

# 花蓮縣都市計畫委員會第 151 次大會會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 10 月 13 日(星期五)上午 10 時 00 分。

二、地點：本府簡報室。

三、主席：鄧處長子榆。

四、紀錄彙整：邱仁洲、劉大瑋、邱淑茹

五、出席委員：(詳會議簽到簿)。

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

七、報告本會第 150 次大會決議案執行情形。

八、審議案件：

第 1 案：「變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(部分商業區與部份停車場用地變更為機關用地)案」。

第 2 案：「變更花蓮都市計畫(部分住宅區為機關用地)案」。

第 3 案：「變更光復都市計畫(部分住宅區為機關用地)案」。

第 4 案：「擬定花蓮都市計畫細部計畫(土地使用分區暨都市設計管制要點)案」。

第 5 案：「變更光復都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案豐羽計畫」。

第 6 案：「變更花蓮都市計畫(農業區、綠地為遊憩區)案」。

九、散會：下午 12 時 40 分。

## 八、審議案件：

第 1 案：「變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(部分商業區與部份停車場用地變更為機關用地)案」。

說明：

- 一、花蓮縣政府以 106 年 5 月 8 日府消行字第 1060083798 號函核准本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項辦理個案變更。並以 106 年 7 月 14 日府建計字第 1060115898A 號函公告公開展覽 30 天(自 106 年 7 月 17 日至 106 年 8 月 15 日止)並自公告日起連續刊登於更生日報 3 天，期間於 106 年 8 月 3 日假吉安鄉公所舉辦公開說明會，並於 106 年 9 月 1 日上午召開專案小組討論，經獲致結論，爰提請貴委員會審議。
- 二、擬定機關：花蓮縣吉安鄉公所。
- 三、申請變更機關：花蓮縣消防局。
- 四、辦理變更都市計畫機關：花蓮縣政府。
- 五、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。
- 六、公開展覽期間公民或團體之陳情意見：1 件。

決議：

照案修正通過。

修正事項：

- 一、吉安鄉公所提供另一筆土地供花蓮縣消防局使用，於計畫書中應明列未採用另一筆土地作使用之理由及原因。
- 二、變更理由(三)降低值勤範圍變更，但新址距離原消防廳舍地點約 150 公尺，在文字上應再作修正。
- 三、雖吉安鄉公所提供另一筆土地作為使用，但設立特搜中心設立需求比停車場更有急迫性，以及消防隊的位置應位處都市中心以利搶救時效，而特搜人員於訓練同時也在備勤，所以必須將特搜中心與消防分隊設立一起，以上應於計畫書中載明。
- 四、變更理由須加強說明變更之急迫性。
- 五、土地使用分區管制要點依主要計畫書修正。

公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	專案小組意見	縣都委會審議決議
1	<p>1. 土地標示： 吉安鄉福興段671地號</p> <p>2. 陳情人： 吉安鄉公所</p> <p>3. 陳情人電話： 03-8543467 03-8523126#122</p>	<p>1. 本案擬將停車場用地0.3公頃變更為機關用地，勢必壓縮本都市計畫區內停車場用地公共設施用地比例，且將造成停車場用地更不足。(原都市計畫需求停車場用地3.75公頃，現階段計畫停車場用地為0.75公頃，尚已不足3公頃)</p>	<p>1. 都市計畫公共設施停車場用地不足情形，因停車場用地變更減少面積，建請提替代方案改善；如(1)增加附帶條件：提供部分土地供停車場空間使用(2)停車空間需求檢討計畫區內閒置公有土地，適度劃設停車場用地之公共空間，以彌補計畫之不足。</p> <p>2. 原有舊有廳舍請加以妥善管理運用，以免淪為閒置空間。</p>	<p>1. (1) 未便採納，(2)理由： (1) 本基地除建置消防廳舍外，並將增建置訓練中心，考量救災救護出入安全與人員進出管制，歉難規劃提供部分土地供停車場空間使用。 (2) 基地西北側之「市一」市場用地目前尚未開闢作市場使用，若欲考量相近之區位條件下提供停車場用地，且有配套之用地取得計畫，建議納入辦理中之公共設施用地專案通盤檢討案中進行檢討。</p> <p>2. 酌予採納。 理由：原舊有廳舍本隸屬花蓮縣警察局管理，消防隊搬遷至本案預定位置後原有舊有廳舍將回歸花蓮縣警察局使用，由其單位決定後續使用。</p>	照案通過	依專案小組意見修正通過。

## 第 2 案：「變更花蓮都市計畫(部分住宅區為機關用地)案」

說明：

- 一、花蓮縣政府以 106 年 5 月 8 日府消行字第 1060083798 號函核准本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項辦理個案變更。並以 106 年 7 月 14 日府建計字第 1060115898A 號函公告公開展覽 30 天(自 106 年 7 月 17 日至 106 年 8 月 15 日止)並自公告日起連續刊登於更生日報 3 天，期間 106 年 8 月 3 日假花蓮市公所舉辦公開說明會，並於 106 年 9 月 1 日上午召開專案小組討論，經獲致結論，爰提請貴委員會審議。
- 二、擬定機關：花蓮縣政府。
- 三、申請變更機關：花蓮縣消防局。
- 四、辦理變更都市計畫機關：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、公開展覽期間公民或團體之陳情意見：無陳情意見。

決議：

照案修正通過。

修正事項：

1. 變更理由須加強說明變更之急迫性。
2. 土地使用分區管制要點依主要計畫書修正。
3. 於公展計畫書內變更面積部分誤植為 0.2278 公頃，應為 0.2084 公頃(以分割之地籍為準)。

### 第 3 案：「變更光復都市計畫(部分住宅區為機關用地)案」

說明：

- 一、花蓮縣政府以 106 年 5 月 8 日府消行字第 1060083798 號函核准本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項辦理個案變更。並以 106 年 7 月 14 日府建計字第 1060115898A 號函公告公開展覽 30 天(自 106 年 7 月 17 日至 106 年 8 月 15 日止)並自公告日起連續刊登於更生日報 3 天，期間於 106 年 8 月 3 日假光復鄉公所舉辦公開說明會，並於 106 年 9 月 1 日上午召開專案小組討論，經獲致結論，爰提請貴委員會審議。
- 二、擬定機關：花蓮縣光復鄉公所。
- 三、申請變更機關：花蓮縣消防局。
- 四、辦理變更都市計畫機關：花蓮縣政府。
- 五、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。
- 八、公開展覽期間公民或團體之陳情意見：無陳情意見。

決議：

照案修正通過。

修正事項：

1. 變更理由須加強說明變更之急迫性。
2. 土地使用分區管制要點依主要計畫書修正。
3. 公展計畫書內，原變更土地有大安段 1127-2、1127-4、1129，但檢核後，變更範圍內尚有 4 筆土地未列入，分別為大安段 1127-5、1127-7、1127-6 及 1129-3 地號等 4 筆土地，一併列入本變更計畫。

#### 第 4 案：擬定花蓮都市計畫細部計畫（土地使用分區暨都市設計管制要點）案

說明：

- 一、本案於內政部都市計畫委員會 103 年 6 月 10 日第 829 次會議審議「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案」，決議：「涉及細部計畫（含土地使用分區管制要點），請縣政府儘速於擬定細部計畫時應配合計畫圖重製、公共設施專案檢討及訂定土地使用分區管制要點時，妥為檢討。」
- 二、另內政部都市計畫委員會 104 年 10 月 13 日第 861 次會議決議：「除將土地使用管制要點指導原則之「(詳使用強度規範一覽表)」與表格部分刪除外，其餘照縣政府研析意見及會中所提訂定指導原則通過。」即本次通盤檢討參據本府之核議意見係以主要計畫為檢討變更，故有關主要計畫與細部計畫內容分離部分，參考內政部都市計畫委員會審議相關都市計畫案件之處理原則妥為研訂；對於尚無急迫性及牽涉計畫圖重製之變更內容，本府納入後續重製檢討案辦理，同意將土地使用分區管制要點納入細部計畫，然本府考量多數地區並無都市設計管制規定，是以，將「土地使用分區管制」及「都市設計」二項屬於細部計畫範疇之規定，依法定程序完成主細計劃分，並配合擬定細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計審議原則。
- 三、公開展覽及說明會：本府於 105 年 12 月 29 日府建計字第 1050226177A 號函公告，並自 105 年 12 月 31 日起至 106 年 1 月 31 日止公開展覽 30 天，亦於 106 年 1 月 12 日假花蓮市公所及吉安鄉公所會議室、106 年 1 月 13 日假新城鄉公所會議室召開說明會。
- 四、擬定機關：花蓮縣政府。
- 五、法令依據：都市計畫法第 22 條。
- 六、計畫範圍：詳如後附。
- 七、計畫概要：詳如後附。

決議：

除以下意見外，餘照專案小組建議意見通過。

- 一、有關都市設計審議之委員會名稱請依本府實際組織名稱統一修正。

- 二、有關誤繕部分授權業務單位檢核後逕予修正。
- 三、其他決議詳后附表一、附表二縣都委會決議欄。

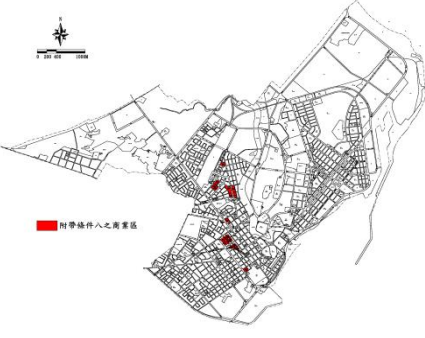


附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
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：	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：	原則同意。	照專案小組意見通過。
一、本要點依據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規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三及三十五條規定訂定之。	原則同意。	照專案小組意見通過。
(無)	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。	原則同意。	照專案小組意見通過。
<p>二、住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>(一)住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</p> <p>(二)本計畫區內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，住宅區之建築基地於申請建築時，建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提花蓮縣都市計畫設計審議委員會(或小組)審查同意者，或花蓮縣政府已訂定相關規定者，從其規定。</p> <p>(三)餘依都市計畫法台灣省施行細則第十五條規定辦理。</p>	<p>三、住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</p> <p>(二)本計畫區內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，住宅區之建築基地於申請建築時，建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提花蓮縣都市計畫設計審議委員會(或小組)審查同意者，或花蓮縣政府已訂定相關規定者，從其規定。</p> <p>(三)(刪除)</p>	原則同意。	除停車空間修正為：「... 建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應至少留設一部停車空間...」，餘照專案小組建議意見通過。
三、商業區以建築商店及供商	四、商業區以建築商店及供商	原則同意。	照專案小組



附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
<p>業使用之建築為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>(一)商一之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於380%。商二之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。商三之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於430%。</p>	<p>業使用之建築為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>(一)第一種商業區之建蔽率不得大於80%，基準容積率不得大於380%。  <u>第二種商業區之建蔽率不得大於70%，基準容積率不得大於280%。</u>  <u>第三種商業區之建蔽率不得大於80%，基準容積率不得大於430%。</u></p> <p>(二)下圖所示第二種商業區之附帶條件如下：</p> <p>1. <u>地主應無償捐獻變更土地之百分之十等值代金予縣政府。該捐獻之土地需為變更範圍內相鄰街廓完整之可建築基地，且需經花蓮縣政府同意，其捐贈面積不得小於150平方公尺。</u></p> <p>2. <u>等值代金計算方式為(申請變更使用之當期商業區土地公告現值×應捐獻之土地面積)之全部金額。</u></p>  <p><u>應依附帶條件八辦理之第二種商業區分布示意圖</u></p>		意見通過。
<p>(二)本計畫區內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，商業區之建築基地</p>	<p>(三)本計畫區內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，商業區之建築基地於</p>	原則同意。	除停車空間修正為： 「.... 建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下

附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
<p>於申請建築時，建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增加一部停車空間。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，或花蓮縣政府已訂定相關規定者，從其規定。</p>	<p>申請建築時，建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增加一部停車空間。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，或花蓮縣政府已訂定相關規定者，從其規定。</p>		<p>者，應<u>至少</u>留設一部停車空間...」，餘照專案小組建議意見通過。</p>
<p>三之一、III - 十九號道路與 III - 二十號道路間商業區附帶條件及土地使用分區管制要點：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 容積率、建築物之高度劃設標準：建蔽率不得超過 80%，容積率不得大於 160%，建築物之高度不得超過兩層樓(七公尺)，且一律採斜屋頂之方式建築，斜屋頂之投影與建築面積比率，不得小於 75%。</li> <li>2. 騎樓或無遮簷人行道設置劃設標準：本商業區未來配合建設為人行徒步區免留設騎樓或無遮人行道。</li> <li>3. 停車空間劃設標準：商業區之建築樓地板面積未達 250 平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部份每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。</li> <li>4. 為確保計畫可行及加速開發，本案如未能於下次通盤檢討前完成整體開發計畫，請縣政府恢復為原計畫或變更為其他適當使用分區或公共設施用地，並納</li> </ol>	<p>(刪除)</p>	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
<p>入計畫書敘明，以利執行。</p> <p>5.核發使用執照前應完成廣場用地之開發。</p>  <p>第四種商業區位置示意圖</p>			
<p>五、旅館區以供旅館及其必要之服務管理設施使用為主，其土地及建築物使用應依下列規定：旅館區(一)之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於300%。旅館區(二)之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於430%。</p>	<p>五、旅館區以供旅館及其必要之服務管理設施使用為主，其土地及建築物使用應依下列規定：<u>第一種旅館區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於300%。</u></p>	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>四、工業區以供工業使用之建築為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>(一)本計畫區內之工業區均劃設為乙種工業區，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。</p> <p>(二)建築基地，應作視覺景觀分析，擬定景觀設施計畫，於申請建築執照時一併審查。</p> <p>(三)餘依都市計畫法台灣省施行細則第十八條規定辦理。</p>	<p>六、乙種工業區以供工業使用之建築為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。</p> <p>(二)建築基地，應作視覺景觀分析，擬定景觀設施計畫，於申請建築執照時一併審查。</p> <p>(三)(刪除)</p>	<p>原則同意。</p>	<p>除用途修正為：「...以供工業使用及相關設施之建築為主，...」，餘照專案小組建議意見通過。</p>
<p>六、文教區以供學校、文教機關及社教團體使用為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>(一)文教區(一)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%；文教區(二)之建</p>	<p>七、文教區以供學校、文教機關及社教團體使用為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p><u>第一種文教區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%；第二種</u></p>	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

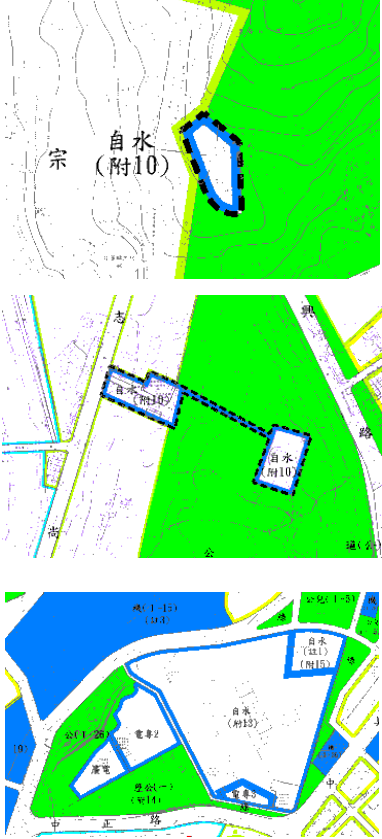
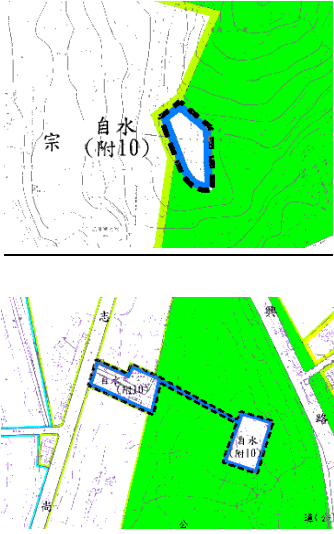
附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
<p>蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 (二)餘依都市計畫法台灣省施行細則第二十四條規定辦理。</p>	<p>文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>		
<p>七、風景區以供維護或增進自然風景之建築物或紀念性之建築物與構造、色彩、位置無礙於風景區之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施使用為限，其土地及建築物使用應依下列規定： (一)風景區之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 120%。 (二)風景區內興建旅館使用時，應依觀光旅館業管理規則規定辦理。 (三)餘依發展觀光條例及有關規定辦理。</p>	<p>八、風景區以供維護或增進自然風景之建築物或紀念性之建築物與構造、色彩、位置無礙於風景區之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施使用為限，其土地及建築物使用應依下列規定： (一)風景區之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 120%。 (二)風景區內興建旅館使用時，應依觀光旅館業管理規則等規定辦理。 (三)(刪除)</p>	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>八、宗教專用區以供保存、維護古物、民族藝術、民俗及有關文物與自然文化景觀使用為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。</p>	<p>九、宗教專用區以供保存、維護古物、民族藝術、民俗及有關文物與自然文化景觀使用為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。</p>	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>九、加油站專用區以供加、儲油與相關設施使用為主，其土地及建築物使用應依下列規定： (一)加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 (二)餘依加油站管理規則規定辦理。</p>	<p>十、加油站專用區以供加、儲油與相關設施使用為主，其土地及建築物使用應依下列規定： (一)加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 (二)餘依加油站設置管理規則等規定辦理。</p>	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十七、石油事業專用區以供石油事業與相關設施使用為主，並不得再增改建作為油庫使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p>	<p>十一、石油事業專用區以供石油事業與相關設施使用為主，其中油庫設施在不增加現有存放量體之前提下，得改建，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p>	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>


附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
<p>十四、電信事業專用區以供電信事業及其相關設施使用為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>(一)電信事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>(二)餘依電信法及其有關規定辦理。</p> <p>十四之一【註 4】</p> <p>(一)電信專用區得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 1~4 款之使用。</p> <p>(二)電信專用區(電專四)：得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 1~5 款之使用。</p> 	<p>十二、電信專用區及電信事業專用區應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>(二)電信專用區(如下圖範圍)之使用依「變更花蓮都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案」辦理。</p> 	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十六、廣電事業專用區以供廣電事業及其相關設施使</p>	<p>十三、廣電事業專用區以供廣電事業及其相關設施使</p>	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
<p>用為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>(一)廣電事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(二)餘依廣播電視法及其有關規定辦理。</p>	<p>用為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</p> <p>(一)廣電事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(二)餘依廣播電視法及其有關規定辦理。</p>		
<p>十五、自來水事業專用區以供自來水供取、輸送及其相關設施使用為主，其土地及建築物使用除另有附帶條件規定者外，應依下列規定：</p> <p>(一)自來水事業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p> <p>(二)餘依自來水法及其有關規定辦理。</p>	<p>十四、自來水事業專用區以供自來水供取、輸送及其相關設施使用為主，其土地及建築物使用除另有附帶條件規定者外，應依下列規定：</p> <p>(一)自來水事業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p> <p>(二)餘依自來水法及其有關規定辦理。</p>	原則同意。	照專案小組意見通過。
	<p>(三)下圖所示自來水事業專用區之附帶條件如下:除現有建物得修建、改建外，不得再增建房屋、辦公廳舍等建築物。</p>  <p>(四)下圖所示自來水事業專用區之附帶條件如下:不得興建房屋、辦公廳舍等建築物。</p>		

附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			
<p>十二、菸酒事業專用區以供菸酒事業及其相關設施使用為主，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p>	<p>十五、菸酒事業專用區以供菸酒事業及其相關設施使用為主，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p>	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十三、客運車站專用區以供客運業及其附屬設施、行政管理機關使用，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。</p>	<p>十六、客運車站專用區以供客運業及其附屬設施、行政管理機關使用，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。</p>	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十、衛生醫療專用區以供衛生、環保建築物及相關附屬設施使用為主，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p>	<p>十七、衛生醫療專用區以供衛生、環保建築物及相關附屬設施使用為主，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p>	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十一、醫療專用區以供醫療建築物及相關附屬設施使用為主，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p>	<p>十八、醫療專用區以供醫療建築物及相關附屬設施使用為主，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。<u>其中化道路北側(醫 I-一)應依下列規定辦理：</u>  <u>(一)為回饋地方，開發者應提供醫療專用區內建築物一定面積之室內公益性空間，供當地縣政府或公所作為地方公共衛生或教育、文化活動使用。</u>  <u>(二)前項室內公益性空間之建築物所有權仍屬開發者所有，其使用面積、性質、範圍、由縣政府都市設計審議委員會(或小組)審查同意，以為執行之依據。</u>  <u>(三)應整體規劃開發，以利計畫執行。</u></p>	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十八、本計畫區各種專用區之</p>	<p>(刪除)</p>	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組</p>

附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議																																	
<p>建築基地，應先經花蓮縣都市設計審議委員會(或小組)審查通過後，方得申請建造執照。</p>			<p>意見通過。</p>																																	
(無)	<p>十九、倉儲區以供批發、倉儲、零售業使用，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。</p>	<p>依修正後內容通過。 理由： 未違背民國 89 年公告之行政命令及民國 73 年函釋內容之前提下訂定條文尚屬合理。 修正內容： 倉儲區以供批發、倉儲使用，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>																																	
<p>十九、公共設施用地內之土地及建築物使用應依左列規定： (一)公共設施用地內之土地及建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="188 1525 611 2076"> <thead> <tr> <th>公共設施用地種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機關用地(供清潔隊使用)</td> <td>50</td> <td>150</td> <td>機關用地供清潔隊使用</td> </tr> <tr> <td>國小</td> <td>50</td> <td>150</td> <td rowspan="4">1. 建築物高度經主管機關核准者不在此限。 2. 各級私立學校</td> </tr> <tr> <td>國中</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>高中</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>大專</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	機關用地	50	250		機關用地(供清潔隊使用)	50	150	機關用地供清潔隊使用	國小	50	150	1. 建築物高度經主管機關核准者不在此限。 2. 各級私立學校	國中	50	150	高中	50	200	大專	50	200	<p>二十、公共設施用地內之土地及建築物使用應依下列規定： (一)公共設施用地內之土地及建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="627 1525 1042 2076"> <thead> <tr> <th>公共設施用地種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>45</td> <td>南北濱公園用地得容許作為光電相關設施、綠色運輸站、巴士站、綠色運輸線、商場、餐飲、展覽館、社教館、原住民文化場館</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	公園用地	15	45	南北濱公園用地得容許作為光電相關設施、綠色運輸站、巴士站、綠色運輸線、商場、餐飲、展覽館、社教館、原住民文化場館	<p>1. 有關機Ⅱ-十六管制照修正後內容通過。理由：為避免影響古蹟本體。修正內容：有關機Ⅱ-十六退縮規定修正為：「設置圍牆應自地界線退縮 3.64 公尺以上，惟影響縣</p>	<p>除公園用地及歷史風貌公園用地(一)備註欄之用途參酌公共設施多目標相關規定訂定可 استخدامها之上限外，餘照專案小組建議意見通過。</p>
公共設施用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																	
機關用地	50	250																																		
機關用地(供清潔隊使用)	50	150	機關用地供清潔隊使用																																	
國小	50	150	1. 建築物高度經主管機關核准者不在此限。 2. 各級私立學校																																	
國中	50	150																																		
高中	50	200																																		
大專	50	200																																		
公共設施用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																	
公園用地	15	45	南北濱公園用地得容許作為光電相關設施、綠色運輸站、巴士站、綠色運輸線、商場、餐飲、展覽館、社教館、原住民文化場館																																	



附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文					本次擬定細部計畫後條文					專案小組初步建議意見	縣都委會決議
公共設施用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註		公共設施用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註		定古蹟部分不受此限」。 2. 有關社教機構用地建蔽率、容積率、用途請依人陳第2案修正。	
歷史風貌公園用地(一)	50	150	歷史風貌公園極造之特色歷史主。	機關用地	50	250	機關用地(機II-十六)與南側公園用地間,如設置圍牆者,圍牆應自基地南側境界線至少退縮二公尺,並應予植栽綠化,退縮部分得計入法定空地。				
國際雕塑文化公園用地	12	35		機關用地(供清潔隊使用)	50	150	供清潔隊使用				
市場用地	60	240	並應依「台灣省零售市場管理條例」及「零售市場管理條例」等規定辦理。未來時,應經市委員通過發	國小	50	150	1. 建築物高度經主管機關核准者不在此限。 2. 各級私立學校之建蔽率及有關規定,比照本要點之各級公立學校之規定辦理。				
市II-12市場用地南側部分			市II-12市場部分照場例及場管法規定辦理,應提都審核得。	國中	50	150					
				高中	50	200					
				大學	50	200					
停車場用地	10	—	作用。	歷史風貌公園用地(一)	50	150	1. 歷史風貌公園用地極存本區化特				
	80	400	作用。								
體育場用地	60	120									
社教用地	50	250									

附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文				本次擬定細部計畫後條文				專案小組初步建議意見	縣都委會決議
公共設施用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	公共設施用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註		
港埠用地	50	150					歷史建築為主。		
社會福利設施用地	50	200					2.得容許作為光電相關設施、綠色運輸站、巴士站、綠色運輸線、商場、餐飲、展覽館、社教館、原住民文化場館設施等使用。		
變電所用地	50	250	以電力及電信設施使用，並應自基地境界線退縮建築，退縮部分應予美化。不得影響鄰近地，另需設置安全措施。						
下水道用地(供抽水站設施使用)	60	250	下水道用地應自道路境界線至少退縮建築，圍牆有設置必要者，圍牆應自道路境界線退縮；退縮建築之綠地應植栽，但得計入空地。	國際雕塑公園用地	12	35			
				市場用地	60	240	並應依「台灣省零售市場管理條例」辦理。		
				市II-12市場用地南側部分			市II-12市場側得售市場條例」零售管理之相關規定，未來應提請花蓮市議		
(二)各類公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定興建。									
				公共設施用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註		

附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文				專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				員會審核通過後始得發照建築。		
	社教機構用地	40	120	法定空地應儘量集中留設，並加以綠化美化，非上課時間應開放供公眾使用。		
	停車場用地	10	—	作平面使用。		
	體育場用地	60	120	作立體停車場使用。		
	社教用地	50	250			
	港埠用地	50	150			
	社會福利設施用地	50	200			
	變電所用地	50	250	以供電力設施使用，並應自基地境界退縮5公尺建築，退縮部分應予綠化美化。不得影響鄰近土地使用，另設置安全防治措施。		
	下水道用地(	60	250	下水道用地應自道路境界線		
	公共設施用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註		
	供抽水			至少退縮5		

附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文			本次擬定細部計畫後條文			專案小組初步建議意見	縣都委會決議						
			站設施 使用)		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；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。								
			(二)各類公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」等相關規定辦理。										
<p>二十、本計畫區內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。但地方政府已訂定相關規定者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="188 1458 609 1899"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，</td> </tr> </tbody> </table>			分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，	<p>二十一、建築退縮規定：</p> <p>(一)本計畫區內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。但地方政府已訂定相關規定者，從其規定。</p> <p>(二)各類公共設施用地除前第二十點之規定退縮，基地情形特殊經提花蓮縣都市計畫設計審議委員會審查同意者，不在此限。</p> <p>(三)臨Ⅲ-5-30M 道路兩側商業區、住宅區之建築基地退縮5M者，得獎勵容積5%。</p>			<p>若未規定全部基地均應退縮，恐有牆面線不一致之情形；且自由街兩側宜維持現有高度，故建議另以容積移轉方式辦理。</p>	<p>除補充敘明不需再留設騎樓外，餘照專案小組建議意見通過。</p>
分區及用地別	退縮規定	備註											
住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，											
分區及用	退縮規定	備註	分區及用	退縮規定	備註								

附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文			本次擬定細部計畫後條文			專案小組初步建議意見	縣都委會決議		
地別			地別						
	，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。)	但得計入法定空地。	住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。)	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。				
商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。)	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。)	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。				
乙種工業區	其前院退縮深度不得小於6公尺如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	乙種工業區	其前院退縮深度不得小於6公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。				
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮建築5公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮3公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮3公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。				
二十一、本計畫區內凡面臨應留設法定騎樓之計畫道路應留設法定騎樓之公私有新(增)建			(刪除)					原則同意。	照專案小組意見通過。

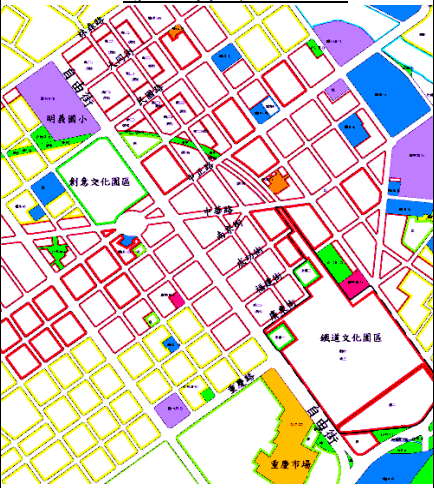
附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
<p>房屋，其人行道及騎樓地面應一律鋪設本地區生產之石材(或碎片)。並於申請建造執照時在設計圖內註明本地區生產石材種類，及繪明鋪設圖案，經主管單位審核可後，始准核發建造執照，經核發建造執照而未依圖施工者，不予核發使用執照。</p>			
<p>二十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地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。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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30%為限。</p> <p>1. 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100平方公尺在以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 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。</p>	(刪除)	原則同意。	照專案小組意見通過。
<p>二十三、公共開放空間之設置，應依左列規定辦</p>	(刪除)	原則同意。	照專案小組意見通過。

附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
<p>理。</p> <p>(一)公共開放空間應儘量面臨計畫道路留設。</p> <p>(二)公共開放空間應集中留設，並予綠化美化及設置遊憩設施。</p> <p>(三)公共開放空間之留設應充分考慮能與現有公園、綠地、廣場或步道等連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。</p> <p>(四)公共開放空間之留設，應設置明顯永久性標誌，於領得建築物使用執照後應開放供民眾使用，非經領得變更使用執照，不得任意變更公共開放空間內之各項設施、搭建構造物或作其他使用。</p> <p>本公共開放空間之設置及管理維護事宜，由縣政府另訂之。</p>			
<p>二十四、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。</p>	<p>二十二、<u>建築基地綠化規定</u>：<u>建築基地內法定空地之綠覆率不得小於50%。</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>修正後內容： 「建築基地應予綠化，其檢討計算依『建築基地綠化設計技術規範』辦理。」</p> <p>理由： 配合實際建築使用情形及地方民情，有關綠化規定回歸建築技術規則相關規範辦理。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>二十五、本計畫區內凡經縣政府指定列管有案之老</p>	<p>二十三、本計畫區內凡經本府公告列管應保護之樹</p>	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
<p>樹應妥為保護，不得任意砍伐、破壞或移植，樹穴不得鋪設水泥、柏油面等材料，應鋪設透水性植草磚、礫石、鐵格網，根系應設置 PVC 管通風處理，改良土壤透氣增加吸氧量、活化土壤；區內老樹，土地應於整體開發時預留開放空間，以維護其生長環境品質。</p>	<p><u>木及其必要生育地環境之土地，得依「花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點」申請容積移轉，並應依「花蓮縣樹木保護自治條例」之相關規定辦理。</u></p>		
<p>(無)</p>	<p>二十四、<u>III-5-30M 及 III-5-40M 道路用地(自由街)得兼供廣場使用。</u></p>  <p>自由街附近都市計畫內容示意圖</p>	<p>照公開展覽草案內容通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>(無)</p>	<p>二十五、<u>為鼓勵辦理都市設計審議，下述第二十六點以外之建築基地提都市設計委員會審議者及鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建，建築基地為一完整街廓或面積在 1,000 平方公尺以上，其基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經縣府都市設計審查委員會審查通</u></p>	<p>依規劃單位修正內容通。修正內容： 二十五、<u>為鼓勵辦理都市設計審議，下述第二十六點以外之建築基地提都市設計委員會審議者及鼓勵都</u></p>	<p>照專案小組意見通過。</p>



附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議										
	<p>過者，得獎勵容積，其增加之容積上限為基準樓地板面積之10%。</p> <p><math>\Delta FA \leq FA \times 10\%</math></p> <p><math>\Delta FA</math>：得增加之容積  <math>FA</math>：建築物基準總樓地板面積，該基地之容積率與基地面積之乘積</p> <p>計算範例：            基地面積：10,000 平方公尺            基地基準容積率：200%            得增加之容積 <math>\leq 10,000</math> (平方公尺) * 100% * 10% <math>\leq 2,000</math> (平方公尺)</p> <p>(一) 基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：</p> <table border="1" data-bbox="630 1350 1042 1646"> <tr> <td>道路寬度 W (公尺)</td> <td>W=8</td> <td>8 &lt; W ≤ 12</td> <td>12 &lt; W ≤ 20</td> <td>W &gt; 20</td> </tr> <tr> <td>臨街長度 (公尺)</td> <td>40</td> <td>35</td> <td>30</td> <td>20</td> </tr> </table> <p>(二) 有關建築基地是否符合條件提花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會決定。</p>	道路寬度 W (公尺)	W=8	8 < W ≤ 12	12 < W ≤ 20	W > 20	臨街長度 (公尺)	40	35	30	20	<p>區或窳陋地區之改建，建築基地為一完整街廓或面積在1,000 平方公尺以上，其基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經縣府都市設計審查委員會審查通過者，得獎勵容積，其增加之容積上限為基準樓地板面積之10%。</p> <p><math>\Delta FA \leq FA \times 10\%</math></p> <p><math>\Delta FA</math>：得增加之容積  <math>FA</math>：建築物基準總樓地板面積，該基地之容積率與基地面積之乘積</p> <p>計算範例：            基地面積：10,000 平方公尺            基地基準容積率：200%            得增加之容積 <math>\leq 10,000</math> (平方公尺) * 200% * 10% <math>\leq 2,000</math> (平方公尺)</p>	
道路寬度 W (公尺)	W=8	8 < W ≤ 12	12 < W ≤ 20	W > 20									
臨街長度 (公尺)	40	35	30	20									

附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議														
		<p>(一)基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：</p> <table border="1" data-bbox="1056 483 1243 1256"> <tr> <td rowspan="2">道路寬度 W(公尺)</td> <td>W = 8</td> <td>8 &lt; W ≤ 12</td> <td>12 &lt; W ≤ 20</td> <td>W &gt; 20</td> </tr> <tr> <td></td> <td>12</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>臨街長度(公尺)</td> <td>40</td> <td>35</td> <td>30</td> <td>20</td> </tr> </table> <p><u>上開臨街長度得以基地相鄰道路部分合併計算之。(例：基地臨接兩道路，則以基地臨接兩道路之長度合併計算之)</u></p> <p>(二)有關建築基地是否符合條件提花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會決定。</p>	道路寬度 W(公尺)	W = 8	8 < W ≤ 12	12 < W ≤ 20	W > 20		12	20		臨街長度(公尺)	40	35	30	20	
道路寬度 W(公尺)	W = 8	8 < W ≤ 12		12 < W ≤ 20	W > 20												
		12	20														
臨街長度(公尺)	40	35	30	20													
(無)	二十六、下列地區或建築應先	原則同意。	配合本府委														

附表一 土地使用分區管制要點專案小組建議意見

現行條文	本次擬定細部計畫後條文	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
	<p><u>經花蓮縣都市設計審議委員會依本計畫「都市設計基準」審議通過後始得申請建造執照：</u></p> <p>(一)各種專用區(宗教專用區之補照除外)。</p> <p>(二)接受基地符合「<u>花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點</u>」規定應提都市設計審議者。</p>		<p>員會組織名稱且考量未來仍將訂定都市設計基準，故將條文修正為：「下列地區或建築於本府公告『<u>都市設計基準</u>』後，應先經<u>花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會</u>依本計畫『<u>都市設計基準</u>』審議通過後始得申請建造執照：....」，餘照專案小組建議意見通過。</p>
<p>二十六、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。</p>	<p>二十七、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。</p>	<p>原則同意。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

附表二 陳情意見綜理表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	縣都委會決議
1	高市高爾夫股份有限公司花蓮市民意段449-4地號、446-1地號	為設立花蓮高爾夫球場東部訓練中心，調整球場用地花蓮市「民意段449-4地號及民意段446-1地號」2筆土地使用分區比例。	建議「民意段449-4地號及民意段446-1地號」2筆土地納入105年都市計畫公用設施土地第三次通盤檢討方案，將廣停土地調整比例為廣場土地比例50%，停車場土地比例50%。	未便採納。 理由： 1. 陳情人非土地所有權人。 2. 另為利爾後廣停用地之使用並考量各處廣停用地之差異性，於土地使用分區管制要點增列：「廣停用地之開發使用應提花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，再視個案決定廣場與停車場使用之比例，惟其中廣場使用之比例不得低於50%。」	除增列條文修正為：「廣停用地多目標之開發使用應提花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，再視個案決定廣場與停車場使用之比例，惟其中廣場使用之比例不得低於50%。」，餘照專案小組建議意見通過。
2	花蓮縣文化局花蓮市北濱段660、664、665、666、667、668地號	1. 目前係為社教機構用地，依公開展覽資料載明建蔽率40%、容積率120%。 2. 為配合因應花蓮縣重大公共建設，花蓮縣圖書館新館之興建，考量土地利用之彈性，擴充服務空間，提升地方文化教育機能。	建請調整建蔽率為60%、容積率為630%，並得兼營商業、零售及販賣設施。	酌予採納。 理由： 1. 依會中文化局表示修正後縣立圖書館需求之建蔽率為60%；容積率為250%，尚符合都市計畫法台灣省施行細則相關規定，故同意此處社教機構用地建蔽率調整為60%；容積率調整為250%。 2. 有關陳情人建議用途得為兼營商業、零售及販賣設施部分，經考量圖書館提供附屬之簡易餐飲、書籍文具販賣尚屬合理，然僅需部分兼營設施，故修正為「得兼營零售用途（書店、簡餐），其比例不得大於可建總樓地板面積之5%，惟如用途有疑義時，可提都市設計及土地使用開發許可審議委員會決定。」	照專案小組意見通過。

第 5 案：變更光復都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案  
豐羽計畫。

說明：

- 一、「變更光復都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」花蓮縣政府業以 106.1.6 府建計字第 1050243370A 號公告發布實施，其中內政部都市計畫委員會 102 年 6 月 11 日第 805 次會議中，就變三及變四案決議略以：暫予保留，請該府研擬具體變更內容後，再另案辦理。
- 二、全案前經本縣都市計畫委員會第 150 次大會審議，並決議照案通過，惟提案說明資料有關使用分區、面積等資料有誤，應更正之部分為 1. 變更機(八)機關用地為產業專用區(面積 0.02 公頃)。2. 變更機(五)機關用地為機關用地(供原住民相關機關使用)(面積 0.77 公頃)。爰再次提請審議。

決議：

照案通過。

## 第 6 案 變更花蓮都市計畫(農業區、綠地為遊憩區)案

李委員意見：

- (1) 提案計畫書表 7 之經費單位為佰萬元，容易造成誤解，請考量修正。
- (2) 工程經費合計欄加總有誤，請修正。
- (3) 本案每單位造價 3.4 萬元/坪，編列金額是否偏高，細節部分請確認。
- (4) 在整體遊憩區的編定項目部分，因本案主要為做公園、綠化、滯洪及環保使用，在遊憩區土地使用中之強度及本案之土地分區管制要點中建蔽率、容積率之比例是否可行，對後續發展潛力是否有影響，請說明。

財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處意見：

案內提案第 6 案「變更花蓮都市計畫(農業區、綠地為遊憩區)案」，其中涉本署經營花蓮市福德段 14-1(部分)、15、15-7、15-8、-154、155、156、157 等 8 筆地號國有土地，由農業區變更為遊憩區用地(滯洪空間)或環保公園用地乙節，因貴府係採個案變更，擬變更之情事目前是否確符合都市計畫法第 27 條所定之要件？又上述土地前因貴府與本處於 100 年間，因擬辦理合作開發，本處爰於 100 年 7 月 27 日以台財產北花一字第 1000005951 號函原則同意辦理，惟貴府 104 年間函告無意續為辦理合作開發事宜，本次之個案變更是否仍為前次「重大設施建設計畫」之延續，有釐清之需要。另，來文所指遊憩區用地，究係遊憩區或遊憩用地，兩者定義有所不同(“用地”似為公共設施性質)。在未獲釐清前，國有土地由農業區變更為遊憩區用地或環保公園用地，其使用強度由高變低且變更為公共設施，有影響國產權益之虞，惠請衡酌其變更之公平性對合理性及必要性。

說明：

- (1)原再 9 案需要 40%之土地做公用設施使用，本案係將公用設施其中一部份土地做環保公園使用，還是需要回到再 9 案之事業財務計畫來綜觀它所分擔的角色，國產署另提他的土地提供那麼多，應可分到 60%的可建築基地，未來會將其提議納入福德段細部計畫，本案係參考淡水新市鎮案，將公用設施中對都市防災有影響的土地先取得執行，避免土地開發過程中如有發生災害情形恐因應不及，亦對於整體財務狀況無影響，不會因此增加土地關係人的負擔，及國產署的權益，透過個案變更之手法，先行將此急迫需要先行開發之公用設施用地先行執行。
- (2)本案計畫書數值誤繕部份，後續檢討修正。

**決議：**照案通過，請提案單位依「都市計畫書圖製作要點」並審酌容作必要修政後，依規定程序辦理後續作業。