

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國110年3月2日
發文字號：府建計字第1100028314A號
附件：



主旨：公開展覽「變更光復都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

依據：

- 一、都市計畫法第26條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條。

公告事項：

- 一、展覽期間：30天（自中華民國110年3月3日至110年4月2日止）。
- 二、展覽地點：旨開計畫書、圖分置於本府建設處及光復鄉公所公告欄。
- 三、任何公民或團體得於公開展覽期間，對於本計畫案如有變更意見，請以陳情意見表載明姓名或名稱地址，並檢附繪有建議變更內容、意見、相關位置圖向本府或光復鄉公所提出陳情意見，以便彙整後送請本縣都市計畫委員會依法審議之參酌。
- 四、為落實都市計畫功能，並使民眾更瞭解都市計畫變更內容、充分表達意見，茲訂於110年3月15日（星期一）上午10時假光復鄉大全活動中心（花蓮縣光復鄉林田幹線）舉辦公開展覽說明會，以使都市計畫更臻完善。

縣長 徐 榛 蔚

書覽展公開

畫計都市復光變更

書(討檢盤通第四次)



擬定機關：光復鄉公所

中華民國 110 年 1 月

花蓮縣 變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	一、都市計畫法第 26 條。 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。	
變更都市計畫機關	花蓮縣光復鄉公所	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	1.公告文號：花蓮縣光復鄉 109 年 7 月 13 日，光鄉建字第 1090009871 號函。 2.公告日期：自民國 109.07.20 起至 109 年 8 月 18 日止，共計 30 日。
	公 開 展 覽	
	說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉 級	光復鄉都市計畫委員會，民國 109 年 11 月 2 日審查通過。
	縣 級	
	部 級	

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起與目的.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-2
第三節 通盤檢討範圍.....	1-3
第二章 現行計畫概要	2-1
第一節 都市計畫發布實施經過.....	2-1
第二節 現行都市計畫概述.....	2-2
第三節 上位及相關計畫.....	2-16
第三章 發展現況與預測分析	3-1
第一節 都市發展歷史.....	3-1
第二節 自然人文環境.....	3-2
第三節 人口發展.....	3-12
第四節 產業結構.....	3-20
第五節 土地使用現況分析.....	3-25
第六節 交通運輸現況.....	3-43
第七節 環境敏感及災害史.....	3-49
第八節 發展預測分析.....	3-53
第四章 發展課題及定位	4-1
第一節 發展課題與對策.....	4-1
第二節 發展願景與定位.....	4-27
第三節 整體發展構想.....	4-30
第五章 變更計畫	5-1
第一節 檢討變更原則.....	5-1
第二節 變更計畫綜理.....	5-3

目 錄

第六章 檢討後計畫	6-1
第一節 計畫範圍、年期及人口	6-1
第二節 土地使用計畫	6-2
第三節 公共設施用地計畫	6-5
第四節 交通系統計畫	6-8
第五節 土地使用分區管制要點	6-10
第六節 都市防災計畫	6-15
第七節 生態都市及低碳城市發展計畫	6-21
第八節 都市設計準則	6-25
第九節 分期分區發展計畫	6-26
第十節 實施進度及經費	6-28

附件一 既有房屋合法證明文件

附件二 公告「台糖公司花蓮糖廠」登錄為文化景觀

附件三 核定香草場部落聚會所興建公函

附件四 人民團體陳情意見綜理表

附件五 光復鄉都市計畫委員會審議會議紀錄

圖目錄

圖 1-3-1	計畫位置示意圖	1-3
圖 1-3-2	計畫範圍(現行計畫)示意圖	1-4
圖 2-3-1	計畫區周邊都市計畫區位置示意圖	2-23
圖 3-2-1	光復鄉地形示意圖	3-2
圖 3-2-2	計畫範圍區域地質圖	3-3
圖 3-2-3	光復鄉水文圖	3-5
圖 3-2-4	自然及人文景觀資源分布示意圖	3-11
圖 3-3-1	都市計畫範圍套繪村里界線示意圖	3-13
圖 3-3-2	光復鄉 107 年現住人口金字塔圖	3-18
圖 3-5-1	光復都市計畫區土地使用現況示意圖	3-34
圖 3-5-2	光復都市計畫區公共設施用地開闢情形示意圖	3-35
圖 3-5-3	光復都市計畫區整體開發及附帶條件地區示意圖	3-40
圖 3-5-4	光復都市計畫區土地權屬分布示意圖	3-42
圖 3-6-1	光復都市計畫區道路用地開闢情形示意圖	3-45
圖 3-6-2	光復都市計畫區既成道路開闢情形示意圖	3-47
圖 3-7-1	環境敏感區分布示意圖	3-49
圖 3-7-2	災害潛勢分析示意圖	3-50
圖 4-3-1	光復都市計畫整體發展構想示意圖	4-31
圖 4-3-2	光復都市計畫空間發展架構示意圖	4-33
圖 5-6-1	變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容示意圖	5-4
圖 6-2-1	變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)檢討後計畫示意圖	6-4
圖 6-6-1	整體防災系統計畫示意圖	6-20
圖 6-9-1	分期分區發展計畫示意圖	6-27

表 目 錄

表 2-1-1 光復都市計畫變更歷程一覽表.....	2-1
表 2-2-1 現行光復都市計畫土地使用計畫面積表	2-5
表 2-2-2 現行光復都市計畫公共設施用地明細表	2-6
表 2-2-3 現行光復都市計畫道路編號明細表	2-7
表 2-2-4 現行光復都市計畫事業及財務計畫表.....	2-9
表 2-2-5 現行計畫後續應辦或表明事項整理表.....	2-14
表 2-3-1 相關重大建設計畫彙整表	2-20
表 3-2-1 中央氣象局光復氣象測站氣候統計一覽表.....	3-7
表 3-2-2 國內主要觀光遊憩據點(光復糖廠)遊客人數統計	3-9
表 3-2-3 光復鄉歷年舉辦地方大型活動一覽表.....	3-10
表 3-3-1 花蓮縣及光復鄉人口成長統計表	3-12
表 3-3-2 大平等六村人口成長統計表	3-13
表 3-3-3 花蓮縣與光復鄉之戶數及戶量統計表.....	3-14
表 3-3-4 大平等六村戶數及戶量統計表.....	3-15
表 3-3-5 光復鄉 107 年原住民人口數彙整表.....	3-15
表 3-3-6 計畫區現況人口推估表.....	3-16
表 3-3-7 光復鄉及都市計畫區人口密度分布表.....	3-17
表 3-3-8 光復鄉 107 年現住人口之年齡分配表.....	3-18
表 3-3-9 光復鄉 107 年現住人口扶養比.....	3-19
表 3-3-10 光復鄉各年度人口性別比例統計表.....	3-19
表 3-4-1 光復鄉農耕土地面積統計表	3-20
表 3-4-2 光復鄉工廠登記家數統計表	3-21
表 3-4-3 光復鄉三級產業場所單位經營概況統計表.....	3-22
表 3-4-4 工商及服務業年底場所單位數變動表.....	3-23
表 3-4-5 工商及服務業年底從業員工人數變動表	3-23
表 3-4-6 工商及服務業全年生產總額變動表.....	3-23
表 3-4-7 光復鄉各行業就業人口數統計表	3-24
表 3-5-1 光復都市計畫區土地使用現況面積統計表.....	3-27
表 3-5-2 光復都市計畫區土地使用開闢情形統計表.....	3-32
表 3-5-3 光復都市計畫區公共設施用地開闢情形統計表	3-33
表 3-5-4 整體開發及附帶條件彙整表	3-36
表 3-5-5 光復都市計畫區土地權屬統計表	3-41
表 3-6-1 光復都市計畫道路使用現況表.....	3-44

表 3-6-2 都市計畫道路外現行通路一覽表	3-46
表 3-8-1 計畫目標年各類數學模式之計畫區人口預測分析表.....	3-53
表 3-8-2 125 年光復鄉計畫人口分派一覽表.....	3-54
表 3-8-3 125 年光復鄉都市計畫區及非都市土地計畫人口分派一覽表.....	3-54
表 3-8-4 107 年計畫區都市化程度一覽表.....	3-54
表 3-8-5 住宅區及商業區用地需求面積推估表.....	3-56
表 3-8-6 公共設施用地面積及服務人口檢討分析表.....	3-58
表 5-6-1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表.....	5-5
表 5-6-2 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文 對照表	5-11
表 5-6-3 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)面積增減統計表.....	5-20
表 6-2-1 變更光復都市計畫 (第四次通盤檢討) 檢討後土地面積統計表.....	6-3
表 6-3-1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表	6-7
表 6-4-1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討) 檢討後計畫道路編號明細表	6-9
表 6-6-1 避難收容場所指定表	6-16
表 6-9-1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)實施進度及經費表	6-29

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

壹、計畫緣起

光復都市計畫係於民國 63 年發布實施，其後辦理 3 次通盤檢討。第三次通盤檢討依據內政部審議之決議須分階段發布實施，除了現行已實施之第一階段計畫，依據 102 年 6 月 11 日內政部都市計畫委員會第 805 次會議決議，尚有部分案件納入後續應辦或表明事項。

於 107 年 4 月 12 日與內政部營建署城鄉發展分署之研商會議決議，限期開發之案件已逾規定 3 年之開發期程未能完成，建議另行依法定程序辦理；二案暫予保留案案情複雜，建議另行辦理個案變更；至於其他涉及協議書簽訂、需另擬細部計畫等事宜，多有礙難，非短期可蹴，建議光復鄉公所儘速辦理第四次通盤檢討以為解決。

光復都市計畫之執行面臨前述土地使用之限制，導致都市與經濟發展皆受牽制。且都市為一動態發展系統，人口組成、產業結構、社會風氣會伴隨時間而有所變遷；是以都市計畫須因應時間與實際發展需要，定期調整計畫方向與內容，以期發揮都市計畫應有之功能。為促使都市積極發展，光復鄉公所遂依循內政部營建署城鄉發展分署於 107 年 4 月 12 日之研商會議決議，儘速推動辦理第四次通盤檢討以為解決，期透過整體檢討規劃手段，促進土地有效利用，加速地區的繁榮與發展，發揮都市計畫管制與引導都市發展之功能。

貳、計畫目的

- 一、依政策方向(國土計畫指導原則)、上位計畫指導與相關計畫，據以研擬本計畫區發展目標。
- 二、全面檢討第三次通盤檢討(第一階段)時被納入後續應辦或表明事項之案件以及其他次案件列入附帶條件地區之開發情形，解決土地之開發限制。
- 三、針對現況及未來發展，並順應全球氣候變遷、永續發展的思維，進行整體性的規劃思考，以滿足地方人口成長及都市發展之需求。
- 四、置換重新測量之地形圖，以 1/1000 數值地形圖加值應用於都市計畫作業，提昇都市計畫圖資整合使用效益。

第二節 法令依據

壹、「都市計畫法」第二十六條之規定

依「都市計畫法」第二十六條之規定：「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。」

光復都市計畫第三次通盤檢討第一階段於民國 106 年 1 月 6 日發布實施，迄今已 3 年，符合都市計畫法第二十六條之規定，得再次辦理都市計畫通盤檢討。

貳、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二條之規定：

「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。」

第三節 通盤檢討範圍

壹、計畫位置

光復都市計畫位於光復鄉公所所在地，北隔馬太鞍溪與鳳林鎮相望，南與光復溪與嘉農溪為鄰；台 9 線南北貫穿本計畫區且於光復火車站前與台 11 甲相交，皆屬計畫區內主要聯外道路(詳圖 1-3-1)。

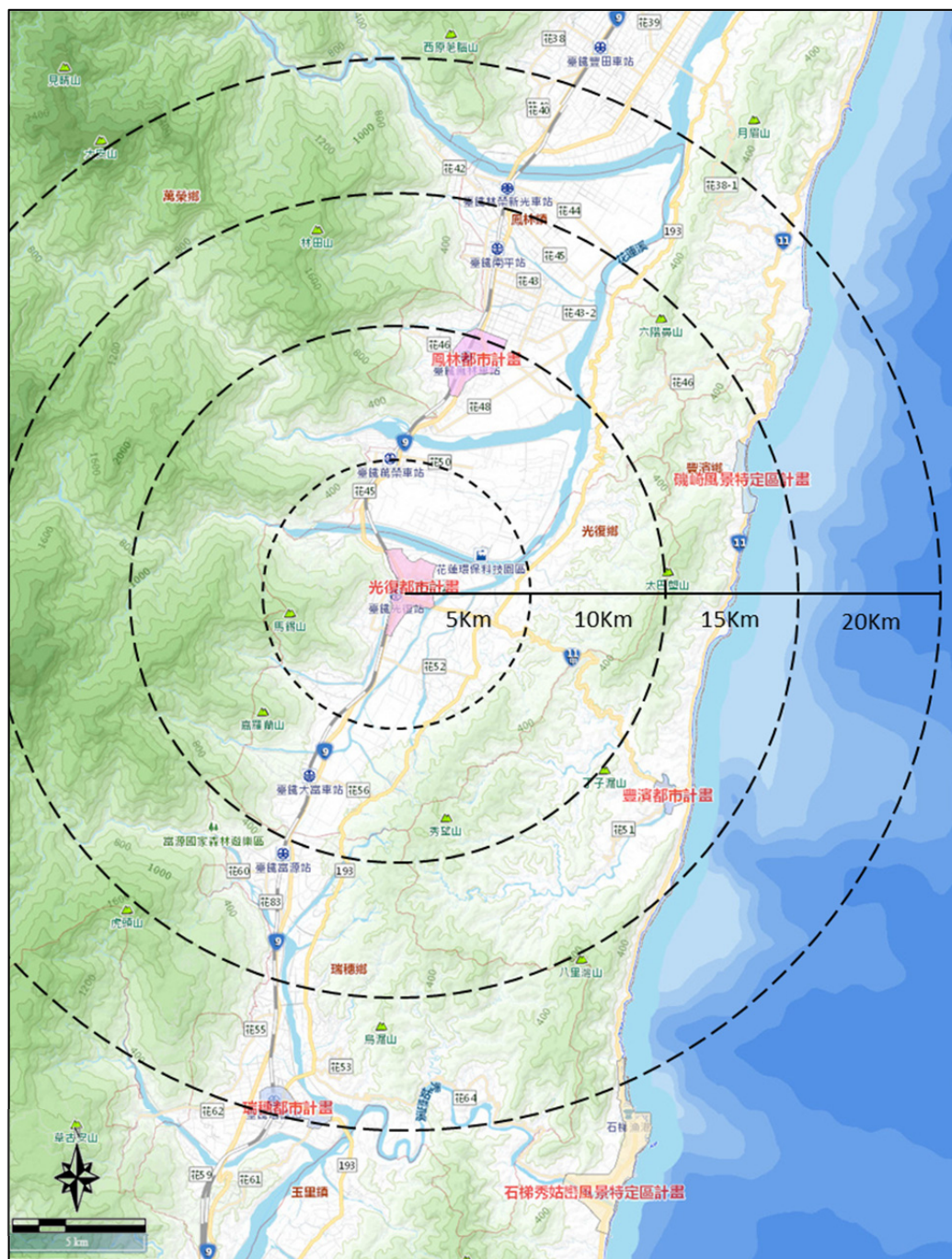


圖 1-3-1 計畫位置示意圖

貳、計畫範圍

本計畫區位於光復鄉鄉公所所在地，其範圍東至鄉道(佛祖街)，南至臺糖公司糖廠南面，西至花東鐵路西側，北至馬太鞍溪堤防。行政區包括大安全部及大平、大馬、大華、大同、大全、大進等六個村部分，計畫面積 332.95 公頃(詳圖 1-3-2)。

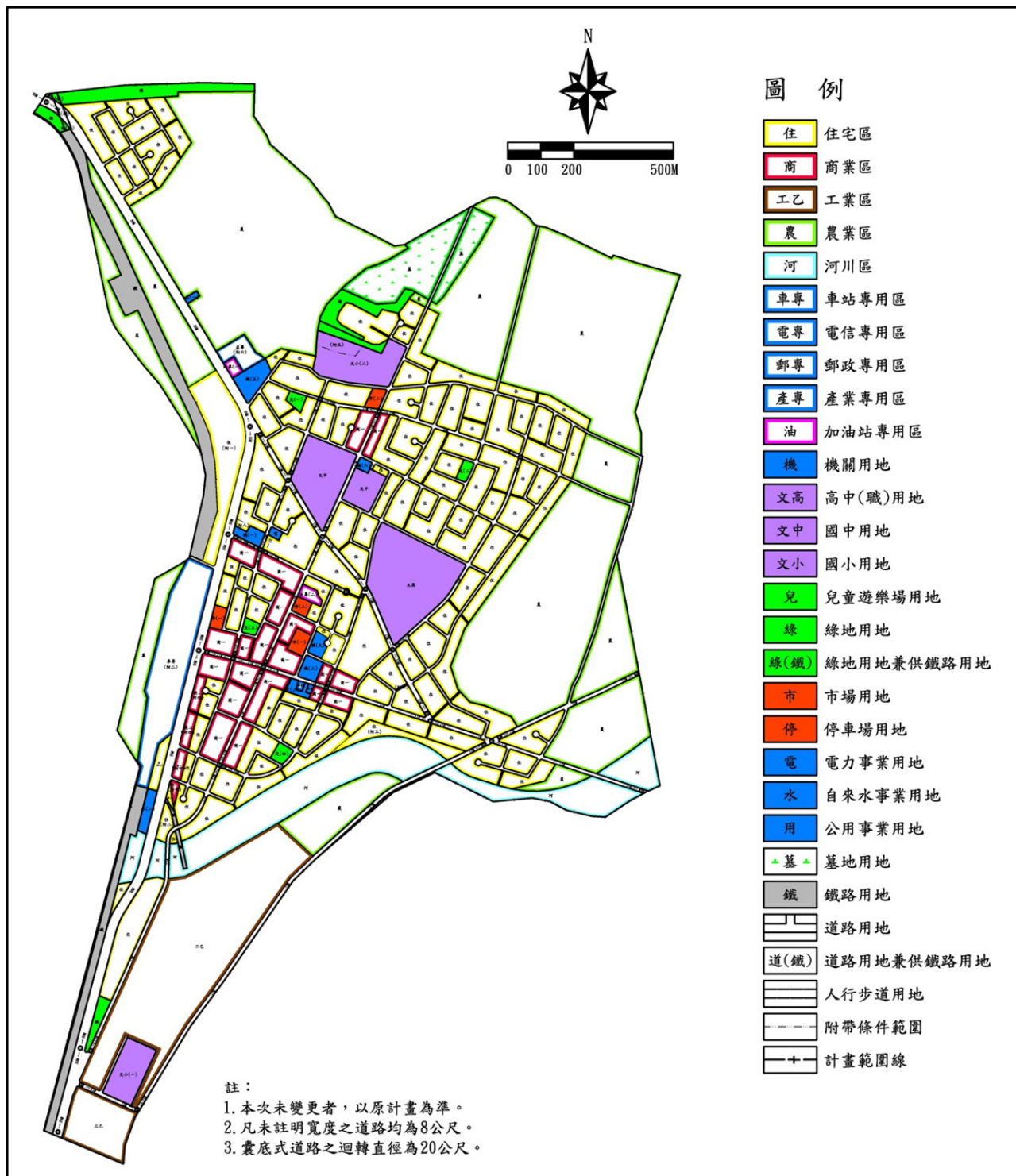


圖 1-3-2 計畫範圍(現行計畫)示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫發布實施經過

光復都市計畫於民國 63 年 12 月 4 日發布實施，第一次通盤檢討於民國 80 年 4 月 13 日發布實施，第二次通盤檢討於民國 87 年 9 月 11 日發布實施，變更光復都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)於民國 106 年 1 月 6 日發布實施，其後又配合辦理三次個案變更，辦理歷程詳表 2-1-1 所示。

表 2-1-1 光復都市計畫變更歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布日期/文號
1	光復都市計畫	63.12.4府建劃字第75339號
2	花蓮縣光復鄉都市計畫部分變更案	65.10.21府建劃字第75339號
3	變更光復都市計畫(第一次通盤檢討)案	80.4.13府建劃字第33130號
4	變更光復都市計畫(部分住宅區、農業區、工業區、機關用地變更為河川區、部分河川區變更為農業區)案	81.8.26府建劃字第8572號
5	變更光復都市計畫(第二次通盤檢討)案	87.9.11府建劃字第106803號
6	變更光復都市計畫(部分機八機關用地為產業專用區)案	94.10.19府城計字第09401469190號
7	變更光復都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	100.01.03府建計字第0990225907號
8	變更光復都市計畫(部分農業區為鐵路用地)案	101.06.15府建計字第1010108274A號
9	變更光復都市計畫(部分綠地為綠地兼供鐵路使用及部分道路用地為道路用地兼供鐵路使用)案	103.01.06府城計字第1020241360A號
10	變更光復都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	104.04.8府城計字第1040044330A號
11	變更光復都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	106.01.06府建計字第1050243370A號
12	變更光復都市計畫(部分住宅區為機關用地「供花蓮縣消防局使用」)案變更	107.11.22府建計字第1070210433A號
13	變更光復都市計畫(部分機關用地、部分農業區為產業專用區)案	108.10.21府建計字第1080231852A號
14	變更光復都市計畫(部分住宅區為河川區)(配合光復溪大全護岸堤段防災減災工程)案	109.04.23府建計字第1090070333A號

資料來源：花蓮縣政府及本計畫彙整

第二節 現行都市計畫概述

壹、計畫範圍及面積

本計畫位於光復鄉公所所在地，其範圍東至鄉道(佛祖街)，南至台糖公司光復糖廠南面，西至花東鐵路西側，北至馬太鞍溪堤防；行政轄區包括大安村全部及大平、大馬、大華、大同、大全、大進等六個村部分，計畫面積 332.95 公頃。

貳、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口 24,000 人，居住密度約每公頃 250 人。

肆、土地使用分區計畫

劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、車站專用區、加油站專用區、電信專用區、郵政專用區、產業專用區、河川區及農業區，計畫面積合計 257.25 公頃，詳表 2-2-1 及圖 1-3-2。

一、住宅區

共劃設住宅區計畫面積 83.79 公頃。

二、商業區

共劃設商業區計畫面積 11.68 公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區 1 處，計畫面積 23.08 公頃。

四、車站專用區

劃設車站專用區 1 處，計畫面積 6.45 公頃。

五、加油站專用區

共劃設加油站專用區 2 處，計畫面積合計 0.46 公頃。

六、電信專用區

劃設電信專用區 1 處，計畫面積 0.05 公頃。

七、郵政專用區

劃設郵政專用區 1 處，計畫面積 0.06 公頃。

八、產業專用區

劃設產業專用區 1 處，計畫面積 0.78 公頃。

九、河川區

共劃設河川區 5 處，計畫面積合計 15.21 公頃。

十、農業區

共劃設為農業區計畫面積 115.69 公頃。

伍、公共設施用地計畫

劃設機關用地、學校用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、市場用地、停車場用地、公用事業用地、電力事業用地、自來水事業用地及墓地用地，面積共 75.70 公頃，詳表 2-2-1、表 2-2-2 及圖 1-3-2。

一、機關用地

共劃設機關用地 5 處，其中機一供鄉公所及鄉代表會使用，機三供分駐所及戶政事務所使用，機五供營區，機六供大馬太鞍活動中心使用，機九供消防局使用，計畫面積合計 1.91 公頃。

二、學校用地

(一)國小用地

共劃設國小用地 2 處，計畫面積合計 4.82 公頃。

(二)國中用地

劃設國中用地 1 處，計畫面積 4.23 公頃。

(三)高中(職)用地

劃設高中(職)用地 1 處，計畫面積 6.20 公頃。

三、兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地 5 處，計畫面積合計 1.37 公頃。

四、綠地用地

劃設綠地用地，計畫面積合計 4.09 公頃。

五、市場用地

共劃設市場用地 2 處，計畫面積合計 0.62 公頃。

六、停車場用地

共劃設停車場用地 2 處，計畫面積合計 0.51 公頃。

七、公用事業用地

劃設公用事業用地 1 處，計畫面積 0.22 公頃。

八、電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，計畫面積 0.10 公頃。

九、自來水事業用地

共劃設自來水事業用地 2 處，計畫面積合計 0.48 公頃。

十、墓地用地

共劃設墓地用地 2 處，計畫面積合計 5.86 公頃。

陸、交通系統計畫

劃設鐵路用地、道路用地、綠地用地兼供鐵路用地及道路用地兼供鐵路用地，計畫面積合計 45.3 公頃，詳表 2-2-1、表 2-2-3 及圖 1-3-2。

一、鐵路用地

劃設鐵路用地，計畫面積 8.76 公頃。

二、道路用地

計畫道路系統包括主要道路及次要道路等共計 8 條，寬度分別為 30、15、13、12、11 公尺，並劃設 8 公尺區內服務及出入道路及 4 公尺人行步道，以利民眾進出。本計畫區之道路計畫面積 36.31 公頃。

三、綠地用地兼供鐵路用地

劃設綠地用地兼供鐵路用地面積共 0.09 公頃。

四、道路用地兼供鐵路用地

劃設道路用地兼供鐵路用地面積共 0.13 公頃。

表 2-2-1 現行光復都市計畫土地使用計畫面積表

項 目		三通一階 計畫面積 (公頃)	歷次個案變 更增減面 積(公頃)	計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積百 分比(%)	佔計畫總 面積百分 比(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	84.36	-0.57	83.79	41.47	25.17
	商 業 區	11.68	0	11.68	5.78	3.51
	乙 種 工 業 區	23.08	0	23.08	11.42	6.93
	車 站 專 用 區	6.45	0	6.45	3.19	1.94
	加 油 站 專 用 區	0.46	0	0.46	0.23	0.14
	電 信 專 用 區	0.05	0	0.05	0.02	0.02
	郵 政 專 用 區	0.06	0	0.06	0.03	0.02
	產 業 專 用 區	0.4	+0.38	0.78	0.39	0.23
	河 川 區	14.94	+0.27	15.21	0	4.57
	農 業 區	116.05	-0.36	115.69	0	34.75
	小 計	257.53	-0.28	257.25	62.53	77.26
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.63	+0.28	1.91	0.95	0.57
	學 校 用 地	15.25		15.25	7.55	4.58
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.37		1.37	0.68	0.41
	綠 地 用 地	4.09		4.09	2.02	1.23
	市 場 用 地	0.62		0.62	0.31	0.19
	停 車 場 用 地	0.51		0.51	0.25	0.15
	公 用 事 業 用 地	0.22		0.22	0.11	0.07
	電 力 事 業 用 地	0.10		0.10	0.05	0.03
	自 來 水 事 業 用 地	0.48		0.48	0.24	0.14
	墓 地 用 地	5.86		5.86	2.90	1.76
	鐵 路 用 地	8.76		8.76	4.34	2.63
	道 路 用 地	36.31		36.31	17.97	10.91
	綠地用地兼供鐵路用地	0.09		0.09	0.04	0.03
	道路用地兼供鐵路用地	0.13		0.13	0.06	0.04
	小 計	75.41	+0.28	75.70	37.47	22.74
都市發展用地面積(1)		202.05	0	202.05	100.00	--
計 畫 面 積 (2)		332.95		332.95	--	100.00

註：1.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2.都市發展用地面積係扣除農業區、河川區之面積。

資料來源：變更光復都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)書。

表 2-2-2 現行光復都市計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置或說明	備註
機關用地	機一	0.34	文中南側	鄉公所、代表會
	機三	0.37	市一東南側	分駐所、戶政事務所
	機五	0.76	油專一南側	營區
	機六	0.14	文中東側	大馬太鞍社區活動中心
	機九	0.30	機三北側	消防局
	小計	1.91		
學校用地	文小一	1.74	計畫區南側	大進國小
	文小二	3.08	文中北側	光復國小
	文中	4.23	機一北側	光復國中
	文高	6.20	文中東側	光復高職
	小計	15.25		
兒童遊樂場用地	兒一	0.23	機五東側	
	兒二	0.21	文高北側	
	兒三	0.19	停一東側	
	兒四	0.26	公用事業用地南側	
	兒五	0.48	文小二北側	
	小計	1.37		
綠地用地	綠	4.09	計畫區南北兩側	
市場用地	市一	0.35	機三西北側	
	市二	0.27	文小二南側	
	小計	0.62		
停車場用地	停一	0.27	機一南側	
	停二	0.24	兒三西側	
	小計	0.51		
公用事業用地	用	0.22	機三南側	
電力事業用地	電	0.10	機一東側	電力公司光復營業所
自來水事業用地	水一	0.08	產業專用區北側	大馬抽水站
	水二	0.40	車站專用區南側	光復自來水廠
	小計	0.48		
墓地用地	墓	5.86	文小二北側	
鐵路用地	鐵	8.76	計畫區西側	
道路用地	道	36.31	全區	
綠地用地兼供鐵路用地	綠兼鐵	0.09	計畫區西北側	
道路用地兼供鐵路用地	道兼鐵	0.13	計畫區西北側	

註：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

資料來源：變更光復都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)書。

表 2-2-3 現行光復都市計畫道路編號明細表

道路層級	編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
主要道路	①	北起馬太鞍溪提防南迄計畫範圍界	30	3,408	台九線(包括中興路、林森路)
	②	西北接①號道路東南接③號道路	15	1,135	林森路
次要道路	③	西起火車站前廣場東迄計畫範圍界	11	1,419	中正路一段 (光豐公路)
	④	北自小商業區起南至花蓮糖廠接①號道路	11	2,350	中山路
	⑤	自③號道路起環繞文中，文高住宅區至②號道路止	10	2,172	中華路、武昌街、自強路
	⑥	自②號道路起至④號道路東側止	10	700	敦厚路
	⑦	自①號道路起至③號道路止	10	630	光復路
	⑧	南起①號道路東迄計畫範圍界	12	2,274	復興街、糖廠街
服務道路		未編號	8	17,143	
人行步道		未編號	4	2,664	

註：1.表內道路長度應以核定計畫圖實地釘樁之樁距為準。

資料來源：變更光復都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)書。

柒、都市防災計畫

依據檢討辦法規定辦理，本計畫區之防災系統係依土地利用型態及道路系統，規劃避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止帶。

一、避難場所

(一)臨時避難場所：

指定兒童遊樂場用地 5 處為臨時避難場所，包括兒一、兒二、兒三、兒四、兒五。

(二)長期收容場所：

指定學校用地 4 處及機關用地 1 處為長期收容場所，包括文小一、文小二、文中一、文高一、機六。

二、防救災設施

指定機關用地 2 處為防救災指揮中心，包括機三(分駐所)及機一(鄉公所)。

三、防救災路線

(一)緊急避難道路：

指定未編號之寬度 8~10 公尺之計畫道路為緊急避難道路。

(二)救援輸送道路：

指定編號①~⑧之計畫道路為救援輸送道路。

四、火災延燒防止地帶

指定本計畫區之交通系統、河川區及公共開放空間為火災延燒防止地帶，並配合於土地使用管制中規定建築物退縮及綠化等。

捌、都市設計準則

除依「花蓮縣都市計畫內騎樓或無遮簷人行道設置標準」之建築物退縮規定，另因都市發展之軸線或重點地區，亦納入退縮管制項目內。

一、建築物退縮管制

(一)產業專用區之建築基地，應自道路境界線退縮 5 公尺建築。

(二)產業專用區如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界至少退縮 3 公尺。

(三)角地建築基地之退縮，應擇面臨較寬之道路退縮建築。

二、植栽綠化之規定

- (一)退縮建築之空地應植栽綠化並得計入法定空地。
- (二)加油站專用區與鄰近分區間應設置至少寬3公尺之隔離綠帶。

玖、事業及財務計畫

以民國110年為公共設施開闢完成之期限，將其分為2期建設，第1期自民國95年起至105年止；第2期自民國106年起至110年止，各期發展項目詳如表2-2-4所示。公共設施優先發展次序原則如下：

- 一、對於整體發展具有關鍵者，宜優先發展。
- 二、地方較急切需要者，宜優先發展。
- 三、發展阻力較小者，宜優先發展。
- 四、建設經費較易籌措經費較小，配合設施較少而易於完成者優先發展。

表 2-2-4 現行光復都市計畫事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(m ²)	土地取得方式				開闢經費(萬元)					主辦單位		完成期限(會計年度)	經費來源
		公地撥用	征購	獎勵投資	其他	土地征購費	地上物補償費	整地費	工程費	合計	縣政府	鄉公所		
機五	7,600	✓					38.0	76	24,700	24,814.0	✓		110	花蓮縣政府
兒一	2,700	✓	✓			453.6	13.5	27	351	845.1		✓	105	由鄉公所編列預算及上級政府補助，另十公尺以下道路可由私人團體自行留設開發。
兒二	2,300		✓			759.0	11.5	23	299	1,092.5		✓	105	
兒四	2,600		✓			1,534.0	13.0	26	338	1,911.0		✓	105	
市二	2,700		✓	✓		4,266.0	13.5	27	11,700	16,006.5		✓	105	
停二	3,600		✓	✓		1,080.0	18.0	36	8,775	9,909.0		✓	105	
道路	32,410		✓			9,150.0	183.0	366	5,175	14,874.0	✓	✓	110	
合計	53,910	—	—	—	—	17,242.6	290.5	581	51,338	69,452.1			—	—

資料來源：變更光復都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)書，本計畫整理。

壹拾、土地使用分區管制要點

為促進都市土地資源合理利用及維護都市生活環境品質，並配合實際發展需要訂定土地使用分區管制要點。

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

三、第一種商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%；第二種商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

五、產業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

六、產業專用區內限供下列使用及其附屬設施：

(一)原住民產業活動及展演場所。

(二)農產品及手工藝品展售。

(三)相關招待所。

(四)簡易餐廳。

(五)其他相關原住民產業之設施。

七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

八、高中、(職)用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

國小(中)用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

九、市場用地之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 250%。

十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十一、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十二、電信專用區(電專)為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

(一)經營電信事業所需之設施：

機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。

(二)電信必要附屬設施：

1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。

2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。

3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。

4.其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

(三)與電信運用發展有關之設施：

- 1.網路加值服務業。
- 2.有線、無線及電腦資訊業。
- 3.資料處理服務。

(四)與電信業務經營有關之設施：

- 1.電子資訊供應服務業。
- 2.電信器材零售業。
- 3.電信工程業。
- 4.金融業派駐機構。

(五)金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等使用。

作前項第5款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之1/2。

十三、郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下：

(一)建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。

(二)第一類郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)

1.同意變更為郵政專用區，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：推縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。

2.為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第5條規定得為下列使用：

(1)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。

(2)郵政必要附屬設施：

- A.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
- B.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
- C.郵政文物收藏及展示場所。
- D.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
- E.其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。

十四、停車場用地作立體使用時，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

十五、公用事業用地、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之 50%，容積率不得大於 250%，電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。

- 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 m²以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十七、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。

十八、退縮建築依下列規定：

- (一)面臨①號計畫道路之建築基地，應自道路境界線退縮 6 公尺建築，免設騎樓。
- (二)面臨②號(林森路)、③號(中正路)、④號(中山路)計畫道路之建築基地，應自道路境界線退縮 3.64 公尺建築，免設騎樓。
- (三)產業專用區之建築基地，應自道路境界線退縮 5 公尺建築。

(四)產業專用區如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界至少退縮 3 公尺。

(五)角地建築基地之退縮，應擇面臨較寬之道路退縮建築。

(六)退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。

(七)加油站專用區與鄰近分區間應設置至少寬 3 公尺之隔離綠帶。

(八)鐵路用地與相鄰住宅區間應設置至少寬 6 公尺之植栽隔離綠帶。

十九、光復都市計畫土地使用管制，依本要點辦理。如細部計畫另有規定者，依其規定辦理。未規定事項，適用其他法令規定。

拾壹、後續應辦或表明事項

為促進都市土地資源合理利用及維護都市生活環境品質，並配合實際發展需要訂定土地使用分區管制要點。

一、變更開發方式附帶條件

依據內政部都市計畫委員會第 805 次會決議，有關新編號變二案(內容如下表所示)變更開發方式附帶條件：

(一)本案需擬定細部計畫，請花蓮縣政府或土地所有權人於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，在檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請花蓮縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序檢討變更（恢復）為農業區。

(三)增列附帶條件：本案開發時，應詳予檢討細部計畫內容（如指定建築線問題並針對災害潛勢進行分析及評估等），以資完備。

二、暫予保留案

依據內政部都市計畫委員會第 805 次會決議，變更內容明細表新編號變三及變四案，本案暫予保留，請縣府研擬具體變更內容後，再另案辦理。

三、需簽訂協議書始能核定實施案

依據內政部都市計畫委員會第 805 次會決議，有關新編號變七案變更公用事業用地為商業區之附帶條件：

- (一)土地權利關係人出具 63.12.4 前變更範圍內合法房屋證明文件，則該建築基地免回饋。
- (二)其餘土地權利關係人應具結提供變更範圍內之 40% 土地作為區內必要之公共設施用地，並登記為地方政府所有；或依申請變更使用之當期商業區土地公告現值換算代金繳納。
- (三)必須完成附帶條件之規定後，始同意申請變更為商業區使用及核發相關建築及使用執照。

四、擬定細部計畫案

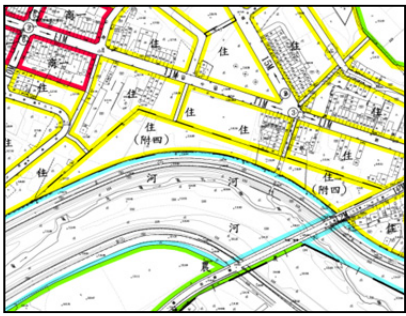
依據內政部都市計畫委員會第 805 次會決議，有關新編號變八案應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫發布實施後始得發照建築。

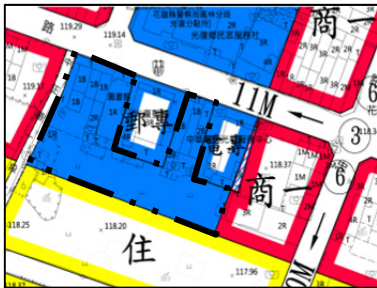
擬定細部計畫時，請文化局將歷史古蹟與文化資產維護等內容納入細部計畫內容。

五、重新測量地形圖

依據內政部都市計畫委員會第 805 次會決議，光復都市計畫經發布實施已逾 25 年，參據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 41 條之規定，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量地形圖，故請於下次通盤檢討時應依上開規定辦理，以利都市計畫之執行。

表 2-2-5 現行計畫後續應辦或表明事項整理表

新編號	位置	變更內容	
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
二	光復溪北側住宅區 	住宅區 (1.17) 附帶條件：須另擬細部計畫並以區段徵收方式辦理開發，俟完成法定程序後始得發照建築。	住宅區 (1.17) 附帶條件：須另擬細部計畫並以市地重劃方式辦理開發，俟完成法定程序後始得發照建築。

新編號	位置	變更內容	
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
三	計畫區北側，油專(一)北側 	機關用地（供法務部暨所屬機關使用） (0.02)	產業專用區 (0.02)
四	計畫區北側，由專(一)南側 	機關用地 (0.76)	機關用地 (供原住民文化相關使用) (0.76)
七	計畫區中央，3號道路南側 	公用事業用地 (0.22)	商業區 (0.22)
八	計畫區南側 	乙種工業區 (17.89) 鐵路用地 (0.24) 道路用地 (0.01)	觀光休閒文化專用區 (18.14)
		河川區 (0.03)	河川區兼觀光休閒文化專用區 (0.03)

註：1.新編號為內政部都市計畫委員會第805次會變更內容明細表編號。

2.新編號二案為第二次通盤檢討變更內容明細表第八案；編號三案已另案於變更光復都市計畫（部分機關用地、部分農業區為產業專用區）案辦理變更為產業專用區，並發布實施；編號四案則維持現行計畫使用並納入豐羽計畫使用。

3.變更內容面積依重製後計畫圖電腦圖檔重新計算面積。

資料來源：本計畫整理。

第三節 上位及相關計畫

壹、上位及政策性指導與重大計畫

「縣級國土計畫」未來為花蓮縣空間發展指導的依據，除遵循國土計畫的指導，考量相關計畫與政策對未來空間發展的影響性；本計畫將彙整相關政策性指導計畫、重大建設計畫，據以研擬未來整體空間發展及成長管理等計畫。

一、全國國土計畫（內政部營建署，107 年 4 月 30 日）

(一)國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。本計畫屬全國性位階，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

(二)計畫年期：民國 125 年。

(三)目標年人口總量：目標年全國人口總量 2,310 萬人。直轄市、縣(市)國土計畫應訂定各該直轄市、縣(市)之計畫人口，針對人口持續成長之直轄市、縣(市)應於各該國土計畫著重成長管理與環境容受力評估，確保發展與環境永續兼顧；對於人口呈現減少之地區，須特別重視農村、偏遠地區之規劃與公共設施服務提供。

(四)都市計畫配合事項：為因應自然或社會環境之變遷，都市計畫擬定機關於通盤檢討時，對計畫內容作適度修正或調整，以因應發展需要；對於已無取得計畫或使用需求之公共設施保留地，評估檢討變更，以適應都市發展實際需要。為避免都市計畫工業區流失，及避免個案變更對都市發展造成衝擊，直轄市、縣（市）國土計畫應就全市（縣）產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略等研擬整體產業構想，以為都市計畫工業區指導原則。都市計畫人口數，應優先考量環境容受力，就各該直轄市、縣（市）範圍之公共設施及資源條件評估可承載之人口數，並與人口移動與土地使用之關聯性等因素納入綜合分析後予以推估，核實檢討都市發展用地需求。因應氣候變遷，都市計畫通盤檢討時應依據災害潛勢資料，檢討規劃防洪及治水相關設施。為避免都市計畫地區容積率無限制增加，導致都市景觀惡化、公共設施服務水準下降等情況發生，都市計畫主管機關應考量未來人口成長、各區空間活動強度分布、公共設施服務水準及土地環境適宜性因素，配合大眾運輸導向發展，建立「容積總量管控機制」，納入既有都市計畫通盤檢討及新訂或擴大都市計畫作業。

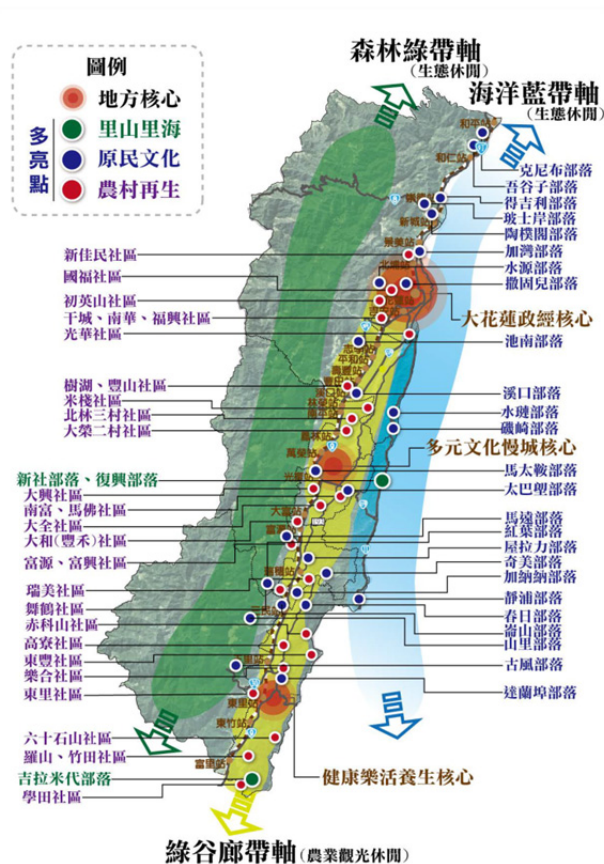
二、修正全國區域計畫（內政部，106 年 5 月）

- (一)全國區域計畫係按都市機能、人口規模等原則將都市劃分為主要核心、次要核心、地方核心及一般市鎮等，其中次要核心為花蓮縣花蓮市；地方核心為花蓮縣光復鄉及玉里鎮。
- (二)於農地需求總量中建議花蓮縣宜維持 5.33 萬公頃之農地面積。
- (三)人口總量以民國 115 年人口推估分派後，花蓮縣為 34 萬人。
- (四)全國區域計畫於國土永續發展之願景下，訂定八大計畫目標及發展策略，其中含括「環境敏感地區之劃設」、「流域綜合治理計畫」、「加強海岸地區管理」、「確保農地總量」、「整合產業發展需求」、「檢討各級土地使用計畫」、「落實集約城市理念」及「擬定都會區域及特定區計畫」。
- (五)除訂定土地分區使用計畫之土地使用基本方針以就各類型土地使用規定基本原則外，並規定都市及非都市土地使用管制指導原則。另分別規定各主管機關及目的事業主管機關應辦及配合事項。



三、花蓮縣國土計畫草案(花蓮縣政府，109 年)

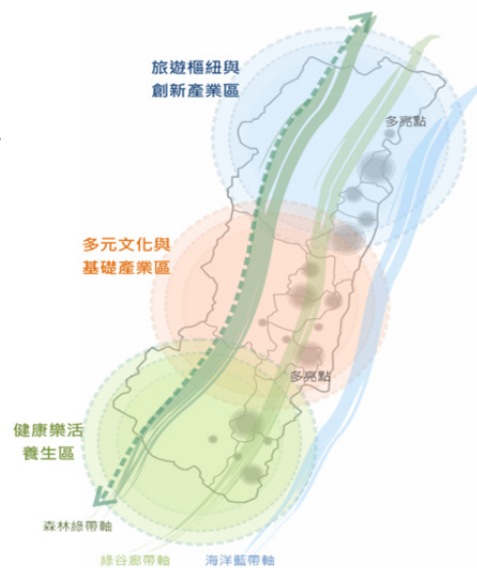
- 花蓮整體空間發展結構已成三軸、三心、多亮點的型態下，依地理區位、空間發展機能及生活圈之緊密性(居住及公共設施支援、產業發展、及醫療服務等)，將全縣空間區分為四大策略。
- 光復鄉位在綠谷廊帶軸上之多元文化慢城核心(以鳳林、光復都市計畫區為核心)。
- 四大策略共生區：中策略區主要機能為推動結合多元文化生活與基礎產業的空間發展。



四、花蓮縣 105 年-108 年綜合發展實施方案（行政院，104 年 11 月）

對本計畫空間分區發展之指導「三區三軸多亮點」

- (一)三區是將全縣分為北、中、南三核心空間型態，北區朝向旅遊樞紐與創新產業區，中區朝向多元文化與基礎產業區，南區朝向健康樂活養生區發展。
- (二)於花蓮縣狹長之地形條件下，經濟活動和聚落發展主要分佈於台 9 線、台鐵東部幹線以及台 11 線兩側，資源特性與土地使用構築形成三條發展軸。指以生態保育為主之森林綠帶軸、以沿海景觀與觀光發展為主之海洋藍帶軸和以旅遊飲食運動為主之綠谷廊帶軸。
- (三)多亮點-強調地方特色發展，在花蓮各鄉鎮營造多亮點，將全縣資源



整合，套裝規劃，形塑地方自明性。

- (四)基於地方特性，提出「永續環境」、「永續社會」和「永續經濟」三大面向，及 11 個發展構想，以維護自然生態環境、發展多元文化特色、提升生活環境品質並增進居民福祉。

行動方案	計畫年度	經費(百萬)
光復鄉-「專業技藝養成與文化活絡計畫」太巴塢祭祀廣場部落驛站建構計畫。	105 ~ 106	40

五、花蓮縣 101 年-104 年綜合發展實施方案（行政院，102 年 6 月）

- (一)中區範圍包括北區以南至光復鄉以北地區共四鄉鎮。發展定位為「多元文化與基礎產業區」，以鳳林鎮為發展核心。
- (二)由綠谷廊道軸、森林綠帶軸及海洋藍帶軸為三軸，在花蓮各地營造多亮點的雙心三軸多亮點發展構想。
- (三)綠谷廊道軸：為花蓮縣的休閒沙發區概念，所有休閒遊憩、觀光旅遊、飲食、學習、運動都在花東縱谷區域的綠谷廊帶中多亮點進行。



表 2-3-1 相關重大建設計畫彙整表

計畫名稱	內容概述	對本計畫影響
花東線鐵路瓶頸路段雙軌化暨全線電氣化計畫(97年、101及103年修正,行政院核定)	1.計畫期程:97年4月至107年6月。 2.計畫範圍:臺鐵花東線花蓮站至知本站間,路線全長約162.4公里(電化通車後長度)。 3.工程內容: (1)全線電氣化162.4公里,4處瓶頸路段雙軌化及曲線改善工程。 (2)新建雙軌隧道4座,橋梁改建3座,站場軌道改善。	1.花東線鐵路電氣化後,列車速度提昇,可大幅縮短行車時間。 2.促進花東觀光旅遊發展、發揮環島鐵路系統功能、加速東部經濟開發。
花東線鐵路整體服務效能提升計畫(98年、103及106年修正,行政院核定)	1.計畫期程:98年3月至108年9月。 2.計畫範圍:改善新城站至台東站間沿線27個車站及周邊附屬設施。 3.工程內容: (1)本計畫為改善新城站至臺東站間沿線27個車站及周邊附屬設施;整體評估車站應採更新或改建方案。 (2)嚮導指標雙語化改善,站體周邊景觀綠美化改善,廁所改善(含符合性別平等設施)、無障礙設施改善,E化服務等。	1.達到現代化之服務水準。 2.結合地方特色推展觀光,帶動鐵路線與各車站週邊民間相關產業發展。
前瞻基礎建設計畫(花東地區鐵路雙軌電氣化計畫)(106年)	1.計畫期程:108年至115年。 2.計畫範圍:台鐵花蓮站到南迴線知本站,全長約162.4公里,排除已經完成的瓶頸路段雙軌化工程約54.6公里,其餘107.8公里為雙軌化範圍。	提升花蓮地區軌道運輸運量,也能帶動區域經濟。
台9線蘇花公路山區路段改善計畫(99年、105年修正,行政院核定)	1.工程期程:100年至108年。 2.範圍北起蘇澳附近台2線與台9線路口,往南經東澳、南澳、觀音、谷風、漢本、和平、和中、和仁、清水至崇德(立霧溪畔),全長約77公里。	1.可提供東部民眾往來北部區域間一條長期安全、可靠的聯絡道路。 2.可大幅縮短宜蘭蘇澳到花蓮秀林間行車時間。
生活圈道路交通系統建設計畫(公路系統)4年(104-107)計畫	193線北段(17K+300至19K+840)路段拓寬全長2K+540,拓寬及改道計畫路寬為20~30公尺。	協助地方建構完善路網、提昇區域產業運輸效能。

資料來源：彙整自各相關計畫書

表 2-3-1 相關重大建設計畫彙整表(續上表)

計畫名稱	內容概述	對本計畫影響
大豐、大富減碳有機生態村	自 97 年 8 月初即評估當地發展為有機生態村之可行性，成立推動小組，負責執行試驗示範及技術輔導，陸續設置景觀專區、有機生態野菜園、有機雜糧、中草藥及綠籬環境建構示範等，並透過有機生態推動座談會及觀摩，推動有機專區，將有機生態觀念介紹予全鄉居民與對外推廣。	花蓮區農業改良場於 99 年 5 月輔導成立「大豐、大富減碳有機生態村推動委員會」，建立有機生態村作為產業升級願景標竿。
促進農村與農業生態永續發展國際合作計畫	2017 年 1 月起由花蓮區農業改良場統籌執行的「促進農村與農業生態永續發展國際合作」四年整合性計畫。選定類似日本「里海」、「里山」和「里地」的三地區作為試驗研究區，試驗研究區包括光復鄉富興 Lipahak 生態農場	以順應生態自然手法操作農業生產、休閒旅遊，徹底實踐里山倡議精神，以找回生產、生活、生態共存的平衡點，見證家族記憶、傳統部落智慧傳承，以及生態農業友善操作，實踐屬於台灣的里山、里地與里海。
花蓮縣救災網絡鞏固及強化-消防據點興建計畫	花蓮縣中區缺乏大型醫院，救護後送時間較久，需加強到院前相關處置以爭取時效，故規劃以光復鄉為中心成立高級救護隊向鄰近衛星鄉鎮提供傷病患後送資源之挹注並設置救護技術員訓練教室，廳舍規劃由光復分隊與高級救護隊合署辦公。	光復鄉成立高級救護隊，提供鄰近衛星鄉鎮傷病患後送資源之挹注並設置救護技術員訓練教室。
原住民傳統藝術豐羽計畫 (105-108)綜合實施方案	館舍規劃與營造、改善部落移居生活空間環境並奠定生活所需基礎、推動原住民文化及傳統藝術人才培育。	發展多元戶外劇場及休閒娛樂，透過在地文化之文創精品研發設計、生態旅遊等，帶動馬太鞍部落與光復鄉整體產業發展。
香草場部落聚會所	以「部落」為未來發展、規劃的基本主體，利用「部落環境永續發展」策略，補助改善興建部落基礎設施，重新凝聚原住民核心價值，以期達到部落環境再造與部落文化傳承的目標。	為提供部落長期及固定使用之場地，於 106 年~108 年辦理聚會所之規劃及設計，期間並取得土地所有權及建築執照。
太巴塌祭祀廣場	太巴塌祭祀廣場用地坐落於光復鄉太巴塌段 893 地號等 30 筆土地，目前皆屬鄉有之特定目的事業用地，土地面積約計 19,583.52 平方公尺。	計畫內容包括停車場文物館及入口木雕工程及無障礙室外通道等。

資料來源：彙整自各相關計畫書

貳、周邊相關計畫

一、周邊都市計畫區

計畫區於半徑 20 公里內之周邊都市計畫區如圖 2-3-1，包括鳳林都市計畫、豐濱都市計畫、磯崎風景特定區特定區計畫、石梯秀姑巒風景特定區計畫、瑞穗都市計畫等 5 個都市計畫區；各計畫區說明如下：

(一)鳳林都市計畫

鳳林都市計畫位於本計畫區北北東方約 8 公里，行政區隸屬於花蓮縣鳳林鎮鳳仁、鳳禮、鳳智、鳳信、鳳義、大榮里，計畫範圍東至大榮一村邊緣農路，南迄林田圳幹線及第二支線，西抵林田圳第一支線，北側以大仁路以北約 330 公尺農路為界。計畫面積共計 320.00 公頃。

(二)豐濱都市計畫

豐濱都市計畫位於本計畫區東南方約 12 公里，豐濱都市計畫以鄉公所所在地之市街為中心，計畫範圍東起太平洋濱海墓地邊，西迄鄉公所西側約 570 公尺處山頂，南始於原住民村落南緣，北止於丁子漏溪，計畫面積 80.81 公頃。

(三)磯崎風景特定區計畫

磯崎風景特定區位於豐濱鄉磯崎村，距本計畫區東北東方約 12 公里，計畫範圍東至海岸線，西以台十一號省道以西約 150 公尺之坡坎為界，南至大石鼻山以南約 240 公尺處，北至 204 高地旁無名溪，行政轄區隸屬於花蓮縣豐濱鄉磯崎村之沿海部分地區，計畫面積 98.35 公頃。

(四)石梯秀姑巒風景特定區計畫

石梯秀姑巒風景特定區位於豐濱鄉港口村及靜浦村，距本計畫區南南東方約 20 公里，計畫範圍北起人定勝天石碑北方約 500 公尺之水溝，南迄秀姑巒溪南岸約 300 公尺處及豐濱鄉第八公墓止，東自太平洋沿岸，西至海岸公路左側約 100 至 500 公尺山脊線，計畫總面積為 539.17 公頃。

(五)瑞穗都市計畫

瑞穗都市計畫位於本計畫區南南西方約 20 公里，計畫範圍東起瑞美國小以東約 600 公尺處，南以中山路以南約 500 公尺為界，西達瑞穗國小以西約 150 公尺處，北以瑞穗國中以北約 150 公尺為界，計畫面積共計 207.99 公頃。

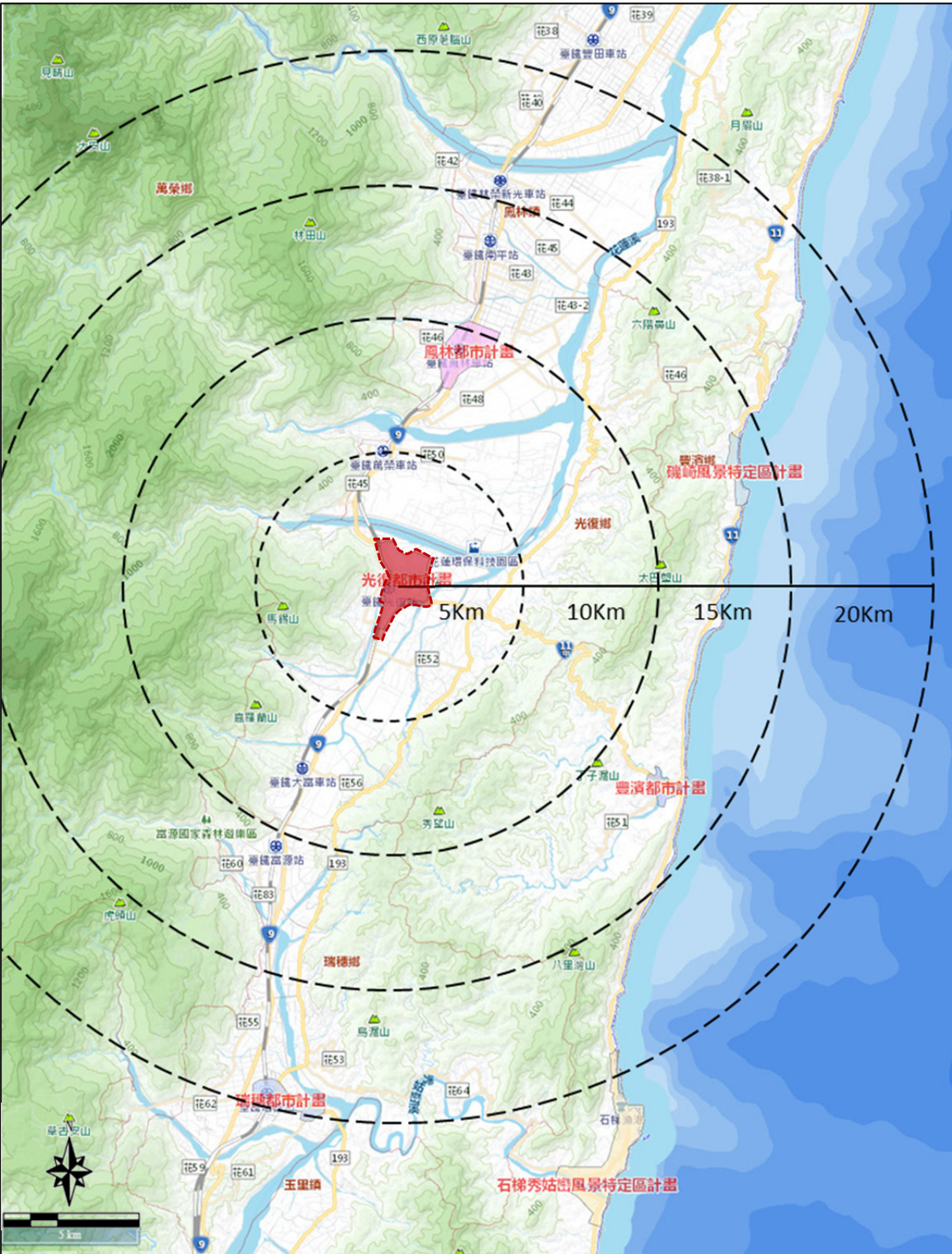


圖2-3-1 計畫區周邊都市計畫區位置示意圖

第三章 發展現況與預測分析

第一節 都市發展歷史

光復鄉，在未設治前名叫「馬太鞍」，昔日家家戶戶都種植樹豆，所以光復鄉又被稱為樹豆的故鄉，樹豆阿美族語叫珐太鞍〔Fataan〕，馬太鞍因而得名。

日本佔據台灣後，設花蓮港廳，在現有的光復鄉境內，分別隸屬於鳳林郡的鳳林街及瑞穗街行治。台灣光復後，首任縣長於下鄉巡視時，認為本鄉人口稠密，工商業發達，已具備設鄉之條件，因而當時之地方士紳力倡應單獨設鄉，以利地方建設及發展。

迨至民國三十六年三月一日經奉准正式成立設鄉，為紀念本鄉係於台灣光復後新設之鄉鎮，遂定名為「光復鄉」，此乃本鄉命名之緣由。此後，劃鳳林街之大安、大同、大平、大馬、大進、大全等以上六個村〔屬太鞍社〕、加上東富（舊名加里洞、阿多莫）、西富（舊名馬佛社）、南富（砂荖社）、北富（舊名溪州仔、智羅溪）等四個村（以上四村統屬太巴塢社）及屬瑞穗街之大富（舊名加禮彎）、大豐（舊名管真巷）、大農（舊名大農場）、大興等三個村（舊名岡界）（以上四村共稱大和）結合成為一個行政區，當時全鄉人口僅有 13,758 人，均屬光復鄉管轄。

以後大安村工商繁榮、人口激增。因此，於民國五十六年十月一日奉准將大安村行政區之一部份劃出，新成立大華村，另將大農村併入大全村，共計 14 村、223 鄰。依據民國六十年之記載、當時人口數為 23,628 人。但四十年後之今日，因糖廠已無在光復製糖，蔗工與技術人員紛紛外移，依據 107 年 12 月份的戶口統計資料顯示，人口數為 12,789 人，人口遞減甚多。

第二節 自然人文環境

壹、地理位置

光復鄉位於花蓮之中區，在東部的花東縱谷上，地處中央山脈與海岸山脈之間狹長的河谷平原之中部，位於東經 120°25'，北緯 23°39'，全年溫差不大，氣候宜人，四季如春是個宜居的生活環境。

光復鄉北連鳳林鎮、萬榮鄉，南接瑞穗，東鄰豐濱，轄內有 14 個村、223 個鄰、4,812 戶、土地面積約 157.11 平方公里，南北長 14 公里，東西距 11 公里，為一狹長平原地形。

貳、地形與地勢

光復鄉東近海岸山脈，西傍中央山脈，地處二山脈間狹長的河谷平原中部，為花東縱谷最富庶地區之一。地勢由南漸向東北傾斜，南高北低，標高在 1,000 公尺至 100 公尺間，其中又以馬錫山為最高峰，標高海拔 1,192 公尺，而兩側海岸山脈與中央山脈環繞大小山丘數十座，氣勢巍峨，綿延無涯，形成山巒疊伏之秀麗景緻。全鄉東西兩側部分區域屬山坡地範圍，計畫區全區均非屬山坡地，如圖 3-2-1 所示。

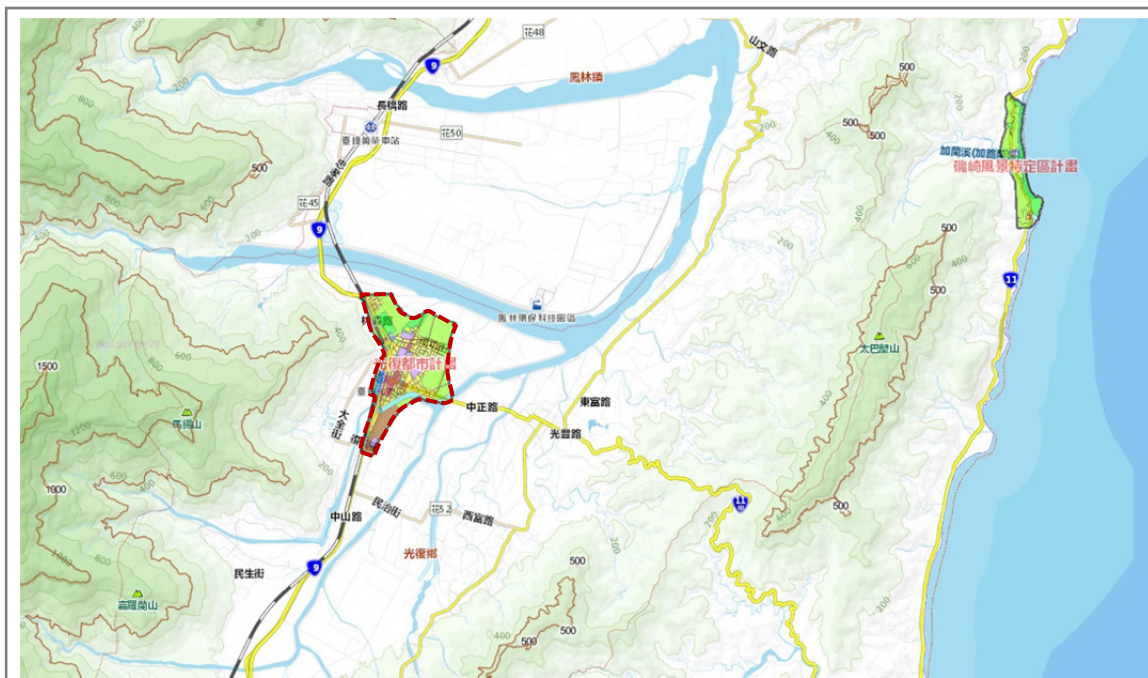


圖 3-2-1 光復鄉地形示意圖

資料來源：經濟部國土資訊系統，<http://ngis.moea.gov.tw/NgisFxWeb/Default.aspx>

參、地質與土壤

一、地層性質與土壤

參考中央地質調查所「台灣全區地質圖圖幅」(如圖 3-2-2 區域地質圖)，計畫區西側為大南澳片岩，計畫區地層則以沖積層為主要地層，以下將上述地層性質說明如下：

(一) 沖積層

沖積層容納了大量由未固結礫石、砂及泥組成的沖積層。

(二) 大南澳片岩

主要是由原來的沉積岩和火山岩經過變質作用而造成的各種片岩和變質石灰岩(大理岩)所構成，其中夾有少量的片麻岩、混合岩、角閃岩、變質基性火成岩和蛇紋岩等，黑色片岩、綠色片岩、和矽質片岩三種不同岩性的片岩是構成本變質岩帶的主要成份。

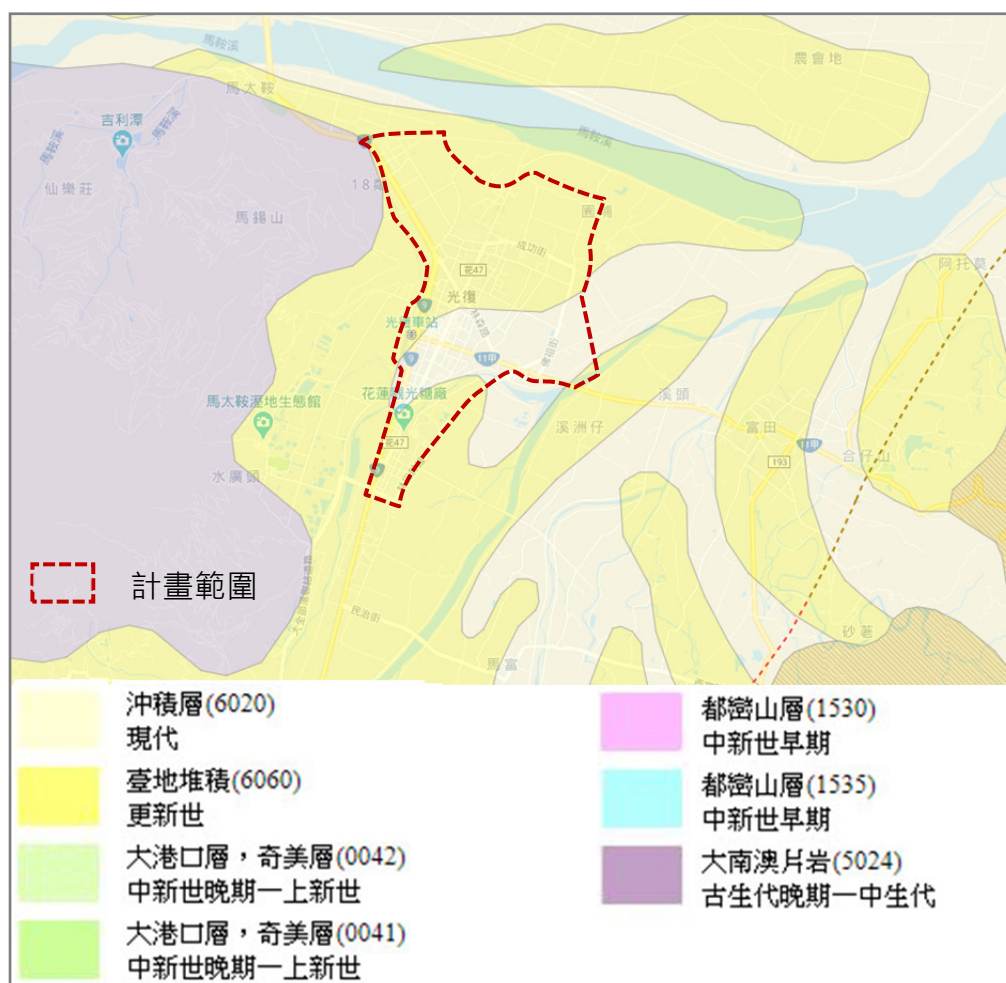


圖 3-2-2 計畫範圍區域地質圖

資料來源：中央地質調查所「地質雲」，<http://www.geologycloud.tw/map/liquefaction/zh-tw>

二、地質結構

本基地鄰近地區之主要地質構造為東側約 2,500M 之嶺頂斷層(如圖 3-2-2)，嶺頂斷層可能是左移斷層兼具逆移性質，呈北北東走向，由花蓮溪出海口的嶺頂岬向南延伸，經月眉至光復鄉東富村（陳文山等，2008），長約 30 公里。在斷層上盤有一系列斷續出現的線狀崖，原被稱為月眉斷層的嶺頂斷層位於海岸山脈西緣與臺東縱谷的交界，地表上並未發現斷層地形特徵，斷層可能被山麓沖積扇與沖積平原所掩覆，由 GPS 測量結果顯示斷層跡兩側明顯在垂直與水平的速度場有變化，暫列為第二類活動斷層。

肆、水資源

光復鄉境內計有主要河川馬鞍溪、花蓮溪、光復溪，次要河川嘉農溪、馬佛溪、麗大溪等，還有許多無名溪流分歧交錯，並以花蓮溪為主流，各大小溪流匯合後向東流入太平洋。

光復溪是花蓮溪的支流之一，發源自中央山脈拔子山，其由南向東北穿越計畫區與馬太鞍溪匯流稱為花蓮溪。光復溪流經光復鄉精華地區，為供應農業用水主要水源。

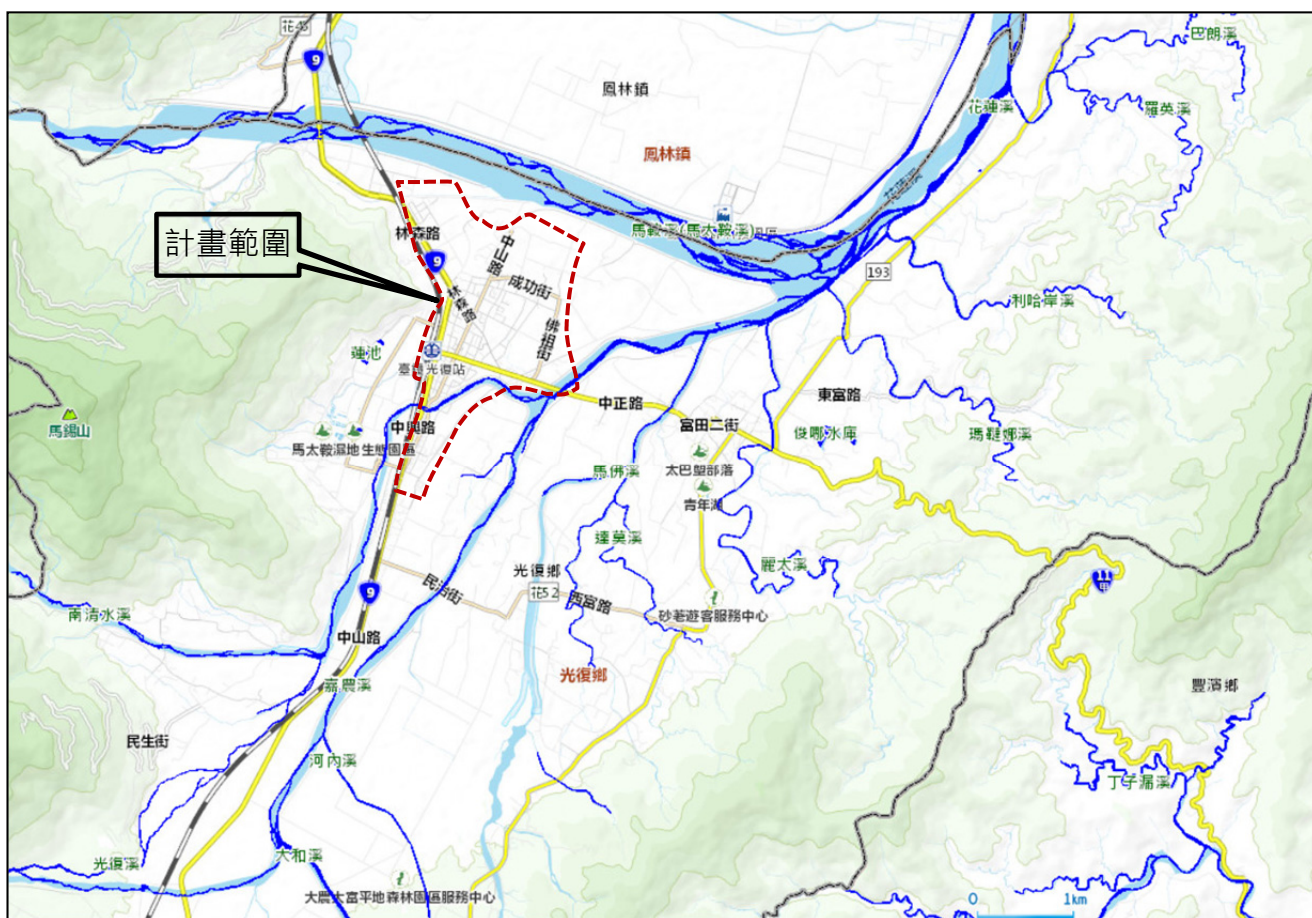


圖 3-2-3 光復鄉水文圖

資料來源：水利署「地理倉儲資訊系統」，<https://gic.wra.gov.tw/gic/GIS/JS/MainJs.aspx>

伍、氣候

花蓮地區地形狹長，且因北迴歸線通過光復鄉南側之瑞穗鄉，致使瑞穗以北呈現副熱帶氣候，而瑞穗以南則為熱帶氣候，光復鄉位屬副熱帶氣候；全縣受洋流與山脈排列之影響，氣候溫和，雨量充沛；夏季遭颱風侵襲，冬季東北風甚強。

本計畫範圍之氣象資料係以中央氣象局光復觀測站民國 99 年至 107 年間之氣象資料(詳見表 3-2-1)予以統計，其相關之氣候概況說明如下：

一、氣溫

光復鄉屬副熱帶氣候，年平均氣溫攝氏約 22.36 度，其中夏季七、八月溫度較高，月平均溫度可達 27 度以上，白天溫度常在 30 度以上；以一、二月平均溫度為最低，月平均溫度約為 16~18 度。

二、氣壓

光復鄉全年平均氣壓變化並不顯著，約介於 992~1,008 毫巴之間，大致以春冬兩季氣壓較高，夏秋兩季氣壓較低，此乃由於夏秋季為溫濕多雨之季節所致。

三、降雨

全年總降雨量為 2,352.67 公釐，全年雨天長達 188 天，雨量分布平均，近年受到極端氣候影響在颱風季節的七月平均降雨天數減少但降雨量不變下，降雨強度呈現顯著增強。二月為降雨量最少的月份，平均月降雨量約 68 公釐。

時值颱風季節的七月至十月，因颱風過境帶來豪雨，累積雨量驟增，為降雨較為多的月份，十月之平均月降雨量達 458 公釐，平均日最大雨量高達 148 公釐。位於台灣東部的花蓮縣因位處颱風行進的路徑上，於颱風季節首當其衝，暴風、豪雨及暴漲的河流常常造成重大的損失。

表 3-2-1 中央氣象局光復氣象測站氣候統計一覽表

月份	平均溫度(℃)	氣壓(毫巴)	降雨量(mm)	日最大雨量(mm)	降水日數(day)
1	16.3	1,007.07	83.06	16.17	16.89
2	17.26	1,005.50	68.22	15.5	16.67
3	18.77	1,004.39	81.17	17	16.33
4	21.43	1,000.87	94.89	20.22	17.33
5	24.41	997.33	183.83	40.89	16.78
6	26.9	994.03	173.72	56.78	14.67
7	27.86	993.92	219.94	108.06	8.33
8	27.46	992.73	286.61	108.61	13.33
9	26.04	996.51	375.17	140.39	14.44
10	23.31	1,000.97	458.67	148.67	16.33
11	21	1,004.54	227.89	84.94	18.11
12	17.53	1,006.74	99.5	23.78	18.22
總量	268.27	12,004.60	2,352.67	781.01	187.44
平均	22.36	1,000.38	196.06	65.083	15.62

資料來源：中央氣象局（民國 99~107 年）。

陸、自然及人文景觀資源

花蓮縣光復鄉擁有豐富的自然及人文景觀資源，因而羅列了主要自然景觀資源分別為北吉利潭、南森林園區、東拉索埃、西馬太鞍，如同珍珠，鑲嵌在光復鄉的人文景觀底蘊上的光復鄉境內。

各景觀資源之分布如圖 3-2-4 所示，其內容特色概要說明如下：

一、自然生態景觀資源—馬錫山吉利潭

馬錫山吉利潭是位於馬太鞍溪上游的天然湖泊，早期為阿美族馬太鞍部落的祈雨聖地。日據時代，花蓮因擁有大量森林樹木資源，變成林業發達之地，吉利潭遂變成儲存珍貴樹材的放木池。吉利潭風景秀麗，環山繞水的環境，讓人彷彿置身人間仙境。

吉利潭水面積較大，內含水生植物甚多。上游起自一處三層瀑布的吉利潭，也是雙色澤蟹、拉氏清溪蟹、菊池氏細卿、圓蚌、鱸鰻等原生動物的棲地，戲水道中更有潺游其中的蝌蚪，除了自然美景，也是親近生態的好去處。

二、自然生態景觀資源—大農大富平地森林園區

大農大富平地森林園區為臺灣首座平地森林園區，擁有豐富的自然生態，春天賞花、夏季賞螢與賞鳥、秋冬賞楓，一年四季皆有不同風采。園區內設有北環、南環自行車道，讓人能夠邊騎單車邊吸收芬多精，幸運時還可看見環頸雉出來覓食，聽著蟲鳴鳥叫，愜意騎車享受森林浴。

三、自然生態景觀資源—拉索埃

在花蓮光復糖廠的後方，有一處鮮為人知的小秘境，那就是拉索埃湧泉生態園區，園內共有 6 處湧泉，每一處生態環境維持原始自然，湛藍清澈的泉水，像是被上帝調過的顏色，更孕育出臺灣瀕臨絕種的原生水生植物-小花石龍尾，絕美的景點，背後有著感人的阿美族神話。

交織原始生態與阿美族神話故事的拉索埃湧泉，被選為 2016 年最美的秘境，隨著陽光變化折射出不同藍色的 1 號湧泉，有著藍色眼淚的美名，宛如臺灣版的九寨溝。

四、自然生態景觀資源—馬太鞍濕地

馬太鞍濕地生態豐富繁茂，光是鳥類資源就讓這裡成為東部的賞鳥重鎮，紅冠水雞、栗小鷺、黃小鷺、白腹秧雞、環頸雉、白腰文鳥等鳥種皆在濕地區出沒，甚至稀有的候鳥水雉也曾經南下至此度冬。近年來馬太鞍濕地更以栽種夏季景觀蓮花田聞名，賞蓮期限可至十月，與台灣西部的白河蓮田齊名，堪稱東台灣的美麗蓮鄉。

五、人文景觀資源—阿美族豐年舞祭

阿美族為全省人口最多之原住民族，光復鄉內有二個部落，一為馬太鞍、另一為太巴塢。阿美族人生性豪爽好客、擅長歌舞、運動，每年八月間的豐年舞祭〔阿美語叫 ealising〕，是阿美族一年一度中的重要祭典，其歌舞節目豪邁自然是美與力的表現。因此聞名中外，吸引許多慕名而來的國內外新聞媒體，均抓住機會前來採訪，中外賓客更是絡繹不絕。光復鄉之豐年舞祭為花蓮縣內規模最大，最有看頭的地方之一。

六、人文景觀資源－太巴塢部落

太巴塢位於光復鄉東側，隔著嘉農溪與馬太鞍部落為鄰。昔日因此地多螃蟹，故以阿美族語『螃蟹（即太巴塢）』命名。地方青年為了保存部落傳統的生活文化，於近年來積極推廣織布、籐編、歌謠吟唱、野外訓練、木雕等課程，並著手整理部落史料。因此，現於太巴塢國小、太巴塢文化館以及太巴塢阿美族文物展示室中，可以看到各項傳統技藝文物重現。

七、人文景觀資源－光復糖廠

民國 2 年日本政府在壽豐鄉設立「花蓮港製糖所」，又稱「鯉魚尾糖廠」，民國 10 年續在光復鄉設立「大和工廠」擴大製糖產量，二次大戰期間兩處糖廠皆遭盟軍重點轟炸，毀損後評估決定拆除壽豐工廠，修復「大和工廠」。民國 35 年「台灣糖業公司」成立後將這裡更名為「花蓮糖廠」，民國 37 年生產線重新啟動，製糖產能直至 91 年才告停止。花蓮糖廠已改制觀光糖廠，該廠位於花東公路『光復景觀橋』旁，因屬日據時期所建，現仍保存著許多日式建築，廠區幅地廣大，內有民宿、餐廳、列車咖啡廳，農特產販賣部及飲冰室，其冰品種類繁多，深受國內外觀光客所喜愛，長久以來一直都是花東縱谷的重要旅遊景點。

依交通部觀光局「國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計」統計資料（詳表 3-2-2）顯示，花蓮觀光糖廠近年平均遊客量達 61 萬人次；主要旅遊人次相對高峰約落在寒、暑假期間。

表 3-2-2 國內主要觀光遊憩據點(光復糖廠)遊客人數統計

年度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
101	57,202	38,496	30,944	41,848	33,072	37,336	79,092	61,762	42,720	37,083	27,930	28,978	516,463
102	22,873	86,261	37,877	42,604	77,219	60,044	90,647	101,308	50,251	42,730	35,357	26,211	673,382
103	41,045	67,637	43,192	47,294	46,454	59,067	87,535	104,777	83,803	51,004	39,212	24,361	695,381
104	38,037	78,714	38,272	51,861	49,610	54,156	82,356	77,856	49,964	49,172	40,186	28,799	638,983
105	34,474	78,698	32,364	55,182	47,098	53,756	73,478	81,516	42,262	43,858	37,003	37,368	617,057
106	65,263	53,133	35,327	59,387	48,787	37,180	65,830	76,270	41,366	44,660	27,547	32,843	587,593
107	25,797	60,007	37,170	56,955	40,515	43,970	65,886	73,086	43,044	30,996	28,920	41,941	548,287
小計	40,670	66,135	36,449	50,733	48,965	49,358	77,832	82,368	50,487	42,786	33,736	31,500	611,021

資料來源：交通部觀光局，國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計，本計畫整理。

八、人文景觀資源－馬太鞍古屋

民國 13 年由謝伯芳籌建，民國 18 年完工，建築形式為斜頂鐵皮屋，樑柱為純原住民手工打造，接頭處鑿洞加卡榫，大廳門楣、橫樑有雕花，其屋頂以箭竹排列，外覆鐵皮，床板早期使用黃藤編製，現改為木質地板床。古屋的大樑為八角柱型，24 支大柱無基礎，直接安放石塊上，防震又不怕颱風；木製窗櫺空間寬廣，底層有酒瓶倒立，採光通風良好，電源沿用早期雙瓷器平行接線方式，採用閘刀保險絲開關。

九、人文景觀資源－光復天主堂

已有四十餘年歷史的光復天主堂，稱「聖保祿歸化堂」，原本只是茅草屋搭蓋的簡單佈道場。民國 53 年由當地的法國神父出資，加上教友們以牛車運砂，徒手搬磚的方式，進行歷時 1 年才興建完成。

十、光復鄉近年地方大型活動

表 3-2-3 光復鄉歷年舉辦地方大型活動一覽表

	活動月份	活動名稱	活動人數
1	2-4 月	大農大富「賞螢趣」	1,000 人/日
2	3-5 月	太巴塢箭筍季(光復箭筍節)	1,800 人/次
3	7-8 月	鄉內各(村)部落豐年祭	500-800 人/日
4	7-8 月	太巴塢豐年祭	1,200 人/日
5	7-8 月	馬太鞍豐年祭	1,200 人/日
6	8 月	捕魚季、捕鳥季、風箏季	300-400 人/次
7	10-11 月	原住民傳統射箭比賽	1,200 人/次(參賽人數 250 人)
8	11 月	槌球錦標賽	1,800 人/次

資料來源：花蓮縣光復鄉公所。

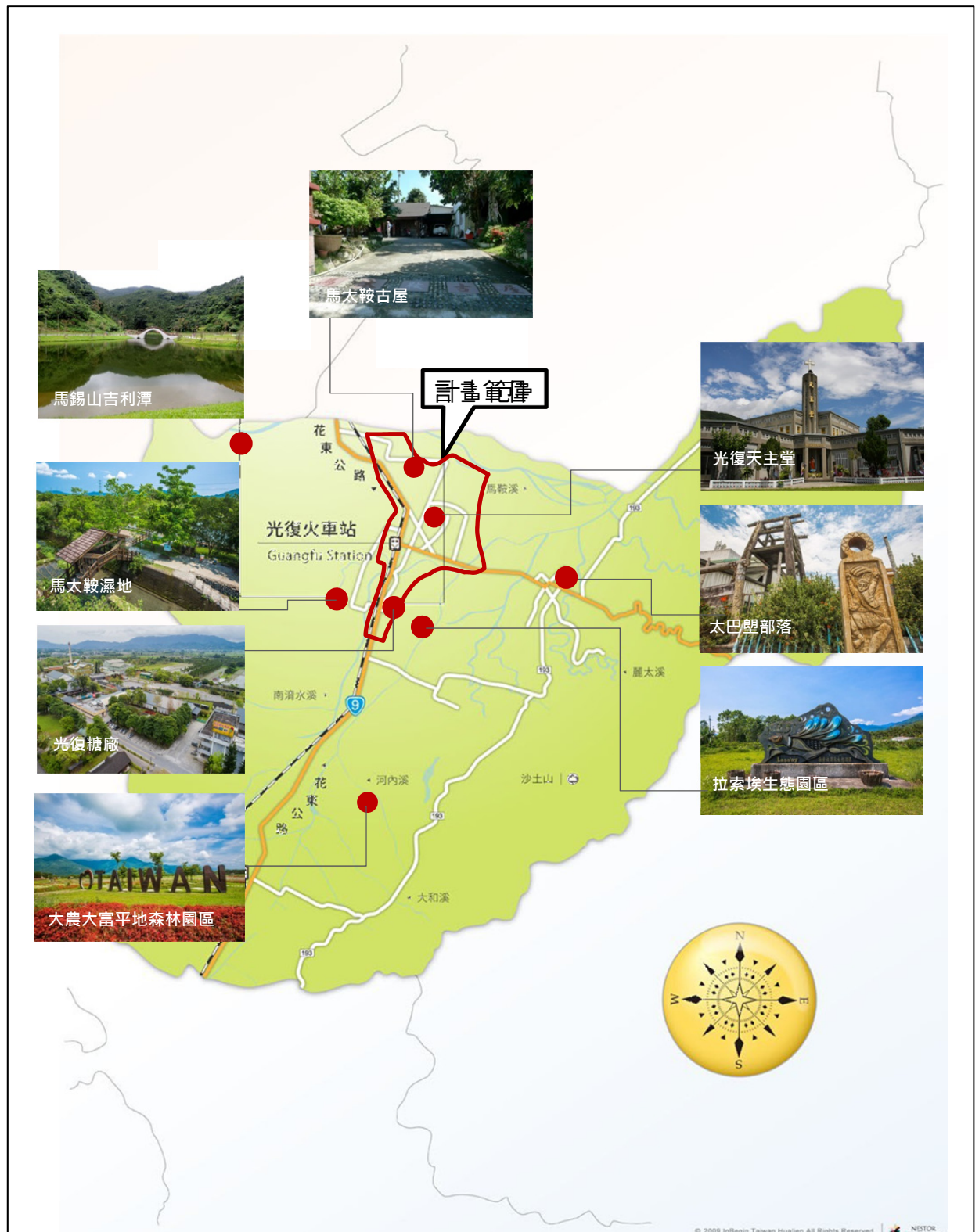


圖 3-2-4 自然及人文景觀資源分布示意圖

第三節 人口發展

人口為研究社會經濟之重要指標，透過人口規模、成長及密度分析，可以說明都市成長與都市化現象之過程；而人口組成之研究可瞭解地區人口成長類型與依賴人口數量，據以評估地區經濟活動潛力與公共設施容受力。

壹、人口規模及成長

一、區域人口及戶數成長

(一) 人口成長

依據內政部戶政司全國人口統計資料庫資料顯示（如表 3-3-1），花蓮縣全縣人口自 98 年之 340,964 人至 107 年之 327,968 人，10 年間呈現減少之趨勢，平均年成長率為-0.43%。光復鄉全區人口自 98 年 14,271 人至 107 年 12,789 人，10 年間呈現微幅減少 1,482 人，平均年成長率為-1.21%。

光復鄉之人口減少趨勢較花蓮縣為大，近 10 年間之平均自然增加率與社會增加率雖皆為負成長，唯社會增加減少之趨勢較自然增加減少之趨勢為大。

表 3-3-1 花蓮縣及光復鄉人口成長統計表

年	花蓮縣				光復鄉			
	人口數 (人)	總成長率 (%)	自然成長率 (%)	社會成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	自然成長率 (%)	社會成長率 (%)
98	340,964	--	--	--	14,271	--	--	--
99	338,805	-0.63	-0.22	-0.41	14,120	-1.06	-0.28	-0.78
100	336,838	-0.58	-0.16	-0.42	13,837	-2.00	0.15	-2.15
101	335,190	-0.49	-0.11	-0.38	13,613	-1.62	0.01	-1.63
102	333,897	-0.39	-0.17	-0.22	13,459	-1.13	0.01	-1.14
103	333,392	-0.15	-0.20	0.05	13,395	-0.48	-0.23	-0.25
104	331,945	-0.43	-0.20	-0.23	13,219	-1.31	0.29	-1.60
105	330,911	-0.31	-0.22	-0.09	13,032	-1.41	-0.26	-1.15
106	329,237	-0.51	-0.23	-0.28	12,888	-1.10	0.12	-1.22
107	327,968	-0.39	-0.19	-0.20	12,789	-0.77	-0.53	-0.24
平均		-0.43	-0.19	-0.24		-1.21	-0.08	-1.13

資料來源：內政部戶政司全國人口統計資料庫，98~107 年。

都市計畫區涵蓋大安全部及大平、大馬、大華、大同、大進及大全等六個村之部分，惟大全村於計畫區屬道路及工業區範圍，無居住使用，故以大平、大馬、大華、大同、大安及大進村等六村近 10 年之人口成長狀況進行統計(表 3-3-2)，其結果顯示六村人口皆為負成長，平均年成長率為-1.34，較全鄉為高。

表 3-3-2 大平等六村人口成長統計表

年	大平村		大馬村		大華村		大同村		大安村		大進村		合計	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
98	1,158		1,317		1,622		1,353		1,070		590		7,110	
99	1,140	-1.55	1,276	-3.11	1,614	-0.49	1,334	-1.40	1,054	-1.50	564	-4.41	6,982	-1.80
100	1,113	-2.37	1,258	-1.41	1,598	-0.99	1,336	0.15	1,029	-2.37	556	-1.42	6,890	-1.32
101	1,118	0.45	1,239	-1.51	1,569	-1.81	1,325	-0.82	1,022	-0.68	546	-1.80	6,819	-1.03
102	1,119	0.09	1,202	-2.99	1,521	-3.06	1,310	-1.13	1,021	-0.10	535	-2.01	6,708	-1.63
103	1,124	0.45	1,191	-0.92	1,526	0.33	1,301	-0.69	1,017	-0.39	548	2.43	6,707	-0.01
104	1,093	-2.76	1,199	0.67	1,479	-3.08	1,281	-1.54	1,010	-0.69	529	-3.47	6,591	-1.73
105	1,071	-2.01	1,188	-0.92	1,450	-1.96	1,259	-1.72	996	-1.39	508	-3.97	6,472	-1.81
106	1,082	1.03	1,165	-1.94	1,442	-0.55	1,210	-3.89	988	-0.80	491	-3.35	6,378	-1.45
107	1,065	-1.57	1,151	-1.20	1,439	-0.21	1,195	-1.24	956	-3.24	492	0.20	6,298	-1.25
平均		-0.92		-1.48		-1.31		-1.36		-1.24		-1.98		-1.34

資料來源：1.花蓮縣統計年報。2.光復戶政事務所。



圖 3-3-1 都市計畫範圍套繪村里界線示意圖

(二) 戶量與戶數

戶量是指平均每戶人口數。戶量的大小與戶數有關，為擬訂住宅政策與住宅設計的重要參考指標。光復鄉自民國 98 年至民國 107 年的 10 年間，戶量已從 2.86 人/戶稍降至 2.54 人/戶。

民國 107 年花蓮縣與光復鄉的人口資料顯示，光復鄉人口為 12,789 人，戶量平均為每戶 2.54 人，由戶量可反映出花蓮縣多屬於小家庭的住戶規模，如表 3-3-3 所示。

表 3-3-3 花蓮縣與光復鄉之戶數及戶量統計表

年	花蓮縣			光復鄉		
	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)
98	119,916		2.84	4,983		2.86
99	120,903	0.82	2.80	5,029	0.92%	2.81
100	121,833	0.77	2.76	5,050	0.42%	2.74
101	122,651	0.67	2.73	5,026	-0.48%	2.71
102	123,440	0.64	2.70	5,026	0.00%	2.68
103	124,243	0.65	2.68	5,053	0.54%	2.65
104	124,956	0.57	2.66	5,031	-0.44%	2.63
105	125,361	0.32	2.64	5,041	0.20%	2.59
106	125,936	0.46	2.61	5,009	-0.63%	2.57
107	126,222	0.23	2.60	5,031	0.44%	2.54

資料來源:1. 內政部戶政司全國人口統計資料庫。

2. 光復戶政事務所。

都市計畫區內主要六個村之戶數及戶量統計如表 3-3-4 所示，除了大馬與大華村之戶數減少，其餘四個村之戶數皆有微增加，近十年六村合計僅增加 1 戶。

自 98 年至 107 年的 10 年間，六個村戶量皆為減少之趨勢，大平村、大馬村、大華村、大同村、大安村與大進村於 107 年之戶量分別為 2.49 人/戶、2.41 人/戶、2.43 人/戶、2.45 人/戶、2.45 人/戶及 2.27 人/戶，又以大進村之戶量為最少。

表 3-3-4 大平等六村戶數及戶量統計表

年	大平村			大馬村			大華村			大同村			大安村			大進村		
	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)
98	416		2.78	499		2.64	604		2.69	475		2.85	382		2.80	214		2.76
99	422	1.44	2.70	490	-1.80	2.60	599	-0.83	2.69	482	1.47	2.77	386	1.05	2.73	207	-3.27	2.72
100	428	1.42	2.60	481	-1.84	2.62	603	0.67	2.65	492	2.07	2.72	392	1.55	2.63	213	2.90	2.61
101	424	-0.93	2.64	482	0.21	2.57	608	0.83	2.58	490	-0.41	2.70	392	0.00	2.61	212	-0.47	2.58
102	425	0.24	2.63	470	-2.49	2.56	598	-1.64	2.54	492	0.41	2.66	400	2.04	2.55	21	-0.47	2.54
103	427	0.47	2.63	482	2.55	2.47	599	0.17	2.55	495	0.61	2.63	399	-0.25	2.55	216	2.37	2.54
104	426	-0.23	2.57	488	1.24	2.46	590	-1.50	2.51	490	-1.01	2.61	396	-0.75	2.55	211	-2.31	2.51
105	428	0.47	2.50	481	-1.43	2.47	590	0.00	2.46	488	-0.41	2.58	394	-0.51	2.53	211	0.00	2.41
106	428	0.00	2.53	478	-0.62	2.44	584	-1.02	2.47	481	-1.43	2.52	394	0.00	2.51	211	0.00	2.33
107	427	-0.23	2.49	478	0.00	2.41	592	1.37	2.43	487	1.25	2.45	390	-1.02	2.45	217	2.84	2.27

資料來源：光復鄉戶政事務所。

(三) 原住民人口

光復鄉早期為阿美族原住民聚居，目前人口結構仍以原住居多，且占比逐年升高(如表 3-3-5)，是以光復鄉土地之使用規劃，應配合原住民之發展需求納入規劃考量。

表 3-3-5 光復鄉 107 年原住民人口數彙整表

年別	光復鄉人口總數(人)	原住民人口數(人)	原住民占總人口數百分比(%)
97	14,388	7,312	50.82
98	14,271	7,262	50.89
99	14,120	7,233	51.23
100	13,837	7,094	51.27
101	13,613	7,032	51.66
102	13,459	6,988	51.92
103	13,395	6,950	51.89
104	13,219	6,926	52.39
105	13,032	6,842	52.50
106	12,888	6,822	52.93
107	12,789	6,829	53.40

資料來源：內政部戶政司全國人口統計資料庫，
<http://static.hl.gov.tw/files/11-1054-7376.php?Lang=zh-tw>。

二、計畫區現況人口推估

依內政部戶政司全國人口統計資料庫 107 年本鄉現況人口統計資料為 12,789 人，惟都市計畫區之範圍僅涵蓋大安村全部及大平、大馬、大華、大同及大進村等部分(如圖 3-3-1 所示)，依表 3-3-2 此六村人口合計為 6,298 人；故本次通檢統計計畫區現況人口，係利用「花蓮縣門牌電子地圖查詢系統」統計計畫區之門牌數作為戶數，再乘以表 3-3-4 各村里 107 年之戶量，作為現況人口推估如表 3-3-6；計畫區各地區現況居住人口，大平村為 1,022 人、大馬村為 829 人、大華村為 1,266 人、大同村 1,183 人、大安村為 956 人、大進村為 280 人，共計 5,536 人。

表 3-3-6 計畫區現況人口推估表

村里	門牌數(戶)	107 年戶量 (人/戶)	計畫範圍 實際人口數(人)
大平村	411	2.49	1,022
大馬村	344	2.41	829
大華村	521	2.43	1,266
大同村	483	2.45	1,183
大安村	390	2.45	956
大進村	124	2.27	280
總計	2,273		5,536

資料來源:1.內政部戶政司全國人口統計資料庫；2.花蓮縣門牌電子地圖查詢系統。

貳、人口分布與密度

一、人口分布

以民國 107 年光復鄉各村人口觀之，鄉內人口分布以大華村最多，大同村次之，其中大華村居住人口數約占光復鄉總人口數之 11.25%。計畫區現況人口數 5,536 人，占光復鄉總人口數之 43.28%，人口主要分布於大華村及大同村，占計畫區人口總數之 22.87% 及 21.37%，以大進村之 280 為最低，僅占計畫區人口總數之 5.06%（詳表 3-3-7）。

二、人口密度

光復鄉之土地面積為 157.11 平方公里，鄉內計有 14 個村，107 年之人口密度約為每平方公里 81.40 人，與花蓮縣人口密度約每平方公里 71 人比較，顯示光復鄉人口較花蓮縣密集。而本都市計畫區內之人口密度約為每平方公里 1,667 人（詳表 3-3-7）。

表 3-3-7 光復鄉及都市計畫區人口密度分布表

村里	人口數(人)	占光復鄉人口數比例(%)	土地面積(k m ²)	人口密度(人/ k m ²)
大平村	1,065	8.33	157.11	81.40
大全村	865	6.76		
大同村	1,195	9.34		
大安村	956	7.48		
大馬村	1,151	9.00		
大富村	351	2.75		
大華村	1,439	11.25		
大進村	492	3.85		
大興村	600	4.69		
大豐村	494	3.86		
北富村	1,026	8.02		
西富村	1,068	8.35		
東富村	1,129	8.83		
南富村	958	7.49		
總計	12,789	100.00		
都市計畫區	人口數(人)	占計畫區總人口數比例(%)	土地面積(k m ²)	人口密度(人/ k m ²)
大平村	1,022	18.46	3.32	1,667
大馬村	829	14.97		
大華村	1,266	22.87		
大同村	1,183	21.37		
大安村	956	17.27		
大進村	280	5.06		
合計	5,536	100.00		

資料來源：1.光復鄉戶政事務所，107 年。2.本計畫整理。

參、人口結構

一、年齡結構、扶養率、老年化指數

依 107 年花蓮縣之人口組成，青壯年人口約占 72.11%，扶養比為 38.66%；而光復鄉之人口組成，青壯年人口約占 69.62%，扶養比為 43.63%，表示本區之產業勞動力相對花蓮縣為弱。且老年人口占全區人口比例 21.76%，依聯合國世界衛生組織定義，65 歲以上老年人口比率達總人口 7%即稱為「高齡化社會」，達 14%即為「高齡社會」，20%以上則為「超高齡社會」，光復鄉已正式邁入「超高齡社會」，且老化指數達 252.54%，人口老化情形嚴重（詳表 3-3-8、表 3-3-9），應檢視醫療及長照設施之供給情形。

表 3-3-8 光復鄉 107 年現住人口之年齡分配表

光復鄉	年齡別	0-4 歲	5-9 歲	10-14 歲	15-19 歲	20-24 歲	25-29 歲	30-34 歲	35-39 歲	40-44 歲	45-49 歲	50-54 歲
	男	170	192	216	309	408	451	423	449	463	498	625
	女	152	174	198	255	368	401	356	358	321	394	428
	年齡別	55-59 歲	60-64 歲	65-69 歲	70-74 歲	75-79 歲	80-84 歲	85-89 歲	90-94 歲	95-99 歲	100 歲以上	
	男	668	639	442	277	239	194	104	25	9	2	
	女	552	538	426	275	331	256	144	48	8	3	

資料來源：花蓮縣縣政統計。

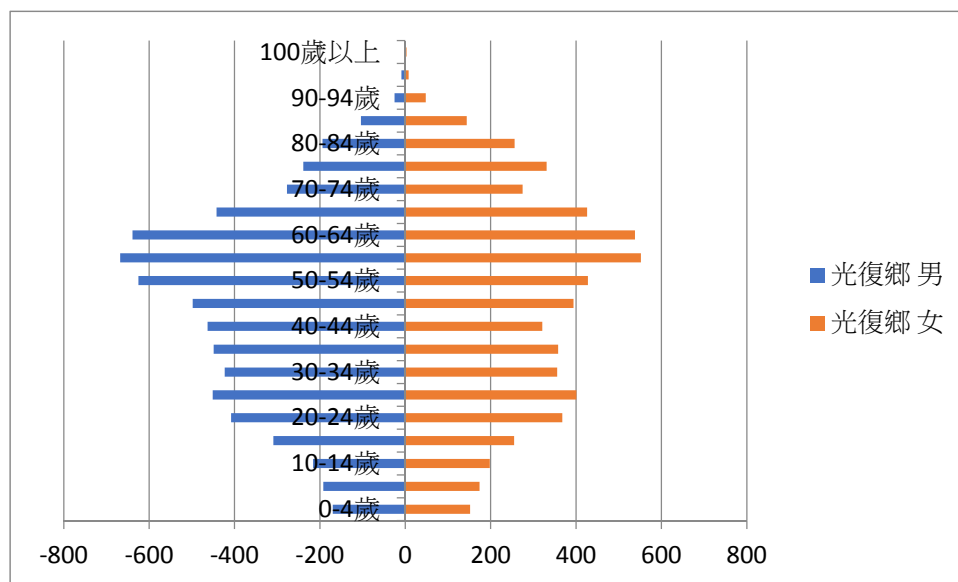


圖 3-3-2 光復鄉 107 年現住人口金字塔圖

表 3-3-9 光復鄉 107 年現住人口扶養比

項目 \ 鄉別		花蓮縣		光復鄉	
		人數(人)	百分比(%)	人數(人)	百分比(%)
年齡分配	0-14 歲	39,277	11.98	1,102	8.62
	15-64 歲	236,527	72.11	8,904	69.62
	65 歲以上	52,164	15.91	2,783	21.76
	合計	327,968	100.00	12,789	100.00
扶老比(%)		22.05		31.26	
扶幼比(%)		16.61		12.38	
扶養比(%)		38.66		43.63	
老化指數(%)		132.81		252.54	

註：扶老比=65 歲以上年底人口數/15-64 歲年底人口數*100

扶幼比=0-14 歲年底人口數/15-64 歲年底人口數*100

扶養比=(0-14 歲+65 歲以上)年底人口數/15-64 歲年底人口數*100

老化指數=每 100 個 65 歲以上人口對 14 歲以下人口之比

資料來源：花蓮縣統計年報，107 年。

二、性別比例

人口中每百名女子數之相對男子數稱為人口性別比例。通常出生嬰兒中男性與女性的比例約為 105 與 100 之比，但在男、女嬰存活率不同及遷徙、戰爭等種種因素的影響下，性別比例便會產生變化。由表 3-3-10 統計顯示，光復鄉近年性別不均程度雖較為減少，然仍呈現男性略高於女性之情形，且較之花蓮縣歷年性別比例略高。

表 3-3-10 光復鄉各年度人口性別比例統計表

年別	花蓮縣			光復鄉		
	男(人)	女(人)	比例(%)	男(人)	女(人)	比例(%)
98年	176,151	164,813	106.88	7,616	6,655	114.44
99年	174,584	164,221	106.31	7,555	6,565	115.08
100年	173,205	163,633	105.85	7,385	6,452	114.46
101年	172,064	163,126	105.48	7,259	6,354	114.24
102年	171,016	162,881	104.99	7,153	6,306	113.43
103年	170,324	163,068	104.45	7,131	6,264	113.84
104年	169,335	162,610	104.14	7,031	6,188	113.62
105年	168,375	162,536	103.59	6,933	6,099	113.67
106年	167,179	162,058	103.16	6,865	6,023	113.98
107年	166,258	161,710	102.81	6,803	5,986	113.65

資料來源：1.花蓮縣統計年報。 2.光復鄉戶政事務所，107 年。

第四節 產業結構

壹、產業活動

一、一級產業

一級產業係指農林漁牧業，光復鄉主要農產品以水稻、水果，蔬菜，箭竹筍、黃藤心、紅糯米、檳榔等。其中「箭竹筍、藤心、紅糯米」為光復鄉三大特產，以紅糯米的聲譽最為遠播。另在作物產量雜糧排名全縣第三與特用作物排名全縣第二名。鄉內畜牧業多養豬及羊為主，並以豬隻為大宗。

依據花蓮縣統計年報之資料，104 年至 107 年間，光復鄉之農耕地面積微減 0.4 公頃。耕作地主要為種植短期作物使用，包括水稻、其他短期作物及短期休閒作物使用，短期耕作地約占耕作地面積之 76.35%；長期耕作地約占耕作地面積之 23.85%。

表 3-4-1 光復鄉農耕土地面積統計表

年度	總計	耕作地(單位：公頃)						長期 休閒 地	農耕 土地 佔總 面積 (%)
		合計	短期耕作地				長期 耕作地		
			小計	水稻	水稻以 外之短 期作	短期 休閒			
104	5,064.05	4,991.42	3,811.06	763.90	473.23	2,573.93	1,180.36	72.63	32.23
105	5,064.05	4,996.98	3,818.16	715.30	508.13	2,594.73	1,178.82	67.07	32.23
106	5,064.05	4,999.24	3,807.56	725.00	583.59	2,498.97	1,191.68	64.81	32.23
107	5,063.65	4,983.46	3,814.11	780.84	484.40	2,548.87	1,169.35	80.19	32.23

資料來源：花蓮縣統計年報。

二、二級產業

如表 3-4-2 所示，107 年光復鄉工廠登記家數僅 9 家，以非金屬礦物製品製造業 5 家為最多，占了總登記家數之 55.56%，其餘二級產業則為食品製造業。

101 年至 107 年間，光復鄉之工廠登記家數自 10 家減少為 9 家，為化學材料製造業減少 1 家。

表 3-4-2 光復鄉工廠登記家數統計表

項目	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	107 年 比例 (%)
食品製造業	4	4	4	4	4	4	4	44.44
飲料製造業菸草製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
紡織業	-	-	-	-	-	-	-	-
成衣及服飾品製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
皮革、毛皮及其製品製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
木竹製品製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
紙漿、紙及紙製品製造	-	-	-	-	-	-	-	-
印刷及其資料儲存媒體複製業	-	-	-	-	-	-	-	-
石油及煤製品製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
化學材料製造業	1	1	-	-	-	-	-	-
化學製品製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
藥品及醫用化學製品製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
橡膠製品製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
塑膠製品製造業						-	-	-
非金屬礦物製品製造業	5	5	5	5	5	5	5	55.56
基本金屬製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
金屬製品製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
電子零組件製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
電腦、電子產品及光學製品製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
電力設備製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
機械設備製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
汽車及其零件製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
其他運輸工具製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
家具製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
其他製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
產業用機械設備維修及安裝業	-	-	-	-	-	-	-	-
非製造業	-	-	-	-	-	-	-	-
總 計	10	10	9	9	9	9	9	100.00

資料來源：花蓮縣統計年報。

三、三級產業

依據 105 年花蓮縣工商及服務業普查光復鄉三級產業場所單位經營概況統計表（表 3-4-3），光復鄉之三級產業以提供居民日常生活用品之批發零售業，及觀光發展所需之住宿餐飲業為主，分別有 314 家及 120 家，占全鄉三級產業比例之 55.66% 及 21.28%。產業人數部分以批發零售業之員工數 552 人為三級產業之主要從業人員，占產業總員工人數之 56.56%，其次為住宿餐飲業及運輸倉儲業。

表 3-4-3 光復鄉三級產業場所單位經營概況統計表

項目	場所單位數 (家)	比例 (%)	員工人數 (人)	比例 (%)
批發及零售業	314	55.66	552	56.56
運輸及倉儲業	15	2.66	52	5.33
住宿及餐飲業	120	21.28	185	18.95
資訊及通訊傳播業	1	0.18	(D)	(D)
金融及保險業、強制性社會安全	6	1.06	29	2.97
不動產業	4	0.71	(D)	(D)
專業、科學及技術服務業	9	1.6	11	1.13
支援服務業	4	0.71	5	0.51
教育服務業	10	1.77	28	2.87
醫療保健及社會工作服務業	11	1.95	40	4.10
藝術、娛樂及休閒服務業	9	1.6	9	0.92
其他服務業	61	10.82	65	6.66
總計	564	100.00	976	100.00

資料來源：花蓮縣工商及服務業普查，105 年。

註：(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

四、二、三級產業發展

光復鄉的二級產業主要為非金屬礦物製品製造業，其工廠登記家數近五年來並無顯著之變化（詳表 3-4-2），而 100 年至 105 年間，光復鄉之工商及服務業年底場所單位數自 573 家增加為 641 家，成長 11.87%，占全縣工商及服務業場所單位數約 3.39%，成長幅度略高於全縣之發展（詳表 3-4-4）。

又表 3-4-5 光復鄉 105 年底工商及服務業從業員工人數為 1,367 人，較 100 年底減少 34 人，成長-2.43%；唯二、三級產業人口幅度僅占全縣之 1.87%，且低於全縣之成長率，顯示光復鄉之二、三級產業人口成長幅度相形較低。

工商及服務業全年生產總額部分，光復鄉自 100 年至 105 年間，自 22 億元增加為 30 億元，總計增加了 36.36%，顯示光復鄉雖然產業人口略微減少，但於二、三級產業家數及整體產值全面呈現成長之狀況（詳表 3-4-6）。

表 3-4-4 工商及服務業年底場所單位數變動表

縣市/鄉鎮	105 年(家)	100 年(家)	增減數(家)	增減率(%)
花蓮縣	18,905	17,276	1,629	9.43
光復鄉	641	573	68	11.87

資料來源:花蓮縣工商及服務業普查，105 年。

表 3-4-5 工商及服務業年底從業員工人數變動表

縣市/鄉鎮	105 年(人)	100 年(人)	增減數(人)	增減率(%)
花蓮縣	72,940	69,772	3,168	4.54
光復鄉	1,367	1,401	-34	-2.43

資料來源: 花蓮縣工商及服務業普查，105 年。

表 3-4-6 工商及服務業全年生產總額變動表

縣市/鄉鎮	105 年(億元)	100 年(億元)	增減數(億元)	增減率(%)
花蓮縣	1,662	1,627	35	2.15
光復鄉	30	22	8	36.36

資料來源: 花蓮縣工商及服務業普查，105 年。

貳、產業結構

依據花蓮縣 105 年之工商及服務業普查資料，就縣內各中行業別之生產總額觀察，前 10 大中行業創造全縣 7 成 1 之生產總額，其中非金屬礦物製品製造業、零售業、餐飲業及住宿業，合計貢獻 3 成生產總額，創造 4 成 1 之就業機會，為本縣重要產業。

由表 3-4-7 得知，光復鄉整體行業人口數以批發零售業及住宿餐飲業為大宗。顯示光復鄉之三級產業人口，以提供居民日常生活用品之批發零售業及觀光發展所需之住宿餐飲業為主。

綜合前述產業活動各項數據之統計分析顯示，光復鄉未來產業發展朝由三級產業提供主要就業機會，除提供當地居民日常生活消費服務，觀光旅遊所需之住宿餐飲業為發展的重要方向。

表 3-4-7 光復鄉各行業就業人口數統計表

項目	花蓮縣		光復鄉		占花蓮 縣人數 比例 (%) B/A	占光復 人數鄉 比例 (%) B/ΣB
	家數	人數 (A)	家數	人數 (B)		
礦業及土石採取業	35	412	-	-	-	-
製造業	850	8,083	23	149	1.84	10.90
電力及燃氣供應業	21	668	1	(D)		(D)
用水供應及污染整治業	63	334	1	(D)		(D)
營造業	1,660	6,890	52	122	1.77	8.92
批發及零售業	7,393	18,623	314	552	2.96	40.38
運輸及倉儲業	991	3,804	15	52	1.37	3.80
住宿及餐飲業	3,695	11,815	120	185	1.57	13.53
出版、影音 製作、傳播 及資通訊服務業	95	827	1	(D)		(D)
金融及保險業、強制性社會 安全	243	2,693	6	29	1.08	2.12
不動產業	345	1,035	4	(D)		(D)
專業科學及技術服務業	437	1,668	9	11	0.66	0.80
支援服務業	428	2,664	4	5	0.19	0.37
教育服務業	321	1,367	10	28	2.05	2.05
醫療保健及社會工作服務業	371	8,244	11	40	0.49	2.93
藝術娛樂及休閒服務業	296	1,137	9	9	0.79	0.66
其他服務業	1,661	2,676	61	65	2.43	4.75
總 計	18,905	72,940	641	1,367	1.87	100.00

資料來源：花蓮縣工商及服務業普查，105 年。

註：(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

第五節 土地使用現況分析

壹、土地使用現況

本計畫區之土地使用以林野地使用所占面積為最多，其次為住宅使用及機關單位使用。林野地使用多位於農業區內，部分尚未開闢之住宅區及商業區亦仍維持林野地使用。住宅及商業使用沿台 9 線、中正路及中山路、林森路、中華路等主要道路及次要道路發展，建築形式多為鋼筋混凝土或加強磚造之二至四樓之連棟透天建築物為主。各類型之使用現況詳表 3-5-1 及圖 3-5-1 所示，並分別說明如下。

一、住宅使用

主要分布在中興路以東、武昌街以南、自強路以西、光復溪以北。現況使用除了住宅以外，靠近自強路、武昌街及光復溪附近作農業使用，建築型式以鋼筋混凝土或加強磚造之二至四樓之連棟透天建築物為主，實際發展面積為 48.11 公頃，占全區之 14.45%。

二、商業使用

商業使用較密集地區主要分佈中正路一段及中山路二段兩側。現況發展，沿街面之一樓多作商業使用，其餘夾雜住宅使用。

商業行為主要為日常生活服務，如雜貨零售、餐飲、便利商店等，建築型式主要為連棟透天建築，大型之商業設施數量較少，多以一樓前段作商業使用，二樓以上仍作住宅之住商混合使用。使用面積約 10.08 公頃，占全區之 3.03%。

三、休閒觀光使用(原工業使用)

分佈於光復溪以南、中山路以東。現況為臺糖公司光復糖廠使用，其已於民國 91 年停止製糖，目前已轉型朝觀光休閒使用，提供餐飲、住宿、娛樂、文化導覽及農產品展售(糖、蘭花、蜂)等服務，使用面積為 8.14 公頃，占全區之 2.44%。

四、機關單位使用

計畫區內的機關單位主要分布於機關用地、事業用地及住宅、專用區內，包括鄉公所、戶政事務所、消防局光復分隊、警察局鳳林分局光復分駐所、鄉民代表會、大馬太鞍活動中心、原住民文化產業中心(光復部落大學)、台電光復服務中心、自來水公司、中華電信光復服務站、郵政事業單位等。另有部分機關單位座落其他使用分區內，包括花蓮縣警察局交工二分隊、鄉立圖書館、衛生所、光豐地區農會、農田水利會光

復工作站、林務局光復工作站、社區活動中心、老人會館、中華電信。使用面積約 1.45 公頃，占全區之 0.44%。

五、文教設施使用

計畫區內主要的文教設施為光復國小、大進國小、光復國中、光復高級商工職業學校等座落於學校用地。使用面積約 15.07 公頃，占全區之 4.53%。

六、宗教設施使用

宗教設施零散分布於住宅區及農業區等分區內。使用面積約 0.08 公頃，占全區之 0.02%。

七、停車場使用

計畫區內有 2 處公有停車場，使用面積約 0.51 公頃，占全區之 0.15%。

八、加油站使用

計畫區內計有 3 座加油站，有 2 座位於加油站專用區，其餘 1 座則位於計畫區南側乙種工業區內，使用面積約 0.20 公頃，占全區 0.06%。

九、綠地使用

計畫區內已開闢之綠地包括洪華公園及光復國小北側共 2 處，使用面積約 4.28 公頃，占全區 1.29%。

十、河道使用

光復溪流經計畫區之南側，使用面積約 13.41 公頃，占全區 4.03%。

十一、車站及鐵路使用

東部幹線鐵路行經計畫區之西側，計畫區內有光復車站，鐵路使用面積約 12.49 公頃，占全區 3.75%。

十二、閒置建築

部分荒廢無人使用之閒置建築，散布於住宅區及農業區內，多為老舊磚造房屋或鐵皮建築，使用面積約 0.1 公頃，占全區 0.03%。

十三、林野地使用

林野地使用包括農地及雜林，計畫區內大多為農業使用，主要分布於農業區，使用面積約 156.73 公頃，占全區 47.07%。

十四、殯葬使用

公墓使用範圍在計畫區內包括大平段 666 地號等 18 筆及大安段 168 地號等 18 筆土地，殯葬使用多位於墓地用地及農業區等上，使用面積約 6.33 公頃，占全區 1.90%。

十五、道路及空地使用

道路與未開闢空地、建築空地等無法定義利用狀況之使用，使用面積約 55.97 公頃，占全區 16.81%。

表 3-5-1 光復都市計畫區土地使用現況面積統計表

使用項目	基地使用面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
住宅使用	48.11	14.45	
商業使用	10.08	3.03	多為一樓商業使用，二樓以上住宅之混合使用
休閒觀光使用	8.14	2.44	臺糖光復糖廠於 91 年停產後，轉型為休閒文化觀光產業
機關單位使用	1.45	0.44	鄉公所、戶政事務所、消防局光復分隊、警察局鳳林分局光復分駐所、鄉民代表會、大馬太鞍活動中心、原住民文化推廣中心、台電光復服務中心、自來水公司、電力、郵政事業單位；花蓮縣警察局交工二分隊、鄉立圖書館、衛生所、光豐地區農會、農田水利會光復工作站、林務局光復工作站、社區活動中心、老人會館、中華電信
文教設施使用	15.07	4.53	光復國小、大進國小、光復國中、光復高級商工職業學校
宗教設施使用	0.08	0.02	馬太鞍教會、聖保祿歸化天主堂、光復教會、福德祠、三玄宮
停車場使用	0.51	0.15	2 處
加油站使用	0.20	0.06	3 座
綠地使用	4.28	1.29	
河道使用	13.41	4.03	光復溪
鐵路暨車站使用	12.49	3.75	東部幹線及光復火車站
閒置建築	0.10	0.03	
林野地使用	156.73	47.07	農地及雜林
殯葬使用	6.33	1.90	
道路、空地	55.97	16.81	道路、未開闢空地、建築空地

註：表內所列之基地使用面積係依 105 年 11 月完成之「花蓮縣都市計畫書圖重製暨整合應用計畫第二期建置案」1/1000 航測數值地形圖，再依現況土地使用調查之結果標示於圖面，不考慮土地使用分區，就各類土地使用情形分別計算統計。

貳、建築密度分布

計畫區內之建築物主要分布於住宅區及商業區內，以台 9 線以東，自強路以西，為建築物最分布最密集之地區，建築型式主要為鋼筋混凝土或加強磚造之二至四樓連棟透天建築物。

農業區內有寺廟與兩處小規模之住宅群落，小聚落分別位於延平街 79 巷及成功街 176 巷之農業區，其餘土地則多為農業使用，並以北側及東側農業區之農地形狀較為完整，建築分布情形如圖 3-5-1 所示。

參、土地使用分區開闢情形

劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、車站專用區、加油站專用區、產業專用區、電信專用區、郵政專用區、河川區及農業區，計畫面積合計 257.24 公頃，各分區之土地使用現況說明如下，並詳表 3-5-2 及圖 3-5-1。

一、住宅區

住宅區之使用情形單純，多為住宅使用偶有住商混合使用情形，沿中山路、中正路、中華路及林森路等聯外及主要道路發展；分布範圍在中興路以東、成功街以南、自強路以西、光復溪以北。現況使用除了住宅以外，自強路以東、武昌街以北及光復溪附近作農業使用，建築型態多為 2-3 層樓以下之透天厝；已開闢面積約 45.01 公頃，開闢率約 53.71%。

二、商業區

商業區主要分布於台 9 線東側、中正路一段及中山路二段之兩側。現況沿街面之一樓多作商業使用，2 樓以上混合作住宅使用，面積合計 10.08 公頃。商業區整體開闢率約 86.28%。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區 1 處，分布於光復溪以南、中山路以東。現況為臺糖公司光復糖廠使用，其自民國 91 年停止製糖，已朝向觀光休閒使用，提供餐飲、住宿、娛樂、文化導覽及農產品展售等服務，已開闢面積約 16.59 公頃，開闢率約 71.88%。

四、車站專用區

於第二次通盤檢討時，因應公營事業民營化、增加土地使用之彈性而將鐵路用地檢討變更為車站專用區，並附帶條件需另擬細部計畫後始得發照建築。現況部分為臺鐵光復車站及鐵路使用，使用面積約 4.49

公頃，惟車站專用區細部計畫擬定於民國 100 年辦理公展後，迄今仍未有進度，開闢率為 69.66%。

五、加油站專用區

劃設加油站專用區 2 處，面積 0.46 公頃，1 處位於計畫區北側中興路上，1 處位於計畫區中央位置的中山路上，現況均為中國石油公司使用，已完全開闢使用。

六、產業專用區

配合行政院核定『花蓮縣綜合發展實施方案』內之『豐羽計畫』，設置『馬太鞍文化驛站』，劃設產業專用區 1 處，以符合需求，位於台九線加油站專用區旁，現有花蓮縣原住民族文化產業推廣中心建物一棟，豐羽計畫使用項目包含多媒體展覽館、演藝廳、文化技藝傳承訓練、工藝典藏與研究、原住民產品展售及餐廳等公共服務，專用區待興建中目前已開闢面積約 0.1 公頃，開闢率約 13.08%。

七、電信專用區

配合中華電信使用設電信專用區 1 處，面積 0.04 公頃，目前完全開闢使用。

八、郵政專用區

配合中華郵政股份有限公司使用劃設郵政專用區 1 處，面積 0.06 公頃，目前完全開闢使用。

九、河川區

配合經濟部水利署第九河川局公告之光復溪用地範圍線，劃設河川區已符合需求，已開闢面積約 14.94 公頃，開闢率約 98.22%。

十、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計 115.68 頃，除農業使用外，尚有部分雜林、餐廳、工廠、寺廟使用及小規模之住宅群落，住宅群落主要分布於延平街 79 巷及成功街 176 巷內，又以北側及東側農業區之農地形狀較為完整，其餘地區偶有農地與建築使用混雜之情形。

肆、公共設施用地開闢情形

全區劃設公共設施用地 75.70 公頃，整體開闢率約 91.44%。各類公共設施用地之開闢情形說明如下，並詳如表 3-5-2、表 3-5-3、圖 3-5-1 及圖 3-5-2 所示。

一、機關用地

共劃設機關用地 5 處，面積合計 1.91 公頃。機一供鄉公所及鄉代表會使用，機三供戶政事務所、消防局光復分隊、鳳林分區光復分駐所及民眾服務社使用，機五原為舊軍營經撥用已成為開放空間廣場，機六供大馬太鞍活動中心使用，部分為光復國中球場。機九為光復消防分隊擴建基地，整體開闢面積約為 0.85 公頃，開闢率約為 44.50%。

二、學校用地

共劃設學校用地 4 處，2 處為國小用地，1 處國中用地，1 處高中(職)用地，面積合計 15.25 公頃。其中文小(一)為大進國小，除旁尚有臺糖土地部分未開闢，其餘文小(二)為光復國小；國中用地 1 處，現為光復國中；高中(職)用地 1 處，供光復商工高職使用，皆已開闢使用。總開闢面積為 15.07 公頃，開闢率約為 98.82%。

三、兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地 5 處，面積 1.37 公頃，其中 2 處（兒三及兒五）已部分開闢外，其餘 3 處兒童遊樂場用地皆尚未開闢，計畫區開闢率 48.91%。

四、綠地用地

共劃設綠地用地 1 處，面積合計 4.09 公頃，已全部開闢，開闢率 100%。

五、市場用地

共劃設零售市場用地 2 處，面積合計 0.62 公頃。其中市一用地現為光復第一市場，市二用地尚未開闢，開闢率約為 56.45%。

六、停車場用地

共劃設停車場用地 2 處，面積合計 0.51 公頃，皆已開闢作停車場使用，開闢率 100%。

七、公用事業用地

原計畫劃設公用事業用地 1 處，面積 0.22 公頃，尚未開闢。

八、電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，面積 0.1 公頃，現供臺電公司光復營業所使用，開闢率 100%。

九、自來水事業用地

共劃設自來水事業用地 2 處，面積 0.48 公頃，其中水一供自來水公司大馬抽水站使用，水二供光復自來水廠使用，已完全開闢，開闢率 100%。

十、墓地用地

共劃設墓地 2 處，面積 5.86 公頃，已開闢使用，開闢率 100%。

十一、鐵路用地

劃設鐵路用地面積 8.76 公頃，除台九線以南台糖鐵路未開闢外，其餘已作為花東鐵路使用，開闢率 97.60%。

十二、道路用地

計畫道路系統包括主要道路及次要道路等共計 8 條，寬度分別為 30、15、13、12、11 公尺，並劃設 13 處 8 公尺路寬之囊底道路及 4 公尺人行步道，以利民眾進出。本計畫區之道路計畫面積 36.31 公頃，開闢面積約 32.47 公頃，開闢率 89.43%。

十三、綠地用地兼供鐵路用地、道路用地兼供鐵路用地

配合國家重大公共建設「東部鐵路快捷化-花東線鐵路瓶頸路段雙軌化暨全線電氣化綜合規劃」劃設綠地兼供鐵路用地 0.09 公頃及道路用地兼供鐵路用地 0.13 公頃，皆已開闢使用，開闢率 100%。

表 3-5-2 光復都市計畫區土地使用開闢情形統計表

使用項目		計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
土地使用分區	住宅區	83.79	45.01	53.71	
	商業區	11.68	10.08	86.28	
	乙種工業區	23.08	16.59	71.88	觀光休閒使用
	車站專用區	6.45	4.49	69.66	
	加油站專用區	0.46	0.46	100.00	
	電信專用區	0.05	0.05	100.00	
	郵政專用區	0.06	0.06	100.00	
	產業專用區	0.78	0.10	13.08	
	河川區	15.21	14.94	98.22	依光復溪河道用地範圍線劃設
	農業區	115.68	--	--	
公共設施用地	機關用地	1.91	0.85	44.50	劃設 5 處，機五、機九未開闢
	學校用地	15.25	15.07	98.82	劃設 4 處，分別為光復國小、大進國小、光復國中、光復商工高職
	兒童遊樂場用地	1.37	0.67	48.91	劃設 5 處，兒三、兒五部分開闢，其餘未開闢
	綠地用地	4.09	4.09	100.00	未開闢
	市場用地	0.62	0.35	56.45	市一為光復第一市場，市二未開闢。
	停車場用地	0.51	0.51	100.00	劃設 2 處，皆已開闢
	公用事業用地	0.22	0.00	0.00	劃設 1 處，三通暫予保留案
	電力事業用地	0.1	0.10	100.00	劃設 1 處，已開闢
	自來水事業用地	0.48	0.48	100.00	劃設 2 處，皆已開闢
	墓地用地	5.86	5.86	100.00	劃設 1 處，已開闢
	鐵路用地	8.76	8.55	97.60	
	道路用地	36.31	32.47	89.43	
	綠地用地兼供鐵路用地	0.09	0.09	100.00	
	道路用地兼供鐵路用地	0.13	0.13	100.00	

註：表內所列之開闢面積係依 105 年 11 月完成之「花蓮縣都市計畫書圖重製暨整合應用計畫第二期建置案」1/1000 航測數值地形圖，就各使用分區開闢情形分別計算統計。

表 3-5-3 光復都市計畫區公共設施用地開闢情形統計表

項 目	公設編號	面積(公頃)	開闢面積(公頃)	開闢率(%)	使用現況或指定用途
機關用地	機一	0.34	0.34	100	鄉公所、代表會
	機三	0.37	0.37	100	分駐所、消防分隊、戶政事務所
	機五	0.76	0	0	開放空間廣場
	機六	0.14	0.14	100	平馬活動中心、部分為光復國中球場
	機九	0.30	0	0	消防局(光復分隊&高級救護隊)
	小計	1.91	0.85	44.50	
學校用地	文小一	1.74	1.56	90	大進國小、大進社區活動中心
	文小二	3.08	3.08	100	光復國小
	文中	4.23	4.23	100	光復國中
	文高	6.20	6.20	100	光復商工高職
	小計	15.25	15.07	98.82	
兒童遊樂場用地	兒一	0.23	0	0	草地、雜林
	兒二	0.21	0	0	草地、雜林
	兒三	0.19	0.19	100	洪華公園、洪華紀念館
	兒四	0.26	0	0	草地、雜林
	兒五	0.48	0.48	64.58	光復國小足球場
	小計	1.37	0.67	48.91	
綠地用地	綠	4.09	4.09	100	
市場用地	市一	0.35	0.35	100	
	市二	0.27	0	0	空地、鐵棚、磚造屋
	小計	0.62	0.35	56.45	
停車場用地	停一	0.27	0.27	100	
	停二	0.24	0.24	100	
	小計	0.51	0.51	100	
公用事業用地	用二	0.22	0	0	舊圖書館
電力事業用地	電	0.10	0.10	100	電力公司光復營業所
自來水事業用地	水一	0.08	0.08	100	大馬抽水站
	水二	0.40	0.40	100	光復自來水廠
	小計	0.48	0.48	100	
墓地用地	墓	5.86	5.86	100	
鐵路用地	鐵	8.76	8.55	97.60	
道路用地	道	36.31	32.47	89.43	
綠地用地兼供鐵路用地	綠兼鐵	0.09	0.09	100	
道路用地兼供鐵路用地	道兼鐵	0.13	0.13	100	
合 計		75.70	69.22	91.44	

註：表內所列之開闢面積係依 105 年 11 月完成之「花蓮縣都市計畫書圖重製暨整合應用計畫第二期建置案」1/1000 航測數值地形圖，再依現況土地使用調查之結果標示於圖面，就各使用分區開闢情形分別計算統計。

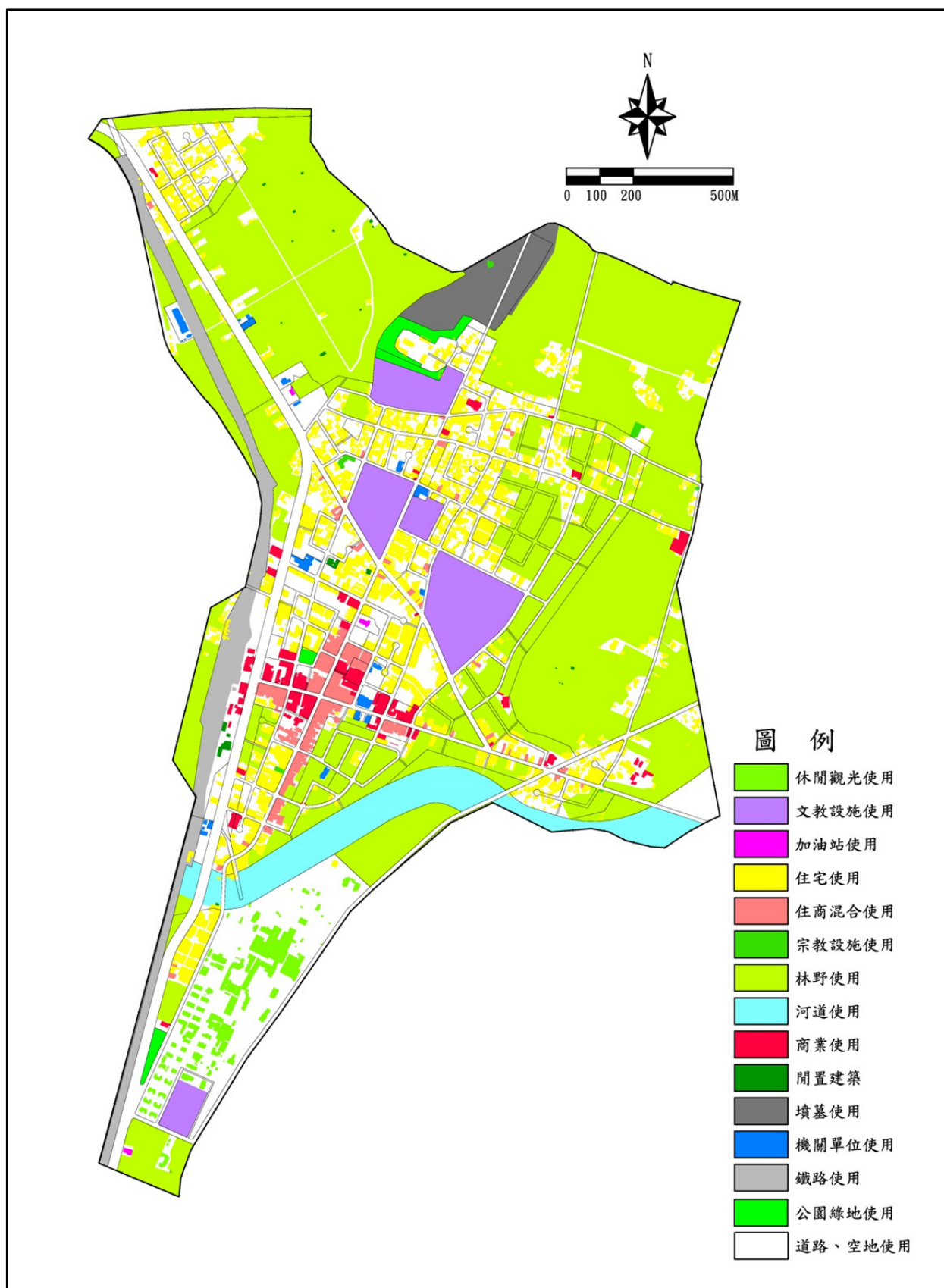


圖 3-5-1 光復都市計畫區土地使用現況示意圖

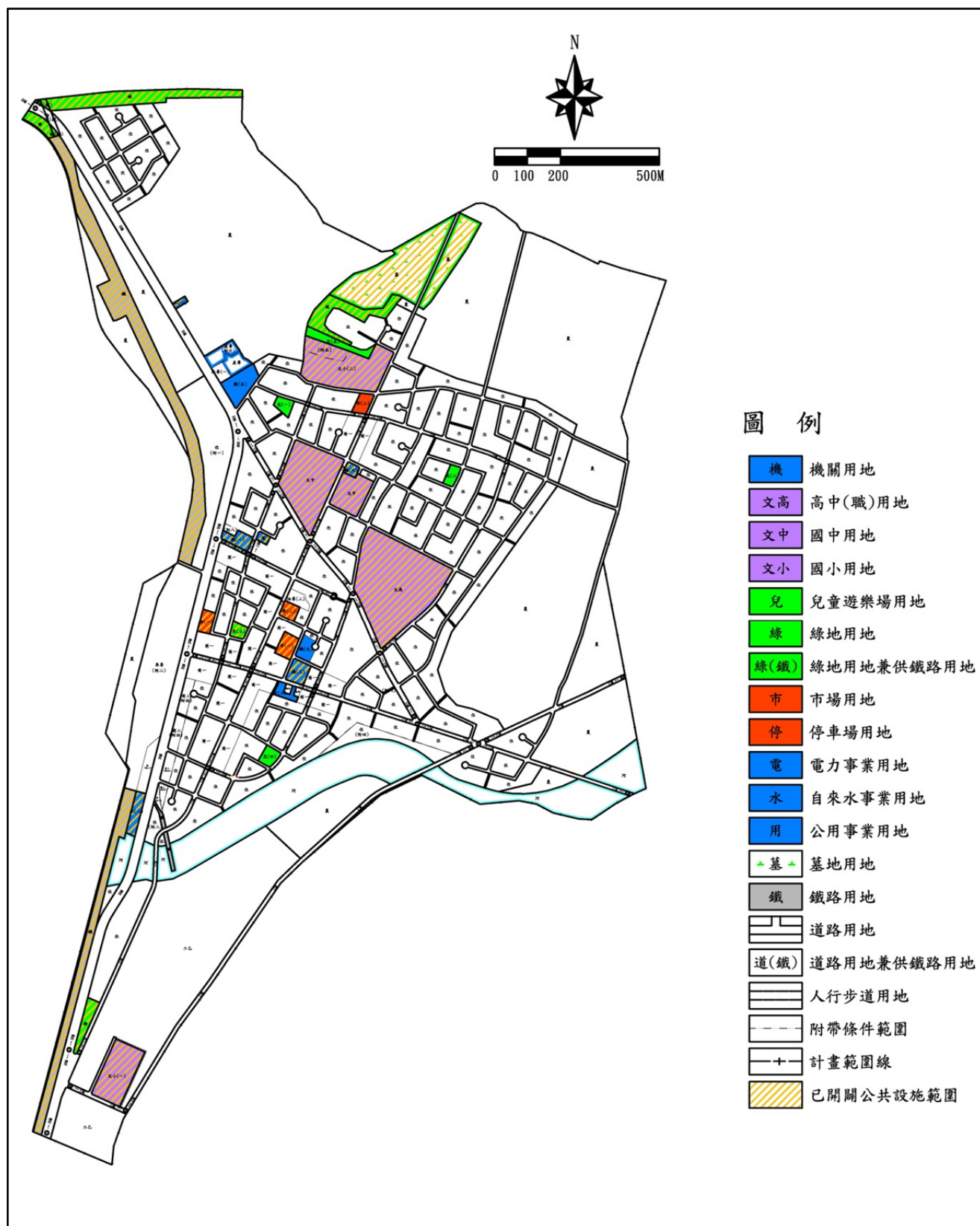


圖 3-5-2 光復都市計畫區公共設施用地開闢情形示意圖

伍、整體開發地區及附帶條件案開闢情形

計畫區內有附帶條件地區共 9 處(參圖 3-5-3)，其中需整體開發地區 5 處，分別為 1.光復火車站北側住宅區、2.自來水事業用地(二)東側住宅區、3.光復溪北側住宅區、4.車站專用區及 5.住宅區共 5 處，其附帶條件皆為應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

表 3-5-4 整體開發及附帶條件彙整表

編號	變更年期	位置	變更內容			附帶條件內容	辦理情形/備註
			原計畫	新計畫	面積(ha)		
1	第一次通盤檢討變更內容明細表第四案	光復車站北側	鐵路用地	住宅區	4.24	應另行擬定細部計畫(私地部分應配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	1.於 97 年細部計畫發布實施，並以市地重劃方式開發。 2.花蓮縣政府於 107 年 4 月 27 日府地劃字第 1070071760 號函，通知光復鄉公所參考本市地重劃區土地所有權人調查意願，循變更程序辦理細部計畫通盤檢討。 3.內政部 107 年 12 月 28 日內授中辦地字第 1070087114 號函同意廢止本案重劃區計畫書，並經花蓮縣政府 108 年 1 月 7 日以府地劃字第 1080000929 號公告廢止(自 108 年 1 月 11 日起至 108 年 2 月 11 日)，重劃作業已告終止。
2	第一次通盤檢討變更內容明細表第六案	自來水事業用地(二)東側	機關用地 鐵路用地	住宅區	0.45	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	於 84 年細部計畫發布實施，並以市地重劃方式開發；惟迄今已逾 25 年未辦理市地重劃開發。

編號	變更年期	位置	變更內容			附帶條件內容	辦理情形/備註
			原計畫	新計畫	面積 (ha)		
3	第二次通盤檢討變更內容明細表第八案	光復溪北側	農業區	住宅區	1.17	須另擬細部計畫並以區段徵收方式辦理開發，俟完成法定程序後始得發照建築。	1.尚未擬訂細部計畫 2.於三通本案後續應辦或表明事項： (1)本案需擬定細部計畫，請花蓮縣政府或土地所有權人於完成擬定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，在檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請花蓮縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (2)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序檢討變更（恢復）為農業區。 (3)增列附帶條件：本案開發時，應詳予檢討細部計畫內容（如指定建築線問題並針對災害潛勢進行分析及評估等），以資完備。

編號	變更年期	位置	變更內容			附帶條件內容	辦理情形/備註
			原計畫	新計畫	面積(ha)		
4	第二次通盤檢討變更內容明細表第十三案	光復火車站旁	鐵路用地	車站專用區	6.45	車站專用區及住宅區應另行擬定細部計畫「含配置適當之公共設施用地(優先劃設為停車場用地)與擬具具體公平合理之事業及財務四計畫」，並俟完成法定程序發布實施後始得發照建築。	車站專用區擬定細部計畫於民國 100 年辦理公展後，迄今未有進度。
				住宅區	0.48		業依附帶條件完成開發，現況多未興建。
5	第二次通盤檢討變更內容明細表第十五案	①號道路東側、③號道路南側	住宅區	商業區	1.04	1.本變更案劃設之商業區係屬第二種商業區，應自道路境界線退縮六公尺建築且不得作停車場使用，該退縮部分得列入法定空地計算。 2.商二之建蔽率不得大於 60%；容積率不得大於 200%。	自 87 年變更為商業區後，過半土地尚未開發建築。
6	第二次通盤檢討變更內容明細表第二十一案	兒(五)	兒童遊樂場	文小	0.54	本案變更部分不得作建築辦公廳舍、教室及活動中心使用。	現況為光復國小操場
7	變更光復都市計畫(部分「機關用地為產業區」案)	台九線與光復鄉林森路交會處	機關用地	產業專用區	0.40	將來開闢時應至少留設變更範圍百分之 30 土地作為公共停車場使用。	已保留變更範圍百分之 30 土地作為公共停車場使用。

8	第三次通盤檢討變更內容明細表第十一案	光復商工南側	人行步道用地	住宅區	0.02	須依據「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他分區）變更使用許可條件表」規定提供回饋，協議書文件詳附錄六。	依簽訂協議書：於都市計畫發布實施3年內完成捐贈公共設施用地或繳納代金；惟土地所有權人尚未辦理。
9	第三次通盤檢討變更內容明細表第十二案	原機(一)部份用地	機關用地	住宅區	0.09	1.原則同意變更為住宅區免予回饋。(理由：經鄉公所確認本用地未來無使用需求，且原捐贈興建鄉公所土地面積大於本次變更面積，應免予回饋)。 2.請陳情人簽訂免受民法第412條履行贈予負擔或撤銷贈予規定之同意書。	依附帶條件完成使用。

資料來源：歷次通盤檢討變更內容明細表、本計畫整理。

註：變更內容面積依重製後計畫圖電腦圖檔重新計算面積。

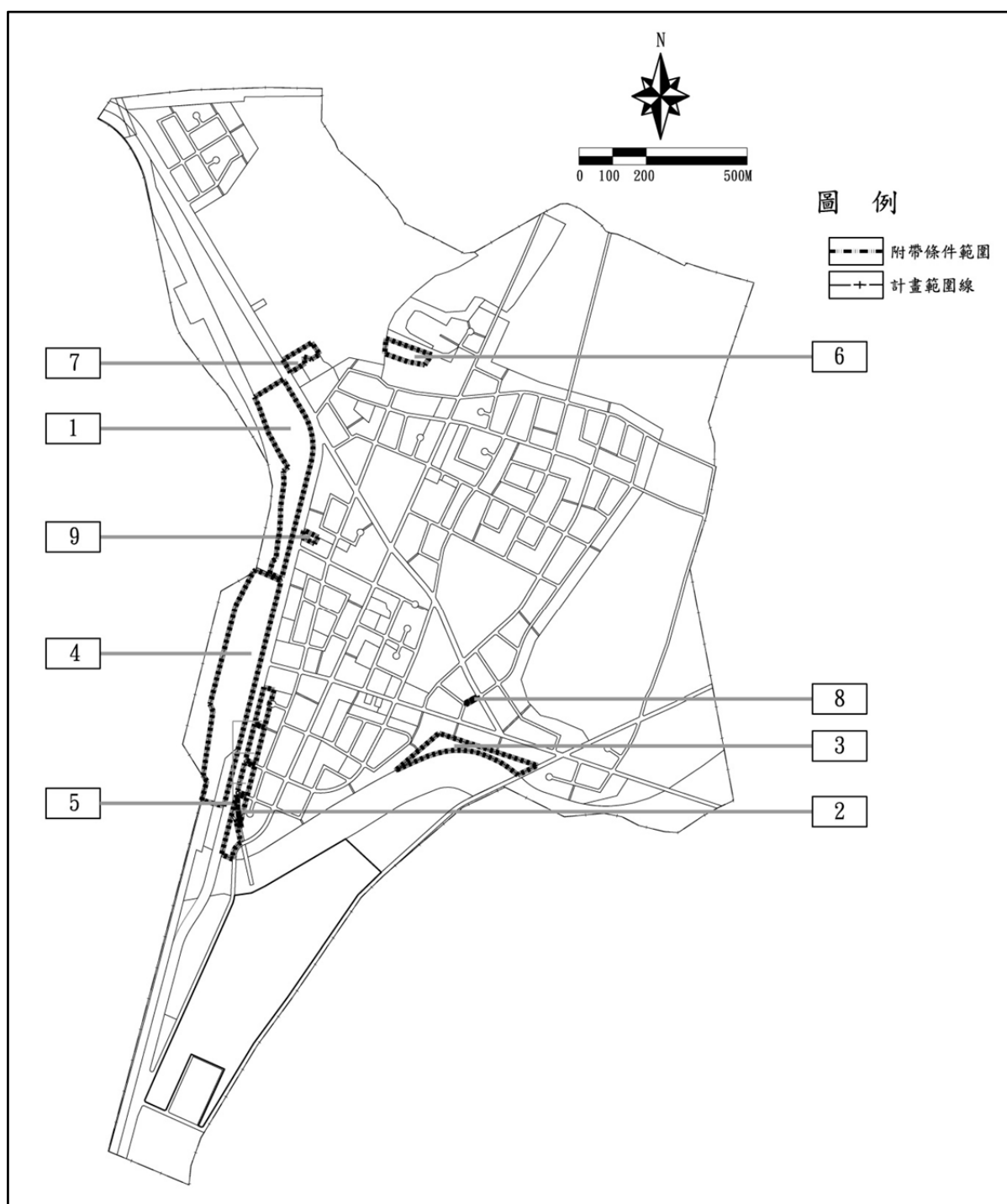


圖 3-5-3 光復都市計畫區整體開發及附帶條件地區示意圖

陸、土地權屬

本計畫區土地權屬多屬私人持有土地，土地面積約 168.68 公頃，占計畫面積 50.66%；公有土地部分土地面積約 164.27 公頃，占計畫面積 49.34%，主要為供道路使用，其次為機關、學校、河川或水溝用地及鐵路使用。詳細土地權屬狀況如表 3-5-5 及圖 3-5-4 所示。

表 3-5-5 光復都市計畫區土地權屬統計表

權 屬	面積(公頃)	比例(%)
國有土地	74.21	22.29
縣有土地	51.22	15.38
鄉有土地	8.50	2.55
其他公有土地	30.35	9.12
私有土地	168.68	50.66
面積總計	332.95	100.00

資料來源: 1.花蓮地政事務所，2.本計畫彙整。

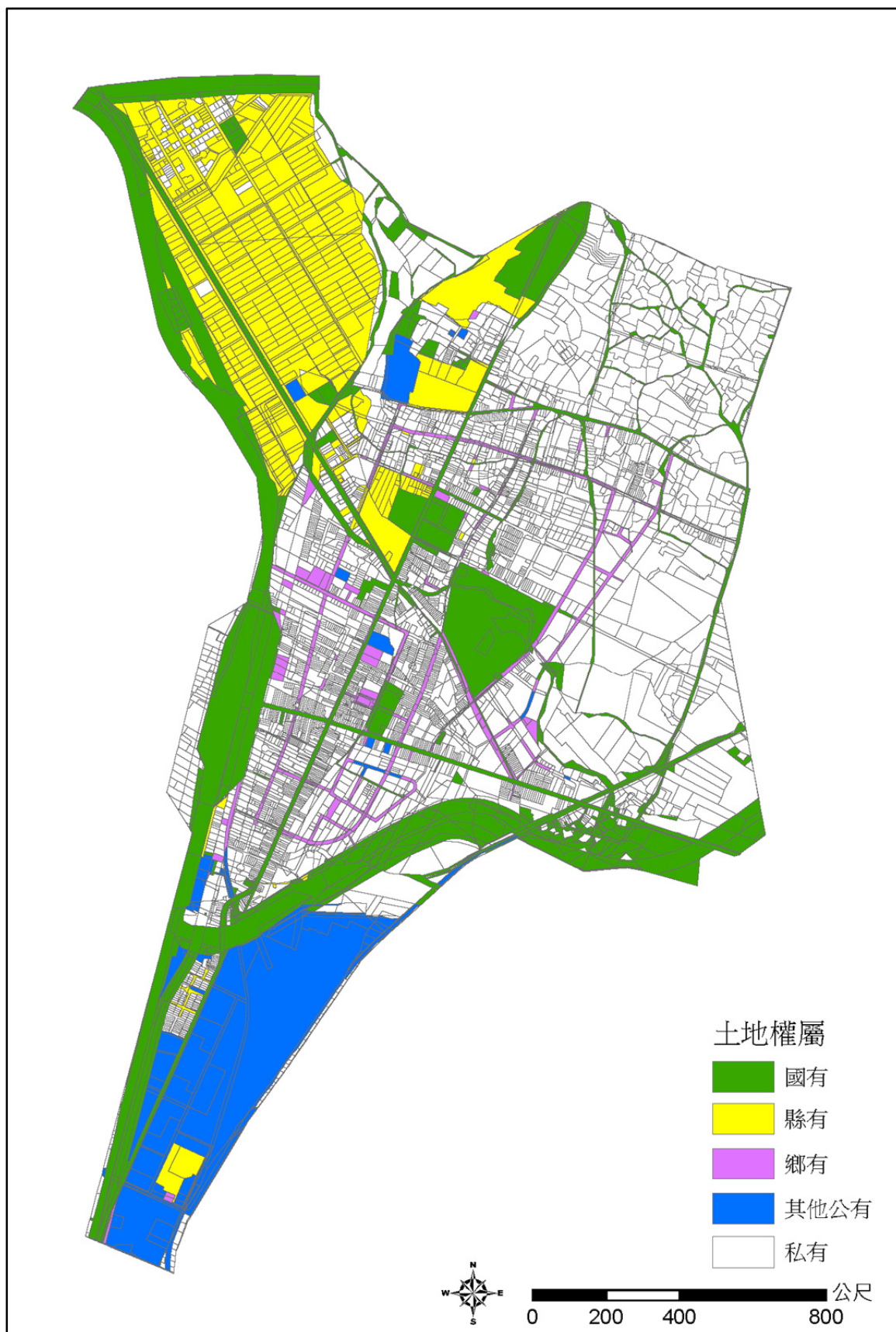


圖 3-5-4 光復都市計畫區土地權屬分布示意圖

第六節 交通運輸現況

壹、道路系統

包括主要、次要道路等道路系統，劃設道路用地面積合計 36.31 公頃，開闢面積約為 32.47 公頃，開闢率約為 89.43%；主要及次要道路大致已開闢完成，僅部分路段寬度不足；人行步道與囊底路多尚未開闢，其中住宅區內共 14 處囊底路僅開闢 1 處。計畫區內交通系統現況參見表 3-6-1 與圖 3-6-1 道路系統開闢現況示意圖所示。

一、主要道路

- (一) 一號道路(台九線)：計畫區之主要聯外幹道，南往台東、北經花蓮至台北，已開闢完成，計畫寬度 30 公尺，現況道路寬度為 30 公尺。
- (二) 二號道路(林森路)：為一號道路支線向南通往三號道路(台 11 甲線)之聯外幹道，已開闢完成，計畫寬度 15 公尺，現況道路寬度為 15 公尺。

二、次要道路

- (一) 三號道路(中正路一段)：自火車站前廣場東迄計畫範圍界，已開闢完成，計畫寬度 11 公尺，現況道路寬度為 11 公尺。
- (二) 四號道路(中山路)：自商業區起南至花蓮糖廠接①號道路，已開闢完成，計畫寬度 11 公尺，現況道路寬度為 11 公尺。
- (三) 五號道路：自③號道路起環繞文中，文高住宅區至③號道路止，已開闢完成，計畫寬度 10 公尺，現況道路寬度為 10 公尺。
- (四) 六號道路：自②號道路起至④號道路東側止，已開闢完成，計畫寬度 10 公尺，現況道路寬度為 10 公尺。
- (五) 七號道路：自①號道路起至⑥號道路止，已開闢完成，寬度 10 公尺之道路，現況道路寬度為 10 公尺。
- (六) 八號道路：南起①號道路東迄計畫範圍界，已開闢完成，計畫寬度 12 公尺，現況道路寬度為 6~9 公尺。

三、服務道路

計畫寬度 8 公尺服務道路部分已開闢完成。

四、人行步道

計畫區內劃設 35 處寬度 4 公尺之人行步道，13 處已開闢完成。

表 3-6-1 光復都市計畫道路使用現況表

編號	道路層級	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	開闢情形	起訖點
一	主要道路	30	3,420	已開闢	北起馬太鞍溪提防南迄計畫範圍界
二	主要道路	15	1,080	已開闢	西北接①號道路東南接③號道路
三	次要道路	11	1,410	已開闢	西起火車站前廣場東迄計畫範圍界
四	次要道路	11	2,130	已開闢	北自小商業區起南至花蓮糖廠接①號道路
五	次要道路	10	2,308	已開闢	自③號道路起環繞文中，文高住宅區至③號道路止
六	主要道路	10	700	已開闢	自②號道路起至④號道路東側止
七	次要道路	10	630	已開闢	自①號道路起至⑥號道路止
八	次要道路	12	2,245	路段寬度不足	南起①號道路東迄計畫範圍界
未編號道路	服務道路	8	-	部分開闢	
	囊底路	-	-	開闢 1 處，其餘未開闢	住宅區內共 14 處
	人行步道	4	-	開闢 13 處	住宅區內共 35 處

註：1. 資料來源：變更光復都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)書及其後歷次個案變更。

2 表內所列之開闢情形係依 105 年 11 月完成之「花蓮縣都市計畫書圖重製暨整合應用計畫第二期建置案」1/1000 航測數值地形圖，就各道路開闢情形進行調查。



圖 3-6-1 光復都市計畫區道路用地開闢情形示意圖

五、既成道路

為落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，故檢討本計畫區範圍內之既成道路。

目前本計畫區內並無縣政府認定之既成道路，區內計畫道路外之現行通路依不同寬度及區位分成 18 條，除 N11 學士街現況寬度已達 8m，其餘皆在 8m 以下，過半位於農業區範圍內詳圖 3-6-2，多作為產業道路，對整體交通系統影響不大，其土地權屬及道路長度整理如表 3-6-2 所示。經檢視 N11 學士街全線開闢寬度皆為 8m，且由自強路延伸銜接佛祖街，完整聯繫區內交通路線；建議視未來縣政府及公所需求及配合交通發展需要，如確有變更之必要，則另循都市計畫程序專案辦理變更。

表 3-6-2 都市計畫道路外現行通路一覽表

編號	寬度(M)	長度(M)	權屬	位置
N1	6~7.8	195	縣	北側之農業區
N2	5	69	縣	西北側之農業區(通往變電所)
N3	3~6	208	縣	西北側之原公園用地變農業區範圍
N4	4.8	211	縣	西北側之原公園用地變農業區範圍
N5	5.7	209	縣	西北側之原公園用地變農業區範圍
N6	5.5~6	658	縣	西北側之農業區(香草場聯絡道路)
NO7	5	213	縣或私	西北側之農業區
NO8	5	595	私或國、縣、原委會	西北側之農業區
NO9	4	50	私或國、縣、	西北側之農業區
N10	6	428	私或國	東北側之農業區(成功街 176 巷)
N11	8	355	私或國	東側之農業區(學士街)
N12	5~6	65	私	文高西南側之住宅區(仁愛路 16 巷)
N13	4	87	私或國	住宅與商業區分界(中華路 161 巷)
N14	5~6	64	縣	西南側之住宅區(中興路 242 巷)
N15	5~6	70	縣	西南側之住宅區(中興路 228 巷)
N16	4~5	75	縣	西南側之住宅區(中興路 212 巷)
N17	5	73	私或國	西南側之住宅區(中興路 202 巷)
N18	6	65	臺灣糖業股份有限公司	西南側之住宅區(中興路 176 巷)

資料來源：本計畫整理。

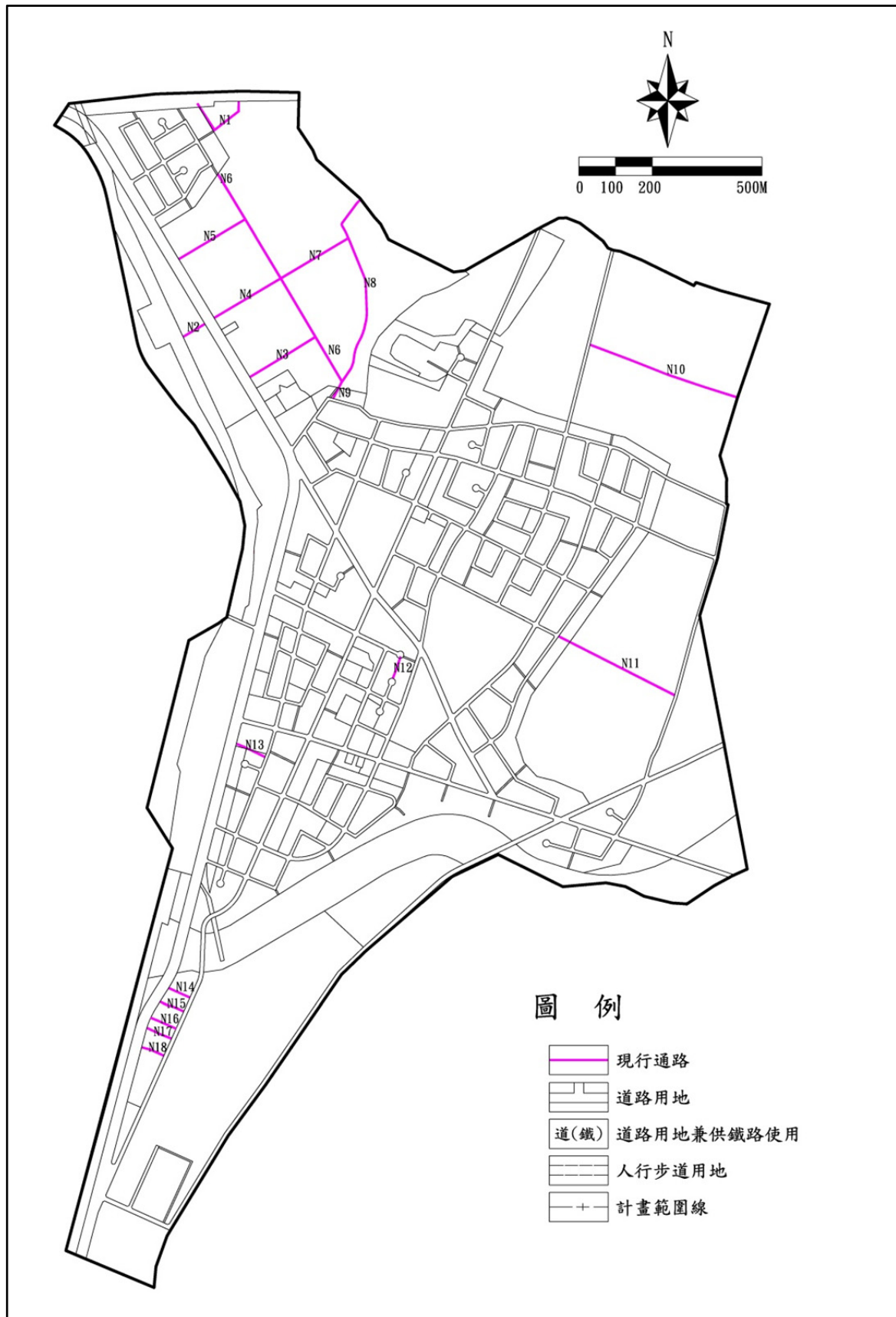


圖 3-6-2 光復都市計畫區現行通路開闢情形示意圖

貳、鐵路系統

東部幹線鐵路南北貫穿本計畫區，為本計畫區對外交通動脈，北經宜蘭通往台北、南通往台東。計畫區內有光復車站，分別有南北向各約19~15班次不等，以滿足地區民眾工作旅遊運輸需求，另花蓮縣因地形限制等因素，鐵路運輸為通往其他地區或區域的主要途徑之一。

參、公路運輸系統

除了鐵路系統外，計畫區內之地面運輸系統尚有花蓮客運經營之市內公車與台灣好行觀光公車，市區公車主要行經台9線、林森路與中正路段沿途停靠重要據點，並於區內中正路與敦厚路口旁上設有客運站。台灣好行觀光公車則設站於中山路上光復糖廠門口。

肆、停車空間現況

計畫區內劃設兩處停車場用地皆已開闢為公用停車場，又除各機關單位、商業設施附設停車場及光復糖廠內停車空間外，其餘使用道路兩側空間停車。

伍、交通衝擊分析

交通部公路總局歷年公路交通輛調查成果(101-107年)交叉比對後顯示，光復都市計畫區主要道路(台9線)服務水準在假日尖峰均維持在A~B級，顯示目前聯外道路行車狀況良好。

目前本鄉觀光活動熱點之光復糖廠、原住民文化園區或馬太鞍溼地生態園區等遊憩據點，均有自行規劃遊客停車空間，然配合觀光發展需求，且避免開發停車場造成閒置之外部成本，建議於假日或大型活動舉辦時段開放區內學校用地作為停車使用，並輔以綠色交通路網與活動接駁運具等方式有效分攤短時之停車需求，滿足短期大量遊客車輛停放。

第七節 環境敏感及災害史

壹、環境敏感概況

經套繪內政部國土規劃地理資訊圖台之環境敏感地區圖資成果顯示，光復鄉都市計畫區除部分土地屬於第一級環境敏感地區，包括穿越計畫之河川區(光復溪)、計畫區北側考古遺址及歷史建築(馬太鞍部落納骨碑)、南邊光復糖廠(花蓮糖廠製糖工場)指定為古蹟、歷史建築與文化景觀外，並無位屬其餘環境敏感地區，詳圖 3-7-1 所示。



圖 3-7-1 環境敏感區分布示意圖

資料來源：國土規劃地理資訊圖台，內政部營建署城鄉發展分署。

貳、災害潛勢分析

經套繪內政部國土規劃地理資訊圖台之災害潛勢資料顯示，本計畫區除部分土地位屬淹水潛勢地區，及計畫區外東南側鄰近嶺頂斷層外，並無其餘災害潛勢情形，災害潛勢情形詳圖 3-7-2 所示。

一、淹水潛勢

為了解地區淹水潛勢情形，以一日最大總降雨量 600mm 作為淹水災害潛勢基準，依據經濟部水利署之淹水潛勢圖套繪本計畫範圍顯示，在一日總降雨 600mm 時，計畫區南側光復溪兩側土地多屬淹水潛勢地區，惟水利署已完成光復溪治理計畫作業並分年逐段改善光復溪之通水斷面與堤岸保護能力；經查歷年淹水紀錄計畫區內僅光復橋周邊因瞬間雨量過大所導致，顯示受氣候劇烈變遷所造成之影響，未來應著重於減災、整備及復原之應變機制建立，詳圖 3-7-2 所示。

二、地震潛勢

本計畫區並未位於地質敏感區，計畫區外東南側與嶺頂斷層相距僅約 2,500 公尺，且花蓮縣為地震危害度強烈的地區，擁有臺灣本島最寬大活動斷層帶，由北至南共有 6 條斷層。都市計畫區內人口數與建築物密度皆高，故地震後容易衍生其他類型災害，故規劃避難場所、強化鄉公所人員防救災能力與復原階段措施為主要目標。

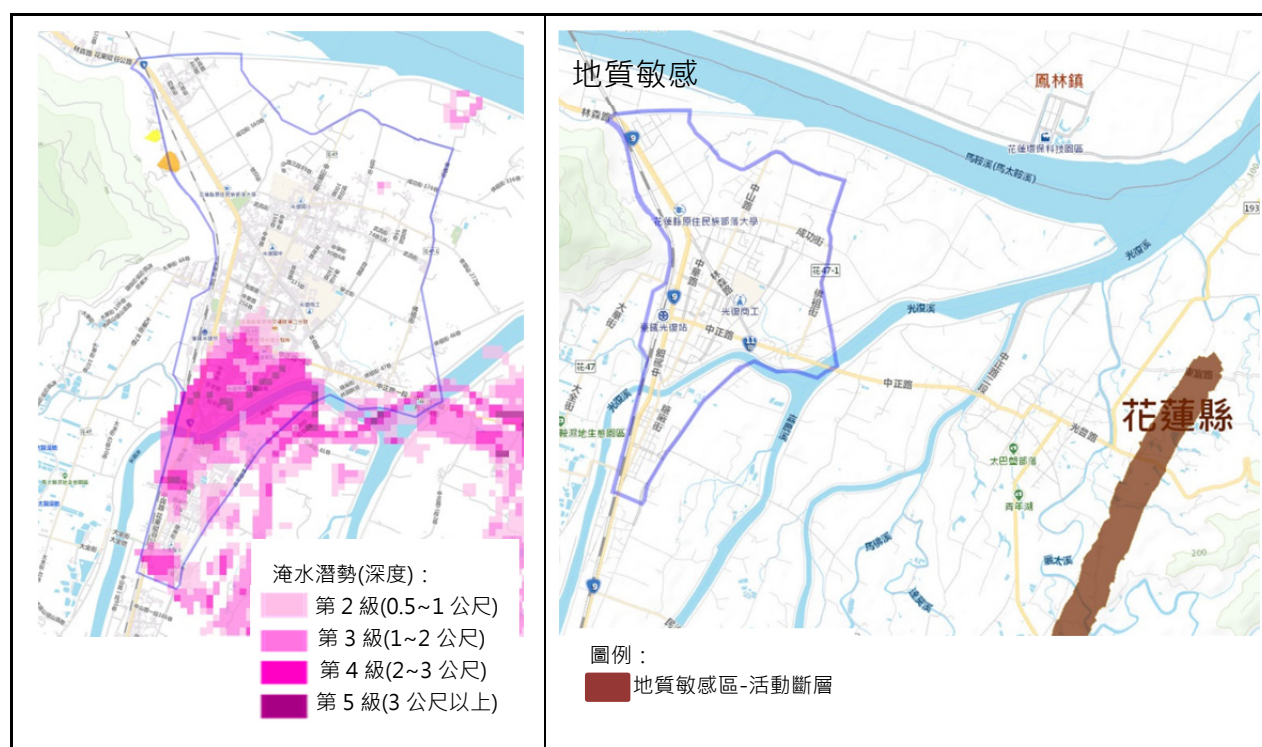


圖 3-7-2 災害潛勢分析示意圖

資料來源：國土規劃地理資訊圖台，內政部營建署城鄉發展分署。

參、災害史概況

本計畫區內並無發生歷史災害。鄉內歷史災害主要為發生在鄉境南側之玉里斷層地震災害，及鄉境東側大興村土石流災害，然其均距離本計畫區尚遠，且分別位於偏遠海岸山麓及山區，對本計畫區影響甚微。

另依花蓮縣 106 年度之災害防救深耕計畫，花蓮縣境內較易發生且易造成重大傷亡之災害有颱風、坡地及地震及人為災害等 4 類。其中光復都市計畫區內災害潛勢主要為颱風災害及地震災害。

一、颱風災害

本計畫區近年並無淹水紀錄，然依據政部國土規劃地理資訊圖台之災害潛勢資料顯示，計畫區南側光復溪兩岸區土地多屬淹水潛勢地區，仍有淹水之可能性，應重視區內之排水設施檢修與水災因應措施。

二、地震

嶺頂斷層距計畫區東端最近距離約 2,500M，都市計畫區內人口數與建築物密度皆高。發生地震時，若引發房屋坍塌、火災等情況，將造成人員重大損失，因此規劃避難場所、強化鄉鎮公所人員防救災能力與復原階段措施為其主要目標。

花蓮全縣皆屬地震危害度強烈的地區，本計畫區因鄰近嶺頂斷層，致使小規模地震常在市區及周邊發生，是故地震後所容易衍生其他類型災害亦為需注意之防災重點。

肆、防災措施及設施現況

有關本計畫區之都市防災措施及設施說明如下：

一、防救災動線系統

指定計畫區內可延續通達並串接各區域之道路為第一層級之緊急疏散道路，以能配合緊急道路架構有完整路網之道路為救援輸送道路，強化系統之機能與完整性。

二、防災據點

(一)緊急避難場所

指定兒童遊樂場用地 5 處為臨時避難場所，包括兒一~兒五，目前僅而兒三、兒五兩處有開闢；計畫區內已開闢停車場、學校、機關、兒童遊樂場...等，均可供緊急避難場所。

(二)避難收容場所

指定學校用地 4 處及機關用地 1 處為長期收容場所，包括文小一、文小二、文中一、文高一、機六(大馬太鞍社區中心)，皆已開闢使用可供作收容場所無虞，此外開闢中產業專用區亦可供作為避難收容場所。

(三)防救災指揮中心

指定機關用地 2 處為防救災指揮中心，包括機三(花蓮縣政府警察局鳳林分局光復分駐所)及機一(鄉公所)，皆已開闢使用，得以進行情報之蒐集與發布。

(四)消防據點

以計畫區內之花蓮縣政府消防局第二大隊光復分隊為指揮所。

(五)醫療據點

指定前述避難收容場所為醫療據點，長期收容場所以附設有病床之醫院為對象，計畫區內花蓮縣光復鄉衛生所為主要之醫療據點。

三、防救災路線

(一)緊急避難道路：

指定未編號之寬度 8~10 公尺之計畫道路為緊急避難道路，開闢情形如圖 3-6-1。

(二)救援輸送道路：

指定編號①~⑧之計畫道路為救援輸送道路，多已開闢完成。

四、火災防止延燒帶

本計畫區內之計畫道路及河川區具火災延燒防止隔離功用；此外，得以停車場、兒童遊樂場、綠地等開放空間系統及開闢之農業區為區隔，防止火災蔓延。

第八節 發展預測分析

壹、計畫年期

本計畫原有目標年為民國 110 年，由於縣國土計畫係配合全國國土計畫年期訂為民國 125 年，建議本次通盤檢討即以民國 125 年為計畫目標年。

貳、計畫人口預測及檢討

一、人口發展趨勢預測

以計畫區內主要行政區人口數，採用「趨勢預測法」中之「線性成長模式」及「指數成長模式」推估都市計畫區內至計畫目標年之人口數。目標年 125 年計畫區內之人口數，以民國 98 年至 107 年之人口資料，透過各類數學模式推估至民國 125 年人口數。各模式之預測分析人口數約介於 4,586 人至 4,997 人之間。其中以二次拋物線最小二乘法之平均離差 22.44 為最小，故選用最佳預測人口數為 4,943 人，續以 107 年計畫區主要行政區人口與現況人口比例換算，計畫區預估目標年預測人口為 4,345 人，有關數據與數學模式方程式等詳表 3-8-1 所示。

表 3-8-1 計畫目標年各類數學模式之計畫區人口預測分析表

預測方法	公式	預測 125 年人口	平均離差
算術級數法	$Y' = 6298 + (N - 107) \times (-90.22)$	4,674	28.24
幾何級數法	$Y' = 6298 \times (1 + 0.013370)^{(N - 107)}$	4,943	22.44
正比增加理論	$Y' = 7110 \times [0.986616^{(N - 98)}]$	4,942	25.36
等分平均法	$Y' = 6901.80 - 86.86 \times (N - 100)$	4,839	28.80
直線最小二乘法	$Y' = 6695.50 - 86.73 \times (N - 102.5)$	4,744	23.26
二次拋物線最小二乘法	$Y' = 6698.13 - 86.73 \times (N - 102.5) - 0.3182 \times (N - 102.5)^2$	4,586	26.01
對數直線最小二乘法	$Y' = 6690.81 \times 0.987115^{(N - 102.5)}$	4,997	23.42
對數拋物線最小二乘法	$\text{Log}(Y') = 8.809641 - 0.012969 \times (N - 102.5) - 0.000140 \times (N - 102.5)^2$	4,662	26.08
現況人口與行政區人口比例換算(107 年)	$5,536/6,298=87.90\%$ ，目標年計畫區人口： $4,943 \times 87.90\%$	4,345	--

資料來源：本計畫彙整。

二、上位計畫人口分派

依據「花蓮縣國土計畫(草案)」，花蓮縣 107 年現況人口為 32.79 萬人近十年整體呈現負成長趨勢，推估花蓮縣至 125 年時之計畫人口為 32.29 萬人，再以計畫人口進行各別鄉鎮人口分派，推估光復鄉全鄉人口為 12,000 人(如表 3-8-2)，並朝向都市集約發展修正都市計畫區及非都市土地人口分派比例，光復都市計畫區在目標年之分派人口為 7,500 人，如表 3-8-3。

表 3-8-2 125 年光復鄉計畫人口分派一覽表

行政區	107 年 (萬人)	110 年 (萬人)	115 年 (萬人)	120 年 (萬人)	125 年計畫人口 (萬人)
光復鄉	1.28	1.22	1.21	1.21	1.20
花蓮縣人口推估	32.79	32.72	32.50	32.37	32.29

資料來源：花蓮縣國土計畫草案，109 年。

註：計畫人口不含觀光活動人口分派。

表 3-8-3 125 年光復鄉都市計畫區及非都市土地計畫人口分派一覽表

行政區	都市計畫區名稱	125 年都市計畫區 計畫人口(萬人)	125 年非都市土地 計畫人口(萬人)	125 年計畫人口 (萬人)
光復鄉	光復都市計畫	0.75	0.45	1.20
花蓮縣 合計		22.20	10.09	32.29

資料來源：花蓮縣國土計畫(草案)

註：計畫人口不含觀光活動人口分派。

三、都市化程度

檢視 107 年光復都市計畫內計畫區人口其都市化程度為 43.29%，且呈顯現行光復都市計畫區之計畫人口大於全鄉總人口約 2 倍的不合理現象，故建議本次檢討應考量計畫區常住及觀光人口、依循花蓮國土計畫(草案)指導，對光復鄉區之人口分派結果進行調整。

表 3-8-4 107 年計畫區都市化程度一覽表

行政區	都市計畫區				107 年非 都市土地 人口 B(人)	107 年 鄉鎮人口 C(人)	都市化 程度(%) A/C
	都市計畫區名稱	面積 (公頃)	計畫 人口 (人)	107 年 人口 A(人)			
光復鄉	光復都市計畫	327	24,000	5,536	7,319	12,789	43.29

四、觀光活動人口

參考表 3-2-2 國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計，計畫區內光復糖廠近年尖峰月份 8 月平均遊客數可達 82,368 人次，尖峰日遊客數以月

遊客人次×尖峰日遊客百分比 70%/尖峰日 10 日計算為 5,766 人次；另據表 3-2-3，8 月太巴塢及馬太鞍豐年祭日參與人數約 1,200 人，上開活動遊客亦會相互重疊。

五、都市計畫區人口檢討

目標年都市計畫區人口應考量居住人口與活動人口之加總，應用於檢視環境容受力負荷。本次檢討居住人口參酌花蓮國土計畫草案指導，人口朝向都市集約發展分派都市計畫區人口為 7,500 人；另觀光為本鄉主要產業，都市計畫區亦提供遊客所需之商業及服務設施，依上述尖峰日觀光活動人口計算，設定 6,500 人計畫區活動人口；故原都市計畫區計畫人口 24,000 人，本次檢討將建議調降 10,000 人，調降後計畫人口為 14,000 人。

參、土地使用分區檢討

一、住宅區

住宅區計畫面積為 83.79 公頃，依已開闢住宅區及計畫人口與現況人口差值推估未來住宅需求量後，進一步檢核住宅區面積。

考量光復鄉之建築形式多為二至三樓之連棟透天建築物，以 107 年每戶平均人口為 2.54 人，故計畫區每人居住樓地板面積以 70 平方公尺計算，又參考花蓮縣國土計畫草案設定自然空屋率為 10%。

住宅區＝【已開闢住宅區+(計畫(居住)人口-現況人口)×每人居住樓地板面積÷住宅區容積率】×1.1

$$=【45.01 \text{ 公頃}+(7,500 \text{ 人}-5,536 \text{ 人})\times 0.007 \text{ 公頃/人}\div 200\%】\times 1.1$$

$$=57.07 \text{ 公頃}$$

故依本計畫區之住宅區用地需求推估，顯示發展用地已足供使用。

二、商業區

商業區計畫面積為 11.68 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條檢討之標準檢核商業區面積，檢討內容說明如下：

(一)依計畫人口規模檢討

依計畫人口規模 30,000 以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準，以計畫人口 14,000 人計算，商業區所需面積為 6.3 公頃，本計畫商業區面積已超出檢討標準。

(二)依占都市發展用地面積比例檢討

光復鄉之都市階層屬於區域中心地方集居地，屬光復地方生活圈，以不得超過都市發展用地 8% 進行檢算，商業區所需面積為 16.16 公頃。

(三) 小結

本計畫區商業區面積為 11.68 公頃，依計畫人口規模檢討，已超出 5.38 公頃之發展空間；依占都市發展用地面積比例檢討，則尚可增加 4.48 公頃之商業區面積。商業區之現況開闢率約 86.28%，且多混合作住宅使用。商業使用集中於交通便捷及人口密集之地區，包括一號道路台 9 線東側、中正路一段及中山路二段之兩側。且商業型式多為提供鄰里服務之住商混合使用形式，因應光復鄉整體人口成長趨勢，本計畫區之商業區需求推估已足供使用。

表 3-8-5 住宅區及商業區用地需求面積推估表

項目	檢討標準	計畫面積(公頃)	需求面積(公頃)	超過(公頃)	不足(公頃)
住宅區	已開闢住宅區+計畫(居住)人口與現況人口差值，以每人居住樓地板面積 70 m ² ，再以現行住宅區容積率 200% 推估需求量，自然空屋率設為 10% 計算。	83.79	57.07	26.72	--
商業區	依計畫人口規模檢討 計畫人口規模 30,000 以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃。	11.68	6.3	5.38	--
	依都市發展用地面積檢討 都會區衛星集居地，不得超過都市發展用地 8%。		16.16	--	4.48

肆、公共設施服務人口及容受力檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，以計畫人口為 14,000 人(居住人口 7,500 人+活動人口 6,500 人)作為計畫目標年之計畫人口，檢討計畫區內現有各項公共設施用地面積，以及現有各項公共設施之服務人口，詳如表 3-8-8。對於目前計畫區內不足之公共設施，應配合實際發展需要及土地整體開發予以檢討劃設，以提昇生活環境品質。

一、都市計畫法第 45 條規定

依「都市計畫法」第 45 條規定，公園用地、體育場所用地、綠地用地、廣場用地及兒童遊樂場用地，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫

面積 10%。本計畫區之兒童遊樂場用地及綠地用地佔計畫區總面積約 1.64%，低於全部計畫面積 10%之規定。

針對上述不符合規定部分，考量本區東側及北側皆劃設為農業區，且緊鄰之非都市土地多屬農業使用之田園景觀，故對公園綠地等開放空間之需求可配合非都市計畫區之田園景觀資源予以互補。

二、學校用地

依據教育部頒訂之「國中小設備基準」規定，國民小學每名學生所需土地面積為 12 平方公尺。以近年本鄉國小學生數佔全鄉人口數之比例平均約為 3.65%，以計畫居住人口 7,500 人推估計畫目標年之國小學生人數約為 274 人，國小用地需求面積為 0.33 公頃。目前計畫區劃設 2 處文小用地，面積計為 4.82 公頃，符合需求。其中文小一為大進國小面積為 1.74 公頃，文小二為光復國小面積為 3.08 公頃，可容納學生數 4,017 人。

依據教育部頒訂之「國中小設備基準」規定，國民中學每名學生所需土地面積為 14.3 平方公尺。以近年本鄉國中學生數佔全鄉之比例平均約為 2.14%，以計畫居住人口 7,500 人推估計畫目標年之國中生人數約為 161 人，國中用地需求面積為 0.23 公頃。目前計畫區劃設文中用地一處為光復國中，面積 4.23 公頃符合需求，可容納學生數 2,958 人。

三、公園用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10,000 人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。計畫居住人口 7,500 人，目前未設置閭鄰公園，係因於變更光復都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案將 8.15 公頃公園用地變更為農業區，變更理由為 1.為落實吸引在外地工作之農村青年回鄉共同發展地方建設的政策指標。2.為維護人民應有之合法權益；另計畫區劃設 4.09 公頃綠地可予以替代。

四、兒童遊樂場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，兒童遊樂場用地按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。

本計畫住宅區係以花東公路與中正路交會之新闢 15 公尺道路為界，劃分東北、西南兩個住宅鄰里單元，計畫區內計有 5 處兒童遊樂場用地，且面積均大於 0.1 公頃，劃設面積符合需求。

五、停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地依下列檢討標準推算其用地需求：

(一) 停車空間不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求

以計畫人口 14,000 人，花蓮縣汽車數持有率為每千人 333 輛，依計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，每車所需停車面積訂為 25 平方公尺進行估算，所需之停車場用地面積為 2.33 公頃。本計畫劃設停車場用地二處，面積計為 0.51 公頃，加計產業專用區提供 0.12 公頃公共停車場，停車需求面積不足 1.70 公頃。

(二) 計畫人口超過 1 萬至 10 萬者，以不低於商業區面積之 10%為準

計畫區現行商業區劃設面積為 11.68 公頃，依此推計停車場用地面積需求至少為 1.17 公頃。

六、零售市場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定，零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討；已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。現行劃設 2 處市場用地，其中市(一)已開闢。

表 3-8-6 公共設施用地面積及服務人口檢討分析表

項目		檢討標準	計畫	需求	超過	不足
學校用地	國小	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，再檢討學校用地之需求。	4.82 公頃	0.33 公頃	4.49 公頃	-
	國中		4.23 公頃	0.23 公頃	4 公頃	-
	高中職	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積	6.20 公頃	-	-	-
公園用地	閭鄰公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	0	-	-	-
	社區公園	每一計畫處所最少設置一處。	0	0	-	-
兒童遊樂場用地		按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。	5 處	2 處	3 處	-
停車場用地		不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	0.63 公頃	2.33	-	1.70 公頃
		計畫人口超過 1 萬至 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 10%為準。		1.17	-	0.54 公頃
零售市場用地		依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	2 處	-	-	-

第四章 發展課題及定位

第一節 發展課題與對策

壹、光復都市計畫區之整體發展

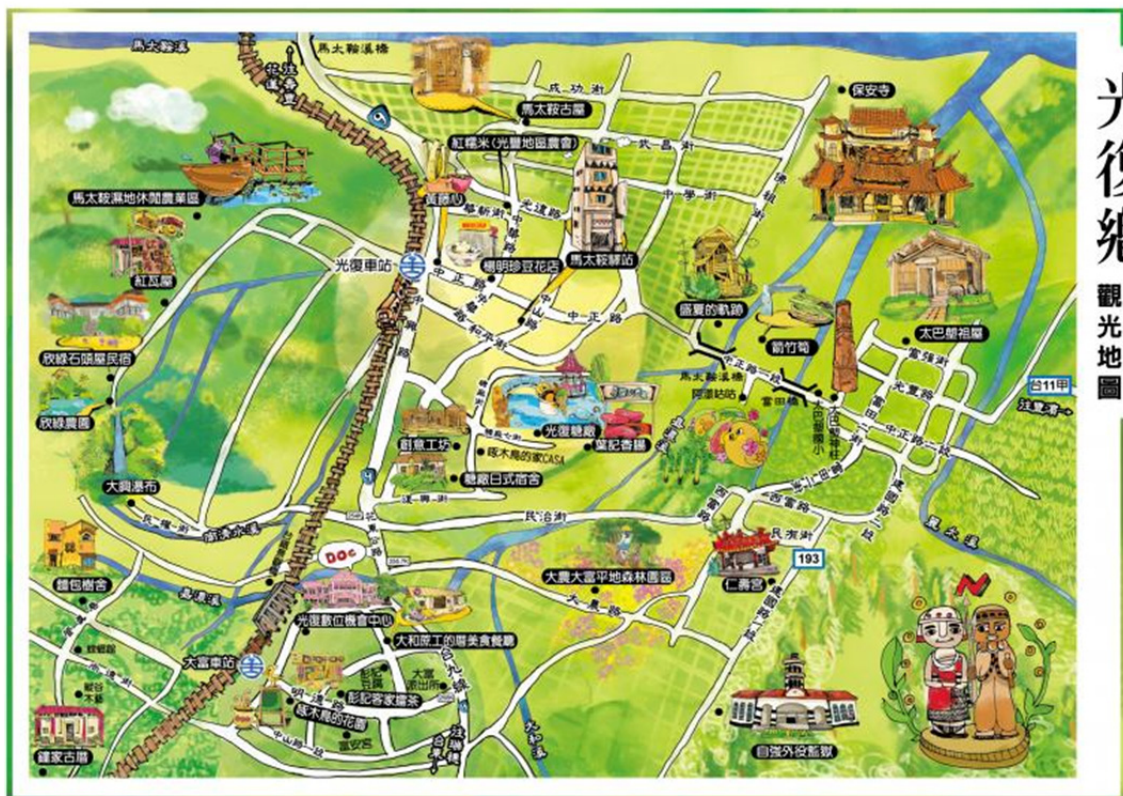
課題一：本都市計畫整體發展規劃未整合，未能彰顯自有特色。

說明：

1. 光復都市計畫區北鄰馬太鞍溪，南有光復溪相伴，東接馬太鞍溼地三面環繞本計畫區，交通上有台 9 線南北貫穿並與台 11 線在光復火車站前相會，具有四通八達的交通網絡優勢。
2. 光復鄉內孕含豐富人文風采(阿美族豐年祭、馬太鞍部落、太巴塌部落、馬太鞍古屋、聖保祿歸化堂)、田園綠意(馬錫山吉利潭、大農大富平地森林園區、拉索埃及馬太鞍溼地等)、光復糖廠風華與花東縱谷景致，總讓造訪者流連忘返。
3. 本計畫區內具有花東縱谷之主要觀光遊憩景點花蓮觀光糖廠(光復糖廠)，花蓮糖廠占本計畫區將近 21%之土地面積，近年皆引入超過 50 萬以上觀光人潮，惟並未發揮磁吸作用，為光復地區帶來外溢效益與地區加值發展。

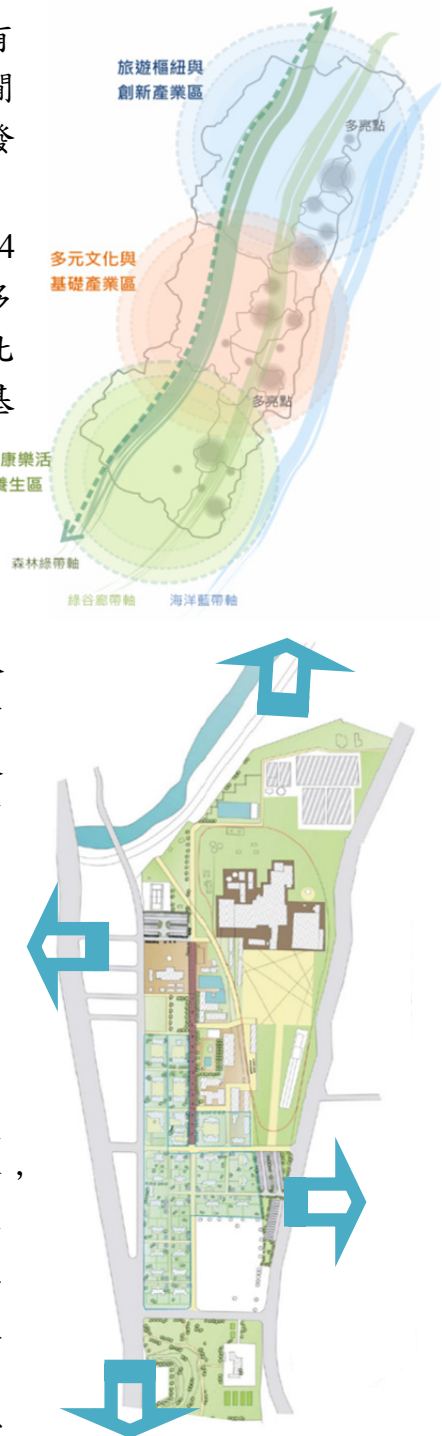
2. 光復鄉內孕含豐富人文風采(阿美族豐年祭、馬太鞍部落、太巴塢部落、馬太鞍古屋、聖保祿歸化堂)、田園綠意(馬錫山吉利潭、大農大富平地森林園區、拉索埃及馬太鞍溼地等)、光復糖廠風華與花東縱谷景致，總讓造訪者流連忘返。

3. 本計畫區內具有花東縱谷之主要觀光遊憩景點花蓮觀光糖廠(光復糖廠)，花蓮糖廠占本計畫區將近 21%之土地面積，近年皆引入超過 50 萬以上觀光人潮，惟並未發揮磁吸作用，為光復地區帶來外溢效益與地區加值發展。



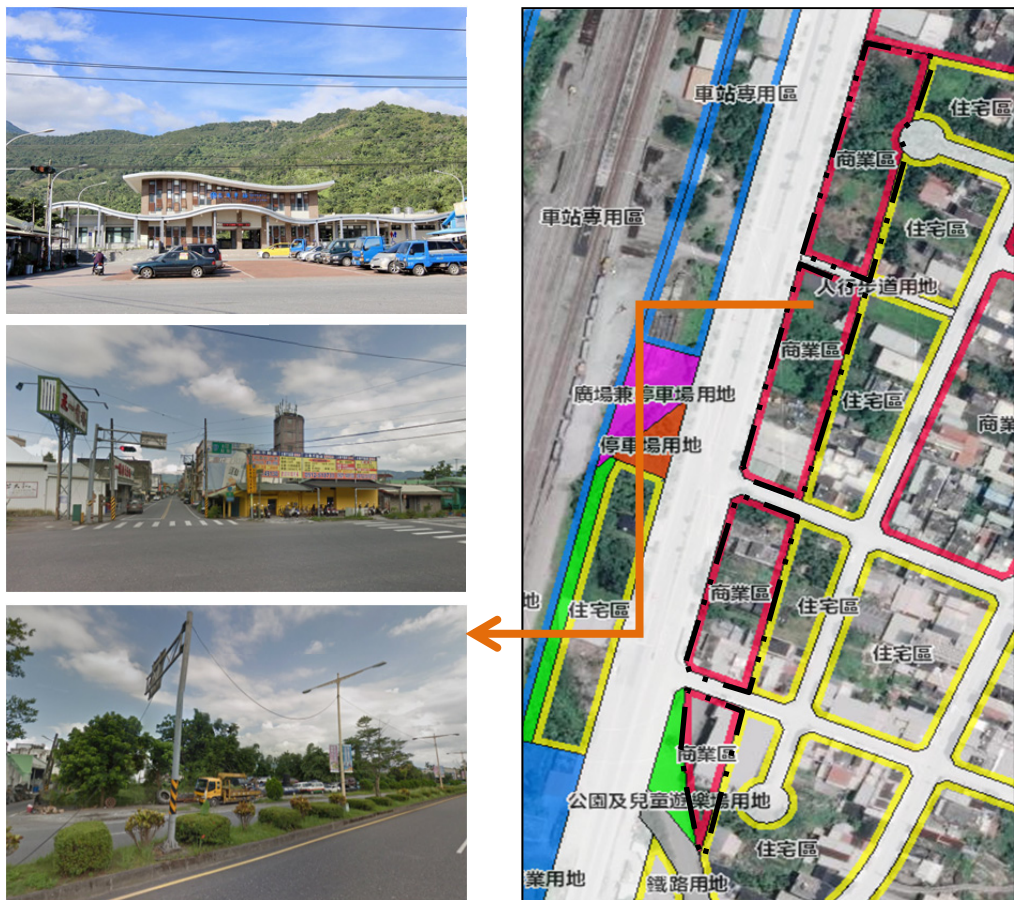
對 策：

1. 配合上位計畫的指導及相關計畫的相輔相成，研擬光復地區的未來發展策略，「修正全國區域計畫」光復鄉為地方中心。「花蓮縣區域計畫及研究規劃」光復次生活圈之角色定位及發展願景為「文化生態休閒專區」，利用既有農業基礎升級為精緻農業生產，結合觀光休閒產業，發展多元化經營，帶動農業新契機，發展成以高附加價值產業為主的次生活圈。
2. 「花蓮縣 105 年-108 年綜合發展實施方案(104 年 11 月)」空間分區發展指導之「三區三軸多亮點」，中區範圍包括北區以南至光復鄉以北地區共四鄉鎮，其發展定位為「多元文化與基礎產業區」。光復鄉位在綠谷廊道軸：為花蓮縣的休閒沙發區概念，所有休閒遊憩、觀光旅遊、飲食、學習、運動都在花東縱谷區內綠谷廊帶上多亮點進行。
3. 在尊重既有人文原生風采、生態環境與空間紋理，落實環境永續與市區平衡成長，依上位計畫中對本區發展重點為指導，爭取城鄉風貌改造行動計畫或前瞻建設中-城鎮之心工程計畫經費輔助基礎產業升級。
4. 以光復糖廠多元發展作為基礎，透過糖廠資源之釋出共享，與整合計畫區之特色餐飲、原民文化、農特產品資源，帶動光復地區整體發展。建議邀集光復地區之農村再生社區組織、原住民社區與聚落民眾、地方社區發展協會、花蓮糖廠等進行共同對話，透過地方組織溝通討論，集結社區資源、原民文化，進行地方文化、特色餐飲、農特產品等資源之整合，作為產業專用區與其餘閒置用地發展之方向，提供符合在地產業發展區需求之用地。
5. 配合轉型發展打造便捷休閒設施樞紐 (低碳運具、充電站)，並藉由街景風貌改造(糖業與原民文化的街道傢俱、無障礙通行空間建置、建築退縮導入、建築整修風貌申請補助等)與綠美化等，突顯光復都市計畫的在地自明性。



課題二：光復車站專用區及站前商業區發展，無法凸顯門戶意象，應確立未來發展策略。

1. 車站專用區內光復火車站改建，已於 105 年正式完工啟用，嶄新建築為光復門戶注入新氣象，惟專用區擬定細部計畫於民國 100 年辦理公展後，迄今未有進度。站前道路景觀、周邊商業區之發展現況，無法凸顯門戶意象。
2. 車站南側之附帶條件商業區，係因應土地發展需要所劃設，惟自 87 年變更為商業區後，過半土地尚未開發建築，缺乏站前商業地區之發展活力。



對 策：

1. 以光復既有之特色紋理，人文風情，導入街道家具與景觀設施，透過整體規劃強化門戶意象。
2. 加速車站專用區之開闢使用，創造群聚式之特色商業聚落，引導南側附帶條件商業區之發展。
3. 台 9 線蘇花公路為花東地區之主要交通動脈，行經本計畫區西側，沿途之土地使用為住商混合使用之商業型態、住宅區、農業使用或閒置之雜林，沿途景觀無法彰顯光復鄉之區域特色。建議結合車站專用區及商業區門戶區位之優勢，順應地區發展及民眾意見，調整土地使用管制規則，並經由藉由都市設計審查打造本計畫區門戶意象。



課題三：原計畫之計畫年期已屆滿，應予修正。

說 明：

1. 光復都市計畫之計畫年期為民國 110 年，已將屆滿計畫年期。
2. 依據都市計畫法第 5 條規定「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計 25 年內之發展情形訂定之。」

對 策：

配合上位相關指導計畫或依據現在及既往情況，調整計畫年期。由於縣國土計畫係配合全國國土計畫年期訂為民國 125 年，建議本次通盤檢討即以民國 125 年為計畫目標年。

貳、自然及社經環境發展課題

課題一：人口結構變遷下，公共設施應加速轉型以符合需求。

說明：

1. 至 107 年光復鄉 14 歲以下幼年人口比例，已逐年下降至 8.62%，因應幼年人口數的減少將造成相關服務設施的需求下降，公共設施型態將有轉型之需求，詳參表 3-3-8、表 3-3-9。
2. 107 年 65 歲以上老年人口數約 2,783 人（佔總人數 21.76%），依現有人口金字塔推估 10 年後老年人口將快速增加，詳參圖 3-3-2，同步衍生相關服務設施的需求增加。

對策：

1. 少子化現象直接影響的服務設施為兒童遊樂場、文小用地及文中用地，幼年人口及老年人口的增減趨勢下，未來應考量增加全人教育及體育服務或轉型老人安養、日間照顧等多元化發展方向。
2. 老年化的設施需求包含老人安養設施、醫療服務設施及運動遊憩設施等，未來持續需求之成長空間，在人口趨勢變化的影響下，部分公共設施用地可轉作多目標使用，以符合公共服務之需求。
3. 因應人口結構之改變，公共設施之規劃設計亦需將使用族群之需求納入考量，例如無障礙設施及空間之規劃、鋪面材質之考量、友善安全之連接通道等，皆需於規劃設計階段，便納入施工要求，以構築健康宜居城鎮之公設基盤。

使用社區公共設施及交通運輸之注意事項	
項 目	評 估 內 容
周 遭 環 境	乾淨衛生、沒有擾人的噪音、沒有令人不愉快或有臭的氣味。
公 園 及 綠 地	安全且維護良好的綠色空間，提供足夠的遮蔭；數量足夠的公共廁所，可及性高、安全衛生且使用方便。
人 行 道	平坦的鋪面且無障礙的通道。
路 面	順暢、平坦、防滑且維護良好的路面；有延伸到馬路上的緩坡，以利輪椅通過。
道 路	有適當的防滑處理；設定規律的間隔時間，以確保行人穿越馬路的安全；行人過馬路號誌提供足夠的時間讓高齡者過馬路，並有視覺和音頻信號；光線明亮充足且路口具有信號及燈光。
安 全	維護良好的路燈及警察巡邏頻繁，為社區及個人提供安全服務。
可靠性與頻率	包括夜間與周末服務在內，提供可靠且頻繁的公共交通。
完整交通路網	提供高齡者到達具指標性目的地，如醫院、診所、公園、購物商場、銀行，或其他高齡者聚會場所。
友善的運具	提供容易進入、低底盤及低矮台階的運具。
專 門 服 務	為身心障礙者提供足夠的專業運輸服務如護康巴士。
安全及舒適	大眾交通是安全且不擁擠的。
車站可及性高	車站鄰近高齡者的生活圈，並設有座位與天候防護設施；乾淨並安全的，且具有充足的光線；車站是容易進入的，具有坡道、自動扶梯、電梯、適當的平台、公共廁所，並有容易辨識的標誌；站與站之間容易到達，並有容易辨識的標誌。
資 訊	清楚標示路線與時刻表，以利高齡者或身心障礙者使用。
停 車 場	鄰近建築物旁或直接設在地下室，方便高齡者及身心障礙者停放車輛。
在 地 老 化	鄰近社區機構，便於接送照顧。

課題二：配合政府推動長照2.0需求，優先檢討地方型及區域型長照設施之設置。

說明：

1. 因應少子高齡化，政府積極推動長照 2.0，建置普及式長照服務體系，均衡長照資源之發展，提升民眾可就近獲得普及與適足的長照服務，落實達成民眾在地獲得健康照護與老化目標，計畫區應優先檢討地方型及區域型長照設施之設置。

2. 計畫區內長照服務提供主要由一粒麥子基金會在本復鄉籌設的社區整合照顧計畫，是花蓮縣中、南區唯一完整包括 A、B、C 三層結構的長照服務體系。由基金會擔任「社區整合型服務中心」（A 級），結合光復鄉衛生所擔任的「複合型服務中心」（B 級），以及馬太鞍社區、香草場社區發展協會、花蓮縣婦女公共事務發展協會、砂朥越社區發展協會分別設置的四處「巷弄長照站」（C 級單位）。



3. 該體系共同為當地的長輩提供日間照顧、居家服務、共餐或送餐服務、居家護理、社區復健、家屬照顧者支持服務、失智照顧服務、交通接送、銜接出院準備與居家醫療、健康促進體適能，以及短時數的臨托服務等。幾乎已涵蓋長照 2.0 政策中的十七項服務措施。
4. 各服務據點 A 級單位：花蓮服務中心(華新街)，B 級單位：光復鄉衛生所附設居家護理所(中學街)、私立光復老人長期照顧中心(林森路)與光復老人日間照顧中心(林森路 460 巷)，C 級單位：馬太鞍社區照顧關懷據點(馬太鞍長老教會，中正路三段 89 巷)、香草場社區發展協會(四維街)、花蓮縣婦女公共事務發展協會(太巴塢，光豐路)、砂朥越社區發展協會分別設置的四處「巷弄長照站」。

對策：

本次通盤檢討將透過了解計畫區內各長照服務設施分布，並藉聽取地方居民與有關服務單位對潛在長照服務地點與使用需求之建議，辦理有關長照用地準備提變，或增、修土地使用管制規定。

課題三：現行之都市防災計畫及土管要點已無法滿足都市防災及生態城市發展需求。

說明：

1. 現行都市防災計畫未考量於不同之災害類型給予不同之因應措施。
2. 現行之土地使用分區管制要點僅就分區使用、使用強度、建築管制、停車空間等等進行規定，尚無因應都市防災及生態城市發展需求擬定相關管制規定。

對策：

1. 本次通盤檢討擬透過了解計畫區之環境敏感、災害潛勢及災害史等環境資料後，配合計畫區環境資源及特色，於發展願景及發展定位之引導下，擬定生態都市發展策略。
2. 都市防災計畫之檢討，將因應災害潛勢種類：淹水及地震，給予不同之因應措施，並朝向區域資源整合運用、善用在地資源、因應環境特性與災害類型等方向進行調整。執行策略包括：

策 略	內 容
防災規劃與管理回饋	因應不同屬性災害發生之影響，調整避難場域與避災、救災路線，提升避災與救災能量。
河川流域排水綜合治理	1. 配合區內主要河川流域內主管機關之治理觀點進行檢討及使用管制規劃。 2. 無排水設施之路段，應加速補設排水設施；已完工之排水設施應加強其維護管理。
防洪管理效能與調適能力	1. 落實透水城市，以減少逕流、增加透水為原則，包括降低建蔽率、強化綠覆率、雨水貯留滯洪設施、透水率改善等。 2. 新建築應符合基地保水設計，公共設施與公有建築推行透水改善，強化生態設施、綠色基盤之建構，並確保維生設施之安全，加強減災之預防。
既有防災系統檢討	1. 本計畫區為花東地區之觀光門戶，遊憩人口引入產生之土地容受及交通影響，亦須納入本計畫防災計畫作整體考量。 2. 滾動式規劃跨域之災害防救疏散及避難場所。 3. 充實避難收容場所容納量，以建築物構造耐燃、耐震，且周遭空曠之地區優先規劃為避難地點。

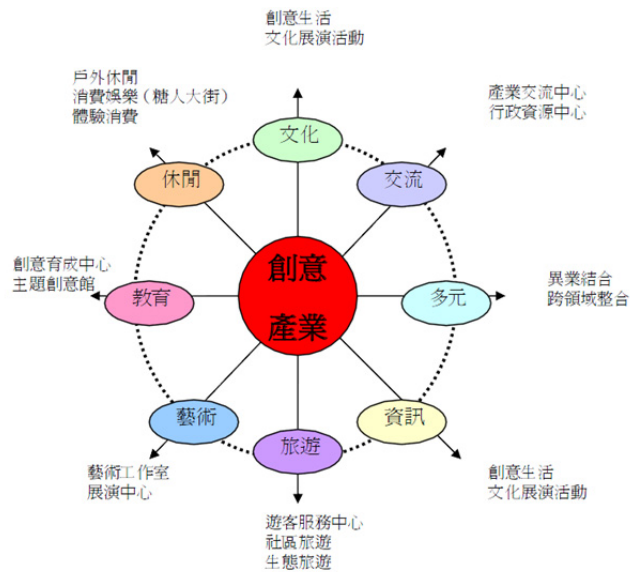
3. 將生態都市發展策略及都市防災計畫中涉及應以土管要點進行管制規範之部分，檢討擬定新增條文，以落實環境永續與都市平衡成長。

參、土地使用分區及公共設施用地發展課題

課題一：現行土地使用分區及土管要點未能配合產業發展調整。

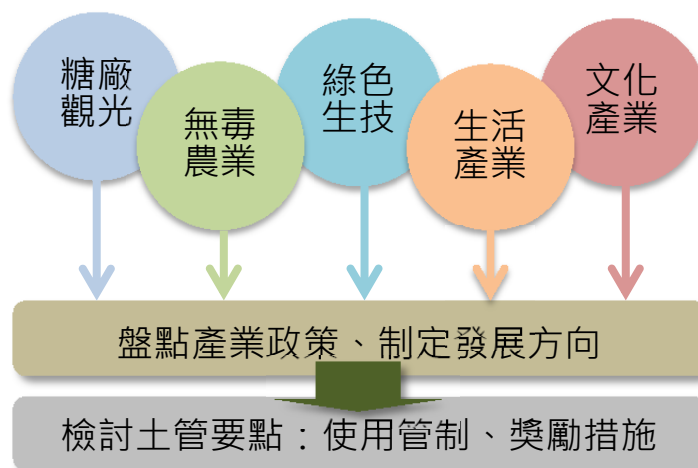
說明：

1. 現行都市計畫中之土地使用管制要點，僅就使用強度、退縮、外觀(色系、建築形式)、辦理都市設計審議門檻...等進行規定，無法因應多元之產業發展與日新月異之土地使用內容及項目，無法協助產業、綠能或文化等資源推展與深根。
2. 花蓮觀光糖廠(光復糖廠)現行計畫仍為乙種工業區，雖為花東縱谷之主要觀光遊憩景點，惟現行土地使用分區與管制皆與現況不符，發展休閒及糖業觀光每多掣肘。



對策：

1. 花蓮糖廠現行之營運，已朝文化、休閒及糖業觀光為主要方向，現行之土地使用分區與管制皆無法因應其使用現況。是以透過分區與土地使用管制之檢討，引導其未來適宜之產業發展以及園區文化景觀之保存與維護。
2. 同步盤點現行產業及政策制定發展方向(觀光產業、無毒農業、綠色生技產業、優質生活產業及在地文化產業等)下之各項使用內容及建置環境，檢討現行土地使用管制要點內容及規定，調整相關規定與獎勵配套之制定，以積極扶植利基產業發展(原生文化、有機田園、糖廠觀光)。



課題二：都市計畫附帶條件地區之處理建議。

說明：

光復都市計畫自民國 63 年 12 月 4 日公告發布實施迄今，共劃設 5 處附帶條件整體開發地區，彙整內容詳參第三章表 3-5-4；其中屬第一次通盤檢討（80 年）變更者有 2 處，屬第二次通盤檢討（87 年）變更者有 2 處；另一處屬第三次通盤檢討（106 年）變更者，未依規定提供回饋，依表 3-5-4 編號述如下：

1. 編號 1：光復車站北側住宅區，面積為 4.24 公頃，於 97 年完成細部計畫發布實施，惟其市地重劃書執行於 108 年 1 月 7 日府地劃字第 1080000929 號公告廢止，目前待循變更程序辦理細部計畫通盤檢討。
2. 編號 2：自來水事業用地(二)東側住宅區，面積 0.46 公頃，於 84 年細部計畫發布實施，並以市地重劃方式開發；惟迄今已逾 25 年未辦理市地重劃開發，故無法發照建築。
3. 編號 3：光復溪北側住宅區，面積為 1.17 公頃，於三通後續應辦或表明事項：需擬定細部計畫後，於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書送經主管機關審核通過，如未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序檢討變更(恢復)為農業區；惟本案尚未擬訂細部計畫。
4. 編號 4：車站專用區面積 6.45 公頃；專用區之細部計畫草案於民國 100 年辦理公展後即無進度。
5. 編號 8：住宅區 0.02 公頃，依簽訂協議書，於都市計畫發布實施 3 年內完成捐贈公共設施用地或繳納代金；惟土地所有權人尚未辦理。

對策：

1. 已擬訂細部計畫惟滯礙難行者，公共設施比例可參酌 103 年「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可審議原則」，循變更程序辦理細部計畫通盤檢討。
2. 經檢討仍有開發必要性者，本次應檢討修正原附帶條件內容，並增訂開發期程，以加速開發。

課題三：隨時空環境改變，檢討計畫囊底路開闢之適宜性。

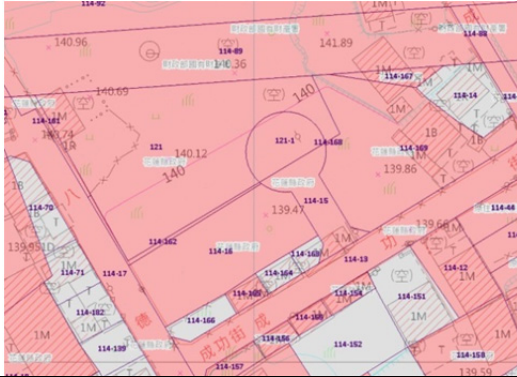
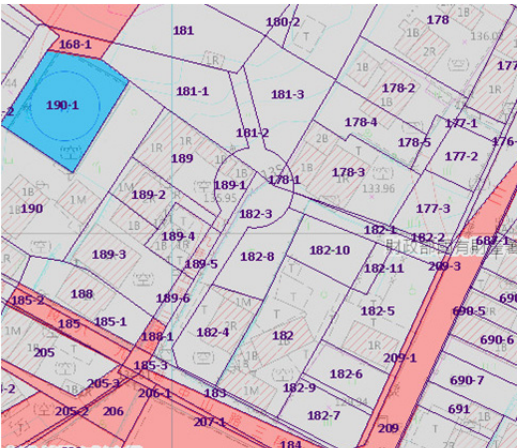
說 明：

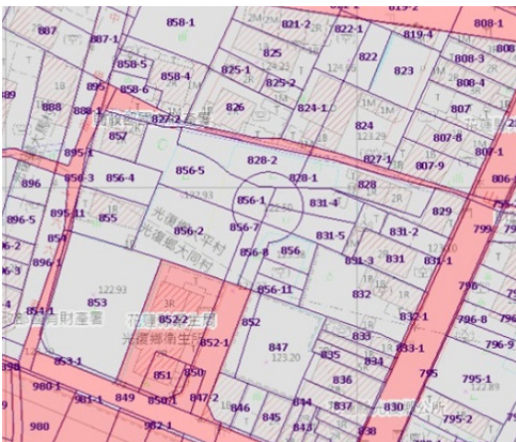
1. 計畫區內於 63 年「光復都市計畫」劃定之計畫道路即規劃共計 14 處囊底路，為各使用分區對外聯繫計畫道路之用。
2. 檢視計畫區內 14 處囊底路，目前僅中華路與和平街一處現況可視為開闢，其餘 13 處皆未興闢。
3. 歷經 40 餘年都市發展下，因應相關法令更迭、現況使用需求及公共設施土地所有權人之權益，研提檢討現行囊底路之聯通方式。

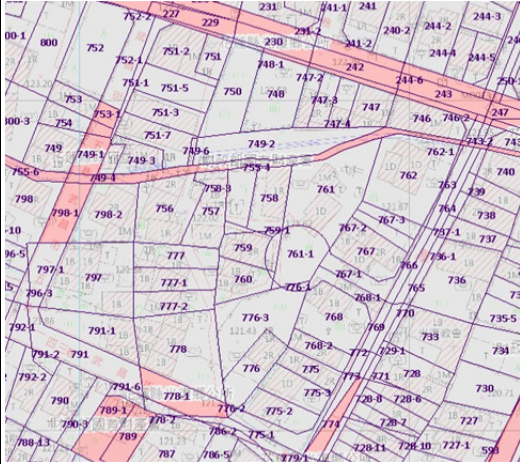
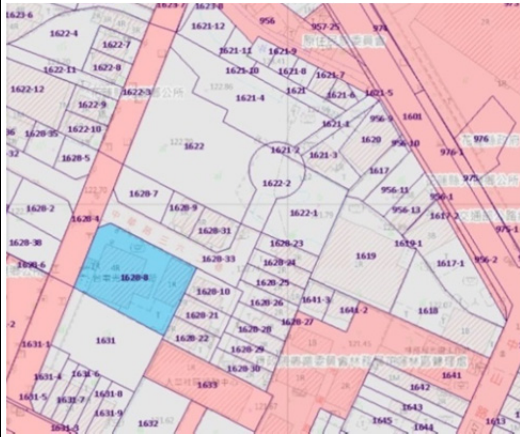
對 策：

1. 囊底路係因應各分區內土地對外連接之用，故其開闢情形往往伴隨分區內土地所有權人開發使用時，始進行其開闢。
2. 為加速計畫區內土地開發利用與聯繫之順暢，依下列三原則檢視計畫區內各囊底路開闢適宜性，彙整內容詳參表 4-1-1，以符合地方民眾需求與使用權益保障。
 - (1)維持通行權益(變更囊底路前提須維持民眾通行權益)。
 - (2)影響民眾權益最小(拆除私人地上物最少)。
 - (3)公部門開闢負擔最輕(公有土地優先配合地方發展需求進行開闢)。

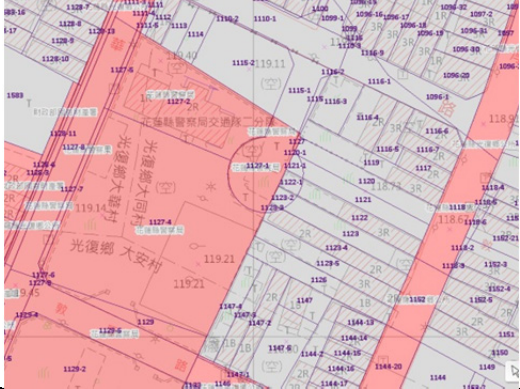
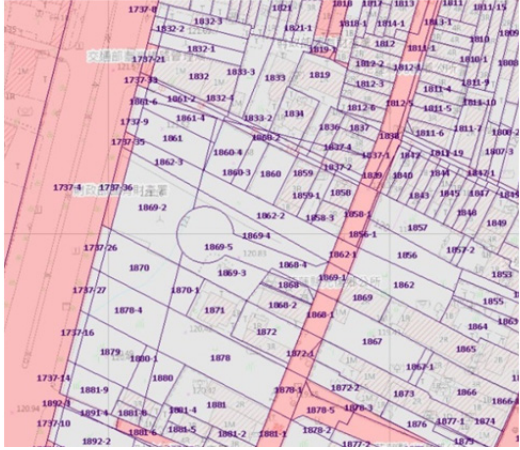
表 4-1-1 光復都市計畫內囊底路開闢及建議處理一覽表

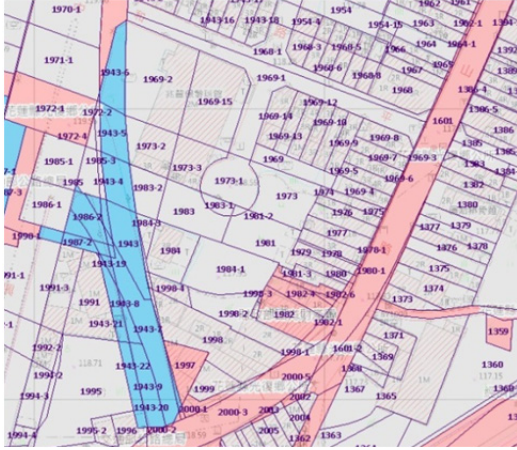
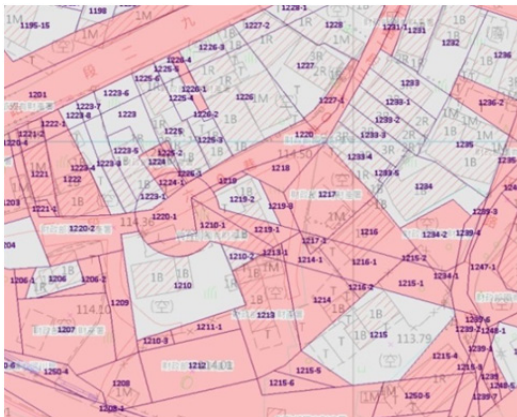
編號	位置	土地權屬	地號	現況及周邊使用	建議處理方式 或變更理由
1	成功街	花蓮 縣政府	大安段 121-1、 114-15	1.囊底路未開闢，現況部分有建築使用。 2.相鄰 114-169 地號有建築使用。 	1.此囊底路及相鄰土地皆為公有地。 2.本街廓為最北側之住宅區，僅能朝西南側開通，開通將增加公設比例與財政支出。 3.因目前發展未具連通急迫性，故建議於下次通檢時，再行配合開發需求檢討開通之。
2	八德街	花蓮 縣政府	大安段 114-10	1.囊底路未開闢，現況部分為圍牆使用。 2.相鄰土地，無占用情形。 	1.此囊底路可由東北側公有土地予以貫連。 2.開通將增加公設比例與工程財政支出。 3.因目前發展未具連通急迫性，故建議於下次通檢時，可配合開發需求檢討開通之。
3.	中山路三段 89 巷 35 弄	私有	大安段 181-2、 178-1、 189-1、 189-5、 189-6、 182-3	1.囊底路未開闢，現況為中山路三段 89 巷 35 弄，有建築使用。 2.相鄰全為私有土地，且部分有建物。 3.可由東側之人行步道連通至中山路三段。 	1.囊底路及人行步道之私有土地尚未徵收。 2.可拓寬右側人行步道連通，不影響建築，但須徵詢 182-8、182-10、182-11、182-5 土地所有權人意願。 3.徵得相關土地所有權人同意則建議提案變更使其連通，若無意願則維持原計畫。

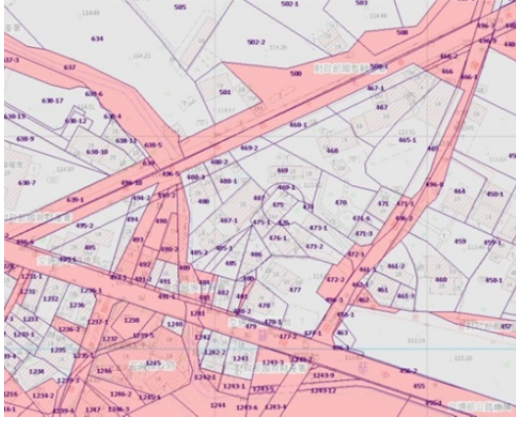
編號	位置	土地權屬	地號	現況及周邊使用	建議處理方式 或變更理由
4.	成功街 314 巷	私有	大安段 222-1、 224-1、 234-1	1.囊底路未開闢，現況部分為民宅車棚，其餘為空地。 2.相鄰土地皆屬私有，且多數有建築座落。 	1.囊底路土地尚未徵收。 2.囊底路周邊土地皆屬私有，且多有建築，開通難度高(影響民眾建築、財務負擔重)。 3.為保障土地所有權人及居民進出權益，建議維持原計畫。
5.	光復鄉衛生所旁	私有、花蓮縣政府	大安段 828-1、 856-1、 856-6、 856-7、 856-8	1.此囊底路前段公有地範圍已開闢，後段私有地未開闢，現況為空地。 2.相鄰土地皆屬私有，且多數有建築座落。 	1.囊底路後段私有地尚未徵收。 2.由西側私有地連通，可不影響建築，惟須取得土地所有權人同意並價購取得，將增加公設比例與財政支出。 3.因目前發展未具連通需求性，在保障相鄰土地所有權人進出權益，建議維持原計畫。

編號	位置	土地權屬	地號	現況及周邊使用	建議處理方式 或變更理由
6.	敦厚路	私有	大安段 758-1、 759-1、 760-1、 761-1、 776-1、 767-1、 768-1	1.此囊底路未開闢，現況有建築使用。 2.相鄰土地皆為私有，且多有建築座落。 	1.囊底路私有地尚未徵收。 2.囊底路周邊土地皆屬私有，且多有建築，開通難度高(影響民眾建築、加重財務負擔)。 3.在保障土地所有權人進出權益，建議維持原計畫。
7.	中華路 362 巷	私有	大安段 1622-2、 1621-2	1.此囊底路前段已開闢，後段未開闢其現況為空地。 2.相鄰土地皆屬私有，可由東北側之人行步道連通至林森路。 	1.囊底路及人行步道私有土地尚未徵收。 2.審酌拓寬人行步道方式連通將影響既有建築、增加財務負擔，開通難度高。 3.為保障土地所有權人進出權益，建議維持原計畫

編號	位置	土地權屬	地號	現況及周邊使用	建議處理方式 或變更理由
8.	光復路	私有	大安段 1071-20、 1071-21、 1071-22、 1071-23、 1083-1、 1083-59、	1.此囊底路部分已開闢，未開闢其現況為空地。 2.相鄰土地皆屬私有，可由東側人行步道連通至敦厚路。 	1.囊底路及人行步道之私有土地尚未徵收。 2.可拓寬右側人行步道連通，須拆除1083-24地號上附屬建物，且確認相鄰1065-17、1065-18、1083-24土地所有權人意願及建築法空位置。 3.無違反建築法且徵得相關土地所有權人同意時，建議提案變更使其連通，若無意願則維持原計畫。
9.	仁愛路16巷	私有	大安段 1083-61、 1083-62、 1083-63、 1083-57、 1083-58、 1084-36、 1084-37	1.此囊底路部分已開闢，未開闢其現況為建築使用、空地。 2.相鄰土地皆屬私有，可由北側私設道路連通至光復路。 	1.囊底路之私有土地尚未徵收。 2.可拓寬北側既有道路連通，須確認1830-31、1830-52、1830-44土地所有權人及建築法空位置。 3.無違反建築法且徵得相關土地所有權人同意時，建議提案新增6M計畫道路使其連通，若無意願則維持原計畫。

編號	位置	土地權屬	地號	現況及周邊使用	建議處理方式 或變更理由
10.	仁愛路	私有、花蓮縣警察局	大 安 段 1115-1、 1116-2、 1120-1、 1121-1、 1122-1、 1123-2、 1123-3、 1127-1	1.此囊底路未開闢，公有地為花蓮縣警察局使用，私有地為空地。 2.相鄰土地皆能依法建築並進出無虞。 	1.囊底路之私有土地尚未徵收。 2.因囊底路迴轉空間已由花蓮縣警察局使用，且相鄰私有土地已無進出需求，建議廢除此處囊底路。
11	中華路	私有	大 安 段 1869-5、 1868-4	1.此囊底路未開闢，其現況為空地。 2.相鄰土地多未開闢使用，北側有中華路 161 巷連通中華路與台九線，與本囊底路僅隔約 32 公尺。  	1.囊底路私有土地尚未徵收。 2.參酌土地所有權人陳情意見，權衡此囊底路及其周邊相鄰私有地(大安段 1869-2、1869-3、1868-4)，為同土地所有權人，廢除囊底路並無妨礙相臨地建築使用與通行之權益。 3.依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他分區）變更使用許可條件表」規定，捐贈回饋土地面積或繳納等值代金。前述回饋由變更範圍土地所有權人依產權比例共同負擔，並完成捐贈程序後始得發照建築。

編號	位置	土地權屬	地號	現況及周邊使用	建議處理方式或變更理由
12	中華路與和平街	私有	大安段 1969-1、 1973-1、 1981-2、 1983-1	1.此囊底路已開闢。 2.相鄰土地皆屬私有，部分未建築使用，土地權屬未取得。 	1.現況已開闢。 2.由西側私有地連通，不影響建築，惟須取得土地1983-2、1983土地所有權人同意並價購取得，將增加公設比例與財政支出。 3.因目前發展未具連通需求性，且往西側開通之路口距離主要路口過近，影響行車安全，故在保障相鄰土地所有權人進出權益，建議維持原計畫。
13	中正路1段360巷	私有、財政部國有財產署	私有大安段1223-1、其餘國有	1.此囊底路未開闢，僅1223-1地號為私有，其餘皆為公有土地。 2.相鄰土地公有為主，其中交錯私有土地，且有建物使用。 3.囊底路底(迴轉空間)與中正路1段360巷相連。 	1.現況未開闢。 2.此囊底路權屬以公有地為主，建議公所釐清公有土地之地上物屬占用或租賃狀態後，配合租任年限著手分年進行本囊底路之興闢。 3.為保障民眾進出權益建議維持囊底路。

編號	位置	土地權屬	地號	現況及周邊使用	建議處理方式 或變更理由
14	佛祖街	私有、 財政部國 有財產署	大安段 472-1 國 有、其餘 私有	1.此囊底路未開闢，其現況為建築使用及空地。 2.相鄰土地切為私有且多有建築使用。 	1. 囊底路之私有土地尚未徵收。 2. 囊底路周邊土地皆屬私有，且多有建築，開通難度高(影響民眾建築、財務負擔重)。 3. 在保障土地所有權人及居民進出權益，建議維持原計畫。

課題四：配合公共設施檢討，檢視未開闢或閒置之公共設施用地 說明：

本計畫區劃設之兒童遊樂場用地及綠地用地佔計畫區總面積約 1.64%，低於「都市計畫法」第 45 條，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%之規定；又依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，通盤檢討後之上述用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

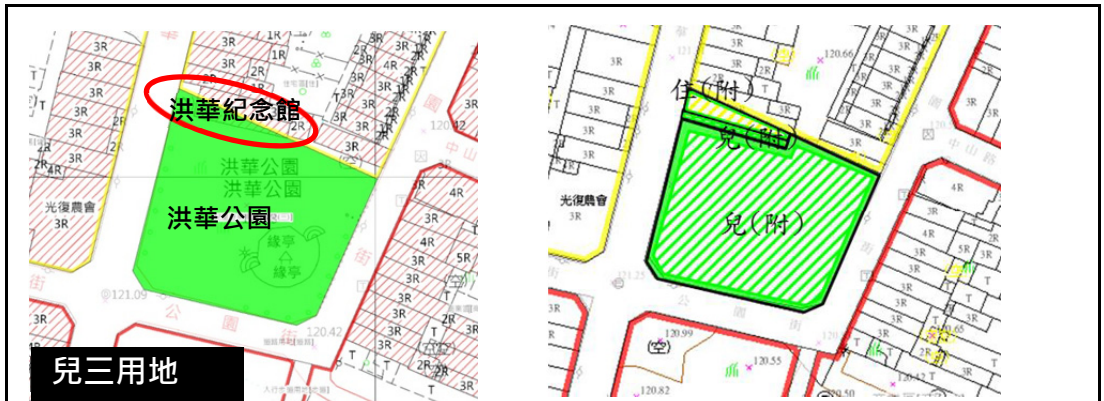
參見表 3-8-7 就劃設面積符合需求，將其餘尚未設立之公共設施用地檢討如下：

1. 劃設兒童遊樂場用地 5 處，僅兒三洪華公園、兒五光復國小足球場此 2 處開闢，其餘現況為農地、雜林或與閒置空地。

(1) 面臨人口結構朝高齡少子化，應以周全公共政策良善立意為優先。

(2) 縣府刻正辦理「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」，草案兒童遊樂場用地檢討內容如下：





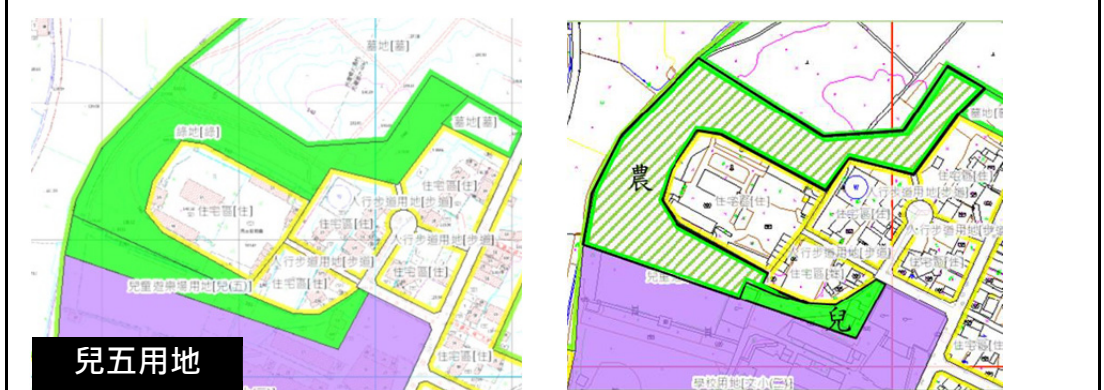
兒三用地 0.23 公頃

公設專通草案：變更為住宅區(附)50.60 m^2 、兒童遊樂場用地(附)0.22 公頃、兒童遊樂場用地(附) 41.40 m^2 ，變更回饋 45%公設，應以市地重劃方式跨區整體開發。



兒四用地 0.26 公頃

公設專通草案：變更為住宅區(附)0.14 公頃、兒童遊樂場用地(附)0.12 公頃，變更回饋 45%公設。



兒五用地 0.48 公頃

公設專通草案：變更為農業區 0.40 公頃。

2.劃設零售市場用地2處，市場一用地已開闢，市二用地未開闢；縣府刻正辦理「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」，草案零售市場用地檢討內容如下：



對 策：

1. 縣府刻正辦理「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」，已將上述公共設施用地納入檢討，故本計畫將不予重複檢討。
2. 計畫區為提高公共設施規劃之效益，在人口結構轉變前提下，公共設施使用以切合需求且多元適宜為原則。本計畫區發展定位之一為「健康宜居」，為落實此定位目標，建議未開闢兒童遊樂場用地，可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」結合作多目標使用。

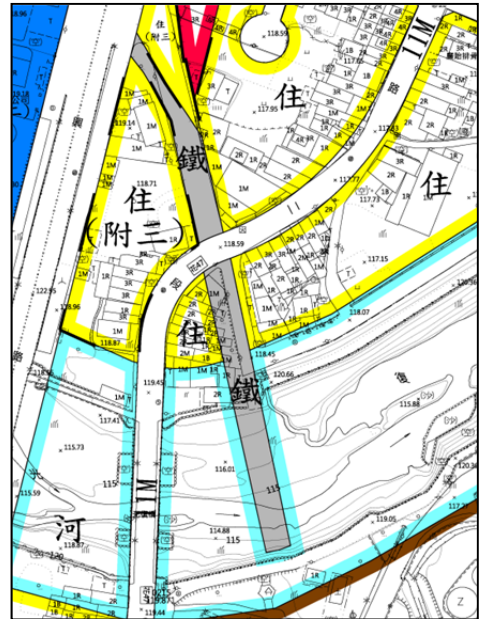
課題五：光復糖廠北側鐵路用地未能連結至糖廠，配合產業轉型發展建議連結並變更為適當用地

說明：

1. 光復糖廠北側之鐵路用地為 63 年「光復都市計畫」劃定之，目前光復糖廠自 91 年全面停工後已轉型為觀光文化休閒使用。
2. 既有鐵道用地係屬光復糖廠附屬需求，因應糖廠已轉型朝向文化保存暨休閒觀光轉型，應配合地方整體觀光產業之連結建立專屬通道，俾利活化地方產業轉型與觀光發展。

對策：

因應糖廠已轉型朝向文化保存暨休閒觀光轉型，結合既有鐵路用地規劃，配合光復鄉內整體觀光產業之連結，建議於河川區上打通建立連接糖廠與計畫區之專屬產業通道。

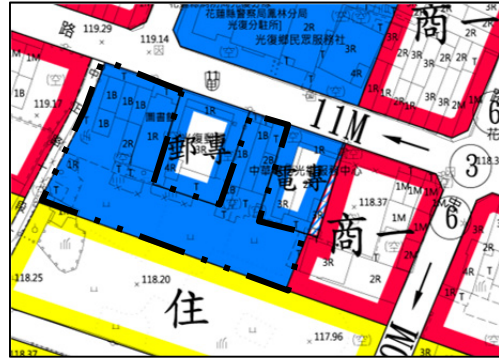


課題六：因應三通(第一階段)後續應辦和表明事項保留案檢討

一、公用事業用地(二)變更公用事業用地為商業區之附帶條件

說明：

1. 本案於第三次通盤檢討(第一階段)時提案，因考量中華電信及中華郵政已無實際需求，配合鄰近分區變更；列為後續應辦或表明事項(詳第二章)需簽訂協議書始能核定實施案，需依據內政部都市計畫委員會第 805 次會議決議附帶條件執行如下：



- (1)土地權利關係人出具 63.12.4 前變更範圍內合法房屋證明文件則該建築基地免回饋。
 - (2)其餘土地權利關係人應具結提供變更範圍內之 40% 土地作為區內必要之公共設施用地，並登記為地方政府所有；或依申請變更使用之當期商業區土地公告現值換算代金繳納。
 - (3)必須完成附帶條件之規定後，始同意申請變更為商業區使用及核發相關建築及使用執照。
2. 依土地所有權人出具 63.12.04 前屬合法房屋之證明文件則該建築基地免回饋原則下，在經鄉公所查證現況既有房屋皆可滿足合法房屋條件(參見附件一，三通(第一階段)新編號變七案之既有房屋合法證明文件)。
 3. 本案因其中一筆土地所有權人(未能取得聯繫)，尚無法完成整體範圍之協議書，故遲未能依附帶條件內容完成核定實施。

對策：

建議依內政部都市計畫委員會第 805 次會議決議調整附帶條件內容如下，不需整體辦理：

1. 土地權利關係人出具 63.12.4 前變更範圍內合法房屋證明文件，則同意變更為商業區使用，該建築基地免回饋。
2. 其餘各土地權利關係人應簽訂協議書，具結提供變更範圍內之 40% 土地作為區內必要之公共設施用地，並登記為地方政府所有；或依申請變更使用之當期商業區土地公告現值換算代金繳納；始能核定

實施同意變更為商業區使用；各土地權利關係人必須完成協議書之規定後，始同意核發相關建築及使用執照。

二、計畫區南側，花蓮糖廠之變更內容調整

說明：

1. 花蓮糖廠位於計畫區南側，自民國 91 年停工後轉型成為觀光糖廠，並於第三次通盤檢討(第一階段)提案，為配合地區朝向觀光休閒文化發展，變更為觀光休閒文化專用區，列為後續應辦或表明事項(詳第二章)，其附帶條件為：(1)應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫發布實施後始得發照建築。(2)擬定細部計畫時，請文化局將歷史古蹟與文化資產維護等內容納入細部計畫內容；故本案暫予保留。
2. 糖廠現況皆有設施物，並持續營運中，致無法另擬細部計畫。



對策：

1. 花蓮糖廠於民國 91 年停止製糖後，目前作為觀光休閒使用，提供餐飲、住宿、娛樂、文化導覽及農產品展售等服務。糖廠現況皆已作為休閒觀光設施使用，並無作為工業使用之事實。
2. 依據花蓮縣政府 98 年 9 月 29 日府文資字第 0980163415 號函公告，花蓮糖廠幾乎全區屬文化景觀(參見附件二)，且部分建物亦另函公告為古蹟及歷史建築。
3. 建議保留具歷史價值之建築，強化產業特色及推動文化資產活化再利用，發展為特殊的自然、歷史、藝術園區，變更土地使用分區為保存區。
4. 因應計畫區內現行劃設停車場用地面積不足，計畫區花蓮糖廠觀光遊憩所需之停車場供給，應配合以需求內部化方式供應。依第三章計畫人口(活動人口)花蓮糖廠依其尖峰日遊客約 5.8 千人次估算觀光停車需求約需 1.21 公頃：

- (1)參酌106年「花蓮縣旅運需求調查暨公共運輸路網檢討與規劃案」，針對外地旅客在花蓮當地主要使用的運具小客車約占 63%、大客車約占 23%、機車約占 13%、其他 1%。
- (2)大客車： $5,800 \times 23\% \div 32 \text{ 人/輛} \div \text{周轉率 4 次/天} \div 11 \text{ 輛}$
小客車： $5,800 \times 63\% \div 2.1 \text{ 人/輛} \div \text{周轉率 4 次/天} = 435 \text{ 輛}$
機車： $5,800 \times 13\% \div 1.2 \text{ 人/輛} \div \text{周轉率 4 次/天} \div 158 \text{ 輛}$
- (3)大客車： $11 \text{ 格} \times 50 \text{ m}^2/\text{格} \div 10,000 \text{ 公頃/m}^2 \div 0.06 \text{ 公頃}$
小客車： $435 \text{ 格} \times 25 \text{ m}^2/\text{格} \div 10,000 \text{ 公頃/m}^2 \div 1.09 \text{ 公頃}$
機車： $158 \text{ 格} \times 5 \text{ m}^2/\text{格} \div 10,000 \text{ 公頃/m}^2 \div 0.06 \text{ 公頃}$
停車場需求面積小計：1.21 公頃。
5. 以花蓮糖廠 19.86 公頃計，約需留設變更範圍百分之 7 土地作為公共停車場使用。

課題七：因應光復鄉第一公墓使用範圍，應予調整變更為適當用地。

說明：

光復第一公墓使用範圍內之公有土地（土地管理單位分屬光復鄉公所、花蓮縣政府、國有財產署），部分位於農業區、綠地及住宅區上。

對策：

為符合目的事業主管機關落實公有公墓管用合一目的，除現況分區為綠地(大安段168-2地號)及住宅區(大安段168-1地號)應予維護土地使用分區機能與維持適當緩衝原則下不予變更外，其餘建議由農業區變更為墓地用地。

課題八：因應光復國中球場現況使用，予以調整變更為適當用地。

說明：

1. 經查光復鄉大安段 1024-8 地號現為機關用地(六)，惟現況已經供光復國中作為棒壘球場使用。
2. 大安段 1024-8 地號土地權屬為中華民國所有，財政部國有財產署管理。

對策：



依光復國中棒壘球場使用範圍(大安段 1024-8 地號)，為符合管用戶合一原則，建議由機關用地變更為文中用地。

課題九：因應香草場部落聚會所興建計畫，予以調整變更為適當用地。

說明：

香草場部落聚會所之興建，係為原民會 106 年 10 月 2 日原民建字第 1060059017 號函核定「花蓮縣第二期(105-108 年)綜合發展實施方案-花蓮縣部落聚會所興建計畫」全期工作計畫書執行項目之一(參見附件三)，該聚會所為開放式聚會場所，以提供居民日常及特殊慶典之活動空間。

對策：

依該聚會所預定興建土地光復鄉大安段 114-69 地號，為符合管用戶合一原則，建議由住宅區變更為機關用地。

肆、其他課題與對策

課題一：因應城鄉定位、低碳運輸系統整合與觀光產業扎根，本次檢討應全面提升人本環境的打造。

說明：

1. 由於都市計畫與公路設計常忽視人本空間，導致缺乏連續性人行空間。因此，應針對計畫區現有商業活動及生活動線，在考量需求與安全原則下，思考人行空間之劃設需求。
2. 花蓮縣已訂有「花蓮縣都市計畫內騎樓或無遮簷人行道設置標準」，明定商業區、市場用地面臨七公尺以上道路者及住宅區及停車場面臨十五公尺以上道路者，應設置騎樓、庇廊或無遮簷人行道。惟部分寬度小於前述規定之計畫道路，為居民日常步行往來之重要通道，為建構人本友善之步行環境，亦有納入檢討之必要。

對策：

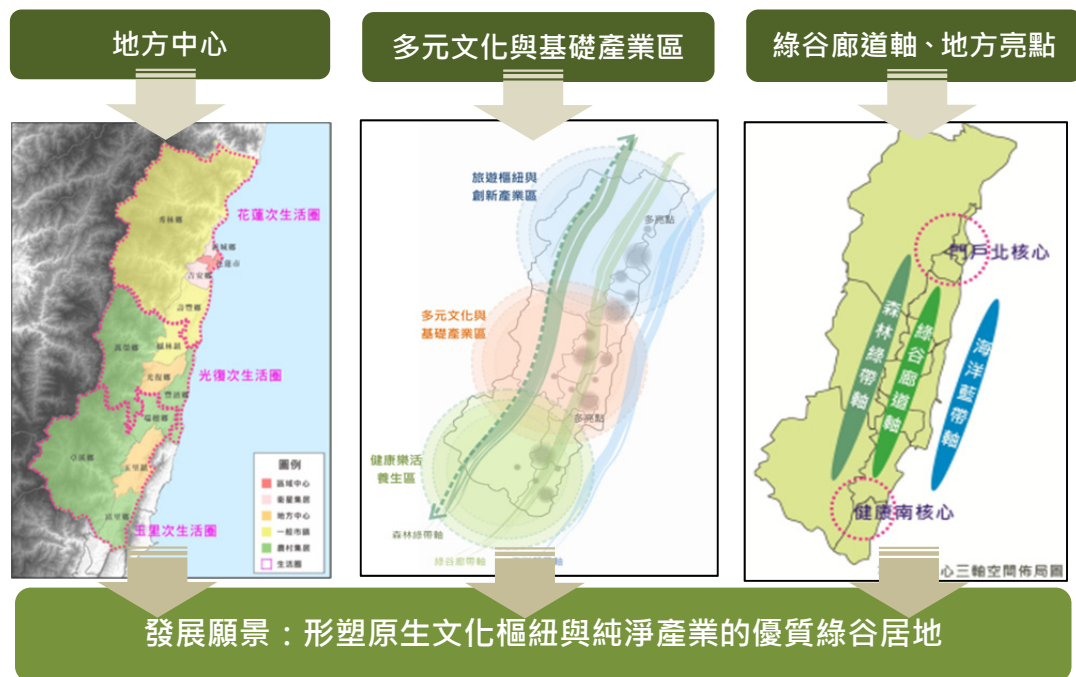
1. 檢討巷道人行空間應包括重要交通節點與商圈周邊巷道，如臺鐵光復車站、鄰里商業區、第一市場等。巷道是居民的生活空間非免費的停車場，應以滿足行人基本通行空間為前提。
2. 參酌上次通盤檢討土地使用管制要點之退縮建築規定，將②號(林森路)、③號(中正路)、④號(中山路)之退縮部分增訂留設人行空間，並可連接計畫區之中華路、忠孝路、敦厚路及光復路，形成完整之人行通道系統，串聯居民重要生活空間。
3. 藉由增訂土地使用管制要點方式於計畫道路寬幅有限下，仍可透過住宅興建退縮並留設人行步道之規定，建立安全友善的人本空間；對於本區建立低碳運具路網串連及在地化觀光深耕具正面助益。

第二節 發展願景與定位

壹、發展願景

依據「修正全國區域計畫」指出光復鄉位屬東部觀光發展軸帶，按都市機能、人口規模等原則劃分屬地方中心；而「擬定花蓮縣區域計畫及研究規劃」將光復鄉劃分為花蓮次生活圈（光復鄉、豐林鎮、豐濱鄉、萬榮鄉），都市位階亦屬地方中心；「花蓮縣綜合發展計畫」將光復鄉劃分為多元文化與基礎產業區，並強調地方特色發展，形塑地方自明性。

本計畫區之發展將延伸上位計畫以形塑光復地方中心為架構，在自然溪川、馬太鞍濕地與原生文化底蘊交會，結合純淨農產及糖廠風華，打造結合在地田園慢活、鐵馬慢遊與原民部落深度觀光之綠谷廊帶亮點，以「形塑原生文化樞紐與純淨產業的優質綠谷居地」為發展願景。



貳、發展定位與功能

在上述願景之脈絡下，作為光復鄉主要市區聚集處之光復都市計畫區，配合交通運輸路網集散轉乘之優勢，應率先帶頭扮演鄉內產業推廣升級之先鋒，配合部落觀光、鐵馬慢遊、田園慢活、徜徉濕地川溪與見證糖廠風華與轉型等，發揮其觀光休憩資源，透過結合產業升級創新，開啟各項資源的支援與連結至空間利用管制之落實。

於「形塑原生文化樞紐與純淨產業的優質綠谷居地」之發展願景下，以「產業整合加值、觀光地方亮點、優質宜居之空間機能」等三個層面之定位來落實計畫區之發展，其相關配合之定位與功能說明如下：

一、產業整合加值

- (一) 提供妥適完善之產業升級資源。
- (二) 運用產地及鐵路交通優勢作為光復生活圈蔬果產銷基地。
- (三) 因應人口老化引入長照服務及農業派工，提供青年創業、產業轉型所需之服務平台。

二、觀光地方亮點

- (一) 扮演花東縱谷廊帶軸上旅遊亮點，兼具交通中繼轉運功能。
- (二) 擔任光復生活圈（光復鄉、鳳林鎮、豐濱鄉、萬榮鄉）之旅遊服務中心，提供資訊、交通、住宿、餐飲、購物等服務。
- (三) 整合周邊及地區觀光資源，營造生態度假基地。

三、優質宜居

- (一) 支援人口結構變化所需之公共設施。
- (二) 提供親善安全之居住環境。
- (三) 構築友善人本之生活空間。



參、發展目標與策略

於確立本計畫之發展定位與功能後，依據發展現況及未來發展趨勢，研擬本次檢討之目標與策略，以供後續規劃遵循。

整體目標	發展目標	執行策略
整合產業加值發展、深入旅遊在地亮點、友善安全優質居地	整合產業環境，促進產業加速發展	1. 檢討規劃產業用地，提供妥適發展環境。 2. 因應人口老化，引入長照產業及基礎產業升級。 3. 配合社會活動人口回流，保留商業區機能。 4. 規劃設置產銷空間，建立區域特色形象。 5. 配合深度慢遊觀光，輔導整合休閒資源。
	打造縱谷廊道亮點意象，強化光復次生活圈之旅遊服務功能	1. 運用整體開發及都市設計手段，打造光復景觀意象，強化商業服務機能。 2. 光復車站前門戶廣場空間再造，結合台9線、自行車道等強化交通運輸轉乘功能。 3. 加強旅遊、交通、住宿、餐飲、購物等資訊服務。 4. 整合周邊與在地特色資源，應善用當地多元之遊憩資源。
	引導土地合理使用，促進環境品質提升	1. 落實土地使用分區管制，適度調整、合理管理土地使用。 2. 尊重民眾參與，規劃符合實際發展及需求之土地使用計畫。 3. 公共設施用地妥適檢討與調整。
	親善安全之生活空間，友善人本之公共設施	1. 加強鄰里居住及商業服務功能。 2. 因應居住使用需求，提供適切之公共設施類型。 3. 規範道路退縮，開放空間綠化，構築人行及綠化空間，加速都市景觀改善。 4. 妥善整合當地醫療及社福機構資源，建構完善照護平台。 5. 擬定適宜在地環境之生態都市發展策略。 6. 因應環境敏感及災害潛勢特性，檢討都市防災計畫。

第三節 整體發展構想

壹、整體發展構想

一、原生樂活的文化新村

光復全鄉屬原住民傳統領域外，光復都市計畫區內北側更有不少的原住民保留地，在日益嚴峻的環境變遷造成山林生態劇烈衝擊下，原民會與營建署持續尋找位居災害潛勢區之原住民部落宜(移)居腹地，計畫區內北側公有地與原住民保留範圍正是辦理移居最佳地點之一。

於現有空間發展紋理下，以自行車道及無障礙步道興闢，並提升沿途綠地構築，再配合人行步道退縮規範與綠建築規範獎勵等逐步打造低碳生態社區。

二、永續的產業循環與加值共享基地

(一) 永續的在地循環

計畫區內蘊含多元文化元素，產業循環的連結擘畫冀由阿美族傳統馬太鞍、太巴塌部落及周邊在地族群重要據點鍾家古厝、太巴塌天主堂等、結合在地純淨田園農產與自然生態溼地及溪潭的生態導覽與體驗，並配合光復糖廠多元發展，調整土地使用分區與研擬適宜之土地使用管制規則及設計準則，以資源共享方式帶動光復地區產業整體發展升級。

(二) 加值共享平台

因應計畫區人口老化之長照產業與基礎農業升級轉型需求，將利用站前商業區與車站專用區串聯，強化光復次生活圈門戶意象，提升商業服務機能，加強旅遊服務及公共運輸整合等功能，扮演縱谷觀光亮點門戶與公共服務資源中心。藉由整合光復農會、社區協會與鄉公所等各方資源，輔導青壯年人口返鄉扎根在地發展並協助地方各項機能與產業升級，活化產業發展。並於本區內打造共享平台加速本鄉各產業相互支援及提利基優勢。

三、友善安全的優質居地

因應本鄉人口結構趨勢呈現高齡少子化，故未來在長照設施及無障礙空間之需求為必然趨勢，為完善都市公共服務機能回歸人本友善環境。建議指定友善通道，於友善通道劃設人行專用步道與通道環境改善，路口設計以行人為考量的重點，進行路口整合，提供行人安全通行環境，建立安全友善的人本空間。

於原有之間鄰單元架構下，提供適切之公共設施。以當地醫療及社福機構資源，優先建構完善長照平台，並透過土地使用分區管制要點之增訂、生態都市發展計畫之擬定，及都市防災計畫之檢討，打造親善安全與友善環境之生活居地。

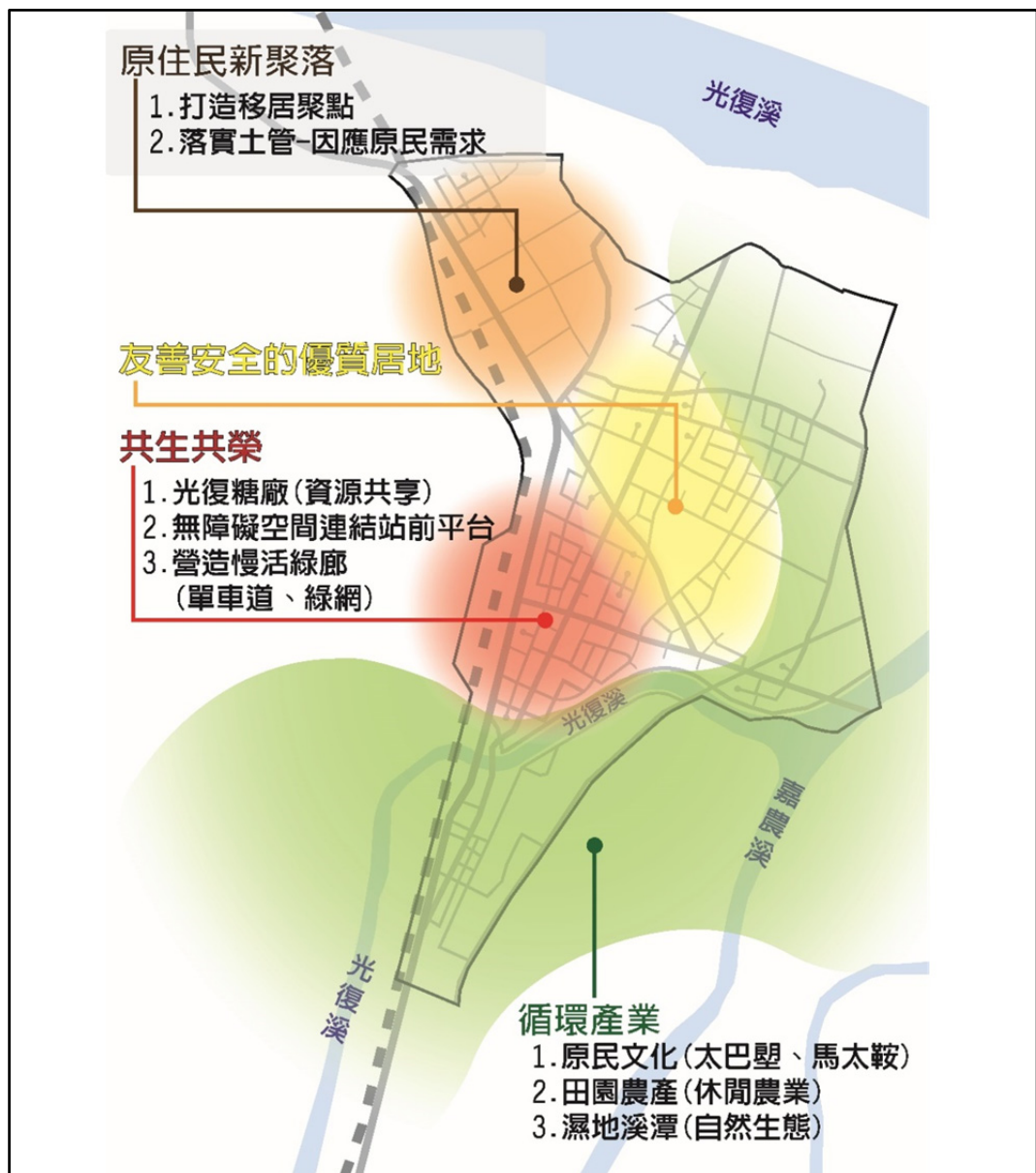


圖 4-3-1 光復都市計畫整體發展構想示意圖

貳、空間發展架構

一、原住民樂活新村

優先結合原住民部落遷需求者，於現有空間紋理下，以結合自行車道及無障礙步道興闢，並提升住宅區原民部落意象構築，與步道退縮及綠建築獎勵等逐步打造低碳原生樂活社區。

二、車站專用與站前門戶商業地區

作為台9線上花東縱谷中區之旅遊門戶，將站前商業區及公路沿線已發展之地區定位為門戶商業地區，透過空間再造、公共運輸連結及整體開發方式進行規劃，以提昇光復生活圈之門戶意象，並強化商業及旅遊服務功能。

三、親善人本優質居地區

結合光復鄉公共事務行政機構之功能，包括鄉公所、圖書館、鄉民代表會、原住民多功能會館、派出所、消防隊、戶政事務所及老人會館皆聚集於此，提供居民完善便利之公務服務機能。加速完成基礎公共設施開闢、完善之醫療照護、友善之公共環境及安全之防災計畫，作為宜居城市之基礎，提供光復居民親善人本之居住環境。

四、光復糖廠文化園區

光復糖廠文化為計畫區內重要的觀光休憩據點，一直為計畫區帶來穩定觀光旅遊人潮，檢討規劃適當用地，提供妥適發展環境。

五、友善通道多元休憩

指定友善通道，藉由增訂土地使用管制要點方式，增設住宅興建退縮並留設人行步道之規定，建立安全友善的人本空間。運用公共設施之空地比、綠地及兒童遊樂場等節點空間，朝多元設施結合之方向規劃，呼應人口結構轉變下之使用者需求，同時可供計畫區內之生態節點，建構地區生態跳島系統，作為居民兼具活動休憩、親善生態之休憩核心。



圖 4-3-2 光復都市計畫空間發展架構示意圖

第五章 變更計畫

第一節 檢討變更原則

本計畫依據內政部訂頒之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為檢討之準則，並依本計畫發展現況、檢討分析、發展課題對策及發展構想，擬訂檢討變更原則如下：

壹、計畫年期

本次通盤檢討配合縣國土計畫(草案)調整計畫年期為民國 125 年。

貳、計畫人口

都市計畫區人口應考量居住人口與活動人口之加總，應用於檢視環境容受力負荷。本次檢討居住人口參酌花蓮國土計畫草案指導；另都市計畫區亦提供活動人口所需之商業及服務設施，依尖峰日觀光活動人口，設定 6,500 人計畫區活動人口；本次檢討調降計畫人口為 14,000 人，以符合人口發展趨勢。

參、土地使用分區計畫

一、針對實際發展現況不符之土地使用分區，配合實際發展調整土地使用分區

台糖光復糖廠已轉型成為觀光糖廠，非作為工業使用，且符合文化資產保存法規定公告之文化景觀、古蹟及歷史建築等，針對實際發展現況不符之土地使用分區，應考量實際發展情形或其特殊性，調整為適宜分區。

二、附帶條件及上次通盤檢討後續應辦或表明事項地區

計畫區內未執行完成附帶條件地區 6 處，及上次通盤檢討後續應辦或表明事項地區 2 處，待檢討以加速地方發展及符合需求。

(一)為加速開發並控制開發期程，增訂辦理期限之規範，以為執行依據。

(二)各別整體開發地區，參考「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，適度調整其附帶條件規定內容，以促進土地合理利用。

肆、公共設施計畫

一、縣府刻正辦理「花蓮縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」，已將未開闢或閒置之公共設施用地納入檢討者，本計畫將不予重複檢討；此外經檢討未開闢且原規劃意旨已不存在者，本次檢討調整為適宜分區。

二、因應目的事業主管機關實際使用現況（光復國中球場、光復鄉第一公墓等），調整為其他適當公共設施用地，以符土地使用分區管制規定。

三、因應部落聚會所興建，調整為適當公共設施用地，以符實際。

伍、交通系統計畫

一、因應都市發展變遷，配合法令更迭、使用需求改變及保障公共設施土地所有權人權益下，檢討現行囊底路之連通方式。

二、因應台糖已轉型為觀光文化園區，結合既有鐵路用地規劃，配合光復鄉內整體觀光產業之連結，打造連接糖廠與計畫區之專屬產業通道，本次檢討調整為適宜分區。

三、因應觀光在地亮點及健康宜居之發展定位，配合生態都市發展策略，提出計畫區車行、步行及自行車等系統之建議路線，作為後續整體都市風貌發展之依循。

陸、都市防災計畫

依據計畫區之環境敏感、災害潛勢及災害史等環境資料之檢討，因應計畫區之防災需求，檢討微調都市防災計畫。

柒、事業及財務計畫

除檢討原計畫書內開發方式之合理性外，並依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」引入土地交換之公式，促使公部門及早取得私有公共設施保留地開發之；另鼓勵以多目標使用方式開發，及其他相關法令規定辦理。

捌、土地使用分區管制計畫

本次計畫將依實際發展需求、相關法令規定，配合檢討修正、增列，以符實際需要並利執行，土地使用分區管制要點之檢討變更原則如下：

一、配合內政部修正發布都市計畫法臺灣省施行細則檢討修正。

二、為維護都市環境品質，建築強度以不增加為原則。

三、配合土地使用分區或公共設施用地名稱調整予以修正相關之文字敘述。

四、為建構人行通道空間，修正建築退縮規定。

五、因應綠色城市、都市防災，增列基地保水及綠色交通等相關規定。

第二節 變更計畫綜理

依計畫區發展現況、規劃期間人民陳情意見、需求預測及發展定位與檢討變更原則等，本次通盤檢討作業實質變更內容共提出 15 案，變更內容及變更位置示意，詳表 5-6-1、5-6-2 及圖 5-2-1 所示，另個案變更面積增減之統計詳表 5-6-3 所示。凡未指明變更部分均應以原計畫為準。

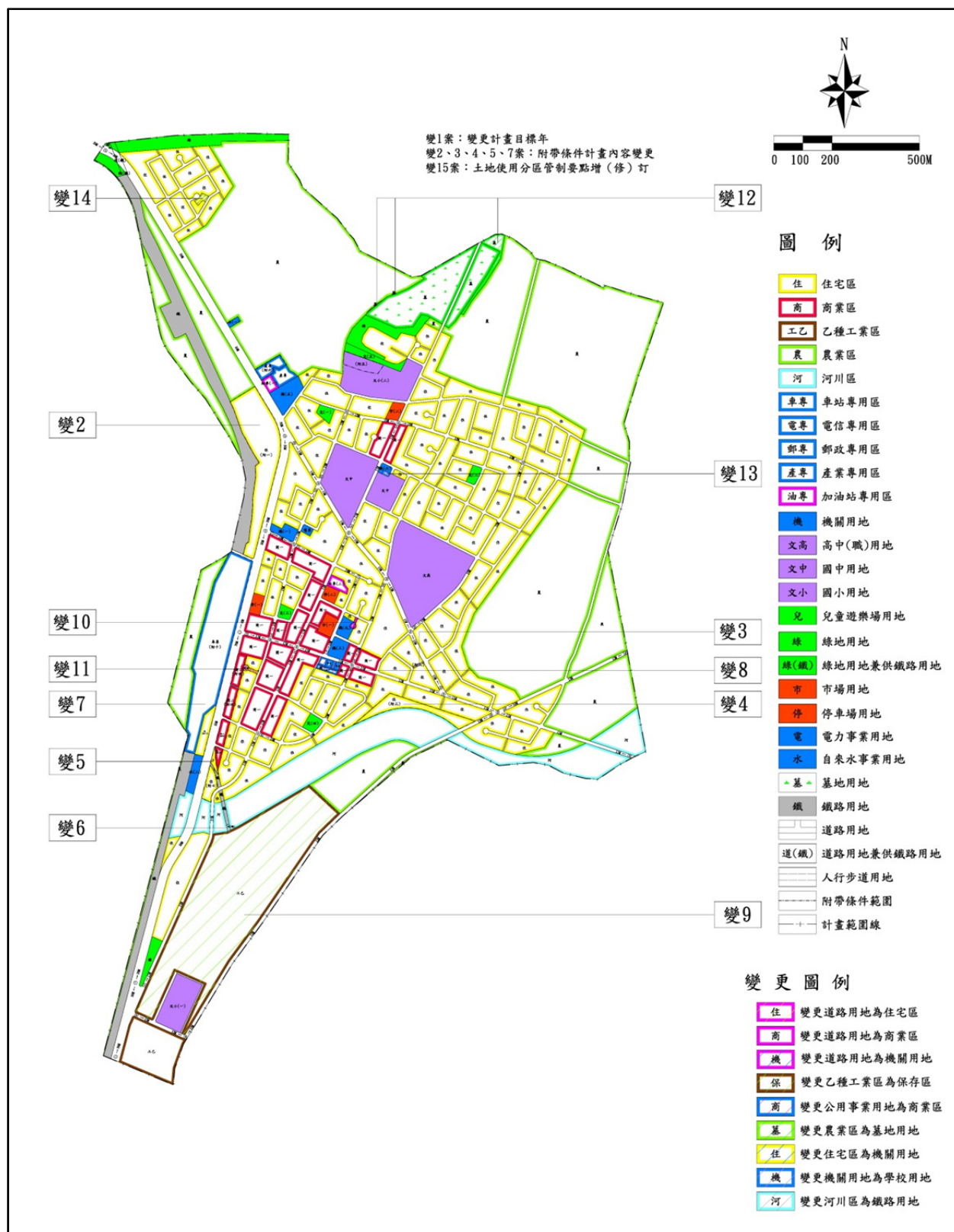


圖 5-6-1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容示意圖

表 5-6-1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	備註
1	計畫目標年	民國 105 年	民國 125 年	現行計畫目標年已屆滿，由於縣國土計畫(草案)係配合全國國土計畫年期訂為民國 125 年，本次通盤檢討配合調整計畫年期為民國 125 年。	
2.	光復車站北側	住宅區 (4.24)	住宅區 (4.24)	1. 於 97 年細部計畫發布實施，並以市地重劃方式開發，縣府於 107 年 4 月 27 日通知光復鄉公所參考本案市地重劃區土地所有權人調查意願，循變更程序辦理細部計畫通盤檢討，至今仍未辦理。 2. 為鼓勵開發意願，增列開發期限限制以避免土地資源閒置浪費。	第一次通盤檢討內容表第四案
		附帶條件： 應另行擬定細部計畫（私地部分應配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，倘未能於下次通盤檢討前辦理細部計畫通盤檢討，得納入下次通盤檢討變更為住宅區以外其餘相鄰之使用分區或公共設施。		
3	光復商工南側	住宅區 (0.02)	住宅區 (0.02)	依簽訂協議書需於上次通盤檢討發布實施 3 年內完成捐贈公共設施用地或繳納代金；惟至今未辦理，故增列回饋期限限制。	第三次通盤檢討內容表第十一案
		附帶條件： 須依據「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他分區）變更使用許可條件表」規定提供回饋。	附帶條件： 1. 須依據「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他分區）變更使用許可條件表」規定提供回饋。 2. 應於本通盤檢討發布實施 1 年內依前開附帶條件辦理，否則下次通盤檢討時，恢復原來計畫性質。		

表 5-6-1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	備註
4	光復溪北側住宅區	住宅區 (1.17)	住宅區 (1.17)	本案尚未擬定細部計畫,87年發布實施迄今未有進度,為鼓勵開發意願,增列開發期程限制,以避免土地資源閒置浪費。	第二次通盤檢討變更內容明細表第八案
		附帶條件: 須另擬細部計畫並以區段徵收方式辦理開發,俟完成法定程序後始得發照建築。	附帶條件: 1. 應另行擬定細部計畫(配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業財務計畫,並含指定建築線問題及針對災害潛勢進行分析及評估等),並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 為鼓勵開發意願,避免土地資源閒置浪費,倘未能於下次通盤檢討前辦理細部計畫,得納入下次通盤檢討恢復原來計畫性質。		
5	自來水事業用地(二)東側住宅區	住宅區 (0.45)	住宅區 (0.45)	1.於84年細部計畫發布實施,並以市地重劃方式開發,惟迄今已逾25年未辦理市地重劃開發。因細部計畫公共設施比例50.72%過高,影響開發意願,爰依花蓮縣政府已頒布「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可審議原則」,規定辦理細部計畫通盤檢討。 2.為鼓勵開發意願,增列開發期程限制以避免土地資源閒置浪費。	第一次通盤檢討變更內容明細表第六案
		附帶條件: 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	附帶條件: 1.應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業財務計畫),變更回饋得依「花蓮縣都市計畫(公共設施用地及其他分區)變更使用許可審議原則」規定辦理,並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2.為鼓勵開發意願,避免土地資源閒置浪費,倘未能於下次通盤檢討前辦理細部計畫通盤檢討,得納入下次通盤檢討變更為住宅區或公共設施。		

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 5-6-1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	備註
6	中山路二段光復橋東側	河川區(0.02)	河川區兼供鐵路使用(0.02)	既有鐵道用地係屬光復糖廠附屬需求，因應糖廠已轉型朝向文化保存暨休閒觀光轉型，應配合地方整體觀光產業之連結建立專屬通道。	變更範圍：國有/經濟部水利署第九河川局管理，新庄段 72地號部份土地。
7	光復火車站旁	車站專用區(6.45) 附帶條件： 車站專用區應另行擬定細部計畫「含配置適當之公共設施用地(優先劃設為停車場用地)與擬具具體公平合理之事業及財務計畫」，並俟完成法定程序發布實施後始得發照建築。	車站專用區(6.45) 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫「含配置適當之公共設施用地(優先劃設為停車場用地)與擬具具體公平合理之事業及財務計畫」，並俟完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，倘未能於下次通盤檢討前辦理細部計畫，得納入下次通盤檢討變更為車站專用區以外其餘相鄰之使用分區或公共設施。	本案擬定細部計畫於民國100年辦理公展後，迄今未有進度，為鼓勵開發意願，增列開發期限限制，以避免土地資源閒置浪費。	第二次通盤檢討變更內容明細表第十三案

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 5-6-1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	備註
8	計畫區中央，3 號道路南側	公用事業用地 (0.22)	商業區 (0.10)	因考量中華電信及中華郵政已無實際需求，配合鄰近分區變更；依上次通盤檢討後續應辦或表明事項附帶條件，土地權利關係人出具 63.12.4 前變更範圍內合法房屋證明文件(詳附件二)，則同意變更為商業區使用，該建築基地免回饋。	變更範圍： 大安段 1317、1318、1319、1321、1323、1324、1325、1326、1328、1481-2 地號等 10 筆土地。(1323、1321 鄉有/光復鄉公所管理、1328 國有/財政部國有財產署管理)
			商業區 (0.12)	因考量中華電信及中華郵政已無實際需求，配合鄰近分區變更；因變更範圍其中一筆土地所有權人，未能取得聯繫，故無法依上次通盤檢討後續應辦或表明事項附帶條件完成整體範圍之協議書，是以遲未能完成核定實施，為顧土地所有權人權益，本次修正附帶條件內容，不需以整體範圍辦理。	變更範圍：大安段 1329、1322、1305-5 地號。 附帶條件： 土地權利關係人應簽訂協議書，具結提供變更範圍內之 40% 土地作為區內必要之公共設施用地，並登記為地方政府所有；或依申請變更使用之當期商業區土地公告現值換算代金繳納；始能核定實施同意變更為商業區使用；各土地權利關係人必須完成協議書之規定後，始同意核發相關建築及使用執照。

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 5-6-1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註
9	計畫區 南側	乙種 工業區 (19.86)	保存區 (19.86)	1. 依據花蓮縣政府 98 年 9 月 29 日府文資字第 0980163415 號函公告，花蓮糖廠為文化景觀，建物部分亦另函公告為古蹟及歷史建築。 2. 為保存文化資產，保留具歷史價值之建築，強化產業特色及推動文化資產活化再利用，配合台糖進行整體規劃變更。	附帶條件： 1. 應至少留設變更範圍百分之 7 土地作為公共停車場使用。 2. 變更範圍：私有，新庄段 94、95、100、101 地號等 4 筆土地；臺灣糖業股份有限公司所有，新庄段 102、103、104、105、231、233、234、235、236、237、238、239、226-2、246、247、248、249、250、251、252、448、448-1、448-2、449、452、452-1、873-1、874-1、875-1、1070-2、1071-1、1083、1083-1、1083-2、1084、1085、1085-1、1086、1087、1087-1 等 40 筆；國有/財政部國有財產署管理，新庄段 988-1 地號 1 筆，共計 45 筆土地。
10	仁愛路 161 巷 對側	道路 用地 (0.05)	機關用地 (0.03) 住宅區 (0.02)	1. 因囊底路迴轉空間已由花蓮縣警察局使用，且廢除此囊底路後，相鄰私有土地亦能依法建築並進出。 2. 爰配合機九用地之消防分隊基地完整性，變更公有土地範圍為機關用地，其餘私有土地變更為住宅區。	附帶條件： 1. 住宅區依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他地區）變更使用許可審議原則」之附表規定辦理回饋，捐贈 30% 之土地面積，因捐贈面積少於 150 平方公尺，故以等值代金繳納。必須完成附帶條件之規定後，始同意核發相關建築及使用執照。 2. 變更範圍：國有/花蓮縣警察局管理，大安段 1127-1 等 1 筆土地；私有大安段：1115-1、1116-2、1120-1、1121-1、1122-1、1123-2、1123-3 地號等 7 筆土地。

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 5-6-1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表(續)

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註
11	中華路 161 巷 南側	道路 用地 (0.60)	商業區 (0.004)	1.囊底路私有土地尚未徵收。參酌土地所有權人陳情意見，權衡此囊底路及其周邊相鄰私有地(大安段1869-2、1869-3、1868-4)，為同土地所有權人。 2.廢除囊底路並無妨礙相臨地建築使用與對外通行之權益。	附帶條件： 1.依「花蓮縣都市計畫（公共設施用地及其他地區）變更使用許可審議原則」之附表規定辦理回饋，變更為商業區捐贈40%之土地面積，變更為住宅區捐贈30%之土地面積，雖捐贈面積大於150平方公尺，惟變更範圍土地狹長，無法留設完整街廓基地，情形特殊，故以等值代金繳納。必須完成附帶條件之規定後，始同意核發相關建築及使用執照。 2.變更範圍：商業區土地私有大安段：1869-2地號土地；道路用地，私有大安段：1869-5、1868-4號土地。
			住宅區 (0.056)		
12	光復鄉第一公墓	農業區 (0.56)	墓地 用地 (0.56)	光復第一公墓使用範圍內之公有土地，為尊重原住民之殯葬習俗，且對鄰近土地使用無妨礙，配合現況予以變更為墳墓用地。	變更範圍：縣有/花蓮縣政府管理，大安段168-4、168-5，國有/財政部國有財產署管理，大安段172-1及大平段660-1、661-1、662、663、663-2、664-1、665、666-1、667、669、666-2地號等11筆土地，共計14筆土地。
13	光復國中球場北側	機關 用地 (0.04)	文中用地 (0.04)	光復國中棒壘球場使用範圍，土地為國有，管理單位為財政部國有財產署，檢討變更為文中用地，以符實際。	變更範圍：國有/財政部國有財產署管理，大安段1024-8地號。
14	林森路 426 巷	住宅區 (0.09)	機關用地 (0.09)	配合花蓮縣部落聚會所興建計畫，擬於計畫區西北側住宅區辦理香草場部落聚會所興建工程一案，檢討變更為機關用地，以符實際。	變更範圍：縣有/花蓮縣政府管理，大安段114-69地號。
15	土地使用 分區管制 要點	--	增（修） 訂內容	配合實際發展需求、相關法令規定，予以檢討修訂，以符實際並便於執行。	

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 5-6-2 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

原條文	修正後條文	修(增)訂理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	同原條文。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	同原條文。
三、第一種商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇；第二種商業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	三、第一種商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%；第二種商業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	同原條文。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	同原條文。
五、產業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	五、產業專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	同原條文。
六、產業專用區內限供下列使用及其附屬設施： (一)原住民產業活動及展演場所。 (二)農產品及手工藝品展售。 (三)相關招待所。 (四)簡易餐廳。 (五)其他相關原住民產業之設施。	六、產業專用區內限供下列使用及其附屬設施： (一)原住民產業活動及展演場所。 (二)農產品及手工藝品展售。 (三)相關招待所。 (四)簡易餐廳。 (五)其他相關原住民產業之設施。	同原條文。
七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	七、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	同原條文。

表 5-6-2 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由
八、高中、(職)用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。國小(中)用地之建蔽率不得大於五〇，容積率不得大於百分之一五〇。	八、高中、(職)用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。國小(中)用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	同原條文。
九、市場用地之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二五〇。	九、市場用地之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於250%。	同原條文。
十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於一二〇。	十、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	同原條文。
十一、電信專用區建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	十一、電信專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	同原條文。
十二、電信專用區(電專)為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： (一)經營電信事業所需之設施： 機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。 (二)電信必要附屬設施： 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐	十二、電信專用區(電專)為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： (一)經營電信事業所需之設施： 機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。 (二)電信必要附屬設施： 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐	同原條文。

原條文	修正後條文	修(增)訂理由
廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 4.其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。 (三)與電信運用發展有關之設施： 1.網路增值服務業。 2.有線、無線及電腦資訊業。 3.資料處理服務。 (四)與電信業務經營有關之設施： 1.電子資訊供應服務業。 2.電信器材零售業。 3.電信工程業。 4.金融業派駐機構。 (五)金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等使用。 作前項第5款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之1/2。	廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 4.其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。 (三)與電信運用發展有關之設施： 1.網路增值服務業。 2.有線、無線及電腦資訊業。 3.資料處理服務。 (四)與電信業務經營有關之設施： 1.電子資訊供應服務業。 2.電信器材零售業。 3.電信工程業。 4.金融業派駐機構。 (五)金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等使用。 作前項第5款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之1/2。	

表 5-6-2 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由
十三、 郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下： (一)建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。 (二)第一類郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用) 1.同意變更為郵政專用區，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：推縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。 2.為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用： (1)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 (2)郵政必要附屬設施： A.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 B.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 C.郵政文物收藏及展示場所。 D.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 E.其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。	十三、郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下： (一)建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。 (二)第一類郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)，為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用： 1.經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 2.郵政必要附屬設施： (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 (3)郵政文物收藏及展示場所。 (4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 (5)其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。	1.同原條文。 2.退縮建築、法定空地留設等規定，納於第十八條規定。

表 5-6-2 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由
十四、停車場用地作立體使用時，其建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇。	十四、停車場用地作立體使用時，其建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。	同原條文。
十五、公用事業用地、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇，電力事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。	十五、公用事業用地、自來水事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。電力事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	同原條文。
十六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100 m²以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	十六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則規定」辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100 m²以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)建築基地設置於室外開放供公眾使用並明顯標示之自行車停車空間，得增加其自行車停車空間30%之樓地板面積，唯不得超過基準容積之3%。	1. 配合「建築技術規則」規定辦理。 2. 為鼓勵私人建築基地設置自行車停車空間提供公眾使用，增訂相關獎勵措施。

表 5-6-2 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由
十七、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。	十七、 <u>計畫區公共開放空間及建築基地內應予綠化，其檢討計算依『建築基地綠化設計技術規範』辦理。</u>	增列公共開放空間並調整檢討依據。
十八、退縮建築依下列規定： (一)面臨①號計畫道路之建築基地，應自道路境界線退縮 6 公尺建築，免設騎樓。 (二)面臨②號(林森路)、③號(中正路)、④號(中山路)計畫道路之建築基地，應自道路境界線退縮 3.64 公尺建築，免設騎樓。 (三)產業專用區之建築基地，應自道路境界線退縮 5 公尺建築。 (四)產業專用區如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界至少退縮 3 公尺。 (五)角地建築基地之退縮，應擇面臨較寬之道路退縮建築。 (六)退縮建築之空地應植栽綠化、並得計入法定空地。 (七)加油站專用區與鄰近分區間應設置至少寬 3 公尺之隔離綠帶。 (八)鐵路用地與相鄰住宅區間應設置至少寬 6 公尺之植栽隔離綠帶。	十八、退縮建築依下列規定： (一)面臨①號計畫道路之建築基地，應自道路境界線退縮 6 公尺建築，<u>退縮建築部分應留設人行空間並植栽綠化，但得計入法定空地。</u> (二)面臨②號(林森路)、③號(中正路)、④號(中山路)計畫道路之建築基地，應自道路境界線退縮 3.64 公尺建築，<u>退縮建築部分應留設人行空間並植栽綠化，但得計入法定空地。</u> (三)產業專用區之建築基地，應自道路境界線退縮 5 公尺建築<u>退縮建築部分應留設人行空間並植栽綠化，但得計入法定空地。</u> (四)產業專用區如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界至少退縮 3 公尺。 (五)角地建築基地之退縮，應擇面臨較寬之道路退縮建築。 (六)退縮建築之空地應植栽綠化、並得計入法定空地。 (七)加油站專用區與鄰近分區間應設置至少寬 3 公尺之隔離綠帶。 (八)鐵路用地與相鄰住宅區間應設置至少寬 6 公尺之植栽隔離綠帶。	1. 指定友善步道路段增設退縮規定，以建構連續性之人行步道。 2. 面臨計畫道路之住宅區申請建築時，應依「花蓮縣都市計畫內騎樓或無遮簷人行道路設置標準」第三條之規定，設置騎樓、庇廊或無遮簷人行道。

表 5-6-2 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由
	<u>十九、兒童遊樂場及綠地用地等開放性公共設施用地及建築基地內之透水鋪面面積不得小於法定空地之70%。</u> <u>建築基礎開挖率不得大於法定建蔽率加10%。</u>	1.新增條文。 2.增列透水比例及開挖率上限規定，以提高雨水入滲能力，減少地表逕流。
	<u>二十、配合永續發展及循環經濟，並增加雨水貯留及涵養水分，學校用地、兒童遊戲場用地及供建築使用之機關用地應設置雨水貯留利用滯洪設施。</u> <u>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</u>	1.新增條文。 2.為因應瞬間暴雨，降低洪峰流量，減少淹水災害，增訂公共設施用地雨水貯留滯洪設施設置之規定。
	<u>二十一、兒童遊樂場、綠地等公共設施用地為因應計畫區內重大災害或緊急救災之需要，應留設基地40%以上面積作為防災避難使用之廣場式鋪面或草坪空間。</u>	1.新增條文。 2.為確保開放性公共設施能提供充足之緊急避難空間，增訂應留設一定比例面積作為防災避難空間之規定。
	<u>二十二、為推廣綠色運具，停車場用地應留設自行車停車空間。</u>	1.新增條文。 2.配合自行車(步)道之規劃，設置自行車停車空間，建構發展綠色運輸系統。

表 5-6-2 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正
前後條文對照表(續)

原條文	修正後條文	修(增)訂理由										
	二十三、為鼓勵辦理都市設計審議，下述第二十四點以外之建築基地提花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議者及鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建，建築基地為一完整街廓或面積在1,000 平方公尺以上，其基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過者，得獎勵容積，其增加之容積上限為基準樓地板面積之10%。 $\triangle FA \leq FA \times 10\%$ $\triangle FA$：得增加之容積 FA：建築物基準總樓地板面積，該基地之容積率與基地面積之乘積，計算範例： 基地面積：10,000 平方公尺 基地基準容積率：200% 得增加之容積 $\leq 10,000(\text{平方公尺}) \times 200\% \times 10\% \leq 2,000(\text{平方公尺})$ (一)基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定： <table><tr><td>道路寬度 W(公尺)</td><td>$W=8$</td><td>$\frac{8 < W \leq 12}{12}$</td><td>$\frac{12 < W \leq 20}{20}$</td><td>$W > 20$</td></tr><tr><td>臨街長度 (公尺)</td><td>40</td><td>35</td><td>30</td><td>20</td></tr></table> 上開臨街長度得以基地相鄰道路部分合併計算之。(例：基地臨接兩道路，則以基地臨接兩道路之長度合併計算之) (二) 有關建築基地是否符合條件提花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會決定。	道路寬度 W(公尺)	$W=8$	$\frac{8 < W \leq 12}{12}$	$\frac{12 < W \leq 20}{20}$	$W > 20$	臨街長度 (公尺)	40	35	30	20	1.新增條文。 2.為鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建，增訂自行劃定開發單元之規定。 3.為鼓勵辦理都市設計審議，增訂建築基地提花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議之獎勵規定。
道路寬度 W(公尺)	$W=8$	$\frac{8 < W \leq 12}{12}$	$\frac{12 < W \leq 20}{20}$	$W > 20$								
臨街長度 (公尺)	40	35	30	20								

	<u>二十四、下列地區或建築經花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後始得申請建造執照：</u> <u>(一)各種專用區(宗教專用區之補照除外)。</u> <u>(二)接受基地符合「花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點」規定應提都市設計審議者。</u>	1.新增條文。 2.為強化本計畫區旅遊門戶特色,提升環境品質,增訂都市設計審議地區。
十九、光復都市計畫土地使用管制,依本要點辦理。如細部計畫另有規定者,依其規定辦理。未規定事項,適用其他法令規定。	<u>二十五、光復都市計畫土地使用管制,依本要點辦理。如細部計畫另有規定者,依其規定辦理。未規定事項,適用其他法令規定。</u>	條次調整。

表 5-6-3 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)面積增減統計表

項目＼編號		檢討前計畫面積 (公頃)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
土地 使用 分區	住宅區	83.79	調整計畫目標年	附帶條件地區計畫內容變更	附帶條件地區計畫內容變更	附帶條件地區計畫內容變更	附帶條件地區計畫內容變更		附帶條件地區計畫內容變更			0.02	0.05			-0.09	土地 使用 分區 管制 要點 增(修) 訂
	商業區	11.68								0.22			0.01				
	乙種工業區	23.08									-19.86						
	車站專用區	6.45															
	加油站專用區	0.46															
	電信專用區	0.05															
	郵政專用區	0.06															
	產業專用區	0.78															
	保存區	0									19.86						
	河川區	15.21						-0.02									
	河川區兼供鐵路使用	0						0.02									
	農業區	115.69												-0.56			
	小計	257.25						0.00		0.22	0.00	0.02	0.06	-0.56	0.00	-0.09	
公共設施 用地	機關用地	1.91										0.03			-0.04	0.09	
	學校用地	15.25													0.04		
	兒童遊樂場用地	1.37															
	綠地用地	4.09															
	市場用地	0.62															
	停車場用地	0.51															
	公用事業用地	0.22								-0.22							
	電力事業用地	0.10															
	自來水事業用地	0.48															
	墓地用地	5.86												0.56			
	鐵路用地	8.76															
	道路用地	36.31										-0.05	-0.06				
	綠地用地兼供鐵路用地	0.09															
	道路用地兼供鐵路用地	0.13															
	小計	75.70						0.00		-0.22	0.00	-0.02	0.00	0.56	0.00	0.09	
都市發展用地		202.05						0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.56	0.00	0.00	
計畫總面積		332.95						0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

註：1.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
2.百分比(1)係指佔都市發展用地總面積之百分比。
3.百分比(2)係指佔都市計畫總面積之百分比。
4.都市發展用地面積不包括農業區及河川區之面積

第六章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍、年期及人口

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於光復鄉公所所在地，其範圍東至鄉道(佛祖街)，南至台糖公司光復糖廠南面，西至花東鐵路西側，北至馬太鞍溪堤防；行政轄區包括大安村全部及大平、大馬、大華、大同、大全、大進等六個村部分，計畫面積 332.95 公頃。

貳、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

參、計畫人口與計畫密度

至計畫目標年之計畫人口為 14,000 人，居住淨密度每公頃約 167 人。

第二節 土地使用計畫

劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、車站專用區、加油站專用區、電信專用區、郵政專用區、產業專用區、電力專用區、保存區、河川區及農業區，計畫面積合計 256.90 公頃，詳表 6-2-1 及圖 6-2-1。

壹、住宅區

以銜接花東公路與中正路交會之林森路為界，劃分為東北、西南 2 個住宅鄰里單元，住宅區面積合計 83.77 公頃。

貳、商業區

共劃設商業區 2 處，將位於光復車站面前之中山路、中正路交口地區為主要商業區，除供應全鄉之一般商業服務外，兼為林森路以南之鄰里商業中心。另一小商業區設於林森路以北之住宅鄰里單元內，以方便此一住宅群內居民購物，面積合計 11.91 公頃。

參、乙種工業區

劃設乙種工業區 1 處，計畫面積 3.22 公頃。

肆、車站專用區

劃設車站專用區 1 處，計畫面積 6.45 公頃。

伍、加油站專用區

共劃設加油站專用區 2 處，計畫面積合計 0.46 公頃。

陸、電信專用區

劃設電信專用區 1 處，計畫面積 0.05 公頃。

柒、郵政專用區

劃設郵政專用區 1 處，計畫面積 0.06 公頃。

捌、產業專用區

劃設產業專用區 1 處，計畫面積 0.78 公頃。

玖、保存區

共劃設保存區 1 處，面積合計 19.86 公頃。

壹拾、河川區

劃設河川區 1 處，面積 15.19 公頃。

壹拾壹、河川區兼供鐵路使用

劃設河川區兼供鐵路使用 1 處，面積 0.02 公頃。

壹拾貳、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計 115.13 公頃。

表 6-2-1 變更光復都市計畫（第四次通盤檢討）檢討後土地面積統計表

項目\編號		檢討前 計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	比例(1) (%)	比例(2) (%)
土地 使用 分區	住 宅 區	83.79	-0.02	83.77	41.35	25.16
	商 業 區	11.68	0.23	11.91	5.88	3.58
	乙 種 工 業 區	23.08	-19.86	3.22	1.59	0.97
	車 站 專 用 區	6.45	0.00	6.45	3.18	1.94
	加 油 站 專 用 區	0.46	0.00	0.46	0.23	0.14
	電 信 專 用 區	0.05	0.00	0.05	0.03	0.02
	郵 政 專 用 區	0.06	0.00	0.06	0.03	0.02
	產 業 專 用 區	0.78	0.00	0.78	0.39	0.23
	保 存 區	0	19.86	19.86	9.80	5.96
	河 川 區	15.21	-0.02	15.19	-	4.55
	河川區兼供鐵路使用	0	0.02	0.02	-	0.01
	農 業 區	115.69	-0.56	115.13	-	34.58
	小 計	257.25	-0.35	256.90	62.46	77.16
公共 設施 用地	機 關 用 地	1.91	0.08	1.99	0.98	0.60
	學 校 用 地	15.25	0.04	15.29	7.55	4.59
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.37	0.00	1.37	0.68	0.41
	綠 地 用 地	4.09	0.00	4.09	2.02	1.23
	市 場 用 地	0.62	0.00	0.62	0.31	0.19
	停 車 場 用 地	0.51	0.00	0.51	0.25	0.15
	公 用 事 業 用 地	0.22	-0.22	0.00	0.00	0.00
	電 力 事 業 用 地	0.10	0.00	0.10	0.05	0.03
	自 來 水 事 業 用 地	0.48	0.00	0.48	0.24	0.14
	墓 地 用 地	5.86	0.56	6.42	3.17	1.93
	鐵 路 用 地	8.76	0.00	8.76	4.32	2.63
	道 路 用 地	36.31	-0.11	36.20	17.88	10.87
	綠地用地兼供鐵路用地	0.09	0.00	0.09	0.04	0.03
	道路用地兼供鐵路用地	0.13	0.00	0.13	0.06	0.04
	小 計	75.70	0.35	76.05	37.54	22.84
都市發展用地		202.05	0.56	202.61	100.00	-
計畫總面積		332.95	0.00	332.95	-	100.00

註：1.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2.百分比(1)係指佔都市發展用地總面積之百分比。

3.百分比(2)係指佔都市計畫總面積之百分比。

4.都市發展用地面積不包括農業區及河川區之面積。

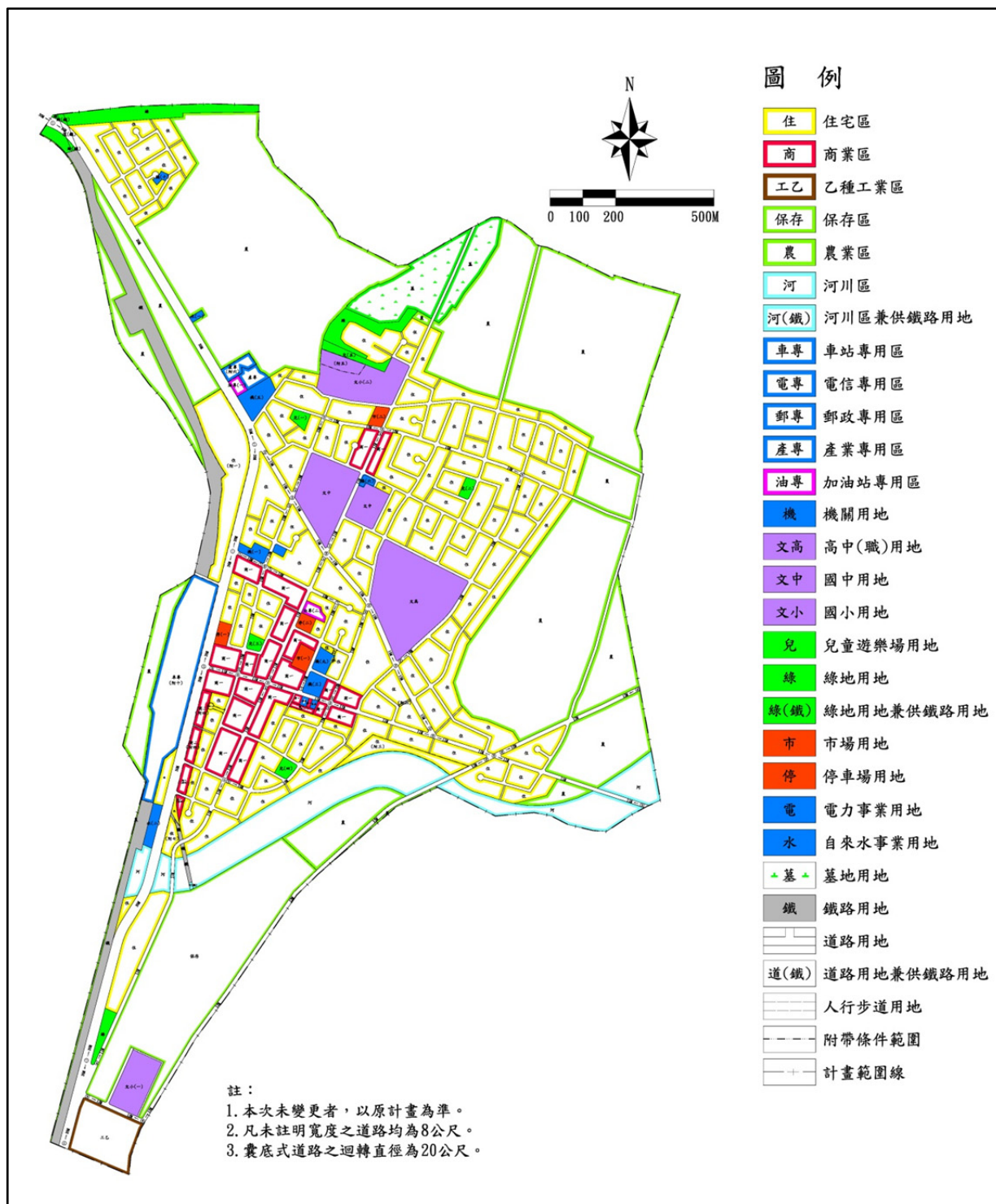


圖 6-2-1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)檢討後計畫示意圖

第三節 公共設施用地計畫

劃設有機關用地、學校用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、市場用地、停車場用地、自來水事業用地、墓地用地、鐵路用地、道路用地、綠地用地兼供鐵路用地、道路用地及兼供鐵路用地，計畫面積合計 76.05 公頃，詳表 6-2-1、表 6-3-1 及圖 6-2-1。

壹、機關用地

共劃設機關用地 6 處，其中機一供鄉公所及代表會使用，機三供花蓮警察局鳳林分局光復分駐所、消防局光復分隊、戶政事務所使用，機五供原住民祭祀廣場使用，機六供馬太鞍社區活動中心使用，機九供消防光復分隊改建使用，機十供香草場部落集會所使用，面積合計 1.99 公頃。

貳、學校用地

共劃設學校用地 4 處，2 處為國小用地，一處國中用地，一處高中(職)學校用地，面積合計 15.29 公頃。

一、國小用地

共劃設國小用地 2 處，其中文小一為大進國小，文小二為光復國小，面積合計 4.82 公頃。

二、國中用地

劃設國中用地一處，係為現有之光復國中，面積 4.27 公頃。

三、高中(職)用地

劃設高中(職)用地 1 處，供光復商工使用，面積 6.20 公頃。

參、兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地 5 處，面積合計 1.37 公頃。

肆、綠地用地

共劃設綠地，面積合計 4.09 公頃。

伍、市場用地

共劃設零售市場用地 2 處，面積合計 0.62 公頃。

陸、停車場用地

共劃設停車場用地 2 處，面積合計 0.51 公頃。

柒、電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，計畫面積 0.10 公頃。

捌、自來水事業用地

共劃設自來水事業用地 2 處，面積合計 0.48 公頃。

玖、墓地用地

共劃設墓地用地 2 處，面積合計 6.42 公頃。

壹拾、鐵路用地

北迴鐵路南北貫穿本計畫區，為本計畫區對外交通動脈，北經宜蘭通往台北、南通往台東，面積 8.76 公頃。

壹拾壹、道路用地

劃設道路用地面積 36.20 公頃。

壹拾貳、綠地兼供鐵路用地

劃設綠地兼供鐵路用地面積共 0.09 公頃。

壹拾參、道路用地兼供鐵路用地

劃設道路用地兼供鐵路用地面積共 0.13 公頃。

表 6-3-1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置或說明	備註
機關用地	機一	0.34	文中南側	鄉公所、代表會
	機三	0.38	市一東南側	鳳林分局分駐所、消防局分隊、戶政事務所
	機五	0.76	油專一南側	開放空間廣場
	機六	0.10	文中東側	平馬社區活動中心
	機九	0.32	機三北側	消防局分隊改建
	機十	0.09		香草場部落集會所
	小計	1.99		
學校用地	文小一	1.74	計畫區南側	大進國小、大進社區活動中心
	文小二	3.08	文中北側	光復國小
	文中	4.27	機一北側	光復國中
	文高	6.20	文中東側	光復高職
	小計	15.29		
兒童遊樂場用地	兒一	0.23	機五東側	
	兒二	0.21	文高北側	
	兒三	0.19	停一東側	
	兒四	0.26	公用事業用地南側	
	兒五	0.48	文小二北側	
	小計	1.37		
綠地用地	綠	4.09	計畫區南北兩側	
市場用地	市一	0.35	機三西北側	
	市二	0.27	文小二南側	
	小計	0.62		
停車場用地	停一	0.27	機一南側	
	停二	0.24	兒三西側	
	小計	0.51		
自來水事業用地	水一	0.08	公一西側	大馬抽水站
	水二	0.40	車站專用區南側	光復自來水廠
	小計	0.48		
墓地用地	墓	6.42	文小二北側	
鐵路用地	鐵	8.76	計畫區西側、糖廠北側	
道路用地	道	36.20	全區	
綠地用地兼供鐵路用地	綠兼鐵	0.09	計畫區西北側	
道路用地兼供鐵路用地	道兼鐵	0.13	計畫區西北側	

註：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

第四節 交通系統計畫

壹、道路用地

劃設道路用地面積 36.20 公頃。計畫道路系統依其功能可分為主要道路及次要道路，另因應區內之通行劃設 8 公尺之服務道路及 4 公尺人行步道，說明如下：

一、主要道路

- (一) ①號道路為本計畫區之主要聯外幹道，南往台東、北經花蓮至台北，計畫寬度 30 公尺。
- (二) ②號道路為①號道路支線向南通往③號道路(台 11 甲線)之主要道路，已開闢完成，計畫寬度 15 公尺

二、次要道路

因應區內聯繫及運輸，共劃設 6 條次要道路(道路編號③~⑧)，其計畫寬度分別為 10、11 及 12 公尺，詳表 6-4-1。

三、服務道路及人行步道

配設區內出入之服務道路，計畫路寬為 8 公尺；另為方便行人通行，共劃設 35 處 4 公尺寬之人行步道。

貳、鐵路用地

北迴鐵路南北貫穿本計畫區，為本計畫區對外交通動脈，北經宜蘭通往台北、南通往台東，面積 8.76 公頃。

參、綠地用地兼鐵路用地

劃設綠地兼供鐵路用地面積共 0.09 公頃。

肆、道路用地兼供鐵路用地

劃設道路用地兼供鐵路用地面積共 0.13 公頃。

表 6-4-1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討) 檢討後計畫道路編號
明細表

道路 層級	編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
主要 道路	①	北起馬太鞍溪提防南迄計畫範圍界	30	3,420	台九線(包括中興路、林森路)
	②	西北接①號道路東南接③號道路	15	1,080	林森路
次要 道路	③	西起火車站前廣場東迄計畫範圍界	11	1,410	中正路一段 (光豐公路)
	④	北自小商業區起南至花蓮糖廠接①號道路	11	2,130	中山路
	⑤	自③號道路起環繞文中，文高住宅區至③號道路止	10	2,308	中華路、武昌街、自強路
	⑥	自②號道路起至④號道路東側止	10	700	敦厚路
	⑦	自①號道路起至⑥號道路止	10	630	光復路
	⑧	南起①號道路東迄計畫範圍界	12	2,245	復興街、糖廠街
服務 道路	未編號 道路		8	-	
人行 步道	未編號 道路		4	-	

註：表內道路長度應以核定計畫圖實地釘樁之樁距為準。

第五節 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

三、第一種商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%；第二種商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

五、產業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

六、產業專用區內限供下列使用及其附屬設施：

(一)原住民產業活動及展演場所。

(二)農產品及手工藝品展售。

(三)相關招待所。

(四)簡易餐廳。

(五)其他相關原住民產業之設施。

七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

八、高中、(職)用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

國小(中)用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

九、市場用地之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 250%。

十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十一、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十二、電信專用區(電專)為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

(一)經營電信事業所需之設施：

機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。

(二)電信必要附屬設施：

1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。

2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。

3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。

4.其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

(三)與電信運用發展有關之設施：

- 1.網路加值服務業。
- 2.有線、無線及電腦資訊業。
- 3.資料處理服務。

(四)與電信業務經營有關之設施：

- 1.電子資訊供應服務業。
- 2.電信器材零售業。
- 3.電信工程業。
- 4.金融業派駐機構。

(五)金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等使用。

作前項第 5 款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之 1/2。

十三、郵政專用區之土地使用管制規定，內容如下：

(一)建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。

(二)第一類郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)，為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：

- 1.經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。
- 2.郵政必要附屬設施：
 - (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
 - (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
 - (3)郵政文物收藏及展示場所。
 - (4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
 - (5)其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。

十四、停車場用地作立體使用時，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

十五、公用事業用地、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之 50%，容積率不得大於百分之 250%。電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則規定」辦理。

(二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。

1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 m²以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(三)建築基地設置於室外開放供公眾使用並明顯標示之自行車停車空間，得增加其自行車停車空間 30%之樓地板面積，唯不得超過基準容積之 3%。

十七、計畫區公共開放空間及建築基地內應予綠化，其檢討計算依『建築基地綠化設計技術規範』辦理。

十八、退縮建築依下列規定：

(一)面臨①號計畫道路之建築基地，應自道路境界線退縮 6 公尺建築，退縮建築部分應留設人行空間並植栽綠化，但得計入法定空地。

(二)面臨②號(林森路)、③號(中正路)、④號(中山路)計畫道路之建築基地，應自道路境界線退縮 3.64 公尺建築，退縮建築部分應留設人行空間並植栽綠化，但得計入法定空地。

(三)產業專用區之建築基地，應自道路境界線退縮 5 公尺建築退縮建築部分應留設人行空間並植栽綠化，但得計入法定空地。

(四)產業專用區如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界至少退縮 3 公尺。

(五)角地建築基地之退縮，應擇面臨較寬之道路退縮建築。

(六)退縮建築之空地應植栽綠化、並得計入法定空地。

(七)加油站專用區與鄰近分區間應設置至少寬 3 公尺之隔離綠帶。

(八)鐵路用地與相鄰住宅區間應設置至少寬 6 公尺之植栽隔離綠帶。

十九、兒童遊樂場及綠地用地等開放性公共設施用地及建築基地內之透水鋪面面積不得小於法定空地之 70%。

建築基礎開挖率不得大於法定建蔽率加 10%。

二十、配合永續發展及循環經濟，並增加雨水貯留及涵養水分，學校用地、兒童遊戲場用地及供建築使用之機關用地應設置雨水貯留利用滯洪設施。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

二十一、兒童遊樂場、綠地等公共設施用地為因應計畫區內重大災害或緊急救災之需要，應留設基地 40% 以上面積作為防災避難使用之廣場式鋪面或草坪空間。

二十二、為推廣綠色運具，停車場用地應留設自行車停車空間。

二十三、為鼓勵辦理都市設計審議，下述第二十四點以外之建築基地提花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議者及鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建，建築基地為一完整街廓或面積在 1,000 平方公尺以上，其基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過者，得獎勵容積，其增加之容積上限為基準樓地板面積之 10%。

$$\triangle FA \leq FA \times 10\%$$

$\triangle FA$ ：得增加之容積

FA ：建築物基準總樓地板面積，該基地之容積率與基地面積之乘積，計算範例：

基地面積：10,000 平方公尺

基地基準容積率：200%

得增加之容積 $\leq 10,000(\text{平方公尺}) \times 200\% \times 10\% \leq 2,000(\text{平方公尺})$

(一)基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：

道路寬度 W(公尺)	$W=8$	$8 < W \leq 12$	$12 < W \leq 20$	$W > 20$
臨街長度(公尺)	<u>40</u>	<u>35</u>	<u>30</u>	<u>20</u>

上開臨街長度得以基地相鄰道路部分合併計算之。(例：基地臨接兩道路，則以基地臨接兩道路之長度合併計算之)

(二)有關建築基地是否符合條件提花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會決定。

二十四、下列地區或建築於本府公告「都市設計基準」後，應先經花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後始得申請建造執照：

(一)各種專用區(宗教專用區之補照除外)。

(二)接受基地符合「花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點」規定應提都市設計審議者。

二十五、光復都市計畫土地使用管制，依本要點辦理。如細部計畫另有規定者，依其規定辦理。未規定事項，適用其他法令規定。

第六節 都市防災計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討辦法」第六條規定，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，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。有關本計畫區之都市防災計畫與措施說明如下：

壹、防災避難場所及設施

一、災害應變中心

光復鄉目前防災作業實際執行，以光復鄉公所(機一)為災害應變中心，應整合會議視聽規劃，軟、硬體設備等建置，並配合科技設備，掌握災情之及時資訊，作為決策及指揮之中心。

二、警察據點

警察據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，而本計畫區於花蓮縣政府警察局鳳林分局光復分駐所(機三)，得以進行情報之蒐集與發布。

三、消防據點

在消防據點建置上，係以花蓮縣政府消防局第二大隊光復分隊(機九)為指揮所，並指定緊急避難及避難收容場所為臨時觀哨所，儲備消防器材、水源，以因應緊急情事。

四、醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容場所；前者為發揮機動醫療設施急救功效，因此指定緊急避難及避難收容場所為之，長期收容場所後送附設有病床之醫院為對象，計畫區以花蓮縣光復鄉衛生所（光復國中北側住宅區）為主要之醫療據點。

五、緊急避難場所

緊急避難場所為災害發生時供緊急及臨時疏散、集合之場所，一般以開放性之空間作為緊急避難場所。緊急避難場所之適宜性應考量條件包括：現況是否可供緊急避難使用、是否鄰接寬度 8 公尺以上已開闢道路、是否位屬災害潛勢區、所在區域場所容納量是否充足、涵蓋服務範圍是否分布不均。

本計畫原指定兒童遊樂場 5 處為臨時避難場所，其中兒一、兒二、兒四等用地尚未開闢；考量緊急避難場所之需求，故指定將已開闢之兒

童遊樂場(兒三、兒四)、停車場(停一及停二)、學校(文小一、文小二、文中、文高)等用地作為緊急避難場所。

六、避難收容場所

避難收容場所為災後城市復建完成前居民之臨時庇護場所。在機能上，應具有臨時收容、緊急救護、物資發放、醫療及生活必需品儲備等功能。原指定學校用地(文小一、文小二、文中、文高)4處，及機關用地(機六)1處為長期收容場所，皆已開闢使用可供作收容場所無虞。

前述避難收容場所，除文小一位於南側住宅鄰里單元，其餘皆位於計畫區北側，且中正路以南至光復溪堤防內地區皆屬淹水潛勢地區，為彌補避難收容場所區位分布不均，本次於遠離主要鄰里單元之西北側住宅區及南側住宅鄰里單元區位適宜，交通便利且可及性高之公共設施建築香草場部落集會所、大華社區活動中心及大同社區活動中心為避難收容場所。

考量老人及幼兒於災害期間需要較為妥善之照護，故指定設備較完善之公共設施建築作為老人及幼兒之避難收容場所，包括以計畫區內之光復鄉老人會館及大進國小(附設幼兒園)與計畫區外之光復鄉立托兒所作為備用避難收容場所，以因應老年及幼兒之避難收容需求。

為因應水災及地震等不同災害類型的防災需求，位屬或鄰近淹水潛勢地區之場所不作為水災災害之避難收容場所；避難收容場所之指派如表 6-6-1 所示。

表 6-6-1 避難收容場所指定表

性質	名稱	指派類型				
		水災	地震	其他	老人	幼兒
計畫範圍內之主要避難收容場所	文小一（大進國小）		○	○		○
	文小二（光復國小）	○	○	○		
	文中（光復國中）	○	○	○		
	文高（光復高職）	○	○	○		
	機六（大馬太鞍社區活動中心）	○	○	○		
	原住民文化推廣中心	○	○	○		
	機十（香草場部落集會所）	○	○	○		
	大華社區活動中心	○	○	○		
	大同社區活動中心	○	○	○		
備用避難收容場所	光復鄉立托兒所	○	○	○		○
	光復鄉老人會館	○	○	○	○	

貳、救災路線系統

一、緊急疏散道路

指定計畫區內路寬 15 公尺以上，且可延續通達計畫區全境之主要道路為緊急疏散道路。此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，而且在救災必要時得進行交通管制，以利救災之順利進行。

二、救援輸送道路

以計畫區內計畫寬度 10 公尺以上之道路為救援運輸道路。此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各消防據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用；故以能配合緊急道路架構為完整之路網之道路為對象，強化系統之機能與完整性。

三、避難輔助道路

指定計畫區內 8M 服務道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑連接救災援送動線與避難處所、救災據點，需連結避難據點並作為地區民眾前往避難據點進行避難疏散使用。

參、疏散方向

為避免假日遊客湧入及未來發展引入活動人潮及交通量，造成計畫區內救災疏散之負擔，建議疏散方向原則為：

- 一、第一時間應將人員往空曠、建築密度較低之地區疏散。
- 二、疏散方向與路徑應儘量避免與救災主要路線重疊，以提昇救災與疏散之效率。
- 三、水災災害之疏散動線，應避免穿越淹水潛勢地區。
- 四、地震災害之疏散動線，應避免穿越老舊建物密集或道路狹小地區。

肆、火災延燒防止地帶

以計畫道路、鐵路、綠地、公共開放空間(如:兒童遊樂場與停車場用地)及都市發展用地周邊之農業區、光復溪作為為火災延燒防止地帶，阻絕火災之蔓延。

伍、維生系統

為確保災害發生時，儘量降低維生系統(包括給水、電力、電信和瓦斯等系統)之損害程度，以提高都市緊急應變機能，應著重於整體公共工程系統之規劃，以確保重要維生線幹管路徑，並預留搶修空間，包括下列項目：

一、重要維生管線應佈設於主要逃生路徑週邊。

二、給水系統

- (一) 管路佈設應避免跨越斷層帶或潛在地質災害地區，若確有必要者，應採用多節、柔性接頭連接之管道。
- (二) 管線埋設以地下管線為原則。
- (三) 消防用水應有專用管網及水源。
- (四) 水塔設施應採防震設計，水塔高度之1.5倍水平內避免其他建築物，並避免設置於潛在地質災害地區及建築物密集地區。

三、電力系統

- (一) 輸送線路應儘量予以地下化，避免穿越潛在地質災害地區。
- (二) 變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。
- (三) 建立勘查系統，於問題發生時得以檢查輸送或儲存設施。
- (四) 公共建築物及避難場所應具備緊急電源。

四、瓦斯系統

- (一) 輸送線路應予以地下化，避免穿越潛在地質災害地區。
- (二) 應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃建議改以人工作業替代。
- (三) 輸送線路應與電路線路保持至少3公尺以上之距離。
- (四) 瓦斯加油站應設置在空曠地區或作妥善防災措施。

陸、水災防災規劃

依據經濟部水利署之淹水潛勢圖套繪本計畫範圍顯示，在一日總降雨 600mm 時，計畫區南側土地多屬淹水潛勢地區，淹水深度最深達 3 公尺以上，詳圖 3-7-2 所示。

為因應淹水災情發生，除前述緊急避難場所與避難收容場所之指定，另有下列改善措施及維護計畫。

一、地區排水改善

- (一) 地區排水改善工程：建議主要集中於改善地區性渠道及排水渠道，以有效紓解易淹水地區之水患情況。

- (二) 應急措施:相關單位應設計及實施應急措施,以便為淹水地點提供即時疏緩作用。措施包括增加道路溝渠、路旁水道,以及清理水道及管道內的阻礙物。

二、洪水示警系統

在完成長遠改善工程之前,為減少淹水的損失,於易受淹水的地區安裝地區性洪水示警系統,當洪水水平達到某一個預設標準時,即發出警報向民眾示警,為居民提供足夠的防洪機制。

三、預防性維修

每年應定期執行防洪裝置檢查計畫,確保防洪裝置能正常運作,並加強淹水潛勢地區排水設施之維護管理。



圖 6-6-1 整體防災系統計畫示意圖

第七節 生態都市及低碳城市發展計畫

為因應氣候變遷、減緩溫室氣體的成長，並建立具調適機能之低碳永續城市，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，研擬計畫區之生態都市及低碳城市發展策略，以透過對環境友善之都市發展型態，促進都市永續發展，相關策略說明如下：

一、自然及景觀資源計畫

光復溪東西向流經計畫區腰身及東側，為計畫區重要的水岸資源，未來應以加強維護河川之生態資源為首要任務，透過行水體改善與復育河岸生態，強化其生態連結功能，擴大生物之棲地環境，使景觀及生態層面均能強化提升。

配合河川治理的轉型，由中興橋至馬太鞍橋一帶，沿線結合河川道路，建構區內鐵馬道路網，使區內都市綠廊更具連續性、完整性，力求兼具享受人文與自然的在地特色，成為推展計畫區在地生活及休閒觀光相容並進之關鍵，在城市紋理的脈絡中打造慢活廊道。

二、開放空間之水與綠網絡發展計畫

計畫區除西側有光復溪流經形成之水岸藍帶自然景觀資源，亦設有多處兒童遊戲場、綠地之開放性休憩空間，及周邊環繞農業區形成田園綠意之悠閒氛圍。唯部分綠地尚未開闢及缺少可落實執行的土地使用分區管制規定，導致現況生態網絡系統尚未健全。為落實生態都市及低碳城市發展，本次檢討提出之策略包括：

（一）健全基礎公共設施建置，強化生態透水與都市防災機能

為使開放性公共設施能確實扮演城市綠色核心，本次檢討於土地使用分區管制要點增列綠化方式及覆土深度、透水比例及開挖率上限、雨水貯留滯洪設施設置，以提高雨水入滲能力，減少地表逕流，降低淹水災害。



此外，為確保開放性公共設施能提供充足之緊急避難空間，增訂兒童遊樂場、綠地等公共設施用地應留設一定比例面積作為防災避難空間之土地使用分區管制規定。

（二）整合計畫區內外自然與生態資源，建構都市生態網絡系統

相鄰的自然及生態資源，如馬太鞍溪、光復溪、拉索埃湧泉、馬太鞍溼地等，與計畫區內之都市藍綠帶系統進行空間串連與整合，以本計畫區作為資源整合、旅遊服務及交通轉運之門戶平台，打造整體都市生態地景及網絡系統，建構生態跳島基地。

（三）藍綠系統之整合，生態節點之再造

配合區內光復溪水岸河道景觀環境營造，提供地區民眾休閒遊憩使用，並提升當地的景觀美質。其餘之公園、綠地、學校及廣場等綠色開放空間未來可朝親生態化規劃設計發展，開發為地區之生態結點，建構地區生態跳島系統，提升地區生物多樣性，並可調節地區微氣候。

三、都市風貌發展策略及原則

光復鄉具有歷史紀念性之建築位於計畫區內，包括馬太鞍古厝、光復糖廠與及區外太巴塢部落、光復天主堂。計畫區內之建築多為現代型式之連棟透天，較無建築特色；計畫區內之公共建築與開放性設施，缺乏整體規劃，難以呈現本區意象，因此需藉由強化地方特色以營造地區風貌，本次檢討提出之策略包括：

（一）活化私有建築法定空間，以口袋綠地帶動都市全面綠化

計畫區內之住宅區係以現有集居地區為基礎，配合集居規模予以劃設，既有聚落之建築型式多為連棟透天之鋼筋混凝土建築，法定空地多搭建鐵皮棚架，缺乏建築特色與保存價值。為提供良好的居住品質，本次檢討於土地使用分區管制要點增列建築法定空地之綠化方式及覆土深度規定，期望透過建築開放空間之綠美化，逐步提升都市綠化比例，提供綠活宜居之生活環境。



（二）提升公共建築與開放性設施景觀品質，打造計畫區意象

為強化本計畫區觀光特色，提升環境品質，於土地使用分區管制要點內增列應辦理都市計畫審議地區之規定。包括開放性設施、公有建築與台 9 線門戶地區附帶條件商業區之建築開發，達一定面積時應辦理都市計畫審議，透過審議機制之引入，打造花東門戶地區特色風貌。

（三）配合自然與人文資源導入，塑造地方特色地景，增加都市自明性

本計畫將透過鐵馬道與友善通道之構築，強化計畫區與周邊自然生態、產業觀光、人文及人為景觀資源之連結，藉由爭取城鄉風貌改造行動計畫或前瞻建設中城鄉建設-城鎮之心工程計畫之經費補助以分期分區之方式漸進執行，並與周邊人文景觀資源之相關計畫予以整體規劃考量，建構兼具田園綠意、人文風采與自然生態之光復特色風貌。

四、人本交通環境及綠色運輸之都市發展策略

為建構發展人本交通及綠色運輸系統，擬透過下列策略達成：

（一）大眾運輸導向發展策略

區內綠色運輸系統建置應以客運站點、鐵路場站及旅遊服務據點為核心，故建議規劃綠色運具停放、租借及能源供應之空間，並以人行步道及自行車道路網相互串連，以鼓勵外來遊客於計畫區內使用綠色運具。

（二）友善通道

將②號(林森路)、③號(中正路)、④號(中山路)之退縮部分增訂留設人行空間，並可連接計畫區之中華路、忠孝路、敦厚路及光復路，形成完整之人行通道系統，串聯居民重要生活空間。

（三）旅遊與生活兼容之自行車道系統

建議善用光復溪之水岸藍帶資源，於沿岸之防汛道路規劃自行車道，並延伸至周邊遊憩據點，串聯整合周邊地區之遊憩資源。同時應以計畫區內居民使用需求為考量，建置服務計畫區整體生活圈之自行車道路網，以鼓勵在地居民使用綠色運具。



（四）充實綠色運具停放空間

於土地使用分區管制要點規定增加綠色運具停放空間之相關規定，包括：停車場用地應規劃自行車停車區，以提供自行車使用者友善便利之環境；鼓勵私人建築基地提供公眾使用之自行車停車空間。

五、都市水資源再利用

隨著地球暖化現象，全球氣候變化越趨劇烈，水文極端現象明顯，各種天然災害所引發之受災範圍與程度均較過去明顯劇烈。為因應全球能源危機及溫室氣體效應等議題，本計畫區應透過公共設施用地及其他資源再利用等手段，以落實節能減碳，降低都市熱島效應為發展目標。

本次檢討已於土地使用分區管制要點增訂學校用地、兒童遊戲場用地及供建築使用之機關用地應設置雨水貯留利用滯洪設施之相關規定。未來可利用雨水貯留利用滯洪設施之設置收集雨水，並透過物理性簡單過濾雜質，將雨水回收後作為廁所、澆灌、景觀與戶外清洗等雜用水使用。

第八節 都市設計準則

除依「花蓮縣都市計畫內騎樓或無遮簷人行道設置標準」之建築物退縮規定，另因都市發展之軸線或重點地區，亦納入退縮管制項目內。

一、建築物退縮管制

- (一)產業專用區之建築基地，應自道路境界線退縮 5 公尺建築。
- (二)產業專用區如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界至少退縮 3 公尺。
- (三)角地建築基地之退縮，應擇面臨較寬之道路退縮建築。

二、植栽綠化之規定

- (一)退縮建築之空地應植栽綠化並得計入法定空地。
- (二)加油站專用區與鄰近分區間應設置至少寬 3 公尺之隔離綠帶。

第九節 分期分區發展計畫

本計畫區內之住宅區、商業區及公共設施等都市發展用地係以既有之聚落加以擴大劃設而成，故除已發展區外，餘均規劃為優先發展區，其劃分原則如下：

壹、已發展區

計畫區內現有聚落，以街廓為單元，其使用率達 80% 以上者，或相關公共設施建設完成地區。

已發展地區內尚未取得開闢之公共設施保留地應由光復鄉公所依據實施進度及經費，編列預算儘速取得開闢。

貳、優先發展區

已發展地區外規劃為都市發展用地但尚未辦理開發地區，以及本次檢討劃設之附帶條件地區。

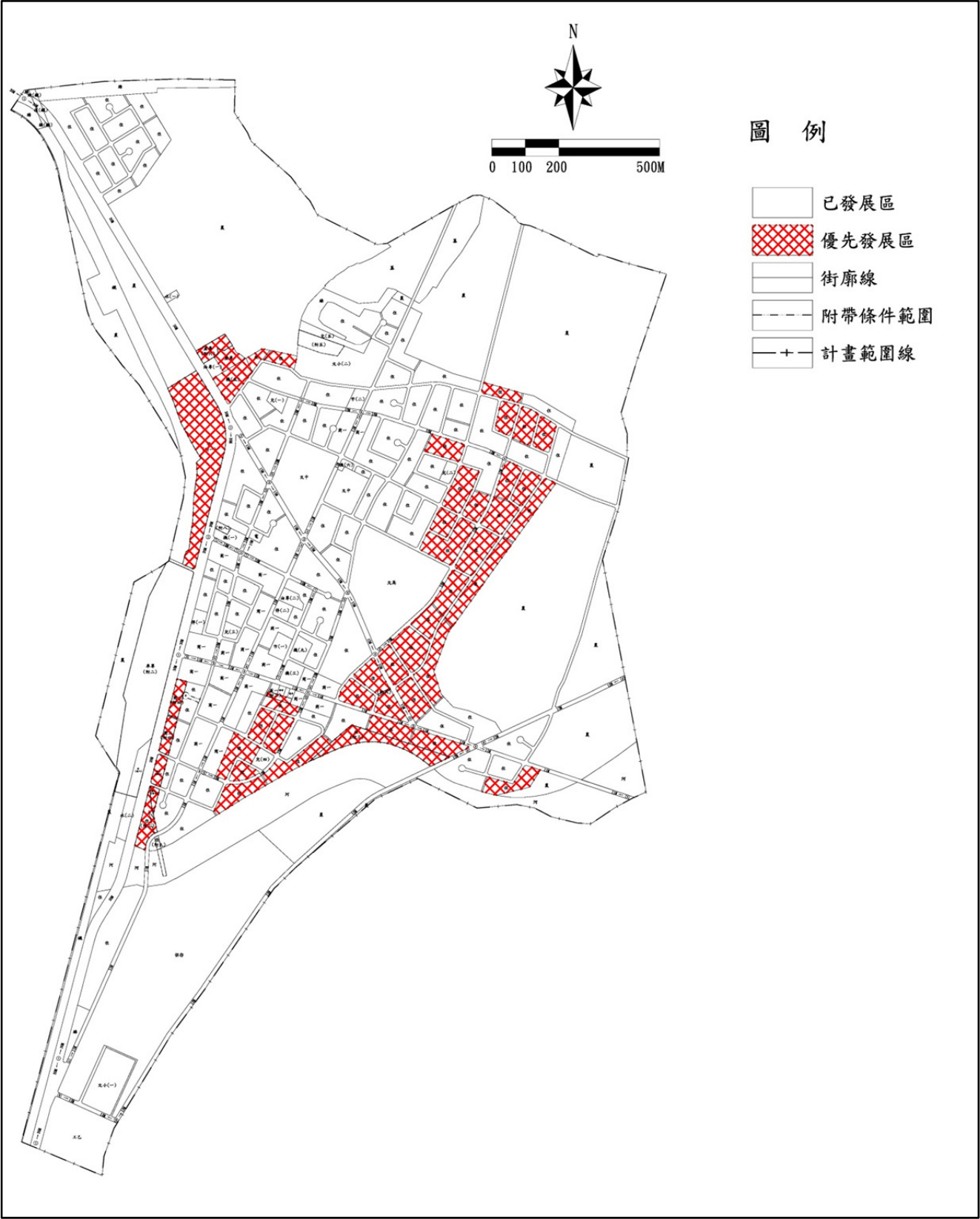


圖 6-9-1 分期分區發展計畫示意圖

第十節 實施進度及經費

壹、事業計畫

計畫區未開闢之公共設施用地，現行開發方式採公地撥用、徵購徵收及獎勵投資等方式開發，經費來源均以公部門編列預算後興闢為主。在政府財政壓力持續增加，無法編列預算取得公共設施情況下，引入民間資金參與都市建設有其必要性，故本次通盤檢討除檢討現有開發方式外，將研擬更具彈性之開發機制。各該公共設施用地之主辦單位或土地所有權人採下列方式辦理（詳表 6-10-1 所示）：

- 一、公有土地以撥用方式取得。
- 二、由主辦單位編列預算後徵購及興闢。
- 三、部分地區道路尚未開闢，可透過民眾自辦市地重劃方式提供道路及未開闢之公共設施用地。
- 四、鼓勵私人依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」辦理開發。
- 五、依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」增列土地交換之方式。
- 六、依「花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點」規定辦理容積移轉作業方式取得土地，並由鄉公所興闢完成。
- 七、鼓勵私人依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理開發。

貳、財務計畫

財務計畫之完善與否乃計畫執行之主要關鍵之一，故本次通盤檢討新劃設之公共設施用地及計畫區尚未開闢之公共設施用地，依其可能之開發方式編列經費開闢，以引導地方有秩序之發展。本計畫之事業及財務計畫詳表 6-10-1 所示。

表 6-10-1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)實施進度及經費表

公共設施種類	面積(ha)	土地取得方式						開闢經費(萬元)					主辦單位		完成期限(會計年度)	經費來源
		公地撥用	徵購或徵收	獎勵投資	土地交換	容積移轉	多目標使用	土地征購費	地上物補償費	整地費	工程費用	合計	需地機關	鄉公所		
機五	0.76	✓							38.0	76	24,700	24,814	✓		民國110	花蓮縣政府
機九	0.32	✓									6,500	6,500	✓		民國115	花蓮縣政府
機十	0.09	✓									750	750	✓		民國115	由鄉公所編列預算及上級政府補助。
兒一	0.27	✓	✓	✓	✓	✓	✓	453.6	13.5	27	351	845.1		✓	民國115	
兒二	0.23		✓	✓	✓	✓	✓	759.0	11.5	23	299	1,092.5		✓	民國115	
兒四	0.26		✓	✓	✓	✓	✓	1,534.0	13.0	26	338	1,911.0		✓	民國115	
市二	0.27		✓	✓	✓	✓	✓	4,266.0	13.5	27	11,700	16,006.5		✓	民國115	
道路	3.84	✓	✓		✓	✓		9,150.0	183.0	366	5,175	14,874.0	✓	✓	民國120	
合計	5.95	—	—	—		—		17,242.6	291.5	583	51,988	70,105.1			—	—

註:1.表內面積應以實地分割測量面積為準。

2.開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3.十公尺以下道路可由私人團體自行留設開發。

附件一 既有房屋合法證明文件

檔 號：
保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：97001花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：余姿婷
電話：03-8242688
傳真：03-8230850
電子信箱：ea2200@hl.gov.tw

受文者：花蓮縣光復鄉公所

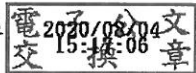
發文日期：中華民國109年8月4日
發文字號：府建計字第1090142375號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴所為辦理「變更光復都市計畫（第四次通盤檢討）案」審查需要，來函查本縣光復鄉中正路一段116、118、120、126、128、130號等6筆房屋之建築執照，經查本府未存有建築執照等相關資料，復請查照。

說明：復貴所109年7月23日光鄉建字第1090010465號函。

正本：花蓮縣光復鄉公所

副本：本府建設處



109/08/04



1090011171

發文方式：電子交換

檔 號：

保存年限：

花蓮縣光復鄉公所 函

地址：976花蓮縣光復鄉大全村中山路一段
216巷8號

承辦人：張舜焜

電話：03-8702206#217

電子信箱：guangfu335@nt.guangfu.gov.t
w

97001

花蓮縣花蓮市府前路17號

受文者：花蓮縣政府建設處

發文日期：中華民國109年7月23日

發文字號：光鄉建字第1090010465號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：套繪圖

主旨：茲為本鄉「變更光復都市計畫（第四次通盤檢討）案」報部
審查需要，惠請提供說明段列各門牌房屋合法建築證明及房
屋稅籍證明憑處，請查照。

說明：

- 一、依據旨揭通盤檢討案得標契約廠商（峻超工程顧問有限公司）
109年7月7日傳來「光復四通檢討議題資料核對表」辦理。
。
- 二、本案經查對套繪本縣都市計畫整合查詢系統後，亟需貴局處
提供63年12月4日建管實施前屬合法房屋建築之證明文件（
諸如：建築執照、稅籍證明等）俾憑報部審查供參，先予敘
明。
- 三、爰此一惠請提供本縣光復鄉中正路一段116、118、120、126
、128、130號等6筆房屋之建築執照、稅籍證明等資料，並
祈於文到後7日內見復本所俾憑續處，至紉公誼。

正本：花蓮縣地方稅務局、花蓮縣政府建設處

副本：本所建設課

鄉長 林○○

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

花蓮縣地方稅務局 函

97641

花蓮縣光復鄉中華路257號

地址：97058花蓮市府前路19號

承辦人：劉皓瑜

電話：038226121-237

受文者：花蓮縣光復鄉公所

發文日期：中華民國109年7月28日

發文字號：花稅財字第1090115539號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：密（本件於工作完成後解密）

附件：如主旨

主旨：檢送本縣光復鄉大安村中正路一段116號等7筆房屋房屋稅籍證明書1份（計7紙），請查照。

說明：

一、復貴所109年7月23日光鄉建字第1090010465號函。

二、上開課稅資料請依稅捐稽徵法第33條及同法施行細則第9條規定予以保密。

正本：花蓮縣光復鄉公所

副本：

局長呂玉枝

本案依分層負責規定授權主管股長決行

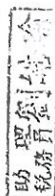
花蓮縣地方稅務局房屋稅籍證明書

列表日期：109年07月28日

總局

稅籍編號	02010729000		納稅義務人統一編號	U100303853		年 期	110	
納稅義務人姓名	許文瑤		持 分 比 率	100000/100000				
通訊地址	新北市三重區中正北路165巷37號3樓							
房屋坐落	花蓮縣光復鄉大安村018鄰中正路一段116號							
層 次	卡 序	構 造 別	建 物 類 別	面 積 (平方公尺)	現 值 (元)	起 課 年 月	折 舊 年 數	
1	A0	木石磚造(雜木)	1	40.60	6,100	05101	58	
1	B0	木石磚造(雜木)	1	27.40	3,400	05101	58	
1	C0	木石磚造(雜木)	1	27.40	2,000	05101	58	
1	D0	木石磚造(雜木)	1	20.20	1,500	05101	58	
1	E0	木石磚造(磚石造)	1	14.90	4,100	06502	45	
合計	:			130.50	17,100			
備 註	一、本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供花蓮縣光復鄉公所參考，不作產權及他項權利證明之用。 二、本證明以核發日房屋稅籍所載資料為準，該屋如有增、改建與原資料不符，另案向本分局(處)申報，應以重行核定現值。 三、本證明未加蓋填發人員職章、稅籍證明專用章或全功能戳章無效。 四、本證明納稅義務人姓名欄位如有(分管：子稅籍)註記，則該稅籍面積及現值已依持分比率換算，無須再次乘以持分。							

承辦人員：劉皓瑜

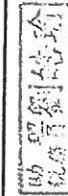


花蓮縣地方稅務局房屋稅籍證明書

總局

列表日期：109年07月28日

稅籍編號	02010730000		納稅義務人統一編號	U200302134		年 期	110
納稅義務人姓名	周林珠 繼承人：周春福						
通訊地址	花蓮縣光復鄉大安村018鄰中正路一段118號						
房屋坐落	花蓮縣光復鄉大安村018鄰中正路一段118號						
層 次	卡 序	構造別	建物類別	面積 (平方公尺)	現 值 (元)	起 課 年 月	折 舊 年 數
1	A0	木石磚造(雜木)	1	37.00	4,600	05401	56
合計	:			37.00	4,600		
備 註	一、本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供花蓮縣光復鄉公所參考，不作產權及他項權利證明之用。 二、本證明以核發日房屋稅籍所載資料為準，該屋如有增、改建與原資料不符，另案向本分局(處)申報，憑以重行核定現值。 三、本證明未加蓋填發人員職章、稅籍證明專用章或全功能摺疊章無效。 四、本證明納稅義務人姓名欄位如有(分管：子稅籍)註記，則該稅籍面積及現值已依持分比率換算，無須再次乘以持分。						



承辦人員：劉皓瑜

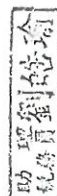
花蓮縣地方稅務局房屋稅籍證明書

總局

列表日期：109年07月28日

稅籍編號	02010731000		納稅義務人統一編號	U200300541		年 期	110	
納稅義務人姓名	王敏玉		持 分 比 率		100000/100000			
通訊地址	花蓮縣光復鄉大安村018鄰中正路一段120號							
房屋坐落	花蓮縣光復鄉大安村018鄰中正路一段120號							
層 次	卡 序	構造別	建物類別	面積 (平方公尺)	現 值 (元)	起 課 年 月	折 舊 年 數	
I	A0	木石磚造(磚石造)	1	33.00	10,000	05501	55	
I	B0	木石磚造(雜木)	1	8.90	300	05501	55	
合計	:			41.90	10,300			
備 註	一、本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供花蓮縣光復鄉公所參考，不作產權及他項權利證明之用。 二、本證明以核發日房屋稅籍所載資料為準，該屋如有增、改建與原資料不符，另案向本分局(處)申報，憑以重行核定現值。 三、本證明未加蓋填發人員職章、稅籍證明專用章或全功能櫃章者無效。 四、本證明納稅義務人姓名欄位如有(分管：子稅籍)註記，則該稅籍面積及現值已依持分比率換算，無須再次乘以持分。							

承辦人員：劉結瑜



花蓮縣地方稅務局房屋稅籍證明書

總局

列表日期：109年07月28日

稅籍編號		02010734000		納稅義務人統一編號		94502408		年 期		110	
納稅義務人姓名		光復郵局		持 分 比 率		100000/100000					
通訊地址		花蓮縣光復鄉大安村中正路一段126號									
房屋坐落		花蓮縣光復鄉大安村中正路一段126號									
層 次	卡 序	構 造 別	建 物 類 別	面 積 (平 方 公 尺)	現 值 (元)	起 課 年 月	折 舊 年 數				
1	A0	加強磚造	1	143.90	139,400	05001	58				
合計				143.90	139,400						
備 註		一、本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供花蓮縣光復鄉公所參考，不作產權及他項權利證明之用。 二、本證明以核發日房屋稅籍所載資料為準，該屋如有增、改建與原資料不符，另案向本分局（處）申報，憑以重行核定現值。 三、本證明未加蓋填發人員職章、稅籍證明專用章或全功能戳章無效。 四、本證明納稅義務人姓名欄位如有（分管：子稅籍）註記，則該稅籍面積及現值已依持分比率換算，無須再次乘以持分。									

防偽章

承辦人員：劉皓瑜

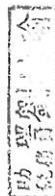
花蓮縣地方稅務局房屋稅籍證明書

列表日期：109年07月28日

總局

稅籍編號		02010735000		納稅義務人統一編號		U200314723		年 期		110	
納稅義務人姓名		沈秋鑒		持 分 比 率		100000/100000					
通訊地址		花蓮縣光復鄉大安村019鄰中正路一段126號									
房屋坐落		花蓮縣光復鄉大安村019鄰中正路一段126號									
層 次	卡 序	構 造 別	建 物 類 別	面 積 (平方公尺)	現 值 (元)	起 課 年 月	折 舊 年 數				
1	A0	木石磚造(雜木)	1	25.50	3,800	04701	58				
1	B0	木石磚造(碑石造)	1	32.70	11,300	06401	46				
1	C0	木石磚造(碑石造)	1	9.00	2,600	06401	46				
合 計				67.20	17,700						
備 註		一、本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供花蓮縣光復鄉公所參考，不作產權及他項權利證明之用。 二、本證明以核發日房屋稅籍所載資料為準，該屋如有增、改建與原資料不符，另案向本分局(處)申報，憑以重行核定現值。 三、本證明未加蓋填發人員職章、稅籍證明專用章或全功能攝臺章無效。 四、本證明納稅義務人姓名欄位如有(分管：子稅籍)註記，則該稅籍面積及現值已依持分比率換算，無須再次乘以持分。									

承辦人員：劉皓瑜



花蓮縣地方稅務局房屋稅籍證明書

列表日期：109年07月28日

總局

稅籍編號		02010736000		納稅義務人統一編號		F225795875		年 期		110	
納稅義務人姓名		宋錦其		持 分 比 率		100000/100000					
通訊地址		花蓮縣光復鄉大安村019鄰中正路一段128號									
房屋坐落		花蓮縣光復鄉大安村019鄰中正路一段128號									
層 次	卡 序	構造別	建物類別	面積 (平方公尺)	現 值 (元)	起 課 年 月	折 舊 年 數				
1	A0	木石磚造(雜木)	1	25.10	3,100	04701	58				
1	B0	木石磚造(磚石造)	1	33.10	7,900	05501	55				
1	C0	木石磚造(磚石造)	1	17.90	5,100	06401	46				
合計				76.10	16,100						
備 註		一、本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供花蓮縣光復鄉公所參考，不作產權及他項權利證明之用。 二、本證明以核發日房屋稅籍資料為準，該屋如有增、改建與原資料不符，另案向本分局(處)申報，憑以重行核定現值。 三、本證明未加蓋填發人員職章、稅籍證明專用章或全功能櫃臺章無效。 四、本證明納稅義務人姓名欄位如有(分管：子稅籍)註記，則該稅籍面積及現值已依持分比率換算，無須再次乘以持分。									



承辦人員：劉結瑜

花蓮縣地方稅務局房屋稅籍證明書

列表日期：109年07月28日

總局

稅籍編號	02010738000		納稅義務人統一編號	U120625314		年 期	110	
納稅義務人姓名	莊春結		持 分 比 率		100000/100000			
通訊地址	花蓮縣光復鄉大安村019鄰中正路一段130號							
房屋坐落	花蓮縣光復鄉大安村019鄰中正路一段130號							
層 次	卡 序	構 造 別	建 物 類 別	面 積 (平方公尺)	現 值 (元)	起 課 年 月	折 舊 年 數	
1	A0	木石磚造(雜木)	1	24.10	3,000	04701	58	
1	B0	加強磚造	1	24.10	33,800	08307	26	
1	C0	木石磚造(磚石造)	1	12.30	3,500	06401	46	
2	A0	木石磚造(磚石造)	1	24.10	15,500	08307	26	
合計	:			84.60	55,800			
備 註	一、本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供花蓮縣光復鄉公所參考，不作產權及他項權利證明之用。 二、本證明以核發日房屋稅籍所載資料為準，該屋如有增、改建與原資料不符，另案向本分局(處)申報，憑以重行核定現值。 三、本證明未加蓋填發人員職章、稅籍證明專用章或全功能權庫章無效。 四、本證明納稅義務人姓名欄位如有(分管：子稅籍)註記，則該稅籍面積及現值已依持分比率換算，無須再次乘以持分。							

承辦人員：劉皓瑜



附件二 公告「台糖公司花蓮糖廠」登
錄為文化景觀

公告「台糖公司花蓮糖廠」登錄為文化景觀

中華民國 98 年 9 月 29 日府文資字第 0980163415A 號公告

刊登於中華民國 98 年 10 月 9 日花蓮縣政府公報第 19 期

主旨：公告「台糖公司花蓮糖廠」登錄為文化景觀。

依據：文化資產保存法第 54 條、文化景觀登錄及廢止審查辦法第 2 條及 98 年 5 月 25 日召開之「花蓮縣文化資產審議委員會第一類組委員會」會議決議辦理。

公告事項：

一、文化景觀名稱：台糖公司花蓮糖廠。

(一) 位置：花蓮縣光復鄉大進村糖廠街 19 號。

(二) 範圍：花蓮糖廠廠區所定著之土地，西臨中山路二段，東倚林田幹線，北抵光復溪堤防，南達復興街，全區面積共 263,715.83 平方公尺。廠區範圍內之土地地號為花蓮縣光復鄉新庄段 79 號、80 號、80-1 號、80-2 號、81 號、81-1 號、82 號、82-1 號、83 號、83-1 號、84 號、85 號、87 號、102 號、103 號、104 號、105 號、106 號、109 號、158 號、226 號、226-1 號、230 號、231 號、233 號、233-1 號、234 號、235 號、236 號、237 號、238 號、239 號、246 號、247 號、248 號、249 號、250 號、251 內號、251-1 號、252 號、252-1 號、448 號、448-1 內號、448-2 號、449 號、452 號、452-1 內號、561 號、873 號、874 號、875 號、1070 號、1071 號、1072 號、1073 號、1076 號、1077 號、1079 號、1081 號、1082 號、1083-1 號、1083-2 號、1083-3 號、1084 號、1085 號、1086 號、1087 號、1104 號、1106 號、1109 號、1110 號、1113 號、1114 號、1115 號。

(三) 登錄之理由：

1、為花蓮地區開發歷程與製糖產業發展之重要見證，具重要歷史文化價值及紀念性。

2、展現日治時期產業建築配置與生產地之融合性，居住與工作安排方法具時代社會意義。

3、建物形式與產業地景保存良好，具保存價值。

(四) 登錄之法令依據：文化資產保存法第 54 條及文化景觀登錄及廢止審查辦法第 2 條。

(五) 公告日期及文號：中華民國 98 年 9 月 28 日府文資字第 0980163415A 號。

二、請所有權人本權責妥善維護文化資產，對本處分書如有不服，自本件處分書到達之次日起 30 日內，書寫訴願書，向本府遞送(花蓮市府前路 17 號)。(參考訴願法第 14 條及 58 條規定，訴願書以實際收受之日期為準，而非投郵日。)

【附件】

文化景觀登錄公告表

名 稱	台糖公司花蓮糖廠(舊名：鹽水港製糖株式會社花蓮港製糖所大和工場)
位 置	花蓮縣光復鄉大進村糖廠街 19 號。
登 錄 (廢 止) 理 由 及 其 法 令 依 據	登錄理由： 1、為花蓮地區開發歷程與製糖產業發展之重要見證，具重要歷史文化價值及紀念性。 2、展現日治時期產業建築配置與生產地之融合性，居住與工作安排方法具時代社會意義。 3、建物形式與產業地景保存良好，具保存價值。 法令依據：文化資產保存法第 54 條及文化景觀登錄及廢止審查辦法第 2 條。

範圍

花蓮糖廠廠區所定著之土地，西臨中山路二段，東倚林田幹線，北抵光復溪堤防，南達復興街，全區面積共 263,715.83 平方公尺。廠區範圍內之土地地號如下：

段別	地號	段別	地號	段別	地號	段別	地號	段別	地號
新庄	79	新庄	104	新庄	238	新庄	452	新庄	1083-1
新庄	80	新庄	105	新庄	239	新庄	452-1 內	新庄	1083-2
新庄	80-1	新庄	106	新庄	246	新庄	561	新庄	1083-3
新庄	80-2	新庄	109	新庄	247	新庄	873	新庄	1084
新庄	81	新庄	158	新庄	248	新庄	874	新庄	1085
新庄	81-1	新庄	226	新庄	249	新庄	875	新庄	1086
新庄	82	新庄	226-1	新庄	250	新庄	1070	新庄	1087
新庄	82-1	新庄	230	新庄	251 內	新庄	1071	新庄	1104
新庄	83	新庄	231	新庄	251-1	新庄	1072	新庄	1106
新庄	83-1	新庄	233	新庄	252	新庄	1073	新庄	1109
新庄	84	新庄	233-1	新庄	252-1	新庄	1076	新庄	1110
新庄	85	新庄	234	新庄	448	新庄	1077	新庄	1113
新庄	87	新庄	235	新庄	448-1 內	新庄	1079	新庄	1114
新庄	102	新庄	236	新庄	448-2	新庄	1081	新庄	1115
新庄	103	新庄	237	新庄	449	新庄	1082		

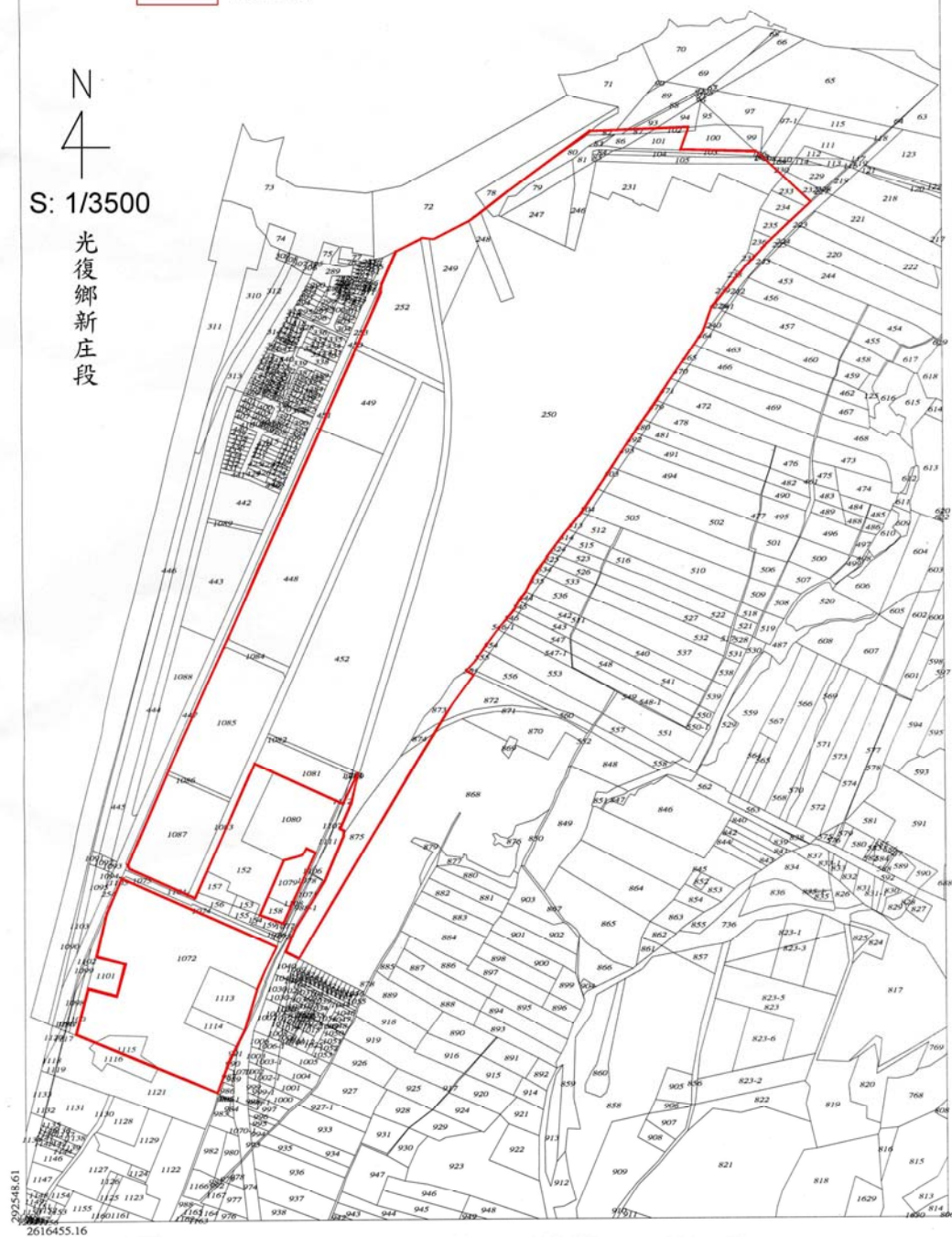
台糖公司花蓮糖廠地籍圖

2617802.66

花蓮糖廠範圍

N
4
S: 1/3500
光復鄉新庄段

範圍



UB0281 98.9.7 SCALE=1/3500

附件三 核定香草場部落聚會所興建公
函-花蓮縣政府 109 年 1 月 20
日府原建字第 1090012599 號函
&原住民族委員會 108 年 10 月 4
日原民建字第 1080061699 號函

花蓮縣政府 函

地址：97001花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：彭上晏
電話：03-8221682
傳真：03-8222347
電子信箱：asasas1234as@hl.gov.tw

受文者：花蓮縣光復鄉公所

發文日期：中華民國109年1月20日
發文字號：府原建字第1090012599號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明六（376550000A_1090012599_ATTACH1.pdf、
376550000A_1090012599_ATTACH2.pdf）

主旨：有關原住民族委員會核定「香草場部落聚會所新建工程規劃設計」經費計新台幣75萬元一案，考量地域性及期程，委請貴所辦理並以代收代付方式執行，請查照。

說明：

- 一、依據原住民族委員會108年10月4日原民建字第1080061699號函辦理。
- 二、旨揭部落聚會所興建計畫係為原民會106年10月2日原民建字第1060059017號函核定「花蓮縣第二期（105-108年）綜合發展實施方案-花蓮縣部落聚會所興建計畫」全期工作計畫書執行項目之一，該聚會所為開放式聚會場所，以提供居民日常及特殊慶典之活動空間。
- 三、該聚會所預定興建於本縣光復鄉大安段114-69地號，該筆地號之管理機關為本府，考量管用合一原則，請貴所按土地法第26條規定辦理土地撥用作業，因其相關作業程序需耗時半年至1年，並已獲核定在案，故如按上開計畫期程，恐無法於計畫期程內完成規劃設計及後續工程發包作業。

109/01/20



四、綜上，未免無適合土地供興建或無法於計畫期程內完成發包作業進而造成撤案，故先行委託貴所辦理並以代收代付方式執行，後續仍請貴所辦理撥用作業。

五、另興建部落聚會所應確認工程用地及建物規劃符合下述要件：

(一)工程用地為公有地，非都市計畫區應為建築用地或特定目的事業用地、都市計畫區應符合使用分區規定。

(二)開放式(無外牆及門窗)、單層棚架式、供公眾使用建築物。

六、檢附旨揭核定明細表1份，並請於結案時一併檢附原始憑證，俾利辦理核銷作業。

正本：花蓮縣光復鄉公所

副本：本府原住民行政處



原住民族委員會 函

地址：24220新北市新莊區中平路439號北棟15F

承辦人：劉筱羚

聯絡電話：02-89953277

電子郵件：christl2@apc.gov.tw

傳真：02-89953684



受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國108年10月4日

發文字號：原民建字第1080061699號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (108D031327_108D2016781-01.pdf)

主旨：檢送「花蓮縣第二期綜合發展實施方案－花蓮縣部落聚會所興建計畫」核定明細表一份，請查照。

說明：

- 一、復貴府108年7月18日府原建字第1080138950號函、108年7月24日府原建字第1080141069號函。
- 二、旨案經行政院106年6月19日院臺經字第1060017635號函同意辦理在案，請貴府依規定編列10%分擔款，後續依全期工作計畫書據以執行。
- 三、本次核定光復鄉香草場及馬佛部落、瑞穗鄉掃叭頂部落等3座聚會所規劃設計費；壽豐鄉「米棧部落聚會所」因相關規劃作業未符部落需求，部落決議延後興建，爰所需規劃設計經費暫不核定，請督導鄉公所與部落取得共識後提送細部計畫書報會審查。
- 四、另新城鄉「大德部落聚會所」變更工程施作位置1案，本會已備查，經查新址屬國有財產署，應辦理撥用，餘仍請依本會107年7月30日原民建字第1070048369號函(諒達)辦

花府 108/10/05



1080225614

理。

五、興建部落聚會所應確認工程用地及建物規劃符合下述要件：

- (一)工程用地為公有地，非都市計畫區應為建築用地或特定目的事業用地、都市計畫區應符合使用分區規定。
- (二)開放式(無外牆及門窗)、單層棚架式、供公眾使用建築物。
- (三)依建築法第七十三條第四項規定建築物之使用類別為A-1。

正本：花蓮縣政府

副本：花蓮縣瑞穗鄉公所、花蓮縣新城鄉公所、花蓮縣壽豐鄉公所、本會主計室、本會國會聯絡組、本會公共建設處(均含附件)



花蓮縣第二期綜合發展實施方案－花蓮縣部落聚會所興建計畫核定明細表

序號	實施區域		工程名稱	核定經費(仟元)				施作項目	備註
	縣市別	鄉鎮(區)別		中央分擔款	花東基金分擔款	地方分擔款	合計		
52-002-A	花蓮縣	光復鄉	✓ 香草場部落聚會所新建工程規劃設計	112.5	562.5	75	750	興建聚會所1座規劃設計，含建築執照申請、地質鑽探、水土保持計畫書、技師簽證等	1.花蓮縣政府108年7月18日府原建字第1080138950號函修正。 2.用地非提案機關所屬公有地，請依相關規定完成用地取得。
52-003-A	花蓮縣	光復鄉	✗ 馬佛部落聚會所新建工程規劃設計	150	750	100	1,000	興建聚會所1座規劃設計，含建築執照申請、地質鑽探、水土保持計畫書、技師簽證等	1.花蓮縣政府107年3月12日府原建字第1070040629號函修正。 2.用地非提案機關所屬公有地，請依相關規定完成用地取得。
2 件				263	1,313	175	1,750		
54-002-A	花蓮縣	瑞穗鄉	掃叭頂部落聚會所新建工程規劃設計	120	600	80	800	興建聚會所1座規劃設計，含建築執照申請、地質鑽探、水土保持計畫書、技師簽證等	1.花蓮縣政府108年7月24日府原建字第1080141069號函修正。 2.用地非提案機關所屬公有地，請依相關規定完成用地取得。
1 件				120	600	80	800		
3 件				382.5	1,912.5	255	2,550		

附件四 人民團體陳情意見綜理表

變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)
公告徵求期間人民或團體陳情意見綜理表

光復鄉公所

中 華 民 國 109 年 9 月

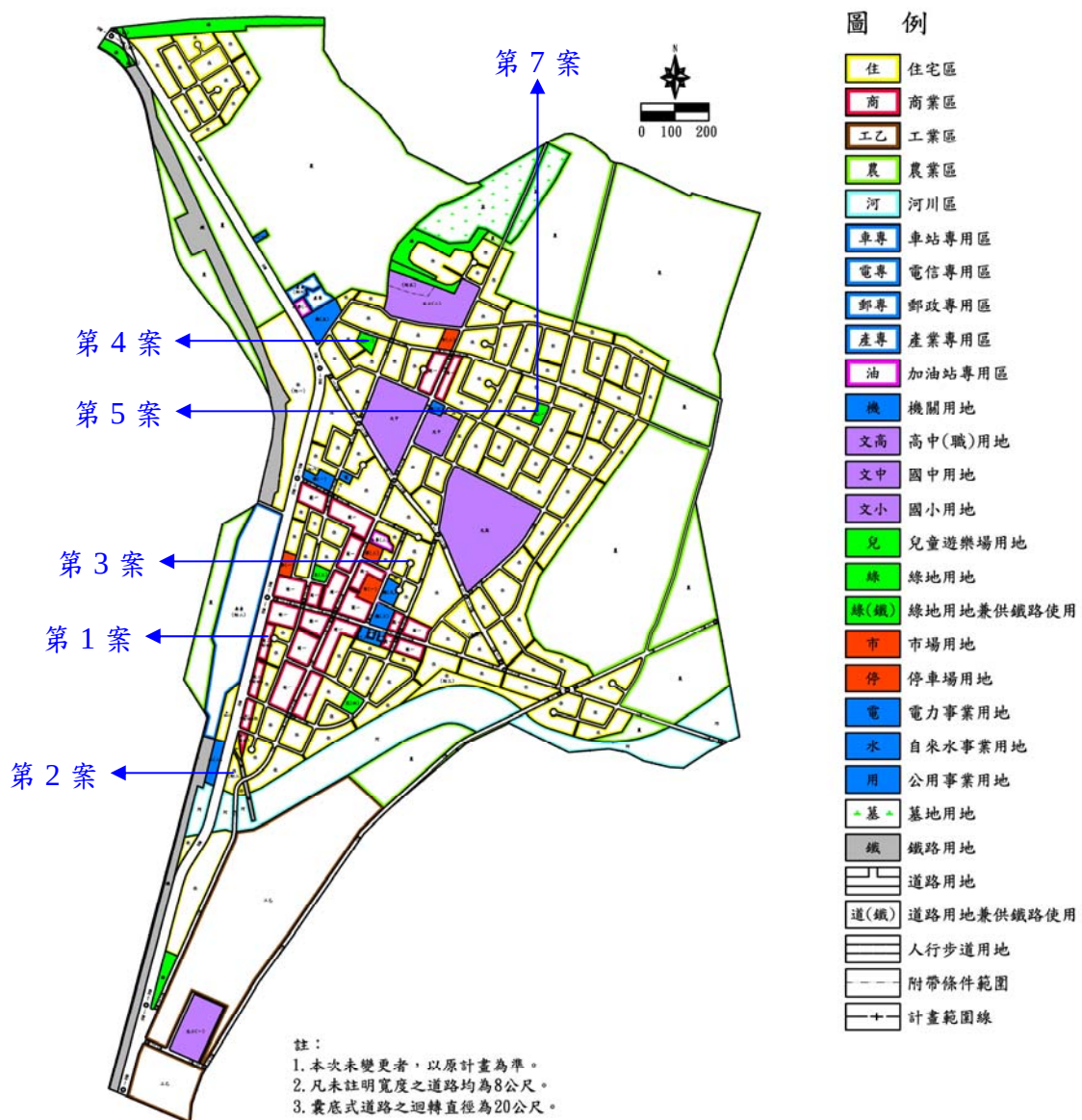


圖 1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)人民或團體陳情位置示意圖

表 1 變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)公告徵求期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	光復鄉公所 初核意見
1	黃桂秋	大安段 1869-5 地號	1.請撤銷光復鄉大安段 1869-5 號囊底路(無 尾巷)。 2.1869-5 無尾巷，其週 遭 1869-2、-3、-4 地 號均為同地主。 3.1869-2 號西有中興路 (同地主所有)可通行。 4.該無尾巷與其他地主 不衝突也無效益。	1.建請光復鄉大安段 1869-5 號，撤銷都市計 畫道路。	建議酌予採納。 附帶條件： 依「花蓮縣都市 計畫（公共設施 用地及其他地 區）變更使用許 可審議原則」之 附表規定辦理回 饋，變更為商業 區捐贈 40%之土 地面積，變更為 住宅區捐贈 30% 之土地面積，雖 捐贈面積大於 150 平方公尺，惟 變更範圍土地狹 長，無法留設完 整街廓基地，情 形特殊，故以等 值代金繳納。必 須完成附帶條件 之規定後，始同 意核發相關建築 及使用執照。
2	蔡枝見	大安段 2023 地號	1.本人所屬土地原編定 為機關用地，後經通 盤檢討後變更為住宅 區，並於 84 年 7 月擬 定細部計畫，迄今已 逾 25 年，仍未完成細 部計畫之執行，其間 因使用分區證明書附 帶條件之限制，使得 住宅區內之建物無法	1.本細部計畫範圍位於 計畫區南側之原編定 為機二(原自來水機關 及原編定為鐵路用 地。依民國八十年二日 之變更光復都市計畫 (第一次通盤檢討計畫 書中說明變更理由為 『原自來水機關已遷 移，配合地方實際需要	建議酌予採納。 修正附帶條件 1.應另行擬定細 部計畫(含配置 適當之公共設 施用地與擬具 具體公平合理 之事業財務計 畫)，變更回饋 得依「花蓮縣 都市計畫(公共

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	光復鄉公所 初核意見
			取得建照；建物屢遭颱風等天災肆虐,造成房屋淹沒及財物損失,苦不堪言。 2.今逢進行第四次通盤檢討,請將機(二)變更為住宅區細部計劃未完成之情事列入討論,期細部計畫早日完成,讓土地所有權人能自由使用土地。	及台糖鐵路改道現況變更』、其變更之附帶條件為『應另行擬定細部計畫(含配量適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築』。 2.查 84 年核定細部計畫內容,本案為鄉公所擬定以市地重劃方式開發之細部計畫區,惟細計核准後至今仍未辦理開發,故本次通盤檢討建議,應回歸公所辦理細部計畫之通盤檢討已為解決根本。	設施用地及其他分區)變更使用許可審議原則」規定辦理,並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2.為鼓勵開發意願,避免土地資源閒置浪費,倘未能於下次通盤檢討前辦理細部計畫通盤檢討,得納入下次通盤檢討變更為住宅區以外其餘相鄰之使用分區或公共設施。
3	周和誼	大安段 1083-64	本人所有土地東南方有一似圓環之規劃。實無存在之必要。(仁愛路 16 巷中段) 	建議取消,還地於民。	應取得相關土地所有權人同意。 1.應洽北側既有道路之 1830-31、1830-52、1830-44 土地所及建築有權人同意。 2.在無違反建築法且徵得相關土地所有權人同意下,提案新增 6M 計畫道路使其連通,即可廢除此囊底路,若無法取得土地所有權人同意

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	光復鄉公所 初核意見
					則應維持原計畫。
4	周阿木	大安段 930、931、 929-4 地號	1.本案初期規劃於民國 63 年發布於 24000 為設計人口，而今本鄉約 12,000 人已減少 50%且逐年遞減中，又逢少子化時代，設置兒童樂園實屬無必要。 2.初期發佈規劃未與土地使用人協商及同意且未邀請地主參與任何一次檢討說明。逕自與保留至今已 45 載，枉顧地主權益之表達並限制土地利用，子女落葉歸根之心，無如願之時。 3.本案使用人陳情時主管機關均以公益為重之敘述，政府單位設施設置應公益私益兼顧之原則辦理，經多年上級單位對本案案主未盡維護之責，故土地使用人未維護本身權益已無姑息可言，只得予解編或儘速徵購為最終意志，期盼上級採納，感恩。	都市計畫法第 26 條，通盤檢討可依據發展現況情況，並參酌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，土地使用人此案唯一建議解編或儘速徵購為意志。	建議不予採納。 陳情建議事項已另案納入「花蓮縣公共設施用地專案通盤檢討案」辦理。
5	張瑞華	大安段 582-3 地號	7 大安段 582-3 等地號規劃公園綠地，兒二已超過 40 餘年，至使人民權益受損，請儘速徵收。	請儘速徵收，以符合人民權益。	建議不予採納。 陳情建議事項已另案納入「花蓮縣公共設施用地

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	光復鄉公所 初核意見
					專案通盤檢討案」辦理。
6	曾美惠	大安段 602-3、 602-4、604-5 地號	1.上揭陳情之3筆地號土地係本人所持有土地具合法權狀。貴所納列都市計畫兒童遊樂場用地，本人提出反對及嚴正抗議。 2.貴所都計會議審查上揭公設土地，無論會前之說明及會後審議結果，從未通知權利關係人罔顧權利人之權益。 3.隨著本鄉工商發展及經濟建設逐年落後，人口結構外移改變少子化及老人化情形相繼呈現，上述都計建設兒童遊樂場一節，已顯然不適，及不足以建設之必要性，應檢討予以解編還地於民。 4.貴所應檢討轄內公有土地、公有建築閒置情況，以規劃做為上揭計畫，再提供利用活化資產，盡速解編還地於民，使民間充分利用土地，創造效益保障人民土地財產之權益，以符合法治精神。	請儘速徵收，以符合人民權益。	建議不予採納。 陳情建議事項已另案納入「花蓮縣公共設施用地專案通盤檢討案」辦理。
7	曾玉蘭	大安段 601-4地號	1.上揭陳情之1筆地號土地係本人所持有土	儘速徵收，不然就解編。	建議不予採納。 陳情建議事項已

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	光復鄉公所 初核意見
			地具合法權狀。貴所納列都市計畫兒童遊樂場用地，本人提出反對及嚴正抗議。 2.隨著本鄉工商發展及經濟建設逐年落後，人口結構外移改變少子化及老人化情形相繼呈現，上述都計建設兒童遊樂場一節，已顯然不適，及不足以建設之必要性，應檢討予以解編還地於民。 3.貴所應檢討轄內公有土地、公有建築閒置情況，以規劃做為上揭計畫，活化資產，盡速解編還地於民，使民間充分利用土地，創造效益保障人民土地財產之權益。		另案納入「花蓮縣公共設施用地專案通盤檢討案」辦理。

副 本

檔 號：

保存年限：

花蓮縣光復鄉公所 函

地址：976花蓮縣光復鄉大全村中山路一段
216巷8號

承辦人：張舜焜

電話：03-8702206#217

傳真：03-8700976

電子信箱：guangfu335@nt.guangfu.gov.t
w

40857

台中市南屯區精誠路688號

受文者：峻超工程顧問有限公司

發文日期：中華民國109年11月20日

發文字號：光鄉建字第1090016976號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本鄉都市計畫委員會第一次審議大會會議紀錄1份，惠請查收。

說明：依據109年10月13日光鄉建字第1090015030號開會通知單暨都市計畫法第18條規定辦理。

正本：林委員 清水、黃委員 美玉、吳委員 政富、徐委員 世麗、林委員 睿彬、陳委員 郁文、顏委員 嚴光、莊委員 竣安、蔡委員 建福、曾委員 錦鴻、蔡委員 易霖、鄭委員 桂鐘

副本：峻超工程顧問有限公司、花蓮縣政府建設處、本所建設課（均含附件）

鄉長林 清水

109 年度花蓮縣光復鄉都市計畫委員會第一次審議大會 會議紀錄

一、開會時間：中華民國 109 年 11 月 2 日（星期一）下午 2 時～

二、開會地點：本公所臨時辦公處二樓會議室

三、會議主持人：林主任委員 清水

四、紀錄彙整：峻超工程顧問有限公司、張舜焜

五、出席委員：（詳出席人員簽名冊）

六、列席單位與人員：（詳出席人員簽名冊）

七、審議案件：

第 1 案：「變更光復鄉都市計畫（第四次通盤檢討）案」

說明：

（一）依據行政院 108 年 3 月 12 日院臺經字第 1080001033 號函暨花蓮縣政府 108 年 8 月 12 日府行研字第 1080159843 號函同意辦理在案。

（二）法令依據：都市計畫法第 26 條第 1 項。

（三）計畫範圍：東起花 47-1 鄉道(佛祖街)，南至台糖公司光復糖廠南面，西至花東鐵路西側，北至馬太鞍溪堤防。範圍包括大平、大馬、大華、大同、大安、大全、大進等 7 村之部分或全部。計畫面積計 332.95 公頃。

八、散會：下午 5 時 15 分

「變更光復都市計畫(第四次通盤檢討)」案

光復鄉都市計畫委員會 109 年 11 月 2 日審議會議

109 年 11 月 02 日鄉都委會審查建議意見：

1. 本鄉現行都市計畫自 63 年 12 月發布實施迄今已逾 25 年，原計畫年期係訂民國 110 年屆滿，惟囿於社會環境變遷、少子化及老年化問題日益嚴峻，並配合國土計畫之頒布實施，遂將本鄉都市計畫展期展延至民國 125 年。
2. 原本鄉都市計畫第三次通盤檢討時，就車站北側用地變更訂有附帶條件開發，爰需另訂細部計畫、辦理期限並適時通盤檢討細部計畫執行情形。然本案細部計畫雖經縣府核定在案，卻未定執行期程，故本案得納入下次檢討變更相鄰之使用分區。
3. 光復都市計畫區南側 19.86 公頃糖廠土地，現劃設為乙種工業區，變更 9 案擬經變更為保存區，應留置部分（5%~15%）土地作為公共停車場使用，俾以解決本鄉現有停車空間不足之窘境。故變更應將停車需求內部化，至若應留置土地比例多寡，請工程顧問公司參考現行來鄉旅客人車數、周轉率等，酌予定之。
4. 然公共事業用地部分變更為商業區一案，如係郵政、電信專用區係屬整體開發區，得逕予變更；另私有土地部分，本須納入整體開發一併考量，惟恐執行不易遂改採修正附帶條件方式同意變更一由所有權人自行選擇捐 40% 土地變為公有或是採繳納代金方式。
5. 本鄉第一公墓現行用地範圍，現為農業區同意變更為墓地用地；另光復國中現行作為球場使用之土地，則同意由機關用地變更為文中用地。
6. 因應都市計畫細部計畫審議原則之變更修訂，將就前次通盤檢討變更案，已有細部計畫發布卻未完成開發之部分，應另行辦理細部計畫通盤檢討，將原有過高之公設比酌予調整，俾增加可行性。
7. 民眾所提公共設施保留地應予檢討變更之建議，因係屬內政部營建署專案檢討之部分，本鄉則由花蓮縣政府建設處都市計畫科排定時間下鄉辦理說明會，非得列屬本鄉第四次通盤檢討之議題。

- 一、計畫書內火車站照片及相關重大建設請予更新，另內文有關現況描述(如 P2-21、P3-25、P3-32、P3-50)與數字誤植處，請規劃單位確認並予修正。
- 二、民眾所提公共設施保留地應予檢討變更之建議，因已納入花蓮縣公共設施用地專案通盤檢討辦理中，並由花蓮縣政府建設處都市計畫科排定時間下鄉辦理說明會，非得列屬本鄉第四次通盤檢討之議題。
- 三、鄉公所因應地方原住民聚會需求，擬於計畫區西北側大安段 114-69 地號上申請作「豐羽聚會所」使用，建請增列該處提案變更由住宅區變更機關用地，以符合管合用。
- 四、變更內容除依下列各點修正外，餘依計畫書所提通過。
 - (一)變 6 案，鐵路用地併鄰近分區辦理變更調整一事，考量公共設施用地取得不易，且該鐵道用地係屬光復糖廠原需求，因應糖廠已轉型朝向文化保存暨休閒觀光轉型，應從打造地方整體觀光產業之連結建立專屬通道，故建議配合既有鐵路用地檢討建立連接至光復市區之產業通路。
 - (二)變 7 案，經查光復車站南側住宅區業依 99 年 11 月 12 日內授中辦地字第 0990051846 號函核定並完成市地重劃開發在案，請修正該案辦理情況及對應說明。
 - (三)變 9 案，乙種工業區變更為保存區之備註：應至少留設變更範圍百分之 15 土地作為公共停車場使用；請依光復糖廠現有可供停車空間進行檢討並修正留設比例，以兼顧現況供給與未來需求之平衡。(應於內文中說明停車場用地供需計算)
 - (四)變 14 案，因台灣電力股份有限公司尚未完成民營化，暫不宜依照國營民營化相關政策辦理變更調整，建議待台電完成民營化後，另行辦理全面性專案檢討。
 - (五)變 15 案，土地使用分區管制要點第 18 點有關綠化及覆土規定，請參照「擬定花蓮都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」第 22 條之規定辦理。
 - (六)變 15 案，土地使用分區管制要點第 24、25 點內容有關都市設計規定，請參照「擬定花蓮都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」中第 25 及 26 條之規定辦理。

副 本

檔 號：

保存年限：

花蓮縣光復鄉公所 開會通知單

受文者：本所建設課

發文日期：中華民國109年10月13日

發文字號：光鄉建字第1090015030號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一

開會事由：茲就「變更光復都市計畫（第四次通盤檢討）案」審議事，召開109年度花蓮縣光復鄉都市計畫委員會第1次大會。

開會時間：中華民國109年11月2日（星期一）下午2時

開會地點：本所臨時辦公處（大全國小）二樓會議室

主持人：林主任委員清水

聯絡人及電話：張舜焜課員 03-8702206#217

出席者：光復鄉都市計畫委員

列席者：峻超工程顧問有限公司

副本：本所建設課

備註：

- 一、隨文檢附議程表及「變更光復都市計畫（第四次通盤檢討）案」計畫書1份，敬請是日攜帶與會準時出席。
- 二、另因應本公所舊辦公大樓刻正拆除重建中，爰臨時辦公處現暫位於本鄉大全村中山路一段216巷8號（原大全國小舊址）。

109 年度花蓮縣光復鄉都市計畫委員會第一次審議大會

出席人員簽名冊

開會日期		109 年 11 月 2 日(星期一)		開會地點	本公所二樓會議室	
主持人		林鄉長 清水		記錄人員	張舜焜	
項次	單位	職稱	簽名 (請以正楷書寫以利辨識)		備註	
一	光復鄉都市計畫委員會	林主任委員 清水	林清水			
		黃副主任委員 美玉	黃美玉			
		吳委員 政富	請假		已調職 無簽名	
		徐委員 世麗	請假		已調職 無簽名	
		林委員 睿彬	林睿彬			
		莊委員 竣安	莊竣安			
		蔡委員 建福	蔡建福			
		陳委員 郁文	陳郁文			
		顏委員 嚴光	顏嚴光			
		曾委員 錦鴻	曾錦鴻			
		鄭委員 桂鐘	鄭桂鐘			
		蔡委員 易霖	蔡易霖			

(續)

開會日期	109 年 11 月 2 日(星期一)	開會地點	本公所二樓會議室	
主持人	林鄉長 清水	記錄人員	張舜焜	
項次	單位	職稱	簽名 (請以正楷書寫以利辨識)	備註
二	峻超工程顧問有 限 公司	技師	吳榮珠	
		技師	楊宗鎔	
三	本公所	承辦人員	張舜焜	
四				
五				

109 年度花蓮縣光復鄉都市計畫委員會

第 1 次大會會議議程

日期	109 年 11 月 2 日(星期一)下午 14:00~17:00	
地點	光復鄉公所二樓會議室（本公所臨時辦公處-大全國小）	
議程	內容	時間
一	主席致詞	14:00~14:10 10 分鐘
二	「變更光復都市計畫（第四次通盤檢討）案」簡報及說明	14:10~14:50 40 分鐘
三	討論暨審議提案	14:50~16:30 60 分鐘
四	綜合討論	16:30~17:00 30 分鐘
五	散會	
備註	上開各段議程時間得由主持人視實際情況隨時調整。	

業務單位主管	
業務承辦人員	