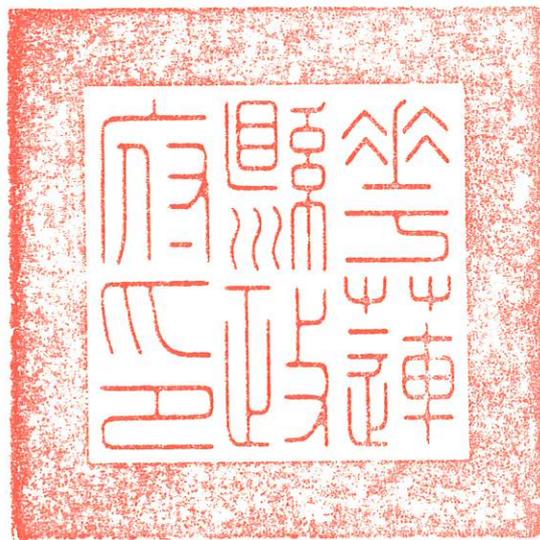


公開展覽書

劃定花蓮縣新城鄉嘉新村更新地區及訂
定都市更新計畫案



花蓮縣政府
中華民國 115 年 1 月

目 錄

壹、辦理緣起與目的	1
一、計畫緣起	1
二、辦理目的	1
貳、更新地區範圍	2
參、發展現況	3
一、都市計畫情形	3
二、土地及建物使用現況	4
三、交通系統	8
四、公共設施	11
五、土地權屬概況及建築物權屬	13
六、居民意願調查	18
七、原有社會、經濟發展	22
八、人文特色及整體景觀	25
肆、基本目標與策略	25
一、計畫目標	25
二、發展策略	25
伍、實質再發展概要	26
一、土地利用計畫構想	26
二、公共設施改善計畫構想	27
三、交通運輸系統構想	27
四、防救災空間構想	27
五、都市設計原則	27
六、開發實施構想	27
陸、其他應表明事項	28

圖 目 錄

圖 1	更新地區範圍示意圖	2
圖 2	更新地區現行都市計畫示意圖	4
圖 3	國土利用現況調查示意圖	5
圖 4	土地及建物使用現況示意圖	6
圖 5	建物樓層分布圖	7
圖 6	建物結構分布示意圖	8
圖 7	道路系統示意圖	9
圖 8	道路使用現況示意圖	10
圖 9	更新地區周邊大眾運輸系統示意圖	11
圖 10	周邊公共設施分布圖	12
圖 11	土地權屬分布圖	14
圖 12	已登記建物權屬與未登記建物(都計前後)分布圖	15
圖 13	未登記建物坐落土地權屬分布圖	16
圖 14	共有土地及建物分布圖	17
圖 15	開發意願分布圖	20

表 目 錄

表 1	花蓮都市計畫(涉嘉新村附近地區)變更歷程表	3
表 2	國土利用現況調查成果表(第 2 級分類)	5
表 3	建物樓層統計表	6
表 4	建物結構統計表	7
表 5	周邊計畫道路明細表	9
表 6	更新地區周邊大眾運輸系統綜整表	10
表 7	周邊公共設施明細表	12
表 8	土地權屬面積、比例統計表	13
表 9	已登記建物權屬與未登記建物坐落土地權屬統計表	15
表 10	共有(管)土地及建物一覽表	17
表 11	問卷回收情形統計表	18
表 12	開發意願統計表(依回收問卷數量計算比例)	19
表 13	開發意願人數統計表(依土地及建物所有權人數計算比例)	21
表 14	開發意願面積統計表(依土地及建物所有權面積計算比例)	21
表 15	近 5 年新城鄉及嘉新村戶數戶量統計表	22
表 16	近 5 年新城鄉及嘉新村原住民人口統計表	22
表 17	113 年嘉新村原住民人口民族別分類統計表	23
表 18	近 5 年新城鄉及嘉新村人口結構分析表	23
表 19	花蓮縣、新城鄉工商場所單位家數暨區位商數分析表	24

劃定機關：花蓮縣政府

劃定範圍與面積：

本更新地區為花蓮縣新城鄉嘉新段57-8地號等535筆土地，位於花蓮都市計畫區北側新城鄉嘉新村附近地區，面積共計7.29公頃。

法令依據：

一、依據都市更新條例第6條、第9條規定辦理。

(一)都市更新條例第6條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

1. 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
3. 建築物未符合都市應有之機能。

(二)都市更新條例第9條

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更…（以下略以）。

第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：

1. 更新地區範圍。
2. 基本目標與策略。
3. 實質再發展概要：
 - (1) 土地利用計畫構想。
 - (2) 公共設施改善計畫構想。
 - (3) 交通運輸系統構想。
 - (4) 防災、救災空間構想。
4. 其他應表明事項。

壹、辦理緣起與目的

一、計畫緣起

嘉新村附近地區位於花蓮都市計畫區北側，於91年1月9日依府旅都字第140905號函發布實施公告之「變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案」中，將嘉新村附近地區指定為都市更新地區。為增進開發方式之彈性，於100年10月4日依府建計字第1000175225A號函實施公告之「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(第二階段)案」，案內變更案第18案，變更規範為「得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」。

為因應未來實際執行課題，本府於110年啟動先期規劃評估，研擬都市更新推動策略及具體行動方案，並且重新檢視現行花蓮縣都市更新相關法令，提出相關條文之修訂或新訂，以降低後續推動都市更新之阻力。

本更新地區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，應加速市區內老舊建築物之更新改建，以改善市容觀瞻。爰依「都市更新條例」第6條規定，辦理本次都市更新地區劃定及都市更新計畫訂定，後續配合細部計畫推動本地區更新，以促進都市整體之健全發展。

二、辦理目的

鑒於本更新地區發展迄今逾70年，建物多有老舊窳陋情形，且區內毗鄰緊密、街廓紊亂、道路狹窄，並欠缺雨污水管線等基礎設施，造成日常生活、交通通行及防災機能均顯不足，區內整體都市機能低落，亟需更新改善。爰辦理本次更新地區劃定暨都市更新計畫訂定，並配合都市計畫土地使用分區規劃及整體開發等方式，改善現況居住環境、安全性及公共設施不足等問題。

貳、更新地區範圍

本更新地區位於花蓮都市計畫區北側之新城鄉嘉新村，更新範圍為新城鄉嘉新段 57-8 地號等 535 筆土地，範圍四至如下，南側毗鄰台灣電力股份有限公司花東供電區營運處，西側緊鄰美崙溪，西北側銜接新城（北埔地區）都市計畫區，東北側鄰近海星中學，總面積合計 7.29 公頃，更新地區範圍詳見圖 1。

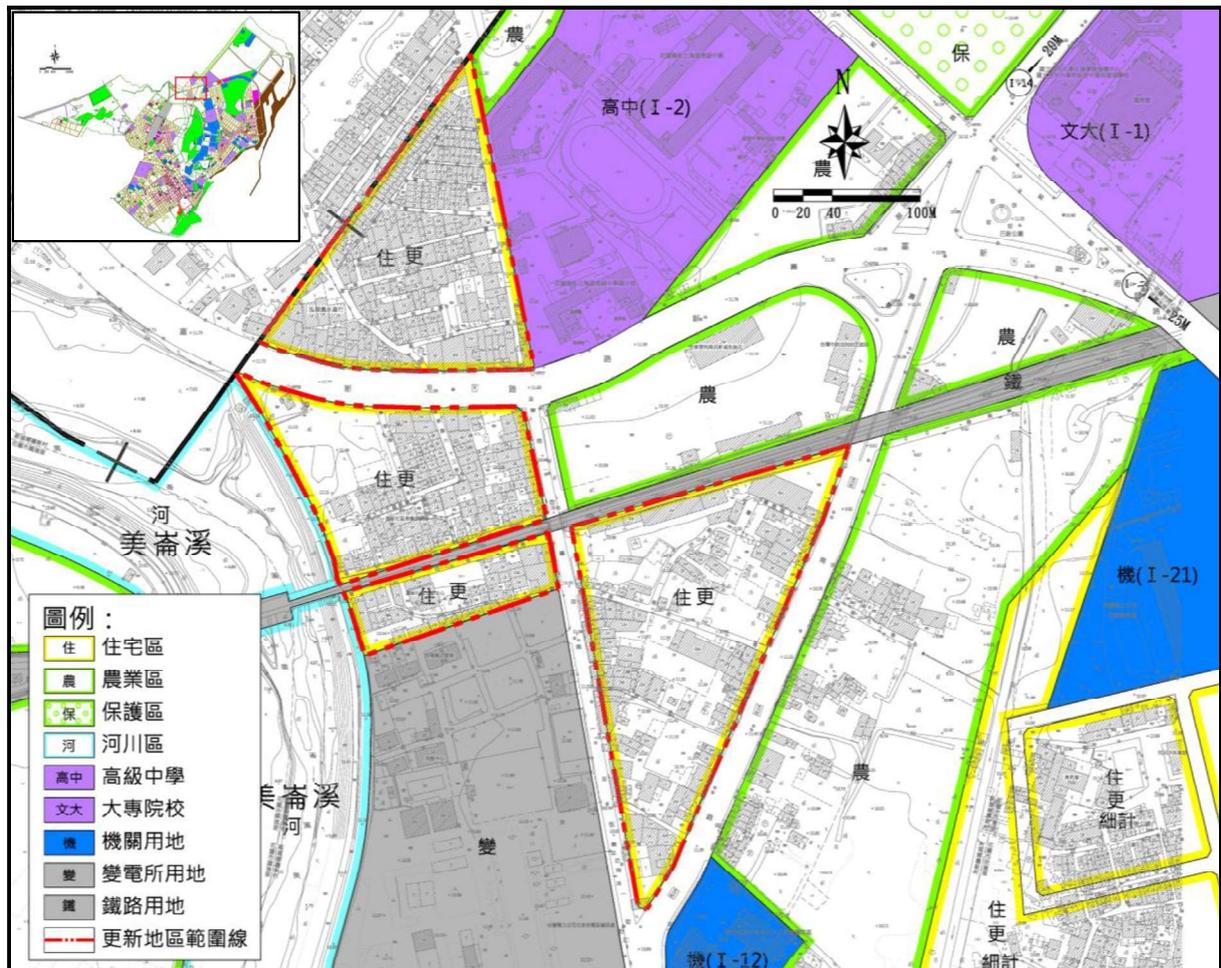


圖 1 更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於花蓮縣都市計畫區，依民國 107 年 10 月 22 日府建計字第 1070228280A 公告「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案」，範圍內土地使用分區皆為住宅區，住宅區建蔽率為 60%，容積率為 200%。都市計畫變更歷程詳如表 1，現行計畫詳如圖 2 所示。

表 1 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。
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：花蓮縣都市計畫整合查詢系統



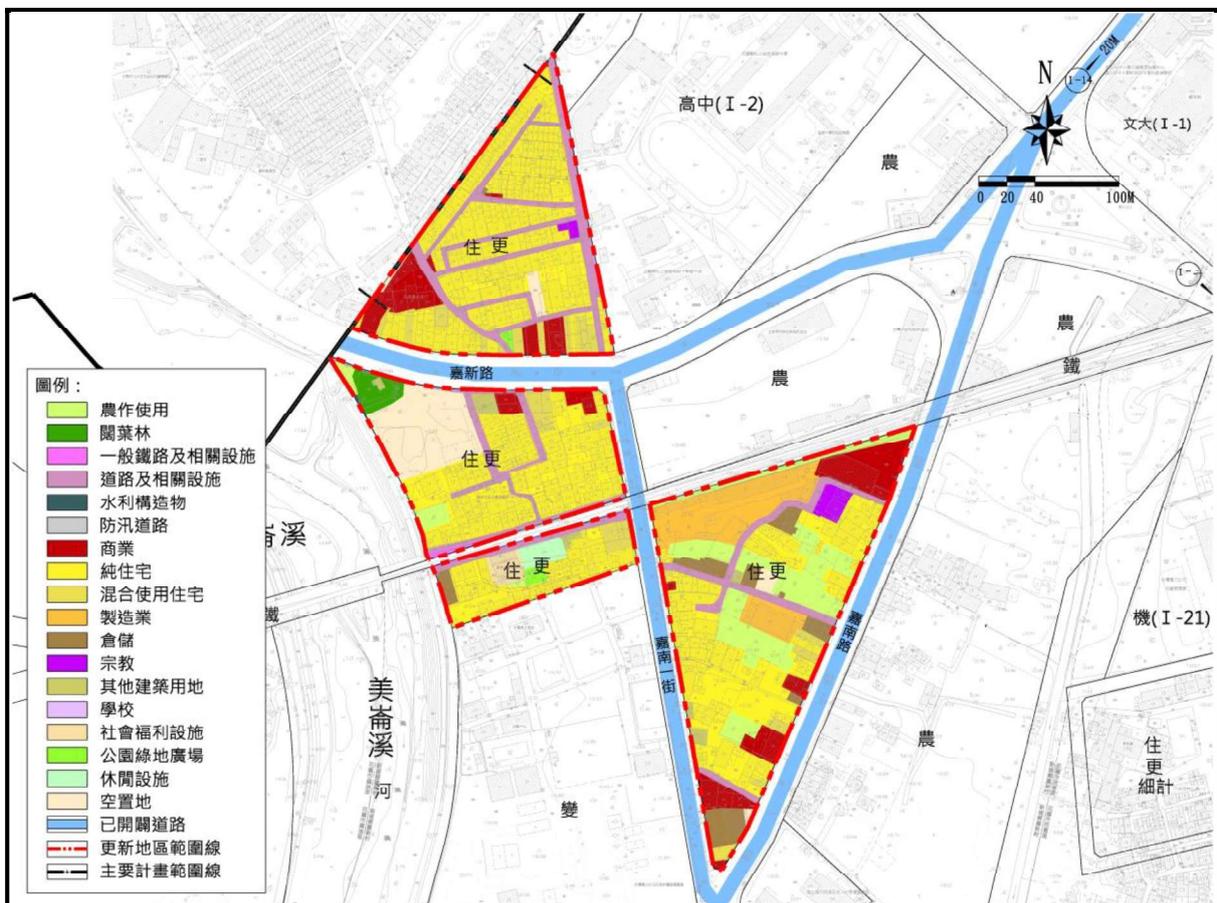
二、土地及建物使用現況

本更新地區臨嘉新路、嘉南路、嘉北二街及嘉南一街，全區國土利用現況調查以純住宅使用為主，占比近 50%，多屬現住戶居住使用；其次為農作使用土地，主要位於計畫範圍東南側，占比約為 8%；商業使用主要集中分布於嘉新路兩側、嘉南路西側及嘉南一街兩側，主要作零售、餐飲及汽機車零配件、修繕等服務，占比約 8%，詳見表 2 及圖 3。

表 2 國土利用現況調查成果表(第 2 級分類)

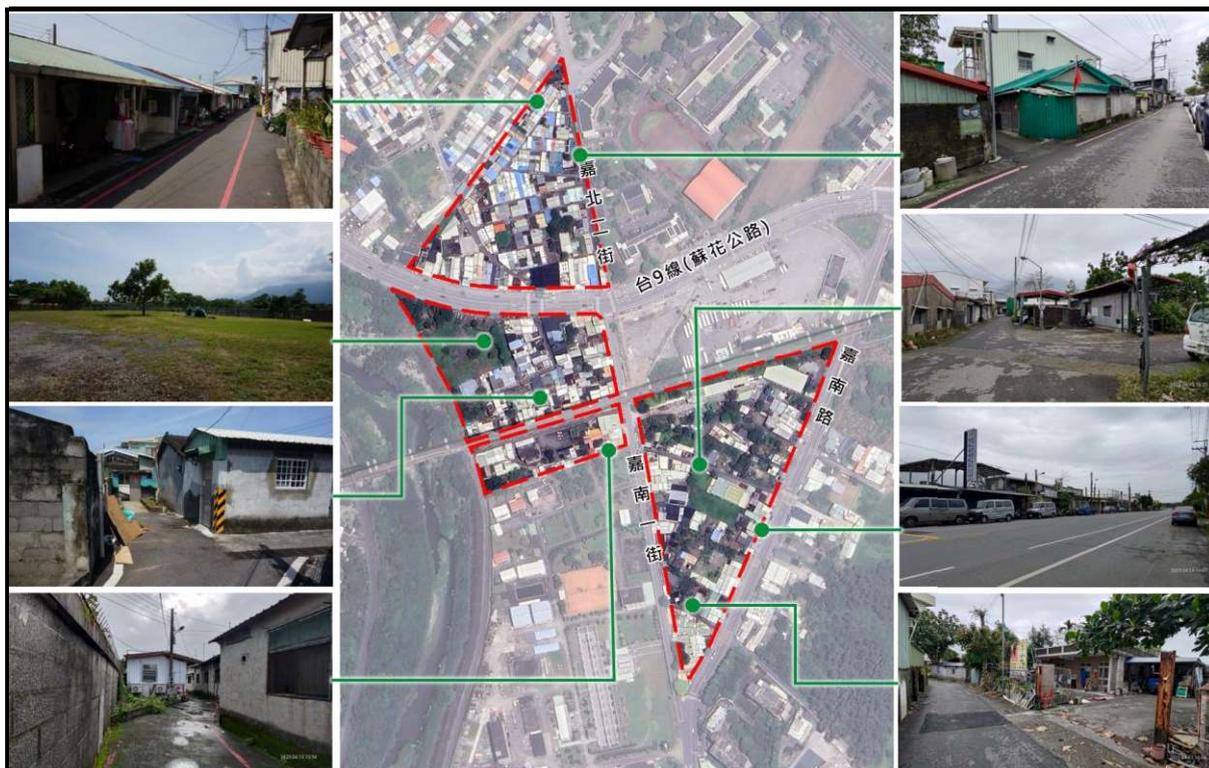
項目	合計		項目	合計 面積(m ²)	合計 占比(%)
	面積(m ²)	占比(%)			
農作使用	6,044.95	8.30	製造業	4,583.94	6.29
闊葉林	709.25	0.97	倉儲	2,149.06	2.95
一般鐵路及相關設施	289.84	0.40	宗教	642.49	0.88
道路及相關設施	7,326.55	10.05	其他建築用地	704.62	0.97
水利構造物	45.95	0.06	學校	145.28	0.20
防汛道路	6.75	0.01	社會福利設施	550.49	0.76
商業	5,793.33	7.95	公園綠地廣場	264.68	0.36
純住宅	35,903.19	49.27	休閒設施	559.84	0.77
混合使用住宅	2,850.45	3.91	空置地	4,299.92	5.90
合計			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)



資料來源：國土利用現況調查(內政部國土測繪中心，112 年)

圖 3 國土利用現況調查示意圖



資料來源：本案拍攝，拍攝日期:114年04月13日

圖 4 土地及建物使用現況示意圖

(一) 建物使用現況

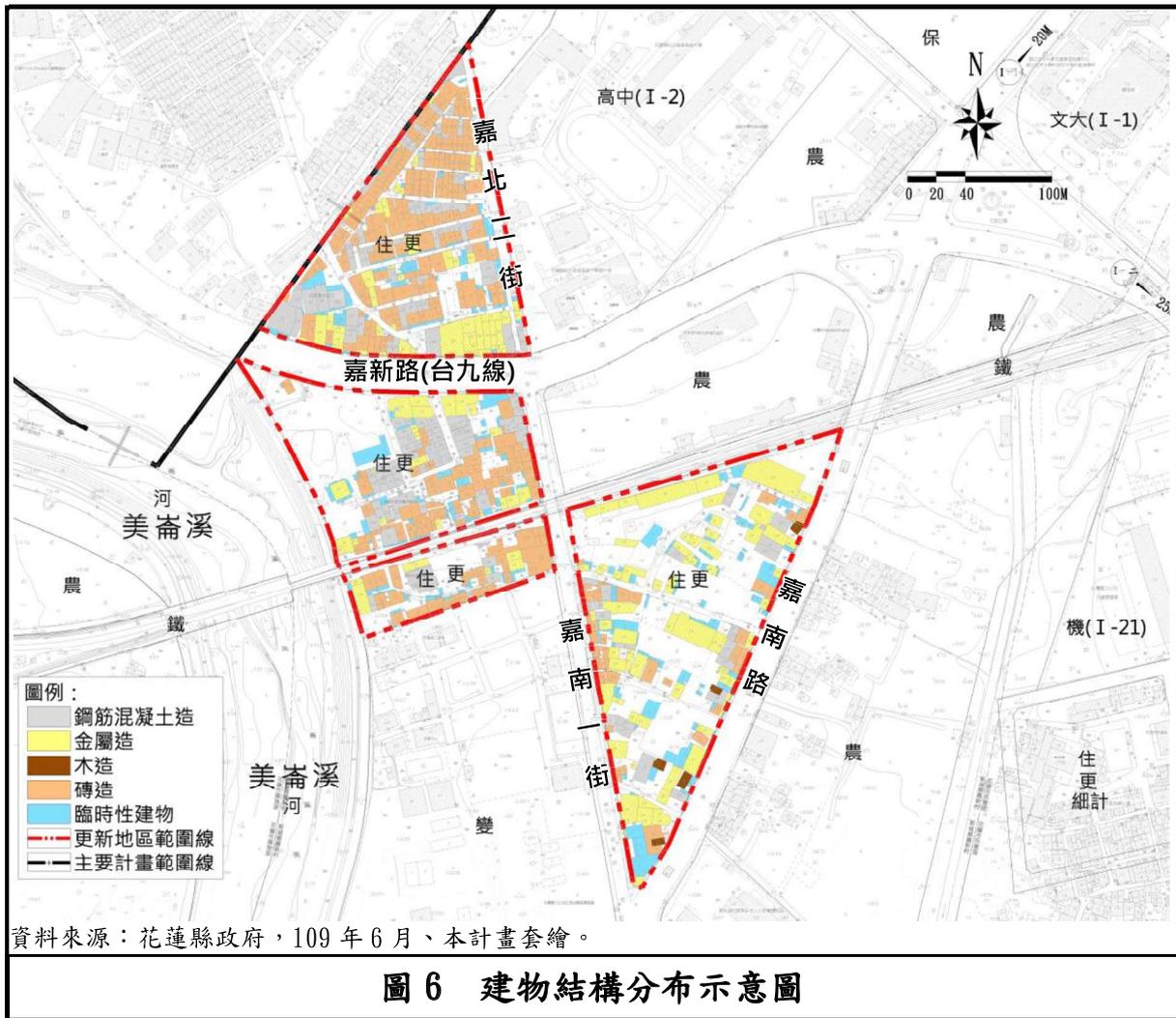
1. 建物樓層

本更新地區內建物以1層樓為主，共計684棟，占全區建物總數之83.11%；其次為2層樓建物，共117棟，占比14.22%。另有3層樓建物20棟、4層樓建物2棟。整體建物樓層統計及分布情形詳如表3、圖5。

表 3 建物樓層統計表

項目	數量(棟)	比例(%)
1樓	684	83.11
2樓	117	14.22
3樓	20	2.43
4樓	2	0.24
合計	823	100

資料來源：花蓮縣政府，109年6月、本計畫統計彙整。



三、交通系統

(一) 道路系統

本更新地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，詳見表 5、圖 7 及圖 8。

1. 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更新地區，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。

2. 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。

3. 鄰里生活巷道

本更新地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。

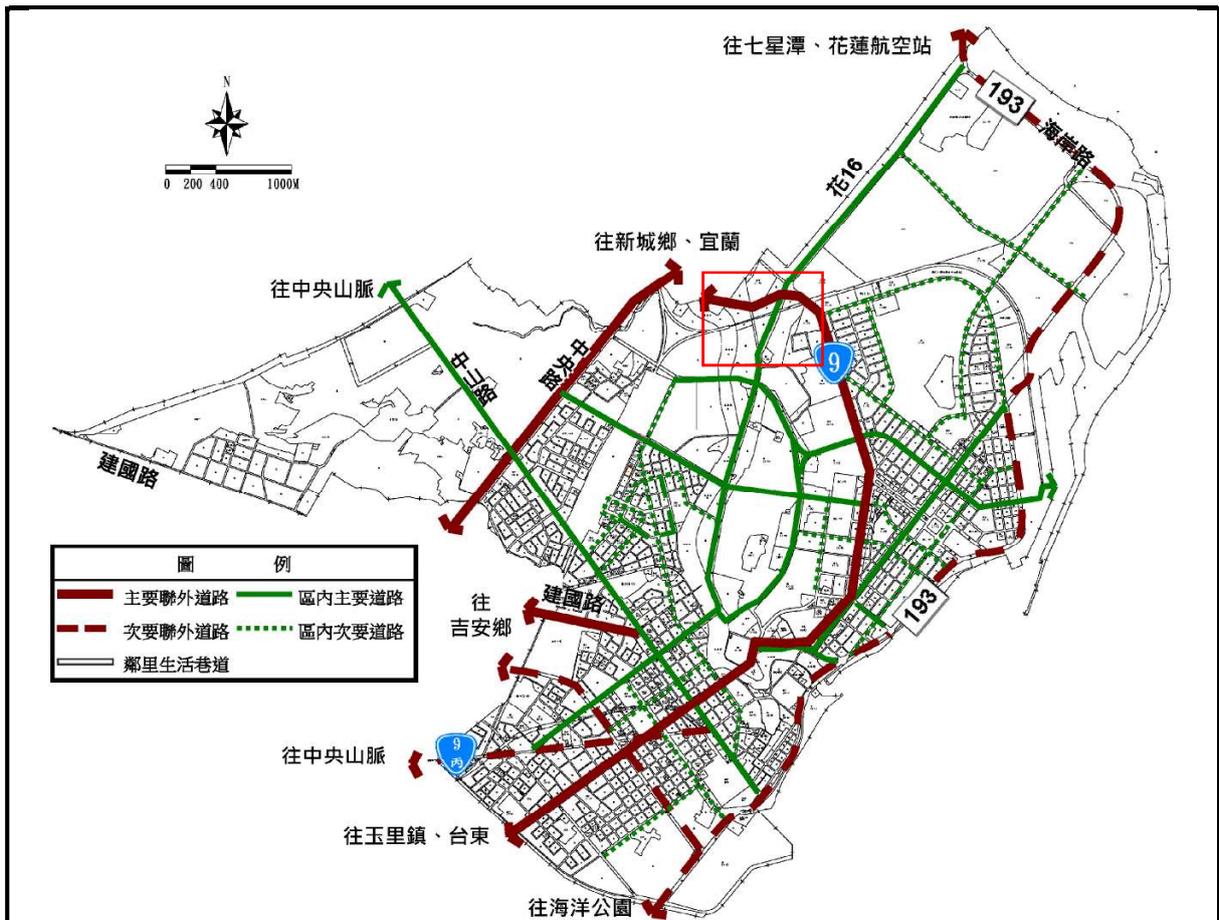
4. 現況道路

更新地區內現況道路寬度約 3 至 5 公尺，道路狹小導致區內會車不易，防救災機能不足，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 5 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，107 年 6 月、本計畫彙整。



資料來源：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案，107 年 6 月、本計畫套繪。

圖 7 道路系統示意圖



資料來源：本案拍攝，拍攝日期:114年04月13日

圖 8 道路使用現況示意圖

(二) 大眾運輸系統

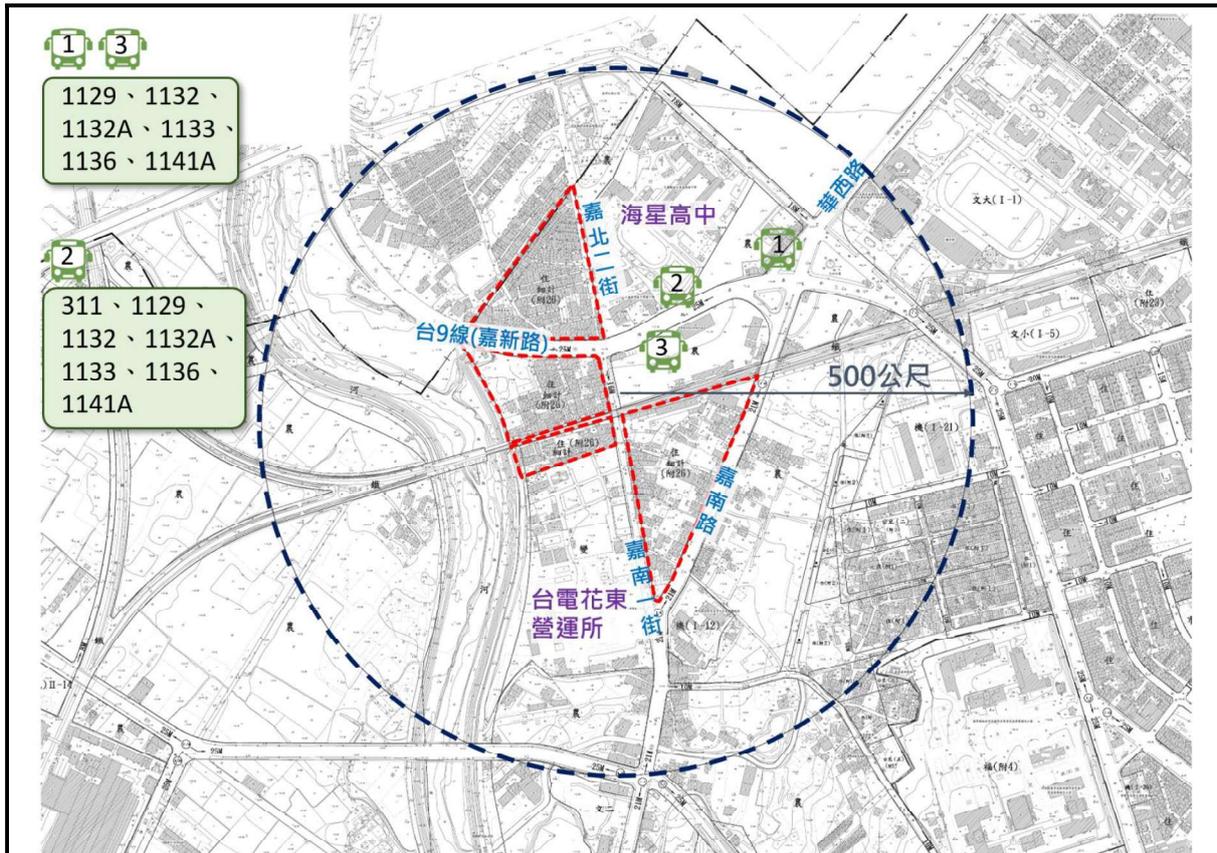
本更新地區周邊之大眾運輸系統以公車及鐵路為主。公車方面，目前計畫範圍周邊 500 公尺範圍內設有站點之公車路線共有 7 條，為市區公車 311 及一般公路客運 1129、1132、1132A、1133、1136、1141A，相關路線資訊詳如表 6、圖 9 所示。

鐵路方面，本更新地區有臺鐵貨運使用之花蓮臨港線行經，距離更新地區最近之火車站為花蓮火車站，路程約 3.2 公里。

表 6 更新地區周邊大眾運輸系統綜整表

類型	路線	起點	迄點	行經更新地區周邊站點
市區公車	311	花蓮轉運站	花蓮轉運站	海星中學
公路客運	1129	花蓮轉運站	太管處暨遊客中心	海星中學、東華大學美崙校區
公路客運	1132	花蓮轉運站	崇德	海星中學、東華大學美崙校區
公路客運	1132A	花蓮轉運站	崇德	海星中學、東華大學美崙校區
公路客運	1133	花蓮轉運站	天祥	海星中學、東華大學美崙校區
公路客運	1136	花蓮轉運站	亞洲水泥廠	海星中學、東華大學美崙校區
公路客運	1141A	花蓮轉運站	太魯閣國家公園管理處	海星中學、東華大學美崙校區

資料來源：花蓮縣政府公告、本計畫彙整。



資料來源：花蓮縣政府公告、本計畫彙整。

圖 9 更新地區周邊大眾運輸系統示意圖

四、公共設施

本更新地區周邊半徑 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，後續將說明更新地區周邊半徑 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，詳如表 7、圖 10 所示。

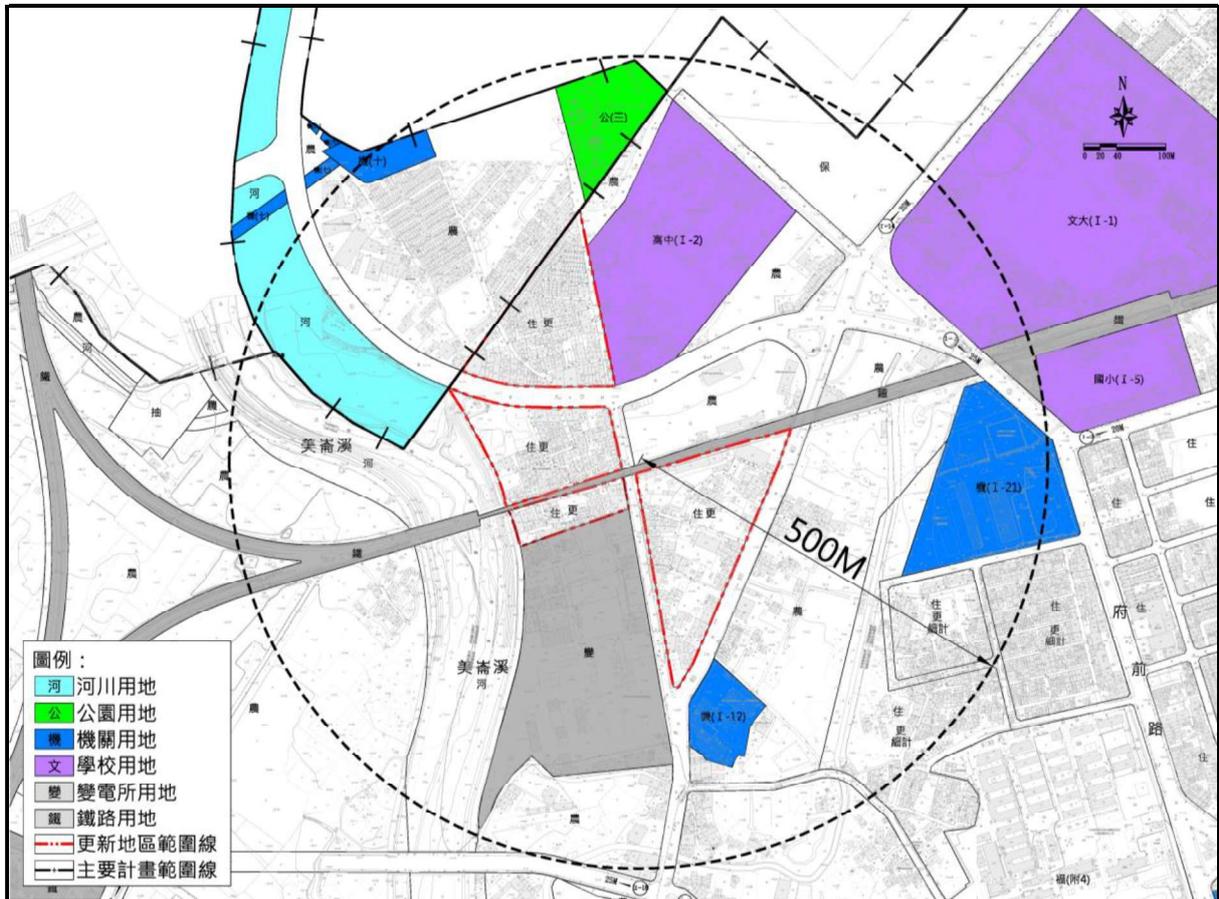
(二) 新城(北埔地區)都市計畫區

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，詳如表 7、圖 10 所示。

表 7 周邊公共設施明細表

公共設施項目	編號	計畫面積(公頃)	開關情形	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。



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、本計畫套繪。

圖 10 周邊公共設施分布圖

五、土地權屬概況及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新地區範圍包含花蓮縣新城鄉嘉新段 57-8 地號等 535 筆土地，面積共計 7.29 公頃。範圍內以公有土地為主，面積為 4.28 公頃，占計畫總面積 59.07%，其中以財政部國有財產署管有土地比例最高，面積為 3.34 公頃，占比約 46.00%。

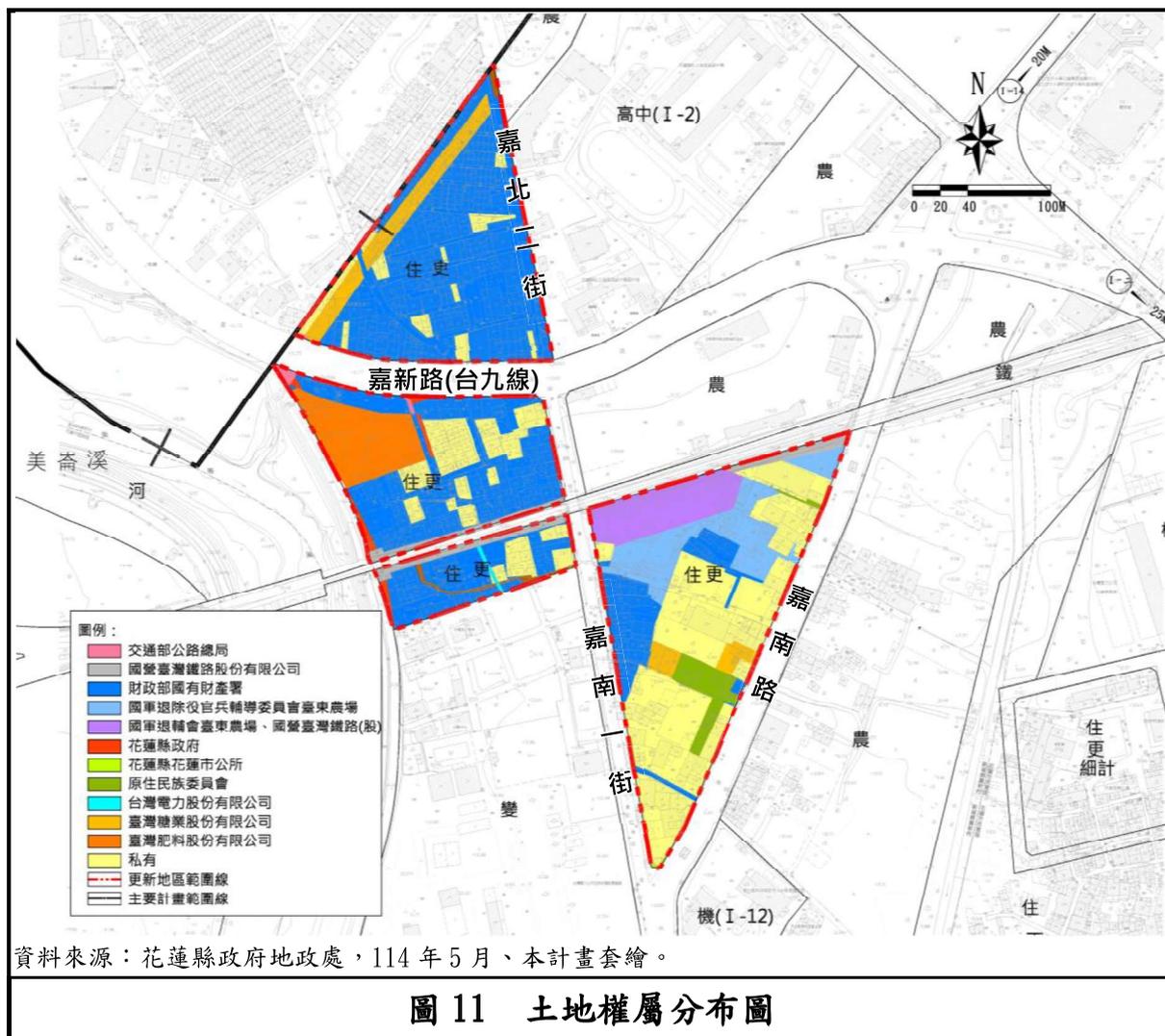
另國公營事業所有土地占計畫面積 8.29%，所有權人包含國營臺灣鐵路股份有限公司、台灣糖業股份有限公司及台灣電力股份有限公司。經統計，公有及國公營土地共占計畫總面積 67.36%。剩餘 32.64% 土地為私有土地。土地權屬之面積、比例及分布，如表 8 及圖 11 所示。

表 8 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(交通部公路總局)	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
國公營	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
	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。



(二) 建物權屬

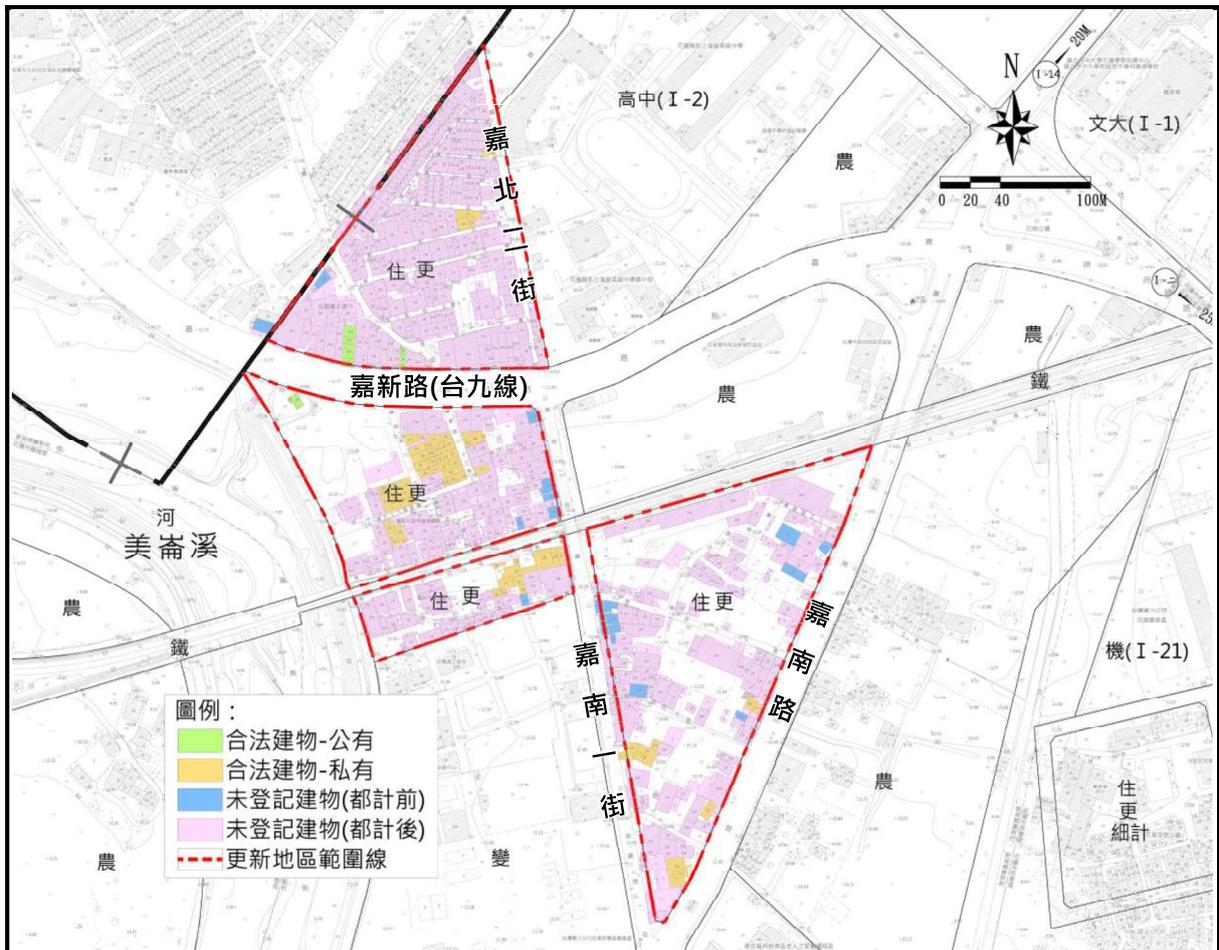
1. 地籍資料

本更新地區內已登記建物共 88 棟，占總建物棟數之 10.65%，主要定著於私有土地，少數位於公有土地；都計前未登記建物共 19 棟，占總建物棟數之 2.30%，其中公有、國公營及私有土地分別有 13 棟、1 棟及 5 棟；都計後未登記建物共 719 棟，占總建物棟數 87.05%，其中公有、國公營及私有土地上分別有 518 棟、53 棟及 148 棟，詳如表 9、圖 12 及圖 13 所示。

表 9 已登記建物權屬與未登記建物坐落土地權屬統計表

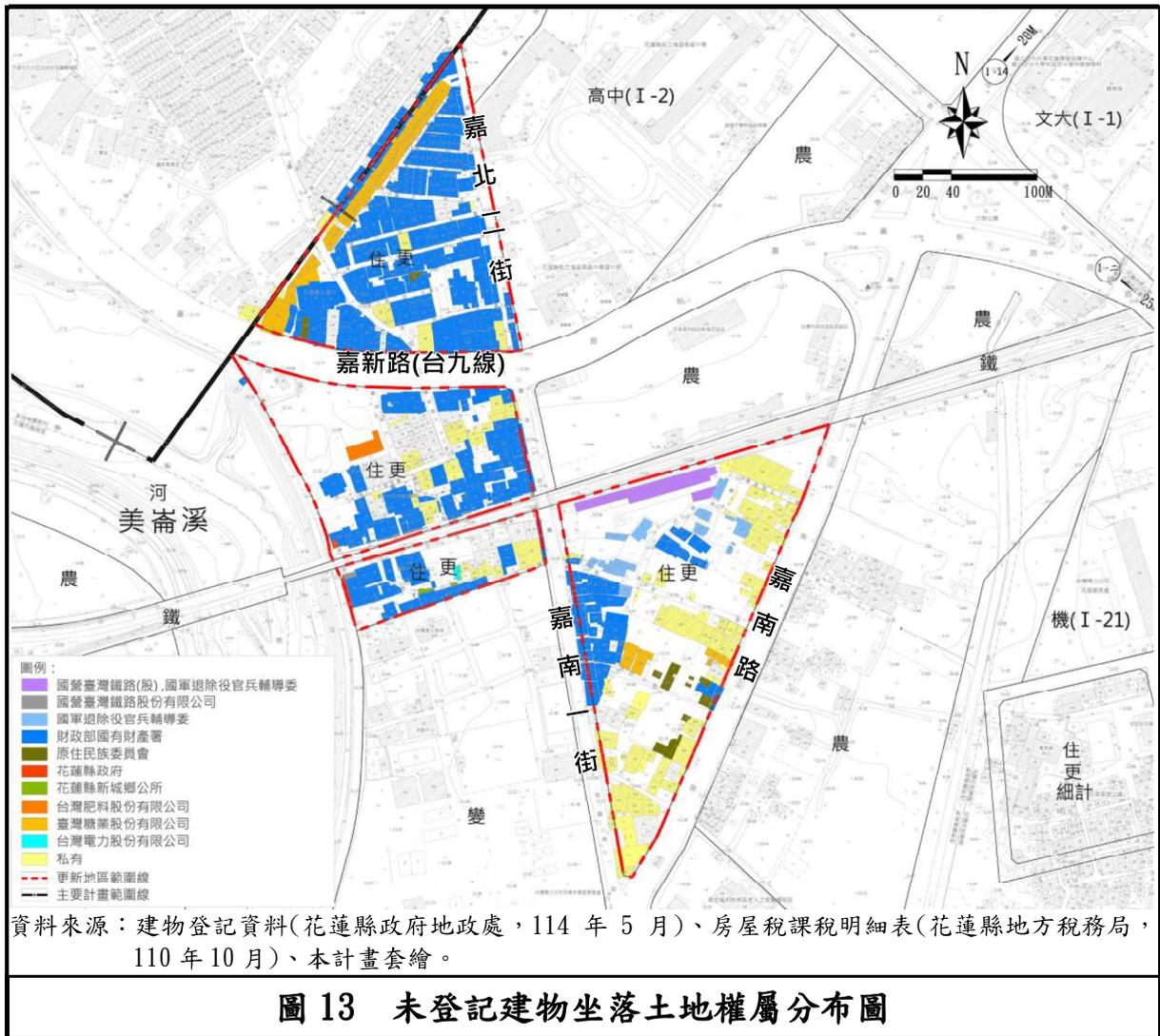
項目	已登記					未登記(都計前)					未登記(都計後)					合計 (棟數)
	建物權屬(棟數)				比例 (%)	坐落土地權屬 (棟數)				比例 (%)	坐落土地權屬 (棟數)				比例 (%)	
	公有	國公營	私有	小計		公有	國公營	私有	小計		公有	國公營	私有	小計		
合計	9	0	79	88	10.65	13	1	5	19	2.30	518	53	148	719	87.05	826

資料來源：建物登記資料(花蓮縣政府地政處，114 年 5 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)、房屋稅課稅明細表(花蓮縣地方稅務局，110 年 10 月)、本計畫套繪。

圖 12 已登記建物權屬與未登記建物(都計前後)分布圖



2. 產權整合

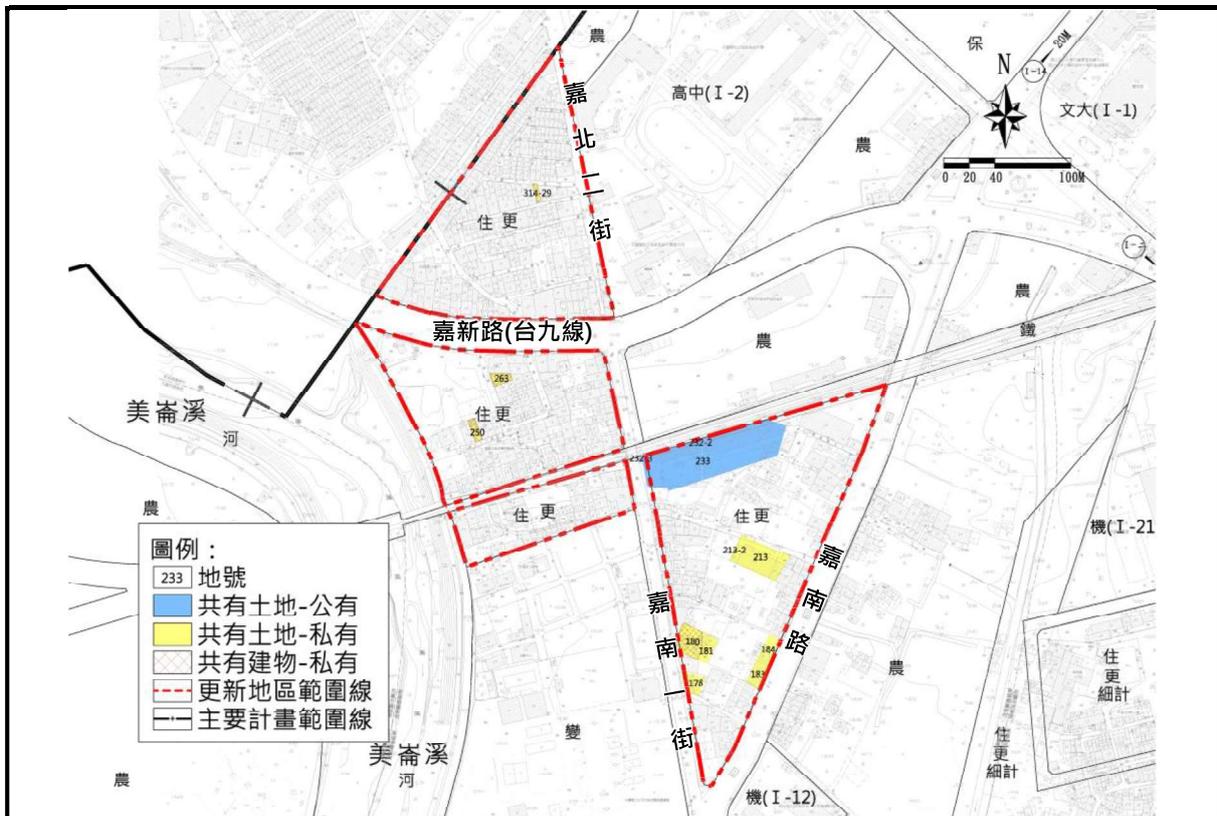
依據土地及建物登記資料，本更新地區共7筆土地、3棟建物為共有或共管，且土地、建物所有權人至多分別為4人及2人，其餘皆為單獨持有，產權相對單純。如下表10及圖14所示。

表 10 共有(管)土地及建物一覽表

類別	地號(建號)	土地(建物)面積(m ²)	權屬	共有人數	備註
土地	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 機關共管之國有土地
	233	2866	公有	2	2 機關共管之國有土地
	250	99	私有	2	
	263	125	私有	2	
	314-29	53	私有	2	
	筆數：12 筆				
建物	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。

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：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。

圖 14 共有土地及建物分布圖

六、居民意願調查

本計畫於 111 年 7 月辦理「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」，依細部計畫範圍 101 名土地所有權人(管理機關)及 35 名建物所有權人(管理機關)，共寄出 136 份問卷，有關開發意願調查問卷回收率、土地及建物所有權人初步更新意願調查摘述如下：

(一) 問卷回收率

依據細部計畫區及更新地區之土地及建物所有權人(管理機關)數量，本次調查共寄出 136 份問卷，已回收 23 份問卷，回收率為 16.91%。倘依權屬檢視，公有土地及建物管理機關之問卷回收率為 44.44%、國公營及私有土地及建物所有權人之問卷回收率為 14.96%，如表 11 所示。

表 11 問卷回收情形統計表

權屬	類別	寄出問卷	未回收問卷	已回收問卷	已回收問卷比例
		(份數)			(%)
公有	土地	8	4	4	50.00
	建物	1	1	-	-
	小計	9	5	4	44.44
國公營	土地	3	1	2	66.67
	建物	1	-	1	100.00
	小計	4	1	3	75.00
私有	土地	90	79	11	12.22
	建物	33	28	5	15.15
	小計	123	107	16	13.01
國公營及私有土地及建物小計		127	108	19	14.96
合計		136	113	23	16.91

資料來源：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，111 年 5 月、本計畫彙整。

(二) 開發意願

1. 依回收問卷數分析

依據回收之調查表顯示，本更新地區之土地及建物所有權人(管理機關)計 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、2 人未表達意見，共計 23 人，其中 82.61%受訪者同意整體開發，73.91%受訪者同意以都市更新開發。詳如表 12 及圖 15 所示。

如依所有權人持有面積比例顯示，目前已表達意見之土地所有權人持有面積共 14,140.55 平方公尺，其中面積 3,958.27 平方公尺同意以市地重劃、1,632.50 平方公尺同意以都市更新、7,975.89 平方公尺兩種方式皆同意、99 平方公尺不同意整體開發、474.89 平方公尺未表達意見。綜上，已表達意見之所有權人持有土地面積有 95.94 之比例同意整體開發，67.95%之比例同意以都市更新開發。

表 12 開發意願統計表(依回收問卷數量計算比例)

權屬	類別	回收問卷	同意市地重劃		同意都市更新		兩種方式皆同意		不同意整體開發		未表示意見	
		(人數)	(人數)	(%)	(人數)	(%)	(人數)	(%)	(人數)	(%)	(人數)	(%)
公有	土地	4	-	-	-	-	2	50	-	-	2	50
	建物	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	小計	4	-	-	-	-	2	50	-	-	2	50
國公營	土地	2	1	50	-	-	1	50	-	-	-	-
	建物	1	-	-	-	-	1	100	-	-	-	-
	小計	3	1	33.33	-	-	2	66.67	-	-	-	-
私有	土地	11	1	9.09	3	27.27	6	54.55	1	9.09	-	-
	建物	5	-	-	2	40.00	2	40.00	1	20.00	-	-
	小計	16	1	6.25	5	31.25	8	50	2	-	-	-
國公營及私有小計		19	2	10.53	5	26.32	10	52.63	2	10.53	-	-
合計		23	2	8.70	5	21.74	12	52.17	2	8.70	2	8.70

資料來源：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，111 年 7 月、本計畫彙整。

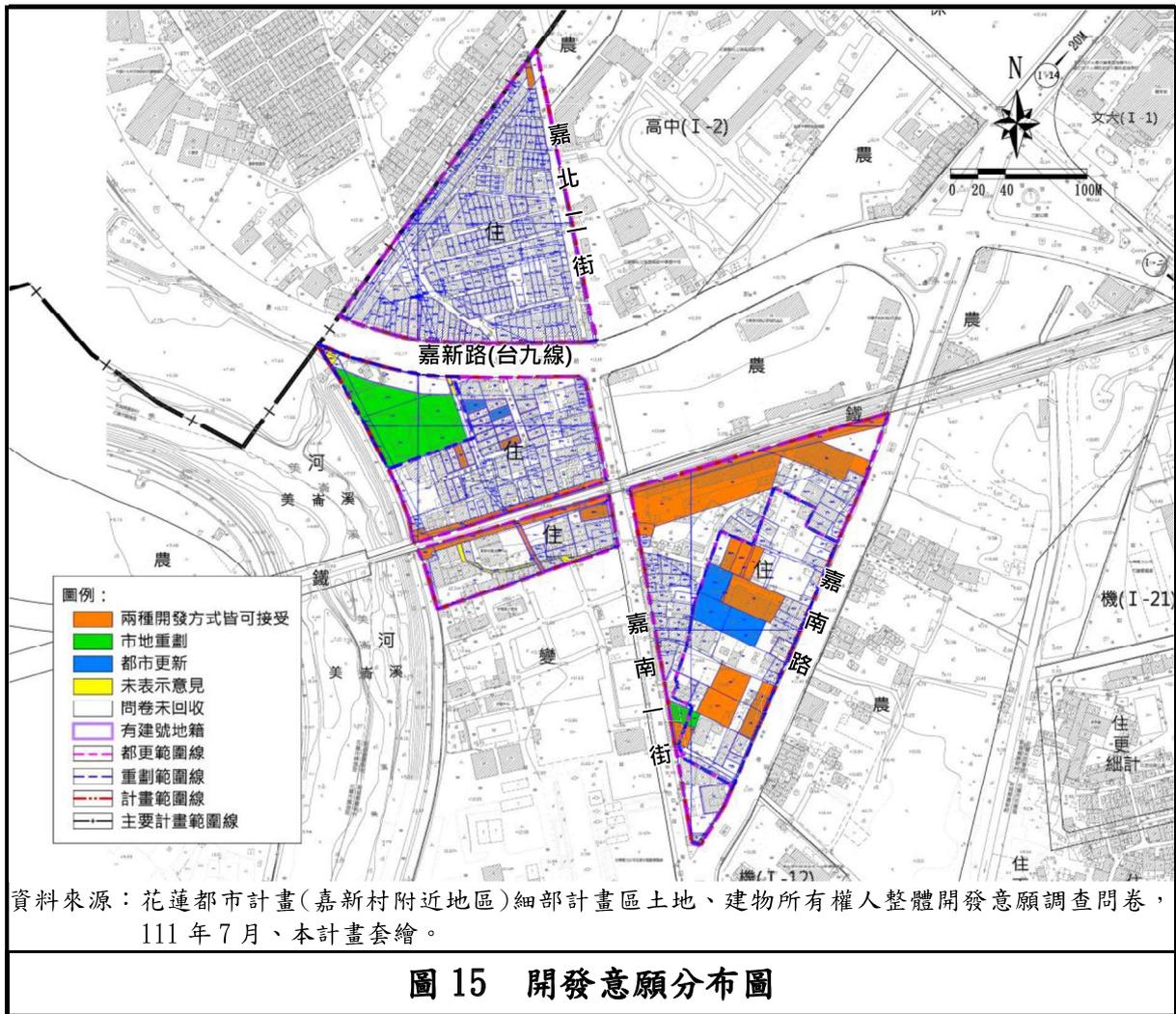


圖 15 開發意願分布圖

2. 依更新地區所有權人數及面積分析

根據「都市更新條例」第 37 條：「...應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 1/2，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 之同意。」。

(1) 土地及建物所有權人數

茲依上開規定分析土地及建物所有權人數同意比率，國公營及私有土地所有權人同意都市更新之人數為 10 人，占私有土地所有權人數 93 人之比率為 10.75%。國公營及私有建物所有權人同意都市更新之人數為 5 人，占私有建物所有權人數 34 人之比率為 14.71%。均未達上開規定同意比率，如表 13 所示。

表 13 開發意願人數統計表(依土地及建物所有權人數計算比例)

權屬	類別	所有權人		同意市地重劃		同意都市更新		兩種方式皆同意		不同意整體開發		未表示意見	
		人數	份數	(%)	份數	(%)	份數	(%)	份數	%	份數	(%)	
公有	土地	8	-	-	-	-	2	25.00	-	-	2	25.00	
	建物	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
國公營	土地	3	1	33.33	-	-	1	33.33	-	-	-	-	
	建物	1	-	-	-	-	1	100.00	-	-	-	-	
私有	土地	90	1	1.11	3	3.33	6	6.67	1	-	-	-	
	建物	33	-	-	2	6.06	2	6.06	1	3.03	-	-	
國公營及私有	土地	93	2	2.15	3	3.23	7	7.53	-	-	-	-	
	建物	35	-	-	2	5.71	3	8.57	1	2.86	-	-	

資料來源：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，111年7月、本計畫彙整。

(2) 土地及建物所有權面積

茲依上開規定分析土地及建物所有權同意面積比率，國公營及私有土地所有權人同意面積為 6,002.88 平方公尺，占土地總面積之比率為 22.58%。國公營及私有建物所有權人同意面積為 1,687.56 平方公尺，占建物總面積之比率為 25.23%，均未達上開規定同意比率，如表 14 所示。

表 14 開發意願面積統計表(依土地及建物所有權面積計算比例)

權屬	類別	所有權人		同意市地重劃		同意都市更新		兩種方式皆同意		不同意整體開發		未表示意見	
		(m ²)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	
公有	土地	46,072.98	-	-	-	-	3,605.51	7.83	-	-	474.89	1.03	
	建物	33,783.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
國公營	土地	6,936.33	3,664.27	52.83	-	-	108.06	1.56	-	-	-	-	
	建物	108.06	-	-	-	-	108.06	100.00	-	-	-	-	
私有	土地	19,650.96	294.00	1.50	1,632.50	8.31	4,262.32	21.69	99.00	0.50	-	-	
	建物	6,581.67	-	-	168.50	2.56	1,411.00	21.44	99.00	1.50	-	-	
國公營及私有	土地	26,587.29	3,958.27	14.89	1,632.50	6.14	4,370.38	16.44	99.00	0.37	-	-	
	建物	6,689.73	-	-	168.50	2.52	1,519.06	22.71	99.00	1.48	-	-	

資料來源：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，111年7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。

七、原有社會、經濟發展

(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 15)；另嘉新村內原住民人口共 735 人，約占全村總人口數 51%(詳表 16)，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%(詳表 17)。

表 15 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 16 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 17 113 年嘉新村原住民人口民族別分類統計表

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 18 所示。

表 18 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) 產業經濟發展

根據新城鄉 110 年工業及服務業普查結果，最多人口從事的產業為批發及零售業的 1,123 人(23%)，其次為製造業的 1,002 人(20%)，第三則為醫療保健及社會工作服務業 791 人(16%)，詳如表 19 所示。

表 19 花蓮縣、新城鄉工商場所單位家數暨區位商數分析表

項目		新城鄉產業就業人數	
		110 年	
		人	%
工業部門	礦業及土石採取業	--	--
	製造業	1,002	20
	電力及燃氣供應業	--	--
	用水供應及污染整治業	--	--
	營建工程業	416	8
	小計	1,418	29
服務業部門	批發及零售業	1,123	23
	運輸及倉儲業	386	8
	住宿及餐飲業	705	14
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	7	0
	金融及保險業、強制性社會安全	38	1
	不動產業	40	1
	專業、科學及技術服務業	26	1
	支援服務業	136	3
	教育業	78	2
	醫療保健及社會工作服務業	791	16
	藝術、娛樂及休閒服務業	35	1
	其他服務業	130	3
	小計	3,495	71
總計		4,913	100

資料來源：中華民國統計資訊網 110 年工業及服務業普查。

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。

八、人文特色及整體景觀

根據原住民族委員會於 109 年 9 月 30 日公告之《部落一覽表》及《台灣原住民族部落事典》本計畫範圍屬於「嘉新部落」，早期為撒奇萊雅族、噶瑪蘭族和少數阿美族人的狩獵區域，於 1945 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。後續基於移入人口逐年增加，導致可耕農地不足，使部份族人遷徙至嘉新部落居住。另根據新城鄉公所資料，現今的嘉新村原為嘉里村的一部分，因行政區幅員過大，加上榮民與軍眷人口逐漸增加，於民國 63 年自嘉里村劃出，正式設立為「嘉新村」，故目前村內人口係由榮民、原住民、閩南、客家及新住民族群組成之村落。

景觀環境方面，本更新地區西側緊鄰美崙溪及堤防，區內有臺鐵高架路段及台 9 線穿越，形成視覺與空間之切割，鄰近另有花蓮機場及台灣電力公司花東供電區營運處等鄰避設施。綠化空間則包含嘉新社區公園及巴耐公園，提供綠地景觀與休憩功能。區內景觀方面，現有現況道路狹窄，建築多為磚造、鋼構或鐵皮構造，密度高且屋齡久遠，建物狀況普遍老舊窳陋，逾 90% 建物為未經登記之自行搭建建物，整體地景凌亂，缺乏系統性規劃。此等條件不僅影響生活品質，更有防災安全之隱患，亟需透過都市更新與整體規劃，改善地區居住安全與環境品質，重塑安全宜居之生活空間。

肆、基本目標與策略

一、計畫目標

本更新地區以營造優質環境、塑造宜居空間，提供完善交通系統與生活機能為目標。藉由都市更新等土地開發方式，整合土地利用，滿足周邊居民的日常居住需求，營造安全舒適的生活環境、改善社區整體形象、紓解地區防災安全隱患，以符合都市應有之機能，爰依「都市更新條例」第 6 條規定劃定都市更新地區，並作為後續都市更新事業計畫推動及執行之指導方針。

二、發展策略

為回應都市防災、居住安全、環境改善及老舊建築更新等需求，爰提出發展策略目標，以確保開發可行。

(一) 強化防災機能，提升居住環境安全

因應活動斷層等災害潛勢，區內建物密集且多為老舊建物，整體結構安全性及防災性能存疑。建議採用符合耐震與防災標準之工法與建材重建社區，強化社區整體防災韌性，提升居住安全。

(二) 推動建築與環境共生，實現永續發展

考量災害潛勢及飛航限建範圍，後續開發除應符合飛航限建相關規定外，亦建議採綠建築設計，提升基地綠覆率，並納入保水、透水及通風採光等設計元素，以強化節能減碳效益，營造永續生態社區環境。

(三) 營造人本步行環境，塑造友善公共空間

區內道路狹窄會車不易，步行環境品質欠佳。建議檢討地區空間紋理，配合退縮建築留設人行步道等公共設施，並集中留設公共開放空間，透過開放空間之串連，構築連續友善之步行環境及休憩場所。

(四) 引導分區開發，提升實施彈性

考量本更新地區面積較大，一次性開發於實務操作上恐有困難，建議後續得依照需求及地區條件彈性框選開發範圍，應可順暢連接區外計畫道路，並以公共設施完整性及可用性為原則辦理開發。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

- (一) 地區普遍建物老舊且密集，嚴重影響防救災安全性，建議採都市更新權利變換方式重建，以復甦都市機能。
- (二) 區內道路多屬狹小巷道，整體通行性低下，增加逃生及救災困難性，建議妥善規劃空間配置及交通系統。
- (三) 因應活動斷層等災害潛勢，建議採用符合耐震與防災標準之工法與建材，提升地區建物結構安全性。
- (四) 為確保更新地區及周邊公共安全，後續應依循飛航限建相關規定辦理開發。

二、公共設施改善計畫構想

- (一) 考量整體景觀環境，建議開放空間集中留設，以提供完善之公共設施，並以人行步道串聯，塑造舒適合宜之都市景觀風貌。
- (二) 因應地區公共服務需求，後續實際開發時，建議考量一併布設相關公共設施。

三、交通運輸系統構想

- (一) 考量現況道路狹小，造成會車不易等影響，建議妥善規劃區內道路系統，以順暢連接區外計畫道路為原則。
- (二) 為改善市容並提升行人步行安全，建議適度留設退縮空間，以友善步行空間為優先考量，兼顧道路安全及舒適性。

四、防救災空間構想

為有效提升都市災害預防、災害應變等機能及配置措施，建議後續規劃防災構想，指認防災避難空間及防救災之疏散動線等防救災機能。

五、都市設計原則

- (一) 考量未來地區整體機能及景觀，後續應依循都市計畫等相關規定，興闢公共設施、道路及防救災空間等。
- (二) 為鼓勵辦理都市設計審議及老舊或窳陋地區之改建，後續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，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，依相關規定得獎勵容積。

六、開發實施構想

- (一) 考量更新地區土地、合法建物所有權人意願及使用現況，後續得依「都市更新條例」第 32 條規定，以都市更新權利變換方式重建。
- (二) 後續辦理開發事業時，應以開發基地可順暢連接區外計畫道路為原則協助開闢計畫道路。
- (三) 考量未來公共設施完整性及可用性，未來框選地區興辦開發事業時，大型公共設施得不限於以都市更新方式開發，其他未規定事項應循都市計畫及相關規定辦理。

陸、其他應表明事項

- 一、 為兼顧實施效益、加速辦理期程及可行性，並保留計畫推動彈性，本計畫範圍後續開發方式包括但不限於以都市更新方式開發，以利計畫推動及地區更新。
- 二、 本更新地區之開發事業，應依循都市計畫之土地使用計畫等內容辦理開發。
- 三、 為因應更新地區安置需求，後續開發實施前，應擬定完善之拆遷補償計畫及安置計畫。
- 四、 有關建築改良物之補償，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。
- 五、 本更新地區內各事業計畫審核期間，建築基地如涉及都市設計、交通影響評估、環境影響評估等相關審議，應經各審議機關審議通過後，始得申請相關執照或進行施工。
- 六、 考量實務執行，有關實質再發展概要章節內容，倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理
- 七、 本案表列數字僅供對照參考使用，其計畫範圍、位置及實際面積應以都市計畫樁位實地測量結果為準。
- 八、 本計畫未規定事項，悉依原都市計畫暨相關規定辦理。

劃定花蓮縣新城鄉嘉新村更新地區及訂定都市更新計畫案

花蓮縣政府

中華民國115年1月