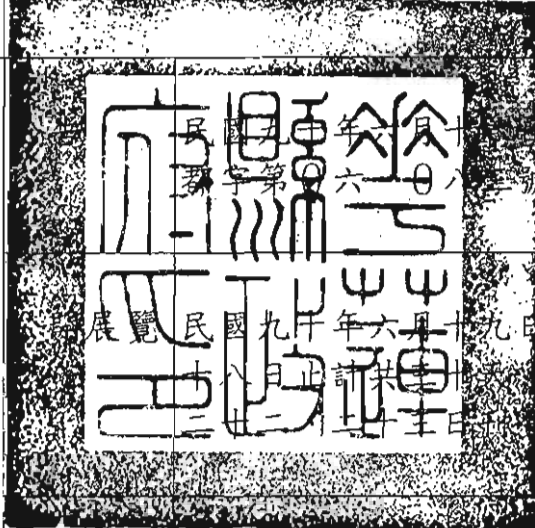


擬定東華大學城 特定區主要計畫書

花蓮縣政府

中華民國九十年三月

花蓮縣 擬定都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	擬定東華大學城特定區優先發展區細部計畫	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法十七、二十二條	
擬定都市計畫機關	花蓮縣政府	
本案公開展覽之起迄日期		<p>(九十)府旅 號公告。</p> <p>展覽民國九十年六月十九日至九十年七月 十八日止計共(九十)府旅 號公告。六月二十一、 二十二、二十三、二十四、二十五日(登於更生日報)</p> <p>說明會 九十年七月五日下午二時三十分壽豐 鄉志學村辦公處活動中心</p>
人民或團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	花蓮縣都市計畫委員民國九十年十一月二十九日都市計畫委員會第一〇三次大會審議通過。

都市計畫審核摘要表

花蓮縣擬定都市計畫審核摘要表

項		目	說	明
都市計畫名稱		擬定東華大學城特定區主要計畫案		
擬定都市計畫法令依據		都市計畫法第十二條		
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名		無		
本案公開展覽之起訖日期		公開展覽 公告 民國八十四年元月二十六日(八四)府建劃字第七八六三號公告。公告于更生日報。 民國八十四年元月二十八日至八十四年二月二十六日止計三十天。		
人民或團體對本案之反應意見		公開展覽說明會 地點 民國八十四年二月十六日上午九時壽豐鄉公所文化中心、下午二時假壽豐鄉平和活動中心。 詳人民或團體陳請意見綜理表		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果		縣級 花蓮縣都市計畫委員會八十四年三月十七日第七十二次、八十四年六月二十九日第七十五次、八十五年六月二十九日第八十四次、八十五年十月十八日第八十六次及八十六年二月二十一日第八十八次會議通過。 省級 台灣省都市計畫委員會八十七年十一月四日第五六四次會議通過。 內政部 內政部都市計畫委員會九十年一月九日第五〇一次會議通過		

第一章 緒論

第一節 計畫由來

東部地區以往並無一所大學，後於各界努力推動下，經教育部依據民國 78 年行政院李煥前院長的指示暨同年八月於立法院之施政報告，擬定籌設台灣東部大學的計畫，並確立三大計畫目標：一、配合國家建設需要，培育高等教育人才；二、配合東部地區發展需要，並減緩地區人口之外流；三、建立北、中、南、東高等教育網路，均衡區域教育水準。教育部基於上述計畫，乃籌建台灣東部第一所綜合性的國立大學 -- 東華大學，並於民國 83 年開始招生。

花蓮縣政府一方面為使大學有完整發展空間，另一方面考慮運用大學發展之機緣以加速帶動地方發展，改善不均衡之區域發展現況，乃於民國 79 年將擬定本特定區計畫之理由、範圍、面積、計畫內容(雙城計畫--大學城與科學城)，函報教育部轉行政院核示。後經行政院交內政部以 79.12.18 台(79)內營字第 848771 號函核示，原則同意辦理，並請花蓮縣政府儘速研擬整體開發計畫。至於特定區計畫範圍及面積尚待依整體開發計畫呈報時據實際需要檢討修正。

為爭取時效，花蓮縣政府爰依上項指示，洽請教育部補助規劃經費，而擬定本特定區主要計畫，亦即為整體開發計畫。以下概述重要規劃研究過程與大事：

民國 81 年秋季台大規劃研究單位開始進行調查研究，82 年 12 月花蓮縣政府與台灣大學簽訂規劃研究合約，翌年 12 月台大完成本(草案)計畫並送交花蓮縣政府。後續由花蓮縣政府進行都市計畫審議程序。

本計畫(草案)於民國 84 年 1 月舉辦公開說明與公展後，同年 3 月至 86 年 2 月由花蓮縣都市計畫委員會進行審查。87 年 9 月至 11 月間省都委會進行審查，88 年適逢精省，在 89 年 3 月轉交由內政部都委會進行審查。在 90 年 1 月 9 日由內政部都委會大會審議通過本計畫。

第二節 特定區位置及範圍

本特定區位於花東縱谷北端，北距花蓮市約十公里。行政轄區以壽豐鄉之志學、平和二村為主，北起木瓜溪，南接荖溪，東抵花蓮溪(以上均包含水域)，西以鯉魚山稜線為界，面積為 3,983.5 公頃(圖 1.2.1)。



圖 1.2.1 特定區位置及計畫範圍圖

第三節 上位及相關計畫

與本特定區最相關之上位計畫為東部區域計畫及花蓮縣綜合發展計畫，茲分述如下：

一、東部區域計畫

台灣東部區域計畫於民國73年公告實施，民國79年辦理第一次通盤檢討。區域空間發展架構採雙軸多核心發展，劃分花蓮及台東二地方生活圈，依服務範圍、產業活動、行政區域、地理環境及發展潛力等因素再劃分次生活圈。本特定區屬於花蓮次生活圈，其聚落發展機能為：壽豐具廣大腹地、交通便捷，為因應區域產業發展及文教需要，宜於此設立綜合大學，並宜透過大學城規劃開發新社區，提供居住、文教、遊憩、商業服務等機能，並配合區域產業發展需要，規劃工業技術研究、觀光經營管理、農林漁牧開發管理等科系，並於附近設置較高技術層次之工業園區，透過學用交流，厚植本區域產業發展潛力。

二、花蓮縣綜合發展計畫

本計畫於民國84年由中華工學院辦理規畫完成。

民國89年底由成功大學都市計畫系進行花蓮縣綜合發展計畫修訂工作。

(一) 對壽豐鄉初步之整體發展目標為：

- 建立科技大學城之特有都市風格及意象。
- 落實地方基層建設，創造富足、健全與便利的生活空間。
- 充分利用地方資源，發展具地區特性之產業。

(二) 與本特定區相關之部門發展初步構想為:

依據產業東移發展研究之建議，於壽豐鄉志學村設立科學園區，配合東華大學城及佳山計畫之建設，發展光電、航空等高科技產業，以加速提昇東部工業技術，擴大東部產業發展空間，並支援國防工業東移。

• 土地使用--非都市土地合理開發使用

目前本鄉非都市土地分區與編定不符實際所需，且部份地區宜劃定為都市計畫區，未來產業東進及重大建設之開發後，將引入大量人口，土地使用型態亦將隨之轉變。

• 工業發展--建設科技產業專業園區

配合東華大學城及佳山計畫之建設，於壽豐鄉志學村設立科技園區，發展光電、航空等高科技產業，以擴大東部產業發展空間。

• 觀光旅遊--整體規劃鯉魚潭遊憩區

鯉魚潭遊憩區行政範圍屬於壽豐鄉，以鯉魚潭風景特定區為主，另外還有池南森林遊樂區及荖溪遊憩區。鯉魚潭為東部區域唯一的內陸湖，目前住宿、餐飲設施包括鯉魚山莊、樂宮山莊、天石山莊、合家歡、宏卿山莊等地，尚有兩處觀光旅館預定地未開發，應積極開發鯉魚潭，與旅遊業者合作，規劃蜜月型觀光。鯉魚潭遊憩面可用腹地多，湖光山色極具渡假型資源的特色。

• 環境保護--重視洪患之防治，加強工業及農業污染之監測

重視洪害所帶來之威脅，加強水土保持與堤防興建之工作，並嚴格管制工廠與養豬戶所引起之環境污染。

• 公共設施--改善公共設施機能不足的問題，提昇居住生活品質

配合未來各項建設之發展，提昇本鄉之機能，以吸引產業及人口進入，提供居民充分完善之公共設施及設備，包括：綜合醫院、群體醫療中心、圖書館、高等學校、兒童遊戲場、運動公園、下水道排水系統、老人休閒中心、污水處理廠等；待改善之公共設施及

設備則有：區內鄰里道路、火車站、衛生室、河堤防洪工程、零售市場、垃圾掩埋場等。

• 教育文化--建立東華大學城

東華大學已於壽豐鄉設立，未來以東華大學為中心，結合地方產業資源與地區特性，建立一高科技導向且富地方文化氣息之大學城。

• 交通運輸--加強鄉內區間及與花蓮生活圈間的連繫

配合科技大學城資訊需求、鯉魚潭觀光及花蓮生活圈特性與發展類型，疏導並改善現有交通運輸設施。加強本鄉與生活圈中心--花蓮市的連繫，使產業能相互結合，由點、線至面而為完整的生活圈網路。

1.台 9 花東公路(花蓮市至豐田)

短期: 加強邊坡及路基之穩固，及瓶頸路段之改善。

長期: 全線拓寬為標準雙車道，並加以植栽美化。

2.台 11 海岸公路(花蓮市至豐濱)

短期:整建瓶頸道路，防止海岸侵蝕，加強邊坡及路基之穩固。

長期:闢建為 20 米寬之景觀道路，拓寬困難路段至少為 12 米寬景觀道路。

3.縣 195 號道路(花蓮市至瑞穗)

拓寬為 12 米之聯絡道路，規劃公車行駛路線。

4.壽豐公路(米棧至水璉)

闢建為 12 米之聯絡道路，規劃公車行駛路線。

5.鄉內出入主、次要道路

短期：興建拓寬各村主要道路。

長期：開闢各村產業道路，改善區內交通系統。

6.新建大型火車站

改撤目前五處火車站，另擇地點設置二處大型車站(註一)。

三、促進東部地區產業發展計畫

為加強東部地區開發，均衡東、西部區域發展，李登輝總統於民國 79 年 4 月巡察花蓮時，提出產業東移政策指示。民國 82 年 4 月行政院經建會奉院長指示成立專案小組，民國 85 年 4 月行政院核定「現階段促進產業東移行動計畫」。民國 86 年修訂完成「促進東部地區產業發展計畫」。

促進東部地區產業發展計畫，主要的策略為：1.加速公共建設投資，改善東部地區發展環境。2.協助民間投資，發展相關產業。3.釋出公有土地，增修訂相關法令。4.強化推動組織，加速投資計畫審查流程。至民國八十九年六月，主要成果包括：設立國立東華大學設置生物技術育成中心、輔導設置休閒農場與輔導民間投資案。

目前正在進行的項目包括，1.加強公共建設：交通建設、治山防災、水電開發 2.發展觀光遊憩產業：觀光發展計畫、國家公園（風景區、遊樂區）、政府規劃與鼓勵民間投資、協助民間開發觀光遊憩設施、市容改善 3.推動工業發展：工業區開發、科學園區 4.充實文教與醫療建設：大學城、博物館、文化園區、醫療設施。

四、鄰近地區都市計畫概要

鄰近地區都市計畫計有花蓮(美崙新市區、西部地區、舊市區、國慶地區)、吉安、吉安(鄉公所附近)、壽豐、鯉魚潭風景特定區等地區，亦與本特定區之發展息息相關，其計畫概況分述如下：

• 花蓮(美崙新市區、西部地區、舊市區、國慶地區)都市計畫

花蓮市都市計畫區原分為美崙新市區、西部地區、舊市區、國慶地區等四個都市計畫區，於民國 77 年舉辦第一次通盤檢討時，將其合併為花蓮都市計畫，計畫面積 2,431.82 公頃，計畫目標年期為民國 92 年，計畫人口為 221,000 人，居住密度仍分為四個分區，舊市區及美崙新市區每公頃約 500 人，西部地區每公頃約 380 人，國慶地區每公頃約 120 人，民國 87 年底居住人口約為 107,100 人。可供都市發展用地為 1,784.24 公頃，佔計畫面積 73.37%。計畫用地面積以公共設施 965.51 公頃佔計畫面積 39.70%為最多，其次為農業區佔 20.30%，再次為住宅區佔 18.81%，商業區佔計畫區面積之 4.08%。

• 吉安都市計畫

本計畫於民國 86 年第三次通盤檢討，計畫區位於吉安鄉靠近花蓮市西部地區，計畫面積 738.98 公頃，計畫目標年為民國 99 年，計畫人口為 53,000 人，居住密度每公頃約 220 人，民國 87 年底居住人口約為 36,100 人。可供都市發展用地為 386.12 公頃，佔計畫面積 52.25%。計畫用地面積所佔比例以農業區 46.22%為最多，其次為住宅區 29.69%，再次為公共設施 15.47%，商業區佔計畫區面積之 3.10%。

• 吉安(鄉公所附近)都市計畫

本計畫於民國 86 年進行第二次通盤檢討，計畫區位於吉安鄉鄉公所所在地，計畫面積 588.68 公頃，計畫目標年民國 100 年，計畫人口為 25,000 人，居住密度每公頃約 188 人，民國 87 年底居住人口約為 19,200 人。可供都市發展用地為 214.18 公頃，佔計畫面積 39%。計畫用地面積所佔比例以農業區 62.54%為最多，其次為住宅區 20.87%，再次為公共設施 11.74%，商業區佔計畫區面積之 1.39%。

• 壽豐都市計畫

本計畫於民國 85 年第三次通盤檢討，計畫區位於壽豐鄉鄉公所所在地之市街及其鄰近地區，計畫面積 165.10 公頃，計畫目標年民國 106 年，計畫人口為 5,500 人，居住密度每公頃約 239 人，民國 87 年底居住人口約為 2,900 人。可供都市發展用地為 61.24 公頃，佔計畫面積之 37%。計畫用地面積所佔比例以農業區 62.91% 為最多，其次為公共設施 20.68%，再次為住宅區 14.50%，商業區佔計畫區面積之 1.25%。

• 鯉魚潭風景特定區計畫

本計畫於民國 65 年公佈，計畫區以鯉魚潭周圍為主，計畫面積 651.40 公頃，民國 87 年底居住人口約為 1,200 人。可供都市發展用地為 104.08 公頃，佔計畫面積之 16.09%。計畫用地面積所佔比例以保護區 61.25% 為最多，其次為其他用地 20.07%，再次為公共設施 13.74%。

茲將上述都市計畫地區之公告日期、最近通盤檢討日期、面積、計畫年期、計畫人口及現況人口表列如下：

表 1.3.1 鄰近（花蓮次生活圈）都市計畫統計表

都市計畫名稱	公告日期	最近通檢日期	面積(公頃)	計畫年期(民國)	計畫人口(人)	87 年底人口(人)
花蓮市			2431.82		221,000	110,900
花蓮市(舊市區)	71.08.02	77.04.12	189.36			
花蓮市(美崙地區)	56.04.22	77.04.12	1185.51			
花蓮市(西部地區)	64.04.07	77.04.12	892.56	92		
花蓮市(國慶地區)	70.12.22	77.04.12	164.39			
吉安都市計畫	64.01.03	86.10	738.50	99	53,000	36,100
吉安(鄉公所附近)	70.12.22	86.09	588.68	100	25,000	19,200
壽豐都市計畫	62.11.09	85.11	165.10	106	5,500	2,900
鯉魚潭風景特定區	65.06.07		651.40			1,000

資料來源：花蓮縣政府都市計畫課暨民國 88 年都市及區域發展統計彙編

註一：摘錄自花蓮縣綜合發展計畫鄉鎮市建設發展構想

第五章 特定區開發計畫

第一節 計畫定位與開發理念

一、計畫定位

本特定區原屬非都市土地，依區域計畫法管制。為因應東華大學之發展及配合中央產業東移政策之落實，乃由花蓮縣政府依都市計畫法申請擬定劃設本特定區。在此擬定作業進行過程中，本特定區之土地取得已經台灣省政府列入「台灣省區段徵收五年計畫」且經核定區段徵收作業經費。但目前本特定區迄今尚未被列為中央或省方主導之新鎮或新社區建設方案。綜合以上情況與條件，本計畫應被定位為由地方推動之開發式都市計畫——即由花蓮縣政府依都市計畫法及相關法令研擬特定區計畫，據以促進公私部門建設開發非都市土地——同時亦為保留完整土地區段以利上級政府於本區發展產業之先期計畫。

二、開發理念

根據以上定位，本計畫有別於一般消極的僅屬管制性之都市計畫，而需投入資源積極推動發展與建設，為此而特別明列民間可依「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請變更開發，或依中央政府政策性導向及地方發展需要循都市計畫程序辦理變更開發。

由於花蓮縣財力有限，且基於公平原則，實不能亦不應由花蓮縣政府對本特定區之財務予以特別資助。故本特定區之建設，需藉由土地開發利益創造資源自力完成公共投資。且依長期發展觀點而言，本特定區之開發利益，亦應能直接間接回饋花蓮全縣居民以促進地方發展。

上述開發利益之產生，應來自妥善整體計畫下充足公共設施完成前後之私部門之積極參與。不僅優美環境將會吸引居住與生產活動之進駐，更需建商與投資者對前景之期望而願做重大投資。

若藉市場力量創造開發利潤，使其回饋公共建設資金之後，仍有合理投資報酬，則本特定區將持續發展。故本計畫之核心理念為創設

一有效機制以實現此一本質上為公私聯合開發之計畫。

第二節 目標、標的與策略

一、計畫總目標

應用地盡其利、地利共享手段，以財務自足原則，發展一高品質、高效率的新鎮。

二、標的

為新鎮居民創造一和諧、寧適、優良的工作與生活環境。

為東部建設一適合地方資源的產業發展基地。

為台灣樹立一土地使用規劃與開發方式的新範例。

三、開發策略

- (一) 善用區位優勢及公有地供給條件，並凝聚市場實際需求量，首先集中資源快速建設一新鎮(優先發展區)中心，使其產生矚目之示範效果，然後再藉其效果之擴散而引發其它地區之發展。
- (二) 以允許變通之最大彈性原則，並配合相對區位及可能發展方位而規劃分期分區計畫與主要交通系統，以因應未來各種大小發展機緣。
- (三) 除優先發展區由縣政府為開發主體強力輔導以促成開發外，鼓勵民間發揮市場潛力與企業精神，在配合整體計畫及自行負擔公共設施原則下，以民間申請變更都市計畫辦法主導後期之開發。
- (四) 利用民間申請變更都市計畫辦法，誘導優先發展區外之發展潛力來參與對優先發展區之開發。
- (五) 配合花蓮縣都市設計審議委員會與都市計畫審議委員會，引用專業人才以督導特定區之發展方向並提供技術援助，使確保能

建成優良之實質環境。

(六) 關於優先發展區

- 1.以區段徵收處理私有土地，配合大量無償及有償撥用之公有地以取得充裕之公共設施用地，創造高品質之住商環境，同時仍餘有充足之可售土地以完成建設並作政策性讓售。
- 2.劃設整體開發之商業用地，以供區域性市場需用(大型購物中心、國際觀光旅館及會議中心等)，而創造區內就業並引發關聯性就業、人口、住宅之經濟發展。
- 3.以財務計畫主導早期定居人口之引進政策。以開發成本減除標售收入後之方式，計算不同等級之優惠地價，讓售土地提供興建國民住宅。
- 4.綜合低密度、高綠化率及先進都市設計準則，並配合大學供應之體育設施與文化活動，以創造高居住品質，吸引中高收入及休閒階層之居民進住。
- 5.合理配置住宅用地與設施，以都市設計手法有效建立多階層多元混合而和諧之社區。

第三節 發展計畫

一、分期分區發展計畫

- (一) 本特定區除河川區及保護區外，其餘土地共約為 2456.9 公頃，劃分為計畫發展區與既成發展區。計畫發展區包括優先發展區、後期發展區與預定產業發展區，既成發展區包括志學社區與東華大學校區。
- (二) 優先發展區 118.3 公頃，優先發展區預計於十年內完成開發。
- (三) 既成發展區，包含東華大學校區 250 公頃與志學社區 57.62 公頃。東華大學校區已完成土地取得，正依東華大學發展計畫進行開發中。志學社區採都市更新方式辦理開發。
- (四) 後期發展區土地總面積共計為 949.28 公頃，大部分劃設為農業區，係為輔助優先發展區及預定產業發展區之成長地區。
- (五) 預定產業發展區土地總面積共計約為 1,081.7 公頃，大部分劃設為農業區，為保留發展地區。用以因應中央政府政策性導向及地方發展需要循都市計畫程序變更為工業區或特定用途之分區。其發展時期保持彈性，得視需要提前開發。
- (六) 以上各發展區均示於圖 5.3.1，並以本計畫編列之道路界定範圍如下：
 1. 優先發展區：指台 9 號公路以東、東華大學以西；聯外道路支線以北、1-1 號道路以南（含 1-1 號道路）地區以及沿荖溪之含污水處理廠及變電所之綠帶區段。
 2. 後期發展區：主要發展在台 9 號道路兩側與聯外道路支線以南。北花 36 號道路、南至荖溪；東界台九線以東 200 公尺及東華大學東北界、既有鄉道，西臨鯉魚山東麓。
 3. 志學社區：指志學現有集居地區。北自 2-3 號道路、南至 1-1 號、2-5 號道路；東臨 2-4 號道路、西達台 9 號道路。