

變更東華大學城特定區主要計畫
(部分農業區、車站專用區為鐵路用
地、部分河川區為鐵路用地兼供河川使
用及部分道路用地為鐵路用地兼供道路
使用)(配合花東地區鐵路雙軌電氣化計
畫)案計畫書

花蓮縣政府
中華民國 111 年 6 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	變更東華大學城特定區主要計畫(部分農業區、車站專用區為鐵路用地、部分河川區為鐵路用地兼供河川使用及部分道路用地為鐵路用地兼供道路使用)(配合花東地區鐵路雙軌電氣化計畫)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	花蓮縣政府	
申請變更都市計畫之機關名稱	交通部鐵道局	
本案公開展覽起訖日期	座談會	110 年 12 月 16 日下午 1 時 30 分假壽豐鄉公所第一會議室舉行
	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	
	內 政 部	

目 錄

壹、緣起.....	1
一、計畫緣起及目的.....	1
二、計畫的必要性與急迫性.....	2
三、法令依據.....	3
貳、現行都市計畫概要.....	4
一、發布實施歷程.....	4
二、現行計畫概述.....	5
參、發展現況分析.....	8
一、土地使用現況.....	8
二、自然環境現況.....	9
肆、花東雙軌電氣化工程概述.....	10
一、路權劃設原則.....	10
二、工程概要說明.....	10
伍、變更範圍.....	11
一、變更位置.....	11
二、變更範圍土地使用現況.....	12
三、土地權屬.....	19
陸、變更理由及內容.....	24
一、變更理由.....	24
二、變更計畫內容.....	24
柒、實施進度及經費.....	33
一、開發主體.....	33
二、土地取得.....	33
三、開發經費來源.....	33
四、實施進度.....	33

附件一、本案得依都市計畫法第 27 條辦理都市計畫個案變更函	35
附件二、行政院核定「花東地區鐵路雙軌電氣化計畫綜合規劃」報告書 函.....	38
附件三、公開展覽前座談會會議紀錄.....	41
附件四、土地清冊表	46
附件五、路權範圍預為分割成果圖.....	49

圖 目 錄

圖 1	花東地區鐵路雙軌電氣化計畫示意圖.....	1
圖 2	現行東華大學城特定區主要計畫示意圖.....	6
圖 3	土地使用現況示意圖.....	8
圖 4	本路段工程斷面示意圖.....	10
圖 5	變更位置示意圖.....	11
圖 6	變更範圍土地使用現況圖(變更範圍 1).....	13
圖 7	變更範圍土地使用現況圖(變更範圍 2~6).....	14
圖 8	變更範圍土地使用現況圖(變更範圍 7~11).....	15
圖 9	變更範圍土地使用現況圖(變更範圍 12~15).....	16
圖 10	變更範圍土地使用現況圖(變更範圍 16~20).....	17
圖 11	變更範圍土地使用現況照片.....	18
圖 12	變更範圍土地權屬示意圖(變更範圍 1~6).....	20
圖 13	變更範圍土地權屬示意圖(變更範圍 7~11).....	21
圖 14	變更範圍土地權屬示意圖(變更範圍 12~15).....	22
圖 15	變更範圍土地權屬示意圖(變更範圍 16~20).....	23
圖 16	變更內容示意圖(變更編號 1).....	26
圖 17	變更內容示意圖(變更編號 2~6).....	27
圖 18	變更內容示意圖(變更編號 7~9).....	28
圖 19	變更內容示意圖(變更編號 10~13).....	29
圖 20	變更內容示意圖(變更編號 14~16).....	30
圖 21	變更內容示意圖(變更編號 17~20).....	31

表 目 錄

表 1	東華大學城特定區主要計畫歷次變更一覽表.....	4
表 2	變更東華大學城特定區主要計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）土地使用面積表	7
表 3	土地權屬分析表	19
表 4	變更內容明細表	25
表 5	變更前後土地使用面積對照表	32
表 6	實施進度及開闢經費表	34

壹、緣起

一、計畫緣起及目的

因應花東地區日趨增加的運輸需求，政府為提升花東鐵路運輸效能，同時兼顧環境永續與觀光發展，保有花東地區獨有的生活型態與觀光特色，符合東部永續發展構想、滿足民眾返鄉及旅運需求、落實節能減碳政策，期能以鐵路建設作為東部地區公共運輸之主軸，爰賡續推動花東地區鐵路雙軌化及電氣化相關計畫。

交通部於民國 101 年提出「花東地區交通部門整體施政中程計畫」，接續在民國 106 年 5 月行政院核定「花東雙軌電氣化可行性研究報告」，並於民國 110 年 4 月 8 日獲行政院核定「花東雙軌電氣化綜合規劃報告」(院臺交字第 1100003774 號函核定)，預計完成花東雙軌電氣化全線通車，整體計畫期程約 7 年。

本計畫花東地區鐵路雙軌電氣化工程全長約 112 公里，計畫示意圖如圖 1，其中 K9+820~K15+730 路段長度約 5,910 公尺經東華大學城特定區計畫範圍，因部分用地未符現行都市計畫土地使用管制規定，爰循都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更。



圖 1 花東地區鐵路雙軌電氣化計畫示意圖

二、計畫的必要性與急迫性

東部地區以「鐵路為主、公路為輔」的運輸政策主軸，對於東部地區優質環境資源永續發展具重要意義。但花東單線運轉列車交會與延誤損失，影響鐵路服務品質，且不容易增加班次，因此花東全線雙軌化確有其必要性與急迫性。花東全線雙軌化實施後，具有以下效益：

- (一)花東全線雙軌化可節省交會時間，降低延誤的衝擊，建構東部可靠、準點的鐵道服務。
- (二)互為備援，降低災害風險與影響，提高事故容受力，維持穩定的運輸服務。
- (三)擴充運能，結合定型化班表充分發揮鐵路運輸功能，同時滿足區內與聯外運輸服務。
- (四)藉由綠色大眾運輸的建構以維護東部優質的生態景觀環境。

爰此，本計畫為提供鐵路雙軌電氣化所需設施，需取得用地以設置必要設施，工程範圍係考量配合臺鐵現有鐵路線形及路權、工程可行性、用地徵收範圍最小化等因素，結構體之配置與設計均已考量使用必要且最小限度範圍之土地，盡可能沿既有臺鐵路權進行，以公有地優先使用為原則，並就周邊選擇合理用地以研選最適方案，無其他可替代地區。

計畫範圍自臺鐵花蓮站起至知本站，跨越花蓮縣及臺東縣，需進行雙軌化路段合約 112 公里，計畫期程 7 年（預定 6.5 年全線通車），總經費 456.7 億元，為行政院核定之國家重大建設，具時效性且工程期程甚為緊迫，為配合期程，用地取得須於 113 年 11 月前完成，目前各項工程設計及先期工程均已展開，工程用地取得順利與否，將影響花東雙軌化之建造及營運，計畫之推動對於東部地區優質環境資源永續發展具重要意義。

三、法令依據

本案係依據前述都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」（詳附件一）辦理。

貳、現行都市計畫概要

一、發布實施歷程

東華大學城特定區主要計畫於民國 90 年 5 月 21 日發布實施後，於 110 年 12 月 9 日發布實施變更東華大學城特定區都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案，其亦為現行計畫。本計畫案主要計畫實施歷程、現行計畫面積及現行計畫圖請詳表 1、表 2、圖 2。

表 1 東華大學城特定區主要計畫歷次變更一覽表

編號	案名	發布日期及文號
1	擬訂東華大學城特定區主要計畫案	90 年 5 月 21 日 府旅都字第 050752 號
2	擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫配合變更主要計畫案	91 年 10 月 3 日 府城計字第 09100941860 號
3	變更東華大學城特定區主要計畫（部分農業區為國小用地、部分國小用地為農業區）案	93 年 7 月 6 日 府城計字第 09300868490 號
4	變更東華大學城特定區主要計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案	93 年 12 月 6 日 府城計字第 09301644370 號
5	變更東華大學城特定區主要計畫（部分河濱公園用地為河濱公園使用地兼供自來水事業設施使用）案	94 年 12 月 9 日 府城計字第 09401742780 號
6	變更東華大學城特定區主要計畫（部分住宅區、農業區為道路用地）案	96 年 11 月 14 日 府城計字第 09601684300 號
7	變更東華大學城特定區主要計畫（部分農業區為鐵路用地）（配合東部鐵路快捷化計畫-CL111 標曲線改善工程）案	101 年 6 月 12 日 府建計字第 1010104231A 號
8	變更東華大學城特定區主要計畫（部分農業區為機關用地）案	107 年 7 月 17 日 府建計字第 1070127544A 號
9	變更東華大學城特定區主要計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案	107 年 10 月 31 日 府建計字第 1070210443A 號
10	變更東華大學城特定區主要計畫（部分河川區為河川區兼供道路使用及部分農業區為道路用地）	109 年 10 月 22 日 府建計字第 1090195850A 號
11	變更東華大學城特定區都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案	110 年 12 月 9 日 府建計字第 1100243261A 號

資料來源：花蓮縣政府及本計畫彙整。

二、現行計畫概述

(一)計畫範圍及面積

東華大學特定區位於花蓮縣壽豐鄉北側，計畫範圍北起木瓜溪，南接荖溪，東抵花蓮溪（以上均包含水域），西以鯉魚山稜線為界，計畫總面積為計畫面積 3,945.06 公頃。

(二)計畫年期

計畫年期以民國 115 年為計畫目標年。

(三)計畫人口及密度

計畫人口 70,000 人，粗密度約為 17 人/公頃。

(四)土地使用分區計畫

東華大學城特定區內土地使用分區包括住宅區、商業區、安養中心專用區、車站專用區、農業區、河川區與保護區等 7 種分區，其土地使用分區面積為 3,555.63 公頃（詳表 2）。

(五)公共設施計畫

劃設有學校用地、公園用地、自來水事業設施使用、廣場用地、環保設施用地、墳墓用地、電路鐵塔用地及鐵路用地，計畫面積合計 284.24 公頃。

(六)交通系統計畫

現行主要計畫劃設鐵路用地及道路用地系統，其中道路用地系統包括聯外道路與主要道路，說明如後。

1.鐵路用地

花東線鐵路，由特定區北側向西南側，穿越特定區，於特定區內設有志學及平和兩個鐵路車站。

2.道路用地系統

(1)鐵路用地

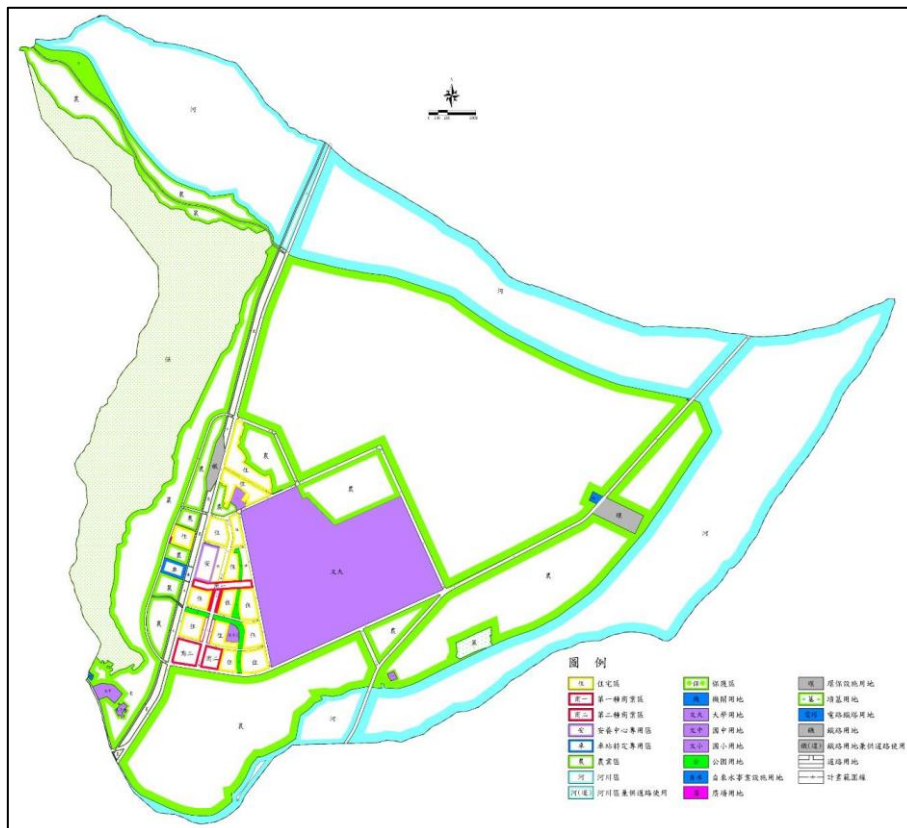
花東線鐵路由特定區北側向西南側穿越特定區，於特定區內設有志學及平和兩個鐵路車站劃設鐵路用地，計畫面積 15.15 公頃。

(2)道路用地

計畫區內道路系統共分為四種道路功能及等級，聯外道路（主、次要）、區內主要道路、區內次要道路及園道，道路用地計畫面積 89.97 公頃。

(3)鐵路用地兼供道路使用

將台 9 號道路南端（和榮大橋路段）為鐵路用地兼供道路使用，計畫面積 0.07 公頃。



資料來源：變更東華大學城特定區都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）書。

圖 2 現行東華大學城特定區主要計畫示意圖

表 2 變更東華大學城特定區主要計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）土地使用面積表

項 目	面積（公頃）	估計畫面積百分比（%）	佔都市發展用地面積百分比（%）	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	88.82	2.25	17.37
	第一種住宅區	9.28	0.24	1.82
	第二種住宅區	11.60	0.29	2.27
	安養中心專用區	7.20	0.18	1.41
	車站專用區	4.98	0.13	0.97
	農 業 區	1,755.75	44.51	—
	河 川 區	1,240.76	31.45	—
	河川區兼供道路使用	0.96	0.02	—
	保 護 區	436.28	11.06	—
	小 計	3,555.63	90.13	23.84
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.06	0.03	0.21
	文 大 用 地	246.98	6.26	48.30
	文 中 用 地	3.92	0.10	0.77
	文 小 用 地	6.27	0.16	1.23
	公 園 用 地	8.19	0.21	1.60
	自來水事業設施用地	0.33	0.01	0.06
	廣 場 用 地	0.33	0.01	0.06
	環 保 設 施 用 地	10.01	0.25	1.96
	墳 墓 用 地	7.11	0.18	1.39
	電 路 鐵 塔 用 地	0.04	0.00	0.01
	鐵 路 用 地	15.15	0.38	2.96
	道 路 用 地	89.97	2.28	17.60
	鐵路用地兼供道路用地 使 用	0.07	0.00	0.01
小 計	389.43	9.87	76.16	
合 計（總面積）	511.31	100.00	—	
合計（都市發展用地面積）	3945.06	—	100.00	

註：1.資料來源：變更東華大學城特定區都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）書。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

3.都市發展用地面積不含不包括農業區、河川區、河川區兼供道路使用及保護區。

參、發展現況分析

一、土地使用現況

「花東地區鐵路雙軌電氣化計畫」路段 K9+820~K15+730 路段長度約 5,910 公尺，經東華大學城特定區計畫範圍內。北接吉安鄉，南臨荖溪及壽豐都市計畫區，本計畫使用之土地現況多為農業使用及道路，詳圖 3。



資料來源：變更東華大學城特定區主要計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案

圖 3 土地使用現況示意圖

二、自然環境現況

(一)地形與地質

東華大學城特定區之主要地形，西為中央山脈之前緣地帶，與東海岸山脈之前緣地帶圍成形成一凹形之河谷平原，向南緩慢傾斜之河川沖積地，地勢平坦，區內坡度小於 15%者約占全區 83%。

(二)水文

東華大學城特定區東側為花蓮溪，該溪流於花蓮市南郊注入太平洋，並有木瓜溪及荖溪兩條支流。北側木瓜溪依地勢由西向東流匯流至花蓮溪，西南側荖溪亦匯流至花蓮溪，再向外流至海洋。

(三)氣候

花蓮地區地形狹長，北迴歸線以北地區呈現副熱帶氣候，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。

年平均風速 2.8 公尺/秒；年平均氣溫攝氏 23.3 度，其中夏季七、八月白天常在 30 度以上；年平均降雨量 2100 毫米，全年雨天長達 165 天，雨量集中在五至十月間；日照充足，年總蒸發量 1458 毫米較年總降雨量少；平均相對溼度在夏秋兩季可達 85%，春冬兩季則為 78.5%。

肆、花東雙軌電氣化工程概述

一、路權劃設原則

由於鐵路路線受臺鐵行車限制影響，路線選擇彈性較低，無法任意變更線形，因此路線方案之擇定，應朝儘可能降低用地徵收範圍及減少拆遷民房為原則。

有關本計畫路權範圍訂定說明如下：考量電力桿基礎及施工需求，一般平面路段之路權為新設軌道中心往外 5m。跨河改善路段及高擋土路段，由於需考量擋土牆設置空間需要，路權為坡趾（或擋土牆牆趾）外緣 3m，既有軌道側不劃設路權。實際規劃路權時，仍須依地形、地上物、需地範圍等彈性調整。

二、工程概要說明

臺鐵里程 K9+820~K15+730 路段全長約 5,910 公尺，現況包含鐵路木瓜溪橋改建工程之雙軌橋梁長 200 公尺、引道工程長 610 公尺、平面鐵路雙軌電氣化工程長 4,100 公尺、志學車站之站場改善工程長 700 公尺及平和車站之站場改善工程長 300 公尺。配合鐵路雙軌電氣化工程擴建單軌鐵路，儘量利用臺鐵既有路權及沿線空地，以減少用地徵收及民房拆遷，同時考量臺鐵局營運需求、減少對鄰近環境及交通影響等，本計畫雙軌標準斷面配置如圖 4。

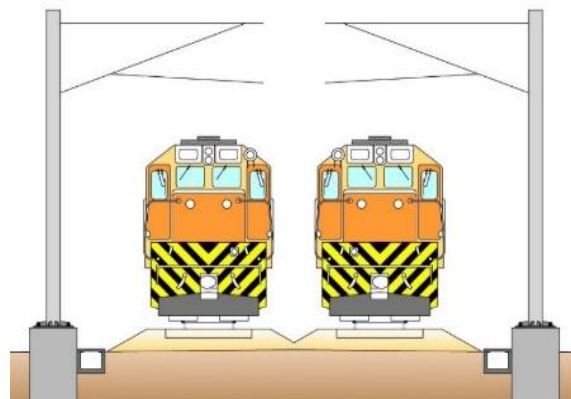


圖 4 本路段工程斷面示意圖

伍、變更範圍

一、變更位置

本工程路段 K9+820~K15+730，路段長度約 5,910 公尺，經東華大學城特定區計畫範圍內。因應工程用地與相關工程所需用地所需（詳圖 5），部分「農業區」、「車站專用區」變更為「鐵路用地」、「部分「河川用地」變更為「鐵路用地兼供河川使用」及部分「道路用地」變更為「鐵路用地兼供道路使用」，面積約為 3.85 公頃（詳表 4）。



資料來源：變更東華大學城特定區都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）書。

圖 5 變更位置示意圖

二、變更範圍土地使用現況

「花東地區鐵路雙軌電氣化計畫」約 K8+830 至 K10+60 路段及 K15+700 至 K15+730 路段，行經東華大學城特定區計畫範圍內「河川區」（編號 1、20），土地使用現況為雜林及河川。

約 K10+50 至 K15+720 路段，行經計畫範圍內「農業區」（編號 2、4、5、6、7、9、10、11、12、14、15、16、17、19），土地使用現況為雜林、農業使用或極少量臨時建築。

約 K13+540 至 K13+710 路段，行經計畫範圍內「車站專用區」（編號 13），土地使用現況為雜林。

約 K10+80 至 K10+90 路段、K11+880 至 K11+910 路段及 K15+610 至 K15+680 路段，行經計畫範圍內「道路用地」（編號 3、8、17），土地使用現況為雜林。

土地使用現況詳圖 6 至 10 所示，土地使用現況照片詳圖 11。

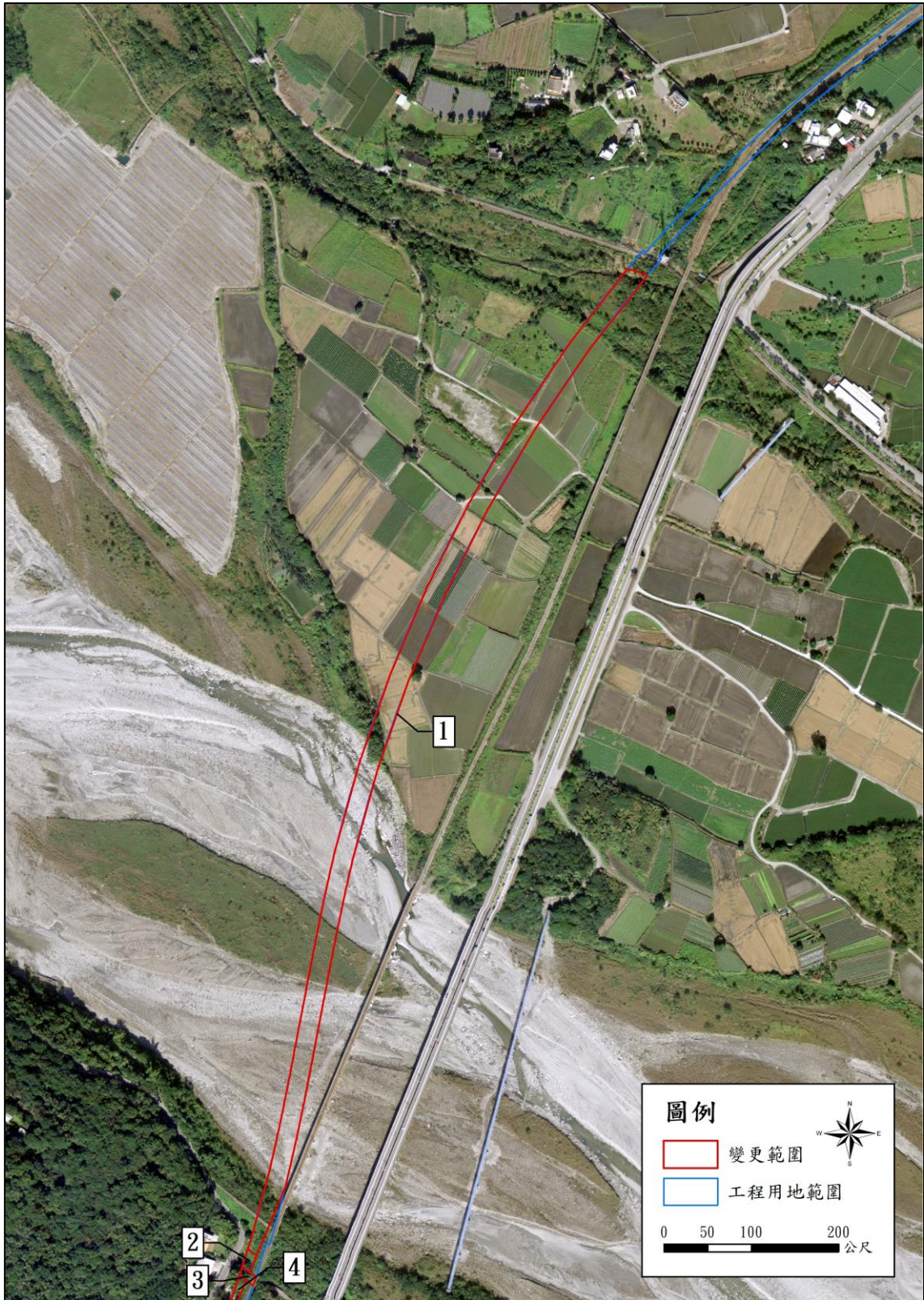


圖 6 變更範圍土地使用現況圖(變更範圍 1)

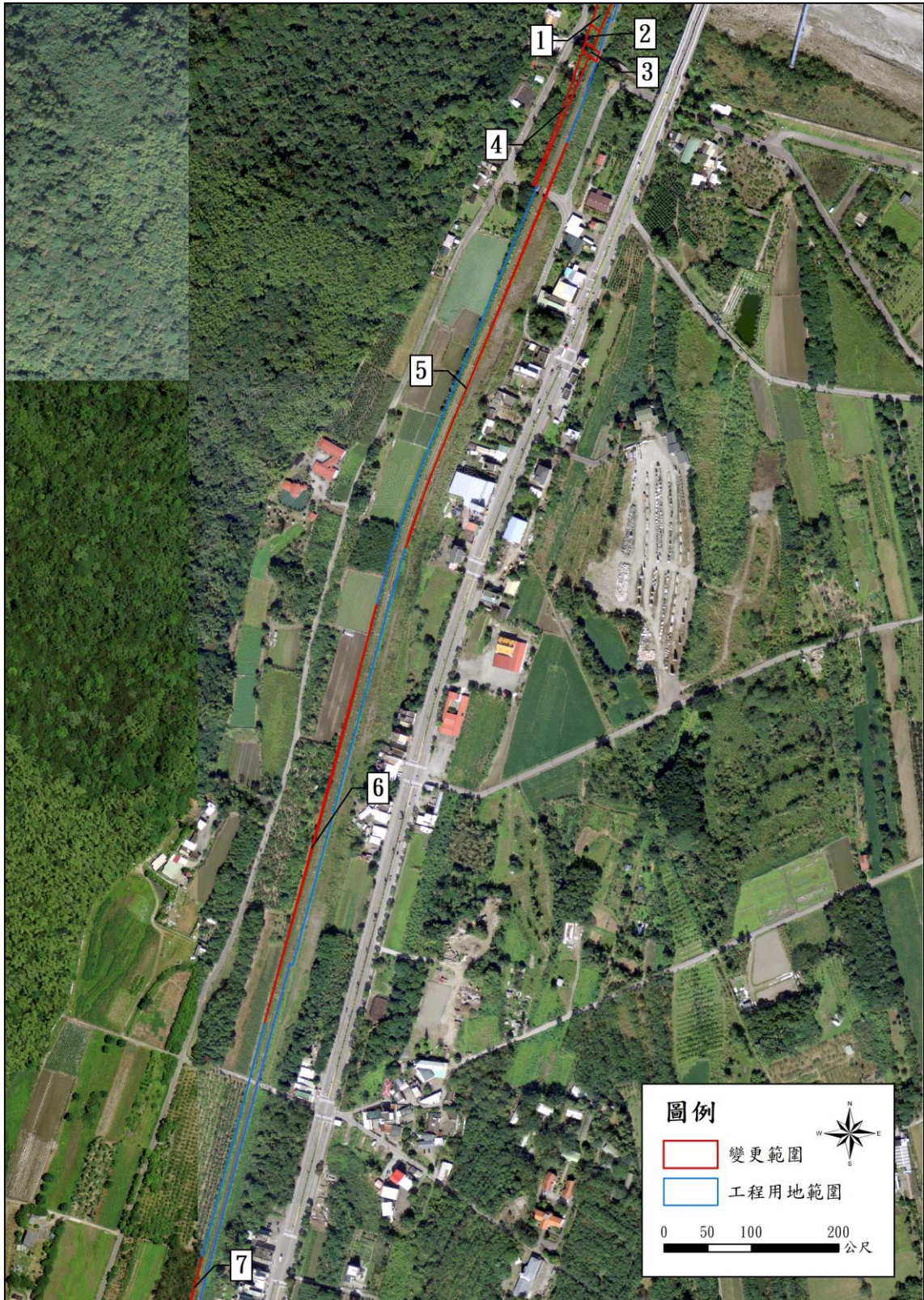


圖 7 變更範圍土地使用現況圖(變更範圍 2~6)

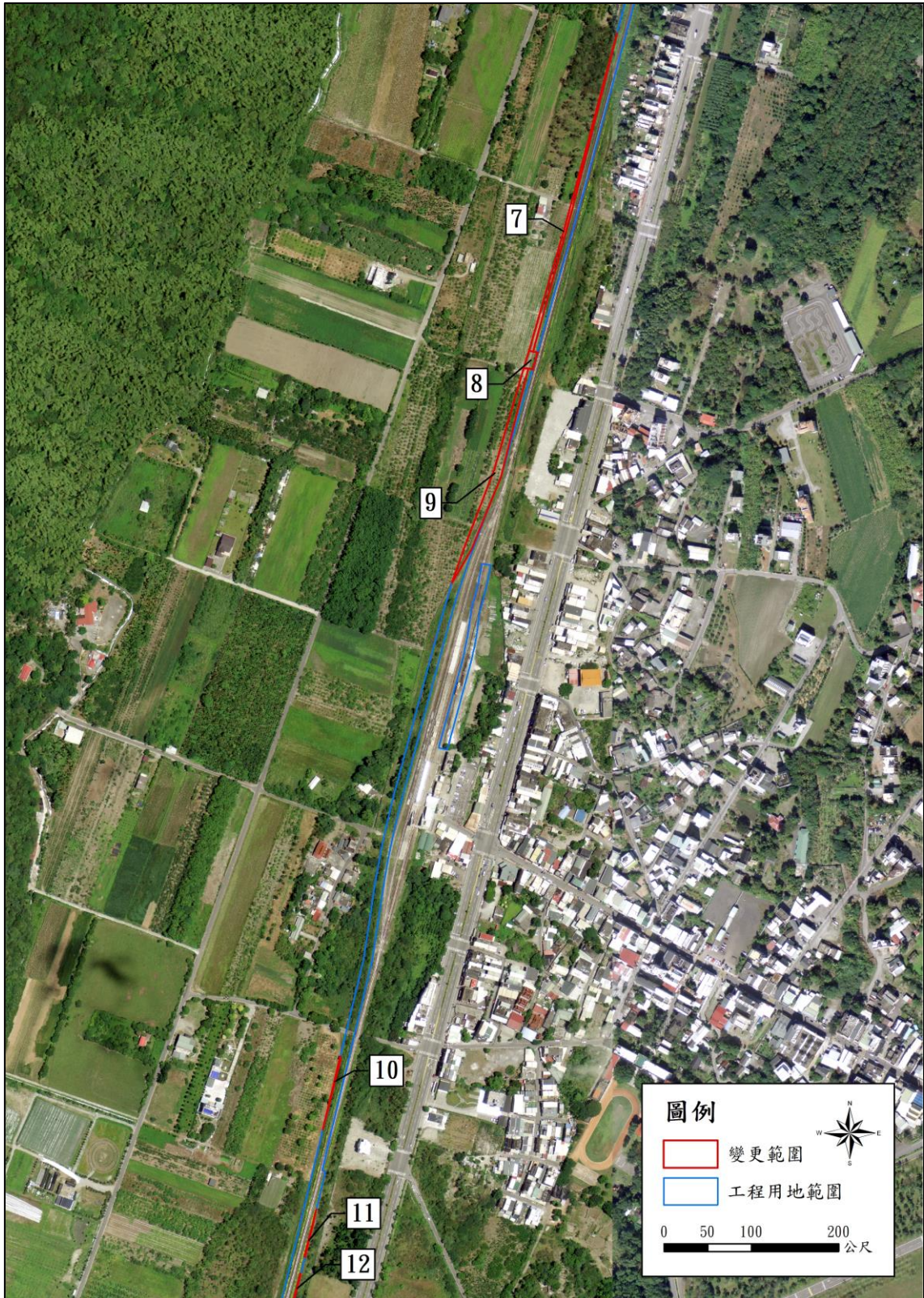


圖 8 變更範圍土地使用現況圖(變更範圍 7~11)



圖 9 變更範圍土地使用現況圖(變更範圍 12~15)

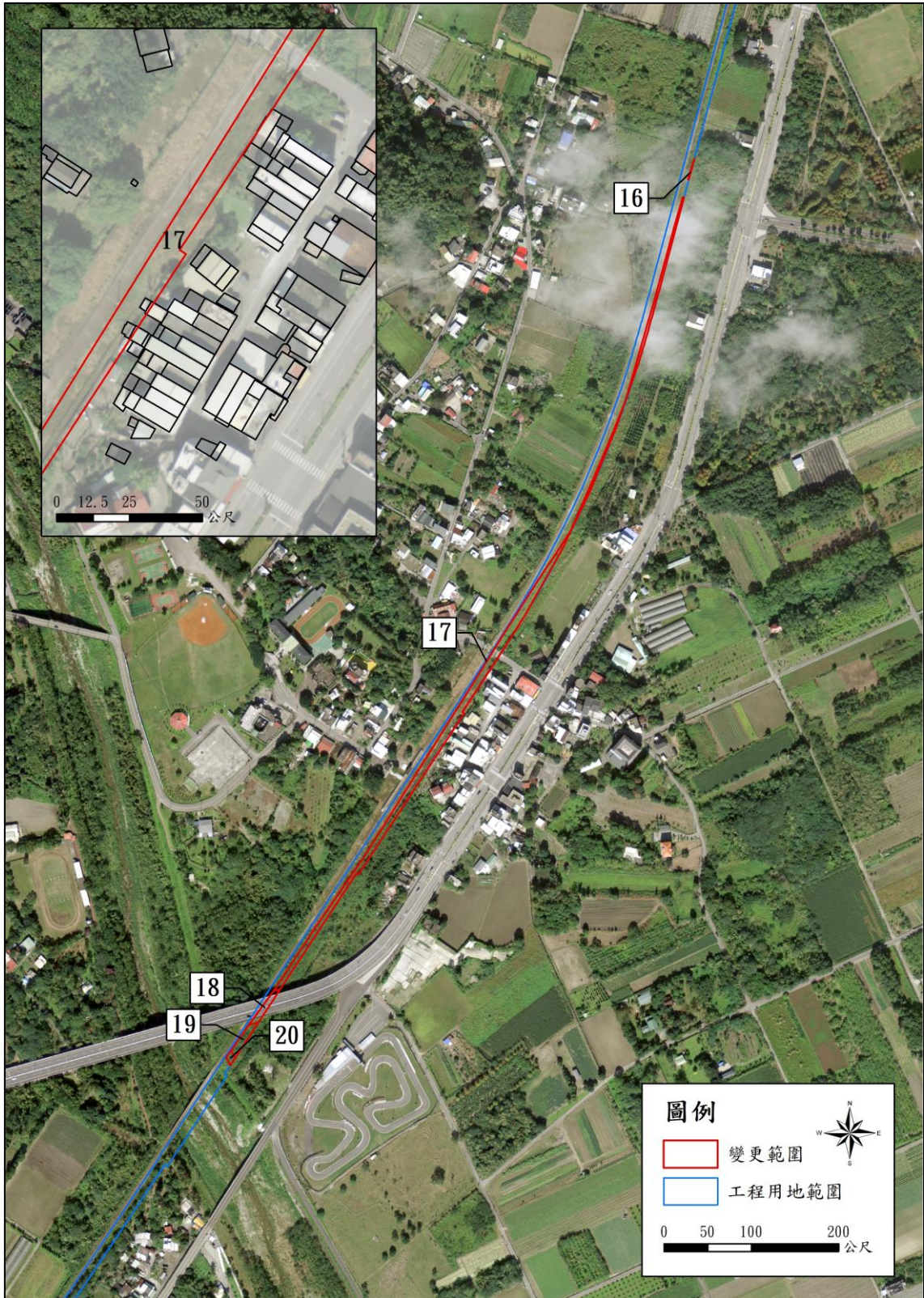


圖 10 變更範圍土地使用現況圖(變更範圍 16~20)



變更範圍 3：現況為雜林



變更範圍 5：現況為雜林



變更範圍 15：現況為雜林



變更範圍 17：現況為雜林及臨時建物



變更範圍 19：現況為雜林



變更範圍 20：現況為雜林

資料來源：Google 街景。

圖 11 變更範圍土地使用現況照片

三、土地權屬

本案變更範圍屬東華大學城特定區計畫之「河川區」、「農業區」、「道路用地」、「車站專用區」等。工程之變更範圍主要土地權屬為公有土地，公有土地管理機關為交通部臺灣鐵路管理局、財政部國有財產署、國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場及經濟部水利署第九河川局（河川公地）。部分為私人土地（花蓮縣壽豐鄉烏杙段 11-3 地號及路內段 11 地號等 25 筆土地）之局部範圍，後續須辦理用地取得（詳表 3、圖 12 至 15）。

表 3 土地權屬分析表

權屬	管 理 者	面積（公頃）	比例（%）
公 有	交 通 部 臺 灣 鐵 路 管 理 局	0.84	21.76
	財 政 部 國 有 財 產 署	0.03	0.76
	國 軍 退 除 役 官 兵 輔 導 委 員 會 臺 東 農 場	0.06	1.57
	河 川 公 地	2.61	67.67
私 有	—	0.32	8.24
合 計		3.85	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖經地政事務所實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理

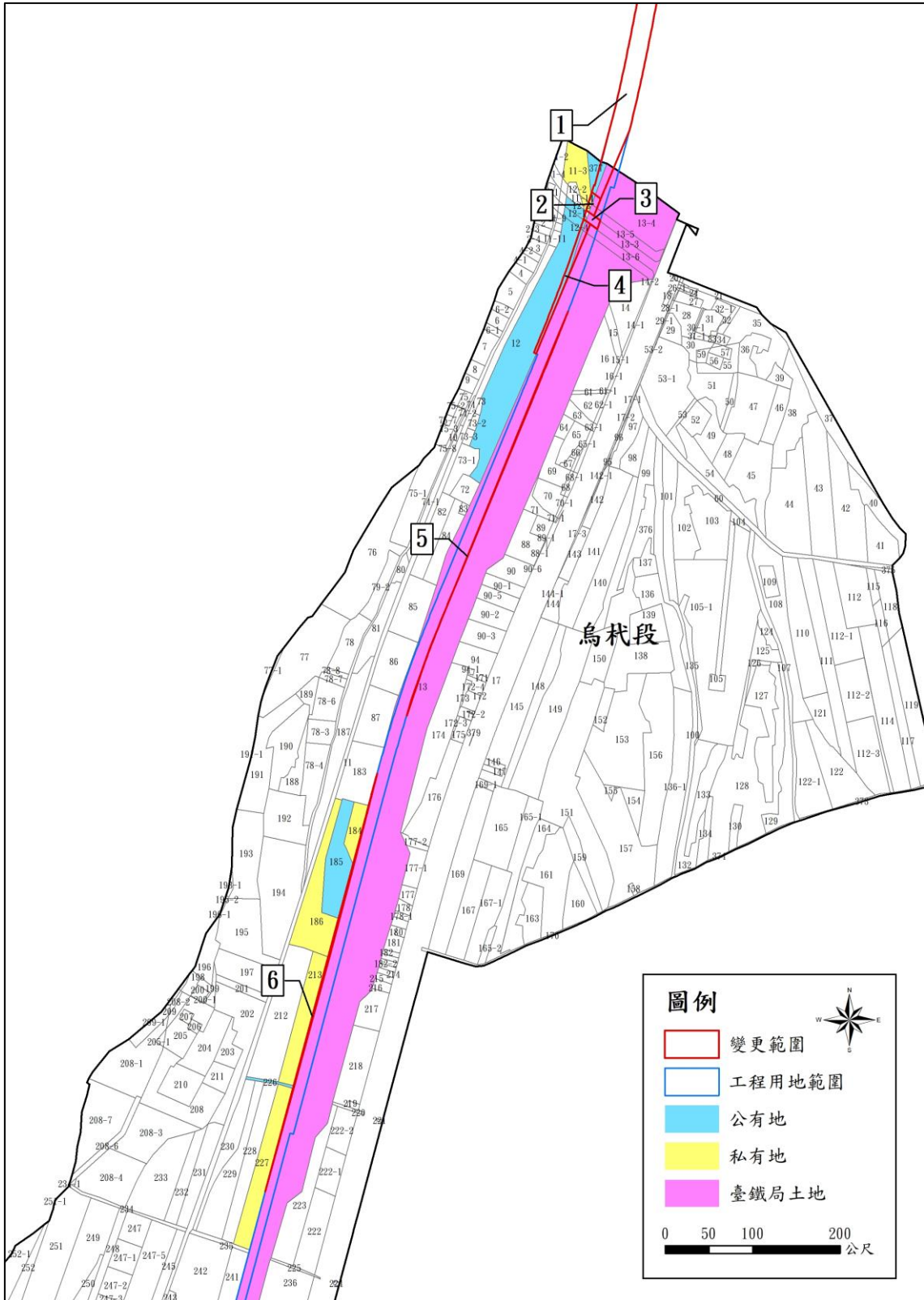


圖 12 變更範圍土地權屬示意圖(變更範圍 1~6)

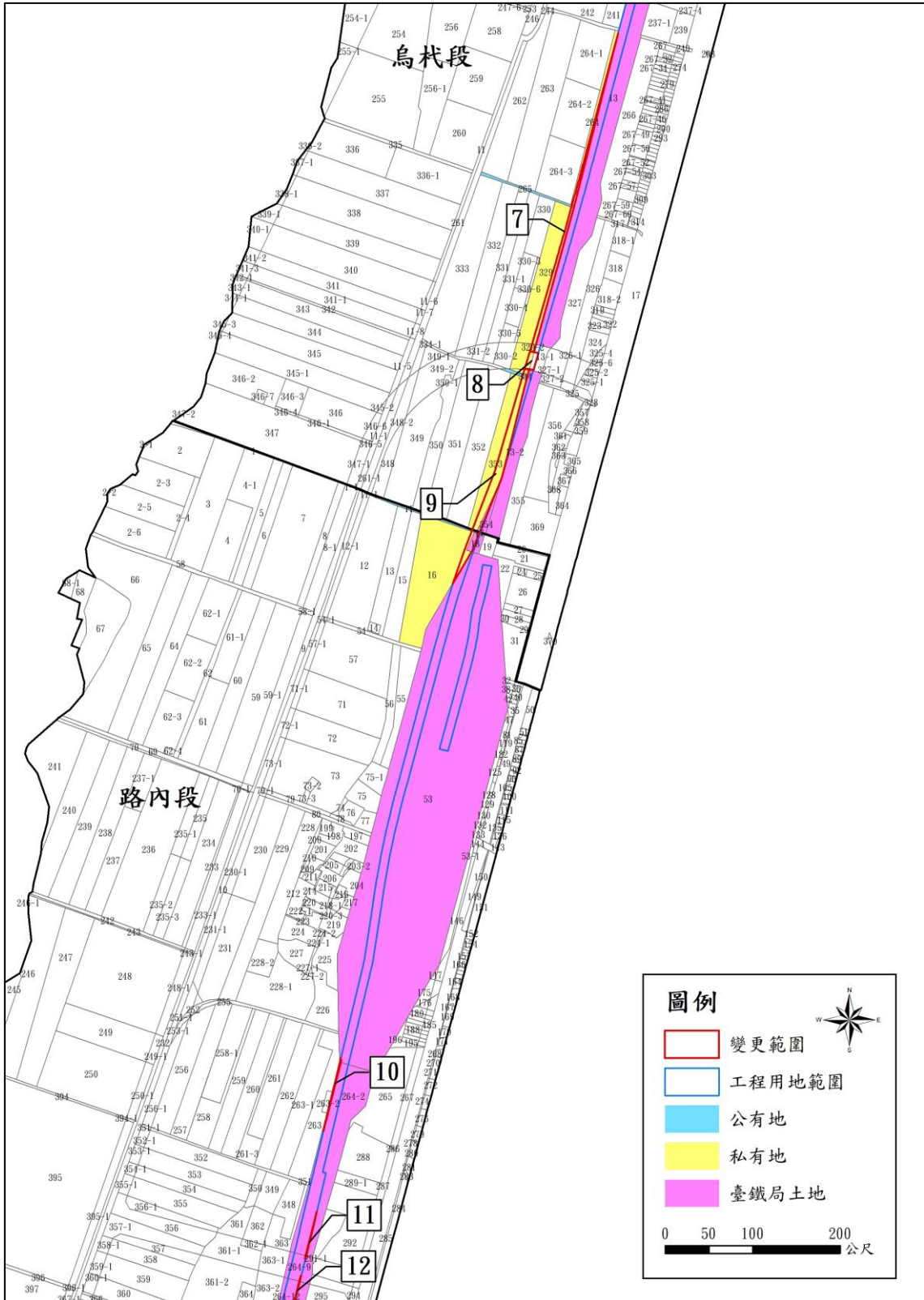


圖 13 變更範圍土地權屬示意圖(變更範圍 7~11)

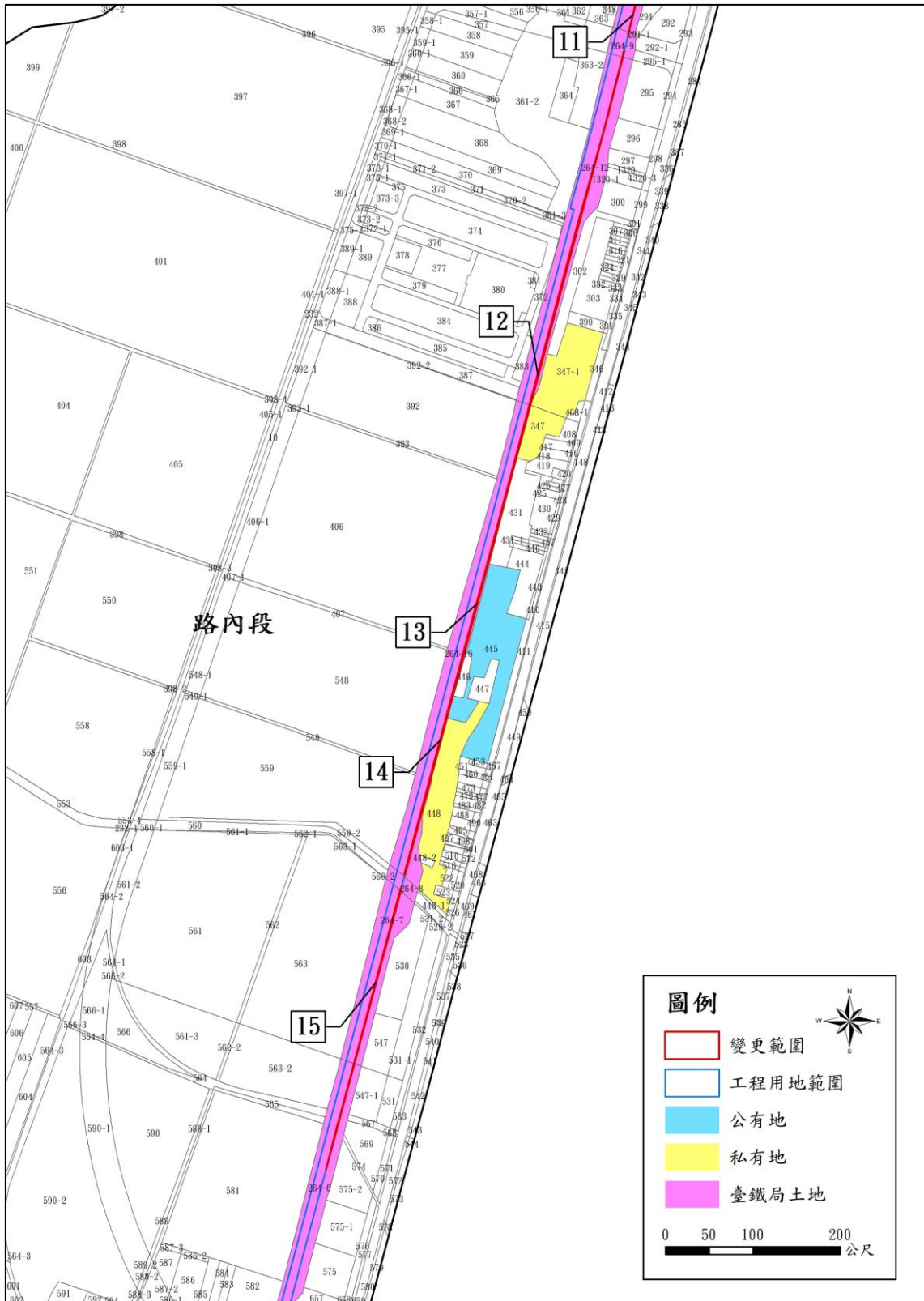


圖 14 變更範圍土地權屬示意圖(變更範圍 12~15)

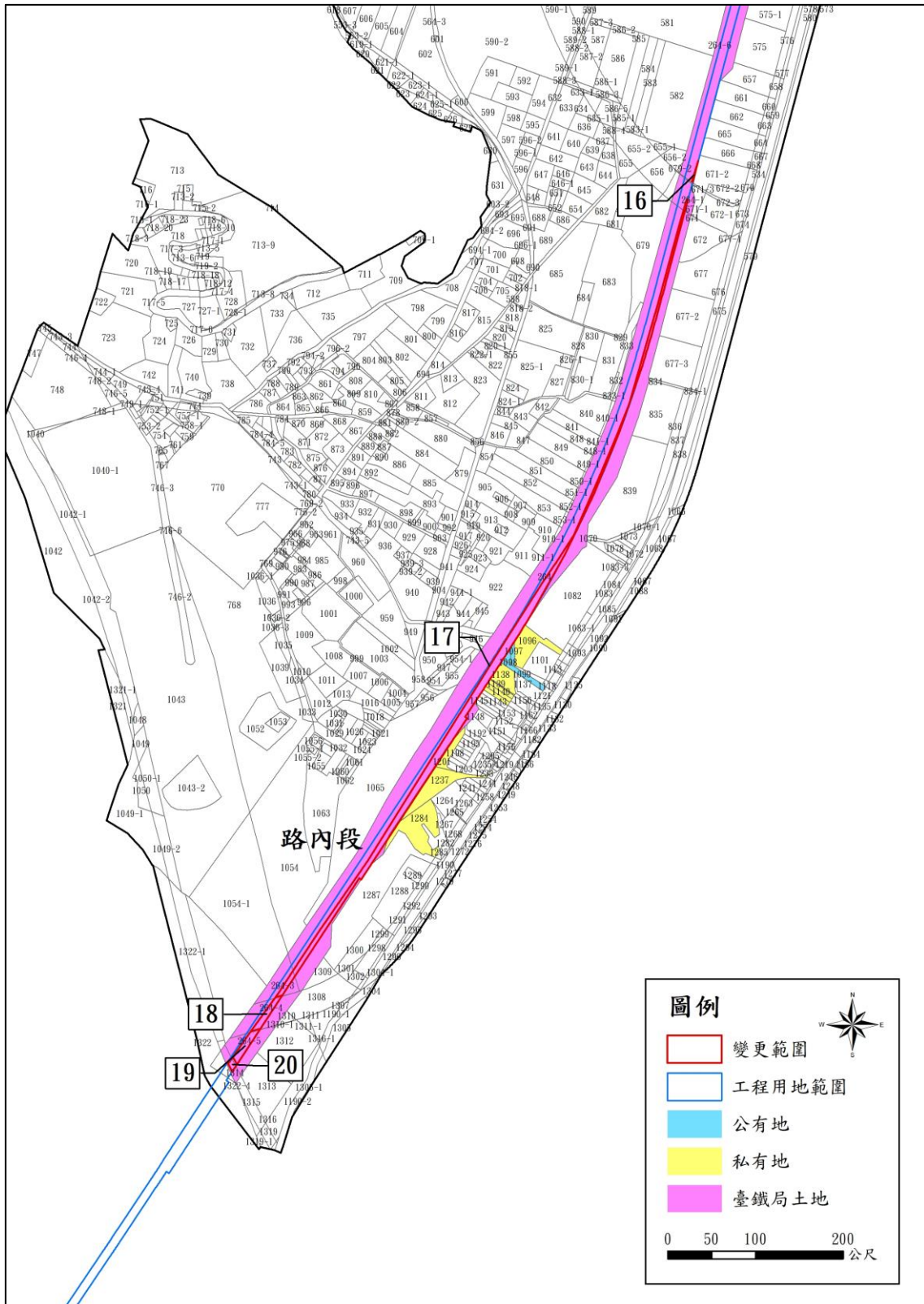


圖 15 變更範圍土地權屬示意圖(變更範圍 16~20)

陸、變更理由及內容

一、變更理由

配合花東地區鐵路雙軌電氣化計畫相關設施建設所需用地，提供鐵路營運必要之功能需求與空間。

二、變更計畫內容

本案為配合交通部鐵路局「花東地區鐵路雙軌電氣化計畫」，變更部分「農業區」、「車站專用區」變更為「鐵路用地」、部分「河川用地」變更為「鐵路用地兼供河川使用」及部分「道路用地」變更為「鐵路用地兼供道路使用」供計畫工程使用，總面積約為3.85公頃。變更內容說明詳表4、變更示意圖詳圖16至圖21，變更後土地使用面積詳表5。

表 4 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
1	約 K8+830 至 K10+60	河川區 (2.6565)	鐵路用地兼供河川使用 (2.6565)	配合花東地區鐵路雙軌電氣化計畫相關設施建設所需用地，提供鐵路營運必要之功能需求與空間。
2	約 K10+50 至 K10+80	農業區 (0.0234)	鐵路用地 (0.0234)	
3	約 K10+80 至 K10+90	道路用地 (0.0197)	鐵路用地兼供道路使用 (0.0197)	
4	約 K10+80 至 K10+260	農業區 (0.0799)	鐵路用地 (0.0799)	
5	約 K10+180 至 K10+690	農業區 (0.0205)	鐵路用地 (0.0205)	
6	約 K10+760 至 K11+260	農業區 (0.0387)	鐵路用地 (0.0387)	
7	約 K11+530 至 K11+890	農業區 (0.0913)	鐵路用地 (0.0913)	
8	約 K11+880 至 K12+910	道路用地 (0.0201)	鐵路用地兼供道路使用 (0.0201)	
9	約 K11+900 至 K12+170	農業區 (0.1964)	鐵路用地 (0.1964)	
10	約 K12+710 至 K12+810	農業區 (0.0039)	鐵路用地 (0.0039)	
11	約 K12+890 至 K12+960	農業區 (0.0017)	鐵路用地 (0.0017)	
12	約 K12+960 至 K13+550	農業區 (0.0594)	鐵路用地 (0.0594)	
13	約 K13+540 至 K13+710	車站專用區 (0.0179)	鐵路用地 (0.0179)	
14	約 K13+700 至 K13+950	農業區 (0.0232)	鐵路用地 (0.0232)	
15	約 K13+960 至 K14+300	農業區 (0.0223)	鐵路用地 (0.0223)	
16	約 K14+540 至 K14+580	農業區 (0.0013)	鐵路用地 (0.0013)	
17	約 K14+590 至 K15+630	農業區 (0.5050)	鐵路用地 (0.5050)	
18	約 K15+610 至 K15+680	道路用地 (0.0293)	鐵路用地兼供道路使用 (0.0293)	
19	約 K15+660 至 K15+720	農業區 (0.0332)	鐵路用地 (0.0332)	
20	約 K15+700 至 K15+730	河川區 (0.0086)	鐵路用地兼供河川使用 (0.0086)	

註：1.表內面積應以核定計畫圖經地政事務所實地分割測量面積為準。
2.本計畫未指明變更部分，均以原計畫為主。

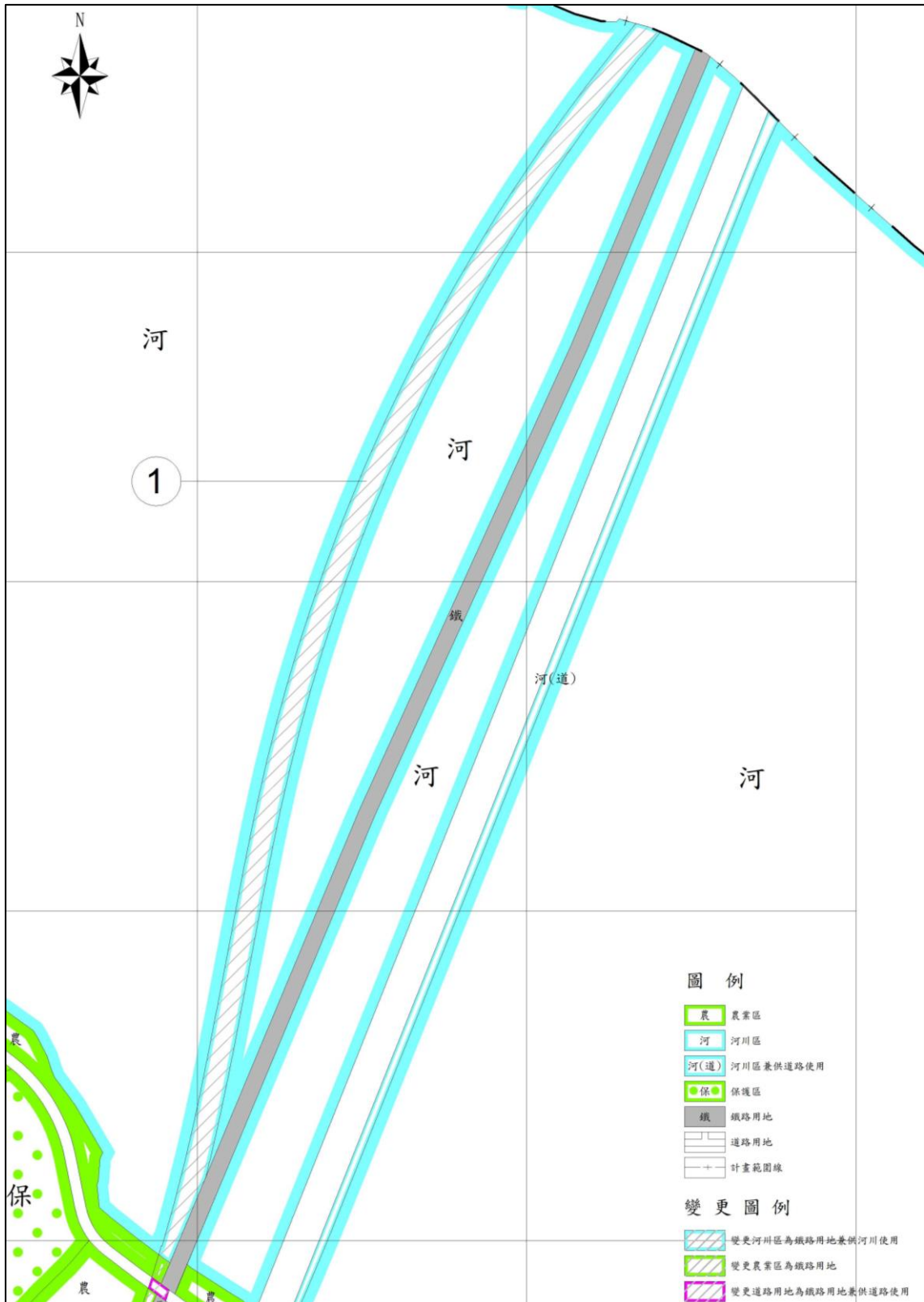


圖 16 變更內容示意圖(變更編號 1)

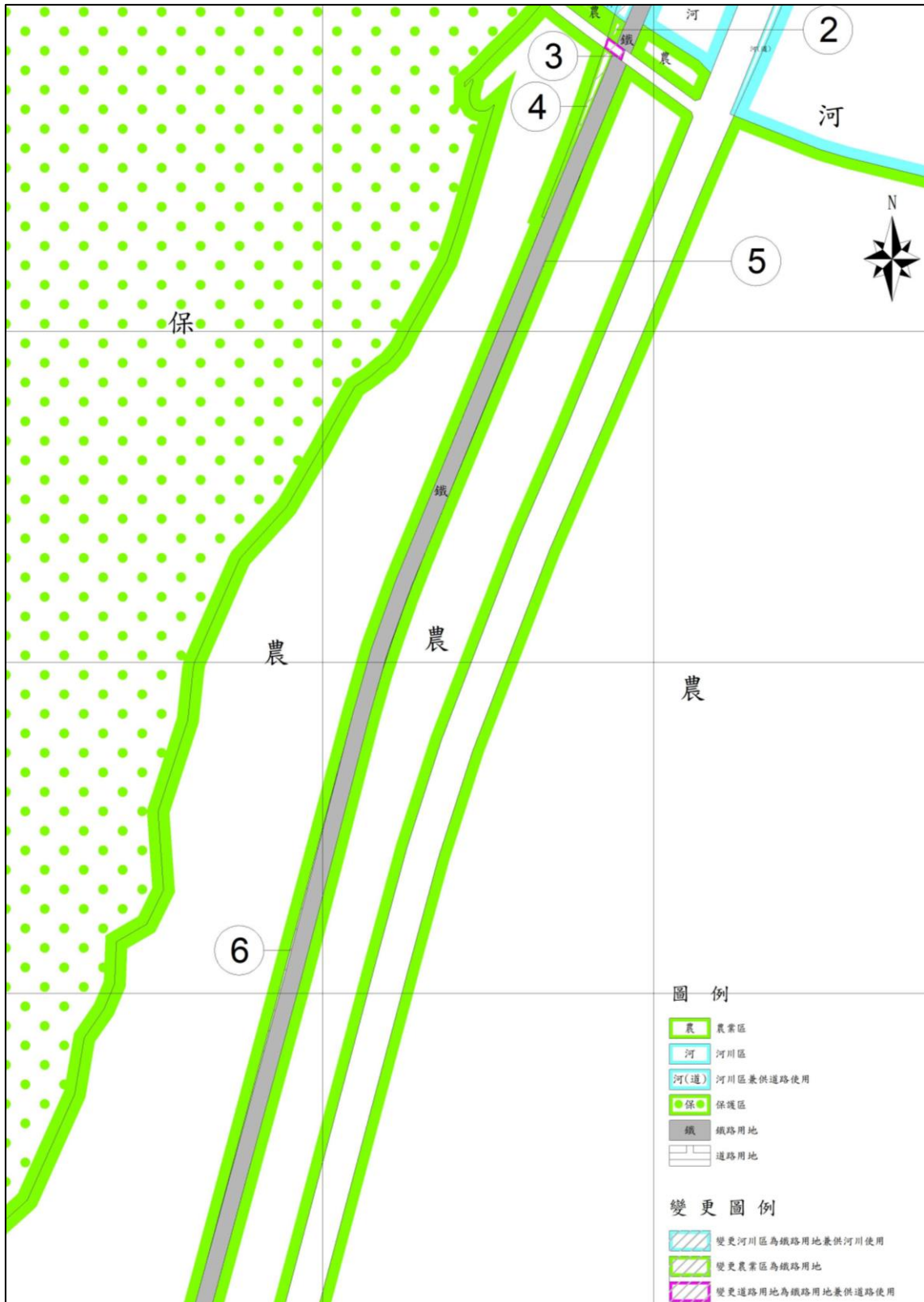


圖 17 變更內容示意圖(變更編號 2~6)

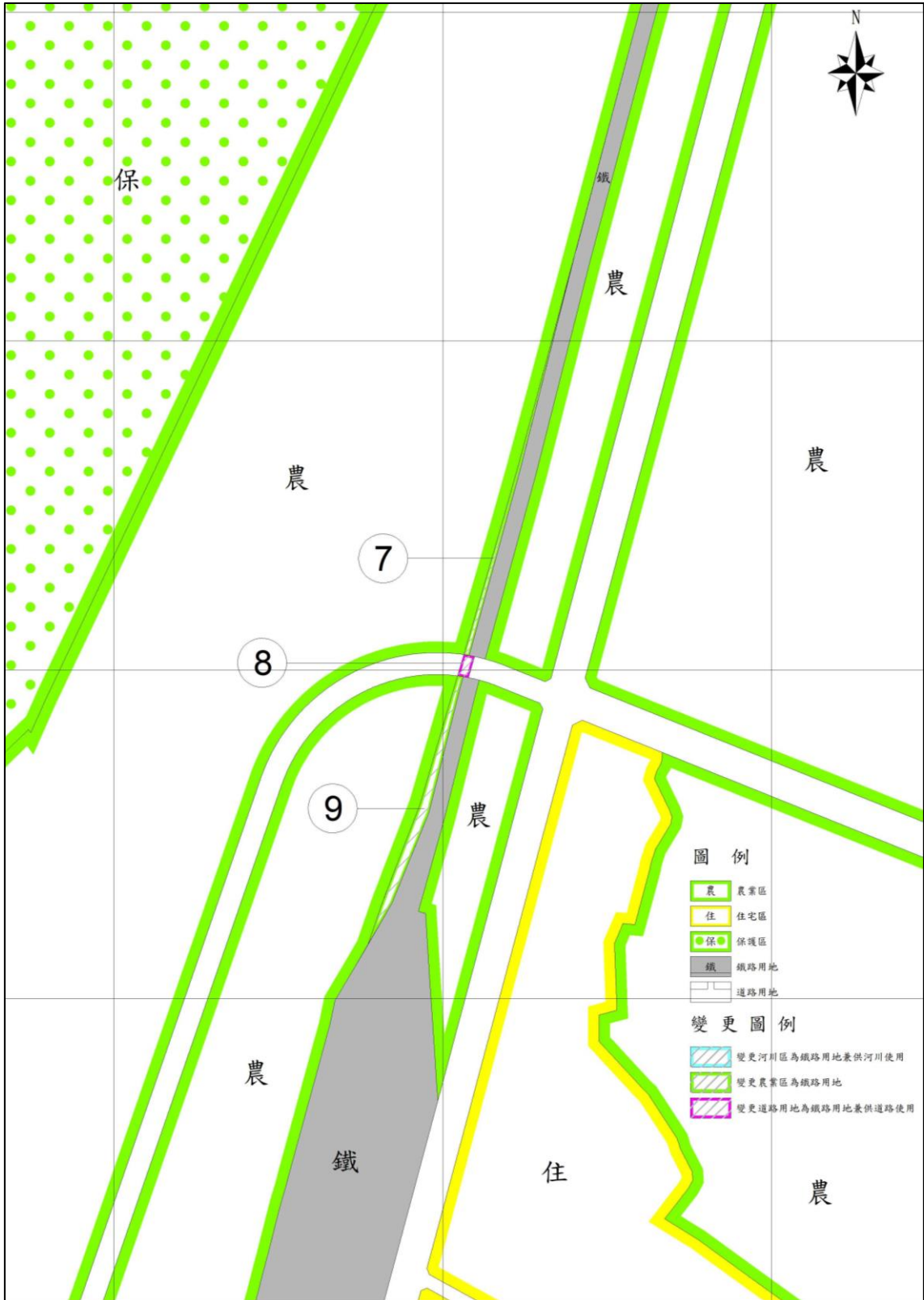


圖 18 變更內容示意圖(變更編號 7~9)



圖 19 變更內容示意圖(變更編號 10~13)

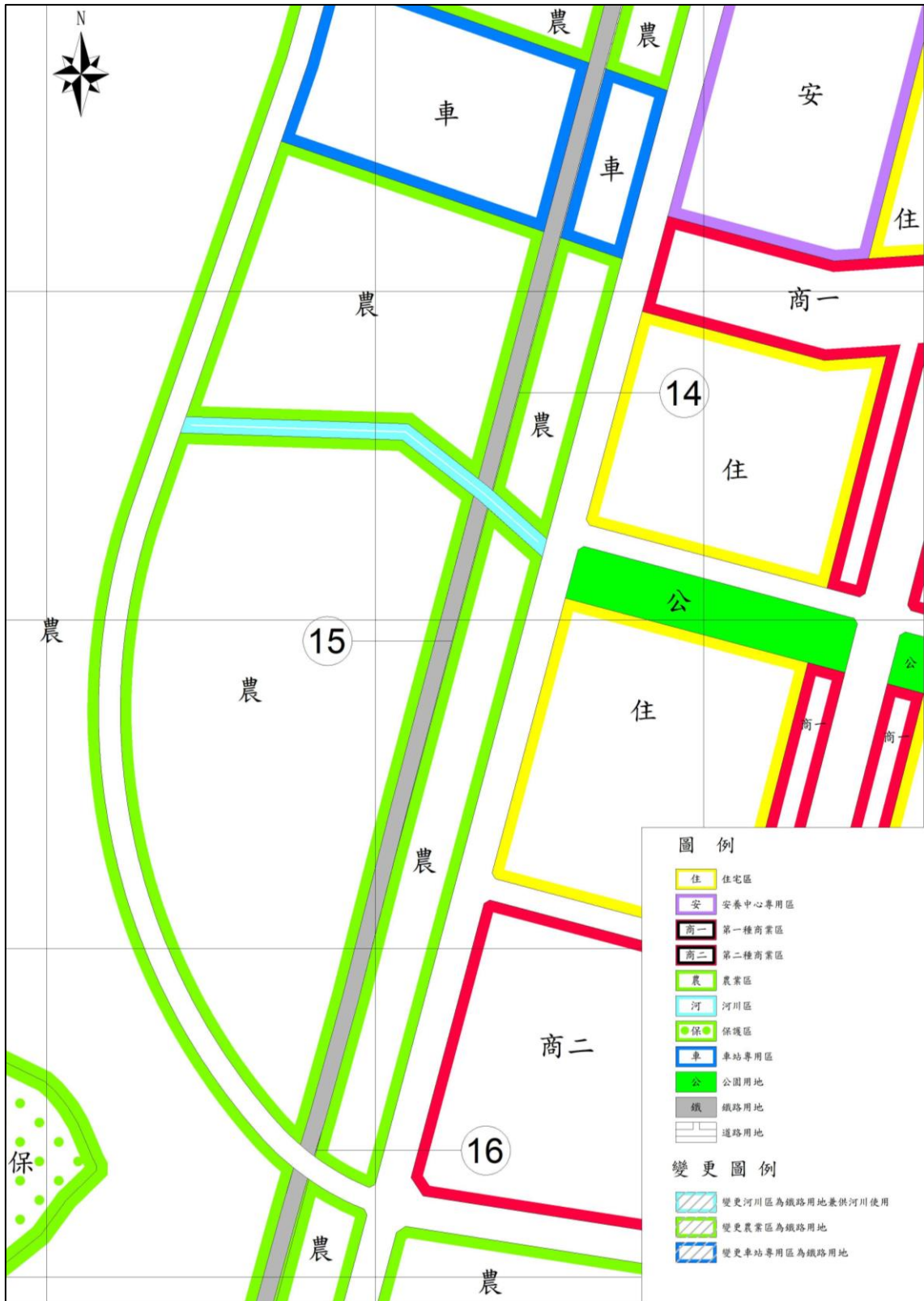


圖 20 變更內容示意圖(變更編號 14~16)

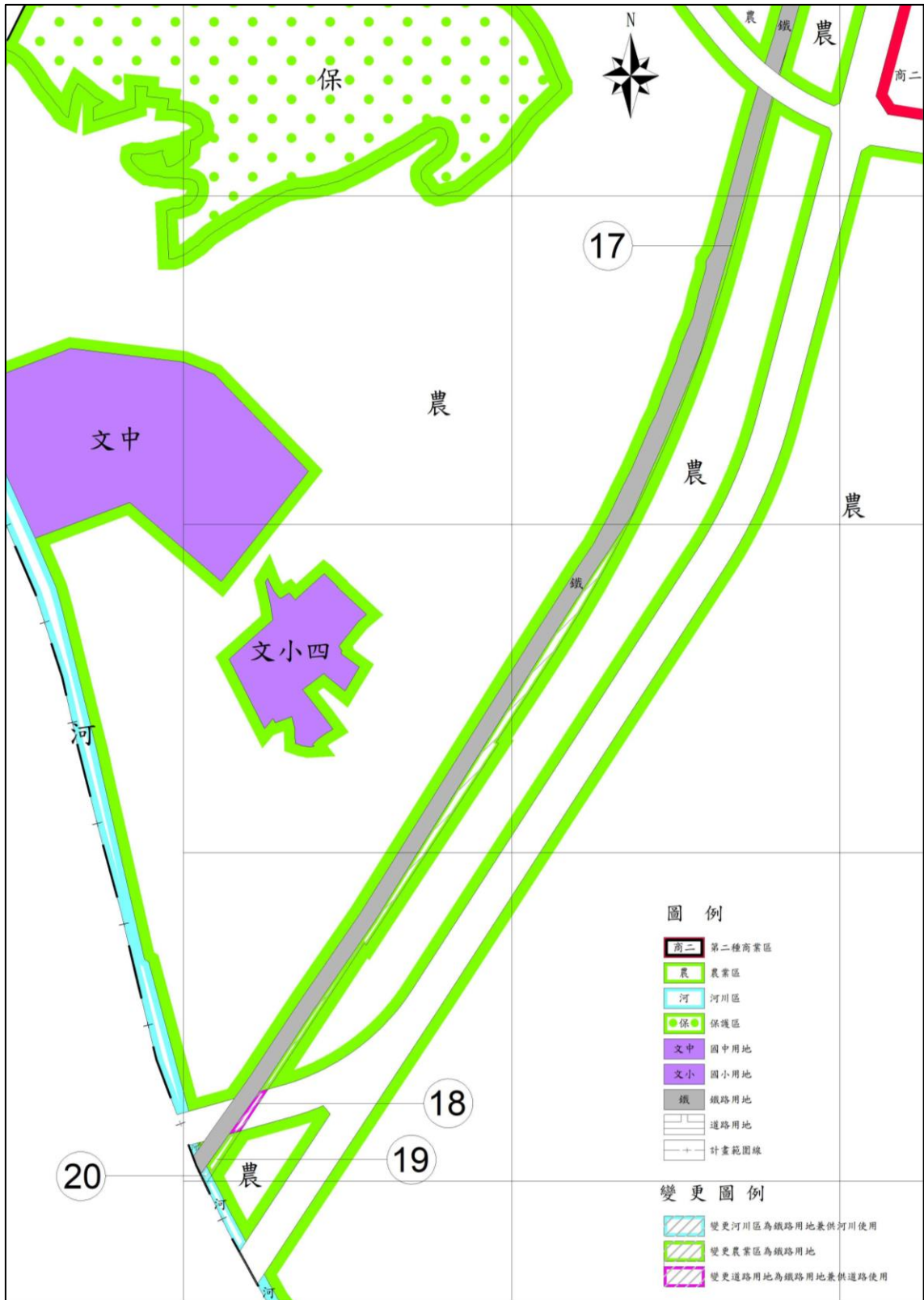


圖 21 變更內容示意圖(變更編號 17~20)

表 5 變更前後土地使用面積對照表

項 目	變更前計畫 面積 (公頃)	本 案 變 更 增 減 面 積	變 更 後	
			面 積 (公 頃)	估 計 畫 面 積 比 例 (%)
住 宅 區	88.82	—	88.82	2.25
第 一 種 住 宅 區	9.28	—	9.28	0.24
第 二 種 住 宅 區	11.60	—	11.60	0.29
安 養 中 心 專 用 區	7.20	—	7.20	0.18
車 站 專 用 區	4.98	-0.02	4.96	0.13
農 業 區	1755.75	-1.10	1754.65	44.48
河 川 區	1240.76	-2.67	1238.09	31.38
河川區兼供道路使用	0.96	—	0.96	0.02
保 護 區	436.28	—	436.28	11.06
機 關 用 地	1.06	—	1.06	0.03
文 大 用 地	246.98	—	246.98	6.26
文 中 用 地	3.92	—	3.92	0.10
文 小 用 地	6.27	—	6.27	0.16
公 園 用 地	8.19	—	8.19	0.21
自來水事業設施用地	0.33	—	0.33	0.01
廣 場 用 地	0.33	—	0.33	0.01
環 保 設 施 用 地	10.01	—	10.01	0.25
墳 墓 用 地	7.11	—	7.11	0.18
電 路 鐵 塔 用 地	0.04	—	0.04	0.00*
鐵 路 用 地	15.15	+1.12	16.27	0.41
道 路 用 地	89.97	-0.07	89.90	2.28
鐵路用地兼供道路使用	0.07	+0.07	0.14	0.00*
鐵路用地兼供河川使用	—	+2.67	2.67	0.07
都 市 發 展 總 面 積	511.31	+3.77	515.08	13.06
計 畫 總 面 積	3945.06	—	3945.06	100

註：1.表內原計畫面積係整理自變更東華大學城特定區主要計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案。

2.表內面積應以核定計畫圖經地政事務所實地分割測量面積為準。

3.都市發展用地面積不含不包括農業區、河川區、河川區兼供道路使用及保護區。

資料來源：本計畫整理。

柒、實施進度及經費

一、開發主體

本案以交通部鐵道局為開發主體。

二、土地取得

本次變更範圍內之土地取得方式，係依「土地徵收條例」、「鐵路法」等相關規定辦理。

(一)公有土地：除交通部臺灣鐵路管理局管有土地外，其他公有土地「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關相互撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理撥用或其他方式協調取得。未登錄土地先依國有不動產撥用要點辦理國有登記後再辦理撥用程序。

(二)私有土地：依「土地徵收條例」及「鐵路法」採協議價購或徵收方式取得。

三、開發經費來源

本案所需土地取得相關費用由交通部鐵道局編列預算，估計約新台幣 0.13 億元，詳表 6。

四、實施進度

本計畫工程施工項目包括橋梁、軌道、系統機電、道路、排水等各項工程。本計畫核定發布實施後，預計於 113 年 11 月底前完成用地取得，並於 116 年 10 月底前達成全線通車，於 117 年 4 月完工。

表 6 實施進度及開闢經費表

使 分 用 區	面 積 (公頃)	土地取得方式		土地徵購 費 (億元)	主 辦 單 位	預 定 完 成 期 限	經 來 費 源
		徵收或 協議 購	公 撥 地 用				
鐵路用地兼 供河川使用	2.67 (公有)		V	0.13	交通部 鐵道局	117 年	花東地區 鐵路雙軌 電氣化 計畫
鐵路用地	0.31 (私有)	V					
	0.81 (公有)		V				
鐵路用地兼 供道路使用	0.01 (私有)	V					
	0.06 (公有)		V				

註：1.撥用方式：依「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及相關規定辦理。

2.本表所列開發經費及預定完成期限，得依預算編列及實際計畫執行情形酌予調整。

3.實際徵收價格應依據地徵收條例之規定辦理，地上物補償費依花蓮縣政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準之規定辦理。

4.表內面積應以核定計畫圖經地政事務所實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。

附件一、本案得依都市計畫法第 27 條辦理都市計畫個案變更函

內政部 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段
342號(營建署)

聯絡人：李志祥

聯絡電話：87712616

電子郵件：ljs@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：交通部鐵道局

發文日期：中華民國111年3月29日

發文字號：內授營都字第1110805582號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：有關交通部鐵道局為「花東地區鐵路雙軌電氣化計畫」需要，擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定，申請辦理「變更花蓮都市計畫」及「變更東華大學城特定區主要計畫」1案，請查照。

說明：

- 一、依據交通部111年2月25日交授鐵產字第1113600630號函及111年3月22日交授鐵產字第1110005986號函辦理，並檢附上2函影本各1份及申請書各2份。
- 二、案准交通部前開2函各略以：「旨揭『花東地區鐵路雙軌電氣化計畫』綜合規劃報告，業奉行政院110年4月8日核復『原則同意』；本計畫自臺鐵花蓮站起至知本站止，跨越花蓮縣及臺東縣境，全長約162.5公里，其中進行雙軌化路段約112.65公里，計畫期程7年（預定6.5年全線通車），總經費456.27億元，係屬行政院核定之重大公共工程建設」及「旨揭『花東地區鐵路雙軌電氣化計畫』……，並預定於116年全線通車，工程時程已相當緊迫，為配合期程，用地取得須於113年11月前完成，目前各項工程設計及先期工程均已展開，其中旨揭都市計畫變更儘早完成，為後續用地取得作業之關鍵因素，爰本



計畫實有迅行變更都市計畫之必要及急迫性」到部，本部同意依旨揭條款規定，辦理個案變更都市計畫，並請貴府協助依法定程序辦理。

正本：花蓮縣政府

副本：交通部、交通部鐵道局、本部營建署中部辦公室、都市計畫組

H11703729
10:22:52

裝



線

附件二、行政院核定「花東地區鐵路雙軌電氣化計畫
綜合規劃」報告書函

檔 號：
保存年限：

行政院 函

地址：10058臺北市忠孝東路1段1號
傳真：02-33566784
聯絡人：姚辰安33566775
電子信箱：cayao@ey.gov.tw

受文者：交通部

發文日期：中華民國110年4月8日
發文字號：院臺交字第1100003774號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所報「花東地區鐵路雙軌電氣化計畫綜合規劃」報告書一案，原則同意，並加速進程、提前完成。

說明：

一、復109年9月24日交路（一）字第1097900339號函。

二、下列事項，併請照辦：

- (一)本計畫可加強臺鐵花東鐵路運輸能量，使列車班次增加、班距縮短、提升鐵路可靠度，兼顧區內及聯外運輸，滿足民眾返鄉及觀光需求，並落實節能減碳政策，請加速辦理。
- (二)本計畫經費包含「東部快鐵計畫」部分工項約15.66億元，請對於該二計畫之規劃競合嚴予區分管控，並避免後續衍生需修正計畫之資源浪費。
- (三)本計畫總經費暫列456.27億元，確切工程經費請依「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」送請本院公共工程委員會審定，未來若有調增再行另案協商。
- (四)有關本案經費分攤部分，參酌近年來中央協助貴部臺鐵局列車及軌道設施更新改善計畫，均由該局分擔2.5%至7.5%比率之自籌款，爰本案經費暫由臺鐵營業基金分攤2.5%，並俟「交通部鐵路建設計畫中央公務預算與臺鐵營業基金分擔方式及項目原則」核定後據以辦理。
- (五)本案請依本院109年12月15日及109年12月18日會議結論評估施

110/04/08 ~ 110/04/16



1100009716

作及預留標準軌。(本院秘書長109年12月25日院臺交字第1090202723號函(含附件)及110年1月8日院臺交字第1090202172號函(含附件)，諒達)

正本：交通部

副本：國家發展委員會、財政部、本院主計總處、本院公共工程委員會

電子110/04/08章
15:21:38



附件三、公開展覽前座談會會議紀錄

檔 號：
保存年限：

台灣世曦工程顧問(股)
總收文號：110E054354
收文日期：110/12/27
附 件：無

交通部鐵道局 函

地址：220231新北市板橋區縣民大道2段7號
9樓

聯絡人：潘明儀

聯絡電話：02-8072-3333#5202

傳真：02-89691519

電子信箱：MMY_PAN@rb.gov.tw

受文者：台灣世曦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國110年12月27日

發文字號：鐵道產字第11036044702號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(315290000H110360447005-1.pdf)

主旨：檢送本局110年12月16日(星期四)召開辦理「變更壽豐都市計畫(配合花東地區鐵路雙軌電氣化計畫)案」及「變更東華大學城特定區主要計畫(配合花東地區鐵路雙軌電氣化計畫)案」會議紀錄1份，請查照。

正本：余○金君、李○炳君、李○青君、李○慈君、李○俊君、林○賢君、林○龍君、張○富君、張○雯君、郭○玲君、郭○光君、郭○勇君、陳○貞君、陳○春君、陳○雄君、陳○涼君、陳○興君、陳○和君、陳○程君、程○育君、黃○良君、黃○君君、黃○慧君、黃○惠君、黃○文君、黃○華君、葉○妹君、廖○如君、廖○蘭君、廖○桂君、廖○樺君、劉○玉君、關○玲君、臺灣糖業股份有限公司、財政部國有財產署、國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場、花蓮縣議會、花蓮縣政府、花蓮縣壽豐鄉公所、花蓮縣壽豐鄉民代表會

副本：台灣世曦工程顧問股份有限公司、林同棧工程顧問股份有限公司、交通部鐵道局東部工程處

2021/12/27
交10:46:26章

辦理「變更壽豐都市計畫(配合花東地區鐵路雙軌電氣化計畫)案」及「變更東華大學城特定區主要計畫(配合花東地區鐵路雙軌電氣化計畫)案」會議紀錄

一、時間：110年12月16日(星期四)下午1時30分

二、地點：花蓮縣壽豐鄉公所會議室

三、主席：交通部鐵道局郭組長晉誠 紀錄：潘明儀

四、主辦單位簡報及說明：(略)

五、意見交流：

(一)民眾A：

- 1、請問雙軌化是雙邊拓寬或單邊拓寬？山側或海側？
- 2、若土地形狀細長，經徵收後，剩餘土地細小，地主權益將如何保障？另外價格是如何計算？

答覆：

- 1、本計畫由單軌擴建雙軌化，需整體考量車站位置、線形、橋樑、周邊環境、營運安全等等條件，並盡量使用公有地並減少拆遷為原則，經通盤考量後，擴寬範圍將依核定設計圖而定。
- 2、對於民眾被徵收之剩餘土地，若有面積過小或形勢不整、無法相關使用等問題，可申請「一併價購」或「一併徵收」，於價購或徵收完成一年內，向本局或縣政府提出申請書，本局將擇期與地方政府(鄉公所)共同會勘，相關補償依原協議價格或徵收補償

市價辦理，依規定上開補償均不發給獎勵金。

3、本局後續辦理用地取得時，將向土地所有權人詳細說明協議價購價格及權益。

(二)民眾B：路權圖所套疊之都市計畫圖疑似為舊版？

答覆：

本座談會所採用之都市計畫圖為已公告生效之最新版，台端認為疑似舊版，諒係台端見過其他變更都市計畫案之都市計畫圖，而該變更案之書、圖尚未達公告階段，本變更都市計畫案向縣政府申請變更時將依最新公告實施之書、圖辦理。

(三)民眾C：請問每筆土地將被徵收之寬度或面積大小？

答覆：

因目前設計尚未核定且未辦理地籍分割，故無法提供實際徵收土地寬度或面積，日後將依地政事務所分割之地號及面積辦理用地取得作業。

(四)民眾D：徵收程序將於多長時間內完成？

答覆：

本案須俟變更都市計畫經審議通過並公告實施，辦理地籍分割後，本局方據以辦理用地取得作業，預計112年底啟動協議價購及後續土地徵收作業。

(五)民眾E：若徵收、施工完成後，政府是否對沿線土地做綠美化？

答覆：

本局將於工程路權內新增軌道側施作排水溝，邊界將

施作鐵絲圍籬。

六、會議結論：謝謝大家今天的參與，本次座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見，本局均將納入本案日後規劃調整參考，亦就相關問題整合後，後續依照都市計畫變更程序辦理公展說明會，屆時將呈現更詳細的規劃向地方說明作為審議之參考。

七、散會。（下午2時30分）

裝



訂

線

附件四、土地清冊表

行政區	地段	地號	登記面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人	管理者	原土地使用分區
壽豐鄉	烏杙段	0011-0003	1408.86	18.08	臺灣糖業股份有限公司	-	河川區
壽豐鄉	烏杙段	0011-0004	21.53	17.76	臺灣糖業股份有限公司	-	道路用地
壽豐鄉	烏杙段	0011-0014	114.79	40.44	臺灣糖業股份有限公司	-	農業區、道路用地
壽豐鄉	烏杙段	0012-0000	9206.85	490.38	中華民國	國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場	農業區
壽豐鄉	烏杙段	0012-0001	285.62	17.38	中華民國	國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場	農業區、道路用地
壽豐鄉	烏杙段	0012-0004	283.93	33.06	中華民國	國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場	農業區
壽豐鄉	烏杙段	0013-0000	74748.84	543.60	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	農業區、鐵路用地
壽豐鄉	烏杙段	0013-0001	460.77	100.13	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	道路用地
壽豐鄉	烏杙段	0013-0002	2862.15	2.60	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	農業區、鐵路用地
壽豐鄉	烏杙段	0013-0003	1060.91	151.95	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	道路用地、農業區
壽豐鄉	烏杙段	0013-0004	4942.63	400.56	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	河川區、農業區、鐵路用地、道路用地
壽豐鄉	烏杙段	0013-0005	1010.09	78.25	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	農業區、鐵路用地、道路用地
壽豐鄉	烏杙段	0013-0006	974.08	57.68	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	農業區、鐵路用地
壽豐鄉	烏杙段	0184-0000	971.47	19.75	私地主	-	農業區
壽豐鄉	烏杙段	0185-0000	2943.10	64.65	中華民國	國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場	農業區
壽豐鄉	烏杙段	0186-0000	3789.21	58.16	私地主	-	農業區
壽豐鄉	烏杙段	0213-0000	2965.31	158.73	私地主	-	農業區
壽豐鄉	烏杙段	0226-0000	162.88	1.05	中華民國	財政部國有財產署	農業區
壽豐鄉	烏杙段	0227-0000	3501.82	0.60	私地主	-	農業區
壽豐鄉	烏杙段	0264-0000	823.96	229.94	私地主	-	農業區
壽豐鄉	烏杙段	0265-0000	270.65	6.63	中華民國	財政部國有財產署	農業區
壽豐鄉	烏杙段	0329-0000	3605.64	592.88	私地主	-	農業區
壽豐鄉	烏杙段	0329-0001	90.33	32.34	私地主	-	農業區
壽豐鄉	烏杙段	0329-0002	660.38	150.00	私地主	-	道路用地、農業區
壽豐鄉	烏杙段	0334-0000	103.02	18.11	中華民國	財政部國有財產署	農業區
壽豐鄉	烏杙段	0353-0000	3463.28	1407.27	私地主	-	農業區
壽豐鄉	烏杙段	0354-0000	352.28	113.19	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	農業區、鐵路用地
壽豐鄉	烏杙段	0377-0000	627.28	236.71	中華民國	財政部國有財產署	河川區、農業區
壽豐鄉	路內段	0011-0000	274.58	7.07	中華民國	財政部國有財產署	農業區
壽豐鄉	路內段	0016-0000	6590.31	206.72	私地主	-	農業區
壽豐鄉	路內段	0017-0000	24064.00	11.20	中華民國	財政部國有財產署	農業區、鐵路用地
壽豐鄉	路內段	0018-0000	293.65	129.65	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	農業區、鐵路用地
壽豐鄉	路內段	0053-0000	58253.26	25.65	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	農業區、鐵路用地
壽豐鄉	路內段	0264-0000	27378.25	4667.07	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	農業區、鐵路用地
壽豐鄉	路內段	0264-0001	758.48	19.03	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	農業區、道路用地、鐵路用地
壽豐鄉	路內段	0264-0002	6876.79	50.25	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	農業區、鐵路用地
壽豐鄉	路內段	0264-0003	1193.03	172.84	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	農業區、道路用地、鐵路用地、鐵路用地兼供道路使用
壽豐鄉	路內段	0264-0004	1686.50	295.11	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	農業區、道路用

行政區	地段	地號	登記面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人	管理者	原土地使用分區
							地、鐵路用地、鐵路用地兼供道路使用
壽豐鄉	路內段	0264-0005	1399.06	340.46	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	河川區、農業區、鐵路用地
壽豐鄉	路內段	0264-0006	8997.24	74.40	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	農業區、鐵路用地
壽豐鄉	路內段	0264-0007	5709.52	159.54	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	農業區、鐵路用地
壽豐鄉	路內段	0264-0008	648.12	1.92	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	河川區、農業區、鐵路用地
壽豐鄉	路內段	0264-0009	888.69	6.34	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	農業區、道路用地
壽豐鄉	路內段	0264-0010	11243.49	536.58	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	河川區、農業區、車站專用區、鐵路用地
壽豐鄉	路內段	0264-0012	10342.39	387.67	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	住宅區、農業區、鐵路用地
壽豐鄉	路內段	0347-0000	1913.63	18.15	私地主	-	農業區
壽豐鄉	路內段	0347-0001	5103.98	3.36	私地主	-	農業區
壽豐鄉	路內段	0445-0000	8631.30	0.31	中華民國	國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場	車站專用區
壽豐鄉	路內段	0448-0000	6306.36	50.44	私地主	-	農業區、鐵路用地
壽豐鄉	路內段	1096-0000	1067.28	3.55	私地主	-	農業區
壽豐鄉	路內段	1097-0000	115.71	3.15	中華民國	財政部國有財產署	農業區
壽豐鄉	路內段	1098-0000	90.90	7.28	中華民國	財政部國有財產署	農業區
壽豐鄉	路內段	1099-0000	294.37	1.24	中華民國	財政部國有財產署	農業區
壽豐鄉	路內段	1138-0000	574.83	5.47	私地主	-	農業區
壽豐鄉	路內段	1139-0000	45.31	0.45	私地主	-	農業區
壽豐鄉	路內段	1140-0000	146.65	1.52	私地主	-	農業區
壽豐鄉	路內段	1141-0000	151.00	1.16	私地主	-	農業區
壽豐鄉	路內段	1142-0000	151.26	0.23	私地主	-	農業區
壽豐鄉	路內段	1201-0000	447.07	32.28	臺灣糖業股份有限公司		農業區
壽豐鄉	路內段	1237-0000	1435.75	97.19	臺灣糖業股份有限公司		農業區
壽豐鄉	路內段	1284-0000	1878.02	26.71	臺灣糖業股份有限公司		農業區
壽豐鄉	路內段	1314-0000	336.94	66.96	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	河川區

註：表內面積應以核定計畫圖經地政事務所實地分割測量面積為準。

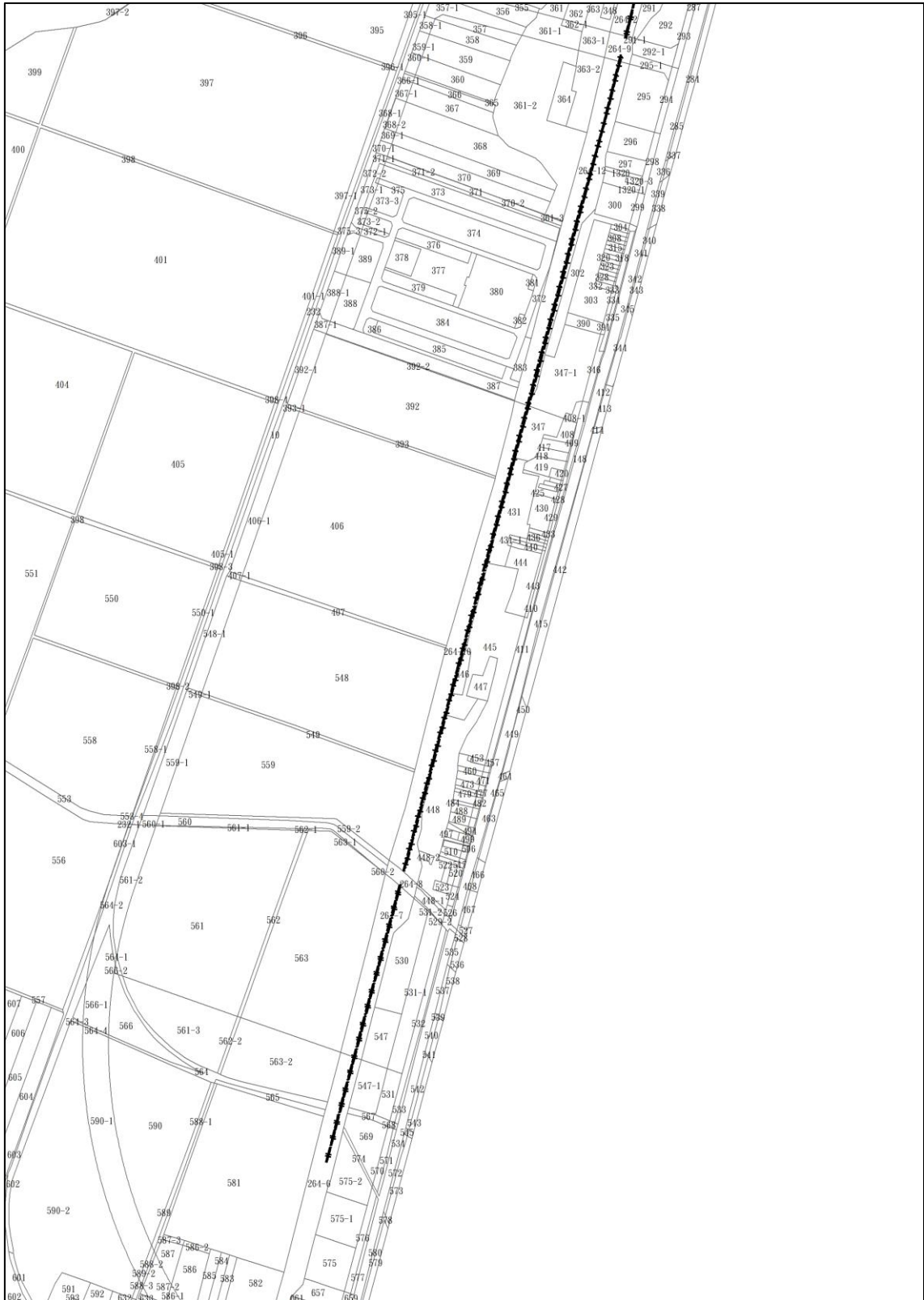
附件五、路權範圍預為分割成果圖



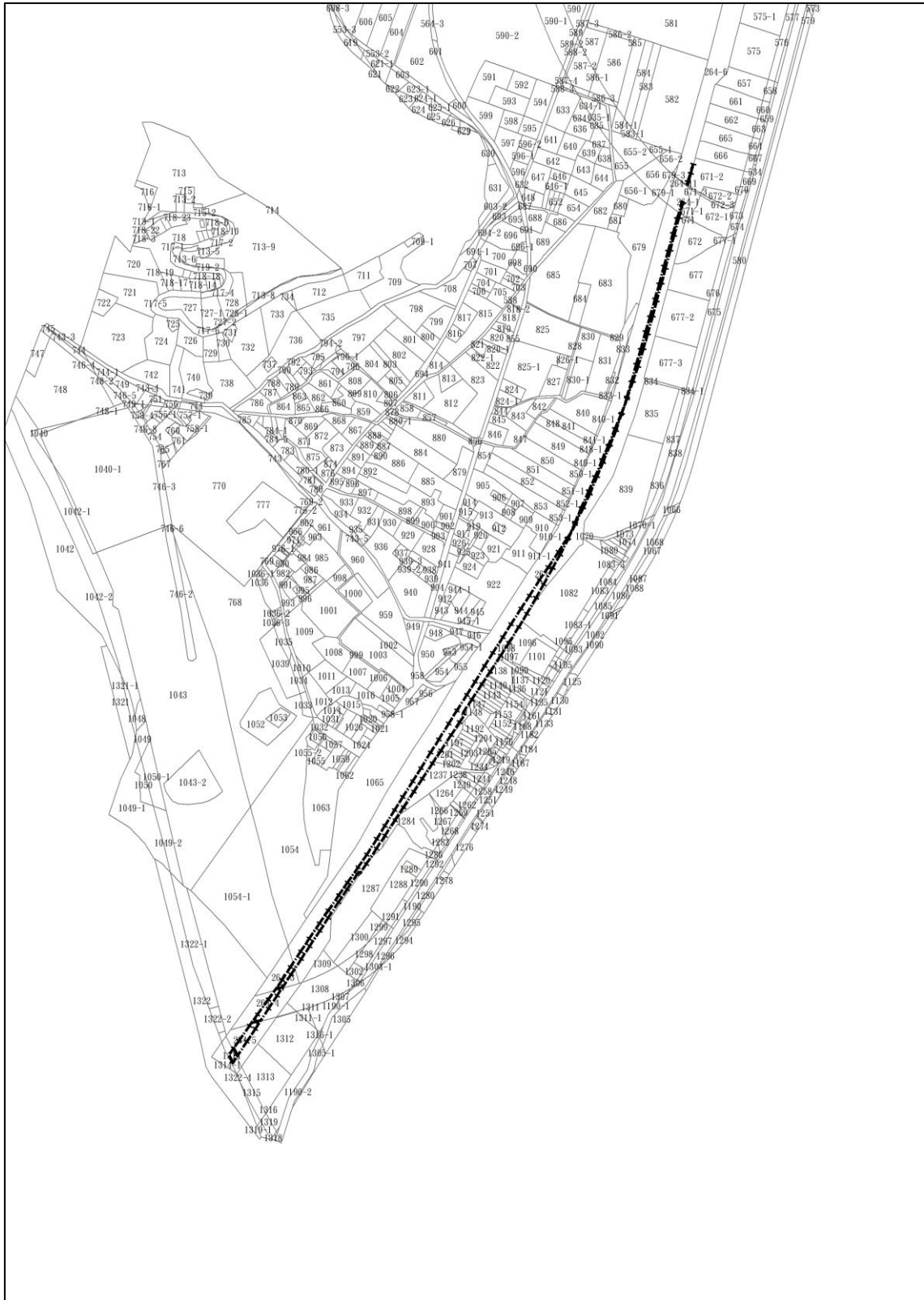
路權範圍預為分割成果圖(壽豐鄉烏杙段)



路權範圍預為分割成果圖(壽豐鄉烏杙段、路內段)



路權範圍預為分割成果圖(壽豐鄉路內段)



路權範圍預為分割成果圖(壽豐鄉路內段)

花 蓮 縣 政 府		
都市計畫科	主管人員	
	業務承辦	

變更機關：花蓮縣政府