

擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳逕1案）細部計畫書

公開展覽草案、僅供參考

擬定機關：花蓮縣政府
中華民國 109 年 10 月

公開展覽草案，僅供參考

花蓮縣擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳逕1案)細部計畫案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條及第 22 條	
擬定都市計畫機關	花蓮縣政府	
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	109 年 8 月 18 日起至 109 年 9 月 18 日止共計 30 天，並刊登於 109 年 8 月 18、19、20 日之更生日報，共計三天。 座談會於 109 年 8 月 28 日(星期五)下午 2:30 假花蓮市公所舉行
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民及機關團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果		
備 註		

公開展覽草案，僅供參考

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	1
第三節 計畫位置與區位關係	2
第四節 計畫範圍與面積	3
第二章 本細部計畫之主要計畫內容	4
第一節 主要計畫內容概述	4
第二節 歷次都市計畫變更內容	8
第三節 主要計畫審定內容	9
第三章 相關暨重大建設計畫	13
第一節 重大建設	13
第二節 相關計畫	15
第四章 環境現況分析	19
第一節 自然環境與災害潛勢	19
第二節 社會經濟環境	24
第三節 土地使用	37
第四節 交通運輸系統	41
第五節 公共設施與公用設備	48
第六節 土地權屬分析	55
第五章 發展定位與規劃構想	58
第一節 發展定位及願景	58
第二節 發展潛力與限制分析	59
第三節 規劃原則與構想	59
第六章 實質計畫	62
第一節 計畫範圍及面積	62
第二節 計畫年期	62
第三節 土地使用計畫	62
第四節 公共設施計畫	63
第五節 道路系統計畫	63
第六節 都市防災計畫	64
第七節 土地使用分區管制要點	66
第八節 都市設計準則	67
第七章 事業及財務計畫	69
第一節 開發方式	69
第二節 整體開發範圍	69
第三節 事業及財務計畫	70
附件一：109年2月25日內政部都市計畫委員會第963次會議紀錄	72

圖目錄

圖 1：逕 1 案細部計畫分布位置與區位關係示意圖	2
圖 2：逕 1 案細部計畫範圍示意圖	3
圖 3：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)分區機能規劃構想示意圖	5
圖 4：花蓮都市計畫現行計畫內容示意圖	6
圖 5：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)後續應辦理事項分布位置示意圖	7
圖 6：逕 1 案細部計畫範圍現行主要計畫示意圖	8
圖 7：「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案(逕 1 案)」變更內容示意圖	10
圖 8：逕 1 案計畫範圍與斷層帶位置示意圖	11
圖 9：內政部第 963 次決議之主要計畫變更內容示意圖	12
圖 10：自然生態環境與資源分布示意圖	19
圖 11：本計畫區斷層示意圖	20
圖 12：本計畫區海嘯溢淹示意圖	21
圖 13：西元 1897 年至 2010 年颱風侵台路線示意圖	22
圖 14：淹水模擬日降雨量達 450mm 之淹水潛勢示意圖	23
圖 15：淹水模擬日降雨量達 600mm 之淹水潛勢示意圖	23
圖 16：花蓮市現住戶數及人口總數趨勢圖	24
圖 17：逕 1 案行政轄區現住戶數及人口總數趨勢圖	25
圖 18：101 年至 108 年逕 1 案(國光里)人口年齡三階段人口數概況圖	26
圖 19：101 年至 108 年花蓮市與逕 1 案(國光里)人口年齡三階段趨勢圖	27
圖 20：105 年逕 1 案(國光里)人口金字塔圖	27
圖 21：自然環境—海岸景觀分布示意圖	32
圖 22：自然環境—美崙溪及美崙山景觀分布示意圖	32
圖 23：人文及歷史資源—美崙地區分布示意圖	33
圖 24：人文及歷史資源—舊市區地區分布示意圖	33
圖 25：花蓮都市計畫現行計畫內容示意圖	36
圖 26：花蓮市各里建築密度分布示意圖	37
圖 27：逕 1 案細部計畫範圍土地使用現況示意圖	39
圖 28：逕 1 案細部計畫區周邊土地使用現況示意圖	40
圖 29：花蓮都市計畫區內道路層級示意圖	41
圖 30：逕 1 案細部計畫區周邊計畫道路開闢情形示意圖	42
圖 31：逕 1 案細部計畫區路口尖峰時段交通量調查示意圖	44
圖 32：逕 1 案計畫區周邊運輸系統示意圖	45
圖 33：逕 1 案計畫區周邊停車系統示意圖	46
圖 34：逕 1 案計畫區周邊公共設施用地開闢情形與現況示意圖	48
圖 35：花蓮地區汗水下水道系統實施計畫示意圖	50
圖 36：花蓮地區各颱風降雨事件之易積淹水地區位置及範圍示意圖	53
圖 37：計畫區(逕 1 案)周邊排水系統示意圖	53
圖 38：計畫區雨水系統及排水規劃示意圖	55
圖 39：逕 1 案計畫範圍土地權屬分布示意圖	56
圖 40：逕 1 案計畫範圍公告現值分布示意圖	57
圖 41：逕 1 案整體發展構想示意圖	61
圖 42：逕 1 案規劃構想示意圖	61
圖 43：逕 1 案細部計畫區土地使用計畫示意圖	63
圖 44：逕 1 案細部計畫區防災系統示意圖	65
圖 45：細部計畫區退縮規定示意圖	66
圖 46：逕 1 案整體開發範圍示意圖	70

表 目 錄

表 1：逕 1 案及原國小用地(Ⅲ-4)歷次主要計畫變更內容明細表	8
表 2：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案(逕 1 案)變更內容明細表	9
表 3：變更內容明細表	11
表 4：相關暨重大建設計畫內容彙整表	13
表 5：相關計畫內容彙整表	15
表 6：台灣前 15 大烈震統計表	21
表 7：98 年至 108 年花蓮市與逕 1 案行政轄區歷年戶數統計表	24
表 8：101 年至 108 年花蓮市與逕 1 案(國光里)人口結構統計表	26
表 9：108 年逕 1 案(國光里)人口年齡統計表	27
表 10：花蓮市二級及三級產業場所單位經營概況	28
表 11：92 年至 108 年花蓮縣各級產業就業人口結構表	29
表 12：花蓮縣各級產業生產總額一覽表	29
表 13：97 年至 108 年花蓮縣主要觀光景點遊客數統計表	30
表 14：95 年至 108 年花蓮縣遊客數統計表	31
表 15：花蓮主要觀光遊憩據點表	31
表 16：花蓮市與鄰近地區觀光資源與歷史人文景觀彙整表	34
表 17：逕 1 案細部計畫土地使用現況面積表	38
表 18：逕 1 案細部計畫區周邊重要道路幾何條件彙整表	43
表 19：逕 1 案細部計畫區周邊路外公共停車場供需資訊綜理表	47
表 20：逕 1 案計畫區周邊公共設施用地使用現況面積表	49
表 21：計畫區(逕 1 案)土地權屬面積統計表	55
表 22：計畫區(逕 1 案)公告現值面積統計表	56
表 23：逕 1 案細部計畫區發展 SWOT 評估分析表	59
表 24：逕 1 案細部計畫區土地使用面積表	62
表 25：整體開發範圍土地使用面積表	69
表 26：逕 1 案細部計畫事業及財務計畫概估表	71

公開展覽草案，僅供參考

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

近年花蓮市發展迅速，觀光人數急速增加，本計畫位於市區重要發展核心，鄰近市區金三角商圈，加速開發後有利於金三角商圈與站前國聯商圈之沿伸與串連，未來可望形塑為花蓮市新興複合商業機能環境，帶動都市整體商業服務層級與環境品質之提升，促進土地合理、有效利用並維塑整體景觀意象，提高居住環境品質以及營造地區環境特性等，並健全都市結構與符合未來發展需求之必要。

「變更花蓮主要計畫（第三次通盤檢討）案」於105年11月29日內政部都市計畫委員會第889次會審定本案一國小用地(III-4)（原中華國小）（再公展後人陳逕1案）之主要計畫變更方案內容，經105年11月29日內政部都委會第889次會議審議修正通過後，依附帶條件內容規定：「…本案以市地重劃開發之部分，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據內政部93年11月16日第597次會議，有關『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』，規範『花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後，依《平均地權條例》相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施』…」，故本案依據審定之主要計畫規定辦理擬定細部計畫作業。

目前花蓮縣政府刻正辦理都市計畫圖重製作業，本案使用之圖檔為上述重製中圖檔(尚未公告)，待花蓮都市計畫圖公告後，本計畫將依據該公告法定圖作為計畫底圖。

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104年10月13日第861次會、105年4月26日第873次會、105年11月29日第889次會決議、109年2月25日第963次會決議。

第三節 計畫位置與區位關係

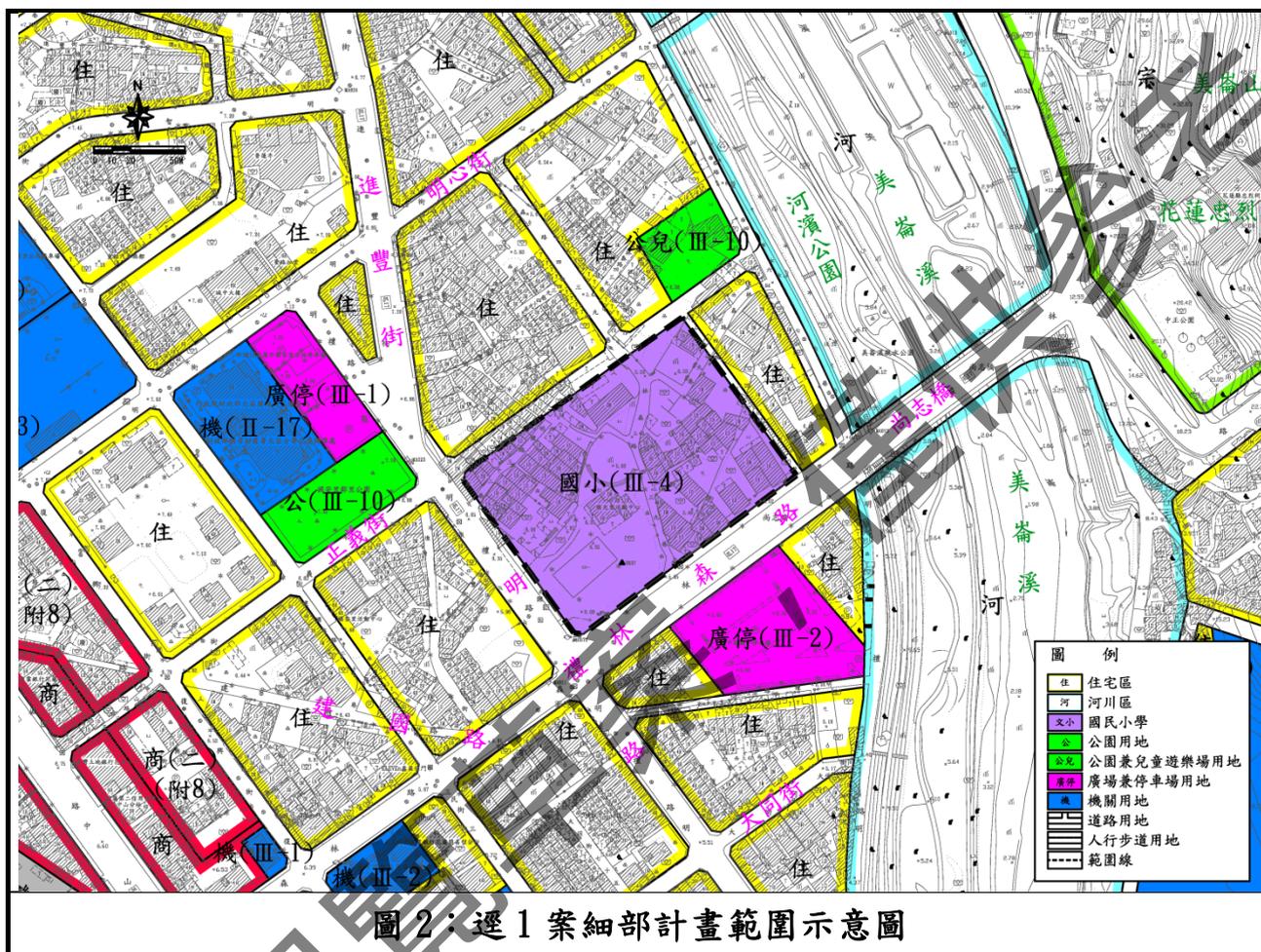
逕 1 案（國小用地(III-4)，原中華國小）位於花蓮車站與舊車站金三角商圈之間，東側鄰近美崙溪與美崙山(如下圖所示)，行政轄區為花蓮市國光里。



資料來源：本計畫繪製。

第四節 計畫範圍與面積

逕 1 案為國小用地(Ⅲ-4) (中華國小)，計畫範圍為明禮路以東、林森路以北、4 公尺人行步道用地以西、10 公尺計畫道路以南 (詳下圖)，「變更花蓮都市計畫 (第三次通盤檢討) 案」原審定案之計畫面積計約 1.79 公頃。目前辦理之重製作業中，逕 1 案面積為 1.65 公頃。



資料來源：本計畫繪製。

第二章 本細部計畫之主要計畫內容

第一節 主要計畫內容概述

本案細部計畫區位於花蓮都市計畫區舊市區核心邊緣，隸屬於「花蓮都市計畫」主要計畫範圍內，茲就花蓮都市計畫概述如下：

一、實施經過

花蓮都市計畫早期分為舊市區、西部地區、美崙地區與國慶地區分別於 71 年 1 月、56 年 4 月、64 年 4 月與 70 年 12 月發布實施，於第一次通盤檢討經內政部都市計畫委員會決議合併辦理作整體規劃，於 77 年 4 月公告實施「花蓮(舊市區、西部地區、美崙地區、國慶地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」，91 年 1 月公告實施之第二次通盤檢討改為「變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)」，現行主要計畫為「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)」，於內政部都市計畫委員會第 829 次、第 861 次、第 873 次與第 889 次大會審議通過，並於 107 年 11 月 22 日公告實施。

二、現行計畫內容概述

(一) 整體規劃構想

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

(二) 計畫年期、人口及密度

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



圖 3：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)分區機能規劃構想示意圖

資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

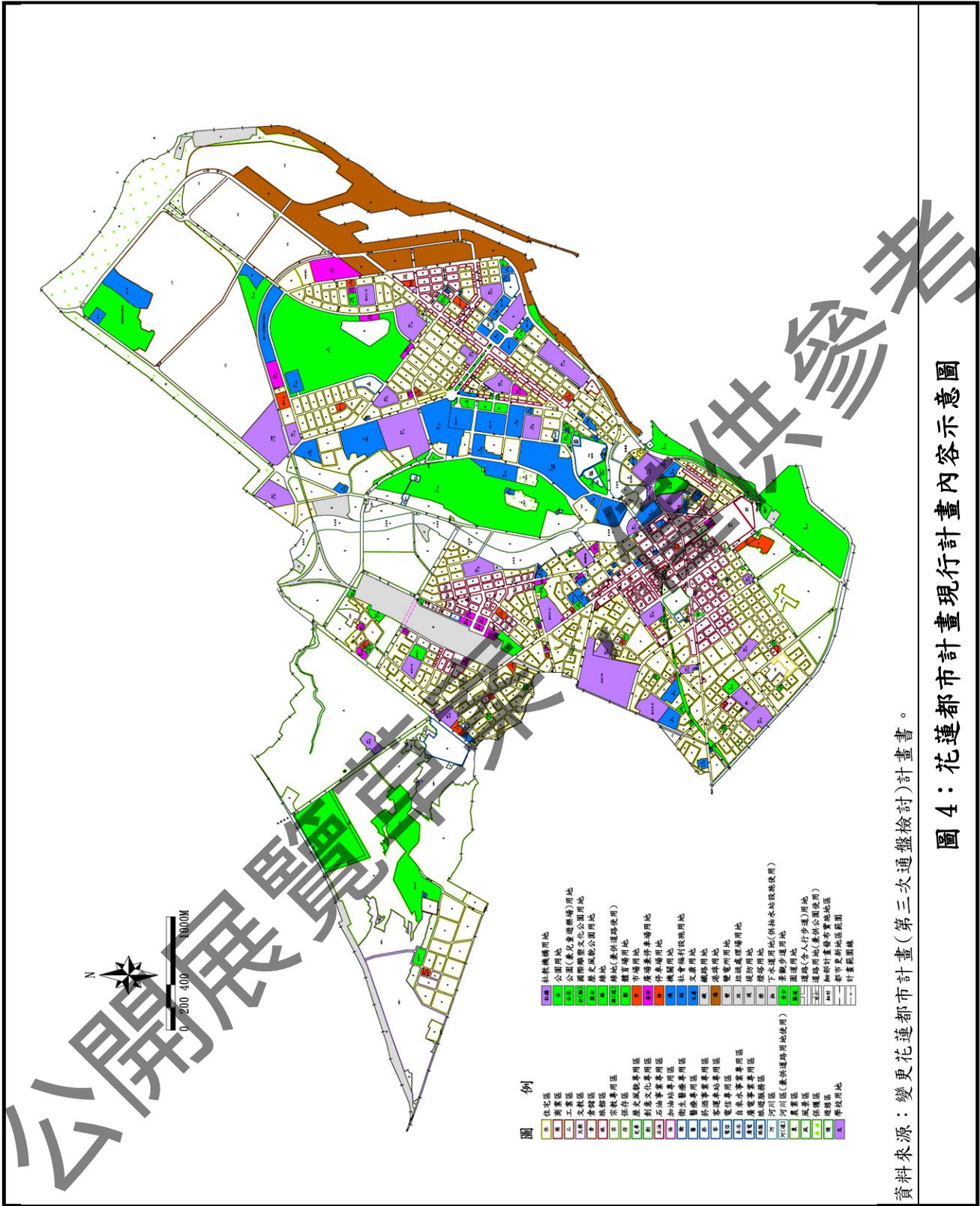
(三) 土地使用計畫

變更後都市發展用地為 1,859.29 公頃，佔總面積 76.46%，其中土地使用分區以住宅區佔都市發展用地 22.73%最高，其次為工業區 12.65%，商業區佔 5.73%、共計 106.90 公頃，以檢討標準尚可劃設 9.20 公頃。

(四) 公共設施計畫

公共設施用地共計 978.34 公頃，佔全計畫區 40.23%，因先天優美自然環境之優勢，於公共設施用地方面，除了道路用地，以公園用地 205.18 公頃、佔總面積 8.44%最高，其次為學校用地(含私立學校)119.06 公頃、佔 4.90%。

依公共設施容受力之推估，公園(綠地)可服務人口數為 242,010 人，超過計畫人口，惟因公園用地「公 I-12」美崙山公園部分區域地勢陡峭(約 21.92 公頃)難以直接利用休憩，故實際可供使用之遊憩設施用地面積仍不足劃設檢討標準面積 13.98 公頃。



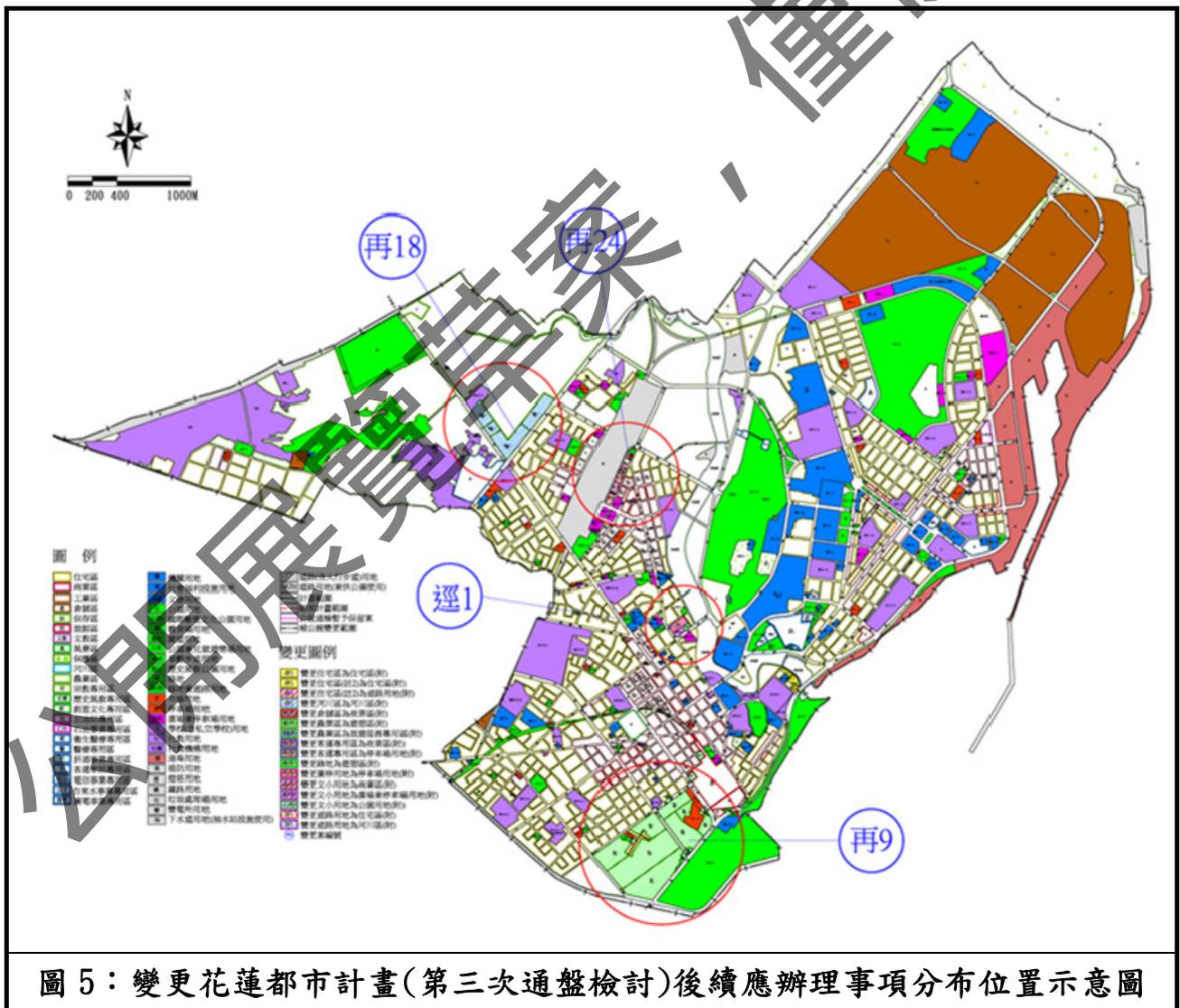
資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

圖 4：花蓮都市計畫現行計畫內容示意圖

(五) 後續應辦理事項

「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)」於內政部都市計畫委員會審議期間，為確保都市計畫具體可行與避免增加不必要之整體開發案件，將第 861 次會決議縣政府再提請討論案件變更編號再 9 案、再 18 案、再 24 案以及第 861 次會後逕向內政部陳情意見變更案編號逕 1 案審定後列為後續應辦理事項，分布位置詳下圖。

再 9 案與再 18 案將以「區段徵收」辦理開發，須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，方能檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；而本案(逕 1 案)與再 24 案則規範以「市地重劃」辦理開發，細部計畫審定後，須擬具市地重劃計畫書經主管機關審核通過後，主要計畫方能報由內政部逕予核定後實施。前述四案均須於委員會審議通過紀錄文到 3 年內辦理，否則維持原土地使用分區施用地，逾 3 年期限若有開發必要則須重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。



資料來源：本計畫繪製。

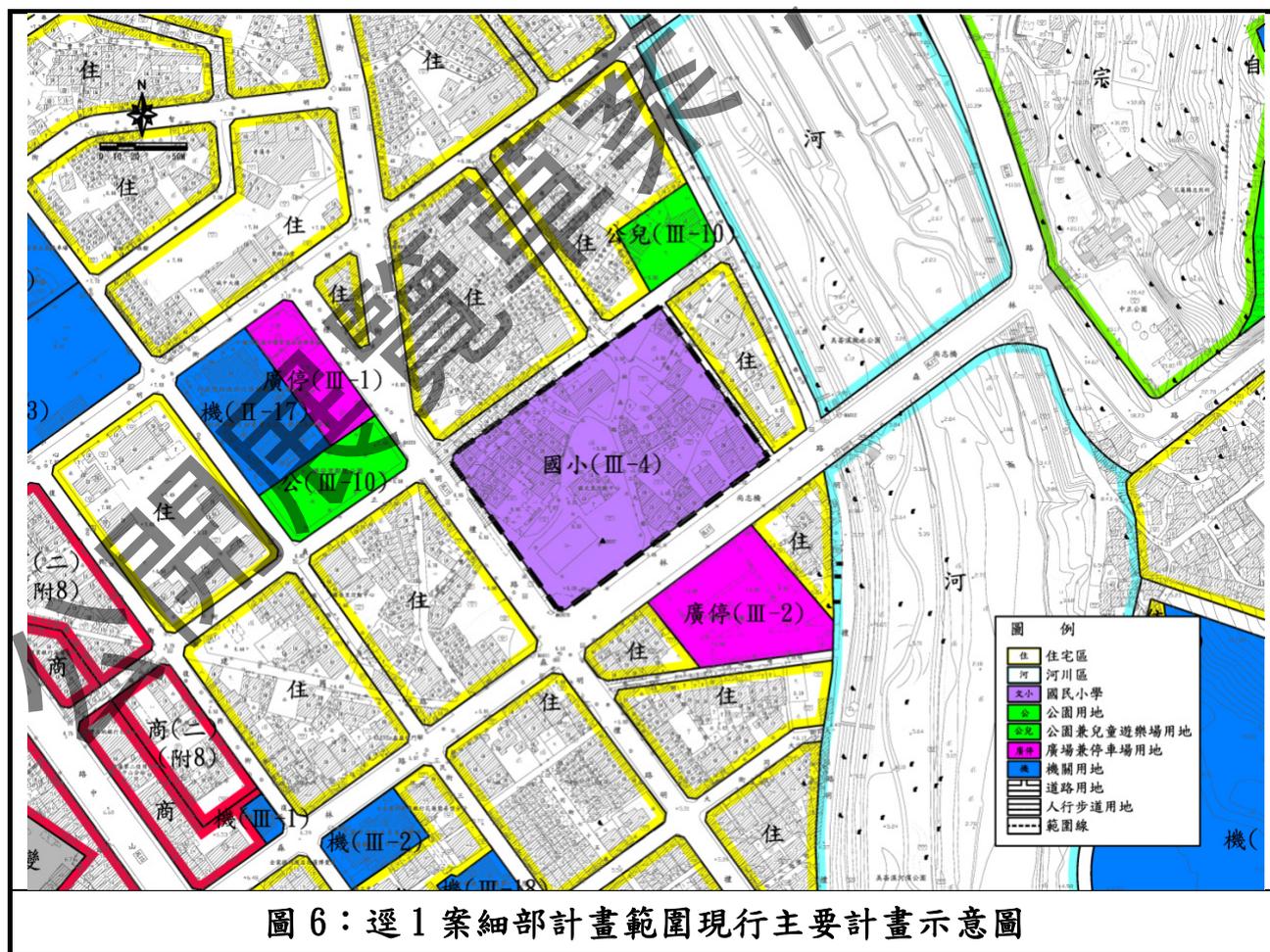
第二節 歷次都市計畫變更內容

本計畫區屬於花蓮都市計畫區範圍(原舊市區範圍)，計畫範圍之計畫內容於 71 年 8 月擬定花蓮市舊市區主要計畫中劃定為公園用地，其後經歷 2 次通盤檢討，變更為學校用地及調整面積，歷次變更內容詳下表。

表 1：逕 1 案及原國小用地(Ⅲ-4)歷次主要計畫變更內容明細表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期	概述
1	擬定花蓮市舊市區主要計畫	七一府建劃字第 50568 號	71.8.6	擬定為「公一」公園用地。
2	花蓮(美崙、西部、舊市區、國慶地區)都市計畫第一次通盤檢討	—	77.4.12	由於現有建物密集，且原國小已有遷校計畫，故將部分「公一」公園用地變更為學校用地(2 公頃)、住宅區(4.48 公頃)。
3	變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)	90 府旅都字第 140905 號	91.01.09	配合未來發展需要暨疏解改善市區交通，單邊(以林森路北側、明禮路東側)拓寬為 25M 及 20M，將部分學校用地(0.21 公頃)變更為道路用地，變更後學校用地面積為 1.79 公頃。

資料來源：歷次都市計畫書，本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

第三節 主要計畫審定內容

一、105年11月29日內政部都市計畫委員會第889次會議審定內容

本細部計畫區為「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審議期間依第861次會後逕向內政部陳情意見變更案編號逕1案，本計畫區係因應原中華國小遷校後無設校需求、且為配合現況使用與活絡鄰近商業活動發展予以變更，經105年11月29日內政部都市計畫委員會第889次會議決議應以市地重劃辦理開發且須依「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」辦理，審定計畫變更內容詳如下表，變更內容示意圖詳如下圖。

表2：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案(逕1案)變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
廣停 Ⅲ-2 北側	國小用地 (Ⅲ-4) (1.79)	商業區 (一) (1.07)	1. 本案變更範圍原為中華國小校地，該校已於民國83年遷校。 2. 花蓮市國小生學童數近10年由11000餘人減至7500餘人。 3. 本案學校用地鄰近現有明禮國小、中華國小、明義國小、博愛分校與北濱國小等學校。考量本學區目前亦分配至鄰近之明禮國小，並經檢討分析本計畫區國小用地劃設面積亦超過劃設標準10.08公頃。 4. 經詢本縣教育主管機關已無使用計畫；現況為民宅、里活動中心及籃球場使用。	1. 本案應以市地重劃辦理開發。 2. 本案以市地重劃方式開發之部分，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據本部93年11月16日第597次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理： (1) 花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請花蓮縣政府於期限屆滿前敘明理	(逕1)
		廣場兼停車場用地 (0.43)			

位置	變更內容		變更理由	附帶條件	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		公園用地 (0.29)	5. 本案位處市中心鄰近地區，為提升週邊地區公共設施服務水準，並活絡鄰近商業活動發展，故變更為廣場兼停車場用地、公園用地及商業區。	由，重新提會審議延長上開發期程，並檢具修正後計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。 (2) 內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。	

資料來源：「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案」計畫書。



圖 7：「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案（逕 1 案）」變更內容示意圖

資料來源：「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案」計畫書。

二、109 年 2 月 25 日內政部都委會 963 次會議審定內容

然而於本案規劃期間，由於本細部計畫區位於活動斷層兩側 100 公尺範圍內，為避免天然災害帶來之威脅及都市防災，故將公共設施用地(公園用地、廣停用地)配置到計畫範圍東側，並經 108 年 8 月 5

日花蓮縣都委會 157 次會議審議通過與 109 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 963 次會議決議予以調整配置審決在案。故本案依據內政部第 963 次決議之主要計畫配置內容辦理擬定細部計畫作業。

另本案自會議記錄文到後迄今三年間，細部計畫擬定作業因涉及占用戶之安置計畫，尚須多處機關進行調處協商，作業過程尚無延宕，惟仍無法於 3 年內完成相關作業。且本案後續尚須配合修正內政部都委會決議，並依市地重劃實施辦法之規定，於重劃地區選定、重劃計畫書核定後及土地分配前，應舉辦座談會、及說明會等行政程序尚須作業時程，故延長開發期程 2 年。

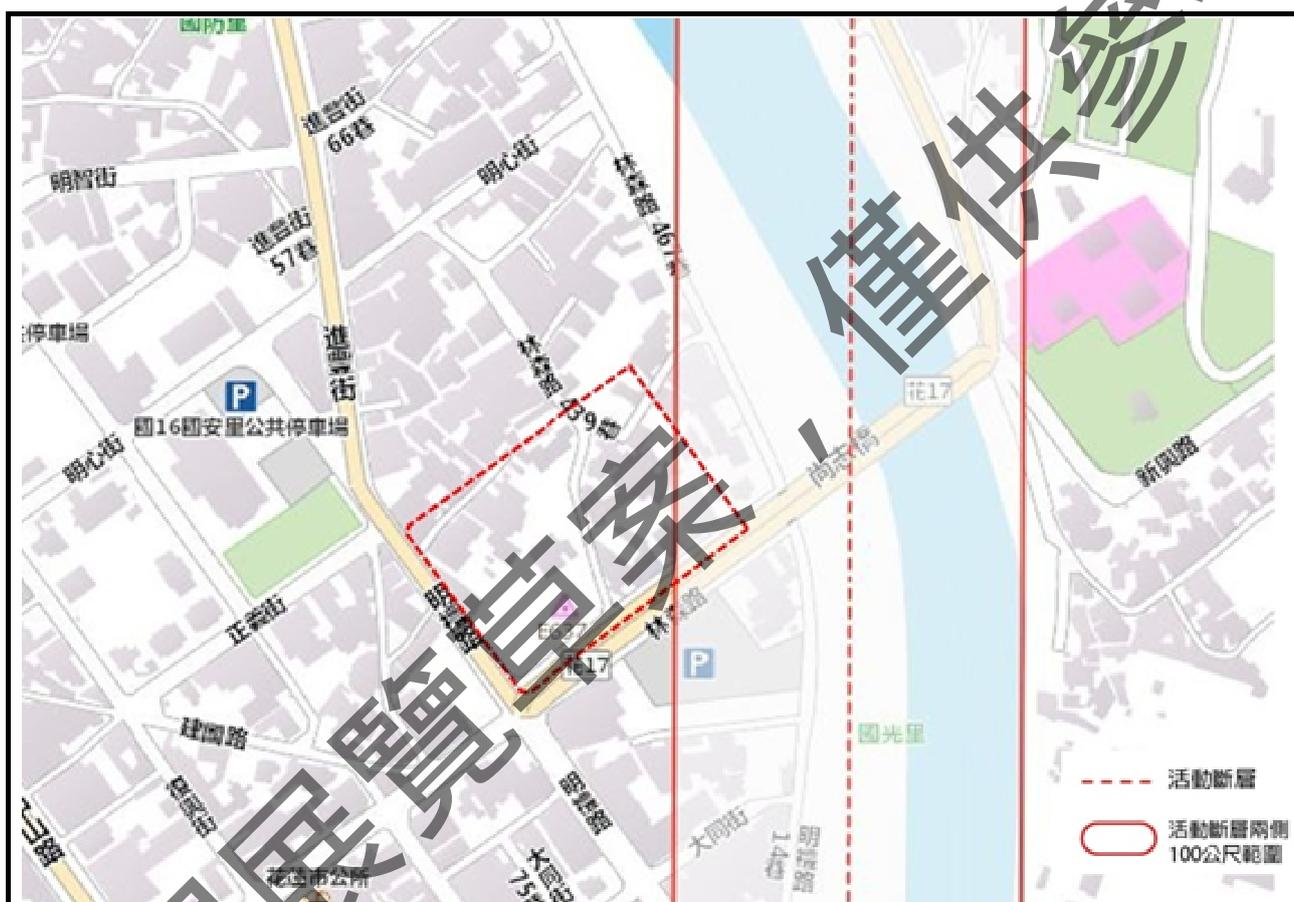


圖 8：選 1 案計畫範圍與斷層帶位置示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所、本計畫繪製。

表 3：變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
廣停 Ⅲ-2 北側	國小用地 (Ⅲ-4) (1.79)	商業區 (一) (1.07)	1. 本案變更範圍原為中華國小校地，該校已於民國 83 年遷校。 2. 花蓮市國小生學童數近 10 年由 11000 餘人減至 7500 餘人。 3. 本案學校用地鄰近現有明禮國小、中華國小、明義國小、明義國小博愛分校與北	1. 本案應以市地重劃辦理開發。 2. 應自內政部都市計畫委員會第 889 次會議記錄文到後 5 年內擬定細部計畫
		廣場兼停車場用地 (0.43)		

位置	變更內容		變更理由	附帶條件
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		公園用地 (0.29)	濱國小等學校。考量本學區目前亦分配至鄰近之明禮國小，並經檢討分析本計畫區國小用地劃設面積亦超過劃設標準 10.08 公頃。 4. 經詢本縣教育主管機關已無使用計畫；現況為民宅、里活動中心及籃球場使用。 5. 本案位處市中心鄰近地區，為提升週邊地區公共設施服務水準，並活絡鄰近商業活動發展，故變更為廣場兼停車場用地、公園用地及商業區。	3. 如未能於前項期限內完成擬定細部計畫，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，則另尋都市計畫法定程序辦理檢討變更。

註：1. 依據花蓮都市計畫目前辦理中之書圖重製作業，逕1案範圍之重製面積為1.65公頃

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



圖 9：內政部第 963 次決議之主要計畫變更內容示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第三章 相關暨重大建設計畫

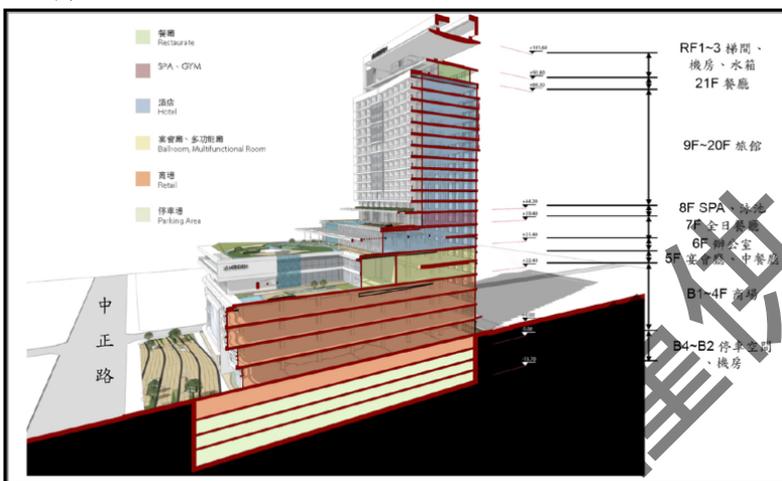
第一節 重大建設

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

表 4：相關暨重大建設計畫內容彙整表

計畫類型	計畫名稱	計畫摘要	與本案之關連
交通建設	臺 9 線蘇花公路山區路段改善計畫可行性研究	<ul style="list-style-type: none"> ● 提供往來北部區域安全、可靠兼具景觀、遊憩功能的聯外道路。 ● 提高花蓮、宜蘭生活圈與臺北都會區間之可及性。 ● 完善無縫的鐵路、地區接駁運具整合服務環境。 ● 降低沿線貨物運輸對於交通與環境之衝擊。  <p>蘇花改路線示意圖</p>	蘇花改全線於 109 年通車，提升東部交通運輸之效益，並促進花蓮地區之觀光產業及社會經濟發展，本案如延續其站前與舊車站區之商業發展帶，則有望為地區帶來商機。
	因應蘇花改建置轉運站與改善停車空間規劃	<ul style="list-style-type: none"> ● 因蘇花改通車產生之車潮，以減緩蘇花改通車後交通衝擊及提升花蓮地區公共運輸使用率，移轉小客車使用量達到降低交通衝擊之目的。 ● 透過疏導(透過中央路及 193 縣道進行分流)－移轉(轉運站轉乘公車及鐵路運輸)－安置(東西側停車場停放車輛轉乘公車進入市區)，解決現況市區道路交通壅塞問題。 ● 花蓮轉運站定位於遊客及當地居民使用城際運輸及市區客運間之轉乘，發揮大型之旅次交通節點無縫轉乘效益。  <p>疏導策略圖</p>	花蓮轉運站有助於提高花蓮車站前往市區與市區外周邊景點可及性，完善無縫轉乘服務。東西側停車場則有助於疏散進出花蓮車站車潮，減少站區車流之交通衝擊。

表 4：相關暨重大建設計畫內容彙整表

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

第二節 相關計畫

整合現有資源及完整考量周遭環境條件，進而提升整體規劃品質與計畫可行性，以作為對本計畫之指導方針及依據。

表 5：相關計畫內容彙整表

計畫名稱	計畫摘要	對本計畫之指導
<p>東部永續發展綱要計畫(核定本)(行政院經濟建設委員會，96年3月20日)</p>	<p>計畫目標</p> <p>(一)發展利基型產業 善用自然資源與特色，發展東部地區具競爭優勢與價值創新的特色產業，創造就業機會及提昇競爭力。</p> <p>(二)營造東台灣特色之新鄉村社區 根據東部觀光資源、原住民文化、農牧產業等特色、營造產業與生活結合之新鄉村社區。</p> <p>(三)妥善保護東部豐富自然資源 優先劃設限制發展地區，與建立土地資源系統、妥善保護及利用東部豐富自然資源。</p> <p>(四)強化花東發展核心機能 打造花蓮市與台東市為台灣健康生活城市規劃典範。</p> <p>(五)落實綠色運輸及人本環境營造人本交通環境，強化鐵路人、貨運輸功能及複合式運輸服務，建立東部舒適、低污染、尊重人性的高品質生活環境。</p> 	<p>(一)建設具備多元文化特質、自然生態景觀、優質生活環境與國際級觀光景點使其永續發展。</p> <p>(二)美崙溪以南為舊都心，相對以北則為新都心。為改造花蓮舊都新性格，使其蛻變為複合性之都市公園，並且塑造東海岸景觀遊憩軸帶，藉由洄瀾之心串連花蓮舊市區、南北濱地區與花蓮港，並藉由七星潭漁村的海岸復育與低度開發規劃，帶動地方產業發展及復甦。</p>

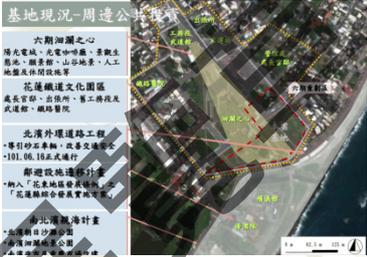
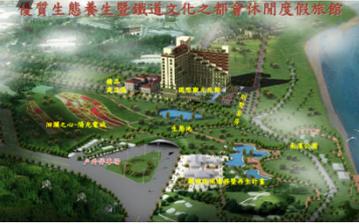
表 5：相關計畫內容彙整表

計畫名稱	計畫摘要	對本計畫之指導
<p>洄瀾 2010—創造花蓮永續發展願景規劃案(花蓮縣政府，93年)</p>	 <p>(一)「洄瀾雙心發展模式」 由「洄瀾舊都心」與「洄瀾新都心」組構而成。「洄瀾新都心」以強化服務觀光活動機能為發展主軸；「洄瀾舊都心」配合舊市中心都市機能，提供市中心層級的商業與公共服務之再發展主軸。</p> <p>(二)以洄瀾雙心的發展架構驅動花蓮的活力</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 洄瀾新都心—發展觀光活動的機能：為美崙溪美崙山以北的新都市發展區，緊鄰花蓮港，且具有大規模的再開發腹地。 2. 洄瀾舊都心—重塑舊市中心之核心商業機能：為美崙溪以南的早期都市發展區、舊商業區，有許多衰敗後閒置之土地及空間。 3. 「舊都心」與「新都心」間發展環狀輕軌系統發揮串珠作用，活絡「洄瀾雙心」的空間使用模式。 <p>(三)本計畫區之洄瀾新都心宜以政經中心以及會議渡假區為主要發展，洄瀾舊都心在地文化與生活休憩為主要發展構想，配合擬定走向「提供國際水平之旅遊服務機能需要」之發展定位。</p>	<p>位於本計畫區周邊，其相關指導內容業已納入前次通盤檢討內容。未來宜配合修訂都市設計管制規定，並將本計畫空間活絡與舊都心空間相互串連。</p>
<p>花蓮鐵道文化園區再生計畫(花蓮縣文化局，92年)</p>	<p>城市歷史文化地標中心、串連富有地區特色之旅遊服務商圈、鍊結舊市區水岸休閒區帶之轉換節點。</p>	<p>計畫區周邊重要觀光景點，結合開放空間，建構藍綠帶活動空間系統。</p>
<p>易淹水地區水患治理計畫(核定本)(經濟部，</p>	<p>鑒於近年全球氣候異常，水文極端現象明顯，受災範圍與程度均遠較過去為烈以及淹水災害日益嚴重，經濟部乃針對淹水現況進行全面調查，並進一步分析與</p>	<p>美崙溪位在本區東側，透過治理工程可降低本區強降雨時之淹</p>

表 5：相關計畫內容彙整表

計畫名稱	計畫摘要	對本計畫之指導
95年5月)	<p>探討，以尋求解決對策。</p> <p>本治理計畫規劃分3個階段實施，其中依第九河川局網站敘明第2階段規劃案包括水利規劃試驗所辦理之美崙溪水系延續治理工程，擴大防範水患績效。</p>	<p>水機率，提升本區生活環境之安全性。</p>
<p>臺 9 線蘇花公路山區路段改善計畫可行性研究</p>	<p>(一)提供東部民眾往來北部區域間一條長期安全、可靠的聯外道路。</p> <p>(二)永續工程與環境建設，促進花東地區的觀光產業及社經發展。</p> <p>(三)提高花蓮生活圈、宜蘭生活圈與臺北都會區間之可及性，實現地方生活圈之構想，促進區域均衡發展。</p>  <p style="text-align: center;">蘇花公路山區路段改善計畫-和平崇德段</p>	<p>有效提升東部交通運輸之效益，可促進花蓮地區之觀光產業及社經發展。</p>
<p>日出香榭大道推動計畫</p>	<p>目前縣府積極推動舊火車站及舊酒廠之創意文化空間改造，中山路、中正路、中華路一帶均為商業活動熱絡地區，而舊鐵道商圈已然成型，僅自由街沿線商機不振，故積極推動自由街之改造。</p> <p>(一)計畫目標</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 活化舊街區、復甦經濟活動 2. 延續市中心區商業機能，成為示範商店街，創造社區新風貌，改變消費型態，提升市民消費文化 3. 營造區域性的街道改造，落實社區生活環境總體改造，提升市民生活環境品質 <p>(二)預期效益</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 延續鐵道商圈之商機 2. 解決自由街環境景觀欠佳之情形 3. 樹立花蓮市中心區人行購物空間之典範 4. 改善兩側店家生計  <p style="text-align: center;">自由街附近都市計畫內容示意圖</p>	<p>位於本計畫區南側900M，為自由街往南側延伸商業機能之端點，未來透過商業發展軸之沿續，促進花蓮市中心商業機能。</p>

表 5：相關計畫內容彙整表

計畫名稱	計畫摘要	對本計畫之指導
<p>民間參與花蓮六期重劃旅館區興建營運案</p>	<p>(一)計畫背景 依 101.07.13 行政院公共工程委員會(現為財政部促參推動司)「促參案件啟案輔導及諮詢服務」(花蓮地區)座談，議決採定地權方式辦理，以速案推動。</p>  <p>(二)計畫目的</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 推展花蓮地區鐵道文化及觀光旅遊 2. 結合花蓮縣政府迴瀾之心促進花蓮舊站區再發展 3. 促進公有資產有效利用及多角化經營   <p>市場區隔：度假型國際觀光旅館</p> <p>選定目標市場</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住宿旅客 - 以國內個別旅遊、養生旅遊及會議旅遊市場(以及國際團體(大陸及日本)旅遊市場等為主目標 ● 非住宿旅客 - 以養生旅遊市場及當地消費市場為主目標 <p>產品定位</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 結合生態與休閒、注重地方鐵道歷史、引進海水SPA養生 ● 提供多樣性的產品，並結合周圍遊憩資源 ● 定位： <ul style="list-style-type: none"> ◆ 國際觀光旅館 ◆ 精品商店區 <p>◎ 民間投資總額約 24.94 億元</p>	<p>位於本計畫區南側約 1400 公尺，該計畫全為公有土地，以設定地上權方式供民間投資、興建及營運。本計畫區內亦全為公有土地，未來開發方式可參酌此案，另考量計畫區位於美崙溪周邊，興建要求方面亦能規定所興建之建築物至少取得銀及綠建築標章，以降低開發案對環境之衝擊。</p>

第四章 環境現況分析

第一節 自然環境與災害潛勢

一、自然環境分析

花蓮市東臨太平洋、西倚中央山脈，地勢自西向東傾斜，區內平均標高約 20 公尺，大抵為平緩利於開發區域，僅美崙山與花崗山為市區地勢相對高聳處。市區主要河川為美崙溪，全長共 15.8 公里，流域面積 76.4 平方公里，兩側河濱公園為市區重要藍綠帶遊憩資源，惟因河道蜿蜒曲折、下游河幅忽窄忽寬，每遇豪雨洪水常宣洩不及造成外水阻滯，已提報為「易淹水地區水患治理計畫」項目之一陸續進行治理工程。美崙山與美崙溪均為市區重要自然景觀資源，使花蓮市區擁有獨特的都市景觀潛質，然綠地系統點、線、面三種資源尚未能有效整合與串連為都市綠網系統，幸美崙溪因都市擴張較不明顯仍保留自然河川景觀。

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



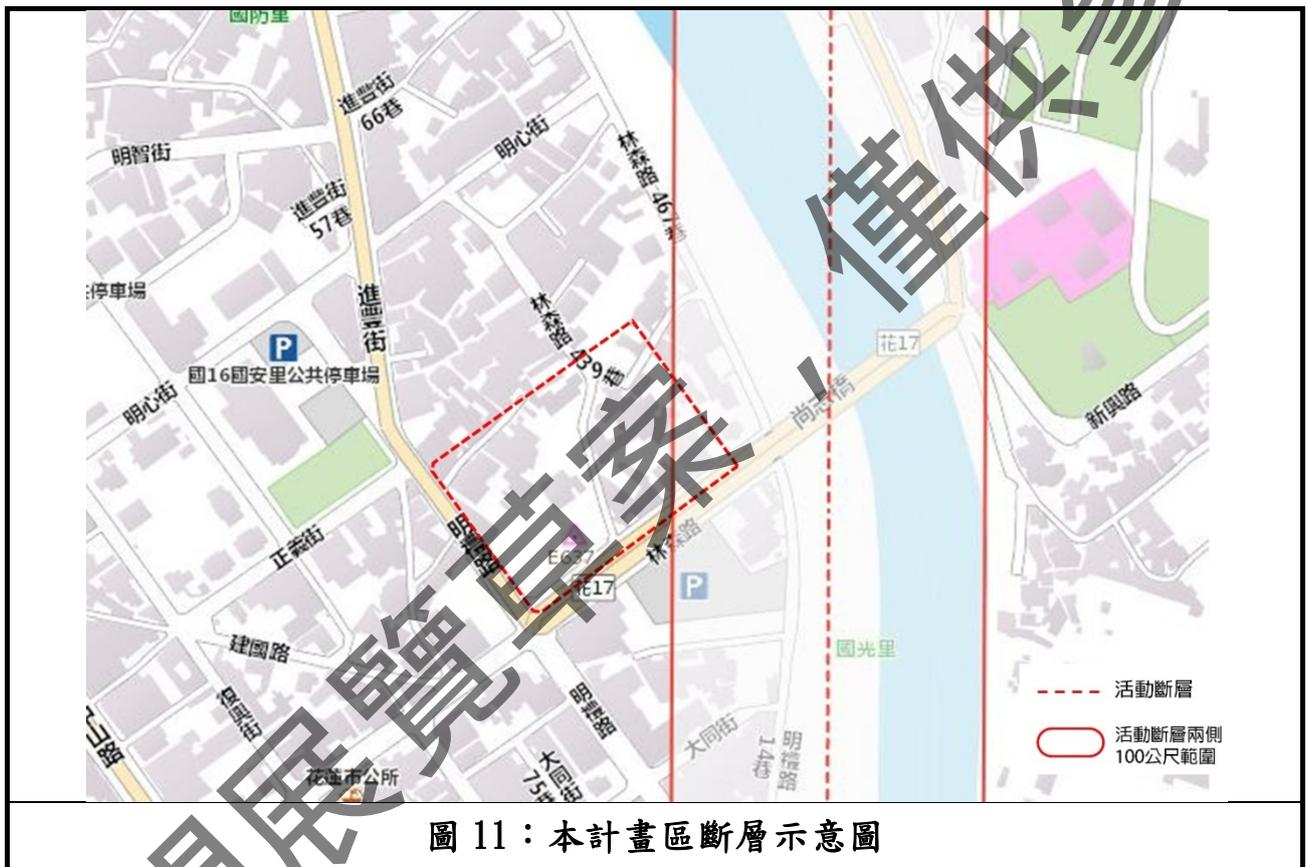
資料來源：本計畫繪製。

二、都市災害

(一) 斷層

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

因計畫區東側部分位於活動斷層兩側 100 公尺範圍內，為避免天然災害帶來之威脅，故將公共設施用地(公園用地、廣停用地)配置到計畫範圍東側。



資料來源：經濟部中央地質調查所、本計畫繪製。

(二) 地震災害

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

表 6：台灣前 15 大烈震統計表

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

資料來源：中央地調所(民國 99 年)。

(三) 計畫區周邊活動斷層與海嘯溢淹

本計畫區位於米崙斷層帶旁以及近美崙溪出海口，於花蓮市歷史上最大地震規模曾有 7.1 級強震，且如發生海嘯，可能有 1-3 公尺之溢淹情形，屬有潛在災害之顧慮，未來計畫區應避免於活動斷層兩側 100 公尺範圍內興建建築物為妥，並且考量基地滯水機能。

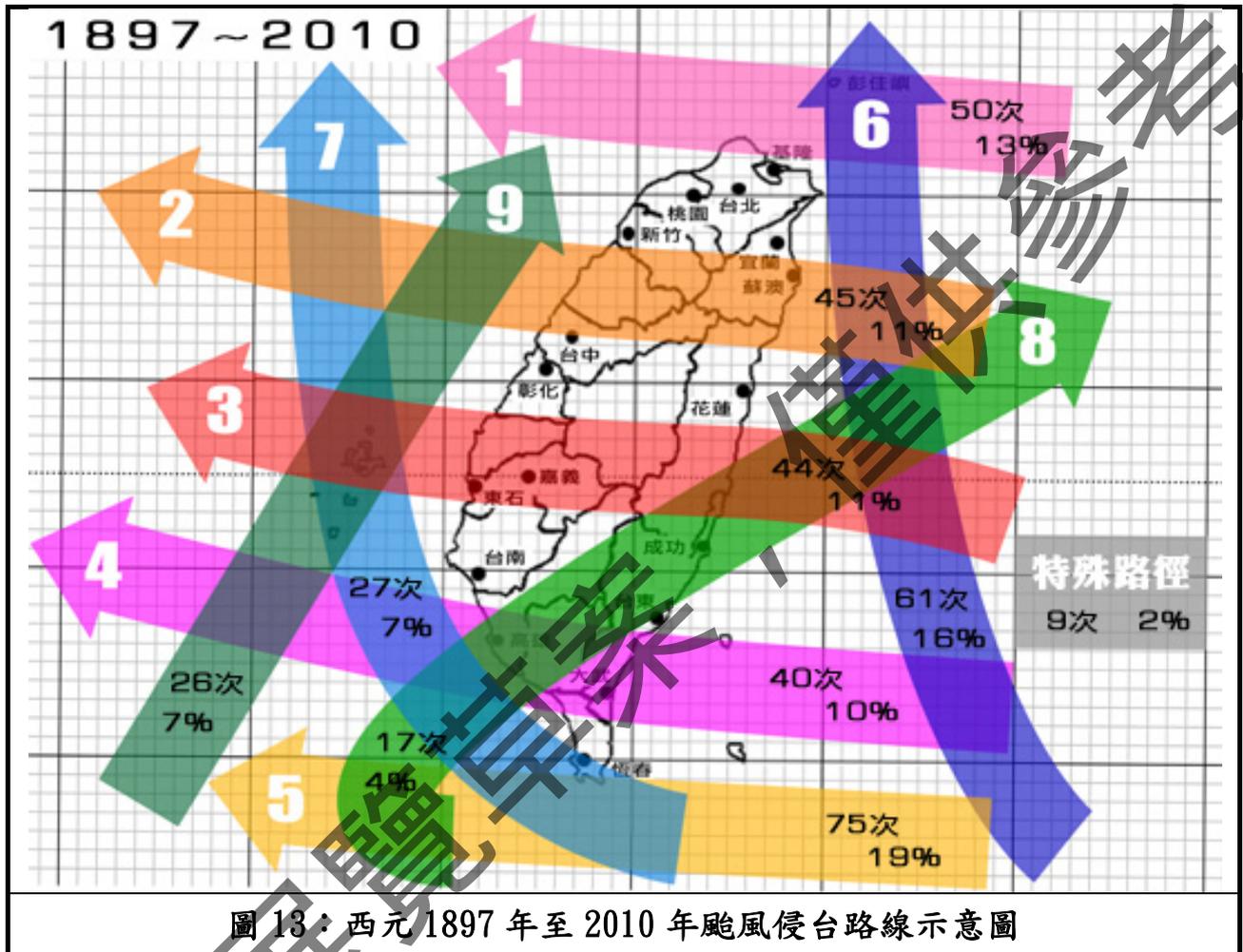


圖 12：本計畫區海嘯溢淹示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所、本計畫繪製。

(四) 颱風災害

依據中央氣象局統計資料，歷年來發生台灣地區之颱風路徑計可規納為九種(詳圖 13)，其中又以路徑 2、3、4、6 對於計畫區所造成之直接影響最大。而花蓮縣位處臺灣東部，多為襲臺颱風之主要形成處，除強風、豪雨外，東北季風所狹帶之降雨也對計畫區產生一定程度影響。



資料來源：中央氣象局網站(民國 100 年)。

(五) 洪水災害

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

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

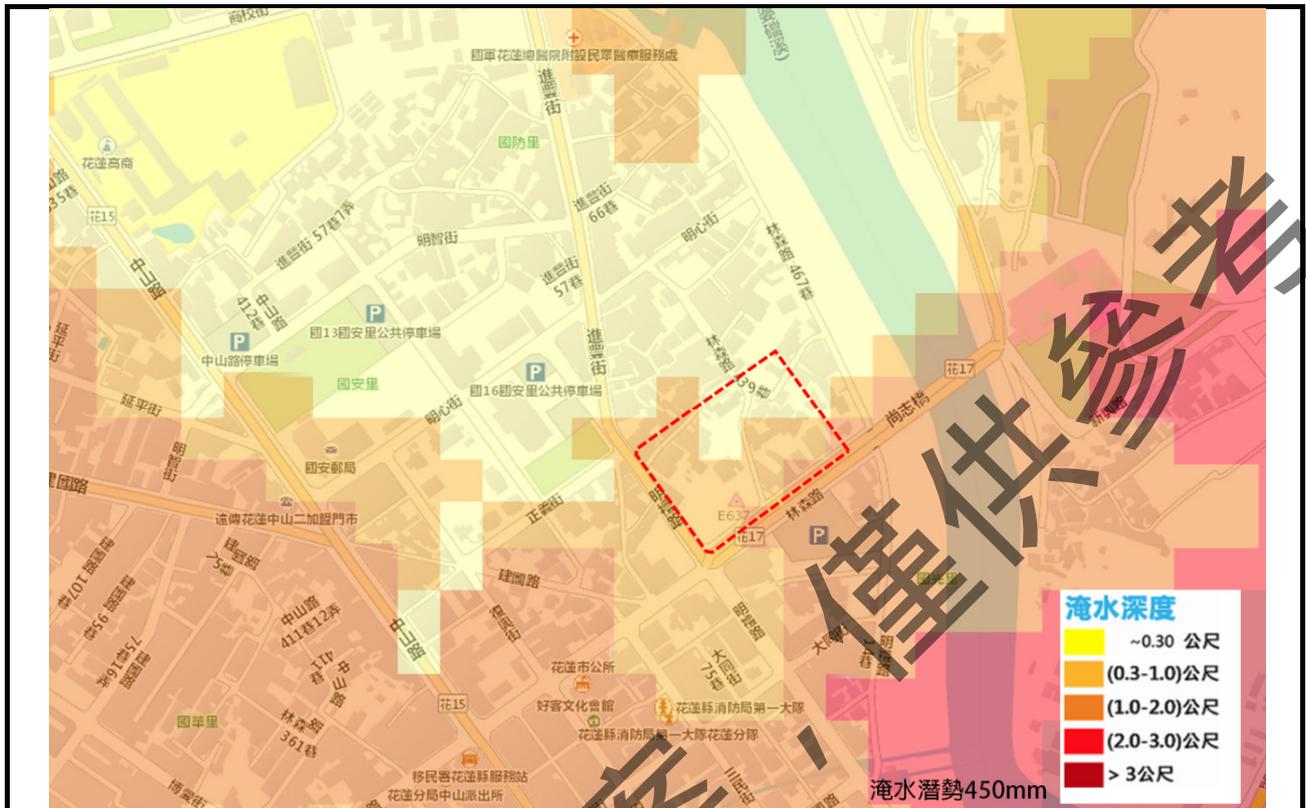


圖 14：淹水模擬日降雨量達 450mm 之淹水潛勢示意圖



圖 15：淹水模擬日降雨量達 600mm 之淹水潛勢示意圖

資料來源：國家災害防救科技中心、本計畫繪製。

第二節 社會經濟環境

一、人口

(一) 人口成長趨勢

花蓮市近十年人口數略呈現負成長（十年間成長率-0.18%），至 108 年 12 月統計人口總數約為 103,404 人；逕 1 案位於國光里，戶籍人口數為 1,489 人，而計畫區因所屬國光里含一半以上之區域為美崙溪及美崙山，故人口較少，於 106 年時人口有回升之情形，98-108 年人口成長率為-0.06%。戶量方面，受社會環境晚婚與低生育率之影響，花蓮市之戶量普遍均有下降趨勢，顯示家庭結構趨向小家庭化結構。

表 7：98 年至 108 年花蓮市與逕 1 案行政轄區歷年戶數統計表

年底別	花蓮市			國光里(逕 1 案)		
	人口數(人)	戶量 (人/戶)	成長率(%)	人口數(人)	戶量 (人/戶)	成長率(%)
98	109,945	2.73	-0.08	1,814	2.74	-0.17
99	109,251	2.70	-0.63	1,762	2.70	-2.87
100	108,755	2.67	-0.45	1,704	2.67	-3.29
101	108,077	2.64	-0.62	1,678	2.69	-1.53
102	107,281	2.60	-0.74	1,594	2.61	-5.01
103	106,368	2.58	-0.85	1,547	2.54	-2.95
104	105,724	2.55	-0.61	1,522	2.55	-1.62
105	105,034	2.53	-0.65	1,492	2.55	-1.97
106	104,380	2.51	-0.62	1,458	2.51	-2.28
107	103,841	2.51	-0.52	1,460	2.47	0.14
108	103,404	2.48	-0.42	1,489	2.49	1.99

資料來源：花蓮市戶政事務所。

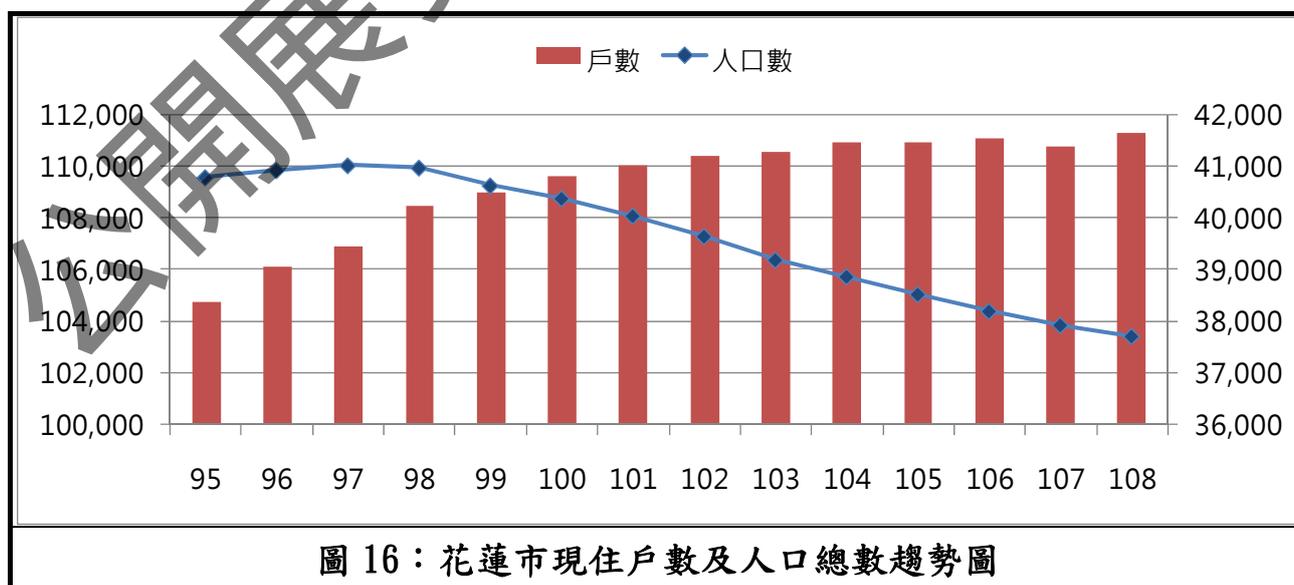
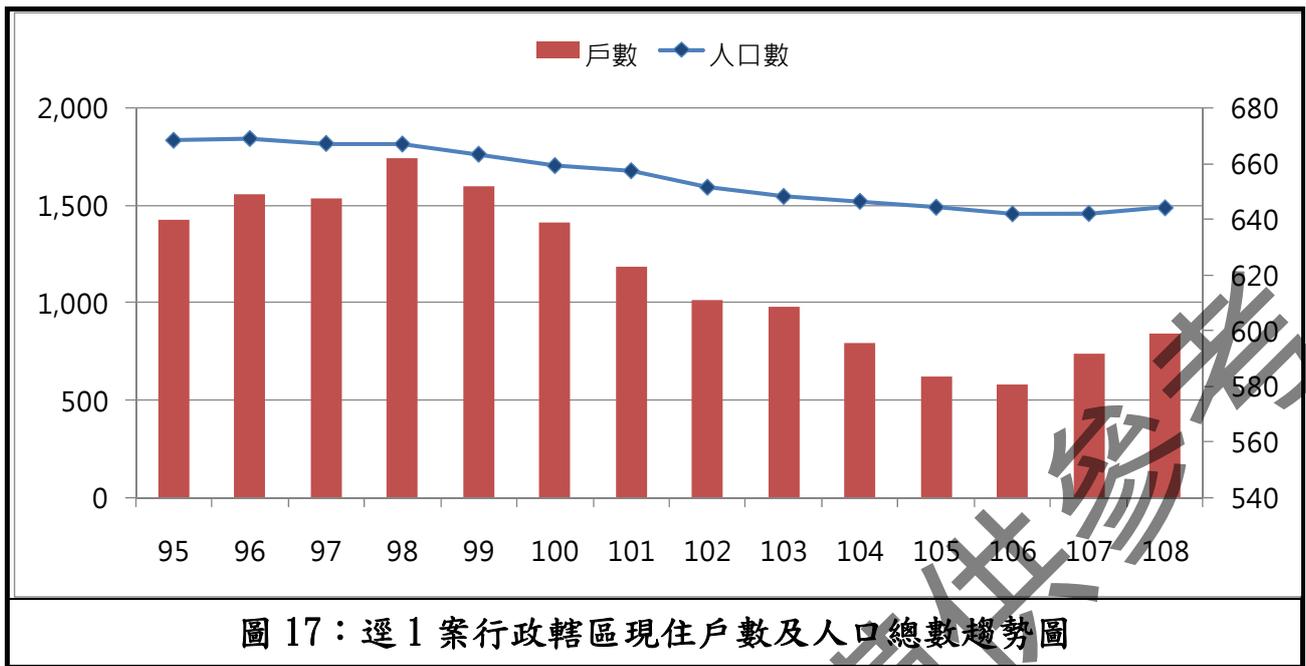


圖 16：花蓮市現住戶數及人口總數趨勢圖

資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

(二) 人口年齡結構

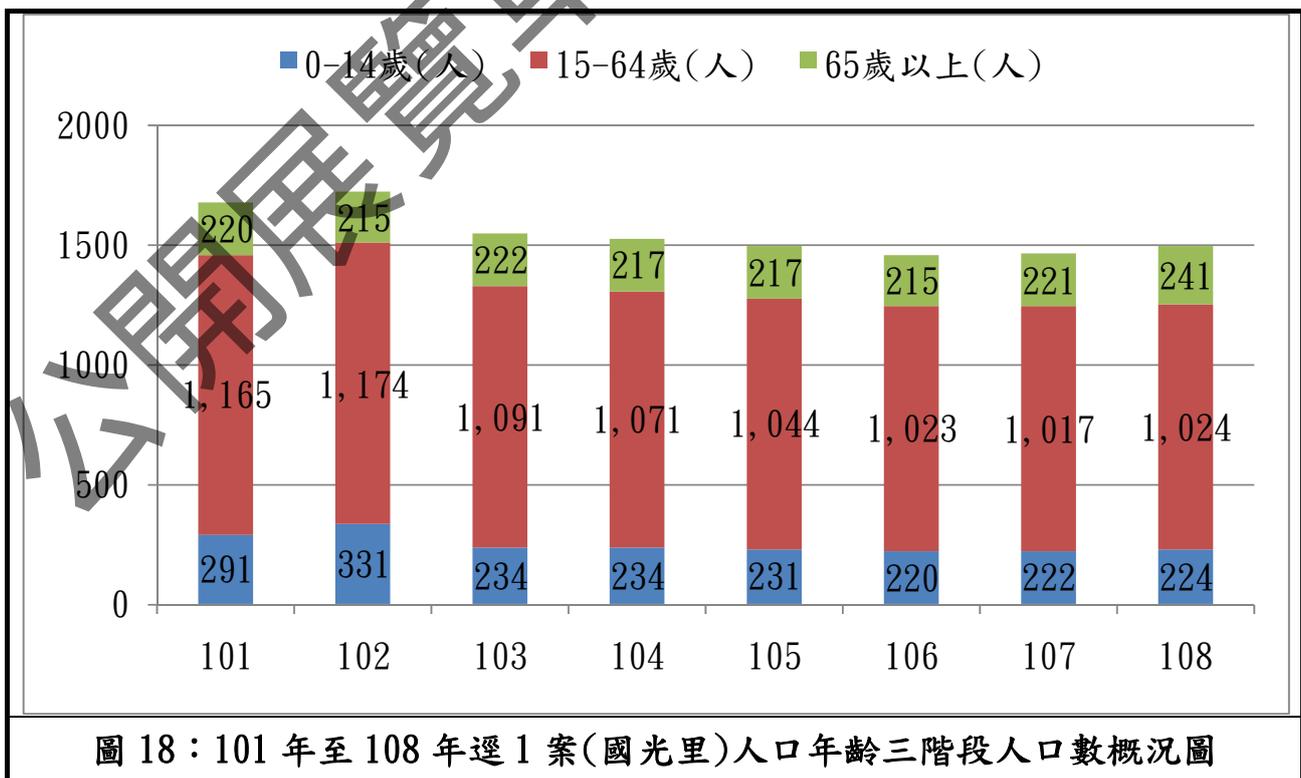
按年齡分配觀察下表可知，花蓮市與國光里之幼年人口數(0-14 歲)逐年遞減，老年人口數(65 歲以上)卻逐年升高，人口結構趨少子化與老化現象日益嚴重。隨著幼年人口逐年降低，未來勞動力與青壯年人口相對逐年降低，但老年人口依賴比卻逐年增加，此為花蓮縣一大隱憂。

本區里內土地多為美崙溪、美崙山及國防使用土地，人口較少且主要於本計畫區及周邊居住，整體分析所得之比例較為明顯與接近環境數值，而本區勞動力來源的青壯年人口數(15-64 歲間)雖然亦有逐年降低之情形，惟逕 1 案(國光里)之扶養比、扶幼比及扶老比皆略比花蓮市高，未來如本案配合周邊舊市區及延續車站前商業活動，可望帶動此區發展，促進地區活絡。

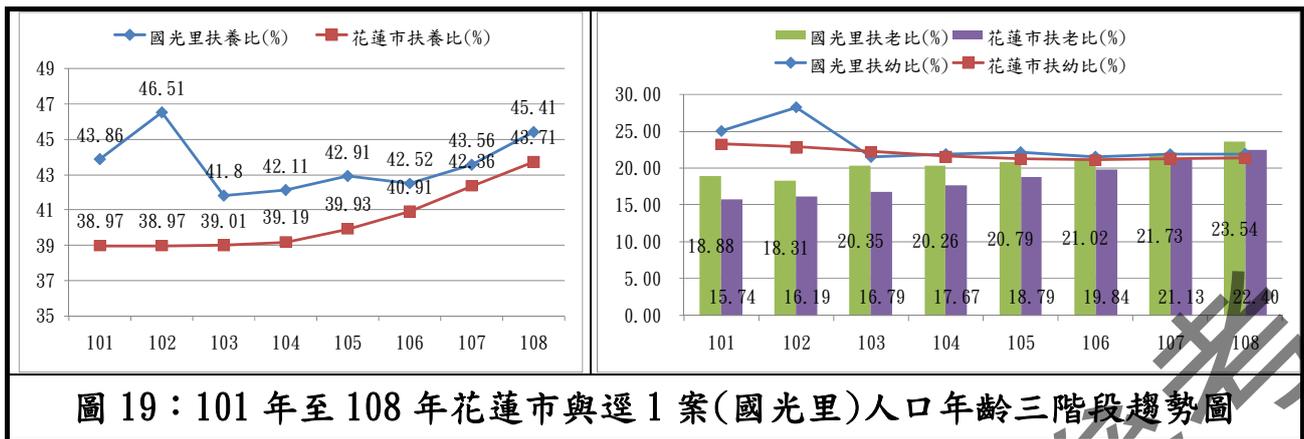
表 8：101 年至 108 年花蓮市與選 1 案(國光里)人口結構統計表

區域	年期	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲以上 (人)	扶養比(%)	扶幼比(%)	扶老比(%)
花蓮市	101	18,064	77,769	12,244	38.97	23.23	15.74
	102	17,590	77,196	12,495	38.97	22.79	16.19
	103	16,997	76,520	12,851	39.01	22.21	16.79
	104	16,347	75,956	13,421	39.19	21.52	17.67
	105	15,871	75,062	14,101	39.93	21.14	18.79
	106	15,608	74,075	14,697	40.91	21.07	19.84
	107	15,491	72,940	15,410	42.36	21.24	21.13
	108	15,334	71,952	16,118	43.71	21.31	22.40
區域	年期	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲以上 (人)	扶養比(%)	扶幼比(%)	扶老比(%)
選 1 案(國 光里)	101	291	1,165	220	43.86	24.98	18.88
	102	331	1,174	215	46.51	28.19	18.31
	103	234	1,091	222	41.8	21.45	20.35
	104	234	1,071	217	42.11	21.85	20.26
	105	231	1,044	217	42.91	22.13	20.79
	106	220	1,023	215	42.52	21.51	21.02
	107	222	1,017	221	43.56	21.83	21.73
	108	224	1,024	241	45.41	21.88	23.54

資料來源：花蓮縣政府民政處。



資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

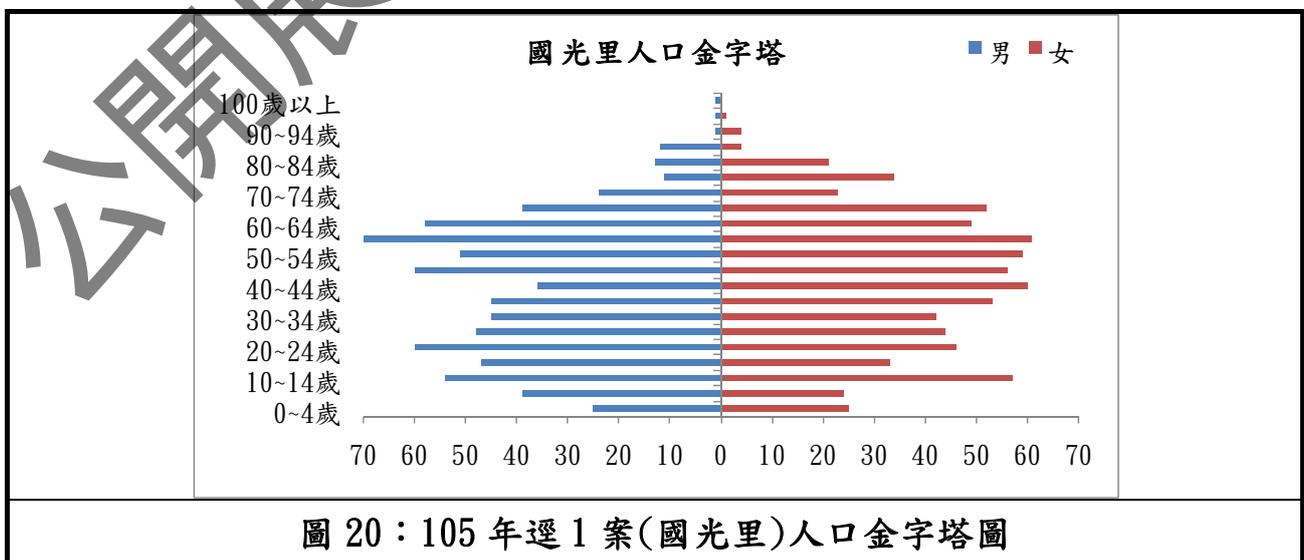
(三) 人口金字塔

觀察 108 年選 1 案行政轄區範圍人口金字塔可知，反映近年來生育率下降型態，且 15-64 歲之青壯年人口有些微兩極化，以 10-24 歲及 50-64 歲之人口為多。男女人口方面 15 歲以下之男性比女性多，65 歲以上則女性比男性多。

表 9：108 年選 1 案(國光里)人口年齡統計表

年齡	0~4 歲	5~9 歲	10~14 歲	15~19 歲	20~24 歲	25~29 歲	30~34 歲
男	25	39	54	47	60	48	45
女	25	24	57	33	46	44	42
年齡	35~39 歲	40~44 歲	45~49 歲	50~54 歲	55~59 歲	60~64 歲	65~69 歲
男	45	36	60	51	71	58	39
女	53	60	56	59	61	49	52
年齡	70~74 歲	75~79 歲	80~84 歲	85~89 歲	90~94 歲	95~99 歲	100 歲以上
男	24	11	13	12	1	1	1
女	23	34	21	4	4	1	0

資料來源：花蓮縣政府民政處。



資料來源：本計畫繪製。

二、 產業

(一) 產業發展

綜觀花蓮市二、三級產業近 10 年整體產業發展顯示二級產業逐漸減少，而三級產業逐年增加的趨勢，三級產業中又以住宿及餐飲業、支援服務業及不動產業正向成長幅度最高，顯示花蓮市受到觀光業發達，帶動住宿及餐飲，同時順勢影響相關產業(如汽機車租賃業及維修、美容業、建築清潔服務業等)一同發展，而 109 年受到新冠病毒疫情影響，國內旅遊回溫，預計未來觀光相關產業仍會繼續正向成長。

表 10：花蓮市二級及三級產業場所單位經營概況

項目 行業別	員工數				場所單位			
	95 年	100 年	105 年	近 10 年 發展率(%)	95 年	100 年	105 年	近 10 年 發展率(%)
礦業及土石採取業	191	212	(D)	-	23	30	11	-52.17
製造業	3400	3089	3151	-7.32	261	275	277	6.13
電力及燃氣供應業	-	-	-	-	3	2	3	0.00
用水供應及污染整治業	196	(D)	-	-	21	25	25	19.05
營造業	3353	2787	2771	-17.36	413	516	552	33.66
總計	7140	6088	5922	-17.06	721	848	868	20.39
批發及零售業	8002	8944	8605	7.54	2867	3310	3233	12.77
運輸及倉儲業	1963	2504	1922	-2.09	366	321	357	-2.46
住宿及餐飲業	3041	4,774	6,234	105.00	852	1240	1718	101.64
資訊及通訊傳播業	557	702	630	13.11	39	46	57	46.15
金融及保險業、強制性社會安全	2070	2231	2086	0.77	132	148	134	1.52
不動產業	340	595	532	56.47	109	132	194	77.98
專業、科學及技術服務業	753	808	805	6.91	228	240	239	4.82
支援服務業	624	887	1093	75.16	157	172	221	40.76
教育服務業	446	446	633	41.93	109	131	151	38.53
醫療保健及社會工作服務業	5154	4666	4930	-4.35	205	203	186	-9.27
藝術、娛樂及休閒服務業	494	452	417	-15.59	119	138	131	10.08
其他服務業	966	1052	1105	14.39	515	610	670	30.10
總計	24,410	28,061	28,992	18.77	5698	6691	7291	27.96

資料來源：彙整自行政院主計處，95、100 及 105 年工商及服務業普查。

(二) 就業人口產業結構

花蓮縣 92-108 年間就業人口產業別人口統計資料顯示，工商服務業就業總人口隨觀光發展呈現正向成長之趨勢，並佔全花蓮縣就業人口的 68.87%，農業就業人口則逐年下降，佔全花蓮縣就業人口的 7.95%。

表 11：92 年至 108 年花蓮縣各級產業就業人口結構表

年度別	總計 (千人)	1 級		2 級		3 級	
		人數(千人)	百分比(%)	人數(千人)	百分比(%)	人數(千人)	百分比(%)
92	146	17	11.64	35	23.97	94	64.38
93	147	17	11.56	35	23.81	95	64.63
94	149	18	12.08	36	24.16	95	63.76
95	155	17	10.97	37	23.87	101	65.16
96	150	15	10.00	38	25.33	97	64.67
97	145	13	8.97	36	24.83	96	66.21
98	146	13	8.90	35	23.97	98	67.12
99	148	14	9.46	37	25.00	97	65.54
100	148	15	10.14	36	24.32	97	65.54
101	148	13	8.78	35	23.65	100	67.57
102	147	13	8.84	36	24.49	98	66.67
103	151	12	7.95	37	24.50	102	67.55
104	151	10	6.62	38	25.17	103	68.21
105	149	11	7.38	34	22.82	104	69.80
106	149	13	8.72	33	22.15	103	69.13
107	148	12	8.11	33	22.30	103	69.59
108	151	12	7.95	35	23.18	104	68.87

資料來源：花蓮縣統計要覽 92 至 108 年。

(三) 產值

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

表 12：花蓮縣各級產業生產總額一覽表

年度	一級產業		二級產業		三級產業	
	產值 (百萬元)	占總產值 比例(%)	產值 (百萬元)	占總產值 比例(%)	產值 (百萬元)	占總產值 比例(%)
95	6,839	4.72	71,001	48.98	67,118	46.30
100	8,017	4.70	83,804	49.09	78,907	46.21
成長率(%)	17.22	—	18.03	—	17.56	—

資料來源：中華民國統計資訊網一縣市重要統計指標查詢系統、95 年及 100 年工商及服務業普查資料。

三、觀光遊憩人口

(一) 觀光旅遊人口分析

花蓮縣近年主要觀光景點之遊客數統計如下表所示，觀光景點主要為自然觀光旅遊型態，不過近幾年花蓮縣觀光人口為稍微負成長，以花蓮近 12 年來旅遊人次自 97 年 8,627,104 人次稍減至 108 年 8,360,074 人次，8 年成長約-0.03%。然而花蓮地理區位獨特，富含自然景觀與多元文化風情，未來幾年由於新冠病毒疫情影響，國人主要導向國內旅遊，花蓮縣之旅遊人次可能會有所提升，仍具觀光潛力，同時花蓮市成為主要出入門戶，仍需將外來旅次人口計入考量。

表 13：97 年至 108 年花蓮縣主要觀光景點遊客數統計表

觀光景點	鯉魚潭 風景遊樂區	秀姑巒溪泛舟	太魯閣國家公園	七星潭 風景遊樂區	海洋公園
97 年	967,347	86,578	5,421,613	1,351,744	625,687
98 年	1,634,034	1,427,415	6,524,689	221,567	515,754
99 年	892,196	1,298,546	4,086,927	285,110	529,580
100 年	915,708	342,401	4,052,177	1,417,286	497,243
101 年	1,160,459	342,700	5,157,165	1,509,372	488,346
102 年	1,254,715	298,321	4,815,634	1,574,509	558,070
103 年	1,501,519	1,249,196	6,329,970	273,141	613,674
104 年	1,441,801	300,390	6,605,985	1,404,469	577,255
105 年	1,666,512	241,502	4,524,122	1,441,282	538,795
106 年	1,281,877	229,975	4,653,297	1,358,944	496,365
107 年	1,103,360	204,579	4,168,731	1,062,612	434,543
108 年	1,086,135	227,206	4,828,607	1,185,843	603,919
97-108 年 成長率(%)	0.12	1.62	-0.11	-0.12	-0.03
觀光景點	石雕博物館	慶修院	松園別館	東大門夜市	總遊客 人數
97 年	48,779	125,356	-	-	8,627,104
98 年	87,060	134,734	-	-	10,545,253
99 年	37,002	312,909	-	-	7,442,270
100 年	75,004	210,785	-	-	7,510,604
101 年	83,362	166,058	-	-	8,907,462
102 年	143,015	291,138	-	-	8,935,402
103 年	91,648	371,909	-	-	10,431,057
104 年	84,292	351,719	77,296	-	10,843,207
105 年	88,343	266,019	239,914	483,000	9,006,489
106 年	103,478	242,848	223,797	1,341,500	8,590,581
107 年	78,327	202,238	174,845	964,900	7,429,235
108 年	56,654	215,226	156,484	1,628,700	8,360,074
97-108 年 成長率(%)	0.16	0.72	1.02	2.37	-0.03

資料來源：花蓮縣統計要覽 97 至 108 年。

單位：人次

表 14：95 年至 108 年花蓮縣遊客數統計表

年度	95	96	97	98	99
遊客人數	9,233,209	7,920,867	8,627,104	10,545,253	7,442,270
年度	100	101	102	103	104
遊客人數	7,510,604	8,907,462	8,935,402	10,431,057	10,843,207
年度	105	106	107	108	-
遊客人數	9,006,489	8,590,581	7,429,235	8,360,074	-

資料來源：花蓮縣統計要覽、本計畫整理。

花蓮縣鄰山、靠海，有豐富的地形環境，轄內劃設太魯閣國家公園、玉山國家公園、花東縱谷國家風景區、東部海岸國家風景區、七星潭風景區等，為花蓮的重要觀光資源，其中又以國家公園沿線景觀區為旅遊人次最高的觀光遊憩據點，其觀光人次皆高於 100 萬次。經由交通部觀光局統計花蓮主要觀光遊憩據點，花蓮縣共計 17 處，108 年總計 9,873,802 人次造訪花蓮主要觀光遊憩據點。

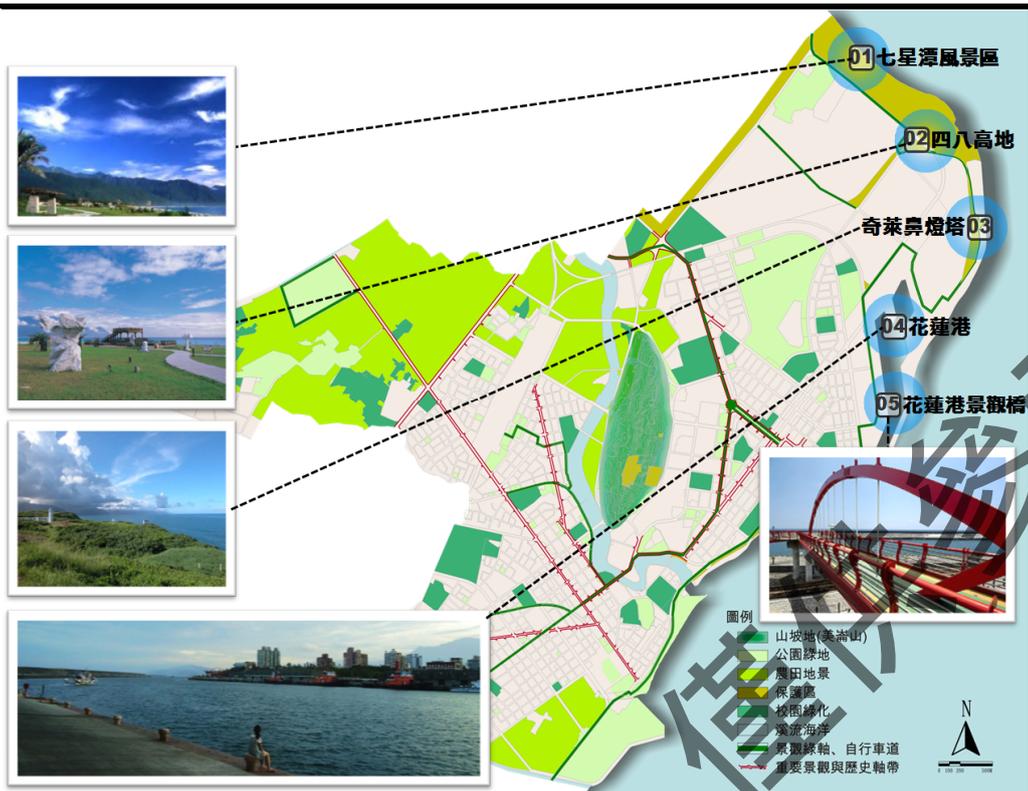
表 15：花蓮主要觀光遊憩據點表

類型	觀光遊憩區	合計(人次)
國家風景區	秀姑巒溪遊客中心	199,435
	石梯坪	289,220
	花蓮管理站遊客中心	47,997
	鯉魚潭風景特定區	1,086,135
	新光兆豐休閒農場	138,078
國家公園	南安遊客中心	333,154
	太魯閣國家公園遊客中心	866,842
	布洛灣遊憩區	206,005
縣級風景特定區	臺八線沿線景觀區	3,755,760
	七星潭風景區	1,185,843
國家風景區兼森林遊樂區	富源國家森林遊樂區	40,911
	池南國家森林遊樂區	29,917
其他	花蓮海洋公園	517,936
	花蓮觀光糖廠	505,044
	立川漁場	399,655
	慶修院	215,226
	花蓮縣石雕博物館	56,644
108 年總計旅次		9,873,802

資料來源：108 年交通部觀光局統計年報。

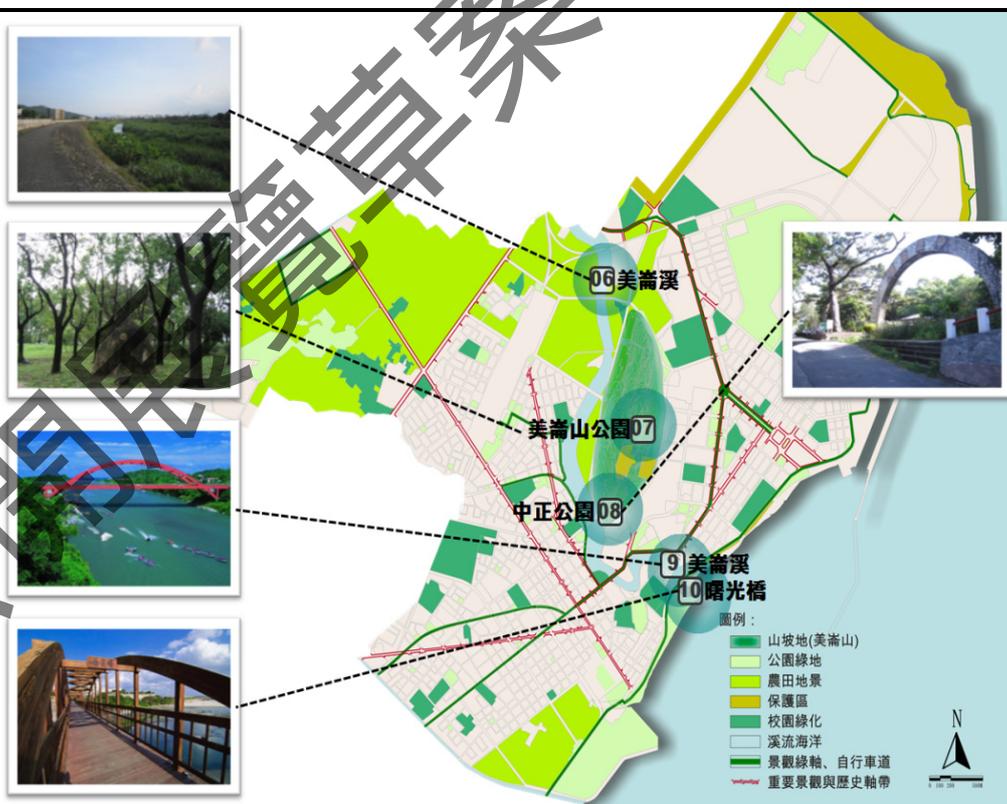
四、文史景觀資源

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



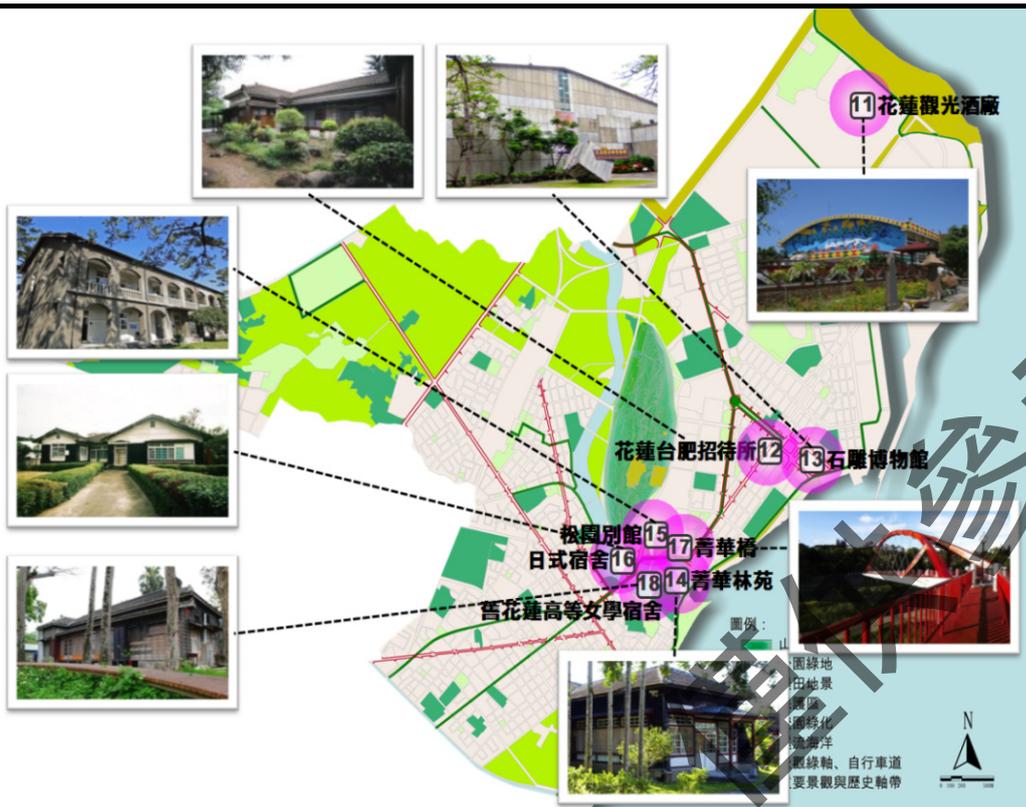
資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)書。

圖 21：自然環境—海岸景觀分布示意圖



資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)書。

圖 22：自然環境—美崙溪及美崙山景觀分布示意圖



資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)書。

圖 23：人文及歷史資源—美崙地區分布示意圖



資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)書。

圖 24：人文及歷史資源—舊市區地區分布示意圖

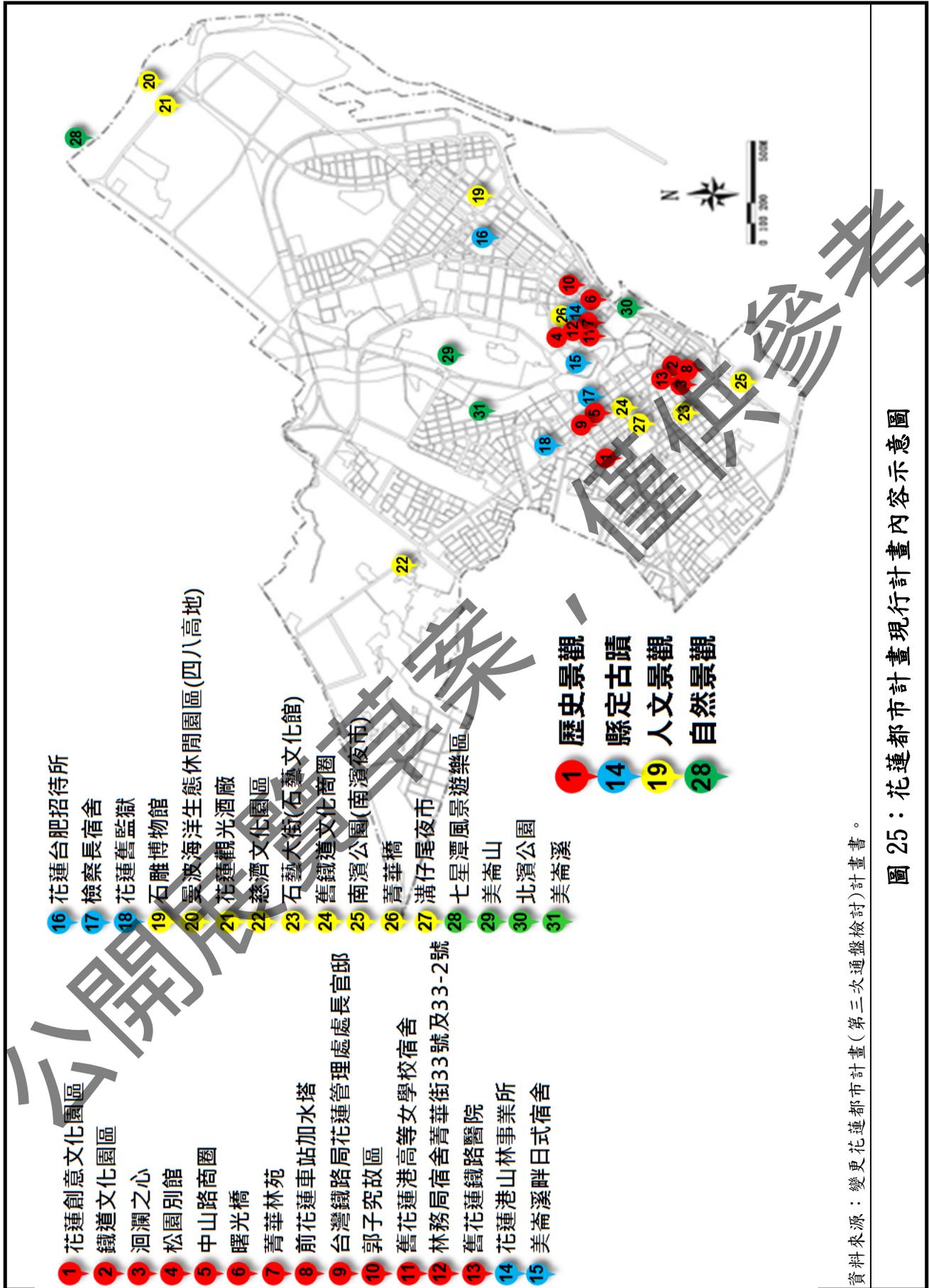
表 16：花蓮市與鄰近地區觀光資源與歷史人文景觀彙整表

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

表 16：花蓮市與鄰近地區觀光資源與歷史人文景觀彙整表

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

資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)書。



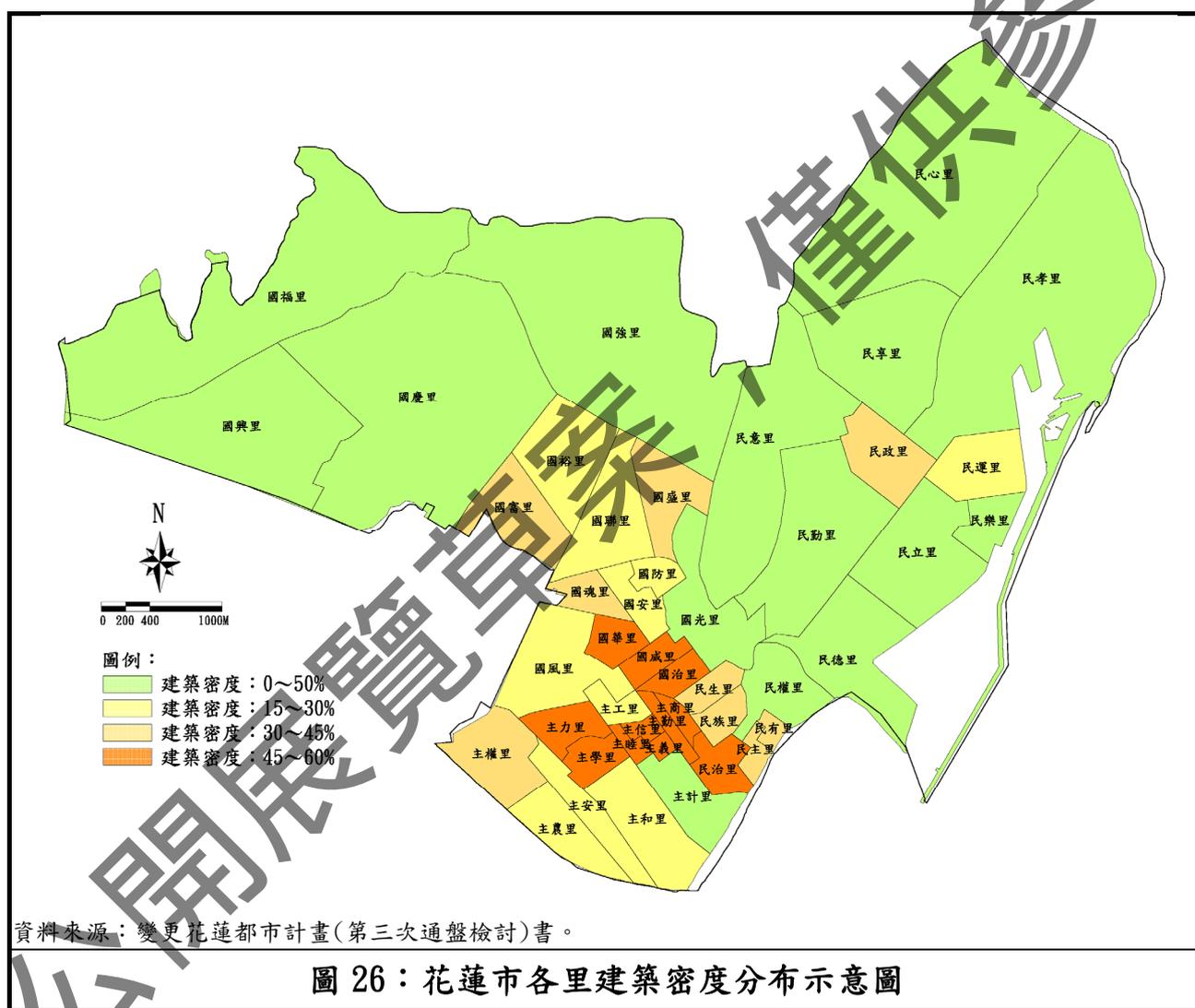
資料來源：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)計畫書。

圖 25：花蓮都市計畫現行計畫內容示意圖

第三節 土地使用

一、花蓮市總體土地使用概述

花蓮市目前除舊市區發展較為成熟、都市機能較為完善外，其餘地區仍多以大型公共空間、機關使用與國防用地為主。建築密度分布方面，本計畫以里為分析單元，分析住宅區與商業區可建築用地密度分布概況(如下圖所示)。經檢核密度最高之里別主要為民治、民意、主動、主商等 11 個里，此地區為花蓮都市計畫區最早期之發展核心地區，故建築密度最為集中，而本計畫區逕 1 案所屬之國光里屬建築密度較低之鄰里。



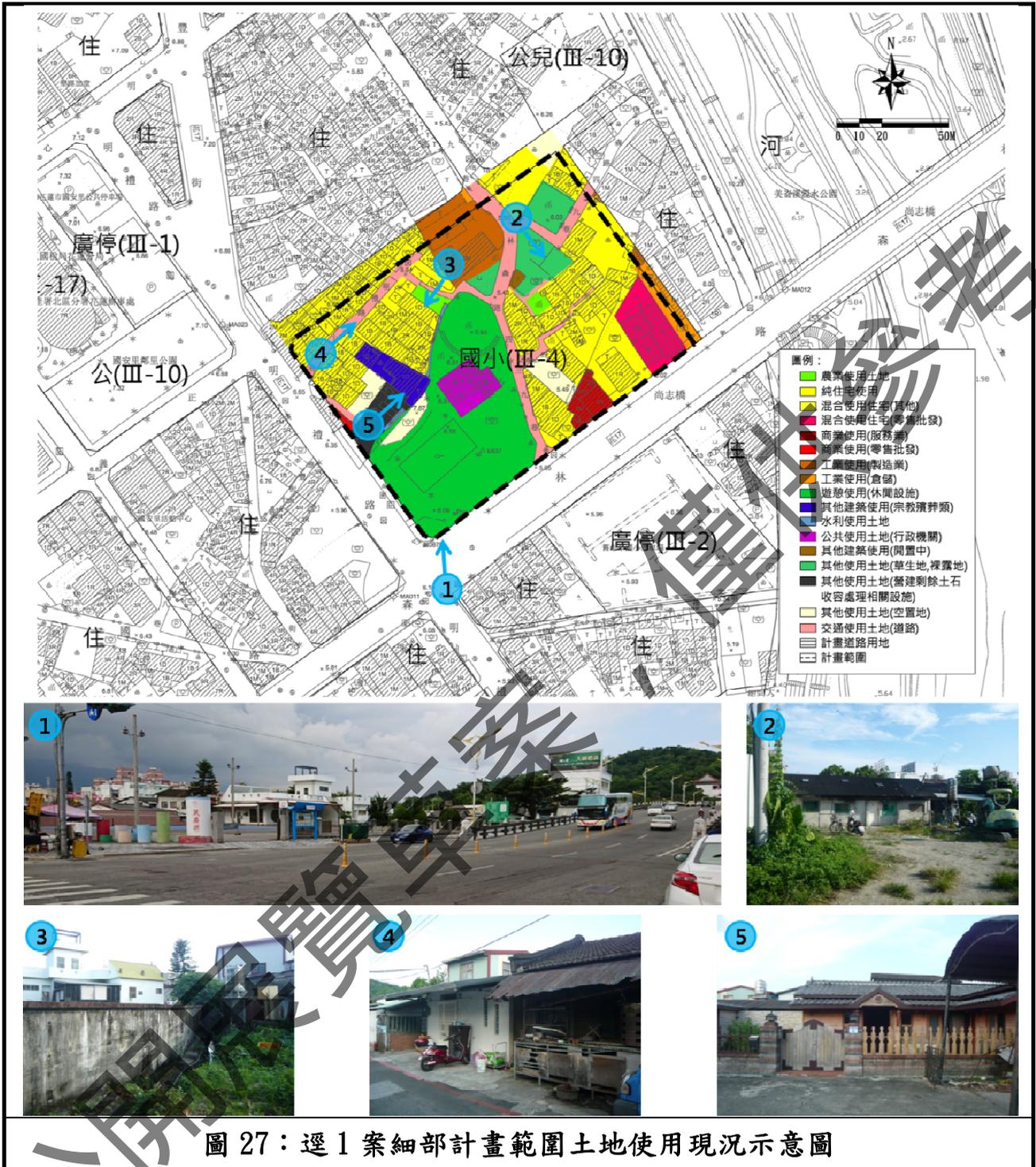
二、逕 1 案細部計畫區土地使用現況

逕 1 案鄰近市區商業核心，具商業發展潛力，計畫區西側為明禮路、南側為林森路(尚志橋)，交通區位極佳，原規劃為學校用地供中華國小使用，惟中華國小已於 82 年遷校至國小 II-3。目前計畫區現況西南側為國光里民活動中心、廣場(佔整體約 27.65%)，其中廣場包含籃球場地及停放車輛之空間，並時常見附近居民使用，而計畫區西北及東北側為地上物密集之區域，主要為住宅使用(佔整體約 39.85%)之磚造、木造及鐵皮建築物，其餘尚有部分工業使用(製造、倉儲)、商業使用(批發、服務)、宗教使用及空置地。

表 17：逕 1 案細部計畫土地使用現況面積表

土地使用項目		面積(m ²)	百分比(%)
農業使用		180.29	1.09
交通使用		1576.04	9.57
水利使用		58.88	0.36
商業使用	零售批發	35.93	0.22
	服務業	307.74	1.87
住宅使用	純住宅使用	5821.87	35.35
	混合住宅(其他)	59.31	0.36
	混合住宅(零售)	681.56	4.14
工業使用	製造業	788.33	4.79
	倉儲	154.55	0.94
其他建築使用	宗教	377.77	2.29
	閒置	38.10	0.23
公共使用(行政機關)		420.30	2.55
遊憩使用(休閒)		4133.87	25.10
草生地、裸露地		891.19	5.41
其他使用土地(營建剩餘土石)		374.77	2.28
空置地		569.25	3.46
合計		16469.75	100.00

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。



資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

三、逕 1 案細部計畫區周邊土地使用現況

本計畫區周邊除了公共設施使用(國稅局、國 19 國光里公共停車場、編號 1 里社區自治臨時停車場、長頸鹿公園等)外，以 1 樓商業使用、2-5 樓為住宅使用為主。樓層方面，計畫區西側臨林森路上以 2-4 層樓建築為主，林森路以西之建築則多為 3-5 層樓建築。南側隔著約 2 層樓高之尚志橋，臨尚志橋南側之建築物主要以 4-5 層樓為主

，其後則為 2-3 層樓建築。東側與美崙溪之間以 1-2 層樓建築物為主，北側除 3 層樓之集合住宅外，其餘多為 1-2 層樓建築。



- | | | | | | | |
|--------|--|--------------|--|-----------------|--|----------------------------|
| 圖
例 | | 農業使用土地 | | 工業使用(倉儲) | | 其他使用土地(營建剩餘土石
收容處理相關設施) |
| | | 純住宅使用 | | 遊憩使用(休閒設施) | | 其他使用土地(空地) |
| | | 混合使用住宅(其他) | | 其他建築使用(宗教殯葬類) | | 交通使用土地(道路) |
| | | 混合使用住宅(零售批發) | | 水利使用土地 | | 計畫道路用地 |
| | | 商業使用(服務業) | | 公共使用土地(行政機關) | | 計畫範圍 |
| | | 商業使用(零售批發) | | 其他建築使用(閒置中) | | |
| | | 工業使用(製造業) | | 其他使用土地(草地, 裸露地) | | |



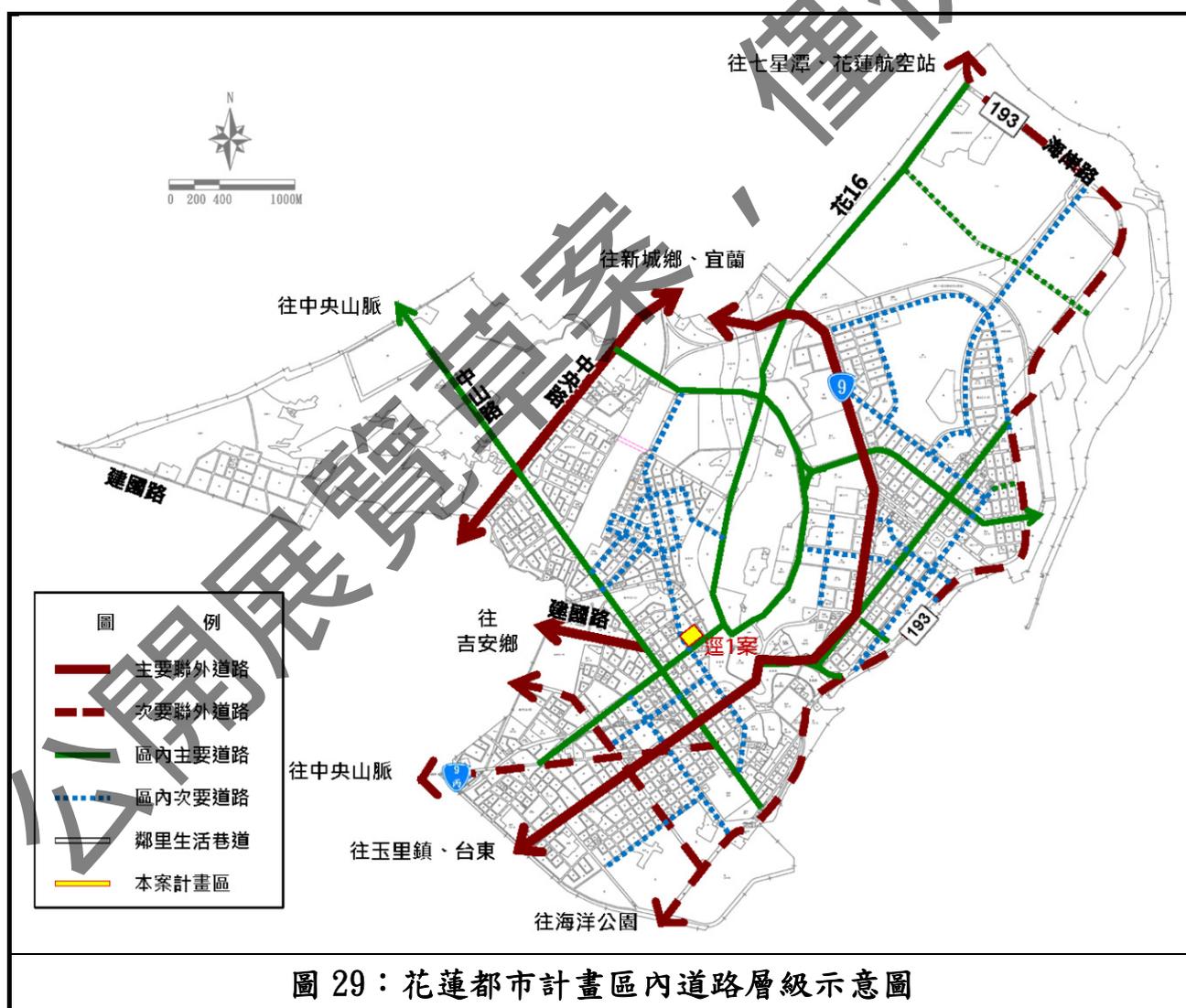
圖 28：選 1 案細部計畫區周邊土地使用現況示意圖

資料來源：國土利用調查，本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

第四節 交通運輸系統

一、花蓮市總體運輸環境概述

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



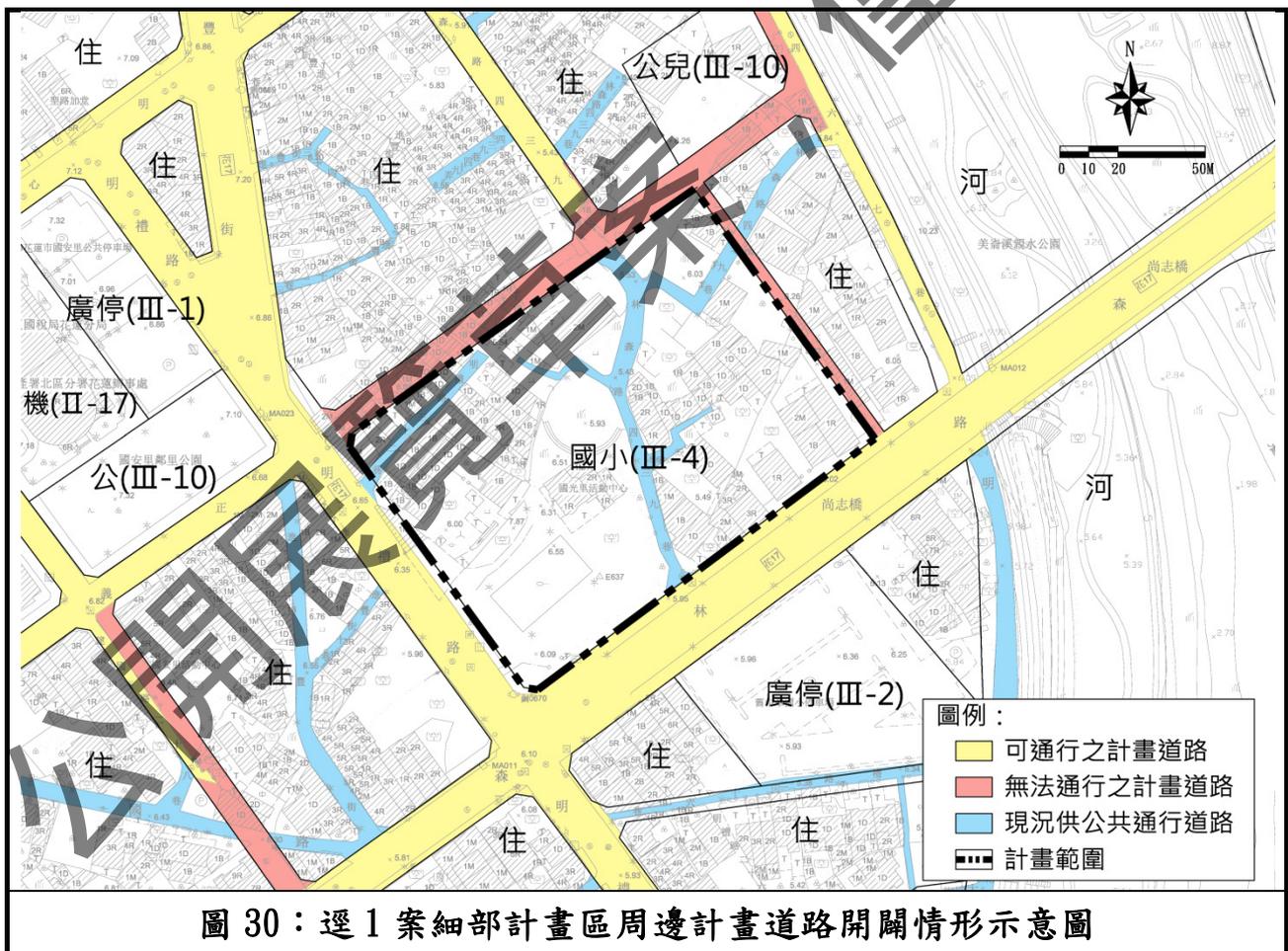
資料來源：本計畫繪製。

二、 逕 1 案細部計畫區周邊交通系統

(一) 道路系統之開闢情形

計畫區西側(明禮路)及南側(林森路尚志橋)計畫道路為已開闢主要聯外道路，其中明禮路往北可至國聯商圈及花蓮車站，往南可至舊市區、東大門夜市及海濱公園；林森路往東經尚志橋後，可通往花蓮航空站及七星潭風景區，往西可經過舊市區，並通往吉安，交通便利。

計畫區東側人行步道用地及北側計畫道路尚未開闢，目前現況供公共通行道路(主要以行人及機車行駛為主)為明禮路 32 巷、林森路 439 巷，其中林森路 439 巷由林森路進入後，往東可連接林森路 467 巷，通往國軍花蓮總醫院；往北可接至明心街，並通往中山路；往西可接明禮路 32 巷，並接續明禮路。故未來如開發此區，須考量周邊道路之進出，建議將部分北側計畫道路及東側人行步道用地一同納入本區辦理整體開發。計畫區周邊各道路之幾何特性彙整詳如下頁表所示。



資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

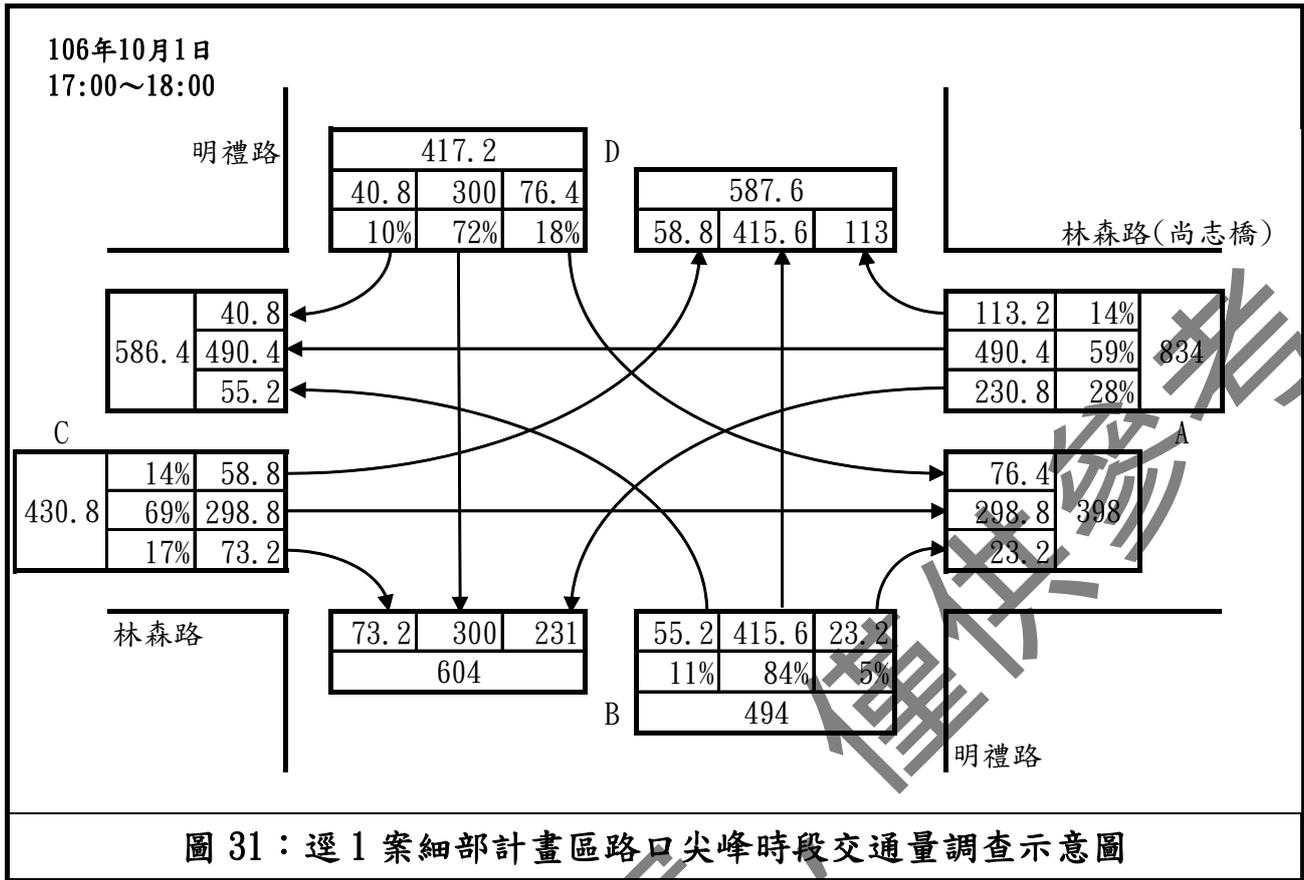
表 18：逕 1 案細部計畫區周邊重要道路幾何條件彙整表

道路名稱(路段)		路寬 (M)	分隔設施	車道數	停車管制狀況 (收費/不收費)	人行道 寬度(M)
明禮路	(林森路—正義街)	20	中央標線分隔	雙向 3 車道	允許路邊停車(不收費)	無
	(正義街—明心街)	15	中央標線分隔	雙向 2 車道	東側允許路邊停車(不收費)、西側禁止路邊停車	無
	(林森路—民國街)	15	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車(不收費)	1.8~2.2
	(民國街—中正路)	15	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車(不收費)	1.8~2.2
林森路	(明禮路-尚志路)	15	中央標線分隔	雙向 4 車道	禁止路邊停車	無
	(明禮路-林森路 467 巷)	5	—	單向 1 車道	禁止路邊停車	無
	(明禮路-中山路)	16	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車(收費)	1.7~2
進豐街 (明禮路-商校街)		20	中央標線分隔	雙向 4 車道，其中 2 車道為機車與自行車共用車道	允許路邊停車(不收費)	1.6~2.2
林森路 467 巷 (林森路-商校街)		5.7~6.3	—	1 車道	禁止路邊停車	無

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

(二) 道路交通量

逕 1 案計畫區主要聯外道路為林森路、明禮路，故針對此路口尖峰(17-18)時段進行交通量之調查，並將大客車、機車等換算為小汽車當量，彙整如下頁圖。整體調查結果顯示進入明禮路(往南)之交通量(604PCU)為最大，推測原因為進入市區的關係，其次為進入明禮路(計畫區西側)之交通量(587.6PCU)，推測原因為前往花蓮車站的關係，另外值得注意的是從尚志橋出發的車輛(834.4PCU)，為全部路口中出發最多車輛之方向，推測原因為尚志橋為連接東邊美崙工業區、行政機關及花蓮航空站少數道路之一，且比起南邊中正路，持續向林森路直行可繞過商業活動地區，避開車流，故較多車輛選擇此條道路。



資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

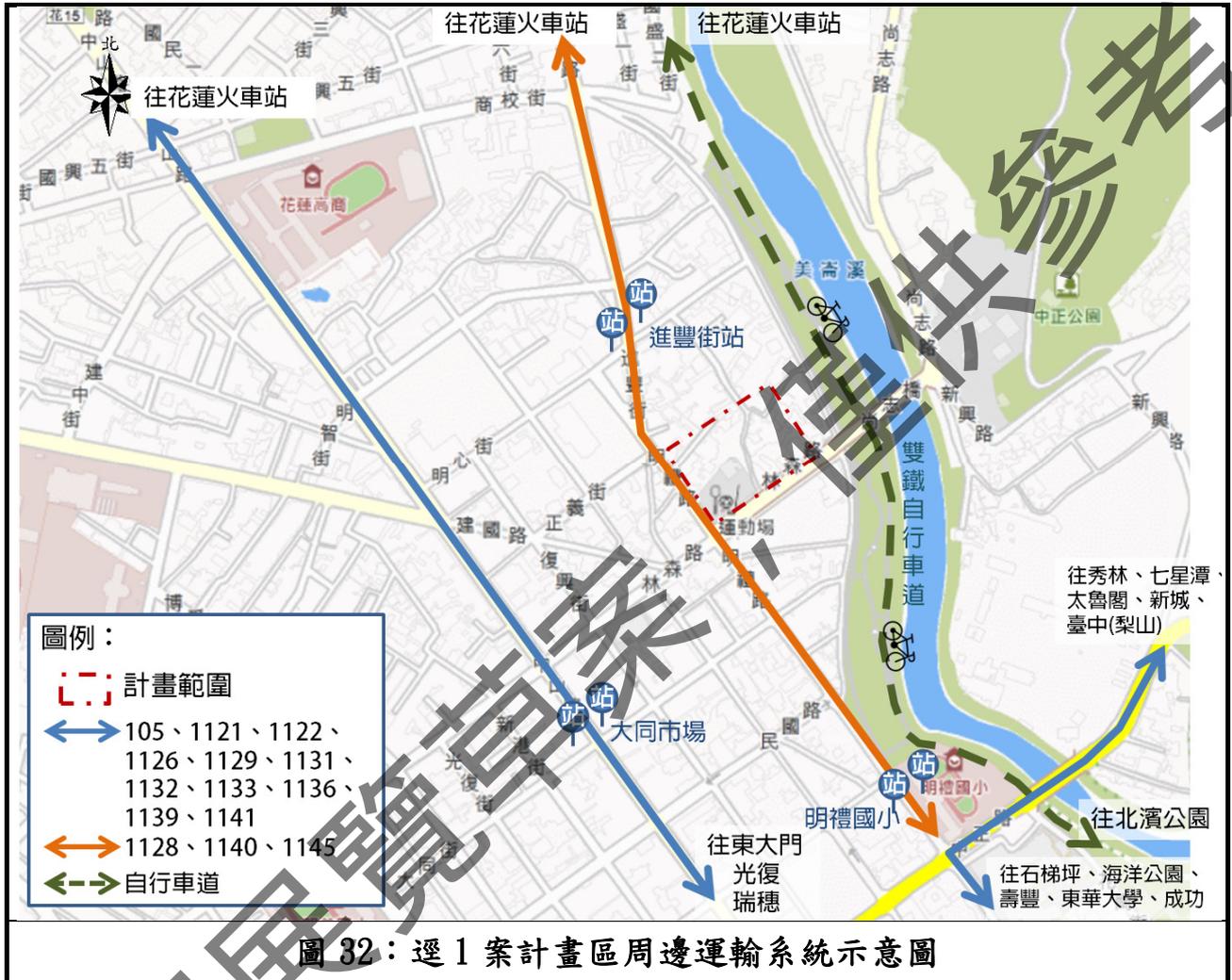
(三) 大眾運輸系統

1. 市區公車

逕 1 案計畫區周邊以市區公車為主要大眾運輸系統，鄰近公車停靠站於進豐街、中山路及明禮路均有設置，三者距離計畫區約 250-400 公尺(步行約 3-5 分鐘)，其中位於進豐街的進豐街停靠站以及位於明禮路的明禮國小停靠站，停靠路線包含 1128(花蓮火車站—月眉—東華大學)、1140(花蓮火車站—靜浦)、1145(花蓮火車站—成功)等，往北可通往花蓮火車站；往南可通往東華大學、壽豐、海洋公園、磯崎海水浴場、豐濱、石梯坪遊憩區、光復、成功等，每日約 4~18 班次來回停靠。位於中山路的大同市場停靠站，停靠路線包含 105(花蓮火車站—七星潭)、1121(花蓮火車站—光復)、1122(花蓮火車站—瑞穗)、1126(花蓮火車站—洛韶)、1129(花蓮火車站—太魯閣)、1131(花蓮火車站—銅門)、1132(花蓮火車站—崇德)、1133(花蓮火車站—天祥)、1136(花蓮火車站—秀林)、1139(花蓮火車站—壽豐)、1141(花蓮火車站—臺中梨山)等，主要往北可通往花蓮火車站、七星潭、新城、太魯閣、秀林、臺中(梨山)；往南可通往東大門、光復、瑞穗，每日約 4~24 班次來回停靠。

2. 自行車道系統

花蓮市內計有 5 條自行車道，其中雙鐵自行車道位於逕 1 案計畫區東側，其路線由花蓮火車站經由美崙溪畔連接至北濱公園，是最近逕 1 案計畫區之自行車道系統。另一條位於逕 1 案計畫區南側約 550M(步行約 7~8 分鐘)之中正路(台九線)上，為台九線與台九丙線之機慢車共用道，未以標線劃分。



資料來源：本計畫繪製。

(四) 停車系統

逕 1 案計畫區周邊 500 公尺範圍之路外公共停車空間共有 14 處，共可提供 641 個小汽車車位數及 383 機車車位數，整體使用率約 6 成以上。

路邊停車空間方面，主要分布在中山路上，其次於林森路、正義街、明心街及部分明智街皆有小汽車路邊停車格，明禮路則以白線允許停車，明禮路靠近明禮國小路段還有機車路邊停車格，林森路以南之區域則由於單行道關係，以劃設黃線為主，整體路邊停車使用率約 3-4 成。



資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

表 19：逕 1 案細部計畫區周邊路外公共停車場供需資訊綜理表

編號	名稱	位置	面積(m ²)	車位數				收費	尖峰小時 D/S 比
				大型車	汽車	機車	自行車		
1	國光里 公共停車場 (國 21)	尚志橋下	655	0	29	0	0	-	1.00
2	國光里 公共停車場 (國 19)	尚志橋南側 (廣停用地(III-2))	5,279	0	105	45	0	-	0.53
3	編號 1 里社區自 治臨時停車場	明禮路上 (計畫區西側)	356	0	15	0	0	-	0.73
4	國安里 公共停車場 (國 16)	明禮路與明心街交 叉口 (國稅局停車場) (廣停用地(III-1))	2,647	0	57	32	7	-	0.40
5	國安里 公共停車場 (國 15)	明禮路與正義街交 叉口 (環長頸鹿公園停車 場)	535	0	52	0	0	-	0.96
6	國安里 公共停車場 (國 13)	明智街上	1,136	0	31	43	0	-	0.55
7	國安里 公共停車場 (國 12)	中山路與明智街交 叉口	1,161	0	54	0	0	-	0.30
8	國聯里 公共停車場 (國 10)	商校街上 (花蓮高商北側)	1,903	0	35	30	0	-	0.77
9	廣停停車場	進豐街與商校路交 叉口 (國軍醫院對面)	4,120	0	54	39	0	-	0.42
10	國治里 公共停車場 (國 30)	明禮路上 (明禮國小西側)	40	0	12	10	0	-	0.73
11	明禮路停車場	明禮路上 (衛福部花蓮醫院西 側)	1,250	0	99	0	0	20	0.30
12	日月亭停車場	節約街與三民路交 叉口	2,431	6	51	0	0	20(平日) 30(假日)	0.39
13	機關附屬停車空 間	花蓮圖書館兒童分 館及周邊機關	-	7	1	15	0	-	0.35
14	衛福部花蓮醫院 停車場	中正路與明禮路交 叉口	-	0	46	169	0	-	0.93
總計			21,513	13	641	383	7	-	0.60

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

第五節 公共設施與公用設備

一、公共設施用地開闢情形

逕 1 案計畫區周邊 500M 範圍內之公共設施用地包含 2 處公園用地，計畫面積共 0.35 公頃、4 處公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積共 1.78 公頃、3 處廣場兼停車場用地，計畫面積共 1.11 公頃、2 處停車場用地，計畫面積共 0.25 公頃、2 處學校用地，計畫面積共 5.23 公頃、10 處機關用地，計畫面積共 6.06 公頃、1 處文康用地，計畫面積 0.24 公頃、1 處變電所用地，計畫面積 4.02 公頃。目前僅 3 處公園兼兒童遊樂場用地、1 處停車場用地及 1 處文康用地尚未完全開闢，其餘皆已開闢。



圖 34：逕 1 案計畫區周邊公共設施用地開闢情形與現況示意圖

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

表 20：逕 1 案計畫區周邊公共設施用地使用現況面積表

公共設施項目	開闢情形	現況使用	計畫面積(公頃)	
公園用地	公(Ⅰ-12)	已開闢	公園使用(美崙山公園)	57.15
	公(Ⅲ-5)	已開闢	公園使用	0.06
	公(Ⅲ-10)	已開闢	公園使用(長頸鹿公園)	0.29
	小計			57.50
公園兼供兒童遊樂場用地	公兒(Ⅱ-17)	部分開闢	公兒使用、機關使用(兒童圖書館、洄瀾文創漫畫教室、花蓮市公所調解委員會)	1.08
	公兒(Ⅱ-18)	已開闢	公兒使用(自由廣場)	0.42
	公兒(Ⅲ-1)	未開闢	停車場使用(國 30 國治里公共停車場)、商業使用(服務業)	0.10
	公兒(Ⅲ-10)	未開闢	住宅使用	0.18
	小計			1.78
廣場兼停車場用地	廣停(Ⅱ-18)	已開闢	廣停使用	0.41
	廣停(Ⅲ-1)	已開闢	廣停使用(廣場、國 19 國光里公共停車場)	0.26
	廣停(Ⅲ-2)	已開闢	停車場使用(國 19 國光里公共停車場)	0.44
	小計			1.11
停車場用地	停(Ⅱ-2)	已開闢	停車場使用(中山停車場)	0.17
	停(Ⅲ-2)	未開闢	市場使用(大同市場)	0.08
	小計			0.25
學校用地	高中(Ⅱ-1)	已開闢	國立花蓮高級商業職業學校	4.16
	國小(Ⅲ-1)	已開闢	明禮國小	1.07
	小計			5.23
機關用地	機(Ⅰ-19)	已開闢	國防用地	5.40
	機(Ⅱ-2)	已開闢	國軍花蓮總醫院進豐門診處	0.52
	機(Ⅱ-3)	已開闢	機關使用(國安郵政總局)	1.05
	機(Ⅱ-16)	已開闢	機關使用(花蓮監獄遺址)	0.56
	機(Ⅱ-17)	已開闢	機關使用(國稅局)	0.42
	機(Ⅲ-1)	已開闢	機關使用(衛生所、健康管理中心)	0.07
	機(Ⅲ-2)	已開闢	機關使用(花蓮市公所)	0.19
	機(Ⅲ-3)	已開闢	機關使用(台電公司)	0.34
	機(Ⅲ-5)	已開闢	衛生福利部花蓮醫院	2.64
	機(Ⅲ-18)	已開闢	機關使用(消防局)	0.18
	機(Ⅲ-19)	已開闢	機關使用(戶政事務所)	0.09
小計			11.46	
文康用地	未開闢	綠地使用	0.24	
變電所用地	已開闢	變電所使用	4.02	
合計			81.59	

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

備註：現況使用面積計算至小數點後兩位，表中數據係因小數點進位略有差異。

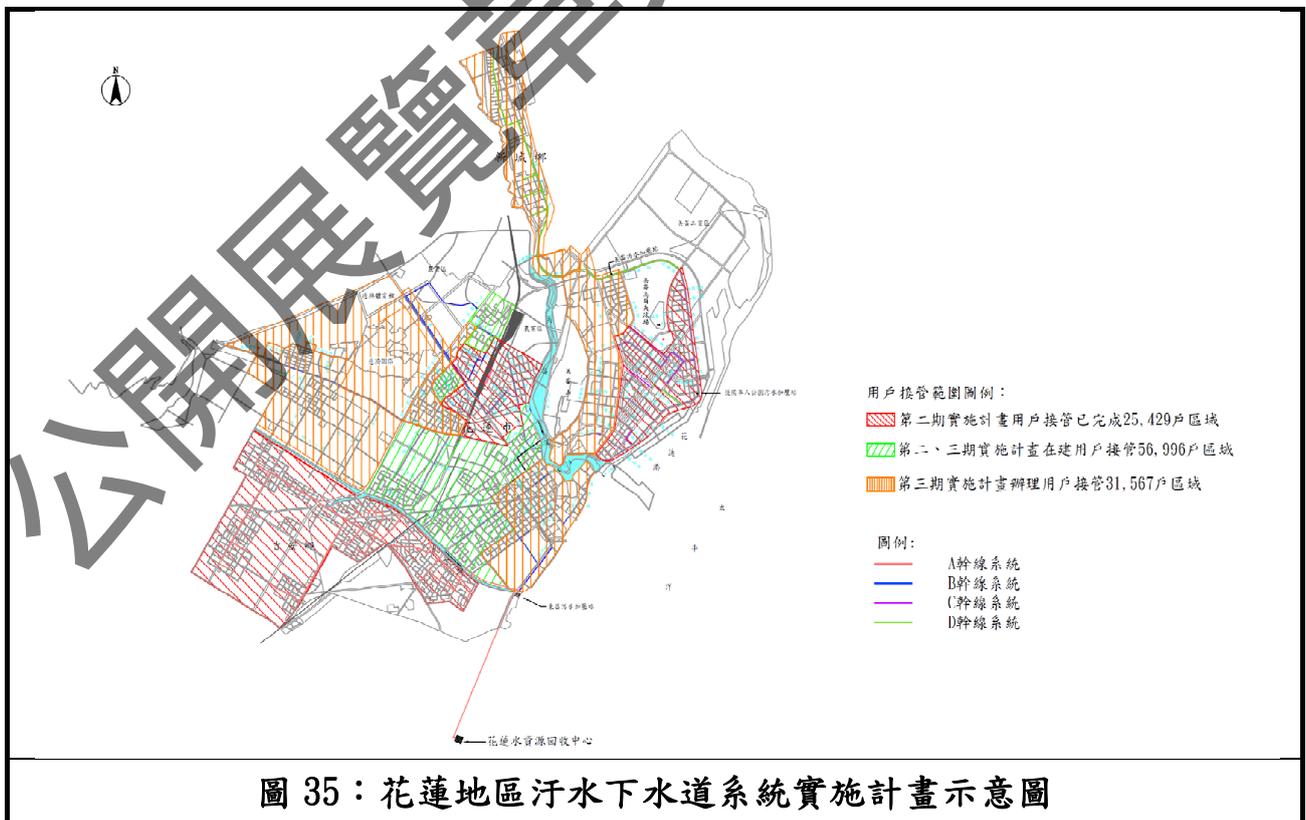
二、 公用設備

(一) 污水處理部分：

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

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

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



資料來源：花蓮地區污水下水道系統

(二) 雨水處理部分：

1. 花蓮縣整體排水系統概述：

依據經濟部水利署規定為避免因土地開發導致集水區逕流增加與淹水潛勢加劇，水利法於 107 年 5 月增訂「逕流分擔與出流管制」專章，該專章說明土地開發達一定規模以上致增加逕流量，須受到水利法等相關法令之管制，爰訂定出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法(108 年 2 月 19 日)，以降低土地開發衝擊，保障人民生命財產安全。

法規名稱	法令內容
水利法	第 83-7 條第 1 項 辦理土地開發利用達一定規模以上，致增加逕流量者，義務人應提出出流管制計畫書向目的事業主管機關申請，由目的事業主管機關轉送該土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關核定。
出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法	第 2 條(略以) 土地開發利用屬下列開發樣態，且面積達二公頃以上，義務人應提出出流管制計畫書： 一、開發可建築用地。 十四、公園、廣場之開發。 十九、住宅社區之開發。 二十一、其他經主管機關認定開發行為致增加逕流量。 前項規定之開發樣態，義務人應依目的事業主管機關指定之時間，向目的事業主管機關提出出流管制計畫書，並於開發基地工程申請開工前取得核定函。 土地開發利用屬分期分區開發或有分次、累積開發情形者，應將其分期分區開發或分次、累積面積納入計算。 第一項第四款規定之公路、鐵路及大眾捷運系統線狀開發屬地下化或隧道工程者，該部分之開發利用面積不納入計算；屬高架化者，其位於既有公路上方之開發利用面積不納入計算。 第一項規定之土地開發利用面積，直轄市、縣（市）主管機關另有較嚴格之規定者，從其規定。 第一項土地開發利用面積計算標準以目的事業主管機關所送開發計畫或變更使用計畫之計畫面積為計算標準，如未涉及開發計畫及變更使用計畫者，以工程實際變動範圍計算。 第一項土地開發利用時，其範圍已依規定提送出流管制計畫書並經審查核定者，後續除涉及變更已核定之出流管制計畫書內容外，同一範圍於區內進行後續分區或分階段實質開發時，免再重複送審。 第 3 條 前條第一項之土地開發利用屬下列開發類別，義務人應依下列規定先提出出流管制規劃書： 一、涉及非都市土地使用分區變更，應於向直轄市、縣（市）政府提送開發計畫書件申請前向目的事業主管機關提出，並取得核定函。 二、新訂或擴大都市計畫、都市計畫個案變更及都市計畫通盤檢討，涉及農

法規名稱	法令內容
	<p>業區、保護區、公共設施變更為可建築用地，或工業區變更為住宅區或商業區者，應於都市計畫核定前向目的事業主管機關或主管機關提出並取得核定函。</p> <p>前項辦理都市計畫通盤檢討變更土地使用分區或公共設施用地以其單一區塊面積符合前條第一項或第五項規定者為準。</p> <p>目的事業主管機關應依第六條規定受理出流管制規劃書及轉送主管機關審查，並得與都市計畫變更之審議採平行作業方式辦理。</p>

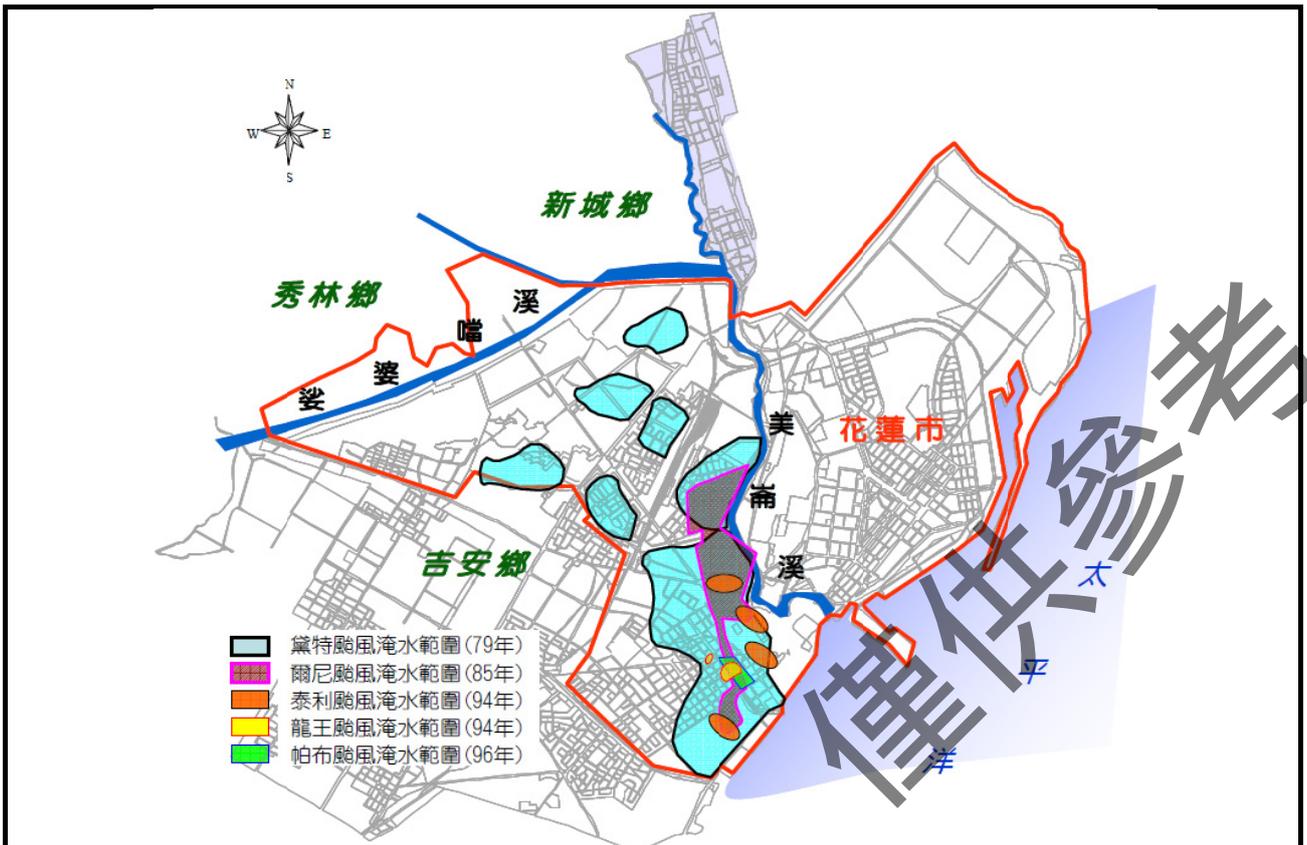
近年來花蓮市區都市發展及土地使用變遷致加大地表逕流量，故每年汛期（梅雨及颱風雨）常導致市區局部地區積淹水，造成民怨及民眾生命財產損失。爰此，花蓮縣政府於 101 年擬定「花蓮縣花蓮市雨水下水道系統檢討規劃」案，針對花蓮市舊市區、西部地區、美崙地區和國慶地區都市計畫區與外圍 599.4 公頃集水區域之雨水下水道系統作全盤之調查與分析。

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

2. 計畫區(逕 1 案)排水系統概述：

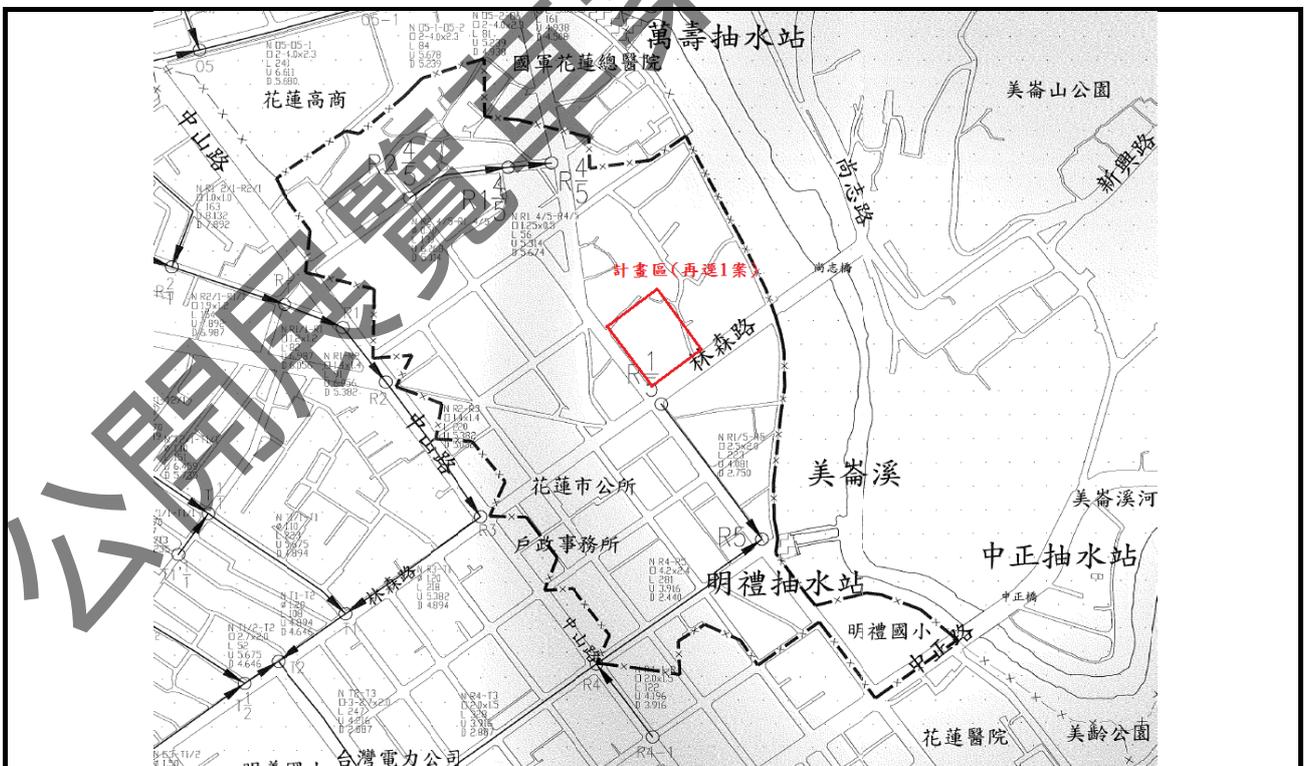
花蓮市區共分為 12 個排水分區，排水方式採重力排水為原則，並在下游設置抽水站。雨水下水道系統分佈位置如圖 35，本計畫範圍內各主要排水分區之雨水下水道幹線現況說明如下。

本計畫區(逕 1 案)位於明禮排水分區，集水面積約 32.49 公頃，集水範圍為美崙溪以西、明智街(花蓮高商)以南，中山路以東及民國路以北等地區；集水區西南側鄰自由排水分區，東側為美崙溪。本區主要收集明智街、進豐街、明禮路及民國路等一帶雨水逕流後排入美崙溪；當美崙溪外水位高漲時，重力排水出口之閘門需關閉，並透過集水區內設置之明禮抽水站進行抽排。



資料來源：花蓮縣花蓮市雨水下水道系統檢討規劃(第2次)檢討規劃報告。

圖 36：花蓮地區各颱風降雨事件之易積淹水地區位置及範圍示意圖



資料來源：花蓮縣花蓮市雨水下水道系統規劃報告-附錄圖 8-4。

圖 37：計畫區(逕1案)周邊排水系統示意圖

本區排水幹線依據現地管線調查測量及竣工資料得知，幹線起始於進豐街與商校路口附近，以 1.20m×1.00m 排水箱涵沿進豐街往南排流，通過明智街時尺寸變化為 1.40m×1.40m~1.60m×1.60m 排水箱涵沿明禮路繼續排流，當幹線通過林森路後至明禮抽水站前尺寸已擴大為 2.50m×2.00m 排水箱涵。其中，於明智街口(1.25m×0.50m)及民國路口(2.00m×1.30m)處皆有排水幹支線匯入明禮路幹線系統中，且民國路幹線與西南側自由排水分區系統現況相互連通。

滯洪量體估算：

本計畫區範圍面積為 1.79 公頃，因未達「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第二條土地面積達二公頃以上之標準，此範圍無需規劃滯洪設施。

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

- (1) 依 Horner 公式所得降雨強度為 $I=16.81\text{mm/hr}$ 。
- (2) 下游出口管涵 R1/5-R5 現況流量為 12.40cms。
- (3) 開發前 10 年重現期距流量 $Q=CIA/360=0.051\text{cms}$
(C 值取 0.61)
開發後 10 年重現期距流量 $Q=CIA/360=0.069\text{cms}$
(C 值取 0.83)
- (4) 開發後-開發前=增加 0.018cms

現況流量 12.40cms+0.018cms=12.418cms，佔下游出口滿管流量(17.53cms)之 70.83%，下游出口尚可容許開發後 10 年重現期距之流量，不致造成淹水災害。現況雨水系統調查及排水規劃如下圖。



資料來源：本計畫繪製。

第六節 土地權屬分析

一、土地權屬

逕 1 案細部計畫區座落地段為花蓮市林森段，範圍內包含 66 筆土地，依土地登記簿謄本所載面積統計合計為 1.64 公頃，全區均為公有土地，超過九成土地管理單位為花蓮縣政府、僅 9.5%由國有財產署管理，區內無公私共有土地或未登錄地。

表 21：計畫區(逕 1 案)土地權屬面積統計表

土地所有權人(管理機關)		逕 1 案	
		面積(m ²)	百分比(%)
公有土地	花蓮縣政府	14,821.00	90.50
	國有財產署	1,556.00	9.50
	小計	16,377.00	100.00
私有土地	私人	-	-
	小計	-	-
總計		16,377.00	100.00

註：表內面積係彙整自土地登記簿謄本，僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

資料來源：花蓮市地政事務所、本計畫整理。

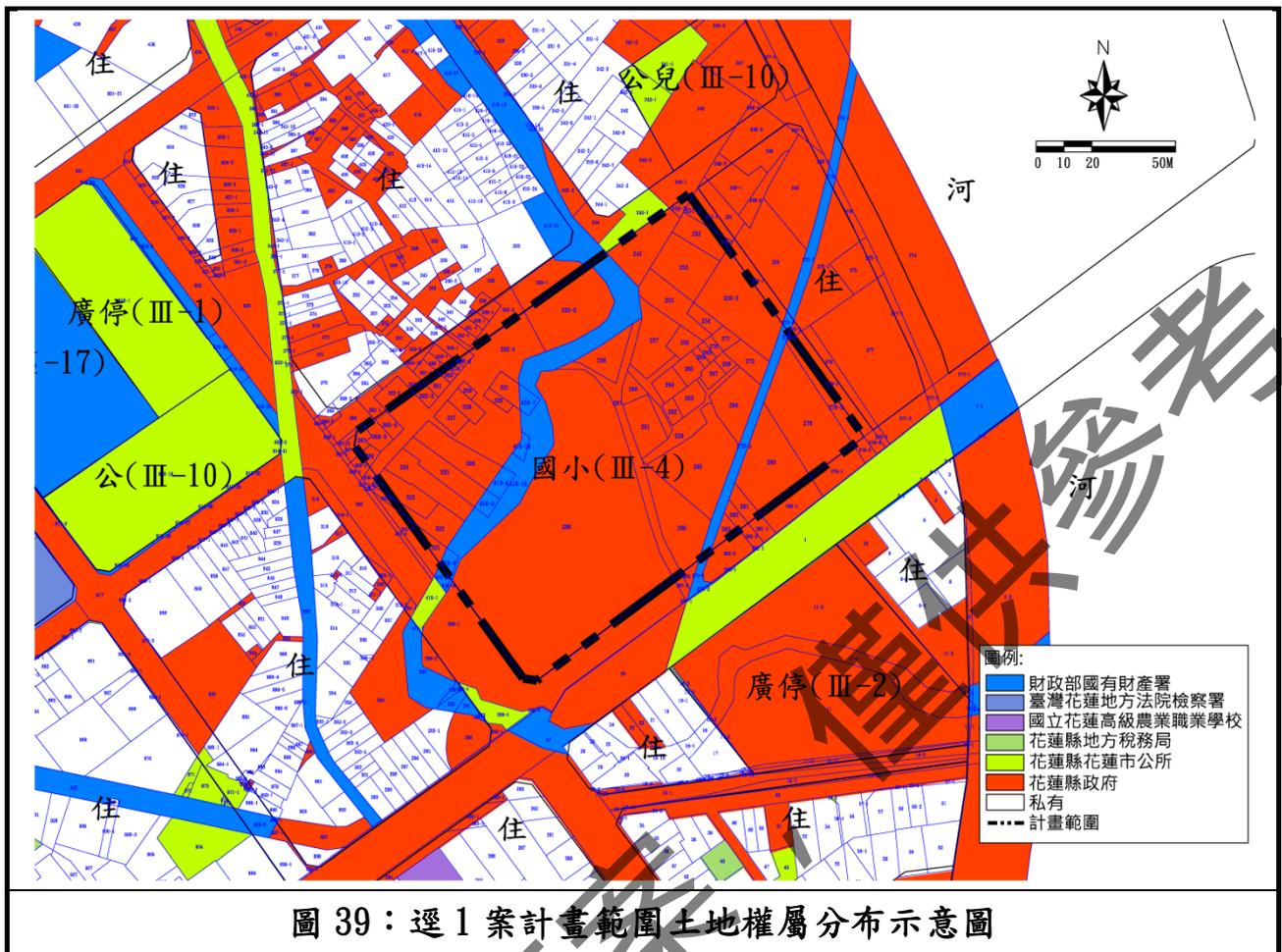


圖 39：逕 1 案計畫範圍土地權屬分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

二、公告現值

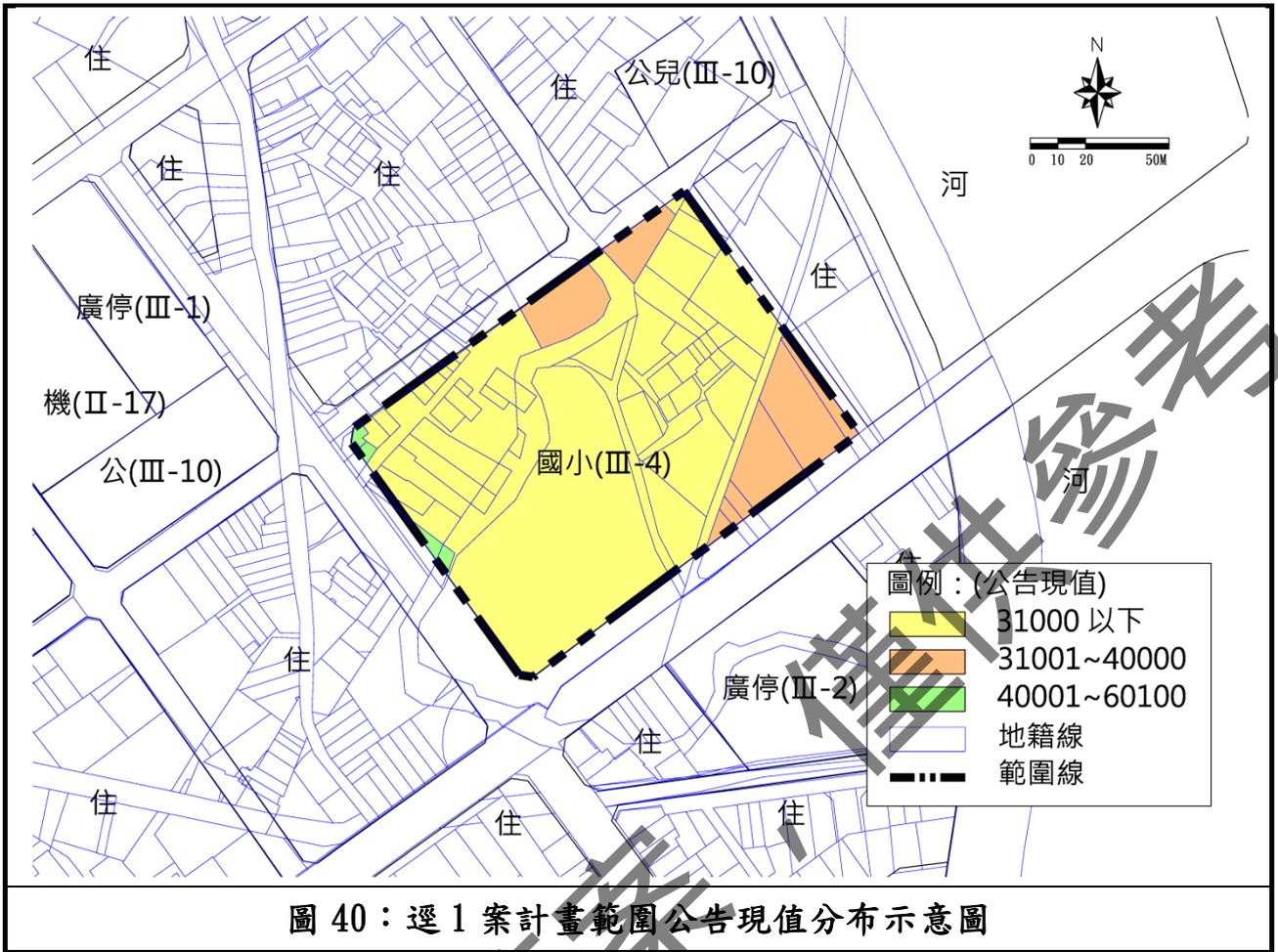
土地公告現值方面，主要落在 20,000~31,500 區間(佔整體 84%)，最低為 31,000 元/㎡、最高至 60,100 元/㎡，公告現值加權平均 31,715.36(元/㎡)。公告現值分布情形詳如下頁圖。

表 22：計畫區(逕 1 案)公告現值面積統計表

土地公告現值(元/㎡)	逕 1 案	
	面積(㎡)	百分比(%)
小於 20000	-	-
20,000~31,500	13,756	84.00
31,500~40,000	2,467	15.06
40,000~60,100	154	0.94
未登錄地	0	
公告現值加權平均(元/㎡)	31,715.36	

註：表內面積係彙整自土地登記簿謄本，僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

資料來源：花蓮市地政事務所、本計畫整理。



資料來源：花蓮市地政事務所、本計畫整理。

公開展覽草案，僅供參考

第五章 發展定位與規劃構想

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

第一節 發展定位及願景

依據變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案之指導，逕1案之發展定位係為發展為新興商業核心節點，強化洄瀾舊都心與車站文娛區之全市商業軸帶，同時配合周邊自然環境，沿續生態綠網節點，提升地區公共設施服務水準，降低都市災害影響，承前所言，逕1案之整體發展願景包含：

一、沿續金三角商圈

逕1案計畫區位居洄瀾舊都心與車站文娛區連結軸帶上，其中為沿續及強化全市商業軸帶，宜塑造為新興商業核心，且明禮路與林森路為連結金三角商業帶的重要軸線，故臨明禮路之一樓宜設計為開放性櫥窗式，強化計畫區西側開放空間之視覺焦點性。



二、融合美崙山溪景觀

計畫區坐擁美崙溪與美崙山自然景觀，本區商業區可利用緊鄰美崙溪景觀優勢，於建築意象上設計高樓層留設綠化露臺或鏤空設計提供眺望景點，且須以結合美崙山溪元素、意象、立體綠化、屋頂綠化等方式塑造建築物外觀，達到融合美崙山溪景觀之目的。



三、強化基地韌性與提高基地使用性

考量斷層與淹水問題，未來商業區土地使用分區管制要點規定退縮範圍，另建議本區退縮空間、開放空間等宜以透水鋪面為原則，增加透水及儲水面積。區內公園用地底下得多目標作滯洪設施，提升基地防洪標準，增加基地及周邊地區之韌性。



區內公共設施得多目標使用，廣停用地宜部分停車使用、部分廣場使用，提升公共設施使用效能，同時利用公園串聯公共活動空間，採社區營造形塑成具在地特色與風情的公共空間，降低尚志橋造成之景觀劣勢。



第二節 發展潛力與限制分析

承如前述計畫範圍之發展定位與願景，根據前章計畫區各層面之環境發展現況，審視計畫區未來發展之內部優勢、劣勢以及外部機會與威脅，逕 1 案細部計畫區之環境概述與分析內容為 SWOT 評估表彙整如下：

表 23：逕 1 案細部計畫區發展 SWOT 評估分析表

	優勢(STRENGTH)	劣勢(WEAKNESS)
內部因素	<ul style="list-style-type: none">● 坐擁美崙溪與美崙山自然景觀。● 緊鄰連結市區重要交通、觀光與商業節點之交通動幹道上有助於活動人潮聚集與延伸。● 位於國聯商業軸線又鄰近金三角商圈利於延伸商業選逛動線。● 地勢平坦利於開發使用。	<ul style="list-style-type: none">● 堤防與橋梁阻礙低樓層視線。● 近米崙斷層活動斷層地質敏感區，且部分區域位於斷層兩側 100 公尺內之範圍。● 北側計畫道路尚未開闢影響地區發展與通行。● 如有海嘯，則可能產生海嘯溢淹之情形。
	機會(OPPORTUNITY)	威脅(THREAT)
外部因素	<ul style="list-style-type: none">● 鄰近東洋廣場(花蓮艾美酒店)，可望引入更多人潮。● 受到新冠病毒疫情影響，促進國內旅遊正成長。	<ul style="list-style-type: none">● 蘇花改通車後引入的龐大車流恐降低市區道路服務水準，加劇市區塞車情形。

第三節 規劃原則與構想

一、 土地使用規劃構想

花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)已明載本計畫範圍之變更回饋內容並劃定公共設施用地(業經內政部都市計畫委員會第 963 次會議決議)，因此擬定細部計畫無須再另劃設其他公共設施，亦即計畫內容與主要計畫審定內容相同，僅需針對土地使用分區管制要點及事業財務計畫等內容納入計畫書。

二、 公共設施規劃構想

本案之公共設施用地係為沿續生態綠網節點，提升地區公共設施服務水準之需求，擬透過立體多目標使用之方式，複合使用公共設施用地，提高基地及周邊地區之儲水、排洪機能，同時藉由土地使用分區管制與都市設計準則增加基地之保水與透水性，強化基地韌性。

三、 交通系統規劃構想

逕 1 案計畫區由於北側計畫道路及東側人行步道用地尚未開闢，將影響未來地區發展及周邊居民通行不便，因此建議辦理整體開發時至少納入北側計畫道路一同開發外，另考量基地周邊道路系統，整體基地的出入動線，主要以明禮路為主，包含車行由北側計畫道路進出廣場兼停車場用地。人行部分則由明禮路進出，並利用基地之退縮空間形塑循環步行空間與動線。

四、生態都市規劃原則與構想（通§8）

（一）水與綠網絡系統串聯規劃設計

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

（二）雨水下滲、貯留之規劃設計

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

（三）計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護

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

（四）地區風貌發展及管制

1. 計畫區臨美崙山溪自然景觀，本區商業區建築須以結合美崙山溪元素、意象、立體綠化、屋頂綠化等方式塑造建築物外觀，達到融合美崙山溪景觀之目的。
2. 考量周邊環境發展，本區建築應以中樓層為原則。

（五）地區人行步道及自行車道之建置

1. 配合周邊環境制定退縮範圍，並落實建築退縮管制及人行空間設置，以提供安全無虞之人行徒步空間。
2. 配合周邊美崙溪自行車道，宜規劃自行車租借、停放空間，強化自行車系統，提供遊客使用。

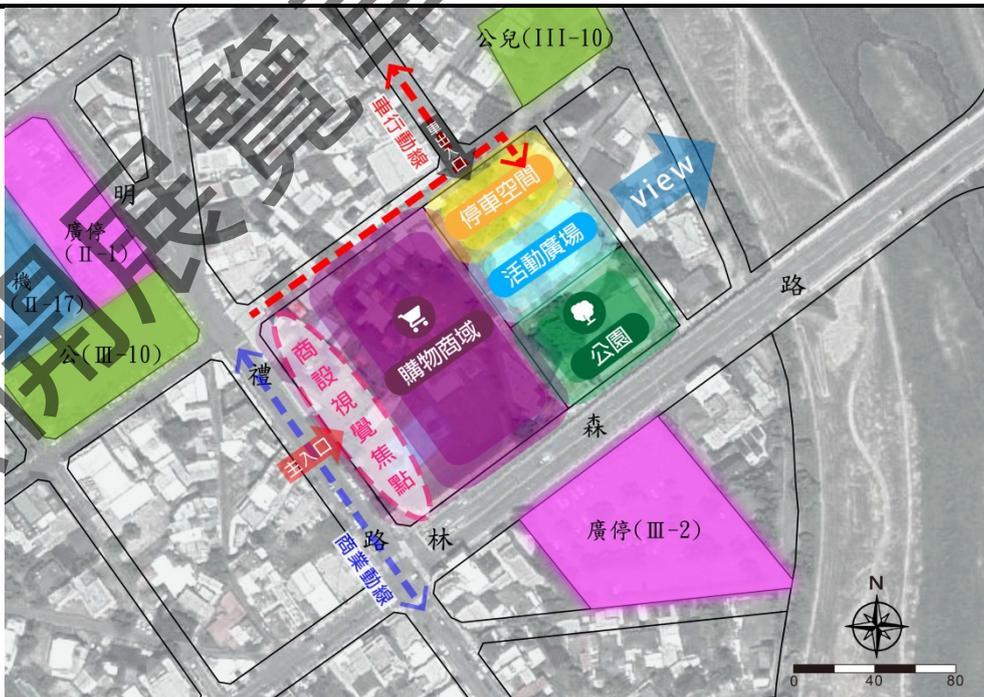
五、都市設計規劃構想

逕 1 案計畫區為洄瀾舊都心與車站文娛區連結軸帶上之新興商業節點，且依美崙山傍美崙溪，須兼顧商業活動發展及生態環境發展，故可透過土地使用分區管制要點及都市設計規範，指定退縮公共開放空間與開放性櫥窗式立面設計強化計畫區南側視覺焦點性及意象，以及加強景觀綠化與建物立面綠化沿續兩側山景意象，透過與當地環境相互融合的建築型態圍塑風貌。



資料來源：本計畫繪製。

圖 41：逕 1 案整體發展構想示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 42：逕 1 案規劃構想示意圖

第六章 實質計畫

依據都市計畫第十七條與變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案之指導以及內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議內容，擬定本計畫範圍之細部計畫，以促進都市土地合理有效之使用。本案計畫範圍之實質計畫分述如下：

第一節 計畫範圍及面積

本細部計畫位於原中華國小位址，範圍東至 4 公尺人行步道用地、南迄林森路(尚志橋)、西抵明禮路、北側至 10 公尺計畫道路，隸屬花蓮市國光里，計畫面積為 1.79 公頃。

第二節 計畫年期

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

第三節 土地使用計畫

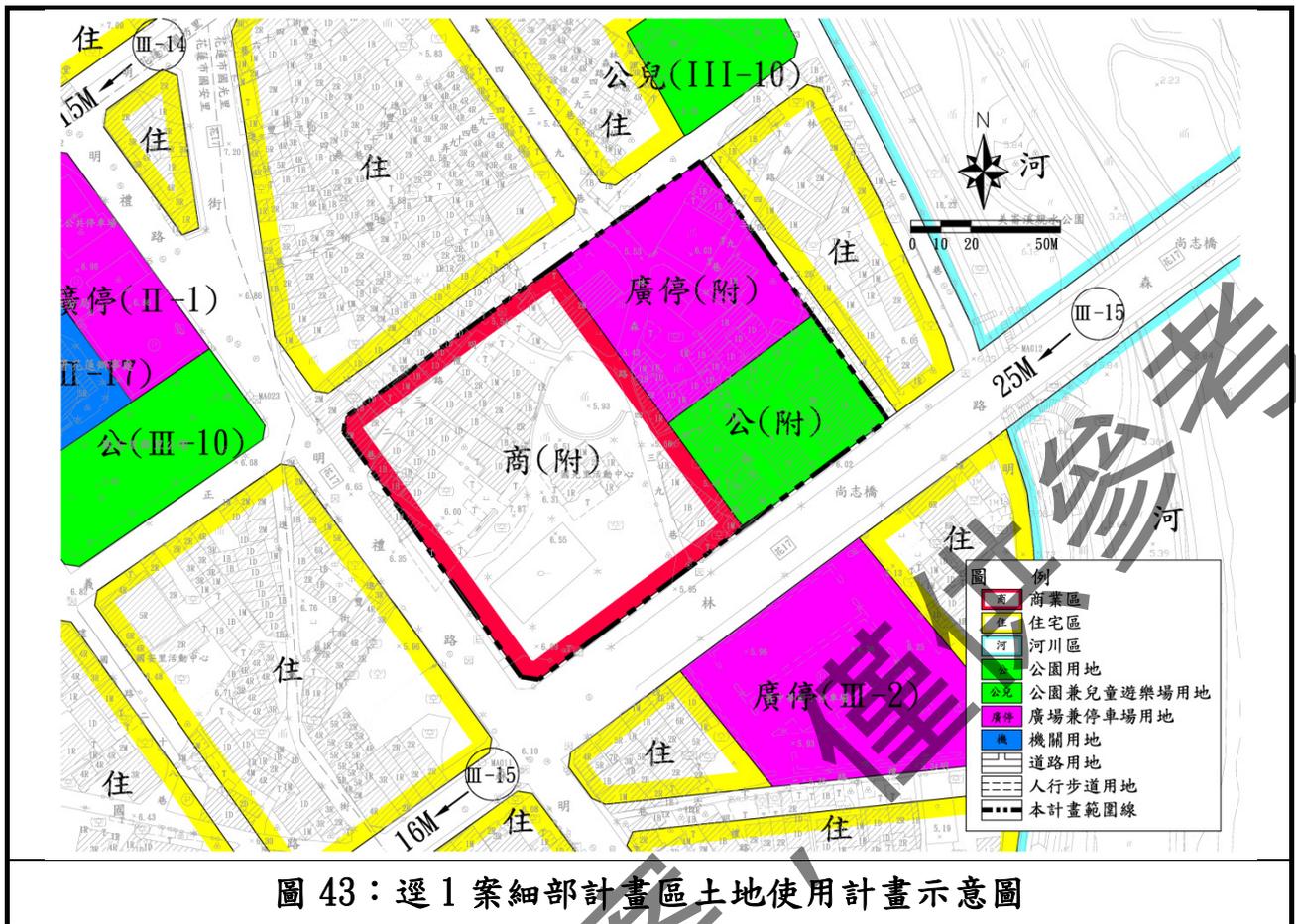
本案依循內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會審定之計畫內容，配合鄰近分區劃設第一種商業區，以供商業使用建築為主，以串聯站前國聯商圈及舊市區鐵道商圈之良好商業活動空間。第一種商業區計畫面積為 1.07 公頃，占計畫區總面積 60.00%。

表 24：逕 1 案細部計畫區土地使用面積表

項目	計畫面積(公頃)	估計畫面積百分比(%)
土地使用分區	第一種商業區	1.07
	小計	1.07
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.43
	公園用地	0.29
	小計	0.72
計畫面積	1.79	100.00

註：1. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以地政機關「實地測量」為準。

2. 本案面積如有異動，公設比應維持 40%。



資料來源：本計畫繪製。

第四節 公共設施計畫

為配合商業區發展、現況公共設施需求及區位關係，劃設公共設施廣場兼停車場用地及公園用地，其面積分別為 0.43 公頃及 0.29 公頃，共占計畫區總面積 40.00%，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法採多目標方式設置相關設施。

第五節 道路系統計畫

目前逕 1 案計畫區周邊主要計畫道路(明禮路、林森路)均已開闢，而北側計畫道路及東側人行步道用地尚未開闢，故建議至少北側計畫道路未來納入整體開發區一併開發，未來計畫範圍以西側 20 公尺計畫道路(明禮路)為主要道路，提供車輛與行人透過西側南北向道路通往市區及花蓮火車站。南側 25 公尺計畫道路(林森路)及北側 10 公尺計畫道路(北側計畫道路)為次要道路，提供車輛與行人透過北側東西向道路進入商業區、南側東西向道路通往鄰近藍綠帶軸及美崙地區。

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，故配合土地使用型態與周邊公共設施，規劃本計畫區之都市防災系統，包括防災避難場所、防救災路線及火災延燒防止地帶，以提供疏散、救助、避難及復舊等機能、防止都市災害的發生及蔓延，有關本計畫之都市防災計畫與措施說明如下：

一、 防災避難場所與設施

(一) 臨時避難場所

臨時避難場所係供災害發生後三分鐘內可即時自發性避難之場所，本計畫區指定計畫區內之廣場兼停車場用地及公園用地作為臨時避難場所。

(二) 臨時收容場所

臨時收容場所為提供大面積之開放空間以供避難人員作為安全停留之處所，同時成立救災、醫療與物資支援之據點，本細部計畫西北邊之公園用地(Ⅲ-10)及東南邊之廣場兼停車場用地(Ⅲ-2)均可提供作為臨時收容場所。

(三) 防救災服務據點

包含警察消防以及醫療服務，警察據點係為情報資訊蒐集及災後秩序維持，鄰近計畫區之中山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，鄰近計畫區之第一大隊花蓮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，本計畫區以鄰近之國軍花蓮總醫院進豐門診處及衛生福利部花蓮醫院為主要醫療服務據點。

二、 防救災路線

災害發生時，其防災道路系統為第一個開始運作的系統，因此，防救災道路系統是否完善，其功能能否正常發揮，將直接影響避難與救援的成效。包含緊急疏散道路與救援運輸道路。緊急通道為第一層級防救災路線，主要功能作為聯外道路使用，本細部計畫之緊急道路指定為南側 25 公尺計畫道路(林森路)及 20 公尺計畫道路(明禮路)，以便可迅速通達全市並與區域外取得聯繫，災害發生時必須最優先保持暢通之運輸功能，必要時得進行交通管制；救援運輸道路屬第二層級防救災路線，作為迅速通達區內消防，物資支援、人員集合之路徑，計畫區周邊道路均可作為救援運輸道路，得便於聯繫計畫區周邊各消防據點及收容場所。

第七節 土地使用分區管制要點

- 第一點 第一種商業區內建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。
- 第二點 第一種商業區之建築基地於申請建築時，建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增加一部停車空間。但基地情形特殊經提花蓮縣都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，或花蓮縣政府已訂定相關規定者，從其規定。
- 第三點 第一種商業區及停車場用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。(退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。)

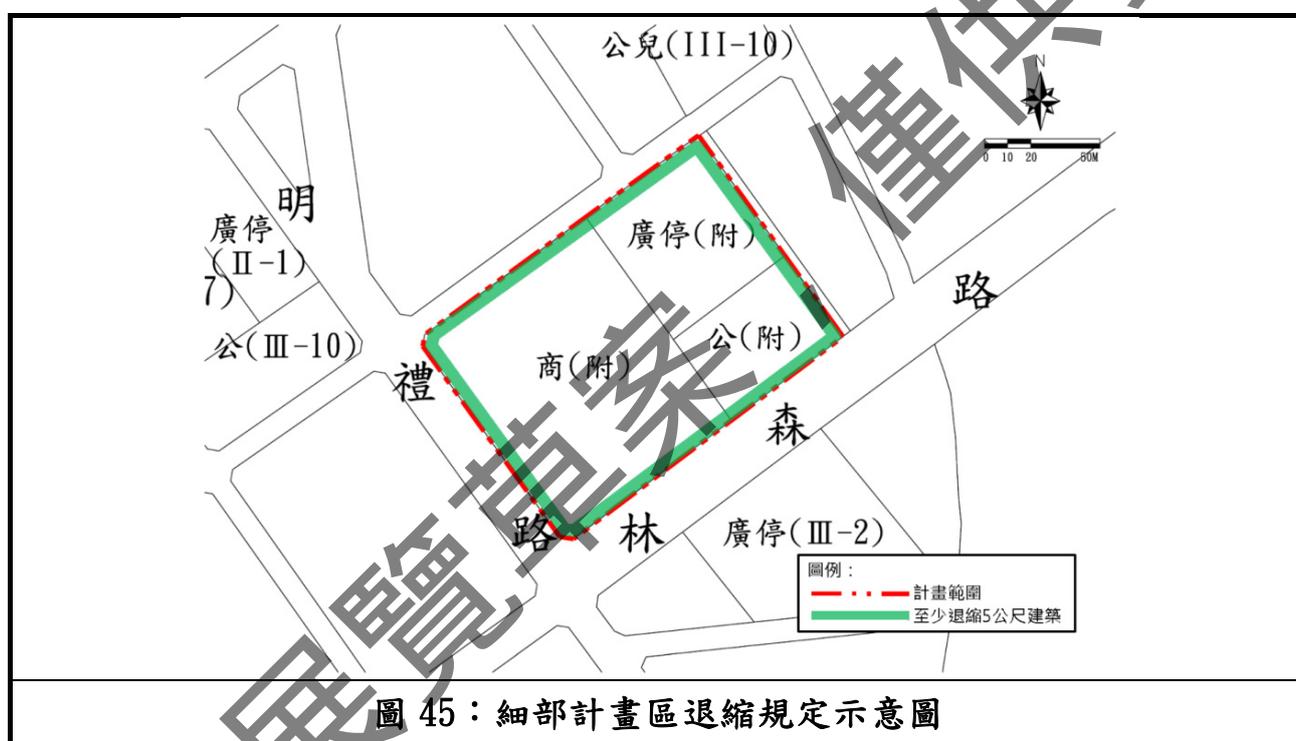


圖 45：細部計畫區退縮規定示意圖

資料來源：本計畫繪製。

- 第四點 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」中相關規定辦理。其中廣停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%。

- 第五點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率規定如下：

種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)
公園用地	15	45

- 第六點 建築基地應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

- 第七點 本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

第八節 都市設計準則

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

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

第三點 整體建築形式準則

(一) 建築意象設計準則

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

(二) 具人性的建築設計準則

1. 第一種商業區之地上一樓應設計為開放性櫺窗式，強化計畫區西側視覺焦點性及意象。
2. 臨美崙溪側應設置陽台、露臺或鏤空設計，並參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

第四點 開放空間準則

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

(一) 綠化人行步道設計準則

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

(二) 開放空間設計準則

1. 開放空間得設置自行車租借、停放空間，強化自行車系統，提供遊客使用。
2. 開放空間的規劃除提供視覺景觀意象與活動廣場外，應考慮休憩、候車等之使用。
3. 開放空間宜採社區營造形塑為具在地特色與風情的公共空間，凝

聚居民情誼及作為民眾交流溝通的場所之一。

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

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

公開展覽草案，僅供參考

第七章 事業及財務計畫

第一節 開發方式

依主要計畫之規定，本細部計畫區應採市地重劃方式辦理整體開發，並依《平均地權條例》及其相關法令規定取得各項公共設施用地，本計畫公共設施用地均屬參加重劃區內土地所有權人之共同負擔，故土地取得與開闢負擔所需經費由重劃會共同負擔，各項公共設施用地之事業及財務計畫如下頁表所示。

本係開發時程配合視各細部計畫區市地重劃整體開發期程，依工程設計進度完成，其中逕 1 案須依主要計畫審定之附帶條件規定，於內政部都市計畫委員會第 889 次會議審議通過紀錄文到 5 年內，花蓮縣政府應完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫，並依平均地權條例相關規定擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過，否則應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

第二節 整體開發範圍

考量北側 10 公尺計畫道路與東側人行步道用地目前皆尚未開闢且開闢時程未知之前提下，為避免前述道路影響地區發展及基地周邊未來之進出，故本案整體開發範圍納入北側 10 公尺計畫道路，另東側人行步道用地部分考量整體開發總負擔及未來基地退縮後仍有人行空間，故本案暫不納入考量。有關整體開發範圍內之土地使用面積範圍詳如下表、下頁圖所示。

表 25：整體開發範圍土地使用面積表

使用項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	第一種商業區	1.07	55.15
	小計	1.07	55.15
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.43	22.17
	公園用地	0.29	14.95
	小計	0.72	37.11
北側未開闢 10 公尺道路用地		0.15	7.73
合計		1.94	100.00

註：1. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以地政機關「實地測量」為準。

2. 本案面積如有異動，公設比應維持 40%。

整體開發範圍之公共設施用地比例計算：

$$[\text{廣場兼停車場用地面積}(0.43\text{ha}) + \text{公園用地面積}(0.29\text{ha}) + \text{北側未開闢 10 公尺道路用地面積}(0.15\text{ha})] \div \text{整體開發範圍總面積}(1.94\text{ha}) = 44.85\%$$



資料來源：本計畫繪製。

第三節 事業及財務計畫

本計畫區總面積約為 1.79 公頃，整體開發範圍如加入北側未開闢 10 公尺道路用地範圍，總面積約為 1.94 公頃，其中公共設施面積為 0.87 公頃，佔全部面積 44.85%，區內公共設施用地計有廣場兼停車場、公園、道路等用地等，事業及財務計畫內容詳下頁表所示。

表 26：逕 1 案細部計畫事業及財務計畫概估表

計畫區	公共設施 用地項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
			徵購	無償 提供	市地 重劃	其它	地上物 補償費	整地費	工程費	合計			
逕 1 案	廣場兼停 車場用地	0.43			✓		1,885	30	414	2,329	花 蓮 縣 政 府、 重 劃 會	依 工 程 設 計 進 完 成	花 蓮 縣 政 府 編 列 預 算、 重 劃 會 共 同 擔
	公園用地	0.29			✓		1,271	20	244	1,536			
	道路用地	0.15			✓		877	14	591	1,482			
	合計	0.87					4,033	65	1,249	5,348			

- 註：1. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以地政機關「實地測量」為準。
 2. 本表僅列公共設施工程費，不含工程設計費、行政作業費及路燈管線等費用；至於地上物補償費得視開闢當期之物價指數另調整之。
 3. 表內開闢經費，於實際執行重劃作業時按「獎勵土地所有權人辦理自辦市地重劃辦法」或「市地重劃實施辦法」規定之核定金額為準。
 4. 預定完成期限視主辦單位實際執行狀況酌予調整。

公開展覽草案，僅供參考

附件一：109年2月25日內政部都市計畫委員會第963次會議紀錄

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

70847
台南市安平區永華三街333號12樓之2

地址：97001花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：吳俊勳
電話：03-8242688
電子信箱：c84919@hl.gov.tw

受文者：立埕工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國109年3月17日
發文字號：府建計字第1090048403號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送內政部都市計畫委員會109年2月25日第963次會審議「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳逕1案）細部計畫暨變更主要計畫案」會議紀錄1分，惠請迅依法議辦理，請查照。

說明：依據內政部109年3月13日內授營中字第1090804795號函辦理。

正本：立埕工程顧問股份有限公司
副本：本府教育處、本府地政處、本府建設處都市計畫科(均含附件)

縣長 徐榛蔚

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：54045 南投市省府路38號(營建署)
select
聯絡人：陳志賢
聯絡電話：0492352911#116
電子郵件：sien@cpami.gov.tw

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國109年3月13日
發文字號：內授營中字第1090804795號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1091054503_1090804795_109D2007898-01.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會109年2月25日第963次會議
「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳
逕1案)細部計畫暨變更主要計畫案」會議紀錄1份，請迅
依決議辦理俾憑續辦，請查照。

說明：

- 一、復貴府108年12月12日府建計字第1080268296號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第963次會議審決(詳會議紀錄核定案件第11案)在卷。

正本：花蓮縣政府
副本：中部辦公室(營建業務)

電 2020/03/13 文
交 12:03:50 章

建設處都市計畫科/03/13



1090048403

內政部都市計畫委員會第 963 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 2 月 25 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

邱委員昌嶽 代

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

紀錄彙整：吳佩嫻

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 962 次會議紀錄。

決 定：確定。

核定案件
第 11 案

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更瑞芳都市計畫（部分住宅區為醫療用地）案」。

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

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

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

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

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

八、散會：中午 12 時 20 分。

第 11 案：花蓮縣政府函為「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳逕1案）細部計畫暨變更主要計畫案」。

說明：

- 一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 108 年 8 月 5 日第 157 次會審議通過，並准花蓮縣政府 108 年 9 月 9 日府建計字第 1080174930 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會邱委員英浩（召集人）、蘇委員瑛敏、謝委員靜琪、張委員桂鳳、王委員靚琇，於 108 年 10 月 25 日召開 1 次會議，獲致具體初步建議意見，案經花蓮縣政府以 108 年 12 月 12 日府建計字第 1080268296 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

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

【附錄】本會專案小組 108 年 10 月 25 日初步建議意見：

- 一、考量斷層帶及都市防災，照縣政府核議意見通過（如附圖、表）。
- 二、本案原則同意照花蓮縣政府核議意見將開發時程，修正為「自本會第 889 次會議紀錄文到後 6 年」；惟請該府補充敘明理由後，提大會報告。
- 三、本案係屬內政部核定「變更花蓮主要計畫第三次通盤計畫書」中，列為後續應辦或表明事項，故請將案名修正為：「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳逕 1 案）細部計畫並配合修正內政部都委會第 889 次會議決議事項案」，以資適法。

附表

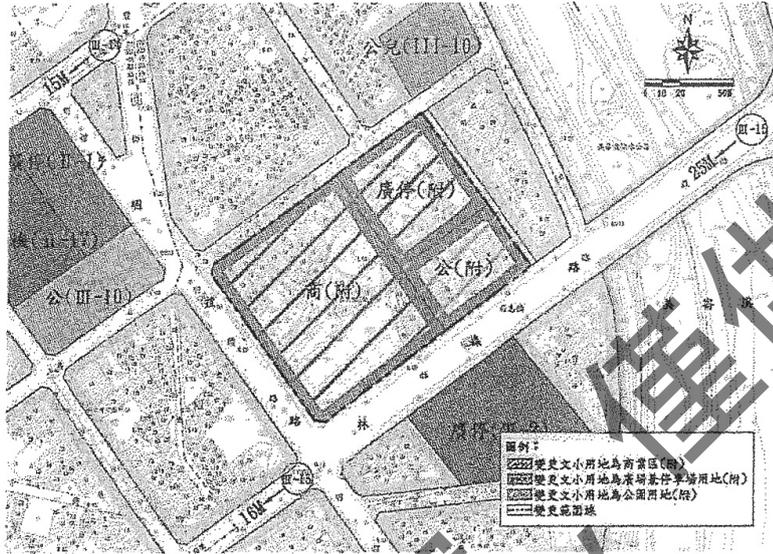
一、變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
廣停 III-2 北側	國小用 地(III -4) (1.79)	商業區 (一) (1.07)	1. 本案變更範圍原為中華國小校地，該校已於民國 83 年遷校。 2. 花蓮市國小生學童數近 10 年由 11000 餘人減至 7500 餘人。 3. 本案學校用地鄰近現有明禮國小、中華國小、明義國小、明義國小博愛分校與北濱國小等學校，考量本學區目前亦分配至鄰近之明禮國小，並經檢討分析本計畫區國小用地劃設面積亦超過劃設標準 10.08 公頃。 4. 經詢本縣教育主管機關已無使用計畫；現況為民宅、里活動中心及籃球場使用。 5. 本案位處市中心鄰近地區，為提升週邊地區公共設施服務水準，並活絡鄰近商業活動發展，故變更為廣場兼停車場用地、公園用地及商業區。	1. 本案應以市地重劃辦理開發。 2. 應自內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄文到後 6 年內完成擬定細部計畫。
		廣場兼停車場用地 (0.43)		
		公園用地 (0.29)		

註：1. 依據花蓮都市計畫目前辦理中之書圖重製作業，遷本案範圍之重製面積為 1.65 公頃
 2. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。

附圖

二、變更內容示意圖



八、散會：中午 12 時 20 分。

擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討
再公展後人陳逕1案）細部計畫書

僅供參考

業務單位主管	
業務承辦人員	

擬定機關：花蓮縣政府
中華民國109年10月