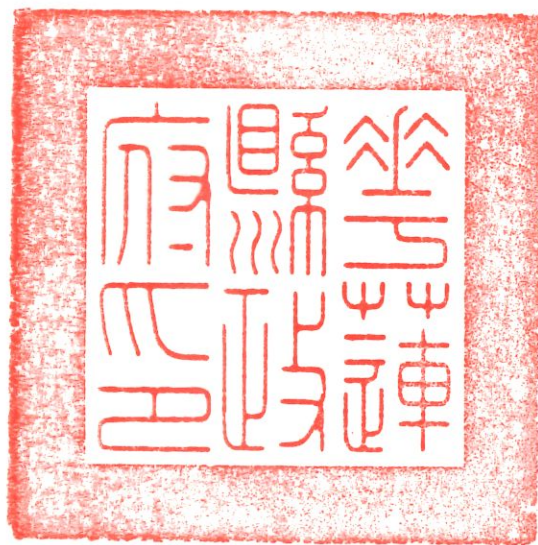


# 公開展覽書

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」)細部計畫案 |       |   |
| 擬 定 都 市 計 畫<br>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                                      |       |   |
| 本計畫公告及公開<br>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<br>計畫之反映意見   |                                            |       |   |
| 本計畫提各級都市計<br>畫委員會審核結果  | 縣                                          | 級     |   |
|                        | 內 政 部                                      |       |   |
| 備                      | 註                                          |       |   |





# 目 錄

|                |     |
|----------------|-----|
| 第一章 緒論         | 2   |
| 第一節 計畫緣起及目標    | 2   |
| 第二節 法令依據       | 3   |
| 第三節 計畫區位與範圍    | 4   |
| 第二章 上位及相關建設計畫  | 7   |
| 第一節 上位計畫       | 7   |
| 第二節 本計畫審議歷程說明  | 17  |
| 第三節 相關計畫與重大建設  | 24  |
| 第三章 發展現況分析     | 26  |
| 第一節 自然環境發展     | 26  |
| 第二節 災害歷史及潛在災害  | 33  |
| 第三節 自然及人文景觀資源  | 36  |
| 第四節 人口特性現況     | 42  |
| 第五節 觀光產業發展現況   | 48  |
| 第六節 土地使用發展現況   | 58  |
| 第七節 公共設施發展現況   | 70  |
| 第八節 交通運輸發展現況   | 76  |
| 第九節 土地權屬分析     | 84  |
| 第十節 土地所有權人意願調查 | 86  |
| 第十一節 發展課題與對策   | 97  |
| 第四章 發展定位與規劃構想  | 105 |
| 第一節 發展願景及定位    | 105 |
| 第二節 發展策略       | 106 |
| 第三節 整體規劃構想     | 109 |
| 第四節 土地使用規劃構想   | 112 |
| 第五節 公共設施規劃構想   | 115 |
| 第六節 交通系統規劃構想   | 118 |
| 第五章 實質計畫       | 126 |
| 第一節 計畫範圍及面積    | 126 |
| 第二節 計畫年期       | 126 |
| 第三節 土地使用計畫     | 126 |

|     |            |       |     |
|-----|------------|-------|-----|
| 第四節 | 公共設施計畫     | ----- | 126 |
| 第五節 | 道路系統計畫     | ----- | 128 |
| 第六節 | 都市防災計畫     | ----- | 130 |
| 第六章 | 事業及財務計畫    | ----- | 133 |
| 第一節 | 開發方式與開發主體  | ----- | 133 |
| 第二節 | 事業及財務計畫    | ----- | 134 |
| 第七章 | 土地使用分區管制要點 | ----- | 135 |
| 第八章 | 都市設計準則     | ----- | 139 |

#### 附件一、細部計畫範圍內建地目清冊

# 圖 目 錄

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 圖 1：細部計畫區位示意圖                        | 4  |
| 圖 2：本計畫範圍示意圖                         | 6  |
| 圖 3：花蓮縣整體空間發展構想示意圖                   | 10 |
| 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        | 16 |
| 圖 5：「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案(再 9 案)」變更示意圖 | 23 |
| 圖 6：相關重大建設計畫位置示意圖                    | 25 |
| 圖 7：花蓮測站 114 年氣溫及雨量統計圖               | 27 |
| 圖 8：計畫範圍地形地勢示意圖                      | 27 |
| 圖 9：計畫範圍土壤分布示意圖                      | 28 |
| 圖 10：計畫範圍地質分布示意圖                     | 28 |
| 圖 11：計畫範圍水系示意圖                       | 29 |
| 圖 12：計畫範圍第二級環境敏感地區分布示意圖              | 32 |
| 圖 13：花蓮市近 5 年風水災害示意圖                 | 34 |
| 圖 14：自然景觀資源分布圖                       | 37 |
| 圖 15：花蓮市歷史建築分布圖                      | 40 |
| 圖 16：花蓮市人文景觀資源分布圖                    | 41 |
| 圖 17：土地使用現況分布示意圖                     | 60 |
| 圖 18：農業利用分布示意圖                       | 61 |
| 圖 19：建地目土地分布示意圖                      | 62 |
| 圖 20：建地目土地使用情形示意圖                    | 63 |
| 圖 21：原住民保留地分布示意圖                     | 64 |
| 圖 22：建物分布示意圖                         | 65 |
| 圖 23：建物結構分布示意圖                       | 68 |
| 圖 24：建物樓層分布示意圖                       | 69 |
| 圖 25：計畫範圍周邊公共設施開闢情形示意圖               | 70 |
| 圖 26：自由排水區域範圍圖                       | 72 |
| 圖 27：和平排水區域範圍圖                       | 73 |
| 圖 28：中原排水區域範圍圖                       | 74 |
| 圖 29：花蓮市竣工污水下水道系統示意圖                 | 75 |
| 圖 30：花蓮都市計畫道路層級示意圖                   | 77 |
| 圖 31：花蓮市大眾運輸路線示意圖                    | 78 |
| 圖 32：計畫範圍周邊道路取得情形示意圖                 | 80 |
| 圖 33：計畫範圍周邊道路開闢情形示意圖                 | 80 |
| 圖 34：計畫範圍土地權屬分布示意圖                   | 84 |
| 圖 35：計畫範圍土地公告現值分布示意圖                 | 85 |
| 圖 36：土地所有權人區段徵收意願分布圖                 | 89 |
| 圖 37：建地範圍內土地所有權人區段徵收意願分布圖            | 90 |
| 圖 38：土地所有權人都市計畫支持意願分布圖               | 91 |
| 圖 39：建地範圍內土地所有權人都市計畫變更意願分布圖          | 92 |

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 圖 40：整體開發區土地所有權人區段徵收之補償方式分布圖 | 93  |
| 圖 41：整體開發區土地所有權人安置需求分布圖      | 95  |
| 圖 42：整體開發區建物原地保留意願分布圖        | 96  |
| 圖 43：發展策略與 SDGs 整合架構示意圖      | 108 |
| 圖 44：整體規劃構想示意圖               | 111 |
| 圖 45：土地使用規劃構想示意圖             | 114 |
| 圖 46：公共設施規劃構想示意圖             | 117 |
| 圖 47：園道道路 25 公尺寬之計畫道路剖面示意圖   | 120 |
| 圖 48：聯外道路 22 公尺寬之計畫道路剖面示意圖   | 121 |
| 圖 49：主要道路 15 公尺寬之計畫道路剖面示意圖   | 122 |
| 圖 50：次要道路 8 公尺寬之計畫道路剖面示意圖    | 123 |
| 圖 51：交通系統規劃構想示意圖             | 124 |
| 圖 52：整體發展模擬示意圖               | 125 |
| 圖 53：細部計畫土地使用計畫示意圖           | 129 |
| 圖 54：細部計畫區防災系統示意圖            | 132 |
| 圖 55：區段徵收範圍示意圖               | 133 |
| 圖 56：建築基地退縮規定示意圖             | 137 |
| 圖 57：視覺通透率示意圖                | 140 |
| 圖 58：街角廣場分佈示意圖               | 142 |

## 表 目 錄

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 表 1：本計畫現行計畫                                   | 5  |
| 表 2：內政部都市計畫審議歷程表                              | 17 |
| 表 3：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          | 21 |
| 表 4：遊憩區容許使用項目與使用強度表                           | 21 |
| 表 5：遊憩區土地使用管制內容建議項目表                          | 22 |
| 表 6：計畫區相關重大建設計畫綜整表                            | 24 |
| 表 7：114 年花蓮測站各月份氣象概況統計表                       | 26 |
| 表 8：花蓮市環境敏感地區應查範圍一覽表                          | 30 |
| 表 9：計畫範圍涉及第二級環境敏感地區統計表                        | 32 |
| 表 10：花蓮市近 5 年風水災害一覽表                          | 33 |
| 表 11：花蓮市人文景觀資源一覽表                             | 38 |
| 表 12：民國 106 年至 115 年 6 月花蓮市與本案行政轄區歷年人口數統計表    | 42 |
| 表 13：民國 115 年 6 月花蓮市與本案行政轄區歷年人口結構統計表          | 44 |
| 表 14：民國 110 年至 114 年花蓮都市計畫現況人口統計表             | 45 |
| 表 15：民國 106 年至 115 年 6 月花蓮市與本案行政轄區歷年戶數統計表     | 46 |
| 表 16：國人國內旅遊總次數統計表                             | 48 |
| 表 17：國人國內旅遊平均次數統計表                            | 48 |
| 表 18：國人至各地區旅遊之比率                              | 49 |
| 表 19：國人至東部地區旅遊總次數                             | 49 |
| 表 20：國人至東部地區旅遊主要到訪據點                          | 50 |
| 表 21：來臺旅遊人次統計                                 | 52 |
| 表 22：民國 110 年至 115 年 6 月花蓮縣主要觀光景點遊客數統計表(單位：人) | 54 |
| 表 23：觀光遊憩人口預估試算表                              | 56 |
| 表 24：114 年花蓮縣、市旅館業客房數及住用率統計表                  | 56 |
| 表 25：旅宿業供需推估表                                 | 57 |
| 表 26：觀光旅館房間設置標準綜理表                            | 57 |
| 表 27：土地使用現況面積統計表                              | 59 |
| 表 28：農業利用調查面積統計表                              | 60 |
| 表 29：建地目土地面積及筆數統計表                            | 62 |
| 表 30：建地目土地使用現況面積統計表                           | 62 |
| 表 31：原住民保留地面積及筆數統計表                           | 64 |
| 表 32：計畫範圍內建物結構面積綜理表                           | 67 |
| 表 33：計畫範圍內建物樓層面積綜理表                           | 68 |
| 表 34：花蓮市國內及來台旅客與住宿非住宿人次一覽表                    | 81 |
| 表 35：花蓮市觀光人次停車需求一覽表                           | 81 |
| 表 36：計畫範圍周邊 500 公尺路外停車格一覽表                    | 82 |
| 表 37：計畫範圍周邊 500 公尺路外停車場一覽表                    | 82 |
| 表 38：計畫範圍土地權屬面積統計表                            | 84 |
| 表 39：土地所有權人意願調查問卷內容                           | 87 |
| 表 40：土地所有權人回覆比例統計表                            | 88 |

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| 表 41：整體開發區土地所有權人之區段徵收意願統計表     | 88  |
| 表 42：建地範圍內土地所有權人之區段徵收意願統計表     | 90  |
| 表 43：土地所有權人之都市計畫支持意願統計表        | 91  |
| 表 44：建地範圍內土地所有權人之都市計畫變更支持意願統計表 | 92  |
| 表 45：整體開發區土地所有權人區段徵收之補償方式統計表   | 93  |
| 表 46：整體開發區土地所有權人安置需求統計表        | 94  |
| 表 47：整體開發區建物原地保留意願統計表          | 95  |
| 表 48：建地目土地主意願調查結果統計表           | 98  |
| 表 49：計畫範圍土地使用分區納入區段徵收一覽表       | 113 |
| 表 50：道路系統規劃原則表                 | 118 |
| 表 51：細部計畫土地使用分區面積表             | 128 |
| 表 52：細部計畫內容納人口推估一覽表            | 130 |
| 表 53：區段徵收範圍公共設施用地面積負擔比例表       | 133 |
| 表 54：公共設施事業及財務計畫表              | 134 |

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起及目標

### 一、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。

### 二、計畫目標

#### （一）承襲上位計畫指導，打造濱海觀光遊憩發展核心

依據《花蓮縣國土計畫》空間發展構想，本計畫區位屬「北花蓮門戶樞紐宜居策略區」，為花蓮縣重要之旅遊門戶及區域發展樞紐，具備海、陸、空交通整合優勢，位於觀光旅遊、產業發展及交通運輸之重要節點，具有發展多元觀光服務、休閒遊憩及旅遊服務設施之潛力。

另依據《花蓮都市計畫主要計畫》指導，本計畫區定位為「濱海遊憩區」，發展方向以觀光遊憩及休閒產業為主，並強調環境

共生、慢活旅遊及低碳運輸等理念，作為花蓮國際觀光城市發展體系之重要節點。

爰本計畫承襲上位計畫發展方向，以觀光遊憩為核心，塑造具地方特色之濱海休憩環境，完善觀光遊憩服務機能，提升花蓮整體觀光服務品質及都市發展競爭力。

## （二）合理調整土地使用強度，提升整體開發可行性

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未能有效支撐整體開發財務需求，影響區段徵收之可行性，且不同使用強度亦增加土地分配作業之複雜性，不利整體開發推動。

爰本計畫適度調整土地使用分區及容積強度，並採一致之開發強度，以提升整體開發效益及財務可行性，同時維護土地所有權人之分配公平性。另透過建築配置及棟距等都市設準則之訂定，將得兼顧太平洋海岸景觀視廊及都市景觀品質，達成開發與環境景觀並重之目標。

## （三）強化公共設施服務機能，提升整體開發公益性

因應蘇花改通車後之交通發展趨勢及花蓮觀光運輸需求，本計畫規劃停車及轉運空間，作為公共運輸轉乘據點，串聯花蓮車站、市區及主要觀光景點，提升公共運輸服務效率，降低私人運具使用及市區交通負荷，強化整體交通服務功能。

另配合行政院「推動社會住宅成果與提升社會住宅用地供給精進措施」政策方向，於整體開發區劃設社會住宅用地，以落實居住正義，兼顧公共利益及社會福利需求，提升整體開發之公益性與政策必要性。

## 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 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：細部計畫區位示意圖

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。細部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 <sup>2</sup> ) | 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。

而本次細部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及都市設計準則訂定等方式，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細部計畫內容，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。



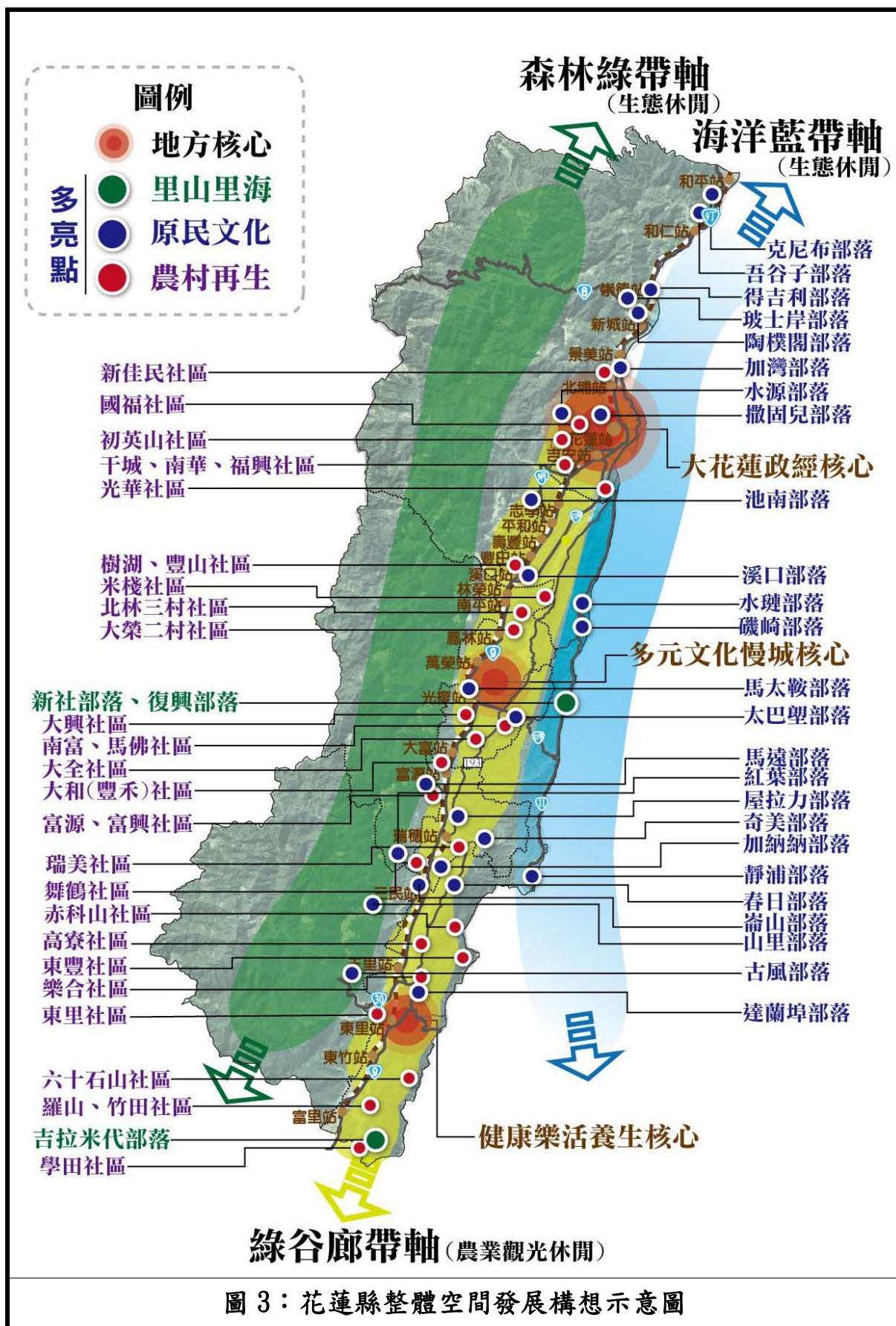


圖 3：花蓮縣整體空間發展構想示意圖

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遊創生，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 本計畫審議歷程說明

### 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，爰啟動本次擬定細部計畫作業。

本計畫審議歷程決議內容及重點詳如表 2 所示：

表 2：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<br>花蓮縣<br>都委會<br>第 138 次<br>大會 | 農業區<br>(44.63) | 住宅區<br>(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                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |
|    |                                          |                                  |                                                                       | 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)。<br>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<br>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<br>內政部<br>都委會<br>第 829 次<br>會議  | 農業區<br>(44.63)<br>+ 綠地<br>(0.59) | 住宅區<br>(附 22)<br>(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。<br>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<br>2. 和平路以西-維持農業區 |
| 3  | 104.11.8<br>花蓮縣<br>都委會<br>第 144 次<br>大會  | 農業區<br>(44.63)<br>+ 綠地<br>(0.59) | 住宅區<br>(附 22)<br>(45.22)                                              | 1. 為配合本縣重大施政方針及觀光發展。<br>2. 考量市中心建成區發展率超過 90%。<br>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<br>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。<br>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<br>2. 帶動周邊社區改造       |
| 4  | 104.10.13<br>內政部<br>都委會<br>第 861 次<br>會議 | 農業區<br>(44.63)<br>+ 綠地<br>(0.59) | 住宅區<br>(附 22)<br>(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<br>內政部<br>都委會<br>第 873 次<br>會議  | 農業區<br>(37.54)                   | 遊憩區<br>(一)(附)<br>(10.86)<br>遊憩區<br>(二)(附)<br>(16.46)<br>遊憩區<br>(三)(附) | 確保都市計畫具體可行，應依下列各點辦理<br>(一)(附)：<br>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<br>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。<br>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。<br>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<br>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<br>內政部<br>都委會<br>第889次<br>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<br>大會決議，擬<br>定細部計畫                                   |
| 7  | 108.8.26<br>花蓮縣<br>都委會<br>第157次<br>大會  | 農業區(37.54)                                                                                                | 農業區(1.13)<br>(建地目)<br>公園用地<br>兼供滯洪<br>池使用<br>(3.27)<br>(個變)<br>遊憩(附)<br>(33.39) | 照專案小組意見通過。通過事項如下：<br>(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)。<br>(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%。<br>(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。<br>(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。<br>(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<br>2. 建地目不納入整開<br>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)<br>(建地目)<br>公園用地<br>兼供滯洪<br>池使用<br>(0.29)<br>(個變)<br>遊憩(附)<br>(0.45)  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                            |
|    |                                        | 道路用地(1.00)                                                                                                | 道路用地(附)(1.00)                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                            |
|    |                                        |                                                                                                           |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                            |
| 8  | 114.8.26<br>內政部<br>都委會<br>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。<br>(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。<br>(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。<br>(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。<br>(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<br>2. 需考量<br>➢ 計畫範圍<br>➢ 農建地<br>➢ 375 租約<br>➢ 土地使用管制調整等課題<br>3. 補充開發必要性及範圍合理性<br>4. 補充上位計畫指導原則<br>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

細部計畫區為「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。本案相關決議內容詳如表 3、表 4、表 5，變更內容示意圖詳如圖 5。

表 3：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<br>(37.54) | 遊憩區(一)(附)<br>(10.86) | 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。<br>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。<br>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。 | 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)。<br>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。<br>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(二)(附)<br>(16.46) |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                  | 遊憩區(三)(附)<br>(10.22) |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 綠地(0.71)         | 遊憩區(一)(附)<br>(0.38)  |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                  | 遊憩區(二)(附)<br>(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 4：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<br>2. 零售業<br>3. 戶內外遊憩及運動休閒設施<br>4. 交通服務設施<br>5. 表演舞台、展示廣場等設施<br>6. 管理服務及會議設施<br>7. 文化史蹟保存或藝術展示設施<br>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 5：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 | <ol style="list-style-type: none"> <li>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%。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>                                                                                                          |
| 建築設計建議 | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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%。</li> <li>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。</li> </ol>  |
| 視覺通透建議 | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>                                                                                                                                                                                         |
| 人工地盤建議 | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> |

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)。

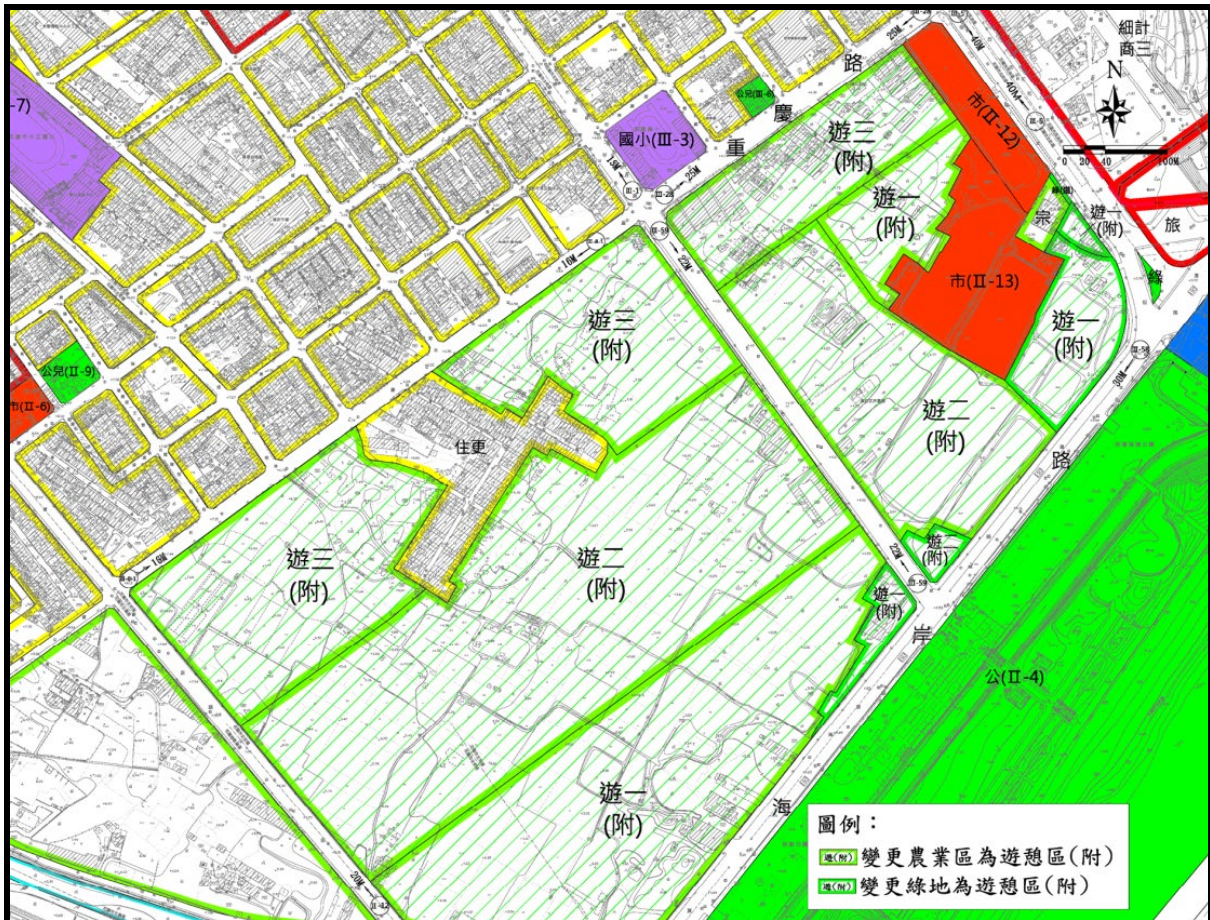


圖 5：「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案(再 9 案)」變更示意圖

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)。



### 第三節 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 6：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) | <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>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。</p> <p>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。</p> |
| 公共工程       | 南濱滯洪池新建暨整體景觀工程                  | <p>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。</p> <p>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」。</p>                                                                                                     | <p>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。</p>                                                                                                                    |
| 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           | <p>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。</p>                                                                                                                                    | <p>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。</p>                                                                         |

| 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 | <p>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。</p> | <p>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。</p> |



圖 6：相關重大建設計畫位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。





## 第三章 發展現況分析

### 第一節 自然環境發展

#### 一、氣候

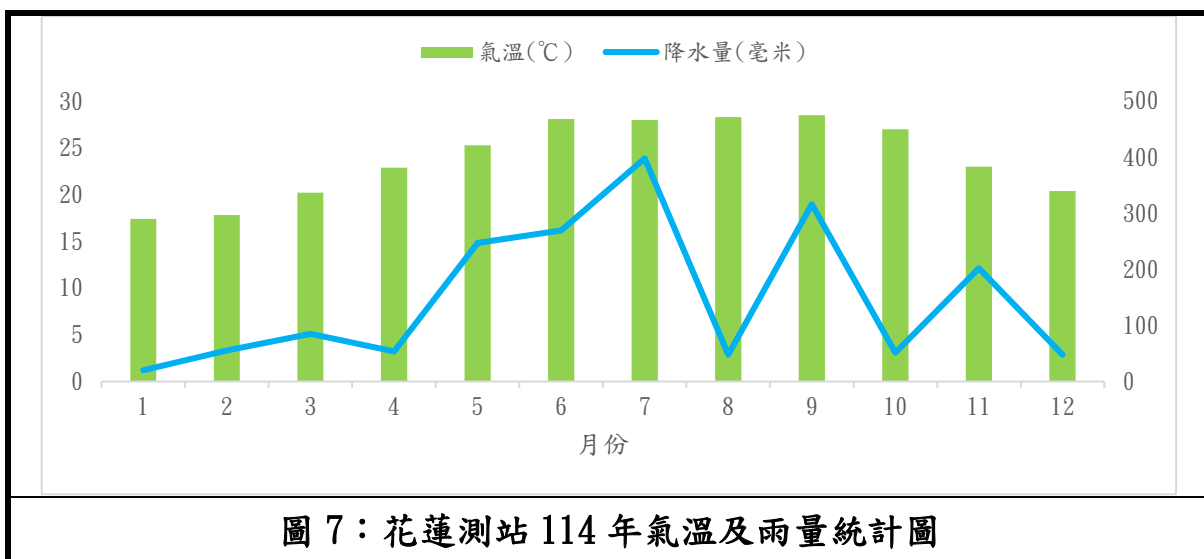
本細部計畫範圍皆位在花蓮市，花蓮市位於北回歸線以北，為副熱帶季風氣候，氣候呈冬溫夏熱、夏雨冬乾。根據 114 年花蓮測站氣象統計資料顯示，冬季受東北季風影響，1、2 月平均溫度低於 20℃ 外，3 月至 12 月平均溫度皆高於 20℃，年均溫約為 23.9℃，而夏季則因位於西南季風背風面亦有焚風發生，最高氣溫落在 6 月至 10 月均溫約 33.3℃。

降雨方面呈夏雨冬乾，降水日集中於 5 月至 9 月，夏秋兩季颱風為主要降雨來源，年降水量合計為 1,794.5 毫米，最大雨量為 316.5 毫米。

表 7：114 年花蓮測站各月份氣象概況統計表

| 月份 | 氣溫(℃) | 最高氣溫(℃) | 降水量(毫米) | 降水日數(日) | 最大日降水量(毫米) |
|----|-------|---------|---------|---------|------------|
| 1  | 17.4  | 24      | 20      | 12      | 7          |
| 2  | 17.8  | 26.2    | 55.5    | 10      | 21.5       |
| 3  | 20.2  | 30.4    | 85      | 12      | 29         |
| 4  | 22.9  | 30.7    | 53.5    | 10      | 24         |
| 5  | 25.3  | 31.4    | 247     | 19      | 52         |
| 6  | 28.1  | 33.6    | 269.5   | 13      | 110.5      |
| 7  | 28    | 34.2    | 398     | 17      | 150.5      |
| 8  | 28.3  | 33      | 48      | 14      | 26.5       |
| 9  | 28.5  | 34.1    | 316.5   | 9       | 170        |
| 10 | 27    | 33.3    | 51.5    | 11      | 14         |
| 11 | 23    | 29.5    | 202     | 10      | 101        |
| 12 | 20.4  | 26.7    | 48      | 10      | 18.5       |

資料來源：交通部中央氣象署「CODiS 氣候觀測資料查詢服務」；本計畫整理。

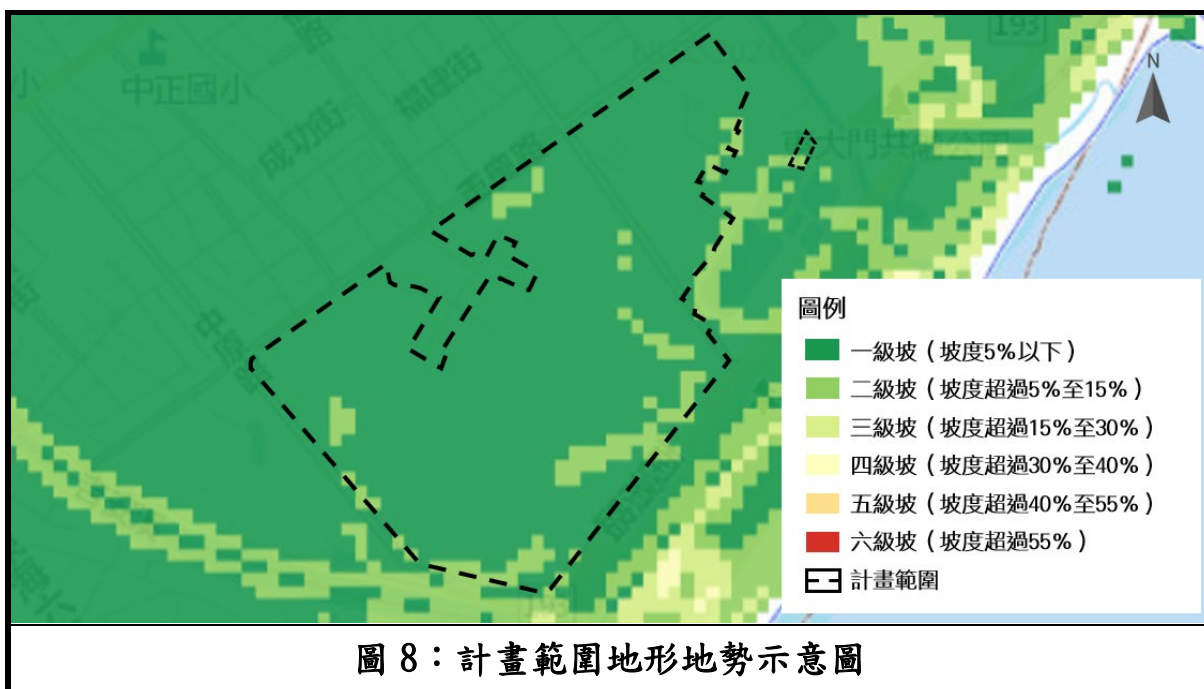


資料來源：交通部中央氣象署「CODiS 氣候觀測資料查詢服務」；本計畫整理。

## 二、地形地勢

花蓮市整體地形以美崙山為中心向周圍趨於平坦，而計畫範圍位於花蓮市南側臨海地區，計畫區內無明顯山地或高地，全區屬 100 公尺以下平原地形。經套疊坡度分級圖分析，大多屬於一級坡(坡度 5%以下)，僅有零星土地為較高坡度分布，對整體地形影響有限。

綜合來說，計畫區內之地形平坦、連續，有利於提高土地利用強度及公共設施配置效率。且依據《出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法》之規定，本計畫將提出出流管制計畫書，劃設相關相關滯洪設施，維持整體環境的耐淹與抗災能力。



資料來源：數值地形模型加值應用服務網站，本計畫繪製。

### 三、地質土壤

計畫區內土壤以片岩老沖積土為主，其沉積來源單純而粒徑較一致，屬排水性中等的土壤。另外，全區皆位於全新世沖積層上，屬於河川或海岸堆積形成的年輕地層，惟沖積層地下水位較高，易有液化潛勢情事發生，後續建築開發須注重地基改良、排水設計等面向。

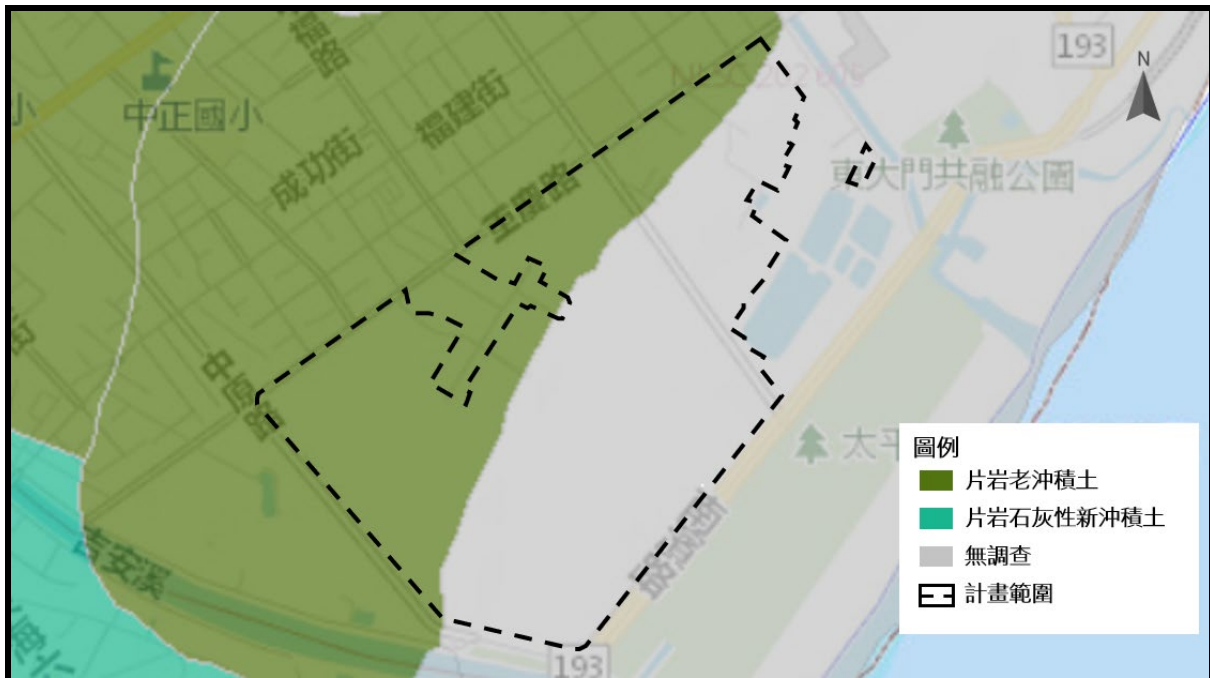


圖 9：計畫範圍土壤分布示意圖

資料來源：農業部農業試驗所，本計畫繪製。

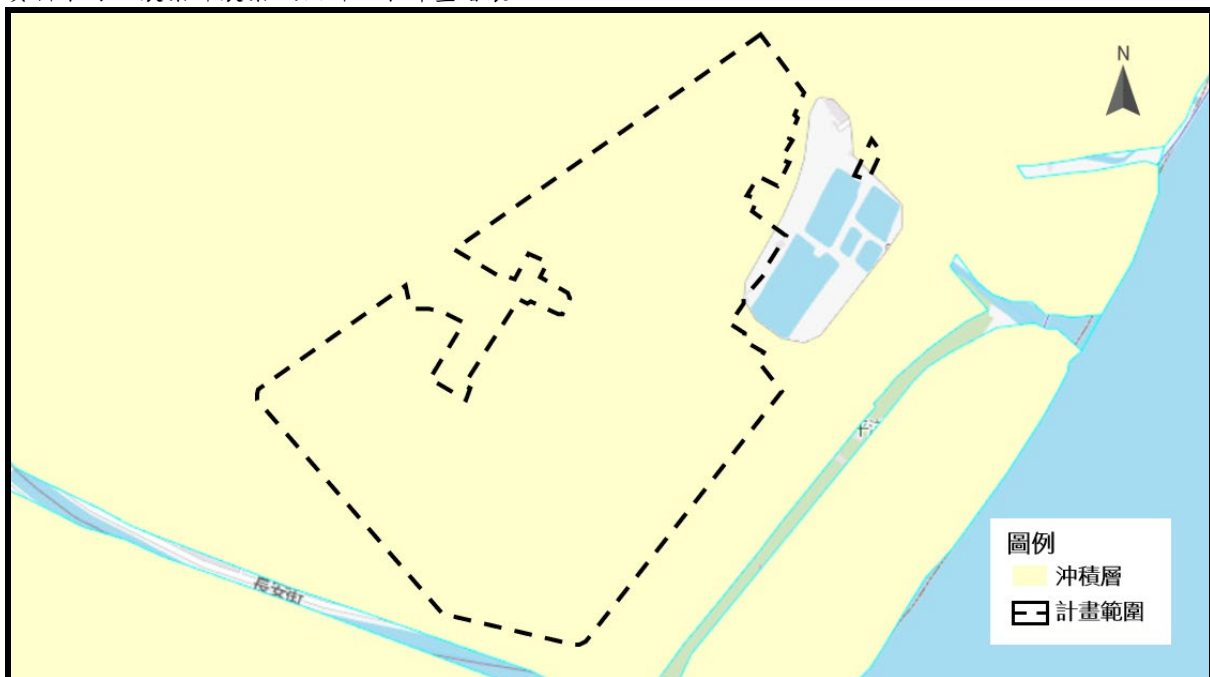


圖 10：計畫範圍地質分布示意圖

資料來源：經濟部地質調查與礦業管理中心-地質資料整合查詢，本計畫繪製。

#### 四、水文

本計畫區內之主要水系為吉安溪之支流。吉安溪位在花蓮市與吉安鄉交界處，其流域透過多次水環境改善計畫的實施，與鄰近之太平洋公園串連，成為花蓮市與吉安鄉休閒運動及觀光遊憩的場域。

民國 107 年花蓮縣水環境建設計畫，於吉安溪流域辦理「吉安溪水環境改善工程(共三期)」、洄瀾灣流水環境改善計畫等，營造特色水岸廊道，改善水環境生態，兼顧水環境生態保育與休閒遊憩功能，塑造優質的河濱休閒空間。

而吉安溪水環境改善工程第三期範圍由東昌橋至吉安溪橋(南濱路)，採自然生態水岸構想，透過水生植物園、護岸綠帶改善等措施，打造水岸空間；洄瀾灣流水環境改善計畫則過水岸整建、植栽綠美化、自行車道串聯、休憩空間改善及生態棲地營造，提升水環境品質與景觀特色，完善濱海遊憩系統。



資料來源：水利地理資訊服務平台，本計畫繪製。

## 五、環境敏感地區

環境敏感地區可依照土地資源敏感特性分為五大類，分別為災害敏感、生態敏感、文化景觀敏感、資源利用敏感及其他，而依其敏感程度又可分為第一級環境敏感地區及第二級環境敏感地區。

### (一) 花蓮市環境敏感地區應免查範圍

依據「內政部國土管理署環境敏感地區單一查詢窗口」查詢計畫區所在花蓮市之環境敏感地區應免查範圍。經查，第一級環境敏感地區應查詢之項目共計 8 項；第二級環境敏感地區應查詢之項目共計 14 項；海岸管理法劃定公告之「特定區位」則有 5 項應查詢。

表 8：花蓮市環境敏感地區應查範圍一覽表

| 等級        | 環境敏感項目名稱                                                  | 查復機關                |
|-----------|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| 第一級環境敏感地區 | 1、是否位屬特定水土保持區？                                            | 花蓮縣政府農業處            |
|           | 2、是否位屬河川區域？                                               | 經濟部水利署、花蓮縣政府建設處     |
|           | 4、是否位屬區域排水設施範圍？                                           | 花蓮縣政府建設處            |
|           | 11、是否位屬一級海岸保護區？                                           | 內政部國家公園署            |
|           | 13、是否位屬古蹟保存區？                                             | 花蓮縣文化局              |
|           | 14、是否位屬考古遺址？                                              | 花蓮縣文化局              |
|           | 23、23-1. 是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？【名稱：保安林】                 | 農業部林業及自然保育署         |
|           | 26、是否位屬優良農地？                                              | 花蓮縣政府農業處            |
| 第二級環境敏感地區 | 1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱：地質敏感地區（活動斷層）】            | 經濟部地質調查及礦業管理中心      |
|           | 4、是否位屬海堤區域？                                               | 經濟部水利署              |
|           | 5、是否位屬淹水潛勢？                                               | 經濟部水利署              |
|           | 6、是否位屬山坡地？                                                | 花蓮縣政府農業處            |
|           | 7、是否位屬土石流潛勢溪流地區？                                          | 農業部農村發展及水土保持署       |
|           | 9、是否位屬二級海岸保護區？                                            | 內政部國家公園署            |
|           | 10、是否位屬海域區？                                               | 花蓮縣政府地政處            |
|           | 12、是否位屬歷史建築？                                              | 花蓮縣文化局              |
|           | 21、是否位屬優良農地以外之農業用地？                                       | 花蓮縣政府農業處            |
|           | 27、是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？                            | 交通部民用航空局飛航管制組       |
|           | 30、是否位屬公路兩側禁建限建地區？【名稱：省道兩側禁建限建地區】                         | 交通部公路局東區養護工程分局花蓮工務段 |
|           | 33、是否位屬海岸管制區、山地管制區重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？【名稱：山地管制區】            | 陸軍花東防衛指揮部           |
|           | 33、是否位屬海岸管制區、山地管制區重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？【名稱：重要軍事設施管制區之禁建限建地區】 | 陸軍花東防衛指揮部           |

| 等級                           | 環境敏感項目名稱                | 查復機關      |
|------------------------------|-------------------------|-----------|
| 海岸管理法<br>劃定公告之<br>「特定區<br>位」 | 34、是否位屬要塞堡壘地帶？          | 陸軍花東防衛指揮部 |
|                              | 1、是否位屬特定區位？【名稱：近岸海域】    | 內政部國家公園署  |
|                              | 1、是否位屬特定區位？【名稱：潮間帶】     | 內政部國家公園署  |
|                              | 1、是否位屬特定區位？【名稱：一級海岸保護區】 | 內政部國家公園署  |
|                              | 1、是否位屬特定區位？【名稱：二級海岸保護區】 | 內政部國家公園署  |
|                              | 1、是否位屬特定區位？【名稱：二級海岸防護區】 | 花蓮縣政府建設處  |

資料來源：內政部國土管理署環境敏感地區單一查詢窗口，本計畫彙整。

註：全國區域計畫法第一級第 26 項「優良農地」及第二級第 5 項「淹水潛勢」、第 21 項「優良農地以外之農業用地」等之主管機關未提供單一窗口應免查範圍資料，故均列為應查項目。

## (二) 第一級環境敏感分析

透過圖面套疊及分析，本計畫區不在第一級環境敏感地區範圍內。

## (三) 第二級環境敏感分析

透過圖面套疊及分析，本計畫區涉及 2 項第二級環境敏感地區，為地質敏感地區（活動斷層）及淹水潛勢。

### 1. 地質敏感地區（活動斷層）

本計畫範圍東北側局部涉及地質敏感地區（活動斷層），主要位於計畫範圍邊界，與活動斷層影響範圍部分重疊，其面積約為 0.12 公頃，占總計畫範圍之 0.34%。

辦理開發時，應依地質法第 8 條規定，涉及土地開發行為，需進行基地地質調查及地質安全評估，以確保開發無虞。

於此基礎上，後續進行社會住宅選址時，將比照車籠埔斷層帶禁限建範圍之方式，對於斷層露出線兩側各 15 公尺範圍內之公有地禁建，私有地則限建 2 層樓、7 公尺以下之建築物之相關管制，並配合建築耐震設計及工程防災措施，以降低活動斷層可能造成之地質災害風險，兼顧開發安全與土地合理利用。

### 2. 淹水潛勢

以 24 小時 500mm 之淹水潛勢圖套疊分析，計畫區北側之和平路 178 巷至重慶路以及花蓮玫瑰石藝術館周遭區域有淹水之情形，涉及淹水面積為 4.78 公頃，占總計畫範圍之 13.29%。其餘範圍則皆無淹水情形，且計畫區東南方已有設置



滯洪池之計畫，預期未來將減緩淹水情形。

又由於本計畫面積達一公頃以上之開發面積，將依據《出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法》之規定提出出流管制計畫書，確實防範淹水情形外移，落實開發責任，維持整體環境的耐淹與抗災能力。

#### (四) 海岸管理法劃定公告之「特定區位」

透過圖面套疊及分析，本計畫區不在海岸管理法劃定公告之「特定區位」範圍內。

表 9：計畫範圍涉及第二級環境敏感地區統計表

| 項次 | 項目                                             | 面積(公頃) | 佔總面積比例(%) |
|----|------------------------------------------------|--------|-----------|
| 1  | 1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱：地質敏感地區（活動斷層）】 | 0.12   | 0.34      |
| 2  | 5、是否位屬淹水潛勢？(淹水潛勢圖 24 小時 500mm)                 | 4.78   | 13.29     |

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫繪製。



## 第二節 災害歷史及潛在災害

### 一、風水災害

花蓮市由美崙溪南岸到南濱一帶，在地理上屬於美崙溪沖積扇末端的湧泉區。因地勢低窪，又是人口稠密的舊市街，每逢大雨排水設施來不及排水時，造成雨水匯流到地勢較低之區域，是歷史上的水災好發區。但因河流特性為短淺且坡陡流急，導致淹水情形來得快、散得也快。

花蓮市近 5 年來所遭遇之風水災害中，以杜蘇芮颱風影響最為嚴重，根據交通部中央氣象署颱風資料庫之統計，花蓮測站連續 24 小時累積雨量達 233mm。而積淹水事件主要發生於計畫範圍周邊地區本計畫範圍則幾乎無積淹水情形，顯示整體淹水風險較低。

表 10：花蓮市近 5 年風水災害一覽表

| 編號 | 時間           | 災害位置                                                                                   | 致災原因            |
|----|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1  | 110.10.12~13 | 颱風外圍環流降雨致南濱地區、廣東街、忠孝街、博愛街、重慶路口、北濱外環道、重慶市場、民生路 273 巷、國盛二街、德安六街及石壁防汛道路皆有淹水情形，日降雨量達 172mm | 圓規颱風及 1013 豪雨事件 |
| 2  | 111.10.16    | 颱風外圍環流及東北季風共辦造成日降雨量達 117mm，致德安六街有積淹水約 12 公分情形                                          | 尼莎颱風            |
| 3  | 112.7.26~27  | 德安六街、尚志路、中央路三段 703 號一帶、中央路三段慈濟醫院至慈濟大學、美崙田徑場入口處、莊敬路、北濱中山橋及福光街等區域淹水最高達 50 公分以上。          | 杜蘇芮颱風           |
| 4  | 112.9.3      | 德安六街、商校街與莊敬路口、文苑路與民權路交叉口及華西路等路段皆有積淹水災情，並有路樹倒塌及廣告招牌掉落等災情傳出。                             | 海葵颱風            |
| 5  | 113.6.19     | 出現短延時強降雨致三民街與中正路口有積淹水情形。                                                               | 0619 豪雨事件       |
| 6  | 113.7.24     | 於三民街與中正路口、石壁段防汛道路、商校街與莊敬路口、德安六街、復興街等區域淹水，最高達 50 公分以上，另有高樓圍牆倒塌致傷災情傳出。                   | 凱米颱風            |
| 7  | 113.10.03    | 強降雨致三民街與中正路口有積淹水情形。                                                                    | 山陀兒颱風           |
| 8  | 113.10.31    | 三民街與中正路口、德安六街有積淹水約 12 公分情形                                                             | 康芮颱風            |
| 9  | 114.06.08    | 強降雨致三民街與中正路口有積淹水情形。                                                                    | 0608 豪雨事件       |
| 10 | 114.07.19    | 颱風帶來單日累積雨量達 150mm，致三民街與中正路口有積淹水。                                                       | 薇帕颱風            |
| 11 | 114.09.22~23 | 單日累積雨量達 170mm，致中原路地下道、中正路一段等區域淹水，伴隨路樹倒塌及停電災情。                                          | 樺加沙颱風           |

資料來源：社會經濟統計地理資訊網淹水資訊應用子系統；本計畫彙整。



資料來源：社會經濟統計地理資訊網淹水資訊應用子系統；本計畫繪製。

## 二、地震(含土壤液化)災害

花蓮縣位於板塊聚合帶，為地震好發地區，而花蓮市轄區內有「米崙斷層」以南北向經過。根據歷年資料，曾發生 3 次規模 6.0 以上地震，分別為 1951 年縱谷地震、2018 年 0206 地震及 2024 年 0403 地震，3 次地震皆造成人員傷亡、建物毀損等災情。

1951 年縱谷地震為先後於花蓮及台東發生的系列地震，其中 10 月 22 日於花蓮市近海發生芮氏規模(ML)7.1 的地震，造成建築物大量倒塌、道路及鐵路嚴重受損等災害。

2018 年 2 月 6 日地震震央位於花蓮市外海，芮氏規模(ML)6.2，同樣導致房屋倒塌、鐵路及道路毀損交通中斷、地表破裂及地陷等土壤液化重大災害。

2024 年 4 月 3 日發生自集集地震(921 大地震)以來發生的最大規模地震，其發生芮氏規模(ML)7.2，為全臺有感地震，導致花蓮縣內房屋倒塌，道路、橋梁受損及落石崩塌等災情。其中，花蓮市區以建物倒塌傾斜或結構破損為大宗，如天王星大樓、統帥花蓮大樓、國立花蓮女子高級中學等，而美崙溪橋及花蓮港則有結構受損情況，花蓮港則有土壤液化情形發生。另外，太魯閣國家公園有大規模邊坡崩塌、落石及道路中斷，砂卡礑、燕子口等多處知名步道與設施嚴重毀損，並導致遊客傷亡及園區長期封閉，預估須至 2031 年完成整體修復計畫。同樣為知名景點的親不知子海上古道，因地震導致其玻璃棧道多處破裂、防落石護網斷裂以及入口處遭掩埋等，目前仍為封閉及修復中。而蘇花公路則多處山崩導致道路嚴重坍塌、下清水橋斷裂以及中橫公路中斷交通等嚴重災害。

有鑑於易發生災害之特性，後續辦理整體開發時，應將地震災害風險納入規劃設計考量。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，以支援災害發生時之安置需求，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。

### 第三節 自然及人文景觀資源

#### 一、自然景觀資源

##### （一）藍帶景觀

花蓮市東臨太平洋，擁有豐富且多元的藍帶景觀資源，享有遼闊的海岸視野與優美的濱海環境。沿岸分布七星潭、花蓮港、洄瀾灣、太平洋公園及北濱公園等重要景點，形成連續且完整的海岸休憩廊帶，提供觀海、散步、騎乘自行車及生態體驗等多元遊憩功能。此外，美崙溪貫穿市區，並結合美崙溪河堤公園及周邊綠地，營造兼具河岸生態、親水休憩與景觀遊憩功能的開放空間，不僅提升都市景觀品質，也串聯海岸與河岸自然資源，形成兼具生態保育、環境教育及觀光遊憩價值的藍帶景觀系統。

##### （二）綠帶景觀

除了豐富的藍帶景觀資源外，花蓮市亦擁有完善的綠帶景觀系統，包括美崙山與美崙山公園、佐倉公園及德興大草坪等重要開放空間。美崙山為市區重要的自然綠地，兼具生態保育、環境教育及登高眺景功能；佐倉公園提供民眾親近山林與休閒遊憩空間；德興大草坪則提供寬廣的草地空間，適合運動、休閒及舉辦戶外活動。各綠地透過道路及開放空間相互串聯，形成兼具生態保育、休閒遊憩與環境景觀功能的綠帶系統，不僅提供市民親近自然的場所，也助於提升環境與生活品質。

##### （三）自行車道系統

花蓮市自行車道系統發展完善，以兩潭兩鐵自行車道為主要骨幹，結合山海雙軸及東、西、南、北區自行車道，形成完整且連續的慢行運輸網絡。路線沿濱海、河岸及市區主要道路配置，串聯花蓮火車站、七星潭、太平洋公園、花蓮港及東大門夜市等重要交通節點與觀光景點，兼具日常通勤、休閒運動及觀光旅遊功能，提供居民及遊客安全、便利且舒適的騎乘環境。

此外，市區內設有四處鐵馬驛站，提供自行車打氣、飲水、休憩及旅遊資訊等服務，完善自行車旅遊服務機能，提升騎乘便利性與旅遊品質，並強化綠色運輸、慢行系統與觀光遊憩資源的整體串聯效益。



資料來源：花蓮觀光資訊網；本計畫繪製。

## 二、人文景觀資源

花蓮市人文景觀資源豐富多元，涵蓋古蹟、歷史建築、考古遺址、傳統工藝、民俗文化、一般古物及文化觀光景點等。其中，以花蓮臺肥招待所、美崙溪畔日式宿舍、曙光橋及花蓮舊酒廠等歷史建築最具代表性，展現花蓮市自日治時期至戰後的都市發展歷程與；另有花蓮美術館、花蓮和平廣場等文化及公共空間，兼具藝文展演、文化保存、環境教育及休閒遊憩等功能。各項文化資產與文化據點共同形塑花蓮市獨特的人文風貌，並成為推動地方觀光發展的重要資源。

表 11：花蓮市人文景觀資源一覽表

| 類別   | 名稱                         | 特色                                                     |
|------|----------------------------|--------------------------------------------------------|
| 古蹟   | 花蓮台肥招待所                    | 保存完整日式木造招待所，展現建築特色。                                    |
|      | 花蓮港山林事業所                   | 1. 見證花蓮林業發展的重要行政建築<br>2. 洋混合建築風格，展現日治時期公共建築特色          |
|      | 檢察長宿舍                      | 保留日治時期官舍特色，1993 年後雖閒置，仍完整保存其歷史風貌。                      |
|      | 花蓮舊監獄遺蹟                    | 1. 見證花蓮司法制度發展的歷史遺址<br>2. 活化再利用結合文化景觀，延續歷史記憶            |
|      | 花蓮港小學校圍牆殘蹟                 | 1. 日治時期花蓮港小學校的歷史遺構<br>2. 保存日治與戰後初期建築工法，展現校園演變歷程        |
|      | 花蓮港高爾夫球俱樂部                 | 1. 臺灣東部首座高爾夫球場，具體育發展歷史意義<br>2. 跨越日治與戰後時期的體育文化資產        |
|      | 許聰敏故居                      | 1. 近代重要歷史人物故居<br>2. 日治時期近代住宅建築代表，保存完整建築特色              |
| 歷史建築 | 舊花蓮港高等女學校校長宿舍              | 建築採日式木構造，以檜木及雨淋板工法興建，完整保留傳統日式住宅格局，現活化為校史館。             |
|      | 台鐵花蓮舊工務段、舊警務段建築群（花蓮鐵道文化園區） | 建築群保留工務段、警務段等設施，呈現日治時期鐵道機關空間配置，為花蓮重要的鐵道文化資產。           |
|      | 台灣鐵路局花蓮管理處處長官邸             | 1. 花蓮鐵路宿舍群的重要官舍，與周邊日式宿舍共同構成完整聚落<br>2. 建築融合日式木構與西洋列柱設計  |
|      | 前花蓮火車站加水塔                  | 加水塔及儲水塔為舊花蓮車站少數留存的鐵道設施。                                |
|      | 美崙溪畔日式宿舍                   | 1. 日治時期高階軍官宿舍群，見證軍事與聚落發展<br>2. 保存完整日式木造建築，活化為文化教育空間    |
|      | 郭子究故居                      | 1. 郭子究為花蓮音樂之父，音樂上的貢獻為後人追思<br>2. 建築物為戰後早期木構造建築，屬日式雨淋板建築 |
|      | 曙光橋                        | 1. 見證花蓮港鐵道與港埠發展的重要歷史橋梁<br>2. 保存鐵道橋梁特色，活化改造為自行車與人行步道    |
|      | 菁華林苑（花蓮港山林事業所官             | 1. 前身為花蓮港木材株式會社及花蓮港山林事業所<br>2. 保存和洋混合建築特色，具西洋文藝復興時期風格  |



| 類別   | 名稱                                        | 特色                                                                         |
|------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|      | 舍)                                        |                                                                            |
| 歷史建築 | 舊花蓮鐵路醫院                                   | 日治時期鐵道職員共濟組合醫療機構，與花蓮港醫院並列當時花蓮主要醫療設施。                                       |
|      | 松園別館                                      | 日治時期花蓮最高軍事指揮中心，興建於日治晚期，戰事已起，只求實用牢固、外觀簡樸。                                   |
|      | 交通部台鐵管理局<br>花蓮管理處<br>(花蓮鐵道文化園區)           | 前身為 1909 年設立的鐵道部花蓮出張所，負責臺東線鐵路興建及營運管理，以純檜木構築，主體設有仿哥德式尖塔，兼具日式與西式建築特色。        |
|      | 花蓮舊酒廠<br>(花蓮文化創意產業園區)                     | 前身為日治時期稻酒工場，保留日式建築、釀酒廠房、古井及不同年代的工業建築，完整呈現製酒空間演變。現轉型為文化創意產業園區，提供文創與公共性活動使用。 |
|      | 林務局宿舍菁華街 33<br>號及 33-2 號                  | 原為日人安武伊八自宅，戰後由林務機關接管為林務局宿舍使用，反映不同時期居住使用及宿舍演變歷程。                            |
|      | 福住橋暨第二福住橋                                 | 1. 福住通繁華與花蓮市街發展的重要橋梁<br>2. 保存日治時期橋梁工藝，具文化資產價值                              |
|      | 中國廣播股份有限公司<br>花蓮電台<br>(原台灣放送協會花<br>蓮港放送局) | 1. 臺灣東部廣播事業的重要歷史起點<br>2. 位於美崙山制高點，鄰近海岸電台及軍事設施，兼具廣播傳輸與戰時通訊功能                |
|      | 明禮路 14 巷 2 號<br>日式住宅<br>(三浦勳宅)            | 原為日治時期私人住宅，保留精美壁龕及原始建材，構造與裝飾有別於一般官舍。                                       |
|      | 國立花蓮高級工業職<br>業學校歷史建築群                     | 1. 見證花蓮工業教育與美援時期教育發展<br>2. 保存美援時期校園建築群，具歷史與文化價值                            |
|      | 花蓮港公學校<br>校長宿舍                            | 花蓮港公學校校長宿舍隨花蓮早期公學校發展而興建，見證學校自「臺東國語傳習所奇萊分教場」至明禮國小的百年沿革。                     |
| 一般古物 | 國立花蓮高級農業職<br>業學校舊校長宿舍                     | 宿舍建於 1937 至 1945 年間，為獨棟日式木造高級職官舍，保留原有建築格局與官舍特色。                            |
|      | 四八高地考古遺址                                  | 出土東部繩紋紅陶文化大量網墜且樣式多樣，對於理解史前人群文化海洋適應具重要意義。                                   |
| 傳統工藝 | 噶瑪蘭香蕉絲<br>編織工藝                            | 噶瑪蘭族香蕉絲編織在原住民族傳統藝術中是目前唯一保留、使用此特殊材料與編織方式的族群。                                |
| 民俗   | 大陳新村<br>阮弼真君祭典                            | 完整保存阮弼真君信仰祭儀，包含庚申甲子會、燒王船及拜萬佛等傳統民俗，具重要文化傳承價值。                               |
| 一般古物 | 花蓮市延平王廟<br>開基延平王神像                        | 保存開基延平王神像，以整塊樟木雕刻、一體成形，見證地方信仰傳承，展現傳統雕刻工藝與文化特色，具重要歷史與文化價值。                  |
|      | 花蓮市延平王廟<br>東溪窯纏枝牡丹紋                       | 花蓮漢人拓墾與延平王信仰發展，展現東溪窯製瓷工藝特色，具歷史、藝術及文化保存價值。                                  |

| 類別 | 名稱           | 特色                                                    |
|----|--------------|-------------------------------------------------------|
|    | 筒式青瓷爐        |                                                       |
| 其他 | 花蓮縣臺灣原住民族文化館 | 致力保存、研究及展示花蓮六大原住民族文化，透過典藏、展覽與展演活動，傳承多元族群文化與藝術特色。      |
|    | 花蓮美術館        | 「靠海的美術館」以典藏、展示及藝文推廣為核心，保存花蓮藝術文化，提供展覽、創作與交流空間，展現當代藝術特色 |
|    | 花蓮和平廣場       | 紀念二二八事件花蓮地區受難者，傳承歷史記憶與和平價值，兼具人文教育及紀念文化意義。             |

資料來源：文化部文化資產局國家文化資產網；本計畫整理。



圖 15：花蓮市歷史建築分布圖

資料來源：文化部文化資產局國家文化資產網；本計畫繪製。



圖 16：花蓮市人文景觀資源分布圖

資料來源：文化部文化資產局國家文化資產網；本計畫繪製。

## 第四節 人口特性現況

### 一、人口成長趨勢

本計畫範圍位於花蓮縣花蓮市，計畫範圍涉及主計里、主和里及主安里，根據花蓮縣政府民政處 106 年至 115 年 6 月底之人口統計，花蓮市每年人口成長率皆為負值，近 10 年平均年成長率為-0.92%，其中 110 年人口成長率最低為-1.54%。

而計畫範圍涉及的主計里、主和里及主安里，其中僅主計里在 109 年及 110 年人口成長率為正值，惟近 10 年平均年成長率仍為負值(-1.35%)，另主和里及主安里近 10 年平均年成長率分別為-1.77%及-0.86%，同樣呈現人口持續衰退趨勢，其中以主和里人口減少幅度最為明顯。

整體而言，計畫範圍周邊人口發展趨勢與花蓮市一致，均呈現長期負成長現象，顯示受少子化、高齡化及人口外移等因素影響，地區人口規模持續縮減，居住需求及發展動能逐漸下降，未來可藉由本計畫導入觀光休閒及相關服務機能，結合周邊公共設施與生活環境改善，提升地區就業機會及居住吸引力，帶動人口穩定發展，並活化整體都市空間機能。

表 12：民國 106 年至 115 年 6 月花蓮市與本案行政轄區歷年人口數統計表

| 年別    | 花蓮市        |            | 主計里        |            | 主和里        |            | 主安里        |            |
|-------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|       | 人口數<br>(人) | 成長率<br>(%) | 人口數<br>(人) | 成長率<br>(%) | 人口數<br>(人) | 成長率<br>(%) | 人口數<br>(人) | 成長率<br>(%) |
| 106   | 104,380    | -          | 1,013      | -          | 3,752      | -          | 3,113      | -          |
| 107   | 103,841    | -0.52%     | 998        | -1.48%     | 3,750      | -0.05%     | 3,152      | 1.25%      |
| 108   | 103,404    | -0.42%     | 956        | -4.21%     | 3,707      | -1.15%     | 3,135      | -0.54%     |
| 109   | 102,539    | -0.84%     | 972        | 1.67%      | 3,617      | -2.43%     | 3,119      | -0.51%     |
| 110   | 100,955    | -1.54%     | 982        | 1.03%      | 3,579      | -1.05%     | 3,089      | -0.96%     |
| 111   | 99,558     | -1.38%     | 975        | -0.71%     | 3,441      | -3.86%     | 3,059      | -0.97%     |
| 112   | 99,043     | -0.52%     | 931        | -4.51%     | 3,413      | -0.81%     | 3,033      | -0.85%     |
| 113   | 98,324     | -0.73%     | 913        | -1.93%     | 3,389      | -0.70%     | 2,967      | -2.18%     |
| 114   | 96,860     | -1.49%     | 912        | -0.11%     | 3,259      | -3.84%     | 2,907      | -2.02%     |
| 115/6 | 96,054     | -0.83%     | 895        | -1.86%     | 3,192      | -2.06%     | 2,880      | -0.93%     |
| 平均    | 100,496    | -0.92%     | 955        | -1.35%     | 3,510      | -1.77%     | 3,045      | -0.86%     |

資料來源：花蓮市戶政事務所；本計畫彙整

## 二、人口年齡結構

### (一) 主計里

根據花蓮市戶政事務所人口結構統計資料，主計里 115 年 6 月 0-14 歲人口數佔 10.28%；15-64 歲人口數佔 68.27%；65 歲以上人口數佔 21.45%，故從主計里人口結構來看，65 歲以上人口佔總人口比率已達到 21.45%，進入世界衛生組織(WHO)定義的「超高齡社會」，應考量公共設施多功能利用之可能性，增加可做為日照或長照設施之公共設施用地，以因應持續老化的人口結構。

進一步分析主計里人口結構，以扶老比來看，每 100 名生產力年齡人口(15-64 歲)所需扶養的 65 歲以上老年人口數為 31.42 人，可以見得扶養負擔日趨沉重；另扶養比的部分，係指每 100 名生產力年齡人口(15-64 歲)需要負擔的非勞動力人口數(0-14 歲幼年及 65 歲以上老年)，從主計里扶養比來看，代表約 2.15 位生產力人口，即需負擔 1 名非勞動力人口。

而老化指數部分，主計里已突破 100%達到 208.70%，表示老年人口已遠超幼年人口，且高於花蓮市人口老化程度。

### (二) 主和里

主和里 115 年 6 月 0-14 歲人口數佔 14.13%；15-64 歲人口數佔 62.09%；65 歲以上人口數佔 23.78%，65 歲以上人口占比高於花蓮市平均值(21.50%)，亦為計畫範圍三個里中高齡人口比例最高者，顯示人口老化情形最為顯著，未來應配合地區發展需求，規劃適宜之社會福利設施及高齡友善公共空間，以因應人口高齡化趨勢。

進一步分析主和里人口結構，以扶老比來看，每 100 名生產力年齡人口(15-64 歲)需扶養約 38.29 名 65 歲以上老年人口，高於花蓮市平均值(32.64)，顯示青壯年人口扶養壓力較高；另扶養比為 61.05，代表約 1.64 位生產力年齡人口即需扶養 1 名非勞動力人口，扶養負擔亦高於花蓮市平均。

而主和里老化指數，達 168.29%，已超過 100%，表示老年人口數已高於幼年人口數，顯示主和里人口老化情形明顯。

### (三) 主安里

主安里 115 年 6 月 0-14 歲人口數佔 17.67%；15-64 歲人口

數占 61.25%；65 歲以上人口數占 21.08%，另主安里 0-14 歲人口數及人口占比均為計畫範圍三個里中最高，故除應持續規劃高齡友善之社會福利設施外，亦宜兼顧兒童及家庭服務需求，朝建構全年齡友善之生活環境為目標。

進一步分析主安里人口結構，以扶老比來看，每 100 名生產年齡人口需扶養約 34.41 名 65 歲以上老年人口，高於花蓮市平均值（32.64），顯示青壯年人口扶養壓力較高；另扶養比為 63.27，為三里中最高，代表約 1.58 位生產年齡人口即需扶養 1 名非勞動人口，顯示扶養負擔較其他兩里重。

而主安里老化指數為 119.25%，雖低於主計里及主和里，但仍已突破 100%，表示老年人口數仍高於幼年人口數，人口結構已呈現高齡化趨勢。

#### （四）人口結構分析

綜合分析主計里、主和里及主安里人口結構分析可知，三個里皆已進入世界衛生組織（WHO）定義之超高齡社會，且 65 歲以上人口比例均已超過 20%，其中以主和里高齡人口比例最高（23.78%），人口老化情形最為顯著；主計里老化指數最高（208.70%），顯示老年人口已逾幼年人口兩倍，人口老化程度最為嚴重；主安里則具有三里中最高之 0-14 歲人口數及人口占比（17.67%），人口結構相對較為均衡，但扶養比亦為三里中最高（63.27），顯示未來除高齡照護需求外，仍須兼顧兒童及家庭服務需求。

因應人口結構朝高齡化及少子化發展趨勢，本計畫後續採區段徵收等整體開發方式辦理時，將依行政院「提升社宅用地供給精進措施」規定，留設 3% 社會住宅用地，以滿足多元居住需求。

亦可藉由社會住宅及其公共空間之整體規劃，導入日間照顧、長期照護、社區照護及其他社會福利服務機能，兼顧高齡者、育兒家庭及弱勢族群之需求，建構全年齡共享的友善生活環境，完善地區公共服務機能，提升整體居住品質。

表 13：民國 115 年 6 月花蓮市與本案行政轄區歷年人口結構統計表

| 結構        | 花蓮市    |        | 主計里 |        | 主和里   |        | 主安里   |        |
|-----------|--------|--------|-----|--------|-------|--------|-------|--------|
|           | 人數     | 比例     | 人數  | 比例     | 人數    | 比例     | 人數    | 比例     |
| 0-14 歲人數  | 12,121 | 12.62% | 92  | 10.28% | 451   | 14.13% | 509   | 17.67% |
| 15-64 歲人數 | 63,279 | 65.88% | 611 | 68.27% | 1,982 | 62.09% | 1,764 | 61.25% |



| 結構       | 花蓮市    |         | 主計里    |         | 主和里    |         | 主安里    |         |
|----------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
|          | 人數     | 比例      | 人數     | 比例      | 人數     | 比例      | 人數     | 比例      |
| 65 歲以上人數 | 20,654 | 21.50%  | 192    | 21.45%  | 759    | 23.78%  | 607    | 21.08%  |
| 總人口數     | 96,054 | 100.00% | 895    | 100.00% | 3,192  | 100.00% | 2,880  | 100.00% |
| 扶老比      | 32.64  |         | 31.42  |         | 38.29  |         | 34.41  |         |
| 扶養比      | 51.79  |         | 46.48  |         | 61.05  |         | 63.27  |         |
| 老化指數     | 170.40 |         | 208.70 |         | 168.29 |         | 119.25 |         |

資料來源：花蓮市戶政事務所；本計畫彙整

### 三、花蓮都市計畫人口

根據 110 年至 115 年 6 月花蓮都市計畫現況人口統計，現況人口由 110 年之 100,955 人逐年下降至 115 年 6 月之 96,054 人，減少 4,901 人，使現況人口密度由 4,151.11 人／平方公里降至 3,949.59 人／平方公里，約下降 4.9%，顯示近年都市計畫區人口及人口密度均呈現持續下降趨勢。

然花蓮市計畫人口達成率僅 43.46%，顯示現行都市計畫仍有一定之人口及土地使用容量。後續應配合都市發展需求，透過提升土地使用效率、完善公共服務機能及導入觀光休閒等多元機能，促進都市空間活化，強化花蓮市整體發展機能與服務品質。

表 14：民國 110 年至 114 年花蓮都市計畫現況人口統計表

| 年別    | 都市計畫區面積<br>(平方公里) | 都市計畫區人口數(人) |         | 都市計畫區人口密度(人/平方公里) |          |
|-------|-------------------|-------------|---------|-------------------|----------|
|       |                   | 計畫人口數       | 現況人口數   | 計畫人口數密度           | 現況人口數密度  |
| 110   | 24.32             | 221,000     | 100,955 | 9,087.17          | 4,151.11 |
| 111   | 24.32             | 221,000     | 99,558  | 9,087.17          | 4,093.67 |
| 112   | 24.32             | 221,000     | 99,043  | 9,087.17          | 4,072.49 |
| 113   | 24.32             | 221,000     | 98,324  | 9,087.17          | 4,042.93 |
| 114   | 24.32             | 221,000     | 96,860  | 9,087.17          | 3,982.73 |
| 115/6 | 24.32             | 221,000     | 96,054  | 9,087.17          | 3,949.59 |

資料來源：花蓮縣政府統計資訊服務網；本計畫彙整

### 四、戶數戶量

#### (一) 戶數

從花蓮市戶數戶量成長統計表中得知，可以看出近 10 年花蓮市戶數從 106 年的 41,526 戶至 115 年 6 月的 43,519 戶，增加 1,993 戶，而 113、114 年成長率皆大於 1%，114 年成長率達 2.46%，1 年間增加 1,042 戶，整體平均成長率為 0.53%，顯示

花蓮市戶數呈現穩定成長趨勢。

而計畫範圍內之而計畫範圍涉及的主計里、主和里及主安里戶數變動幅度不大，主計里由 411 戶增加至 446 戶，共增加 35 戶，顯示戶數呈現小幅增加，而主安里由 1,135 戶增加至 1,169 戶，共增加 34 戶，皆呈現緩步成長趨勢。主和里則由 1,415 戶微幅減少至 1,401 戶，減少 14 戶。

## (二) 戶量

從花蓮市戶數戶量成長統計表中得知，花蓮市戶量從 106 年的 2.51 人至 115 年 6 月的 2.21 人，減少 0.30 人，整體平均成長率為-1.43%，可以見得家庭型態已有朝小家庭型態發展的趨勢。

而計畫範圍內之而計畫範圍涉及的主計里、主和里及主安里，亦呈現相同趨勢，惟其中以主計里戶量降幅最大，由 2.46 人降至 2.01 人，減少 0.45 人。

然而計畫範圍內之各里與花蓮市皆呈現戶數增加、戶量下降之發展趨勢，顯示家庭結構小型化已成為地區人口發展趨勢，未來本計畫得規劃適宜之社會福利設施及相關公共服務機能，以滿足小家庭及高齡人口之生活需求，提升整體居住品質與生活服務機能，打造兼具宜居性與照顧功能之生活環境。

表 15：民國 106 年至 115 年 6 月花蓮市與本案行政轄區歷年戶數統計表

| 年別    | 花蓮市    |      | 主計里    |      | 主和里      |      | 主安里      |      |
|-------|--------|------|--------|------|----------|------|----------|------|
|       | 戶數     | 戶量   | 戶數     | 戶量   | 戶數       | 戶量   | 戶數       | 戶量   |
| 106   | 41,526 | 2.51 | 411    | 2.46 | 1,415    | 2.65 | 1,135    | 2.74 |
| 107   | 41,499 | 2.50 | 402    | 2.48 | 1,424    | 2.63 | 1,148    | 2.75 |
| 108   | 41,635 | 2.48 | 399    | 2.40 | 1,424    | 2.60 | 1,148    | 2.73 |
| 109   | 41,794 | 2.45 | 410    | 2.37 | 1,418    | 2.55 | 1,159    | 2.69 |
| 110   | 41,723 | 2.42 | 428    | 2.29 | 1,405    | 2.55 | 1,168    | 2.64 |
| 111   | 41,649 | 2.39 | 416    | 2.34 | 1,399    | 2.46 | 1,161    | 2.63 |
| 112   | 41,948 | 2.36 | 414    | 2.25 | 1,407    | 2.43 | 1,157    | 2.62 |
| 113   | 42,440 | 2.32 | 422    | 2.16 | 1,421    | 2.38 | 1,159    | 2.56 |
| 114   | 43,482 | 2.23 | 447    | 2.04 | 1,412    | 2.31 | 1,175    | 2.47 |
| 115/6 | 43,519 | 2.21 | 446    | 2.01 | 1,401    | 2.28 | 1,169    | 2.46 |
| 平均    | 42,122 | 2.39 | 419.50 | 2.28 | 1,412.60 | 2.48 | 1,157.90 | 2.63 |

資料來源：花蓮市戶政事務所；本計畫彙整

## 五、對本計畫影響

綜合前述人口發展及人口結構分析，花蓮市皆面臨人口負成長、少子化、高齡化及家庭結構小型化等趨勢，未來對社會福利及公共服務設施之需求將持續增加。

本計畫後續採區段徵收方式辦理整體開發時，將依循 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」，留設開發總面積 3%劃設為「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。

建議未來「社會福利設施用地」除做社會住宅使用外，其公共空間應導入日間照顧、長期照護、社區照護、托育服務及其他社會福利服務機能，提供高齡者、育兒家庭及弱勢族群使用，建構全年齡共享之友善生活環境，提升整體居住品質及公共服務水準，落實宜居城市與永續發展目標。

## 第五節 觀光產業發展現況

### 一、國內東部觀光遊憩人口分析

#### (一) 國內旅遊次數

依交通部觀光署「臺灣旅遊狀況調查」統計，110 年至 114 年間國人國內旅遊市場呈現穩定成長趨勢，含未滿 12 歲隨行同戶兒童之國內旅遊總次數由 110 年 1.42 億人次成長至 114 年 2.79 億人次，五年間增加約 9,677 萬人次，成長幅度高達 96.09%。其中又以 112 年前的成長幅度較為明顯，113 年雖成長趨緩，但 114 年仍維持 10.33%之年成長率，顯示疫情後國內旅遊需求已逐步恢復，整體旅遊市場持續擴大。

另就國人國內旅遊平均次數觀察，105 年至 109 年間平均每人旅遊次數由 9.04 次降至 6.74 次，呈逐年下降趨勢，109 年受疫情影響更是降至近 10 年低點。而近 5 年國人國內旅遊平均次數亦呈逐年攀升趨勢，由 110 年每人平均 5.96 次提升至 114 年 11.65 次，五年間增加 5.69 次，成長幅度達 95.47%。顯示疫情後國人旅遊習慣已逐漸恢復，平均每人出遊頻率亦明顯提升，反映國內旅遊市場需求穩定成長。

表 16：國人國內旅遊總次數統計表

| 年度    | 12 歲及以上國人旅遊總次數 | 成長率    | 含未滿 12 歲隨行同戶兒童 | 成長率    |
|-------|----------------|--------|----------------|--------|
| 110 年 | 126,027,000    | -      | 142,331,000    | -      |
| 111 年 | 168,558,000    | 33.75% | 192,520,000    | 35.26% |
| 112 年 | 206,747,000    | 22.66% | 236,051,000    | 22.61% |
| 113 年 | 222,032,000    | 7.39%  | 252,962,000    | 7.16%  |
| 114 年 | 247,614,000    | 11.52% | 279,099,000    | 10.33% |

資料來源：交通部觀光署行政資訊網、臺灣旅遊狀況調查；本計畫彙整。

表 17：國人國內旅遊平均次數統計表

| 年度    | 平均每人旅遊次數 | 成長率     | 年度    | 平均每人旅遊次數 | 成長率     |
|-------|----------|---------|-------|----------|---------|
| 105 年 | 9.04     |         | 110 年 | 5.96     | -11.57% |
| 106 年 | 8.7      | -3.76%  | 111 年 | 8.04     | 34.90%  |
| 107 年 | 8.09     | -7.01%  | 112 年 | 9.79     | 21.77%  |
| 108 年 | 7.99     | -1.24%  | 113 年 | 10.46    | 6.84%   |
| 109 年 | 6.74     | -15.64% | 114 年 | 11.65    | 11.38%  |
| 平均    |          |         |       | 8.65     | 3.96%   |

資料來源：交通部觀光署行政資訊網、臺灣旅遊狀況調查；本計畫彙整。

## (二) 東部地區旅遊比率

就國人選擇的旅遊地區而言，110 年至 114 年間仍以北部地區為主要旅遊目的地，平均占 39.92%，且由 110 年 36.50%逐年提升至 114 年 45.00%；中部地區則維持約 29%左右，平均占 29.76%，變動幅度較小；南部地區則由 110 年 29.50%下降至 114 年 24.90%，呈現逐年下降趨勢。

相較之下，本計畫所在之東部地區旅遊比率於 110 年至 112 年間維持 5.5%至 6.0%，111 年達最高 6.0%，惟 113 年降至 4.0%，114 年續降至 3.6%，五年平均為 4.92%，主要係因受到 113 年 0403 花蓮地震造成鐵、公路交通中斷及太魯閣國家公園等重要景點受損封閉，致使東部旅遊需求短期受到影響。

表 18：國人至各地區旅遊之比率

| 年度    | 北部地區   | 中部地區   | 南部地區   | 東部地區  | 離島地區  |
|-------|--------|--------|--------|-------|-------|
| 110 年 | 36.50% | 30.90% | 29.50% | 5.50% | 1.00% |
| 111 年 | 37.50% | 30.50% | 28.90% | 6.00% | 1.10% |
| 112 年 | 39.40% | 29.30% | 29.20% | 5.50% | 1.10% |
| 113 年 | 41.20% | 29.10% | 28.30% | 4.00% | 1.00% |
| 114 年 | 45.00% | 29.00% | 24.90% | 3.60% | 0.80% |
| 平均    | 39.92% | 29.76% | 28.16% | 4.92% | 1.00% |

資料來源：交通部觀光署行政資訊網、臺灣旅遊狀況調查；本計畫彙整。

註：旅遊地區為複選，依照受訪者回答之到訪據點整理，包含該旅次所有跨區旅遊，故合計大於 100%。

## (三) 東部地區旅遊人次

由國人至東部地區旅遊情形分析，110 年至 112 年間東部旅遊次數由 782.8 萬人次增加至 1,298.3 萬人次，成長約 65.9%；惟 113 年受 0403 花蓮地震影響，下降至 1,011.8 萬人次，114 年約 1,004.8 萬人次，雖較震災前減少，仍維持每年約 1,000 萬人次以上之旅遊規模，顯示東部地區仍具穩定之觀光市場。

表 19：國人至東部地區旅遊總次數

| 年度    | 國內旅遊總次數     | 到東部地區比例 | 到東部地區次數    | 成長率     |
|-------|-------------|---------|------------|---------|
| 110 年 | 142,331,000 | 5.5%    | 7,828,205  |         |
| 111 年 | 192,520,000 | 6.0%    | 11,551,200 | 47.56%  |
| 112 年 | 236,051,000 | 5.5%    | 12,982,805 | 12.39%  |
| 113 年 | 252,962,000 | 4.0%    | 10,118,480 | -22.06% |
| 114 年 | 279,099,000 | 3.6%    | 10,047,564 | -0.70%  |

資料來源：交通部觀光署行政資訊網、臺灣旅遊狀況調查；本計畫彙整。

從東部地區主要到訪據點統計結果分析，國人前往東部旅遊仍以花蓮縣為主要目的地，109 年至 113 年間到訪花蓮縣景點比例平均達 71.83%，除 110 年（64.81%）及 113 年（43.86%）外，其餘年度均超過 80%，顯示多數旅客前往東部地區，多會安排花蓮縣景點作為主要遊程。其中，東大門夜市、七星潭、天祥（太魯閣國家公園）、鯉魚潭及清水斷崖等景點，均為歷年重要之觀光遊憩據點，反映花蓮縣具備豐富且多元之觀光資源，對國人具有高度吸引力。

其中 113 年花蓮縣景點到訪比例下降至 43.86%，為近五年首次低於臺東縣景點比例（74.27%），主要係受 0403 花蓮地震影響，造成部分重要景點及聯外交通設施受損，致使旅遊行程轉往臺東縣。

又花蓮縣觀光景點於歷年調查中均占有相當比例，其中東大門夜市自 109 年至 113 年間皆為花蓮市到訪比例最高之觀光據點，113 年仍有 17.27% 之到訪率，如換算為旅遊人次約為 175 萬人，顯示其為花蓮市重要之觀光節點。

表 20：國人至東部地區旅遊主要到訪據點

| 風景遊樂區                    | 109 年  | 110 年  | 111 年  | 112 年  | 113 年  |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 東大門夜市                    | 19.40% | 16.55% | 20.53% | 24.68% | 17.27% |
| 七星潭                      | 22.00% | 18.91% | 21.41% | 19.72% | 15.16% |
| 天祥(太魯閣國家公園)              | 22.20% | 18.08% | 17.72% | 15.21% | —      |
| 鯉魚潭風景區                   | 13.10% | 11.27% | 12.63% | 12.42% | 11.43% |
| 清水斷崖                     | —      | —      | —      | 10.18% | —      |
| 遠雄海洋公園                   | 9.4%   | —      | 9.89%  | —      | —      |
| 花蓮縣景點比例                  | 86.10% | 64.81% | 82.18% | 82.21% | 43.86% |
| 臺東市區<br>(鐵道藝術村、森林公園、體育場) | 20.10% | 17.36% | 22.06% | 21.72% | 23.86% |
| 太麻里                      | —      | —      | —      | 19.89% | 20.27% |
| 伯朗大道                     | 14.90% | 13.69% | 13.32% | 15.71% | 13.06% |
| 知本溫泉風景特定區                | —      | 10.09% | —      | —      | 12.06% |
| 三仙臺                      | 15.60% | 9.98%  | 10.26% | 10.21% | 10.59% |
| 鹿野高臺觀光茶園                 | 10.70% | —      | 10.41% | —      | —      |
| 池上大坡池                    | —      | —      | —      | —      | 9.32%  |
| 東部海岸風景區                  | —      | 9.67%  | 10.19% | 10.73% | 8.97%  |
| 濱海公路沿線景觀區                | 9.2%   | 8.42%  | —      | —      | —      |
| 臺東縣景點比例                  | 50.40% | 51.85% | 44.18% | 56.54% | 74.27% |

資料來源：交通部觀光署行政資訊網、臺灣旅遊狀況調查；本計畫彙整。

註：旅遊地區為複選，依照受訪者回答之到訪據點整理，包含該旅次所有跨區旅遊，故合計大於 100%。



#### （四）對本計畫影響

綜合上述分析，國內旅遊市場已逐步恢復成長，東部地區雖受 0403 花蓮地震影響，旅遊人次短期下降，惟每年仍維持約 1,000 萬人次以上之旅遊規模，且國人前往東部旅遊多以花蓮縣為主要目的地，顯示花蓮縣仍具穩定之觀光市場及發展潛力。

本計畫範圍位於花蓮市，緊鄰近東大門夜市、太平洋公園及市區主要觀光廊帶，區位條件優越，可配合花蓮觀光發展趨勢，提供住宿、休閒遊憩及相關服務設施，提升花蓮市整體觀光接待量能。

此外，東大門夜市於 109 年至 113 年間皆為花蓮市到訪比例最高之觀光據點，113 年推估仍吸引約 175 萬人次到訪，顯示花蓮市具備穩定之觀光集客能力。而本計畫範圍位處花蓮市主要觀光活動範圍，可與周邊觀光資源形成串聯，透過觀光專用區開發提供多元住宿及觀光服務機能，完善花蓮市觀光服務品質，並因應未來觀光市場復甦及旅遊需求成長。

## 二、來臺旅遊人次分析

### （一）來臺旅客變化

依交通部觀光署統計，108 年來臺旅客達 1,186 萬人次，其中約 18.16%曾前往花蓮縣，推估約 215 萬人次，顯示疫情前花蓮為國際旅客重要旅遊目的地。109 年至 111 年受 COVID-19 疫情及邊境管制影響，來臺旅客大幅縮減，前往花蓮旅遊人次亦同步下降，110 年僅約 8,639 人次，111 年因調查方式因素未提供花蓮旅遊比例，反映疫情期間國際觀光市場幾近停滯。

### （二）疫後復甦情形

112 年起隨國境全面開放，來臺旅客快速回升至 648 萬人次，前往花蓮旅遊人次亦恢復至約 60.2 萬人次；惟 113 年至 114 年前往花蓮比例分別降至 2.79%及 1.79%，推估旅遊人次減少至 21.9 萬人次及 15.3 萬人次，顯示雖整體來臺旅客持續成長，但受 0403 花蓮地震及災後觀光復甦影響，國際旅客赴花蓮意願仍未恢復至疫情前水準。

整體而言，108 年至 114 年間平均每年約有 533 萬名來臺旅客，其中約 7.14%曾前往花蓮縣，平均旅遊人次約 53.4 萬人次，未來仍具相當的國際觀光市場潛力。

表 21：來臺旅遊人次統計

| 年度    | 來臺旅客人次     | 前往花蓮縣比例 | 前往花蓮縣人次   |
|-------|------------|---------|-----------|
| 108 年 | 11,864,105 | 18.16%  | 2,154,521 |
| 109 年 | 1,377,861  | 4.64%   | 63,933    |
| 110 年 | 140,479    | 6.15%   | 8,639     |
| 111 年 | 895,962    | —       | —         |
| 112 年 | 6,486,951  | 9.28%   | 601,989   |
| 113 年 | 7,857,686  | 2.79%   | 219,229   |
| 114 年 | 8,574,547  | 1.79%   | 153,484   |
| 平均    | 5,313,942  | 7.14%   | 533,633   |

資料來源：交通部觀光署行政資訊網、來臺旅客消費及動向調查；本計畫彙整。

### 三、花蓮縣觀光遊憩人口分析

#### (一) 觀光遊憩人口變化

根據花蓮縣花蓮縣觀光遊憩區遊客人數統計資料顯示，110 年至 112 年間，花蓮縣主要觀光景點遊客人次由約 1,148 萬人次成長至約 1,470 萬人次，創近年新高，顯示疫情解封後花蓮縣觀光市場逐步復甦，帶動花蓮整體旅遊發展。惟 113 年受到 0403 花蓮地震的影響，部分景區及交通設施受損，中橫公路及蘇花公路均受地震影響而暫時封閉，使得全年觀光人口下降至約 672 萬人次，較 112 年減少約 54.29%，雖然 114 年觀光人口回升至約 766 萬人次，但仍未恢復至震災前水準。

目前 115 年的觀光人口僅統計至 6 月底，觀光人口約 424 萬人次，尚未取得完整年份之統計，但經查 114 年統計至 6 月底之觀光人口約 375 萬人次，約上升約 11.56%，又花蓮旅遊旺季主要集中在 7 月至 8 月的暑假期間，而 115 年統計資料尚未納入旅遊旺季之觀光人潮，因此預期全年觀光人次仍有成長空間。

#### (二) 震後觀光型態轉變

113 年受到 0403 花蓮地震影響，花蓮縣觀光產業受到嚴重衝擊，其中以自然景觀型遊憩據點受影響最為明顯，以太魯閣國家公園為例，其於 112 年觀光人口約 344 萬人次，而 113 年下降至 170 萬人次，減少約 50.58%，另親不知子天空古道亦因災損，自 114 年起停止開放，可以見得地震對於自然景觀型遊憩據點的影響。相較之下，位於市區或交通便利地區之觀光據點受地震影響相對較小，並隨交通逐步恢復而穩定成長。

### （三）花蓮市為觀光核心

花蓮市擁有東大門國際觀光夜市、松園別館、石雕博物館及 115 年正式開放之花蓮將軍府 1936 等重要觀光據點，其中東大門國際觀光夜市長期為花蓮縣最具代表性之觀光景點之一，112 年遊客人次突破 300 萬人次，114 年仍達約 235 萬人次；花蓮將軍府 1936 於 115 年上半年亦吸引約 36 萬人次到訪，顯示歷史文化觀光為花蓮市新的旅遊亮點。

另依花蓮市主要觀光景點遊客人次統計分析，110 年至 115 年 6 月花蓮市觀光景點遊客人次約占全縣主要觀光景點總遊客人次 16.71%至 31.62%，其中 114 年雖受 0403 花蓮地震影響，花蓮市景點仍吸引約 242 萬人次，占全縣主要觀光景點遊客人次 31.62%，較 112 年之 21.34%明顯提升，顯示震後觀光人潮有逐漸向市區集中的趨勢。

### （四）觀光據點發展優勢

花蓮市兼具鐵路、公路及航空等陸空交通運輸優勢，為旅客進出花蓮縣的重要門戶，多數旅客皆以花蓮市作為旅遊停留及住宿據點，再串聯太魯閣、七星潭、鯉魚潭等周邊觀光景點，帶動觀光人潮持續向市區集中。

隨著觀光市場逐步復甦及旅遊需求增加，市區住宿量能及相關觀光服務設施仍有提升空間。本計畫將盤點花蓮市旅宿業發展現況，並檢討旅宿設施供需情形，作為後續旅宿產業發展及觀光服務機能提升之參考。

### （五）對本計畫影響

本計畫位於花蓮市區，為旅客進出花蓮縣的重要門戶，亦為串聯主要觀光遊憩據點的重要交通節點，根據 115 年 6 月之統計資料，花蓮市及周邊地區（壽豐鄉、新城鄉、秀林鄉、吉安鄉）觀光遊憩人數占全花蓮縣的 88.30%，顯示花蓮市為花蓮縣觀光人潮最集中的地區，在整體觀光發展中扮演觀光門戶及旅遊服務核心的重要角色。

而本計畫範圍區位條件良好，東側緊鄰縣道 193 號（南濱路），聯外交通便利，且鄰近東大門國際觀光夜市，依 114 年的統計資料，東大門國際觀光夜市全年觀光人數達 235 萬人，為花蓮縣觀光人數最多之觀光景點，亦帶動周邊住宿、餐飲及商業服務等觀光機能發展，顯示本計畫具備發展觀光旅宿及相關服務

設施之區位優勢。

考量花蓮縣觀光市場逐步復甦及旅遊需求持續成長，本計畫將規劃供旅館及相關觀光服務設施使用之土地使用分區，以完善觀光接待量能，提供多元住宿選擇，延長旅客停留時間，提升觀光消費效益，並強化花蓮市作為花蓮縣觀光門戶、旅遊服務核心及觀光產業發展重鎮之功能。

表 22：民國 110 年至 115 年 6 月花蓮縣主要觀光景點遊客數統計表(單位：人)

| 風景遊樂區                        | 110 年      | 111 年      | 112 年      | 113 年     | 114 年     | 115 年/6   | 鄉鎮市 |
|------------------------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----|
| 鯉魚潭風景特定區                     | 868,007    | 1,065,537  | 1,291,668  | 429,468   | 422,812   | 258,795   | 壽豐鄉 |
| 七星潭風景特定區                     | 452,908    | 488,431    | 491,539    | 345,031   | 358,462   | 181,015   | 新城鄉 |
| 太魯閣國家公園                      | 2,446,096  | 2,802,266  | 3,445,922  | 1,701,880 | 1,308,460 | 786,151   | 秀林鄉 |
| 秀姑巒溪泛舟                       | 115,473    | 159,338    | 148,386    | 294,800   | 236,784   | 121,645   | 瑞穗鄉 |
| 遠雄海洋公園                       | 411,945    | 760,095    | 715,942    | 432,011   | 448,592   | 204,823   | 壽豐鄉 |
| 石雕博物館                        | 23,827     | 19,799     | 21,746     | 17,304    | 19,112    | 9,108     | 花蓮市 |
| 慶修院                          | 200,287    | 261,402    | 285,825    | 118,030   | 155,507   | 62,882    | 吉安鄉 |
| 松園別館                         | 89,480     | 117,689    | 106,336    | 39,169    | 55,795    | 27,254    | 花蓮市 |
| 林田山林業文化園區                    | 150,090    | 162,281    | 146,525    | 105,635   | 128,230   | 57,136    | 鳳林鎮 |
| 南安遊客中心                       | 333,220    | 323,879    | 274,069    | 209,760   | 209,714   | 95,665    | 卓溪鄉 |
| 東大門國際觀光夜市                    | 2,001,179  | 2,305,061  | 3,008,487  | 1,278,301 | 2,346,526 | 879,649   | 花蓮市 |
| 親不知子天空古道                     | 208,573    | 187,915    | 172,899    | 58,952    | 關閉        | 關閉        | 豐濱鄉 |
| 新天堂樂園                        | 4,179,712  | 3,273,166  | 1,809,194  | 533,328   | 462,908   | 174,600   | 吉安鄉 |
| 花蓮觀光糖廠(光復糖廠)                 | -          | 419,048    | 457,923    | 311,141   | 320,415   | 162,110   | 光復鄉 |
| 台泥 DAKA 園區                   | -          | 1,866,865  | 1,973,889  | 727,848   | 1,118,390 | 793,317   | 秀林鄉 |
| 大農大富平地森林公園                   | -          | 404,963    | 347,761    | 115,180   | 65,847    | 58,978    | 光復鄉 |
| 花蓮將軍府 1936                   | -          | -          | -          | -         | -         | 362,445   | 花蓮市 |
| 合計                           | 11,480,797 | 14,617,735 | 14,698,111 | 6,717,838 | 7,657,554 | 4,235,573 | -   |
| 花蓮市及周邊地區景點(含壽豐鄉、新城鄉、秀林鄉、吉安鄉) | 10,673,441 | 12,960,311 | 13,150,548 | 5,622,370 | 6,696,564 | 3,740,039 | -   |

| 風景遊樂區             | 110 年     | 111 年     | 112 年     | 113 年     | 114 年     | 115 年/6   | 鄉鎮市 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----|
| 花蓮市及周邊地區景點人數比例(%) | 92.97%    | 88.66%    | 89.47%    | 83.69%    | 87.45%    | 88.30%    | -   |
| 花蓮市景點             | 2,114,486 | 2,442,549 | 3,136,569 | 1,334,774 | 2,421,433 | 1,278,456 |     |
| 花蓮市景點人數比例(%)      | 18.42%    | 16.71%    | 21.34%    | 19.87%    | 31.62%    | 30.18%    |     |

資料來源：花蓮縣統計資訊服務網；本計畫彙整

#### 四、觀光遊憩人口預估

根據 107 年 4 月 30 日公告實施之《全國國土計畫》，目標年 125 年全國人口總量推估為 2,310 萬人。本計畫以此人口規模為基準，並參考表 19 國人國內旅遊平均次數統計，105 年至 114 年平均每人旅遊次數為 8.65 次，據此推估 125 年國人國內旅遊總次數約為 1 億 9,982 萬人次。另參考表 12 國人至東部地區旅遊比率，東部地區平均旅遊比率為 4.92%，據此推估 125 年約有 983 萬人次前往東部地區旅遊。

近年花蓮縣觀光市場雖受到 0403 花蓮地震影響，惟主要觀光景點仍維持一定之觀光吸引力，且觀光人潮已逐步回流花蓮市區。114 年花蓮市主要觀光景點約吸引 242 萬人次，占全縣主要觀光景點遊客人次 31.62%，較 112 年 21.34% 明顯提升，顯示震後花蓮市觀光活動已逐步恢復，並呈現觀光人潮向市區集中之趨勢。

因此，本計畫以 109 年至 113 年國人到訪花蓮縣景點之平均比例 71.83% 作為推估基準，推估未來前往東部地區之旅客中，約有 71.83% 會安排花蓮縣景點；另考量近年花蓮市及周邊地區主要觀光景點遊客占比約 80%，據此推估未來約 80% 之花蓮縣觀光旅客將以花蓮市為主要觀光活動地區。依 125 年東部地區預估旅遊人次 983 萬人次計算，推估約有 564.8 萬人次以花蓮市為主要觀光目的地，將形成相應之觀光遊憩及住宿需求，並可作為本計畫觀光遊憩及旅宿設施需求推估之基礎。

又根據來臺旅遊人次統計，108 年至 114 年間平均每年約有 533 萬名來臺旅客，其中約 7.14% 曾前往花蓮縣，平均每年旅遊人次約 53.4 萬人次。故 125 年花蓮市觀光遊憩人口預估值為 618.2 萬人。

表 23：觀光遊憩人口預估試算表

| 項目 | 125 年人口                                          | 國人國內旅遊平均次數           | 125 年國內旅遊人次   |
|----|--------------------------------------------------|----------------------|---------------|
| 國內 | 2, 310 萬人                                        | 8. 65 次              | 1 億 9, 982 萬人 |
|    | 125 年國人國內旅遊次數<br>2, 310 萬人*8. 65 次=1 億 9, 982 萬人 |                      |               |
|    | 東部地區旅遊比率                                         |                      | 125 年東部旅遊人次   |
|    | 4. 92%                                           | 1 億 9, 982 萬人*4. 92% | 983 萬人        |
|    | 花蓮縣比例                                            | 花蓮市及周邊景點比例           | 125 年花蓮市旅遊人次  |
|    | 71. 83%                                          | 80%                  | 564. 8 萬人     |
| 國外 | 來臺旅客人次 10 年平均                                    | 前往花蓮縣比例              | 125 年花蓮市國外人次  |
|    | 5, 313, 942                                      | 7. 14%               | 53. 4 萬人      |
| 合計 |                                                  |                      | 618. 2 萬人     |

資料來源：本計畫彙整。

## 五、旅宿業發展概況

根據交通部觀光署統計，截至 114 年 12 月底，花蓮縣共有旅宿業者 1,741 家、客房 14,906 間，其中花蓮市共有 675 家旅宿業者、7,857 間客房，分別占全縣旅宿家數 38.77%及客房數 52.71%，顯示花蓮市雖僅占全縣約四成旅宿家數，卻提供超過五成住宿量能，為花蓮縣旅宿資源最集中的地區。其中，一般旅館於花蓮市共有 83 家、5,094 間客房，分別占全縣 61.48%及 70.69%，顯示花蓮市已成為縣內旅館住宿服務之核心據點。

從旅宿經營情形分析，國際觀光旅館住用率可達 40.82%，但旅館業（一般旅館）僅 26.36%，而民宿業住用率則更低僅 15.50%；另平均房價則分別為 6,142 元、2,346 元及 1,893 元，國際觀光旅館平均房價約為民宿的 3.2 倍。可以見得，住宿市場仍以設備完善、服務品質較高之旅館型住宿較具市場吸引力，反映花蓮旅宿市場仍具發展潛力，未來可透過提升住宿品質及增加特色旅宿供給，進一步帶動觀光產業發展。

表 24：114 年花蓮縣、市旅館業客房數及住用率統計表

| 地區            | 花蓮縣   |        |        |             | 花蓮市 |             |       |              |
|---------------|-------|--------|--------|-------------|-----|-------------|-------|--------------|
| 類型            | 家數    | 房間數    | 住用率    | 平均房價<br>(元) | 家數  | 家數占<br>全縣比例 | 房間數   | 房間數占<br>全縣比例 |
| 國際觀光旅館        | 4     | 1,038  | 40.82% | 6,142       | 1   | 25.00%      | 299   | 28.81%       |
| 旅館業<br>(一般旅館) | 135   | 7,206  | 26.36% | 2,346       | 83  | 61.48%      | 5,094 | 70.69%       |
| 民宿            | 1,602 | 6,662  | 15.50% | 1,893       | 591 | 36.89%      | 2,464 | 36.99%       |
| 合計            | 1,741 | 14,906 | -      | -           | 675 | 38.77%      | 7,857 | 52.71%       |

資料來源：交通部觀光署行政資訊網；交通部觀光署旅宿網-合法旅宿；本計畫彙整。

## 六、旅宿業供需推估

經本計畫的統計，計畫目標年 125 年花蓮市觀光遊憩人口預估值為 618.2 萬人，根據交通部觀光署「臺灣旅遊狀況調查」統計，國人旅遊利用日期有 57.4%集中於週末或星期日，且有 70.10%的遊客旅遊天數大於 2 天，故預計週末或星期日的觀光遊憩人口約為 2,487,476 人，而每年約有 104 個週末日，故可推估花蓮市單日最大旅遊住宿人次約 23,918 人，倘以每間客房提供 2 位旅客住宿，預估需提供約 11,959 間客房。

然而，目前花蓮市旅宿業實際可提供之客房數僅 7,857 間，尚不足約 4,102 間客房，顯示於觀光尖峰時段，花蓮市旅宿供給仍存在顯著缺口。爰此，為因應周邊鄉鎮觀光人潮集中住宿之實際需求，並提升整體觀光接待能量，花蓮市區仍具適度新增旅宿業設施之必要性。

表 25：旅宿業供需推估表

| 項目 | 目標年觀光遊憩人口                       | 週末或星期日旅遊比例 | 旅遊天數大於2天 | 週末日天數 | 單日最大旅遊住宿人次 |
|----|---------------------------------|------------|----------|-------|------------|
| 預估 | 618.2 萬                         | 57.4%      | 70.10%   | 104   | 23,918 人   |
|    | 6182000*57.4%*70.10%/104=23,918 |            |          |       |            |
|    | 單日最大住宿房間數需求                     |            |          |       | 11,959 間   |

資料來源：本計畫彙整

依據前述各推估值，花蓮市至目標年(民國 125 年)尚有新增 4,102 間房之需求，參考交通部觀光局頒訂「觀光旅館建築及設備標準」之規定，以觀光旅館套房加浴廁最小設置面積介於 28~35.5 平方公尺計算(詳表 26)，推估樓地板需求面積，約介於 114,856~145,621 平方公尺。

倘假設住宿設施約 55%、公共服務及其他商業設施約占 45%，並參考「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)(依 105 年 7 月公開展覽版)」內遊憩區(三)之開發強度(150%)，推算樓地板面積需求，可推估目標年(民國 125 年)觀光休閒專用區面積需求，介於 7.66~9.71 公頃之間。

表 26：觀光旅館房間設置標準綜理表

| 法規          | 級別     | 客房數標準   | 最小設置面積(m <sup>2</sup> ) |     |    |     | 套房+浴廁(m <sup>2</sup> ) |
|-------------|--------|---------|-------------------------|-----|----|-----|------------------------|
|             |        |         | 單人房                     | 雙人房 | 套房 | 浴廁  |                        |
| 觀光旅館建築及設備標準 | 國際觀光旅館 | 大於 30 間 | 13                      | 19  | 32 | 3.5 | 35.5                   |
|             | 一般觀光旅館 | 大於 30 間 | 10                      | 12  | 25 | 3   | 28                     |

資料來源：觀光旅館建築及設備標準；本計畫彙整



## 第六節 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 27：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。

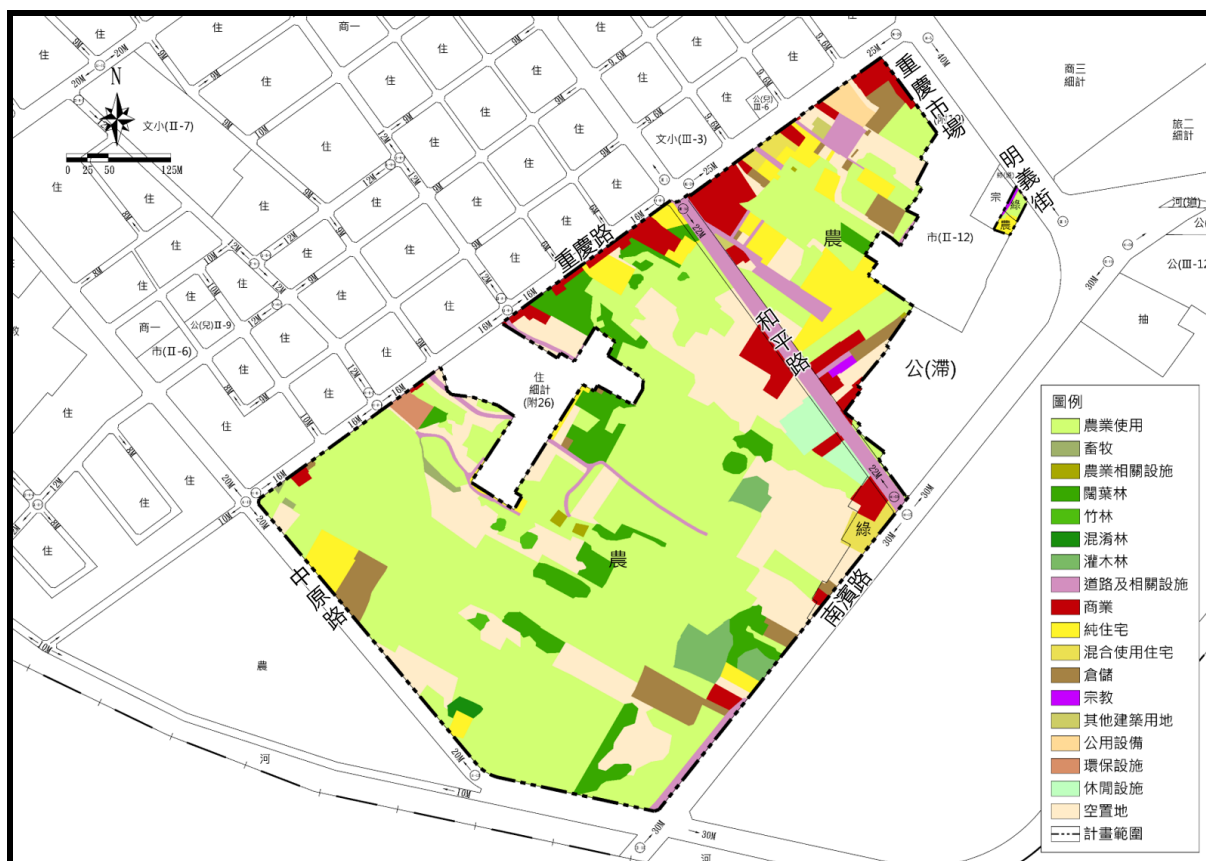


圖 17：土地使用現況分布示意圖

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 28：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，本計畫彙整。

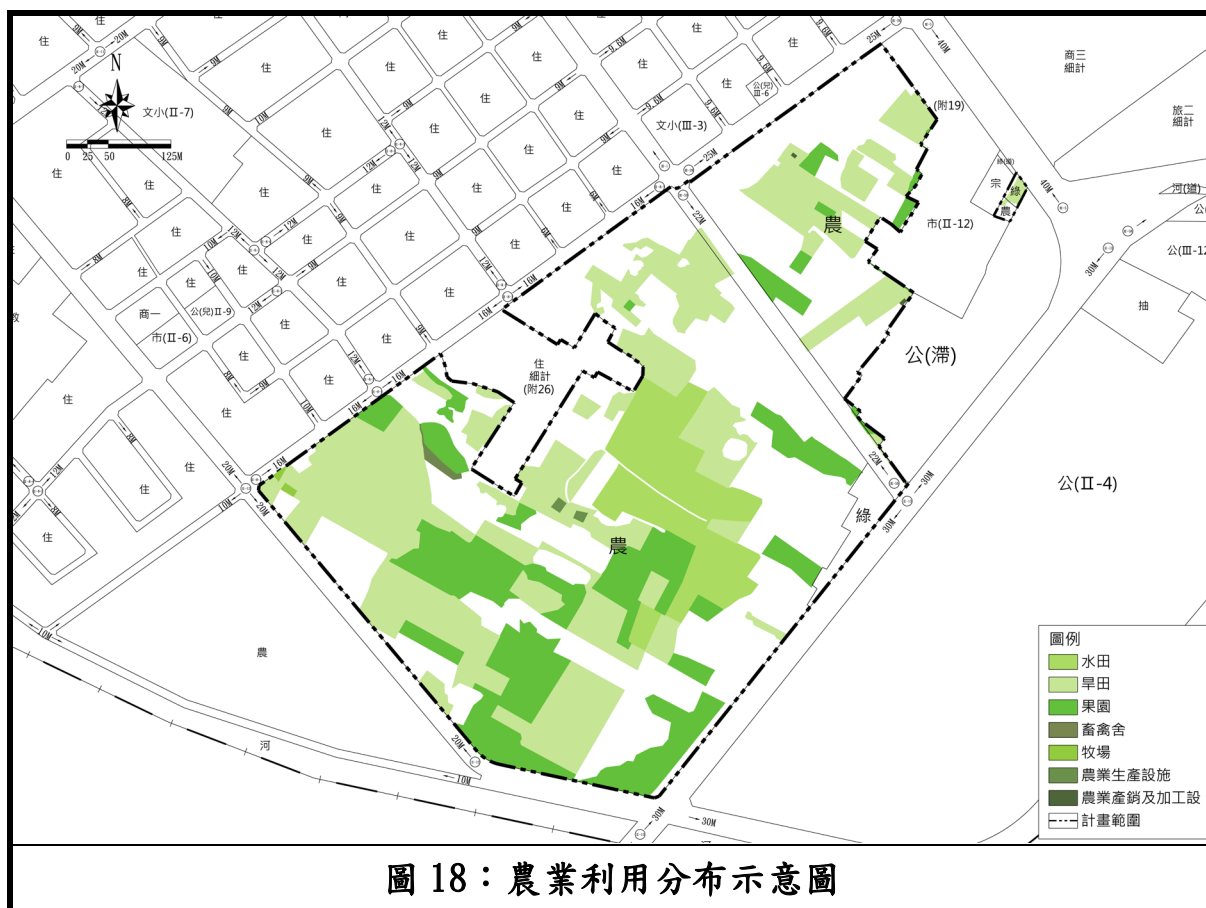


圖 18：農業利用分布示意圖

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。

## 二、建地目土地分布情形

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，面積合計為 1.15 公頃，佔總面積的 3.21%，共涉及 96 筆土地。

根據都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條，農業區內之建地目土地其建築物及使用，應依下列規定辦理：

1. 建築物簷高不得超過 14 公尺，並以 4 層為限，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
2. 土地及建築物除作居住使用及建築物之第 1 層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。
3. 原有建築物之建蔽率已超過第 1 款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第 1 款之規定。

目前範圍內之建地目土地已形成一定程度之既有建築使用型態，現況以作為商業使用為主，面積為 0.40 公頃，佔建地目土地面積的 34.76%；其次為作為純住宅使用，面積為 0.33 公頃，佔建地目土

地面積的 28.94%；再者是作為公用設備使用，面積為 0.16 公頃，佔建地目土地面積的 14.17%，現況為山隆加油站(重慶站)。

建地目土地因建築密度較高，且與周邊既成發展地區具有高度連結性，後續於整體開發策略研擬時，宜審慎評估其是否納入整體開發範圍，並一併就既有建物處理方式及實質可行性進行整體檢討，以兼顧都市發展需求與既有使用權益。

表 29：建地目土地面積及筆數統計表

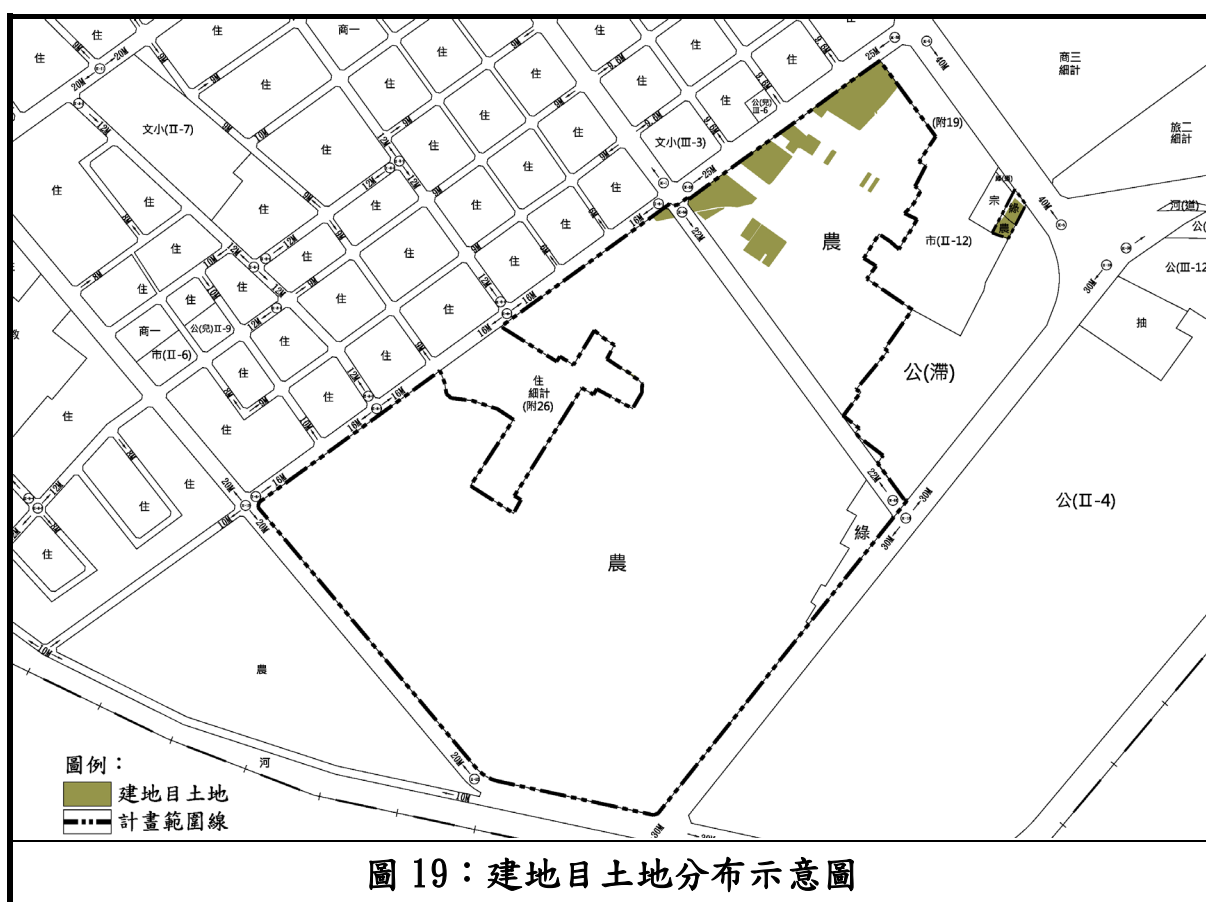
| 項目  | 面積(ha) | 筆數 | 占總面積比例 |
|-----|--------|----|--------|
| 建地目 | 1.15   | 96 | 3.21%  |

資料來源：本計畫彙整。

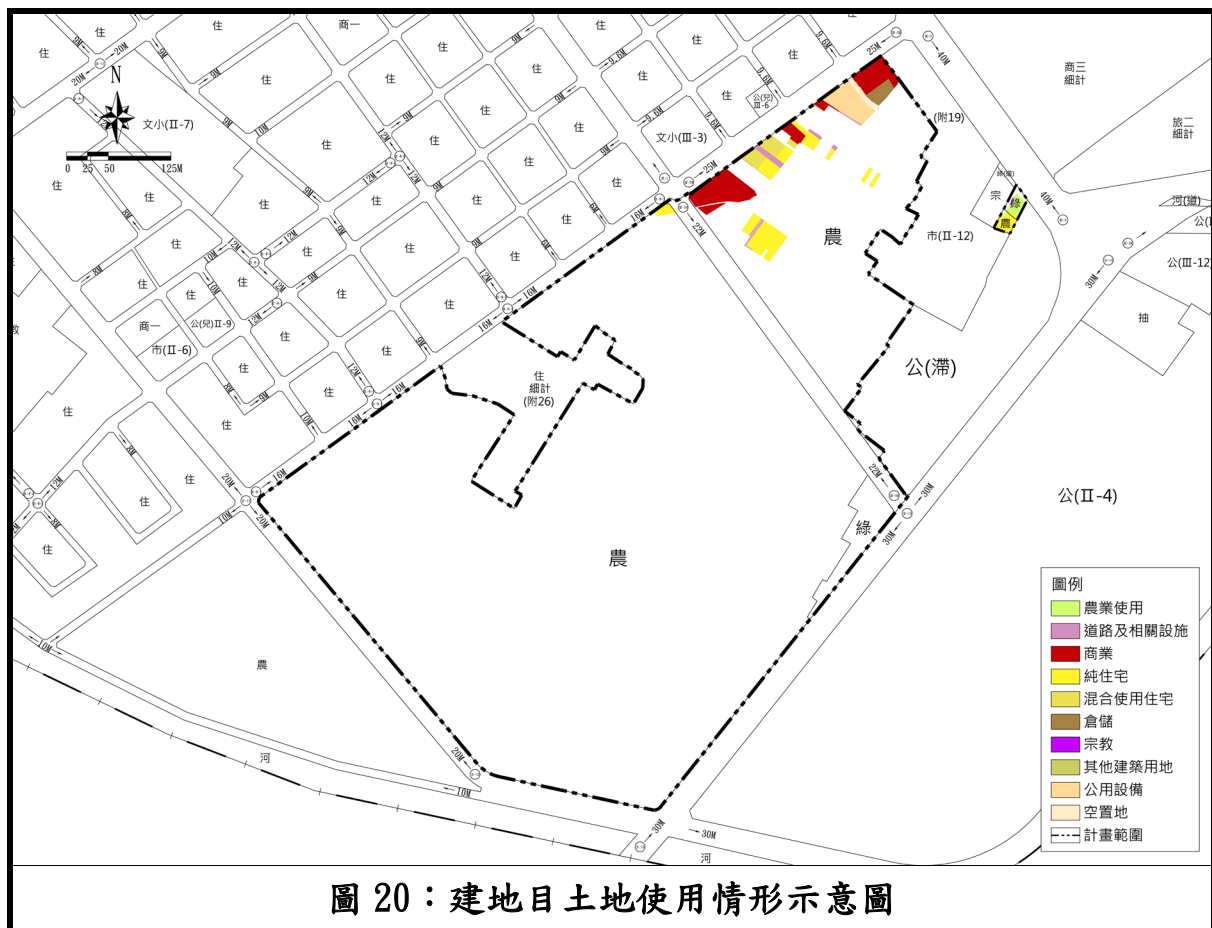
表 30：建地目土地使用現況面積統計表

| 項目      | 面積(公頃) | 百分比    | 項目     | 面積(公頃)              | 百分比     |
|---------|--------|--------|--------|---------------------|---------|
| 農業使用    | 0.04   | 3.20%  | 倉儲     | 0.05                | 4.62%   |
| 道路及相關設施 | 0.04   | 3.07%  | 宗教     | 1.75 m <sup>2</sup> | 0.02%   |
| 商業      | 0.40   | 34.76% | 其他建築用地 | 0.29 m <sup>2</sup> | 0.00%   |
| 純住宅     | 0.33   | 28.94% | 公用設備   | 0.16                | 14.17%  |
| 混合使用住宅  | 0.09   | 8.15%  | 空地     | 0.04                | 3.08%   |
| 總面積     |        |        |        | 1.15                | 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。



資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

### 三、原住民保留地分布情形

計畫範圍內南濱路北側部分農業區及綠地用地內有原住民保留地，面積合計為 0.46 公頃，佔總面積的 1.27%，共涉及 7 筆土地，經查計畫範圍內之原住民保留地皆為私人所有。

根據原住民族基本法第 21 條：「1. 政府或私人於原住民族土地或部落及其周邊一定範圍內之公有土地從事土地開發、資源利用、生態保育及學術研究，應諮商並取得原住民族或部落同意或參與，原住民得分享相關利益。2. 政府或法令限制原住民族利用前項土地及自然資源時，應與原住民族、部落或原住民諮商，並取得其同意；受限制所生之損失，應由該主管機關寬列預算補償之。」規定，本計畫於都市計畫階段即須諮商並取得原住民族或部落同意。

又依原住民保留地開發管理辦法第 21 條：「各級主管機關對轄區內原住民保留地，得根據發展條件及土地利用特性，規劃訂定各項開發、利用及保育計畫。」規定，故本計畫將原住民保留地納入區段徵收範圍，辦理整體開發。



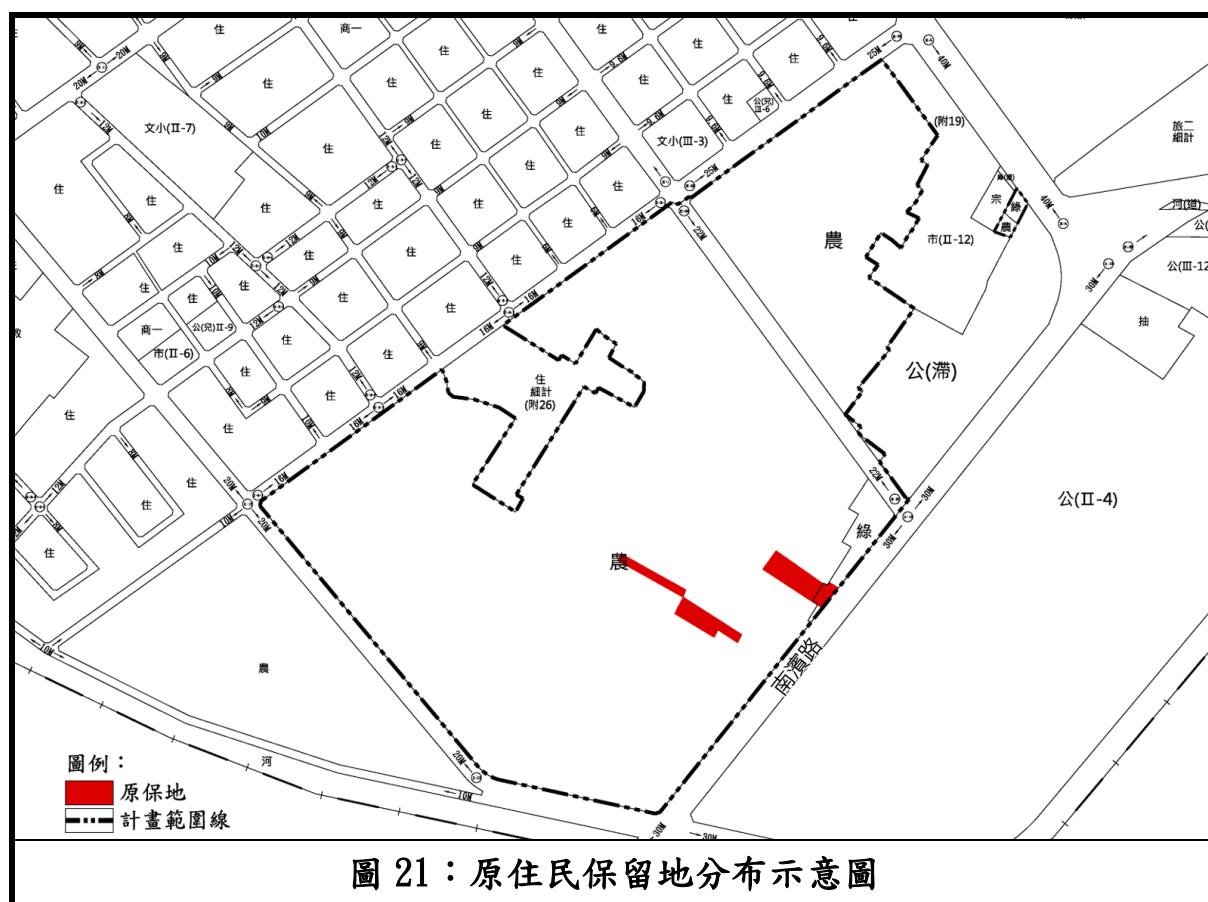
另根據原住民族委員會中華民國 110 年 12 月 22 日原民土字第 1100075469 號函第三點說明：「原住民保留地係基於歷史事實並依上開規定辦理登記，尚不因土地地籍分割、所有權移轉或土地使用情形等因素而受影響，故原住民保留地經辦理市地重劃，應於重劃後之新地號轉載註記原住民保留地。」，由此可見，原住民保留地之身分並不因土地分割、所有權移轉或土地使用情形改變而消滅，土地經整體開發後，仍應於重新編定之新地號續予轉載相關註記。

爰本計畫採區段徵收方式辦理，雖於區段徵收過程中涉及土地所有權之移轉，並於開發完成後以抵價地方式重新分配土地，惟依前開原住民族委員會函釋所揭示之原則，原住民保留地之身分不應因土地所有權移轉及地籍重新編定而受影響。因此，原屬原住民保留地之土地於區段徵收完成後，如由原土地所有權人以抵價地方式重新取得土地，該抵價地之新地號原則上仍應延續原住民保留地之註記，以維持其原住民保留地之身分。

表 31：原住民保留地面積及筆數統計表

| 項目     | 面積   | 筆數 | 占總面積比例 |
|--------|------|----|--------|
| 原住民保留地 | 0.46 | 7  | 1.27%  |

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫繪製。



#### 四、範圍內建物清查

##### (一) 範圍內建物

本計畫範圍內之建物主要沿已開闢之計畫道路建築，特別集中於重慶路南側及和平路兩側，呈現沿道路帶狀發展之特性。建物使用以住宅為主，部分兼具商業、服務及其他使用機能。

後續整體開發，將考量既有建築物分布情形，妥善規劃土地使用分區及道路紋理，且將依據土地徵收條例第 34-1 條針對因區段徵收作業致無屋可居住者，訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。

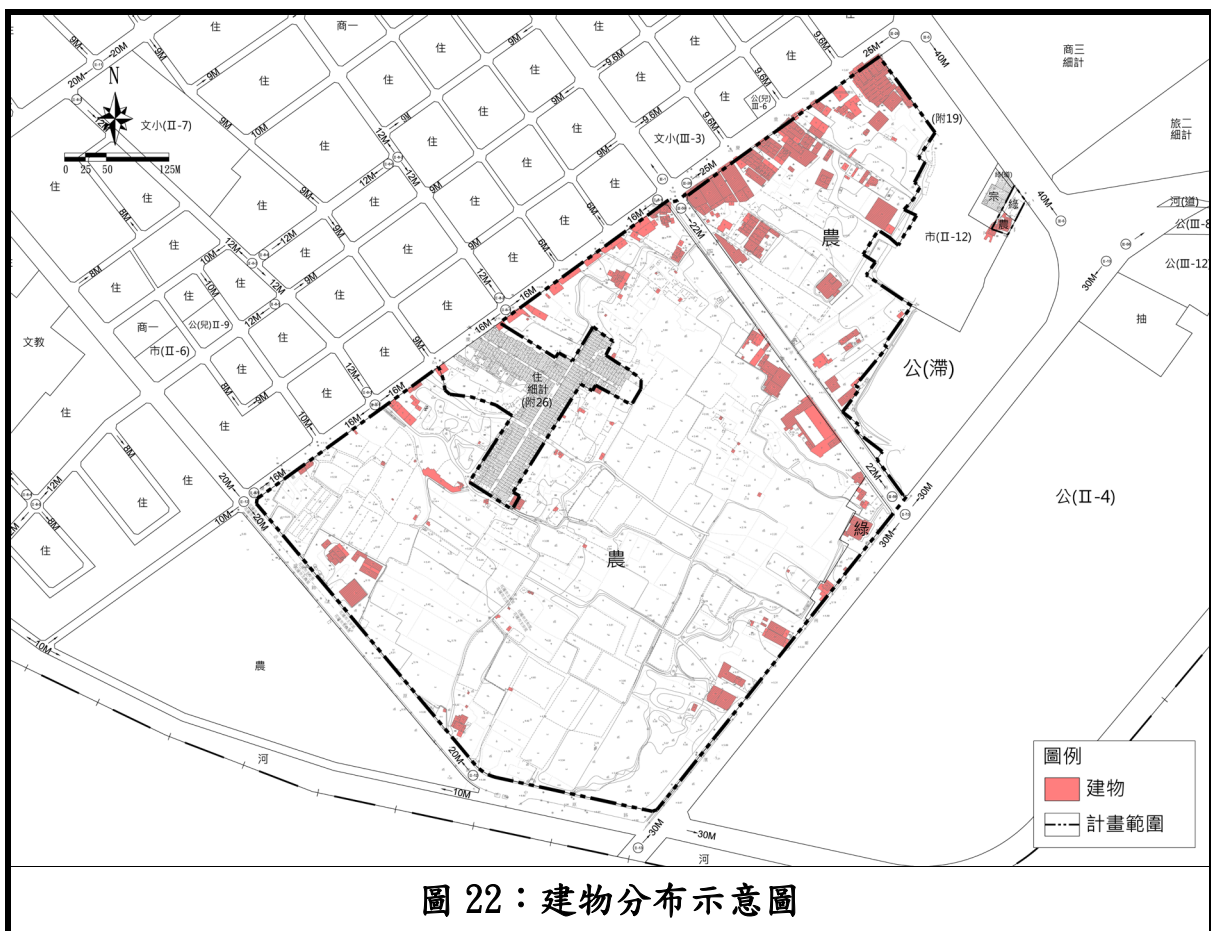


圖 22：建物分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

##### (二) 原位置保留

根據土地徵收條例第 47 條：「區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價，其減輕

比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。」之說明，如既成建築物不影響區段徵收計畫得按原位置保留分配。

又依區段徵收實施辦法第 18 條：「直轄市或縣（市）主管機關受理本條例第四十七條規定申請按原位置保留分配土地，得會商需用土地人訂定原位置保留分配審核作業規定。」之說明，故按原位置保留分配土地之相關內容，將由花蓮縣政府後續執行區段徵收作業期間，另行訂定原位置保留分配審核作業規定之。

### （三）既有建物居住權益

針對計畫範圍內既有建築物，考量後續辦理區段徵收作業期間，可能涉及拆遷及居住權益受影響之情形，將依區段徵收實施辦法第 17 條規定訂定安置計畫。

本計畫於區段徵收評估報告書中，制訂完善安置計畫，包含地上物補助費、房屋租金補助費、人口遷移費、特別救助金、安置土地規劃及安置街廓等，惟其發放對象及標準由花蓮縣政府後續於區段徵收作業階段另行訂定相關辦法，實際應以核定之區段徵收計畫書為準。

### （四）拆遷補償及救濟作業

本計畫後續將透過區段徵收的方式辦理整體開發，為目前因花蓮縣尚未執行過區段徵收整體開發，故尚未擬定原位置保留分配審核作業規定，而本計畫後續整體開發將根據花蓮縣興辦公共工程用地拆遷物拆遷補償救濟自治條例，初步推估拆遷物拆遷補償及救濟成本。

根據前述自治條例第二條說明，拆遷物包含：「一、合法建築物。二、其他建築物。」而同法第三條及說明合法建築物，係指下列之建築物及雜項工作物：

1. 依建築法領有使用執照者。
2. 中華民國 60 年 12 月 22 日前，依建築法領有建築執照或建築許可。
3. 都市計畫發布實施前建造者。
4. 未實施都市計畫地區且屬實施都市計畫以外地區建築物管理辦法發布前經內政部指定地區。
5. 未實施都市計畫地區且屬實施都市計畫以外地區管理

辦法第三條規定者。

6. 中華民國 74 年 11 月 16 日實施東部地區區域計畫前建造者。

前項第 3 款至第 6 款之合法建築物應具備下列任一證明文件：

1. 建物所有權狀或建物謄本。
2. 戶口遷入證明。
3. 稅籍證明。
4. 自來水接水或電力接電證明。

後續區段徵收期間將由土地所有權人或建物所有權人，提出相關證明文件，以便辦定建築物合法性，進而申請原位置保留分配，以維護自身權益。

## 五、建物結構樓層分析

### (一) 建物結構

本計畫範圍之建物結構以金屬造為主，面積為 13,123 平方公尺，占有建築面積的 46.50%；其次為臨時性房屋，面積為 8,258 平方公尺，占有建築面積的 29.26%；再者為鋼筋混凝土，面積為 4,744 平方公尺，占有建築面積的 16.81%。

金屬造及鋼筋混凝土建築，主要集中建築於農業區建地目土地上，金屬造建築現況以作商業使用為主，鋼筋混凝土建築現況以作純住宅使用及混合使用住宅為主。

表 32：計畫範圍內建物結構面積綜理表

| 結構    | 面積(平方公尺) | 佔比      |
|-------|----------|---------|
| 磚造    | 2,073    | 7.34%   |
| 木造    | 24       | 0.08%   |
| 金屬造   | 13,123   | 46.50%  |
| 鋼筋混凝土 | 4,744    | 16.81%  |
| 臨時性房屋 | 8,258    | 29.26%  |
| 總計    | 28,221   | 100.00% |

資料來源：本計畫整理。

## (二) 建物樓層

本計畫範圍之建物樓層以 1 樓為主，面積為 23,127 平方公尺，占有所有建築面積的 81.95%；其次為 2 樓，面積為 2,821 平方公尺，占有所有建築面積的 10.00%；再者為 3 樓，面積為 1,537 平方公尺，占有所有建築面積的 5.45%。

表 33：計畫範圍內建物樓層面積綜理表

| 樓層  | 面積(平方公尺) | 佔比      |
|-----|----------|---------|
| 1 樓 | 23,127   | 81.95%  |
| 2 樓 | 2,821    | 10.00%  |
| 3 樓 | 1,537    | 5.45%   |
| 4 樓 | 704      | 2.49%   |
| 5 樓 | 32       | 0.11%   |
| 總計  | 28,221   | 100.00% |

資料來源：本計畫整理。

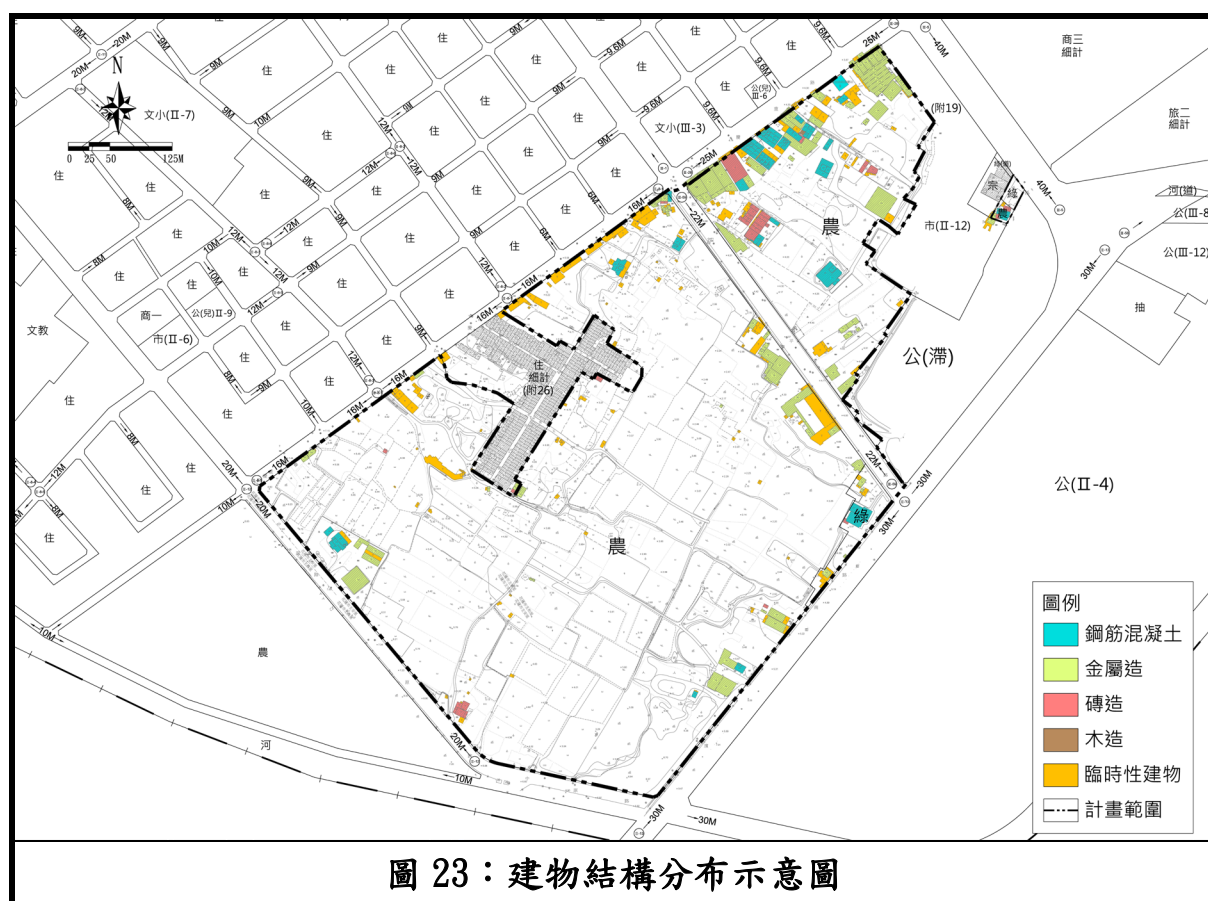
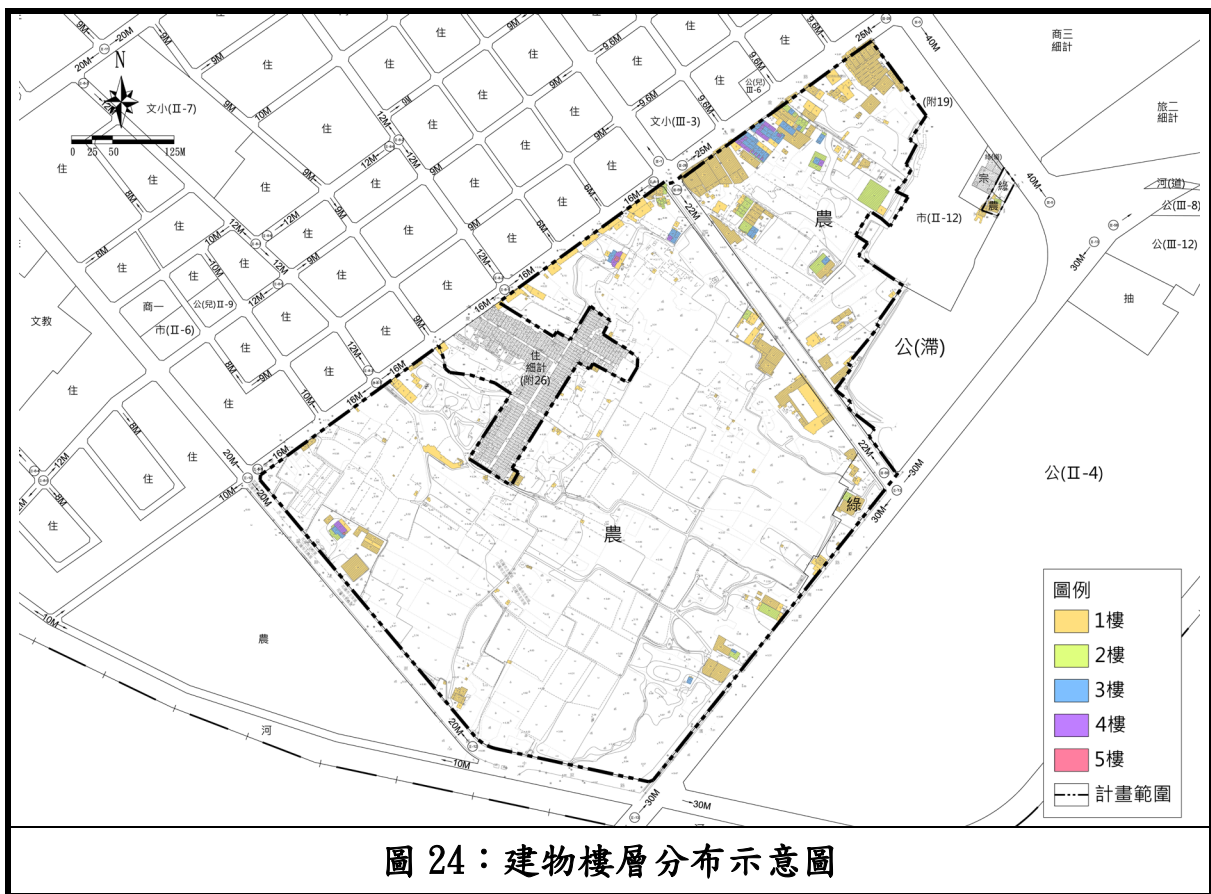


圖 23：建物結構分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。



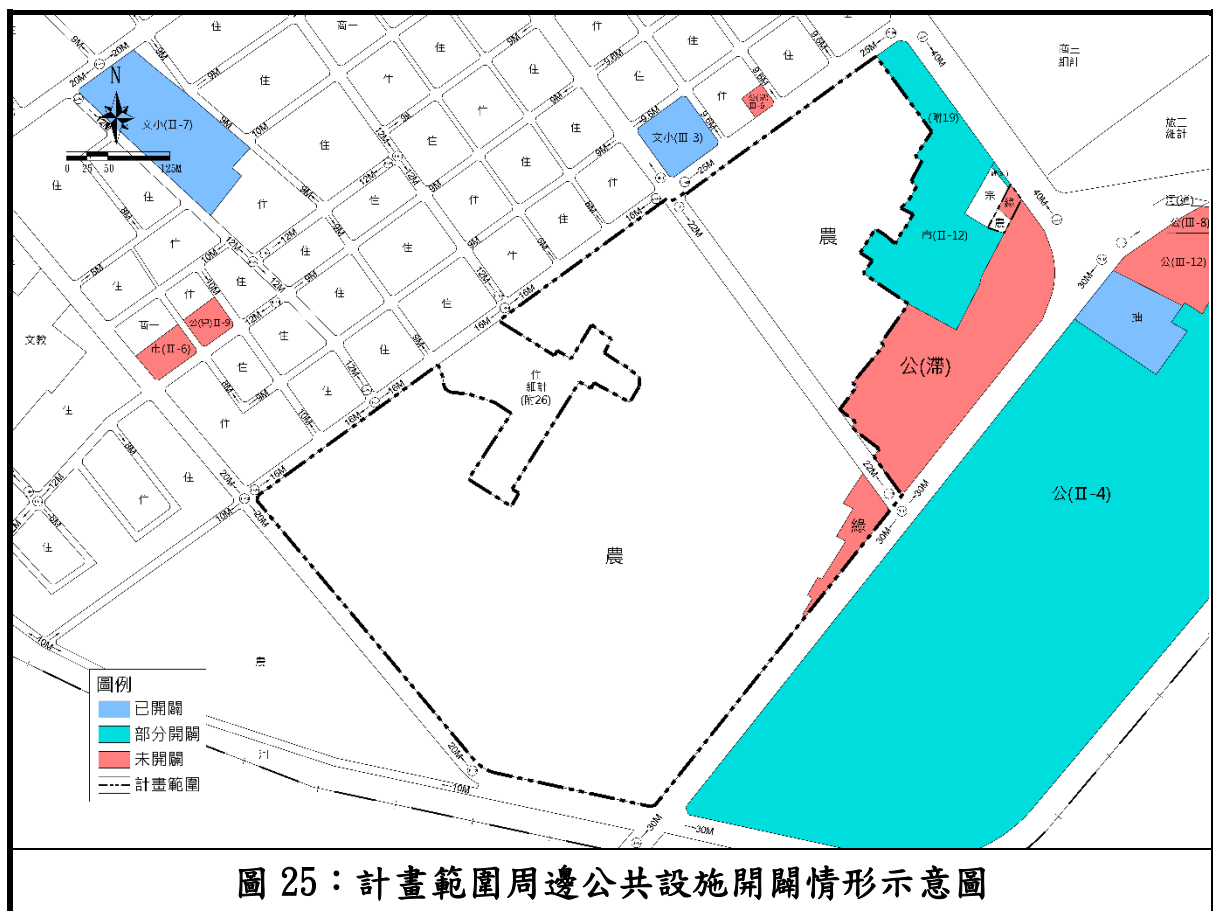
## 第七節 公共設施發展現況

### 一、周邊公共設施開闢情形

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。

## 二、公用設備

花蓮市公用設備系統以雨水處理設施及污水處理設施為主，兩者分別肩負排除雨水逕流、減輕積淹水風險，以及收集、輸送與處理生活污水等功能，為維護都市環境品質、提升公共衛生及確保排水安全的重要基礎設施。以下就雨水處理設施及污水處理設施分別概述其建設情形。

### （一）雨水處理設施

近年因花蓮市都市發展及土地利用變遷，地表逕流量增加，梅雨及颱風期間市區局部地區易發生積淹水。為提升排水能力，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，針對花蓮市各都市計畫區及周邊約 599.4 公頃集水區進行整體調查與系統檢討。

花蓮市雨水下水道主要劃分為中原、民生府前化道、自由、和平、明禮、國強、萬壽、國盛及三仙等多個排水分區，各區透過不同幹線與抽水設施相互銜接。排水方式採重力排水為原則，並在下游設置抽水站。

本計畫區共跨越三個排水分區，由北至南分別為自由、和平及中原排水分區，分別概述如下。

#### 1. 自由排水分區

自由排水分區集水面積約 223.19 公頃，集水範圍為中山路及花崗國中以西、商校路及鐵路以南，和平路以東，以及南濱公園隔離水道與北濱街以北地區；集水區西南側鄰和平排水分區，東北側鄰明禮排水分區，東側為美崙溪。

本區主要收集林森路以北、建國路、中山路、民國路、重慶路及海岸路等一帶雨水逕流，亦經由重慶路及海岸路幹線系統匯集和平排水分區之部分雨水逕流，最後經自由街排水幹線匯入左側重力排水明溝進太平洋。另也匯入幹線末端之南濱抽水站前池後，沿右側重力排水明溝流進太平洋。

排水出口易受太平洋潮汐水位影響，當潮汐水位高漲影響自由街幹線排流時，需關閉出口重力閘門，並利用末端設置之南濱抽水站系統進行抽排出海。

本區主要雨水下水道系統沿自由街往西南方向排流，幹線型式於林森路口排流至南京街，其明溝排水範圍由南京街



至福建街止，而由福建街至南濱抽水站前往下游排流，最後排入左側明溝進太平洋；另外，於北濱街口分流進南濱抽水站，再由右側明溝排水入太平洋。其中，於中山路口、博愛街口、林森路 293 巷口、和平路口及國風街口等處皆有排水幹支線匯入林森路幹線後再排入自由街主要排水幹線系統；於民國路口、重慶路口及海濱街亦有排入自由街幹線系統，而海岸路排水則與和平路幹線相連通並直接排入南濱抽水站。

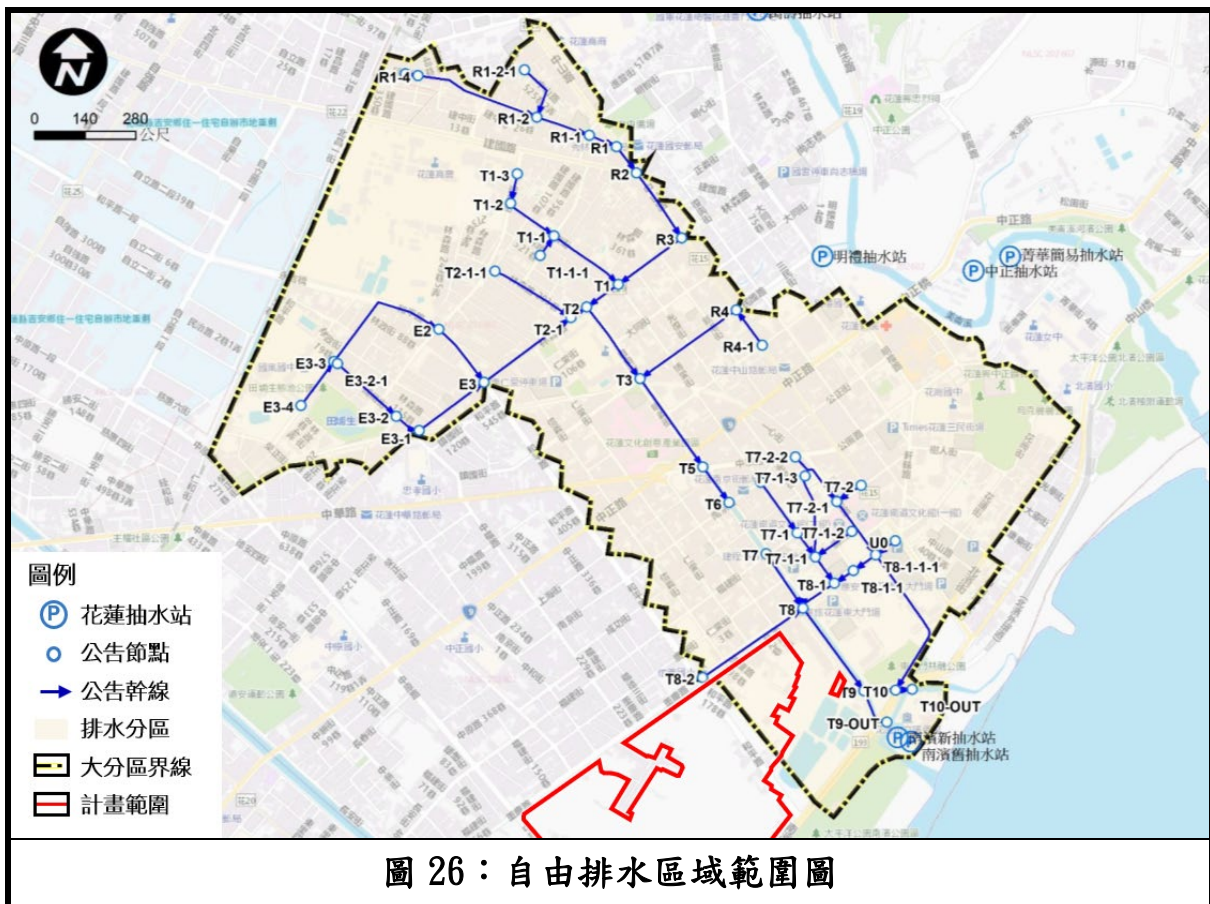


圖 26：自由排水區域範圍圖

資料來源：花蓮縣政府建設處；本計畫整理。

## 2. 和平排水分區

和平排水分區集水面積約 123.45 公頃，集水範圍為和平路以西、林森路及鐵路以南，中原路以東及南濱公園隔離水道以北地區；集水區西南側鄰中原排水分區，東北側鄰自由排水分區。

主要收集中華路、中正路、福建街、廣東街及重慶路等一帶雨水逕流，並經和平路幹線以雙孔排水箱涵至重慶路口時分為兩幹線排流，一幹線沿重慶路雙孔排水箱涵排入自由排水分區，另一幹線為和平路往南匯入南濱公園之隔離水道後

再進入太平洋。

本區排水幹線起始於和平路 535 巷路口附近，沿和平路往南排流，至重慶路口時分為兩幹線系統排流，一幹線系統與東側自由排水分區系統相互連通，沿重慶路排入自由排水分區系統中；另一幹線則沿和平路往南繼續排流，最後匯入南濱公園之隔離水道。



資料來源：花蓮縣政府建設處；本計畫整理。

### 3. 中原排水分區

中原排水分區集水面積約 44.34 公頃，集水範圍為中原路以西、德安二街以南，以及西南側之吉安溪以東地區；集水區東北側鄰和平排水分區。

主要收集德安五街、中順街、福建街及重慶路一帶雨水逕流，並經中原路幹線排水後再匯入吉安溪。

本區排水幹線起始於德安五街與德安二街路口，沿德安五街往南排流，至福建街口轉向東排流，再至與中原路口轉向南，當幹線沿中原路通過重慶路口後再匯入吉安溪。中原路幹



線於福建街口與重慶路口與和平排水分區系統相互連通，當中原路幹線系統水位高漲時則排水往東分流至和平排水分區。



資料來源：花蓮縣政府建設處；本計畫整理。

## (二) 污水處理設施

花蓮地區污水下水道系統包括花蓮市、吉安鄉及新城鄉(北埔地區)等都市計畫區。系統分為三期實施，第一期為民國 88 至 97 年；第二期為民國 98 至 103 年，第三期為民國 104 至 109 年。規劃建設花蓮地區水資源回收中心，位於花蓮溪出海口附近之公有地。本系統管線有四條主幹線系統負責收集污水，於吉安溪出海口處之東昌污水加壓站加壓再流入花蓮地區水資源回收中心，經處理後排放於花蓮溪。

主要管線建設完成後，又於民國 113 年啟動污水下水道建設計畫持續普及污水下水道系統，截至民國 113 年 9 月止，花蓮地區污水下水道系統用戶接管戶數共計 50,491 戶，普及率達 74.55%。而花蓮地區污水下水道系統已完成區域有花蓮市之舊市區、美崙地區、車站地區；吉安鄉之東昌、仁里、宜昌、南昌

、慶豐、吉安、福興、北昌、太昌、勝安等村。

污水下水道建設是提升公共衛生、改善水環境及保護生態的重要基礎設施，也是城市發展的重要指標，持續推動污水下水道建設，改善水質與居住環境，提升生活品質，朝向清淨家園與永續發展目標邁進。



資料來源：內政部國土署 GIS 下水道查詢系統；本計畫整理。

## 第八節 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。





圖 30：花蓮都市計畫道路層級示意圖

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

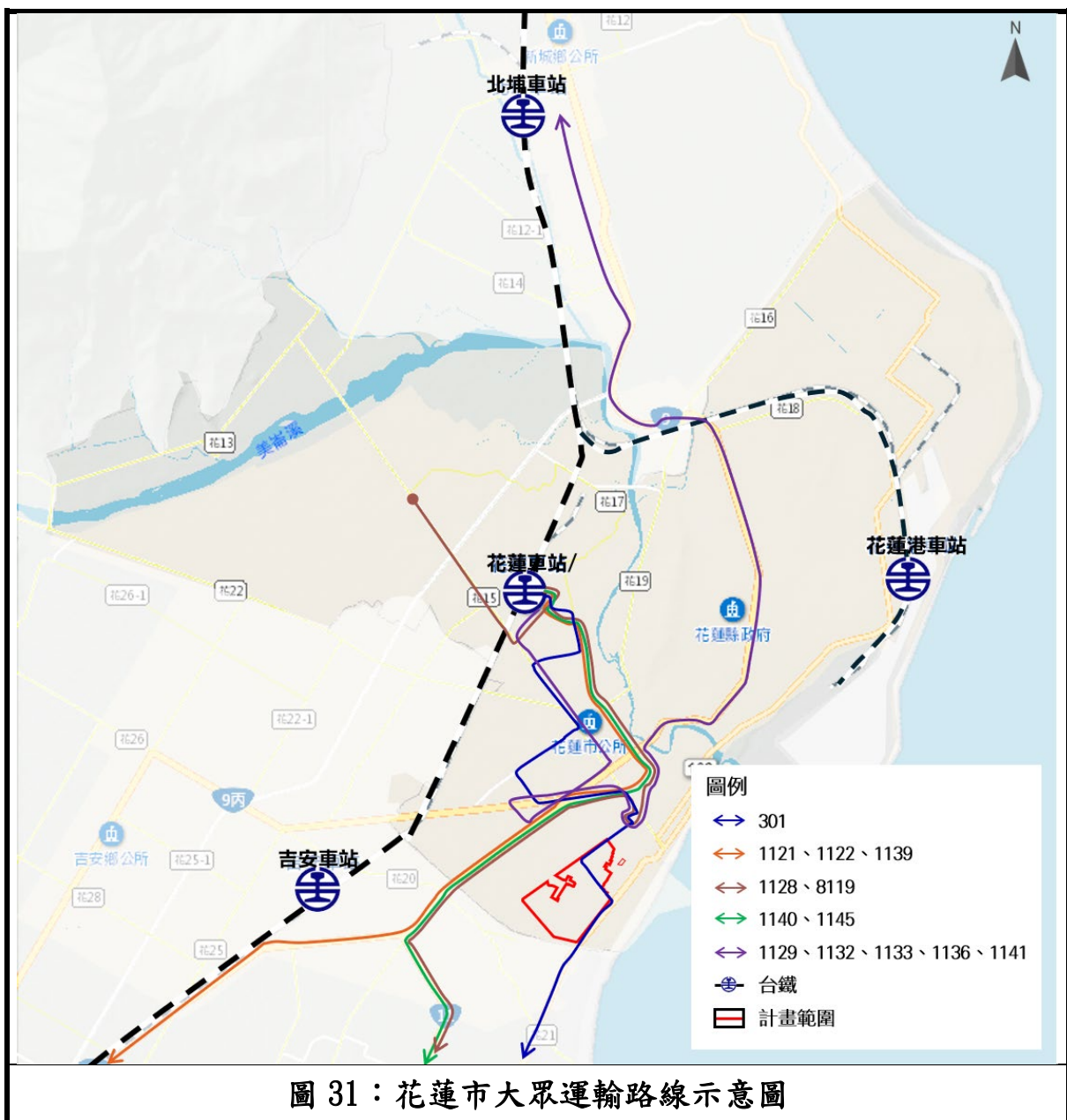
### 1. 鐵路運輸

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。

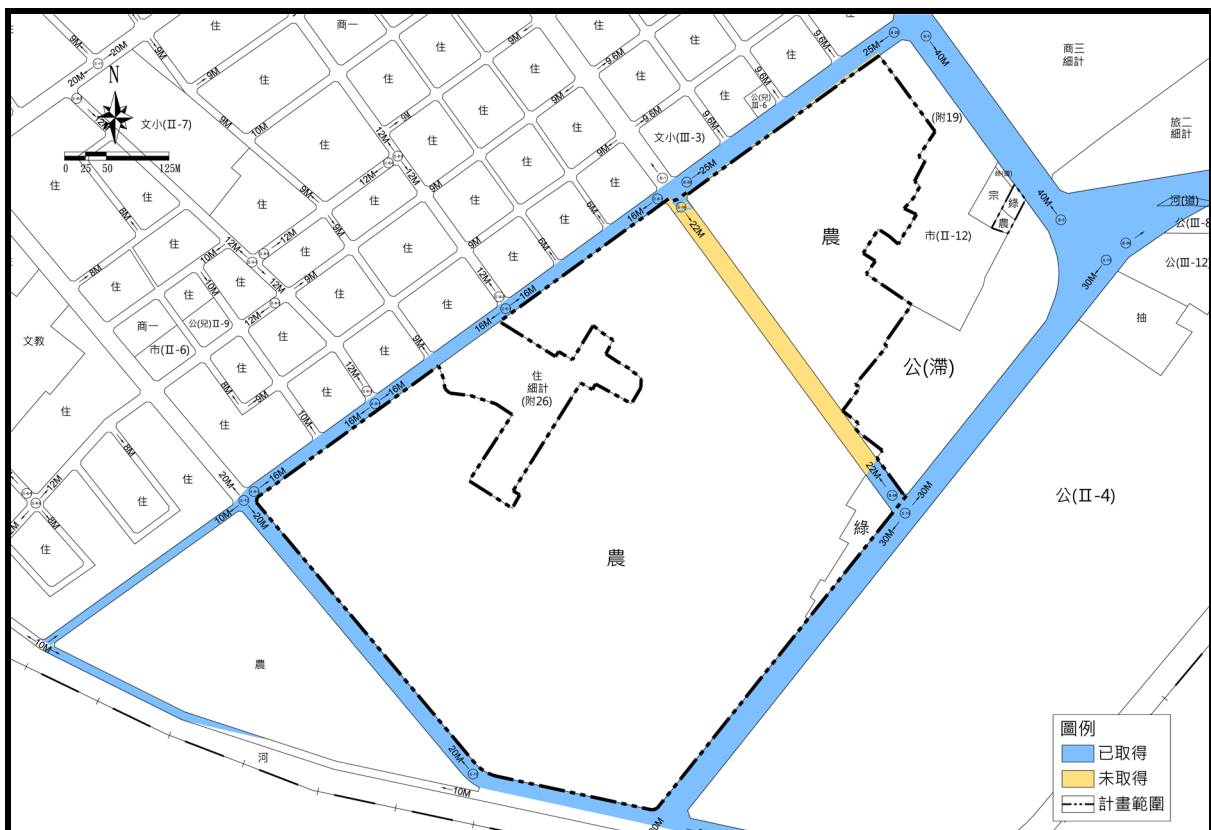


圖 32：計畫範圍周邊道路取得情形示意圖

資料來源：本計畫繪製。

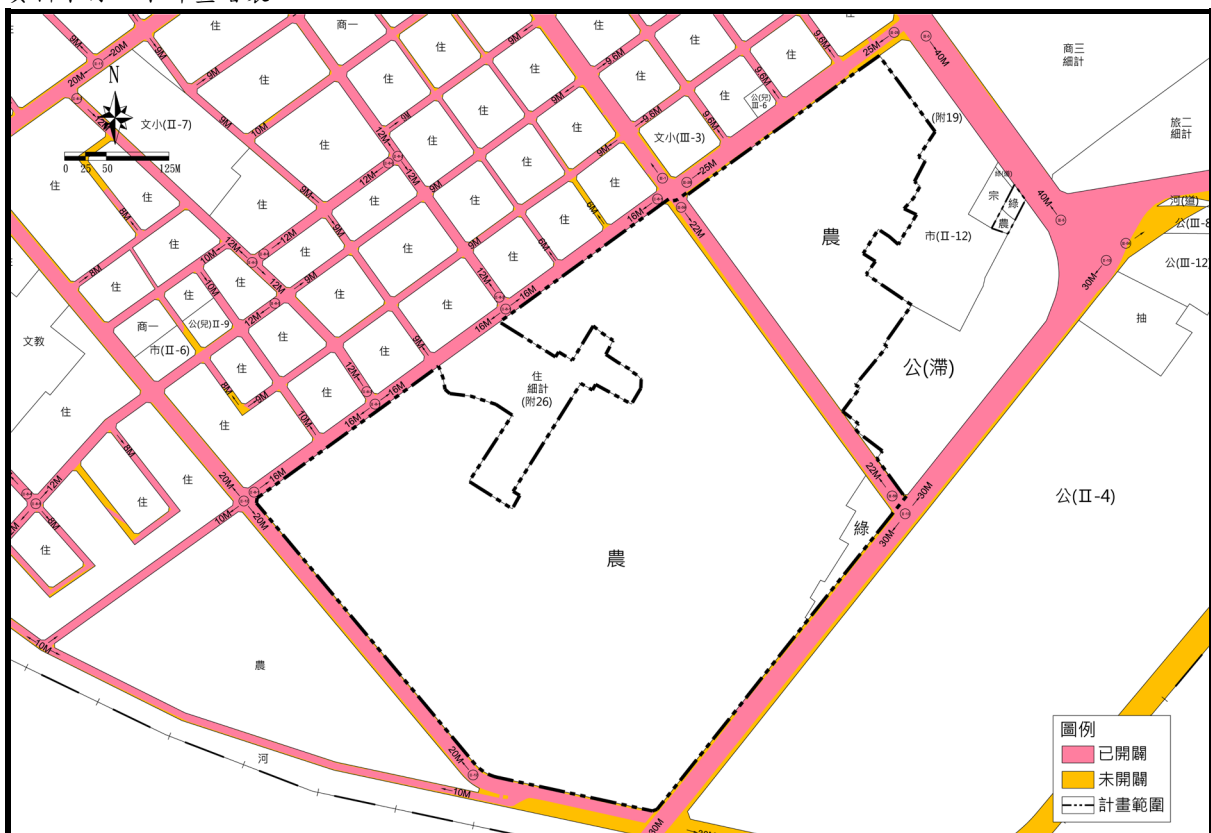


圖 33：計畫範圍周邊道路開闢情形示意圖

資料來源：本計畫繪製。

### 三、周邊停車供需分析

#### (一) 觀光人次停車需求

根據表 23 觀光遊憩人口推估試算，花蓮市國內旅遊人次占總旅遊人次之 91.36%，國外來台旅遊人次為 8.64%。如表 25 推估計算計畫年期尖峰日遊客量，單日最大旅遊人口為 34,120 人，預估為國人旅遊 31,172 人次、國外來台旅客 2,948 人次。

另外，依據 114 年國人旅遊狀況調查報告，國人旅遊主要利用交通工具為自用汽車的比例為 58.4%，搭乘遊覽車為 8.8%、公民營客運 10.6%、搭乘鐵路運輸有 8.3%。因此，以自用客車以 58.4%、遊覽車 8.8%，其餘搭乘公共設施 32.8%。

假設住宿旅客停車需求 60%由旅館自行提供，其餘有 40%停車需求，國外來台旅客則皆搭乘遊覽車，並以停車周轉率概估，停車需求如表 35。

表 34：花蓮市國內及來台旅客與住宿非住宿人次一覽表

| 旅遊類型   | 單日尖峰遊客量(人)                                   | 住宿(人)                 | 非住宿(人)                |
|--------|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 國內旅遊   | 31,172                                       | 21,851                | 9,321                 |
|        | $6182000 \times 57.4\% / 104 \times 91.36\%$ | $31172 \times 70.1\%$ | $31172 \times 29.9\%$ |
| 國外來台旅遊 | 2,948                                        | 2,066                 | 882                   |
|        | $6182000 \times 57.4\% / 104 \times 8.64\%$  | $2948 \times 70.1\%$  | $2948 \times 29.9\%$  |
| 合計     | 34,120                                       | 23,917                | 10,203                |

資料來源：本計畫彙整。

表 35：花蓮市觀光人次停車需求一覽表

| 交通工具 | 旅遊類型      | 預估                                                                             | 合計      |
|------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 小型車  | 國人旅遊住宿旅客  | $(21,851 \times 58.4\% \times 40\%) \div 3 \text{ 人/輛} = 1,701 \text{ 輛}$      | 2,305 輛 |
|      | 國人旅遊非住宿旅客 | $(9,321 \times 58.4\%) \div 3 \text{ 人/輛} \div 3 \text{ 次周轉率} = 604 \text{ 輛}$ |         |
| 遊覽車  | 國人旅遊非住宿旅客 | $(9,321 \times 8.8\%) \div 25 \text{ 人/輛} \div 2 \text{ 次周轉率} = 16 \text{ 輛}$  | 67 輛    |
|      | 國外來台非住宿旅客 | $882 \div 25 \text{ 人/輛} \div 2 \text{ 次周轉率} = 18 \text{ 輛}$                   |         |
|      | 國外來台住宿旅客  | $(2,066 \div 25 \text{ 人/輛}) \times 40\% = 33 \text{ 輛}$                       |         |

資料來源：本計畫彙整。

#### (二) 周邊 500 公尺停車空間供給

計畫範圍周邊 500 公尺內共設有路邊停車格 330 個，以和平路（南濱路至五中正路口）數量最多，有 159 個停車格，其次為中山路（南濱路口至中華路口），可提供沿線商業活動及短時停車需求。

另外，周邊設有 12 處路外停車場，共提供小型車位 1,202 個、大型車位 46 個及機車位 230 個，其中以 168 停車場暨統冠大門停車場及東大門一、二場供給量最大，分別有 413 個及 330 個停車格，其餘包括忠孝立體停車場、公共停車場（太平洋公園）等，可共同提供遊憩、商業及轉乘停車需求。

綜上所述，計畫範圍周邊 500 公尺內共計有 1,532 個小型車位、大型車位 46 個及機車位 230 個。

表 36：計畫範圍周邊 500 公尺路外停車格一覽表

| 編號 | 路段             | 單邊/雙邊設置 | 小型車格位 |
|----|----------------|---------|-------|
| 1  | 南濱路            | 雙邊設置    | 54    |
| 2  | 和平路(南濱路口至中正路口) | 雙邊設置    | 159   |
| 3  | 中山路(南濱路口至中華路口) | 雙邊設置    | 88    |
| 4  | 中正路(中原路口至仁愛街口) | 雙邊設置    | 29    |
| 合計 |                |         | 330   |

資料來源：花蓮交通 e 點通；本計畫整理。

表 37：計畫範圍周邊 500 公尺路外停車場一覽表

| 編號 | 停車場                    | 小型車位數 | 大型車位數 | 機踏車位數 |
|----|------------------------|-------|-------|-------|
| 1  | 公共停車場(太平洋公園)           | 70    | 16    | 100   |
| 2  | 福品停車場                  | 21    | -     | -     |
| 3  | 統冠重慶店停車場               | 51    | -     | 30    |
| 4  | 哈囉東大門停車場               | 55    | -     | -     |
| 5  | 忠孝立體停車場                | 90    | -     | -     |
| 6  | 好樂停 HAPPYPARKING-忠孝停車場 | 13    | -     | -     |
| 7  | 168 停車聯盟花蓮東大門停車場       | 413   | -     | -     |
| 8  | 石來運轉廣場停車場停車場           | 72    | -     | 100   |
| 9  | 東大門一二場                 | 330   | -     | -     |
| 10 | P&P 停車場                | 62    | -     | -     |
| 11 | 福町停車場                  | -     | 30    | -     |
| 12 | 花蓮民生停車場                | 25    | -     | -     |
| 合計 |                        | 1,202 | 46    | 230   |

資料來源：花蓮交通 e 點通；本計畫整理。

### (三) 停車供需分析

以花蓮都市計畫 115 年 6 月現況人口為 96,054 人進行推估，花蓮縣小客車持有率平均每 3.1 人擁有 1 輛小客車，預估約有 30,985 輛車，並考量花蓮市之地理位置與交通需求，停車需求比例以 25% 為推估基準，需滿足 7,746 輛小型車之停車需求。

另以需求面積估算，小型車停車位面積以 30 平方公尺估算，停車需求比例以 25%為推估基準，共需 23.24 公頃之停車面積，而目前花蓮都市計畫僅有 3.58 公頃之停車場用地，不足 19.66 公頃。

參考花蓮縣政府之「花蓮交通 e 點通停車資訊」，計算花蓮市內可供公眾使用之小型車停車格數量約為 6,200 席，大型車停車格約 60 席。

以花蓮都市計畫推估之 7,746 輛小型車停車需求，加計預估計畫年期觀光人次所帶來之小型車停車需求為 2,305 輛，合計為 10,051 輛，小型車停車格尚不足約 4,000 席；大型車停車需求為 67 輛，與現有大型車停車格相比，整體供給稍顯不足。

綜合居住人口及觀光旅次所衍生之停車需求與現有停車設施供給情形，顯示現有停車設施難以支撐未來停車需求。因此，本計畫將妥善規劃停車空間，以支撐整體開發後所增加之觀光停車需求，適度增設公共停車場及路外停車設施，以逐步改善停車供需失衡情形，以提升整體交通運作及旅遊環境品質。

## 第九節 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 38：計畫範圍土地權屬面積統計表

| 權屬     |                   | 面積(m <sup>2</sup> ) | 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。

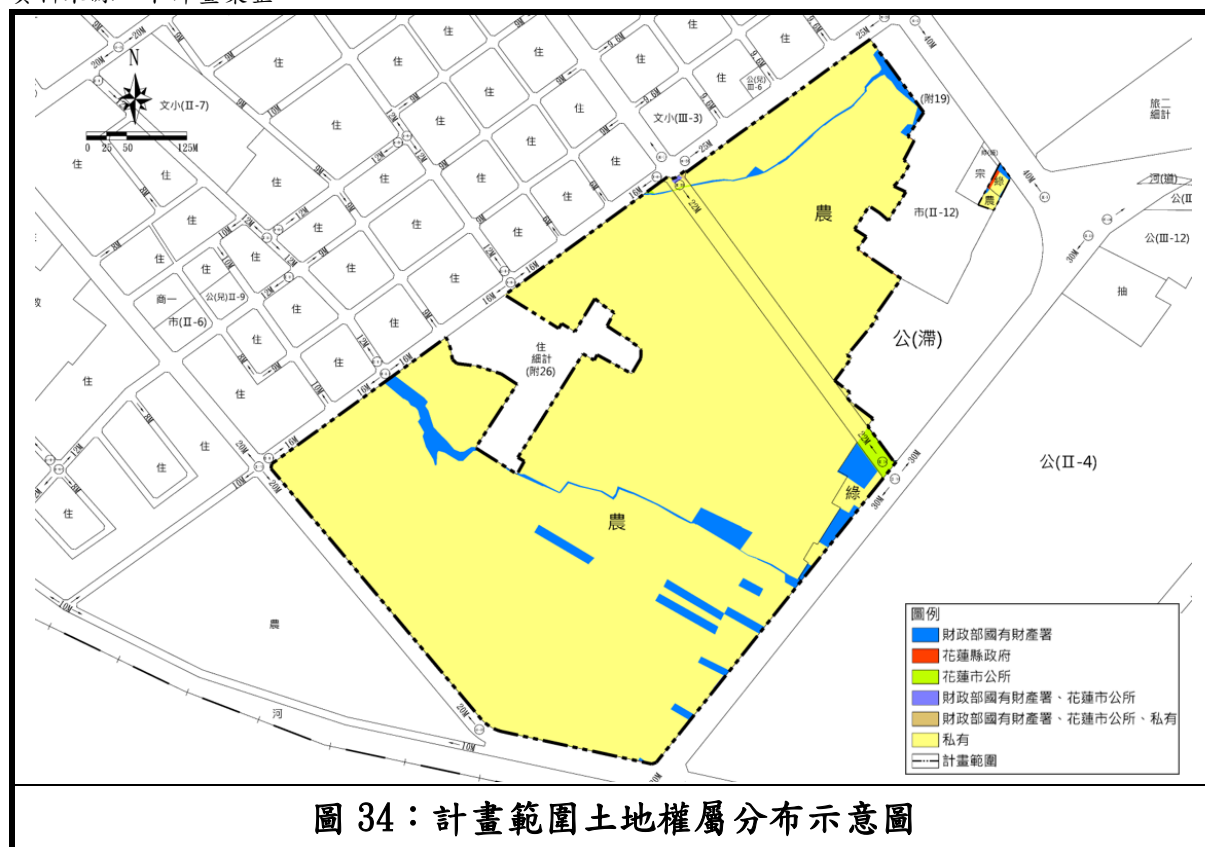


圖 34：計畫範圍土地權屬分布示意圖

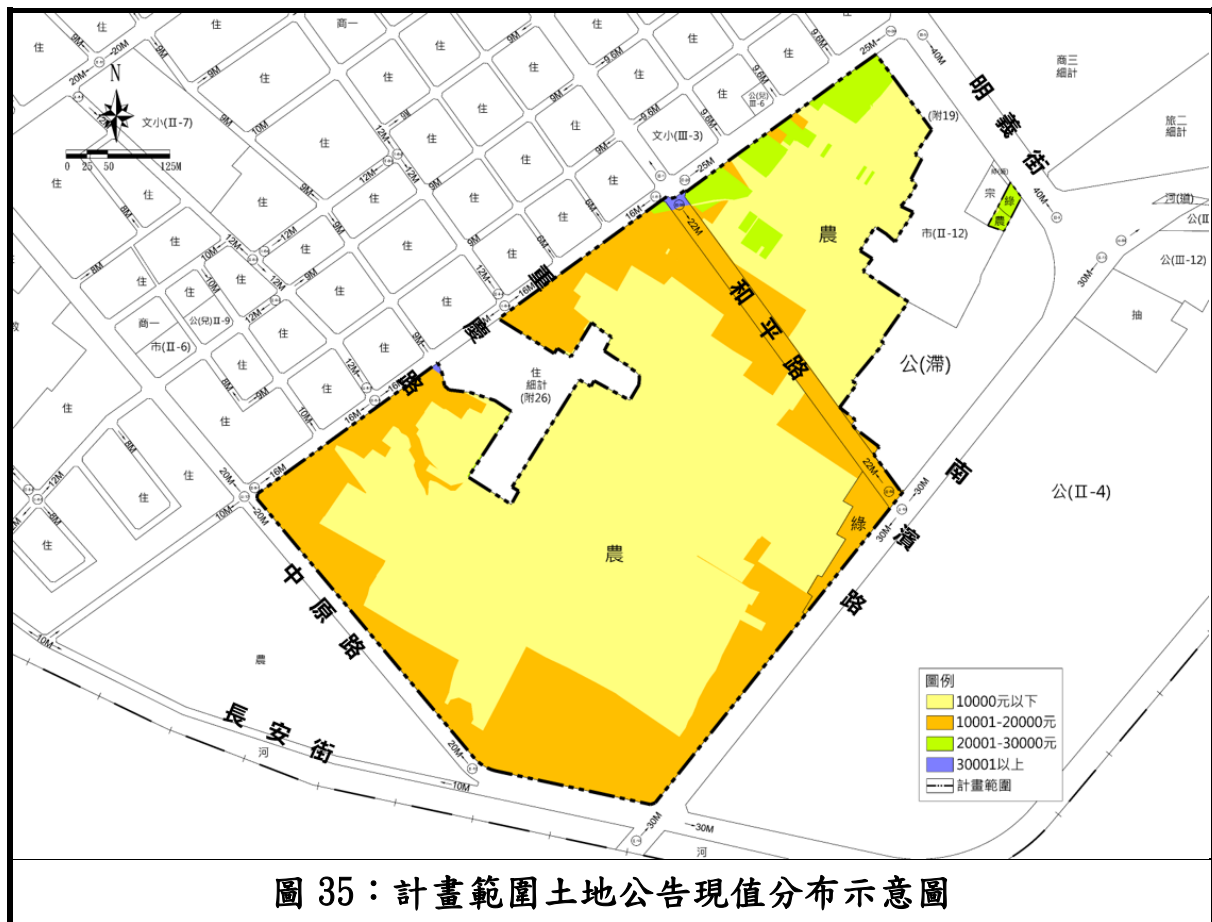
資料來源：本計畫繪製。



## 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。

## 第十節 土地所有權人意願調查

### 一、意願調查說明

本計畫為了解計畫範圍整體開發內土地所有權人，參與整體開發之意願，本計畫本節將依序說明整體開發地主人數統計、調查時間及方式及地主開發意願調查問卷設計等。

#### (一) 整體開發地主統計

本案整體開發區面積共計 36.00 公頃，涉及 533 筆土地及私有土地所有權人 363 人。為充分蒐集土地所有權人意見，爰以 363 位私有土地所有權人為對象，寄送意願調查問卷及座談會邀請。

#### (二) 調查時間及方式

本計畫於 115 年 8 月 4 日透過寄送【土地所有權人意願調查問卷】之方式，提供整體開發區內土地所有權人意願調查問卷、函文及回郵，並請土地所有權人應於同年 8 月 20 日前將問卷以郵寄方式回傳至花蓮縣花蓮市府前路 17 號(花蓮縣政府建設處都市計畫科)，同時亦提供線上填答之多元填寫方式，以利意見之收集。

又為充分了解土地所有權人對參與整體開發之意願與疑慮，故於 115 年 8 月 14 日晚上 18:00 於花蓮縣政府大禮堂辦理「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」地主座談會，透過會議協助土地所有權人了解本計畫內容，並現場輔導土地所有權人填寫意願調查問卷，同時亦於座談會現場提供線上問卷 QRcode，以便民眾即時線上填答回饋意見與意願。

#### (三) 地主開發意願調查

本計畫透過問卷調查，以了解土地所有權人對本案整體開發區的開發意願，問卷內容包含計畫緣起與目的、土地所有權人基本資料以及整體開發意願等面向，針對土地現況使用型態、參加區段徵收意願、選擇領取現金補償或抵價地及地上建物申請原地保留意願等問題進行調查。

#### (四) 計畫內容簡介

本計畫背景、目的及範圍等說明。

#### (五) 基本資料及所有權人意願調查

土地所有權人基本資料庫建立及作為統計分析及聯絡的基礎資訊；意願調查掌握計畫範圍內整體開發區土地所有權人參與開發之意願及意見。

表 39：土地所有權人意願調查問卷內容

| 編號  | 類別            | 問卷內容                             |
|-----|---------------|----------------------------------|
| 1~4 | 土地所有權人        | 姓名、聯絡電話、通訊地址、土地標示                |
| 5   | 土地使用型態        | 土地是否為建地？                         |
| 6   |               | 您持有土地目前主要使用情形為何？                 |
| 7   |               | 土地上是否有建築物？                       |
| 8   |               | 您或家人目前是否居住於本案範圍內？                |
| 9   |               | 您目前是否實際從事農業經營？                   |
| 10  | 整體開發意願調查      | 本案採區段徵收方式辦理開發，您是否願意參加？           |
| 11  |               | 若您的土地不在整體開發範圍內，是否支持都市計畫變更？       |
| 12  |               | 您支持或反對之主要原因為何？                   |
| 13  | 補償方式及抵價地意願    | 未來如辦理區段徵收，您較傾向採取何種補償方式？          |
| 14  | 安置需求調查        | 您所有土地如有地上建築物，請問您在開發階段是否有安置需求？    |
| 15  |               | 如您所有土地之地上建物屬合法建築，請問您是否有意願申請原地保留？ |
| 16  | 農業經營及繼續耕作意願   | 請問您於區段徵收後，是否有意願繼續農耕？             |
| 17  | 公共設施及開發方向需求調查 | 您最關心之議題為何？                       |
| 18  | 其他            | 您對本案開發及後續規劃有何建議？                 |

資料來源：本計畫彙整

## 二、地主開發意願調查統計分析

### (一) 開發意願回覆情形

地主開發意願調查截至 115 年 8 月 20 日止，問卷回收份數共計 152 份，涉及整體開發區範圍內 249 筆土地（總面積 22.73 公頃）、142 位私有土地所有權人，針對 142 位私有土地所有權人從土地使用現況、整體開發意願、補償方式及抵價地意願、安置需求、農業經營及耕作意願、公共設施及開發方向需求等面向

之回覆內容進行統計分析，本節將針對整體開發意願、補償方式及抵價地意願及安置需求進行說明。

表 40：土地所有權人回覆比例統計表

| 項目     | 數量  | 回覆數量 | 回覆比例  |
|--------|-----|------|-------|
| 土地所有權人 | 363 | 142  | 39.12 |
| 土地地籍   | 533 | 249  | 46.72 |

資料來源：本計畫彙整

## （二）整體開發意願

### 1. 參加區段徵收意願

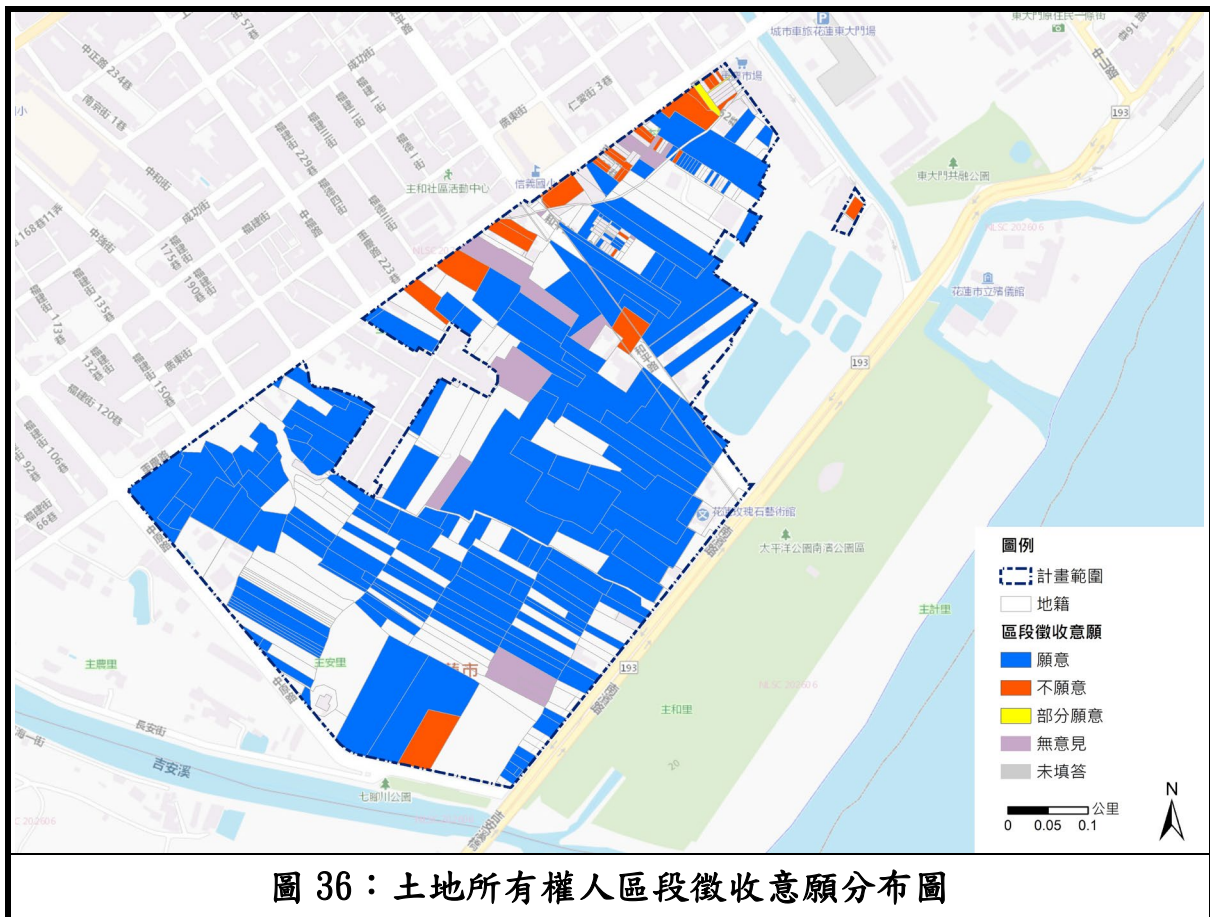
本次整體開發區私有土地所有權人區段徵收意願調查中，共收集 139 位土地所有權人、249 筆土地之資料，涉及面積 22.73 公頃。調查結果顯示，大多數土地所有權人願意區段徵收，其中願意徵收者，計 106 人，占 76.26%；地籍共計 193 筆，占比 77.51%，面積達 19.89 公頃，顯示土地所有權人對區段徵收的參與意願高；不願意徵收者計 19 人，占 13.67%；地籍計 34 筆，占比 13.65%，涉及土地面積 1.40 公頃；多人持分土地但意見分歧者計有 1 筆，占比 0.40%，面積 0.04 公頃。

由問卷調查結果顯示，本計畫整體開發區內土地所有權人對於區段徵收具高度參與意願，且超過八成的土地面積屬於願意參與，顯示以區段徵收辦理整體開發之共識高；然而，仍有少部分土地所有權人持不同意見，未來仍需進一步溝通、協商，以推動計畫執行。本案區段徵收意願之分布情形詳參下圖 36 所示。

表 41：整體開發區土地所有權人之區段徵收意願統計表

| 區段徵收意願 | 人數  | 人數比例 (%) | 地籍數量 | 地籍比例 (%) | 面積(ha) | 面積比例 (%) |
|--------|-----|----------|------|----------|--------|----------|
| 願意     | 106 | 76.26    | 193  | 77.51    | 19.89  | 87.51    |
| 不願意    | 19  | 13.67    | 34   | 13.65    | 1.40   | 6.16     |
| 部分願意   | —   | —        | 1    | 0.40     | 0.04   | 0.20     |
| 無意見    | 13  | 9.35     | 20   | 8.03     | 1.39   | 6.10     |
| 未填答    | 1   | 0.72     | 1    | 0.40     | 0.01   | 0.03     |
| 總計     | 139 | 100.00   | 249  | 100.00   | 22.73  | 100.00   |

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫繪製

考量區段徵收對於原建地之影響較大，如土地所有權人可能因面臨土地價值重新評估、原有建物必須配合都市計畫拆除或保留等情形而影響其參與意願，進而影響整體意願整合與後續整體規劃，故本計畫就建地部分進一步分析。

本案範圍內建地共計 96 筆，本次問卷調查結果涉及之建地共計 35 筆、所有權人計 22 人，總面積約 0.64 公頃。以不願意參與區段徵收者為最多計 13 人，占 59.09%；地籍計 21 筆，占 60.00%，涉及土地面積 0.52 公頃(佔 80.10%)；願意參與區段徵收計 4 人，占 18.18%；地籍計 8 筆，占 22.86%，涉及土地面積 0.04 公頃(佔 6.83%)；另有表示無意見計 4 人，占 18.18%；計 4 筆地籍，占 11.43%，涉及土地面積 0.03 公頃(佔 5.22%)，部分願意及未填答者各 1 筆土地，均占 2.86%。

整體而言，建地之區段徵收意願主要為「不願意」，且不願意者不僅在人數、地籍數量上占六成，其涉及土地面積更高達八成，顯示建地範圍內土地所有權人對區段徵收之接受程度低。僅部分土地所有權人對區段徵收持願意接受意見。



表 42：建地範圍內土地所有權人之區段徵收意願統計表

| 區段徵收意願 | 人數 | 人數比例(%) | 地籍數量 | 地籍比例(%) | 面積(ha) | 面積比例(%) |
|--------|----|---------|------|---------|--------|---------|
| 願意     | 4  | 18.18   | 8    | 22.86   | 0.04   | 6.83    |
| 不願意    | 13 | 59.09   | 21   | 60.00   | 0.52   | 80.10   |
| 部分願意   | —  | —       | 1    | 2.86    | 0.04   | 6.96    |
| 無意見    | 4  | 18.18   | 4    | 11.43   | 0.03   | 5.22    |
| 未填答    | 1  | 4.55    | 1    | 2.86    | 0.01   | 0.89    |
| 總計     | 22 | 100.00  | 35   | 100.00  | 0.64   | 100.00  |

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫繪製

## 2. 是否支持都市計畫變更

本次都市計畫變更支持意願調查中，共收集 249 筆土地之資料，涉及面積 22.73 公頃。調查結果顯示，支持者為最多，計 112 人，占 80.58%；地籍共 201 筆，占 80.72%，涉及土地面積約 19.75 公頃(佔 86.90%)，顯示多數受訪土地對本案整體規劃具有正向支持態度。不支持者計 12 人，占 8.63%；計 20 筆，占 8.03%，涉及土地面積約 0.68 公頃(佔 3.00%)



；另有 5 筆表示部分支持，占 2.01%，面積約 0.86 公頃(3.77%)；無意見，計 14 人，占 10.07%；地籍 22 筆，占 8.84%，面積約 1.18 公頃(佔 5.17%)；具 1 人、1 筆地籍未填答，占 0.40%，面積約 0.26 公頃(佔 1.16%)。

整體而言，支持本案都市計畫變更為主要意見，無論地籍數量或土地面積，均超過八成呈現高度支持趨勢。惟仍有部分不支持、部分支持及無意見，後續規劃及溝通作業應進一步瞭解意見及考量因素，並透過說明計畫內容、土地權益及相關配套措施，作為後續規劃推動及意見整合之參考。本案都市計畫支持意願之分布情形詳參下圖 38 所示。

表 43：土地所有權人之都市計畫支持意願統計表

| 支持意願 | 人數  | 人數比例(%) | 地籍數量 | 地籍比例(%) | 面積(ha) | 面積比例(%) |
|------|-----|---------|------|---------|--------|---------|
| 支持   | 112 | 80.58   | 201  | 80.72   | 19.75  | 86.90   |
| 不支持  | 12  | 8.63    | 20   | 8.03    | 0.68   | 3.00    |
| 部分支持 | -   | -       | 5    | 2.01    | 0.86   | 3.77    |
| 無意見  | 14  | 10.07   | 22   | 8.84    | 1.18   | 5.17    |
| 未填答  | 1   | 0.72    | 1    | 0.40    | 0.26   | 1.16    |
| 總計   | 139 | 100.00  | 249  | 100.00  | 22.73  | 100.00  |

資料來源：本計畫彙整

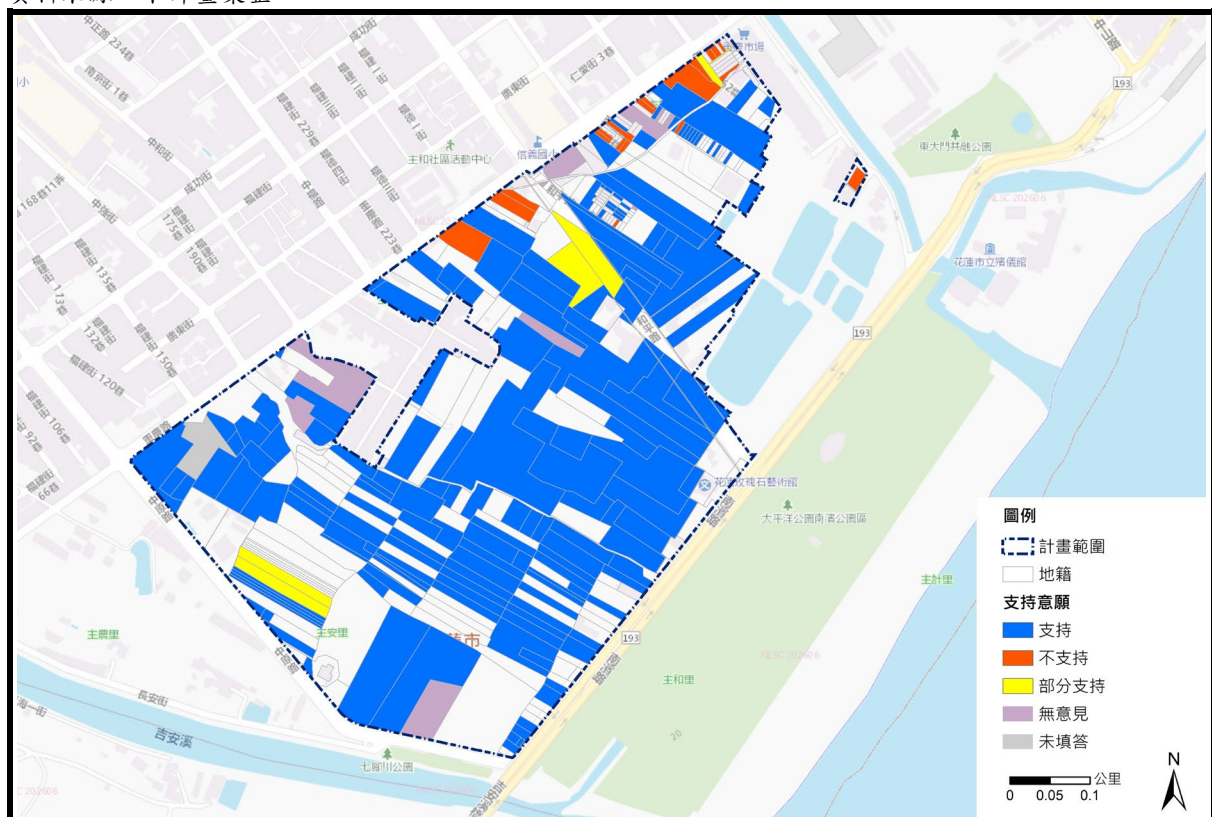


圖 38：土地所有權人都市計畫支持意願分布圖

資料來源：本計畫繪製

本案都市計畫變更支持意願中，屬建地者計 22 人、地籍 35 筆，總面積約 0.64 公頃，以不支持本案辦理都市計畫變更者為最多計 9 人，占 40.91%；地籍計 15 筆，占 42.86%，涉及面積 0.36 公頃(佔 56.02%)；其次為支持者計 8 人，占 36.36%；地籍計 12 筆，占 34.29%，涉及面積 0.08 公頃(佔 12.13%)；另有表示無意見計 5 人，占 22.73%；地籍 7 筆，占 20.00%，涉及面積 0.16 公頃(佔 24.89%)，多人持有土地中部份支持者 1 筆，占 2.86%，涉及面積 0.04 公頃(佔 6.96%)。分析結果顯示，建地範圍土地以不支持意見為主，不支持者涉及之建地面積超過半數。

表 44：建地範圍內土地所有權人之都市計畫變更支持意願統計表

| 支持意願 | 人數 | 人數比例(%) | 地籍數量 | 地籍比例(%) | 面積(ha) | 面積比例(%) |
|------|----|---------|------|---------|--------|---------|
| 支持   | 8  | 36.36   | 12   | 34.29   | 0.08   | 12.13   |
| 不支持  | 9  | 40.91   | 15   | 42.86   | 0.36   | 56.02   |
| 部分支持 | -  | -       | 1    | 2.86    | 0.04   | 6.96    |
| 無意見  | 5  | 22.73   | 7    | 20.00   | 0.16   | 24.89   |
| 總計   | 22 | 100.00  | 35   | 100.00  | 0.64   | 100.00  |

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫繪製



### (三) 補償方式及抵價地意願調查

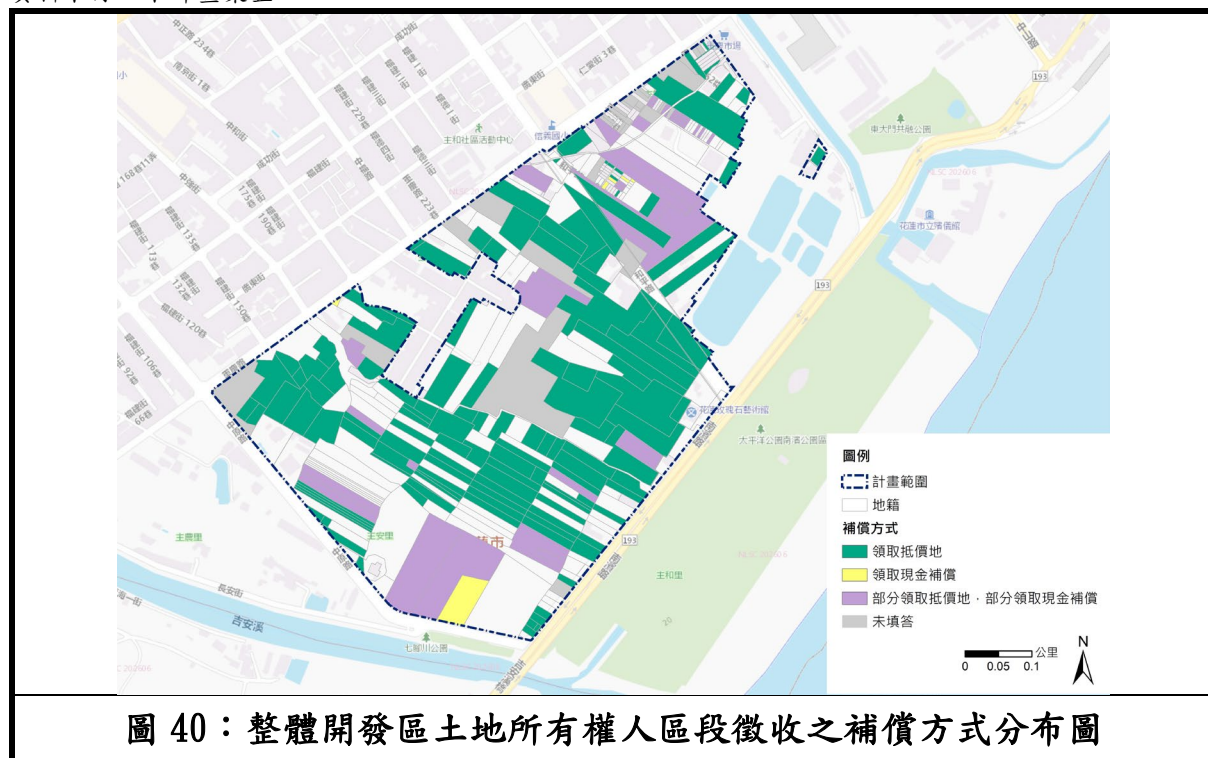
由問卷調查結果顯示，土地所有權人對於補償方式的選擇以領回抵價地為主，計 98 人，占 70.50%；地籍多達 158 筆，占比 63.45%，涉及面積 14.77 公頃，多數土地所有權人希望在區段徵收後仍能保有土地；而選擇領取現金補償者計 6 筆，計 6 人，占 4.32%；，占比 2.41%，涉及面積 0.33 公頃，占比為相對較低；另選擇部分領取現金、部分領回抵價地者，計 13 人，占 9.35%；地籍共計 47 筆，占比 18.88%，面積 4.60 公頃；未填答，計 22 人，占 15.83%；地籍有 38 筆，占比 15.26%，涉及面積 3.03 公頃，土地所有權人可能仍在考量階段。

總體而言，超過七成的土地所有權人選擇全部領回抵價地，顯示大多數人仍希望在本案範圍區段內持有土地，以便未來使用。本案區段徵收之補償方式分布情形詳參下圖 40 所示。

表 45：整體開發區土地所有權人區段徵收之補償方式統計表

| 補償方式             | 人數  | 人數比例 (%) | 地籍數量 | 地籍比例 (%) | 面積(ha) |
|------------------|-----|----------|------|----------|--------|
| 領取抵價地            | 98  | 70.50    | 158  | 63.45    | 14.77  |
| 領取現金補償           | 6   | 4.32     | 6    | 2.41     | 0.33   |
| 部分領取抵價地，部分領取現金補償 | 13  | 9.35     | 47   | 18.88    | 4.60   |
| 未填答              | 22  | 15.83    | 38   | 15.26    | 3.03   |
| 總計               | 139 | 100.00   | 249  | 100.00   | 22.73  |

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫繪製

#### (四) 安置需求調查

##### 1. 開發階段是否有安置需求

在現住戶安置需求方面，依所有權人數調查結果顯示以未填答最多，計 49 人，占 35.25%。其次為無安置需求，計 48 人，占 34.53%。另有安置住宅，計 35 人，占 25.18%；租金補貼，計 7 人，占 5.04%。

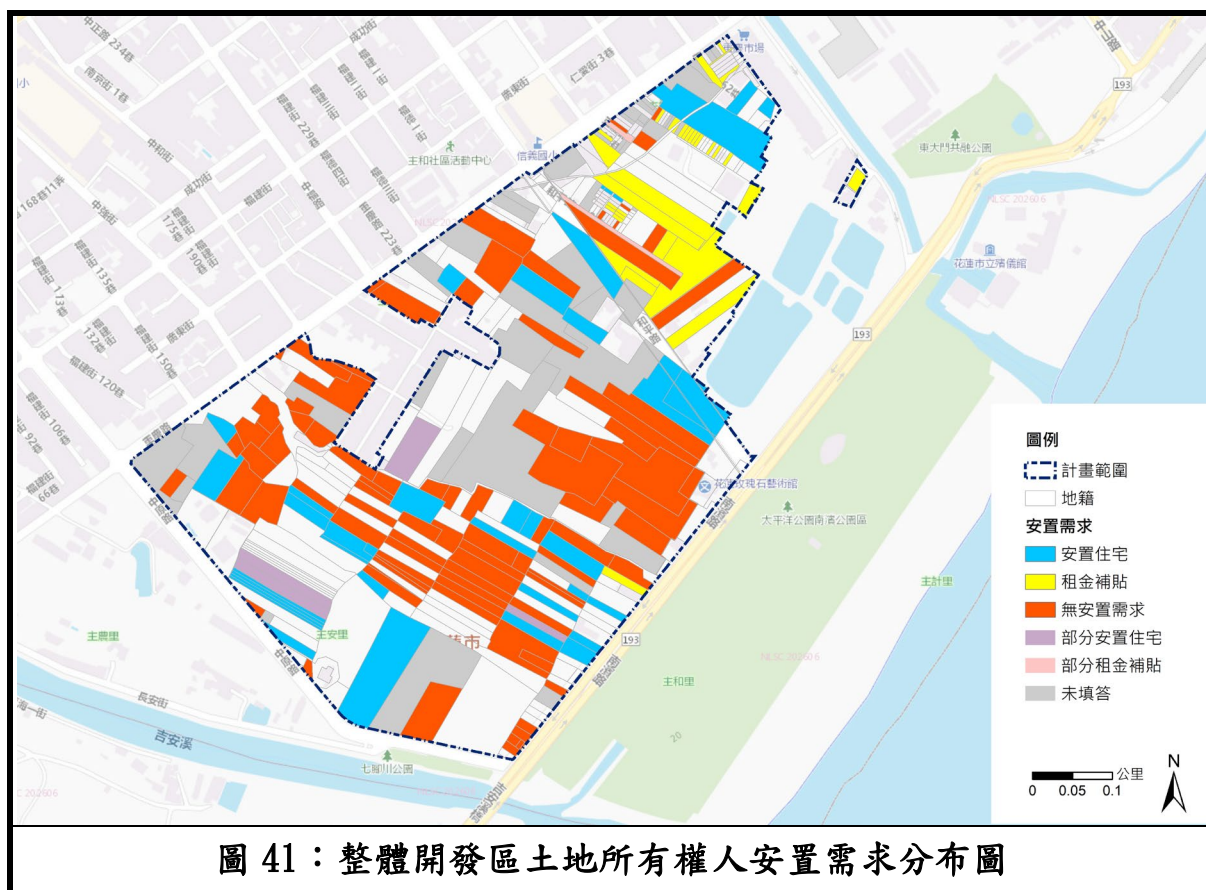
在現住戶安置需求方面，調查結果顯示以無安置需求者為最多，共 97 筆，占 38.96%，涉及土地面積約 9.45 公頃，顯示接近四成目前無住宅安置需求。具安置需求者中，以安置住宅為主要需求，共 52 筆，占 20.88%，涉及土地面積約 4.58 公頃；其次為租金補貼，共 35 筆，占 14.06%，面積約 1.78 公頃。此外，因土地持分關係，土地所有權人有不同之意見，部分選擇安置住宅及部分選擇租金補貼者各 4 筆，均占 1.61%，涉及面積分別為 0.68 公頃及 0.11 公頃。

另有 57 筆未填答，占 22.89%，涉及土地面積約 6.13 公頃，未明確表達安置需求。整體而言以無安置需求為主要類型，但仍有約三成具有安置住宅或租金補貼等需求。考量後續規劃應依需求研擬適當之住宅安置及租金補貼措施，以保障實際居住者之居住權益。

表 46：整體開發區土地所有權人安置需求統計表

| 安置需求   | 人數  | 人數比例 (%) | 地籍數量 | 地籍比例 (%) | 面積(ha) |
|--------|-----|----------|------|----------|--------|
| 安置住宅   | 35  | 25.18    | 52   | 20.88    | 4.58   |
| 租金補貼   | 7   | 5.04     | 35   | 14.06    | 1.78   |
| 無安置需求  | 48  | 34.53    | 97   | 38.96    | 9.45   |
| 部分安置住宅 | -   | -        | 4    | 1.61     | 0.68   |
| 部分租金補貼 | -   | -        | 4    | 1.61     | 0.11   |
| 未填答    | 49  | 35.25    | 57   | 22.89    | 6.13   |
| 總計     | 139 | 100.00   | 249  | 100.00   | 22.73  |

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫繪製

## 2. 是否有意願申請建物原地保留

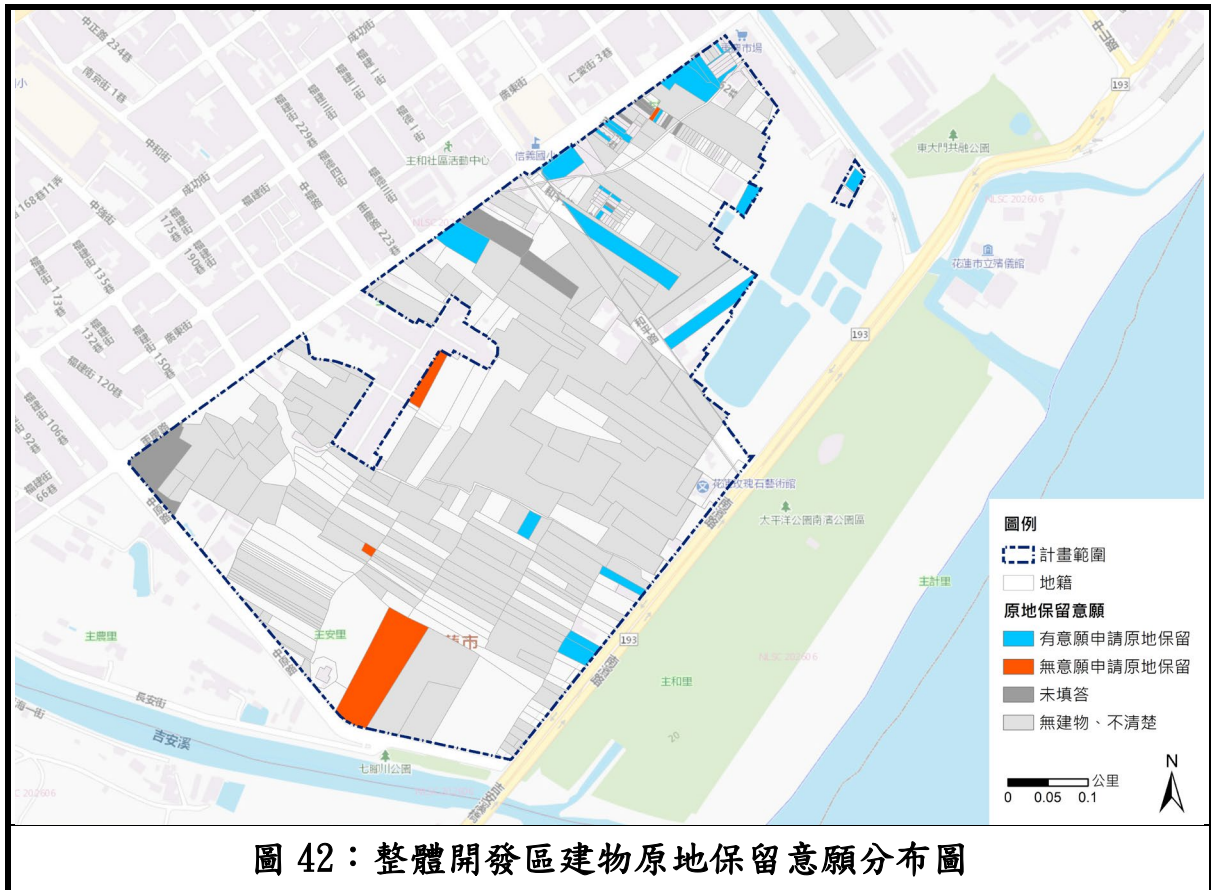
針對存有地上建物之 27 位所有權人、45 筆土地，進一步分析其建物原地保留意願，有意願原地保留建物的土地，計 16 人，占 59.26%；地籍共計 30 筆，占比 66.67%，面積 1.48 公頃，主要分布於本案北側範圍；無意願保留建物的土地，計 3 人，占 11.11%；地籍計 4 筆，占比 8.89%，總面積 0.88 公頃，多分布於本案南側範圍。另有未填答，計 8 人，占 29.63%；地籍 11 筆，占比 24.44%，總面積 0.81 公頃，部分土地所有權人對建物後續處理方式尚未有明確意向。整體開發區建物原地保留意願分布詳參下圖 42 所示。

表 47：整體開發區建物原地保留意願統計表

| 建物原地保留意願 | 人數 | 人數比例(%) | 地籍數量 | 地籍比例(%) | 面積(ha) |
|----------|----|---------|------|---------|--------|
| 有意願      | 16 | 59.26   | 30   | 66.67   | 1.48   |
| 無意願      | 3  | 11.11   | 4    | 8.89    | 0.88   |
| 未填答      | 8  | 29.63   | 11   | 24.44   | 0.81   |
| 總計       | 27 | 100.00  | 45   | 100.00  | 3.17   |

資料來源：本計畫彙整





資料來源：本計畫繪製

本次調查結果顯示，區段徵收意願方面，願意參與者占 77.51%，佔本計畫範圍內土地所有權人之 29.20%，支持本案都市計畫變更達 80.72%，佔本計畫範圍內土地所有權人之 30.85%。以意願調查結果而言，本計畫範圍內之土地所有權人仍有開發意願。在本次意願調查中表達意見者，補償方式以領取抵價地為主，土地上有建物者以原地保留意願為主，本計畫後續規劃應持續強化權益保障及透明合理補償機制，並針對安置、建物保留及農業經營需求提出適切配套以確保公平性，並提高計畫推動共識。

其中，考量區段徵收對於原建地之影響較大，進而影響整體意願整合與後續整體規劃，故本計畫就建地部分進一步分析。建地範圍內意願調查結果與整體意願調查結果具明顯差異，以「不願意參與區段徵收」、「不支持都市計畫變更」為主要意見，顯示建地因涉及既有使用情形及土地權益，土地所有權人對土地取得、補償方式及未來使用尚有不同意見。後續規劃及溝通作業應針對建地土地部分進一步探討，以利區段徵收作業整合及推動。



## 第十一節 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，原審定之內容如下：

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 48：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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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. 評估使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」，本次細部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景觀天際線**

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。



## 課題五、花蓮市停車需供比為 1.62，難因應居住及觀光衍生停車需求說明：

### 1. 居住人口停車需求

以花蓮都市計畫 115 年 6 月現況人口 96,054 人推估，依花蓮縣小客車持有率平均每 3.1 人 1 輛計算，約有 30,985 輛小客車，倘以 25%作為停車需求比例推估，居住人口所衍生之小型車停車需求約 7,746 個停車位。

### 2. 觀光旅次衍生之停車需求

考量花蓮市觀光發展及未來旅遊人次增加所衍生之停車需求，計畫目標年預估將增加約 2,305 輛小型車及 67 輛大型車之停車需求。

### 3. 停車需供比推估

參考花蓮縣政府之「花蓮交通 e 點通停車資訊」，計算花蓮市內可供公眾使用之小型車停車格數量約為 6,200 個停車位，大型車停車格約 60 個停車位。

而以花蓮都市計畫推估之 7,746 個小型車停車需求，加計預估計畫年期觀光人次所帶來之小型車停車需求為 2,305 個，合計尚需滿足 10,051 個車停車需求，故小型車停車格尚不足 3,851 個停車位，停車需供比經計算為 1.62(10,051/6,200)，而大型車停車需求為 67 輛，與現有大型車停車格相比，整體供給稍顯不足。

## 對策：設置立體化轉乘及停車空間，強化停車供給及市區車流攔截

本計畫範圍具銜接花蓮市區主要道路及周邊觀光遊憩據點之區位條件，爰建議於和平路沿線劃設停車場用地，作為市區外圍轉乘停車據點，並透過停車、轉乘及車流分流機制，強化市區外圍之車流攔截功能，減少觀光車輛進入市中心之需求，並兼顧市區交通順暢、停車需求及居民日常通勤，以提升整體旅遊環境品質。

### 1. 劃設立體化停車空間，提升居住及觀光停車供給

現有停車設施供給有限，除無法充分滿足居住人口之基本停車需求外，亦難以支應未來觀光旅次所增加之停車需求，故本

計畫建議於計畫範圍內停車場用地，並以立體化使用為原則，增加停車空間，以補足居住及觀光停車需求，提升整體交通運作效率及都市環境品質。

## 2. 結合轉乘功能，強化市區外圍車流攔截及分流

蘇花改通車建置轉運站及改善停車空間規劃案，將本計畫範圍規劃為花蓮市區東側停車場，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。



## 第四章 發展定位與規劃構想

本計畫範圍位於花蓮市舊城區內之都市計畫農業區，屬既有都市計畫範圍內少數具整體開發條件之土地，鄰近東大門國際觀光夜市、太平洋公園及濱海遊憩空間等觀光資源，具備都市、觀光及自然環境相互銜接之區位優勢。爰依第 1085 次會議決議，承襲花蓮縣國土計畫「北花蓮門戶樞紐宜居策略區」之發展方向，並配合花蓮市整體願景及周邊重大建設，重新檢視土地使用、空間結構及公共設施配置，透過整體開發活化既有都市土地，支援舊城區觀光發展及都市機能提升。

本章節即在整合前述計畫背景、上位計畫指導及現況發展條件下，提出本計畫發展願景與功能定位，透過明確之整體發展構想，以及具體之空間、土地使用與交通規劃構想，建構符合花蓮市整體發展方向之空間架構，作為後續土地使用配置及公共設施規劃之依據。

### 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」。

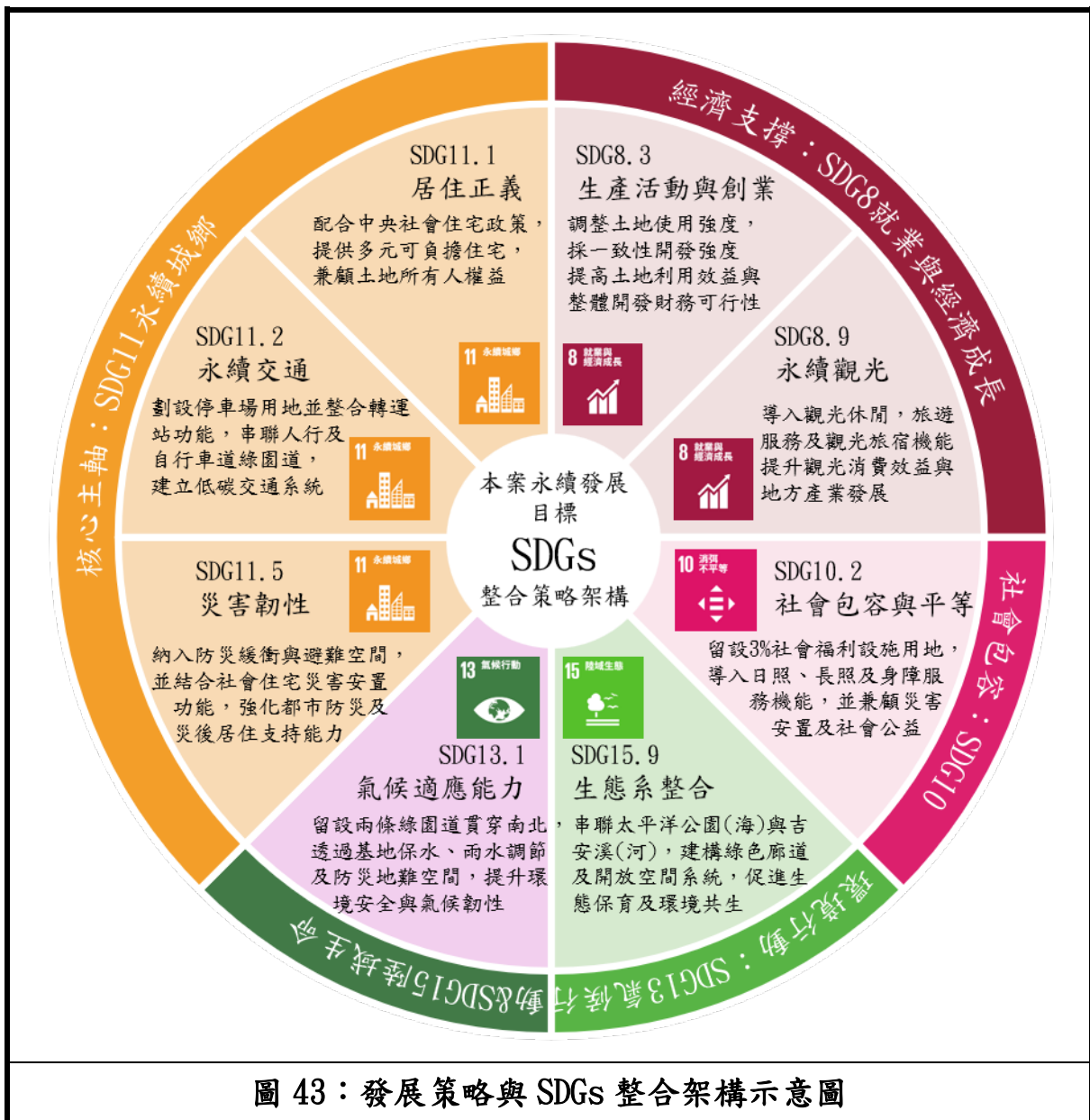


圖 43：發展策略與 SDGs 整合架構示意圖

資料來源：本計畫繪製。

### 第三節 整體規劃構想

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。

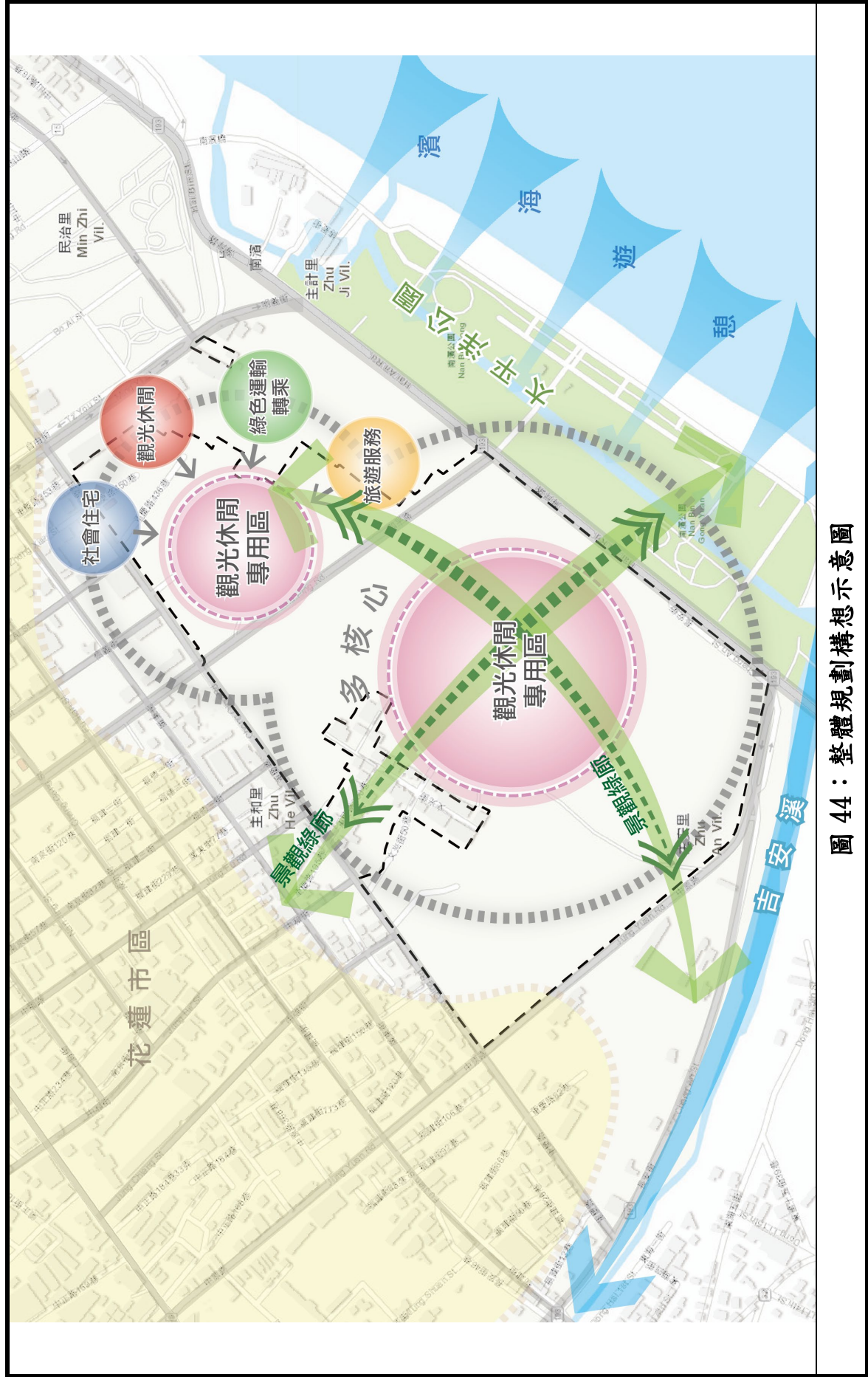


圖 44：整體規劃構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

## 第四節 土地使用規劃構想

### 一、規劃理念

本計畫土地使用規劃以「權益保障、發展導向、適性規劃」為核心理念，順應花蓮市觀光發展及都市空間轉型需求，並依土地使用現況、區位條件及土地所有權人意願，採取差異化之土地使用及開發方式。

透過維持既有分區、調整土地使用機能及配合整體開發等方式，兼顧土地所有權人之使用權益與整體發展需求，在保障既有土地權益及生活環境之同時，適度導入觀光休閒發展機能，並考量花蓮山海環境特色與景觀條件，形塑發展有序、權益兼顧且與自然環境相容之土地使用空間，支撐「花蓮綠活新門戶」之整體發展。

### 二、空間機能佈局

本計畫土地使用空間機能佈局，係依據基地區位條件、整體發展需求進行整體規劃，並考量土地所有權人意願，合理配置各項土地使用分區，亦依其發展目的導入適宜之使用機能，訂定適當之分區範圍與使用強度，使土地使用機能與區位特性相互對應，並形成機能分工明確、配置合理之都市發展架構。

#### （一）觀光休閒專用區 | 導入觀光機能，建構發展核心

配合本計畫「花蓮綠活新門戶」之發展定位及觀光休閒產業發展策略，觀光休閒專用區為計畫區主要土地使用分區，並依基地區位及整體發展需求配置，作為未來觀光休閒發展之主要空間，建蔽率 60%、容積率 200%。

導入觀光旅宿、休閒遊憩、旅遊服務及商業等機能，並依不同區位及景觀條件，發展海景度假飯店、親子主題旅館、精品街區、文創聚落、Villa 式度假村及濱海景觀餐廳等多元觀光空間，以回應未來觀光旅宿及休閒服務需求。

面向太平洋公園及濱海景觀之區位，以濱海景觀及慢活休閒為主要發展特色，透過建築退縮、廣場及綠帶配置，形成開放且具親人尺度之街道環境，又為兼顧觀光開發與濱海景觀品質，後續將透過都市設計準則規範建築物配置、建築物間距及視覺景觀通透性，適度分散建築量體並保留景觀視角，使觀光機能與周邊自然環境相互融合。



另依建地目土地所有權人意願調查結果，表達願意參與區段徵收及土地使用分區變更者，納入整體規劃及區段徵收範圍，並變更為觀光休閒專用區。

## （二）農業區 | 維持既有使用，降低開發衝擊

考量計畫範圍內部分建地目土地已有較高建築使用程度，且已形成既有社區、居住或商業使用空間，與周邊既成發展地區具有高度連結性，若納入整體開發，可能造成既有生活環境及土地使用權益之影響。

依本計畫截至 114 年 8 月 20 日之問卷調查結果，部分建地目土地所有權人明確表達希望維持現行農業區分區，且不願參與區段徵收，爰尊重其意願，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；另未回覆意見之建地目土地土地所有權人，則亦以維持農業區，並剔除區段徵收範圍為原則，以維持既有使用型態，降低整體開發對既有社區及地主生活之衝擊。

表 49：計畫範圍土地使用分區納入區段徵收一覽表

| 土地使用分區 |                | 整體規劃 | 區段徵收 | 核心目的                                                            |
|--------|----------------|------|------|-----------------------------------------------------------------|
| 1      | 第一種<br>觀光休閒專用區 | 納入   | 納入   | 配合土地所有權人參與整體開發意願，導入觀光旅宿、休閒遊憩及旅遊服務機能，形成多核心觀光發展空間，並透過整體開發提升土地利用效益 |
| 2      | 農業區            | 剔除   | 剔除   | 尊重土地所有權人意願，維持原分區，以不納入計畫範圍，並剔除區段徵收範圍為原則，保障土地權益並降低開發衝擊            |

資料來源：本計畫彙整。



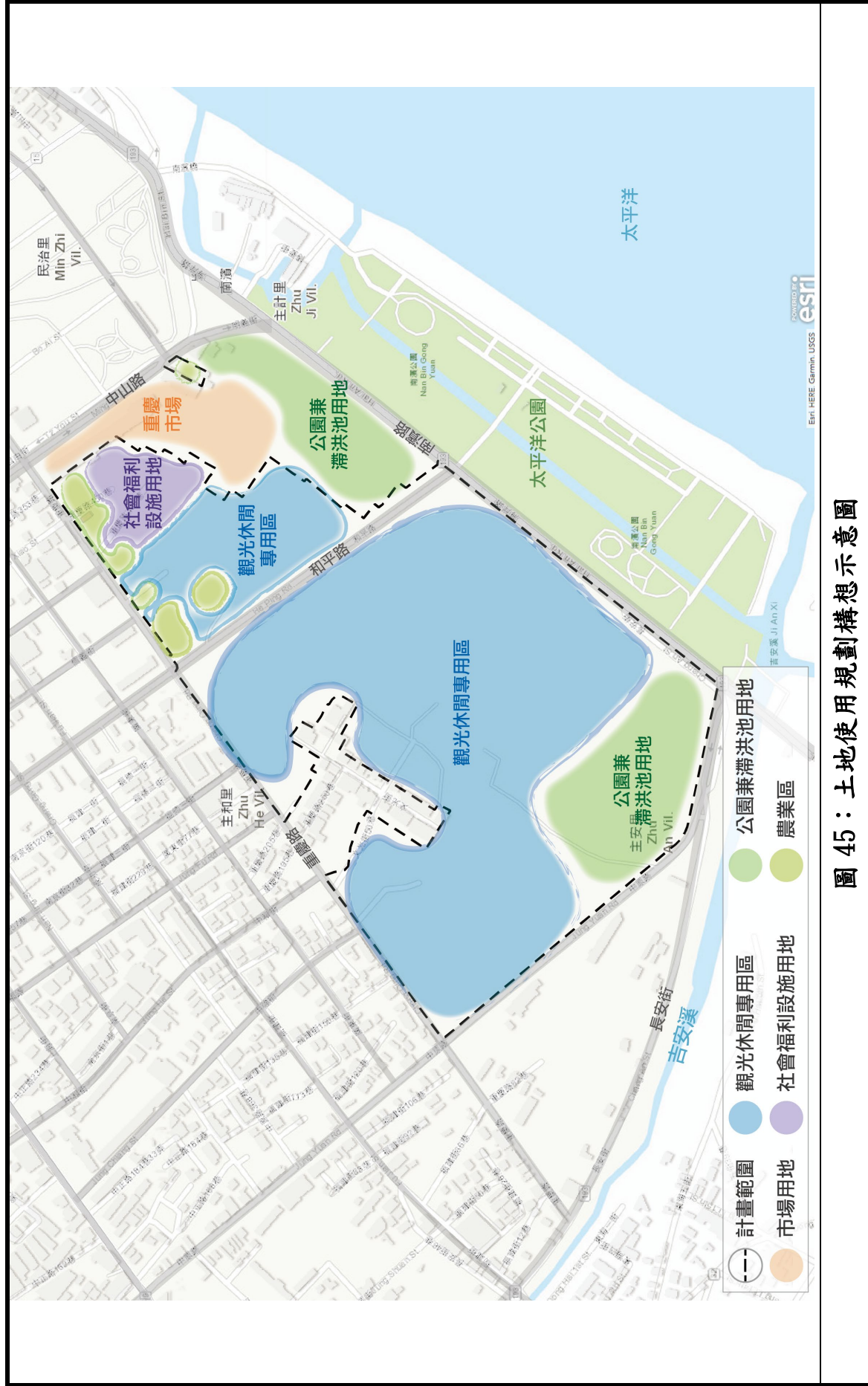


圖 45：土地使用規劃構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

## 第五節 公共設施規劃構想

### 一、規劃理念

本計畫公共設施規劃以「完善公共服務、強化交通支援、提升環境品質」為核心理念，配合土地使用及整體發展需求，合理配置社會福利、停車轉乘及休閒開放等公共設施，回應生活機能、觀光發展及交通服務需求。

透過公共設施與土地使用、綠色廊道及周邊都市機能之整合，兼顧生活服務、觀光遊憩、交通轉乘及環境韌性，提升整體開發之公益性與公共服務品質，形塑與「花蓮綠活新門戶」相符之公共空間。

### 二、空間機能佈局

本計畫公共設施空間機能佈局，係依據土地使用配置及周邊環境條件進行整體規劃，並依都市計畫農業區變更使用審議規範第 34 條規定，規劃 40%之公共設施用地，同時配合整體空間架構及實際需求進行配置，形成機能完整、配置合理之公共設施系統。

#### (一) 社會福利設施用地 | 落實社宅政策，支援災害安置

社會福利設施用地配置於重慶市場西側，緊鄰發展成熟之生活圈，周邊具備完善生活機能，可使社會住宅住戶共享既有都市生活資源。另為配合中央社會住宅政策，以劃設 3%社會福利設施用地為原則，後續供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。

社會住宅除提供可負擔之居住選擇外，並配合花蓮市人口結構及在地生活需求，導入日照、長照及身障服務等多元機能。另考量花蓮地區地震活動頻繁，社會住宅亦可兼具災害安置及災後居住支持功能，於災害發生時提供臨時居住及必要生活服務空間。

#### (二) 停車場用地 | 強化停車供給，發揮轉乘攔截

停車場用地配置於和平路東側並緊鄰和平路，利用其具備聯外道路之區位條件，作為花蓮市區東側重要之轉運及轉乘據點，透過轉運站與公共運輸系統銜接市區及主要觀光據點，引導觀光車流於市區外圍轉乘，發揮觀光交通流量攔截及分流功能，避免大量車流進入花蓮市區，降低道路交通負荷，並維持觀光發

展空間環境品質。

另考量花蓮市現況停車供給尚難充分因應居住及觀光旅次衍生之需求，停車場以立體化使用為原則，增加停車容量，補足居住及觀光停車需求，故將透過停車、轉乘及車流分流等機制，兼顧居民日常通勤與觀光旅遊之停車需求，提升整體停車服務效率及都市交通環境品質。

### （三）公園用地兼供滯洪池使用 | 建構水綠共生，提升防災韌性

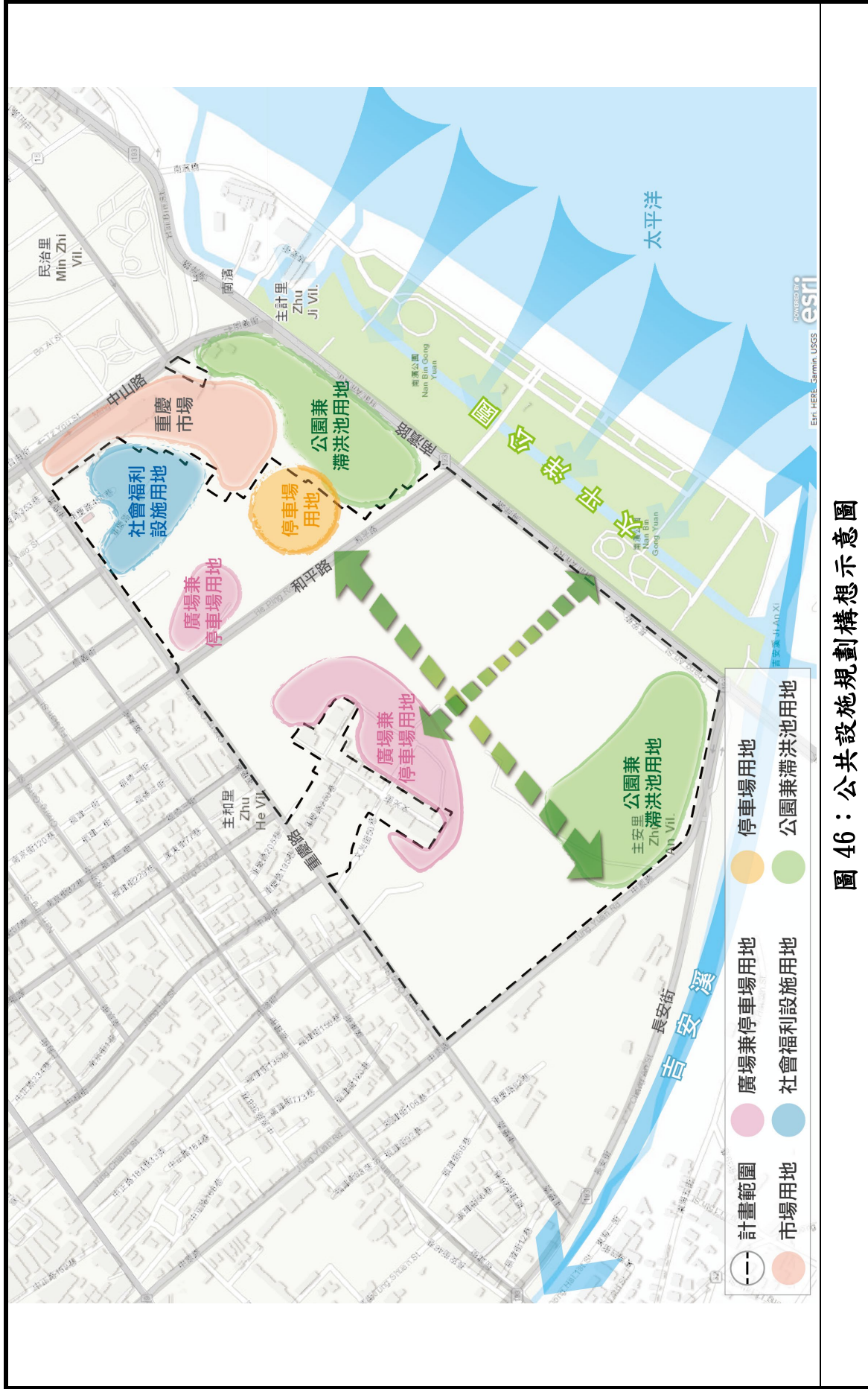
公園用地兼供滯洪池使用配置於鄰近吉安溪之區位，並劃設於東西向園道用地端點，透過園道系統串聯東西兩側公園用地，形成東西向水綠開放空間，作為計畫區雨水調節及生態環境之重要節點，亦是銜接吉安溪水岸環境與計畫區內綠地，延伸自然生態及景觀至計畫範圍內，形塑水綠共生之環境空間。

依水利法出流管制相關規定，開發應落實出流管制及逕流分擔措施，爰以開發後逕流量不較開發前增加為原則，利用公園用地蓄存及調節開發後逕流，降低下游排水系統負荷，使其兼具滯洪防災、生態保育、都市降溫及休閒遊憩等機能，營造具環境調適能力之水綠共生空間。

### （四）廣場兼停車場用地 | 塑造人本活力，形成核心節點

廣場兼停車場用地配置於計畫範圍核心區域及園道系統軸線端點，作為計畫區重要之公共活動節點，廣場具備休憩、交流、活動及停留等多元功能，可提供假日市集、街頭藝人表演、社區聚會及公共活動等使用，形成居民與旅客共享之人本公共空間。

廣場兼停車場用地透過南北向園道系統串聯太平洋公園，將濱海綠意及休閒遊憩動線延伸至計畫區內。未來停車空間以草磚鋪面及綠化設計為原則，在滿足必要停車功能之同時，兼顧透水保水及景觀品質，並與廣場空間相互融合，建構兼具公共活動、休閒遊憩及綠色環境之核心公共空間。





## 第六節 交通系統規劃構想

### 一、規劃理念

本計畫交通規劃以「外圍轉乘、分級通行、低碳串聯」為核心理念，依道路服務功能建立分級道路系統，並結合人行、自行車及園道空間，形塑以慢行交通為主、車行交通為輔之交通環境，兼顧居民通勤、觀光旅遊及區內土地使用之交通需求。

### 二、道路設計原則

依據「市區道路及附屬工程設計標準」第 11 條、16 條及 19 條，及「市區道路及附屬工程設計規範」作為規劃範圍內交通系統尺度之準則，各項準則說明如表 50

表 50：道路系統規劃原則表

| 項目              | 適用法規(規範) | 尺度說明                                                                                                              |
|-----------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 汽車車道            | 第 11 條   | 供汽車行駛之車道寬度依設計速率訂定，於主要道路及次要道路者，不得小於 3 公尺                                                                           |
|                 | (2.2.1)  | 供汽車行駛之車道，其寬度規定如下：<br>主要道路及次要道路每車道寬度不得小於 3.0 公尺。                                                                   |
| 機慢車道            | 第 11 條   | 機車道寬度不得小於 1.5 公尺                                                                                                  |
|                 | (2.2.2)  | 慢車道係指在有劃分快慢車道之道路，供機車及慢車使用之車道，其寬度規定如下：<br>採非實體分隔設計，其寬度不得小於 2.0 公尺。但道路寬度不足者，慢車道寬度不得小於 1.5 公尺。                       |
| 最外側車道<br>(混合車道) | (2.2.3)  | 在未劃設慢車道情況下，供汽車、機車及慢車使用，其寬度規定如下：<br>採非實體分隔設計，其車道之最小寬度應依 2.2.1 節規定辦理，且不宜大於 4.5 公尺；採實體分隔設計且為單一車道時，車道加路肩寬度宜大於 4.5 公尺。 |
| 腳踏自行車           | 第 11 條   | 腳踏自行車道寬度不得小於 1.2 公尺                                                                                               |
|                 | (5.3)    | 允許單一腳踏自行車行駛之腳踏自行車專用車道，以 1.5 公尺以上為宜，最小 1.2 公尺。                                                                     |
| 人行步道            | 第 16 條   | 人行道寬度依行人交通量決定，其供人行之淨寬不得小於 1.5 公尺                                                                                  |
|                 | (6.1)    | 人行道淨寬係指人行道總寬扣除公共設施後可供行人通行之連續淨空間，以 2.5 公尺以上為宜，一般情況不得小於 1.5 公尺。<br>但道路寬度 12 公尺以下者，其淨寬不得小於 1.2 公尺                    |

| 項目    | 適用法規(規範) | 尺度說明                                                                                                                            |
|-------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |          | ，如受限於道路現況，經該管主管機關同意者，其淨寬不得小於 0.9 公尺。                                                                                            |
| 公共設施帶 | 第 19 條   | 公共設施帶寬度依該路段設置之公共設施及植栽最寬者決定之                                                                                                     |
|       | (13.2)   | 公共設施帶設置宜以該路段所有公共設施最寬者為設計依據，其寬度宜以 1.5 公尺為原則，最小寬度不宜小於 0.8 公尺。                                                                     |
| 分隔島   | (15.2.3) | 分隔島寬度至少 0.5 公尺；有公共設施時，寬度宜大於 0.8 公尺；如有植栽其寬度宜大於 1.2 公尺。                                                                           |
| 路邊停車  | 第 12 條   | 道路有停車需求且路肩寬度超過 2 公尺者，得優先採停車格劃設，並不得於行車必要空間劃設路邊停車格位。<br>路邊停車得以停車彎型式設置於公共設施帶內                                                      |
|       | (10.2.1) | 路邊停車帶指以道路部分路面劃設指定區域，供公眾停放車輛之空間，並得以停車彎型式設置於公共設施帶內                                                                                |
|       | (10.2.2) | 小汽車停車格位劃設，單一車位橫向寬 2~2.5 公尺；車位縱向長最小 5 公尺。；機車停車帶得以區塊或格位方式劃設。以區塊方式劃設時，區塊長度依需要劃設，車位縱向長最小 2 公尺；以格位劃設時，單一車位橫向寬最小 0.8 公尺；車位縱向長最小 2 公尺。 |
| 路肩    | (2.4)    | 1. 快速道路應設置路肩，內路肩寬度不得小於 0.25 公尺，外路肩寬度宜大於 0.5 公尺、最小 0.25 公尺。<br>2. 其他道路宜設置寬度 0.25 公尺以上路肩。                                         |

資料來源：市區道路及附屬工程設計標準；市區道路及附屬工程設計規範；本計畫彙整。

### 三、道路層級劃設原則

本計畫道路系統依道路服務功能及空間串聯角色，劃分為園道系統、聯外道路、主要道路及次要道路四個層級。園道系統以綠色廊道及低碳慢行為主要功能，串聯計畫區重要發展節點；聯外道路負責計畫區與周邊都市道路系統之主要聯繫；主要道路以區內主要通行及對外銜接為主要功能，串聯各土地使用分區；次要道路則以地區性進出及內部服務為主，銜接主要道路及各街廓，共同形成層級分明、相互銜接之道路系統。

#### (一) 園道用地

##### 1. 道路劃設原則

園道用地係作為計畫區內之綠色廊道，串聯計畫區主要街廓、觀光發展節點及公共設施，並整合綠化、人行及自行車



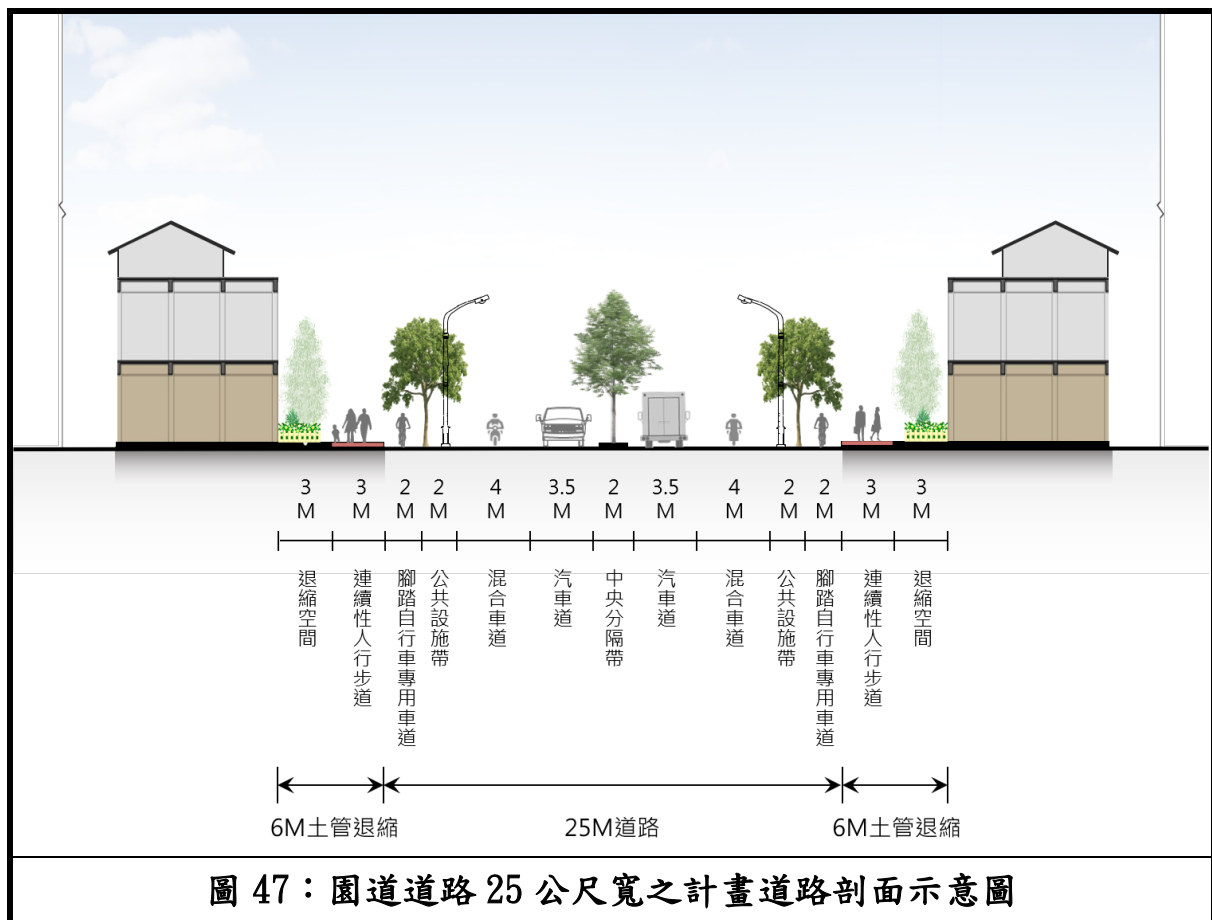
通行空間，設置自行車專用道，提供連續之慢行交通動線，兼具景觀、休閒及交通功能，形塑以人行及自行車為主之低碳交通廊道，提升計畫區整體交通可及性及環境品質；以規劃為 25 公尺寬為原則。

## 2. 道路寬度設計

依據表 50 道路系統規劃原則表，本計畫針對 25 公尺之計畫道路，將於道路中心設置 2 公尺寬之分隔島並種植植栽，於兩側各規劃 3.5 公尺寬之汽車道及 4 公尺寬之混合車道（供汽車、機車及慢車使用），並規劃 2 公尺寬之公共設施帶，種植植栽並設置道路側溝。

又為透過綠色運輸串聯計畫區內各街廓，亦於兩側各規劃 2 公尺寬之腳踏自行車專用車道，且為符合行人交通安全設施條例，於兩側以建築物退縮之方式，留設人行步道。

透過土地使用管制要點，規定兩側建物應自道路境界線至少退縮 3 公尺建築，並退縮部分以淨空設計及設置 3 公尺無遮簷人行步道為原則。



資料來源：本計畫繪製。

## (二) 聯外道路

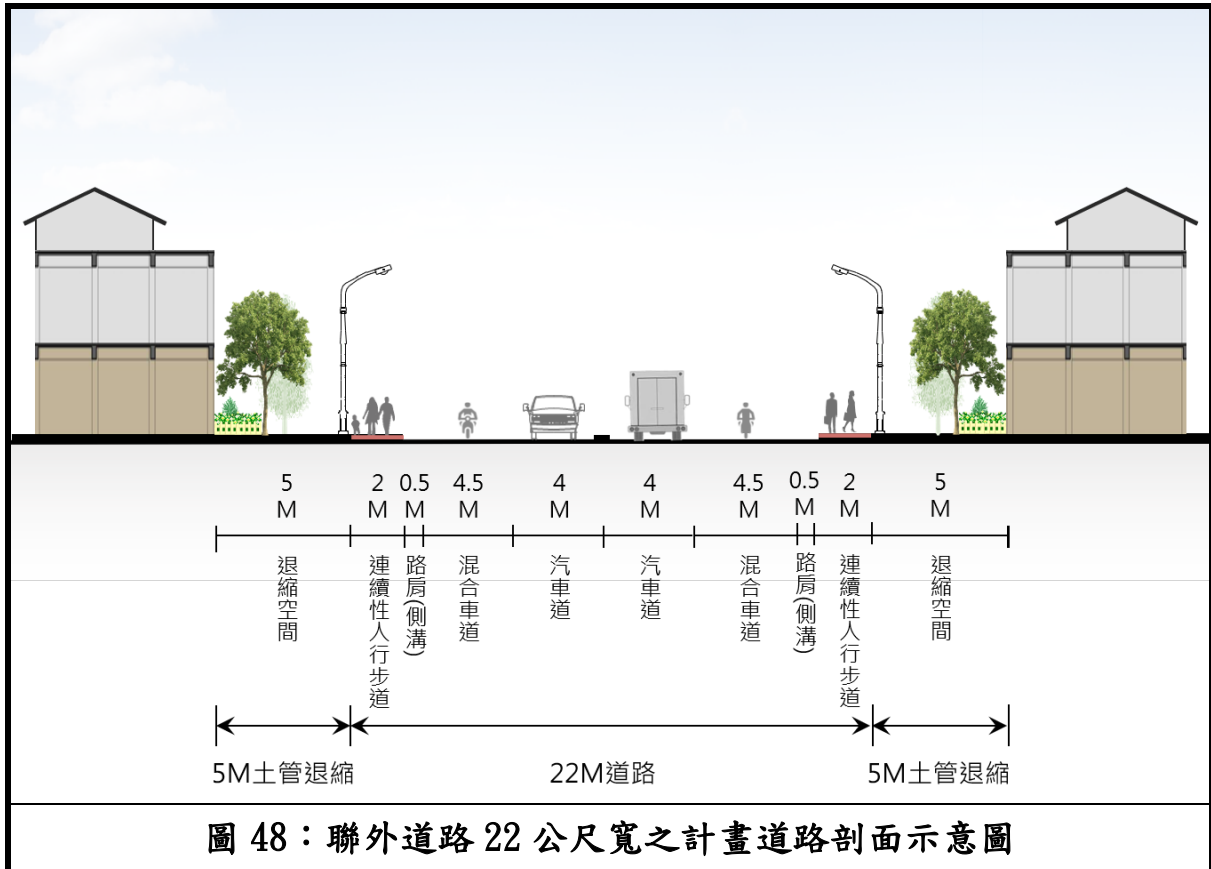
### 1. 道路劃設原則

聯外道路係指區內已開闢之和平路，呈南北向貫穿計畫範圍，並銜接周邊都市道路系統，具有承擔計畫區對外聯絡及主要交通流量之功能。未來配合計畫區整體開發，延續其既有道路功能，作為計畫區與周邊都市地區之主要聯外通道；以規劃為 22 公尺寬為原則。

### 2. 道路寬度設計

依據表 50 道路系統規劃原則表，本計畫針對 22 公尺之計畫道路，將於道路中心以標線方式規劃雙黃線，並於兩側各規劃 4 公尺寬之汽車道及 4.5 公尺寬之混合車道(供汽車、機車及慢車使用)，並留設 0.5 公尺寬之路肩，以便設置道路側溝，且為符合行人交通安全設施條例，於道路兩側留設 2 公尺寬之人行步道。

透過土地使用管制要點，規定兩側建物應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築為原則。



資料來源：本計畫繪製。

### (三) 主要道路

#### 1. 道路劃設原則

主要道路係指區內銜接聯外道路之主要通行道路，配合周邊道路紋理延伸至各街廓，銜接園道系統及各土地使用分區，提供觀光休閒、公共設施及周邊地區之主要進出服務；以規劃為 15 公尺寬為原則。

#### 2. 道路寬度設計

依據表 50 道路系統規劃原則表，本計畫針對 15 公尺之計畫道路，將於道路中心以標線方式規劃雙黃線，並於兩側各規劃 3.2 公尺寬之汽車道及 4 公尺寬之混合車道(供汽車、機車及慢車使用)，並留設 0.3 公尺寬之路肩，以便設置道路側溝，且為符合行人交通安全設施條例，於兩側以建築物退縮之方式，留設人行步道。

透過土地使用管制要點，規定兩側建物應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並退縮部分以淨空設計及設置 2 公尺無遮簷人行步道為原則。

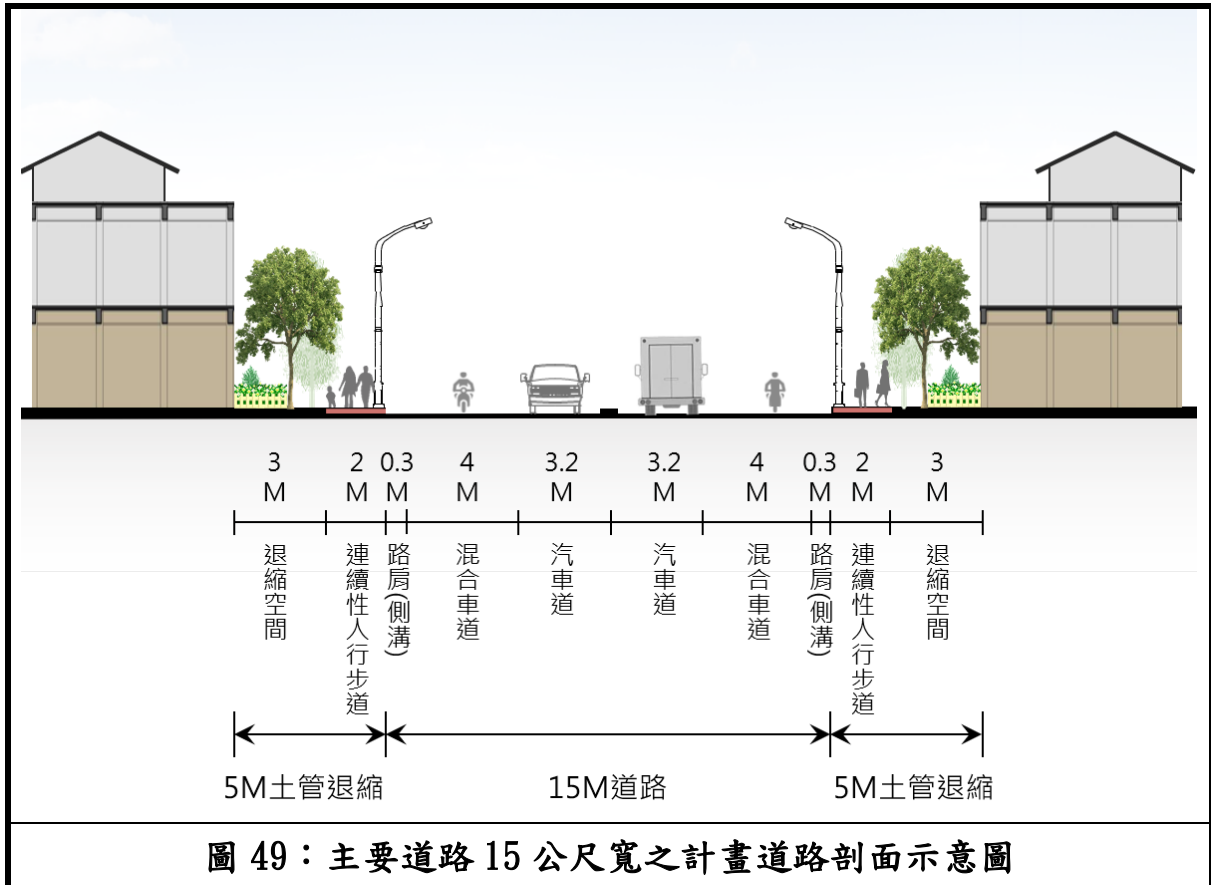


圖 49：主要道路 15 公尺寬之計畫道路剖面示意圖

資料來源：本計畫繪製。

#### (四) 次要道路

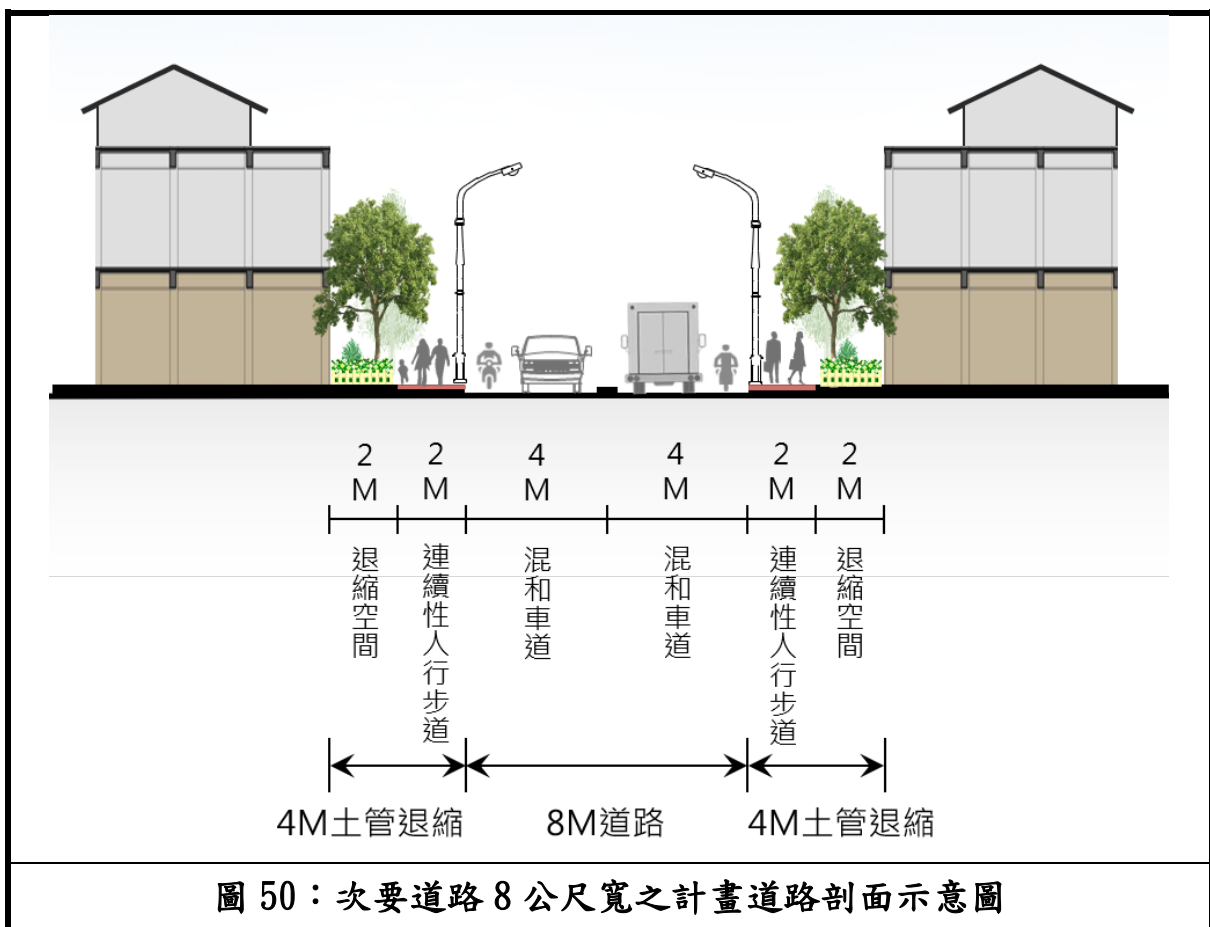
##### 1. 道路劃設原則

次要道路以輔助出入動線、具延續性功能可銜接至主要道路或鄰近都市計畫區之計畫道路，維持計畫區內部交通之可及性與完整性，以規劃為 8 公尺寬為原則。

##### 2. 道路寬度設計

依據表 50 道路系統規劃原則表，本計畫針對 8 公尺之計畫道路，將於道路中心以標線方式規劃雙黃線，並於兩側各規劃 4 公尺寬之最外側車道(混合車道)，且為符合行人交通安全設施條例，於兩側以建築物退縮之方式，留設人行步道。

透過土地使用管制要點，規定兩側建物應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，並退縮部分以淨空設計及設置 2 公尺無遮簷人行步道為原則。



資料來源：本計畫繪製。



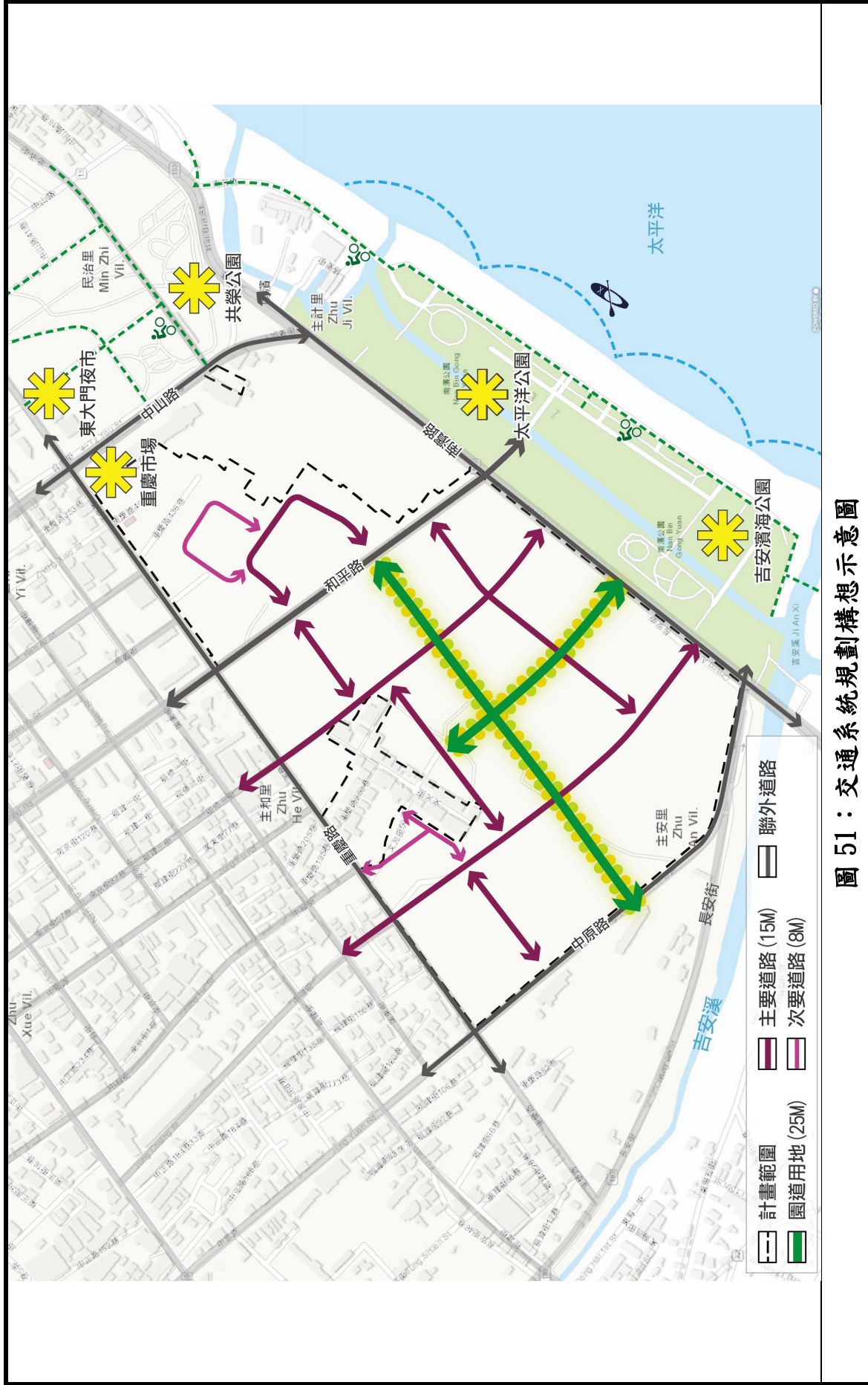


圖 51：交通系統規劃構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。



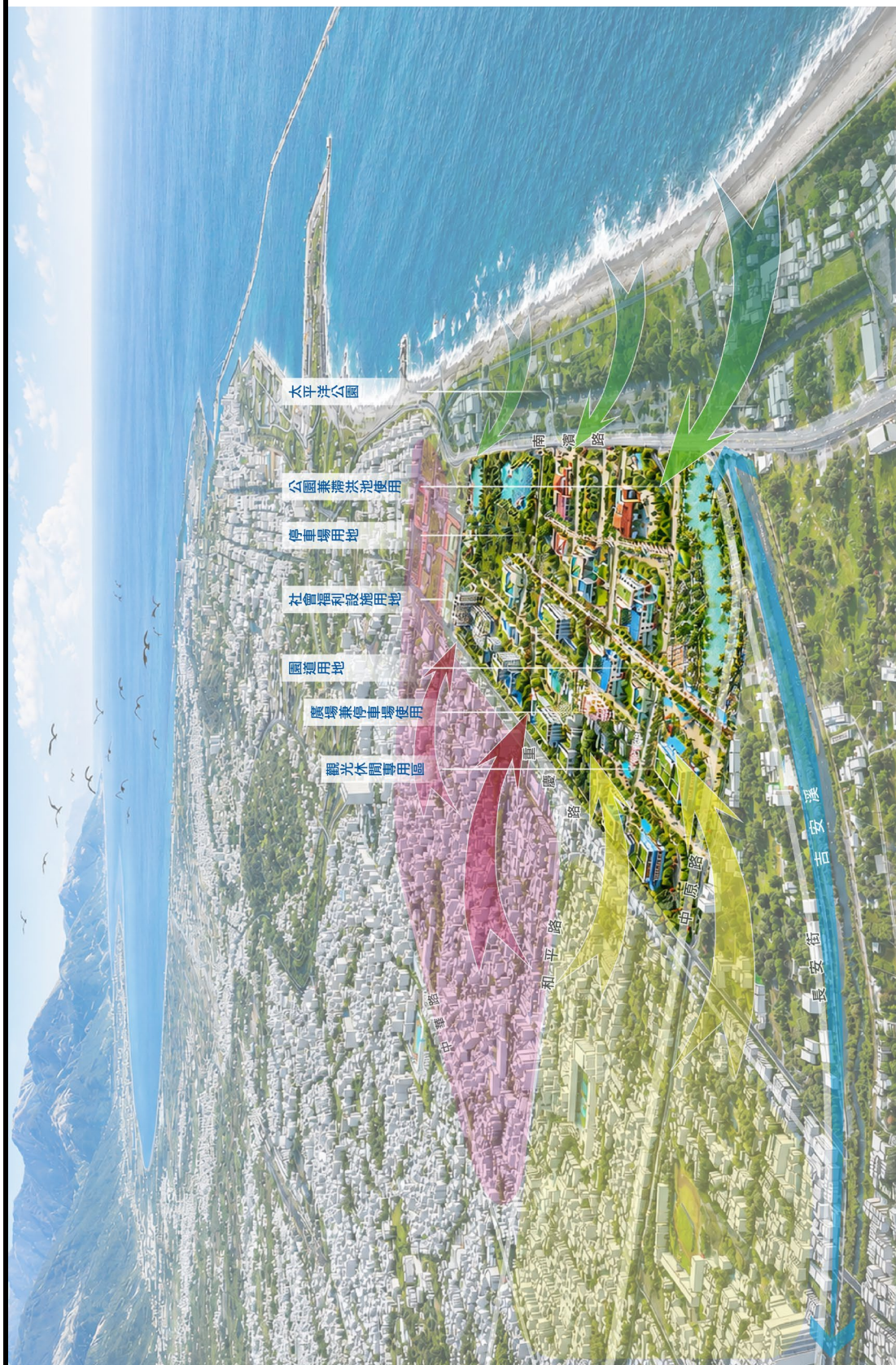


圖 52：整體發展模擬示意圖





## 第五章 實質計畫

### 第一節 計畫範圍及面積

本細部計畫區花蓮市南側，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，計畫範圍涉及主計里、主和里及主安里，面積約 34.84 公頃。

### 第二節 計畫年期

本計畫所屬之主要計畫，變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案計畫年期為民國 115 年，本計畫參酌花蓮縣國土計畫以及預計開發進度，以民國 125 年為計畫目標年。

### 第三節 土地使用計畫

變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案，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，本計畫承襲上位計畫，並配合本計畫「花蓮綠活新門戶」之發展定位及觀光休閒產業發展策略，劃設觀光休閒專用區，作為未來觀光休閒發展之主要空間，導入觀光旅宿、休閒遊憩、旅遊服務及商業等機能，劃設面積共計 20.80 公頃，佔細部計畫區總面積 59.70%。

### 第四節 公共設施計畫

本細部計畫劃設公園用地(兼供滯洪池使用)、社會福利設施用地、廣場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地、園道用地及道路用地，公共設施用地面積共計 14.04 公頃，佔細部計畫區總面積 40.30%。

#### 一、公園用地(兼供滯洪池使用)

依水利法出流管制相關規定，開發應落實出流管制及逕流分擔措施，爰以開發後逕流量不較開發前增加為原則，利用公園用地蓄存及調節開發後逕流，降低下游排水系統負荷。

本計畫於吉安溪東側劃設一處公園用地(兼供滯洪池使用)，面積共計 3.76 公頃，佔細部計畫區總面積 10.79%。

## 二、社會福利設施用地

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」，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。

本計畫於重慶市場西側劃設一處社會福利設施用地，面積共計 1.10 公頃，佔細部計畫區總面積 3.16%。

## 三、廣場用地

為配合已建成之田頭新村細部計畫區，並銜接計畫區外已開闢之計畫道路，同時維護街廓完整性，本計畫於田頭新村東側劃設二處廣場用地，面積共計 0.10 公頃，佔細部計畫區總面積 0.29%。

## 四、停車場用地

為配合花蓮市居民日常通勤與觀光旅遊之停車需求，並發揮觀光交通流量攔截及分流功能，作為市區東側停車及轉乘據點，以立體化使用為原則增加停車容量，降低市區交通負荷。

本計畫於和平路東側緊鄰和平路劃設一處停車場用地，面積共計 0.44 公頃，佔細部計畫區總面積 1.26%。

## 五、廣場兼停車場用地

為串聯太平洋公園，將濱海綠意及休閒遊憩動線延伸至計畫區內，本計畫於計畫範圍核心區域及園道系統軸線端點，劃設一處廣場兼停車場用地，面積 0.81 公頃，作為計畫區重要之公共活動節點。

另為配合花蓮市居民日常通勤與觀光旅遊之停車需求，於和平路東側緊鄰和平路劃設一處廣場兼停車場用地，面積 0.35 公頃。共計劃設二處廣場兼停車場用地，面積共計 1.16 公頃，佔細部計畫區總面積 3.33%。

## 六、綠地用地

為配合已建成之田頭新村細部計畫區，並銜接計畫區外已開闢之計畫道路，同時維護街廓完整性，本計畫於田頭新村西側劃設一處

綠地用地，面積 0.19 公頃。

另本計畫於範圍南側，緊鄰南濱滯洪池西側，劃設一處綠地用地，面積 0.04 公頃。共計劃設二處綠地用地，面積共計 0.23 公頃，佔細部計畫區總面積 0.65%。

## 第五節 道路系統計畫

本計畫道路系統包含園道用地及道路用地，園道系統以綠色廊道及低碳慢行為主要功能，串聯計畫區重要發展節點；道路用地以區內主要通行及對外銜接為主要功能，銜接各街廓，形成層級分明、相互銜接之道路系統。

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，故本次細部計畫和平路納入區段徵收範圍，維護土地所有權人權益。

### 一、園道用地

園道用地劃設面積共計 2.24 公頃，佔細部計畫區總面積 6.43%。

### 二、道路用地

道路用地劃設面積共計 5.01 公頃，佔細部計畫區總面積 14.39%。

表 51：細部計畫土地使用分區面積表

| 項目     |             | 細部計畫範圍(同區段徵收範圍) |        |
|--------|-------------|-----------------|--------|
|        |             | 面積(公頃)          | 比例     |
| 土地使用分區 | 觀光休閒專用區     | 20.80           | 59.70% |
|        | 小計          | 20.80           | 59.70% |
| 公共設施用地 | 公園用地兼供滯洪池使用 | 3.76            | 10.79% |
|        | 社會福利設施用地    | 1.10            | 3.16%  |
|        | 廣場用地        | 0.10            | 0.29%  |
|        | 停車場用地       | 0.44            | 1.26%  |
|        | 廣場兼停車場用地    | 1.16            | 3.33%  |
|        | 綠地用地        | 0.23            | 0.65%  |
|        | 園道用地        | 2.24            | 6.43%  |
|        | 道路用地        | 5.01            | 14.39% |

| 項目 |    | 細部計畫範圍(同區段徵收範圍) |         |
|----|----|-----------------|---------|
|    |    | 面積(公頃)          | 比例      |
|    | 小計 | 14.04           | 40.30%  |
|    | 合計 | 34.84           | 100.00% |

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定重製書圖及分割測量面積為準。



資料來源：本計畫繪製。

## 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斷層及淹水災害之威脅，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，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、防救災服務據點、消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，本計畫都市防災計畫與措施說明如下：

預估計畫範圍內農觀光休閒專用區，容納之最大人口數為 13,074 人，推估方式如下表所示：

表 52：細部計畫內容納人口推估一覽表

| 分區      | 面積    | 容積率  | 住宿空間比例 | 每房面積(m <sup>2</sup> ) | 每房人數 | 容納人數   |
|---------|-------|------|--------|-----------------------|------|--------|
| 觀光休閒專用區 | 20.80 | 200% | 55%    | 35                    | 2    | 13,074 |

資料來源：本計畫彙整。

### 一、防災避難場所

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，計畫範圍內公園、綠地、廣場及停車場等空間，除了日常作為各項活動場所外，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害蔓延及二次災害的發生，同時具備緊急避難場所與防災據點之功能。此外，社會福利設施用地同樣具備防災據點之功能。。

#### (一) 臨時避難場所

##### 1. 公園、綠地、廣場及停車場

本計畫劃設之公園、綠地、廣場及停車場，面積共計約 5.70 公頃，以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為 4 平方公尺，可容納避難人口約為 14,250 人。

##### 2. 學校用地、社會福利設施用地

計畫區範圍北側之學校用地(花蓮市信義國小)面積為 0.52 公頃，另社會福利設施用地面積為 1.05 公頃，面積共計約 1.57 公頃。避難開放空間每人所需之土地面積約為 4 平方公尺，並以空地比率 50%計算，可容納避難人口約為 1,962 人



。綜合以上用地面積可容納避難人口約為 16,212 人，超過本計畫預估容納最大人口數 13,074 人，符合細部計畫區內臨時避難需求。

## （二）中長期收容場所

學校用地同時可作為中長期收容場所，以高中職、國中與小學為主要收容場所，社會福利設施用地則作為次要收容場所，依內政部建研所有關避難場所規劃標準，以每人之樓地板面積 4 平方公尺推估。

計畫範圍北側之學校用地(花蓮市信義國小及中正國小)面積分別為 0.52 公頃及 1.76 公頃，另社會福利設施用地面積為 1.10 公頃，學校用地以容積率 150%計算，社會福利設施用地以容積率 200%計算，則計畫區內及周邊之公共建築可容納之中長期收容人口約 14,050 人，超過本計畫預估容納最大人口數 13,074 人，符合細部計畫區內臨時避難需求。

## 二、防救災服務據點

除了避難空間系統、防災道路系統及火災延燒防止地帶外，還可利用計畫區內之警察局、警察分局、分駐（派出）所、消防隊、消防分隊及醫療院所等作為防(救)災指揮中心。

本畫範圍內無前述用地，惟鄰近計畫區之中正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，鄰近計畫區之花蓮消防局里仁分隊為主要消防據點；醫療服務據點包含地區公、民營醫療院所，本計畫區以衛生福利部花蓮醫院為主要醫療服務據點。

## 三、消防救災路線

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。防救災道路系統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，本細部計畫區之緊急道路指定為計畫道路 III-58-30M（南濱路）及 16 公尺計畫道路 III-8-1-16M（重慶路）、25 公尺計畫道路 III-28-25M（重慶路），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。

#### 四、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、廣場用地、廣場兼停車場用地、公園用地、園道用地與道路用地等開放空間為火災防止延燒地帶，避免火災蔓延。



圖 54：細部計畫區防災系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。



## 第六章 事業及財務計畫

### 第一節 開發方式與開發主體

本計畫依內政部都市計畫委員會第 873、889 次會議審決之附帶條件規定，應以區段徵收方式進行開發；開發主體為花蓮縣政府。



資料來源：本計畫繪製。

表 53：區段徵收範圍公共設施用地面積負擔比例表

| 項目     |          | 區段徵收範圍              |        |
|--------|----------|---------------------|--------|
|        |          | 面積(m <sup>2</sup> ) | 比例(%)  |
| 公共設施用地 | 公園兼滯洪池用地 | 37,605.15           | 10.79% |
|        | 社會福利設施用地 | 11,011.28           | 3.16%  |
|        | 廣場用地     | 999.35              | 0.29%  |
|        | 停車場用地    | 4,390.92            | 1.26%  |
|        | 廣場兼停車場用地 | 11,588.29           | 3.33%  |
|        | 綠地用地     | 2,264.76            | 0.65%  |
|        | 園道用地     | 22,388.71           | 6.43%  |
|        | 道路用地     | 50,148.23           | 14.39% |
|        | 合計       | 140,075.91          | 40.30% |

資料來源：本計畫彙整。

## 第二節 事業及財務計畫

依內政部都市計畫委員會第 873、889 次會議審決，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。

有關本計畫區開闢經費、年期初步估算如下表 54：

表 54：公共設施事業及財務計畫表

| 公共設施項目           | 計畫面積<br>(公頃) | 土地取得<br>方式 | 開闢經費(萬元)   |         |        |          | 主辦<br>單位      | 預計<br>完成<br>期限           | 經費<br>來源             |
|------------------|--------------|------------|------------|---------|--------|----------|---------------|--------------------------|----------------------|
|                  |              | 區段徵收       | 地上物<br>補償費 | 整地      | 工程費    | 合計       |               |                          |                      |
| 公園兼<br>滯洪池<br>用地 | 3.76         | ✓          | 338.4      | 940     | 13,160 | 14,438.4 | 花蓮<br>縣政<br>府 | 依規定<br>辦理取<br>得及開<br>闢時程 | 市府<br>逐年<br>編列<br>預算 |
| 社會福<br>利設施<br>用地 | 1.10         | ✓          | 99         | 275     |        | 374      |               |                          |                      |
| 廣場<br>用地         | 0.10         | ✓          | 9          | 25      | 350    | 384      |               |                          |                      |
| 停車場<br>用地        | 0.44         | ✓          | 39.6       | 110     | 1,540  | 1,689.6  |               |                          |                      |
| 廣場兼<br>停車場<br>用地 | 1.16         | ✓          | 104.4      | 290     | 4,060  | 4,454.4  |               |                          |                      |
| 綠地<br>用地         | 0.23         | ✓          | 20.7       | 57.5    | 805    | 883.2    |               |                          |                      |
| 園道<br>用地         | 2.24         | ✓          | 201.6      | 560     | 7,840  | 8,601.6  |               |                          |                      |
| 道路<br>用地         | 5.01         | ✓          | 450.9      | 1,252.5 | 17,535 | 19,238.4 |               |                          |                      |
| 合計               | 14.04        | ✓          | 1,263.6    | 3,510   | 45,290 | 50,063.6 |               |                          |                      |

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 250 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。

## 第七章 土地使用分區管制要點

一、觀光休閒專用區以提供觀光休閒服務設施使用為主，其土地與建築物使用應依下列規定：

(一) 觀光休閒專用區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

| 用地類別    | 容許使用項目          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | 類別              | 使用類別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 觀光休閒專用區 | 一、自用住宅          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|         | 二、住宿業           | 租賃住宅服務業(H706)、旅館業(J901)、民宿(J905)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|         | 三、餐飲業           | 飲食業(F501)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|         | 四、零售業           | 農、畜、水產品零售業(F201)、飼料零售業(F202)、食品什貨、菸酒、飲料零售業(F203)、布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業(F204)、家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業(F205)、五金及日常用品零售業(F206)、化學原料及其製品零售業(F207)、藥物、化粧品零售業(F208)、文教、樂器、育樂用品零售業(F209)、鐘錶、眼鏡零售業(F210)、建材零售業(F211)、石油製品、燃料零售業(F212)、機械器具零售業(F213)、交通運輸工具零售業(F214)、首飾及貴金屬零售業(F215)、照相器材零售業(F216)、消防安全設備零售業(F217)、資訊軟體零售業(F218)、電子材料零售業(F219)、耐火材料零售業(F220)、食品添加物零售業(F221)、其他零售業(F299)、百貨超市業(F301)、其他綜合零售業(F399)。 |
|         | 五、戶內外遊憩及運動、休閒設施 | 訓練服務業(J201)、休閒服務業(J701)、特殊娛樂業(J702)、其他休閒服務業(J799)、運動場館業(J801)、運動訓練業(J802)、職業運動業(J803)、旅行業(J902)、旅遊諮詢服務業(J903)、觀光遊樂業(J904)、維修服務業(JA02)、洗衣業(JA03)、民俗調理業(JF01)、電影片映演業(J403)。                                                                                                                                                                                                                        |
|         | 六、交通服務設施        | 汽車運輸業(G101)、大眾捷運系統運輸業(G102)、公路經營業(G103)、鐵路經營業(G104)、計程車客運服務業(G201)、停車場經營業(G202)、小船經營業(G302)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|         | 七、表演舞台、展示廣場等設施  | 藝文服務業(J601)、演藝活動業(J602)、音樂展演空間業(J603)、互動式情境體驗業(JI01)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|         | 八、文化史蹟保存或藝術展示設施 | 會議及展覽服務業(JB01)、產品設計業(I501)、服飾設計業(I502)、景觀、室內設計業(I503)、花藝設計業(I504)、其他設計業(I599)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|         | 九、與觀光休閒相關聯      | 太陽熱能設備安裝工程業(E607)、電信工程業(E701)、建物裝修及裝潢業(E801)、公益彩券業(IZ14)、餐具清洗業(IZ16)、運動彩券業(IZ18)、租賃業(JE01)、其他服務業(JZ99)。                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|         | 十、其他經           | 花蓮縣都市計畫委員會認定與觀光休閒活動相關聯或無妨礙之行業。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

註：容許使用項目之行業名稱及其代碼，係依據經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表(第八版)」提列。



## 二、公共設施用地內之土地及建築物使用應依下列規定：

### (一) 公共設施用地內之土地及建築物應依下表規定：

| 公共設施用地種類        | 建蔽率(%)                      | 容積率(%) | 容許使用項目                                                                                                          |
|-----------------|-----------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 社會福利設施用地        | 50                          | 200    | 1. 供社會住宅使用。<br>2. 依住宅法第 33 條使用項目，保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。 |
| 公園用地<br>兼供滯洪池使用 | 依花蓮都市計畫細部計畫(土地使用規則)之公園用地規定。 |        |                                                                                                                 |
| 停車場用地           | 依花蓮都市計畫細部計畫(土地使用規則)之規定。     |        |                                                                                                                 |
| 廣場用地            | 依《都市計畫法臺灣省施行細則》規定。          |        |                                                                                                                 |
| 廣場兼停車場用地        |                             |        |                                                                                                                 |
| 綠地用地            |                             |        |                                                                                                                 |
| 綠地用地<br>兼供道路使用  |                             |        |                                                                                                                 |
| 園道用地            |                             |        |                                                                                                                 |
| 道路用地            |                             |        |                                                                                                                 |

### (二) 各類公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」等相關規定辦理。

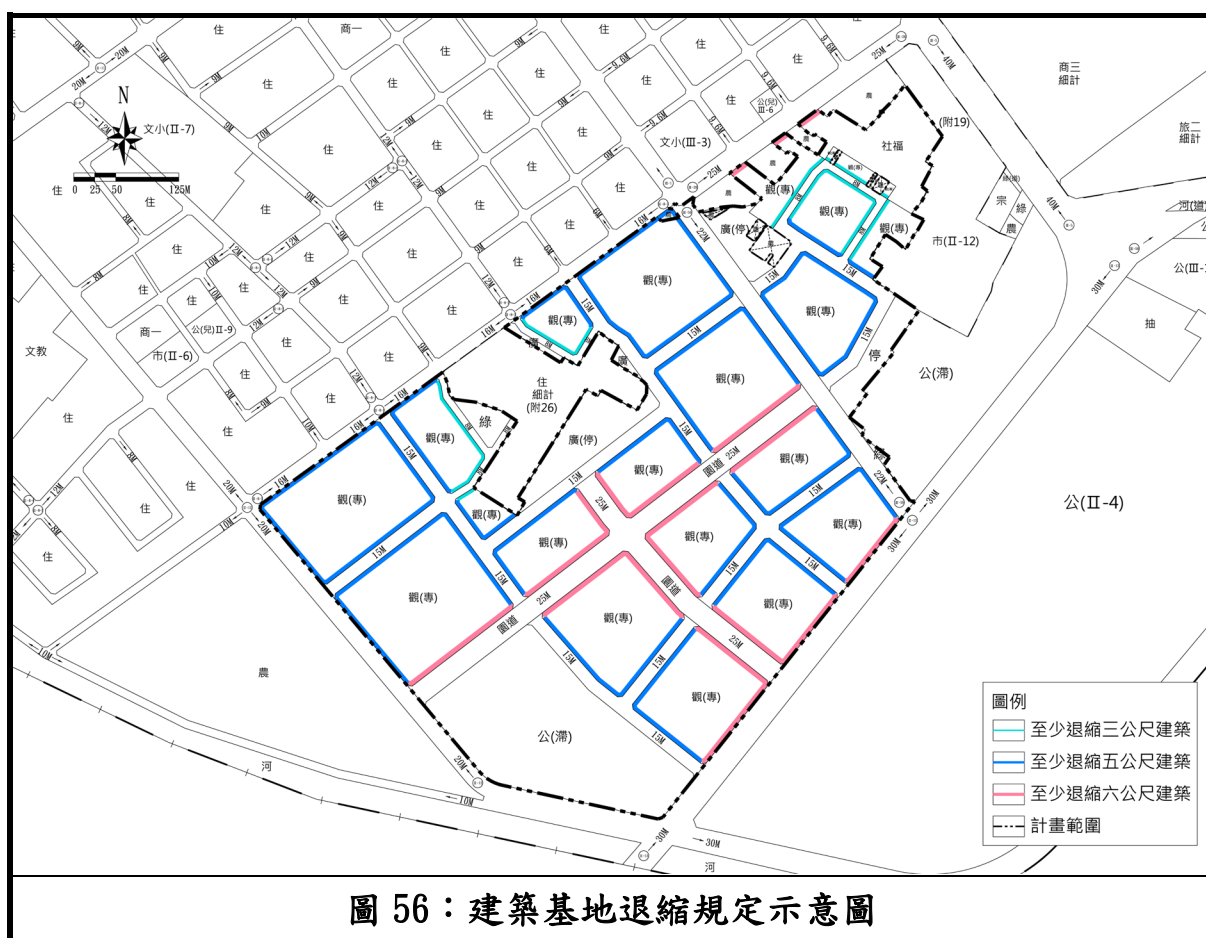
### (三) 廣場兼停車場用地多目標之開發使用應提花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，再視個案決定廣場與停車場使用之比例，惟其中廣場使用之比例不得低於 50%。

### (四) 公共設施用地在不影響原劃設目的之下，經目的事業主管機關同意，得作為公益性設施，惟開闢面積不得超過該用地面積之 1/2。

## 三、觀光休閒專用區內建築基地之法定空地，應能與周遭公園、廣場或人行步道等公共設施用地串聯，並與相鄰分區留設之法定空地連接。

四、計畫區內建築物興建退縮規定如下表規定：

| 道路寬度                 | 退縮規定                                                                        | 備註                                            |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 小於或等於 8 公尺           | 自道路境界線至少退縮 4 公尺作為 2 公尺無遮簷人行步道及 2 公尺植栽綠化。如有設置圍牆之必要者，其牆面線應自道路境界線至少退縮 2 公尺。    | 1. 建築基地如屬面臨二條以上道路之角地，其面臨道路部分均應退縮建築。           |
| 大於 8 公尺且小於或等於 15 公尺  | 自道路境界線至少退縮 5 公尺，其中 2 公尺作為無遮簷人行步道，其餘部分應植栽綠化。如有設置圍牆之必要者，其牆面線應自道路境界線至少退縮 2 公尺。 | 2. 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；其綠覆率不得小於 50%。 |
| 大於 15 公尺且小於或等於 22 公尺 | 自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，其牆面線應自道路境界線至少退縮 2 公尺。                            | 3. 如有因退縮後致建築困難等特殊情形並經花蓮縣政府建管單位認定者，不在此限。       |
| 大於 22 公尺             | 自道路境界線至少退縮 6 公尺，其中 3 公尺作為無遮簷人行步道，其餘部分應植栽綠化。如有設置圍牆之必要者，其牆面線應自道路境界線至少退縮 3 公尺。 | 4. 設置圍牆之必要，以事業目的主管機關認定為準。                     |



五、建築基地應強化保水設計，以落實生態城市發展，其土地及建築物使用應依下列規定：

- (一) 法定空地應為可透水層且須植栽綠化，其綠覆率不得小於法定空地之 50%。
- (二) 建築基地留設之法定空地透水面積應達 80%以上，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上。
- (三) 建築基地面積大於 1,000 平方公尺以上應設置雨水貯留滯洪、雨水回收及涵養水份相關設施。
- (四) 建築物留設之法定停車空間，其地面層除車行路面外應採透水鋪面設計，且鋪面下方不得澆灌混凝土。

六、開發面積大於一公頃(含)以上之基地，得採人工地盤(高架平台)工程，連結建築物、公共設施等，應提送相關主管機關核准；若需橫跨道路之上方，須經相關主管機關同意，並提送花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過。

七、為促進觀光休閒專用區之開發，整體開發區內之內建築基地符合下列各項規定，得獎勵容積，惟各項獎勵容積之合計以不超出該使用分區法定容積之 20%為限。

- (一) 建築基地面積在 1,000 平方公尺以上，得獎勵基準容積之百分之五；面積在 3,000 平方公尺以上，得獎勵基準容積之百分之十；面積在 5,000 平方公尺以上，得獎勵基準容積之百分之十五。惟建築基地面積獎勵僅能擇一申請，不得累計。
- (二) 下列開發行為經花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過者，得容積獎勵：
  - 1. 規劃設計具有花蓮在地特性或優美風格之建築者，得獎勵基準容積之百分之五。
  - 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，其天橋應設置具遮蔭功能之頂蓋；其遮蔭的形式經委員會審查通過，且由交通主管機關核准者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過總樓地板面積之百分之三十為限。

八、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。

## 第八章 都市設計準則

- 一、本計畫區範圍內之觀光休閒專用區，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。
- 二、「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。

### 三、整體建築形式準則

#### （一）建築意象設計準則

1. 建築之外觀應結合海景元素、意象，以融入花蓮環境為主。
2. 建築之色彩應配合建築外觀整體設計。

（二）觀光休閒專用區臨道路側之一樓應設計為開放性櫥窗式，以強化計畫區視覺焦點性及意象，作自用住宅使用者不在此限。

（三）遊憩區內建築應採用斜屋頂設計，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，且綠覆面積不得小於頂層樓地板面積之 50%。

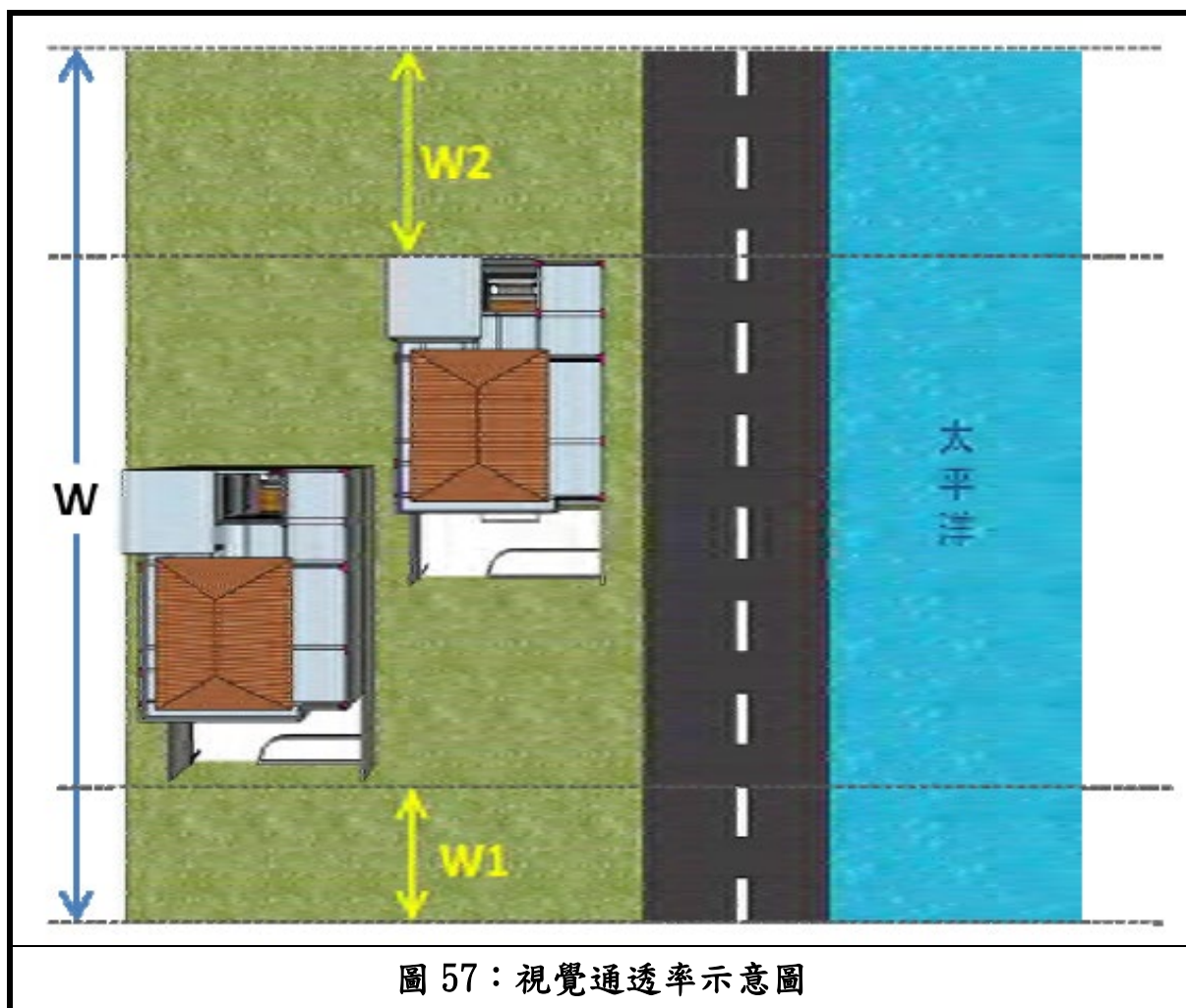
（四）觀光休閒專用區建築物配置建議留設視覺景觀通透率達 1/2 以上，以維護後排建築物之視覺景觀權利。

視覺通透率之計算式= $(W1+W2) \div W$ ，定義詳圖 58。

（五）觀光休閒專用區建築物間之棟距應達 6 公尺以上，但如有特殊情形且經花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過者不在此限。

（六）供公眾使用建築物應經花蓮縣都市設計審議通過，並取得銀級以上「綠建築標章」。

（七）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。



#### 四、開放空間準則

##### (一) 綠化人行步道設計準則

1. 建築物基地退縮地作為無遮簷人行步道，其面寬每 4 公尺應栽植喬木 1 株，而面寬不足 4 公尺之建築積地亦應栽植喬木 1 株，且應採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，但以有燈罩、不眩光燈具為原則。
3. 人行步道設置各類如座椅、電話亭、佈告亭、地區指標設施及變電箱等街道傢俱的造型、數量、大小、設置位置、可視性及色調等，作整體性的考量設計，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. 開放空間內應種植有遮蔭效果的樹種，便於在樹蔭下遮蔽；樹種的選擇應以常青、不易落葉的臺灣原生樹種為主。
4. 開放空間宜採社區營造形塑為具在地特色與風情的公共空間。
5. 鋪面材料應採防滑、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。
6. 坐椅應儘量利用植栽周圍的空間，且將坐椅配置與花台、遮蔭樹種等作整體設計考慮。

### （三）街角廣場（街角廣場分佈詳圖 59）

1. 應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。
2. 不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。
3. 街角廣場設置最小面積應至少為  $200\text{m}^2$ ，且其長寬比例不得大於 2:1。
4. 應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。
5. 對提供的設施如座椅、電話亭、佈告亭及變電箱等街道傢俱的造型、數量、大小、設置位置、可視性及色彩等，作整體性的考量設計。
6. 綠覆率不得小於 50%。





圖 58：街角廣場分佈示意圖

#### (四) 人工地盤設計準則

1. 開發面積大於一公頃(含)以上之基地，應考量人工地盤工程，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，保持一樓作為淨水、防災緩衝空間為原則。該部份得免計入容積計算。
2. 經道路主管機關同意者，道路上方得架設人工地盤、高架平台。
3. 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. 人工地盤作為開放空間或供公眾通行之部份，不計入建蔽率、容積率。
5. 人工地盤得以樓梯、電扶梯等方式與建築物連接。若有高地差，應設置坡道，且坡度應依建築物無障礙設施設計規範之規定不得大於 1/12。

## 附件一、細部計畫範圍內建地目清冊

| 地段  | 地號    | 地段  | 地號    | 地段  | 地號    |
|-----|-------|-----|-------|-----|-------|
| 福德段 | 17-1  | 福德段 | 84    | 福德段 | 119   |
| 福德段 | 17-4  | 福德段 | 85    | 福德段 | 120   |
| 福德段 | 17-13 | 福德段 | 85-2  | 福德段 | 121   |
| 福德段 | 35    | 福德段 | 86-5  | 福德段 | 123   |
| 福德段 | 36    | 福德段 | 88    | 福德段 | 124   |
| 福德段 | 37    | 福德段 | 88-2  | 福德段 | 125   |
| 福德段 | 37-1  | 福德段 | 88-3  | 福德段 | 126   |
| 福德段 | 38    | 福德段 | 88-4  | 福德段 | 127   |
| 福德段 | 38-1  | 福德段 | 88-5  | 福德段 | 128   |
| 福德段 | 39    | 福德段 | 88-6  | 福德段 | 129   |
| 福德段 | 39-1  | 福德段 | 88-7  | 福德段 | 130   |
| 福德段 | 40    | 福德段 | 88-8  | 福德段 | 131   |
| 福德段 | 40-1  | 福德段 | 88-9  | 福德段 | 132   |
| 福德段 | 41    | 福德段 | 88-10 | 福德段 | 133   |
| 福德段 | 42    | 福德段 | 88-11 | 福德段 | 134   |
| 福德段 | 42-1  | 福德段 | 88-12 | 福德段 | 135   |
| 福德段 | 43    | 福德段 | 88-13 | 福德段 | 136   |
| 福德段 | 43-2  | 福德段 | 88-14 | 福德段 | 137   |
| 福德段 | 44    | 福德段 | 88-15 | 福德段 | 138   |
| 福德段 | 45    | 福德段 | 103   | 福德段 | 139   |
| 福德段 | 46    | 福德段 | 103-2 | 福德段 | 141   |
| 福德段 | 47    | 福德段 | 103-3 | 福德段 | 142   |
| 福德段 | 47-1  | 福德段 | 103-4 | 福德段 | 143   |
| 福德段 | 48    | 福德段 | 103-5 | 福德段 | 144   |
| 福德段 | 49    | 福德段 | 104-2 | 福德段 | 145   |
| 福德段 | 60    | 福德段 | 104-3 | 福德段 | 146   |
| 福德段 | 63    | 福德段 | 107   | 福德段 | 228-1 |
| 福德段 | 74    | 福德段 | 107-3 | 福德段 | 229-1 |
| 福德段 | 79    | 福德段 | 111   | 福德段 | 230-1 |
| 福德段 | 80    | 福德段 | 116   | 福德段 | 231-1 |
| 福德段 | 81    | 福德段 | 117   | 福德段 | 232-2 |
| 福德段 | 82    | 福德段 | 118   | 福德段 | 249-1 |

業務主管 科長差假代理  
技正 0903代

技正 无 0903代

業務承辦 吳俊勳