

公開展覽書

擬定花蓮(嘉新村附近地區)

細部計畫書



擬定機關：花蓮縣政府

中華民國 115 年 1 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	擬定花蓮(嘉新村附近地區)細部計畫案		
擬訂細部計畫法令依據	都市計畫法第17條及22條		
擬訂細部計畫機關	花蓮縣政府		
本案公告及公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	1. 公告日期：自109年12月17日起至110年1月15日止共計30天，並刊登於花蓮市公所、新城鄉公所及花蓮縣政府建設處。 2. 座談會日期及地點：109年12月29日下午2時於花蓮縣政府大禮堂。	
	公開展覽		
	公開說明會		
人民及機關團體對本案之反映意見			
本案提各級都市計畫委員會審核結果	縣	級	
備	註		

目 錄

第一章 計畫背景	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 計畫位置與範圍	1
第三節 法令依據	1
第四節 計畫目標	3
第二章 上位暨相關計畫	4
第一節 上位計畫	4
第二節 相關計畫	8
第三節 現行都市計畫內容概述	14
第三章 發展現況分析	20
第一節 自然環境概況	20
第二節 人口發展概況	22
第三節 產業發展概況	24
第四節 土地及建物使用現況	27
第五節 土地及建物權屬	34
第六節 土地租占用情形	39
第七節 公共設施	41
第八節 交通系統現況	43
第九節 災害潛勢及環境敏感地區	46
第四章 發展潛力與限制	56
第一節 課題與對策	56
第二節 SWOT 分析	62
第五章 發展定位與規劃構想	63
第一節 整體發展定位	63
第二節 整體規劃構想	63
第六章 實質計畫	66
第一節 計畫年期	66
第二節 計畫人口	66
第三節 土地使用計畫	66
第四節 公共設施計畫	66
第五節 交通系統計畫	69
第六節 都市防災計畫	70
第七節 土地使用分區管制要點	71
第八節 事業及財務計畫	74
第九節 後續應辦或應表明事項	77

附錄一：花蓮縣政府原住民行政處 110 年 3 月 26 日便簽

圖 目 錄

圖 1-1	計畫位置示意圖	2
圖 1-2	計畫範圍示意圖	2
圖 2-1	計畫區國土功能分區(草案)示意圖	5
圖 2-2	花蓮縣國土計畫整體發展目標架構圖	6
圖 2-3	美崙溪水環境改善(第二期)整體計畫案規劃構想圖	9
圖 2-4	污水銜接示意圖	11
圖 2-5	排水銜接示意圖	12
圖 2-6	花蓮都市計畫(涉嘉新村附近地區)變更歷程示意圖	15
圖 3-1	計畫區坡度分布情形示意圖	20
圖 3-2	計畫區藍綠帶資源分布情形示意圖	21
圖 3-3	國土利用現況調查成果圖	30
圖 3-4	土地及建物使用現況示意圖	30
圖 3-5	建物樓層分布圖	31
圖 3-6	建物結構分布圖	33
圖 3-7	土地權屬分布圖	35
圖 3-8	已登記建物權屬與未登記建物(都計前後)分布圖	36
圖 3-9	未登記建物坐落土地權屬分布圖	37
圖 3-10	共有土地及建物分布圖	38
圖 3-11	土地租用情形分布圖	40
圖 3-12	土地占用情形分布圖	40
圖 3-13	周邊公共設施分布圖	42
圖 3-14	道路開闢情形示意圖	44
圖 3-15	道路服務水準示意圖	45
圖 3-16	未來台灣孕震構造發震機率圖	47
圖 3-17	米崙斷層及地質敏感區位置圖	48
圖 3-18	淹水潛勢圖	49
圖 3-19	土壤液化潛勢圖	50
圖 3-20	原住民族傳統領域、原住民保留地及嘉新部落位置示意圖	52
圖 3-21	原住民保留地使用情形示意圖	53
圖 3-22	飛航限建範圍示意圖	55
圖 5-1	空間發展構想示意圖	65
圖 6-1	土地使用計畫示意圖	68
圖 6-2	交通系統示意圖	69
圖 6-3	都市防災計畫示意圖	71
圖 6-4	分期分區計畫示意圖	75

表 目 錄

表 2-1	相關計畫綜整表	13
表 2-2	花蓮都市計畫(涉嘉新村附近地區)變更歷程表	14
表 2-3	現行花蓮都市計畫面積表	17
表 3-1	近 5 年新城鄉及嘉新村戶數戶量統計表	22
表 3-2	近 5 年新城鄉及嘉新村原住民人口統計表	22
表 3-3	113 年嘉新村原住民人口民族別分統計表	22
表 3-4	近 5 年新城鄉及嘉新村人口結構分析表	23
表 3-5	花蓮縣、新城鄉一級產業家數及面積統計表	24
表 3-6	112 年花蓮縣、新城鄉農作物產量統計表	24
表 3-7	110 年新城鄉工業場所單位數量統計表	25
表 3-8	110 年新城鄉服務業場所單位數量統計表	25
表 3-9	花蓮縣、新城鄉工商場所單位家數暨區位商數分析表	26
表 3-10	國土利用現況調查成果表(第 1 級分類)	27
表 3-11	國土利用現況調查成果表(第 2 級分類)	29
表 3-12	建物樓層統計表	31
表 3-13	建物結構統計表	33
表 3-14	土地權屬面積、比例統計表	34
表 3-15	土地權屬面積、比例統計表(依區塊)	34
表 3-16	已登記建物權屬與未登記建物坐落土地權屬統計表	36
表 3-17	共有(管)土地及建物一覽表	37
表 3-18	土地租占用情形明細表	39
表 3-19	周邊公共設施明細表	41
表 3-20	周邊計畫道路明細表	44
表 3-21	計畫道路服務水準一覽表	45
表 3-22	周邊主要震災災情列表	51
表 3-23	新城鄉近 3 年主要水災災情列表	51
表 3-24	原住民保留地權屬綜整表	52
表 3-25	原住民保留地使用情形綜整表	53
表 4-1	SWOT 分析表	62
表 6-1	本計畫住宅區可容納之人口統計表	66
表 6-2	土地使用計畫面積表	67
表 6-3	退縮建築規範綜理表	72
表 6-4	土地使用面積統計表	75
表 6-5	擬定花蓮(嘉新村附近地區)細部計畫案附帶條件綜理表	76
表 6-6	計畫區公共設施用地費用概算表	76

第一章 計畫背景

第一節 計畫緣起

嘉新村附近地區位於花蓮都市計畫區北側，於 56 年計畫擬定時原為農業區，後於 77 年 4 月 12 日公告之花蓮(美崙新市區、西部地區、舊市區、國慶地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案之變 29 案，變更為住宅區，其附帶條件為「應另行擬定細部計畫配置 40%以上之公共設施用地，並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築」。

嗣於 91 年 1 月 9 日公告之變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)，將嘉新村附近地區、美崙溪旁附近地區、美崙國中附近地區、田頭新村附近地區及大陳新村附近地區等 5 處舊社區指定為都市更新地區。又為增進開發方式之彈性，復於 100 年 10 月 4 日公告變更花蓮都市計畫(公共設施用地及附帶條件整體開發地區)專案通盤檢討(第一階段)之變 18 案，變更上揭 5 處舊社區開發規範為「得依『都市更新條例』及相關法令規定配合辦理都市更新計畫」。截止至 114 年，除嘉新村附近地區尚未擬定細部計畫外，其餘 4 處地區皆已擬定細部計畫。

茲花蓮都市計畫於 77 年變更嘉新村附近地區為附帶條件住宅區，迄今已逾 30 餘年尚未擬定細部計畫，且本計畫區之西南側緊鄰美崙溪畔，屬花蓮市推動景觀環境改善之重要區域，為達到都市防災、居住安全、環境改善等需求，爰依「都市計畫法」第 17 條及第 22 條規定，辦理本次細部計畫擬定，藉此復甦地區機能，促進都市整體健全發展。

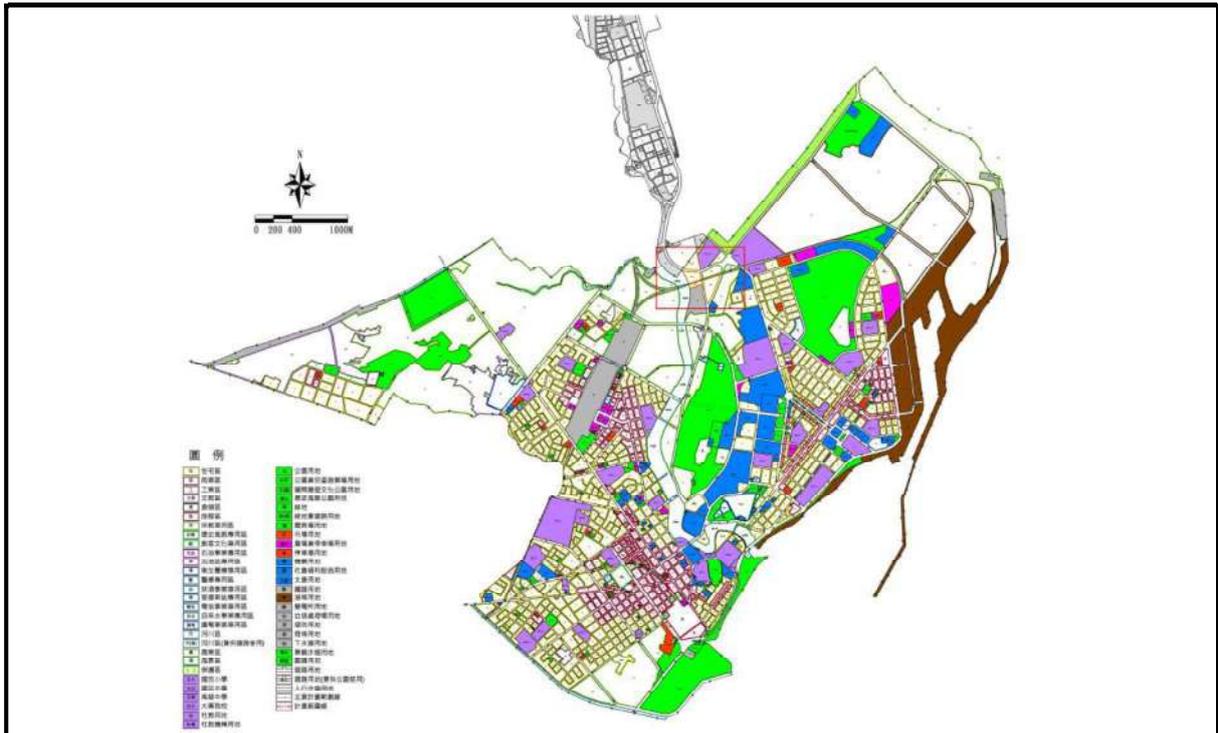
第二節 計畫位置與範圍

嘉新村附近地區位於花蓮都市計畫區北側，花蓮美崙新市區、海星中學西側及南側地區，計畫區西南側緊鄰美崙溪，行政區屬花蓮縣新城鄉嘉新村，計畫面積共計 7.29 公頃，詳如圖 1-1、1-2。

為利後續說明，茲將計畫範圍內之分區以區塊標示，如圖 1-2 所示。

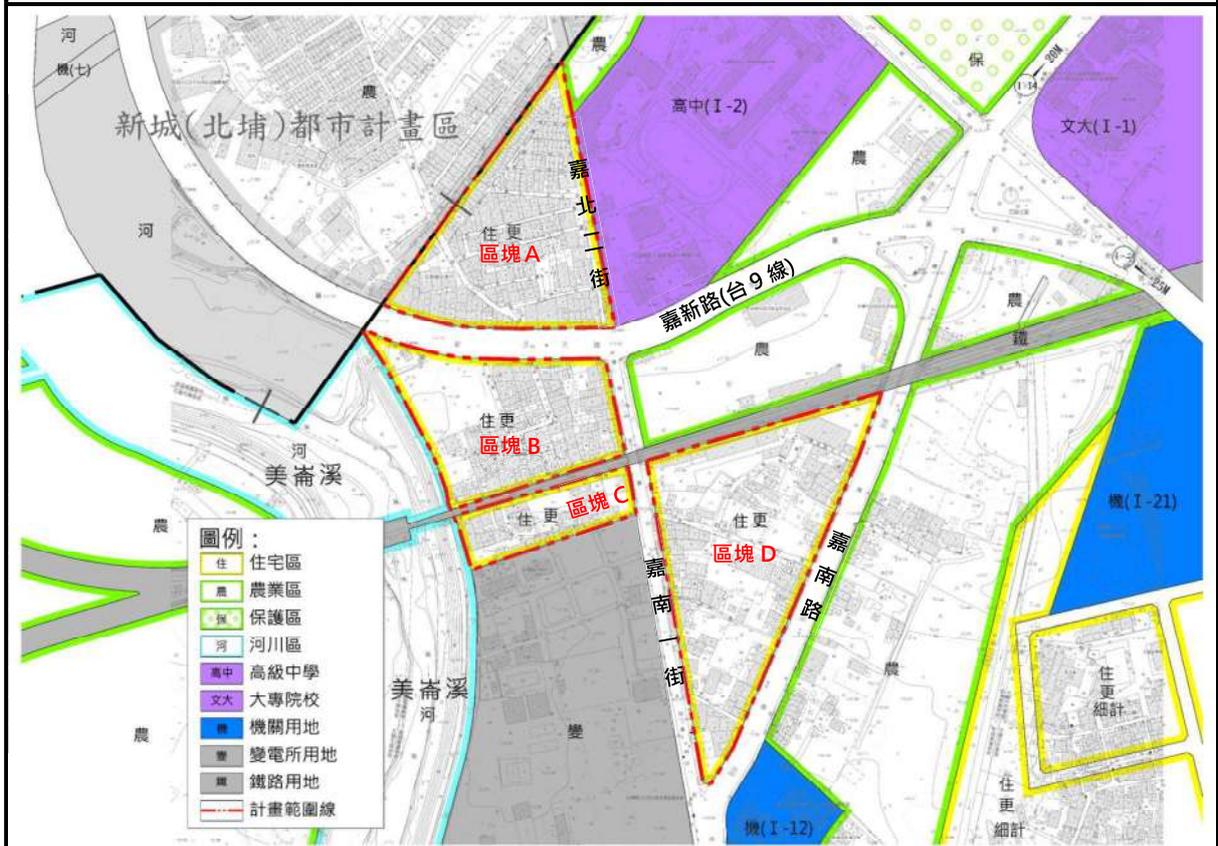
第三節 法令依據

依據都市計畫法第 17 條及 22 條辦理。



資料來源：變更花蓮都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案、變更新城(北埔地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案；本計畫繪製。

圖 1-1 計畫位置示意圖



資料來源：變更花蓮都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案、變更新城(北埔地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案；本計畫繪製。

圖 1-2 計畫範圍示意圖

第四節 計畫目標

本計畫為達到都市防災、居住安全、環境改善、老舊建築更新等需求，爰提出下列四大計畫目標，以確保開發可行、提供完善公共設施、提升環境品質及促進地區發展。

一、 建物更新、改善居住環境安全

現有建物老舊且排列密集，屋齡多為30年以上，建物之機能與耐震、防災能力均有待改善。擬透過都市更新將建物重建，改善地區居住環境。

二、 促進建築與環境共生，永續經營生活環境

計畫區內部分位屬淹水潛勢範圍及飛航限建區，未來開發時建物除需依飛航限建相關規定辦理外，建議採綠建築設計，增加綠覆率、並重視基地保水、透水設計，以提升整體地區通風採光、節能減碳、塑造生態社區環境。

三、 提供沿街步行與休憩開放空間

現有建物多緊鄰建築線，道路狹窄會車不易，缺乏良好行人步行空間，且沿街景觀凌亂。擬配置大面積開放空間，劃設8公尺道路、配合退縮建築及留設人行步道，以串連開放空間、並提供友善之步行環境及休憩場所。

四、 結合公有及私有土地，提供多元利用機能

擬透過整體規劃、採取多元可行之開發方式，以加速推動地區發展、提升土地效能。並配合政策，設置地區所需公益設施，強化周邊地區公共生活機能及多元性、提升地區更新之公益性。

第二章 上位暨相關計畫

第一節 上位計畫

一、全國國土計畫(107年7月)

(一)計畫概述

全國國土計畫以「安全—環境保護與國土資源永續」、「有序經濟發展—引導城鄉均衡」、「和諧社會公義—落實公平正義」為總體目標，係我國陸域及海域國土資源保育與利用之最高層級空間發展計畫，亦為都市計畫之上位指導計畫。

全國國土計畫在國土空間發展政策及成長管理策略之面向，明確指出活化老舊市區為成長管理及促進都市再生的重要策略，並以提升都市競爭力為核心目標。計畫強調「針對大面積、低度利用且未發揮都市機能之國公有土地進行再開發，以帶動區域再發展」為住宅部門空間發展策略之一。

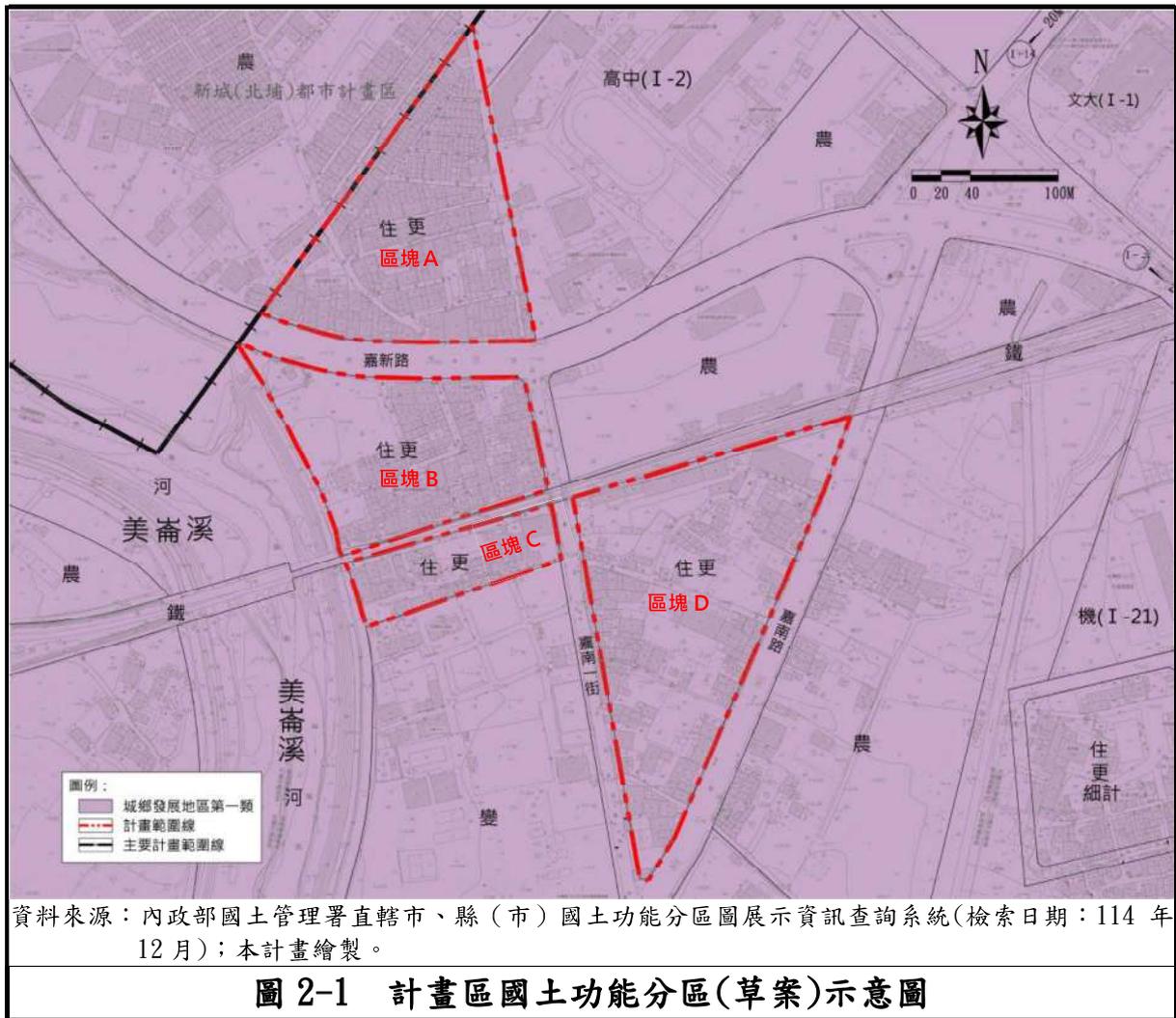
此外，全國國土計畫亦就國土功能分區、環境敏感地區、公共設施配置、開放空間布局及原住民族地區之土地利用等，提出相關發展原則與策略，作為各層級空間計畫之參據。

(二)對本計畫之影響

依國土功能分區(草案)劃設，本計畫範圍位屬「城鄉發展地區第一類」。依據國土計畫法第21條規定，城鄉發展地區第一類主要供都市計畫區內高強度之居住、產業及其他城鄉發展活動使用。預期應具備相應之都市機能，然而本計畫區開發歷史已久，既有建物與公共設施多已老化、容量不足或不符合現況要求，故本案應依循上位計畫指導，重新檢討地區空間機能配置，並透過整體開發(再開發)機制，復甦地區之都市功能，國土功能分區分布詳圖 2-1。

另本計畫區部分範圍涉及環境敏感地區，後續都市計畫之研訂應參酌相關主管機關意見，並依敏感地規範配合保育、保護及防災等需求，檢討土地使用計畫與土地使用管制內容，以研擬必要之措施及配套。

綜上，本細部計畫後續之擬定應依循全國國土計畫之指導原則，並因應自然環境變化、社會發展趨勢及基地條件等因素，調整都市計畫內容，使本計畫能符合國土空間整體發展方向及都市發展需求。



二、花蓮縣國土計畫(110年4月)

(一)計畫概述

花蓮縣國土計畫依據國土計畫法及全國國土計畫之指導，以「優質生活、優質農業、優質觀光」之永續發展為願景，並以「永續環境」、「永續社會」及「永續經濟」三大面向為空間發展之總體目標，涵蓋生態保育、農業支持、觀光產業、公共設施、社會住宅、原住民族發展、交通運輸與防災韌性等多項策略，目標架構詳圖 2-2。



(二) 對本計畫之影響

本計畫位於綠谷廊帶軸及北花蓮門戶樞紐宜居策略區，空間發展構想為大花蓮政經核心，後續發展應依其城鄉發展策略之指導。根據「社會永續—優質與健康的生活環境」之發展面向，都市更新被列為重要策略之一，並納入住宅部門計畫。故後續發展應依花蓮縣國土計畫之城鄉發展策略指導，優先推動老舊市區之都市更新、危險及老舊建築物重建機制，並加速社會住宅相關部門計畫之推動，作為提升區域居住品質與發展韌性的主要方向。

此外，本計畫區涉及之環境敏感地區包括淹水潛勢地區、原住民族土地及民用航空法所規範之禁止或限制建築地區等。後續本計畫之研擬除應透過土地使用計畫及土地使用管制等工具，以符合環境敏感地區相關規範外，亦應依循相關法令辦理整體開發流程，以確保土地利用之合理性與安全性。

三、 變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案(107年11月)

(一) 計畫概述

花蓮都市計畫區擁有豐富觀光及交通資源，故花蓮主要計畫第三次通盤檢討以「生產、生活、生態」為規劃理念，並設定其發展定位為「打造太平洋東岸移民新據點，形塑最適居之國際觀光城市」，具體訂定「營造人文、科技、產業、觀光與環保的永續健康城」、「透過都市更新改善老舊聚落、眷村，提昇生活品質與改善環境景觀」、「建構完善都市防災計畫系統，達防洪、防震、防颱之安全都市環境」、「建立以大眾運輸為主的健康、樂活綠色運輸城」及「促進市、港、空合一，打開國際觀光門戶」五大發展目標。

(二) 對本計畫之影響

本計畫依循其「永續」、「適居」及「防災韌性」之規劃理念及發展定位，結合計畫範圍區位條件與周邊資源，規劃土地使用計畫及土地使用管制規則，透過劃設滯洪公園、綠廊及人本空間等，串聯周邊藍綠帶資源，並考量區內基地條件，規劃因地制宜之開發方式及分期分區計畫，有序推動地區重建，以復甦都市機能。

第二節 相關計畫

本計畫範圍位於新城鄉，都市計畫範圍則位於花蓮都市計畫區內，為能有效整合周遭環境條件及未來發展，以下將統整計畫範圍鄰近之相關計畫摘要，以作為後續規劃考量之依據，各相關計畫內容摘要彙整詳表 2-1。

一、花蓮縣新城(北埔地區)污水下水道系統工程(112年6月)

(一)計畫概述

計畫目標旨在將花蓮市及吉安鄉既有之污水系統延伸至新城鄉北埔地區，以改善生活污水排放、強化環境衛生並提升區域污水處理效能。

整體工程採分標施作，其中第一標以建置主幹管為主，約 6,170 公尺之主幹管工程已陸續完工，並作為後續支線管網的基礎。第二標負責次幹管與分支管建置及用戶接管，內容包括次幹管約 3,594 公尺、分支管及接管管線約 10,944 公尺，預計接管約 1,972 戶。第二標於 113 年啟動，預定 115 年底完工，完工後可大幅提升北埔地區污水收集範圍與公共污水處理能力，並支援後續各標污水管網的完整建置，形成更完善之區域污水系統。

(二)對本計畫之影響

該污水下水道工程第一標埋設之主幹管經由台 9 線嘉新路穿越本計畫區，第二標亦於計畫區東南側沿嘉南路鋪設幹管。由於計畫區現況尚無污水下水道接管設施，未來待工程完竣後，將可於本區整體開發時埋設區內污水管線並銜接至鄰近幹管，作為本區生活污水收集與處理的主要系統來源，而幹管位置與服務範圍等內容亦為本計畫空間配置之重要參考。

二、前瞻基礎建設計畫-水環境建設-全國水環境改善計畫-美崙溪水環境改善(第二期)整體計畫(111年6月)

(一)計畫概述

為打造美崙溪整體水岸環境，第一期計畫研擬 5 項分項計畫，分別為：水岸自行車道串連、高灘地休憩景觀環境營造、國福大橋上下游水岸運動公園營造、生態示範區、水域遊憩區等，擬有系統的落實改善整體水岸景觀、生態，提昇親水機能，營造兼具運動休憩與自然健康之水岸環境。第一期計畫屬「全國水環境改善計畫」第二批次推動項目，經核定後於民國 108 年 9 月啟動施工，並於 109 年 12 月完成相關工程。

為延續前期計畫成果，第二期計畫銜諸美崙溪環境課題，包括：中上游水質水量、中下游關注物種生態棲地保護，以及左岸遊憩動線串連等三大課題，並以調查規劃設計為主軸，以美崙溪左岸國福大橋上游至河口為規劃範圍，研擬三項子計畫，分別為：美崙溪左岸步道串聯計畫、美崙溪水源流量調查及改善計畫、河川生態棲地復育計畫。擬有系統的落實改善整體水岸景觀、生態，提昇親水機能，營造兼具運動休憩與自然健康之水岸環境。第二期計畫屬於「全國水環境改善計畫」第六批次推動項目，截止 114 年 12 月尚未公告核定。



資料來源：全國水環境改善計畫美崙溪水環境改善(第二期)整體計畫工作計畫書；本計畫彙整。

圖 2-3 美崙溪水環境改善(第二期)整體計畫案規劃構想圖

(二) 對本計畫之影響

本計畫範圍西側鄰接美崙溪，雖非屬該水環境改善計畫之工程規劃範圍。惟後續擬於鄰美崙溪側劃設綠地用地，可作為水岸休憩路線之延伸，串聯區內公園綠地及周邊藍綠帶資源，期望完善地區藍綠帶景觀，除可提升環境風貌外，亦可作為美崙溪周邊之生態跳島，以延續美崙溪生態棲地環境之復育及保護之目標。

三、花蓮縣第二期綜合發展實施方案-花蓮縣部落聚會所興建計畫 (109年1月)

(一)計畫概述

為落實原住民族委員會「深耕部落、文化優先」政策，花蓮縣政府在「花蓮縣第二期綜合發展實施方案-花蓮縣部落聚會所興建計畫」中提出貫徹一部落一聚會所政策，經行政院核定後，預計興建33座部落聚會所，其中包括嘉新村之嘉新部落聚會所。

嘉新部落聚會所新建工程已於111年12月28日完成決標，並於本計畫區外北側之嘉新社區公園（嘉新段343、344、344-2及344-4等四筆土地）動工施作。

(二)對本計畫之影響

計畫區人口近半數為原住民族，而目前興建中之嘉新部落聚會所與本計畫區僅相隔一條道路。未來聚會所完工後，將可就近提供區內原住民族舉辦豐年祭、各類活動及日常休憩之使用需求，強化本計畫區公共設施及開放空間之遊憩機能。

四、花蓮地區污水下水道系統第三期實施計畫(106年8月)

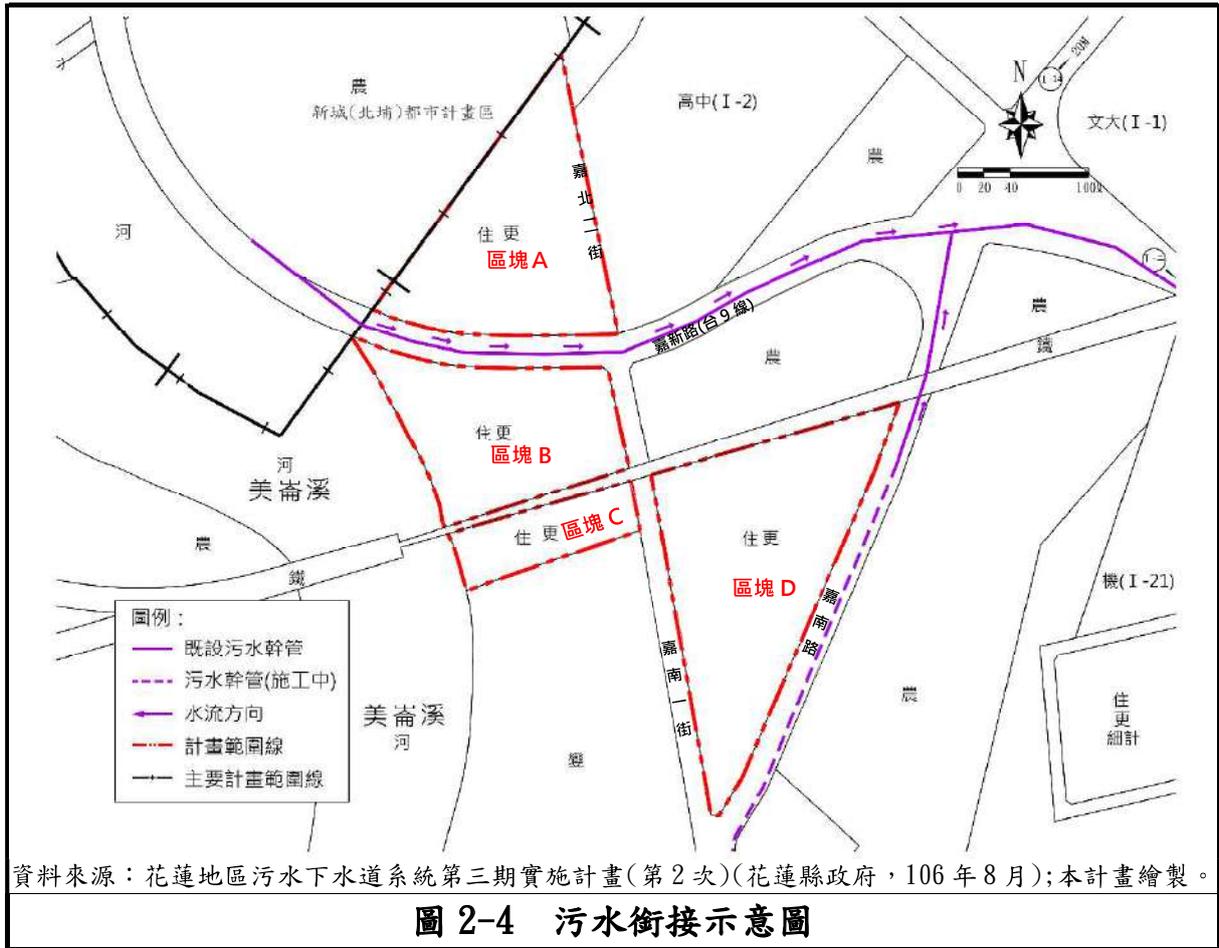
(一)計畫概述

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。該計畫下水道系統分為由A、B、C、D四大幹線系統收集污水，並設有全期處理容量50,000CMD二級水資源回收中心一處。

(二)對本計畫之影響

本計畫區位於D幹線，其系統包括6條支幹管，負責收集新城鄉(北埔地區)及花蓮市大陳二村附近之家庭污水，由新城鄉復興路開始埋設，沿途所經主要路段為復興路及蘇花公路，並於東興路與C幹線匯合，目前D幹線系統之主幹管已完成。

因D幹線主幹管完成，計畫區之污水流入污水支管後，後續新設部分污水幹管使之連接至既設污水幹管(台9線)，後排入花蓮市水資源回收中心，計畫範圍周邊污水排水系統詳圖2-4。



五、花蓮縣花蓮市雨水下水道系統檢討規劃 (101 年 4 月)

(一) 計畫概述

花蓮縣政府於 101 年發布「花蓮縣花蓮市雨水下水道系統檢討規劃 (第 2 次)」案，針對花蓮市舊市區、西部地區、美崙地區及國慶地區之都市計畫範圍，並涵蓋外圍 599.4 公頃集水區，共 12 個排水分區，進行全面性的現況調查與系統分析。計畫並研擬包括管線改建、抽水站擴(新)建及滯洪池設置等改善方案，以降低強降雨所致之水患，提升花蓮市整體防災韌性，並作為後續排水工程建設與管理的重要依據。

(二) 對本計畫之影響

本計畫區係屬化道排水分區，其集水面積約 121 公頃，排水幹線主要為化道路之 W 幹線，沿路收集北興路、華西路一帶之雨水逕流，匯集後排入國立東華大學美崙校區旁無名溪後流入美崙溪，於雨水下水道系統後端設有福興抽水站，計畫區周邊之雨水排水系統詳圖 2-5。

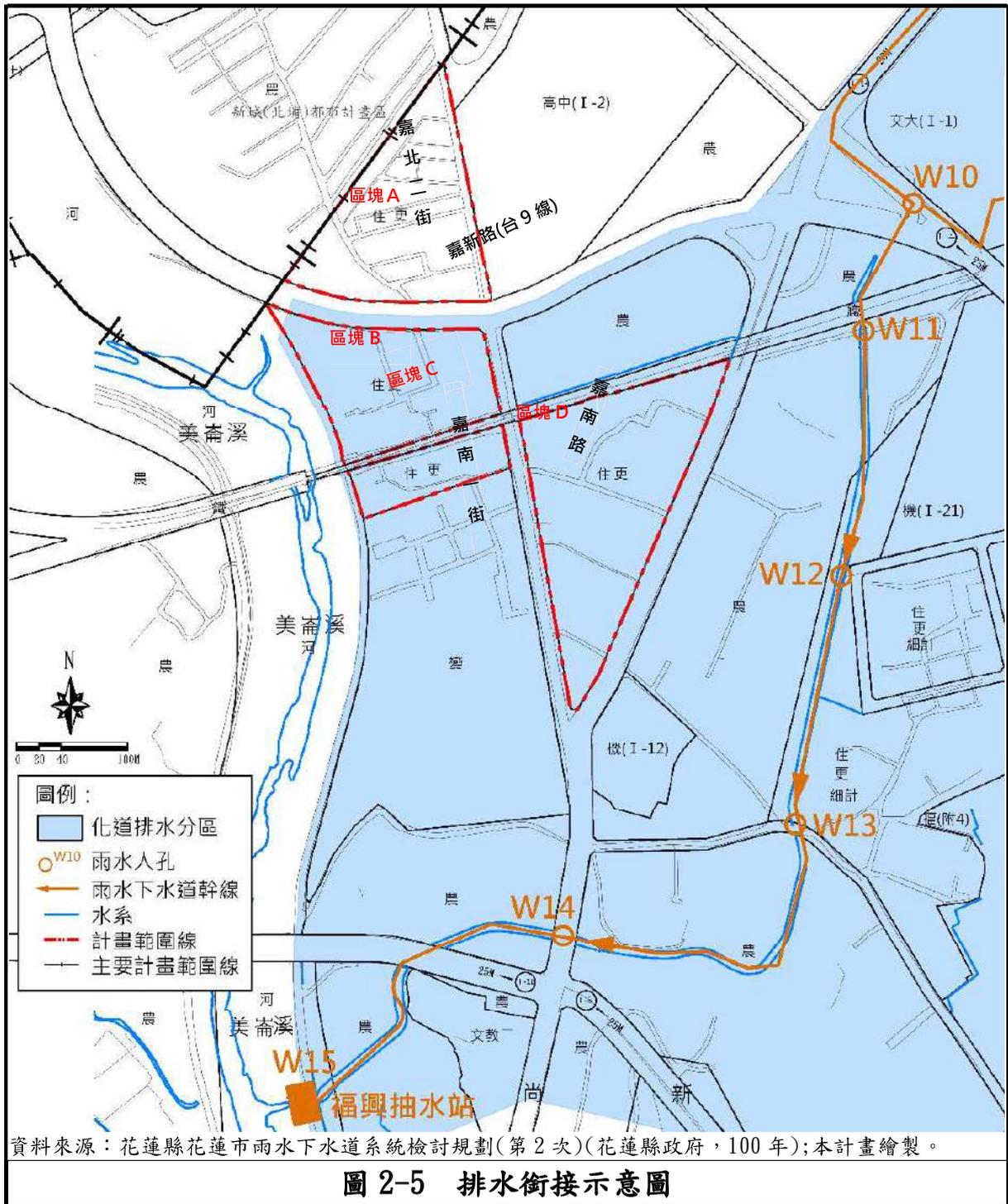


表 2-1 相關計畫綜整表

計畫名稱	計畫摘要	對本計畫之影響
花蓮縣新城(北埔地區)污水下水道系統工程(112年6月)	工程將花蓮市及吉安鄉既有污水系統延伸至新城鄉北埔地區，分標辦理主幹管、次幹管及用戶接管建設。第一標完成約 6,170 公尺主幹管，第二標施作次幹管與分支管約 14,500 公尺，預計接管 1,972 戶，以提升北埔地區污水收集與處理效能。	主幹管與次幹管部分路段經過本計畫區周邊，工程完工後可作為本區未來整體開發時接入污水系統之銜接點，並影響本區空間配置及土地使用管制規劃。
前瞻基礎建設計畫-水環境建設-全國水環境改善計畫-美崙溪水環境改善(第二期)整體計畫(111年6月)	美崙溪水環境改善計畫至 114 年 12 月為止共劃分兩期推動，第一期著重水岸景觀、生態與休憩空間建設；刻正辦理之第二期則針對水質水量、生態棲地及左岸動線進行調查與規劃，並研擬步道串聯、水源改善及生態復育等子計畫，以全面提升美崙溪之水岸環境品質與親水機能。	本計畫區鄰接美崙溪，雖未直接納入其工程範圍，但後續規劃之綠地可與水岸休憩系統銜接，串聯周邊藍綠帶資源，提升景觀品質並補強生態廊道，有助延續美崙溪生態復育與水岸環境改善之成果。
花蓮縣第二期綜合發展實施方案-花蓮縣部落聚會所興建計畫(109年1月)	花蓮縣政府依原民會「深耕部落、文化優先」政策推動第二期聚會所建設，計畫興建 33 座聚會所，其中嘉新部落由原民會補助 68 萬元規劃設計費，並於取得建照後補助工程費。	嘉新部落聚會所興建標案已在 111 年 12 月 28 日決標，截止 114 年 12 月於計畫區北側嘉新社區公園施工中。本計畫後續公共設施配置應考量聚會所之服務範圍與功能定位，並與區內公園綠地形成互補之社區服務與活動空間系統。
花蓮地區污水下水道系統第三期實施計畫(106年8月)	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，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。該計畫下水道系統分為由 A、B、C、D 四大幹線系統收集污水，並設有全期處理容量 50,000CMD 二級水資源回收中心一處	本計畫區位於 D 幹線，其系統包括 6 條支幹管，負責收集新城鄉(北埔地區)及花蓮市大陳二村附近之家庭污水，由新城鄉復興路開始埋設，沿途所經主要路段為復興路及蘇花公路，並於東興路與 C 幹線匯合，目前 D 幹線系統之主幹管已完成。
花蓮縣花蓮市兩水下水道系統檢討規劃(101年4月)	該計畫針對花蓮市 12 個排水分區進行全面調查與系統分析，並研擬管線改建、抽水站擴建及滯洪池設置等改善方案，以降低強降雨淹水風險，提升花蓮市防災韌性，係為後續排水工程的重要參考依據。	排水分區與既有系統資料為本案推估暴雨量、集流時間與滯洪需求之核心基礎，有助研擬滯洪設施配置及排水策略，並影響土地使用、公共設施布設及防災韌性之規劃方向。

資料來源：本計畫彙整。

第三節 現行都市計畫內容概述

一、歷年都市計畫辦理情形

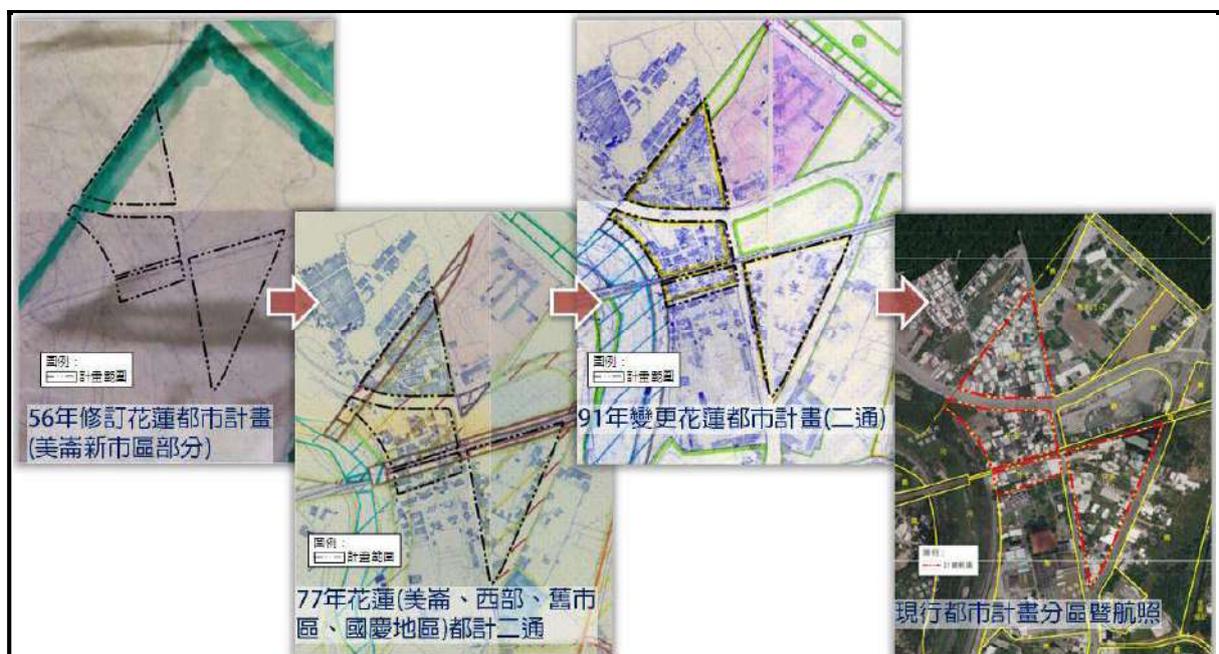
本細部計畫區涉主要計畫之歷程說明如下。本計畫於56年擬定之「修訂花蓮都市計畫(美崙新市區部分)」劃設為農業區；嗣於77年4月12日第一次通盤檢討，變更為附帶條件之住宅區；91年1月9日第二次通盤檢討，指定為都市更新地區；100年10月4日公共設施用地及附帶條件整體開發地區專案通盤檢討，變更開發規範；主要計畫第三次通盤檢討於107年10月22日公告發布實施，嗣後共歷經5次個案變更，計畫歷程詳如下表2-2、圖2-6。

表 2-2 花蓮都市計畫(涉嘉新村附近地區)變更歷程表

擬定(變更)都市計畫案名	公告日期	使用分區		變更內容概述	附帶條件
		原計畫	變更後		
修訂花蓮都市計畫(美崙新市區部分)	56/04/24	-	農業區	-	-
花蓮(美崙新市區、西部地區、舊市區、國慶地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	77/04/12	農業區	住宅區(附)	1. 該土地係屬國有財產局出售之土地。 2. 為改善居住環境。	應另行擬定細部計畫配置40%以上之公共設施用地，並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。
變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案	91/01/09	住宅區(附)	住宅區(更)	1. 為促進本計畫區都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，提昇居住環境品質，增進公共利益，檢討將既成之舊社區指定為都市更新地區。 2. 指定為都市更新地區者，應另循法定程序配合修正原有之細部計畫。並依「都市更新條例」及相關法令規定配合辦理都市更新計畫。	指定為都市更新地區。
變更花蓮都市計畫(公共設施用地及附帶條件整體開發地區)專案通盤檢討(第一階段)	100/10/04	住宅區(更)	住宅區(更)	1. 考量惟開發之困難，解除該五處地區應以都市更新辦理之限制為得以都市更新辦理。 2. 另開發方式屬細部計畫內容，必要時得辦理細部計畫通盤檢討或專案通盤檢討。	得依「都市更新條例」及相關法令規定配合辦理都市更新計畫。
變更花蓮主要計畫(配合美崙溪主流用地範圍)(第一階段)案	113/02/21	住宅區(附)	住宅區(附)	1. 配合用地範圍線內之分區變更。 2. 現況部分住宅區依用地範圍線劃為河川區。	維持前項附帶條件。

擬定(變更)都市計畫案名	公告日期	使用分區		變更內容概述	附帶條件
		原計畫	變更後		
變更花蓮主要計畫(配合美崙溪主流用地範圍)(第二階段)案	113/12/09	住宅區(附)	住宅區(附)	1. 配合花蓮縣政府 104 年 1 月 16 日府建水字第 1040005882A 號函公告之用地範圍線劃出河川區。 2. 現況部分為住宅使用, 並毗鄰「嘉新村附近地區」整體開發區, 故依現況使用及併鄰近分區變更為住宅區。	維持前項附帶條件。

資料來源：花蓮縣政府全球資訊網；本計畫彙整。



資料來源：花蓮縣都市計畫整合查詢系統；本計畫繪製。

圖 2-6 花蓮都市計畫(涉嘉新村附近地區)變更歷程示意圖

二、現行計畫內容摘要

(一)計畫範圍與面積

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

(二)計畫年期

以 115 年為計畫目標年。

(三)計畫人口及密度

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。

(四)都市更新計畫

美崙溪旁附近地區、美崙國中附近地區、田頭新村附近地區、大新村附近地區及嘉新村附近地區等 5 處為都市更新地區，應另循法定程序配合修正原有之細部計畫，並得依「都市更新條例」及相關法令規定配合辦理都市更新計畫。

(五)土地使用分區計畫

共劃設住宅區、商業區、工業區、倉儲區、旅館區、文教區、風景區、保護區、河川區、河川區(兼供道路用地使用)、農業區、宗教專用區、加油站專用區、衛生醫療專用區、醫療專用區、菸酒事業專用區、客運車站專用區、電信專用區、自來水事業專用區、廣電事業專用區、石油事業專用區、歷史風貌專用區、創意文化專用區等分區，共計面積 1,438.18 公頃，占全計畫區 59.27%，詳表 2-3 及圖 2-7。

(六)公共設施用地

共劃設機關用地、學校(含私立學校)用地、文康用地、公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、歷史風貌公園用地、國際雕塑文化公園用地、綠地、綠地(兼供道路使用)、市場用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、堤防用地、社教用地、社教機構用地、燈塔用地、鐵路用地、港埠用地、社會福利設施用地、垃圾處理場用地、變電所用地、園道用地、景觀步道用地、道路(含人行步道)用地、道路用地(兼供廣場使用)、下水道用地(供抽水站設施使用)等公共設施用地，共計面積 988.12 公頃，占全計畫區 40.71%，詳表 2-3。

表 2-3 現行花蓮都市計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	占都市發展用地 面積百分比(%)	占計畫總面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	403.94	21.51	16.65
	商業區	113.65	6.05	4.68
	工業區	247.10	13.16	10.18
	倉儲區	2.62	0.14	0.11
	旅館區	3.46	0.18	0.14
	文教區	77.49	4.13	3.19
	風景區	6.68	—	0.28
	保護區	95.19	—	3.92
	河川區	63.57	—	2.62
	河川區(兼供道路用地使用)	0.05	—	0.00
	農業區	382.56	—	15.77
	宗教專用區	9.79	0.52	0.40
	加油站專用區	0.55	0.03	0.02
	衛生醫療專用區	2.09	0.11	0.09
	醫療專用區	11.84	0.63	0.49
	菸酒事業專用區	0.48	0.03	0.02
	電信專用區	2.86	0.15	0.12
	自來水事業專用區	7.97	0.42	0.33
	廣電事業專用區	0.51	0.03	0.02
	石油事業專用區	1.31	0.07	0.05
歷史風貌專用區	1.09	0.06	0.05	
創意文化專用區	3.38	0.18	0.14	
小計	1,438.18	47.40	59.27	
公共 設施 用地	機關用地	98.09	5.22	4.04
	學校(含私立學校)用地	118.50	6.31	4.88
	文康用地	0.21	0.01	0.01
	公園用地	204.49	10.89	8.43
	公園用地(兼供滯洪池使用)	3.56	0.19	0.15
	歷史風貌公園用地	1.53	0.08	0.06

項目	計畫面積(公頃)	占都市發展用地 面積百分比(%)	占計畫總面積 百分比(%)
國際雕塑文化公園用地	17.35	0.92	0.72
綠地	3.89	0.21	0.16
綠地(兼供道路使用)	0.30	0.02	0.01
市場用地	7.97	0.42	0.33
停車場用地	3.58	0.19	0.15
廣場用地	0.64	0.03	0.03
廣場兼停車場用地	17.74	0.94	0.73
公園兼兒童遊樂場用地	11.27	0.60	0.46
體育場用地	23.66	1.26	0.98
社教用地	4.07	0.22	0.17
社教機構用地	0.79	0.04	0.03
燈塔用地	1.23	0.07	0.05
鐵路用地	46.15	2.46	1.90
港埠用地	97.70	5.20	4.03
社會福利設施用地	9.10	0.48	0.38
垃圾處理場用地	6.36	0.34	0.26
變電所用地	5.41	0.29	0.22
園道用地	3.75	0.20	0.15
景觀步道用地	0.27	0.01	0.01
道路用地(含人行步道)	290.97	15.49	11.99
道路用地(兼供廣場使用)	3.08	0.16	0.13
下水道用地(供抽水站設施使用)	3.10	0.17	0.13
鐵路用地(兼供河川使用)	0.18	0.01	0.01
道路用地(兼供河川使用)	3.18	0.17	0.13
小計	988.12	52.60	40.71
都市發展用地	1,878.30	100.00	—
計畫總面積	2,426.30	—	100.00

註：1. 統計自變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案後歷次變更面積。

2. 都市發展用地面不包括農業區、保護區、風景區、河川區、河川區(兼供道路用地使用)。

3. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量登記面積為準。

4. 面積統計至公頃後小數點第2位，略之不計。

資料來源：變更花蓮主要計畫(配合美崙溪主流用地範圍)(第二階段)案；本計畫彙整。

第三章 發展現況分析

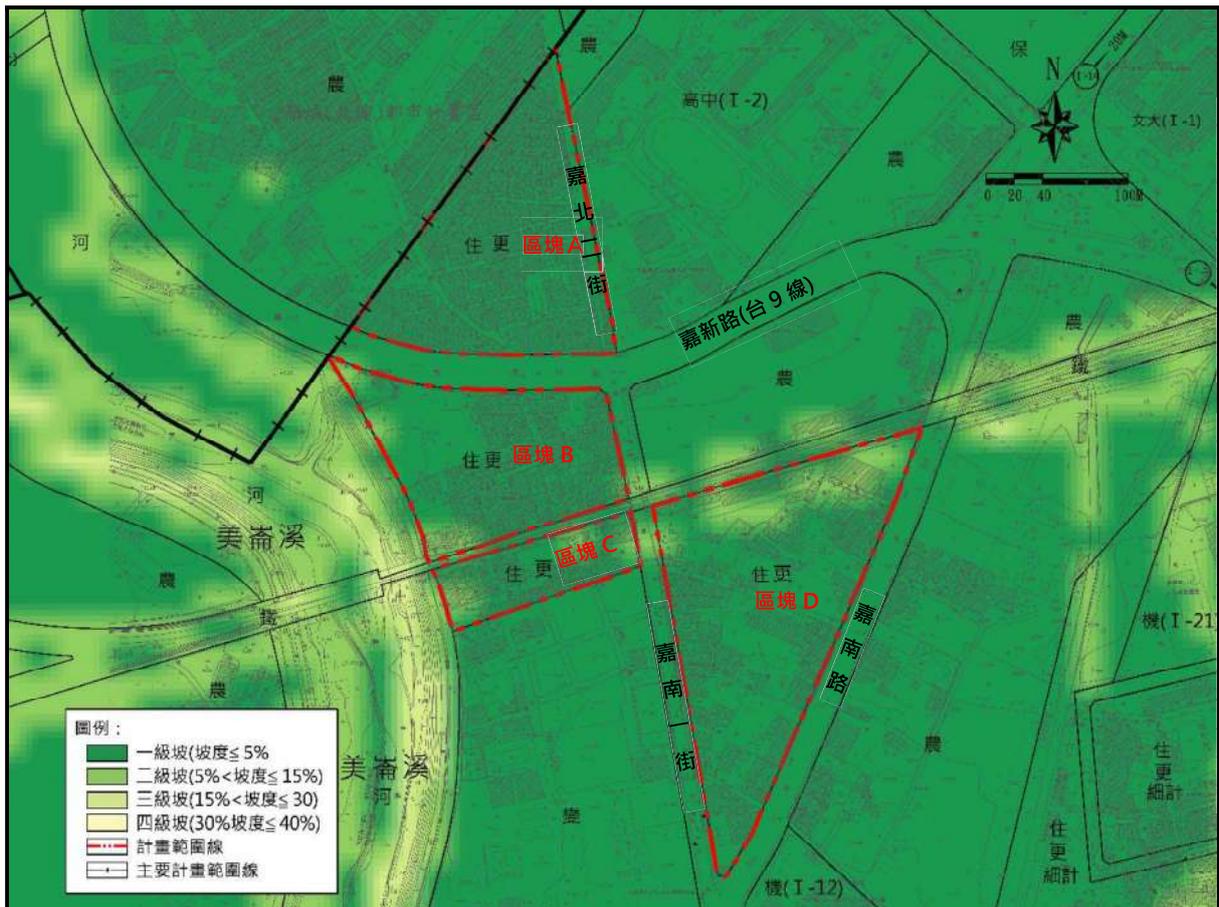
第一節 自然環境概況

一、氣候

計畫範圍位於新城鄉，屬熱帶季風氣候。受海洋與地形共同影響，全年溫差小、濕度高，四季氣溫變化和緩，據近 5 年中央氣象署 CODIS 氣候觀側資料(C0Z180_新城)之統計數據，年均溫度約 23.7°C。降雨方面，受東北季風與西南氣流影響，於 5 至 10 月期間，常出現短時強降雨，每月平均累積雨量約 166.55 毫米，降雨天數約 12 天，年均降雨量為約 1,969.4 毫米。

二、地形及地勢

本計畫區位於花東縱谷平原，西面臨美崙溪。計畫區僅鐵路用地兩側有較顯著地形起伏，整體地勢平坦，以一級坡為主(坡度 $\leq 5\%$)，詳細地形見圖 3-1。



資料來源：內政部國土測繪中心(檢索日期:114年07月)；本計畫繪製。

圖 3-1 計畫區坡度分布情形示意圖

三、自然環境資源

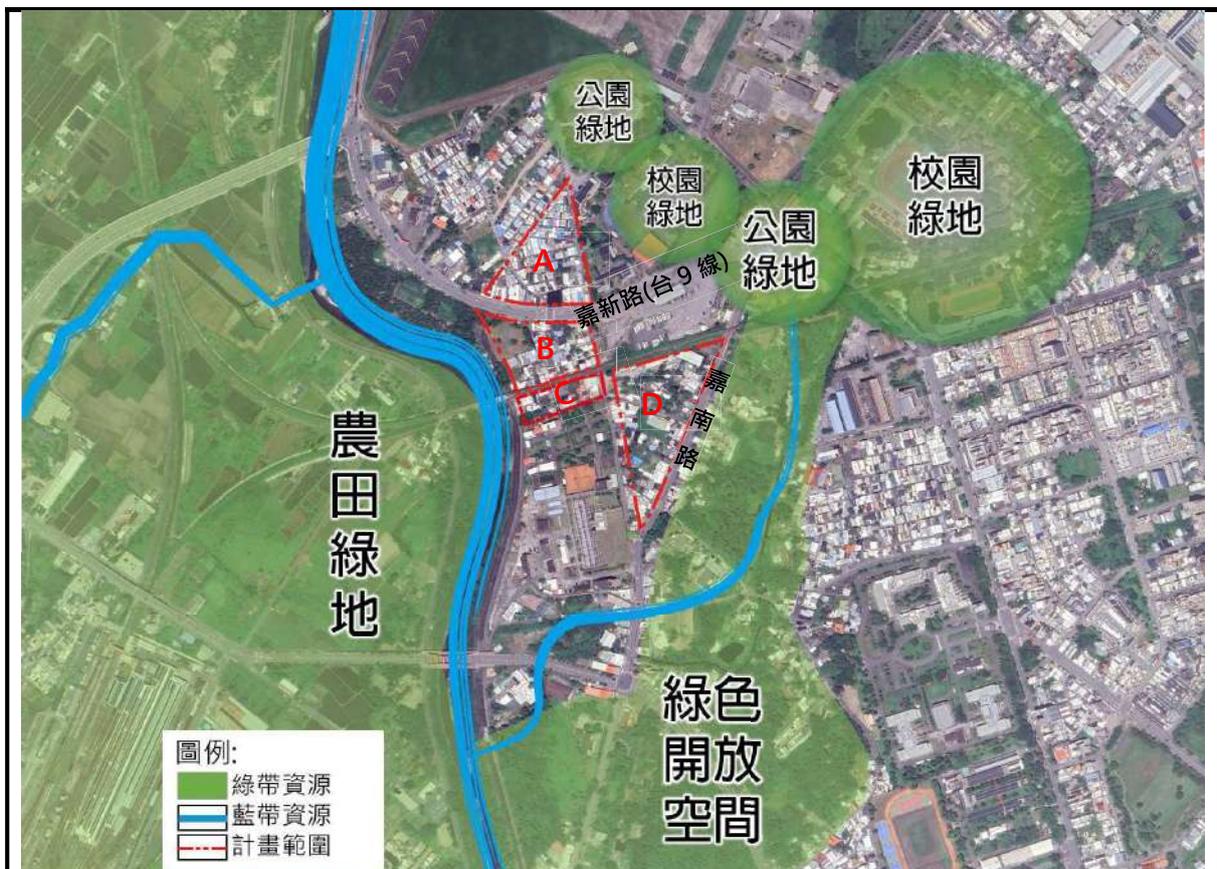
(一) 藍帶資源

周邊藍帶資源分布以美崙溪及無名溪為主，其中美崙溪係屬花蓮縣管河川，主流發源於七腳川山附近，流經秀林鄉、新城鄉及花蓮市，最後由於花蓮港南側注入太平洋。美崙溪部分河段緊鄰本計畫區西側，並經由花蓮主要計畫劃設為河川區，本細部計畫西側之邊界亦依循該河川區範圍劃設。

無名溪為計畫區周邊之明溝水路，主要收集化道排水分區之雨水逕流，流至福興抽水站後排放至美崙溪。

(二) 綠帶資源

綠帶資源主要分布於計畫區周邊之嘉新社區公園及巴耐公園等公園綠地；海星高中及國立東華大學美崙校區之校園綠地；美崙溪兩側河岸綠地及周邊大面積農業區。後續可透過土地使用計畫，適度劃設公園及綠地用地，並配合建築退縮、綠美化等土地使用分區管制規定，串聯計畫區內外之藍綠帶資源，以形塑連續之生態與景觀廊道，完善地區生態環境與遊憩機能，並整體提升美崙溪周邊之環境風貌。藍綠帶資源分布詳圖 3-2。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-2 計畫區藍綠帶資源分布情形示意圖

第二節 人口發展概況

一、人口分析

依據花蓮縣新城鄉戶政事務所 113 年統計，嘉新村人口共計 1,453 人，近 5 年人口平均成長率為 0.29%，呈現正成長；新城鄉人口數呈逐年成長，人口平均成長率為 0.24%。戶數及戶量方面，新城鄉平均每戶人數為 2.45 人，略高於嘉新村平均每戶人數 2.32 人，詳表 3-1；另嘉新村內原住民人口共 735 人，約占全村總人口數 51%，詳表 3-2；其中以阿美族為主，共計 450 人，約占 61.22%，其次是太魯閣族共計 162 人，約占 22.04%，詳見表 3-3。

表 3-1 近 5 年新城鄉及嘉新村戶數戶量統計表

年度	新城鄉		嘉新村	
	戶數(戶)	戶量(人/戶)	戶數(戶)	戶量(人/戶)
109	7,863	2.55	616	2.34
110	8,152	2.48	628	2.34
111	8,291	2.44	613	2.31
112	8,416	2.42	615	2.28
113	8,547	2.38	627	2.32
平均	8,254	2.45	620	2.32

資料來源：花蓮縣新城鄉戶政事務所；本計畫彙整。

表 3-2 近 5 年新城鄉及嘉新村原住民人口統計表

年度	新城鄉			嘉新村			
	人口	成長率	原住民人口	人口	成長率	原住民人口	占全村人口比
109	20,058	-0.12%	6,594	1,443	0.63%	653	45%
110	20,252	0.97%	6,623	1,471	1.94%	686	47%
111	20,256	0.02%	6,622	1,416	-3.74%	683	48%
112	20,307	0.25%	6,634	1,405	-0.78%	676	48%
113	20,323	0.08%	6,860	1,453	3.42%	735	51%
平均	20,239	0.24%	6,667	1,438	0.29%	687	48%

資料來源：花蓮縣新城鄉戶政事務所；本計畫彙整。

表 3-3 113 年嘉新村原住民人口民族別分統計表

民族別	人口(數)	民族別	人口(數)	民族別	人口(數)
阿美族	450	鄒族	0	撒奇萊雅族	4
泰雅族	46	賽夏族	0	賽德克族	0
排灣族	13	雅美族	0	拉阿魯哇族	0
布農族	32	邵族	0	卡那卡那富族	0
魯凱族	2	噶瑪蘭族	5	尚未申報	16
卑南族	5	太魯閣族	162	合計	735

資料來源：花蓮縣新城鄉戶政事務所；本計畫彙整。

二、人口結構

依據花蓮縣新城鄉戶政事務所近 5 年人口結構統計資料，至 113 年之統計，嘉新村 65 歲以上人口比例為 19%，高於新城鄉之 18%。另嘉新村扶養比約為 42%，高於新城鄉之比例 39%。由此可知，嘉新村相較於新城鄉，嘉新村有生產力的工作人口負擔普遍較新城鄉沉重，如表 3-4 所示。

表 3-4 近 5 年新城鄉及嘉新村人口結構分析表

分析	109		110		111		112		113	
	新城鄉	嘉新村								
0-14 歲人口數	2,288	166	2,247	174	2,198	154	2,176	146	2,133	157
15-64 歲人口數	14,701	1,039	14,806	1,050	14,731	1,005	14,656	1,002	14,618	1,023
65 歲以上人口數	3,069	238	3,199	250	3,327	257	3,475	257	3,572	273
老年人口比例 (%)	15	16	16	17	16	18	17	18	18	19
扶老比	21	23	22	24	23	26	24	26	24	27
扶幼比	16	16	15	17	15	15	15	15	15	15
扶養比	36	39	37	40	38	41	39	40	39	42
老化指數	134	143	142	144	151	167	160	176	167	174

資料來源：花蓮縣新城鄉戶政事務所；本計畫彙整。

註：扶老比：老年人口數÷壯年人口數 x100；扶幼比：幼年人口數÷壯年人口數 x100；扶養比：(老年人口數+幼年人口數)÷壯年人口數 x100；老化指數：老年人口數÷幼年人口數 x100。

三、範圍內人口

另依據花蓮縣都市計畫整合查詢系統之門牌整合查詢，本計畫範圍內共 314 戶。爰推估計畫區內人口數約 728 人(314 戶 x 2.32 人/戶)，其中 349 人(728 人 x 48%)為原住民。

四、範圍內中低收入戶

依據花蓮縣政府提供之 111 年嘉新村低(中低)收入戶名冊，本計畫範圍內共計 31 戶，列冊人數共計 68 位。

第三節 產業發展概況

一、產業結構

(一) 第一級產業

1. 產業家數與面積

新城鄉全境多屬平原地形，西側臨中央山脈，東側臨太平洋，兼具發展農業及漁業的自然環境，而新城鄉一級產業主要是以農牧業為主，從事農牧業家數計有 643 家，占花蓮縣 3.84%，土地使用面積為 589.35 公頃，占全花蓮縣 2.56%，高於林業及漁業家數及土地面積。

惟漁業家數雖低於農牧業，但其占花蓮縣的比例高於農牧業，為 10.78%，土地使用面積比例的 18.36% 也遠高於農牧業。可以發現，雖漁業家數及土地使用面積皆低於農牧業，但其占花蓮縣之比例高於農牧業，故漁業對於新城鄉同樣屬重點發展之第一級產業，詳表 3-5。

表 3-5 花蓮縣、新城鄉一級產業家數及面積統計表

行業類別	家數(家)			土地使用面積(ha)		
	花蓮縣	新城鄉	比例	花蓮縣	新城鄉	比例
農牧業	16,729	643	3.84%	23,016.94	589.35	2.56%
林業	4,480	59	1.32%	331,352.78	48.16	0.01%
畜牧業	177	12	6.78%	-	-	-
漁業	538	58	10.78%	430.07	78.95	18.36%
總計	21,924	772	3.52%	354,799.79	716.46	0.20%

資料來源：109 年中華民國統計資訊網-農林漁牧業普查；本計畫彙整。

2. 農業生產作物

新城鄉農業生產作物以稻作產量 908.99 公噸最多，占花蓮縣產量比例的 1.63%，而蔬菜產量 578.49 公噸位居第二，但其占花蓮縣產量比例高達 5.90%；另從生產面積來看同樣以稻作生產面積 244.40 公頃最高，其次為雜糧，詳表 3-6。

表 3-6 112 年花蓮縣、新城鄉農作物產量統計表

作物種類	花蓮縣種植面積(公頃)	花蓮縣產量(公噸)	新城鄉種植面積(公頃)	新城鄉產量(公噸)	占花蓮縣產量比例(%)
稻作	16,931.42	55,911.48	244.40	908.99	1.63
雜糧	3,422.59	9,800.80	195.57	578.49	5.90
特用作物	503.95	776.36	5.64	49.93	6.43
蔬菜	3,767.59	60,104.76	36.10	416.64	0.69
果品	1,457.92	25,221.26	20.66	193.02	0.7
總計	26,083.47	151,814.66	502.37	2,147.07	1.41

資料來源：花蓮縣統計資料庫；本計畫彙整；本計畫彙整。

(二) 第二級產業

新城鄉二級產業結構中以營建工程業家數最多，共計 116 家，占全縣排名第 4；以市場占有率來看，以電力及燃氣供應業占有率 13.33%最高，詳表 3-7。

表 3-7 110 年新城鄉工業場所單位數量統計表

項目	花蓮縣家數	新城鄉家數	市場占有率(%)	全縣排名 (新城鄉/花蓮縣)
礦業及土石採取業	37	4	10.81%	3/13
製造業	797	67	8.41%	11/13
電力及燃氣供應業	30	4	13.33%	2/13
用水供應及污染整治業	74	1	1.35%	6/13
營建工程業	2,115	116	5.48%	4/13
總計	3,053	192	6.29%	3/13

資料來源：中華民國統計資訊網-110 年工業及服務業普查；本計畫彙整。

(三) 第三級產業

新城鄉三級產業結構中以批發及零售業家數最多，共計 411 家，占全縣排名第 4；以市場占有率來看，以運輸及倉儲業占有率 10.14%最高，詳表 3-8。

表 3-8 110 年新城鄉服務業場所單位數量統計表

項目	花蓮縣家數	新城鄉家數	市場占有率(%)	全縣排名 (新城鄉/花蓮縣)
批發及零售業	7,796	411	5.27%	4/13
運輸及倉儲業	1,075	109	10.14%	3/13
住宿及餐飲業	4,491	288	6.41%	4/13
出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	125	6	4.80%	4/13
金融及保險業、強制性社會安全	294	14	4.76%	4/13
不動產業	469	28	5.97%	3/13
專業、科學及技術服務業	584	20	3.42%	4/13
支援服務業	497	36	7.24%	3/13
教育業	356	13	3.65%	5/13
醫療保健及社會工作服務業	434	18	4.15%	4/13
藝術、娛樂及休閒服務業	451	25	5.54%	4/13
其他服務業	1,795	105	5.85%	4/13
總計	18,367	1,073	5.84%	3/13

資料來源：中華民國統計資訊網-110 年工業及服務業普查；本計畫彙整。

二、產業發展概況

本計畫分別比較105、110年工業及服務業普查結果，說明新城鄉產業相對於花蓮縣之發展情形，並從產業就業人數推算該產業對於新城鄉的重要程度(區位商數)，詳表3-9。

從110年產業就業人數來看，花蓮縣最多人口從事的產業為批發及零售業的18,825人(25%)，新城鄉最多人口從事的產業同樣為批發及零售業的1,418人(29%)，而花蓮縣成長率最高的為醫療保健及社會工作服務業(25%)，新城鄉成長率最高的為不動產業(82%)，在區位商數的部分，製造業為新城鄉最重要的產業，其次為運輸及倉儲業。

表3-9 花蓮縣、新城鄉工商場所單位家數暨區位商數分析表

項目	花蓮縣產業就業人數					新城鄉產業就業人數					區位商數	
	105年		110年		成長率	105年		110年		成長率		
	人	%	人	%	%	人	%	人	%	%		
工業部門	礦業及土石採取業	412	1	345	0	-16	--	--	--	--		
	製造業	8,083	11	7,405	10	-8	1,128	23	1,002	20	-11	2.1
	電力及燃氣供應業	--		--			--		--			
	用水供應及污染整治業	--		--			--		--			
	營建工程業	6,890	10	7,009	9	2	353	7	416	8	18	0.9
	小計	15,385	21	14,759	20	-4	1,481	30	1,418	29	-4	--
服務業部門	批發及零售業	18,623	26	18,825	25	1	1,614	32	1,123	23	-30	0.9
	運輸及倉儲業	3,804	5	3,983	5	5	367	7	386	8	5	1.5
	住宿及餐飲業	11,815	16	13,277	18	12	466	9	705	14	51	0.8
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	827	1	780	1	-6	--		7	0		0.1
	金融及保險業、強制性社會安全	2,693	4	3,010	4	12	37	1	38	1	3	0.2
	不動產業	1,035	1	1,241	2	20	22	0	40	1	82	0.5
	專業、科學及技術服務業	1,668	2	1,881	2	13	63	1	26	1	-59	0.2
	支援服務業	2,664	4	1,794	2	-33	177	4	136	3	-23	1.2
	教育業	1,367	2	1,578	2	15	66	1	78	2	18	0.8
	醫療保健及社會工作服務業	8,244	11	10,307	14	25	561	11	791	16	41	1.2
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,137	2	1,379	2	21	21	0	35	1	67	0.4
	其他服務業	2,676	4	2,784	4	4	108	2	130	3	20	0.7
小計	56,553	79	60,839	80	8	3,502	70	3,495	71	0	--	
總計	71,938	100	75,598	100	5	4,983	100	4,913	100	-1	--	

資料來源：中華民國統計資訊網-105年及110年工業及服務業普查；本計畫彙整。

註：支援服務業：凡從事支援一般企業運作之各種活動(少部分亦支援家庭)之行業均屬之，如租賃、就業服務、旅遊、保全及私家偵探、建築物及綠化服務，以及辦公室行政服務等。

第四節 土地及建物使用現況

一、土地使用現況

(一) 第 1 級分類

依據 112 年國土利用現況調查之第 1 級分類分析，計畫區土地以作建築利用比例最高，面積約 5.26 公頃，占總面積約 72.23%；其次為交通利用，占總面積約 7.62%；再者為農業利用，占總面積約 6.04%，詳如表 3-10。

而倘以各區塊來看，4 大區塊皆以作建築利用比例最高，其中區塊 D 農業利用比例為各區塊中最高，占該區總面積約 19.22%，另區塊 C 公共利用及遊憩利用之比例，占該區總面積分別約 9.10%及 12.15%，較其他區塊高，主因為該區塊有嘉新社區活動中心(嘉新村辦公處)，附設籃球場及小型公園。

表 3-10 國土利用現況調查成果表(第 1 級分類)

項目	區塊 A		區塊 B		區塊 C		區塊 D		合計	
	面積 (m ²)	占比 (%)								
農業利用	-	-	527.19	3.08	54.67	0.90	5,463.09	19.22	6,044.95	8.30
交通利用	3,433.81	16.13	1,990.35	11.63	637.57	10.54	1,554.66	5.47	7,616.39	10.45
水利利用	-	-	45.95	0.27	6.75	0.11	-	-	52.70	0.07
建築利用	17,210.78	80.87	10,213.29	59.67	4,066.87	67.20	21,136.14	74.37	52,627.08	72.23
公共利用	145.28	0.68	-	-	550.49	9.10	-	-	695.77	0.95
遊憩利用	89.17	0.42	-	-	735.35	12.15	-	-	824.52	1.13
森林利用	-	-	709.25	4.14	-	-	-	-	709.25	0.97
其他利用	404.88	1.90	3,630.44	21.21	-	-	264.60	0.93	4,299.92	5.90
合計	21,283.92	100.00	17,116.47	100.00	6,051.70	100.00	28,418.49	100.00	72,870.58	100.00

資料來源：國土利用現況調查(內政部國土測繪中心，112 年)；本計畫彙整。

(二) 第 2 級分類

另依據第 2 級分類分析，計畫區之土地使用以作純住宅之比例最高，面積約 3.59 公頃，占總面積約 49.27%。倘依各區塊分別檢視，亦均以作純住宅之比例為最高，占比最高為區塊 A 之 64.19%、最低為區塊 D 之 35.45%；次高之使用類型為道路及相關設施，面積約為 0.73 公頃，占總面積約 10.05%；再者為商業使用，面積約為 0.58 公頃，占總面積約 7.95%，大多分布於嘉新路及嘉南路側，主要作零售、餐飲及汽機車零配件、修繕等服務。倘依各區塊分別檢視，占比最高為區塊 D 之 11.03%，分析資料詳如下表 3-11、圖 3-3、圖 3-4。

綜上，本計畫區內住宅密集、道路狹小及遊憩空間匱乏，有降低公共交通、公共安全、生活品質之虞。

1. 區塊 A

區內以純住宅使用為主，面積約為 1.37 公頃，占總面積約 64.19%，其次為道路及相關設施使用，面積約為 0.34 公頃，占總面積約 16.13%，再者為商業使用，面積約為 0.21 公頃，占總面積約 10.02%，商業使用主要沿台 9 線兩側設置。

2. 區塊 B

區內以純住宅使用為主，面積約 0.89 公頃，占總面積約 52.10%，其次為空置地，面積約為 0.36 公頃，占總面積約 21.22%，主要位於嘉新路以南。

3. 區塊 C

區內以純住宅使用為主，面積約為 0.33 公頃，占總面積約 53.77%，其次為休閒設施使用及社會福利設施使用，面積皆約為 0.06 公頃，分別占總面積約 9.25%及 9.10%，是為嘉新村辦公室既活動中心嘉新社區、附設籃球場及小型公園。

4. 區塊 D

區內以純住宅使用為主，面積約為 1.01 公頃，占總面積約 35.45%，其次為旱田使用，面積約為 0.55 公頃，占總面積約 19.22%，農作使用主要沿嘉南一街 70 巷兩側。

表 3-11 國土利用現況調查成果表(第 2 級分類)

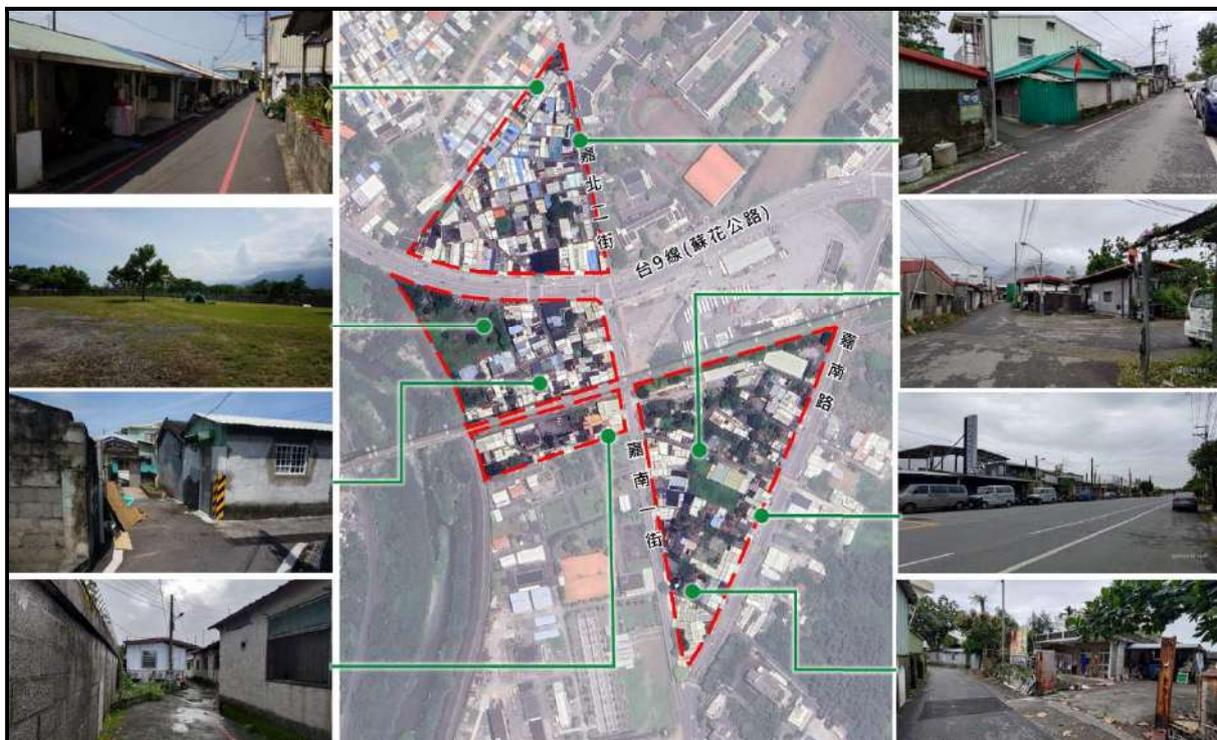
項目	區塊 A		區塊 B		區塊 C		區塊 D		合計	
	面積 (m ²)	占比 (%)								
農作使用	-	-	527.19	3.08	54.67	0.90	5,463.09	19.22	6,044.95	8.30
闊葉林	-	-	709.25	4.14	-	-	-	-	709.25	0.97
一般鐵路 及相關設施	-	-	140.97	0.82	139.31	2.30	9.56	0.03	289.84	0.40
道路 及相關設施	3,433.81	16.13	1,849.38	10.80	498.26	8.23	1,545.10	5.44	7,326.55	10.05
水利構造物	-	-	45.95	0.27	-	-	-	-	45.95	0.06
防汛道路	-	-	-	-	6.75	0.11	-	-	6.75	0.01
商業	2,131.70	10.02	527.70	3.08	-	-	3,133.93	11.03	5,793.33	7.95
純住宅	13,660.78	64.19	8,916.23	52.10	3,253.94	53.77	10,072.24	35.45	35,903.19	49.27
混合使用住宅	1,265.03	5.94	465.59	2.72	457.50	7.56	662.33	2.33	2,850.45	3.91
製造業	-	-	-	-	-	-	4,583.94	16.13	4,583.94	6.29
倉儲	21.84	0.10	-	-	250.97	4.15	1,876.25	6.60	2,149.06	2.95
宗教	131.43	0.62	-	-	-	-	511.06	1.80	642.49	0.88
其他建築用地	-	-	303.77	1.77	104.46	1.73	296.39	1.04	704.62	0.97
學校	145.28	0.68	-	-	-	-	-	-	145.28	0.20
社會福利設施	-	-	-	-	550.49	9.10	-	-	550.49	0.76
公園綠地廣場	89.17	0.42	-	-	175.51	2.90	-	-	264.68	0.36
休閒設施	-	-	-	-	559.84	9.25	-	-	559.84	0.77
空置地	404.88	1.90	3,630.44	21.22	-	-	264.60	0.93	4,299.92	5.90
合計	21,283.92	100.00	17,116.47	100.00	6,051.70	100.00	28,418.49	100.00	72,870.58	100.00

資料來源：國土利用現況調查(內政部國土測繪中心，112 年)；本計畫彙整。



資料來源：國土利用現況調查(內政部國土測繪中心，112年)；本計畫繪製。

圖 3-3 國土利用現況調查成果圖



資料來源：本計畫拍攝(拍攝日期:114年04月13日)；本計畫繪製。

圖 3-4 土地及建物使用現況示意圖

二、建物使用現況

(一) 建物樓層

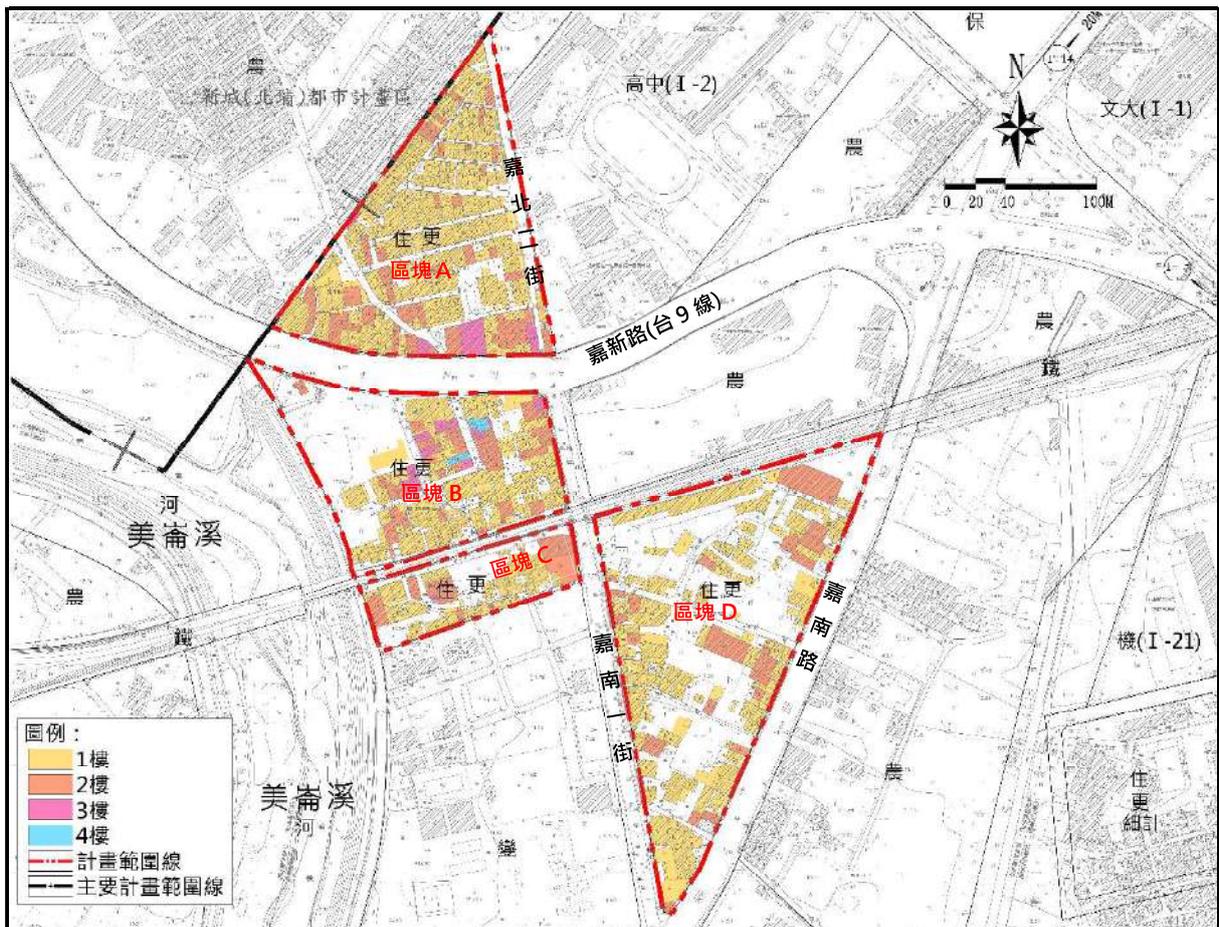
本計畫區範圍內之建物以 1 樓為主，共有 684 棟，占總建物棟數 83.11%；其次是 2 樓，共有 117 棟，占總建物棟數之 14.22%；3 樓建物共有 20 棟；剩餘為 4 樓建物，僅有 2 棟，皆位於區塊 B。

倘依各區塊分別檢視，各區塊建物皆以 1 樓為主、2 樓次之。區塊 B 上有全區大部分之 3 樓建物及唯二之 4 樓建物；區塊 D 則僅有 1、2 樓建物，詳表 3-12、圖 3-5。

表 3-12 建物樓層統計表

項目	棟數					比例(%)
	區塊 A	區塊 B	區塊 C	區塊 D	合計	
1 樓	280	150	58	196	684	83.11
2 樓	50	34	9	24	117	14.22
3 樓	6	13	1		20	2.43
4 樓		2			2	0.24
合計	336	199	68	220	823	100.00

資料來源：1/1000 地形圖(花蓮縣政府，111 年 10 月)；本計畫彙整。



資料來源：1/1000 地形圖(花蓮縣政府，111 年 10 月)；本計畫繪製。

圖 3-5 建物樓層分布圖

(二) 建物結構

本計畫區範圍內之建物結構以磚造為主，共有 295 棟，占總建物棟數 35.84%；其次為臨時性建物，共有 216 棟，占總建物棟數 26.25%；另鋼筋混凝土造、金屬造建物則分別為 157 棟、150 棟，占總建物棟數之比例分別為 19.08%、18.23%。剩餘 5 棟為木造建物。

區塊 A、B、C 亦皆以磚造建物比例最高；區塊 D 則以臨時性建物比例最高，約占 39.55%，且全區之 5 棟木造建物皆位於此區，詳如下表 3-13、圖 3-6。倘依各區塊分別檢視，各區建物現況如下：

1. 區塊 A

區內建物型態相似，多以 1 樓磚造為主，面寬多為 3m 以上，但淨深 9 至 20m 不等，居住單位面積狹小，部分建物面積尚未達花蓮縣畸零地使用規則最小建築面積 36 m²。區內通道 2 至 4m 不等，當災害發生時，致災性提高，區內排水系統(側溝)多有堵塞，功能性低，易造成淹水情形。

2. 區塊 B

建物型態以 2 至 3 樓鋼筋混凝土建物為主，區內有 1 處公共使用建物-嘉新社區長青俱樂部。臨嘉南一街之建物型態以 1 樓磚造為主，鐵道(花蓮海岸線鐵道)北側的嘉南一街 45 巷路寬 3~4m 不等，美崙溪側有涵洞可通往嘉南一街 43 巷。

3. 區塊 C

區內北側道路嘉南一街 43 巷路寬 3~5m 不等，另區內交通巷道狹小，僅一條嘉南一街 33 巷(2m)得做通行，在消防救災方面存有隱憂。

4. 區塊 D

區內建築物零星分布，嘉南路 51 巷以北為金彩玫瑰石博物館(產售合一)，南側嘉南一街與嘉南路交接處，為嘉新村入口意象，包含嘉新部落指引牌、嘉新社區石造立牌以及嘉新村意象裝置藝術等。

表 3-13 建物結構統計表

項目	棟數					比例(%)
	區塊 A	區塊 B	區塊 C	區塊 D	合計	
磚造	162	66	31	36	295	35.84
臨時性建物	55	53	21	87	216	26.25
鋼筋混凝土造	68	57	10	22	157	19.08
金屬造	51	23	6	70	150	18.23
木造	0	0	0	5	5	0.61
合計	336	199	68	220	823	100.00

資料來源：1/1000 地形圖(花蓮縣政府，111 年 10 月)；本計畫彙整。



資料來源：1/1000 地形圖(花蓮縣政府，111 年 10 月)；本計畫繪製。

圖 3-6 建物結構分布圖

第五節 土地及建物權屬

一、土地權屬

計畫區內以公有土地為主，占計畫總面積 59.07%，其中公有土地之管理機關包含財政部國有財產署、交通部公路局及國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場等，共計 6 個管理機關。

另公營事業所有土地占計畫面積 8.29%，所有權人包含國營臺灣鐵路股份有限公司、台灣糖業股份有限公司及台灣電力股份有限公司。經統計，公有及公營事業土地共占計畫總面積 67.36%。剩餘 32.64% 土地為私有土地。

倘依區塊審視土地權屬，公有及公營事業土地所占比例由高至低分別為區塊 A(92.65%)、區塊 C(82.56%)、區塊 B(58.72%)、區塊 D(50.49%)。土地權屬之面積、比例及分布詳表 3-14、表 3-15 及圖 3-7。

表 3-14 土地權屬面積、比例統計表

權屬(管理機關)		面積(m ²)	比例(%)
公有	中華民國(財政部國有財產署)	33,355.42	46.00
	中華民國(交通部公路局)	181.82	0.25
	中華民國(原住民族委員會)	1,425.00	1.97
	中華民國(國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場)	7,063.05	9.74
	中華民國(花蓮縣政府)	361.00	0.50
	中華民國(花蓮縣新城鄉公所)	412.58	0.57
小計		42,798.87	59.07
公營事業	國營臺灣鐵路股份有限公司	2,742.60	3.78
	台灣糖業股份有限公司	3,164.00	4.36
	台灣電力股份有限公司	108.04	0.15
小計		6,014.64	8.29
私有		23,666.62	32.64
合計		72,513.16	100.00

資料來源：花蓮縣政府地政處，114 年 5 月；本計畫彙整。

註：本表面積係採數值量測結果，實際面積仍應依都市計畫樁位實地測量為準。

表 3-15 土地權屬面積、比例統計表(依區塊)

權屬	區塊 A		區塊 B		區塊 C		區塊 D	
	面積(m ²)	比例(%)						
公有	17,321.55	81.71	9,287.02	55.55	4,103.25	68.48	12,120.08	42.37
公營事業	2,319.00	10.94	529.00	3.16	843.69	14.08	2,322.95	8.12
私有	1,558.39	7.35	6,902.05	41.28	1,045.00	17.44	14,161.18	49.51
合計	21,198.94	100.00	16,718.07	100.00	5,991.94	100.00	28,604.21	100.00

資料來源：花蓮縣政府地政處，114 年 5 月；本計畫彙整。

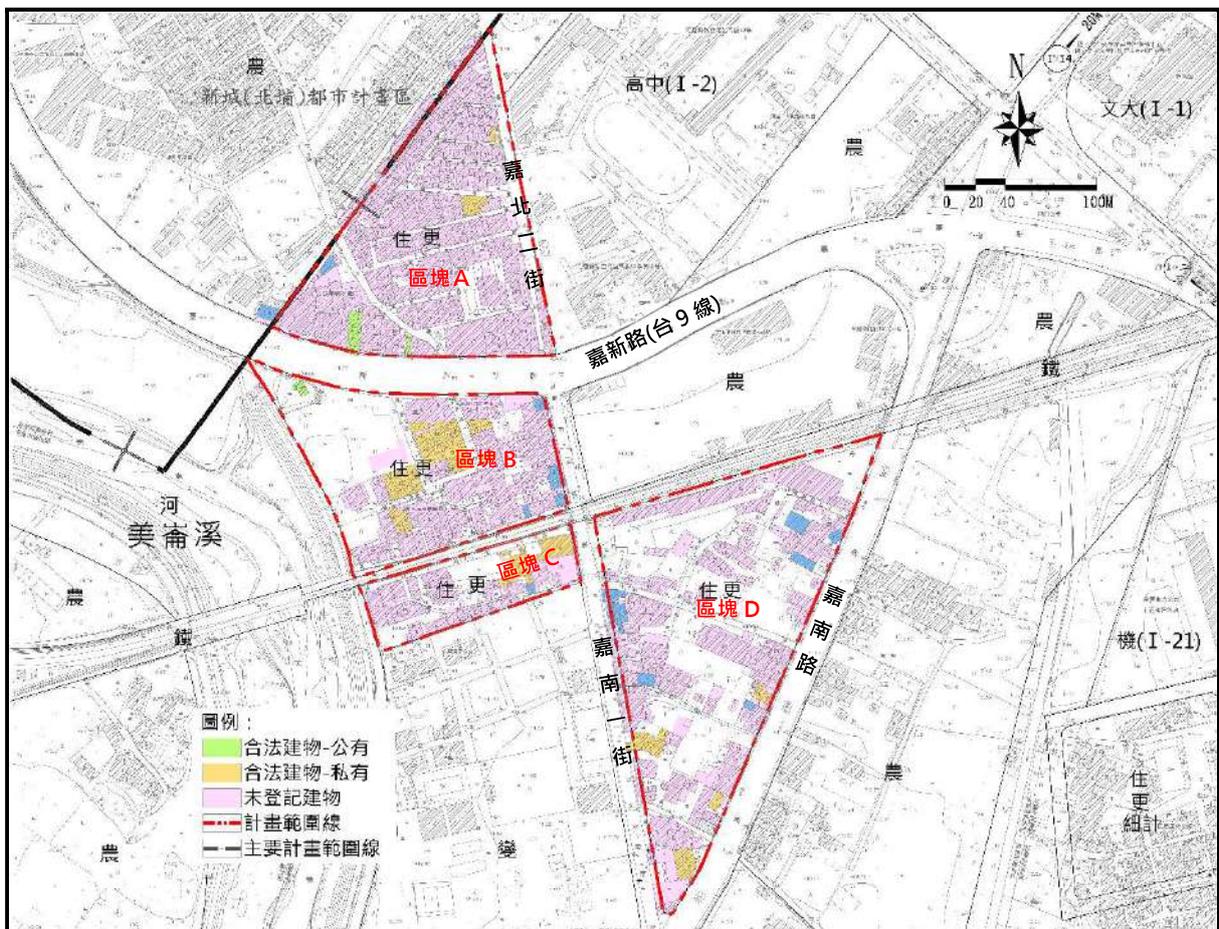
註：本表面積係採數值量測結果，實際面積仍應依都市計畫樁位實地測量為準。

倘依區塊審視都計後未登記建物占該區塊總建物棟數比例，由高至低依序為區塊 A(93.55%)、區塊 D(89.14%)、區塊 C(82.35%)、區塊 B(74.24%)，另坐落於私有土地上之都計前未登記建物大多坐落於區塊 D。詳如下表 3-16、圖 3-8 及圖 3-9。

表 3-16 已登記建物權屬與未登記建物坐落土地權屬統計表

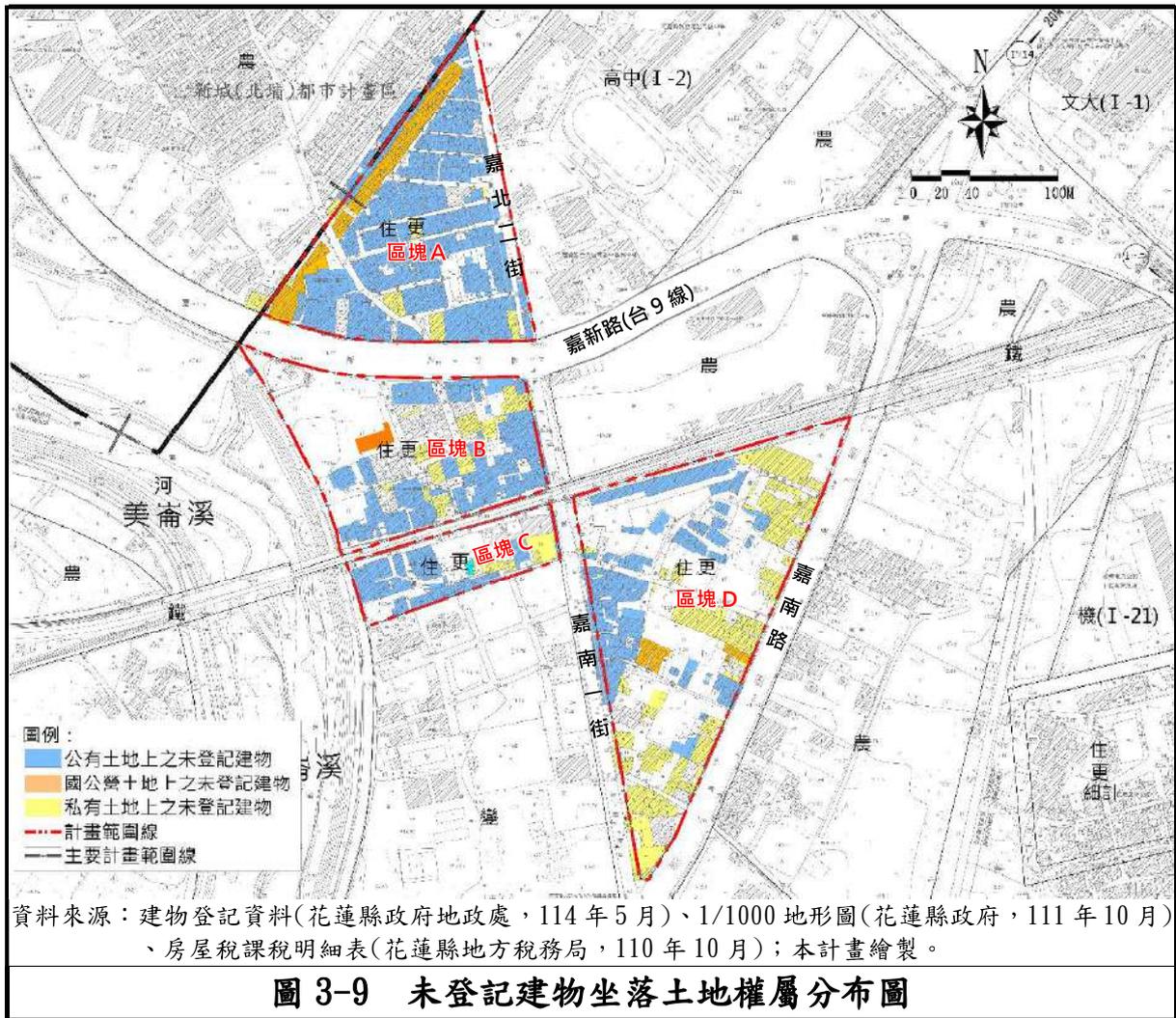
區塊	已登記					未登記(都計前)					未登記(都計後)					合計 (棟數)
	建物權屬(棟數)				比例 (%)	坐落土地權屬(棟數)				比例 (%)	坐落土地權屬(棟數)				比例 (%)	
	公有	公營 事業	私有	小計		公有	公營 事業	私有	小計		公有	公營 事業	私有	小計		
區塊 A	7	-	13	20	5.87	-	1	1	2	0.59	268	38	13	319	93.55	341
區塊 B	2	-	44	46	23.23	5	-	-	5	2.53	112	3	32	147	74.24	198
區塊 C	-	-	11	11	16.18	-	-	1	1	1.47	45	2	9	56	82.35	68
區塊 D	-	-	11	11	4.98	8	-	3	11	5.88	93	10	94	197	89.14	221
合計	9	0	79	88	10.65	13	1	5	19	2.30	518	53	148	719	87.05	826

資料來源：建物登記資料(花蓮縣政府地政處，110 年 9 月)、1/1000 地形圖(花蓮縣政府，111 年 10 月)、房屋稅課稅明細表(花蓮縣地方稅務局，110 年 10 月)；本計畫彙整。



資料來源：建物登記資料(花蓮縣政府地政處，114 年 5 月)、1/1000 地形圖(花蓮縣政府，111 年 10 月)、房屋稅課稅明細表(花蓮縣地方稅務局，110 年 10 月)；本計畫繪製。

圖 3-8 已登記建物權屬與未登記建物(都計前後)分布圖



三、產權整合

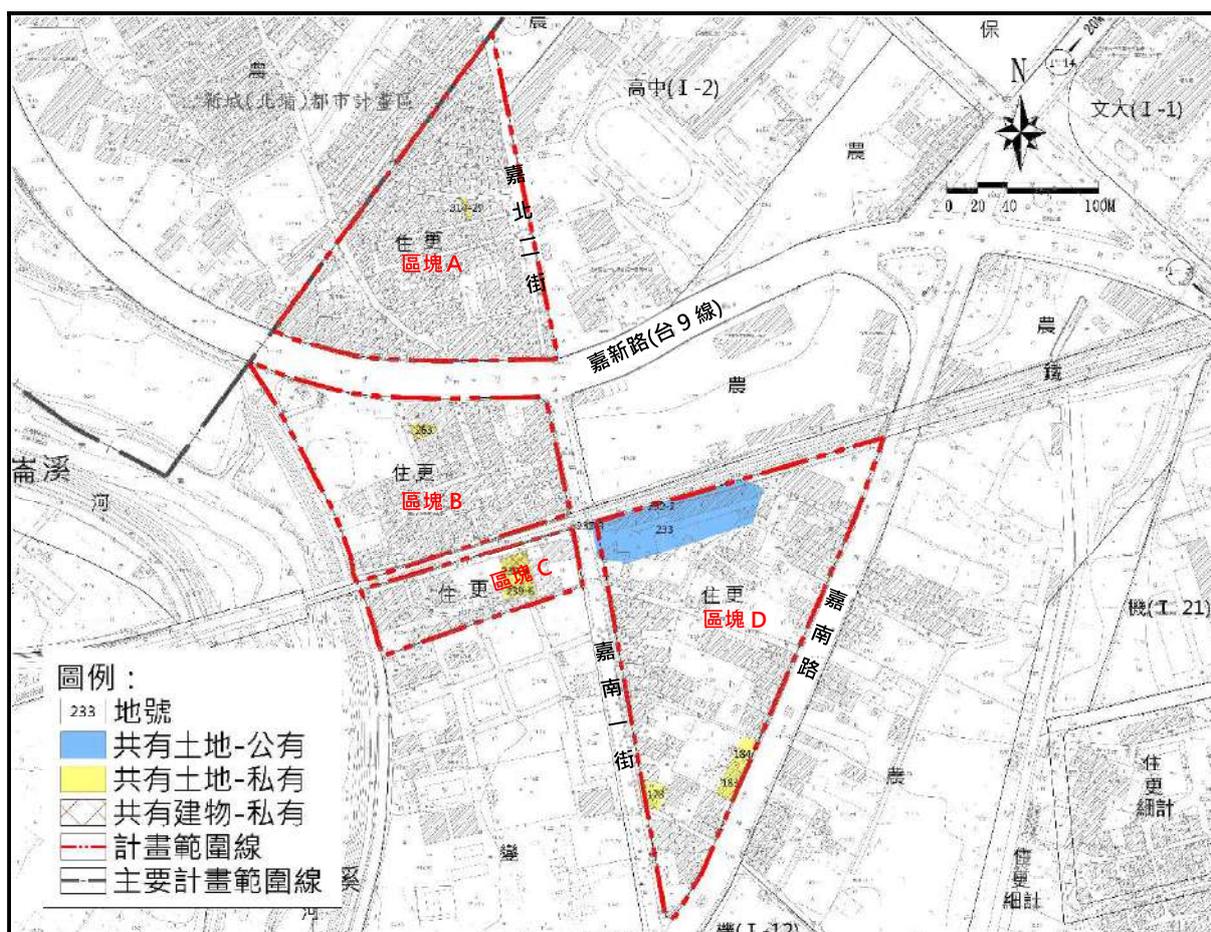
依據土地及建物登記資料，本更新地區共 7 筆土地、3 棟建物為共有或共管，且土地、建物所有權人至多分別為 4 人及 2 人，其餘皆為單獨持有，產權相對單純。詳如下表 3-17 及圖 3-10。

表 3-17 共有(管)土地及建物一覽表

類別	地段	地號(建號)	土地(建物)面積(m ²)	權屬	共有人數	備註
土地	嘉新段 嘉新村	178	238	私有	6	
		180	468	私有	3	
		181	172	私有	3	
		183	224	私有	2	
		184	208	私有	2	
		213	909	私有	2	
		213-2	18	私有	2	
		232-2	493	公有	2	2 機關共同管有
		233	2,866	公有	2	2 機關共同管有
		250	99	私有	2	

類別	地段	地號(建號)	土地(建物)面積(m ²)	權屬	共有人數	備註
建物		263	125	私有	2	
		314-29	53	私有	2	
	筆數：12 筆					
		2	213	私有	3	
		28	97	私有	2	
		79	93	私有	2	
		232	31	私有	2	
	筆數：4 筆					

資料來源：土地及建物登記資料(花蓮縣政府地政處，114年5月)；本計畫彙整。



資料來源：土地及建物登記資料(花蓮縣政府地政處，114年5月)；本計畫繪製。

圖 3-10 共有土地及建物分布圖

第六節 土地租占用情形

本計畫依據各局處所提供之租占用情形進行分析，區塊 A 土地租占用比例為 86.60%。其中財政部國有財產署土地 11,483 m²為租用，4,521 m²為占用，現況多作道路使用。台糖公司土地集中於西側，主要出租予地上物所有權人。

區塊 B 土地租占用比例為 47.89%，全數屬國有財產署土地，其中 5,348.90 m²為租用，2,657.53 m²為占用；土地租占用比例為 39.59%，部分屬國有財產署土地，其中 386.80 m²為租用，另有 1,877.52 m²為占用。另有台電所有之土地涉及占用，惟依台灣電力股份有限公司花東供電區營運處 111 年 9 月 7 日花東字第 1112763246 號函說明，將針對涉占房屋改辦出租，故本計畫仍將其歸類為租用，詳圖 3-11。

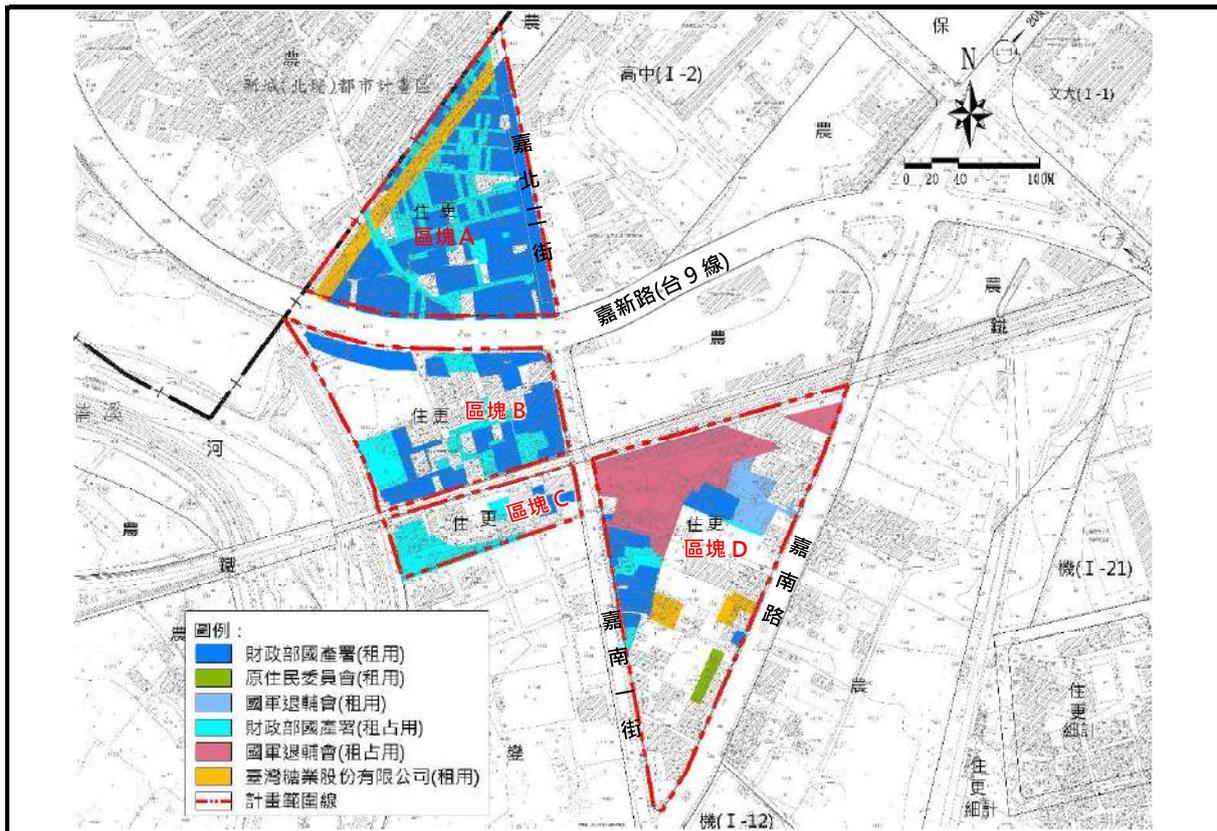
區塊 D 土地租占用比例為 38.78%。其中國有財產署土地 2,538.70 m²為租用，238.67 m²為占用；另國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場土地 1,437.97 m²為租用，5,656.17 m²為占用，詳圖 3-11、3-12 及表 3-18。

表 3-18 土地租占用情形明細表

權屬		區塊 A		區塊 B	
總面積(m ²)		21,198.94		16,718.07	
類型	管理單位	租用面積(m ²)	占用面積(m ²)	租用面積(m ²)	占用面積(m ²)
公有	財政部國有財產署	11,482.83	4,521.35	5,348.90	2,657.53
公營事業	台灣糖業股份有限公司	2,354.04	0.00	0.00	0.00
合計		13,836.87	4,521.35	5,348.90	2,657.53
占總面積比例		65.27%	21.33%	31.99%	15.90%
占總面積比例合計		86.60%		47.89%	
權屬		區塊 C		區塊 D	
總面積(m ²)		5,991.94		28,604.21	
類型	管理單位	租用面積(m ²)	占用面積(m ²)	租用面積(m ²)	占用面積(m ²)
公有	國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場	0.00	0.00	1,437.97	5656.17
	原住民族委員會	0.00	0.00	373.80	0.00
	財政部國有財產署	386.80	1,877.52	2,538.70	238.67
	小計	386.80	1,877.52	4,350.47	5,894.84
公營事業	台灣糖業股份有限公司	0.00	0.00	847.96	0.00
	台灣電力公司	108.04	0.00	0.00	0.00
合計		494.80	1,877.52	5,198.43	5,894.84
占總面積比例		8.26%	31.33%	18.17%	20.61%
占總面積比例合計		39.59%		38.78%	

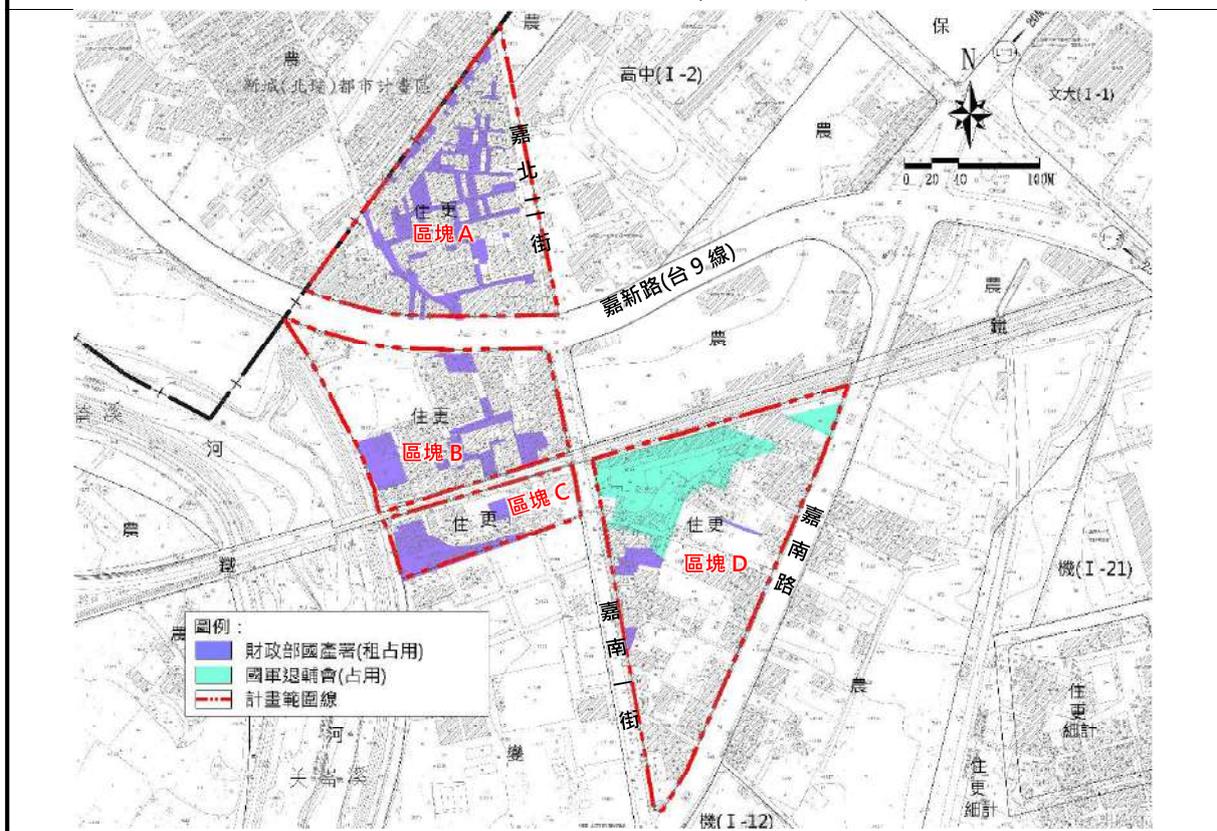
資料來源：本計畫彙整。

註：本表面積係採數值量測結果，實際面積仍應依都市計畫樁位實地測量為準。



資料來源：花蓮市公所、國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場、財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處、臺灣糖業股份有限公司、原住民族委員會；本計畫繪製。

圖 3-11 土地租用情形分布圖



資料來源：財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處、台灣電力股份有限公司；本計畫繪製。

圖 3-12 土地占用情形分布圖

第七節 公共設施

一、都市計畫公共設施開闢情形

以計畫範圍周邊半徑 500 公尺範圍涵蓋 2 處都市計畫區，分別為花蓮都市計畫區及新城(北埔地區)都市計畫區，分別說明更周邊半徑 500 公尺範圍內周邊公共設施發展現況。

(一) 花蓮都市計畫區

周邊半徑 500 公尺範圍共有 2 處機關用地、2 處學校用地、1 處鐵路用地、1 處變電所用地，合計 6 處公共設施用地，已全數開闢，詳表 3-19、圖 3-13。

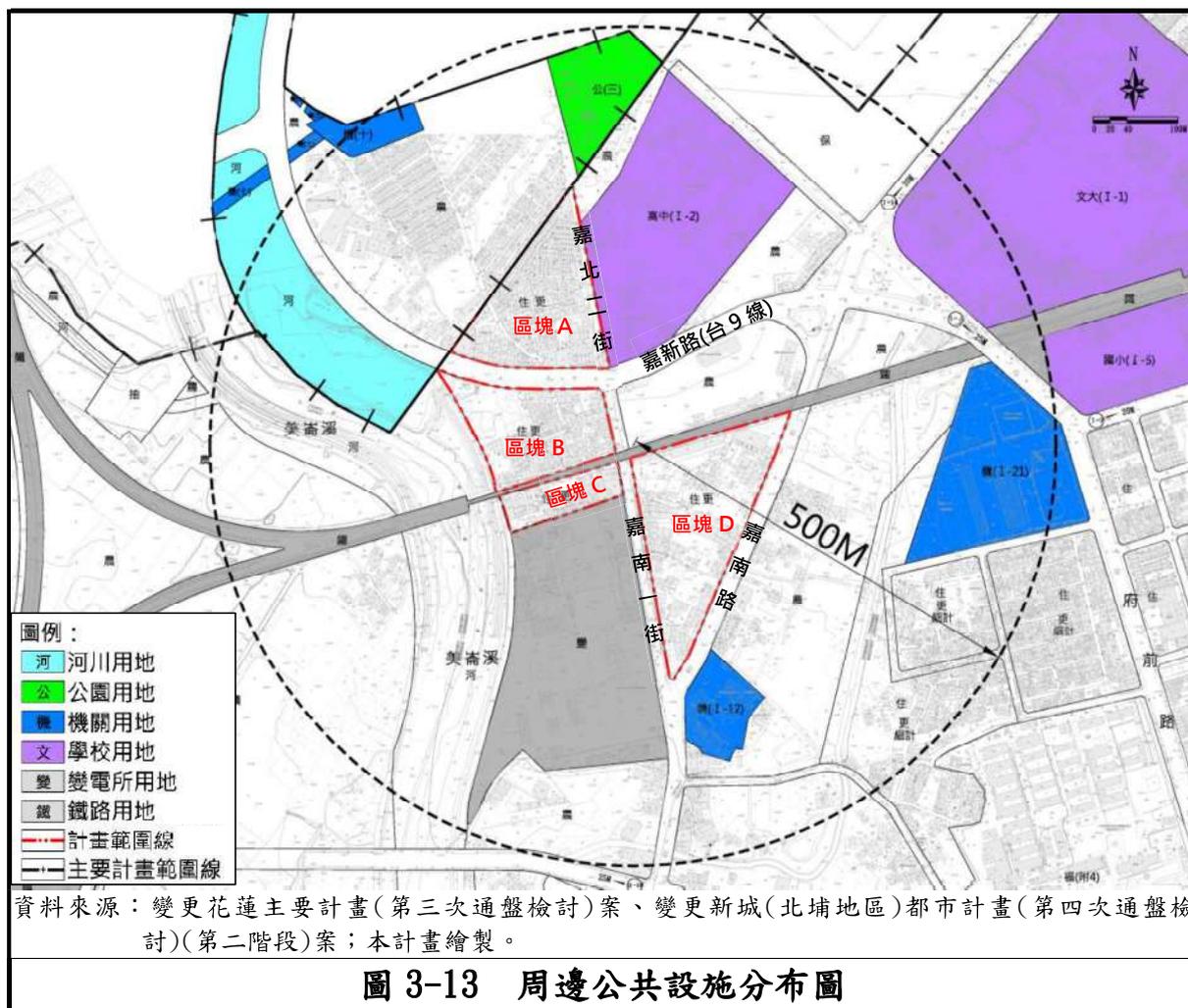
(二) 新城(北埔地區)都市計畫區

周邊半徑 500 公尺範圍，共有 1 處機關用地、1 處公園用地，合計 2 處公共設施用地，部分已開闢，詳表 3-19、圖 3-13。

表 3-19 周邊公共設施明細表

公共設施項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形	使用情形
花蓮都市計畫區				
機關用地	機 I-12	0.80	已開闢	衛生福利部東區老人之家及養護課
	機 I-21	2.88	已開闢	台灣電力公司花蓮區營業處
學校用地	文大 I-1	12.81	已開闢	國立東華大學美崙校區
	高中 I-2	4.80	已開闢	私立海星高中
鐵路用地	鐵	47.93	已開闢	花蓮臨港線
變電所用地	變	4.02	已開闢	台灣電力公司花東供電區營運處
新城(北埔地區)都市計畫區				
機關用地	機(十)	0.45	未開闢	供花蓮機場使用
公園用地	公(三)	1.21	已開闢	嘉新社區公園

資料來源：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案、變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案；本計畫彙整。



二、鄰避設施(變電所)

依據行政院環境保護署之非屬原子能游離輻射管制網，變電所或電力系統產生之電磁場(波)屬於極低頻非游離輻射。行政院環境保護署為防護國人免於受到人為電磁波發射源所產生電磁場的過度曝露，綜合參酌 ICNIRP1998 年及 2010 年所公告之曝露指引的精神和原則，於 101 年 11 月 30 日公告我國「限制時變電場、磁場及電磁場曝露指引」。該曝露指引適用範圍為 300GHz 以下的電磁波。

以變電所之極低頻電力頻率 60Hz 為範例；60Hz 係介於「曝露參考位準值」表中之頻段欄位 0.025-0.8kHz 範圍內，即為 0.06kHz，其所對應之參考位準值(磁通量密度)計算公式為 $5/f$ ，將 f 以 0.06 帶入計算，即 $5/0.06=83.33 \mu T$ (微特斯拉)，經由單位換算 ($1 \mu T=10mG$)，所以 $83.33 \mu T$ (微特斯拉)=833.3mG(毫高斯)，因此極低頻電力頻率 60Hz 曝露參考位準值即為 833.3mG。

依據行政院環保署全國非游離輻射地理資訊系統，本計畫區南側變電所用地旁之花港 S/S 變電所電磁場量測非游離輻射檢測報告(105 年 6 月)，檢測結果為 19.2mG。另依據台灣電力股份有限公司之花蓮縣地區變電所電磁場量測結果(110 年 1 月)，花港 S/S 變電所之量測結果為 0.7-7.7mG。上述 2 量測結果皆低於行政院環境保護署公告之曝露參考位準值。

儘管量測結果遠低於國家標準，民眾對變電所產生之電磁場(波)是否對健康造成危害，仍多有疑慮。爰將於臨變電所用地之區塊 D 路側劃設隔離綠帶。

三、嘉新社區活動中心

截止 114 年 12 月，區內唯一已開闢之公共設施為嘉新社區活動中心。經查該活動中心位於財政部國有財產署經營之嘉新段 240 地號國有土地上，係屬建管後之未登記 2 層建物。依據該建物之房屋稅課稅明細表，起課年月為 82 年 9 月，迄今已近 30 年。另經洽嘉新村邱明雄村長表示，該活動中心尚有使用需求。

考量建物老舊，後續整體開發時將不予保留，並將依村里所需規模，於計畫區內留設公共設施用地，並註明得申請作民眾活動中心使用。

第八節 交通系統現況

一、道路開闢情形

本計畫區周邊計畫道路包括嘉新路(I-2)、嘉南路(I-6)及嘉南一街，皆已全數開闢完成，以下將依各道路層級分別說明，各道路開闢情形詳表 3-20 及圖 3-14。

(一) 聯外道路

周邊之聯外道路為台 9 線嘉新路，其道路寬度為 25 公尺，道路由西北往東行經本計畫區，北向主要通往宜蘭地區，南向則通往吉安鄉及中央山脈地區，為花蓮縣貫通南北之交通主軸。

(二) 主要道路

周邊之主要道路為東側之嘉南路，其道路寬度為 21 公尺，道路往北連接台 9 線嘉新路，往南通向花蓮市區，為花蓮市主要交通動脈。

(三) 鄰里生活巷道

本計畫區之出入道路為南北向之嘉南一街，其道路寬度為 16 公尺，道路往北連接台 9 線嘉新路及嘉北二街，往南與嘉南路交匯通向花蓮市區。

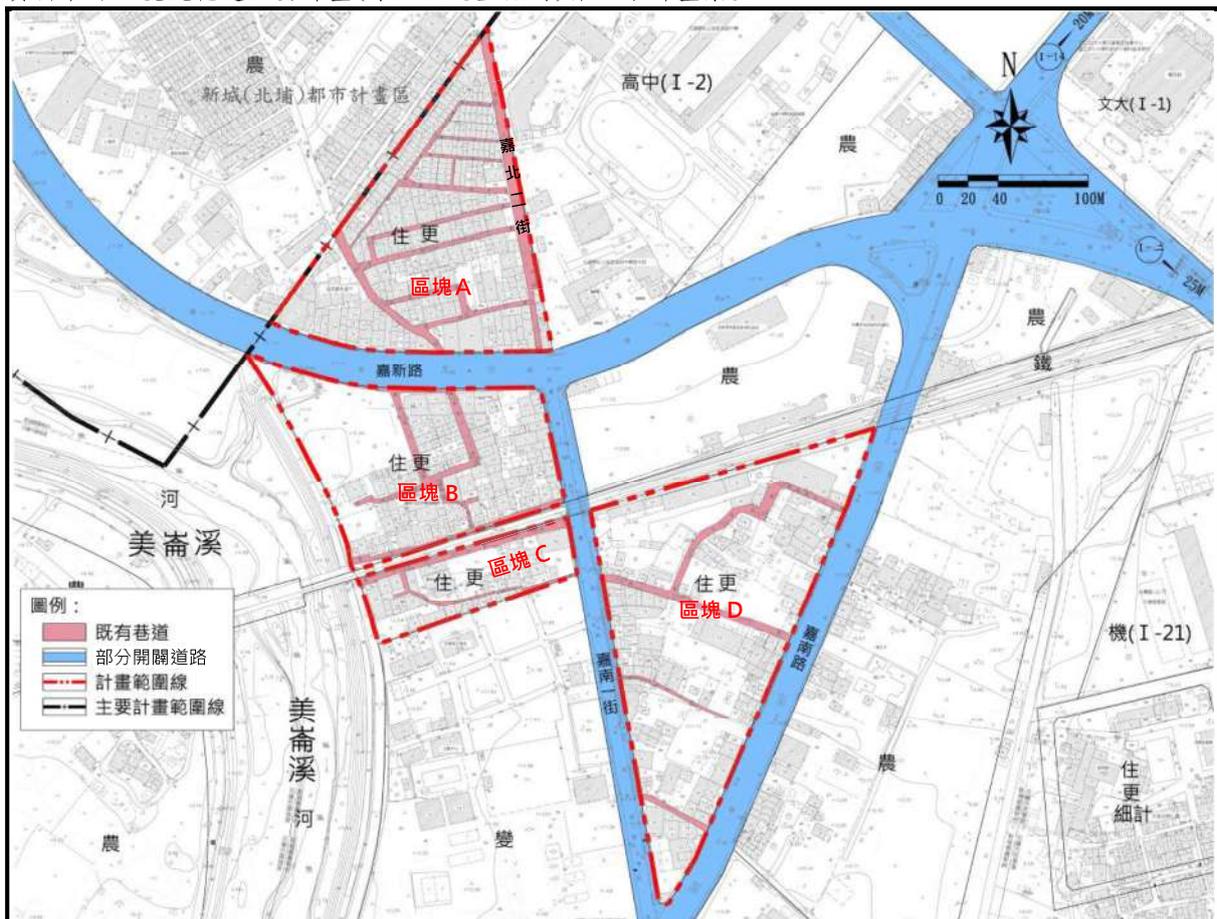
(四) 既有巷道

計畫區內現況道路寬度約 3 至 5 公尺，道路狹小程度導致區內會車不易，防救災機能不足，故區內多條道路已被列入狹小巷道火災搶救困難地區清冊進行列管。

表 3-20 周邊計畫道路明細表

道路層級	路名	道路寬度	道路走向	車道數	備註
聯外道路	嘉新路	25 公尺	東西	4	台 9 線
主要道路	嘉南路	21 公尺	南北	2	花 19
鄰里生活巷道	嘉南一街	16 公尺	南北	2	

資料來源：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案；本計畫彙整。



資料來源：國土利用現況調查(內政部國土測繪中心，108 年 11 月)；本計畫繪製。

圖 3-14 道路開闢情形示意圖

二、道路服務水準

根據 110 年交通部公路局所調查之公路交通量調查統計之交通量(小客車當量)，並依據「2011 年臺灣地區公路容量手冊」估算道路容量，取得各路段服務水準，詳表 3-21 及圖 3-15。

本計畫主要聯外道路為省道台 9 線，根據 110 年度交通部公路局資料，海星高中(台 9 線)路段之道路服務水準為 B、C 級(穩定車流)，主要的車流是晨峰時段，自新城鄉往花蓮縣市區；而自中正橋(台 9 線)路段往北道路服務水準為 C 級(穩定車流)，往南進入花蓮市區道路服務水準則為 F 級(強迫車流(交通已阻塞))，主要集中在昏峰時段車流，自新城鄉進入花蓮市區。

表 3-21 計畫道路服務水準一覽表

路段	方向	尖峰小時		道路容量	V/C 值	服務水準
		交通量	時段			
海星中學(台 9 線)	往北	1,104	7~8	2000	0.55	B
	往南	1,707	7~8	2000	0.85	C
中正橋(台 9 線)	往北	1,333	7~8	1600	0.83	C
	往南	1,743	17~18	1600	1.09	F

資料來源：全國省道系統各路段交通流量調查資料(交通部公路局)110 年度；本計畫彙整。



資料來源：全國省道系統各路段交通流量調查資料(交通部公路局)110 年度；本計畫繪製。

圖 3-15 道路服務水準示意圖

第九節 災害潛勢及環境敏感地區

一、災害潛勢

(一) 活動斷層地質敏感區

本計畫範圍非屬經濟部中央地質調查所劃定之活動斷層及斷層地質敏感區範圍，詳如下圖 3-16、3-17。惟計畫範圍東側鄰近米崙斷層之地質敏感區僅約 7-15 公尺、距離米崙斷層僅約 108 公尺。

米崙斷層為新城鄉的主要活動斷層，屬於左移斷層兼具逆移分量，約呈南北走向，由七星潭海岸向南延伸，經花蓮市美崙山西南側，南至花蓮市南濱海岸，斷層於陸地部分全長約 8 公里，向北延伸至海底約 15 公里。米崙斷層地質敏感區地形以臺地與平原為主，米崙斷層西側為沖積平原，東側為美崙臺地，且美崙臺地西側有著明顯之線狀崖地形。

根據國立中央大學地震災害鏈風險評估及管理研究中心團隊研究，米崙斷層孕震構造之發震機率，造成規模 6.6 地震於未來 20 年內之機率為 57%，未來 30 年內之機率為 72%，未來 50 年內之機率為 88%，為臺灣本島最活躍之活動斷層。

考量計畫範圍東側臨近米崙斷層，建議區塊 D 臨嘉南路側之現有建物倘經耐震能力初步評估判定有疑慮者，除拆除重建外，應進行詳細評估或耐震設計補強；依「實施區域計畫地區建築管理辦法」第 4-1 條規定，後續區塊 D 臨嘉南路側之公共設施用地不得興建公有建築物，住宅區則限作自用住宅使用。

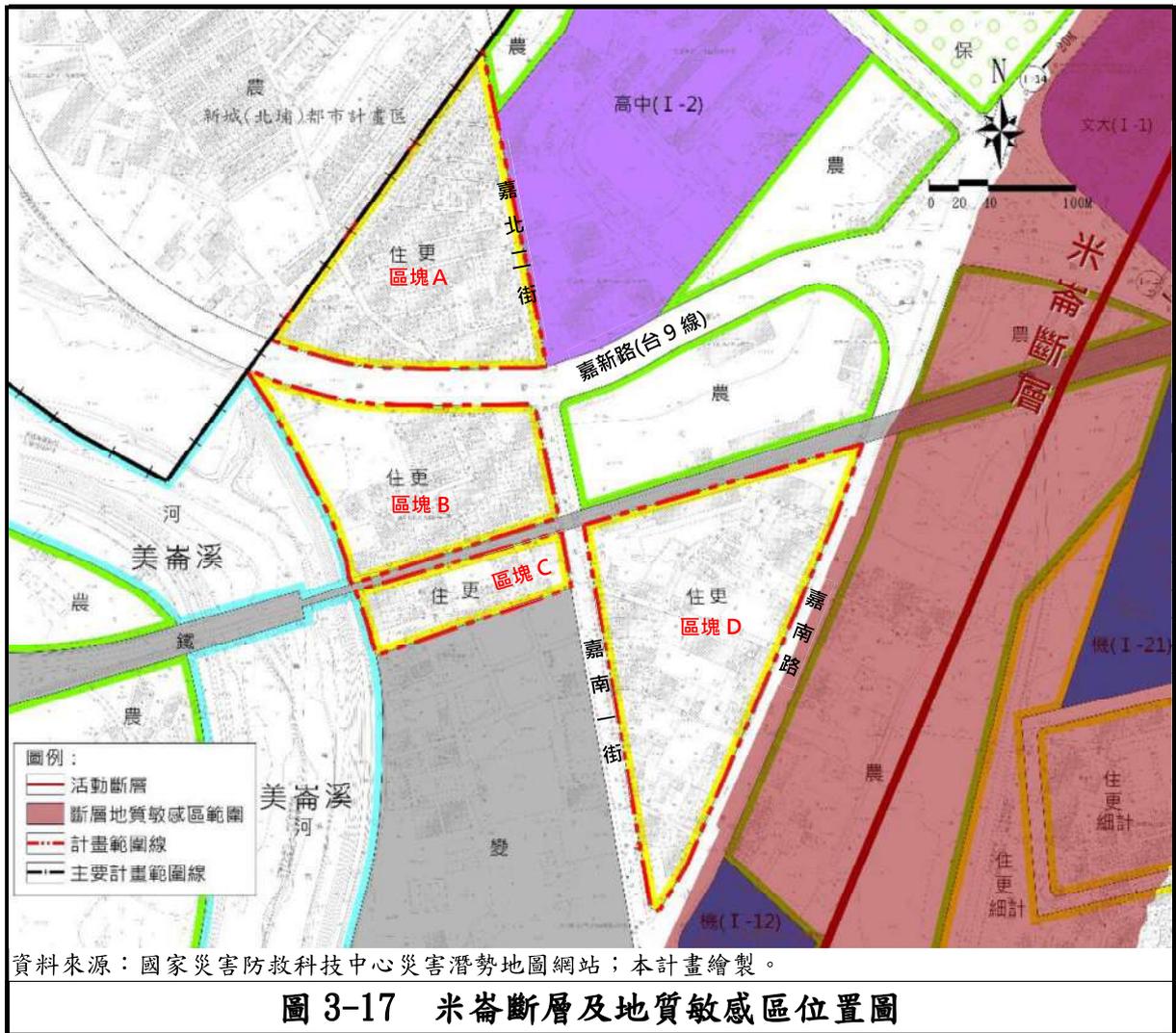


未來 50 年台灣孕震構造之發震機率圖



資料來源：國立中央大學地震災害鏈風險評估與管理研究中心；本計畫繪製。

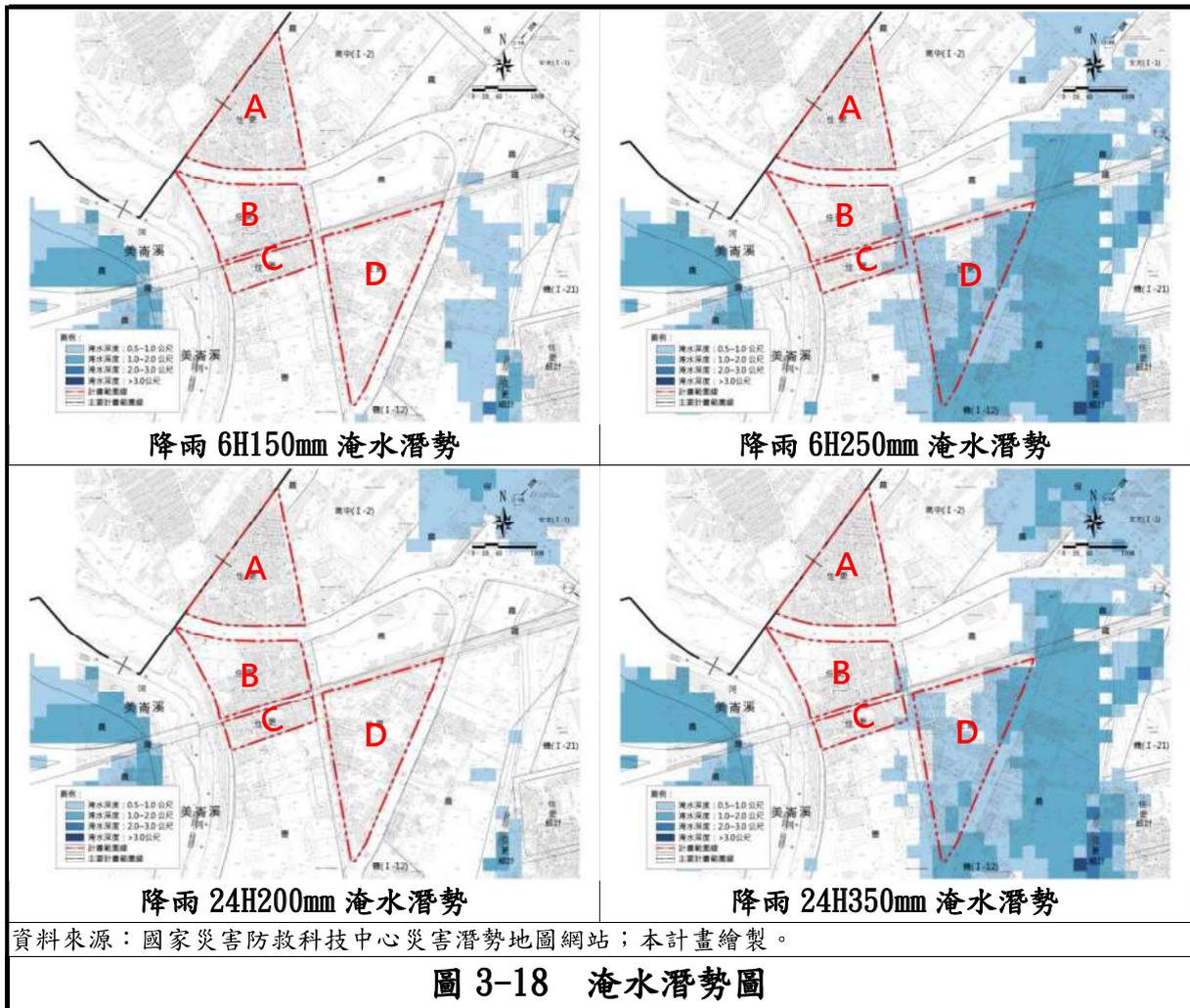
圖 3-16 未來台灣孕震構造發震機率圖



(二) 淹水潛勢

依據交通部中央氣象局 98 年至 112 年每日雨量，花蓮氣象站最高單日降雨量為 330 毫米(98 年 10 月 5 日)。另依據國家災害防救科技中心之災害潛勢地圖，於 6 小時 150 毫米及 24 小時 200 毫米之情況下，計畫範圍內無淹水情形。但若於 6 小時 250 毫米及 24 小時 350 毫米之情況下，區塊 D 有大程度淹水之情形，淹水深度為 0.5 至 2 公尺，詳如下圖 3-18。

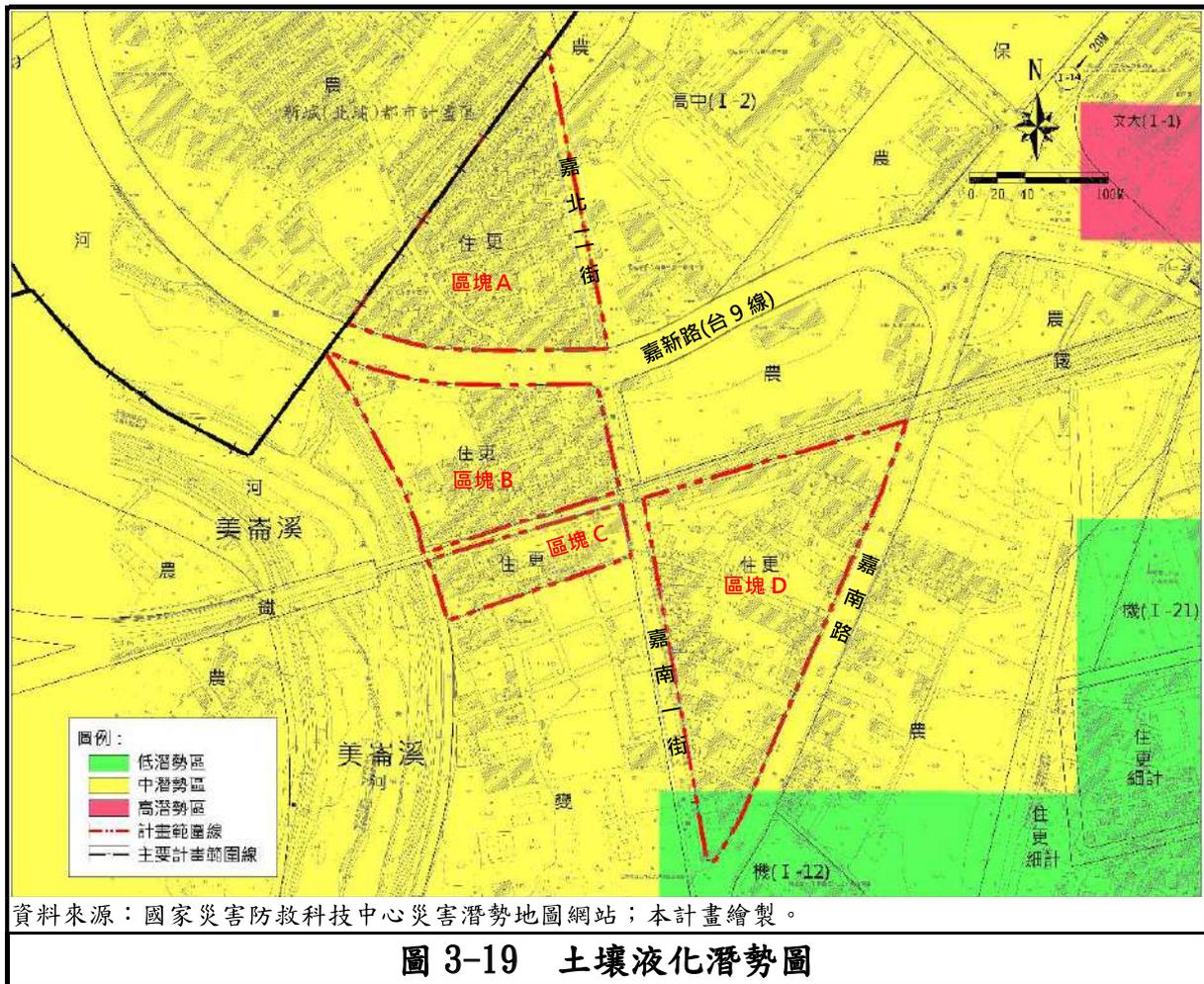
經查計畫範圍內尚未建置完善之排水系統，後續開發時應檢討並妥善規劃排水系統，並建議於計畫區區塊 D 規劃滯洪設施，以降低計畫區發生淹水情形。



(三) 土壤液化

本計畫範圍大部分屬土壤液化中潛勢範圍，僅計畫範圍東南側部分屬土壤液化低潛勢範圍，詳如下圖 3-19。

後續可增加地層土壤抵抗液化的能力(實施地盤改良工法)、選用適當基礎型式(採用樁基礎、基礎底面加深、基礎外緣以連續壁圍束等)，以避免建物受到影響。



二、災害史

(一)地震災害

米崙斷層為第一類活動斷層，歷史最大地震為 40 年 10 月 22 日之芮氏規模 7.3 級，伴隨米崙斷層之滑動。依據中央氣象局地政測報中心之災害地震列表，花蓮地區近年較大規模地震發生於 107 年 2 月 6 日，芮氏規模 6.2 級，造成 195 棟建物全毀及 17 人死亡；另於 108 年 4 月 18 日，發生芮氏規模 6.3 級，造成 1 人死亡。惟上述地震震央均未位於本計畫區內，詳表 3-22。

依據經濟部中央地質調查所於 110 年 3 月 11 日公布「臺灣活動斷層未來發生規模 6.5 以上地震發生機率」，明確指出未來 30 年內玉里斷層有 44.2% (50 年內有 53.4%)、池上斷層有 29.9% (50 年內有 45.0%)、米崙斷層有 28.6% (50 年內有 42.4%) 的活動機率，區塊 D 臨嘉南路側之公共設施用地不得興建公有建築物，住宅區則限作自用住宅使用。

表 3-22 周邊主要震災災情列表

發生時間	地震名稱	發生地點	震源深度	地震規模	死亡人數	受傷人數	房屋全倒	房屋半倒
40/10/22	花東縱谷地震系列	花蓮地區，伴隨米崙斷層之滑動	4	7.3	85	1,200	3,431	975
			1	7.1				
			18	7.1				
40/11/25		花蓮地區，造成玉里和池上斷層滑動	16	6.1	17	91(重) 235(輕)	1,016	600
			36	7.3				
107/02/06	0206 花蓮地震	花蓮縣近海	6.3	6.2	17	-	195	-
108/04/18	418 花蓮地震	臺灣花蓮縣政府東西北方 9.4 公里	18.8	6.3	1	16	-	-
111/09/18	918 強震	台東池上鄉	7.8	6.8	1	146	1	2
113/04/03	0403 大地震	花蓮縣壽豐鄉	22.5	7.2	18	1155	-	-

資料來源：新城鄉 110 年度地區災害防救計畫、中央氣象局地震測中心、國家災害防救科技中心；本計畫彙整。

(二) 颱風水災

根據新城鄉 112 年度地區災害防救計畫統計，新城鄉近 3 年主要水災災情如下表 3-23，主要淹水原因皆為因瞬間雨量過大，造成溝渠暴漲而淹水，惟上述水災均未位於本計畫區內。

表 3-23 新城鄉近 3 年主要水災災情列表

村、里、路	淹水原因
嘉里村台九線家樂福旁地下道	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間雨量過大
嘉村村華西街與台九線路口	地形因素造成瞬間排水不良
佳林村須美基溪溪畔公園及鐵路涵洞旁	須美基溪因瞬間雨量過大，造成溪水暴漲淹水
花蓮縣新城鄉康樂村廣安一街	地勢低窪、瞬間雨量過大，溝渠暴漲淹水
花蓮縣新城鄉順安村北三棧	地勢低窪、瞬間雨量過大，溝渠暴漲淹水

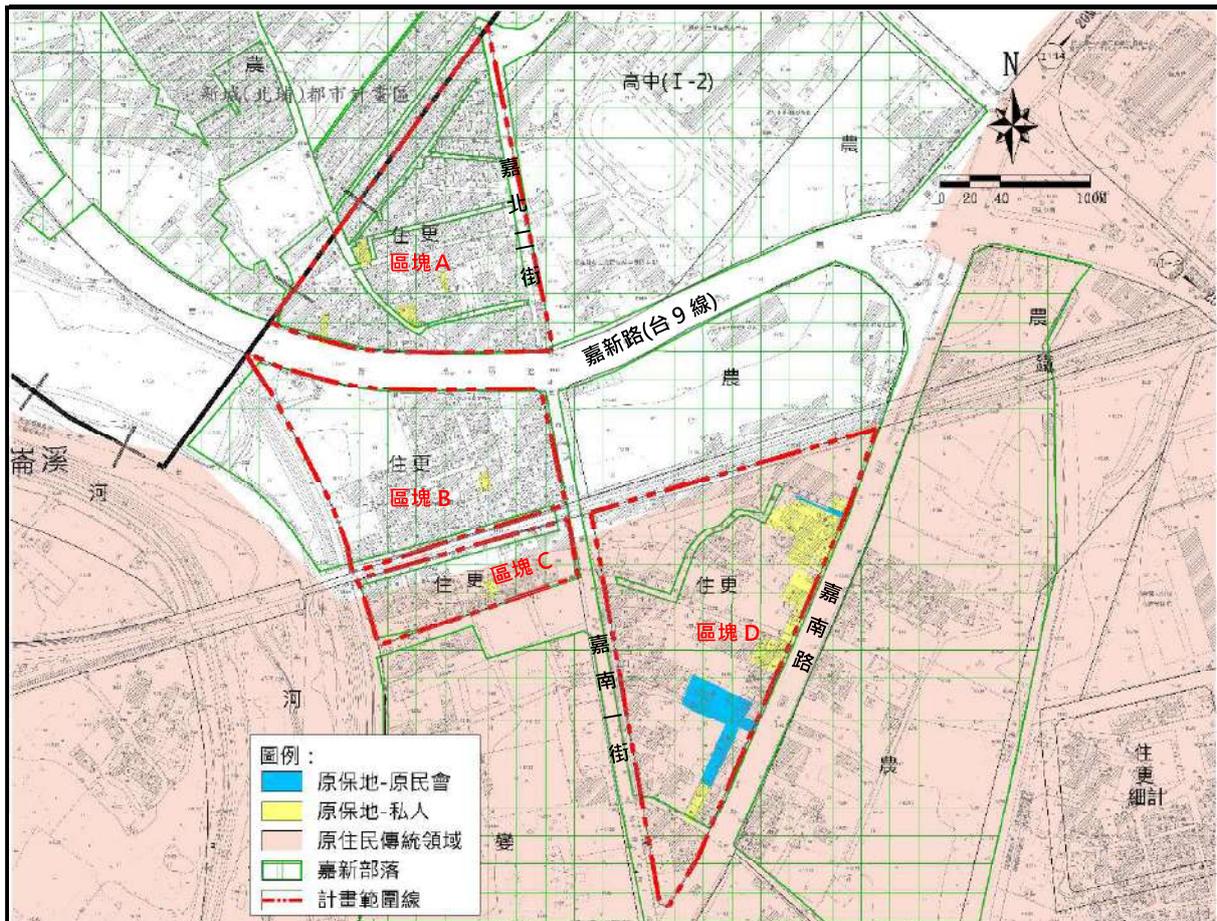
資料來源：新城鄉 112 年度地區災害防救計畫；本計畫彙整。

三、環境敏感地區

(一) 原住民族

1. 原住民族土地及部落範圍

依據原住民族基本法第 2 條，原住民族土地係指「原住民族傳統領域土地」及「原住民保留地」。經查原住民族傳統領域範圍，涉本計畫區之區塊 C、區塊 D 土地達 90% 以上，共涉及 83 筆公有或公營事業土地、73 筆私有土地。原住民保留地則散布於本計畫區各區塊，其中大部分位於區塊 D 臨嘉南路側，共涉及 8 筆公有土地、34 筆私有土地。另依據原住民委員會核定並刊登公告之「部落一覽表」，本計畫範圍所有地號皆位在嘉新部落範圍內。詳圖 3-20。



資料來源：花蓮縣政府原住民族行政處，114年5月；本計畫繪製。

圖 3-20 原住民族傳統領域、原住民保留地及嘉新部落位置示意圖

2. 原住民保留地權屬

依原住民保留地權屬進行分析，原住民保留地土地筆數有 42 筆，權屬以私有土地所有權人及原住民族委員會管有為主，且主要集中在分布於區塊 D 嘉南路鄰近，其餘則零散分布於各區塊。詳表 3-24 及圖 3-21。

表 3-24 原住民保留地權屬綜整表

權屬		區塊 A		區塊 B		區塊 C		區塊 D		合計	
		筆數	面積(m ²)	筆數	面積(m ²)						
原住民保留地	原民會	-	-	-	-	-	-	8	1,425.07	8	1,425.07
	私人	9	491.78	2	85.19	3	101.03	20	2,745.44	34	3,423.44
	合計	9	491.78	2	85.19	3	101.03	28	4,170.51	42	4,848.51

資料來源：花蓮縣政府原住民族行政處，114年5月；本計畫彙整。

註：本表面積係採數值量測結果，實際面積仍應依都市計畫樁位實地測量為準。

3. 原住民保留地使用情形

依原住民保留地使用情形進行分析，計畫區合計租用土地筆數僅 2 筆，面積約為 373,80 m²，占總面積 7.71%；其餘 40 筆土地皆無租用占用情形，詳表 3-25 及圖 3-21。

表 3-25 原住民保留地使用情形綜整表

使用情形		區塊 A		區塊 B		區塊 C		區塊 D		合計	
		筆數	面積(m ²)	筆數	面積(m ²)						
原住民保留地	租用	-	-	-	-	-	-	2	373.80	2	373.80
	占用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	無租用占用	9	491.78	2	85.19	3	101.03	26	3,796.71	40	4,474.71
	合計	9	491.78	2	85.19	3	101.03	28	4,170.51	42	4,848.51

資料來源：花蓮縣政府原住行政處，114 年 5 月；本計畫彙整。

註：本表面積係採數值量測結果，實際面積仍應依都市計畫樁位實地測量為準。



圖 3-21 原住民保留地使用情形示意圖

4. 諮商取得原住民族或部落同意或參與程序

依據原住民族基本法第21條規定略以，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，應諮商並取得原住民族或部落同意或參與。

又依據諮商取得原住民族部落同意參與辦法第4條規定，本法第21條所稱原住民族或部落同意，指過半數關係部落依本辦法召開部落會議議決通過；所稱原住民族或部落參與，指過半數關係部落依本辦法召開部落會議議決通過之參與機制。

另依據花蓮縣政府原住民行政處110年3月26日便簽(附錄一)略以，本案計畫範圍確位於嘉新部落範圍內，依據原基法第21條規定都市計畫整體開發案中，倘有土地開發行為或涉及限制原住民族利用原住民族之土地及自然資源，依法應予踐行原基法第21條之諮商同意程序，應按諮商取得原住民族部落同意參與辦法第二章所定同意事項部落會議相關程序，徵詢並取得原住民族或部落之同意。是以，計畫範圍內之公有土地未來倘有具體開發行為符合原基法第21條規定者，屆時請依法定程序諮商取得部落同意。

綜此，茲本計畫尚未有具體開發行為，爰規劃階段應無需諮商取得部落同意，嗣後具體開發時再依上揭法定程序辦理。

(二) 飛航限建

花蓮機場為民航及軍用機場，依據空軍花蓮機場重要軍事設施管制區範圍圖，本計畫部分範圍位於戰備跑道進場面及主跑道轉接面，依據「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建物及其他障礙物高度管理辦法」及「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」規定，部分計畫範圍之建築高度將受到限制。

本計畫範圍西側位於戰備跑道進場面，約為區塊A及區塊B之西側。戰備跑道海拔高度為11.37公尺，爰可建築高度僅約6公尺至14公尺；本計畫範圍東側部分範圍則位於主跑道轉接面，約為區塊A、區塊B及區塊C全區，可建築高度約40公尺至60公尺間，詳如下圖3-22。



第四章 發展潛力與限制

第一節 課題與對策

課題一：地區建物老舊麻陋，整體都市機能不足

說明：

- 一、本計畫區內建築物多屬磚造或臨時性建物，比例逾6成，且屋齡普遍超過30年，又因計畫區距離斷層帶最近僅108公尺，建物整體結構安全性及防災性能存有疑慮。
- 二、現況建物麻陋密集，區內現況道路寬度僅2至4公尺，導致區內道路狹窄會車不易，影響救災避難通行。區內巷道多已列入花蓮縣消防局「狹小巷道火災搶救困難地區」清冊進行列管，交通與防災機能顯著不足。
- 三、計畫區道路均未設置人行道，缺乏基本行人步行環境；全區未設置雨水下水道，污水下水道管線亦未臻完善，顯示區內基礎公共設施嚴重不足，整體都市維生機能低落。

對策：依基地條件及發展潛力規劃因地制宜之土地使用計畫，並透過整體開發重建社區，復甦地區都市機能。

- 一、為提升環境品質、完善基礎設施配置及提供良好都市機能，擬依據基地條件及發展潛力，規劃因地制宜之土地使用計畫，劃設住宅、道路、公園等使用分區，並劃設40%公共設施用地，以符合主要計畫指導事項，另藉由土地使用管制訂定完善建築退縮等規定，確保復甦都市土地應有機能與整體景觀品質，改善計畫區現況居住環境品質、安全性及公共設施機能不足等問題。
- 二、考量現況建物年限已久，且基礎設施欠缺，擬依循主要計畫指導，透過整體開發(再開發)重建社區，配合因地制宜之土地使用計畫及土地使用管制等工具，以全面恢復地區都市機能，確保計畫推動之完整性與效益。

課題二：部分地區飛航限建嚴格，無法完全使用基準容積率

說明：

- 一、本計畫區位於花蓮機場戰備跑道進場面及主跑道轉接面限建範圍，其中本計畫西北側位於戰備跑道進場面範圍之土地受飛航限建管制，可建築高度僅約6公尺至12公尺。倘依據

「建築技術規則建築設計施工編」第164-1條規定，以每層樓高3.6公尺計算，僅可建築1至3層樓。經查花蓮都市計畫住宅區之建蔽率為60%，容積率為200%，飛航限建將致住宅區基準容積率無法完全使用。

- 二、依據都市更新條例第65條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得給予最高1.5倍基準容積之獎勵。惟本計畫位於戰備跑道進場面範圍之土地受飛航限建管制，基準容積業無法完全使用，儘管都市更新提供容積之獎勵，恐無法增加開發誘因。

對策：飛航限建較嚴格地區，優先劃設為公共設施用地或採市地重劃開發

- 一、考量部分土地無法完全使用基準容積率，又因本計畫區之主要計畫附帶條件規定應配置40%以上之公共設施用地。為符合土地利用合理性，土地使用計畫配置時，將公共設施用地集中留設於飛航限建較嚴格地區為原則，以避免土地資源浪費，並增加整體開發可行性。
- 二、受飛航限建影響可建築高度較低之地區，都市更新之容積獎勵恐缺乏誘因，爰部分範圍得採市地重劃或一般徵收等方式開發。由於市地重劃相對於都市更新(權利變換)，其開發期程較短、財務負擔相對較低，爰可當作開發示範區，使民眾得直接感受開發效益，以提高後期開發區民眾之意願；一般徵收則可由政府逐年編列預算，有助減輕其他開發方式之負擔，提升整體開發可行性。

課題三：計畫區鄰近災害潛勢範圍，亟待因應

說明：

- 一、米崙斷層為經濟部中央地質調查所公告之活動斷層，計畫區區塊D距離該斷層最近僅108公尺，距斷層地質敏感區甚至不足10公尺，而區內建物多為屋齡逾30年之低層磚造或臨時性建物，結構耐震性可能不足，一旦發生斷層錯動或強震，恐導致建物大規模損毀，嚴重威脅居民生命財產安全。
- 二、區內現況尚未建置完善排水系統。依據經濟部水利署潛勢模擬，於6小時250毫米或24小時350毫米強降雨情境下，計畫範圍東南側區塊C及區塊D淹水深度可達0.5至2公尺，足以淹沒道路、影響交通中斷，並可能侵入低層建物，造成建物受損。

對策：透過整體開發(再開發)重建社區，導入耐震工法及滯洪設施以健全地區防災機能

- 一、現況建物年限已久，且建築結構強度本就不高，防災性能存疑。擬透過整體開發(再開發)重建地區，並建議導入耐震設計及工法配合重建，另後續建議針對原地保留之建物進行耐震評估，判定有疑慮者仍應拆除重建或補強，以全面提升地區防災機能，確保地區居民生命財產安全。
- 二、為因應地區淹水潛勢，並降低土地開發對於環境造成之衝擊，後續除配合地區重建，布設完善排水系統外，擬於土地使用計畫劃設公園用地，以配合劃設滯洪設施將地表逕流暫時儲存，降低因強降雨造成之災害風險，同時有效調節周邊地區微氣候，滿足生態多樣、永續發展的精神。

課題四：相關土地開發應經原住民族同意或參與

說明：

- 一、依據原住民族基本法第 21 條規定，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，應諮商並取得原住民族或部落同意或參與。
- 二、依原住民委員會核定並刊登公告之「部落一覽表」，本計畫範圍所有地號皆位在嘉新部落範圍內；原住民族傳統領域範圍涉本計畫區之區塊 C、區塊 D 土地達 90%以上；原住民保留地則散布於本計畫區。爰此，後續實質開發(再開發)前，應先諮商並取得原住民族或部落同意或參與。
- 三、依原住民保留地開發管理辦法第 18 條規定，原住民取得保留地所有權後，除政府指定之特定用途外，其移轉之承受人以原住民為限。前開規範與都市更新之土地及產權移轉機制可能產生衝突(以補償金或補償機制取得後，土地權屬仍須為原住民所有)，恐導致部分零星土地無法有效納入都市更新計畫，形成土地整合之障礙。

對策：實質開發前諮商並取得原住民族或部落同意或參與，擬定完善之安置補償計畫

- 一、強化與地區居民溝通，傳達規劃構想及發展願景、地區更新之重要性及迫切性，以凝聚地方共識，爭取取得原住民族認可，促進整體開發(再開發)推動。
- 二、為免後續原住民保留地與都市更新機制之衝突，擬依原住民

保留地開發管理辦法第 18 條第 2 項第 1 款，規劃由政府先行徵收私有原住民保留地，以避免後續爭議，確保整體開發可行性及完整性。

- 三、考量計畫區屬部落範圍及原住民族土地，後續整體開發(再開發)之拆遷安置需求，擬優先考量以內部化處理，藉由原地安置以降低地區抗爭情緒，促使計畫順利推動。

課題五：開發意願調查問卷回收率低

說明：

- 一、111 年 5 月共寄出 136 份「花蓮都市計畫(嘉新村附近地區)細部計畫區土地、建物所有權人整體開發意願調查問卷」，計回收 23 份問卷，回收率僅約 16.91%，整體問卷回收率過低，影響調查結果之可信度及整體意願之代表性。
- 二、依據回收問卷統計結果，計畫區之土地及建物所有權人(管理機關)2 人同意以市地重劃、5 人同意以都市更新、12 人兩種方式皆同意、2 人不同意整體開發，其餘 2 機關未表示意見。共計 23 人，82.61%之比例同意整體開發。
- 三、惟私有土地所有權人數及面積同意都市更新比例分別為 10.75%及 22.58%；私有建物所有權人數及面積同意都市更新比例分別為 14.71%及 25.23%，均未達都市更新條例第 37 條規定之比率。

對策：召開地方說明會說明計畫內容，配合辦理第二次意願調查，持續與地方溝通

- 一、後續擬於公開展覽階段，邀請鄉公所協助辦理說明會、意願調查及居民溝通等事宜，向公眾傳達有關規劃構想、發展願景及土地使用計等規劃內容，藉以凝聚地方共識。

- 二、問卷對象為本計畫區土地及建物所有權人，其中大部分為嘉新村村民，且包含中、低收入戶、65 歲以上老人、原住民等經濟或社會弱勢族群。考量本計畫區所有權人特性，可能對於開發方式及問卷內容不甚瞭解，或因年齡較長不便郵寄回函，擬於公開展覽說明會階段重新辦理意願調查，並協助民眾填寫，以提高問卷之回收率，從而提升可信度及代表性。

課題六：整體開發涉及現住戶拆遷安置問題

說明：

- 一、依據都市更新條例第 36 條規定，都市更新事業計畫應含拆遷安置計畫。又依據同法第 84 條規定，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實，且符合住宅法第 4 條第 2 項之經濟、社會弱勢者身分(中、低收入戶、65 歲以上老人、原住民等)或未達最小分配面積單元者，因其所居住建物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫之拆遷安置計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外，於建物拆除或遷移前，直轄市、縣(市)主管機關得依住宅法規定，提供經濟或社會弱勢者，社會住宅或租金補貼等協助，或以專案方式辦理。
- 二、經查本計畫區現住戶包含中、低收入戶、65 歲以上老人、原住民等經濟或社會弱勢族群。
- 三、本計畫區建管後未登記建物共 719 棟，占建物總棟數之 87.05%，其中共 571 棟坐落於公有、公營事業土地上。另計畫區內建物老舊窳陋，區內磚造及臨時性建物合計達 62.09%，開發前之價值低。倘建物所有權人無法取得合法建物證明或其合法建物開發前價值較低，恐無法參與分配，僅可領取救濟金。
- 四、根據劃定花蓮都市計畫嘉新村附近地區都市更新地區及訂定都市更新計畫書，本計畫區確有安置需求。

對策：規劃多元開發方式及分期分區計畫，優先推動市地重劃以提供安置(中繼)基地，擬定相應安置補償計畫及配套措施

- 一、考量本計畫區現住戶包含中、低收入戶、65 歲以上老人、原住民等族群，後續開發之拆遷安置需求優先以內部化處理，藉由原地安置以減輕地區抗爭情事，促進計畫順利推動。

- 二、辦理地區重建前須先完成安置用地以供安置居民，爰為加速取得土地，擬以空曠且私有土地密集之範圍為框選原則，優先辦理市地重劃，續檢討以重劃抵費地及公有土地興闢安置住宅，藉由多元開發方式及分期分區計畫加速地區更新。
- 三、為妥適內化安置受都市更新拆遷影響之居民，住宅區開闢做為社會福利設施以供人口安置使用時，擬斟酌調整土地使用強度規範，以利整體開發之推動，促進地區之開發。
- 四、由本府興闢安置住宅，以安置整體開發區受影響之居民。
- 五、後續各事業計畫得參酌「花蓮縣興辦公共工程用地拆遷補償自治條例」評估合法及非合法建築改良物之拆遷補償或救濟金，並應針對更新期間進行房屋拆除及重建時，以妥適安置區內居民為核心原則，依「都市更新條例」等相關規定，納入相關資源及補貼於拆遷補償計畫，以確保其更新期間之居住所需。

第二節 SWOT 分析

本計畫透過課題研擬及對策說明，釐清本計畫區內部優勢及劣勢，以及面臨外部之機會及威脅，並透過 SWOT 分析，針對各項發展潛力及限制提出相應之對策，並依對策提出本計畫整體發展定位：

表 4-1 SWOT 分析表

	優勢(S)	劣勢(W)
		<ol style="list-style-type: none"> 計畫區內以公有土地為主，占總面積 59.07%。 本計畫區建物無立體化，產權相對單純。 交通區位條件佳，位於台九線沿線、花蓮海岸線鐵道沿線、北鄰花蓮機場，屬於進入花蓮市區之門戶。
機會(O)	SO	WO
<ol style="list-style-type: none"> 主要計畫附帶條件指導應另擬細部計畫，並配置 40% 公共設施用地；另得依法辦理都市更新。 刻正辦理細部計畫擬定。 	<ol style="list-style-type: none"> 交通條件可提升本區土地價值，增加土地開發條件。 利用美崙溪畔地帶創造帶狀綠地空間，提升本計畫開放空間環境品質。 	<ol style="list-style-type: none"> 指導事業計畫應依相關條文規定，擬定完善拆遷補償及安置計畫。 考量民眾參與開發意願低，擬再辦理說明會及意願調查，並強化地區溝通。 透過土地使用計畫及土地使用管制等方式，配合整體開發(再開發)重塑社區。
威脅(T)	ST	WT
<ol style="list-style-type: none"> 計畫範圍西北側位於戰備跑道進場面限建範圍，可建築高度僅 6m~12m，使基準容積率無法完全使用。 距離米崙斷層地質敏感區僅約 7-15 公尺。 區塊 D 位於淹水潛勢區，淹水深度為 0.5 至 2 公尺。 依「原住民族基本法」規定，於原住民族土地或部落範圍內，公有土地開發需徵得部落同意始得開發。 	<ol style="list-style-type: none"> 於計畫範圍西北側，受飛航限建影響可建築高度較低之地區，優先劃設為公共設施用地。 飛航禁限建地區以市地重劃等方式開發，避免都市更新容積獎勵誘因不足，導致長期未能開闢之問題。 以建物老舊密集，且公有土地集中之範圍，可依都市更新條例第 37 條第一項第一款，以都市更新方式辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> 於土地使用計畫劃設公園以興關滯洪池，並規劃可順暢通行之道路系統，強化地區防災應災機能。 辦理公開展覽說明會及意願調查，以強化與在地居民溝通，傳達規劃構想及發展願景。

資料來源:本計畫彙整。

第五章 發展定位與規劃構想

第一節 整體發展定位

本計畫遵循主要計畫之附帶條件「應另行擬定細部計畫，配置40%以上之公共設施用地，並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築」，擬定細部計畫。為回應都市發展及防災機能需求，擬以多元之整體開發（再開發）方式，分期分區推動本區重建，並配合完善的土地使用計畫、公共設施配置及土地使用管制等，重塑安全、宜居、永續的都市環境。

嘉新聚落歷經戰後榮民開墾、異國婚姻融合與原住民族的多元共居，形塑出人文與歷史紋理豐厚的生活場景。計畫擬秉持「以人為本、以家為心」之核心理念，從居住安全出發，進一步完善生活品質與公共資源供給，期盼於美崙溪畔形塑具韌性、包容與永續價值之優質社區，開創下一階段的嘉新願景。

第二節 整體規劃構想

基地附帶條件規定應另行擬定細部計畫配置40%以上之公共設施用地，並指定為都市更新地區。茲綜合前述對基地條件及相關規定之分析，提出以下規劃構想。

基地西北側受飛航管制限建影響較鉅，以劃設住宅區（低樓層建築）及配置大面積公園綠地為主；其餘規劃之住宅區，以高樓層建築形式為主；基地南側位於淹水潛勢區域且緊鄰變電所用地，擬劃設帶狀公園綠地作為隔離綠帶，並適當配置滯洪池以提升基地防災韌性；區內道路寬度以8公尺為原則劃設，以改善現況道路狹小問題。

期透過整體開發（再開發），促進都市土地有計畫再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，各分區規劃構想詳如以下說明。

一、土地使用規劃構想

（一）生態住宅區（低樓層）

依據空軍花蓮機場重要軍事設施管制區範圍圖，本計畫範圍區塊A及區塊B西側，爰可建築高度僅約6公尺至12公尺，故將此區域規劃為生態住宅區，以興建2至3樓層之住宅為主，並設置大面積公園綠地，營造高品質住宅並落實生態社區理念，作為永續性社區示範基地。

(二) 機能住宅區(高樓層)

為符合土地使用效益，受花蓮機場戰備跑道管制區禁建限建範圍外之基地，以興建高樓層建築為主，並視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之基準容積。

二、 公共設施規劃構想

依「花蓮(美崙新市區、西部地區、舊市區、國慶地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」變 29 案附帶條件「應另行擬定細部計畫，配置 40%以上之公共設施用地…略以」要求，並考量地區居住、通行、遊憩及防災等需求，規劃本計畫公共設施。

(一) 滯洪公園

本計畫區內未建置完善之排水系統，在於 6 小時 250 毫米及 24 小時 350 毫米之情況下，計畫範圍南側有 0.5 至 2 公尺淹水情事，故為避免計畫區淹水，於計畫區規劃公園用地及公園兼兒童遊樂場用地，配置滯洪設施，同時透過整體開發，妥善規劃排水系統，降低地區淹水潛勢。

(二) 社會福利設施用地

依據社會福利基本法第 24 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 24 條規定，都市計畫於擬訂或通盤檢討時，如屬規模達五公頃以上之整體開發地區，應劃設一定比例之社會福利設施用地。本計畫區經主要計畫指定為整體開發區，總面積達 7.29 公頃，爰依循相關法令劃設社會福利設施用地，並建議相關用社會福利設施地集中配置，以提升土地使用效率，確保符合相關法令規範。

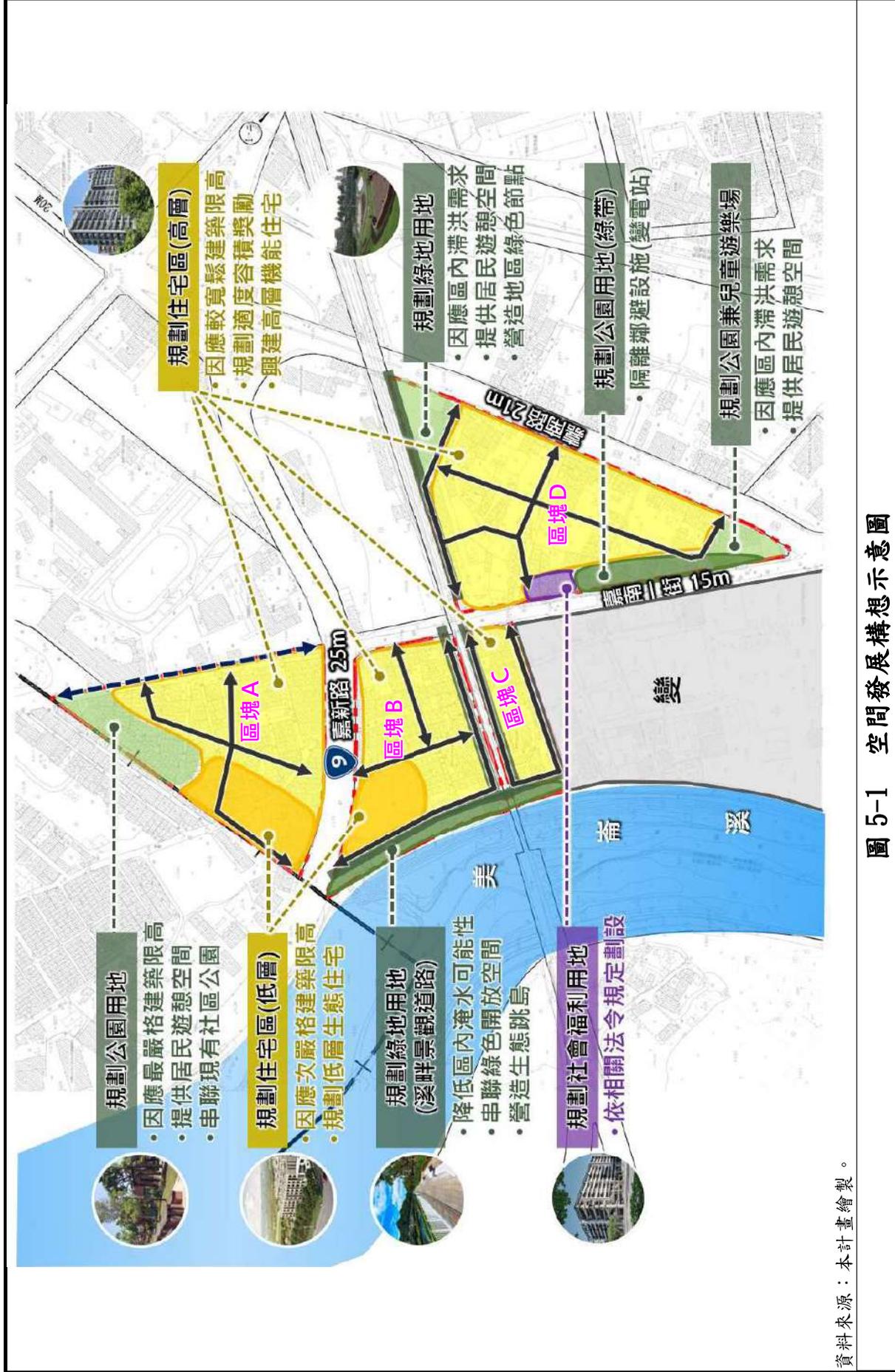
三、 交通系統規劃構想

(一) 綠色廊道

本計畫西南側緊鄰美崙溪畔，而美崙溪畔為花蓮市推動景觀環境改善之重要區域，將擬於鄰美崙溪側劃設綠地用地，作為水岸休憩路線之延伸，並延伸綠帶至鐵道兩側作為開放空間。

(二) 次要道路

為改善現況道路狹小問題，區內道路以 8 公尺為原則劃設，配合退縮建築及留設人行步道，以串連開放空間、提供友善之步行環境及休憩場所，另路口規劃以道路得順接為原則。



資料來源：本計畫繪製。

圖 5-1 空間發展構想示意圖

第六章 實質計畫

第一節 計畫年期

以 125 年為計畫目標年。

第二節 計畫人口

以計畫區最大可建築樓地板面積推估、每人居住 56 平方公尺計算，預計約可容納 1,562 人，取整數 1,600 人為計畫人口。

表 6-1 本計畫住宅區可容納之人口統計表

使用分區	用地面積(m ²)	容積率(%)	每人居住樓地板面積(m ² /人)	容納人口(人)
住宅區	43,723.24	200	56	1,562

資料來源：114 年第 1 季住宅資訊統計彙報；本計畫彙整。

第三節 土地使用計畫

考量地區環境條件及實際需求，劃設住宅區供居住使用，住宅區總面積約 4.37 公頃，占計畫總面積約 60.00%。土地使用計畫詳如表 6-2 及圖 6-1 所示。

第四節 公共設施計畫

依循主要計畫附帶條件指導，並考量地區居住、通行、休憩及防災等需求，劃設公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、社會福利設施用地、綠地用地及道路用地等公共設施用地，共計 2.91 公頃，占總計畫面積約 40%，以符合主要計畫指導，詳如表 6-2 及圖 6-1 所示。

一、公園用地

為塑造舒適、優美之生活環境，提供居民活動休憩場所，並配置滯洪設施，劃設公園用地1處，面積約0.51公頃，占計畫總面積約6.96%。

二、公園兼兒童遊樂場用地

為提供開放空間，滿足社區居民遊憩活動需求，劃設公園兼兒童遊樂場用地1處，供社區使用及滯洪設施之配置，面積約0.23公頃，占計畫總面積約3.15%。

三、綠地用地

為延續美崙溪沿岸景觀及滯洪需要，劃設綠地用地4處，面積合計約0.39公頃，占總計畫面積約5.42%。

四、社會福利設施用地

依據相關法令規定劃設社會福利設施用地1處，面積約0.18公頃，占計畫總面積約2.49%。

五、道路用地

為連絡區外計畫道路，提供區內必要之服務性動線，劃設道路用地，面積約1.60公頃，占計畫總面積約21.98%。

表 6-2 土地使用計畫面積表

項目	面積(公頃)	占計畫總面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	4.37
	小計	4.37
公共設施用地	公園用地	0.51
	公園兼兒童遊樂場用地	0.23
	綠地用地	0.39
	社會福利設施用地	0.18
	道路用地	1.60
	小計	2.91
總計	7.29	100.00%

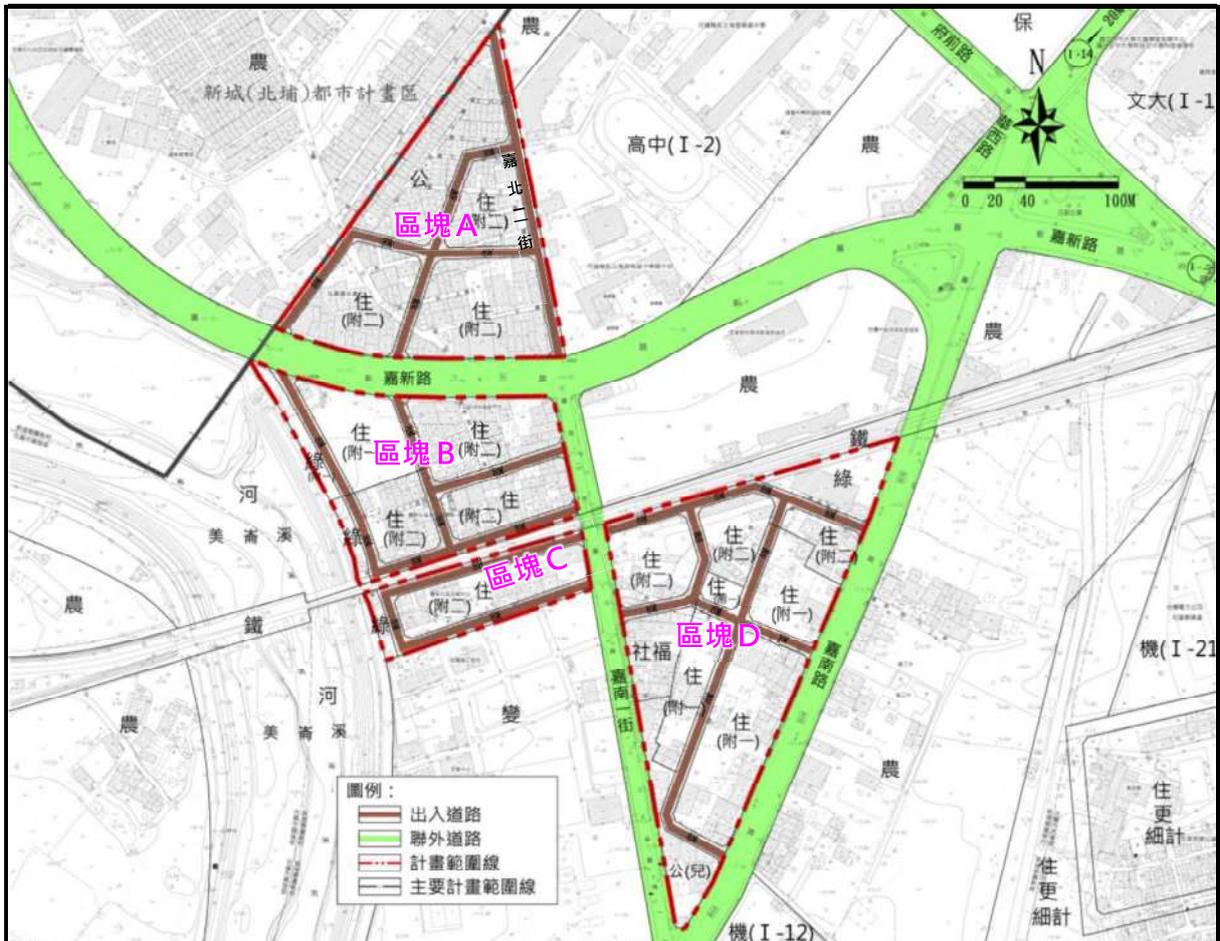
資料來源:本計畫彙整。

註1:本表面積係採數值量測結果，實際面積仍應依都市計畫樁位實地測量為準。

註2:本計畫總面積係依花蓮市都市計畫圖重製後之資料及美崙溪用地範圍調整結果辦理，故與前次通盤檢討所示面積略有差異，實際面積仍應以實地測量為準。

第五節 交通系統計畫

本計畫區交通系統規劃以與區外計畫道路連接為原則，並考量區內現有建物的座落位置與聚落紋理型態，劃設可以連接社區各處之道路系統，規劃 8 公尺寬之社區出入道路以銜接區外之聯外道路系統，計畫區交通系統詳圖 6-2。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-2 交通系統示意圖

第六節 都市防災計畫

為提升計畫區防災機能、避免災害蔓延，減輕計畫區受災時可能之損失，保障民眾生命財產安全，本計畫參考變更花蓮主要計畫（第三次通盤檢討）案之防災構想及計畫示意圖，將計畫區內道路與外部道路系統連結作為本計畫防救災動線，將公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及綠地用地指認為防災據點兼火災延燒防止帶，防災計畫詳圖 6-3。

一、防(救)災場所

(一)救災指揮中心

救災指揮中心旨在提供居民及時準確的防災資訊，並具備指揮救災、收容避難、醫療救護及生活必需品準備等功能，本計畫依據變更花蓮主要計畫（第三次通盤檢討）案之都市防災計畫指導，將計畫區鄰近之國立東華大學美崙校區指定為救災指揮中心。

(二)臨時避難場所

以區內之公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地及重要公共建築物為原則，將本計畫區內之大型或連續性之開放空間規劃作為臨時避難場所，旨在災害發生時迅速疏導民眾避難。

(三)中長期收容場所

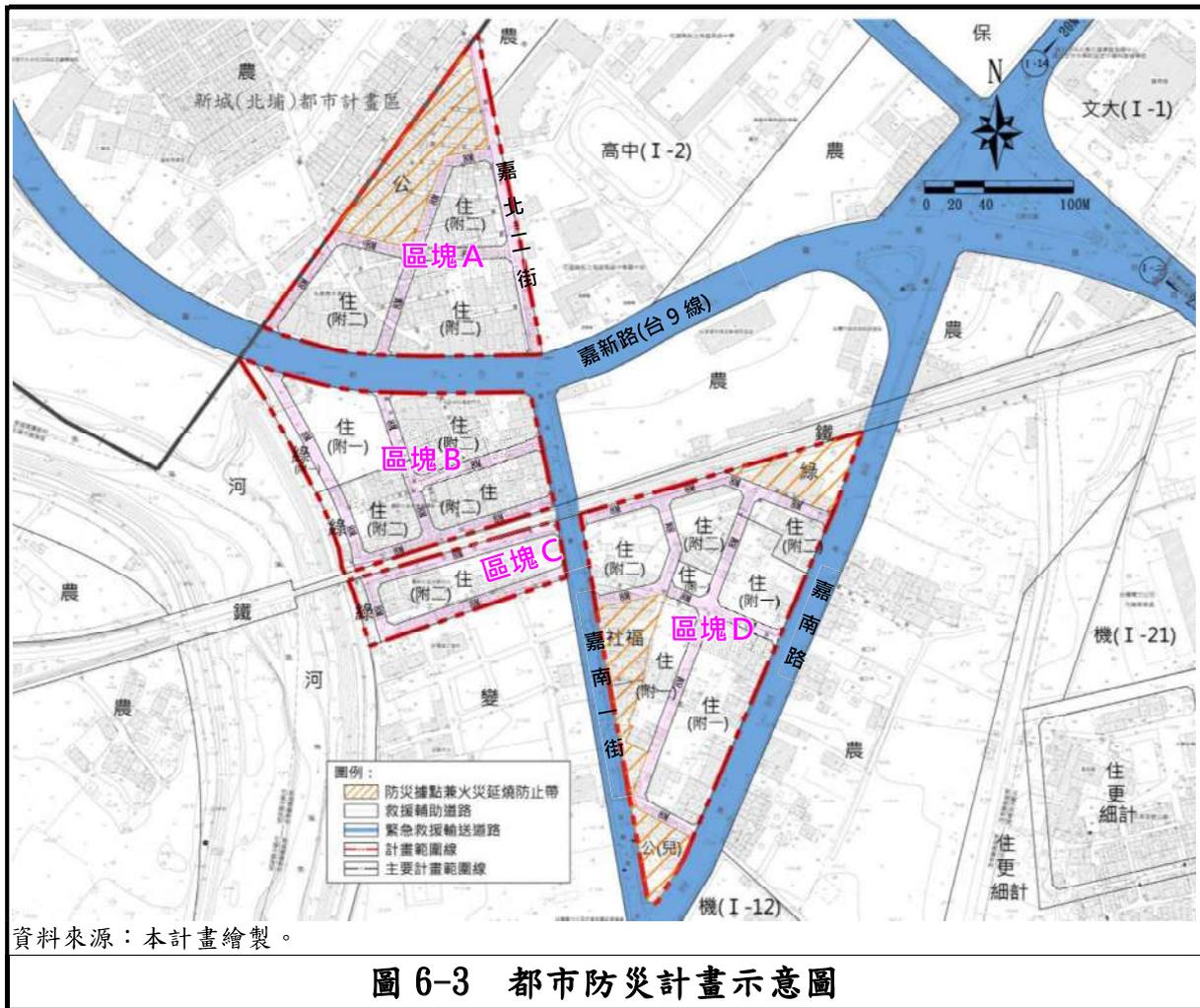
依據變更花蓮主要計畫（第三次通盤檢討）案之都市防災計畫指導，本計畫將計畫區嘉北二街東側之海星高中指定為中長期收容場所，以供收容受災害影響之居民。

二、避難救災動線

為提升路網覆蓋與靈活性，以深入災害發生地點加以搶救，本計畫指定計畫區內之出入道路為救援運輸道路。

三、火災防止延燒帶

為遏止火勢蔓延，本計畫以道路、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地等開放空間與道路系統作為火災防止延燒地帶。



第七節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依「都市計畫法」第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用應依下列規定：
 - (一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
 - (二)為利本案推動都市更新，促進本區之開發，住宅區開闢社會福利設施且做為人口安置使用時，容積率得為 400%。
 - (三)本計畫區內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區住宅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，應至少留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會(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。

(四)本計畫區因飛航管制，各樓高度以3.5公尺為限，其因飛航管制高度致容積未完全利用者，其差額容積得容積移轉，並依花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點規定辦理。

三、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地內之土地及建築物使用應依下列規定：

- (一)建蔽率不得大於15%，容積率不得大於45%。
- (二)公園用地及公園兼兒童遊樂場用地得容許作為滯洪池、水土保持相關設施、光電相關設施、綠色運輸站、巴士站、綠色運輸線、商場、餐飲、展覽館、社教館、原住民文化場館設施或其他經都市計畫委員會審議同意之使用，惟其地面各項使用之建築面積不得超過15%，其餘公園用地得比照辦理。
- (三)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。
- (四)公共設施在不影響原劃設目的之前提下，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。
- (五)如有設置雨水貯留利用、滯洪或其他水土保持設施之必要，前項增設之相關設施所需樓地板面積，得不計入容積。

四、建築退縮規定

- (一)本計畫區內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，但地方政府已訂定相關規定者，不在此限。
- (二)依規定退縮者，無須再留設騎樓。

表 6-3 退縮建築規範綜理表

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	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。
公共設施用地及公用事業用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮3公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

五、 建築基地應予以綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

六、 為鼓勵辦理都市設計審議，除接受基地符合「花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點」規定應提都市設計審議者以外，其建築基地提花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議者及鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建，建築基地為一完整街廓或面積在 1,000 平方公尺以上，其基地符合下列各項規定，且其開發計畫送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，得獎勵容積，其增加之容積上限為基準樓地板面積之 10%。

$$\Delta FA \leq FA \times 10\%$$

ΔFA ：得增加之容積

FA：建築物基準總樓地板面積，該基地之容積率與基地面積之乘積，計算範例：

基地面積：10,000 平方公尺

基地基準容積率：200%

$$\text{得增加之容積} \leq 10,000(\text{平方公尺}) \times 200\% \times 10\% \leq 2,000(\text{平方公尺})$$

(一) 基地面臨道路寬度及鄰接最小長度規定

道路寬度(公尺)	W=8	8<w≤12	12<w≤20	W>20
臨街長度(公尺)	40	35	30	20

上開臨街長度得以基地相鄰度陸部分合併計算之。(例：基地臨接兩道路，則以基地臨接兩道路之長度合併計算之)

(二) 有關建築基地是否符合條件提花蓮縣都市設計及土地使用開發許可審議委員會決定。

七、 本計畫地區應俟整體開發完成法定程序後始得發照建築。

八、 本要點為規定事項，適用其他相關法令之規定。

第八節 事業及財務計畫

一、開發方式

為兼顧實施效益、期程及可行性，本案分別採「市地重劃」、「都市更新」及「一般徵收與撥用方式」辦理地區整體開發，並訂定分期分區計畫，以確保整體開發可以順利推動。

二、分期分區計畫

承襲主要計畫指導，為促使本計畫區順利推動，配合基地條件研擬最適之開發方式，訂定分期分區計畫，各分區土地使用面積詳見表 6-4。

(一) 優先發展區

1. 市地重劃

為加速地區發展及開發彈性，本計畫依據飛航限建程度、私有土地比例及範圍、地上物密集程度，並考量開發完整性，將區塊 B 西側及區塊 D 南側地上物相對少、完整且連續之私有土地為原則，劃設為開發單元，面積約 1.89 公頃，採「市地重劃」方式辦理整體開發，作為本計畫之優先發展區。重劃後藉由國、公有土地及抵費地，檢討安置用地與闢安置宅，以提高後期發展區開發可行性。

2. 一般徵收或公有地撥用

考量防災安全之重要性，涉及滯洪及排水系統相關公共設施應優先取得及開闢，以保障遷入居民之生命財產安全。

(二) 後期發展區(都市更新)

考量建物老舊及開發(再開發)可行性，本計畫以老舊建物密集及公有土地占比較高為原則框選範圍，並採「都市更新(權利變換)」方式開發，作為後期發展區。此開發範圍之公有土地比例較高，另都市更新地區得採自行框選範圍，最小基地規模不得小於 1,000 平方公尺，並應包括基地面前道路及其對外連接之計畫道路，以確保可對外通行，都市更新區面積約 4.17 公頃。

(三) 後期發展區(一般徵收或公有地撥用)

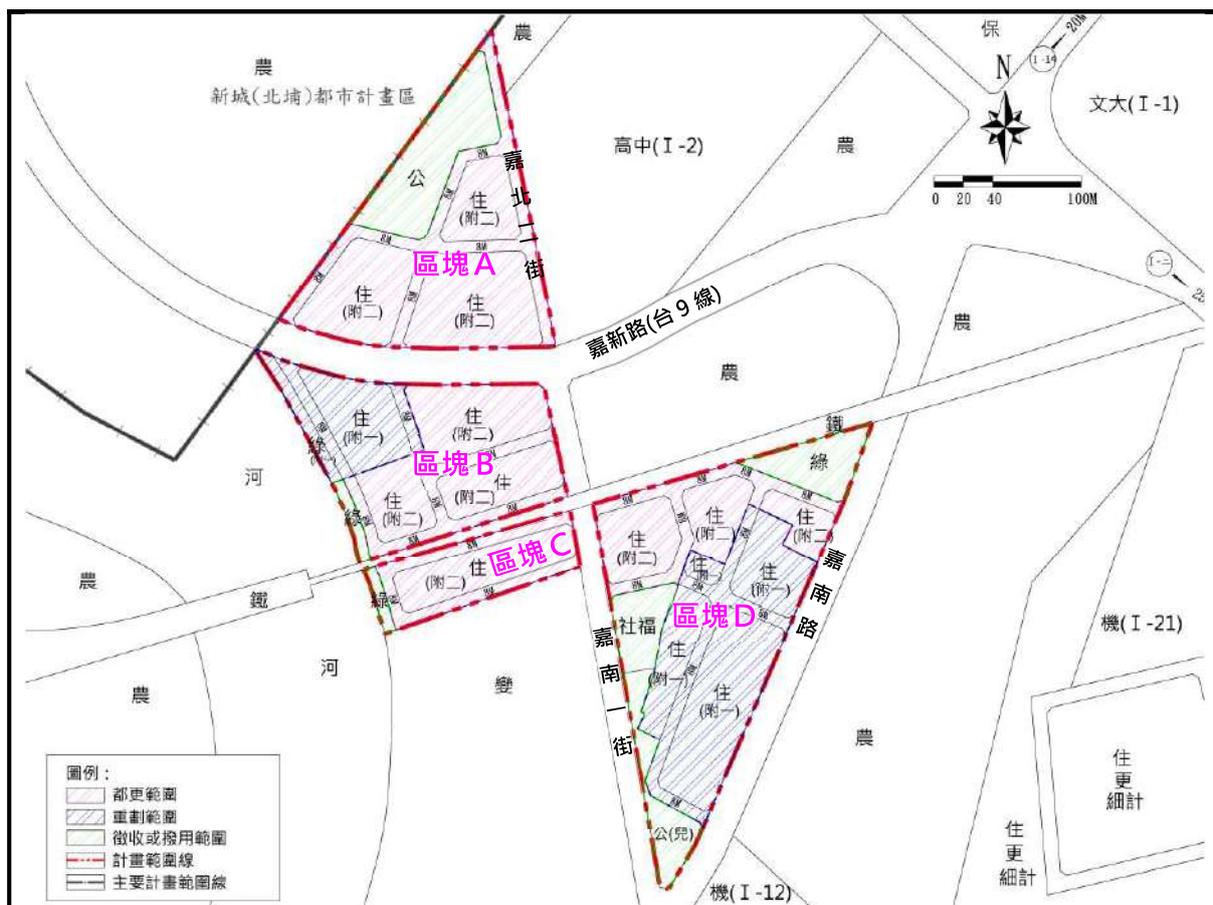
非屬滯洪及排水相關公共設施及開放空間由政府逐年編列預算，以一般徵收或公有地撥用為原則取得用地及開闢，以促進整體開發可行性。

表 6-4 土地使用面積統計表

項目		重劃區		都更區		一般徵收或 公有地撥用		計畫區	
		面積 (公頃)	比例(%)	面積 (公頃)	比例(%)	面積 (公頃)	比例(%)	面積 (公頃)	比例(%)
土地使 用分區	住宅區	1.43	75.61	2.95	70.67	-	-	4.37	60.00
	小計	1.43	75.61	2.95	70.67	-	-	4.37	60.00
公共設 施用地	公園用地	-	-	-	-	0.51	41.17	0.51	6.96
	公園兼兒 童遊樂場 用地	-	-	-	-	0.23	18.62	0.23	3.15
	綠地用地	0.08	4.31	-	-	0.31	25.46	0.39	5.42
	社會福利 設施用地	-	-	-	-	0.18	14.75	0.18	2.49
	道路用地	0.38	20.07	1.22	29.33	-	-	1.60	21.98
	小計	0.46	24.39	1.22	29.33	1.23	100.00	2.91	40.00
總計		1.89	100.00	4.17	100.00	1.23	100.00	7.29	100.00

資料來源:本計畫彙整。

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-4 分期分區計畫示意圖

三、 附帶條件規定事項

本細部計畫範圍之附帶條件規定如下。

表 6-5 擬定花蓮(嘉新村附近地區)細部計畫案附帶條件綜理表

編號	名稱	附帶條件內容
附一	附帶條件一	應以市地重劃方式辦理整體開發，並應俟整體開發完成法定程序後始得發照建築。
附二	附帶條件二	1. 應以都市更新方式辦理整體開發，並應俟整體開發完成法定程序後始得發照建築。 2. 開發單位得自行框選辦理都市更新範圍，以至少框選面積 1,000 平方公尺以上為原則，並應包括基地面前道路及其對外連接之計畫道路，以確保對外通行。

資料來源: 本計畫彙整。

四、 經費預估

本計畫之開闢經費、主辦單位、辦理期程初步概算如下表：

表 6-6 計畫區公共設施用地費用概算表

公共設施項目	計畫面積(公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦單位	預計完成期限(年)	經費來源
		市地重劃	都市更新	一般徵收	公有地撥用	地上物補償費	整地	工程費	合計			
公園用地	0.51	-	-	v	v	4,214	102	1,326	5,642	花蓮縣政府或花蓮市公所	115-125	逐年編列預算
公園兼兒童遊樂場用地	0.23	-	-	v	v	1,584	46	598	2,228			
綠地用地	0.39	v	-	v	v	829	79	308	1,216			
道路用地	1.60	v	v	-	-	10,830	320	3,748	14,898	花蓮縣政府、都市更新會、市地重劃會		都市更新會或市地重劃會籌設
合計	2.91	-	-	-	-	18,559	583	6,443	25,585	-	-	-

註 1：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

註 2：本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期價格為準。

註 3：本表開發經費及預計完成期限除另有規定外，餘得視主辦單位財務狀況酌予調整。

註 4：整地費用以每公頃 200 萬元估算。

註 5：公園用地及公園兼兒童遊樂場用地工程費以每公頃 2,600 萬元估算；綠地用地工程費以每公頃 780 萬元估算；道路用地工程費以每公頃 2,340 萬元估算。

第九節 後續應辦或應表明事項

為因應計畫區安置需求，本計畫公告實施後進入整體開發階段前，應擬定完善之拆遷補償計畫及安置計畫，並建議由本府興建相關安置住宅，以妥善安置區內受影響之人口。

附錄一 花蓮縣政府原住民行政處 110 年 3 月 26 日
便簽

- 一、按原住民族基本法(下稱原基法)第 21 條第 1 項規定：「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。」及第 2 條第 5 款規定：「原住民族土地：係指原住民族傳統領域土地及既有原住民保留地。」，爰此，無論是「原住民族土地」或「部落及其周邊一定範圍」內之土地，其諮商同意範圍原則上係以公有土地為限(包含原住民族傳統領域土地及既有原住民保留地)，合先敘明。
- 二、查本案「擬定花蓮都市計畫(嘉新村附近地區)細部計畫案暨變更主要計畫案」之基地位於本縣新城鄉嘉新村附近地區，依期中報告內圖 2：計畫範圍示意圖所示比對原住民族委員會出版之《台灣原住民族部落事典》，前揭計畫範圍確位於嘉新部落範圍內(如附件)，依據原基法第 21 條規定都市計畫整體開發案中，若包含原住民族土地之公有土地，倘有土地開發行為或涉及限制原住民族利用原住民族之土地及自然資源，依法應予踐行原基法第 21 條之諮商同意程序，應按諮商取得原住民族部落同意參與辦法第二章所定同意事項部落會議相關程序，徵詢並取得原住民族或部落之同意，是以，計畫範圍內之公有土地未來倘有具體開發行為係符合原基法第 21 條規定者，屆時請依法定程序諮商取得部落同意。

F1 新北市
F2 宜蘭縣
F3 桃園市
F4 新竹縣
M1 苗栗縣
M2 台中市
M3 南投縣
M4 嘉義縣
T1 高雄市
T2 屏東縣
T3 澎湖縣
T4 恆春鎮
U1 花蓮縣
U2 鳳林鎮
U3 玉里鎮
V1 台東縣
V2 關山鎮
V3 新港鎮



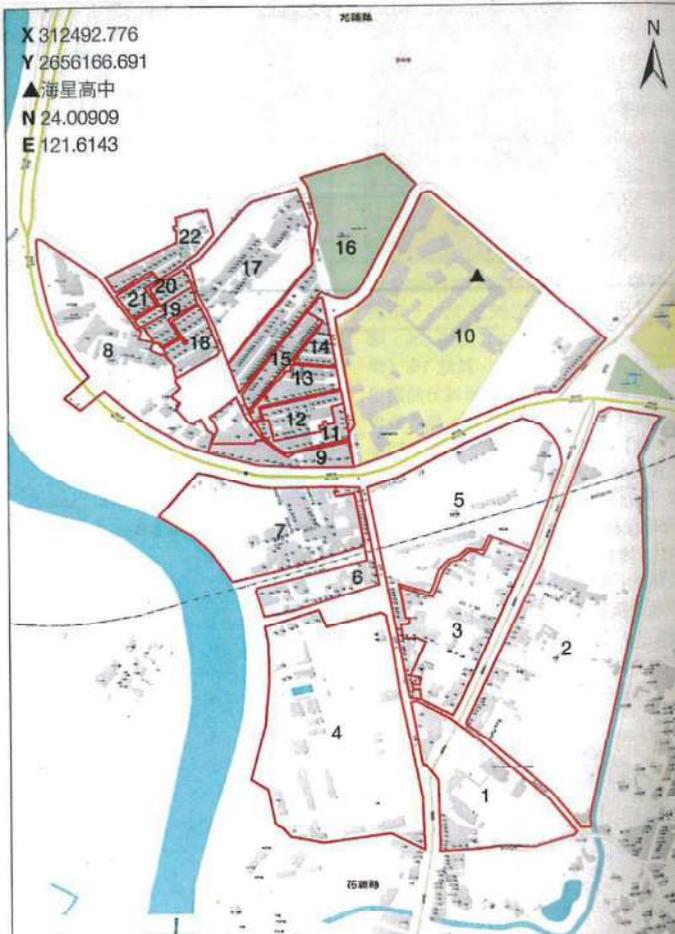
嘉新村	1.009 km ²	(100%)
林班地	0 km ²	(0%)
保留地	0 km ²	(0%)



阿美族 | 南勢阿美語
 【戶數】627 戶【總人口數】1524 人【原住民族人口數百分比】649 人 43%【非原住民族人口數百分比】875 人 57%【民族比例】阿美族 27%、布農族 1%、泰雅族 2%、太魯閣族 9%、噶瑪蘭族 1%、排灣族 1%、其他 1%【學校】海星高中【其他】衛福部東區老人之家養護院區【遷移史】此地早期為撒奇萊雅族、噶瑪蘭族和少數阿美族人的狩獵區域。1945 (民國 34 年) 今花蓮市尚智路 (農兵橋) 堤防西邊的阿美族人，因飽受河川遇颱風季節淹水之苦，紛紛遷移到地勢較高處。之後，移入人口逐年增加，因可耕農地不足，部份族人遷徙至嘉新部落居住。



嘉新部落入口 (來源: 新城鄉公所)。

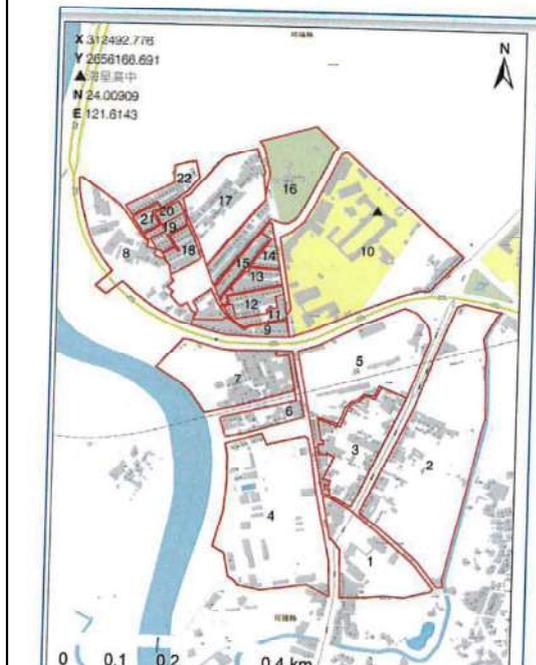


花蓮市都市計畫嘉新村附近地區

位於花蓮市原住民族傳統領域範圍內



位於新城鄉嘉新部落部落範圍內



擬定花蓮（嘉新村附近地區）細部計畫書

花蓮縣政府

中華民國
115
年
1
月