

副本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

970
花蓮市府前路17號

地址：970270花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：吳俊勳
電話：03-8242688
電子信箱：c84919@hl.gov.tw

受文者：本府建設處都市計畫科(含附件3份)

發文日期：中華民國110年8月11日

發文字號：府建計字第1100159208B號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案）細部計畫案」公告與計畫書、圖各1份，惠請將公告文張貼於公告欄，請查照。

說明：依據內政部110年8月3日台內營字第1100812106號函辦理。

正本：花蓮縣花蓮市公所(含附件2份)、花蓮縣花蓮地政事務所(含附件1份)、本府地政處(含附件2份)、本府建設處交通科(含附件1份)

副本：立埕工程顧問股份有限公司(含公告文1份)、本府建設處都市計畫科(含附件3份)

縣長徐榛蔚

正 本

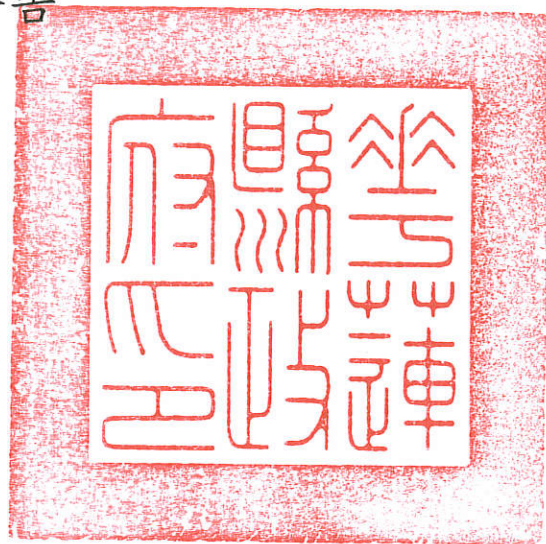
發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國110年8月11日
發文字號：府建計字第1100159208A號
附件：



主旨：實施「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案）細部計畫案」。

依據：

- 一、都市計畫法第17條及第22條。
- 二、內政部110年8月3日台內營字第1100812106號函。

公告事項：

- 一、自公告日起第3天生效。
- 二、「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案）細部計畫案」計畫書、圖分置於本府建設處都市計畫科及花蓮市公所公開展覽。

縣長 徐榛蔚

擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤
檢討再公展後人陳第 24 案)細部計
畫書



擬定機關：花蓮縣政府
中華民國 110 年 7 月

擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤
檢討再公展後人陳第 24 案)細部計
畫書

擬定機關：花蓮縣政府

中華民國 110 年 7 月

花蓮縣擬定都市計畫審核摘要表			
項	目說		明
都市計畫名稱	擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案)細部計畫案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第17條及第22條		
擬定都市計畫機關	花蓮縣政府		
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	自 107 年 8 月 30 日起至 107 年 9 月 28 日止	
	公 開 說 明 會	107 年 9 月 14 日上午 10 時花蓮市公所 3 樓簡報室	
人民及機關團體對本案之反映意見	詳如人民或團體陳情意見綜理表		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	108 年 4 月 26 日花蓮縣都市計畫委員會第 156 次會議 108 年 8 月 5 日花蓮縣都市計畫委員會第 157 次會議 109 年 7 月 27 日花蓮縣都市計畫委員會第 161 次會議	
備 註			

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	1
第三節 計畫區位與範圍	2
第二章 上位暨相關重大建設之計畫	4
第一節 上位計畫內容概述	4
第二節 計畫區上位計畫歷年變更概述	7
第三節 再 24 案審定之內容說明	9
第四節 相關暨重大建設計畫	11
第三章 環境現況分析	14
第一節 自然環境與災害潛勢	14
第二節 社會經濟環境	18
第三節 計畫區土地使用現況	30
第四節 交通運輸系統	32
第五節 公共設施與公用設備	38
第六節 土地權屬分析	44
第四章 發展定位與規劃構想	48
第一節 發展定位及願景	48
第二節 發展潛力與限制分析	48
第三節 規劃原則與構想	49
第五章 變更內容暨實質計畫	53
第一節 計畫範圍及面積	53
第二節 計畫年期	53
第三節 土地使用計畫	53
第四節 公共設施計畫	53
第五節 道路系統計畫	55
第六節 都市防災計畫	55
第六章 土地使用分區管制要點	57
第七章 都市設計準則	60
第八章 事業及財務計畫	62
第一節 開發方式	62
第二節 市地重劃範圍說明	62
第三節 事業及財務計畫	64
附件一：本案主要計畫審定內容	65
附件二：103 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 829 次會議紀錄	69
附件三：104 年 10 月 13 日內政部都市計畫委員會第 861 次會議紀錄	73

附件四：105 年 4 月 26 日內政部都市計畫委員會第 873 次會議紀錄	-----78
附件五：105 年 11 月 29 日內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄	-----86
附件六：108 年 4 月 26 日花蓮縣都市計畫委員會第 156 次會議紀錄	-----89
附件七：108 年 8 月 5 日花蓮縣都市計畫委員會第 157 次會議紀錄	-----93
附件八：109 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 963 次會議紀錄	-----101
附件九：109 年 7 月 27 日花蓮縣都市計畫委員會第 161 次會議紀錄	-----108
附件十：花蓮縣第 18 期(花蓮市國聯)市地重劃計畫書審定函	-----115

圖 目 錄

圖 1：細部計畫與區位示意圖	2
圖 2：細部計畫範圍示意圖	3
圖 3：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)分區機能規劃構想示意圖	5
圖 4：花蓮都市計畫現行計畫內容示意圖	6
圖 5：細部計畫現行計畫示意圖	8
圖 6：「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案(再 24 案)」變更內容示意圖	10
圖 7：自然生態環境與資源分布示意圖	14
圖 8：本計畫區與斷層位置示意圖	15
圖 9：1911 年至 2017 年颱風侵台路線示意圖	16
圖 10：淹水模擬日降雨量達 450mm 之淹水潛勢示意圖	17
圖 11：淹水模擬日降雨量達 600mm 之淹水潛勢示意圖	18
圖 12：花蓮市現住戶數及人口總數趨勢圖	19
圖 13：行政轄區現住戶數及人口總數趨勢圖	19
圖 14：103 年至 108 年計畫區(國聯里)人口年齡三階段人口數概況圖	20
圖 15：103 年至 108 年花蓮市與計畫區(國聯里)人口年齡三階段趨勢圖	21
圖 16：民國 108 年計畫區(國聯里)人口金字塔圖	21
圖 17：自然環境—海岸景觀分布示意圖	25
圖 18：自然環境—美崙溪及美崙山景觀分布示意圖	25
圖 19：人文及歷史資源—美崙地區分布示意圖	26
圖 20：人文及歷史資源—舊市區地區分布示意圖	26
圖 21：花蓮都市計畫現行計畫內容示意圖	29
圖 22：細部計畫範圍土地使用現況示意圖	30
圖 23：細部計畫區周邊土地使用現況示意圖	31
圖 24：花蓮都市計畫區內道路層級示意圖	32
圖 25：細部計畫區周邊計畫道路開闢情形示意圖	33
圖 26：計畫區周邊運輸系統示意圖	35
圖 27：本計畫區周邊停車系統示意圖	36
圖 28：本計畫區周邊公共設施用地開闢情形與現況示意圖	38
圖 29：花蓮地區污水下水道系統實施計畫示意圖	40
圖 30：花蓮地區各颱風降雨事件之易積淹水地區位置及範圍示意圖	42
圖 31：本計畫區周邊排水系統示意圖	42
圖 32：計畫區雨水系統及排水規劃示意圖	44
圖 33：計畫範圍土地權屬分布示意圖	45
圖 34：計畫範圍公告現值分布示意圖	46
圖 35：整體發展構想示意圖	51
圖 36：規劃構想示意圖	52
圖 37：細部計畫區土地使用計畫示意圖	54
圖 38：細部計畫區防災系統示意圖	56
圖 39：細部計畫區退縮規定示意圖	57
圖 40：市地重劃範圍示意圖	63

表 目 錄

表 1：計畫區上位計畫歷年變更內容概述	7
表 2：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案(再 24 案)變更內容明細表(1)	9
表 3：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案(再 24 案)變更內容明細表(2)	9
表 4：相關暨重大建設計畫內容彙整表	11
表 5：台灣前 15 大烈震統計表	16
表 6：民國 96 年至 108 年花蓮市與本案行政轄區歷年戶數統計表	19
表 7：103 年至 108 年花蓮市與計畫區(國聯里)人口結構統計表	20
表 8：民國 108 年計畫區(國聯里)人口年齡統計表	21
表 9：花蓮縣工商及服務業場所單位生產總額前 10 大行業之經營概況表	22
表 10：民國 97 年至 106 年花蓮縣各級產業就業人口結構表	22
表 11：花蓮縣各級產業生產總額一覽表	23
表 12：民國 98 年至 105 年花蓮縣主要觀光景點遊客數統計表	23
表 13：民國 96 年至 105 年花蓮縣遊客數統計表	24
表 14：花蓮主要觀光遊憩據點表	24
表 15：花蓮市與鄰近地區觀光資源與歷史人文景觀彙整表	27
表 16：計畫區土地使用現況面積表	30
表 17：細部計畫區周邊重要道路幾何特性彙整表	34
表 18：細部計畫區周邊路外公共停車場供需資訊綜理表	37
表 19：本計畫區周邊公共設施用地使用現況面積表	39
表 20：本計畫區土地權屬面積統計表	44
表 21：本計畫區公告現值面積統計表	46
表 22：周邊不動產買賣市場交易分析表	47
表 23：細部計畫區發展 SWOT 評估分析表	49
表 24：細部計畫區土地使用面積表	54
表 25：市地重劃範圍土地使用面積表	62
表 26：細部計畫事業及財務計畫概估表	64

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

臺 9 線蘇花公路山區路段改善計畫（簡稱蘇花改）於 109 年 1 月通車；而交通部公路總局甫於 108 年 5 月核定「北花國道客運」路線，將分別由首都客運、臺北客運、統聯客運等三間客運業者經營北花國道直達客運，並配合蘇花改於 109 年 1 月通車並上路營運。為減緩蘇花改通車後交通衝擊情形及提升花蓮地區公共運輸使用率，經整體交通運輸規劃與分析後，擬透過中央路及 193 縣道進行疏導分流，以減少市區通過交通量；另一方面亦將透過花蓮轉運站的規劃銜接公車及鐵路運輸，最後再於花蓮市區設置東西側公車轉運站及停車場，供自駕遊客停放車輛轉乘大眾運輸進入市區，以便有效解決現況及未來蘇花改通車後，市區道路交通壅塞問題。

基於前述整體交通改善策略，遂於「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案」提出配套之都市計畫變更作業，並於 105 年 4 月 26 日內政部都市計畫委員會第 873 次會，審定花蓮火車站前廣停用地、客運車站專用區及倉儲區（再公展後人陳再 24 案）之變更方案，並依建議意見第二點略以：「以市地重劃開發之部分，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據內政部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』，規範花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後，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，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施…」，另本案主要計畫業經 109 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 963 次會議決議修正細部計畫範圍與開發時程，故本案依據前開決議辦理擬定細部計畫作業。

本細部計畫區位屬於市區火車站前重要發展核心，且為花蓮市重要門戶，未來建置轉運站與改善停車空間之計畫，可強化鐵公路交通轉運機能，並可進一步強化站前商業機能，形塑為花蓮市新興複合商業機能環境，帶動都市整體商業服務層級與環境品質之提升。

第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第 17 條及第 22 條。
- 二、內政部都市計畫委員會 105 年 4 月 26 日第 873 次會。
- 三、內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會。

第三節 計畫區位與範圍

細部計畫整體規劃區位如圖 1 所示，位於花蓮火車站新站前、國聯四路上，行政轄區隸屬於花蓮市國聯里。

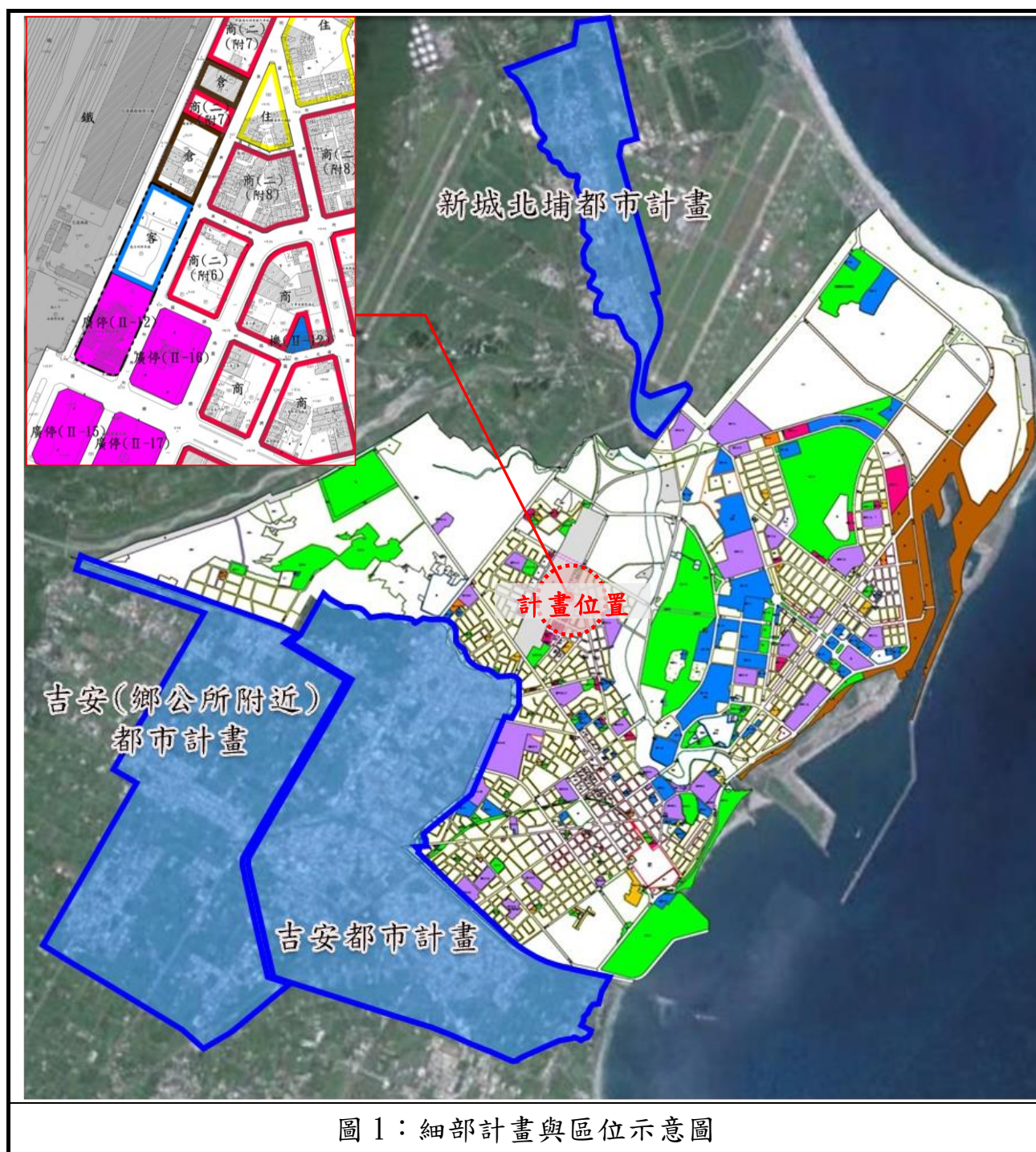


圖 1：細部計畫與區位示意圖

計畫範圍為站前客運車站專用區與廣場兼停車場用地。東至國興一街與國民十街口、南至國聯四路（詳圖 2），計畫區面積為 1.05 公頃。惟原「變更花蓮主要計畫（第三次通盤檢討）案」原審定案之附帶條件範圍包含北側倉儲區整體計畫面積計約 1.44 公頃；本案規劃期間因倉儲區內地主全面聯署反對分區變更及參與市地重劃開發，經數次召開地主說明會與地主協調，參酌地主意願將倉儲區別除於整體開發範圍並配合調整細部計畫內容，並經 109 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 963 次會議審議通過，將本案計畫範圍調整為站前廣停用地及客運車站專用區，面積為 1.05 公頃，重製圖公告面積為 0.95 公頃。

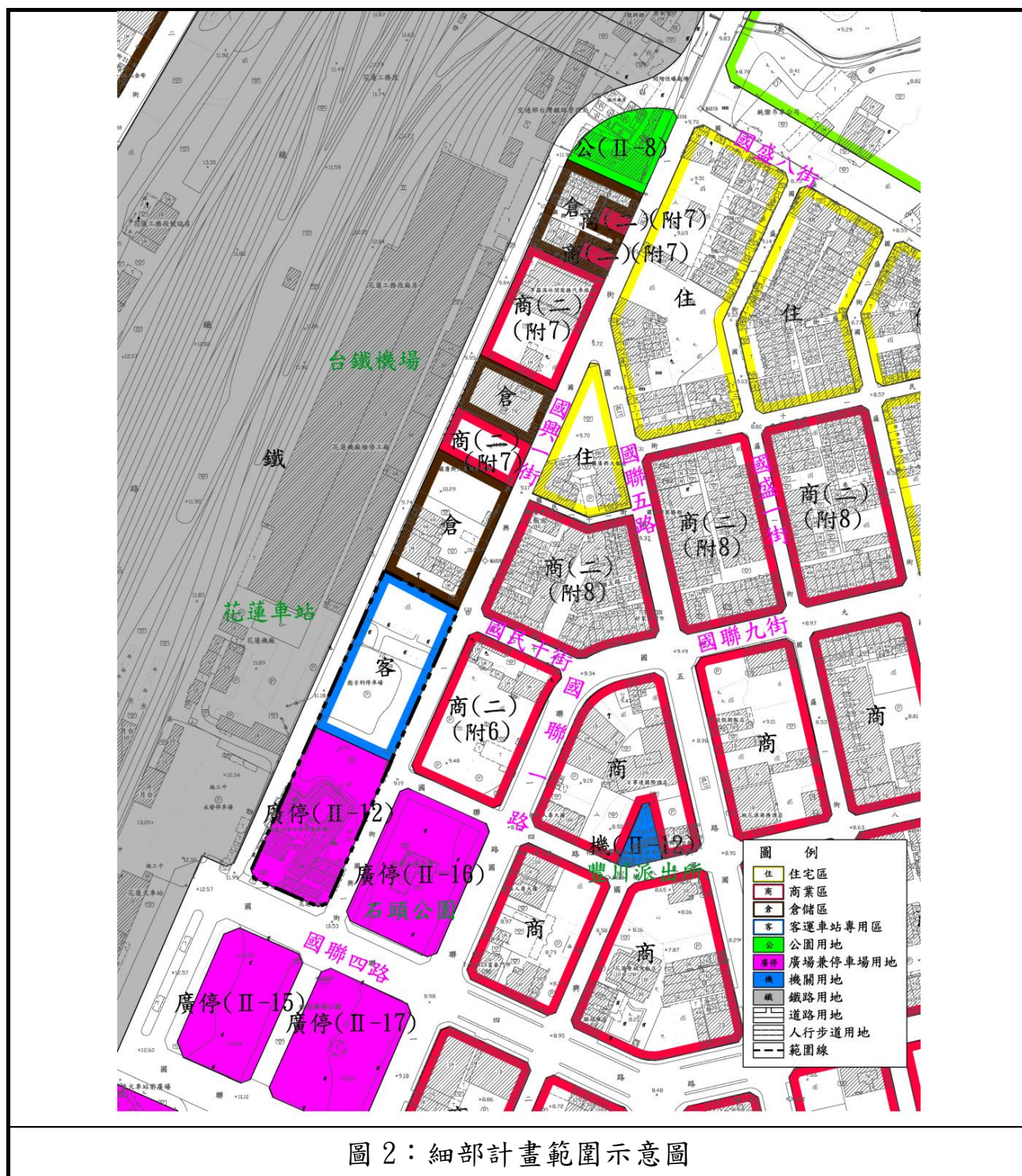


圖 2：細部計畫範圍示意圖

第二章 上位暨相關重大建設之計畫

第一節 上位計畫內容概述

細部計畫區位於花蓮車站前商圈，隸屬於「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案」。花蓮都市計畫之擬定沿革，追溯早期分為舊市區、西部地區、美崙地區與國慶地區，並分別於 71 年 1 月、56 年 4 月、64 年 4 月與 70 年 12 月發布實施，於第一次通盤檢討經內政部都市計畫委員會決議合併辦理作整體規劃，於 77 年 4 月公告實施「花蓮(舊市區、西部地區、美崙地區、國慶地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」，91 年 1 月公告實施之第二次通盤檢討改為「變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)」；民國 107 年 11 月 22 日公告實施「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)」。

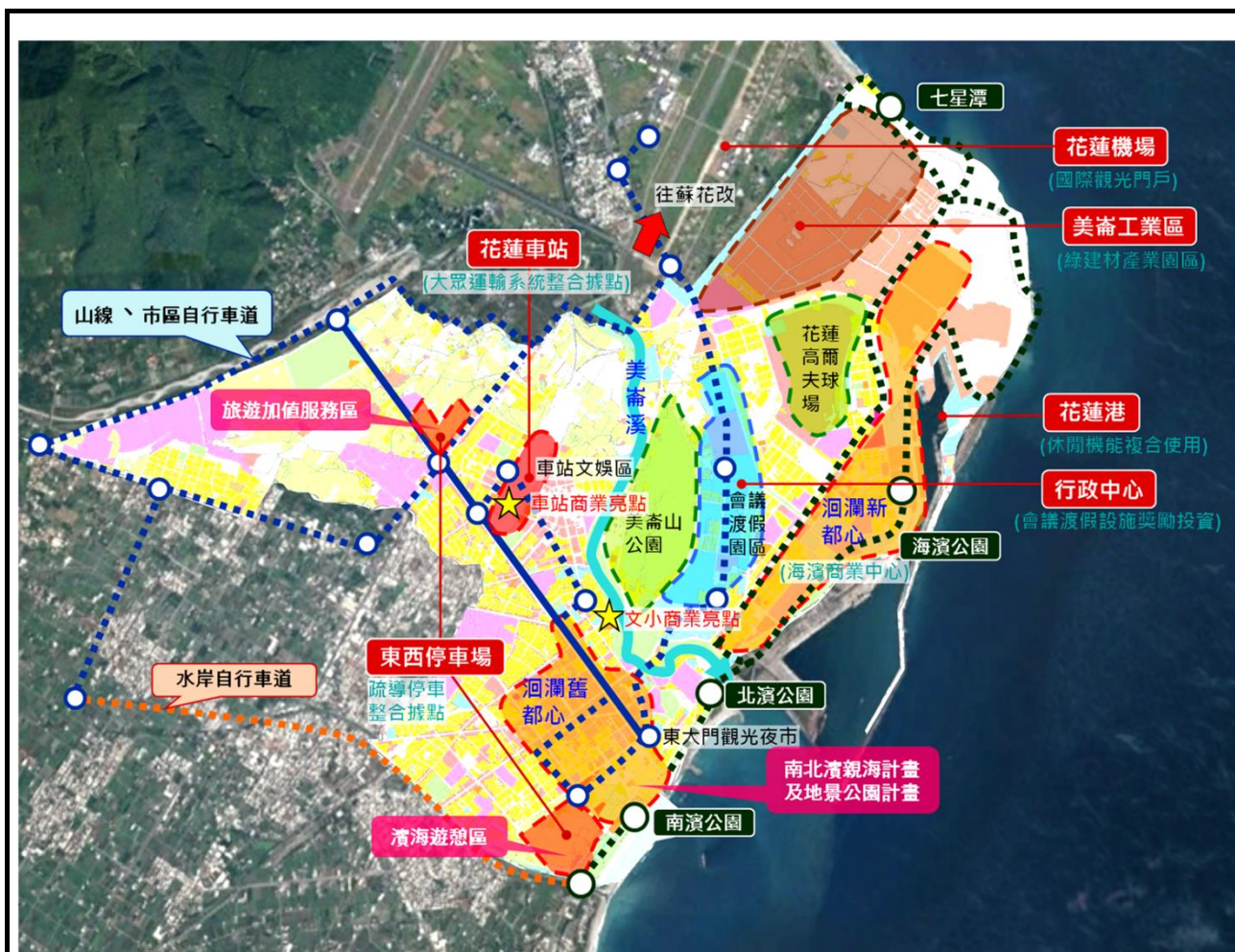
現行主要計畫為 110 年 6 月 4 日發布實施之「變更花蓮都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」，整體計畫內容摘述如下：

一、 整體規劃構想

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

二、 計畫年期、人口及密度

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 221,000 人，居住密度分別為舊市區及美崙地區每公頃 500 人，西部地區每公頃 380 人，國慶地區每公頃 120 人。



資料來源：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

圖 3：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)分區機能規劃構想示意圖

三、 土地使用計畫

花蓮都市計畫變更後都市發展用地為 1,887.50 公頃，佔總面積 77.79%，其中土地使用分區以住宅區佔都市發展用地 21.39%最高、其次為工業區 13.09%，而商業區佔 5.99%，面積 113.08 公頃。若依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準計畫區內尚可劃設 75.67 公頃之商業區使用空間。(如圖 4)

四、 公共設施計畫

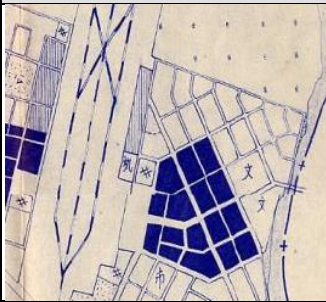
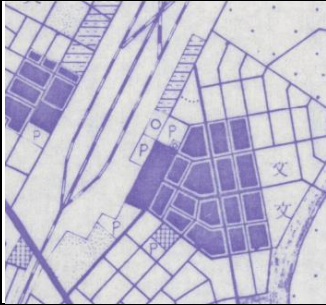

花蓮都市計畫共劃設 997.66 公頃公共設施用地，佔全計畫區 41.12%；於公共設施用地方面，除了道路用地，以公園用地 203.34 公頃、佔總面積 8.38%最高，其次為學校用地(含私立學校)118.43 公頃、佔 4.88%。

花蓮都市計畫範圍內停車場用地及廣場兼停車場用地共計 21.4 公頃。依公共設施劃設面積檢討(廣場兼停車場用地以 50%計算)只有 12.30 公頃，仍不足劃設檢討標準 7.39 公頃。

第二節 計畫區上位計畫歷年變更概述

計畫區之上位計畫於 64 年 4 月花蓮都市計畫(西部地區)擬定計畫中劃定為機關用地與倉儲區，並劃入花蓮市第一期嘉禾重劃區範圍內，於 65 年辦理市地重劃作業，至 66 年 10 月公告土地分配成果。惟當時之機關用地(現行計畫為客運車站專用區)並未列入共同負擔項目。其後為配合花蓮火車站及周邊轉運設施需求之規劃，歷經 3 次變更調整計畫內容(變更內容詳表 1 之編號 2、3、4 內容)，現行計畫如圖 5 所示。

表 1：計畫區上位計畫歷年變更內容概述

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期	概述	示意計畫圖
1	花蓮都市計畫(西部地區)	-	64 年 4 月	擬定為鐵路用地。	
2	花蓮(美崙、西部、舊市區、國慶地區)都市計畫(第一次通盤檢討)	-	77 年 4 月	鐵路局已不需要此土地，故依發展情形，變更鐵路用地(0.48 公頃)為廣停用地(II-12)。	
3	變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)	90 府旅都字 第 140905 號	91 年 1 月	配合花蓮新站前之使用現況及為建構花蓮新站前之道路系統和交通使用需要將部分(0.07 公頃)鐵路用地、道路用地變更為廣停用地(II-12)。為提高台汽公司經營效益，且為因應民營化政策，將現有車站作多角化經營。故變更機關用地(II-5)(0.40 公頃)為客運車站專用區	
4	變更花蓮都市計畫(公共設施用地及附帶條件整體開發地區)專案通盤檢討(第一階段)	-	100 年 10 月	配合使用現況及實際需要調整指定使用機關(簡略)。	-

資料來源：歷次都市計畫書，本計畫整理。

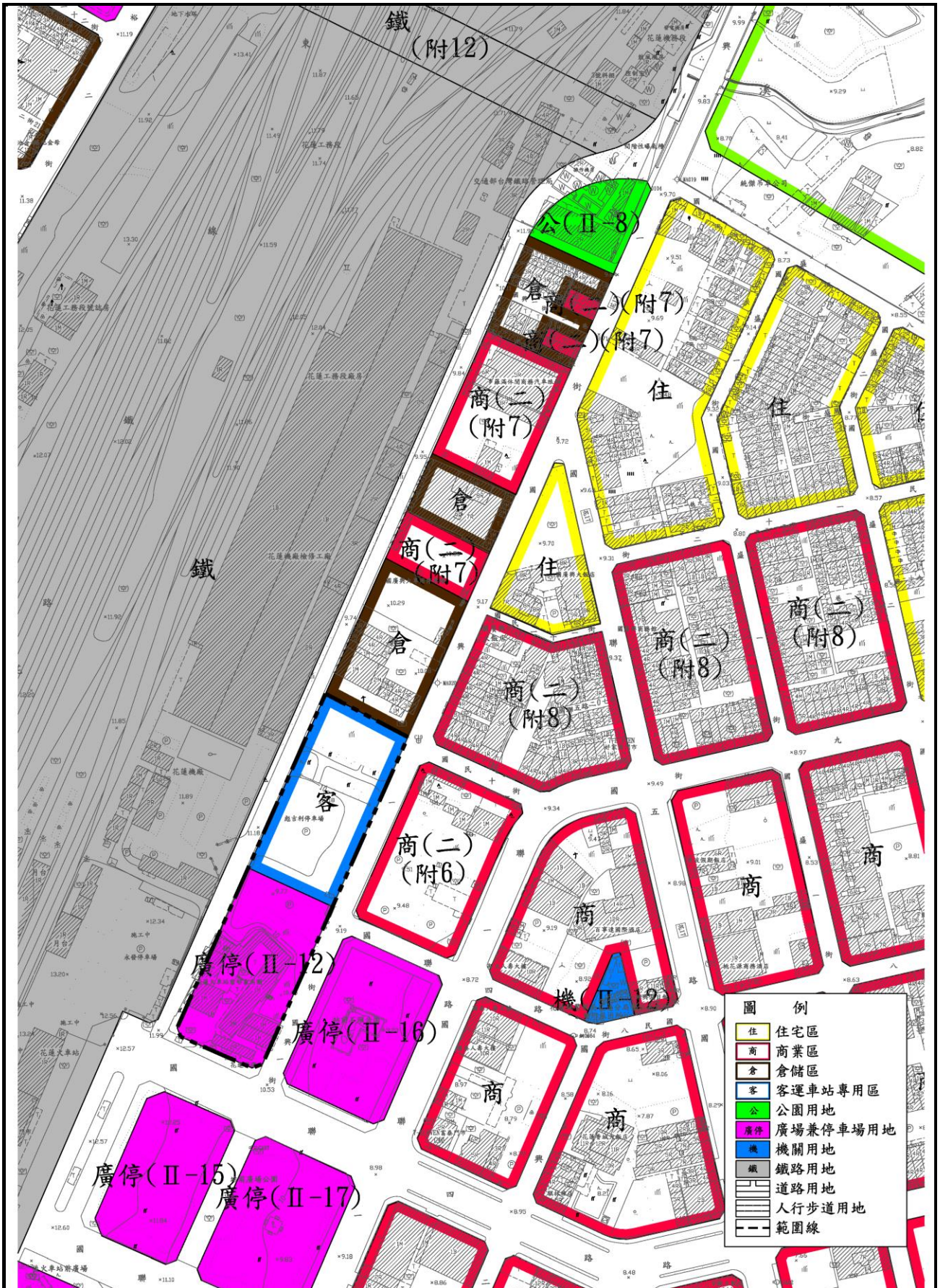


圖 5：細部計畫現行計畫示意圖

第三節 再 24 案審定之內容說明

細部計畫區為「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)」內政部都市計畫委員會審議期間依第 861 次會議決議縣政府再提請討論案件變更編號再 24 案，而本案則因應花蓮新站建設，為創造火車站前良好商業活動空間與加速公共設施用地之取得，經內政部都委會審定均應以市地重劃辦理開發且須依「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」辦理，審定計畫變更內容詳如表 2，變更內容示意圖詳如圖 6。

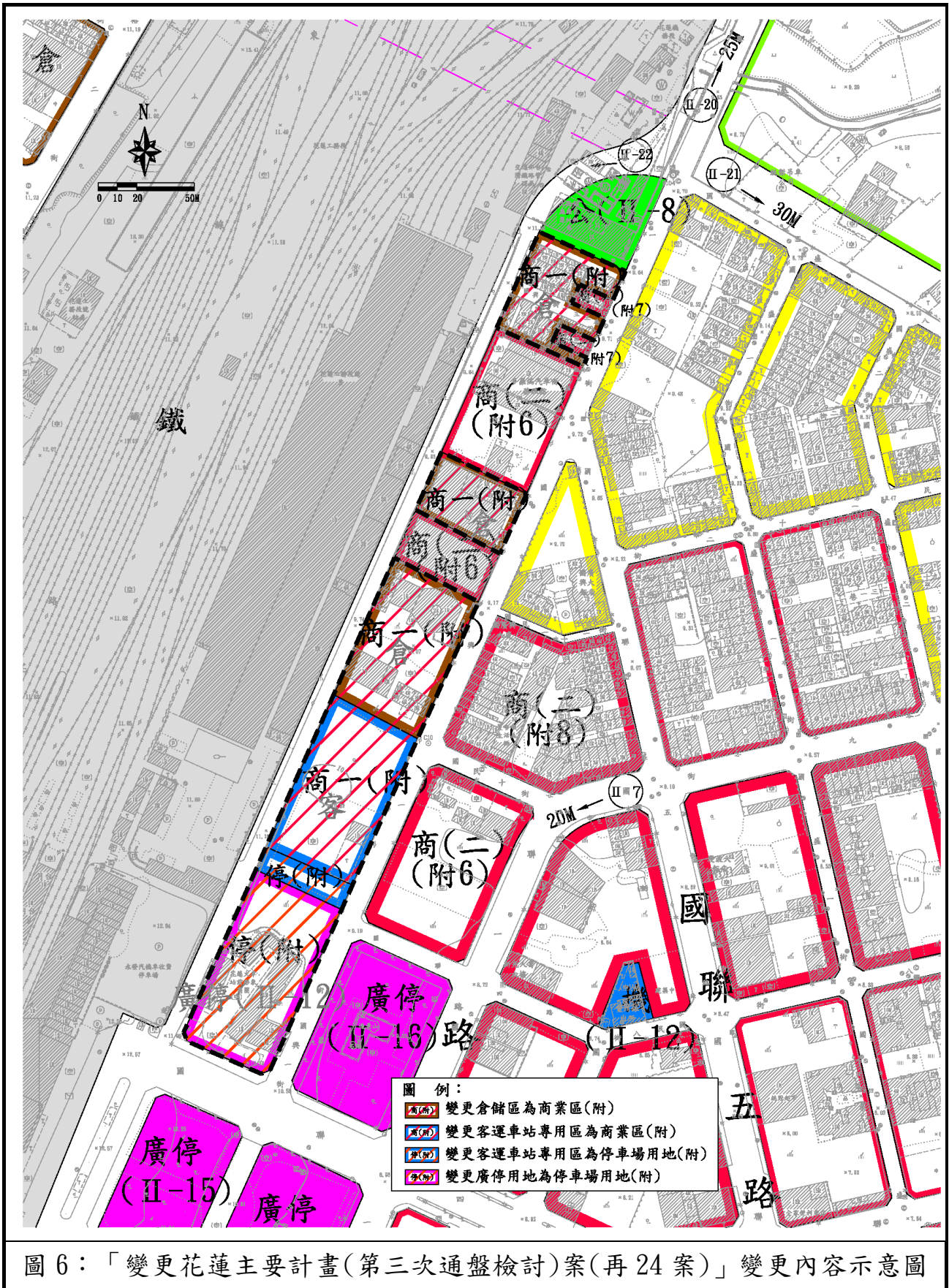
表 2：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案(再 24 案)變更內容明細表(1)

編號	變更內容		附帶條件
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	倉儲區(0.39)	商業區(一)(附)(0.39)	以市地重劃方式進行開發，回饋 40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。
	客運車站專用區(0.50)	商業區(一)(附)(0.47)	
		停車場用地(附)(0.03)	
廣停用地(0.55)	停車場用地(附)(0.55)		
二	倉儲區(0.23)	商業區(一)(附)(0.23)	本案申請變更應繳納申請基地 40%土地面積乘以申請當年度公告土地現值之總值為回饋代金後始得依商一商業區規定使用。
三	倉儲區(0.17)	商業區(一)(附)(0.17)	本案變更範圍(共計 1.07 公頃)申請變更為商業區(一)使用前，應以變更範圍土地全體繳納完整基地 40%土地面積乘以申請當年度公告土地現值之總值為回饋代金後始得依商一商業區規定使用。

依據 110 年 6 月 4 日發布實施之「變更花蓮都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」，本案變更面積修正如下：

表 3：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案(再 24 案)變更內容明細表(2)

編號	變更內容		附帶條件
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	倉儲區(0.38)	商業區(一)(附)(0.38)	以市地重劃方式進行開發，回饋 40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。
	客運車站專用區(0.49)	商業區(一)(附)(0.46)	
		停車場用地(附)(0.03)	
廣停用地(0.46)	停車場用地(附)(0.46)		
二	倉儲區(0.23)	商業區(一)(附)(0.23)	本案申請變更應繳納申請基地 40%土地面積乘以申請當年度公告土地現值之總值為回饋代金後始得依商一商業區規定使用。
三	倉儲區(0.17)	商業區(一)(附)(0.17)	本案變更範圍(共計 1.07 公頃)申請變更為商業區(一)使用前，應以變更範圍土地全體繳納完整基地 40%土地面積乘以申請當年度公告土地現值之總值為回饋代金後始得依商一商業區規定使用。



第四節 相關暨重大建設計畫

重大相關建設計畫之投入對都市結構與環境影響甚鉅，故為提升整體規劃品質與計畫可行性，避免各計畫或建設投入後造成土地使用之衝突，故應整合現有資源及掌握相關及重大建設計畫，以完整考量周遭環境條件，本節彙整與本細部計畫區相關及重大建設計畫，分析各案與本案之關連及對本案之影響，作為規劃之指導方針及依據。詳如下表 4。

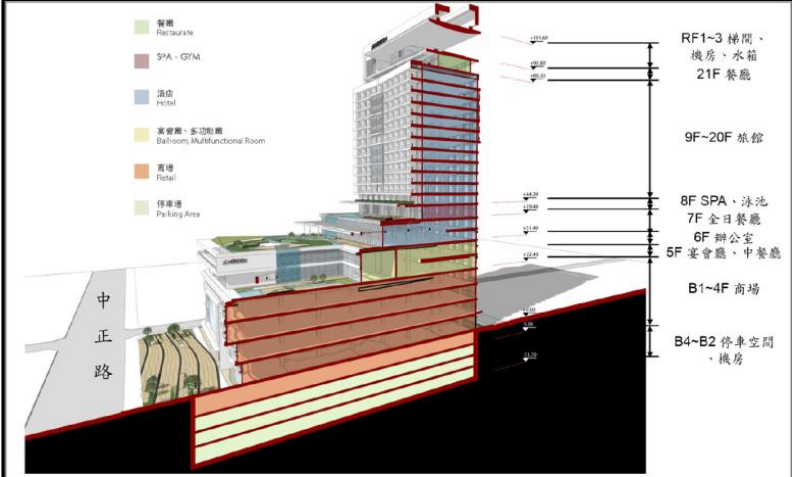

表 4：相關暨重大建設計畫內容彙整表

計畫類型	計畫名稱	計畫摘要	與本案之關連																																
交通建設	臺 9 線蘇花公路山區路段改善計畫可行性研究	<ul style="list-style-type: none"> ● 提供往來北部區域安全、可靠兼具景觀、遊憩功能的聯外道路。 ● 提高花蓮、宜蘭生活圈與臺北都會區間之可及性。 ● 完善無縫的鐵路、地區接駁運具整合服務環境。 ● 降低沿線貨物運輸對於交通與環境之衝擊。  <p>計畫標別及 106 年年度工作目標</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th colspan="2">土建標</th> <th colspan="2">機電標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">蘇澳～東澳段</td> <td>A1 標</td> <td>完工(106.5.15)</td> <td rowspan="3">A4 標</td> <td rowspan="3">預定完成 49.00%</td> </tr> <tr> <td>A2 標</td> <td>完工(106.11.30)</td> </tr> <tr> <td>A3 標</td> <td>完工(105.4.8)</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">南澳～和平段</td> <td>B1 標</td> <td>完工(106.8.30)</td> <td rowspan="4">B5 標</td> <td rowspan="4">預定完成 14.50%</td> </tr> <tr> <td>B2 標</td> <td>預定完成 18.60%</td> </tr> <tr> <td>B3 標</td> <td>預定完成 26.14%</td> </tr> <tr> <td>B4 標</td> <td>完工(104.6.1)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">和中之～大清水段</td> <td>C1A 標</td> <td>預定完成 37.28%</td> <td rowspan="2">C3 標</td> <td rowspan="2">設計作業(預計 107 年施工)</td> </tr> <tr> <td>C2 標</td> <td>預定完成 33.19%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	土建標		機電標		蘇澳～東澳段	A1 標	完工(106.5.15)	A4 標	預定完成 49.00%	A2 標	完工(106.11.30)	A3 標	完工(105.4.8)	南澳～和平段	B1 標	完工(106.8.30)	B5 標	預定完成 14.50%	B2 標	預定完成 18.60%	B3 標	預定完成 26.14%	B4 標	完工(104.6.1)	和中之～大清水段	C1A 標	預定完成 37.28%	C3 標	設計作業(預計 107 年施工)	C2 標	預定完成 33.19%	蘇花改全線於 109 年通車，將提升東部交通運輸之效益提升，預期促進花蓮地區之觀光產業及社經發展，惟道路容量大幅提升，花蓮縣北端新城鄉與花蓮市區將大受影響，將有更多小客車進入花蓮地區，將面對停車需求大幅上升的問題。
	項目	土建標		機電標																															
蘇澳～東澳段	A1 標	完工(106.5.15)	A4 標	預定完成 49.00%																															
	A2 標	完工(106.11.30)																																	
	A3 標	完工(105.4.8)																																	
南澳～和平段	B1 標	完工(106.8.30)	B5 標	預定完成 14.50%																															
	B2 標	預定完成 18.60%																																	
	B3 標	預定完成 26.14%																																	
	B4 標	完工(104.6.1)																																	
和中之～大清水段	C1A 標	預定完成 37.28%	C3 標	設計作業(預計 107 年施工)																															
	C2 標	預定完成 33.19%																																	
	因應蘇花改建置轉運站與改善停車空間規劃	<ul style="list-style-type: none"> ● 因蘇花改通車產生之車潮，以減緩蘇花改通車後交通衝擊及提升花蓮地區公共運輸使用率，移轉小客車使用量達到降低交通衝擊之目的。 ● 透過疏導(透過中央路及 193 縣道進行分流)－移轉(轉運站轉乘公車及鐵路運輸)－安置(東西側停車場停放車輛轉乘公車進入市區)，解決現況市區道路交通壅塞問題。 ● 花蓮轉運站定位於遊客及當地居民使用城際運輸及市區客運間之轉乘，發揮大型之旅次交通節點無縫轉乘效益。 	花蓮轉運站有助於提高花蓮車站前往市區與市區外周邊景點可及性，完善無縫轉乘服務。東西側停車場則有助於疏散進出花蓮車站車潮，減少站區車流之交通衝擊。																																

表 4：相關暨重大建設計畫內容彙整表

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

表 4：相關暨重大建設計畫內容彙整表

計畫類型	計畫名稱	計畫摘要	與本案之關連
商業活動	明義段 398 地號 複合式商場及酒店開發計畫 (東洋廣場)	<ul style="list-style-type: none"> ● 以成為花蓮新重要地標為目標，打造融合國際商務、購物及文化休閒之複合式商場及酒店，其內部設施包含地下 4 層、地上 21 層之商場、宴會廳、辦公市、餐廳、客房、機房及停車空間等，面積為 0.8142 公頃。  <p>黎明興技術顧問股份有限公司 LEADERMAN&ASSOCIATES 圖5-1 建築配置樓層規劃圖</p>  <p>黎明興技術顧問股份有限公司 LEADERMAN&ASSOCIATES 圖5-2 景觀模擬圖</p>	<p>此開發案距離本計畫區約 500 公尺，於地區發展層面具有串聯花蓮車站到舊市區之商業發展軸，如發展得宜則擁有效果，惟於發展定位層面，須考量此開發案內容，避免重複機能與服務。</p>

第三章 環境現況分析

第一節 自然環境與災害潛勢

一、 自然環境分析

花蓮市東臨太平洋、西倚中央山脈，地勢自西向東傾斜，區內平均標高約 20 公尺，大抵為平緩利於開發區域，僅美崙山與花崗山為市區地勢相對高聳處。市區主要河川為美崙溪，全長共 15.8 公里，流域面積 76.4 平方公里，兩側河濱公園為市區重要藍綠帶遊憩資源。美崙山與美崙溪均為市區重要自然景觀資源，使花蓮市區擁有獨特的都市景觀潛質；本計畫區緊臨花蓮火車站前，地處花蓮市門戶地帶，未來規劃及發展可倚仗中央山脈與美崙山溪等豐沛自然景觀資源，打造友善宜居的自然觀光景致(如圖 7)。

氣候方面，花蓮市溫暖舒適、雨量充沛，年均溫約 23.4℃，年平均雨量約為 2,176.8 公厘，105 年降雨日數為 174 天，以 1 月與 10 月最為頻繁，於 10 月日最大降水量高達 268.5 公厘，10-3 月盛行風為東北季風、5-9 月為西南季風，因地處颱風直撲路線上，近十年間有發布警報之侵台颱風有 64 個，其中 8 個便為直撲花蓮，使花蓮於 6-10 月颱風季節時期災害風險相對較高，易因強風豪雨造成損害。



圖 7：自然生態環境與資源分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

二、都市災害

(一) 斷層

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

本計畫區距離米崙斷層約 600 公尺，雖然相對斷層及其兩側 100 公尺範圍內之區域較不具立即嚴重災害，但仍有小規模地震常在花蓮市地區發生，屬有潛在災害之顧慮。(如下圖 8)



資料來源：經濟部中央地質調查所、本計畫繪製。

(二) 地震災害

依據中央地質調查所自 1896 至 1999 年台灣前 15 大烈震統計表(詳表 5)，花蓮地區即佔有 5 次。東部區域因地質構造複雜，地震常發生在斷層附近，此區地震發生頻率占臺灣地區 52.7%，地震發生頻率相當高。依據中央氣象局地震測報中心即時地震觀測網於民國 98 年 5 月份共監測到 1,358 個地震。以全台七個分區來看，其中台北地區有 9 個、宜蘭地區有 172 個、花蓮地區有 491 個、台東地區有 217 個、台中地區有 120 個、嘉南地區有 186 個、高屏地區有 163 個，可知花蓮地區為台灣地震最頻繁之區域。

表 5：台灣前 15 大烈震統計表

地震名稱	地震發生年月日	芮氏地震規模(M)	震源深度(公里)
1. 嘉義烈震	1906 年 3 月 17 日	7.1	很淺
2. 鹽水港烈震	1906 年 4 月 14 日	前 6.6，後 5.8	不詳
3. 新竹、台中烈震	1935 年 4 月 21 日	前 7.1，後 6.0	<10
4. 嘉義烈震	1941 年 12 月 17 日	7.1	10
5. 台南烈震	1946 年(民國 35 年)12 月 5 日	6.3	2-5
6. 花蓮烈震	1951 年(民國 40 年)10 月 22 日	7.1	20
7. 台東烈震	1951 年(民國 40 年)11 月 25 日	7.3	20
8. 花蓮烈震	1957 年(民國 46 年)2 月 24 日	7.3	30
9. 恆春烈震	1959 年(民國 48 年)8 月 15 日	6.8	20
10. 台南、嘉義烈震	1964 年(民國 53 年)1 月 18 日	6.3	20
11. 瑞穗烈震	1972 年(民國 61 年)4 月 24 日	6.9	3
12. 花蓮烈震	1986 年(民國 75 年)11 月 15 日	6.8	0.1
13. 花蓮烈震	1990 年(民國 79 年)12 月 14 日	6.7	1
14. 瑞里烈震	1998 年(民國 87 年)7 月 17 日	6.2	2.8
15. 集集烈震	1999 年(民國 88 年)9 月 21 日	7.3	8

資料來源：中央地調所(民國 99 年)。

(三) 颱風災害

依據中央氣象局統計資料，歷年來發生台灣地區之颱風路徑計可規納為九種(詳圖 9)，其中又以路徑 2、3、4、6 對於計畫區所造成之直接影響最大。而花蓮縣位處臺灣東部，多為襲臺颱風之主要形成處，除強風、豪雨外，東北季風所狹帶之降雨也對計畫區產生一定程度影響。

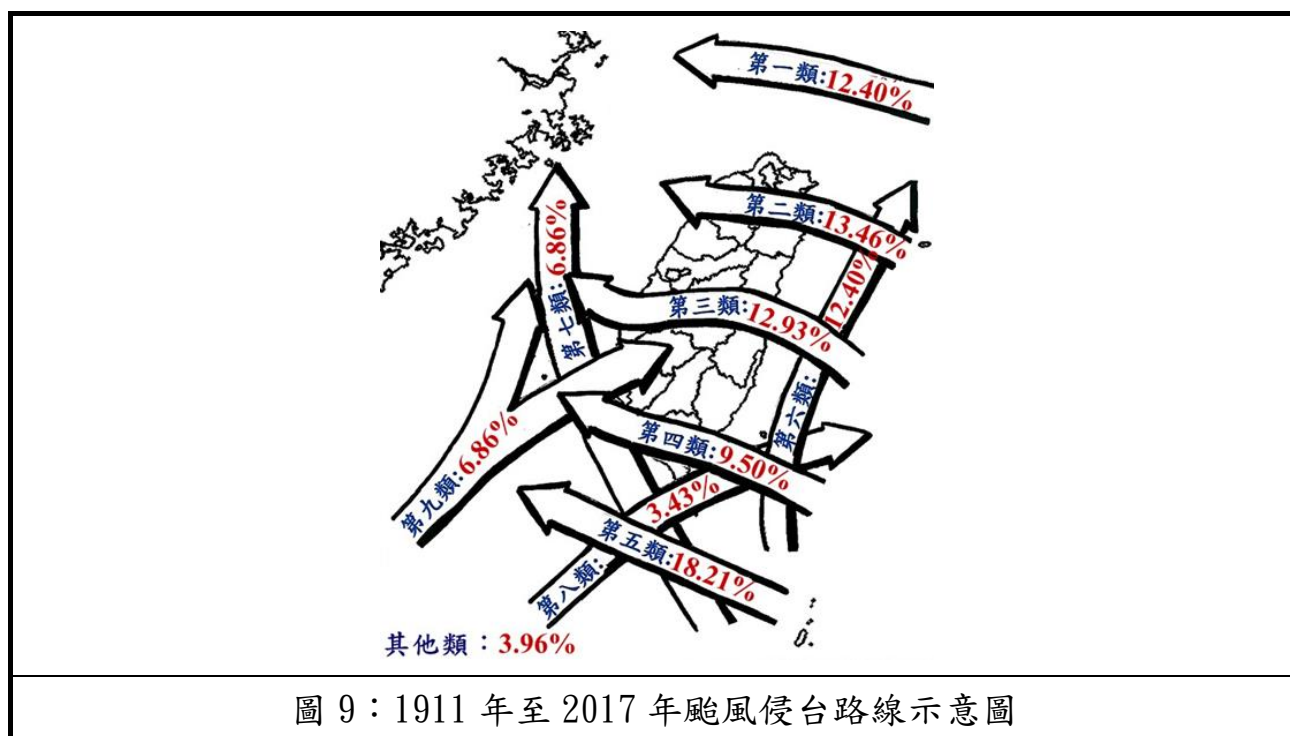


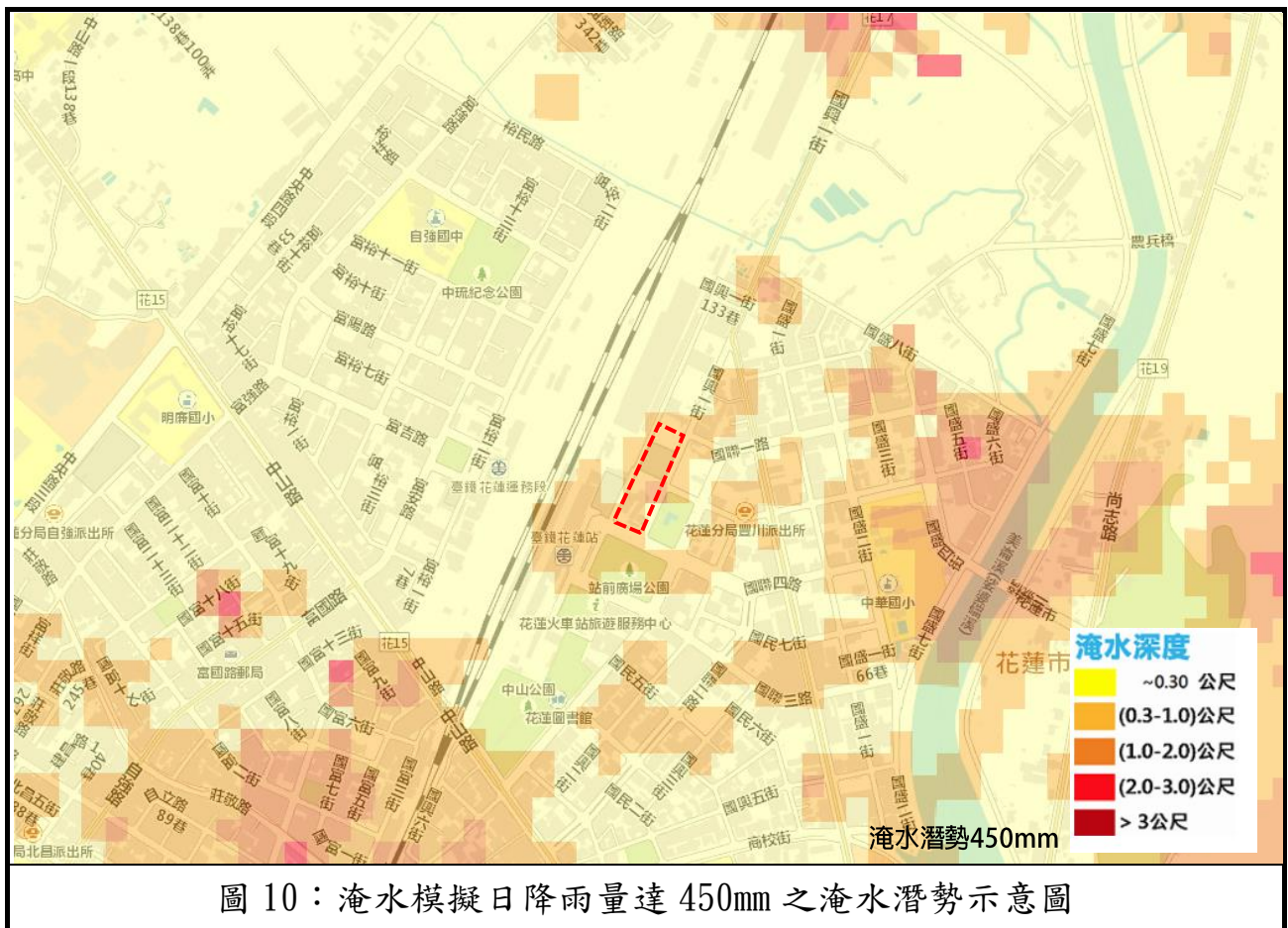
圖 9：1911 年至 2017 年颱風侵台路線示意圖

資料來源：中央氣象局網站(民國 106 年)。

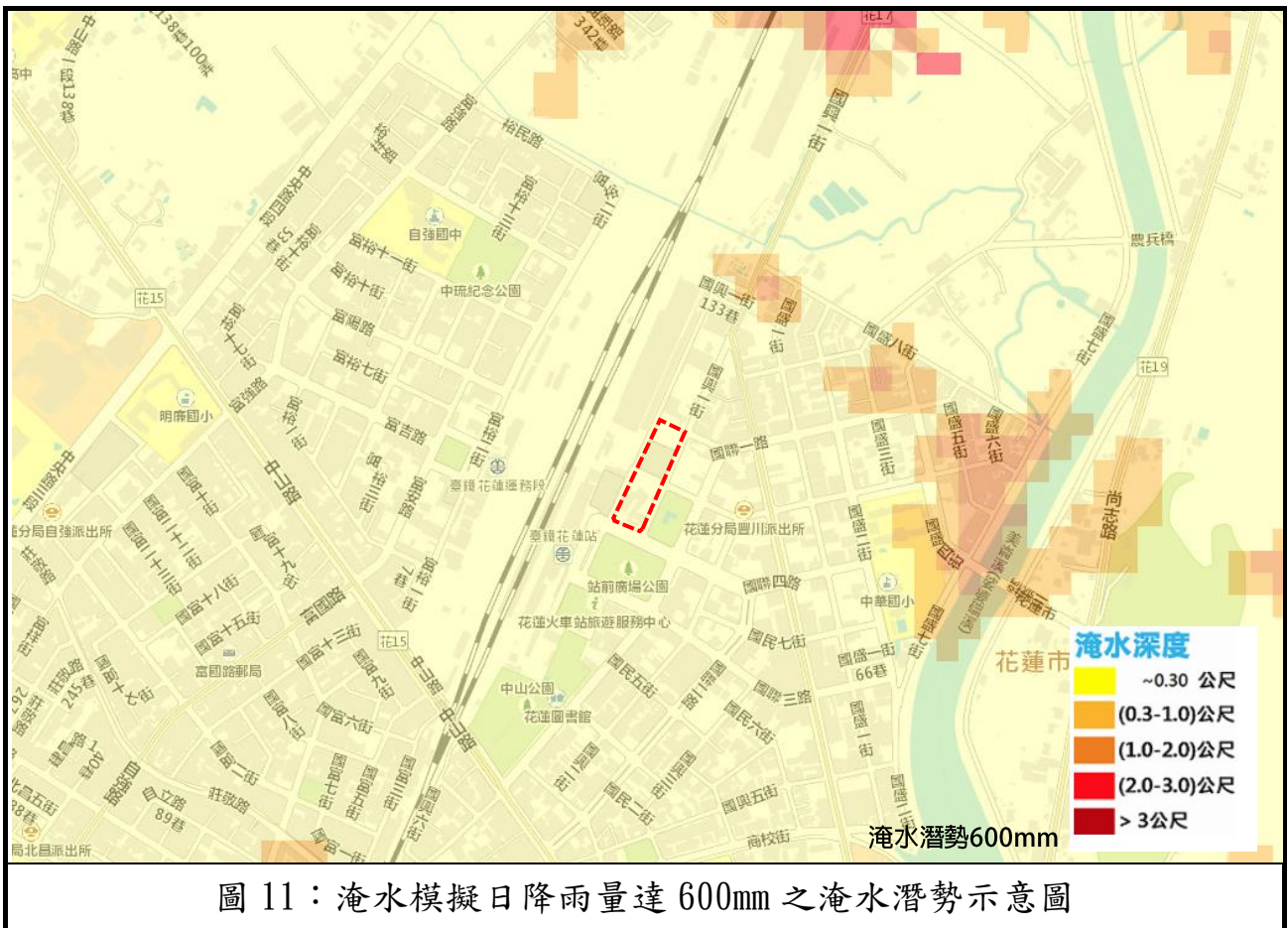
(四) 洪水災害

花蓮市境內主要以花蓮河流域為主，有洪災紀錄地區主要為美崙溪沿岸地區以及國強排水，為美崙溪南岸及出海口等低窪地區是淹災害潛勢區，通常遇到瞬間或累積雨量太大，易發生積水或淹水。洪水災害較具代表性有 62 年娜拉、64 年貝蒂、66 年黛納颱風等造成受災面積達 311 公頃，近來曾有 79 年 6 月歐菲莉颱風、89 年象神颱風及豪雨造成淹水，導致人民生命財產損失。依據淹水模擬日降雨量達 450mm 之淹水潛勢示意圖，本計畫區有一半區域可能有 0.3-1 公尺之淹水情形，未來計畫區規劃須考量基地保水與透水之機能。

依據現行之經濟部水利署所提供的淹水潛勢資料圖資繪製花蓮市與本計畫區淹水模擬日降雨量達 450mm、600mm 之淹水潛勢分析，如下圖 10、11 所示。



資料來源：國家災害防救科技中心、本計畫繪製。



資料來源：國家災害防救科技中心、本計畫繪製。

第二節 社會經濟環境

一、人口

(一) 人口成長趨勢

花蓮市近十年人口數略呈現負成長（十年間平均成長率-0.51%），至民國 107 年 7 月統計人口總數約為 103,837 人；細部計畫區位於國聯里，戶籍人口數為 3,124 人，而計畫區因所屬國聯里鄰近花蓮火車站前商業區，生活機能便利，近 10 年人口平均成長率約為 0.46%，屬於花蓮市中的人口正成長地區（參見圖 12、圖 13 及表 6）。戶量方面，受社會環境晚婚與低生育率之影響，花蓮市之戶量普遍均有下降趨勢，顯示家庭結構趨向小家庭化結構。

表 6：民國 96 年至 108 年花蓮市與本案行政轄區歷年戶數統計表

年底別	花蓮市			國聯里(本計畫區)		
	人口數(人)	戶量 (人/戶)	成長率(%)	人口數(人)	戶量 (人/戶)	成長率(%)
96	109,847	2.81	0.25	2,955	2.51	-0.07
97	110,035	2.79	0.17	2,945	2.46	-0.34
98	109,945	2.73	-0.08	2,985	2.44	1.36
99	109,251	2.70	-0.63	2,949	2.36	-1.21
100	108,755	2.67	-0.45	2,988	2.33	1.32
101	108,077	2.64	-0.62	2,971	2.32	-0.57
102	107,281	2.60	-0.74	2,943	2.27	-0.94
103	106,368	2.58	-0.85	3,052	2.23	3.70
104	105,724	2.55	-0.61	3,057	2.19	0.16
105	105,034	2.53	-0.65	3,093	2.22	1.18
106	104,380	2.51	-0.62	3,095	2.20	0.06
107	103,841	2.51	-0.52	3,107	2.20	0.39
108	103,404	2.48	-0.42	3,098	2.17	-0.29

資料來源：花蓮市戶政事務所。

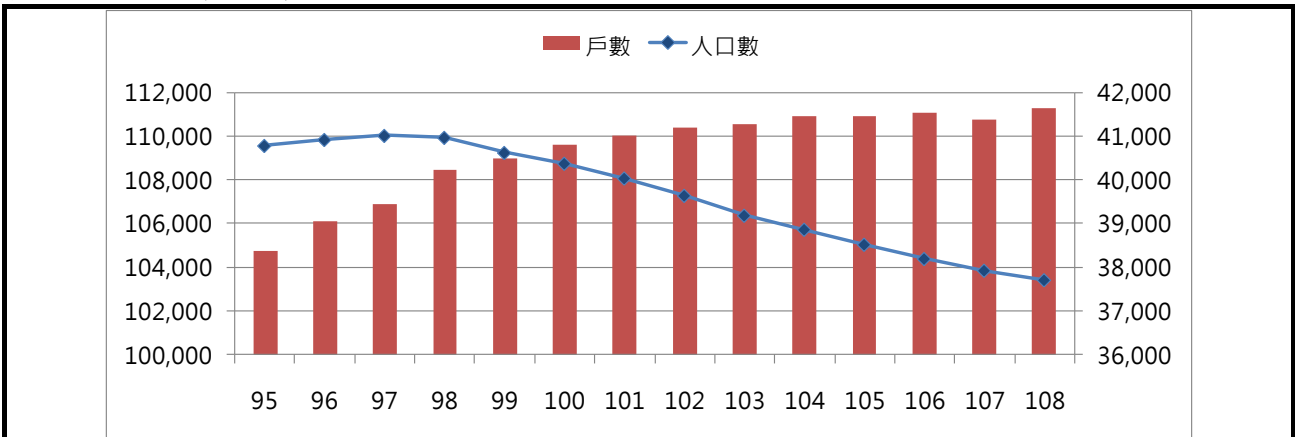


圖 12：花蓮市現住戶數及人口總數趨勢圖

資料來源：本計畫繪製。

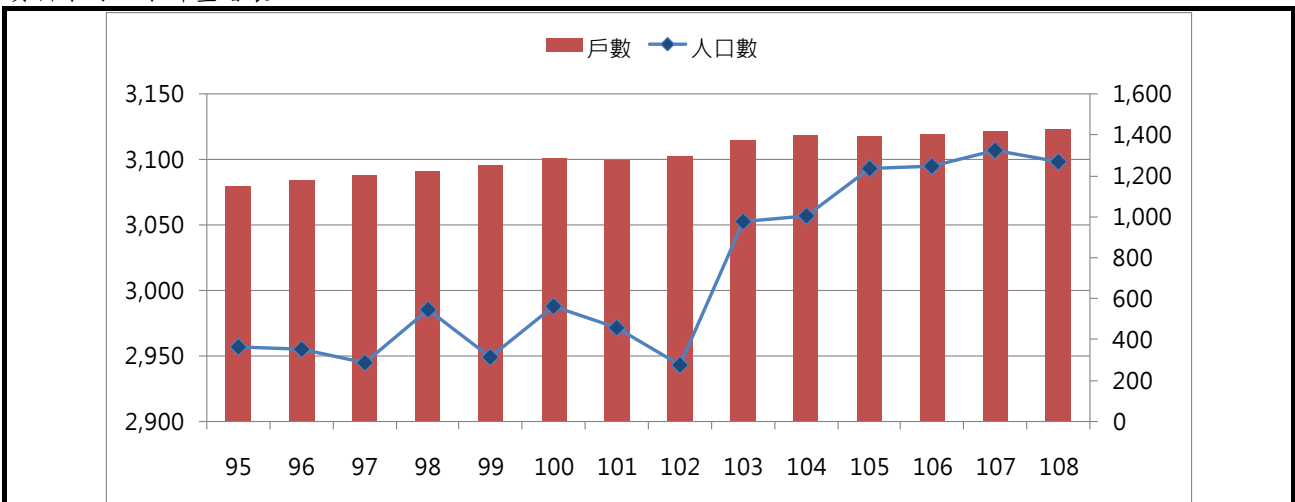


圖 13：行政轄區現住戶數及人口總數趨勢圖

資料來源：本計畫繪製。

(二) 人口年齡結構

按年齡分配觀察下表可知，幼年人口數(0-14 歲)逐年遞減，老年人口數(65 歲以上)卻逐年升高，人口結構趨少子化與老化現象日益嚴重。隨著幼年人口逐年降低，未來勞動力與青壯年人口相對逐年降低，但老年人口依賴比卻逐年增加，此為花蓮縣一大隱憂。

雖然勞動力來源的青壯年人口數(15-64 歲間)也逐年降低，但相較花蓮市行政轄區範圍之扶養比小，108 年相差 11.52%，顯示本計畫區未來發展潛力更勝花蓮市之發展，如表 7 及圖 14、圖 15。

表 7：103 年至 108 年花蓮市與計畫區(國聯里)人口結構統計表

區域	年期	0-14 歲(人)	15-64 歲(人)	65 歲以上(人)	扶養比(%)	扶幼比(%)	扶老比(%)
花蓮市	103	16,997	76,520	12,851	39.01	22.21	16.79
	104	16,347	75,956	13,421	39.19	21.52	17.67
	105	15,871	75,062	14,101	39.93	21.14	18.79
	106	15,608	74,075	14,697	40.91	21.07	19.84
	107	15,491	72,940	15,410	42.36	21.24	21.13
	108	15,334	71,952	16,118	43.71	21.31	22.40
區域	年期	0-14 歲(人)	15-64 歲(人)	65 歲以上(人)	扶養比(%)	扶幼比(%)	扶老比(%)
計畫區(國聯里)	103	261	2,448	343	24.67	10.66	14.01
	104	248	2,439	370	25.34	10.17	15.17
	105	261	2,414	418	28.13	10.81	17.32
	106	262	2,394	439	29.28	10.94	18.34
	107	274	2,377	456	30.71	11.53	19.18
	108	265	2,340	493	32.39	11.32	21.07

資料來源：花蓮縣政府民政處。

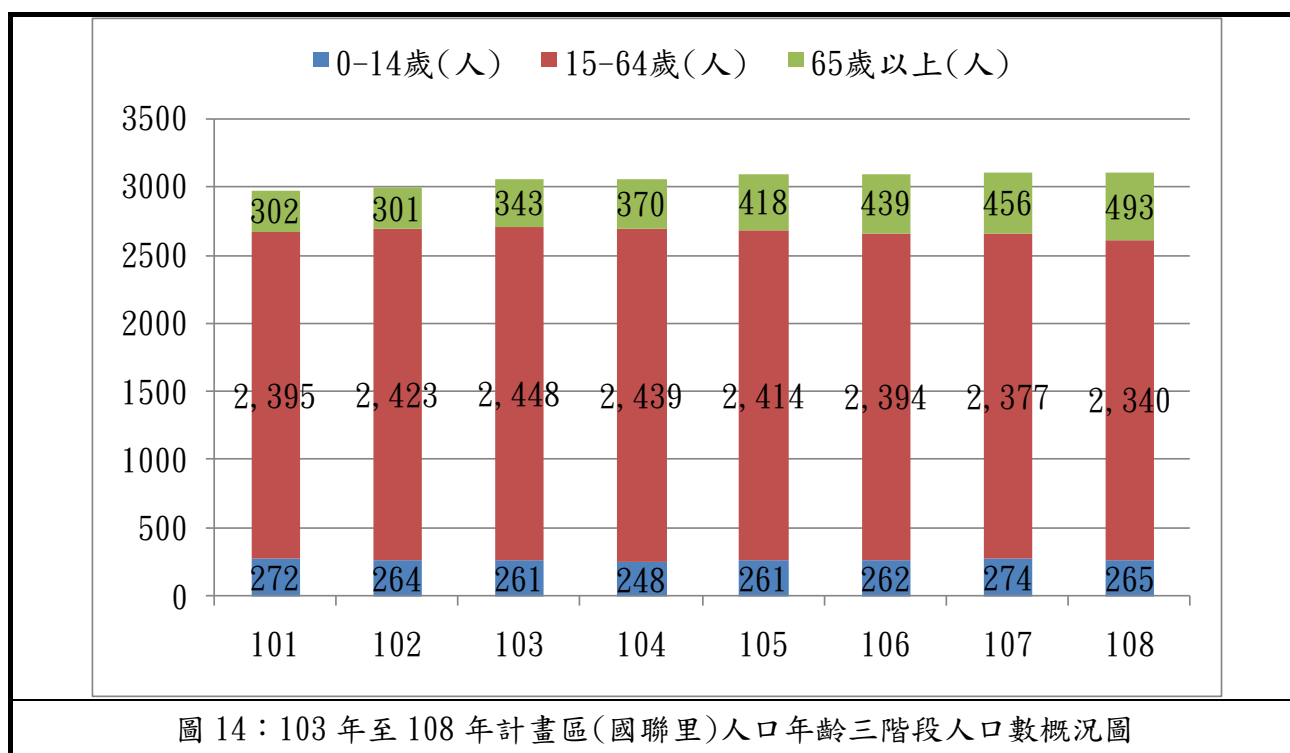
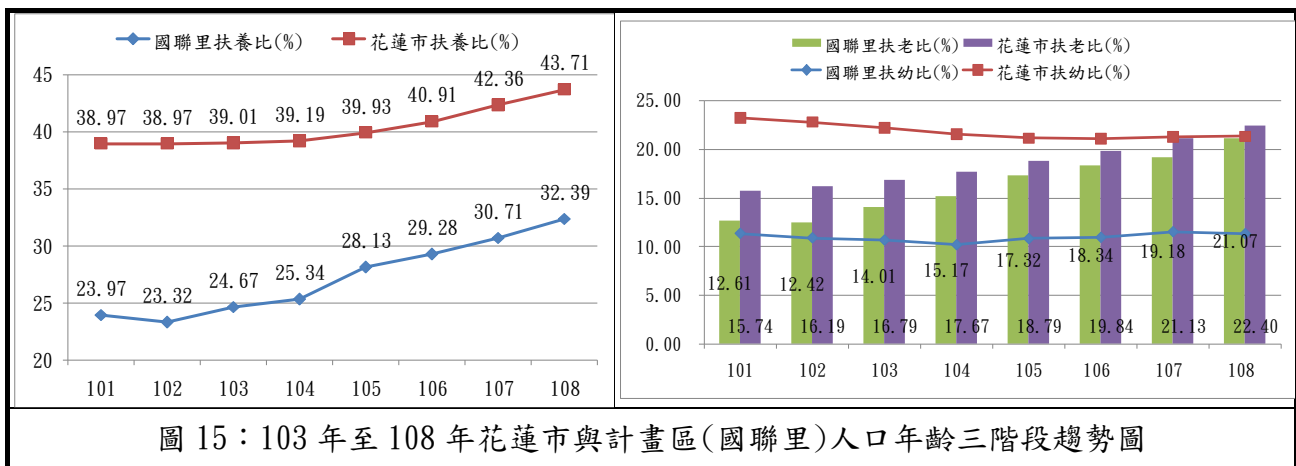


圖 14：103 年至 108 年計畫區(國聯里)人口年齡三階段人口數概況圖

資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

(三) 人口金字塔

觀察 108 年國聯里行政轄區範圍人口金字塔可知，反應近年來生育率下降型態，為青壯年為主之燈籠型結構，其男女人口總數差異甚小，於 29 歲前男性人口數普遍多於女性人口數，隨年齡增加，高年齡女性人數多於男性。(如表 8 及圖 16)

表 8：民國 108 年計畫區(國聯里)人口年齡統計表

年齡	0~4 歲	5~9 歲	10~14 歲	15~19 歲	20~24 歲	25~29 歲	30~34 歲
男	46	45	38	69	97	125	132
女	57	35	44	69	94	121	109
年齡	35~39 歲	40~44 歲	45~49 歲	50~54 歲	55~59 歲	60~64 歲	65~69 歲
男	134	135	104	104	120	117	97
女	123	139	124	137	162	125	118
年齡	70~74 歲	75~79 歲	80~84 歲	85~89 歲	90~94 歲	95~99 歲	100 歲以上
男	34	49	22	10	2	3	1
女	61	40	29	19	7	0	1

資料來源：花蓮縣政府民政處。

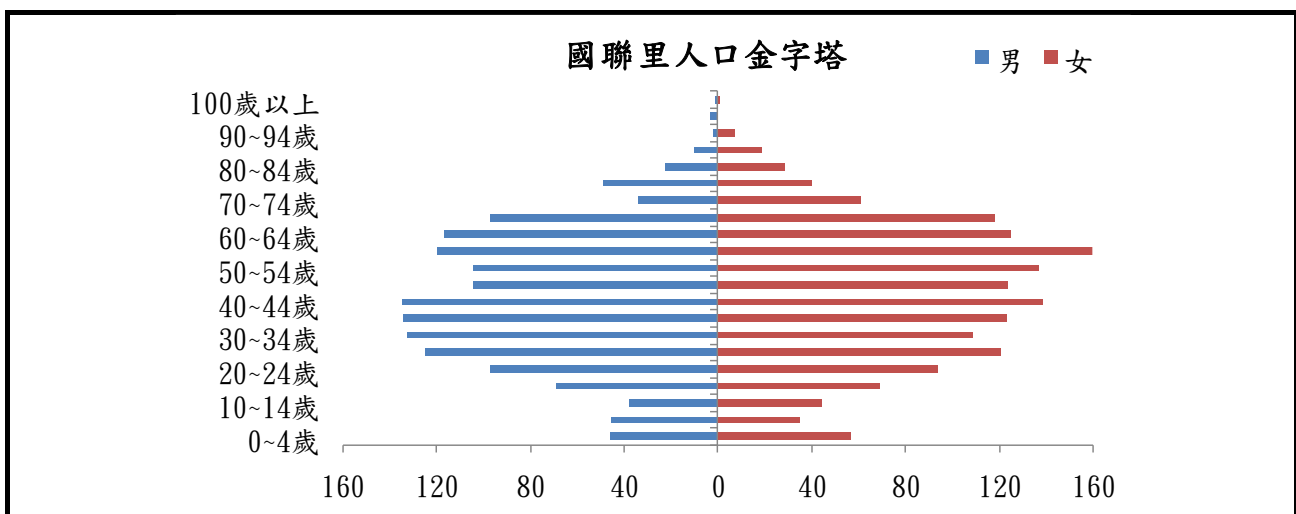


圖 16：民國 108 年計畫區(國聯里)人口金字塔圖

資料來源：本計畫繪製。

二、 產業

(一) 產業發展

由表 9 所示，民國 95~100 年整體花蓮縣服務業生產總額呈現正成長趨勢，其中花蓮市以非金屬礦物製造業、零售業、醫療保健服務業為主。

表 9：花蓮縣工商及服務業場所單位生產總額前 10 大行業之經營概況表

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

資料來源：中華民國統計資訊網 100 年工商及服務業普查資料

(二) 就業人口產業結構

下表 10 為花蓮縣民國 97~106 年間就業人口產業別人口統計資料。整體而言，工商服務業就業總人口呈現正向成長之趨勢，農業就業人口則逐年下降，佔全花蓮縣就業人口的 8.67%。

表 10：民國 97 年至 106 年花蓮縣各級產業就業人口結構表

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

資料來源：花蓮縣統計要覽 97 至 106 年。

(三) 產值

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

表 11：花蓮縣各級產業生產總額一覽表

年度	一級產業		二級產業		三級產業	
	產值 (百萬元)	占總產值 比例(%)	產值 (百萬元)	占總產值 比例(%)	產值 (百萬元)	占總產值 比例(%)
95	6839	4.72	71001	48.98	67118	46.30
100	8017	4.70	83804	49.09	78907	46.21
成長率(%)	17.22	—	18.03	—	17.56	—

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

三、觀光遊憩人口

(一) 觀光旅遊人口分析

花蓮縣近年主要觀光景點之遊客數統計如表 12 所示，近兩年花蓮縣觀光人口為正成長，其中自然觀光旅遊型態人數增加，但主題旅遊景點之觀光人口則大幅減少。但以花蓮近 8 年來旅遊人次自民國 97 年 8,627,104 人次成長至民國 104 年 10,843,207 人次，8 年成長了約 25.69%，且由於花蓮地理區位獨特，富含自然景觀與多元文化風情，具觀光潛力，遂使花蓮市成為主要出入門戶，故外來旅次人口仍需計入考量。

表 12：民國 98 年至 105 年花蓮縣主要觀光景點遊客數統計表

觀光景點	民國 98 年	民國 99 年	民國 100 年	民國 101 年	民國 102 年	民國 103 年	民國 104 年	民國 105 年	98-105 年 成長率(%)
鯉魚潭風景遊樂區	1,634,034	892,196	915,708	1,160,459	1,254,715	1,501,519	1,441,801	1,534,158	-6.11
秀姑巒溪泛舟	1,427,415	1,298,546	342,401	342,700	298,321	1,249,196	300,390	241,502	-83.08
太魯閣國家公園	6,524,689	4,086,927	4,052,177	5,157,165	4,815,634	6,329,970	6,605,985	4,524,122	-30.66
七星潭風景遊樂區	221,567	285,110	1,417,286	1,509,372	1,574,509	273,141	1,404,469	1,441,283	550.50
海洋公園	515,754	529,580	497,243	488,346	558,070	613,674	577,255	538,783	4.47
石雕博物館	87,060	37,002	75,004	83,362	143,015	91,648	84,292	88,343	1.47
慶修院	134,734	312,909	210,785	166,058	291,138	371,909	351,719	266,019	97.44
松園別館	-	-	-	-	-	-	77,296	239,914	-
林田山林業文化園區	-	-	-	-	-	-	-	44,888	-
南安遊客中心	-	-	-	-	-	-	-	22,450	-
東大門國際觀光夜市	-	-	-	-	-	-	-	483,000	-
總遊客人數	10,545,253	7,442,270	7,510,604	8,907,462	8,935,402	10,431,057	10,843,207	9,424,462	-10.63

資料來源：花蓮縣統計要覽、花蓮統計年報 98 至 105 年。

單位：人次

表 13：民國 96 年至 105 年花蓮縣遊客數統計表

年度	96	97	98	99	100
遊客人數	7,920,867	8,627,104	10,545,253	7,442,270	7,510,604
年度	101	102	103	104	105
遊客人數	8,907,462	8,935,402	10,431,057	10,843,207	9,424,462

資料來源：花蓮縣統計要覽、花蓮統計年報 96 至 105 年。 單位：人次

花蓮縣鄰山、靠海，有豐富的地形環境，轄內劃設太魯閣國家公園、玉山國家公園、花東縱谷國家風景區、東部海岸國家風景區、七星潭風景區等，為花蓮的重要觀光資源，其中又以國家公園沿線景觀區為旅遊人次最高的觀光遊憩據點，期觀光人次接高於 100 萬次。經由交通部觀光局統計花蓮主要觀光遊憩據點，花蓮縣共計有 17 處，106 年總計有 10,003,373 人次造訪花蓮主要觀光遊憩據點，如表 14 所示。

表 14：花蓮主要觀光遊憩據點表

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

資料來源：106 年交通部觀光局統計年報。

四、 文史景觀資源

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



資料來源：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)計畫書。



資料來源：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)計畫書。



圖 19：人文及歷史資源－美崙地區分布示意圖

資料來源：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)計畫書。



圖 20：人文及歷史資源－舊市區地區分布示意圖

資料來源：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

表 15：花蓮市與鄰近地區觀光資源與歷史人文景觀彙整表

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

表 15：花蓮市與鄰近地區觀光資源與歷史人文景觀彙整表

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

資料來源：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

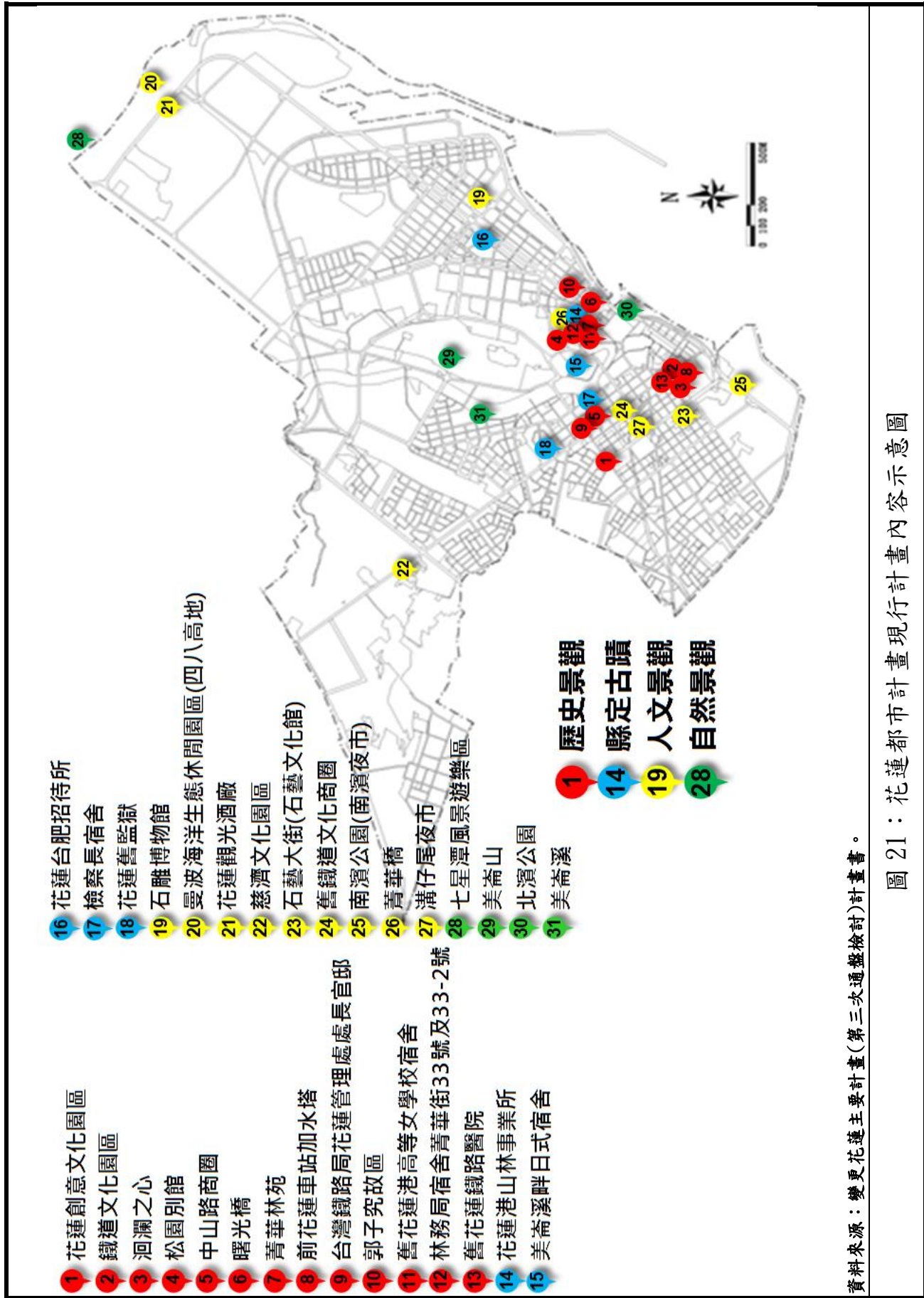


圖 21：花蓮都市計畫現行計畫內容示意圖

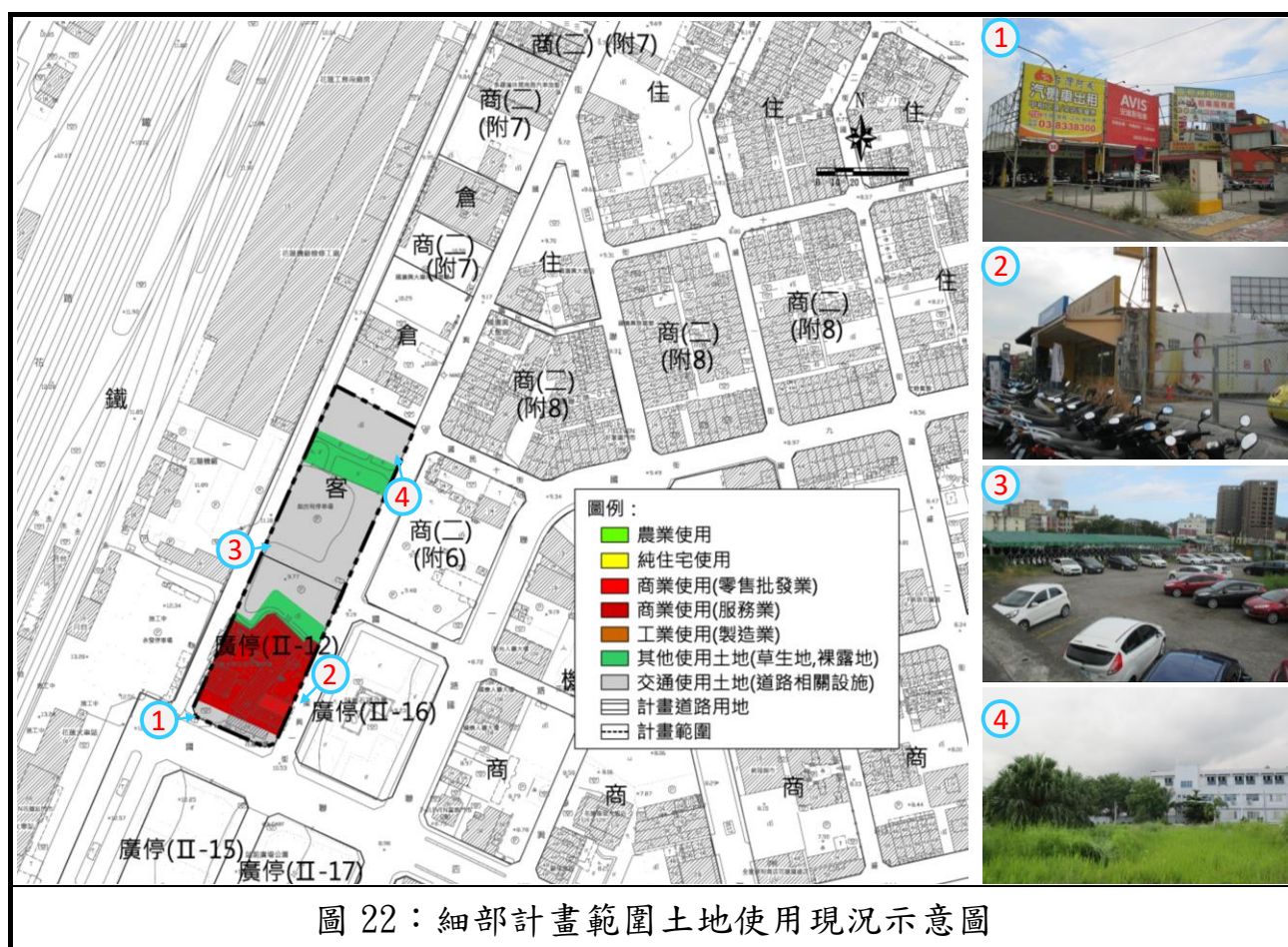
第三節 計畫區土地使用現況

本案計畫區西側緊鄰台鐵花蓮車站與台鐵機廠站區，交通區位極佳，然現況受限於土地使用分區管制內容為客運車站專用區及廣停用地，迄今高達 50%以上面積目前利用作為停車場使用(包含旅館之停車設施、汽車租賃業者停放營業用車輛、或是營業性停車場使用)，而計畫範圍南側鄰接國聯四路除了花蓮客運站外，其餘臨時性建物多作為停車或租賃汽機車之商業使用。詳表 16 及圖 22。

表 16：計畫區土地使用現況面積表

土地使用項目		面積(m ²)	百分比(%)
道路相關使用		5,494.19	57.67
商業使用	零售批發	116.25	1.22
	服務業	2,532.17	26.58
草生地、裸露地		1,383.92	14.53
合計		9,526.54	100.00

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。



資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

至於細部計畫區周邊土地使用現況，除東南邊緊鄰石頭公園與站前公園外，東側國興一街與北側有數間旅館營業，西側則為台鐵花蓮機廠；本計畫區鄰近花蓮火車站商圈與國聯商圈，因此周圍道路兩側則多為垂直(住商)混合使用，並以餐飲、零售與服務業等小規模商業為主。



圖例	農業使用	其他使用土地(草生地, 裸露地)	一般鐵路使用土地
	純住宅使用	交通使用土地(道路相關設施)	未使用地
	商業使用(零售批發業)	小學使用土地	計畫道路用地
	商業使用(服務業)	政府機關使用土地	計畫範圍
	工業使用(製造業)	遊憩使用土地(休閒設施)	



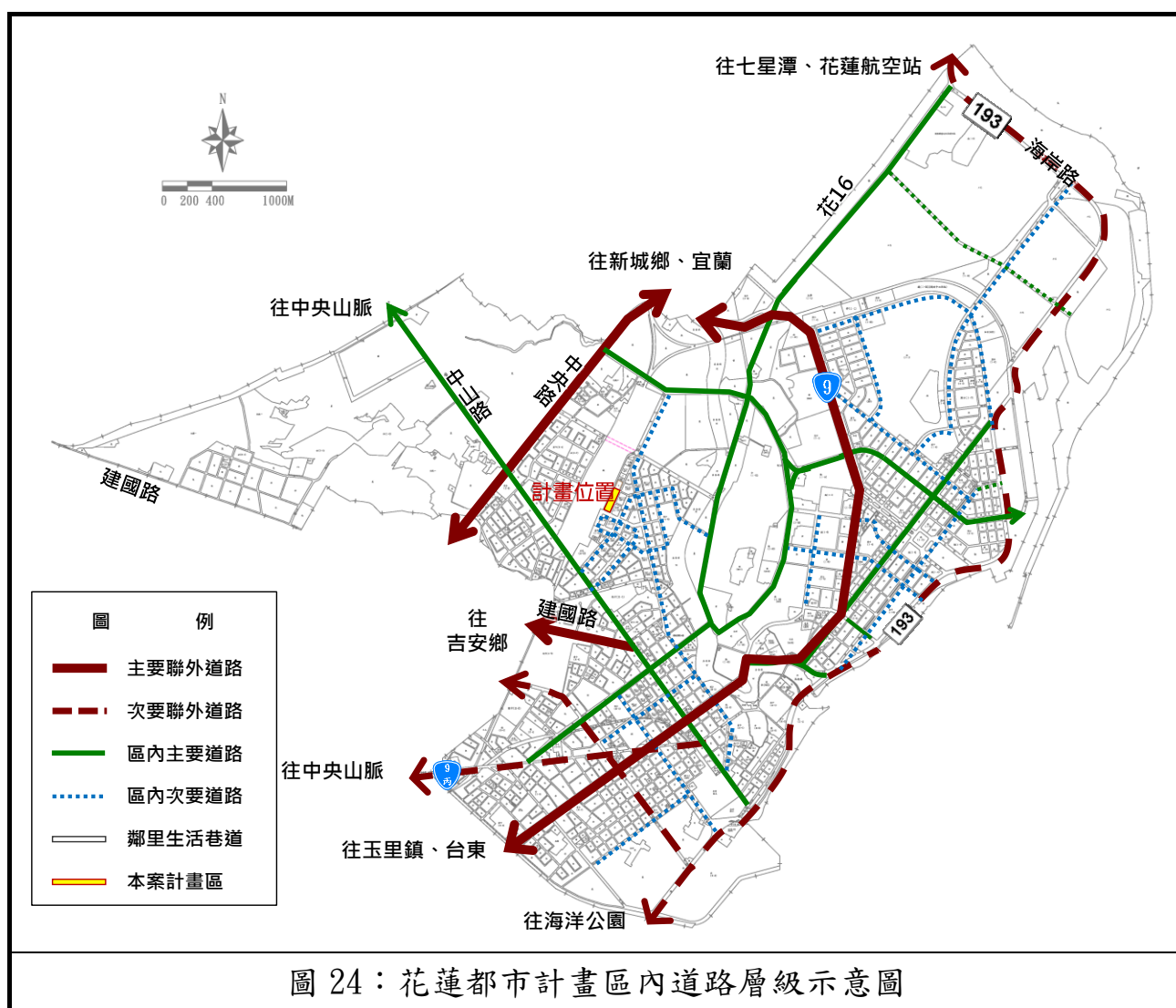
圖 23：細部計畫區周邊土地使用現況示意圖

資料來源：國土利用調查，本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

第四節 交通運輸系統

一、花蓮市總體運輸環境概述

花蓮市交通運輸系統主要分為道路運輸系統與軌道運輸系統，且因花蓮市屬於東部地區與花蓮縣內重要之核心都市，故道路運輸與軌道運輸均兼具區域性與地區性之服務系統。道路運輸系統以南北向之台九線(府前路—中美路—中正路)與中央路為主要聯外道路，東西向之建國路主要為市區通往吉安鄉與中央山脈地區等近郊地區之聯外道路，另外緊鄰海岸線之縣 193 道路(中美路—民生路—海岸路—海濱街—北濱街—海濱路)為次要聯外道路，連結濱海重要觀光景點，而區內主要道路則包含西北東南向之中山路、東西向之林森路—尚志路—華西路，另外於 105 年完工通車之十六股大道則可連結美崙兩側地區。本計畫區周邊則以區內次要道路為主，花蓮市道路層級與本案區位關係詳如圖 24 所示。



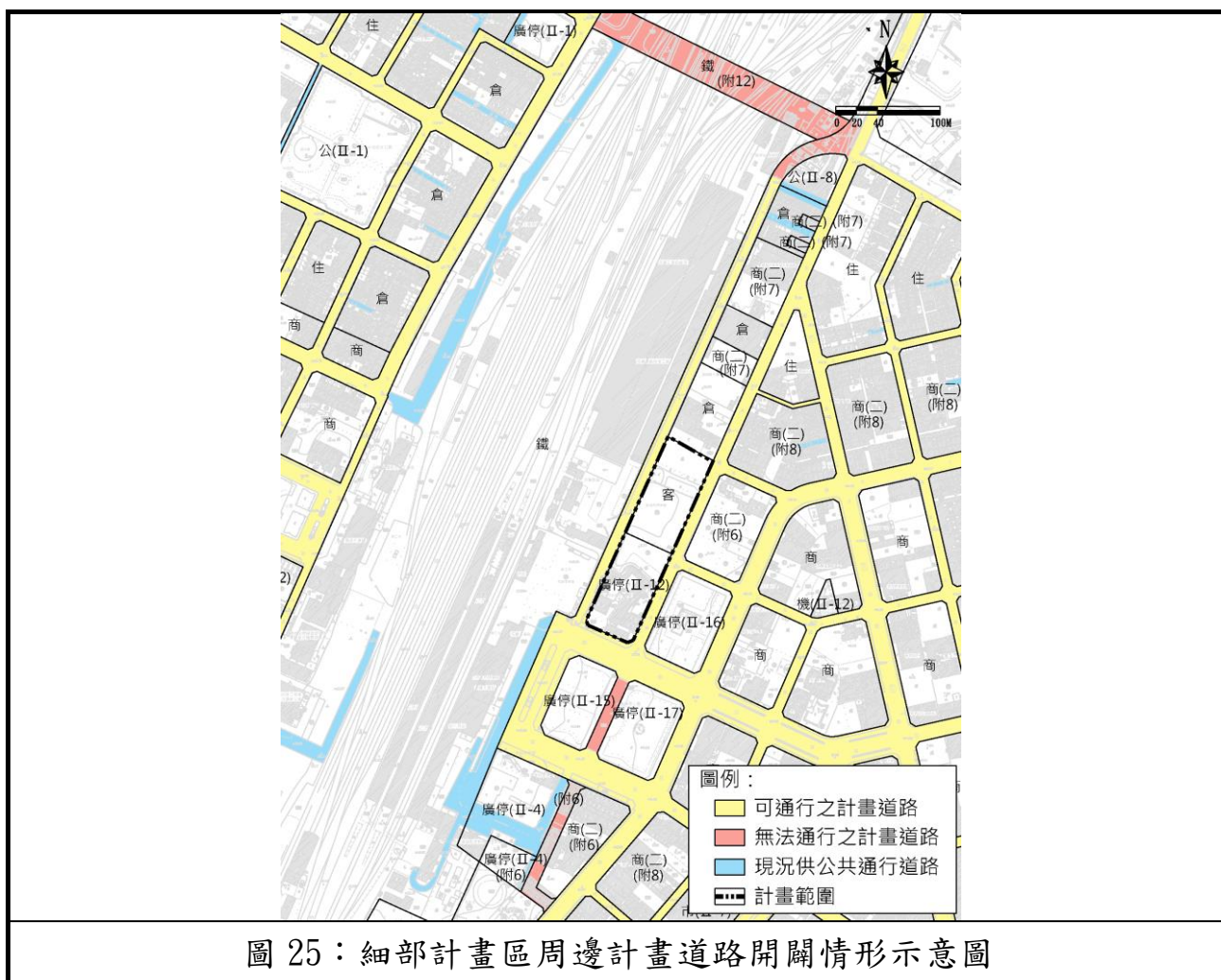
資料來源：本計畫整理。

二、本案細部計畫區周邊交通系統

(一) 道路系統之開闢情形

花蓮車站東側為 66 年配合車站遷至現址所辦理之嘉禾重劃區，故現況已為棋盤式道路系統，計畫範圍周邊道路均已開闢完成(詳圖 25)。花蓮車站東側以國聯路、國聯五路與國聯四路為聯外暨主要道路，國聯路往北可至十六股大道、往南連接中山路，而國聯五路與舊市區連結，國聯四路往東可至美崙地區，次要道路為東西向之國民八街、國聯三路以及計畫區東側之國興一街。

本計畫區以國聯四路與國興一街為主要聯外道路，然因國聯四路於國聯路以西主要係供花蓮車站站區出入為主，故為僅供單向往西轉向於南側離開站區，國興一街往北雖可連結十六股大道，但因路寬僅 12 公尺，道路容量略顯不足，然受限於兩側建築密集，擴寬可能性不高，不利於由十六股大道進入站區之大型車輛通行，雖東側東西向之國民八街與國民十街可與地區主要道路國聯路與國聯五路連結，但亦因路幅偏小僅得供通小型車輛進出使用。計畫區周邊各道路之幾何特性彙整如表 17。



資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

表 17：細部計畫區周邊重要道路幾何特性彙整表

道路名稱(路段)		路寬 (M)	分隔設施	車道數	停車管制狀況 (收費/不收費)	人行道 寬度(M)
國 聯 路	(國聯三路—中山路)	20	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車 (收費)	東側 2.2M 西側 2.2M
	(國聯三路—國民八街)	20~24	中央標線分隔	雙向 4 車道	允許路邊停車 (收費)	東側 2~2.5M 西側 5M
	(國民八街—國聯五路)	20	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車 (不收費)	東側 3M
國聯五路 (國聯路-商校路)		20	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車 (不收費)	東側 2~2.5M 西側 2~2.5M
國 聯 四 路	(國聯路-國聯五路)	30	中央標線分 隔、快慢車道 實體分隔	雙向 6 車道	禁止路邊停車	2~2.5M
	(國聯路-花蓮車站)	30	—	單向 3~4 車 道	允許路邊停車 (限臨時)	東側 5M
國 聯 三 路	(國聯路-國盛二街)	15	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車 (不收費)	無
	(花蓮車站-國聯路)	30	—	單向 5 車道	允許路邊停車 (限臨時)	東側 5M
國興一街 (五權路-英才路)		12	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車 (不收費)	無
國民八街 (五權路-英才路)		10	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車 (不收費)	無
國民十街 (五權路-英才路)		10	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車 (不收費)	無

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

(二) 大眾運輸系統

1. 市區公車

本案細部計畫區緊鄰花蓮火車站，且花蓮客運站設置於計畫區內，大眾運輸服務可及性高，一般公路客運及市區公車共有 22 條路線，鄰近停靠站牌為位於計畫區內的花蓮客運總站，路線包含 1132(花蓮火車站—崇德)、1131(花蓮火車站—銅門)、1121(花蓮火車站—光復)、1139(花蓮火車站—壽豐)、1145 成功 [花客]、1129(花蓮火車站—太魯閣)、1136(花蓮火車站—秀林)、1140 靜浦、202 水源村、1126(花蓮火車站—洛韶)、

1133(花蓮火車站—天祥)、1133A(花蓮火車站—天祥)、105(花蓮火車站—七星潭)、1128(花蓮火車站—東華大學)、1123 花蓮火車站[花客]、1122(花蓮火車站—瑞穗)、1141(花蓮火車站—臺中梨山)、1127 臺東轉運站，國聯一路上的花蓮火車站公車總站，路線包含 301 東華大學、301 延-東華大學圖書館、301 延-東華大學美崙校區，花蓮旅遊服務中心前的 303 大農大富平地森林以及鼎東客運 8119 往台東轉運站。



圖 26：計畫區周邊運輸系統示意圖

2. 自行車道系統

花蓮市內計有五條自行車道，其中雙鐵自行車道及交通部運輸研究所建置之自行車環島一號線可由本計畫區緊鄰之花蓮火車站前自行車道（花蓮站支線）順利銜接。

(三) 停車系統

路邊停車空間方面，主要分布在國聯一路上，其次於國聯二路及國聯五路皆有小汽車路邊停車格。而計畫區周邊 500 公尺範圍之路外公共停車空間共有 27 處，共可提供 739 個小汽車車位數及 730 機車車位數，整體使用率約 6 成以上。



資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

表 18：細部計畫區周邊路外公共停車場供需資訊綜理表

編號	類型	車位數		
		大型車	汽車	機車
1	私用停車場		30	
2	私用停車場	11	36	
3	私用停車場		30	
4	私有收費停車場		75	200
5	私用停車場		29	
6	私用停車場		18	
7	私用停車場		40	
8	私用停車場	5	6	
9	私用停車場		18	
10	私用停車場		18	
11	私用停車場	6	21	
12	公有公共停車場		55	20
13	私有收費停車場		23	
14	私用停車場		20	
15	私用停車場		10	
16	私用停車場		10	
17	私用停車場		10	
18	私用停車場		5	
19	私用停車場		20	
20	私用停車場		25	
21	私用停車場		8	
22	私用停車場		21	
23	私用停車場		50	
24	私用停車場		55	
25	私用停車場		42	
26	公有公共停車場		40	150
27	私用停車場		24	
總計		22	739	370

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

第五節 公共設施與公用設備

一、公共設施用地開闢情形

本案周圍 500 公尺範圍內之公共設施用地包含 2 處公園用地，面積共 1.44 公頃；4 處公園兼供兒童遊樂場用地，面積共 4.46 公頃；9 處廣場兼停車場用地，面積共 4.07 公頃；2 處市場用地，面積共 1.24 公頃；3 處學校用地，面積共 9.62 公頃以及 2 處機關用地，面積共 0.57 公頃，合計 21.4 公頃。而周邊公共設施用地除公 II-8、公(兒) II-15、廣停 II-2、廣停 II-12、文康用地未開闢外，其餘皆為已開闢。

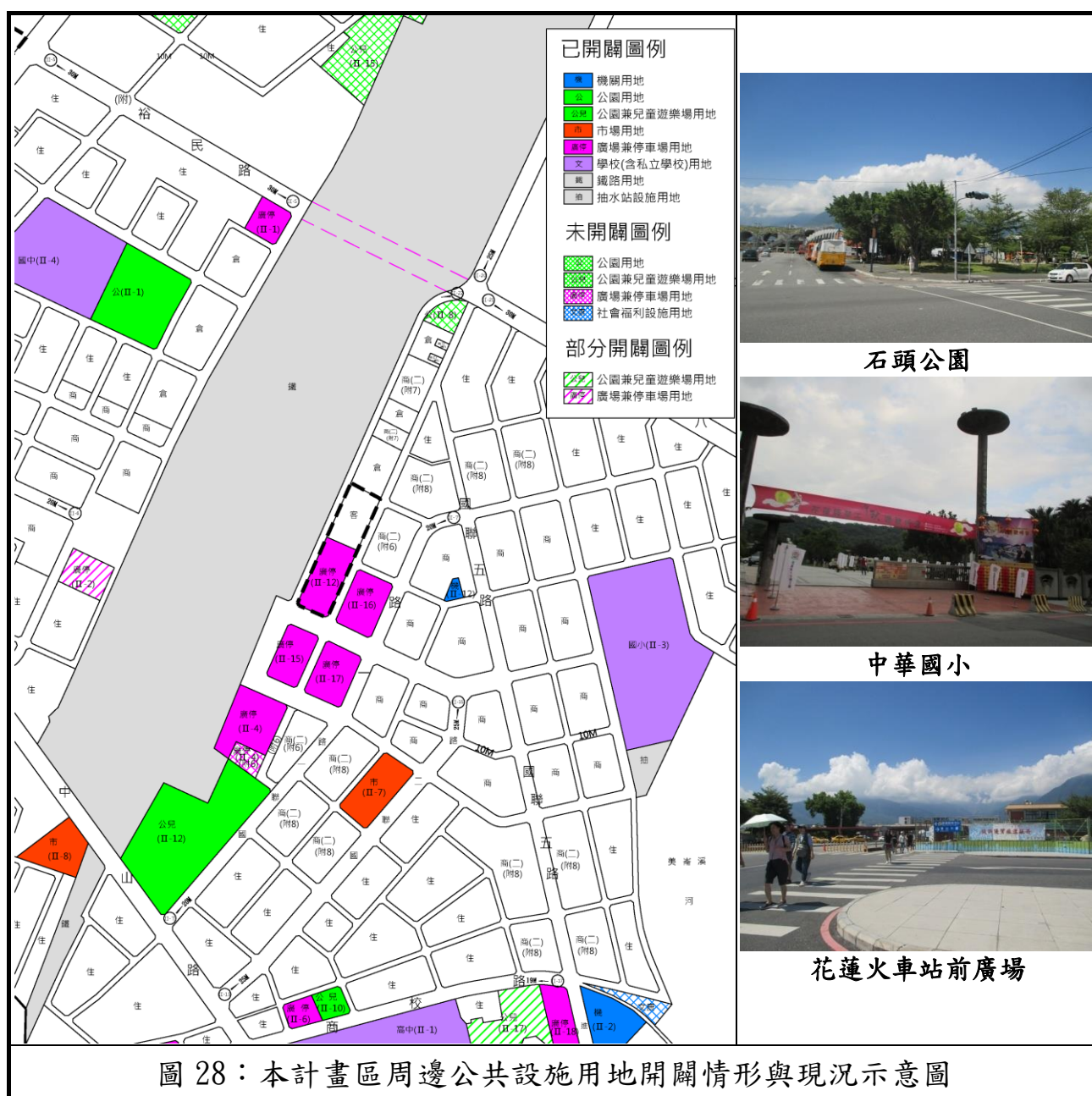


圖 28：本計畫區周邊公共設施用地開闢情形與現況示意圖

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

表 19：本計畫區周邊公共設施用地使用現況面積表

公共設施項目	開闢情形	現況使用	計畫面積(公頃)	
公園用地	公Ⅱ-1	已開闢	中琉紀念公園	1.31
	公Ⅱ-8	未開闢	台鐵材料庫、機務段，2F 建築	0.13
	小計			1.44
公園兼供 兒童遊樂 場用地	公(兒)Ⅱ-10	已開闢	中韓扶輪公園	0.18
	公(兒)Ⅱ-12	已開闢	中山公園，內有市立圖書館、網球場、籃球場。	2.30
	公(兒)Ⅱ-15	未開闢	未開闢，2F 建築物、道路、菜園、雜木林。	0.90
	公(兒)Ⅱ-17	未開闢	未開闢，與廣停Ⅱ-18 鄰接	1.08
	小計			4.46
廣場兼停 車場用地	廣停Ⅱ-1	已開闢	停車場	0.28
	廣停Ⅱ-2	未開闢	未開闢，空地	0.36
	廣停Ⅱ-4	已開闢	花蓮客運新站、旅遊服務中心、鐵路警察局第四警務段、鐵道展示場	0.89
	廣停Ⅱ-6	已開闢	停車場使用	0.24
	廣停Ⅱ-12	未開闢	未開闢，花蓮客運，商業使用、空地。	0.55
	廣停Ⅱ-15	已開闢	公園	0.41
	廣停Ⅱ-16	已開闢	公園	0.48
	廣停Ⅱ-17	已開闢	公園	0.45
	廣停Ⅱ-18	已開闢	花蓮市進豐生活園區停車、花蓮市調解委員會	0.41
	小計			4.07
市場用地	市Ⅱ-7	已開闢	市場用地中間為市場，2F 建築，惟已廢棄不用。	0.79
	市Ⅱ-8	已開闢	中山市場	0.45
	小計			1.24
學校用地	高中Ⅱ-1	已開闢	國立花蓮高級商業職業學校	4.16
	國中Ⅱ-4	已開闢	自強國中	2.00
	國小Ⅱ-3	已開闢	中華國小	3.46
	小計			9.62
機關用地	機Ⅱ-2	已開闢	國軍花蓮總醫院進豐門診處	0.52
	機Ⅱ-12	已開闢	豐川派出所	0.05
	小計			0.57
文康用地	未開闢	綠地使用		
合計			21.4	

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

備註：現況使用面積計算至小數點後兩位，表中數據係因小數點進位略有差異。

二、 公用設備

(一) 污水處理部分：

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

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

依花蓮縣 105 年 12 月統計要覽所示，本系統計畫區人口數約 208,964 人，全縣人口數 330,911 人，依公共污水下水道普及率計算每戶以 2.64 人計，本系統如用戶接管建設完成，全縣用戶接管率約可達 38.85%，將可改善環境衛生與淨化河川，減少化糞池建設、清理費用及水媒病醫療費等，進而大幅度提升居民生活品質，改善環境衛生、增進居民身心健康、改善空氣品質、減少臭味及美化市容。

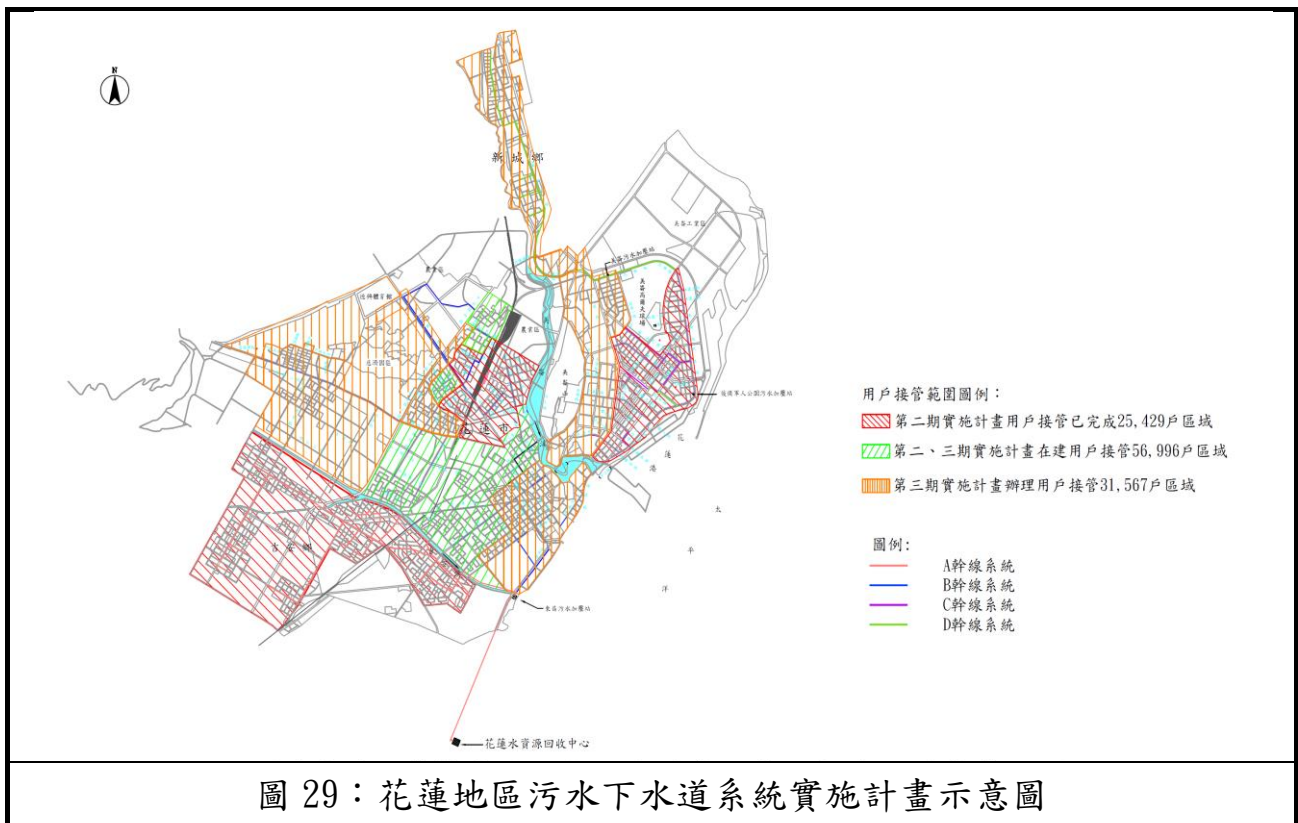


圖 29：花蓮地區污水下水道系統實施計畫示意圖

資料來源：花蓮地區污水下水道系統第一期至第三期實施計畫、本計畫彙整。

(二) 雨水處理部分：

1. 花蓮縣整體排水系統概述：

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

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

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

隨著近年來全球氣候變遷導致降雨型態改變下，颱風暴雨發生時，原有雨水下水道系統功能恐無法滿足現有保護標準而造成區域淹水可能，各雨水下水道系統主要出口為匯入美崙溪，然因溪水暴漲與暴潮使雨水無法順利排入太平洋，同時由於地勢低窪，造成這些地區積水不退。例如花蓮市中心區及比鄰沿海一帶鄉鎮地區等。

2. 本計畫區排水系統概述：

本計畫區範圍位於國盛排水分區，集水面積總共約 74.56 公頃，集水範圍介於美崙溪以西、中央路四段以東，以及國聯三路及中山路以北地區，且北以三仙排水分區為界。本區雨水下水道系統，主要收集上游台鐵花蓮站西側富陽路、富吉路，以及東側國民九街、國聯四路、國盛八街一帶雨水逕流，平時以重力排流方式經國盛七街水路匯入美崙溪，唯當美崙溪河川水位暴漲時，重力排水出口之閘門需關閉，並透過集水區內設置之國盛抽水站進行抽排。

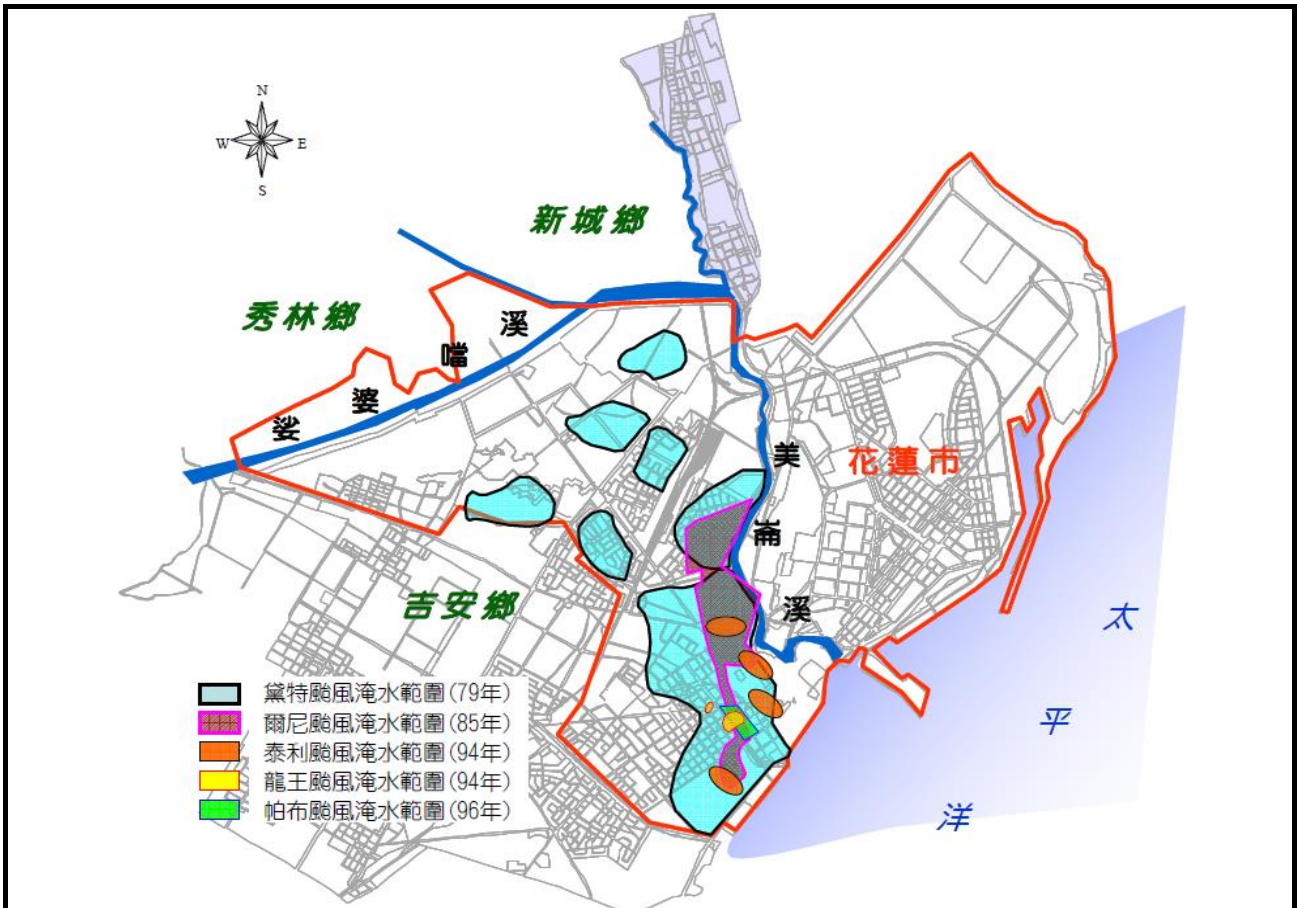


圖 30：花蓮地區各颱風降雨事件之易積淹水地區位置及範圍示意圖

資料來源：花蓮縣花蓮市雨水下水道系統檢討規劃(第2次)檢討規劃報告。

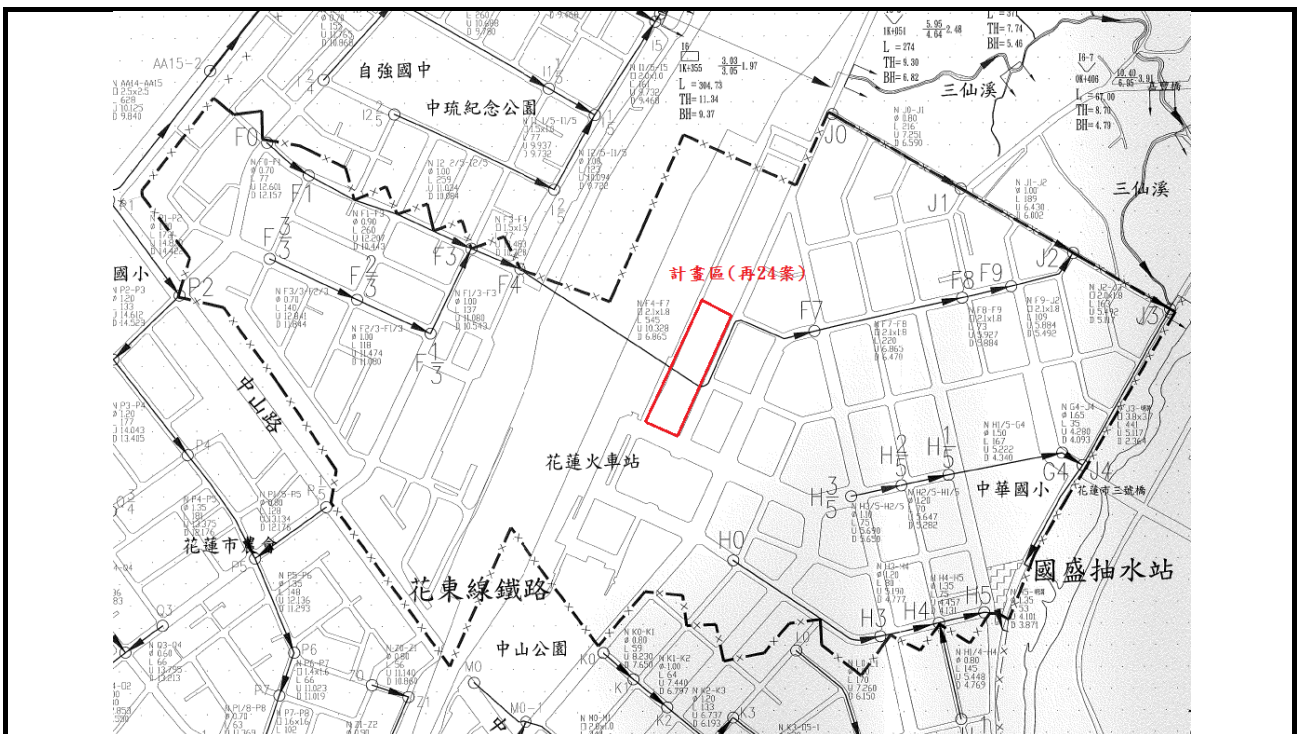


圖 31：本計畫區周邊排水系統示意圖

資料來源：花蓮縣花蓮市雨水下水道系統規劃報告-附錄圖 8-4。

本計畫區之雨水下水道系統，排水主幹線起始於富陽路與富安路路口附近，以一箱涵型式 1.50m×1.50m 沿富陽路往東排流，穿越台鐵軌道後漸變為 2.00m×1.50m 排水箱涵，再沿國民十街、國民九街、國盛八街漸變為 2.00m×1.80m 排水箱涵，至國盛七街以一 3.80m×3.60m 排水箱涵轉向南，最後再匯入美崙溪。此外，於富陽路與富吉路現況各有一 ϕ 0.90m 管涵及 ϕ 1.00m 管涵支線匯入此排水幹線上游端，另於國聯四路亦有一 ϕ 1.65m 管涵匯入此排水幹線。而國聯三路現況亦存在一尺寸 ϕ 1.10m 漸變至 ϕ 1.35m 管涵之排水支線，此支線收集之逕流除可經由自身獨立閘門重力排流進美崙溪外，並可透過集水區內設置之國盛抽水站進行抽排。

滯洪量體估算：

本計畫區範圍面積為 1.05 公頃，因未達「排水管理辦法」第十二條土地面積達二公頃以上之標準，此範圍無需規劃滯洪設施。

惟基於人民財產安全考量，本計畫採合理化公式檢核下游出口之通洪量是否滿足開發後 10 年重現期距之流量，計算步驟如下：

- (1) 依 Horner 公式所得降雨強度為 $I=16.81\text{mm/hr}$ 。
- (2) 下游出口管涵 F4-F7 現況流量為 5.43cms。
- (3) 開發前 10 年重現期距流量 $Q=CIA/360=0.05\text{cms}$
(C 值取 0.79)

開發後 10 年重現期距流量 $Q=CIA/360=0.052\text{cms}$
(C 值取 0.83)

- (4) 開發後-開發前=增加 0.002cms

現況流量 $5.43\text{cms}+0.002\text{cms}=5.432\text{cms}$ ，佔下游出口滿管流量(12.39cms)之 43.84%，下游出口尚可容許開發後 10 年重現期距之流量，不致造成淹水災害。

- (5) 現況雨水系統調查及排水規劃如下圖。

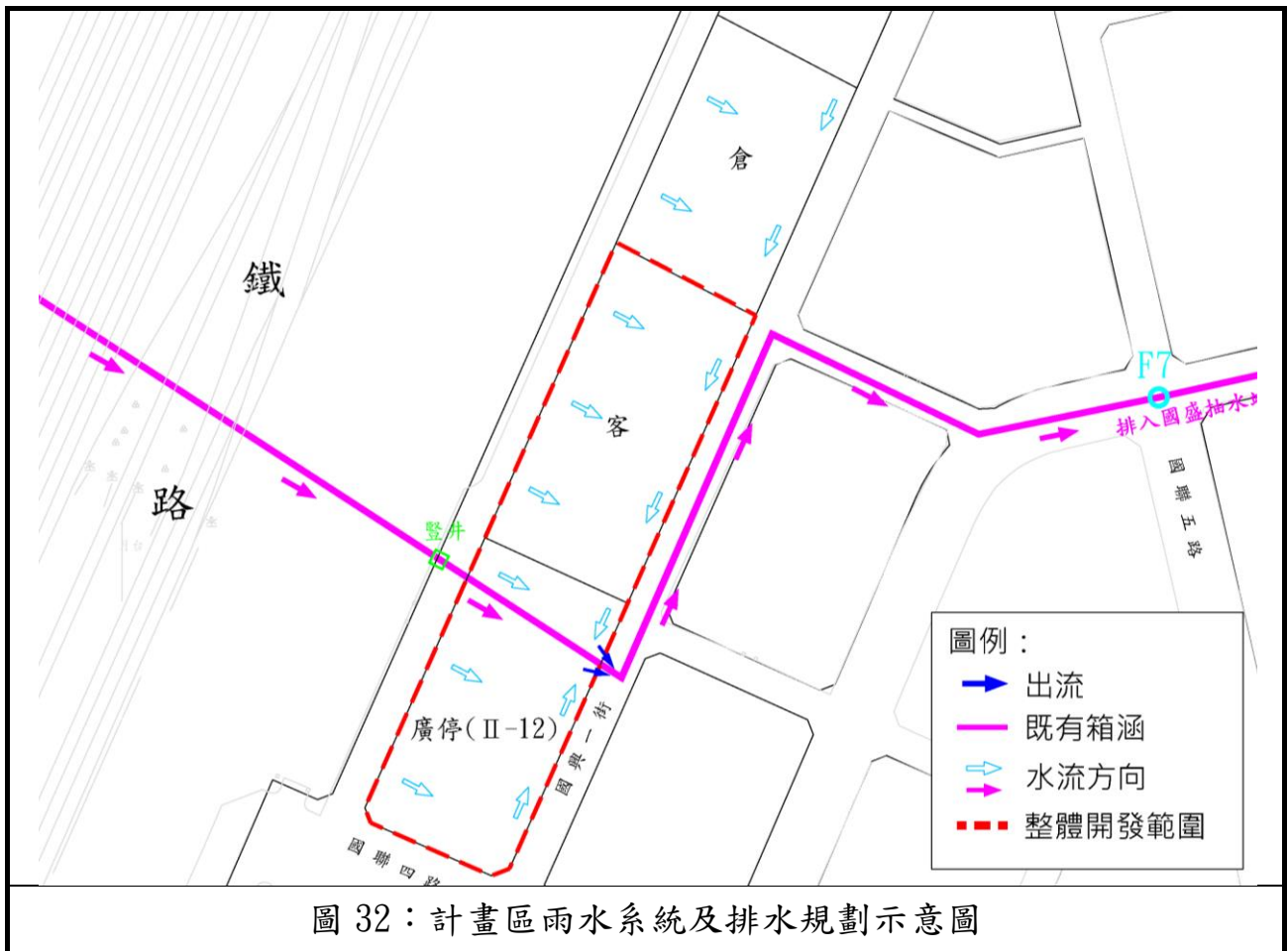


圖 32：計畫區雨水系統及排水規劃示意圖

資料來源：本案繪製。

第六節 土地權屬分析

一、土地權屬

本案細部計畫區座落地段為花蓮市國民段、富國段，範圍內包含 23 筆土地，依土地登記簿謄本所載面積統計合計約為 0.96 公頃，區內以私有土地為主，面積約為 0.81 公頃，佔總面積 84.37%，公有土地僅 0.14 公頃(15.63%)。

表 20：本計畫區土地權屬面積統計表

土地所有權人(管理機關)		面積(m ²)	百分比(%)
公有土地	花蓮縣政府	-	-
	國有財產署	1,066.57	11.15
	臺灣鐵路管理局	428.05	4.48
	小計	1,494.62	15.63
私有土地	私人	8,067.22	84.37
	小計	8,067.22	84.37
總計		9,561.84	100.00

註：表內面積係彙整自土地登記簿謄本，僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。
資料來源：花蓮市地政事務所、本計畫整理。

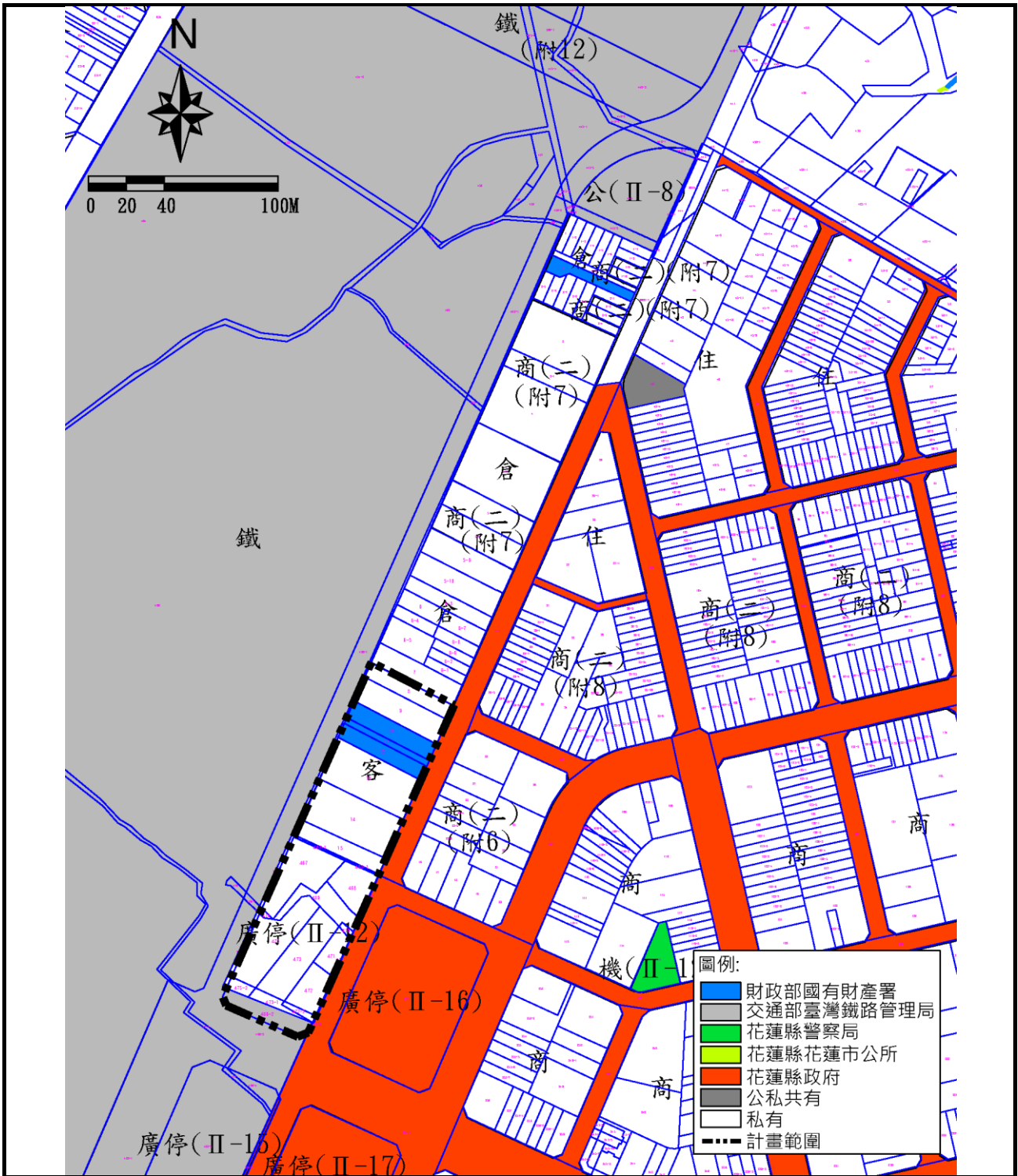


圖 33：計畫範圍土地權屬分布示意圖

資料來源：花蓮市地政事務所、本計畫繪製。

二、公告現值

土地公告現值 20,000 ~ 31,500 區間約佔整體 51%，最低為 15,100 元/m²、最高至 31,500 元/m²，公告現值加權平均

25,224.58(元/㎡)。公告現值分布情形詳如表 21 與圖 34。

表 21：本計畫區公告現值面積統計表

土地公告現值(元/㎡)	面積(㎡)	百分比(%)
小於 20000	4,698.84	49.14
20,000~31,500	4,863.00	50.86
31,500~40,000	-	-
40,000~60,100	-	-
未登錄地		
公告現值加權平均(元/㎡)	25,224.58	

註：表內面積係彙整自土地登記簿謄本，僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。
資料來源：花蓮市地政事務所、本計畫整理。

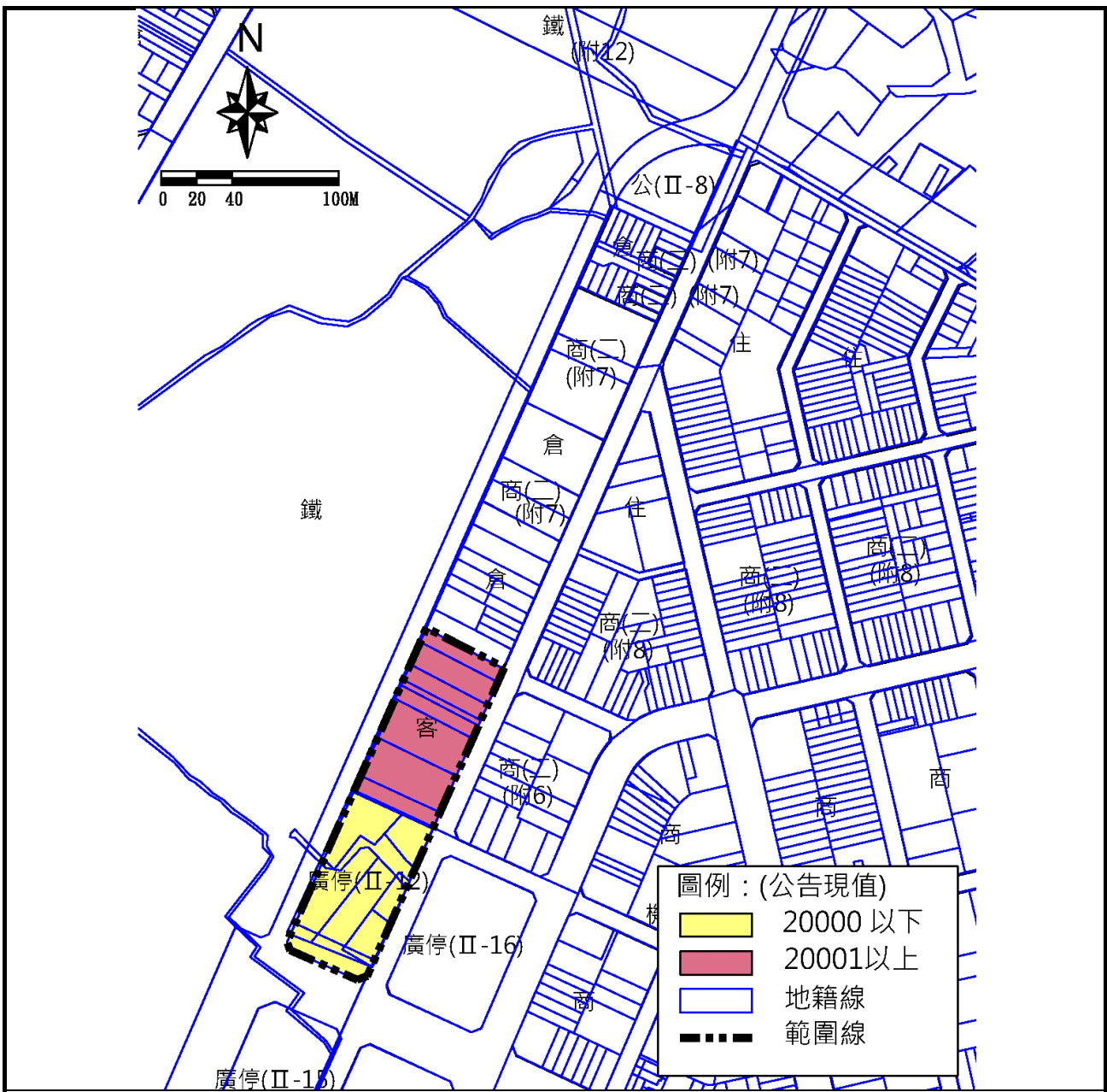


圖 34：計畫範圍公告現值分布示意圖

資料來源：花蓮市地政事務所、本計畫繪製。

三、不動產市場行情分析

本案周邊以商業區為主，根據 104 年 1 月至 106 年 6 月實價登錄資料，本案細部計畫區周邊 2.5 公里尺範圍內，純土地之交易以住宅區交易筆數最多，商業區次之，而倉儲區僅四筆交易，倉儲區因緊鄰車站、具交通區位優勢，平均單價約為 53.33 元/坪，為商業區平均單價 32.43 元/坪之 1.65 倍，顯示計畫區具其市場性，但仍低於住宅區之行情，住宅區多為 30 坪以下之交易，10~30 坪單價平均約 72.08 元/坪，67 件交易單價平均亦高達 67.27 元/坪。

房地交易方面，以 10 層含以下有電梯的華廈交易筆數最多，其次為套房，兩者均以建坪 10~30 坪的交易為多，交易平均單價以店面店舖的建坪單價總平均 64.77 萬元最高，但交易比數僅三筆較不具參考性，透天厝 30 坪以上單價約為 22 萬元，而住宅大樓、華廈、公寓或套房平均建坪單價則落於 10~16 萬元之間(詳如表 22)。

表 22：周邊不動產買賣市場交易分析表

交易類型	土地(萬元/平方公尺)			建物(萬元/坪)					
	倉儲區	商業區	住宅區	店面店舖	透天厝	住宅大樓	華廈	公寓	套房
交易筆數									
10 坪以下	1	4	28	-	-	12	8	6	19
10~30 坪	1	2	26	1	3	14	45	17	24
30~50 坪	2	6	6	-	3	1	19	7	-
50 坪以上	-	17	7	2	15	-	1	3	-
總計	4	29	67	3	21	27	73	33	43
交易類型	土地(萬元/平方公尺)			建物(萬元/坪)					
	倉儲區	商業區	住宅區	店面店舖	透天厝	住宅大樓	華廈	公寓	套房
平均單價									
10 坪以下	35.52	60.21	62.32	-	-	14.78	12.81	10.32	12.96
10~30 坪	56.20	11.68	72.08	153.30	81.15	12.44	14.18	10.78	12.33
30~50 坪	60.81	27.58	82.79	-	22.16	16.50	13.86	10.21	-
50 坪以上	-	30.04	55.89	20.50	22.18	-	15.40	9.50	-
總平均	53.33	32.43	67.27	64.77	30.60	13.63	13.97	10.46	12.60

註：1. 土地交易坪數係以地坪為單位，其餘則以建坪為單位；

2. 住宅大樓為 11 層含以上有電梯；華廈為 10 層含以下有電梯；公寓為 5 樓含以下無電梯。

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網(交易時間：104 年 1 月~106 年 6 月)，本計畫彙整。

第四章 發展定位與規劃構想

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

第一節 發展定位及願景

依據變更花蓮主要計畫（第三次通盤檢討）案之指導，本計畫區發展定位係為透過整體開發取得用地並設置花蓮火車站前轉運站，同時將區內部分土地變更為商業區以提升站前土地使用之彈性與強度，串聯站區活動與延伸東側國聯商圈商業機能，鏈結並利用周圍商業空間，由點連接成線，再由線擴展至面，以帶動站前商業活動之層級。承前所言，本計畫區之整體發展願景包含：

一、 整合站區交通運輸服務之需求，透過引入多元機能滿足轉運所需

計畫區為交通運輸轉運節點之機能定位，配合花蓮火車站新建工程及未來轉運站之設置，可藉由轉運人潮之消費需求帶動站前商業發展，不僅提供作為進出站旅客所需之商業服務，進一步型塑車站東側為一個新的商業場域。

二、 延續周邊商業機能，提高站前商業層級，型塑新興商業節點，滿足花蓮站區消費需求

有別於花蓮市已發展商業活動之空間混亂、缺乏舒適性空間，計畫區位於花蓮車站門戶地區，具備發展商業之潛力，又因周邊地區早已完成整體開發，空間型態相對有利中大規模之商業發展且形塑良好舒適之購物或用餐環境，配合都市設計規範建築與開放空間型態，進一步可提高選逛型商業之發展。

第二節 發展潛力與限制分析

一、 環境 SWOT 評估分析

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

表 23：細部計畫區發展 SWOT 評估分析表

	優勢 (STRENGTH)	劣勢 (WEAKNESS)
內部因素	<ul style="list-style-type: none"> ● 位處花蓮車站前，站區活動人潮眾多，交通區位之優勢有利商業設施集散貨客。 ● 居花蓮軌道運輸門戶地區、位於大眾運輸交通樞紐，區位可及性佳。 ● 周邊道路系統完備與公共設施機能健全。 ● 緊鄰花蓮新站出入口與人行主要動線，利於串聯步行動線。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 東側計畫道路路寬狹窄，不利大型車站進出使用 ● 距市區觀光景點與選逛商業帶稍遠，不利大眾運輸使用者步行活動 ● 週邊商業活動難以符合車站旅客運輸與轉運需求 ● 周邊商業活動層級較低，站前商圈以沿街面商業活動為主，未發揮集中劃設商業區之效益。
	機會 (OPPORTUNITY)	威脅 (THREAT)
外部因素	<ul style="list-style-type: none"> ● 花蓮車站進出站旅客所衍生之商業需求相當可觀。 ● 站前缺乏較高階層商業與機能完整的商業服務，為本計畫區帶來機能補強加值之契機。 ● 站前道路交通紊亂，現有平面停車場不敷使用，急需投入立體停車場提高土地使用效能 ● 花蓮車站改建改善站區都市景觀意象 ● 因應蘇花改通車後的交通衝擊，欲投入花蓮轉運站設施提供轉乘服務 	<ul style="list-style-type: none"> ● 轉運設施設置後，龐大車流恐降低鄰近道路服務水準 ● 投資開發市場成本與風險日增，影響民間投資經營轉運站與立體停車場意願 ● 十六股大道開通後，不少中大型車輛由國興一街進出，造成站區車流之紊亂。

第三節 規劃原則與構想

一、 土地使用規劃構想

依據 109 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 963 次會議決議內容已明載本計畫範圍之變更回饋內容並劃定公共設施用地，因此擬定細部計畫無須再另劃設其他公共設施，亦即計畫內容與主要計畫審定內容相同，僅需針對土地使用管制要點及事業財務計畫等內容納入計畫書，故本細部計畫區應著重於透過土地使用管制與都市設計準則管制型塑適合本計畫區之空間型態。

二、 公共設施規劃構想

本案之公共設施用地係考量花蓮轉運站設置與站前停車之需求，擬透過立體多目標使用之方式，複合使用公共設施用地，提高站前土地使用之效率，為避免立體多目標使用衍生車流對站區造成外部性，故本案應透過土地使用管制方式限制停車場用地之容許使用項目，同時配合退縮建築與都市設計準則等規範減少站區活動與土地使用之衝突。

三、 交通系統規劃構想

計畫區西側緊鄰改建後之花蓮車站進出站出入口，配合本案欲利用停車場用地採多目標使用方式設置花蓮轉運站，故於交通系統須強化各種運具與動線之分流，包含乘車人潮之動線、接駁轉運、停車轉運及花蓮轉運站公路運輸之車輛動線，避免不同運具動線之互相干擾，且因計畫區車流量大，故須加強步行尺度的人行空間，以利提高使用者選擇大眾運輸轉運服務之意願。

四、生態都市規劃原則與構想

(一) 水與綠網絡系統串聯規劃設計

休閒藍綠帶應朝向點、線、面之延伸為原則，並且予以串連為系統生態廊帶為發展方向。配合周邊自然環境，區內公共設施及開放空間等應盡量提升保水、透水及綠化之設計，以沿續生態綠網節點，並提升基地韌性。區內應盡量植栽綠美化，並以台灣原生種為優先。

(二) 雨水下滲、貯留之規劃設計

商業區應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，以增加雨水貯留、滯洪及水資源再利用之功能。公共設施、退縮空間及開放空間應強化入滲率，設置透水性鋪面，提升基地韌性。建築基地內應種植花草樹木，且應盡量採用綠地、被覆地、透水鋪面等設計，以提升建築基地涵養水分及貯留滲透雨水能力。

(三) 計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護

區內建築物須取得綠建築標章(銀等級)，使其開發到後續使用與維護皆能有降低碳排放及廢棄物產生之效。落實污水處理回收再利用、垃圾分類回收，建築物須設置雨污水回收系統。

(四) 地區風貌發展及管制

計畫區臨美崙山溪自然景觀，本區商業區建築須以結合美崙山溪元素、意象、立體綠化、屋頂綠化等方式塑造建築物外觀，達到融合美崙山溪景觀之目的。考量周邊環境發展，本區建築應強化人行步道及自行車道之建置，配合周邊環境制定退縮範圍，並落實建築退縮管制及人行空間設置，以提供安全無虞之人行徒步空間。除配合火車站轉運機能外，亦宜規劃自行車租借、停放空間，強化自行車系統，提供遊客使用。

五、都市設計規劃構想

計畫區位居花蓮車站門戶地區，都市景觀尤為重要，應為可代表花蓮之意象，可透過建物立面、廣告招牌、街道鋪面、夜間照明等面向型塑。國內大部分商業空間之廣告招牌凌亂缺乏特色，故建議透過都市設計嚴格管制計畫範圍之廣告招牌，另外提高本商店街之自明性及創意加值表現，可開放鋪面設計，由相關藝術家進行彩繪，以繪圖

敘述故事，提高行走其間之趣味性。因花蓮車站為花蓮市區夜間活動相對頻繁的地區，故建議提供夜間照明設施增加站區之夜間活動舒適性。



圖 35：整體發展構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

1 轉運服務與站區整體意象



▲退縮與挑高加強視覺穿透焦點

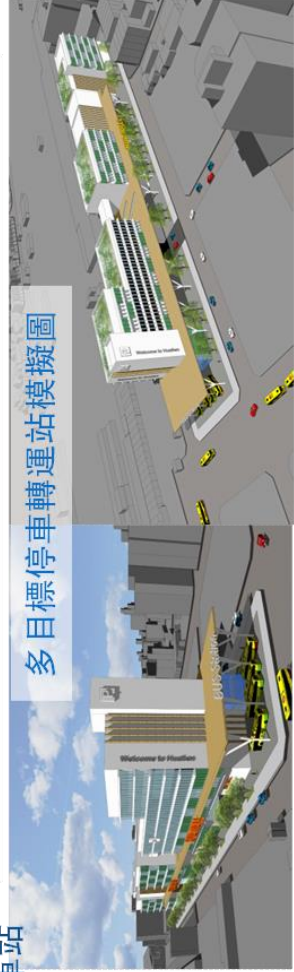


2 串聯石頭公園



▲鼓勵建築物間設置公共使用之平面人行道、空橋或人工地盤

▲透過天橋或高架走廊連結車站



資料來源：本計畫繪製。

圖 36：規劃構想示意圖

第五章 變更內容暨實質計畫

依據都市計畫第十七條及變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案之指導，擬定本計畫範圍之細部計畫，以促進都市土地合理有效之使用。惟本案規劃期間因倉儲區內地主全面聯署反對分區變更及整體開發，故將計畫範圍調整為站前廣停用地及客運車站專用區，並經 109 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 963 次會議決議通過，同時為加速完成停車場用地之取得與轉運站開闢，避免本計畫因土地所有權人不同意採市地重劃開發導致期程延宕之情況，本案若未能於內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄文到後 5 年內完成擬定細部計畫或市地重劃不可行，則廣停用地改為一般徵收方式辦理；客運車站專用區部分，則採回饋 40%土地方式辦理變更為第一種商業區，並取得土地所有權人之變更回饋同意文件，否則維持原計畫。茲就計畫範圍之實質計畫分述如下：

第一節 計畫範圍及面積

本細部計畫位於花蓮車站之東側，範圍東至國興一街、南迄國聯四路、西抵臺鐵花蓮機廠面前道路、北側與倉儲區為界，隸屬花蓮市國聯里，計畫面積為 0.95 公頃。

第二節 計畫年期

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

第三節 土地使用計畫

本案依循 109 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 963 次會議決議內容，配合鄰近分區劃設第一種商業區，以供商業使用建築為主，以創造火車站前良好商業活動空間。第一種商業區計畫面積為 0.57 公頃，占計畫區總面積 60.00%。

第四節 公共設施計畫

為配合花蓮轉運站設置之目標，提高花蓮車站前往市區與市區外周邊景點可及性，完善無縫轉乘服務，故劃設公共設施停車場用地，面積為 0.38 公頃，占計畫區總面積 40.00%。

表 24：細部計畫區土地使用面積表

項目		計畫面積(公頃)	估計畫面積百分比(%)
土地使用分區	第一種商業區	0.57	60.00
	小計	0.57	60.00
公共設施用地	停車場用地	0.38	40.00
	小計	0.38	40.00
計畫面積		0.95	100.00

註：1. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。

2. 本案面積如有異動，公設比應維持 40%。

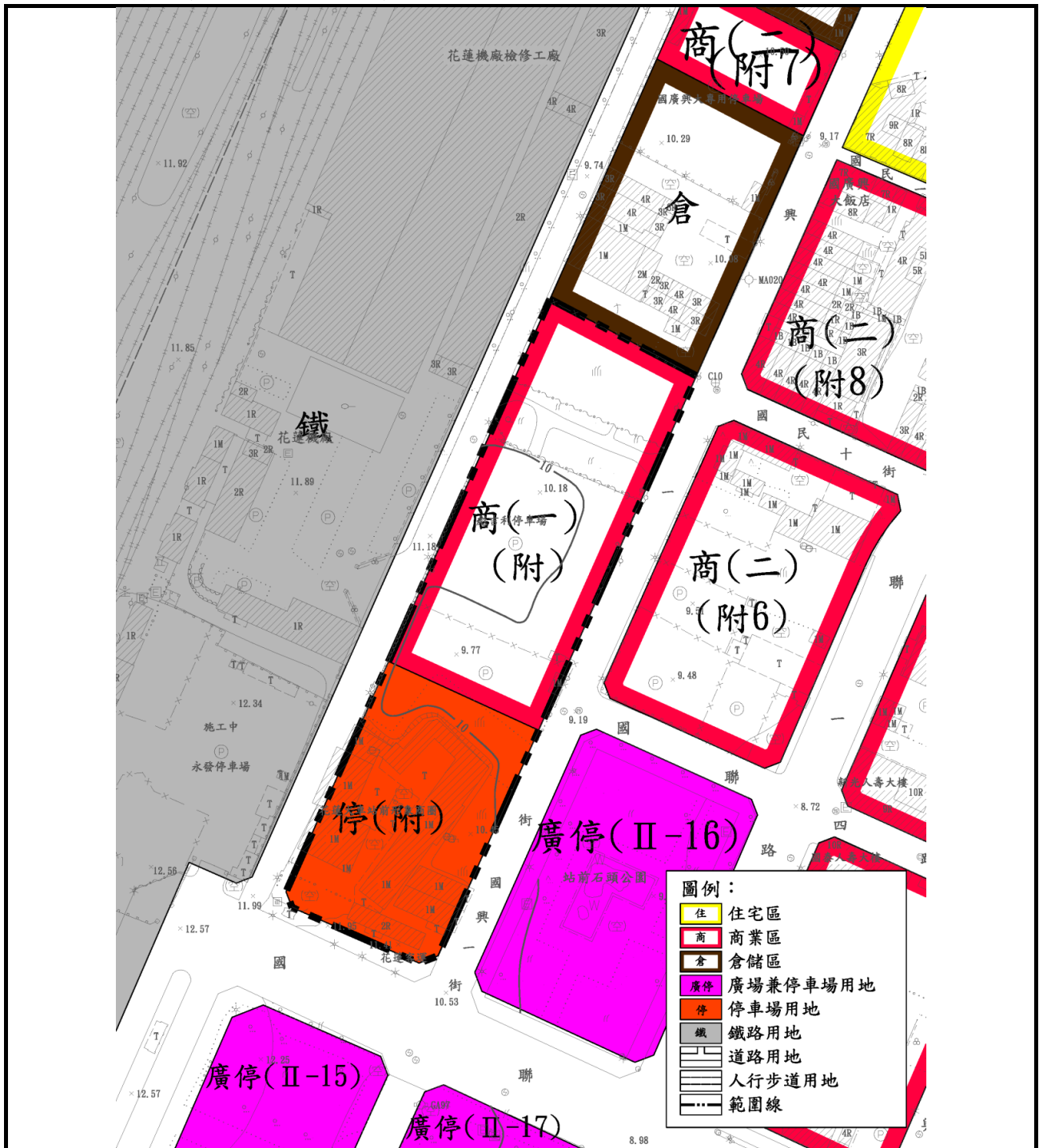


圖 37：細部計畫區土地使用計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第五節 道路系統計畫

考量計畫區周邊計畫道路均已開闢，計畫範圍以南側 30 公尺計畫道路 II-二-30M（國聯四路）為主要道路，東側 12 公尺計畫道路 II-二十一-12M（國興一街）為次要道路，可提供車輛與行人透過東側東西向道路通往市區，故本細部計畫區無須另劃道路用地。

第六節 都市防災計畫

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

一、 防災避難場所與設施

(一) 臨時避難場所

臨時避難場所係供災害發生後三分鐘內可即時自發性避難之場所，本計畫區指定計畫區內東與南側之廣場兼停車場用地（II-15）、（II-16）作為臨時避難場所。

(二) 臨時收容場所

臨時收容場所為提供大面積之開放空間以供避難人員作為安全停留之處所，同時成立救災、醫療與物資支援之據點，本細部計畫周邊之廣場兼停車場用地均可提供作為臨時收容場所。

(三) 防救災服務據點

包含警察消防以及醫療服務，警察據點係為情報資訊蒐集及災後秩序維持，鄰近計畫區之豐川派出所提供即時服務；消防據點為儲備消防器材、水源，以因應緊急情事，以東側廣場兼停車場用地（II-15）為指揮所，作為避難收容場為臨時觀哨所；醫療服務據點包含地區公、民營醫療院所，本計畫區以鄰近之花蓮醫院為主要醫療服務據點。

二、 防救災路線

災害發生時，其防災道路系統為第一個開始運作的系統，因此，防救災道路系統是否完善，其功能能否正常發揮，將直接影響避難與救援的成效。包含緊急疏散道路與救援運輸道路。緊急通道為第一層級防救災路線，主要功能作為聯外道路使用，本細部計畫之緊急道路指定為南側 30 公尺計畫道路 II-二-30M（國聯四路），以便可迅速通

達全市並與區域外取得聯繫，災害發生時必須最優先保持暢通之運輸功能，必要時得進行交通管制；救援運輸道路屬第二層級防救災路線，作為迅速通達區內消防，物資支援、人員集合之路徑，計畫區周邊道路均可作為救援運輸道路，得便於聯繫計畫區周邊各消防據點及收容場所。

三、火災延燒防止地帶

火災防止延燒地帶係結合道路及開放空間系統，提供防災避難疏散之場所並兼具火災延燒防止隔離功用。除了指定本計畫區周邊的廣場兼停車場用地與道路用地等開放空間為火災防止延燒地帶，計畫區內則透過鄰幢間隔以避免火災蔓延。



資料來源：本計畫繪製。

第六章 土地使用分區管制要點

- 第一點 第一種商業區內建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。
- 第二點 第一種商業區之建築基地於申請建築時，建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增加一部停車空間。但基地情形特殊經提花蓮縣都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，或花蓮縣政府已訂定相關規定者，從其規定。
- 第三點 第一種商業區及停車場用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。如屬角地時，均應退縮。(退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。)

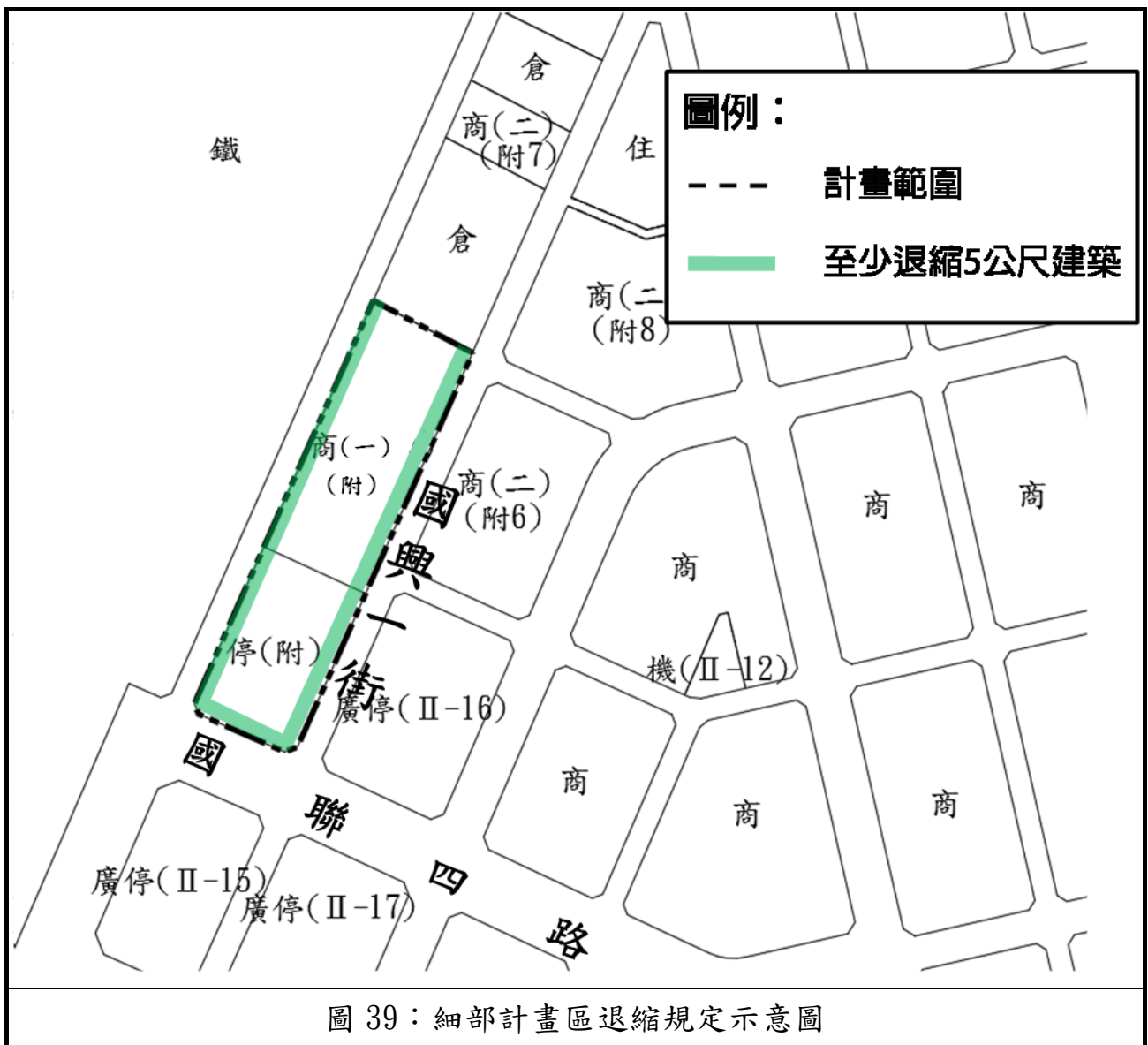


圖 39：細部計畫區退縮規定示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第四點 停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」中相關規定興建。其立體多目標使用項目以下表中規定之使用項目為限。

用地類別	使用項目	准許條件
停車場	一、公共使用。 二、餐飲服務。 三、商場、超級市場。 四、電動汽機車充電站及電池交換站 五、建築物附屬之必要配電及機電設施。 六、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。 七、休閒運動設施。 八、旅館。 九、地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 十、自行車、機車租賃業。	1. 應設專用出入口、樓梯及通道。 2. 使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一。 3. 作第二項、第三項、第八項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 4. 商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。
<p>備註：</p> <p>1. 公共使用包括：1. 醫療衛生設施：以醫療機構、醫事機構及精神復健機構為限。2. 社區通信設施：以郵政支局、代辦所、電信支局、有線、無線設備、機房、天線及辦事處為限。3. 社區安全設施：以消防隊、警察分局、分駐（派出）所為限。4. 公用事業服務所：以自來水、電力、公共汽車、瓦斯（不包括儲存及販賣）為限。5. 公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。6. 社會教育機構及文化機構：以社區大學、圖書館或圖書室、資料館、博物館或美術館、紀念館或文物陳列館、科學館、藝術館、音樂廳、戲院或演藝廳、文化中心、兒童及青少年育樂設施及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之文化機構為限。7. 其他公共使用：社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心。</p> <p>2. 休閒運動設施包括：游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。</p>		

第五點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率規定如下：

種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)
停車場用地	80	400

第六點 建築基地應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

第七點 人行空橋

- (一) 為增進計畫區內跨街廓之整體開發與利用，計畫區內臨花蓮車站、站前廣場或其他相鄰街廓之建築物，可規劃設計跨街廓之空橋連接使用，其建蔽率、容積率及使用得跨街廓整體計算及配置，並以立體連通方式連接，連通設施部分不計入建蔽率及容積率。
- (二) 計畫區內人行空橋設置應兼具人行與商業活動延續及都市防救災功能，並設置對外開放之出入口，避免以實體牆面阻隔人與活動之聯繫。

第八點 針對本計畫區內經歷嘉禾市地重劃之土地，於本計畫市地重劃配地後，其獎勵措施如下：

地段	地號	獎勵容積率(%)	獎勵後容積率(%)
富國段	8	15	437
	9		
	10		
	11		
	12		
	13		
	14		
	15		

第九點 本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

第七章 都市設計準則

第一點 本計畫區範圍內之第一種商業區，其土地開發應依本規定辦理都市設計，經由「花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

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

第三點 整體建築形式準則

(一) 建築意象設計準則

1. 建築之外觀應結合美崙山溪元素、意象，以融入山溪環境為主。
2. 建築之色彩應配合建築外觀整體設計。

(二) 具人性的建築設計準則

1. 第一種商業區之地上一樓應設計為開放性櫥窗式，強化計畫區南側視覺焦點性及意象。
2. 參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

第四點 開放空間準則

本計畫區開放空間係建立一連續性及不同個性的開放空間系統，以提供多樣性活動，並利用臨美崙山溪的景觀資源及區內植栽，以塑造具地方感之空間特色。

(一) 綠化人行步道設計準則

1. 退縮作為無遮簷人行步道應種植具遮蔭效果之台灣原生種或誘鳥蝶樹種。
2. 人行步道應設置路燈，但以不眩光燈具為原則。
3. 人行步道鋪面宜採地方特色之材質如大理石，其整體色彩不宜太亮(如白)，以避免經陽光照射後刺眼。
4. 各類燈具、垃圾筒、坐椅等之街道傢俱，其形式、色彩應相互配合，以反映地方特色。

(二) 開放空間設計準則

1. 開放空間得設置自行車租借、停放空間，強化自行車系統，提供遊客使用。
2. 開放空間的規劃除提供視覺景觀意象與活動廣場外，應考慮休憩、候車等之使用。
3. 開放空間設置應考慮與花蓮火車站新站及站前廣場串連，以形塑

視覺開闊感及景觀一致性。

4. 開放空間內應種植有遮蔽效果的樹種，樹種的選擇應以常青、不易落葉的臺灣原生樹種為主。
5. 坐椅的設置應儘量利用植栽周圍的空間，可配置於花台、遮蔭樹種旁等整體設計考慮。
6. 鋪面材料應採防滑、質堅易保養，材質選擇宜以花蓮出產之石材為主。鋪設圖案之設計宜以具花蓮在地特色為主。
7. 開放空間可設置基座架高之矮樹(花)叢，藉助水景相關設施，增加廣場生氣與觀景點；台基旁高度、寬度可讓人在周邊圍坐、遊憩、候人等使用。

(三) 立體人行步道設計準則

1. 計畫區內得適度供做人工地盤。(經花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會通過者，得不計入建蔽率)
2. 計畫區內地上或地面的人行動線規劃應與花蓮車站、轉運站、停車場以及商業區等站區主要建築與設施物順暢銜接，構成連續之系統。
3. 經道路主管機關同意者，道路上方得架設立體人行步道。
4. 人行動線之高低落差應儘量緩和，並應避免不必要之垂直動線。若有高地差，應設置坡道，且坡度不得超過1比12。
5. 計畫區內開放空間應人行與車行動線的適當分離處理。
6. 建築物量體間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(淨高度應在四.六公尺以上，必要時可設置頂蓋)，供公眾使用之人行地下道及架空走道得不計入建蔽率及容積率。

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

第八章 事業及財務計畫

第一節 開發方式

依循主要計畫之規定，本細部計畫區採市地重劃方式進行整體開發，並依《平均地權條例》及其相關法令規定取得各項公共設施用地，本案之公共設施用地均屬參加重劃區內土地所有權人之共同負擔，各項公共設施用地之事業及財務計畫如下表 25 所示。

開發時程除需配合細部計畫區市地重劃整體開發期程外，本案依內政部都市計畫委員會第 963 次會議決議：於內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄文到後 5 年內，花蓮縣政府應完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫，並依平均地權條例相關規定擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過，否則應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開發期程。

第二節 市地重劃範圍說明

本案重劃範圍內之土地使用面積範圍詳如表 25、圖 40 所示。

表 25：市地重劃範圍土地使用面積表

使用項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	商業區	0.57	60
	小計	0.57	60
公共設施用地	停車場用地	0.38	40
	小計	0.38	40
合計		0.95	100

註：1. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。

2. 本案面積如有異動，公設比應維持 40%。

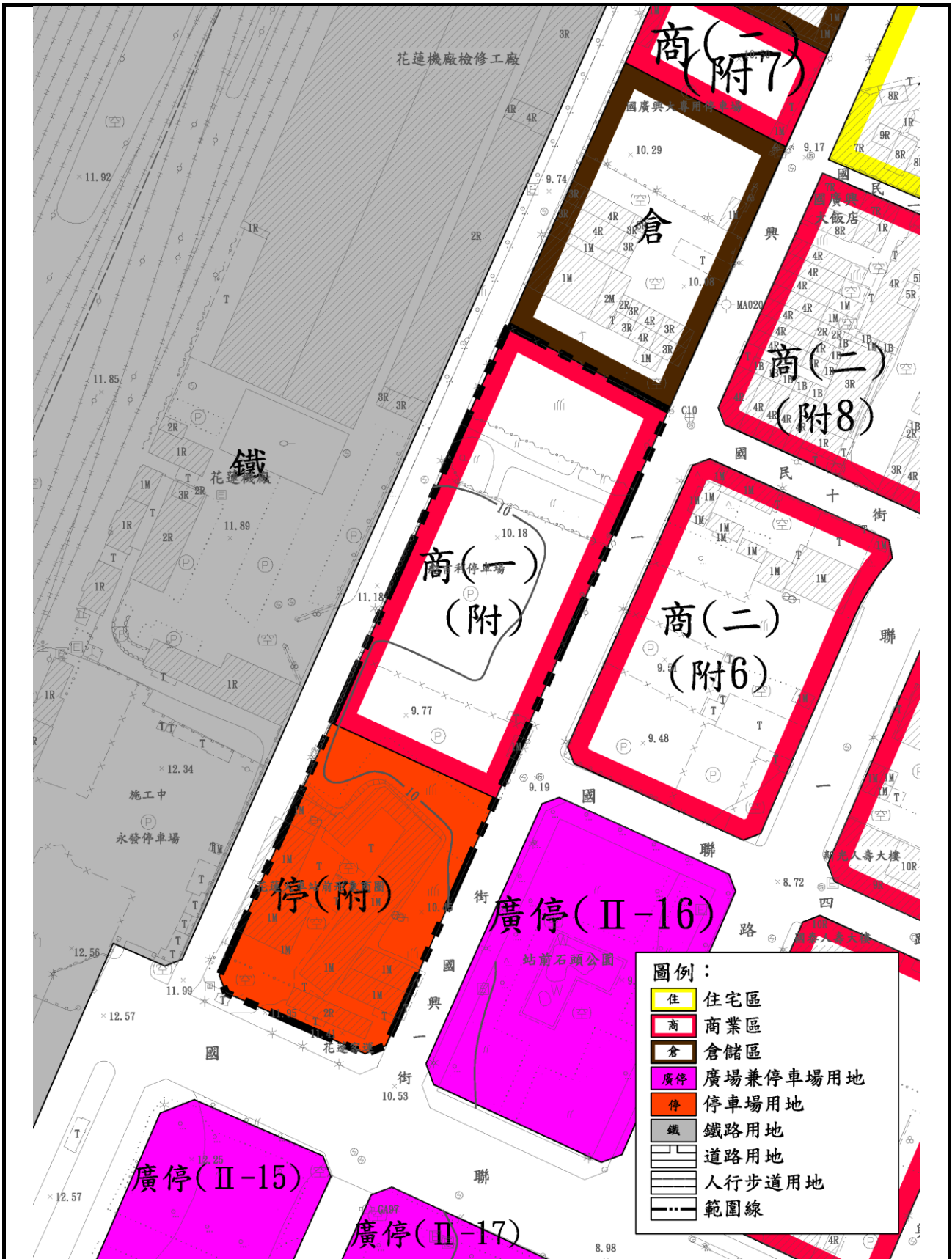


圖 40：市地重劃範圍示意圖

第三節 事業及財務計畫

本計畫區內公共設施用地為停車場用地，面積為 0.38 公頃。除為降低土地所有權人之負擔，提高參與市地重劃之意願以加速發展，亦因配合停車場用地立體多目標使用之規劃，本計畫不編列停車場開闢興建費用；其事業及財務計畫如下表所示。

表 26：細部計畫事業及財務計畫概估表

公共設施用地項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		一般 徵收	無償 提供	市地 重劃	其它	地上 物補 償費	整地費	工程費	合計			
停車場用地	0.38			✓		-	519	-	519	花 蓮 縣 政 府	依 工 程 設 計 度 完 成	花 蓮 縣 政 府 列 算
合計	0.38					-	519	-	519			

註：1. 上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以地政單位繕發之土地登記簿謄本為準。

2. 上表僅列公共設施整地費，有關現況使用是臨時建築部分於重劃計畫書內表示，故未將地上物補償費納入上表計算；至於轉運站興建費用將由花蓮縣政府建設處交通科另案申請補助辦理，故亦未將工程費納入上表計算。
3. 表內開闢經費，於實際執行重劃作業時按「獎勵土地所有權人辦理自辦市地重劃辦法」、「市地重劃實施辦法」或「土地徵收條例」等相關規定之核定金額為準。
4. 預定完成期限視主辦單位實際執行狀況酌予調整。
5. 本案市地重劃計畫書業經內政部已 110 年 5 月 19 日台內地字第 1100262750 號函審定(詳如附件十)，是以上表土地取得方式僅列市地重劃。

附件一：本案主要計畫審定內容

本計畫區為「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)」內政部都市計畫委員會審議期間依第 861 次會議決議縣政府再提請討論案件變更編號再 24 案(簡稱再 24 案)，經 873 次會審定計畫變更內容詳如下附表 1，變更內容示意圖及範圍詳如附圖 1。

惟本案規劃期間因倉儲區內地主全面聯署反對分區變更及整體開發，經內政部都委會第 963 次會議決議，將本計畫範圍調整為站前廣停用地及客運車站專用區(詳如附圖 2、附表 3)，同時為加速完成停車場用地之取得與轉運站開闢，避免本計畫因土地所有權人不同意採市地重劃開發導致期程延宕之情況，本案若未能於內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄文到後 5 年內完成擬定細部計畫或市地重劃不可行，則廣停用地改為一般徵收方式辦理；客運車站專用區部分，則採回饋 40%土地方式辦理變更為第一種商業區，並取得土地所有權人之變更回饋同意文件，否則維持原計畫(詳如附圖 3、附表 4)。

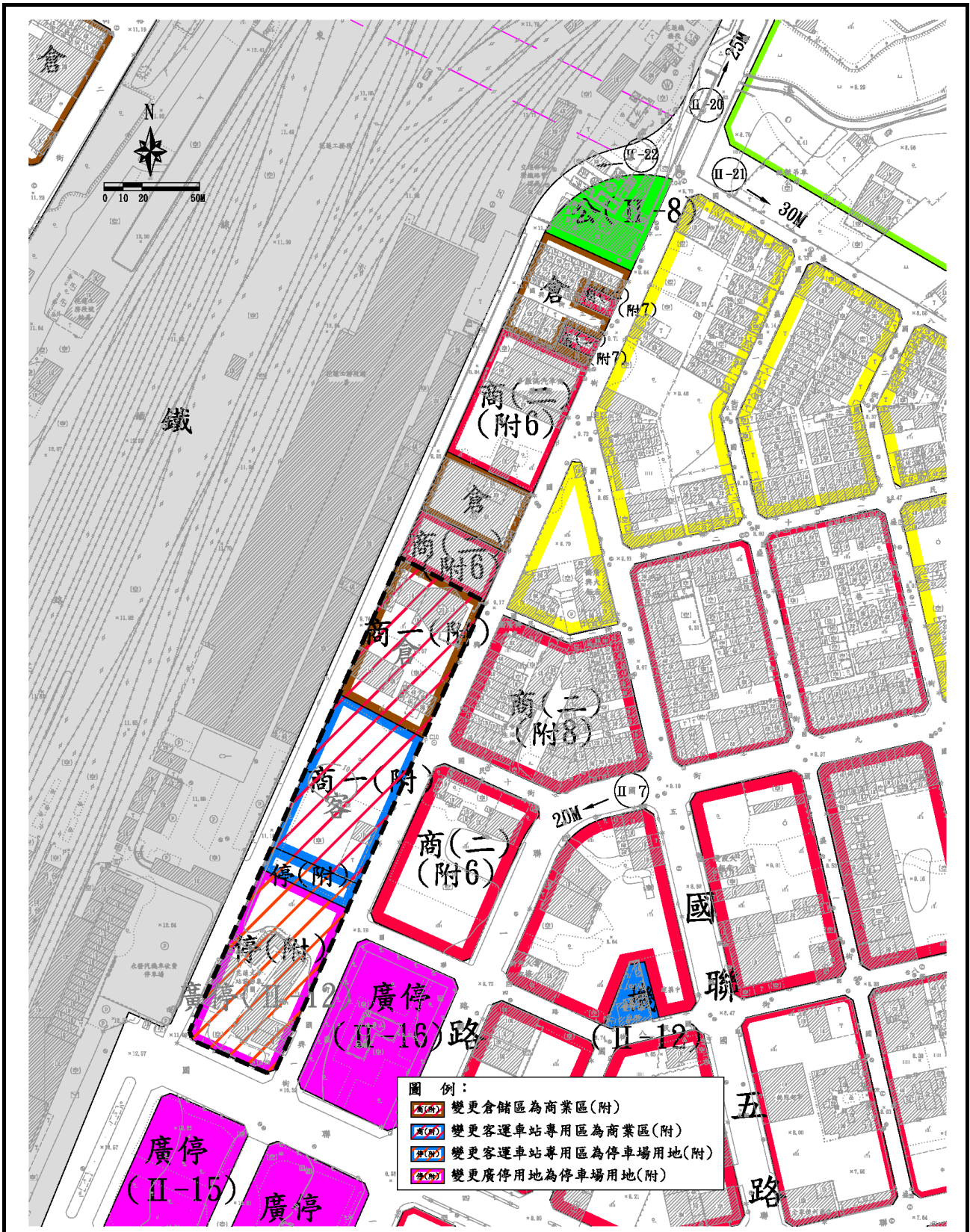
附表 1：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案(再 24 案)變更內容明細表

變更內容		附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
倉儲區(0.39)	商業區(一)(附)(0.39)	以市地重劃方式進行開發，回饋 40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。
客運車站專用區(0.50)	商業區(一)(附)(0.47)	
	停車場用地(附)(0.03)	
廣停用地(0.55)	停車場用地(附)(0.55)	

依據 110 年 6 月 4 日發布實施之「變更花蓮都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」，本案變更面積修正如下：

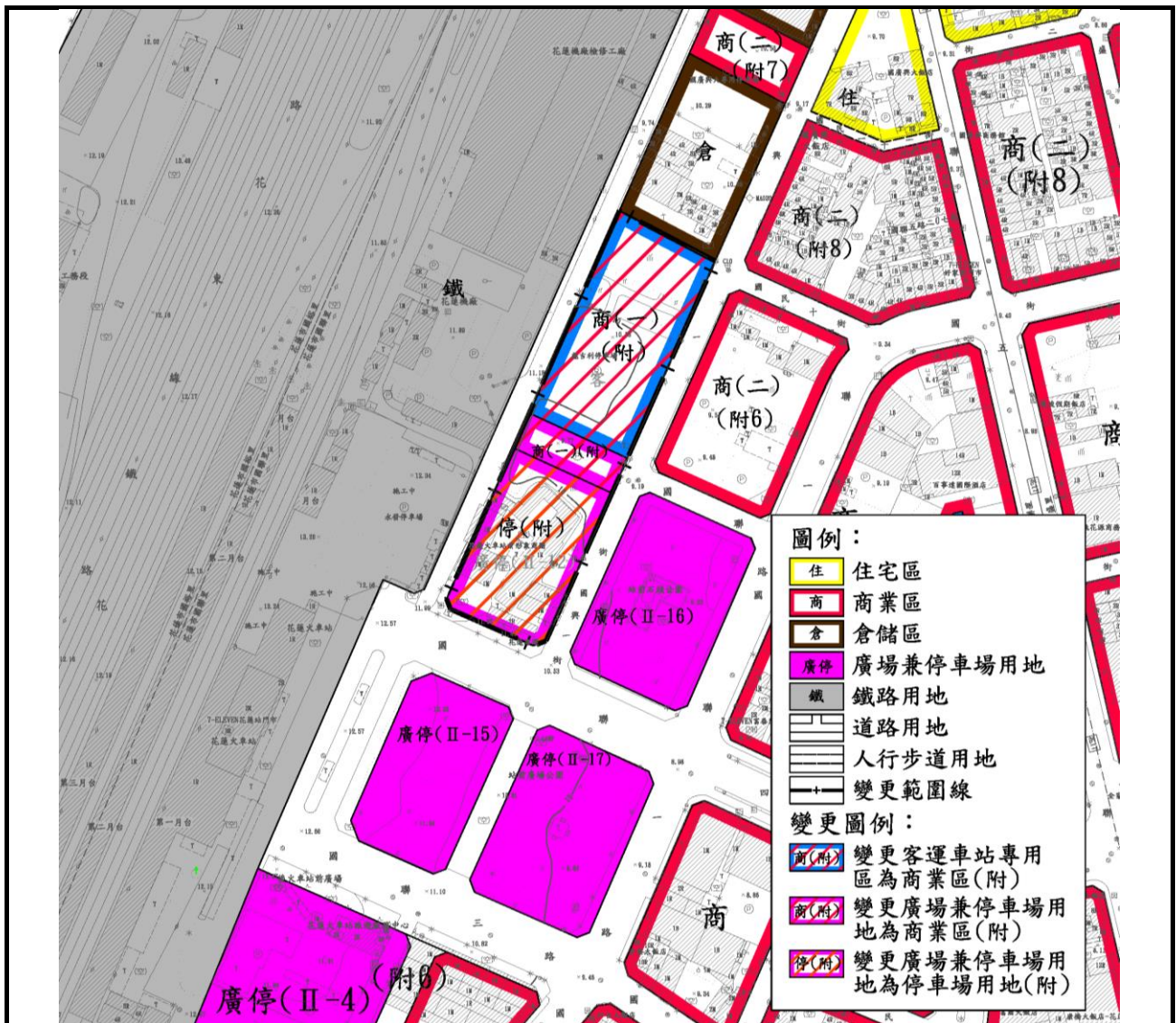
附表 2：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案(再 24 案)變更內容明細表
(變更面積依重製公告修正)

變更內容		附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
倉儲區(0.38)	商業區(一)(附)(0.38)	以市地重劃方式進行開發，回饋 40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。
客運車站專用區(0.49)	商業區(一)(附)(0.46)	
	停車場用地(附)(0.03)	
廣停用地(0.46)	停車場用地(附)(0.46)	



附圖 1：「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案(再 24 案)」審定內容示意圖

資料來源：「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案」計畫書。



附圖 2：本計畫變更內容示意圖

附表 3：本計畫變更內容明細表

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
客運車站專用區(0.49)	商業區(0.49)	考量創造火車站前良好商業活動空間。並加速公共設施用地之取得。	1. 以市地重劃方式進行開發，回饋 40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。 2. 應自內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄文到後 5 年內完成擬定細部計畫。 3. 本案若未能於前開規定時限內完成或市地重劃不可行，則廣停用地改為一般徵收方式辦理；客運車站專用區部分，則採回饋 40%土地方式辦理變更為第一種商業區，並取得土地所有權人之變更回饋同意文件，否則維持原計畫。
廣停用地(0.46)	商業區(0.08)		
	停車場用地(0.38)		

註：1. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。

2. 本案面積如有異動，公設比應維持 40%。



附表 4：未能於規定期限內或市地重劃不可行之變更內容明細表

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
客運車站專用區 (0.49)	第一種商業區(0.29)	為完善火車站前良好轉運機能與交通動線，並加速公共設施用地之取得。	1. 客運車站專用區須回饋 40% 土地做停車場用地，始得變更為第一種商業區。 2. 若未取得客運車站專用區地主變更回饋同意書，則維持原計畫，僅徵收廣停用地。
	停車場用地(0.20)		
廣停用地(0.46)	停車場用地(0.46)		

註：1. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。

2. 本案面積如有異動，公設比應維持 40%。

附件二：103 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 829 次會議紀錄(節錄與本案相關部分)

內政部都市計畫委員會第 829 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 6 月 10 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳主任委員威仁
陳副主任委員純敬 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：林文義

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 828 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更南澳南強都市計畫(配合南澳泰雅街文化園區興建計畫)案」。

第 2 案：新北市政府函為「訂正新莊都市計畫(第二通盤檢討)(第一階段)案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」及「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合台鐵捷運化桃園段高架化建設計畫)案」。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更龜山都市計畫(配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫)案」(第一階段涉及鐵路用地及交通用地部分)再提會討論案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更桃園市都市計畫(配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫)(第一階段涉及鐵路用地及交通用地部分)再提會討論案」。

- 第 7 案：桃園縣政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫）（第一階段涉及鐵路用地及交通用地部分）再提會討論案」。
- 第 8 案：桃園政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫）（第一階段涉及鐵路用地及交通用地部分）再提會討論案」。
- 第 9 案：新竹市政府函為「變更竹北(斗崙地區)都市計畫（第四次通盤檢討）案」。
- 第 10 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 10 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案」

說 明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 102 年 10 月 11 日第 138 次會及 102 年 12 月 30 日第 139 次會審議通過，並准花蓮縣政府 103 年 1 月 23 日府建計字第 1030015527 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會施委員鴻志（召集人）、郭委員瓊瑩、蔡前委員仁惠、謝委員靜琪、林委員秋綿、林委員志明及王委員銘正等 7 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 103 年 3 月 26 日、103 年 4 月 23 日（上、下午）及 103 年 5 月 19 日（上、下午）召開 5 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及花蓮縣政府 103 年 6 月 5 日府建計字第 1030103813 號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

表一：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
1	(甲)1	計 畫 年 期	以民國99年為 計畫目標年	以民國125年 為計畫目標年	原計畫年期已屆滿，配合 「都市計畫法及都市計 畫定期通盤檢討實施辦 法」之規定，目標年期修 訂為民國125年。	配合全國區 域計畫年期 調整為民國 115年。
2	(甲)2	公 II -8 南側	倉儲區 (0.40)	商業區(附21) (0.40)	考量創造火車站前良好 商業活動空間。並加速公 共設施用地之取得。 附帶條件： 1. 回饋 20%土地面積之等值 代金。 2. 本案須於本計畫核定前 取得土地所有權人同意 回饋承諾書。 備註：權屬大部分為私 有，少部分為國有。	本案維持原 計畫。惟建 議花蓮縣政 府本案俟後 續辦理主要 與細部計畫 分離作業， 於擬定細部 計畫時，配 合地區發展 需要(如發 展商業物 流)妥為檢 討適宜之土 地使用分區 管制內容， 以茲因應。
			倉儲區 (0.39)	商業區(附 21-1) (0.88)		
			客運專用區 (0.49)	商業區(附 21-1) (0.20)		
			廣停(II-12) 廣場兼停車場 用地 (0.47)	「停II-3」停 車場用地(附 21-1) (0.27)		

附件三：104 年 10 月 13 日內政部都市計畫委員會第 861 次會議紀錄(節錄與本案相關部分)

內政部都市計畫委員會第 861 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 10 月 13 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁 陳兼副主任委員純敬 代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。)

記錄彙整：曾義權

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 860 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分住宅區(附)為捷運系統用地)(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線)主要計畫案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更新莊主要計畫(『國小十三』部分國小用地為機關用地)案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更中和都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線)(部分乙種工業區、住宅區、農業區、保護區、道路用地、綠地用地為捷運系統用地)再提會討論案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線)(部分工業區、農業區、保護區、人行步道用地為捷運系統用地)再提會討論案」。

第 5 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫(配合捷運萬大—

中和－樹林線第一期路線) (部分農業區為捷運系統用地) 再提會討論案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更溪湖都市計畫 (郵政事業土地專案通盤檢討) 案」。

第 7 案：彰化縣政府函為「變更二林都市計畫 (郵政事業土地專案通盤檢討) 案」。

第 8 案：彰化縣政府函為「變更員林都市計畫 (郵政事業土地專案通盤檢討) 案」。

第 9 案：彰化縣政府函為「變更秀水都市計畫 (第二次通盤檢討案) 再提會討論案」。

第 10 案：嘉義縣政府函為「變更中埔都市計畫 (第四次通盤檢討暨莫拉克颱風災後重建專案檢討) 再提會討論案」。

第 11 案：宜蘭縣政府函為「變更五結(學進地區)都市計畫(配合中興文化創意園區)案」。

第 12 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫 (第三次通盤檢討) 再提會討論案」。

第12案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：

- 一、變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案，經本會103年6月10日第829會審議完竣，決議略以「…請縣政府查明有關公民或團體提出之陳情意見經本會同意採納或修正者，如與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請該府補辦公開展覽，公开展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」。
- 二、案經花蓮縣政府依上開本會第829次會決議，自民國103年9月25日起補辦公开展覽30天，並分別於103年10月8日假新城鄉公所103年10月9日上午假花蓮市公所、下午假吉安鄉親民堂舉辦說明會完竣，由於公开展覽後花蓮縣政府接獲29件陳情意見，經該府分別以104年6月22日府建計字第1040115130號及104年7月29日府建計字第1040147907號函送補辦公开展覽計畫書、圖（摘要）及公民或團體陳情意見綜理表及研析意見等資料到部。
- 三、本案經簽奉核可，由本會施委員鴻志（召集人）、劉委員玉山、林委員秋綿、張委員馨文、宋委員立堯、林委員信得及王委員靚琇等7位委員組成專案小組，專案小組已於104年7月30日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：

一、專案小組會後逕向內政部陳情意見部分，詳附表一本會決議欄。

二、本案除涉及花蓮縣政府104.10.6府建計字第1040191341號函請再提本會討論案件（如附表二）部分，請該府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論外，其餘部分准照專案小組初步建議意見【詳附錄】通過，並退請花蓮縣政府併本會103年6月10日第829次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表二、花蓮縣政府 104.10.6 府建計字第 1040191341 號函請再提本會討論案件

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	部都委專案小組初步建議意見(104.07.30)	花蓮縣都委144次大會決議(104.09.21)
再24	陳從龍 花蓮市 富國段 0005-0009 0005-0010	1. 據悉該倉儲區已無使用計畫。 2. 土地鄰近花蓮火車站配合都市未來發展，期使土地充分利用。 3. 毗鄰之同段0005-0000及0005-0008地號已悉數變更為商業區(二)。	1. 請予變更 為商業區 (二)。 2. 土地所有 權人自願 比照第二 次通盤檢 討案「回 饋變更範 圍內土地 百分之二 十或等值 代金」。	同意採納。 為求活絡火 車站前商業 活動及轉運 站設立等發 展需求，建 議同意依變 更案新編號 第2案變更 內容通過。	未便採納；惟 請縣政府配 合蘇花改公 路改善工程 ，妥為整體 考量後，再 另案依都市 計畫程序辦 理。	為因應花蓮 觀光發展， 並活絡火車 站前商業發 展，建議同 意採納。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：詳附表專案小組初步建議意見欄。

附表、「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案」(依本會第 829 次會議決議辦理公展)

公民或團體陳情意見綜理表

再 24	陳從龍 花蓮市 富國段 0005-0009 0005-0010 如附圖二十九	4. 據悉該倉儲區已無使用計畫。 5. 土地鄰近花蓮火車站配合都市未來發展,期使土地充分利用。 6. 毗鄰之同段 0005-0000 及 0005-0008 地號已悉數變更為商業區(二)。	1. 請予變更為商業區(二)。 2. 土地所有權人自願比照第二次通盤檢討案「回饋變更範圍內土地百分之二十或等值代金」。	同意採納。 為求活絡火車站前商業活動及轉運站設立等發展需求,建議同意依變更案新編號第 2 案變更內容通過。	未便採納;惟請縣政府配合蘇花公路改善工程,妥為整體考量後,再另案依都市計畫程序辦理。
------	---	--	--	--	--

附件四：105 年 4 月 26 日內政部都市計畫委員會第 873 次會議紀錄(節錄與本案相關部分)

內政部都市計畫委員會第 873 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 4 月 26 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁 陳兼副主任委員純敬 代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持)

紀錄彙整：陳志賢

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 872 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫(機關用地為商業區及道路用地)案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄苳段 421 地號等 8 筆土地)案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分機關用地、學校用地及農業區為道路用地)案」。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更大湖都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)(訂正機十用地書圖不符部分)案」。

第 6 案：南投縣政府函為「變更鹿谷都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

第 7 案：嘉義縣政府函為「變更竹崎都市計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

第 8 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 861 次會決議）再提會討論案」。

第 9 案：臺中市政府函為「變更后里主要計畫（第三次通盤檢討）案」。

八、報告案件：

第 1 案：彰化縣政府函為「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」報告案。

第 2 案：為增益土地有效利用並避免計畫內容動輒變更，機關用地是否於通盤檢討時取消指定用途，提請報告案。

第 8 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 861 次會決議）再提會討論案」。

說 明：

- 一、變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案，經本會103年6月10日第829會審議完竣，決議略以「…請縣政府查明有關公民或團體提出之陳情意見經本會同意採納或修正者，如與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請該府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」。
- 二、案經花蓮縣政府依上開本會第829次會決議，自民國103年9月25日起補辦公開展覽30天，並分別於103年10月8日假新城鄉公所103年10月9日上午假花蓮市公所、下午假吉安鄉親民堂舉辦說明會完竣，由於公開展覽後花蓮縣政府接獲3件陳情意見，經該府分別以104年6月22日府建計字第1040115130號及104年7月29日府建計字第1040147907號函送補辦公開展覽計畫書、圖（摘要）及公民或團體陳情意見綜理表及研析意見等資料到部，案經提本會104年10月13日第861會審議，決議略以「…二、本案除涉及花蓮縣政府104.10.6府建計字第1040191341號函請再提本會討論案件部分，請該府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論外，其餘部分准照專案小組初步建議意見通過…」在案。
- 三、案經本會施委員鴻志（召集人）、劉委員玉山、張委

員馨文、宋委員立堦、林委員信得及王委員靚琇等7位委員組成專案小組，專案小組已分別於104年12月16日、105年2月2日（現場勘查）及105年3月1日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，並經花蓮縣政府以105年3月30日府建計字第1050060240號函及105年4月8日府建計字第1050065823號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過，並退請花蓮縣政府併本會第829次會及第861次會決議，依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、（依本會第861次會決議）縣政府再提請討論案件
編號再9及再18等2案以區段徵收方式辦理部分，請縣政府補充本案辦理之公益性、必要性評估分析資料並將專案小組初步建議意見略以：「…(三)惟若本案無法以區段徵收辦理，改以市地重劃開發時，應請花蓮縣政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案報請行政院同意…。」乙段刪除，以資妥適。
- 二、（依本會第861次會決議）縣政府再提請討論案件
編號再24及本會第861次會後逕向內政部陳情意見綜理表編號1等2案以市地重劃辦理部分，請縣

政府補充辦理市地重劃之可行性評估分析資料，以資完備。

【附錄】本會專案小組初步建議意見(彙整 104 年 12 月 16 日、105 年 2 月 2 日(現場勘查)及 105 年 3 月 1 日):

- 一、如有涉及回饋部分，應由縣府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- 二、本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。
- 三、依本會第 861 次會決議縣政府再提請討論案件：詳附表一，專案小組初步建議意見欄。
- 四、本會第 861 次會後逕向內政部陳情意見綜理表：詳附表二，專案小組初步建議意見欄。

附表一：「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 861 次會議決議）縣政府再提請討論案件」

再 24	陳從龍 花蓮市 富國段 0005-0009 0005-0010 如附圖 33	1. 據悉該倉儲區已無使用計畫。 2. 土地鄰近花蓮火車站配合都市未來發展，期使土地充分利用。 3. 毗鄰之同段 0005-0000 及 0005-0008 地號已悉數變更為商業區(二)。	1. 請予變更為商業區(二)。 2. 土地所有權人自願比照第二次通盤檢討案「回饋變更範圍內土地百分之二十或等值代金」。	同意採納。為求活絡火車站前商業活動及轉運站設立等發展需求，建議同意依編號第 2 案變更內容通過。	請縣府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論。	一、照縣政府研析意見及會中所提變更方案通過(如附件四)。 二、本案以市地重劃方式開發之部分，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定
------	--	--	--	--	-------------------------------------	--

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府 研析意見	本會第 861 次會議 決議	專案小組 初步建議意見
						<p>以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：</p> <p>(一)請花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後，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，再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，並檢具修正後計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。</p> <p>(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，仍應維持原土地使用分區用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。</p>

附件四：再 24 案

一、變更內容

編號	變更內容		附帶條件
	原計畫	新計畫	
一	倉儲區 (0.39)	商業區(一)(附) (0.39)	附帶條件： 以市地重劃方式進行開發，回饋40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。
	客運專用區(0.50)	商業區(一)(附) (0.47) 停車場用地(附) (0.03)	
	廣停用地 (0.55)	停車場用地(附) (0.55)	
二	倉儲區 (0.23)	商業區(一)(附) (0.23)	本案申請變更應繳納申請基地40%土地面積乘以申請當年度公告土地現值之總值為回饋代金後始得依高一商業區規定使用
三	倉儲區 (0.17)	商業區(一)(附) (0.17)	本案變更範圍(共計0.17公頃)申請變更為商業區(一)使用前，應以變更範圍土地全體繳納完整基地40%土地面積乘以申請當年度公告土地現值之總值為回饋代金後始得依高一商業區規定使用。

再 24 案變更內容示意圖

附件五：105 年 11 月 29 日內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄(節錄與本案相關部分)

內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 105 年 11 月 29 日（星期二）上午 9 時 30 分。
- 二、地點：本部營建署 601 會議室。
- 三、主席：葉兼主任委員俊榮
王委員榮進 代
(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推王委員榮進代理主席。)
- 紀錄彙整：吳姍嬋
- 四、出席委員：（詳會議簽到簿）。
- 五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。
- 六、確認本會第 887 及 888 次會議紀錄。
決 定：確定。
- 七、核定案件：

- 第 1 案：花蓮縣政府函為「變更吉安（鄉公所附近）都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）再提會討論案」。
- 第 2 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 873 次會決議）再提會討論案」。
- 第 3 案：雲林縣政府函為「變更古坑都市計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第 4 案：臺南市政府函為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容綜理表新編號十七再提會討論案」。
- 第 5 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市、礁溪等 2 處都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 6 案：屏東縣政府函為「變更九如、里港、長治、滿州等 4 處都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。
- 第 7 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合屏東市瑞光路延伸開闢工程）案」。
- 第 8 案：屏東縣政府函為「變更佳冬都市計畫（第三次通盤檢討暨

配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)再提會討論案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫(第二次通盤檢討)
(第二階段)再提會討論案」。

第 10 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫(第二次通盤檢討)
(第二階段)(逕向內政部陳情意見編號第 43 案)」。

第 2 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 873 次會決議）再提會討論案」。

說 明：

一、變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 861 次會決議）案，經本會 105 年 4 月 26 日第 873 次會審議完竣，決議略以「…請縣政府查明有關公民或團體提出之陳情意見經本會同意採納或修正者，如與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請該府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」。

二、案經花蓮縣政府依上開本會第 873 次會決議，自民國 105 年 8 月 2 日起補辦公開展覽 30 天，並於 105 年 8 月 19 日假花蓮市公所舉辦說明會完竣，由於公開展覽期間花蓮縣政府接獲 5 件陳情意見，經該府分別以 105 年 10 月 20 日府建計字第 1050193398 號函及 105 年 10 月 31 日府建計字第 1050204716 號函送補辦公開展覽計畫書、圖（摘要）及公民或團體陳情意見綜理表及研析意見等資料到部，爰再提會討論。

決 議：詳如附表本會決議欄，並退請花蓮縣政府併本會第 829 次會、第 861 次會及第 873 次會決議，依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附件六：108年4月26日花蓮縣都市計畫委員會第156次會議紀錄

花蓮縣都市計畫委員會第156次大會會議紀錄

- 一、時間：中華民國108年4月26日(星期五)上午9時30分。
- 二、地點：本府大簡報室。
- 三、主席：徐主任委員榛蔚(蔡副主任委員運煌代)。
- 四、紀錄彙整：吳俊勳、劉大璋、彭子浩、鄭旭宏。
- 五、出席委員：(詳會議簽到簿)。
- 六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。
- 七、報告本會第155次會決議案執行情形。
決定：同意備查。
- 八、審議案件：
 - 第1案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案)細部計畫」。
 - 第2案：「變更花蓮都市計畫(部分農業區、綠地為公園用地兼供滯洪池使用)案」。
 - 第3案：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。
 - 第4案：「變更壽豐都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。
 - 第5案：「變更鯉魚潭風景特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。
 - 第6案：「變更瑞穗都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。
 - 第7案：「變更富里都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。
- 九、臨時動議：
 - 第1案：花蓮都市計畫之機關用地面臨景觀步道用地車輛可否自現況道路(原計畫道路)穿越綠化、美化設施至建築基地申請建築案。
- 十、散會：上午11時40分。

八、審議案件：

第 1 案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案)細部計畫」。

說明：

- 一、 「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案」業於 107 年 11 月 22 日公告發布實施，依內政部都市計畫委員會第 873 次會議決議，花蓮火車站前廣停用地、客運專用區及倉儲區之都市計畫變更方案須待附帶條件履行後方能辦理核定程序，為配合後續市地重劃整體開發之期程及確保都市計畫具體可行，本案依據內政部審定之主要計畫規定事項辦理擬定細部計畫作業。
- 二、 本細部計畫區位於花蓮市火車站前，因應未來蘇花改通車後停車空間之改善計畫，進行用地取得，規劃轉運站之建置，加強鐵路交通轉運連結，並強化站前商業機能，以減緩交通衝擊並提升公共運輸使用率，形塑花蓮市新興複合商業環境，帶動都市整體商業服務層級與環境品質之提升。
- 三、 本案於 107.8.30~107.9.28 辦理公開展覽，期間於 107.9.14 假花蓮市公所 3 樓簡報室舉辦說明會，並於 108 年 2 月 21 日召開專案小組討論作成初步建議意見：「本案照案通過，惟為尊重土地所有權人之意願，取得多數支持，請規劃單位加以分析本案變更前後對土地及周邊環境(如重劃利弊、交通動線等)之整體影響，研議再行召開地主說明會詳予說明，並提都市計畫委員會大會審議。」。
- 四、 本府復於 108 年 3 月 16 日召開陳情案件地主說明會，並依陳情地主 108 年 4 月 2 日所提之建議配置，併同原案提請委員會審議。
- 五、 擬定機關：花蓮縣政府。
- 六、 法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條。
- 七、 計畫範圍：詳如附計畫圖。
- 八、 計畫概要：詳如后。
- 九、 公開展覽期間公民或團體之陳情意見：共計 5 件。
- 十、 檢陳相關資料全份。

決議：照專案小組初步建議意見附帶條件通過。

理由：考量站前都市發展及變更後停車場用地與台鐵場站連通之轉運設施等規劃，本案維持原案配置。

附帶條件：

- 一、為避免造成交通衝擊，請規劃單位考量基地周遭環境、道路寬度及交通流量，酌予修正土地使用管制之建築退縮規定。
- 二、因應蘇花改通車之急迫性以加速辦理市地重劃作業，請相關業務單位持續與地主溝通協調，取得地主支持，倘市地重劃不可行，請業務單位研議替代方案。

公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	花蓮縣都委會核意意見
1	王○雯 國民段 467、467-1、468、468-1 等地號	不參與重劃，回饋比例太高。	回饋比例 25%。	未便採納。 1. 本地號所坐落土地，其使用分區為廣場用地兼供停車場使用，乃花蓮縣政府「公共設施保留地」，另本案係依據內政部都市計畫委員會第 873 次會議決議，為配合「已參加過嘉禾市地重劃」之「倉儲區」及「客運專用區」一併變更為商業區土地，附帶條件為提供 40%土地作為「停車場用地」，以利花蓮縣政府配合蘇花改通車後建置火車站前轉運站使用。 2. 至有關重劃負擔，因該地座落國民段，未曾參與過市地重劃，若降低回饋比例對於已參加過市地重劃的地主不公平。
2	劉○州 國民段 467、467-1、468、468-1 等地號	不參與重劃。 1. 認為負擔比例太高。 2. 停與商一(客)中間應規劃道路。	1. 回饋比例 30%之土地。 2. 停與商一(客)中間規劃十公尺以上道路。	未便採納。 1. 建議事項 1 併入人陳第 1 案。 2. 本案位於花蓮火車站前，地處交通樞紐地帶。未來興建轉運站後，將有更密集的大型車輛出入；若改變轉運站區位，因本計畫區東西側巷道僅 8 米，在面臨大型車輛通行恐有困難。另本案內富國段 10、11、12 等 3 筆國有土地現況已開闢做臨時道路供計程車排班通行，故本計畫區應無再另闢道路之需求。
3	蔡○強 國民段 467、467-1、468、468-1 等地號	不參與重劃。 1. 認為負擔比例太高。 2. 廣停(II-12)與客(即商一用地)中間應規劃道路。	1. 建議回饋 30%土地，作為重劃開發使用。 2. 廣停(II-12)與客(即商一用地)相鄰土地中間應規劃十公尺以上道路。	未便採納。 1. 建議事項 1 併入人陳第 1 案。 2. 建議事項 2 併入人陳第 2 案。
4	葉○枝 國民段 473、473-1、475、475-1、475-2、467、467-1、468、468-1 等地號	不參與重劃。 1. 因重分配後，不在原地。 2. 回饋比例太大。	建議"轉運站"規劃在兩區中間，以利兩區發展，及保有原地分配原則。	未便採納。 併入人陳案第 2 案辦理。
5	王○霜 國民段 467、467-1、468、468-1 等地號	不參與重劃，回饋比例太高。	回饋比例 25%。	未便採納。 併入人陳案第 1 案辦理。

附件七：108年8月5日花蓮縣都市計畫委員會第157次會議紀錄

花蓮縣都市計畫委員會第157次大會會議紀錄

一、時間：中華民國108年8月5日(星期一)下午3時00分。

二、地點：本府大簡報室。

三、主席：徐主任委員榛蔚(蔡副主任委員運煌代)。

(依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持)

紀錄彙整：吳俊勳

五、出席委員：(詳會議簽到簿)。

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

七、報告本會第156次會決議案執行情形。

決定：同意備查。

八、審議案件：

第1案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案)細部計畫」。

第2案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第9案)細部計畫」。

第3案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第18案)細部計畫」。

第4案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳逕1案)細部計畫」。

十、散會：下午5時10分。

八、審議案件：

第 1 案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案)細部計畫」。

說明：

- 一、「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案」於 107 年 11 月 22 日公告發布實施,其中就再 24 案,依內政部都市計畫委員會第 873 次會議決議略以:(一)變更倉儲區、客運專用區、廣停用地為商(一)商業區與停車場用地。(二)本案以市地重劃方式開發,回饋 40%土地作為停車場用地…並依下列各點辦理:1.請花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後,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,再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發期程,並檢具修正後計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。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,仍應維持原土地使用分區用地,惟如有繼續開發之必要,應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。
- 二、為促使本案後續推動順利,花蓮縣政府辦理細部計畫(草案)規劃時,即召開至少 3 場次座談會且個別訪談所有的地主,經確認倉儲區之所有土地權利關係人皆無意願參加本次都市計畫變更後,於公告公開展覽時,便將本變更案範圍剔除倉儲區,僅就客運專用區、廣停用地變更為商(一)商業區與停車場用地並以市地重劃方式開發,回饋 40%土地作為停車場用地之方式擬定細部計畫。
- 三、因細部計畫範圍與內政部都市計畫委員會第 873 次會議之決議內容不同,前因直接提請縣都委會第 156 次會直接就細部計畫內容審議,尚遺漏相關議題,爰再提請貴委員會審議並同意:(一)客運專用區、廣停用地變更為商(一)商業區與停車場用地並以市地重劃方式開發,回饋 40%土地作為停車場用地之方式擬定細部計畫。(二)有關開發期限因涉及市地重劃辦法與平均地權條例等相關規定,請准予展延 6 年。
- 四、擬定機關:花蓮縣政府
- 五、法令依據:都市計畫法第 17 條及第 22 條

決議：

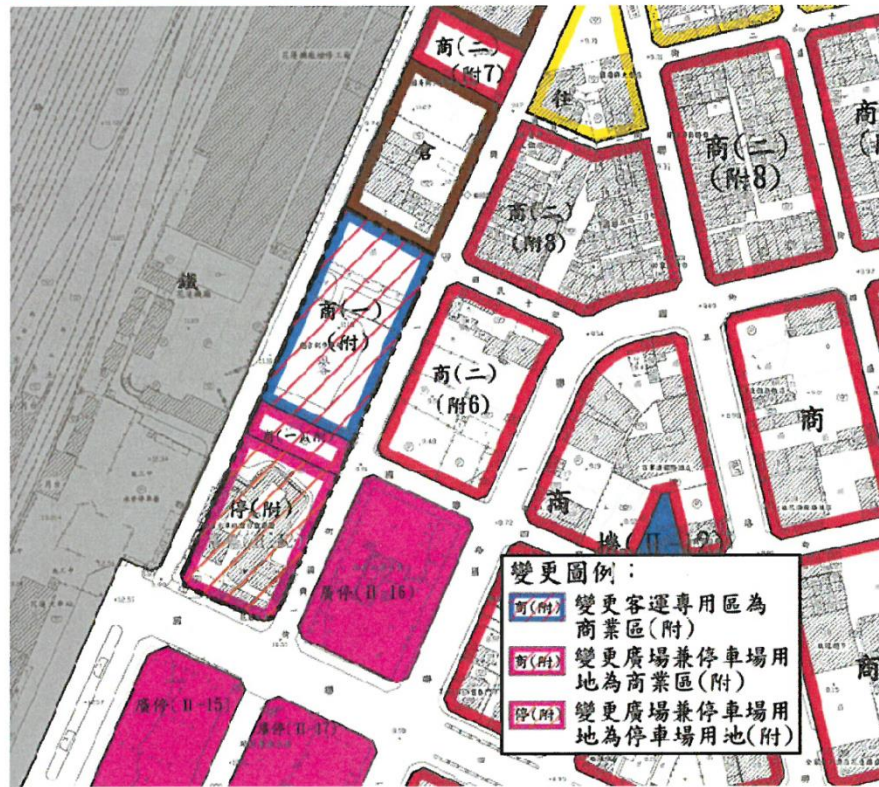
- (1) 變更調整開發範圍：同意照業務單位所提方案，細部計畫範圍剔除倉儲區（如附圖、表），並配合細部計畫變更調整主要計畫整體開發範圍。
- (2) 延長開發期程：同意延長開發期程6年（至114年12月31日）。
- (3) 調整開發方式：同意照業務單位所提建議，增列一般徵收以增益未來開發之可行性與彈性。
- (4) 上開決議事項，如須提經內政部都市計畫委員會審議者，請業務單位儘速將計畫書圖依決議修正完妥後依規定程序報部審議。

理由：

- (1) 尊重倉儲區之所有土地權利關係人皆無意願參加本次都市計畫變更，同意將倉儲區剔除在細部計畫範圍外，該倉儲區維持原計畫，並配合細部計畫變更主要計畫。
- (2) 本案涉及變更主要計畫、市地重劃計畫書審定及地主整合等事項，惟仍請業務單位加速辦理。
- (3) 為避免辦理市地重劃遭受阻力，以一般徵收作為替選方案。

變更範圍

本細部計畫區位於花蓮火車站新站前，國聯四路與國興一街、國民十街口所包圍之區域。「變更花蓮主要計畫（第三次通盤檢討）案」原審定案之附帶條件範圍包含北側倉儲區，計畫面積計約 1.44 公頃；本次細部計畫公展範圍為站前客運專用區與廣場兼停車場用地，不包含倉儲區，計畫區面積為 1.05 公頃（詳下圖）。



(一) 附表一 變更內容明細表
再 24 案細部計畫內政部審定版變更內容明細表

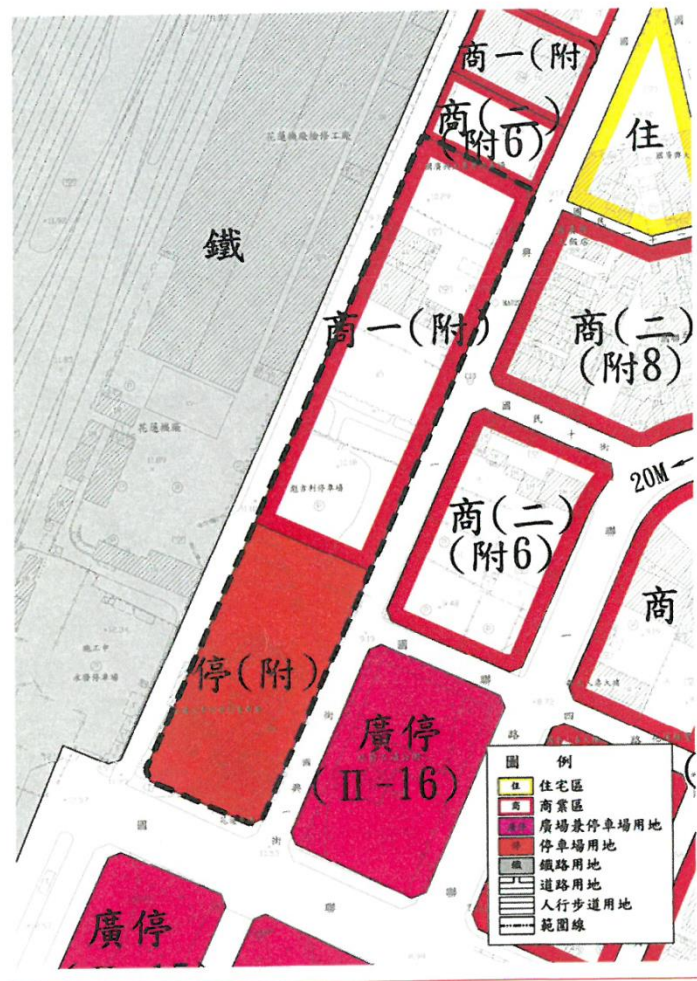
變更內容		附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
倉儲區(0.39)	商業區(一)(附)(0.39)	一、以市地重劃方式進行開發，回饋40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。
客運專用區(0.50)	商業區(一)(附)(0.47)	
	停車場用地(附)(0.03)	
廣停用地(0.55)	停車場用地(附)(0.55)	

		<p>二、本案以市地重劃方式開發之部分，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據本部93年11月16日第597次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：</p> <p>(一) 請花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後，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，再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，並檢具修正後計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。</p> <p>(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，仍應維持原土地使用分區用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。</p>
--	--	--

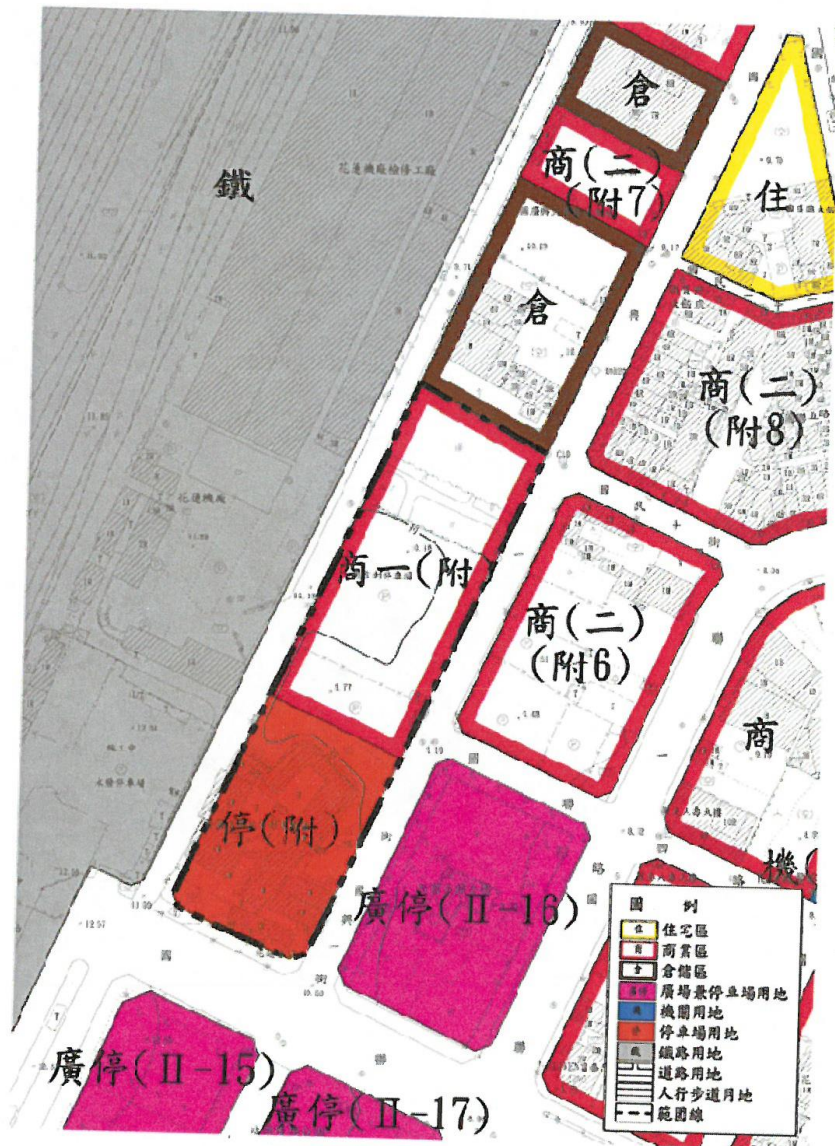
再 24 案細部計畫公展版變更內容明細表

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
客運專用區(0.50)	商業區(0.50)	<p>考量創造火車站前良好商業活動空間。並加速公共設施用地之取得。</p>	<p>一、以市地重劃方式進行開發，回饋40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。</p> <p>二、本案以市地重劃方式開發之部分，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據本部93年11月16日第597次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：</p> <p>(一)請花蓮縣政府於完成<u>花蓮都市計畫委員會審定細部計畫</u>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，再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6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，並檢具修正後計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。</p> <p>(二)委員會審議通過紀錄文到6年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。</p>
廣停用地(0.55)	商業區(0.13)		
	停車場用地(0.42)		

再 24 案內政部都委會第 873 次會議決議範圍：



再 24 案本次擬變更範圍：



附件八：109年2月25日內政部都市計畫委員會第963次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第963次會議紀錄

一、時間：中華民國109年2月25日（星期二）上午9時30分。

二、地點：本部營建署601會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 邱委員昌嶽 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席，本次會議由委員互推邱委員昌嶽代理主持。）

紀錄彙整：吳佩燁

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第962次會議紀錄。

決 定：確定。

核定案件
第 10 案

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更瑞芳都市計畫（部分住宅區為醫療用地）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（配合捷運新莊線機廠工程）（部分捷運系統用地為醫院用地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（部分捷運系統用地為醫院用地）（桃園市轄區）（配合捷運新莊線機廠工程）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更大溪鎮（埔頂地區）都市計畫（配合埔頂營區整體開發）案」。

第 5 案：新竹縣政府函為「擴大及變更竹東主要計畫（第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第二階段）再提會討論案」。

- 第 6 案：彰化縣政府函為「變更和美都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。
- 第 7 案：嘉義縣政府函為「變更新港主要計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「擬定七股都市計畫案」。
- 第 9 案：臺南市政府函為「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第 10 案：花蓮縣政府函為「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案）細部計畫暨變更主要計畫案」。
- 第 11 案：花蓮縣政府函為「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳逕 1 案）細部計畫暨變更主要計畫案」。

八、散會：中午 12 時 20 分。

第10案：花蓮縣政府函為「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案）細部計畫暨變更主要計畫案」。

說明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會108年8月5日第157次會議審議通過，並准花蓮縣政府108年9月9日府建計字第1080174899號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第17條及第22條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會邱委員英浩（召集人）、蘇委員瑛敏、謝委員靜琪、張委員桂鳳、王委員靚琇，於108年10月25日召開1次會議，獲致具體初步建議意見，案經花蓮縣政府以108年12月12日府建計字第1080268296號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除將開發時程，修正為「自本會第889次會議紀錄文到後5年」外，其餘准照專案小組初步建議意見（詳附錄）及花蓮縣政府108年12月12日府建計字第1080268296號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組 108 年 10 月 25 日初步建議意見：

- 一、本案原則同意照花蓮縣政府核議意見通過（如附圖、表），惟請該府補充增列一般徵收作為替選開發方式及開發時程，為「自本會第 889 次會議紀錄文到後 6 年」資料及敘明理由後，提大會報告。
- 二、本案係屬內政部核定「變更花蓮主要計畫第三次通盤計畫書」中，列為後續應辦或表明事項，故請將案名修正為：「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案）細部計畫並配合修正內政部都委會第 889 次會議決議事項案」，以資適法。

附表

一、變更內容明細表

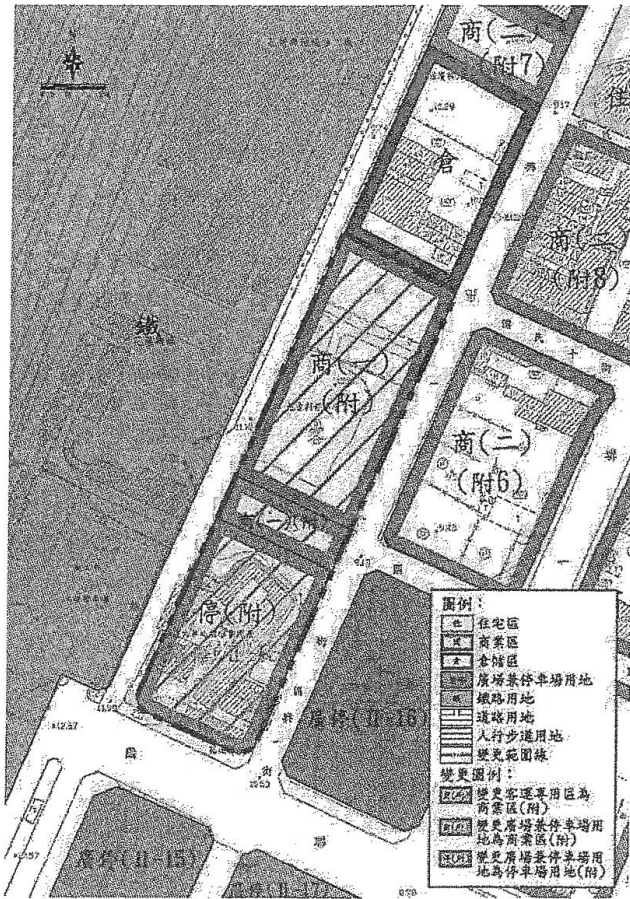
變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
客運專用區 (0.50)	商業區(0.50)	考量創造火車站前良好商業活動空間。並加速公共設施用地之取得。	1. 以市地重劃方式進行開發，回饋40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。 2. 應自內政部都市計畫委員會第889次會議紀錄文到後6年內完成擬定細部計畫。 3. 為增加本計畫開發之可行性與彈性，及因應蘇花改通車在即，若土地所有權人不同意採市地重劃開發導致計畫期程延宕，為加速完成停車場用地之取得與轉運站之開闢，則廣停用地將採協議價購方式向地主徵購土地，協議不成，再以一般徵收方式辦理土地取得；客運專用區部分，則採回饋40%土地方式辦理變更為第一種商業區，但若客運專用區不同意回饋，則客運專用區部分維持原計畫（詳替代方案變更內容明細表及示意圖）。
廣停用地 (0.55)	商業區(0.13)		
	停車場用地 (0.42)		

註：1. 依據花蓮都市計畫目前辦理中之書圖重製作業，本案重製面積為0.96公頃。

2. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。

附圖

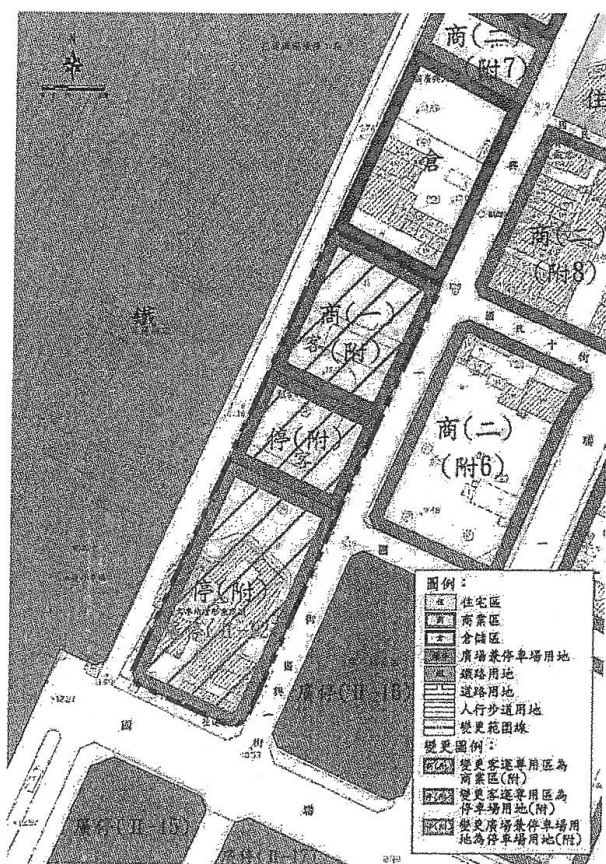
二、變更內容示意圖



三、替代方案變更內容明細表及示意圖

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
客運專用區(0.50)	第一種商業區 (0.30)	為完善火車站前良好轉運機能與交通動線，並加速公共設施用地之取得。	1. 客運專用區須回饋40%土地做停車場用地，始得變更為第一種商業區。 2. 若客運專用區地主未取得變更回饋同意書，則維持原計畫，僅徵收廣停用地。
	停車場用地 (0.20)		
廣停用地(0.55)	停車場用地 (0.55)		

註：表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。



附件九：109年7月27日花蓮縣都市計畫委員會第161次會議紀錄

花蓮縣都市計畫委員會第161次大會會議紀錄

一、時間：中華民國109年7月27日(星期一)上午9時30分。

二、地點：本府大簡報室。

三、主席：徐主任委員榛蔚(蔡副主任委員運煌代)。

(依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持)

紀錄彙整：吳俊勳

余姿婷

李子先

廖佳姿

潘俐佳

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、報告本會第160次會決議案執行情形。

決定：同意備查。

七、審議案件：

第1案：花蓮市公所函為「花蓮市民生段157地號依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』第3條第5款申請做臨時使用案」。

第2案：花蓮縣政府陳為李蓮壽君申請花蓮縣瑞穗鄉瑞強段251地號上之現有巷道廢道案。

第3案：花蓮縣政府「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」範圍內住宅區(住一-3)如屬角地得否擇一退縮建築，又面臨『現有巷道』是否仍應退縮建築等執行疑義。

第4案：花蓮縣政府陳為「變更花蓮(大陳新村附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」。

第5案：花蓮縣政府陳為「變更東華大學城特定區優先發展區細部計畫(第一次通盤檢討)案」。

第6案：花蓮縣政府陳為本府觀光處前申請並提經貴委員會第158次會審議同意花蓮市民生段民生小段140地號土地容許作臨時廁所使用，請同意調整臨時廁所施作位置為花蓮市民生段民生小段108地號土地案。

第 7 案：花蓮縣政府陳為「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公
展後人陳第 24 案)細部計畫」。

第 8 案：花蓮縣政府陳為「擬定磯崎風景特定區(文化產業特定專用區)
細部計畫案」。

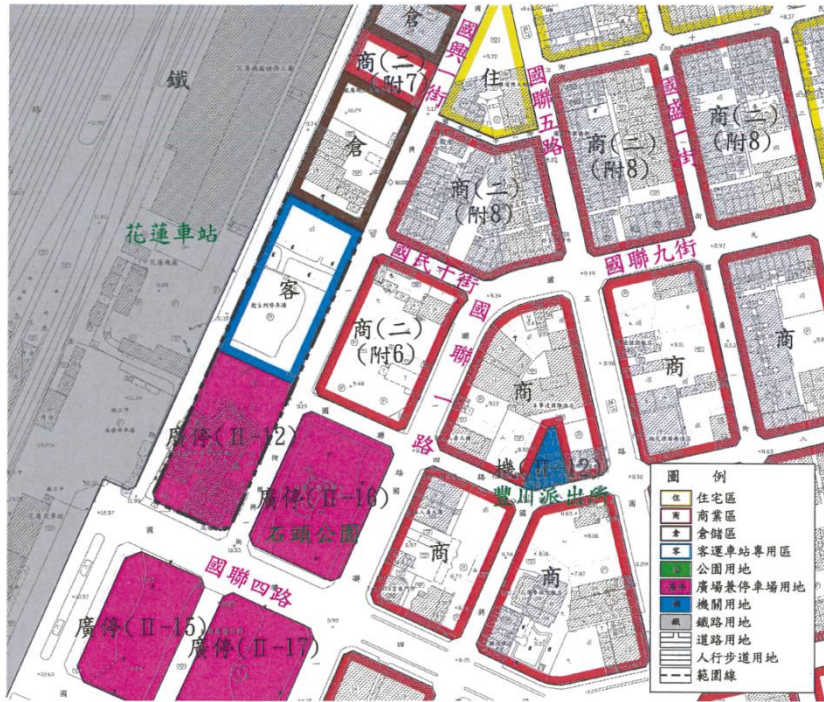
八、散會：中午 12 時 10 分。

第七案：花蓮縣政府陳為「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案)細部計畫」。

說明：

- 一、依105年4月26日內政部都市計畫委員會第873次會議審定「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案」，至再公展後人陳再24案(花蓮火車站前廣停用地、客運專用區及倉儲區整體開發方案)決議略以：「以市地重劃開發之部分，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據內政部93年11月16日第597次會議，有關『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』，規範花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後，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，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施…」，本府爰依上開內政部都委會決議事項辦理本案擬定細部計畫作業。
- 二、本案細部計畫規劃期間，因計畫範圍內倉儲區地主全面聯署反對分區變更及拒絕參與市地重劃開發，經數次召開地主說明會與地主協調，參採地主意願將倉儲區別除於整體開發範圍並配合調整細部計畫內容，業經花蓮縣都市計畫委員會108年4月26日第156次會及108年8月5日第157次會審議通過修正計畫範圍並同意延展辦理期限在案。
- 三、本案後續辦理涉及市地重劃可行性評估時程及配合細部計畫內容須變更主要計畫等情，花蓮縣政府108年9月9日府建計字第1080174899號函送計畫書、圖等報請內政部都市計畫委員會審議，並於109年2月25日內政部都市計畫委員會第963次會決議：「本案除將開發時程，修正為『自本會第889次會議紀錄文到後5年』外，其餘准照專案小組初步建議意見及花蓮縣政府108年12月12日府建計字第1080268296號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」，因前開決議事項酌予修正108年8月5日縣都委會第157次會決議內容，是以後續應配合部都委會之決議，依規定程序提請縣都委會審決後，修改細部計畫內容。
- 四、法令依據：都市計畫法第17條及第22條。
- 五、計畫範圍：詳計畫圖示。

本細部計畫區位於花蓮火車站新站前，國聯四路與國興一街、國民十街口所包圍之區域。計畫範圍為站前客運專用區與廣場兼停車場用地，計畫區面積為1.05公頃(詳下圖)。



六、變更理由及內容：

- (一)附表一 108年8月5日花蓮縣都市計畫委員會第157次會審定版變更內容明細表
- (二)附表二 109年2月25日內政部都市計畫委員會第963次會議審定版變更內容明細表
- (三)附表三 修正後變更內容明細表
- (四)附表四 修正後之事業及財務計畫概估表

辦法：提請大會審議。

決議：照案通過。

(一) 附表一 108年8月5日花蓮縣都市計畫委員會第157次會審定版變更內容明細表

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)		
客運專用區 (0.50)	商業區(0.50)	考量創造火車站前良好商業活動空間。並加速公共設施用地之取得。	1. 以市地重劃方式進行開發，回饋 40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。 2. 應自內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄文到後 6 年內完成擬定細部計畫。 3. 為增加本計畫開發之可行性與彈性，及因應蘇花改通車在即，若土地所有權人不同意採市地重劃開發導致計畫期程延宕，為加速完成停車場用地之取得與轉運站之開闢，則廣停用地將採協議價購方式向地主徵購土地，協議不成，再以一般徵收方式辦理土地取得；客運專用區部分，則採回饋 40%土地方式辦理變更為第一種商業區，但若客運專用區不同意回饋，則客運專用區部分維持原計畫。
廣停用地 (0.55)	商業區(0.13)		
	停車場用地 (0.42)		

註：1. 依據花蓮都市計畫目前辦理中之書圖重製作業，本案重製面積為 0.96 公頃。

2. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。

(二) 附表二 109年2月25日內政部都市計畫委員會第963次會議審定版變更內容明細表

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
客運專用區 (0.50)	商業區(0.50)	考量創造火車站前良好商業活動空間。並加速公共設施用地之取得。	1. 以市地重劃方式進行開發，回饋 40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。 2. 應自內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄文到後 5 年內完成擬定細部計畫。 3. 本案若未能於前開規定時限內完成或市地重劃不可行，則廣停用地改為一般徵收方式辦理；客運專用區部分，則採回饋 40%土地方式辦理變更為第一種商業區，並取得土地所有權人之變更回饋同意文件，否則維持原計畫。
廣停用地 (0.55)	商業區(0.13)		
	停車場用地 (0.42)		

註：1. 依據花蓮都市計畫目前辦理中之書圖重製作業，本案重製面積為 0.96 公頃。

2. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。



附圖 1：內政部第 963 次會審定版變更內容示意圖

(三) 附表三 修正後變更內容明細表

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
客運專用區 (0.50)	商業區 (0.50)	考量創造火車站前良好商業活動空間。並加速公共設施用地之取得。	1. 以市地重劃方式進行開發，回饋 40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。 2. 應自內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄文到後 5 年內完成擬定細部計畫。 3. 本案若未能於前開規定時限內完成或市地重劃不可行，則廣停用地改為一般徵收方式辦理；客運專用區部分，則採回饋 40%土地方式辦理變更為第一種商業區，並取得土地所有權人之回饋同意文件，否則維持原計畫。
廣停用地 (0.55)	商業區 (0.13)		
	停車場 用地 (0.42)		

註：1. 依據花蓮都市計畫目前辦理中之書圖重製作業，本案重製面積為 0.96 公頃。

2. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。

(四) 附表四 修正後之事業及財務計畫概估表

公共設施用地項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		一般 徵收	無償 提供	市地 重劃	其它	地上物 補償費	整地費	工程費	合計			
停車場用地	0.42	✓		✓		-	519	-	519	花蓮 縣政 府或 重劃 會	依工 程設 計進 度完 成	花蓮 縣政 府編 列預 算或 重劃 負擔
合計	0.42					-	519	-	519			

註：1. 上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

2. 本表僅列公共設施整地費；本案停車場用地現況之臨時建築，依照「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」應由臨時建築之權利人自行無條件拆除，故未將地上物補償費納入上表計算；另未來轉運站興建費用將由花蓮縣政府建設處交通科申請補助編列經費，故亦未將工程費納入上表計算。

3. 表內開闢經費，於實際執行重劃作業時按「獎勵土地所有權人辦理自辦市地重劃辦法」、「市地重劃實施辦法」或「土地徵收條例」等相關規定之核定金額為準。

4. 預定完成期限視主辦單位實際執行狀況酌予調整。

附件十：花蓮縣第 18 期(花蓮市國聯)市地重劃計畫書 審定函

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 書函

地址：970270花蓮縣花蓮市府前路17號

承辦人：黃柏崑

電話：(03) 8227171分機479

電子信箱：hbweitw@hl.gov.tw

受文者：本府建設處

發文日期：中華民國110年5月25日

發文字號：府地劃字第1100102075號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

裝

主旨：本縣第18期(花蓮市國聯)市地重劃計畫書(草案)業經內政部審核通過，請貴處依程序發布實施「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案)細部計畫並配合修正內政部都委會第889次會議決議事項案」及「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案)細部計畫」，請查照。

訂

說明：

- 一、依據內政部110年5月19日台內地字第1100262750號函辦理。
- 二、檢送旨揭計畫書(草案)及內政部函影本各1份供參。

正本：本府建設處

副本：本府地政處

線

花蓮縣政府

本案依分層負責規定授權主管處長決行

正本

檔 號：

保存年限：

地政處

內政部 函

地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：羅念雯

電話：04-22502223

傳真：04-22502375

電子信箱：nienwen@land.moi.gov.tw



970花蓮縣花蓮市府前路17號

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國110年5月19日

發文字號：台內地字第1100262750號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所送貴縣第18期(花蓮市國聯)市地重劃計畫書(草案)報
請核定1案，復請查照。

說明：

一、復貴府110年4月29日府地劃字第1100056366號函。

二、本案計畫書(草案)內容經審核尚無不合，原則同意辦理。請於重劃區所在都市計畫變更主要計畫及細部計畫案依程序發布實施後，將其發布日期及文號補註於重劃計畫書，並加蓋印信及騎縫章後報部正式核定。

正本：花蓮縣政府

副本：本部營建署

部長徐國勇

花府

110/05/21



1100102075

第1頁,共1頁