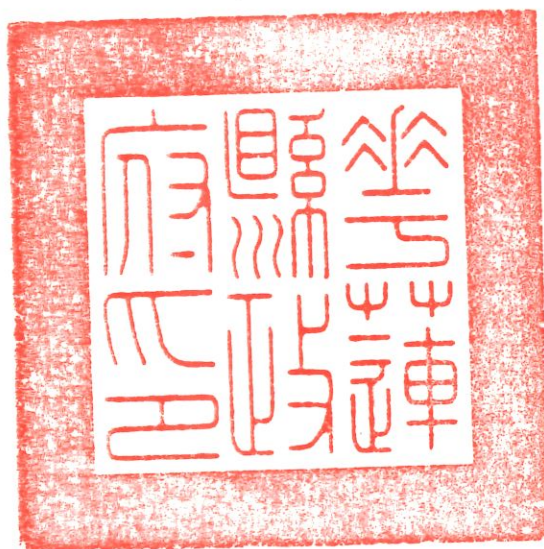


青覽展開公

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「原福德段變更
案」）細部計畫暨配合變更主要計畫案
計畫書



擬定機關：花蓮縣政府
中華民國 115 年 9 月

花 蓮 縣 擬 定 花 蓮 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9案「原福德段變更案」)細部計畫暨配合變更主要計畫案		
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第26條		
擬定都市計畫機關	花蓮縣政府		
本計畫公告及公開展覽之起訖日期	公 展	開 覽	
	公 說	開 明 會	
人民及機關團體對本計畫之反映意見			
本計畫提各級都市計畫委員會審核結果	縣	級	
	內 政 部		
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 上位及相關建設計畫	5
第一節 上位計畫	5
第二節 相關計畫與重大建設	15
第三章 現行計畫概要	17
第一節 現行計畫內容概述	17
第二節 主要計畫審議歷程說明	21
第四章 發展現況分析	28
第一節 土地使用發展現況	28
第二節 公共設施發展現況	32
第三節 交通運輸發展現況	33
第四節 土地權屬分析	38
第五節 發展課題與對策	40
第五章 發展定位與規劃構想	46
第一節 發展願景及定位	46
第二節 發展策略	47
第三節 整體發展構想	50
第六章 變更內容	53
第一節 變更理由	53
第二節 變更內容	54
第三節 檢討後計畫	56
第七章 實施進度與經費	59

圖 目 錄

圖 1：本計畫範圍區位示意圖	2
圖 2：本計畫範圍示意圖	4
圖 3：花蓮縣整體空間發展構想示意圖	8
圖 4：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)分區機能規劃構想	14
圖 5：相關重大建設計畫位置示意圖	16
圖 6：花蓮都市計畫現行計畫示意圖	20
圖 7：「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案(再 9 案)」變更示意圖	27
圖 8：土地使用現況分布示意圖	30
圖 9：農業利用分布示意圖	31
圖 10：計畫區周邊公共設施開闢情形示意圖	32
圖 11：花蓮都市計畫道路層級示意圖	34
圖 12：花蓮市大眾運輸路線示意圖	35
圖 13：計畫範圍周邊道路取得情形示意圖	37
圖 14：計畫範圍周邊道路開闢情形示意圖	37
圖 15：計畫範圍土地權屬分布示意圖	38
圖 16：計畫範圍土地公告現值分布示意圖	39
圖 17：發展策略與 SDGs 整合架構示意圖	49
圖 18：整體發展構想示意圖	52
圖 19：變更內容示意圖	55
圖 20：變更後計畫示意圖	58

表 目 錄

表 1：本計畫現行計畫	3
表 2：計畫區相關重大建設計畫綜整表	15
表 3：現行花蓮都市計畫土地使用計畫面積表	18
表 4：內政部都市計畫審議歷程表	21
表 5：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案(再 9 案)變更內容明細表	24
表 6：遊憩區容許使用項目與使用強度表	25
表 7：遊憩區土地使用管制內容建議項目表	26
表 8：土地使用現況面積統計表	29
表 9：農業利用調查面積統計表	30
表 10：計畫範圍土地權屬面積統計表	38
表 11：建地目土地主意願調查結果統計表	41
表 12：變更內容明細表	54
表 13：檢討前後土地使用面積增減統計表	56
表 14：實施進度與經費概估表	59

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

本府依內政部都市計畫委員會 105 年 4 月 26 日第 873 次及 105 年 11 月 29 日第 889 次會議決議，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「原福德段附近部分農業區變更為遊憩區」）細部計畫暨變更主要計畫案。案經 114 年 8 月 26 日內政部都市計畫委員會第 1085 次會審議決議，因考量空間規劃構想已與原審定主要計畫之土地使用分區規劃不同，且涉及區內建地目現況多已建築使用、計畫範圍調整、375 租約補償及財務計畫不可行等課題，無法依第 873 次會議及第 889 次會議決議辦理，需研提具體細部計畫內容，並俟完備公開展覽及花蓮縣都市計畫委員會審議等法定程序後，再提內政部續審。

故依內政部都市計畫委員會第 1085 次會審議決議，本計畫需請加強論述整體開發之必要性及範圍面積之合理性，且未來擬定之計畫內容，應承襲花蓮縣國土計畫之指導原則，及花蓮縣整體願景與發展定位，以作為對本計畫區之空間結構界定與土地利用指導原則。

本計畫將承襲花蓮縣國土計畫-「北花蓮門戶樞紐宜居策略區」之指導方針，以提升花蓮北區整體觀光品質與都市活力為宗旨，並配合周邊重大建設之興辦，重新調整本計畫內容，以因應整體發展趨勢與重大建設需求。並依內政部都市計畫委員會決議，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「原福德段變更案」）細部計畫。

本案擬定細部計畫過程中涉及部分土地使用分區及使用強度調整，又考量和平路土地所有權人同意先提供土地作道路使用，暫緩辦理徵收作業，為保障土地所有權人權益，爰將和平路納入計畫範圍；另原計畫範圍內之公園兼滯洪池用地，已變更為「公園用地兼供滯洪池使用」，且於 114 年 12 月動工辦理整體景觀工程，爰配合實際開發情形予以剔除。上述變更內容及計畫範圍調整涉及主要計畫範疇，據以辦理主要計畫變更作業，以利整體都市發展規劃之一致性與完整性。

第二節 法令依據

一、都市計畫法第 26 條。

二、內政部都市計畫委員會 114 年 8 月 26 日第 1085 次會審議決議。

第三節 計畫區位與範圍

一、計畫區位

本計畫位於花蓮縣花蓮市南側，花蓮市位於太平洋東岸，西倚中央山脈，兼具山海景觀資源與豐富自然環境，為臺灣少數擁有山海相依地景特色之城市，亦為花蓮縣政治、經濟、文化及觀光發展核心。近年配合蘇花改通車及東部觀光發展政策，花蓮市儼然已成為東臺灣重要之觀光門戶及旅遊服務據點。

又本計畫區屬花蓮都市計畫區範圍，鄰近花蓮市中心及吉安鄉交界，區位條件良好，東側緊鄰縣道 193 號（南濱路），向北可串聯新城鄉，向南可銜接吉安鄉、壽豐鄉及玉里鎮，並可經和平路連接臺 9 線，對外交通便利。計畫區地理位置詳如圖 1 所示。

大眾運輸方面，計畫區周邊約 2.5 公里範圍內可抵達花蓮車站、吉安車站及花蓮港，往北約 6.5 公里可達花蓮機場，具備公路、鐵路、港埠及航空等多元運輸條件，區位優勢明顯。



圖 1：本計畫範圍區位示意圖

資料來源：本計畫繪製。

二、計畫範圍

本計畫範圍位於花蓮縣花蓮市，涉及主計里、主和里及主安里，現行都市計畫土地使用分區主要為農業區、綠地用地及道路用地，計畫面積共約 36.00 公頃。

計畫範圍北側以市場用地(重慶市場)及公園用地兼供滯洪池使用為界，東側至縣道 193 號(南濱路)，南側至中原路，西側以重慶路為界。另南側緊鄰吉安溪及吉安都市計畫區，東南側鄰接太平洋公園，東北側銜接明義街及重慶市場，整體區位完整且周邊生活機能成熟。本計畫範圍示意圖詳如圖 2 所示。

又依花蓮市公所 81 年 3 月 18 日召開之「辦理徵收和平街道路工程闢建說明會」會議紀錄，和平路土地所有權人同意先提供土地作為道路開闢使用，並暫緩辦理徵收作業，為保障土地所有權人權益，爰將和平路納入本次計畫範圍，以利整體規劃及後續處理。

然而另原計畫範圍內之公園兼滯洪池用地，業於 108 年 12 月 4 日經花蓮縣政府府建計字第 1080265232A 號函變更為「公園用地兼供滯洪池使用」，且已於 114 年 12 月動工辦理整體景觀工程，土地使用目的及開發方向已趨明確，爰配合實際開發情形，將該用地剔除本次計畫範圍。

表 1：本計畫現行計畫

土地使用分區	面積(m ²)	比例(%)
農業區	34.51	95.85%
綠地用地	0.49	1.37%
道路用地	1.00	2.78%
合計	36.00	100.00%

資料來源：「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案」計畫書。



資料來源：本計畫繪製。

第二章 上位及相關建設計畫

花蓮市為花蓮縣核心地區，為花蓮縣政治、經濟、文化及觀光發展核心。亦為東部重要之交通門戶，擁有花蓮機場、花蓮港及鐵路等海、陸、空運輸系統，具備完善之交通區位條件。本計畫將承襲花蓮縣國土計畫之空間發展、成長管理及部門空間發展策略，配合花蓮都市計畫發展方向，整合濱海景觀、觀光遊憩及交通運輸等資源，形塑花蓮市重要觀光遊憩節點，塑造兼具觀光遊憩、交通轉運及生活服務機能之濱海門戶空間。

而本計畫區所在之花蓮市，近年來周邊有多項重大建設計畫陸續執行或推動中，如「福德段市場用地促進民間參與可行性評估及先期規劃案」、「花蓮縣花蓮市南濱滯洪池新建暨整體景觀工程」、「因應蘇花改通車建置轉運站及改善停車空間規劃」、「花蓮市段鐵路平交道立體化」等重大建設，涉及土地開發、觀光遊憩、交通建設及開放空間景觀設計等多元面向，顯現花蓮市已具備整體發展契機。

未來將透過整體空間規劃串聯周邊重大建設與觀光資源，完善濱海遊憩廊帶及公共運輸轉乘機能，提升整體交通服務效率與觀光發展效益。

第一節 上位計畫

為研擬符合花蓮縣整體發展方向之計畫內容，本計畫將檢視相關上位及政策計畫，包括《花蓮縣國土計畫》、《花東地區永續發展策略計畫》、《花蓮縣第四期（113—116 年）綜合發展實施方案》及《變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案》，綜整各計畫之發展定位、空間策略及相關指導原則，據以作為本計畫發展定位、土地使用規劃及公共設施配置之重要參據。

一、花蓮縣國土計畫

《花蓮縣國土計畫》係依《國土計畫法》及全國國土計畫訂定，作為全縣土地空間發展之最高指導計畫。花蓮縣擁有豐富的自然生態、山海景觀及多元文化資源，具備發展觀光、農業及休閒產業之優勢，爰以永續發展及成長管理為原則，建構兼顧國土保育、產業發展及生活環境品質之空間發展架構。

（一）整體空間發展構想

花蓮縣國土計畫建構「三軸、三心及多亮點、四大策略區」之空間發展架構，本計畫範圍坐落於「大花蓮政經核心」、「綠谷

廊帶軸」及「北花蓮門戶樞紐宜居策略區」之交會區位，具備都市機能、自然資源與觀光發展潛力兼備之條件。

1. 大花蓮政經核心

「大花蓮政經核心」其發展原則以集約都市發展與成長管理為主，透過有效土地利用與公共設施整合，提升都市服務機能與產業支撐能力，同時抑制都市無序蔓延，促進舊市區更新及港區產業機能強化等。

2. 北花蓮門戶樞紐宜居策略區

「北花蓮門戶樞紐宜居策略區」，為花蓮縣重要之旅遊門戶與區域樞紐，位於三軸交會節點，具備海、陸、空交通整合優勢，同時為觀光動線、產業產銷及行政資源之重要集聚區，具發展多元觀光服務與休憩機能之潛力。

（二）部門空間發展計畫

依花蓮縣交通運輸部門空間發展計畫說明，本計畫位於花蓮市舊城區內，為因應觀光發展及交通轉乘需求，於本計畫範圍內建置花蓮市東側停車場，強化停車轉乘及觀光停車功能。

1. 重塑花蓮市舊街區

以花蓮市舊城區之自由街街區延伸的生活圈為計畫範圍，以林森路、中正路、中華路、重慶路、南濱路及橫向四條老街（南京街、成功街、福建街、廣東街等），與鄰近居民生活圈列為規劃營造核心，重塑花蓮市舊街區整體環境，建構花蓮市日出觀光香榭大道。

2. 轉乘及停車需求

配合行政院「前瞻基礎建設-城鄉建設-改善停車問題計畫」，改善停車空間不足，滿足停車轉乘及觀光等停車需求。

（1）建置轉運站

因應蘇花改通車引進交通量，透過疏導（以中央路及193線進行分流，減少市區通過交通量）、移轉（設置花蓮市及新城轉運站轉乘公車）及安置（設置東西側停車場停放車輛轉乘公車進入市區），以改善市區道路交通壅塞問題。

(2) 停車場建置

因應蘇花改通車之觀光尖峰時段車流，評估具公共運輸場站停車轉乘、觀光遊憩旅次吸引量大、人車密集商業活絡之地區停車空間需求，建置多處停車空間。

(三) 對本計畫指導

1. 延續觀光發展定位，強化舊城區整體發展

花蓮縣國土計畫，將本計畫所在之花蓮市定位為「大花蓮政經核心」及「北花蓮門戶樞紐宜居策略區」，並以觀光遊憩、都市機能提升及舊市區更新為重要發展方向。故本計畫應延續上位計畫之發展定位，以觀光遊憩發展為主軸，整合周邊濱海景觀、既有街區及休閒遊憩資源，提升舊城區整體發展機能。

2. 都市發展腹地飽和，型塑新興發展腹地

本計畫所在之花蓮市都市計畫區，都市發展率已逾 80%趨近飽和，未來應以集約都市發展與成長管理為原則，優先檢討變更非屬優良農地之都市計畫農業區，以活化既有都市土地，避免都市發展持續向外蔓延。

本計畫範圍位於花蓮市舊城區內之農業區，為都市計畫範圍中少數具整體開發條件之土地，且鄰近東大門及大平洋公園等重要觀光資源，具備發展觀光遊憩服務之區位優勢，爰本計畫將透過區段徵收方式，調整土地使用機能，以便未來支援舊城區觀光產業發展。

3. 強化停車及轉乘機能，支援觀光發展需求

因應花蓮市觀光旅次及蘇花改通車後之交通需求，花蓮市舊城區將配合觀光發展推動街區環境重塑，並強化停車轉乘及觀光停車功能。

配合花蓮市東側停車場規劃，本計畫將於範圍內劃設停車場用地，支援觀光停車需求及公車轉乘服務，並透過停車空間之適當配置，降低觀光車流對舊城區道路及生活環境之衝擊，補足停車供給及交通服務機能，提升整體觀光服務品質。

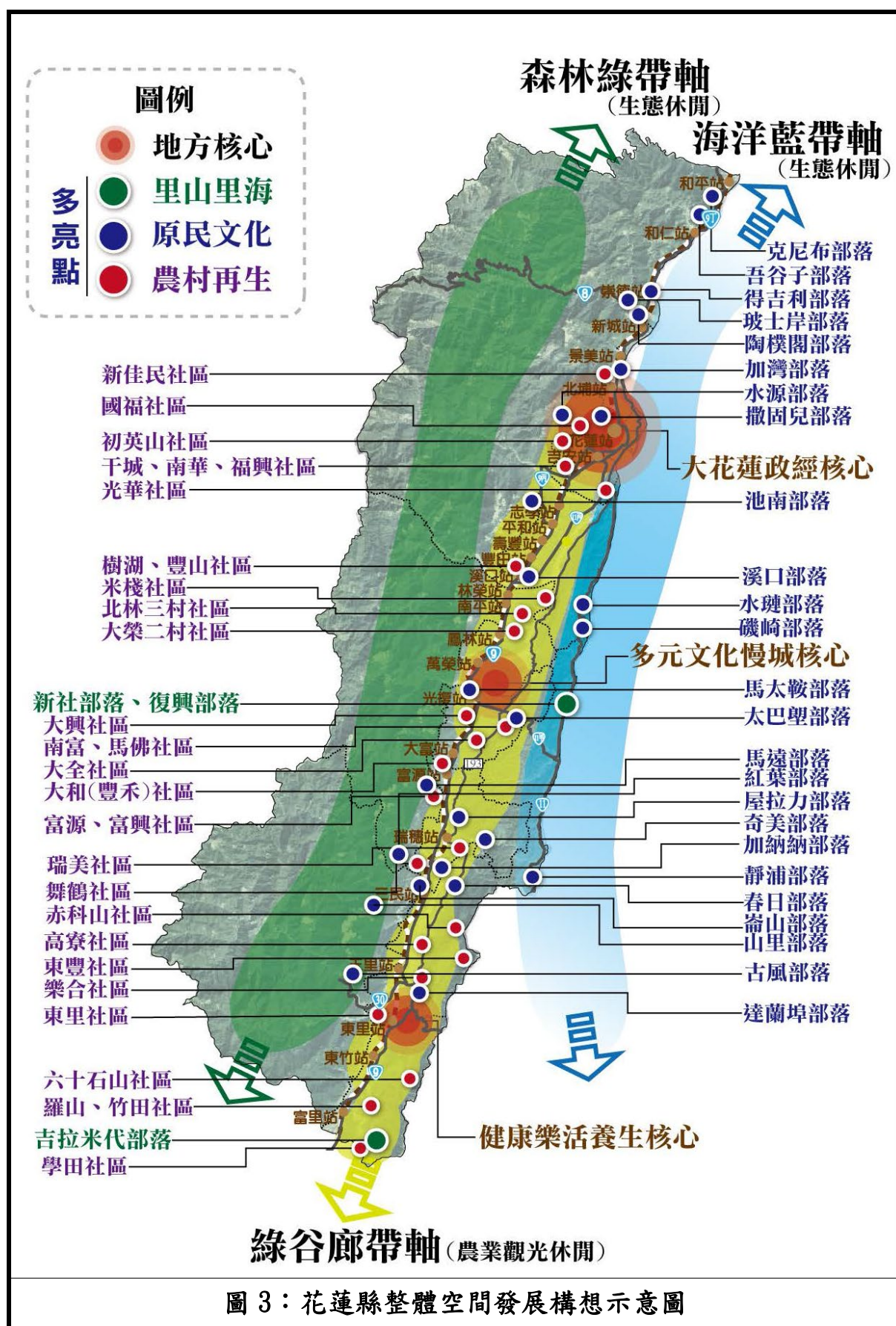


圖 3：花蓮縣整體空間發展構想示意圖

資料來源：花蓮縣國土計畫(110)。

二、花東地區永續發展策略計畫

為推動花東地區發展，立法院於100年6月13日三讀通過「花東地區發展條例」，行政院並於101年9月7日核定「花東地區永續發展策略計畫」，讓花東地區永續發展有法源依據、上位計畫及基金預算，也更確立未來花東地區將發展為具備多元文化特質、自然生態景觀與優質生活環境之區域永續發展典範。

以「永續發展」為規劃方向，並延續「國土空間發展策略計畫」中將花東地區定位為「優質生活產業軸」之原則重要規劃理念包含：1. 整合世代公平的規劃；2. 環境承載與均衡考量；3. 公眾參與與公私合作；4. 創新品牌與有機鏈結；5. 跨域加值及利益分享等。

（一）發展願景

本計畫以「永續深根，開創花東富足與樂活」為發展願景，花東地區擁有豐富的自然資源、多元文化及優質生活環境，具備發展永續生活與地方特色產業的優勢。本計畫以聯合國永續發展目標（SDGs）為指引，推動兼顧生態保育、優質生活及產業發展，打造富足、樂活且具國際永續典範的花東地區。

（二）計畫目標

1. 經濟永續

善用花東自然與人文特色，發展地方特色產業、文化創意、慢經濟及藍色經濟，結合數位科技、產業鏈及產學合作，推動低污染、低耗能產業升級，提升就業機會與地方競爭力，兼顧產業發展與環境保育。

2. 社會永續

完善公共設施、教育及醫療服務，營造優質宜居環境，打造文化多元、生活便利、福利完善、健康安全的生活空間，提升居民福祉與社會韌性。

3. 環境永續

以生態保育及生態系調適（EBA）為核心，維護生物多樣性與自然資源，建構綠色交通、循環資源利用及氣候韌性環境，促進人與自然共生，確保資源永續利用與城鄉永續發展。

（三）擴大觀光與文化之整合加值發展

1. 成立區域觀光圈，創造新旅遊型態

透過整體觀光發展空間規劃，整合區內觀光資源，成立區域觀光圈，整合食宿遊購行資源，串聯在地產業、部落人文與地方亮點，及透過地景文化再塑，打造具特色的區域性旅遊型態，透過共同行銷建立國際品牌。

2. 打造慢經濟觀光與休閒產業，建構產業策略聯盟

依據地區特性，發展特色產業，打造慢活、慢食、慢遊等「慢經濟」發展模式，並建構觀光與休閒產業策略聯盟，整合住宿、餐飲、交通、賣店等業者開發花東地區具特色且多元的長天期(3天以上)旅遊產品或服務，以提供更強的吸引誘因，擴整體產業規模。

3. 規劃及推動國際觀光產業發展

透過面積達一定規模之土地整體規劃，提供觀光產業直接進駐投資建設，以吸引國際級觀光產業群聚發展，並與既有聚落型、社區型的觀光資源整合互補，形成完整的觀光休閒產業發展聚落。

4. 推動海洋文化與觀光發展

推展永續海港城市文化，強化自行車步道串連，鼓勵海岸漂流木等木、石或漁業廢棄物的創意再利用，形塑地方海洋文化空間。並配合推動港埠轉型與行銷，發展港埠優質旅運與藍色公路，開發海洋環帶觀光相關體驗遊程。

（四）對本計畫指導

配合花東地區永續發展策略計畫觀光產業發展方向，推動文化觀光、慢經濟、生態旅遊及低衝擊開發，形塑兼具地方特色、永續環境與產業發展之觀光休閒環境，作為本計畫規劃與整體開發之指導原則如下：

1. 整體規劃觀光產業，形塑特色旅遊發展聚落

本計畫將以整體空間規劃為基礎，結合地方產業、自然景觀及商圈資源，串聯「食、宿、遊、購、行」等觀光服務機能

，建立區域觀光新亮點，未來將導入具規模之觀光休閒產業，發展慢經濟、深度體驗及長天期旅遊，打造具地方特色與國際競爭力之觀光休閒產業聚落。

2. 落實低衝擊開發，推動觀光永續發展

因應花蓮縣高環境敏感特性，後續開發應以環境承载力為前提，兼顧生態保育、自然景觀及地方環境特色。本計畫將透過土地使用分區管制及都市設計準則，規範建築配置、開放空間、景觀綠化、透水鋪面及雨水管理等事項，引導整體開發朝低衝擊、低碳及環境友善方向推動，形塑與自然環境共生之永續觀光休閒環境。

三、行政院核定花蓮縣第四期(113-116 年)綜合發展實施方案

本計畫係依據「花東地區發展條例」第五條規定擬定，為 4 年 1 期的縣綜合發展實施方案，由行政院於 113 年 2 月正式核定，並以提升縣域整體競爭力與永續發展為核心，明確將「觀光發展」列為首要推動部門（5-1 觀光發展部門），以強化花蓮之國際能見度、延長旅遊停留時間，並促進觀光產業升級與轉型。

（一）發展願景

因應未來發展需求，積極提升花蓮縣城鄉發展與世界接軌，透過政策規劃管理到基礎建設計畫實現，並以「慢·精品·花蓮」為本縣定調、形塑城市品牌形象，讓縣民及觀光旅客從慢生活裡真實的接觸土地體驗農業，及觀光品質的提升吸引更多青年回流創生，視花蓮為心靈避風港，一同建立與環境和諧共存的永續關係，致力打造花蓮縣成為樂活、舒活、慢活及宜居的健康城市。

（二）方案目標

1. 國際 | 營造臺灣東大門意象

強化花蓮國際門戶定位，提升國際交流、觀光服務及城市品牌形象，串聯原住民族文化與東海岸特色，打造具國際競爭力的東部城市。

2. 觀光 | 享受慢活在花蓮

結合山海景觀、生態環境及在地文化資源，發展深度旅遊

與慢活體驗，提升觀光品質與地方產業價值，打造具特色的國際觀光目的地。

3. 友善 | 多元樂活健康花蓮

營造兼容多元族群、全齡共享及無障礙環境，完善公共服務與休閒遊憩機能，打造宜居、健康且友善的幸福城市。

（三）觀光發展部門

推動「國際智慧城市、觀光友善花蓮」是花蓮縣縣政發展的施政願景主軸，擁有得天獨厚觀光資源，好山好水與好人文的優勢，持續進行在地多元文化的保存與延續，透過有機、慢城的生活內涵，發展深度體驗與創意旅遊，提升觀光環境經營與規劃的軟實力和改善觀光地區整體環境，並推動營造雙語環境以強化國際友善環境。

預透過本部門計畫將創造有別於西部的觀光環境，以花蓮特色資源做為振興地方經濟、推動地方創生的領頭羊，建構出花蓮永續觀光環境。

除持續行銷觀光發展，打造花蓮品牌，透過地方創生建立花蓮鄉親返鄉創業基礎，創造在地就業機會，以打造出具有國際觀光水準之多元魅力花蓮，成為西太平洋上人文薈萃的觀光城市。

（四）對本計畫指導

本計畫依循花蓮縣朝國際觀光、慢活旅遊、地方創生及永續發展之政策發展導向，將以觀光遊憩為發展主軸，整合自然景觀、文化資源及休閒服務機能，提升觀光環境品質與旅遊服務機能，形塑具地方特色之觀光發展場域。

本計畫範圍位於花蓮市核心區域，具備成為「臺灣東大門」國際門戶之區位優勢，可作為拓展觀光服務機能及延伸觀光發展腹地之重要節點，並配合花蓮國際觀光城市發展定位，強化觀光遊憩及旅遊服務機能。

爰本計畫應透過整體開發，導入觀光休閒、旅遊服務及停車轉乘等機能，建構完善之觀光服務環境，擴充花蓮市觀光發展腹地，提升國際旅遊接待能力，落實「臺灣東大門」國際觀光門戶之目標。

四、變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案

為有效引導花蓮地區未來整體發展之需求，配合先天優美自然環境之優勢，本次通盤檢討以配合東部永續發展綱要計畫將花蓮市為東部主要核心以及「環境永續」之思維進行發展，適時調整規劃方向引領花蓮地區朝向「三生並重」之永續健康城市，並依花東地區永續發展策略計畫將花東地區定位為「優質生活產業軸」之原則落實東部區域永續發展之目標。

(一) 發展定位

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，東部地區以其所具備國際級之自然景觀與文化特色條件，應以全球之觀點進行定位，名為太平洋左岸，從生活、產業、交通與城鄉特色等不同面向打造具吸引力的城市。

1. 以綠色運輸為主的樂活城市

花蓮市都市計畫區定位為首要出入門戶與轉運節點，是故替代交通工具則成為決定私人運具的因素，因此，新的策略則為打造宜人的大眾運輸村，利用低碳運具(油電混合低底盤公車、自行車、輕軌捷運、單軌捷運)串連區內交通，營造樂活單車城。

2. 創意據點之國際觀光門戶

為促使花蓮機場開啟國際觀光門戶之門，未來將以當地多元文化色彩(南國島族，與移民移墾)以及國際自然景觀，吸引國外旅客，並以長期旅遊與移民為目標，並規劃觀光郵輪港，以全攬陸、海、空運為主要標的，迎向國際觀光景點大門。

3. 慢活與感性之體驗式經濟產業

根據東部永續發展綱要計畫，觀光渡假、有機休閒農業、優質生活及文化創意等產業，皆以體驗式經濟為核心，善用花蓮得天獨厚之自然資源，透過身歷其境的樂活體驗促進在地消費，並持續提升無煙囪產業之產值與效益。

(二) 整體構想

配合上位計畫之指導，以及花蓮縣計畫區內既有之地方資源特色，產業活動，結合完善之綠色運輸系統所建構之發展主

軸，強化火車站、港濱以及市中心區之以「一區、二心、五軸」之都市空間結構，期以全球視野進行定位，從生活機能、產業發展、交通系統及城鄉特色等多面向著手，形塑具吸引力、辨識度及永續性的城市樣貌。

(三) 對本計畫指導

根據花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）分區機能規劃構想，已明確將本計畫範圍定位為「濱海遊憩區」，發展方向以觀光遊憩及休閒產業為主，並強調自然環境共生、慢活體驗及低碳交通等發展理念。

爰此，本計畫未來朝向發展觀光遊憩產業為核心，結合海岸景觀、地方文化、休閒活動及觀光服務機能，導入符合地方特色之休閒及觀光使用，並透過整體空間配置與景觀環境塑造，打造具有地方辨識度之濱海觀光遊憩據點，提升整體環境品質與遊憩服務機能。

同時配合「環境永續」及「三生並重」之理念，適度配置綠地、開放空間及低碳運輸系統，強化與周邊道路、市中心及濱海遊憩資源之串聯，建構兼具觀光吸引力、環境品質與永續發展之濱海遊憩據點，作為花蓮國際觀光城市發展體系中之重要節點。



圖 4：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)分區機能規劃構想

資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)(107.06)

第二節 相關計畫與重大建設

重大建設計畫對都市空間結構及環境發展影響深遠，為提升規劃品質與計畫可行性，並避免土地使用衝突，應整合既有資源，掌握相關重大建設計畫及周邊環境條件。本節彙整與本計畫相關之重大建設計畫，作為後續規劃之參考依據。

表 2：計畫區相關重大建設計畫綜整表

類型	計畫名稱	計畫概述	對本計畫之影響
民間參與公共建設開發	福德段市場用地促進民間參與可行性評估及先期規劃案(113 年)	福德市場緊鄰重慶市場、東大門夜市及金三角商圈(中山路、中正路、中華路)，考量南濱觀光夜市已遷移至目前東大門夜市的區域，部分市場用地未有效利用，故啟動納入民間機構經營附屬事業-「旅館」之可行性評估打造為結合休閒、遊憩、餐飲及旅宿等機能之商業空間。 本案以零售市場作為本業，搭配附屬事業旅館，並結合戶外休憩如共融遊戲場等功能，1F 為零售市場，2F~8F 規劃為附屬事業旅館供旅客有較好的視野欣賞花蓮美景，旅館初步規劃房型總計 150 間，約可容納 480 人。	1. 本計畫與福德段市場用地同屬花蓮市重要之觀光發展節點，兩者建議採取「分工互補、競合並進」之發展策略福德段市場用地以大型觀光休閒設施及複合商業服務為主要發展方向；本計畫則以濱海遊憩、休閒體驗與景觀導向之觀光服務為核心，強調慢活節奏、深度體驗及開放空間品質，形塑具特色之遊憩活動場域。 2. 後續得透過公共開放空間、步行系統自行車動線進行串聯，形成連續且友善之觀光遊憩動線，促進人流共享與停留時間延長，強化整體觀光服務量能。
公共工程	南濱滯洪池新建暨整體景觀工程	於 2025 年 12 月動土進行，工程面積約 3.49 公頃，滯洪容量 4.5 萬立方公尺，經費近 2 億元，工期 550 天，將防洪標準從 3 年提升至 5 年重現期。 除了防洪，還包含綠化空間、休憩動線及環境教育元素，縣長徐榛蔚稱其為「花蓮版秋紅谷」。	南濱滯洪池工程透過規劃休憩動線綠化空間及橋梁等設施，可串聯本計畫區與東大門夜市、日出大道與太平洋公園，形成完整觀光廊道。完工後，滯洪池上方開放景觀休憩區，讓民眾可經由橋梁穿越水池，欣賞綠地並無縫連接周邊景點。
交通建設	因應蘇花改通車建置轉運站及改善停車空間規劃	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，提出疏導、移轉及安置等策略，針對移轉部分提出興建新城轉運站及花蓮轉運站構想，並於新城轉運站、花蓮市區東側及西側共設置 3 處停車場，提供遊客轉乘使用。	此案建議於本計畫範圍內規劃大型停車場，作為市區外環道路之第二層車流攔截點，引導車輛於市區外圍停放，有助於改善市區交通壅塞與提升旅遊環境品質。本基地具備良好觀光區位條件未來配合規劃停車與轉乘功能之建置，將有助於串聯周邊觀光遊憩資源，提升整體觀光動線與服務能量，對本計畫觀光產業發展具正面支撐效益。

類型	計畫名稱	計畫概述	對本計畫之影響
交通建設	花蓮市段鐵路平交道立體化	本案於2025年3月經交通部依國發會及相關部會審查意見，要求花蓮縣府另依規定辦理鐵路立體化可行性研究並負擔相應配合款。其考量在於平交道改善仍應循「鐵路立體化可行性研究」之程序辦理；後續俟縣府完成可行性研究及相關法定審查程序後，方可銜接推動實質工程。	花東鐵路雙軌電氣化及花蓮市區平交道立體化，將提升花蓮對外交通效率與行車安全，改善市區交通環境，有助於強化觀光旅遊可及性與動線串聯，對本案觀光產業發展具正面助益。惟工程期程仍受可行性研究與法定程序影響，本計畫將配合相關建設進度，保留交通與觀光整合之規劃彈性。



資料來源：本計畫繪製。

第三章 現行計畫概要

本計畫範圍位於花蓮縣花蓮市，屬於花蓮都市計畫範圍，現行計畫係為 107 年 11 月 22 日依府建計字第 1070228280A 發布實施之變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案。

目前花蓮市刻正辦理「大花蓮都市計畫主要計畫」，依 111 年 7 月 6 日府建計字第 1110130875A 號辦理公開展覽之「大花蓮都市計畫主要計畫(第一階段案)」案內說明，花蓮都市計畫之都市計畫圖重製作業已於 110 年度公告實施；另自第三次通盤檢討後，花蓮都市計畫區共辦理 8 次個案變更。考量現行都市計畫歷經書圖重製及多次個案變更，本計畫將依「大花蓮都市計畫主要計畫(第一階段案)」彙整之現行花蓮主要計畫土地使用內容，作為後續規劃及檢討基準。

第一節 現行計畫內容概述

一、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 221,000 人，計畫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。

三、計畫範圍及面積

本計畫範圍包括花蓮舊市區、西部地區、美崙地區、國慶地區，其界線分別為北接新城鄉，西鄰秀林鄉，南至吉安鄉，東瀕太平洋，計畫面積為 2,426.30 公頃。

四、土地使用分區計畫

共劃設住宅區、商業區、工業區、倉儲區、旅館區、文教區、風景區、保護區、河川區、河川區(兼供道路用地使用)、農業區、宗教專用區、加油站專用區、衛生醫療專用區、醫療專用區、菸酒事業專用區、電信專用區、自來水事業專用區、廣電事業專用區、石油事業專用區、歷史風貌專用區、創意文化專用區等分區，共計面積 1,438.18 公頃，佔全計畫區 59.27%。

五、公共設施用地計畫

劃設機關用地 62 處、學校用地 31 處(文小 17 處、文中 6 處、文高 7 處、文大 1 處)、文康用地、公園用地 23 處、公園用地(兼供滯洪池使用)、歷史風貌公園用地、國際雕塑文化公園用地、綠地、綠地(兼供道路使用)、零售市場用地 16 處、停車場用地 7 處、廣場用地、廣場兼停車場用地 23 處、公園兼兒童遊樂場用地 27 處、體育場用地、社教用地、社教機構用地、燈塔用地、鐵路用地、港埠用地、社會福利設施用地、垃圾處理場用地、變電所用地、園道用地、景觀步道用地、道路用地(含人行步道)、道路用地(兼供廣場使用)、下水道用地(供抽水站使用)、鐵路用地(兼供河川使用)及道路用地(兼供河川使用)，面積共計為 988.12 公頃。

表 3：現行花蓮都市計畫土地使用計畫面積表

項目			計畫面積 (公頃)	佔都市計畫面積百 分比(%)	佔都市發展用地面 積百分比(%)
土地 使用 分區	住	宅 區	403.94	16.65	21.51
	商	業 區	113.65	4.68	6.05
	工	業 區	247.10	10.18	13.16
	倉	儲 區	2.62	0.11	0.14
	旅	館 區	3.46	0.14	0.18
	文	教 區	77.49	3.19	4.13
	風	景 區	6.68	0.28	—
	保	護 區	95.19	3.92	—
	河	川 區	63.57	2.62	—
	河	川 區 (兼供道路用地使用)	0.05	0.00	—
	農	業 區	382.56	15.77	—
	宗	教 專 用 區	9.79	0.40	0.52
	加	油 站 專 用 區	0.55	0.02	0.03
	衛	生 醫 療 專 用 區	2.09	0.09	0.11
	醫	療 專 用 區	11.84	0.49	0.63
	菸	酒 事 業 專 用 區	0.48	0.02	0.03
	電	信 專 用 區	2.86	0.12	0.15
	自	來 水 事 業 專 用 區	7.97	0.33	0.42
	廣	電 事 業 專 用 區	0.51	0.02	0.03
	石	油 事 業 專 用 區	1.31	0.05	0.07
	歷	史 風 貌 專 用 區	1.09	0.04	0.06
	創	意 文 化 專 用 區	3.38	0.14	0.18
	小	計	1,438.18	59.27	47.39
設 公 施 共	機	關 用 地	98.09	4.04	5.22
	學	校(含私立學校)用地	118.50	4.88	6.31

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市計畫面積百 分比(%)	佔都市發展用地面 積百分比(%)
	文康用地	0.21	0.01	0.01
	公園用地	204.49	8.43	10.89
	公園用地 (兼供滯洪池使用)	3.56	0.15	0.19
	歷史風貌公園用地	1.53	0.06	0.08
	國際雕塑文化公園用地	17.35	0.72	0.92
	綠地	3.89	0.16	0.21
	綠地 (兼供道路用地使用)	0.30	0.01	0.02
	市場用地	7.97	0.33	0.42
	停車場用地	3.58	0.15	0.19
	廣場用地	0.64	0.03	0.03
	廣場兼停車場用地	17.74	0.73	0.94
	公園兼兒童遊樂場用地	11.27	0.46	0.60
	體育場用地	23.66	0.98	1.26
	社教用地	4.07	0.17	0.22
	社教機構用地	0.79	0.03	0.04
	燈塔用地	1.23	0.05	0.07
	鐵路用地	46.15	1.90	2.46
	港埠用地	97.70	4.03	5.20
	社會福利設施用地	9.10	0.38	0.48
	垃圾處理場用地	6.36	0.26	0.34
	變電所用地	5.41	0.22	0.29
	園道用地	3.75	0.15	0.20
	景觀步道用地	0.27	0.01	0.01
	道路用地 (含人行步道)	290.97	11.99	15.49
	道路用地 (兼供廣場使用)	3.08	0.13	0.16
	下水道用地 (供抽水站設施使用)	3.10	0.13	0.17
	鐵路用地 (兼供河川使用)	0.18	0.01	0.01
	道路用地 (兼供河川使用)	3.18	0.13	0.17
	小計	988.12	40.73	52.61
計畫面積總計		2,426.30	2,426.30	—
都市發展用地面積總計		1,878.25	1,878.25	100.00

資料來源：111年7月6日府建計字第1110130875A號辦理公開展覽之「大花蓮都市計畫主要計畫（第一階段案）」

註：1. 表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不含農業區、保護區、風景區、河川區及河川區(兼供道路用地使用)之面積。



圖 6：花蓮都市計畫現行計畫示意圖

第二節 主要計畫審議歷程說明

一、主要計畫審議過程

本計畫屬變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案案內變更案編號(甲)14，經花蓮縣都市計畫委員會第138次大會審定(102.11.07)，提送內政部審議，期間歷經4次部大會審查，本府並依105年8月20日內政部都市計畫委員會第873次會議決議及105年11月29日內政部都市計畫委員會第889次會議決議，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。

上開內政部都市計畫委員會第873次及第889次會議審定內容，請花蓮縣政府依土地徵收條例第4條規定，以區段徵收辦理，並俟花蓮縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例之區段徵收相關規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報部逕予核定後實施，變更農業區及綠地用地為遊憩區(一)、遊憩區(二)及遊憩區(三)。

惟後續為提高整體開發可行性，並回應土地所有權人意願，經108年8月26日花蓮縣都市計畫委員會第157次大會決議如下：(1)調整變更開發範圍將和平路納入細部計畫範圍、(2)變更開發方式由區段徵收改為市地重劃，並將公設比降低至整體開發範圍之33%、(3)同意將計畫區範圍內之建地目土地與「變更花蓮都市計畫(部分農業區為公園用地兼供滯洪池使用)案」排除在整體開發。然因與主要計畫審定內容具差異性，故再提請內政部都市計畫委員會審議。

案經內政部都市計畫委員會第1085次會議決議，因花蓮縣政府說明考量空間規劃構想已與原審定主要計畫之土地使用分區規劃不同，且涉及計畫範圍、農建地之處理、375租約、土地使用管制調整等課題，又公園用地兼供滯洪池使用已於108年12月4日公告實施，應研提具體內容並俟完備公開展覽及花蓮縣都市計畫委員會審議等法定程序後，再提內政部續審，爰啟動擬定細部計畫作業，併同辦理本次主要計畫變更作業。

本計畫審議歷程決議內容及重點詳如表4所示：

表4：內政部都市計畫審議歷程表

項次	審查會議	變更內容		決議內容	重點
		變更前	變更後		
1	102.11.7 花蓮縣 都委會	農業區 (44.63)	住宅區 (44.63)	因本計畫區都市發展地區嚴重不足，須增加都市發展用地。考量區段徵收執行不易，請花蓮縣政府另專案報請內政部同意以市地重劃方式辦理開發。	1. 因應發展需求變更農業區為住宅區

項次	審查會議	變更內容		決議內容	重點
		變更前	變更後		
	第 138 次大會			1. 本案應另擬細部計畫，並劃設 40% 公共設施用地，含 10% 公園用地(兼滯洪使用)。 2. 細部計畫擬定時得劃設 10% 土地供商業性質等相關使用，惟須併同變更主要計畫 3. 本案應採市地重劃方式辦理開發，且開發時週邊尚未開闢之公共設施與計畫道路，得一併納入辦理。	2. 建議採市地重劃辦理周邊未開闢公設納入一併辦理
2	103.6.10 內政部都委會第 829 次會議	農業區(44.63) + 綠地(0.59)	住宅區(附 22)(45.22)	1. 和平路以東(含市場用地、綠地及刻正辦理之變更農業區為遊憩區之個案變更案件範圍)部分，請縣政府一併納入整體考量變更為遊憩區或其他適宜之分區，並提會報告後，另案依法定依程序擬定細部計畫與研擬開發方式，如有配合重大建設時，辦理個案變更或納入第四次通盤檢討辦理。 2. 考量花蓮都市計畫區內計畫現況人口維持在 11 萬人之規模，將和平路以西農業區土地變更為住宅區部分，維持原計畫。	1. 和平路以東-研擬變更遊憩區或其他適宜之分區 2. 和平路以西-維持農業區
3	104.11.8 花蓮縣都委會第 144 次大會	農業區(44.63) + 綠地(0.59)	住宅區(附 22)(45.22)	1. 為配合本縣重大施政方針及觀光發展。 2. 考量市中心建成區發展率超過 90%。 3. 花蓮地區觀光人次大量成長(100-101 年增加 140 萬人次，開放陸客觀光後遊客量大增，蘇花改通車後預期觀光人口將大幅成長。新興商業區欠缺大型停車、與休憩空間 4. 配合本縣觀光發展，吸引花蓮青年人口回流就業所需之居住腹地，以落實推動觀光與住宅政策結合之新都會指標。 5. 藉由本區域提升發展後，帶動促進田頭新村老舊窳陋社區改造。	1. 配合觀光發展，青年回流，變更安居腹地 2. 帶動周邊社區改造
4	104.10.13 內政部都委會第 861 次會議	農業區(44.63) + 綠地(0.59)	住宅區(附 22)(45.22)	部都委專案小組初步建議意(104.07.30)維持本會第 829 次會決議(即未便採納)	未便採納變更方案
5	105.8.20 內政部都委會第 873 次會議	農業區(37.54)	遊憩區(一)(附)(10.86) 遊憩區(二)(附)(16.46) 遊憩區(三)(附)	確保都市計畫具體可行，應依下列各點辦理 (一)(附)： 1. 請花蓮縣政府依土地徵收條例第 4 條規定，以區段徵收辦理，並俟花蓮縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例之區段徵收相關規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內	1. 以區段徵收辦理，縣府審定細計後，檢具主計逕予核定 2. 文到 3 年

項次	審查會議	變更內容		決議內容	重點
		變更前	變更後		
			(10.22)	完成者，請花蓮縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 3. 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函規定辦理之理由，依行政程序專案報請行政院同意。	內完成，可辦理展延或維持原計畫 3. 如預以市地重劃辦理，應依行政程序專案報請行政院同意
			遊憩區(一)(附)(0.38)		
		綠地(0.71)	遊憩區(二)(附)(0.32)		
6	105.11.29 內政部 都委會 第889次 會議	同上	同上	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。	依前3次部 大會決議，擬 定細部計畫
7	108.8.26 花蓮縣 都委會 第157次 大會	農業區(37.54)	農業區(1.13) (建地目) 公園用地 兼供滯洪 池使用 (3.27) (個變) 遊憩(附) (33.39)	照專案小組意見通過。通過事項如下： (1)調整變更開發範圍將和平路納入細部計畫範圍，並配合細部計畫變更主要計畫，且同意延長開發期程6年(至114年12月31日)。 (2)變更開發方式由區段徵收改為市地重劃，並將公設比降低至整體開發範圍之33%。 (3)同意將計畫區範圍內之建地目土地與「變更花蓮都市計畫(部分農業區為公園用地兼供滯洪池使用)案」排除在整體開發。 (4)同意照專案小組初步建議意見，修正主要計畫遊憩區與公共設施用地配置。 (5)上開決議事項如須報請行政院核准或提經部都委員會審議者，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辦理。	1. 範圍納入和平路，剔除南側公兼滯 2. 建地目不納入整開 3. 以市地重劃方式開發，公設比降為33%
		綠地(0.77)	農業區(0.03) (建地目) 公園用地 兼供滯洪 池使用 (0.29) (個變) 遊憩(附) (0.45)		
		道路用地(1.00)	道路用地(附)(1.00)		
8	114.8.26 內政部 都委會 第1085	無法依本會105年4月26日第873次會議及105年11月29日第889次會議決議辦理，需修正原審竣計畫內容，故原則同意退請該府研提具體內容並俟完備公開展覽及花蓮縣都市計畫委員會審議等法定程序後，再提本會續審。			1. 本計畫涉及各項課題未解決，故退請縣

項次	審查會議	變更內容		決議內容	重點
		變更前	變更後		
	次會議	一、本案前經本部都市計畫委員會第 873、889 次會議審決，變更農業區及綠地為遊憩區(附)，附帶條件規定應另擬細部計畫，劃設 40%用地含 20%以上公園用地(兼滯洪池用地)，以區段徵收辦理開發，3 年內完成細部計畫擬定與主要計畫核定，如未完成需於屆滿前提會展延，以及土地使用管制指導原則等，經花蓮縣政府說明考量空間規劃構想已與原審定主要計畫之土地使用分區規劃不同，且涉及計畫範圍、農建地之處理、375 租約、土地使用管制調整等課題，又公園用地兼供滯洪池使用已於 108 年 12 月 4 日公告實施，故請依下列各點詳予補充，並以課題方式，研提相關因應對策或執行策略。 (一)建議就本部都市計畫委員會第 873、889 次會議決議事項詳予補充本案發展背景、未能開發之困境與發展課題、繼續開發之必要性、積極辦理過程以及後續辦理程序等內容。 (二)考量本案係為檢討調整原變更為遊憩區之相關規定、容許使用及強度等項，涉及上位計畫對本案未來發展之指導、整體計畫目標、範圍勘選、產業發展等整體考量，故請依循花蓮縣國土計畫、花蓮縣整體願景與發展定位及相關建設計畫或政策方向等，詳予補充上位策略、整體空間發展定位、規劃構想、開發目的、產業發展或重大設施需求、對本計畫區之空間結構界定與土地利用指導原則。 (三)有關範圍調整部分，請加強論述本案整體開發範圍及面積調整之合理性及必要性。 (四)本案應回饋之公共設施用地部分，建議將觀光發展、社會住宅所衍生之必要性公共設施用地，以及停車場用地等納入後續規劃考量。		府重新研擬細計 2. 需考量 ➢ 計畫範圍 ➢ 農建地 ➢ 375 租約 ➢ 土地使用管制調整等課題 3. 補充開發必要性及範圍合理性 4. 補充上位計畫指導原則 5. 將社宅及停車空間納入規劃	

資料來源：本計畫整理。

二、主要計畫審定內容

本次計畫範圍，係屬「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)」內政部都市計畫委員會第 873 次會決議本案變更編號再 9 案。相關決議內容詳如表 5、表 6、表 7，變更內容示意圖詳如圖 7。

表 5：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案(再 9 案)變更內容明細表

變更內容		變更理由	附帶條件
變更前	變更後		
農業區 (37.54)	遊憩區(一)(附) (10.86)	1. 考量市中心建成區發展率超過 90%，都市發展	1. 本案應另擬細部計畫，劃設 40%公共設施用地，含 20%以上公園用地(兼滯洪池用地)。
	遊憩區(二)(附)		

變更內容		變更理由	附帶條件
變更前	變更後		
	(16.46)	用地嚴重不足。 2. 變更範圍鄰近區位良好，並配合本縣觀光發展、重大施政方針及公共設施所需用地，變更為遊憩區，以利觀光產業之發展，並提升鄰近地區公共設施服務品質。 3. 為保持計畫彈性，建議公共設施用地於細部計畫內另行劃設。	2. 請花蓮縣政府依土地徵收條例第4條規定，以區段徵收辦理，並俟花蓮縣都市計畫委員會審定細部計畫及符合土地徵收條例之區段徵收相關規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，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。 3. 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或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
	遊憩區(三)(附)(10.22)		
綠地(0.71)	遊憩區(一)(附)(0.38) 遊憩區(二)(附)(0.32)		

資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)(依105年4月26日內政部都委會第873次會決議補辦公開展覽)。

表 6：遊憩區容許使用項目與使用強度表

土地使用分區	建蔽率、容積率上限		容許使用項目
遊憩區(一)	20%	60%	供作公園(兼滯洪功能)、廣場、停車場、道路及其他公共設施用地與公用設備等使用。
遊憩區(二)	40%	120%	以作為下列使用為原則，並應以行業別之行業名稱訂定土地使用管制要點之容許使用項目：
遊憩區(三)	50%	150%	1. 住宿及餐飲業 2. 零售業 3. 戶內外遊憩及運動休閒設施 4. 交通服務設施 5. 表演舞台、展示廣場等設施 6. 管理服務及會議設施 7. 文化史蹟保存或藝術展示設施 8. 其他與遊憩活動相關聯之使用

資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)(依105年4月26日內政部都委會第873次會決議補辦公開展覽)。

表 7：遊憩區土地使用管制內容建議項目表

	細部計畫土地使用管制內容建議項目
基地保水建議	1. 其法定空地應為可透水層且須植栽綠化，其綠覆率建議不得小於 50%。 2. 建築開發行為建築物本身應設置充分之雨水貯留滯洪及涵養水份相關設施，而增設之雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，建議得不計入容積。 3. 建議位於淹水潛勢管制區內，若建築申請時應規劃設計二樓層以上建築，其一樓部分儘量留設作為淨水、防災緩衝空間使用者，若有需要，得免計入容積計算。
建築設計建議	1. 應鼓勵規劃設計具有在地特性或優美風格之建築，若有需要得據此訂定都市設計審議及相關獎勵條例。 2. 公共建築物建議應取得銀級以上「綠建築標章」，並經由花蓮縣都市設計審議通過，始得發照建築。 3. 住宅區建築建議採用斜屋頂設計，其設置面積建議以不小於建築面積之 50% 為原則；惟經都市設計審議通過者，得改採綠屋頂或其他設計，綠覆面積不得小於頂層樓地板面積之 50%。 4. 建議建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。
視覺通透建議	1. 遊憩區(二)之建築物配置建議留設視覺景觀通透率達 1/2 以上，以維護後排建築物之視覺景觀權利。 2. 遊憩區(二)建築物間之距離建議儘量達 6 公尺以上，如有特殊情形經花蓮縣都市計畫委員會審查通過者不在此限。
人工地盤建議	1. 開發面積大於一公頃(含)以上之基地，建議考量採人工地盤工程，其建築群高度應考量週遭環境視界及天際線。且其高度儘量設置於一樓以上位置，保持一樓儘量作為淨水、防災緩衝空間為原則。 2. 建議若經道路主管機關同意，則道路上方得架設人工地盤、高架平台。 3. 建議架設之人工地盤、高架平台連結至公共建築物、公共設施，應提送相關主管機關核准，並提送都市設計審議通過。 4. 作為開放空間或供公眾通行之部份，建議不計入建蔽、容積率。 5. 連接兩建築物時，建議得以樓梯、電扶梯…連繫。若有高地差，應設置坡道，坡度不得超過 1 比 12。

資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)(依 105 年 4 月 26 日內政部都委會第 873 次會議決議補辦公開展覽)。

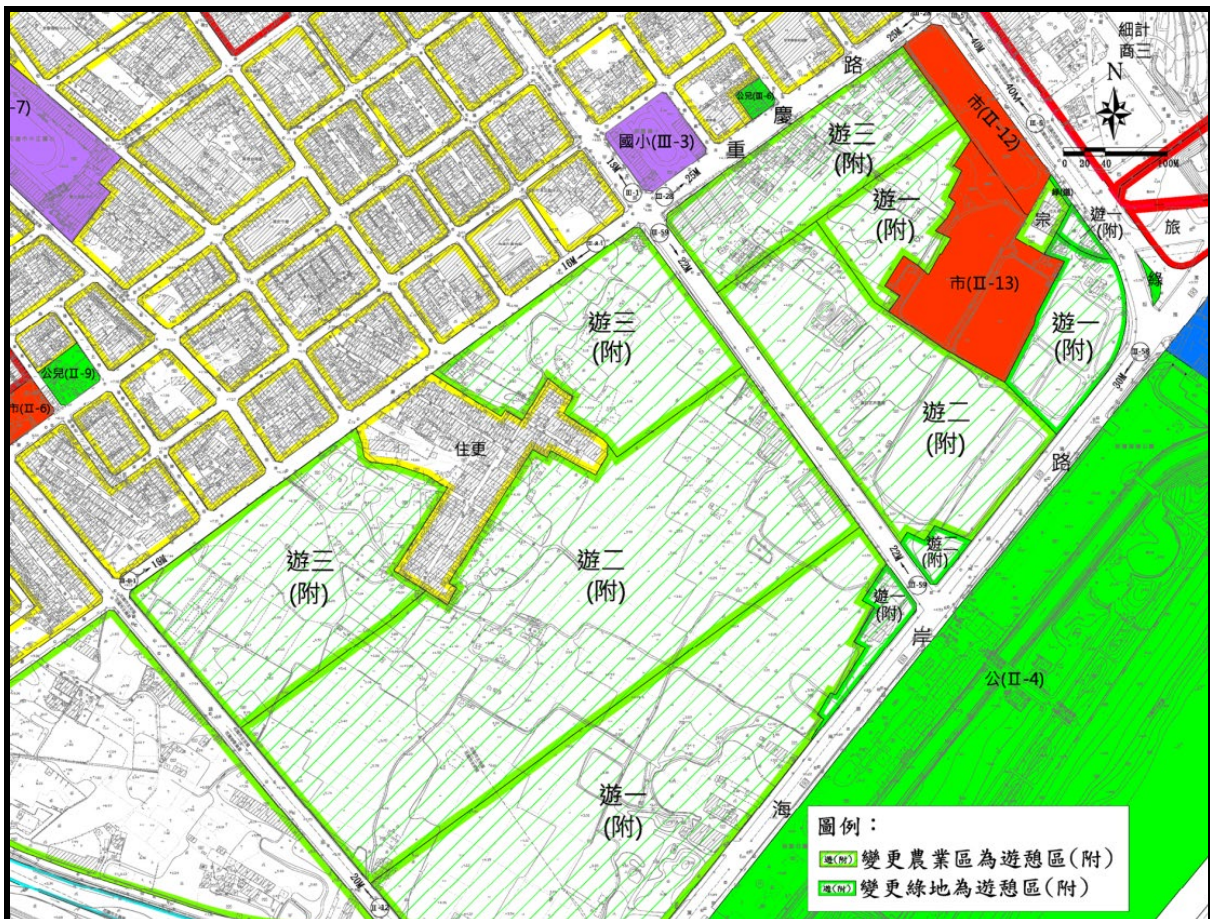


圖 7：「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案(再 9 案)」變更示意圖

資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)(依 105 年 4 月 26 日內政部都委會第 873 次會議補辦公開展覽)。

第四章 發展現況分析

第一節 土地使用發展現況

一、土地使用現況分析

依 115 年 7 月 30 日國土利用現況調查結果，本計畫範圍內主要以農業使用及空置地為主，分別占計畫範圍面積 51.28%及 6.61%，再者為闊葉林，占計畫範圍面積 6.22%。

本計畫範圍現行都市計畫土地使用分區主要為農業區及綠地用地，而沿重慶路部分土地為農業區建地目，故多做為商業及住宅使用，本計畫針對區內主要土地使用現況行說明。

(一) 農業使用

範圍內農業使用面積約為 18.46 公頃，占總面積約 51.28%，為區內使用比例最高的項目。

農業使用現況依農業利用調查結果，以旱田為主要使用型態，占 55.46%，其次為果園（29.14%）及水田（14.69%），顯示區內農業生產以旱作及果樹栽培為主；畜禽舍、牧場及農業生產、產銷加工等相關設施面積合計不足 1%，反映本區仍以初級農業生產為主，農業加工及附加價值利用程度相對有限。

有鑑於計畫範圍內以農業使用為主，如土地所有權人尚有耕作意願，且實際有耕作之實，本計畫則得依土地徵收條例第 43-1 條及土地徵收條例施行細則第 48-1 條規定，於區段徵收範圍內規劃配設「農業專用區」，供原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業耕作使用。

而後續農業專用區之申請配售資格、條件、面積、作業程序及其他應遵循事項之辦法，將由花蓮縣政府訂定區段徵收農業專用區配售作業要點規定之。

(二) 空置地

範圍內空置地面積約為 6.61 公頃，占總面積約 18.36%。

空置地主要集中於和平路西側及南濱路北側街廓，其餘多與農業使用地交錯分布。

(三) 闊葉林

範圍內闊葉林面積約為 2.24 公頃，占總面積約 6.22%。

闊葉林呈現零星片狀分布於農業區內，無特別集中的區域，主要與農業使用地交錯分布。其具水土保持、涵養水源及防風等功能，並有助於維持農田生態環境與生物多樣性。

（四）純住宅使用

範圍內純住宅使用面積約為 1.94 公頃，占總面積約 5.38%。

純住宅使用主要集中於已開闢的計畫道路兩側，其中重慶路南側及和平路東側街廓，因部分農業區土地為建地目，現況多作為純住宅使用或是混合住宅使用，另和平路及中原路東側，各有一處大面積純住宅使用，現況均為私人住宅，反映住宅發展主要仍依附既有道路，與農業使用形成明顯分區。

（五）商業使用

範圍內商業使用面積約為 1.81 公頃，占總面積約 5.02%。

商業使用主要集中於重慶路南側及和平路兩側，其中重慶路南側因鄰近重慶市場，受市場商業聚集效應影響，衍生市場外圍攤販、餐飲及各類零售服務業聚集，商業型態以滿足日常所需為主，屬於鄰里型商業型態。

表 8：土地使用現況面積統計表

項目	面積(公頃)	百分比	項目	面積(公頃)	百分比
農業使用	18.46	51.28%	純住宅	1.94	5.38%
畜牧	0.09	0.24%	混合使用住宅	0.30	0.83%
農業相關設施	0.05	0.13%	倉儲	1.23	3.41%
闊葉林	2.24	6.22%	宗教	0.05	0.15%
竹林	0.10	0.28%	其他建築用地	0.06	0.16%
混淆林	0.07	0.21%	公用設備	0.17	0.46%
灌木林	0.60	1.67%	環保設施	0.13	0.36%
道路及相關設施	1.71	4.74%	休閒設施	0.39	1.10%
商業	1.81	5.02%	空置地	6.61	18.36%
合計				36.00	100.00%

資料來源：115 年 7 月 30 日國土利用現況調查結果，本計畫繪製。

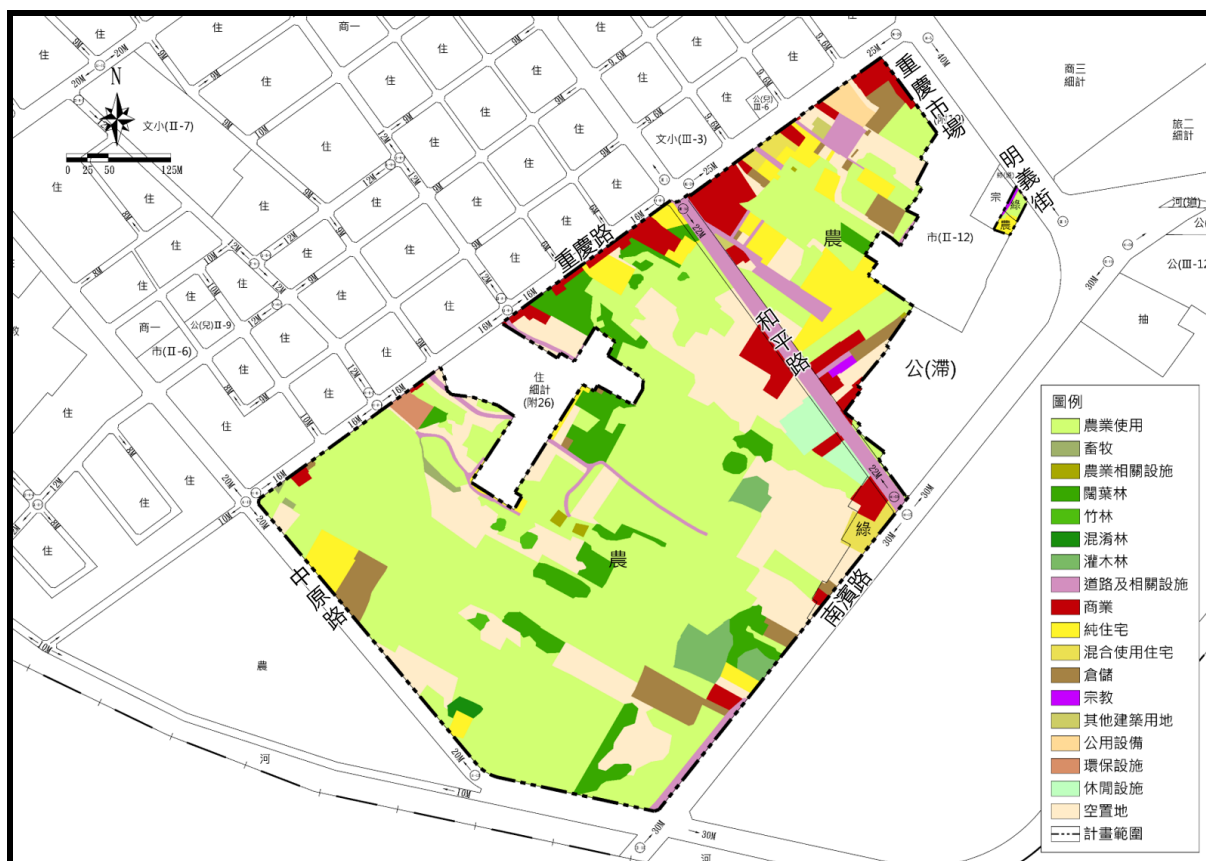


圖 8：土地使用現況分布示意圖

資料來源：115 年 7 月 30 日國土利用現況調查結果，本計畫繪製。

表 9：農業利用調查面積統計表

項目	面積(公頃)	百分比	項目	面積(公頃)	百分比
水田	2.73	14.69%	牧場	0.02	0.12%
旱田	10.31	55.46%	農業生產設施	0.04	0.21%
果園	5.42	29.14%	農業產銷及加工設	0.01	0.04%
畜禽舍	0.06	0.34%	總面積	18.60	100.00%

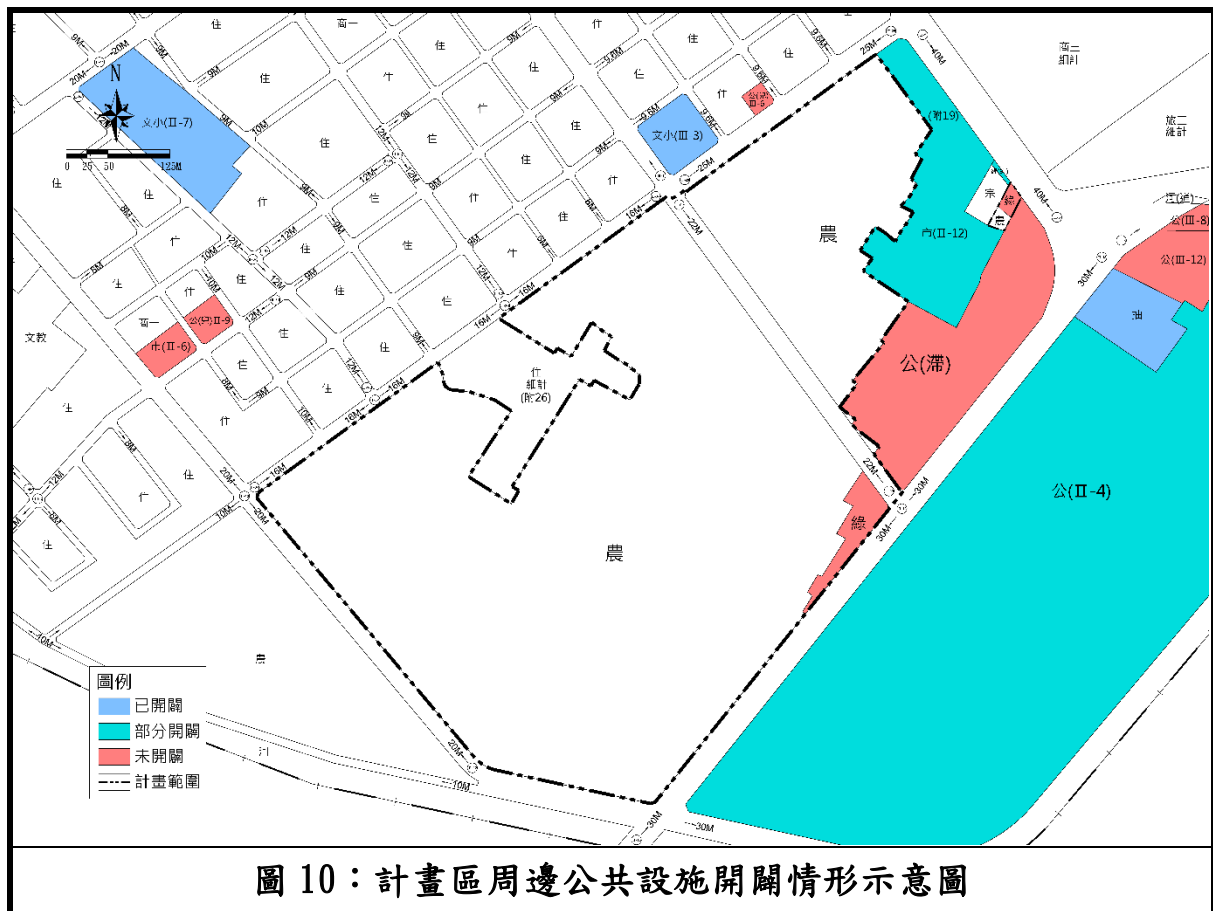
資料來源：115 年 7 月 30 日國土利用現況調查結果，本計畫繪製。

第二節 公共設施發展現況

計畫區周邊之公共設施用地包含 2 處學校用地，面積共 2.31 公頃；3 處公園用地，面積共 33.07 公頃；2 處公園兼兒童遊樂場，面積共 0.19 公頃；1 處公園用地(兼供滯洪池使用)面積共 3.56 公頃；綠地及綠地(兼供道路使用)面積共 0.51 公頃；2 處市場用地，面積共 2.98 公頃；下水道用地(供水站使用)面積共 0.9 公頃。

其中，除了 2 處學校用地及下水道用地(供水站使用)為已開闢、公(Ⅱ-4)及市(Ⅱ-12)為部分開闢，其餘用地皆為未開闢狀態。

配合南濱抽水站擴建，計畫區東南側之公園用地(兼供滯洪池使用)，已於 2025 年 12 月正式動工，正在進行「南濱滯洪池新建暨整體景觀工程」之相關開發，此滯洪池預估有效滯洪容量約為 4 萬 5 千立方公尺，預計將花蓮市自由、和平排水分區整體防洪保護標準由 3 年重現期提升至 5 年重現期，預計於 2027 年中完工，將有效提升區域防洪效能，打造兼具防災、休憩與景觀價值的多功能生態公園。



資料來源：本計畫繪製。

第三節 交通運輸發展現況

一、花蓮市交通概況

花蓮市交通運輸系統以道路運輸及大眾運輸為主軸，建構完整的聯外及市區交通網絡，提供居民日常通勤、觀光旅運等多元運輸功能。

(一) 道路運輸

1. 主要聯外道路

台九線為花蓮市南北向之主要聯外道路，串聯花蓮市區與新城鄉、吉安鄉等地區，並銜接蘇花公路及花東縱谷公路，為花蓮地區對外交通之主要運輸廊道；中央路則以南北向貫穿市區西側，分擔市區交通流量，並與主要幹道形成完整聯外路網；建國路則可往西銜接吉安鄉，提供市區西南側與周邊地區之聯繫功能。

2. 次要聯外道路

次要聯外道路包括海岸路(193 縣道)、及建國路等道路。其中，海岸路沿東側濱海地區南北向延伸，可銜接七星潭及海洋公園等重要觀光據點；東西向則有中華路及和平路作為輔助，與主要聯外道路共同構成完整之對外交通系統。

3. 區內主要道路

區內主要道路包括東西向之中山路、化道路與北興路，南北向則有中美路、新興路、尚志路等，形成市區骨幹路網，串聯行政、商業、住宅及公共設施等重要活動據點，並連接花蓮車站、花蓮港及各主要聯外道路，肩負市區交通集散及車流分配功能。

4. 區內次要道路

區內次要道路主要串聯各住宅區、商業區及公共設施，提供鄰里間交通聯繫及道路進出功能，並將車流匯集至主要道路系統，以支援日常通勤、生活服務及消防救災等需求，建構完整且層級分明之市區道路網。



資料來源：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)書；本計畫繪製。

(二) 大眾運輸

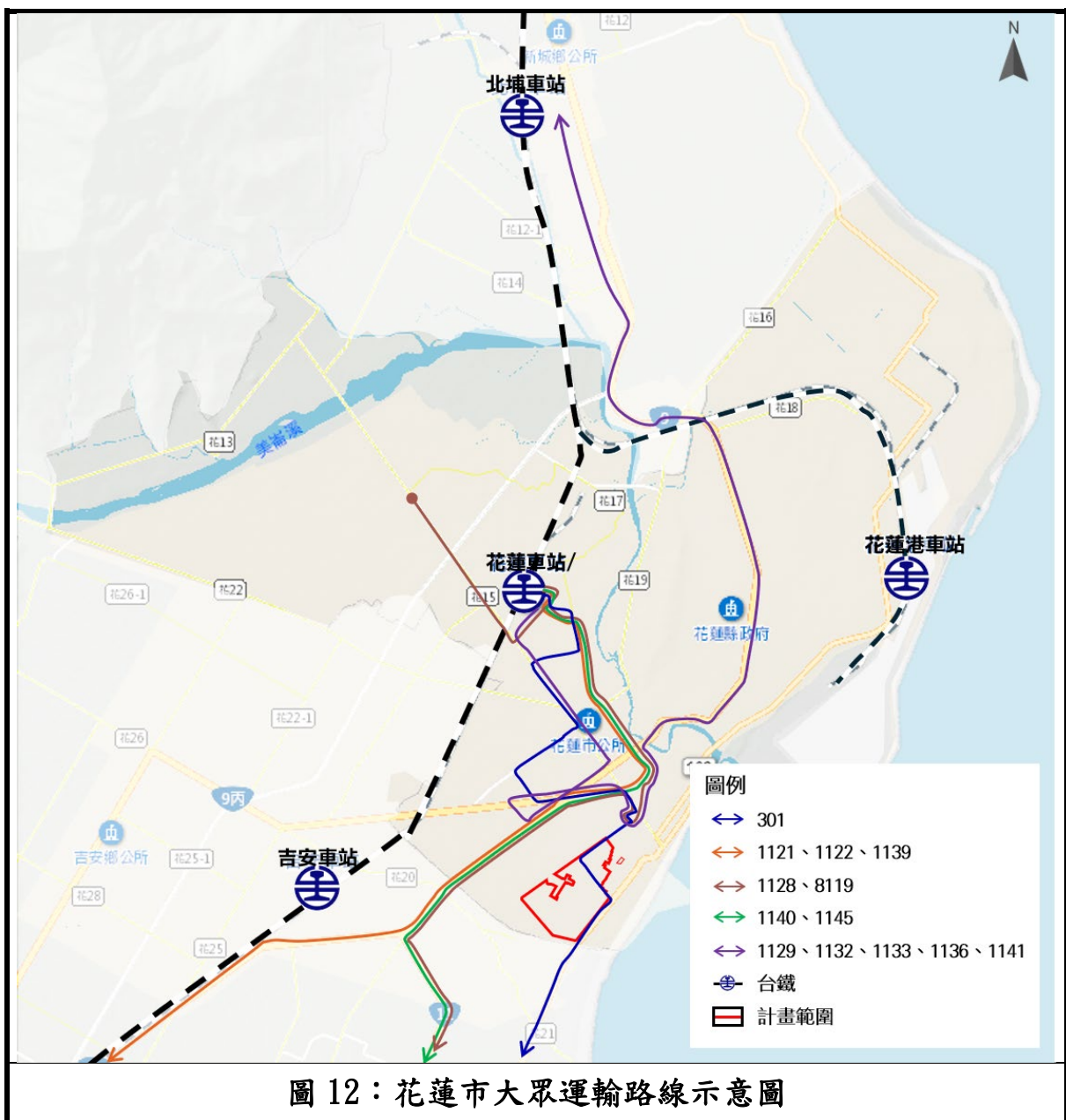
1. 鐵路運輸

花蓮市鐵路運輸以臺鐵為主，主要服務車站為花蓮車站，為花東地區重要的鐵路運輸樞紐，提供城際旅運及區域通勤服務。列車往北可經北埔、新城、宜蘭等地，銜接北部都會區；往南則可通往吉安、壽豐、玉里及臺東等花東縱谷主要城鎮，串聯花東地區交通路網。此外，花蓮地區另設有花蓮港車站，透過支線與花蓮車站連接，主要提供貨物運輸，具港埠物流運輸功能，有助於提升花蓮港與腹地間之運輸效率。

2. 市區公車

花蓮市公車運輸以花蓮轉運站為主要轉乘樞紐，提供市民日常通勤及觀光旅運服務。唯一有途經本計畫範圍之路線為 301 公車，往北可直達花蓮車站，往南則至東華大學。另有 1121、1128、1140、1141 及 8119 等多條公路客運路線，向北可通往北埔、新城，向南可銜接吉安、壽豐等地區，形成完整的公共運輸路網。

整體而言，公車路線多以花蓮車站及花蓮轉運站為核心，並與臺鐵車站相互銜接，提供鐵公路轉乘服務，提升花蓮市及周邊鄉鎮間之交通便利性。



資料來源：本計畫繪製。

二、計畫區內外道路開闢情形

（一）和平路已開闢未徵收

和平路目前為計畫區內唯一之計畫道路，依花蓮市公所 81 年 3 月 18 日「辦理徵收和平街道工程闢建說明會」之會議紀錄，和平路土地所有權人同意先提供開闢作道路，暫緩徵收作業，並同意納入後續整體開發；惟於第 889 次都委會決議中未被納入整體開發範圍，致早期配合公共設施開闢之地主，其權益未能於後續開發中合理回復。因此，建議將和平路用地納入本計畫範圍，合理回復原地主之開發權益。

因區內現況多為農業使用，無劃設其餘計畫道路。和平路道路寬度為 22 公尺，長度為 300 公尺，面積約為 1 公頃。現況已完成道路開闢並提供通行使用，惟大部分道路用地尚未完成徵收，屬「已開闢、未徵收」情形，未取得之道路面積約為 0.86 公頃，佔計畫道路面積之 86.01%。未來宜配合公共工程或都市計畫，逐步辦理土地徵收或其他取得方式，以維護土地所有權人權益。

（二）區外道路現況

計畫區外道路大致屬已開闢且已取得之狀態，其中道路開闢率約為 76.16%，土地取得率約為 98.03%，已形成完整之外圍道路系統，可供車輛通行，有效銜接花蓮市區主要道路。唯計畫區東北側之明義街僅有部分路段完成開闢及土地取得，其餘路段仍尚未開闢，未來仍應配合都市計畫及公共建設需求逐步完成開闢，以提升道路服務功能及整體路網完整性。

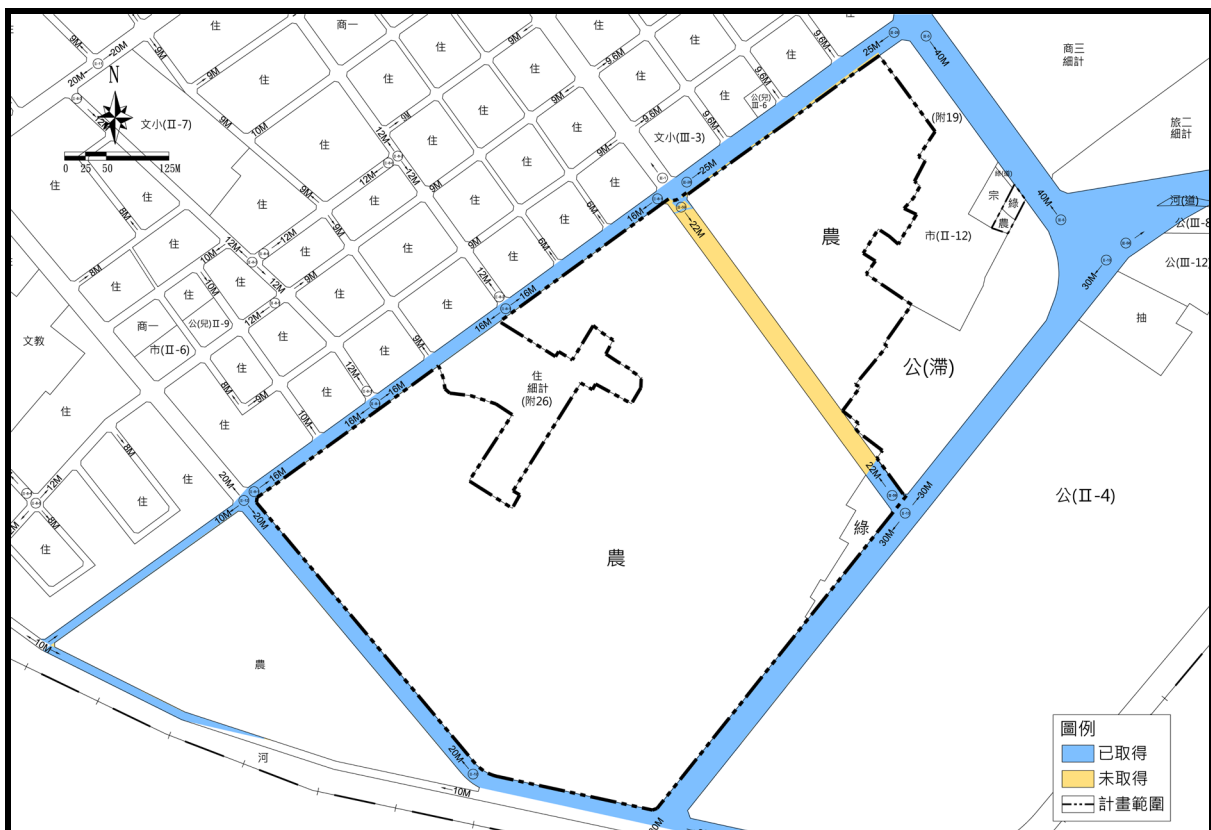


圖 13：計畫範圍周邊道路取得情形示意圖

資料來源：本計畫繪製。

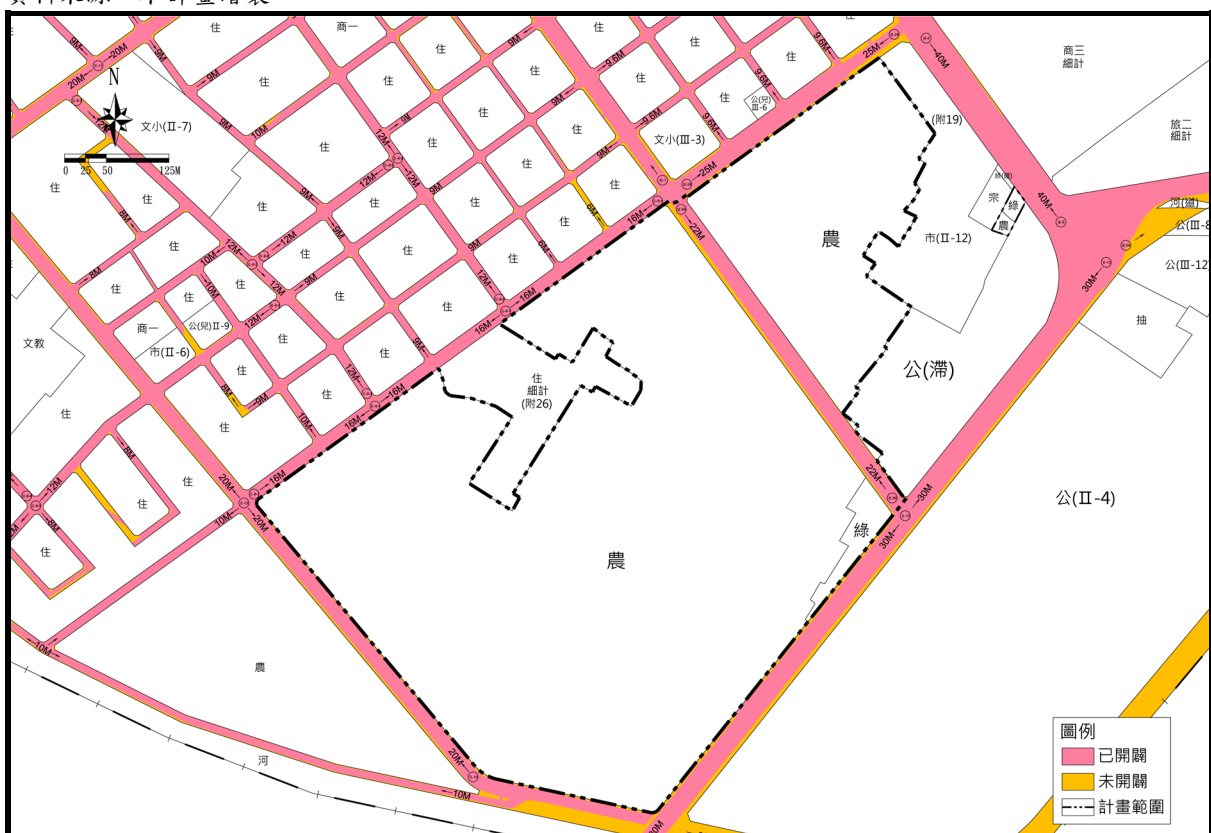


圖 14：計畫範圍周邊道路開闢情形示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第四節 土地權屬分析

一、土地權屬

依據土地權屬面積統計結果，計畫範圍內以私有土地為主，占總面積 95.70%，顯示土地所有權高度集中於私人持有。公有土地面積則占 4.28%，主要由財政部國有財產署、花蓮縣政府及花蓮市公所管理；另有公私共有土地僅占 0.01%，比例極低，對整體土地使用影響有限。

表 10：計畫範圍土地權屬面積統計表

權屬		面積(m ²)	比例(%)
公有土地	財政部國有財產署	13,477.08	3.74
	花蓮縣政府	215.91	0.06
	花蓮市公所	1,610.23	0.45
	財政部國有財產署、花蓮市公所	121.06	0.03
	小計	15,424.28	4.28
公私共有土地	財政部國有財產署、花蓮市公所、私有	47.86	0.01
私有土地	私有	344,563.63	95.70
總計		360,035.76	100.00

資料來源：本計畫彙整。

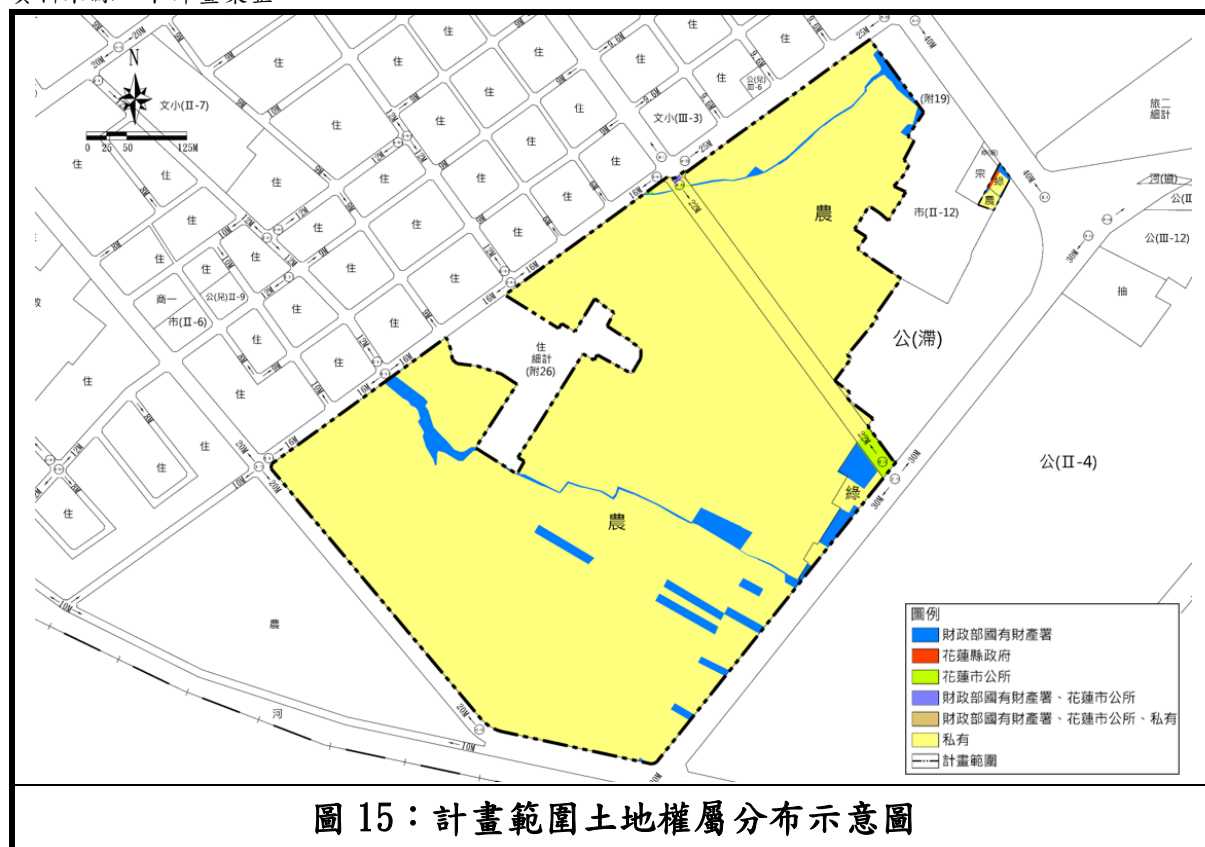


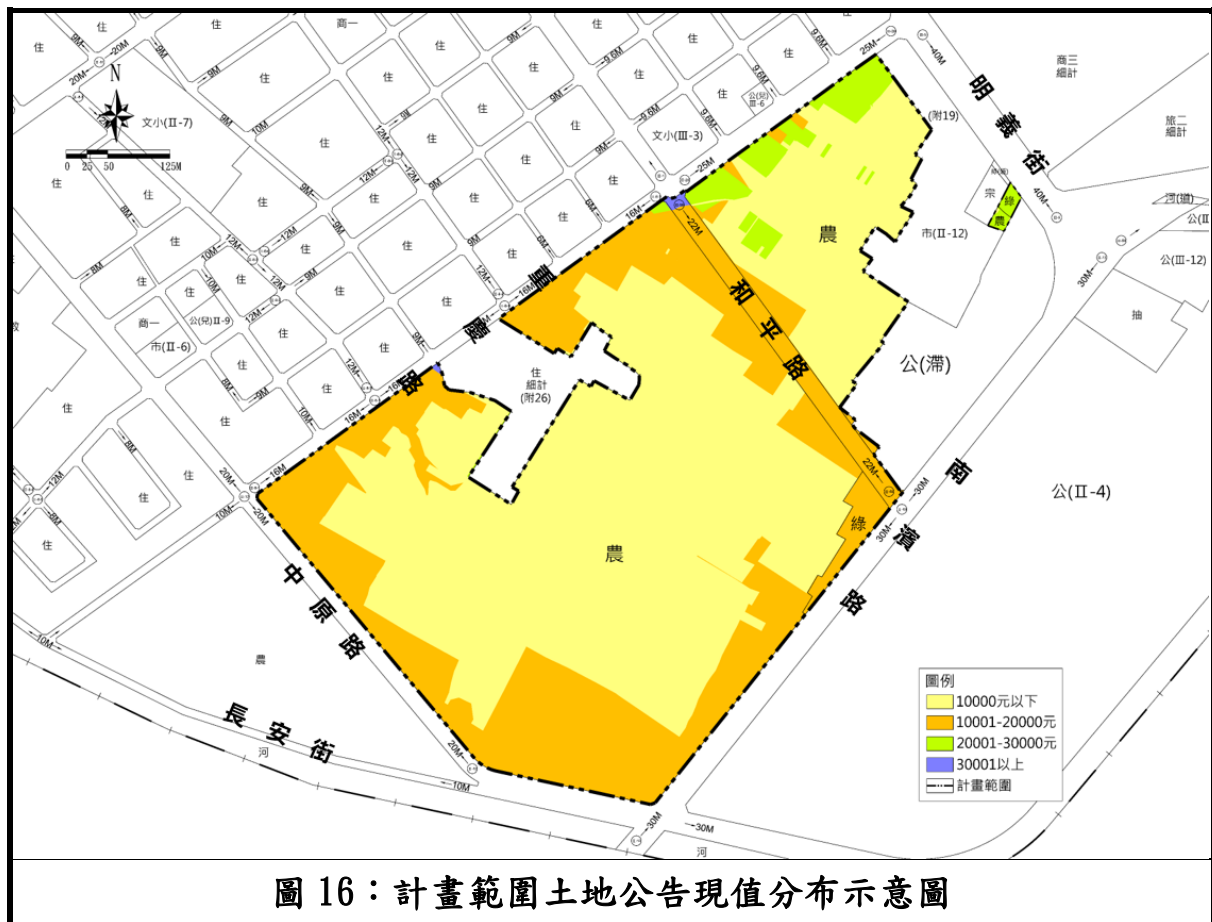
圖 15：計畫範圍土地權屬分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

二、土地公告現值

計畫範圍內土地公告現值以每平方公尺 10,000 元以下為主，主要分布於計畫區中央及南側大部分地區，符合區內土地仍以農業使用為主之現況；每平方公尺 10,001~20,000 元之土地則多集中於計畫區周邊臨道路地帶，尤其沿和平路、南濱路、中原路及重慶路之道路兩側分布較為明顯，反映臨路土地因交通可及性較佳，具有較高之利用價值；至於 20,001~30,000 元及 30,001 元以上之高公告現值土地，僅零星分布於計畫區北側及主要道路交會處，其主要為農業區建地目，屬可建築土地，面積較小，顯示高價值土地主要集中於交通節點及商業活動較活絡區域。

整體而言，計畫範圍土地公告現值呈現由道路沿線向區內遞減之分布趨勢，反映交通可及性及周邊土地使用型態為影響土地價值之主要因素。



資料來源：本計畫繪製。

第五節 發展課題與對策

課題一、本計畫主要計畫審定之內容，已不符合整體發展方向

說明：

依據內政部都市計畫委員會第 873 次會議決議，本案變更編號再 9 案，原審定之變更理由如下：

1. 考量市中心建成區發展率超過 90%，都市發展用地嚴重不足。
2. 變更範圍鄰近區位良好，並配合本縣觀光發展、重大施政方針及公共設施所需用地，變更為遊憩區，以利觀光產業之發展，並提升鄰近地區公共設施服務品質。
3. 為保持計畫彈性，建議公共設施用地於細部計畫內另行劃設。

然而依 114 年 8 月 26 日內政部都委會第 1085 次會議決議，考量本案係為檢討調整原變更為遊憩區之相關規定、容許使用及強度等項，涉及上位計畫對本計畫未來發展之指導、整體計畫目標、範圍勘選、產業發展等整體考量，故請依循花蓮縣國土計畫、花蓮縣整體願景與發展定位及相關建設計畫或政策方向等，詳予補充上位策略、整體空間發展定位、規劃構想、開發目的、產業發展或重大設施需求、對本計畫區之空間結構界定與土地利用指導原則。

鑒於內政部都委會之決議內容，本計畫應重新探討上位計畫對於本計畫之指導原則，並研擬更符合未來發展需求之整體發展定位。

對策：建議依上位計畫指導，重新研擬整體發展定位

綜整《花蓮縣國土計畫》、《花東地區永續發展策略計畫》、《花蓮縣第四期（113—116 年）綜合發展實施方案》及《變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案》等上位計畫，本計畫範圍位於花蓮市都市發展核心與濱海地區之間，兼具都市生活服務、交通轉運、濱海景觀及觀光遊憩等發展條件，並位處「大花蓮政經核心」、「綠谷廊帶軸」及「北花蓮門戶樞紐宜居策略區」之重要交會區位，且於花蓮都市計畫中明確定位為「濱海遊憩區」。

本計畫未來發展將以觀光遊憩為核心、濱海特色為主軸、交通轉運為支撐、生活服務為基礎、永續環境為原則，整合周邊濱海景觀、觀光資源、交通系統及都市服務機能，透過整體開發與

空間規劃，塑造具地方特色、環境友善及良好服務機能之濱海觀光遊憩場域，強化本計畫作為花蓮市濱海地區重要觀光節點及城市門戶之功能。

課題二、重慶路南側建地目土地，多數土地所有權人不同意參加整開

說明：

計畫範圍內重慶路南側部分農業區於都市計畫發布前已為建地目，面積合計約 1.15 公頃，占計畫總面積 3.21%。目前建地目土地已形成一定程度之既有建築使用型態，現況以商業使用為主，其次為純住宅使用，且與周邊既成發展地區具有高度連結性。依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條規定，農業區內建地目土地之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%，土地及建築物除供居住使用，建築物第 1 層得作小型商店、飲食店，故現況使用具備合法性。

有鑑於此，區段徵收範圍劃定時，宜就建地目土地之區位、現況使用、建築密度及與周邊發展地區之關聯性，審慎評估納入或剔除區段徵收範圍之適宜性，以兼顧都市發展需求與既有土地、建物使用之權益。

經查計畫範圍內建地目土地共計 94 位地主，持有土地面積共計 12,027.86 平方公尺，截至 114 年 8 月 20 日之問卷調查結果，就已回覆意見之土地所有權人而言，區段徵收以不願意者 13 人(21.43%) 較願意者 4 人多，且不願意者土地面積達 46.68%，接近半數；另變更分區部分，則以不支持者 9 人與支持者 8 人人數相當，而不支持土地面積占 33.77%。

表 11：建地目土地主意願調查結果統計表

區段徵收意願	人數	比例	面積(m ²)	比例
願意	4	4.26%	440.49	3.66%
不願意	13	13.83%	5,615.16	46.68%
無意見	4	4.26%	336.62	2.80%
未填答	1	1.06%	57.28	0.48%
未回函	72	76.60%	5,578.31	46.38%
總計	94	100.00%	12027.86	100.00%
變更分區意願	人數	比例	面積(m ²)	比例
支持	8	8.51%	782.43	6.51%
不支持	9	9.57%	4,062.13	33.77%
無意見	5	5.32%	1,605.00	13.34%
未回函	72	76.60%	5,578.31	46.38%
總計	94	100.00%	12027.86	100.00%

資料來源：截至 114 年 8 月 20 日之問卷調查結果；本計畫彙整。

對策：建地目土地以不納入整體規劃，並剔除區段徵收範圍為原則

考量計畫範圍內部分建地目土地已有較高建築使用程度，且與周邊既成發展地區具有高度連結性，以不納入整體規劃，並剔除區段徵收範圍為原則。

惟依本計畫問卷調查結果，土地所有權人對於土地使用分區變更及參與區段徵收之意願各有不同，爰基於尊重土地所有權人意願及保障其土地使用權益，不採單一方式處理，而係依個別土地所有權人之意願及土地使用需求，分別採取適當之規劃處理方式。

以下針對建地目土地之各類意願及處理態樣分別說明：

1. 不納入整體規劃，並剔除區段徵收範圍，維持農業區

依本計畫問卷調查結果，部分建地目土地所有權人明確表達不願意參與區段徵收，並希望維持現行土地使用分區，為尊重土地所有權人之意願，本計畫爰將具前述意願之建地目土地，以完整地號為原則維持農業區，並予以剔除區段徵收範圍；另針對未回覆意見之建地目土地土地所有權人，則亦以不納入整體規劃，並剔除區段徵收範圍為原則。

2. 納入整體規劃及區段徵收範圍，變更為觀光休閒專用區

依本計畫問卷調查結果，部分建地目土地所有權人明確表達願意參與區段徵收，並希望配合都市計畫變更調整土地使用分區。考量土地所有權人參與意願及整體開發可行性，針對具前述意願之建地目土地，應以非屬零星土地、不影響都市計畫及區段徵收整體規劃，且具抵價地分配可行性為原則，使得納入區段徵收範圍。

爰將符合上述原則之建地目土地納入整體規劃及區段徵收範圍，並配合變更為觀光休閒專用區，以兼顧土地所有權人參與意願及都市計畫整體發展需求。

課題三、原審定計畫使用強度偏低，評估整體開發財務不可行

說明：

1. 原整體開發背景已與現況發展不符

原規劃係考量市中心建成區發展率已逾 90%，都市發展用

地不足，且因本計畫範圍區位良好，爰配合本縣觀光發展、重大施政方針及公共設施需求，變更為遊憩區，以利觀光產業之發展，並提升鄰近地區公共設施服務品質。

惟隨時空環境、國土計畫及實際推動條件變遷，原規劃之發展條件已與現況有所落差。依 114 年 8 月 26 日內政部都委會第 1085 次會議決議，原整體規劃配置已不符當前發展需求，且涉及計畫範圍調整、農建地處理、375 租約及土地使用管制等課題；另原範圍內公園用地兼供滯洪池使用，業於 108 年 12 月 4 日公告實施，相關公共設施條件亦已有變化。

爰應重新檢視本計畫整體發展定位，並就土地使用分區、使用強度及容許使用項目等進行整體檢討，以回應現況發展需求及後續開發可行性。

2. 土地使用強度較周邊同性質分區低

依據 105 年 8 月 20 日內政部都委會第 873 次會議及 105 年 11 月 29 日內政部都委會第 889 次會議決議，本計畫由農業區及綠地用地變更為遊憩區(一)、遊憩區(二)及遊憩區(三)，其中遊憩區(一)主要供作公共設施用地與公用設備等使用，建蔽率僅 20%，容積率為 60%，另遊憩區(二)及遊憩區(三)主要做為觀光遊憩相關行業使用，建蔽率分別為 40%及 50%；容積率分別為 120%及 150%。

然而參考花蓮市都市計畫土地使用分區管制要點，相似之土地使用分區如旅館區(一)及旅館區(二)，其容積率分別為 300%及 430%，其中旅館區(二)之容積率更達旅館區(一)之 1.43 倍，顯示本計畫雖以觀光遊憩相關使用為主要發展方向，但土地使用管制之開發強度卻明顯低於區內其他相類似之觀光使用分區。

3. 評估區段徵收財務不具可行性

計畫範圍內規劃之遊憩區(二)及遊憩區(三)土地使用強度偏低，在區段徵收開發費用及公共設施負擔下，現行開發強度所帶來之土地處分收入，難支應整體開發成本，以致此土地使用強度不具財務可行性，如此則降低民眾參與區段徵收意願及區段徵收推動之可行性。

4. 土地使用強度不一導致區段徵收土地分配執行不易

計畫範圍內整體開發後，分回土地所有權人之土地主要為遊憩區(二)及遊憩區(三)，惟其土地使用強度不同，將造成土地所有權人分配不易，增加土地所有權人分配區位及權益衡平之困難，並提高後續土地分配執行及協調之複雜性。

對策：調整發展定位及開發強度，提升整體開發可行性

1. 因應上位計畫發展定位，調整遊憩區為觀光休閒專用區

依花蓮都市計畫第三次通盤檢討「濱海遊憩區」之定位，以及花蓮縣國土計畫與花蓮縣第四期(113-116年)綜合發展實施方案所揭示之觀光遊憩、慢活旅遊、低碳永續及區域整合發展方向，本計畫以觀光遊憩為核心，整合濱海景觀、休閒服務及公共設施機能，強化計畫區之濱海觀光節點功能。

爰將現行遊憩區調整為「觀光休閒專用區」，本計畫已依實際發展條件調整計畫範圍，剔除公園用地兼供滯洪池使用部分，該範圍原涉及 375 租約，經剔除後亦可一併排除相關租約處理課題，且農建地目以剔除區段徵收範圍為原則，以提升整體開發之可行性。

2. 參考同質性土地使用分區，提高土地使用強度

本計畫預劃設之「觀光休閒專用區」，主要作為觀光遊憩相關使用，現行審定之容積率僅 120%及 150%，開發強度明顯比花蓮市都市計畫內其他同性質之觀光使用分區低，建議參考旅館區(一)、旅館區(二)等相似之土地使用分區容積率，並配合本計畫整體發展定位及觀光遊憩需求，適度提高遊憩區之建蔽率及容積率，以合理反映土地使用性質及開發需求。

且提高土地使用強度，可增加土地利用效益，提升開發後土地價值及處分收益，並強化區段徵收財務計畫之可行性。

3. 統一土地使用強度，並透過都市設計準則形塑海岸天際線景觀

為降低區段徵收土地分配之困難，本計畫將統一土地使用強度，消除不同分區間之土地價值差異，以利土地分配作業執行，並維護土地所有權人之分配權益，且將同步訂定都市設計準則，限制各分區建築物興建棟距，以維護整體海岸景觀通透性。

課題四、計畫區整體發展轉型後，如何兼顧居住需求與防災安置

說明：

本計畫範圍由農業區轉型為觀光休閒專用區後，預期隨土地使用強度及開發程度提升，將帶動觀光、休閒及相關服務產業發展，並增加在地就業人口及觀光服務業從業人員之居住需求。惟土地價值提升可能同步增加居住成本，對在地就業人口、觀光服務業從業者及青年返鄉族群之居住負擔形成壓力，故應於整體開發階段預先納入居住需求之配套措施。

花蓮縣位於板塊聚合帶，屬地震好發地區，計畫範圍東北側局部涉及地質敏感地區(米崙斷層)，歷年曾發生 1951 年縱谷地震、2018 年 0206 地震及 2024 年 0403 地震等重大地震，均造成不同程度之人員傷亡及建物損毀。鑑於計畫區具有地震災害風險，整體開發亦應兼顧災害發生時之安置及避難需求，適度配置社會福利設施用地，以便支援災害發生時之安置需求。

對策：劃設3%以上社會福利設施用地，回應中央政策並支援災害安置

1. 具體回應中央政策要求

配合中央推動社會住宅政策，行政院在 112 年通過「提升社宅用地供給精進措施」，規劃整體開發區辦理區段徵收及市地重劃時，直轄市需留設 5%、其餘縣市留設 3%的土地供社會住宅使用，專案讓售給中央政府興辦社會住宅，以提供可負擔之居住選擇，回應土地使用轉型後新增人口之居住需求。

本計畫後續將採區段徵收方式辦理整體開發，故將依循前述措施留設 3%的土地，並劃設為社會福利設施用地，供國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅，並配合花蓮市地區人口結構及在地生活需求，導入日照、長照、身障機構等多樣化的社會福利設施，提供更完整的服務機能。

2. 支援災害發生時之安置需求

花蓮縣位於地震活動較為頻繁之區域，應兼顧災害發生時之緊急安置及災後居住需求根據《住宅法》第 4 條第 2 項第 10 款規定，災民屬社會住宅應出租於經濟或社會弱勢者範圍之一。

本計畫將留設社會福利設施用地，興建社會住宅，於災害發生時提供臨時安置及必要之生活服務空間，並依相關耐震設計規範及地質調查成果評估，強化建築耐震性能、基礎結構安全及防災韌性，以提升住宅安全性及災後居住韌性。

第五章 發展定位與規劃構想

第一節 發展願景及定位

一、發展願景

本計畫承襲上位計畫之發展方向，花蓮市具備「臺灣東大門」國際門戶功能，並肩負北花蓮觀光樞紐及濱海遊憩發展之區位優勢，以觀光遊憩為發展主軸，兼顧都市機能、自然環境、交通服務及地方特色，推動既有都市土地活化與觀光服務機能提升。

而本計畫位於花蓮市既有都市發展邊緣，介於建成市區與太平洋公園、吉安溪及濱海自然開放空間之間，具有都市發展與自然環境銜接之區位特性。基地鄰近既有都市生活圈及重要觀光遊憩資源，具備延伸舊城區觀光發展、串聯都市與濱海遊憩空間之條件。

爰本計畫將以「國際門戶、山海共生、永續宜居」為發展願景，善用花蓮山海景觀、生態環境及都市發展基礎，透過整體開發及土地使用調整，導入觀光休閒、旅遊服務、停車轉乘、社會住宅及公共開放空間等機能，形塑兼具觀光吸引力、環境品質與生活機能之新興發展腹地，提升花蓮國際觀光門戶之整體服務能量。

二、發展定位

本計畫以「花蓮綠活新門戶」為發展定位，作為串聯既有都市、濱海遊憩及自然生態空間之重要發展腹地，承接舊城區觀光發展及未來旅遊服務需求。透過整體土地使用及公共設施配置，打造兼具生態、休閒、觀光及服務機能之「花蓮綠活新門戶」，成為花蓮市觀光發展向濱海地區延伸之重要節點。

「綠活」以自然環境共生、低碳永續及休閒生活為核心，依循花東地區永續發展及花蓮都市計畫所強調之環境永續、低碳交通及三生並重理念，透過綠地、開放空間、景觀及低碳交通等規劃，營造生態友善且適宜休閒遊憩之環境。

「新門戶」則承接花蓮作為「臺灣東大門」之國際門戶功能，利用本計畫位於花蓮市核心區域及舊城區發展邊緣之區位優勢，導入觀光休閒、旅遊服務及停車轉乘等機能，延伸既有觀光發展腹地，強化花蓮市觀光接待及服務機能。

第二節 發展策略

一、調整土地使用強度，提升整體開發效益

依內政部都市計畫委員會第 873 次及第 889 次會議決議，原計畫將農業區變更為遊憩區(一)及遊憩區(二)，容積率分別為 120%及 150%。惟現行土地使用強度尚難支撐整體開發財務需求，且不同開發強度增加土地分配作業之複雜性，不利區段徵收推動。爰適度調整土地使用分區及開發強度，並採一致性之開發強度，以提升土地利用效益及整體開發財務可行性，同時兼顧土地所有權人之分配公平。

另將和平路納入整體開發範圍，以維護土地所有權人權益，對具持續耕作意願之土地，則保留農業使用並劃設農業專用區，以兼顧土地權益與農業使用需求。並透過建築配置及棟距等都市設計準則，維護太平洋海岸景觀視廊及都市景觀品質，達成開發效益與環境景觀並重之目標。

二、導入觀光休閒機能，促進產業永續發展

配合花蓮市「臺灣東大門」國際門戶及觀光發展定位，調整土地使用機能，將原都市計畫農業區轉型為「觀光休閒專用區」，導入觀光休閒、旅遊服務及觀光旅宿等機能，延伸既有舊城區發展腹地。

依據本計畫觀光旅宿需求推估，花蓮市至目標年(民國 125 年)尚新增 4,102 間房之需求，推估樓地板需求面積，約介於 114,856~145,621 平方公尺，考量住宿設施、公共服務及其他商業設施之配置需求，推估觀光休閒專用區需求面積約 7.66 至 9.71 公頃，顯示未來仍具一定之觀光旅宿及休閒服務發展需求。

爰本計畫結合花蓮自然景觀、濱海遊憩及地方特色，導入深度體驗、休閒遊憩、觀光旅宿及長天期旅遊等機能，提升旅客停留時間及觀光消費效益，並帶動地方產業與就業發展，支撐整體開發及公共設施建設。

三、串聯綠色生態廊道，建構韌性環境空間

以太平洋公園及吉安溪為重要自然開放空間，規劃兩條貫穿南北之綠園道，串聯計畫範圍內外綠地、開放空間及生態環境，建構連續性綠色廊道，並結合人行及自行車系統，使新興開發建設與既有生態環境相互融合，形塑人與自然共生之空間環境。

另透過都市設計準則之擬定，規範建築基地之綠覆率、透水率、

植栽綠化及雨水貯留利用等事項，增加綠地及透水空間，強化雨水滯蓄與地表降溫功能；並結合綠園道及開放空間配置，建構兼具生態、景觀、休閒及環境調適功能之綠色開放空間系統。

四、完善公共服務設施，提升整體開發公益

配合中央社會住宅政策，於整體開發區內留設 3%之社會福利設施用地，由國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅，提供多元且可負擔之居住選擇，完善基本生活服務機能。考量花蓮地區地震活動頻繁，社會住宅可兼具災害安置功能，於災害發生時提供臨時居住及必要之生活服務空間，強化都市防災及災後居住支持能力。

另配合花蓮市人口結構及在地生活需求，於社會住宅中導入日間照顧、長期照顧及身心障礙服務等多元福利機構，提供不同年齡及需求族群所需之照顧與支持，提升整體開發之公共服務效益。

五、強化停車轉乘機能，提升市區車流攔截

花蓮市現況停車需供比約為 1.62，顯示既有停車空間難以支應居住人口及觀光旅次衍生之停車需求，考量本計畫範圍銜接花蓮市區主要道路及周邊觀光遊憩據點，爰於和平路沿線劃設停車場用地，並以立體化使用為原則，增加停車供給，補足居住及觀光停車需求。

因應蘇花改通車後交通量及觀光旅次增加，本計畫結合停車場及轉運場站功能，作為花蓮市區東側重要轉乘據點，引導車輛於外圍停放並轉乘公車進入市區，發揮車流攔截及分流功能；並串聯人行及自行車綠園道，建立停車、轉乘及低碳通行系統，降低市區交通負荷，提升整體交通及旅遊環境品質。

六、落實低密度開發，打造永續宜居環境

考量計畫區鄰近太平洋公園、吉安溪及濱海自然環境，未來開發應以低密度及低衝擊為原則，適度控制開發量體，保留綠地及開放空間，降低開發對自然環境之影響，並透過都市設計準則規範基地保水及雨水管理、法定空地採透水及植栽綠化設計，另納入防災緩衝及避難空間，提升環境安全與氣候韌性。

依循 SDGs 及花東地區永續發展理念，透過生態、交通、景觀及公共設施之整合，落實低密度開發、基地保水、綠化及防災等措施，兼顧經濟發展、社會公平與環境保育，提升整體環境韌性與生活品質，形塑具地方特色、環境友善及永續宜居之「花蓮綠活新門戶」。

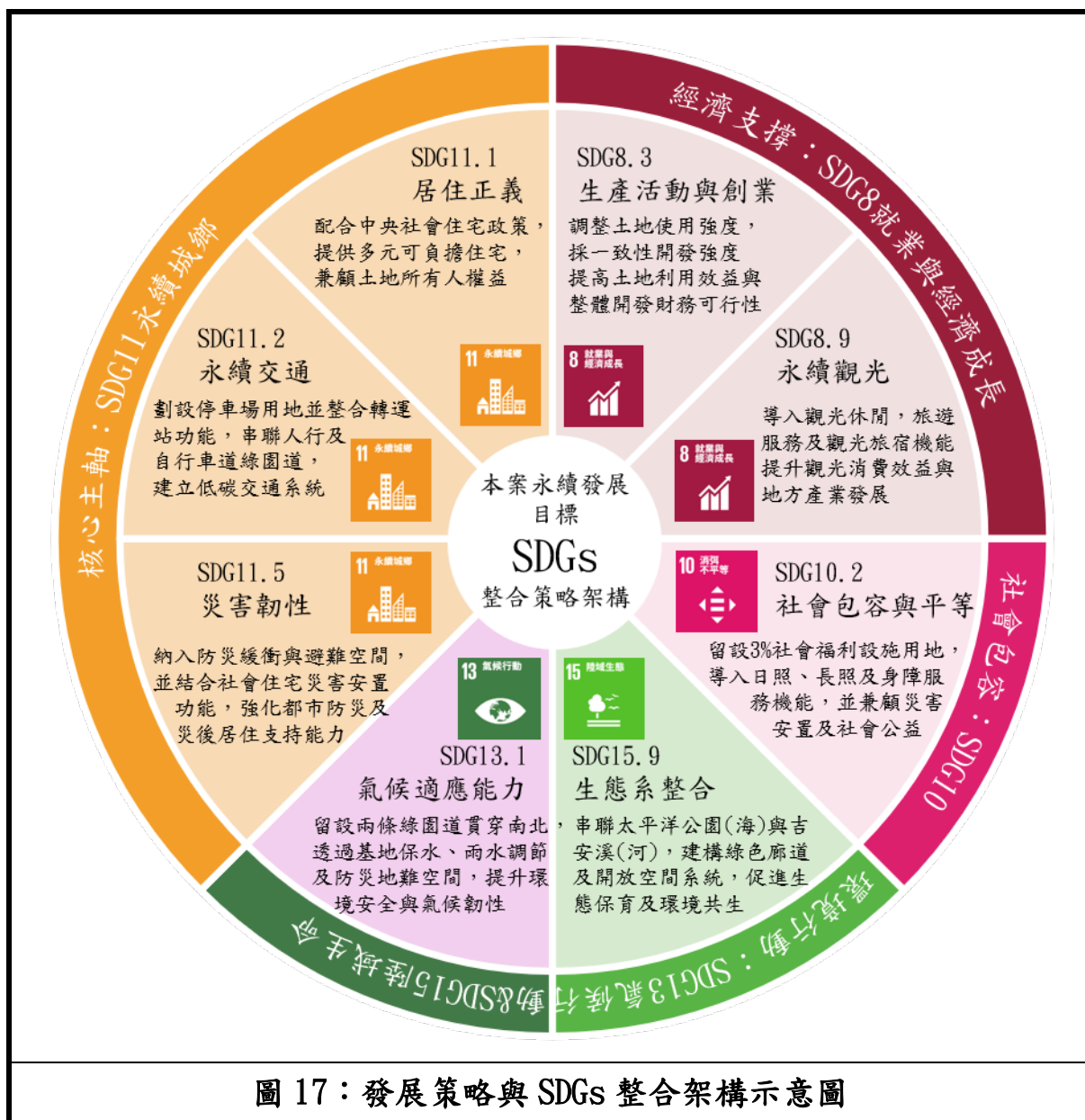


圖 17：發展策略與 SDGs 整合架構示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第三節 整體發展構想

本計畫範圍位於既有都市發展與濱海遊憩環境之間，北側及東側銜接舊市區商業及都市機能，南側鄰接太平洋公園及濱海景觀，西側屬吉安溪自然環境生態，具備都市、生活、觀光與生態環境交會之區位特性。本計畫爰以「花蓮綠活新門戶」為整體發展定位，依循前述發展願景及策略，整合土地使用、公共設施、綠色廊道及交通系統，建構兼具觀光、生活、生態及服務機能之整體空間架構。

整體空間發展構想將以「多核心、雙綠廊、三界面」為主要架構，透過觀光休閒、公共服務及交通轉乘等多元機能形成不同發展節點，並以兩條綠色廊道串聯各機能及開放空間，縫合都市與濱海、商業與生活、生態與開發之間的空間，新興開發空間與既有都市及自然環境相互融合，打造花蓮市向濱海地區延伸之新興發展節點。

一、多核心 | 建立多元發展節點

本計畫整體土地使用配置將導入觀光休閒、社會住宅及交通轉乘等多元發展節點，以觀光休閒專用區作為主要發展核心，導入觀光旅宿、休閒遊憩及旅遊服務機能，承接周邊既有觀光資源及旅遊人流住宿需求。

另配置社會福利設施用地興辦社會住宅，並導入日間照顧、長期照顧及身心障礙服務等機能，強化居住、照顧及社會福利服務；並於和平路沿線配置 2 處停車場用地並兼具轉運站功能，提供停車、公共運輸轉乘及外圍車流攔截服務。

透過多元發展節點的配置，整合各種機能分工，並依區位條件適度配置，使不同機能形成相互支援之空間關係，並藉由道路、綠園道及開放空間串聯各發展節點，形成層次分明、機能互補之多核心空間結構。

二、雙綠廊 | 形塑綠色低碳網絡

本計畫以南北向及東西向兩條綠色廊道作為基地綠色網絡，南北向綠園道由太平洋公園向計畫範圍內延伸，將既有濱海綠地及開放空間引入基地，串聯觀光休閒及公共服務等主要發展節點；東西向綠園道則串聯東、西兩側公園用地兼供滯洪池使用空間，並延伸銜接吉安溪，形成連結濱海、綠地與水岸生態環境之綠色廊道。

綠色廊道將結合人行及自行車系統，整合基地內外綠地、開放空間及公共設施，形成具連續性之低碳網絡，並透過植栽綠化、基地保

水及雨水調節等設計，強化生態、休閒遊憩及環境調適功能，將周邊既有綠地及水岸生態延伸至計畫範圍內，形塑友善且具韌性之綠色開放空間。

三、三界面 | 縫合山海都市界面

本計畫範圍位於花蓮市舊城區內之都市計畫農業區，為既有都市計畫範圍中少數具整體開發條件之土地，鄰接既有都市聚落及濱海自然環境，具有承接都市發展與銜接山海空間之重要區位條件。

依基地周邊環境特性，形成都市、山海及水岸三種空間界面：北側銜接舊市區商業及生活機能，承接既有都市發展動能；南側面向太平洋公園及濱海遊憩空間，延伸山海景觀及濱海遊憩功能；西側銜接吉安溪及自然開放環境，形成都市與水岸生態之緩衝空間。

透過土地使用及開放空間之整體配置，使新興開發空間與既有都市、濱海及水岸環境相互銜接，將既有都市發展與自然山海景觀縫合為一體，形塑具有花蓮地方特色之山海都市空間。



圖 18：整體發展構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第六章 變更內容

第一節 變更理由

一、依內政部都市計畫委員會第 1085 次會議決議，再 9 案應依下列決議辦理：

參採花蓮縣政府列席人員補充說明，考量空間規劃構想已與原審定主要計畫之土地使用分區規劃不同，且涉及區內建地目現況多已建築使用、計畫範圍調整、375 租約補償及財務計畫不可行等課題，無法依本會 105 年 4 月 26 日第 873 次會議及 105 年 11 月 29 日第 889 次會議決議辦理，需修正原審竣計畫內容，故原則同意退請該府研提具體內容並俟完備公開展覽及花蓮縣都市計畫委員會審議等法定程序後，再提本會續審，其餘照本會專案小組初步建議意見通過。

故本計畫將依內政部都市計畫委員會決議，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「原福德段變更案」）細部計畫，加強論述整體開發之必要性及範圍面積之合理性，並承襲花蓮縣國土計畫之指導，配合花蓮縣整體願景及發展定位，作為本計畫空間結構與土地利用規劃之依據。

二、依內政部都市計畫委員會第 1085 次會議決議，配合細部計畫之擬定，調整主要計畫計畫範圍以及區段徵收範圍。

三、依花蓮市公所 81 年 3 月 18 日召開之「辦理徵收和平街道路工程闢建說明會」會議紀錄，將和平路納入計畫範圍。

四、另原計畫範圍內之公園用地（兼供滯洪池使用）業於 108 年 12 月 4 日經花蓮縣政府府建計字第 1080265232A 號函變更完成，且已於 114 年 12 月動工辦理整體景觀工程，爰配合實際開發情形，剔除計畫範圍。

五、依據第三章第五節建地目土地土地所有權人問卷結果，將部分建地目土地維持農業區，剔除計畫範圍。

六、綜上述調整後，計畫範圍面積調整為 34.84 公頃。

第二節 變更內容

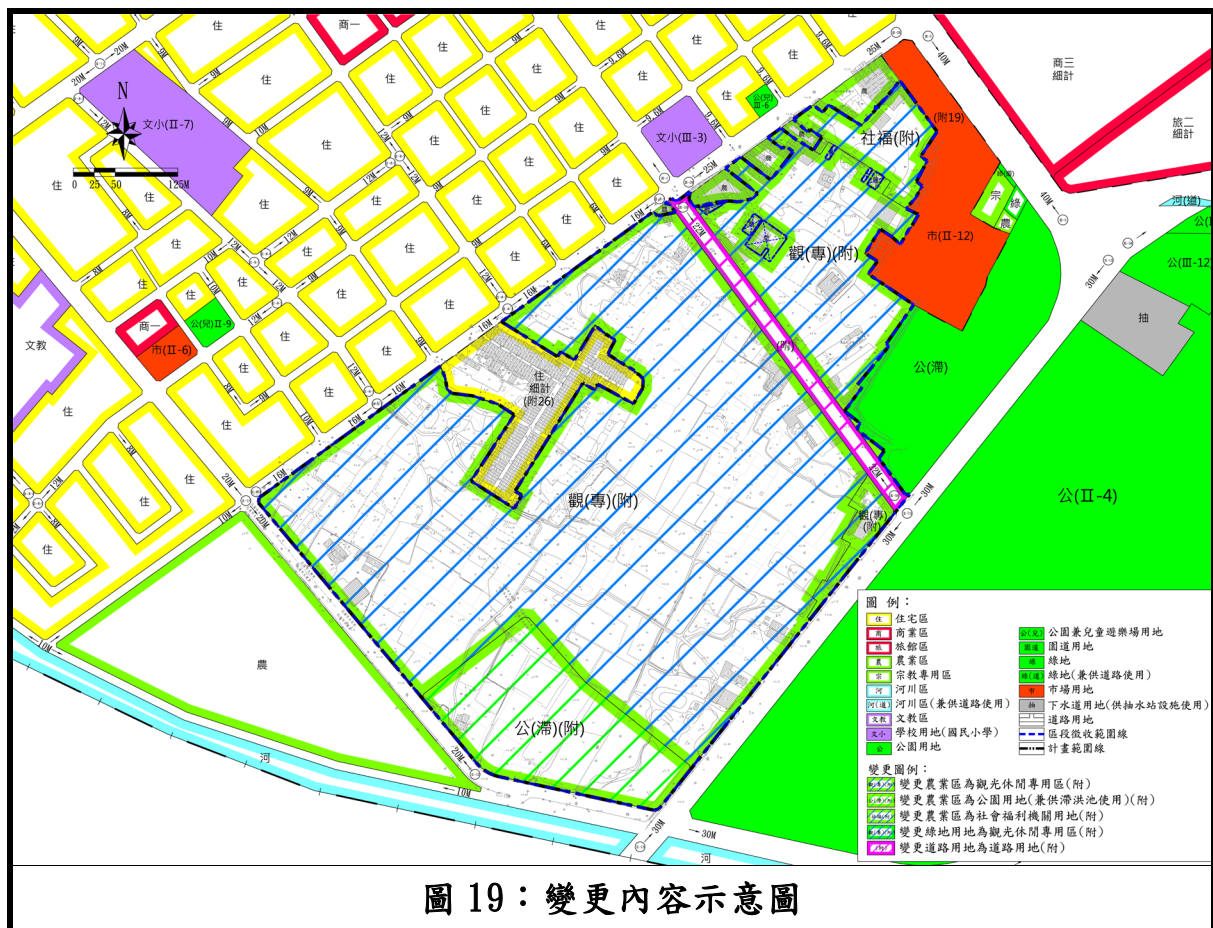
本計畫配合「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)」內政部 都市計畫委員會第 1085 次會議決議內容，以及擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 9 案「原福德段變更案」）細部計畫內容，修正主要計畫計畫範圍以及區段徵收範圍，並修正原決議內容，詳如下表 12 所示：

表 12：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)		
農業區 (33.35)	觀光休閒 專用區(附) (28.49)	1. 考量市中心建成區發展率超過 90%，都市發展用地嚴重不足。 2. 變更範圍屬都市計畫範圍內少數具整體開發條件之土地，區位條件良好，具觀光遊憩及休閒服務發展潛力，配合及花蓮市國土計畫指導原則及本計畫發展定位，變更為第一種觀光休閒專用區，並以區段徵收方式辦理整體開發，以便支援觀光產業發展。 3. 依循 112 年 12 月行政院第 3884 次院會通過之「提升社宅用地供給精進措施」，整體開發應至少留設總面積 3% 為「社會福利設施用地」，供興建社會住宅及相關社會福利設施使用，以完善多元居住及公共服務機能。	應另行擬細部計畫，並劃設不得低於 40% 公共設施用地，其中應劃設 10% 以上之公園、綠地及廣場等開放空間，並以區段徵收方式開發。
	社會福利設施 用地(附) (1.10)		
	公園用地 (兼供滯洪池使用)(附)(3.76)		
綠地 用地 (0.49)	觀光休閒 專用區(附) (0.49)	4. 為保持計畫彈性，建議除公園用地(兼供滯洪池使用)，及原和平路道路用地外，其餘公共設施用地於細部計畫內另行劃設。	
道路用地 (1.00)	道路用地(附) (1.00)		

資料來源：本計畫彙整。

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。



資料來源：本計畫繪製。

第三節 檢討後計畫

本次主要計畫土地使用分區變更，係配合都市發展及土地使用需求進行調整，將部分農業區轉型作為觀光休閒使用，並同步檢討公共設施配置，其中，農業區由 382.56 公頃減少 33.35 公頃至 349.21 公頃，並新增觀光休閒專用區 28.98 公頃，以強化都市計畫之觀光休閒發展機能。

公共設施用地部分，增加公園用地(兼供滯洪池使用)面積 3.76 公頃，以及社會福利設施用地面積 1.10 公頃，並配合整體土地使用配置調整，減少綠地用地 0.49 公頃，使公共設施用地整體增加 4.37 公頃。另本計畫劃設之公園用地(兼供滯洪池使用)占計畫總面積 10.78%，亦符合都市計畫法第 45 條相關規定。檢討後土地使用面積詳如表 13 所示。

表 13：檢討前後土地使用面積增減統計表

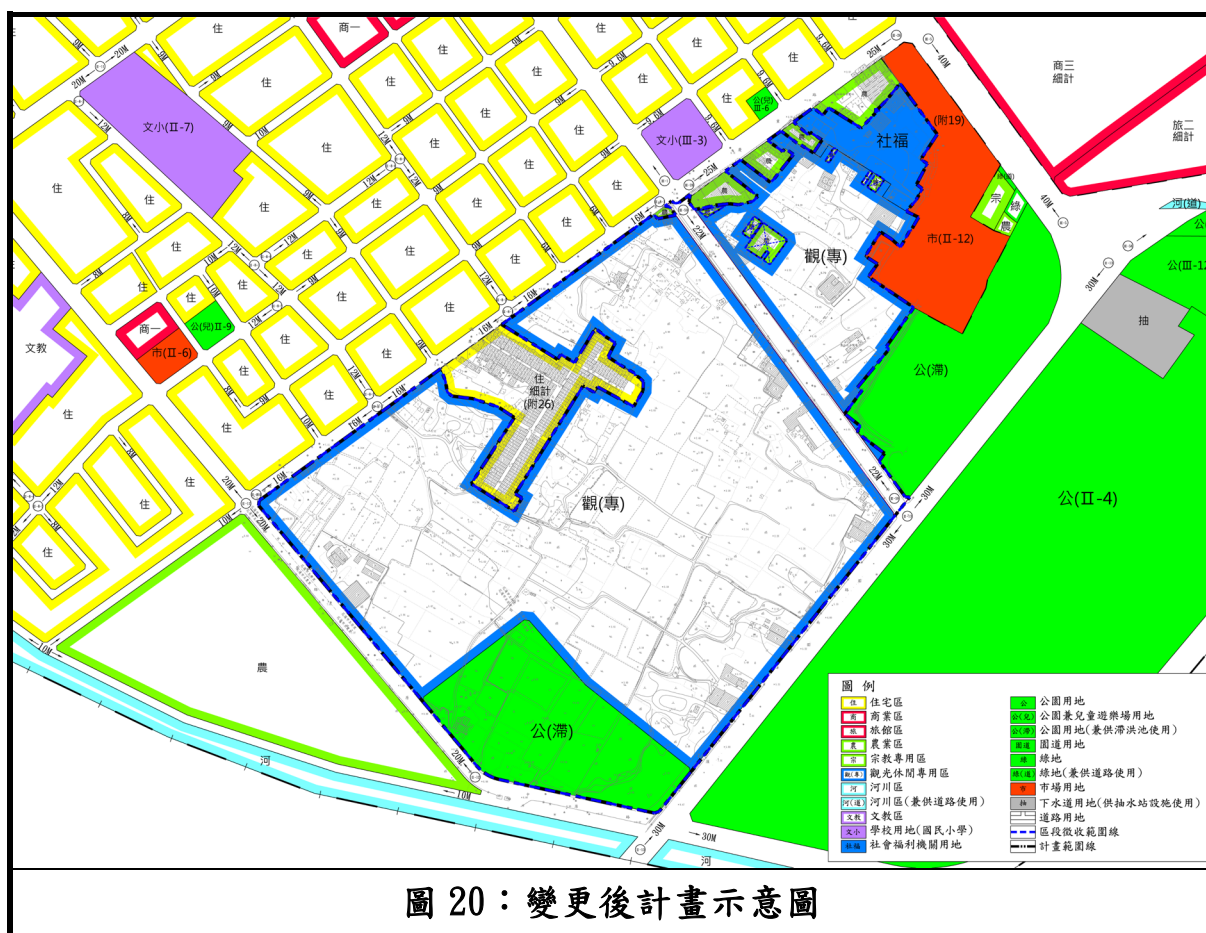
項目		檢討前 計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	佔都市計畫 面積百分比 (%)	佔都市發展用地 面積百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	403.94		403.94	16.65%	21.13%
	商業區	113.65		113.65	4.68%	5.95%
	工業區	247.10		247.1	10.18%	12.93%
	倉儲區	2.62		2.62	0.11%	0.14%
	旅館區	3.46		3.46	0.14%	0.18%
	文教區	77.49		77.49	3.19%	4.05%
	風景區	6.68		6.68	0.28%	—
	保護區	95.19		95.19	3.92%	—
	河川區	63.57		63.57	2.62%	—
	河川區 (兼供道路用地使用)	0.05		0.05	0.00%	—
	農業區	382.56	-33.35	349.21	14.39%	—
	宗教專用區	9.79		9.79	0.40%	0.51%
	加油站專用區	0.55		0.55	0.02%	0.03%
	衛生醫療專用區	2.09		2.09	0.09%	0.11%
	醫療專用區	11.84		11.84	0.49%	0.62%
	菸酒事業專用區	0.48		0.48	0.02%	0.03%
	電信專用區	2.86		2.86	0.12%	0.15%
	自來水事業專用區	7.97		7.97	0.33%	0.42%
	廣電事業專用區	0.51		0.51	0.02%	0.03%
	石油事業專用區	1.31		1.31	0.05%	0.07%
	歷史風貌專用區	1.09		1.09	0.04%	0.06%

項目		檢討前 計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	佔都市計畫 面積百分比 (%)	佔都市發展用地 面積百分比 (%)
	創意文化專用區	3.38		3.38	0.14%	0.18%
	觀光休閒專用區	0.00	28.98	28.98	1.19%	1.52%
	小計	1438.18	-4.37	1433.81	59.09%	48.08%
公共設施用地	機關用地	98.09		98.09	4.04%	5.13%
	學校(含私立學校) 用地	118.50		118.5	4.88%	6.20%
	文康用地	0.21		0.21	0.01%	0.01%
	公園用地	204.49		204.49	8.43%	10.70%
	公園用地 (兼供滯洪池使用)	3.56	3.76	7.32	0.30%	0.38%
	歷史風貌公園用地	1.53		1.53	0.06%	0.08%
	國際雕塑文化公園 用地	17.35		17.35	0.72%	0.91%
	綠地	3.89	-0.49	3.4	0.14%	0.18%
	綠地 (兼供道路用地使 用)	0.30		0.3	0.01%	0.02%
	市場用地	7.97		7.97	0.33%	0.42%
	停車場用地	3.58		3.58	0.15%	0.19%
	廣場用地	0.64		0.64	0.03%	0.03%
	廣場兼停車場用地	17.74		17.74	0.73%	0.93%
	公園兼兒童遊樂場 用地	11.27		11.27	0.46%	0.59%
	體育場用地	23.66		23.66	0.98%	1.24%
	社教用地	4.07		4.07	0.17%	0.21%
	社教機構用地	0.79		0.79	0.03%	0.04%
	社會福利設施用地	0.00	1.10	1.10	0.05%	0.06%
	燈塔用地	1.23		1.23	0.05%	0.06%
	鐵路用地	46.15		46.15	1.90%	2.41%
	港埠用地	97.70		97.7	4.03%	5.11%
	社會福利設施用地	9.10		9.1	0.38%	0.48%
	垃圾處理場用地	6.36		6.36	0.26%	0.33%
	變電所用地	5.41		5.41	0.22%	0.28%
	園道用地	3.75		3.75	0.15%	0.20%
	景觀步道用地	0.27		0.27	0.01%	0.01%
	道路用地 (含人行步道)	290.97	0	290.97	11.99%	15.22%
	道路用地 (兼供廣場使用)	3.08		3.08	0.13%	0.16%

項目	檢討前 計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	佔都市計畫 面積百分比 (%)	佔都市發展用地 面積百分比 (%)
下水道用地 (供抽水站設施使用)	3.10		3.1	0.13%	0.16%
鐵路用地 (兼供河川使用)	0.18		0.18	0.01%	0.01%
道路用地 (兼供河川使用)	3.18		3.18	0.13%	0.17%
小計	988.12	4.37	992.49	40.91%	51.92%
計畫面積總計	2,426.30	0.00	2,426.30	100.00%	
都市發展用地面積總計	1,878.25	33.35	1911.60		100.00%

註：1. 表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不含農業區、保護區、風景區、河川區及河川區(兼供道路用地使用)之面積。



資料來源：本計畫繪製。

第七章 實施進度與經費

依內政部都市計畫委員會 105 年 4 月 26 日第 873 次及 105 年 11 月 29 日第 889 次會議決議，本計畫應另擬細部計畫，並依土地徵收條例第 4 條規定，以區段徵收辦理，故本計畫將採區段徵收方式進行整體開發，並依相關法令規定辦理各項公共設施用地取得及開闢，以配合計畫區整體發展需求。本案實施進度與經費概估如下表 14 所示。

表 14：實施進度與經費概估表

公共設施項目	計畫面積 (公頃)	土地取得 方式	開闢經費(萬元)				主辦 單位	預計 完成 期限	經費 來源
		區段徵收	地上物 補償費	整地	工程費	合計			
公園兼 滯洪池 用地	3.76	✓	338.4	940	13,160	14,438.4	花蓮 縣政 府	依規定 辦理取 得及開 闢時程	市府 逐年 編列 預算
社會福 利設施 用地	1.10	✓	99	275		374			
道路 用地	1.00	✓	90	250	3,500	3,840			
合計	4.76	✓	428.4	1,190	16,660	18,278.4			

資料來源：本計畫彙整。

註：1. 地上物補償費以實際查估狀況計算惟準，現以每公頃 90 萬元概估；整地費用以每公頃 200 萬元概估；工程費以每公頃 3,500 萬元概估。本表為概算之結果，實際費用仍須以開發時之施工費用、利率及物價指數計算為準。

2. 本表開發經費及預定完成期限視主辦單位財務狀況及實際需要酌予調整。

3. 社會福利設施用地後續由國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅，故不估算工程費。

業務主管 **技正吳俊勳**
0903代

業務承辦 **技正吳俊勳**