

# 擬定花蓮都市計畫 (廣停二北側住宅區)細部計畫書

擬定機關：花蓮縣政府  
中華民國九十三年元月

## 花蓮縣 擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定花蓮都市計畫(廣停二北側住宅區)細部計畫	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第十七條	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	花蓮縣政府	
自 擬 細 部 計 畫 或 申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	花蓮縣政府	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 展 覽	92.04.16~92.05.15 刊登於 92.04.16 聯統日報
	說 明 會	92.04.25 於花蓮市公所舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	93.01.05 第 107 次會審議通過

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起

本細部計畫案緣起於變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討),其中變更內容第二十四案—變更廣停用地為住宅區;其附帶條件:(1)應另行擬定細部計畫(含配置適當公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。(2)該細部計畫並應於本次通盤檢討案發布實施起兩年內完成法定程序,否則依程序變更恢復原計畫。

## 貳、法令依據

依都市計畫法第十七條暨變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案變更第二十四案之相關規定辦理。

## 參、計畫範圍及面積

本細部計畫區位於花蓮都市計畫東北側,緊鄰花蓮港北側,計畫面積為 2.65 公頃,參見圖一。

圖一 擬定花蓮都市計畫(廣停二北側住宅區)細部計畫位置示意圖

## 第五章 實質計畫

### 壹、計畫範圍與面積

本細部計畫區位於花蓮都市計畫東北側，緊鄰花蓮港北側，計畫面積為 2.65 公頃。

### 貳、計畫年期

配合主要計畫，訂定計畫目標年為民國 99 年。

### 參、計畫人口與密度

計畫人口為 1,325 人，居住密度配合主要計畫之舊市區及美崙地區每公頃 500 人。

### 肆、土地使用分區計畫

本細部計畫除劃設出入道路及鄰里性公共設施外，餘均保留為住宅區，面積 1.79 公頃。

### 伍、公共設施計畫

本細部計畫區劃設一公園兼兒童遊樂場用地，以供社區居民休閒之使用，面積 0.65 公頃。

### 陸、道路系統計畫

本細部計畫區劃設 10 公尺之出入道路及 4 公尺之人行步道以供居民通行之使用，面積 0.21 公頃。

土地使用分區計畫、公共設施及道路系統計畫請參見表二、圖三。

表二 擬定花蓮都市計畫(廣停二北側住宅區)細部計畫土地使用計畫面積表

圖三 擬定花蓮都市計畫(廣停二北側住宅區)細部計畫示意圖

表二 擬定花蓮都市計畫(廣停二北側住宅區)細部計畫土地使用計畫面積表

項 目		主要計畫 面積 (公頃)	細部計畫 面積 (公頃)	估計畫總 面積百分比 (%)	備 註
土地使 用分區	住宅區	2.65	1.79	68	
公共 設施 用地	公園兼兒童遊樂 場 用地	-	0.65	24	
	人行步 道 地	-	0.02	1	
	道 路 用 地	-	0.19	7	
合 計		2.65	2.65	100	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

## 柒、都市防災計畫

依據行政院 83 年 7 月 28 日第 2391 次院會「災害防救方案」決議，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，都市防災計畫應納入都市計畫通盤檢討辦理。

本計畫區之防災計畫將依都市計畫型態及道路系統，建議防救災據點、防救災路線及緊急疏散方向(參見圖四所示)，以作為都市計畫區內民眾遭逢不可抗拒之緊急災害時，對於避難場所及逃生路線能有所參考。

### 一、防救災據點

災害發生時，主要以都市發展用地範圍內之公園、兒童遊樂場及學校等空曠場地為防救災避難場所。

### 二、防救災路線

主要以區內之聯外道路及主要道路作為防救災路線。

### 三、疏散方向

原則上以本細部計畫區外圍之空曠地區(如學校)或都市永久性空地(如公園、兒童遊樂場等)為緊急疏散方向。

## 捌、事業及財務計畫

本計畫區之公共設施用地係採徵收方式辦理，並由花蓮縣政府及市公所逐年編列預算開發，有關公共設施開闢經費概估，參見表三。

## 玖、土地使用分區管制要點

為促使本計畫區土地資源之合理利用，誘導都市作有秩序之發展，並管制土地及建築之使用，使之不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，期使計畫區內所劃定之各種分區及公共設施用地之使用強度及種類皆得以合理管制，以達成實施都市計畫之目標，依據花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點，訂定本細部計畫之土地使用分區管制要點如下：

### 擬定花蓮都市計畫(廣停二北側住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點

- 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之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、公共開放空間之設置，應依左列規定辦理。
  - (一)公共開放空間應儘量面臨計畫道路留設。

- (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。
- (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。
- (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。

本公共開放空間之設置及管理維護事宜，由縣政府另訂之。

- 四、本計畫區內臨文小用地部分路段需退縮 5 公尺建築，其餘路段均需退縮 3.64 公尺建築。
- 五、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。
- 六、本計畫區內凡經縣政府指定列管有案之老樹應妥為保護，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。
- 七、本要點未規定之事項，依花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點規定辦理。

- 表二 擬定花蓮都市計畫(廣停二北側住宅區)細部計畫事業及財務計畫表
- 圖四 擬定花蓮都市計畫(廣停二北側住宅區)細部計畫防(救)災計畫示意圖
- 附圖 擬定花蓮都市計畫(廣停二北側住宅區)細部計畫地籍示意圖