

擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第18案）細部計畫案書

擬定機關：花蓮縣政府

中華民國108年2月

擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 18 案）細部計畫案書

擬定機關：花蓮縣政府
中華民國 108 年 2 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（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第18案）細部計畫案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第17條及第22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 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民及機關團體對本案之反映意見	詳見人民或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		
備 註		

目 錄

第一章	緒論	1
第一節	計畫緣起	1
第二節	法令依據	1
第三節	計畫區位與範圍	2
第二章	上位暨相關重大建設之計畫	4
第一節	上位計畫內容概述	4
第二節	再 18 案審定之內容說明	7
第三節	相關暨重大建設計畫	9
第三章	環境現況分析	12
第一節	自然環境與災害潛勢	12
第二節	社會經濟環境	17
第三節	土地使用現況	28
第四節	交通運輸系統	29
第五節	公共設施與公用設備	35
第六節	土地權屬分析	40
第四章	計畫目標與規劃構想	42
第一節	發展定位及願景	42
第二節	發展潛力與限制分析	44
第三節	發展原則與構想	45
第五章	實質計畫	48
第一節	計畫範圍及面積	48
第二節	計畫年期	48
第三節	土地使用計畫	48
第四節	公共設施計畫	48
第五節	道路系統計畫	49
第六節	都市防災計畫	51
第六章	事業及財務計畫	55
第一節	開發方式與開發主體	55
第二節	事業及財務計畫	56
第七章	土地使用分區管制要點	57
第八章	都市設計準則	64
	附件、細部計畫範圍內建地目清冊(排除在整體開發範圍外)	66

圖 目 錄

圖 1：細部計畫位置示意圖	2
圖 2：細部計畫範圍示意圖	3
圖 3：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)分區機能規劃構想示意圖	5
圖 4：花蓮都市計畫現行計畫內容示意圖	6
圖 5：「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案(再 18 案)」變更內容示意圖	8
圖 6：自然生態環境與資源分布示意圖	12
圖 7：計畫範圍斷層分布示意圖	13
圖 8：西元 1911 年至 2017 年颱風侵台路線示意圖	15
圖 9：花蓮市淹水潛勢示意圖	16
圖 10：行政轄區範圍淹水潛勢示意圖	16
圖 11：花蓮市現住戶數及人口總數趨勢圖	17
圖 12：行政轄區現住戶數及人口總數趨勢圖	18
圖 13：民國 107 年計畫區(國慶里)人口金字塔圖	19
圖 14：自然環境—海岸景觀分布示意圖	23
圖 15：自然環境—美崙溪及美崙山景觀分布示意圖	23
圖 16：人文及歷史資源—美崙地區分布示意圖	24
圖 17：人文及歷史資源—舊市區地區分布示意圖	24
圖 18：花蓮市區觀光資源與歷史人文景觀分布示意圖	27
圖 19：細部計畫範圍土地使用現況示意圖	28
圖 20：花蓮都市計畫區內道路層級示意圖	30
圖 21：細部計畫區周邊計畫道路開闢情形示意圖	30
圖 22：細部計畫區周邊計畫公車路線示意圖	32
圖 23：花蓮市大眾運輸載具、服務路線與自行車道路線示意圖	33
圖 24：細部計畫區周邊停車空間供給情形示意圖	34
圖 25：計畫區周邊公共設施位置開闢情形示意圖	36
圖 26：花蓮地區污水下水道系統實施計畫	37
圖 27：花蓮地區各颱風降雨事件之易積淹水地區位置及範圍示意圖	38
圖 28：花蓮縣花蓮市雨水下水道系統規劃示意圖	39
圖 29：計畫範圍土地權屬示意圖	40
圖 30：計畫範圍公告現值分布示意圖	41
圖 31：規劃願景構想示意圖	43
圖 32：細部計畫發展構想	46
圖 33：整體發展構想示意圖	47

圖 34：規劃構想示意圖	47
圖 35：細部計畫區土地使用計畫示意圖	50
圖 36：細部計畫區防災系統示意圖	52
圖 37：計畫區雨水系統及滯洪設施規劃圖	54
圖 38：整體開發區範圍示意圖	55
圖 39：建築基地退縮規定示意圖	62

表 目 錄

表 1：變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案（再 18 案）變更內容明細表	7
表 2：旅遊服務區容許使用項目與使用強度	8
表 3：相關暨重大建設計畫內容彙整表	9
表 4：震央位於花蓮的地震統計表	14
表 5：民國 97 年至 107 年花蓮市與計畫區歷年戶數統計表	17
表 6：民國 107 年計畫區(國慶里)人口年齡統計表	18
表 7：民國 101 年至 105 年花蓮都市計畫現況人口統計表	19
表 8：花蓮縣工商及服務業場所單位生產總額前 10 大行業之經營概況表	20
表 9：民國 97 年至 106 年花蓮縣各級產業就業人口結構表	20
表 10：花蓮縣各級產業生產總額一覽表	21
表 11：民國 97 年至 106 年花蓮縣主要觀光景點遊客數統計表	21
表 12：民國 97 年至 106 年花蓮縣遊客數統計表	22
表 13：花蓮主要觀光遊憩據點	22
表 14：花蓮市與鄰近地區觀光資源與歷史人文景觀彙整表	25
表 15：細部計畫區土地使用現況面積表	29
表 16：細部計畫區周邊重要道路幾何條件彙整表	31
表 17：細部計畫區周邊路外公共停車場供需資訊綜理表	34
表 18：細部計畫區周邊公共設施用地使用現況面積表	35
表 19：計畫區土地權屬面積統計表	40
表 20：計畫區公告現值與面積統計表	41
表 21：細部計畫區發展 SWOT 評估分析表	44
表 22：細部計畫土地使用面積表	50
表 23：整體開發區公共設施用地面積負擔比例表	56
表 24：事業及財務計畫表	56

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

為減緩蘇花改通車後交通衝擊情形及提升花蓮地區公共運輸使用率，經整體性交通運輸分析後，於花蓮火車站東側設置轉運站，提供不同運輸工具與鐵路運輸之轉乘使用。同時亦分別中央路與 193 線道規劃東、西側二處停車轉運站，供乘客停放汽機車轉乘大眾運輸，以便能有效解決蘇花改通車後，市區道路交通壅塞的狀況。

基於前述整體交通改善策略，遂於「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案」提出配套之都市計畫變更作業，並於民國 105 年 4 月 26 日內政部都市計畫委員會第 873 次會，通過「花蓮都市計畫區西北側之農業區（再公展後人陳第 18 案）變更為旅遊服務區」。其中附帶條件除了須另行擬定細部計劃外，亦規定採區段徵收辦理整體開發；為確保都市計畫具體可行，參據 92 年 8 月 5 日台內營字第 0920087857 號函示規定及內政部都市計畫委員會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，為避免增加不具可行性之都市計畫開發案件，有關擬以區段徵收方式開發，除應依上開方案規定研提區段徵收可行性評估報告，以供審議參考外，花蓮縣政府應另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於完成花蓮縣都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施…」。

第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第 17 條及第 22 條
- 二、內政部都市計畫委員會 105 年 4 月 26 日第 873 次會、105 年 11 月 29 日第 889 次會決議。

第三節 計畫區位與範圍

本細部計畫位於花蓮都市計畫區之西北側，位於中央路與中山路交界處，東抵至中央路、西臨中山路，行政轄區隸屬花蓮市國慶里。計畫位置圖如圖 1 所示。



本計畫範圍為花蓮都市計畫區之西北側之農業區。位於中央路與中山路交界處，東抵至中央路、西臨中山路（詳圖 2），計畫面積為 10.00 公頃。惟本案規劃期間因農業區建地目地主聯署陳情，故於計畫內容將農業區建地目排除在整體開發範圍外；本細部計畫將於審議作業期間，一併配合報請內政部審議暨修訂原再 18 案上位計畫之部分決議。



第二章 上位暨相關重大建設之計畫

第一節 上位計畫內容概述

本細部計畫區位於「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案」之西北側，緊臨太平洋公園。追溯花蓮都市計畫之擬定沿革，早期分為舊市區、西部地區、美崙地區與國慶地區，並分別於 71 年 1 月、56 年 4 月、64 年 4 月與 70 年 12 月發布實施，於第一次通盤檢討經內政部都市計畫委員會決議合併辦理作整體規劃，並於民國 77 年 04 月公告實施「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)」；民國 91 年 01 月公告實施之第二次通盤檢討修改計畫名稱為「變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)」；現行主要計畫為「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)」，業已經內政部都市計畫委員會第 829 次、第 861 次、第 873 次與第 889 次大會審議通過，現正辦理公告作業。茲就計畫內容摘述如下：

一、 整體規劃構想

花蓮都市計畫區擁有海港、空港、鐵路、公路運輸之良好交通區位條件，區內之西太平洋港濱景色、海濱公園、舊鐵路文化園區、市中心黃金三角商店選逛空間、以及新興國聯消費休閒商圈等，均支持花蓮市發展特有觀光產業文化與經濟活動，故於第三次通盤檢討以朝向「生產、生活、生態」三生並重之永續健康城市為主要訴求，以「打造太平洋東岸移民新據點，形塑最適居之國際觀光城市」為發展定位，期達到「與自然融合共存的永續生活空間」、「規劃永續性之利基型產業」、「保留南島及先民墾居紋理與多元文化」、及「鏈結藍與綠，營造陽光、海洋、河岸、山林空間」等規劃理念，以既有之地方資源特色與產業活動，結合完善綠色運輸系統建構之發展主軸，強化火車站、港濱以及市中心區形構「一區、二心、五軸」之空間結構。(如圖 3)

二、 計畫年期、人口及密度

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 221,000 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。



資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

三、 土地使用計畫

花蓮都市計畫變更後都市發展用地為 1,859.29 公頃，佔總面積 76.46%，其中土地使用分區以住宅區佔都市發展用地 22.73%最高、其次為工業區 12.65%，而商業區佔 5.73%，共計 106.90 公頃。

四、 公共設施計畫

花蓮都市計畫共劃設 978.34 公頃公共設施用地，佔全計畫區 40.23%；於公共設施用地方面，除了道路用地，以公園用地 205.18 公頃、佔總面積 8.44%最高，其次為學校用地(含私立學校)119.06 公頃、佔 4.90%。

依據計畫人口 221,000 人的水準檢討，公園、公園兼兒童遊樂場與體育場用地等遊憩設施用地面積略為不足，係因公園用地「公 I-12」美崙山公園地形不利使用之部分(約 21.92 公頃)不計入公園用地面積，故實際可供使用之遊憩設施用地面積仍較劃設檢討標準面積不足 0.26 公頃。

第二節 再 18 案審定之內容說明

細部計畫區為「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)」內政部都市計畫委員會第 873 次會決議本案變更編號再 18 案。

本案相關決議內容詳如表 1 及表 2，變更內容示意圖詳如圖 5。惟本案規劃期間因農業區建地目地主聯署陳情，故將農業區建地目排除在整體開發範圍外，另調整公共設施面積為整體開發區總面積之 40%，並配合變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)計畫內容。

表 1：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案(再 18 案)變更內容明細表

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
農業區 (10.00)	旅遊服務區 (一)(附) (4.00)	考量本案基地南側中央路為台九線之主要幹道，並為因應蘇花改通車湧入之交通量及衍伸停車空間需求，配合規劃為旅遊服務專用區，並劃設必要之公共設施用地，以提升鄰近地區旅遊服務及公共設施品質。	1. 本案應另擬細部計畫，並劃設 40% 公共設施。 2. 請花蓮縣政府依土地徵收條例第 4 條規定，以區段徵收辦理，並俟花蓮縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例之區段徵收相關規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請花蓮縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 3. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
	旅遊服務區 (二)(附) (6.00)		

資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

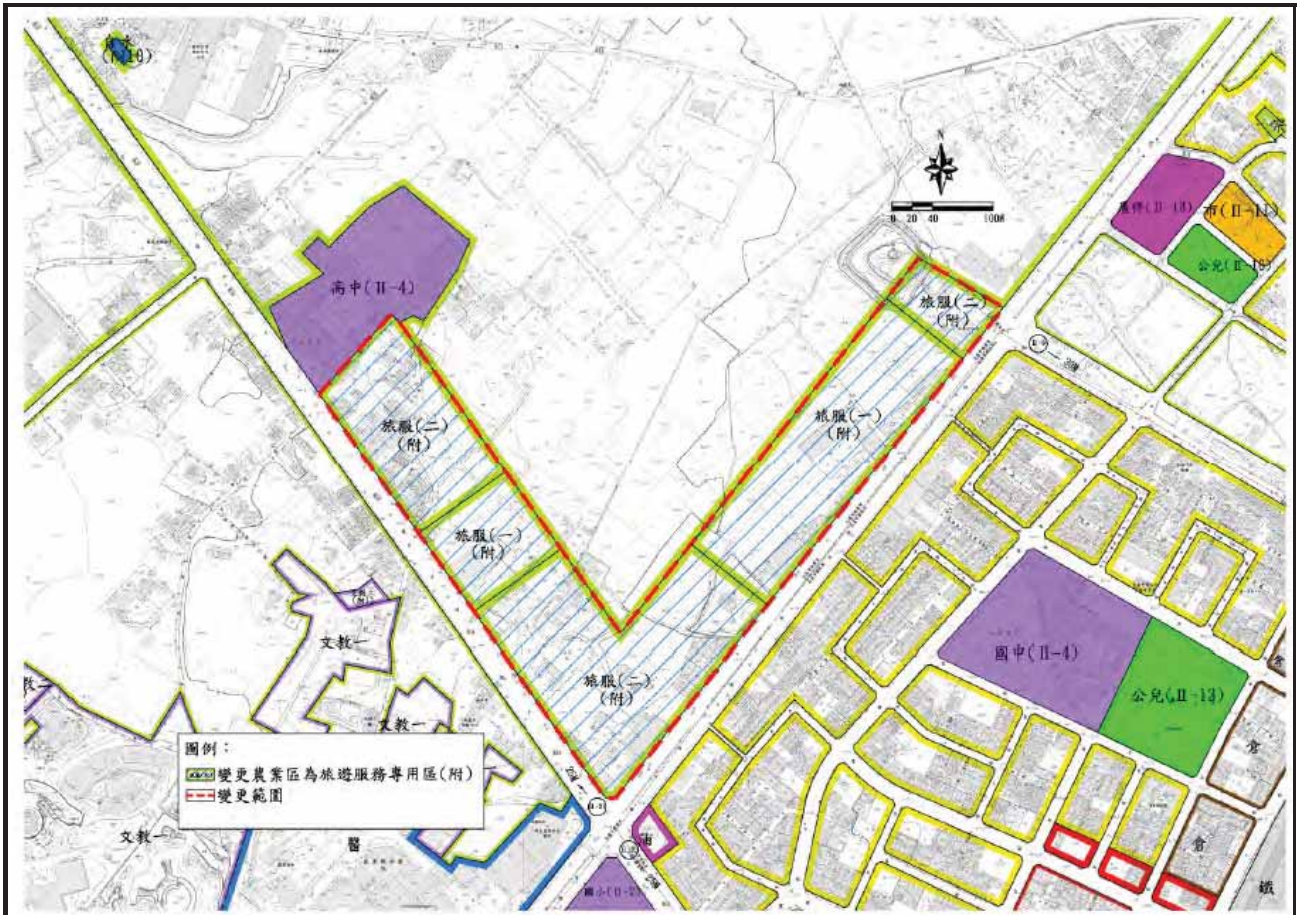


圖 5：「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案（再 18 案）」變更內容示意圖

資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

表 2：旅遊服務區容許使用項目與使用強度

土地分區	建蔽率、容積率上限		容許使用項目
旅遊服務區(一)	20%	60%	供作公園(兼滯洪功能)、廣場、停車場、道路及其他公共設施用地與公用設備使用。
旅遊服務區(二)	40%	120%	以作為下列使用為原則，並應以行業別之行業名稱訂定 土地使用管制要點之容許使用項目： 1. 住宿及餐飲業 2. 零售業 3. 運輸工具設備租賃業 4. 鄉上運輸業、鄉上運輸輔助業 5. 郵政及快遞業 6. 遊客服務中心停車場 7. 戶外休憩空間 8. 其它與旅遊服務相關聯之使用

第三節 相關暨重大建設計畫

重大相關建設計畫之投入對都市結構與環境影響甚鉅，故為提升整體規劃品質與計畫可行性，避免各計畫或建設投入後造成土地使用之衝突，故應整合現有資源及掌握相關及重大建設計畫，以完整考量周遭環境條件，本節彙整相關及重大建設計畫，分析各案與本案之關聯及對本案之影響，作為規劃之指導方針及依據。



表 3：相關暨重大建設計畫內容彙整表

計畫類型	計畫名稱	計畫摘要	與本案之關聯																																
交通建設	臺 9 線蘇花公路山區路段改善工程	<ul style="list-style-type: none"> ● 提供往來北部區域安全、可靠兼具景觀、遊憩功能的聯外道路。 ● 提高花蓮、宜蘭生活圈與臺北都會區間之可及性。 ● 完善無縫的鐵路、地區接駁運具整合服務環境。 ● 降低沿線貨物運輸對於交通與環境之衝擊。  <p>計畫標別及 107 年年度工作進度</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th colspan="2">土建標</th> <th colspan="2">機電標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">蘇澳～東澳段</td> <td>A1 標</td> <td>完工(106.5.15)</td> <td rowspan="3">A4 標</td> <td rowspan="3">完工 (107.2.25)</td> </tr> <tr> <td>A2 標</td> <td>完工(106.11.30)</td> </tr> <tr> <td>A3 標</td> <td>完工(105.4.8)</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">南澳～和平段</td> <td>B1 標</td> <td>完工(106.8.30)</td> <td rowspan="4">B5 標</td> <td rowspan="4">預定完成 27.71%</td> </tr> <tr> <td>B2 標</td> <td>預定完成 93.88%</td> </tr> <tr> <td>B3 標</td> <td>預定完成 80.78%</td> </tr> <tr> <td>B4 標</td> <td>完工(104.6.1)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">和～中～大清水段</td> <td>C1A 標</td> <td>預定完成 87.08%</td> <td rowspan="2">C3 標</td> <td rowspan="2">107.3.5 開工</td> </tr> <tr> <td>C2 標</td> <td>預定完成 78.03%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	土建標		機電標		蘇澳～東澳段	A1 標	完工(106.5.15)	A4 標	完工 (107.2.25)	A2 標	完工(106.11.30)	A3 標	完工(105.4.8)	南澳～和平段	B1 標	完工(106.8.30)	B5 標	預定完成 27.71%	B2 標	預定完成 93.88%	B3 標	預定完成 80.78%	B4 標	完工(104.6.1)	和～中～大清水段	C1A 標	預定完成 87.08%	C3 標	107.3.5 開工	C2 標	預定完成 78.03%	蘇花改全線將於民國 108 年通車，將提升東部交通運輸之效益提升，預期促進花蓮地區之觀光產業及社經發展，惟通過性交通量大幅提升，花蓮縣北端新城鄉與花蓮市區將大受影響，將有更多小客車進入花蓮地區，將面對停車需求大幅上升的問題。
	項目	土建標		機電標																															
蘇澳～東澳段	A1 標	完工(106.5.15)	A4 標	完工 (107.2.25)																															
	A2 標	完工(106.11.30)																																	
	A3 標	完工(105.4.8)																																	
南澳～和平段	B1 標	完工(106.8.30)	B5 標	預定完成 27.71%																															
	B2 標	預定完成 93.88%																																	
	B3 標	預定完成 80.78%																																	
	B4 標	完工(104.6.1)																																	
和～中～大清水段	C1A 標	預定完成 87.08%	C3 標	107.3.5 開工																															
	C2 標	預定完成 78.03%																																	
	因應蘇花改建置轉運站與改善停車空間規劃	<ul style="list-style-type: none"> ● 因蘇花改通車產生之車潮，以減緩蘇花改通車後交通衝擊及提升花蓮地區公共運輸使用率，移轉小客車使用量達到降低交通衝擊之目的。 ● 透過疏導(透過中央路及 193 縣道進行分流)－移轉(轉運站轉乘公車及鐵路運輸)－安置(東西側停車場停放車輛轉乘公車進入市區)，解決現況市區道路交通壅塞問題。 ● 花蓮轉運站定位於遊客及當地居民使用城際運輸及市區客運間之轉乘，發揮大型之旅次交通節點無縫轉乘效益。 	設置花蓮轉運站有助於提高由花蓮車站往市區及市區周邊景點之可及性，達到完善無縫轉乘服務。東西側停車場則有助於疏散進出花蓮車站車潮，減少站區車流之交通衝擊。																																

表 3：相關暨重大建設計畫內容彙整表

計畫類型	計畫名稱	計畫摘要	與本案之關聯
<p>交通建設</p>	<p>「花東線鐵路整體服務效能提升計畫」花蓮車站改建工程</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 提升東部鐵路運輸服務水準，以軟硬體設備整體服務效能提升措施，提供遊客舒適、便利、快捷的旅遊環境，促進鐵路沿線地方發展。 ● 計畫內容包含改善新城站至台東站間沿線 27 個車站及週邊附屬設施改建或改善，如站場路線、月臺改善（含電力、電訊、號誌及旅運設施）等。 	<p>花蓮車站站體北移改建，有利於人車動線分流，以及車站與花蓮轉運站間之人行動線的連結。</p>

表 3：相關暨重大建設計畫內容彙整表

計畫類型	計畫名稱	計畫摘要	與本案之關聯
開發計畫	明義段 398 地號 複合式商場及酒店開發計畫 (東洋廣場)	<ul style="list-style-type: none"> ● 以成為花蓮新重要地標為目標，打造融合國際商務、購物及文化休閒之複合式商場及酒店，其內部設施包含地下 4 層、地上 21 層之商場、宴會廳、辦公市、餐廳、客房、機房及停車空間等，面積為 0.8142 公頃。  <p>圖 5-1 建築配置樓層規劃圖</p>  <p>圖 5-2 景觀模擬圖</p>	<p>此開發案於地區發展層面具有串聯花蓮舊市區之商業發展軸，其有關購物及文化休閒之複合式商場及酒店等規劃內容可供本案借鏡。</p>

第三章 環境現況分析

第一節 自然環境與災害潛勢

一、自然景觀資源與氣候概述

花蓮市東臨太平洋、西倚中央山脈，地勢自西向東傾斜，區內平均標高約 20 公尺，大抵為平緩利於開發區域，僅美崙山與花崗山為市區地勢相對高聳處。市區主要河川為美崙溪，全長共 15.8 公里，流域面積 76.4 平方公里，兩側河濱公園為市區重要藍綠帶遊憩資源。美崙山與美崙溪均為市區重要自然景觀資源，使花蓮市區擁有獨特的都市景觀潛質；本計畫區位於花蓮市西北側地帶，未來規劃及發展可倚仗中央山脈自然景觀資源，並藉由大眾運輸方式串聯市區內的自然觀光景緻(如圖 6)。

氣候方面，花蓮市 10-3 月盛行風為東北季風、5-9 月為西南季風，年均溫約 23.4℃，年雨量約為 1,388.2 公厘；107 年降雨日數為 158 天，除 8 月降水日數為 9 日以外，其餘月份降水日數皆為 10 日以上；其中以 1 月、6 月、8 月及 11 月達 16 日最為頻繁，於 8 月最大降水量高達 268.5 公厘。

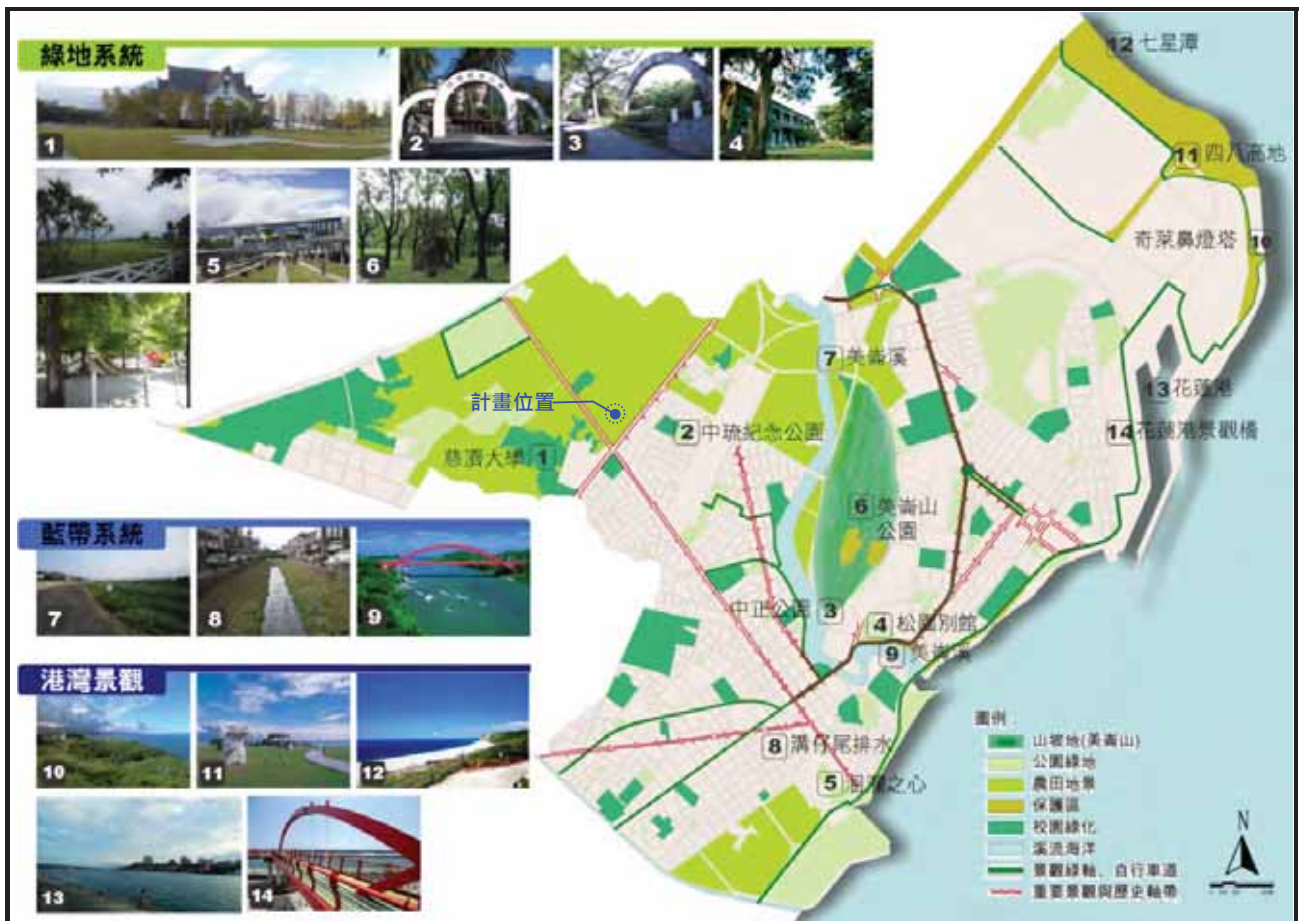


圖 6：自然生態環境與資源分布示意圖

二、都市災害

(一) 斷層

花蓮市於民國 40 年 10 月曾發生 7.1 級強震，震後地面地形變動，而發現延長 9 公里傾斜斷層地震線，此斷層線為左移斷層兼具逆移分量，約呈南北走向，由花蓮七星潭海岸向南延伸至花蓮市美崙山西南側，長約 8 公里，向南則經過舊市區之中正、中山二路，此稱為「米崙斷層」，又稱花蓮斷層或美崙斷層。

本計畫區距美崙溪沿岸與米崙斷層帶約 1 公里，受米崙斷層帶之影響較不明顯。



資料來源：經濟部中央地質調查所(民國 99 年)。

(二) 地震災害

2018 年 2 月 6 日發生的花蓮地震，震央位於花蓮縣近海，地震規模為 6.2，震源深度 6.3 公里，造成 17 人罹難、291 人受傷的災害。依據中央地質調查所自 1896 至 1999 年台灣前 15 大烈震統計表，花蓮地區即佔有 5 次。東部區域因地質構造複雜，地震常發生在斷層附近，此區地震發生頻率占臺灣地區 52.7%，地震發生頻率相當高。中央氣象局地震測報中心即時地震觀測網於民國 98 年 5 月份共監測到 1,358 個地震，若以全台七個分區來看，其中台北地區 9 個、宜蘭地區 172 個、花蓮地區 491 個、台東地區 217 個、台中地區 120 個、嘉南地區 186 個、高屏地區 163 個，花蓮地區為台灣地震最頻繁之區域。

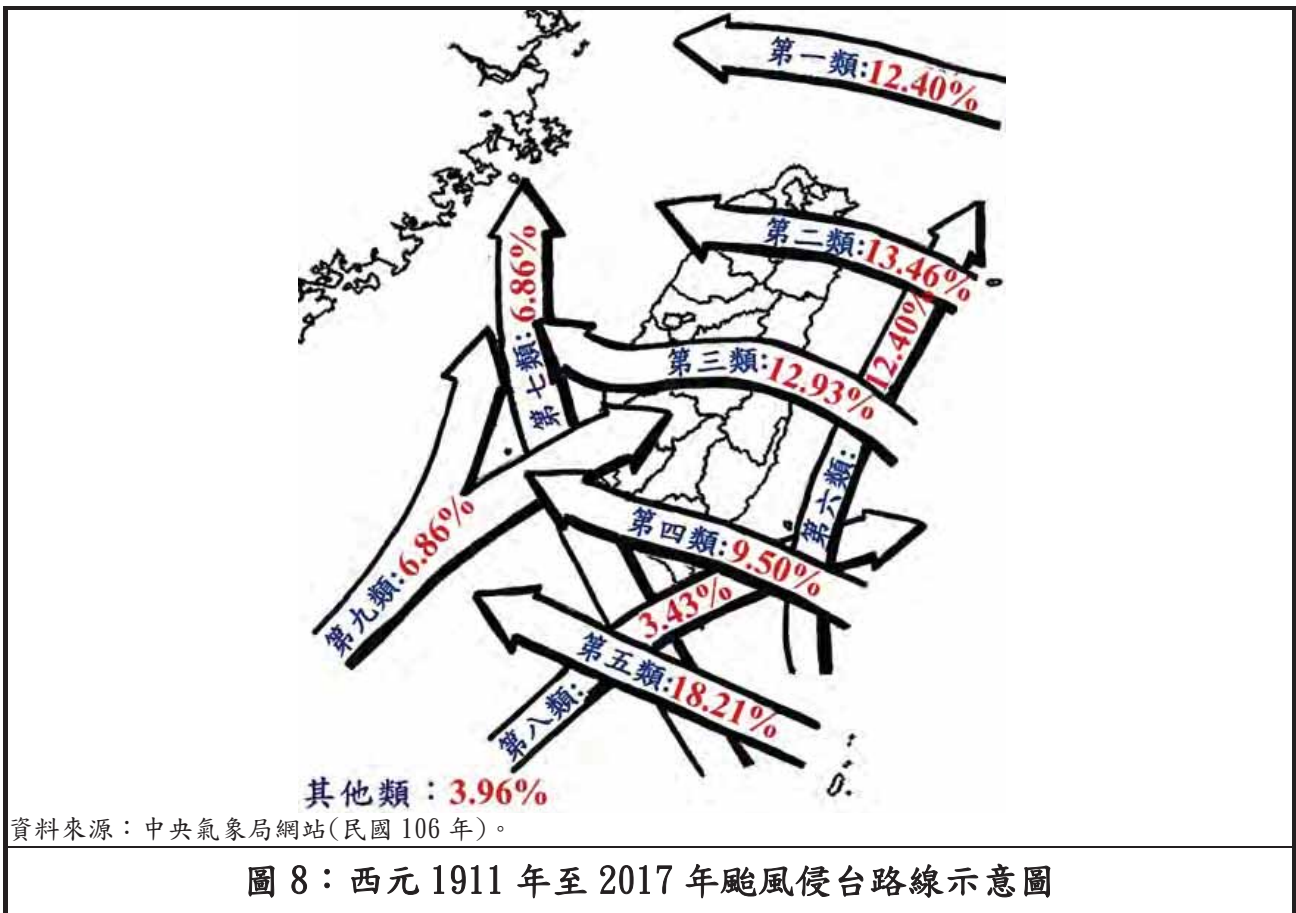
表 4：震央位於花蓮的地震統計表

日期	時間	震央	緯度	經度	深度 (公里)	規模	災害情形
1908 年 1 月 11 日	11:35	花蓮萬榮	北 23.7	東 121.4	-	7.3	2 人死亡 3 棟房屋全毀
1920 年 6 月 5 日	12:21	花蓮近海	北 24.0	東 122.0	-	8.3	5 人死亡 273 棟房屋全毀
1933 年 5 月 4 日	07:30	花蓮	北 24.2	東 121.5	-	-	1 人死亡
1943 年 10 月 23 日	00:01	花蓮	北 23.8	東 121.5	5	6.2	1 人死亡 1 棟房屋全毀
1951 年 10 月 22 日	05:34	花蓮	北 23.9	東 121.7	4	7.3	68 人死亡
1951 年 10 月 22 日	11:29	花蓮	北 24.1	東 121.7	1	7.1	68 人死亡
1951 年 10 月 22 日	13:43	花蓮	北 23.9	東 122.0	18	7.1	68 人死亡
1957 年 2 月 24 日	04:26	花蓮	北 23.8	東 121.8	30	7.3	11 人死亡 44 棟房屋全毀
1957 年 10 月 20 日	02:28	花蓮	北 23.7	東 121.5	10	6.6	4 人死亡
1966 年 3 月 13 日	00:31	花蓮外海	北 24.2	東 122.7	42	7.8	4 人死亡 24 棟房屋全毀
1972 年 4 月 24 日	17:57	花蓮	北 23.5	東 121.4	15	6.9	5 人死亡 50 棟房屋全毀
1982 年 1 月 23 日	22:11	花蓮	北 24.0	東 121.6	3	6.5	1 人死亡
1986 年 11 月 15 日	05:20	花蓮外海	北 24.0	東 121.8	15	6.8	15 人死亡 37 棟房屋全毀
1990 年 12 月 13 日	11:01	花蓮	北 23.9	東 121.5	3	6.5	2 人死亡 3 棟房屋全毀
1995 年 2 月 23 日	13:19	花蓮	北 24.2	東 121.69	21.7	5.8	2 人死亡
2002 年 3 月 31 日	14:52	花蓮外海	北 24.14	東 122.19	13.8	6.8	7 人死亡
2004 年 5 月 1 日	15:16	花蓮	北 24.08	東 121.53	21.6	5.3	2 人死亡 中橫公路落石
2009 年 12 月 19 日	21:02	花蓮外海	北 23.79	東 121.66	43.8	6.9	17 人受傷 多棟房屋毀損
2013 年 10 月 31 日	20:02	花蓮萬榮	北 23.57	東 121.35	15	6.4	1 人受傷
2015 年 4 月 20 日	09:42	花蓮外海	北 24.02	東 122.44	30.6	6.4	1 人死亡 1 人受傷
2018 年 2 月 6 日	23:50	台灣東部海域	北 24.10	東 121.73	6.3	6.2	17 死 291 傷

資料來源：本計畫整理。

(三) 颱風災害

花蓮縣因地處颱風直撲路線上，近十年間有 64 個發布警報之侵台颱風，其中 8 個便為直撲花蓮，因此花蓮於 6-10 月颱風季節時期災害風險相對較高，易因強風豪雨造成損害。依據中央氣象局統計資料，歷年來經過台灣地區之颱風路徑計可規納為九種(詳圖 8)，其中又以路徑 2、3、4、6 對於花蓮地區所造成之直接影響最大。花蓮縣位處臺灣東部，多為襲臺颱風之主要形成處，除強風、豪雨外，東北季風所狹帶之降雨也對花蓮地區產生一定程度影響。



(四) 洪水災害

花蓮市境內主要以花蓮河流域為主，有洪災記錄地區主要為美崙溪沿岸地區以及國強排水區，為美崙溪南岸及出海口等低窪地區，是淹災害潛勢區，遇到瞬間大雨或累積雨量太大，易發生積水或淹水。民國 62 年娜拉、民國 64 年貝蒂、民國 66 年黛納颱風等造成水災受災面積達 311 公頃；民國 79 年 6 月歐菲莉颱風、民國 89 年象神颱風及豪雨造成淹水，導致人民生命財產損失。

較具淹水潛勢區域以南濱排水渠道及美崙排水渠道周邊地區為主，分別包括主勤里、主計里、主義里、民治里、民主里，以及國強里、國富里、民權里、民有里等。本計畫區非屬上述區域。

依據現行之經濟部水利署所提供的淹水潛勢資料圖資繪製花蓮市與本計畫區淹水模擬日降雨量達 450mm、600mm 之淹水潛勢分析，如下圖所示。

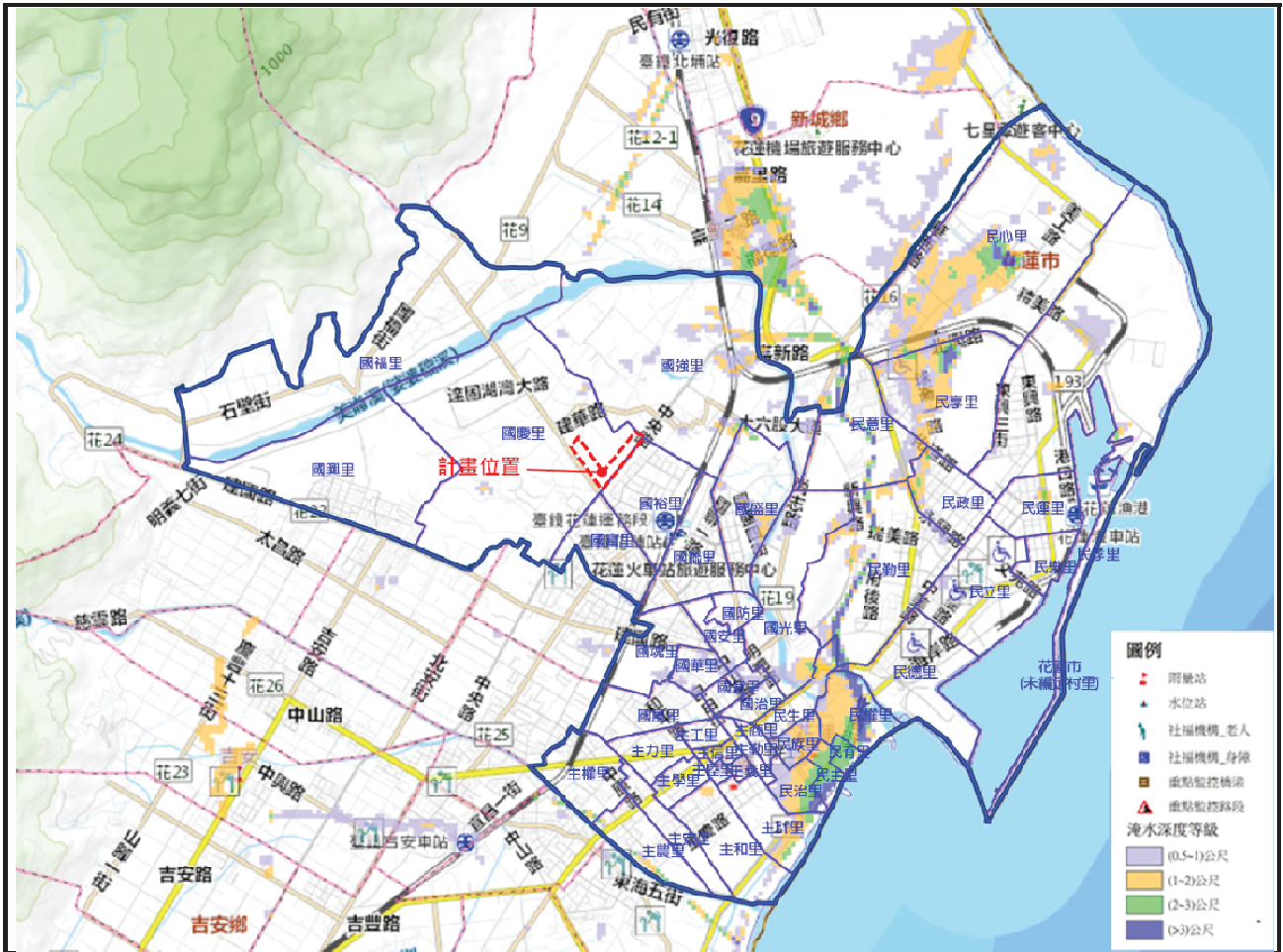
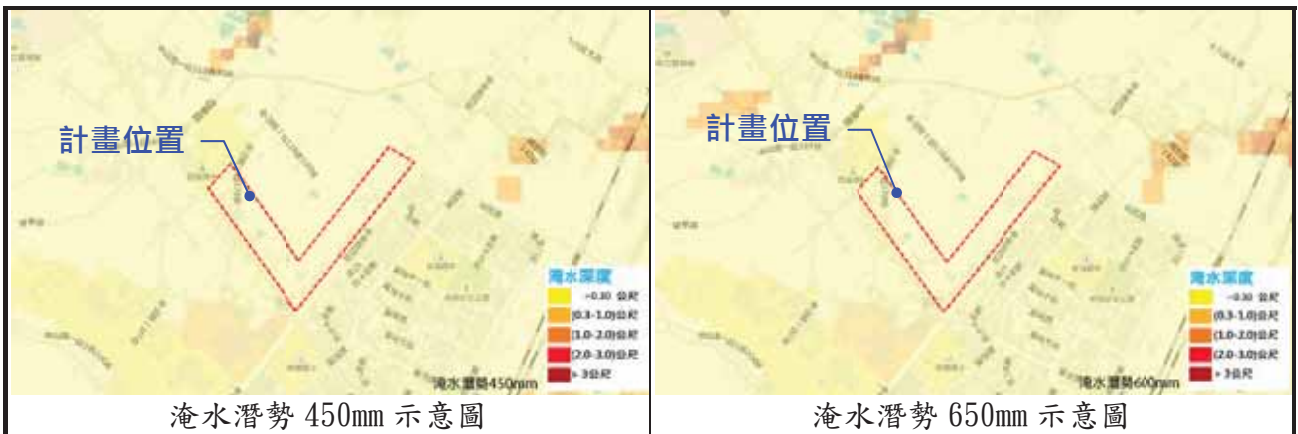


圖 9：花蓮市淹水潛勢示意圖

資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖 <https://dmap.ncdr.nat.gov.tw/>。



淹水潛勢 450mm 示意圖

淹水潛勢 650mm 示意圖

圖 10：行政轄區範圍淹水潛勢示意圖

資料來源：經濟部水利署(民國 105 年)。

第二節 社會經濟環境

一、人口

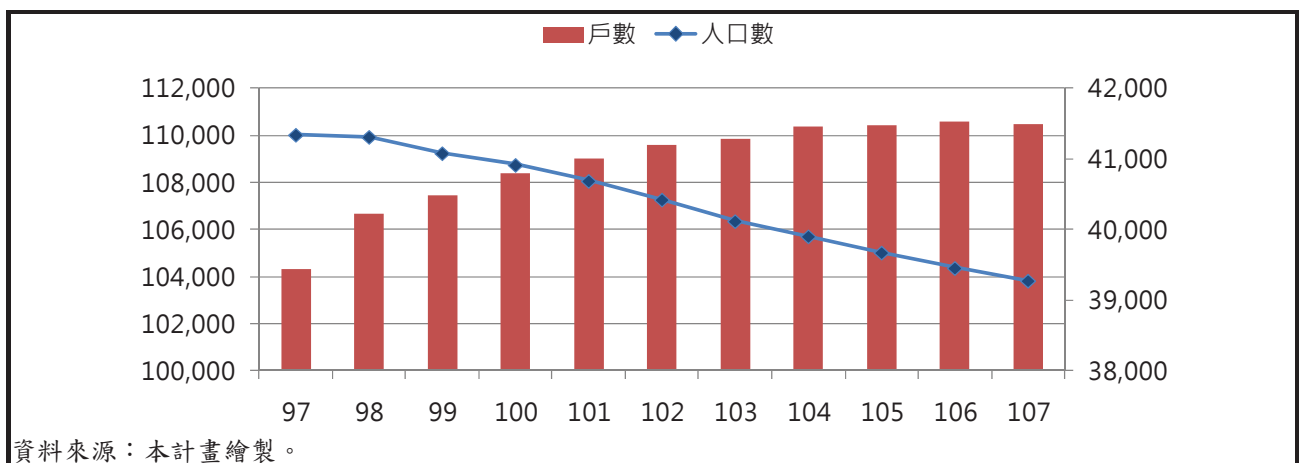
(一) 人口成長趨勢

花蓮市近十年人口數略呈現負成長（十年間平均成長率-0.38%），至民國 107 年底統計人口總數約為 103,841 人；細部計畫行政轄區隸屬國慶里，戶籍人口數為 1,269 人。國慶里早期周邊多為農業區，幾乎無人居住，近年受到都市擴張影響，且鄰近花蓮慈濟醫學中心與學區，雖然 97-107 年人口平均成長率為-0.13%，但近年人口略有成長。戶量方面，受社會環境晚婚與低生育率之影響，花蓮市之戶量普遍均有下降趨勢，顯示家庭結構趨向小家庭化結構。國慶里人口數與戶數雖然略減，但比較近十年的起伏，轄區人口數與戶數近 2 年仍逐步增加中。

表 5：民國 97 年至 107 年花蓮市與計畫區歷年戶數統計表

年底別	花蓮市				國慶里(本計畫區)			
	人口數(人)	戶數(戶)	戶量(人/戶)	成長率(%)	人口數(人)	戶數(戶)	戶量(人/戶)	成長率(%)
97	110,035	39,441	2.79	-	1,291	415	3.11	-
98	109,945	40,228	2.73	-0.08	1,308	428	3.06	1.32
99	109,251	40,483	2.70	-0.63	1,280	429	2.98	-2.14
100	108,755	40,798	2.67	-0.45	1,292	436	2.96	0.94
101	108,077	41,000	2.64	-0.62	1,303	447	2.91	0.85
102	107,281	41,192	2.60	-0.74	1,210	434	2.79	-7.14
103	106,368	41,279	2.58	-0.85	1,185	434	2.73	-2.07
104	105,724	41,454	2.55	-0.61	1,189	440	2.70	0.34
105	105,034	41,465	2.53	-0.65	1,240	462	2.68	4.29
106	104,380	41,526	2.51	-0.62	1,253	469	2.67	1.05
107	103,841	41,499	2.50	-0.52	1,269	478	2.65	1.28

資料來源：花蓮市戶政事務所



資料來源：本計畫繪製。

圖 11：花蓮市現住戶數及人口總數趨勢圖

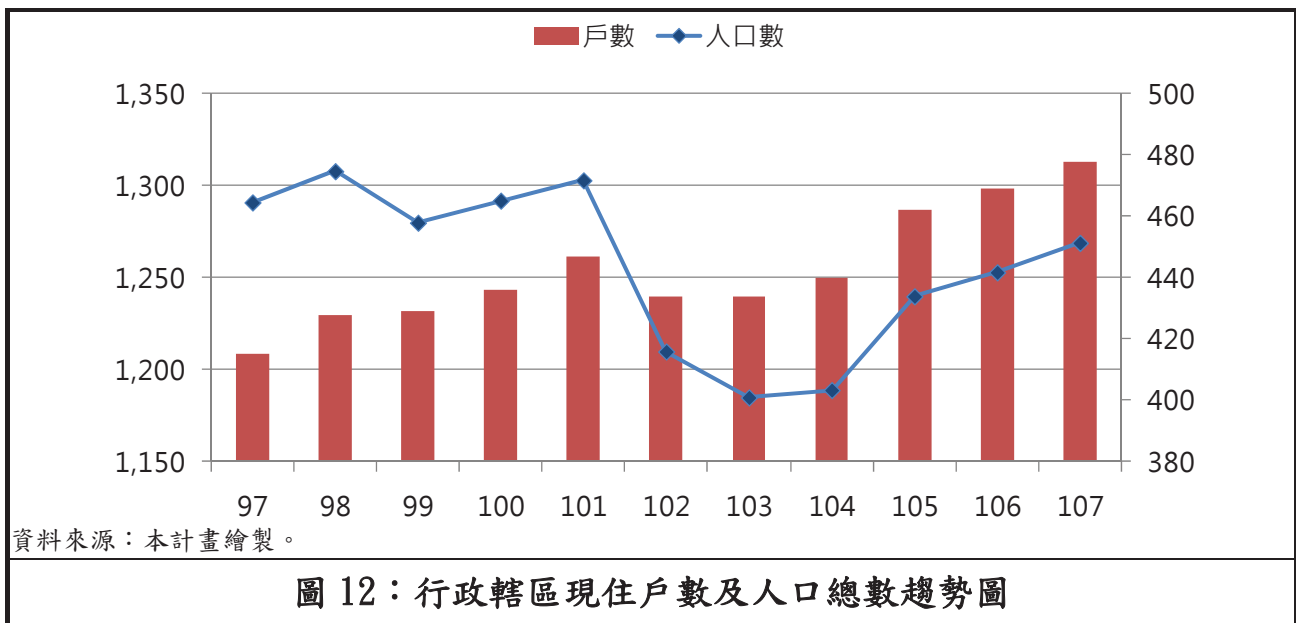


圖 12：行政轄區現住戶數及人口總數趨勢圖

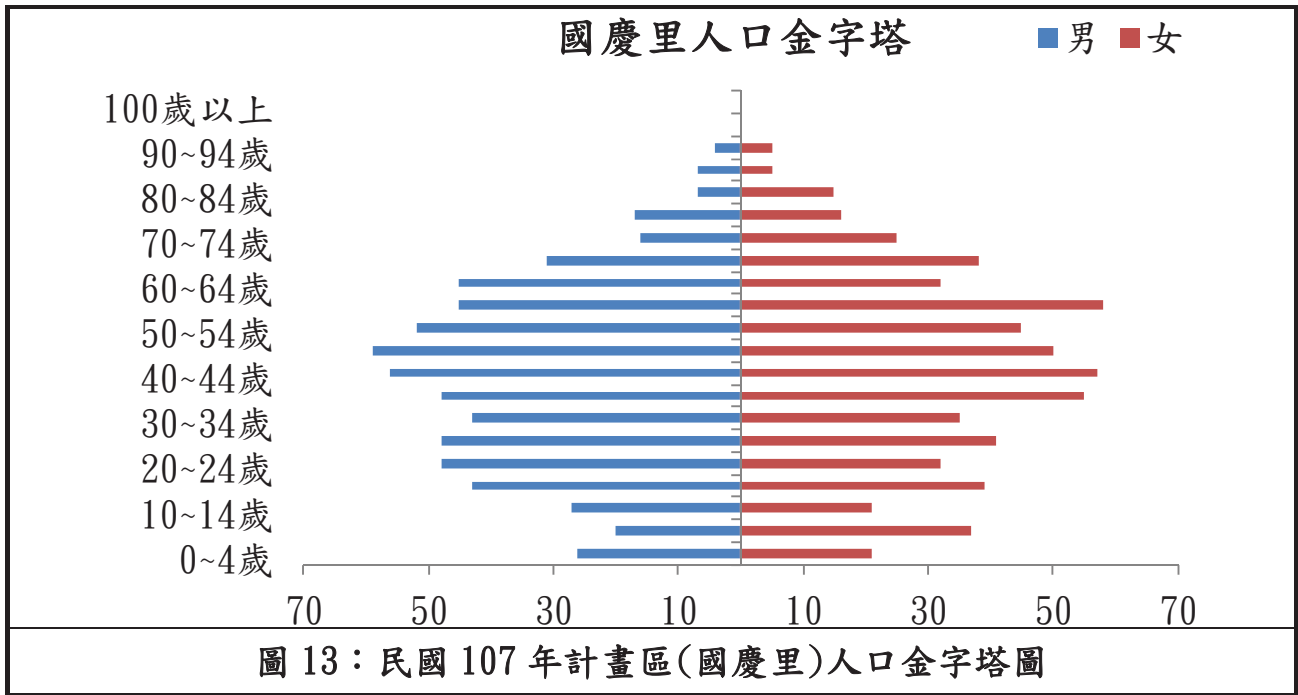
(二) 人口年齡結構

觀察 107 年國慶里範圍人口金字塔圖可知，老年人口（65 歲以上）與幼年人口（15 歲以下）比率較低，反映出近年來生育率下降而呈現以青壯年為主之燈籠型結構。其男女人口總數差異不大，29 歲前男性人口數普遍多於女性人口數，而隨年齡增加，女性人數則有略多於男性人口數的現象。

表 6：民國 107 年計畫區(國慶里)人口年齡統計表

年齡	0~4 歲	5~9 歲	10~14 歲	15~19 歲	20~24 歲	25~29 歲	30~34 歲
男	26	20	27	43	48	48	43
女	21	37	21	39	32	41	35
年齡	35~39 歲	40~44 歲	45~49 歲	50~54 歲	55~59 歲	60~64 歲	65~69 歲
男	48	56	59	52	45	45	31
女	55	57	50	45	58	32	38
年齡	70~74 歲	75~79 歲	80~84 歲	85~89 歲	90~94 歲	95~99 歲	100 歲以上
男	16	17	7	7	4	0	0
女	25	16	15	5	5	0	0

資料來源：花蓮縣政府民政處。



資料來源：本計畫繪製。

二、花蓮都市計畫人口

105 年底花蓮都市計畫面積共計 24.32 平方公里，與 103 年面積相同；然現況人口數逐年減少，至 105 年現況人口數為 105,034 人，較 104 年少 690 人。

表 7：民國 101 年至 105 年花蓮都市計畫現況人口統計表

年度	都市計畫區面積(km ²)	都市計畫區人口數		都市計畫區人口密度	
		計畫人口數(人)	現況人口數(人)	計畫人口密度(人/km ²)	現況人口密度(人/km ²)
101	24.32	221,000	105,551	9,088	4,340
102	24.32	221,000	108,251	9,087.17	4,451.11
103	24.32	221,000	106,368	9,087.17	4,373.68
104	24.32	221,000	105,724	9,087.17	4,347.20
105	24.32	221,000	105,034	9,087.17	4,318.83

資料來源：花蓮縣統計要覽 101 至 105 年。

三、產業

(一) 產業發展

由表 8 所示，民國 95~100 年整體花蓮縣工業及服務業生產總額呈現正成長趨勢，其中非金屬礦物製造業、零售業、醫療保健服務業以花蓮市為主要生產地。

表 8：花蓮縣工商及服務業場所單位生產總額前 10 大行業之經營概況表

行業別	年底場所單位數(家)	95-100 增減比較 (%)	年底從業員工人數(人)	95-100 增減比較 (%)	全年生產總額(百萬元)	95-100 增減比較 (%)	主要生產地
總計	17,276	7.88	69,772	4.90	162,711	17.80	
電力及燃氣供應業	20	-4.76	703	23.55	30,118	4.77	秀林鄉、花蓮市
非金屬礦物製品製造業	261	-5.43	4,049	1.02	24,616	5.04	花蓮市、新城鄉
零售業	6,242	-0.67	14,720	1.02	13,680	1.34	花蓮市、吉安鄉
醫療保健服務業	327	-0.61	6,723	-5.58	12,117	1.96	花蓮市、玉里鎮
批發業	1,215	3.58	4,856	5.61	7,034	0.34	花蓮市、吉安鄉
保險業、強制性社會安全	97	-6.73	1,384	-12.13	6,962	1.12	花蓮市、玉里鎮
陸上運輸業	751	-12.98	3,633	48.53	6,198	1.67	花蓮市、吉安鄉
紙漿、紙及紙製品製造業	4	0.00	716	-5.04	5,870	2.68	吉安鄉、花蓮市
專門營造業	905	20.99	3,824	-3.75	4,962	0.65	花蓮市、吉安鄉
餐飲業	2,156	31.14	5,039	35.09	4,856	1.11	花蓮市、吉安鄉

資料來源：中華民國統計資訊網 100 年工商及服務業普查資料

(二) 就業人口產業結構

下表 9 為花蓮縣民國 97~106 年間就業人口產業別人口統計資料。整體而言，工商服務業就業總人口呈現正向成長之趨勢，農業就業人口則逐年下降，民國 106 年農業就業人口僅佔全花蓮縣就業人口的 8.67%。

表 9：民國 97 年至 106 年花蓮縣各級產業就業人口結構表

年度別	總計(千人)	1 級		2 級		3 級	
		人數(千人)	百分比(%)	人數(千人)	百分比(%)	人數(千人)	百分比(%)
97	145	13	8.97	36	24.83	96	66.21
98	146	13	8.90	35	23.97	98	67.12
99	148	14	9.46	37	25.00	97	65.54
100	148	15	10.14	36	24.32	97	65.54
101	148	13	8.78	35	23.65	100	67.57
102	147	13	8.84	36	24.49	98	66.67
103	151	12	7.95	37	24.50	102	67.55
104	151	10	6.62	38	25.17	103	68.21
105	151	11	7.28	36	23.84	104	68.87
106	150	13	8.67	34	22.67	103	68.67

資料來源：花蓮縣統計要覽 97 至 106 年。

(三) 產值

花蓮縣整體產業於民國 95 年及 100 年為成長趨勢，由 144,958 百萬元成長為 170,728 百萬元，總成長率為 17.78%。整體而言，於花蓮縣民國 100 年之生產總額以二級產業為最大宗，占 49.09%，其次為三級產業，占 46.21%，而一級產業僅占 4.7%，其中又以二級產業之成長最為顯著，民國 95 至 100 年之成長率為 18.03%。

表 10：花蓮縣各級產業生產總額一覽表

年度	一級產業		二級產業		三級產業		總產值 (百萬元)
	產值 (百萬元)	占總產值 比例(%)	產值 (百萬元)	占總產值 比例(%)	產值 (百萬元)	占總產值 比例(%)	
95	6,839	4.72	71,001	48.98	67,118	46.30	144,958
100	8,017	4.70	83,804	49.09	78,907	46.21	170,728
成長率(%)	17.22	—	18.03	—	17.56	—	—

資料來源：中華民國統計資訊網—縣市重要統計指標查詢系統、民國 95 年及 100 年工商及服務業普查資料。

四、觀光遊憩人口

(一) 觀光旅遊人口分析

花蓮縣近年主要觀光景點之遊客數統計如下表所示，近兩年花蓮縣觀光人口為正成長，其中自然觀光旅遊型態人數增加，但主題旅遊景點之觀光人口則大幅減少。但以花蓮近 10 年來旅遊人次自民國 97 年 8,627,104 人次成長至民國 106 年 10,278,433 人次，10 年成長了約 19.14%，且由於花蓮地理區位獨特，富含自然景觀與多元文化風情，深具觀光潛力，遂使花蓮市成為主要出入門戶，故因觀光遊憩所產生之旅次對於現況道路的服務水準與公共設施服務水準應於在規劃時一併進行考量。

表 11：民國 97 年至 106 年花蓮縣主要觀光景點遊客數統計表

觀光 景點	97 年	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	97~106 年成長 率(%)
鯉魚潭風景 遊樂區	967,347	1,634,034	892,196	915,708	1,160,459	1,254,715	1,501,519	1,441,771	1,666,512	1,281,877	32.51
七星潭風景 遊樂區	1,351,744	1,427,415	1,298,546	1,417,286	1,509,372	1,574,509	1,249,196	1,404,469	1,441,282	1,358,944	0.53
太魯閣國家 公園	5,421,613	6,524,689	4,086,927	4,052,177	5,157,165	4,815,634	6,329,970	6,645,619	4,524,122	4,653,297	-14.17
秀姑巒溪泛 舟	86,578	221,567	285,110	342,401	342,700	288,229	273,141	300,390	241,502	229,975	165.63
海洋公園	625,687	515,754	529,580	495,552	488,346	533,306	613,674	577,255	538,795	496,365	-20.67
石雕博物館	48,779	87,060	37,002	75,004	83,362	143,015	91,648	84,292	88,343	103,478	112.14
慶修院	125,356	134,734	312,909	210,785	166,058	291,138	371,909	351,689	266,019	242,848	93.73
松園別館	-	-	-	-	-	-	-	77,296	239,914	223,797	-
林田山林業 文化園區	-	-	-	-	-	-	-	-	44,888	140,090	-
南安遊客中 心	-	-	-	-	-	-	-	-	22,450	37,675	-
東大門國際 觀光夜市	-	-	-	-	-	-	-	-	483,000	1,341,500	-
親不知子天 空古道	-	-	-	-	-	-	-	-	-	168,587	-
合計	8,627,104	10,545,253	7,442,270	7,508,913	8,907,462	8,900,546	10,431,057	10,882,781	9,556,827	10,278,433	19.14

資料來源：花蓮縣統計要覽 98 至 106 年。單位：人次

表 12：民國 97 年至 106 年花蓮縣遊客數統計表

年度	97 年	98 年	99 年	100 年	101 年
遊客人數	8,627,104	10,545,253	7,442,270	7,508,913	8,907,462
年度	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年
遊客人數	8,900,546	10,431,057	10,882,781	9,556,827	10,278,433

資料來源：花蓮縣統計要覽 97 至 106 年。單位：人次

花蓮縣鄰山、靠海，有豐富的地形環境，轄內包括太魯閣國家公園、玉山國家公園、花東縱谷國家風景區、東部海岸國家風景區、七星潭風景區等，為花蓮的重要觀光資源，其中又以國家公園沿線景觀區為旅遊人次最高的觀光遊憩據點，其觀光人次皆高於 100 萬人次。經由交通部觀光局統計花蓮主要觀光遊憩據點，花蓮縣共計有 17 處，106 年總計有 10,003,373 人次造訪花蓮主要觀光遊憩據點，如表 13 所示。

表 13：花蓮主要觀光遊憩據點

類型	觀光遊憩區	合計(人次)
國家風景區	秀姑巒溪遊客中心	229,975
	石梯坪	339,088
	花蓮管理站遊客中心	56,911
	鯉魚潭風景特定區	1,281,877
	新光兆豐休閒農場	130,527
	立川漁場	166,812
	花蓮觀光糖廠	587,593
國家公園	南安遊客中心	277,691
	太魯閣國家公園遊客中心	1,110,201
	布洛灣遊憩區	252,823
	臺八線沿線景觀區	3,290,273
國家風景區兼森林遊樂區	富源國家森林遊樂區	48,654
	池南國家森林遊樂區	29,313
國家風景區兼民營遊憩區	花蓮海洋公園	496,365
公營遊憩區	慶修院	242,848
	花蓮縣石雕博物館	103,478
縣級風景特定區	七星潭風景區	1,358,944
106 年總計旅次		10,003,373

資料來源：106 年交通部觀光局統計年報。

五、 文史景觀資源

花蓮市觀光資源可分為自然景觀、人文景觀(產業、文化、生活、軍事要塞)與歷史景觀(古蹟、文化資產)等三大類，整體而言，主要集中在美崙山、美崙山南側之舊火車站周邊地區、美崙溪沿岸地區以及鄰太平洋之海岸地區，觀光資源分布如下所示。



資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

圖 14：自然環境—海岸景觀分布示意圖



資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

圖 15：自然環境—美崙溪及美崙山景觀分布示意圖



資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

圖 16：人文及歷史資源－美崙地區分布示意圖



資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

圖 17：人文及歷史資源－舊市區地區分布示意圖

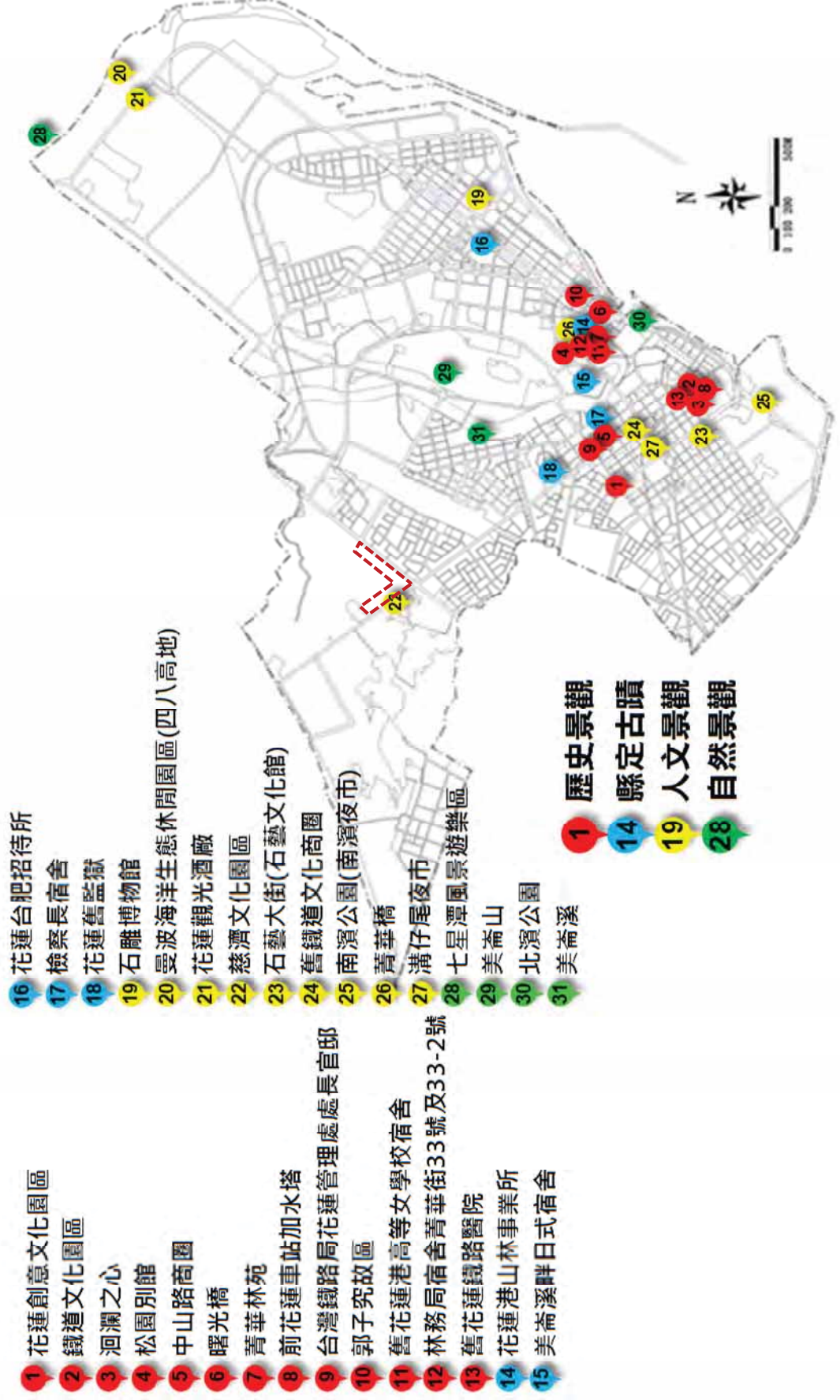
表 14：花蓮市與鄰近地區觀光資源與歷史人文景觀彙整表

景觀名稱	屬性分類	景觀特色	備註
1. 花蓮創意文化園區	歷史景觀 人文景觀	1. 廢棄工業廠房再利用 2. 產業文化延續與推廣	縣定歷史建築 (花蓮舊酒廠)
2. 鐵道文化園區	歷史景觀 人文景觀	1. 多處日據時代建築深具歷史意義(劃定為縣定歷史建築) 2. 花蓮早期發展先河 3. 歷史景觀保全與活化 4. 花蓮鐵道興衰歷史記憶	縣定歷史建築
3. 洄瀾之心	歷史景觀	1. 具歷史保存意義 2. 翻轉花蓮未來都市空間發展模式 3. 塑造山海城市景觀形象	鐵道文化園區
4. 松園別館	歷史景觀	1. 曾為日軍高級軍官休憩所，環境優美清淨 2. 具有天然制高點優勢，為重要軍事指揮中心 3. 落球松林成為獨特景觀。	縣定歷史建築
5. 中山路商圈	歷史景觀	1. 為花蓮早期發展核心軸帶 2. 花蓮名產聚集之地 3. 主要商業核心	
6. 曙光橋	人文景觀 歷史景觀	1. 為舊鐵道橫越美崙溪之橋樑 2. 近美崙溪出海口，日落景觀為一大特色 3. 南濱自行車道重要節點	縣定歷史建築
7. 菁華林苑(北濱段 88-1 號)	歷史景觀	仿西洋文藝復興時期風格，充滿古典語彙具保存意義	縣定歷史建築
8. 前花蓮火車站加水塔	歷史景觀	具有其特殊之造型與時代意義	縣定歷史建築
9. 台灣鐵路局花蓮管理處處長官邸	歷史景觀	1. 木造辦官舍，風采特殊 2. 建築格局保存完整，深具特殊歷史意義	縣定歷史建築
10. 郭子究故居	歷史景觀	光復早期木構造建築，屬日式雨淋板建築，具歷史價值	縣定歷史建築
11. 舊花蓮港高等女學校宿舍	歷史景觀	1. 建築布局與式樣具學術價值 2. 建築格局保存完整，區位特殊，深具特殊教育價值	縣定歷史建築
12. 林務局宿舍菁華街 33 號及 33-2 號	歷史景觀	建築手法與藝術形式意義特殊	縣定歷史建築
13. 舊花蓮鐵路醫院	歷史景觀	屬鐵路附屬建築重要建物，乃東部鐵道開發重要見證，具歷史文化價值。	縣定歷史建築
14. 花蓮港山林事業所	歷史景觀	1. 花蓮開發見證史，深具意義 2. 木造辦公廳舍，風采特殊	縣定古蹟
15. 美崙溪畔日式宿舍	歷史景觀	1. 建築布局與式樣具學術價值 2. 建築格局保存完整，區位特殊，深具特殊景觀價值	縣定古蹟
16. 花蓮台肥招待所	歷史景觀	1. 日式院落(假山水)空間，深具歷史意義 2. 保存完整，具有景觀價值	縣定古蹟
17. 檢察長宿舍	歷史景觀	1. 木造辦公廳舍，風采特殊 2. 獨特裝飾，深具工藝價值	縣定古蹟
18. 花蓮舊監獄遺蹟	歷史景觀	該圍牆遺蹟為原有構造，類型上在國內文化資產較少，且具歷史、文化、藝術價值。	縣定古蹟
19. 石雕博物館	人文景觀	1. 產業文化保全與推廣 2. 環境地景塑造與規劃	

表 14：花蓮市與鄰近地區觀光資源與歷史人文景觀彙整表

景觀名稱	屬性分類	景觀特色	備註
20. 曼波海洋生態休閒園區(四八高地)	人文景觀	1. 原屬軍事要塞，居高臨下 2. 臨港灣之高地，視野開闊 3. 自然生態豐富，寓教於樂	保護區
21. 花蓮觀光酒廠	人文景觀	1. 以體驗方式參訪特色產業 2. 結合行銷手法，刺激消費	
22. 慈濟文化園區	人文景觀	1. 慈濟佛教文化之核心 2. 提供醫療、教育資源 3. 佈局素雅、綠意盎然	
23. 石藝大街(石藝文化館)	人文景觀	1. 提供賞玩者選購空間 2. 石藝文化創造與交流 3. 以體驗方式參訪特色產業	鐵道文化園區
24. 舊鐵道文化商圈	人文景觀 歷史景觀	1. 景觀徒步商業區 2. 創意文化產業交流與逛選 3. 花蓮舊鐵道之歷史記憶	
25. 南濱公園(南濱夜市)	人文景觀	1. 公共設施完備 2. 鄰近海岸，景觀獨特 3. 日夜雙景，各有特色活動	
26. 菁華橋	人文景觀	1. 近美崙溪出海口，日落景觀為一大特色 2. 連接美崙溪兩岸之人行景觀橋，區位重要 3. 鮮紅色彩成為花蓮景觀地標	
27. 溝仔尾夜市	人文景觀	1. 日據時期既有商業大街 2. 為大排水溝，富景觀潛力	
28. 七星潭風景特定區	自然景觀	1. 礫石灣岸特色，景觀遼闊 2. 利用自行車道串連海岸觀光資源 3. 屬縣級風景區，設施完備 4. 日夜雙景，各有特色活動	風景區
29. 美崙山	自然景觀 人文景觀	1. 地勢關係成為軍事要塞 2. 山林意象營造登山運動 3. 歷史意義濃厚富含人文景觀 4. 近年推廣生態復育與環境營造有成 5. 為花蓮主要地標與地區意象	
30. 北濱公園	人文景觀 自然景觀	1. 公共設施完善 2. 鄰近海岸，景觀獨特	
31. 美崙溪	自然景觀	為計畫區內重要藍帶，除海灣外，視為計畫區內具親水空間潛力者。	

資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書。



資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

圖 18：花蓮市區觀光資源與歷史人文景觀分布示意圖

第三節 土地使用現況

花蓮市區近年發展已趨於飽和，本細部計畫區鄰近花蓮市中心，位於中央路與中山路交叉處北側，西側則緊鄰四維高中、德興棒球場等地區，於西南側則有慈濟文化園區，往東可達花蓮火車站後站，具有遊憩、觀光發展潛力。計畫區內多數土地為農業使用；沿中央路東側，多為汽車販售、維修與洗車、傢俱店、藝品店等，商業行為活絡密集；計畫區西南側臨中山路土地則多為獨棟透天民宅使用與部分空、荒地及草生地；計畫區內其餘非緊鄰中央路與中山路地區則多為多為森林、草生地與農業用地等。

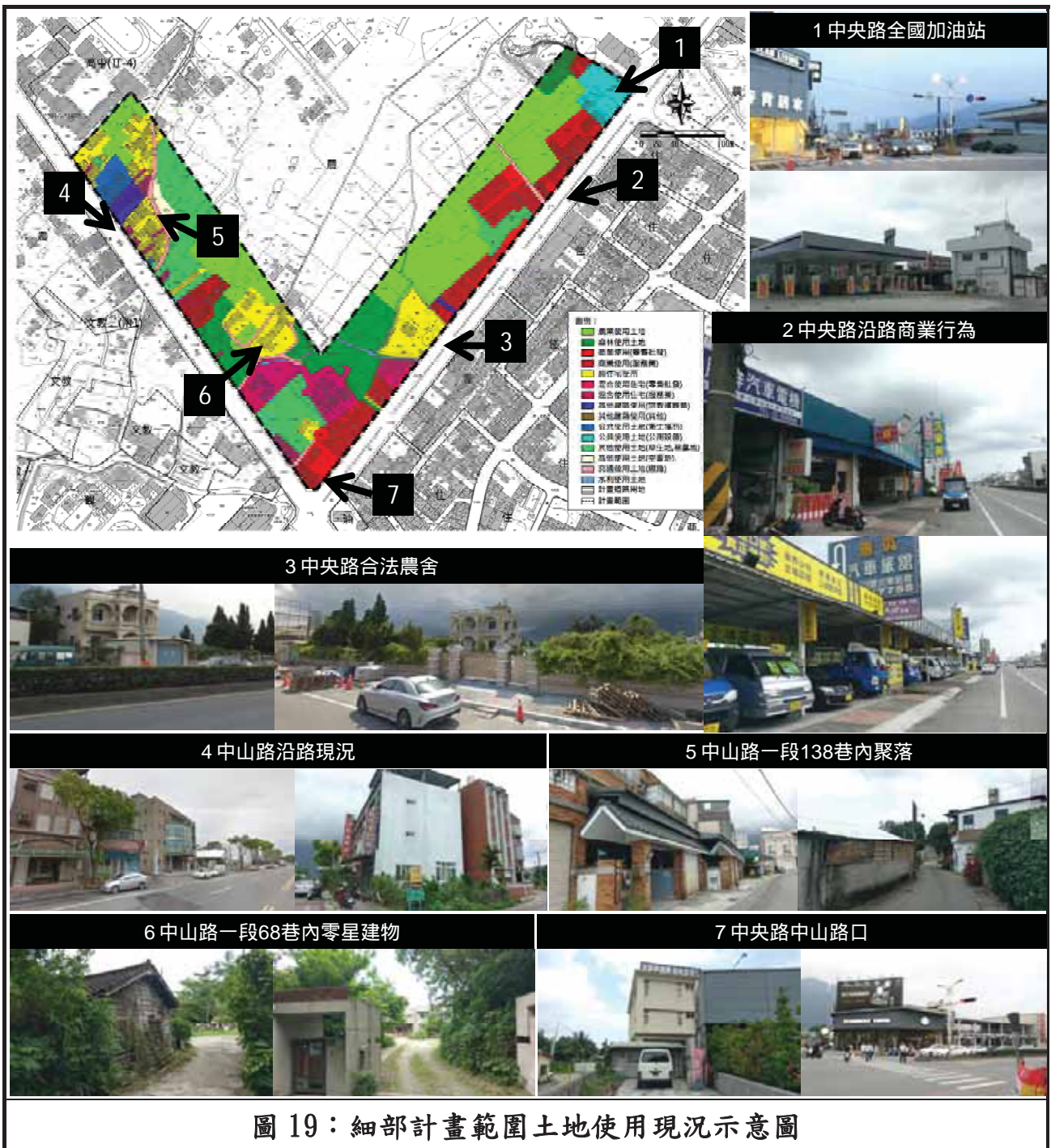


表 15：細部計畫區土地使用現況面積表

使用現況	面積(m ²)	百分比
農業使用土地	28761.38	28.76%
森林使用土地	10171.11	10.17%
道路	2532.67	2.53%
零售批發	10952.34	10.95%
服務業	6333.66	6.33%
純住宅使用	14391.29	14.39%
兼工業使用住宅(零售)	1124.37	1.12%
兼商業使用住宅(服務業)	7182.48	7.18%
宗教殯葬類	1280.23	1.28%
衛生福利	1696.89	1.70%
公用設備	3087.93	3.09%
草生地、裸露地	12485.67	12.49%
總計	100,00.00	100%

第四節 交通運輸系統

一、花蓮市總體運輸環境概述

花蓮市交通運輸系統主要分為道路運輸系統與軌道運輸系統，且因花蓮市屬於東部地區與花蓮縣內重要之核心都市，故道路運輸與軌道運輸均兼具區域性與地區性之服務系統。道路運輸系統以南北向之台九線(府前路—中美路—中正路)與中央路為主要聯外道路，東西向之建國路主要為市區通往吉安鄉與中央山脈地區等近郊地區之聯外道路，另外緊鄰海岸線之縣 193 道路(中美路—民生路—海岸路—海濱街—北濱街—海濱路)為直接進入市中心區之主要聯外道路，連結濱海重要觀光景點，而區內主要道路則包含西北東南向之中山路、東西向之林森路—尚志路—華西路，另外於民國 105 年完工通車之十六股大道則可連結美崙兩側地區。本計畫區位於花蓮臨海之重要道路 193 縣道上，屬往返花蓮南北、東西向之重要路口。

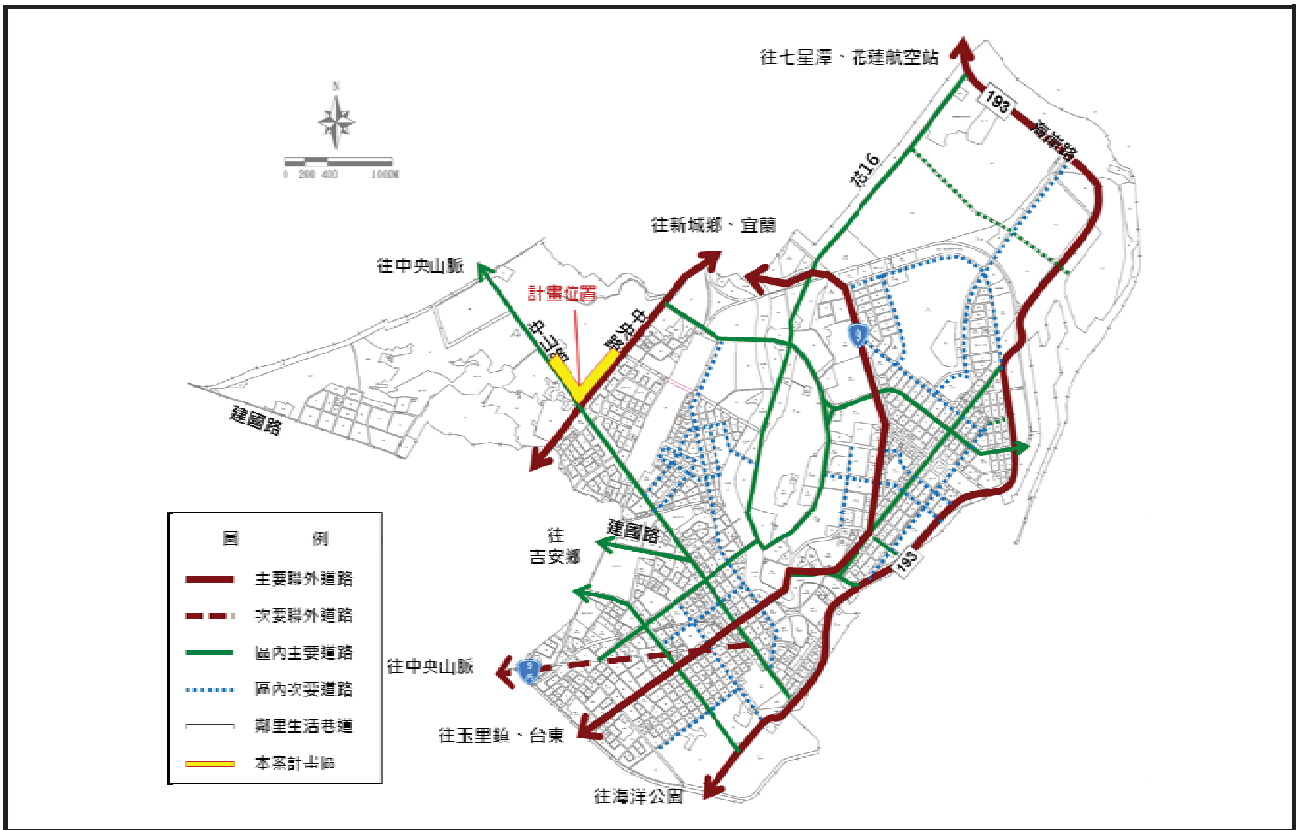


圖 20：花蓮都市計畫區內道路層級示意圖

資料來源：本計畫整理。

二、計畫區內外道路開闢情形與概述

計畫區周邊計畫道路，除東北側巷道內部份計畫道路未開闢外，其餘計畫道路皆已開闢完成。

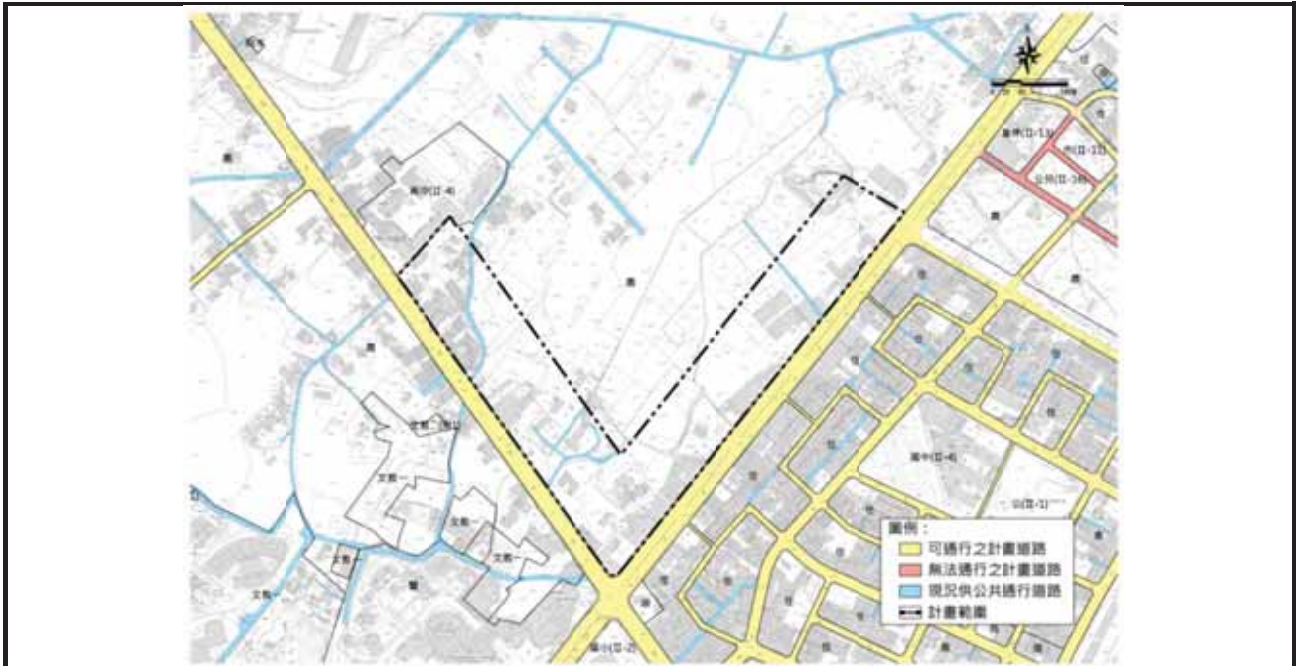


圖 21：細部計畫區周邊計畫道路開闢情形示意圖

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

道路層級方面，位於計畫區東側之中央路屬花蓮都市計畫之「主要聯外道路」層級；為於計畫區西側之中山路則屬於「區內主要道路」層級。

表 16：細部計畫區周邊重要道路幾何條件彙整表

道路名稱(路段)		路寬(M)	分隔設施	車道數	停車管制狀況(收費/不收費)	人行道寬度(M)
中央路	(裕民路-中山路)	25	有	雙向 2 車道，共 4 車道	允許路邊停車(不收費)	5
中山路	(自中央路至計畫區北側邊界)	25	—	雙向 2 車道，共 4 車道	允許路邊停車(不收費)	3.5
	(中央路-建國路)	25	—	雙向 2 車道，共 4 車道	允許路邊停車(收費)	3.5

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

三、大眾運輸系統

(一) 航運運輸

1. 國際線直航包機

花蓮航空站(北埔機場)西元 2001 年經行政院核定日本包機班機可於花蓮機場起降，為國內非國際機場之先河，其航線不定期更新與開航，以日本與中國大陸、港澳地區為主，亦有飛往韓國與東南亞之班機，此為花蓮開啟國際觀光門戶之契機。

2. 國內機場航線

國內航線以花蓮至高雄(小港機場)、花蓮至台北(松山機場)、與花蓮至台中(清泉崗)三條航線為主，單計航程時間約 35~65 分鐘即可抵達。

(二) 鐵路運輸

花蓮火車站屬一等車站，各級車種皆會停靠，往北可及新城鄉至宜蘭與基隆；向南可由吉安鄉自花蓮南部至台東高雄。若以自強號作為運輸工具至台北市約 3 小時，至高雄則需費時 4 小時 23 分。

(三) 公路運輸

1. 長程運輸

公路長程運輸主要以花蓮客運為主，每日約 23 條營運路線往返花蓮市區與花蓮縣市各個地區。往返地點分為 15 條路線：南線(經台 9 線、花東縱谷)、北線(經台 9 線、台 8 線、中橫公路)、海線(經台 11 線、東海岸)、南支線(經台 9 丙線、鯉魚潭)、光豐線(經台 11 甲線、光豐公路)、紅葉線、樂德線(經花

193 縣道、樂德公路)、古風線(經台 30 線、卓富公路)、望通嶺線(經台 23 線、東富公路)、富東線(經台 9 線、花東縱谷)、機場線、月眉線(經花 193 縣道)等。

每日首班車約於 5:00 至 8:30 發車，末班車於 20:30 至 23:30 收班，依路線屬性不同而定。然僅單向機場線會路經本計畫區，臨近之站牌為區外的慈濟醫院站。

2. 市區公車

市區公車每日計有 3 條營運路線往返於花蓮市區，分別為：七星潭線(經門諾醫院、七星潭)、水源線(經慈濟醫院、水源村)、光華樂活線(經南濱公園、海洋公園)等。市區每日首班車約於 6:30 發車，18:30 收班，部分遇例假日與寒暑假則停駛。以水源線(經慈濟醫院、水源村)最接近本計畫區，但於計畫區內無站牌下車。



資料來源：本計畫繪製。

(四) 自行車道系統

花蓮市內計有五條自行車道，較具完整性的自行車道以濱海自行車道為主，濱海自行車道係一自行車專用道，向北連接七星潭風景特定區，南連北濱公園；而台九線與台九丙線則為機慢車共用道，未以標線劃分。市區自行車道則為雙鐵自行車道，由花蓮火車站經由美崙溪畔連接至北濱公園；位於國福橋與花蓮市德興運動公園附近亦有一條自行車道；北濱公園與南濱公園則劃設人行與自行車共用之車道，並連結濱海自行車系統。



資料來源：本計畫繪製。

四、停車供需分析

細部計畫區周邊 500 公尺範圍之停車供給與需求情形，包含公有公共停車場、私人空地停車場以及路邊停車空間。公有路外停車場共有 2 處停車場用地，分別是花蓮市國裕里公共停車場及花蓮市公所委外經營管理停車場，均為平面式停車場，共約可提供 245 個小汽車停車位及 50 個機車停車位。另外計畫區內的路邊格車位可提供 227 個小汽車停車位及 87 個機車停車位。而計畫區內尚有 4 處民營收費停車場，共 116 小汽車停車位及 352 個機車停車位。路外停車場對本區來說尚可滿足現況需求。

表 17：細部計畫區周邊路外公共停車場供需資訊綜理表

編號	類型	名稱	車位數		
			大型車	汽車	機車
1	公有停車場	蓮市國裕里公共停車場		53	
2	私有收費停車場	宏揚機車托運			352
3	私有收費停車場	-		45	
4	公有停車場	後火車站前臨停區	10	24	
5	私有收費停車場	麗車坊汽車百貨附屬停車場		16	
6	公有停車場	花蓮市公所委外經營管理停車場		192	50
7	私有收費停車場	常春藤素食餐廳附屬停車場		55	
總計			10	385	402

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 9 月。

周邊道路之路邊停車格位，主要劃設於中正路及富安路兩側，現況鄰近計畫區東南側後火車站與鄰近明廉國小之路邊停車格，配合白天接送或其他商業使用率較高。由於路邊停車位之設置，係因應路外停車供給不足之權宜措施，其劃設需考量道路路型、寬度、服務水準等交通特性。因此，本計畫區開發之停車需求應採內部化原則，由開發者提供足夠路外停車空間，避免對周邊產生停車供給不足之衝擊。

於路邊停車方面，因周邊大型倉儲、汽車保養等商業行為盛行，部份已有提供附屬停車場設施，故中央路部分路段未劃設標線或是標設白線，其路邊停車未明顯造成路幅縮減，影響道路服務水準。



圖 24：細部計畫區周邊停車空間供給情形示意圖

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 9 月

第五節 公共設施與公用設備

一、公共設施用地開闢情形

花蓮都市計畫共劃設 63 處機關用地、32 處學校(含私立學校)用地、33 處公園兼兒童遊樂場用地、23 處公園用地、歷史風貌公園用地 1 處、國際雕塑文化公園用地 1 處、17 處市場用地、6 處停車場用地、25 處廣場兼停車場用地等公共設施用地，共計面積 977.74 公頃，佔全花蓮都市計畫 40.21%。

本細部計畫區內皆為農業區，無劃設相關公共設施用地。若以計畫區周邊 500 公尺為半徑範圍內，共劃設 1 處機關用地、2 處公園用地、1 處停車場用、5 處廣場兼停車場用、3 處學校用地、1 處體育場用地、1 處園道用地、1 處鐵道用地、1 處市場用地、2 處公園兼兒童遊樂場用地等，總計計畫面積為 116.61 公頃，除學校用地、機關用地、停車場用地、鐵路用地、體育用地及園道用地及部分公園與廣場兼停車場用地已開闢外，其餘皆未開闢。詳細使用狀況如下表所示：

表 18：細部計畫區周邊公共設施用地使用現況面積表

公共設施項目	現況使用	面積(公頃)	百分比(%)
機關用地	花蓮縣消防局	0.52	100
市場用地	菜園使用	0.33	0
停車場用地	部分停車場、廢棄建築、空地使用	0.82	69.51
廣場兼停車場用地	停車場使用	0.28	100
	空地使用	0.36	0
	部份花蓮客運、空地使用	0.55	0
	部分國強里辦公室、鐵皮屋、小吃攤、檳榔攤、汽車修理廠、農田使用	0.65	0
	部分住宅、停車場、鐵皮屋使用	0.45	0
公園兼供兒童遊樂場用地	部分建築物、菜園、道路、雜木林使用	0.90	0
	空地使用	0.31	0
公園用地	中琉紀念公園	1.27	100
	原地一公墓	24.34	0
學校用地	四維(私立)高中	2.04	100
	自強國中	2.00	100
	明廉國小	2.13	100
鐵路用地	花蓮火車站	47.93	100
體育用地	部份為德興棒球場、另兩處於花蓮府前路使用	27.96	100
園道用地	園道使用	3.77	100
小計		116.61	

資料來源：本計畫調查整理

備註：現況使用面積計算至小數點後兩位，表中數據係因小數點進位略有差異

調查日期：106 年 9 月



圖 25：計畫區周邊公共設施位置開闢情形示意圖

資料來源：本計畫繪製。

二、公用設備

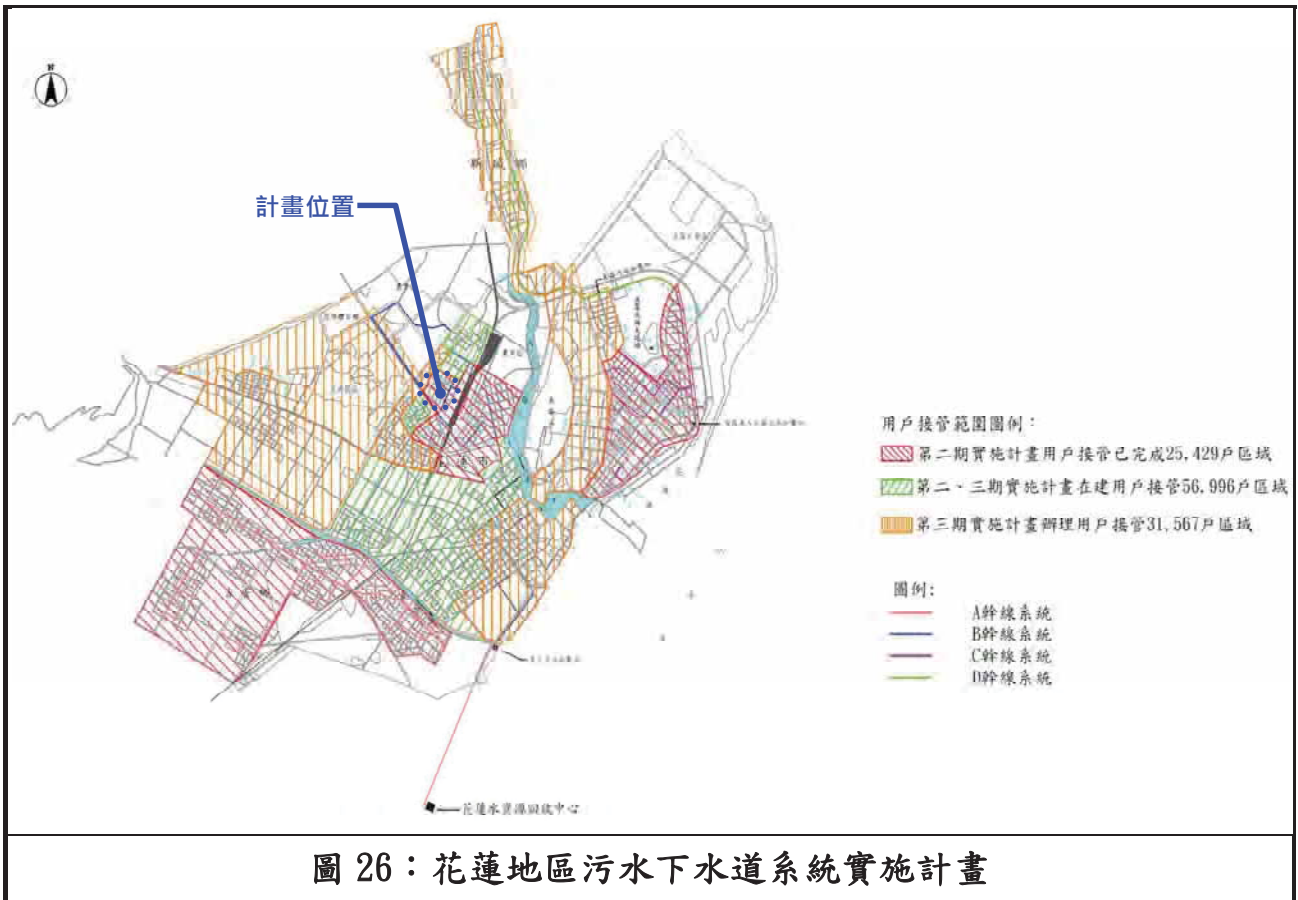
(一) 花蓮縣全縣污水處理部分：

花蓮地區污水下水道系統之範圍涵蓋花蓮市及吉安鄉，包括花蓮(舊市區、西部地區、美崙地區、國慶地區)、吉安、吉安(鄉公所附近)等都市計畫區，另包含都市計畫區外之花蓮地區水資源回收中心暨進流壓力幹管道路用地。本計畫下水道系統分為由 A、B、C、D 四大幹線系統負責收集污水，並設有全期處理容量 50,000CMD 二級水資源回收中心一處。

本污水下水道系統推行計分三期實施計畫辦理(第一期：自 88 年至 97 年辦理，第二期：由 98 年至 103 年，第三期：自 104 年至 109 年，共計 12 年)，自 88 年至 103 年建設經費累計已執行 82 億 2,828 萬元，用戶接管達 25,429 戶。預計本系統 A、B、C 主次幹管大部分均已於第一期實施計畫內施設完成。計畫 103 年用戶接管普及率可達 41.79%，全縣用戶接管率可達 28.10%。

依花蓮縣 105 年 12 月統計要覽所示，本系統計畫區人口數約 208,964 人，全縣人口數 330,911 人，依公共污水下水道普及率計算每戶以 2.64 人計，本系統如用戶接管建設完成，全縣用戶接管

率約可達 38.85%，將可改善環境衛生與淨化河川，減少化糞池建設、清理費用及水媒病醫療費等，進而大幅度提升居民生活品質，改善環境衛生、增進居民身心健康、改善空氣品質、減少臭味及美化市容。



資料來源：花蓮地區污水下水道系統第三期實施計畫。

(二) 雨水處理部分：

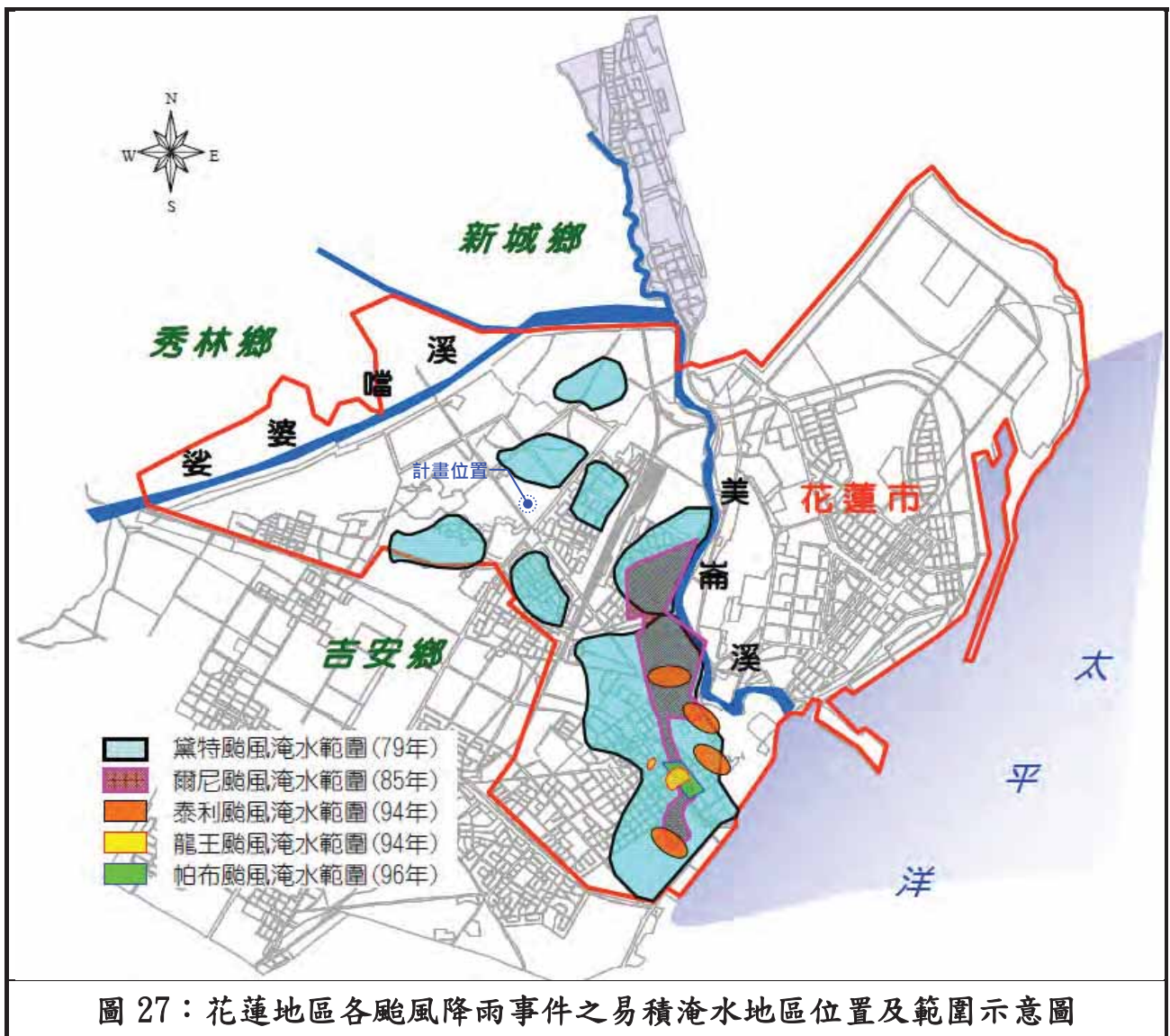
1. 花蓮縣整體排水系統概述：

依據經濟部水利署規定為避免因土地開發導致集水區逕流增加與淹水潛勢加劇，爰增訂排水管理辦法(105年4月12日修訂)，以降低土地開發衝擊，保障人民生命財產安全。

法規名稱	法令內容
排水管理辦法	第十二條：於區域排水集水區域內辦理土地開發利用或變更使用計畫（以下簡稱土地利用計畫）之面積達二公頃以上，致增加其集水區域內之逕流量者，該土地利用計畫之開發人、經營人、使用人或土地所有權人（以下簡稱義務人）應依本辦法擬具排水規劃書及排水計畫書送目的事業主管機關轉該區域排水之管理機關審查核定後始得辦理。
	第十六條排水規劃書應依下列規定辦理：涉及都市計畫之擬定者或檢討變更涉及都市計畫內農業區、保護區、公共設施用地變更為可建築用地者，應於內政部核定主要計畫前取得管理機關核定文件。

近年來花蓮市區都市發展及土地使用變遷，致加大地表逕流量，故每年汛期（梅雨及颱風雨）常導致市區局部地區積淹水，造成民怨及民眾生命財產損失。爰此，花蓮縣政府於 101 年擬定「花蓮縣花蓮市雨水下水道系統檢討規劃」案，針對花蓮市舊市區、西部地區、美崙地區和國慶地區都市計畫區與外圍 599.4 公頃集水區域之雨水下水道系統作全盤之調查與分析。

隨著近年來全球氣候變遷導致降雨型態改變，颱風暴雨發生時，原有雨水下水道系統功能恐無法滿足現有保護標準而造成區域淹水可能，各雨水下水道系統主要出口為匯入美崙溪，然因溪水暴漲與暴潮致使雨水無法順利排入太平洋，再加上地勢低窪，終造成這些地區積水不退。



資料來源：花蓮縣花蓮市雨水下水道系統檢討規劃(第 2 次)檢討規劃報告

花蓮市區共分為 12 個排水分區，排水方式採重力排水為原則，並在下游設置抽水站。雨水下水道系統分佈位置如圖 28，本計畫範圍內各主要排水分區之雨水下水道幹線現況說明如下。

2. 本計畫區排水系統概述：

本計畫區範圍位於國強排水分區，集水面積約 520.17 公頃(含三仙溪截流)，集水範圍介於中央路四段以西、達固湖灣大路以南，以及建國路二段以東地區。雨水下水道系統主要收集上游建華路、達固湖灣大路、中山路一段、中央路四段一帶雨水逕流，匯入美崙溪。當美崙溪河川水位高漲時，重力排水出口之閘門將會關閉，並透過國強抽水站進行抽排。排水主幹線起始於中山路一段與達固湖灣大路路口附近，以一管涵型式($\phi 1.50\text{m}$)沿中山路一段往南排流，至建華路路口附近漸變為 $\square 2.60\text{m} \times 2.00\text{m}$ 排水箱涵，再至中央路四段路口以一 $\square 2.50\text{m} \times 2.50\text{m}$ 排水箱涵轉向東，當幹線沿中央路四段通過裕民街路口後尺寸變化為雙孔 2- $\square 2.50\text{m} \times 2.50\text{m}$ 排水箱涵，最後再匯入國強排水。



圖 28：花蓮縣花蓮市雨水下水道系統規劃示意圖

資料來源：花蓮縣花蓮市雨水下水道系統規劃報告-附錄圖 8-5。

第六節 土地權屬分析

一、土地權屬

計畫區土地面積主要以私有地為主，依據土地登記簿謄本總面積約 10.83 公頃，公有土地部分面積總計約 0.49 公頃，佔計畫區面積 4.52%，零星分布於計畫區內，權屬以中華民國及花蓮市公所土地為主。私有土地部分面積總計約 10.34 公頃，佔計畫區面積 95.48%。

表 19：計畫區土地權屬面積統計表

權屬及管理單位類別		本細部計畫區	
		面積(公頃)	百分比(%)
公有	財政部國有財產署	0.48	4.43
	花蓮市公所	0.01	0.09
	私有	10.34	95.48
	合計	10.83	100.00

資料來源：本計畫調查整理

備註：表內面積係彙整自土地登記簿謄本，僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。



二、公告現值

本細部計畫區內土地公告現值分布比例以小於 5,500 元/m²最高，多位於計畫區內側農業區；計畫區內公告現值最高之土地則位於計畫區西側之中山路，其公告現值高於 32,000 元/m²。

表 20：計畫區公告現值與面積統計表

土地公告現值 (元/㎡)	小於 5,500	5,501~10,000	10,001~15,000	15,001~25,000	25,000 以上
面積(㎡)	88,483	8,249	7,988	1,906	1,770
百分比(%)	81.63	7.61	7.37	1.76	1.63

資料來源：花蓮市地政事務所、本計畫整理。

註：表內面積係彙整自土地登記簿謄本，僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

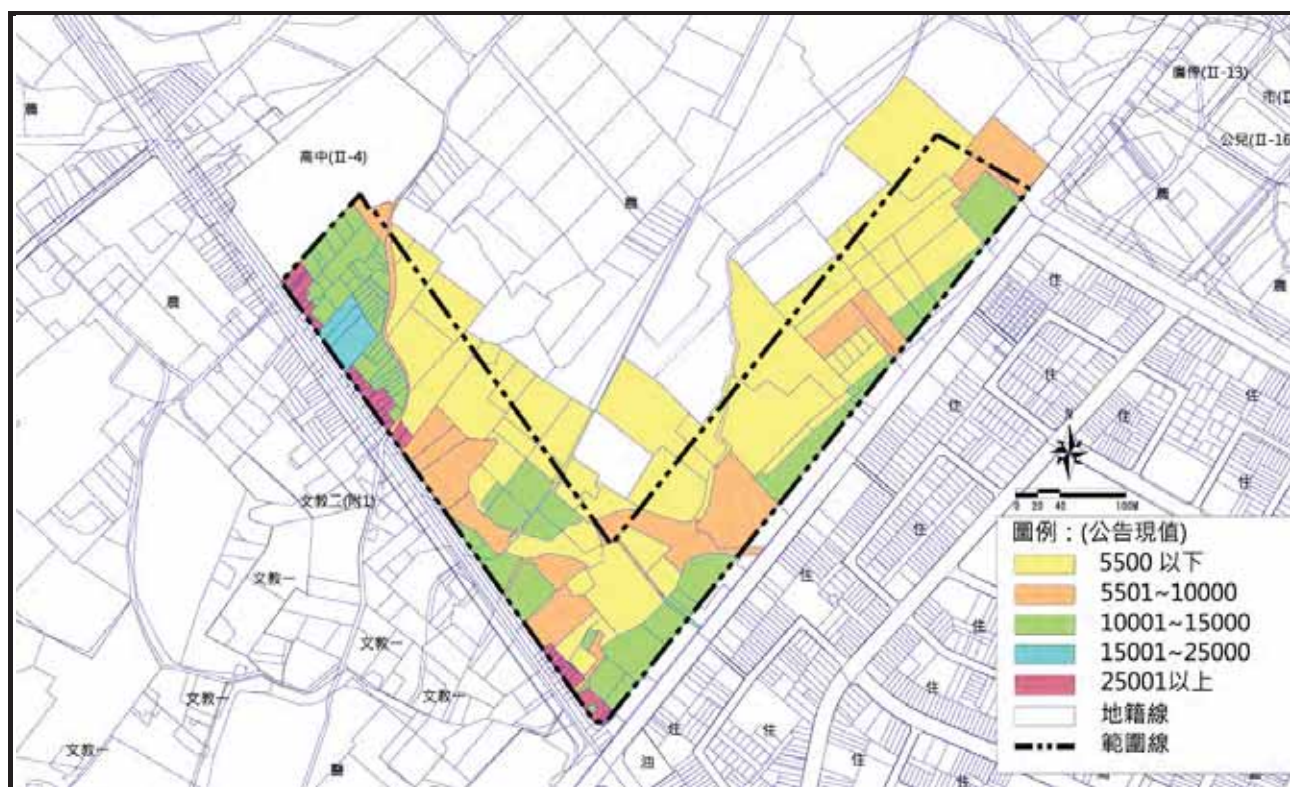


圖 30：計畫範圍公告現值分布示意圖

資料來源：花蓮市地政事務所、本計畫整理。

第四章 計畫目標與規劃構想

為使計畫具體可行、達到計畫區之發展定位，本章立基於上位計畫所指導之發展定位與願景，承前述章節計畫區各層面之環境發展現況，從計畫區土地使用狀況與整體發展之優勢、劣勢、機會與威脅等項目審視發展潛力與限制，據以擬具規劃原則與構想，作為擬定未來發展策略規劃之依據及細部計畫空間發展設計架構之參考，說明如下。

第一節 發展定位及願景

一、 上位計畫指導

依據變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案之指導，本計畫區發展定位為「打造太平洋東岸移民新據點，形塑最適居之國際觀光城市」，並以強化花蓮市全市「一區、二心、五軸」之空間結構作為計畫目標。

二、 發展定位及願景

本細部計畫區於上位計畫賦予之定位係屬於延伸「花蓮車站文化娛樂區」範圍。從花蓮火車站向西延伸至本細部計畫區，拓展並規劃兼具出入門戶與運輸轉運節點、旅遊購物、休憩服務等空間機能，並串聯周邊如慈濟文化園區、德興棒球場、美崙溪山線綠帶等空間，創造地方繁榮。

依據上位計畫之指導，本細部計畫區以打造花蓮「綠色運輸樂活城市」為發展定位，透過呼應花蓮火車站打造運輸轉運帶、周邊重要觀光景點的串連，發展計畫區內人本交通環境、觀光、遊憩、休閒、觀景及生活機能，並兼具生態景觀、防災防洪，建立花蓮舒適、低污染、尊重人性的高品質遊憩服務環境。



▲停車轉乘服務 Park-and-ride 設施



▲日本道之驛（商業、旅遊諮詢服務）



▲購物服務：餐飲、特色商店



▲公園兼滯洪空間

圖 31：規劃願景構想示意圖

第二節 發展潛力與限制分析

一、環境 SWOT 評估分析

如前述計畫範圍之發展定位與願景，根據前章計畫區各層面之環境發展現況，審視計畫區未來發展之內部優勢、劣勢以及外部機會與威脅，細部計畫區之環境概述與分析內容為 SWOT 評估表彙整如下：

表 21：細部計畫區發展 SWOT 評估分析表

	優勢 (STRENGTH)	劣勢 (WEAKNESS)
內部因素	S 位居花蓮市外環道路，聯結花蓮縣南北鄉鎮外交通便捷	W 距市區觀光景點與商圈稍遠，不利步行活動
	S 緊鄰中山路其可貫穿花蓮市中心東西向，可作為車潮攔截轉運樞紐	W 週邊商業活動以點狀不連續店鋪使用，不易形成商圈
	S 東側中央山脈景觀可凸顯花蓮地區特色	W 中央路農業區使用失序雜亂，鄰路地上物密集
	S 地勢平坦利於開發利用	
	機會 (OPPORTUNITY)	威脅 (THREAT)
外部因素	O 蘇花改通車後小汽車與大客車車輛進入花蓮市區北方入口門戶地區	T 蘇花改預引入的龐大車流恐降低中央路道路服務水準
	O 花蓮市中心已趨飽和、缺乏腹地提供綜合觀光旅遊服務機能	T 氣候變遷災害加劇，開發後逕流恐提升，易因驟雨造成的淹水威脅
	O 因應蘇花改通車後的交通衝擊，投入大型停車場疏導車流與提供停車轉乘服務，有機會形成一商業服務據點	

二、發展限制：現況已存在之聚落居民反對

本計畫於擬定期間召開數次地主說明會及發送地主意願調查問卷，以聽取當地居民意願。由地主說明會後之決議及地主意願調查問卷之結果，得知農業區建地目地主因建蔽率與容積率在本計畫變更後，將剝奪其發展權，故本計畫研議後將不願意參與之建地目地主排除在整體開發區外，變更分區後得以享有農業區建地目原建蔽率、容積率，以落實土地正義。

第三節 發展原則與構想

一、 提供綠色運輸及人文交通

過去運輸規劃乃採以小汽車為導向之公路規劃方式，此一方式對都市環境帶來一連串的負面影響，包括大量機動車輛造成空氣、噪音污染，連帶使得停車空間不足、大眾運輸系統服務績效不佳、車流紊亂與道路擁擠、交通工具與都市空間無法彼此相容等問題。近年來，永續發展的綠色交通概念，持續發酵中，以強調人性化之都市空間與運輸環境，打造大眾運輸導向發展（TOD-Transit Oriented Development）已成為全球都市發展趨勢，亦即以綠色交通的建設思維，來達到以人為本的交通環境。花蓮為觀光之都，更需要考量不同層級與規模之人本交通環境之規劃方式，因此針對花蓮市在地居民與觀光車潮，建立人本交通環境規劃，構想如下：

- (一) 發展低污染、低耗能之運輸系統
- (二) 降低運輸活動衍生的環境衝擊
- (三) 減少個別自小客車的長途旅次需求
- (四) 提升公共運輸系統的質與量
- (五) 因應需求增加高運量大眾運具，節省道路使用比例

二、 打造旅遊服務整合空間

對計畫區塑造達到遊客各自期盼與需求的旅遊服務整合空間，以及時提供花蓮當地旅遊資訊與資源作為觀光資產，創造價值活動，改善轉運與接駁大眾運輸交通條件，促進遊客參與觀光活動，並使遊客都能獲得其期望效益與滿意利用花蓮資源特色，打造多樣性旅遊體驗活動，迎合不同需求市場。主要將以點、線、面三層次構成：

- (一) 點：多樣性旅遊資訊與資源的整合與及時服務。
- (二) 線：交通運輸的無縫接軌，讓旅遊更便捷。
- (三) 面：由計畫區為節點進行發散，構成花蓮旅遊網。

三、 展現花蓮特色產業

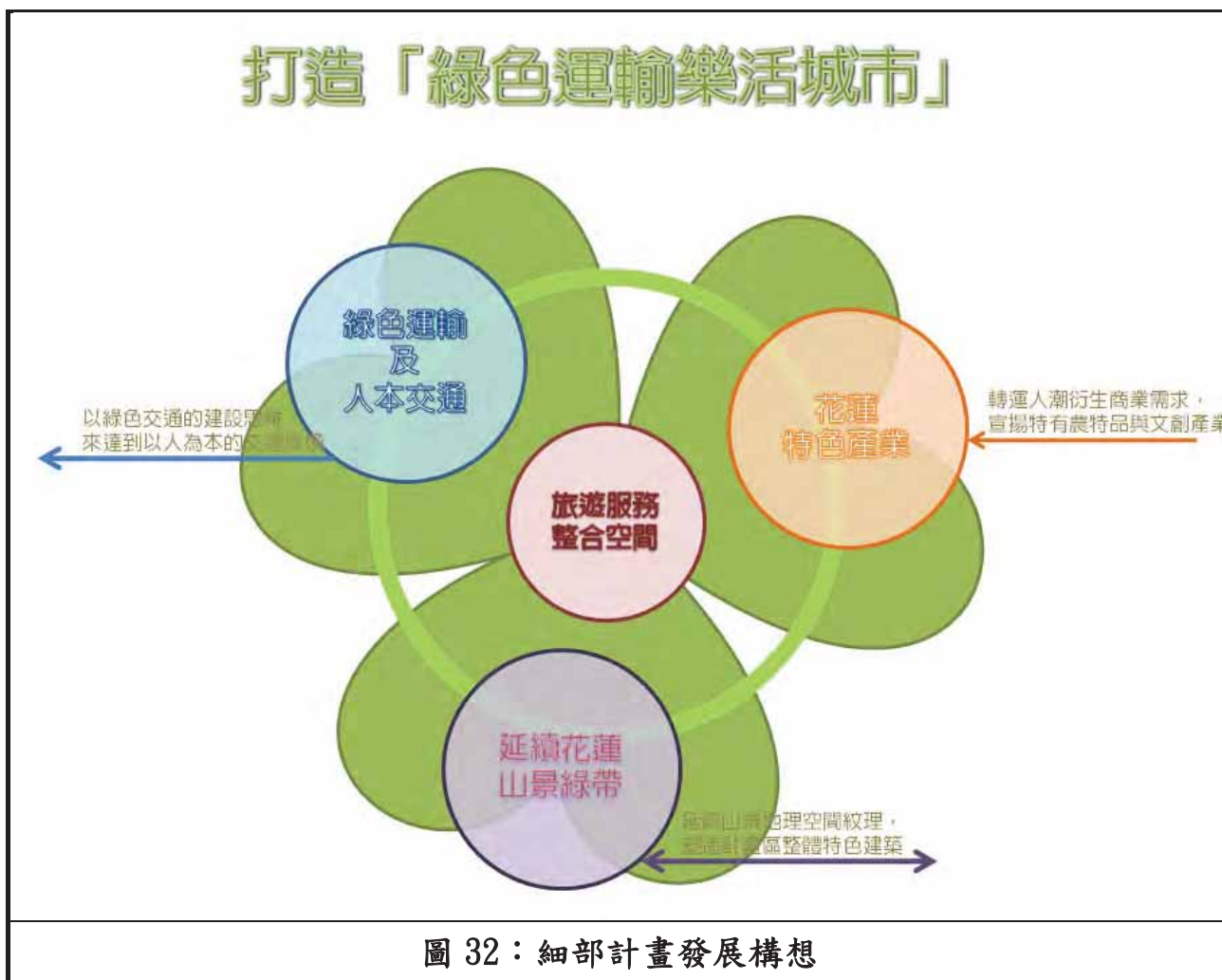
宣揚花蓮特有農產品並引進創意文化產業，配合特產與在地文化觀光機能之發展觸媒，就轉運之觀光人潮進一步衍生商業需求，配合地區特色建築群空間特色，與花蓮地區之特色產業結合，開創驛站型態之商業空間，利用整體規劃之優勢，擺脫花蓮現有商業設施囿於沿街型態發展、且外部服務空間普遍不足課題，有效發揮整體空間效能，轉化為有特色、高品質的販售空間，吸引聚集人潮，成為購物文化的新體驗。規劃構想如下：

- (一) 成立農特產品銷售專區
- (二) 輔導在地創意文化產業
- (三) 不定期舉辦宣傳活動
- (四) 寓教於樂式體驗活動

四、延續花蓮山景綠帶

以位於西側之中央山脈森林綠帶是為花蓮縣特色綠軸，是本計畫區重要地理空間紋理，本區建築須結合中央山脈與美崙山溪元素、意象、立體綠化等設計，來塑造建築物外觀，作為延續花蓮山景之重要空間。規劃構想如下：

- (一) 創造和諧之山景整體空間紋理
- (二) 建立高品質意象之視覺廊道
- (三) 打造計畫區發展特色之入口意象
- (四) 塑造自明性之活動空間



資料來源：本計畫整理。

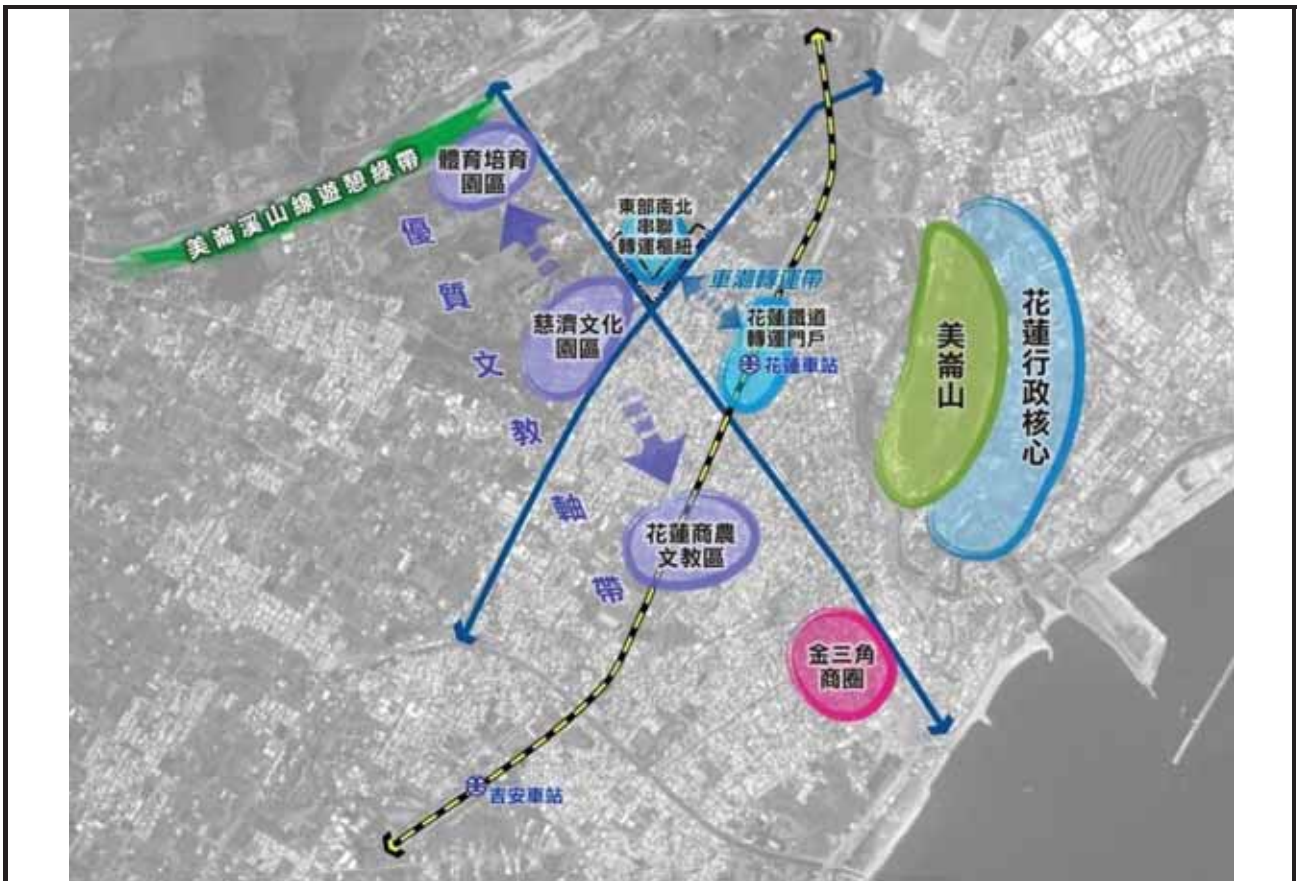


圖 33：整體發展構想示意圖

資料來源：本計畫整理。



圖 34：規劃構想示意圖

資料來源：本計畫整理。

第五章 實質計畫

第一節 計畫範圍及面積

本細部計畫區呈為一 V 字型，範圍東至中央路、南迄中央路與中山路交叉口、西抵中山路、北側未超越建華路，隸屬於國慶里之部分範圍。計畫面積 10.00 公頃。

第二節 計畫年期

計畫年期配合變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案目標年，訂定為民國 115 年。

第三節 土地使用計畫

本計畫依循變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案審定之計畫內容，劃設旅遊服務區，以利提升觀光產業發展使用，並提升鄰近地區公共設施服務品質。

本計畫劃設農業區、旅遊服務區(一)、旅遊服務區(二)等土地使用分區，面積共計 6.67 公頃，佔本細部計畫區面積 66.74%。

一、 農業區

考量計畫區內現況已存在之農業區建地目聚落，地主於分區變更後將限制其發展權，故維持原分區，未來毋須參與整體開發。劃設面積共計 1.18 公頃，佔細部計畫區總面積 11.76%。

二、 第一種旅遊服務區

考量現況分布在計劃區內，規模較小之農業區建地目地主於分區變更後將限制其發展權，故劃設第一種旅遊服務區，未來毋須參與整體開發外，並以都市計畫農業區建地目相關管制內容規範之，劃設面積共計 0.51 公頃，佔細部計畫區總面積 5.10%。

三、 第二種旅遊服務區

依循上位計畫之指導，第二種旅遊服務區提供鄰近地區旅遊支援服務，劃設面積共計 4.99 公頃，佔細部計畫區總面積 49.89%。

第四節 公共設施計畫

本細部計畫劃設公共設施用地面積共計 3.33 公頃，佔本細部計畫整體開發區面積 40.00%，茲就各用地說明如下：

一、 公園用地兼供滯洪池使用

劃設公園用地兼供滯洪池使用 1 處，面積共 0.73 公頃，佔細部計畫區總面積 7.28%。

二、 公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，面積 0.23 公頃，佔細部計畫區總面積 2.31%。

三、 停車場用地

依循「因應蘇花改建置轉運站與改善停車空間規劃」之需求，本計畫劃設停車場用地 1 處，面積共 1.25 公頃，佔細部計畫區總面積之 12.48%。

四、 廣場用地

劃設廣場用地 1 處，面積共 0.07 公頃，佔細部計畫區總面積 0.74%。

五、 廣場用地兼供道路使用

劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積 0.06 公頃，佔細部計畫區總面積 0.56%。

六、 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地共 1 處，面積共 0.15 公頃，佔細部計畫區總面積 1.50%。

第五節 道路系統計畫

本計畫交通系統以中央路為計畫區南北向之主要聯外道路，東西向主要聯外道路則為中山路。為減緩本計畫區整體開發後引入之車流對於現況道路所產生之外部性，本細部計畫於內部道路系統劃設時，以劃設最少對外出口為劃設原則。

本細部計畫區道路用地面積共計 0.84 公頃，佔細部計畫區總面積 8.40%。

表 22：細部計畫土地使用面積表

項目		細部計畫		整體開發區	
		面積(m ²)	比例(%)	面積(m ²)	比例(%)
土地 使用 分區	農業區	11,759	11.76		
	旅遊服務區(一)	5,096	5.10	-	-
	旅遊服務區(二)	49,887	49.89	49,887	60.00
	小計	66,742	66.74	49,887	60.00
公 共 設 施 用 地	公園用地兼滯洪池使用	7,276	7.28	7,276	8.75
	公園兼兒童遊樂場用地	2,310	2.31	2,310	2.78
	停車場用地	12,479	12.48	12,479	15.01
	廣場用地	739	0.74	739	0.89
	廣場用地兼供道路使用	556	0.56	556	0.67
	廣場兼停車場用地	1,495	1.50	1,495	1.80
	道路用地	8,403	8.40	8,403	10.11
	小計	33,258	33.26	33,258	40.00
總計		100,000	100.00	83,145	100.00

備註：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



第六節 都市防災計畫

根據本計畫區周邊都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，評估計畫區相對易受斷層及淹水災害之威脅，同時考量都市災害的類型也愈趨多樣，須將多重災害(例如：水災、風災、地震…等)予以整合作為擬定都市防災計畫參考，故配合土地使用型態與周邊公共設施，規劃本計畫區之都市防災系統，包括防災避難場所、防救災路線及火災延燒防止地帶，以提供疏散、救助、避難及復舊等機能、防止都市災害的發生及蔓延，有關本計畫之都市防災計畫與措施說明如下：

一、 防災避難場所與設施

(一) 臨時避難場所

臨時避難場所係供災害發生後三分鐘內可即時自發性避難之場所，本計畫區指定計畫區內之停車場用地及西北邊之學校用地(II-4)作為臨時避難場所。

(二) 臨時收容場所

臨時收容場所為提供大面積之開放空間以供避難人員作為安全停留之處所，同時成立救災、醫療與物資支援之據點，本細部計畫西北邊之學校用地(II-4)及南邊之學校用地(II-2)均可提供作為臨時收容場所。

(三) 防救災服務據點

包含警察消防以及醫療服務，警察據點係為情報資訊蒐集及災後秩序維持，鄰近計畫區之自強派出所提供即時服務；消防據點為儲備消防器材、水源，以因應緊急情事，鄰近計畫區之花蓮縣消防局之消防大樓為主要消防據點；醫療服務據點包含地區公、民營醫療院所，本計畫區以鄰近之花蓮慈濟醫院為主要醫療服務據點。

二、 防救災路線

災害發生時，其防災道路系統為第一個開始運作的系統，因此，防救災道路系統是否完善、其功能能否正常發揮，將直接影響避難與救援的成效。防救災道路系統包含緊急疏散道路與救援運輸道路。緊急通道為第一層級防救災路線，主要功能作為聯外道路使用，本細部計畫區之緊急道路指定為東側 25 公尺計畫道路中央路及 25 公尺計畫道路中山路，以便可迅速通達全市並與區域外取得聯繫，災害發生時必須最優先保持暢通之運輸功能，必要時得進行交通管制；救援運輸道路屬第二層級防救災路線，作為迅速通達區內消防，物資支援、人員集合之路徑，計畫區周邊道路均可作為救援運輸道路，得便於聯繫計畫區周邊各消防據點及收容場所。

三、 火災延燒防止地帶

火災防止延燒地帶係結合道路及開放空間系統，提供防災避難疏散之場所並兼具火災延燒防止隔離功用。可指定本計畫區內則透過停車場用地及公園用地以避免火災蔓延。

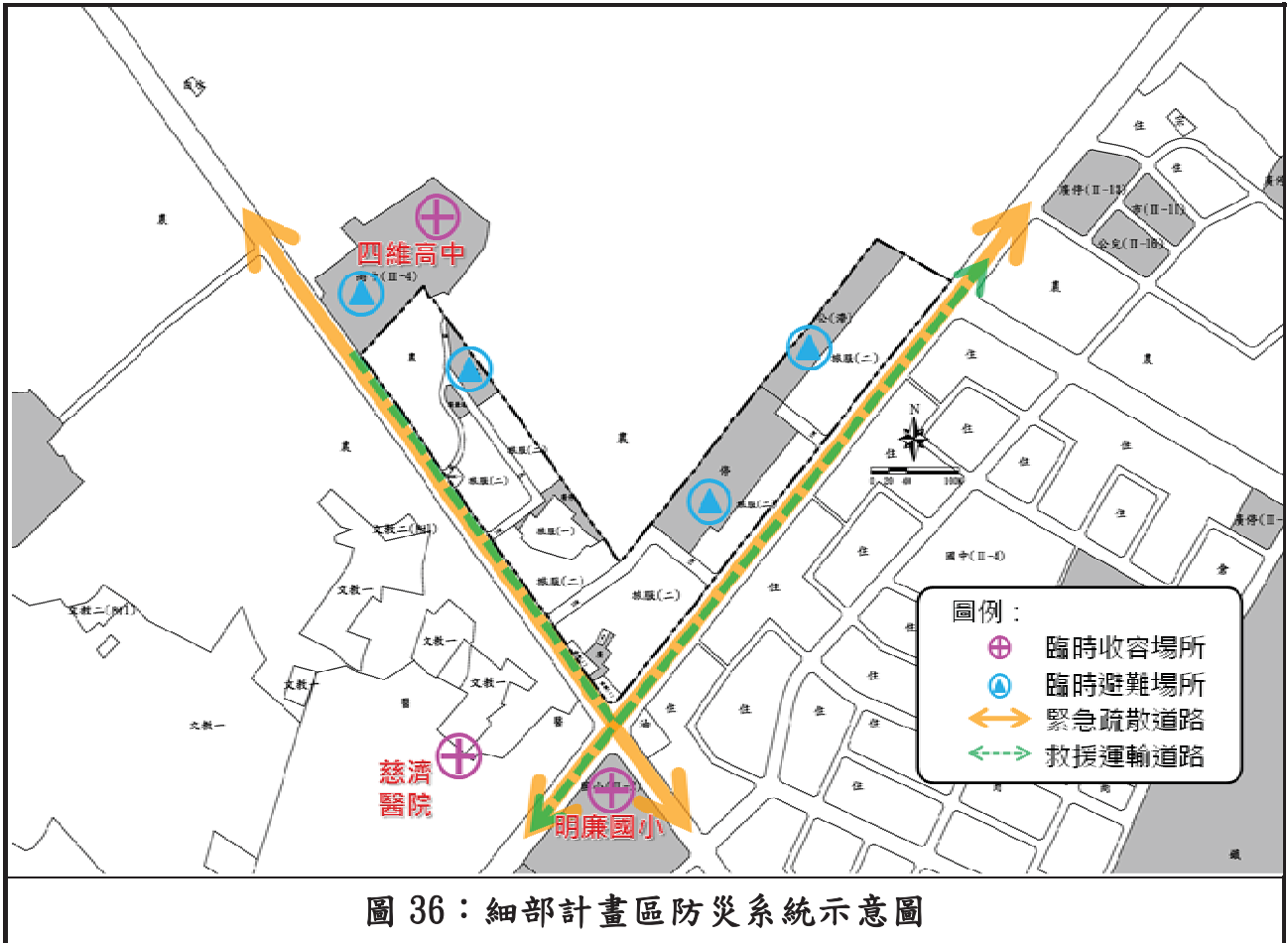


圖 36：細部計畫區防災系統示意圖

四、 排水規劃

本計畫區面積為 10 公頃，依據「排水管理辦法」第十二條規定，土地面積達二公頃以上，應於範圍內規劃滯洪設施，以降低下游排水之負擔。

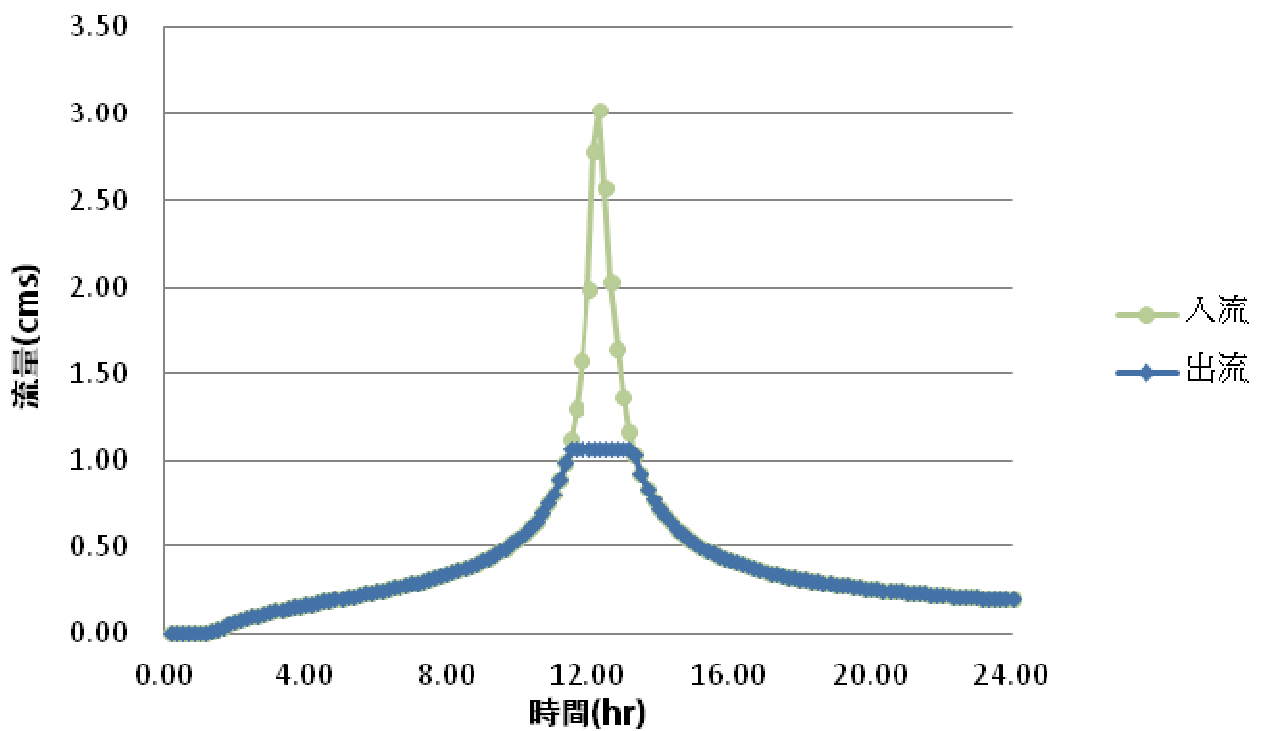
水力計算採用花蓮縣花蓮市雨水下水道系統檢討規劃，利用 Horner 公式建立降雨延時 24 小時之雨型，得 10 年重現期距降雨強度為 16.81mm/hr，換言之 10 年重現期距之一日降雨量推估為 403.51mm，Horner 公式表示型態說明如下：

$$I_t = \frac{a}{(t + b)^c}$$

式中 I 為降雨強度(mm/hr)、t 為降雨延時(min)、a, b, c 為參數

重現期距(年)	Horner 公式參數		
	a	b	c
1.11	2188.28	203.61	0.7872
2	1197.78	146.70	0.6376
3	1189.66	107.53	0.6180
5	1277.97	73.84	0.6107
10	1478.56	44.61	0.6130
20	1735.86	25.64	0.6208
25	1828.33	20.88	0.6239
50	2142.13	8.86	0.6342
100	2493.78	-0.21	0.6450
200	2882.12	-7.31	0.6559

資料來源：花蓮縣花蓮市雨水下水道系統規劃報告



本計畫區位於國強排水分區之面積為 10 公頃。

國強排水分區整體集水面積為 520.17ha，其下游出口處通洪量為 55.57cms，依比流量法本計畫區開發前洪峰流量為 $10\text{ha} \times 55.57 / 520.17 = 1.07\text{cms}$ 。

計畫區開發前 10 年重現期距之洪峰流量為 1.43cms，開發後 10 年重現期距之洪峰流量 9.78 cms。

因聯外排水通洪能力(1.07cms)低於開發前 10 年重現期距之洪峰流量(1.43cms)，故開發後 10 年重現期距之洪峰流量(3.02cms)不得大於聯外排水通洪能力，滯洪量體為 $6,351.27\text{m}^3$ 。

現況雨水系統調查及滯洪設施規劃如下圖。

比流量(cms)(檢核點)	1.07
開發前洪峰流量(cms)	1.43
開發後洪峰流量(cms)	3.02
滯洪池體積(m ³)	6,351.27



圖 37：計畫區雨水系統及滯洪設施規劃圖

第六章 事業及財務計畫

第一節 開發方式與開發主體

一、開發方式

依據「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)書」之規定，本計畫區屬以區段徵收方式辦理整體開發地區；惟因區段徵收之方式，於財政面，花蓮縣政府無法負擔龐大徵收價金、於地主意願，則偏向以市地重劃方式辦理整體開發。故本計畫整體開發區配合變更「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)書」之整體開發方式規定，增列市地重劃之開發方式。公共設施用地負擔佔整體開發區比例詳如表 23 所示。



表 23：整體開發區公共設施用地面積負擔比例表

項目	整體開發區		
	面積(m ²)	比例(%)	
公共設施用地	公園用地兼滯洪池使用	7,276	7.28
	公園兼兒童遊樂場用地	2,310	2.31
	停車場用地	12,479	12.48
	廣場用地	739	0.74
	廣場用地兼供道路使用	556	0.56
	廣場兼停車場用地	1,495	1.50
	道路用地	8,403	8.40
	小計	33,258	40.00

二、開發主體

本細部計畫整體開發區之開發方式若以區段徵收方式進行，開發主體為花蓮縣政府；若以市地重劃方式進行，開發主體則為花蓮縣政府或土地所有權人。

第二節 事業及財務計畫

本細部計畫整體開發區面積約為 8.31 公頃，其中公共設施面積為 3.33 公頃，佔整體開發區面積 40%。區內公共設施用地計有公園用地兼供滯洪池使用、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、廣場用地兼供道路使用、廣場兼停車場用地及道路等用地等，事業及財務計畫內容詳下表所示。

表 24：事業及財務計畫表

公共設施項目	面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	開發期程(年)	經費來源	
		價購	市地重劃或區段徵收	撥用	拆遷補償費	整地費	工程費				合計
公園用地兼滯洪池使用	0.73		V		133	203	1,738	2,074	花蓮縣政府	依規定辦理取得及開闢時程	市府逐年編列預算
公園兼兒童遊樂場用地	0.23		V			60	158	218			
停車場用地	1.25		V		1,774	313	354	2,441			
廣場用地	0.07		V		35	18	20	73			
廣場用地兼供道路使用	0.06		V		-	16	18	34			
廣場兼停車場用地	0.15		V		329	39	337	705			
道路用地	0.84		V		16	219	1,771	2,006			
合計	3.33				2,287	868	4,396	7,551			

註：本表開發經費及預定完成期限視主辦單位財務狀況及實際需要酌予調整。

第七章 土地使用分區管制要點

一、旅遊服務區以供作遊憩服務設施使用為主，其土地及建築物使用應依下列規定：

(一) 旅遊服務區(一)：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

(二) 旅遊服務區(二)：建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

用地類別	使用項目			准許條件
旅遊服務區 (一) <small>說明 1</small>	一、作自用住宅。 二、建築物容許使用項目以下表為限。			一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限。 二、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺。 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。
	類別	使用類別	備註	
	農業設施	農藝及園藝業(A101)、農事服務業(A102)、漁撈及水產養殖業(A301)、漁事服務業(A302)、畜牧及畜牧服務業(A401)、其他農業(A199)、其他漁業(A399)。		
	小型商店	農、畜、水產品零售業(F201)、飼料零售業(F202)、食品什貨、菸酒、飲料零售業(F203)、布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業(F204)、家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業(F205)、五金及日常用品零售業(F206)、化學原料及其製品零售業(F207)、藥物、化粧品零售業(F208)、文教、樂器、育樂用品零售業(F209)、鐘錶、眼鏡零售業(F210)、建材零售業(F211)、石油製品、燃料零售業(F212)、機械器具零售業(F213)、交通運輸工具零售業(F214)、首飾及貴金屬零售業(F215)、照相器材零售業(F216)、消防安全設備零售業(F217)、資訊軟體零售業(F218)、電子材料零售業(F219)、耐火材料零售業(F220)、食品添加物零售業(F221)、其他零售業(F299)、其他綜合零售業(F399)。	一、僅限於建築物第一層。 二、小型商店不包含百貨公司、超級市場。	
飲食店	飲食業(F501)。	僅限於建築物第一層。		

用地類別	使用項目		准許條件	
旅遊服務區(二)	旅遊服務區(二)內建築物之容許使用項目以下表為限。			
	類別	使用類別	備註	
	一、自用住宅			
	二、住宿業	旅館業(J901)、民宿(J905)、休閒農業(A102041)、租賃住宅服務業(H706)。		
	三、餐飲業	飲食業(F501)。		
	四、零售業	農、畜、水產品零售業(F201)、飼料零售業(F202)、食品什貨、菸酒、飲料零售業(F203)、布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業(F204)、家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業(F205)、五金及日常用品零售業(F206)、化學原料及其製品零售業(F207)、藥物、化粧品零售業(F208)、文教、樂器、育樂用品零售業(F209)、鐘錶、眼鏡零售業(F210)、建材零售業(F211)、石油製品、燃料零售業(F212)、機械器具零售業(F213)、交通運輸工具零售業(F214)、首飾及貴金屬零售業(F215)、照相器材零售業(F216)、消防安全設備零售業(F217)、資訊軟體零售業(F218)、電子材料零售業(F219)、耐火材料零售業(F220)、食品添加物零售業(F221)、其他零售業(F299)、百貨超市業(F301)、其他綜合零售業(F399)。		
	五、運輸工具設備租賃業	小客車租賃業(G101041)、小貨車租賃業(G101091)、租賃業(JE01)。		
	六、陸上運輸業、陸上運輸輔助業	汽車運輸業(G101)、公路經營業(G103)、計程車客運服務業(G201)、停車場經營業(G202)、民間救護車經營業(G203)、海運承攬運送業(G402)、船舶出租業(G403)、航空貨運承攬業(G601)、汽車服務業(JA01)。		
	七、郵政及快遞業	郵政業(GA01)、汽車貨運業(G101061)。		
八、戶外休憩空間	訓練服務業(J201)、休閒服務業(J701)、特殊娛樂業(J702)、其他休閒服務業(J799)、運動場館業(J801)、運動訓練業(J802)、職業運動業(J803)、旅館業(J901)、旅行業(J902)、旅遊諮詢服務業(J903)、觀光遊樂業(J904)、民宿(J905)、維修服務業(JA02)、洗衣業(JA03)、民俗調理業(JF01)、電影片映演業(J403)。	電影片映演業(J403)僅得作戶外露天電影院。		

用地類別	使用項目			准許條件
	類別	使用類別	備註	
	九、與旅遊服務相關聯	溫泉取供業(D501)、太陽熱能設備安裝工程業(E607)、電信工程業(E701)、物裝修及裝潢業(E801)、運動場地用設備工程業(EZ14)、銀行業(H101)、郵政儲金匯兌業(H106)、農業金庫業(H108)、證券商(H301)、保險業(H501)、動產買賣租賃業(H703)、動產經紀業(H704)、電子支付業(HZ06)、技術顧問業(I101)、資訊服務業(I301)、產品設計業(I501)、服飾設計業(I502)、景觀、室內設計業(I503)、花藝設計業(I504)、其他設計業(I599)、公寓大廈管理服務業(I801)、公益彩券業(IZ14)、運動彩券業(IZ18)、其他服務業(JZ99)、石油製品。		
	十、其他經事業主管機關認定與旅遊服務業相關聯或無妨礙之行業。			
<p>說明 1. 旅遊服務區(一)為計畫區內土地使用分區原為農業區建地目或已建築供居住使用之合法建築物基地者。</p> <p>說明 2. 容許使用項目之行業名稱及其代碼，係依據經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表(第八版)」提列。</p>				

二、 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：

公共設施用地種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
公園兼滯洪池用地	12	35	得容許作為綠色運輸站、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，惟其地面各項使用之建築面積不得超過百分之十五，其餘公園用地經都市計畫委員會審議，並依內政部訂頒之「都市計畫公共設施多目標使用辦法」之規定辦理者，得作上述使用。
廣場用地	10	-	以供人行廣場及公共開放空間使用為主，並容許作建築物之進出道路及設置出入口指示牌。
廣場兼停車場用地	10	-	得作停車空間之使用，惟不得超過該分區面積之 50%為限。
廣場用地兼供道路使用	10	-	供人行廣場及車輛迴轉道使用，得設置安全島及迴轉指示。
停車場用地	80	400	詳見(三)，惟所提供之小汽車停車位不得低於 277 席。

(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」規定興建。

(三) 停車場用地之立體多目標使用項目應以下表為原則。

用地類別	使用項目	准許條件
停車場用地	一、公共使用 ^{說明3} 。	1. 應設專用出入口、樓梯及通道。
	二、加油(氣)站。	2. 高度超過六層或十八公尺之立體停車場。但周邊地區停車需求提經花蓮縣都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，或作第一項(電信、有線、無線設備、機房及天線、社區安全設施)、第二項、第六項、第十項之使用者，不在此限。
	三、餐飲服務。	
	四、商場、超級市場、攤販集中場。	
	五、電動汽機車充電站及電池交換站。	3. 使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一。
	六、建築物附屬之必要配電及機電設施。	4. 作第三項、第四項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。
	七、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。	5. 作第二項使用時，應於地面層設置，並應有完善之通風、消防及安全設備。
	八、休閒運動設施 ^{說明4} 。	6. 商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業(不包括洗染)、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。
	九、旅館。	
	十、地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。	7. 作攤販集中場使用以安置該用地原已有營業之攤販使用為限。
	十一、自行車、機車租賃業。	
說明 3.	公共使用包括：1. 醫療衛生設施：以醫療機構、醫事機構及精神復健機構為限。2. 社區通信設施：以郵政支局、代辦所、電信支局、有線、無線設備、機房、天線及辦事處為限。3. 社區安全設施：以消防隊、警察分局、分駐(派出)所為限。4. 公用事業服務所：以自來水、電力、公共汽車、瓦斯(不包括儲存及販賣)為限。5. 公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。6. 社會教育機構及文化機構：以社區大學、圖書館或圖書室、資料館、博物館或美術館、紀念館或文物陳列館、科學館、藝術館、音樂廳、戲劇院或演藝廳、文化中心、兒童及青少年育樂設施及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之文化機構為限。7. 其他公共使用：社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心。	
說明 4.	休閒運動設施包括：公園用地立體多目標使用之使用類別、手球場、棒球場、壘球場、足球場、曲棍球場、滑草場、自由車場、高爾夫球場及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。	
說明 5.	本表提列之使用項目應以事業主管機關之認定為準。	

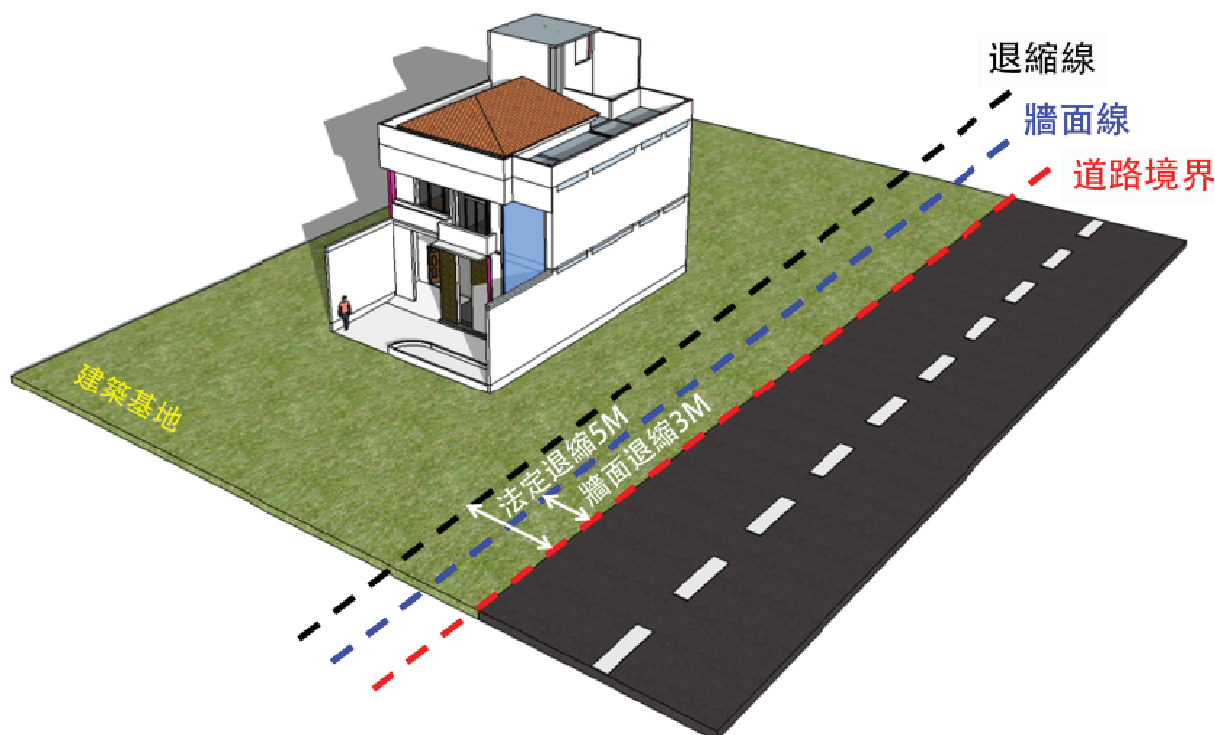
三、 旅遊服務區內建築基地之法定空地，應依下列規定辦理。

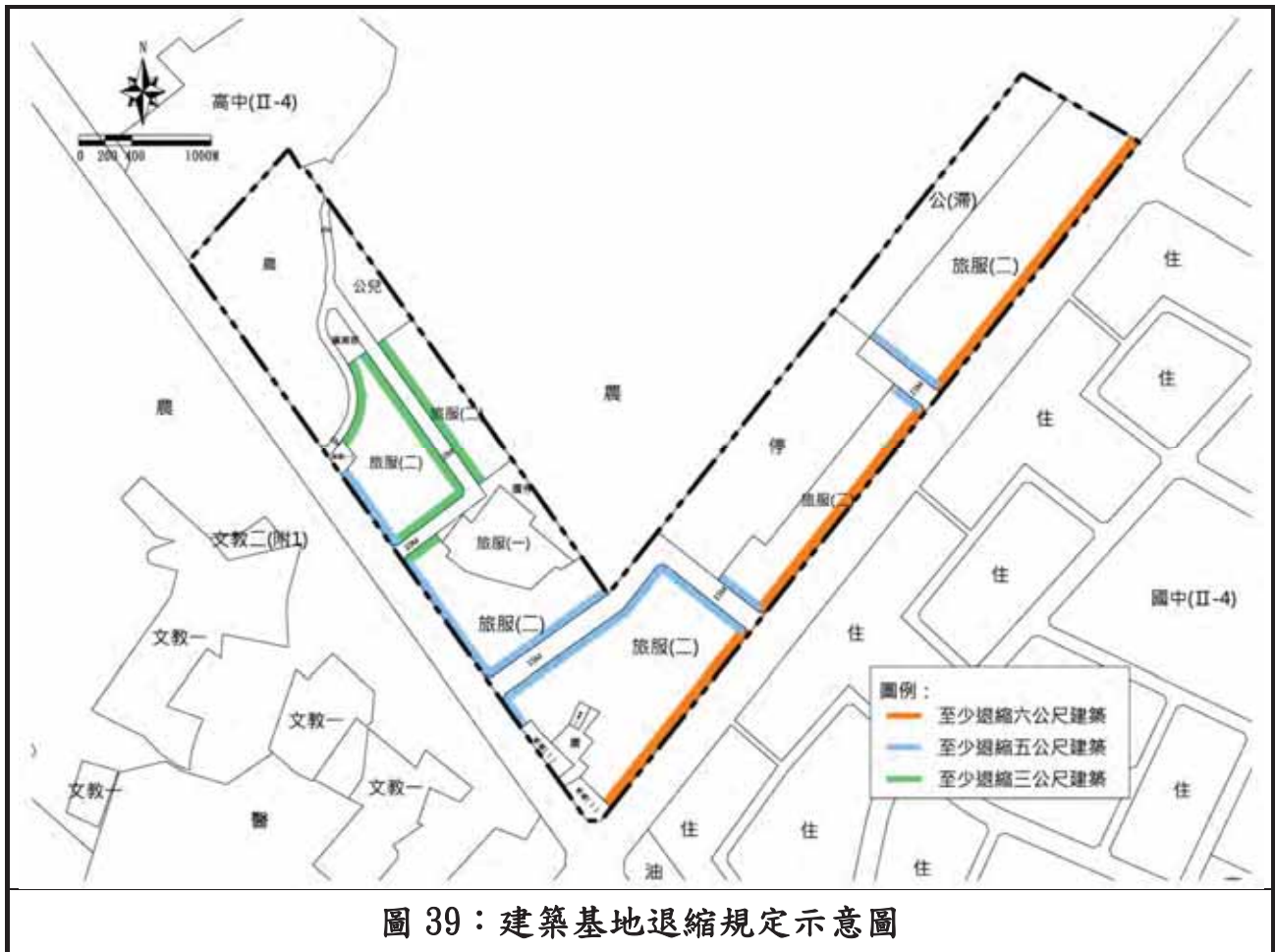
- (一) 應沿計畫道路設置，且配置集中避免零碎，並予以綠化美化。
- (二) 應能與周遭公園、廣場或人行步道等公共設施用地串聯，並與相鄰分區留設之法定空地連接。

四、 計畫區內建築物興建退縮規定如下表規定。

道路寬度	退縮規定(公尺)	備註
小於 15 公尺	自道路境界線至少退縮 3 公尺作為無遮簷人行步道及植栽綠化。	1. 建築基地如屬面臨二條以上道路之角地，其面臨道路部分均應退縮建築。 2. 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；其綠覆率不得小於 50%。 3. 如有因退縮後致建築困難等特殊情形並經花蓮縣政府建管單位認定者，不在此限。 4. 設置圍牆之必要，以事業目的主管機關認定為準。
大於或等於 15 公尺且小於或等於 25 公尺	自道路境界線至少退縮 5 公尺，其中 3 公尺作為無遮簷人行步道，其餘部分應植栽綠化。如有設置圍牆之必要者，其牆面線應自道路境界線至少退縮 3 公尺。 <small>說明 6</small>	
大於 25 公尺	自道路境界線至少退縮 6 公尺，其中 3 公尺作為無遮簷人行步道，其餘部分應植栽綠化。如有設置圍牆之必要者，其牆面線應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	

說明 6. 道路退縮與圍牆退縮之定義詳下圖。





五、建築基地應強化保水設計，以落實生態城市發展，其土地及建築物使用應依下列規定：

- (一) 法定空地應為可透水層且須植栽綠化，其綠覆率不得小於法定空地之 50%。
- (二) 建築基地留設之法定空地透水面積應達 80%以上，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上。
- (三) 建築基地面積大於 1,000 平方公尺以上應設置雨水貯留滯洪、雨水回收及涵養水份相關設施。
- (四) 建築物留設之法定停車空間，其地面層除車行路面外應採透水鋪面設計，且鋪面下方不得澆灌混凝土。

六、旅遊服務區(二)內建築基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過者，得獎勵容積；其中各項獎勵容積之合計不得超出該使用分區法定容積之 20%。

- (一) 建築基地為一完整街廓，得獎勵基準容積之百分之五。
- (二) 建築基地面積在 1,000 平方公尺以上，得獎勵基準容積之百分之

五；面積在 3,000 平方公尺以上，得獎勵基準容積之百分之十；面積在 5,000 平方公尺以上，得獎勵基準容積之百分之十五。惟建築基地面積獎勵僅能擇一申請，不得累計。

(三) 下列開發行為經花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過者，得容積獎勵：

1. 規劃設計具有花蓮在地特性或優美風格之建築者，得獎勵基準容積之百分之五。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，其天橋應設置具遮蔭功能之頂蓋；其遮蔭的形式經委員會審查通過，且由交通主管機關核准者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過總樓地板面積之百分之三十為限。

七、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。

第八章 都市設計準則

第一點 本計畫區範圍內之旅遊服務區，其土地開發應依本規定辦理都市設計，經由「花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

第二點 「花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會」應依本都市設計準則對於建築開發案進行審議，必要時得依本準則管制事項精神，另訂更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

第三點 整體建築形式準則

(一) 建築意象設計準則

1. 建築之外觀應結合海景元素、意象，以融入花蓮環境為主。

2. 建築之色彩應配合建築外觀整體設計。

(二) 旅遊服務區臨道路側之一樓應設計為開放性櫥窗式，以強化計畫區南側視覺焦點性及意象，作自用住宅使用者不在此限。

(三) 旅遊服務區內建築應採用斜屋頂設計，其設置面積建議以不小於建築面積之 50% 為原則；惟經都市設計審議通過者，得改採綠屋頂或其他設計，且綠覆面積不得小於頂層樓地板面積之 50%。

(四) 供公眾使用建築物應經花蓮縣都市設計審議通過，並取得銀級以上「綠建築標章」。

(五) 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。

第四點 開放空間準則

本計畫區開放空間係建立一連續性及不同個性的開放空間系統，以提供多樣性活動，並利用臨中央山脈之景觀資源及區內植栽，以塑造具地方感之空間特色。系統建立主要以綠化人行步道與開放空間所構成。

(一) 綠化人行步道設計準則

1. 建築物基地退縮地作為無遮簷人行步道，其面寬每 4 公尺應栽植喬木 1 株，而面寬不足 4 公尺之建築積地亦應栽植喬木 1 株；且應採具遮蔭效果之台灣原生種

或誘鳥蝶樹種。

2. 人行步道應設置路燈，但以有燈罩、不眩光燈具為原則。
3. 人行步道設置各類燈具、垃圾筒、坐椅等之街道傢俱，其形式、色彩應相互配合，以反映地方特色。

(二) 開放空間設計準則

1. 開放空間得設置自行車租借、停放空間，強化自行車系統，提供遊客使用。
2. 開放空間的規劃除提供視覺景觀意象與活動廣場外，應考慮休憩、候車等之使用。
3. 開放空間內應種植有遮蔭效果的樹種，便於在樹蔭下遮蔽；樹種的選擇應以常青、不易落葉的臺灣原生樹種為主。
4. 開放空間宜採社區營造形塑為具在地特色與風情的公共空間，凝聚居民情誼，及作為民眾交流溝通的場所之一。
5. 鋪面材料應採防滑、質堅易保養，材質選擇宜以花蓮出產之石材為主。鋪設圖案之設計宜以具花蓮在地特色為主。
6. 坐椅應儘量利用植栽周圍的空間，且將坐椅配置與花台、遮蔭樹種等作整體設計考慮。

第五點 建築物之量體及高度，應考量既有之地形天際線及相鄰建築之視野景觀；建築物之立面，避免單調連續之牆面線為原則，其立面長度超過三十公尺時，並應有轉折變化之設計處理。

附件、細部計畫範圍內建地目清冊(排除在整體開發範圍外)

地段	地號	地段	地號	地段	地號
四維段	319	四維段	331	四維段	348-2
四維段	319-1	四維段	331-2	四維段	349
四維段	319-2	四維段	332-2	四維段	349-2
四維段	321	四維段	333	四維段	349-4
四維段	322	四維段	333-2	四維段	349-8
四維段	323	四維段	333-3	四維段	349-9
四維段	323-1	四維段	334	四維段	349-10
四維段	323-2	四維段	334-2	四維段	349-11
四維段	323-3	四維段	334-3	四維段	349-12
四維段	323-4	四維段	334-4	四維段	349-13
四維段	323-5	四維段	334-5	四維段	349-14
四維段	323-6	四維段	335	四維段	349-15
四維段	323-7	四維段	335-2	四維段	349-16
四維段	323-8	四維段	336	慈濟段	50
四維段	324	四維段	336-2	慈濟段	126
四維段	324-1	四維段	336-3	慈濟段	126-1
四維段	324-2	四維段	336-4	慈濟段	127
四維段	324-3	四維段	337	慈濟段	127-1
四維段	325	四維段	337-2	慈濟段	133
四維段	325-2	四維段	338	慈濟段	133-1
四維段	325-3	四維段	338-2	慈濟段	138-7
四維段	325-4	四維段	339	慈濟段	142
四維段	325-5	四維段	339-2	慈濟段	146
四維段	325-6	四維段	340	慈濟段	147
四維段	325-7	四維段	340-1	慈濟段	150
四維段	325-9	四維段	341	慈濟段	151
四維段	325-10	四維段	342	慈濟段	154
四維段	325-12	四維段	342-1	慈濟段	155
四維段	326	四維段	342-2	慈濟段	155-2
四維段	327	四維段	343	慈濟段	164
四維段	327-2	四維段	345	慈濟段	165
四維段	328	四維段	346	慈濟段	177-1
四維段	328-2	四維段	346-1	慈濟段	178
四維段	329	四維段	347	慈濟段	179
四維段	329-2	四維段	347-2	慈濟段	244
四維段	330	四維段	348	慈濟段	244-2

共計 108 筆地號