



# 變更東華大學城特定區優先發展區 細部計畫(第一次通盤檢討)

## 公開展覽說明會

擬定機關：花蓮縣政府  
日期：108年12月27日



## 簡報大綱

壹

緣起目的與法令依據

貳

現行計畫概要

參

發展現況分析

肆

課題對策與規劃構想

伍

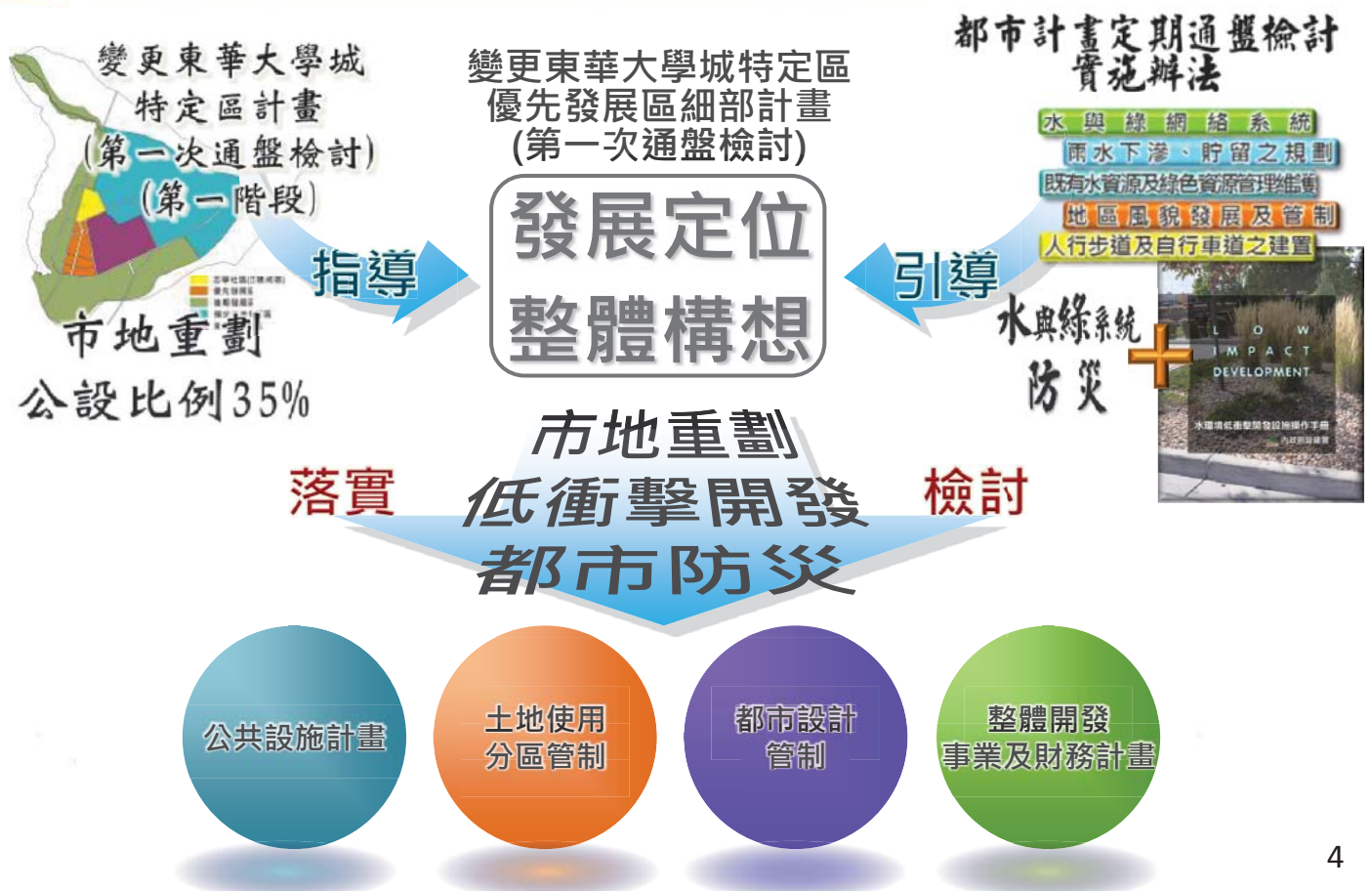
檢討原則與變更內容

# 壹

## 緣起目的與法令依據

- 一、計畫緣起目的
- 二、法令依據
- 三、計畫流程

### 一、計畫緣起目的



## 二、法令依據

### 一、都市計畫法第26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44條

都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所**公告30天**，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。

### 三、都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第3點

都市計畫辦理通盤檢討前，都市計畫擬定機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十四條規定辦理公告徵求意見期間，應舉辦座談會，將公告徵求意見之日期及地點連同舉行座談會日期、地點刊登公報、新聞紙及網際網路。

5

## 三、辦理程序



6

# 三、辦理程序

## ■ 公開展覽資訊

- 時間：自民國108年12月18日起公告30日。
- 公告方式：
  - 1.書面：花蓮縣政府及壽豐鄉公所公告欄。
  - 2.網路：花蓮縣政府建設處網站  
(<http://pwold.hl.gov.tw/bin/home.php>)。
  - 3.登報：刊登於更生日報。

公民或團體對辦理 變更東華大學城特定區優先發展區細部計畫(第一次通盤檢討) 公開展覽期間陳情意見表			
編號	陳情位置	陳情理由	備註
一-土地標示:	區 段 小段 地號		列原狀況 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 申請列席 縣都委會
二-門牌號:	區 路 段 街 弄 巷 號		<input type="checkbox"/> 申請列席 內政部都 委會
三-陳情人電話:			

申請人或其代表： \_\_\_\_\_ 簽章： \_\_\_\_\_  
聯絡電話： \_\_\_\_\_  
聯絡地址： \_\_\_\_\_  
(請填寫可收到公文的地址)  
中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## ■ 意見表達方式

任何公民或團體如對本案有任何意見，得於公開展覽期間以書面載明姓名或名稱及地址，向花蓮縣政府提出意見，以供都市計畫委員會審議參考。

# 貳

## 現行計畫概要

- 一、主要計畫
- 二、計畫範圍與面積
- 三、現行土地使用分區管制
- 四、土地使用強度與可容納人口
- 五、公共設施與交通系統

# 一、主要計畫

## ➤ 優先發展地區之發展原則

1. 檢討增列整體開發或市地重劃等其他開發方式，並配合地方需求自行劃設單元開發，減緩財政壓力，加速優先發展區之開發，有效利用土地資源
2. 考量當地居民需求及市場需求情形，檢討細部計畫內容，降低公共設施比例，提高開發可行性

## ➤ 分期分區發展計畫

優先發展區應依本計畫檢討後之開發方式及相關內容進行細部計畫之通盤檢討作業，並優先於十年內完成開發。

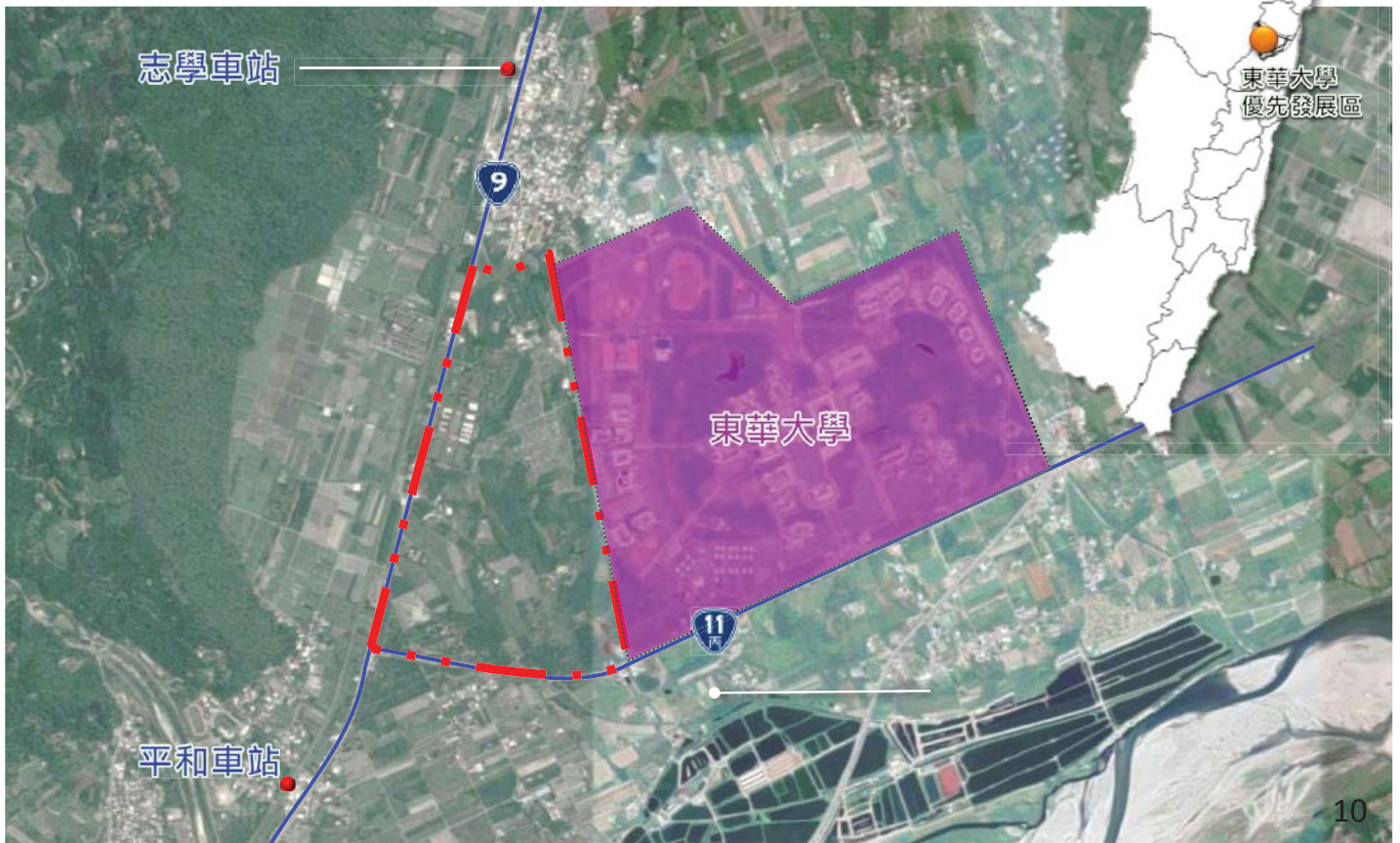
## ➤ 內政部都市計畫委員會第912次會議

根據106年11月21日內政部都市計畫委員會第912次會議之會議決議，本計畫地區劃設公共設施用地比例不得低於35%，並以市地重劃方式辦理開發，故應配合檢討公共設施。

9

# 二、計畫範圍與面積

◆ 計畫區位於花蓮縣壽豐鄉，計畫面積**115.8公頃**



10

# 三、現行土地使用分區管制

- 計畫年期：115年
- 計畫人口：2萬

項目	面積(公頃)	百分比(%)	
土地使用分區	住一	9.00	7.77
	住二	21.10	18.22
	住三	7.50	6.48
	住四	3.90	3.37
	商一	0.30	0.26
	商二	2.20	1.90
	商三	2.70	2.33
	商四	11.00	9.50
	安養中心專用區	7.10	6.13
	小計	64.80	55.96
公共設施用地	機關用地	1.20	1.04
	學校用地	2.00	1.73
	公園用地	8.50	7.34
	停車場用地	1.70	1.47
	隔離綠帶用地	1.60	1.38
	徒步廣場用地	2.70	2.33
	道路用地	33.10	28.58
	人行步道用地	0.20	0.17
	小計	51.00	44.04
	總面積	115.80	100.00



11

# 四、土地使用強度與可容納人口

## ■ 建蔽率、容積率

使用分區	代號	建蔽率 (%)	基準容積率 (%)	獎勵後最高容積率 (%)	計算方式
住宅區	住一	30	60	71	$Y=1.1X+5\%$
	住二	50	120	143	$Y=1.15X+5\%$
	住三	40	150	178	$Y=1.15X+5\%$
	住四	50	200	235	$Y=1.15X+5\%$
商業區	商一	50	150	155	$Y=X+5\%$
	商二	60	200	235	$Y=1.15X+5\%$
	商三	60	240	281	$Y=1.15X+5\%$
	商四	60	300	300	$Y=X$

- 本計畫區分別以基準容積及獎勵後最高容積，推估容納計畫人口，合計分別為16,733人及19,343人。

分區	居住密度 (人/公頃)	面積(公頃)	容納人口數(人)
住一	111	9.00	1,000
住二	238	21.10	5,024
住三	476	7.50	3,571
住四	711	3.90	2,773
商一	317	0.30	95
商二	474	2.20	1,043
商三	569	2.70	1,536
安養中心專用區	238	7.10	1,690
小計	-	53.80	16,733

分區	居住密度 (人/公頃)	面積(公頃)	容納人口數(人)
住一	131	9.00	1,183
住二	284	21.10	5,987
住三	547	7.50	4,101
住四	836	3.90	3,259
商一	328	0.30	98
商二	557	2.20	1,225
商三	666	2.70	1,798
安養中心專用區	238	7.10	1,690
小計	-	53.80	19,343

12

# 五、公共設施與交通系統

► 公共設施用地估計畫區比例達44.9%

## ● 公共設施用地

項目	編號	面積 (公頃)	位置	百分比	
				A	B
公園	公一	0.28	街廓 1-7	0.5%	0.2%
	公二	0.35	街廓 2-3	0.7%	0.3%
	公三	1.21	街廓 4-4、4-10、4-11、4-12 西側	2.3%	1.0%
	公四	1.61	街廓 6-9、6-10、6-8 西側	3.1%	1.4%
	公五	5.04	街廓 7-1、7-6、8-1、8-8、9-9、9-10	9.7%	4.4%
廣場	綠一	2.66		5.1%	2.3%
	綠二	0.22	臨台九線，街廓 1-1、1-2、1-3、1-4 西側	0.4%	0.2%
	綠三	0.18	臨 1-2 號道路，街廓 2-4、2-5、2-6 東側	0.3%	0.2%
	綠四	0.06	臨 1-2 號道路，街廓 4-13、4-14 東側	0.1%	0.1%
	綠五	0.09	臨 1-2 號道路，街廓 4-15、4-16、4-17 東側	0.2%	0.1%
	綠六	0.16	臨台九線，街廓 5-2、5-3、5-4 西側	0.3%	0.1%
	綠七	0.23	臨台九線，街廓 7-2、7-3、7-4、7-5 西側	0.4%	0.2%
	綠八	0.16	臨 1-2 號道路，街廓 6-15、6-16、6-17、6-18、6-19 東側	0.3%	0.1%
	綠九	0.13	臨 1-2 號道路，街廓 8-15、8-16、8-17、8-18 東側	0.2%	0.1%
	綠十	0.22	臨 1-2 號道路，街廓 9-15、9-19、9-20、9-21 東側及街廓 9-18、9-21	0.4%	0.2%
停車場	停一	0.16	街廓 9-4、9-8 及 9-14 南側	0.3%	0.1%
	停二	0.24	街廓 1-8	0.5%	0.2%
	停三	0.23	街廓 4-6 西側	0.4%	0.2%
	停四	0.26	街廓 5-6 北側	0.5%	0.2%
	停五	0.37	街廓 6-4 北側	0.7%	0.3%
	停六	0.28	街廓 7-8 東側	0.5%	0.2%
道路		33.1		63.4%	28.6%
人行道		0.24		0.5%	0.2%
學校	小一		公園與 3-4 號道路相交西南側	3.8%	1.7%
機關	機一		街廓 2-2	2.3%	1.0%
總計		52.2		100.0%	44.9%

註：1.表內面積應以核定書圖實地分割測量面積為準

2.百分比 A 指各面積佔公共設施面積比例，百分比 B 指各面積佔總計畫面積比例

## ● 計畫道路

編號	起迄	寬度 (M)	長度 (M)	面積(m <sup>2</sup> )	功能	自行車 道(M)
1-1	自臺九線至 1-2 號道路北端	30	330	9,900	聯外道路	3
1-2	自 1-1 東端至東華大學前東西向聯絡道	30	1,714	51,420	聯外道路	3
2-1	自 1-1 中段至東華大學前東西向聯絡道	50	1,656	82,800	主要道路	3
2-2	自臺九線沿國小一北側至 1-2，接東華大學體育園區	30	450	16,500	主要道路	-
2-3	自臺九線沿公園四北側接 1-2 道路	20	793	15,860	主要道路	-
2-4	自臺九線沿區域性商業專用區北側接 1-2 道路	20	932	18,640	主要道路	3
3-1	自 1-1 至 2-2	12	265	3,180	集散道路	-
3-2	自 3-1 與 4-2 交點至 2-1	12	107	1,284	集散道路	-
3-3	自 4-8 至 1-2	12	315	3,780	集散道路	-
3-4	自 2-2 至東華大學前東西向聯絡道	15	1,336	20,040	集散道路	-
3-5	沿中央商業街南側，自台九線至 1-2	12	662	7,944	集散道路	-
3-6	自 3-5 至 2-4	15	525	7,875	集散道路	-
3-7	自 3-6 至 3-8 與 4-28 交點	12	486	5,832	集散道路	-
3-8	自 3-5 至東華大學前東西向聯絡道	15	909	13,635	集散道路	-
3-9	自 3-6 與 4-31 交點至 3-4	12	361	4,332	集散道路	-
4-1   4-46	分佈於住宅區，詳圖 3.4	8	--	--	社區道路	-

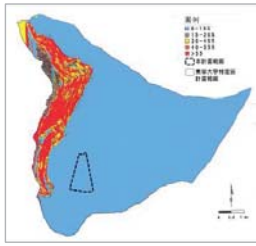
註：編號邏輯：X-Y，其中 X 為道路功能（連外 1、主要 2、集散 3、社區道路 4、中央徒步街），Y 為編號次序（由北至南、由東至西）

# 參

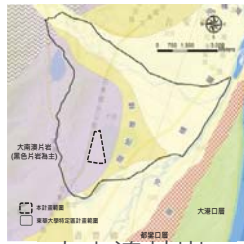
## 發展現況分析

- 一、自然生態環境
- 二、社會經濟環境
- 三、土地使用及公共設施現況

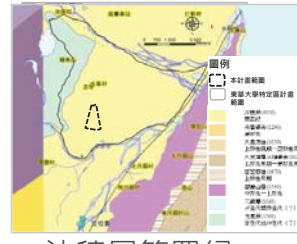
# 一、自然生態環境



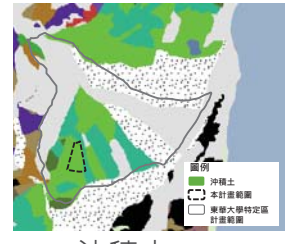
- 坡度小於15%



- 大南澳片岩

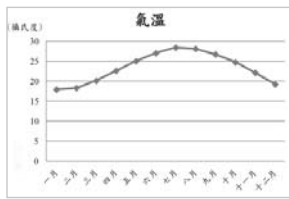


- 沖積層第四紀



- 沖積土

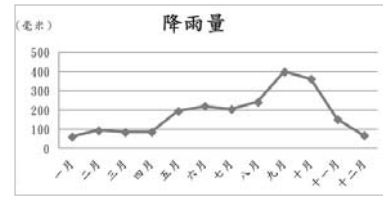
## 地勢平坦且地質穩定



- 年平均氣溫攝氏23.3度，其中夏季7、8月白天常在30度以上



- 平均相對濕度在夏秋兩季可達80%，春冬兩季則為78.5%。



- 年平均降雨量2100毫米，全年雨天長達165天，雨量集中在五至十月間

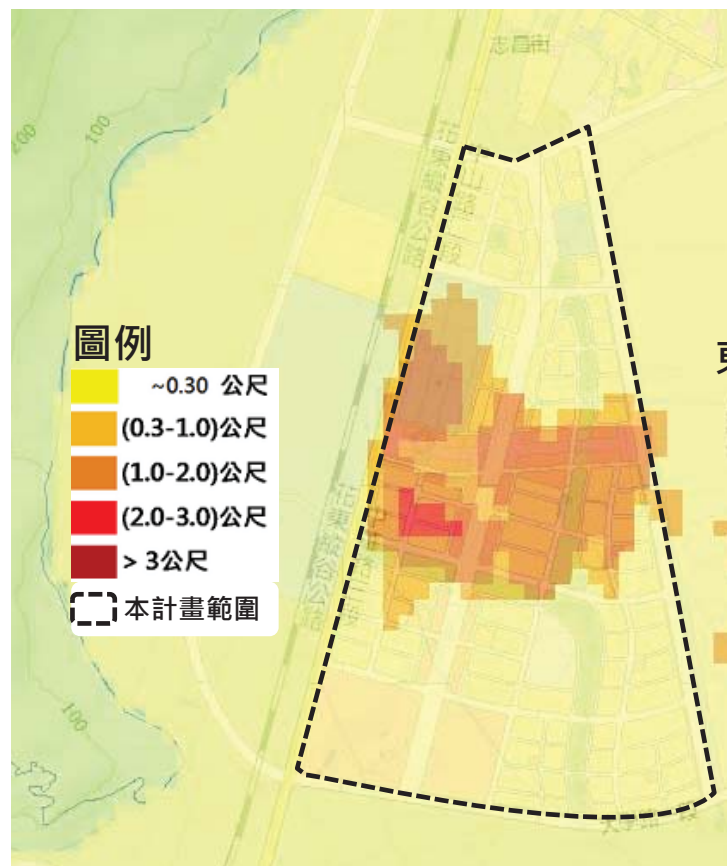
## 氣候溫和而雨量充沛

15

# 一、自然生態環境

## 自然災害

計畫區雖地勢平坦且地質穩定，但部分地區屬淹水潛勢地區，降雨強度達24小時600毫米時將造成0.3至3公尺之積淹水。

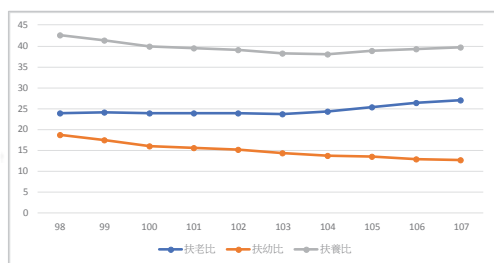
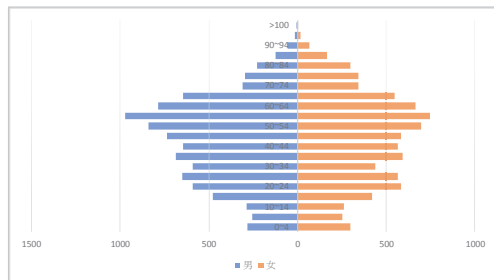
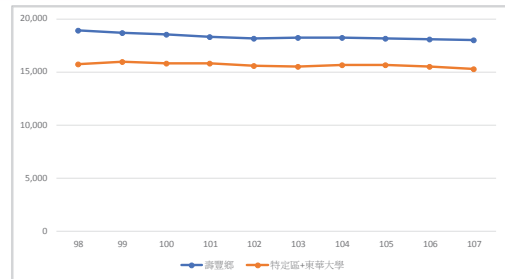


16

## 二、社會經濟環境

### 人口特性

- 壽豐鄉人口總計為17964人，東華特定區計畫及東華大學人口為15,299人，占全鄉人口85.16%。
- 壽豐鄉及東華特定區近年人口皆呈現微幅下降。



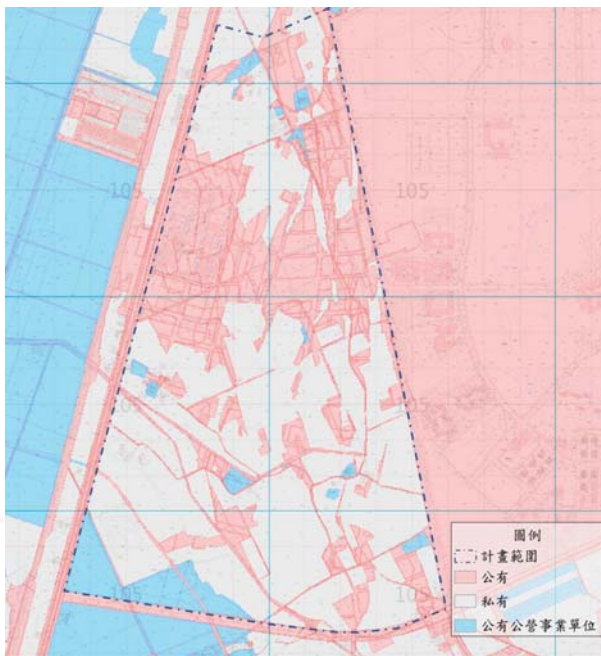
### 人口組成

- 壽豐鄉年齡結構以55-59歲之人口最多，約占總人口數之9.59%。
- 老年人口約占總人口19.29%，具有高齡社會之情形。

## 三、土地使用及公共設施現況

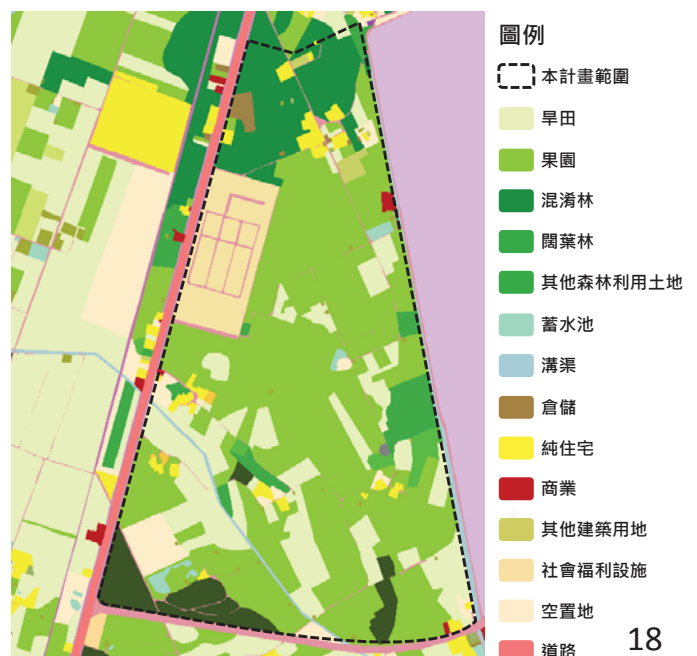
### 土地權屬

本計畫範圍公有土地多集中於計畫區東北側、安養中心專用區、及本計畫範圍既有道路系統



### 土地使用現況

本計畫在土地使用現況上以果園及林地使用所占比例最高，計畫擬定至今，僅安養中心專用區已部分開闢，其餘地區皆未開發。



# 三、土地使用及公共設施現況

- 計畫擬定至今，公共設施及計畫道路系統皆尚未開闢

項目	編號	計畫面積(公頃)	開闢率(%)
機關用地	機一	1.20	0.00
學校用地	文小	2.00	0.00
公園用地	公一	0.28	0.00
	公二	0.35	0.00
	公三	1.21	0.00
	公四	1.61	0.00
	公五	5.04	0.00
	小計	8.49	0.00
停車場用地	停一	0.24	0.00
	停二	0.23	0.00
	停三	0.26	0.00
	停四	0.37	0.00
	停五	0.28	0.00
	停六	0.28	0.00
	小計	1.66	0.00
隔離綠帶用地	綠一	0.22	0.00
	綠二	0.18	0.00
	綠三	0.06	0.00
	綠四	0.09	0.00
	綠五	0.16	0.00
	綠六	0.23	0.00
	綠七	0.16	0.00
	綠八	0.13	0.00
	綠九	0.22	0.00
	綠十	0.16	0.00
	小計	1.61	0.00
徒步廣場用地		2.66	0.00
道路用地		33.10	0.00
人行步道用地		0.24	0.00
合計		50.96	0.00

編號	起迄	寬度(M)	功能	開闢情形
1-1	自臺九線至 1-2 號道路北端	30	聯外道路	未開闢
1-2	自 1-1 東端至東華大學前東西向聯絡道	30	聯外道路	未開闢
2-1	自 1-1 東端至東華大學前東西向聯絡道	50	主要道路	未開闢
2-2	自臺九線沿國小一北側至 1-2 接東華大學體育園區	30	主要道路	未開闢
2-3	自臺九線沿公園四北側接 1-2 道路	20	主要道路	未開闢
2-4	自臺九線沿區域性商業專用區北側接 1-2 道路	20	主要道路	未開闢
3-1	自 1-1 至 1-2	12	集散道路	未開闢
3-2	自 3-1 與 4-2 交點至 2-1	12	集散道路	未開闢
3-3	自 4-8 至 1-2	12	集散道路	未開闢
3-4	自 2-2 至東華大學前東西向聯絡道	15	集散道路	未開闢
3-5	沿中央商業街南側，自臺九線至 1-2	12	集散道路	未開闢
3-6	自 3-5 至 2-4	15	集散道路	未開闢
3-7	自 3-6 至 3-8 與 4-28 交點	12	集散道路	未開闢
3-8	自 3-5 至東華大學前東西向聯絡道	15	集散道路	未開闢
3-9	自 3-6 與 4-31 交點至 3-4	12	集散道路	未開闢
4-1   4-46	分佈於住宅區	8	社區道路	未開闢

## 肆

# 課題對策與規劃目標

- 一、課題與對策
- 二、規劃目標



# 一、課題與對策

## 1

### 現行都市防災計畫未考量水災災害潛勢範圍

- ◆針對災害種類訂定不同的都市防災計畫，以火災、地震為例，現行防災計畫須再增加醫療服務據點、警政及消防據點。
- ◆針對水災則建立水災災害潛勢圖，防災避難區及避難救災動線應避開水災災害潛勢範圍，重新推估水災發生時防災避難區可收容人數。

## 2

### 現行計畫缺乏低衝擊開發概念，無法因應氣候變遷調適

- ◆依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，訂定雨水下滲、貯留之規劃設計原則及既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。
- ◆參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」，以公共設施用地為主、建築基地帶狀開發空間為輔設置透保水設施，整體訂定雨水下滲、貯留、水資源及綠色資源規劃設計原則。
- ◆參考內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊，規劃利用機關用地、學校用地、公園用地、隔離綠帶之法定空地設置雨水花園，利用其他公共設施用地設置透水鋪面。

21

# 一、課題與對策

## 3

### 基地細分管制及各街廓出入口管制嚴格，使發展機會受限

- ◆為增加基地開發彈性，放寬基地細分管制及各街廓出入口管制，或增加條文，如遇特殊地形、狀況無法配合時，無法達到規定事項，經花蓮縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受限制。

## 4

### 原開發方式為區段徵收，因開發總費用過高致縣政府窒礙難行

- ◆配合主要計畫增列市地重劃開發方式，藉由本次檢討，參考土地所有權人意見，共同研議財務可行之土地配置。
- ◆因應主要計畫調降計畫人口數，故本計畫亦配合調降計畫人口數及公共設施用地面積，以促成優先發展區進入實質開發階段。

22

## 二、規劃目標

永續  
·  
全齡  
·  
東華城

**永續**  
藍綠交織新市鎮

**全齡**  
友善包容生活區

**東華城**  
引領地方發展  
商業城

### ↻ 豐富多變的藍綠網絡

劃設廣佈全計畫區之帶狀公園，使各街區之民眾可就近享受到生態城市的悠活

### ↻ 透保水示範區

透過擬定生態都市規劃原則，納入低衝擊開發概念，於適當地點設置透保水設施

### ↻ 長輩安心的樂活環境

落實以人為本規劃理念，建構完善人行步道系統，並搭配街道家具佈設，提升居住品質並提供區內安養中心專用區長者樂活環境

### ↻ 完善步行及自行車系統

連結週邊區域並完成「最後一哩路」之基礎建設，亦落實大學城內各區共存共榮的發展目標。

### ↻ 徒步型購物街區

發展良好沿街商業活動，建置足夠的人行空間、舒適的街道家具及適當的植栽景觀。

### ↻ 區域型商業區

藉本計畫區之區位優勢，透過大街廓設計，預留完整的街廓提供未來大規模的商業活動使用



## 伍

## 檢討原則與變更內容

- 一、檢討原則
- 二、變更內容
- 三、土地使用分區管制
- 四、都市設計準則

# 一、檢討原則

## 計畫年期

配合全國區域計畫及主要計畫，計畫年期維持民國115年。

## 計畫人口

配合主要計畫將計畫人口調降至14,000人。

## 土地使用分區及公共設施

本計畫配合主要計畫，將開發方式由區段徵收調整為市地重劃，另為降低開發成本，調降公共設施比例為35%，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討之。土地使用分區配合公共設施比例之調整，將部分計畫道路及公共設施變更為毗鄰分區。

## 土地使用分區管制及都市設計要點

參考花蓮縣其他都市計畫地區，維持土地使用分區管制之一致性，統一使用分區之劃分及使用強度，並考量都市設計實際落實之可行性，檢討並酌予刪除基地之細分管制項目

25

# 二、變更內容



26

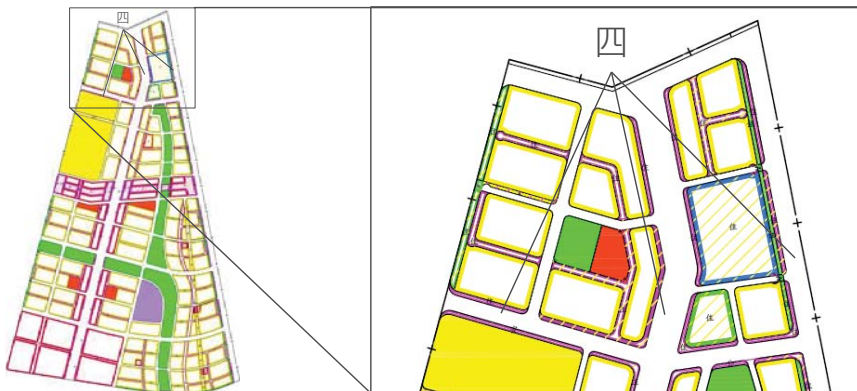
## 二、變更內容

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
1.	計畫人口	20,000	14,000	配合「變更東華大學城特定區主要計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)書」調降計畫人口。	
2	計畫範圍	-	-	配合「變更東華大學城特定區主要計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)書」將編號1-1計畫道路由北向南縮減為5公尺，故配合調整本計畫區北側範圍。	
3	計畫面積	115.80	115.63	配合主要計畫調整範圍調整後，計畫面積由115.8公頃調整為115.63公頃。	

27

## 二、變更內容

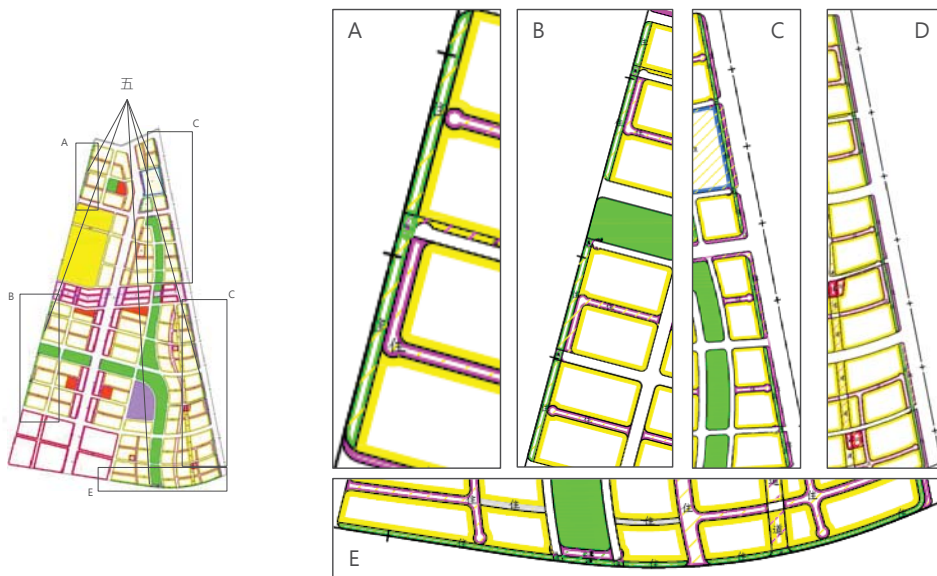
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
四	主要道路	道路用地 (2.68)	住宅區 (1.65) 第一種商業區 (0.51) 第二種商業區 (0.24) 安養中心專用區 (0.08) 公園用地 (0.08) 廣場兼停車場用地 (0.12)	配合「變更東華大學城特定區主要計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)書」之變更內容，將編號2-1計畫道路兩側、2-2計畫道路兩側及1-2號計畫道路西側之道路縮減。	



28

## 二、變更內容

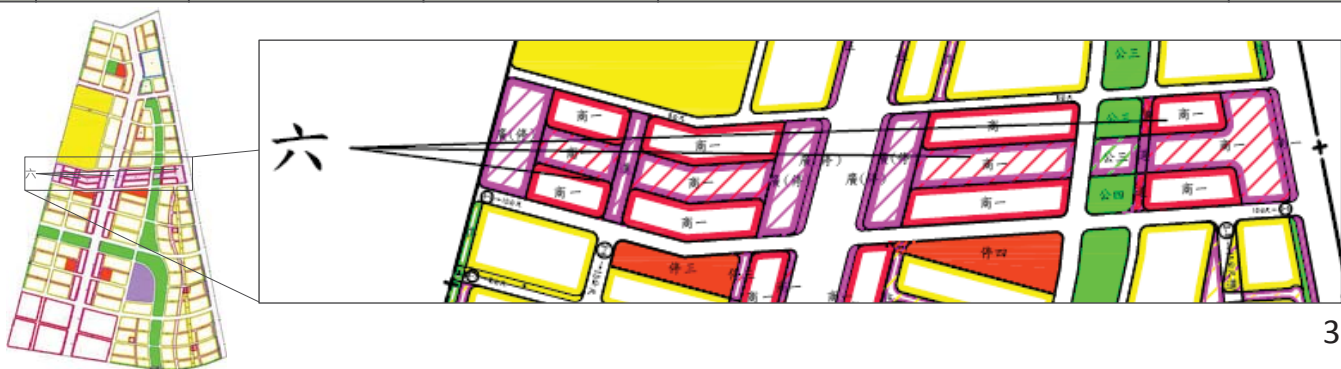
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
五	隔離綠帶	隔離綠帶用地 (1.60)	住宅區 (1.47) 公園用地 (0.03) 道路用地 (0.10)	劃設至今尚未開闢，為維持聯外道路之暢通性及街廓完整性，故變更為毗鄰分區。	



29

## 二、變更內容

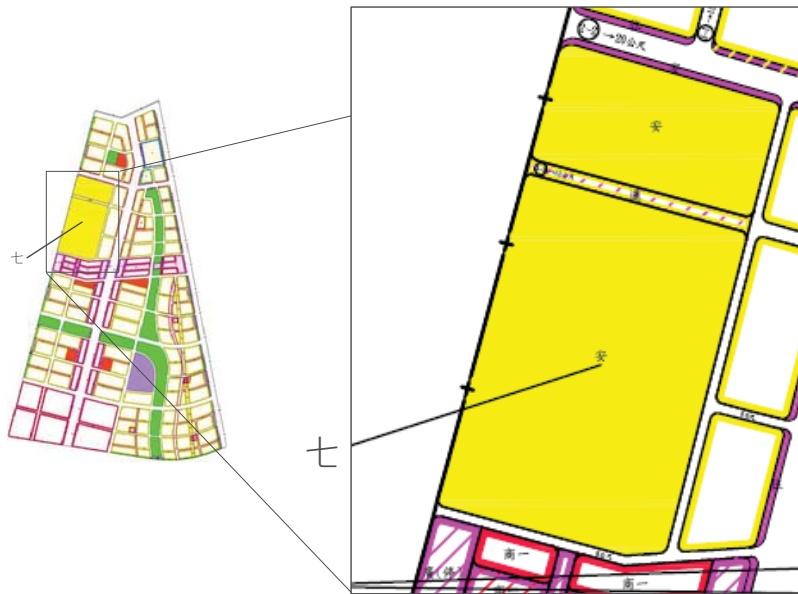
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
六	中央廣場及商業區	第二種商業區 (2.20)	第一種商業區 (2.15)	1. 劃設至今尚未開闢，原計畫規劃以廣場用地串連本計畫範圍西側之車站專用區及東華大學校區，然參酌「變更東華大學城特定區主要計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)書」之變更內容，交通主管機關尚無於此設站之計畫，故變更為廣場兼停車場用地及商業區以期增加此區商業機能並兼顧停車需求。 2. 考量公園綠帶串聯之完整性及鄰里交通之便捷性，變更部分用地為公園及道路用地。	*15.78m <sup>2</sup>
			道路用地 (0.05)		
		廣場用地 (2.70)	第一種商業區 (1.50)		
			廣場兼停車場用地 (0.92)		
公園用地 (0.21)	公園用地 (0.12)				
	道路用地 (0.16)				
		公園用地 (0.21)	公園用地 (0.21)		
		道路用地 (*0.00)	道路用地 (*0.00)		



30

## 二、變更內容

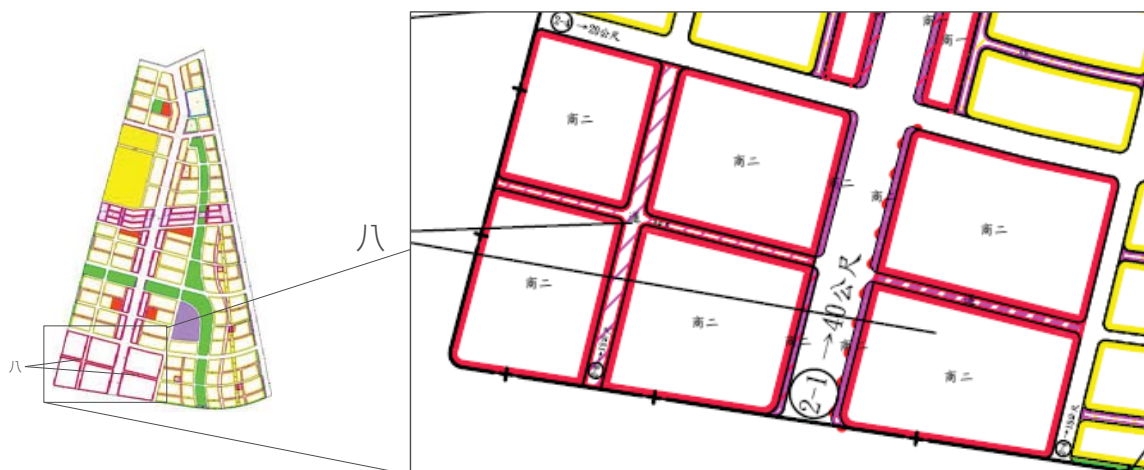
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
七	安養中心	安養中心專用區 (7.10)	安養中心專用區 (6.85) 道路用地 (0.25)	考量專用區內私有地主分布狀況及未來開發之彈性，變更部分用地為道路用地	



31

## 二、變更內容

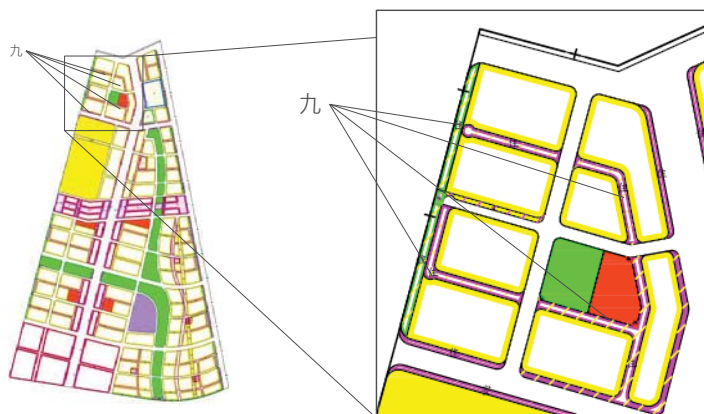
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
八	原計畫第四種商業區	第四種商業區 (11.00)	第二種商業區 (10.25) 道路用地 (0.75)	考量區域服務型商業設施於本區域發展之可能，保留原計畫大街廓之分區，並兼顧區域道路運輸功能，變更部分用地為道路用地。	



32

## 二、變更內容

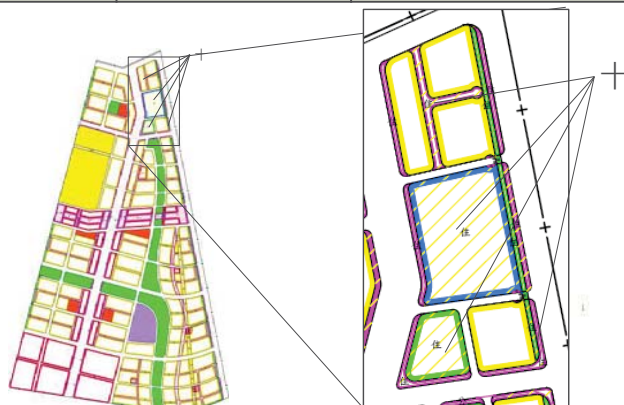
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
九	安養中心專用區北側，2-1號計畫道路以西之住宅區	住宅區* (4.07)	住宅區 (4.03)	考量未來開發彈性及降低公共設施面積比例之原則，整併原計畫之部分街廓，變更道路用地為住宅區，並微幅調整公園及停車場用地之範圍。	* 現行計畫住宅區含住2、住3、住4 *1 17.80m <sup>2</sup> *2 13.74m <sup>2</sup>
			道路用地 (0.04)		
		道路用地 (0.49)	住宅區 (0.49)		
			停車場用地 (0.00*2)		



33

## 二、變更內容

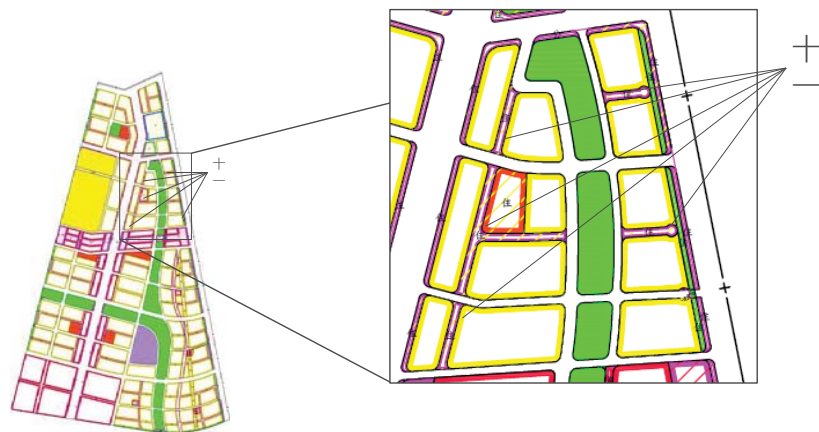
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
十	2-1號計畫道路以東 2-2號計畫道路以北之住宅區	住宅區* (1.39)	住宅區 (1.39)	1. 考量未來開發彈性及降低公共設施面積比例之原則，整併原計畫之部分街廓，並變更為毗鄰分區。 2. 相關主管機關表示已無機關用地使用之需求，故變更為毗鄰分區。	* 現行計畫住宅區含住3、住4 *1 14.70m <sup>2</sup> *2 3.39m <sup>2</sup>
			道路用地 (0.00*1)		
		機關用地 (1.20)	住宅區 (1.20)		
			道路用地 (0.00*2)		
公園用地 (0.36)	住宅區 (0.36)				
道路用地 (0.15)	住宅區 (0.15)				



34

## 二、變更內容

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
十一	中央廣場及商業區北側，2-2號計畫道路以南之區域	住宅區* (4.31)	住宅區 (4.31)	1. 考量未來開發彈性及降低公共設施面積比例之原則，整併原計畫之部分街廓，並變更為毗鄰分區。 2. 原計畫劃設之停車場用地，考量計畫人口調降及計畫區整體停車空間之分佈，故變更為住宅區。	* 現行計畫住宅區含住2、住4 ** 4.5m <sup>2</sup>
		停車場用地 (0.23)	住宅區 (0.23)		
		道路用地 (0.39)	住宅區 (0.39)		



35

## 二、變更內容

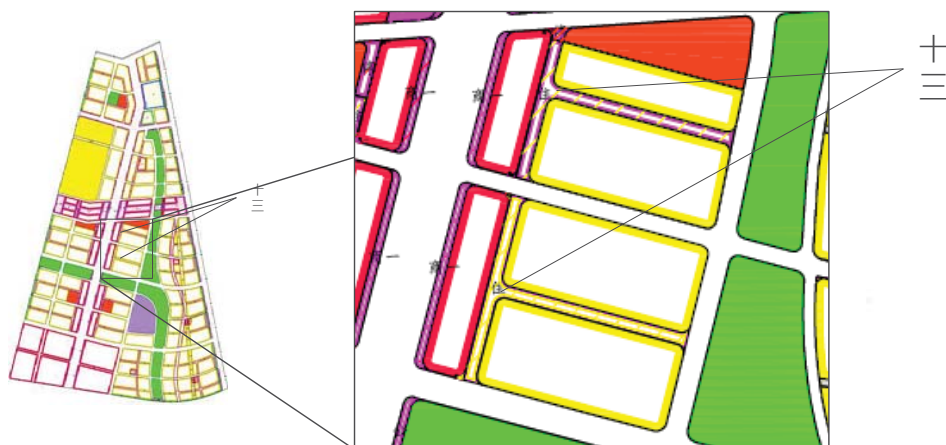
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
十二	中央廣場及以南，帶狀公園以北，2-1號計畫道路以西之區域	住宅區* (3.06)	住宅區 (3.02)	考量未來開發彈性及降低公共設施面積比例之原則，整併原計畫之部分街廓，變更為毗鄰分區，並微幅調整商業區及停車場用地。	* 現行計畫住宅區含住2、住3
		道路用地 (0.37)	道路用地 (0.04)		
			住宅區 (0.34)		
		停車場用地 (0.02)			



36

## 二、變更內容

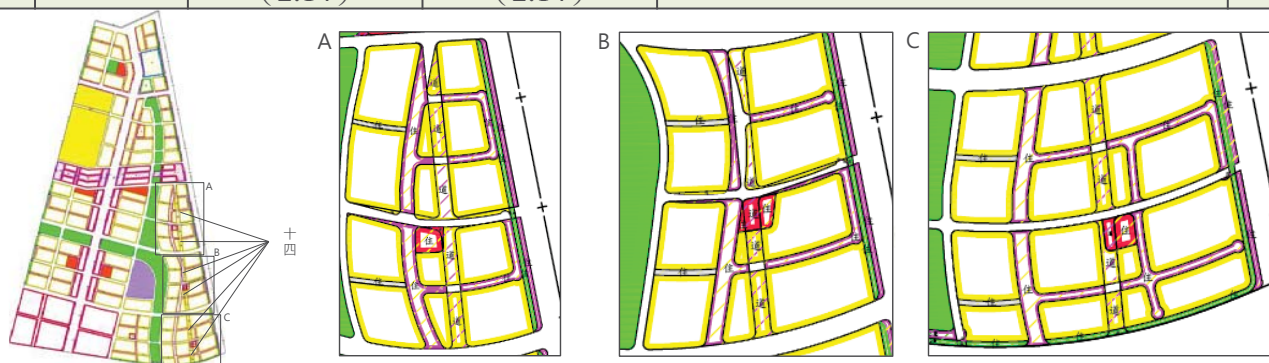
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
十三	中央廣場及商業區以南，帶狀公園以北，2-1號計畫道路以東之區域	道路用地 (0.40)	住宅區 (0.39) 第一種商業區 (0.00*) 停車場用地 (0.01)	考量未來開發彈性及降低公共設施面積比例之原則，整併原計畫之部分街廓，變更為住宅區，並微幅調整商業區及停車場用地。	*38.01m <sup>2</sup>



37

## 二、變更內容

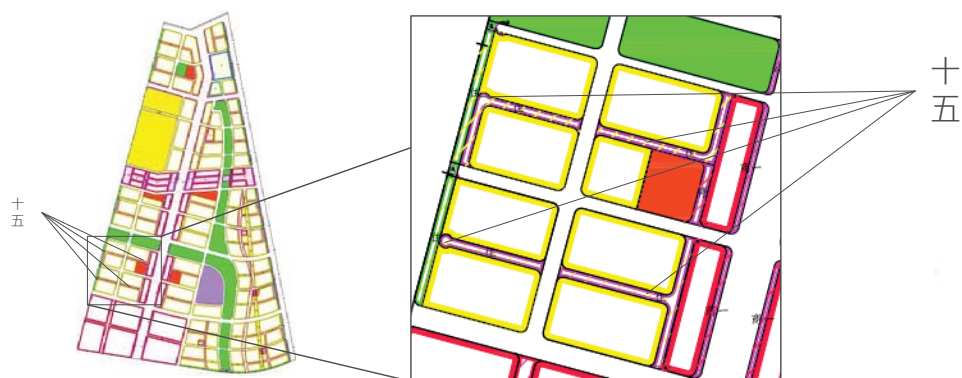
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
十四	中央廣場及商業區以南，帶狀公園東側之住宅區	住宅區* (13.22) 第一種商業區 (0.27) 人行步道用地 (0.16) 道路用地 (2.14)	住宅區 (12.21) 道路用地 (1.01) 住宅區 (0.18) 道路用地 (0.09) 住宅區 (0.16) 住宅區 (2.14)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量未來開發彈性及降低公共設施面積比例之原則，整併原計畫之部分街廓，重整此區之路型。</li> <li>2. 原計畫之第一種商業區屬鄰里性商業區，惟考量鄰近地區已劃設區域服務型及徒步型沿街商業區，應已可滿足此區民眾之生活所需，故變更為毗鄰之住宅區。</li> <li>3. 為避免街廓劃設之細碎化，變更人行步道用地為毗鄰之住宅區。</li> </ol>	*現行計畫住宅區含住1、住2



38

## 二、變更內容

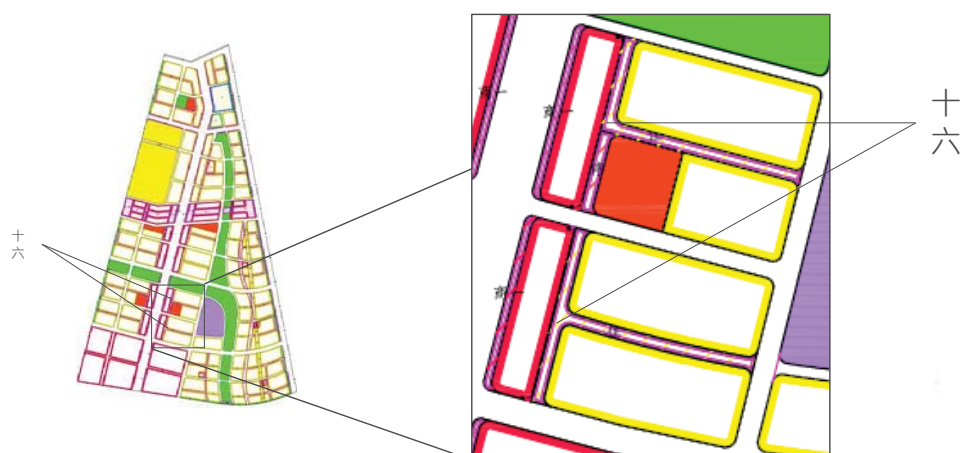
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
十五	帶狀公園以南，原計畫第四種商業區以北，2-1號計畫道路以西之區域	住宅區* (4.20)	住宅區 (4.20)	考量未來開發彈性及降低公共設施面積比例之原則，整併原計畫之部分街廓，變更為住宅區，並微幅調整商業區及停車場用地。	* 現行計畫住宅區含住2、住3 *19.32m <sup>2</sup> * 2 31.74m <sup>2</sup>
			道路用地 (0.00*1)		
		道路用地 (0.58)	住宅區 (0.53)		
			第一種商業區 (0.00*2)		
		停車場用地 (0.05)			



39

## 二、變更內容

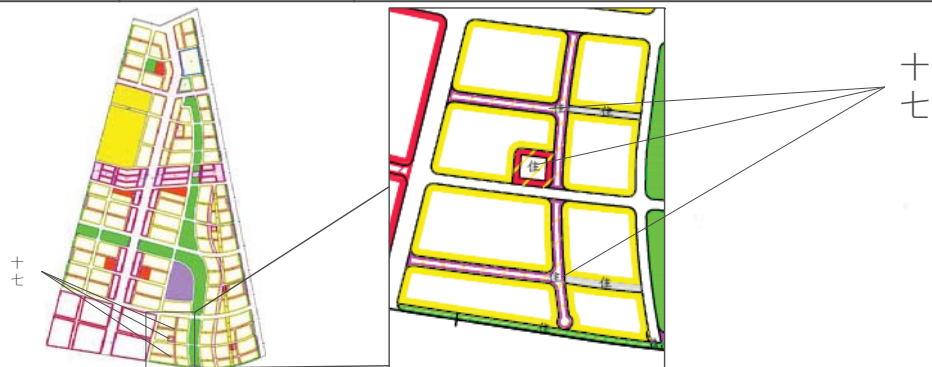
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
十六	學校用地以西，2-1號計畫道路以東之區域	道路用地 (0.42)	住宅區 (0.37)	考量未來開發彈性及降低公共設施面積比例之原則，整併原計畫之部分街廓，變更為住宅區，並微幅調整商業區及停車場用地。	*31.73m <sup>2</sup>
			第一種商業區 (*0.00)		
			停車場用地 (0.05)		



40

## 二、變更內容

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
十七	原第四種商業區，2-4號道路以南，公園以西之區域	住宅區(住2) (3.07)	住宅區 (3.07)	1. 考量未來開發彈性及降低公共設施面積比例之原則，整併原計畫之部分街廓，並變更為毗鄰分區。 2. 原計畫之第一種商業區屬鄰里性商業區，惟考量鄰近地區已劃設區域服務型及徒步型沿街商業區，應已可滿足此區民眾之生活所需，故變更為毗鄰之住宅區。 3. 為避免街廓劃設之細碎化，變更人行步道用地為毗鄰之住宅區。	* 0.25 m <sup>2</sup>
			道路用地 (0.00*)		
		第一種商業區 (0.08)	住宅區 (0.08)		
		人行步道用地 (0.04)	住宅區 (0.04)		
		道路用地 (0.39)	住宅區 (0.35)		
			公園用地 (0.04)		



41

## 二、變更內容

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
十八	增修訂土地區管制要點	優先發展區細部計畫土地使用分區與都市設計管制要點	東華大學特定區優先發展區細部計畫土地使用分區管制要點 東華大學特定區優先發展區細部計畫都市設計準則	為加速本計畫開發，全面檢討調整各分區之細分管制。	

42

### 三、土地使用分區管制

點次	內容															
一	本要點依據都市計畫法第22、32及該台灣省施行細則第35條規定訂定之。															
二	本特定區內之區域型商業區、安養中心專用區及申請整體開發之計畫單元等開發建築行為，應於發照前經「花蓮縣都市設計審議委員會」審議通過。															
三	「花蓮縣都市設計審議委員會」應依本特定區土地使用分區與都市設計管制要點，對於建築開發進行審議。															
四	本計畫劃訂之土地使用分區，其土地使用強度不得大於下表規定： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>60%</td> <td>360%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80%</td> <td>360%</td> </tr> <tr> <td>安養中心專用區</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	60%	240%	第一種商業區	60%	360%	第二種商業區	80%	360%	安養中心專用區	60%	120%
使用分區	建蔽率	容積率														
住宅區	60%	240%														
第一種商業區	60%	360%														
第二種商業區	80%	360%														
安養中心專用區	60%	120%														
五	本計畫劃訂之土地使用分區，其土地使用強度不得大於下表規定： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>30%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率	容積率	公園用地	15%	20%	學校用地	40%	200%	停車場用地	60%	200%	廣場兼停車場用地	30%	100%
使用分區	建蔽率	容積率														
公園用地	15%	20%														
學校用地	40%	200%														
停車場用地	60%	200%														
廣場兼停車場用地	30%	100%														

43

### 三、土地使用分區管制

點次	內容																																							
六	本計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途、規模，分為下列各組： <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">第一組：獨立、雙拼住宅。</td> <td style="width: 33%;">第十四組：人民團體</td> <td style="width: 33%;">第二十七組：金融保險業</td> </tr> <tr> <td>第二組：多戶住宅</td> <td>第十五組：社教設施</td> <td>第二十八組：修理服務業</td> </tr> <tr> <td>第三組：寄宿住宅</td> <td>第十六組：文康設施</td> <td>第二十九組：娛樂服務業</td> </tr> <tr> <td>第四組：學前教育設施</td> <td>第十七組：日常用品零售業</td> <td>第三十組：健身服務業</td> </tr> <tr> <td>第五組：教育設施</td> <td>第十八組：零售市場</td> <td>第三十一組：旅遊及運輸服務業</td> </tr> <tr> <td>第六組：社區遊憩設施</td> <td>第十九組：一般零售業甲組</td> <td>第三十二組：一般旅館業</td> </tr> <tr> <td>第七組：醫療保健服務業</td> <td>第二十組：一般零售業乙組</td> <td>第三十三組：國際觀光旅館業</td> </tr> <tr> <td>第八組：社會福利設施</td> <td>第二十一組：飲食業</td> <td>第三十四組：宗祠及宗教建築</td> </tr> <tr> <td>第九組：社區通訊設施</td> <td>第二十二組：餐飲業</td> <td>第三十五組：農藝及園藝業</td> </tr> <tr> <td>第十組：社區安全設施</td> <td>第二十三組：日常服務業</td> <td>第三十六組：公害最輕微之工業</td> </tr> <tr> <td>第十一組：大型遊憩設施</td> <td>第二十四組：一般服務業</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第十二組：公用事業設施</td> <td>第二十五組：一般事務所</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第十三組：公務機關</td> <td>第二十六組：自由職業事務所</td> <td></td> </tr> </table>	第一組：獨立、雙拼住宅。	第十四組：人民團體	第二十七組：金融保險業	第二組：多戶住宅	第十五組：社教設施	第二十八組：修理服務業	第三組：寄宿住宅	第十六組：文康設施	第二十九組：娛樂服務業	第四組：學前教育設施	第十七組：日常用品零售業	第三十組：健身服務業	第五組：教育設施	第十八組：零售市場	第三十一組：旅遊及運輸服務業	第六組：社區遊憩設施	第十九組：一般零售業甲組	第三十二組：一般旅館業	第七組：醫療保健服務業	第二十組：一般零售業乙組	第三十三組：國際觀光旅館業	第八組：社會福利設施	第二十一組：飲食業	第三十四組：宗祠及宗教建築	第九組：社區通訊設施	第二十二組：餐飲業	第三十五組：農藝及園藝業	第十組：社區安全設施	第二十三組：日常服務業	第三十六組：公害最輕微之工業	第十一組：大型遊憩設施	第二十四組：一般服務業		第十二組：公用事業設施	第二十五組：一般事務所		第十三組：公務機關	第二十六組：自由職業事務所	
第一組：獨立、雙拼住宅。	第十四組：人民團體	第二十七組：金融保險業																																						
第二組：多戶住宅	第十五組：社教設施	第二十八組：修理服務業																																						
第三組：寄宿住宅	第十六組：文康設施	第二十九組：娛樂服務業																																						
第四組：學前教育設施	第十七組：日常用品零售業	第三十組：健身服務業																																						
第五組：教育設施	第十八組：零售市場	第三十一組：旅遊及運輸服務業																																						
第六組：社區遊憩設施	第十九組：一般零售業甲組	第三十二組：一般旅館業																																						
第七組：醫療保健服務業	第二十組：一般零售業乙組	第三十三組：國際觀光旅館業																																						
第八組：社會福利設施	第二十一組：飲食業	第三十四組：宗祠及宗教建築																																						
第九組：社區通訊設施	第二十二組：餐飲業	第三十五組：農藝及園藝業																																						
第十組：社區安全設施	第二十三組：日常服務業	第三十六組：公害最輕微之工業																																						
第十一組：大型遊憩設施	第二十四組：一般服務業																																							
第十二組：公用事業設施	第二十五組：一般事務所																																							
第十三組：公務機關	第二十六組：自由職業事務所																																							

44

### 三、土地使用分區管制

點次	內容
七	<p>住宅區之土地及建築物使用依下列規定為之：</p> <p>容許使用組別包括：</p> <p>第一組：獨立、雙拼住宅。            第二組：多戶住宅            第三組：寄宿住宅            第四組：學前教育設施            第五組：教育設施            第六組：社區遊憩設施            第七組：醫療保健服務業            第九組：社區通訊設施            第十組：社區安全設施            第十三組：公務機關            第十四組：人民團體            第十五組：社教設施            第十六組：文康設施            第十九組：一般零售業甲組            第二十一組：飲食業            第二十三組：日常服務業            第三十四組：宗祠及宗教建築            第三十五組：農藝及園藝業</p> <p>經審查方可允許使用組別包括：</p> <p>第八組：社會福利設施            第二十組：一般零售業乙組            第二十四組：一般服務業            第二十五組：一般事務所            第二十六組：自由職業事務所            第三十組：健身服務業            第三十一組：旅遊及運輸服務業            第三十二組：一般旅館業</p>

45

### 三、土地使用分區管制

點次	內容
八	<p>第一種商業區之土地及建築物使用依下列規定為之：</p> <p>第二組：多戶住宅            第四組：學前教育設施            第五組：教育設施            第六組：社區遊憩設施            第七組：醫療保健服務業            第八組：社會福利設施            第十二組：公用事業設施            第十三組：公務機關            第十四組：人民團體            第十五組：社教設施            第十六組：文康設施            第十七組：日常用品零售業            第十八組：零售市場            第十九組：一般零售業甲組            第二十組：一般零售業乙組</p> <p>第二十一組：飲食業            第二十二組：餐飲業            第二十三組：日常服務業            第二十四組：一般服務業            第二十五組：一般事務所            第二十六組：自由職業事務所            第二十七組：金融保險業            第二十八組：修理服務業            第二十九組：娛樂服務業            第三十組：健身服務業            第三十一組：旅遊及運輸服務業            第三十二組：一般旅館業</p>

46

## 三、土地使用分區管制

點次	內容
九	第二種商業區之容許使用規範 第二十一組：飲食業 第二十二組：餐飲業 第二十四組：一般服務業 第二十五組：一般事務所 第二十七組：金融保險業 第二十九組：娛樂服務業 第三十組：健身服務業 第三十一組：旅遊及運輸服務業 第三十二組：一般旅館業 第三十三組：國際觀光旅館業
十	安養中心專用區之土地及建築物使用依下列規定為之： 第一組：獨立、雙拼住宅。 第二組：多戶住宅 第六組：社區遊憩設施 第七組：醫療保健服務業 第八組：社會福利設施 第十組：社區安全設施 第十七組：日常用品零售業 第十八組：零售市場 第二十一組：飲食業 第二十二組：餐飲業

## 三、土地使用分區管制

點次	內容																			
十一	地下層最大開挖面積佔基地面積最大比例之訂定以建蔽率加10%為原則。																			
十二	本計畫退縮建築及留設帶狀開放空間之規定如下表： <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區用地別</th> <th>條件</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區</td> <td>面臨 8 公尺以上計畫道路</td> <td>設置騎樓、庇廊或無遮簷人行道。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>面臨台九線、東華大學前東西向連絡道及編號 1-2 號道路。</td> <td>為維持生活品質，至少退縮 5 公尺，並考量兩側基地設置系統性人行步道、自行車專用道及綠美化。</td> </tr> <tr> <td>面臨 12 公尺以上計畫道路</td> <td>設置騎樓、庇廊或無遮簷人行道，並配合兩側基地系統性留設。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">安養中心專用區</td> <td>面臨台九線</td> <td>為維持生活品質，至少退縮 5 公尺，並考量兩側基地設置系統性並設置人行步道、自行車專用道及綠美化。</td> </tr> <tr> <td>面臨編號 2-2 道路</td> <td>設置騎樓、庇廊或無遮簷人行道，並配合兩側基地系統性留設。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>面臨 12 公尺以上計畫道路</td> <td>至少退縮 3 公尺建築，退縮部分不得設置騎樓且不設置台階或任何障礙物。</td> </tr> </tbody> </table>	分區用地別	條件	退縮建築規定	商業區	面臨 8 公尺以上計畫道路	設置騎樓、庇廊或無遮簷人行道。	住宅區	面臨台九線、東華大學前東西向連絡道及編號 1-2 號道路。	為維持生活品質，至少退縮 5 公尺，並考量兩側基地設置系統性人行步道、自行車專用道及綠美化。	面臨 12 公尺以上計畫道路	設置騎樓、庇廊或無遮簷人行道，並配合兩側基地系統性留設。	安養中心專用區	面臨台九線	為維持生活品質，至少退縮 5 公尺，並考量兩側基地設置系統性並設置人行步道、自行車專用道及綠美化。	面臨編號 2-2 道路	設置騎樓、庇廊或無遮簷人行道，並配合兩側基地系統性留設。	公共設施用地	面臨 12 公尺以上計畫道路	至少退縮 3 公尺建築，退縮部分不得設置騎樓且不設置台階或任何障礙物。
分區用地別	條件	退縮建築規定																		
商業區	面臨 8 公尺以上計畫道路	設置騎樓、庇廊或無遮簷人行道。																		
住宅區	面臨台九線、東華大學前東西向連絡道及編號 1-2 號道路。	為維持生活品質，至少退縮 5 公尺，並考量兩側基地設置系統性人行步道、自行車專用道及綠美化。																		
	面臨 12 公尺以上計畫道路	設置騎樓、庇廊或無遮簷人行道，並配合兩側基地系統性留設。																		
安養中心專用區	面臨台九線	為維持生活品質，至少退縮 5 公尺，並考量兩側基地設置系統性並設置人行步道、自行車專用道及綠美化。																		
	面臨編號 2-2 道路	設置騎樓、庇廊或無遮簷人行道，並配合兩側基地系統性留設。																		
公共設施用地	面臨 12 公尺以上計畫道路	至少退縮 3 公尺建築，退縮部分不得設置騎樓且不設置台階或任何障礙物。																		

### 三、土地使用分區管制

點次	內容
十三	<p>基地開發規模之規範及獎勵如下：</p> <p>(一)本計畫第二種商業區之最小開發規模為街廓之1/2，另經都市設計審議通過者，得合併或跨街廓開發，跨街廓開發者不受單一基地開挖率之規範，並得連通地下室合併計算之。</p> <p>(二)本計畫以全街廓開發者容積獎勵10%。</p>
十四	<p>基地透水保水設計規定如下：</p> <p>(一)考量都市永續發展，建築基地開發應保留法定空地百分之八十透水面積，並應設置充足之透水保水設施及涵養水分再利用相關設施，且其基地最小透水保水量不得低於申請基地面積(m<sup>2</sup>)×0.08(m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)。</p> <p>(二)基地透水保水設施設置應以生態滯留單元/雨水花園、樹箱過濾設施、綠屋頂、植生溝透水鋪面、雨水桶及滲透陰井/側溝等低衝擊開發(Low Impact Development, LID)設施為原則，避免設置水池或儲水槽等無滲透及綠美化環境工能之雨水貯集滯洪設施。</p> <p>(三)低衝擊開發設施設置至少應滿足申請基地面積(m<sup>2</sup>)×0.035(m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)之透水保水量為原則超出申請基地(m<sup>2</sup>)×0.035(m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)之透水保水量，始得於法定空地、建築物地面、地下層或筏基內設置水池或儲水槽滿足基地透水保水之總量需求。</p> <p>(四)基地地下室開挖範圍之覆土深度應達60公分以上，並避免位於建築基地指定留設開放空間範圍內。</p> <p>(五)屋頂或露台之平台應以綠屋頂(薄層綠化)設計或設置綠能設施，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。新建建物之屋頂、露台綠化面積應達其面積之二分之一以上。</p> <p>(六)各類低衝擊開發設施之透水保水量估算公式如附表所示。</p> <p>(七)應於基地排水暨透水保水計畫中清楚載明基地內各類低衝擊開發設施之透水保水量，以利審查。</p>

49

### 三、土地使用分區管制

點次	內容
十五	<p>公共設施用地開放空間及建築基地指定留設開放空間排水暨透水保水設施細部規範如下：</p> <p>(一)依據本要點第十二點留設之建築指定留設開放空間，應依規定設置排水暨透水保水設施。</p> <p>(二)公共設施開放空間及建築基地指定留設開放空間鋪面應平整連續且以透水性鋪面為原則。</p> <p>(三)建築基地指定留設開放空間內，除應留設之人行步道外，其餘空間應規劃設置低衝擊開發設施，以植栽綠化處理，截留雨水減緩降雨所產生之地表逕流，並應配合既有排水管線系統設置滲透側溝及陰井。</p> <p>(四)公共設施用地開放空間應設置透水保水設施種類之建議如表。</p> <p>(五)公共設施用地開放空間及建築基地指定留設開放空間透水保水設施設置應與鄰接基地連接並配合設計。</p> <p>(六)應說明基地內透水保水設施之連接關係及與公共排水系統之連結並標示高程與剖面圖於基地排水暨透水保水計畫中清楚載明以利審查。</p>
十六	<p>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，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能，並於新建時一併設計、申請建築執照時一併審查。</p>
十七	<p>本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。</p>

50

## 四、都市設計準則

點次	內容
一	計畫區各棟建築物顏色以中明度及中低彩度為原則。住宅區之主色係以暖色系為原則。窗戶或帷幕不可採用高度反射性材料。
二	建築物附設之招牌廣告及樹立廣告不得妨礙公共安全、公共交通、都市景觀及消防逃生避難，除依據「廣告物管理辦法」或其他法令規定外，依以下要點規定辦理之。 (一)正面型招牌廣告 1. 位置： (1)招牌廣告下端距地面淨高不得低於3.33公尺，且不得低於騎樓正面楣樑底部，上端不得高於建築物簷口底面或女兒牆。 (2)住宅區內之招牌廣告不得設於建築物第三層以上；且其自地面起算不得超過9公尺 (3)商業區之招牌廣告不得設於建築物第七層以上；且其自地面起算不得超過21公尺。 (4)招牌廣告之設置不得突出建築物外牆30公分以上(含固定支撐物)。 (5)同一棟建築物各層招牌廣告設置，以設於同一水平或垂直位置為原則 2. 規格： (1)建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積三分之一，並不得封閉必要之採光逃生開口。 (2)招牌廣告採空體字或圖案設計者，以其字體框或圍框之外圍矩形面積計算。

51

## 四、都市設計準則

點次	內容
二	(二)側懸型招牌廣告 1. 位置： (1)招牌廣告下端距地面淨高不得低於4公尺，其突出於車道上方部份，自招牌廣告下端計量至地面淨距不得低於4.6公尺，上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。 (2)住宅區不得設置側懸型招牌廣告。 (3)商業區之招牌廣告不得設於建築物第七層以上；且其自地面起算不得超過21公尺。 2. 規格： (1)建築物鄰接計畫道路，依法指定或認定建築線之巷道、私設道路、基地內通路、現有巷(下以簡稱「道路」)道路寬度未達6公尺者(含6公尺)者，不得設置招牌廣告。 (2)招牌廣告(含固定支撐物)突出建築物之寬度，不得大於該廣告物所附著建築牆面直接面向道路寬度1/10，且不得突出建築外牆1.4公尺。 (3)招牌廣告之厚度不得大於30公分。 (4)建築物各樓層之招牌廣告應沿柱集中切齊設置為原則。 (三)騎樓簷下懸掛型招牌廣告 1. 位置： (1)建築物騎樓簷下內側牆或騎樓頂版下，得以側懸型或懸吊型方式設置招牌廣告。 (2)建築物騎樓柱及柱間不得設置有廣告性質之材質文字或圖案。 2. 規格： (1)招牌廣告下端距地面淨高不得低於2.5公尺，側懸型招牌廣告並不得突出騎樓內側牆60公分。

52

## 四、都市設計準則

點次	內容
二	<p>(四)樹立廣告</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 位置：<ol style="list-style-type: none"><li>(1)樹立廣告得設置於建築物屋頂、平台、公、私有空地或建築物法定空地。</li><li>(2)置於屋頂之樹立廣告應自女兒牆退縮1.5公尺以上。</li></ol></li><li>2. 規格：<ol style="list-style-type: none"><li>(1)公、私有空地或法定空地上之樹立廣告高度不得超過6公尺，且其最大水平投影面積不得超過0.5平方公尺。</li><li>(2)同棟建築物無設置正面型或側懸型招牌廣告，且其樹立廣告採集中設置於一處者，得不受前目之規定，惟其最大水平投影面積以不超過三平方公尺為限。</li><li>(3)屋頂之樹立廣告其高度自樓層頂版起算不得超過九公尺。</li><li>(4)屋頂之樹立廣告應依規定設置安全避雷設施及航空障礙燈。</li><li>(5)符合第(1)(2)目之樹立廣告得免計入建築面積。</li></ol></li></ol> <p>(五)招牌廣告及樹立廣告之材質及照明方式，應依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 材質應為堅固不易破碎之耐燃材料或經耐火處理者。</li><li>2. 招牌廣告及樹立廣告採外架照明方式者，其燈具及支架不得突出建築線1公尺。</li></ol> <p>(六)為維護實質居住環境品質，住宅區之招牌廣告及樹立廣告禁止為閃爍式霓虹燈、閃光燈等照明方式。其夜間照明及燈光投射之容許照度應以不妨礙居住寧適性為原則。</p> <p>(七)地(街)區組織為管理維護其環境景觀，得自行擬訂一定地區範圍內建築物附設招牌廣告或樹立廣告設置規定，經提「花蓮縣都市設計及土地使用管制審議委員會」審議通過後據以施行之。</p>

53

## 四、都市設計準則

點次	內容
三	<p>本設計準則未規定之事項，依其他法令規定辦理；另經花蓮縣都市設計審議委員會審查同意者，得依審查決議為準，不受本設計準則之限制。</p>

54



簡報結束·敬請指教