

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1140112469E 號

附件：



主旨：公告公開展覽「擬定新秀（新城-秀林地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」計畫書。

依據：都市計畫法第22條。

公告事項：

- 一、展覽期間：30天（自中華民國114年6月25日起至114年7月26日止）。
- 二、展覽地點：旨開計畫書、圖分置於本府建設處、花蓮縣秀林鄉公所、新城鄉公所及新城鄉新城村辦公室公告欄。
- 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18日（星期五）上午11時假花蓮縣秀林鄉公所及114年7月18日（星期五）下午4時整假花蓮縣新城鄉新城村活動中心分別舉辦說明會。

縣長 徐榛蔚

公開展覽書

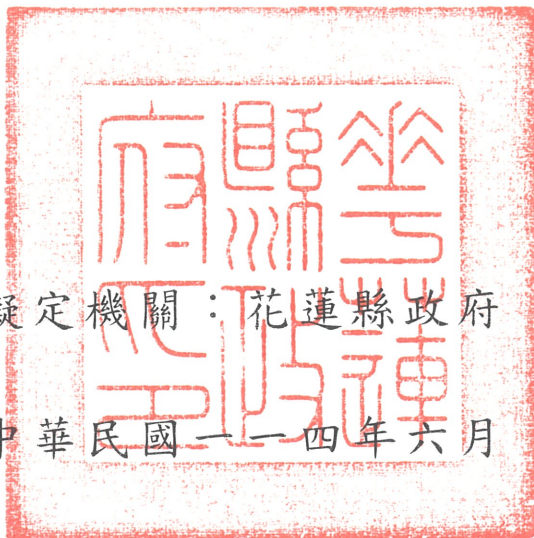
「擬定新秀（新城-秀林地區）細部
計畫（土地使用分區管制要點）案」

計畫書

（草案）

擬定機關：花蓮縣政府

中華民國一十四年六月



「擬定新秀（新城-秀林地區）細部
計畫（土地使用分區管制要點）案」
計畫書
（草案）

擬定機關：花蓮縣政府

中華民國一一四年六月

都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	「擬定新秀（新城-秀林地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」計畫書	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十二條	
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 徵 求 意 見	110.12.13～111.01.12 刊登於花蓮縣政府公告欄、更生日報、秀林鄉公所、新城鄉公所公告欄
	公 告 徵 求 意 見 座 談 會	110 年 12 月 23 日於秀林鄉公所及新城鄉原住民文物館舉辦
	公 開 展 覽	
	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 計畫緣起	1
第二節 法令依據	2
第三節 計畫範圍及面積	2
第二章 本細部計畫與主要計畫關聯	3
第一節 主要計畫辦理過程概述	3
第二節 主要計畫概述	4
第三節 現行土地使用分區管制要點	13
第三章 土地使用分區管制要點	17
第四章 都市設計準則	25
第五章 其他	29

表目錄

表 2-1 新秀(新城-秀林地區)都市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.....	5
表 2-3 本次通盤檢討前公共設施用地明細表	11
附表 1 本次擬定條文與現行條文對照表.....	30

圖目錄

圖 1-1 計畫範圍圖.....	2
圖 2-1 變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢.....	7
圖 4-1 老街都市設計審議範圍圖.....	25

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

「新秀(新城-秀林地區)都市計畫」屬都市計畫法第 13 條規定之聯合都市計畫，自民國 68 年 11 月發布實施以來，皆為主要計畫與細部計畫合併擬定之計畫。

為建立計畫管制層次，落實中央與地方權責劃分，本案依民國 92 年 5 月 27 日內政部都市計畫委員會第 560 次會議決議，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，將主要計畫與細部計畫拆離。

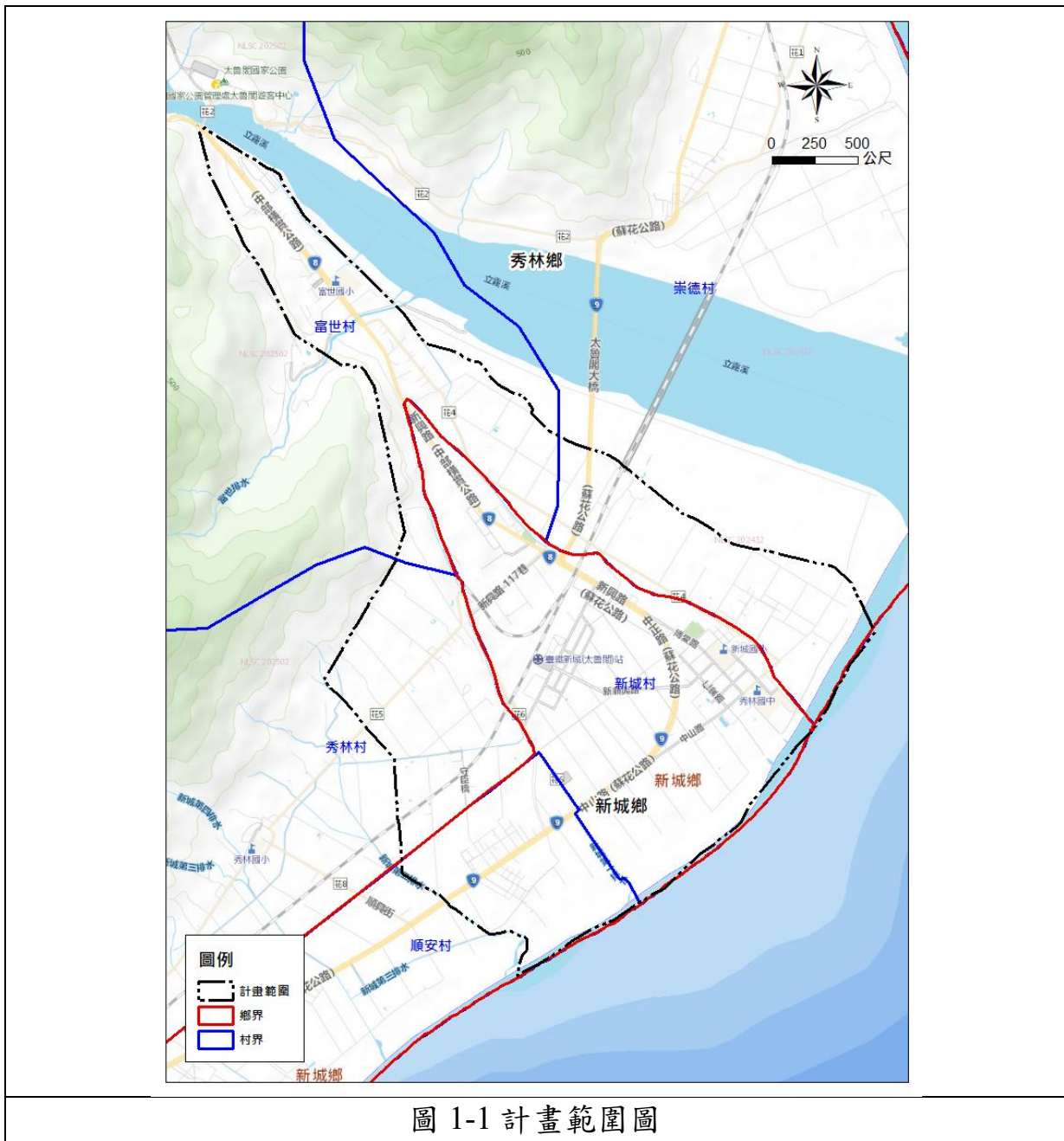
本案依據民國 105 年 11 月 8 日發布實施之「變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」，並整理其後歷次主要計畫變更涉及土地使用管制規定，擬定本計畫區土地使用分區管制要點細部計畫，以為本計畫區土地使用管制依據。

第二節 法令依據

依據都市計畫法第 22 條。

第三節 計畫範圍及面積

本案計畫範圍以現行新秀(新城-秀林地區)都市計畫為範圍，東起海岸線，西以台電高壓輸電線之西約 50 公尺及山坡地為界，北接立霧溪，南迄新城鄉順安村，計畫面積約為 720.02 公頃，見圖 1-1。



資料來源：本計畫繪製。

第二章 本細部計畫與主要計畫關聯

第一節 主要計畫辦理過程概述

「擬定新秀(新城-秀林地區)都市計畫案」於民國 68 年 11 月 17 日發布實施，嗣後分別於 76 年 12 月 02 日、85 年 02 月 12 日及 105 年 11 月 08 日辦理 3 次通盤檢討，在歷經 3 次通盤檢討後，因都市計畫圖老舊，不符合發展現況，是以為更新圖面並精準展現各都市計畫使用分區，於 111 年 03 月 03 日辦理「變更新秀(新城—秀林地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。本計畫迄今共辦理 7 次個案變更、3 次通盤檢討、2 次專案通盤檢討，並刻正辦理公共設施用地專案通盤檢討，參見表 2-1。

表 2-1 新秀(新城-秀林地區)都市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	新秀(新城-秀林地區)都市計畫	花蓮縣政府	68/11/17	府建劃字第 76694 號
2	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	花蓮縣政府	76/12/02	府建劃字第 98202 號
3	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(部分乙種工業區為甲種工業區)	花蓮縣政府	79/02/22	府建劃字第 12202 號
4	新秀(新城-秀林地區)都市計畫(部分道路、農業區、住宅區為鐵路用地)	台灣省政府	83/04/15	府建劃字第 33896 號
5	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	花蓮縣政府	85/02/12	府建劃字第 17591 號
6	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(部分農業區為海堤用地)	台灣省政府	86/07/10	府建劃字第 80101 號
7	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(部分農業區為垃圾掩埋場用地及綠地)	花蓮縣政府	87/12/14	府建劃字第 143024 號
8	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)	花蓮縣政府	91/03/22	府 旅 都 字 第 09100262040 號
9	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	花蓮縣政府	99/05/19	府 城 計 字 第 0990080464A 號
10	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	花蓮縣政府	104/03/25	府 建 計 字 第 1040044331A 號
11	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案	花蓮縣政府	105/11/08	府 建 計 字 第 1050189607A 號
12	變更新秀(新城—秀林地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)	花蓮縣政府	111/03/03	府 建 計 字 第 1110032902A
13	變更新秀(新城—秀林地區)都市計畫(公共設施專案通盤檢討)書	花蓮縣政府	辦理中	辦理中

資料來源：本計畫整理。

第二節 主要計畫概述

現行主要計畫為「變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)」，計畫目標年為民國 125 年，計畫人口為 7,500 人。

壹、土地使用計畫

劃設有住宅區、商業區、工業區、文教區、社會福利專用區、電信專用區、郵政專用區、保存區、農業區、保護區，計畫面積合計 610.20 公頃，參閱表 2-2、圖 2-1 所示。

一、住宅區

將人口聚集之新城地區及秀林地區太魯閣入口處各規劃為一處鄰里單元，並將人口集居地區劃為住宅區，包括太魯閣口之富世村可樂社區、秀林鄉民有社區及興田、順安等地區，面積共計 65.23 公頃。

二、商業區

於太魯閣口、新城車站及人口集居之新城地區、富世、順安等地區劃設商業區共六處，面積共計 4.21 公頃。

三、商業區(供文化創意產業使用)

於太魯閣口劃設商業區(供文化創意產業使用)，面積共計 1.05 公頃。

四、工業區

於亞洲水泥公司、富世、順安等地區劃設工業區，面積計 43.90 公頃。其中工(一)、工(三)、工(四)為甲種工業區，餘均為乙種工業區。

五、文教區

將秀林國中旁之新城舊辦公廳舍劃為文教區，作為新城文史館使用，以發揚新城地區之歷史文化，面積計 0.11 公頃。

六、社會福利專用區

將天主教聖瑪爾大女修會之土地劃為社會福利專用區，作為社會福利機構使用，面積計 0.26 公頃。

七、電信專用區

於秀林國中西側劃設一處電信專用區，為中華電信公司之營運處使用，面積計 0.15 公頃。

八、郵政專用區

於秀林國中西側劃設一處郵政專用區，為中華郵政公司之郵局使用，面積計 0.09 公頃。

九、保存區

將計畫區內之新城神社及鎮安宮等劃設為保存區，面積計 0.96 公頃。

十、農業區

將都市發展用地外圍之地區劃設為農業區，面積計 454.52 公頃。

十一、保護區

將計畫區西北側地形變化多、坡度較為陡峭之地區劃設為保護區，面積計 39.72 公頃。

表 2-2 現行計畫土地使用面積分配表

項目		重製後面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後計畫面積		
				計畫面積 (公頃)	百分比 (1)(%)	百分比 (2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	65.23		65.23	9.06	28.89
	商業區	4.21		4.21	0.58	1.86
	商業區(供文化創意產業使用)	1.00		1.00	0.15	0.46
	工業區	43.90		43.90	6.10	19.44
	文教區	0.11		0.11	0.02	0.05
	社會福利專用區	0.26		0.26	0.04	0.12
	電信專用區	0.15		0.15	0.02	0.07
	郵政專用區	0.09		0.09	0.01	0.04

「擬定新秀（新城-秀林地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」計畫書

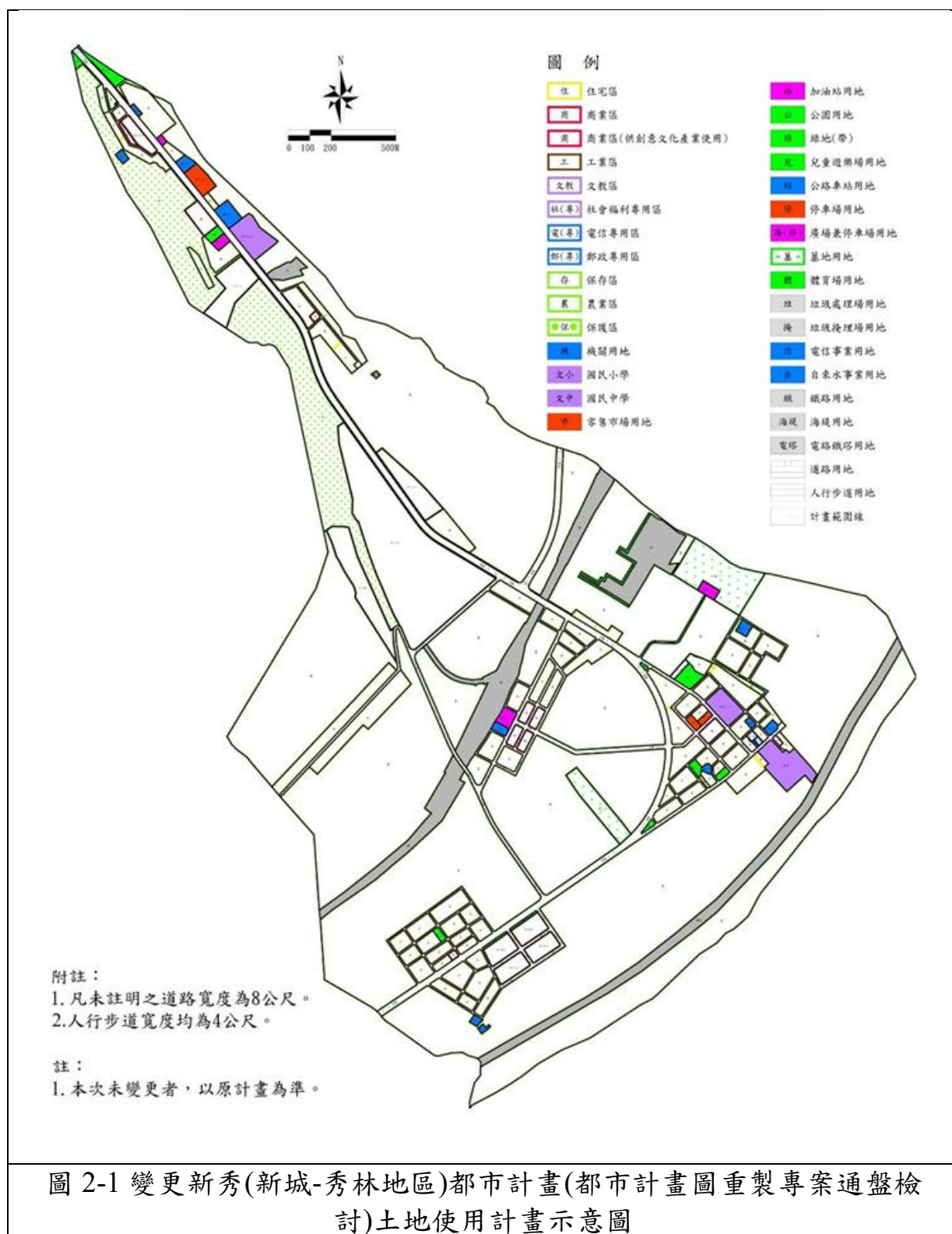
項目		重製後面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後計畫面積		
				計畫面積 (公頃)	百分比 (1)(%)	百分比 (2)(%)
	保存區	0.96		0.96	0.13	0.43
	農業區	454.52		454.52	63.13	-
	保護區	39.72		39.72	5.52	-
	小計	610.20		610.20	84.76	51.36
公共設施用地	機關用地	2.65		2.65	0.37	1.17
	學校用地	7.17		7.17	1.00	3.18
	零售市場用地	0.25		0.25	0.03	0.11
	加油站用地	0.13		0.13	0.02	0.06
	公園用地	1.62		1.62	0.22	0.72
	綠地(帶)	3.61		3.61	0.50	1.60
	兒童遊樂場用地	0.69		0.69	0.10	0.31
	公路車站用地	0.30		0.30	0.04	0.13
	停車場用地	1.29		1.29	0.18	0.57
	廣場兼停車場用地	1.39		1.39	0.19	0.62
	墓地	9.74		9.74	1.35	4.31
	體育場用地	0.36		0.36	0.05	0.16
	垃圾處理廠用地	1.07		1.07	0.15	0.47
	垃圾掩埋場用地	6.43		6.43	0.89	2.85
	電信事業用地	0.05		0.05	0.01	0.02
	自來水事業用地	0.21		0.21	0.03	0.09
	鐵路用地	17.10		17.10	2.37	7.57
	海堤用地	11.95		11.95	1.66	5.29
	電路鐵塔用地	0.07		0.07	0.01	0.03
	道路用地	43.64		43.64	6.06	19.33
	人行步道用地	0.10		0.10	0.01	0.04
	小計	109.82		109.82	15.24	48.64
都市發展用地		225.78		225.78	-	100.00
計畫總面積		720.02		720.03	100.00	-

註：1. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量登記面積為準。

2. 合計(1)係都市發展用地面積不包含農業區、保護區等面積；合計(2)係計畫總面積。

3. 面積統計至公頃後小數點第2位，略之不計。

資料來源：變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)書。



資料來源：變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)書。

貳、公共設施計畫

劃設有機關用地、學校用地、零售市場用地、加油站用地、公園用地、綠地、兒童遊樂場用地、公路車站用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、墓地、體育場用地、垃圾處理廠用地、垃圾掩埋場用地、電信事業用地、自來水事業用地、海堤用地、電路鐵塔用地，計畫面積合計 48.98 公頃，參閱表 2-3 所示。

一、機關用地

劃設機關用地共九處，面積計 2.65 公頃，分述如下：

- (一)機(二)：位於秀林國中西北側，供新城分局使用，面積 0.27 公頃。
- (二)機(三)：位於停二南側，供電信機房使用，面積 0.02 公頃。
- (三)機(四)：位於太魯閣口附近，省道台九線旁，供公路總局使用，面積 0.43 公頃。
- (四)機(五)：位於太魯閣口，供未來興建原住民文化館使用，以發揚原住民傳統文化，面積 0.13 公頃。
- (五)機(六)：位於富世國小北側，供富世派出所、富世衛生所使用，面積 0.87 公頃。
- (六)機(七)：位於新城國小東南側，供新城消防分隊使用，面積 0.14 公頃。
- (七)機(九)：位於計畫區西南側，供新城鄉村里民活動中心使用，面積 0.17 公頃。
- (八)機(十)：位於計畫區西南側，供警察局新城分局順安漁駐所使用，面積 0.12 公頃。
- (九)機(十一)：位於兒(三)西側，供新城長青老人會使用，面積 0.17 公頃。
- (十)機(十二)：位於墓(一)南側，面積 0.33 公頃。

二、學校用地

劃設學校用地共三處，面積計 7.17 公頃，分述如下：

- (一)文中：供秀林國中使用，面積 3.20 公頃。
- (二)文小(一)：供新城國小使用，面積 1.60 公頃。
- (三)文小(二)：供富世國小使用，面積 2.37 公頃。

三、零售市場用地

於新城國小西南側劃設零售市場一處，面積計 0.25 公頃。

四、加油站用地

位於太魯閣口南側，面積計 0.13 公頃。

五、公園用地

劃設公園二處，面積計 1.62 公頃，分述如下：

- (一)公(一)：位於新城國小西北側之新城公園，面積 0.83 公頃。
- (二)公(二)：位於太魯閣入口處，面積計 0.79 公頃。

六、綠地

於一號道路兩旁與垃圾掩埋場鄰省道與鐵路兩側劃設綠地，及一號道路與三號道路交叉口劃設兩處綠地，面積 3.61 公頃。

七、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地三處，面積計 0.69 公頃，分述如下：

- (一)兒一：位於鎮安宮西側，面積 0.27 公頃。
- (二)兒二：位於計畫區南側順安地區，面積 0.20 公頃。
- (三)兒三：位於鎮安宮東側，面積 0.22 公頃。

八、公路車站用地

於新城火車站東側劃設公路車站用地一處，面積 0.30 公頃。

九、停車場用地

劃設停車場用地二處，面積計 1.29 公頃，分述如下：

(一)停一：位於新城國小南側，面積計 0.21 公頃。

(二)停二：位於機(四)南側，面積計 1.08 公頃。

十、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地三處，面積計 1.39 公頃，分述如下：

(一)廣停一：位於新城車站南方，面積計 0.58 公頃。

(二)廣停二：位於體育場用地旁，面積計 0.35 公頃。

(三)廣停三：位於秀林地區之計畫墓地旁，面積計 0.46 公頃。

十一、墓地

劃設墓地二處，面積計 9.74 公頃，分述如下：

(一)墓(一)：於計畫區北側，面積計 6.84 公頃。

(二)墓(二)：於台九省道西側之新城鄉公墓，面積計 2.89 公頃。

十二、體育場用地

於富世國小西側劃設體育場用地一處，面積計 0.36 公頃。

十三、垃圾處理廠用地

於富世國小東南側劃設垃圾處理廠用地一處，供太魯閣國家公園焚化爐用地使用，面積計 1.07 公頃。

十四、垃圾掩埋場用地

於墓地西側劃設垃圾掩埋場用地一處，供秀林鄉作為一般廢棄物掩埋場使用，面積計 6.43 公頃。

十五、電信事業用地

於機(七)南側劃設電信事業用地一處，面積 0.05 公頃。

十六、自來水事業用地

劃設自來水事業用地一處，面積 0.21 公頃。

十七、海堤用地

劃設海堤用地一處，面積 11.95 公頃。

十八、電路鐵塔用地

於計畫區北側農業區內劃設電路鐵塔用地一處，面積計 0.07 公頃。

表 2-3 本次通盤檢討前公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機(二)	0.27	秀林國中西北側	新城分局
	機(三)	0.02	停(二)南側	電信機房
	機(四)	0.43	太魯閣入口旁，富世國小西北側	公路總局使用
	機(五)	0.13	太魯閣入口處旁	原住民文化館
	機(六)	0.87	富世國小北側	富世派出所、富世衛生所
	機(七)	0.14	新城國小東南側	新城消防分隊
	機(九)	0.17	計畫區西南側	新城鄉里民活動中心使用
	機(十)	0.12	計畫區西南側	順安漁駐所
	機(十一)	0.17	兒(三)西側	新城長青老人會館
	機(十二)	0.33	墓(一)南側	供秀林鄉公所使用
	小計	2.65		
學校用地	文中	3.20	新城分局南側	秀林國中
	文小(一)	1.60	新城公園東南側	新城國小
	文小(二)	2.37	富世派出所南側	富世國小
	小計	7.17		
零售市場用地		0.25	新城國小西南側	
加油站		0.13	太魯閣口南側	原油一

「擬定新秀（新城-秀林地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」計畫書

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
公園 用地	公(一)	0.83	位於新城國小西北側	新城公園
	公(二)	0.79	太魯閣入口處	
	小計	1.62		
綠地		3.61		
兒童 遊樂 場用 地	兒(一)	0.27	鎮安宮西側	
	兒(二)	0.20	計畫區南側順安地區	
	兒(三)	0.22	鎮安宮東側	
	小計	0.69		
公路車站用地		0.30		
停 車 場	停(一)	0.21	新城國小南側	
	停(二)	1.08	機(四)南側	
	小計	1.29		
廣 場 兼 停 車 場 用 地	廣停(一)	0.58	新城車站南方	
	廣停(二)	0.35	富世國小西側	
	廣停(三)	0.46	計畫區北側墓地旁	
	小計	1.39		
墓 地	墓(一)	6.85	計畫區北側	
	墓(二)	2.89	台九省道西側	新城鄉公墓
	小計	9.74		
體育場用地		0.36	太魯閣入口處東南側	
垃圾處理廠用地		1.07	富世國小東南側	太魯閣國家公園焚化爐用地
垃圾掩埋場用地		6.43	墓地西側	
電信事業用地		0.05		
自來水事業用地		0.21		
鐵路用地		17.10		
海堤用地		11.95		
電路鐵塔用地		0.07		
道路用地		43.64		
人行步道用地		0.10	計畫區北側農業區內	
合計		109.82		

註：表內面積應以依核定計畫圖實地分割測量登記面積為準。

資料來源：變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)書。

第三節 現行土地使用分區管制要點

本計畫主要計畫之現行計畫為變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)」，惟該案為都市計畫圖重製通盤檢討性質，未就土地使用分區管制要點說明，故本細部計畫之現行土地使用分區管制要點係以「變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」作為本細部計畫土地使用分區管制要點修正參考。

第一條 本要點依據都市計畫法第 22、32 條及該法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

第二條 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；惟建蔽率不大於 50%時，容積率為不大於 200%。

第三條 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 200%；惟建蔽率不大於 70%時，容積率為不大於 280%。

第四條 工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，甲種工業區應加強景觀美化、公害防治。

第五條 保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

第六條 文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第七條 電信事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第八條 電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第九條 郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下：

(一)建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。

(二)第一類郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)

- 1.同意變更為郵政專用區，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。

2.為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：

(1)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。

(2)郵政必要附屬設施：

A.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。

B.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。

C.郵政文物收藏及展示場所。

D.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。

E.其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。

第十條 車站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

第十一條 墳墓用地之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 200%。為維護當地環境景觀，區內建築物及設施應自其面臨道路退縮 30 公尺建築，且高度應比照鄰近農業區規定以不得超過 10.5 公尺為原則。納骨塔得不受前項高度限制。

第十二條 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第十三條 學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

第十四條 社會福利專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第十五條 零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

第十六條 體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

第十七條 加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

第十八條 垃圾處理廠用地、垃圾掩埋場用地、電路鐵塔用地及鐵路用地之建蔽率、容積率不予規定，由各該主管機關會同都市計畫主管機關考量公共安全、都市景觀及公害防治等有關事項後，再行規定。

第十九條 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，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 20% 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。

第二十條 建築基地之退縮建築規定如下表：

上表之退讓或退縮基地得計入法定空地面積。建築基地因地形特殊或都市景觀上之需要，經花蓮縣都市計畫委員會審議後送縣政府公告指定之地區、路段，得免適用本項規定。

分區及用地別	條件	退縮建築規定
商業區	面臨 7 公尺以上計畫道路。	設置騎樓或庇廊或無遮簷人行道。
市場用地		
住宅區		
停車場用地	面臨 15 公尺以上計畫道路。	
保存區	面臨 12 公尺以上計畫道路。	退讓 3.64 公尺建築，退讓部分不得設置騎樓，且不得設置台階或任何阻礙物。
公共設施用地		
工業區	面臨 10 公尺以上計畫道路。	自建築線退讓留設 3 公尺無遮簷人行道。
	住宅用地	比照住宅區規定辦理。

第二十一條 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，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以

上保有雨水滲透功能，並需於新建時一併設計、申請建築執照時一併審查。

第二十二條 本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

第三章 土地使用分區管制要點

壹、擬定原則

本計畫區現行計畫已訂定土地使用分區管制要點據以執行，故本次細部計畫擬訂作業係以現有條文為架構，配合主要計畫及細部計畫分離作業，將土地使用分區管制要點調整為細部計畫內容，同時依實際發展需要增修訂管制要點，其擬定原則及要點內容說明如下：

- 一、本次作業屬於細部計畫層級，為避免後續執行產生疑義，日後若有另行擬定細部計畫地區依其細部計畫書執行。
- 二、本次作業係針對土地使用分區管制要點之訂定，故未涉及分區之變更與調整。
- 三、參酌現況發展需要修訂現行條文，並依本計畫區主要計畫之發展課題與對策增訂相關條文。

貳、土地使用分區管制要點

為促進土地合理利用，並配合發展現況、地方發展需求、本次通盤檢討內容及相關法令規定，增(修)訂土地使用分區管制要點，條文詳如下所述：

第一條 本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。

第二條 本要點依據都市計畫法第 22、32 條及該法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

第三條 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；惟建蔽率不大於 50%時，容積率為不大於 200%。

第四條 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 200%；惟建蔽率不大於 70%時，容積率為不大於 280%。

第五條 甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，其建蔽率不

得大於 70%，容積率不得大於 210%。

第六條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

第七條 保存區為維護文化景觀、自然紀念物及具有紀念性應保存之建築，保全其環境景觀而劃定劃定之分區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

第八條 文教區為因歷史文物等具文化教育功能的發展，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第九條 保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增建、改建、修建及拆除後之新建應依下列規定辦理：

(一)建蔽率不得超過 60%。

(二)建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。

(三)建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺，且建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。

(四)不得重複申請。

第十條 電信事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第十一條 電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第十二條 郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下：

(一)建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。

(二)郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)

- 1.為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。

2.為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：

(1)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。

(2)郵政必要附屬設施：

A.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。

B.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。

C.郵政文物收藏及展示場所。

D.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。

E.其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。

第十三條 墳墓用地之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 200%。為維護當地環境景觀，區內建築物及設施應自其面臨道路退縮 30 公尺建築，且高度應比照鄰近農業區規定以不得超過 14 公尺為原則。納骨塔得不受前項高度限制。

第十四條 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第十五條 學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

第十六條 社會福利專用區為社會福利相關容許設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第十七條 零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

第十八條 體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

第十九條 加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

第二十條 垃圾處理廠用地、垃圾掩埋場用地、電路鐵塔用地及鐵路用地之建蔽率、容積率不予規定，由各該主管機關會同都市計畫主管機關考量公共安全、都市景觀及公害防治等有關事項後，再行規定。

第二十一條 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，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 20%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。

第二十二條 建築基地之退縮建築規定如下表：

上表之退讓或退縮基地得計入法定空地面積。建築基地因地形特殊或都市景觀上之需要，經花蓮縣都市計畫委員會審議後送縣政府公告指定之地區、路段，得免適用本項規定。

分區及用地別	條件	退縮建築規定
商業區	面臨 7 公尺以上計畫道路。	設置騎樓或庇廊或無遮簷人行道。
市場用地		
住宅區	面臨 15 公尺以上計畫道路。	退讓 3.64 公尺建築，退讓部分不得設置騎樓，且不得設置台階或任何阻礙物。
停車場用地		
保存區	面臨 12 公尺以上計畫道路。	自建築線退讓留設 3 公尺無遮簷人行道。
公共設施用地		
工業區	面臨 10 公尺以上計畫道路。	

第二十三條 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，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能，並需於新建時一併設計、申請建築執照時一併審查。

第二十四條 原住民保留地興建自住住宅規定

一、為保障原住民族基本居住權利，依「原住民族基本法」之精神，以改善居住環境與安全，特訂定本規定。

二、本規定所稱興建自住住宅包括原住民於原住民保留地內自住住宅新建、或原住民原合法房屋增改建或拆除後重建供自住使用、或 107 年 4 月 30 日「全國國土計畫」發布以前已存在之既有建築物經認定得供原住民族自住使用者。

三、申請於農業區及保護區內原住民保留地興建自住住宅者，申請人應符合下列資格，並檢具申請文件，向鄉公所提出申請。

1.申請人申請資格需為新城鄉或秀林鄉原住民。

2.申請人須為土地所有權人且同一地號不得重複申請，且應於使用執照加註不得辦理分割。

3.申請人無自住住宅

4.已依本規定申請興建自住住宅之申請人，不得再次申請，但有下列情形之一者，不在此限：

(1)建造執照已撤銷或失效。

(2)已興建屋舍因天然災害致全倒、或自行拆除、或滅失。

107 年 4 月 30 日「全國國土計畫」發布以前已存在保護區內且為原住民保留地之既有建物所有人，經土地所有權人同意者，得不受前項第 2 款之限制。申請興建自住住宅應檢具申請文件如下：1.申請書；2.戶籍謄本(含配偶、未成年子女)；3.申請人及其配偶、同一戶內未成年子女財產歸戶資料；4.土地登記謄本及地籍圖謄本；5.土地使用分區證明。

四、依本規定申請自住住宅之申請範圍應符合下列條件：

1.位屬農業區或保護區。

2.位屬原住民保留地。

3.位屬原住民族委員會公告之部落範圍內。

有下列情形者之一者，不得開發建築：

1.位於河川區域、洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區、區域排水設施範圍內。

2.位於自然保留區、野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、國有林事業區、保安林及大專院校實驗林地等範圍內。

3.位於古蹟保存區、考古遺址、重要聚落建築群、重要文化景觀、重要史蹟及水下文化資產等範圍內。

4.未臨接計畫道路、現有巷道；但可取得基地與計畫道路或現有巷道間土地所有權人同意進出證明者，或該進出道路屬鄉公所開闢或管養且路寬達4公尺以上者，不在此限。

五、位於保護區申請自住住宅新建之基地，其建蔽率不得大於10%，建築物高度不得超過2層樓且簷高不得超過7公尺，建築物最大基層面積不得超過165平方公尺、總樓地板面積不得超過330平方公尺，原始地形平均坡度超過30%之土地，不得建築使用，並不得計入法定空地。

位於農業區申請自住住宅新建之基地，比照農舍之高度不得超過4層或14公尺，建築面積不得超過申請興建自用住宅基地之該宗農業用地面積10%，建築總樓地板面積不得超過660平方公尺。

107年4月30日「全國國土計畫」發布以前已存在之既有建築物，及原有合法房屋者，得辦理建築物之增建、改建、修建及拆除後之新建，其建蔽率不得大於40%、建築物最大基層面積不得超過165平方公尺、總樓地板面積不得超過495平方公尺、建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺。其申請基地原始地形平均坡度在30%~55%之土地得作為法定空地或開放空間使用，但不得配置建築。

屬 107 年 4 月 30 日「全國國土計畫」發布以前已存在之既有建築物申請自住住宅認定，應依建築物現況辦理。建築物最大基層面積超過 165 平方公尺或總樓地板面積超過 495 平方公尺規定者，應拆除至符合前項規定始得核發證明。

- 六、申請自住住宅新建之範圍，其最小申請範圍應不得小於 1,000 平方公尺。
- 七、申請之自住住宅僅得供原住民自住使用，且應於使用執照加註不得經營民宿。
- 八、依本規定申請之自住住宅，為儘量避免開挖整地擾動環境，不得開挖地下室。
- 九、依本規定申請之自住住宅不適用都市計畫容積移轉實施辦法及其他各種容積獎勵規定。
- 十、申請自住住宅新建之基地座落於經濟部地質調查及礦業管理中心公告之地質敏感區(活動斷層、山崩地滑、地質遺跡)、高山崩潛感地區，或其他主管機關公告有影響開發建築安全之地區，須經建築師、土木及大地工程相關專業技師詳細勘測地形、地質判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過。
- 十一、經審查符合第三點申請規定者，後續應依相關建築法規規定辦理建築執照申請。主管建築機關核發建造執照後，應將申請基地予以套圖列管，且副知鄉公所、地政事務所。

第二十五條 本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

「擬定新秀（新城-秀林地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」計畫書

第四章 都市設計準則

藉由研擬人文都市設計準則，以此塑造特色商業街區，強化當地文化意象；具有歷史風貌的新城老街，作為文化保存計畫之一環，在發展觀光的同时仍可保留當地歷史紋路；從當地居民角色思考，以人本環境設計理念將公共設施提升，強化社區服務，取之社會用之鄉里。

第一點 本計畫區範圍內老街區，博愛路二側街廓(詳**錯誤！找不到參照來源。**)，其土地開發應依本規定辦理都市設計，經由「花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

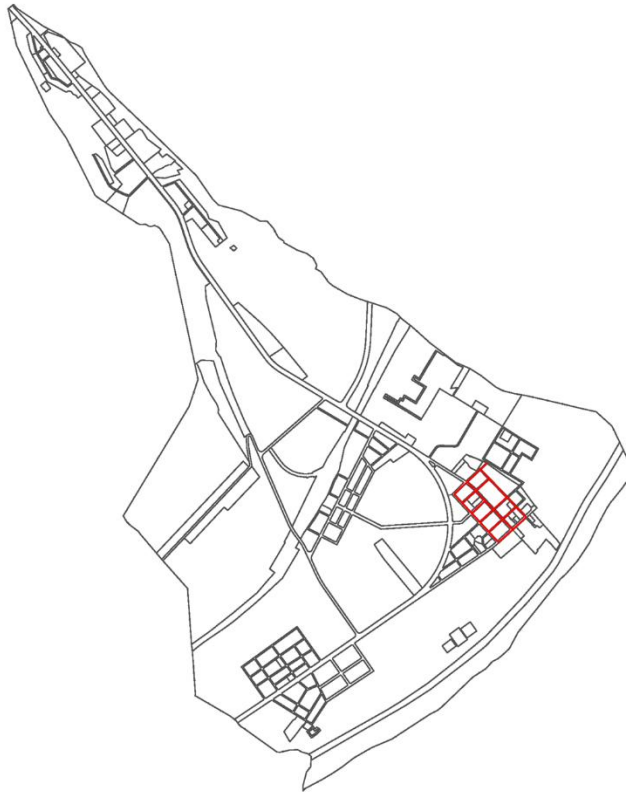


圖 4-1 老街都市設計審議範圍圖

第二點 「花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會」應依本都市設計準則對於建築開發案進行審議，必要時得依本準則管制事項精神，另訂更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

第三點 整體建築形式準則

本計畫區對建築設計的準則主要分為二個部分，以達到都市整體意象效果。

(一)建築意象設計準則

- 1.建築群應強調平帶狀之量體感。
- 2.建築之色彩應表達山水之色系，以明亮清爽為主。
- 3.沿海的建築位置，應儘量提供觀賞海景之機會。
- 4.建築物基座部分，以石材(如大理石)作主要建材，以表達與地方地理特性之關聯。
- 5.呈現早期漢人與原住民交易的場所，建物外觀可融合太魯閣族之色彩或圖騰。

(二)具人性的建築設計準則

- 1.面向主要道路之陽台，應作植栽綠化處理。
- 2.因退縮而產生建築平台，應作屋頂花園，並配置適切的活動內容，以便屋頂花園使用。
- 3.建築物面臨全區主要開放空間，四層以上(含第四層)之建築物量體應退縮至建築線退縮十公尺之指定牆面線位置。

第四點開放空間設計準則

- 1.開放空間規劃應有設計主題，並能表達新城老街整體景觀特色，且於主要視覺端景處，設計主題雕塑。
- 2.開放空間的規劃除提供視覺景觀意象與活動廣場外，應考慮休憩、候車等之使用。
- 3.開放空間內應種植有樹蔭效果的樹種，使人們可在樹蔭下的蔭涼處休息、納涼；樹種選擇以常青為主，不易落葉，以便於整理、清掃。

- 4.開放空間內於適當區位宜設置資訊設施，如佈告欄、電視牆……等，除作為活絡老街商業活動氣息，亦可做為居民主要集會、節慶活動、意見表達的場所。
- 5.坐椅應儘量利用植栽周圍的空間，且將坐椅配置與花台、遮蔭樹種等作整體設計考慮。
- 6.鋪面材料應防滑、質堅易保養，材質選擇以當地出產之石材為主。鋪設圖案以具當地特色為主。
- 7.廣場中可設置基座架高之矮樹(花)叢，藉助水景相關設施，增加廣場生氣與觀景點；台基旁高度、寬度可讓人在周邊圍坐、遊憩、候人等使用。

第六點 建築物之量體及高度，應考量既有之地形天際線及相鄰建築之視野景觀；建築物之立面，避免單調連續之牆面線為原則，其立面長度超過三十公尺時，並應有轉折變化之設計處理。

「擬定新秀（新城-秀林地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」計畫書

第五章 其他

為利後續都市計畫主要計畫與細部計畫實質拆離，讓土地使用分區可參照計畫區空間發展架構模式劃設，引導都市發展方向，後續建請縣政辦理主、細計實質分離之相關作業，建議以新秀(新城—秀林地區)主要計畫規劃意旨及發展現況為基礎拆分主、細計內容，另亦可考量部分分區未來發展及變更之效率性，納入細部計畫，建議研究內容項目如下：

- 一、土地使用分區劃分原則。
- 二、公共設施用地劃分原則。
- 三、道路系統劃分原則。
- 四、其餘事項劃分原則。
- 五、主、細計分離後主要計畫分區、用地、計畫道路編號原則。

附表 1 本次擬定條文與現行條文對照表

本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由
第一條 本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。		增修法規相關規定。
第二條 本要點依據都市計畫法第 22、32 條及該法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	第一條 本要點依據都市計畫法第 22、32 條及該法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	調整條文項次。
第三條 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；惟建蔽率不大於 50%時，容積率為不大於 200%。	第二條 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；惟建蔽率不大於 50%時，容積率為不大於 200%。	調整條文項次。
第四條 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 200%；惟建蔽率不大於 70%時，容積率為不大於 280%。	第三條 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 200%；惟建蔽率不大於 70%時，容積率為不大於 280%。	調整條文項次。
第五條 <u>甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</u>	第四條 <u>工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，甲種工業區應加強景觀美化、公害防治。</u>	一、調整條文項次。 二、明確界定分區性質。
第六條 <u>乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</u>		增訂乙種工業區之管制內容。
第七條 <u>保存區為維護文化景觀、自然紀念物及具有紀念性應保存之建築，保全其環境景觀而劃定劃定之分區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。</u>	第五條 保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	一、調整條文項次。 二、明確界定分區性質。
第八條 <u>文教區為因歷史文物等具文化教育功能的發展，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	第六條 文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	一、調整條文項次。 二、明確界定分區性質。
第九條 <u>保護區內原有合法建築物、都市計畫發布</u>		增訂保護區之管制內容。

本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由
<u>實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增建、改建、修建及拆除後之新建應依下列規定辦理：</u> (一)<u>建蔽率不得超過 60%。</u> (二)<u>建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。</u> (三)<u>建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺，且建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。</u> (四)<u>不得重複申請。</u>		
<u>第十條</u> 電信事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	第七條 電信事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	調整條文項次。
<u>第十一條</u> 電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	第八條 電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	調整條文項次。
<u>第十二條</u> 郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下： (一)建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。 (二)<u>郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)</u> 1.<u>為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。</u> 2.為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用： (1)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、	第九條 郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下： (一)建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。 (二)第一類郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用) 1.同意變更為郵政專用區，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。 2.為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用： (1)經營郵政事業所需	一、調整條文項次。 二、文字調整。

本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由
銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 (2)郵政必要附屬設施： A.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 B.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 C.郵政文物收藏及展示場所。 D.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 E.其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。	設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 (2)郵政必要附屬設施： A.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 B.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 C.郵政文物收藏及展示場所。 D.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 E.其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。	
(刪除)	第十條 車站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。	都市計畫區內無車站專用區之劃設，配合分區刪除條文。
<u>第十三條</u> 墳墓用地之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 200%。為維護當地環境景觀，區內建築物及設施應自其面臨道路退縮 30 公尺建築，且高度應比照鄰近農業區規定以不得超過 14 公尺為原則。納骨塔得不受前項高度限制。	第十一條 墳墓用地之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 200%。為維護當地環境景觀，區內建築物及設施應自其面臨道路退縮 30 公尺建築，且高度應比照鄰近農業區規定以不得超過 10.5 公尺為原則。納骨塔得不受前項高度限制。	一、調整條文項次。 二、高度比照都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條有關於農業區之高度限制。

本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由
<u>第十四條</u> 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	第十二條 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	調整條文項次。
<u>第十五條</u> 學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	第十三條 學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	調整條文項次。
<u>第十六條</u> 社會福利專用區為社會福利相關容許設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	第十四條 社會福利專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	一、調整條文項次。 二、明確界定分區性質。
<u>第十七條</u> 零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	第十五條 零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	調整條文項次。
<u>第十八條</u> 體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	第十六條 體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	調整條文項次。
<u>第十九條</u> 加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	第十七條 加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	調整條文項次。
<u>第二十條</u> 垃圾處理廠用地、垃圾掩埋場用地、電路鐵塔用地及鐵路用地之建蔽率、容積率不予規定，由各該主管機關會同都市計畫主管機關考量公共安全、都市景觀及公害防治等有關事項後，再行規定。	第十八條 垃圾處理廠用地、垃圾掩埋場用地、電路鐵塔用地及鐵路用地之建蔽率、容積率不予規定，由各該主管機關會同都市計畫主管機關考量公共安全、都市景觀及公害防治等有關事項後，再行規定。	調整條文項次。
<u>第二十一條</u> 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，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 20% 為限。 (一)私人捐獻或設置圖書	第十九條 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，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 20% 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、	調整條文項次。

本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由																																		
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。	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。																																			
第二十二條 建築基地之退縮建築規定如下表： 上表之退讓或退縮基地得計入法定空地面積。建築基地因地形特殊或都市景觀上之需要，經花蓮縣都市計畫委員會審議後送縣政府公告指定之地區、路段，得免適用本項規定。	第二十條 建築基地之退縮建築規定如下表： 上表之退讓或退縮基地得計入法定空地面積。建築基地因地形特殊或都市景觀上之需要，經花蓮縣都市計畫委員會審議後送縣政府公告指定之地區、路段，得免適用本項規定。	一、調整條文項次。 二、工業區內已無住宅用地，故刪除相關規定。																																		
<table><tr><th>分區及用地別</th><th>條件</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>商業區</td><td>面臨 7 公尺以上計畫道路。</td><td rowspan="3">設置騎樓或庇廊或無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>住宅區</td><td rowspan="2">面臨 15 公尺以上計畫道路。</td></tr><tr><td>停車場用地</td></tr><tr><td>保存區</td><td rowspan="3">面臨 12 公尺以上計畫道路。</td><td>退讓 3.64 公尺建築，退讓部分不得設置騎樓，且不得設置台階或任何阻礙物。</td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td rowspan="2">自建築線退讓留設 3 公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>工業區</td></tr></table>	分區及用地別	條件	退縮建築規定	商業區	面臨 7 公尺以上計畫道路。	設置騎樓或庇廊或無遮簷人行道。	住宅區	面臨 15 公尺以上計畫道路。	停車場用地	保存區	面臨 12 公尺以上計畫道路。	退讓 3.64 公尺建築，退讓部分不得設置騎樓，且不得設置台階或任何阻礙物。	公共設施用地	自建築線退讓留設 3 公尺無遮簷人行道。	工業區	<table><tr><th>分區及用地別</th><th>條件</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>商業區</td><td rowspan="2">面臨 7 公尺以上計畫道路。</td><td rowspan="4">設置騎樓或庇廊或無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>市場用地</td></tr><tr><td>住宅區</td><td rowspan="2">面臨 15 公尺以上計畫道路。</td></tr><tr><td>停車場用地</td></tr><tr><td>保存區</td><td rowspan="3">面臨 12 公尺以上計畫道路。</td><td>退讓 3.64 公尺建築，退讓部分不得設置騎樓，且不得設置台階或任何阻礙物。</td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td rowspan="2">自建築線退讓留設 3 公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>工業區</td></tr><tr><td></td><td>住宅用地</td><td>比照住宅區規定辦理。</td></tr></table>	分區及用地別	條件	退縮建築規定	商業區	面臨 7 公尺以上計畫道路。	設置騎樓或庇廊或無遮簷人行道。	市場用地	住宅區	面臨 15 公尺以上計畫道路。	停車場用地	保存區	面臨 12 公尺以上計畫道路。	退讓 3.64 公尺建築，退讓部分不得設置騎樓，且不得設置台階或任何阻礙物。	公共設施用地	自建築線退讓留設 3 公尺無遮簷人行道。	工業區		住宅用地	比照住宅區規定辦理。	
分區及用地別	條件	退縮建築規定																																		
商業區	面臨 7 公尺以上計畫道路。	設置騎樓或庇廊或無遮簷人行道。																																		
住宅區	面臨 15 公尺以上計畫道路。																																			
停車場用地																																				
保存區	面臨 12 公尺以上計畫道路。	退讓 3.64 公尺建築，退讓部分不得設置騎樓，且不得設置台階或任何阻礙物。																																		
公共設施用地		自建築線退讓留設 3 公尺無遮簷人行道。																																		
工業區																																				
分區及用地別	條件	退縮建築規定																																		
商業區	面臨 7 公尺以上計畫道路。	設置騎樓或庇廊或無遮簷人行道。																																		
市場用地																																				
住宅區	面臨 15 公尺以上計畫道路。																																			
停車場用地																																				
保存區	面臨 12 公尺以上計畫道路。	退讓 3.64 公尺建築，退讓部分不得設置騎樓，且不得設置台階或任何阻礙物。																																		
公共設施用地		自建築線退讓留設 3 公尺無遮簷人行道。																																		
工業區																																				
	住宅用地	比照住宅區規定辦理。																																		
第二十三條 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，其植	第二十一條 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，其植	調整條文項次。																																		

本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由
物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能，並需於新建時一併設計、申請建築執照時一併審查。	物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能，並需於新建時一併設計、申請建築執照時一併審查。	
<u>第二十四條 原住民保留地興建自住住宅規定</u> <u>一、為保障原住民族基本居住權利，依「原住民族基本法」之精神，以改善居住環境與安全，特訂定本規定。</u> <u>二、本規定所稱興建自住住宅包括原住民於原住民保留地內自住住宅新建、或原住民原合法房屋增改建或拆除後重建供自住使用、或107年4月30日「全國國土計畫」發布以前已存在之既有建築物經認定得供原住民族自住使用者。</u> <u>三、申請於農業區及保護區內原住民保留地興建自住住宅者，申請人應符合下列資格，並檢具申請文件，向鄉公所提出申請。</u> <u>1.申請人申請資格需為新城鄉或秀林鄉原住民。</u> <u>2.申請人須為土地所有權人且同一地號不得重複申請，且應於使用執照加註不得辦理分割。</u> <u>3.申請人無自住住宅。</u> <u>4.已依本規定申請興建自住住宅之申請人，不得再次申請，但有下列情形之一者，不在此限：</u> <u>(1)建造執照已撤銷或失效。</u>		參考原住民族土地使用管制規則草案及烏來水源三通細計一階-土地使用分區管制要點&原住民保留地興建自住住宅審查要點，訂定農業區及保護區興建自住住宅規定，滿足原住民自住需求。

本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由
<u>(2)已興建屋舍因天然災害致全倒、或自行拆除、或滅失。</u> <u>107年4月30日「全國國土計畫」發布以前已存在保護區內且為原住民保留地之既有建物所有人，經土地所有權人同意者，得不受前項第2款之限制。申請興建自住住宅應檢具申請文件如下：</u> <u>1.申請書；2.戶籍謄本(含配偶、未成年子女)；3.申請人及其配偶、同一戶內未成年子女財產歸戶資料；4.土地登記謄本及地籍圖謄本；5.土地使用分區證明。</u> <u>四、依本規定申請自住住宅之申請範圍應符合下列條件：</u> <u>1.位屬農業區或保護區。</u> <u>2.位屬原住民保留地。</u> <u>3.位屬原住民族委員會公告之部落範圍內。</u> <u>有下列情形者之一者，不得開發建築：</u> <u>1.位於河川區域、洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區、區域排水設施範圍內。</u> <u>2.位於自然保留區、野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、國有林事業區、保安林及大專院校實驗林地等範圍內。</u> <u>3.位於古蹟保存區、考古遺址、重要聚落建築群、重要文化景觀、重要史蹟及水下文化資產等範圍內。</u> <u>4.未臨接計畫道路、現有巷道；但可取得基地與計畫道路或現有巷道間土地所有權人同意進出證明者，或</u>		

本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由
<u>該進出道路屬鄉公所開闢或管養且路寬達4公尺以上者，不在此限。</u> <u>五、位於保護區申請自住住宅新建之基地，其建蔽率不得大於10%，建築物高度不得超過2層樓且簷高不得超過7公尺，建築物最大基層面積不得超過165平方公尺、總樓地板面積不得超過330平方公尺，原始地形平均坡度超過30%之土地，不得建築使用，並不得計入法定空地。</u> <u>位於農業區申請自住住宅新建之基地，比照農舍之高度不得超過4層或14公尺，建築面積不得超過申請興建自用住宅基地之該宗農業用地面積10%，建築總樓地板面積不得超過660平方公尺。</u> <u>107年4月30日「全國國土計畫」發布以前已存在之既有建築物，及原有合法房屋者，得辦理建築物之增建、改建、修建及拆除後之新建，其建蔽率不得大於40%、建築物最大基層面積不得超過165平方公尺、總樓地板面積不得超過495平方公尺、建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺。其申請基地原始地形平均坡度在30%~55%之土地得作為法定空地或開放空間使用，但不得配置建築。</u> <u>屬107年4月30日「全國國土計畫」發</u>		

本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由
<u>布以前已存在之既有建築物申請自住住宅認定，應依建築物現況辦理。建築物最大基層面積超過 165 平方公尺或總樓地板面積超過 495 平方公尺規定者，應拆除至符合前項規定始得核發證明。</u> <u>六、申請自住住宅新建之範圍，其最小申請範圍應不得小於 1,000 平方公尺。</u> <u>七、申請之自住住宅僅得供原住民自住使用，且應於使用執照加註不得經營民宿。</u> <u>八、依本規定申請之自住住宅，為儘量避免開挖整地擾動環境，不得開挖地下室。</u> <u>九、依本規定申請之自住住宅不適用都市計畫容積移轉實施辦法及其他各種容積獎勵規定。</u> <u>十、申請自住住宅新建之基地座落於經濟部地質調查及礦業管理中心公告之地質敏感區(活動斷層、山崩地滑、地質遺跡)、高山崩潛感地區，或其他主管機關公告有影響開發建築安全之地區，須經建築師、土木及大地工程相關專業技師詳細勘測地形、地質判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過。</u> <u>十一、經審查符合第三點申請規定者，後續應依相關建築法規規定辦理建築執照申請。主管建築機關核發建造執照後，應將申請基地予以套圖列管，且副知鄉公所、</u>		

「擬定新秀（新城-秀林地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」計畫書

本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由
地政事務所。		
<u>第二十五條</u> 本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。	第二十二條 本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。	調整條文項次。

「擬定新秀（新城-秀林地區）細
部計畫（土地使用分區管制要點）
案」計畫書
（草案）

擬定機關：花蓮縣政府

中華民國一一四年六月

花蓮縣政府	
業務單位 主 管	都市計畫科 科 長 賴宛秀
業務承辦 人 員	專 員 吳俊勳

「擬定新秀（新城-秀林地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」計畫區範圍內全體居民公鑒：

為辦理公開展覽「擬定新秀（新城-秀林地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」主要計畫，使民眾能充分了解並表達意見，特舉辦座談會。

- 一、公告公開徵求意見時間：自 114 年 6 月 25 日起至 114 年 7 月 26 日止，共計 30 天。
- 二、公告公開徵求意見地點：計畫書圖分置於本府建設處、花蓮縣秀林鄉公所、花蓮縣新城鄉公所、花蓮縣新城鄉新城村辦公室公告欄。
- 三、任何公民或團體得於公開展覽期間內以書面載明姓名或名稱及地址，並依式檢附繪有建議變更內容、意見、相關位於及土地登記簿謄本，向秀林鄉公所或新城鄉公所或花蓮縣政府提出意見，俾便提供本縣都市計畫委員會審議之參酌。
- 四、為落實都市計畫功能，促使民眾能瞭解變更都市計畫內容，並充分表達意見，茲訂於 114 年 7 月 18 日（星期五）上午 11 時假秀林鄉公所會議室及 114 年 7 月 18 日（星期五）下午 4 時假新城鄉新城村活動中心舉辦說明會。
- 五、說明會內容：
 - 1、由提案單位人員說明本變更案之變更過程及內容。
 - 2、居民意見表達及交換。
- 六、敬請踴躍參加。

此 致

貴住戶

花蓮縣政府、花蓮縣秀林鄉公所、花蓮縣新城鄉公所

公啟

中 華 民 國 1 1 4 年 7 月 2 5 日

「擬定新秀（新城-秀林地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）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：			☐ 是 ☐ 1、申請 列席縣 都委會 ☐ 2、申請 列席內 政部都 委會 ☐ 否

申請人或代表人：

簽章

地 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

「擬定新秀（新城-秀林地區）細部 計畫（土地使用分區管制要點）案」 （草案）

公開說明會
114.07.18

目錄

壹、計畫緣起及法令依據

貳、土地使用分區管制要點

參、都市設計準則



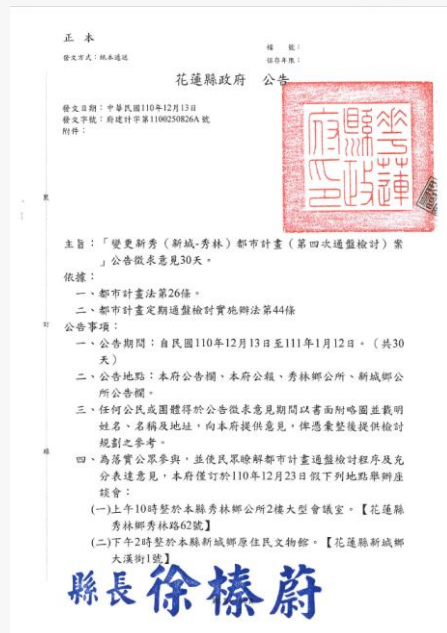
壹、計畫緣起及法令依據



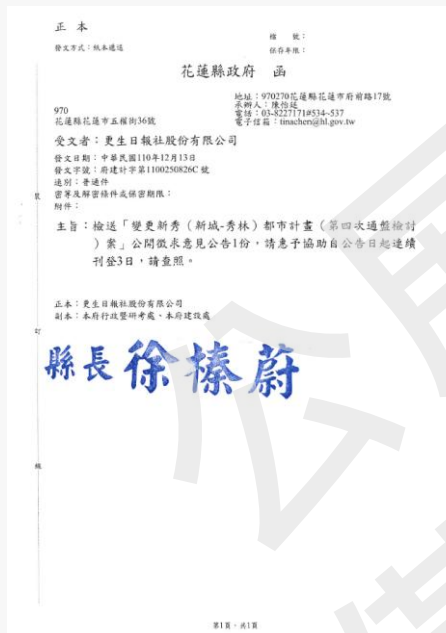
辦理歷程及法令依據

辦理歷程

- 人民陳情：公告徵求意見期間截至6/16共收取6份人民陳意見表。



府建字第1100250826A號



府建字第1100250826C號

■ 公開徵求意見

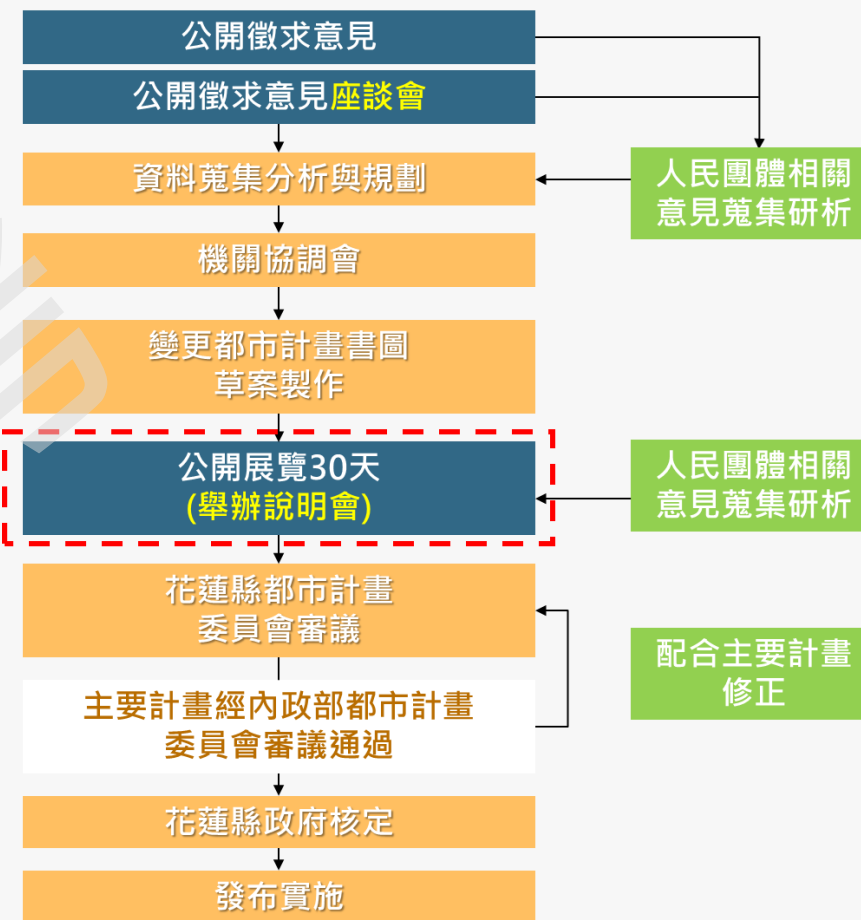
時間：110年12月13日
地點：刊登於更生日報

■ 座談會

時間：110年12月23日
地點：秀林鄉公所、新城鄉原住民文物館

■ 公開展覽期間

時間：114年6月25日至114年7月26日
地點：秀林鄉公所二樓會議室、新城鄉新城社區活動中心



法令依據

計畫緣起

- 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，將主要計畫與細部計畫拆離。
- 依據都市計畫法第22條辦理。

都市計畫辦理歷程

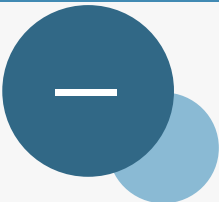
- 「擬定新秀(新城-秀林地區)都市計畫案」於民國68年11月17日發布實施。
- 於105年11月08日歷經第三次通盤檢討，本計畫迄今共辦理7次個案變更、3次通盤檢討、2次專案通盤檢討，並刻正辦理公共設施用地專案通盤檢討。

編號	案件名稱	擬定機關	公告日期	公告文號
1	新秀(新城-秀林地區)都市計畫	花蓮縣政府	68/11/17	府建劃字第76694號
2	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	花蓮縣政府	76/12/02	府建劃字第98202號
3	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(部分乙種工業區為甲種工業區)	花蓮縣政府	79/02/22	府建劃字第12202號
4	新秀(新城-秀林地區)都市計畫(部分道路、農業區、住宅區為鐵路用地)	台灣省政府	83/04/15	府建劃字第33896號
5	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	花蓮縣政府	85/02/12	府建劃字第17591號
6	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(部分農業區為海堤用地)	台灣省政府	86/07/10	府建劃字第80101號
7	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(部分農業區為垃圾掩埋場用地及綠地)	花蓮縣政府	87/12/14	府建劃字第143024號
8	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)	花蓮縣政府	91/03/22	府旅都字第09100262040號
9	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	花蓮縣政府	99/05/19	府城計字第0990080464A號
10	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	花蓮縣政府	104/03/25	府建計字第1040044331A號
11	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案	花蓮縣政府	105/11/08	府建計字第1050189607A號
12	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)	花蓮縣政府	111/03/03	府建計字第1110032902A
13	變更新秀(新城-秀林地區)都市計畫(公共設施專案通盤檢討)書	花蓮縣政府	辦理中	辦理中

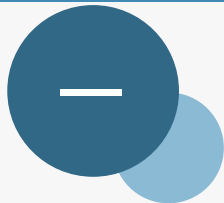
貳、土地使用分區管制要點



本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由
第一條 本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。		增修法規相關規定。
第二條 本要點依據都市計畫法第22、32條及該法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。	第一條 本要點依據都市計畫法第22、32條及該法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。	調整條文項次。
第三條 住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%；惟建蔽率不大於50%時，容積率為不大於200%。	第二條 住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%；惟建蔽率不大於50%時，容積率為不大於200%。	調整條文項次。
第四條 商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於200%；惟建蔽率不大於70%時，容積率為不大於280%。	第三條 商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於200%；惟建蔽率不大於70%時，容積率為不大於280%。	調整條文項次。
第五條 <u>甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。</u>	第四條 工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%，甲種工業區應加強景觀美化、公害防治	一、調整條文項次。 二、明確界定分區性質。
第六條 <u>乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。</u>		增訂乙種工業區之管制內容。
第七條 <u>保存區為維護文化景觀、自然紀念物及具有紀念性應保存之建築，保全其環境景觀而劃定劃定之分區，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。</u>	第五條 保存區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	一、調整條文項次。 二、明確界定分區性質。
第八條 <u>文教區為因歷史文物等具文化教育功能的發展，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%</u>	第六條 文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	一、調整條文項次。 二、明確界定分區性質。

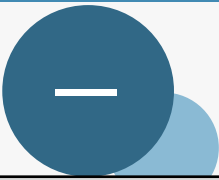


本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由
第九條 保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增建、改建、修建及拆除後之新建應依下列規定辦理： <u>(一)建蔽率不得超過60%。</u> <u>(二)建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺。</u> <u>(三)建築物最大基層面積不得超過165平方公尺，且建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。</u> <u>(四)不得重複申請。</u>		增訂保護區之管制內容。
第十條 電信事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	第七條 電信事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	調整條文項次。
第十一條 電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	第八條 電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	調整條文項次。
第十二條 郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下： (一)建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。 <u>(二)郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)</u> <u>1.為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。</u> 2.為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第5條規定得為下列使用： (1)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 (2)郵政必要附屬設施： A.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 B.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 C.郵政文物收藏及展示場所。 D.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 E.其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。	第九條 郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下： (一)建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。 (二)第一類郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用) 1.同意變更為郵政專用區，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。 2.為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第5條規定得為下列使用： (1)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 (2)郵政必要附屬設施： A.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 B.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 C.郵政文物收藏及展示場所。 D.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 E.其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。	一、調整條文項次 二、文字調整。



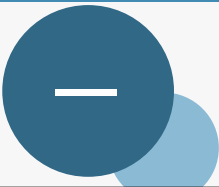
土地使用分區管制要點

本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由
(刪除)	第十條 車站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%	都市計畫區內無車站專用區之劃設，配合分區刪除條文。
第十三條 墳墓用地之建蔽率不得大於20%，容積率不得大於200% 為維護當地環境景觀，區內建築物及設施應自其面臨道路退縮30公尺建築，且高度應比照鄰近農業區規定以不得超過 <u>14</u> 公尺為原則。納骨塔得不受前項高度限制。	第十一條 墳墓用地之建蔽率不得大於20%，容積率不得大於200% 為維護當地環境景觀，區內建築物及設施應自其面臨道路退縮30公尺建築，且高度應比照鄰近農業區規定以不得超過10.5公尺為原則。納骨塔得不受前項高度限制。	一、調整條文項次。 二、高度比照都市計畫法臺灣省施行細則第29條有關於農業區之高度限制。
第十四條 機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%	第十二條 機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%	調整條文項次。
第十五條 學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%	第十三條 學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%	調整條文項次。
第十六條 社會福利專用區為社會福利相關容許設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	第十四條 社會福利專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	一、調整條文項次。 二、明確界定分區性質。
第十七條 零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	第十五條 零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	調整條文項次。
第十八條 體育場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	第十六條 體育場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	調整條文項次。
第十九條 加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	第十七條 加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	調整條文項次。
第二十條 垃圾處理廠用地、垃圾掩埋場用地、電路鐵塔用地及鐵路用地之建蔽率、容積率不予規定，由各該主管機關會同都市計畫主管機關考量公共安全、都市景觀及公害防治等有關事項後，再行規定。	第十八條 垃圾處理廠用地、垃圾掩埋場用地、電路鐵塔用地及鐵路用地之建蔽率、容積率不予規定，由各該主管機關會同都市計畫主管機關考量公共安全、都市景觀及公害防治等有關事項後，再行規定。	調整條文項次。

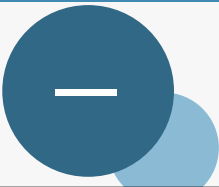


土地使用分區管制要點

本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由																																				
第二十一條 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，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20%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。	第十九條 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，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20%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。	調整條文項次。																																				
第二十二條 建築基地之退縮建築規定如下表： 上表之退讓或退縮基地得計入法定空地面積。建築基地因地形特殊或都市景觀上之需要，經花蓮縣都市計畫委員會審議後送縣政府公告指定之地區、路段，得免適用本項規定。 <table><tr><th>分區及用地別</th><th>條件</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>商業區</td><td>面臨7公尺以上計畫道路。</td><td rowspan="3">設置騎樓或庇廊或無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>住宅區</td><td rowspan="2">面臨15公尺以上計畫道路。</td></tr><tr><td>停車場用地</td></tr><tr><td>保存區</td><td rowspan="2">面臨12公尺以上計畫道路。</td><td rowspan="2">退讓3.64公尺建築，退讓部分不得設置騎樓，且不得設置台階或任何阻礙物。</td></tr><tr><td>公共設施用地</td></tr><tr><td><u>工業區</u></td><td><u>面臨10公尺以上計畫道路。</u></td><td><u>自建建築線退讓留設3公尺無遮簷人行道。</u></td></tr></table>	分區及用地別	條件	退縮建築規定	商業區	面臨7公尺以上計畫道路。	設置騎樓或庇廊或無遮簷人行道。	住宅區	面臨15公尺以上計畫道路。	停車場用地	保存區	面臨12公尺以上計畫道路。	退讓3.64公尺建築，退讓部分不得設置騎樓，且不得設置台階或任何阻礙物。	公共設施用地	<u>工業區</u>	<u>面臨10公尺以上計畫道路。</u>	<u>自建建築線退讓留設3公尺無遮簷人行道。</u>	第二十條 建築基地之退縮建築規定如下表： 上表之退讓或退縮基地得計入法定空地面積。建築基地因地形特殊或都市景觀上之需要，經花蓮縣都市計畫委員會審議後送縣政府公告指定之地區、路段，得免適用本項規定。 <table><tr><th>分區及用地別</th><th>條件</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>商業區</td><td rowspan="3">面臨7公尺以上計畫道路。</td><td rowspan="3">設置騎樓或庇廊或無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>市場用地</td></tr><tr><td>住宅區</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td rowspan="2">面臨15公尺以上計畫道路。</td><td rowspan="2">退讓3.64公尺建築，退讓部分不得設置騎樓，且不得設置台階或任何阻礙物。</td></tr><tr><td>保存區</td></tr><tr><td rowspan="2">公共設施用地</td><td>面臨12公尺以上計畫道路。</td><td rowspan="2">自建建築線退讓留設3公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td></td></tr><tr><td rowspan="2">工業區</td><td>面臨10公尺以上計畫道路。</td><td rowspan="2">比照住宅區規定辦理。</td></tr><tr><td>住宅用地</td></tr></table>	分區及用地別	條件	退縮建築規定	商業區	面臨7公尺以上計畫道路。	設置騎樓或庇廊或無遮簷人行道。	市場用地	住宅區	停車場用地	面臨15公尺以上計畫道路。	退讓3.64公尺建築，退讓部分不得設置騎樓，且不得設置台階或任何阻礙物。	保存區	公共設施用地	面臨12公尺以上計畫道路。	自建建築線退讓留設3公尺無遮簷人行道。		工業區	面臨10公尺以上計畫道路。	比照住宅區規定辦理。	住宅用地	一、調整條文項次。 二、工業區內已無住宅用地，故刪除相關規定。
分區及用地別	條件	退縮建築規定																																				
商業區	面臨7公尺以上計畫道路。	設置騎樓或庇廊或無遮簷人行道。																																				
住宅區	面臨15公尺以上計畫道路。																																					
停車場用地																																						
保存區	面臨12公尺以上計畫道路。	退讓3.64公尺建築，退讓部分不得設置騎樓，且不得設置台階或任何阻礙物。																																				
公共設施用地																																						
<u>工業區</u>	<u>面臨10公尺以上計畫道路。</u>	<u>自建建築線退讓留設3公尺無遮簷人行道。</u>																																				
分區及用地別	條件	退縮建築規定																																				
商業區	面臨7公尺以上計畫道路。	設置騎樓或庇廊或無遮簷人行道。																																				
市場用地																																						
住宅區																																						
停車場用地	面臨15公尺以上計畫道路。	退讓3.64公尺建築，退讓部分不得設置騎樓，且不得設置台階或任何阻礙物。																																				
保存區																																						
公共設施用地	面臨12公尺以上計畫道路。	自建建築線退讓留設3公尺無遮簷人行道。																																				
工業區	面臨10公尺以上計畫道路。	比照住宅區規定辦理。																																				
	住宅用地																																					
第二十三條 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，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能，並需於新建時一併設計、申請建築執照時一併審查。	第二十一條 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，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能，並需於新建時一併設計、申請建築執照時一併審查。	調整條文項次。																																				



本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由
<u>第二十四條 原住民保留地興建自住住宅規定</u> <u>一、為保障原住民族基本居住權利，依「原住民族基本法」之精神，以改善居住環境與安全，特訂定本規定。</u> <u>二、本規定所稱興建自住住宅包括原住民於原住民保留地內自住住宅新建、或原住民原合法房屋增改建或拆除後重建供自住使用、或107年4月30日「全國國土計畫」發布以前已存在之既有建築物經認定得供原住民族自住使用者。</u> <u>三、申請於農業區及保護區內原住民保留地興建自住住宅者，申請人應符合下列資格，並檢具申請文件，向鄉公所提出申請。</u> <u>1.申請人申請資格需為新城鄉或秀林鄉原住民。</u> <u>2.申請人須為土地所有權人且同一地號不得重複申請，且應於使用執照加註不得辦理分割。</u> <u>3.申請人無自住住宅。</u> <u>4.已依本規定申請興建自住住宅之申請人，不得再次申請，但有下列情形之一者，不在此限：</u> <u>(1)建造執照已撤銷或失效。</u> <u>(2)已興建屋舍因天然災害致全倒、或自行拆除、或滅失。</u> <u>107年4月30日「全國國土計畫」發布以前已存在保護區內且為原住民保留地之既有建物所有人，經土地所有權人同意者，得不受前項第2款之限制。申請興建自住住宅應檢具申請文件如下：1.申請書；2.戶籍謄本(含配偶、未成年子女)；3.申請人及其配偶、同一戶內未成年子女財產歸戶資料；4.土地登記謄本及地籍圖謄本；5.土地使用分區證明。</u> <u>四、依本規定申請自住住宅之申請範圍應符合下列條件：</u> <u>1.位屬農業區或保護區。</u> <u>2.位屬原住民保留地。</u> <u>3.位屬原住民族委員會公告之部落範圍內。</u> <u>有下列情形者之一者，不得開發建築：</u> <u>1.位於河川區域、洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區、區域排水設施範圍內。</u> <u>2.位於自然保留區、野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、國有林事業區、保安林及大專院校實驗林地等範圍內。</u> <u>3.位於古蹟保存區、考古遺址、重要聚落建築群、重要文化景觀、重要史蹟及水下文化資產等範圍內。</u> <u>4.未臨接計畫道路、現有巷道；但可取得基地與計畫道路或現有巷道間土地所有權人同意進出證明者，或該進出道路屬鄉公所開闢或管養且路寬達4公尺以上者，不在此限。</u>		參考原住民族土地使用管制規則草案及烏來水源三通細計一階-土地使用分區管制要點&原住民保留地興建自住住宅審查要點，訂定農業區及保護區興建自住住宅規定，滿足原住民自住需求。



一 土地使用分區管制要點

本次增(修)訂要點	原管制要點	增(修)訂理由
<u>五、位於保護區申請自住住宅新建之基地，其建蔽率不得大於10%，建築物高度不得超過2層樓且簷高不得超過7公尺，建築物最大基層面積不得超過165平方公尺、總樓地板面積不得超過330平方公尺，原始地形平均坡度超過30%之土地，不得建築使用，並不得計入法定空地。</u> <u>位於農業區申請自住住宅新建之基地，比照農舍之高度不得超過4層或14公尺，建築面積不得超過申請興建自用住宅基地之該宗農業用地面積10%，建築總樓地板面積不得超過660平方公尺。</u> <u>107年4月30日「全國國土計畫」發布以前已存在之既有建築物，及原有合法房屋者，得辦理建築物之增建、改建、修建及拆除後之新建，其建蔽率不得大於40%、建築物最大基層面積不得超過165平方公尺、總樓地板面積不得超過495平方公尺、建築物不得超過3層樓且簷高不得超過10.5公尺。其申請基地原始地形平均坡度在30%~55%之土地得作為法定空地或開放空間使用，但不得配置建築。</u> <u>屬107年4月30日「全國國土計畫」發布以前已存在之既有建築物申請自住住宅認定，應依建築物現況辦理建築物最大基層面積超過165平方公尺或總樓地板面積超過495平方公尺規定者，應拆除至符合前項規定始得核發證明。</u> <u>六、申請自住住宅新建之範圍，其最小申請範圍應不得小於1,000平方公尺。</u> <u>七、申請之自住住宅僅得供原住民自住使用，且應於使用執照加註不得經營民宿。</u> <u>八、依本規定申請之自住住宅，為儘量避免開挖整地擾動環境，不得開挖地下室。</u> <u>九、依本規定申請之自住住宅不適用都市計畫容積移轉實施辦法及其他各種容積獎勵規定。</u> <u>十、申請自住住宅新建之基地座落於經濟部地質調查及礦業管理中心公告之地質敏感區(活動斷層、山崩地滑、地質遺跡)、高山崩潛感地區，或其他主管機關公告有影響開發建築安全之地區，須經建築師、土木及大地工程相關專業技師詳細勘測地形、地質判斷無安全顧慮後，並經主管機關依地質法等相關規定審查通過。</u> <u>十一、經審查符合第三點申請規定者，後續應依相關建築法規規定辦理建築執照申請。主管建築機關核發建造執照後應將申請基地予以套圖列管，且副知鄉公所、地政事務所。</u>		參考原住民族土地使用管制規則草案及烏來水源三通細計一階-土地使用分區管制要點&原住民保留地興建自住住宅審查要點，訂定農業區及保護區興建自住住宅規定，滿足原住民自住需求。
<u>第二十五條</u> 本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。	第二十二條 本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。	調整條文項次。

參

、都市設計準則



第一點 本計畫區範圍內老街區，**博愛路二側街廓**，其土地開發應依本規定辦理都市設計，經由「花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

第二點 「花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會」應依本都市設計準則對於建築開發案進行審議，必要時得依本準則管制事項精神，另訂更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

第三點 整體建築形式準則

本計畫區對建築設計的準則主要分為二個部分，以達到都市整體意象效果。

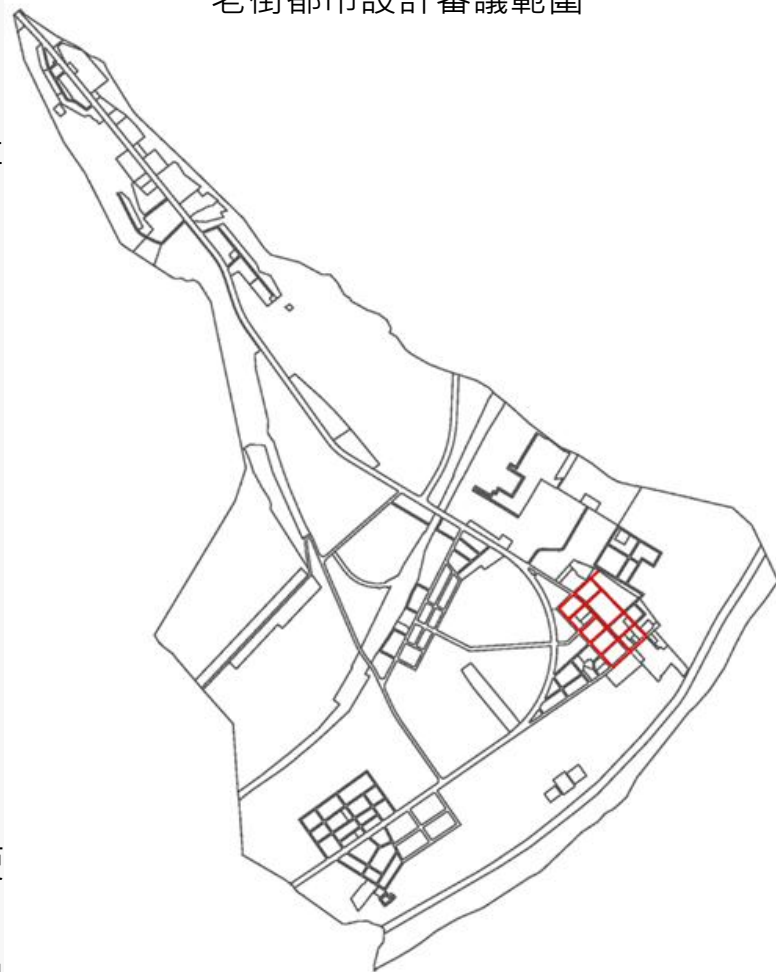
(一)建築意象設計準則

- 1.建築群應強調平帶狀之量體感。
- 2.建築之色彩應表達**山水之色系**，以明亮清爽為主。
- 3.沿海的建築位置，應儘量提供觀賞海景之機會。
- 4.建築物基座部分，**以石材(如大理石)作主要建材**，以表達與地方地理特性之關聯。
- 5.呈現早期漢人與原住民交易的場所，建物外觀可**融合太魯閣族之色彩或圖騰**。

(二)具人性的建築設計準則

- 1.面向主要道路之陽台，應作植栽綠化處理。
- 2.因退縮而產生建築平台，應作屋頂花園，並配置適切的活動內容，以便屋頂花園使用。
- 3.建築物面臨全區主要開放空間，四層以上(含第四層)之建築物量體應退縮至建築線退縮十公尺之指定牆面線位置。

老街都市設計審議範圍

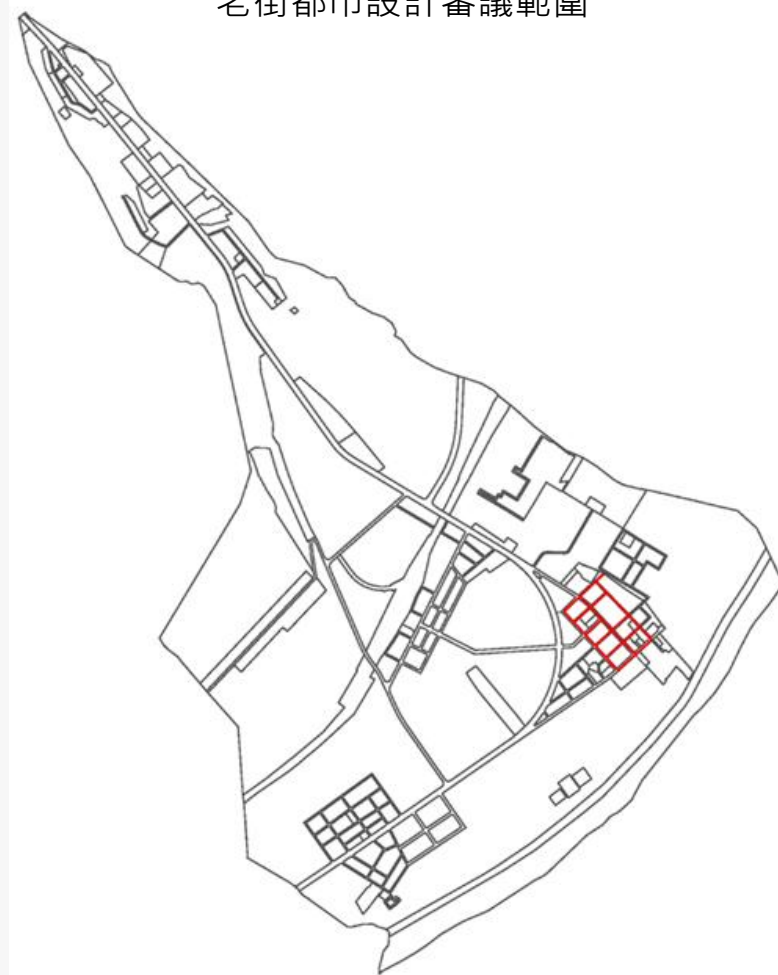


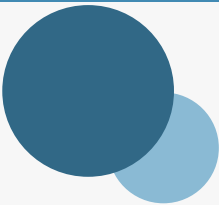
第四點 開放空間設計準則

- 1.開放空間規劃應有設計主題，並能表達新城老街整體景觀特色，且於主要視覺端景處，設計主題雕塑。
- 2.開放空間的規劃除提供視覺景觀意象與活動廣場外，應考慮休憩、候車等之使用。
- 3.開放空間內應種植有樹蔭效果的樹種，使人們可在樹蔭下的蔭涼處休息、納涼；樹種選擇以常青為主，不易落葉，以便於整理、清掃。
- 4.開放空間內於適當區位宜設置資訊設施，如佈告欄、電視牆．．．等，除作為活絡老街商業活動氣息，亦可做為居民主要集會、節慶活動、意見表達的場所。
- 5.坐椅應儘量利用植栽周圍的空間，且將坐椅配置與花台、遮蔭樹種等作整體設計考慮。
- 6.鋪面材料應防滑、質堅易保養，材質選擇以**當地出產之石材**為主。鋪設圖案以**具當地特色**為主。
- 7.廣場中可設置基座架高之矮樹(花)叢，藉助水景相關設施，增加廣場生氣與觀景點；台基旁高度、寬度可讓人在周邊圍坐、遊憩、候人等使用。

第五點 建築物之量體及高度，應考量既有之地形天際線及相鄰建築之視野景觀；建築物之立面，避免單調連續之牆面線為原則，**其立面長度超過三十公尺時，並應有轉折變化之設計處理。**

老街都市設計審議範圍





公民或團體陳情意見

「擬定新秀（新城-秀林地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）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			☐ 是
	二、 門牌： 區 路 段 街 弄 巷 號			☐ 1、申請 列席縣 都委會 ☐ 2、申請 列席內 部都委 會
	三、陳情人電話：			☐ 否

申請人或其代表： 簽章

地 址：

連 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日



簡報結束

THANK YOU

