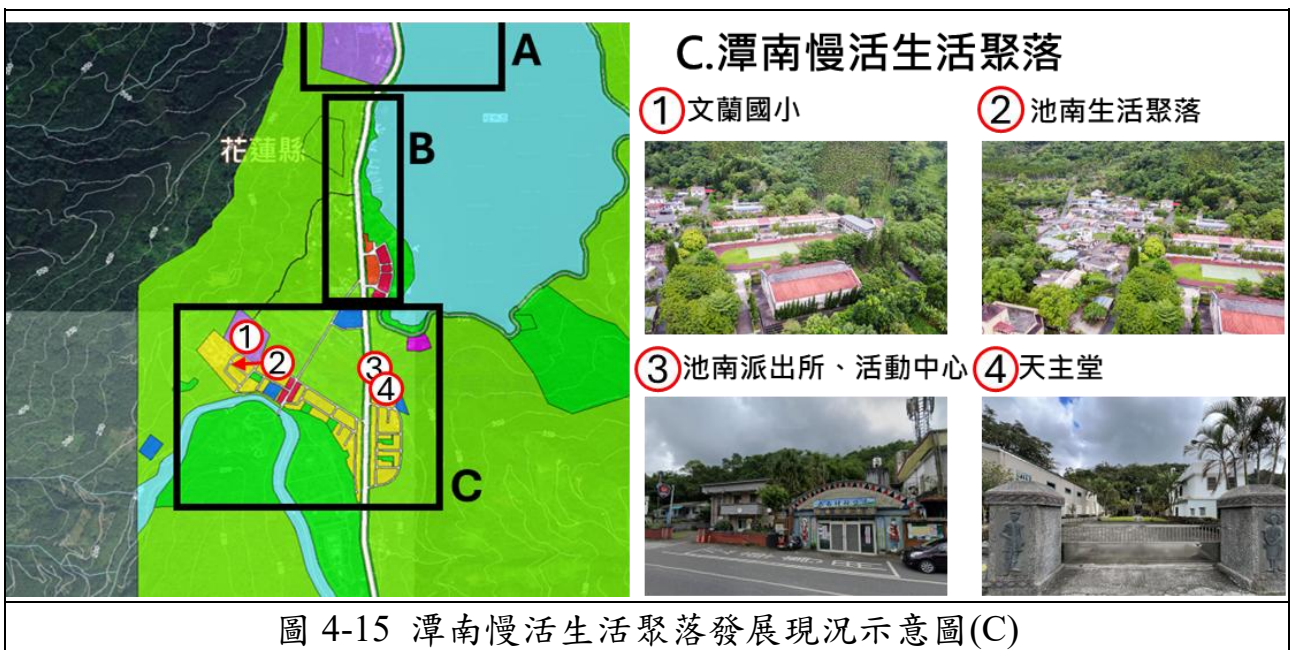
鯉魚潭潭西為一帶狀之商業廊帶，提供各項旅遊服務機能，為旅客在鯉魚潭遊玩之主要消費地區，然既有之商業廊帶部分為保護區範圍內，且臺 9 丙線之車流量及車速恐造成旅客安全上之疑慮，故如何協助店家合法化經營、提供旅客安全舒適之消費環境，為本計畫之重要議題，詳細地區狀況請參見下圖 4-14。



資料來源：本計畫繪製、攝製。

三、潭西既有商業廊帶

鯉魚潭潭南為一生活發展導向之地區，多處重要生活發展機能位於此區，包含文蘭國小、池南派出所、活動中心及天主堂等，然因本區有部分土地公共設施用地未開闢情形，此區未來發展之主要課題為健全地區生活機能、解決民眾土地利用問題，詳細地區狀況請參見下圖 4-15。



資料來源：本計畫繪製、攝製。

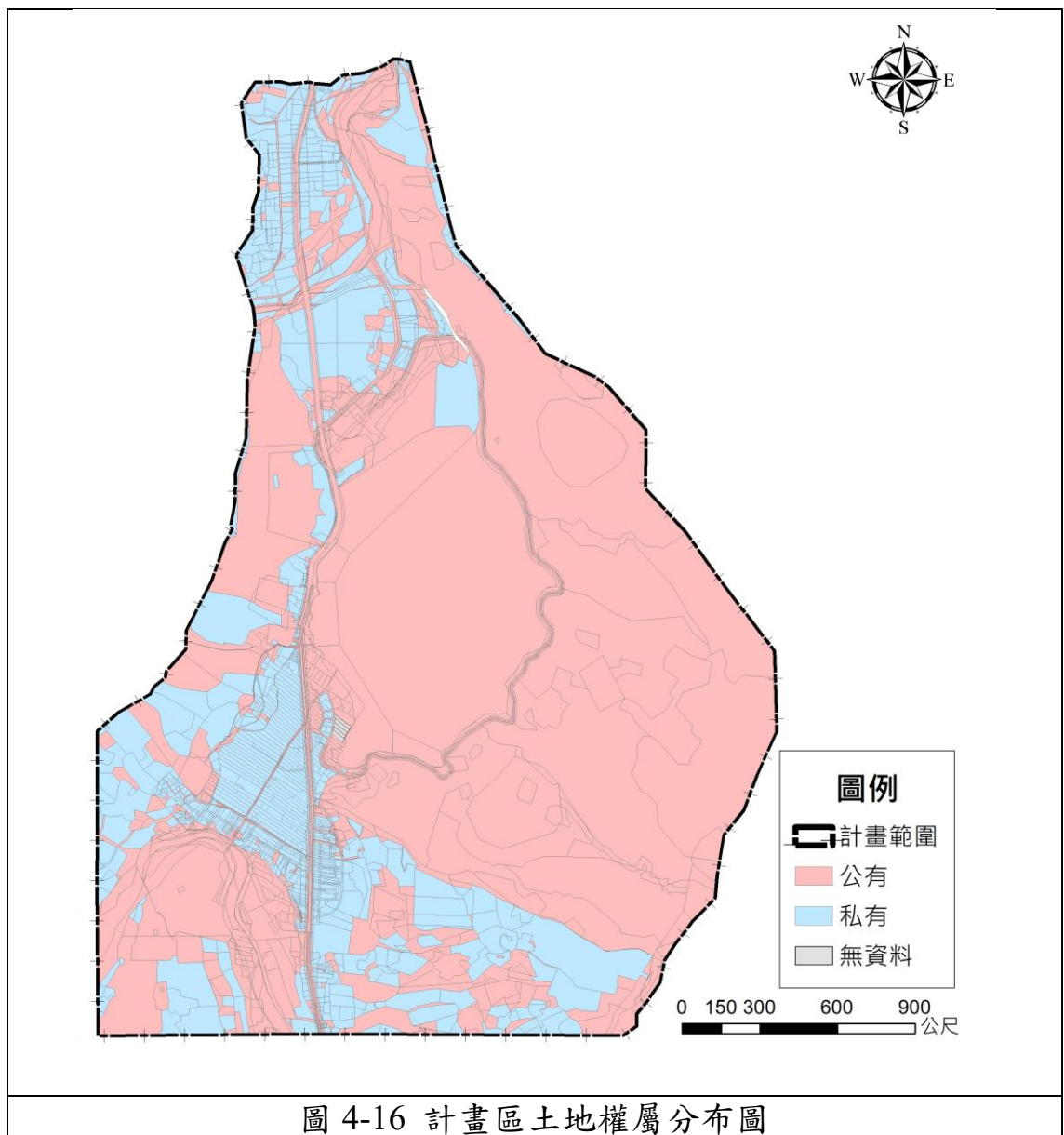
貳、土地使用現況分析

一、土地權屬分析

規劃範圍內以公有土地最多，占總面積 73.94%，私有土地共占 26.00%，另有 0.06%無資料之未登錄地。公有土地主要集中於鯉魚潭、鯉魚山、臺9丙線道西側保護區及池南國家森林遊樂區。

表 4-13 計畫區土地權屬狀況統計表

權屬	面積(公頃)	百分比
公有	470.36	73.94
私有	165.39	26.00
無資料(未登錄地)	0.86	0.06
總計	636.61	100.00



二、土地使用現況

（一）商業區

本計畫區商業活動主要以鯉魚潭為中心並沿主要聯外道路延伸，故多分布於臺 9 丙線(池南路)周邊保護區、潭北公園用地及林園路 22 巷住宅區，主要為流動式小吃攤販、水上活動(腳踏船、釣具販售等)、自行車租借、餐廳及小吃、民宿、旅館等店家，以服務遊憩旅客為主。

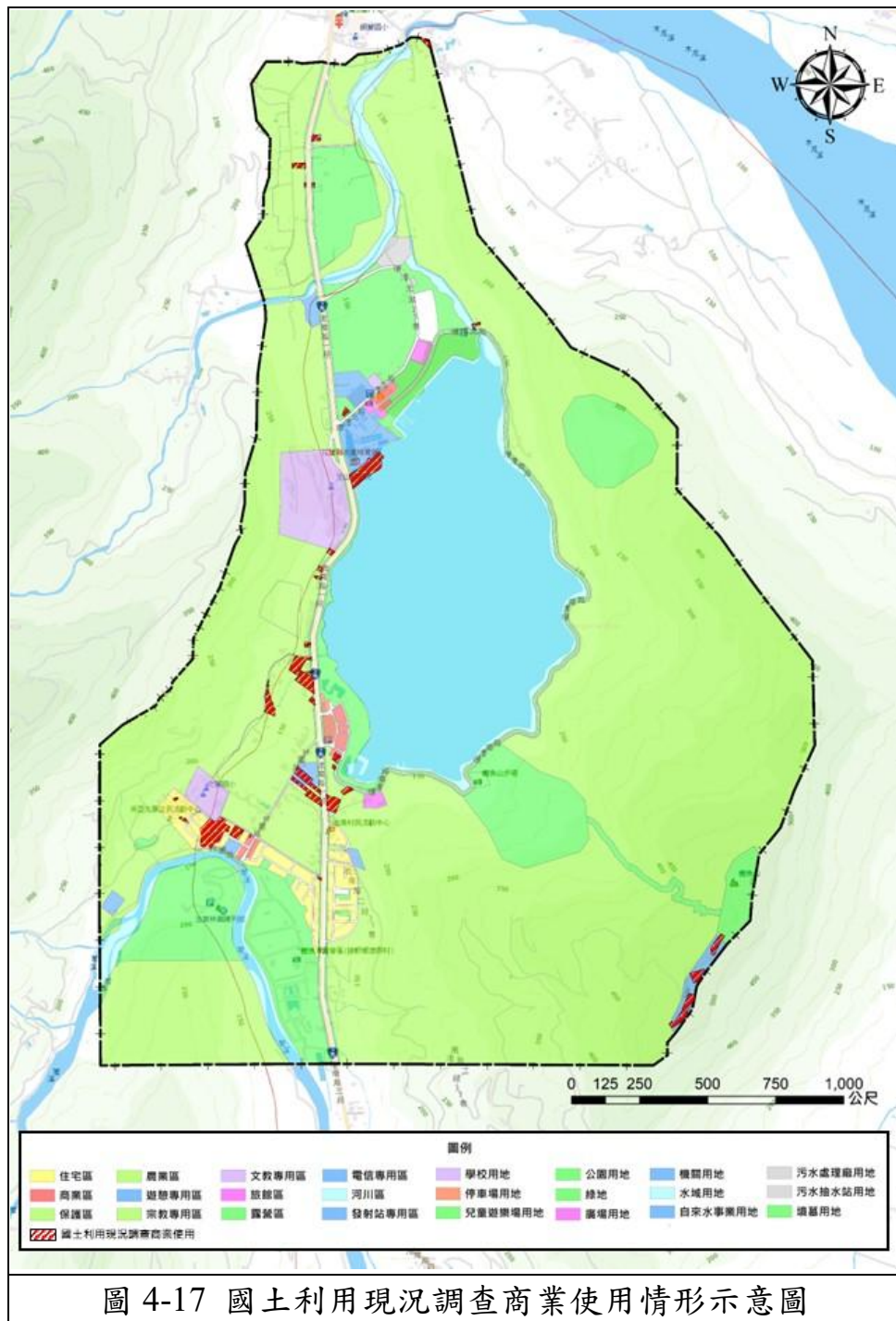


圖 4-17 國土利用現況調查商業使用情形示意圖

資料來源：112 年國土利用現況調查；本計畫彙整。

現行計畫商業區共劃設三處，總面積為 1.52 公頃，已開闢面積 0.61 公頃，多做為文化設施(鯉魚潭遊客中心)、公園綠地廣場(鯉魚潭石雕公園)使用，實際做為商業使用之行為相對不高，其開闢率僅達 40.18%，故本次通盤檢討以配合交通部花東縱谷國家風景區管理處所研訂開發計畫為原則，設法提高商業區之使用率。

表 4-14 商業區使用情形分析表

土地使用分區	國土利用現況調查			開闢率(%)
	調查成果分類	面積(m ²)	百分比(%)	
商業區	住宅	403.11	2.66	40.18
	商業	409.30	2.70	
	其他	5,285.69	34.83	
	未發展使用	9,079.71	59.82	
合計		15,177.81	100.00	

資料來源：112 年國土利用現況調查；本計畫彙整。



圖 4-18 商業區開闢情形示意圖

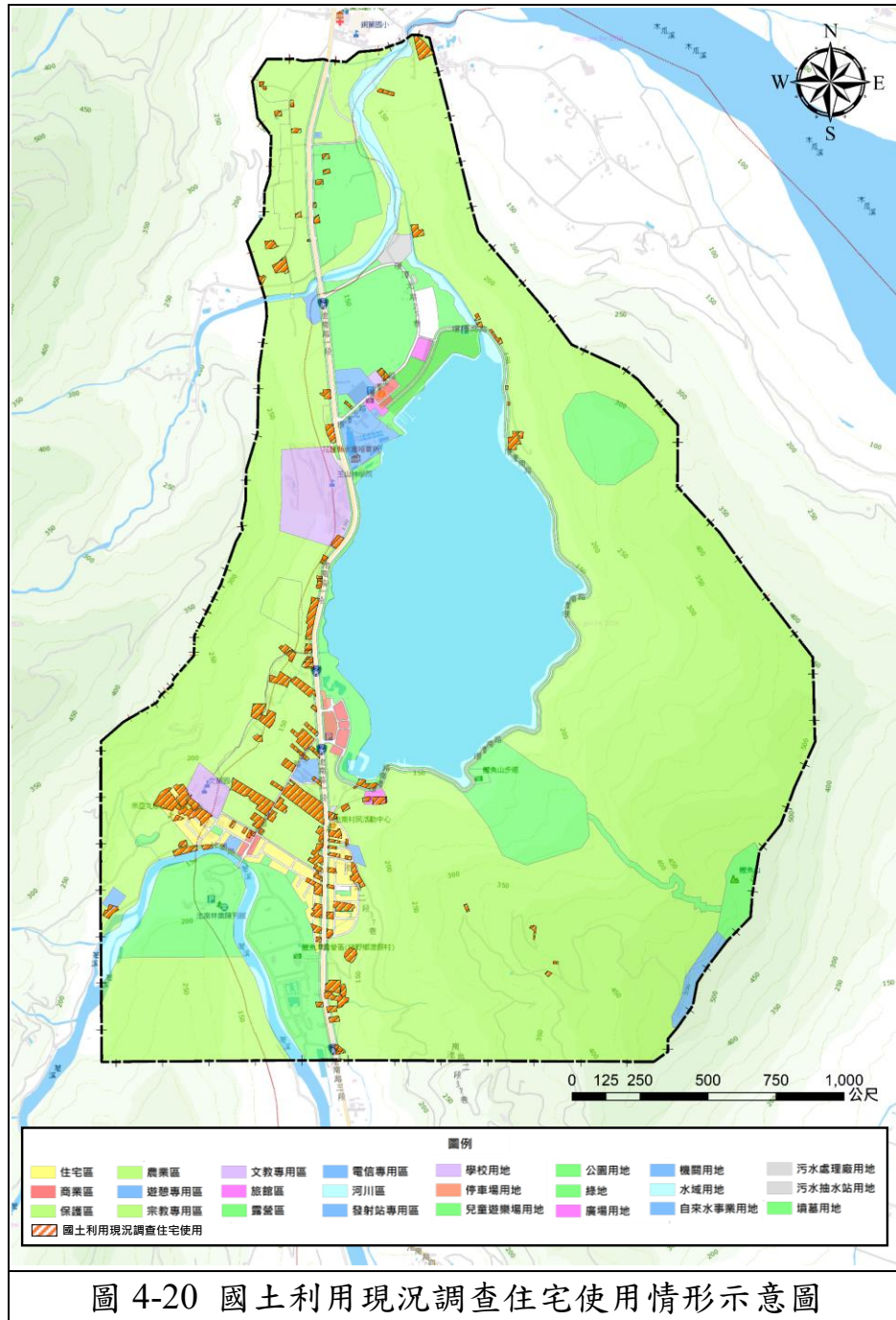


圖 4-19 商業區開闢情形示意圖

資料來源：112 年國土利用現況調查；本計畫繪製、攝製。

(二)住宅區

本計畫範圍住宅使用主要仍分布於臺9丙線(池南路)兩側保護區、農業區。



資料來源：112 年國土利用現況調查；本計畫繪製。

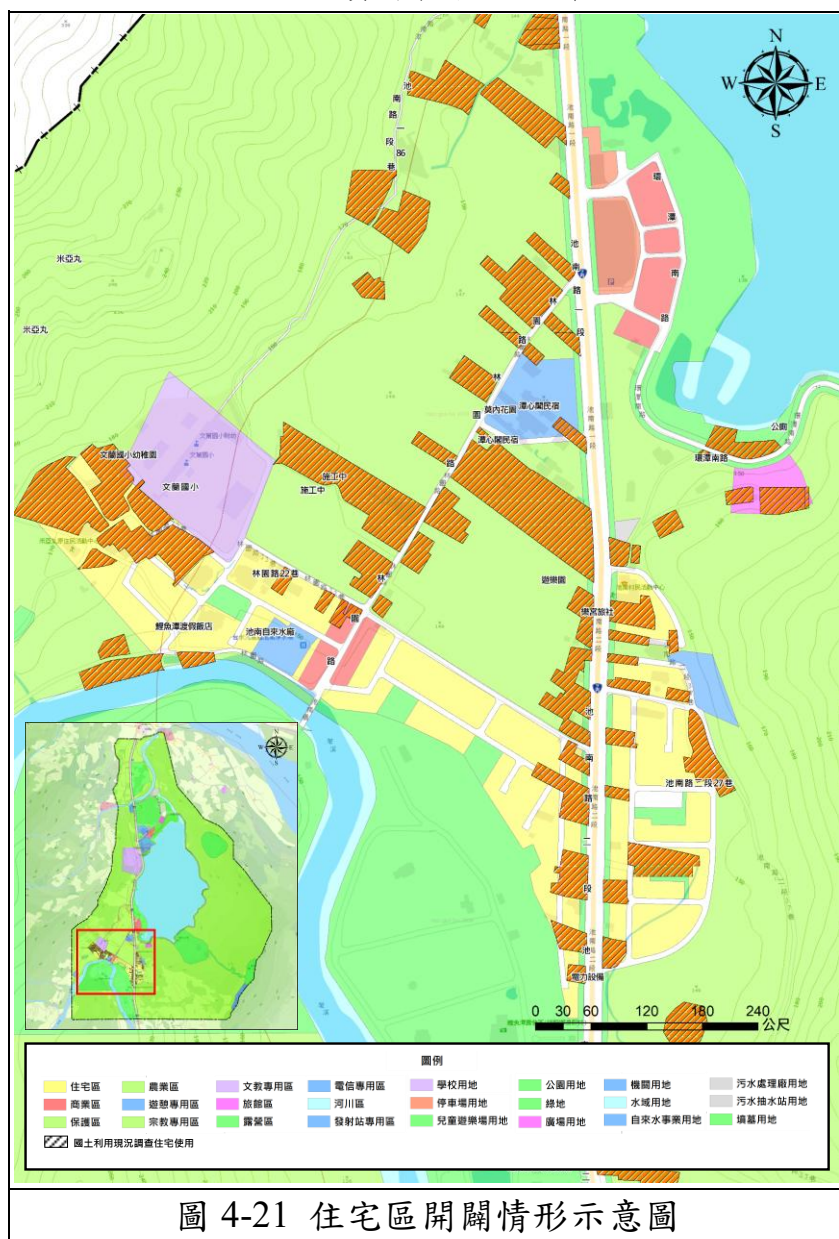
本計畫住宅區集中於潭南，住宅區計畫面積 8.27 公頃，已開闢面積 3.58 公頃，開闢率 43.11%，可滿足超過 3,000 人，現況林園路 22 巷周邊呈現住、商混合使用情形，主要為提升鯉魚潭風景特定區觀光產業之多元發展與服務機能；其他未開闢之住宅區主要分布於林園路東

側及池南路二段西側，本計畫住宅區未開闢率達 56.89%，受觀光人口數急速萎縮影響，為免造成未來對觀光市場服務功能性不足，故本次通盤檢討以維持住宅區面積為原則。

表 4-15 住宅區使用情形分析表

土地使用分區	國土利用現況調查			開闢率(%)
	調查成果分類	面積(m ²)	百分比(%)	
住宅區	住宅	20,019.72	24.20	43.11
	商業	7,076.84	8.55	
	其他	8,561.55	10.35	
	未發展使用	47,065.03	56.89	
合計		82,723.14	100.00	

資料來源：112 年國土利用現況調查；本計畫彙整。



資料來源：112 年國土利用現況調查；本計畫繪製。

(三)其他使用分區

包括遊憩專用區、旅館區、文教區、河川區、發射站專用區、宗教專用區、電信專用區、露營區、保護區、農業區等土地使用分區，其面積需求依實際需要檢討。各分區之使用情形及開闢率詳如下表：

表 4-16 其他分區之使用情形及開闢率彙整表

土地使用分區	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	開闢率 (%)	被註
文教區	8.10	5.18	64	分布於鯉魚潭北側及鯉魚潭西側。
宗教專用區	0.29	0.17	59.32	位於鯉魚潭北側及南側。
保護區	357.74	—	—	分布於都市發展地區之外圍，位於計畫區東側鯉魚山及西側地勢較陡峭之山坡地，目前有部分違規商業使用，多分布於臺9丙線、鯉魚潭之西側。
旅館區	2.11	0.18	27.49	分布於公四-5 東側及鯉魚潭南側，現況皆未開闢。
發射站專用區	1.78	0.77	42.94	為台視等電視台之現有發射站
農業區	33.40	—	—	現行計畫農業區共劃設三處，位於計畫範圍最北端、鯉魚潭西側山坡地及公四之5 東南側。
遊憩專用區	0.83	0.83	100	現況為已開闢。
電信專用區	0.06	0.06	100	位於公四-5 北側，現況為中華電信之基地台。
露營區	12.30	10.37	84.29	位於公三東側。
河川區	13.87	13.87	100	原計畫係依公告河川治理線範圍劃設。
總計	430.48	31.43	—	

資料來源：112 年國土利用現況調查、本計畫彙整。

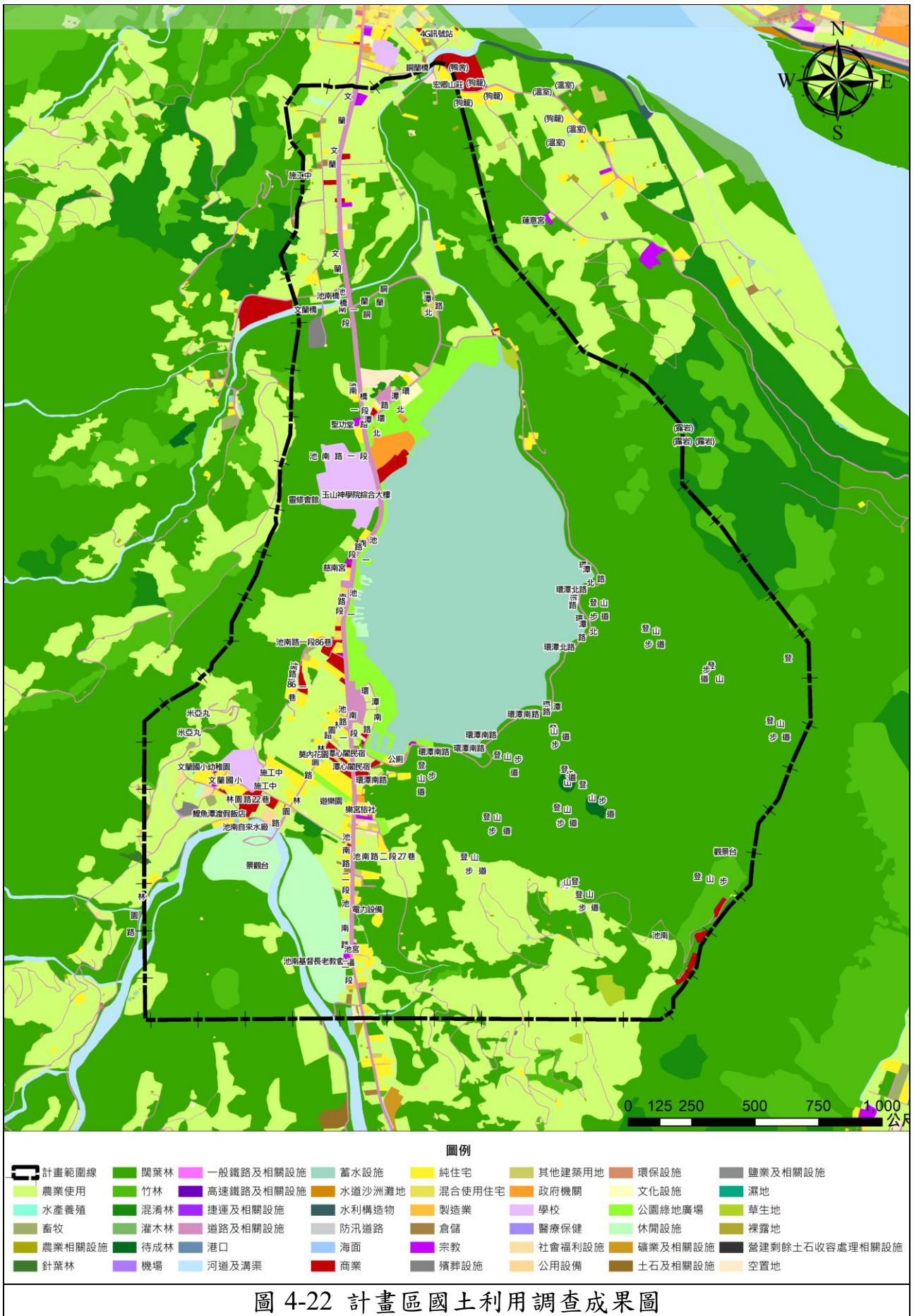
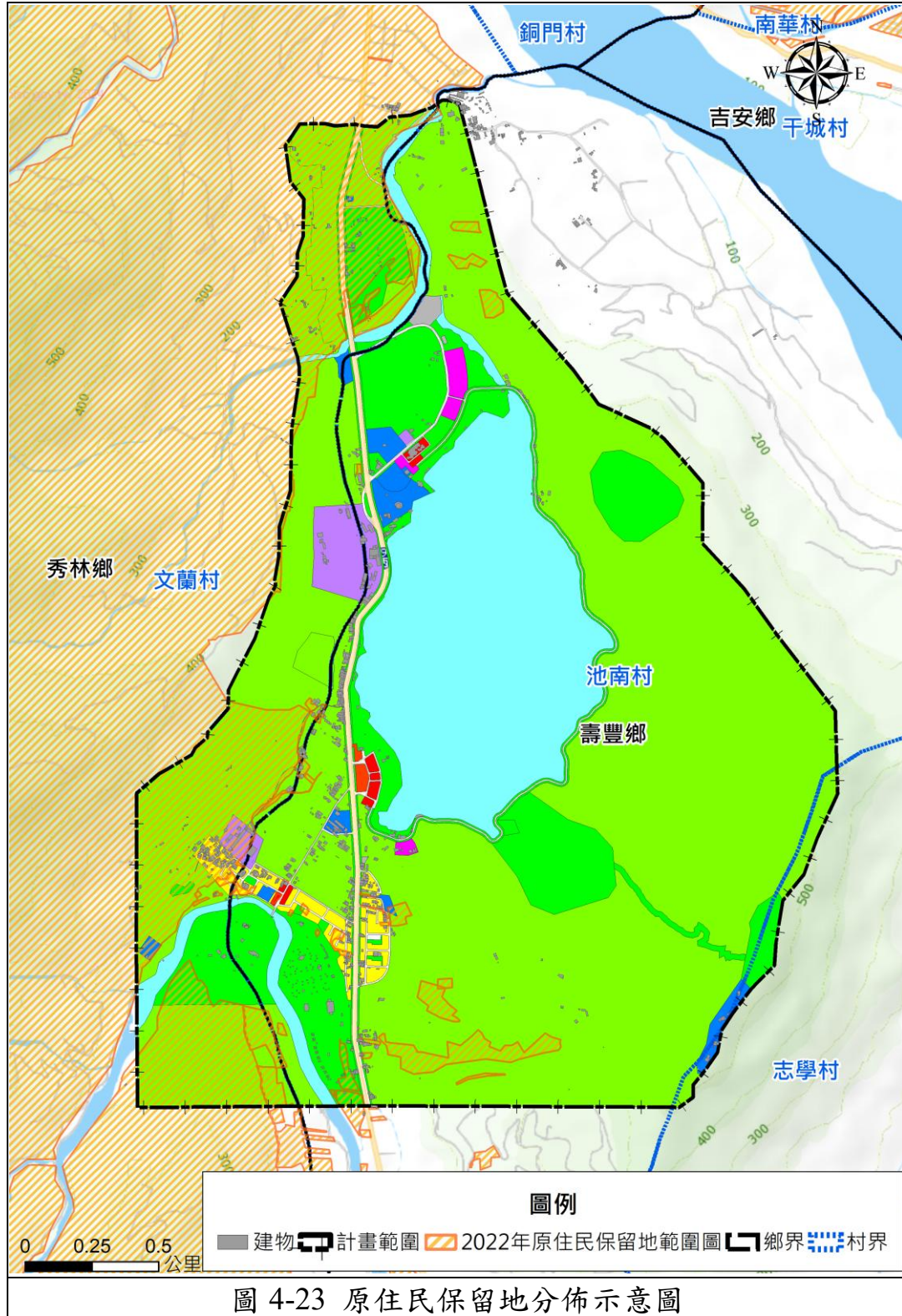


圖 4-22 計畫區國土利用調查成果圖

資料來源：本計畫繪製。

三、原住民保留地現況

本計畫區涉及三處原住民聚落，為米亞九部落、池南部落及文蘭部落，計畫區內原住民保留地面積約 96.81 公頃，其中涉及保護區範圍面積約 65.18 公頃，原住民保留地現況分布詳下圖 4-23：



資料來源：原住民族委員會網站(111 年原住民保留地範圍圖)、本計畫繪製。

參、建築物現況分析

一、建築物樓層高度

整體而言，本計畫區內多屬 1-3 層樓的透天為主，主要集中於計畫範圍北側、臺 9 丙線兩側及鯉魚潭西南側，如圖 4-24。

表 4-17 建物樓層現況面積統計表

樓層數	棟數	面積(公頃)	面積比例(%)
1 層	1,681	7.54	73.51
2 層	356	1.83	17.80
3 層	180	0.54	5.25
4 層	68	0.19	1.82
5 層	25	0.15	1.43
6 層	12	0.02	0.15
7 層	7	0.00	0.02
合計	2,329	10.26	100.00

資料來源：本計畫彙整。

二、建物構造

整體而言，本計畫區建築物構造大致可分為鋼筋混凝土(RC)、磚造(B)及金屬結構(M、T)構造為主，其中以鋼筋混凝土為大宗，占比約 40.97%，如圖 4-25。

結構	代號	面積(公頃)	面積比例(%)
木造	D	0.46	4.49
磚造	B	2.12	20.67
鋼筋混凝土	R	4.20	40.97
鐵皮	T	2.30	22.41
鐵皮(有門)	M	1.18	11.47
合計	2,329	10.26	100.00

資料來源：本計畫彙整。

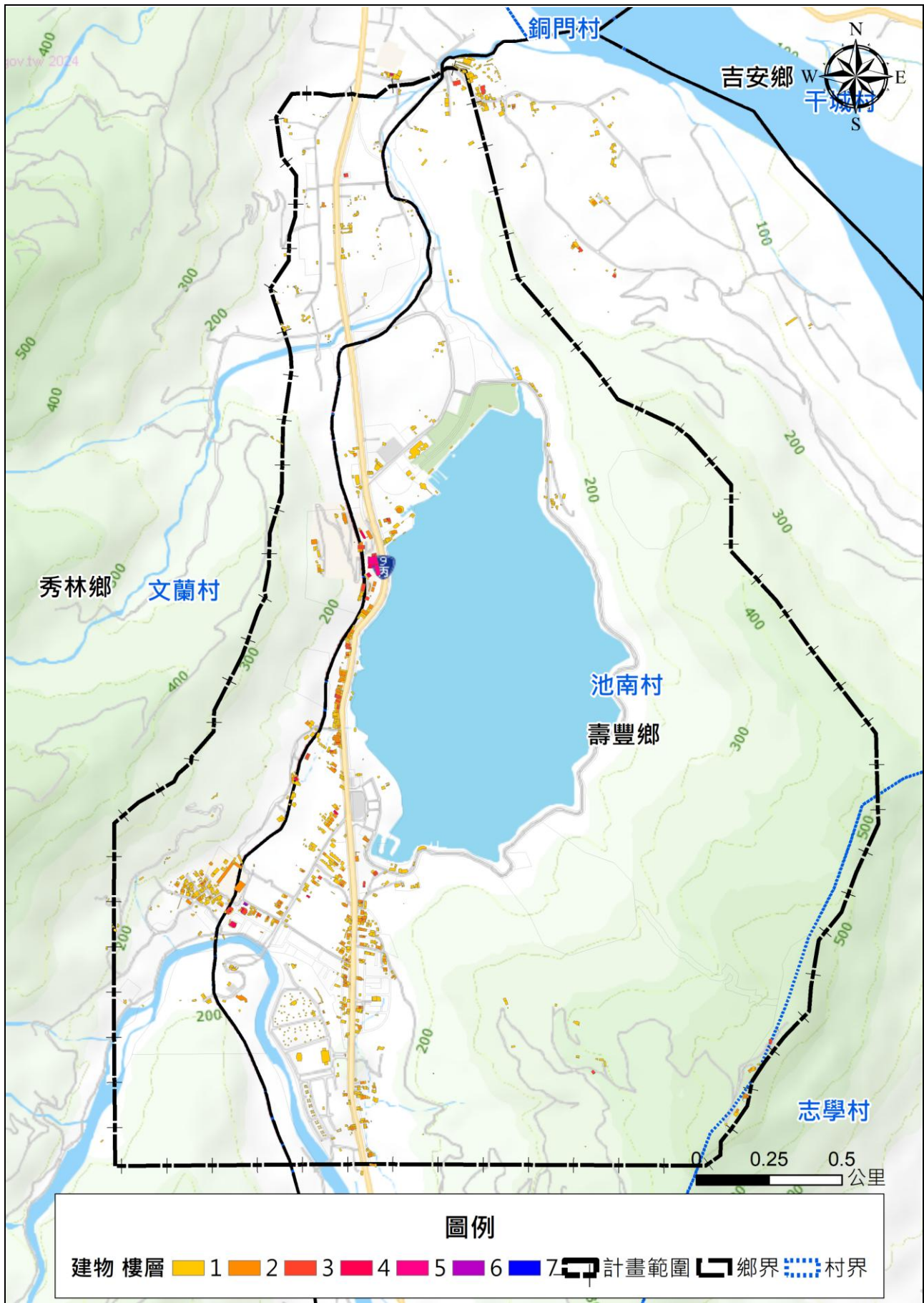
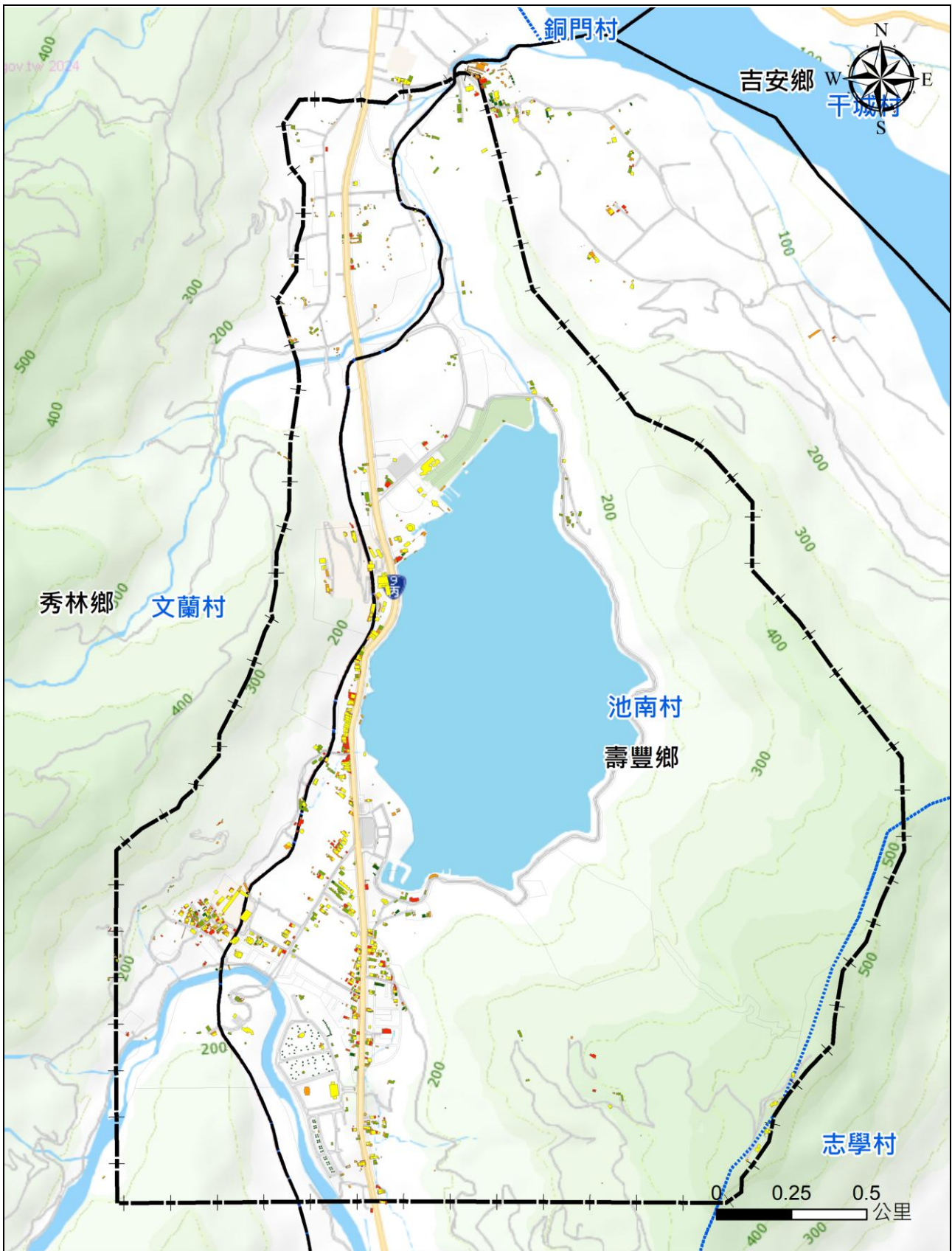


圖 4-24 計畫區建築物樓層分布圖

資料來源：本計畫繪製。



圖例

- 木造
- 磚造
- 鋼筋混凝土
- 鐵皮
- 鐵皮(有門)
- 計畫範圍
- 鄉界
- 村界

圖 4-25 計畫區建築物結構分布圖

資料來源：本計畫繪製。

第六節 公共設施現況

鯉魚潭風景特定區計畫共劃設機關、學校(文小用地)、綠(帶)地、公園、兒童遊樂場、停車場、廣場、自來水事業用地、污水抽水站、電信、污水處理廠、墳墓、道路、水域等 13 種用地，共 34 處。本計畫彙整各公共設施之計畫面積、取得情形、開闢情形及使用情形等資料如下表 4-18。

表 4-18 鯉魚潭風景特定區計畫公共設施用地盤點一覽表

公共設施	公設編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形	權屬/開闢狀況	使用現況
機關用地	機一	0.70	未	未	部分公有、部分私有/未開闢	空地
	機二	0.07	已	已	公有地/已開闢	鯉魚潭管理中心
	機三	0.23	部分	未	部分公有、部分私有/未開闢	空地
	機四	1.94	已	已	公有地/已開闢	花蓮縣水產培育所
	機五	1.30	已	未	公有地/未開闢	空地
	小計	4.24				
學校用地	文小	1.78	部分	部分	部分公有/部分開闢	文蘭國小
綠(帶)地	綠	0.12	已	已	公有地/已開闢	綠地
	綠四-3	4.33	部分	部分	部分公有、部分私有/部分開闢	綠地
	綠四-4	3.94	部分	已	部分公有、部分私有/已開闢	綠地
	綠四-6	1.53	已	已	公有地/已開闢	鯉魚山步道
	小計	9.92				
公園用地	公一-1	8.25	已	未	公有地/未開闢	樹林
	公一-2	13.00	已	未	公有地/未開闢	樹林
	公二	3.22	已	未	公有地/未開闢	樹林
	公三	12.57	部分	部分	部分公有、部分私有/部分開闢	池南森林遊樂區
	公四-1	3.82	部分	部分	部分公有、部分私有/部分開闢	公園
	公四-2	4.46	部分	部分	部分公有、部分私有/部分開闢	公園
	公四-5	20.68	部分	未	部分公有、部分私有/未開闢	樹林
	小計	66.00				
兒童遊樂場用地	兒一	0.10	未	未	部分公有、部分私有/未開闢	空地
	兒二	0.11	未	未	部分公有、部分私有/未開闢	空地

公共設施	公設編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形	權屬/開闢狀況	使用現況
	兒三	0.10	未	未	部分公有、部分私有/未開闢	空地
	兒四	0.10	部分	未	部分公有、部分私有/未開闢	雜草
	兒五	0.12	部分	未	部分公有、部分私有/未開闢	雜草
	小計	0.53				
停車場用地	停一	0.14	已	已	公有地/已開闢	停車場
	停二	0.45	已	已	公有地/已開闢	停車場
	小計	0.59				
廣場用地	廣	0.26	已	已	公有地/已開闢	廣場
自來水事業用地	自一	0.12	部分	未	部分公有、部分私有/未開闢	空地
	自三	0.24	已	已	公有地/已開闢	池南淨水廠
	小計	0.36				
污水抽水站用地	污(抽)一	0.04	部分	未	部分公有、部分私有/未開闢	空地
	污(抽)二	0.05	未	未	部分公有、部分私有/未開闢	空地
	小計	0.09				
污水處理廠用地	污	0.94	部分	未	部分公有、部分私有/未開闢	空地
墳墓用地	墳	0.27	已	已	公有地/已開闢	墓地
道路用地	—	14.10				
水域用地	水	96.37	部分	已		鯉魚潭
總計		196.35				

註：表內面積應以核定圖實施地分割測量為準。

資料來源：本計畫繪製。

一、機關用地

原計畫劃設機關用地四處，計畫面積 4.27 公頃，現已開闢之處為機二及機四。機關用地二位於鯉魚潭西北隅池南路一段東側，供鯉魚潭管理中心使用；機關用地四亦位於鯉魚潭西北隅，目前供花蓮縣水產培育所，機一、三、五目前為空地使用。

二、學校用地

原計畫劃設學校用地一處，計畫面積 1.81 公頃，座落於計畫區之西南隅林園路 22 巷，現已完全開闢，供花蓮縣立文蘭國民小學使用。

三、綠帶(地)用地

原計畫劃設綠帶(地)四處，分別為綠、綠四-3、綠四-4 及綠四-6，綠四-3 位於計畫區之西北隅池南路一段、綠四-4 東隅環潭北路及綠四-6 東南隅，面積合計 9.76 公頃，現已開闢綠四-3 與綠四-4 共 9.92 公頃，使用率 84.32%。

四、公園用地

原計畫為維護自然環境與提供遊客旅遊之休憩場所，劃設七處公園用地，計畫面積 66 公頃。現況公三、公四-1、公四-2 已開闢，多位於計畫區之西北側與西南側，而東側位於保護區內的公一-1、公一-2、公二、公四-5 尚未開闢，使用面積為 22.19 公頃，使用率為 33.31%，主要提供為遊客休憩使用。

五、兒童遊樂場用地

原計畫兒童遊樂場用地共五處(兒一至兒五)，主要位於鯉魚潭之西南側，面積合計 0.53 公頃，均尚未開闢，目前為空地或雜草，使用率 0%。

六、停車場用地

原計畫停車場用地共二處，分別為停一、停二，計畫面積 0.59 公頃，停一位於公四-1 之北側，停二座落於公四-2 之西側，二處皆已完全開闢，使用率 100%。

七、廣場用地

原計畫劃設廣場用地一處，計畫面積為 0.26 公頃，位於環潭北路機二用地之北側，現已完全開闢，使用率 100%。

八、自來水事業用地

原計畫劃設自來水事業用地三處，分別為自一、自二及自三，計畫面積合計 1.2 公頃，自一位於計畫區西北隅池南路一段、自二位於公

三之西側、自三位於計畫區西南隅林園路 22 巷，均尚未開闢，使用率 0%。

九、污水抽水站用地

原計畫劃設污水抽水站用地二處，分別為污抽一及污抽二，污抽一位於計畫區之北側，鄰近公四-5，而污抽二位於計畫區之南隅池南路一段東側，計畫面積合計 0.09 公頃，均尚未開闢，使用率 0%。

十、污水處理廠用地

原計畫劃設污水處理廠用地一處，位於計畫區之北側，鄰近污抽一，計畫面積為 0.97 公頃，目前尚未開闢，使用率 0%。

十一、墳墓用地

原計畫劃設墳墓用地一處，位於計畫區之西南側，計畫面積 0.27 公頃，目前已開闢，使用率 100%。

十二、水域用地

原計畫劃設水域用地一處，位於計畫區之中央區域，即鯉魚潭潭水，計畫面積 96.37 公頃，目前已開闢，使用率 100%。

第七節 交通系統現況

壹、道路系統

鯉魚潭南側臨省道台 9 丙線，北側為環潭北路及環潭北路 25 巷、南側為環潭南路及林園路，道路狀況說明如下：

一、台 9 丙線

台 9 丙線北起花蓮市區(中華路中正路口)，南至壽豐火車站北側約 1 公里處銜接台九線，全長 3,770 公尺，為花蓮市區通往鯉魚潭的道路，路寬為 20 公尺。

二、環潭北路

環潭北路位於鯉魚潭北側，西側銜接台 9 丙線，經鯉魚潭遊客中心續往東後沿鯉魚潭東側至南側銜接環潭南路，寬度為 6 公尺，供行人及自行車共用道路。

三、環潭南路

環潭南路於鯉魚潭南側銜接環潭北路，續往西銜接台 9 丙線，計畫寬度為 6 公尺，供行人及自行車共用道路。

四、林園路

林園路於台 9 丙線西側，由台 9 丙線往西南銜接鯉魚潭露營區及池南國家森林遊樂區，路寬為 6 公尺，雙向各配置 1 車道。

貳、大眾運輸系統

往鯉魚潭之大眾運輸路線包括台灣好行觀光巴士花東縱谷線(303)及花蓮客運 1139 等路線，主要路線均由花蓮火車站為起點，行經台 9 丙線，經鯉魚潭後往壽豐、鳳林、光鳳等地區，於鯉魚潭潭北及潭南地區均有設置停靠站。

另距鯉魚潭較近之台鐵車站為壽豐站，距鯉魚潭約 6 公里，普悠瑪號、自強號等列車均有停靠，可透過轉乘方式到達鯉魚潭。

表 4-19 計畫區重要道路彙整表

道路名稱	道路層級	起訖	車道數	寬度 (公尺)	長度 (公尺)
臺 9 丙省道	聯外道路	南北縱貫本區。	4(含 2 機車道)	20	3,770
環潭北路 25 巷	次要道路	自 1 經潭北商業區， 成環狀進出。	2	10	1,022
環潭北路	服務道路	北起潭北商業區，南 迄潭南商業區。	1	6	3,280
環潭南路		北起潭北商業區，南 迄潭南商業區。	1	6	
林園路		1 西側住宅區內，連 結 23 與 31，位於兒 三西側。	1	6	152
其他		其他服務道路	1	4-6	-

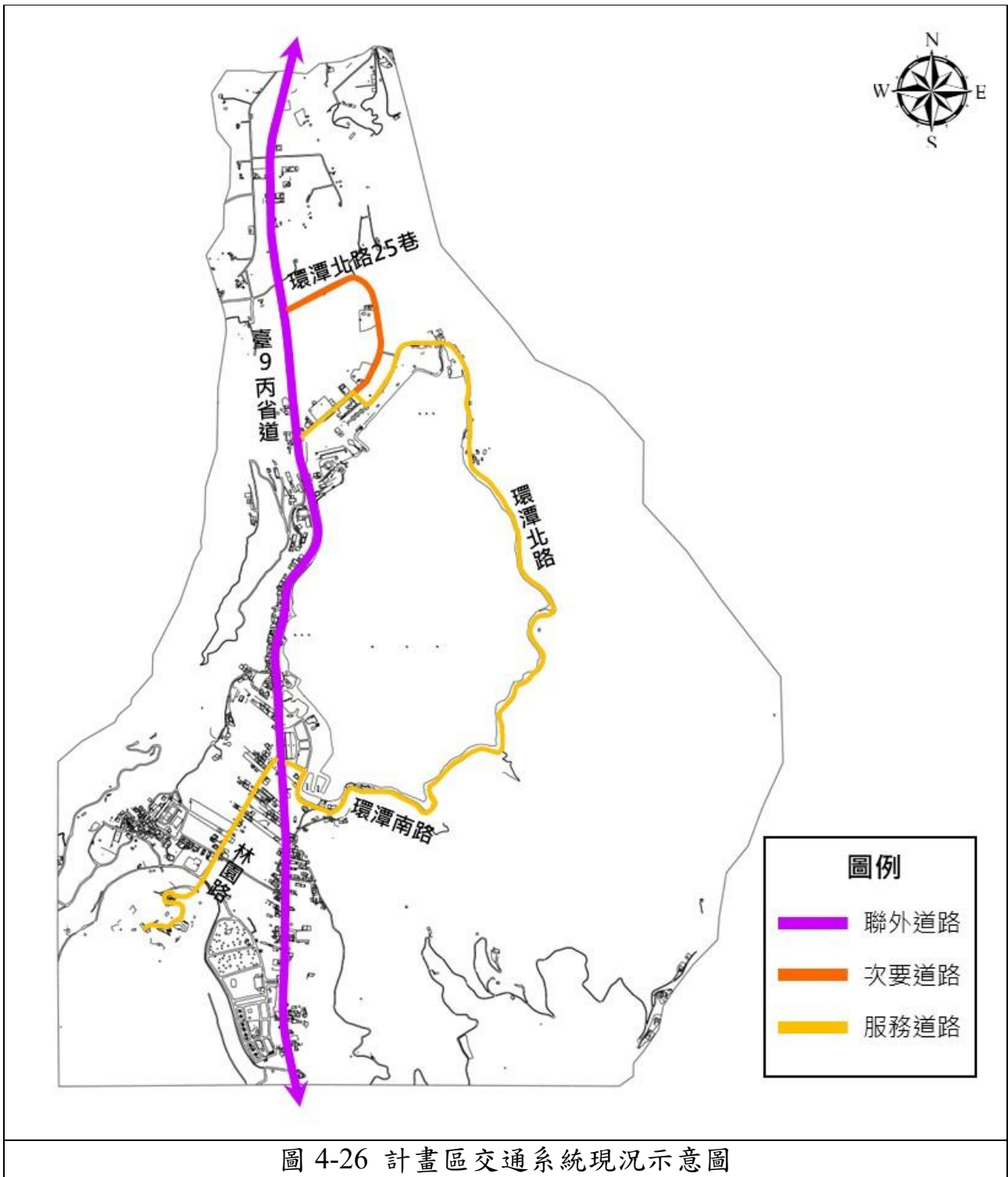


圖 4-26 計畫區交通系統現況示意圖

第八節 都市防災

依據《都市計畫定期通盤檢討實施辦法(100.1.6)》第 5 條及第 7 條規定，針對本計畫區災害發生歷史及特性、災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、消防救災路線及火災延燒防止帶等事項進行檢討分析如下。

壹、防(救)災據點

一、防(救)災避難場所

(一)臨時避難場所：本計畫區內之公園、兒童遊樂場、停車場、廣(停)及小學的外部空間等。

(二)長期避難場所：本區內包括政府機關共計二處，其中較具特殊機能之救災據點如風景管理所、花蓮防衛司令部據點等。

消防資源的運用，主要係以消防隊為指揮所，儲備消防器材、水源，以因應緊急之用途。

警察據點的設置主要目的是為進行情報資訊的蒐集及災後秩序之維持，進行情報之蒐集與發佈。

二、防(救)災避難設施

表 4-20 防(救)災避難設施整理表

種類	防災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
臨時避難場所	1. 區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備。 2. 居民進行災害因應活動所須之器材與廣場。	公園、兒童遊樂場、廣(停)、停車場、小學外部空間。
長期避難場所	除以上必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，若發生都市大火時，可安全收容居民的廣場，提供避難者所需之水、糧食及生活必需品。	小學、政府機關、消防隊、警察局等。

資料來源：變更花蓮鯉魚潭風景特定區計畫(第二次通盤檢討)書，內政部，104年10月。

貳、防(救)災路線

一、消防救災路線：本特定區秀林鄉及壽豐鄉現有道路的地理位置及實質空間條件等，分別賦予其不同之機能，本計畫區內之道路系統將劃分為緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等(參見圖 7-2)：

(一)緊急道路：指定本特定區 I-1 號道路(寬 20 公尺)為緊急道路，此道路為本計畫區內之主要聯外道路。除寬度考量外，並因其貫穿本計畫區之聚落中心，故為本計畫區內相當重要的防災道路。

(二)救援、輸送道路：以本特定區內之次要聯外道路為救援、輸送道路，作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

避難輔助道路，以本計畫區內之主要區內及次要區內道路為對象，主要作為連接各避難場所、並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點、或連通前兩層級之道路，主要擔負連結之重要功能。

二、火災防止延燒地帶

以開放空間及道路系統作為火災防止延燒帶。

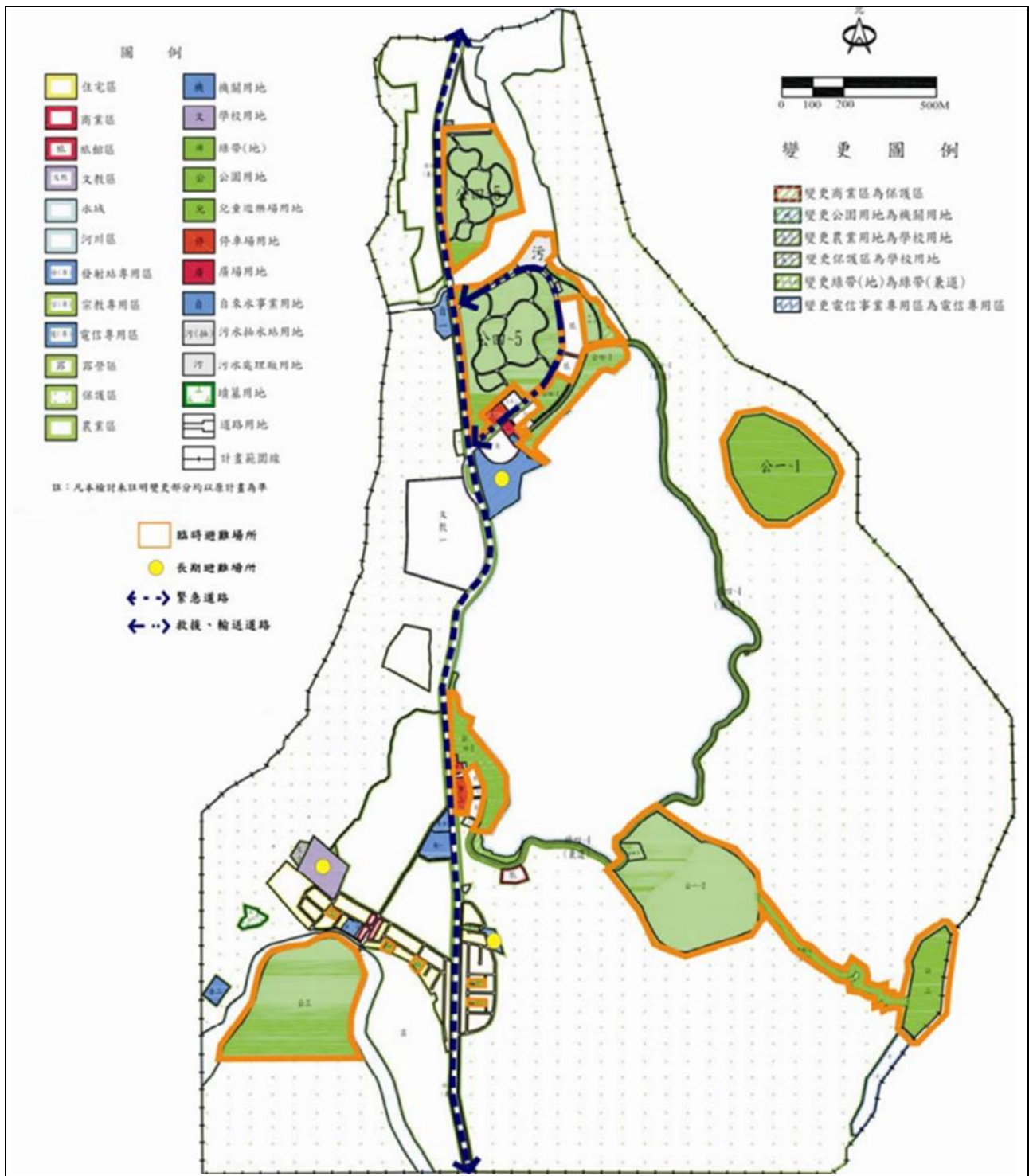


圖 4-27 花蓮鯉魚潭風景特定區(第二次通盤檢討)防(救)災據點及路線示意圖

資料來源：變更花蓮鯉魚潭風景特定區計畫(第二次通盤檢討)書，內政部，104年10月。

第五章 整體發展定位與構想

第一節 發展潛力與限制分析

參考本計畫區自然及人文環境、土地使用、交通運輸系統、公共設施等現況，以及未來相關建設，歸納本計畫區未來發展之限制面與潛力面，其內容如下：

壹、發展限制

- 一、環境承载力與生態保護壓力：鯉魚潭區域的自然環境脆弱，遊客數量的增加可能導致生態環境劣化，如湖泊水質污染、垃圾累積及棲地破壞。因此，如何平衡旅遊開發與生態保護成為首要挑戰。
- 二、人口下降與勞動力不足：當地年輕人口大量外流至西部城市，導致勞動力短缺，進而限制旅遊業、服務業和相關產業的發展，尤其原住民年輕世代外流導致傳統文化知識的斷層與流失，削弱當地文化特色對旅遊的吸引力。
- 三、基礎設施不足：雖然該區旅遊設施有初步建設，但在高峰期，停車場容量不足、公廁數量有限等問題可能影響遊客體驗。此外，住宿選擇不多，無法滿足長時間停留遊客的需求。
- 四、旅遊市場的季節性限制：鯉魚潭的旅遊旺季集中在春夏與假日，而淡季則人流稀少，導致經濟效益波動明顯。此外，東部地區易受颱風影響，惡劣天氣會限制戶外活動及遊客的安全，對旅遊業造成負面影響。
- 五、法規限制與開發困難：作為風景特定區，該地受到嚴格的土地使用與環評法規限制，大型建設需經過多方審核，增加開發難度。此外，開發過程中需要兼顧地方居民權益。
- 六、區域競爭與資源分配：花蓮地區旅遊資源豐富，太魯閣、七星潭等景點的吸引力強，可能分散遊客流量。鯉魚潭需針對自身特色進行差異化定位，才能在旅遊市場中脫穎而出。

貳、發展潛力

- 一、自然資源與生態優勢：鯉魚潭周圍環山，湖面寧靜，擁有豐富的生態環境，吸引熱愛大自然的遊客。區內的自行車道與步道設施完善，適合發展健康旅遊與戶外活動，如划船、釣魚、露營等。同時，結合周邊的壽豐濕地及其他景點，能形成多元化的生態旅遊路線，增強旅遊吸引力。
- 二、文化資產與特色體驗：該區聚居了阿美族等原住民族群，擁有豐富的文化資源，包括傳統歌舞、手工藝和特色美食。透過推動部落文化體驗、手工藝課程及原住民市集，能打造獨具特色的旅遊內容，吸引國內外旅客進行深度文化探索。
- 三、交通便利與區位優勢：鯉魚潭位於花蓮市區約 20 公里處，鄰近台九線公路，且與花蓮火車站和花蓮機場連接方便，交通條件逐步改善。此外，該區距離花蓮其他熱門景點如七星潭、太魯閣國家公園等距離適中，能與周邊景點串聯，提升遊客停留時間與經濟效益。
- 四、多元化發展的可能性：結合永續旅遊理念，鯉魚潭可發展低碳旅遊模式，推出環保交通工具如電動遊湖船，並舉辦環境教育活動或學校戶外教學。同時，可引入季節性活動，提升區域旅遊吸引力與經濟活力。

第二節 發展課題與對策分析

壹、整體規劃面

課題一：現行主細計合併辦理方式無法配合發展及計畫管理需求

說明：現行風景區計畫屬於主、細合併方式，已無法有效配合區域發展趨勢及後續計畫管理需求，亟需檢討調整。為配合政策目標及落實地方自治精神，依法辦理主要計畫、細部計畫與土地使用分區管制簡易拆離。

對策：

- 1.潭南及潭北細部計畫圖自民國 67 年發佈實施至今，圖資已窳陋且與現況不符，為求計畫範圍完整性，故辦理細部計畫圖檢討廢止，並辦理主要計畫及細部計畫簡易拆離。
- 2.依據都市計畫法第十五條及第二十二條之規定及考量現行計畫劃設之內容，將現行計畫劃分主要計畫及細部計畫應表示之實質內容，以符合政策目標及落實地方自治精神。

課題二：觀光資源整合與在地特色營造不足

說明：

- 1.景點分散且缺乏主題串聯：潭周邊雖有鯉魚山步道、自行車道、划船活動等，但各設施間缺乏統一的導覽與串聯動線，遊客無法形成連貫的旅遊體驗。遊程斷裂，停留時間短，觀光效益有限。
- 2.缺乏文化與地方特色展現：鯉魚潭周邊原住民族文化、歷史背景、地方產業未被有效導入觀光規劃。缺乏地方故事與文化深度，導致景點缺乏「記憶點」。
- 3.行銷與品牌識別弱化：鯉魚潭的景觀雖優美，但在全台眾多湖泊中缺乏獨特品牌形象。在競爭激烈的觀光市場中缺乏區隔優勢。

對 策：

1. 檢討現行無法取得之公共設施保留地，於土地使用分區管制規則另訂定文化觀光發展相關專用分區，以利導入如文化體驗館、部落市集、民俗表演場、親水平台等設施。並制定招商專區，引進以地方文化、手作、飲食為主的創生業者。予以容積獎勵、建蔽率彈性等誘因。
2. 設計連貫性的步道系統與自行車道，串聯景點與特色據點，並導入「環潭一圈」慢行動線，設置導覽解說牌，結合 AR 導覽與語音導覽系統。
3. 都市設計審議原則中納入景觀設計指引，統一建築立面、招牌、公共設施設計風格，推動鯉魚潭形象工程，塑造「山水文化、生態慢活」的觀光品牌主軸。

貳、交通議題

課題三：風景區假日遊客眾多，多以自駕為主，造成交通壅塞。

說 明：依據交通部觀光署統計資料庫資料顯示，112 年鯉魚潭遊客人次達 12 萬人次/月，假日遊客眾多，且自行開車前往人數多，對環境造成一定碳排放負擔。依據全球氣候峰會，台灣將朝向 2050 年淨零排放為綠色環境目標，跟上國際減碳步伐，創造綠色旅遊。

對 策：

1. 停車場應設置汽機車充電車位及預留未來充電設施擴充之可行性，以因應電動車逐漸普及化之需求，並建議納入都市設計審議原則。
2. 台 9 丙線環潭路段於都市設計審議原則訂定自行車道設置彩色鋪面，強化自行車道識別性，提升自行車騎乘安全性。
3. 旅遊服務中心、花蓮車站、壽豐車站等地方提供大眾運輸轉乘資訊，強化大眾運輸接駁資訊，鼓勵大眾運輸工具之使用。

參、土管議題

課題四：台9丙沿線綠帶設置導致後方土地無法指定建築線，影響民眾土地開發權益，應檢討綠帶存廢適宜性。

說明：

- 1.鯉魚潭風景特定區計畫地區原為保護自然景觀及生態環境，於部分臨道路側劃設綠帶，目的在營造景觀緩衝帶及提升區域環境品質。
- 2.依《建築法》相關規定，建築線須設於臨道路側，而若以綠帶作為分隔，即可能不被認定為臨路地號，進而使土地無法取得建築許可。

對策：

- 1.優先檢討綠帶併毗鄰分區，讓後方土地可直接面臨計畫道路。
- 2.可改為以建築退縮方式替代綠帶劃設原意，兼顧景觀與使用權益。

課題五：池南國家森林遊樂區受公園用地容許使用項目管制，無法從事森林遊樂區相關使用，應檢討變更土地使用分區。

說明：池南國家森林遊樂區現行劃設為公園用地，受限於公園用地容許使用項目之管制，致無法辦理與森林遊樂區相關之設施使用與經營行為，影響其功能發揮與資源利用效益。建議檢討現有土地使用分區，研議變更為更符合實際使用需求之分區類別，以提升土地使用彈性並促進遊憩資源整體發展。

對策：

- 1.建議參考現有特定區計畫關於森林遊樂區相關土地使用分區之訂定，並依實際經營需求納入森林遊樂設施（如遊客服務中心、教育解說空間、步道、露營區等）為容許使用項目。
- 2.本計畫屬風景特定區計畫性質，依《都市計畫法》第15條第1項規定，為因應風景區特殊用途需要，得個別擬定特定區計畫，其核心目標在於保護自然景觀資源與發展觀光遊憩機能，人口居住密度低，

不具備「依計畫人口設置開放空間」的需求；另池南國家森林遊樂區主要係為生態教育及森林探索為設置目的，其使用性質與公園劃設目的一致。因此，該公園用地之變更應不受都市計畫法第 45 條規定限制(公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場占用土地總面積不得少於全部計畫面積之 10%)。

課題六：原住民保留地於農業區或保護區上興建自用住宅之可行方案。

說明：

- 1.依《原住民保留地開發管理辦法》第三條規定，原住民保留地係為保障原住民生計，推行原住民行政所保留供原住民使用之保留地，因此理當允許原住民於其所取得之保留地上從事與生計有關之使用。惟原住民保留地多數位於山坡地保護區或農業區，依法不得建築使用，實有違政府照顧原住民的政策目的。
- 2.本計畫內亦有原住民反映其於保留地上有興建自住住宅的需求，卻苦於現階段無相關配套措施可協助原住民地主滿足其生活上的居住需求。為保障原住民基本生活權益，確有必要研擬健全之制度與機制，以回應原住民於保留地上居住之正當訴求。

對策：為尊重原住民之生活習慣及保護其居住權益，本計畫於土地使用分區管制中訂定相關原住民於農業區及保護區之建築規定。

第三節 發展定位及目標

整體願景：「國家公園門戶小鎮與花東縱谷旅遊門戶」

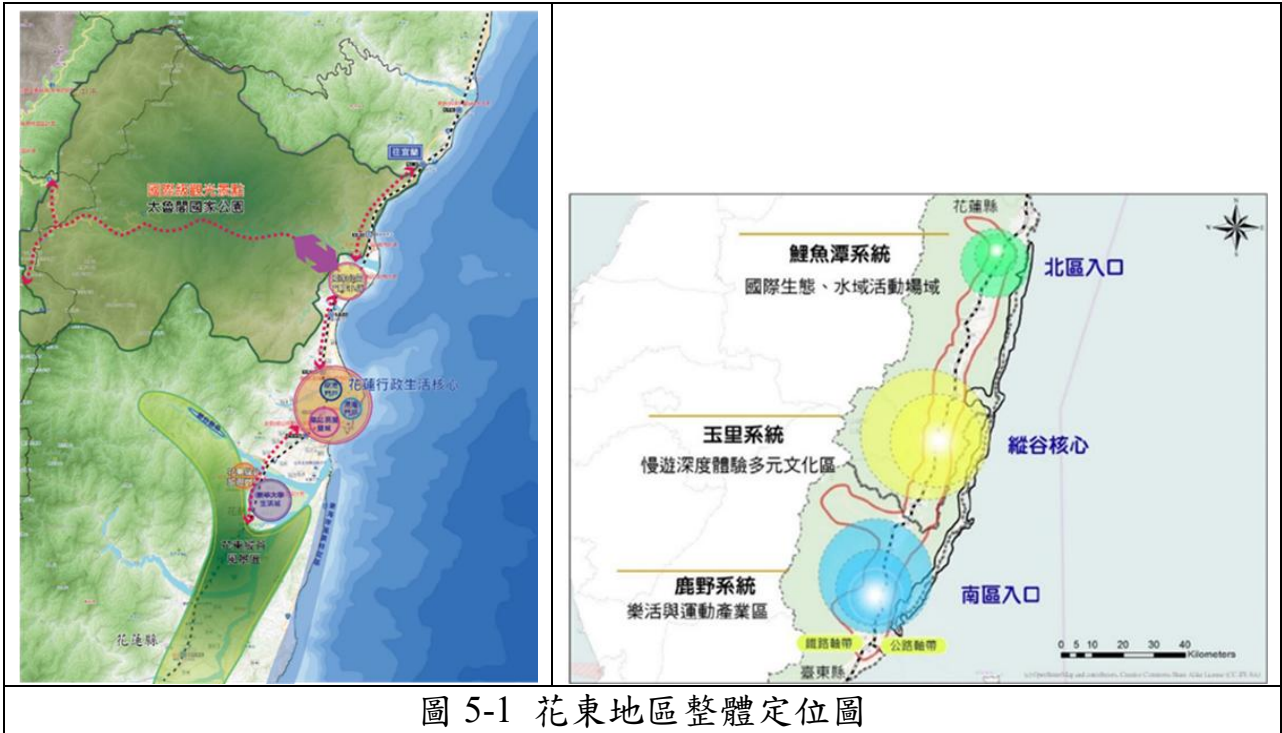


圖 5-1 花東地區整體定位圖

壹、發展定位與空間發展構想

以「花蓮縣第四期發展實施方案(113-116 年)」整體花東地區為空間發展規劃，北區以友善森林綠帶軸、智慧、觀光綠谷廊帶軸鯉魚潭系統作為北區觀光入口、南區以鹿野系統作為南區觀光入口、中區以玉里系統作為縱谷核心，持續整合及串聯觀光休閒產業與休閒運動產業，如圖(花東地區整體定位圖)所示。

貳、鯉魚潭風景特定區重要發展策略

各空間發展策略朝向：生態旅遊門戶區、潭邊景觀商業帶、原民體驗住宿區、池南森林遊樂區、露營住宿區，如圖 5-2 所示。

一、生態旅遊門戶區：包含潭北地區、潭南地區、鯉魚山環潭步道區

(一)潭北地區

本區機關設施較多、且基地較為完整，涵蓋潭北公園與花蓮縣水產養殖培育所、水上運動訓練基地、機五(含停車場)、BOT 商業地及旅館區，與北邊農業區等區域，將其定位為生態旅遊觀光門戶區。

- 1.可整合風管處現有廣場用地與機關用地，發展為旅遊服務中心之機關用地。
- 2.因應商業區 BOT 促參招商規劃之完整性，可適度調整商業區基地腹地，以利招商。
- 3.打開水產養殖培育所及水上運動訓練基地圍牆，串聯戶外通路，提供生態觀光資源。
- 4.可結合花蓮縣水產養殖培育所之農漁生態教育、水上運動訓練基地之動力水上遊憩活動，並與旅宿業者做空間及區域資源整合，發展體驗型生態旅遊慢活區。

(二)潭南地區

本區含設有大型停車場(含無障礙礙車位)、濕地公園、水上表演台、自行車道、人行步道及原住民聚會所預定地並鯉魚潭水域活動結合，將其定位為遊覽旅遊型遊客，以團體、家庭旅遊為主之旅遊觀光門戶區。

(三)鯉魚山環潭步道區

保留現有步道景觀，劃設步行者優先區域，減少自行車與步行者衝突，環潭健身運動型遊客，以花蓮鄰近區域民眾為主。

- 1.潭邊景觀商業帶：潭南現有停車場與商業區，結合街邊飲食店，形成湖邊景觀商業帶。

- 2.原民體驗生活區：鯉魚潭南南原民社區與農業區地勢平緩，結合在地原住傳統活動並結合潭南之原住民聚會所、原住民特色餐廳，可塑造成具原住民特色之商業及活動園區。
- 3.住宿露營區：現有花東縱谷管理處 OT 之露營區，營區總面積 9.8 公頃，目前委外給民營公司管理經營，可與露營區共同形成住宿露營區。
- 4.池南森林遊樂區：串聯風管處之鯉魚潭風景區與林務局之池南森林遊樂區資源，建構完善觀光資源體驗。



圖 5-2 鯉魚潭分區規劃示意圖

第四節 發展構想

壹、生態都市發展計畫

鯉魚潭都市計畫整體發展-「以生態旅遊-花東縱谷的門戶幽境」、「深度旅遊-徜徉原民文化氛圍」、「運動觀光-融入環境和諧韻律的共感」為活動核心定位，如圖 5-3 所示：

一、生態旅遊-花東縱谷的門戶幽境

- (一)澄潭躍鯉、花蓮八景(湖)
- (二)登高遠眺、景色無邊(山)
- (三)春季賞螢，四季賞蝶(生態)

二、深度旅遊-徜徉在地的文化氛圍

- (一)池南部落積極推動「池南三寶」樹屋、樹皮、紅藜有更大的展現舞台。
- (二)境內有太魯閣族及阿美族原住民工作坊，應發展本土文化工藝坊提供文化體驗，例如：貓頭鷹吊飾、參觀銅門刀製作過程、手作文蘭小刀、手織帶、原民風味餐體驗。
- (三)進行志工培訓，結合夜間觀察花蓮鯉魚潭「趣看火金姑」、兩棲類夜間觀察、植物觀察、環潭解說、濕地淨化課程不同的導覽解說；與阿美族傳統文化與民俗植物應用等在地生態導覽。
- (四)運動觀光-融入環境和諧韻律的共感

- 1.鐵馬一日雙潭(自行車旅遊):結合「一日遊花蓮，二潭+三個文化館」的輕旅行遊程，以「自行車遊行」概念，包括在地聞名的七星潭、鯉魚潭，花蓮鐵道文化園區、松園別館和慶修院三個文化資產點，體驗知性與美景兼具的花蓮風采。
- 2.水域活動：結合潭北商圈發展協會，共同推動遊湖深度導覽等體驗活動，深化船家業者導覽解說教育，豐富搭船環湖活動之教育性、趣味性。

3. 水域經營：結合潭北之獨木舟、水上腳踏車、手划船、立式划槳活動與潭南之遊潭小船活動，並導入風帆體驗；共用使用鯉魚潭水域，以限制遊潭小船速度或時間分割管理，替代空間限制管理。
4. 季節性活動：續以辦理國際鐵人三項精英賽、結合 3D 光雕、原住民舞台表演(山水實境秀)、韻律噴泉秀、紅面鴨聲光秀等創新活動，以吸引遊客參與。配合花蓮縣政府發包興建中之水上運動基地(預定 110 年 03 月 05 日完工)，辦理水上運動競賽、表演，以及水域遊憩活動體驗。



貳、人本交通環境及綠色運輸之建置計畫。

一、道路系統

鯉魚潭南側臨省道台 9 丙線，北側為環潭北路及環潭北路 25 巷、南側為環潭南路及林園路。

二、大眾運輸

往鯉魚潭之大眾運輸路線包括台灣好行觀光巴士花東縱谷線(303)及花蓮客運 1139 等路線，主要路線均由花蓮火車站為起點，行經台 9 丙線，經鯉魚潭後往壽豐、鳳林、光鳳等地區，於鯉魚潭潭北及潭南地區均有設置停靠站。

另距鯉魚潭較近之台鐵車站為壽豐站，距鯉魚潭約 6 公里，普悠瑪號、自強號等列車均有停靠，可透過轉乘方式到達鯉魚潭。

三、停車場

鯉魚潭之停車場主要為位於遊客中心北側之潭北停車場及潭南台 9 丙線西側之潭南停車場。

四、自行車道

鯉魚潭自行車道包括環潭自行車道及環島 1 號線自行車道系統之部分。台 9 丙線為環島 1 號線自行車道之一部分，其中規劃兩潭自行車道由鯉魚潭至七星潭，於台九丙兩側道路均規劃設置自行車道。

環潭自行車道由環潭北路經潭北地區往東至鯉魚山下繞行鯉魚潭至潭南銜接環潭南路，由環潭南路經潭南停車場南側銜接台 9 丙線至環潭北路。

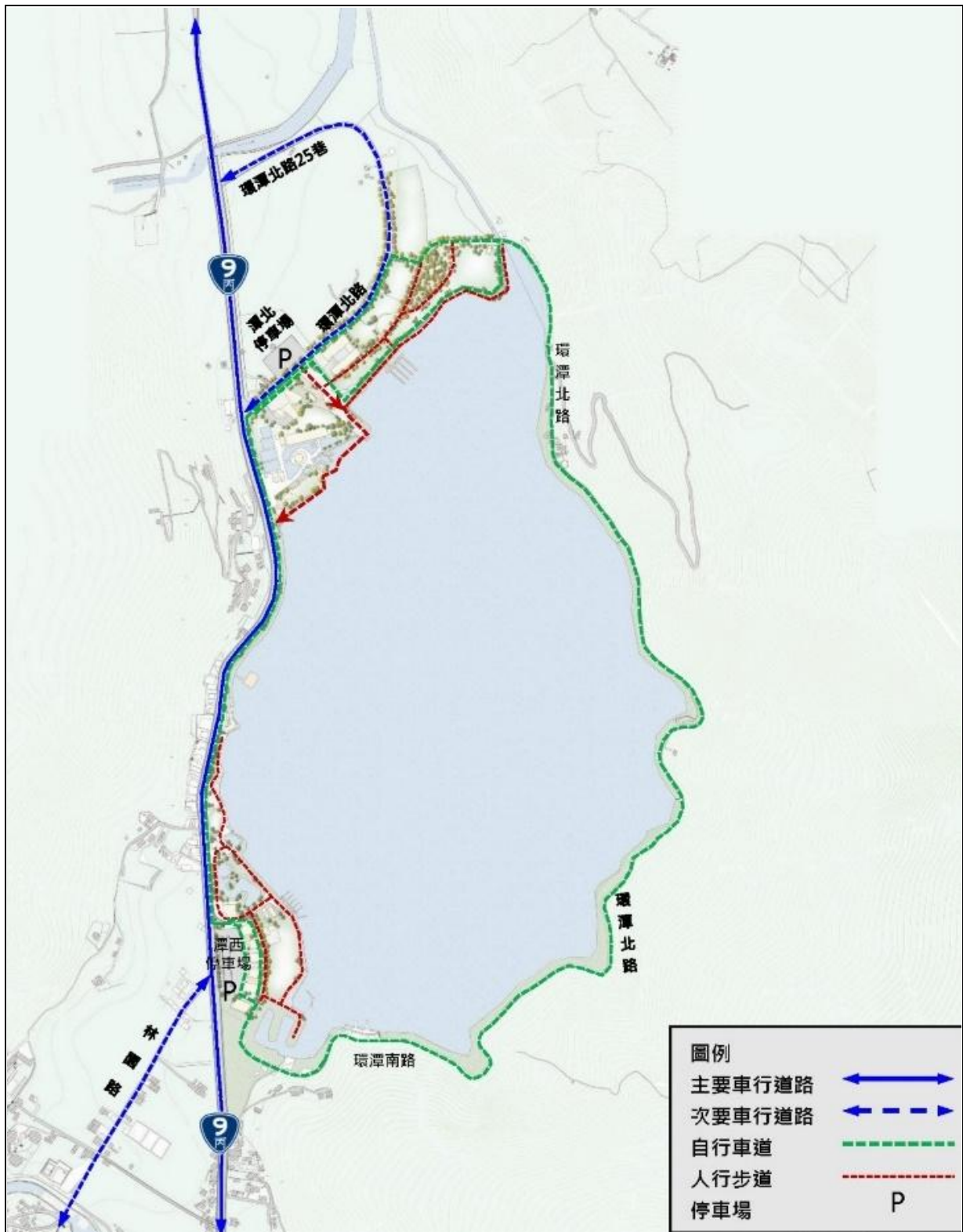


圖 5-4 全區道路系統示意圖

第六章 檢討原則與變更內容

第一節 主要計畫與細部計畫內容劃分

依都市計畫法第 7 條規定，主要計畫內容包括主要計畫書及主要計畫圖，為擬定細部計畫之準則；細部計畫係依據主要計畫之精神與限制而擬定，由細部計畫書與細部計畫圖兩部份組成，為實施都市計畫之依據。

鯉魚潭風景特定區計畫原屬主要計畫與細部計畫合併擬定性質，並依實際需要分階段發布細部圖實施。依民國 92 年 5 月 27 日內政部都市計畫委員會第 560 次會議決議精神，分別製作主要計畫與細部計畫書圖，並就主要計畫部分報內政部核定，細部計畫部分由直轄市、縣(市)政府自行核定。

因此，為建立計畫管制層次並落實細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府之精神，爰於本次通盤檢討依循都市計畫法第 15 條及第 22 條規定，並考量現行計畫劃設之內容，研擬主要計畫與細部計畫內容劃分原則，以為遵循。

壹、土地使用分區劃分原則

都市計畫法第 32 條第一項規定「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區」，都市計畫土地使用分區應參照計畫區空間發展架構模式劃設，藉以引導都市發展方向。

本案辦理主、細計分離作業，為避免影響人民權益，以鯉魚潭風景特定區計畫第三次通盤檢討規劃意旨及發展現況為基礎拆分主、細計內容，原則上現有各項土地使用分區項目均應保留並納入主要計畫，部分分區考量未來發展及變更之效率性，納入細部計畫。

貳、其餘事項劃分原則

有關其餘實質計畫內容，於本案辦理主要計畫與細部計畫之劃分原則研擬如下表 6-1。

表 6-1 鯉魚潭風景特定區計畫其餘事項主、細計劃分原則

項目	分類		備註	
	主計	細計		
防災計畫		V	配合土地使用分區、公共設施用地、道路系統主、細計分離，將防災計畫納入細部計畫範疇。	
分期分區發展計畫	V		配合本案辦理主、細計分離後，分期分區發展計畫內容納入主計。	
事業及財務計畫		V	配合主、細計分離後，事業及財務計畫屬細部計畫範疇，爰納入細計。	
實施進度與經費	V		配合事業及財務計畫納入細計範疇，增訂實施進度與經費。	
土地使用分區管制要點		V	配合主、細計分離後，土地使用分區管制要點屬細部計畫範疇，爰納入細計。	
其他	細部計畫擬定區位範圍		V	配合本案辦理主、細計分離規劃原則，廢止原細部計畫圖，並依主要計畫核定範圍擬定細部計畫圖。
	附帶條件規定	V		
	「公共設施用地多目標使用」規定		刪除	配合土地使用分區管制要點納入細部計畫範疇，爰將公共設施用地多目標使用相關規刪除，於細部計畫土地使用分區管制要點中敘明。

資料來源：本計畫整理。

參、主、細計分離後之土地使用分區、用地、計畫道路編號原則

主、細計分離後，主要計畫與細部計畫之土地使用分區、用地、計畫道路編號原則研擬如下：

表 6-2 鯉魚潭風景特定區計畫分區、用地、計畫道路編號原則

項目	編號原則
使用分區	主要計畫為指導性計畫，於使用分區編號上，依據前述分離原則，保留原有使用分區項目，於編號時以各使用分區之簡稱，除有不同規定外，原則不加阿拉伯數字，如：住、商、工(乙)、農...等。
公共設施用地	以「用地簡稱+中式數字編號」，如機一、公二...。
計畫道路	計畫道路系統以「等級+編號+路寬」依次編號，如 1-1-30M、2- 1-15、3-1-10M。

資料來源：本計畫整理。

第二節 檢討原則

壹、計畫年期與計畫人口

- 一、計畫年期：現行計畫依「花蓮縣國土計畫」指導，調整目標年至民國 125 年，本次檢討維持現行計畫之計畫年期。
- 二、計畫人口：現行計畫甫於 113 年 12 月公告實施，為維持計畫穩定性，避免影響公共設施用地服務水準，本次檢討宜維持現行計畫人口。

貳、土地使用分區

一、住宅區

- (一)依《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》有關住宅區檢討標準之規定辦理。
- (二)考量現行計畫住宅區已滿足計畫人口需求，故本次通盤檢討以不增設住宅區為原則。

二、商業區

- (一)依《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》有關商業區檢討標準之規定辦理。
- (二)考量計畫區內商業區以觀光消費型態為主，為鯉魚潭風景特定區觀光發展，商業區宜維持原計畫。

三、農業區

- (一)農業區為配合已開闢公共設施使用或未來發展需求，且變更改用途後對鄰近使用分區無妨礙者，得予以檢討變更之。
- (二)經檢討計畫區內住宅區、商業區之使用率均未超過六成，故農業區宜維持原計畫。

- 四、其他土地使用分區：依《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》規定，其他土地使用分區得視實際需要檢討之，並應以自然地形或人為地界線予以調整。

參、公共設施用地

一、依《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》檢討區內公共設施所需用地。

（一）公園用地

現行計畫公園用地主要係以保存風景特定區自然景觀及提供遊客休憩空間為主，共劃設 7 處，面積皆大於 0.5 公頃，符合檢討標準。

（二）兒童遊樂場用地

現行計畫兒童遊樂場用地共劃設 5 處，面積皆大於 0.1 公頃，符合通檢標準，故仍宜維持原計畫。

（三）停車場用地

現行計畫停車場用地劃設 2 處，經檢討不低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，宜維持原計畫。

（四）綠地及道路用地

依據《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第 24 條規定，道路用地按交通量、道路設計標準；綠地按自然地形或其設置目的，依實際需要檢討之。另依第 28 條規定，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。

（五）其他公共設施用地

配合實際使用情形或需地機關需求酌予調整變更。

二、「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」花蓮縣都市計畫委員會第 165 次大會決議納入本次通盤檢討案件(詳附錄四)，依《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》或其他需地機關需求酌予調整變更。

肆、修訂土地使用分區管制要點

配合主、細計拆離、相關法令之增修刪訂及實際發展所面臨之課題等，增修訂相關土地使用分區管制要點內容，並將土地使用分區管制要點改列於細部計畫。

第三節 變更計畫綜理

本次通盤檢討配合主要及細部計畫分離作業、土地使用分區及公共設施用地檢討以及參酌各機關、團體及人民意見並配合實際發展現況等相關內容，提出變更計畫，變更內容詳表 6-4 所示。

表 6-4 「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變 1	主要計畫及細部計畫劃分作業	1. 含細部計畫內容。 2. 現行計畫各項土地使用分區及公共設施用地面積詳表 2-2。	細部計畫內容另行擬定細部計畫。	現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)，同時為落實都市計畫法第 15 條及第 22 條規定事項，爰於本次通盤檢討辦理主要計畫與細部計畫分離作業，建立計畫管制層次，俾利後續執行與管理。
變 2	廢止細部計畫圖	分為「鯉魚潭風景特定區計劃潭南區細部圖」及「鯉魚潭風景特定區計劃潭北區細部計劃圖」	依主要計畫核定範圍另擬細部計畫圖	1. 原細部計畫圖自民國 67 年公告實施迄今，圖資老舊且精度不足，為提升計畫管理效能，爰於本次通盤檢討作業中併同辦理主要計畫圖與細部計畫圖拆離作業。 2. 細部計畫圖之精度與內容檢討，建議另案委託辦理，俾利計畫之更新與精進。
變 3	土地使用分區管制要點	含細部計畫內容，土地使用分區管制要點詳附錄一。	土地使用分區管制要點納入細部計畫。	現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)，為建立計畫管制層次，爰於本次通盤檢討辦理主要計畫與細部計畫劃分，將屬細部計畫內容者另擬定細部計畫管制之。
變 4	鯉魚潭潭東、鯉魚山北側	原計畫書圖所載「公一-1」為 98 林班地植樹改良劃設	公一 (8.2446 公頃)	本案屬分區名稱調整，其用地性質維持不變。
變 5	鯉魚潭潭南、鯉魚山南側	原計畫書圖所載「公一-2」為 98 林班地植樹改良劃設	公二 (13.0022 公頃)	本案屬分區名稱調整，其用地性質維持不變。
變 6	鯉魚潭潭南、鯉魚山南側	原計畫書圖所載「公二」為 601 高地	公三 (3.2189 公頃)	本案屬分區名稱調整，其用地性質維持不變。
變 7	木瓜溪北側	原計畫書圖所載「公四-5」	公四 (7.8473 公頃)	本案屬分區名稱調整，其用地性質維持不變。
	木瓜溪北南側、臨溪畔		公五 (0.3641 公頃)	
	環潭北路內側		公六 (10.3984 公頃)	

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
	旅館區東側		公七 (1.7332 公頃)	
	機五南側		公八 (0.3778 公頃)	
變 8	鯉魚潭遊客中心東側	原計畫書圖所載「公四-1」	公九 (0.7134 公頃)	本案屬分區名稱調整，其用地性質維持不變。
	潭北、臨潭畔		公十 (2.6157 公頃)	
	潭北、臨潭畔		公十一 (0.4885 公頃)	
變 9	潭南、臨潭畔	原計畫書圖所載「公四-2」	公十二 (4.1507 公頃)	本案屬分區名稱調整，其用地性質維持不變。
	潭南、臨潭畔		公十三 (0.3133 公頃)	
變 10	兒三東側	原計畫書圖所載「自三」	自二 (0.2437 公頃)	本案屬分區名稱調整，其用地性質維持不變。
變 11	本計畫範圍臨計畫道路之綠(帶)地	綠(帶)地用地(綠) (0.1169 公頃)	文教二 (0.0168 公頃)	1. 考量原綠帶後方住宅區之通行權，變更綠地用地、併毗鄰分區為住宅區。 2. 為維持綠帶規劃原意，於土地使用分區管制訂定綠帶解編併毗鄰分區者退縮 3 米供公眾通行。 3. 變更回饋依「花蓮縣都市計畫公共設施用地檢討變更原則」相關規定辦理。
			商業區 (0.0435 公頃)	
			遊憩專用區 (0.0566 公頃)	
		綠(帶)地用地(綠四-3) (4.2196 公頃)	住宅區 (0.4115 公頃)	
			宗(專)一 (0.0443 公頃)	
			宗(專)二 (0.0091 公頃)	
			文教一 (0.1450 公頃)	
			電(專) (0.0131 公頃)	
			農業區 (1.0559 公頃)	
			保護區 (0.9659 公頃)	
			露營區 (0.2400 公頃)	
			公五 (0.2632 公頃)	
			公六 (0.0286 公頃)	
			公七 (0.1606 公頃)	
公九 (0.0472 公頃)				

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
			公十二 (0.0147 公頃) 公十三 (0.4801 公頃) 停一 (0.0327 公頃) 停二 (0.0609 公頃) 機一 (0.0487 公頃) 機四 (0.1081 公頃) 機五 (0.0548 公頃) 自一 (0.0240 公頃) 污(抽)二 (0.0112 公頃)	
		綠(帶)地用地 (綠四-4) (3.9408 公頃)	道路用地 (3.9408 公頃)	
變 12	玉山神學院	文教區 (文教一) (0.2284 公頃)	保護區 (0.2284 公頃)	文教一原係以玉山神學院範圍劃設，惟部分土地涉及財團法人台灣基督長老以外之私有土地，考量其劃設原意，應將該無關之私有土地排除於文教區，併毗鄰分區。
變 13	池南森林遊樂區	公園用地 (12.5702 公頃)	旅遊服務專用區 (12.5702 公頃)	為供池南森林遊樂區依森林法設置育樂設施等使用變更為相關分區。
變 14	鯉魚山步道	保護區 (19.5827 公頃)	公二 (19.5827 公頃)	1. 為提供步道終點設置休憩空間，以地勢較為平緩區域變更為公園用地。 2. 沿鯉魚山步道群兩側劃設約 10 公尺之綠帶作為生態緩衝區，並確保步道安全與使用品質，強化景觀視覺效果與風景區整體形象。

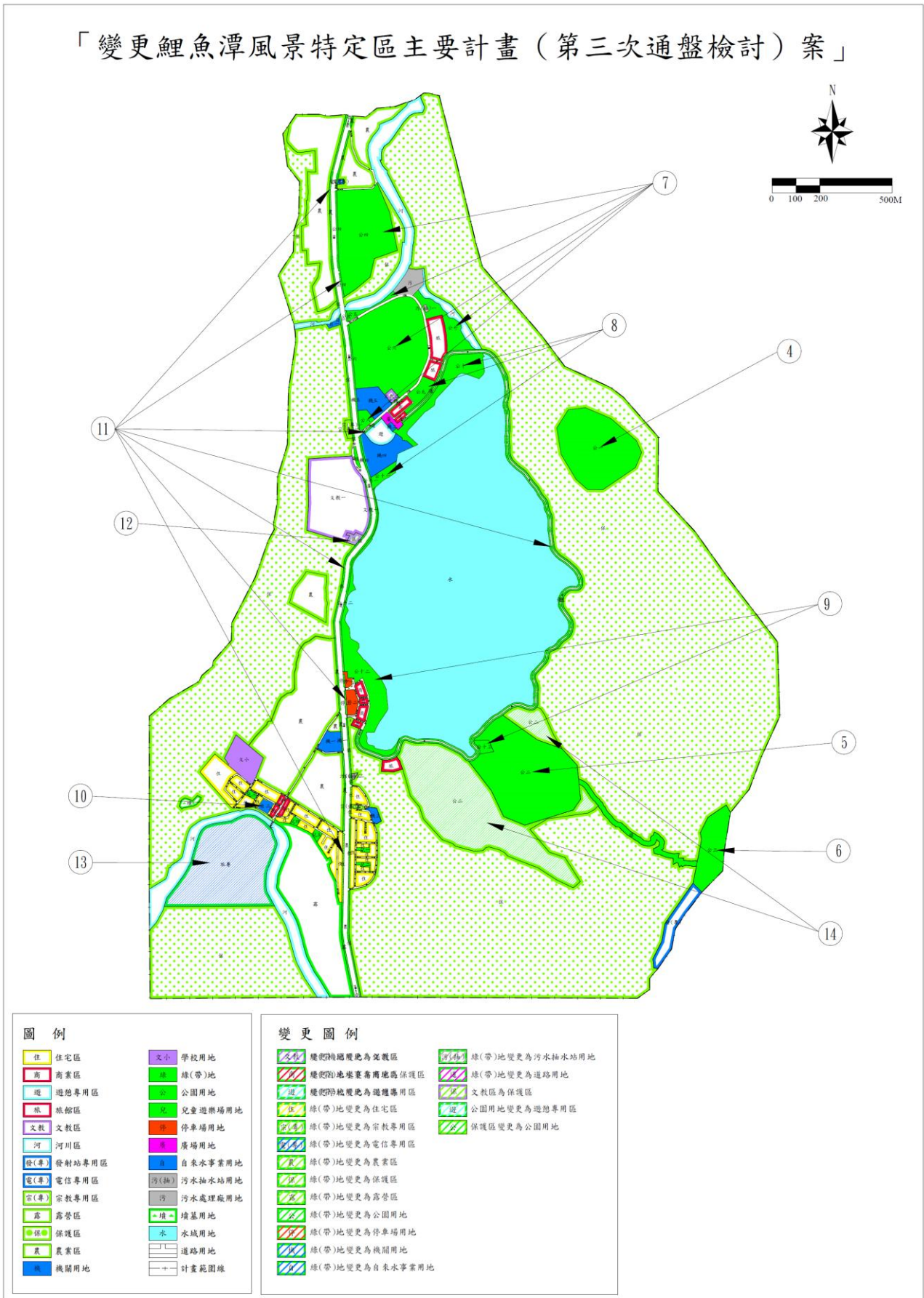


圖 6-1 「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」變更位置示意圖

表 6-3 「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」變更面積增減統計表(單位：公頃)

項目		變 1	變 2	變 3	變 4-變 10	變 11	變 12	變 13	變 14	變更面積增減 合計
土地 使用 分區	住宅區					+0.4115				+0.4115
	商業區					+0.0435				+0.0435
	旅館區									0
	遊憩專用區					+0.0566				+0.0566
	文教區					+0.1618	-0.2284			-0.0666
	河川區									0
	發射站專用區									0
	宗教專用區					+0.0534				+0.0534
	電信專用區					+0.0131				+0.0131
	露營區					+0.2400				+0.2400
	保護區					+0.9659	+0.2284		-19.5827	-18.3884
	農業區					+1.0559				+1.0559
	旅遊服務專用區							+12.5702		+12.5702
小計	主要計 畫及細 部計畫 劃分作 業	廢止細 部計畫 圖	土地使 用分區 管制要 點	分區名 稱調 整，其 用地 性質 維持不 變		+3.0017	0	+12.5702	-19.5827	+3.2622
公共 設施 用地	機關用地					+0.2116				+0.2116
	學校用地									0
	公園用地					+0.9944		-12.5702	+19.5827	+8.0069
	兒童遊樂場用地									0
	綠(帶)地					-8.2773				-8.2773
	停車場用地					+0.0936				+0.0936
	廣場用地									0
	自來水事業用地					+0.0240				+0.0240
	污水抽水站用地					+0.0112				+0.0112
	污水處理廠用地									0
	墳墓用地									0
	水域用地									0
道路用地						+3.9408			+3.9408	
小計						-3.0017	0	-12.5702	+19.5827	+4.0108
總計						0	0	0	0	0

表 6-4 「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」前後面積增減對照表

項目	現行計畫 面積 (公頃)	檢討增減 面積 (公頃)	檢討後			
			面積 (公頃)	估計畫面積 (%)	佔都市發展用地 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	8.27	0.41	8.68	1.36	5.72
	商業區	1.52	0.04	1.56	0.25	1.03
	旅館區	2.11	0	2.11	0.33	1.39
	遊憩專用區	0.82	0.06	0.88	0.14	0.58
	文教區	8.10	-0.07	8.03	1.26	5.29
	河川區	13.87	0	13.87	2.18	-
	發射站專用區	1.78	0	1.78	0.28	1.17
	宗教專用區	0.29	0.05	0.34	0.05	0.22
	電信專用區	0.06	0.01	0.07	0.01	0.05
	露營區	12.30	0.24	12.54	1.97	8.27
	保護區	358.64	1.06	340.25	53.45	-
	農業區	33.40	-18.39	34.46	5.41	-
	旅遊服務專用區	—	12.57	12.57	1.97	8.29
	小計	441.16	-4.02	444.42	68.67	32.02
	公共 設施 用地	機關用地	4.24	0.21	4.45	0.70
學校用地(文小)		1.78	0	1.78	0.28	1.17
公園用地		66.00	8.01	74.01	11.63	48.80
兒童遊樂場用地		0.53	0	0.53	0.08	0.35
綠(帶)地		9.92	-8.28	1.64	0.26	1.08
停車場用地		0.59	0.1	0.69	0.11	0.45
廣場用地		0.26	0	0.26	0.04	0.17
自來水事業用地		0.36	0.03	0.38	0.06	0.26
污水抽水站用地		0.09	0.01	0.10	0.02	0.07
污水處理廠用地		0.94	0	0.94	0.15	0.62
墳墓用地		0.27	0	0.27	0.04	0.18
水域用地		96.37	0	96.37	15.14	-
道路用地		14.10	3.94	18.04	2.83	11.90
小計		195.45	4.02	199.47	31.33	67.98
合計(都市發展用地面積)	134.33	17.33	151.66	-	100	
合計(總面積)	636.61	0	636.61	100	-	

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

第七章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍

本計畫區北起台 9 丙線 14.4 公里處、南迄台 9 丙線 18.5 公里，東臨鯉魚山九八林班嶺線，西達大景山部分嶺線。計畫面積計為 636.61 公頃。

第二節 計畫年期、計畫人口及居住密度

以民國 125 年為計畫目標年，計畫目標年之人口為 700 人，粗估居住密度約每公頃 1.1 人。

第三節 土地使用計畫

計畫區內土地使用分區面積為 444.42 公頃，佔計畫總面積之 68.67%。

一、住宅區

本次檢討後面積 8.68 公頃，佔計畫總面積之 1.36%，都市發展用地面積之 6.16%。

二、商業區

本次檢討後商業區面積 1.56 公頃，佔計畫總面積之 0.25%，都市發展用地面積之 1.13%。

三、旅館區

本次檢討後旅館區面積為 2.11 公頃，佔計畫總面積 0.33%，都市發展用地面積之 1.57%。

四、遊憩專用區

本次檢討後遊憩專用面積為 0.88 公頃，佔計畫總面積 0.14%，都市發展用地面積之 0.61%。

五、文教區

本次檢討後文教區面積 8.03 公頃，佔計畫總面積 1.26%，都市發展用地面積之 6.03%。

六、河川區

本次檢討後河川區面積 13.87 公頃，估計畫總面積 2.18%。

七、發射站專用區

本次檢討後發射站專用區面積為 1.78 公頃，估計畫總面積 0.28%，都市發展用地面積之 1.33%。

八、宗教專用區

本次檢討後檢討後宗教專用區面積為 0.34 公頃，估計畫總面積 0.05%，都市發展用地面積之 0.22%。

九、電信專用區

本次檢討後電信專用區面積為 0.07 公頃，估計畫總面積 0.01%，都市發展用地面積之 0.04%。

十、露營區

本次檢討後露營區面積為 12.54 公頃，估計畫總面積 1.97%，都市發展用地面積之 9.16%。

十一、保護區

本次檢討後保護區面積為 340.25 公頃，估計畫總面積 53.45%。

十二、農業區

本次檢討後農業區面積為 34.46 公頃，估計畫總面積 5.41%。

十三、旅遊服務專用區

本次檢討後劃設旅遊服務專用區面積為 12.57 公頃，估計畫總面積 1.97%，都市發展用地面積之 8.29%。

表 7-1 「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	佔計畫面積 (%)	佔都市發展用地 (%)
土地 使用 分區	住宅區	8.68	1.36	5.72
	商業區	1.56	0.25	1.03
	旅館區	2.11	0.33	1.39
	遊憩專用區	0.88	0.14	0.58
	文教區	8.03	1.26	5.29
	河川區	13.87	2.18	-
	發射站專用區	1.78	0.28	1.17
	宗教專用區	0.34	0.05	0.22
	電信專用區	0.07	0.01	0.05
	露營區	12.54	1.97	8.27
	保護區	340.25	53.45	-
	農業區	34.46	5.41	-
	旅遊服務專用區	12.57	1.97	8.29
	小計	444.42	68.67	32.02
公共 設施 用地	機關用地	4.45	0.70	2.93
	學校用地(文小)	1.78	0.28	1.17
	公園用地	74.01	11.63	48.80
	兒童遊樂場用地	0.53	0.08	0.35
	綠(帶)地	1.64	0.26	1.08
	停車場用地	0.68	0.11	0.45
	廣場用地	0.26	0.04	0.17
	自來水事業用地	0.38	0.06	0.26
	污水抽水站用地	0.10	0.02	0.07
	污水處理廠用地	0.94	0.15	0.62
	墳墓用地	0.27	0.04	0.18
	水域用地	96.37	15.14	-
	道路用地	18.04	2.83	11.90
	小計	199.47	31.33	67.98
合計(都市發展用地面積)		151.66	-	100
合計(總面積)		636.61	100	-

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應以發布實施後地籍分割面積為準。

2. 都市發展用地不含農業區、保護區、河川區及水域用地。

3. *0.00%表該使用分區/用地面積未達總面積/都市發展用地面積百分比 0.01%。

第四節 公共設施計畫

一、機關用地

劃設機關用地 5 處，面積合計 4.46 公頃。

二、學校用地

劃設機關用地 1 處，面積合計 1.81 公頃。

三、綠(帶)地

劃設綠(帶)地 2 處，面積合計 1.64 公頃。

四、公園用地

劃設公園用地 13 處，面積合計 74.01 公頃。

五、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 5 處，面積合計 0.53 公頃。

六、停車場用地

劃設停車場用地 2 處，面積合計 0.69 公頃。

七、廣場用地

劃設廣場用地 1 處，面積為 0.26 公頃。

八、自來水事業用地

劃設自來水事業用地 2 處，面積合計 0.39 公頃。

九、污水抽水站用地

劃設污水抽水站用地 2 處，面積合計 0.10 公頃。

十、污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地 1 處，面積為 0.94 公頃。

十一、墳墓用地

劃設墳墓用地 1 處，面積為 0.27 公頃。

十二、道路用地

劃設道路用地面積 18.04。

十三、水域用地

劃設水域用地面積 96.37 公頃。

表 7-2 「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」公共設施用地明細表

項目	編號	檢討後面積	位置及說明
機關用地	機一	0.75	學校用地東側。
	機二	0.07	潭北商業區內；供花東縱谷國家風景區管理處鯉魚潭管理站使用。
	機三	0.23	潭南地區台九丙省道東側；供花東防衛司令部使用。
	機四	2.04	機二西南側；供花蓮縣水產培育所使用。
	機五	1.36	供花東縱谷國家風景區管理處設置鯉魚潭遊客中心暨管理站使用。
	小計	4.45	
學校用地(文小)	文小	1.78	兒一北側。
綠(帶)地	綠	1.64	位於玉山神學院旁分隔島及鯉魚山賞鳥步道。
公園用地	公一	8.25	鯉魚潭東北側。
	公二	32.59	鯉魚潭南側。
	公三	3.22	計畫區東南側鄰計畫範圍界。
	公四	8.11	木瓜溪北側
	公五	0.39	木瓜溪南側
	公六	10.56	旅館區西側
	公七	1.69	旅館區東側
	公八	0.43	鄰機五南側
	公九	0.71	鯉魚潭遊客中心旁
	公十	2.62	鄰鯉魚潭畔北側
	公十一	0.50	機四南側
	公十二	4.63	鄰鯉魚潭畔南側
	公十三	0.31	公二旁
小計	74.01		

項目	編號	檢討後面積	位置及說明
兒童遊樂場用地	兒一	0.10	台九丙省道東側住宅區內，機三西南側。
	兒二	0.11	兒一南側。
	兒三	0.10	文蘭國小南側。
	兒四	0.10	兒三東南側。
	兒五	0.12	兒四東南側。
	小計	0.53	
停車場用地	停一	0.18	公四-2 南側
	停二	0.51	潭南商業區西側。
	小計	0.69	
廣場用地	廣	0.26	機二東北側。
自來水事業用地	自一	0.14	1 號到路與 2 號到路交叉口西側。
	自二	0.24	文蘭國小東南側。
	小計	0.38	
污水抽水站用地	污(抽)一	0.04	公四-5 東側。
	污(抽)二	0.06	台九丙省道東側住宅區北側。
	小計	0.10	
污水處理廠用地	污	0.94	公四-5 北側。
墳墓用地	墳	0.27	計畫區西南側。
道路用地	—	118.04	
水域用地	水	96.37	鯉魚潭潭面。
總計		199.46	

資料來源：本計畫彙整。

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」圖

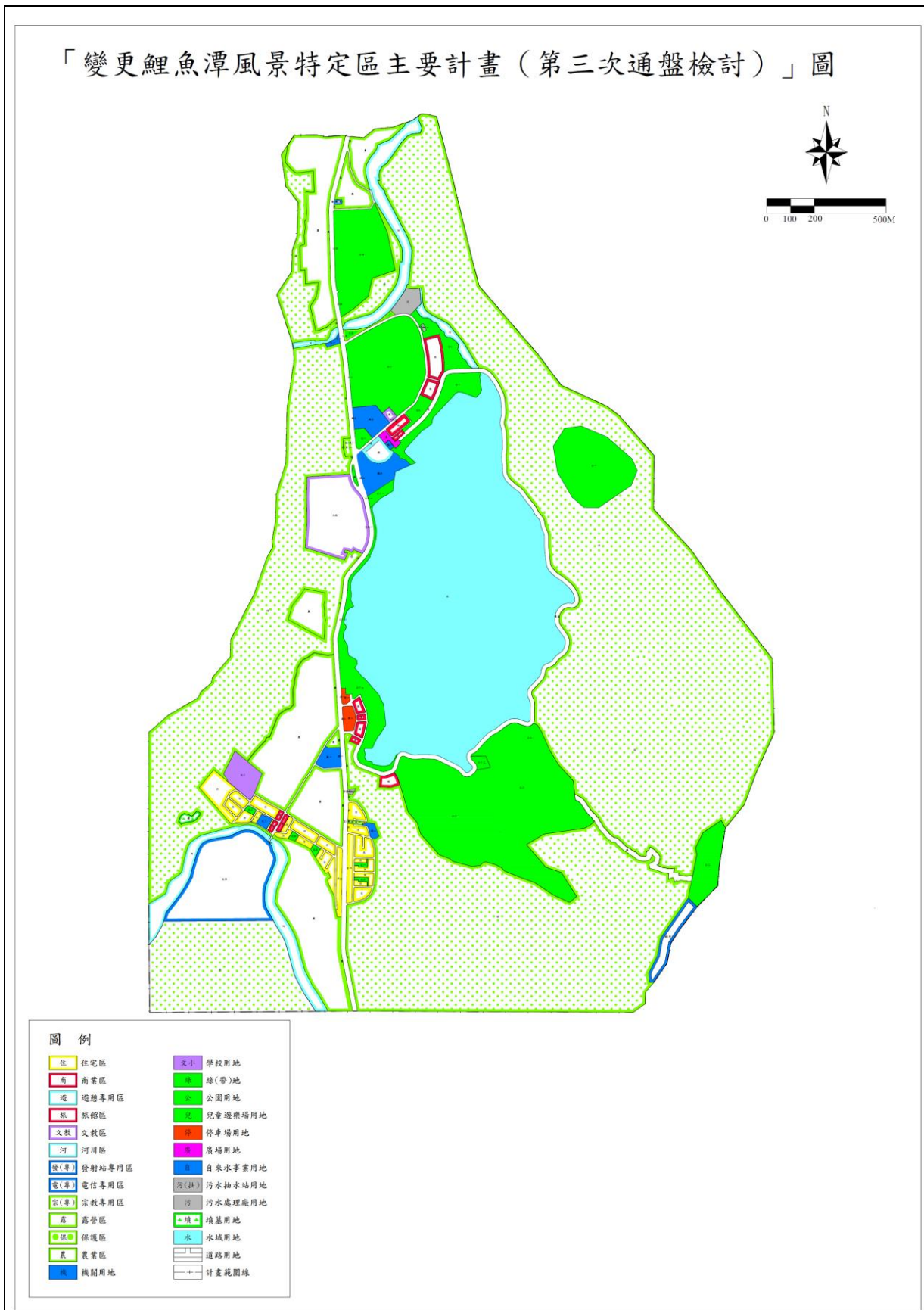


圖 7-1 「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」變更後示意圖

第五節 交通系統計畫

一、聯外道路

1 號道路(台 9 丙省道)目前已開闢，為本計畫區唯一主要聯外道路，北通花蓮，南至壽豐，計畫寬度 20 公尺。

二、次要道路

2 號道路為本計畫區次要道路，計畫寬度 10 公尺，自 1 號道路經潭北商業區成環狀進出，目前已完全開闢，使用率 100%。

另環潭自行車道亦已完全開闢，為連結潭北及潭南商業區之要道，亦可促進計畫區之觀光產業發展，使用率 100%。

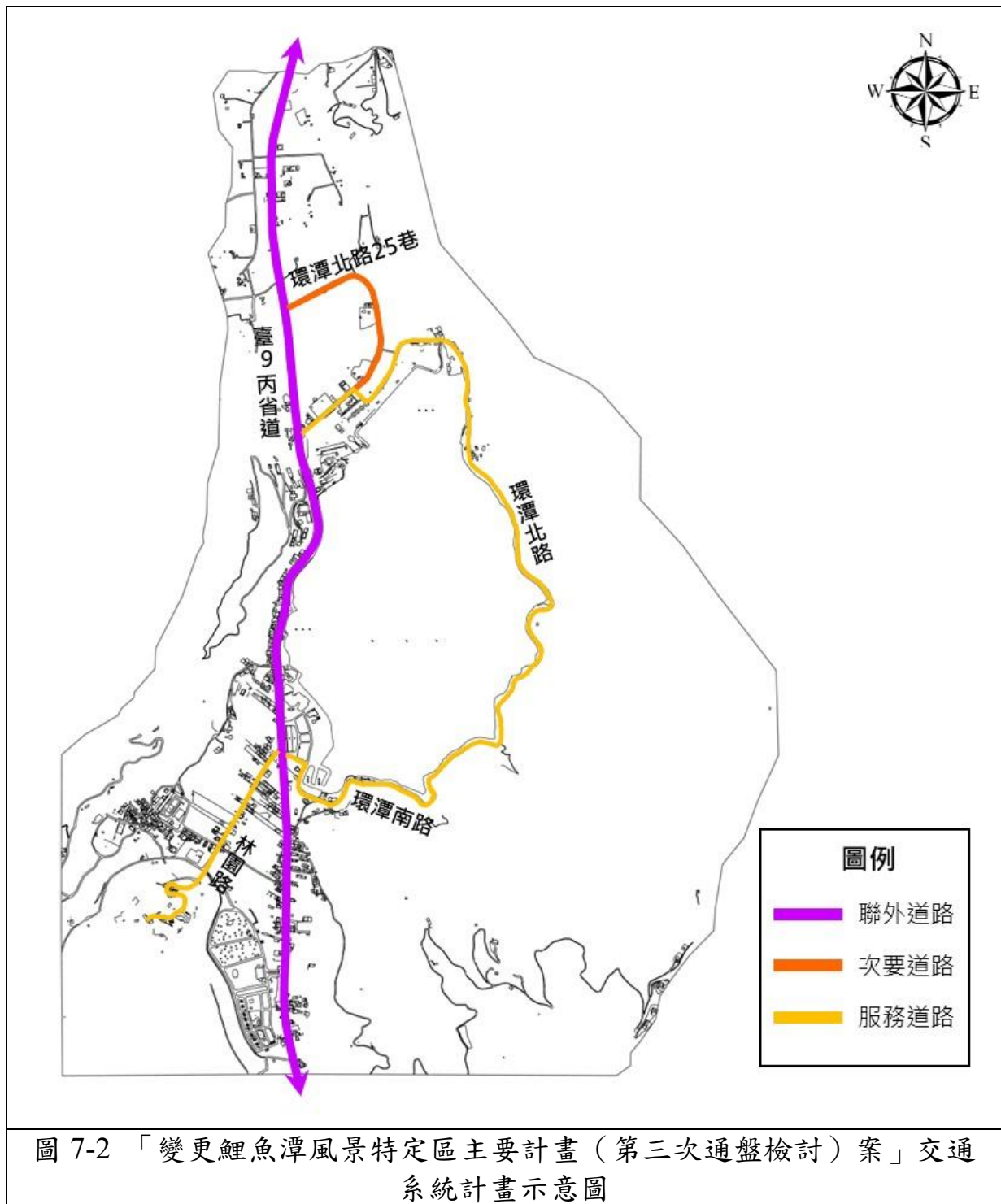
三、服務道路

服務道路之計畫寬度分別為 10 至 20 公尺不等、含有 10 公尺、6 公尺及 4 公尺等不同寬度。

表 7-3 「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」道路編號表

道路層級	編號	起訖	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
聯外道路	1	南北縱貫本區。	20	3,770	台九丙省道
次要道路	2	自 1 經潭北商業區，成環狀進出。	10	1,022	
服務道路	3	文蘭橋以南，成環狀，經電信專用區南端。	6	460	
	4	北起潭北商業區，南迄潭南商業區。	6	3,280	環潭道
	5	玉山神學院與 1 之連線。	10	139	
	6	位於潭北旅館區之間，連結 2 與 4。	5	60	
	7	潭南停車場北側。	10-20	38	
	8	潭南商業區之北面、東面及南面。	6	280	
	9	停三南側。	10-20	38	
	10	停三與潭南商業區之間，成南北走向。	5	138	
	11	潭南商業區之間，連結 8 與 10。	5	43	
	12	潭南商業區之間，位於 11 南側，連結 8 與 10。	5	45	
	13	自 1 通往公三。	6	568	
	14	機一南面。	6	114	

道路層級	編號	起訖	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
	15	1 東側住宅區內，污抽二之南面及宗(專)二北面。	6	250	
	16	1 東側住宅區內，宗(專)二南側及機三西側，與 17 相接。	6	53	
	17	自 1 進入東側住宅區之環狀道路。	6	445	
	18	1 東側住宅區內，成南北走向，連結 17。	6	290	
	19	1 東側住宅區內，為一囊底路，與 17 相接。	6	50	
	20	1 東側住宅區內，位於兒一北側，連結 17 與 18。	6	87	
	21	1 東側住宅區內，連結 17 與 18，位於兒一及兒二之間及 34 之南側。	6	89	
	22	1 東側住宅區內，連結 17 與 18，位於兒二南側及 21 之南側。	6	84	
	23	自 1 進入 1 西側住宅區，通往文蘭國小。	6	426	
	24	1 西側住宅區內，連結 23 及露營區。	6	265	
	25	1 西側住宅區內，連結 24 與 29。	6	233	
	26	1 西側住宅區內，位於 24 與 27 之間，與 25 相接。	6	58	
	27	1 西側住宅區內，於兒五東側，23 與 25 相接	6	45	
	28	1 西側住宅區內，自 13 成環狀進出，連結 13 與 23。	6	120	
	29	1 西側住宅區內，連結 13 與 33，位於自三及兒三北側。	6	150	
	30	1 西側住宅區內，連結 13 與 33，位於自三及兒三南側。	4	168	
	31	1 西側住宅區內，於兒三東側，與 44 相接。	6	48	
	32	1 西側住宅區內，連結 23 與 31，位於兒三西側。	6	152	
	33	1 西側住宅區內，連結 33 成環狀進出。	6	240	
	34	1 西側住宅區內，連結 33 與 34。	6	83	



第六節 都市防災計畫

根據《都市計畫定期通盤檢討辦法》第 6 條規定：「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」，除此之外，應符合內政部函頒「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之相關規定辦理。爰此，本計畫區防災系統重點，分為防災生活圈、防(救)災路線、防(救)災據點及火災防止延燒帶，防災線狀系統與點狀分布鏈結如圖 7-3，並分別說明如下：

壹、防(救)災路線

本特定區防(救)災路線之規劃主要依據火災及震災來劃設，在道路寬度方面，必須考量在進行救災活動時，因建築物倒塌、崩塌物的阻隔與原先道路寬度不足等因素，致使消防車輛及救難車輛無法順利通行，除此之外，更應視本計畫區路網結構及實質空間條件等，分別賦予其不同之機能，本計畫區內之道路系統將劃分為「防災緊急道路」、「救援輸送道路」及「避難輔助道路」等，其相關說明如以下：

- 一、防災緊急道路 指定路寬 20 公尺以上之主要聯外道路為第一層級的防災緊急道路，其必須可延續通達至全縣各區域，指定本特定區 I-1 號道路(寬 20 公尺)為緊急道路，此道路為本計畫區內之主要聯外道路。除寬度考量外，並因其貫穿本計畫區之聚落中心，故為本計畫區內相當重要的防災道路。
- 二、救援輸送道路 指定現有路寬 15 公尺以上道路為救援輸送道路，配合緊急道路架構成為完整的路網。主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用。
- 三、避難輔助道路 指定本計畫區道路寬度 10 公尺以上之次要道路為避難輔助道路，主要作為連接各避難場所、並兼具便利及小型車輛運送重要物資至各防災據點、或連通前兩層級之道路，主要擔負起連接之重要功能。

貳、防災避難據點

一、臨時避難場所

此層級主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級之避難空間，其設備及設施較為缺乏，無法提供較完善的生活保障。故指定本計畫區內之公園用地、兒童遊樂場用地、廣場、綠地等為臨時避難場所。

二、臨時收容場所

此層級必需擁有較完善的設施可提供庇護之場所，以本計畫區而言，學校用地是較為理想的對象，故指定計畫區內學校用地為臨時收容場所。

三、中長期收容場所

以擁有較完善設施及可供庇護的場所，包括學校、機關及體育場用地等。疏散方向原則上以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、公園兼兒童遊樂場)為疏散方向，例如：文小、公園、公兒用地週邊之地區分別向文小、公園及公園兼兒童遊樂場用地疏散；面臨農業區、保護區之地區建議直接向外圍疏散。

四、救災指揮中心

以風景管理所為總救災指揮中心，負責統籌指揮本特定區防救災事宜，若新北市政府及上級單位介入指揮處理，則協助上級相關權責單位處理相關事項及回報災害應變處理結果。

五、醫療據點

分為緊急醫療場所及中長期之醫療收容中心，緊急醫療場所主要功能在於機動醫療設施的急救功效，是以可附屬設置於各個臨時收容所及臨時避難場所內，亦即設於公園及廣場等地區內。

六、消防據點

消防資源的運用，主要係以消防隊為指揮所，儲備消防器材、水源，以因應緊急之用途。

七、警察據點

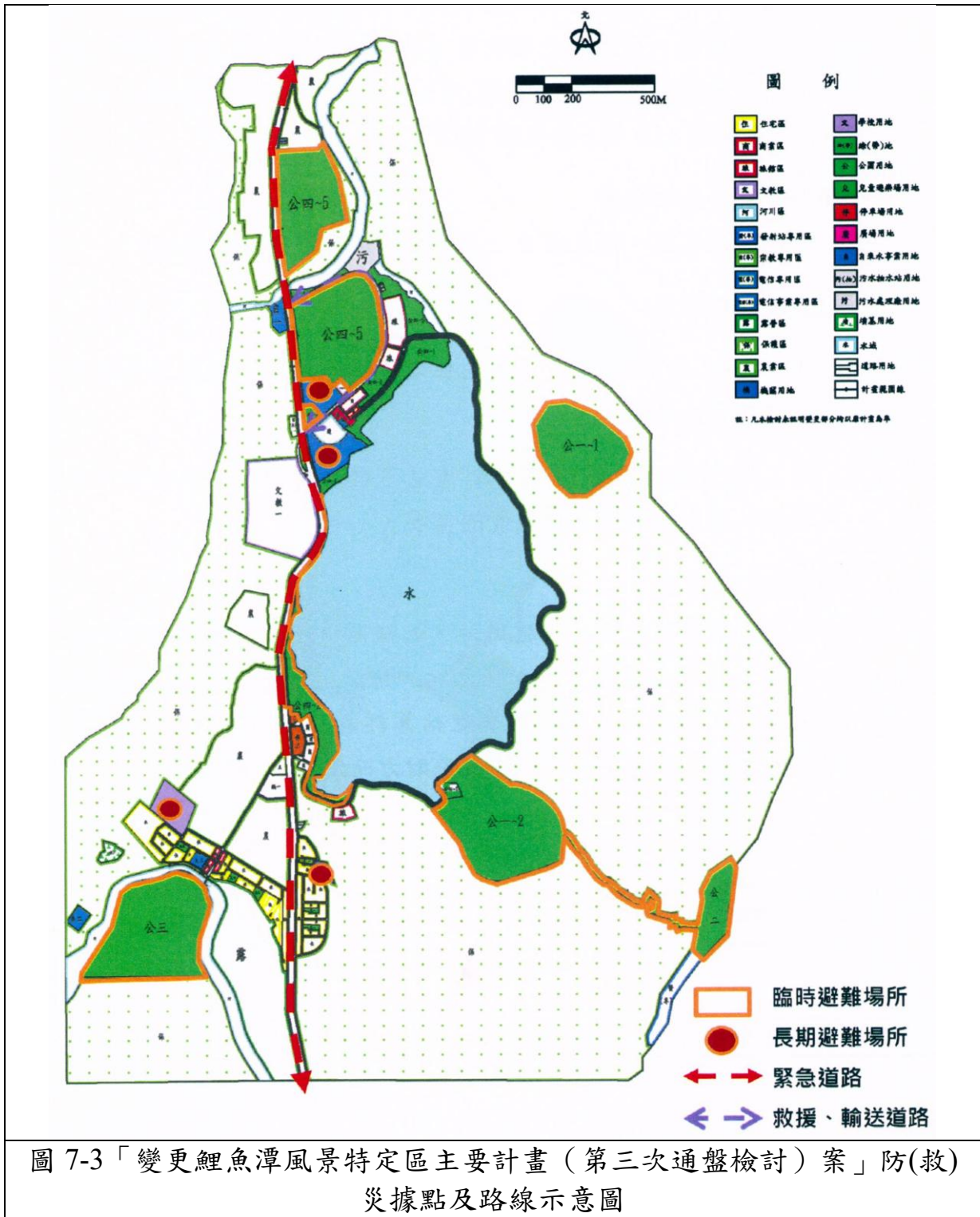
警察據點的設置主要目的為進行救災情報資訊的蒐集、發布及災後秩序維持，並回報救災相關情報，以便於災害防救指揮中心下達正確指令。

表 7-4 防(救)災避難設施整理表

種類	防災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
臨時避難場所	1. 區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備。 2. 居民進行災害因應活動所須之器材與廣場。	公園、兒童遊樂場、廣(停)、停車場、小學外部空間。
長期避難場所	除以上必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，若發生都市大火時，可安全收容居民的廣場，提供避難者所需之水、糧食及生活必需品。	小學、政府機關、消防隊、警察局等

參、火災防止延燒地帶

以各種道路、開放性空間、水道及都市發展用地外圍空曠地區為火災防止延燒地帶。



第九節 實施進度與經費

配合本次檢討應開闢公共設施用地，如公園用地及道路用地等土地取得及所需經費之估算詳表 7-5，以供地方政府及相關主管機關參酌，惟實際之開發年期視地方政府財力而定。

表 7-5 「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦 單位	經費 來源	預定施 工及完 成期限 (民國)
		徵購	區段 徵收	市地 重劃	其它 (撥用)	地上物補 償費及土 地徵收	工程費	合計			
公園用地 公二	19.58				V		19,580	19,580	1. 花蓮縣政府 2. 交通部觀光署 花東縱谷國家風景區管理處	125	
道路用地	3.94	V			V	248		248	1. 花蓮縣政府 2. 交通部觀光署 花東縱谷國家風景區管理處 3. 交通部公路局	125	

註：1. 本表為概算之結果，實際之大整地費及工程費須以開發時之施工費用、利率及物價指數實際計算為準。

2. 土地徵購費以平均公告現值計算。

附錄一 變更鯉魚潭風景特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點

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規定訂定之。

二、住宅區：

- (一)建蔽率不得大於百分之六十,容積率不得大於百分之二百。
- (二)將來申請建築時,建築樓地板面積在二百五十平方公尺以下者,應留設一部停車空間,超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

三、商業區

- (一)建蔽率不得大於百分之八十,容積率不得大於百分之二百四十。
- (二)將來申請建築時,建築樓地板面積在二百五十平方公尺以下者,應留設一部停車空間,超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部停車空間。
- (三)應經都市設計審議委員會審議通過,始得發照建築。

四、旅館區

- (一)建蔽率不得大於百分之四十,容積率不得大於百分之十。
- (二)建築物與計畫道路境界線之距離不得小於六公尺。

五、文教區之建蔽率不得大於百分之五十,容積率不得大於百分之一百。

六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五十,容積率不得之一百五十。

七、電信專用區

- (一)建蔽率不得大於百分之六十,容積率不得大於百分之二百。
- (二)電信專用區(電專)為促進電信事業之發展而劃定,得為下列之使用:
機房、辦公室、倉庫、天線場、線路中心、動力室(電力室)、衛星

電台、自立式天線基地、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等其他必要設施。

八、露營區之土地以供露營及其相關附屬設施使用為主，其建築物及土地之使用，應依下列規定：

- (一) 建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之十。
- (二) 本區應自境界線退縮三公尺，為綠化美化植栽使用，其建築物應與計畫道路保持二十公尺以上距離。
- (三) 本區內得興建遊客管理服務中心、賣店、機電、污水暨相關附屬設施等。
- (四) 其他目的事業主管機關認定核准者，不在此限。

九、機關用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。

十、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。

十一、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。

十二、污水處理廠用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

十三、水域用地之土地使用及特定建築依下列規定：

- (一) 水域範圍內可從事休閒體育活動、小船(含動力及非動力)及其他經觀光管理機關核准之使用，並依水域遊憩活動辦法第五條、第六條規定，由觀光管理機關規定公告限制水域遊憩活動範圍、時間及其他行為。
- (二) 除經觀光管理機關核准之水上遊憩船舶停駐場所外，不得另闢水岸作為營業用。
- (三) 水域及水域範圍內之土地，交通部觀光局花東縱谷國家管理處得依實際發展需要，設置供公眾遊憩使用之景觀及水域相關活動設施。

十四、遊憩專用區土地使用管制要點：

(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。

(二)允許使用項目：

1. 手工藝紀念品店。
2. 餐廳。
3. 飲食店。
4. 一般商品店。
5. 租船及船舶管理所。
6. 住宿設施設置,需經主管機關同意。
7. 其他,經主管機關同意,符合風景區之產業活動。

(三)應經都市設計審議委員會審議通過,始得發照建築。

十五、有關設置公共開放空間獎勵部分,依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

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。

(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。

(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。

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：

分區及用地別	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。	

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。

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。

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。

二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

附錄二 公民及團體陳情意見

本次通盤檢討規劃將自「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」經花蓮縣都市計畫委員會第 165 次大會決議納入本次通盤檢討案件錄案，計有 15 件；另本案公開展覽期間人民陳情案件計有 31 件，共計 46 件，均經整理後作為檢討規劃之參考，內容詳見如下。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
公設專通案決議納入本次通盤檢討案件				
1	「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」經花蓮縣都市計畫委員會第 165 次大會決議納入本次通盤檢討案件。	池南段 349、544、546、552、552-1 潭北段 658-1、622-1、604 (部分)	無徵收事業財務計畫，為保障土地所有權人權益，私有地變更土地取得方式，納入整體開發範圍。	無徵收事業財務計畫，為保障土地所有權人權益，私有地變更土地取得方式，納入整體開發範圍。
2		池南段 541	無徵收事業計畫，為保障土地所有權人權益，變更土地取得方式，納入整體開發範圍。	無徵收事業計畫，為保障土地所有權人權益，變更土地取得方式，納入整體開發範圍。
3		潭南段 228、232、239、244、245	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。
4		潭南段 259、264、268	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。
5		池南段 992、993、994、995	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。
6		池南段 1117、1089、1090、1091、1118	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。
7		池南段 1164、1171	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。
8		潭北段 755、756（部分）、755-1、756-1、756-6、756-7、756-8、970-1（部分）	無徵收事業財務計畫，為保障土地所有權人權益，變更私有土地及部分公有土地為商業區，回饋45%公園用地	無徵收事業財務計畫，為保障土地所有權人權益，變更私有土地及部分公有土地為商業區，回饋45%公園用地
9		池南段 1220、1214、1207、1204、1196、1197、1410、1410-1、1403、1392、1385、1375、1368、1357、1346、1347、1301、1296、1295、1287、607、784、785、786、790、791、796、797、802、809、814、815、821、822、829、830、835、836、841、842、847、848、1226、1227、1232、1233、1240、1241、1248、1249、1256、1257-1、1257-3、1257、1257-2、1264、1265、1266、1272、1273	無徵收事業財務計畫，為塑造風景特定區之道路景觀，有保留需求。私有地併部分公有地變更為毗鄰分區住宅區、商業區、文教區、宗教專用區、露營區、農業區、保護區。變更為住宅區、商業區、文教區宗教專用區、露營區者，附帶條件退縮6公尺，與原綠（帶）地使用性質相同，免回饋。	無徵收事業財務計畫，為塑造風景特定區之道路景觀，有保留需求。私有地併部分公有地變更為毗鄰分區住宅區、商業區、文教區、宗教專用區、露營區、農業區、保護區。變更為住宅區、商業區、文教區宗教專用區、露營區者，附帶條件退縮6公尺，與原綠（帶）地使用性質相同，免回饋。
10		池南段 470、490、494、495、497、450-1、462-1、463-1、463-2、469-1、490-2、451-1、461、515、514、543、506、505	機關無需求，解編為毗鄰分區農業區。	機關無需求，解編為毗鄰分區農業區。
11		德姆南段 702、713、714、715、716、717、723、731、732、825、826、827、828、829、830、	無徵收事業財務計畫，為保障土地所有權人權益，私有地變	無徵收事業財務計畫，為保障土地所有權人權益，私有地變更

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
		831、832、833、834、847、848、849、850、851、852、853、854、855、856、857、858、859、860、861、862、866、867、868、869、870、871、692-4(部分)、873-2、872、873、873-1、879、878-1、878、878-2、878-3、994、994-6、994-5、994-1、994-2、994-3、994-4、999 潭北段 391(部分)、392(部分)、394、394-2、397、398、400、403、406、407、428-1、430、431、435、438、439(部分)、446、447、448(部分)、449、450、451、452、453、454、455、458-1、459、464、467、468、469、470、471、472、473、474、475、476、477、478、482、483、484、485、486(部分)、488(部分)、490(部分)、497、509、510、511、511-1、511-2、512、513、514、535、559、560、561、562、564、566、568、569、570、574、580、593、594、596、597-2、574-1、515-2、516-1、443(部分)、444(部分)、445(部分)、390-1(部分)、440(部分)、558-1	更土地取得方式，納入整體開發範圍	土地取得方式，納入整體開發範圍
12		潭北段 432、434	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。
13		池南段 586、587(部分)、590(部分)	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。
14		潭北段 395、392-1、393-1、394-3、391-1、400-1、389(部分)、390(部分)、391(部分) 德姆南段 875、876-1 地號。 鯉魚潭段 3-2(部分)、5-1(部分)	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
15		潭北段 613、756-10、756-11、756-12	無徵收事業財務計畫，私有地恢復原分區。	無徵收事業財務計畫，私有地恢復原分區。
本案公開徵求意見階段				
16	110.12.24 鄭金立	池南段 441、442	都市計畫限制地方發展，此地域乃鯉魚潭之精華地段前後路位置適中解編為農業區卻毫無農業之條件根本無法生產農業產品。水培所附近緊鄰水域乃生態自然保護區，真正可營業的區域情何以堪。	請將 441、442 地號列入商業區以符合實際情況（無產值無法耕作之農業區讓老百姓以何為生？）都市計畫不可限制都市發展應務實並增加國家稅收，在不影響環境生態，請接納人民之請託
17	111.01.13 蔡培火	德母南段 1445	德母南段 1445 地號前端部分早期祖先級有木造簡易住宅現修建為加強磚造，但被劃在住宅用地外，希望將住宅區稍擴大包括現有住宅以待實際	將米亞丸住宅區向後延伸（即擴大）以便將米亞丸 33 號住宅納入為住宅區範圍
18	111.01.13 蔡瑞光	德母南段 1459、1460	德母南段 1459 及 1460 地號，早期有興建木造簡易住宅，現修建為加強磚造，但劃為住宅用地外，希望住宅區擴大，以待實際現況。	建議將米亞丸住宅區向上延伸擴大，以便將米亞丸 27 號住宅納入住宅區範圍。
19	111.01.07 花蓮縣棲地保育學會、青陽農園 傅元陽	荖溪段 435、456、459、465、466、467、468、471、473、475、477、478、479、480、481-1、500-1、500-2、504、505	保護生態環境 生物多樣性之維護 三生一體（生活、生產、生態）教學園區 結合鯉魚潭旅遊生態多樣性	變更為環境教育學習中心
20	111.01.04 羅明都、羅明星、羅明榮、羅碧蓮、羅綵瑄、林秀雲	潭北段 398、398-1、398-2、399、400、400-1、400-5、400-6、400-7、405、399、400-2、400-3、400-4、401、401-1、401-2	鯉魚潭風景特定區計畫自民國 65 年 6 月發布實施以來已 45 年餘，由於土地徵收及開發經費龐大，大部分公共設施保留地皆尚未徵收，影響人民權益至鉅亦易造成民怨。為了妥善解決公設地久未	建請將我等潭北段 398、398-1、398-2、399、400、400-1、400-5、400-6、400-7、425 號等土地，盡速進行徵收或解編為適當之使用分區。



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			<p>取得知問題、增進土地使用效益減少土地閒置、減輕政府財務負擔，宜檢討部分公設地保留之必要性，將公設地面積適度的縮減，多餘的土地給予解編利用。</p> <p>本計畫公園預定地規劃面積很大，然而鯉魚潭屬自然開放空間，且周圍山林綠意盎然，應無維持原規劃面積之必要，為減輕政府財政負擔及增進民眾土地利用，我等被劃定為公園用地部分又在計畫核心之外圍，宜優先檢討考量解編。</p> <p>本計畫汗水處理廠已長久未依計畫興建，顯見無興建之急迫性，為減輕政府財政負擔，及增進民眾土地利用，宜縮小興建規模，僅留公有地部分充為興建用地。</p> <p>本計畫河川去土地當年受河水沖刷有逐漸擴大情形，因無堤防作為屏障，對人民土地財產及人生安全造成威脅。</p>	<p>建請將我等潭北段 398、398-1、398-2、400、400-6、405 號土地解編為農業區以利使用。</p> <p>建請將我等潭北段 400-1、400-7 號等土地解編為農業區以利使用。</p> <p>本計畫河川區土地長年受河水沖刷有逐漸擴大情形，因無堤防作為屏障，對人民土地財產及人生安全造成威脅。</p>
21	111.01.04 杜明輝	德母南段 842、843、828	<p>本部落位於台 9 縣內，兩邊道路 200 公尺內農地建議變更為建地（住宅區）本陳情本村文蘭部落會議於 110 年 10 月 2 日提案三表決通過在案。</p>	<p>變更地目為建地（住宅區）（本部落）鄰至池南僑道路兩旁 200 公尺內區域區間）</p>
22	111.01.04 林清水	台 9 丙線由文蘭村 1 鄰至 6 鄰之地段	<p>將此地段兩邊的電線杆地下化。</p>	<p>此路段電線杆林立，路窄又車輛多、車速又快，容易造成車禍頻繁。 可美化環境。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
23	111.01.04 田文才	德母南段 244	本部落位於台 9 縣（北慕谷慕魚、南鯉魚潭觀光區域），建議改種黃花楓林木於道路兩旁，俾利美化環境。	本部落位於台 9 縣（北慕谷慕魚、南鯉魚潭觀光區域），建議改種黃花楓林木於道路兩旁，俾利美化環境。
24	111.01.03 花蓮縣棲地保育學會/ 青陽蝴蝶生態園區 傅元陽、葉美青	荖溪段 435、456、459、465、466、467、468、471、473、475、477、478、479、480、481-1、500-1、500-2、504、505	鯉魚潭美景天成，適合環境教育及生態旅遊	應保留原有綠地空間，以供生物棲息，不要變更為商業區，維護生態環境以及汙水汙染環境。請將鯉魚潭周邊有機環境營造之青陽蝴蝶生態園區，於都市計畫規劃中，歸為自然生態教育學習中心。
25	111.01.03 杜雅音	潭南段 129、129-1、132	取消此土地之道路預定地（道 15）並改為連接道 16 成環狀更適合現狀及理想。此區域預設多條道路只供 3-5 人使用不合經濟效益。	將道 15 與道 16 合併為一條環狀道路就足以居民使用。此區不需要如此密度之道路，政府花錢徵收興建道路淪為私人停車場。
26	111.01.18 林明哲	池南段 49、179、170、163、98、98-1、98-2、98-3、98-4、97、114、88、87、78、77、68、67、58、48、57	依此處等高線可之坡度平緩，臨路都是平地，潭南水岸、商店、停車場就在旁邊。潭南已編定之商業區多處都無人開發，在此農業區已部份正經營著商店、餐廳、民宿。發展地方經濟增加政府稅收。	原農業區變更為商業區
27	111.01.18 張庭豪	潭北段 801、803、803-1、803-2	慈南宮媽祖娘娘廟是池南村民之信仰中心，立廟至今逾 40 餘年，原地主出地，信眾出錢共同建立了慈南宮，801 號地為私有地，經法拍讓	現為保護區變更為宗教專用區依目前廟宇現況範圍編定

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			渡買賣輾轉至現今陳先生所有，他在買下時也立但書同意永久無償提供給慈南宮使用。 惟物換星移事事不定能編為宗教專用區用地，才能長長久久永存讓村民供奉，鄉我永續流傳。	
28	111.01.25 花蓮縣鯉魚潭商圈發展協會林明哲、陳石龍	潭北段 781-930、784、784-2	此保護區及文教區段是都計前及惟商店街區存在60年餘，背面雖為陡坡但相對穩定，100年來未發生土石下滑情形發生，商圈居民故立切結書，天災坍塌導致損失，故自行負責。	部分保護區及文教區沿台9丙線變更為商業區。沿路西側6米綠地也一併變為商業區。
29	111.01.25 柯秀蘭、張清文	潭北段 781、782	此文教區段是都計前即為商店街區存在60年餘，背面雖為陡坡但相對穩定，100年來未發生土石下滑情形發生，商圈居民故立切結書，天災坍塌導致損失，故自行負責。	部分文教區沿台9丙線變更為商業區。沿路西側6米綠地也一併變為商業區。
30	111.01.25 張清飛	潭北段 782	台九丙西側6米綠帶廢除	潭西台九丙西側文教區解編 台九丙西側部分店家希望變更為商業區
31	111.01.25 張銘煌、呂諭易、陳繹芳、陳志盛、張庭豪、林金鎮、葉潤山、邱錦隆、林盈裕、鍾東榮、鍾太榮、王月嬌、顏雪昌、陳弘岡、楊春輝、顏建翔、林治豐、魏	潭北段 797、798、798-1、799、799-1、767、792、800、800-2、801、801-1、805、808、813、813-1、831-2、831-4、836、845、846-1、867、868、869、869-1、871、872、872-1、870、930、891、891-1、894、895、916-1、919-1、916-2、919-2、917-1、920、917、920-1	此保護區段是都計前及惟商店街區存在60年餘，背面雖為陡坡但相對穩定，100年來未發生土石下滑情形發生，商圈居民故立切結書，天災坍塌導致損失，故自行負責。	部分保護區沿台9丙線變更為商業區。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
	士凱、陳柏儒、張銘煌、姜錦房、魏俊華、魏世遠			
32	111.01.28 康清爽、何慶章	潭北段 511、511-1	<p>一、按陳情標的土地被規劃擬為「農業區」，惟此土地位於潭北路兩側之一，而其馬路另一側為「商業區」。此一規劃顯有下列缺失：</p> <p>1. 毗鄰潭北路北側先前計畫為公園用地，並無完善之農業水源灌溉系統，若改為農業區，勢必造成地主經營農業之困境，欠缺經濟效益與可行性。</p> <p>2. 本都市計畫為風景特定區，是花東縱谷最熱門的旅遊熱點，其都市計畫機能應以提供以旅遊觀光及休閒服務為主，而非農業之發展。又本區段「潭北路」為10米道路，係到訪鯉魚潭公車站的重要站點，係遊客進出鯉魚潭進行環湖旅程必經之路，也是遊客環湖散步的起迄點。相關多處旅館區（面積約2公頃）及商業區均群聚毗鄰在潭北路「南側」。而相對毗鄰在潭北路「北側」，位於上述鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案、旅館區相隔不到數十公尺，一樣在環潭旅遊必經動線，卻編為農業區，實屬不合理。對照毗鄰潭北路兩側土地利用功能，一</p>	<p>蘇花改及南迴改通車，對鯉魚潭風景區未來旅遊勢必帶來重大質變與量變，鯉魚潭適合留置多天期的景點，如何讓遊客流量產生實質效益，建議如下：</p> <p>一、為方便遊客多樣性的旅遊需求，除了湖光山色之外，讓其自由悠閒穿越徒步的市集，滿足其旅遊便利性的購物消費樂趣，並因此增加遊客留置時間，提高消費金額，為地方創造就業機會及經濟，達到地方創生效果，建議將毗鄰潭北路北側基地優先變更為商業區；若潭北路未劃設雙邊沿街休閒購物形式，缺乏聚集效果，目前商業區大多單邊劃設於潭北路南側，夜晚形成暗帶，不利商業發展，因無商業廊帶，無法滿足遊客需求，遊客留置在當地時間短，即使有人流，消費金額小，故要設立各種商業服務機能型式，滿足</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			<p>側是農業區，另一側是商業區、旅館區，使用功能強度明顯不同，草案之規劃顯然欠缺整體性與一致性，形成服務缺口，對土地兩側業主權益之保障顯失公平，而與憲法平等原則有悖。</p> <p>此外，若標的土地作為農業使用，農作灌溉及噴灑農藥，都難免有異味產生，恐使在馬路對街商業圈及旅館區的旅客產生不是很舒服的感受，而與將旅館區及商圈被定位為國際觀光級的設計不相契合。</p> <p>二、鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案於108年11月6日提出迄今已逾3年有餘，卻一直無法成功，顯見原有計畫確有不周延之處，應予以修正為是。加以標的土地惟本人所有，因政府計畫欠缺可行性與妥善性，導致長年無法好好利用，相對經濟上與財務上遭受很大的損失，故政府計畫之缺失已然實質侵犯人民受憲法保障的財產權，故應重新檢討本計畫應考慮活化相關土地之利用，以彌補本人過去所遭受因財務無法利用之損失。</p> <p>再者，毗鄰潭北路北側一定範圍內僅有零星私有土地，基地小，加以花蓮地區之</p>	<p>遊客旅遊需求，才符合都市計畫風景特定區的初衷。</p> <p>二、五十多年來政府計畫欠區周延與可行性，且無法未本區域創造良好的經濟效益，已然實質侵犯人民受憲法保障的財產權，故相關計畫應予以重新檢討並修正，以活化相關土地之利用，並彌補人民因財產權無法利用所遭受的損失。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			經濟發展相對於台灣西部地區相對落後，且土地價值亦顯有差距。因此，實不宜比照西部都市計畫回饋高達45%土地給公部門的方式，而應採原地原位分回原土地，至於回饋方式應再行評估另議。	
33	111.03.21 財團法人台灣基督長老教會玉山神學院 魯馮夫·滿寇寇	潭北段 735、735-1、736、736-1、736-2、737、737-1、737-2、737-3、762、762-1、762-2、763、763-1、763-2、763-3、763-4、763-5、765、765-1、765-2、765-3、765-4、765-5、766-1、768、769、74、775、776、777、777-1	本單位屬內政部而非教育部，土地開發應和其他同地區相同，非因本單位原從事之事由而認定土地使用規範。	鯉魚潭土地應一併整體規劃，符合同條件需一併檢討，而非已從事之行業進行土地之劃分及規劃。讓也因原土地使用之限制造成本單位無法轉型。
34	111.05.19 交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處		環潭自行車道都市計畫道路用地(道路編號4)，北起潭北商業區，南迄潭南商業區，道路層級數區內服務道路。 潭北路段穿越公四-1公園用地，將公四-1分隔為兩區塊(現況為石雕公園內步道，非供自行車與機車通行)，亦影響公有土地整體配置。其餘部分，鯉魚潭東側部分現況部分路段僅供自行車通行，建議配合實際使用情形，進行道路用地變更調整之檢討。	建議依實際使用情形，調整都市計畫道路用地。建議取消公四-1旁旅館區(環潭北路)至廣場用地東側地計畫道路用地。 鯉魚潭東側部分環潭道路，建議配合現況使用變更為自行車專用道用地。
			鯉魚潭西側及南側現行於公園用地與道路用地間劃設連續性綠地(帶)，影響建築線指示(定)與公園用地內附屬設施請領建照。	建請針對潭邊公園用地與計畫道路間綠(帶)地劃設之必要性，配合實際使用與整體規劃檢討變更為綠(帶)地兼供道路使用。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			鯉魚潭東側則於環潭自行車道(都市計畫道路用地)兩側劃設連續綠帶，建議配合前項陳情意見之道路用地變更檢討，進行整體檢討調整。	
35	111.11.25 文蘭國小校長 許順欽	土地標示:花蓮縣秀林鄉德姆南段 1449 及 1455 地號 門牌號:花蓮縣秀林鄉文蘭村米亞九 1 號 陳情人電話: 03-8641020	德姆南段 1449 及 1455 地號等兩筆土地，是在都市計畫內的農業區及保護區內，但目前實際是由花蓮縣秀林鄉文蘭國民小學使用，作為民族教育及戶外教育教學、教師宿舍、教師用停車場、山泉水管線等用途。花蓮縣政府教育處期望能符合管用合一原則，要求學校申請辦理將此兩筆土地變更為學校用地，以期能請原住民族委員會將土地撥用給學校管理。	將此兩筆土地變更為都市計畫內的學校用地，以符合管用合一原則。
36	112.03.13 秀林鄉公所	一、土地標示: 秀林鄉德姆南段小段 1522 地號	文蘭村米亞九部落迄今仍未有集會場所場地，近幾年部落族人提案及陳情興建多功能集會所，米亞九部落為都市計畫區內範圍，未有規劃相關可符合興建多功能集會所容許使用分區，目前米亞九部落活動中心旁公有地:德姆南段 1522 地號，管理機關:花蓮縣秀林鄉公所，為都市計畫保護區，擬請鈞府通盤檢討變更可興建多功能集會所相關用地，以供本所後續可規劃興建多功能集會所使用分區。	申請通盤檢討變更可興建多功能集會所相關用地。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
		<p>一、土地標示： (一)秀林鄉德姆南段 1054 地號(全筆) (二)壽豐鄉潭北段 421 地號(部分土地約 4300 平方公尺) (三)壽豐鄉潭北段 419 地號(部分土地約 420 平方公尺)</p> <p>二、地點：秀林鄉文蘭公墓</p>	<p>文蘭村公墓範圍秀林鄉德姆南段 1054 地號、壽豐鄉潭北段 421、419 地號等 3 筆土地，目前皆為都市計畫區保護區，秀林鄉文蘭村為三個部落組成，分別為文蘭部落、米亞丸部落、重光部落，其中米亞丸部落及重光部落皆有墳墓用地，僅有文蘭部落於都市計畫公告後尚未規劃墳墓用地，其中秀林鄉德姆南段 1054 地號在公告前地目為墓，已經為文蘭部落公墓，另目前壽豐鄉潭北段 421、419 地號部份土地範圍已有墓基入葬，擬請鈞府通盤檢討變更為墳墓用地，已符合現況使用。</p>	<p>申請通盤檢討變更為墳墓用地。</p>
37	112.06.26 文蘭部落事務族長 林清水組長	<p>德姆南段 632、633、770、775、774、773、779、778、783、788、787、786、794、798、800、799、932、930、933、945、943、956、954、955、958、959、963、952、964、922、973、970、971、972-5、972、972-6、975、972-1、972-2、972-3、972-4、1019、1018、1006-6、1006-2、1006-8、1006、1014、1006-4、1006-9、1006-7、1012-1、1055、1069、1070、1072、1073、1086、1089、1379、1377、1378、1407、1406、1398、1408、1441、1442、1444、1491、1492、1447、1446、1445、1539、1538、1523、1523-2、1523-1、1527、1537、1535、1531、1587、1589、1590、1588 地號</p>	<p>一、原民會在文蘭部落園所劃分預定地中，先預設了(1)鯉魚潭風景區保留地。(2)又設公園預定地。這違反蔡總統轉型正義的目的，自己部落的土地，由部落自己去規劃和運用，我們也曾在部落會議中明確的表達出族人的聲音，但是原民會不予回應這個問題，我在此嚴重聲明：不是你們要先預設立場叫我們部落的族人要去配合，這是錯誤的。</p> <p>二、本人代表文蘭部落族人嚴重抗議，我們自己的土地自去運用，不用你們給我</p>	<p>申請通盤檢討變更，無須劃設於保護區內</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
		柏拉腦段 20、22-1、23-1、14-2、15、16、14-1、13、12	們部落先劃設了風景區保留地預定地。	
38	112.07.05 行政院農業委員會林務局花蓮林區管理處	<p>一、土地標示： 花蓮縣壽豐鄉池南段 968-1、968-2、1436-7、1436-8、1443、1443-3、1443-5、1444、1444-1、1444-2、1444-3、1445、1446、1440-1 等 14 筆地號土地</p> <p>二、門牌號：花蓮縣壽豐鄉池南村林園路 65 號</p> <p>三、陳情人電話： 機關代表號 03-8325141 育樂課分機 263，271</p>	<p>一、池南國家森林遊樂區實質上係林務局長期經營的森林遊樂區，是民國四十、五十年代全省最早開闢的幾個森林遊樂區之一，歷史悠久，遠近知名。</p> <p>二、「森林法」及「森林遊樂區設置管理辦法」為設置森林遊樂區之母法，訂有「池南森林遊樂區計畫」，劃設育樂設施區，營林區，景觀保護區，作為計畫實施之土地使用、經營管理準則資具，自成體系。</p> <p>三、揆諸都市計畫公共設施用地公園用地之容許使用項目： 一、社會教育機構及文化機構。二、體育館。三、休閒運動設施。四、集會所、民眾活動中心。五、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。六、自來水、再生水、下水道系統相關設施、電信設施、資源回收站等所需之必要設施。七、警察分駐(派出)所、崗哨、憲兵或海岸巡防駐所、消防隊。八、兒童遊樂設施。相較之下，森林遊樂區以景觀保護、森林生態保育與提供遊客從事生態旅遊、休閒、育樂活動、還境教育及自然體驗等為設置目的。所稱育樂設</p>	<p>一、變更為其他使用分區；適合現行「池南森林遊樂區計畫」用途之都市計畫使用分區，或者如：特定專用區、文教區…。</p> <p>二、如因礙於都市計畫通盤檢討作業規則限制，暫難立即調整公共設施用地，建請同意視同例外情形，放寬使用管制要求及作業程序。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			<p>施，指在森林遊樂區內，經主管機關核准，為提供遊客育樂活動、食宿及服務而設置之設施。兩者差異性甚大，土地使用目的明顯不同；亦即「森林遊樂區」、「都市計畫公園用地」兩者地用性質不同，雙重管制，不僅不能切和需要，甚至嚴重影響森林遊樂區正常發展。</p> <p>四、如前所述，池南國家森林遊樂區不是一般都市公園型態之都市計畫公共設施，按公共設施公園用地或公共設施用地多目標使用許可進行使用管制並不合理。爰提案建請都市計畫主管機關於都市計畫通盤檢討辦理用地變更。</p>	
39	113.06.19 花蓮縣秀林鄉公所法定代理人鄉長王玫瑰	<p>土地標示： 秀林鄉玻士岸段 631 地號（全筆） 二、地點：秀林鄉富世公墓</p> <p>一、土地標示： 秀林鄉德姆南段 1054 地號（全筆） 二、地點：秀林鄉文蘭公墓</p>	<p>富世村公墓範圍秀林鄉玻士二段 631 地號（重測前為富士段 341 地號），目前皆為都市計畫區農業區，屬於秀林鄉富世村於都市計畫公告後尚未規劃墳墓用地，其中秀林鄉德姆南段 1054 地號在公告前地目為墓，是為既存富世村公墓，擬請鈞府通盤檢討變更為墳墓用地，已符合現況使用。</p> <p>文蘭村公墓範圍秀林鄉德姆南段 1054 地號（重測前為文蘭段 529 地號），目前為都市計畫區保護區、秀林鄉文蘭村為三個部落組成，分別</p>	<p>申請通盤檢討變更為墳墓用地</p> <p>申請通盤檢討變更為墳墓用地</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			<p>為文蘭部落、米亞丸部落、重光部落、其中米亞丸部落及崇光部落皆有墳墓用地，僅有文蘭部落於都市計畫公告後尚未規劃墳墓用地，其中秀林鄉德姆南段 1054 地號在公告前地目為墓，是為既存文蘭部落公墓，擬請鈞府通盤檢討變更為墳墓用地，已符合現況使用。</p>	
40	113.07.04 林業及自然 保育署花蓮 分署	<p>土地標示： 鯉魚潭段 48、48-4、49 地號</p>	<p>鯉魚潭段 48、48-4、49 地號於都市計畫使用分區為旅館區，惟該地位於公告有案編號第 2623 號風景保安林範圍內，屬森林法第 3 條第 1 巷所稱林地，與都市計畫使用分區旅館區用途不同。</p>	<p>考量森林法有關規定，且本分署土地管理無規劃設置旅館，建議檢討變更為保護區。</p>
41	113.07.04 杜明輝	<p>土地標示： 德姆段 828 地號、德姆段 842 地號、德姆段 843 地號</p>	<p>本人土地位置秀林鄉德姆段 828 地號（擬劃定為公園用地）、秀林鄉德姆段 842 地號（擬劃定為綠帶地）、秀林鄉德姆段 843 地號（擬劃定為綠帶地）等三筆劃定為都市計畫案並列為鯉魚潭風景特定區計畫，（104 年 11 月發布實施日期）（如附件），該三案上級單位雖未確定執行都市計畫案中；本人再次陳請該三筆地為本人僅有可建築房子安全避難之理想位置且惟一對個人土地利用價值慎為重要及珍惜之處，現又種植美化植物，香蕉等農作物管理中；建議上級</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			單位落實改劃編為農業區用地或「花蓮縣國土功能分區」圖、繪製說明書、土地清冊電子檔(含編定使用地)(草案)意見表改編為農4等案，俾利自由使用該三筆地之正當用途。	
42	113.07.15 台灣電力股份有限公司 花東供電區 營運處	花蓮縣秀林鄉柏拉腦段 7 地號	敬請貴府同意將本公司既設161千伏鳳林~花蓮輸電線路第81號鐵塔用地之使用分區由公園用地變更為電路鐵塔用地並納入鯉魚潭風景特定通盤檢討旨述鐵塔坐落花蓮縣秀林鄉柏拉腦段7地號，鑑於目前使用分區屬鯉魚潭風景特定區公園用地，為符都市計畫法土地使用分區管制，敬請貴府惠允旨揭所請，至紉公誼。 檢附都市計畫套繪圖，鐵塔現況照片、土地使用分區證明、土地登記簿謄本，地籍圖謄本供參。	申請通盤檢套變更為電路鐵塔用地並納入鯉魚潭風景特定區通盤檢討。
43	114.01.07 楊明政		一、陳情人為花蓮縣秀林鄉德姆南部落太魯閣族人(證物1)，亦為花蓮縣秀林鄉德姆南段 972、972-6 地號(下合稱系爭土地)之土地所有人，系爭土地均為原住民保留地(證物2、3)。其祖父至少於民國 50 年代以前即在系爭土地上開墾、使用，並在系爭土地上建屋居住，此有 63 年航照圖可稽(證物4)。陳情人祖父嗣取得系爭土地所有權，	土地的功能分區調整為「城鄉發展地區第三類」或是「農業發展地區第四類」，以使前開土地得適用原住民族土地使用管制規則，而進一步讓系爭土地上之房屋取得。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			<p>再由陳情人母親取得，嗣後於 109 年由陳情人母親贈與給陳情人。因原有房屋老舊且不敷使用，陳情人始在系爭土地上蓋屋居住。証料，陳情人卻於 113 年 6 月 28 日收受 貴府 113 年 6 月 24 日府建計字第 1130106831A 號處分書（證物 5，下稱原處分），稱系爭土地位於鯉魚潭風景特定區計畫，而陳情人在系爭土地上建屋的行為違反都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條規定，並根據都市計畫法第 79 條第 1 項規定裁處陳情人罰錢 6 萬元整，及應於文到 30 日內停止違規使用並依規定改善云云。陳情人實無法甘服，爰提起訴願，後遭內政部以 113 年 9 月 23 日台內法字第 1130035179 號訴願決定書駁回訴願（證物 6，下稱原訴願決定書），陳情人不服，甫向臺北高等行政法院提起撤銷訴訟。</p> <p>二、陳情人主張：</p> <p>（一）系爭土地位於花蓮縣秀林鄉德姆南部落傳統領域之中，貴府卻稱民國 65 年即將系爭土地及周圍土地劃入都市計畫區迄今，然而這中間從未通知過陳情人或是德姆南部落，此已違反原住民族基本法（下稱原</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			<p>基法)第 21 條規定:若政府欲限制原住民族土地之利用,應取得當地原住民族部落的諮商同意精神在先。”</p> <p>(二)更甚者,陳情人之祖父於民國 50 年代以前即在系爭土地上使用,建屋,並由陳情人祖父以設定耕作權期滿而依原住民保留地開發管理辦法(下稱原開辦法)第 17 條無償取得所有權,此有土地異動索引(證物 7、證物 8)及地籍登記簿可稽(證物 9),之後再向祖父贈典給除情人母親,除情人母親再判終給除情人。可見系爭土地所有權之取得係符合我國原保地制度乃將土地所有權返還給有長久使用事實的原住民之意旨。因此,對陳情人家族而言,其等既然已因國家肯認長久的使用事實反傳統淵源而回復所有權,則其等當然信賴原基法、原住民保留地開發管理辦法已經賦予其等自由使用系爭土地(包含建屋)的權利,則依原保地制度精神,該土地自始屬陳情人家族所有,自應保障陳情人依民法第 765 條規定自由使用、收益、處分其土地之權利,但貴府在未徵詢陳情人家族意見下,卻逕自將系爭土地副進都</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			<p>市計畫區，並限制後情人在土地上建屋的權利，實有侵害陳情人財產權之虞。</p> <p>(三)再者·因我國法制限制，在陳情人祖父取得系爭土地所有權前，系爭土地在法制上尚被認為國有土地，但一般人民都有居住主地之需求，遑論是跟土地關係更為密切的原住民族，故陳情人祖父在系爭土地上建屋居住，但陳情人祖父根本不可能在系爭土地上蓋得合法建物，因為陳情人祖父建屋時尚無法取得土地所有權，而土地所有權為房屋申請取得建築執照之必要文件，陳情人祖父既然無法取得土地所有權，自無可能取得系爭土地上房屋之建築執照，該房屋當然也不可能符合都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條第 1 項第 18 款規定所例外允許的「原有合法建築物」。若都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條第 1 項第 18 新規定所指的合法建築物必須限於取得建築執照之建築，則必定排除了像陳情人家族這種在原保地長久建屋居住使用的建築，實與原保地制度保障原住民使用土地權利之意旨有所扞格(原開辦法第 17 條第 1 項第 2 款參照)，</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			<p>也無正當理由地限制陳情人家族的財產權。</p> <p>(四)自上可知,都市計畫法已對陳情人受法律所保障的土地財產權造成巨大限制。陳情人聽聞預計施行國土計畫法有針對原住民族地區的違章建築有相關放寬或輔導規定,然而,系爭土地又在未經德姆南部落以及陳情人等地主同意下,逕由貴府劃分在城鄉發展第一類的功能分區(證物10),導致系爭土地無法適用任何國土計畫法欲調整原民地區既存違法建築的規定,此乃因依照國土計畫相關規定:既存違法建物合法化的功能分區只有「城鄉發展地區第三類」或是「農業發展地區第四類」(證物11)。無法建屋的緊箍咒仍持續限制著系爭土地,在國土計畫法施行后,陳情人恐將進退維谷。若要選擇繼續住在祖厝,即會被貴府反覆依據國土計畫法裁罰,甚至是命拆掉祖厝;若陳情人選擇不繼續居住,將導致陳情人無法在其所有的祖居地上居住、生活,嚴重違背原保地之意旨及侵害陳情人財產權甚鉅。因貴府長期忽視包陳情人等在地居民之意見,擅自將系爭土</p>	

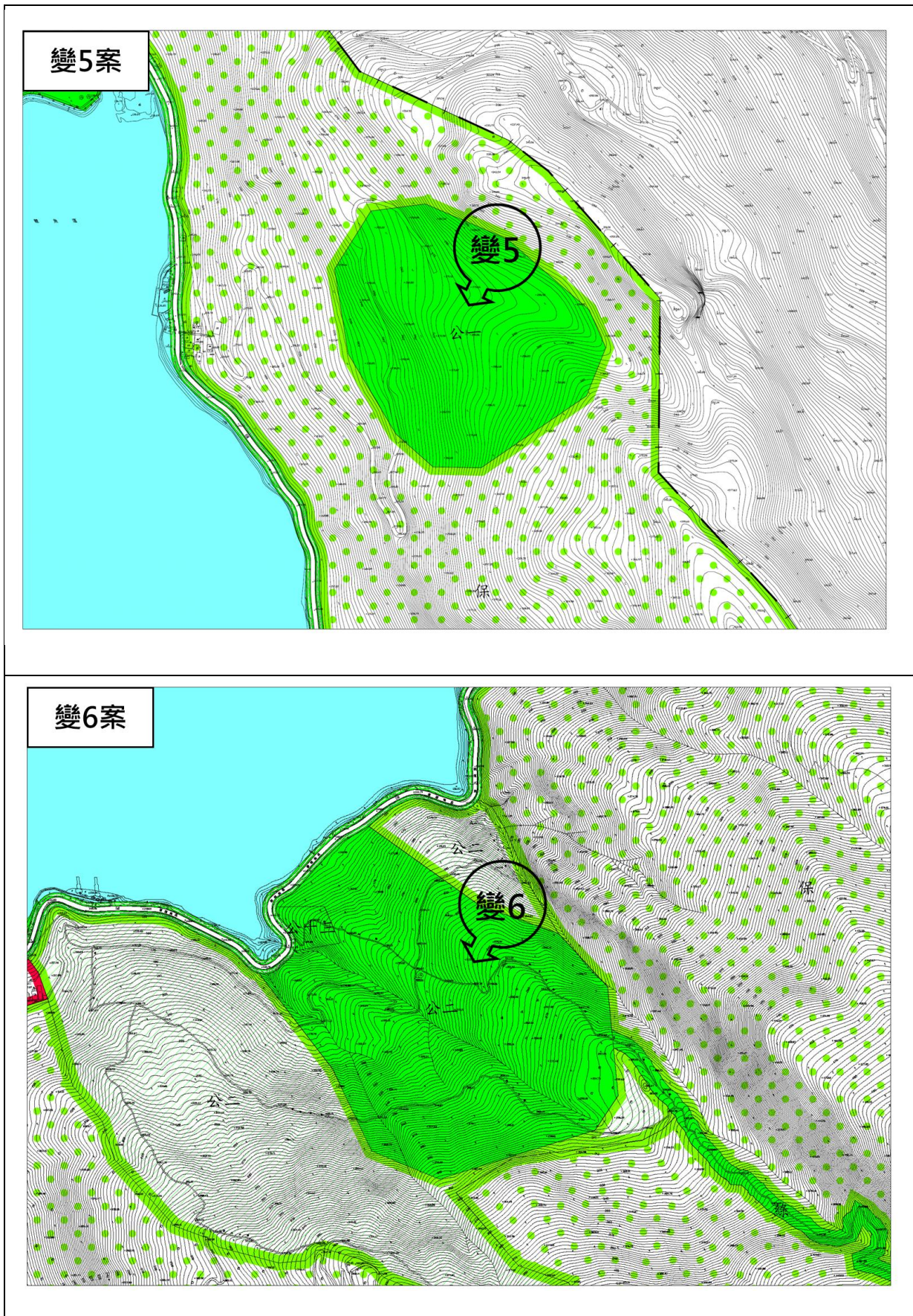
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			<p>地劃入鯉魚潭風景特定區，導致陳情人被國家認定違法、又要失去祖居地，陳情人實難甘服，為此提出陳情，請求貴府將系爭土地的功能分區調整為「城鄉發展地區第三類」或是「農業發展地區第四類」，以使前開土地得適用原住民族土地使用管制規則，而進一步讓系爭土地上之房屋取得。</p>	
44	114.03.20 教育處體育 保健科	潭北段 694-2、695-2、696-1 地號	<p>一、依據財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處113年12月24日台財產北花二字第1133202330號函辦理。 二、旨案3筆土地依該處函示為本處使用之花蓮水上運動訓練中心範圍，教育部體育署於113年12月25日臺教體署設(一)字第1130601023號函核定本處辦理「113年改善及輔導各年齡層運動設施-2026世界俱樂部龍舟錦標賽(CCWC)龍舟艇庫興建計畫」，該3筆土地為艇庫及水訓中心交界處。 三、為依「國有財產法」第38條及「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」之規定循序辦理撥用土地事宜，會請建設處將旨案各地號列入都市計畫變更通盤檢討作業。</p>	<p>一、依據財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處113年12月24日台財產北花二字第1133202330號函辦理。 二、旨案3筆土地依該處函示為本處使用之花蓮水上運動訓練中心範圍，教育部體育署於113年12月25日臺教體署設(一)字第1130601023號函核定本處辦理「113年改善及輔導各年齡層運動設施-2026世界俱樂部龍舟錦標賽(CCWC)龍舟艇庫興建計畫」，該3筆土地為艇庫及水訓中心交界處。 三、為依「國有財產法」第38條及「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產</p>

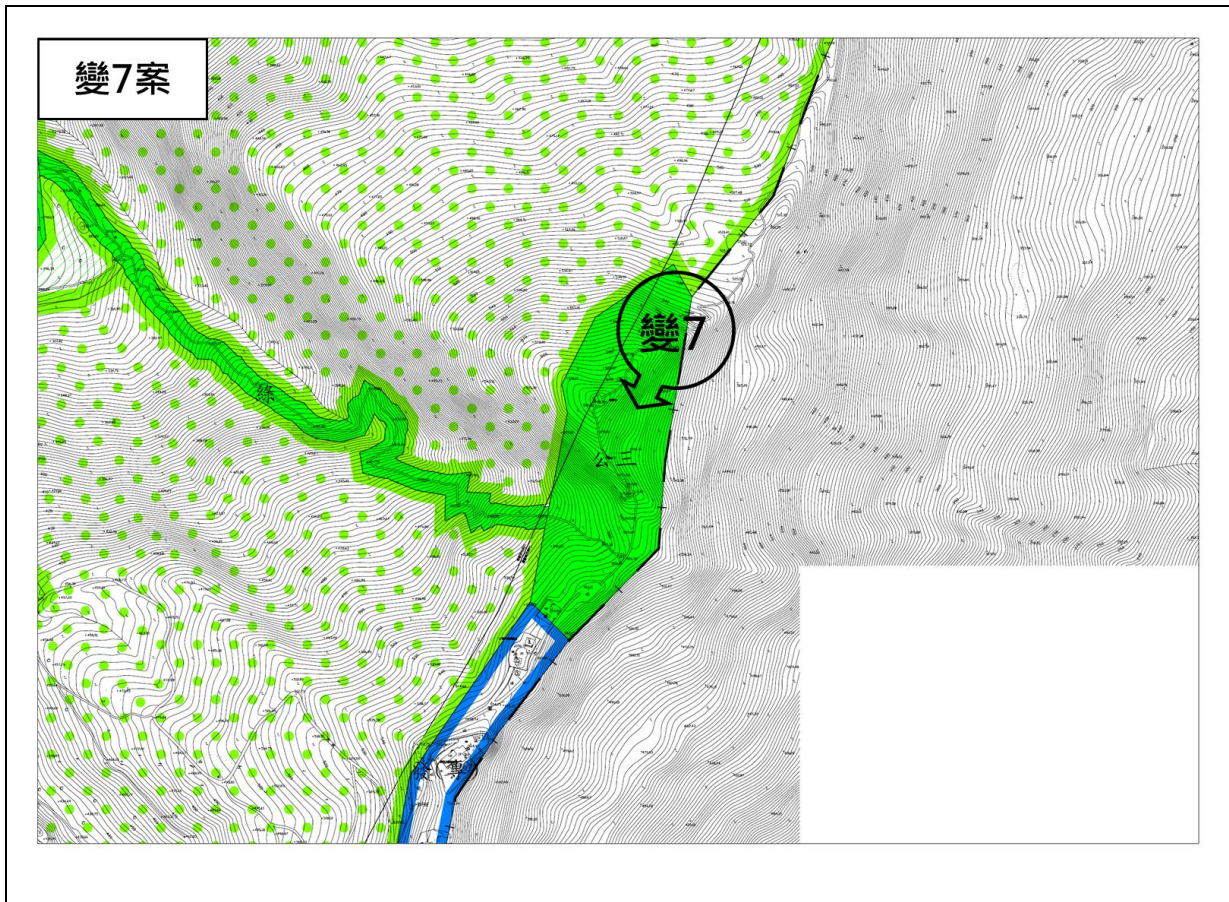
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			<p>四、本案列案檢討期間，向財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處申請短期維管綠美化方式管理該土地，至取得無妨礙都市計畫證明並完成撥用事宜後終止維管。</p>	<p>之有償與無償劃分原則」之規定循序辦理撥用土地事宜，會請建設處將旨案地號列入都市計畫變更通盤檢討作業。</p> <p>四、本案列案檢討期間，向財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處申請短期維管綠美化方式管理該土地，至取得無妨礙都市計畫證明並完成撥用事宜後終止維管。</p>
45	114.04.22 何慶章	池南段 469-1、513 地號	<p>一、本人現持有位於花蓮縣壽豐鄉池南段之 469-1 及 513 地號土地，依現行都市計畫，前述土地編定為「機關用地」。</p> <p>二、經查目前土地上並無政府機關實際使用或興建設施之事實，多此擬洽詢貴府是否仍有對上開土地作為機關用地之實質使用需求。</p> <p>三、若貴府仍有相關機關設置之規劃，敬請告知是否已有微收計畫，並請提供是否已編列微收預算之相關資訊。</p> <p>四、若無上述使用與微收計畫，為免土地長期間置造成資源浪費（該計畫從 62 年起已畫超過 50 年了，影響人財產權至鉅），並利於土地合理利用，敬請貴府轉請相關都市計畫主管機關取消本筆土</p>	<p>一、本人現持有位於花蓮縣壽豐鄉池南段之 469-1 及 513 地號土地，依現行都市計畫，前述土地編定為「機關用地」。</p> <p>二、經查目前土地上並無政府機關實際使用或興建設施之事實，多此擬洽詢貴府是否仍有對上開土地作為機關用地之實質使用需求。</p> <p>三、若貴府仍有相關機關設置之規劃，敬請告知是否已有微收計畫，並請提供是否已編列微收預算之相關資訊。</p> <p>四、若無上述使用與微收計畫，為免土地長期間置造成資源浪費（該計畫從 62 年</p>

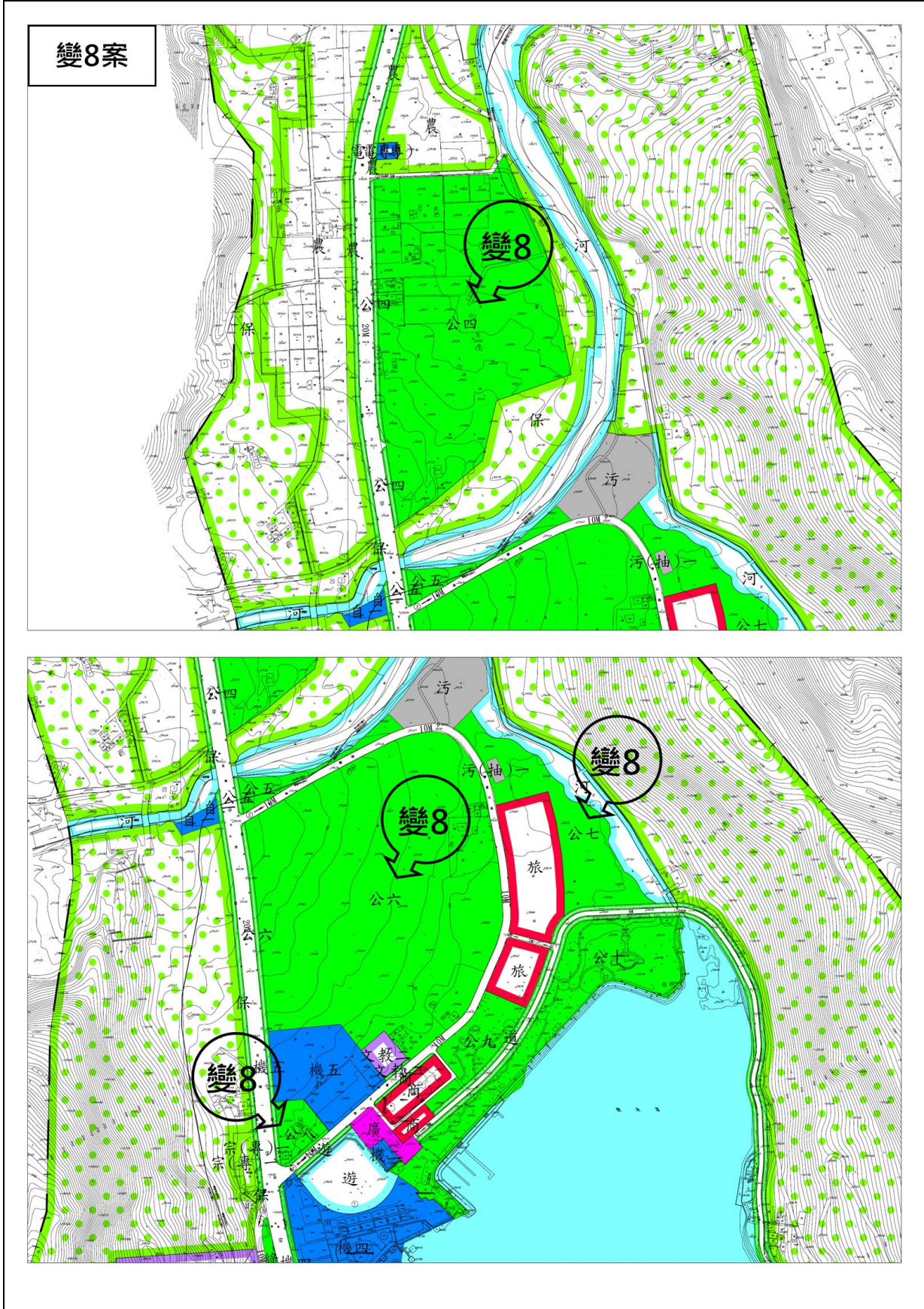
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			<p>地之公設保留地及機關用地分區，並改回為「農業區」使用分區，以利人民後續管理與利用規劃。敬請 貴府審酌並函復為荷。</p>	<p>起已畫超過 50 年了，影響人財產權至鉅），並利於土地合理利用，敬請貴府轉請相關都市計畫主管機關取消本筆土地之公設保留地及機關用地分區，並改回為「農業區」使用分區，以利人民後續管理與利用規劃。敬請 貴府審酌並函復為荷。</p>
46	114.05.19 何慶章	池南段 469-1、514 地號； 潭北段地號 511-1、511 地號	<p>發文日期中華民國 1140079909 日發文字號：府建計字第 1140079909 號，原先本人陳情將壽豐鄉池南段 469-1 及 514 地號通盤檢討時變更回農業區，但經查該地上物為鯉魚潭都市計畫發布前已有建築物坐落其上，故建請第一優先選擇變更為住宅區，第二順位再變更回農業區，再副請函轉規劃單位，謝謝您。有關花蓮縣政府辦理「鯉魚潭風景特定區都市計畫（第三次通盤檢討）」案中，原都市計畫編號「公四-5」之公園預定地（位於花蓮縣壽豐鄉潭北段地號 511-1、511），若本次擬解編變更為農業區。陳情人基於地方發展及公益考量，認為若此變更計畫有所不妥，特此陳情，懇請貴府審慎評估，勿將上述土地變更為農</p>	<p>發文日期中華民國 1140079909 日發文字號：府建計字第 1140079909 號，原先本人陳情將壽豐鄉池南段 469-1 及 514 地號通盤檢討時變更回農業區，但經查該地上物為鯉魚潭都市計畫發布前已有建築物坐落其上，故建請第一優先選擇變更為住宅區，第二順位再變更回農業區，再副請函轉規劃單位，謝謝您。有關花蓮縣政府辦理「鯉魚潭風景特定區都市計畫（第三次通盤檢討）」案中，原都市計畫編號「公四-5」之公園預定地（位於花蓮縣壽豐鄉潭北段地號 511-1、511），若本次擬解編變更為農</p>

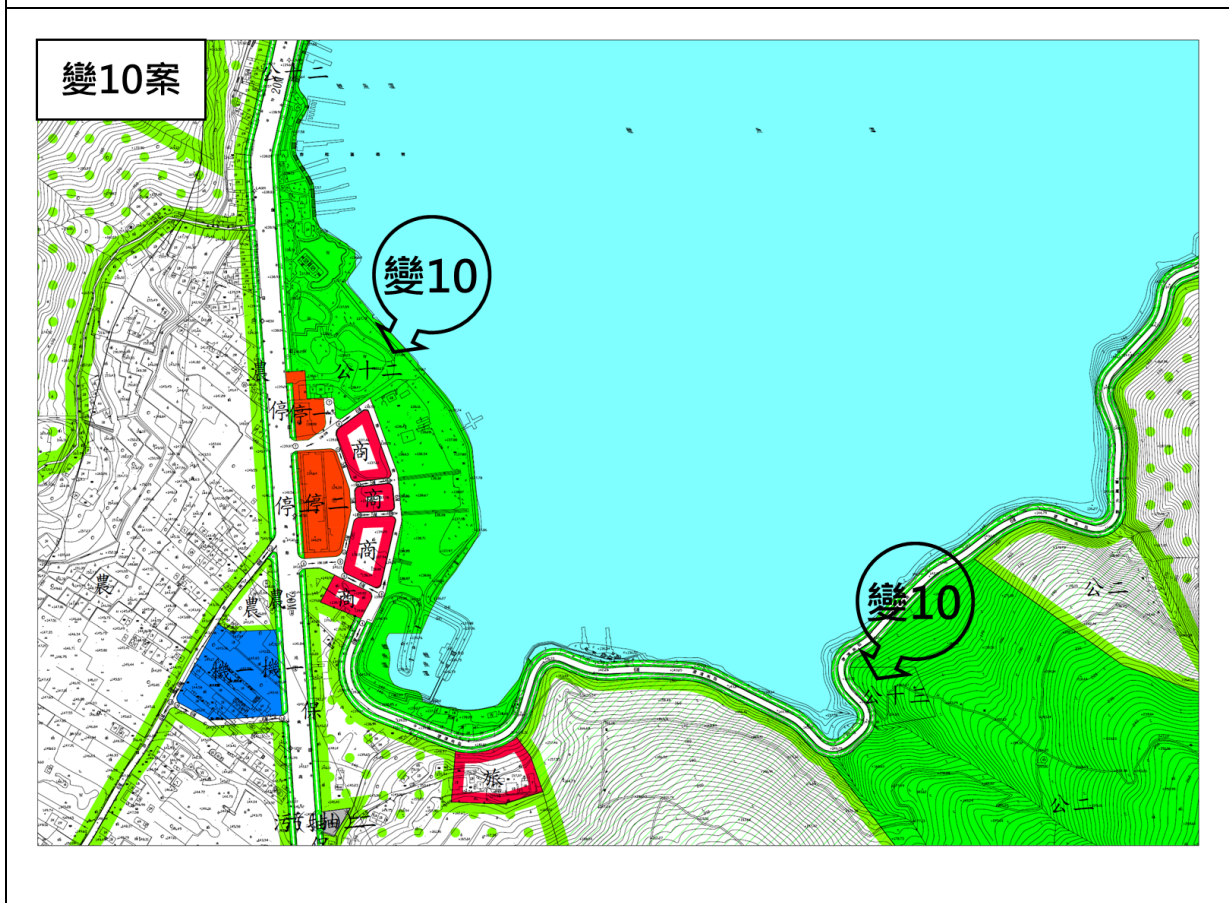
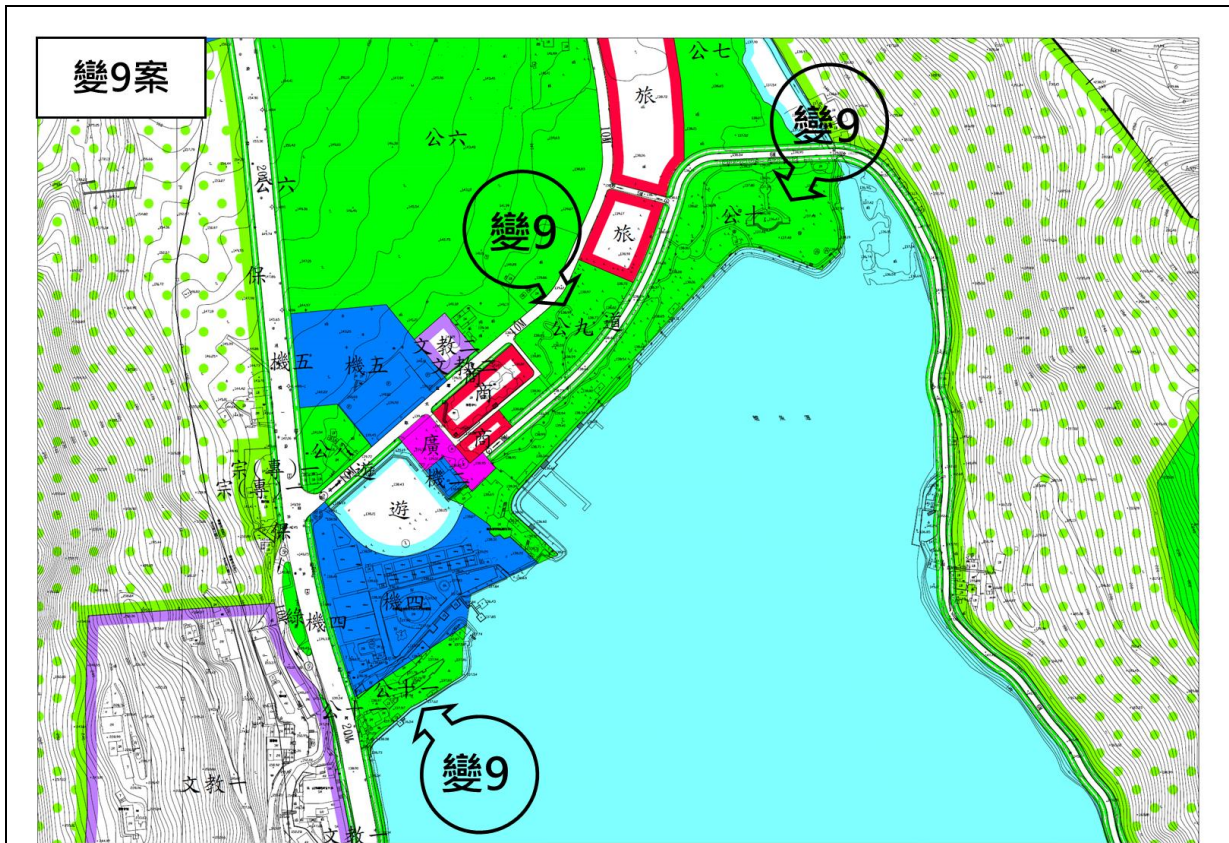
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
			<p>業區，並改劃為「健康休閒專區」、「青年活動中心區」、「憩區」或「運動旅遊園區」或「地方創生區」（舉例但不限於）等休閒旅遊用途之用地以符合風景特定區的關鍵核心功能與發展觀光目標。</p>	<p>業區。陳情人基於地方發展及公益考量，認為若此變更計畫有所不妥，特此陳情，懇請貴府審慎評估，勿將上述土地變更為農業區，並改劃為「健康休閒專區」、「青年活動中心區」、「憩區」或「運動旅遊園區」或「地方創生區」（舉例但不限於）等休閒旅遊用途之用地以符合風景特定區的關鍵核心功能與發展觀光目標。</p>

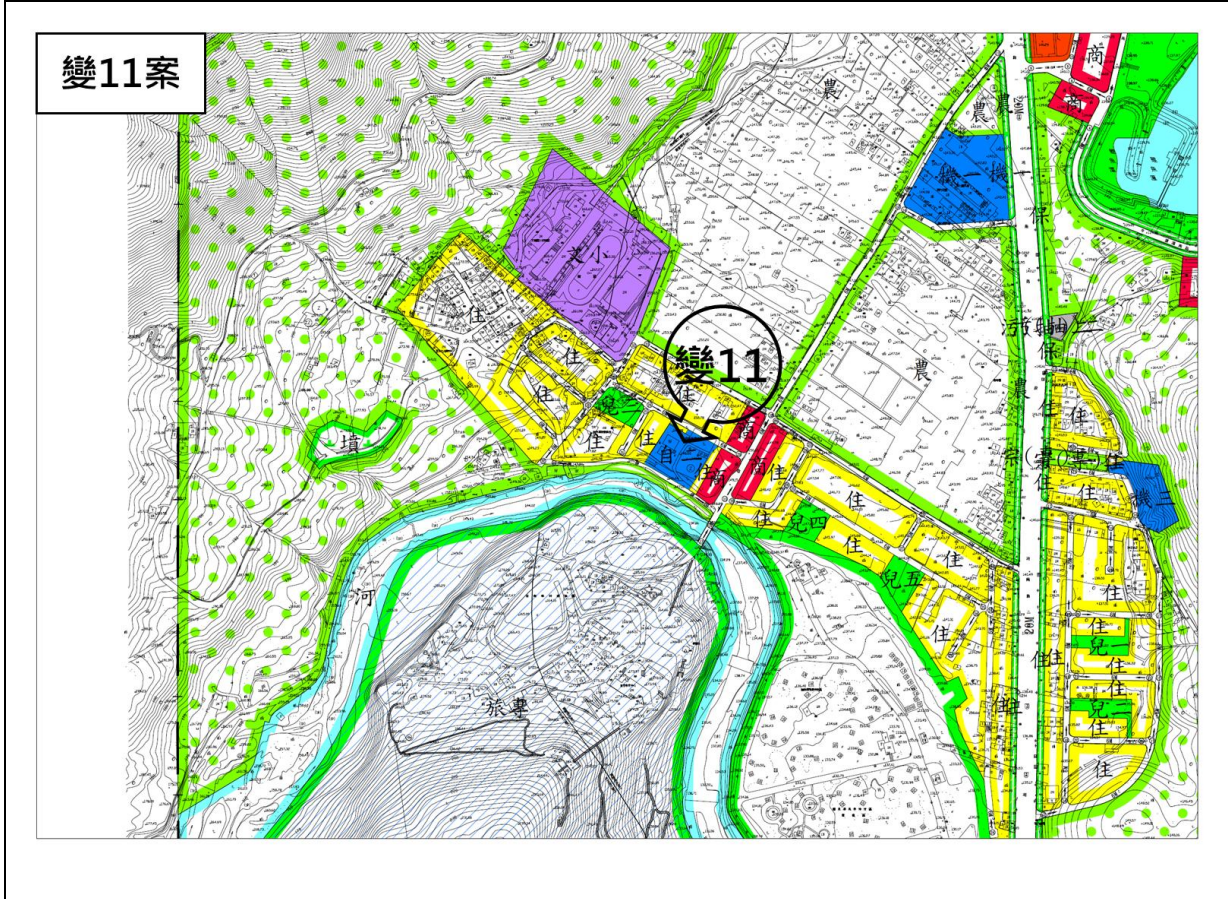
附錄三 變更計畫內容示意圖

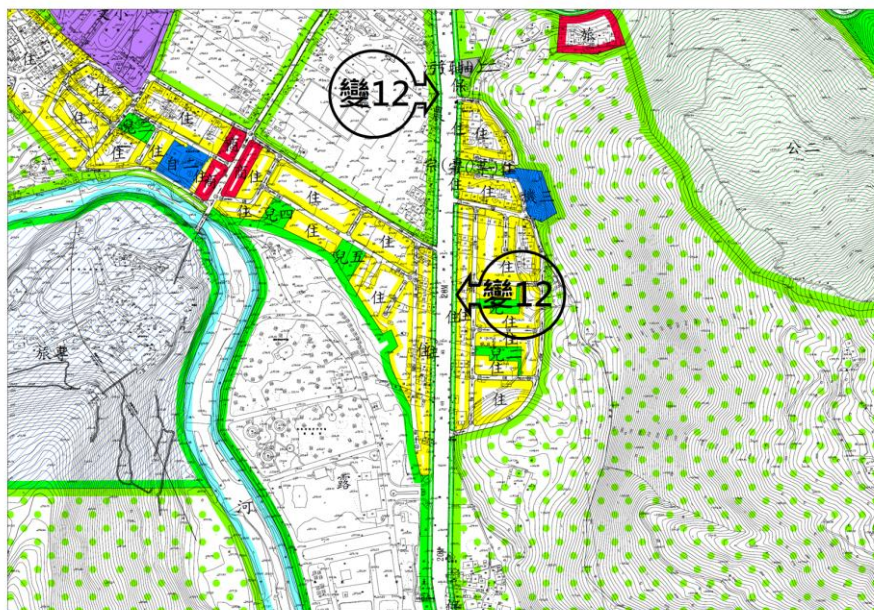




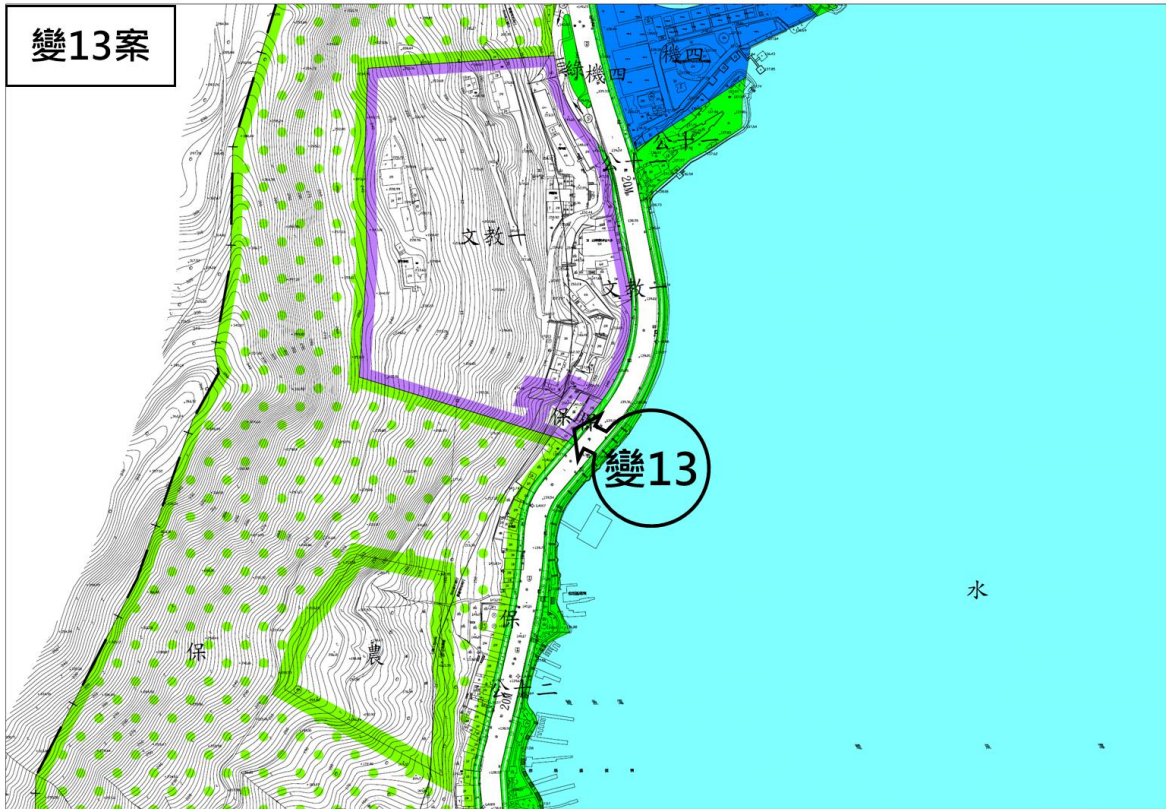




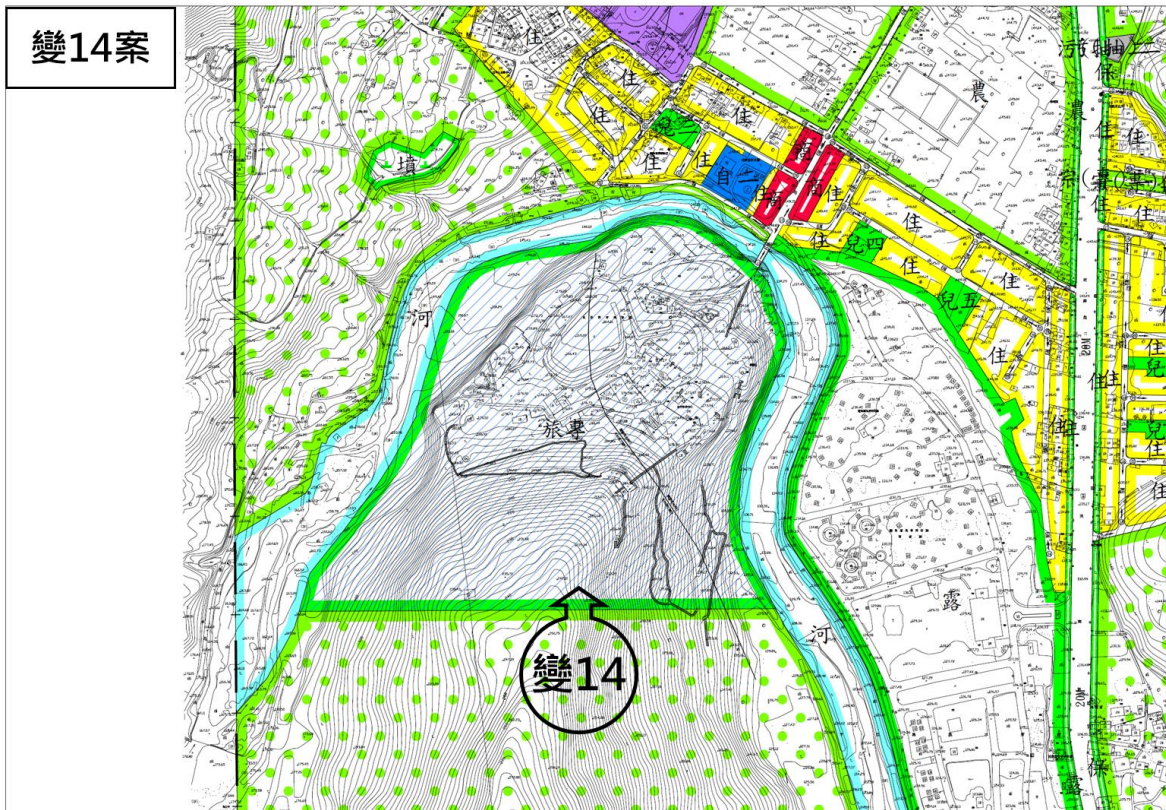


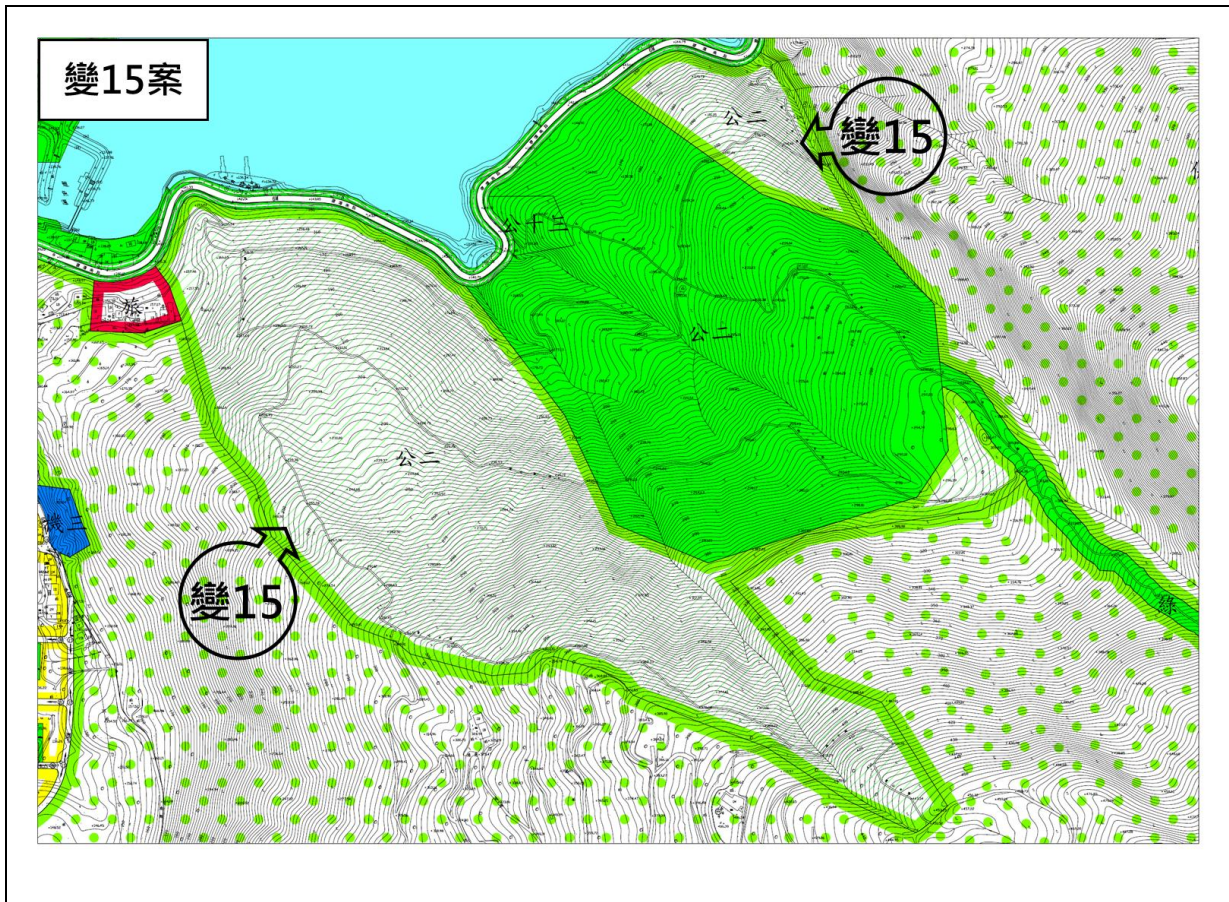


變13案



變14案





附錄四 花蓮縣都市計畫委員會第 165 次大會會議紀錄

花蓮縣都市計畫委員會第 165 次大會會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 10 月 14 日(星期四)下午 2 時 00 分。

二、地點：本府大簡報室。

三、主席：徐主任委員榛蔚(顏副主任委員新章代)。

(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：吳俊勳
李子先
邱仁洲
林建安

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、報告本會第 164 次會決議案執行情形。

決定：同意備查。

七、審議案件：

第 1 案：「變更新城(北埔地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 2 案：「變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 3 案：「變更秀林(崇德地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 4 案：「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 5 案：「變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 6 案：「變更吉安都市計畫(部分文教用地刪除指定用途)案」。

第 7 案：新成建築師事務所陳為新城鄉新興段 1 地號土地申請建築時，因地形特殊致使騎樓高於道路超大於 20 公分，提請審議案。

第 8 案：花蓮縣壽豐鄉公所陳為「變更東華大學城特定區主要計畫(部分農業區為機關用地)案」。

第 9 案：花蓮縣壽豐鄉公所陳為「變更東華大學城特定區主要計畫(部分農業區為機關用地)案」。

第 10 案：花蓮縣消防局陳為請准予「特種搜救大隊暨及安分隊廳舍新建工程免加倍設置停車空間」案。

第 11 案：花蓮縣瑞穗鄉公所陳為「變更瑞穗都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 12 案：修正「花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點」案。

八、散會：下午 4 時 30 分。

第 4 案：「變更鯉魚潭風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說明：

- 一、內政部營建署為解決部分都市計畫公共設施保留地未取得之沉苛，前補助各縣市政府辦理，其中就本縣部分業於 106 年 12 月 15 日以前授營都字第 1060819275 號函檢送本縣公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想審查會議紀錄，並請本府續依內政部頒訂「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等相關規定程序辦理後續作業。
- 二、花蓮縣政府於 103 年 3 月 12 日起至 103 年 4 月 12 日止公開徵求意見，並自 109 年 4 月 17 日至 109 年 5 月 17 日止公開展覽 30 天，期間於 109 年 4 月 28 日假壽豐鄉活動中心及 109 年 4 月 29 日假秀林鄉公所二樓會議室舉辦公開展覽說明會，自公開展覽期間迄今接獲 37 件陳情案件，申請列席本縣都市計畫委員會之陳情人為 8 人。
- 三、109 年經奉准由鄧委員子榆(召集人)、吳委員泰焜(副召集人)、吳委員勁毅、謝委員正昌、鄧委員明星、葉委員文芝等 6 人組成專案小組，並於 109 年 12 月 28 日召開專案小組討論；110 年經奉准由鄧委員子榆(召集人)、吳委員泰焜(副召集人)、吳委員勁毅、謝委員正昌、章委員正琛、葉委員文芝、何委員肇喜、劉委員燕湖等 8 人組成專案小組，並於 110 年 4 月 23 日召開專案小組討論後獲致初步建議意見(詳如附件)，經完成上述法定程序後，爰提請本次大會審議。
- 四、擬定機關：花蓮縣政府。
- 五、法令依據：都市計畫法第 19 條規定、都市計畫定期通盤檢討地 44 條規定及都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則第 7 點規定辦理。
- 六、計畫範圍：詳如附計畫圖。
- 七、計畫概要：詳如后。

辦法：提請大會審議。

決議：

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」計畫書（草案）

「變更鯉魚潭風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見 (110.4.23)	縣都委會決議
		原計畫	新計畫				
一	鯉魚潭南側、南南地區1-1號道路東側	機關用地(機三用地)(0.03公頃)	綠(帶)地(附)(12.74m ²)	未取得邊陲零星私有地，機關無需求。鄰道路之私有地變更為綠(帶)地，納入整體開發範圍。	1. 附帶條件：以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 變更範圍：壽豐鄉潭南段146地號。	維持現行計畫。 理由： 由主管機關徵收。	本案建議照專案小組核議意見通過。
			保護區(0.03公頃)	毗鄰保護區之私有地解編為保護區。	變更範圍：壽豐鄉潭南段94-3地號。	照案通過。	照案通過。
	環潭南、北路兩側	綠(帶)地(綠四-4)(0.06公頃)	綠(帶)地(附)(0.06公頃)	無徵收事業財務計畫，為保障土地所有權人權益，私有地變更土地取得方式，納入整體開發範圍。	1. 附帶條件：以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 變更範圍：壽豐鄉池南段349、544、546、552、552-1及潭北段658-1、622-1、604(部分)地號。	維持現行計畫。 理由： 納入第三次通盤檢討。	本案建議照專案小組核議意見通過。
	鯉魚潭南側、池南路二段東側、兒二北側	兒童遊樂場用地(兒一用地)(0.10公頃)	住宅區(附)(0.10公頃)	經服務半徑分析無保留需求，變更為毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	1. 附帶條件：以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 變更範圍：壽豐鄉潭南段228、232、239、244、245地號。	維持現行計畫。 理由： 納入第三次通盤檢討。	本案建議照專案小組核議意見通過。
鯉魚潭南側	兒童遊樂場用地	住宅區(附)	經服務半徑分析無保留	1. 附帶條件：以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	維持現行計畫。	本案建議照專案小組核	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	縣都委會決議
二	池南路二段東側、兒一南側	(兒二用地)(0.11公頃)	(0.11公頃)	需求，變更為毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	發。 2. 變更範圍：壽豐鄉潭南段259、264、268地號。	理由： 納入第三次通盤檢討。	核議意見通過。
		兒童遊樂場用地(兒三用地)(0.11公頃)	住宅區(附)(0.11公頃)	經服務半徑分析無保留需求，變更為毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	1. 附帶條件：以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 變更範圍：壽豐鄉池南段992、993、994、995地號。	維持現行計畫。 理由： 納入第三次通盤檢討。	本案建議照專案小組核議意見通過。
	文蘭國小東南側、兒五西北側	兒童遊樂場用地(兒四用地)(0.10公頃)	住宅區(附)(0.10公頃)	經服務半徑分析無保留需求，變更為毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	1. 附帶條件：以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 變更範圍：壽豐鄉池南段1117、1089、1090、1091、1118地號。	維持現行計畫。 理由： 納入第三次通盤檢討。	本案建議照專案小組核議意見通過。
	文蘭國小東南側、兒四東南側	兒童遊樂場用地(兒五用地)(0.07公頃)	兒童遊樂場用地(附)(0.07公頃)	經服務半徑分析有保留需求，變更私有地取得方式，納入整體開發範圍。	1. 附帶條件：以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 變更範圍：壽豐鄉池南段1164、1171地號。	維持現行計畫。 理由： 納入第三次通盤檢討。	本案建議照專案小組核議意見通過。
	鯉魚潭北側、南三-3之南側	公園用地(公四-1用地)(0.49公頃)	公園用地(附)(0.22公頃)	無徵收事業財務計畫，為保障土地所有權人權益，變更私有地及部分公有地為商業區，回饋45%公園用地。	1. 附帶條件：回饋45%土地面積，土地所有權人須與縣府簽訂協議書，納入計畫書，以利查考。完成回饋後，始得依規定申請建築。 2. 變更範圍：壽豐鄉潭北段755、756(部分)、755-1、	維持現行計畫。 理由： 納入第三次通盤檢討。	本案建議照專案小組核議意見通過。

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」計畫書（草案）

編號	位置	變更內容	變更理由	備註	專案小組建議意見	縣都委會決議
三	池南路一段兩側	綠(帶)地 (綠四-3) (3.12公頃)	無徵收事業財務計畫，為塑造風景特定區之道路景觀，有保留需求。私有地併部分公有地變更為毗鄰分區住宅區、商業區、文教區、宗教專用區、露營區、農業區、保護區。變更為住宅區、商業區、文教區、宗教專用區、露營區者，附帶條件退縮6公尺，與原綠(帶)地使用性質相同，免回饋。	756-1、756-6、756-7、756-8、970-1(部分)地號。	維持現行計畫。 理由： 納入第三次通盤檢討。	本案建議照專案小組核議意見通過。
		住宅區(附) (0.41公頃)		1. 附帶條件：自道路境界線退縮6公尺，退縮部分應植栽綠化。 2. 變更範圍：壽豐鄉池南段 1220、1214、1207、1204、1196、1197、1410、1410-1、1403、1392、1385、1375、1368、1357、1346、1347、1301、1296、1295、1287、607、784、785、786、790、791、796、797、802、809、814、815、821、822、829、830、835、836、841、842、847、848、1226、1227、1232、1233、1240、1241、1248、1249、1256、1257-1、1257-3、1257、1257-2、1264、1265、1266、1272、1273地號。		
		商業區(附) (0.02公頃)		1. 附帶條件：自道路境界線退縮6公尺，退縮部分應植栽綠化。 2. 變更範圍：壽豐鄉潭北段 755-2、757、756-2、756(部分)、		

編號	位置	變更內容	變更理由	備註	專案小組建議意見	縣都委會決議
		文教區(附) (0.18公頃)		756-13地號。 1. 附帶條件：自道路境界線退縮6公尺，退縮部分應植栽綠化。 2. 變更範圍：壽豐鄉潭北段 763-5、762-1、766、751、774、775、776、765-5、778、777-1、765-3、785-1、781-2、782-1、784-2(部分)地號。		
		宗教專用區(附) (0.01公頃)		1. 附帶條件：自道路境界線退縮6公尺，退縮部分應植栽綠化。 2. 變更範圍：壽豐鄉池南段 803、808地號。		
		露營區(附) (0.24公頃)		1. 附帶條件：自道路境界線退縮6公尺，退縮部分應植栽綠化。 2. 壽豐鄉老溪段 13、30、27、21、53、56、66、69、85、88、93、108、111、146-1、145、148-1、197-3地號。		
		農業區 (1.39公頃)		變更範圍： 秀林鄉德姆南段 467-1(部分)、463、477、483、650、649、670、674、687、755、757、753、761、809、811、815、816、821、884、		

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」計畫書（草案）

編號	位置	變更內容	變更理由	備註	專案小組建議意見	縣都委會決議
				889-899-901-903-911-921-923-439-444-667-1(部分)-480-479-1-480-1-458-662-664-679-680-681-74)-743-744-747-748-735-736-822-1-823-824-836-837-839-840-842-843-845-846-880-881-893-894-895-896-902-914-915-916-917-990(部分)-988-1(部分)地號。 壽豐鄉池南段42-50-56-59-38-89-76-79-86-90-97-114-162-171-178-181-233-254-261-264-376-377-380-648-651-638-637-630-629-622-621-615-614-778-776-769-894-887-886-879-878-871-870-863-862-855地號。 壽豐鄉潭北段404-405-407-423-517-1-536(部分)-557-553-555-705地號。		

編號	位置	變更內容	變更理由	備註	專案小組建議意見	縣都委會決議
				變更範圍： 壽豐鄉潭北段422-2-520-526-541-542-784-2(部分)-797-738-2-799-2-737-800-2-792-793-802-4-804-805-807-808-2-806-808-810-802-3-812-1-813-1-831-1-814-819-820-821-836-1-838-846-846-1-804-805-871-872-884-1-885-892-891-1-895-916-916-1-916-2-916-3-917-1-917-918地號。 壽豐鄉池南段530-523-522-568-567-575-579-584-593-592-591-591-1-603-605-1275-1276地號。 壽豐鄉老溪段1-6-36-37-45-46-59-76-77-100-101-118-113-120-121-122-123-124-125-126地號。		
		保護區 (0.87公頃)				
四-1	文蘭國小東側、鯉魚潭西南側	機關用地 (機一用地) (0.70公頃)	農業區 (0.70公頃)	機關無需求，解編為毗鄰分區農業區。 變更範圍： 壽豐鄉池南段478-490-491-494-495-497-450-1-462-1-463-1-463-2-469-1-490-2-451-1-461-515-514-513-503-505地號。	維持現行計畫。 理由： 納入第三次通盤檢討。	本案建議照專案小組核議意見通過。
四-2	赤崁九	學校用地	保護區	私有地無需求，解編為毗鄰	變更範圍：秀林鄉德德南	照案通過。

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」計畫書（草案）

編號	位置	變更內容	變更理由	備註	專案小組建議意見	縣都委會決議	
	及林園路22巷路口西側，兒一北側	(文小用地) (0.03公頃)	(0.03公頃)	部分區保護區。	段1413、1459地號。		
四-3	林園路南側荖溪環繞、計畫區西南側	公園用地 (公三用地) (0.30公頃)	保護區 (0.30公頃)	無徵收事業財務計畫，私有地解編為保護區。	變更範圍：秀林鄉柏拉關段2、3、6地號。	維持現行計畫。 理由： 考量公園完整性，由管理機關編列預算徵收。	本案建議照專案小組核議意見通過。
四-4	鯉魚潭北側，池南路一段東側、計畫區北側	公園用地 (公四-5用地) (20.50公頃)	農業區 (20.50公頃)	無徵收事業財務計畫，且部分為原住民保留地，解編為農業區。	變更範圍： 秀林鄉德姆南段 702、713、714、715、716、717、723、731、732、825、826、827、828、829、830、831、832、833、834、847、848、849、850、851、852、853、854、855、856、857、858、859、860、861、862、866、867、868、869、870、871、692-4(部分)、873-2、872、873、873-1、879、878-1、878、878-2、878-3、994、994-6、994-5、994-1、994-2、994-3、994-4、999地號。 壽豐鄉潭北段 391(部分)、392(部分)、394、394-2、397、398、400、403、406、427、428-1、	維持現行計畫。 理由： 納入第三次通盤檢討。	本案建議照專案小組核議意見通過。

編號	位置	變更內容	變更理由	備註	專案小組建議意見	縣都委會決議	
				430、431、435、438、439(部分)、446、447、448(部分)、449、450、451、452、453、454、455、458-1、459、464、467、468、469、470、471、472、473、474、475、476、477、478、482、483、484、485、486(部分)、488(部分)、490(部分)、497、509、510、511、511-1、511-2、512、513、514、535、559、560、561、562、564、566、568、569、570、574、580、593、594、596、597-2、574-1、515-2、516-1、443(部分)、444(部分)、445(部分)、390-1(部分)、440(部分)、558-1地號。			
四-5	池南路一段及銅蘭路口西側、公四-5西側	自來水事業用地(自一用地) (0.43公頃)	保護區 (0.43公頃)	私有地無徵收事業財務計畫，解編為毗鄰區保護區。	變更範圍：壽豐鄉潭北段422-1地號。	照案通過。	照案通過。
四-6	荖溪西側、公	自來水事業用地(自二用地)	保護區 (0.41公頃)	未開闢，解編為毗鄰區保護區。	變更範圍：秀林鄉德姆南段1592、1593、1591、	照案通過。	照案通過。

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」計畫書（草案）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	縣都委會決議
	三西側	(0.41 公頃)			1594 地號。		
四-7	環潭北路 25 巷東側、公四-5 東側	污水抽水站用地(污(抽)一用地) (0.04 公頃)	保護區 (0.04 公頃)	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。	變更範圍：壽豐鄉潭北段 432、434 地號。	維持現行計畫。 理由： 納入第三次通盤檢討。	本案建議照專案小組核議意見通過。
四-8	鯉魚潭南側，吉安分局池南派出所北側、計畫區南側	污水抽水站用地(污(抽)二用地) (0.05 公頃)	保護區 (0.05 公頃)	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。	變更範圍：壽豐鄉池南段 586、587（部分）、590（部分）地號。	維持現行計畫。 理由： 納入第三次通盤檢討。	本案建議照專案小組核議意見通過。
四-9	銅蘭及環潭北路 25 巷路口北側、公四-5 北側	污水處理廠用地 (0.93 公頃)	保護區 (0.93 公頃)	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。	變更範圍：壽豐鄉潭北段 395、392-1、393-1、394-3、391-1、400-1、389（部分）、390（部分）、391（部分）、秀林鄉德姆南段 875、876-1 地號。 壽豐鄉鯉魚潭段 3-2（部分）、5-1（部分）地號。	維持現行計畫。 理由： 納入第三次通盤檢討。	本案建議照專案小組核議意見通過。
五	花蓮縣立體育實驗高中南側	水域用地 (4.08 公頃)	水域區 (4.08 公頃)	無徵收事業財務計畫，私有地恢復原分區。	變更範圍：壽豐鄉潭北段 613、756-10、756-11、756-12 地號。	維持現行計畫。 理由： 納入第三次通盤檢討。	本案建議照專案小組核議意見通過。

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫
（第三次通盤檢討）案」
計畫書（草案）

擬定機關：花蓮縣政府
中華民國 114 年 6 月

花蓮縣政府

業務單位

主

管

花蓮縣政府 財政科 科長 賴宛秀


業務承辦

人

員

專員 吳俊勳

公開展覽圖

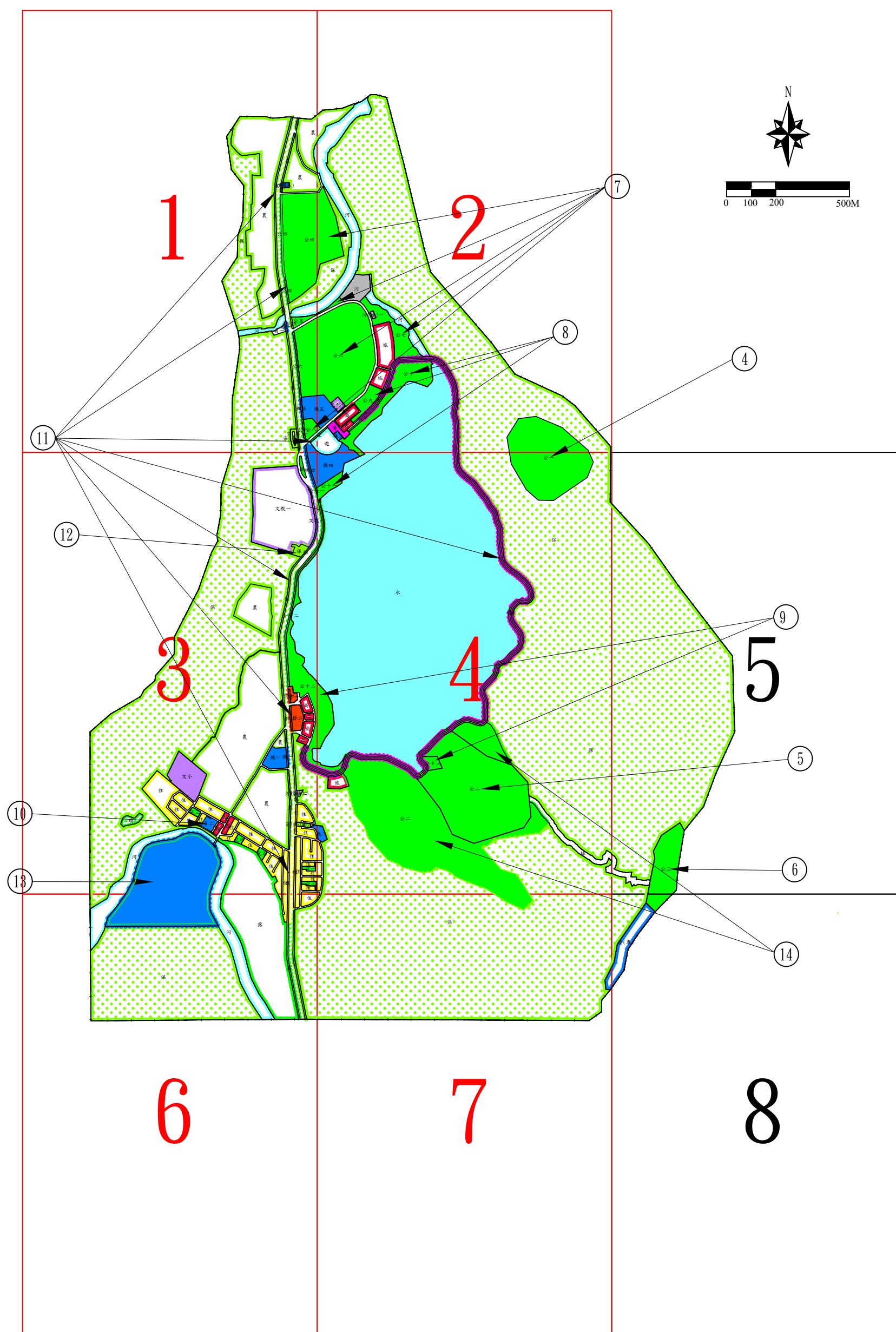
「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第...次通盤檢討）案」圖（草案）

比例尺：1/3000

花蓮縣政府
中華民國114年06月

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)」圖(草案)

圖幅接合表



□ 本次變更圖幅

圖	例	圖	例
□	碉堡	卍	廟宇
⊕	水準點	+	教堂
⌒	香蕉園	⊗	塔
↑	竹林	⊥	高壓線塔
○	闊葉樹	△	三角點
⊙	變電所	⊥	墓地
⊕	工廠	⊥	蔬菜地
⊕	魚池	井	井
⊕	加油站	⊕	水塔
⊕	紀念碑	⊕	行道樹
⊕	紀念塔	⊕	防空洞
⊕	土地廟	⊕	蔗田
⊕	牌樓	⊕	銅像
⊕	軍事機關	⊕	亭
⊕	都市計畫格	⊕	花園
⊕	升旗臺	⊕	闊葉林
⊕	體育場	⊕	小徑
⊕	停車場	⊕	田埂
→	流水方向	⊕	路邊線
⊕	旱田	⊕	河岸
⊕	果園	⊕	混凝土樓房
⊕	水田	⊕	建築中樓房
⊕	草地	⊕	雨棚
⊕	主導線點	⊕	鐵皮屋
⊕	導線點	⊕	廢墟
		⊕	管線
		⊕	擋土牆
		⊕	鐵路
		⊕	土坎
		⊕	施工圍籬
		⊕	籬
		⊕	網
		⊕	防風林
		⊕	垣
		⊕	施工圍籬
		⊕	圍牆
		⊕	駁坎
		⊕	地類
		⊕	溝、渠
		⊕	石堤
		⊕	土堤
		⊕	鬆上路
		⊕	板牆
		⊕	涵洞
		⊕	階梯
		⊕	水池
		⊕	水泥柵
		⊕	地類界
		⊕	橋梁
		⊕	門

變1案：主要計畫及細部計畫劃分作業。

變2案：廢止細部計畫圖。

變3案：增(修)訂土地使用分區管制要點。

附註

一、計畫面積:636.61公頃

二、測量比例尺:1/3000

三、測量時間：中華民國106年11月地形修補測完成

四、平面控制：採用二度分帶TWD97@2010坐標系統

註：

1. 本次未變更者，以原計畫為準。

圖 例

住	住宅區	文小	學校用地
商	商業區	綠	綠(帶)地
遊	遊憩專用區	公	公園用地
旅	旅館區	兒	兒童遊樂場用地
文教	文教區	停	停車場用地
河	河川區	廣	廣場用地
發(專)	發射站專用區	自	自來水事業用地
電(專)	電信專用區	污(抽)	污水抽水站用地
宗(專)	宗教專用區	污	污水處理廠用地
露	露營區	墳	墳墓用地
保	保護區	水	水域用地
農	農業區	道路用地	
機	機關用地	計畫範圍線	

變 更 圖 例

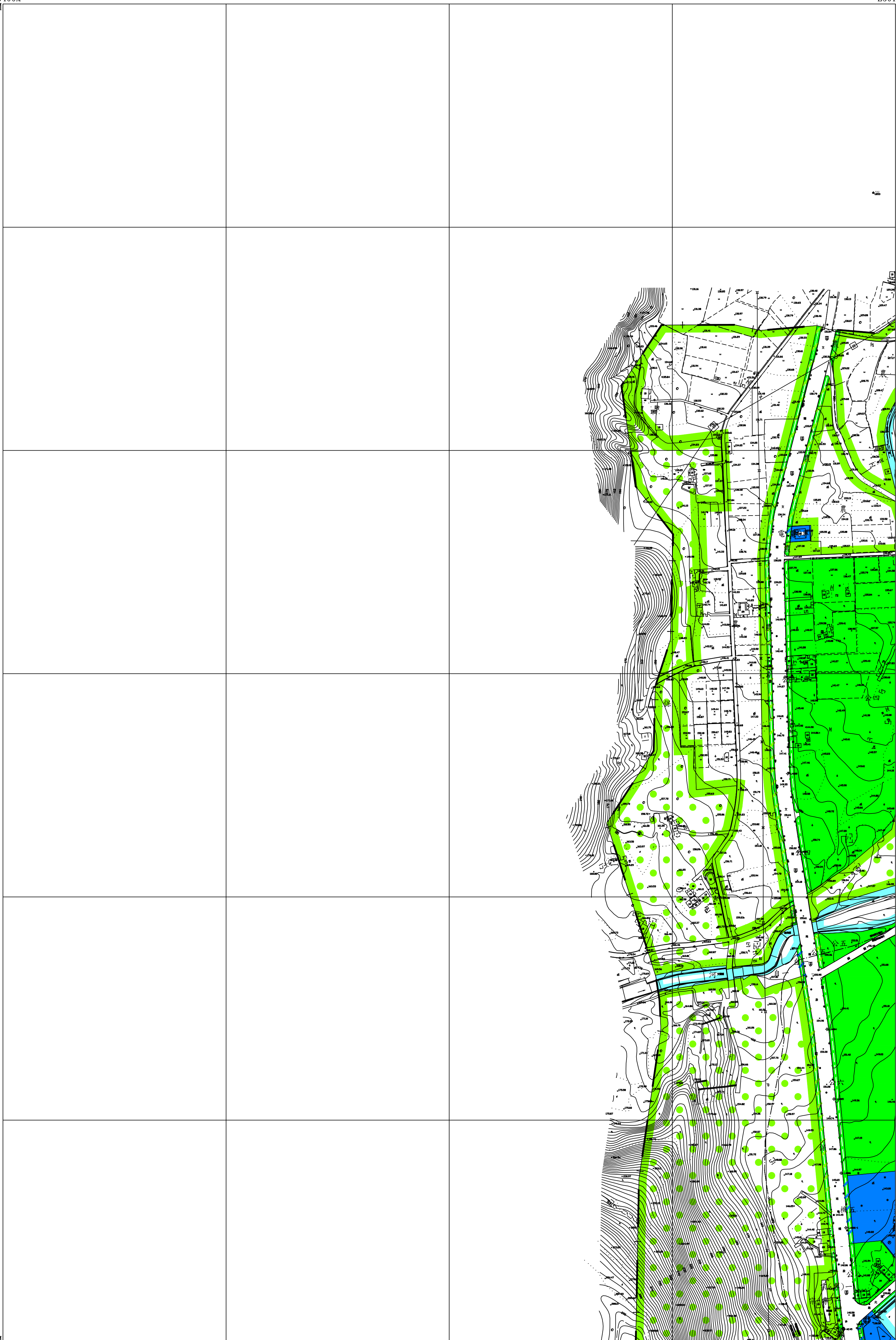
文教	綠(帶)地變更為文教區	污(抽)	綠(帶)地變更為污水抽水站用地
商	綠(帶)地變更為商業區	道	綠(帶)地變更為道路用地
遊	綠(帶)地變更為遊憩專用區	保	文教區為保護區
住	綠(帶)地變更為住宅區	遊	公園用地變更為遊憩專用區
宗(專)	綠(帶)地變更為宗教專用區	公	保護區變更為公園用地
電(專)	綠(帶)地變更為電信專用區		
農	綠(帶)地變更為農業區		
保	綠(帶)地變更為保護區		
露	綠(帶)地變更為露營區		
公	綠(帶)地變更為公園用地		
停	綠(帶)地變更為停車場用地		
機	綠(帶)地變更為機關用地		
自	綠(帶)地變更為自來水事業用地		

	1	2
	3	4

1
8

E300400M
N2649600M

E301600M
N2649600M



N2647800M
E300400M

N2647800M
E301600M

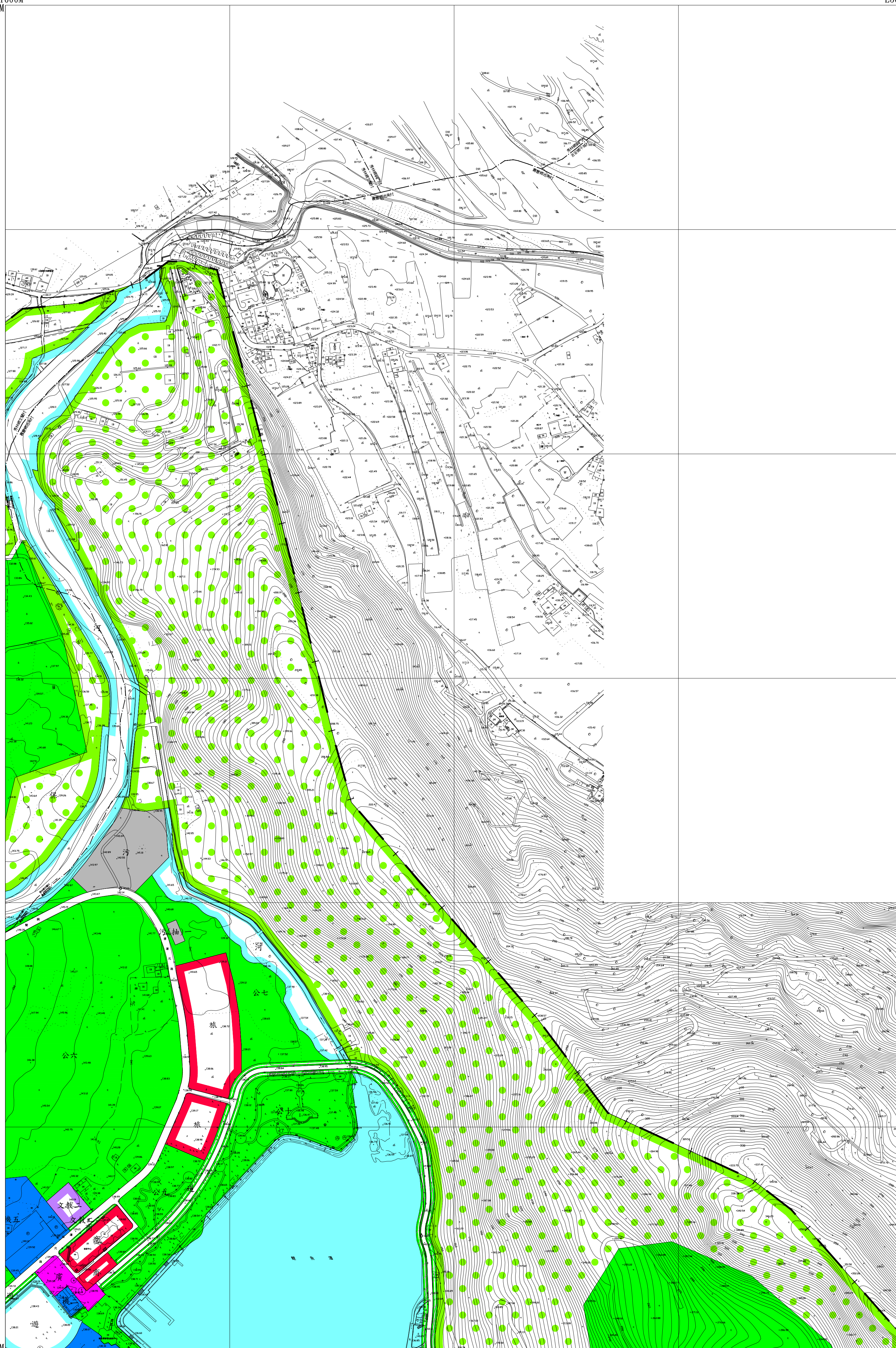
「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」圖（草案）

1	2	
3	4	5

2
8

E301600M
N2649600M

E302800M
N2649600M



N2647800M
E301600M

N2647800M
E302800M

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」圖（草案）

	1	2
	3	4
	6	7

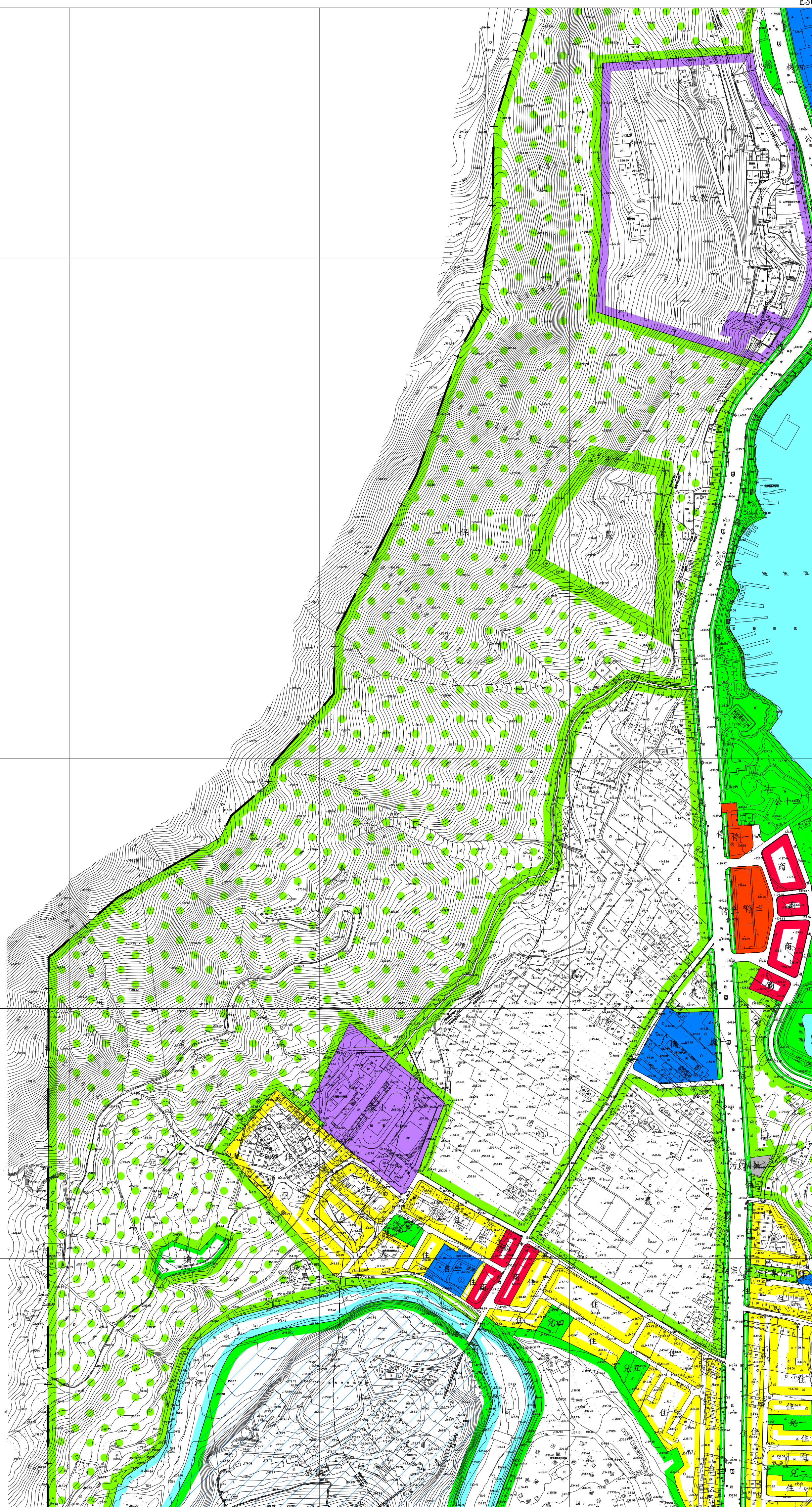
3
8

E300400M
N2647800M

E301600M
N2647800M

N2646000M
E300400M

N2646000M
E301600M



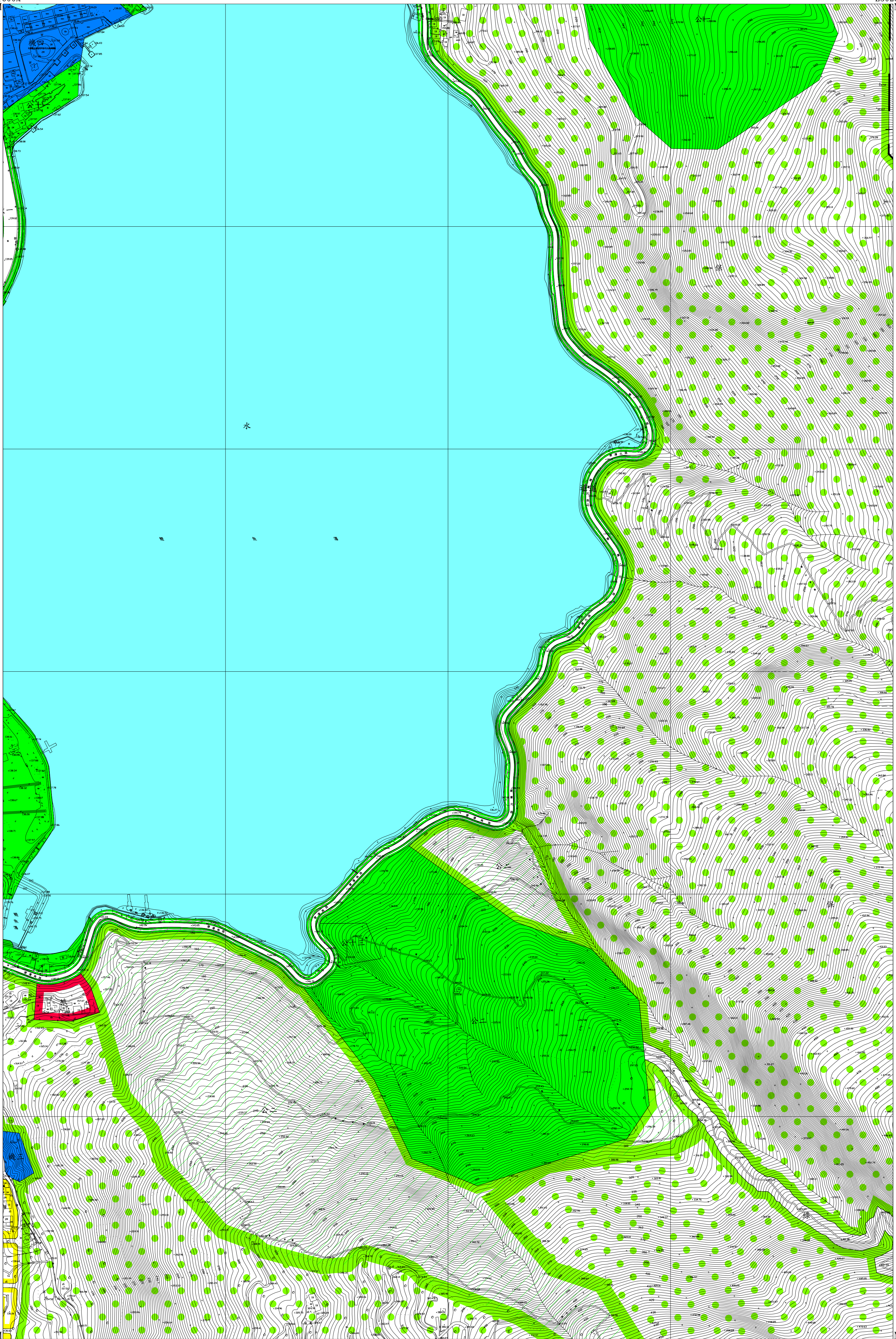
「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」圖（草案）

1	2	
3	4	5
6	7	8

4
8

E301600M
N2647800M

E302800M
N2647800M



「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」圖（草案）

N2646000M
E301600M

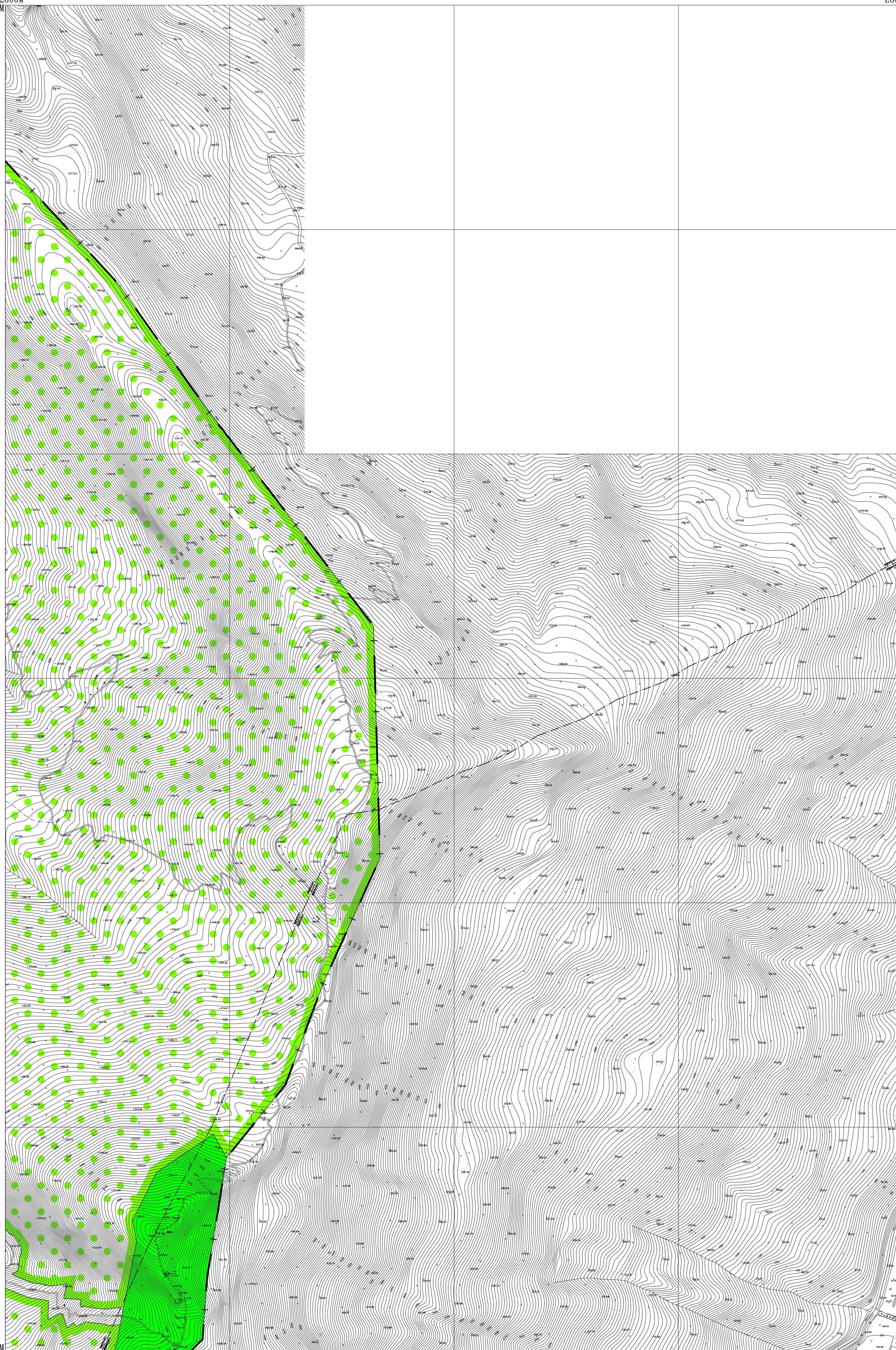
N2646000M
E302800M

2		
4	5	
7	8	

5
8

E302800M
N2647800M

E304000M
N2647800M



N2646000M
E302800M

N2646000M
E304000M

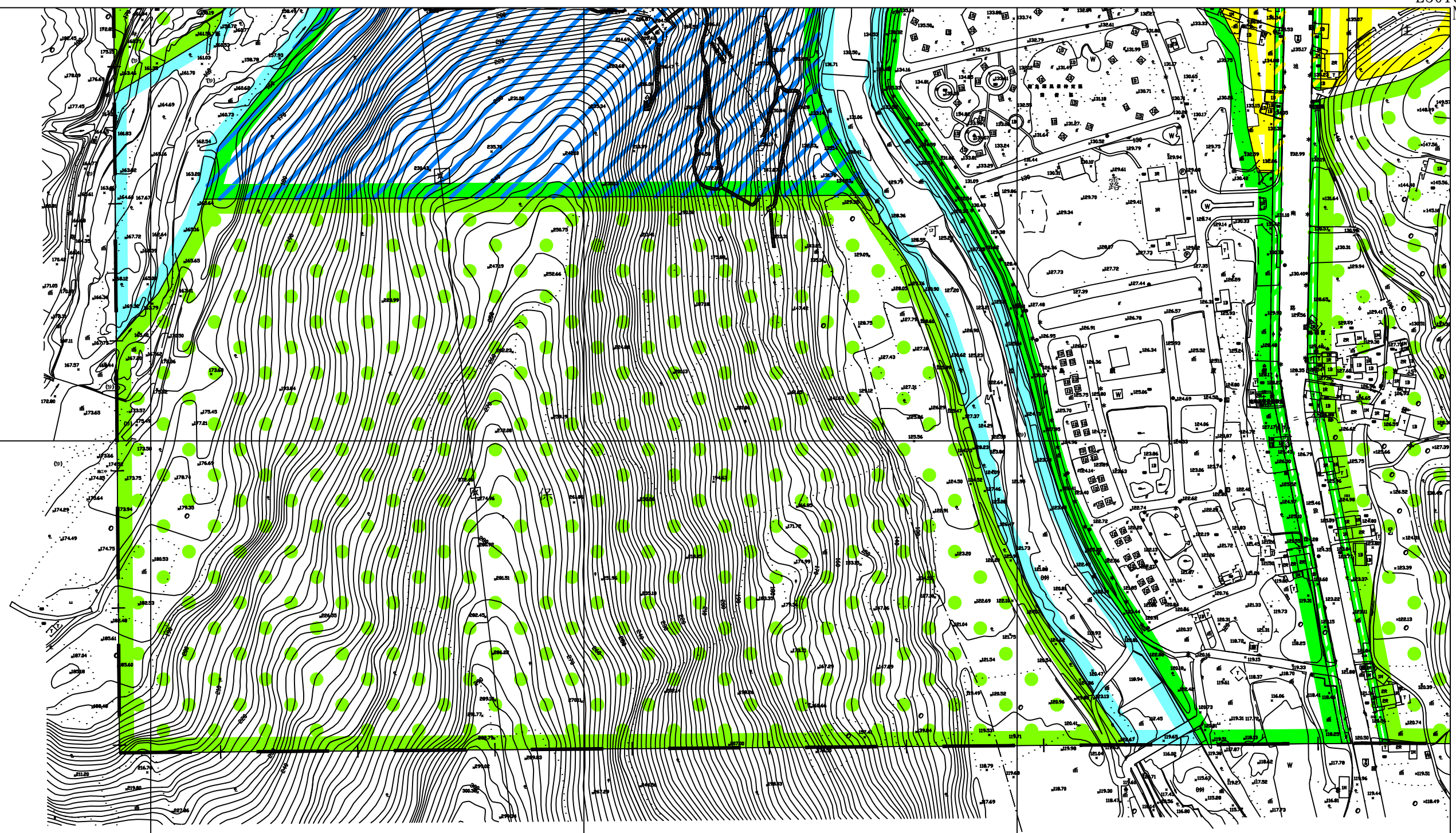
「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」圖（草案）

	3	4
	6	7

6
8

E300400M
N2646000M

E301600M
N2646000M



「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」圖（草案）

N2644200M
E300400M

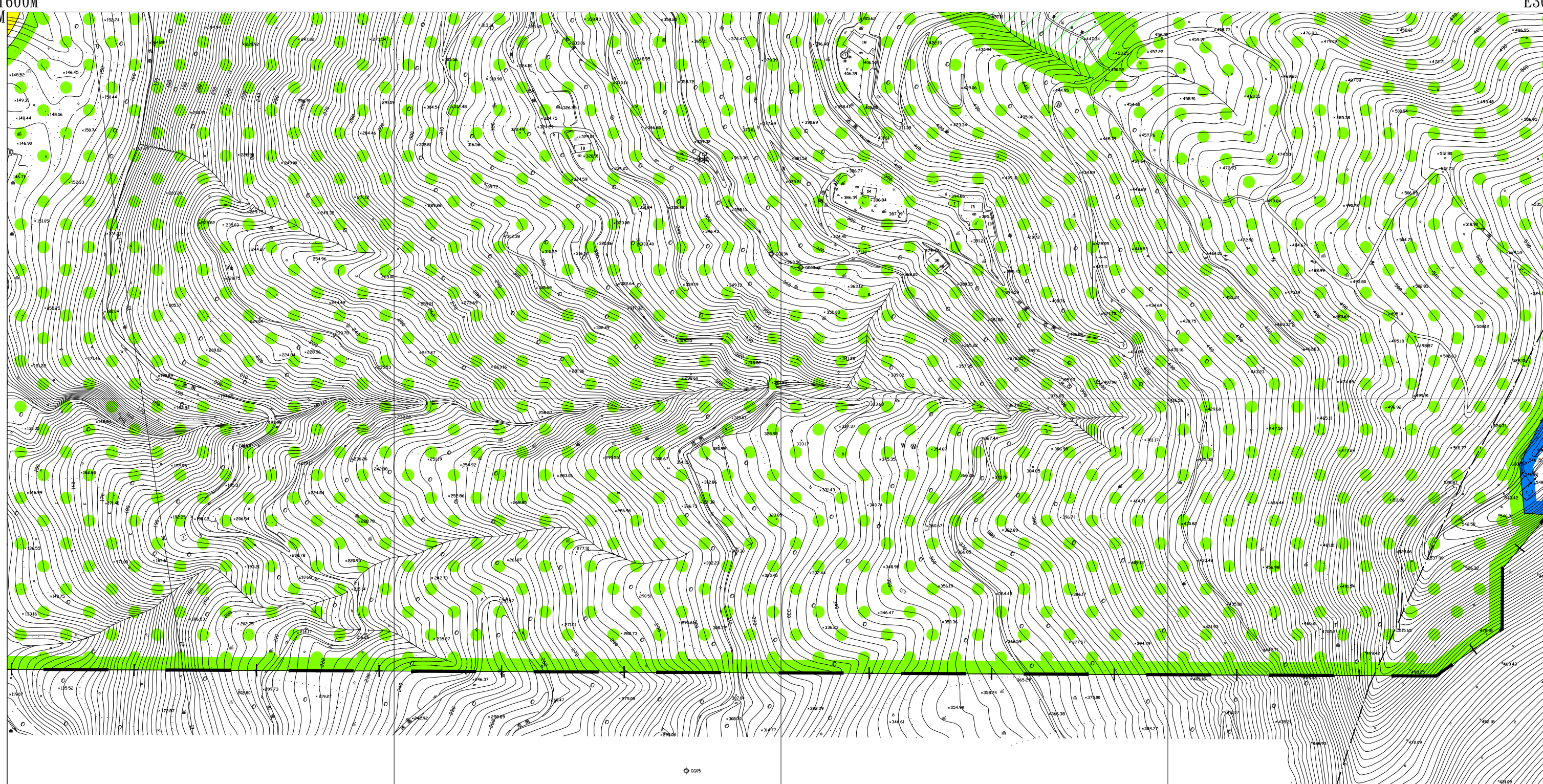
N2644200M
E301600M

3	4	5
6	7	8

7
8

E301600M
N2646000M

E302800M
N2646000M



「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」圖（草案）

N2644200M
E301600M

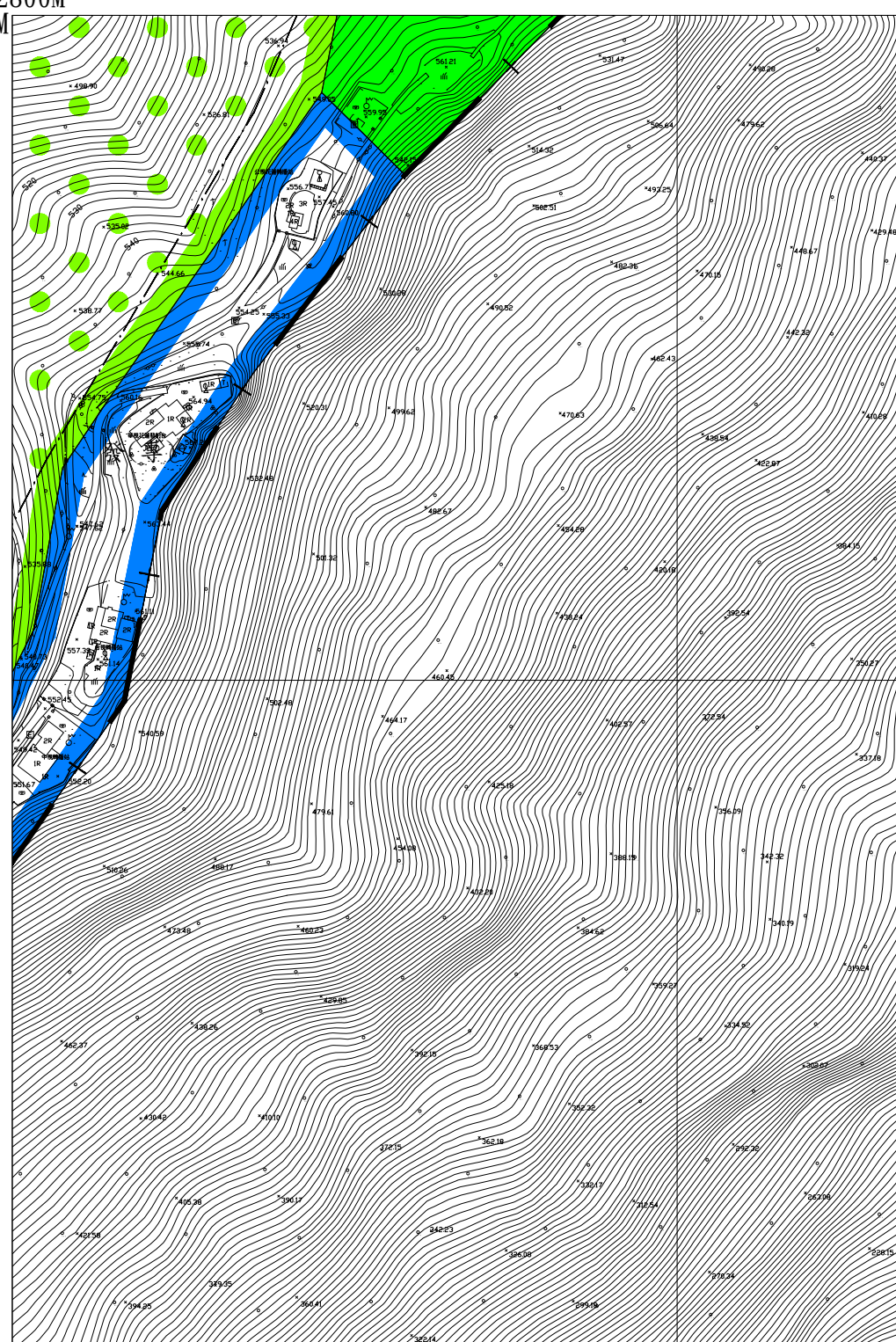
N2644200M
E302800M

4	5	
7	8	

8
8

E302800M
N2646000M

E304000M
N2646000M



「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」圖（草案）

N2644200M
E302800M

N2644200M
E304000M

業務
承辦
業主

專員吳俊勳

會計室賴冠秀



花蓮縣政府

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫 (第三次通盤檢討) 案」(草案)

公開說明會

114.07.17

擬定機關：花蓮縣政府

簡報大綱

- 壹 辦理歷程及法令依據
- 貳 計畫概要與構想
- 參 變更案內容
- 肆 公民及團體陳情意見彙整
- 伍 公民及團體陳情意見表單



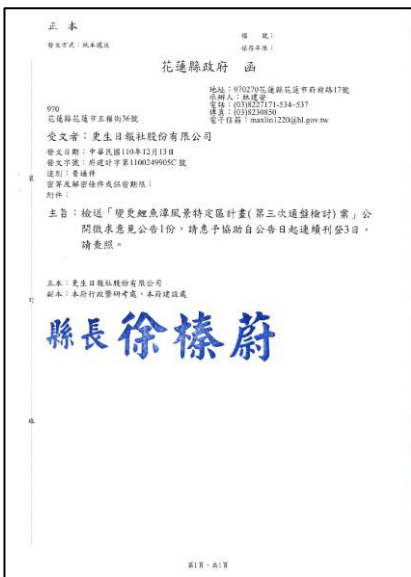
壹

辦理歷程及法令依據

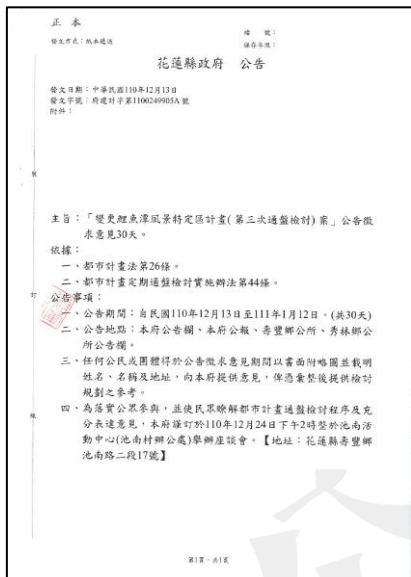
辦理歷程

■ 公開徵求意見

- 時間：110年12月13日
- 地點：刊登於更生日報



府建計字第1100249905C號



府建計字第1100249905C號

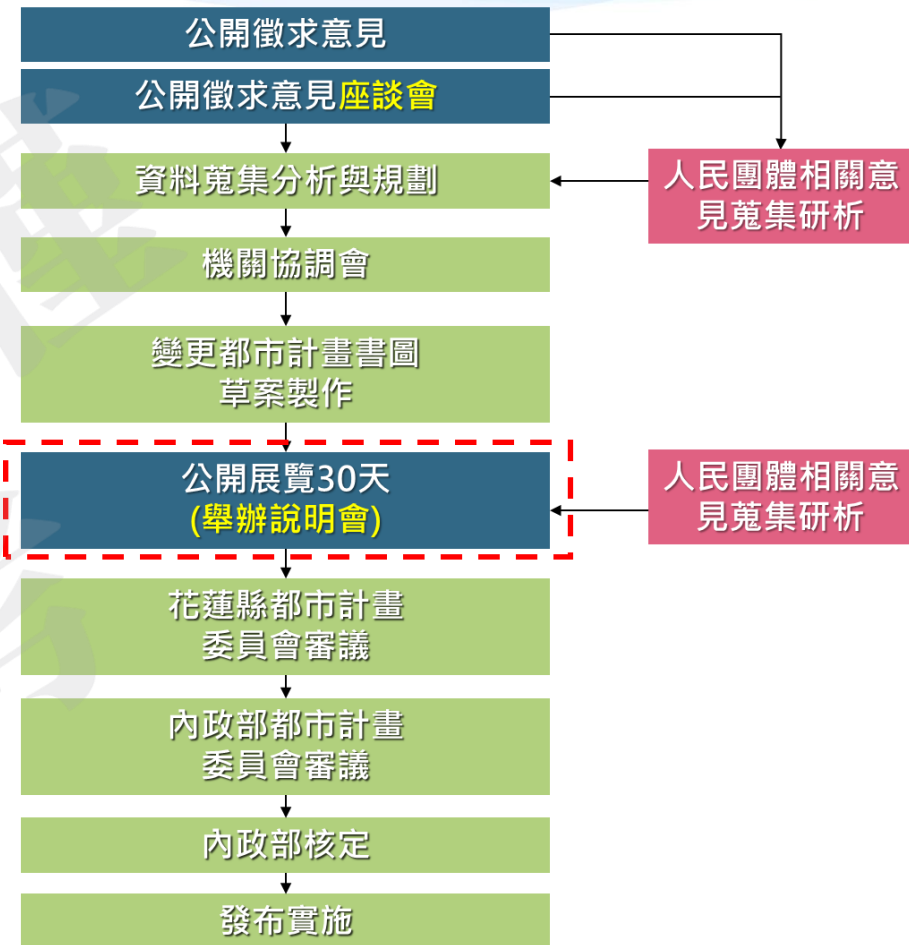
■ 座談會

- 時間：110年12月24日
- 地點：池南活動中心(池南村辦公室)



■ 人民陳情：截至今日共收取 28份人陳意見表

■ 公展期間：114年6月24日至 114年7月25日



法令依據

■ 都市計畫法第26條第一項：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。



貳 計畫概要與構想

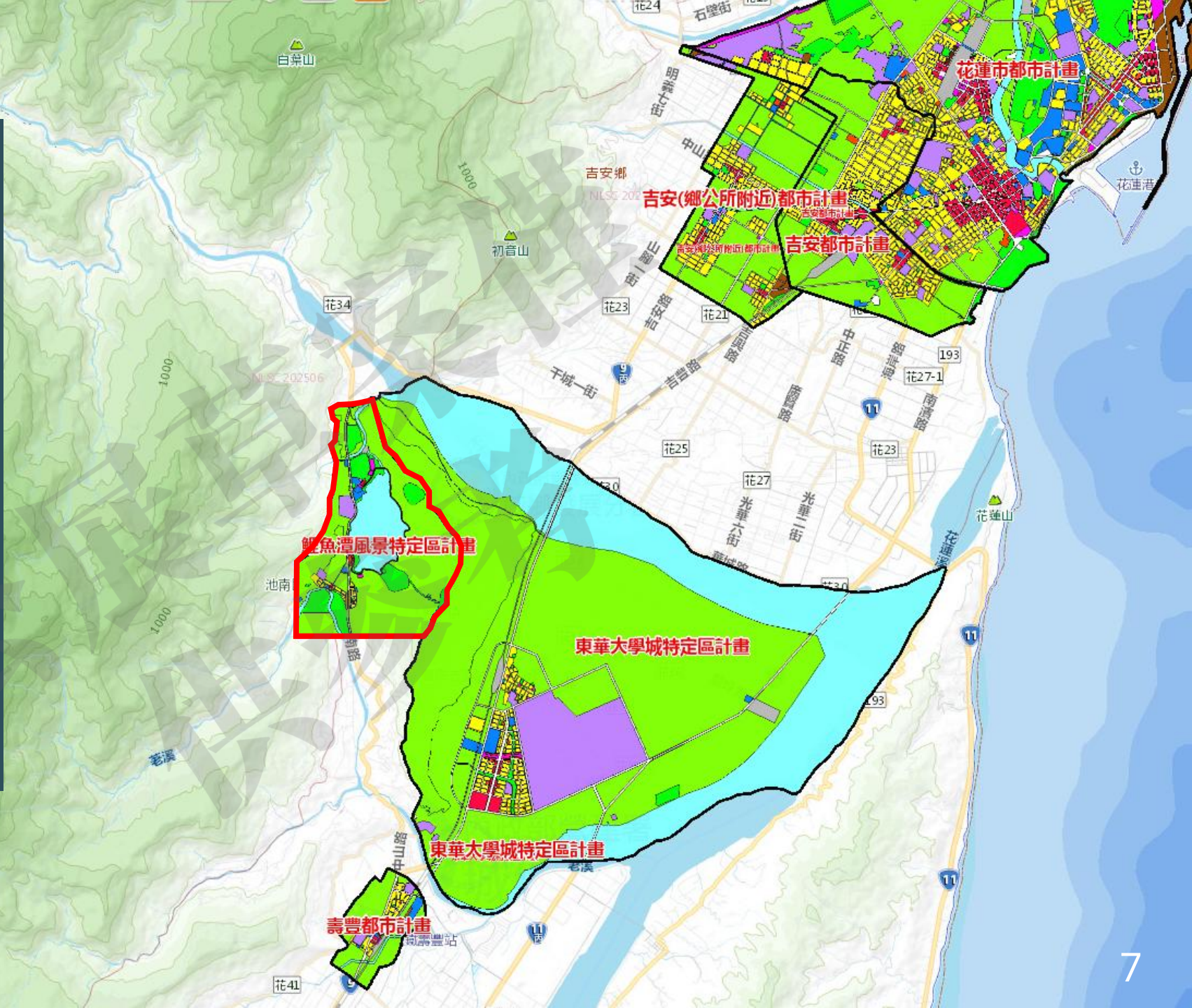
一、都市計畫辦理歷程

- 花蓮縣鯉魚潭風景特定區計畫業於民國65年發布。
- 本計畫迄今共辦理1次個案變更、2次通盤檢討及3次專案通盤檢討及1次細部計畫圖擬定，現行計畫為「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

鯉魚潭風景特定區計畫案發布實施經過彙整表

編號	案件名稱	擬定機關	公告日期	公告文號
1	花蓮縣鯉魚潭風景特定區計畫	花蓮縣政府	65.06.07	府建劃字第30915號
2	鯉魚潭風景特定區計畫(潭南及潭北區)細部計畫圖	花蓮縣政府	67.03.07	府建劃字第12130號
3	變更鯉魚潭風景特定區(部份保護區為電信用地)案	壽豐鄉公所	80.11.04	府建劃字第105640號
4	變更花蓮鯉魚潭風景特定區計畫(第一次通盤檢討)	花蓮縣政府	92.03.11	府城計字第9200187230號
5	變更花蓮鯉魚潭風景特定區計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)	花蓮縣政府	98.10.16	府城計字第980170095A號
6	變更鯉魚潭風景特定區計畫(第二次通盤檢討)	壽豐鄉公所	104.11.19	府建計字第1040221237A號
7	變更鯉魚潭風景特定區計畫(都市計畫書圖重製專案通盤檢討)	花蓮縣政府	110.05.24	府建計字第110009333A號
8	變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)	花蓮縣政府	113.12.20	府建計字第1130249314A號

二、計畫區位置



三、現行計畫

變更鯉魚潭風景特定區計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)案

表 2-2 現行計畫土地使用面積分配表

計畫分區及用地\變更案	現行計畫面積 (公頃)	估計畫面積 (%)	佔都市發展用地 (%)
住宅區	8.27	1.30	6.16
商業區	1.52	0.24	1.13
遊憩專用區	0.82	0.13	0.61
旅館區	2.11	0.33	1.57
文教區	8.10	1.27	6.03
河川區	13.87	2.18	-
發射站專用區	1.78	0.28	1.33
宗教專用區	0.29	0.05	0.22
電信專用區	0.06	0.01	0.04
露營區	12.30	1.93	9.16
農業區	33.40	5.25	-
保護區	358.64	56.33	-
小計	441.16	69.30	26.25
機關用地	4.25	0.67	3.16
學校用地(文小)	1.81	0.28	1.32
綠(帶)地	9.92	1.56	9.92
公園用地	66.00	10.37	49.13
兒童遊樂場用地	0.53	0.08	0.39
停車場用地	0.59	0.09	0.44
廣場用地	0.26	0.04	0.19
自來水事業用地	0.36	0.06	0.27
污水抽水站用地	0.09	0.01	0.07
污水處理廠用地	0.94	0.15	0.70
墳墓用地	0.27	0.04	0.20
道路用地	14.10	2.21	10.50
水域用地	96.37	15.14	-
小計	195.45	30.70	73.75
合計(1)	134.33	-	100
合計(2)	636.61	100	-

註：合計(1)係都市發展用地面積不包括河川區、保護區、農業區、水域用地；合計(2)係計畫總面積。

資料來源：變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)。

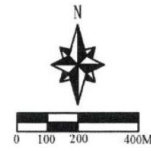
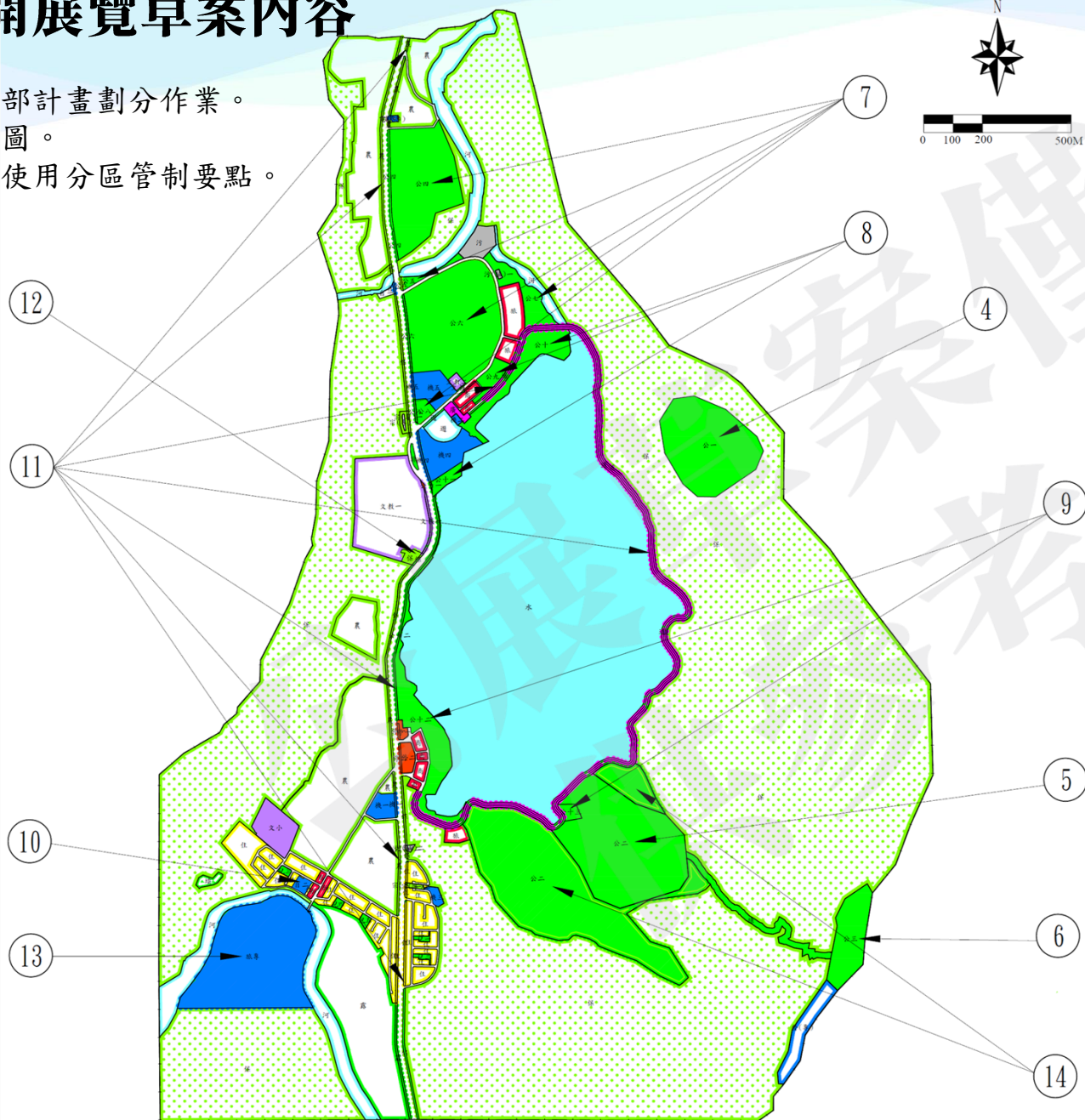


圖 2-1 現行鯉魚潭風景特定區計畫土地使用分區示意圖

資料來源：變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)。

四、本次公開展覽草案內容

- 變1案：主要計畫及細部計畫劃分作業。
- 變2案：廢止細部計畫圖。
- 變3案：增(修)訂土地使用分區管制要點。



圖例

住	住宅區	文小	學校用地
商	商業區	綠	綠(帶)地
遊	遊憩專用區	公	公園用地
旅	旅館區	兒	兒童遊樂場用地
文教	文教區	停	停車場用地
河	河川區	廣	廣場用地
發(專)	發射站專用區	自	自來水事業用地
電(專)	電信專用區	污(抽)	污水抽水站用地
宗(專)	宗教專用區	污	污水處理廠用地
露	露營區	墳	墳墓用地
保	保護區	水	水域用地
農	農業區		道路用地
機	機關用地		計畫範圍線

變更圖例

文教	綠(帶)地變更為文教區	污(抽)	綠(帶)地變更為污水抽水站用地
商	綠(帶)地變更為商業區	道	綠(帶)地變更為道路用地
遊	綠(帶)地變更為遊憩專用區	保	文教區為保護區
住	綠(帶)地變更為住宅區	遊	公園用地變更為遊憩專用區
宗(專)	綠(帶)地變更為宗教專用區	公	保護區變更為公園用地
電(專)	綠(帶)地變更為電信專用區		
農	綠(帶)地變更為農業區		
保	綠(帶)地變更為保護區		
露	綠(帶)地變更為露營區		
公	綠(帶)地變更為公園用地		
停	綠(帶)地變更為停車場用地		
機	綠(帶)地變更為機關用地		
自	綠(帶)地變更為自來水事業用地		

五、土地使用現況

土地使用現況

表 4-11 商業區使用情形分析表

土地使用分區	國土利用現況調查			開闢率(%)
	調查成果分類	面積(m ²)	百分比(%)	
商業區	住宅	403.11	2.66	40.18
	商業	409.30	2.70	
	其他	5,285.69	34.83	
	未發展使用	9,079.71	59.82	
合計		15,177.81	100.00	

資料來源：112年國土利用現況調查；本計畫彙整。

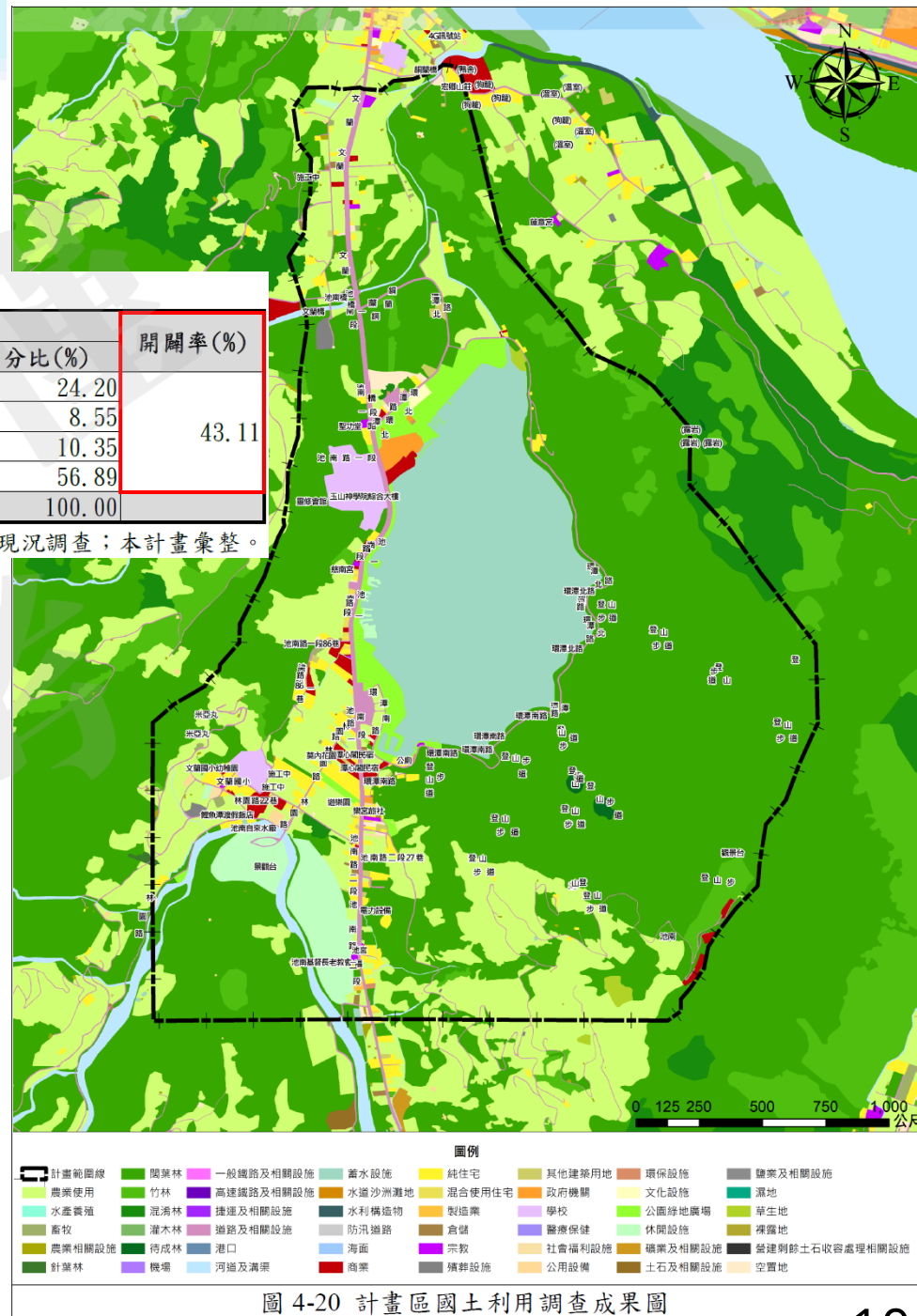
表 4-12 住宅區使用情形分析表

土地使用分區	國土利用現況調查			開闢率(%)
	調查成果分類	面積(m ²)	百分比(%)	
住宅區	住宅	20,019.72	24.20	43.11
	商業	7,076.84	8.55	
	其他	8,561.55	10.35	
	未發展使用	47,065.03	56.89	
合計		82,723.14	100.00	

資料來源：112年國土利用現況調查；本計畫彙整。

土地使用分區	計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	開闢率(%)	被註
文教區	8.10	5.18	64	分布於鯉魚潭北側及鯉魚潭西側。
宗較專用區	0.29	0.17	59.32	位於鯉魚潭北側及南側。
保護區	357.74	—	—	分布於都市發展地區之外圍，位於計畫區東側鯉魚山及西側地勢較陡峭之山坡地，目前有部分違規商業使用，多分布於臺9丙線、鯉魚潭之西側。
旅館區	2.11	0.18	8.67	分布於公四-5東側及鯉魚潭南側，現況皆未開闢。
發射站專用區	1.78	0.77	42.94	為台視等電視台之現有發射站
農業區	33.40	—	—	現行計畫農業區共劃設三處，位於計畫範圍最北端、鯉魚潭西側山坡地及公四之5東南側。
遊憩專用區	0.83	0.83	100	現況為已開闢。
電信專用區	0.06	0.06	100	位於公四-5北側，現況為中華電信之基地台。
露營區	12.30	10.37	84.29	位於公三東側。
河川區	13.87	13.87	100	原計畫係依公告河川治理線範圍劃設。
總計	430.48	31.43	—	

資料來源：112年國土利用現況調查；本計畫繪製。



六、空間發展構想

■ 潭北地區 | 觀光門戶與慢活體驗區

將本區定位為生態旅遊觀光的門戶，整合自然景觀與體驗式旅遊資源，發展為兼具生態教育與慢活體驗的觀光入口地區。

■ 潭畔景觀商業帶 | 湖岸風貌與街邊餐飲結合區

善用潭南現有停車場與商業機能，結合街邊飲食商店，塑造具有湖畔景觀特色的商業街帶，提供遊客休憩、用餐與湖景體驗的空間。

■ 觀光文化活動體驗區 | 在地文化與商業活動園區

利用潭南原住民聚落及周邊平緩農業地形，結合傳統祭典、文化展演、原民聚會所與特色餐廳等資源，打造具有原住民族文化特色的生活體驗與商業活動園區。

■ 池南國家森林遊樂區 | 山林與湖域觀光整合區

串聯鯉魚潭風景區與林務局池南國家森林遊樂區之自然與觀光資源，整合步道、森林、生態教育與休憩設施，打造完整的自然旅遊體驗系統。



■ 水上遊憩活動區 | 動靜態體驗結合之生態廊道

結合花蓮縣水產養殖培育所的農漁生態教育功能，以及水上運動訓練基地的動力水域遊憩活動，並與當地旅宿業者合作，整合空間與資源發展融合動靜態體驗的生態慢活旅遊廊道。

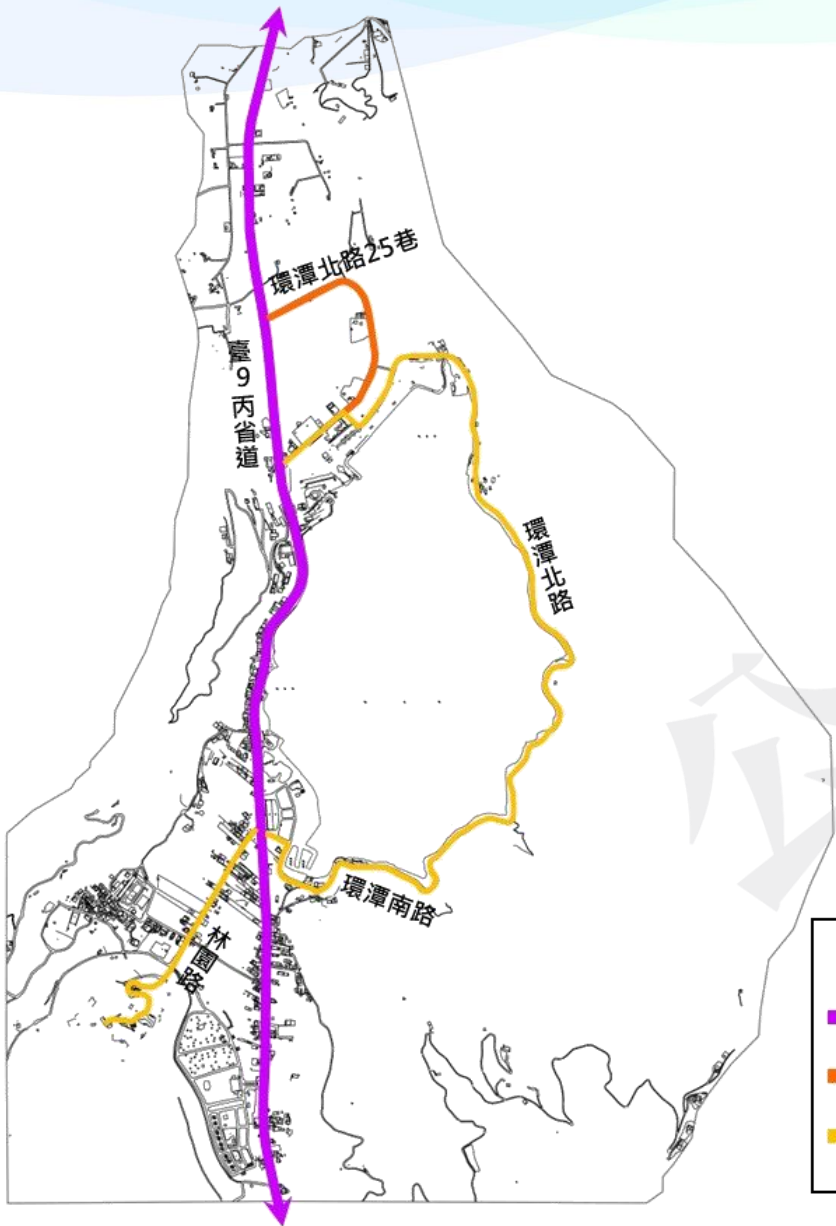
■ 戶外旅宿體驗區 | 民間參與型之戶外住宿場域

結合現有由花東縱谷國家風景區管理處OT並委外經營之露營場，打造完善的戶外住宿空間，提供多元露營體驗，並可與周邊活動區形成整體旅遊動線。

■ 鯉魚山生態健行區 | 步行優先之環潭綠帶

結合鯉魚山山區與環潭步道，維持自然景觀與現有路網，導入「步行者優先」原則，減少人車衝突，提升行走安全與遊憩品質。鯉魚山內部設有林間步道與觀景平台，適合健行與生態觀察，未來可強化步道鋪面與導覽設施，打造友善的山林健行體驗。

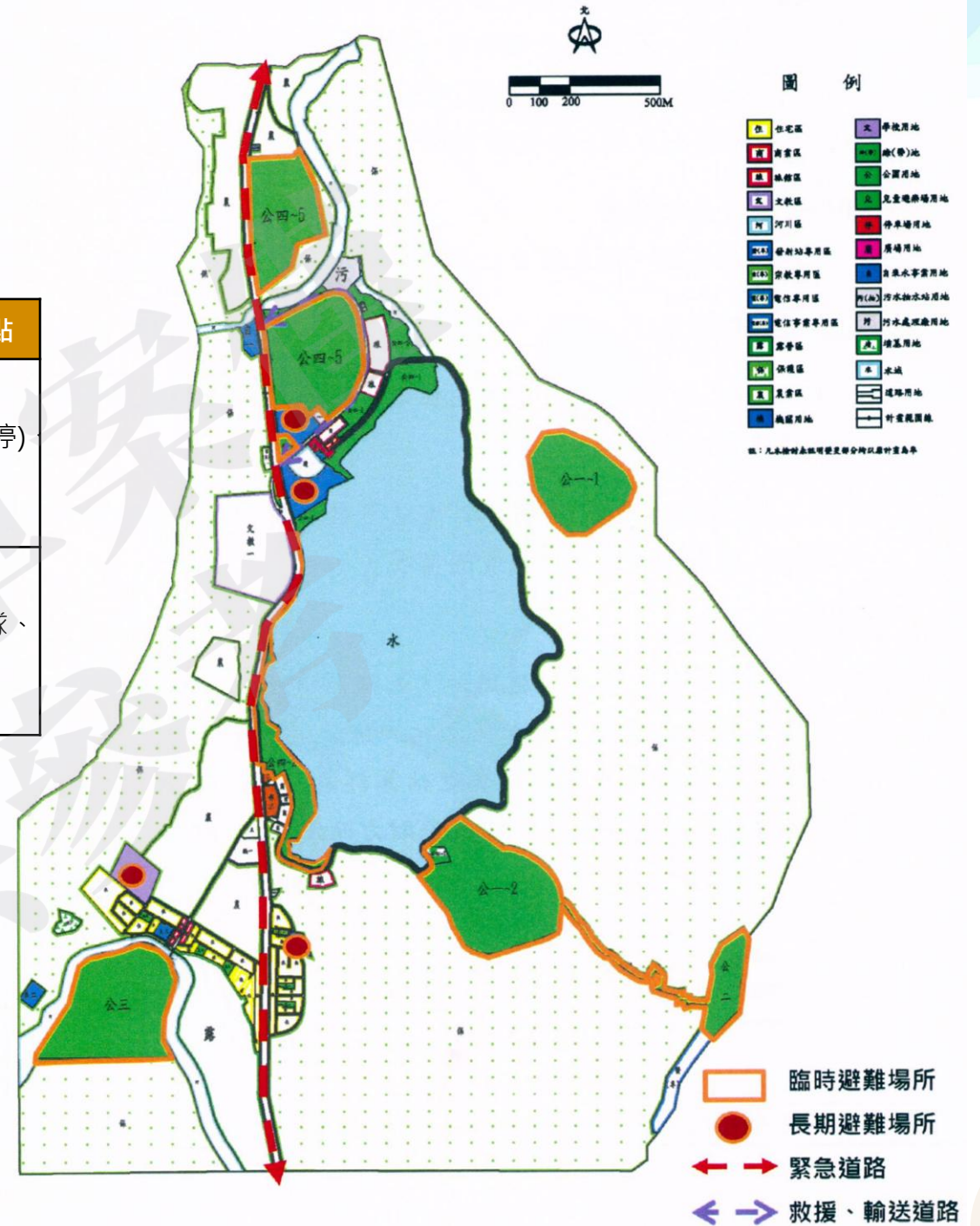
七、交通系統計畫



道路層級	編號	起訖	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
聯外道路	1	南北縱貫本區。	20	3,770	台九丙省道
次要道路	2	自1經潭北商業區，成環狀進出。	10	1,022	
服務道路	3	文蘭橋以南，成環狀，經電信專用區南端。	6	460	
	4	北起潭北商業區，南迄潭南商業區。	6	3,280	環潭道
	5	玉山神學院與1之連線。	10	139	
	6	位於潭北旅館區之間，連結2與4。	5	60	
	7	潭南停車場北側。	10-20	38	
	8	潭南商業區之北面、東面及南面。	6	280	
	9	停三南側。	10-20	38	
	10	停三與潭南商業區之間，成南北走向。	5	138	
	11	潭南商業區之間，連結8與10。	5	43	
	12	潭南商業區之間，位於11南側，連結8與10。	5	45	
	13	自1通往公三。	6	568	
	14	機一南面。	6	114	
	15	1東側住宅區內，污抽二之南面及宗(專)二北面。	6	250	
	16	1東側住宅區內，宗(專)二南側及機三西側，與17相接。	6	53	
	17	自1進入東側住宅區之環狀道路。	6	445	
	18	1東側住宅區內，成南北走向，連結17。	6	290	
	19	1東側住宅區內，為一囊底路，與17相接。	6	50	
	20	1東側住宅區內，位於兒一北側，連結17與18。	6	87	
	21	1東側住宅區內，連結17與18，位於兒一及兒二之間及34之南側。	6	89	
	22	1東側住宅區內，連結17與18，位於兒二南側及21之南側。	6	84	
	23	自1進入1西側住宅區，通往文蘭國小。	6	426	
	24	1西側住宅區內，連結23及露營區。	6	265	
	25	1西側住宅區內，連結24與29。	6	233	
	26	1西側住宅區內，位於24與27之間，與25相接。	6	58	
	27	1西側住宅區內，於兒五東側，23與25相接	6	45	
	28	1西側住宅區內，自13成環狀進出，連結13與23。	6	120	
	29	1西側住宅區內，連結13與33，位於自三及兒三北側。	6	150	
	30	1西側住宅區內，連結13與33，位於自三及兒三南側。	4	168	
	31	1西側住宅區內，於兒三東側，與44相接。	6	48	
	32	1西側住宅區內，連結23與31，位於兒三西側。	6	152	
	33	1西側住宅區內，連結33成環狀進出。	6	240	
	34	1西側住宅區內，連結33與34。	6	83	

八、防災系統計畫

種類	防災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
臨時避難場所	1. 區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備。 2. 居民進行災害因應活動所須之器材與廣場。	公園、兒童遊樂場、廣(停)停車場、小學外部空間。
長期避難場所	除以上必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，若發生都市大火時，可安全收容居民的廣場，提供避難者所需之水、糧食及生活必需品。	小學、政府機關、消防隊、警察局等

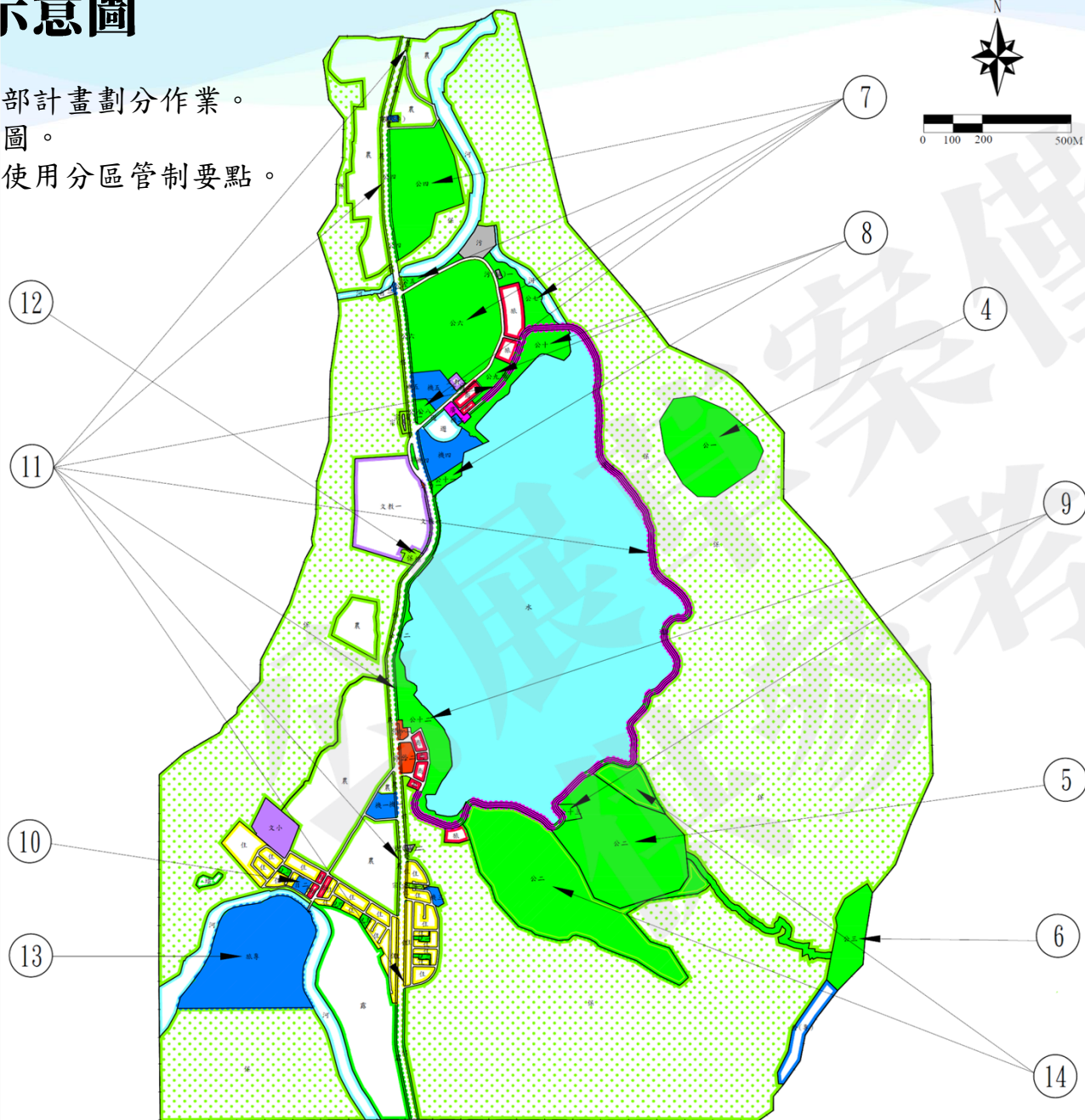


An aerial photograph of a park or recreational area. In the upper left, there is a circular building with a dark roof and a central courtyard. Below it, a winding path leads to a series of ponds or water features. A road with yellow and white lane markings runs along the bottom right. The background is filled with lush green trees and vegetation. The image is partially obscured by a large white graphic element that contains the text.

參 變更案內容

變更案位置示意圖

- 變1案：主要計畫及細部計畫劃分作業。
- 變2案：廢止細部計畫圖。
- 變3案：增(修)訂土地使用分區管制要點。



圖例

	住宅區		學校用地
	商業區		綠(帶)地
	遊憩專用區		公園用地
	旅館區		兒童遊樂場用地
	文教區		停車場用地
	河川區		廣場用地
	發射站專用區		自來水事業用地
	電信專用區		污水抽水站用地
	宗教專用區		污水處理廠用地
	露營區		墳墓用地
	保護區		水域用地
	農業區		道路用地
	機關用地		計畫範圍線

變更圖例

	綠(帶)地變更為文教區		綠(帶)地變更為污水抽水站用地
	綠(帶)地變更為商業區		綠(帶)地變更為道路用地
	綠(帶)地變更為遊憩專用區		文教區為保護區
	綠(帶)地變更為住宅區		公園用地變更為遊憩專用區
	綠(帶)地變更為宗教專用區		保護區變更為公園用地
	綠(帶)地變更為電信專用區		
	綠(帶)地變更為農業區		
	綠(帶)地變更為保護區		
	綠(帶)地變更為露營區		
	綠(帶)地變更為公園用地		
	綠(帶)地變更為停車場用地		
	綠(帶)地變更為機關用地		
	綠(帶)地變更為自來水事業用地		

變更案位置示意圖

■ 變更案一

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變1	主要計畫及細部計畫劃分作業	1.含細部計畫內容。 2.現行計畫各項土地使用分區及公共設施用地面積詳表2-2。	細部計畫內容另行擬定細部計畫。	現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)，同時為落實都市計畫法第15條及第22條規定事項，爰於本次通盤檢討辦理主要計畫與細部計畫簡易分離作業，以建立計畫管制層次。

■ 變更案二

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變2	廢止細部計畫圖	分為「鯉魚潭風景特定區計劃潭南區細部圖」及「鯉魚潭風景特定區潭北區細部計劃圖」	依主要計畫核定範圍另擬細部計畫圖	1.原細部計畫圖自民國67年公告實施迄今，圖資老舊且精度不足，為提升計畫管理效能，爰於本次通盤檢討作業中併同辦理主要計畫圖與細部計畫圖簡易拆離作業。 2.細部計畫圖之檢討，建議另案委託研究規劃，以確立主要計畫與細部計畫分離之參據。

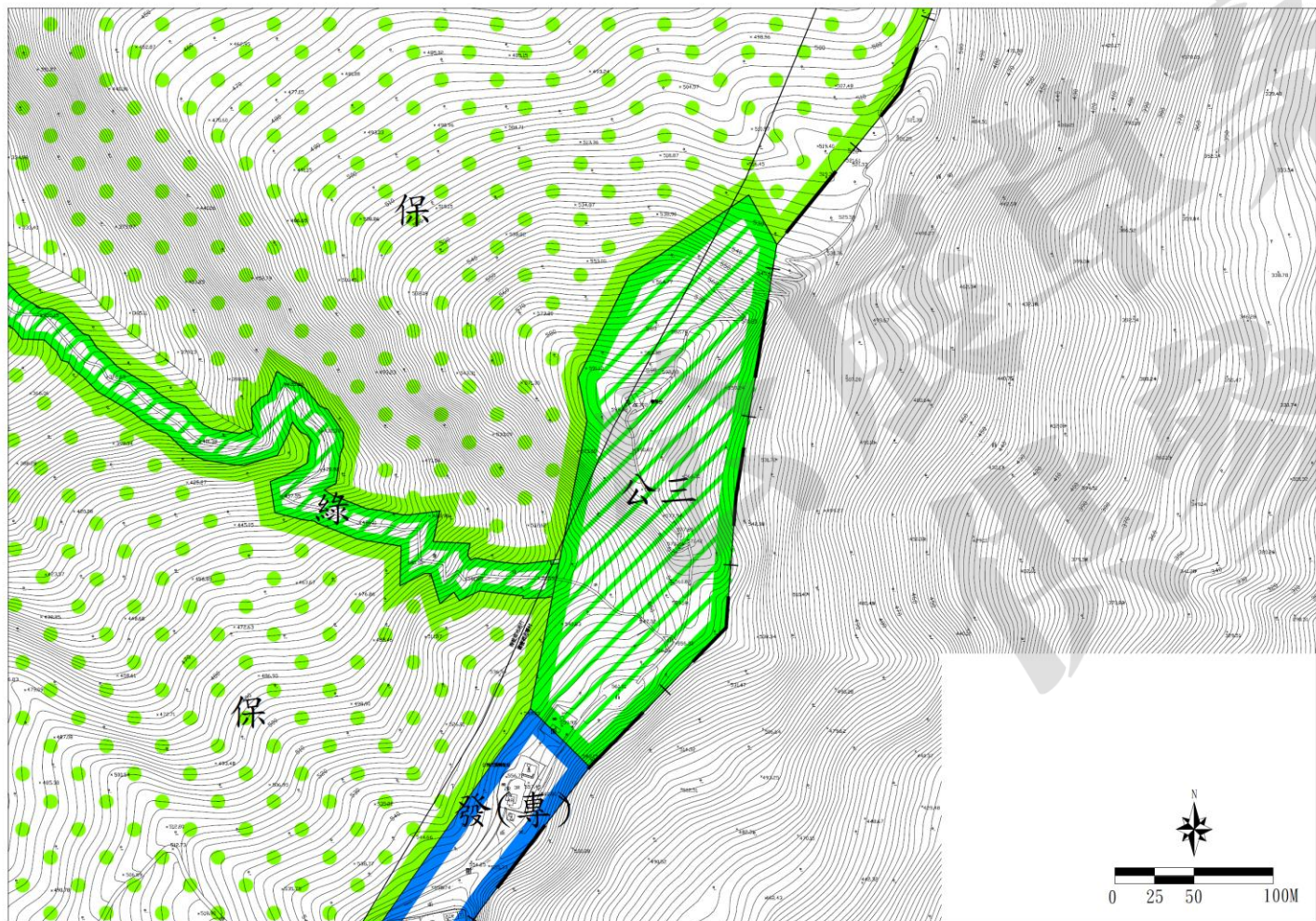
■ 變更案三

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變3	擬定土地使用分區管制要點	本案主要計畫內含有土地使用分區管制要點，詳附錄一。	土地使用分區管制要點自主要計畫拆離，另行擬定土地使用分區管制要點之細部計畫。	現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)，為建立計畫管制層次，爰於本次通盤檢討辦理主要計畫與細部計畫劃分，將屬細部計畫內容者另擬定細部計畫管制之。

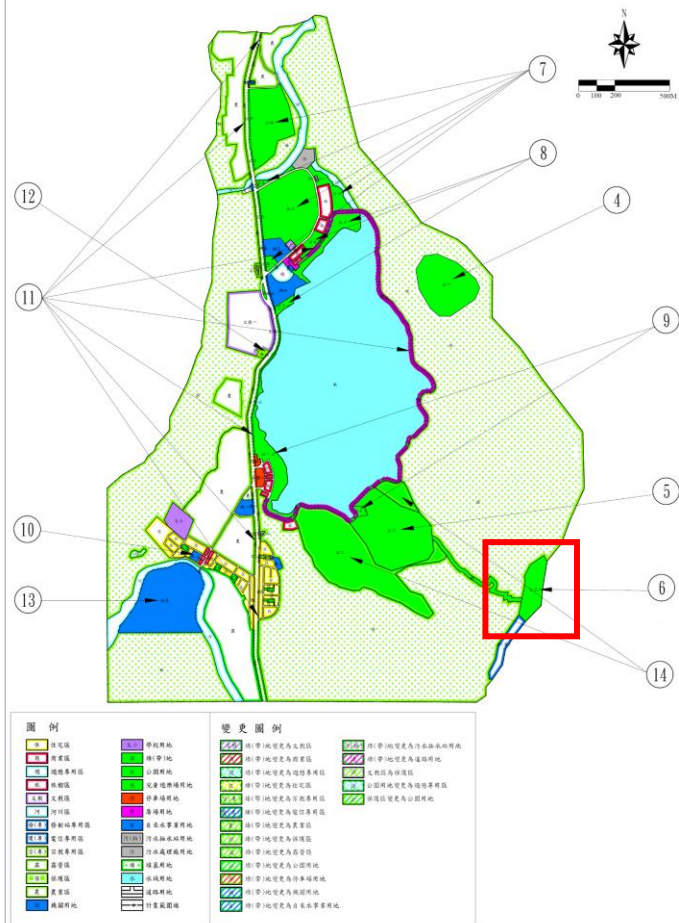
變更案位置示意圖

■ 變更案六

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變6	鯉魚潭潭南、鯉魚山南側	原計畫書圖所載「公二」為601高地	公三 (3.2189公頃)	本案屬統合公園用地名稱，其土地使用管制維持不變。



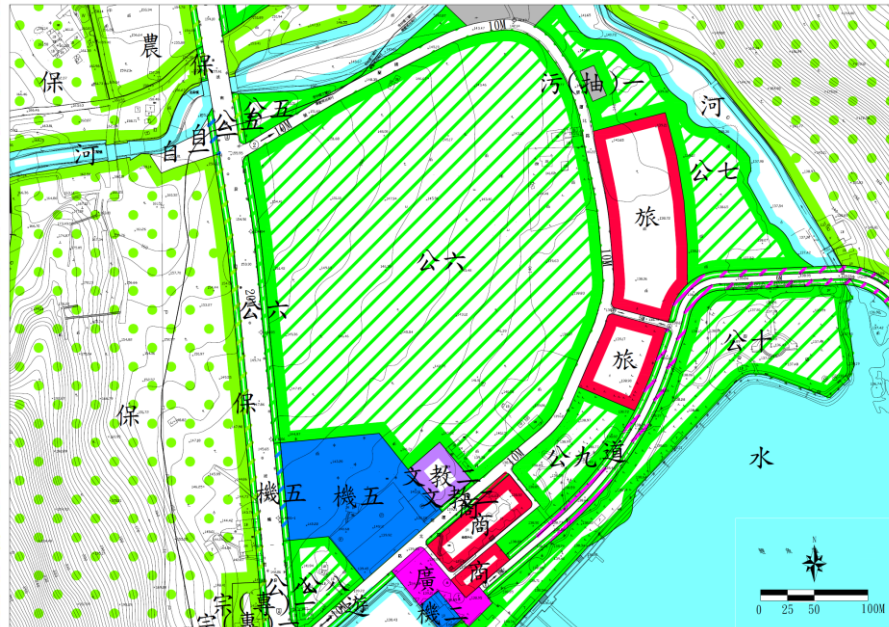
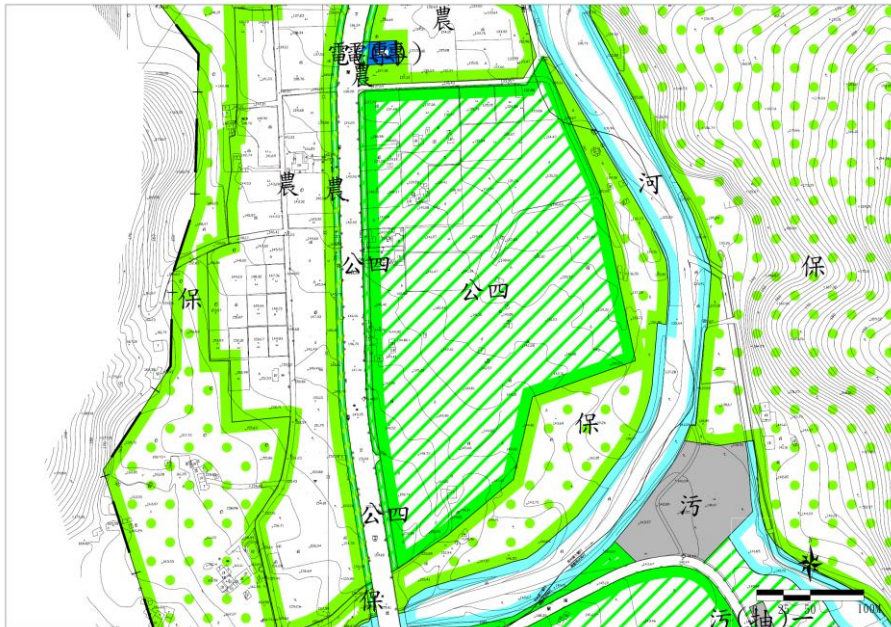
「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」圖



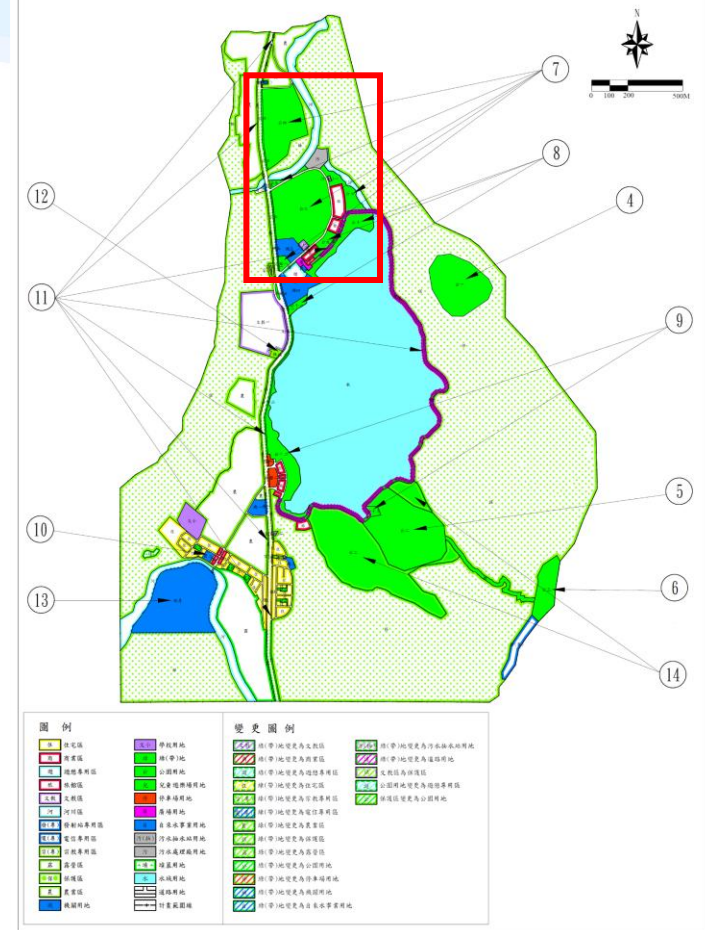
變更案位置示意圖

■ 變更案七

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變7	木瓜溪北側	原計畫書圖所載「公四-5」	公四(7.8473公頃)	本案屬統合公園用地名稱，其土地使用管制維持不變。
	木瓜溪北南側、臨溪畔		公五(0.3641公頃)	
	環潭北路內側		公六(10.3984公頃)	
	旅館區東側		公七(1.7332公頃)	
	機五南側		公八(0.3778公頃)	



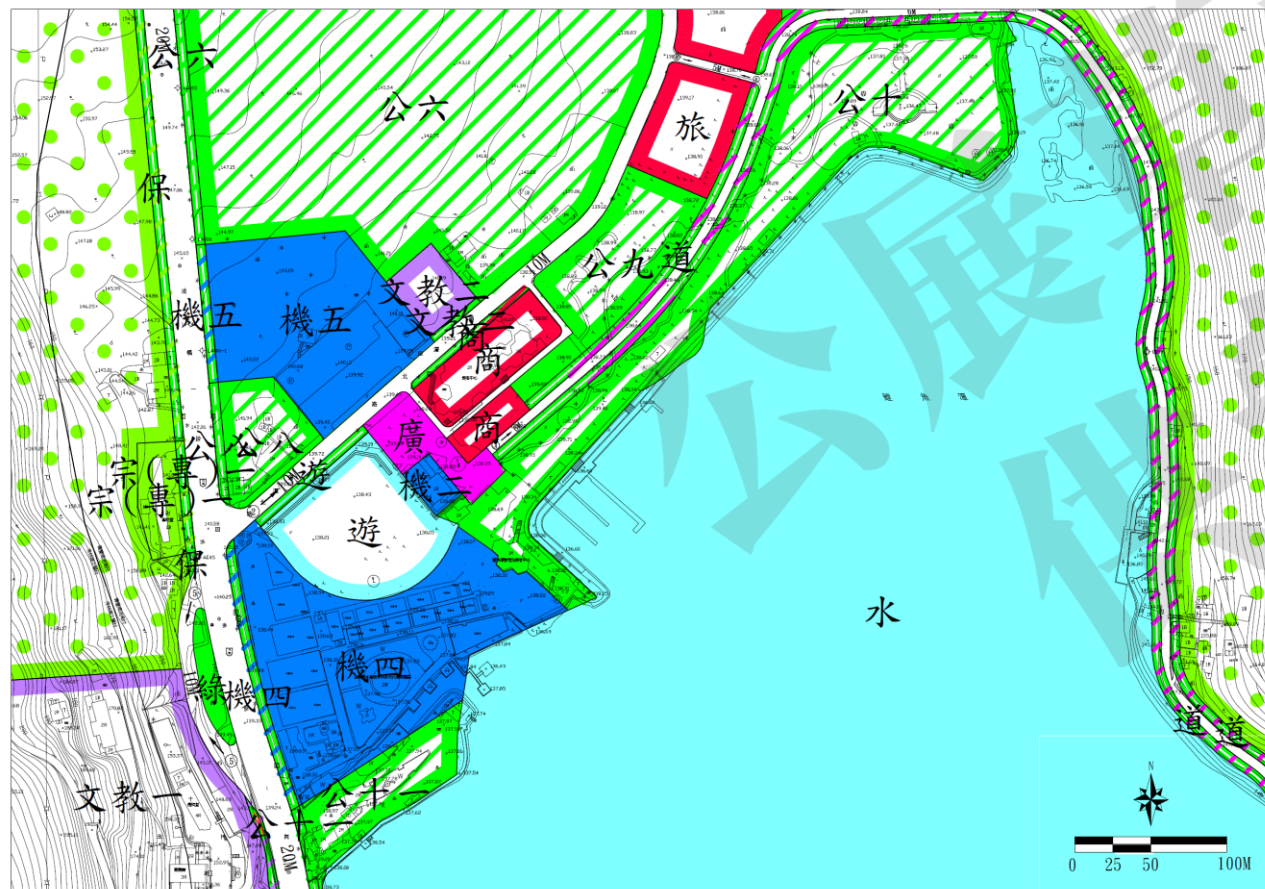
「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」圖



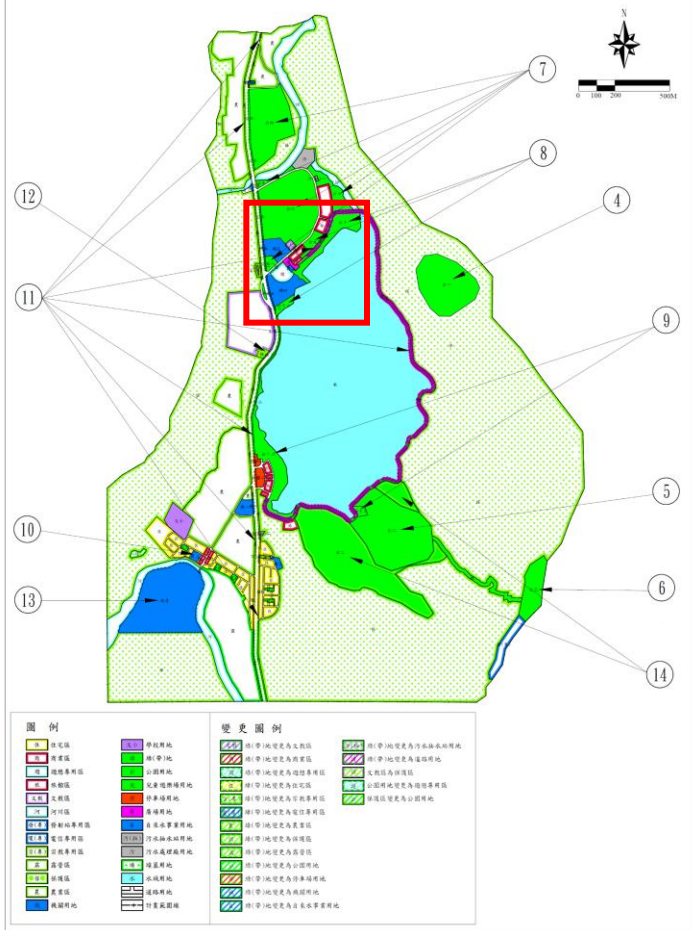
變更案位置示意圖

■ 變更案八

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變8	鯉魚潭遊客中心東側	原計畫書圖所載「公四-1」	公九(0.7134公頃)	本案屬統合公園用地名稱，其土地使用管制維持不變。
	潭北、臨潭畔		公十(2.6157公頃)	
	潭北、臨潭畔		公十一(0.4885公頃)	



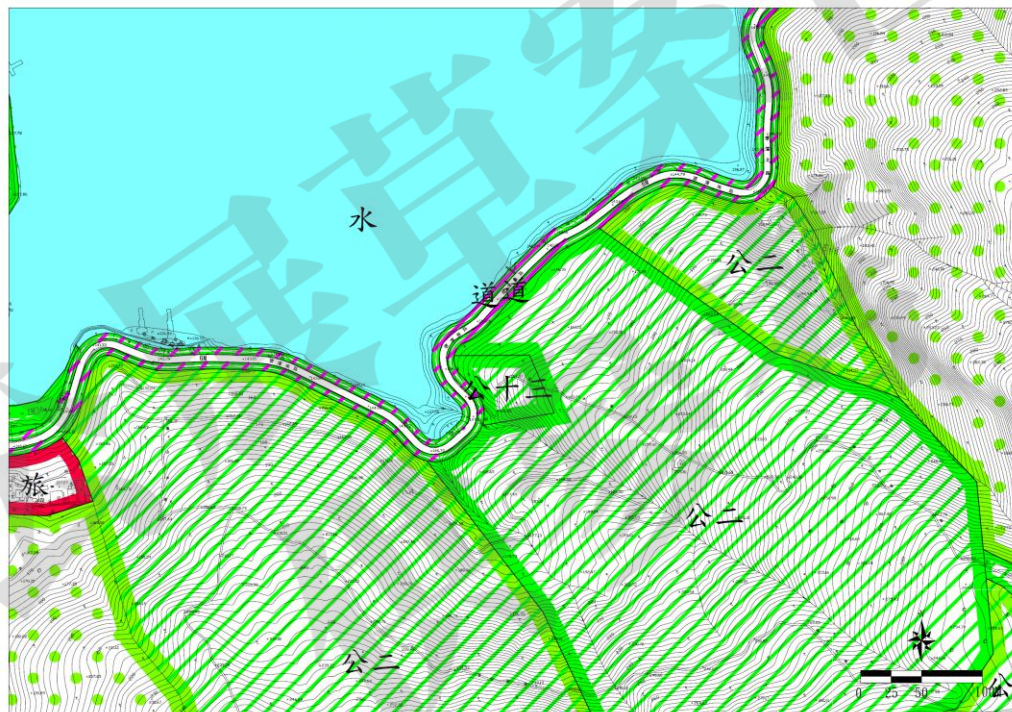
「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)」圖



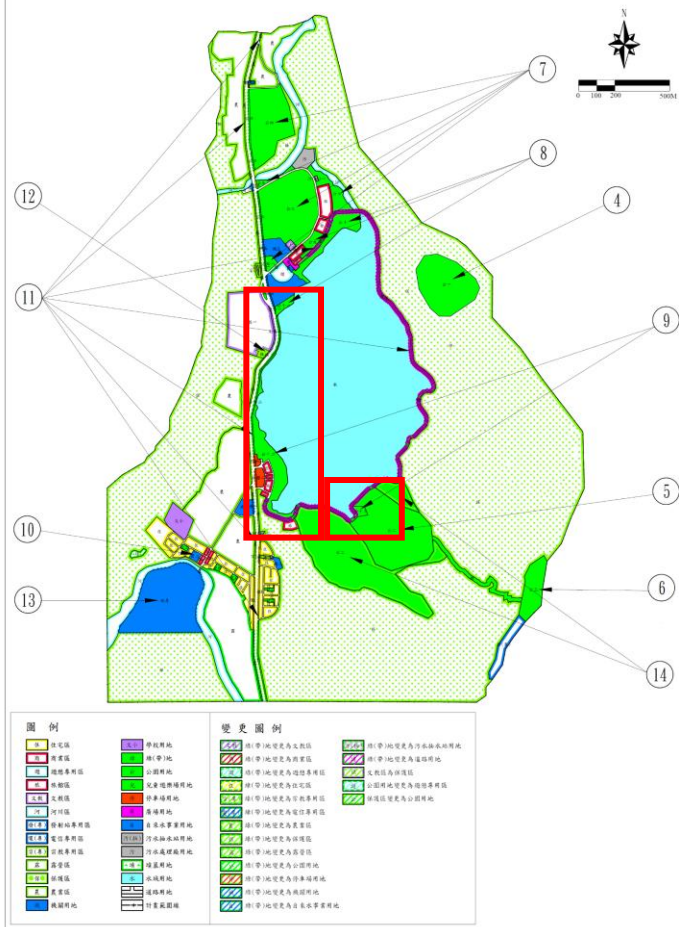
變更案位置示意圖

■ 變更案九

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變9	潭南、臨潭畔	原計畫書圖所載「公四-2」	公十二(4.1507公頃)	本案屬統合公園用地名稱，其用地使用管制維持不變。
	潭南、臨潭畔		公十三(0.3133公頃)	



「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)」圖



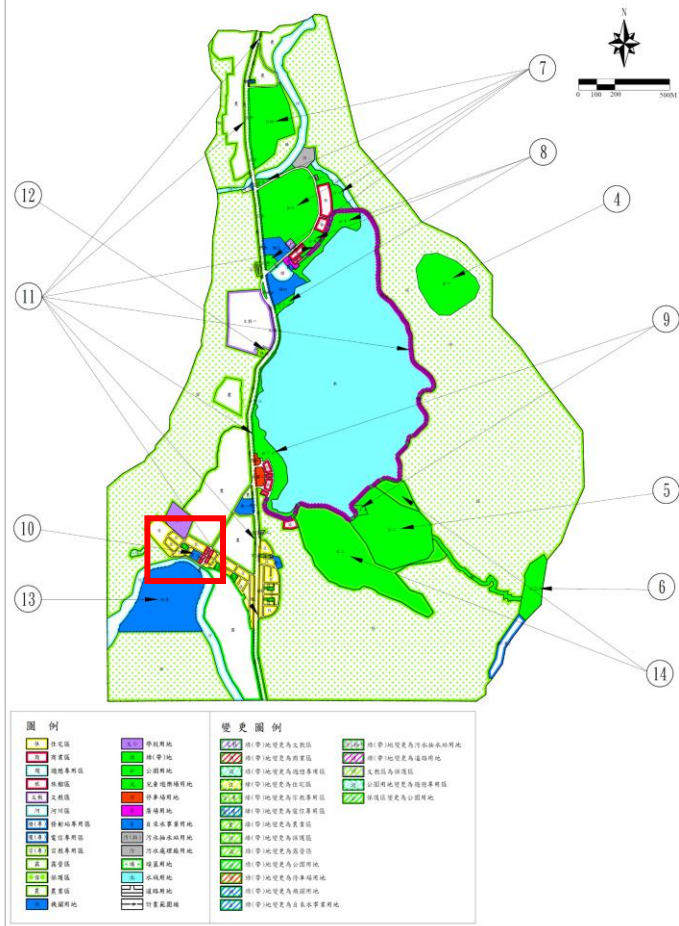
變更案位置示意圖

■ 變更案十

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變10	兒三東側	原計畫書圖所載「自來水事業用地(三)」	自來水事業用地(二) (0.2437公頃)	因原自來水事業用地(二)於公共設施... 本案屬統合機關用地名稱，其土地使用管制維持不變。



「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)」圖

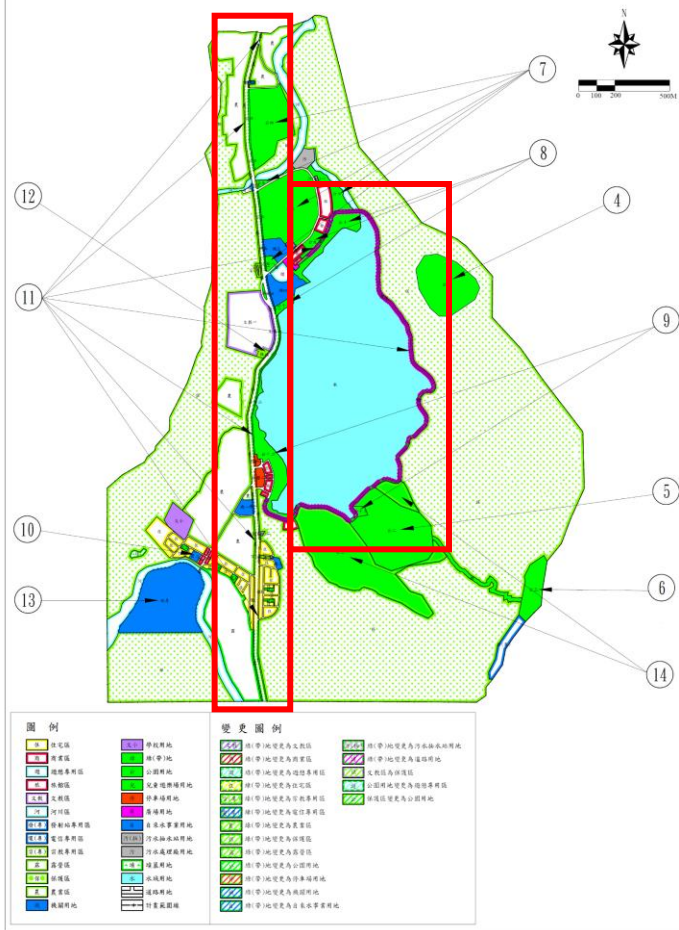


變更案位置示意圖

■ 變更案十一

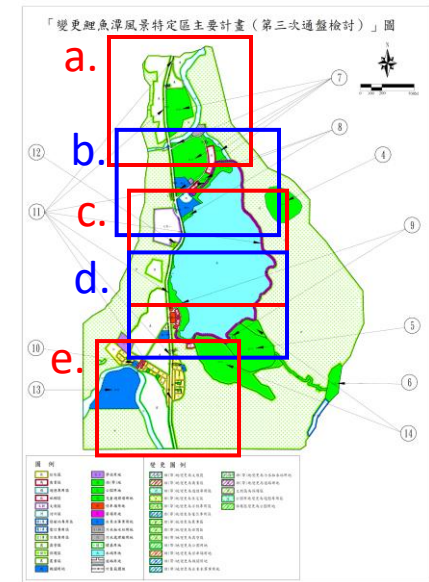
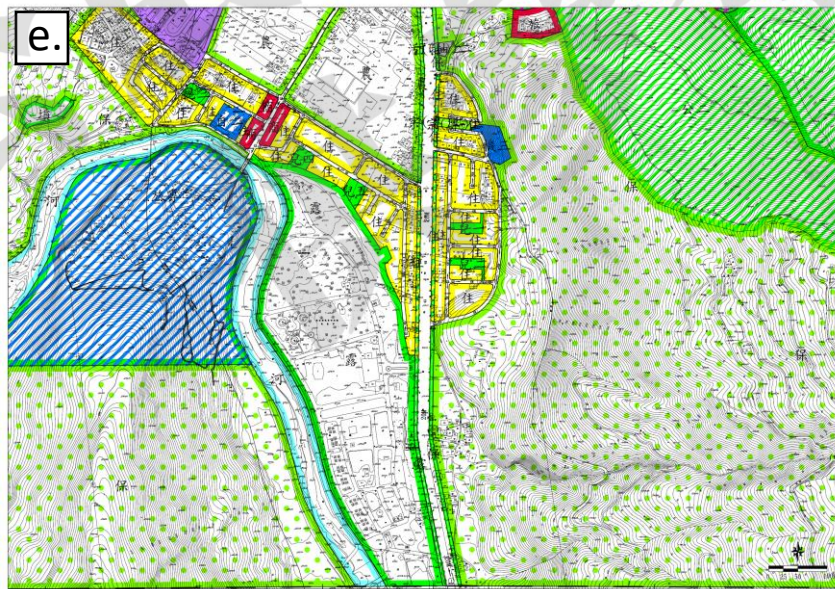
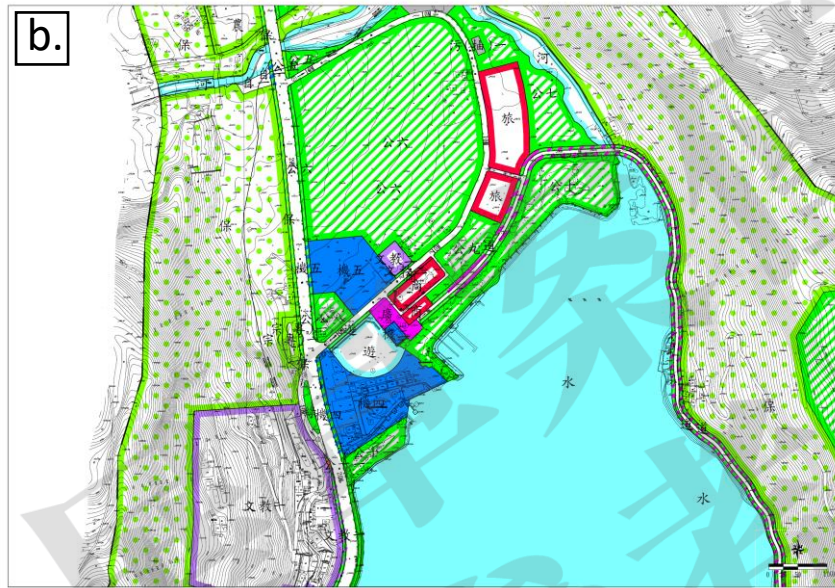
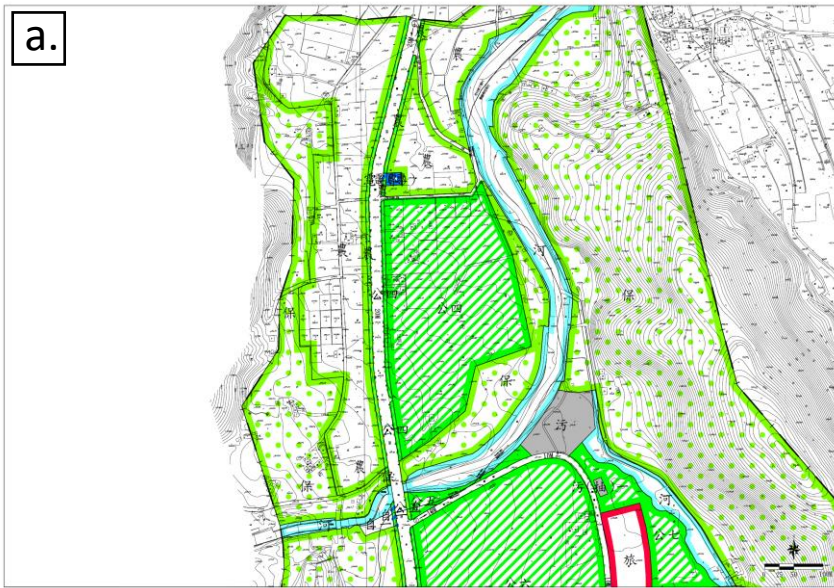
編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變11	本計畫範圍 臨計畫道路 之綠(帶)地	綠(帶)地用地 (綠)(0.1169公頃)	文教二(0.0168公頃)	1. 考量原綠帶後方住宅區之通行權，變更綠地用地、併毗鄰分區為住宅區。 2. 為維持綠帶規劃原意，於土地使用分區管制訂定綠帶解編併毗鄰分區者退縮3米供公眾通行。 3. 變更回饋依「花蓮縣都市計畫公共設施用地檢討變更原則」相關規定辦理。
			商業區(0.0435公頃)	
			遊憩專用區(0.0566公頃)	
		綠(帶)地用地 (綠四-3)(4.2196公頃)	住宅區(0.4115公頃)	
			宗(專)一(0.0443公頃)	
			宗(專)二(0.0091公頃)	
			文教一(0.1450公頃)	
			電(專)(0.0131公頃)	
			農業區(1.0559公頃)	
			保護區(0.9659公頃)	
			露營區(0.2400公頃)	
			公五(0.2632公頃)	
			公六(0.0286公頃)	
			公七(0.1606公頃)	
			公九(0.0472公頃)	
			公十二(0.0147公頃)	
			公十三(0.4801公頃)	
			停一(0.0327公頃)	
停二(0.0609公頃)				
機一(0.0487公頃)				
機四(0.1081公頃)				
機五(0.0548公頃)				
自一(0.0240公頃)				
污(抽)二(0.0112公頃)				
綠(帶)地用地 (綠四-4)(3.9408公頃)	道路用地(3.9408公頃)			

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)」圖



變更案位置示意圖

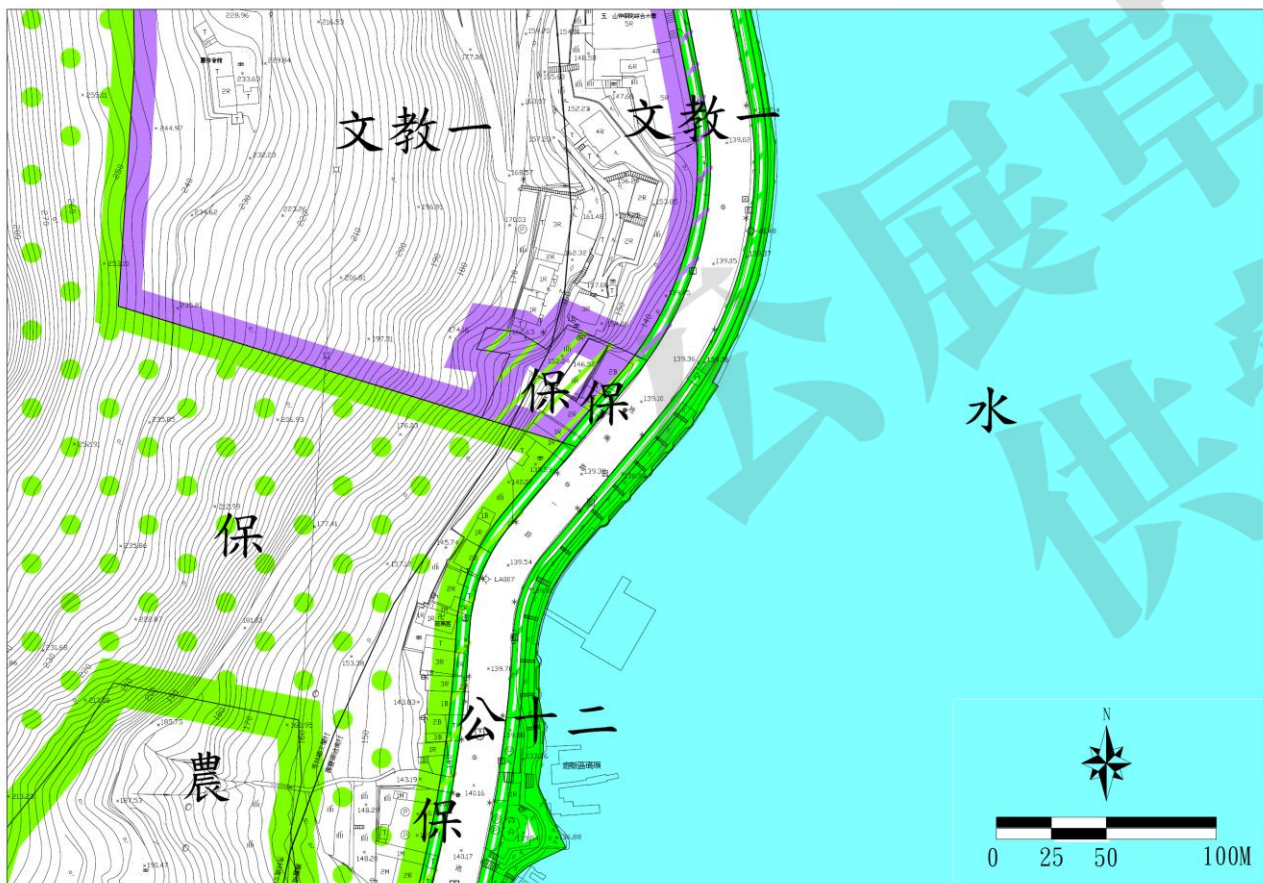
■ 變更案十一



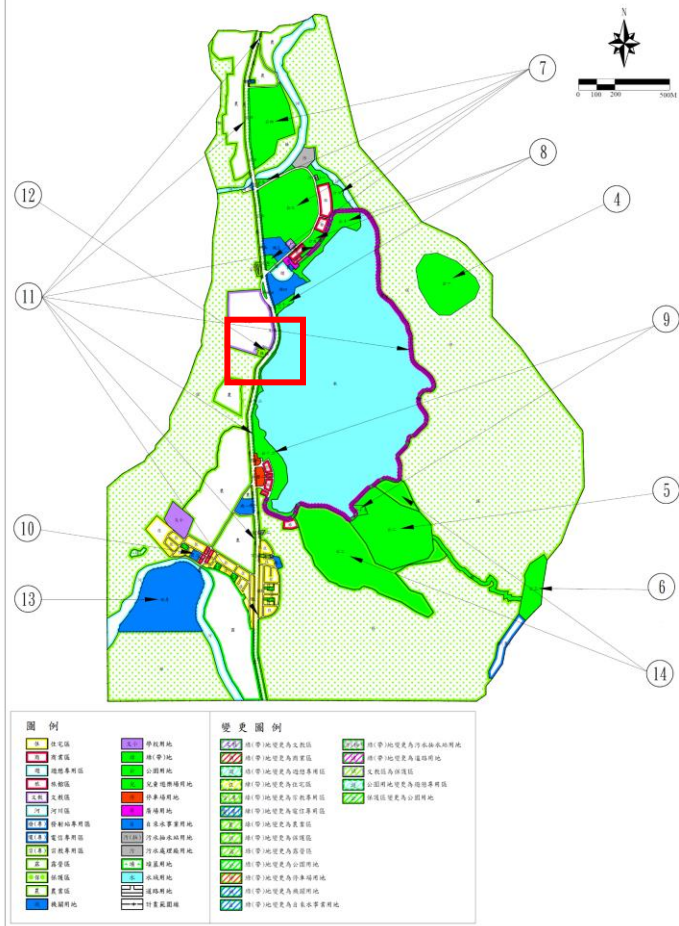
變更案位置示意圖

■ 變更案十二

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變12	玉山神學院	文教區 (文教一) 潭北段782、781、 783、784-1、784-3 (0.2284公頃)	保護區 (0.2284公頃)	文教一原係以玉山神學院範圍劃設，惟部分土地涉及財團法人台灣基督長老以外之私有土地，考量其劃設原意，應將該無關之私有土地排除於文教區，併毗鄰分區。



「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」圖



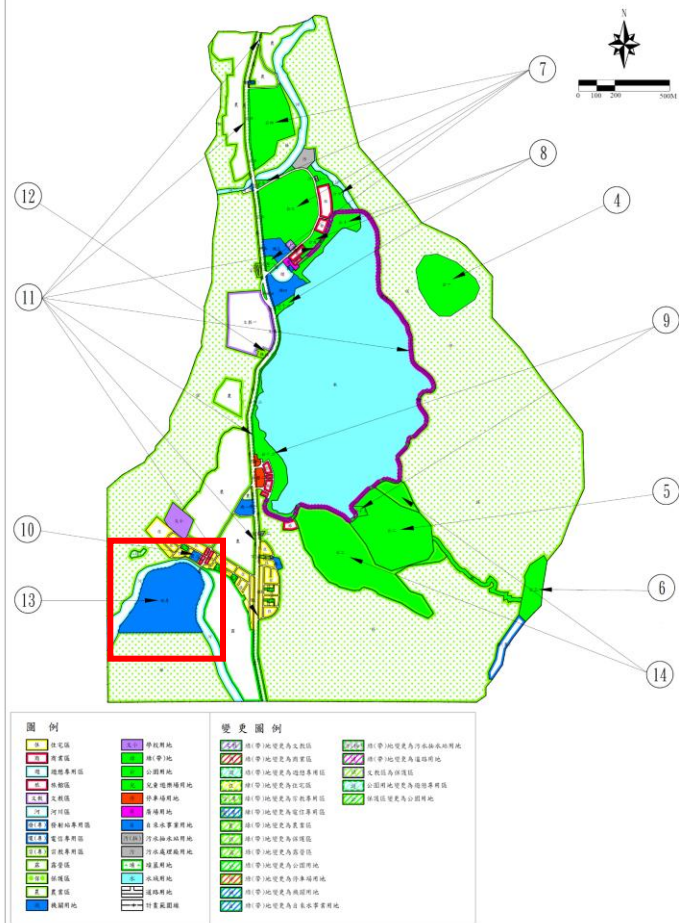
變更案位置示意圖

■ 變更案十三

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變13	池南森林遊樂區	公園用地 (12.5702公頃)	旅遊服務專用區 (12.5702公頃)	為供池南森林遊樂區依森林法設置育樂設施等使用變更為相關分區。



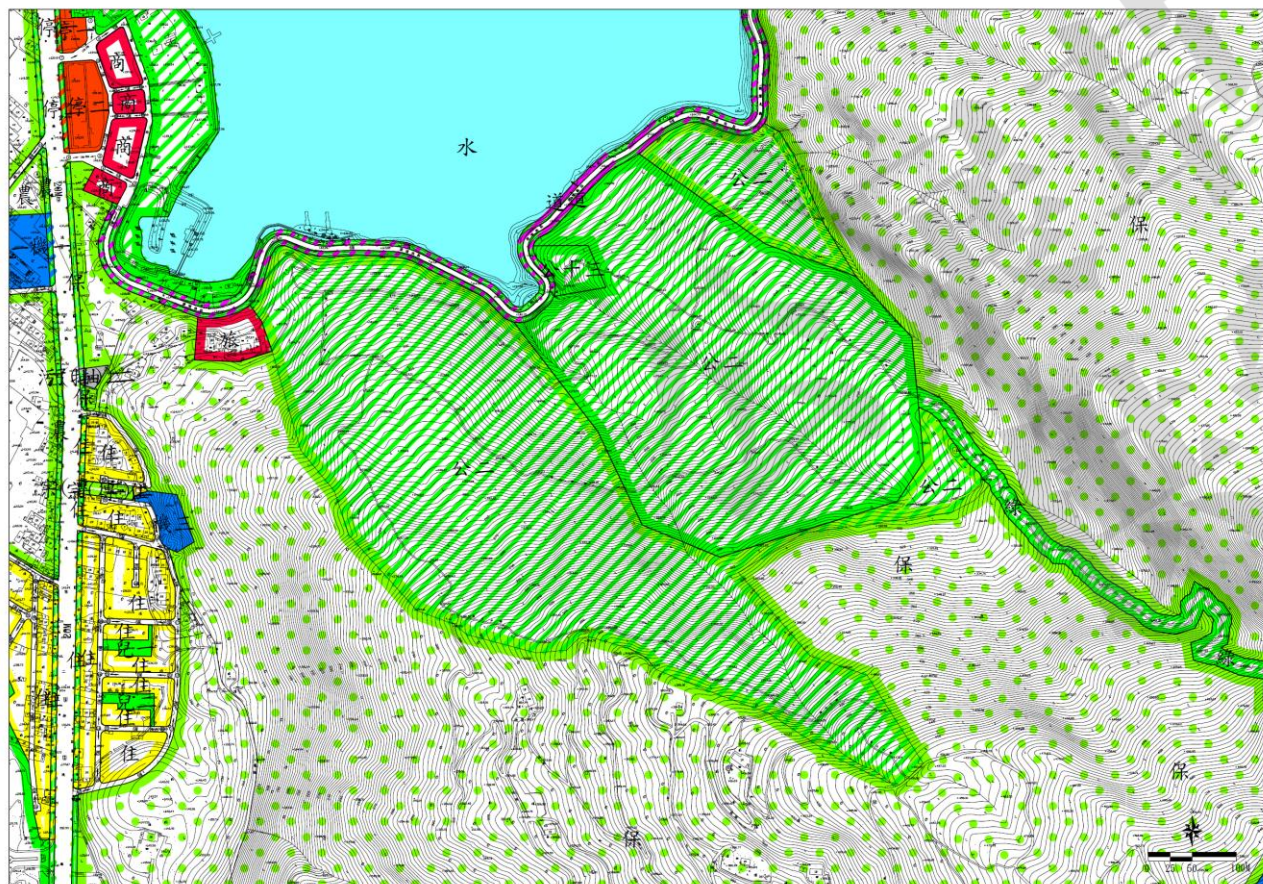
「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」圖



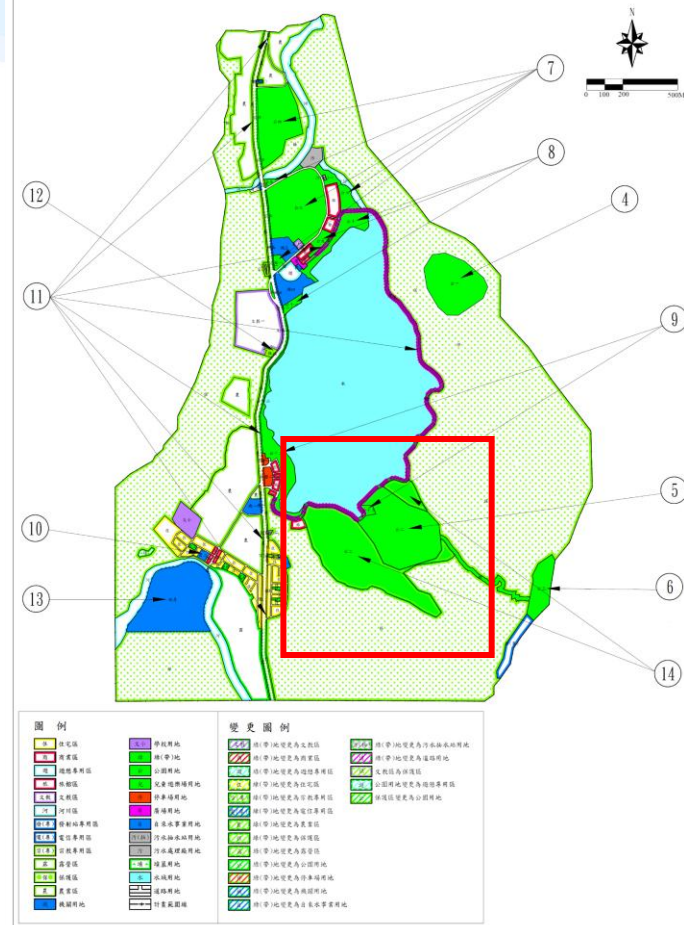
變更案位置示意圖

■ 變更案十四

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變14	鯉魚山步道	保護區 (19.5827公頃)	公二 (19.5827公頃)	1.為提供步道終點設置休憩空間，以地勢較為平緩區域變更為公園用地。 2.沿鯉魚山步道群兩側劃設約10公尺之綠帶作為生態緩衝區，並確保步道安全與使用品質，強化景觀視覺效果與風景區整體形象。



「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」圖

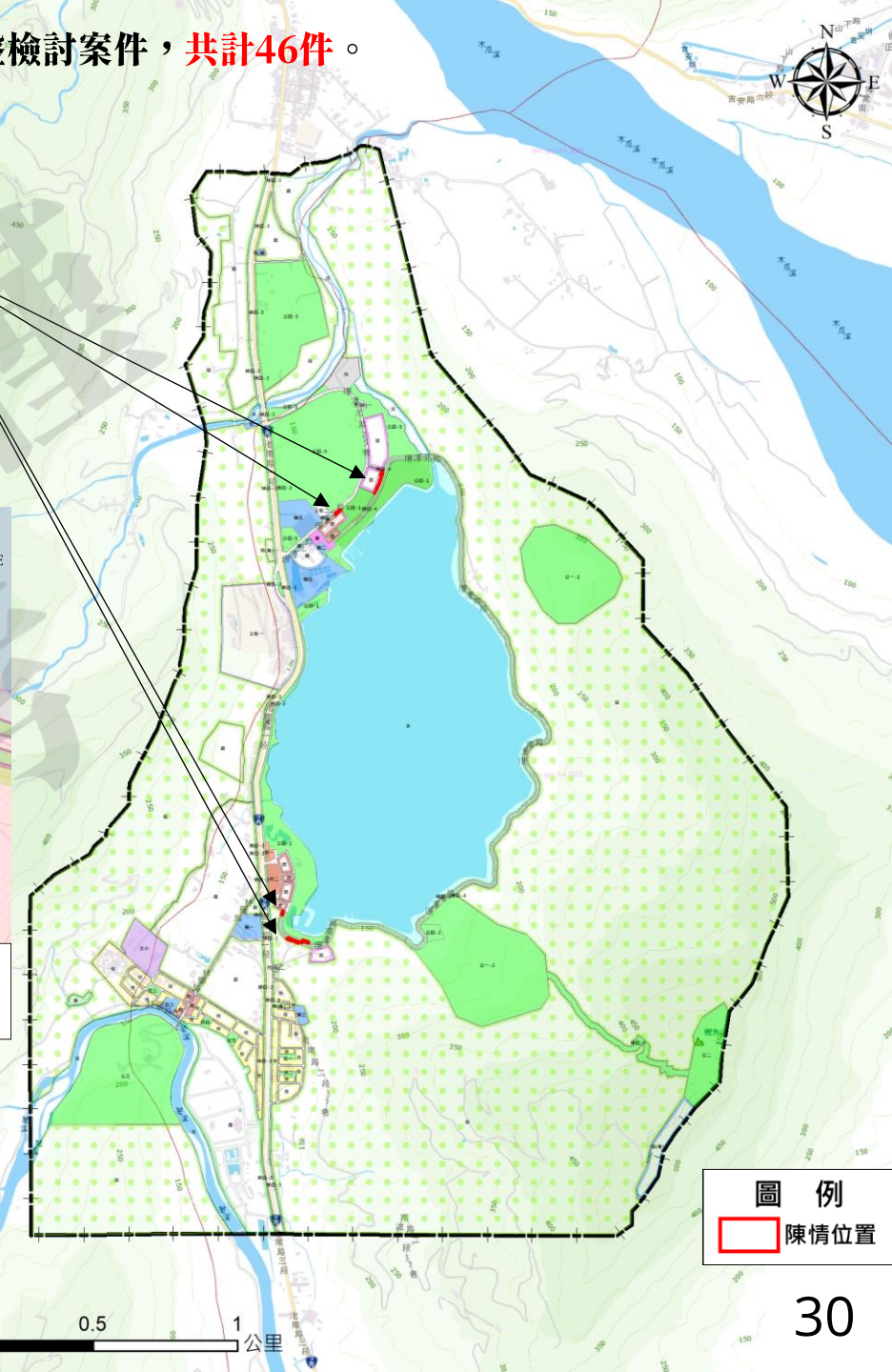
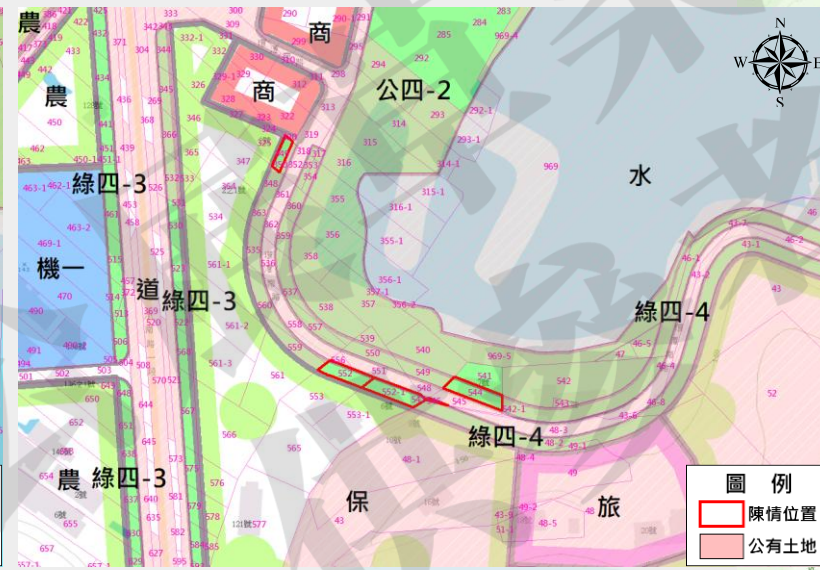




肆 公民及團體 陳情意見彙整

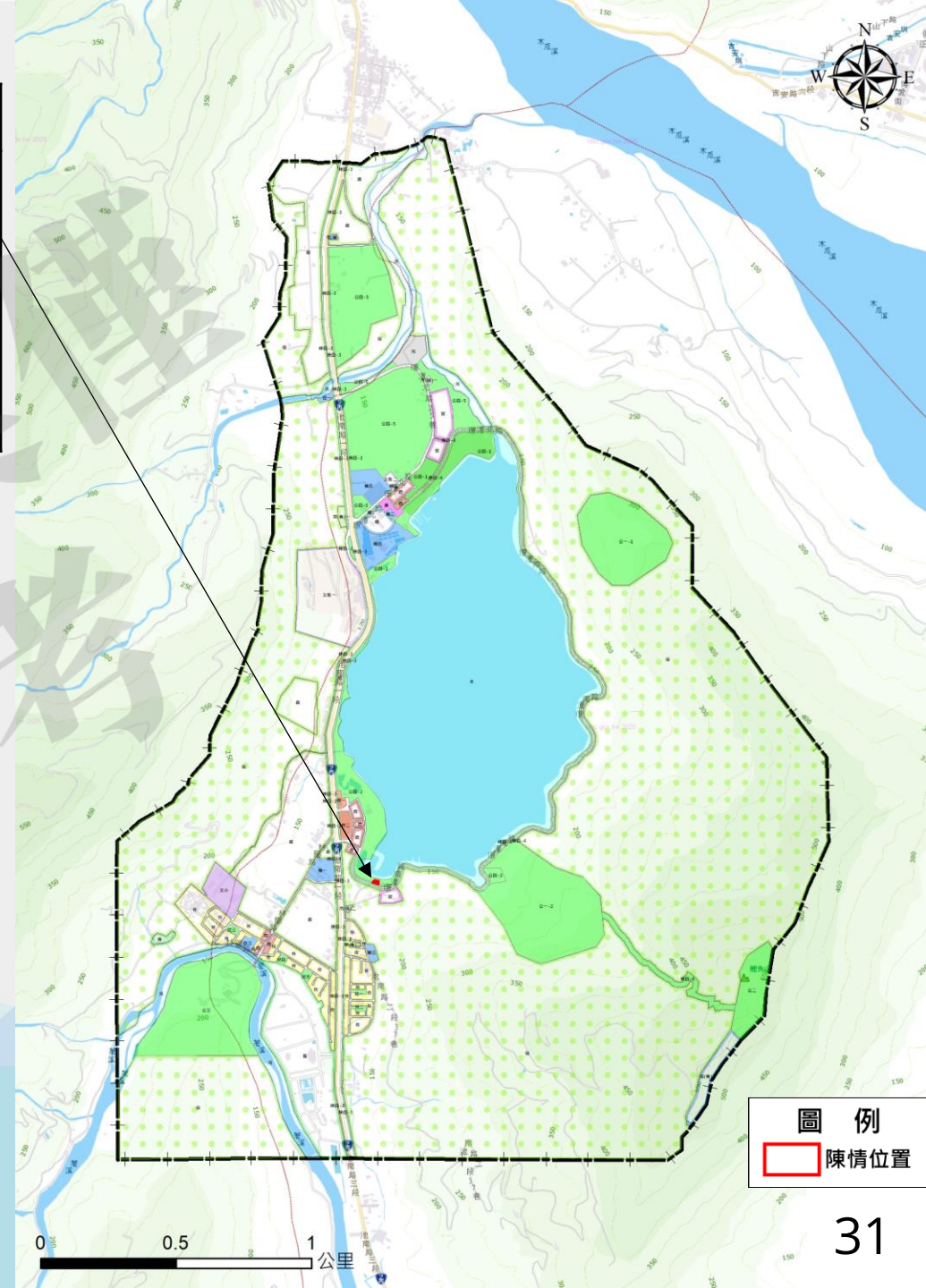
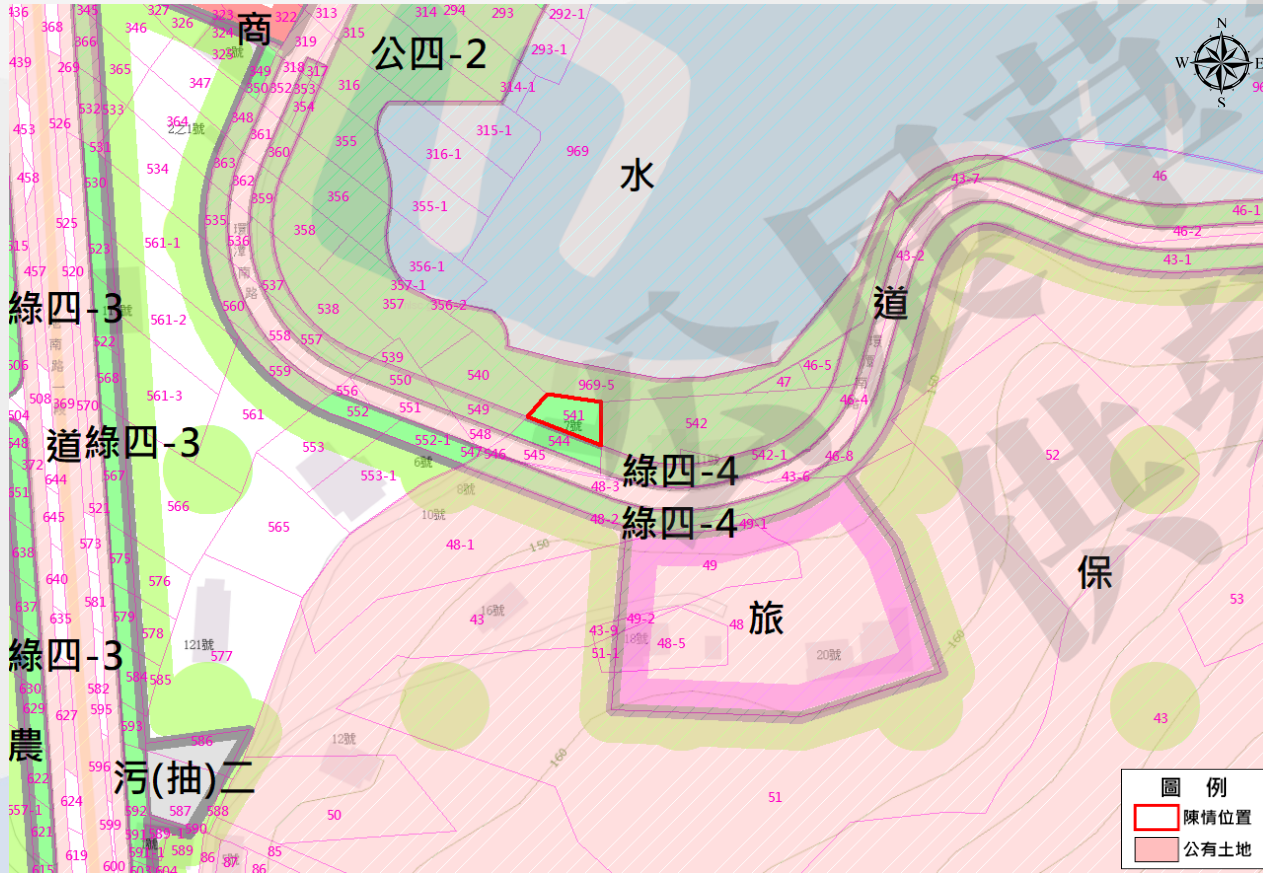
本案**公開徵求意見**截至今日共收取**31份**人民陳情意見，另有**15件**由**公設專通案**決議納入本次通盤檢討案件，**共計46件**。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
1	經111年2月22日內政部都市計畫委員會第1006次會議決議「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」多處公共設施用地納入第三次通盤檢討案辦理之案件。	池南段349、544、546、552、552-1 潭北段658-1、622-1 604 (部分)	無徵收事業財務計畫，為保障土地所有權人權益，私有地變更土地取得方式納入整體開發範圍。	無徵收事業財務計畫為保障土地所有權人權益， 私有地變更土地取得方式，納入整體開發範圍。



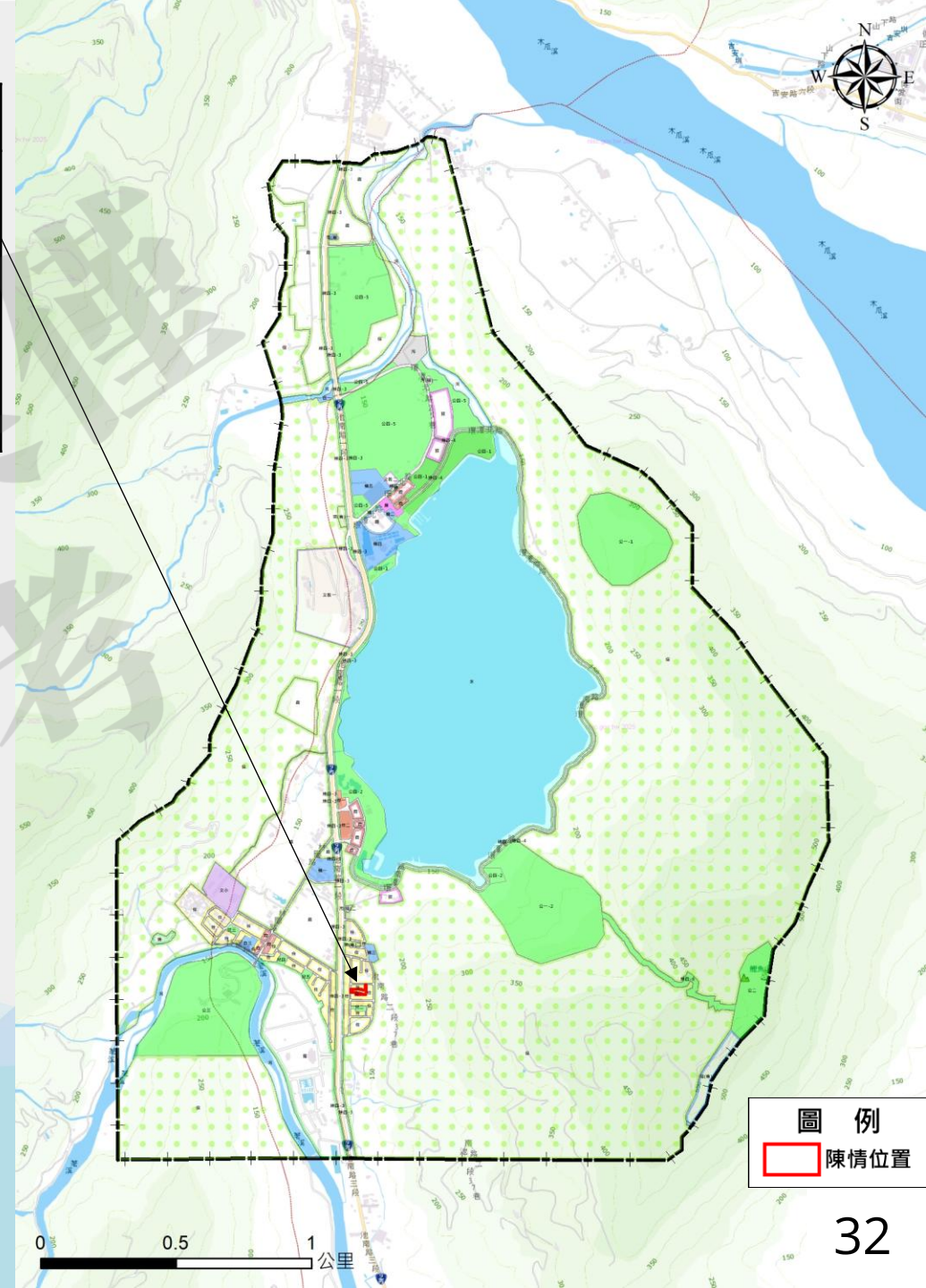
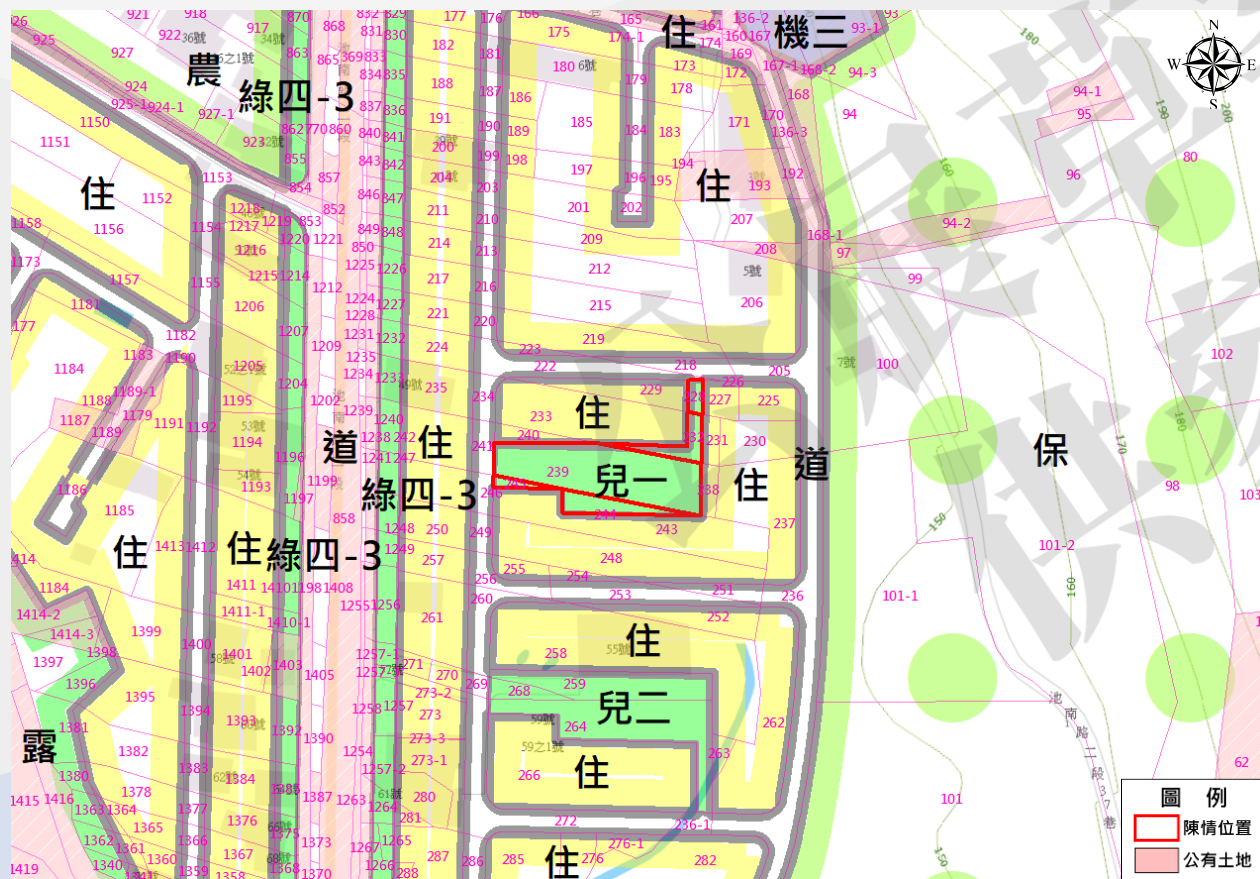
公設專通案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
2	經111年2月22日內政部都市計畫委員會第1006次會議決議「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」多處公共設施用地納入第三次通盤檢討案辦理之案件。	池南段541	無徵收事業計畫，為保障土地所有權人權益，變更土地取得方式，納入整體開發範圍。	無徵收事業計畫，為保障土地所有權人權益，變更土地取得方式，納入整體開發範圍。



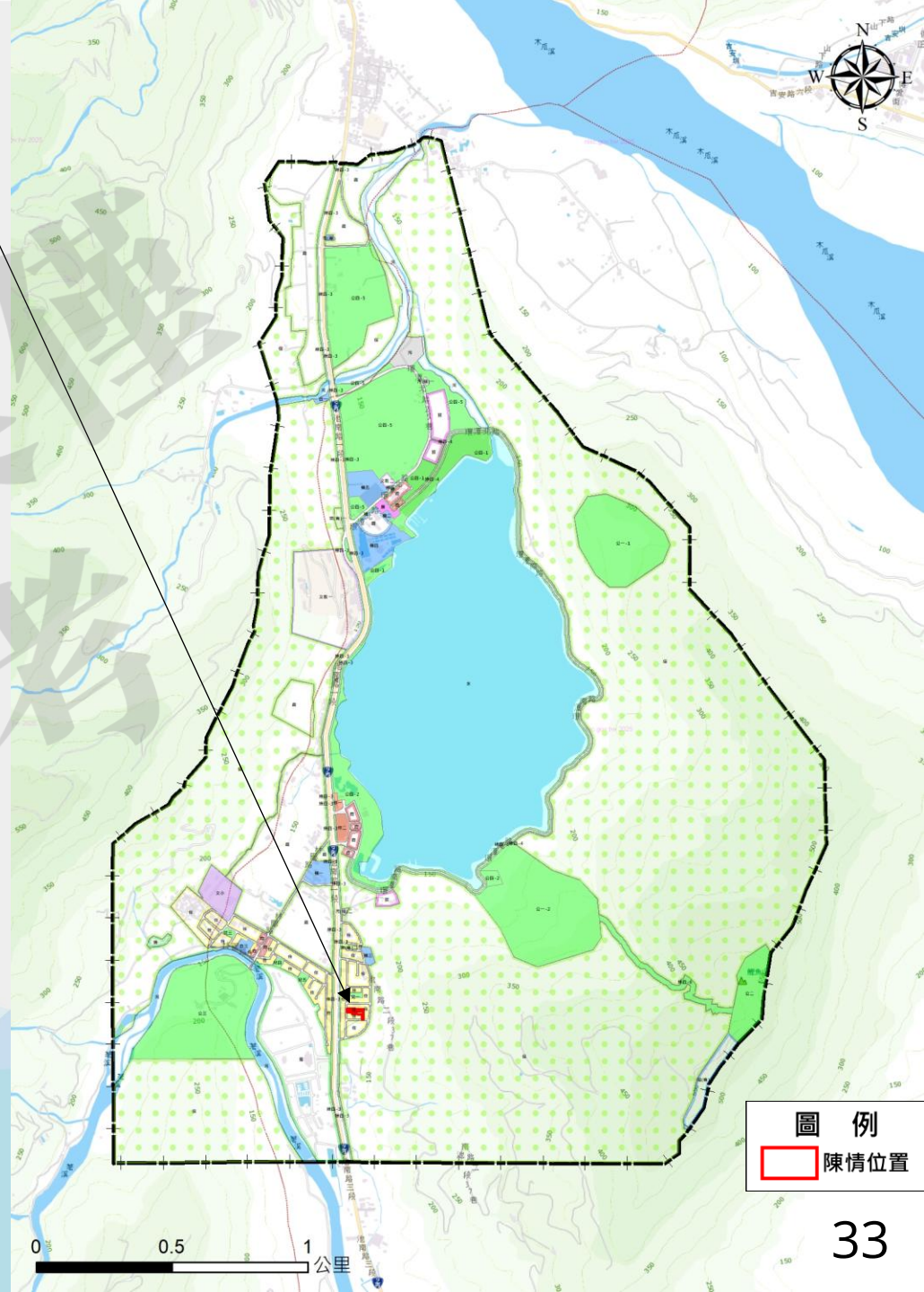
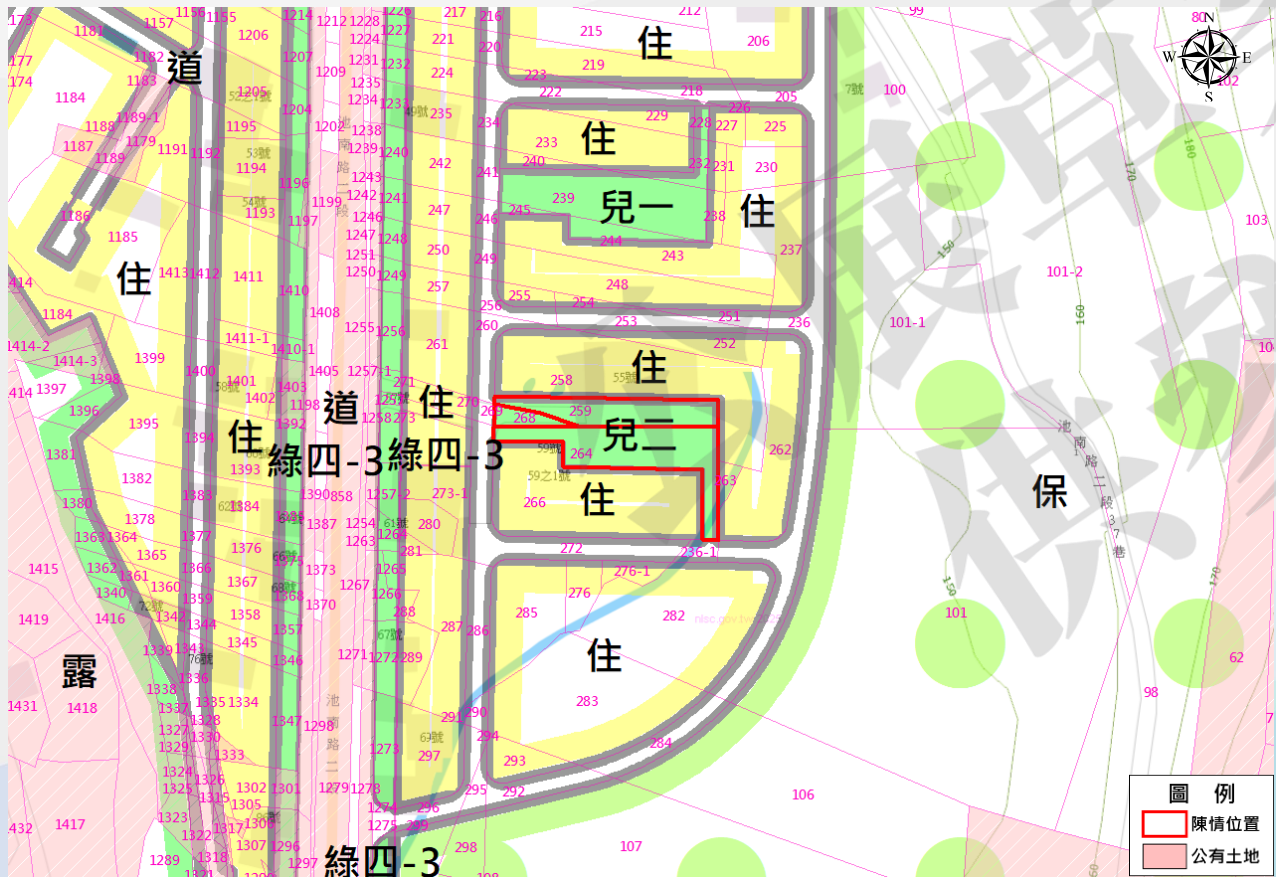
公設專通案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
3	經111年2月22日內政部都市計畫委員會第1006次會議決議「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」多處公共設施用地納入第三次通盤檢討案辦理之案件。	潭南段 228、232、239、244、245	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。



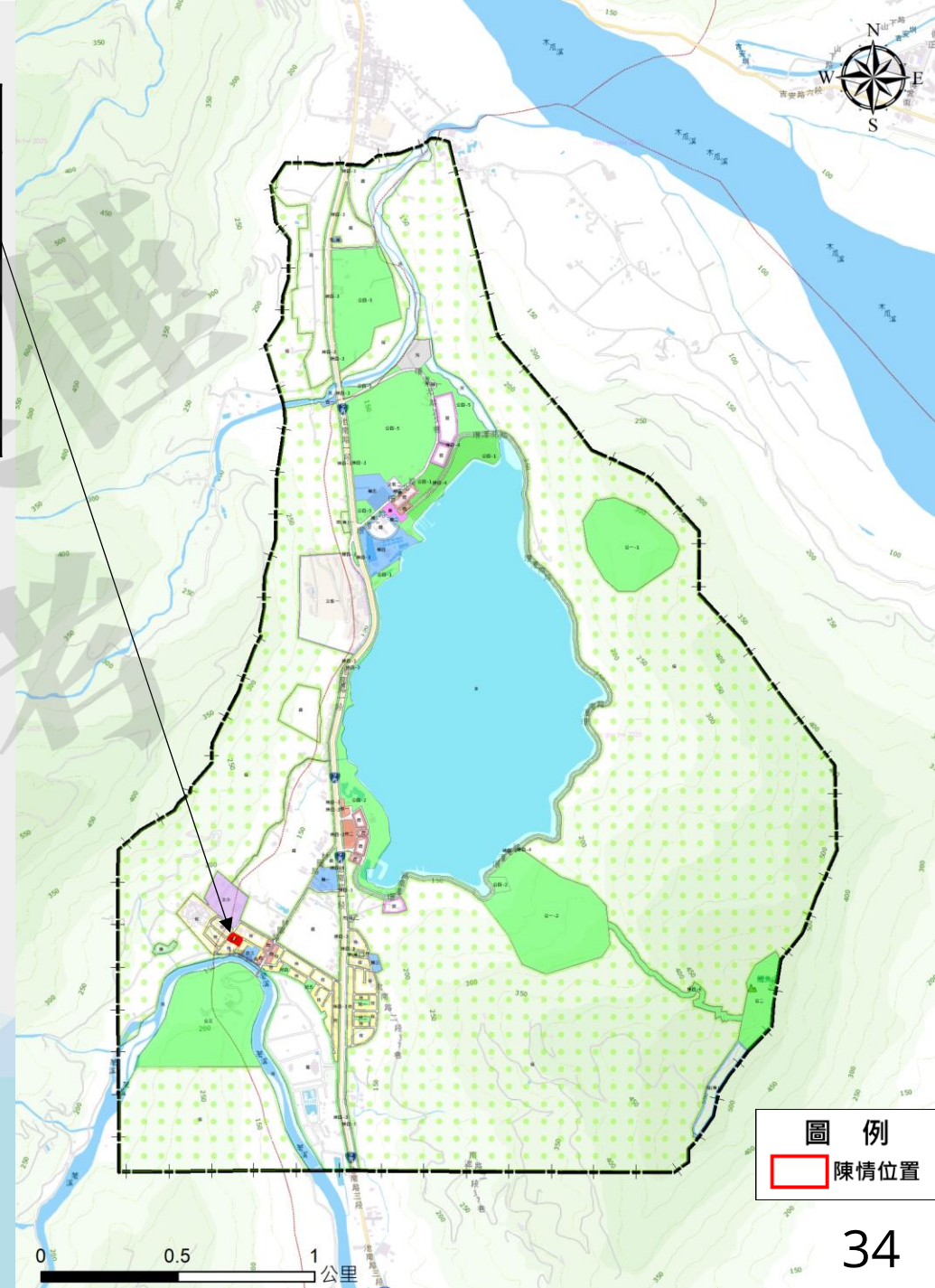
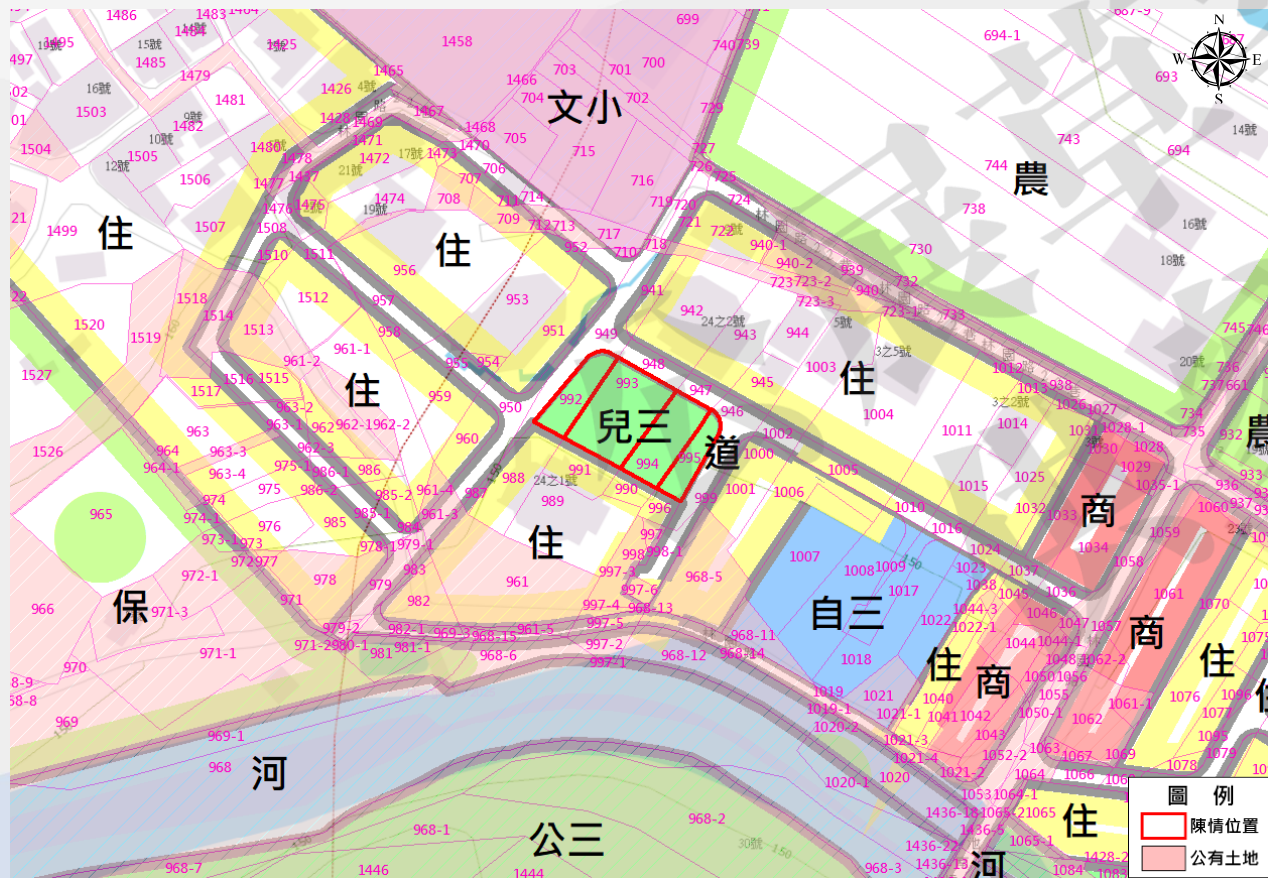
公設專通案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
4	經111年2月22日內政部都市計畫委員會第1006次會議決議「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」多處公共設施用地納入第三次通盤檢討案辦理之案件。	潭南段 259、264、268	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。



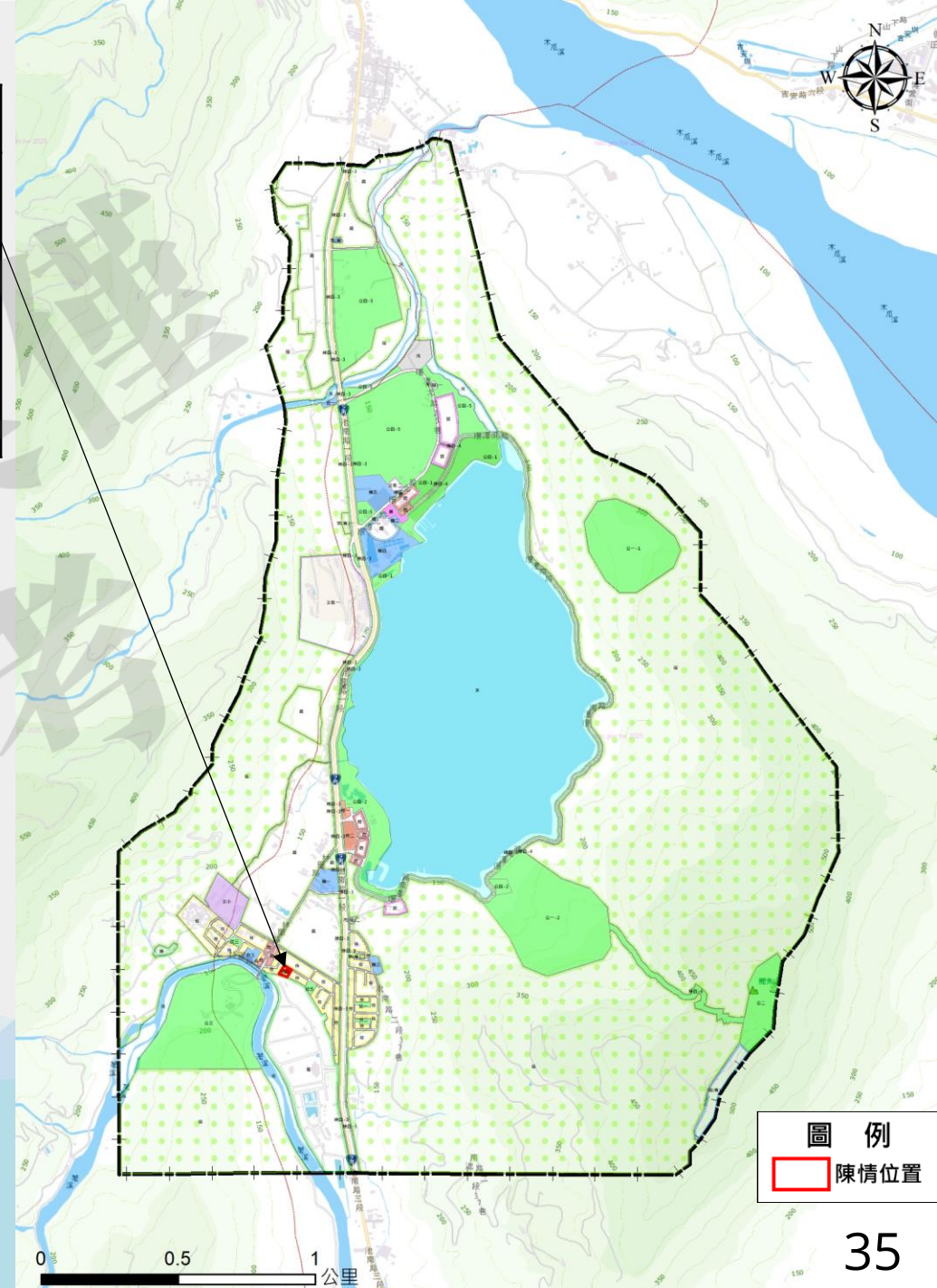
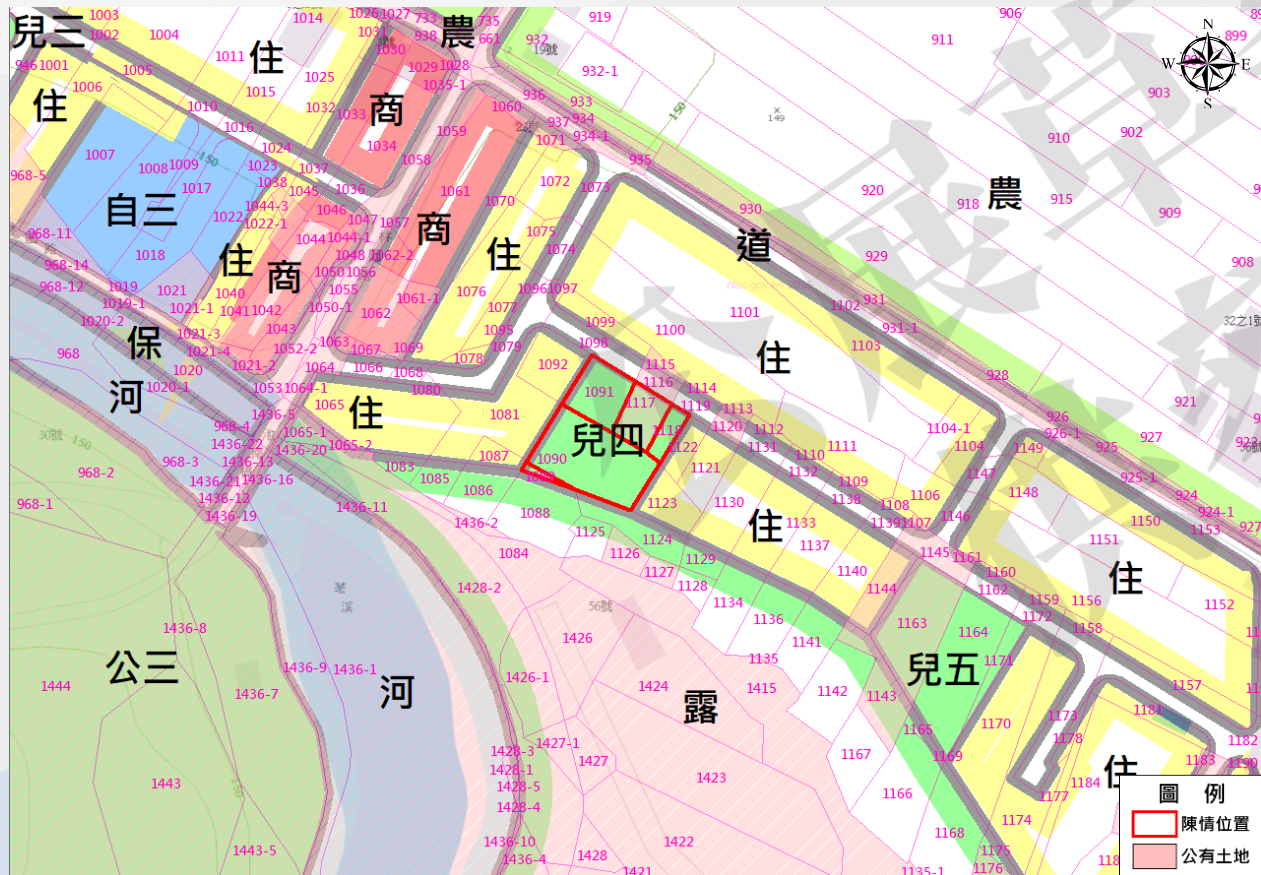
公設專通案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
5	經111年2月22日內政部都市計畫委員會第1006次會議決議「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」多處公共設施用地納入第三次通盤檢討案辦理之案件。	池南段992、993、994、995	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。



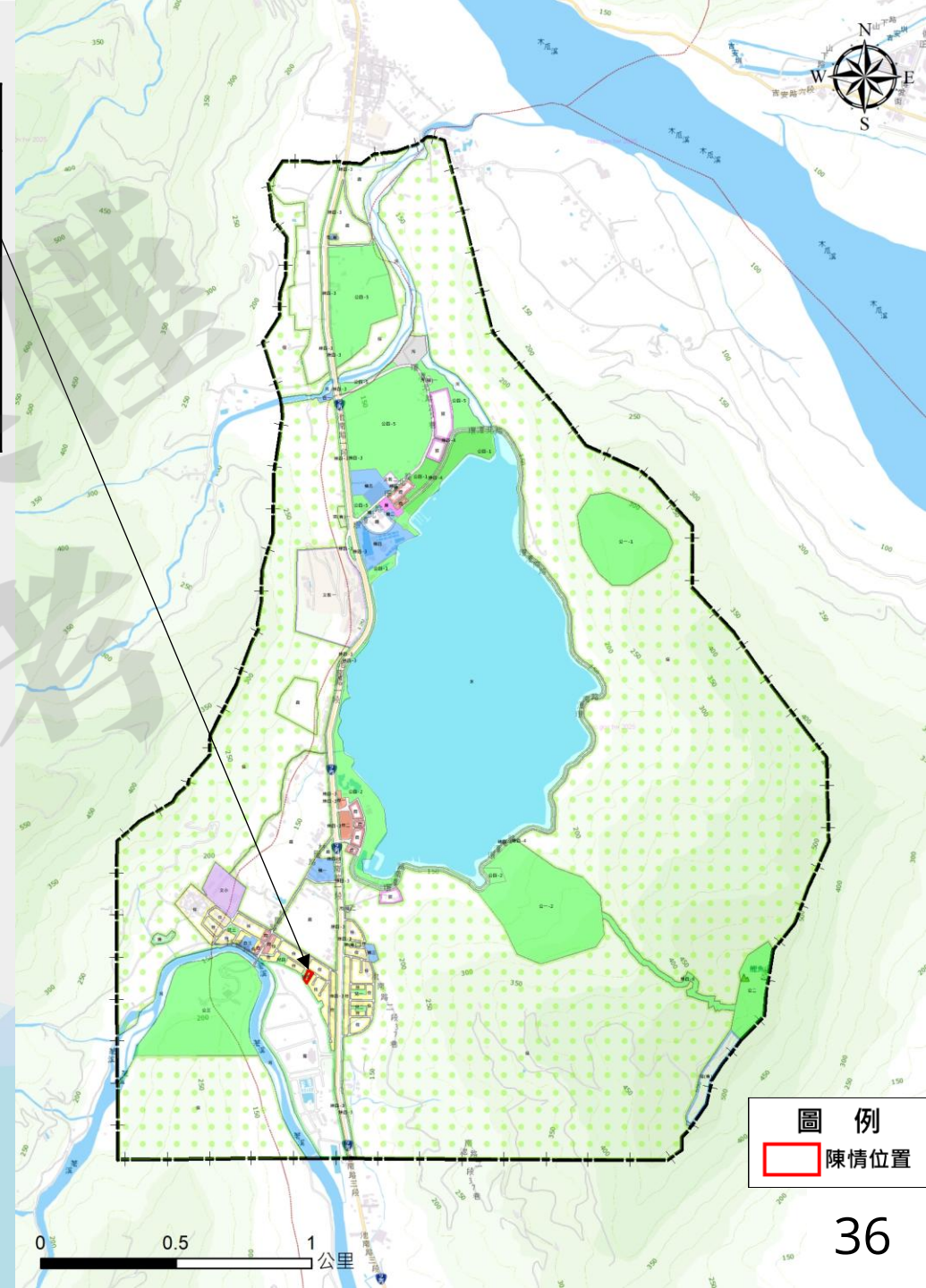
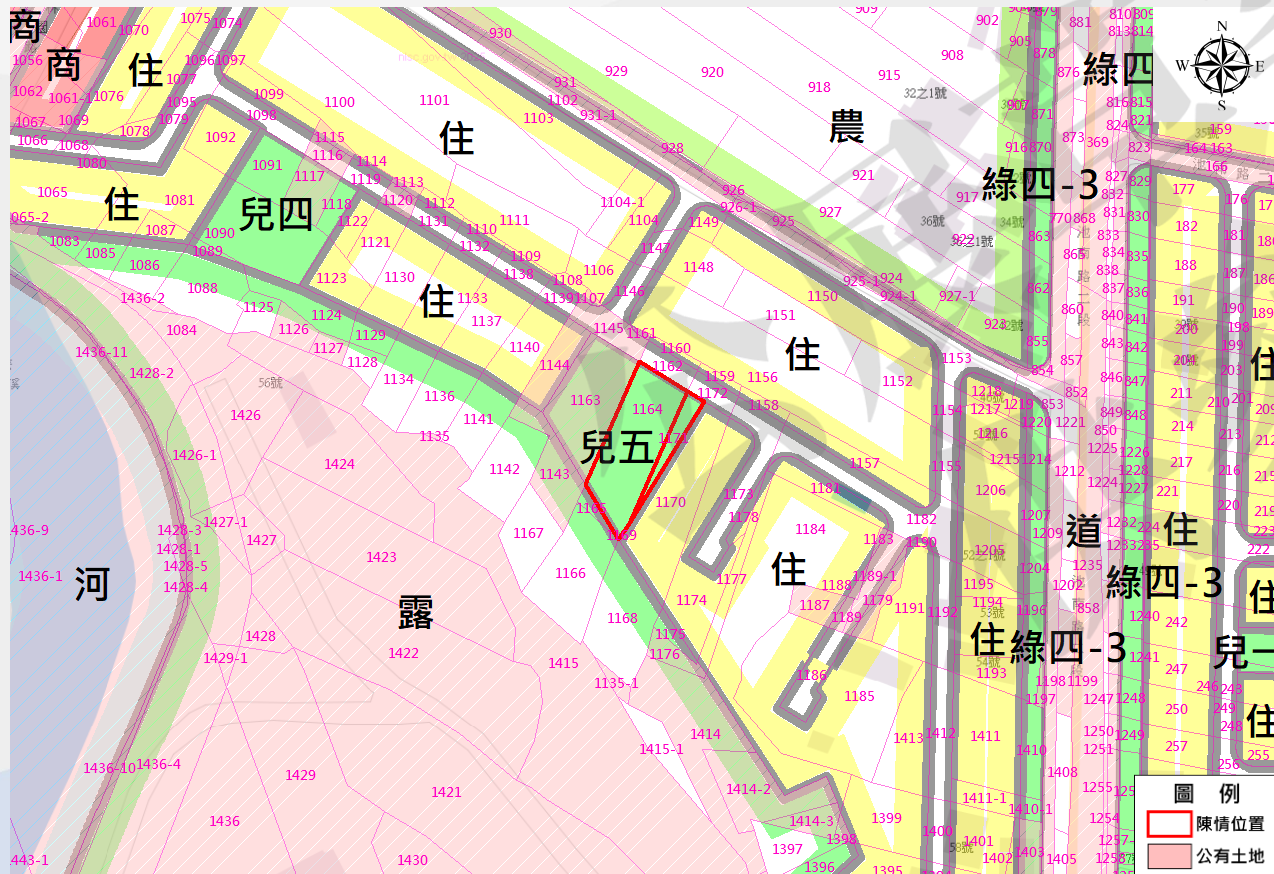
公設專通案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
6	經111年2月22日內政部都市計畫委員會第1006次會議決議「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」多處公共設施用地納入第三次通盤檢討案辦理之案件。	池南段1117、1089、1090、1091、1118	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。



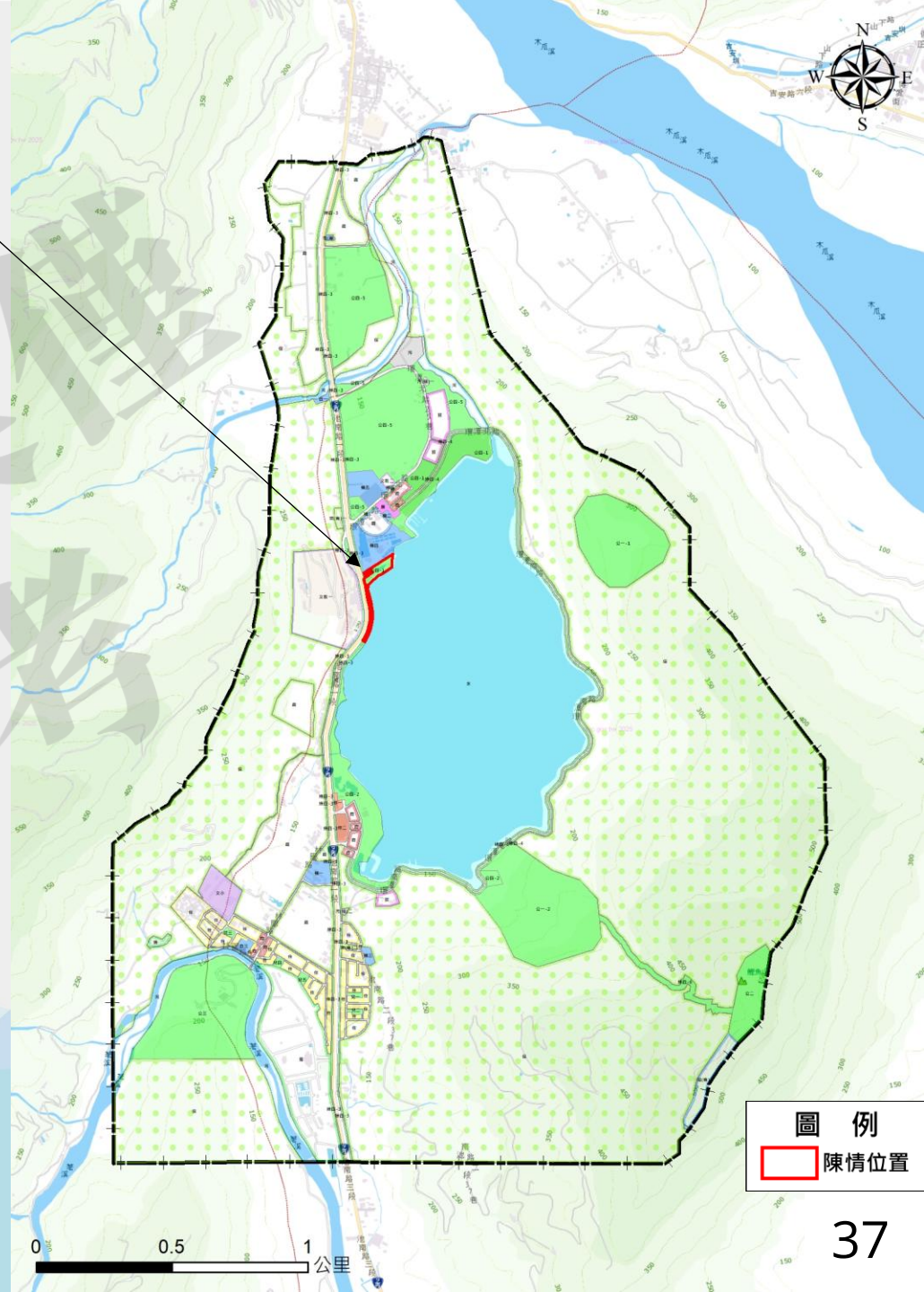
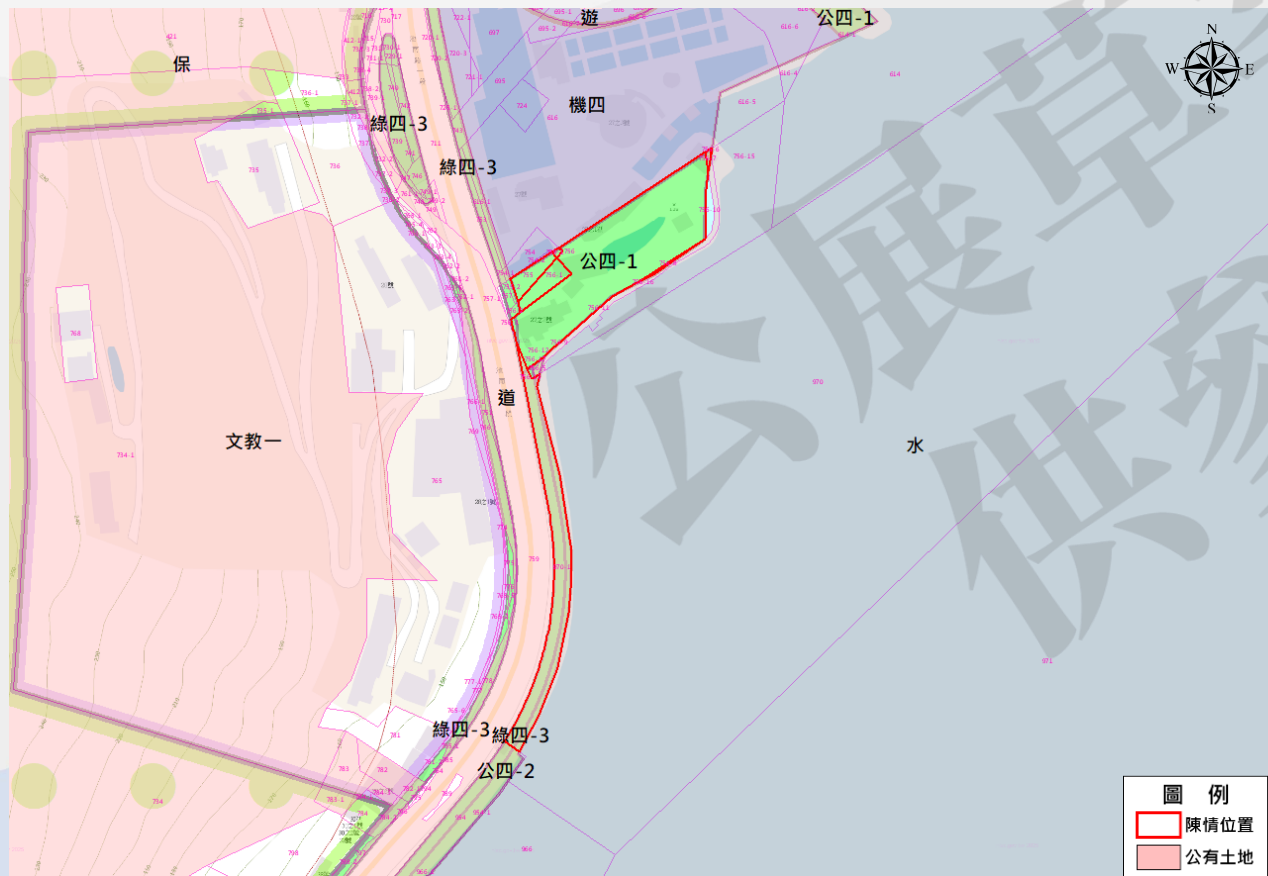
公設專通案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
7	經111年2月22日內政部都市計畫委員會第1006次會議決議「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」多處公共設施用地納入第三次通盤檢討案辦理之案件。	池南段1164、1171	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。	經服務半徑分析無保留需求，變更毗鄰可建築分區住宅區，納入整體開發範圍，協助取得區內公共設施保留地。

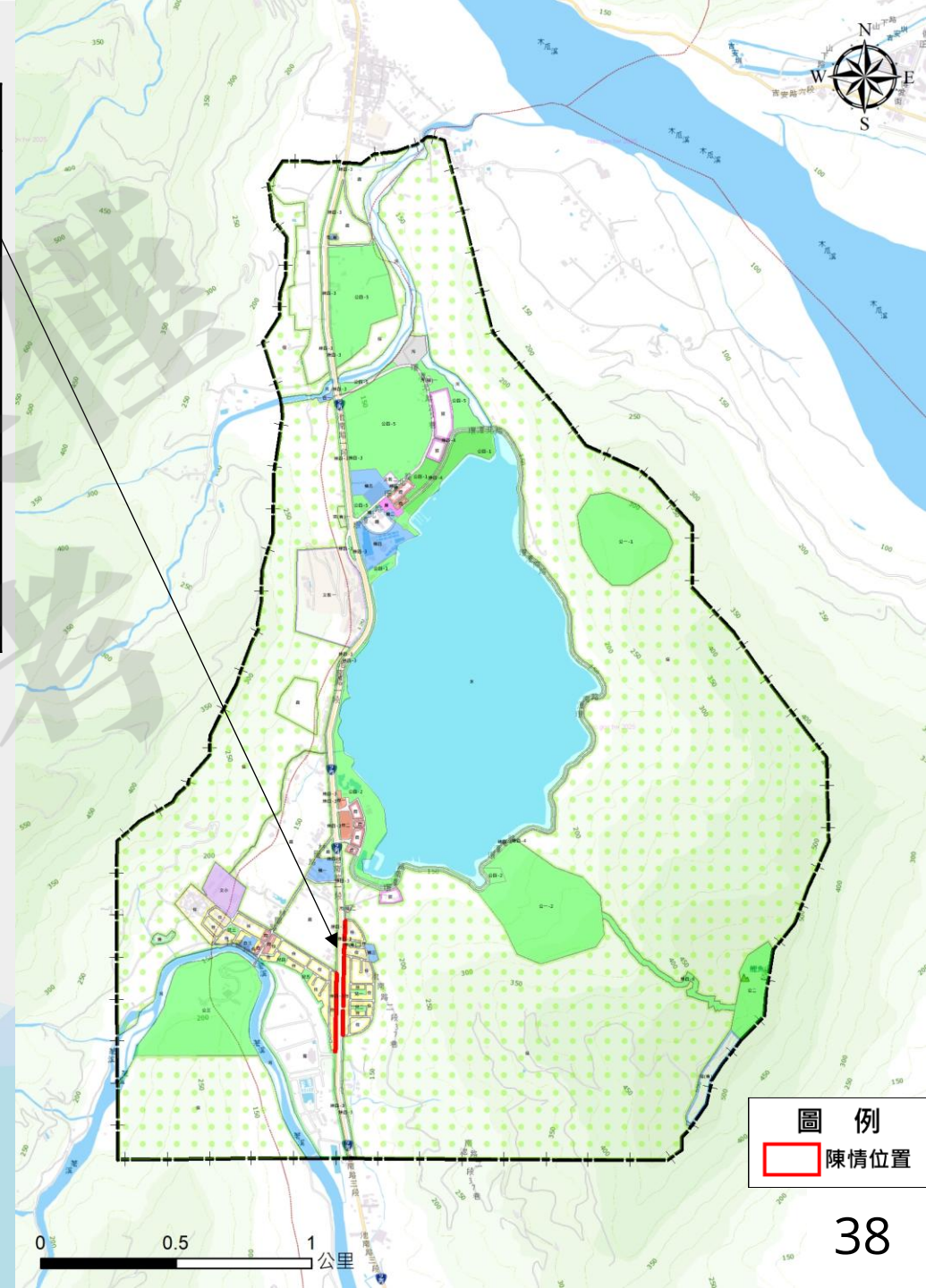
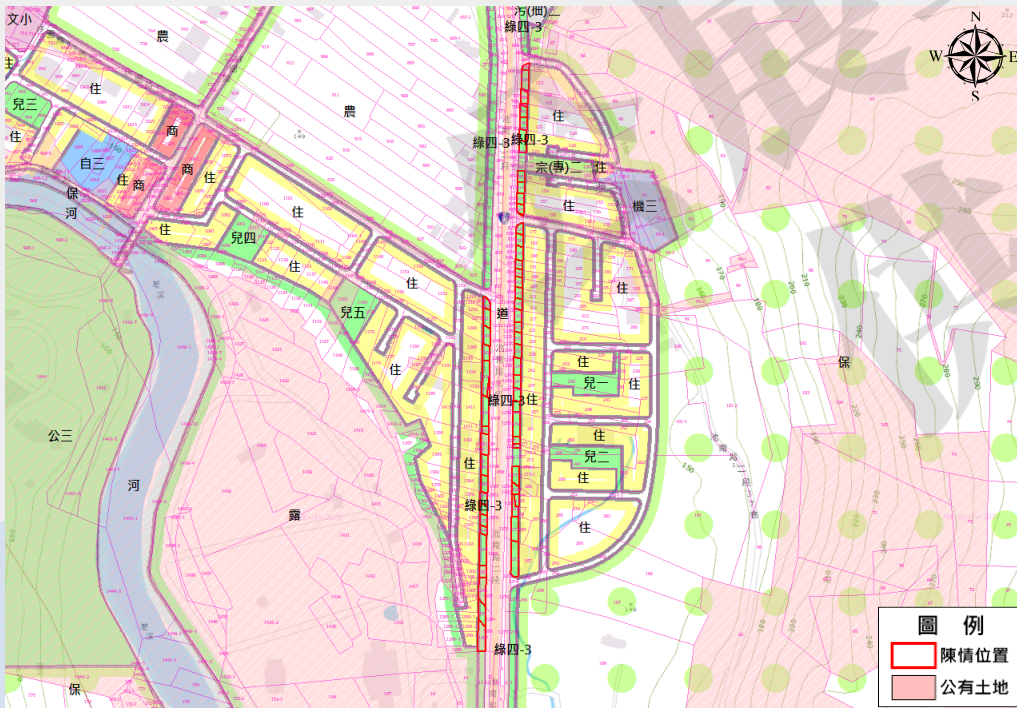


公設專通案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
8	經111年2月22日內政部都市計畫委員會第1006次會議決議「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」多處公共設施用地納入第三次通盤檢討案辦理之案件。	潭北段755、756(部分)、755-1、756-1、756-6、756-7、756-8、970-1(部分)	無徵收事業財務計畫，為保障土地所有權人權益，變更私有土地及部分公有土地為商業區，回饋45%公園用地	無徵收事業財務計畫為保障土地所有權人權益，變更私有土地及部分公有土地為商業區，回饋45%公園用地。



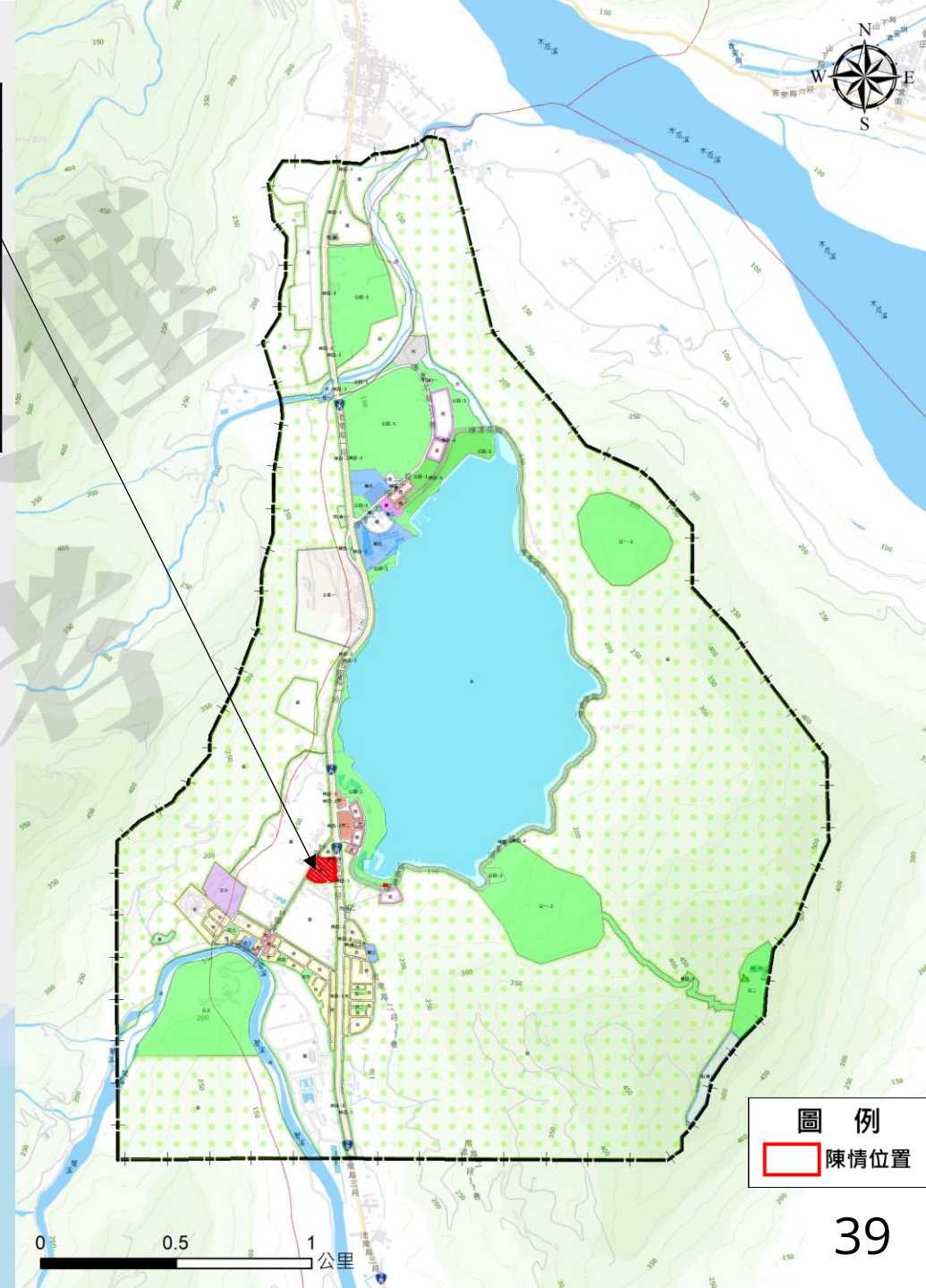
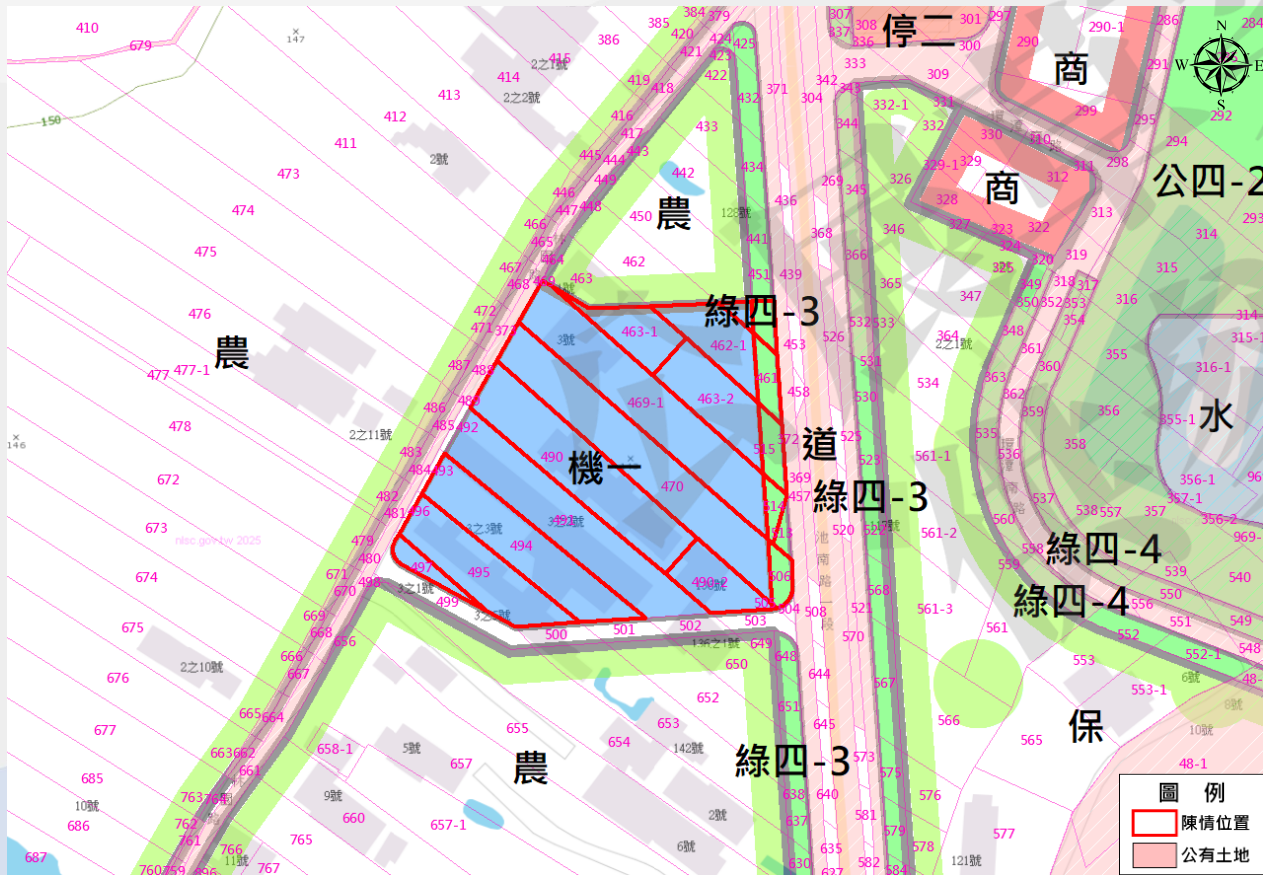
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
9	經 111 年 2 月 22 日 內政部都市計畫委員會第 1006 次會議決議「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」多處公共設施用地納入第三次通盤檢討案辦理之案件。	池南段 1220、1214、1207、1204、1196、1197、1410、1410-1、1403、1392、1385、1375、1368、1357、1346、1347、1301、1296、1295、1287、607、784、785、786、790、791、796、797、802、809、814、815、821、822、829、830、835、836、841、842、847、848、1226、1227、1232、1233、1240、1241、1248、1249、1256、1257-1、1257-3、1257、1257-2、1264、1265、1266、1272、1273	無徵收事業財務計畫為塑造風景特定區之道路景觀，有保留需求。私有地併部分公有地變更為毗鄰分區住宅區、商業區、文教區、宗教專用區、露營區、農業區、保護區。變更為住宅區商業區、文教區宗教專用區、露營區者，附帶條件退縮6公尺，與原綠(帶)地使用性質相同，免回饋。	無徵收事業財務計畫為塑造風景特定區之道路景觀，有保留需求。私有地併部分公有地變更為毗鄰分區住宅區、商業區、文教區、宗教專用區、露營區、農業區、保護區。變更為住宅區商業區、文教區宗教專用區、露營區者，附帶條件退縮6公尺，與原綠(帶)地使用性質相同，免回饋。



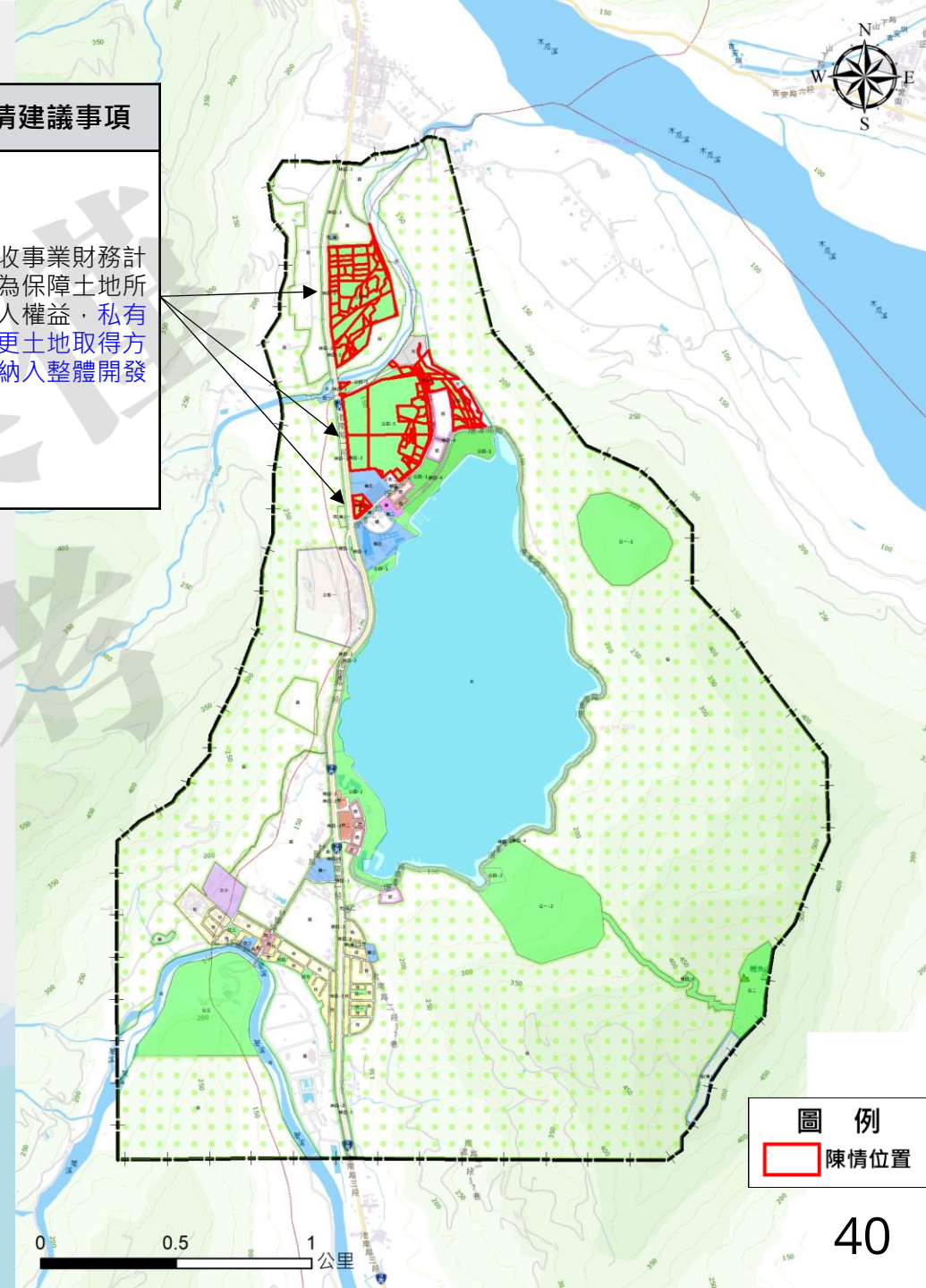
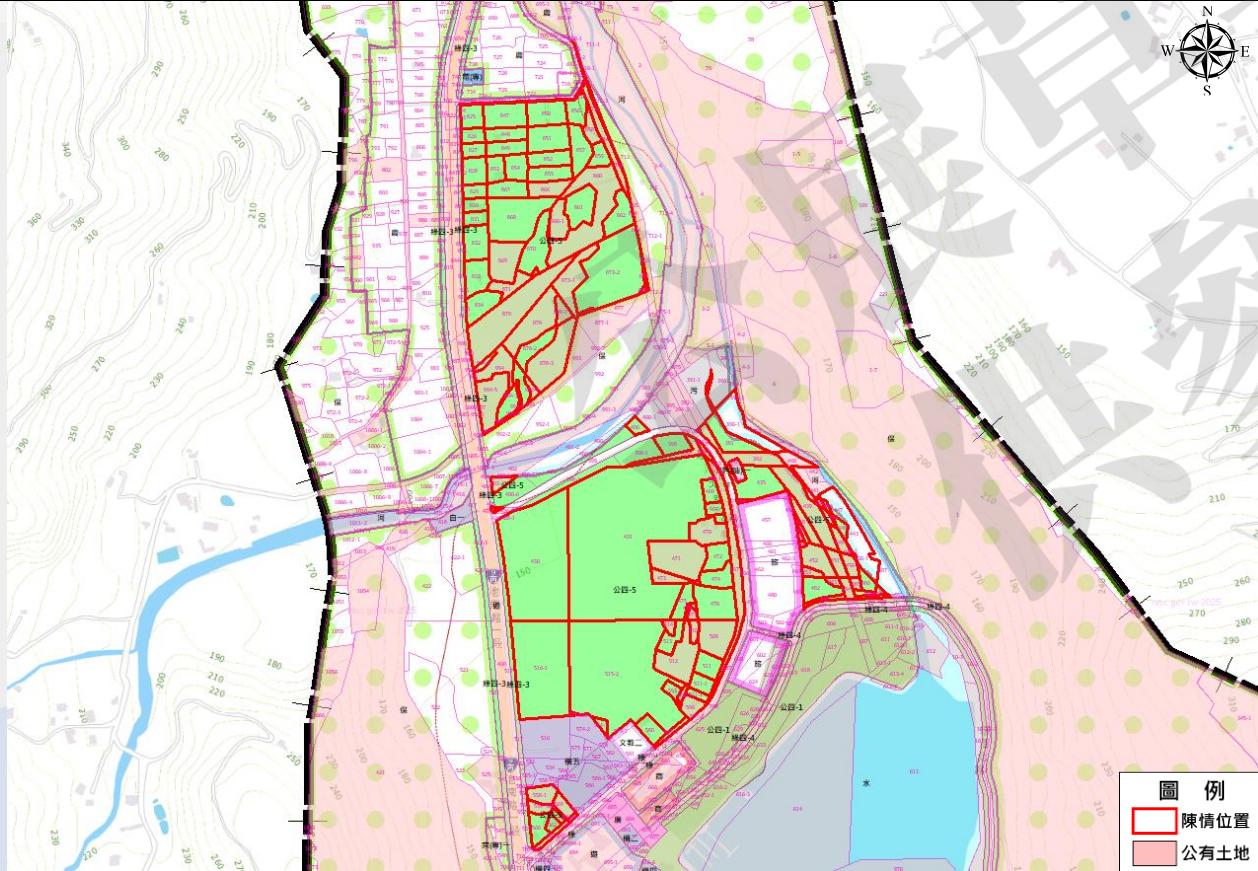
圖例
陳情位置

公設專通案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
10	經111年2月22日內政部都市計畫委員會第1006次會議決議「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」多處公共設施用地納入第三次通盤檢討案辦理之案件。	池南段 470、490、494、495、497、450-1、462-1、463-1、463-2、469-1、490-2、451-1、461515、514、543、506、505	機關無需求，解編為毗鄰分區農業區。	機關無需求，解編為毗鄰分區農業區。



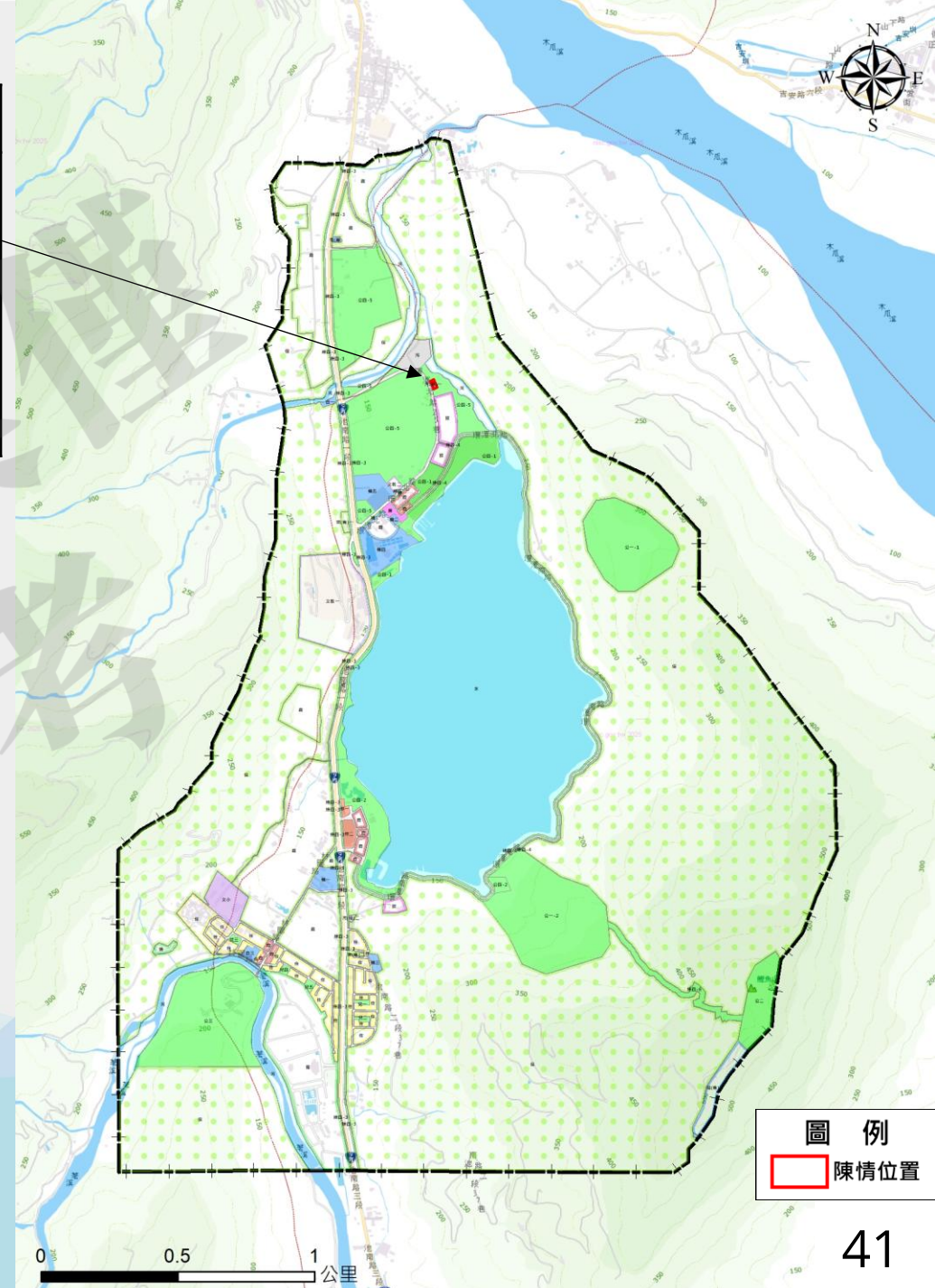
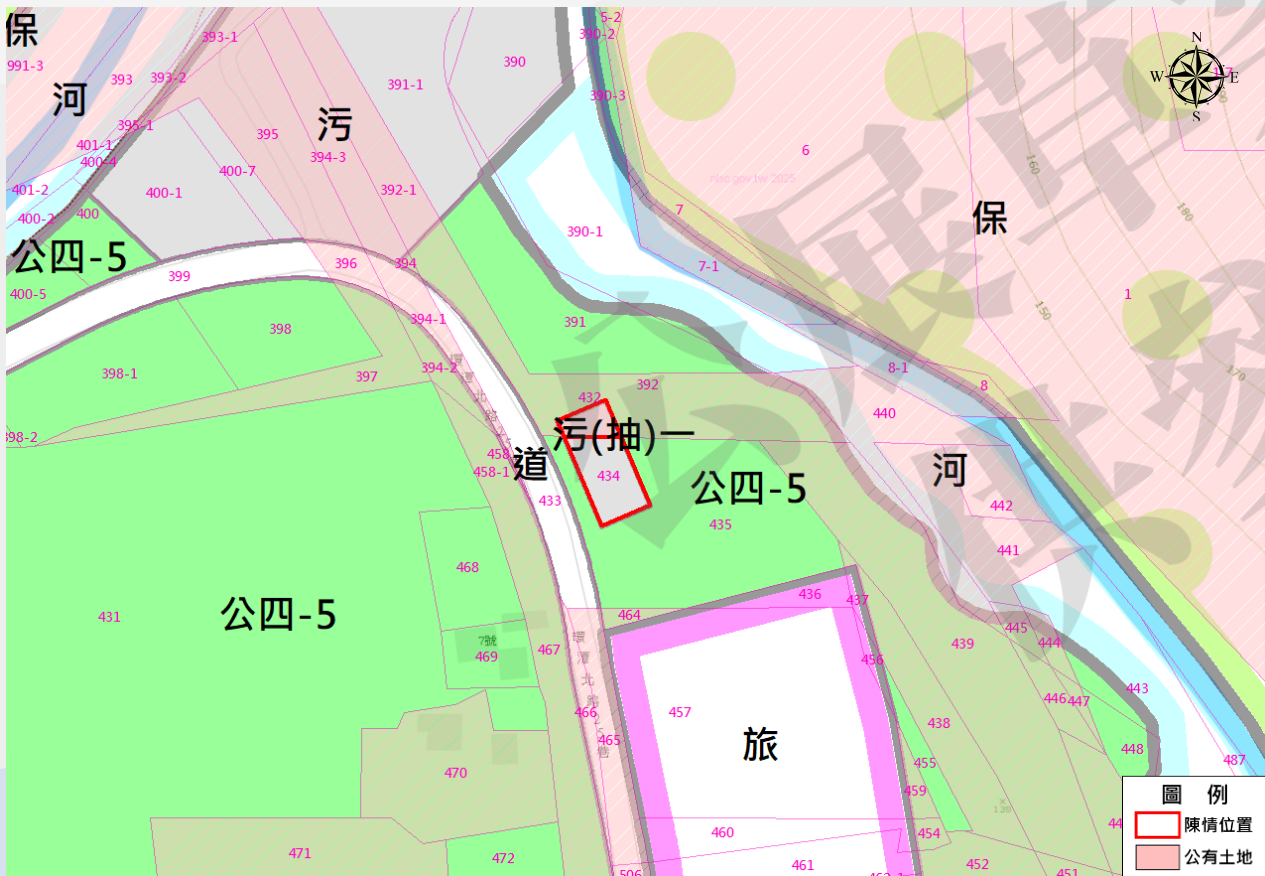
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
11	經 111 年 2 月 22 日 內政 部 都市計畫委員 會 第 1006 次 會議決議「變更鯉魚潭風景 特定區計畫 (公共設施用 地專案通盤檢 討)案」多處 公共設施用地 納入第三次通 盤檢討案辦理 之案件。	德姆南段 702、713、714、715、716、717、723、731、732、825、826、827、828、 829、830、831、832、833、834、847、848、849、850、851、852、853、 854、855、856、857、858、859、860、861、862、866、867、868、869、 870、871、692-4 (部分)、873-2、872、873、873-1、879、878-1、878、 878-2、878-3、994、994-6、994-5、994-1、994-2、994-3、994-4、999 潭北段 391 (部分)、392 (部分)、394、394-2、397、398、400、403、406、407、 428-1、430、431、435、438、439 (部分)、446、447、448 (部分)、449、 450、451、452、453、454、455、458-1、459、464、467、468、469、470、 471、472、473、474、475、476、477、478、482、483、484、485、486 (部分)、488 (部分)、490 (部分)、497、509、510、511、511-1、511- 2、512、513、514、535、559、560、561、562、564、566、568、569、 570、574、580、593、594、596、597-2、574-1、515-2、516-1、443 (部 分)、444 (部分)、445 (部分)、390-1 (部分)、440 (部分)、558-1	無徵收事業財務 計畫，為保障土 地所有權人權益 私有地變更土地 取得方式，納入 整體開發範圍	無徵收事業財務計 畫，為保障土地所 有權人權益，私有 地變更土地取得方 式，納入整體開發 範圍



圖例
 陳情位置

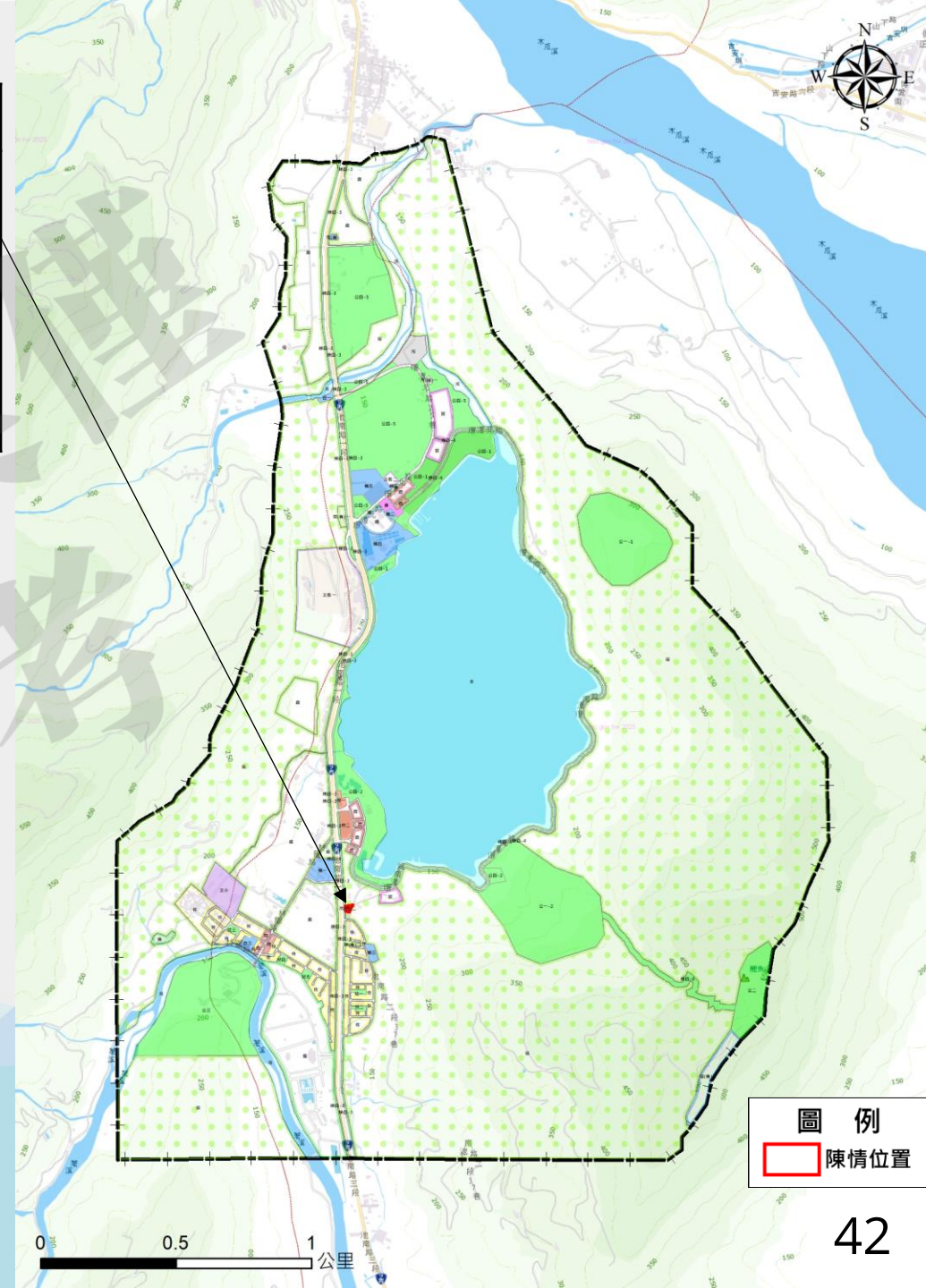
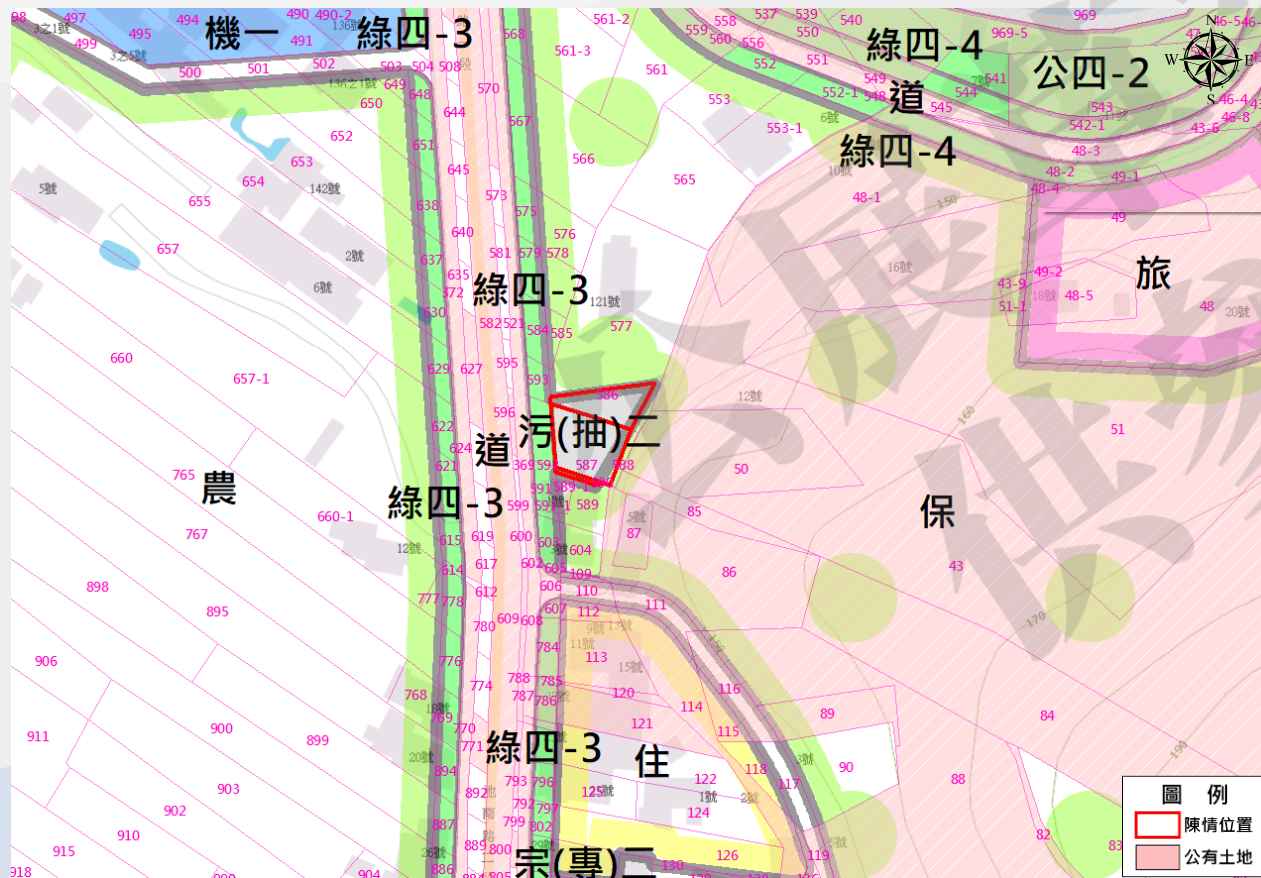
公設專通案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
12	經111年2月22日內政部都市計畫委員會第1006次會議決議「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」多處公共設施用地納入第三次通盤檢討案辦理之案件。	潭北段 432、434	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。



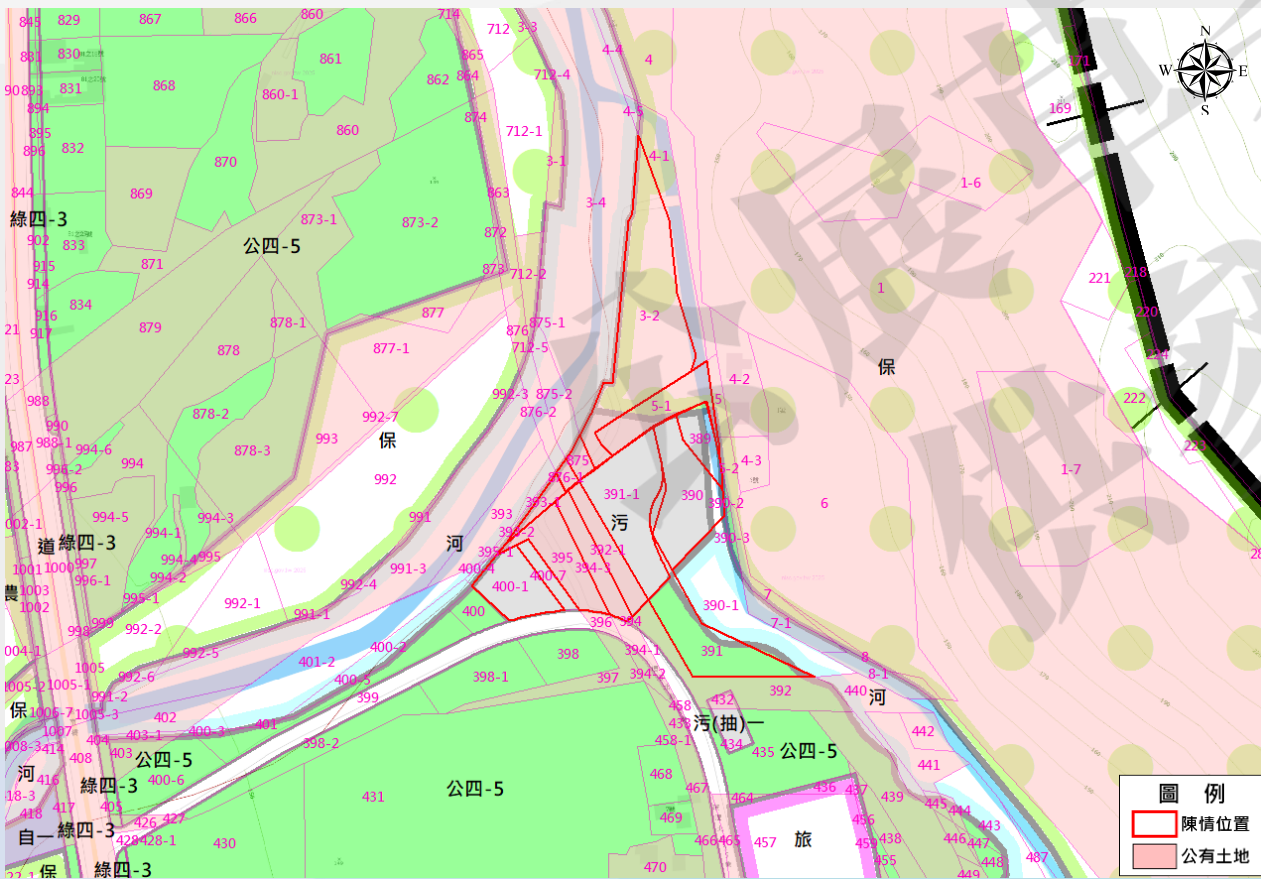
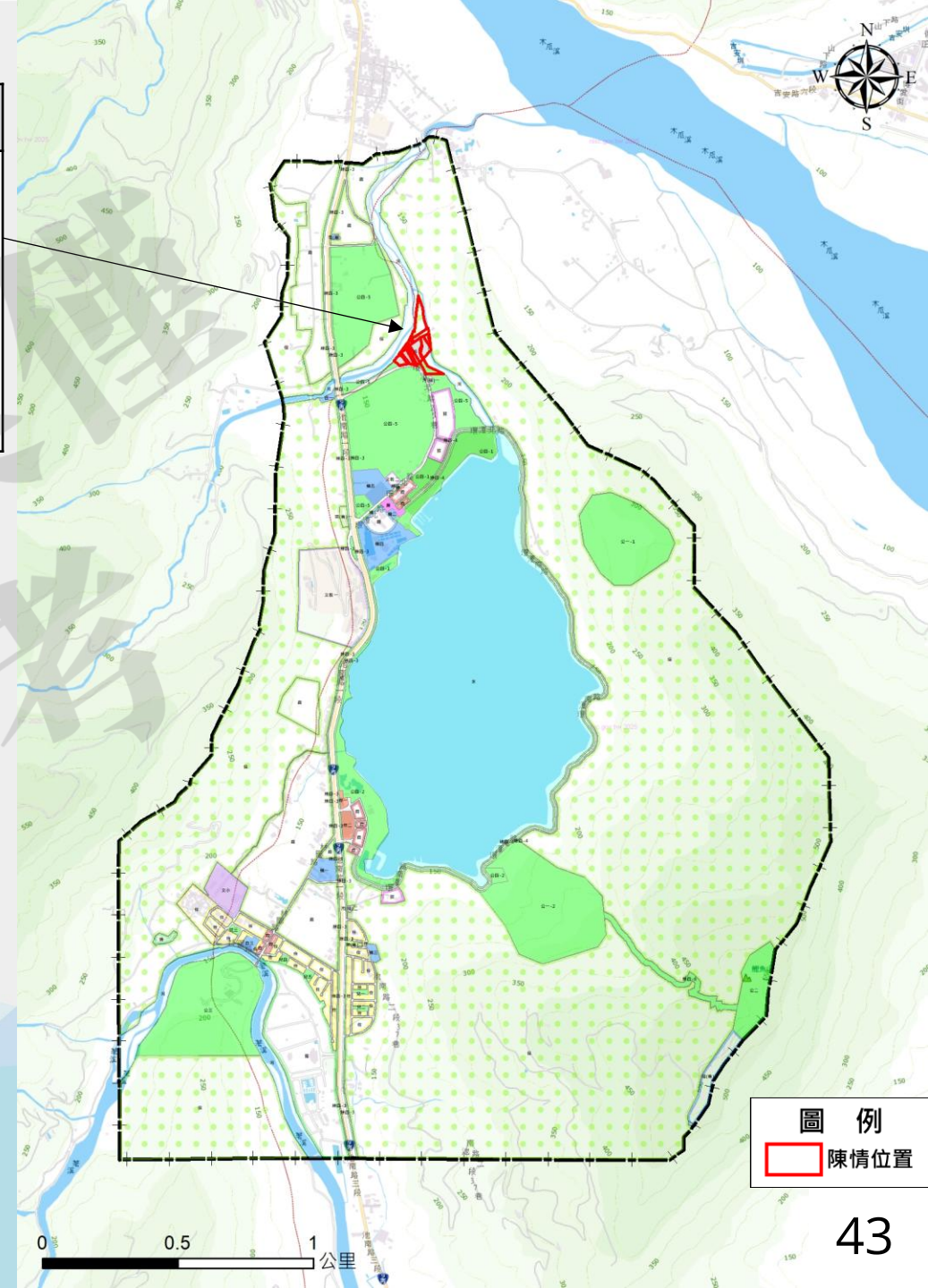
公設專通案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
13	經111年2月22日內政部都市計畫委員會第1006次會議決議「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」多處公共設施用地納入第三次通盤檢討案辦理之案件。	池南段 586、587 (部分)、 590 (部分)	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。



公設專通案

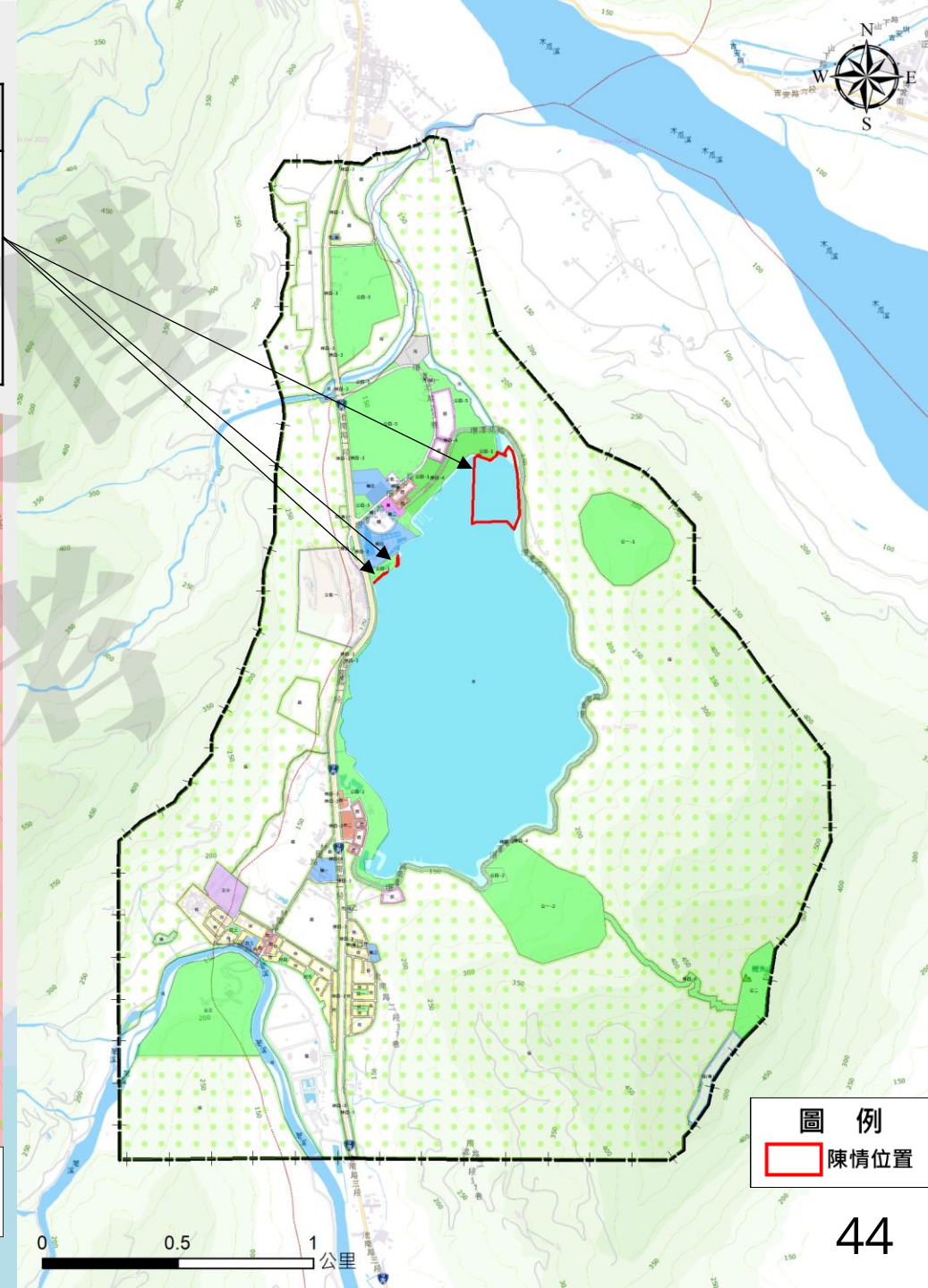
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
14	經111年2月22日內政部都市計畫委員會第1006次會議決議「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」多處公共設施用地納入第三次通盤檢討案辦理之案件。	潭北段395、392-1、393-1、394-3、391-1、400-1、389(部分)、390(部分)、391(部分)德姆南段875、876-1地號。鯉魚潭段3-2(部分)5-1(部分)	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。	未開闢，解編為毗鄰分區保護區。



圖例
 陳情位置

公設專通案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
15	經111年2月22日內政部都市計畫委員會第1006次會議決議「變更鯉魚潭風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」多處公共設施用地納入第三次通盤檢討案辦理之案件。	潭北段 613、756-10、756-11、756-12	無徵收事業財務計畫，私有地恢復原分區。	無徵收事業財務計畫 私有地恢復原分區。

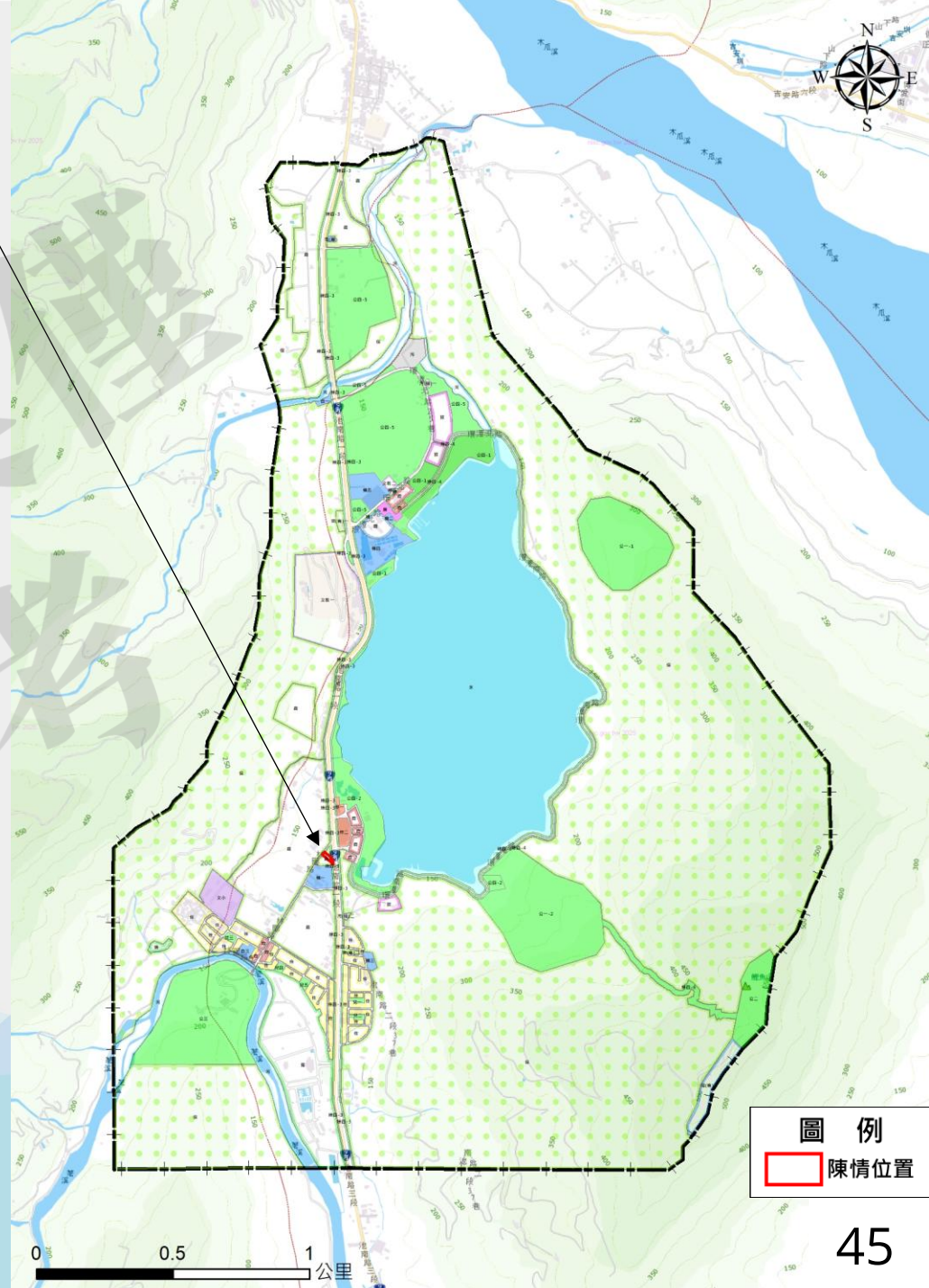
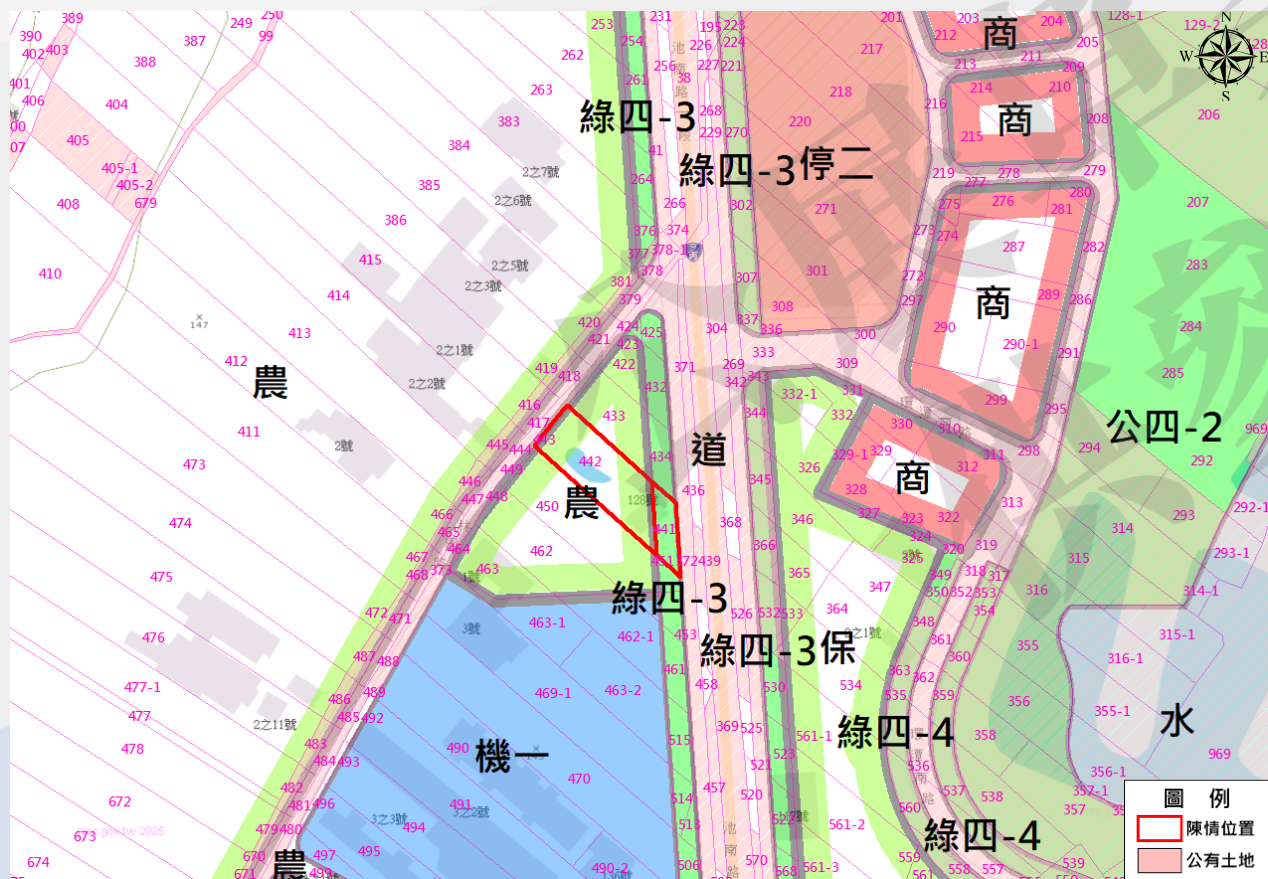


圖例
 陳情位置

0 0.5 1 公里

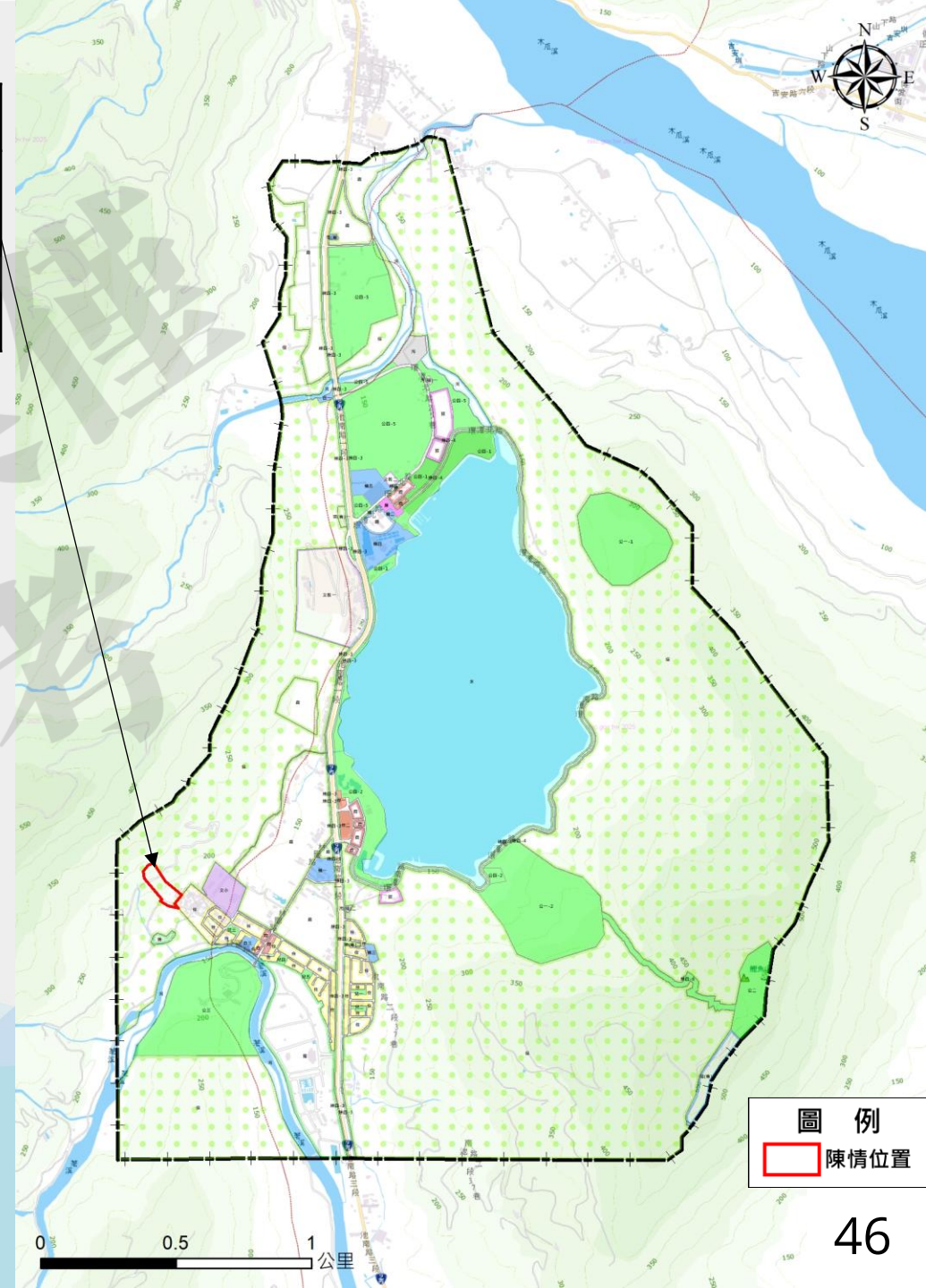
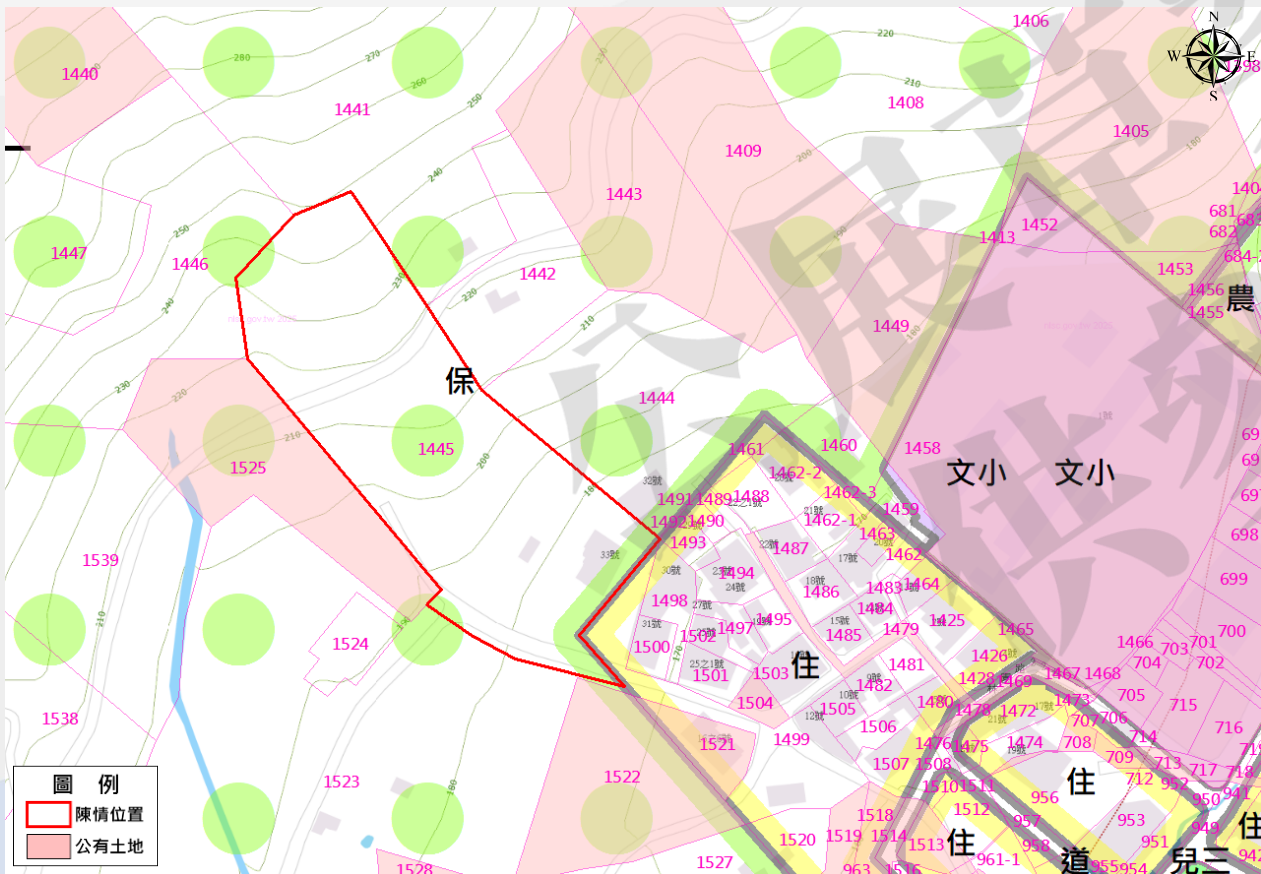
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
16	鄭金立	池南段441、442	都市計劃限制地方發展，此地域乃鯉魚潭之精華地段前後路位置適中解編為農業區卻毫無農業之條件根本無法生產農業產品。水培所附近緊鄰水域乃生態自然保護區域卻變更為商業區，真正可營業的區域情何以堪。	請將441、442地號列入商業區以符合實際情況（無產值無法耕作之農業區讓老百姓以何為生？）都市計劃不可限制都市發展應務實並增加國家稅收，在不影響環境生態，請接納人民之請託



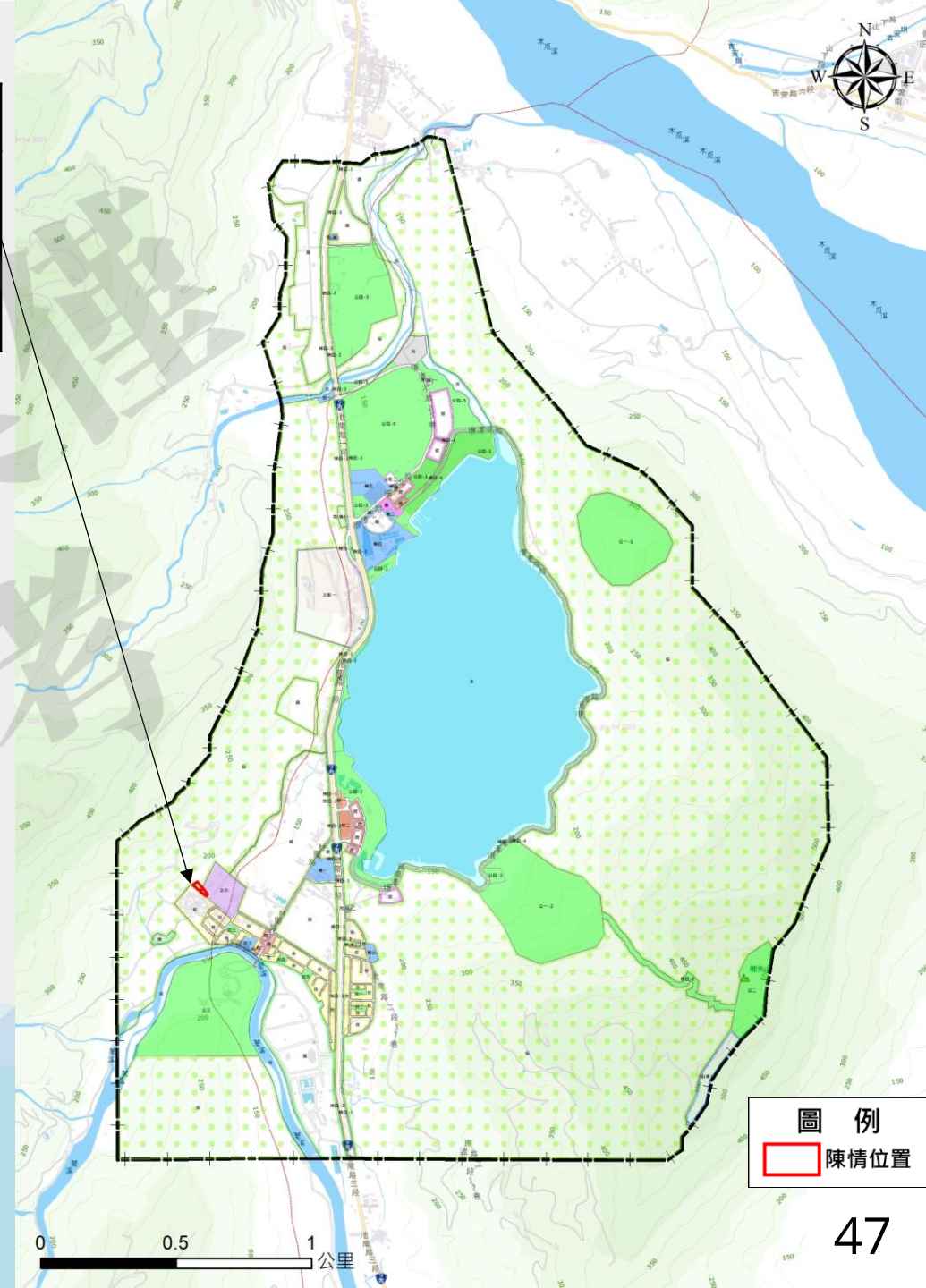
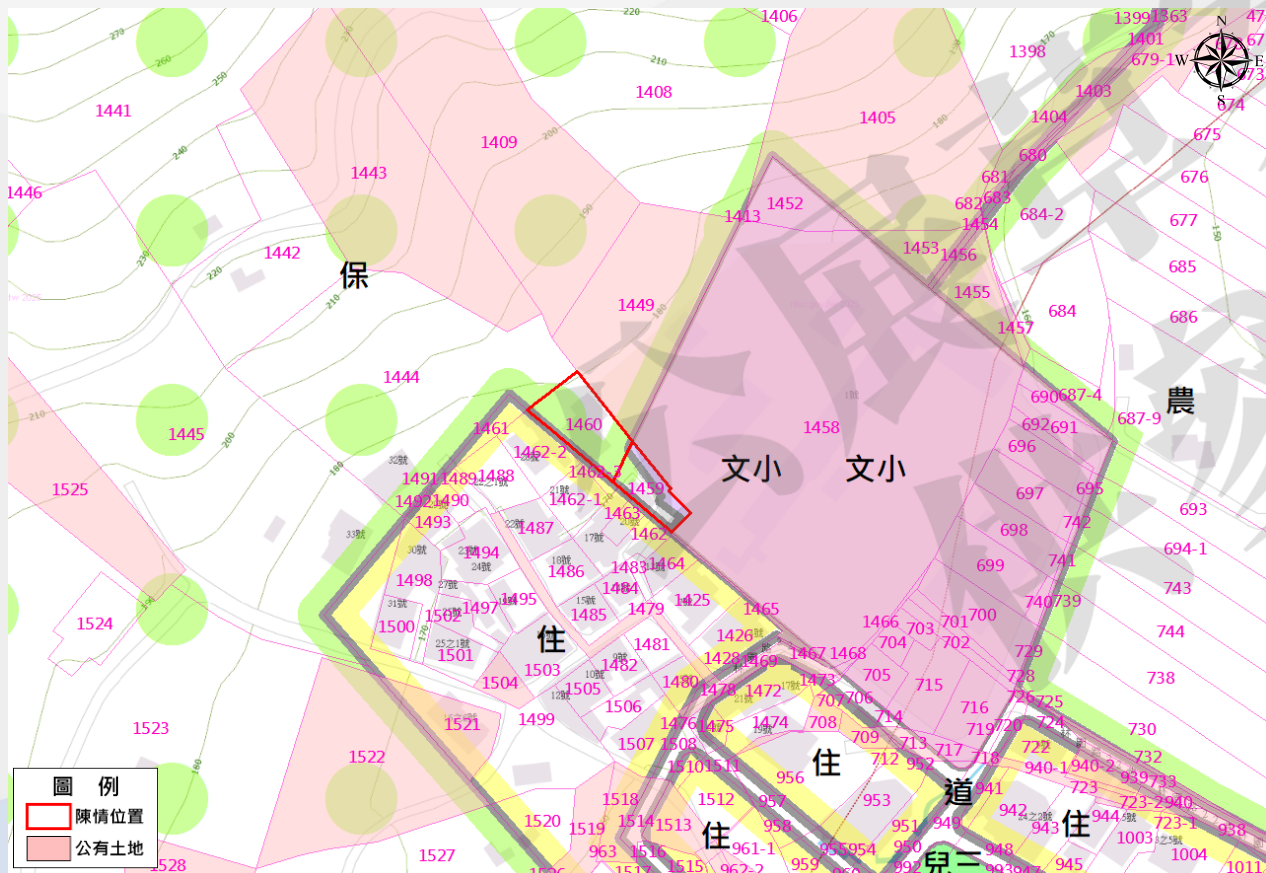
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
17	蔡培火	德姆南段1445	德姆南段1445地號前端部分早期祖先級有木造簡易住宅現修建為加強磚造，但被劃在住宅用地外，希望將住宅區稍擴大包括現有住宅以符實際。	將米亞丸住宅區向後延伸（即擴大）以便將米亞丸33號住宅納入為住宅區範圍



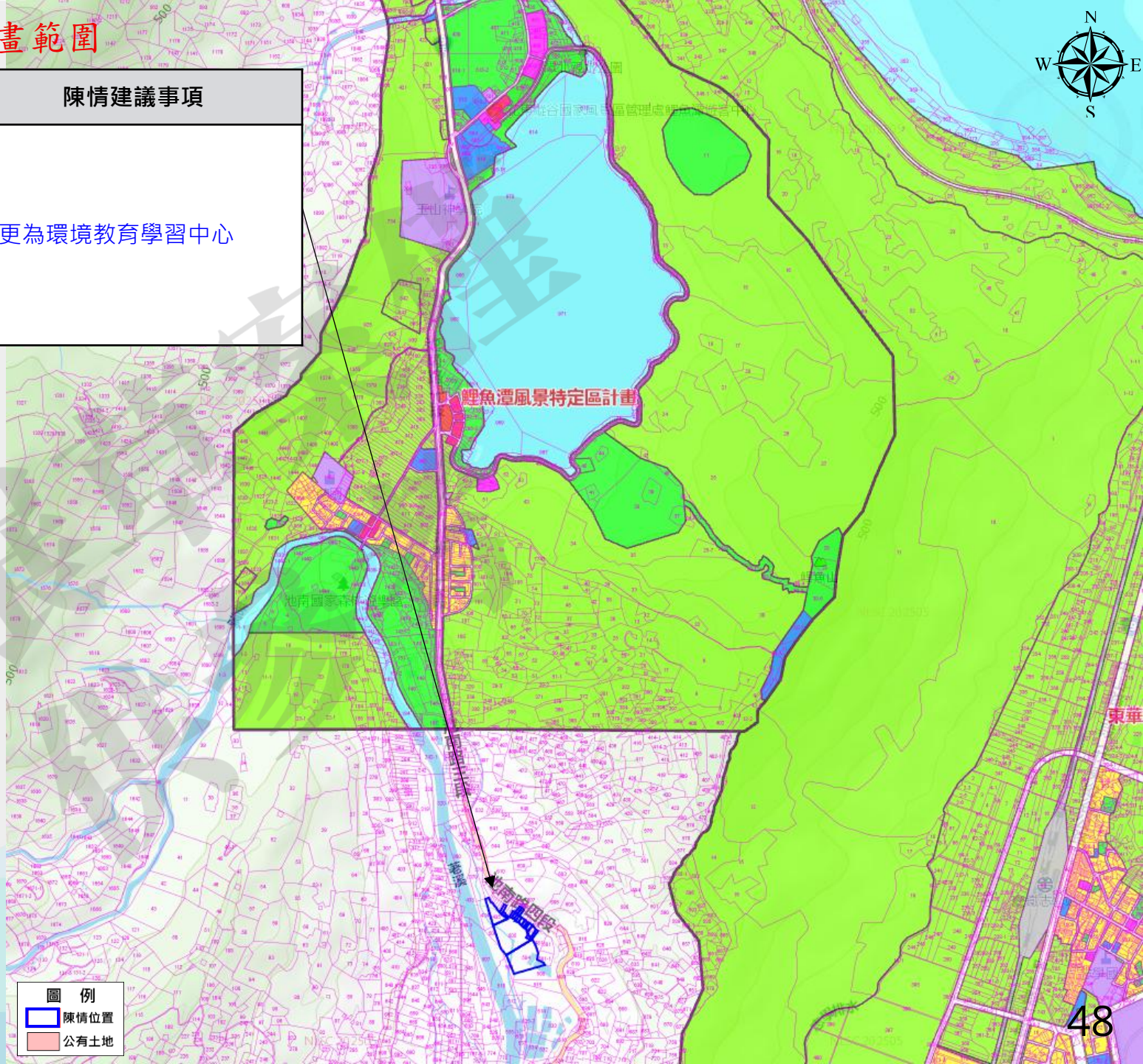
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
18	蔡瑞光	德 姆 南 段 1459 、 1460	德姆南段1459及1460地號，早期有興建木造簡易住宅，現修建為加強磚造但劃為住宅用地外，希望住宅區擴大，以符實際現況。	建議將米亞丸住宅區向上延伸擴大，以便將米亞丸27號住宅納入住宅區範圍。





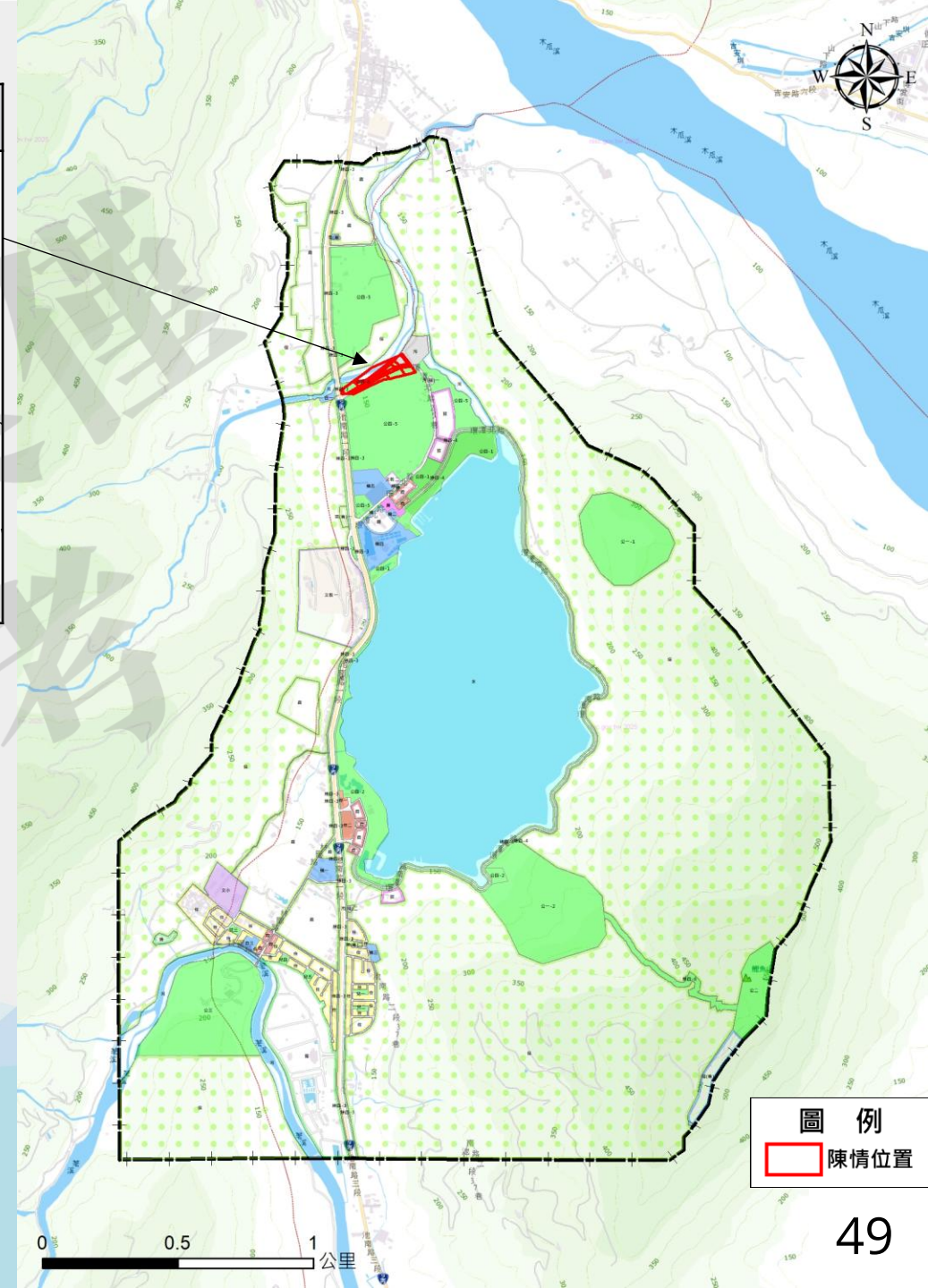
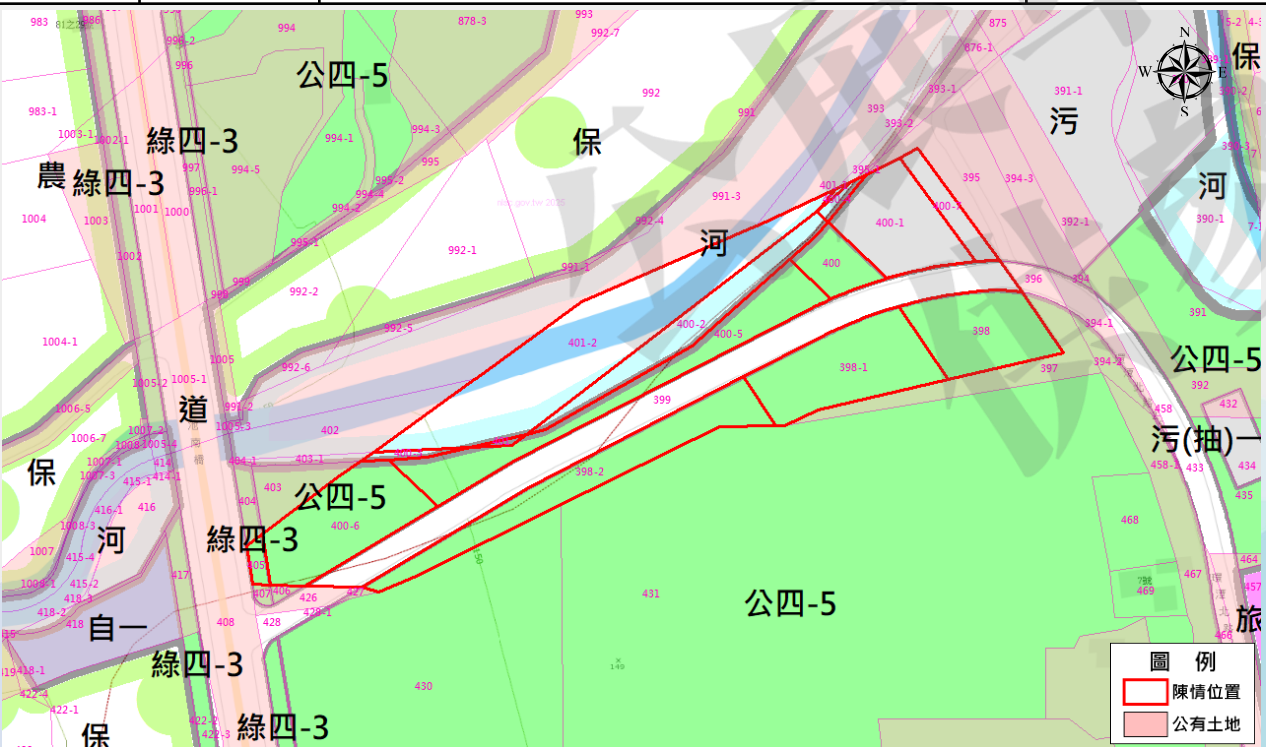
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
19	花蓮縣棲地保育學會、青陽農園 傅元陽	荖溪段 435、456、459 465、466、467 468、471、473 475、477、478 479、480、481- 1、500-1、500-2 504、505	保護生態環境生物多樣性之維護三生一體（生活、生產、生態）教學園區結合鯉魚潭旅遊生態多樣性	變更為環境教育學習中心



圖例
 [Blue outline] 陳情位置
 [Pink area] 公有土地

公開徵求意見階段人陳案

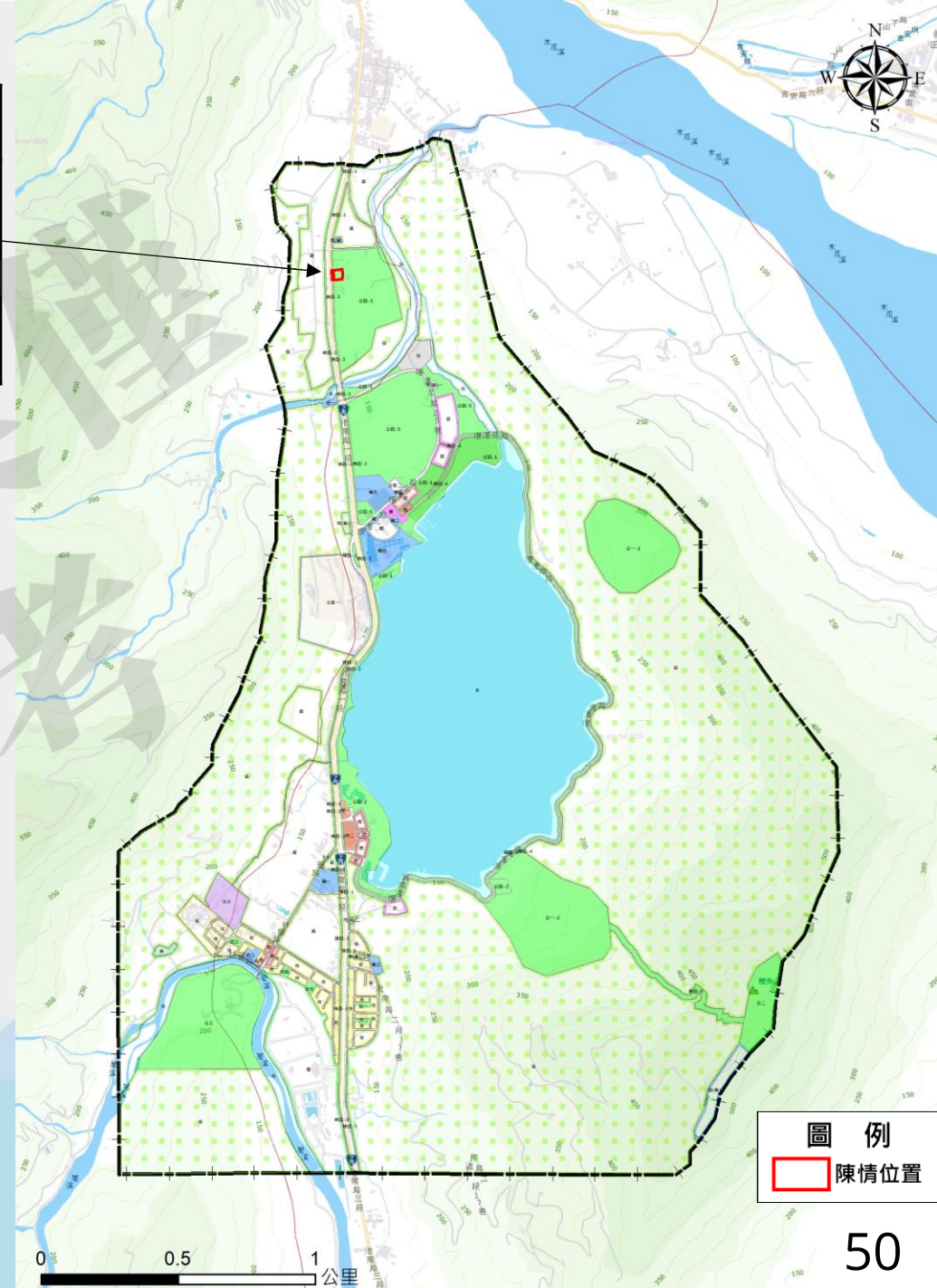
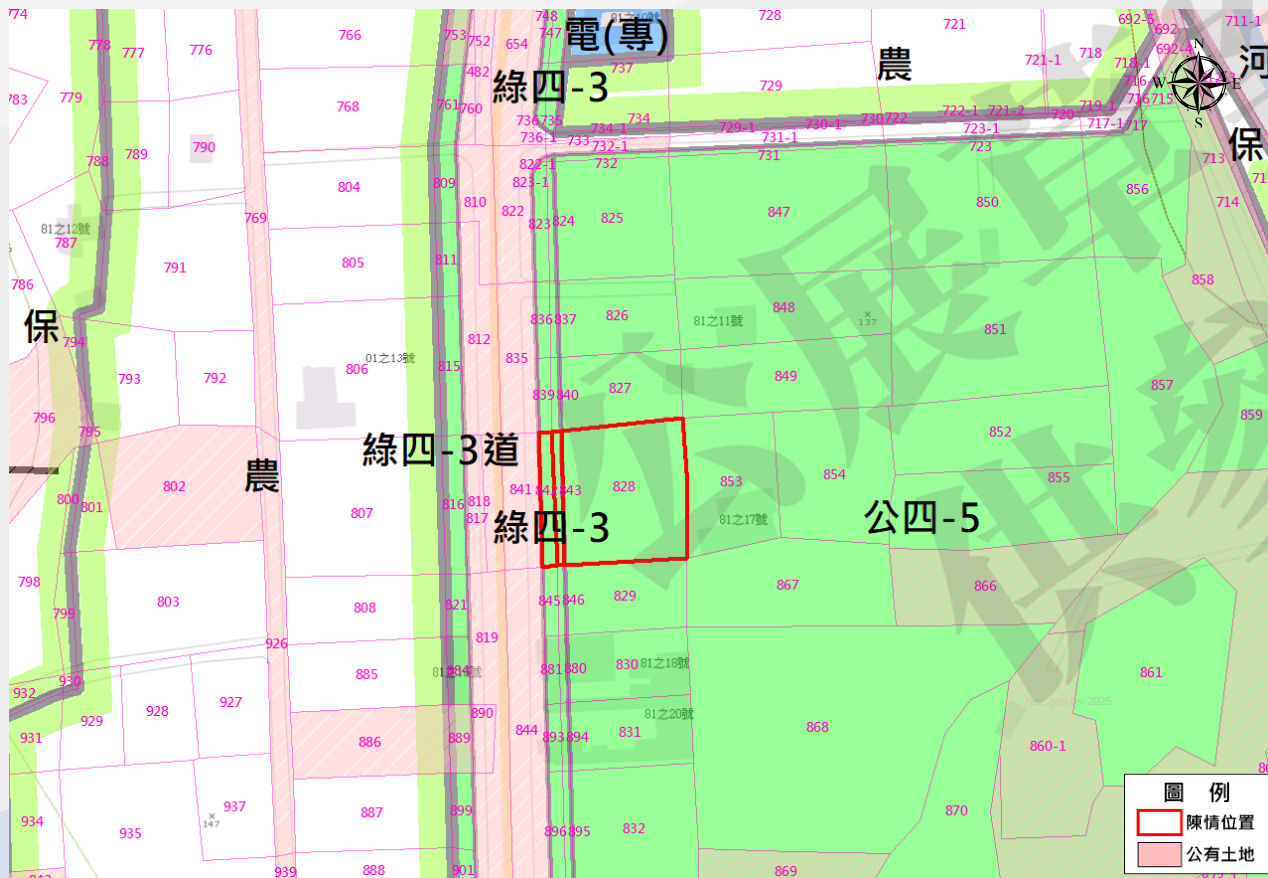
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
20	羅明都、羅明星、羅明榮、羅碧蓮、羅綵瑄、林秀雲	潭北段 398、398-1、398-2、399、400、400-1、400-5、400-6、400-7、405、399、400-2、400-3、400-4、401、401-1、401-2	<p>鯉魚潭風景特定區計畫自民國65年6月發布實施以來已45年餘，由於土地徵收及開發經費龐大，大部分公共設施保留地皆尚未徵收，影響人民權益至鉅亦易造成民怨。為了妥善解決公設地久未取得知問題、增進土地使用效益減少土地閒置、減輕政府財務負擔，宜檢討部分公設地保留之必要性，將公設地面積適度的縮減，多餘的土地給予解編利用。</p> <p>本計畫公園預定地規劃面積很大，然而鯉魚潭屬自然開放空間，且周圍山林綠意盎然，應無維持原規劃面積之必要，為減輕政府財政負擔及增進民眾土地利用，我等被劃定為公園用地部分又在計畫核心之外圍，宜優先檢討考量解編。</p> <p>本計畫汙水處理廠已長久未依計畫興建，顯見無興建之急迫性，為減輕政府財政負擔，及增進民眾土地利用，宜縮小興建規模，僅留公有地部分充為興建用地。</p> <p>本計畫河川去土地當年受河水沖刷有逐漸擴大情形，因無堤防作為屏障，對人民土地財產及人生安全造成威脅。</p>	<p>建請將我等潭北段398、398-1、398-2、399、400、400-1、400-5、400-6、400-7、425號等土地，盡速進行徵收或解編為適當之使用分區。</p> <p>建請將我等潭北段398、398-1、398-2、400、400-6、405號土地解編為農業區以利使用。</p> <p>建請將我等潭北段400-1、400-7號等土地解編為農業區以利使用。</p> <p>本計畫河川區土地長年受河水沖刷有逐漸擴大情形因無堤防作為屏障，對人民土地財產及人生安全造成威脅。</p>



圖例
陳情位置

公開徵求意見階段人陳案

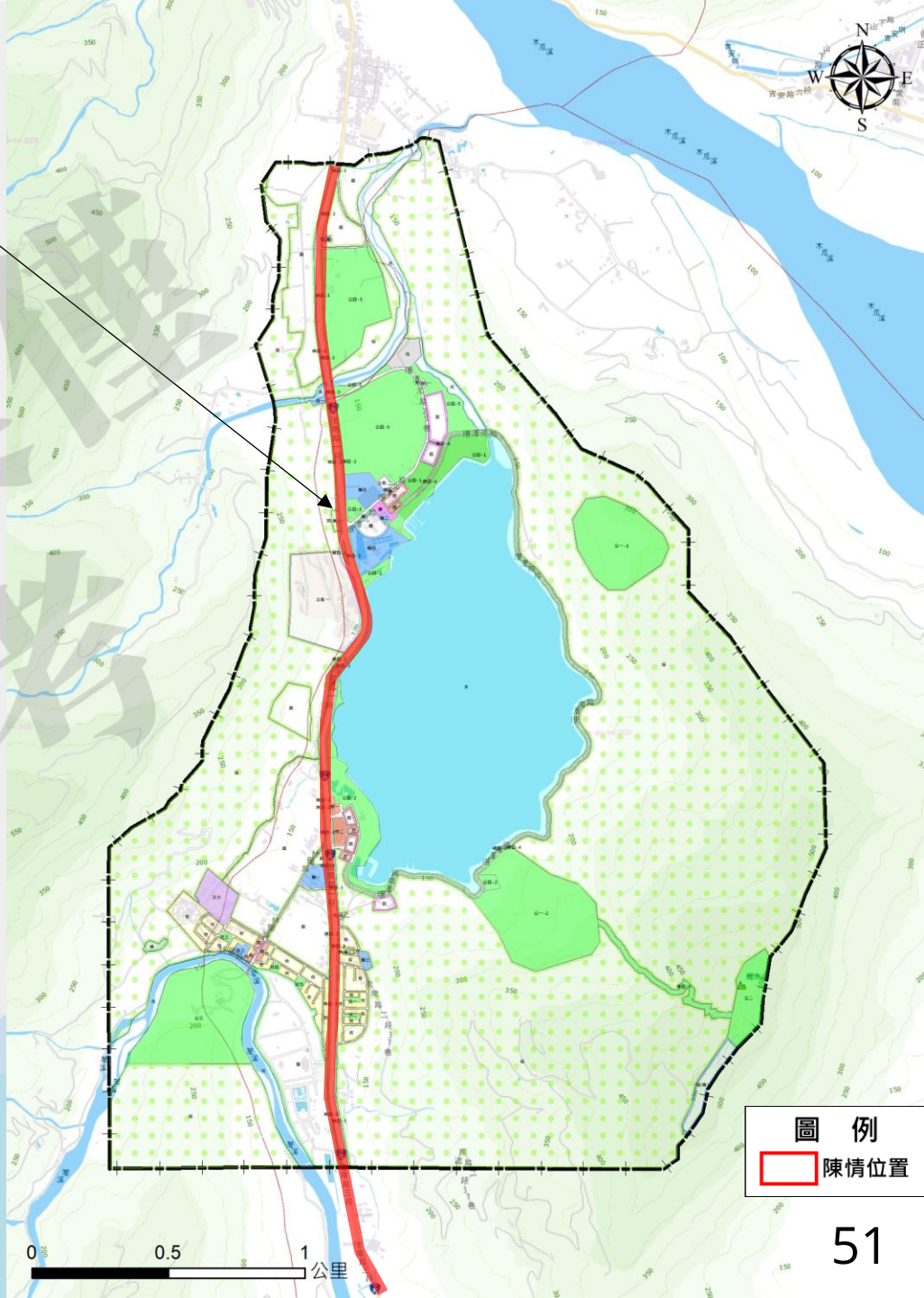
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
21	杜明輝	德姆南段 842、843、828	本部落位於台9縣內，兩邊道路200公尺內農地建議變更為建地（住宅區） 本陳情本村文蘭部落會議於110年10月2日提案三表決通過在案。	變更地目為建地（住宅區）（本部落）鄰至池南橋道路兩旁200公尺內區域區間



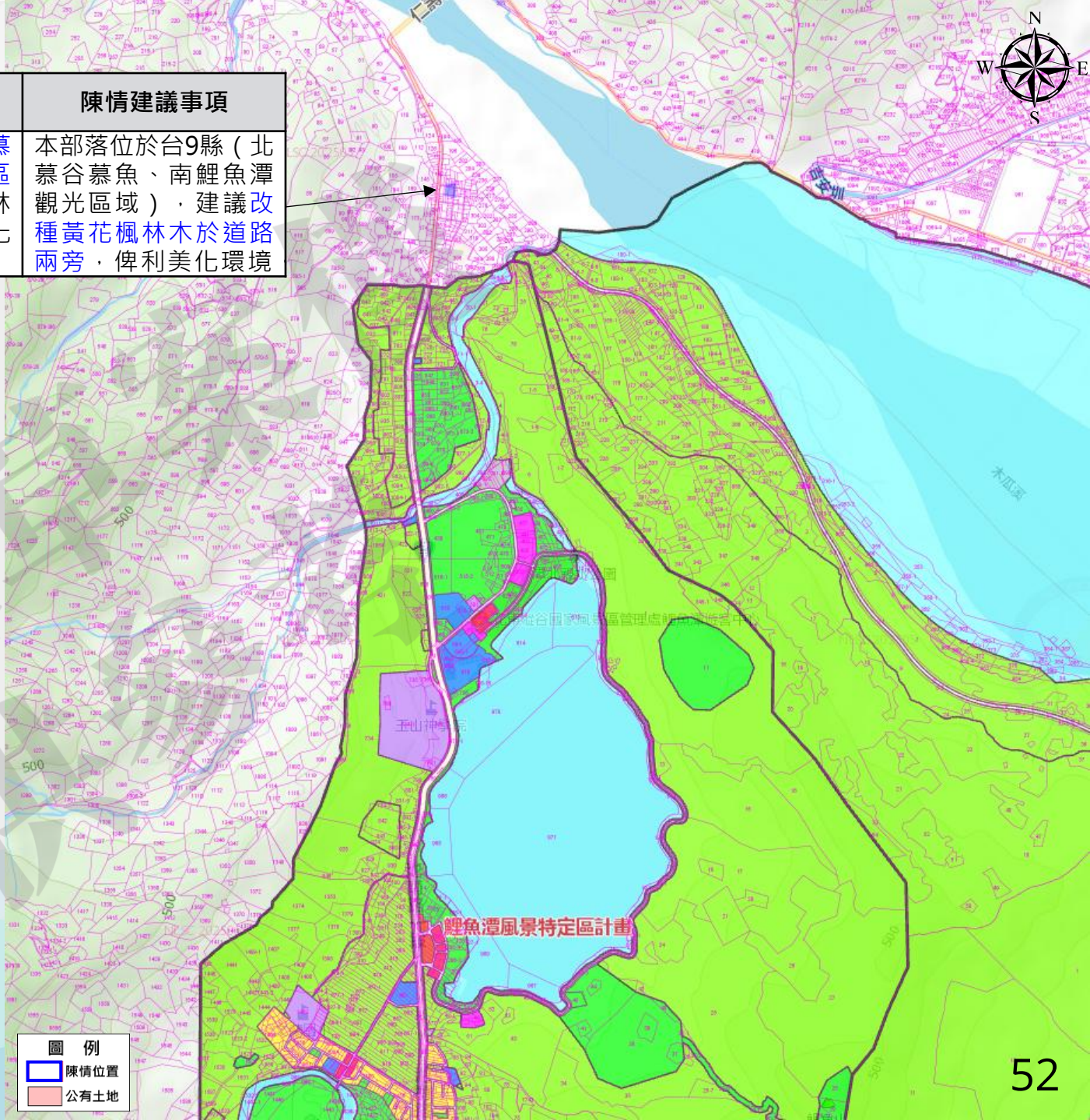
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
22	林清水	台9丙線由文蘭村1鄰至6鄰之地段	將此地段兩邊的電線杆地下化。	此路段電線杆林立，路窄又車輛多、車速又快，容易造成車禍頻繁。 可美化環境。

公展草案
供參



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
23	田文才	德姆南段 244	本部落位於台9縣（北慕谷慕魚、南鯉魚潭觀光區域），建議改種黃花楓林木於道路兩旁，俾利美化環境。	本部落位於台9縣（北慕谷慕魚、南鯉魚潭觀光區域），建議改種黃花楓林木於道路兩旁，俾利美化環境。

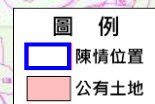
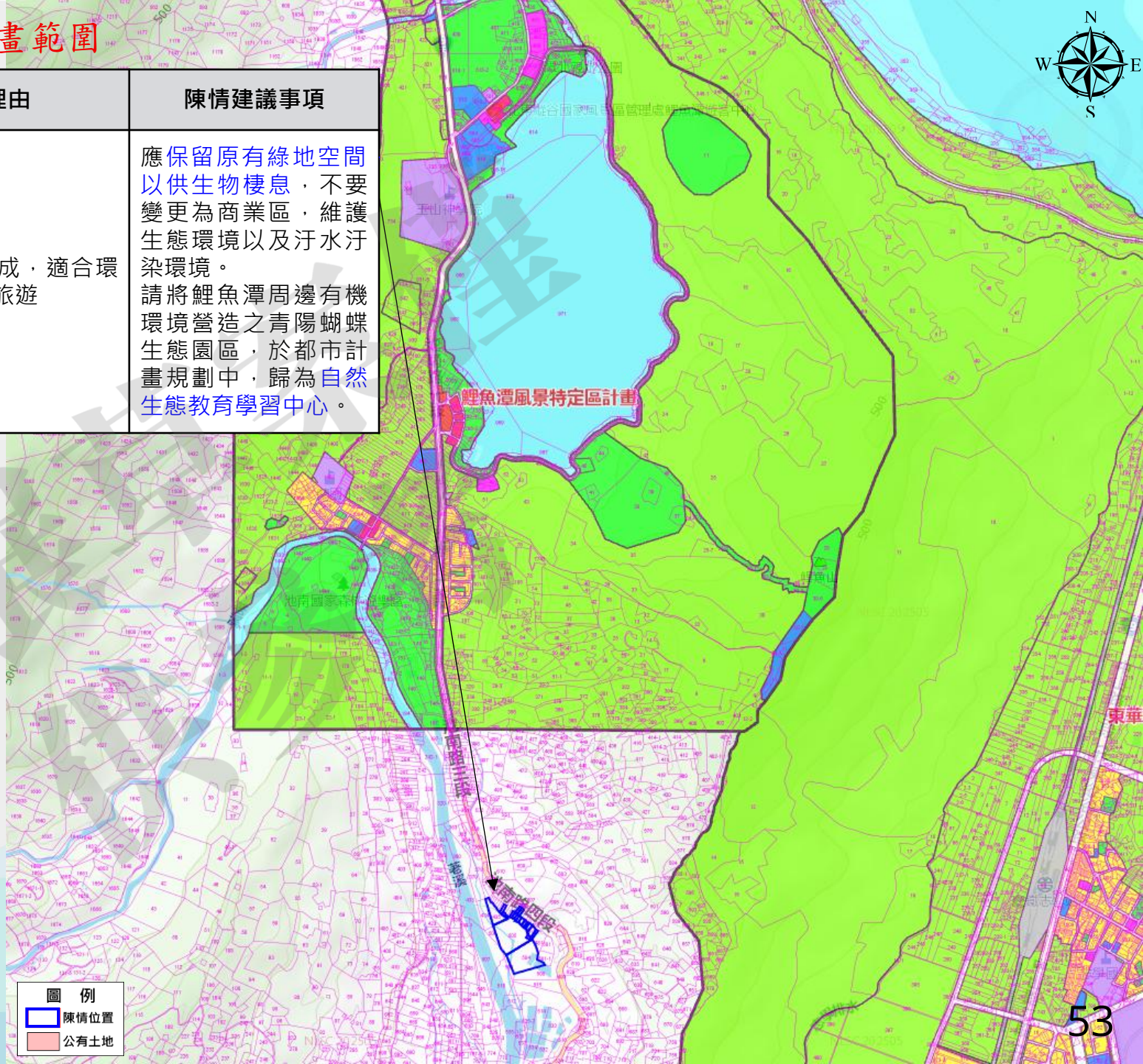


公開展覽

圖例
 陳情位置
 公有土地

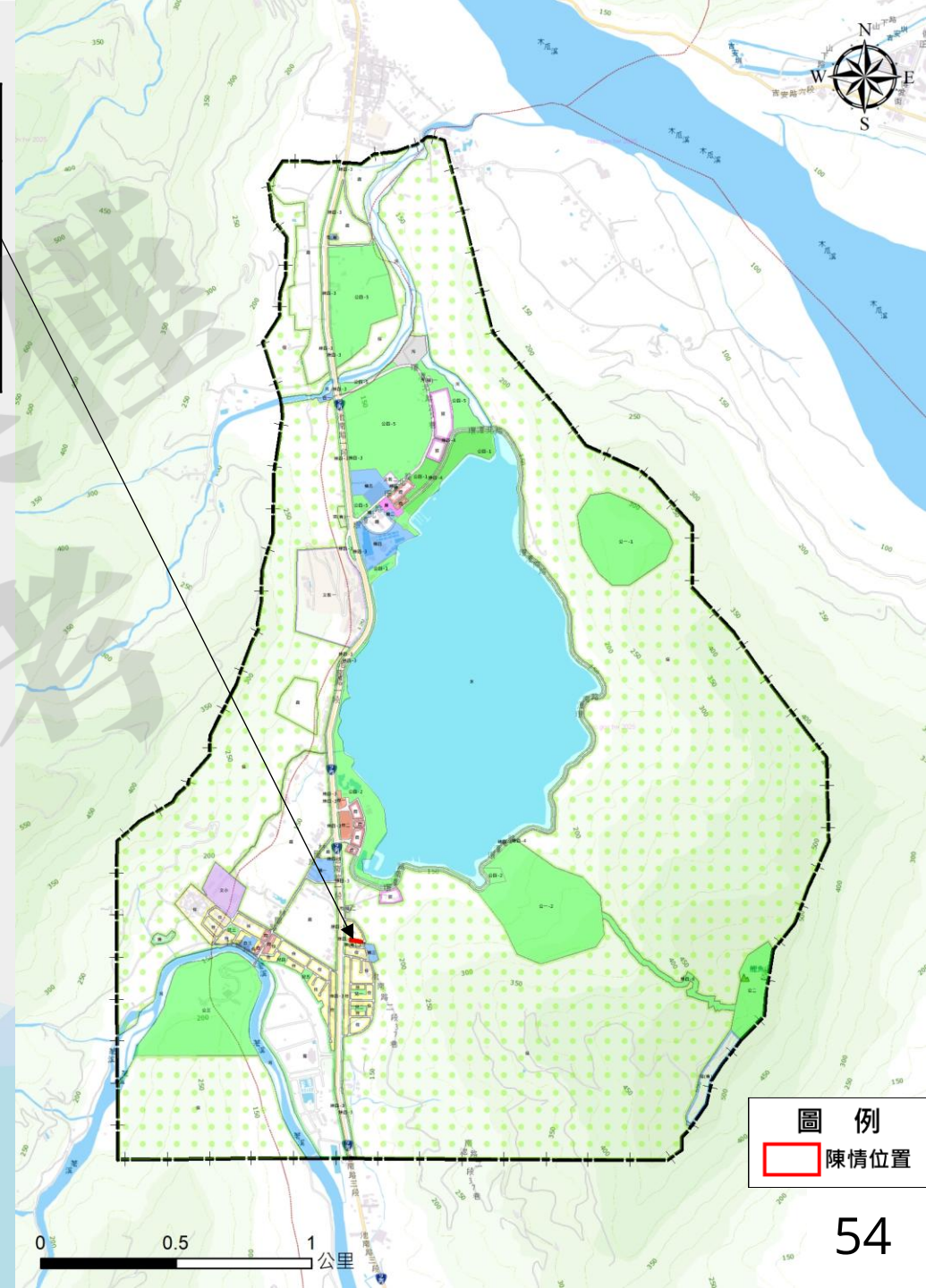
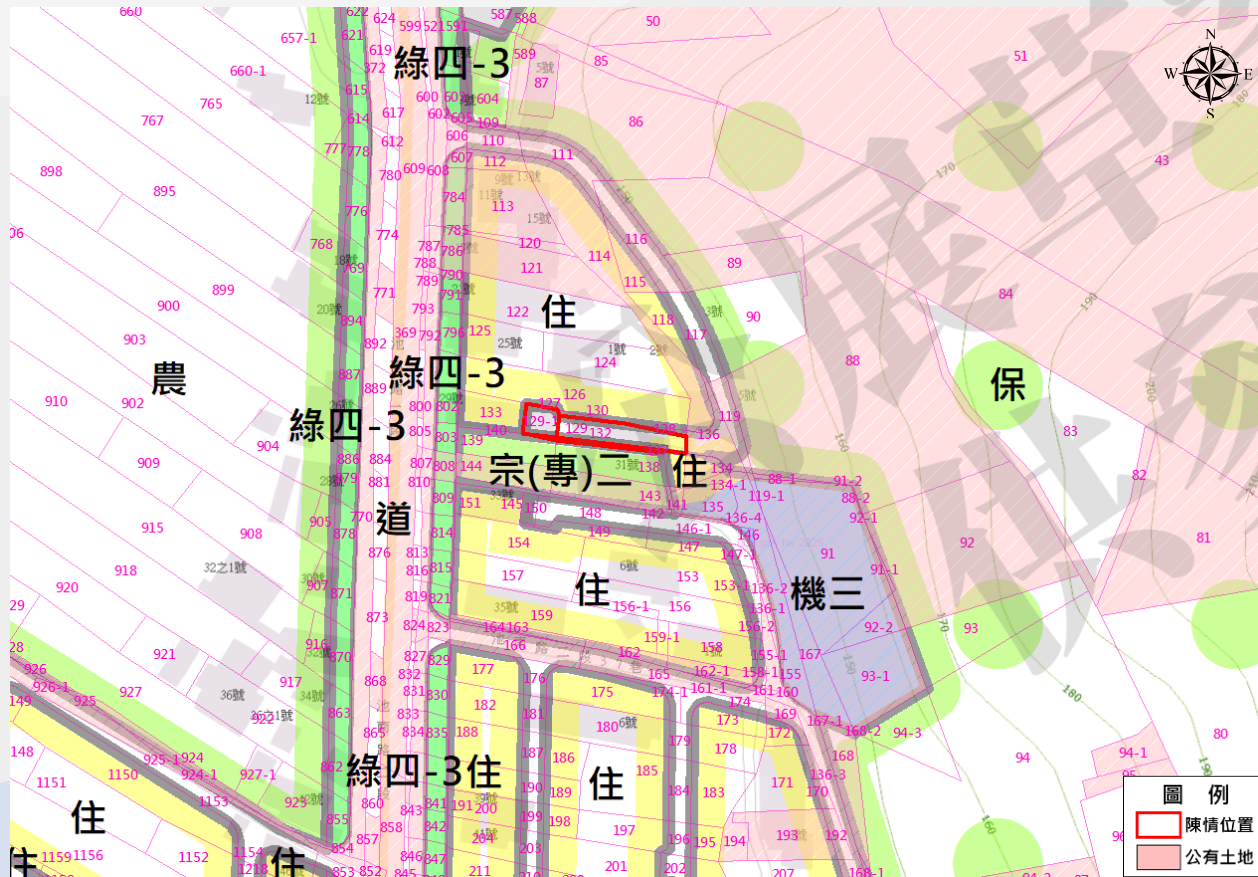


編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
24	花蓮縣棲地保育學會/ 青陽蝴蝶生態園區 傅元陽、葉美青	荖溪段 435、456、459、 465、466、467、 468、471、473、 475、477、478、 479、480、481-1、 500-1、500-2、504 505	鯉魚潭美景天成，適合環境教育及生態旅遊	應保留原有綠地空間以供生物棲息，不要變更為商業區，維護生態環境以及汙水汙染環境。 請將鯉魚潭周邊有機環境營造之青陽蝴蝶生態園區，於都市計畫規劃中，歸為自然生態教育學習中心。



公開徵求意見階段人陳案

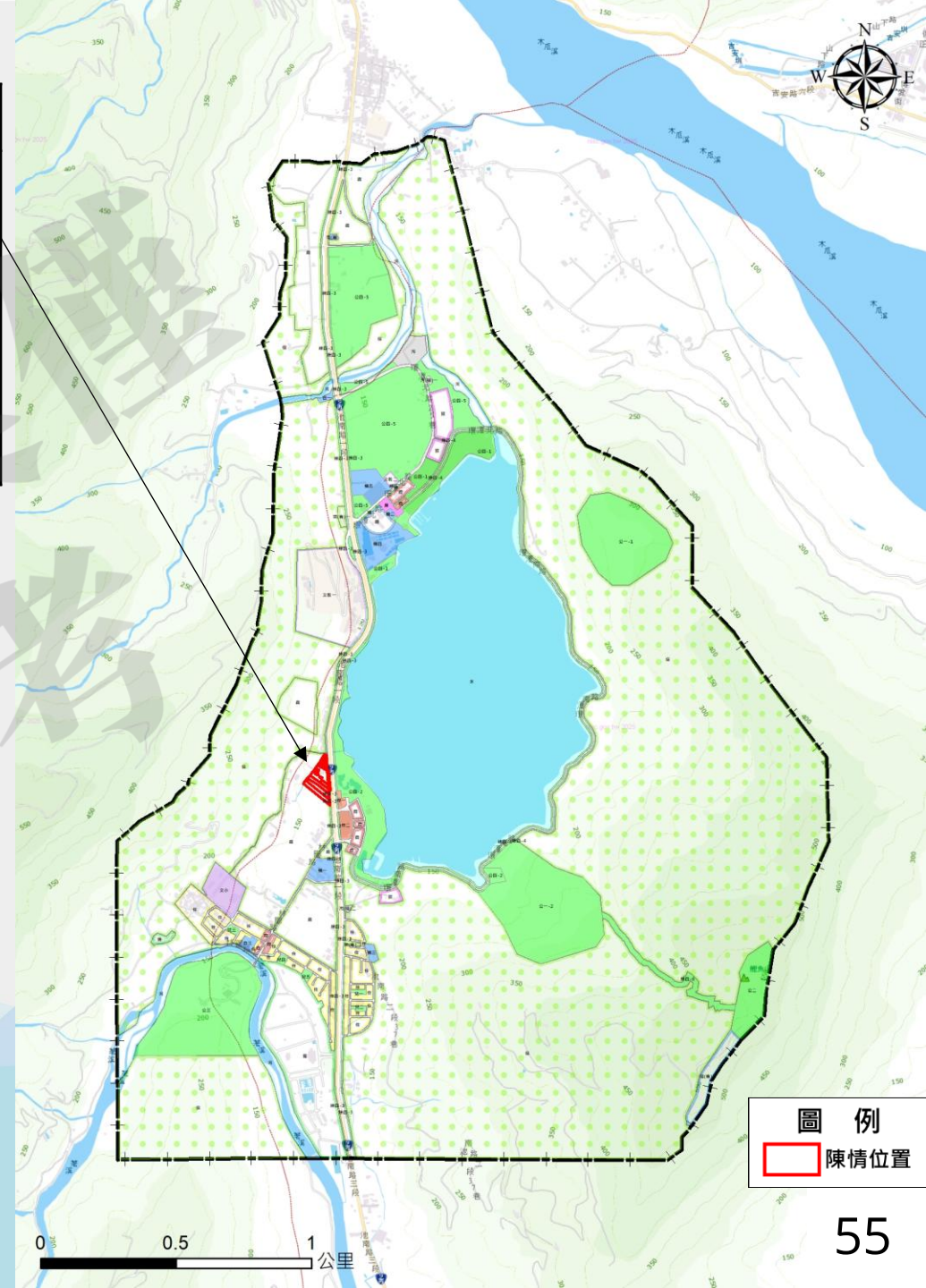
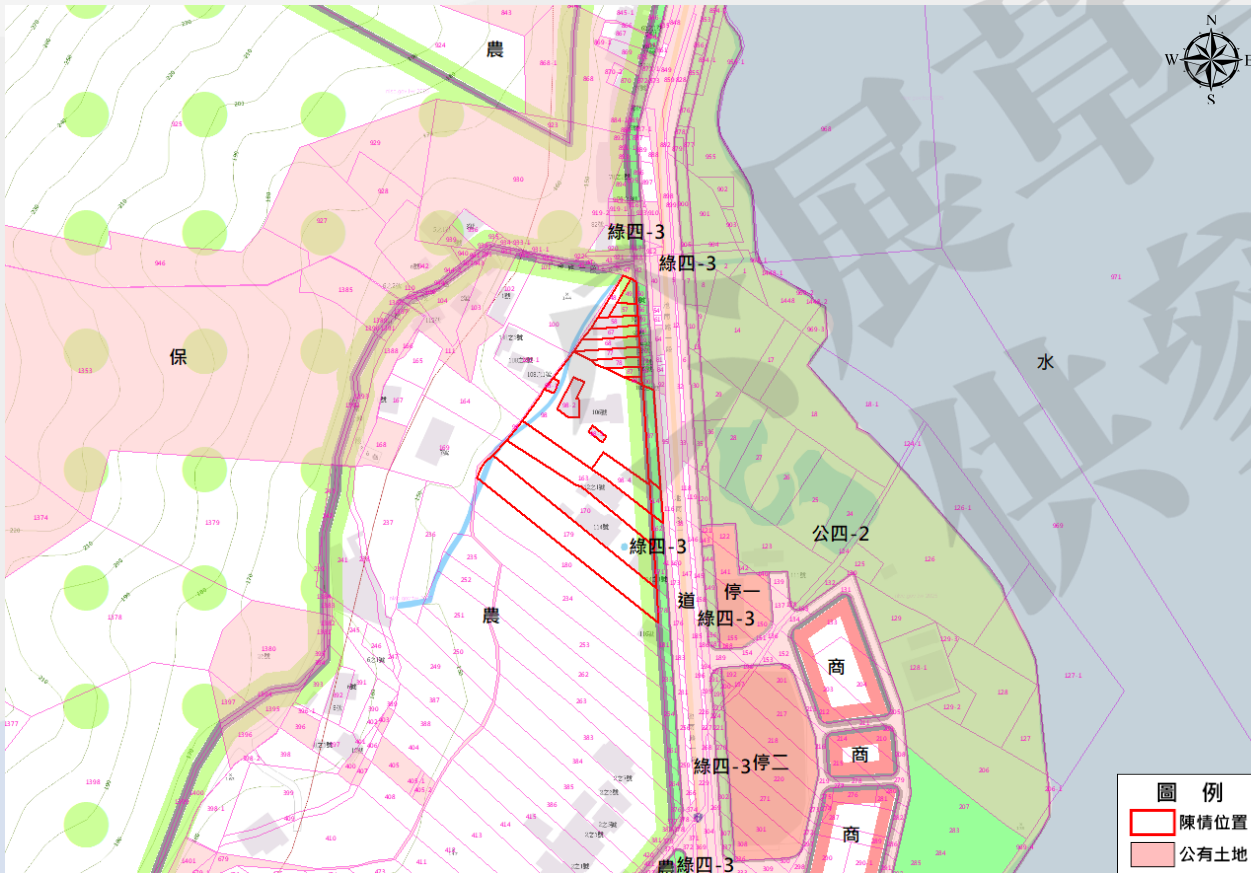
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
25	杜雅音	潭南段 129、129-1、132	取消此土地之道路預定地(道15)並改為連接道16成環狀更適合現狀及理想此區域預設多條道路只供3-5人使用不合經濟效益	將道15與道16合併為一條環狀道路就足以居民使用。 此區不需要如此密度之道路，政府花錢徵收興建道路淪為私人停車場



圖例
 陳情位置
 公有土地

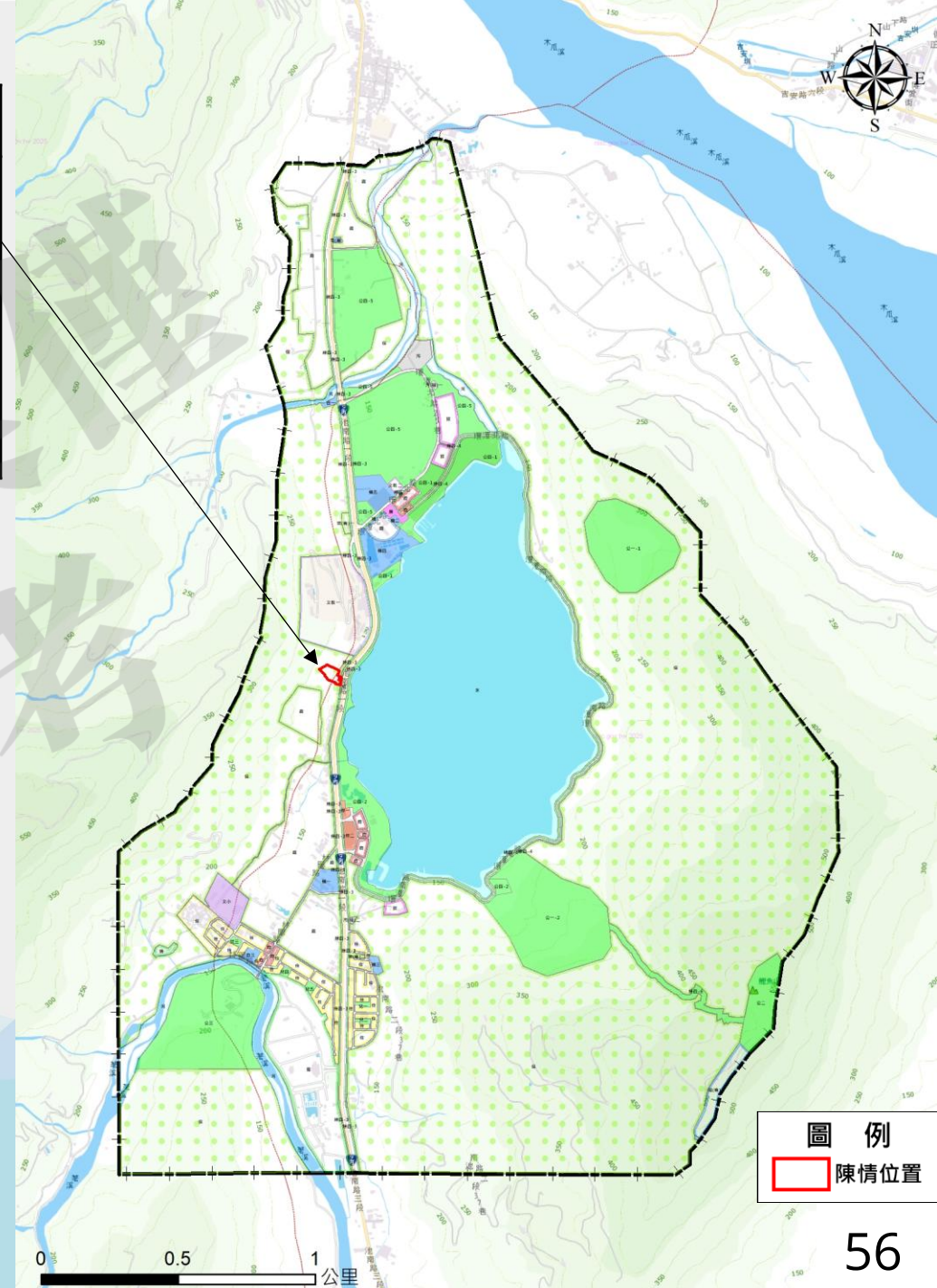
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
26	林明哲	池南段 49、179、170、163 98、98-1、98-2、 98-3、98-4、97、 114、88、87、78、 77、68、67、58、 48、57	依此處等高線可之坡度平緩，臨路都是平地，潭南水岸、商店、停車場就在旁邊。 潭南已編定之商業區多處都無人開發，在此農業區已部份正經營著商店、餐廳、民宿。 發展地方經濟增加政府稅收。	原農業區變更為商業區



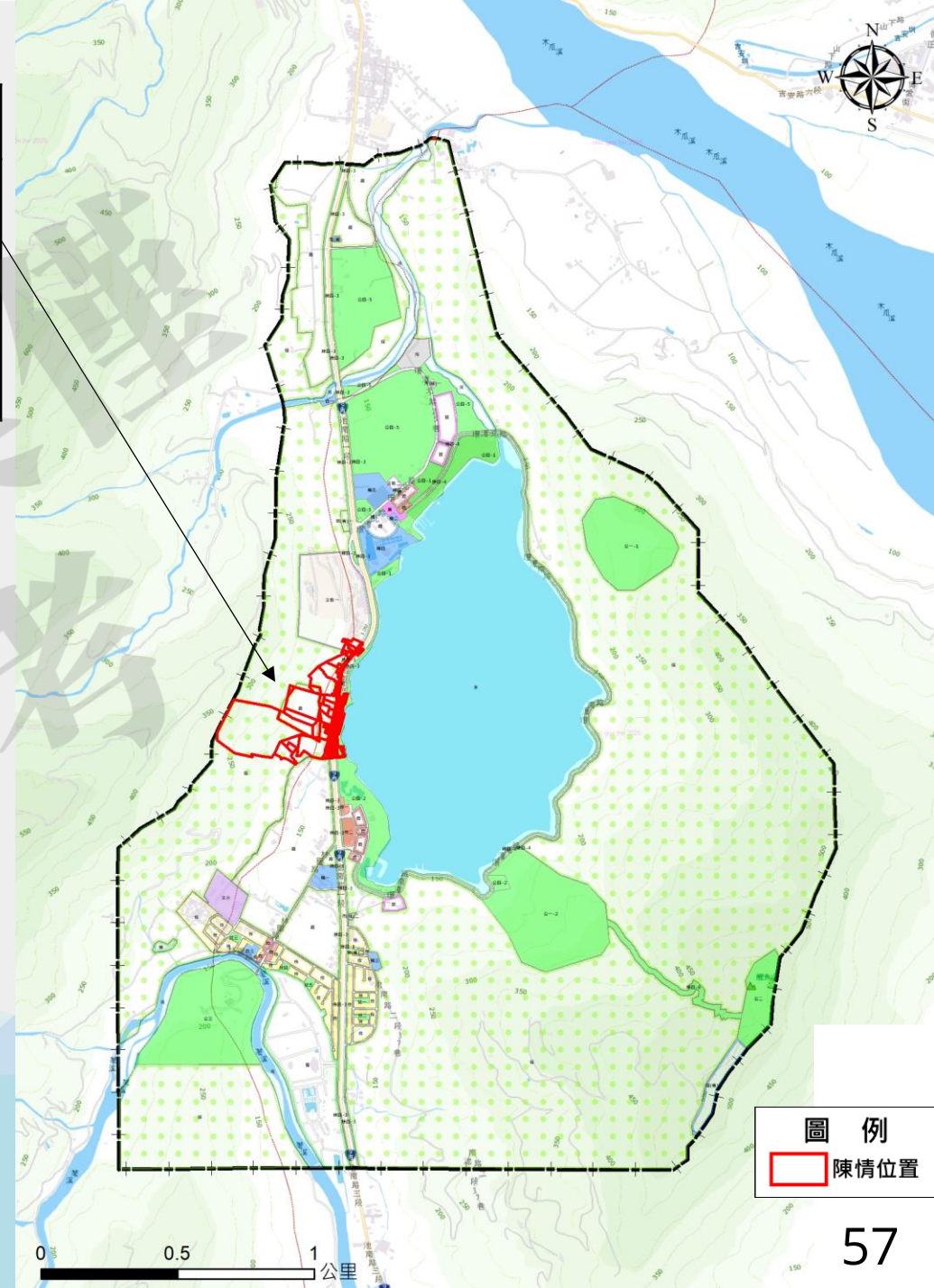
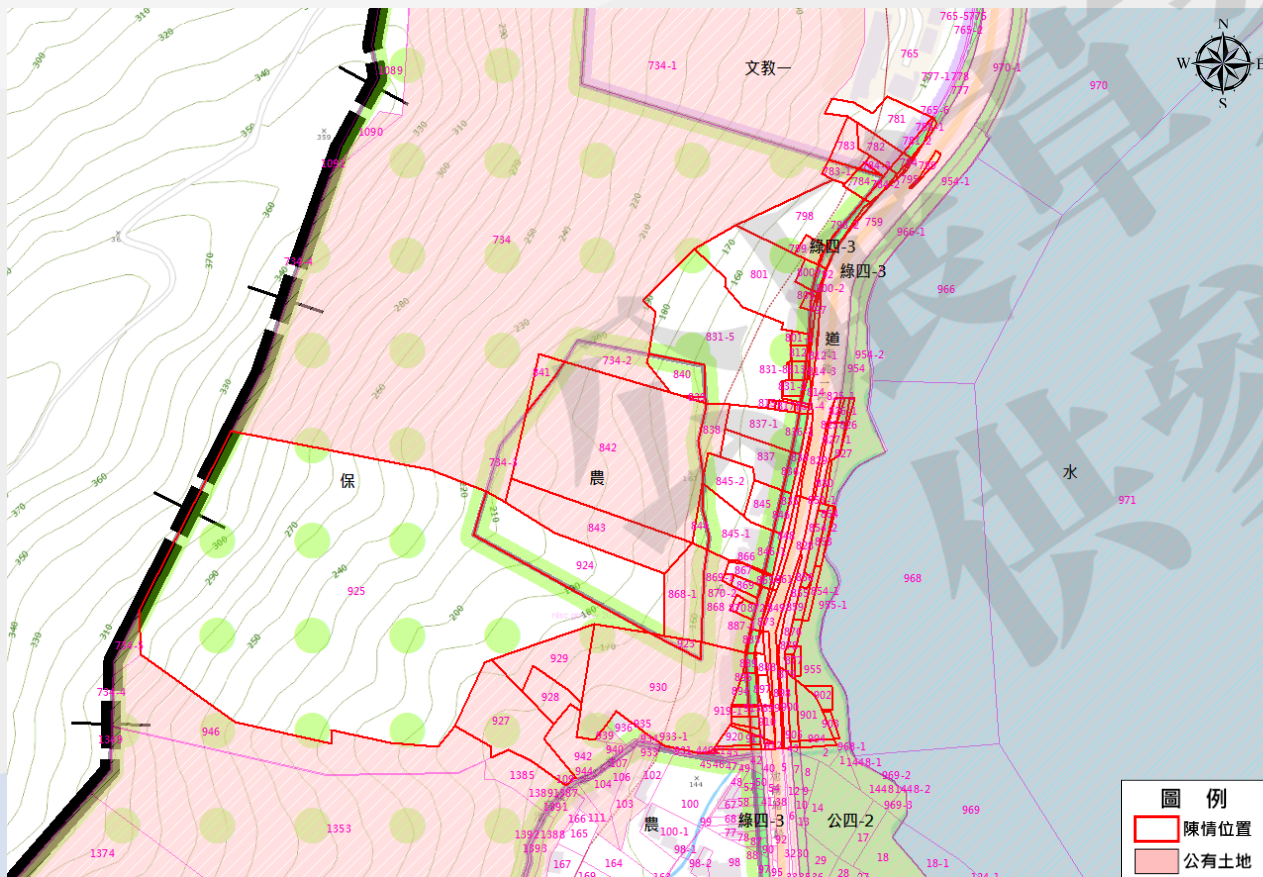
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
27	張庭豪	潭北段 801、803、 803-1、803-2	<p>慈南宮媽祖娘娘廟是池南村民之信仰中心立廟至今逾40餘年，原地主出地，信眾出錢共同建立了慈南宮，801號地為私有地經法拍讓渡買賣輾轉至現今陳先生所有，他在買下時也立但書同意永久無償提供給慈南宮使用。</p> <p>惟物換星移事事不定能編為宗教專用區用地，才能長長久久永存讓村民供奉，鄉我永續流傳。</p>	現為保護區變更為宗教專用區依目前廟宇現況範圍編定



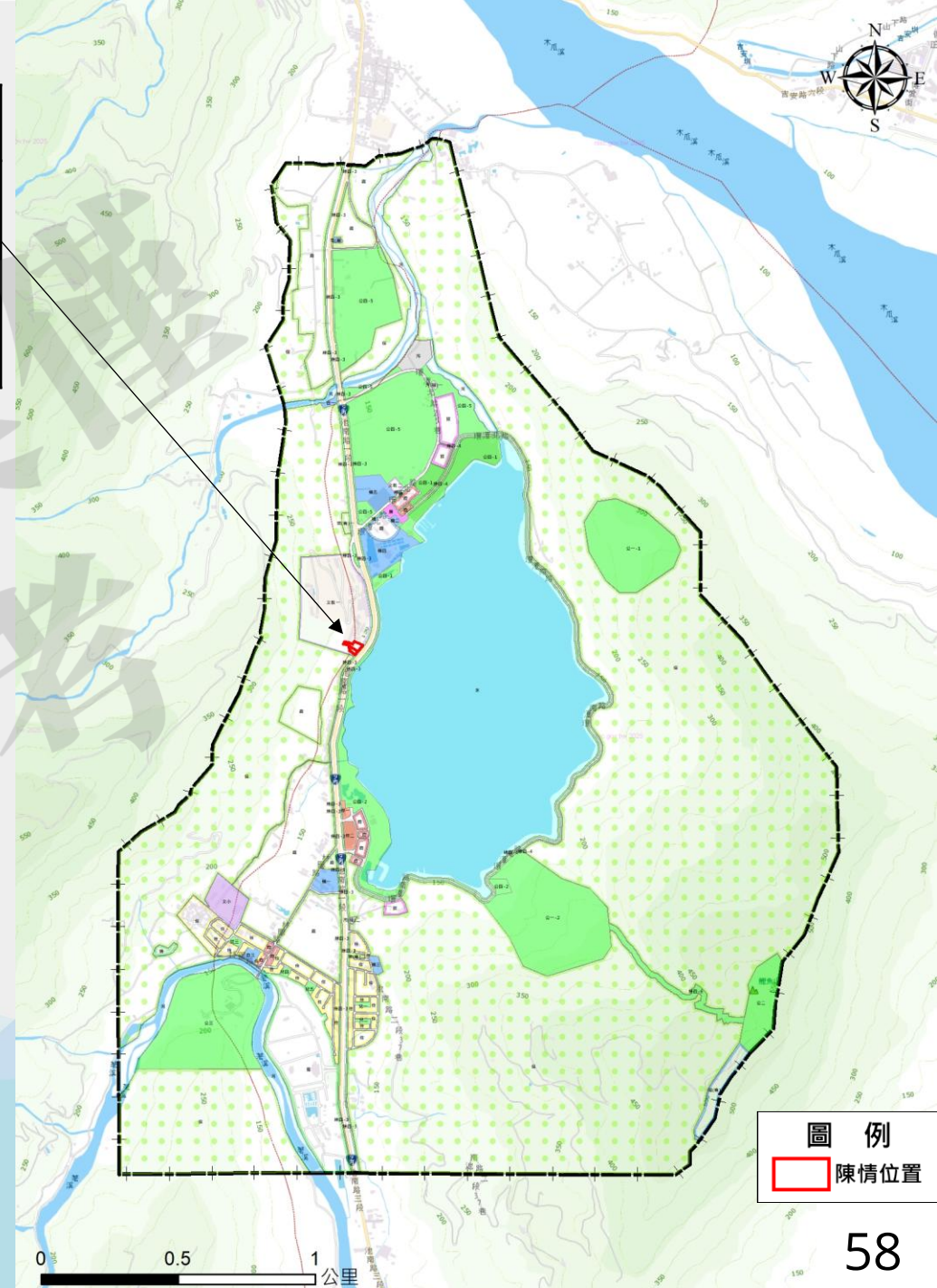
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
28	花蓮縣鯉魚潭商圈發展協會 林明哲、陳石龍	潭北段 781~930 池南路一段潭西側舊 有商店街84號至28-6 號	此保護區及文教區段是都計前及惟商店街區存在60年餘， 背面雖為陡坡但相對穩定 ，100年來未發生土石下滑情形發生，商圈居民故立切結書，天災坍塌導致損失，故自行負責	部分 保護區及文教區沿台9丙線變更為商業區 。 沿路西側6米綠地也一併變為商業區 。



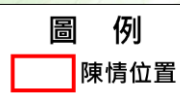
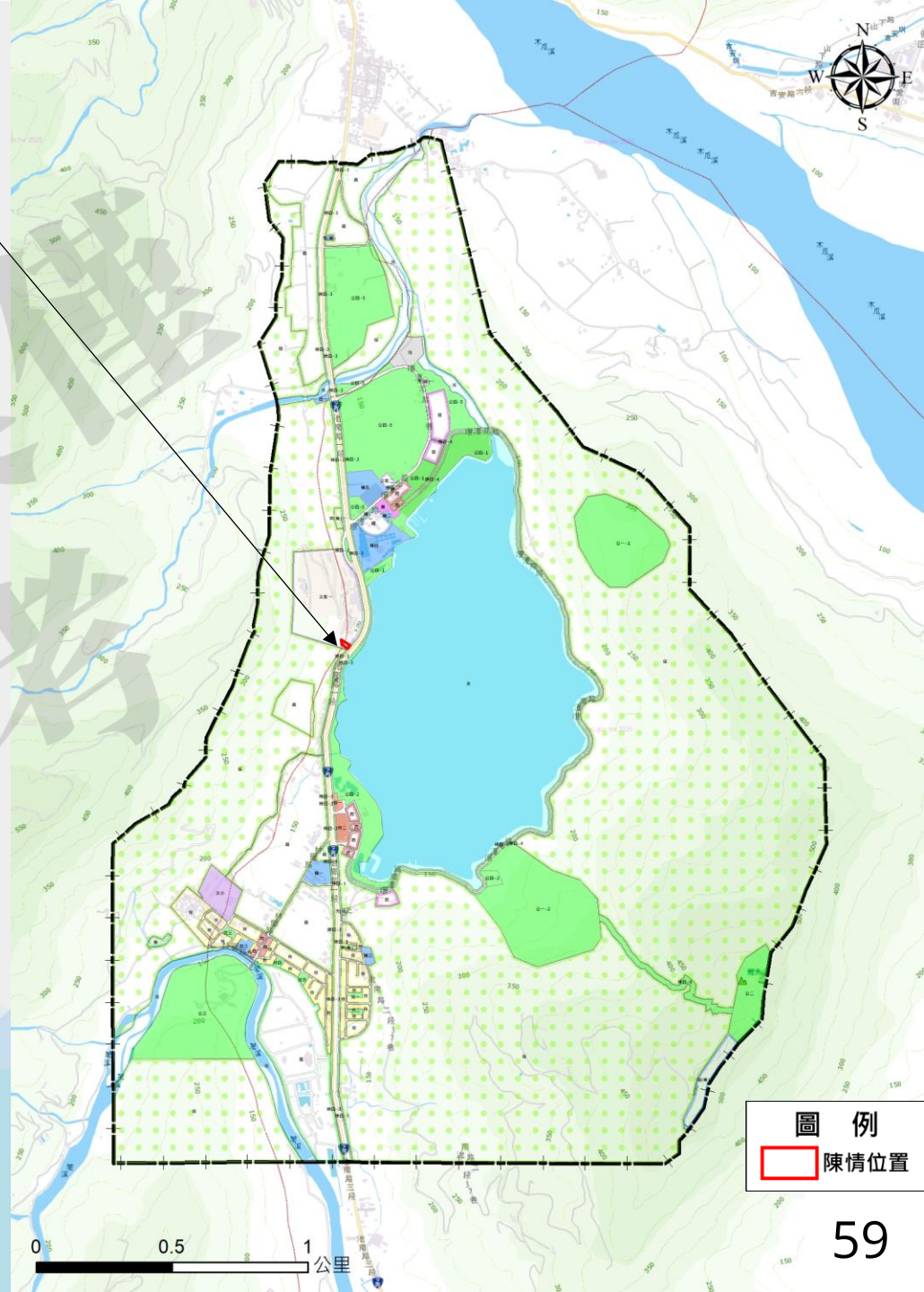
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
29	柯秀蘭、張清文	潭北段 781、782	此文教區段是都計前即為商店街區存在60年餘，背面雖為陡坡但相對穩定，100年來未發生土石下滑情形發生，商圈居民故立切結書，天災坍塌導致損失，故自行負責。	部分文教區沿台9丙線變更為商業區。 沿路西側6米綠地也一併變為商業區。



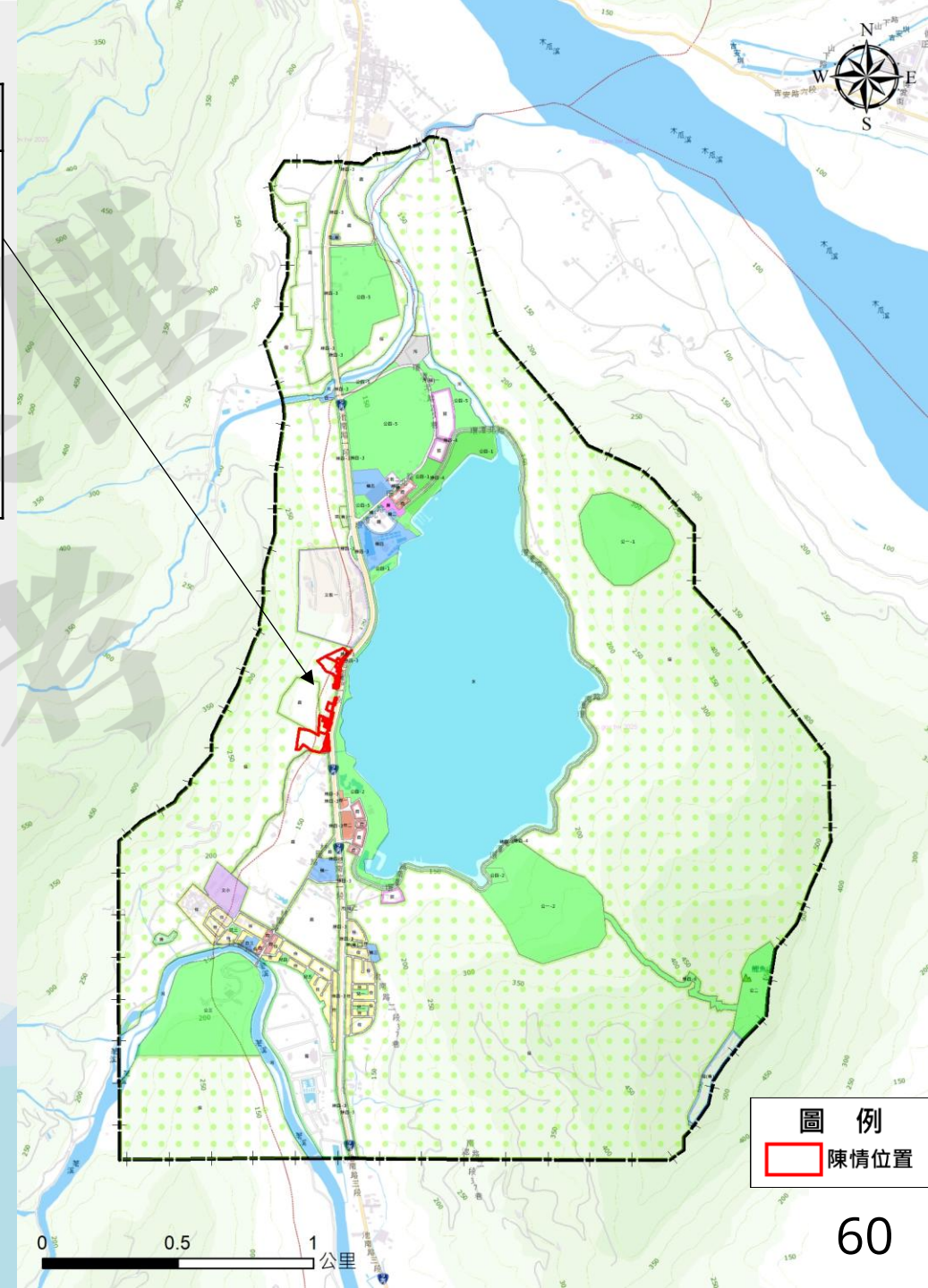
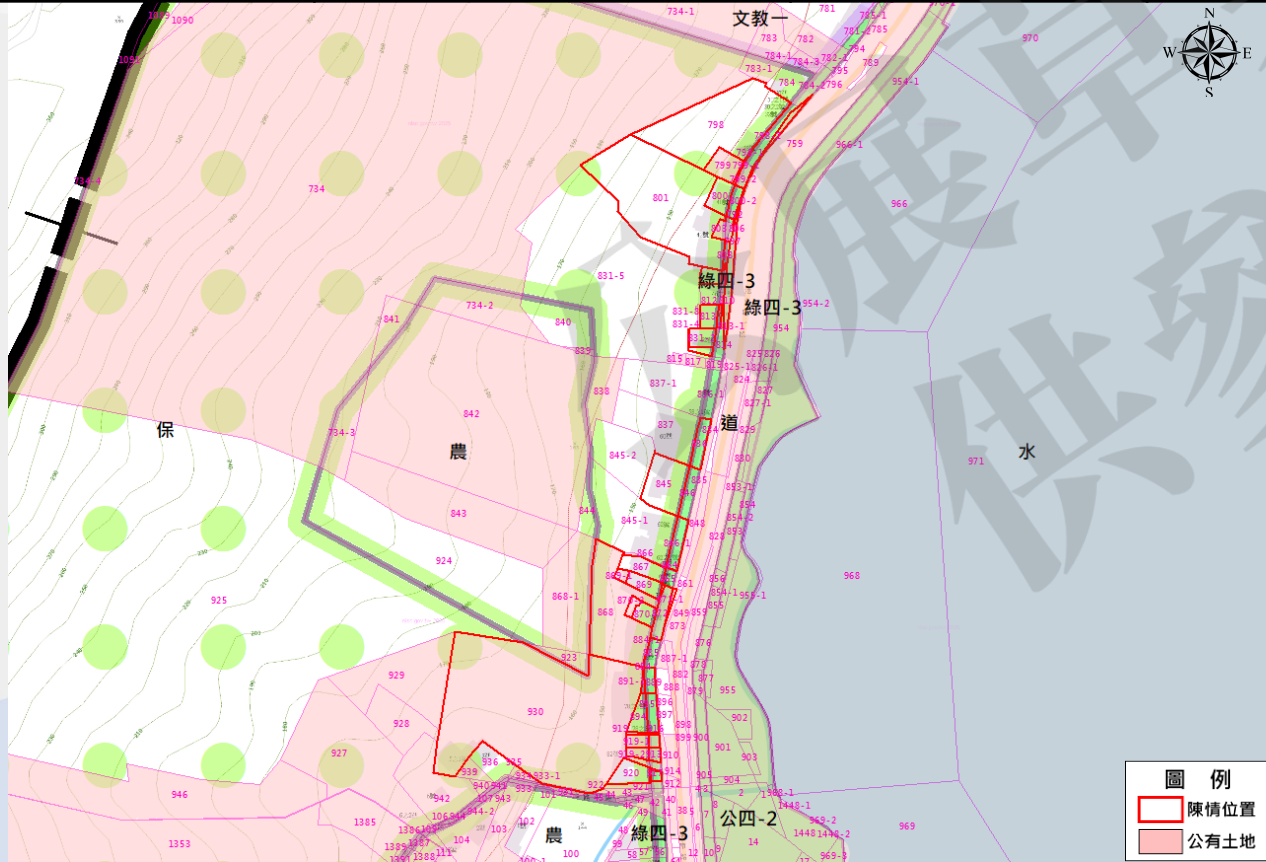
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
30	張清飛	潭北段 782	台九丙西側6米綠帶廢除	潭西台九丙西側文教區解編 台九丙西側部分店家希望變更為商業區



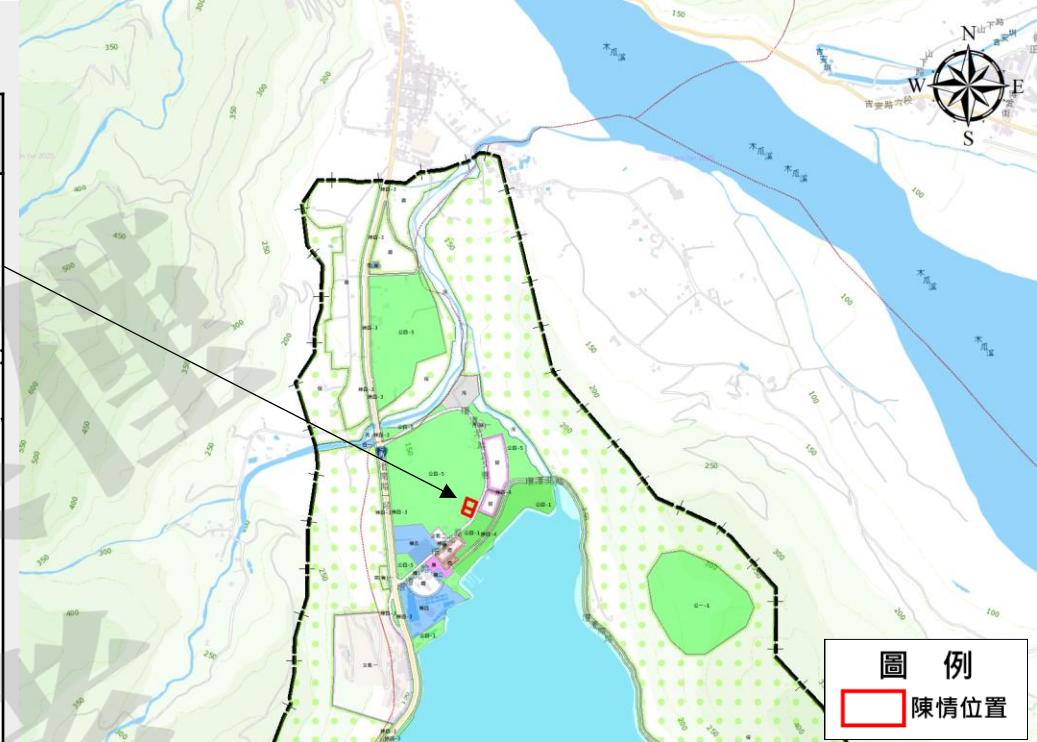
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
31	張銘煌、呂諭易、陳繹芳、陳志盛、張庭豪、林金鎮、葉潤山、邱錦隆、林盈裕、鍾東榮、鍾太榮、王月嬌、顏雪昌、陳弘岡、楊春輝、顏建翔、林治豐、魏士凱、陳柏儒、張銘煌、姜錦房、魏俊華、魏世遠	潭北段 797、798、798-1、799、799-1、767、792、800、800-2、801、801-1、805、808、813、813-1、831-2、831-4、836、845、846-1、867、868、869、869-1、871、872、872-1、870、930、891、891-1、894、895、916-1、919-1、916-2、919-2、917-1、920、917、920-1	此保護區段是都計前及惟商店街區存在60年餘， 背面雖為陡坡但相對穩定 ，100年來未發生土石下滑情形發生，商圈居民故立切結書，天災坍塌導致損失，故自行負責。	部分保護區沿台9丙線 變更為商業區 。



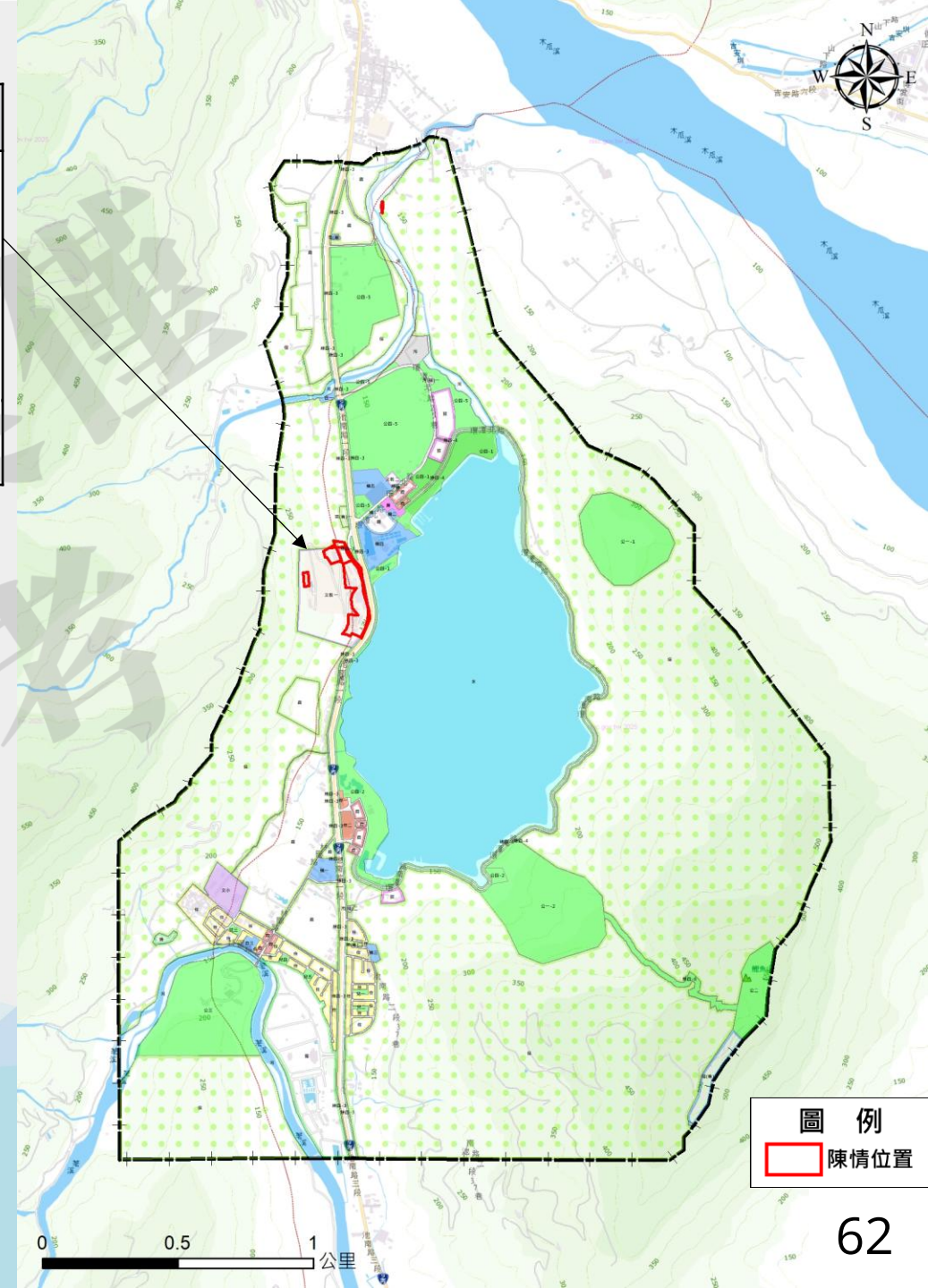
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
32	康清爽、何慶章	潭北段 511、511-1	<p>一、按陳情標的土地被規劃擬為「農業區」，惟此土地位於潭北路兩側之一，而其馬路另一側為「商業區」。此一規劃顯有下列缺失：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 毗鄰潭北路北側先前計畫為公園用地，並無完善之農業水源灌溉系統，若改為農業區，勢必造成地主經營農業之困境，欠缺經濟效益與可行性。 2. 本都市計畫為風景特定區，是花東縱谷最熱門的旅遊熱點，其都市計畫機能應以提供以旅遊觀光及休閒服務為主，而非農業之發展。又本區段「潭北路」為10米道路係到訪鯉魚潭公車站的重要站點，係遊客進出鯉魚潭進行環湖旅程必經之路，也是遊客環湖散步的起迄點。相關多處旅館區（面積約2公頃）及商業區均群聚毗鄰在潭北路「南側」。而相對毗鄰在潭北路「北側」，位於上述鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案、旅館區相隔不到數十公尺，一樣在環潭旅遊必經動線，卻編為農業區，實屬不合理。 <p>對照毗鄰潭北路兩側土地利用功能，一側是農業區，另一側是商業區、旅館區，使用功能強度明顯不同，草案之規劃顯然欠缺整體性與一致性，形成服務缺口，對土地兩側業主權益之保障顯失公平，而與憲法平等原則有悖。</p> <p>此外，若標的土地作為農業使用，農作灌溉及噴灑農藥都難免有異味產生，恐使在馬路對街商業圈及旅館區的旅客產生不是很舒服的感受，而與將旅館區及商圈被定位為國際觀光級的設計不相契合。</p> <p>二、鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案於108年11月6日提出迄今已逾3年有餘，卻一直無法成功，顯見原有計畫確有不周延之處，應予以修正為是。加以標的土地惟本人所有，因政府計畫欠缺可行性與妥善性，導致長年無法好好利用，相對經濟上與財務上遭受很大的損失，故政府計畫之缺失已然實質侵犯人民受憲法保障的財產權，故應重新檢討本計畫櫻考慮活化相關土地之利用，以彌補本人過去所遭受因財務無法利用之損失。</p> <p>再者，毗鄰潭北路北側一定範圍內僅有零星私有土地，基地小，加以花蓮地區之經濟發展相對於台灣西部地區相對落後，且土地價值亦顯有差距。因此，實不宜比照西部都市計畫回饋高達45%土地給公部門的方式，而應採原地原位分回原土地，至於回饋方式應再行評估另議。</p>	<p>蘇花改及南迴改通車，對鯉魚潭風景區未來旅遊勢必帶來重大質變與量變，鯉魚潭適合留置多天期的景點，如何讓遊客流量產生實質效益，建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、為方便遊客多樣性的旅遊需求，除了湖光山色之外讓其自由悠閒穿越徒步的市集，滿足其旅遊便利性的購物消費樂趣，並因此增加遊客留置時間，提高消費金額，為地方創造就業機會及經濟，達到地方創生效果，建議將毗鄰潭北路北側基地優先變更為商業區；若潭北路未劃設雙邊沿街休閒購物形式，缺乏聚集效果，目前商業區大多單邊劃設於潭北路南側，夜晚形成暗帶，不利商業發展，因無商業廊帶，無法滿足遊客需求，遊客留置在當地時間短，即使有人流，消費金額小故要設立各種商業服務機能型式，滿足遊客旅遊需求，才符合都市計畫風景特定區的初衷。 二、五十多年來政府計畫欠區周延與可行性，且無法未本區域創造良好的經濟效益，已然實質侵犯人民受憲法保障的財產權，故相關計畫應予以重新檢討並修正，以活化相關土地之利用，並彌補人民因財產權無法利用所遭受的損失。



公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
33	財團法人台灣基督長老教會 玉山神學院 魯僑夫·滿寇寇	潭北段 735、735-1、736、736-1 736-2、737、737-1、737-2、737-3、762、762-1、762-2、763、763-1、763-2、763-3、763-4、763-5 765、765-1、765-2、765-3、765-4、765-5、766-1 768、769、74、775、776 777、777-1	本單位屬內政部而非教育部，土地開發應和其他同地區相同，非因本單位原從事之事由而認定土地使用規範。	鯉魚潭土地應一併整體規劃，符合同條件需一併檢討，而非已從事之行業進行土地之劃分及規劃。讓也因原土地使用之限制造成本單位無法轉型

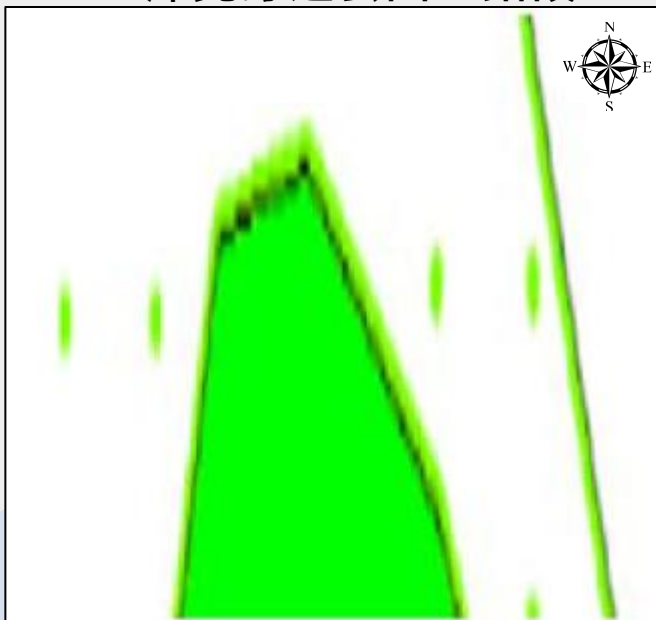


圖例
陳情位置

公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
34	交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處	<p>環潭自行車道為計畫道路(道路編號4)建議檢討範圍如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.潭北穿越公四-1路段 2.潭東路段 3.鯉魚潭環潭連續綠帶(地)用地調整 	<p>環潭自行車道都市計畫道路用地(道路編號4)·北起潭北商業區·南迄潭南商業區·道路層級數區內服務道路。 潭北路段穿越公四-1公園用地將公四-1分隔為兩區塊(現況為石雕公園內步道·非供自行車與機車通行)·亦影響公有土地整體配置。 其餘部分·鯉魚潭東側部分現況部分路段僅供自行車通行·建議配合實際使用情形·進行道路用地變更調整之檢討。</p>	<p>建議依實際使用情形·調整都市計畫道路用地。 建議取消公四-1旁旅館區(環潭北路)至廣場用地東側地計畫道路用地。 鯉魚潭東側部分環潭道路·建議配合現況使用變更為自行車專用道用地。</p>

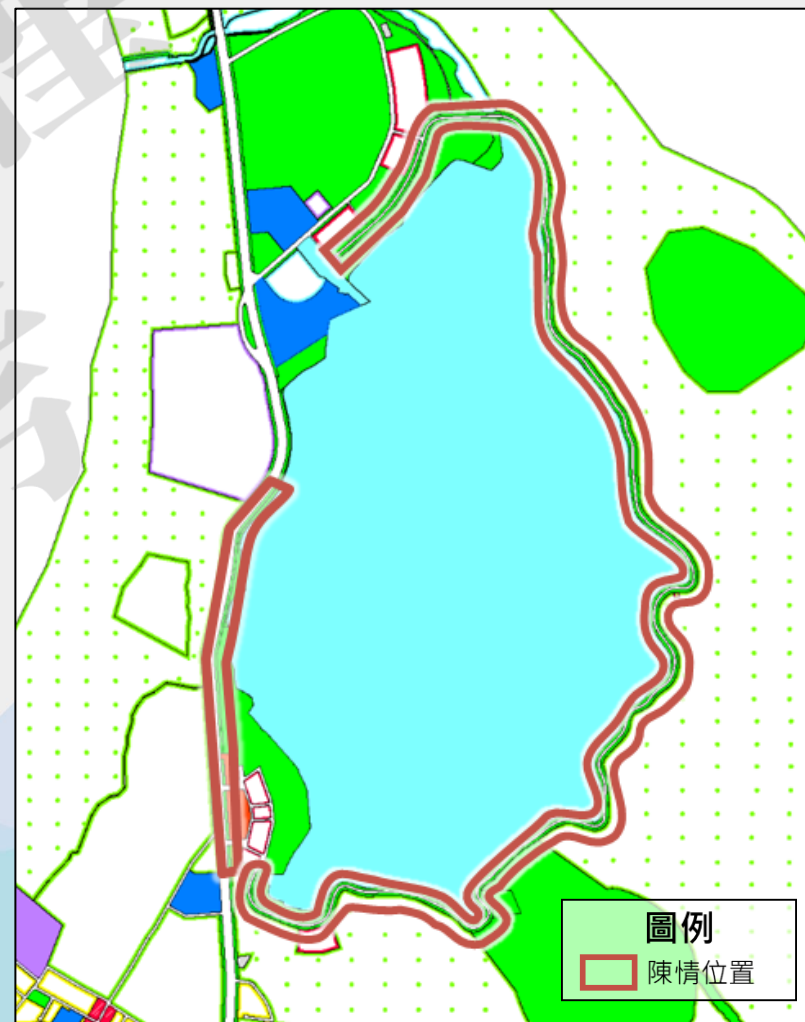
1.潭北穿越公四-1路段



2.潭東路段

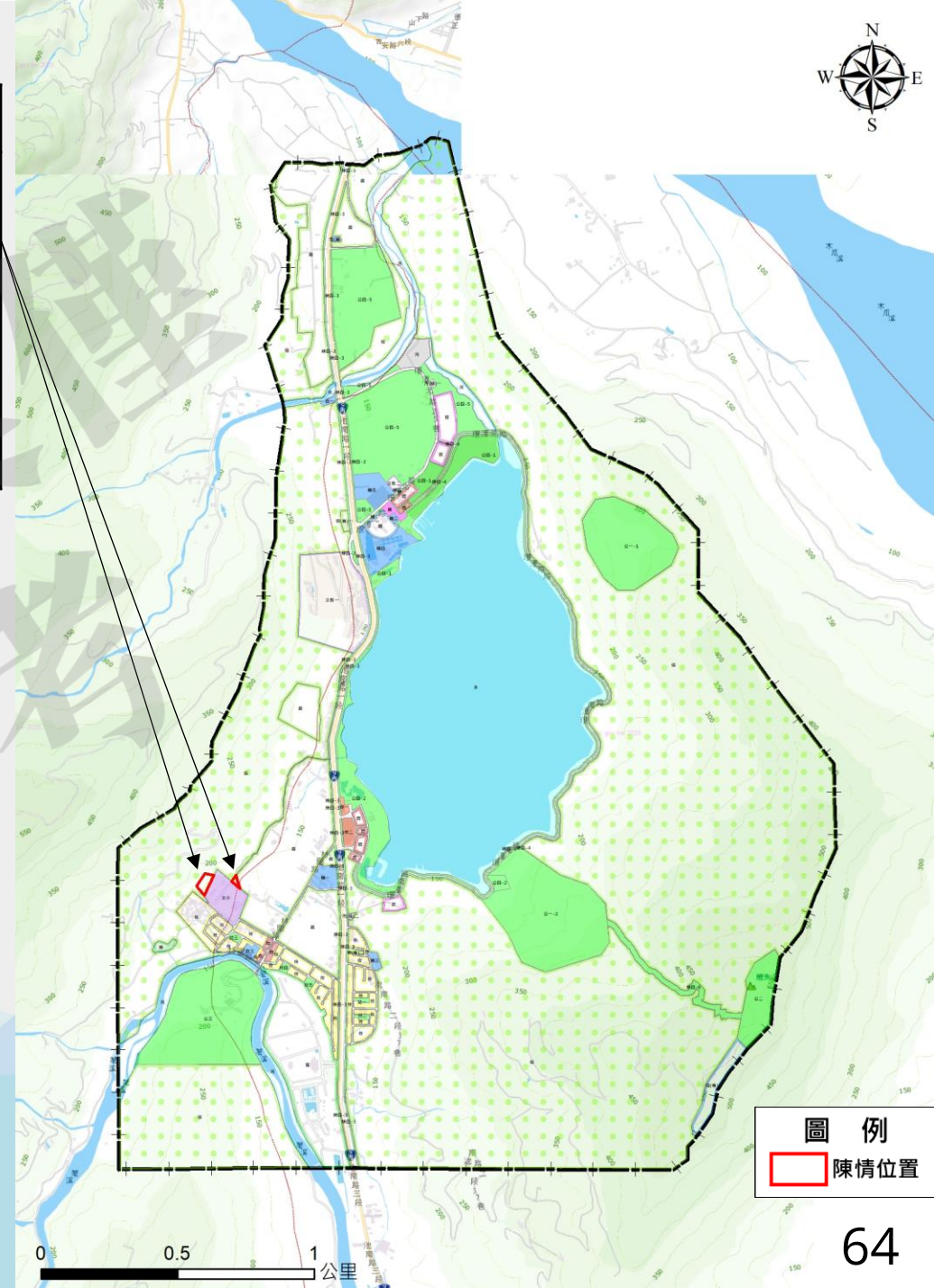
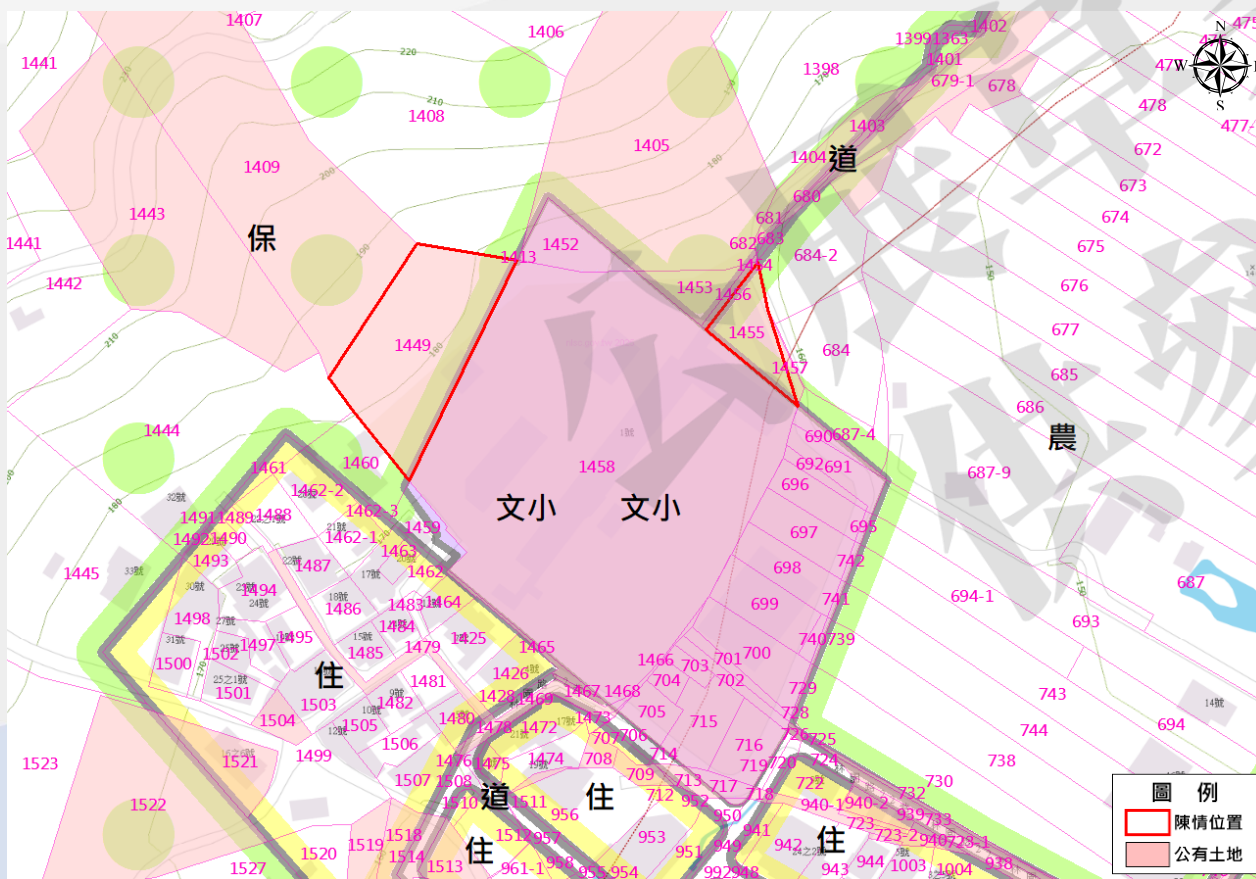


3.鯉魚潭環潭連續綠帶(地)用地調整



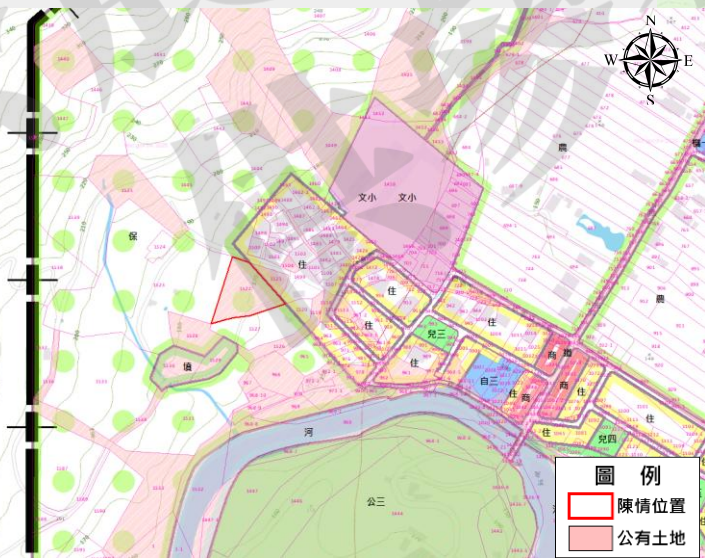
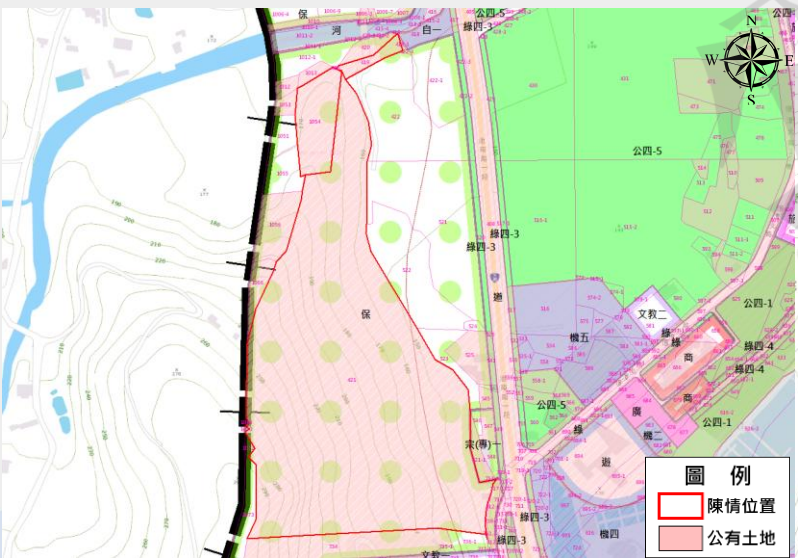
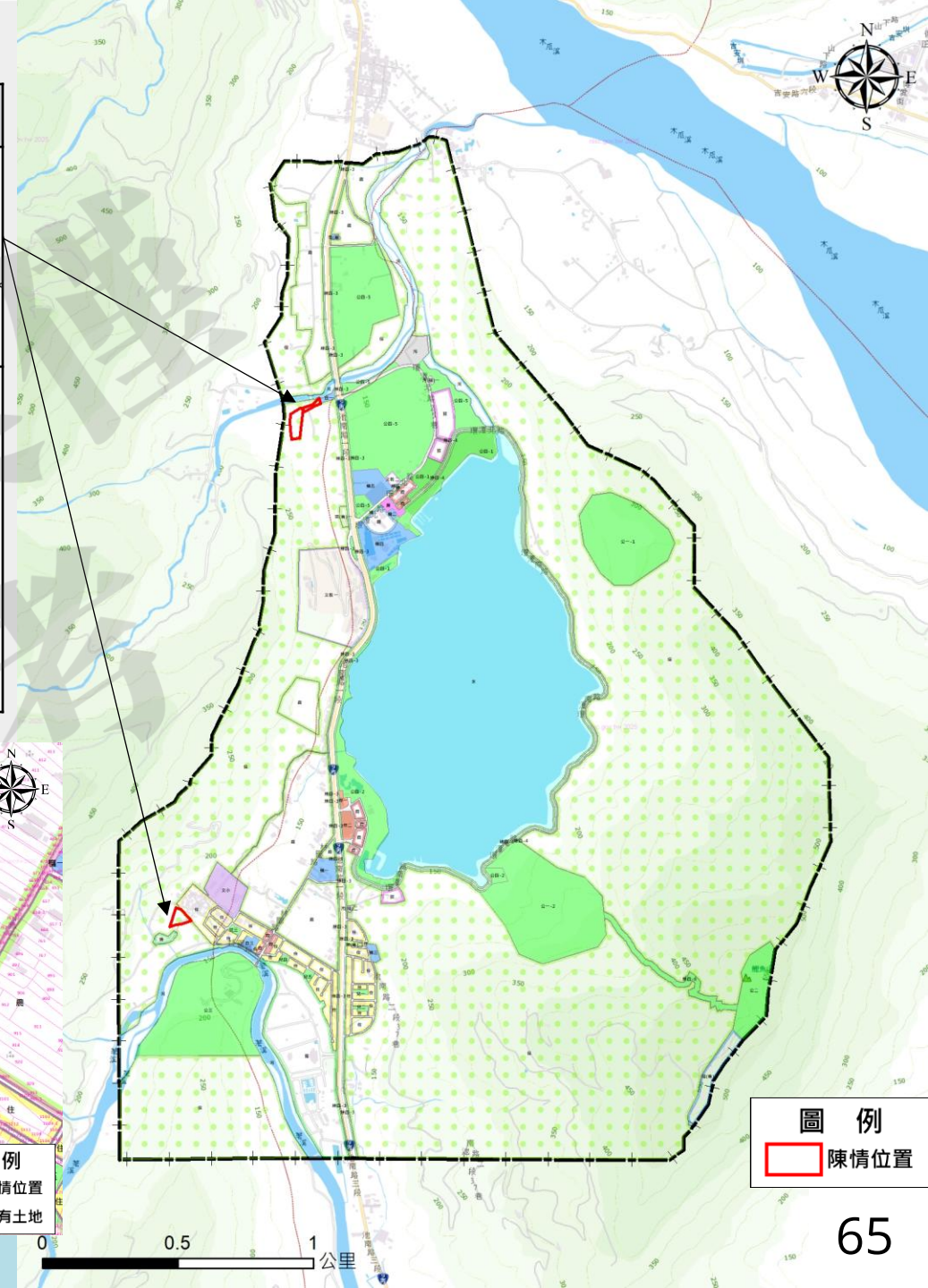
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
35	文蘭國小校長 許順欽	土地標示:花蓮縣秀林鄉德姆南段1449及1455地號 門牌號:花蓮縣秀林鄉文蘭村米亞丸1號 陳情人電話: 03-8641020	德姆南段1449及1455地號等兩筆土地是在都市計畫內的 農業區 及 保護區 內但目前 實際是由花蓮縣秀林鄉文蘭國民小學 使用，作為民族教育及戶外教育教學、教師宿舍、教師用停車場、山泉水管線等用途。花蓮縣政府教育處期望能 符合管用合一原則 ，要求學校申請辦理將此兩筆土地變更為學校用地，以期能請原住民族委員會將土地撥用給學校管理。	將此兩筆土地變更為都市計畫內的 學校用地 ，以符合管用合一原則。



公開徵求意見階段人陳案

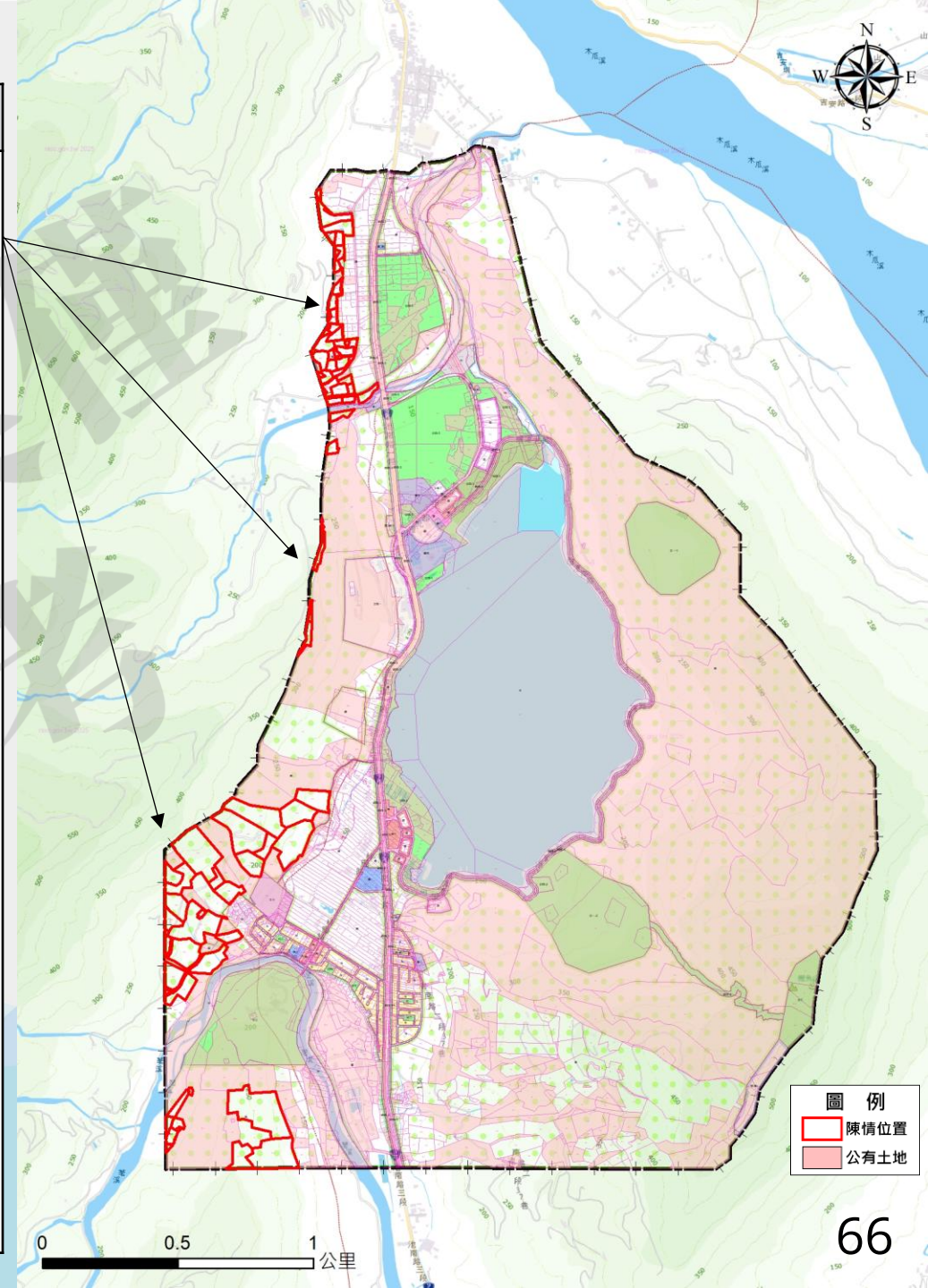
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
36	秀林鄉公所	一、土地標示： 秀林鄉德姆南段小段 1522地號	文蘭村米亞九部落迄今仍未有集會所場地，近幾年部落族人提案及陳情興建多功能集會所，米亞九部落為都市計畫區內範圍，未有規劃相關符合興建多功能集會所容許使用分區。目前米亞九部落活動中心旁公有地：德姆南段1522地號，管理機關：花蓮縣秀林鄉公所，為都市計畫保護區，擬請鈞府通盤檢討變更可興建多功能集會所相關用地，以供本所後續可規劃興建多功能集會所使用分區。	申請通盤檢討變更可興建多功能集會所相關用地
		一、土地標示： (一)秀林鄉德姆南段1054地號(全筆) (二)壽豐鄉潭北段421地號(部分土地約4300平方公尺) (三)壽豐鄉潭北段419地號(部分土地約420平方公尺) 二、地點：秀林鄉文蘭公墓	文蘭村公墓範圍秀林鄉德姆南段1054地號、壽豐鄉潭北段421、419地號等3筆土地，目前皆為都市計畫區保護區，秀林鄉文蘭村為三個部落組成，分別為文蘭部落、米亞九部落、重光部落，其中米亞九部落及重光部落皆有墳墓用地，僅有文蘭部落於都市計畫公告後尚未規劃墳墓用地，其中秀林鄉德姆南段1054地號在公告前地目為墓，已經為文蘭部落公墓，另目前壽豐鄉潭北段421、419地號部份土地範圍已有墓基入葬，擬請鈞府通盤檢討變更為墳墓用地，已符合現況使用。	申請通盤檢討變更為墳墓用地。



圖例
 陳情位置

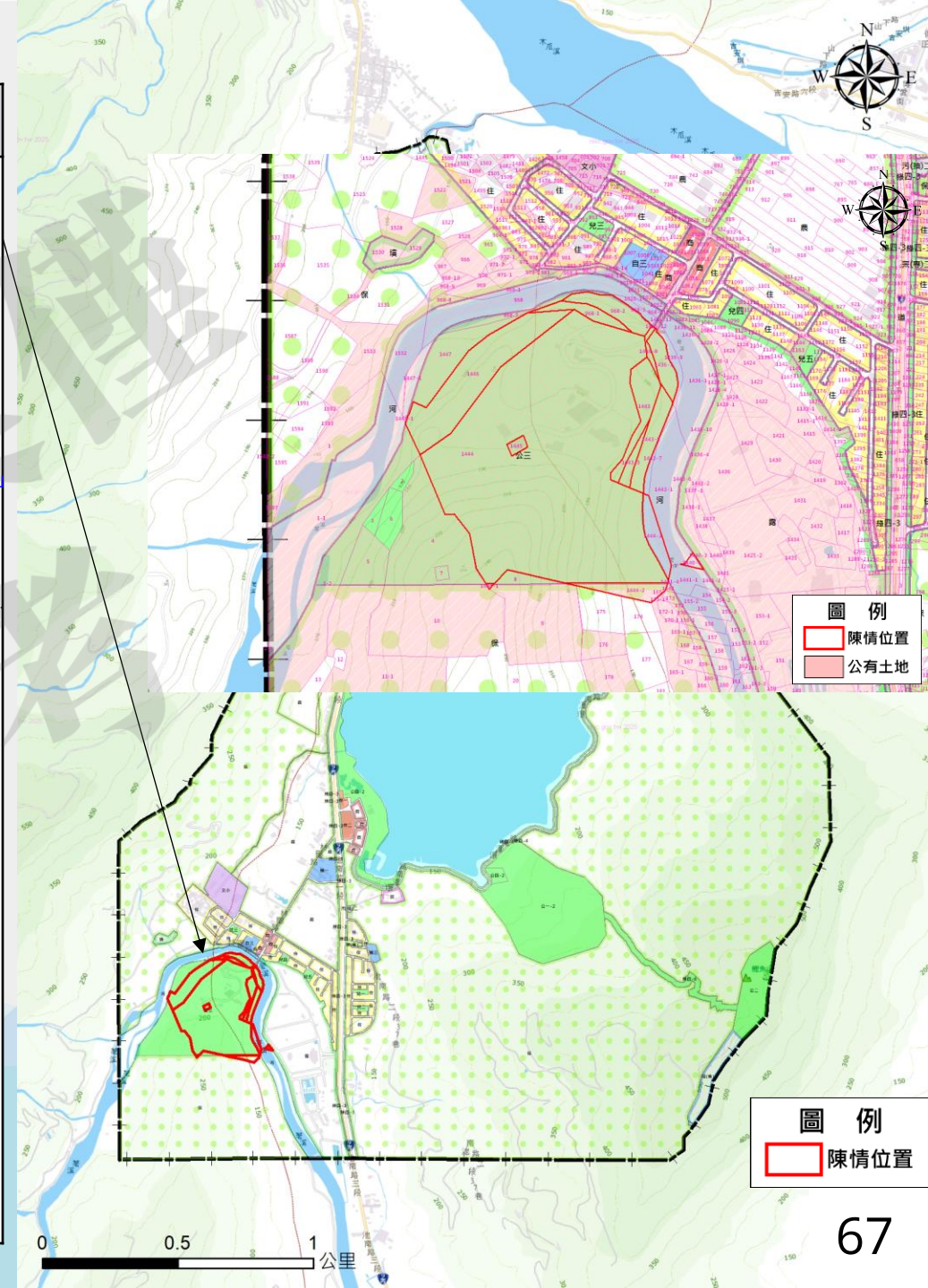
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
37	文蘭部落事務族長 林清水組長	德姆南段632、633、 770、775、774、773 779、778、783、788 787、786、794、798 800、799、932、930 933、945、943、956 954、955、958、959 963、 952、964、922、973 970、971、972-5、 972、972-6、975、 972-1、972-2、972-3 972-4、1019、1018 1006-6、1006-2、 1006-8、1006、1014 1006-4、1006-9、 1006-7、1012-1、 1055、1069、1070、 1072、1073、1086、 1089、1379、1377、 1378、1407、1406、 1398、1408、1441、 1442、1444、1491、 1492、1447、1446、 1445、1539、1538、 1523、1523-2、 1523-1、1527、1537 1535、1531、1587、 1589、1590、1588地 號 柏拉腦段20、22-1、 23-1、14-2、15、16 14-1、13、12	一、原民會在文蘭部落園所劃分預定地中，先預設了(1)鯉魚潭風景區保留地。(2)又設公園預定地。這違反蔡總統轉型正義的目的， 自己部落的土地，由部落自己去規劃和運用 ，我們也曾在部落會議中明確的表達出族人的聲音，但是原民會不予回應這個問題，我在此嚴重聲明：不是你們要先預設立場叫我們部落的族人要去配合，這是錯誤的。 二、本人代表文蘭部落族人嚴重抗議，我們自己的土地自去運用，不用你們給我們部落先劃設了風景區保留地預定地。	申請通盤檢討變更 無須劃設於保護區內



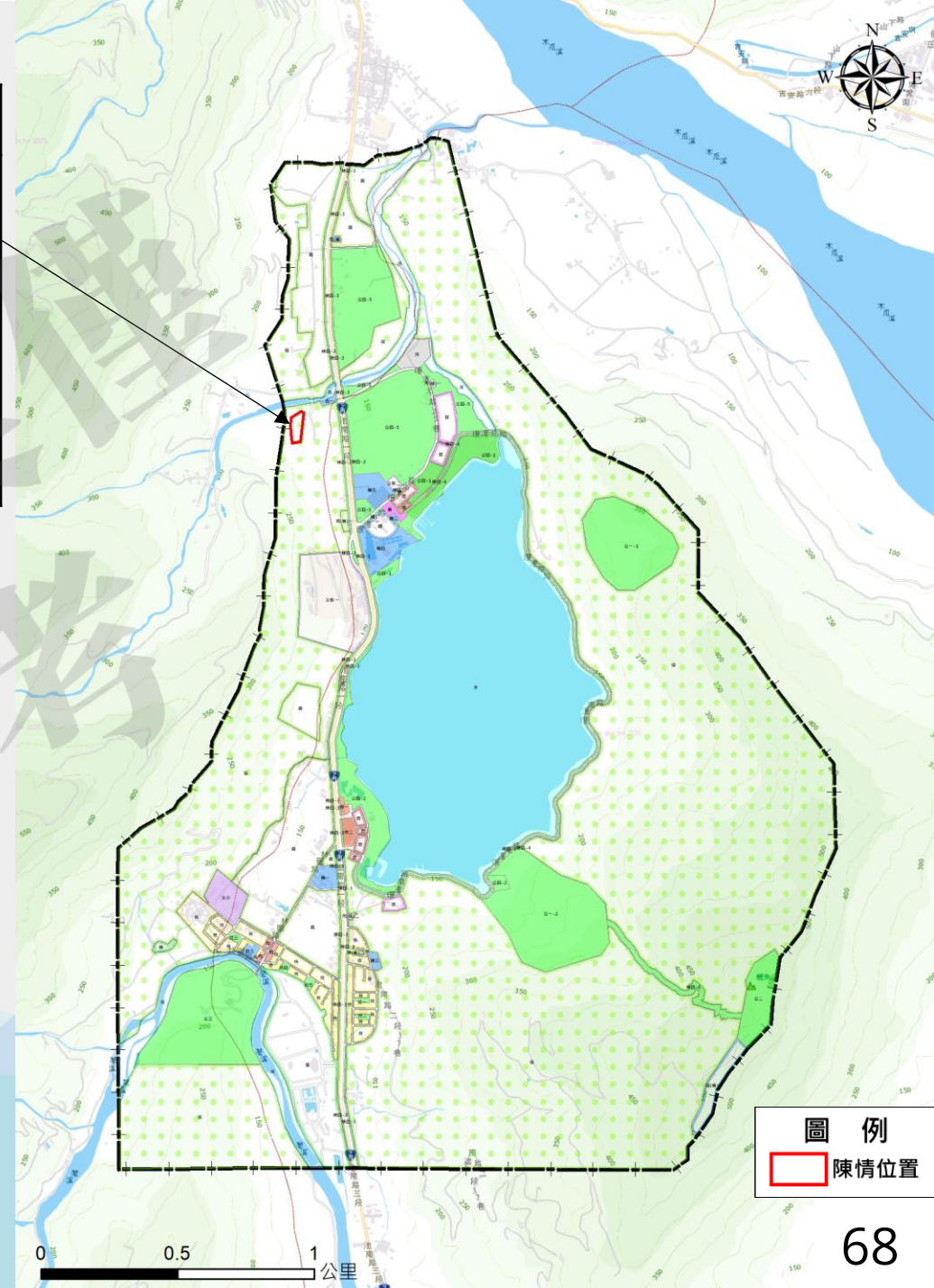
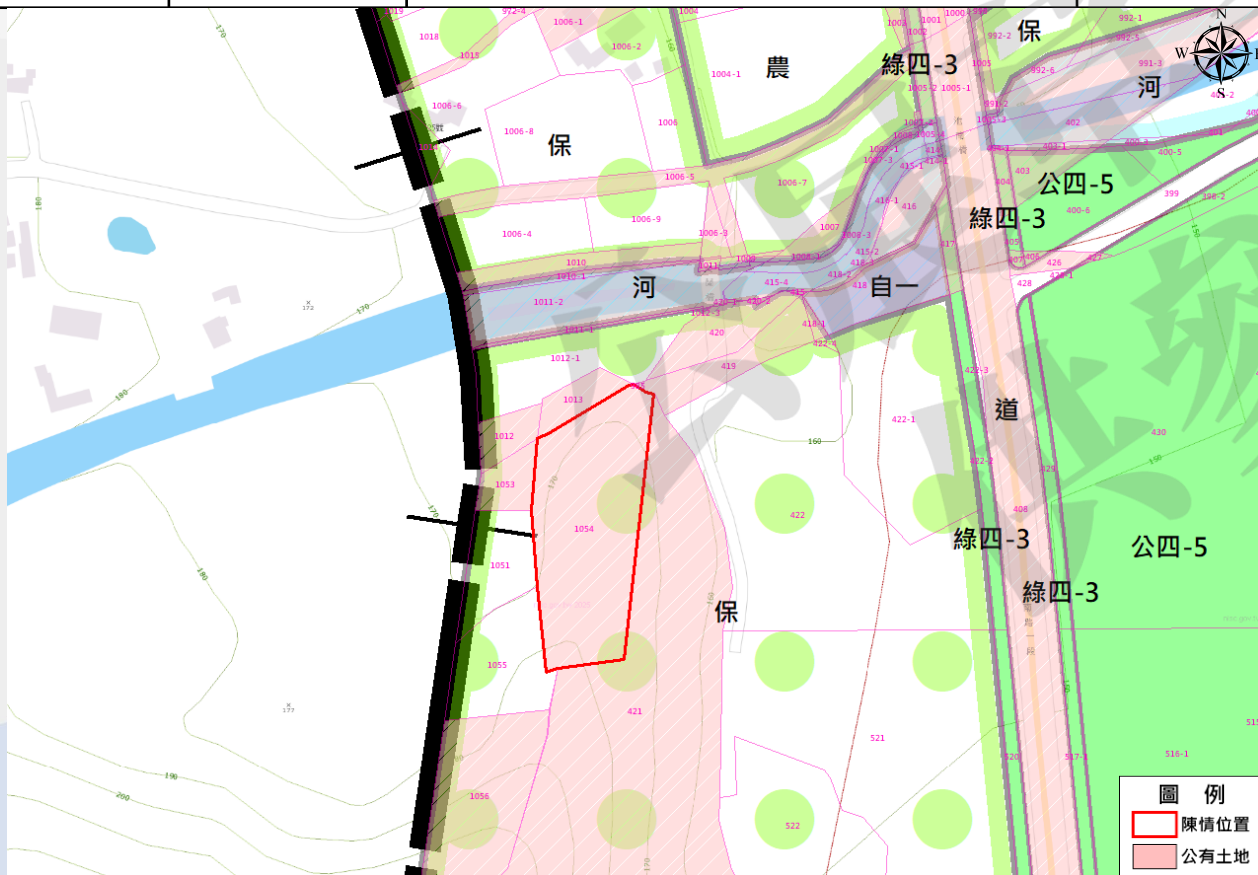
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
38	行政院農業委員會 林務局花蓮林區管理處	<p>一、土地標示: 花蓮縣壽豐鄉池南段 968-1、968-2、1436-7、1436-8、1443、1443-3、1443-5、1444、1444-1、1444-2、1444-3、1445、1446、1440-1 等 14 筆地號土地</p> <p>二、門牌號:花蓮縣壽豐鄉池南村林園路65號</p> <p>三、陳情人電話: 機關代表號 03-8325141 育樂課分機 263、271</p>	<p>一、池南國家森林遊樂區實質上係林務局長期經營的森林遊樂區，是民國四十、五十年代全省最早開關的幾個森林遊樂區之一，歷史悠久，遠近知名</p> <p>二、「森林法」及「森林遊樂區設置管理辦法」為設置森林遊樂區之母法，訂有「池南森林遊樂區計畫」，劃設育樂設施區、營林區、景觀保護區，作為計畫實施之土地使用、經營管理準則資具，自成體系。</p> <p>三、揆諸都市計畫公共設施用地公園用地之容許使用項目：一、社會教育機構及文化機構。二、體育館。三、休閒運動設施。四、集會所、民眾活動中心。五、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。六、自來水、再生水、下水道系統相關設施、電信設施、資源回收站等所需之必要設施。七、警察分駐(派出)所、崗哨、憲兵或海岸巡防駐所、消防隊。八、兒童遊樂設施。相較之下，森林遊樂區以景觀保護、森林生態保育與提供遊客從事生態旅遊、休閒、育樂活動、還境教育及自然體驗等為設置目的。所稱育樂設施，指在森林遊樂區內，經主管機關核准，為提供遊客育樂活動、食宿及服務而設置之設施。兩者差異性甚大，土地使用目的明顯不同；亦即「森林遊樂區」、「都市計畫公園用地」兩者地用性質不同，雙重管制不僅不能切和需要，甚至嚴重影響森林遊樂區正常發展。</p> <p>四、如前所述，池南國家森林遊樂區不是一般都市公園型態之都市計畫公共設施，按公共設施公園用地或公共設施用地多目標使用許可進行使用管制並不合理。爰提案建請都市計畫主管機關於都市計畫通盤檢討辦理用地變更。</p>	<p>一、變更為其他使用分區；適合現行「池南森林遊樂區計畫用途之都市計畫使用分區，或者如：特定專用區文教區...</p> <p>二、如因礙於都市計畫通盤檢討作業規則限制，暫難立即調整公共設施用地，建請同意視同例外情形，放寬使用管制要求及作業程序。</p>



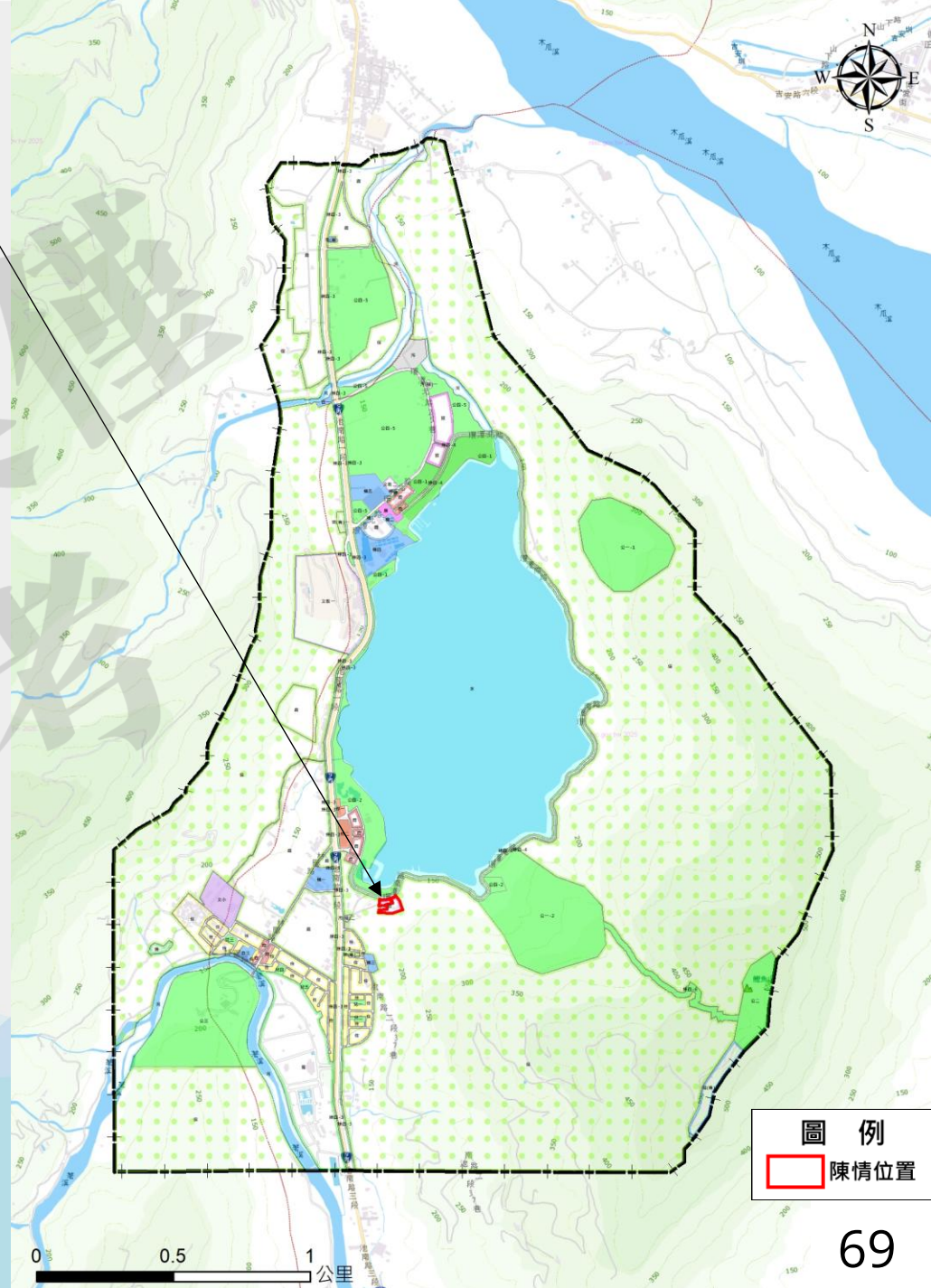
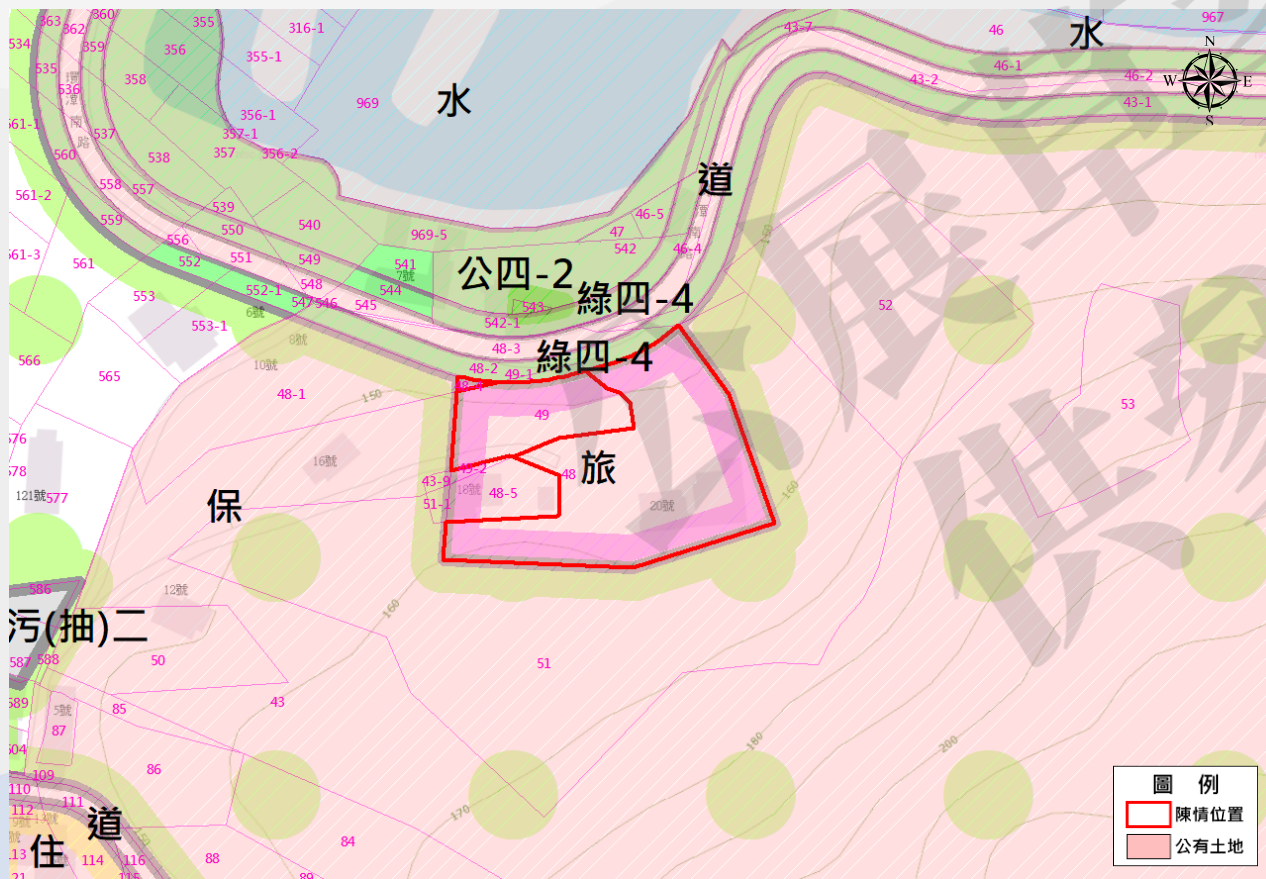
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
39	花蓮縣秀林鄉公所法定代理人鄉長 王玫瑰	一、土地標示: 秀林鄉德姆南段1054地號(全筆) 二、地點:秀林鄉文蘭公墓	文蘭村公墓範圍秀林鄉德姆南段1054地號(重測前為文蘭段529地號),目前為都市計畫區保護區、秀林鄉文蘭村為三個部落組成,分別為文蘭部落、米亞丸部落、重光部落、其中米亞丸部落及崇光部落皆有墳墓用地,僅有文蘭部落於都市計畫公告後尚未規劃墳墓用地,其中秀林鄉德姆南段1054地號在公告前地目為墓,是為既存文蘭部落公墓,擬請鈞府通盤檢討變更為墳墓用地,已符合現況使用。	申請通盤檢討變更為墳墓用地



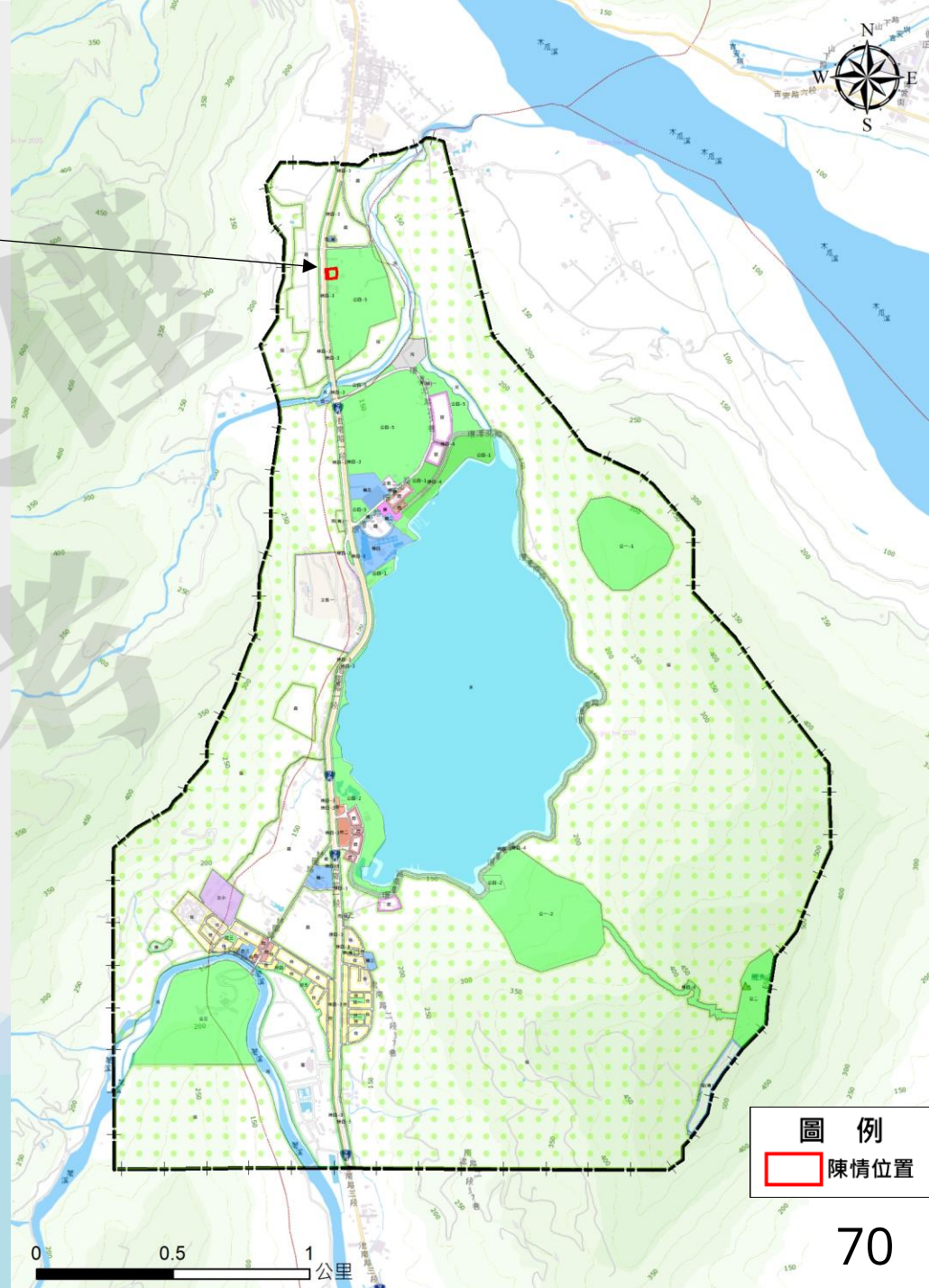
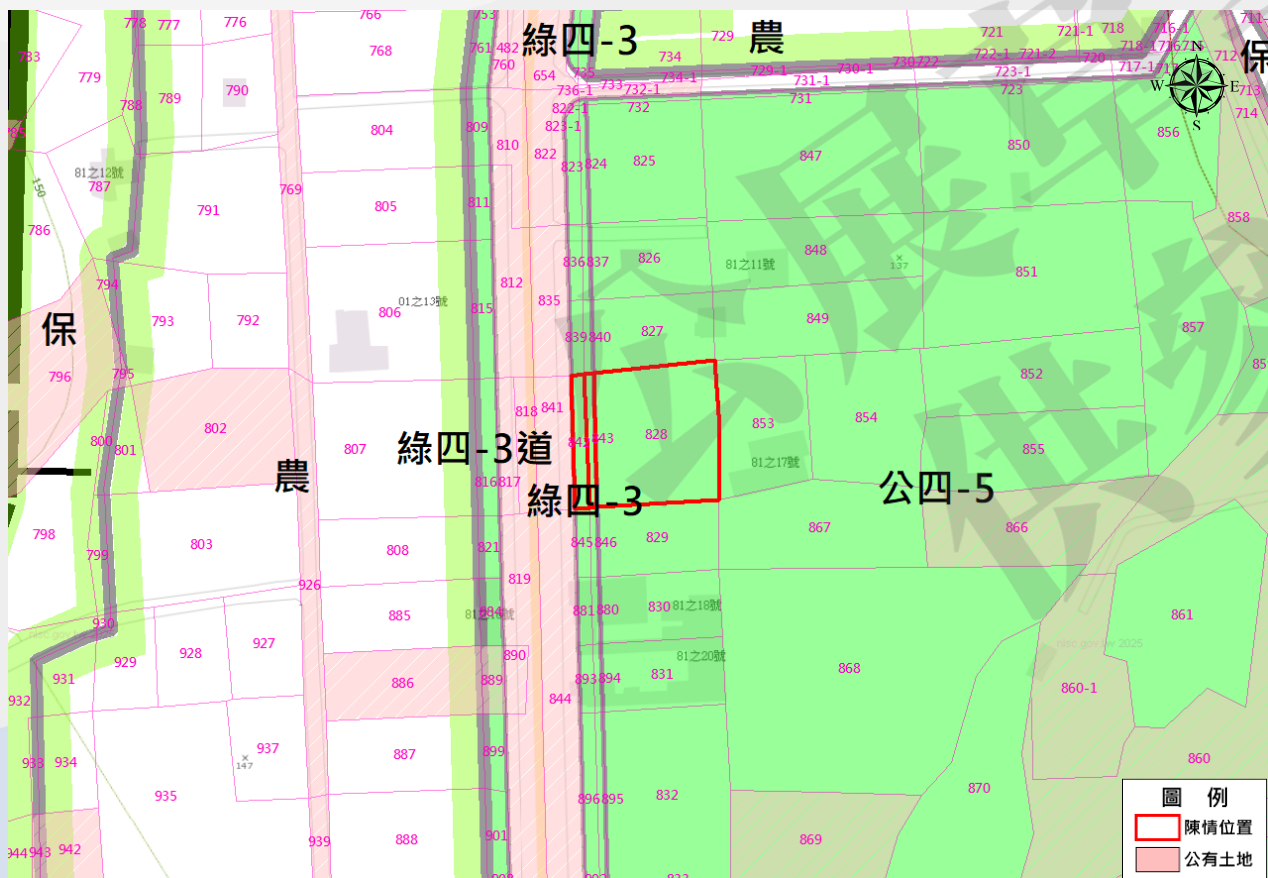
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
40	林業及自然保育署花蓮分署	土地標示: 鯉魚潭段48、48-4 49地號	鯉魚潭段48、48-4、49地號於都市計畫使用分區為旅館區，惟該地位於公告有案編號第2623號風景保安林範圍內，屬森林法第3條第1巷所稱林地，與都市計畫使用分區旅館區用途不同。	考量森林法有關規定且本分署土地管理無規劃設置旅館，建議檢討變更為保護區。



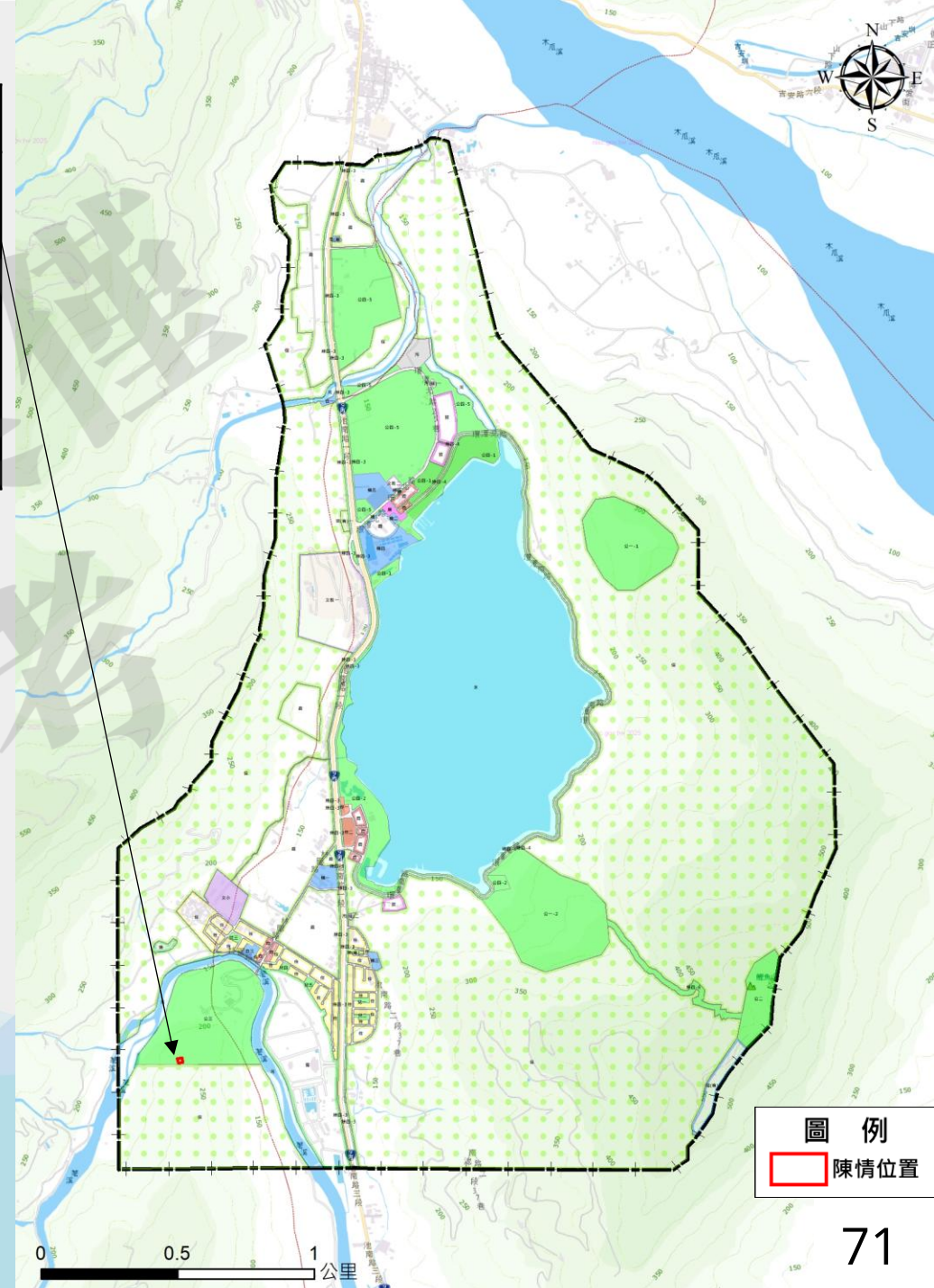
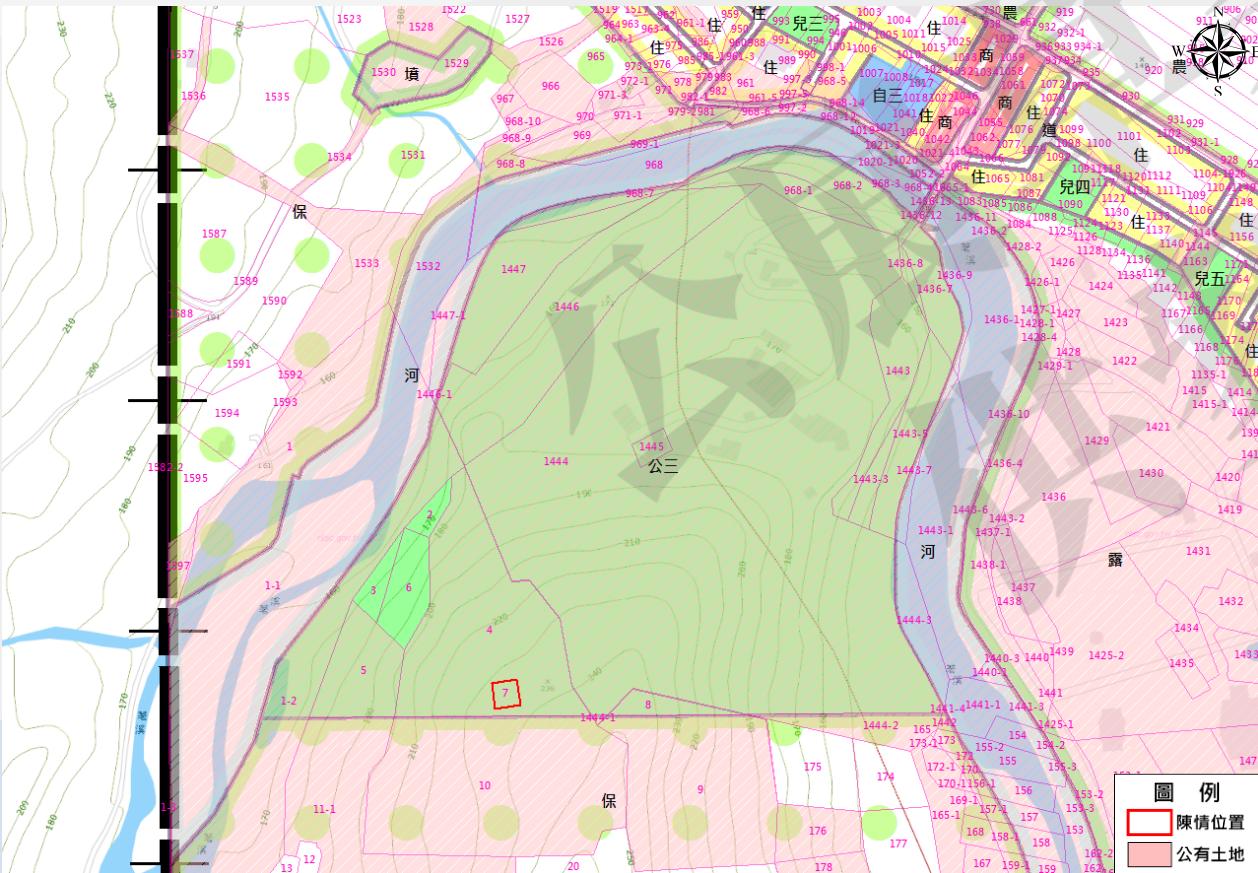
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
41	杜明輝	土地標示: 德姆段828地號 德姆段842地號 德姆段843地號	本人土地位置秀林鄉德姆段828地號(擬劃定為公園用地)、秀林鄉德姆段842地號(擬劃定為綠帶地)、秀林鄉德姆段843地號(擬劃定為綠帶地)等三筆劃定為都市計畫案並列為鯉魚潭風景特定區計畫，(104年11月發布實施日期)(如附件)，該三案上級單位雖未確定執行都市計畫案中；本人再次陳請該三筆地為本人僅有可建築房子安全避難之理想位置且唯一對個人土地利用價值慎為重要及珍惜之處，現又種植美化植物，香蕉等農作物管理中建議上級單位落實改劃編為農業區用地或「花蓮縣國土功能分區」圖、繪製說明書、土地清冊電子檔(含編定使用地)(草案) 意見表改編為農4等案俾利自由使用該三筆地之正當用途。	



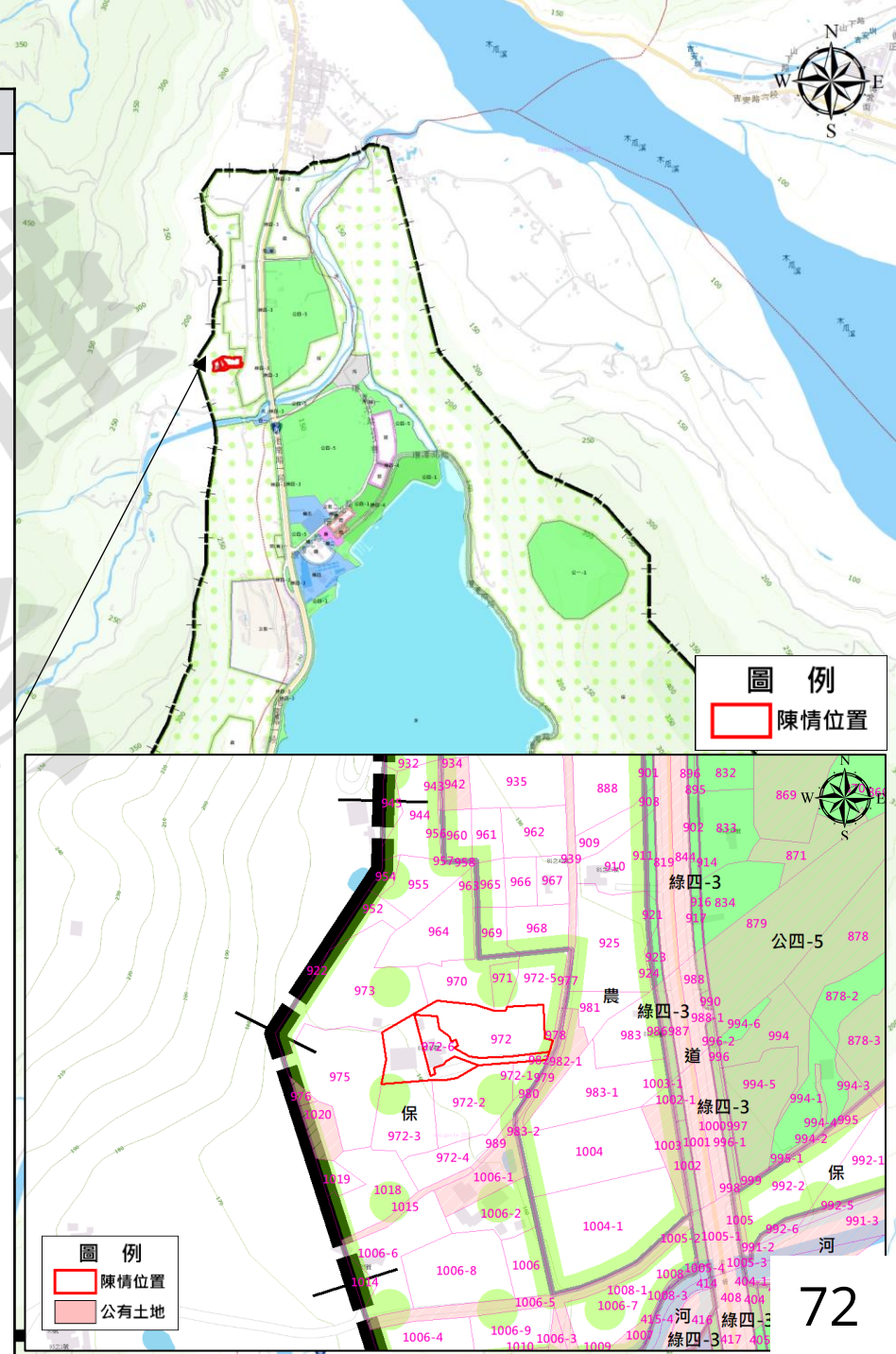
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
42	台灣電力股份有限公司 花東供電區 營運處	花蓮縣秀林鄉柏拉腦段7地號	<p>敬請貴府同意將本公司既設161千伏鳳林~花蓮輸電線路第81號鐵塔用地之使用分區由公園用地變更為電路鐵塔用地並納入鯉魚潭風景特定通盤檢討</p> <p>旨述鐵塔坐落花蓮縣秀林鄉柏拉腦段7地號，鑑於目前使用分區屬鯉魚潭風景特定區公園用地，為符都市計畫法土地使用分區管制，敬請貴府惠允旨揭所請，至紉公誼。</p> <p>檢附都市計畫套繪圖，鐵塔現況照片、土地使用分區證明、土地登記簿謄本，地籍圖謄本供參。</p>	<p>申請通盤檢討變更為電路鐵塔用地並納入鯉魚潭風景特定區通盤檢討。</p>



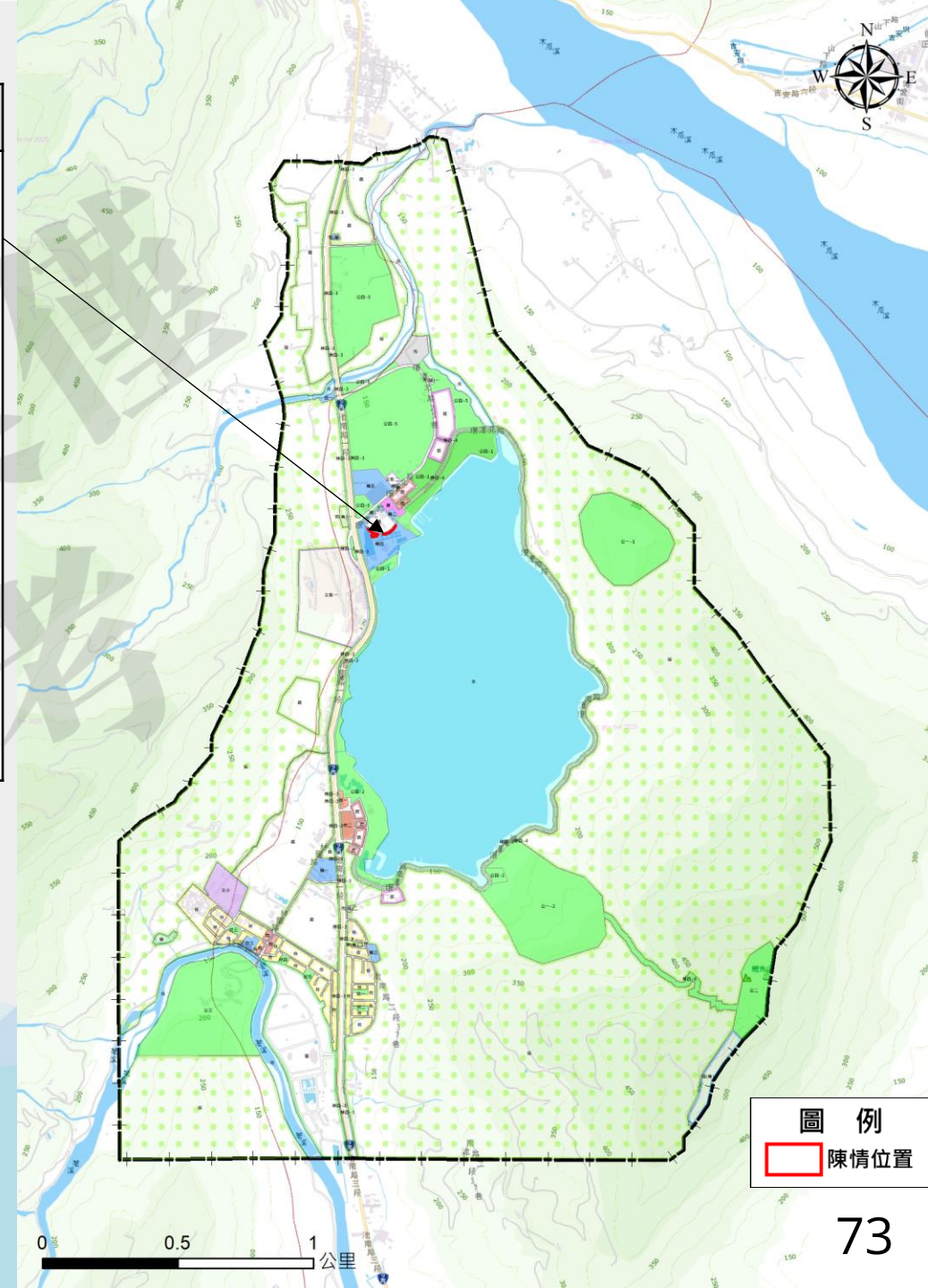
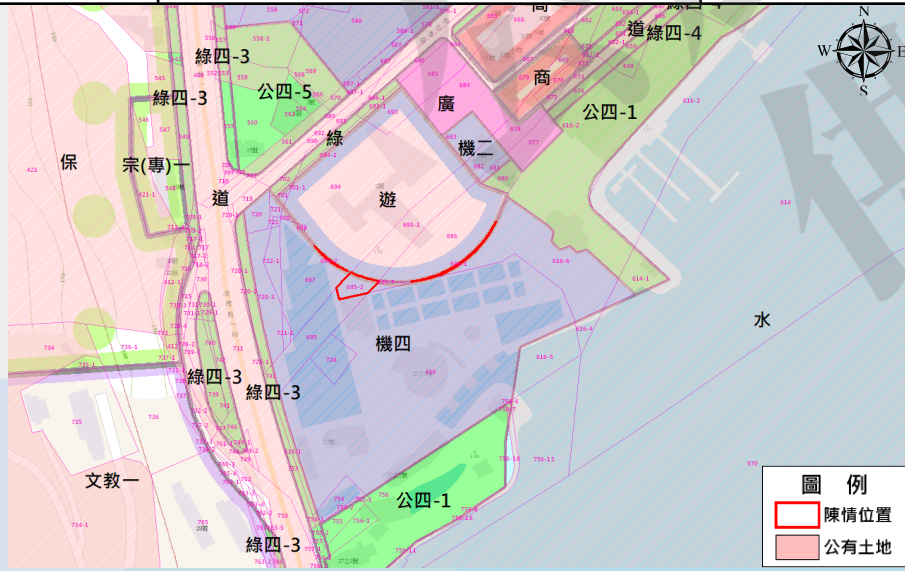
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
43	楊明政	土地標示： 秀林鄉德姆南段 972、972-6地號 門牌號碼： 花蓮縣秀林鄉文蘭村6鄰文蘭 81 之 45 號	<p>一、陳情人為花蓮縣秀林鄉德姆南部落太魯閣族人(證物1),亦為花蓮縣秀林鄉德姆南段972、972-6地號(下合稱系爭土地)之土地所有人,系爭土地均為原住民保留地(證物2、3)。其祖父至少於民國50年代以前即在系爭土地上開墾、使用,並在系爭土地上建屋居住,此有63年航照圖可稽(證物4)。陳情人祖父嗣取得系爭土地所有權,再由陳情人母親取得,嗣後於109年由陳情人母親贈與給陳情人。因原有房屋老舊且不敷使用,陳情人始在系爭土地上蓋屋居住。証料,陳情人卻於113年6月28日收受 貴府113年6月24日府建計字第1130106831A 號處分書(證物5,下稱原處分),稱系爭土地位於鯉魚潭風景特定區計畫,而陳情人在系爭土地上建屋的行為違反都市計畫法臺灣省施行細則第27條規定,並根據都市計畫法第79條第1項規定裁處陳情人罰鍰6萬元整,及應於文到30日內停止違規使用並依規定改善云云。陳情人實無法甘服,爰提起訴願,後遭內政部以113年9月23日台內法字第1130035179號訴願決定書駁回訴願(證物6,下稱原訴願決定書),陳情人不服,甫向臺北高等行政法院提起撤銷訴訟。</p> <p>二、陳情人主張:</p> <p>(一)系爭土地位於花蓮縣秀林鄉德姆南部落傳統領域之中, 貴府卻稱民國65年即將系爭土地及周圍土地劃入都市計畫區迄今,然而這中間從未通知過陳情人或是德姆南部落,此已違反原住民族基本法(下稱原基法)第21條規定:若政府欲限制原住民族土地之利用,應取得當地原住民族部落的諮商同意精神在先。”</p> <p>(二)更甚者,陳情人之祖父於民國50年代以前即在系爭土地上使用,建屋,並由陳情人祖父以設定耕作權期滿而依原住民保留地開發管理辦法(下稱原開辦法)第17條無償取得所有權,此有土地異動索引(證物7、證物8)及地籍登記簿可稽(證物9),之後再向祖父贈與給除情人母親,除情人母親再判終給除情人。可見系爭土地所有權之取得係符合我國原保地制度乃將土地所有權返還給有長久使用事實的原住民族之意旨。因此,對陳情人家族而言,其等既然已因國家肯認長久的使用事實反傳統淵源而回復所有權,則其等當然信賴原基法、原住民保留地開發管理辦法已經賦予其等自由使用系爭土地(包含建屋)的權利,則依原保地制度精神,該土地自始屬陳情人家族所有,自應保障陳情人依民法第765條規定自由使用、收益、處分其土地之權利,但 貴府在未徵詢陳情人家族意見下,卻擅自將系爭土地劃進都市計畫區,並限制後情人在土地上建屋的權利,實有侵害陳情人財產權之虞。</p> <p>(三)再者,因我國法制限制,在陳情人祖父取得系爭土地所有權前,系爭土地在法制上尚被認定為國有土地,但一般人民都有居住主地之需求,遑論是跟土地關係更為密切的原住民族,故陳情人祖父在系爭土地上建屋居住,但陳情人祖父根本不可能在系爭土地上蓋得合法建物,因為陳情人祖父建屋時尚無法取得土地所有權,而土地所有權為房屋申請取得建築執照之必要文件,陳情人祖父既然無法取得土地所有權,自無可能取得系手土地上房屋的建築執照,該房屋當然也不可能符合都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項第18款規定所例外允許的「原有合法建築物」。若都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項第18新規定所指的合法建築物必須限於取得建築執照之建築,則必定排除了像陳情人家族這種在原保地長久建屋居住使用的建築,實與原保地制度保障原住民使用土地權利之意旨有所扞格(原開辦法第17條第1項第2款參照),也無正當理由地限制陳情人家族的財產權。</p> <p>(四)自上可知,都市計畫法已對陳情人受法律所保障的土地財產權造成巨大限制。陳情人聽聞預計施行國土計畫法有針對原住民族地區的違章建築有相關放寬或輔導規定,然而,系爭土地又在未經德姆南部落以及陳情人等人地同意下,逕由 貴府劃分在城鄉發展第一類的功能分區(證物10),導致系爭土地無法適用任何國土計畫法欲調整原保地既有存法建築的規定,此乃因依照國土計畫相關規定:既存違法建物合法化的功能分區只有「城鄉發展地區第三類」或是「農業發展地區第四類」(證物11)。無法建屋的緊箍咒仍持續限制著系爭土地,在國土計畫法施行后,陳情人恐將進退維谷:若要選擇繼續住在祖厝,即會被 貴府反覆依據國土計畫法裁罰,甚至是命拆掉祖厝;若陳情人選擇不繼續居住,將導致陳情人無法在其所有的祖居地上居住、生活,嚴重違背原保地之意旨及侵害陳情人財產權甚鉅,因 貴府長期忽視包陳情人等地居民之意見,擅自將系爭土地劃入鯉魚潭風景特定區,導致陳情人被國家認定違法、又要失去祖居地,陳情人實難甘服,為此提出陳情,請求 貴府將系爭土地的功能分區調整為「城鄉發展地區第三類」或是「農業發展地區第四類」,以使前開土地得適用原住民族土地使用管制規則,而進一步讓系爭土地之房屋取得。</p>	<p>土地的功能分區調整為「城鄉發展地區第三類」或是「農業發展地區第四類」,以使前開土地得適用原住民族土地使用管制規則,而進一步讓系爭土地之房屋取得。</p>



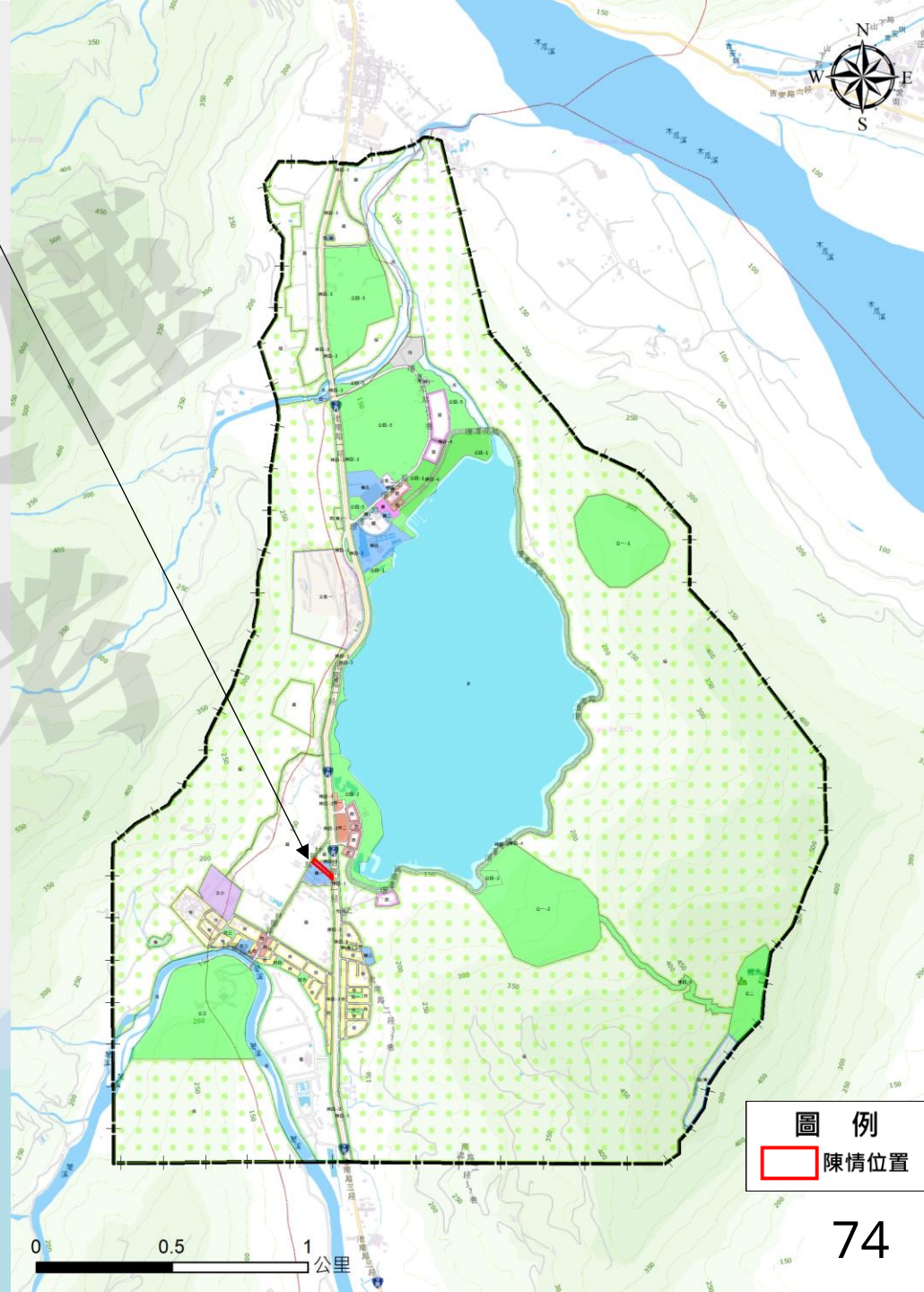
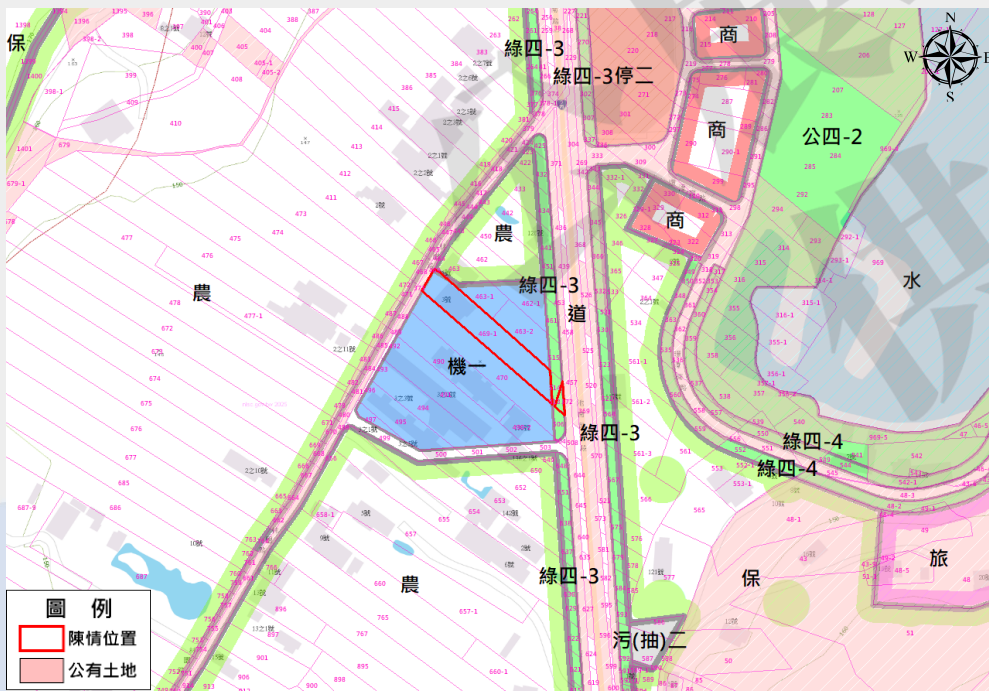
公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
44	教育處體育保健科	潭北段 694-2、 695-2、 696-1地 號	<p>一、依據財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處113年12月24日台財產北花二字第1133202330號函辦理。</p> <p>二、旨案3筆土地依該處函示為本處使用之花蓮水上運動訓練中心範圍，教育部體育署於113年12月25日臺教體署設(一)字第1130601023號函核定本處辦理「113年改善及輔導各年齡層運動設施-2026世界俱樂部龍舟錦標賽(CCWC)龍舟艇庫興建計畫」，該3筆土地為艇庫及水訓中心交界處。</p> <p>三、為依「國有財產法」第38條及「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」之規定循序辦理撥用土地事宜，會請建設處將旨案地號列入都市計畫變更通盤檢討作業。</p> <p>四、本案列案檢討期間，向財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處申請短期維管綠美化方式管理該土地，至取得無妨礙都市計畫證明並完成撥用事宜後終止維管。</p>	<p>一、依據財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處113年12月24日台財產北花二字第1133202330號函辦理。</p> <p>二、旨案3筆土地依該處函示為本處使用之花蓮水上運動訓練中心範圍，教育部體育署於113年12月25日臺教體署設(一)字第1130601023號函核定本處辦理「113年改善及輔導各年齡層運動設施-2026世界俱樂部龍舟錦標賽(CCWC)龍舟艇庫興建計畫」，該3筆土地為艇庫及水訓中心交界處。</p> <p>三、為依「國有財產法」第38條及「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」之規定循序辦理撥用土地事宜，會請建設處將旨案地號列入都市計畫變更通盤檢討作業。</p> <p>四、本案列案檢討期間，向財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處申請短期維管綠美化方式管理該土地，至取得無妨礙都市計畫證明並完成撥用事宜後終止維管。</p>



公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情建議事項
45	何慶章	池南段 469-1 513 地號	<p>一、本人現持有位於花蓮縣壽豐鄉池南段之469-1及513地號土地,依現行都市計畫,前述土地編定為「機關用地」。</p> <p>二、經查目前土地上並無政府機關實際使用或興建設施之事實,多此擬洽詢貴府是否仍有對上開土地作為機關用地之實質使用需求。</p> <p>三、若貴府仍有相關機關設置之規劃,敬請告知是否已有徵收計畫,並請提供是否已編列徵收預算之相關資訊。</p> <p>四、若無上述使用與徵收計畫,為免土地長期間置造成資源浪費(該計畫從62年起已畫超過50年了,影響人財產權至鉅),並利於土地合理利用,敬請貴府轉請相關都市計畫主管機關取消本筆土地之公設保留地及機關用地分區,並改回為「農業區」使用分區,以利人民後續管理與利用規劃。敬請 貴府審酌並函復為荷。</p>	<p>一、本人現持有位於花蓮縣壽豐鄉池南段之469-1及513地號土地,依現行都市計畫,前述土地編定為「機關用地」。</p> <p>二、經查目前土地上並無政府機關實際使用或興建設施之事實,多此擬洽詢貴府是否仍有對上開土地作為機關用地之實質使用需求。</p> <p>三、若貴府仍有相關機關設置之規劃,敬請告知是否已有徵收計畫,並請提供是否已編列徵收預算之相關資訊。</p> <p>四、若無上述使用與徵收計畫,為免土地長期間置造成資源浪費(該計畫從62年起已畫超過50年了,影響人財產權至鉅),並利於土地合理利用,敬請貴府轉請相關都市計畫主管機關取消本筆土地之公設保留地及機關用地分區,並改回為「農業區」使用分區,以利人民後續管理與利用規劃。敬請 貴府審酌並函復為荷。</p>



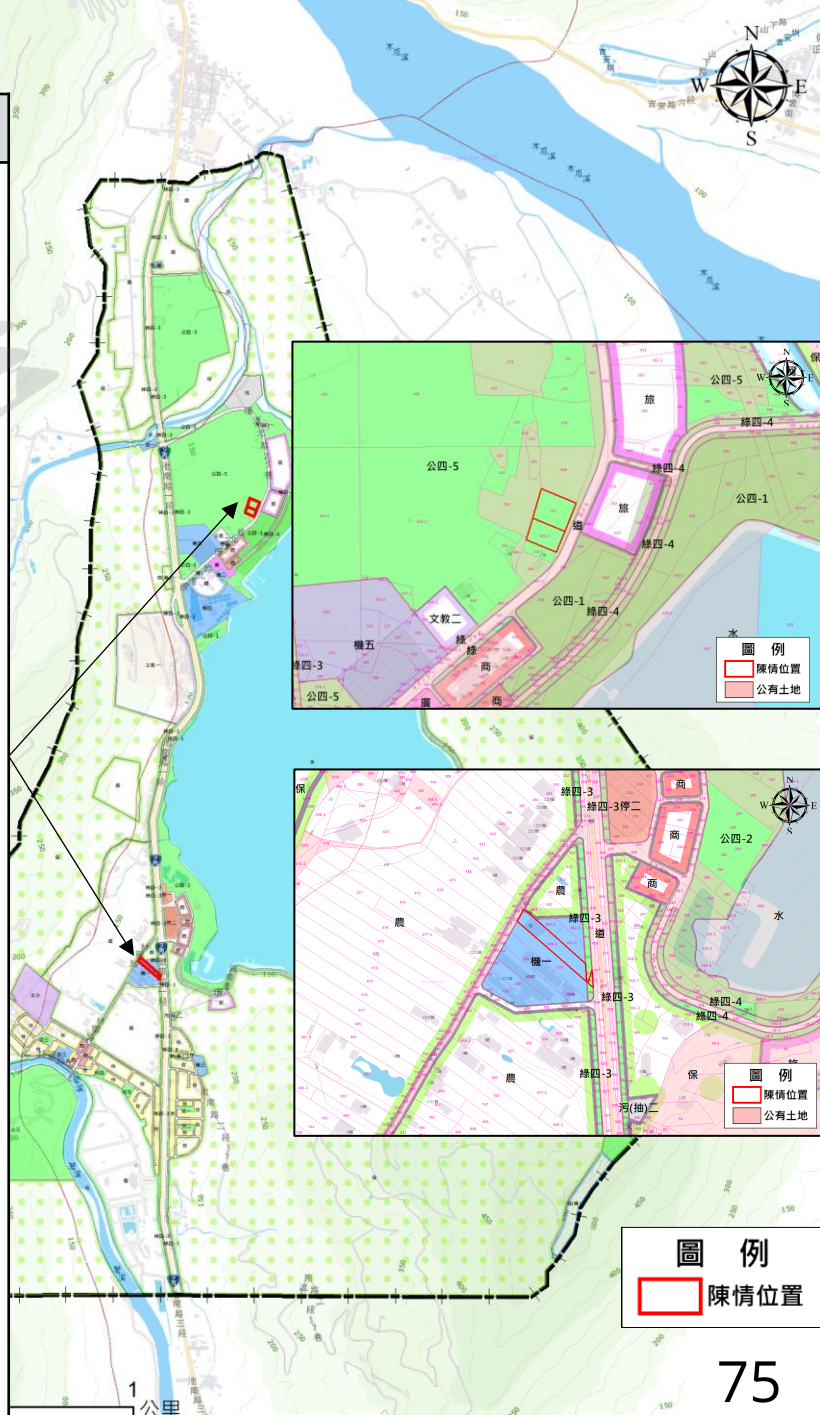
圖例
陳情位置

公開徵求意見階段人陳案

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由
46	何慶章	池南段 469-1、 514地 號 潭北段 511-1、 511地 號	<p>發文日期中華民國1140079909日發文字號:府建計字第1140079909號,原先本人陳情將壽豐鄉池南段469-1及514地號通盤檢討時變更回農業區,但經查該地上物為鯉魚潭都市計畫發布前已有建築物坐落其上,故建議第一優先選擇變更為住宅區,第二順位再變更回農業區,再副請函轉規劃單位,謝謝您。</p> <p>有關花蓮縣政府辦理「鯉魚潭風景特定區都市計畫(第三次通盤檢討)」案中,原都市計畫編號「公四-5」之公園預定地(位於花蓮縣壽豐鄉潭北段地號511-1、511),若本次擬解編變更為農業區。陳情人基於地方發展及公益考量,認為若有此變更計畫有所不妥,特此陳情,懇請貴府審慎評估,勿將上述土地變更為農業區,並改劃為「健康休閒專區」、「青年活動中心區」、「憩區」或「運動旅遊園區」或「地方創生區」(舉例但不限於)等休閒旅遊用途之用地以符合風景特定區的關鍵核心功能與發展觀光目標。</p> <p>一、公平性與合理性: 鯉魚潭風景特定區為花東縱谷重要觀光據點,依都市計畫發展定位應以觀光遊憩服務為主軸。然而,本案基地位於潭北路北側與潭北路南側聚集之遊客服務中心(計畫中機關用地)、BOT旅館區、商業區、旅館區等觀光設施僅相距10公尺至數十公尺,同屬遊客環潭必經之路街廊帶(附表一說明3)的重要路段。若在此次通盤檢討中被規劃為農業區(前次公設保留地專案通盤檢討)與對側用地的商業區、旅館區形成強烈落差,無法形成潭北路環潭必經之路街廊帶(附表一說明3)完整性,如此土地利用分配欠缺整體性與一致性,不僅造成該區旅遊服務功能的缺口,亦對兩側土地所有權人之權益保障明顯失衡,有違憲法平等原則。另一方面,本基地原像公共設施保留地(公四-5)公園用地之一部分,自民國65年都市計畫劃定至今近50年未曾徵收,地主長年喪失正常土地使用權益。此次檢討若再將其變更為開發受限之農業區,等同持續限制土地利用、懲罰原保留地地主,顯失合理性,亦不符比例原則下對人民財產權最小侵害之要求。</p> <p>二、必要性與公益性: 依據內政部102年11月29日發布之臺內營字第10203489291號函示《都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則》,各地方政府對於未徵收之公園等公共設施保留地,應視該地區特性與實際需求審慎評估,檢討變更不必要之公共設施保留地,以促使有限土地資源之合理利用。隨著蘇花改公路通車、台9線南迴公路截彎取直工程等重大交通建設陸續完成,鯉魚潭風景區每年觀光人次已超過百萬,若未來「國道5號銜接蘇花改」、蘇花公路安全提升計畫的完成,旅遊人潮更可能將倍增,再加上太魯閣景點大地震的毀損影響,鯉魚潭更成為重要花東縱谷旅遊的關鍵景點。為滿足此龐大觀光訪客及新興旅遊型態(附表二)多元服務需求(包括運動旅遊、樂齡旅遊此二型態已成為觀光新主流),65年都市計畫發布時的使用分區型態已不合時宜,應與時俱進,跟進新型態旅遊,實有必要確保潭北路兩側適當範圍的土地(詳附表一說明1)環潭必經之路街廊帶,得以發展多元新興觀光遊憩相關設施,形成完整連貫的旅遊服務帶。反之,若將本基地變為農業區,不但無法提供旅遊服務設施,且因缺乏灌溉系統等因素導致農業經營困難,農事活動(如施肥、噴灑農藥)帶來堆肥蒼蠅、空氣惡臭,與觀光定位不符,更可能影響周邊環境品質與遊憩觀感,有損鯉魚潭觀光形象與公共利益。基於地方觀光發展與公益原則考量,本基地確有保留為觀光休閒用途之必要俾完善鯉魚潭風景區之服務機能,帶動地方經濟繁榮。</p> <p>三、可行性: 本基地地勢平坦,遠離主要溪流且四周群山環繞,自然環境優美且無土石流、洪患之虞,具備開發戶外休閒設施的良好條件。潭北路南側現已有遊客服務中心(南側則有管理中心機關用地規劃)、商業區及旅館區、鯉魚潭興建觀光旅館BOT案等開發計畫,因應未來新興旅遊型態需求,設置多元新興服務設施,發展運動旅遊、健康休閒、戶外教育、青年活動中心與高齡養生,延長遊客留駐時間促進消費,滿足不同年齡層需求,提升鯉魚潭整體觀光品質與經濟效益,以便在潭北路沿線形成完整的旅遊服務帶,透過更適當分區提高土地利用價值並促進公共利益。如此一來,環潭必經之路街廊帶創造業種群聚的綜效(集市效果),如果潭北路北側一定範圍內(附表一說明1)平坦區能適度開發為休閒遊憩空間,將填補目前旅遊多元化體驗服務的缺口。再者,潭北路北側一定範圍內本基地私有土地為數不多,在兼顧地主權益與公共利益,確保計畫推動施具可行性。</p> <p>四、法律及政策依據: 都市計畫法第一條明定「為改善居民生活環境,並促進市、鎮、鄉、街有計畫之均衡發展,特制定本法」。本案變更檢討應遵循該立法精神,兼顧地方發展與上地正義。另依據內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」,多年未徵收之公園用地應檢討調整為更符合當地發展需求之用途,前述函示意旨,各地方政府應檢討不必要之公共設施保留地,使土地資源發揮最大效益。綜上,本基地若持續以農業區管制,不但無助於改善居民生活環境與地方發展,亦與政府促進本區觀光休閒產業發展之政策方向相悖,就鯉魚潭個案而言,風景區周邊多為開放的農林地,原公園預定地數十年未開闢便是此類*「檢討變更不必要保留地」*的情形,依該原則應考慮轉換為更切合當前需求的用地類別,從風景區發展角度看,此區劃為農業用地的合理性不足。鯉魚潭是花東縱谷最重要的旅遊熱點,觀光產業被視為花東縱谷發展命脈,因此風景特定區的都市計畫核心功能應以觀光休憩、服務為主要發展方向,而非著重農業用途。將潭潭要道旁的土地指定為農業區,思視了實際的新興觀光服務需求,更何況潭潭北路二側環潭旅遊動線係此區遊客必經的精華地段。</p>

陳情建議事項

- 請貴府於本次通盤檢討時,忽將壽豐鄉潭北段511-1、511號土地(原編號公四-5公園預定地)變更為農業區之規劃,避免土地利用效益不彰及觀光服務功能缺漏。
- 建議將上述土地變更為更有助於新興多元觀光遊憩發展之分區使用(如健康養生休閒專區、青年活動中心、遊憩區或運動旅遊區或地方創生區等),規劃串聯潭北路沿線之完整旅遊休閒園區,以滿足不同年齡層多元新興旅遊戶外活動體驗需求,延長觀光停留時間達到定點深度旅遊,並帶動地方產業發展。





伍 公民及團體陳情意見表

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」（草案）陳情意見表

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」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	備註
	一、土地標示： 區 段 小段 地號			<input type="checkbox"/> 是
	二、門牌號： 區 路 段 街 巷 弄 號			<input type="checkbox"/> 1、申請 列席縣 都委會 <input type="checkbox"/> 2、申請 列席內 政部都 委會
	三、陳情人電話：			<input type="checkbox"/> 否

申請人或代表人： 簽章

地 址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

簡報結束

THANK YOU

「變更鯉魚潭風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」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	備註
	一、土地標示： 區 段 小 段 地 號 二、門牌號： 區 路 段 街 巷 弄 號 三、陳情人電話：			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 1、申請 列席縣 都委會 <input type="checkbox"/> 2、申請 列席內 政部都 委會 <input type="checkbox"/> 否

申請人或代表人：

簽章

地 址：

聯 絡 電 話 ：

中 華 民 國 年 月 日