

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國115年9月3日
發文字號：府建計字第1150173495A 號
附件：



主旨：公開展覽「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」及「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第9案「原福德段變更案」）細部計畫暨配合變更主要計畫案」。

依據：都市計畫法第26條。

公告事項：

- 一、展覽期間：30天（自中華民國115年9月4日起至115年10月5日止）。
- 二、展覽地點：旨開計畫書、圖分至於本府建設處與本縣花蓮市公所公告欄。
- 三、任何公民或團體得於公開展覽期間，對於本計畫案如有變更意見，請以書面載明姓名或名稱及地址等聯絡方式，向本府提出陳情，以便彙整後送請各級都市計畫委員會供依法審議之參酌。
- 四、為落實都市計畫功能與程序，並使民眾更了解都市計畫變更內容，訂於115年9月18日（星期五）下午6時30分假本府大禮堂舉辦公開說明會。

縣長 徐榛蔚

「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 9 案「原福德段變更案」）細部計畫案」及「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 9 案「原福德段變更案」）細部計畫暨配合變更主要計畫案」計畫區內全體居民公鑒：

為辦理公開展覽「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」及「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 9 案「原福德段變更案」）細部計畫暨配合變更主要計畫案」，使民眾能充分了解並表達意見，特舉辦說明會。

一、公告公開展覽時間：自 115 年 9 月 4 日起至 115 年 10 月 5 日止，計 30 天。

二、公告公開徵求意見地點：計畫書圖分置於本府建設處、花蓮縣花蓮市公所公告欄。

三、任何公民或團體得於公開展覽期間內以書面載明姓名或名稱及地址，並依式檢附繪有建議變更內容、意見、相關位於及土地登記簿謄本，向光復鄉公所或花蓮縣政府提出意見，俾便提供各級都市計畫委員會審議之參酌。

四、為落實都市計畫功能，促使民眾能瞭解變更都市計畫內容，並充分表達意見，訂於 115 年 9 月 18 日（星期五）下午 6 時 30 分假本府大禮堂舉辦說明會。

五、說明會內容：

1、由提案單位人員說明本變更案之變更過程及內容。

2、居民意見表達及交換。

六、敬請踴躍參加。

此 致

貴住戶

花蓮縣花蓮市公所、花蓮縣政府

公啟

中 華 民 國 1 1 5 年 9 月 4 日

「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」及「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 9 案「原福德段變更案」）細部計畫暨配合變更主要計畫案」公開展覽期間陳情意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	備註
	一、土地標示： 區 段 小 段 地 號 二、門牌號： 區 路 段 街 巷 弄 號 三、陳情人電話：			☐ 是 ☐ 1、申請 列席縣 都委會 ☐ 2、申請 列席內 政部都 委會 ☐ 否

申請人或代表人：

簽章

地 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展
後人陳第9案「原福德段變更案」）細部計畫暨
配合變更主要計畫案委託技術服務案

公開展覽說明會

115/9/18(五)

委辦單位：花蓮縣政府
Hualien County Government

規劃單位：遠瞻都市計畫技師事務所
Foresight Urban Planning Engineer Office

會議議程 A G E N D A

- 18：00-18：20 報到
- 18：20-18：30 開場介紹
- 18：30-18：50 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內容概述
- 18：50-19：20 意見交流與綜合討論
- 19：20-19：30 會議總結

簡報大綱

CONTENTS

Part.
01

計畫
背景

Part.
02

發展
現況

Part.
03

規劃
構想

Part.
04

開發
期程

》計畫背景

105年原審定計畫內容不可行，應依114年部都委會決議重新修正計畫內容

01

建地目
已建築使用

02

調整範圍
剔除公(滯)

03

調整範圍
納入和平路

04

財務計畫
不可行



範圍東側緊鄰縣道193號(南濱路)，面積36.00公頃



本計畫 4 大計畫重點

重點

1

依循上位計畫
指導，調整發
展定位

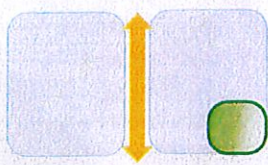


打造濱海觀光遊憩
發展核心

重點

2

依發展現況需
求，調整計畫
範圍



納入和平路
剔除公兼滯用地

重點

3

適當調整土地
使用強度，提
高財務可行性



提高開發可行性
保障地主權益

重點

4

強調整體開發
之公益性及必
要性



蘇花改通車
疏通安置對策

空間發展架構

大花蓮政經核心

以集約都市發展與成長管理為主

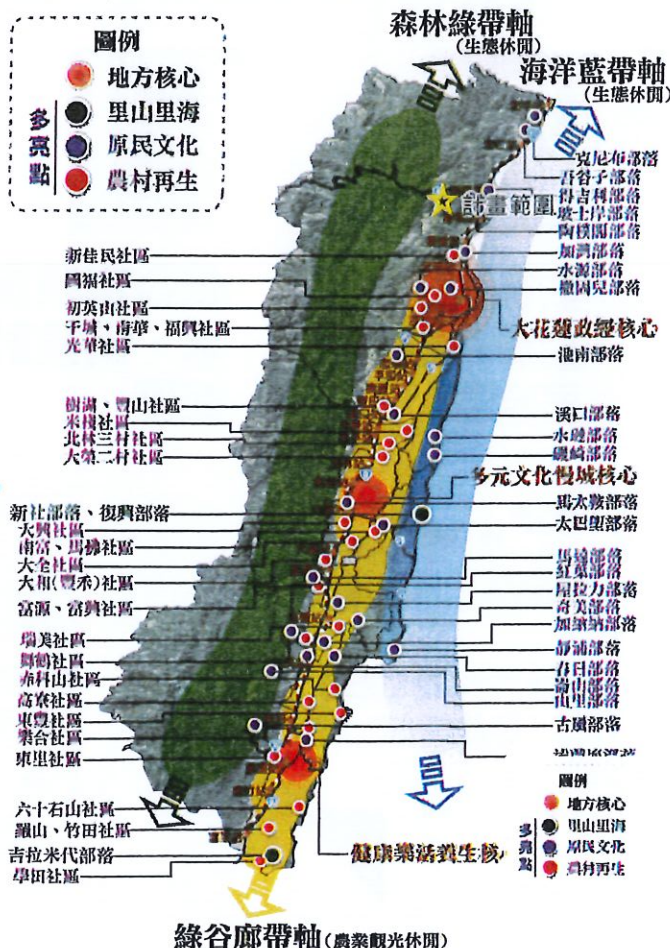
地方核心

具備都市機能、自然資源與觀光發展潛力兼備之條件

北花蓮門戶樞紐宜居策略區

具多元觀光服務與休憩機能之潛力

1. 延續觀光定位，強化舊城發展
2. 發展腹地飽和，型塑新興腹地
3. 強化停車轉乘，支援觀光需求



花蓮市第三次通盤檢討，定位為「濱海遊憩區」



» 相關重大建設計畫

優化交通節點與公共設施，提升花蓮觀光發展動能

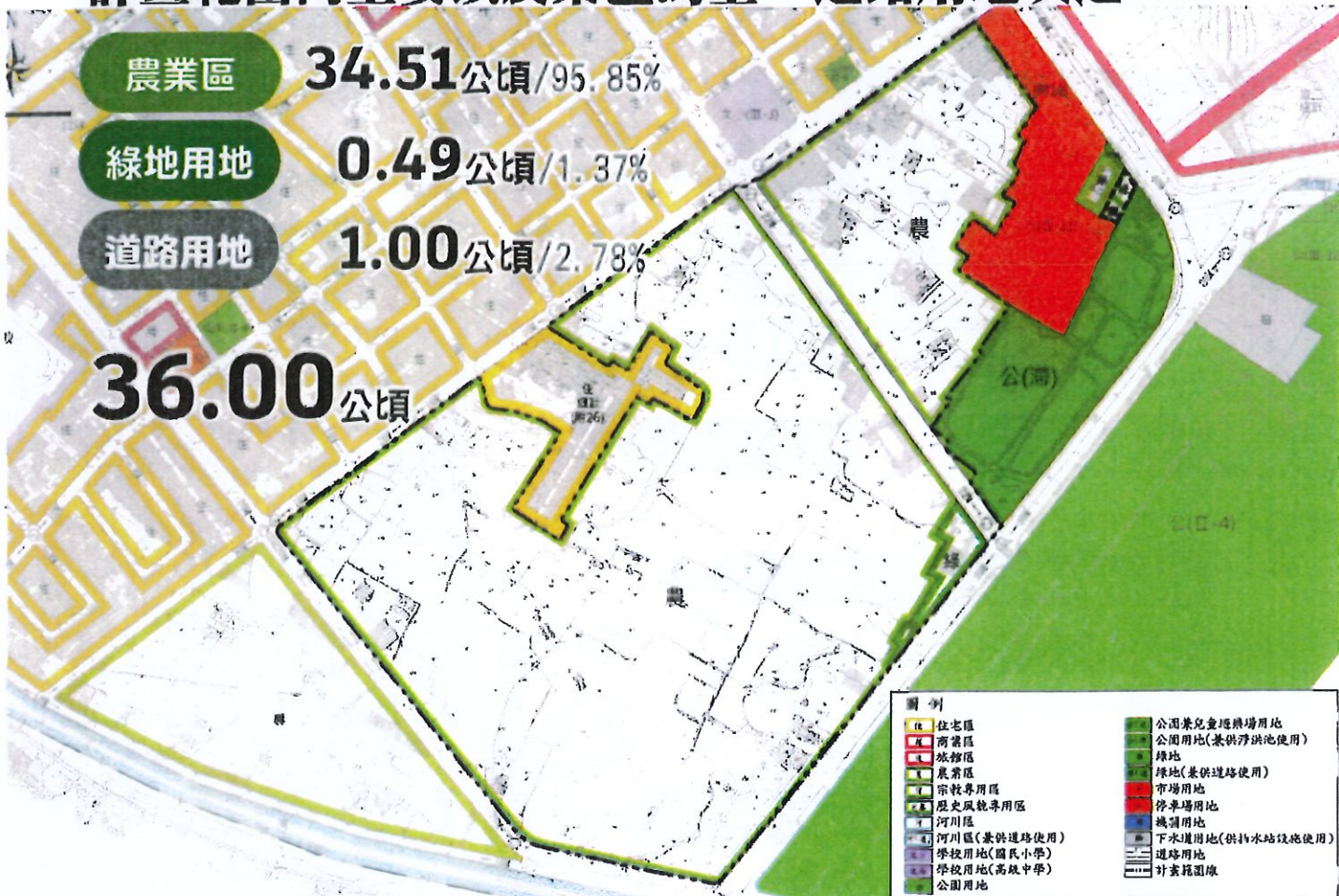


和平路為主要道路，東側鄰縣193道路串連濱海景點

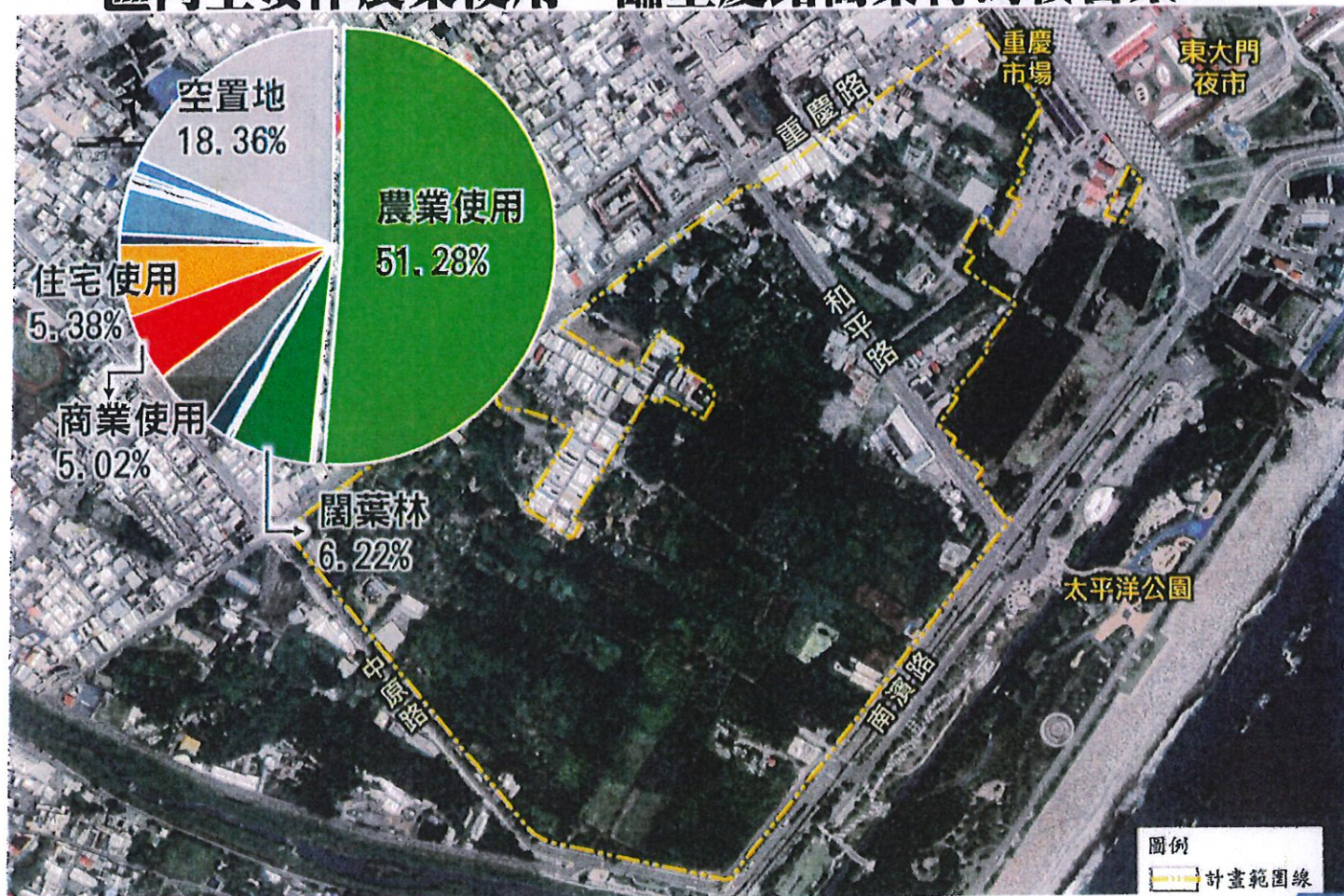


土地使用分區

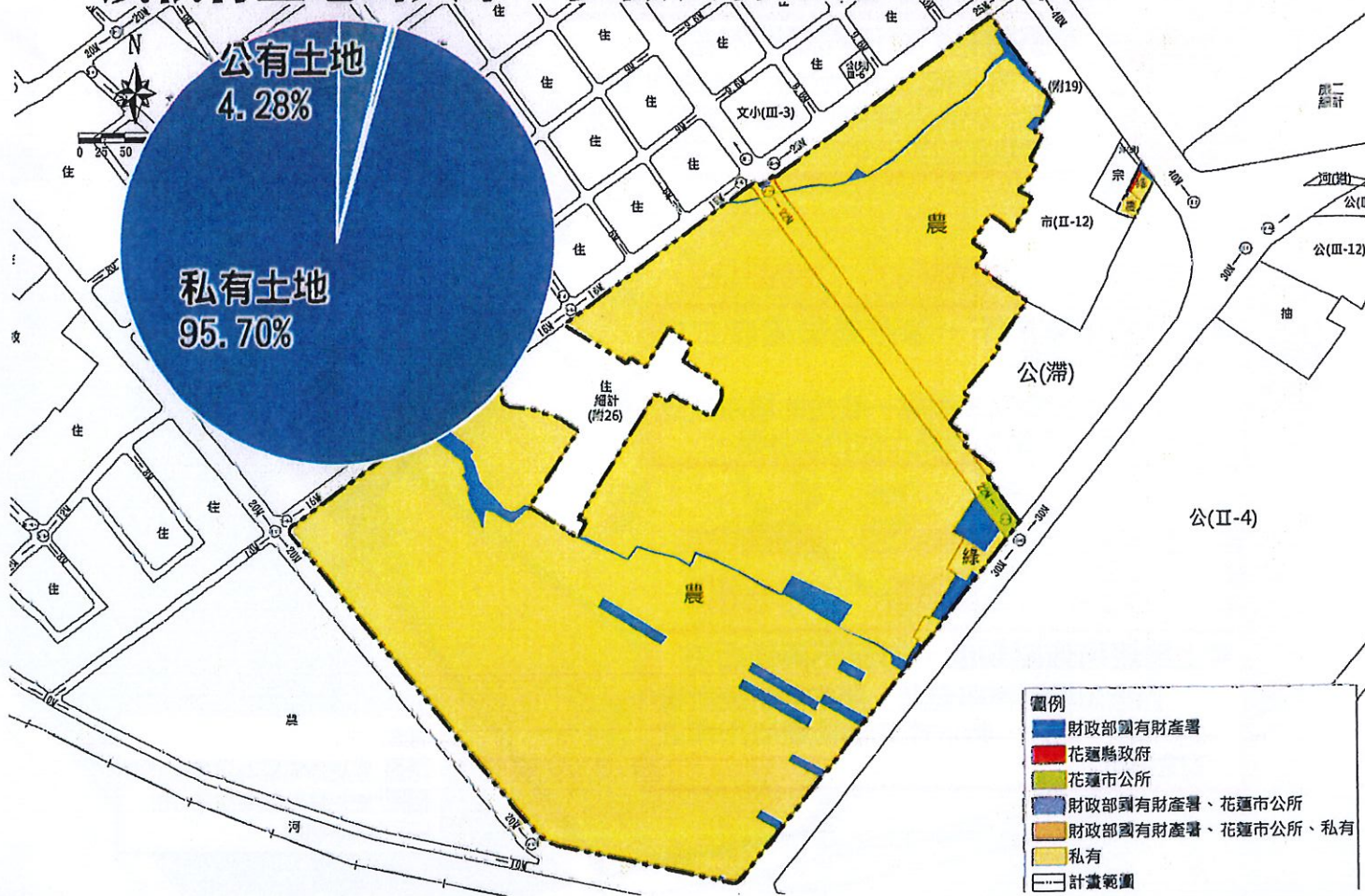
計畫範圍內主要以農業區為主，道路用地次之



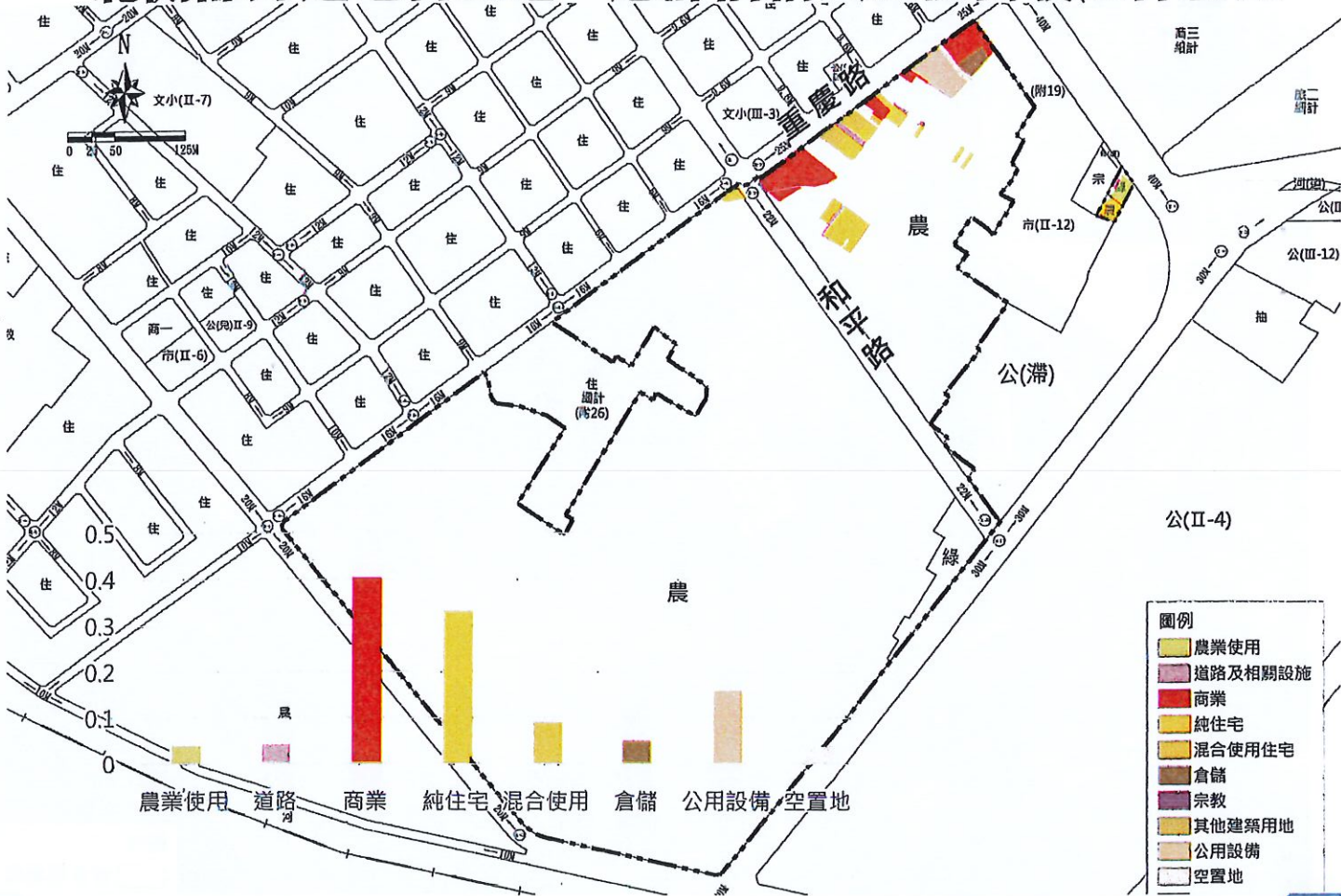
區內主要作農業使用，臨重慶路商業行為較密集



以私有土地為大宗，少數公有土地零星分布

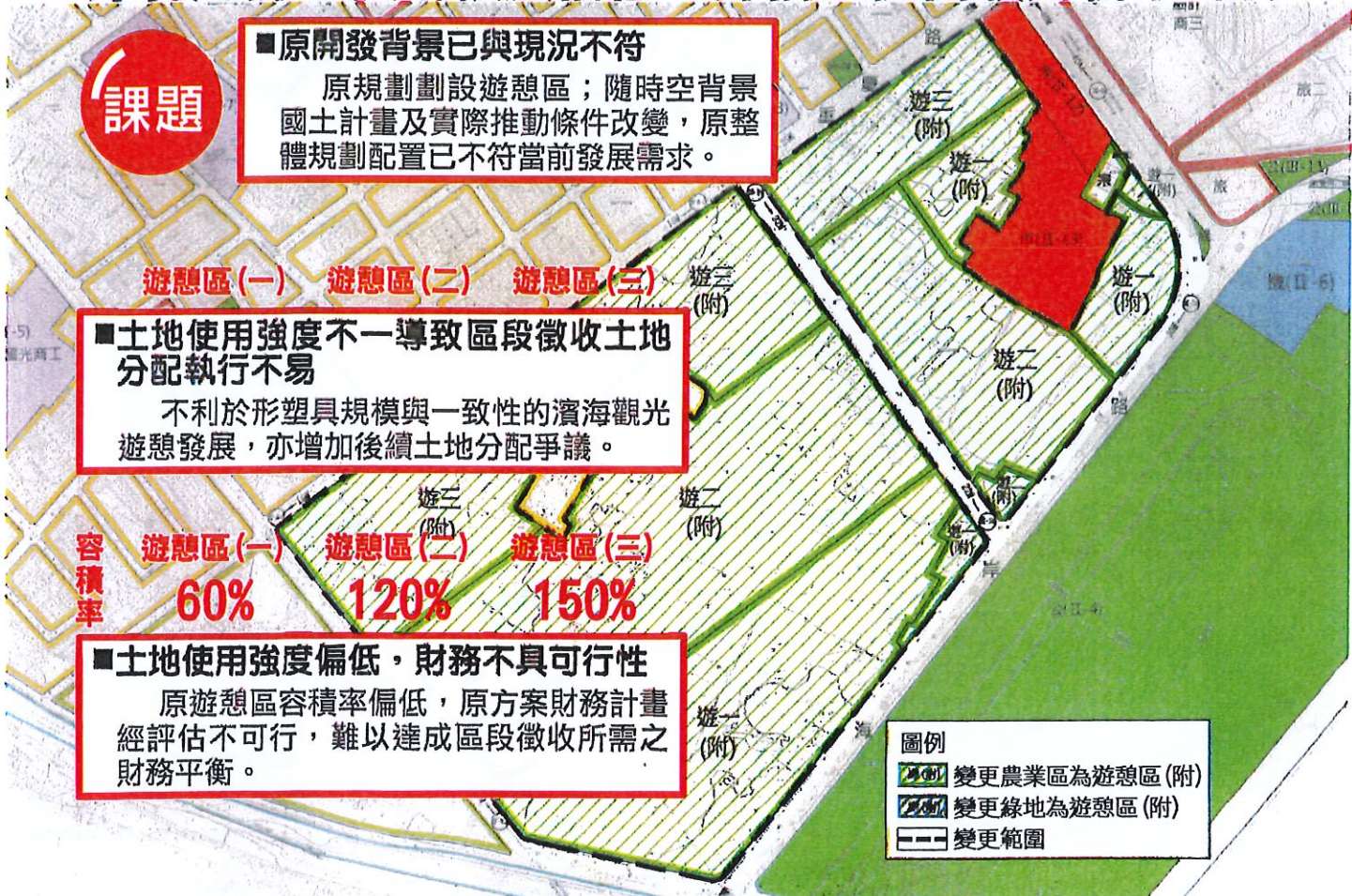


北側部分建地目土地，應評估納入整體開發之合理性



發展課題與對策 2

原審定計畫使用強度偏低，評估整體開發財務不可行



原審定計畫使用強度偏低，評估整體開發財務不可行

對策

1.

建地目土地以不納入整體規劃，並剔除區段徵收範圍，維持農業區為原則

2.

符合國土計畫與觀光發展策略，強化濱海觀光門戶之角色，調整遊憩區為觀光休閒專用區

3.

經財務計畫評估，酌於提高土地使用強度，並採單一土地使用強度以利分配

建蔽率

60%

容積率

200%

圖例

建議變更為觀專範圍

建議維持農業區範圍

建議納入計畫範圍

建議排除計畫範圍

建地目土地以維持農業區，並排除區徵範圍為原則

課題



意願調查

區徵徵收

不願意

13人/13.38%

0.56公頃/46.68%

變更分區

不支持

9人/9.57%

0.41公頃/33.77%

圖例：

建地目

計畫範圍線

建地目土地以維持農業區，並排除區徵範圍為原則

對策

1.

不納入整體規劃，並剔除區段徵收範圍，維持農業區

依問卷調查結果，建地目土地所有權人表達不願參與區段徵收，並希望維持現行使用分區者，維持農業區並剔除區徵範圍。

2.

納入整體規劃及區段徵收範圍，變更為觀光休閒專用區

依問卷調查結果，建地目土地所有權人表達願意參與區段徵收，並希望配合都市計畫變更者，使得納入區段徵收範圍。

圖例：

■ 建地目
--- 計畫範圍線

尊重
所有權人

強化
土地整合

非零星
土地

不影響
整體規劃

具抵價地
分配可行性

Part.
03

規劃構想

承襲花蓮縣國土計畫「北花蓮門戶樞紐宜居策略區」 發展方向，花蓮市具備「臺灣東大門」國際門戶功能

花蓮綠活新門戶

國際門戶

×

山海共生

×

永續宜居



SDGs 永續發展策略對應



SDG11.1 居住正義
SDG11.2 永續交通
SDG11.5 災害韌性



SDG8.3 生產活動與創業
SDG8.9 永續觀光



SDG10.2 社會包容與平等



SDG13.1 氣候適應能力



SDG15.9 生態系整合

》發展策略

六大核心行動方針

1. 調整使用強度
提升開發效益



2. 導入觀光機能
促進產業發展



3. 串聯生態廊道
建構韌性環境



4. 完善公共設施
提升整開效益



5. 停車轉乘機能
提升車流攔截

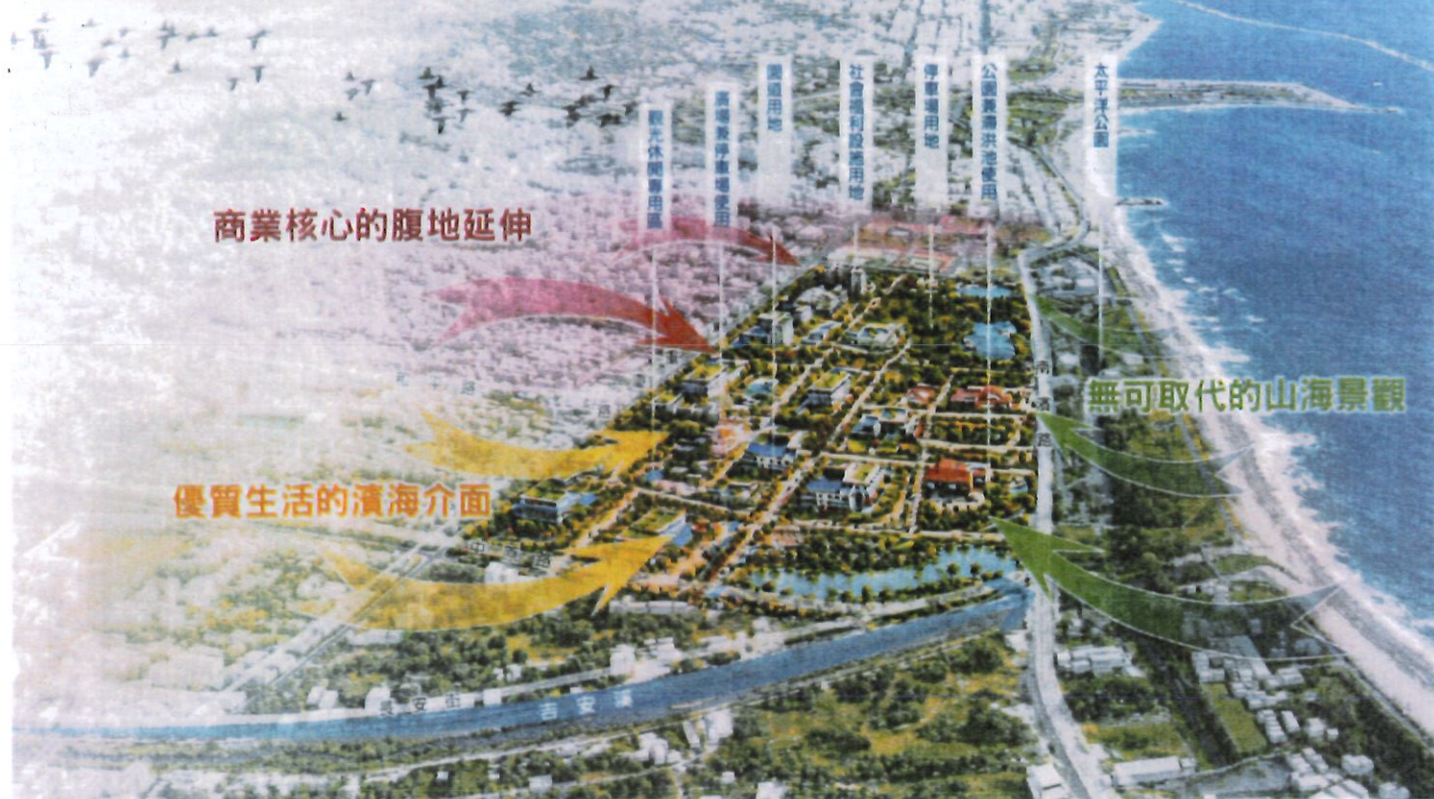


6. 落實低度開發
打造永續環境



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，導入觀光、旅遊、停車轉乘、社宅及開放空間



土地使用規劃構想

導入觀光機能 | 兼顧土地權益

規劃理念

「權益保障、發展導向、適性規劃」為核心理念

順應觀光發展及都市轉型
依現況、區位條件及地主意願
採差異化土地使用及開發方式

空間機能佈局

觀光休閒專用區 |

導入觀光機能
建構發展核心

國際級觀光旅館、海景度假飯店

文創聚落、Villa

太平洋公園

農業區 |
維持既有使用
降低開發衝擊

社會福利
設施用地

觀光休閒
專用區

公園兼
滯洪池用地

太平洋

- 計畫範圍
- 觀光休閒專用區
- 公園兼滯洪池用地
- 市場用地
- 社會福利設施用地
- 農業區

完善公共服務 | 營造韌性環境

規劃理念

「完善公共服務、強化交通支援、提升環境品質」核心理念

空間機能佈局

公園用地兼供滯洪池使用 |

建構水綠共生
提升防災韌性



公園兼滯洪池用地

廣場兼停車場用地 |
建構水綠共生
提升防災韌性

社會福利設施用地 |
落實社宅政策
支援災害安置



停車場用地 |
強化停車供給
發揮轉乘攔截



太平洋

嘉義市中央廣場

- 計畫範圍
- 廣場兼停車場用地
- 停車場用地
- 市場用地
- 社會福利設施用地
- 公園兼滯洪池用地

道路系統規劃構想

強化層級分流 | 縫合人本動線

規劃理念

「外圍轉乘、分級通行、低碳串聯」為核心理念

空間機能佈局

園道用地 |

南北向園道將太平洋公園綠意延伸至範圍內；另東串聯西兩座公園兼滯洪池，設置自行車專用道；以規劃為25公尺寬為原則。

聯外道路 |

和平路南北向貫穿計畫範圍，銜接周邊道路系統，以規劃為22公尺寬為原則。



- 計畫範圍
- 主要道路 (15M)
- 聯外道路
- 園道用地 (25M)
- 次要道路 (8M)

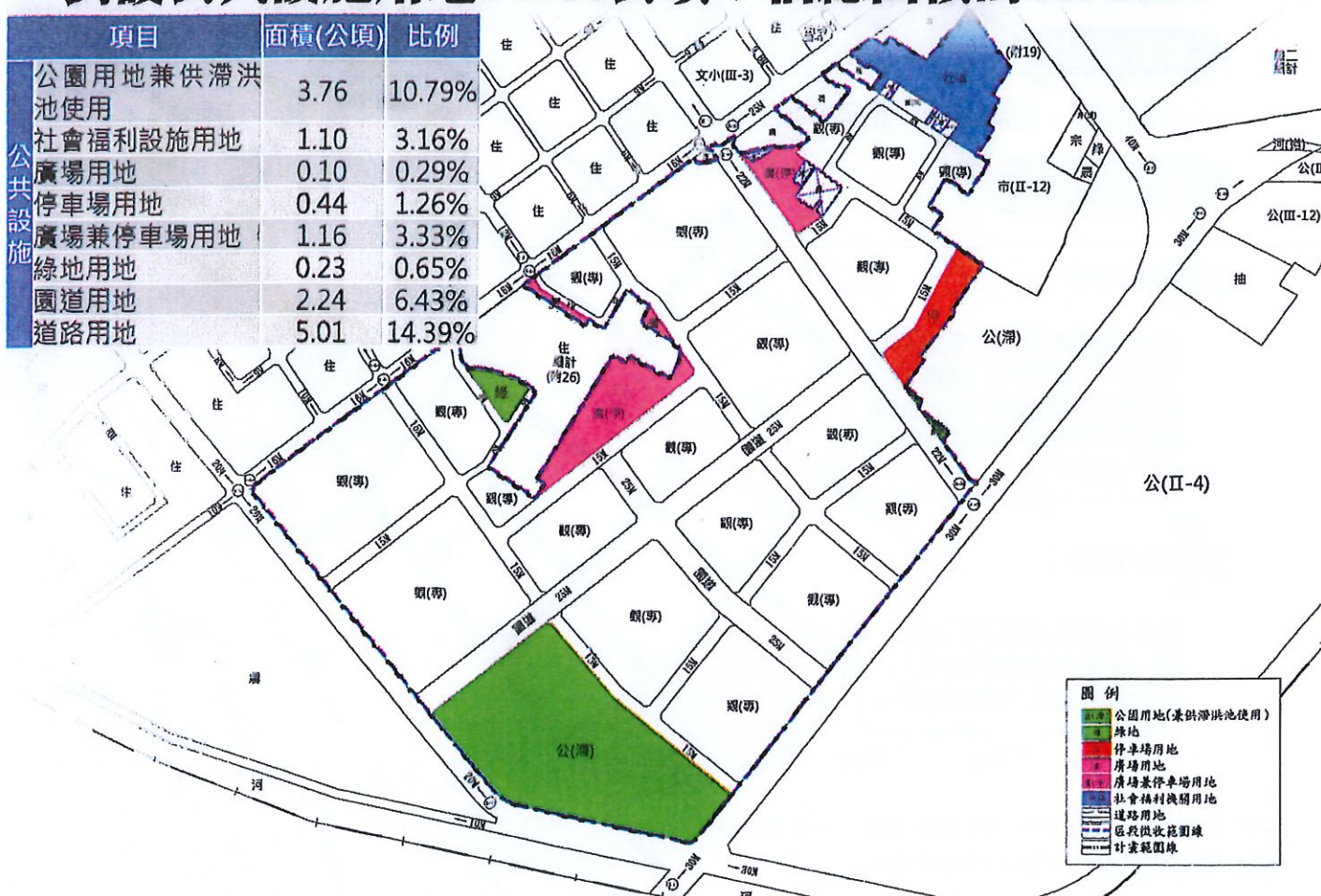
劃設觀光休閒專用區20.80公頃；佔總面積的59.70%

項目	面積(公頃)	比例
土地 使用 觀光休閒專用區	20.80	59.70%



劃設公共設施用地14.04公頃；佔總面積的40.30%

項目	面積(公頃)	比例
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%



規劃25公尺寬之園道系統；主要道路以15公尺寬為原則



土地使用分區管制要點

觀光休閒專用區：建蔽率60%，容積率200%

類別	容許使用項目 使用類別
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)、餐洗清潔業(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。	

Part.
04

開發期程

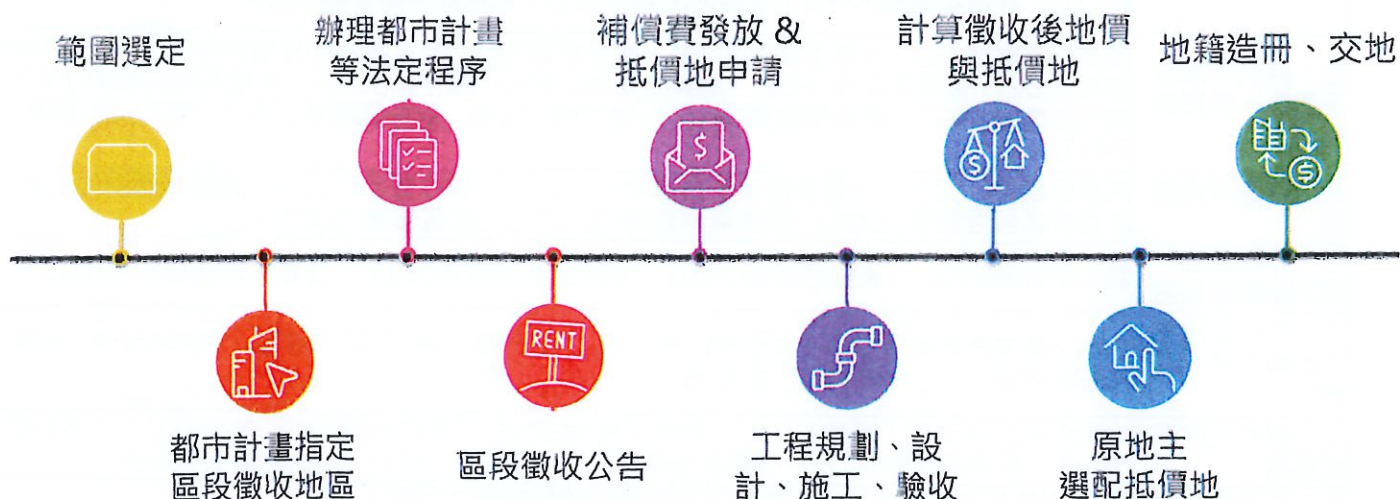
31

32

開發方式

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，以區段徵收方式進行開發

- **區段徵收**：政府基於新都市開發建設、舊都市更新需要，對一定區域內之土地全部予以徵收，並重新規劃整理。
- 開發完成後**可供建築土地**，部分供**土地所有權人領回抵價地之用**，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地之收入抵付開發總費用



預計116年底內政部審定，117年啟動區段徵收作業

