

變更花蓮（大陳新村附近地區）
細部計畫（第一次通盤檢討）書

擬定機關：花蓮縣政府
中華民國一〇九年八月

花蓮縣變更都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都市計畫名稱	變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條及第四條		
擬定都市計畫機關	花蓮縣政府		
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	自民國 100 年 9 月 8 日至民國 100 年 10 月 7 日止，並於民國 100 年 9 月 8 日至民國 100 年 9 月 10 日刊登於東方報	
	公開展覽	自民國 100 年 12 月 23 日至民國 101 年 1 月 21 日止	
	公開展覽說明會	時間：民國 101 年 1 月 13 日 地點：花蓮市民意里辦公處	
人民團體對本案之反映意見			
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣	級	花蓮縣政府

目錄

第一章 緒論	1
壹、計畫緣起與目的.....	1
貳、法令依據.....	2
參、計畫範圍.....	2
第二章 現行計畫概要	5
壹、與主要計畫之關係.....	5
貳、現行細部計畫概要.....	5
參、土地使用分區管制.....	10
第三章 發展現況	11
壹、人口.....	11
貳、產業經濟.....	13
參、土地使用.....	19
肆、公共設施.....	23
伍、道路系統.....	28
第四章 變更內容	31
壹、檢討原則.....	31
貳、變更內容.....	34
第五章 檢討後實質計畫	43
壹、計畫範圍與面積.....	43
貳、計畫性質.....	43
參、計畫年期、計畫人口及計畫密度.....	43
肆、土地使用計畫.....	43
伍、道路系統計畫.....	47
陸、都市防災計畫.....	51
柒、土地使用分區管制要點.....	53
捌、事業及財務計畫.....	53
玖、其他.....	55

圖目錄

圖 1	花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫範圍及區位示意圖	3
圖 2	變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）大陳附近地區 土地使用計畫示意圖	6
圖 3	現行花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫示意圖	9
圖 4	花蓮市民國 96 至 105 年人口成長趨勢圖	12
圖 5	花蓮市民意里民國 96 年至 105 年人口成長趨勢圖	12
圖 6	花蓮縣公司登記家數之直條與比例圖	13
圖 7	花蓮縣公司登記資本額之直條與比例圖	14
圖 8	花蓮（大陳新村附近地區）土地使用現況示意圖	22
圖 9	花蓮（大陳新村附近地區）公共設施分布現況照片示意圖	26
圖 10	花蓮（大陳新村附近地區）道路系統示意圖	29
圖 11	變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更內容位置示意圖	41
圖 12	變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用計畫示意圖	46
圖 13	變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）計畫道路編號示意圖	49
圖 14	變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）計畫道路系統圖	50
圖 15	變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）都市防災及避難動線示意圖	52
圖 16	變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）附帶條件 1 範圍示意圖	57
圖 17	變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）附帶條件 2 範圍示意圖	58

表目錄

表 1	現行花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫土地使用分區表	8
表 2	現行花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫公共設施面積表	8
表 3	花蓮市民國 96 至 105 年人口統計表	11
表 4	花蓮市民意里民國 96 至 105 年人口統計表	12
表 5	花蓮縣農林漁牧業產值與營利事業銷售額比較表	14
表 6	花蓮縣 102、104 年度各鄉鎮市登記農戶、工廠數表	15
表 7	花蓮市歷年登記農戶、工廠數表	15
表 8	花蓮市第一級產業相關數據統計表	16
表 9	花蓮市民國 104 年工廠家數比例表	17
表 10	100 年度工商及服務業普查-花蓮市商業場所統計表	18
表 11	95 年、100 年工商及服務業普查-花蓮縣市產業指標比較表	18
表 12	歷年花蓮地區旅客人次表	19
表 13	花蓮（大陳新村附近地區）土地使用發展現況面積一覽表	21
表 14	花蓮（大陳新村附近地區）公共設施用地開闢明細表	25
表 15	花蓮（大陳新村附近地區）公共設施用地檢討分析表	27
表 16	變更花蓮(大陳新村附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表	35
表 17	變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點修訂表	37
表 18	變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）附帶條件範圍規定之修訂對照表	38
表 19	變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更面積增減統計表	40
表 20	變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）檢討前後土地使用面積表	44
表 21	變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地明細表	45
表 22	變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）計畫道路明細表	48
表 23	變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表	54

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

一、計畫緣起

花蓮(大陳新村附近地區)係民國44年大陳島民隨國軍遷入花蓮美崙山東麓，政府提供予大陳居民臨時安置之居所，然在歷經幾十年來的經濟與社會環境變遷，大陳新村受限於都市計畫的規定造成禁限建的僵局，居民為了在禁限建下增加生活空間，不是外移造成許多棄置房舍就是違法增、改建房舍，使得居民的生活環境依舊越來越低落，亦導致建築環境窳陋且景觀環境惡劣。

民國56年4月22日發布實施「修定花蓮都市計畫(美崙新市區地區)」案中，花蓮縣政府將大陳新村、榮民之家以及周邊土地劃為公共建築用地(屬於公共設施用地)；在民國77年4月2日發布實施「花蓮(美崙新市區、西部地區、舊市區、國慶地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」案中，將公共建設用地之大陳新村變更為住宅區，且附帶條件要求「應另行擬定細部計畫配置百分之四十以上之公共設施用地，並俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築」，此雖解決原計畫土地使用分區的限制，但卻限制了本區的開發方式。因此，民國81年7月10日發布實施「擬定花蓮(大陳新村附近地區)細部計畫」案中，除配合劃定公共設施用地外，附加了「本細部計畫區各附帶條件範圍內之公共設施，採市地重劃、區段徵收或無償捐贈公共設施等方式開發」的規定，惟因先有村民反對整體重建、後因政府財政困難，仍無法確實改善本區整體的居住環境品質。

花蓮(大陳新村附近地區)細部計畫自民國81年7月10日擬定且公告發布實施，迄今已逾20年以上未再進行整體修訂，致使部分地區的發展已不合時宜，為了促進地方及都市發展與土地利用價值之提升，亦亟需辦理細部計畫通盤檢討予以調整都市發展結構之必要。

二、 檢討目的

- (一) 配合主要計畫通盤檢討調整計畫範圍及內容。
- (二) 參酌地區自然環境及實質發展現況之調查分析，妥予檢討區內土地使用分區。

貳、 法令依據

依據都市計畫法第二十六條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條及第四條規定辦理通盤檢討規劃事宜。

一、 都市計畫法第二十六條

依據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3年內或5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。」

二、 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條及第四條

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條：「都市計畫發布實施後，每5年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法第十五條或第二十二條所規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或25年者，應予全面通盤檢討。」

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四條：「辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時，應分別依據本法第十五條或第二十二條所規定之全部事項及考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正。依前項規定辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部份，得一併檢討之。」

參、 計畫範圍

本細部計畫範圍位於花蓮（美崙新市區）都市計畫之西北側，其範圍包括大陳一、二村及榮民之家範圍(圖 1)。現行計畫面積為21.356公頃。

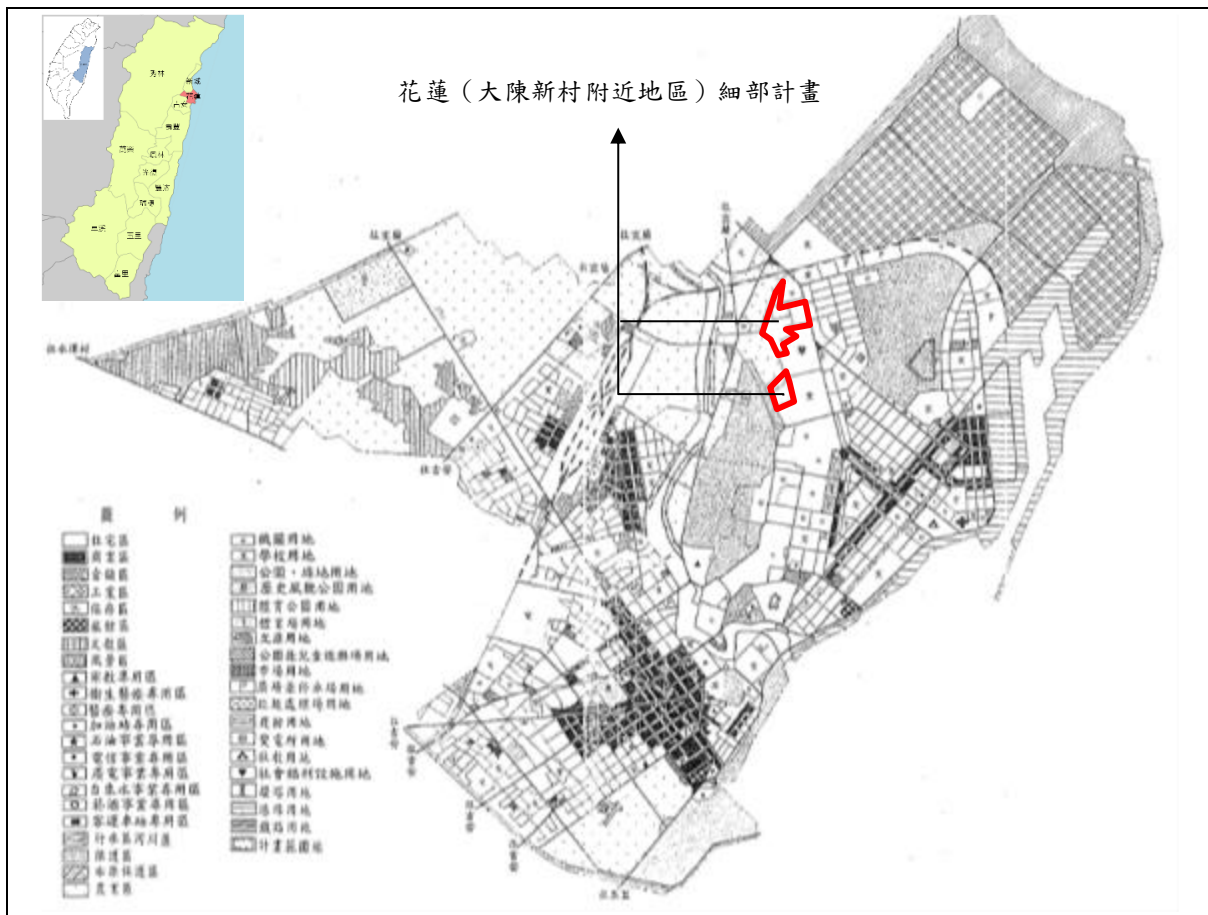


圖1 花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫範圍及區位示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、與主要計畫之關係

依民國 91 年 1 月 9 日發布實施之「變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）」第八五案變更內容（如圖 2 所示），配合調整細部計畫範圍。

第八五案變更內容將住宅區變更為社會福利設施用地，其涉及「花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫」內之部分住宅區、公兒(四)、公兒(六)、公兒(七)、機(一)、機(二)及廣停(一)，故將主要計畫之社會福利設施用地，排除於細部計畫範圍外，使本細部計畫範圍與主要計畫相符合。

貳、現行細部計畫概要

一、計畫範圍與面積

現行細部計畫範圍位於花蓮（美崙新市區）都市計畫之西北，其範圍包括大陳一、二村及榮民之家範圍（如圖 3 所示），計畫面積 21.356 公頃。

二、計畫性質

屬市鎮計畫之細部計畫。

三、計畫年期及計畫人口與密度

（一）計畫年期

依主要計畫以民國 92 年為目標年。

（二）計畫人口及密度

本計畫區屬主要計畫美崙新市區，其計畫居住密度每公頃 500 人，故本計畫區 21.356 公頃，其計畫人口總數約為 10,700 人。



圖2 變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）大陳附近地區
土地使用計畫示意圖

資料來源：變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）圖，花蓮縣政府，民國 91 年。

四、 土地使用分區與公共設施用地計畫

計畫劃設包括住宅區、廣場兼停車場、公園兼兒童遊樂場、機關及綠地，如表 1 及表 2 所示。

(一) 住宅區

主要計畫劃設之住宅區內，除劃設細部計畫所需之公共設施及道路外，餘均維持為住宅區，計畫面積 12.287 公頃。

(二) 廣場兼停車場

配設廣場兼停車場 2 處，計畫面積合計 1.060 公頃。

(三) 公園兼兒童遊樂場

配設公園兼兒童遊樂場 8 處，計畫面積合計 2.830 公頃。

(四) 機關

配設機關 3 處，計畫面積合計 0.822 公頃。

(五) 綠地

配設綠地，計畫面積合計 0.297 公頃。

五、 道路系統計畫

配設 10 公尺、8 公尺寬之道路與主要計畫連接，包含主要計畫道路及細部計畫道路，計畫面積合計 4.06 公頃。

六、 其他

細部計畫分為三個附帶條件區域，分別為附（一）、附（二）及附（三）（扣除附（一）、附（二）部份），其土地使用計畫面積分配如表 1 所示。

附（一）及附（二）附帶條件範圍內公共設施用地採用市地重劃、區段徵收或由地主無償提供方式開發。附（三）（扣除附（一）、附（二）部份）附帶條件範圍內公共設施用地由地主無償提供方式開發。

表1 現行花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫土地使用分區表

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
住宅區	12.287	57.53	扣除主要計畫道路面積後，百分比為 60.00
公園兼兒童遊樂場	2.830	13.25	扣除主要計畫道路面積後，百分比為 13.82
主要計畫道路	0.878	4.11	--
細部計畫道路	3.182	14.90	扣除主要計畫道路面積後，百分比為 15.54
綠地	0.297	1.40	扣除主要計畫道路面積後，百分比為 1.45
機關	0.822	3.85	扣除主要計畫道路面積後，百分比為 4.01
廣場兼停車場	1.060	4.96	扣除主要計畫道路面積後，百分比為 5.18
合計	21.356	100.00	20.478 公頃

附註：表面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫書，花蓮縣政府，民國 81 年。

表2 現行花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫公共設施面積表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
公園兼 兒童遊樂場	公兒(一)	0.062	計畫區北側	
	公兒(二)	0.380	公兒(一)東側	
	公兒(三)	0.267	公兒(二)南側	
	公兒(四)	0.220	機(二)東側	
	公兒(五)	1.088	公兒(四)東側	
	公兒(六)	0.506	機(二)南側	
	公兒(七)	0.107	公兒(六)西側	
	公兒(八)	0.200	機(三)北側	
機關	機(一)	0.152	廣停(一)西側	
	機(二)	0.437	廣停(一)南側	
	機(三)	0.233	計畫區南側	
廣場兼 停車場	廣停(一)	0.765	機(一)東側	
	廣停(二)	0.295	機(三)西側	
綠地		0.297	計畫區西北側	
道路		4.060	計畫區主要細部計畫	包含 8 公尺及 10 公尺道路

附註：表面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫書，花蓮縣政府，民國 81 年。

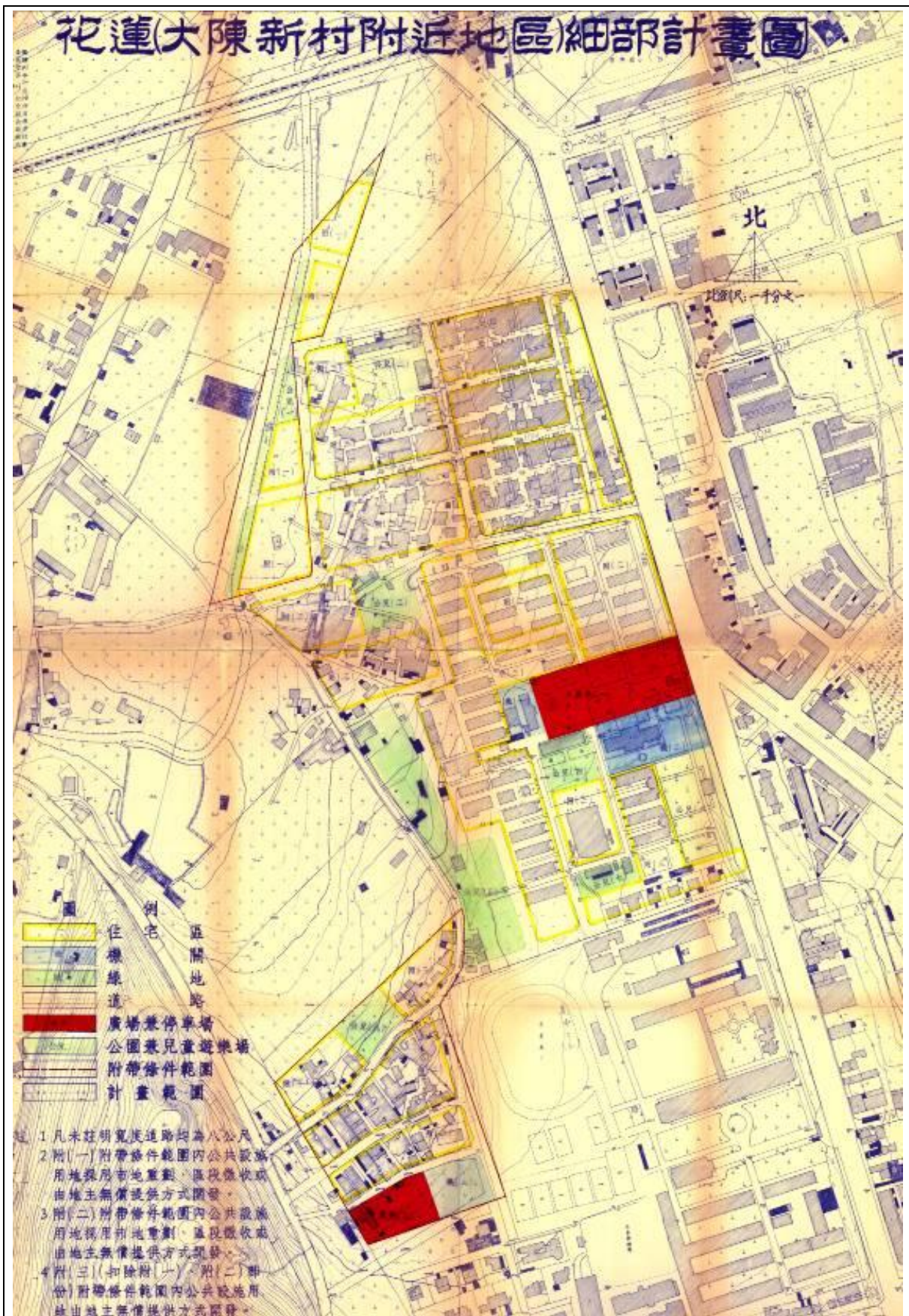


圖3 現行花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫示意圖

資料來源：花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫書，花蓮縣政府，民國 81 年。

參、土地使用分區管制

花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫土地使用分區管制要點：

第一條：本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。

第二條：住宅區

住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	60%	420%

第三條：機關用地

機關用地建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。

第四條：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。

第五條：本要點未規定者，適用其他法令規定。

第三章 發展現況

壹、人口

花蓮市近年人口變化呈微幅下降的情形，民國 96 年至 105 年之年平均成長率為-0.50%，其中原住民之人口數則是逐年遞增的趨勢，如表 3 及圖 4 所示。

本計畫區位於花蓮市民意里，該里人口於民國 105 年 12 月為 2,353 人，呈現逐漸遞減的趨勢，且遞減趨勢較整體花蓮市明顯，民國 96 年至 105 年之年平均成長率為-1.85%，惟原住民之人口數仍呈逐年增加之趨勢，如表 4 及圖 5 所示；民意里人口佔花蓮市總人口的 2.24%，戶數量不到 1,000 戶，平均每戶將近 3 人，每戶的人口數較全花蓮市略高。就男女性比例來看，男性比例達六成，而女性人口則約四成；顯示男性比重高於女性近一倍左右；另外在民意里中有近 21.12%的原住民人口。

表3 花蓮市民國 96 至 105 年人口統計表

年度 (年)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	原住民 人數 (人)	人口數(人)			成長率 (%)
				男性人數 (人)	女性人數 (人)	合計	
96	2.81	39,047	9,891	54,301	55,546	109,847	
97	2.76	39,801	10,436	54,232	55,803	110,035	0.17%
98	2.73	40,228	10,866	53,992	55,953	109,945	-0.08%
99	2.69	40,483	11,122	53,545	55,706	109,251	-0.63%
100	2.67	40,798	11,423	53,220	55,535	108,755	-0.45%
101	2.64	41,000	11,646	52,737	55,340	108,077	-0.62%
102	2.60	41,192	11,844	52,226	55,055	107,281	-0.74%
103	2.58	41,279	11,837	51,667	54,701	106,368	-0.85%
104	2.55	41,454	12,125	51,230	54,494	105,724	-0.61%
105	2.53	41,465	12,280	50,778	54,256	105,034	-0.65%
平均	2.83	38,596	9,675	54,206	54,992	109,198	-0.50%

資料來源：花蓮市戶政事務所，<http://booth.hl.gov.tw/hlhr/>，本計畫整理。

表4 花蓮市民意里民國 96 至 105 年人口統計表

年度 (年)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	原住民 人數 (人)	人口數 (人)			成長率 (%)
				男性人數 (人)	女性人數 (人)	合計	
96	2.88	967	443	1,693	1,095	2,788	
97	2.80	982	462	1,624	1,121	2,745	-1.54%
98	2.80	994	510	1,627	1,161	2,788	1.57%
99	2.81	994	508	1,628	1,164	2,792	0.14%
100	2.76	980	526	1,585	1,118	2,703	-3.19%
101	2.68	991	539	1,523	1,128	2,651	-1.92%
102	2.59	978	499	1,443	1,092	2,535	-4.38%
103	2.56	976	513	1,404	1,099	2,503	-1.26%
104	2.50	961	499	1,341	1,062	2,403	-4.00%
105	2.45	961	497	1,292	1,061	2,353	-2.08%
平均	2.99	987	446	1,834	1,119	2,952	-1.85%

資料來源：花蓮市戶政事務所，<http://booth.hl.gov.tw/hlhr/>，本計畫整理。

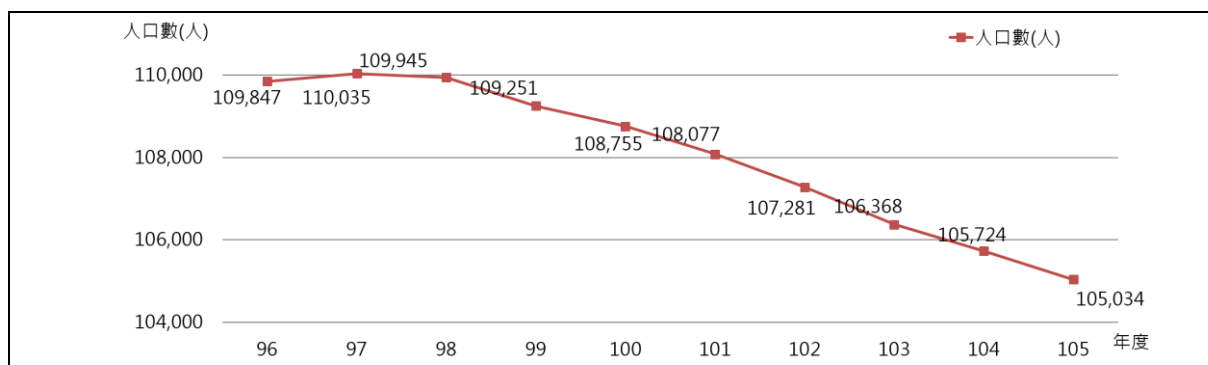


圖4 花蓮市民國 96 至 105 年人口成長趨勢圖

資料來源：花蓮市戶政事務所，<http://booth.hl.gov.tw/hlhr/>；本計畫繪製。

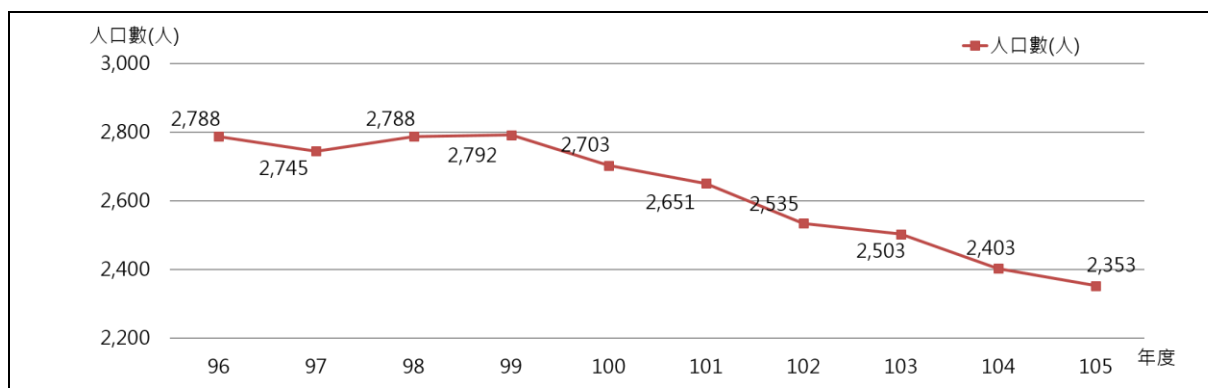


圖5 花蓮市民意里民國 96 年至 105 年人口成長趨勢圖

資料來源：花蓮市戶政事務所，<http://booth.hl.gov.tw/hlhr/>；本計畫繪製。

貳、產業經濟

一、花蓮縣產業發展概況

依據花蓮縣政府統計要覽（104 年度）中公司登記家數及資本額—按行業別分表顯示（如圖 6 及圖 7），花蓮縣產業總登記家數為 3,614 家，總登記資本額合計 72,275 百萬元；其中第一級產業（農林漁牧礦）登記家數為 198 家，佔總登記家數 5.48%，第一級產業登記資本額為 11,487 百萬元，佔總登記資本額 15.89%；第二級產業（工業、製造業）登記家數為 1,507 家，佔總登記家數 41.70%，第二級產業登記資本額為 36,666 百萬元，佔總登記資本額 50.73%；第三級產業（服務業）登記家數為 1,727 家，佔總登記家數 47.79%，第三級產業登記資本額為 23,041 百萬元，佔總登記資本額 31.88%。花蓮縣第二、三級產業家數合計占總數 89.49%，第二、三級產業登記資本額合計占總額 82.61%。

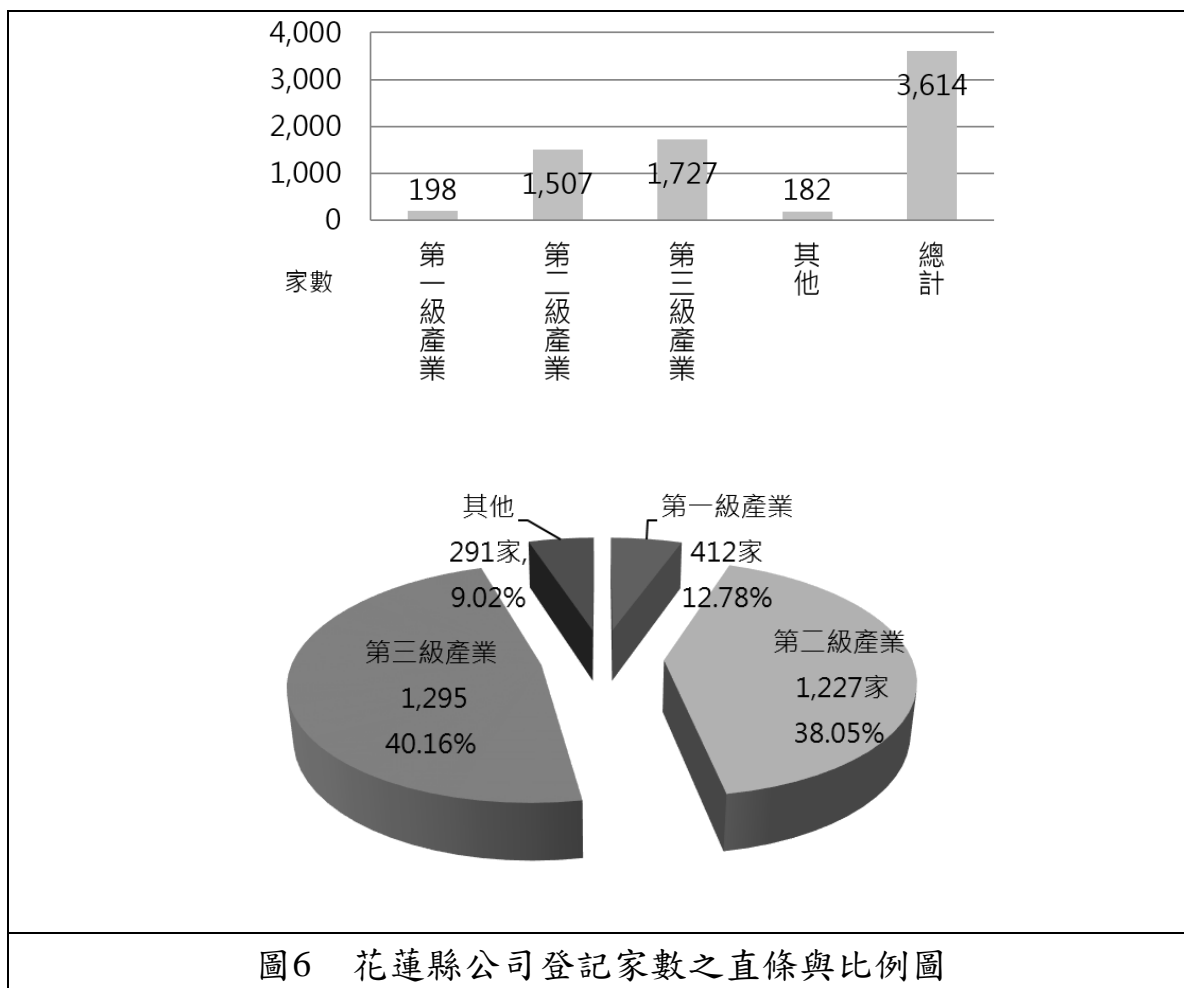


圖6 花蓮縣公司登記家數之直條與比例圖

資料來源：花蓮縣政府統計要覽，104 年，本計畫整理。

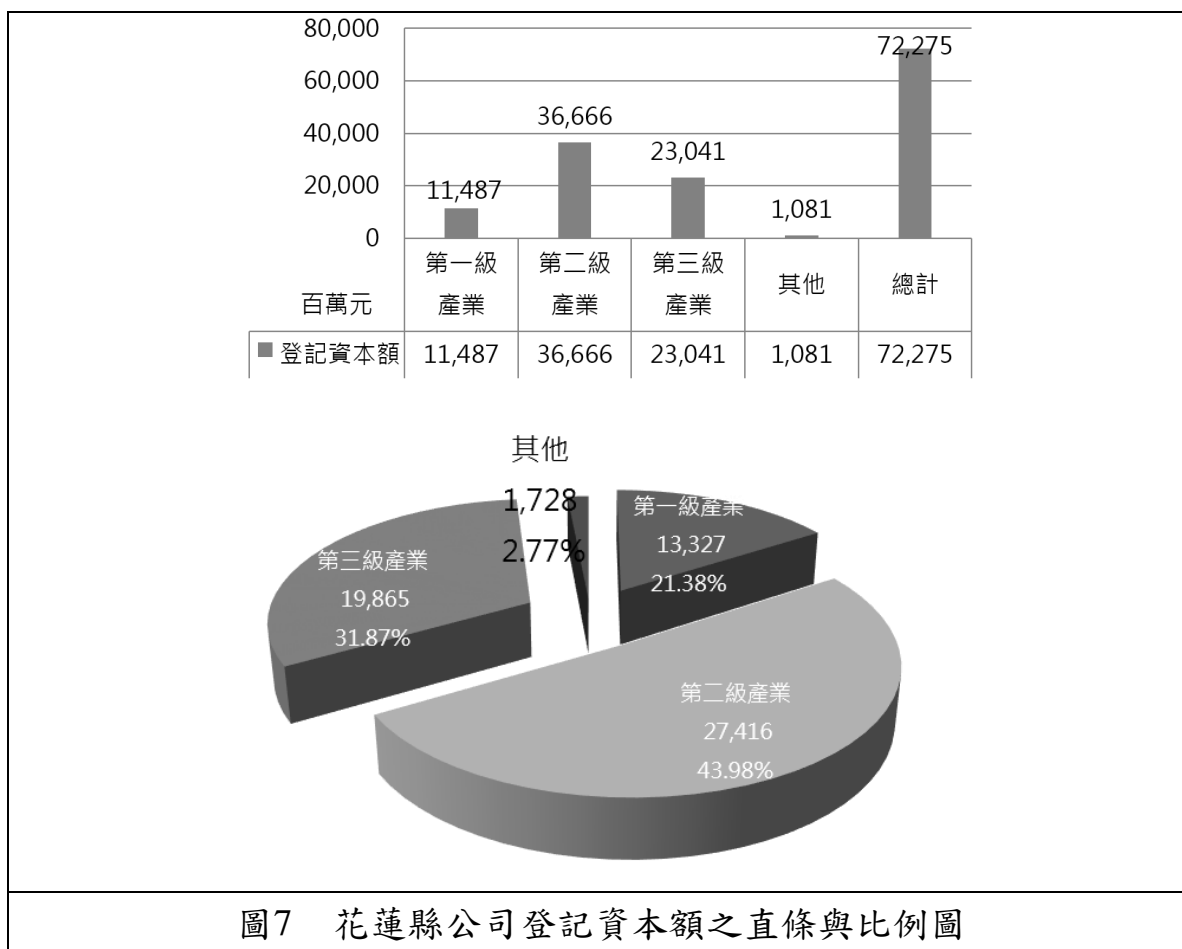


圖7 花蓮縣公司登記資本額之直條與比例圖

資料來源：花蓮縣政府統計要覽，104年，本計畫整理。

另依據中華民國統計資訊網之調查，花蓮縣近10年之營利事業銷售額均在1,400億至1,800億之區間，其中農林漁牧業產值從民國96年的63億元逐年增加至民國105年的98億元，且第一級產業產值佔營利事業銷售額之比例有持續增長之趨勢，顯示第一級產業仍具相當程度之重要性（如表5）。

表5 花蓮縣農林漁牧業產值與營利事業銷售額比較表（單位：千元）

年度	營利事業銷售額 (A)	農林漁牧業產值 (B)	占百分比 (B/A)
96	150,396,687	6,361,163	4.23%
97	147,731,587	7,381,313	5.00%
98	148,691,971	6,908,718	4.65%
99	154,532,770	7,473,799	4.84%
100	161,411,680	8,017,978	4.97%
101	170,112,978	7,999,168	4.70%
102	175,898,548	8,274,089	4.70%
103	182,072,837	8,795,846	4.83%
104	179,805,357	9,585,281	5.33%
105	171,806,639	9,826,364	5.72%

資料來源：中華民國統計資訊網，105年；本計畫整理。

二、花蓮市產業、經濟現況

根據花蓮縣政府統計要覽（102、104 年度）中所有以鄉鎮市分別統計之資料顯示，花蓮市第一級產業活動相對第二、三級產業而言，是低度、小規模的，同時亦可觀察出花蓮縣之第二級產業有相當程度是集中於花蓮市，得使花蓮市成為全縣的政治經濟中心（如表 6、表 7）。

表6 花蓮縣 102、104 年度各鄉鎮市登記農戶、工廠數表

鄉鎮市	登記農戶數(102 年)		登記工廠數(104 年)	
	戶數	百分比 (%)	家數	百分比 (%)
花蓮市	916	4.99%	136	35.05%
鳳林鎮	1,526	8.33%	8	2.06%
玉里鎮	2,272	12.40%	14	3.61%
新城鄉	597	3.26%	31	7.99%
吉安鄉	2,510	13.69%	105	27.06%
壽豐鄉	2,079	11.34%	8	2.06%
光復鄉	1,709	9.32%	9	2.32%
豐濱鄉	691	3.77%	-	-
瑞穗鄉	1,547	8.44%	9	2.32%
富里鄉	1,578	8.61%	10	2.58%
秀林鄉	983	5.36%	6	1.55%
萬榮鄉	878	4.79%	-	-
卓溪鄉	802	4.38%	-	-
總計	18,088	98.67%	336	86.60%

資料來源：花蓮縣政府統計要覽（102、104 年度），本計畫整理。

表7 花蓮市歷年登記農戶、工廠數表

年度	花蓮縣 登記 農戶數	花蓮市登記農戶數		花蓮縣 登記 工廠數	花蓮市登記工廠數	
		戶數	占全縣 百分比 (%)		家數	占全縣 百分比 (%)
95	18,883	934	4.95%	400	147	36.75%
96	18,561	921	4.96%	404	149	36.88%
97	18,286	918	5.02%	411	152	36.98%
98	18,309	923	5.04%	418	152	36.36%
99	18,456	928	5.03%	388	143	36.86%
100	18,524	916	4.94%	-	-	-
101	18,720	916	4.89%	367	142	38.69%
102	18,088	916	5.06%	364	143	39.29%
103	-	-	-	344	136	39.53%
104	-	-	-	336	136	40.48%

資料來源：花蓮縣政府統計要覽（102、104 年度），本計畫整理。

(一) 第一級產業（農林漁牧礦）

依據花蓮縣政府統計要覽（104 年度）相關統計數據，花蓮市第一級產業呈現數據當中僅漁戶及其人口部分佔全縣二分之一，推測此現象是因為花蓮縣境內規模最大、功能最完整之海港-花蓮港位於花蓮市而形成；花蓮市其餘第一級產業各項數據均佔全縣總數值 4.70% 以下，呈現一般都會區排擠第一級產業的特性（如表 8）。

表8 花蓮市第一級產業相關數據統計表

項目	花蓮縣 (A)	花蓮市 (B)	佔百分比 (B/A)
稻米種植面積 (公頃)	17,856.14	83.17	0.47%
稻米收穫面積 (公頃)	17,856.14	83.17	0.47%
稻米產量 (噸)	79,754.00	325.00	0.41%
漁戶數	510.00	243.00	47.65%
漁戶人口數	1,882.00	969.00	51.49%
現有牲口數 (頭)	74,104.00	3,481.00	4.70%
現有家禽數-雞 (千頭)	173.98	0.45	0.26%
現有家禽數-鴨 (千頭)	307.74	0.30	0.10%

資料來源：花蓮縣政府統計要覽（99 年度），本計畫整理。

(二) 第二級產業（工業、製造業）

登記在花蓮市的 271 家工廠中，其中以食品製造業的 136 家（占 50.18%）為最大宗，其次為基本金屬製造業 88 家（占 32.47%），再者為飲料及菸草製造業 16 家（占 5.90%）、汽車及其零件製造業 12 家（占 4.43%）。另外與全縣比較，花蓮市超過一半之製造業類別家數占全縣家數 1/5 以上（除木竹製品製造業外），七項類別甚至超過總數 1/2，顯見花蓮市第二級產業活動遠高於其他鄉鎮市（如表 9）。

表9 花蓮市民國 104 年工廠家數比例表

類別	花蓮市 (A)	百分比 (%)	花蓮縣 (B)	百分比 (%)	花蓮市占全縣 百分比(A/B)
食品製造業	136	50.18%	336	50.07%	40.48%
飲料及菸草製造業	16	5.90%	49	7.30%	32.65%
紡織業	4	1.48%	11	1.64%	36.36%
成衣及服飾品製造業	0	0.00%	1	0.15%	0.00%
皮革、毛皮及其製品製造業	-	-	-	-	-
木竹製品製造業	-	-	-	-	-
紙漿、紙及紙製品製造業	1	0.37%	7	1.04%	14.29%
印刷及資料儲存媒體複製業	0	0.00%	1	0.15%	0.00%
石油及煤製品製造業	2	0.74%	3	0.45%	66.67%
化學材料製造業	1	0.37%	1	0.15%	100.00%
化學製品製造業	1	0.37%	4	0.60%	25.00%
藥品及醫用化學製品製造業	1	0.37%	2	0.30%	50.00%
橡膠製品製造業	-	-	-	-	-
塑膠製品製造業	1	0.37%	1	0.15%	100.00%
非金屬礦物製品製造業	1	0.37%	3	0.45%	33.33%
基本金屬製造業	88	32.47%	205	30.55%	42.93%
金屬製品製造業	-	-	-	-	-
電子零組件製造業	3	1.11%	18	2.68%	16.67%
電腦、電子產品及光學製品製造業	-	-	-	-	-
電力設備製造業	-	-	-	-	-
機械設備製造業	-	-	-	-	-
汽車及其零件製造業	12	4.43%	22	3.28%	54.55%
其他運輸工具及其零件製造業	-	-	-	-	-
家具製造業	1	0.37%	1	0.15%	100.00%
其他製造業	1	0.37%	3	0.45%	33.33%
產業用機械設備維修及安裝業	2	0.74%	3	0.45%	66.67%
總計	271	100.00%	671	100.00%	40.39%

資料來源：花蓮縣政府統計要覽（99 年度），本計畫整理。

（三）第三級產業（商業、服務業）

依據行政院主計處 100 年度工商普查資料，花蓮縣 100 年底總企業單位數為 16,423 家，而花蓮市為 7,083 家，佔總數之 43.13%。同時檢視營業場所數量，第三級產業設立於花蓮市區之營業據點均為全縣 1/3 強，顯見花蓮市第三級產業活動之熱絡（相較於花蓮

縣境內)。其中資訊、金融、不動產、技術服務與教育服務業等更是佔全縣五成以上，顯現花蓮市資金、人口密集度高之特性(相較於花蓮縣境內)(如表10)。

另外，觀察近5年花蓮市工商全年生產總額、毛額均有一成以上成長，其中生產毛額成長率更是達24.55%，超越花蓮縣的3.12%，由此觀之花蓮市近年第二、三級產業的活動明顯成長(如表11)。

表10 100年度工商及服務業普查-花蓮市商業場所統計表

類別	花蓮市 (A)	花蓮縣 (B)	百分比(%) (A/B)
營造業場所單位數	516	1,426	36.19%
批發及零售業場所單位數	3,310	7,457	44.39%
運輸及倉儲業場所單位數	321	876	36.64%
住宿及餐飲業場所單位數	1,240	2,738	45.29%
資訊及通訊傳播業場所單位數	46	78	58.97%
金融及保險業、強制性社會安全場所單位數	148	250	59.20%
不動產業場所單位數	132	209	63.16%
專業、科學及技術服務業場所單位數	240	441	54.42%
支援服務業場所單位數	172	399	43.11%
教育服務業場所單位數	131	206	63.59%
醫療保健及社會工作服務業場所單位數	203	410	49.51%
藝術、娛樂及休閒服務業場所單位數	138	305	45.25%
其他服務業場所單位數	610	1,528	39.92%

資料來源：行政院主計處 工商及服務業普查(100年度)，本計畫整理。

表11 95年、100年工商及服務業普查-花蓮縣市產業指標比較表

類別	花蓮市	5年成長率 (%)	花蓮縣	5年成長率 (%)
95年工商及服務業企業單位數	6,022	17.62	14,010	7.93
100年工商及服務業企業單位數	7,083		15,217	
95年全年生產總額(千元)	37,047,444	11.12	67,753,596	18.35
100年全年生產總額(千元)	41,168,258		92,994,294	
95年全年生產毛額(千元)	16,783,734	24.55	34,182,470	3.12
100年全年生產毛額(千元)	20,904,583		44,918,966	

資料來源：行政院主計處 工商及服務業普查(95、100年度)，本計畫整理。

(四) 觀光市場趨勢

花蓮以台灣後花園自居，擁有豐富的觀光、自然資源，加上現行節能減碳環保風潮以及開放大陸觀光客政策的影響下，花蓮發展無煙囪工業將是順水推舟。由於觀光發展需要許多產業的配合，因此相對擁有較高第三級產業比例的花蓮市將是未來觀光發展的重點之一（如表 12）。

大陳新村位於花蓮市北側，坐落於美崙山麓，外部環境優美，交通發達，整體區位條件佳，是大陳新村的未來發展的契機。未來大陳新村在政策面得透過市地重劃整體開發方式開發，在管理面以推行生態為主體的社區，期望營造特有人文、歷史氛圍，提升花蓮市整體市容，為花蓮發展觀光產業加分。

表12 歷年花蓮地區旅客人次表

年度	花蓮地區旅客人次
95	9,233,209
96	7,920,867
97	8,627,104
98	10,545,253
99	7,442,270
100	7,510,604
101	8,907,462
102	8,935,362
103	10,431,057
104	10,843,207

資料來源：花蓮縣政府統計要覽（104 年度）

參、土地使用

本計畫區係以住宅使用為主的社區，其餘土地使用尚包括文教使用、宗教使用、溝渠使用、公共設施以及空地等，而都市計畫之公園、綠地與道路，則多尚未開闢（如表 13、圖 8）。

一、住宅使用

區內之住宅使用主要分為大陳一村及大陳二村，其中大陳一村位於花蓮對外的主要聯外道路—台九線省道（府前路）旁，東側緊鄰花蓮榮譽國民之家且設立圍牆分界；大陳二村則位於花蓮高級工業職業學校西側並緊臨美崙山下，其建築型態皆以 1~2 層樓之磚造建築為主。

二、商業使用

(一) 鄰里商店

大陳一村臨府前路一側，主要提供村外的民生消費服務如攤販或小吃店。其區內零星之小型鄰里商店，以區內購物之雜貨店、或小型個人服務如理髮店、小吃麵店等為主；大陳二村區內僅有零星分佈之二、三家零售商店，經營雜貨店與小麵攤，單純供應大陳二村居民之生活消費。

(二) 市場

大陳一村西南側之既有巷道兩側住宅，自然聚集形成一處小型市集，以簡易的棚架所搭起，市場於早晨有少數攤商聚集、於中午散市，兩旁住戶多經營雜貨店，為大陳新村內部最主要商業活動聚集場所。

三、文教使用

民意托兒所位於大陳一村北側，鄰近真君廟、運動場，為計畫區內唯一一處文教使用。

四、宗教使用

(一) 真君廟

阮弼真君廟位於大陳一村西北側，每年元宵時都有分散各地的大陳人過來祭拜，香火鼎盛，為大陳人信仰中心。

(二) 感恩堂

與真君廟相對而立者則為「感恩堂」，此為感念先總統帶領大陳民眾來台避難而立的紀念堂，實為屬於大陳族群的特殊一景。

五、公共設施

細部計畫中所劃設之公共設施大部分尚未開闢。

(一) 公園

大陳一村內位於南側街角設置簡易的小綠地及西北側真君廟旁的籃球場；大陳二村則將廣停用地臨時闢設一處籃球場，供村內居民使用。

(二) 機關

大陳二村活動中心，為都市計畫之機關用地，亦為村內唯一開闢之都市計畫公共設施用地。

(三) 道路

計畫區內都市計畫道路均未開闢，區內道路仍維持建村之初的 3 公尺巷弄，由於車輛難以通行反而成為鄰里徒步區，亦為區內主要的休閒空間。

(四) 溝渠

溝渠周邊緊鄰房舍，由北而南流經大陳一村西側，最後注入美崙溪，為本區唯一水文。

六、社會福利設施使用

太平榮家成立於民國 45 年 11 月 1 日，當時命名為「台灣太平榮譽國民之家」，隸屬於行政院國軍退除役官兵就養輔導委員會，48 年 7 月 1 日，改隸台灣省政府社會處更名為「台灣省太平榮譽國民之家」受行政院國軍退除役官兵就養輔導委員會業務指導。民國 70 年 7 月 1 日起又改隸行政院國軍退除役官兵輔導委員會，同時更名為「行政院國軍退除役官兵輔導委員會太平榮譽國民之家」迄今，主要提供退除役官兵居住使用。

七、空地

未開發閒置空地，主要零星分布於大陳一村南側、大陳一村西側與大陳二村北側及緊鄰大陳二村活動中心南側，中間或夾雜空地及零星其他使用，多作為臨時停車使用或堆放雜物。

表13 花蓮（大陳新村附近地區）土地使用發展現況面積一覽表

使用項目		面積（公頃）	佔總面積之百分比（%）
住宅使用		6.015	28.17
文教使用		0.055	0.26
宗教使用		0.250	1.17
公共設施	公園	0.103	0.48
	機關	0.029	0.14
	道路	2.320	10.86
	溝渠	0.210	0.98
社會福利設施使用		9.000	42.14
空地		3.374	15.80
合計		21.356	100.00

資料來源：本計畫整理。

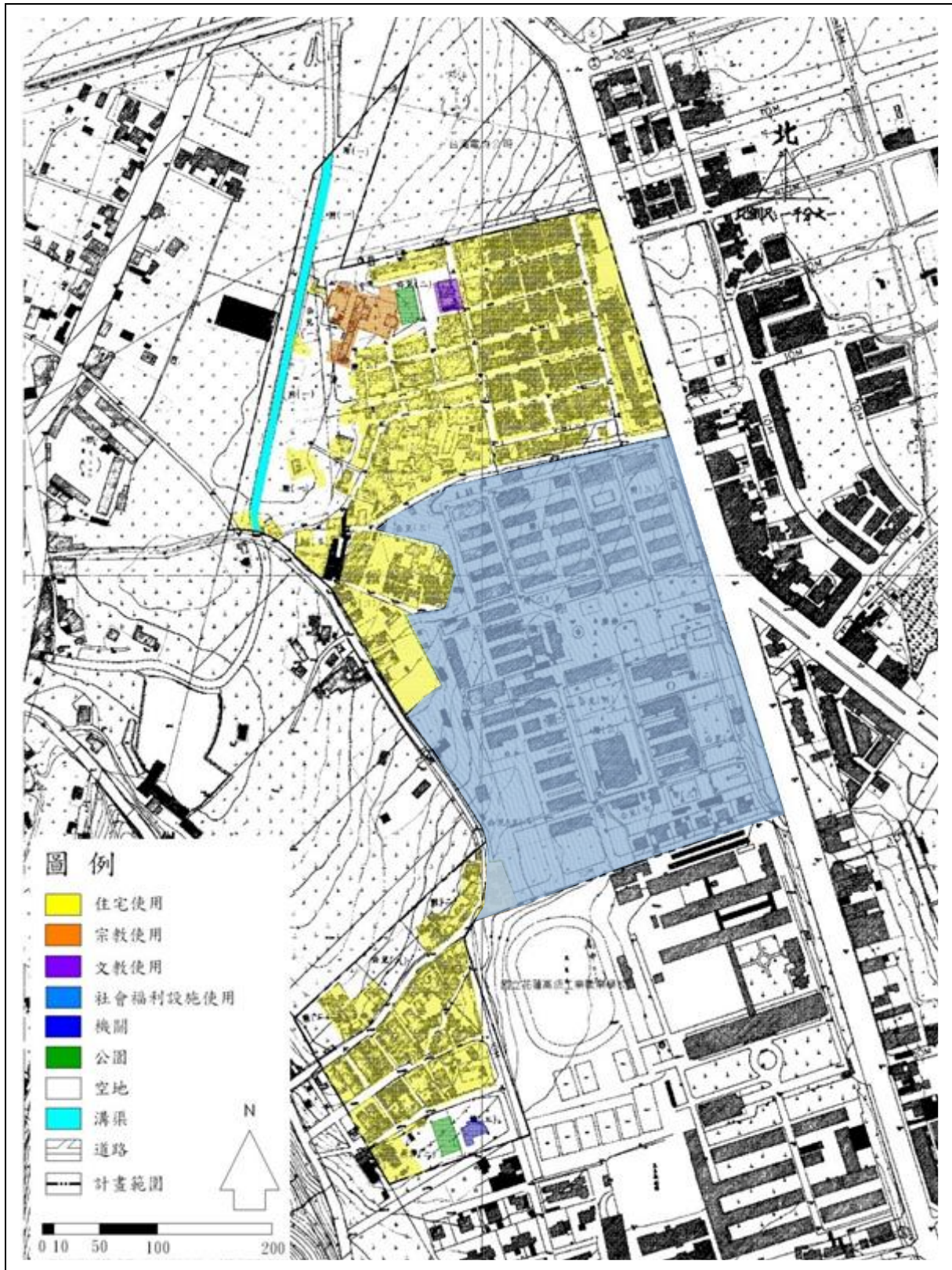


圖8 花蓮（大陳新村附近地區）土地使用現況示意圖

資料來源：本計畫繪製。

肆、公共設施

一、發展現況分析

針對花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫範圍內公共設施整理分析，可知現行計畫之公共設施面積為 9.069 公頃，其中包含公園兼兒童遊樂場用地、機關用地、廣場兼停車場用地、綠地及道路。另外，計畫範圍內亦包含部分福利設施（花蓮榮譽國民之家），其詳細說明如下（如表 14、圖 9）。

（一）公園兼兒童遊樂場用地

本細部計畫區現行共劃設 8 處公園兼兒童遊樂場用地，現行計畫面積為 2.83 公頃，其中位於機（二）西側之公兒（四）為 0.220 公頃、機（二）南側之公兒（六）為 0.506 公頃及公兒（六）西側之公兒（七）為 0.107 公頃等 3 處公兒用地，係屬「變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）」案變更為社會福利設施用地範圍內；公園兼兒童遊樂場用地目前均未開闢。

（二）機關用地

本細部計畫區現行共劃設 3 處機關用地，現行計畫面積為 0.822 公頃，位於廣停（一）西側之機（一）為 0.152 公頃、廣停（一）南側之機（二）為 0.437 公頃及計畫區南側之機（三）為 0.233 公頃，其中機（一）、機（二）係屬「變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）」案變更為社會福利設施用地範圍內。

目前已開闢之機關用地機（三）為本細部計畫區南側之花蓮市大陳二村社區活動中心，該活動中心係大陳新村內唯一開闢之機關用地，大陳二村之居民如有重要事情即聚集於此討論，投票也是於此舉行。

（三）廣場兼停車場用地

本細部計畫區現行共劃設 2 處廣場兼停車場用地，位於機（一）東側之廣停（一）為 0.765 公頃及機（三）西側之廣停（二）為 0.295 公頃。廣停（一）係屬「變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）」案變更為社會福利設施用地範圍內；廣場兼停車場用地目前尚未開闢。

(四) 綠地

現行細部計畫僅劃設 1 處綠地，位於計畫區西北側，計畫面積 0.297 公頃，目前尚未開闢使用。

(五) 道路

道路用地現行計畫面積 4.060 公頃（含已變更為社會福利設施用地之道路用地），部份道路用地係屬「變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）」案變更為社會福利設施用地範圍內，其餘道路為既成道路，目前均未開闢。

二、 公共設施檢討分析

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準之規定，以現行計畫人口 10,700 人，推估計畫區未來各項都市發展用地之需求（如表 15），對於目前計畫區內不足之公共設施應配合實際發展需要及土地整體開發予以檢討劃設，以提昇居民生活環境品質。

表14 花蓮（大陳新村附近地區）公共設施用地開闢明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	開闢情形	備註
公園兼兒童遊樂場用地	公兒(一)	0.062	計畫區北側	未開闢	
	公兒(二)	0.380	公兒(一)東側	未開闢	
	公兒(三)	0.267	公兒(二)南側	未開闢	花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)已變更部分為社會福利設施用地(花蓮榮譽國民之家)
	公兒(四)	0.220	機(二)西側	-	花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)已變更為社會福利設施用地(花蓮榮譽國民之家)
	公兒(五)	1.088	公兒(四)西側	未開闢	花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)已變更部分為社會福利設施用地(花蓮榮譽國民之家)
	公兒(六)	0.506	機(二)南側	-	花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)已變更為社會福利設施用地(花蓮榮譽國民之家)
	公兒(七)	0.107	公兒(六)西側	-	花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)已變更為社會福利設施用地(花蓮榮譽國民之家)
	公兒(八)	0.200	機(三)北側	未開闢	
	小計	2.830			
機關用地	機(一)	0.152	廣停(一)西側	-	花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)已變更為社會福利設施用地(花蓮榮譽國民之家)
	機(二)	0.437	廣停(一)南側	-	花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)已變更為社會福利設施用地(花蓮榮譽國民之家)
	機(三)	0.233	計畫區南側	已開闢	大陳二村社區活動中心
	小計	0.822			
廣場兼停車場用地	廣停(一)	0.765	機(一)東側	-	花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)已變更為社會福利設施用地(花蓮榮譽國民之家)
	廣停(二)	0.295	機(三)西側	未開闢	
	小計	1.060			
綠地	0.297	計畫區西北側	未開闢		
道路	4.060	計畫區內主要細部道路	未開闢	包含 8 公尺及 10 公尺道路及部分社會福利設施用地	
合計	9.069				

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫書，花蓮縣政府，民國 81 年；變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）書，花蓮縣政府，民國 91 年。本計畫整理。



圖9 花蓮（大陳新村附近地區）公共設施分布現況照片示意圖

表15 花蓮（大陳新村附近地區）公共設施用地檢討分析表

項目	編號	面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	現行計畫人口 10,700 人	
					需要 面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)
公園兼兒童遊樂場 用地	公兒 (一)	0.062	0.00	按閭鄰單位設置， 每處最小面積不得 小於 0.1 公頃為原 則	-	-
	公兒 (二)	0.380	0.00			
	公兒 (三)	0.267	0.00			
	公兒 (四)	0.220	-			
	公兒 (五)	1.088	0.00			
	公兒 (六)	0.506	-			
	公兒 (七)	0.107	-			
	公兒 (八)	0.200	0.00			
機關用地	機(一)	0.152	-	按實際需要檢討之	-	-
	機(二)	0.437	-			
	機(三)	0.233	12.45			
廣場兼停車場 用地	廣停 (一)	0.765	-	按實際需要檢討之	-	-
	廣停 (二)	0.295	0.00			
綠地		0.297	0.00	按實際需要檢討之	-	-
道路		4.060	0.00	按交通量及道路設 計標準檢討之	-	-

註：公兒(四)、公兒(六)、公兒(七)、機(一)、機(二)及廣停(一)為本次通盤檢討配合主要計畫排除「社會福利設施用地」範圍內之公共設施。

資料來源：本計畫彙整。

伍、道路系統

本計畫區位於花蓮美崙地區，地區道路受到美崙山及美崙溪等自然屏障之影響，形成東西兩側之連絡道路較為不足。此外，本計畫區內都市計畫道路均未開闢，並未形成區內交通系統（如圖 10）。茲說明如下：

一、 聯外道路

美崙地區主要聯外道路以府前路（臺 9 線）為主，北可接宜蘭南可達台東，並貫穿整個花蓮市區，連接多處重要旅次發生點，諸如花蓮機場、縣政中心、舊市區中心等。大陳一村東側即緊鄰府前路，成為區內最主要的聯外道路之一。其次，基地西側亦有新興路沿美崙山東側而行，往北連接尚志路可達新城鄉，往南接中正路可進入舊市區中心，為大陳二村主要對外聯絡道路。

二、 地區道路

大陳一村的地區道路以橫向聯絡道路為主，北側為主要計畫劃設之計畫道路，均已開闢，然受地形限制，西向未連接尚志路，僅能依賴府前路。南北向的連接亦相當缺乏，由於南側為榮民之家及花蓮高工，南向地區道路亦無法銜接，僅依賴一條 6 公尺寬左右之巷道往南連絡大陳二村。村內之內部道路相當狹窄，僅約為 3 公尺左右，目前車輛進入區內難以順利通行，對於地區救災較為不便，未來須待都市計畫道路開闢之後，才能建立地區的道路系統。

大陳二村之地區道路亦存在相同之問題，東西分別受限於花蓮高工及美崙山，對外聯絡性不佳。

三、 鄰里巷道

地區內之巷道大部分寬度不及 3 公尺，由於車輛難以進入，反而形成居民之徒步街區與孩童之遊戲街巷。

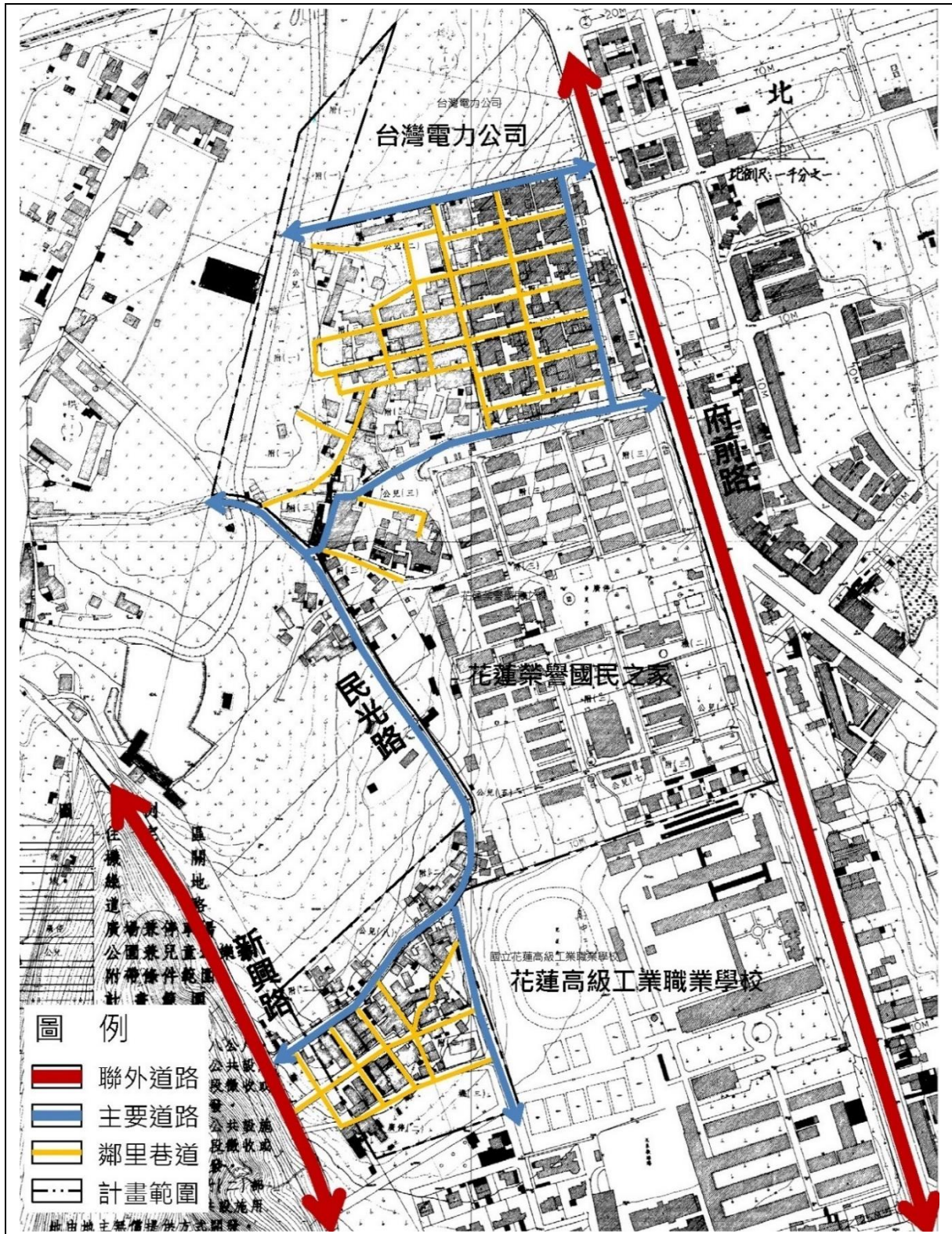


圖10 花蓮（大陳新村附近地區）道路系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第四章 變更內容

壹、檢討原則

一、計畫範圍與面積

配合「變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）」案，調整現行細部計畫範圍，將花蓮榮譽國民之家範圍所在之住宅區、廣場兼停車場用地（廣停（一））、機關用地（機（一）、機（二））、公園兼兒童遊樂場用地（公兒（四）、公兒（六）、公兒（七））及部分道路用地等劃出細部計畫範圍之外，使本細部計畫範圍與主要計畫相符合。

二、計畫年期與人口

配合全國區域計畫修正案（草案）之計畫年期，本次檢討將計畫年期調整至民國 115 年。此外，並配合主要計畫調整計畫範圍，重新依照計畫居住密度調整計畫人口。

三、土地使用計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十七條~第二十九條、第三十條之規定，檢討區內住宅區及公共設施用地。

四、道路系統計畫

維持現行計畫之計畫道路，並考量現況開闢道路之尺度劃設人行步道用地，使道路系統結構化。

五、都市防災計畫

檢討開放空間分布情形，並加以指定為防災生活圈之防災避難空間及場所。

六、開發方式

本計畫因公共設施尚未全部取得，故未開闢使用地區仍應維持整體開發方式為主，同時配合「變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）」案將大陳新村附近地區指為都市更新地區，以符合原計畫中「本細部計畫區各附帶條件範圍內之公共設施，採市地重劃、區段徵收或無償捐贈公共設施等方式開發」的規定。本細部計畫區全區得以都市更新條例及相關法令規定辦理都市更新，整體開發範圍採多元開發之精神，增列開發許可之開發方式。

本區因屢遭村民反對整體重建，後因政府財政困難，形成迄今仍無法推動整體開發之困境，為有效解決原計畫之開發方式，本次檢討新增部分特殊條件基地得不納入整體開發範圍，並將計畫區分為附帶條件 1 (既成區)及附帶條件 2 (整開區)。

(一) 既成區不納入整體開發範圍可自行開發

附帶條件 1 (既成區) (如圖 16)為大陳新村細部計畫範圍內，屬建物密集、房舍老舊、窳陋之地區。

既成區(附帶條件 1)可自行開發，相關規範說明如下：

1. 民國 56 年前之既有建築物基地

屬民國 56 年 4 月 22 日發布實施「修訂花蓮都市計畫(美崙新市區部分)案」前之既有建築物基地者，得自行個別申請開發，且得免予回饋。

2. 民國 56 年後取得之建築物基地

屬民國 56 年 4 月 22 日後取得之建築物基地，回饋申請建築基地面積 40%之公共設施用地後，得自行個別申請開發。如基地範圍內無法回饋公共設施用地者，得以自願捐獻代金方式折算繳納，其回饋代金之運用，作為本細部計畫內公共設施開闢費用，另外，繳納之代金不得抵稅。

3. 都市更新

附帶條件 1 採都市更新方式開發，應依都市更新條例施行細則及其他相關規定劃定更新單元。

附帶條件 1 之既成區，係屬大陳新村建物密集地區，其建物老舊且窳陋，符合都市更新之條件。為加速及增加開發可行性，採都市更新方式執行，最小更新單元整合達 500 平方公尺得以辦理，另外，若其申請基地範圍無法提供公共設施用地，可採捐贈本細部計畫附帶條件 1 範圍內其他公共設施用地或以代金方式折算繳納，其回饋代金之運用，作為附帶條件 1 範圍內公共設施開闢費用，另外，繳納之代金不得抵稅。

執行都市更新需擬定更新單元之都市更新事業計畫，內容含括都市更新處理方式及區段劃分、重建區段之土地使用計畫、公共設施興修或改善計畫、都市設計及景觀計畫等項目。

(二) 整體開發範圍(附帶條件 2)

整體開發範圍(如圖 17)擬採開發許可之多元開發方式辦理。

1. 市地重劃

依市地重劃實施辦法辦理。

2. 都市更新

執行都市更新需擬定更新單元之都市更新事業計畫，內容含括都市更新處理方式及區段劃分、重建區段之土地使用計畫、公共設施興修或改善計畫、都市設計及景觀計畫等項目。依更新單元劃定基準申請，並回饋申請建築基地面積 40%之公共設施。

3. 開發許可

「整體開發許可」係指於一定規模之基地上，由開發者自行研擬開發計畫申請整體開發許可審查，在獲得主管單位同意開發計畫之後，開發者應完成公共工程建設，並負擔必要之開發行為義務，始取得使該基地興建各種使用建築或設施的基本條件。

基地選定原則如下：

(1) 最小申請面積

最小申請面積為 500 平方公尺，每一開發申請基地應為一完整街廓區塊(含已劃定之公共設施用地)，回饋申請建築基地面積 40%之公共設施。

(2) 基地聯外道路

聯外道路條件：基地應臨接已開闢之都市計畫道路或自行設置開闢 8 公尺以上之細部計畫道路與已開闢完成之都市計畫道路銜接。但經花蓮縣政府認定情況特殊且足供需求者，不在此限。

道路興闢方式：若基地開發需連結之聯外道路屬計畫劃定惟尚未開闢之計畫道路，可由申請人自行依都市計畫道路寬度及路線興闢，或經花蓮縣政府同意依規定以代金方式繳納道路興闢經費，由花蓮縣政府配合興闢。

(三) 原住民保留地

位於原住民保留地之建築物，經回饋申請建築基地面積 40%之公共設施用地或繳納回饋代金後，得自行個別申請開發。

貳、變更內容

本次檢討依發展現況分析、檢討原則，並參酌人民團體陳情意見，共提列變更 14 案，檢討變更內容明細如表 16，變更內容面積增減如表 19，變更內容位置如圖 11。本次檢討未指明變更部分，應以現行計畫為準。

表16 變更花蓮(大陳新村附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
1	計畫圖	紙圖	主要計畫 重製圖	配合「變更花蓮都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」案之成果圖，參酌製作本案細部計畫圖。	
2	計畫範圍	計畫面積 (21.356 公頃)	計畫面積 (12.356 公頃)	1.配合「變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)」案，排除已變更為社會福利設施用地之花蓮榮譽國民之家範圍，包括部分住宅區、廣場兼停車場用地(廣停(一))、機關用地(機(一)、機(二))、公園兼兒童遊樂場用地(公兒(四)、公兒(六)、公兒(七))及部分道路用地(合計 9 公頃)，以調整計畫區範圍及面積。 2.參酌實際現況開闢情形，配合現況周邊環境之既有道路，調整細部計畫區東側範圍(大陳二村緊鄰花蓮高工之西側圍牆)。	
3	計畫年期	民國 92 年	民國 115 年	配合上位計畫，調整計畫年期為民國 115 年。	
4	計畫人口	10,700 人	6,200 人	1.配合計畫範圍面積調整，依據主要計畫美崙新市區計畫居住密度每公頃 500 人，調整本細部計畫區計畫人口。 2.本次調整計畫面積為 12.356 公頃，計畫人口約 6,200 人。	
5	花蓮(大陳新村附近地區)細部計畫書第五章實質計畫	無	都市防災計畫	因應生態城市理念，強化防災功能，新增都市防災計畫。	

表16 變更花蓮(大陳新村附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
6	花蓮(大陳新村附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點	已訂定	配合本次檢討變更，修訂土地使用分區管制要點	配合計畫區發展、居民使用現況之需求，修正相關要點之規定。	修訂內容參見表 17
7	第五章實質計畫之事業及財務計畫	已訂定	修訂事業及財務計畫表中土地取得方式，增加都市更新方式	增加都市更新、開發許可等開發方式，使開發方式更具彈性，讓民眾可自行申請開發。	修訂內容參見表 23
8	花蓮(大陳新村附近地區)細部計畫第五章實質計畫之其它	已訂定	修訂其它之規範中有關附帶條件範圍及其相關規定	修訂附帶條件範圍內公共設施用地開發方式，以利執行。	修訂內容參見表 18
9	大陳一村東側	道路用地 (0.035 公頃)	住宅區 (0.035 公頃)	為減少財務總負擔，調整細部計畫道路寬度為 8 公尺。	
10	公兒(八)	住宅區 (0.101 公頃)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.101 公頃)	為符合公共設施比例達 40% 之規定，增劃設公共設施面積。	
11	公兒(三)南側	住宅區 (0.219 公頃)	廣場兼停車場用地 (0.219 公頃)	1. 為符合公共設施比例達 40% 之規定，新增設公共設施。 2. 增設計畫區內公共設施與停車空間，並兼具迴車功能，使車輛出入順暢。	新增
12	公兒(三)南側	道路用地 (0.038 公頃)	廣場兼停車場用地 (0.038 公頃)	增設計畫區內廣場與停車空間，並兼具迴車功能，使車輛出入順暢。	新增
13	大陳一村西側與北側	住宅區 (0.021 公頃)	綠地 (0.021 公頃)	配合現況溝渠酌予調整範圍，以利使用。	
14	大陳一村北側	綠地 (0.021 公頃)	住宅區 (0.021 公頃)	配合現況溝酌予調整範圍，以利使用。	

註：1. 本次檢討未指明變更部分，應以現行計畫為主。

2. 表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

表17 變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點修訂表

現行條文	修正條文	變更理由
第一條：本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	第一條：本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則 <u>第三十五條</u> 之規定訂定之。	修正同法臺灣省施行細則條例編號。
第四條：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。	第四條：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。 <u>但開發基地面積 300 平方公尺以下者，不受此限。</u>	為利推動開發，基地面積 300 平方公尺以下者，不受此限。
-	<u>第五條：申請開發若採都市更新開發方式者，建築基地之容積獎勵得依「都市更新建築容積獎勵辦法」規定辦理。</u>	透過內政部「都市更新建築容積獎勵辦法」之規定，提升民眾辦理都市更新或自行開發之意願，並創造充足的容積以處理佔用戶的安置問題。
第五條：本要點未規定者，適用其他法令規定。	<u>第六條：本要點未規定者，適用其他法令規定。</u>	條次調整。

表18 變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）附帶條件範圍規定之修訂對照表

現行計畫附帶條件規定	新計畫附帶條件規定
<p>附（一）及附（二）附帶條件範圍內公共設施用地採用市地重劃、區段徵收或由地主無償提供方式開發。附（三）（扣除附（一）、附（二）部份）附帶條件範圍內公共設施用地由地主無償提供方式開發。</p>	<p>一、附帶條件 1 (既成區)範圍得自行個別申請開發，但應依下列規定辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 民國 56 年前既有建築物基地 屬民國 56 年 4 月 22 日發布實施「修訂花蓮都市計畫(美崙新市區部分)案」前之既有建築物基地者，得免予回饋。 2. 民國 56 年後取得之建築物基地 屬民國 56 年 4 月 22 日後取得之建築物基地，回饋申請建築基地面積 40%之附帶條件 1 範圍內之公共設施用地後，得自行個別申請開發。如基地範圍內無法回饋公共設施用地者，得以自願捐獻代金方式折算繳納，其回饋代金之運用，作為本細部計畫內公共設施開闢費用，另外，繳納之代金不得抵稅。 代金計算方式 = 申請開發總面積 × (40 % - $\frac{\text{回饋公設用地面積}}{\text{申請開發總面積}}$) × 繳納當期之平均土地公告現值 3. 都市更新 採都市更新方式開發，應依都市更新條例施行細則及其他相關規定劃定更新單元，其最小更新單元面積達 500 平方公尺得以辦理。 <p>二、附帶條件 2 (整開區)範圍採開發許可之多元開發方式辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 市地重劃 依市地重劃實施辦法辦理。 2. 都市更新 執行都市更新需擬定更新單元之都市更新事業計畫，內容含括都市更新處理方式及區段劃分、重建區段之土地使用計畫、公共設施興修或改善計畫、都市設計及景觀計畫等項目。依更新單元劃定基準申請，並回饋申請建築基地面積 40%之公共設施。 3. 開發許可 由開發者自行研擬開發計畫申請整體開發許可審查，但應依下列規定辦理。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 最小申請面積 最小申請面積為 500 平方公尺，每一開發申請基地應為一完整街廓區塊（含已劃定之公共設施用地），回饋申請建築基地面積 40%之公共設施。 (2) 基地聯外道路 聯外道路條件：基地應臨接已開闢之都市

表18 變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）附帶條件範圍規定之修訂對照表

現行計畫附帶條件規定	新計畫附帶條件規定
	<p>計畫道路或自行設置開闢 8 公尺以上之細部計畫道路與已開闢完成之都市計畫道路銜接。但經花蓮縣政府認定情況特殊且足供需求者，不在此限。</p> <p>道路興闢方式：若基地開發需連結之聯外道路屬計畫劃定惟尚未開闢之計畫道路，可由申請人自行依都市計畫道路寬度及路線興闢，或經花蓮縣政府同意依規定以代金方式繳納道路興闢經費，由花蓮縣政府配合興闢。</p> <p>三、都市更新建築基地之容積獎勵參照內政部都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條「評估有危險之虞應限期補強或拆除者給予基準容積 10% 之獎勵容積，結構安全評估未達最低等級者給予基準容積 8% 之獎勵容積」、第 16 條「於都市更新事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業，給予基準容積百分之五之獎勵容積」、第 17 條「處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶住宅樓地板面積，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限」。</p> <p>四、都市更新時程之容積獎勵參照內政部都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條「本辦法中華民國 108 年 5 月 15 日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：</p> <p>(一)劃定應實施更新之地區：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.修正施行日起五年內：基準容積百分之十。 2.前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之五。 <p>(二)未經劃定應實施更新之地區：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.修正施行日起五年內：基準容積百分之七。 2.前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之三點五。

表19 變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更面積增減統計表

單位：公頃

編號 項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14							
住宅區	變更計畫圖為重製圖	-4.59	調整計畫年期	調整計畫人口	增訂都市防災計畫	修訂土地使用分區管制要點	修訂事業及財務計畫之土地取得方式	修訂其它之附1、附2規範	+0.035	-0.101	-0.219		-0.021	+0.021							
公園兼兒童遊樂場用地		-1.72								+0.101											
綠地																+0.021	-0.021				
機關用地		-0.59																			
廣場兼停車場用地		-0.77															+0.219	+0.038			
道路用地		-1.33														-0.035			-0.038		
合計		-9.00														+0.000	+0.000	+0.000	+0.000		

註：1.現行細部計畫面積為 21.356 公頃，配合「變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）」案劃出已變更為社會福利設施用地之花蓮榮譽國民之家範圍面積（9 公頃），並調整計畫區範圍，故本計畫區面積為 12.356 公頃。

2.表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

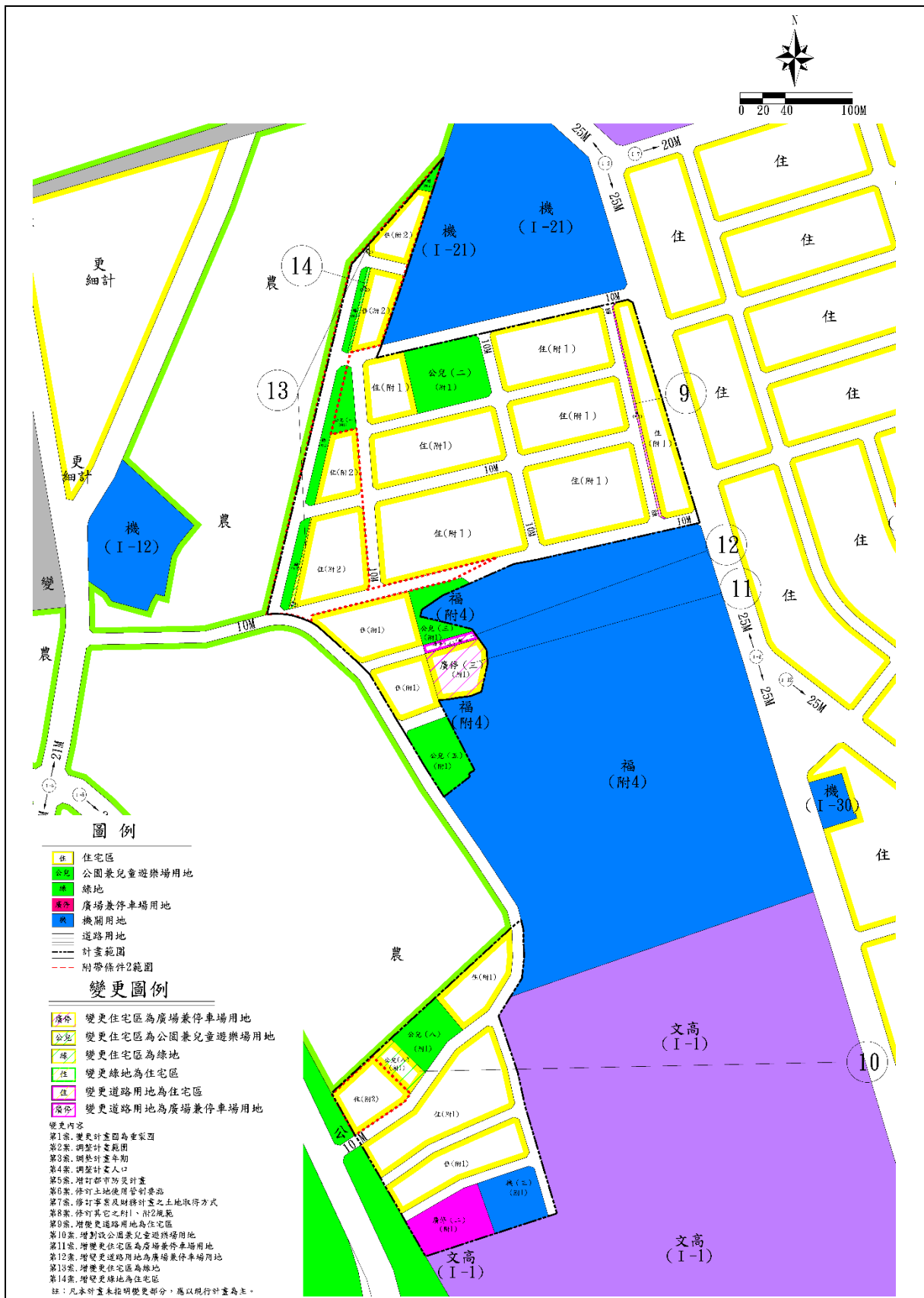


圖11 變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更內容位置示意圖

第五章 檢討後實質計畫

壹、計畫範圍與面積

本計畫位處花蓮市之西北隅，屬於花蓮縣花蓮市民意里行政轄區內，包括大陳一村及大陳二村。本次檢討，將花蓮榮譽國民之家範圍所在之住宅區、廣場兼停車場用地(廣停(一))、機關用地(機(一)、機(二))、公園兼兒童遊樂場用地(公兒(四)、公兒(六)、公兒(七))及部分道路用地等劃出細部計畫範圍外，本次檢討後計畫範圍總面積為 12.356 公頃。

貳、計畫性質

屬市鎮計畫之細部計畫。

參、計畫年期、計畫人口及計畫密度

一、計畫年期

本計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口及計畫密度

本計畫區係屬主要計畫美崙新市區，其計畫居住密度為每公頃 500 人，故本計畫區面積 12.356 公頃，其計畫人口總數約為 6,200 人。

肆、土地使用計畫

一、住宅區

現行計畫面積為 12.287 公頃，本次通盤檢討配合主要計畫劃設之住宅區，除劃設細部計畫所需之公共設施用地及道路之外(如：公園兼兒童遊樂場用地、綠地及廣場兼停車場用地等)，其餘均維持為住宅區，檢討後計畫面積為 7.412 公頃。

二、公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫面積為 2.830 公頃，本次通盤檢討後將已變更為社會福利設施用地(花蓮榮譽國民之家)範圍內的部分公園兼兒童遊樂場用地劃出，本次檢討後共劃設 5 處公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積為 1.211 公頃。

三、機關用地

現行計畫面積為 0.822 公頃，本次通盤檢討將已變更為社會福利設施用地（花蓮榮譽國民之家）範圍內的機關用地劃出，本次檢討後共劃設 1 處機關用地，計畫面積為 0.232 公頃。

四、廣場兼停車場用地

現行計畫面積為 1.060 公頃，本次通盤檢討後將已變更為社會福利設施用地（花蓮榮譽國民之家）範圍內的廣場兼停車場用地劃出，另配合公共設施需劃設 40% 之規定，增設 1 處廣場兼停車場用地，其兼具迴車功能，使車輛出入順暢。本次檢討後共劃設 2 處廣場兼停車場用地，計畫面積為 0.547 公頃。

五、綠地

現行計畫面積為 0.297 公頃，本次通盤檢討配合現況溝渠位置酌予調整，檢討後共劃設 1 處綠地，計畫面積為 0.297 公頃。

六、道路用地

現行計畫面積為 4.060 公頃，本次通盤檢討後配合主要計畫劃出已變更為社會福利設施用地之花蓮榮譽國民之家範圍，檢討後道路用地面積為 2.657 公頃。

表20 變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）檢討前後土地使用面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後計畫	
			通盤檢討後面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅區	12.287	-4.875	7.412	59.99
公園兼兒童 遊樂場用地	2.830	-1.619	1.211	9.80
綠地	0.297	-0.000	0.297	2.40
機關用地	0.822	-0.590	0.232	1.88
廣場兼 停車場用地	1.060	-0.513	0.547	4.43
道路用地	4.060	-1.403	2.657	21.50
公共設施小計	9.069	-4.125	4.944	40.01
合計	21.356	-9.000	12.356	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

表21 變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	開闢狀態	備註
公園兼 兒童遊樂 場用地	公兒(一)	0.062	計畫區北側	未開闢	
	公兒(二)	0.380	公兒(一)南側	未開闢	
	公兒(三)	0.137	廣停(二)南側	未開闢	
	公兒(五)	0.331	公兒(三)南側	未開闢	
	公兒(八)	0.301	機(三)北側	未開闢	
	小計	1.211			
機關用地	機(三)	0.232	計畫區南側	已開闢	大陳二村社區活動中心
廣場兼停 車場用地	廣停(二)	0.290	機(三)西側	未開闢	
	廣停(三)	0.257	公兒(三)南側	未開闢	
綠地	綠地	0.297	計畫區西北側	未開闢	
道路用地		2.657	計畫區內	未開闢	包含 8、10 公尺道路

註：表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

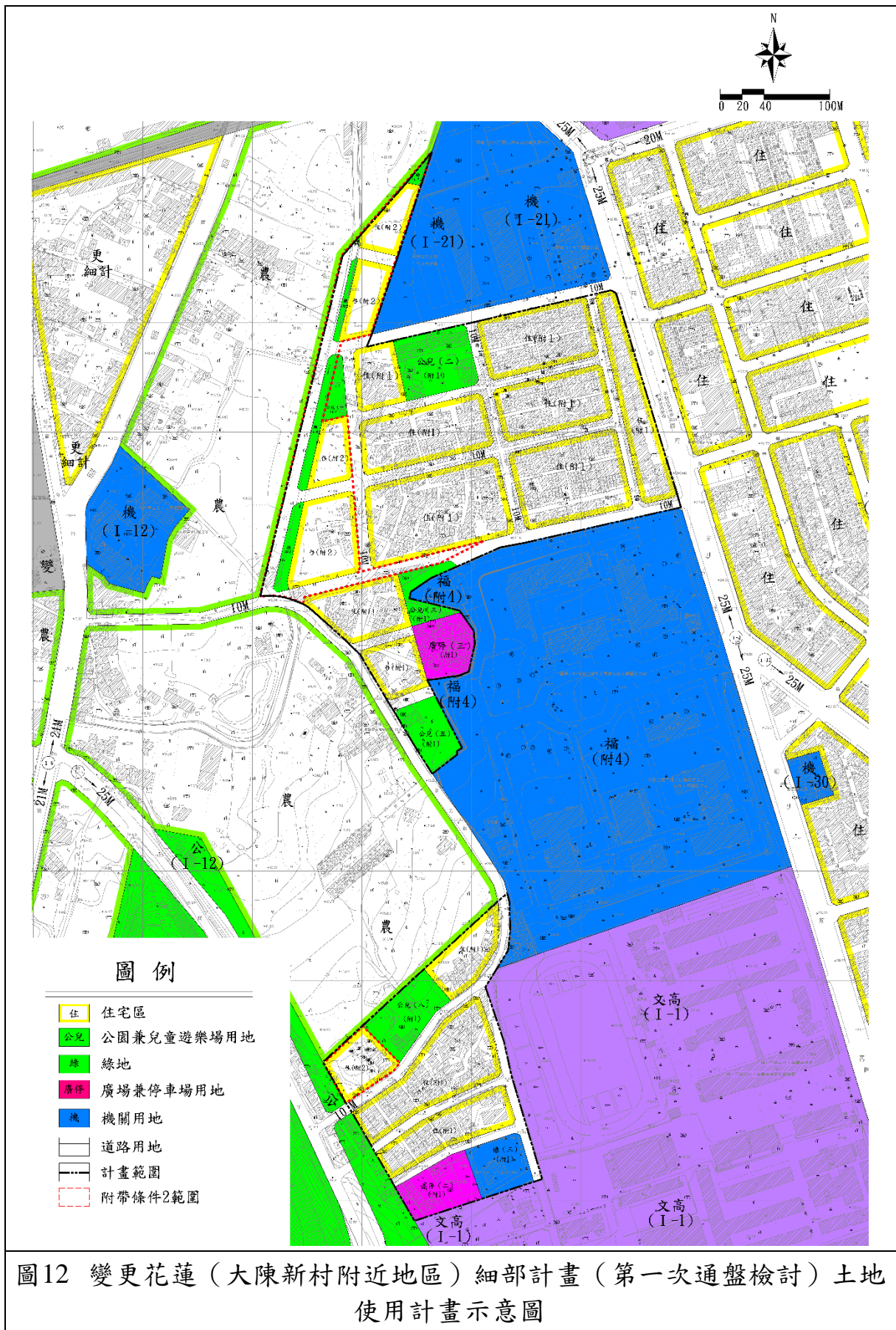


圖12 變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用計畫示意圖

伍、道路系統計畫

本計畫區道路系統配設 8 公尺及 10 公尺道路與主要計畫連接，包含主要計畫道路及細部計畫道路，計畫面積共計 2.657 公頃（如表 22、圖 13、圖 14 所示）。

一、 聯外道路

（一） 府前路（臺 9 線）

本計畫區緊鄰府前路西側，且地區道路連接至府前路，與宜蘭、台東相聯結，並貫穿整個花蓮市區，連接多處重要旅次發生點，如花蓮機場、縣政中心、舊市區中心等。

（二） 新興路及尚志路

本計畫區位於新興路及尚志路東側，以區內南北向主要道路（民光路）串聯大陳一村及大陳二村，與西側新興路與尚志路相連接，往北達新城鄉，往南接中正路進入舊市區中心。

二、 區內道路系統

本計畫區之區內道路系統分為主要道路、次要道路及人行步道使用（如表 22、圖 13、圖 14 所示）。

（一） 主要道路系統

1. 南北向主要道路

本計畫區內之南北向主要道路，共計有 A-1 號、B-1 號、B-8 號計畫道路等 3 條。

2. 東西向主要道路

本計畫區內之東西向主要道路，共計有 B-4 號計畫道路等 1 條。

（二） 次要道路系統

1. 南北向次要道路

本計畫區內之南北向次要道路，共計有 A-2 號、B-5 號、B-11 號計畫道路等 3 條。

2. 東西向次要道路

本計畫區內之東西向次要道路，共計有 B-2 號、B-3 號、B-6 號、B-7 號、B-9 號、B-10 號計畫道路等 6 條。

表22 變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）計畫道路明細表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	功能
A-1	大陳一村西側	10	352	南北向	主要道路
A-2	北接 B-1 道路，南接 B-7 道路	10	196	南北向	次要道路
B-1	北鄰公兒（一），南至大陳一村南側	10	300	南北向	主要道路
B-2	東接 B-5 道路，西接 B-1 道路	8	227	東西向	次要道路
B-3	東接 B-5 道路，西接 A-1 道路	10	186	東西向	次要道路
B-4	東接府前路，西接 B-2 道路	10	295	東西向	主要道路
B-5	北接 B-1 道路，南接 B-7 道路	8	197	南北向	次要道路
B-6	大陳一村南側，東鄰花蓮榮譽國民之家	8	57	東西向	次要道路
B-7	大陳一村南側，東鄰花蓮榮譽國民之家	10	43	東西向	次要道路
B-8	北接大陳一村，西接新興路	10	672	南北向	主要道路
B-9	東接新興路，西接 B-11 道路	8	141	東西向	次要道路
B-10	東接新興路，西接 B-11 道路	8	130	東西向	次要道路
B-11	大陳二村南側，北接 B-8 道路	10	178	南北向	次要道路

註：本計畫區道路名稱皆為民光路，故以道路編號劃分主要道路、次要道路及人行步道。

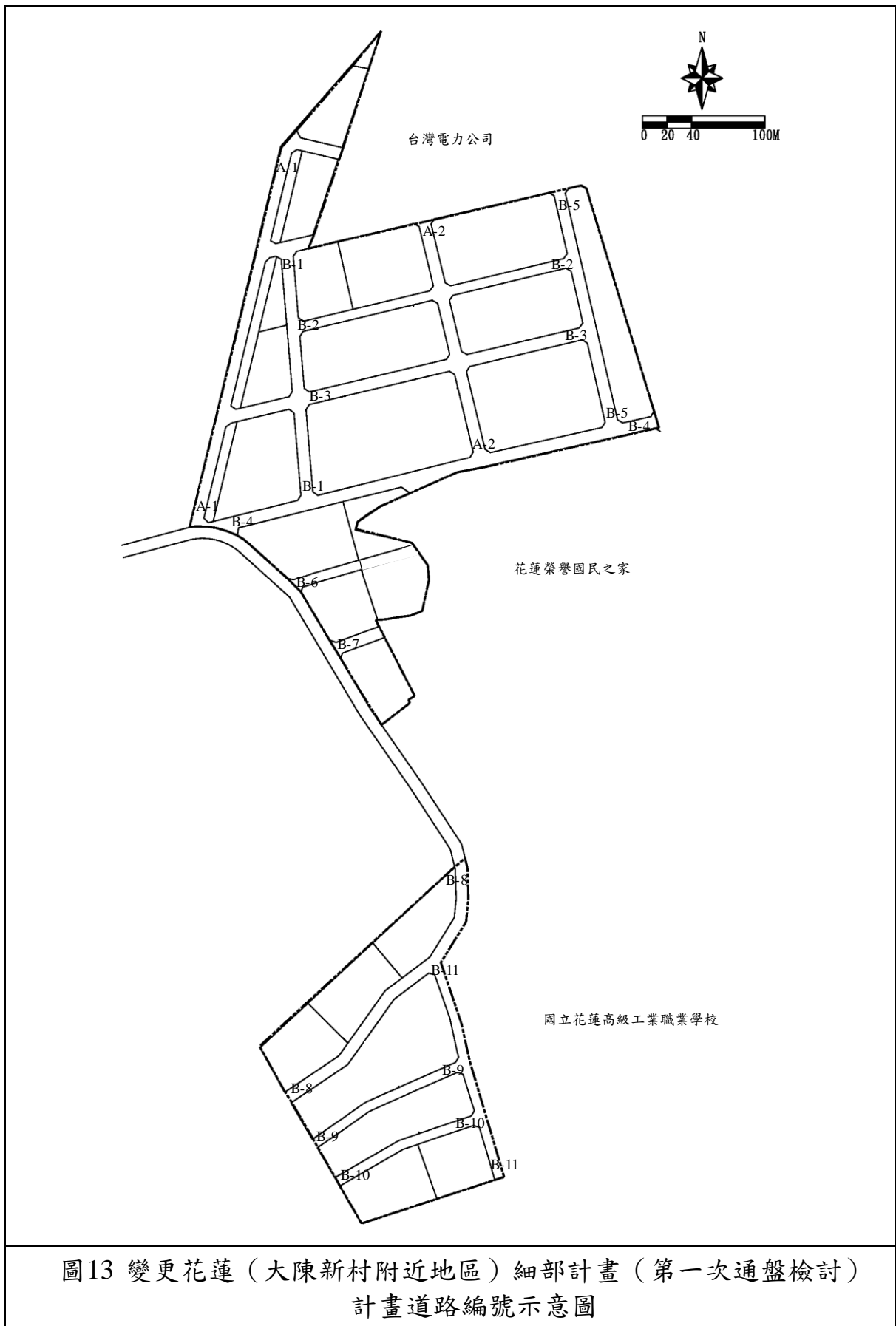


圖13 變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）
計畫道路編號示意圖

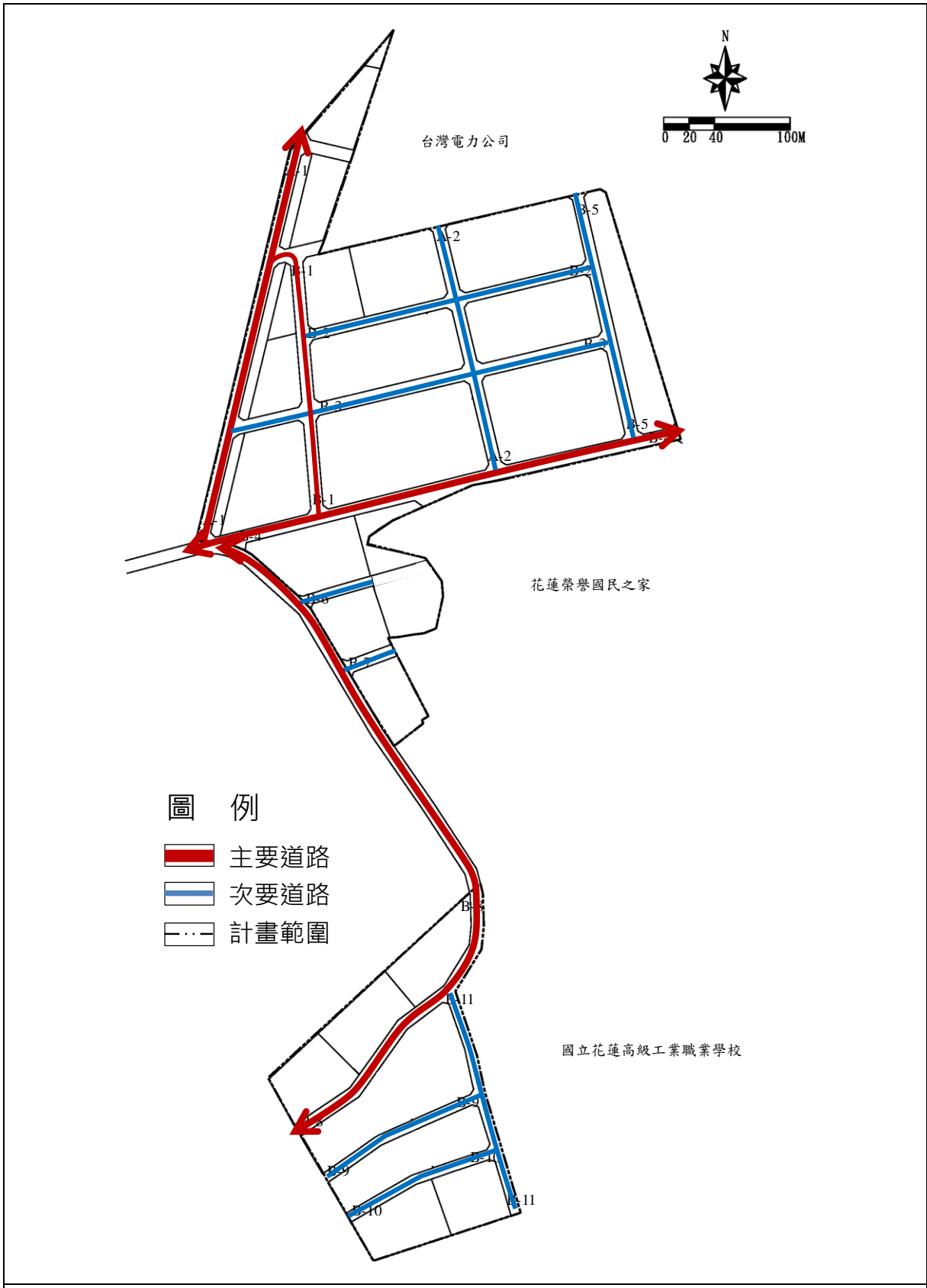


圖14 變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）
計畫道路系統圖

陸、都市防災計畫

本計畫係以實際發展情況擬定都市防災計畫，為預防或減少大規模及連續性具傷害性的災害發生，透過事先的規劃，人、物可經由逃生動線迅速疏散至安全的避難場所，期能有效防止災害擴大，降低災害造成的損失。以下針對計畫區之都市救災避難系統規劃說明（如圖 15 所示）：

一、鄰里防災圈

以主要道路作為分區界線，提供居民消防救災、避難疏散之主要連通道路；本計畫區係以大陳一村、大陳二村劃分為 2 個鄰里防災圈。

二、避難空間

避難空間分為逃生用避難空間及安置用避難空間，前者供災害發生時人們立即避難的空間，後者則供災變後居民的安置空間。本計畫區規劃臨時避難場所係由公兒、綠地、廣停、廟宇及安全性高之公、私有建築物之組成或是公共空地，規劃為避難空間，作為災害發生時避難的場所。

三、救災及避難動線

避難及救災動線皆是用以連接災區、救災中心、醫療系統及避難空間等地點之交通動線，為減少主要救災及避難動線的重疊，可利用計畫道路退縮空間作為避難動線。而計畫道路及自設出入道路，加上綠化開放空間，可構成火災延燒防止地區。

四、救災指揮中心

以現有的機關用地作為救災指揮中心，或以廣停、公園等大型開放空間成立臨時性救災指揮中心。利用公園綠地、兒童遊樂場、廣場、運動場、道路、學校等開放空間，連結成避難系統，並劃設為延燒防止及遮斷地帶，以達到防止火災延燒，降低災害損失，避難動線路網應鼓勵種植耐火樹種，同時沿線建物建材需為防火佳建材，並強化其防震能力，以形成不燃性建築群做為大火發生時之延燒遮斷帶。

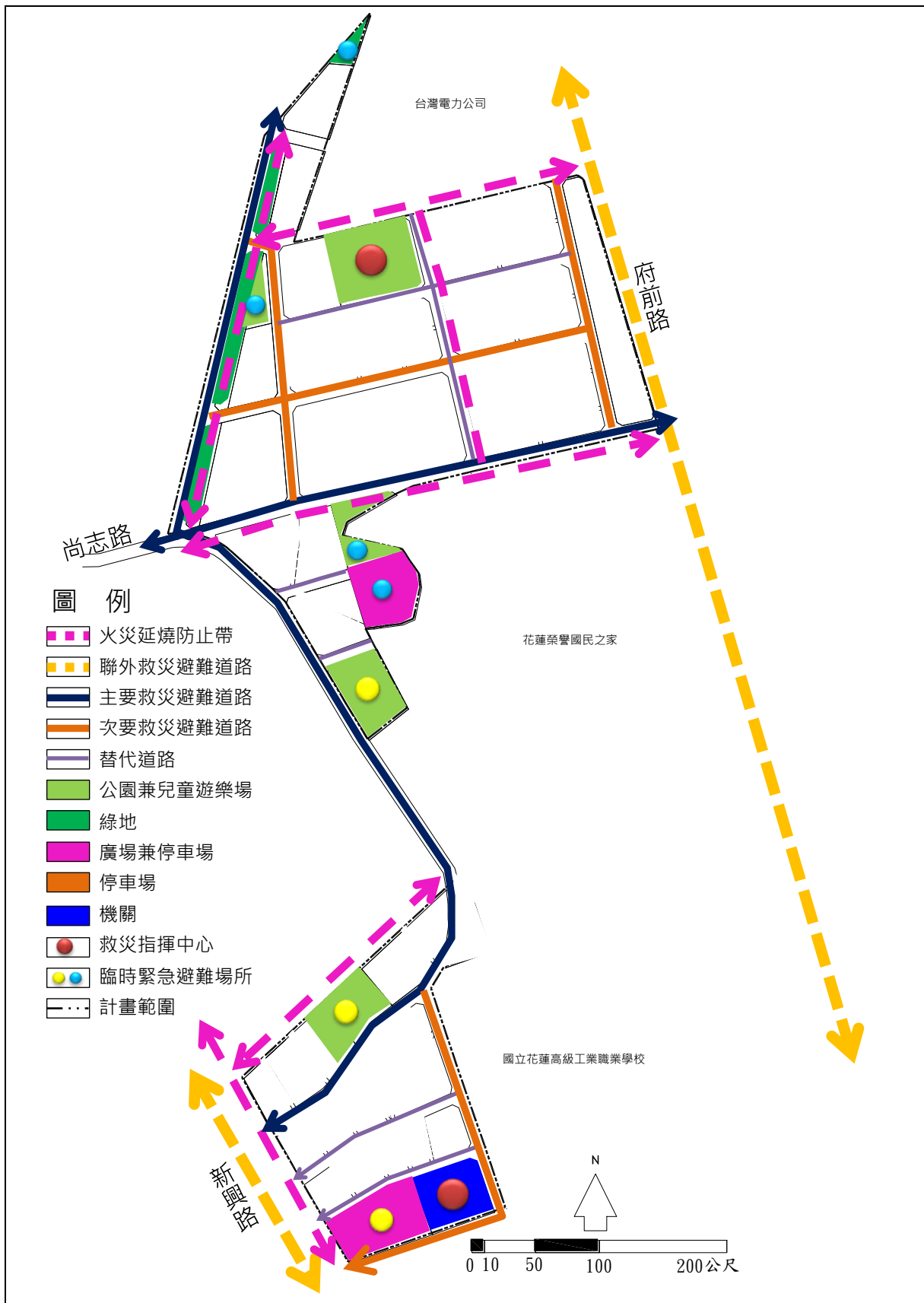


圖15 變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）
都市防災及避難動線示意圖

柒、土地使用分區管制要點

花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫土地使用分區管制要點：

第一條：本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。

第二條：住宅區

住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	60%	420%

第三條：機關用地

機關用地建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。

第四條：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。但開發基地面積 300 平方公尺以下者，不受此限。

第五條：申請開發若採都市更新開發方式者，建築基地之容積獎勵得依「都市更新建築容積獎勵辦法」規定辦理。

第六條：本要點未規定者，適用其他法令規定。

捌、事業及財務計畫

本計畫整體發展共需經費約為新台幣 7,434 萬元，開發經費如表 23。未來地主申請開發時，須共同負擔區內公共設施用地屬私有土地之土地取得費用及區內所有公共設施用地之開闢費用。

表23 變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共設施	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完成 期限 (會計年度)	
		開發 許可	市地 重劃	公地 撥用	都市 更新	土地徵購 費及地上 物補償	整 地 費	工程費	總計		規畫 設計	施工
公園兼兒童遊樂場用地	1.211	✓	✓	✓	✓	1,816.50		545.00	2,361.50	花蓮縣政府及花蓮市公所	本計畫公告發布實施後三年	規畫設計完成後四年
綠地	0.297	✓	✓	✓	✓	445.50		133.70	579.20			
廣場兼停車場用地	0.547			✓				109.40	109.40			
道路用地	2.657	✓	✓	✓	✓	3,985.50		398.60	4,384.10			
總計	4.712					6,247.50		1,186.70	7,434.20			

註：1.表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

2.本表開發經費及預定完成期限主辦單位得視財務狀況酌予調整。

3.本細部計畫區內公共設施用地採用市地重劃、公地撥用、都市更新或由地主無償捐贈、捐購等方式開發。

4.本表所列為尚未開闢之公共設施，已開發或現況作該項用地使用者，不予列入。

玖、其他

本細部計畫分為二個附帶條件範圍規定，分別為附帶條件 1 及附帶條件 2 (如圖 16、圖 17 所示)，其開發條件與方式如下說明。

一、附帶條件 1 (既成區)範圍

附帶條件 1 (既成區)範圍得自行個別申請開發，但應依下列規定辦理。

(一) 民國 56 年前既有建築物

屬民國 56 年 4 月 22 日發布實施「修訂花蓮都市計畫(美崙新市區部分)案」前之既有建築物者，得自行個別申請開發，且得免予回饋。

(二) 民國 56 年後取得之建築物

屬民國 56 年 4 月 22 日後取得之建築物，回饋申請建築基地面積 40% 之附帶條件 1 範圍內之公共設施用地後，得自行個別申請開發。如基地無法回饋公共設施用地者，得以自願捐獻代金方式折算繳納，其回饋代金之運用，作為附帶條件 1 範圍內公共設施開闢費用，另外，繳納之代金不得抵稅。

代金計算方式 =

申請開發總面積 \times (40% - $\frac{\text{回饋公設用地面積}}{\text{申請開發總面積}}$) \times 繳納當期之平均土地公告現值

(三) 都市更新

附帶條件 1 採都市更新方式開發，應依都市更新條例施行細則及其他相關規定劃定更新單元。

附帶條件 1 之既成區，係屬大陳新村建物密集地區，其建物老舊且窳陋，符合都市更新之條件。為加速及增加開發可行性，採都市更新方式執行者，最小更新單元整合達 500 平方公尺得以辦理，另外，若其申請基地範圍無法提供公共設施用地，可採捐贈本細部計畫附帶條件 1 範圍內其他公共設施用地或以代金方式折算繳納，其回饋代金之運用，作為附帶條件 1 範圍內公共設施開闢費用，另外，繳納之代金不得抵稅。

執行都市更新需擬定更新單元之都市更新事業計畫，內容含括都市更新處理方式及區段劃分、重建區段之土地使用計畫、公共設施興修或改善計畫、都市設計及景觀計畫等項目。

二、附帶條件 2 (整開區)範圍

整體開發範圍採開發許可之多元開發方式辦理。

(一) 市地重劃

依市地重劃實施辦法辦理。

(二) 都市更新

執行都市更新需擬定更新單元之都市更新事業計畫，內容含括都市更新處理方式及區段劃分、重建區段之土地使用計畫、公共設施興修或改善計畫、都市設計及景觀計畫等項目。依更新單元劃定基準申請，並回饋申請建築基地面積 40% 之公共設施。

(三) 開發許可

「整體開發許可」係指於一定規模之基地上，由開發者自行研擬開發計畫申請整體開發許可審查，在獲得主管單位同意開發計畫之後，開發者應完成公共工程建設，並負擔必要之開發行為義務，始取得使該基地興建各種使用建築或設施的基本條件。

基地選定原則如下：

1. 最小申請面積

最小申請面積為 500 平方公尺，每一開發申請基地應為一完整街廓區塊(含已劃定之公共設施用地)，回饋申請建築基地面積 40% 之公共設施。

2. 基地聯外道路

聯外道路條件：基地應臨接已開闢之都市計畫道路或自行設置開闢 8 公尺以上之細部計畫道路與已開闢完成之都市計畫道路銜接。但經花蓮縣政府認定情況特殊且足供需求者，不在此限。

道路興闢方式：若基地開發需連結之聯外道路屬計畫劃定惟尚未開闢之計畫道路，可由申請人自行依都市計畫道路寬度及路線興闢，或經花蓮縣政府同意依規定以代金方式繳納道路興闢經費，由花蓮縣政府配合興闢。

三、原住民保留地

位於原住民保留地之建築物，經回饋申請建築基地面積 40% 之公共設施用地或繳納回饋代金後，得自行個別申請開發。

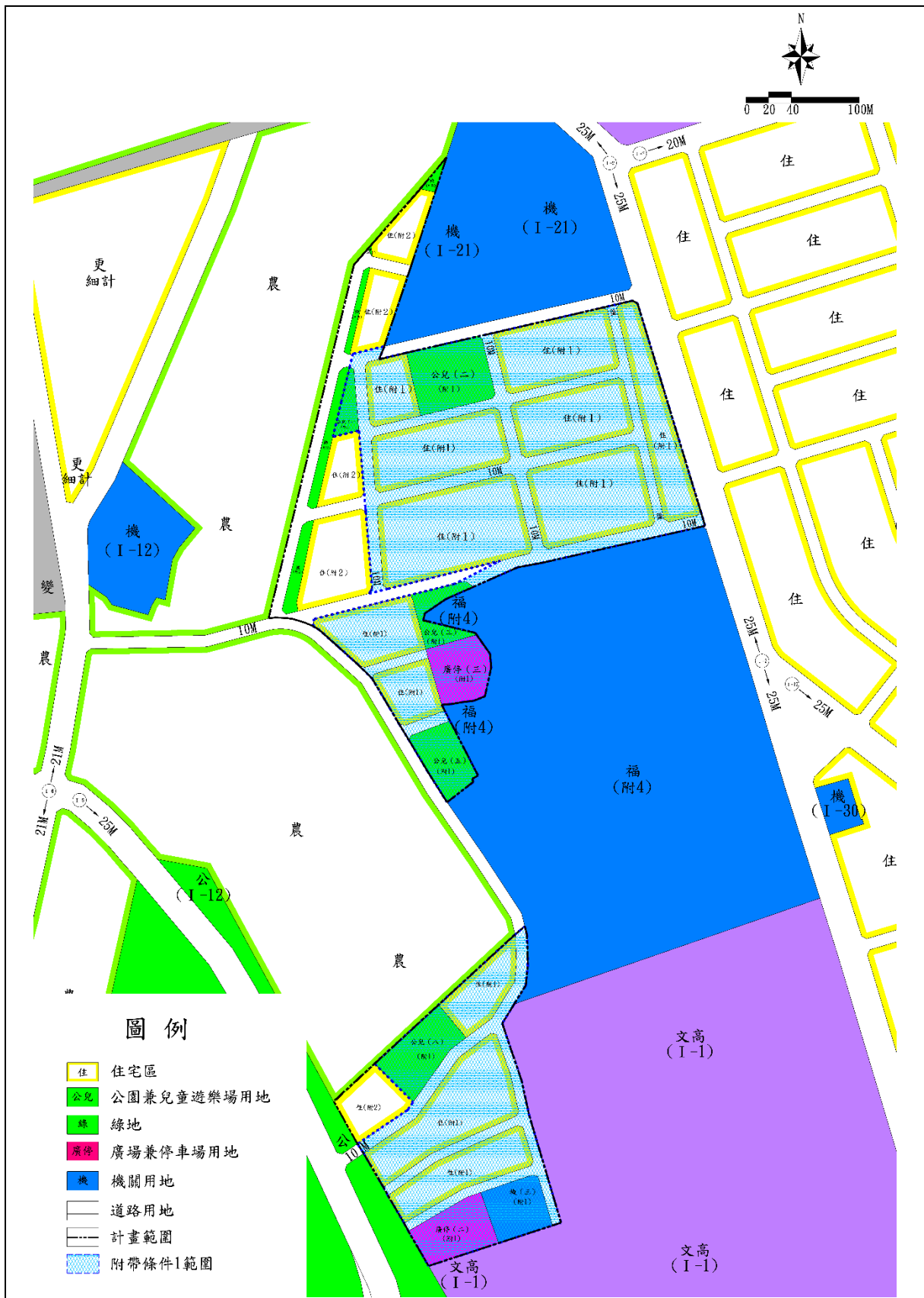
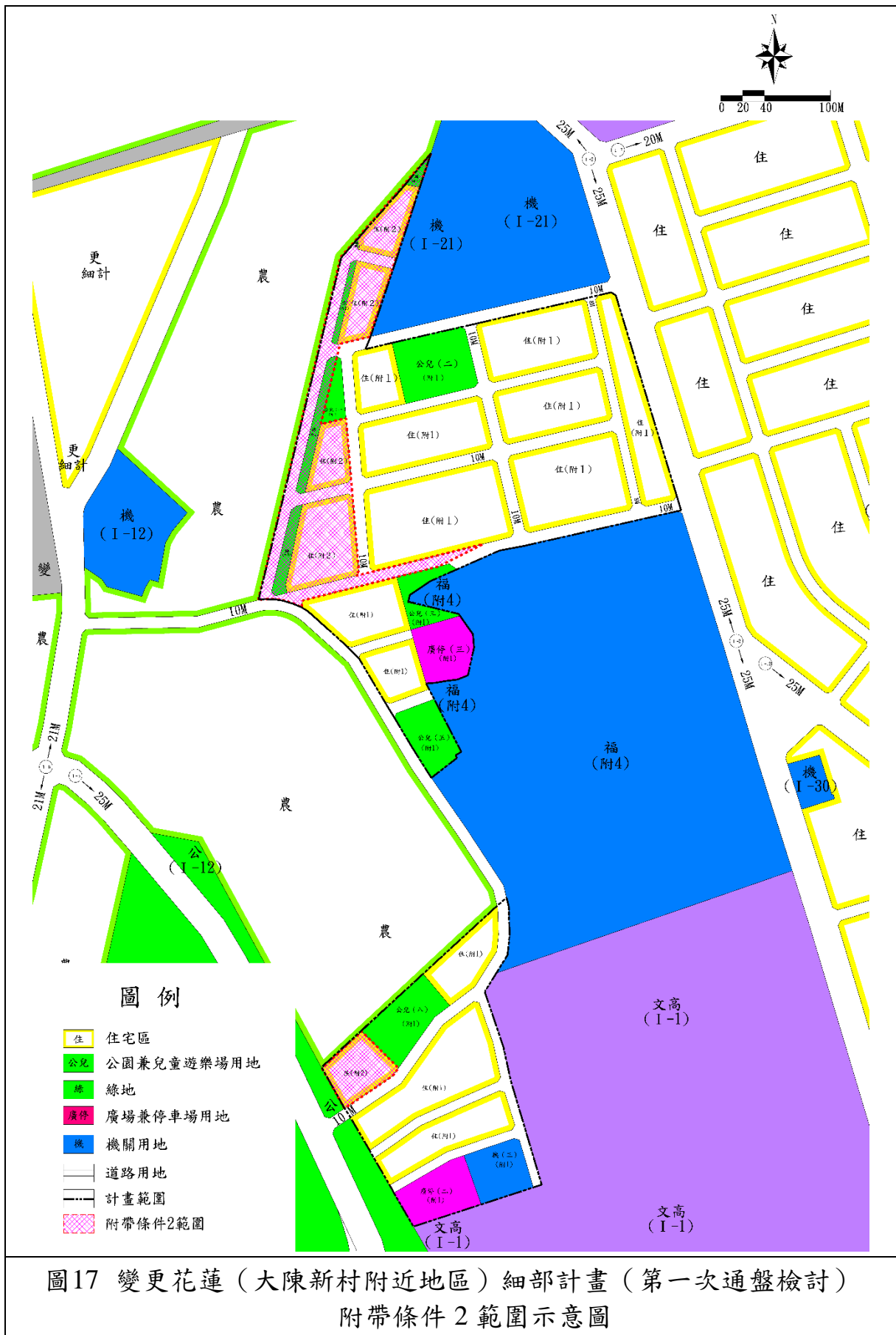


圖16 變更花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）
附帶條件1範圍示意圖



變更花蓮（大陳新村附近地區） 細部計畫（第一次通盤檢討）書

業務承辦人員	
業務主管人員	

擬定機關：花蓮縣政府

編訂時間：中華民國一〇九年八月