

補辦公開展覽書

變更鯉魚潭風景特定區計畫
(配合交通部觀光署重要觀光景點
建設中程規劃)案

變更機關：花蓮縣政府

申請單位：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處

中華民國 114 年 5 月



變更鯉魚潭風景特定區計畫
(配合交通部觀光署重要觀光景點
建設中程規劃)案

變更機關：花蓮縣政府

申請單位：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處

中華民國 114 年 5 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計畫(配合交通部觀光署重要觀光景點建設中程規劃)案			
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款			
變 更 都 市 計 畫 機 關	花蓮縣政府			
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處			
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	第 一 次	1.112 年 7 月 19 日府建計字第 1120128782A 號公告。 2.自 112 年 7 月 20 日至 112 年 8 月 19 日止公告 30 天。 3.112 年 7 月 20 日至 112 年 7 月 22 日刊登於更生日報。	
		第 二 次		
	說 明 會	第 一 次	112 年 8 月 18 日 10 時假壽豐鄉公所 3 樓會議室。 112 年 8 月 18 日 14 時假秀林鄉公所 2 樓會議室。	
		第 二 次		
	人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	第 一 次	無	
		第 二 次		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	112 年 12 月 28 日花蓮縣都市計畫委員會第 170 次會議審議通過。		
	部 級	114 年 1 月 21 日內政部都市計畫委員會第 1071 次會議審議通過。		

目錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	3
參、變更位置及面積	4
肆、上位及相關計畫	7
一、上位計畫	7
二、相關計畫	11
伍、現行計畫概要	17
一、發布實施經過	17
二、現行計畫內容摘要	17
陸、發展現況分析	23
一、土地使用現況	23
二、交通系統	24
三、周邊觀光資源	26
四、觀光市場發展	31
五、0403 震後花蓮觀光復甦具急迫性	35
柒、計畫目標與構想	37
一、計畫目標	37
二、鯉魚潭風景特定區未來定位	38
三、短中長程願景性規劃及對地區整體發展之貢獻	39
四、鯉魚潭景區空間發展策略分區	41
五、課題分析與因應對策	45
六、規劃構想及變更必要性、合理性、急迫性	48
捌、變更計畫內容	57
一、變更理由	57
二、變更內容	58
玖、土地使用管制	68
拾、實施進度及經費	73
一、實施進度	73
二、經費來源	73

附件

附件一、符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函及重要觀光景點建設中程計畫(109-112 年)及(113-116 年)行政院核定函

附件二、土地登記謄本及地籍圖謄本

附件三、花蓮縣都市計畫委員會會議紀錄(112 年 12 月 28 日花蓮縣都市計畫委員會第 170 次會議紀錄)

附件四、內政部都市計畫委員會會議紀錄(114 年 1 月 21 日內政部都市計畫委員會第 1071 次會議紀錄)

圖目錄

圖 1	計畫位置示意圖	4
圖 2	變更範圍地籍示意圖	6
圖 3	全區分區構想圖	11
圖 4	三階段工程位置示意圖	11
圖 5	潭南污水截流設施計畫示意圖	12
圖 6	建議污水分流處理設置示意圖	14
圖 7	鯉魚潭觀光旅館 BOT 招商範圍與開發方案示意圖	16
圖 8	現行都市計畫示意圖	20
圖 9	土地使用現況示意圖	23
圖 10	道路系統示意圖	24
圖 11	大眾運輸系統示意圖	25
圖 12	周邊觀光資源示意圖	26
圖 13	服務設施資源分佈示意圖	30
圖 14	鯉魚潭風景特定區歷年遊客人次折線圖	32
圖 15	壽豐鄉旅館分布圖	33
圖 16	鯉魚潭周邊 3 公里範圍民宿分布圖	33
圖 17	發展定位示意圖	40
圖 18	空間與策略發展分區示意圖	41
圖 19	污水處理設施變更位置示意圖	50
圖 20	商業區區位調整變更構想示意圖	52
圖 21	旅遊服務中心用地變更構想示意圖	55
圖 22	鯉魚潭管理站暨遊客中心構想示意圖	55
圖 23	變更位置示意圖	61
圖 24	變更編號 1 變更示意圖	63
圖 25	變更編號 2、3 變更示意圖	64
圖 26	變更後示意圖	66

表目錄

表 1	變更範圍土地權屬	5
表 2	鯉魚潭風景特定區計畫歷年計畫一覽表	17
表 3	鯉魚潭風景特定區計畫現行計畫土地使用面積表	19
表 4	土地使用分區管制要點綜整表	21
表 5	地區自行車道路線說明	27
表 6	計畫區及周邊地區公有停車場一覽表	30
表 7	鯉魚潭風景特定區歷年遊客人次統計	32
表 8	鯉魚潭風景區 112 年各月份遊客統計	32
表 9	鯉魚潭風景區 113 年各月份遊客統計	33
表 10	壽豐鄉周邊旅館供給分析表	34
表 11	壽豐鄉民宿綜整表	35
表 12	鯉魚潭周邊 3 公里範圍合法民宿綜整表	35
表 13	空間發展策略與分區綜整表	42
表 14	變更內容綜理表	58
表 15	變更鯉魚潭風景特定區計畫(配合交通部觀光署重要觀光景點建設中程規劃)變更 前後土地使用計畫面積增減統計表	62
表 16	土地使用分區管制要點變更前後對照表	65
表 17	變更鯉魚潭風景特定區計畫(配合交通部觀光署重要觀光景點建設中程規劃)土地 使用面積表	67
表 18	實施進度及經費表	74

壹、計畫緣起

鯉魚潭景區由交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處（下稱縱管處）經管，位於花蓮縣壽豐鄉及秀林鄉交接處，並居花東縱谷國家風景區北端入口門戶。由於潭體面積為臺灣東部最大內陸湖泊，且水域較為靜穩，長期以來已成為遊客從事水域相關活動的重要場域外，加上鄰近山林景緻特色，將打造成為花東縱谷國家風景區內之國際級觀光旅遊據點。

隨著國人從事水域遊憩活動日益盛行，並配合臺灣永續觀光發展所依循 UNWTO 永續發展目標，將透過「交通部觀光署重要觀光景點建設中程計畫（109-112 年、113-116 年）」，以及「花東縱谷國家風景區觀光整體發展計畫」目標及推動策略執行，秉持「智慧節能」、「自然永續」、「低碳淨零」、「安全管理」、「設計美學」五大內涵，形塑鯉魚潭景區嶄新的旅遊風貌，建構具在地魅力之國際景區。

因此，基於鯉魚潭景區之整體發展，嗣經評估應納入前揭「重要觀光景點建設中程計畫」辦理重要設施興建，及其需求性如下：且經考量花蓮縣政府自 110 年起辦理「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第三次通盤檢討)」，迄今尚未完成草案並辦理公開展覽；以及本案公共建設期程亟具急迫性，未能納入通盤檢討辦理。爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款報請內政部認定屬配合中央興建之重大設施，准予辦理個案變更。

本次變更內容包含以下三點：

一、公園用地為公園用地兼供污水處理設施：鯉魚潭面臨水質優養化危機，透過管線更新並增加地下汙水截流管道，提升區域污水處理效能，同時維持未來擴充模組之彈性，以維護水質及景觀，預定 114 年完成污水截流及污水處理設施。

二、潭北商業區與道路用地範圍：為提昇潭北商業區土地使用及創造價值，以「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」引進民間資源，投資興建及營運規劃尊重當地自然與人文環境，兼顧開發

與生態之平衡，基於建築配置可充分與周邊景緻呈現特色，及提昇公共服務水準，俾期因應疫後國旅蕭條。另 113 年 4 月 3 日花蓮縣地震後對於花東觀光業產生衝擊，在旅遊需求下降的情形之下，花東急需進行觀光產業復甦，有其必要性與需求性，且需配合交通部觀光署重要觀光景點建設中程計畫期程。因此，鯉魚潭將成為振興花東旅遊復甦之重要立基點，具備公共性與公益性之特質，爰希望透過鯉魚潭觀光亮點營造，帶動花蓮觀光產業之永續發展。

三、廣場用地、機關用地與公園用地為旅遊服務中心用地，並配合增列土地使用管制：考量近年水域遊憩活動多元發展，以及基於現有鯉魚潭管理站公共服務空間及機能不足(機二)外，並因應數位智能科技，整體規劃多元機能建築、觀景平台與通廊等，增加遊客進入遊客中心參訪之吸引力，爰經考量全區遊憩動線之適宜性，整合潭北水岸公共設施用地辦理變更。

貳、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理：都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)(局)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

表1 變更範圍土地權屬

鄉鎮	地段	地號	面積 (m²)	變更範圍 面積 (m²)	所有權人	管理者	使用分區	備註
壽豐鄉	潭北段	614-1	500.62	380.31	中華民國	交通部 觀光署 花東縱谷 國家風景區 管理處	公園用地	部分使用
		616-2	10,417.26	1951.83	中華民國		公園用地	部分使用
		625	4,046.51	33.48	中華民國		公園用地	部分使用
		654	499.04	346.00	中華民國		公園用地	部分使用
		655	52.87	52.87	中華民國		道路用地	
		656	255.03	11.98	中華民國		道路用地	部分使用
		660-1	109.84	109.84	花蓮縣		綠(帶)地	
		662	339.99	321.99	中華民國		商業區、公園 與道路用地	部分使用
		665-1	232.76	232.76	花蓮縣		綠(帶)地	
		667	325.58	233.97	中華民國		道路用地	部分使用
		668	5.06	5.06	中華民國		公園用地	
		669	359.04	359.04	中華民國		商業區	
		672	34.67	34.67	中華民國		商業區	
		676	193.60	193.60	中華民國		商業區	
		677	418.64	208.87	中華民國		廣場用地	部分使用
		678	323.11	203.72	中華民國		廣場用地	部分使用
		679	573.60	573.60	中華民國		商業區	
		680	226.75	226.75	中華民國		公園用地	
		681	69.12	69.12	花蓮縣		機關用地	
		682	280.17	280.17	花蓮縣		機關用地	
		683	414.49	414.49	花蓮縣		機關用地	
		684	1,069.84	1,069.84	中華民國		廣場用地	
		685	626.26	626.26	中華民國		廣場用地	
		686	144.37	144.37	中華民國		廣場用地	
	池南段	125	272.22	119.35	花蓮縣	公園用地	部分使用	
		126	3,775.45	1514.55	花蓮縣	公園用地	部分使用	
		129	619	336.04	花蓮縣	公園用地	部分使用	
總計			25,632.98	10,054.53				

註：表中所列面積應以核定計畫書圖實地訂樁分割測量面積為準。

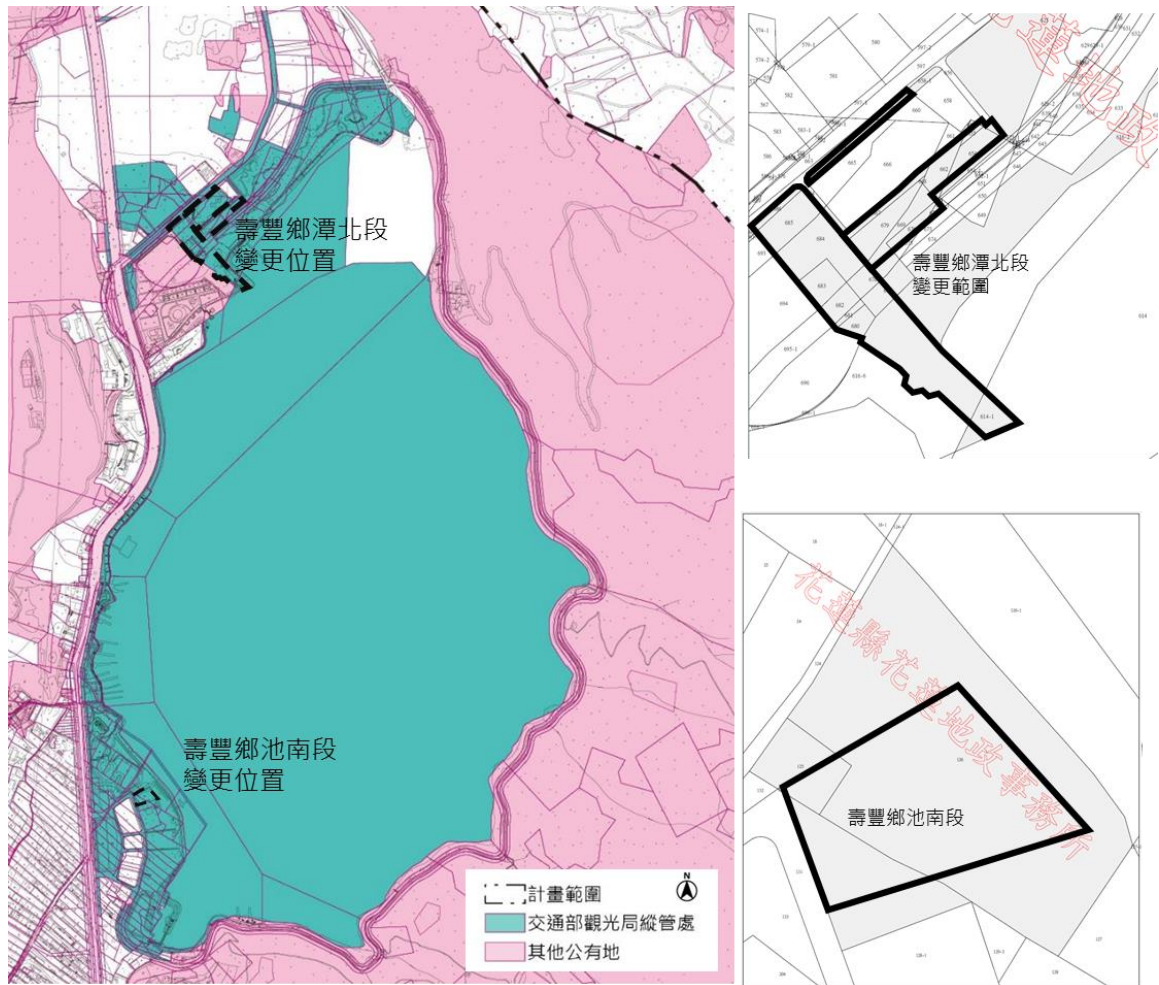


圖 2 變更範圍地籍示意圖

註：實際範圍應以核定計畫圖實地分割測量為準。

肆、上位及相關計畫

一、上位計畫

(一)花蓮縣國土計畫（110.04.30 公告實施）

1. 發展定位：鯉魚潭所在之壽豐鄉屬「綠谷廊帶軸」。

延續花東地區永續發展策略計畫之永續行動方案，以「優質~生活、農業、觀光」之永續發展為願景。

2. 部門空間發展計畫：鯉魚潭風景特定區係以觀光遊憩資源為發展主軸

依據產業空間部門之規劃，主要以一、三級產業發展為主軸。踐行「里山」、「里海」、「里地」，重現平地森林，延續山水脈絡，其中於鼓勵民間參與規劃興建營運一項，已推動「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」。

3. 重要公共設施部門空間發展計畫：涉及水資源保護區之鯉魚潭風景特定區之污水下水道。

依據全國國土計畫之國土功能分區劃設條件及順序，鯉魚潭風景特定區計畫所涉之國土功能分區應為國土保育地區第四類及城鄉發展地區第一類，後續仍以經中央主管機關核定公告實施範圍為準。計畫區屬實施都市計畫地區，其土地使用管制仍依都市計畫法及其相關法規實施管制。

(二) TaiwanTourism2030 台灣觀光政策白皮書（109.05）

依循 UNWTO 永續發展目標（SDGs）目標 8、12、14、15、16、17，擬訂臺灣永續觀光發展策略，引導觀光產業建構生態旅遊、綠色觀光、低碳觀光推動機制；提出組織法制變革、打造魅力景點、整備主題旅遊、廣拓觀光客源、優化

產業環境、推展智慧體驗等 6 項政策主軸，為後續花東縱谷國家風景區觀光發展整體規劃指認發展重要方向。

(三) 重要觀光景點建設中程計畫 (109-112 年) 核定本 (108.07)

為提升觀光品質，有效發揮政府重大公共建設計畫觀光次類別經費之投資效益，強化具體投資成果，延續「重要觀光景點建設中程計畫 (105-108 年)」建設成果提出。綜整花東縱谷國家風景區轄下與本計畫相關之 109-112 年建設計畫如下：

1. 國際觀光重要景點

鯉魚潭風景區以「螢光湖畔璀璨鑽石」為發展目標，包括新建鯉魚潭遊客中心及管理站（環教中心、國際會議中心）、全區通用旅遊設施改善、鯉魚潭污水處理系統、潭西碼頭及友善水岸環境改善（含水域服務設施）。

2. 國內觀光重要景點

(1) 形塑花東縱谷景觀廊道，完善自行車路網、露營體驗服務設施，打造安全旅遊環境

自行車路網與臺 9 線、火車站及景點串聯路網建構（自行車道優化），由點、線、面串成帶狀旅遊軸線；改善區內公共服務設施及景觀（含觀光指標牌）；完備露營體驗服務設施，建構低碳、生態旅遊環境。

(2) 花東部落觀光環境營造，重點發展場域規劃建置

部落地區環境改善及觀光服務設施改善，建立全區導覽牌示標準化系統（研議將原住民族地方通行語及傳統名稱納入），發展特色的部落文化體驗旅遊。

(3) 小鎮慢活旅遊公共服務設施及周邊氛圍營造

由北而南營造小鎮慢活旅遊軸帶，規劃壽豐-鳳林、瑞穗-玉里-富里、池上-關山、鹿野等鄉鎮公共服務設施安全

旅遊健診及改善，串聯既有景點例如赤柯山、六十石山、羅山等，以結合地方產業（溫泉、文創、農牧）跨域合作模式，發展花東特色小鎮旅遊及體驗活動。

（四）重要觀光景點建設中程計畫（113-116 年）核定本（112.02）

為有效發揮政府重大公共建設計畫觀光次類別經費之投資效益，強化具體投資成果，以提升觀光品質，乃延續「重要觀光景點建設中程計畫（109-112 年）」建設成果，並以國際觀光重要景點建設、國內觀光重要景點建設、經營管理維護等投資重點與優先順序，續擬「重要觀光景點建設中程計畫（113-116 年）」。摘錄與鯉魚潭相關之重要成果與規劃設計內容如下：

國際觀光重要景點建設之縱谷北區：完成鯉魚潭風景區潭北公廁、水岸步道改善、鯉魚潭整體景觀亮點營造計畫暨全區污水處理規劃設計。花東縱谷國家風景區資源特色及預計投入重點建設：轄內具遼闊牧野風光等，規劃辦理鯉魚潭潭西水岸建設、東里驛站停駐空間新建、鹿野管理站暨遊客中心遊憩空間等，以打造「原味、慢遊、精緻花東縱谷」。

國內觀光重要景點建設之花東縱谷國家風景區北區(鯉魚潭-光復)系統：完成壽豐地區遊憩景點服務；設施改善則包括鯉魚潭景觀亮點營造。國家風景區經營管理之先期規劃則包含辦理鯉魚潭觀光遊憩發展檢討及都市計畫變更、鯉魚潭水域遊憩活動經營管理、鯉魚潭生態調查評估及工程環境監測整體規劃、鯉魚潭環境教育中心環境教育推廣等，同時引入民間資源投資公共建設，如民間參與鯉魚潭露營區整建暨營運案；新增收益方面，則包括辦理鯉魚潭遊客中心賣店、鯉魚潭停車場、鯉魚潭碼頭，並依據「促進民間參與公共建設法」辦理鯉魚潭觀光旅館促參案，除提高土地使用效率外，亦可創造在地就業機會與經濟效益。

(五) 花蓮縣第三期 (109-112 年) 綜合發展實施方案核定本 (108.09)

鯉魚潭風景特定區位於壽豐鄉、秀林鄉，相關規劃如下：

1. 旅遊樞紐與創新產業區：涵蓋壽豐鄉以北各鄉鎮，包括秀林鄉、新城鄉、花蓮市、吉安鄉、壽豐鄉共五鄉鎮市。
2. 花蓮縣各鄉鎮規劃中小型特色城鎮和服務中心提供地區級服務，打造各鄉鎮特色，成為生活及生產亮點。秀林鄉為生態文化區、地方創生；壽豐鄉為交通樞紐、觀光藝文區。

(六) 花東縱谷國家風景區觀光整體發展計畫 (105.12)

以「慢活、慢遊與深度旅遊」為未來發展目的，推廣遊客以「鐵路為主、公路為輔」。推動「一軸、二線、三區」之空間結構進行發展。一軸指「鐵路」，二線為「台 9 線和縣道 193、縣道 197」，三區則將縱谷轄區劃分為北、中、南三區之遊憩系統「北區（鯉魚潭-光復系統）、縱谷中區（瑞穗-玉里系統）、縱谷南區（池上-鹿野系統）」。鯉魚潭相關內容如下：

1. 打造魅力景點：以鯉魚潭風景區為重點建設，形塑國際級水域運動觀光親水休閒活動遊憩空間，以多元遊憩活動為主軸，打造全臺最優質的無障礙空間、夜間光環境。
2. 火車站周邊特色總體營造：如鳳林國際慢城、光復地區部落觀光等，慢活休閒是值得發展的旅遊方式。

二、相關計畫

（一）109 年度鯉魚潭地區景觀暨公共設施委託規劃、設計及監造技術服務案

為改善鯉魚潭地區整體環境服務品質，促使地區永續經營及環境空間有效利用，提出相關服務設施、動線規劃及環境空間營造改善計畫，分為「北岸—旅服休閒區」、「西岸—水綠生態遊憩區」、「東岸—自然景觀區」，並提出改善規劃與方案，制訂分期分區計畫，創造優質旅遊服務體驗及加值效益。

1. 第一階段（110-112 年）：以北岸與西岸為主，包括潭西看台區改善、潭北石雕公園景觀改善與全區排水調整、潭北水岸自行車道拓寬、水岸步道延伸、水岸休憩及服務設施改善及碼頭整建等。
2. 第二階段（112-113 年）：以潭北水岸及潭西生態池改善為主，包括潭南景觀環境改善、水岸自行車道拓寬、拍照點營造、生態池改善工程（水源引路、周邊欄杆與步道改善）。
3. 第三階段（113-115 年）：以西岸工程為主，包括潭西水岸碼頭整建、自行車道及周邊景觀及景觀公廁改善。



圖 3 全區分區構想圖



圖 4 三階段工程位置示意圖

圖片來源：109 年度鯉魚潭地區景觀暨公共設施委託規劃、設計及監造技術服務

(二) 111 年至 113 年度鯉魚潭遊憩區景觀亮點營造委託規劃設計及監造技術服務案

為辦理鯉魚潭潭南污水截流設施改善及景觀工程，已於 113 年 3 月開工，預計 114 年 4 月竣工。設計構想如下：

1. 更新並增加地下污水截流管道，以及汰換潭南汙水處理設施，將截流污水處理後，排放至濕地，透過濕地自然水質淨水功能，再排放至潭區。
2. 統合彙整各區段入口節點及步道，以減量、友善、通用化方式改善遊憩服務設施。
3. 加強水生植栽多樣性、營造景觀及生態棲地，結合鯉魚潭環境教育場域，奠基永續旅遊。



圖 5 潭南污水截流設施計畫示意圖

圖片來源：111 年至 113 年度鯉魚潭遊憩區景觀亮點營造委託規劃設計及監造技術服務案

（三）鯉魚潭水域遊憩活動經營管理委託專業規劃服務案

為提升鯉魚潭風景特定區整體觀光能量，建構優質旅遊環境，營造商圈品牌形象，提出鯉魚潭水域遊憩活動營運管理規劃與策略，作為推動鯉魚潭觀光永續發展及管理參考，型塑鯉魚潭風景特定區成為國際級水域運動觀光親水休閒遊憩空間。

提出鯉魚潭水域遊憩活動分區（種類、範圍、時間）及船舶營運相關場域、設施（水、陸域）規劃、鯉魚潭水域動力載具速度設計及管制措施、鯉魚潭水域遊憩活動業者收費機制評估以及水域遊憩管理與策略等。

（四）鯉魚潭地區污水截流處理設施之檢討評估

依據 108 年「鯉魚潭地區污水處理施委託規劃、設計及監造技術服務」報告，將鯉魚潭集污區以地勢分為潭西與潭南、潭北與潭東之收集系統，其中預估潭西與潭南集污區污水量為 163 CMD，污染量:BOD 32.6 Kg/天、SS 32.6 Kg/天、TN6.97 Kg/天、TP 0.82 Kg/天；潭北與潭東集污區污水量為 291 MD，污染量:BOD 37.1 Kg/天、SS57.03Kg/天、TN 8.33 Kg/天、TP 0.92Kg/天，合計總污水量為 454 CMD。

綜觀鯉魚潭本身為一堰塞湖，其潭內水源貢獻來自周圍之民生污水、雨排水、山澗水、農業回歸水等，故若能透過將污染源截留處理並排至他處而不再流入潭內，改善既有處理設施，使濕地生態區活化利用，將可達到污水淨化處理與遊憩景觀美化之效益。惟因工程經費龐大預算編列困難，且工程內容複雜不易執行，而經過再檢討潭西、潭北(含潭東)生活污水分別處理，本計畫以潭西及潭南為主要需優先規劃與改善重點。

基於潭南污水量依前揭計畫檢討資料為 163CMD，故以最小 200CMD 為規劃量，以套裝式污水處理設施來處理，因施工容易，可彈性調配處理量為其優點；且初步構想為以目前潭南污水

處理設施場址為基地，採取地下化設置，一般套裝式污水處理設施外殼材質均為 FRP，均以活性污泥接觸曝氣法為處理流程。併續將處理至符合排放標準的水流經生態池，以及藉由引進鄰近荖溪水源，成為另一水源補注來源，讓生態池活化，恢復生態濕地淨水、排水機能，最後流入潭中。



圖 6 建議污水分流處理設置示意圖

圖片來源：鯉魚潭地區污水截流處理設施之檢討評估案。

(五) 花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案

為提昇鯉魚潭風景特定區之觀光服務品質，考量潭北商業區用地適宜引進民間機構投資觀光遊憩事業，期與全球化腳步接軌，計畫秉持「觀光資源永續經營」及「生態資源永續發展」理念，依「促進民間參與公共建設法」規定，配合行政院 110 年核定之「台灣觀光邁向 2025 方案（110-114 年）」及 108 年核定之「重要觀光景點建設中程計畫」等政策，朝「國際星級湖濱文旅」定位發展，採 BOT 方式引進民間資源，投資金額(興建費用)不得低於 6.9 億元，許可期間 50 年(含興建期 5 年及營運期 45 年)。

依 113 年(113.07.15~113.10.22)第六次招商公告文件，招商範圍包括花蓮縣壽豐鄉潭北段地號 657、660、661、665、666、669、672、676、679（商業區）、515-3（機五用地）、614、616-3（碼頭一座）等 12 筆土地，面積共 6,813.34 平方公尺；另提供碼頭一座（尺寸約為寬 4 公尺；長 42 公尺）納入民間機構營運規劃使用且須負擔日常清潔打掃(碼頭設備之建置及維護、重置由執行機關負責)。

考量鯉魚潭特殊水域景觀，另於招商公告文件之建築設計一節中提出應尊重當地自然與人文環境，兼顧開發與生態之平衡；尊重螢火蟲生態，盡量降低光害，應提出建築照明計畫；應尊重在地原住民族(基地位於阿美族傳統領域範圍)歷史文化、風俗與環境，並適度展現原住民族特色。

建築外型應考量與鯉魚潭周邊環境之視覺協調性，並考量環境容受性與周遭地區之景觀融合性。計畫範圍已種植之喬木，應提出植栽保存與移植計畫，同時針對建築物樓高規定，倘民間機構規劃之建築高度超過 18.5 公尺，應提出配套之景觀維護計畫等方案，與周圍環境整合。

此外，於公共性及公益性層面亦規範未來進駐廠商應就一定範圍內，認養鯉魚潭周邊環境整理、綠美化等工作，且於基地內設置免費供公眾使用之空間(提供休憩賞景、茶水等服務)，增進旅遊休憩服務，並提出關係部落之回饋計畫，以增進部落文化教育推廣。



圖 7 鯉魚潭觀光旅館 BOT 招商範圍與開發方案示意圖

資料來源：花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案(113 年第 6 次公告招商文件)

113 年 11 月 13 日辦理第六次招商，亦未有投資人，恐因 113 年東部數起地震災情，使投資人持保守態度以觀望市場趨勢，仍待配合都市計畫個案變更及鯉魚潭整體景觀亮點營造計畫建設，透過公部門資源投入協助積極振興觀光業，依市場定位檢討調整招商條件，增加招商誘因，續辦招商公告。

伍、現行計畫概要

一、發布實施經過

鯉魚潭風景特定區計畫於 65 年 6 月發布實施，迄今曾辦理 2 次通盤檢討與 1 次公共設施用地專案通盤檢討，第一次通盤檢討於 92 年 3 月發布實施，第二次通盤檢討於 104 年 11 月發布實施，於 110 年 5 月 24 日發布實施「變更鯉魚潭風景特定區計畫(都市計畫圖重製專案通檢)案」，並於 113 年 12 月 20 日發布實施「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」，目前仍為主細合一之都市計畫。

表2 鯉魚潭風景特定區計畫歷年計畫一覽表

編號	計畫名稱	公告時間	公告字號
1	花蓮縣鯉魚潭風景特定區計畫	65.06.07	府建劃字第 30915 號
2	鯉魚潭風景特定區計畫(潭南及北區細部計畫)	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	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)書	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)	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)書	104.11.19	府建計字第 1040221237A 號
7	變更鯉魚潭風景特定區計畫 (都市計畫圖重製專案通檢)書	110.5.24	府建計字第 1100093333A 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)案	113.12.20	府建計字第 1130249314A 號

資料來源：花蓮縣政府都市計畫書圖查詢系統，本計畫彙整。

二、現行計畫內容摘要

(一)計畫範圍與面積

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。

(二)計畫年期、計畫人口與密度

配合花蓮縣國土計畫，計畫目標年為民國 125 年，計畫人口依第二次通盤檢討人數為 2,625 人，粗居住密度每公頃約 4 人。

(三)土地使用分區計畫

現行計畫就特定區內已發展地區為基礎，劃設住宅區、商業區、旅館區、文教區、水域、河川區、發射站專用區、宗教專用區、電信事業專用區、露營區、保護區、農業區，計畫區內土地使用分區面積為 441.16 公頃，占計畫總面積之 69.30%，其中劃設於潭北之旅館區為私有地，目前尚未開闢。全區以保護區面積 358.64 公頃為最多，約占 56.33%。

(四)公共設施計畫

現行計畫劃設機關用地、學校用地(文小用地)、綠(帶)地、公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、自來水事業用地、污水抽水站用地、污水處理廠用地、墳墓用地、道路用地及水域用地等公共設施用地，面積合計 195.45 公頃，占計畫總面積之 30.70%。

表3 鯉魚潭風景特定區計畫現行計畫土地使用面積表

項目		面積（公頃）	占都市發展用地面積百分比（%）	占計畫總面積百分比（%）
土地使用分區	住宅區	8.27	6.16	1.30
	商業區	1.52	1.13	0.24
	遊憩專用區	0.82	0.61	0.13
	旅館區	2.11	1.57	0.33
	文教區	8.10	6.03	1.27
	河川區	13.87	--	2.18
	發射站專用區	1.78	1.33	0.28
	宗教專用區	0.29	0.22	0.05
	電信專用區	0.06	0.04	0.01
	露營區	12.30	9.16	1.93
	保護區	358.64	--	56.33
	農業區	33.40	--	5.25
	小計	441.16	26.25	69.30
公共設施用地	機關用地	4.24	3.16	0.67
	學校用地(文小用地)	1.78	1.33	0.28
	綠（帶）地	9.92	7.38	1.56
	公園用地	66.00	49.13	10.37
	兒童遊樂場用地	0.53	0.39	0.08
	停車場用地	0.59	0.44	0.09
	廣場用地	0.26	0.19	0.04
	自來水事業用地	0.36	0.27	0.06
	污水抽水站用地	0.09	0.07	0.01
	污水處理廠用地	0.94	0.70	0.15
	墳墓用地	0.27	0.20	0.04
	道路用地	14.10	10.50	2.21
	水域用地	96.37	--	15.14
	小計	195.45	73.75	30.70
都市發展用地面積		134.33	100.00	
計畫面積		636.61		100.00

註1：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

註2：都市發展用地不含河川區、保護區、農業區與水域用地。

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，花蓮縣政府

(五)土地使用管制內容

摘錄自「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」。

表4 土地使用分區管制要點綜整表

項次	內容
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 60%，容積率不得大於 200%。 （二）將來申請建築時，建築樓地板面積在 250 m ² 以下者，應留設一部停車空間，超過部分每超過 150 m ² 應增設一部停車空間。
三	商業區 （一）建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240% （二）將來申請建築時，建築樓地板面積在 250 m ² 以下者，應留設一部停車空間，超過部分每超過 150 m ² 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 140%。 （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 50%，容積率不得大於 100%。
六	宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
七	電信專用區 （一）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 （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、移動式拖車機房等及其他必要設施。
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 5%，容積率不得大於 10%。 （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 20 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 60%，容積率不得大於 200%。
十	學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。
十一	自來水事業用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
十二	污水處理廠用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
十三	水域用地 （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。

項次	內容											
	(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，交通部觀光署花東縱谷國家風景區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 (一) 建蔽率不得超過 80%，容積率不得大於 160%，且建築物高度不得超過 10.5 公尺。 (二) 允許使用項目:手工藝紀念品店、餐廳、飲食店、一般商品店、租船及船舶管理所、住宿設施設置（需經主管機關同意）與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 100 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。 <table><tr><td>分區用地</td><td>退縮建築規定</td><td>備註</td></tr><tr><td>住宅區、商業區</td><td>退縮建築標示於計畫圖上，並自道路境界線至少退縮 2 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窄或特殊情形免予退縮。</td><td>退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。</td></tr><tr><td>文教區及公共設施用地</td><td>自道路境界線至少退縮 4 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 3 公尺。</td><td>退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化</td></tr></table>			分區用地	退縮建築規定	備註	住宅區、商業區	退縮建築標示於計畫圖上，並自道路境界線至少退縮 2 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窄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 4 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 3 公尺。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化
分區用地	退縮建築規定	備註										
住宅區、商業區	退縮建築標示於計畫圖上，並自道路境界線至少退縮 2 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窄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 4 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 3 公尺。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化										
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，通用其他法令規定。											

資料來源：變更鯉魚潭風景特定區計畫(第二次通盤檢討)書，花蓮縣政府、本計畫摘錄製表

陸、發展現況分析

一、土地使用現況

北側變更範圍為鯉魚潭遊客中心與管理站；南側現況則以公園綠地，現況已有潭南污水處理設施與水質淨化園區。



圖 9 土地使用現況示意圖

二、交通系統

(一)道路系統

區內主要聯外道路為省道臺 9 丙線(池南路)，路寬約 20 公尺，往北可進入花蓮市區，車程約 30 分鐘；往南則可至壽豐；次要道路為環潭北路，路寬約 10 公尺，服務道路以潭南污水處理設施西側之 6 公尺道路；自行車道為環潭自行車道。



圖 10 道路系統示意圖

(二)大眾運輸系統

大眾運輸系統包括 15 分鐘車程之台鐵志學站；客運系統則包含 1139 線及 303 台灣好行縱谷花蓮線（含區間車 303A），鄰近北側範圍為玉山神學院站、潭北遊客中心站，南側範圍為鯉魚潭站、鯉魚潭潭南遊憩區站。

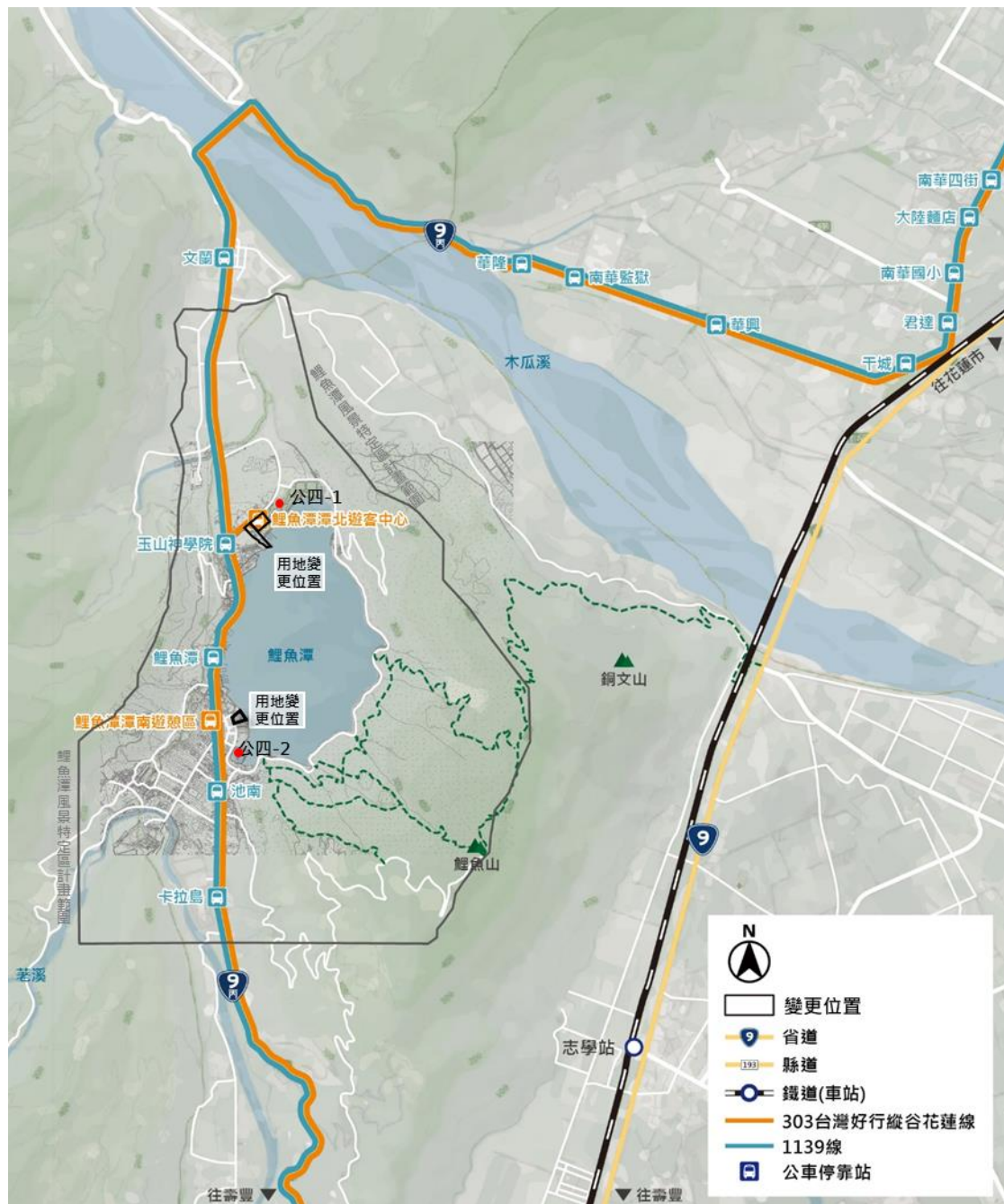


圖 11 大眾運輸系統示意圖

三、周邊觀光資源

(一)觀光資源分布

周邊觀光資源包括環潭自行車道、潭西碼頭、水上運動訓練基地、鯉魚山步道、鯉魚潭露營區、池南國家森林遊樂區等，資源豐富，分布位置詳圖 12



圖 12 周邊觀光資源示意圖

1.常態性遊憩活動

鯉魚潭周邊遊憩資源豐富，屬於一處具可輕舟悠遊、單車環潭、漫步水岸的多元化遊憩活動據點，近年螢火蟲復育有成，透過賞螢與鳥類觀察，讓遊客深度體驗生態旅遊與了解環境教育的意義。

(1)多元水域活動

鯉魚潭包含多元親水設施，包括水上腳踏船（天鵝船）、動力腳踏船、觀光船環湖、獨木舟及 SUP 立槳等多元的水上活動，並依不同的水上活動進行收費。另依「水域遊憩活動管理辦法」，其中鯉魚潭潭北側為限制區，僅供獨木舟、腳踏船（水上腳踏船）等非動力式活動使用，其餘則屬各項水域活動共用區域。

(2)自行車道串連

鯉魚潭位於花蓮縣轄區北段，除鯉魚潭環潭自行車道位於計畫區外，另有洄瀾漫波多元路線、兩潭自行車道及白鮑溪自行車道串連於此，以進行單車漫遊活動。

表5 地區自行車道路線說明

自行車道名稱	路線長度	騎乘時間	路線（沿線景點）
洄瀾漫波多元路線	69.9 km	4.5 小時	新城車站（起點）、太魯閣遊客中心、七星潭、太平洋公園化仁海堤、木瓜溪觀景台、鯉魚潭、壽豐車站（終點）
兩潭自行車道	35.5 km	單趟 3.5 小時	德燕濱海植物園區（起點）、七星潭風景區、四八高地、奇萊鼻燈塔、花蓮漁港、花蓮港親水遊憩區、北濱公園、南濱公園、仁化海堤、光華樂活創意園區、舊鐵道、木瓜溪休息驛站、鯉魚潭（終點）
鯉魚潭環潭自行車道	4.8 km	環潭一圈約 30 分鐘	自行車道沿鯉魚潭邊設置，環鯉魚潭一周
白鮑溪自行車道	7 km	單趟約 45 分鐘	池南部落-林園路及口池南路口（起點）、池南國家森林遊樂區、荖溪畔、鯉魚潭露營區、白鮑溪清水園區、白鮑溪畔、白鮑溪生態教室（終點）

資料來源：本計畫彙整

(3)林間步道－鯉魚山步道

鯉魚山步道於環潭公路設有 4 個步道入口，或自省道臺九線志學入口進入。鯉魚山步道依性質與難易度，分別為登山步道、野趣步道、野餐觀景步道、賞鳥步道、健身步道、自然步道及遠眺（志學）步道等共 7 條路線。最後抵達海拔 601 公尺的鯉魚山，可從山頂俯瞰海岸山脈、花東縱谷、木瓜溪、花蓮溪、志學村與東華大學等美景。

2.季節性遊憩活動

(1)賞螢季

每年 4 至 5 月為鯉魚潭賞螢季節，賞螢主要區域為鯉魚潭地區，近年來縱管處及農業部林業及自然保育署花蓮分署亦於此時節辦理賞螢季活動，年度活動辦理日期係參考生態專家及評估當年度最佳螢況期間而定。

(2)洄瀾鐵人三項賽

每年由縱管處和花蓮縣政府舉辦，全台唯一全線封閉的「洄瀾鐵人三項賽」，競賽項目分為 56.5 公里及 113 公里之個人鐵人三項與三項接力（鐵三角）組別，結合運動健身與觀光旅遊，成為常態性的國際化活動，吸引來自世界各國近千位三鐵選手到訪。

(3)花蓮太平洋燈會

於每年春節期間辦理，「2024 花蓮太平洋燈會」連結花蓮縣內 13 鄉鎮市主要街道上的近 2 萬盞大紅燈籠，估計吸引逾 59 萬人次遊客及鄉親前來賞燈。

(4)花蓮太平洋國際龍舟節

花蓮太平洋國際龍舟節為每年花蓮地區舉辦之重要賽事，端午節期間於鯉魚潭辦理，2024 花蓮太平洋國際龍舟節邁入第 9 屆，賽事於 10 月 17 日至 20 日於壽豐鄉鯉魚潭風景區舉辦，報名參賽人數將近 4,000 人次。

(5)紅面鴨 FUN 暑假

紅面鴨 FUN 暑假為花蓮每年暑期知名的戶外展演活動，從紅面鴨靜態展示，到搭配音樂噴泉共演，進一步於夜間安排結合聲光的水舞與原住民元素主題的歌舞演出，至今已成為全國最大、結合水舞及雷射光影的原住民歌舞水上展演活動，102 年活動期間 30 天共超過 40 萬人次造訪；103 年雖有地震及颱風影響，遊客人數略為減少，仍吸引逾 16 萬人次蒞臨。

3.小結

從基地周邊環境資源因素探討，紅面鴨、水舞活動皆為鯉魚潭年度盛事，自 103 年首次亮相、於花蓮太平洋燈會活動登場以來，每年均吸引眾多觀光人潮到訪，加上水域遊憩活動多元，夏季為鯉魚潭的旅遊旺季。

(二)旅遊服務設施

1.公共廁所

鯉魚潭地區共計有 9 處公共廁所，分別坐落於潭北、潭西與潭南地區；鯉魚潭露營區內共有四處公有廁所，並另設有兩處盥洗空間供露營客使用；池南國家森林遊樂區內共計有兩處公有廁所供遊客使用。鄰近地區之公共廁所則分別位於省道台九線沿線加油站、車站內附屬廁所及白鮑溪自行車道旁之公有廁所。

2.停車場

鯉魚潭周邊共有五處公有停車場，潭北地區兩處、沿省道臺九線鄰潭西地區兩處，潭南地區兩處，小型車（含一般車格、無障礙車格及路邊車格）共 506 席、大型車 27 席及機踏車 154 席。池南森林遊樂區內設有 86 席小型車格供遊客使用，壽豐鄉內其餘公有停車場則多位於市中心區域。

表6 計畫區及周邊地區公有停車場一覽表

區域	管理單位	名稱	大型車	小型車			機踏車
				一般	無障礙	路邊停車	
鯉魚潭周邊	花東縱谷國家風景區管理處	鯉魚潭潭北停車場	13	56	5	0	10
		鯉魚潭潭南停車場	14	74	6	0	96
		鯉魚潭潭南碼頭停車場	0	10	0	0	0
		鯉魚潭親水公園停車場	0	18	1	0	0
		潭西休憩停車空間	0	5	0	170	0
		潭西碼頭停車空間	0	78	0	82	0
池南地區	農業部林業及自然保育署花蓮分署	池南森林遊樂區停車場	0	86	-	-	0
壽豐車站周邊	壽豐鄉公所	第一停車場	0	36	-	-	0
		文化中心停車場	0	14	-	-	0
		文康中心停車場	0	13	-	-	0
	交通部臺灣鐵路管理局	壽豐車站站前停車場(壽山路2號旁)	0	36	-	-	0
		壽豐車站站前停車場(壽山路5號旁)	0	10	-	-	40

資料來源：交通部觀光署花東縱谷國家風景區鯉魚潭管理站、花蓮交通e點通、本計畫彙整



圖 13 服務設施資源分佈示意圖

四、觀光市場發展

(一)疫後紓壓放鬆，國人旅遊四成以上選擇自然賞景活動

依據交通部觀光署 113 年 9 月公布之 112 年台灣旅遊狀況調查摘要顯示，國人國內旅遊 2 億旅次為歷年新高，疫情趨緩生活解封「疫後紓壓放鬆」而增加國內旅遊。國人多利用「週末或星期日」從事國內旅遊最多，倘「平常日」出遊者則約有 20.2% 比例選擇住宿。

該調查顯示國人旅遊時最喜歡遊憩活動以「自然賞景活動」(43.3%)最高，其次「美食活動」(18.3%)及「其他休閒活動」(18.1%)，到訪東部地區之旅客亦以「觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光、溪流瀑布等」的比率為最高。

近年觀光署推動以活動捲動觀光，透過多元特色活動行銷宣傳，以帶狀活動及夜間經濟，結合各地亮點活動，讓遊客延長停留時間，增加活動經濟效益。

(二)花東縱谷地區旅客量平穩，鯉魚潭約佔三成

依 103~113 年「國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計」，鯉魚潭為花蓮地區重要觀光景點，109 年鯉魚潭遊客量超過 120 萬人次，已超過花蓮地區主要風景區總造訪人次之三成。

近年受到疫情影響，國人國內旅遊總旅客人次多呈現負成長，惟到訪花東縱谷及鯉魚潭遊客人次相對於國內旅客人數總比例，與國內其他觀光景點仍屬微幅成長。顯示無論疫情或疫後期間，遊客對於大自然遊程相對偏好，亦反映到訪花東地區旅客平穩成長，疫情趨緩後，鯉魚潭 112 年遊客量亦回升至 120 萬人次以上，於花蓮地區觀光旅次，排名第 5，恢復到原有熱潮。

惟因 113 年 4 月 3 日花蓮地震及後續的風災雨勢影響，重創旅宿等觀光相關產業，使得到訪花蓮觀光人潮銳減，再加上蘇花路廊受損，鐵公路交通受阻，遊客量直線下降至 43 萬。

表7 鯉魚潭風景特定區歷年遊客人次統計

年度	103	104	105	106	107
人次	1,465,078	1,441,801	1,666,512	1,281,877	1,103,360
108	109	110	111	112	113
1,086,135	1,225,429	868,007	1,157,351	1,268,914	429,468

資料來源：交通部觀光署 103-112 年「國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計」/本計畫彙整

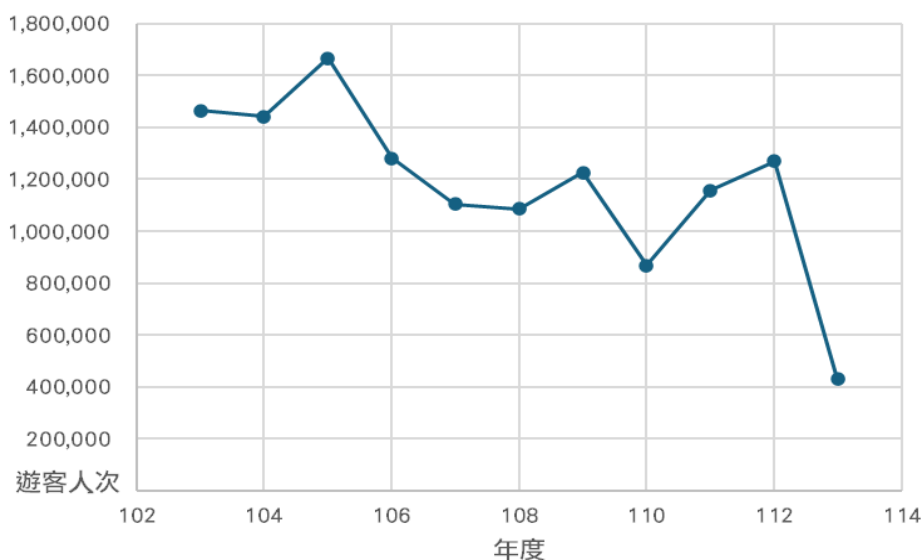


圖 14 鯉魚潭風景特定區歷年遊客人次折線圖

資料來源：交通部觀光署 103-113 年「國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計」/本計畫繪製

(三)鯉魚潭舉辦多元活動而淡旺季遊客量明顯

112 年可發現以 8 月為最高峰；113 年數據則以 2 月為最高峰(過年期間)。此外，由於 403 大地震，當月旅遊人數直線下降，導致後續每月遊客人數相較於上一年度幾乎減半。但仍可發現鯉魚潭旅遊旺季，主要集中寒、暑假與年度舉辦活動期間。

表8 鯉魚潭風景區 112 年各月份遊客統計

月份	一月	二月	三月	四月
人次	129,531	84,054	70,477	102,976
比例	10.21%	6.62%	5.55%	8.12%
月份	五月	六月	七月	八月
人次	69,916	86,880	160,712	143,937
比例	5.51%	6.85%	12.67%	11.34%
月份	九月	十月	十一月	十二月
人次	104,018	125,222	106,306	84,885
比例	8.20%	9.87%	8.38%	6.69%
總計(人次)	1,268,914			

表9 鯉魚潭風景區 113 年各月份遊客統計

月份	一月	二月	三月	四月
人次	41,901	54,630	42,490	20,320
比例	9.76%	12.72%	9.89%	4.73%
月份	五月	六月	七月	八月
人次	21,096	36,200	40,271	35,882
比例	4.91%	8.43%	9.38%	8.35%
月份	九月	十月	十一月	十二月
人次	30,992	35,329	28,751	41,606
比例	7.22%	8.23%	6.69%	9.69%
總計(人次)	429,468			

資料來源：交通部觀光署 113 年「國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計」/本計畫彙整

(四)旅宿設施供給分析

1.鯉魚潭周邊旅館供給市場

壽豐鄉境內計有合法旅館 8 家，提供房間數約 839 間，預估可容納人數約 1,678~3,356 人（容納人數以每房 2~4 人估算）。以遠雄悅來大飯店房間數供給上最多，可提供 381 個房間；其餘旅館均屬一般小型旅館。平均房價來看，遠雄悅來大飯店、理想大地度假飯店及怡園度假村之房價區間落於新臺幣 5,500~96,800 元之間。



圖 15 壽豐鄉旅館分布圖



圖 16 鯉魚潭周邊 3 公里範圍民宿分布圖

圖片來源：花東縱谷鯉魚潭潭北複合式商園興建營運移轉-可行性評估及先期規劃委託專業服務案(本計畫於 113.06 更新相關數據)

距離鯉魚潭最近之旅館與飯店則為水漣旅館(鯉魚潭旅 Koi Lake Hotel)與鯉魚潭水漣度假飯店鯉魚潭旅，為同一經營者，共可提供 28 間客房，步行至鯉魚潭南端僅 1 公里。

表10 壽豐鄉周邊旅館供給分析表

類型	飯店名稱	雙人房定價(新臺幣)	客房數量	飯店位置	距鯉魚潭開車最短距離與時間
國際觀光旅館	遠雄悅來大飯店	19,800-19,000	381	鹽寮村山嶺 18 號	18.1 km 26 分鐘
一般旅館	理想大地度假飯店	10,560-96,800	250	共和村 1 鄰理想路 1 號	9.4km 14 分鐘
	怡園度假村	5,500-13,200	92	豐坪村 12 鄰豐坪路三段 6 巷 21 號	12.4km 19 分鐘
	水漣旅館(鯉魚潭旅 Koi Lake Hotel)	3,600	14	池南村 17 鄰林園路 24 之 1	1.9km 4 分鐘
	鯉魚潭水漣度假飯店	3,600	14	池南村 17 鄰林園路 24 號之 2	
	布萊頓霍夫莊園	3,000-5,000	14	鹽寮村 7 鄰福德 157 號	18.7km 26 分鐘
	麗海彎海景旅館	35,000-40,000	8	鹽寮村 5 鄰塩寮 182 號 2 樓之 1	21.4km 28 分鐘
	順泰旅店	3,600	19	豐山村 17 鄰中山路 215 號	10.9km 16 分鐘

資料來源：彙整自旅宿網(<https://www.taiwanstay.net.tw>)，查詢時間：114 年 3 月。

2.鯉魚潭周邊民宿供給市場

壽豐鄉民宿共計 195 家，提供房間數約 806 間，(以每房 2~4 人估算，約容納 1,612~3,224 人)。鯉魚潭周邊 3 公里範圍目前合法民宿提供房間數約 30 間左右(以每房 2~4 人估算，約可容納 60~120 人)。因鄰近鯉魚潭風景區景緻較佳，房價略高於花蓮市內民宿，因鯉魚潭至花蓮市區開車約 30 分鐘車程，旅客至鯉魚潭遊玩賞景後，多選擇回到市區旅宿休息。

表11 壽豐鄉民宿綜整表

合法民宿			未合法民宿			合計		
家數	房間數	容納人數	家數	房間數	容納人數	家數	房間數	容納人數
189	799	1,598~3,196	11	32	64~128	200	831	1,662~3,324

資料來源：交通部觀光署行政資訊系統網站、各大訂房網站，查詢時間：113 年 6 月；本計畫彙整。

表12 鯉魚潭周邊 3 公里範圍合法民宿綜整表

民宿名稱	定價(新臺幣)	客房數量	地址
湖居歲月	3,500~1,500	3	池南村池南路 1 段 42 號
莫內花園民宿	6,600	5	池南村林園路 3-2 號
天石山莊民宿	3,000~5,000	5	池南村池南路 1 段 106 號
潭心閣民宿	5,600	5	池南村林園路 3 之 1 號
窩心民宿	5,200	2	池南村池南路一段 142 號
新水漣民宿	5,000	5	池南村 17 鄰林園路 22 巷 9 號
聖龍山莊民宿	12,000~36,000	5	池南村林園路 6-1 號

資料來源：彙整自旅宿網(<https://www.taiwanstay.net.tw>)，查詢時間 113 年 8 月

3. 鯉魚潭露營區

露營區鄰近鯉魚潭南端的臺 9 丙公路旁，面積約 9.98 公頃，包含露營木屋、無障礙公廁、盥洗室、團康活動草皮等設施。目前委由民間廠商整建暨營運，營位型式分為無門營位、有門營位，共 126 個營位(包括 6 個球形屋、10 個有門木屋四人帳營位、70 個無門木屋營位，以及 40 個自搭帳草皮營位)，露營住宿一晚收費價格分別為新臺幣 3,800~9,800 元/營位、5,000~13,800 元/營位、1,500~2,200 元/營位、1,000 元/營位，每個營位以 4 人估算，可容納約 504 人。

五、0403 震後花蓮觀光復甦具急迫性

依 113 年底針對花蓮縣旅宿業者問卷調查，業績和去年同期相較，約有 7 成業者業績下降，平均減少 45%業務量，業績下滑原因包括：地震/颱風頻繁 91.9%、距離太遠/公路危險 43.5%、國人偏好出國旅遊 35.4%以及國際旅客明顯減少 24.1%。

歷經疫情影響，隨著全球旅遊市場逐步復甦，由於大自然環境相對具吸引力，加上不定期舉辦主題活動，就需求面而言，花東地區成為國內旅遊首選地之一，且因好山好水好風光與東部悠活

步調，具備發展觀光度假之優勢，鯉魚潭風景特定區範圍內雖有劃設旅館區，迄今仍未開闢，使得到訪遊客僅短暫停留，無法駐留過夜，與國內其他風景區(如大鵬灣、日月潭等)相比之下，無法提供遊客住宿享受賞景之體驗。

因地震及後續的風災雨勢影響，花東地區重要觀光景點之太魯閣國家公園仍需長期，重創了花蓮旅宿等觀光相關產業，觀光人潮銳減，113 年花蓮縣政府亦積極推展日本及其他海外市場的合作，吸引更多國際旅客，促進在地產業發展，鯉魚潭屬於花東縱谷重要觀光景點，為展現鯉魚潭天然湖泊景觀價值，同時呈現其獨特性，爰冀期透過觀光中程計畫，回應「有機農業」、「有機生活」、「有機觀光」三大施政面向，以在地有機農產品、獨特山海景觀吸引旅客，讓遊客願意一來再來、Long Stay、除假日之外更願意選擇平日到訪。

本計畫就觀光遊憩服務，引入民間資源建設觀光旅館，增加遊客到訪次數與停留時間，發展為定點漫遊的度假勝地，帶動區域觀光旅遊的繁榮發展，透過水(陸)域空間進行整合規劃，促進花蓮旅遊市場復甦，也為在地觀光旅遊業者開啟更廣闊的國際商機，增加面對自然環境災損之韌性，奠定未來發展的堅實基礎。

柒、計畫目標與構想

一、計畫目標

「交通部觀光署重要觀光景點建設中程計畫（109-112 年、113-116 年）」將鯉魚潭定位為國際觀光景點，以「螢光湖畔。璀璨鑽石」無障礙旅遊為發展目標；「花東縱谷國家風景區觀光整體發展計畫」則指認鯉魚潭為國際觀光重要景點，以國際級水域運動觀光親水休閒活動遊憩空間發展為目標。

因此，短期願景應以維護鯉魚潭特有水域景觀，避免鯉魚潭水質優養化日益嚴重，儘速改善水質並降低潭內污染值，亦配合原有濕地生態區維持既有操作運轉與環境教育推廣；同時以鯉魚潭所具備發展綠色旅遊條件進行推展，整體規劃潭北空間，導入民間資源，發展「國際星級文創生態旅館」，提供多功能之度假服務，同時盤點現有遊客服務中心，提供完善北區遊憩服務系統，讓到訪鯉魚潭旅客駐留時間拉長，以體驗鯉魚潭水域與陸域活動多樣性，計畫長期願景為提供遊客得以緩慢的步調深入當地生態與生活體驗結合的度假環境。

本計畫對地區整體發展貢獻有下列三點：

(一)串接周邊觀光遊憩系統，形成整體網絡式發展，以鯉魚潭特有水域，結合當地生態、部落文化，推展山水林地環境教育。

(二)透過鯉魚潭旅館招商計畫，引進民間資源，使商業區效益更加擴展，並發展深度體驗以整合周邊山林生態、部落資源。

(三)打造鯉魚潭為綠色區域遊程與度假基地，為提升觀光服務基礎設施，推動鯉魚潭管理站暨遊客中心擴(新)建，以增進水域遊憩活動的陸域活動支援品質。

二、鯉魚潭風景特定區未來定位

鯉魚潭風景區在區域遊憩系統中整合鄰近慕谷慕魚生態廊道、池南森林遊樂區等遊憩據點，朝以下三大定位發展：

(一)山林地方知識環境教育場域

鯉魚潭環境教育中心利用具污水淨化功能的人工濕地，達到教育遊客水質自然淨化概念及減污的目的，旨在傳遞水域環境維持重要性。因此，以水陸域特色進行環境教育知識傳遞，同時結合周邊部落之地方知識採集、遊程商品開發、木瓜山林場之林業文化歷史空間展現、荖溪-木瓜溪河川襲奪地質地景及林務局持續進行中的原生植物復育，發展為「山林地方知識環境教育場域」。

(二)縱谷北區遊憩系統入口定點度假基地

鯉魚潭北側公有土地(包括商業區、機關用地與公園用地等)，招商開發度假旅館，並結合鯉魚潭露營區，發展為具休閒度假體驗之湖畔基地。

(三)水域遊憩與競技場域

花蓮縣政府每年於鯉魚潭辦理洄瀾國際鐵人三項精英賽及龍舟賽等，使鯉魚潭成為東部地區重要之運動競技場域，除作為訓練與賽道之場域外，鯉魚潭也是花東縱谷國家風景區轄區內少數可從事各式水域遊憩活動之場域，基於水陸域多元活動之經營管理實有設置管理站暨遊客中心，提供旅遊諮詢軟硬體設備和相關展示設施之必要性，倘能改善陸域相關服務設施(包括遊客中心與管理站及周邊公園用地之開放空間)，並結合相鄰已興建完工啟用之「水上運動訓練基地」，配合輕艇競速與龍舟等水域運動之發展，2026年花蓮縣政府將主辦世界俱樂部龍舟錦標賽(CCWC)，未來鯉魚潭將成為結合水域遊憩與水域競技發展的多元場域。

三、短中長程願景性規劃及對地區整體發展之貢獻

就發展願景上，短程透過污水處理設施工程，降低水質優養化情形，達水質改善與遊憩環境景觀美化之效益，亦可配合原有濕地生態區維持既有操作運轉與環境教育推廣模式。

中長程則透過潭北商業區與機關用地調整，除整合廣場用地與潭邊公園用地整體規劃遊客中心，提供遊憩系統之旅遊諮詢服務外，亦作為鯉魚潭環境教育中心使用；鯉魚潭潭北複合式商圈興建營運案導入民間資源，發展「國際星級文創生態旅館」，提供多功能之度假服務，增加遊客到訪次數與停留時間，發展為定點漫遊的度假勝地。

整體而言，可帶動區域觀光旅遊的繁榮發展，透過整體水(陸)域空間進行整合規劃，串接周邊觀光遊憩系統，形成整體網絡式發展，促進花蓮旅遊市場復甦，也為在地觀光旅遊業者開啟更廣闊的國際商機，增加面對自然環境災損之韌性，奠定景觀亮點發展的堅實基礎。

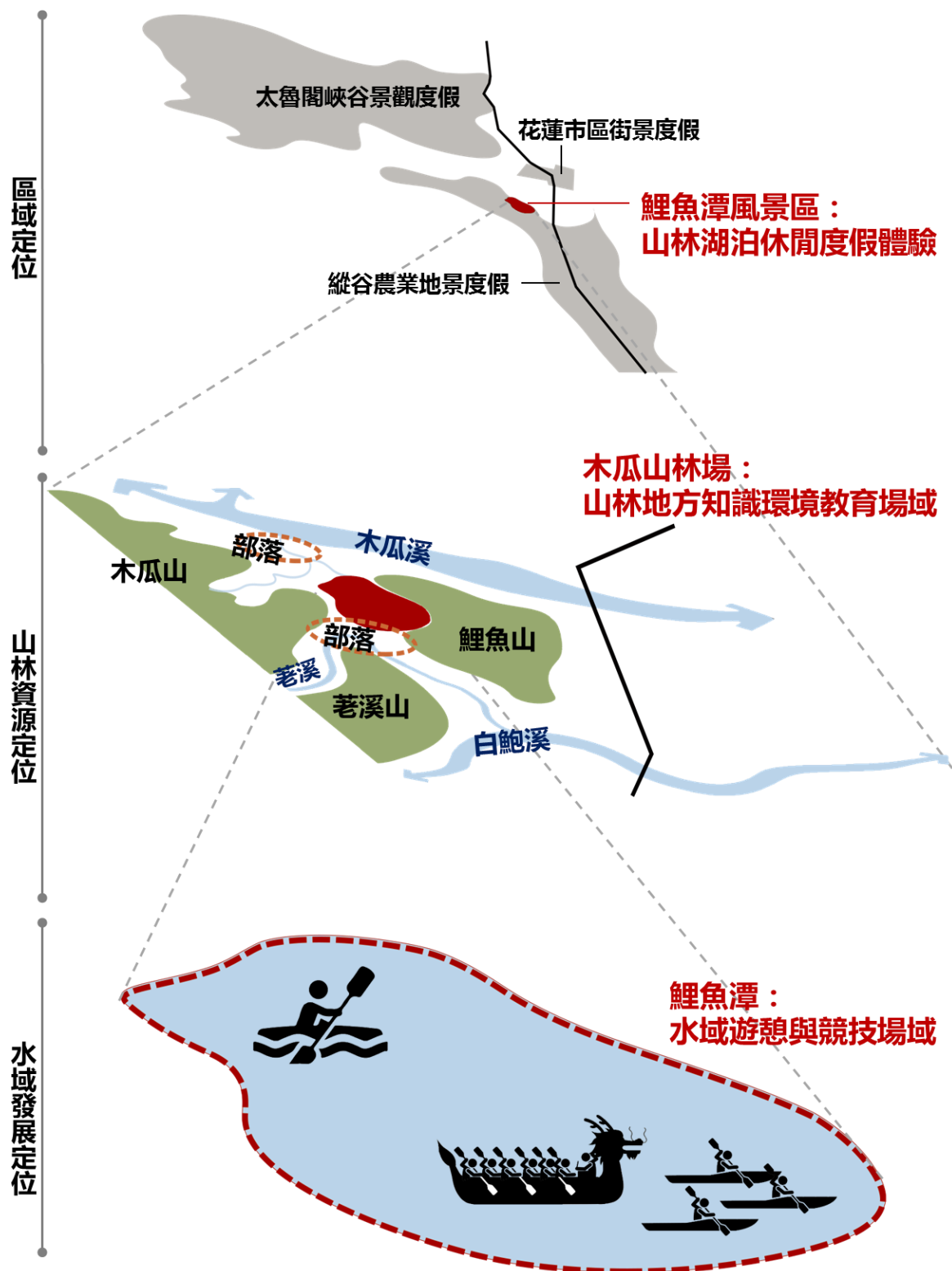


圖 17 發展定位示意圖

四、鯉魚潭景區空間發展策略分區

(一)空間發展策略分區

將鯉魚潭分為三大空間發展分區，分別為：潭北文旅休閒區（A 區）、潭南親水市集營造區（B 區），以及鯉魚山步道環教場域（C 區）。潭北文旅休閒區與潭南親水市集營造區，將提供不同型態之觀光遊憩商業服務機能。

各分區內之次分區綜整為下表：

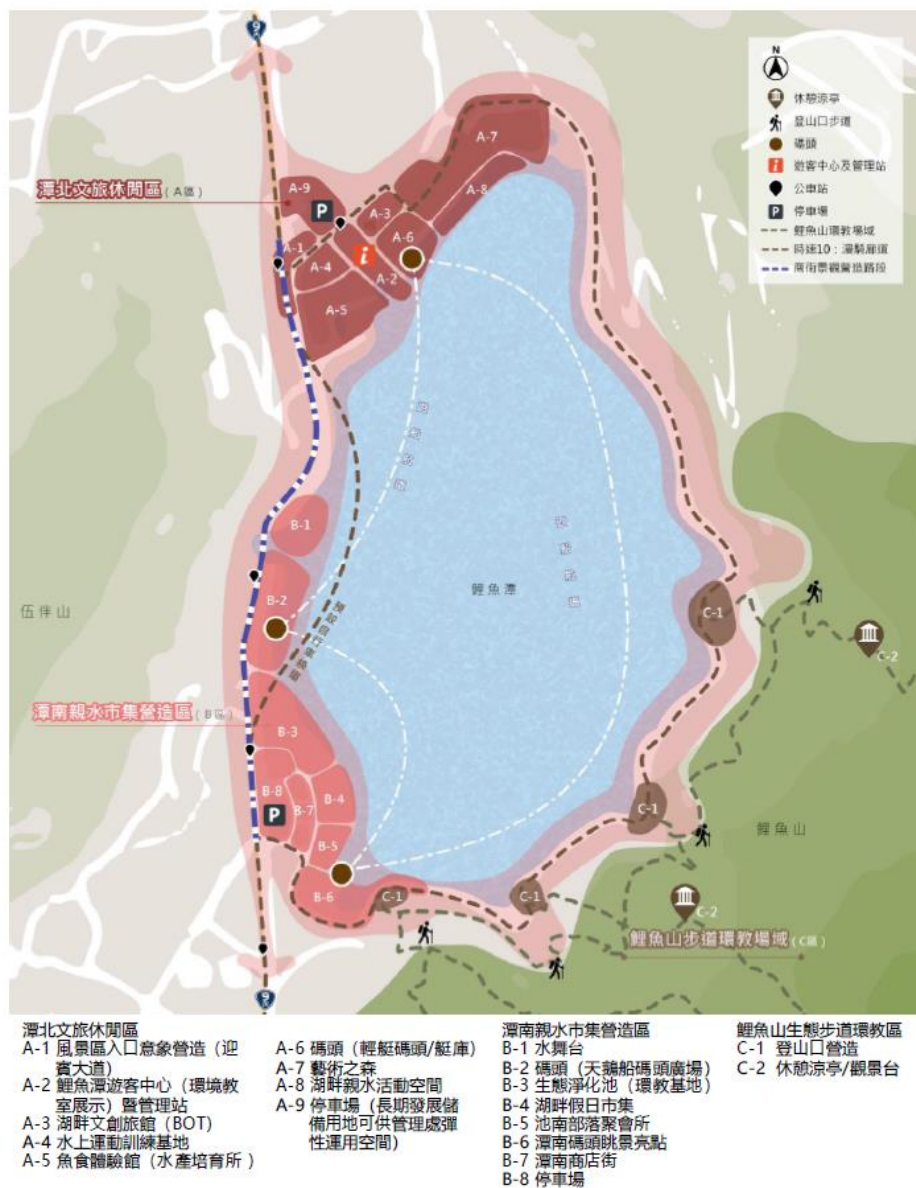


圖 18 空間與策略發展分區示意圖

表13 空間發展策略與分區綜整表

主題分區	次分區	內容
潭北文旅休閒區(A) 以縱管處招商中的商業區開發興建之文創旅館為核心，結合鯉魚潭遊客服務中心及周邊公園用地，除營造鯉魚潭風景區入口接待區域，亦為鯉魚潭風景區的旅宿重點發展區域。	風景區入口意象營造/迎賓大道 (A-1)	鯉魚潭作為花東縱谷國家風景區北區遊憩系統的北側第一個大型遊憩據點，作為花東縱谷國家風景區北端入口門戶，配合 A-9 停車場、A-2 新建鯉魚潭遊客中心及 A-4 水上運動訓練基地之開發等，結合既有開放空間之並積極改造現有的入口意象。
	鯉魚潭管理站暨遊客中心 (環境教室展示) (A-2)	配合現遊客中心所在商業區土地招商興建旅館，遊客中心位置將遷移至現管理站所在機關用地，並整合廣場用地與潭邊公園用地，整體規劃遊客中心，除提供北區遊憩系統之旅遊諮詢服務外，亦可作為鯉魚潭環境教育中心使用之教室空間。
	湖畔文創旅館 (A-3)	以商業區土地，發展為「國際星級文創生態旅館」，提供多功能之度假服務，包括：親子度假、婚禮度假、多功能宴會服務，乃至認養潭邊碼頭提供遊客水域遊憩服務。
	水上運動訓練基地 (A-4)	「花蓮縣鯉魚潭水上運動訓練基地」館內將用於教學與選手培育訓練，包括設置專業划槳池、大型艇庫、電動啟航器設備、多功能重量訓練室、選手休息室以及運動傷害防護室等，戶外則作為開放空間供公眾使用。
	食體驗館 (花蓮縣水產培育所) (A-5)	「花蓮縣水產培育所」在於培養高經濟具開發價值魚種，並進行生態保育、特別是花蓮縣境內原生魚類保育及復育，具有環境教育與食魚教育價值。
	碼頭 (輕艇碼頭/艇庫) (A-6)	配合「花蓮縣鯉魚潭水上運動訓練基地」之設置，同時塑造鯉魚潭成為國際級的水域遊憩、水域運動基地。
	藝術之森 (A-7)	整合經國梅園與花蓮國際石雕節創作之石雕藝術品，將散落大草地的藝術石雕作品，藉由導入策展策略與主題，營造為「藝術之森」，並可成為支援潭北定點度假相關主題遊憩活動舉辦場域。
	湖畔親水活動空間 (A-8)	藉由潭北湖畔邊較為充裕的公園腹地，結合湖畔文創旅館與梅林藝術之森，營造潭北湖畔親水活動空間。
	停車場 (A-9)	配合旅館需求與現場遊客動線，規劃設置於環潭北路與台九丙路口處，使成為鯉魚潭風景區之遊程起點，並可提供遊客就近使用整 (增) 建後之新遊客中心。
潭南親水市集營造區(B)	水舞台 (B-1)	配合潭南親水市集營造區之分區發展定位，規劃水舞臺，成為鯉魚潭年度節慶活動舉辦之場域。
為地方業者提供經營機會外，並可就近	碼頭 (天鵝船碼頭廣場) (B-2)	整體規劃現行天鵝船業者營業停泊之區域，除改造碼頭外，並配合搭乘遊客型態，規劃陸域之停等空間，營造為「天鵝船碼頭廣場」，以

主題分區	次分區	內容
提供池南國家森林遊樂區、鯉魚潭露營區之遊客相關商業服務機能。		改善潭邊凌亂之環境品質。
	生態淨化池（環境教育基地）（B-3）	配合污水處理設施設置，將現有溼地執行鯉魚潭水質淨化功能，轉化為鯉魚潭環境教育課程中的重要活動場域，整合核心處理區與濕地生態區，成為生態淨化環境教育基地。
	湖畔假日市集（B-4）	結合相鄰池南部落聚會所（部落聚會所預定地），優先發展阿美族工藝體驗、展售，及部落小農市集等。
	池南部落聚會所（B-5）	池南部落聚會所之興建，為依據原住民族委員會「原住民族部落永續發展造景計畫」之指導。藉由此聚會所舉辦豐年祭等傳統文化活動，吸引在地民眾與遊客前往，亦可配合相鄰之湖畔假日市集進行發展與使用。
	潭南碼頭眺望景點（B-6）	為積極改善鯉魚潭水域遊憩之服務品質，將需改善水域遊憩活動之陸域等候休憩空與拍照景點，並使其兼具營造湖岸景觀及眺望鯉魚潭湖光山色全景之功能。
	潭南商店街（B-7）	屬於都市計畫商業區，未來可配合鯉魚潭之觀光遊憩活動發展進行開闢使用，提供潭南地區遊客之商業服務機能
	停車場（B-8）	配合潭南地區次服務核心發展、池南部落聚會所及潭南商業區之發展等，並配合環潭人行與自行車系統規劃，應提供適量的遊客停車場。
鯉魚山步道環教場域（C區） 以鯉魚山（第98林班地）豐富的林相生態資源，持續發展環境教育場域之相關軟硬體環境整備。	（1）登山口營造（C-1）	改善現行登山步道口不明顯之課題，配合各步道主題，整體營造各步道口之入口節點環境。
	休憩涼亭/觀景台（C-2）	配合鯉魚山步道主題區劃，應設置中途休憩、眺望、景觀營造之據點，以提供遊客漫步於山林中適度停留休息的場域。

資料來源：本計畫彙整

（二）景觀整體開發預想

鯉魚潭風景區的重要景觀元素，即為潭體與環潭的山體，為避免未來因大型開發影響整體景觀視覺、破壞水岸與山稜線的連續性，故以環潭周邊重點發展地區作為景觀管控重點區域，提出景觀環境整合之構想建議，包括自水域用地之陸域邊界往陸域縱深 30 公尺範圍、公有建築物坐落建築基

地(包括未來擬移建之管理站暨遊客服務中心)、台九丙兩側建築基地等，依以下景觀規劃原則進行規劃設計：

1. 建築或構造物之高度及造型除符合都市設計相關管制外，應與鯉魚潭、鯉魚山、明德山、荖溪山之近中景配合。
2. 建築或構造物量體配置應考量地面層與水體之視域通透性與動線連結，地面層不得設置圍牆，並應保留足夠之水岸親水空間。
3. 建築基地內之開放空間系統與人行系統應與毗鄰之公園、綠帶(地)及地區景觀節點適當串聯，共同形塑鯉魚潭風景區內之公共開放空間系統與遊憩動線。
4. 開放空間應供非特定民眾休憩及使用，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境之通用設計。

(三)停車場使用需求

鯉魚潭風景區之服務核心（即遊客中心與管理站）位於潭北地區，現況停車空間則多集中於潭南一帶。未來商業區(旅館)開發所衍生的停車需求，因土地面積有限，基於開發衝擊內部化原則，該招商均已規劃於北側機五用地範圍內，於基地內滿足。

另配合潭北遊客服務中心與潭邊公園用地活化後可能產生的人潮，包括風景區內自行車服務站設置區位、各類車種之停車空間與設置區位等，可於公園用地以平面多目標使用方式附建停車場，亦可藉由整體空間配置方案的發展，檢討北側機五用地之停車場設置數量，併同潭北區域之縱管處管有土地之空間方案發展，調整機五用地設置停車空間之配置。

五、課題分析與因應對策

(一)課題一：鯉魚潭潭南配合公園用地(公四-2)作為既有人工濕地與生態池水質淨化功能，亟需配合污水處理設施整體優化改善。

說明：鯉魚潭屬於堰塞湖，水源來自周圍之民生污水、雨排水、山澗水、農業回歸水等，由於原有污水處理設施截流溝未完善，且水體更換效能不高，人工濕地池底淤積，而產生臭味或蚊蟲孳生問題，造成水質優養化日益加重，改善鯉魚潭水質之工作刻不容緩。

對策：建議於原潭南污水處理廠，汰換及改善原有污水處理設施，可沿潭西岸邊規劃設計的自行車及人行步道內，埋設南北向的截流管路，將污水截流至原污水處理廠預定地，續經生態池濕地淨化後排入鯉魚潭，以達水質改善與遊憩環境景觀美化之效益，同時配合既有生態池、人工濕地改善及水生植物種植，兼具休憩及環境教育功能。

(二)課題二：因應發展定點度假帶動區域旅遊，並促進民間參與潭北商業區投資觀光旅館，須整併橫距跨計畫道路之基地，俾建築配置整體配合周邊景觀調適

說明：為提昇觀光服務品質，打造花東縱谷國家風景區嶄新意象，依《促進民間參與公共建設法》之規定，採 BOT 方式辦理「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」，將由民間機構投資興建營運三星級以上觀光旅館，提供住宿、會議、餐飲、商店、旅遊資訊、自行車租賃等相關服務，於 108 年至 113 年間共辦理 6 次公告招商，期間為瞭解潛在投資人相關意願，針對具有旅館經營實績廠商進行意見蒐集，多提及招商範圍因計畫道路區隔商業區，影響建築量體規劃彈性。

對策：依循縱管處辦理之「鯉魚潭觀光遊憩發展規劃檢討及都市計畫變更委託專業服務案」進行檢討評估，並考量時空變

遷，同時因應疫後旅遊型態轉變，若兩宗基地容積可互相調派，仍可符合現有都市設計規範，藉此賦予建築設計更多可能性。

建議以調整商業區街廓方式，維持商業區面積不變進行整併，整併橫距跨計畫道路之基地，俾建築配置整體配合周邊景觀調適，並保有原四周臨路之連通性，維持原有通行功能，增加未來民間機構規劃設計使用之彈性；同時一併檢討面前綠(帶)地，減少未來建築線指定疑慮(雖得以西側 4 公尺計畫道路進行建築線指定)與應退縮致影響建築配置之課題。

本計畫建議針對範圍內涉及綠帶(地)範圍先行提出個案變更，除調整商業區區塊，更一併檢討面前綠(帶)地，減少未來涉及建築線指定疑慮與應退縮至影響建築配置之課題。

(三)課題三：基於鯉魚潭觀光遊憩整體需求及空間發展規劃，須結合現有位於機二之管理站的行政機能，以及因應遊客服務設施水準之提昇，應併同周邊所需用地作為旅遊服務中心使用

說明：鯉魚潭管理站辦公室為面積約 166.3 m²(約 50 坪)之地上一層一棟建築物，位於機關用地，鯉魚潭現有管理站及遊客中心受個別因素而無法就地逕自擴建，為提供到訪遊客更舒適與優質服務，實有重新規劃新建之必要。

對策：考量未來遊客中心仍規劃有商業空間及使用者付費之相關需求，不符現行土地使用分區管制，且為因應數位智能科技設置服務台、展示區、簡報兼視聽室，結合現有高臺眺望湖景與遊憩服務，未來須以使用者付費方式營運，同時考量周邊用地容許使用之可行性，重新整體景觀規劃，納入周邊戶外空間，除提供未來建築新建基地之彈性，亦可串連觀景平台，重塑潭北主要旅遊服務場域之公共服務設施配置。

(四)課題四：鯉魚潭內連續性綠（帶）地劃設影響區內建築規劃及建造執照申請作業

說明：鯉魚潭風景特定區配合現行計畫道路兩側劃設綠（帶）地，為塑造風景特定區之道路景觀，第二次通盤檢討後，劃設有3處連續性綠（帶）地，由於綠地為永久性空地以確保道路兩側、公園用地兩側不會因為構造物興築而影響景觀，但也使公園用地未能臨計畫道路，致影響公園用地上興建基礎觀光服務設施之建築線指示（定）與影響建照請領。

對策：鯉魚潭二通內說明有關現行計畫道路兩側之綠（帶）地，為塑造風景特定區道路景觀，因此應避免有構造物興築而影響道路兩側景觀。已於第三次通盤檢討(草案)提出綠帶（地）調整為綠帶（兼供道路使用）之方案，可保留未來設置路邊停車或通行之彈性。若不影響公共設施檢討水準，則建議取消綠地劃設、變更為毗臨分區（或用地），而輔以都市設計準則研擬手段來維護道路兩側景觀。

六、規劃構想及變更必要性、合理性、急迫性

(一)變更公園用地為公園用地兼供污水處理設施

1. 必要性：

鯉魚潭為木瓜溪支流銅文蘭溪之上游與花蓮溪支流荖溪之間河川襲奪所形成的堰塞湖，潭西污水集污範圍以池南路一帶(包括潭南停車場以北之範圍)為主，包含既有兩處公共廁所、省道台九丙西側商家等，原潭南污水處理設施於 99 年完成，分為核心處理區與濕地生態區，設計處理量為 1,500 CMD(二級處理)。因民生污水收集系統發生阻塞，造成進流量遠小於設計處理水量，使核心處理區設備故障頻傳。由於餐廳料理油脂汙染，如無污水截流處理就直接排入水溝進入鯉魚潭中，造成汙染不容小覷，周邊住居排水與水質優養化議題亟待改善。

2. 合理性：

鯉魚潭風景特定區計畫內劃設兩處污水處理廠用地，位於地勢較高，且距離民生污水主要集中潭南區域較遠之潭北地區，該公共設施迄今均未開闢。基於地形、施工難度及後續管理維護之合理性考量，應檢討潭西至潭南間之污水截流及人工溼地淨化效能功能，以預鑄式水質淨化系統處理至符合排水標準後，續經生態池淨化，方排入鯉魚潭，並考量後續模組擴充彈性，建議進行土地使用調整。

3. 急迫性：

依「109 年度鯉魚潭地區景觀暨公共設施委託規劃、設計及監造技術服務案」，重新檢討鯉魚潭地區污水截流處理，提出整體優化改善，期能配合鯉魚潭潭邊自行車及人行步道等相關工程之施工，惟因鯉魚潭水體優氧化情形日益嚴峻，更須儘速完成污水截流及設置污水處理設施，於

113 年開工，透過工程手法以預鑄式套裝水質淨化系統，完成鯉魚潭地區之污水截流及其處理設施，且考慮後續擴增污水處理模組，以維持濕地生態區之功能，確保水質有效改善與鯉魚潭環境景觀美化。

4. 規劃構想：

依循重要觀光景點建設中程計畫(109-112 年、113-116 年)指導，國際觀光景點重要建設包含「鯉魚潭整體景觀亮點營造計畫暨全區污水處理規劃設計」，且依循相關計畫建議，考量以既有污水處理設施核心處理、濕地生態區維持操作機制，於潭南污水處理設施範圍內設置套裝式污水處理設備，以預鑄式水質淨化系統處理至符合排水標準後，因污水處理設施與規劃日處理污水量有極大關係，後續仍需保有建置彈性，應優先設置日處量 200CMD 之小型模組，遠期再納入潭北、潭東集污區，原址擴充模組至日流量 460～500CMD 之處理能力，處理水體再排放進入濕地生態區或依選擇之處理等級作為澆灌用水，促進水資源之有效利用，成為花東地區生態工程指標，並兼具極佳生態復育與環境教育之場域。

考量污水處理設施屬鄰避設施性質，且目前鯉魚潭都市計畫範圍內兩處污水處理廠均未開闢，本次規劃污水處理設施以處理鯉魚潭周邊汙水為主，惟考量本污水處理設施規模目前僅先透過預鑄式水質淨化系統，為保有後續擴充模組之彈性，調整公園用地為公園用地兼供污水處理設施，以符管用合一。



圖 19 污水處理設施變更位置示意圖

圖片來源：鯉魚潭整體景觀亮點營造計畫暨全區污水處理規劃設計

(二)促參用地範圍之商業區與道路用地範圍調整

1. 必要性：

鯉魚潭觀光旅館自 108 年至 113 年間辦理 6 次招商無人遞案，經檢討招商條件，包含招商範圍腹地太小，可發揮之空間有限、基地周邊規劃配套措施不足及水岸活動空間與後續規劃水域展演活動互為搭配等問題。

考量花蓮地區因疫情與東部地震及風災等，造成觀光市場動盪，急需透過引進民間資源，為鯉魚潭潭北空間帶來觀光遊憩新面貌，同時提供新的旅宿服務，以增加遊客人次或停留時間。故未來其整體空間分區機能與亮點規劃使用，以及與動線串連更顯重要，期藉由引進民間企業活力經營，塑造鯉魚潭度假主題氛圍，擴大鯉魚潭景區之開發效益，期成為振興本區旅遊產業景氣復甦之典範。

2. 合理性：

本次調整涉及用地變更調整部分，係針對基地 4 米計畫道路貫穿而調整，且在商業區面積不變之前提下，檢討建築基地合併，改善坵塊整體規劃配置的彈性，增加招商利基，以提高未來規劃設計彈性，然鯉魚潭風景特定區計畫現行之土地使用管制，商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大

於 240%，且應經都市設計審議委員會審議通過，始得發照建築；旅館區則建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 140%；為避免旅館區建築量體高度可能會高於商業區量體高度及考量與周邊景觀融合，已於招商文件內規範建築量體設計相關規範。

3. 急迫性：

本計畫係配合「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」，同時因應交通部觀光署重要觀光景點建設中程計畫，有其執行期程之急迫性與時效性。

招商案適逢觀光產業受疫情衝擊，潛在廠商投資態度保守觀望，又因 113 年 4 月 3 日花蓮地震與風災重創花東觀光市場，使得觀光人潮直線下滑，惟依國際觀光客來臺復甦之政策指示，應使土地效益有效發揮，儘速引進民間投資完成建設，創造價值，需透過辦理基地整併，提升促參招商利基。

4. 規劃構想：

(1)商業區整併後仍維持周邊通行功能

維持原有商業區面積與周邊道路通行服務功能，僅透過商業區、公園、道路區位調整，提高規劃彈性與招商誘因，同時檢討商業區與環潭北路間之部分綠(帶)地為綠(道)用地，以供建築基地進行建管法規檢討。商業區整併後，屬完整區塊，提高商業區規劃設計彈性，仍維持商業區南側道路通行功能。

(2)尊重生態與周圍環境

就景觀環境整合與相關規範上，考量基地位於阿美族傳統領域範圍且鄰近鯉魚潭，於招商文件內建築設計一節中提出應尊重當地自然與人文環境，兼顧開發與生態之平衡；尊

重螢火蟲生態，盡量降低光害，應提出建築照明計畫；應尊重在地原住民族(基地位於阿美族傳統領域範圍)歷史文化、風俗與環境，並適度展現原住民族特色。

(3)建築外型與景觀融合

建築外型，應考量與鯉魚潭周邊環境之視覺協調性，規劃設計時應考量環境容受性與周遭地區之景觀融合性。計畫範圍已種植之喬木，應提出植栽保存與移植計畫；倘民間機構規劃建築高度超過 18.5 公尺，即應提出配套之景觀維護計畫等方案，與周圍環境整合，以避免過度開發。

(4)公共性與公益回饋

此外，就公共性及公益性層面，回歸本計畫係以促進當地觀光遊憩品質、活絡在地觀光產業及觀光資源永續發展為前提，由民間機構投資興建營運觀光旅館，且應就一定範圍內，認養鯉魚潭周邊環境整理、綠美化等工作，且於基地內設置免費供公眾使用之空間(不低於 20 m²)，提供休憩賞景、茶水等服務，以增進旅遊休憩體驗，並提出本計畫關係部落之回饋計畫，以增進部落文化教育推廣。

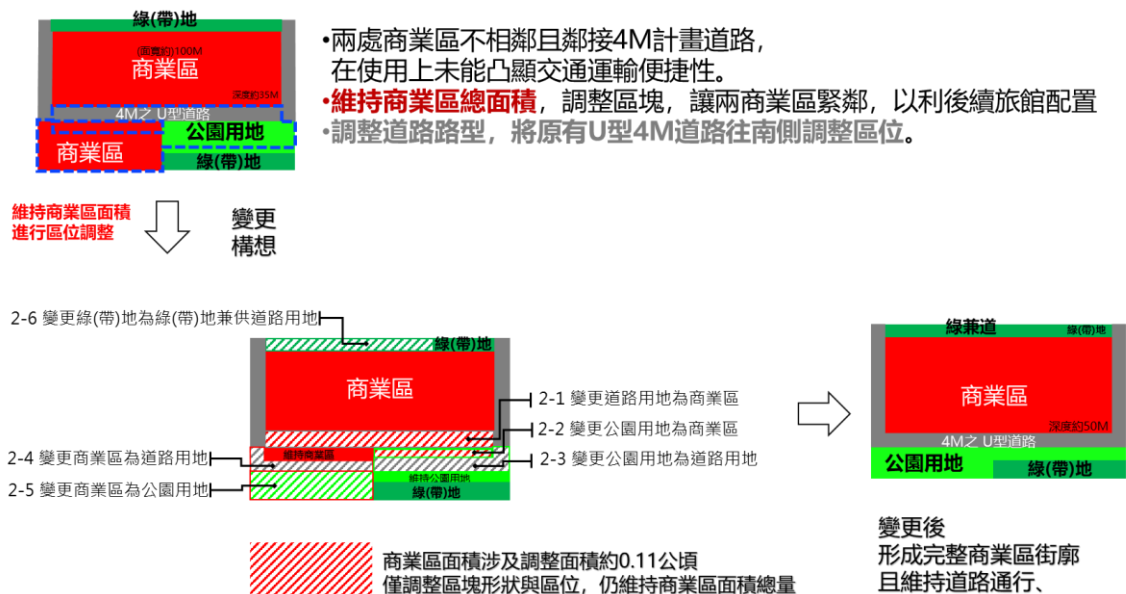


圖 20 商業區區位調整變更構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(三)變更廣場用地、機關用地與公園用地為旅遊服務中心用地

1. 必要性：

為提昇觀光服務品質，擴大花東縱谷國家風景區北區管理站據點之服務機能，然因相關計畫同時涉及管理站與遊客中心之搬遷以及配合鯉魚潭旅館招商進度，且因應水域遊憩活動多元發展，現有管理站空間，所提供機能已明顯不足，亟須因應未來遊憩發展提供到訪遊客更舒適與優質服務，同時結合眺景、與簡易餐飲、淋浴等使用者付費之遊憩服務進行整體規劃。

2. 合理性：

鯉魚潭風景區以鯉魚潭水體為核心，環潭陸域重要區域，均為縱管處所管之土地，依鯉魚潭景區空間發展策略，潭北為文旅休閒區，現有簡易餐飲商店、停車場、公廁、眺望高台、碼頭、自行車道等遊憩服務設施，配合潭北商業區辦理促參招商，須遷移現有遊客中心，於潭北一帶最適切區位，最具觀光服務設施之發展條件。

3. 急迫性：

因應後續遊憩發展所需機能空間之變更調整，依臺灣永續觀光發展所循 UNWTO 永續發展目標，儘速改善公共設施的友善性及通用性，潭北鯉魚潭管理站暨遊客中心等公共設施重新整體規劃建設，將帶動潭北發展，以提高觀光服務之量能，亦強化觀光旅館商業設施發展效益。

4. 規劃構想：

(1)整體規劃結合潭邊景觀延伸至水岸廣場

為提昇觀光服務品質，擴大花東縱谷國家風景區北區管理站據點之服務機能，縱管處已著手進行潭北鯉魚潭管理

站暨遊客中心新建計畫，未來拆除舊管理站與遊客中心後，景觀軸線則由入口廣場延伸至水岸空間，創造連續的公共水岸廊帶提供賞景休憩，同時檢視既有植栽與戶外空間，配合地景草坪規劃營造水/陸域空間之區域亮點，就水岸景觀連貫性上，透過整合潭北水岸公有地，進行潭北發展核心整體規劃，遊客中心位置須考量如何結合潭邊涼亭，以引導遊客進入遊客中心，並可延伸至水岸廣場一帶，而非路過。

(2) 建築配置考量多元機能

將遊客中心結合管理站則規劃為兩層樓建物，另以地面通廊串接周邊遊憩設施(如公園用地上之觀景涼亭)，以維持遊客中心與周邊公園用地、水岸之聯通。遊客中心預計引入機能包括遊客服務、提供旅遊資訊、遊客休息、服務櫃台與管理室、展示、環境教育與準備室(教材)、投影展示教室、管理室、小會議室、階梯式會議室、交流展望 Lobby、多功能室、機材倉庫、山谷展望台等，期待藉由整體規劃多元機能建築及觀景平台，以增加遊客進入遊客中心參訪之吸引力。

(3) 維持視域通透並以動線串聯公園與綠帶

遊客中心之配置將整體考量地面層與水體之視域通透性與動線連結，並保留足夠之水岸親水空間，同時開放空間配置也將與毗鄰之公園用地、綠帶(地)整體考量並確保整體遊憩動線串聯。

針對管理站所在之機關用地（二）與周邊公有土地整體檢討，配合潭北觀光旅館促參案調整旅遊服務中心區位，與現鯉魚潭管理站所在位置，包括毗鄰廣場用地、公園用地以及水岸遊憩設施整體規劃，變更用地為旅遊服務中心用地。

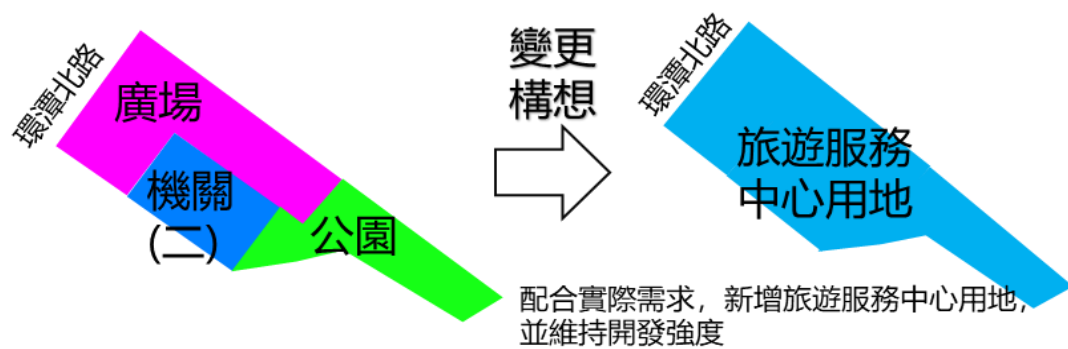


圖 21 旅遊服務中心用地變更構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

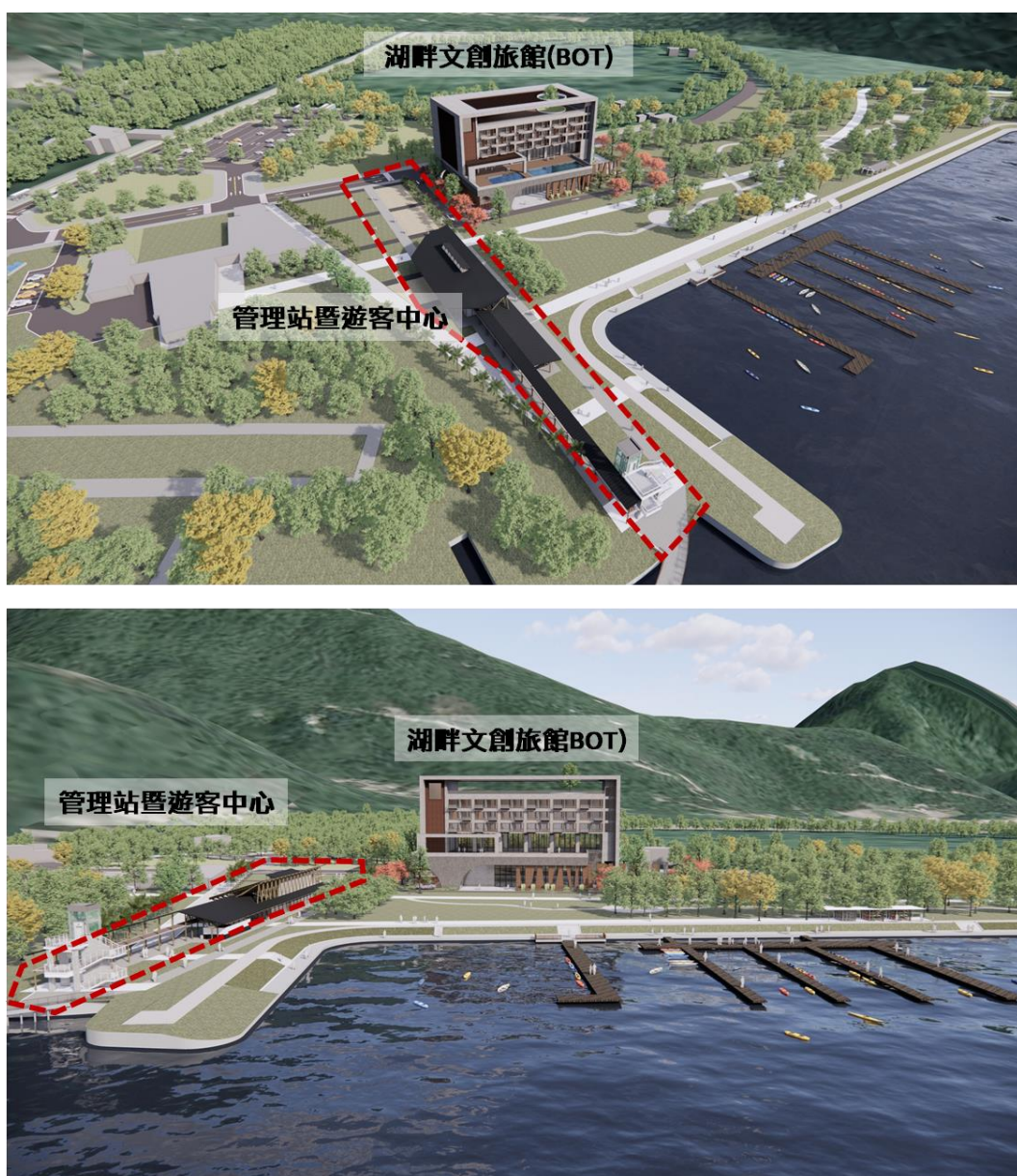


圖 22 鯉魚潭管理站暨遊客中心構想示意圖

(四)公園用地容許使用項目調整

考量公園用地（公四-1、公四-2）鄰近鯉魚潭及商業區，建議回歸觀光目的事業主管機關核准使用為主，納管水域遊憩活動業者的營運空間需求，以維護水岸整體環境景觀，提高觀光遊憩服務多元性。

捌、變更計畫內容

一、變更理由

配合鯉魚潭作為國際觀光重要景點，以國際級水域運動觀光親水休閒活動遊憩空間發展為目標，並重新檢討現行需調整之土地使用現況後，本次變更理由綜整如下：

(一)配合潭南污水處理設施整建，與後續擴充彈性，調整部分公園用地。

原潭南污水處理設施，因民生污水收集系統發生阻塞，造成進流量遠小於設計處理水量，核心處理區設備故障頻傳，僅倚賴生態區，未能完全處理周邊污水，致水質優養化情形日益嚴峻，須儘速完成污水截流及設置處理設施。

因污水處理設施與規劃日處理污水量相關，優先設置日處量 200CMD 之模組，後續配合需求，視情況納入潭北、潭東，原址擴充模組至日流量 460~500CMD 之處理能力，處理水體再排放進入濕地生態區或依選擇之處理等級作為澆灌用水，促進水資源之有效利用，為使管用合一，變更公園用地為公園用地兼供污水處理設施，以確保水質有效改善與鯉魚潭環境景觀美化，以利多元水域遊憩活動發展。

(二)配合「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」需求，維持商業區面積不變，調整招商範圍內計畫道路位置。

為提昇潭北商業區土地使用及創造價值，引進民間參與「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」投資興建。基於建築配置可充分與周邊景緻呈現特色，增加招商利基，以及提昇公共服務水準，俾期因應疫後觀光產業趨勢儘速完成，增加遊客到訪次數與停留時間，以及於鯉魚潭住宿過夜，發展為定點漫遊的度假勝地，並帶動區域觀光旅遊的繁榮發展。

(三)配合遊客中心與鯉魚潭管理站興建需求，檢討變更相關用地。

鑑於廣場、公園與機關用地之使用條件不一，復考量管理站暨遊客中心使用需求，建築配置除將遊客中心結合管理站規劃為兩層樓建物外，將以戶外空廊串接觀景涼亭，整體規劃多元機能建築及觀景平台，以增加遊客進入遊客中心參訪之吸引力。爰基於優化遊客使用服務之需求及角度，整合鯉魚潭潭北水岸北側之機關用地、廣場、公園用地等部分公共設施用地，變更為旅遊服務中心用地。

(四)為促進鯉魚潭水域遊憩活動發展，配合調整土地使用管制。

為維護水岸整體環境景觀，並納管水域遊憩活動業者的營運需求，提高觀光遊憩服務多元性，回到管用合一精神，建議規範公園用地之使用內容均須經縱管處核准使用項目。

二、變更內容

本計畫係配合景觀亮點營造，擬將公園用地變更為公園用地兼供污水處理設施；同時將潭北道路用地、公園用地與商業區進行區位調整，變更廣場、機關與公園用地為旅遊服務中心用地，變更內容詳見表 14 及圖 23~25，變更前後土地使用面積詳見表 15。

表14 變更內容綜理表

編號	變更編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	變 1	潭南污水處理廠	公園用地 (0.20)	公園用地兼供 污水處理設施 (0.20)	1. 原潭南污水處理設施於 99 年完成，分為核心處理區與濕地生態區，設計處理量為 1,500CMD(二級處理)因民生污水收集系統發生阻塞，造成核心處理區設備故障頻傳，未能完全處理潭區周邊污水致鯉魚潭水質優養化情形日益嚴峻，須儘速完成污水截流及設置處理設施。 2. 配合「重要觀光景點建設中程計畫」鯉魚潭風景區之污水處理計

編號	變更編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
					畫，設置套裝式污水處理設備，處理截流污水後放至濕地淨化，再排放至潭區，成為花東地區生態工程指標，兼具極佳生態復育與環境教育場域。 3. 檢討潭西至潭南間之污水截流及人工溼地淨化效能功能，續經生態池淨化，考量後續模組擴充彈性，建議進行土地使用調整，以確保水質有效改善與鯉魚潭環境景觀美化，以利多元水域遊憩活動發展。
2	變 2-1	環潭北路東側之商業區、道路用地等	道路用地 (0.04)	商業區 (0.04)	1. 因應交通部觀光署「重要觀光景點建設中程計畫」之促參案，改善坵塊整體規劃配置的彈性，提升招商利基與擴大商業區開發效益，維持商業區面積不變，調整招商範圍內計畫道路位置，有其執行之急迫性與時效性 2. 促參案適逢觀光產業受疫情衝擊，潛在廠商投資態度保守觀望，又遭逢 0403 地震與風災影響，花蓮縣觀光人潮直線下滑，惟依據積極推動國際觀光客來臺復甦之政策指示，應使土地效益有效發揮，儘速引進民間投資完成建設，創造價值，需透過辦理基地整併，提升促參招商利基。 3. 除提升公共服務水準，並增加辦理潭北旅館招商案優勢與招商利基，因應疫後與災後重心振興觀光產業，具有急迫性，發展鯉魚潭為定點漫遊的度假勝地。
	變 2-2		公園用地 (0.05)	商業區 (0.05)	
	變 2-3		公園用地 (0.02)	道路用地 (0.02)	
	變 2-4		商業區 (0.03)	道路用地 (0.03)	
	變 2-5		商業區 (0.06)	公園用地 (0.06)	
	變 2-6		綠(帶)地 (0.03)	綠(帶)地兼供道路用地 (0.03)	
3	變 3-1	環潭北路東側之廣場	廣場用地 (0.23)	旅遊服務中心用地 (0.57)	1. 為擴大花東縱谷國家風景區鯉魚潭管理站據點之服務機能，且因應水域遊憩活動多元發展，現有管理站空間規模與所提供機能已
	變 3-2		機關用地 (0.08)		

編號	變更編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
	變 3-3	用地、機關用地與部分公園用地	公園用地 (0.26)		明顯不足，亟須因應未來遊憩發展提供到訪遊客更舒適與優質服務進行整體規劃，以提昇觀光服務品質。 2. 配合地景草坪規劃營造水(陸)域空間之區域亮點，透過整合潭北水岸公有地，進行潭北發展核心整體規劃，將遊客中心結合管理站規劃為兩層樓建物，並以地面通廊串接南側公園用地上之觀景涼亭，整體規劃多元機能建築及觀景平台，提昇遊客服務品質，爰經考量全區遊憩動線之適宜性，整合潭北水岸公共設施用地變更為旅服中心用地。 3. 為因應後續遊憩發展所需機能空間之變更調整，亟需變更廣場用地、機關用地與公園用地為旅遊服務中心用地，並配合增列土地使用管制規則。
4	變 4	土地使用管制要點	請參見表 16 變更土地使用分區管制要點變更前後對照表之原條文欄	請參見表 16 變更土地使用分區管制要點變更前後對照表之新條文欄	參見表 16 變更土地使用分區管制要點變更前後對照表之變更理由欄。

註：1. 本表內面積實際以核定圖實地分割面積為準。2. 本計畫未指明變更部分，均應以原計畫為準。

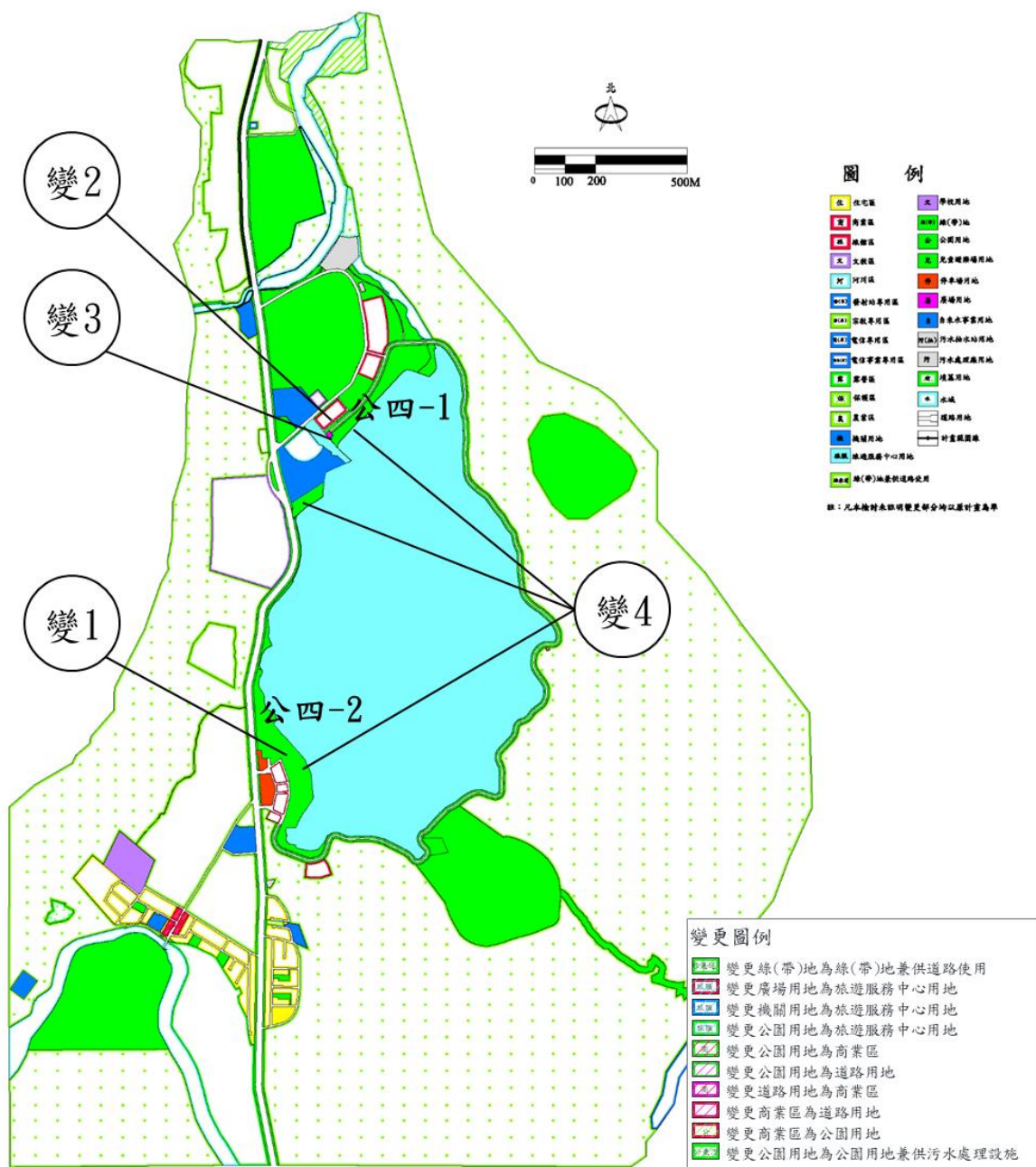


圖 23 變更位置示意圖

表15 變更鯉魚潭風景特定區計畫(配合交通部觀光署重要觀光景點建設中程規劃)變更前後土地使用計畫面積增減統計表

項目		變更前 計畫 面積 (公頃)	編號 一 (公頃)	編號 二 (公頃)	編號 三 (公頃)	編號 四	變更後		
							計畫 面積 (公頃)	占都市發 展用地面 積百分比 (%)	占計畫總 面積百分 比(%)
土地使用分區	住宅區	8.27				增訂土地 使用管制 規則	8.27	6.16	1.30
	商業區	1.52		+0.00			1.52	1.13	0.24
	遊憩專用區	0.82					0.82	0.61	0.13
	旅館區	2.11					2.11	1.57	0.33
	文教區	8.10					8.10	6.03	1.27
	河川區	13.87					13.87	--	2.18
	發射站專用區	1.78					1.78	1.33	0.28
	宗教專用區	0.29					0.29	0.22	0.05
	電信專用區	0.06					0.06	0.04	0.01
	露營區	12.30					12.3	9.16	1.93
	保護區	358.64					357.74	--	56.34
	農業區	33.40					33.4	--	5.25
小計		441.16					440.26	26.24	69.30
公共設施用地	機關用地	4.24			-0.08		4.16	3.10	0.65
	學校用地 (文小用地)	1.78					1.78	1.33	0.65
	旅遊服務中心 用地	0			+0.57		0.57	0.42	0.65
	綠(帶)地	9.92		-0.03			9.89	7.36	1.55
	綠(帶)地兼供 道路使用	0		+0.03			0.03	0.02	0.00
	公園用地	66.00	-0.20	-0.01	-0.26		65.53	48.78	10.29
	公園用地兼供 污水處理設施	0	0.20				0.20	0.15	0.03
	兒童遊樂場用地	0.53					0.53	0.39	0.08
	停車場用地	0.59					0.59	0.44	0.09
	廣場用地	0.26			-0.23		0.03	0.02	0.00
	自來水事業用地	0.36					0.36	0.27	0.06
	污水抽水站用地	0.09					0.09	0.07	0.01
	污水處理廠用地	0.94					0.94	0.70	0.15
	墳墓用地	0.27					0.27	0.20	0.04
	道路用地	14.10		+0.01			14.11	10.50	2.22
	水域用地	96.37					96.37		15.14
小計		195.45	+0.00	+0.00	+0.00		195.45	73.76	30.70
都市發展用地面積		134.33					134.33	100.00	--
計畫面積		636.61	0.00	0.00	0.00		636.61	--	100.00

註：1. 表內面積僅供參考，實際應依核定圖實地分割測量面積為準。

2. 註記“-”表示面積減少，註記“+”表示面積增加。

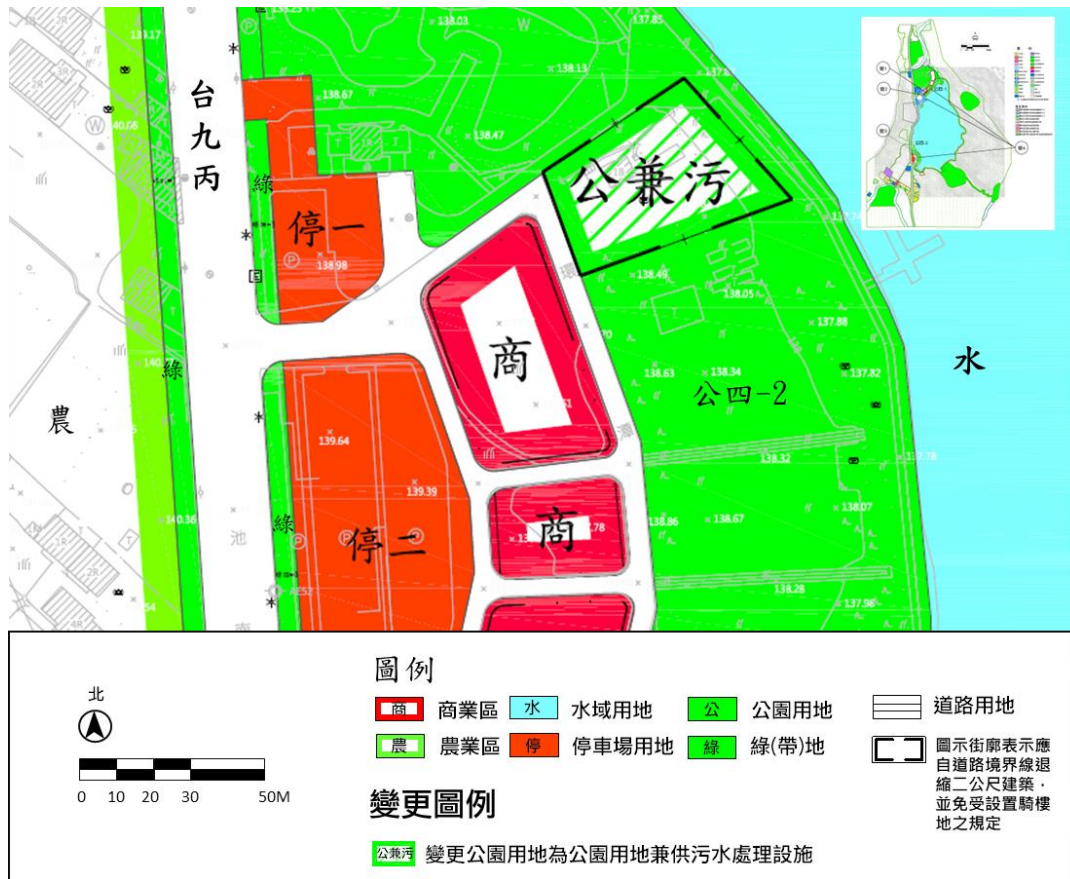


圖 24 變更編號 1 變更示意圖

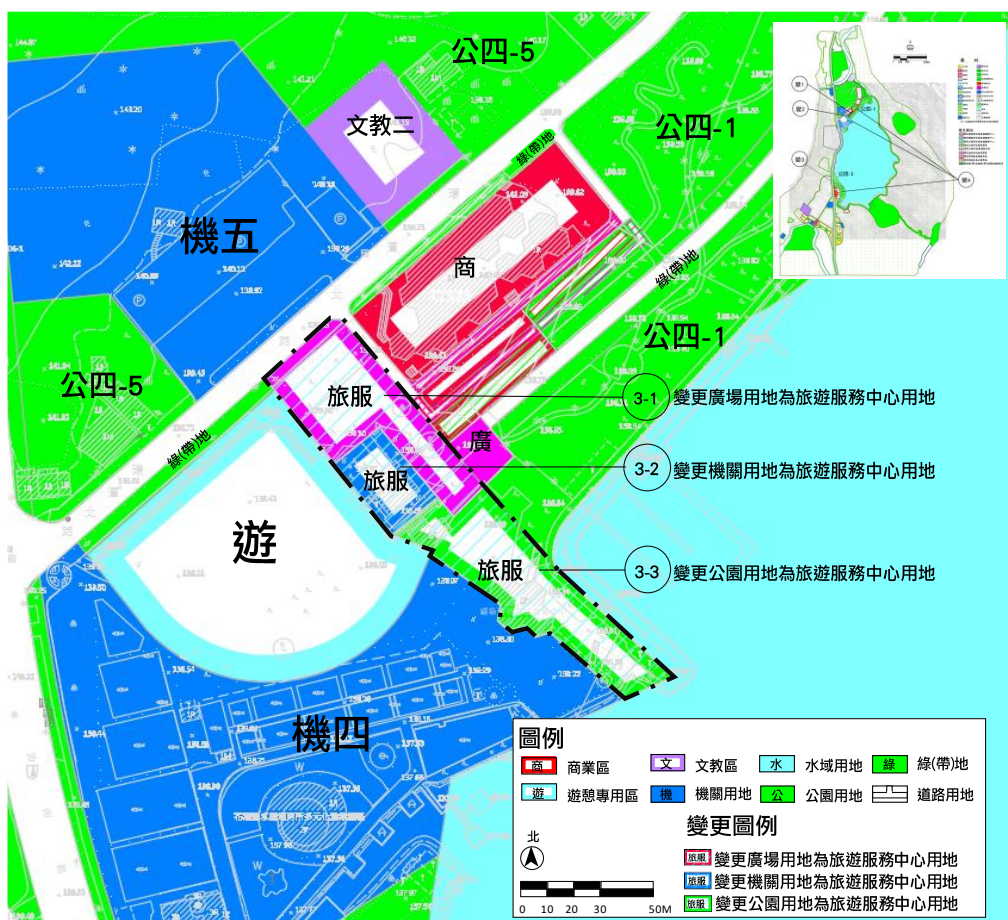
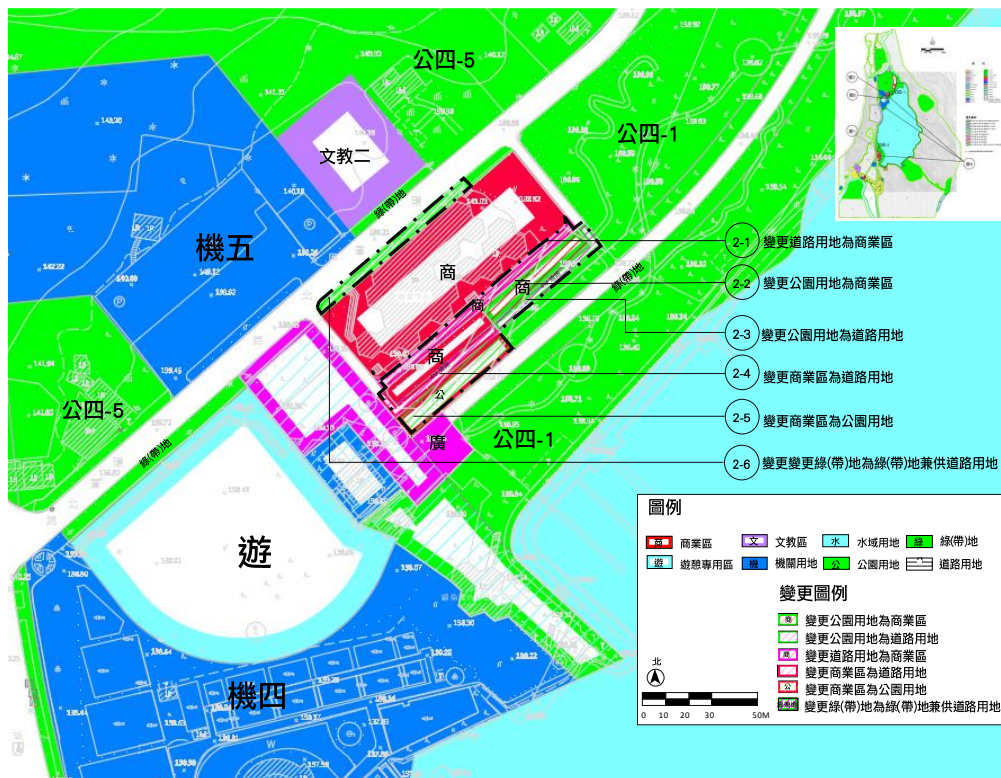


圖 25 變更編號 2、3 變更示意圖

表16 土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	新條文	變更理由
--	十四、公園用地(公四-1 與公四-2)得依實際發展需求，經交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處核准，作觀光遊憩活動及水域活動發展相關使用。	原土地使用分區管制要點並未針對公園用地敘明其容許使用項目或相關規範內容，故為配合鯉魚潭觀光遊憩整體發展，活化利用及多元機能使用，予以明訂容許使用強度與使用項目，經交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處核准者，得作相關使用。
--	十五、旅遊服務中心用地，以供風景特定區管理機構旅遊服務使用。建物及土地使用依下列規定： （一）建蔽率不得大於百分之二十。容積率不得大於百分之六十。 （二）建築物高度不得超過十點五公尺。 （三）得供旅遊服務、小型商店及飲食店、展覽（示）場所、農特展售、辦公廳舍（管理中心）、遊憩設施、停車場與其他相關觀光服務設施使用。	配合新增旅遊服務中心用地，增列土地使用分區管制相關條文。

註：本案未指明變更部分，均應以原有都市計畫為準。

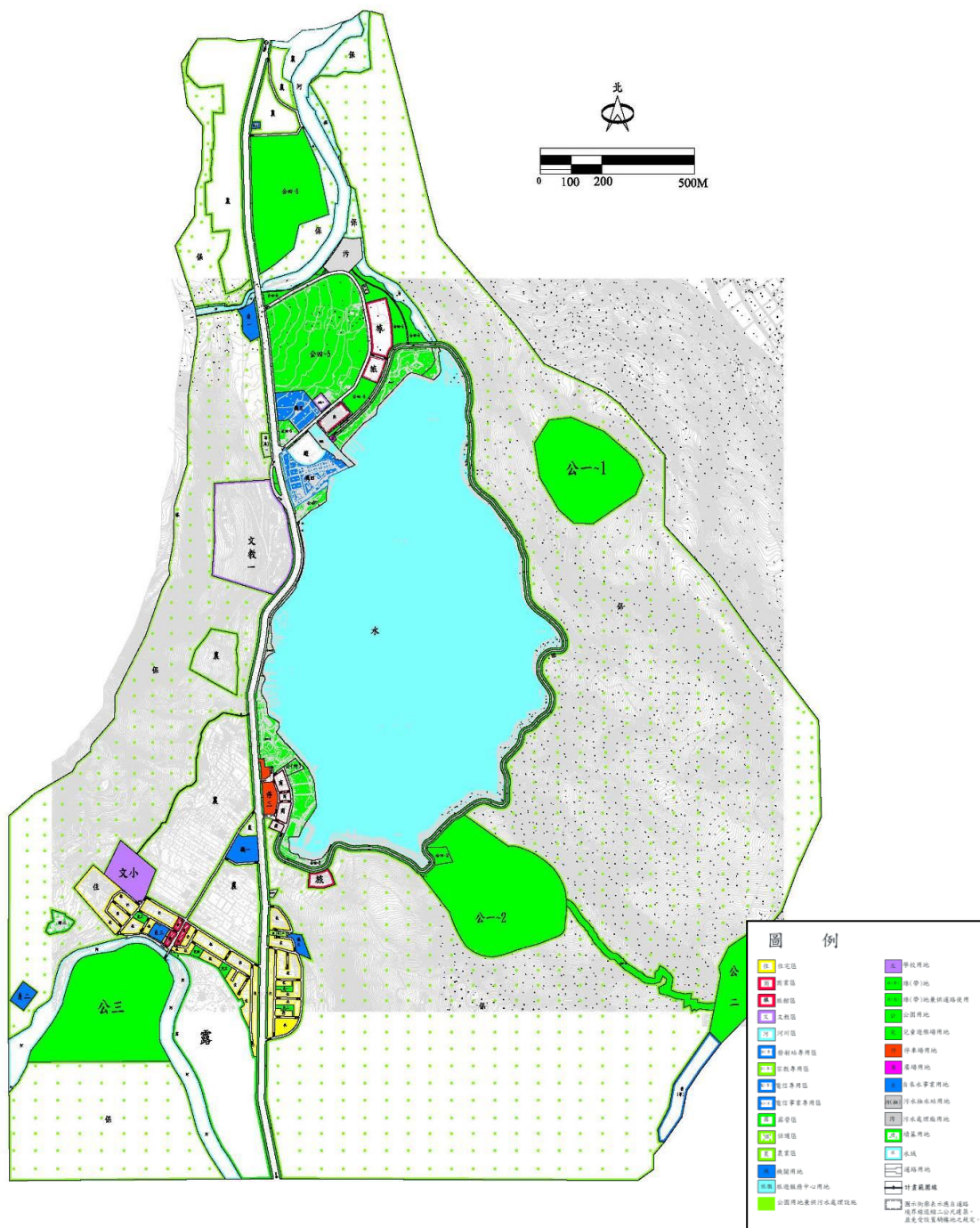


圖 26 變更後示意圖

表17 變更鯉魚潭風景特定區計畫(配合交通部觀光署重要觀光景點建設中程規劃)土地使用面積表

項目		變更前 計畫 面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後		
				面積 (公頃)	占都市發展用 地面積百分比 (%)	占計畫總面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	8.27		8.27	6.16	1.30
	商 業 區	1.52	+0.00	1.52	1.13	0.24
	遊 憩 專 用 區	0.82		0.82	0.61	0.13
	旅 館 區	2.11		2.11	1.57	0.33
	文 教 區	8.10		8.10	6.03	1.27
	河 川 區	13.87		13.87	--	2.18
	發 射 站 專 用 區	1.78		1.78	1.33	0.28
	宗 教 專 用 區	0.29		0.29	0.22	0.05
	電 信 專 用 區	0.06		0.06	0.04	0.01
	露 營 區	12.30		12.30	9.16	1.93
	保 護 區	358.64		358.64	--	56.34
	農 業 區	33.40		33.40	--	5.25
	小 計	441.16		441.16	26.24	69.30
公共 設施 用地	機 關 用 地	4.24	-0.08	4.16	3.10	0.65
	學 校 用 地 (文 小 用 地)	1.78		1.78	1.33	0.65
	旅遊服務中心用地	0	+0.57	0.57	0.42	0.65
	綠 (帶) 地	9.92		9.89	7.36	1.55
	綠 (帶) 地兼供 道 路 使 用	0	+0.03	0.03	0.02	0.00
	公 園 用 地	66	-0.47	65.53	48.78	10.29
	公 園 用 地 兼 供 污 水 處 理 設 施	0	+0.2	0.20	0.15	0.03
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.53		0.53	0.39	0.08
	停 車 場 用 地	0.59		0.59	0.44	0.09
	廣 場 用 地	0.26	-0.23	0.03	0.02	0.00
	自 來 水 事 業 用 地	0.36		0.36	0.27	0.06
	污 水 抽 水 站 用 地	0.09		0.09	0.07	0.01
	污 水 處 理 廠 用 地	0.94		0.94	0.70	0.15
	墳 墓 用 地	0.27		0.27	0.20	0.04
	道 路 用 地	14.10	+0.01	14.11	10.50	2.22
	水 域 用 地	96.37		96.37	--	15.14
	小 計	195.45		195.45	73.76	30.70
都 市 發 展 用 地 面 積		134.33		134.33	100.00	
計 畫 面 積		636.61		636.61	--	100.00

註：1. 都市發展用地面積不包括農業區、保護區、河川區、水域用地面積。

2. 表中所列面積應以核定計畫書圖實地訂樁分割測量面積為準。

玖、土地使用管制

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兩百。
- (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。

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一百四十。
- (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，容積率不得大於百分之一百五十。

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、移動式拖車機房等及其他必要設施。

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

- (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，交通部觀光署花東縱谷國家風景區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、公園用地(公四-1 與公四-2)得依實際發展需求，經交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處核准，作觀光遊憩活動及水域活動發展相關使用。

十五、旅遊服務中心用地，以供風景特定區管理機構旅遊服務使用。建物及土地使用依下列規定：

- (一) 建蔽率不得大於百分之二十。容積率不得大於百分之六十。
- (二) 建築物高度不得超過十點五公尺。
- (三) 得供旅遊服務、小型商店及飲食店、展覽（示）場所、農特展售、辦公廳舍（管理中心）、遊憩設施、停車場與其他相關觀光服務設施使用。

十六、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一百六十，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。

十七、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。

十八、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。

十九、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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	退縮建築標示於計畫圖上，並自道路境界線至少退縮二公尺建築，並免受設置騎樓地之規定，其餘除面臨綠(帶)地需依相關規定辦理外，計畫圖上未標示部分因受限於街廓狹長或特殊情形免予退縮。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。
文教區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。

二十、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。

二十一、指定興建公共污水道系統之地區，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。

二十二、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。

二十三、本要點未規定事項，通用其他法令規定。

拾、實施進度及經費

配合縱管處「鯉魚潭整體景觀亮點營造計畫暨全區污水處理規劃設計」與「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」，本次變更範圍均屬公有地。

一、實施進度

- (一) 污水處理設施：預定 114 年完工。
- (二) 鯉魚潭管理站暨遊客中心：預定 115 年規劃及施工。
- (三) 「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」

依 113 年第 6 次公告招商相關資料，用地將於投資契約簽訂翌日起 6 個月內交付，周邊綠帶及道路調整將配合觀光旅館興建，採 BOT 方式引進民間資源，投資金額(興建費用)不得低於 6.9 億元，許可期間 50 年(含興建期 5 年及營運期 45 年)。

涉及公共設施部分，道路與綠（帶）地兼供道路使用，則預定 116 年完工。

二、經費來源

本計畫變更範圍之公共設施用地包括旅遊服務中心用地、綠（帶）地兼供道路使用、道路用地與公園用地兼供污水處理設施。土地權屬包括中華民國所有與花蓮縣所有，管理單位則均屬交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處。

因此，本次變更無須辦理土地取得，僅涉及實際工程經費，請參見下表。

表18 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)			預定 完工 期程	主辦 單位	經費 來源
		縣有	國有	土地徵 購及地 上物補 償費	工程費	合計			
公園用地 兼供污水 處理設施	0.20	V		0	4,000	4,000	114 年	交通 部觀 光署 花東 縱谷 國家 風景 區管 理處	縱 管 處 自 行 編 列 預 算
旅遊服務 中心用地	0.57	V	V	0	39,700	39,700	115 年		
道路用地	0.05		V	0	350	350	116 年		
綠(帶) 地兼供道 路使用	0.03	V		0	210	210	116 年		

註1：表中所列面積應以核定計畫書圖實地訂樁分割測量面積為準。

註2：表中所列開闢經費以計畫實際執行費用為準。

註3：實際進度仍依實際完工期限為準。

附件一、

符合都市計畫法第27 條第1 項第4 款認定函及
「重要觀光景點建設中程計畫（109-112年）」、
「重要觀光景點建設中程計畫（113-116 年）」
行政院核定函

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
(營建署)

聯絡人：王靜雯

聯絡電話：02-87712608

電子郵件：wen@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處

發文日期：中華民國112年2月20日

發文字號：內授營都字第1120008204號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：有關交通部函為所屬觀光局辦理營造鯉魚潭景觀亮點之需要，擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定，申請辦理個案「變更鯉魚潭風景特定區計畫（景觀亮點營造）案」1案，請查照。

說明：

- 一、依據交通部112年2月10日交路(一)字第1128200099號函辦理，並檢附前開號函影本及變更都市計畫申請書各1份。
- 二、案准交通部上開號函及變更都市計畫申請書略以：「...，案經行政院108年7月11日院臺交字第1080016715號函准予核定為『交通部觀光局重要觀光景點建設中程計畫（109-112年、113-116年）』之國際觀光景點，...」、「...，本案相關污水處理設施工程、觀光旅館及旅遊服務中心招商期程，預定於112-114年間陸續辦理，...」、「...，本案未涉及取得私有土地，符合『都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項』第4點但書規定」、「考量花蓮縣政府自110年起辦理「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第三次通盤檢

討)」，迄今尚未完成草案並辦理公開展覽，惟本案公共建設期程亟具急迫性，尚無法納入通盤檢討辦理，…」到部，爰本案同意依旨揭條款規定辦理個案變更都市計畫，並請貴府協助依法定程序辦理。

正本：花蓮縣政府

副本：交通部、交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處、本署中部辦公室、都市計畫

組 2023/02/20
09:45:42
章

裝



訂



線

路政司
行政院 函

機關地址：10058臺北市忠孝東路1段1號

傳真：02-33566920

聯絡人：耿蕙玲

電子信箱：geeng@ey.gov.tw

10052

臺北市仁愛路1段50號

受文者：交通部

發文日期：中華民國108年7月11日

發文字號：院臺交字第1080016715號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：所報「提升國家重點遊憩景區品質中程計畫(109-112年)」草案一案，准予依核定本辦理，計畫名稱並修正為「重要觀光景點建設中程計畫(109-112年)」。

說明：

一、復108年4月12日交路字第1088200163號函。

二、下列事項，併請照辦：

- (一)觀光發展推動常涉及原住民族委員會、客家委員會、本院農業委員會等部會及地方政府所轄業務與相關計畫，貴部(觀光局)於執行過程應與相關機關建立聯繫機制，協調各項資源投入，以避免資源重置，發揮整合效益。
- (二)有關地方遊憩重點景區品質提升計畫與本院107年9月19日核定之「體驗觀光-地方旅遊環境營造計畫中程計畫(108-111年)」，皆屬補助地方觀光建設，如貴部評估仍有推動必要，請納入該計畫予以修正，並審酌地方執行量能及歷往補助案件成效等，本摺節原則覈實編列補助經費，所需經費由觀光發展基金支應。
- (三)另請貴部儘速依政府公共建設計畫先期作業實施要點相關規定，辦理國家風景區建設計畫109年度預算審查作業。

三、檢附「重要觀光景點建設中程計畫(109-112年)」(核定本)1

份。



正本：交通部

副本：本院農業委員會、國家發展委員會、原住民族委員會、客家委員會、本院主計
總處(均無附件)

院長 蘇 貞 昌

行政院 函

地址：100009臺北市忠孝東路1段1號

受文者：國家發展委員會

發文日期：中華民國112年3月1日

發文字號：院臺交字第1121001911號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文 請至附件下載區(<https://attachmentnew.ey.gov.tw/attch/>)以文號：

1121001911 及識別碼：JACSQN 下載檔案

主旨：所報「重要觀光景點建設中程計畫(113-116年)」草案一案，准予依核定本辦理。

說明：

一、復111年10月5日交路(一)字第1118200658號函。

二、111年10月13日重啟國境大門，針對疫後吸引國際觀光客來臺之具體措施，請研議更具突破性及競爭性作法，做好觀光產品、產業及市場等相關準備，以期於2024年提早恢復至疫前千萬觀光旅客來臺水準之目標；下列事項併請照辦：

- (一)國人關注之國內旅遊住宿價格CP值不高問題：請與相關業者溝通並深入瞭解其成本結構及佔比問題，檢討相關房價之訂價策略及商業文化，避免錯誤策略造成更大損失，務必重視性價比之提升，並洽觀光協會或相關產業公會成立策略發展小組，以利全面提昇臺灣國際觀光競爭力。
- (二)在產業準備方面：為積極協助解決產業接待量能不足問題，請貴部再與勞動部協商，研議增列外籍留學生留臺工作之機會，針對旅館房務人員、櫃台人員、領隊、導遊及遊樂區招待人員等提供穩定之人力來源，研議放寬僑外生留臺工作評點之限制；另針對中高階之人力需求，有關中高齡從業人員亦應考量如何鼓勵其二度就業之制度設計機制。
- (三)在觀光市場準備方面：請強化國內及東南亞新南向國家旅客市場吸引力，尤其是針對過去已具成效的措施，諸如國旅補助以及東南亞國家入境免簽措施，其執行成效以及是否要延長或強化，均應妥為檢討及研議規劃，並積極呈現整體行銷企劃及讓人有感的相關配套內容；為有效爭取國

國家發展委員會總收文



際觀光客來台，請評估另案研提吸引國際觀光客來台方案。

(四)在觀光產品準備方面：

- 1、請以同理心營造賣點及行程配套，吸引各類特定客群，改善國內風景區行銷策略提高景點之吸引力；建議透過補助旅行社，來促進招攬國際旅客來臺，並宜有績效激勵機制；邀請旅行社共同盤點設計特定族群之客製化行程，並納為旅行社亮點遊程，投入精準行銷。
- 2、為積極提升國內景點旅遊達國際級品質及水準，請於特別條例預算下研議相關方案，積極吸引各類型之相關國際級大型觀光開發來臺投資。
- 3、本案為國家風景區基礎建設，但目前面臨國內旅遊吸引力質量不足問題，又以往貴部觀光局多提供地方政府補助經費予以建設新的遊憩設施，但針對多數景區之髒、亂、醜部分，卻始終存在，尤其是進入景區之沿線景觀，請貴部觀光局協同地方政府全面予以檢視，請以減法方式予以處理、著重美學設計，積極呈現景區之自然魅力為原則，其中公廁部分應列為重點指標，徹底解決旅客對景點如廁觀感不佳之問題。
- 4、請於大型都會區中心設置直達景區之接駁公車，納入特別預算評估研議相關可行方案，例如熱門登山路線，應於市中心設置便捷之公共運輸，初期可於假日示範，再逐步推廣至平日。另，觀光風景區及熱門景點，停車位不足應妥善處理。

(五)本計畫總經費151.38億元，包括中央公務預算139.08億元及觀光發展基金12.3億元，計畫期程113至116年，請本核實及撙節原則，適時滾動檢討分年經費，以符合實際需求。至自償率8.13%部分，請督促各國家風景區管理處於後續執行計畫時，透過多元之財務創新策略，依使用者付費原則，經營具潛力之在地特色遊憩據點，強化各風景區觀光建設之特殊性及差異性，俾利發揮本計畫之經濟效益，促進區域發展。

(六)因應後疫情時代全球觀光旅遊市場之轉變與需求及淨零轉型政策之倡議，請運用既有跨部會平台，以觀光圈方式整合中央與地方觀光資源，持續精進軟硬體建設、積極輔導觀光產業轉型及市場多元化，並串聯地方及民間資源，提

供智慧旅遊服務，以擴大本案執行綜效，營造臺灣低碳、永續及智慧之觀光旅遊環境。

三、下列事項併請參處：

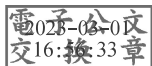
(一)考量疫情改變國際旅遊文化及相關國際旅遊組織趨勢評估，至少需於2024年或2025年才能恢復至疫前旅遊景況，為避免外界質疑及更為客觀推動政府各項觀光振興措施，請研議改以重視觀光產值而非僅關注旅遊人次數量，又臺灣為海島型國家，來臺旅客尚受限於飛機航班，建議現階段政策說明可採達成疫前之觀光產值或住房率方式表達，較為適宜。

(二)建議從勞動相關法規去著手，政府及企業均應重視員工休假，政府適度給予補助，鼓勵雇主針對特休人員給予獎勵，如能比照歐美國家於年初即安排休假計畫，將可有效解決國內景點淡、旺季過於集中，房價無法有效降低等問題。

四、檢附「重要觀光景點建設中程計畫(113-116年)」(核定本)1份。

正本：交通部

副本：外交部、勞動部、國家發展委員會、本院主計總處、本院人事行政總處、國家發展委員會管制考核處(均含附件)



附件二、
土地及地籍圖查詢資料

土地建物查詢資料

花蓮縣壽豐鄉潭北段 0614-0001地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國093年12月06日 登記原因：逕為分割
地目：原 等則：30 面積：*****500.62平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：*****7,507元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：6 1 4地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國050年12月30日 登記原因：總登記
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理 者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村1 7 鄰興鶴路二段1 6 8 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月*****1,051.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****8.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（ 資料顯示完畢 ）

列印人員：林佳蓓
收件 號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

花蓮縣壽豐鄉潭北段 0616-0002地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國095年10月25日 登記原因：分割
地目：旱 等則：20 面積：***10,417.26平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：*****7,507元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：0 6 1 6－0 0 0 0地號
因分割增加地號：6 1 6－3、6 1 6－4地號
因分割增加地號：6 1 6－6地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國---年--月--日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國041年05月17日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理 者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村1 7 鄰興鶴路二段1 6 8 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月*****1,051.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****8.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（ 資料顯示完畢 ）

列印人員：林佳蓓
收件 號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0625-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月23日 登記原因：逕為分割
地 目：旱 等則：20 面 積：****4,046.51平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：****7,507元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段820之68地號
因分割增加地號：625之1

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國094年04月08日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年03月25日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住 址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月****1,051.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****9.6元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0654-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月23日 登記原因：逕為分割
地 目：旱 等則：20 面 積：*****499.04平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：****7,507元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段820之69地號
因分割增加地號：654之1

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國045年12月01日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住 址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月****1,051.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****8.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（ 資料顯示完畢 ）

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0655-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月13日 登記原因：地籍圖重測
地目：旱 等則：20 面積：*****52.87平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：***17,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段820之258地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國045年12月01日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理 者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月***1,700.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****8.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0656-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月13日 登記原因：地籍圖重測
地目：旱 等則：20 面積：*****255.03平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：****7,507元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段820之491地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國094年04月08日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年03月25日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理 者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月***1,051.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****9.6元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：
〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0660-0001地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國094年11月09日 登記原因：更正
地目：旱 等則：20 面積：*****109.84平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：***17,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：6 6 0地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國073年09月24日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國073年06月28日
所有權人：花蓮縣
統一編號：0001001500
住址：（空白）
管 理 者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村1 7 鄰興鶴路二段1 6 8 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月***1,700.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****8.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（ 資料顯示完畢 ）

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0662-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年11月18日 登記原因：第一次登記
地目：旱 等則：20 面積：*****339.99平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：***10,671元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國086年11月18日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國086年09月12日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管 理 者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村1 7 鄰興鶴路二段1 6 8 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月***1,267.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年07月 *****261.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（ 資料顯示完畢 ）

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0665-0001地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國094年11月09日 登記原因：更正
地目：旱 等則：20 面積：*****232.76平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：***17,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：6 6 5地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國073年09月24日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國073年06月28日
所有權人：花蓮縣
統一編號：0001001500
住址：（空白）
管理處：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村1 7 鄰興鶴路二段1 6 8 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月***1,700.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****8.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（ 資料顯示完畢 ）

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0667-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月13日 登記原因：地籍圖重測
地目：旱 等則：20 面積：*****325.58平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：***17,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段8 2 0之3 9 2地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國071年06月21日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國069年01月14日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理處：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村1 7 鄰興鶴路二段1 6 8 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月***1,700.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****8.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（ 資料顯示完畢 ）

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0668-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月13日 登記原因：地籍圖重測
地目：旱 等則：20 面積：*****5.06平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：****7,507元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段820之393地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國071年06月21日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國069年01月14日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月****1,051.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****8.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（資料顯示完畢）

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0669-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年11月18日 登記原因：第一次登記
地目：旱 等則：20 面積：*****359.04平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：***17,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國086年11月18日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國086年09月12日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月****1,700.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年07月 *****360.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（一般註記事項）依據行政院107年9月6日院授財產公字第10700256820號函及花蓮縣政府107年9月18日府地權字第1070183932號函辦理無償撥用。
（資料顯示完畢）

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0672-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月23日
地目：旱
使用分區：(空白)
民國114年01月公告土地現值：***17,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段820之449地號
因分割增加地號：672之1

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國071年06月21日
原因發生日期：民國069年01月14日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理處：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部
權狀字號：(空白)字第號
當期申報地價：113年01月***1,700.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：066年10月***8.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
(一般註記事項) 依據行政院107年9月6日院授財產公字第10700256820號函及花蓮縣政府107年9月18日府地權字第1070183932號函辦理無償撥用。

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0676-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年11月18日
地目：旱
使用分區：(空白)
民國114年01月公告土地現值：***17,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國086年11月18日
原因發生日期：民國086年09月12日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理處：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：113年01月***1,700.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：086年07月***360.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
(一般註記事項) 依據行政院107年9月6日院授財產公字第10700256820號函及花蓮縣政府107年9月18日府地權字第1070183932號函辦理無償撥用。

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0677-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月13日
地目：旱
使用分區：(空白)
民國114年01月公告土地現值：****7,507元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段8 2 0之4 5 2地號

登記原因：地籍圖重測
面積：*****418.64平方公尺
使用地類別：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國071年06月21日
原因發生日期：民國069年01月14日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理處：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村1 7 鄰興鶴路二段1 6 8 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：(空白) 字第
當期申報地價：113年01月****1,051.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****8.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
(資料顯示完畢)

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0678-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年11月18日
地目：旱
使用分區：(空白)
民國114年01月公告土地現值：****7,507元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：(空白)

登記原因：第一次登記
面積：*****323.11平方公尺
使用地類別：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國086年11月18日
原因發生日期：民國086年09月12日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理處：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村1 7 鄰興鶴路二段1 6 8 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：--- (空白) 字第-----號
當期申報地價：113年01月****1,051.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年07月 *****360.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
(資料顯示完畢)

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0679-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月13日 登記原因：地籍圖重測
地目：旱 等則：20 面積：*****573.60平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：***17,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段820之394地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國071年06月21日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國069年01月14日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理 者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月***1,700.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****8.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（一般註記事項）依據行政院107年9月6日院授財產公字第10700
256820號函及花蓮縣政府107年9月18日府地權字第10701
83932號函辦理無償撥用。
〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0680-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月13日 登記原因：地籍圖重測
地目：旱 等則：20 面積：*****226.75平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：****7,507元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段820之454地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國071年06月21日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國069年01月14日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理 者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：（空白）字第號
當期申報地價：113年01月***1,051.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****8.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0681-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月13日 登記原因：地籍圖重測
地目：旱 等則：20 面積：*****69.12平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：****7,507元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段820之453地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國072年10月05日 登記原因：有償撥用
原因發生日期：民國071年12月17日
所有權人：花蓮縣
統一編號：0001001500
住址：（空白）
管理者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：（空白）字第號
當期申報地價：113年01月****1,051.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
072年09月 *****10.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（ 資料顯示完畢 ）

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0682-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月13日 登記原因：地籍圖重測
地目：旱 等則：20 面積：*****280.17平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：****7,507元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段820之493地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國072年10月05日 登記原因：有償撥用
原因發生日期：民國071年12月17日
所有權人：花蓮縣
統一編號：0001001500
住址：（空白）
管理者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：（空白）字第號
當期申報地價：113年01月****1,051.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
072年09月 *****10.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（ 資料顯示完畢 ）

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0683-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月13日 登記原因：地籍圖重測
地目：旱 等則：20 面積：*****414.49平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：****7,507元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段820之396地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國072年10月05日 登記原因：有償撥用
原因發生日期：民國071年12月17日
所有權人：花蓮縣
統一編號：0001001500
住址：（空白）
管理者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：（空白）字第號
當期申報地價：113年01月****1,051.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
072年09月 *****10.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（資料顯示完畢）
列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0684-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月13日 登記原因：地籍圖重測
地目：旱 等則：20 面積：****1,069.84平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：****7,507元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段820之395地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國071年06月21日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國069年01月14日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月****1,051.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****8.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（資料顯示完畢）
列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0685-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月13日 登記原因：地籍圖重測
地目：旱 等則：20 面積：*****626.26平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：****7,507元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段820之390地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國071年08月27日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國069年01月14日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理處：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月****1,051.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****8.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（ 資料顯示完畢 ）

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉潭北段 0686-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月23日 登記原因：逕為分割
地目：旱 等則：20 面積：*****144.37平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：****7,507元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段820之389地號
因分割增加地號：686之1

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國071年08月27日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國069年01月14日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理處：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月****1,051.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****8.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（ 資料顯示完畢 ）

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉池南段 0125-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年06月18日 登記原因：地籍圖重測
地目：田 等則：-- 面積：*****272.22平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：*****5,744元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段6 2 0地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國070年10月14日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國070年09月03日
所有權人：花蓮縣
統一編號：0001001500
住址：（空白）
管理者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村1 7 鄰興鶴路二段1 6 8 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月*****818.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
070年09月 *****200.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（ 資料顯示完畢 ）

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉池南段 0126-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國093年12月30日 登記原因：逕為分割
地目：旱 等則：22 面積：*****3,775.45平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：*****5,744元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段6 1 9地號
因分割增加地號：1 2 6－1地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國083年08月22日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國083年06月12日
所有權人：花蓮縣
統一編號：0001001500
住址：（空白）
管理者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村1 7 鄰興鶴路二段1 6 8 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月*****818.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年06月 *****1,583.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
（ 資料顯示完畢 ）

列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
花蓮縣壽豐鄉池南段 0129-0000地號

資料查詢時間：民國114年03月27日14時17分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國109年01月14日 登記原因：分割
地目：田 等則：12 面積：*****619.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：*****5,744元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壽段621地號
因分割增加地號：0129-0001、0129-0002、0129-
0003地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國070年10月14日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國070年09月03日
所有權人：花蓮縣
統一編號：0001001500
住址：（空白）
管理者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
統一編號：08160269
住址：花蓮縣瑞穗鄉鶴岡村17鄰興鶴路二段168號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月*****818.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
070年09月 *****200.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理分割登記
（ 資料顯示完畢 ）
列印人員：林佳蓓
收件號：114UA005618
查驗號碼：114UA005618REG88A025F550854B69B7E58DCFFEB3B
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



花蓮縣壽豐鄉地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國114年03月27日14時39分 收件號：114UA005628

土地坐落：花蓮縣壽豐鄉潭北段614-1,616-2,625,654,655,656,660-1,662,665-1,667,668,669,672,676,677,678,679,680,681,682,683,684,685,686地號共24筆



列印人員：林佳蓓



比例尺：1/2000

原比例尺：1/500

查驗碼：114UA005628PIC1A9C5EF1584E14FAD8B475E8F80BB



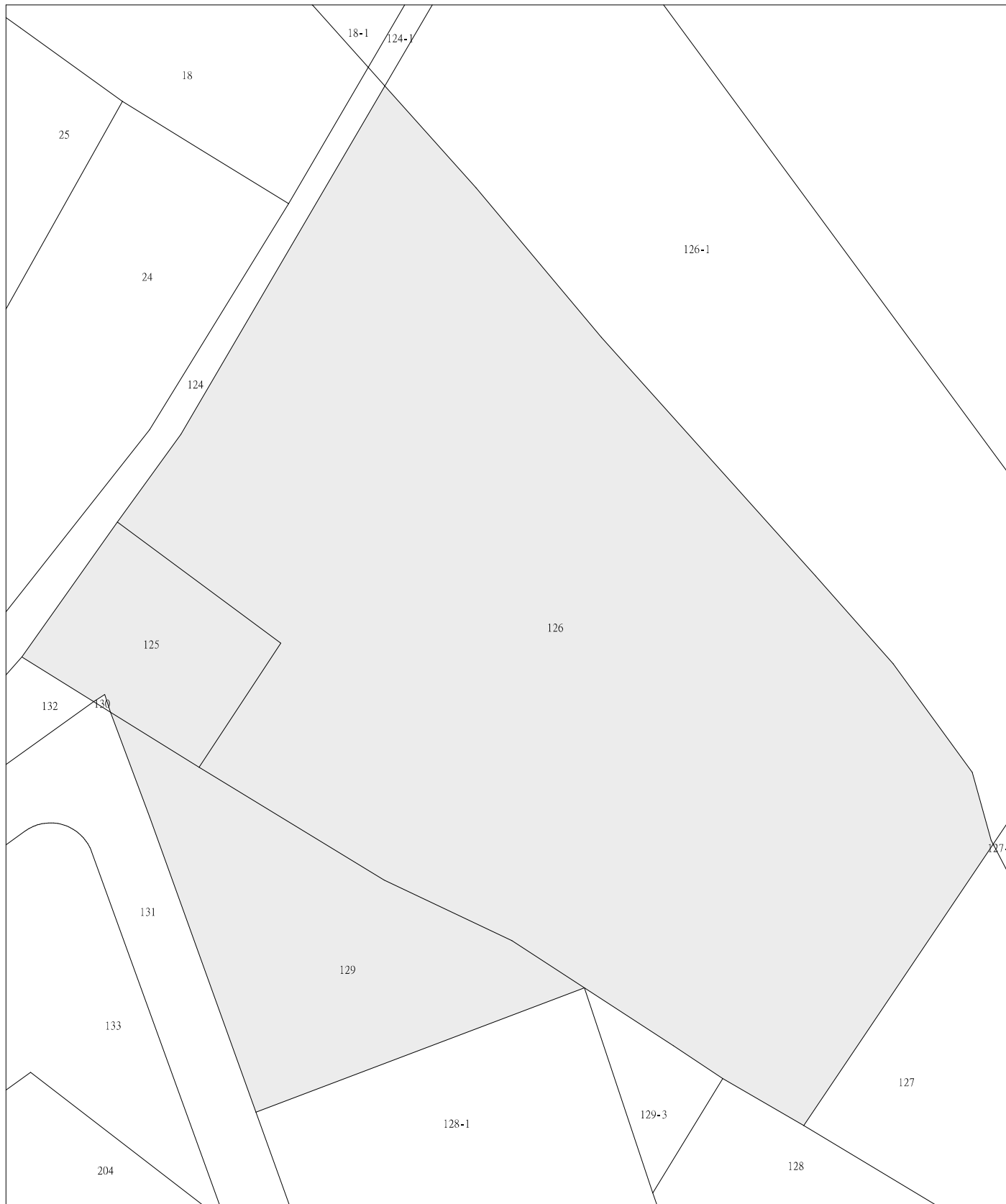
花蓮縣壽豐鄉地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國114年03月27日14時39分 收件號：114UA005628

土地坐落：花蓮縣壽豐鄉池南段125,126,129地號共3筆



列印人員：林佳蓓



比例尺：1/500

查驗碼：114UA005628PIC1A9C5EF1584E14FAD8B475E8F80BB



附件三、

花蓮縣都市計畫委員會會議紀錄

(112 年 12 月 28 日花蓮縣都市計畫委員會

第 170 次會議紀錄)

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

花蓮縣瑞穗鄉興鶴路二段168號

地址：970270花蓮縣花蓮市府前路17號

承辦人：吳俊勳

電話：03-8242688

電子信箱：c84919@hl.gov.tw

受文者：交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處（第3案）

發文日期：中華民國113年1月29日

發文字號：府建計字第1130008107號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送112年12月28日召開本縣都市計畫委員會第170次大會會議紀錄，請各相關權責單位依決議辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本府112年12月20日府建計字第1120252321號開會通知單續辦。

正本：徐主任委員榛蔚、顏副主任委員新章、饒委員忠、鄧委員子榆、吳委員泰焜、陳委員建村、李委員裕仁、劉委員台文、吳委員勁毅、宋委員丙猷、卓委員信聰、葉委員文芝、李委員家儂(土地資源系)、何委員肇喜、廖委員堅志、徐委員輝明、劉委員燕湖、謝委員正昌、徐委員世麗、羅委員吉秀、吳委員政芳、峻超工程顧問有限公司（第1、2案）、花蓮縣新城鄉公所（第2案）、交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處（第3案）、花蓮縣瑞穗鄉公所（第4案）、花蓮縣吉安鄉公所（第4案）、本府建設處下水道科（第4案）、花蓮縣花蓮市公所（第5案）、花蓮縣文化局（第5案）、蘇建榮建築師事務所（第6案）、本府觀光處（第6案）、台灣自來水股份有限公司第九區管理處（第4案）、台灣電力股份有限公司花蓮區營業處（第4案）、中華電信股份有限公司花蓮營運處（第4案）

副本：本府建設處都市計畫科（含附件）

縣長 徐榛蔚



花蓮縣都市計畫委員會第 170 次大會會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 12 月 28 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理)。

(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、彭子浩、彭千毓
李子先、余姿婷、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 169 次會決議案執行情形。

決定：同意備查。

七、審議案件：

第 1 案：花蓮縣政府為「大花蓮都市計畫主要計畫(第一階段)案」。

第 2 案：新城鄉公所函為「變更新城(北埔地區)都市計畫(第五次通盤檢討)案」。

第 3 案：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處函為「變更鯉魚潭風景特定區 計畫(配合景觀亮點營造)案」。

第 4 案：為花蓮縣瑞穗鄉(中正南路一段 108 巷北側)及吉安鄉(昌隆二街 123 巷)轄內現有巷道廢道申請案。

第 5 案：花蓮市公所函為「花蓮市林森段 803 地號(機關用地Ⅱ-16)依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』第 3 條第 5 款申請做臨時使用案」再提會審議。

第 6 案：蘇建榮建築師事務所函為本縣新城鄉興田段 1373 地號土地(工業區)依據都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條第 2 項第 2 款第 18 目規定申請做大型展示中心案。

第 7 案：花蓮縣政府為修訂「花蓮縣都市更新單元劃定基準」案。

八、散會：下午 17 時 00 分。

第3案：交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處函為「變更鯉魚潭風景特定區計畫(配合景觀亮點營造)案」。

說明：

- 一、本案為行政院112年3月1日院臺交字第1080016715號函核定交通部所提之「重要觀光景點建設中程計畫(109-112年)」執行項目之一，指認本縣鯉魚潭為國際觀光景點，並經內政部112年2月20日內授營都字第1120008204號函同意辦理都市計畫個案變更，以國際級水域運動觀光親水休閒活動遊憩空間發展為目標，本次變更以改善鯉魚潭水質環境為優先，同時檢討周邊陸域空間。
 - 二、承上，本計畫計有四案變更案，一為改善鯉魚潭水質由「公園用地」變更為「公園用地兼供汙水處理使用」；二為縱管處因應「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案用地整體規劃案」，維持商業區面積不變及周邊道路通行功能原則下，由「道路用地」、「公園用地」、「商業區」及「綠(帶)地」變更為「商業區」、「道路用地」、「公園用地」及「綠(帶)地兼供道路用地」；三為縱管處為整合潭北水岸公有地整體規劃為潭北發展核心，改善鯉魚潭管理站使用空間不足，提升服務量能，由「廣場用地」、「機關用地」及「公園用地」變更為「旅遊服務中心用地」；四為符合本特定區之土地使用分區管制要點規範，新增「公園用地」及「旅遊服務中心用地」之土地使用管制，爰須辦理都市計畫變更為適宜使用分區以符程序。
 - 三、本案業經112年7月20日至112年8月19日辦理公開展覽，期間於112年8月18日上午10時假壽豐鄉公所三樓第一會議室、下午2時假秀林鄉公所二樓會議室辦理說明會。
 - 四、擬定機關：花蓮縣政府。
 - 五、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。
 - 六、計畫範圍：詳如附計畫圖。
 - 七、計畫概要：詳如后。
 - 八、公開展覽期間公民或團體之陳情意見：無。
 - 九、檢陳相關資料全份。
- 辦法：提請大會審議。
- 決議：除土地使用管制要點第十四點調整文字為：「公園用地(公四-1與公四-2)得依實際發展需求，經交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處核准，作觀光遊憩活動及水域活動發展相關使用。」外，餘照案通過。

花蓮縣都市計畫委員會第 170 次會議

時間：112 年 12 月 28 日（星期四）下午 2 時 00 分

一、地點：本府大簡報室

二、主持人：徐主任委員榛蔚

紀錄：

三、出席單位及人員：

顏新章 鄧子榆
李瑞 陳建村
施炎君 宋秉猷

職稱	姓名	簽名	職稱	姓名	簽名
主任委員	徐榛蔚		副主任委員	顏新章	顏新章
委員	饒忠		委員	鄧子榆	鄧子榆
委員	吳泰焜	劉炎君代	委員	陳建村	陳建村
委員	李裕仁		委員	吳勁毅	吳勁毅
委員	劉台文	陳靜傑代	委員	宋秉猷	宋秉猷
委員	李家儂		委員	葉文芝	
委員	何肇喜	何肇喜	委員	卓信聰	卓信聰
委員	劉燕湖	劉燕湖	委員	廖堅志	廖堅志
委員	徐輝明	徐輝明	委員	謝正昌	謝正昌
委員	徐世麗	徐世麗	委員	羅吉秀	羅吉秀
委員	吳政芳	吳政芳	委員		

花蓮縣都市計畫委員會第 170 次會議

時間：112 年 12 月 28 日（星期四）下午 2 時 00 分

一、地點：本府大簡報室

二、主持人：徐主任委員榛蔚

紀錄：

三、出席單位及人員：

蘇建榮建築師事務所：

劉明 劉介驊 張詩萱

本府觀光處：

高平

台灣自來水股份有限公司第九區管理處：

彭品聲

台灣電力股份有限公司花蓮區營業處：

黃宏銘

中華電信股份有限公司花蓮營運處：

張錫 莊明雅

本府建設處下水道科：

褚有倫

本府建設處都市計畫科：

賴心 彭子強 劉紹 李浩 林建子 廖明

峻超工程顧問有限公司：

周金婉 莊雅雯

花蓮縣都市計畫委員會第 170 次會議

時間：112 年 12 月 28 日（星期四）下午 2 時 00 分

一、地點：本府大簡報室

二、主持人：徐主任委員榛蔚

紀錄：

三、出席單位及人員：

交通部觀光局花東縱谷國家風景區管理處：

郭振陵

古淑如 鄭倩如

花蓮縣新城鄉公所：

梁貴 歐陽金福

花蓮縣花蓮市公所：

鄭良

花蓮縣瑞穗鄉公所：

孫維祥

花蓮縣吉安鄉公所：

陳睿原

花蓮縣文化局：

附件四、

內政部都市計畫委員會會議紀錄

(114 年 1 月 21 日內政部都市計畫委員會

第 1071 次會議紀錄)

檔 號：
保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：970270花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：吳俊勳
電話：03-8242688
電子信箱：c84919@hl.gov.tw

受文者：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處

發文日期：中華民國114年2月25日
發文字號：府建計字第1140030780號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文(376550000A_1140030780_ATTACH1.pdf、376550000A_1140030780_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送內政部都市計畫委員會第1071次會議就「變更鯉魚潭風景特定區計畫（配合景觀亮點營造）案」紀錄，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、依據內政部114年2月13日內授國都字第1140801618號函辦理。
- 二、隨文檢附內政部上開號函影本全份。

正本：交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處
副本：本府建設處都市計畫科(含附件)



花東縱谷國家風景區管理處



114.02.26 1149900717

內政部都市計畫委員會第 1071 次會議紀錄

一、時間：中華民國 114 年 1 月 21 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：劉兼主任委員世芳

吳委員兼執行秘書欣修

代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席。本次會議董兼副主任委員建宏因有要公不克出席，依上開規定由委員互推吳委員兼執行秘書欣修代理主席至會議結束；核定案件第 3、6 案與陳委員玉雯有間接利害關係、第 5 案與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：吳姍嬋

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 1070 次會議紀錄。

決 定：會議紀錄尚未陳核完竣，故延至第 1072 次會議確認。

七、報告案件

- | |
|--|
| 第 1 案：本部都委會 113 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。 |
| 第 2 案：各直轄市、縣(市)都市計畫委員會 113 年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。 |

八、核定案件

審議案件一覽表

- | |
|--|
| 第 1 案：新北市政府函為「變更中和主要計畫(部分機關用地(機八)及住宅區(附)為住宅區)案」。 |
| 第 2 案：新北市政府函為「變更板橋(浮洲地區)主要計畫(住宅區(再)為機關用地)案」。 |
| 第 3 案：新北市政府函為「變更土城(頂埔地區)都市計畫(部分 |

河川區為乙種工業區)案」。

第 4 案：新竹市政府函為「變更新竹市都市計畫(部分乙種工業區、機關用地及公園用地為科技商務區、公園兼兒童遊樂場用地、道路用地、文中小用地及文中用地)(原新竹科技特定區計畫保留案第4案暨配合竹科X計畫)案」。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更後壁都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更安定主要計畫(第五次通盤檢討)案」再提會討論案。

第 8 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫(活化學產地轉型臺南科技產業專區)案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)(活化學產地轉型臺南科技產業專區)案」。

第 10 案：花蓮縣政府函為「變更鯉魚潭風景特定區計畫(配合景觀亮點營造)案」。

九、散會：中午12時17分。

第10案：花蓮縣政府函為「變更鯉魚潭風景特定區計畫（配合景觀亮點營造）案」。

說明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會112年12月28日第170會議審議通過，並准花蓮縣政府113年4月10日府建計字第1130061159號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會古委員宜靈（召集人）、簡前委員仔貞、王委員翠雲、黃委員偉茹、董委員建宏組成專案小組，於113年5月24日召開1次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經花蓮縣政府113年10月23日府建計字第1130194216號函送修正計畫書、圖到部，故提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照花蓮縣政府113年10月23日府建計字第1130194216號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表

（一）變1案：據花東縱管處列席代表說明，目前規劃方案為地下預鑄式污水處理設施，後續仍有污水整體規劃構想，尚屬實情，原則同意變更為公園兼供污水處理設施使用，並請加強補充變更理由。

(一) 變2案：在商業區總面積不變之下，擬將2處商業區整合變更為同一區塊商業區，未來採BOT模式進行招商，請補充如何與環境整合、招商辦理進度等相關資料，強化其變更公共性和公益性，並納入計畫書中敘明，以資周詳。

(二) 變3案：擬變更部分廣場用地、機關用地及公園用地為旅遊服務中心用地0.57公頃，請將未來有設置空廊的規劃構想適當補充於變更理由及必要性，針對整體景觀、建築配置、量體等細部設計做出更具體的規劃，尤其加強補充論述變更後周圍公園區域及水岸景觀依舊保持連貫性，以資妥適。

二、花蓮地區於113年4月3日發生地震後，花東縱谷一帶的觀光業受到顯著衝擊，旅遊需求下降，當地需進行觀光業復甦，且因配合交通部觀光署重要觀光景點建設中程計畫，因此鯉魚潭為復甦旅遊之重要立基點，請於相關章節補充辦理時程具急迫性並加強變更理由。

三、本案主要針對遊客服務中心及其周邊設施進行規劃與調整，目的是確保計劃符合生態保護、景觀保護、公益性及經濟需求，提升整體觀光品質，故請針對觀光與住宿需求進行分析並補充相關的產業發展，並於相關章節敘明。

四、本案實施進度及經費1節，建請將促參案、本案開發經費依照不同變更內容補充論述，以資明確。

附錄：本會專案小組出席委員初步建議意見

本案建議請花蓮縣政府依下列各點修正及補充相關資料，

並請檢送修正計畫書 35 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再提委員會審議。

（一）整體性意見

1. 請具體補充變更後整體計畫的發展構想及定位，包括短中長程願景性規劃及對地區整體發展之貢獻等效益，同時補充相應之課題分析並研提因應策略，以確定本案變更及增加的開發強度有其必要性與需求性。
2. 本計畫係以觀光發展為主之風景特定區計畫，案名請酌予修正為「變更鯉魚潭風景特定區計畫（配合交通部觀光署重要觀光景點建設中程規劃）案」，以配合上位計畫指導。
3. 請詳予補充各變更內容之具體變更理由並以本案整體規劃內容，針對其必要性、合理性與急迫性等面向於計畫書敘明，以利查考。
4. 計畫書附件二、土地使用分區證明等地籍資料非屬都市主要計畫審議資料應表明事項，予以刪除，以資簡潔。

（二）後續辦理事項

1. 本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
2. 本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。
3. 土地使用管制要點附帶決議：下次通盤檢討時將主要計畫與細部計畫分開擬定，土地使用分區管制規定涉及細部計畫範

疇，建請縣府於細部計畫檢討自行核處。

附表：變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	潭南污水處理廠	公園用地 (0.20)	公園用地兼供 污水處理廠使用 (0.20)	1. 依據「重要觀光景點建設中程計畫(109-112年、113-116年)」，鯉魚潭屬於縱谷北區國際觀光重要景點建設。 2. 為改善鯉魚潭水質，避免水體優養化，於原潭南污水處理廠設置套裝式污水處理設備，以改善放流水質，避免水體優養化。	建議除下列各點，其餘准照縣府核議意見通過。 1. 變更內容名稱請修正為公園用地變更為公園用地兼供污水處理設施。 2. 請敘明變更理由及目前課題，包括污水排放及收集範圍、南北側分別處理方式之差異等，以利查考。
2	環潭北路東側之商業區、道路用地等	道路用地 (0.04) 公園用地 (0.05) 公園用地 (0.02) 商業區 (0.03) 商業區 (0.06) 綠(帶) 地(0.03)	商業區 (0.04) 商業區 (0.05) 道路用地 (0.02) 道路用地 (0.03) 公園用地 (0.06) 綠(帶)地兼供 道路用地 (0.03)	1. 依據「重要觀光景點建設中程計畫(109-112年、113-116年)」，鯉魚潭屬於縱谷北區國際觀光重要景點建設。 2. 因應「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」用地整體規劃，維持商業區面積不變及周邊道路通行功能原則下，透過土地使用分區調整，提高未來規劃興建之彈性。	建議除下列各點，其餘准照縣府核議意見通過。 1. 請補充遊客量資料，並適度補充招商計畫及經營管理計畫等內容，以支持擴大遊客中心與觀光旅館的合理性，作為檢討變更的主要依據。 2. 請補充說明變更內容有劃設指定建築線之需要、擴大商業設施後發展效益及缺乏住宿設施等具體變更理由，以利查考。 3. 請研擬相關旅館管制規則措施，針對變更內容之定位與指導並納入計畫書，以資周詳。
3	環潭北路東側之廣場用地、機關用地與部分公園用地	廣場用地 (0.23) 機關用地 (0.08) 公園用地 (0.26)	旅遊服務中心 用地 (0.57)	1. 鯉魚潭遊客服務中心原位於其他土地使用分區，透過管理站整體規劃，與「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」進行區位調整。 2. 整合潭北水岸公有地整體規劃為潭北發展核心，	建議除下列各點，請縣府研提修正方案，提大會報告。 1. 請補充後續整體規劃構想，包括綠地系統、動線系統、景觀整體開發預想、停車場使用需求、相關建設計畫及旅遊服務

編號	變更位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				改善鯉魚潭管理站使用空間不足，提升觀光服務量能，符合管用合一。	設施分布等情形，研擬具體的空間機能發展策略，納入計畫書敘明，以利查考。 2. 有關土地使用分區管制要點條文十五、旅遊服務中心用地，以供風景特定區管理機構旅遊服務中心，建蔽率及容積率相關使用規定，請針對變更後整體需求，再行檢討。
4	土地使用管制要點	請參見表 7 變更土地使用分區管制要點變更前後對照表之原條文欄	請參見表 7 變更土地使用分區管制要點變更前後對照表之新條文欄	參見表 7 變更土地使用分區管制要點變更前後對照表之變更理由欄。	建議除下列各點，其餘准照縣府核議意見通過。 1. 有關土地使用分區管制要點請縣府保留涉及本案第十四點（公園用地）及第十五點（旅遊服務中心用地）變更條文，將未變更部分予以刪除，以資妥適。 2. 附帶決議：下次通盤檢討時將主要計畫與細部計畫分開擬定，土地使用分區管制規定涉及細部計畫範疇，建請縣府於細部計畫檢討自行核處。

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(國土署)
聯絡人：張景涵
聯絡電話：02-87712608
電子郵件：chc1023@nlma.gov.tw
傳真：02-87712624

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國114年2月13日
發文字號：內授國都字第1140801618號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1141027288_1140801618_114D2006070-01.pdf)

主旨：為「變更鯉魚潭風景特定區計畫（配合景觀亮點營造）
案」1案，檢送本部都市計畫委員會第1071次會議紀錄1
份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、依據本部國土管理署案陳貴府113年10月23日府建計字第
1130194216號函辦理。
- 二、案經本部都市計畫委員會114年1月21日第1071次會議審決
（詳會議紀錄核定案件第10案）在卷。
- 三、本案計畫書、圖請依國家地理資訊系統所定資料標準格式
製作電子檔，於報請本部核定時預先上傳至國家地理資訊
系統（<https://ngis.tcd.gov.tw>），並以副本抄送本部國
土管理署城鄉發展分署知悉。

正本：花蓮縣政府

副本：本部國土管理署都市計畫組



業務承辦	專員吳俊勳
業務主管	都市計畫科 科長賴宛秀