



花蓮縣政府

**變更磯崎風景特定區計畫
(都市計畫圖重製專案通盤檢討)**

公開展覽說明會

簡報單位



台灣世曦工程顧問股份有限公司
CECI Engineering Consultants, Inc., Taiwan

簡報大綱



1

計畫說明

2

變更及重製依據

3

現行計畫概述

4

都市計畫圖重製作業



5

檢討分析及變更計畫

6

檢討後計畫

1

計畫說明



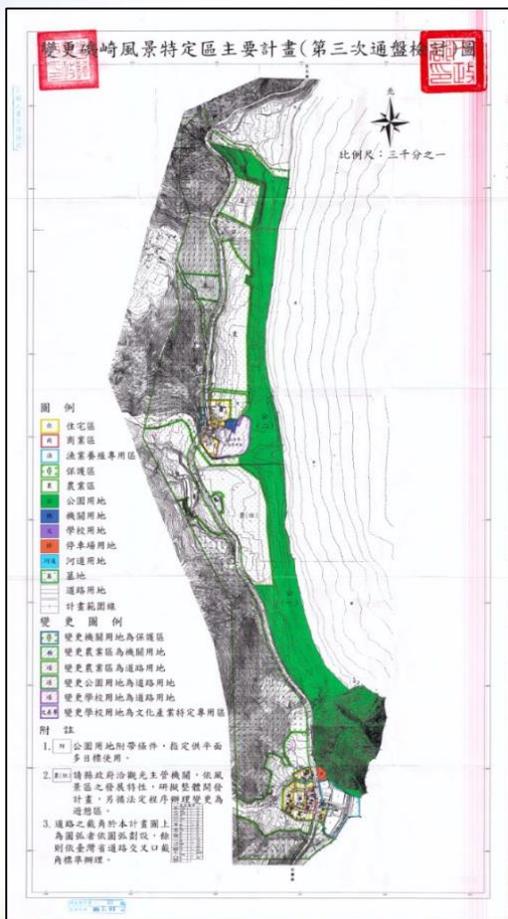
1 計畫緣起

- ✦ **內政部營建署城鄉發展分署辦理「新興中長程計畫-都市計畫書圖重製暨整合應用計畫(103-107年)」，推動全台都市計畫圖重製，由各縣市政府擬定都市計畫機關辦理**
- ✦ **花蓮縣政府積極向中央申請補助，分五期完成轄內所有都市計畫區、特定區之都市計畫圖重製**
 - 第一期：花蓮都市計畫
 - 第二期：吉安、吉安(鄉公所)、新城(北埔)、光復、鳳林
 - 第三期：東華大學城特定主要計畫
 - 第四期：壽豐、鯉魚潭、瑞穗、玉里、富里
 - 第五期：和平、崇德、新秀、**磯崎**、石梯
 - 其他：豐濱（已於第三次通盤檢討一併辦理）

重製工作內容

➤ 現行之法定都市計畫圖 **1/3,000 紙圖**

➤ 重製後法定都市計畫圖 **1/1,000 數值圖**；坐標TWD97[2010]



現行都市計畫圖

編號	計畫
1	磯崎
2	變更盤檢
3	變更盤檢
4	變更區、養地;部漁業地)案
5	變更盤檢



重製後都市計畫示意圖

附註：

- 1.人行步道路寬度均為4公尺。
- 2.本次未變更者，以原計畫為準。
- 3.道路之截角於本計畫圖上為圓弧者依圖弧劃設，餘則依臺灣省道路交叉口截角標準辦理。

註1：請縣政府洽觀光主管機關依本風景區之發展特性，研擬整體發展計畫，另循法定程序辦理，申請變更為遊憩區。

- 附1：依照「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定，公園用地得作多目標使用新建派出所。
- 附2：(1)參照花蓮縣政府103年12月11日府建計字第1030206670 A號令，變更為文化產業特定專用區之回饋比例為捐贈20%~40%土地面積。
- (2)變更為文化產業特定專用區之回饋比例以40%估算，作為公園、綠地、廣場、停車場等開放空間使用且不得計入法定空地。



布日期 / 文號

國69年5月9日

建劃字第26823號

國77年10月14日

建劃字第88851號

國86年11月18日

建劃字第133393

國88年12月30日

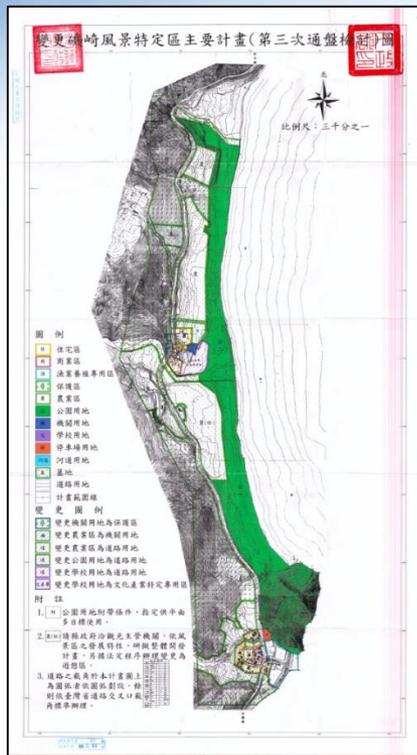
建劃字第139819

8.9.10 府建計字第

80171344A號

1 整合各種圖資仔細比對

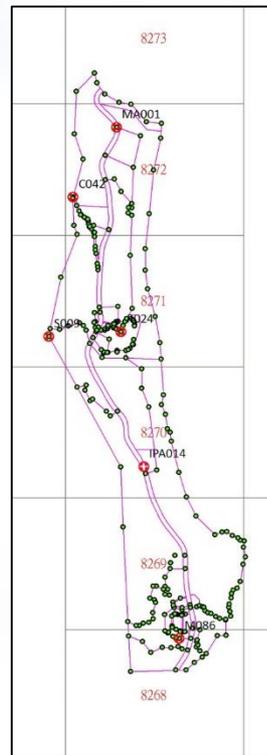
都市計畫圖



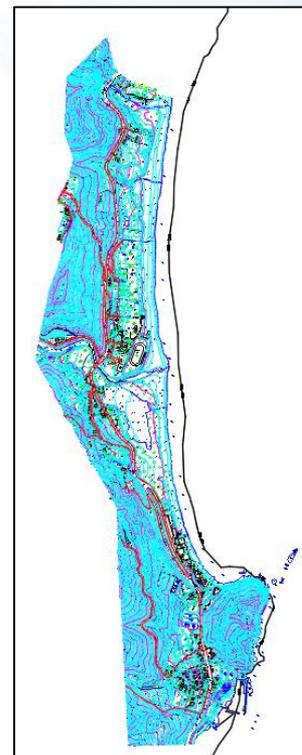
地籍圖



樁位圖



地形圖



疑義研討會議：召集相關單位多次會議逐案研商討論達成決議

決議原則一 符合都市計畫計畫原意

決議原則二 公私兩損最低，保障民眾合法權益

1

辦理都市計畫變更法定程序



1

辦理都市計畫變更法定程序

召開重製疑義研商會議
確認都市計畫重製圖

繪製公告徵求意見之
重製後都市計畫圖

公告徵求意見

研擬變更都市計畫書
圖草案

通過

公開展覽30天並
舉辦公展說明會

縣政府都委會審議

通過

內政部都委會審議

通過

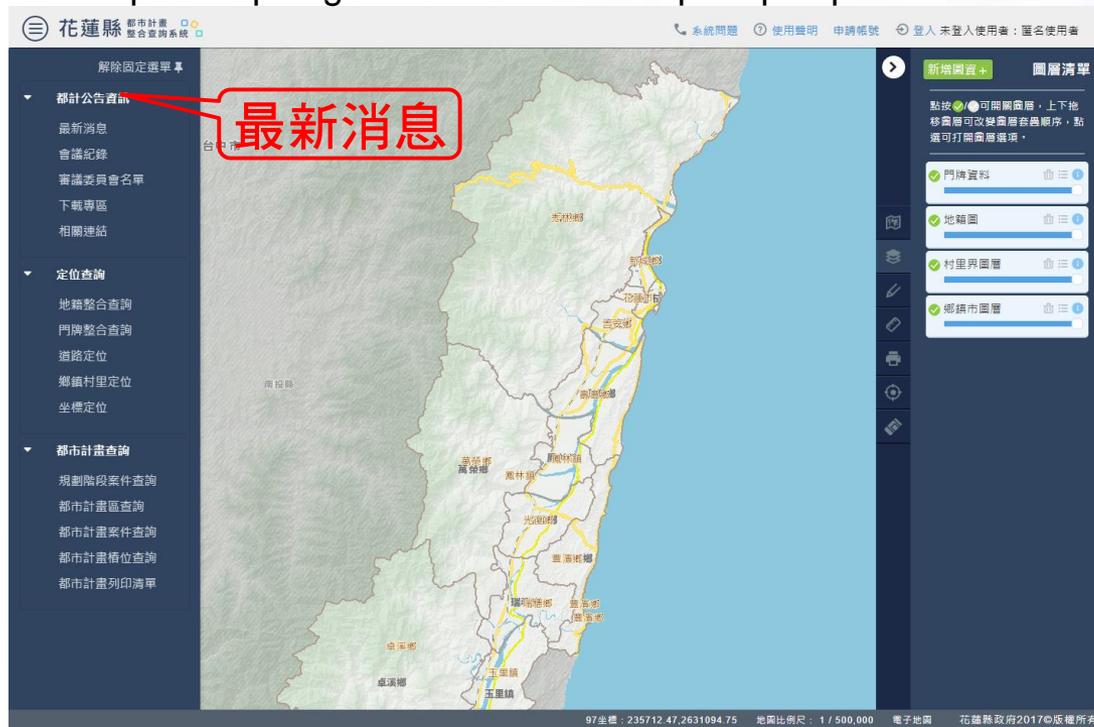
內政部核定
花蓮縣政府發布實施

規劃階段

審議階段

★1 都市計畫整合查詢系統

<https://map.hl.gov.tw/HLUPWeb/map/map.aspx>



★2



<https://www.hl.gov.tw/>



2

變更及重製依據

2

重製作業依據

依「都市計畫圖重製作業要點(內政部106.9.15台內營字第1060818042號函)」

十、重製計畫圖應依都市計畫法第二十六條規定程序辦理檢討變更。**必要時得辦理專案通盤檢討。**

「都市計畫圖重製作業手冊(內政部營建署城鄉發展分署,民國101年6月初版)」訂定之都市計畫圖轉繪標準化作業流程

【步驟1】

資料蒐集與調查
都市計畫書圖、樁位成果、地籍圖、控制點、圖根點、地形圖等資料

【步驟2】

數值地形圖測量與樁位清查、聯測、改算

- (1) 尚未辦理新測地形圖地區(數值地形圖測量)
- (2) 已辦理完新測地形圖地區(樁位檢測、坐標轉換)
- (3) 校核改算坐標轉換前後之樁位圖
- (4) 樁位成果展繪套合於數值地形圖
- (5) 受託單位展繪出圖，並提送成果予擬定機關

【步驟3】

展繪套合

- (1) 展繪都市計畫展繪線
- (2) 地籍展繪線於數值地形圖
- (3) 疑義的判定

【步驟4】

彙整重製疑義及製作重製圖

- (1) 都市計畫圖重製疑義分類彙整
- (2) 研擬處理原則及建議方式
- (3) 製作重製計畫草圖

【步驟5】

召開重製疑義研商會議並確認都市計畫重製圖

依重製疑義研商會議決議展繪重製都市計畫圖，提送計畫擬定機關驗收完成

【步驟6】

辦理都市計畫變更法定程序

- (1) 公告徵求意見
- (2) 研提都市計畫書、圖草案
- (3) 都市計畫變更法定程序
- (4) 都市計畫書圖核定、公告

「都市計畫法」

第二十六條 都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」

第四十六條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

- 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。
- 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
- 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

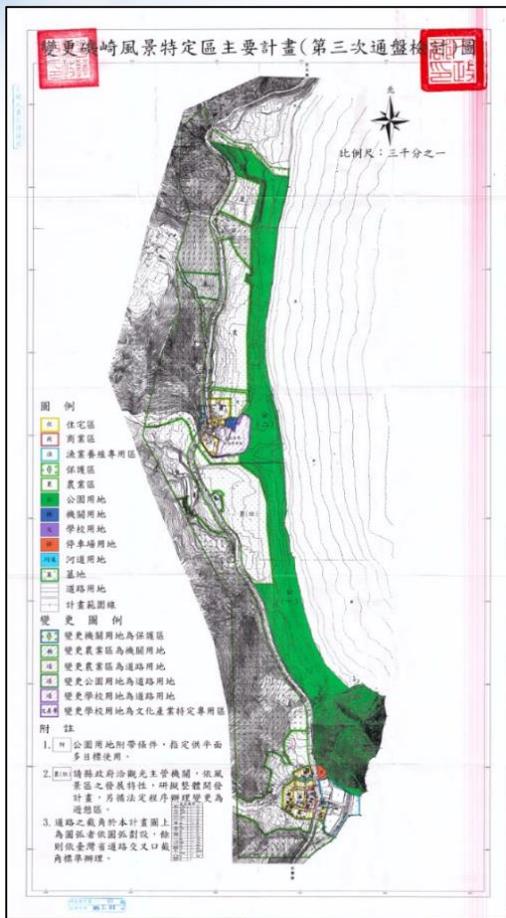
第四十七條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。



3

現行計畫概述

磯崎風景特定區計畫發展歷程



編號	計畫名稱	發布日期 / 文號
1	磯崎風景特定區計畫案	民國69年5月9日 府建計劃字第26823號
2	變更磯崎風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案	民國77年10月14日 府建計劃字第88851號
3	變更磯崎風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案	民國86年11月18日 府建計劃字第133393號
4	變更磯崎風景特定區計畫(部分住宅區、保護區、商業區、農業區、漁業養殖專用區、機關用地為道路用地;部分道路用地為住宅區、保護區、漁業養殖專用區、農業區、學校用地)案	民國88年12月30日 府建計劃字第139819號
5	變更磯崎風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案	108.9.10 府建計字第1080171344A號

現行計畫

現行都市計畫圖

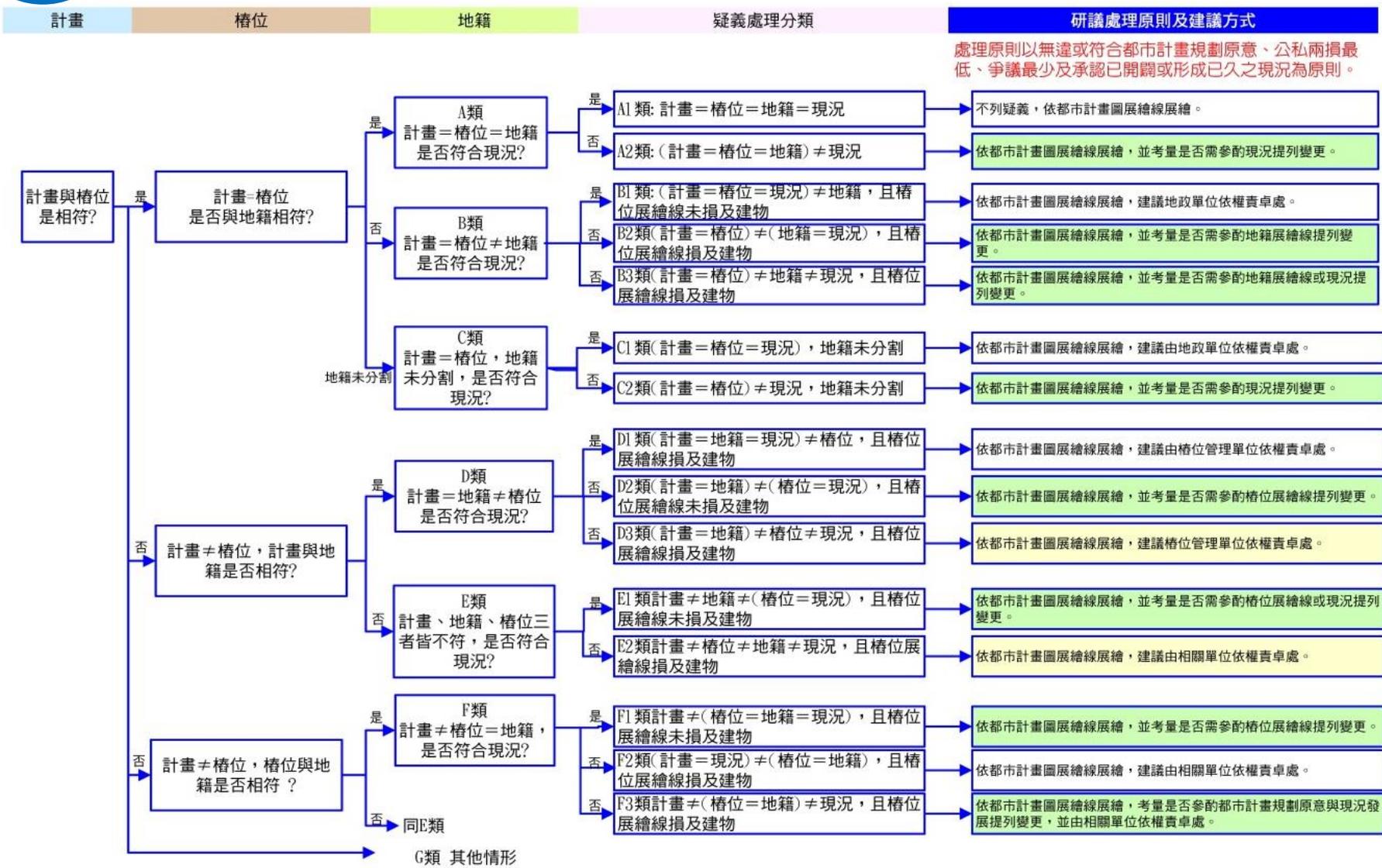


4

都市計畫重製作業

4

重製疑義分類



4 重製疑義研商辦理情形

- 本次都市計畫圖重製案件，類型分別為
- 由花蓮縣政府建議30日、108年6月製疑義研商會議，圖及現況加以比對
- 以上會議依花蓮縣108年6月25日府10日府建計字第109001892號
- 決議需提列變更案

疑義類別	疑義件數	疑義情形	研商決議
B1	5	(計畫=樁位=新測地形圖)≠地籍，且樁位展繪線未損及建物	依都市計畫圖展繪線展繪
B2	1	(計畫=樁位)≠(地籍=現況)，且樁位展繪線損及建物	疑義位置三通已變更，故依都市計畫圖展繪線展繪
E1	2	計畫≠(樁位=地籍)；樁位展繪線未損及建物	參酌樁位展繪線及分區完整性提列變更
E2	3	(計畫=新測地形圖)≠(樁位=地籍)	依都市計畫圖展繪線展繪
F1	4	未訂樁	依都市計畫圖展繪線展繪
F2	9	1.計畫≠(樁位=地籍)；樁位展繪線未損及建物 2.樁位展繪線符合都市計畫原意	誤差係因現行都計圖紙圖伸縮所致，故依樁位展繪線展繪都市計畫圖展繪線
F3	1	(計畫=樁位=地籍)≠新測地形圖	依都市計畫圖展繪線展繪
F4	1	(計畫=樁位=現況)，地籍未分割	依都市計畫圖展繪線展繪
合計	26	—	—

4

都市計畫圖重製

計畫圖性質

- 都市計畫圖由圖解法測製更新為數值法測製之TWD97[2010]都市計畫圖

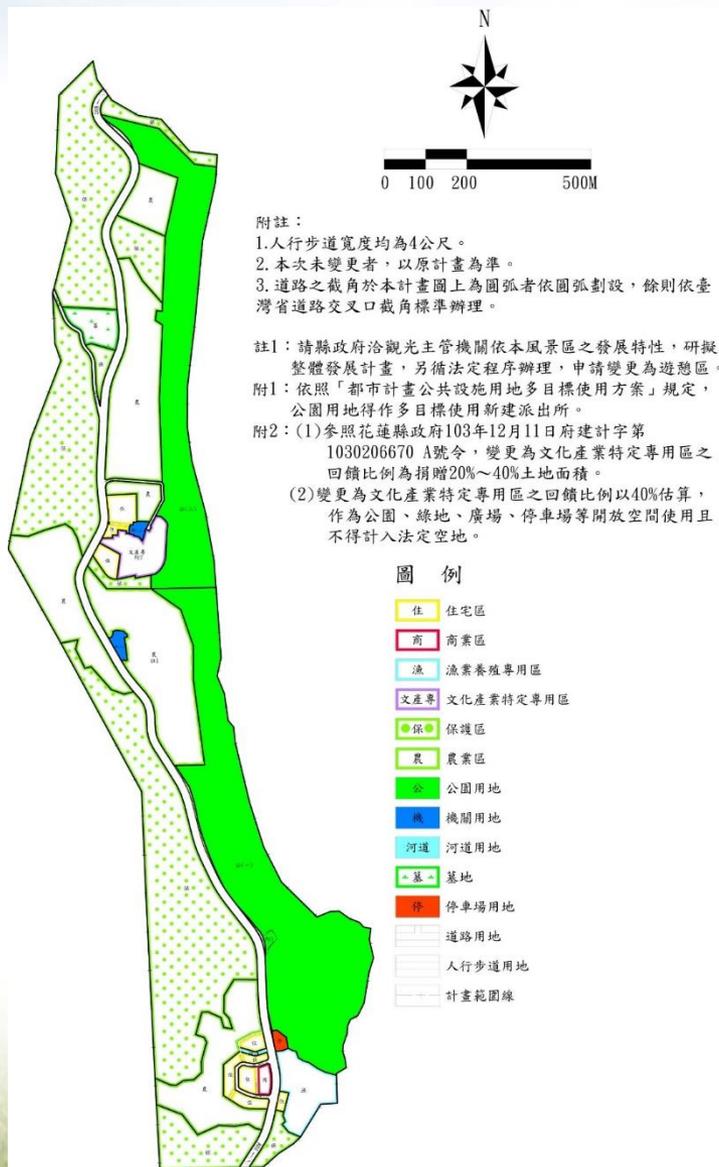
計畫面積重新丈量

- 依據重製展繪完成之1/1,000都市計畫重製展繪圖，重新量測各項土地使用分區及公共設施用地面積，並與現行計畫面積比較
- 重製後面積丈量則係以經坐標轉換校核後樁位資料所展繪之新數值圖為準，此為計畫面積前後丈量結果產生差異之因素

項 目	重 製 前		重 製 後		增 減 差 異		
	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	面積差 (公頃)	比例差 (%)	
土地	住 宅 區	2.25	2.29	2.20	2.22	-0.05	-0.05
	商 業 區	0.25	0.25	0.24	0.24	-0.01	-0.01
使用	漁業養殖專用區	1.88	1.91	1.88	1.89	0.00	0.00
	文化產業特定專用區	1.45	1.47	1.45	1.46	0.00	0.00
分	保 護 區	35.02	35.61	35.29	35.54	0.27	0.27
	農 業 區	21.98	22.35	22.80	22.96	0.82	0.83
區	小 計	62.83	63.88	63.86	64.31	1.03	1.04
公 共 設 施 用 地	公 園 用 地	27.58	28.04	27.44	27.63	-0.14	-0.14
	機 關 用 地	0.35	0.36	0.35	0.35	0.00	0.00
	停 車 場 用 地	0.14	0.14	0.15	0.15	0.01	0.01
	河 道 用 地	0.07	0.07	0.06	0.06	-0.01	-0.01
	墓 地	0.99	1.01	0.99	1.00	0.00	0.00
	道 路 用 地	6.39	6.50	6.45	6.50	0.06	0.06
小 計	35.52	36.12	35.44	35.69	-0.08	-0.08	
都市發展用地面積		40.36	—	40.22	—	-0.14	-0.14
計畫總面積		98.35	100.00	99.30	100.00	0.95	0.96

重新展繪後磯崎風景特定區計畫示意圖

▶ 重製前、後各分區或用地之相對位置皆無顯著位移情形



5 檢討分析及變更計畫



5 檢討分析及變更計畫

✦ 檢討變更原則

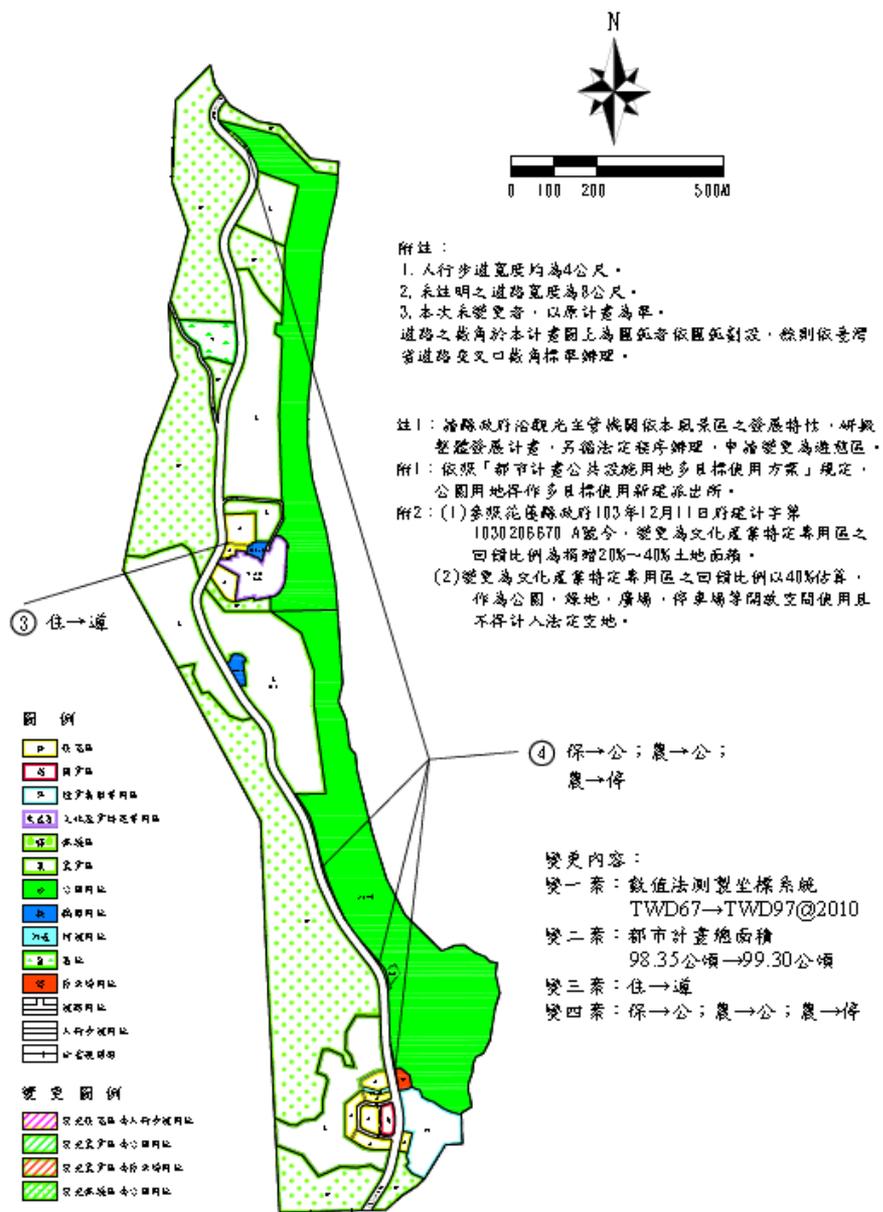
- ➡ 本計畫除依重製作業相關規定，辦理都市計畫圖數值化展繪及面積重新計算之檢討外；應檢討變更者，予以提案變更
- ➡ 展繪過程未有疑義地區，依都市計畫圖展繪線展繪；遇有疑義並提請重製疑義研商會議討論者，經檢視符合現況實際使用情形且符合都市計畫規劃原意者，則依其決議內容展繪

✦ 變更事項

- ➡ 本次都市計畫圖重製通盤檢討，依重製研商會議決議
- ➡ 變一案:TWD97[2010]
- ➡ 變二案:計畫總面積、各使用分區與用地面積依重製結果修正
- ➡ 其他計2案納入配合提列變更(變三案、變四案)

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	都市計畫圖	原都市計畫圖；比例尺 1/3,000 (圖解法測製)	重製都市計畫圖；比例尺 1/1,000 (數值法測製)	1. 原計畫圖與現況地形地物差異大，影響公部門之計畫執行及民眾權益。 2. 為提高計畫圖之精確性，以符合現況並利於執行；爰依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條規定辦理重新測製展繪計畫圖。
二	全區土地使用面積分配表	計畫總面積(含各種分區與用地面積)總面積 98.35 公頃	重製後計畫總面積(含各種分區與用地面積)總面積 99.30公頃	1. 依據重製作業後都市計畫圖(比例尺 1/1,000)重新量測結果修正。 2. 重製前、後計畫總面積及各種分區及用

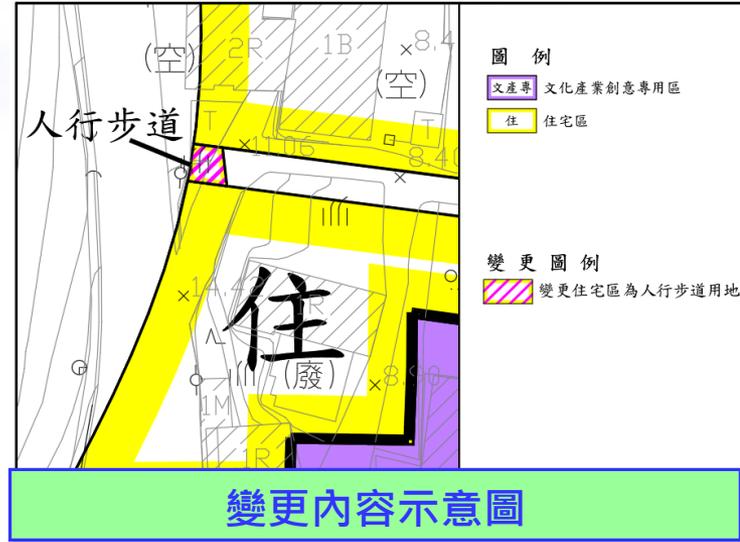
變更磯崎風景特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案 變更位置示意圖



變三案(E1-1)

都市計畫歷程：
未變更者，以前次計畫為主

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
三	人行 道與 住宅 區之 交界 處	住宅區 (0.0014 公頃)	人行步 道用地 (0.0014 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民國88年「變更磯崎風景特定區計畫(部分住宅區、保護區、商業區、農業區、漁業養殖專用區、機關用地為道路用地;部分道路用地為住宅區、保護區、漁業養殖專用區、農業區、學校用地)案」變更道路用地為住宅區，致無法與人行步道用地串連 2. 變更範圍地籍已依人行步道用地分割，土地均屬公有地(國有，管理單位交通部公路總局)。 3. 考量都市計畫原意及考量分區完整性，參酌樁位展繪線(等同地籍)提列變更。



88年二通計畫圖套樁位圖



108年三通現行計畫圖



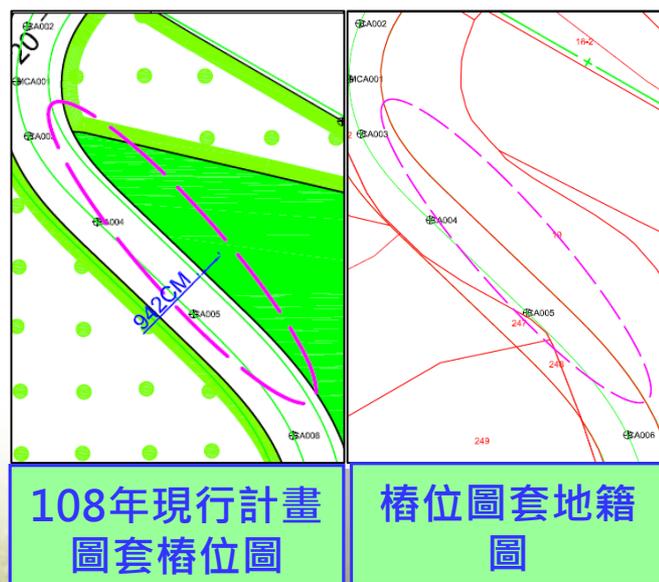
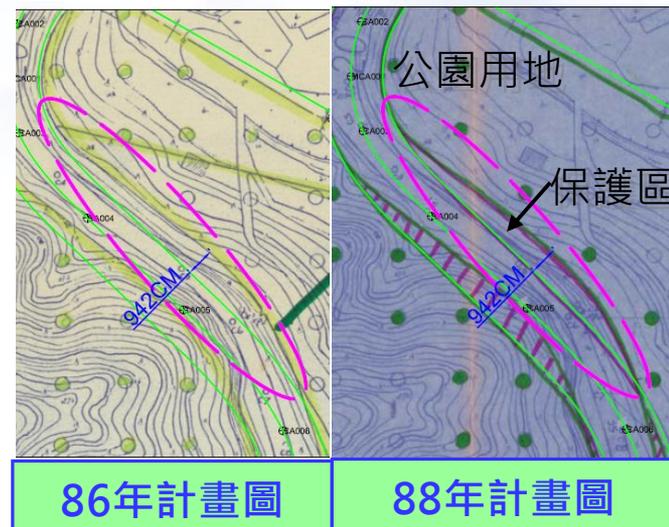
現況街景照片

變四案(E1-2)

都市計畫歷程：
未變更者，以前次計畫為主

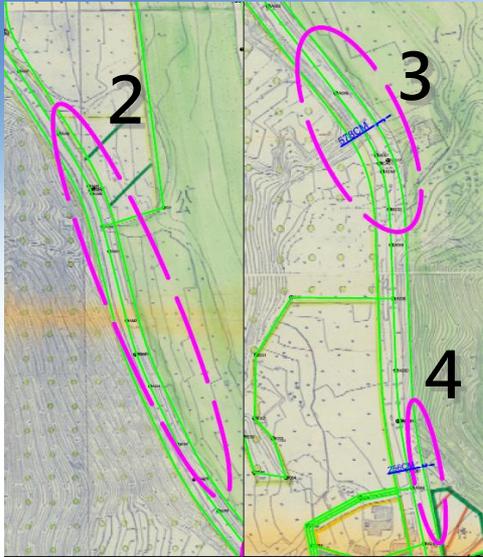
第1處

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
三	一號道路東側 (共四處)	保護區 (0.05公頃)	公園用地 (0.05公頃)	1. 疑義位置原計畫為公園用地或於民國86年變更磯崎風景特定區計畫(第二次通盤檢討)第二案變更保護區為公園用地、第四案變更公園用地為停車場用地；民國88年「變更磯崎風景特定區計畫(部分住宅區、保護區、商業區、農業區、漁業養殖專用區、機關用地為道路用地;部分道路用地為住宅區、保護區、漁業養殖專用區、農業區、學校用地)案」變更道路用地為保護區、農業區，導致公園用地及停車場用地與道路用地中間包夾保護區及農業區。 2. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不相符；但樁位展繪線與地籍展繪線相符；變更範圍除沿海段481-1、496-1、518、518-1、531-1及558-1地號為私有土地，其餘均屬公有土地。 3. 考量分區完整性，提列公園用地及停車場用地與道路用地間包夾之保護區及農業區變更。
		農業區 (0.16公頃)	公園用地 (0.16公頃)	
			停車場用地 (0.0041)	

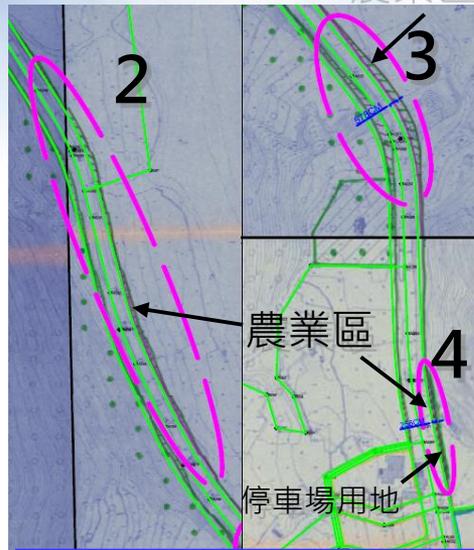


變四案(E1-2)

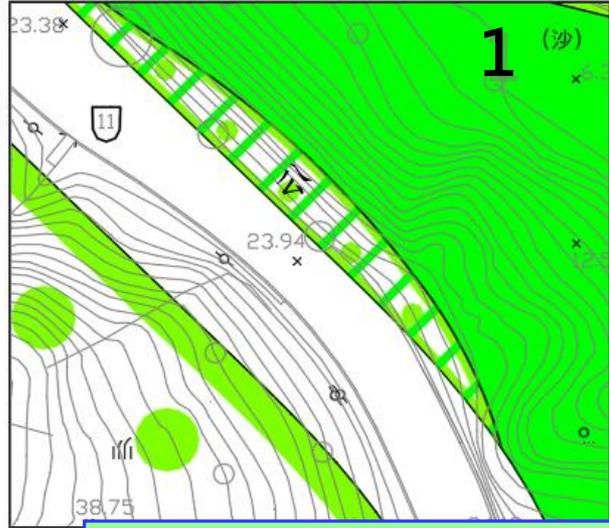
農業區



86年計畫圖

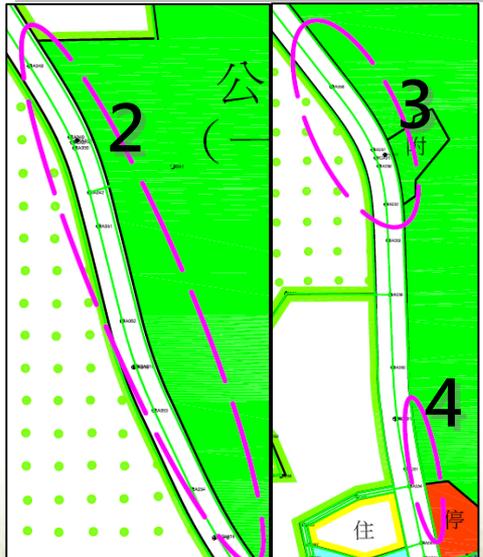


88年計畫圖

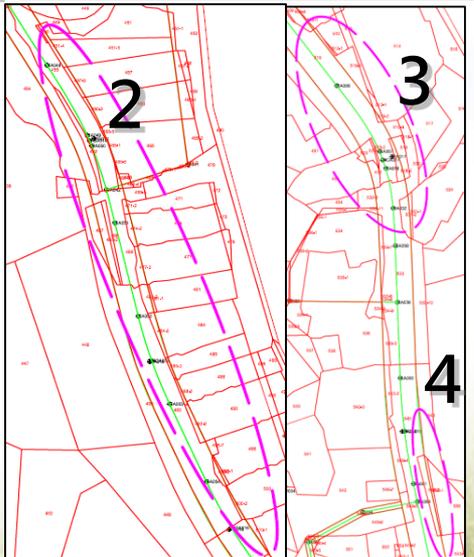


- 圖例
- 住宅區
 - 保護區
 - 公園用地
 - 停車場用地
- 變更圖例
- 變更保護區為公園用地
 - 變更農業區為公園用地
 - 變更農業區為停車場用地

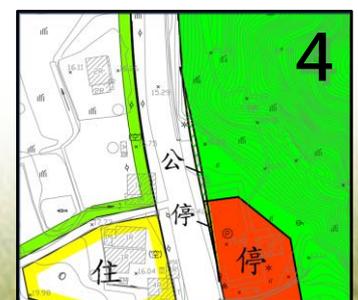
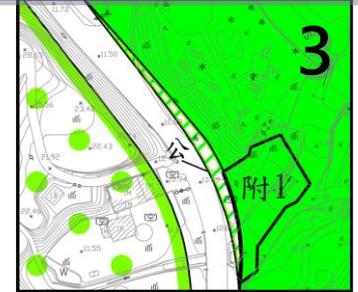
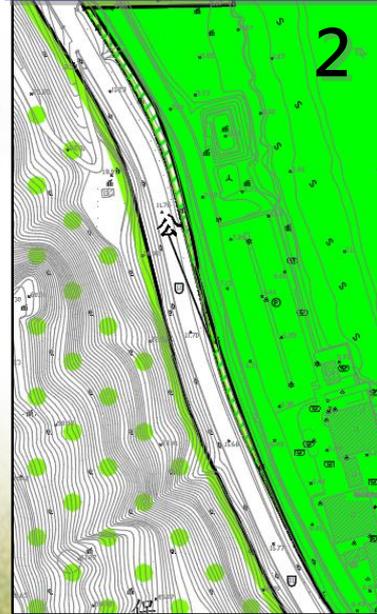
變更內容示意圖



現行計畫圖套樁位圖



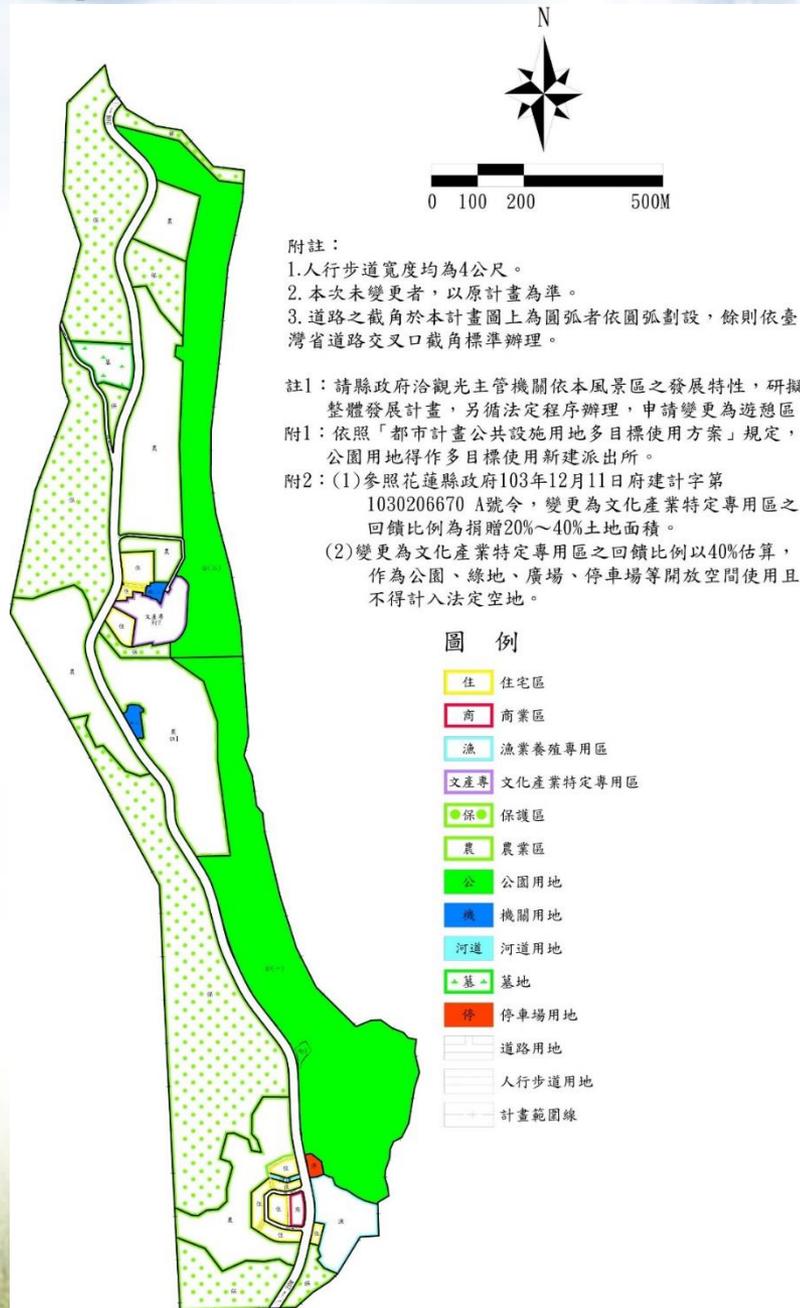
樁位圖套地籍圖



6

檢討後計畫

變更磯崎風景特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)檢討 後土地使用計畫示意圖



檢討後計畫

壹、計畫範圍與面積

▶ 計畫面積**99.30**公頃

貳、計畫年期

▶ 計畫年期以民國115年為計畫目標年

參、計畫人口及密度

▶ 計畫人口500人，計畫旅遊人次每年6萬人次

肆、土地使用分區計畫

▶ 劃設有住宅區、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，**面積合計63.65公頃**

伍、公共設施計畫

▶ 劃設公園用地、機關用地、停車場用地、河道用地、墓地及道路用地，**面積合計35.65公頃**

項 目	重製後	增	減	檢 討 後 計 畫 面 積			
	面 積 (公 頃)	面 (公 頃)	積 (公 頃)	計 畫 面 積 (公 頃)	百 分 比 (1) (%)	百 分 比 (2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	2.20	-0.00	2.20	5.44	2.22	
	商 業 區	0.24		0.24	0.59	0.24	
	漁 業 養 殖 專 用 區	1.88		1.88	4.65	1.89	
	文 化 產 業 特 定 專 用 區	1.45		1.45	3.59	1.46	
	保 護 區	35.29	-0.05	35.24	—	35.49	
	農 業 區	22.80	-0.16	22.64	—	22.80	
	小 計	63.86	-0.21	63.65	14.27	64.10	
	公 共 設 施 用 地	公 園 用 地	27.44	0.21	27.65	68.39	27.84
		機 關 用 地	0.35		0.35	0.87	0.35
		停 車 場 用 地	0.15	+0.00	0.15	0.37	0.15
河 道 用 地		0.06		0.06	0.15	0.06	
墓 地		0.99		0.99	—	1.00	
道 路 用 地		6.45	+0.00	6.45	15.95	6.50	
小 計		35.44	+0.21	35.65	85.73	35.90	
都 市 發 展 用 地 面 積 (1)		40.22	+0.21	40.43	100.00	—	
計 畫 面 積 (2)		99.30	+0.00	99.30	—	100.00	

變更磯崎風景特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討) 公共設施用地明細表

用地名稱及編號	計畫面積(公頃)	位置或說明	備註	
公園用地	公(一)	17.08	計畫區東南側。↺	↺
	公(二)	10.57	計畫區東北側。↺	↺
	小計	27.65	↺	↺
機關用地	機(二)	0.14	計畫區中央，公(二)西側。↺	海巡隊使用↺
	機(三)	0.21	計畫區中央，公(一)西側。↺	交通部公路總局使用↺
	小計	0.35	↺	↺
停車場用地	停↺	0.15	計畫區南側，商業區東北側。↺	↺
河道用地	↺	0.06	計畫區南側，停車場用地西側。↺	↺
墓地	↺	0.99	計畫區西北側，2號東路東側。↺	↺
道路用地	↺	6.45	計畫區中央、西北側保護區、南側住宅區及公(二)西側↺	含人行步道↺
總計	35.65	↺	↺	↺

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

變更磯崎風景特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討) 計畫道路編號明細表

編號	起訖點	寬度(M)	長度(M)	備註
一	計畫區北界自計畫區南界。	20	2,866	
二	計畫區西北側，一號道路起，西北向經墓地至計畫範圍界。	8	371	
三	計畫區南側，一號道路起，西北向環繞住宅區，續接一號道路。	8	240	
四	計畫區中央，公(二)西側，續接一號道路。	6	271	
未編號	配設在住宅區中	4	231	人行步道

註：表內道路長度應依據核定圖實地測釘之樁距為準

公開展覽期間 人民或團體陳情意見

公民或團體對「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」公開展覽意見表。

編號	
陳情位置	1.土地標示： 段（小段） 地號 2.門牌號： 路（街） 段（弄） 巷 號
陳情理由	
建議事項	
備註	

申請人或其代表：

電話：

蓋章

地址：

中 華 民 國 年 月 日



簡報完畢 敬請指教

THANK YOU