

擬定磯崎風景特定區細部計畫書
(土地使用分區管制要點)



擬定機關：花蓮縣政府
中華民國一〇九年四月

正 本

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國109年5月12日

發文字號：府建計字第1090080823A號

附件：



主旨：公告實施「擬定磯崎風景特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）案」。

依據：都市計畫法第22條。

公告事項：

- 一、生效日期：自公告日起第3日生效。
- 二、「擬定磯崎風景特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）案」，計畫書置於豐濱鄉公所及本府建設處都市計畫科。

縣長 徐榛蔚

擬定磯崎風景特定區細部計畫
(土地使用分區管制要點)書

擬定機關：花蓮縣政府
中華民國一〇九年四月

花蓮縣 擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明				
都 市 計 畫 名 稱	擬定磯崎風景特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）				
擬 定 法 令 依 據	都市計畫法第 22 條				
擬 定 都 市 計 畫 機 關	花蓮縣政府				
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">公 開 展 覽</td> <td>自中華民國 109 年 1 月 18 日起至 2 月 16 日止，公告 30 天，刊登於 109 年 1 月 18 日至 1 月 20 日更生日報</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">公 說 明 會</td> <td>109 年 2 月 3 日於花蓮縣豐濱鄉公所會議室</td> </tr> </table>	公 開 展 覽	自中華民國 109 年 1 月 18 日起至 2 月 16 日止，公告 30 天，刊登於 109 年 1 月 18 日至 1 月 20 日更生日報	公 說 明 會	109 年 2 月 3 日於花蓮縣豐濱鄉公所會議室
公 開 展 覽	自中華民國 109 年 1 月 18 日起至 2 月 16 日止，公告 30 天，刊登於 109 年 1 月 18 日至 1 月 20 日更生日報				
公 說 明 會	109 年 2 月 3 日於花蓮縣豐濱鄉公所會議室				
公 民 團 體 陳 情 意 見	無				
本 案 提 交 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">縣 級</td> <td>109 年 4 月 8 日花蓮縣都市計畫委員會第 160 次會議審查通過</td> </tr> </table>	縣 級	109 年 4 月 8 日花蓮縣都市計畫委員會第 160 次會議審查通過		
縣 級	109 年 4 月 8 日花蓮縣都市計畫委員會第 160 次會議審查通過				

目錄

第一章	緒論	1
壹、	計畫緣起	1
貳、	法令依據	1
參、	計畫範圍及面積	1
第二章	本細部計畫與主要計畫關聯	2
壹、	實施經過	2
貳、	主要計畫概述	2
參、	現行土地使用分區管制要點	5
第三章	土地使用分區管制要點擬定構想	7
第四章	擬定後土地使用分區管制要點	9
附件一	花蓮縣都市計畫委員會第 160 次會議紀錄	10

圖目錄

圖 1	變更磯崎風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）圖	4
-----	-------------------------------	---

表目錄

表 1	變更磯崎風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）土地使用計畫面積表	5
表 2	擬定要點與現行要點對照表	7

第一章 緒論

壹、計畫緣起

「變更磯崎風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」（以下簡稱三通）已於 108 年 9 月公告發布實施，為執行計畫內容並利於土地使用管制，後續應依 107 年 5 月 15 日內政部都市計畫委員會第 922 次會議紀錄之決議指導擬定細部計畫土地使用分區管制要點。

磯崎風景特定區全區屬於海岸管理法界定之濱海陸地（以平均高潮線至第一條省道、濱海道路或山脊線之陸域為界），應針對沿海地區自然環境敏感性，配合內政部 106 年 2 月 6 日公告實施之「整體海岸管理計畫」重要海岸景觀區、最接近海岸第一條濱海道路向海之陸域地區、公有自然沙灘所訂定相關規定，接續研議該項措施，導入土地使用分區管制要點，以保護海岸，並完善建築物視覺景觀通透率、高度及棟距等景觀要素。

然而，考量土地使用分區管制要點影響民眾權益甚鉅，且沿海地區自然環境敏感性及整體海岸管理之檢討須從長研議，因此本計畫以「變更磯崎風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」之土地使用分區管制要點為現行管制要點，納入本細部計畫之變更內容進行修正，後續再另案辦理沿海地區自然環境敏感性及整體海岸管理之檢討。

貳、法令依據

依都市計畫法第 22 條規定辦理。

參、計畫範圍及面積

計畫範圍東至海岸線，西以台 11 號省道以西約 150 公尺之坡坎為界，南至大石鼻山以南約 240 公尺處，北至二〇四高地旁無名溪流，行政轄區隸屬於花蓮縣豐濱鄉磯崎村之沿海部分地區，計畫面積 98.35 公頃。

第二章 本細部計畫與主要計畫關聯

壹、實施經過

磯崎風景特定區計畫於民國 69 年 5 月發布實施，迄今曾辦理 3 次通盤檢討，第一次通盤討於 77 年 1 月發布實施，第二次通盤討於 86 年 11 月發布實施，第三次通盤討於 108 年 9 月發布實施，第三次通盤討發布實施後迄今尚無個案變更。

貳、主要計畫概述

現行主要計畫為「變更磯崎風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」，概述內容如下。

一、計畫範圍及計畫目標年

計畫範圍東至海岸線，西以台 11 號省道以西約 150 公尺之坡坎為界，南至大石鼻山以南約 240 公尺處，北至二〇四高地旁無名溪流，行政轄區隸屬於花蓮縣豐濱鄉磯崎村之沿海部分地區，計畫面積 98.35 公頃。

二、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

三、計畫人口與密度

計畫人口 500 人，居住密度每公頃約 200 人，計畫旅遊人次為每年 6 萬人次。

四、土地使用分區計畫

劃設住宅區、商業區、漁業養殖專用區、文化產業特定專用區、保護區、農業區等分區，面積計 62.83 公頃，佔全計畫區 63.88%。

五、公共設施計畫

劃設機關用地、公園用地、停車場用地、墓地、河道用地、道路用地等公共設施用地，面積計 35.52 公頃，佔全計畫區 36.12%。

六、其他

現行主要計畫配合「原住民山海劇場暨加路蘭廣場興設計畫」之需要，變更學校用地為文化產業專用區及道路用地，未來將可供當地居民舉行文化活動及遊客體驗活動使用，並振興地方產業及觀光。

為本計畫區之開發及管理需要，後續另擬定細部計畫，訂有道路系統計畫、防救災計畫、自然景觀資源管理維護計畫、分期分區發展計畫、實施進度與經費、後續應辦或表明事項、容許使用項目內容等。

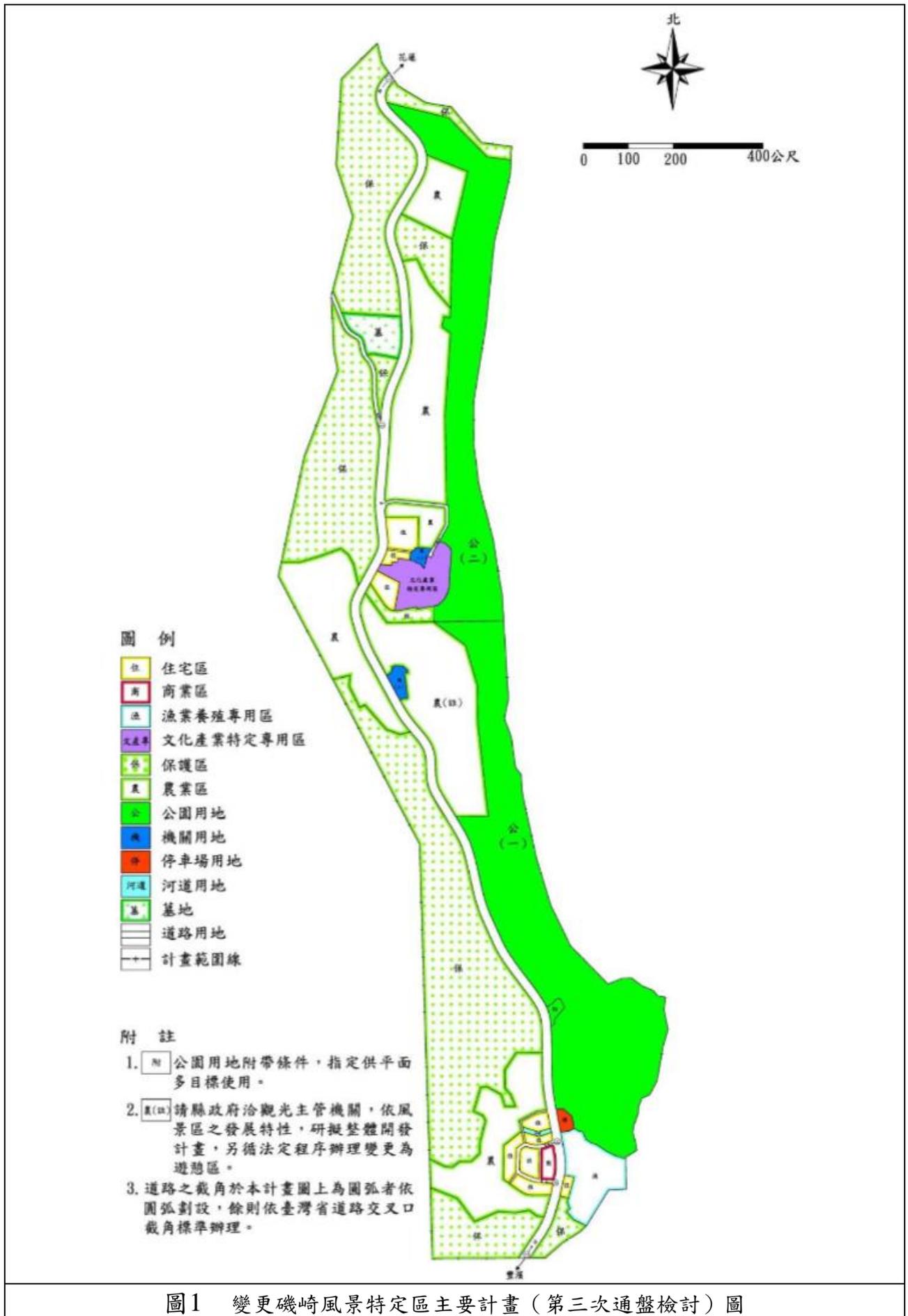


圖1 變更磯崎風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）圖

資料來源：變更磯崎風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討），花蓮縣政府。

表1 變更磯崎風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）土地使用計畫面積表

項目		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	2.25	5.44	2.29
	商業區	0.25	0.60	0.25
	漁業養殖專用區	1.88	4.55	1.91
	文化產業特定專用區	1.45	3.51	1.47
	保護區	35.02	-	35.61
	農業區	21.98	-	22.35
	小計	62.83	14.10	63.88
公共 設施 用地	機關用地	0.35	0.85	0.35
	公園用地	27.58	66.7	28.05
	停車場用地	0.14	0.34	0.14
	墓地	0.99	2.39	1.01
	河道用地	0.07	0.17	0.07
	道路用地	6.39	15.45	6.50
	小計	35.52	85.90	36.12
都市發展用地面積		41.35	100.00	-
計畫總面積		98.35	-	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更磯崎風景特定區主要計畫書（第三次通盤檢討），花蓮縣政府。

參、現行土地使用分區管制要點

「變更磯崎風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）」（以下簡稱三通）已辦理主要計畫、細部計畫內容分離，三通內容僅有主要計畫，已無細部計畫及土地使用分區管制要點，然三通發布實施後至今尚未擬定細部計畫及土地使用分區管制要點，因此現行土地使用分區管制要點訂定於「變更磯崎風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」（以下簡稱二通），二通之土地使用分區管制要點如下。

- 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三十一條訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十；容積率不得大於百分之一百二十。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 四、漁業養殖專用區以供養殖漁業及其相關設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之十。
- 五、公園用地指定供平面多目標使用範圍，其建築物高度不得超過三層，高度不得超過一〇·五公尺。
- 六、機關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一五〇。

- 七、國小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。
- 八、本特定區建築物之造型、色彩、高度須與自然環境協調，一律以斜屋頂方式建築，斜屋頂之水平投影面積與建築物面積之比例，不得少於百分之七十五；但性質有特別需要，經主管機關同意者不在此限。
- 九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以種植花卉草木。
- 十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

第三章 土地使用分區管制要點擬定構想

本計畫以二通之土地使用分區管制要點為主體，納入本細計之變更內容進行修正，擬定本計畫之土地使用分區管制要點。

表2 本次擬定要點與現行要點對照表

本次擬定要點	現行要點	備註
為促進本計畫區土地資源之合理利用及維護都市生活與遊憩環境品質與創造良好的景觀，對於區內各種使用分區及用地，依其計畫特性、區位、地形、地質及發展現況等情形，特訂定本管制要點如下：		
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訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條訂定之。	依現行條文修改。
二、於另擬細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，餘依本要點之規定辦理。		各細部計畫區依該細部之規定辦理。
三、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十；容積率不得大於百分之一百二十。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十；容積率不得大於百分之一百二十。	調整點次。
四、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之一百六十。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之一百六十。	調整點次。
五、漁業養殖專用區以供養殖漁業及目的事業主管機關核准之使用為限，其建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之十。	四、漁業養殖專用區以供養殖漁業及其相關設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之十。	1.調整點次。 2.五、漁業養殖專用區以供養殖漁業及目的事業主管機關核准之使用為限，其建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之十。
六、公園用地指定供平面多目標使用範圍，其建築物高度不得超過三層，高度不得超過一〇·五公尺。	五、公園用地指定供平面多目標使用範圍，其建築物高度不得超過三層，高度不得超過一〇·五公尺。	調整點次。
七、機關用地之建蔽率不得大	六、機關用地之建蔽率不得大	調整點次。

本次擬定要點	現行要點	備註
於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。	於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。	
	七、 <u>國小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。</u>	三通配合「原住民山海劇場暨加路蘭廣場興建計畫」之需要，變更學校用地為文化產業特定專用區及道路用地。現行計畫已無國小用地，故刪除要點
八、本特定區建築物之造型、色彩、高度須與自然環境協調，一律以斜屋頂方式建築，斜屋頂之水平投影面積與建築物面積之比例，不得少於百分之七十五；但性質有特別需要，經主管機關同意者不在此限。	八、本特定區建築物之造型、色彩、高度須與自然環境協調，一律以斜屋頂方式建築，斜屋頂之水平投影面積與建築物面積之比例，不得少於百分之七十五；但性質有特別需要，經主管機關同意者不在此限。	維持現行要點。
	九、 <u>建築基地內之法定空地應留設二分之一以種植花卉草木。</u>	為務實執行可行性，依建築技術規則管制規定辦理，故刪除要點。
九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	調整點次。

第四章 擬定後土地使用分區管制要點

為促進本計畫區土地資源之合理利用及維護都市生活與遊憩環境品質與創造良好的景觀，對於區內各種使用分區及用地，依其計畫特性、區位、地形、地質及發展現況等情形，特訂定本管制要點如下：

- 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訂定之。
- 二、於另擬細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，餘依本要點之規定辦理。
- 三、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十；容積率不得大於百分之一百二十。
- 四、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 五、漁業養殖專用區以供養殖漁業及目的事業主管機關核准之使用為限，其建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之十。
- 六、公園用地指定供平面多目標使用範圍，其建築物高度不得超過三層，高度不得超過一〇·五公尺。
- 七、機關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一五〇。
- 八、本特定區建築物之造型、色彩、高度須與自然環境協調，一律以斜屋頂方式建築，斜屋頂之水平投影面積與建築物面積之比例，不得少於百分之七十五；但性質有特別需要，經主管機關同意者不在此限。
- 九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

附件一 花蓮縣都市計畫委員會第 160 次會議紀錄

花蓮縣都市計畫委員會第 160 次大會會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 4 月 8 日(星期三)上午 9 時 30 分。

二、地點：本府大簡報室。

三、主席：徐主任委員榛蔚(蔡副主任委員運煌代)。

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持)

紀錄彙整：吳俊勳

余姿婷

彭子浩

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 159 次會決議案執行情形。

決定：同意備查。

七、審議案件：

第 1 案：「變更花蓮都市計畫(美崙溪旁附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 2 案：「變更花蓮都市計畫(配合美崙溪主流用地範圍)案」

第 3 案：「變更東華大學城特定區優先發展區細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 4 案：花蓮縣壽豐鄉公所函為「變更壽豐都市計畫(第五次通盤檢討)案」暨「擬定壽豐都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」。

第 5 案：花蓮縣吉安鄉公所函為「變更吉安都市計畫(公教會館用地增修訂土地使用分區管制要點)案」

第 6 案：「擬定磯崎風景特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)案」

第 7 案：「變更秀林(和平地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」

第 8 案：「變更秀林(崇德地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」

第 9 案：「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

第 10 案：「變更磯崎風景特定區計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」

第 11 案：「變更石梯秀姑巒風景特定區計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」

八、散會：中午 11 時 50 分。

第 6 案：「擬定磯崎風景特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）案」。

說明：

- 一、「變更磯崎風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」於 108 年 9 月 10 日府建計字第 1080171344A 號公告發布實施，依都市計畫法第 23 條規定，後續將主要計畫與細部計畫分開辦理，故旨揭細部計畫爰依都市計畫法第 22 條規定辦理。
- 二、案經由本府自 109 年 1 月 18 日起至 109 年 2 月 16 日止公告公開展覽 30 天，業於 109 年 2 月 3 日上午 10 時整假花蓮縣豐濱鄉公所會議室舉行公開說明會（無接獲陳情案件）續經奉准由鄧委員子榆（召集人）、吳委員泰焜、謝委員正昌、鄧委員明星、劉委員燕湖、廖委員堅志等 6 人組成專案小組，於 109 年 3 月 17 日召開專案小組會議討論，獲致初步建議意見（詳如後附專案小組紀錄），爰提請大會審議。
- 三、擬定機關：花蓮縣政府。
- 四、法令依據：都市計畫法第 22 條。
- 五、計畫範圍：詳如計畫書。
- 六、計畫概要：詳如後附。

辦法：提請大會審議。

決議：除第五點酌予修正及第九點刪除後依建築技術規則執行外，餘照專案小組初步建議意見通過。

修正事項：

- 一、原條文第五點：「漁業養殖專用區以供養殖漁業及其相關設施使用為限」修正為「漁業養殖專用區以供養殖漁業及目的事業主管機關核准之使用為限」。
- 二、原條文第九條：為實務執行之可行性，依建築技術規則管制規定辦理，刪除本條文。

表 1：細部計畫土地使用分區管制要點綜理表

本次擬定要點	現行要點內容	修正理由	花蓮縣都委會專案小組建議意見	花蓮縣都委會第 160 次決議
促進本計畫區土地資源之合理利用及維護都市生活與遊憩環境品質與創造良好的景觀，對於區內各種使用分區及用地，依其計畫特性、區位、地形、地質及發展現況等情形，特訂定本管制要點如下：	-	-	照案通過。	照案通過。
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三十三及三十五條訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條訂定之。	依現行條文修改。	將台灣省施行細則第三十三條敘述刪除。	照案通過。
二、於另擬細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，餘依本要點之規定辦理。		各細部計畫區依該細部之規定辦理。	照案通過。	照案通過。
三、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十；容積率不得大於百分之一百二十。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十；容積率不得大於百分之一百二十。	調整條次。	照案通過。	照案通過。
四、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之一百六十。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之一百六十。	調整條次。	照案通過。	照案通過。
五、漁業養殖專用區以供養殖漁業及其相關設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之十。	四、漁業養殖專用區以供養殖漁業及其相關設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之十。	調整條次。	照案通過。	條文修正。 五、漁業養殖專用區以供養殖漁業及目的事業主管機關核准之使用為限，其建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之十。
六、公園用地指定供平面多目標使用範圍，其建築物高度不得超過三層，高度不得超過一〇·五公尺。	五、公園用地指定供平面多目標使用範圍，其建築物高度不得超過三層，高度不得超過一〇·五公尺。	調整條次。	照案通過。	照案通過。
七、機關用地之建蔽率	六、機關用地之建蔽率	調整條次。	照案通過。	照案通過。

本次擬定要點	現行要點內容	修正理由	花蓮縣都委會專案小組建議意見	花蓮縣都委會第160次決議
不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。	不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。			
	七、國小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。	三通配合「原住民山海劇場暨加路蘭廣場興建計畫」之需要，變更學校用地為文化產業特定專用區及道路用地。現行計畫已無國小用地，故刪除要點。	照案通過。	照案通過。
八、本特定區建築物之造型、色彩、高度須與自然環境協調，一律以斜屋頂方式建築，斜屋頂之水平投影面積與建築物面積之比例，不得少於百分之七十五；但性質有特別需要，經主管機關同意者不在此限。	八、本特定區建築物之造型、色彩、高度須與自然環境協調，一律以斜屋頂方式建築，斜屋頂之水平投影面積與建築物面積之比例，不得少於百分之七十五；但性質有特別需要，經主管機關同意者不在此限。		照案通過。	
九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以種植花卉草木。	九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以種植花卉草木。		照案通過。	為實務執行之可行性，依建築技術規則管制規定辦理，刪除本條文。
十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。		照案通過。	照案通過。

擬定磯崎風景特定區細部計畫 (土地使用分區管制要點)書

擬定機關：花蓮縣政府

編訂時間：中華民國一〇九年四月