

擬定花蓮都市計畫 (文小四北側住宅區)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(文小四北側住宅區)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	92.04.11~92.05.10 刊登於 92.04.11 聯統日報
	說 明 會	92.04.24 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

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	主要計畫概要	3
壹、	計畫範圍及面積	3
貳、	發布實施經過	3
參、	計畫年期	3
肆、	計畫人口與密度	3
伍、	土地使用分區計畫	3
陸、	公共設施計畫	3
柒、	交通系統計畫	3
第三章	相關計畫及發展現況分析	7
壹、	相關計畫	7
貳、	土地使用發展現況	7
第四章	計畫目標及規劃原則	9
壹、	計畫目標	9
貳、	規劃原則	9
第五章	實質計畫	10
壹、	計畫範圍與面積	10
貳、	計畫年期	10
參、	計畫人口與密度	10
肆、	土地使用分區計畫	10
伍、	公共設施用地計畫	10
陸、	道路系統計畫	10
柒、	都市防災計畫	13
捌、	事業及財務計畫	13
玖、	土地使用分區管制要點	13

表 目 錄

表一	花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表.....	5
表二	擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)細部計畫土地使用計畫面積表	11
表三	擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)細部計畫事業及財務計畫表	15

圖 目 錄

圖一	擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)細部計畫位置示意圖.....	2
圖二	擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)細部計畫土地使用現況示意圖	8
圖三	擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)細部計畫示意圖.....	12
圖四	擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)細部計畫防(救)災計畫示意圖	16
附圖	擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)地籍套繪示意圖.....	17

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),其中變更內容第四十六案—變更學校用地為住宅區;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)。(2)該項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)案變更第四十六案之相關規定辦理。

參、計畫範圍及面積

本細部計畫區位於花蓮都市計畫西南側,花蓮農校東側、文小四北側,計畫面積為 0.41 公頃,參見圖一。

圖一 擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)細部計畫位置示意圖

圖一 擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)細部計畫位置示意圖

原示意圖為 A3 大小在 A3 圖檔內

第二章 主要計畫概要

壹、計畫範圍及面積

花蓮都市計畫位於花蓮縣政府及花蓮市公所所在地，計畫範圍包括花蓮舊市區、西部地區、美崙地區及國慶地區，其範圍東南以太平洋海岸線為界，西以吉安鄉都市計畫為鄰，北以花蓮機場及部分之美崙溪為界，計畫面積 2,431.82 公頃。

貳、發布實施經過

花蓮(舊市區、西部地區、美崙地區、國慶地區)都市計畫(第一次通盤檢討)於民國 77 年 4 月 12 日發布實施，第二次通盤檢討於民國 91 年 1 月 9 日發布實施迄今。

參、計畫年期

以民國 99 年為計畫目標年。

肆、計畫人口與密度

計畫人口為 22,100 人，居住密度分別為舊市區及美崙地區每公頃 500 人，西部地區每公頃 380 人，國慶地區每公頃 120 人。

伍、土地使用分區計畫

劃設有住宅區、商業區、工業區、倉儲區、保存區、旅館區及文教區等土地使用分區，另劃設有風景區、水源保護區、保護區、行水區、河川區及農業區等非都市發展用地，有關各土地使用分區分布與面積，參見表一及圖一。

陸、公共設施計畫

劃設之公共設施用地包括：機關用地 63 處、國小用地 17 處、國中用地 8 處、公園用地 21 處、市場用地 17 處、廣(停)用地 25 處、停車場用地 6 處、公(兒)用地 33 處、體育場用地 1 處，以及其他種類之公共設施用地。

柒、交通系統計畫

一、鐵路用地

劃設鐵路用地面積 47.65 公頃。

二、道路用地

劃設道路用地(含人行步道)面積 283.30 公頃，其中以 - 十八、 - 十四通往宜蘭、 - 一、 - 十、 - 十一、 - 八-5 通往吉安、 - 十三通往玉里等為主要聯外道路。

三、園道用地

劃設園道用地面積 3.77 公頃。

有關土地使用分區計畫、公共設施及交通系統計畫請參見表一。

表一 花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表

表一 花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項	目	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	421.65	22.67	17.34	
	商業區	107.51	5.78	4.42	
	工業區	252.50	13.57	10.38	
	倉儲區	2.44	0.13	0.10	
	保存區	0.19	0.01	0.01	
	旅館區	4.63	0.25	0.19	
	文教區	72.46	3.90	2.98	
	風景區	6.54	-	0.27	
	水源保護區	0.00	-	0.00	
	保護區	81.28	-	3.34	
	行水區	0.00	-	0.00	
	河川區	64.32	-	2.64	
	河川區 (兼供道路用地使用)	0.23	-	0.01	
	農業區	419.54	-	17.25	
	宗教專用區	6.35	0.34	0.26	
	加油站專用區	0.55	0.03	0.02	
	衛生醫療專用區	1.87	0.10	0.08	
	醫療專用區	11.44	0.61	0.47	
	菸酒事業專用區	0.48	0.03	0.02	
	客運車站專用區	0.40	0.02	0.02	
電信事業專用區	2.90	0.16	0.12		
自來水事業專用區	7.96	0.43	0.33		
廣電事業專用區	0.54	0.03	0.02		
石油事業專用區	1.23	0.07	0.05		
小計	1467.01	48.13	60.32		
公	機關用地	96.03	5.16	3.95	
	學校用地	122.92	6.61	5.05	
	文康用地	0.24	0.01	0.01	

表一 花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項	目	計 畫 面 積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備 註
共 設 施 用 地	公 園 用 地	206.77	11.12	8.50	
	歷史風貌公園用地	4.54	0.24	0.19	
	綠 地	0.92	0.05	0.04	
	市 場 用 地	6.42	0.35	0.26	
	停 車 場 用 地	3.33	0.18	0.14	
	廣場兼停車場用地	17.86	0.96	0.73	
	公園兼兒童遊樂場用	17.91	0.96	0.74	
	體 育 場 用 地	27.96	1.50	1.15	
	加 油 站 用 地	0.00	0.00	0.00	
	醫 院 用 地	0.00	0.00	0.00	
	堤 防 用 地	13.90	0.75	0.57	
	社 教 用 地	4.30	0.23	0.18	
	燈 塔 用 地	1.24	0.07	0.05	
	鐵 路 用 地	47.65	2.56	1.96	
	港 埠 用 地	83.18	4.47	3.42	
	社會福利設施用地	9.00	0.48	0.37	
	垃圾處理場用地	6.10	0.33	0.25	
	電 信 用 地	0.00	0.00	0.00	
	變 電 所 用 地	4.02	0.22	0.17	
	園 道 用 地	3.77	0.20	0.16	
景 觀 步 道 用 地	3.45	0.19	0.14		
道路(含人行步道)用	283.30	15.23	11.65		
地	小 計	964.81	51.87	39.68	
總	計 (1)	1859.91	100.00	-	都市發展用地 面 積
總	計 (2)	2431.82	-	100.00	計 畫 總 面 積

註：1.表內數字僅供對照參考之用，實際面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

2.都市發展用地係計畫總面積扣除風景區、水源保護區、保護區、行水區、河川區、農業區面積。

第三章 相關計畫及發展現況分析

壹、相關計畫

一、東部區域計畫

東部區域計畫(第一次通盤檢討)於民國 86 年 6 月 24 日公告實施，計畫年期為民國 100 年。東部區域計畫將本計畫區歸為花蓮次生活圈內，並指出本生活圈之發展應以觀光、工業、文教及商業服務功能為主。

二、花蓮縣綜合發展計畫

花蓮縣綜合發展計畫之發展目標為建立花蓮縣獨特的觀光意象，提供多元化遊憩體驗，建設以花蓮為傲的心態。

三、花蓮都市更新規劃設計

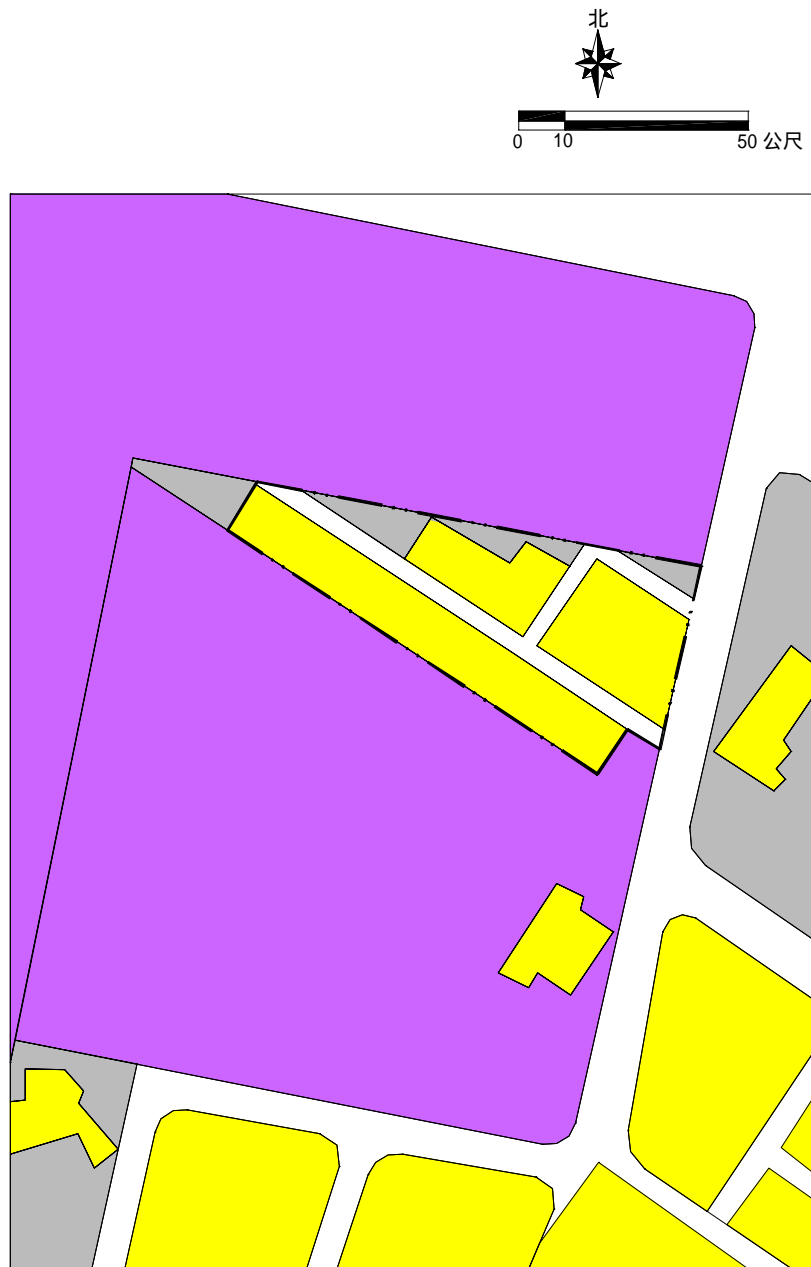
花蓮都市更新規劃案為促進花蓮市土地再利用計畫，並有助於改善居住品質，創造優質都市空間品質。

貳、土地使用發展現況

本計畫區計畫面積為 0.41 公頃，已發展使用面積為 0.24 公頃，發展率為 59%。現況發展為住宅使用，參見圖二。

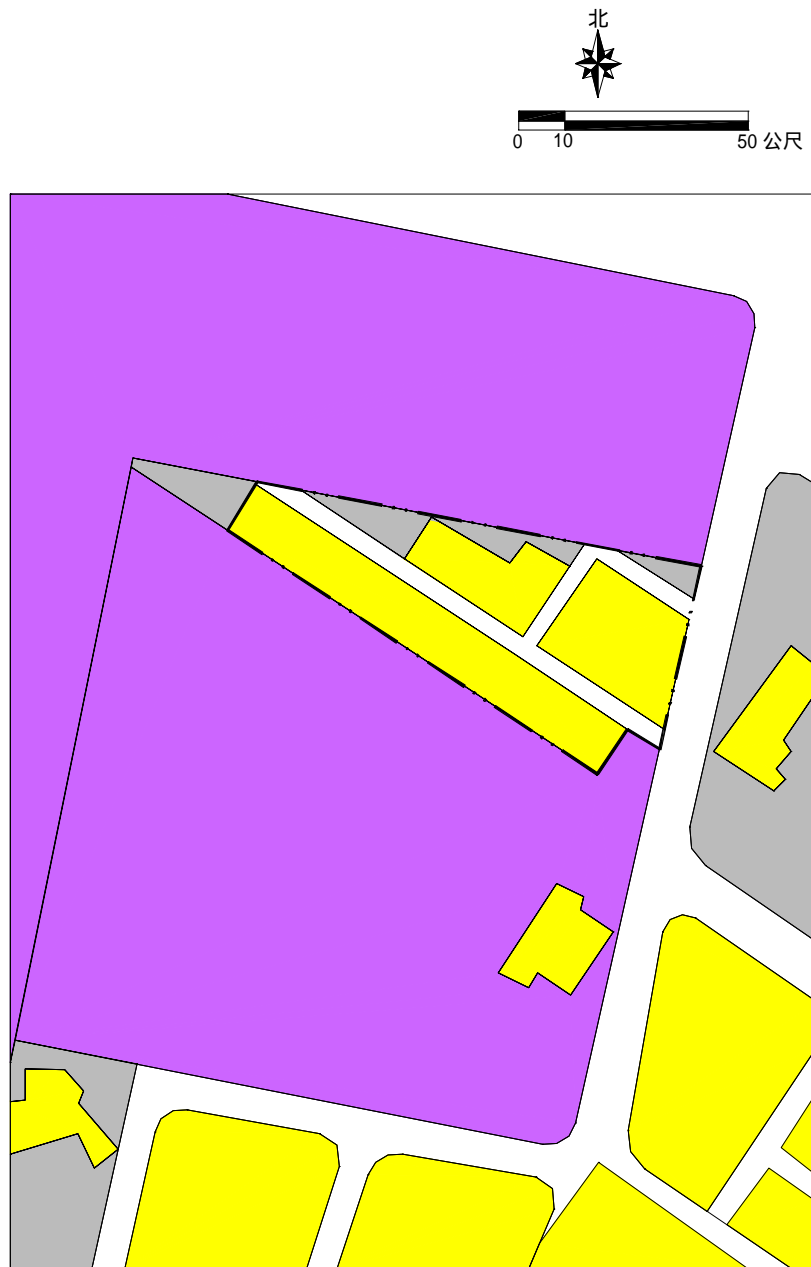
圖二 擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)細部計畫土地使用現況示意圖

圖二 擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)細部計畫土地使用現況示意圖



- 圖 例
- 住宅使用
 - 農地使用
 - 學校使用
 - 空地
 - 細部計畫範圍線

圖二 擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)細部計畫土地使用現況示意圖



- 圖 例
- 住宅使用
 - 農地使用
 - 學校使用
 - 空地
 - 細部計畫範圍線

表二 擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)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	0.41	0.30	73	
公 共 設 施 用 地	綠 地	-	0.01	2	
	廣 場 用 地	-	0.02	5	
	人 行 步 道 用 地	-	0.02	5	
	道 路 用 地	-	0.06	15	
合 計		0.41	0.41	100	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表二 擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)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	0.41	0.30	73	
公 共 設 施 用 地	綠 地	-	0.01	2	
	廣 場 用 地	-	0.02	5	
	人 行 步 道 用 地	-	0.02	5	
	道 路 用 地	-	0.06	15	
合 計		0.41	0.41	100	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第四章 計畫目標及規劃原則

壹、計畫目標

- 一、依據都市計畫法第十七條及花蓮都市計畫對於本細部計畫之規定，擬定細部計畫，配合劃設鄰里性公共設施，以促進土地合理使用。
- 二、配合土地使用現況檢討及實際發展需要，提供良好居住環境。

貳、規劃原則

- 一、土地使用分區
本計畫區除部分劃設為鄰里性之公共設施用地外，餘均保留為住宅區。
- 二、公共設施用地
本計畫區劃設綠帶一處及廣場用地一處，以提升計畫區內之生活品質及美化社區環境。
- 三、道路系統
配合主要計畫保留主要道路系統，並考量計畫區出入之便利性
及救災逃生之安全性，規劃區內之道路系統。

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西南側，花蓮農校東側、文小四北側，計畫面積為 0.41 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 156 人，居住密度配合主要計畫之西部地區每公頃 380 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 0.30 公頃。

伍、公共設施用地計畫

一、綠地

為提升生活品質及美化社區環境，劃設綠地一處，面積 0.01 公頃。

二、廣場用地

考量社區居民出入及緊急逃生避難之便利性，劃設廣場用地一處，面積 0.02 公頃。

陸、道路系統計畫

本細部計畫區劃設 6 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 0.08 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(文小四北側住宅區)細部計畫土地使用計畫面積表

圖三 擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)細部計畫示意圖

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(文小四北側住宅區)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 120%。
- 三、本計畫區內凡面臨應留設法定騎樓之計畫道路及應留設法定騎樓之公私有新(增)建房屋，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，經主管單位審查核可後，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。

四、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。

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。

表三 擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)細部計畫事業及財務計畫表

圖四 擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)細部計畫防(救)災計畫示意圖

附圖 擬定花蓮都市計畫(文小四北側住宅區)細部計畫地籍示意圖