

花蓮縣都市計畫委員會第 126 次大會會議紀錄

- 一、時間：中華民國 98 年 5 月 4 日（星期一）上午 10 時 00 分。
- 二、地點：本府簡報室。
- 三、主席：謝主任委員深山。紀錄彙整：彭子浩、孫繼祥、吳俊勳
- 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 125 次會決議案執行情形。（詳如后附表）
決定：同意備查，並依業務單位報告事項續依規定程序辦理。
- 七、討論事項：

花蓮縣都市計畫委員會第 126 次大會審議案件一覽表

編號	提案單位	案由
1	花蓮縣政府	章正琛建築師事務所代理許銀祥君等 3 人申請吉安住一住宅區編號 15 區塊（部分）（慈惠段 940、941、942 地號等 3 筆）土地開發許可案
2	花蓮縣政府	「變更花蓮都市計畫（部分公園用地為道路用地、部分港埠用地為公園用地）案」
3	花蓮縣政府	「擬定花蓮都市計畫（花蓮港區港埠用地）細部計畫案」

花蓮縣都市計畫委員會第 126 次大會研議案件一覽表

編號	提案單位	案由
1	花蓮縣政府	「變更鯉魚潭風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案內（暫予保留，另案辦理）案」

上次（第 125 次）會議案執行情形

案號	案由	決議	執行情形	備註
1	吳增輝君等 9 人陳吉安「都市計畫（住宅區）範圍內 19 區塊已審定計畫內容變更」案	（一）照專案小組意見修正通過。 （二）修正內容為：取消開發期別，並應於 3 年內開發完成，餘照專案小組意見通過。	花蓮縣政府業以 97 年 12 月 3 日府城計字第 0970187339 號函送會議紀錄，並業已重新簽訂契約完竣。	
2	變更花蓮都市計畫（部分機關用地【機一六】增列內政部入出國移民署使用）案	照專案小組意見通過。	花蓮縣政府業以 97 年 12 月 3 日府城計字第 0970187339 號函送會議紀錄，請內政部入出國移民署依會議決議修改計畫書圖，並以 98 年 4 月 2 日府城計字第 0980049669 號函送「變更花蓮都市計畫（部分機關用地【機一六】增列內政部入出國移民署使用）案」之計畫書圖報請內政部核定。	

八、審議案件：

第 1 案：花蓮縣政府提案審議章正琛建築師事務所代理許銀祥君等 3 人申請吉安住一住宅區編號 15 區塊（部分）（慈惠段 940、941、942 地號等 3 筆）土地開發許可案。

說明：一、依據章正琛建築師事務所 98 年 4 月 13 日琛字第 98004001 號函檢送之整體開發計畫書辦理。

二、本案前依「擬定吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫」案伍、實質計畫內容八、住一住宅區私人或團體申請開發辦法第 5 款規定：申請開發之基地，應以一個或一個以上之完整街廓為原則，但經縣都市計畫委員會審議同意者，不在此限。提起本縣都市計畫委員會第 119 大會審議討論，會中研商本案僅以慈惠段 940 地號 1 筆土地申請開發，北側尚有同段 941、942 地號等 2 筆土地為空地，未合併申請開發，決議不同意單獨開發。申請單位業依會議決議將上開 2 筆地號土地納入開發基地併同申請。

三、申請基地土地範圍臨接 2 條 15 公尺計畫道路（自強路及民治路），如申請開發許可計畫書。

四、本案業於 97 年 11 月 8 日召開開發許可技術審查會議。本府並於 97 年 11 月 20 日府城計字第 0970181199 號函檢送會議記錄，該次會議作成以下結論：

- （一）請申請單位針對計畫書 P13 頁有關人口成長分析之內容依「擬定吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫」之指導原則重新修正。
- （二）有關本開發計畫規劃之鄰里性公共設施用地（公園）位置應就範圍完整性之原則重新檢視修正公園配置區位，並應符合本縣都市計畫委員會第 116 次決議內容（住一住宅區之鄰里性公園，除寬度應大於其面臨之計畫道路寬度外，鄰里性公園之寬段及深度之比例應符合 1：2.5~3）。
- （三）請業務單位全面清查全區計畫道路之土地權屬情況以供縣都委會後續審議之參考
- （四）請申請單位補繪開發基地單元周圍道路（含計畫道路及私設道路）之道路及排水溝之相關測繪及配置圖、施工詳圖（含高程數值）。另請參考業務單位所提建議，補充本開發計畫相關都市設計圖說資料以利後續縣都委會

審議。

- (五) 請申請單位補繪本開發案應負責開闢之計畫道路範圍圖(基地面臨計畫道路部分之1/2計畫道路寬度)。

五、本案規劃單位(章正琛建築師事務所)於98年3月5日琛字第98003001號函檢送修正後開發許可計畫書到府,本府於98年3月31日召開第1次專案小組審查。該次會議作成以下結論:

- (一) 使外界了解吉安住一住宅區細部計畫開發許可申請案件本府之處理進度及審查情形,請業務單位日後辦理相關審查會議時併同邀請開發業者與會,以利案件相關研商內容及審議進度等資訊之透明公開。
- (二) 有關計畫書部分章節內容,請申請單位引用最新之官方資料重新修正(如人口分析章節之人口統計資料-P14頁),另土地使用現況等章節內容之撰擬,建議應配合大範圍之地圖搭配照片呈現,輔助說明基地與週遭環境之現地狀況,另建議增繪照片索引地圖(於地圖上標識照片之拍攝點及拍攝方向),以利委員審閱報告書並充分了解基地與週遭環境現況。
- (三) 有關計畫書部分章節內容(土地及地上物處理計畫)-P18頁,建議針對本案所應捐獻回饋內容之文字說明方式酌予修正,以避免對吉安住一住宅區都市計畫案採開發許可方式賦予申請開發者義務負擔原則之精神意旨有所誤導。
- (四) 有關計畫書部分章節內容(景觀植栽配置計畫)-P29頁,建議應明確說明未來本基地種植之植栽種類(如喬木類為…、灌木類為…)以利委員了解確切之植栽及地景樣貌。
- (五) 有關計畫書部分章節內容(提供10%以上鄰里性公共設施位置圖、面積計算表)-P34頁,建議申請單位應繪製「面積計算圖」明確呈現鄰里性公共設施(公園)位於申請基地內之確切位置,另請補繪公園配置圖(含確切範圍、長寬尺寸及相關街道傢具、植栽種類及數量)以利日後公園施作完竣之驗收作業。
- (六) 有關吉安住一住宅區都市計畫書規定申請開發許可應回饋捐贈之鄰里性公共設施,為能有效提高基地及其週遭地區整體環境景觀價值,建議申請者重新考慮將應回饋

捐贈之鄰里性公共設施（公園）之配置區位調整至基地內之自強路與民治路街角處，以創造最大化視覺景觀效果。

- (七) 本案將俟申請單位參酌上開專案小組研提意見修正調整計畫內容完竣後提報本縣都市計畫委員會大會審議，另若申請單位為維持原計畫內容致保留專案小組相關建議，亦請申請單位於本案提報都市計畫委員會大會時一併提出說明。

六、本案章正琛建築師事務所依據上述會議結論於98年4月13日琛字第98004001號函檢送修正後開發許可申請書到府。

七、本開發內容如附開發計畫書，敬請審議。

決議：照專案小組意見附帶條件通過。

附帶條件：一、請依據專案小組意見製作對照表逐條回應。

二、綠地植栽配置應予強化，並於第1期完工前完成。

三、排水溝之施工圖應送請花蓮縣政府工務處審查。

第 2 案：花蓮縣政府提案審議「變更花蓮都市計畫(部分公園用地為道路用地、部分港埠用地為公園用地)案」。

說明：一、內政部以 97 年 3 月 17 日內授營都字第 0970801957 號函囑依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理交通部所提「變更花蓮都市計畫(部分公園用地為道路用地，部分港埠用地為公園用地)案」。花蓮縣政府以 97 年 5 月 12 日府城計字第 0970065347A 號公告公開展覽 30 天(自民國 97 年 5 月 14 日至 6 月 13 日止)，刊登更生日報並張貼於花蓮市公所及花蓮縣政府公告欄，期間於 97 年 5 月 27 日假花蓮縣花蓮市公所三樓會議室舉辦說明會。花蓮縣都市計畫委員會分別於 97 年 8 月 27 日與 98 年 1 月 6 日召開 2 次專案小組審議，決議：(一)變更計畫道路南端道路線形部分，同意照花蓮縣政府提會所繪建議案通過(如附圖)，請花蓮港務局修改變更都市計畫書、圖。(二)港埠用地變更為公園部分，應就景觀改善、現況地形、高差詳細說明，並請一併補充未來之植栽計畫。(三)道路沿線重要節點與住宅區間之關係，請以 3D 立體剖面圖詳細呈現，並於縣都市計畫委員會大會審議時提出說明。(四)為期保有海岸景觀，路線箱涵段箱涵頂端超過現有防波堤頂部分，請補充正確比例的剖面圖、設計圖及沿線完整的植栽綠化計畫。並請一併補充標明箱涵與海岸間之距離及海堤與民房之距離。(五)請補充兩端出口翼牆欄桿詳細設計圖。(六)本案計畫道路完成後，請花蓮縣政府將縣道 193 線以分隔島區隔，東側作為砂石車專用道(寬度以滿足雙向車道使用為主)、西側作為一般車道使用。理由：以營造友善之觀光都市。(七)上列各項請一併納入變更都市計畫書。

二、擬定機關：花蓮縣政府。

三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

四、計畫範圍：詳如附計畫圖。

五、計畫概要：詳如后。

決議：依照專案小組意見附帶條件通過。

附帶條件：一、南側出口處依照專案小組意見延伸至殯儀館。

二、本案計畫道路殯儀館至台 11 線銜接處(花 193 線)東側路段單邊拓寬為 30 公尺，所需經費由花蓮港務局納入第 2 期改善計畫，並於本案公告發布實施後依規定程序提報行政院修訂計畫。

第3案：花蓮縣政府提案審議「擬定花蓮都市計畫(花蓮港區港埠用地)細部計畫案」。

說明：一、交通部花蓮港務局為使港區能多目標使用與發展，爰依據都市計畫法第17、22、24條規定，以96年2月12日花港工字第09600012090號函請花蓮縣都市計畫委員會審議。花蓮縣政府以96年3月19日府城計字第09600391160號公告公開展覽30天(自民國96年3月20日至96年4月19日止)，刊登更生日報並張貼於花蓮市公所及花蓮縣政府公告欄，期間於96年4月10日假花蓮縣花蓮市公所三樓會議室舉辦說明會。花蓮縣都市計畫委員會分別於96年5月22日、96年5月31日、96年10月17日、96年11月15日、97年8月27日及97年12月17日共召開6次專案小組會議審議完竣，並作成具體意見(詳專案小組意見欄)。

二、交通部花蓮港務局續以98年3月19日花港工字第09800019110號及98年3月25日花港工字第09800021660號等2函陳：尚有數項提案修正提請大會一併審議，內容與說明如下：

(一)提案1：考量「港四用地」發展與使用之需，提請同意酌予調高建蔽率為40%，容積率為60%。

說明：考量花蓮港未來船塢周局部邊增建量體與發展之需求，提案調增建蔽率為40%、容積率為60%，以期與花蓮縣政府共同營造漁業區之友善環境，並保有本區域未來開發經營使用所需之使用強度。

(二)提案2：提請同意修正第五章第六節土地使用管制要點第二條第2項第2款有關港濱路拓寬之文字規定。

說明：考量花蓮港務局在公有土地之有償或無償撥用仍應依循「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」與相關法令規定，為符合花蓮縣都市計畫委員會專案小組審查決議之原則，並避免未來道路開闢時辦理土地撥用時誤解本項使用要點，提案修正第五章第六節土地使用管制要點第二條第2項第2款原條文「港埠用地範圍內14公尺計畫道路用地由港務局無償提供及開闢維護，相關經費並由花蓮港務局負責。」一段，修正為「港埠用地範圍內14公尺計畫道路用地由工程開闢機關與港務局依相關法令規定辦理。」

(三)提案3：提請同意修正部分港七-8(公園綠地用途)修正為港二用地(倉儲用途)。

說明：本計畫於外港區域係以外港聯絡道路區分「港二用地」(現況為碼頭後線土地)與「港七用地」(現況為駁岸綠地)用地，因本區塊恰為外港聯絡道路與都市計畫線所圍而成，考量本區塊實際使用現況與

需求仍為倉儲用途，故提請同意修正為「港二用地」（倉儲用途）。

(四) 提案 4：經查本計畫誤將內港台泥水泥管路誤列為鐵路，故提請同意酌予修正書圖之「鐵路」、「港二-1」與「港二-2」範圍。

(五) 提案 5：提請同意修正第五章第六節土地使用管制要點第一條為：第一種港埠用地，配合後線第二種港埠用地之堆置性使用，本用地以供花蓮港區碼頭裝卸作業所需之使用範圍為主，範圍自碼頭法線起算 10 至 20 公尺為原則（詳如下表），細分為港一-1 至港一-4。前項用地得作下列項目使用：1. 花蓮港船舶靠泊、貨物裝卸堆置與儲放。2. 通過性聯絡便道等。

碼頭編號	自碼頭法線起算寬度	碼頭編號	自碼頭法線起算寬度	碼頭編號	自碼頭法線起算寬度
1	10	8	10	15	20
2	10	9	20	16	20
3	10	10	20		
4	15	11	20		
5	15	12	20		
6	20	13	20		
7	20	14	20		

本要點第二條一併修正為「第二種港埠用地，係為配合花蓮港碼頭前線作業或後線倉儲使用劃設，細分為港二-1 至港二-8 用地。」

三、擬定機關：花蓮縣政府。

四、法令依據：都市計畫法第 17、22、24 條。

五、計畫範圍：詳如附計畫圖。

六、計畫概要：詳如后。

決議：請專案小組研訂相關回饋機制與事項後納入都市計畫書再提會審議。

九、研議案件：

第 1 案：花蓮縣政府提案研議「變更鯉魚潭風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案內（暫予保留，另案辦理）案」。

說明：一、「變更鯉魚潭風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案於 92 年 3 月 11 日公告發布實施，其中由永育股份有限公司及雙聯投資實業股份有限公司共同提案陳情之變更公園用地（公四-5）、停車場用地（停一）、文教區（文教二）、污水抽水站用地、河川區、綠（帶）地及道路用地變更為旅館區案經內政部都市計畫委員會第 522 次會議決議，擬變更公園用地等為旅館區部份，建議原則同意變更。且為求計畫具體可行及公平合理，本項應「暫予保留，另案辦理」，於計畫書、圖內，以虛線標示敘明，並由花蓮縣政府會同申請人依下列各點原則補具變更範圍、面積及計畫內容等書件，經提花蓮縣都市計畫委員會審議通過後，再依法報核，否則維持原計畫。（詳如后附）

二、案經永育公司與雙聯公司 92 年 3 月 14 日提出補正資料，經初核後於 92 年 4 月 16 日至 5 月 15 日公告公開展覽 30 天，並於 92 年 4 月 25 日辦理第一次說明會，嗣於 5 月 9 日辦理第二次說明會。壽豐鄉公所與秀林鄉公所分別於 92 年 6 月 5 日及 92 年 6 月 12 日函復無人民陳情意見。期間歷經花蓮縣都市計畫委員會 6 次專案小組審議獲致結論後，提經花蓮縣都市計畫委員會第 112 次大會審決，決議：照專案小組意見附帶條件通過。附帶條件：1、申請人取得國有財產局同意合作開發文件或變更後同意依國有財產法專案讓售同意書。2、請申請人取得交通部公路局同意合作開發同意書。3、請釐清與基地外圍土地界線。4、請釐清捐贈 30% 土地位置。雙聯公司 95 年 7 月 20 日永雙字第 0950010 號函送修正計畫書，花蓮縣政府 95 年 9 月府城計字第 09501105970 號報請內政部都市計畫委員會審議。

三、內政部都市計畫委員會於 95 年 10 月 17 日部都委會召開第一次專案小組會議審議後，賡續於 96 年 3 月 20 日部都委會召開第二次專案小組會議審議，其審查意見臚列如下：本計畫案建議請花蓮縣政府依下列各點研提補充圖說相關資料到署，俾供本會專案小組下次會議審查之參考。

（一）有關花蓮縣政府依第 1 次專案小組審查意見補充資料（如附件），其中本計畫區旅遊人數及住宿需求數之推估，仍有不足，其引用資料年份老舊且尚待更新與釐清，建議花蓮縣政府詳予補充更新並正式行文請交通部觀光局就下列各點提供具體意見後，再據以研提本計畫案旅館合理住宿需求量及推估旅館區合理面積規模。

1、東部地區及花蓮地區觀光旅遊人口數（含現況與未來推估預測量）。

2、東部地區及花蓮地區旅遊住宿需求現況與未來推估供給情

- 形。
- 3、東部地區及花蓮地區旅館發展總量(含都市土地及非都市土地)。
 - 4、本計畫區周邊旅遊景點、觀光資源及旅遊動線是否有配套措施事項。
 - 5、本計畫擬開發興建四星級觀光旅館，預計分2期開發，合計擬增設595間客房之必要性與可行性。
 - 6、本計畫案擬變更為旅館區之區位，是否確有旅遊住宿需求。
- (二)為因應本風景特定區相關旅遊配套措施及開發興建觀光旅館吸引觀光旅遊人次所衍生之停車需求與廢污水排放處理問題，建議補充研提停車供給需求分析與停車位規劃配置情形，以及非點源污染與旅館廢污水之收集處理排放具體配套措施。
- (三)本計畫案係屬「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之「暫予保留，另案辦理」部分，惟查花蓮縣政府所報本計畫範圍與該暫予保留範圍並不一致，且其部分土地範圍呈現較不完整，有造成畸零地及土地個別零星發展之虞，為利本特定區計畫土地整體之發展及維護鯉魚潭環湖周邊之環境景觀，建議花蓮縣政府就下列3種處理方案詳予評估後，研提意見送請專案小組繼續審查。
- 1、本計畫案應依本特定區計畫第一次通盤檢討案之「暫予保留，另案辦理」全部範圍土地，均予納入整體規劃開發，並就如何辦理上開範圍內土地之整體規劃開發，研提具體可行之配套措施。
 - 2、本計畫案改納入花蓮縣政府目前辦理中之本特定區計畫第二次通盤檢討草案範圍中，併案整體規劃檢討之。
 - 3、檢具合理開發面積規模及具體事業財務計畫，另案報由交通部(觀光局)認定是否符合都市計畫法第27條第1項第3款或第4款規定要件後，再另案辦理個案變更都市計畫程序。
- 四、案經花蓮縣政府以96年5月8日府城計字第09600485563號函永育公司與雙聯公司就審查意見第(二)點補充相關資料，惟迄未提送到府(期間尚涉及司法纏訟)，嚴重影響本案之執行進度，花蓮縣政府再次以97年10月23日府城計字第0970158384號函提醒該公司於97年11月30日前依前揭號函示內容補充相關資料到府，否則將逕提花蓮縣都市計畫委員會報告後，再將其決議事項提報內政部都市計畫委員會續審，永育股份有限公司以97年11月27日太管總200800379號函請花蓮縣政府同意展延3個月後將提交完整計畫書，花蓮縣政府以97年12月12日府城計字第0970185697號函同意展延3個月，惟永育股份有限公司續以98年2月13日太管總字第200900006號函陳略以：該公司

朝向採方案一，依「暫予保留，另案辦理」全部範圍土地均納入整體規劃開發，並已於 97 年 11 月 18 日及 97 年 12 月 3 日於花蓮中信大飯店召開相關土地所有權人變更意願協調會，部分與會之地主表達願意出售土地之意願。惟各地主願意出售之單價不一或與公告現值差異頗大。造成該公司難在短期內取得全數鄰地之變更同意書或完成土地交易作業，建請本府同意本案以整體規劃開發方式續辦，鄰地之變更同意書則於都市計畫變更核定前取得，倘於核定前仍未取得變更同意書之土地，該公司願以土地核定當年度公告現值方式購買。另為確保上述承諾之履行，願提具與該等土地公告現值同額之款項於主要計畫公告之日起 10 日內設置信託專戶，為期 1 年（自公告之日起計算），以專款專用方式供前述地主領取。倘以目前尚未取得土地變更同意書之 32 筆鄰地，面積 29,679.06 平方公尺，本年度公告現值為 4,546 元/平方公尺，計新台幣壹億參仟肆佰玖拾貳萬元。倘本府同意前述內容，有關內政部都市計畫委員會第 670 次會議紀錄之修正計畫書圖，該公司將於收到同意函後 1 個月內提交。花蓮縣政府以 98 年 3 月 12 日府城計字第 0980025112 號函復永育股份有限公司：有關變更範圍內土地之整合係屬開發者所應為之事項，尚非本府所能介入處理之行為，惟為免曠日廢時，全案將於本府召開本縣都市計畫委員會大會第 126 次會時提案說明供本縣都市計畫委員會審議之參酌，俟獲致結論後再提報內政部都市計畫委員會審議。屆時將再通知貴公司到會說明。並副知雙聯公司。

五、擬定機關：花蓮縣政府。

六、法令依據：都市計畫法第 26 條。

七、計畫範圍：詳如附計畫圖。

八、計畫概要：詳如后。

決議：同意永育公司所請展延 6 個月，如未能於 6 個月內將本案全部土地整合完成，則依內政部都市計畫委員會 96 年 3 月 20 日召開第二次專案小組會議審議本案之 3 種建議處理方案中第 2 種方案辦理。

十、臨時動議：

第1案：花蓮縣政府提案審議擬定吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫案【第33區塊】部分土地開發申請案。

說明：一、本案係依據花蓮縣政府93年9月14日府城計字第09301171300號公告實施之「擬定吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫」案計畫書所載：伍、實質計畫內容：八、住一住宅區私人或團體申請開發辦法：（五）申請開發之基地，應以一個或一個以上之完整街廓為原則，但經縣都市計畫委員會（以下簡稱本會）審議同意者，不在此限。

二、本申請案範圍內有一現有巷道，曾於95年12月20日提請花蓮縣現有巷道廢止或改道委員會審議在案，該會議決議：『第33區塊之開發許可案並未提出申請，現有巷道是否有廢止之必要，仍請完成該區塊整體規劃後提請縣都市計畫委員會審議，俟都委會同意開發許可後，視需要再提本委員會審議。』

三、後於96年3月16日向本府提出部分開發許可申請案，本府遂於96年5月25日召開花蓮縣都市計畫委員會第119次大會時，將上述區塊列入議程第6案討論，該大會決議：不同意單獨開發。

四、今由章正琛建築師事務所再次提送第33區塊（部分）土地開發計畫書到府，並經本處98年4月30日0980065909號簽奉一層裁示：逕提都委會大會審議。

五、茲檢附開發計畫書1冊，提請大會審議。

決議：同意單獨開發。

理由：花蓮縣政府辦理「擬定吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫案」之目的係在於符合公平合理之前題下加速該地區之土地開發成效，並非限制該地區之土地開發行為，是以嚴格而言不應有單獨開發之行為，但有鑑於本案申請人為整合完整街廓之土地所有權人已努力2年，且為加速該地區之開發，如果各與會委員無其他反對意見，本案同意單獨開發，但是以後類似的計畫應該要有特殊之情形方得允許單獨開發。