

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)案
計畫書(草案)

擬定機關：花蓮縣政府

中華民國一〇八年十二月

目錄

第一章	計畫緣起.....	1
壹、	計畫緣起.....	1
貳、	計畫目的.....	1
參、	法令依據.....	2
第二章	現行計畫概要.....	3
壹、	主要計畫.....	3
貳、	細部計畫.....	4
第三章	上位及相關計畫.....	23
壹、	上位計畫.....	23
貳、	相關計畫.....	26
第四章	發展現況分析.....	29
壹、	自然生態環境.....	29
貳、	社會經濟環境.....	34
參、	產業經濟現況.....	38
肆、	土地使用現況.....	41
伍、	公共設施現況.....	43
陸、	交通系統現況.....	47
柒、	都市防災檢討分析.....	52
捌、	不動產市場調查分析.....	59
第五章	課題與對策、規劃目標與構想及檢討內容.....	61
壹、	課題與對策.....	61
貳、	規劃目標.....	63
參、	規劃構想.....	66
第六章	檢討原則與變更內容.....	71
壹、	檢討原則.....	71
貳、	變更內容.....	75
第七章	檢討後計畫.....	83
壹、	計畫範圍及面積.....	83
貳、	計畫年期.....	83
參、	計畫人口及密度.....	83
肆、	土地使用分區計畫.....	83
伍、	公共設施計畫.....	84

陸、	交通系統計畫.....	88
柒、	生態都市規劃原則.....	91
捌、	都市防災計畫.....	92
玖、	事業及財務計畫.....	95
壹拾、	土地使用分區管制要點與都市設計準則	96

附錄一 人民陳情意見研析表

圖目錄

圖 1 「變更東華大學城特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」變更示意圖.....	4
圖 2 現行計畫圖	7
圖 3 優先發展區街廓編號圖	10
圖 4 優先發展區內道路分布圖	15
圖 5 優先發展區防災避難系統圖	18
圖 6 本計畫地形與地勢示意圖	29
圖 7 本計畫地質分布示意圖	30
圖 8 本計畫地層分布示意圖	30
圖 9 本計畫土壤類型分布示意圖	31
圖 10 本計畫區周邊地形及水系示意圖	33
圖 11 花蓮縣壽豐鄉與東華大學特定區人口成長比較圖	35
圖 12 花蓮縣壽豐鄉 107 年人口結構分布示意圖	36
圖 13 花蓮縣壽豐鄉扶養比變化示意圖	37
圖 14 花蓮縣 105 年產業結構圓餅圖	39
圖 15 花蓮縣 105 年就業人口圓餅圖	39
圖 16 本計畫範圍土地權屬示意圖	41
圖 17 本計畫範圍國土利用調查示意圖	42
圖 18 本計畫區內公車與客運系統路線圖	50
圖 19 重大颱風路徑示意圖	54
圖 20 本計畫淹水潛勢示意圖	56
圖 21 「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)」 變更位置示意圖	80
圖 22 變更東華大學特定區優先發展區細部計畫(第一次通盤檢討)案 檢討後計畫示意圖	87
圖 23 變更東華大學特定區優先發展區細部計畫(第一次通盤檢討)案 檢討後交通系統示意圖	90
圖 24 變更東華大學特定區優先發展區細部計畫(第一次通盤檢討)案 檢討後優先發展區防災避難系統圖	94

表目錄

表 1	東華大學優先發展區細部計畫土地使用面積分配表	6
表 2	計畫區依基準容積率推估之容納人口及居住密度表	8
表 3	計畫區依獎勵後最高容積率推估之容納人口及居住密度表	8
表 4	原計畫公共設施彙整表	11
表 5	優先發展區內道路架構表	13
表 6	防災避難區劃及避難收容人數概況表	17
表 7	財務因子假設彙整表	20
表 8	區段徵收支出估計表	21
表 9	花蓮縣壽豐鄉與東華大學特定區人口成長綜理表	34
表 10	花蓮縣壽豐鄉歷年年齡分配及扶養率統計表	36
表 11	花蓮縣歷年產業結構統計表(單位：家數)	38
表 12	花蓮縣就業人口統計表	39
表 13	壽豐鄉與花蓮縣民國 100 年工商企業從業人口及收入總值概況表 ..	40
表 14	本計畫公共設施現況面積分析表	46
表 15	優先發展區內道路架構表	48
表 16	本計畫區內公車系統資訊表	49
表 17	優先發展區內道路架構表	51
表 18	近年重大風災簡表	52
表 19	歷年重大地震簡表	55
表 20	防災避難區劃及避難收容人數概況表	58
表 21	本計畫範圍內近年住宅區土地交易實價概況表	59
表 22	本計畫範圍內近年商業區土地交易實價概況表	59
表 23	本計畫範圍內近年各分區地土地交易實價概況表	59
表 24	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)公共 設施面積檢討分析表	74
表 25	「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)」 變更內容明細表	75
表 26	「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)」 變更內容面積綜理表	81

表 27 「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)」 變更增減面積對照表	82
表 28 變更東華大學特定區優先發展區細部計畫（第一次通盤檢討）案 土地使用計畫面積表	85
表 29 變更東華大學特定區優先發展區細部計畫（第一次通盤檢討）案 公共設施用地明細表	86
表 30 變更東華大學特定區優先發展區細部計畫（第一次通盤檢討）案 道路編號明細表	89
表 31 計畫區內自行車道設置彙整表	90
表 32 防災避難區劃及避難收容人數概況表	93
表 33 計畫區公共設施比例彙整表	95
表 34 市地重劃開發可行性評估費用概算表	96
表 35 變更東華大學特定區優先發展區細部計畫（第一次通盤檢討）案 土地使用分區管制要點	97
表 36 變更東華大學特定區優先發展區細部計畫（第一次通盤檢討）案 都市設計準則	102

第一章 計畫緣起

壹、計畫緣起

「東華大學城特定區主要計畫」係定位由地方推動之開發式都市計畫，以促進公私部門建設聯合開發之計畫，優先發展區發展概念係透過豐富多變綠帶系統、生活機能完善之小社區，配合東華大學城規劃，塑造高自明性社區，達成地盡其利之永續發展目標。

另根據「變更東華大學城特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」於 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。

「擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫」(以下簡稱：本計畫)於 91 年 11 月 21 日公告發布實施，迄今已屆十餘年，依都市計畫法第 26 條規定：「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三年內或五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。」，爰此，本計畫應辦理通盤檢討。

通盤檢討係檢視發展現況與都市計畫層面之差距，再予以調整、修正，然本計畫發布實施迄今，因開發方式、財務等因素，造成現況仍未開發，為促使本計畫依循主要計畫分期分區發展計畫之指導，應依主要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。其次，為使本計畫符合現況都市永續發展需要、因應氣候變遷，朝向減少逕流、提升基地透保水能力以及落實都市計畫執行及管理，爰辦理本次通盤檢討。

貳、計畫目的

本案計畫目的包含：

- (一) 遵循上位計畫之指導原則，並整合相關重大建設計畫之影響，檢討本計畫未來發展定位與構想。

- (二) 解析本計畫發展遭遇課題，並研擬相關解決對策。
- (三) 因應氣候變遷，提升本計畫耐韌性，打造永續發展之都市。
- (四) 藉由本次檢討，確保本計畫能具體執行，以利花蓮縣政府落實都市計畫之管理。

參、 法令依據

一、 都市計畫法第 26 條第 1 項

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三年內或五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 2 條

都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條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二十五年者，應予全面通盤檢討。

第二章 現行計畫概要

壹、 主要計畫

一、 優先發展地區之發展原則

- (一) 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，減緩本府財政壓力，加速優先發展區之開發，有效利用土地資源
- (二) 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

二、 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。

三、 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。



資料來源：「變更東華大學城特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」

貳、細部計畫

一、計畫沿革與年期

「擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫」於民國 90 年 11 月 29 日，經花蓮縣都市計畫委員會第 103 次大會審議通過，並於 91 年 11 月 21 日公告發佈實施。計畫年限為 25 年，以民國 115 年為目標計畫年。

二、土地使用分區計畫

依據主要計畫及細部計畫規劃構想，劃設下列分區：

(一) 住一

劃設於優先發展區之東南部份街區，主要提供作為低容積率、

低建蔽率的高品質透天別墅住宅使用，面積 9.0 公頃。

(二) 住二

為計畫區中主要的居住類型，均勻劃設於各小區內部，提供作為中低密度的住宅，面積 21.1 公頃。

(三) 住三

主要劃設於次要道路兩側與學校周圍，提供作為中密度的集合住宅，面積 7.5 公頃。

(四) 住四

主要劃設於中央林蔭道北側兩側，提供作為高強度的集合住宅使用，面積 3.9 公頃。

(五) 安養中心

安養中心專用區面積 7.1 公頃，保留既有退輔會安養中心建築群。

(六) 商一

供作社區性商業使用與住宅使用，與鄰里公園共同配置於各街區之中心地區，面積共 0.3 公頃。

(七) 商二

劃設於本區中心東西向軸帶之徒步商業區，作為服務大學及地方之沿街式選逛商業區，商二面積共 2.2 公頃。

(八) 商三

劃設於南北向林蔭道的南側，作為強度較高的商業與辦公使用，面積共 2.7 公頃。

(九) 商四

劃設於發展區西南側，提供大規模商業開發，作為區域性商業使用，服務範圍為花東地區，可作為觀光飯店、購物中心、量販店或低污染的產業研發、運籌中心。面積共 11.0 公頃。

表1 東華大學優先發展區細部計畫土地使用面積分配表

分區	面積(公頃)	百分比	
各種發展區	住宅區	41.5	35.8%
	住一	9.0	7.8%
	住二	21.1	18.2%
	住三	7.5	6.5%
	住四	3.9	3.3%
	商業區	16.3	14.1%
	商一	0.3	0.3%
	商二	2.2	1.9%
	商三	2.7	2.3%
	商四	11.0	9.5%
	安養中心	7.1	6.1%
	小計	64.8	56.0%
	公共設施	機關	1.2
國小		2.0	1.7%
公園		8.5	7.3%
停車場		1.7	1.4%
隔離綠帶		1.6	1.4%
徒步廣場		2.7	2.3%
道路		33.1	28.6%
人行步道		0.2	0.2%
小計		51.0	44.0%
總面積		115.8	100.0%

資料來源：擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫書。

擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫

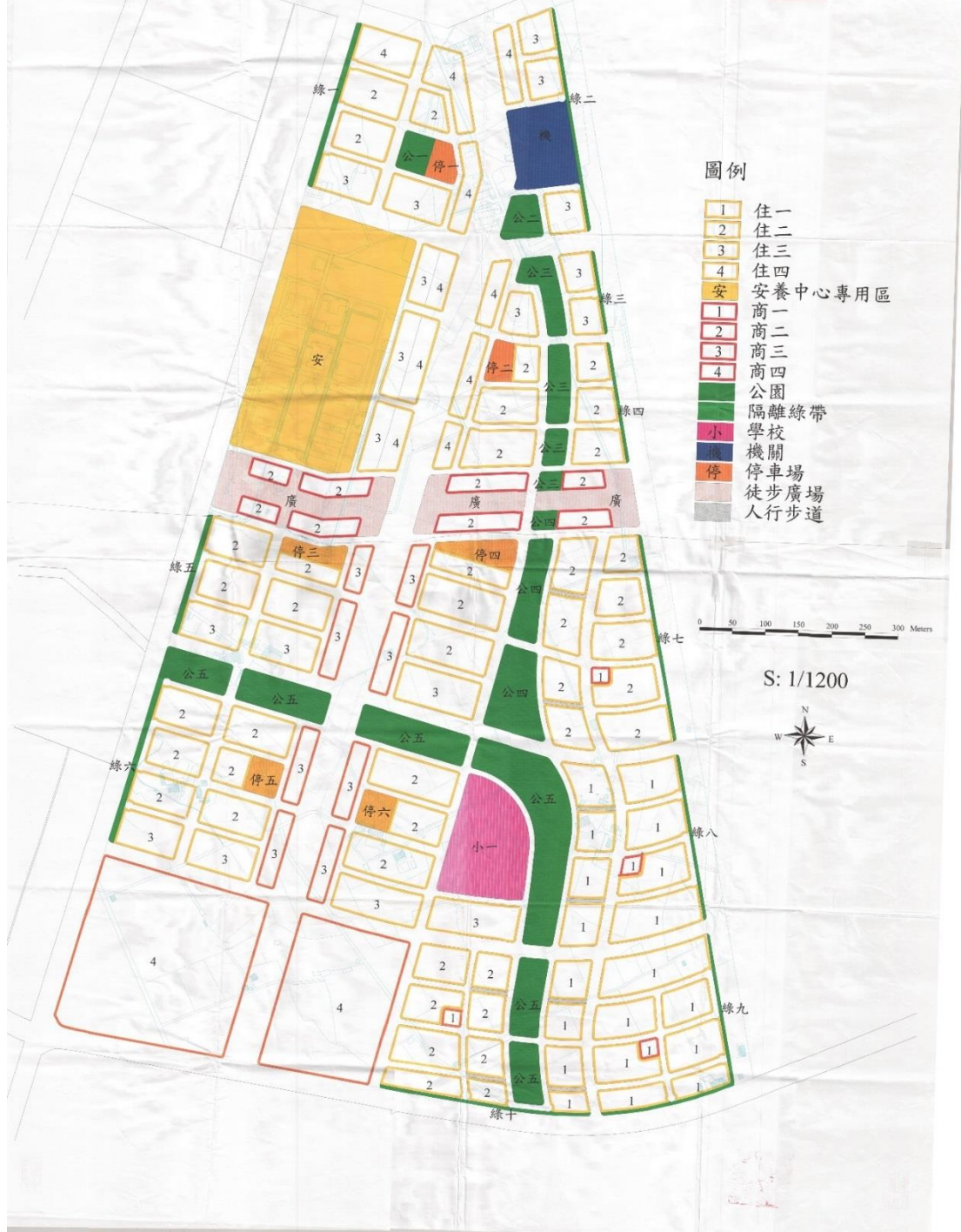


圖2 現行計畫圖

資料來源：擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫書。

三、計畫人口與密度

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，經合計分別為 16,733 人及 19,343 人。後者為所有地區同時達到最高容積獎勵下之總容納人口，可視為本區發展強度上限，成為一個監控地區整體環境之參考數據。依合理情況發展，未來計畫區之樓地板供給將可達成容納計畫人口約 2 萬人的目標。

表2 計畫區依基準容積率推估之容納人口及居住密度表

分區	居住密度 (人/公頃)	面積(公頃)	容納人口數(人)	人均樓地板面積 (平方公尺)
住一	111	9.00	1,000	54
住二	238	21.10	5,024	50
住三	476	7.50	3,571	32
住四	711	3.90	2,773	28
商一	317	0.30	95	32
商二	474	2.20	1,043	32
商三	569	2.70	1,536	32
安養中心專用區	238	7.10	1,690	50
小計	-	53.80	16,733	-

資料來源：擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫書。

表3 計畫區依獎勵後最高容積率推估之容納人口及居住密度表

分區	居住密度 (人/公頃)	面積(公頃)	容納人口數(人)	人均樓地板面積 (平方公尺)
住一	131	9.00	1,183	54
住二	284	21.10	5,987	50
住三	547	7.50	4,101	32
住四	836	3.90	3,259	28
商一	328	0.30	98	32
商二	557	2.20	1,225	32
商三	666	2.70	1,798	32
安養中心專用區	238	7.10	1,690	50
小計	-	53.80	19,343	-

資料來源：擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫書。

四、公共設施計畫

各項公共設施如下，面積與位置見表與圖。

(一) 公園

依循主要計畫公園之劃設，並依據水文、地形等自然環境特性及周圍土地使用將公園劃分為幾段，面積共 8.5 公頃。

(二) 隔離綠帶

為維持聯外道路的流暢性與住宅品質，避免形成蔓延發展的省道城市現象，將臨聯外道路之部分街廓劃設隔離綠帶，寬度為 5 公尺。同時，在隔離綠帶上設置人行步道及自行車專用道。其面積共 1.6 公頃。

(三) 學校

計畫區內共劃設一所小學，面積共 2.0 公頃。北側地區可劃入志學國小學區服務範圍中。

(四) 機關

配置機關用地一處，可容納郵局、電信局、圖書館、活動中心及其他未來產生需求之相關設施，位於林蔭道北端之機關同時兼具林蔭道之端景地標功能。面積共計 1.2 公頃。

(五) 道路與人行道

劃設主要計畫及細部計畫道路用地，道路面積 33.1 公頃。人行道面積共 0.2 公頃。

(六) 停車場

於商業區與高密度住宅區附近劃設六處停車場專用區，面積共 1.7 公頃，並規定商四用地須設置一定面積比例之停車場。



圖3 優先發展區街廓編號圖

資料來源：擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫書。

表4 原計畫公共設施彙整表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	百分比 A	百分比 B
公園	公一	0.28	街廓 1-7	0.5	0.2
	公二	0.36	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	1.64	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		2.66		5.1	2.3
隔離 綠帶	綠一	0.22	臨台九線，街廓 1-1、1-2、1-3、1-4 西側	0.4	0.2
	綠二	0.18	臨 1-2 號道路，街廓 2-4、2-5、2-6 東側	0.3	0.2
	綠三	0.06	臨 1-2 號道路，街廓 4-13、4-14 東側	0.1	0.1
	綠四	0.09	臨 1-2 號道路，街廓 4-15、4-16、4- 17 東側	0.2	0.1
	綠五	0.16	臨台九線，街廓 5-2、5-3、5-4 西側	0.3	0.1
	綠六	0.23	臨台九線，街廓 7-2、7-3、7-4、7-5 西側	0.4	0.2
	綠七	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
	綠八	0.13	臨 1-2 號道路，街廓 8-15、8-16、8- 17、8-18 東側	0.2	0.1
	綠九	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
	綠十	0.16	街廓 9-4、9-8 及 9-14 南側	0.3	0.1
停車 場	停一	0.24	街廓 1-8	0.5	0.2
	停二	0.23	街廓 4-6 西側	0.4	0.2
	停三	0.26	街廓 5-6 北側	0.5	0.2
	停四	0.37	街廓 6-4 北側	0.7	0.3
	停五	0.28	街廓 7-8 東側	0.5	0.2
	停六	0.28	街廓 8-5 西側	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	2	公園與 3-4 號道路相交西南側	3.8	1.7
機關	機一	1.2	街廓 2-2	2.3	1.0
總計		52.2		100.0	44.9

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

五、交通系統計畫

(一) 道路系統

1. 聯外道路

- (1) 臺九號省道，計畫區西南側北向道路，路寬為 30 公尺。
- (2) 東華大學前東西向聯絡道，計畫區南側道路，寬度為 30 公尺。
- (3) 編號 1-1 號道路：計畫區北側東西向道路，聯絡臺九線道路與東華大學志學門，同時作為志學社區聯外道路，寬度 30 公尺。
- (4) 編號 1-2 號道路：計畫區與東華大學間南北向道路，寬度 30 公尺。

2. 主要道路

- (1) 編號 2-1 號道路：計畫區中央之南北向林蔭大道，聯絡 1-1 與東華大學前東西向聯外道路，寬度為 50 公尺。
- (2) 編號 2-2 號道路：計畫區北側地區之東西向主要道路，聯絡臺九線與 1-2 兩條聯外道路。寬度為 30 公尺。
- (3) 編號 2-3 號道路：貫穿計畫區南側地區中央之東西向主要道路，聯絡臺九線與 1-2 兩條聯外道路。寬度 20 公尺。
- (4) 編號 2-4 號道路：界於計畫區南側地區與區域性商業專用特定區間之東西向主要道路，聯絡臺九線與 1-2 兩條聯外道路。寬度為 20 公尺。

3. 集散道路

依照各街廓之土地使用與細分特性配置，作為每一街廓主要出入道路，並與主要道路連接。道路編號為 3-1 至 3-9。其中 3-4、3-6、3-8 道路寬度為 15 公尺，其餘均為 12 公尺。

4. 社區道路

依據土地細分與住宅區特性劃設社區道路與囊底路路網。道路

編號為 4-1 至 4-46。寬度為 8 公尺。

表5 優先發展區內道路架構表

編號	起迄	寬度(M)	長度(M)	面積(m ²)	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 東端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	13,500	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 1-2	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，自臺九線至 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	8	--	--	社區道路	-

註：編號邏輯：X-Y，其中 X 為道路功能(聯外 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)。

(二) 自行車系統

1. 自行車專用道：劃設於台九線、東華大學前東西向聯絡道路、徒步商業區之廣場、1-1、1-2、2-1 與 2-4 號道路及公園內的一側，作為當地居民、學生及遊客前往火車站、上學、遊憩之用。寬度為 3-5 公尺。
2. 斷面設計：設置於人行道與車道之間，但與人行道及一般車道分離，自行車專用道比一般車道高約 5-10 公分，與人行道無高差，但以綠籬或鋪面材質加以區隔功能。

(三) 人行道系統與指定帶狀開放空間

1. 人行道：依不同道路層級及相鄰土地使用及建物型態，於公園、聯外道路、主要道路、集散道路及地區性道路劃設人行道。寬度為 1 公尺至 5 公尺不等。

2. 指定帶狀開放空間：指沿道路境界線所留設之公共開放空間。寬度為 2 公尺至 4 公尺不等。該空間須供公眾通行，不得設置圍牆與任何形式之建物。該空間與此鄰之人行道或綠帶之高土呈須維持一致。
3. 防災避難空間：指沿街廓分配線所留設之公共開放空間，防災綠化空地之寬度依分區特性加以規範。該空間主要作為防災避難之用。可作為鄰里遊戲巷使用，或經該街廓所組成之社區管理委員會同意，得留設中庭式開放空間，從事如社區菜園、花園、等使用，但不得妨礙防災避難之功能。
4. 人行專用道：劃設於公園兩側部份街廓，設置 5 公尺寬的人行道，加強住宅區與公園的可及性。



圖4 優先發展區內道路分布圖

資料來源：擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫書。

六、都市防災計畫

本計畫區內之防災避難系統計畫主要包括防災避難區之劃分，避難、救災動線和火災防止延燒地帶之規劃以及防災避難空間據點指定等，其分述如下：

(一) 劃設防災避難區

整個計畫區之防災避難區以中央商業徒步廣場為界，將本計畫區劃分成二個大的防災避難區，一為徒步商業區以南區域，另一為徒步商業區以北區域。並以個別街區單元做為防災避難之細分單元。

(二) 避難及救災動線

本計畫區之防災路線係以主要幹道、河川水域及大型公園綠帶等建立防災綠軸系統。

1. 緊急道路

將計畫區內寬度達 20 公尺之聯外及主要道路，規劃為意外發生時之緊急道路，為救災、避難之主要動線。

2. 運輸、救援道路

配合緊急道路，將 12 公尺以上之道路規劃為本計畫區之輸送、救援道路，以形成完整之救災、避難路網。

3. 火災延燒防止地帶

本計畫區火災延燒防止地帶之劃設，可利用河川水域、主要幹道及大型公園綠帶等建立都市防災綠軸系統配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外之出入性道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之場所，及可兼具火災延燒防止隔離功用。

(三) 劃設防災避難空間或據點

劃設防災避難空間或據點為緊急避難行為所需，除以安全性高之公、私有建築用地外，尚可利用學校、河域、公園、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場綠地和道路等屬開放空間之公共設施用地，以兼做避難防災場所和緊急疏散地區使用。

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用。指定用地為本計畫區內之學校、河域、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場綠地和道路等開放空間。

2. 長期避難場所

長期避難場所之劃設，除因應前巷空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，亦可提供較完善之設施和蔽護場所。指定用地為本計畫區內之文小和鄰近的東華大學，另各行政區和機關用地，因對外聯繫及取得各種情報資訊便利，亦可供作一般收容場所。

臨時避難場所，係於各防災避難區規劃臨時及中長期收容所，參見表 6。

表6 防災避難區劃及避難收容人數概況表

避難區劃	北	南
避難人口	12,000	8,000
臨時避難場所	公園與機關	公園與小一
中長期收容場所	小一、文大	

資料來源：擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫書。

3. 緊急指揮中心

中央林蔭道北端規劃有一處機關用地，規劃為本計畫區災難發生時之緊急指揮中心。

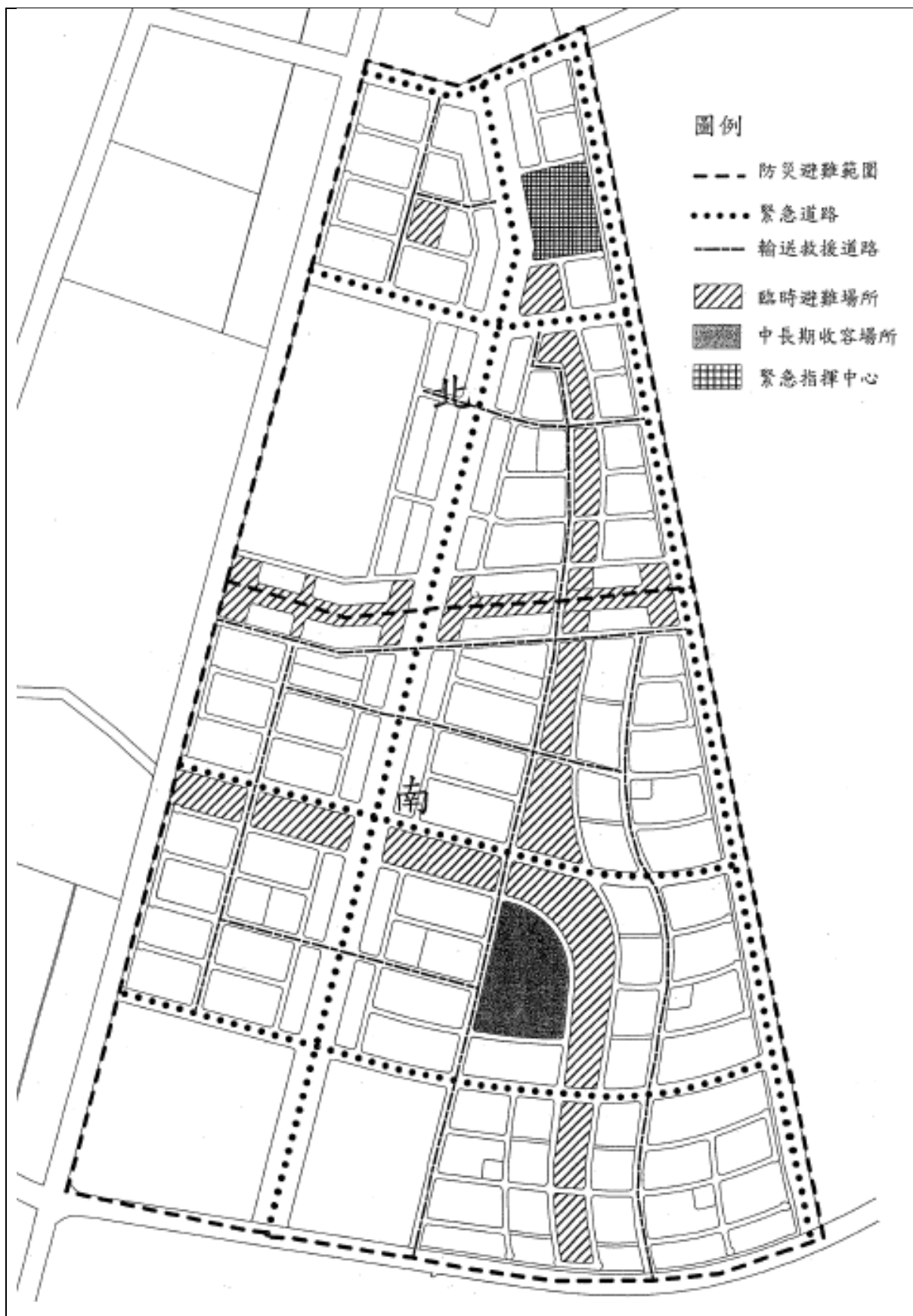


圖5 優先發展區防災避難系統圖

七、實施計畫

(一) 區段徵收財務計畫

1. 區段徵收財務規劃原則

東華大學特定區優先發展區之間發將以區段徵收進行，區段徵收的精神在求取地區開發財務之自償，與透過使用者付費的方式，進行公共設施之投資與興建。

區段徵收財務之實際操作，必須將開發完成後之建築用地，扣除發遠地主之抵償地後，其標讓售所得之價金，大於或等於開發成本，此即自償。亦即

$$\text{標讓售地單價底價} = \frac{\text{開發總成本}}{\text{標讓售地面}} \leq \text{市價}$$

2. 基本假設

(1) 領回抵償地面積比例

就財務觀點而言，區段徵收制度將土地區分為三部分，抵償地、公共設施用地與可標讓售用地。其中抵償地之發回比例之現行規定為土地徵收條例之三十九條，「抵償地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。」因此本計畫區之領回抵償地面積比例以50%計算。

(2) 補償地價計算標準

參加土地徵收之私有土地可選擇領取抵償地或領取補償地價，補償地價之計算，依照土地徵收條例之第三十條，「被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價口前項徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣(市)主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。」

本計畫進行區段徵收財務試算時，公有地之補償地價以公告現值為基準。私有地之補償地價以公告現值加四成為基準。

(3) 公共設施無償撥用面積

全區面積總計 115.8 公頃，其中私有土地占 72.38 公頃，公有土地占 43.42 公頃。實施區段徵收後，其中區段徵收九項公共設施 49.8 公頃，其餘土地共 66.0 公頃，住宅區為 41.5 公頃，商業區為 16.3 公頃，安養中心專用區 7.5 公頃，機關用地 1.2 公頃。

在區段徵收前已作為土地徵收條例第四十四條第一項第二款使用者面積 4.85 公頃，屬無償撥用。退輔會按原位置劃設安養中心專用區 7.1 公頃。原有公有地面積 43.42 公頃土地後，剩餘公有土地(考慮地主領回土地面積成數與上述面積換算權益價值後才得以計算詳細面積)得申請以作價或領回土地方式參加區段徵收。

(4) 相關財務因子假設

相關財務因子依據縣政府地政單位所估算，或參考其他區段徵收個案經驗佳，相關財務因子之假設如下表所示：

表7 財務因子假設彙整表

項次	項目	單價(萬元)	面積(公頃)	總價(萬元)
1	都市計畫規劃及審議、釘樁費	-	115.8	407.5
2	區段徵收作業費	64.1	115.8	7,425.9
3	地上物補償費	-	115.8	30,000
4	地價補償費(含公有土地地價款)	公地以公告現值計算，私地以公告現值加四成計算	115.8	
5	公共工程費	1191	115.8	138,000
6	規費設計費	-	115.8	871.8
7	小計	1+2+3+4+5+6	-	-
8	利息	7*25%	-	-
9	總計	7+8	-	-

3. 財務試算

以下分析四種公私有地主選擇領取抵償地或補償金之比例及抵償地面積佔總面積比例 50%-40%三種情境。其中以全部領取補償金時，標讓售地底價最低，2.83 萬/坪。但所需標讓售面積最大，64.8

公頃。而全區領回抵價地時標讓地底價最高，當抵價地面積比例為50%時，標讓售底價為10.6萬/坪。當抵價地面積比例為40%時，標讓售底價約為4萬/坪。

進行區段徵收時應評估市場供需狀況，若當地居民傾向以領回抵價地時，則應降低地主可領回抵價地面積所佔比例，以使標讓售土地得以順利標讓售。

表8 區段徵收支出估計表

項目	半數所有權人申請領回抵價地總價(萬元)	全區領取補償金總價(萬元)	全區領回抵價地總價(萬元)	私有地全部領回補償金，公有地全部領回抵價地總價(萬元)
都市計畫規劃及審議、釘樁費	407.5	407.5	407.5	407.5
區段徵收作業費	7,426	7,426	7,426	7,426
地上物補償費	30,000	30,000	30,000	30,000
地價補償費(含公有土地地價款)	138,960	277,920	0	173,712
公共工程費	138,000	138,000	138,000	138,000
規費設計費	7,564	7,564	7,564	7,564
環境影響評估費	1,154	1,154	1,154	1,154
小計	323,511	462,471	184,551	358,263
利息	64,702	92,494	36,910	71,653
總計	388,214	554,966	21,462	429,916
總面積(公頃)	115.80	115.80	115.80	115.80
私有地面積	72.38	72.38	72.38	72.38
公有地面積	43.42	43.42	43.42	43.42
公共設施面積	51.00	51.00	51.00	51.00
以抵價地面積比例 50%計算標讓售底價				
預計私人地主領回抵價地	18.10	0.00	36.19	0.00
預計公有地主領回抵價地	10.86	0.00	21.71	21.71
可標讓售地面積	35.85	64.80	690	43.09
標讓售底價(萬元/平方公尺)	1.08	0.86	3.21	1.00
標讓售底價(萬元/坪)	3.58	2.83	10.61	3.30
以抵價地面積比例 45%計算標讓售底價				
預計私人地主領回抵價地	16.29	0.00	32.57	0.00
預計公有地主領回抵價地	9.77	0.00	19.54	19.54
可標讓售地面積	38.75	64.80	12.69	46.26
標讓售底價(萬元/平方公尺)	1.00	0.86	1.75	0.95

標讓售底價(萬元/坪)	3.31	2.83	5.77	3.14
以抵價地面積比例 40%計算標讓售底價				
預計私人地主領回抵價地	14.48	0.00	28.95	0.00
預計公有地主領回抵價地	8.68	0.00	17.37	17.37
可標讓售地面積	41.64	64.80	18.48	47.43
標讓售底價(萬元/平方公尺)	0.93	0.86	1.20	0.91
標讓售底價(萬元/坪)	3.08	2.83	3.96	3.00

資料來源：擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫書。

(二) 區段徵收配合事項

區段徵收是一種綜合性的土地開發事業，藉由公權力之行使，政府可以強制性之手段取得私有土地併同公有土地一起整體規劃利用，以達成執行國家重大建設開發之目的。由於區段徵收作業涉及地籍之重新劃設分配，對於基地開發之土地利用及都市空間形式有直接之影響。為使特定區之間發符合前揭規劃構想，本計畫建議應研訂辦理區段徵收作業配合原則，且應於抽籤分配要點敘明，以供民眾知悉。

主要配合原則有：指定抵價地位置、指定街廓分配線、規定最小抽籤分配面積、訂定公開抽籤配地作業。

第三章 上位及相關計畫

壹、 上位計畫

一、 全國區域計畫(102 年 10 月 17 日)

(一) 計畫簡介

全國區域計畫於民國 102 年 10 月公告實施，其計畫範圍包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。近年來國土面臨氣候變遷、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展等方面之重大變革，國土空間規劃及土地使用有配合檢討之必要性；再者，依據國土計畫法草案架構，未來空間計畫體系將調整為「全國國土計畫」及「直轄市、縣(市)國土計畫」等二層級計畫，為因應該調整方向，內政部除推動直轄市、縣(市)政府擬定區域計畫作業，俾未來轉換為直轄市、縣(市)國土計畫外，並整合現行臺灣北、中、南、東部區域計畫，辦理全國區域計畫，除將前開原計畫、一通及變更一通等區域計畫內容仍將繼續執行部分，延續納入全國區域計畫內，以據為後續執行管制依據外，並因應當前空間發展重要議題，研擬因應策略及措施，以符合未來保育及發展需求。

(二) 對本計畫區之指導

本計畫區位於花蓮海岸地區，為因應氣候變遷趨勢及極端氣候之災害，應加強海岸地區之防災，並檢討調整各類型開發使用行為，以保障人民生命財產安全，應依據全國區域計畫指導，加強海岸地區管理；海岸地區應以環境資源保護與保育為優先，各類型開發使用行為，皆應兼顧海岸環境資源。

本計畫除具有豐富之海岸資源，計畫區域內擁有多處保護區。為因應全球氣候變遷，應強化資源保育及環境保全工作，對於災害敏感、重要生態資源、文化景觀、資源利用等地區應劃為環境敏感地區；應依據全國區域計畫指導，考量環境對各類開發行為之容受力及各項致災因子之影響，分析災害潛勢，透過土地使用管制，避免不當的土地開發行為，落實國土保育與管理。對於依法劃設之各

種保護(育)區，應透過土地使用管制，維護保護區域內之生物多樣性及其棲息環境，並於總量管制原則下，適度提供學術研究、生態旅遊、休閒、育樂活動、環境教育及自然體驗等活動使用。

二、全國國土計畫(內政部，民國 107 年 4 月)

(一) 計畫簡介

為確保國土安全、保育自然環境及人文資產，促進資源與產業合理配置，故針對我國管轄之陸域及海域訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫，並規範國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區等四大功能分區劃設，以達成引導國土空間合理配置目標。國土計畫法於民國 105 年 5 月 1 日公告施行，其計畫範圍為我國管轄之陸域及海域，計畫年期為民國 125 年。

全國國土計畫強化空間計畫指導性，建立國土新秩序，因應地方特性，提供彈性空間，落實地方自治精神，縣市政府將訂定自有縣市國土計畫、劃設國土功能分區，並訂定專屬土地使用管制規定。

(二) 對本計畫區之指導

本計畫為追求永續發展與未來發展之需求為願景，同時能有效因應氣候變遷趨勢、確保國土安全，考量重要自然地形、地貌、地物、文化特色及其他法令所定之條件，採用成長管理策略來規範未來發展總量、區位及順序以促進土地有效利用，於部門空間策略中，能使住宅、商業、運輸、重要公共設施、觀光產業與空間計畫相互配合，並積極落實兼顧當地生態、環境保育與社會經濟發展需求，且改善土地零星變更弊端，整體規劃加強土地分區指導性。

三、東部永續發展綱要計畫

(一) 計畫簡介

鑑於以往西部重大建設計畫之規劃與推動執行，均由相關主管機關個別辦理，整體規劃之功能無法發揮，造成重複投資及分散投資之現象層出不窮，使得政府投資效益無法有效發揮。為促使東部之永續發展，並避免重蹈西部發展之覆轍，有關東部之發展應擺脫

西部發展之模式，先由中央與地方凝聚發展願景之共識，再由中央統籌相關資源進行整體規劃，並藉由各項計畫方案之落實執行，全力達成東部永續發展之目標。

(二) 對本計畫區之指導

壽豐鄉地區有東華大學城可配合生技產業的技術研發，同時此計畫更導入文化創意產業的產業發展新思考面向，可提供本計畫在未來評估開發方式過程中，針對地區的產業發展優勢納入參考。

另外，針對東部產業永續發展的策略上提出新莊園經濟的發展模式，將休閒農業結合文化創意產業，加上小規模但有效率的管理群組，來達到東部地區產業的永續發展，此發展模式對照到本區大面積閒置的農業區土地未來的發展提供另一思考面向。

四、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）

(一) 計畫簡介

東華大學城特定區主要計畫都市計畫自民國 90 年 5 月 21 日公告實施，於第一次通盤檢討前已近十年而未有全面性之檢視、調整，且期間因受限於現行計畫之發展準則與管制、開發方式及大環境之影響，加上優先發展區因規定以區段徵收方式整體開發而全面禁限建，但受限於財政壓力，遲遲未見開發，引發優先發展區之土地所權人及當地居民怨言，進而導致特定區整體開發進度延宕，使大面積土地發展停滯，造成地方發展遲緩及阻礙投資意願等問題。

經第一次通盤檢討後，期望透過依實際發展現況之調整及放寬開發方式等作為，促進東華大學城特定區土地資源有效利用及加速特定區整體開發速度。

(二) 對本計畫區之指導

本計畫依循該計畫分期分區發展計畫之指導，應依主要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。

貳、 相關計畫

一、 配合節能減碳東部自行車路網示範計畫（交通部；民國 98 年）

（一） 計畫簡介

重新思考自行車在「快速的交通運輸」與「慢活的觀光旅遊」所扮演之角色，全球進而提倡節能減碳之環境覺醒與永續發展議題，各國也積極發展自行車觀光(Bicycle Tourism),期帶動鄉村旅遊發展，使得以自行車從事觀光旅遊與休閒運動與通勤運輸，蔚為流行風潮。本計畫之計畫目標如下：

1. 充分結合東部地區豐富天然遊憩資源，優先發展為自行車路網示範地區，藉由自行車與鐵路、公路客運系統之搭配，創造出新興的產業發展及人文的旅遊型態，進一步運用觀光旅遊行銷推廣，將此多元的自行車遊憩模式推向國際。
2. 提供「以自行車民眾的需求為出發，不論是希望租賃或自備自行車，以火車、客運、自行開車或全程騎自行車者，均能全程順暢並掌握資訊」之軟硬體設施，推展節能減碳綠色運輸服務。

（二） 對本計畫區之影響

本計畫區鄰近木瓜溪、花蓮溪、荖溪三條河流及範圍廣大之農業區，皆為天然的遊憩資源，如與鐵路及公路客運系統搭配，除可增加本區的遊憩價值及結合東華大學發展人文旅遊型態外，亦可推展節能減碳的綠色運輸服務，不僅厚植本區發展潛能，也能符合永續發展之需求。

二、 花東鐵路電氣化計畫（交通部；民國 97 年）

（一） 計畫簡介

為提升東部鐵路運輸水準、平衡東西部鐵路運輸落差、大幅縮短鐵路旅運時間、構築全島快速運輸骨幹、滿足未來東部地區快速運輸需求。本計畫之計畫效益如下：

1. 東部鐵路快捷化
2. 動力一元化
3. 綠色運輸需求
4. 促進花東觀光旅遊發展
5. 環島鐵路系統功能發揮
6. 加速東部經濟開發

(二) 對本計畫區之影響

本特定區有花東線鐵路由特定區北側向西南側穿越特定區，於區南北側各設有志學及平和兩個鐵路車站，花東線鐵路電氣化後，可縮短行車時間，增進運輸效率及提昇服務品質；降低沿線空氣污染及噪音污染；縮短東西部間交通距離，活絡東西部間經濟交流與發展，除可符合東部永續發展需求外，亦可提昇本特定區之開發效率。

第四章 發展現況分析

壹、自然生態環境

一、地形與地勢

本計畫之主要地形為中央山脈之前緣地帶與東海岸山脈之前緣地帶圍成形成一凹形之河谷平原，向南緩慢傾斜之河川沖積地，全區地勢平坦，坡度均小於 15%，參見圖 6。

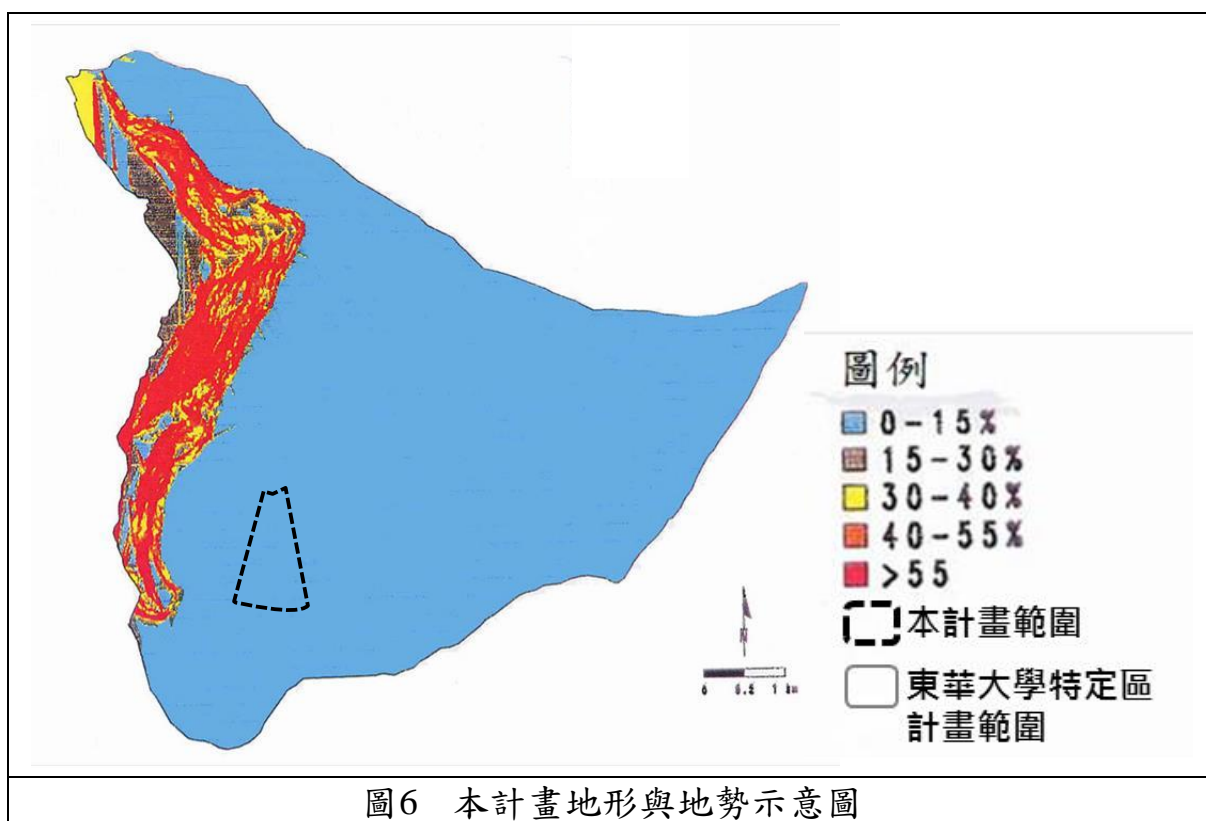


圖6 本計畫地形與地勢示意圖

資料來源：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)案。

二、地質與土壤

地質部分，本計畫範圍全區屬大南澳片岩，參見圖 7；在地層方面，本計畫範圍屬第四紀沖積層，參見圖 8；土壤類型方面，本計畫範圍屬沖積土，參見圖 9。

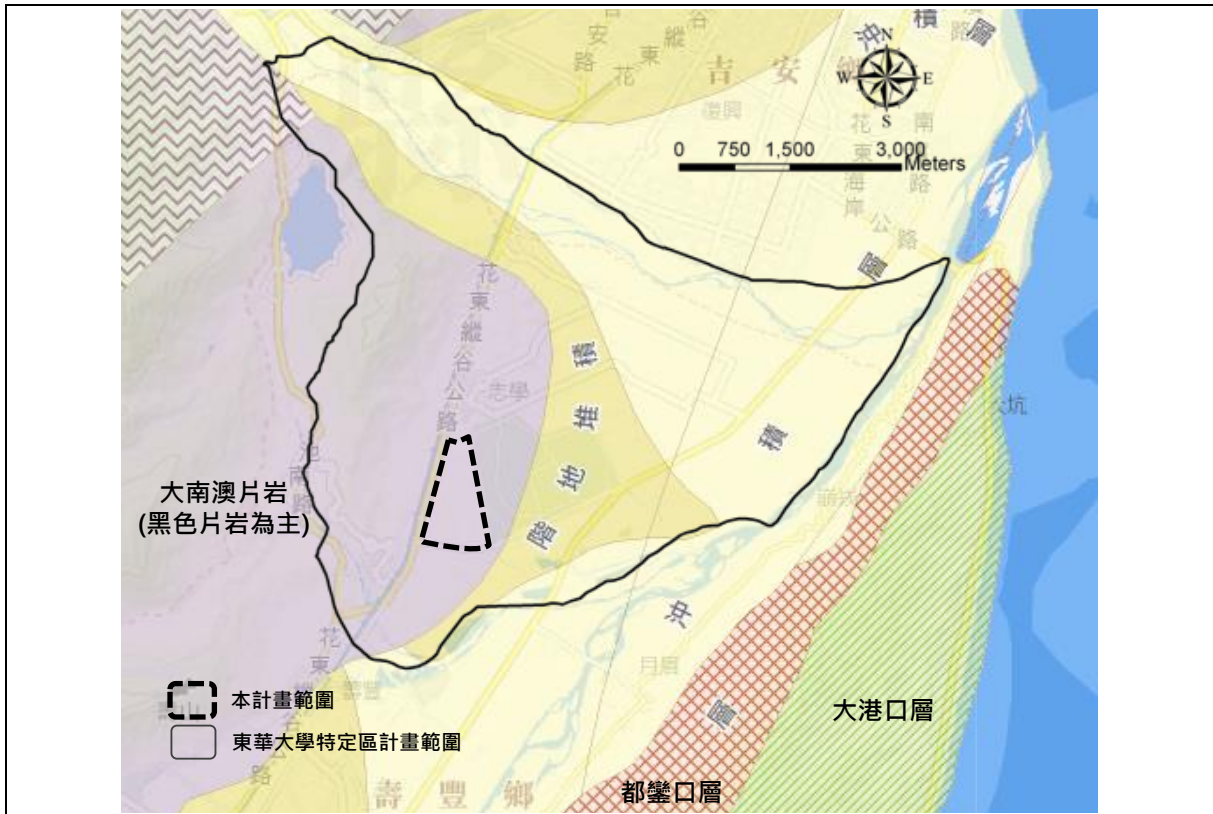


圖7 本計畫地質分布示意圖

資料來源：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)案。

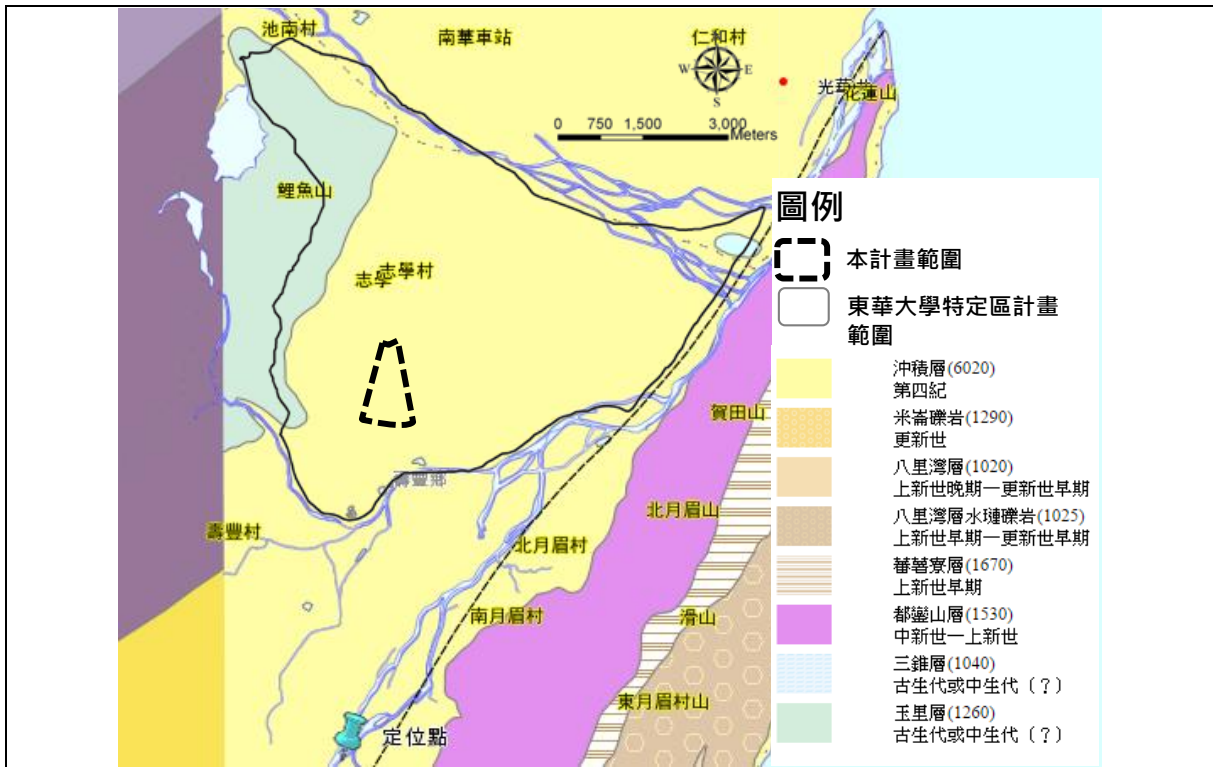
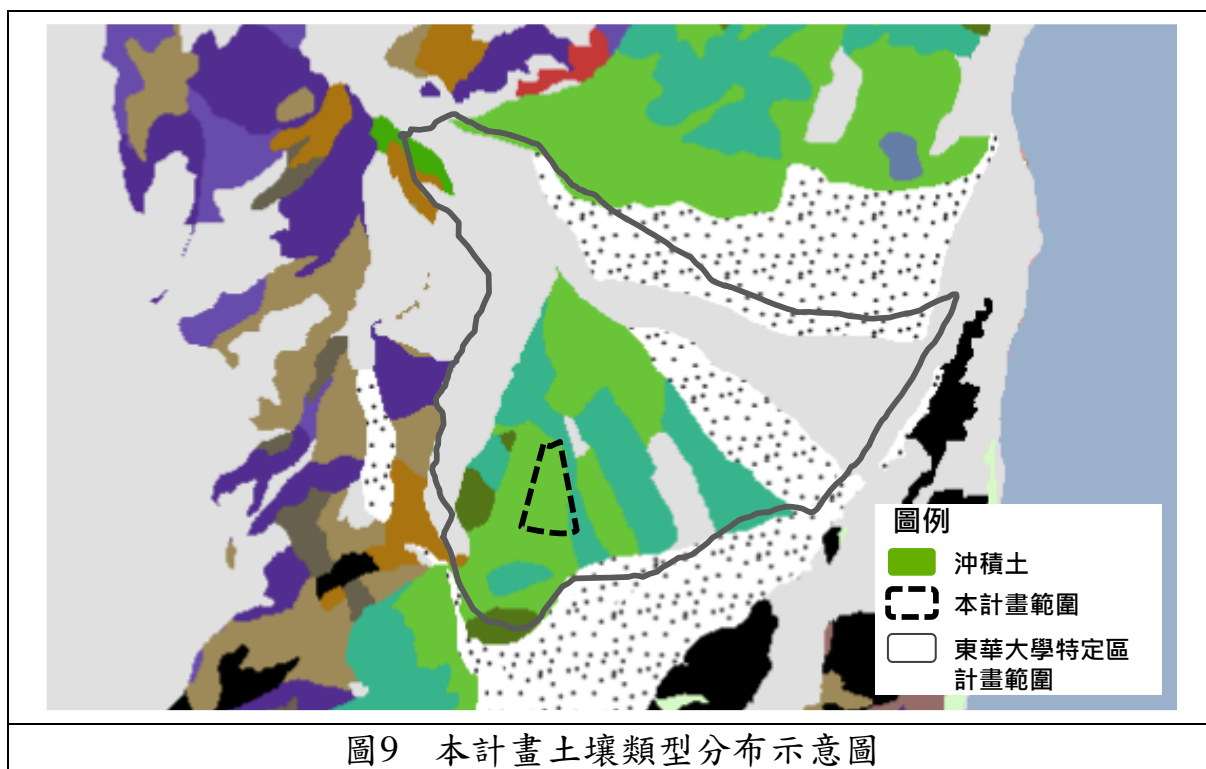


圖8 本計畫地層分布示意圖

資料來源：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)案。



資料來源：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)案。

三、氣候

(一) 溫度、濕度

花蓮地區年平均溫度約攝氏 23.4 度，最高月為 7 月之 28.5 度，最冷月則為 1 月之 18.0 度。而相對濕度方面，年平均濕度約 77.8%，最高月為 6 月之 81.2%，最低月則為 12 月之 73.2%。

(二) 降雨量

花蓮地區之降雨部份，夏季較多、冬季較少，近 30 年來平均年雨量達 2,176.8 公釐。平均而言，夏季雨量約占年雨量 38.88%，冬雨則占 26.83%。

(三) 風向及風速

在花蓮地區之風向及風速部份，因近秀姑巒溪口及太平洋，全年多風，冬季為東北風及北風、夏季則吹西風及東南風，年平均風速為每秒 2.5 公尺，最高月份為 12 月，平均風速可達每秒 2.5 公尺。

(四) 水資源

本計畫區外東側約 4 公里河流為花蓮溪，該溪流於花蓮市南郊注入太平洋，並有木瓜溪及荖溪兩條支流。北側木瓜溪依地勢由西向東流匯流至花蓮溪，西南側荖溪亦匯流至花蓮溪，再向外流至海洋。有關計畫區周邊各條溪流，茲說明如下，參見圖 8。

1. 木瓜溪

位於計畫區外北側約 4 公里處，為壽豐鄉與吉安鄉之界河，亦為本地區重要之飲用水源，目前木瓜溪水僅作為發電及灌溉用水。

2. 荖溪與花蓮溪

花蓮溪位於本計畫區外東側，流域面積最大，溪水沿海岸山脈順谷北行，在壽豐鄉與吉安鄉之交界附近流入太平洋；荖溪屬花蓮溪支流，為壽豐鄉與秀林鄉、鳳林鎮之界河，位於壽豐鄉鯉魚潭的上游，是鯉魚潭重要的水源之一。

兩溪上遊河段有廢水排放，已使本區附近的河段水質受輕微污染，有處理之必要。另外，荖溪在荖溪橋附近抽取河床下的水，是壽豐地區目前唯一的自來水水源區。

3. 地下水

本區沖積扇蘊藏有豐富之地下水，水位在扇頂區最低，在地表下 30~40 公尺深，扇尾區則在地表下數公尺至 10 多公尺深處。

4. 灌溉用水

本計畫區除接近鯉魚山側灌溉溝渠可引水灌溉外，其餘農業使用之土地皆抽地下水灌溉。



資料來源：1.經濟部自然環境資料整合供應倉儲系統，107年9月查詢。
2.本計畫繪製。

貳、社會經濟環境

一、人口成長

現況人口以特定區內當地落籍居民及東華大學教職人員、學生數計算，107年實際活動人口合計15,102人，相較於98年之15,714人，於10年間減少約415人，年平均成長率為-2.77%，高於壽豐鄉之年平均增加率-6.23%，參見表9、圖11。

表9 花蓮縣壽豐鄉與東華大學特定區人口成長綜理表

年	壽豐鄉			東華大學特定區	東華大學		特定區+東華大學	
	人口總數	增加人數	增加率	人口總數	教職員	學生	人口總數	增加率
98	18,908	-203	-10.74	4,684	599	10,431	15,714	-0.50
99	18,660	-248	-13.29	4,641	803	10,506	15,950	14.80
100	18,494	-166	-8.98	4,606	827	10,392	15,825	-7.90
101	18,265	-229	-12.54	4,536	889	10,356	15,781	-2.79
102	18,109	-156	-8.61	4,518	904	10,186	15,608	-11.08
103	18,237	128	7.02	4,536	878	10,093	15,507	-6.51
104	18,195	-42	-2.31	4,621	847	10,174	15,642	8.63
105	18,146	-49	-2.70	4,563	826	10,245	15,634	-0.51
106	18,043	-103	-5.71	4,518	826	10,154	15,498	-8.78
107	17,964	-79	-4.40	4,563	808	9,928	15,299	-13.01
平均	18,302	-115	-6.23	4,579	821	10,247	15,646	-2.77

資料來源：壽豐鄉戶政事務所人口統計、教育部統計處教育統計查詢窗口。

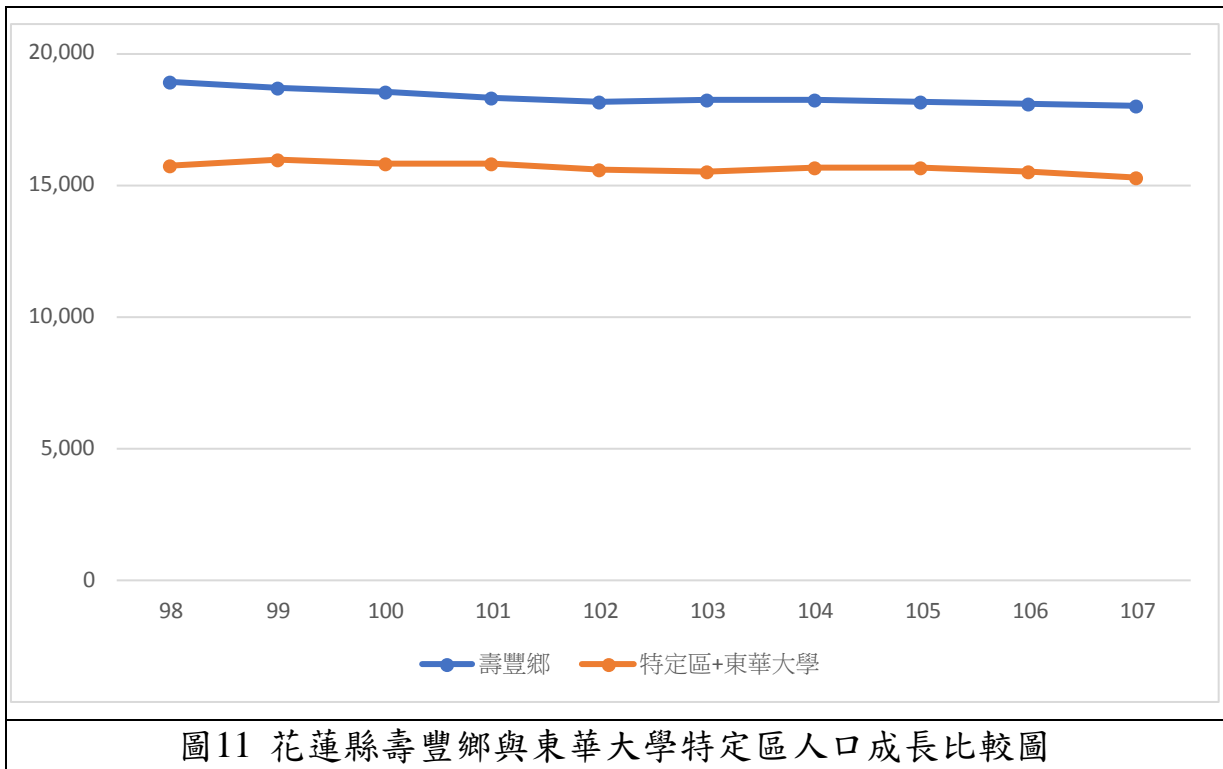


圖11 花蓮縣壽豐鄉與東華大學特定區人口成長比較圖

資料來源：壽豐鄉戶政事務所人口統計、本計畫繪製。

二、人口組成

(一) 年齡結構

以壽豐鄉 107 年人口結構而言，壽豐鄉男性人口以 55-59 歲人數最多，達 973 人，約占總男性人口之 10.25%；其次為 50-54 歲有 843 人，約占總男性人口 8.88%。女性人口以 55-59 歲人數最多，達 748 人，約占總女性人口之 8.84%；其次為 50-54 歲有 699 人，約占總女性人口 8.26%。整體而言，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，參見圖 12。

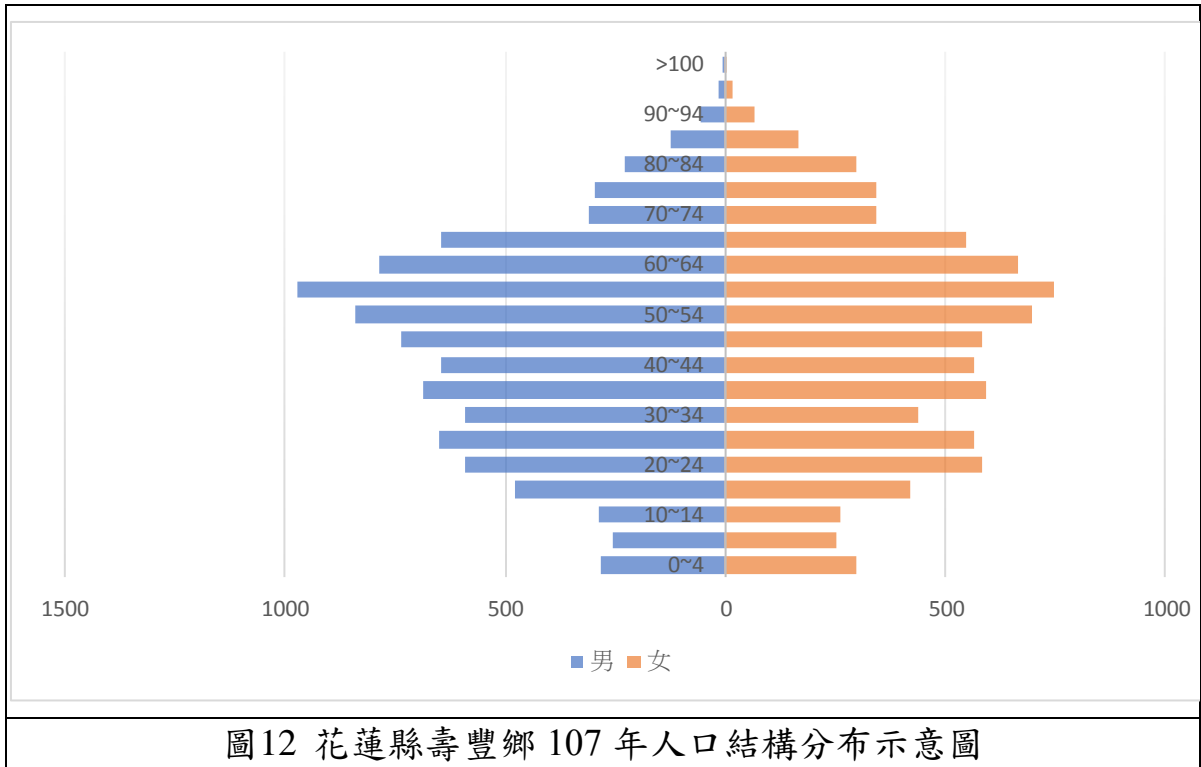


圖12 花蓮縣壽豐鄉 107 年人口結構分布示意圖

資料來源：壽豐鄉戶政事務所人口統計、本計畫繪製。

(二) 扶養比

壽豐鄉近十年 0-14 歲之人口數逐年下降，使得扶幼比自 98 年之 18.71 下降至 107 年之 12.71，而 65 歲以上之人口數逐年上升，扶老比自 98 年之 23.86 上升至 107 年之 26.94，參見表 10。整體而言，壽豐鄉之扶養比逐年下降又逐年回升，至 107 年之扶養比為 39.65，主要原因為幼年人口逐漸減少、老年人口逐漸增加。

表10花蓮縣壽豐鄉歷年年齡分配及扶養率統計表

年 別	年 齡 分 配 (人)			扶老率 (%)	扶幼率 (%)	扶養率 (%)
	0 - 1 4 歲	1 5 - 6 4 歲	6 5 歲 以 上			
98	2,481	13,263	3,164	23.86	18.71	42.56
99	2,290	13,199	3,171	24.02	17.35	41.37
100	2,112	13,214	3,168	23.97	15.98	39.96
101	2,031	13,096	3,138	23.96	15.51	39.47
102	1,962	13,030	3,117	23.92	15.06	38.98
103	1,903	13,198	3,136	23.76	14.42	38.18
104	1,813	13,179	3,203	24.30	13.76	38.06
105	1,761	13,072	3,313	25.34	13.47	38.82
106	1,673	12,951	3,419	26.40	12.92	39.32
107	1,634	12,853	3,462	26.94	12.71	39.65

資料來源：壽豐鄉戶政事務所人口統計。

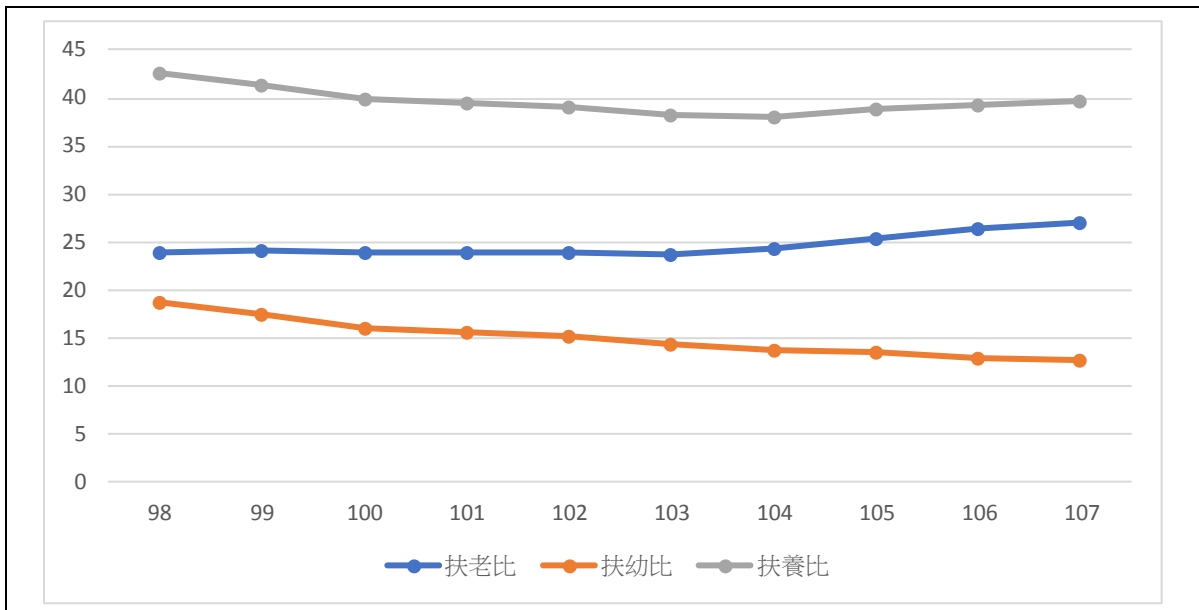


圖13 花蓮縣壽豐鄉扶養比變化示意圖

資料來源：壽豐鄉戶政事務所人口統計、本計畫繪製。

參、產業經濟現況

一、產業結構

依據花蓮縣民國 105 年產業結構分析，農、林、漁、牧業約占 5.88%，工業約占 41.48%，服務業為花蓮縣產業結構之大宗，約占 52.63%，參見表 11、圖 14；在就業人口方面，花蓮縣民國 105 年初級行業人口比例約為 6.58%，二級行業為 25.00%，然三級行業約占 67.76%，與產業結構之分析結果相符，參見表 12、圖 15。

表11花蓮縣歷年產業結構統計表(單位：家數)

年 別	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105
農 林 漁 牧 業	118	120	128	146	158	166	183	195	198	218
礦業及土石採取業	262	253	258	266	263	256	250	252	245	239
製 造 業	565	545	542	550	547	535	547	568	602	617
電力及燃氣供應業	24	24	26	24	26	30	28	29	30	30
用水供應及污染整治業	14	14	15	15	13	13	15	15	16	19
營 建 工 程 業	659	629	623	628	632	596	601	605	614	632
批 發 及 零 售 業	525	498	479	472	476	433	423	427	433	423
運 輸 及 倉 儲 業	144	141	142	145	142	138	142	145	149	149
住 宿 及 餐 飲 業	54	53	56	57	54	55	58	61	68	70
出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	79	76	79	82	86	77	75	76	82	85
金 融 及 保 險 業	54	48	46	50	64	66	72	79	96	99
不 動 產 業	183	175	173	184	213	227	257	312	357	373
專業科學及技術服務業	134	133	139	148	149	159	177	186	201	234
支 援 服 務 業	111	114	121	119	135	156	167	177	203	211
公共行政及國防強制性社會安全	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1
教 育 服 務 業	-	-	-	-	-	-	1	1	2	2
醫療保健及社會工作服務業	3	4	4	3	3	3	3	3	3	3
藝術娛樂及休閒服務業	37	34	34	35	39	43	41	45	48	49
其 他 服 務 業	86	86	80	82	81	82	82	83	84	81
未 分 類	221	216	227	209	200	191	186	186	182	170

資料來源：彙整自歷年花蓮縣統計要覽。

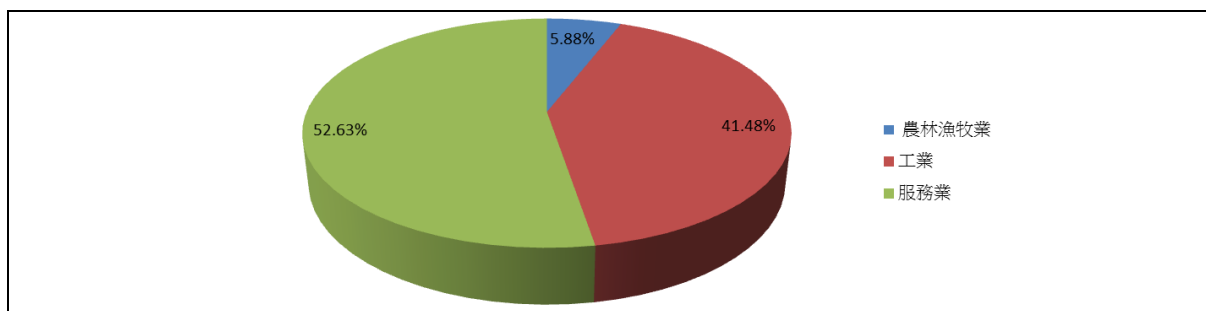


圖14 花蓮縣 105 年產業結構圓餅圖

資料來源：105 年花蓮縣統計要覽及本計畫繪製。

表12花蓮縣就業人口統計表

年度	就業人口占總人口百分比 (%)	就業人口占15歲以上民間人口百分比 (%)	就業人口占勞動力百分比 (%)	就業人口行業分配							
				合計		初級行業		次級行業		三級行業	
				人數 (千人)	百分比 (%)	人數 (千人)	百分比 (%)	人數 (千人)	百分比 (%)	人數 (千人)	百分比 (%)
101	43.9	53.2	95.6	148	100.00	15	9.92	36	24.36	97	65.71
102	43.9	53.0	95.7	148	100.00	13	8.74	35	23.65	100	67.61
103	44.2	52.8	95.9	148	100.00	13	9.04	36	24.56	98	66.40
104	45.0	53.3	96.2	150	100.00	12	7.76	37	24.41	102	67.82
105	46.8	55.5	96.3	152	100.00	10	6.58	38	25.00	103	67.76

資料來源：彙整自行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處歷年都市及區域發展統計彙編。

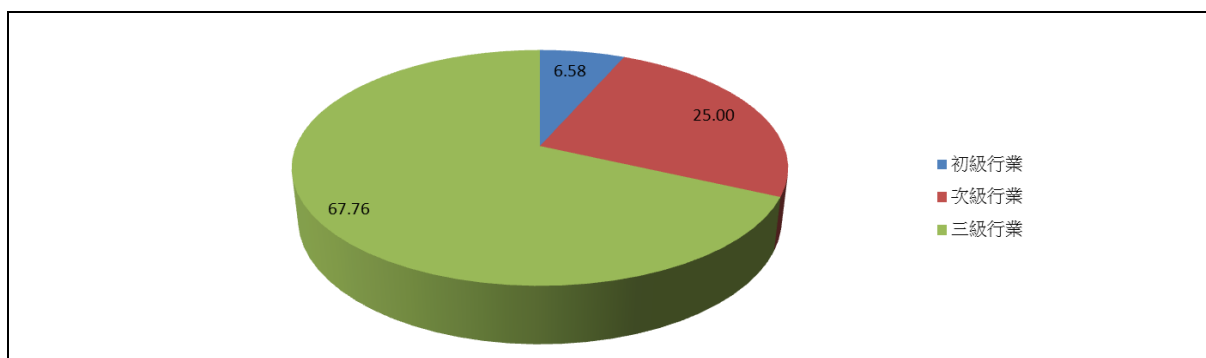


圖15 花蓮縣 105 年就業人口圓餅圖

資料來源：行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處歷年都市及區域發展統計彙編。

二、產業產值

根據民國 100 年工商及服務業普查結果，壽豐鄉民國 100 年底工商企業家數有 822 家，約占花蓮縣 5.01%；從業員工人數有 2,800 人，約占花蓮縣 4.68%。壽豐鄉民國 100 年工商企業各項收入總額為 46 億 3,139.6 萬元，約占花蓮縣之 3.13%，而實際運用固定資產淨額壽豐鄉有 95 億 7,986.7 萬元，約占花蓮縣之 6%，參見表 13。

表13壽豐鄉與花蓮縣民國 100 年工商企業從業人口及收入總值概況表

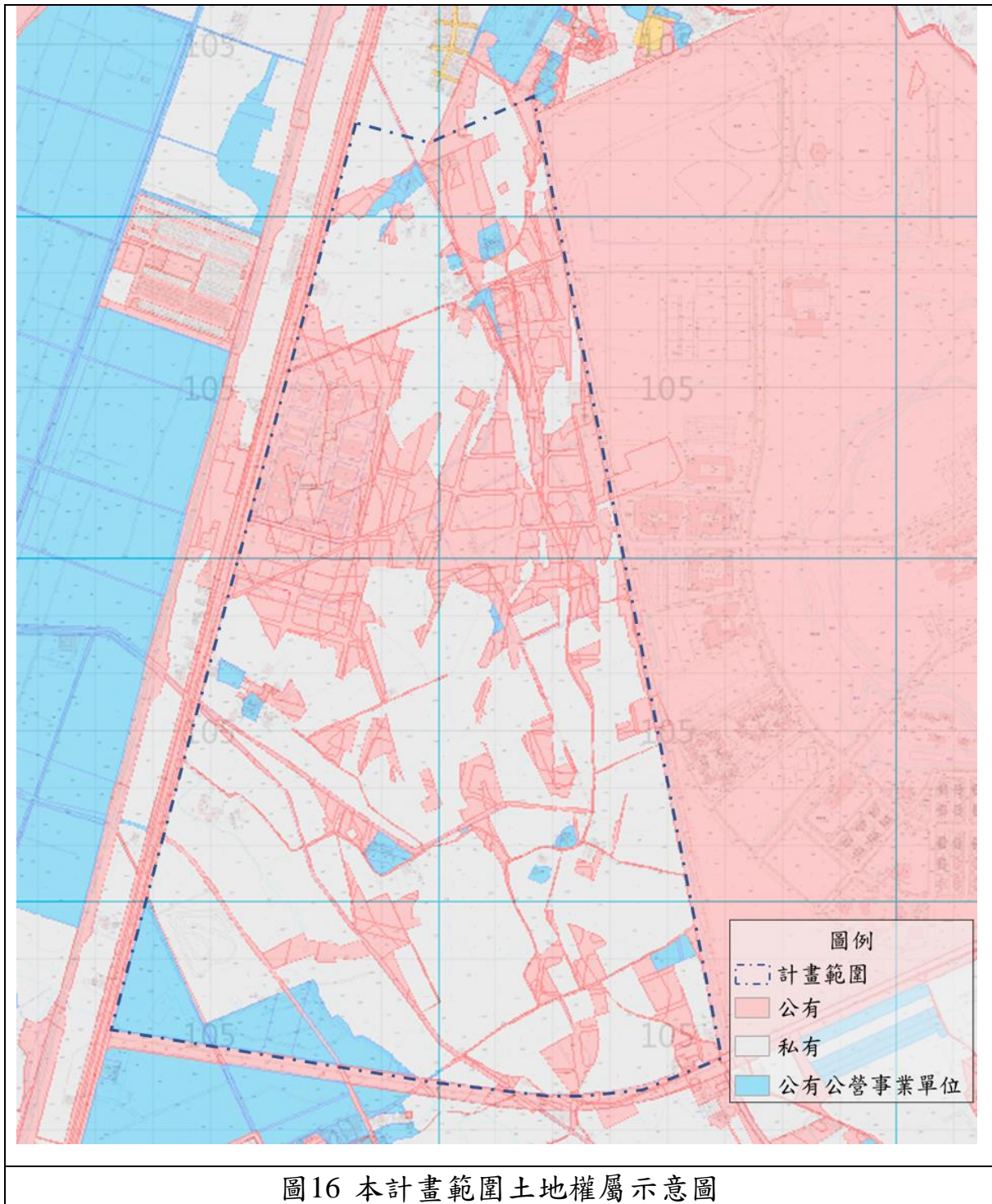
項 目	壽 豐 鄉	花 蓮 縣	壽豐鄉占花蓮縣之比例(%)
企 業 單 位 數 (家)	822	16,423	5.01
從 業 員 工 人 數 (人)	2,800	59,889	4.68
全 年 各 項 收 入 總 額 (千 元)	4,631,396	147,959,940	3.13
實 際 運 用 固 定 資 產 淨 額 (千 元)	9,579,867	159,631,372	6.00

資料來源：彙整自行政院主計處民國 100 年工商及服務業普查。

肆、 土地使用現況

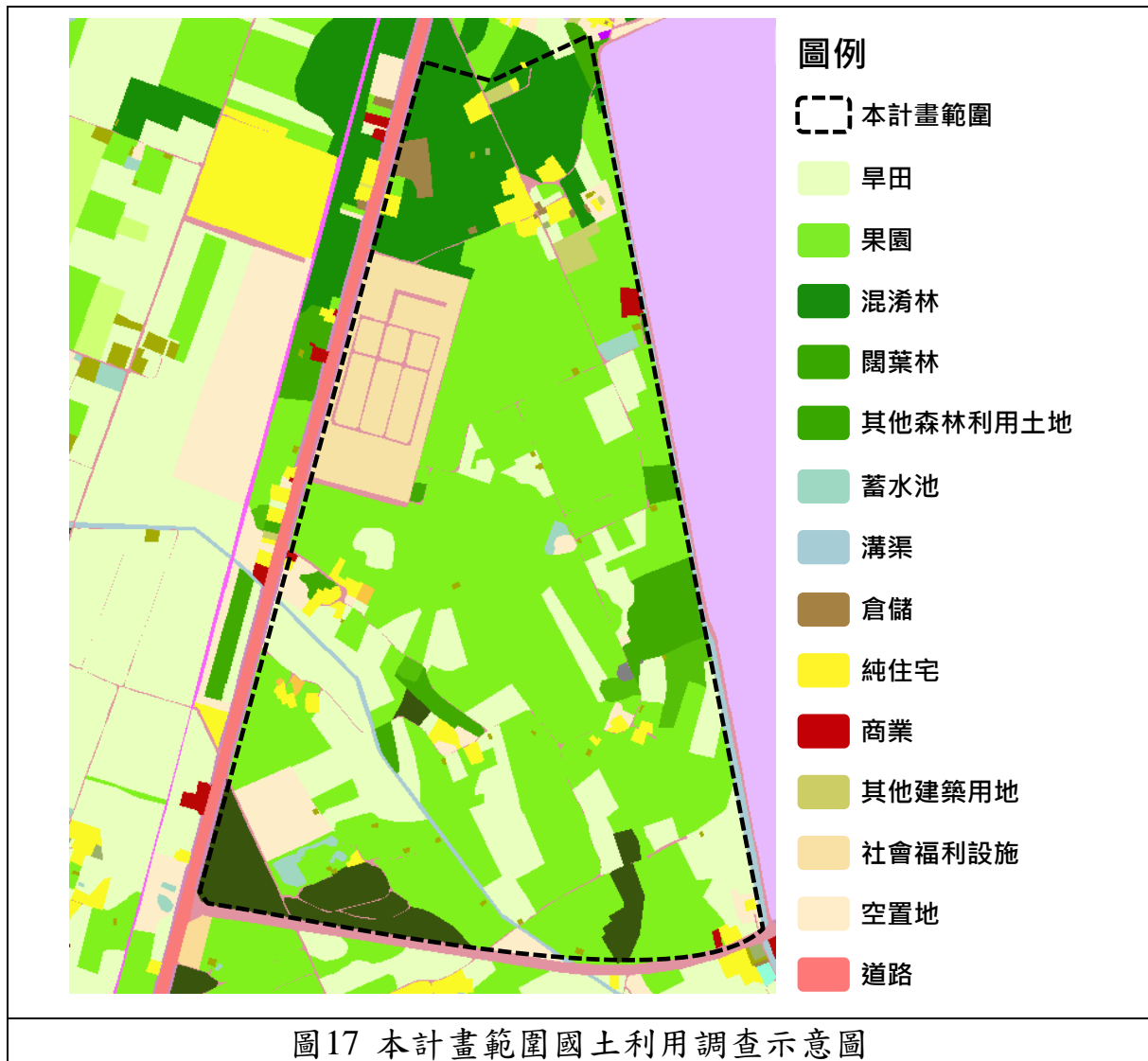
一、 土地權屬

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，示意圖如圖 16 所示。



二、土地使用現況

依據內政部國土測繪中心資料，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，商業使用僅零星分布於計畫區東側及南側，住宅分布則亦零星散布於計畫區內。由於本計畫原規劃以區段徵收進行整體開發，惟因區段徵收開發總成本過高，本計畫擬定至今，僅安養中心專用區已部分開闢。安養中心專用區曾供退除役官兵輔導委員會作榮民自費安養中心使用，後於 103 年將原有安養人員轉移至花蓮榮譽國民之家後即閒置迄今，參見圖 17。



資料來源：國土測繪圖資服務雲，107 年 12 月。

伍、 公共設施現況

一、 公共設施開闢情形

根據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本計畫之公共設施用地面積共 51.00 公頃，劃設有機關、學校、公園、停車場、隔離綠帶、徒步廣場、道路及人行步道等用地，目前現況皆未開闢，參見表 14。

(一) 機關用地

配置機關用地 1 處，可容納郵局、電信局、圖書館、活動中心及其他未來產生需求之相關設施，位於林蔭道北端之機關同時兼具林蔭道之端景地標功能，面積 1.20 公頃，現況皆未開闢。

(二) 學校用地

計畫區內劃設 1 所小學，面積 2.00 公頃，現況未開闢。

(三) 公園用地

依循主要計畫公園之劃設，並依據水文、地形等自然環境特性及周圍土地使用，將公園劃設為幾段，面積共 8.49 公頃，現況皆未開闢，分述如下：

1. 公一：於計畫區西北側街廓，面積計 0.28 公頃，目前尚未開闢。
2. 公二：於計畫區東北側街廓，面積計 0.35 公頃，目前尚未開闢。
3. 公三：於計畫區廣場用地北側之南北向帶狀公園，面積計 1.21 公頃，目前尚未開闢。
4. 公四：於計畫區廣場用地南側之南北向帶狀公園，面積計 1.61 公頃，目前尚未開闢。
5. 公五：於計畫區南側之東西向及南北向帶狀公園，面積計 5.04 公頃，目前尚未開闢。

(四) 停車場用地

於商業區與高密度住宅區附近劃設 6 處停車場用地，面積共 1.66 公頃，現況未開闢。

1. 停一：於計畫區西北側住宅區中，面積計 0.24 公頃，現況未開闢。
2. 停二：於計畫區東北側住宅區中，面積計 0.23 公頃，現況未開闢。
3. 停三：於計畫區廣場用地西南側，面積計 0.26 公頃，現況未開闢。
4. 停四：於計畫區廣場用地東南側，面積計 0.37 公頃，現況未開闢。
5. 停五：於計畫區西南側，面積計 0.28 公頃，現況未開闢。
6. 停六：於文小用地西側，面積計 0.28 公頃，現況未開闢。

(五) 隔離綠帶

為維持聯外道路的流暢性與住宅品質，避免形成蔓延發展的省道城市現象，將臨聯外道路之部分街廓劃設隔離綠帶，寬度為 5 公尺。同時，在隔離綠帶上設置人行步道及自行車專用道，其面積共 1.61 公頃，現況未開闢。

1. 綠一：於計畫區西北側住宅區之西側，臨台九線劃設，現況未開闢。
2. 綠二：於計畫區東北側住宅區及機關用地之東側，臨 1-2 計畫道路劃設，現況未開闢。
3. 綠三：於計畫區東側住宅區，臨 1-2 計畫道路劃設，現況未開闢。
4. 綠四：於計畫區東側住宅區，臨 1-2 計畫道路劃設，現況未開闢。
5. 綠五：於計畫區西側住宅區，臨台九線劃設，現況未開闢。
6. 綠六：於計畫區西南側住宅區，臨台九線劃設，現況未開闢。
7. 綠七：於計畫區東側住宅區，臨 1-2 計畫道路劃設，現況未開闢。
8. 綠八：於計畫區東側住宅區，臨 1-2 計畫道路劃設，現況未開闢。
9. 綠九：於計畫區東南側住宅區，臨 1-2 計畫道路劃設，現況未開闢。

10. 綠十：於計畫區東南側住宅區，臨東華大學前東西向聯絡道劃設，現況未開闢。

(六) 徒步廣場、道路與人行道

劃設徒步廣場面積 2.66 公頃，道路用地面積共 33.10 公頃，人行道面積 0.24 公頃，現況皆未開闢。

表14本計畫公共設施現況面積分析表

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

資料來源：本計畫彙整。

陸、交通系統現況

一、道路系統

(一) 聯外道路

1. 臺九號省道，計畫區西南側北向道路，路寬為 30 公尺。
2. 東華大學前東西向聯絡道，計畫區南側道路，寬度為 30 公尺。
3. 編號 1-1 號道路：計畫區北側東西向道路，聯絡臺九線道路與東華大學志學門，同時作為志學社區聯外道路，計畫寬度 30 公尺，現況未開闢。
4. 編號 1-2 號道路：計畫區與東華大學間南北向道路，計畫寬度 30 公尺，現況未開闢。

(二) 主要道路

1. 編號 2-1 號道路：計畫區中央之南北向林蔭大道，聯絡 1-1 與東華大學前東西向聯外道路，計畫寬度為 50 公尺，現況未開闢。
2. 編號 2-2 號道路：計畫區北側地區之東西向主要道路，聯絡臺九線與 1-2 兩條聯外道路，計畫寬度為 30 公尺，現況未開闢。
3. 編號 2-3 號道路：貫穿計畫區南側地區中央之東西向主要道路，聯絡臺九線與 1-2 兩條聯外道路，計畫寬度 20 公尺，現況未開闢。
4. 編號 2-4 號道路：界於計畫區南側地區與區域性商業專用特定區間之東西向主要道路，聯絡臺九線與 1-2 兩條聯外道路，計畫寬度為 20 公尺，現況未開闢。

(三) 集散道路

依照各街廓之土地使用與細分特性配置，作為每一街廓主要出入道路，並與主要道路連接，道路編號為 3-1 至 3-9，其中 3-4、3-6、3-8 道路寬度為 15 公尺，其餘均為 12 公尺，其現況皆未開闢。

(四) 社區道路

依據土地細分與住宅區特性劃設社區道路與囊底路路網。道路編號為 4-1 至 4-46。寬度為 8 公尺，現況皆未開闢。

表15優先發展區內道路架構表

編號	起迄	寬度(M)	長度(M)	面積(m ²)	功能	開闢情形
1-1	自臺九線至 1-2 號道路北端	30	330	9,900	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	1,714	51,420	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	1,656	82,800	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	450	13,500	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	793	15,860	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	932	18,640	主要道路	未開闢
3-1	自 1-1 至 1-2	12	265	3,180	集散道路	未開闢
3-2	自 3-1 與 4-2 交點至 2-1	12	107	1,284	集散道路	未開闢
3-3	自 4-8 至 1-2	12	315	3,780	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	1,336	20,040	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	662	7,944	集散道路	未開闢
3-6	自 3-5 至 2-4	15	525	7,875	集散道路	未開闢
3-7	自 3-6 至 3-8 與 4-28 交點	12	486	5,832	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	909	13,635	集散道路	未開闢
3-9	自 3-6 與 4-31 交點至 3-4	12	361	4,332	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

註：編號邏輯：X-Y，其中 X 為道路功能(聯外 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)。

資料來源：擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫書。

二、大眾運輸系統

(一) 鐵路系統

花東線鐵路於本計畫區西側行經，於計畫區北側約 500 公尺處設有志學車站，南側約 1,500 公尺設有平和車站，其中志學站除增加莒光號停靠班次外，新增自強號班次停靠，增加當地的交通便利性，提供更便利的大眾運輸系統。

(二) 公車系統

本計畫區及其周邊大眾運輸系統主要為公車系統，主要為花蓮客運經營(參見表 16)，行經本計畫區之公車路線僅有 2 線，於本計畫區西側設有兩招呼站，包含安養中心站及水尾甲站。(參見圖 18)。

表16本計畫區內公車系統資訊表

路線名稱	客運公司名稱	路線站牌名稱	頭班車時間	末班車時間
【1121】 花蓮火車站 — 光復	花蓮客運	花蓮火車站→帝君廟→進豐街→明禮國小→中華站→中正站→中福站→中正國小→仁里橋→吉安分局→南埔加油站→廣賢路→稻香→永興→南華車站→木瓜溪橋→烏杙→代天宮→志學→水尾甲→安養中心→東華大學→平和→共榮→壽豐→壽豐車站→豐田→大樹腳→溪口中社→溪口→溪口療養園區→兆豐農場→林榮→水車寮→南平→北林→順昌→南林→鳳仁→鳳仁國小→鳳榮農會→鳳林→鳳林國小→鳳林加油站→鳳信里→鳳信社區→榮民醫院→中原農場→萬里溪橋→森榮里→萬榮→明利→馬太鞍→香草場→光復國中→光復高職→光復站	06:00	23:20
【1122】 花蓮火車站 — 瑞穗	花蓮客運	花蓮火車站→帝君廟→進豐街→明禮國小→中華站→中正站→中福站→中正國小→仁里橋→吉安分局→南埔加油站→廣賢路→稻香→永興→南華車站→木瓜溪橋→烏杙→代天宮→志學→水尾甲→安養中心→平和→共榮→門諾醫院壽豐分院→壽豐→壽豐車站→豐田→大樹腳→溪口中社→溪口→溪口療養園區→兆豐農場→林榮→水車寮→南平→北林→順昌→南林→鳳仁→鳳仁國小→鳳榮農會→鳳林→鳳林國小→鳳林加油站→鳳信里→鳳信社區→榮民醫院→中原農場→萬里溪橋→森榮里→萬榮→明利→馬太鞍→香草場→光復國中→光復高職→光復站→光復火車站→光復糖廠→大全	07:20	18:50

		→大興→自強外獄→大富→富源國中→富源→富源派出所→馬遠→富民→自立新村→馬遠分校→瑞北國小→瑞穗		
--	--	---	--	--

資料來源：花蓮客運網站、太魯閣客運網站，民國 108 年 6 月查詢。

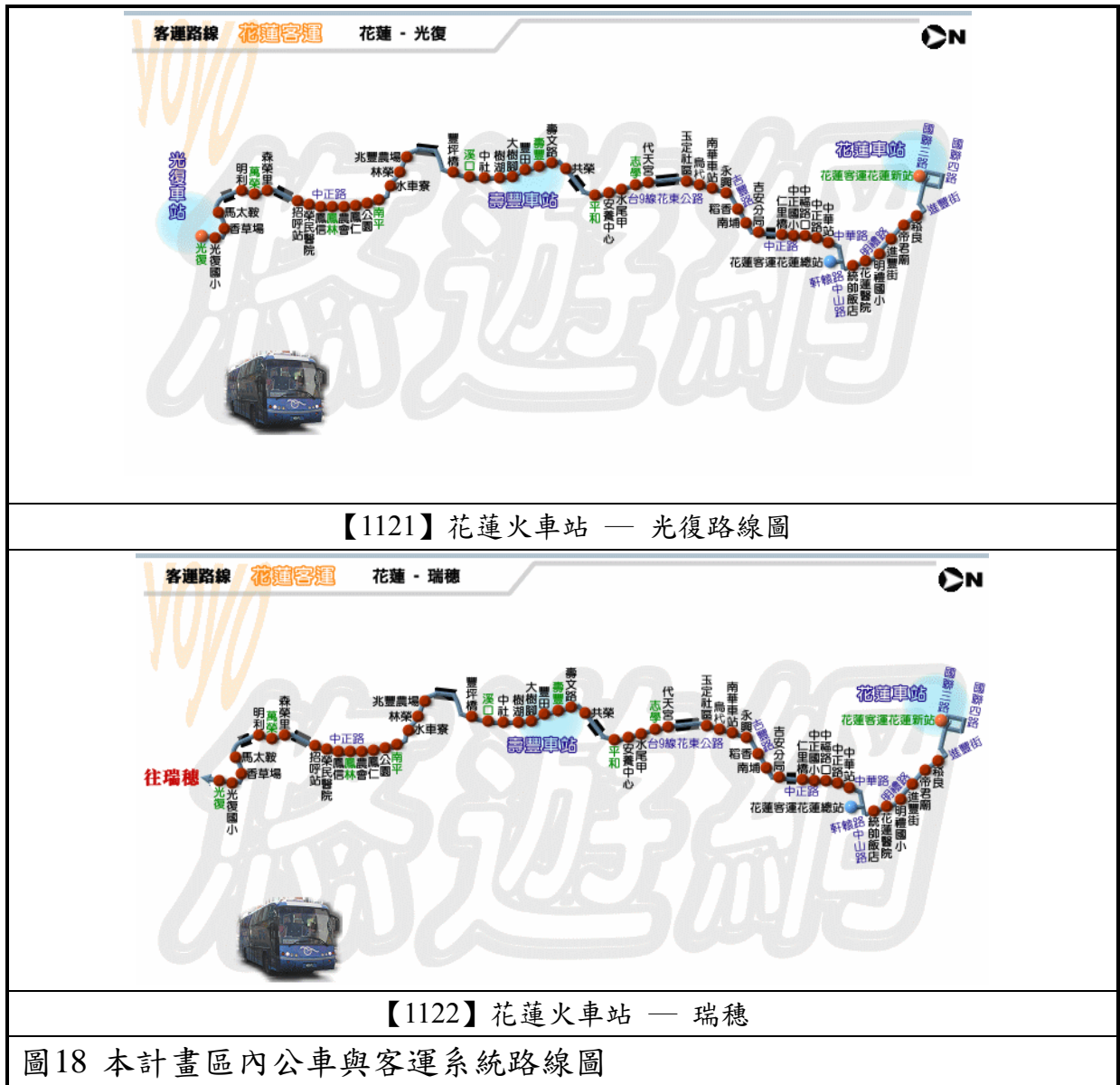


圖18 本計畫區內公車與客運系統路線圖

資料來源：花蓮客運網站、太魯閣客運網站，民國 108 年 6 月查詢。

三、自行車系統

依據花東線鐵路整體服務效能提升計畫，僅有壽豐車站對於自行車有未來需求相關計畫，本計畫區北側志學車站無任何自行車相關計畫。本計畫區內規劃四條自行車道，劃設於台九線、東華大學

前東西向聯絡道路、徒步商業區之廣場及 1-1、1-2、2-1、2-4 計畫道路，現況皆未開闢。

表17優先發展區內道路架構表

編號	起迄	寬度 (M)	長度 (M)	面積 (m ²)	自行車道 (M)	開闢情形
1-1	自臺九線至 1-2 號道路北端	30	330	9,900	3	未開闢
1-2	自 1-1 東端至東華大學前東西向聯絡道	30	1,714	51,420	3	未開闢
2-1	自 1-1 東端至東華大學前東西向聯絡道	50	1,656	82,800	3	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	932	18,640	3	未開闢

資料來源：擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫書。

柒、都市防災檢討分析

本計畫區原已有防災避難系統計畫，包含避難區之劃分，避難、救災動線及火災防止延燒帶之規劃，以及避難空間據點指定等，本次通盤檢討依據「災害防救法」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，檢討本計畫區防(救)災相關內容，並強調事前預防重於救災，加強災害救援以及災後復原作業。本次檢討主要回顧過去歷史災害、分析本計畫區可能致災之潛勢地區及檢視本計畫區目前之防災避難系統規劃現況。

一、歷史災害

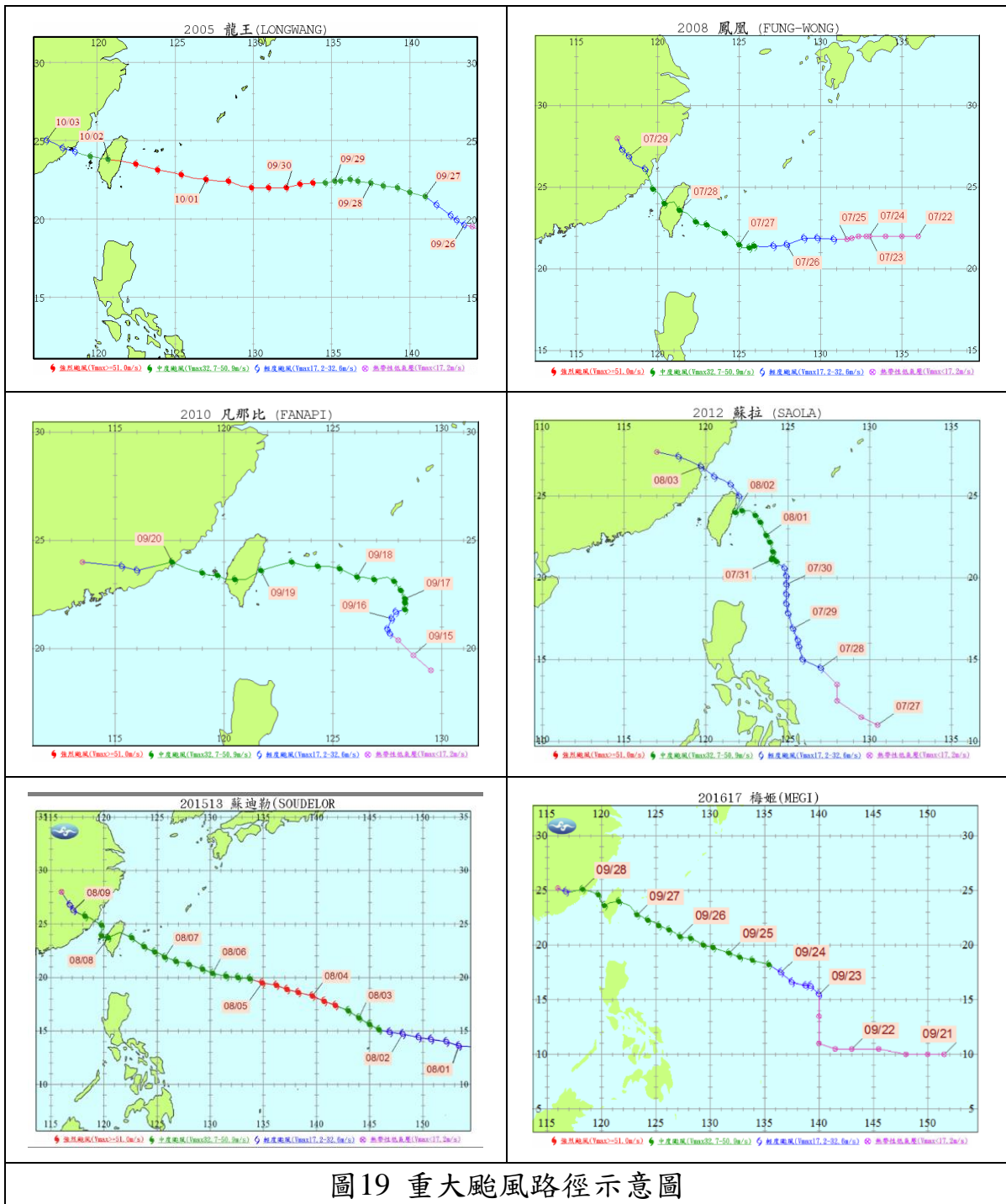
風災及地震是花蓮最常發生的災害，曾對本計畫區造成影響之重大風災及震災統計如下(參見表 18、圖 19 及表 19)。

表18近年重大風災簡表

年/月/日	災害類型	災害基本資料	損害情形
94/10/02	龍王颱風	1.強烈颱風，最大風速 51 (公尺/秒)。 2.於 2 日 5 時 10 分在花蓮豐濱附近登陸，當日 10 時於濁水溪口附近進入臺灣海峽。	1.各地區以花蓮災情最為嚴重，全臺停電戶數約 76 萬戶。 2.有 1 人死亡，1 人失蹤。 3.農漁牧損失約 7.5 億。
97/07/28	鳳凰颱風	1.中度颱風，最大風速 43 (公尺/秒)。 2.28 日 6 時 50 分於靜浦與長濱之間登陸，持續向西北移動，14 時 30 分在彰化縣出海。	1.颱風外圍環流伴隨西南氣流為東部及南部帶來強風豪雨，造成多處地區淹水。 2.計有 2 人死亡，農損逾 13 億元，以花蓮最為嚴重。
99/09/19	凡那比颱風	1.中度颱風，最大風速 45 (公尺/秒)。 2.19 日 8 時 40 分在花蓮縣豐濱鄉附近登陸，18 時左右由臺南附近進入臺灣海峽。	1.受颱風影響，南部、東部地區降下豪雨，造成臺南、高雄及屏東等地區淹水，部分地區鐵、公路交通受阻。 2.計有 2 人死亡，農損逾 45 億元。
101/7/31~8/3	蘇拉颱風	1.中度颱風，最大風速 38 (公尺/秒)。 2.2 日 3 時 20 分於花蓮秀林鄉附近登陸，之後呈打轉現象，2 日 14 時左右掠過臺灣東北角進入北部海面。	1.受颱風影響降下豪雨，造成多處地區發生土石流、淹水、道路中斷等災情。 2.計有 7 人死亡，農損逾 12 億元。
103/7/23	麥德姆	1. 中度颱風，最大風速 38 (公尺/秒)。 2.23 日 0 時 10 分左右於臺東長濱登陸，4 時 20 分由彰化附近出海，15 時左右在馬祖南方進	1.受颱風影響，造成部分地區淹水、鐵公路交通中斷等災情。農損逾新臺幣 6 億元。

年/月/日	災害類型	災害基本資料	損害情形
		入福建。	
104/8/8	蘇迪勒 颱風	1. 中度颱風，最大風速 48 (公尺/秒)。 2. 8 日 4 時 40 分左右中心由花蓮秀林鄉登陸，11 時在雲林縣臺西鄉出海，同日 22 時左右由福建進入大陸。	1. 受颱風影響，造成多處道路坍方，全臺停電戶數逾 400 萬戶。 2. 中央災害應變中心統計至 8 月 11 日止計有 8 人死亡，4 人失蹤，437 人受傷，農損逾新臺幣 22 億元。
105/9/27	梅姬颱風	1. 中度颱風，最大風速 45 (公尺/秒)。 2. 颱風中心於 27 日 14 時在花蓮市附近登陸，21 時 10 分由雲林縣麥寮出海，並於 28 日 5 時左右由金門北方進入福建。	1. 受颱風影響，梧棲、蘇澳出現 17 級強陣風，東部與南部地區亦有超大豪雨發生。 2. 中央災害應變中心統計至 9 月 28 日止，全臺計有 4 人死亡，662 人受傷，農損逾新臺幣 3 億元。

資料來源：中央氣象局，民國 108 年 11 月查詢。



資料來源：中央氣象局，民國 108 年 11 月查詢。

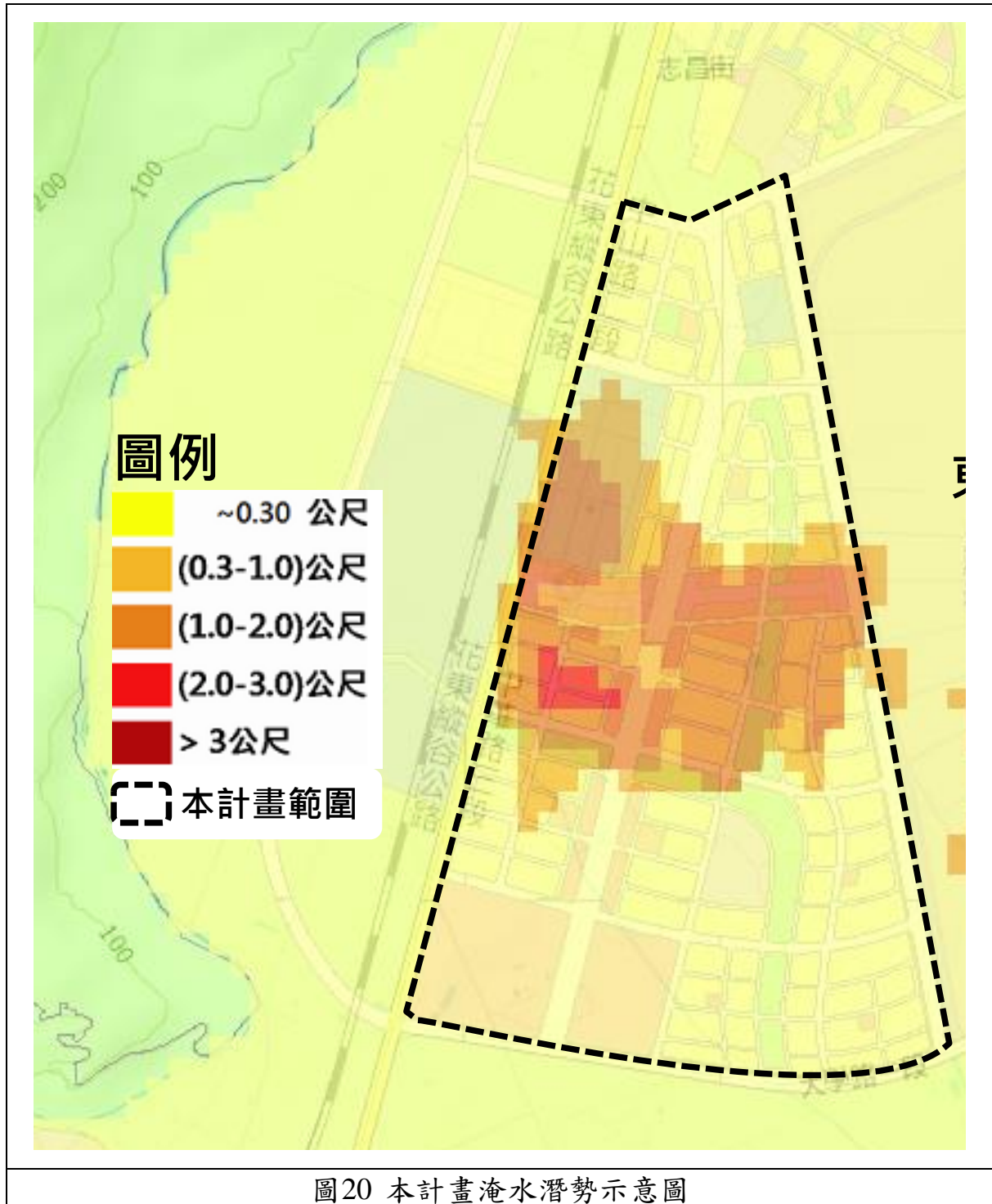
表19歷年重大地震簡表

No	年	月	日	時	分	緯度	經度	地點	震源深度	規模	人口死亡	房屋全毀	備註
88	1999	9	21	1	47	23.9	120.8	日月潭西方9公里	8	7.3	2,415	51,711	二十世紀臺灣島內規模最大地震，車籠埔斷層活動，錯動長達80公里。南投、臺中縣災情慘重。(集集大地震)
92	2002	3	31	14	52	24.2	122.1	花蓮秀林地震站東方44.3公里	9.6	6.8	5	6	中橫公路落石、蘇花公路坍方
93	2002	5	15	11	46	24.6	121.9	宜蘭蘇澳地震站東北方9.3公里	5	6.2	1		331 花蓮烈震餘震
95	2004	5	1	15	56	24.08	121.53	花蓮新城地震站西方7.4公里	17.8	5.3	2		中橫公路落石
96	2006	4	1	18	2	22.9	121.1	臺東卑南地震站北方7.0公里	7.2	6.2		14*	臺東地震
97	2006	12	26	20	26	21.69	120.56	屏東墾丁地震站西南方38.4公里	44.1	7.0	2*	3*	恆春地震
	2006	12	26	20	34	21.97	120.42	屏東恆春地震站西方33.1公里	50.2	7.0			恆春地震
98	2009	11	5	17	32	23.79	120.72	南投名間地震站南偏東方10.1公里	24.1	6.2			
99	2009	12	19	21	2	23.79	121.66	花蓮市地震站南偏東方21.4公里	43.8	6.9			
100	2010	3	4	8	18	22.97	120.71	高雄甲仙地震站東南方17.1公里	22.6	6.4			
101	2013	6	2	13	43	23.86	120.97	南投縣政府東方29.3公里(位於南投縣魚池鄉)	14.5	6.5	4*	19*	南投地震
102	2016	2	6	3	57	22.92	120.54	屏東縣政府北偏東方27.1公里(位於高雄市美濃區)	14.6	6.6	117	466戶*	美濃地震
	2018	2	6	23	50	24.10	121.73	花蓮縣政府東北方16.5公里(位於臺灣東部海域)	6.3	6.2	17	5*	花蓮地震
	2019	4	18	13	17	24.08	121.53	臺灣花蓮縣政府西北方約10.6公里的秀林鄉	20.62	4.2	1		0418 花蓮地震

資料來源：內政部消防署，民國108年11月查詢。

二、水災災害潛勢

依據內政部國土測繪圖資服務雲套疊淹水潛勢圖資(24 小時降雨 600mm)，本計畫全區將產生淹水情形，而以計畫區中部淹水深度達 2~3 公尺最為嚴重，參見圖 20。



資料來源：內政部國土測繪圖資服務雲，108 年 11 月。

三、防災避難系統

(一) 劃設防災避難區

整個計畫區之防災避難區以中央商業徒步廣場為界，將本計畫區劃分成二個大的防災避難區，一為徒步商業區以南區域，另一為徒步商業區以北區域。並以個別街區單元做為防災避難之細分單元。

(二) 避難及救災動線

本計畫區之防災路線係以主要幹道、河川水域及大型公園綠帶等建立防災綠軸系統。

1. 緊急道路

將計畫區內寬度達 20 公尺之聯外及主要道路，規劃為意外發生時之緊急道路，為救災、避難之主要動線。

2. 運輸、救援道路

配合緊急道路，將 12 公尺以上之道路規劃為本計畫區之輸送、救援道路，以形成完整之救災、避難路網。

3. 火災延燒防止地帶

本計畫區火災延燒防止地帶之劃設，可利用河川水域、主要幹道及大型公園綠帶等建立都市防災綠軸系統配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外之出入性道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之場所，及可兼具火災延燒防止隔離功用。

(三) 劃設防災避難空間或據點

劃設防災避難空間或據點為緊急避難行為所需，除以安全性高之公、私有建築用地外，尚可利用學校、河域、公園、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場綠地和道路等屬開放空間之公共設施用地，以兼做避難防災場所和緊急疏散地區使用。

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用。指定用地為本計畫區內之學校、河域、公園、鄰

里公園兼兒童遊樂場綠地和道路等開放空間。

2. 長期避難場所

長期避難場所之劃設，除因應前巷空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，亦可提供較完善之設施和蔽護場所。指定用地為本計畫區內之文小和鄰近的東華大學，另各行政區和機關用地，因對外聯繫及取得各種情報資訊便利，亦可供作一般收容場所。

臨時避難亦於各防災避難區規劃臨時及中長期收容所，參見表20。

表20防災避難區劃及避難收容人數概況表

避難區劃	北	南
避難人口	12,000	8,000
臨時避難場所	公園與機關	公園與小一
中長期收容場所	小一、文大	

資料來源：擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫書。

3. 緊急指揮中心

中央林蔭道北端規劃有一處機關用地，規劃為本計畫區災難發生時之緊急指揮中心。

捌、不動產市場調查分析

為了解本計畫範圍內土地之市場交易價格，本團隊查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，由初步結果得知本計畫範圍內所有類型土地之近年交易價格約介於 0.3~0.5 萬/m²，參見表 21~表 23。

表21本計畫範圍內近年住宅區土地交易實價概況表

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/m ²)	總面積(m ²)	型態
志平段 631~660 地號	108/5	405	0.3	1,340.07	土地
志平段 631~660 地號	107/1	209	0.3	676.62	土地

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，108 年 11 月。

表22本計畫範圍內近年商業區土地交易實價概況表

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/m ²)	總面積(m ²)	型態
志平段 661~720 地號	108/7	660	0.4	1,746.11	土地
志平段 691~720 地號	107/3	2,050	0.5	3,909.20	土地

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，108 年 11 月。

表23本計畫範圍內近年各分區地土地交易實價概況表

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/m ²)	總面積(m ²)	型態
志平段 481~510 地號	108/8	686	0.4	1,891.83	土地
志平段 151~180 地號	108/6	1,500	0.3	4,652.07	土地
志平段 211~240 地號	107/11	130	0.3	487.93	土地
志平段 571~600 地號	106/12	1,000	0.4	2,652.00	土地
志平段 481~510 地號	106/7	271	0.3	896.31	土地
志平段 511~540 地號	106/2	120	0.3	423.14	土地
志平段 451~480 地號	106/1	64	0.3	249.00	土地
志平段 241~270 地號	105/11	306	0.3	1,024.80	土地
志平段 1~30 地號	105/10	1,396	1.7	824.14	土地
志平段 31~60 地號	105/10	75	0.2	314.06	土地
志平段 421~450 地號	105/10	939	0.4	2,301.40	土地
志平段 571~600 地號	105/10	1,450	0.4	3,313.50	土地
志平段 241~270 地號	105/10	595	0.4	1,642.00	土地
平均			0.47		

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，108 年 11 月。

第五章 課題與對策、規劃目標與構想及檢討內容

壹、 課題與對策

課題一、現行都市防災計畫未考量水災災害潛勢範圍

說明：

- (1)「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。
- (2)現行細部計畫已訂定防災計畫，然缺乏醫療服務據點、警政及消防據點，且防災避難區及避難救災動線之規劃未考量水災災害潛勢範圍。

對策：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。

課題二、現行計畫缺乏低衝擊開發概念，無法因應氣候變遷調適

說明：

- (1)「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第8條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定各項生態都市規劃原則。現行計畫已訂定公園綠地系統及人行步道、自行車道系統，然缺乏雨水下滲、貯留之規劃及既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。考量全球氣候變遷，極端氣候頻繁所造成短延時強降雨、乾旱等現象，加上都市地區密集開發，導致地表逕流量大幅增加，內政部營建署因此積極推動「低衝擊開發（Low Im-pact Development，LID）」概念，減輕開發對環境造成負面衝擊。
- (2)根據「建築技術規則」第4-3條規定，都市計畫地區新建、增建或改建之建築物，應設置雨水貯集滯洪設施，設計容量不得低於申請建築基地面積乘以0.045（立方公尺／平方公尺）。然現行細部

計畫僅公園用地、隔離綠帶訂定綠覆率 80%，缺乏計畫區整體性透水率、綠覆率相關規定，降低都市應變氣候變遷衝擊之能力。

對策：建議依據「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。

課題三、基地細分管制及各街廓出入口管制嚴格，使發展機會受限

說明：現行計畫訂有基地細分管制及各街廓出入口管制，可避免各建築基地過大或是過於細分，以達計畫管制、規劃構想之目的。然基地細分管制及各街廓出入口管制將限制基地發展性，遇特殊地形、狀況無法配合時，有礙基地開發，須再透過都市計畫變更管制始得開發。

對策：為增加基地開發彈性，計畫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。

課題四、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

說明：依據 105 年 11 月 4 日府地劃字第 1050203524 號函，花蓮縣政府地政處推估若採區段徵收方式開發，開發總費用為 74 億 9,666 萬 7,360 元，以 105 年度花蓮縣政府（含府外單位）歲出金額約 179 億元，則開發總費用占歲出金額約 41.88%，財務計畫實屬不可行。

對策：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。

貳、 規劃目標

本計畫區作為「東華大學城特定區主要計畫」之優先發展區，依循上位計畫指導之發展定位，建構出結合學術園區、休憩型商業區及優質住宅社區型態的「學術大學城專區」。作為東華大學之學術城腹地，將以「永續·全齡·東華城」為發展的核心理念，為此區居民創造和諧、寧適、優良的工作與生活環境。

一、 永續——藍綠交織的新市鎮

(一) 豐富多變的藍綠網絡

小範圍的公園、廣場可以提供都市生活中的一點綠意，卻無法滿足居民可望親近自然的需求。集中設置的休憩空間亦不能滿足慢跑者、騎自行車者、散步者對活動量與景緻變化的期盼。因此，本計畫區將透過劃設廣佈全計畫區之帶狀公園，使各街區之民眾可以就近享受到生態城市的悠活。

公園內除設置兒童遊憩設施及體健設施外，可規劃引進水源，沿帶狀街廓形成各式親水空間。河流提供的多變環境，不僅可以當作多樣活動的遊憩走廊，同時也提供觀察自然變化的生態空間。此外，主要的交通要道也需要進行植栽綠化，提供舒適、寬闊且綠意盎然的步行空間，增添美好的視覺軸線，使藍綠網絡擴散全區。

(二) 環保美觀的透保水示範區

面對全球氣候變遷，短時間之強降雨常使下水道負荷過量導致淹水，「透水城市」成為未來都市規劃的趨勢。本計畫將透過擬定生態都市規劃原則，納入低衝擊開發概念，檢討計畫區內之步行空間，於適當地點設置透保水設施。透過涵養雨水及貯留滲透雨水的設計，達到兼顧步行功能並增加城市透水、保水之能力。

二、 全齡——友善包容的生活區

(一) 機能健全的生活街區

本計畫區因緊鄰東華大學，其土地使用需要規劃足夠空間，以滿足學生的住宿需求。此外，滿足大學生活所需的飲食、購物、交

友及玩樂等各式活動，亦是大學城中不可或缺的元素。結合安寧的住宿環境及便利的商業設施，不僅可提供學生交流與學習的便利性，還能刺激相關服務產業的進駐，進而衍生就業機會。

(二) 長輩安心的樂活環境

高齡化人口為計畫區周邊地區面對的課題之一，且本計畫區內設置一處安養中心專用區，便是提供長輩一個安心養老的居住環境。其周邊地區亦應落實以人為本的規劃理念，除沿街建構完善的人行步道系統外，搭配街道家具的佈設，使長輩得至周邊社區或公共設施活動，提升居住品質。

(三) 路網完善的步行及腳踏車系統

一個兼具住居與商業功能的特色街區，應特別考慮設置良好、安全的通勤通學步道及完善的腳踏車道系統，不僅可便利學生及上班族往來本計畫區內之各處，亦可與區外的大學、志學社區等地連結，完成「最後一哩路」之基礎建設。此外，亦可讓社區居民更容易接近大學，使社區發展與大學融為一體，落實大學城內各區共存共榮的發展目標。

三、東華城——引領地方發展的商業城

(一) 徒步型購物街區

大學城是以學生為主的消費城鎮，不僅需有充足的商業服務，亦需要整潔的步行空間，提供學生日常生活所需的活動聚集與休憩娛樂場所。徒步購物亦是早期沿街商業型態的主要行為，需要良好的人行步道、公共運輸系統及停車規劃加以結合。目前臺灣沿街商業購物行為多以汽機車完成，導致汽機車佔據原本就很狹窄的人行道，購物品質難以提升。若要發展出良好的沿街商業活動，必要的元素便包含建置足夠的人行空間、舒適的街道家具及適當的植栽景觀等。

(二) 區域型商業區

計畫區鄰近花蓮市、吉安鄉等人口聚集區域南，計畫區西側緊

鄰省道，具備充足的人口條件及道路交通便利等因素，亦使部分區域適合從事區域型商業活動。其服務範圍可包含花蓮市、吉安鄉、壽豐鄉與東華大學特定區等區域性需求，並成為花東縱谷的觀光資源之一。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，內容可包括觀光旅館、國際會議中心及大型購物中心等。

參、 規劃構想

本案依循上位計畫之發展願景、目標及原則之指導，提出整體發展構想，做為檢討土地開發方式、活化土地資源、朝向優質住宅社區之規劃及永續經營學術大學城的目的。綜理本計畫區之現況發展與課題及對策後，將遵循上位計畫所界定之提供「東華大學生活機能服務發展」的發展方向，並訂定本區發展構想為建立「學術大學城專區」。以下將分別以土地使用、公共設施及交通運輸等面向分別說明各領域之規劃構想：

一、 土地使用及公共設施

(一) 配合主要計畫變更後之分區配置，考量鄰近東華大學及志學社區地區之需求，針對可發展用地重新檢討區內之整體空間發展。

1. 規劃以人行為主的沿街型商業區及廣場空間，做為滿足此地區居民生活之日常所需外，亦可做為鄰近東華大學教職員及學生之主要購物街區。
2. 將東西向的主要道路與東華大學校區之西側路口連結，透過人行道與自行車道的規劃，建構優先發展區與東華大學間緊密的通學道及視覺軸線。

(二) 考慮道路結構與土地利用效率，創造兼顧便利與安寧的街區。

1. 以主要道路及公園綠地界定住宅與商業區之範圍，劃設路幅較窄之次要道路及社區道路作為住宅區內通行使用。
2. 街廓社區之土地使用應滿足居民創造安寧、舒適居住環境的需求，減少基地細分帶來的發展限制與困擾，且考量每一住戶至商業設施、公園與學校的距離配置住宅區。

(三) 配合後續變更開發方式，重新檢討區內公共設施之配置。

1. 根據主要計畫之檢討結果，本計畫區內需劃設適量之停車場用地滿足民眾之停車需求，規劃將以鄰近商業區之街廓做為優先

配置對象設置。

2. 保留計畫區內有一處安養中心專用區，考量該土地為公有地且閒置已久，將保留可結合長照政策及社會服務機能，如建置銀髮日照中心；引入醫療資源，與周邊門諾醫院壽豐分院合作發展定期巡診等措施，提升該設施使用效能。

二、交通運輸

(一) 建構完整且層級分明之道路系統，在維持道路聯外功能與住宅品質中取得平衡。

1. 主要道路之規劃須同時考慮聯外道路與主要道路的路口距離、街廓大小、建築物座落與街廓內出入的可行性等因素。
2. 次要道路及社區型道路根據原計畫相對位置劃設，做為連結主要道路至各鄰里之運輸通路。

(二) 創造完整而舒適的徒步商業街區。

1. 以維持人行徒步品質為原則，透過交通工程或管制等方式針對重要的路口進行人車分道或降低汽車穿越速度。
2. 將徒步商業區之道路與兩側商店整合，規劃成為舒適而有特色的大學商業區。

(三) 發展人行步道與自行車道系統成為優先發展區內主要的交通系統。

1. 發展完整之自行車路網，兼作區內交通運輸系統及休憩設施，利用主要道路與次要道路設置自行車專用道與所有街廓相連。
2. 全區各類道路旁均依其功能及寬度，佈設不同寬度之人行道，並指定街廓退縮留設帶狀空間，並與各層級道路規劃之人行道適當整合，建立完善、連續之步行系統。

三、景觀生態

(一) 建構地區內藍、綠帶網絡之串聯。

1. 利用帶狀公園之整體街廓優勢，西側銜接鯉魚山灌溉渠道，南側銜接現有水圳，規劃為親水公園使計畫區內之藍綠帶交相輝映。
2. 將區內主要道路、次要道路及社區道路之人行綠帶空間，與帶狀公園結合，建構本計畫區內人行及自行車之環狀路徑，增加民眾於區內之休憩範圍。

(二) 融入低衝擊開發理念，建置透保水示範區。

1. 以安養中心專用區為透保水示範區，建議於法定空地等開放空間規劃兼具滯洪與廣場功能，雨季時容納雨水、滯洪，平時具展演、廣場功能。
2. 於其他建築基地之帶狀開放空間設置保水設施，平時做為開放空間使用，雨季則具有保水功能。

四、都市防災

(一) 以區域性防災之觀念，合理規劃及設置防災據點。

1. 規劃以安養中心及文小作為醫療服務據點，於重大災害狀況發生時提供所需之臨時緊急醫療設備，及臨時收容傷患。
2. 警政及消防據點規劃以計畫區外北側花蓮縣政府警察局吉安分局志學派出所為警政據點，以計畫區外南側花蓮縣政府消防局第二大隊壽豐分隊為消防據點。

(二) 善用計畫區內既有空間，健全都市防災系統，包含救災路線、避難路徑及避難場所等規劃。

1. 各建築基地之開放空間及公共設施用地，應提供社區鄰里居民遭遇重大災害時，所需臨時避難疏散及急難救助之空間。

2. 基地內留設之緊急救災車輛動線，應有清楚之辨別標示，得與人行動線合併設置。緊急事故與災難發生時，應優先供救災車輛使用。

第六章 檢討原則與變更內容

壹、 檢討原則

一、 計畫年期

配合全國區域計畫及「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」之計畫年期，計畫年期維持民國 115 年。

二、 計畫人口

為配合「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，本計畫調降計畫人口至 14,000 人。

三、 計畫範圍及面積

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，計畫面積亦由 115.8 公頃調整為 115.63 公頃。

四、 土地使用分區

(一) 住宅區

本計畫住宅區面積 41.50 公頃，目前皆尚未開闢，為配合公共設施比例調整，將部分計畫道路及公共設施檢討變更為毗鄰住宅區，其餘住宅區維持原計畫。

(二) 商業區

本計畫商業區面積 16.30 公頃，目前皆尚未開闢，除配合公共設施比例調整，將部分計畫道路及公共設施檢討變更為毗鄰商業區外；另亦檢討鄰里性商業區之必要性及大街廓區域服務型商業區之開發彈性，變更為毗鄰住宅區及酌予劃設道路。

(三) 安養中心專用區

本計畫安養中心專用區面積 7.10 公頃，原供退除役官兵輔導委員會作榮民自費安養中心使用，其實際使用範圍與分區範圍不符，故安養中心專用區開發面積約為 5.72 公頃，發展率 80.56%，後於

103 年將原有安養人員轉移至花蓮榮譽國民之家後即閒置，考量專用區內私有地主分布狀況及未來開發之彈性，酌予劃設道路，其餘維持原計畫。

五、公共設施

本計畫原規劃以區段徵收進行整體開發，惟因區段徵收開發總成本過高，計畫擬定至今，全區幾乎均尚未開闢，故本計畫除配合「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」調整開發方式外，亦調整公共設施比例以降低開發成本，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討之。

(一) 機關用地

機關用地應依實際需要檢討之，原計畫配置機關用地以容納郵局、電信、圖書館、活動中心及其未來產生需求之相關設施，惟本計畫之機關用地未開闢且機關已表示無使用需求，故配合檢討變更為毗鄰分區。

(二) 學校用地

本計畫區劃設一處學校用地供國民小學使用，計畫區依東西向商業軸分為南、北側地區，北側地區可劃入志學國小服務範圍，南側則仍有國小用地需求，雖未開闢但仍維持原計畫。

(三) 公園用地

原計畫於計畫區東北側及西北側分別劃設公(一)及公(二)兩處鄰里型公園，其餘地區則以公(三)、公(四)及公(五)串連為帶狀公園，形成貫穿計畫區之完整生態綠帶系統，現況皆未開闢。為配合主要計畫調整公共設施比例，本計畫酌予將公(二)檢討變更為毗鄰分區，為提供計畫區內保有一定品質之生活空間，其餘公園用地則維持原計畫，另外亦考量綠帶之串連而新增部分毗鄰分區維公園用地。

本計畫區公園、綠地、廣場用地等公共設施未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條不低於通盤檢討前計畫劃設之面積及第 18 條不得低於總面積 10%之規定，惟本計畫區係配合主要計

畫考量開發可行性而調整開發方式及公共設施比例，故屬同辦法第17條第二項之情形特殊者。

(四) 隔離綠帶

原計畫為維持聯外道路之流暢性及維持住宅品質，於臨聯外道路側劃設隔離綠帶，現況皆為未開闢，為降低公共設施比例，本計畫檢討以土地使用分區管制之退縮建築規範，維持規劃原意之聯外道路隔離及提升住宅品質，並檢討變更為毗鄰分區。

(五) 廣場用地

原計畫期望以廣場用地串聯東側車站特定專用區及西側東華大學，形塑以人為本的步行商業軸，惟考量交通主管機關暫無東華大學設站計畫，並降低公共設施比例，將部分廣場用地酌予變更為毗鄰分區。

(六) 停車場用地

本計畫考量地區發展特性之需求及降低公共設施比例，將位於住宅區內之停(二)變更為毗鄰分區，其餘鄰近商業區及安養中心專用區之停車場用地則維持原計畫，其他地區之停車需求則由各建築基地依建築技術規則之相關規定提供，或設置廣場兼停車場用地，以滿足停車需求。

(七) 道路用地

原計畫部分集散道路蜿蜒且致街廓細碎，考量開發可行性及道路安全性，酌予調整路型及合併街廓，並變更為毗鄰分區。

(八) 人行步道用地

配合降低公共設施比例，並將計畫區之細碎街廓合併，本計畫擬將人行步道用地變更為毗鄰分區。

六、土地使用分區與都市設計管制要點

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。

七、公民團體陳情意見

本次通盤檢討於規劃期間共收到 4 件公民團體陳情意見，未來於公開展覽期間及逕向內政部陳情之公民團體陳情意見，將整理分析後作為檢討之參考，詳見附錄一。

表24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)公共設施面積檢討分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	檢討原則	需求 面積 (公頃)	不足或 超過面 積 (公頃)
公園	公一	0.28	0.00	閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處。 應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。	11.56	+1.24
	公二	0.36	0.00			
	公三	1.21	0.00			
	公四	1.64	0.00			
	公五	5.04	0.00			
廣場		2.66	0.00	按實際需要檢討之。		
隔離綠帶	綠一	0.22	0.00	按實際需要檢討之。	11.56	+1.24
	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			
停車場	停一	0.24	0.00	按實際需要檢討之。	1.27	+0.39
	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			
道路		33.1	0.00	按交通量及道路設計標準檢討。	-	-
人行道		0.24	0.00	按實際需要檢討之。	-	-
學校用地	文小一	2.00	0.00	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	-	-
機關用地	機一	1.20	0.00	按實際需要檢討之。	-	-

貳、 變更內容

現行計畫依上述發展現況及檢討分析，其所需變更之項目、內容、變更理由及變更部分面積統計，參見表 25、圖 21、表 26 及表 27，本次通盤檢討未指明變更部分均以原計畫為準。

表25 「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)」變更內容明細表

草案編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫(ha)	新計畫(ha)		
一	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。	
二	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。	
三	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。	
四	主要道路	道路用地 (2.68)	住宅區 (1.65)	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 1-2 計畫道路兩側、1-5 計畫道路兩側及 1-6 號計畫道路西側之道路縮減。	
			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)		
五	隔離綠帶	隔離綠帶用地 (1.60)	住宅區 (1.47)	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。	
			公園用地 (0.03)		
			道路用地 (0.10)		

表 25 「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)」變更內容明細表

草案編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫(ha)	新計畫(ha)		
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。	*15.78 m ²
			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 (0.12)		
			道路用地 (0.16)		
		公園用地 (0.21)	公園用地 (0.21)		
道路用地 (*0.00)					
七	安養中心	安養中心專用區 (7.10)	安養中心專用區 (6.85)	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。	
			道路用地 (0.25)		
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)	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。	
			道路用地 (0.75)		
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。	*17.80 m ² *213.74 m ²
			道路用地 (0.04)		
		道路用地 (0.49)	住宅區 (0.49)		
			公園用地 (0.00*1)		
			停車場用地 (0.00*2)		

表 25 「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)」變更內容明細表

草案編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫(ha)	新計畫(ha)		
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。	*14.70 m ² *23.39 m ²
			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)				
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。	*4.5 m ²
			道路用地 (0.00*)		
		停車場用地 (0.23)	住宅區 (0.23)		
		道路用地 (0.39)	住宅區 (0.39)		
十二	中央廣場及商業區以南, 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。	
			道路用地 (0.04)		
		道路用地 (0.37)	住宅區 (0.34)		
			第一種商業區 (0.01)		
		停車場用地 (0.02)			
十三	中央廣場及商業區以南, 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)	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。	*38.01 m ²
			第一種商業區 (0.00*)		
			停車場用地 (0.01)		

表 25 「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)」變更內容明細表

草案編號	位置	變更內容		變更理由	備註
十四	中央廣場及以南之側區	住宅區 (13.22)	住宅區 (12.21)	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。 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。	
			道路用地 (1.01)		
		第一種商業區 (0.27)	住宅區 (0.18)		
			道路用地 (0.09)		
人行步道用地 (0.16)	住宅區 (0.16)				
道路用地 (2.14)	住宅區 (2.14)				
十五	帶狀公園以南，第4種商業區以北，2-1號計畫路以西之區域	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。	*19.32 m ² *231.74 m ²
			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)					
十六	學校用地以西，2-1號計畫路以東之區域	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。	*31.73 m ²
			第一種商業區 (*0.00)		
			停車場用地 (0.05)		
十七	原第四種商業區以東，2-4號計畫路以南，帶狀公園以西之區域	住宅區 (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 ²
			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)					

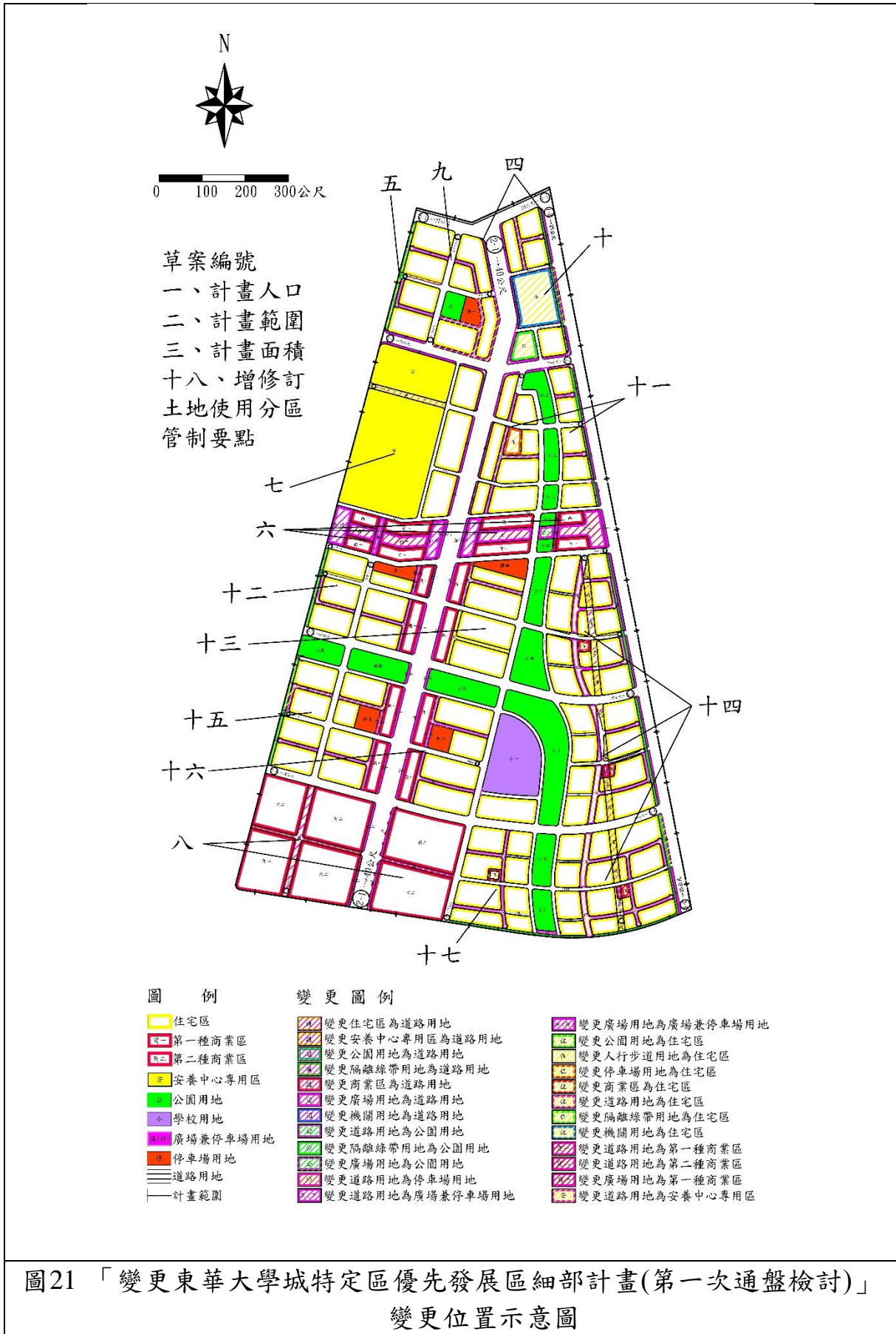
表 25 「變更東華大學城特定區優先發展區細部計畫(第一次通盤檢討)」變更內容明細表

草案編號	位置	變更內容		變更理由	備註
十八	增修訂土地使用分區管制點	-	-	為加速本計畫開發，檢討調整各分區之細分管制。	

註 1. 本次通盤檢討未指明變更部分，均以原計畫為準。

註 2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫統計及彙整。



資料來源：本計畫繪製。

表26 「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)」變更內容面積綜理表

項目		現行計畫面積(公頃)	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三	十四	十五	十六	十七	十八	合計			
土地使用分區	住宅區	41.50	變更計畫人口為14,000人	變更計畫範圍	變更計畫面積為115.63公頃	+1.64	+1.47				+0.45	+1.70	+0.62	+0.30	+0.39	+1.47	+0.53	+0.37	+0.47	增修訂土地使用分區管制要點	+9.41			
	商業區	16.20				+0.75		+1.45			-0.75					+0.01	+0.00	-0.27	+0.00		+0.00	-0.08	+1.11	
	養安中心專用區	7.10				+0.09					-0.25													-0.16
	小計	64.80				+2.48	+1.47	+1.45	-0.25	-0.75	+0.45	+1.70	+0.62	+0.31	+0.39	+1.20	+0.53	+0.37	+0.39					+10.36
公共設施用地	機關地	1.20									-1.20										-1.20			
	學校地	2.00																			0.00			
	公園地	8.50	+0.08	+0.03	+0.12				+0.00	-0.36									+0.04		-0.09			
	隔離帶	1.60		-1.60																	-1.60			
	停車場地	1.70							+0.00		-0.23	+0.02	+0.01		+0.05	+0.05					-0.10			
	廣場地	2.70			-2.70																-2.70			
	廣場兼停車場地	0.00	+0.12		+0.92																	+1.04		
	道路用地	33.10	-2.68	+0.10	+0.21	+0.25	+0.75	-0.45	-0.14	-0.39	-0.33	-0.40	-1.04	-0.58	-0.42	-0.39						-5.51		
	人行步用地	0.20													-0.16					-0.04		-0.20		
小計	51.00	-2.48	-1.47	-1.45	+0.25	+0.75	-0.45	-1.70	-0.62	-0.31	-0.39	-1.20	-0.53	-0.37	-0.39						-10.36			

註1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註2.面積單位：公頃

資料來源：本計畫統計及彙整。

表27 「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)」變更增減面積對照表

項目	草案編號	檢討前面積 (公頃)	本次檢討增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)
土地使用分區	住宅區	41.50	+9.41	50.91
	商業區	16.30	+1.11	17.31
	安養中心專用區	7.10	-0.16	6.94
	小計	64.80	+10.36	75.16
公共設施用地	機關用地	1.20	-1.20	0.00
	學校用地	2.00	0.00	2.00
	公園用地	8.50	-0.09	8.41
	隔離綠帶	1.60	-1.60	0.00
	停車場用地	1.70	-0.10	1.60
	廣場用地	2.70	-2.70	0.00
	廣場兼停車場用地	0.00	+1.04	1.04
	道路用地	33.10	-5.51	27.42
	人行步道用地	0.20	-0.20	0.00
	小計	51.00	-10.36	40.47
	總面積	115.80	-0.17	115.63

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第七章 檢討後計畫

本計畫檢討後之計畫參閱圖 22 所示。

壹、計畫範圍及面積

本計畫範圍為於臺九線公路以東、東華大學以西、大學路以北、第 1-1 號計畫道路(含)以南，計畫面積為 115.63 公頃。

貳、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

參、計畫人口及密度

調整計畫人口為 14,000 人，居住密度約為每公頃 121 人。

肆、土地使用分區計畫

本計畫檢討後土地使用分區計畫參閱表 28 所示。

一、住宅區

均勻劃設於計畫區中，提供優質生活環境之住宅區，面積 50.91 公頃。

二、商業區

(一) 第一種商業區

主要於中央東西向商業軸，及其南側鄰編號 2-1 計畫道路之街廓配置第一種商業區，供作地方性商業、商業與辦公使用，面積約 6.85 公頃。

(二) 第二種商業區

於計畫區西南側配置大規模之商業發展用地，定位為區域型商業使用，服務花東地區與全國觀光旅遊產業需求，可作觀光飯店、購物中心、量販店或低污染產業研發運籌中心，面積約 10.46 公頃。

三、安養中心專用區

安養中心專用區由編號 3-3 計畫道路分作南北街廓，北側規劃

提供作養生村使用；南側除養生村外，另由縣政府社福單位提供安養機構使用，面積 6.94 公頃。

伍、公共設施計畫

本計畫檢討後公共設施用地計畫參閱表 29 所示。

一、學校用地

計畫區內共劃設一所小學，未來開闢供計畫區南側居民使用，面積共 2.00 公頃。

二、公園用地

依循主要計畫公園之劃設，並依據水文、地形等自然環境特性及周圍土地使用將公園劃分為幾段，面積共 8.41 公頃。

一、停車場用地

於商業區與密集住宅區附近劃設五處停車場專用區，面積共 1.60 公頃，其他區域之停車需求則依建築技術規則之規範於建築內留設停車場，或由路邊停車空間容納。

二、廣場兼停車場用地

於中央東西向商業軸西端及與編號 2-1 計畫道路交會口留設廣場兼停車場用地，除形塑商業軸之入口意象，亦可容納周邊商業區所需之停車需求，面積共 1.04 公頃。

三、道路用地

本計畫劃設道路用地面積 27.42 公頃。

表28變更東華大學特定區優先發展區細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用計畫面積表

項目		本次檢討 前計畫面 積(公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	本次檢討後		
				計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 面積百分比(%)	占計畫總面 積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	41.50	+9.41	50.91	44.03%	44.03%
	商業區	16.30	+1.11	17.31	14.97%	14.97%
	安養中心 專用區	7.10	-0.16	6.94	6.00%	6.00%
	小計	64.80	+10.36	75.16	65.00%	65.00%
公共 設施 用地	機關用地	1.20	-1.20	0.00	-	-
	學校用地	2.00	0.00	2.00	1.73%	1.73%
	公園用地	8.50	-0.09	8.41	7.27%	7.27%
	隔離綠帶	1.60	-1.60	0.00	-	-
	停車場用地	1.70	-0.10	1.60	1.38%	1.38%
	廣場用地	2.70	-2.70	0.00	-	-
	廣場兼停車場 用地	0.00	+1.04	1.04	0.90%	0.90%
	道路用地	33.10	-5.51	27.42	23.72%	23.72%
	人行步道用地	0.20	-0.20	0.00	-	-
	小計	51.00	-10.36	40.47	35.00%	35.00%
都市發展用地面積 合計		115.80	-0.17	-	100.00%	-
計畫總面積合計		115.80	-0.17	115.63	-	100.00%

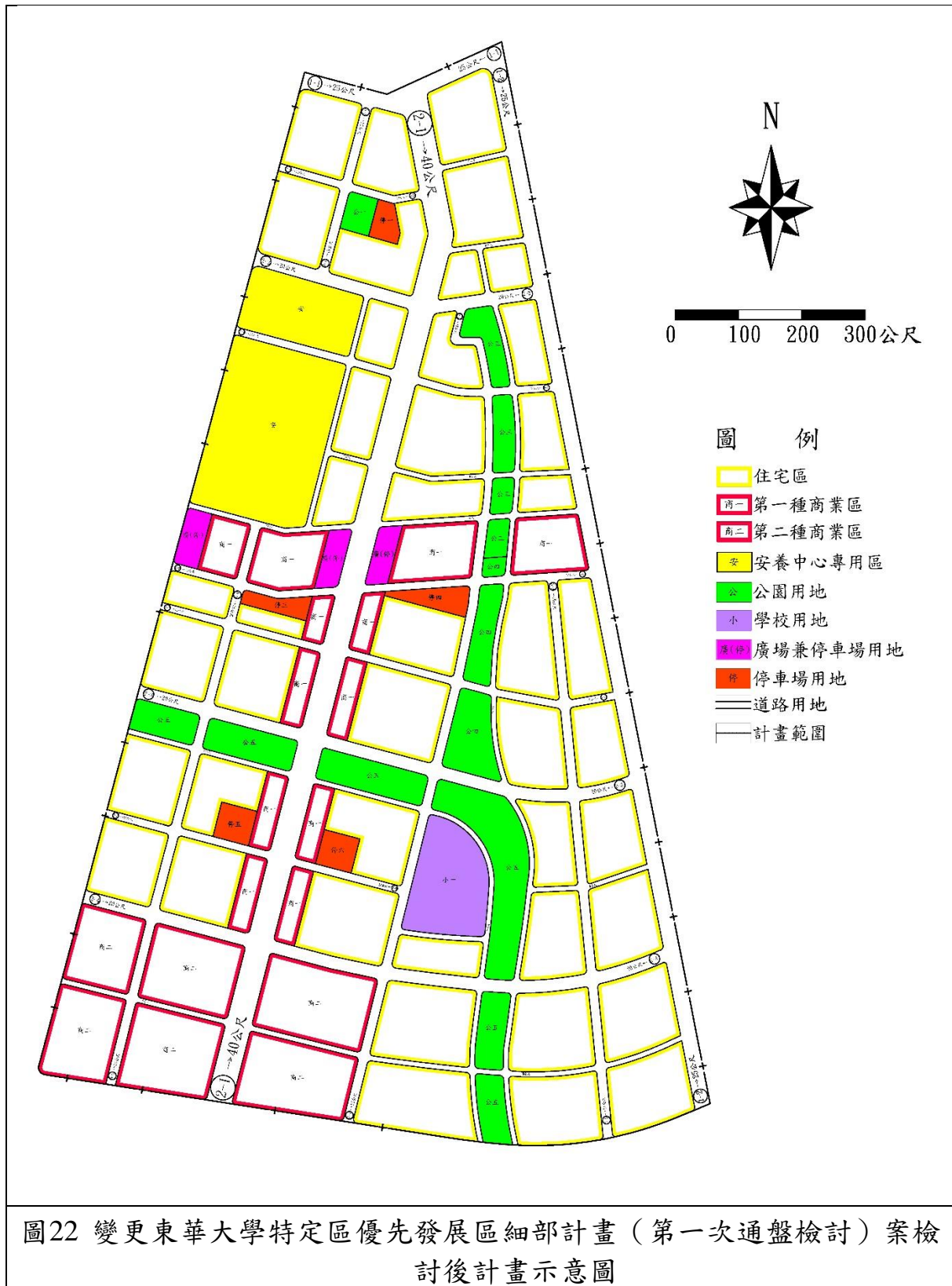
註1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註2.本計畫區全區範圍皆為都市發展用地。

表29變更東華大學特定區優先發展區細部計畫(第一次通盤檢討)案公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
公園用地	公一	0.28	3-1 號道路與 3-2 號道路交叉路口東南角	
	公三	1.33	北鄰 2-2 號道路；西側為 3-4 號道路；東側為 4-9 號道路；南至與公四相接處	
	公四	1.64	北與公三相接；西側為 3-4 號道路；東側為 4-9 號道路；南鄰 2-3 號道路	
	公五	5.04	西鄰臺九線；北側為 2-3 號道路；西南側鄰 4-10 及 4-11 號道路；南至大學路一段	
廣場兼停車場用地		1.04	於中央廣場及商業區內，位處 2-1 號道路兩側及鄰近臺九線一側	
停車場用地	停一	0.24	位於公一東側，北鄰 3-2 號道路	
	停三	0.28	3-5 號道路與 3-6 號道路交叉路口東南角	
	停四	0.38	3-4 號道路與 3-5 號道路交叉路口西南角	
	停五	0.33	位於 2-1 號道路西側，南鄰 3-9 號道路	
	停六	0.33	位於 2-1 號道路東側，南鄰 3-9 號道路	
學校用地	小一	2.00	西鄰 3-4 號道路；東北側為 4-11 號道路；南側為 4-12 號道路	
道路用地		27.42		
總計		40.47		

註：表內面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。



陸、交通系統計畫

一、聯外道路

- (一) 臺九號省道，計畫區西南側北向道路，路寬為 30 公尺。
- (二) 東華大學前東西向聯絡道，計畫區南側道路，寬度為 30 公尺。
- (三) 編號 1-1 號道路：計畫區北側東西向道路，聯絡臺九線道路與東華大學志學門，同時作為志學社區聯外道路，寬度 25 公尺。
- (四) 編號 1-2 號道路：計畫區與東華大學間南北向道路，寬度 25 公尺。

二、主要道路

- (一) 編號 2-1 號道路：計畫區中央之南北向林蔭大道，聯絡 1-1 與東華大學前東西向聯外道路，寬度為 40 公尺。
- (二) 編號 2-2 號道路：計畫區北側地區之東西向主要道路，聯絡臺九線與 1-2 兩條聯外道路。寬度為 20 公尺。
- (三) 編號 2-3 號道路：貫穿計畫區南側地區中央之東西向主要道路，聯絡臺九線與 1-2 兩條聯外道路。寬度 20 公尺。
- (四) 編號 2-4 號道路：界於計畫區南側地區與區域性商業區間之東西向主要道路，聯絡臺九線與 1-2 兩條聯外道路。寬度為 20 公尺。

三、次要道路

依照各街廓之土地使用與細分特性配置，作為每一街廓主要出入道路，並與主要道路連接。道路編號為 3-1 至 3-9。其中 3-4 北段、3-6、3-8 道路寬度為 15 公尺，其餘均為 12 公尺。

四、社區道路

依據街廓細分與住宅區分布劃設社區道路，編號為 4-1 至 4-15，寬度皆為 8 公尺。

表30變更東華大學特定區優先發展區細部計畫(第一次通盤檢討)案道路編號明細表

道路功能	編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	防災功能	
聯外道路	1-1	自臺九線至 1-2 號道路北端	25	330	緊急道路	
	1-2	自 1-1 號道路東端至大學路一段	25	1,714		
主要道路	2-1	自 1-1 號道路至大學路一段	40	1,656		
	2-2	自臺九線沿安養中心專用區北側至 1-2 號道路	20	455		
	2-3	自臺九線沿公四用地北側接 1-2 號道路	20	798		
	2-4	自臺九線沿區域性商業區北側接 1-2 號道路	20	937		
次要道路	3-1	自 1-1 號道路至 2-2 號道路	15	265		輸送救援道路
	3-2	自臺九線至 2-1 號道路	12	234		
	3-3	自臺九線穿越安養中心專用區至 1-2 號道路	12	518		
	3-4	自 2-2 號道路至大學路一段	12-15	1,336		
	3-5	自臺九線沿中央廣場及商業區南側至 1-2 號道路	12	667		
	3-6	自 3-5 號道路至大學路一段	15	810		
	3-7	自臺九線至 1-2 號道路	12	737		
	3-8	自 3-5 號道路至大學路一段	15	883		
	3-9	自臺九線至 3-4 號道路	12	480		
社區道路	4-1	自 2-1 號道路至 1-2 號道路	8	107	緊急避難道路	
	4-2	自 2-1 號道路至 1-2 號道路	8	120		
	4-3	自 4-2 號道路至 2-2 號道路	8	71		
	4-4	自 2-2 號道路至 4-6 號道路	8	375		
	4-5	自 4-4 號道路至 2-1 號道路	8	65		
	4-6	自臺九線至 2-1 號道路	8	266		
	4-7	自 2-1 號道路至 1-2 號道路	8	281		
	4-8	自 2-1-號道路至 1-2 號道路	8	311		
	4-9	自 2-2 號道路至大學路一段	8	1,346		
	4-10	自臺九線至 2-1 號道路	8	264		
	4-11	自 2-1 號道路至大學路一段	8	751		
	4-12	自 3-4 號道路至 4-11 號道路	8	133		
	4-13	自 4-9 號道路至 1-2 號道路	8	187		
	4-14	自臺九線至 2-1 號道路	8	268		
	4-15	自 2-1 號道路至 1-2 號道路	8	693		

註 1.編號邏輯：X-Y，其中 X 為道路功能(聯外 1、主要 2、集散 3、社區道路 4)，Y 為編號次序(由北至南、由西至東)。

註 2.表內道路長度應以核定計畫圖實地測量長度為準。

五、自行車系統

本計畫區內規劃四條自行車道，劃設於臨台九線、東華大學前東西向聯絡道路、徒步商業區之廣場及 1-1、1-2、2-1、2-4 計畫道路。

表31計畫區內自行車道設置彙整表

編號	起迄	寬度(M)	長度(M)	自行車道(M)	開闢情形
1-1	自臺九線至1-2號道路北端	25	330	3	未開闢
1-2	自1-1東端至東華大學前東西向聯絡道	25	1,714	3	未開闢
2-1	自1-1東端至東華大學前東西向聯絡道	40	1,656	3	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	937	3	未開闢

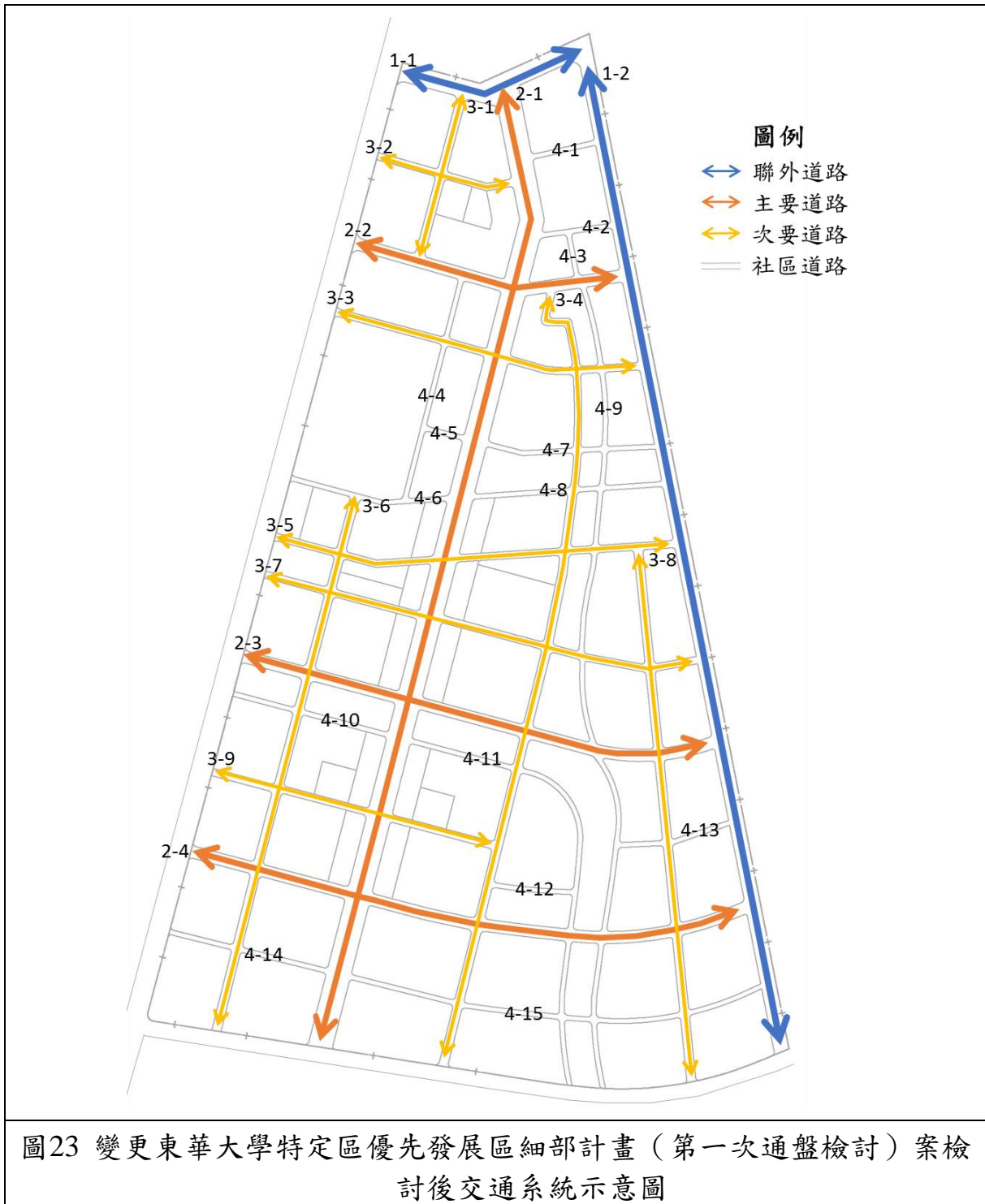


圖23 變更東華大學特定區優先發展區細部計畫（第一次通盤檢討）案檢討後交通系統示意圖

資料來源：本計畫繪製

柒、生態都市規劃原則

一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。

水與綠網絡系統發展可從點與線規劃設計成整體網絡系統，點的部分為計畫範圍之學校用地、廣場兼停車場用地，線的部分可利用公園綠地開放空間或建築退縮帶狀空間，加強綠美化，再加入主要道路行道樹串聯現有開放空間。經點、線串連後，形成整體綠色網絡。

二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。

各建築基地應參照綠建築設計基準有關施行建築基地綠化、保水原則及內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊。學校等公共設施用地應導入雨水貯留回收再利用之概念，開放空間設計為雨水花園。公園用地、徒步廣場用地以建立下凹式滯洪池為主，以滯洪、入滲及就地保水為規劃原則。停車場用地、人行步道等鋪面須為透水鋪面，使雨水入滲。車流量較低之停車場用地、人行步道等以植生溝、滲透側溝與滲透陰井取代傳統排水系統。

三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。

本計畫範圍尚未開發，多保有原地形地貌及原植物生態，未來開發時應保留原地形、植物。公園用地之規劃設計應以生態工法為基礎，整合自然生態保育、景觀、水資源利用及防災避難等功能。

四、地區風貌發展及管制原則。

承襲現行細部計畫規劃構想，建立綠色省道城市，依道路系統、人行步道系統建立綠色網絡，聯外道路退縮建築並加強綠美化，於重要出入口或重要道路交匯處設置地標，塑造高自明性生活社區。

五、地區人行步道及自行車道之建置原則。

建議以現行細部計畫之人行步道、自行車道為基礎，通往計畫區西南側商業區之主要道路增加人行步道，並沿線建置街道傢俱、指標系統、休憩座椅，提供更安全、舒適之徒步購物、單車旅遊環境。

捌、都市防災計畫

本計畫區內之防災避難系統計畫主要包括防災避難區之劃分，避難、救災動線和火災防止延燒地帶之規劃以及防災避難空間據點指定等，其分述如下：

一、劃設防災避難區

整個計畫區之防災避難區以中央商業軸為界，將本計畫區劃分成二個大的防災避難區，一為中央商業軸以南區域，另一為中央商業軸以北區域。並以個別街區單元做為防災避難之細分單元。

二、避難及救災動線

(一) 消防救災路線

本計畫區之防災路線系統，係考量災害(火災、震災)之特性設定，並以層級劃分之方式，視現有道路之地裡位置、等級、實質空間條件等，賦予期不同機能，包括緊急道路、運輸救援道路等，分述如下：

1. 緊急道路

劃設基準為計畫區內寬度達 20 公尺之聯外及主要道路，規劃為意外發生時之緊急道路，故指定本計畫區之 1-1、1-2、2-1、2-2、2-3 及 2-4 道路為計畫區內之第一層級僅及道路，係救災、避難之主要動線，於災害發生時應保持暢通，於救災必要下得進行交通管制。

2. 輸送救援道路

劃設基準為扣除停車空間後仍可提供救援、輸送作業寬度之道路，並且能串連區內各主要防救災據點之 12 公尺以上之道路，故將指定本計畫區之 3-1 至 3-9 道路為本計畫區之輸送、救援道路，以形成完整之救災、避難路網，。

3. 緊急避難道路

規劃基準為連結各街廓及緊急避難場所之 8 公尺以上計畫道路，故指定剩餘計畫道路為緊急避難道路，主要工作連結各避難場所或

連通緊急道路及輸送救援道路之用，並可於災害發生之時，提供居民第一時間避難之開放空間。

(二) 火災延燒防止地帶

本計畫區火災延燒防止地帶之劃設，可利用主要幹道及大型公園綠帶等建立都市防災綠軸系統配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外之出入性道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之場所，及可兼具火災延燒防止隔離功用。

三、劃設防災避難空間或據點

劃設防災避難空間或據點為緊急避難行為所需，除以安全性高之公、私有建築用地外，尚可利用學校、公園、廣場兼停車場用地和道路等屬開放空間之公共設施用地，以兼做避難防災場所和緊急疏散地區使用。

(一) 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用。指定用地為本計畫區內之學校、公園、廣場兼停車場用地和道路等開放空間。

(二) 中長期避難場所

中長期避難場所之劃設，除因應前巷空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，亦可提供較完善之設施和蔽護場所。指定用地為本計畫區內之文小，另各行政區、機關用地或臨近大學，因對外聯繫及取得各種情報資訊便利，亦可供作一般收容場所。

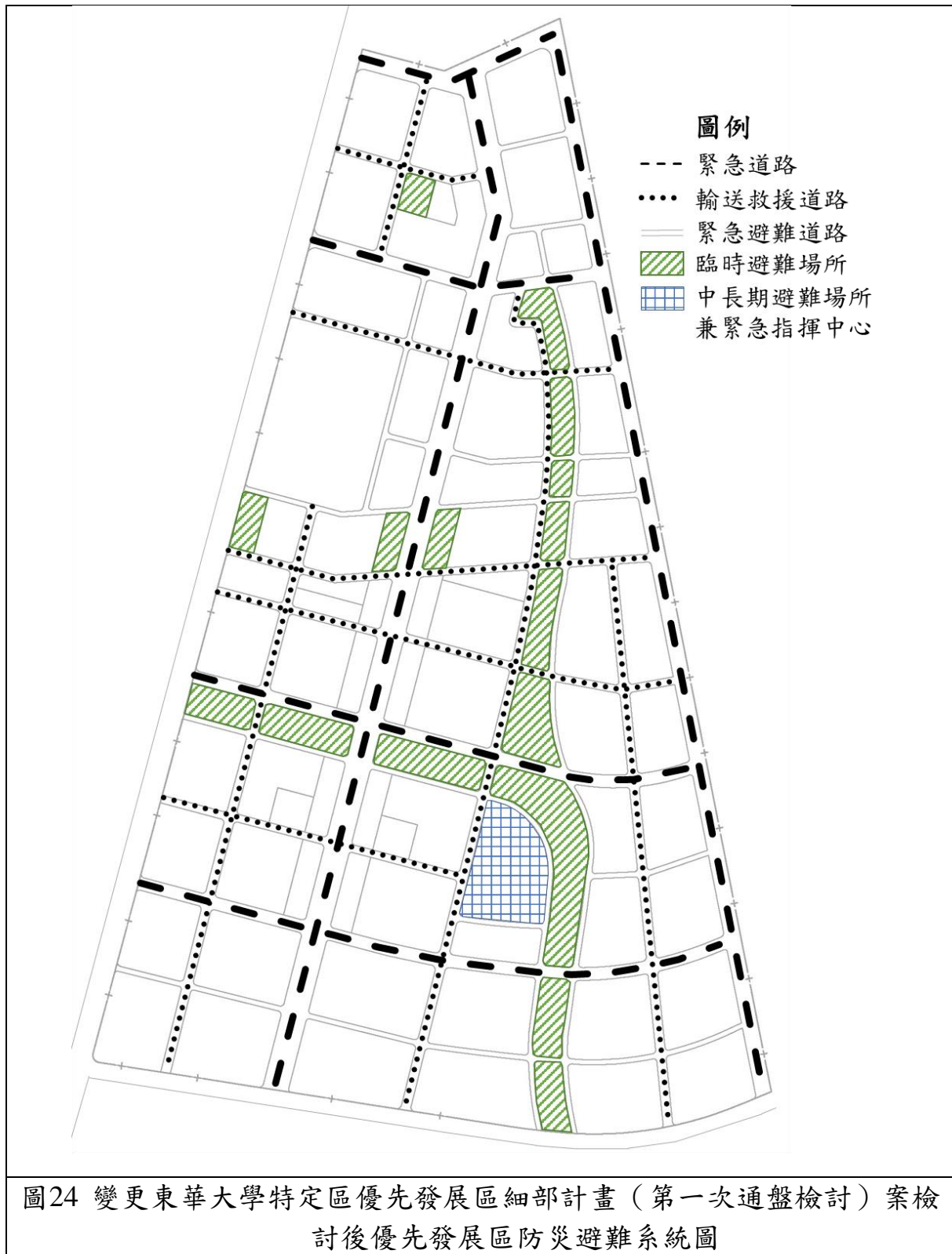
臨時避難場所，係於各防災避難區規劃臨時及中長期收容所，參見表 32。

表32 防災避難區劃及避難收容人數概況表

避難區劃	北	南
避難人口	6,000	8,000
臨時避難場所	鄰近之公園、廣停、道路等開放空間	
中長期收容場所	文小一	

(三) 緊急指揮中心

位於計畫區東南側之文小一除作為中長期收容廠所，亦規劃作為本計畫區災難發生時之緊急指揮中心。



資料來源：本計畫繪製

玖、 事業及財務計畫

原計畫經花蓮縣政府地政處評估區段徵收方式之開發總費用過高，財務實屬不可行，故後續將以市地重劃方式進行開發。

依據內政部都市計畫委員會第 912 次會議紀錄針對本計畫區採取市地重劃開發方式之決議，指示公共設施用地比例不得低於 35%，另根據花蓮縣政府 104 年 3 月之「變更東華大學城特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案優先發展區採市地重劃辦理開發評估報告書」所載，本計畫於公共設施用地負擔為 35% 之條件下市地重劃方屬可行。

故本次檢討參酌人民及機關意見調降公共設施用地比例至 35.00%，根據本計畫初步之評估，已具財務可行性，應配合主要計畫分期分區發展計畫，於十年內完成開發，財務評估如表 34 所示。

表33計畫區公共設施比例彙整表

使用分區項目	面積	面積比例	備註
各種發展區	75.16 公頃	65.00%	東華大學發展區內原安養中心專用區加總於住宅區。
公共設施	40.47 公頃	35.00%	
總面積	115.63 公頃	100%	

表34市地重劃開發可行性評估費用概算表

工程費	607,050,000	每公頃 1,500 萬元計算。	
重劃費用	行政費	31,892,000	因經費不足，採分期分區開發，每期開發期程 4 年。
	補償費	400,000,000	全區農林作物及建築物補償費(扣除安養中心地上物補償)。
	小計	431,892,000	
環境影響評估費用	4,700,000		
執行環境保護費用	257,000,000		
合計	1,300,642,000		
利息	156,077,040	以年利率 3% ×4 年估算。	
總計	1,456,719,040		
公設負擔	35.00%		
費用負擔	7.87%		
合計	42.87%		

資料來源：本計畫計算

壹拾、 土地使用分區管制要點與都市設計準則

一、 土地使用分區管制要點

為促進土地合理利用，配合發展現況、地方發展需求、本次通盤檢討結果及相關法令之規定，並考量本計畫區開發之彈性，增修訂土地使用分區管制要點，條文詳如表 35。

表35變更東華大學特定區優先發展區細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點

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原等開發建築行為，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	<p>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：</p> <table border="1"> <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	<p>本計畫劃訂之公共設施用地，其土地使用強度不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <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%														
六	<p>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：</p> <p>第一組：獨立、雙拼住宅。</p> <p>第二組：多戶住宅</p> <p>第三組：寄宿住宅</p> <p>第四組：學前教育設施</p> <p>第五組：教育設施</p> <p>第六組：社區遊憩設施</p> <p>第七組：醫療保健服務業</p> <p>第八組：社會福利設施</p> <p>第九組：社區通訊設施</p> <p>第十組：社區安全設施</p> <p>第十一組：大型遊憩設施</p> <p>第十二組：公用事業設施</p> <p>第十三組：公務機關</p> <p>第十四組：人民團體</p> <p>第十五組：社教設施</p> <p>第十六組：文康設施</p> <p>第十七組：日常用品零售業</p> <p>第十八組：零售市場</p> <p>第十九組：一般零售業甲組</p>															

	<p>第二十組：一般零售業乙組 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 第三十三組：國際觀光旅館業 第三十四組：宗祠及宗教建築 第三十五組：農藝及園藝業 第三十六組：公害最輕微之工業</p>
七	<p>住宅區之土地及建築物使用依下列規定為之： 容許使用組別包括： 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 經審查方可允許使用組別包括： 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</p>

	<p>第三十一組：旅遊及運輸服務業</p> <p>第三十二組：一般旅館業</p>
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</p> <p>第四組：學前教育設施</p> <p>第五組：教育設施</p> <p>第六組：社區遊憩設施</p> <p>第七組：醫療保健服務業</p> <p>第八組：社會福利設施</p> <p>第十二組：公用事業設施</p> <p>第十三組：公務機關</p> <p>第十四組：人民團體</p> <p>第十五組：社教設施</p> <p>第十六組：文康設施</p> <p>第十七組：日常用品零售業</p> <p>第十八組：零售市場</p> <p>第十九組：一般零售業甲組</p> <p>第二十組：一般零售業乙組</p> <p>第二十一組：飲食業</p> <p>第二十二組：餐飲業</p> <p>第二十三組：日常服務業</p> <p>第二十四組：一般服務業</p> <p>第二十五組：一般事務所</p> <p>第二十六組：自由職業事務所</p> <p>第二十七組：金融保險業</p> <p>第二十八組：修理服務業</p> <p>第二十九組：娛樂服務業</p> <p>第三十組：健身服務業</p> <p>第三十一組：旅遊及運輸服務業</p> <p>第三十二組：一般旅館業</p>
九	<p>第二種商業區之容許使用規範</p> <p>第二十一組：飲食業</p> <p>第二十二組：餐飲業</p> <p>第二十四組：一般服務業</p> <p>第二十五組：一般事務所</p> <p>第二十七組：金融保險業</p> <p>第二十九組：娛樂服務業</p> <p>第三十組：健身服務業</p> <p>第三十一組：旅遊及運輸服務業</p> <p>第三十二組：一般旅館業</p> <p>第三十三組：國際觀光旅館業</p>
十	<p>安養中心專用區之土地及建築物使用依下列規定為之：</p> <p>第一組：獨立、雙拼住宅。</p> <p>第二組：多戶住宅</p>

	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																			
十一	地下層最大開挖面積佔基地面積最大比例之訂定已建蔽率加 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" data-bbox="316 607 1390 1447"> <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> <p>上表之退縮部分得計入法定空地面積。建築基地因地形特殊或都市景觀上之需求，經花蓮縣都市計畫委員會審議通過者得免適用本項規定。</p>	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。																		
十三	基地開發規模之規範及獎勵如下： <p>(一)本計畫第二種商業區之最小開發規模為街廓之 1/2</p> <p>(二)本計畫以全街廓開發者容積獎勵 10%</p>																			
十四	基地透水保水設計規定如下： <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(m²)×0.08(m³/m²)。</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(m²)×0.035(m³/m²)之透水</p>																			

	<p>保水量為原則，超出申請基地(m^2)$\times 0.035(m^3/m^2)$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>
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>

二、都市設計準則

為維持本計畫區之都市景觀及風貌之塑造，增修訂都市設計準則，條文詳如表 36 所示。

表36變更東華大學特定區優先發展區細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計準則

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	<p>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。</p> <p>(一)正面型招牌廣告</p> <p>1.位置：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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)。</p> <p>(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</p> <p>2.規格：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(二)側懸型招牌廣告</p> <p>1.位置：</p> <p>(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。</p> <p>(2)住宅區不得設置側懸型招牌廣告。</p> <p>(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。</p> <p>2.規格：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3)招牌廣告之厚度不得大於 30 公分。</p> <p>(4)建築物各樓層之招牌廣告應沿柱集中切齊設置為原則。</p> <p>(三)騎樓簷下懸掛型招牌廣告</p>

	<p>1.位置：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2.規格：</p> <p>(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。</p> <p>(四)樹立廣告</p> <p>1.位置：</p> <p>(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。</p> <p>(2)置於屋頂之樹立廣告應自女兒牆退縮 1.5 公尺以上。</p> <p>2.規格：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(5)符合第(1)(2)目之樹立廣告得免計入建築面積。</p> <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> <p>1.材質應為堅固不易破碎之耐燃材料或經耐火處理者。</p> <p>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。</p> <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>
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>

附錄一 人民陳情意見研析表

編號	陳情人	建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	會議決議
1	林王瑾 地址： 高雄市仁武區灣 內里澄合街 268 號 連絡電話： 0921253755	志平段 688、 689、689-1 地號	商四土地為大型開發案，應規定最小開發面積及開發容積獎勵。	一、商四土地街廓很大不利小型開發，建議規定該區最小開發面積及開發容積獎勵，以加速本區之開發。	酌予採納 理由：商二(原計畫商四)之規劃構想即為引入大規模之區域商業性設施或產業，本計畫將規範其最小開發面積為 1/2 街廓，若全街廓開發者則得 10% 容積獎勵，期加速地主整合開發	
2	梁正道 地址： 花蓮市德安一街 189 號 連絡電話： 0937164899	志平段 559、 559 地號	取消住一土地使用管制。	一、市地重劃負責為地主平均分擔而分回住一者，其建蔽率 30%容積率 60%與其他分區比較，不合乎公平正義原則。 二、依土地使用分區管制要點規定住宅區建蔽率不得大於 60%容積率不得大於 200%，建議規劃單一住宅區，對本區未來建築較整齊劃一。	酌予採納 理由：考量花蓮縣土地使用分區管制之一致性，本計畫酌予調整各分區之容積率及建蔽率，其中住宅區檢討以單一容積建蔽率管制。	
3	謝學田 地址： 花蓮縣壽豐鄉平 和村中華路 2 段 40 號 連絡電話： 0937467718	志平段 625 地號	625 地號使用分區訂定為住一，建蔽率 30%容積率 60%，過低應取消或修正其他使用分區。	一、依土地使用分區管制要點，住宅區之建蔽率不得大於 60%容積率不得大於 200%，住一建蔽率與容積率過低建議更改為其他分區。 二、市地重劃為各地主平均分擔為達公平正義原則，建議規劃單一住宅區建蔽率與容積率相同。	酌予採納 理由：考量花蓮縣土地使用分區管制之一致性，本計畫酌予調整各分區之容積率及建蔽率，其中住宅區檢討以單一容積建蔽率管制。	
4	吳鴻楨 地址： 花蓮縣壽豐鄉豐 裡村四維路 33 號 連絡電話： 0912518208	志平段 703、 704 地號	商四街廓面積過大，應規定最小開發面積及開發獎勵容積辦法	一、商四兩個大街廓適合大型開發案，建議訂定最小開發面積及其使用規定。 二、建議訂定開發面積及開發時程的容積獎勵辦法。	酌予採納 理由：商二(原計畫商四)之規劃構想即為引入大規模之區域商業性設施或產業，本計畫將規範其最小開發面積為 1/2 街廓，若全街廓開發者則得 10% 容積獎勵，期加速地主整合開發	