

「擬定花蓮(嘉新村附近地區)細部計畫案」及 「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」

公開展覽說明會

說明會日期：115年3月19日(星期四)
說明會時間：上午10時30分
說明會地點：花政縣政府大禮堂
(花蓮縣花蓮市府前路17號)

展覽時間：115年3月9日至115年4月7日，共30日
展覽地點：(一)花蓮縣政府建設處公告欄
(二)花蓮縣花蓮市公所公告欄
(三)花蓮縣新城鄉公所公告欄
(四)花蓮縣政府建設處網頁



花蓮縣政府
Hualien County Government

公開展覽及說明會辦理依據

■ 法令依據

依都市計畫法第19條辦理公開展覽及說明會

■ 公開展覽時間

115年3月9日至115年4月7日，共30日

■ 公開展覽內容張貼地點

- (一)花蓮縣政府建設處公告欄
- (二)花蓮縣花蓮市公所公告欄
- (三)花蓮縣新城鄉公所公告欄
- (四)花蓮縣政府建設處網頁

【公開展覽計畫書、圖網站連結】




正本

權 號：
保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國115年3月6日
發文字號：府建計字第1150017364B號
附件：



主旨：公告公開展覽「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」。

依據：都市更新條例第6、9條規定。

公告事項：

- 一、展覽期間：30天（自115年3月9日起至115年4月7日止）。
- 二、展覽地點：旨揭計畫書、圖置本府建設處都市計畫科。
- 三、任何公民或團體得於公開展覽期間對本計畫變更內容有任何意見，請以書面載明姓名或名稱及地址，並檢附繪有建議變更內容、意見、相關位置圖、俾憑彙整提請本縣都市計畫委員會依法審議之參酌。
- 四、為落實都市計畫功能，並使民眾更瞭解都市計畫內容、充分表達意見謹訂於115年3月19日(星期四)上午10點30分假本府大禮堂(地址:花蓮市府前路17號)舉辦公開展覽說明會，以使都市計畫更臻完善。

縣長 徐榛蔚


本府辦理「劃定都市更新地區案」公開展覽
公告文
第1頁，共1頁

正本

權 號：
保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國115年3月6日
發文字號：府建計字第1150017364A號
附件：



主旨：公告公開展覽「擬定花蓮(嘉新新村附近地區)細部計畫案」。

依據：都市計畫法第17、23條規定。

公告事項：

- 一、展覽期間：30天（自115年3月9日起至115年4月7日止）。
- 二、展覽地點：旨揭計畫書、圖置本府建設處都市計畫科。
- 三、任何公民或團體得於公開展覽期間對本計畫變更內容有任何意見，請以書面載明姓名或名稱及地址，並檢附繪有建議變更內容、意見、相關位置圖、俾憑彙整提請本縣都市計畫委員會依法審議之參酌。
- 四、為落實都市計畫功能，並使民眾更瞭解都市計畫內容、充分表達意見謹訂於115年3月19日(星期四)上午10點30分假本府大禮堂(地址:花蓮市府前路17號)舉辦公開展覽說明會，以使都市計畫更臻完善。

縣長 徐榛蔚

本府辦理「擬定細部計畫案」公開展覽
公告文
第1頁，共1頁

陳情意見表填寫方式

■ 如有意見，請依格式填妥意見表，包括聯絡資料、陳情位置、陳情理由、建議事項等，並附示意(位置)圖。

■ 現場繳交、郵寄受理單位
 花蓮縣政府建設處都市計畫科
 地址：970270花蓮縣花蓮市府前路17號

■ 聯絡方式

1 細部計畫案承辦人
 專線：03-8227171轉543
 承辦人：都市計畫科 李小姐

2 都市更新案承辦人
 專線：03-8227171轉536
 承辦人：都市計畫科 彭小姐

1 擬定花蓮(嘉新村附近地區)細部計畫案

範例

2 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案 公開展覽意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	備註
	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> 一、土地標示： 嘉新(段) 小段 123、456(地號) </div> <div style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> (免填) 二、門牌號碼： 路 段 街 巷 弄 號 樓 </div>	由於...	建議...	列席狀況 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 申請列席 縣都委會

填表時注意：
 一、本意見表不必另備文。
 二、建議理由及事項請針對計畫範圍內，並儘量以簡要文字條列。
 三、「編號」欄請免填。
 四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名(單位)、聯絡地址、建議事項、變更位置、理由及檢附地籍圖說等資料1或3份，提出表示意見，俾據以彙整提報本縣都市計畫委員會審議參考。
 五、陳情意見可親送或寄至花蓮縣政府(地址：970 花蓮縣花蓮市府前路17號，電話：03-8227171 轉分機536)。

聯絡資料(必填)
 陳情人或團體代表：陳大文 簽章 陳大文
 聯絡電話：0123456789
 聯絡地址：〇〇縣〇〇市〇〇區〇〇路〇〇段〇〇號〇〇〇〇〇〇
 中華民國 115 年 〇月 〇日

問卷填寫及繳回

- 為統計本案民眾參加整體開發的意願，請踴躍填寫並繳回問卷。
- 問卷非整體開發同意書，僅供後續規劃及審議參考，不會做其他用途使用，請放心填寫。

請逐項填妥問題內容

問卷填妥後可於說明會現場繳回：

- 1.花蓮縣政府工作人員
- 2.規劃單位人員

郵寄或親送：

花蓮縣政府建設處都市計畫科

「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」
暨「花蓮(嘉新村附近地區)細部計畫案」
土地所有權人參與整體開發意願調查問卷

好：

落實花蓮主要計畫，劃正辦理「花蓮(嘉新村附近地區)細部計畫案」
城鄉嘉新村更新地區及訂定都市更新計畫案」之公開展覽，為瞭解
土地所有權人參與整體開發之意願，爰辦理本次意願調查。

本計畫區之編製僅為蒐集民眾意願及建議，提供後續規劃之研究分析及參考，非整
。凡涉及您個人隱私資料，將依個資法保密不公開，不作其他用途
寫，謝謝您！

國家平安
花蓮縣政府建設處

本計畫區以何種方式進行整體開發？
填寫第2、3、4題)
填寫第5題)

兩種開發方式皆可接受(請填寫第2、3、4、5題)
不同意進行整體開發

由誰來辦理市地重劃？
府主導辦理
地重劃會辦理

也重劃方式開發，是否有意願申請建物原地保留？
無意願

註：市地重劃範圍內符合市地重劃實施辦法第31條規定者，得申請原地保留(此項
項僅為意願調查，後續仍待機關審查是否符合保留資格)。

4、倘未來以市地重劃方式開發，而共同負擔超過45%時，您是否仍同意參與？
同意 不同意

5、請問您希望由誰來辦理都市更新？
由花蓮縣政府主導辦理
民間自組都市更新團體辦理
兩者皆可

6、如果本計畫區辦理整體開發，您對開發方式或規劃內容是否有其他建議？

二、土地建物使用情形

1、請問您的土地或建物現況作什麼使用？(倘持有多筆且現況不同，請於說明補充)
住宅使用 商業使用 工業使用 閒置未使用 其他_____

2、請問您的土地或建物は自用或出租？或向他人承租？(倘持有多筆且狀況不同，請於說明補充)
自用 目前出租中，租約至____年____月____日
向他人承租中，租約至____年____月____日
說明_____

3、請問您是否曾經整修您的建物？或想過重建您的建物？
是，已整修(重建)過，最近一次時間為：3年內 3年至5年 超過5年
曾經想過，未實行之原因為(可複選)：資金不足 未擬定細部計畫限制建築
非土地或建物之所有權人
鄰居或其他土地(建物)所有權人反對
其他_____

4、請問您覺得目前居住環境須改善下列何種生活機能？(可複選)
停車空間不足 公園、綠地不足 進出道路彎曲或狹小 人行空間不足
是否容易淹水
其他_____

三、個人資料與「個人資料保護法」聲明

本人已瞭解填寫之整體開發意願調查問卷僅供規劃及審議之參考，不作其他用途使用。
本人已瞭解可依「個人資料保護法」第3條規定，行使查詢或請求閱覽、請求製給複製本、請求補充或更正、請求停止蒐集、處理或利用、請求刪除等權利。

土地(建物)所有權人姓名：_____ (簽章)

持有土地地號：花蓮縣新城鄉嘉新段_____地號

身分證統一編號：_____

聯絡電話：(住家)_____ (手機)_____

戶籍地址：_____ 段 _____ 巷 _____ 弄 _____ 號 _____ 樓

通訊地址：_____ 段 _____ 巷 _____ 弄 _____ 號 _____ 樓

■ 此問卷填妥後，敬請於本案召開公開展覽期間辦理說明會時繳回，或寄回(親送)花蓮縣政府建設處都市計畫科(地址：970270花蓮縣花蓮市府前路17號)，謝謝。
■ 倘有任何疑問歡迎來電洽詢：
花蓮縣政府建設處都市計畫科：03-8227171分機543
立理工程顧問股份有限公司：06-2992256分機133

辦理時程

■ 目前為辦理「都市計畫公開展覽」階段



規劃階段 (本計畫)

草案擬定

都市計畫法定程序

開發作業

開發階段

簡報大綱

CONTENTS

壹、計畫位置及發展現況

貳、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

參、擬定花蓮(嘉新村附近地區)
細部計畫案

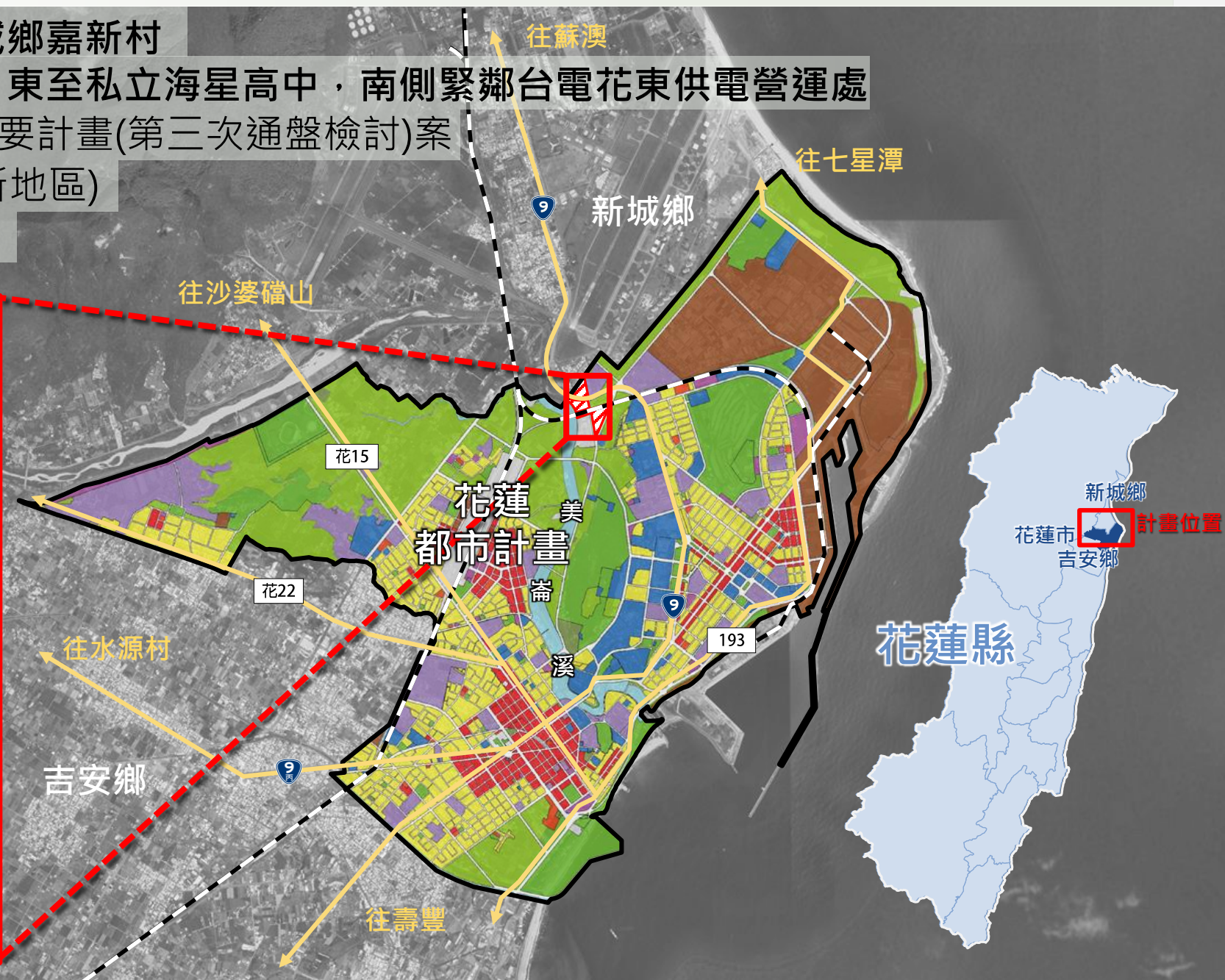
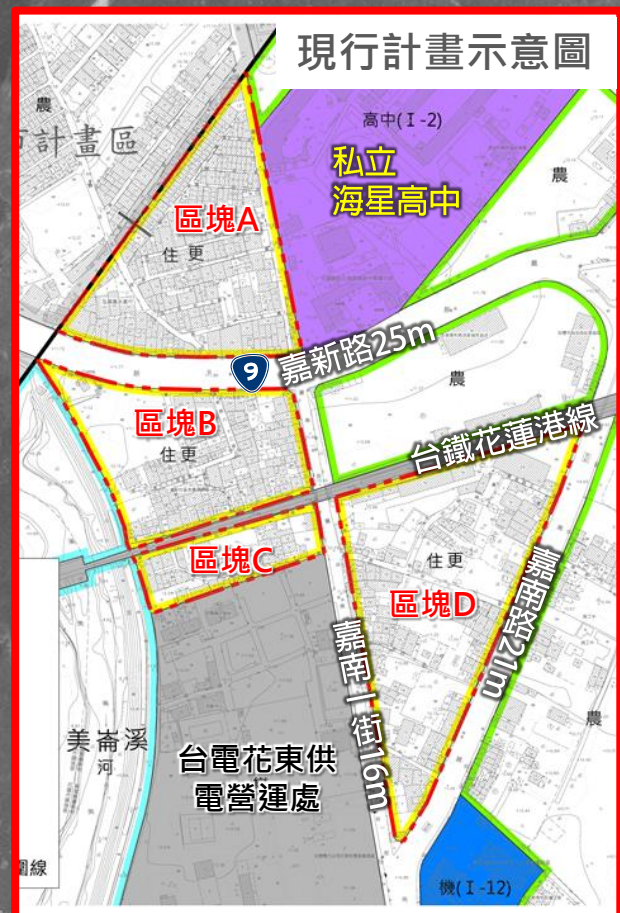




壹、計畫位置及發展現況

壹 計畫區位及範圍

- 計畫區位於花蓮縣新城鄉嘉新村
- 計畫範圍西臨美崙溪，東至私立海星高中，南側緊鄰台電花東供電營運處
- 都市計畫：變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案
- 現行分區：住宅區(更新地區)
- 計畫面積：約7.29公頃



壹 土地使用現況

■ 區塊A建物老舊且密集，道路狹小，整體防災機能不足，應辦理都市更新



壹 土地使用現況

■ 區塊B、C建物密集且道路狹小，有礙逃生及救災車輛通行，應辦理都市更新



壹 土地使用現況

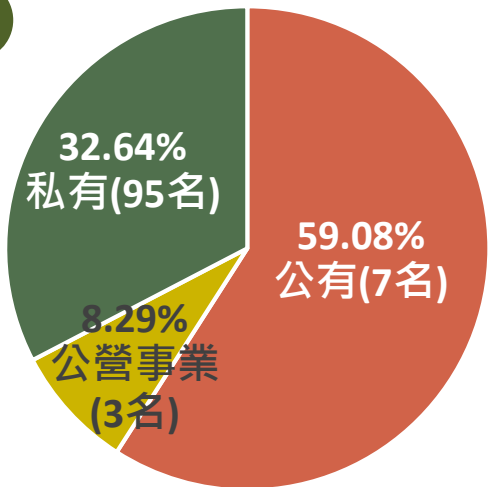
■ 區塊D閒置土地較多，現況建物老舊，道路狹小



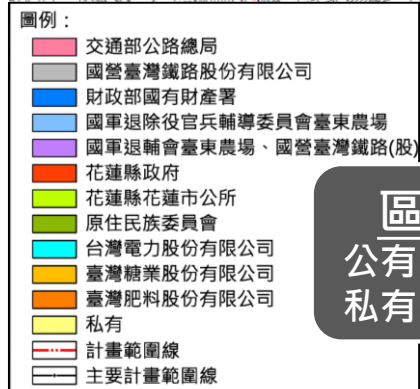
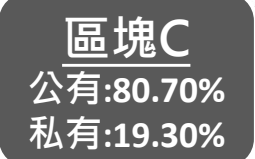
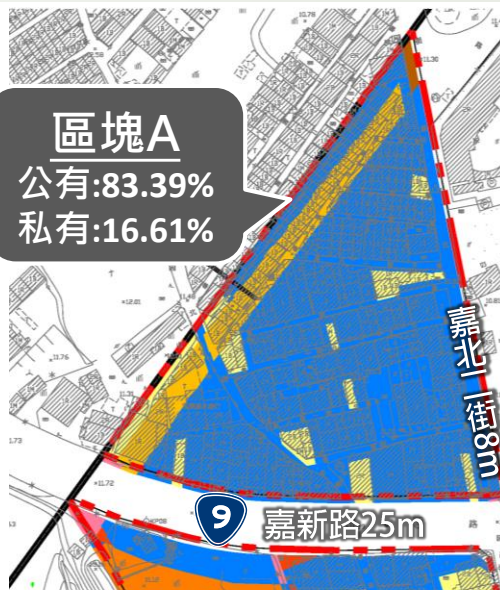
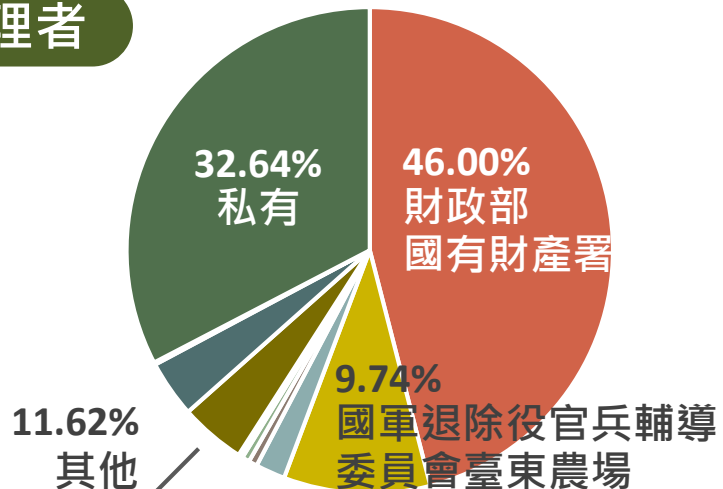
壹 土地權屬分布情形

- 計畫區共535筆土地，323筆有租占用情形。
- 土地所有權人共 105名。

依公私有



依管理者



權屬(管理機關)	面積(公頃)	比例(%)
財政部國有財產署	3.34	46.00
中華民國 國軍退除役官兵輔導委員會 臺東農場	0.71	9.74
原住民族委員會	0.14	1.97
花蓮縣新城鄉公所	0.04	0.57
花蓮縣政府	0.04	0.50
交通部公路總局	0.02	0.25
花蓮市(花蓮縣花蓮市公所)	0.00	0.05
公營事業 臺灣糖業股份有限公司	0.32	4.36
國營臺灣鐵路股份有限公司	0.27	3.78
台灣電力股份有限公司	0.01	0.15
私有	2.37	32.64
合計	7.25	100

土地權屬示意圖
(依管理者)

壹 災害潛勢相關議題

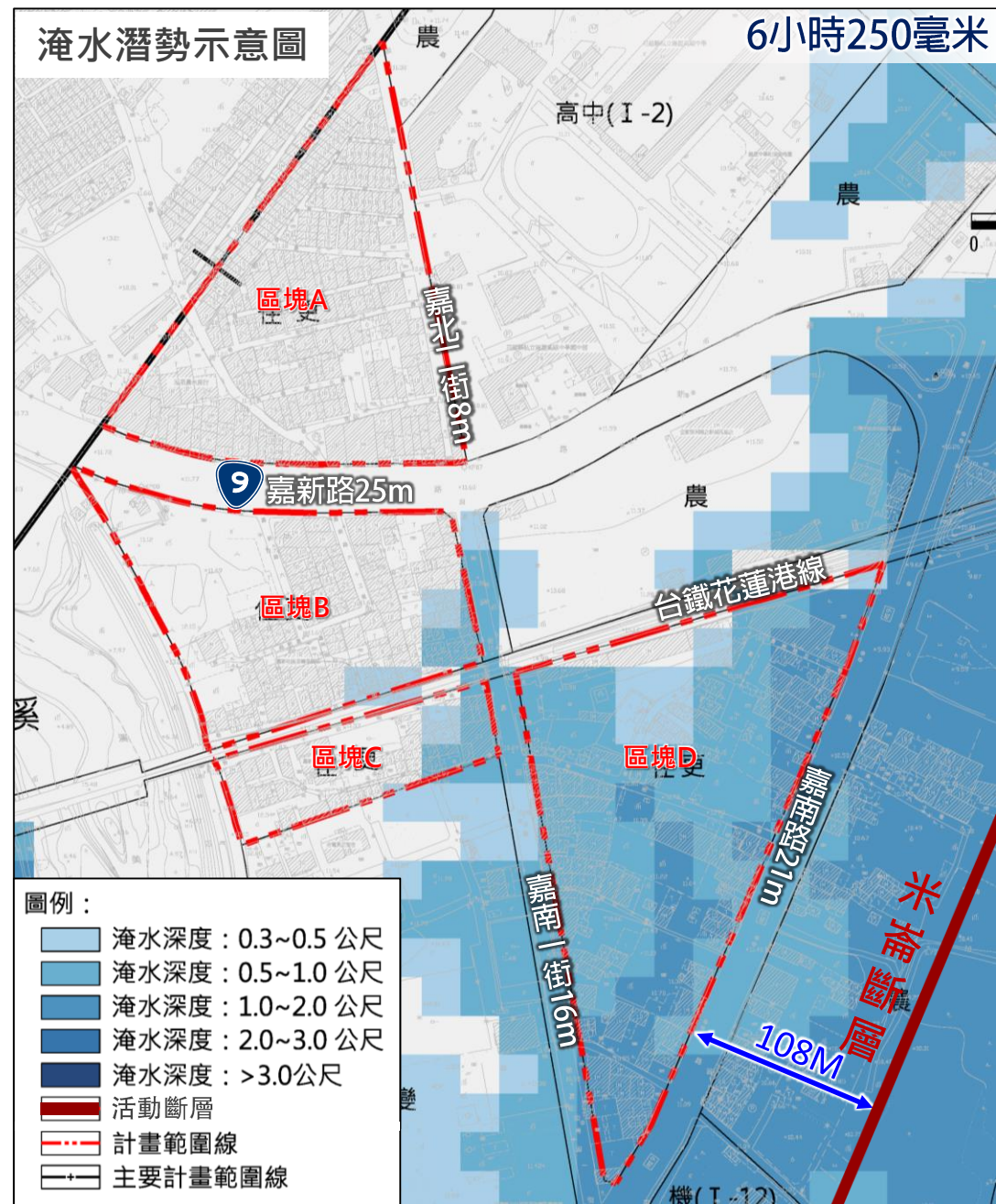
■ 災害潛勢分別有淹水及斷層，說明如下：

淹水潛勢

1. 計畫區東側及南側為主要淹水潛勢範圍
 2. 區內淹水深度約0.3~2.0公尺
- ✓ 後續將劃設公園及滯洪設施因應

活動斷層

1. 米崙斷層為活躍之活動斷層
 2. 區塊D鄰近米崙斷層約108公尺
 3. 計畫區建物大多興建近50年，防災機能存疑。
- ✓ 後續應辦理都市更新重建地區



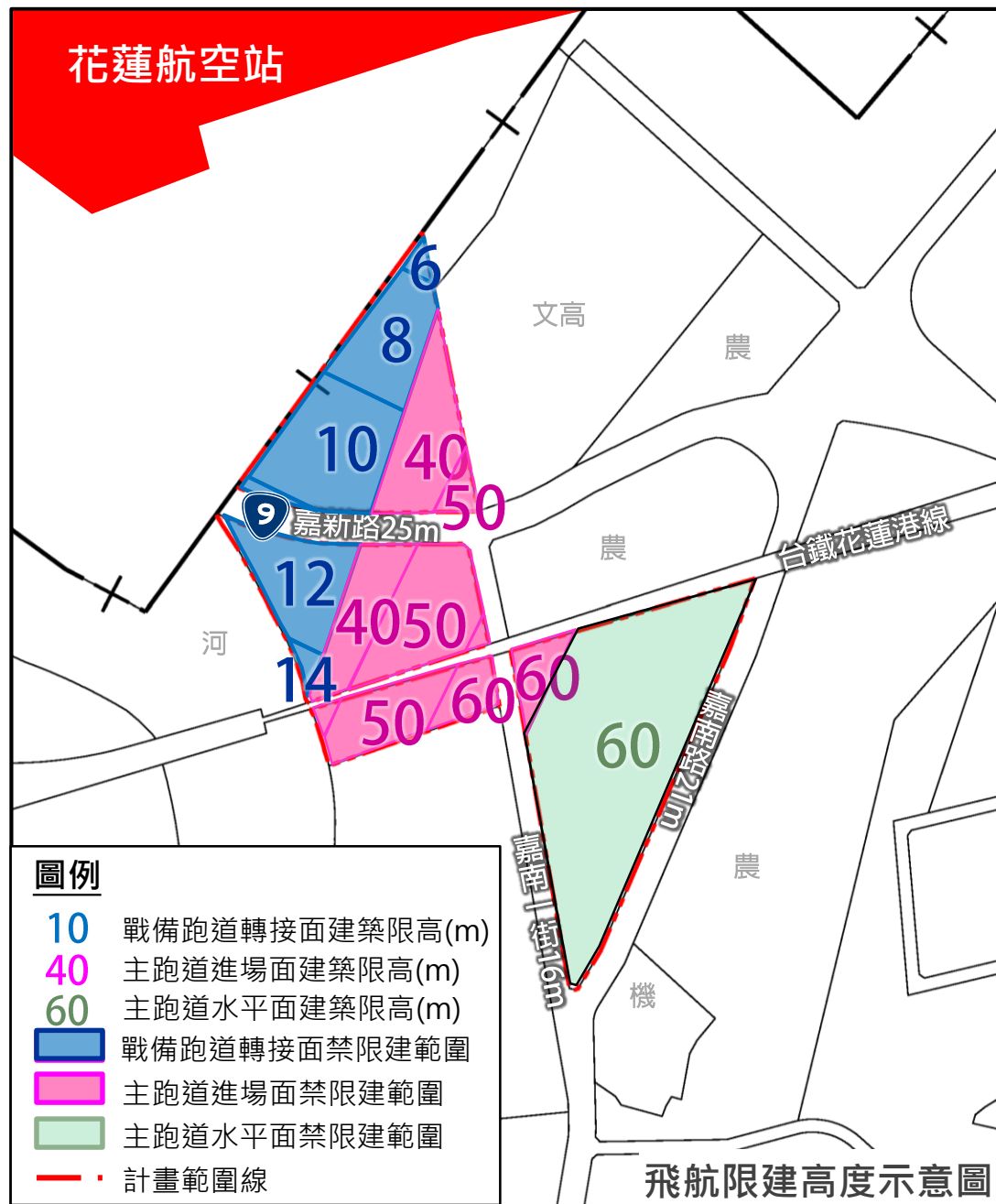
壹 飛航限建相關議題

- 計畫區位於「限制建築地區」範圍內，區內建築物高度受《民用航空法》及相關規定限制。

建築限高

依據《航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法》，區內建築物限高如下：

- 1) 藍色範圍限高約6~14m (1層至4層)
 - 2) 粉紅色範圍限高約40~60m (9層至18層)
 - 3) 綠色範圍限高約60m (18層)
- ✓ 限高最嚴重之地區後續將劃設為公共設施
 - ✓ 因高度限制導致無法完整使用容積者，可依《花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點》申請容積移轉。





貳、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

訂定更新計畫緣起

1. 現況建物及設施多已老舊窳陋，另有道路狹小、公共設施及防災機能不足等問題，亟待改善。
2. 經主要計畫指定本計畫區為都市更新地區，且迄今逾13年未訂定都市更新計畫。

法令依據

都市更新條例第6條、第9條

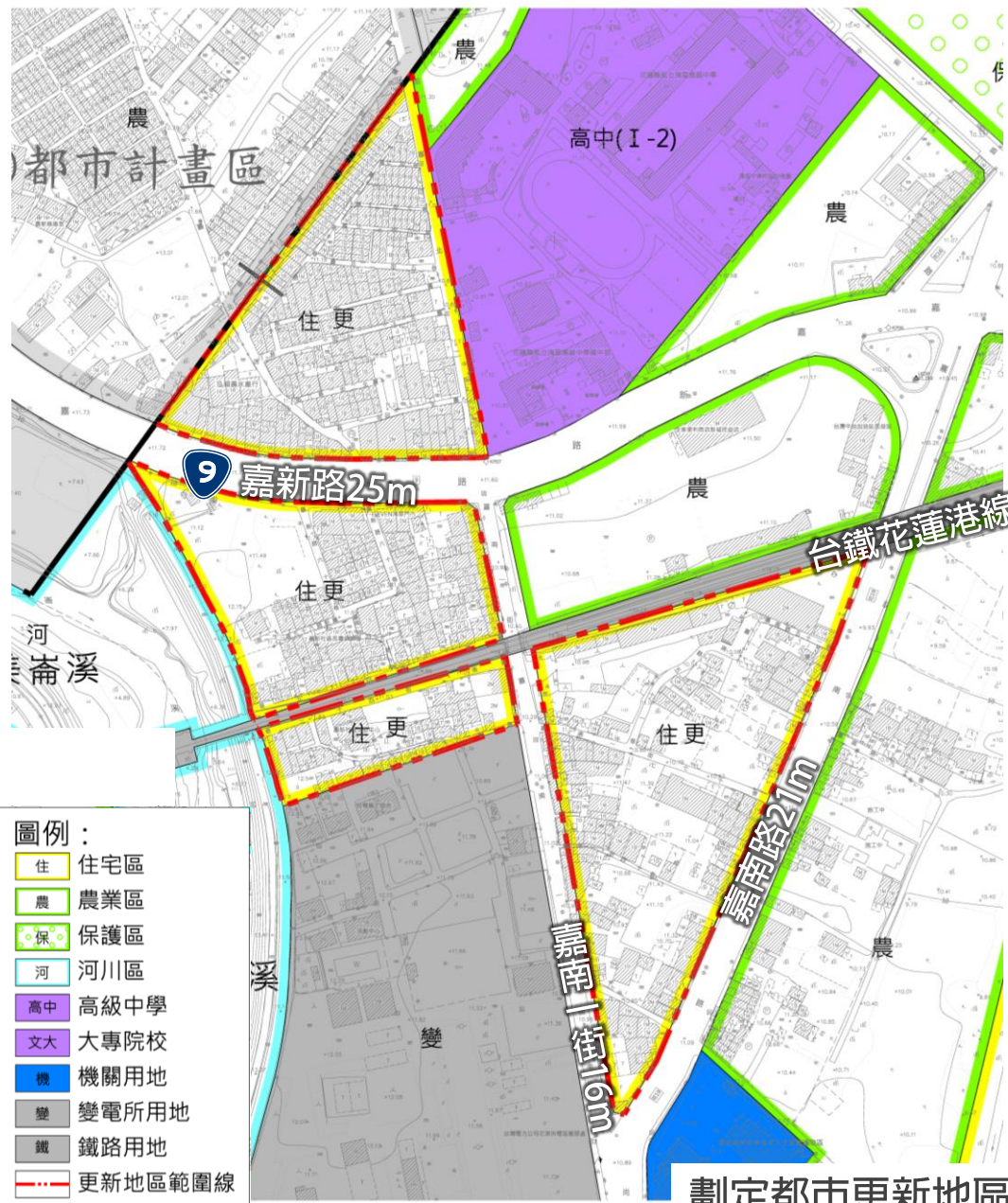
辦理重點

一、劃定都市更新地區

二、擬定都市更新計畫

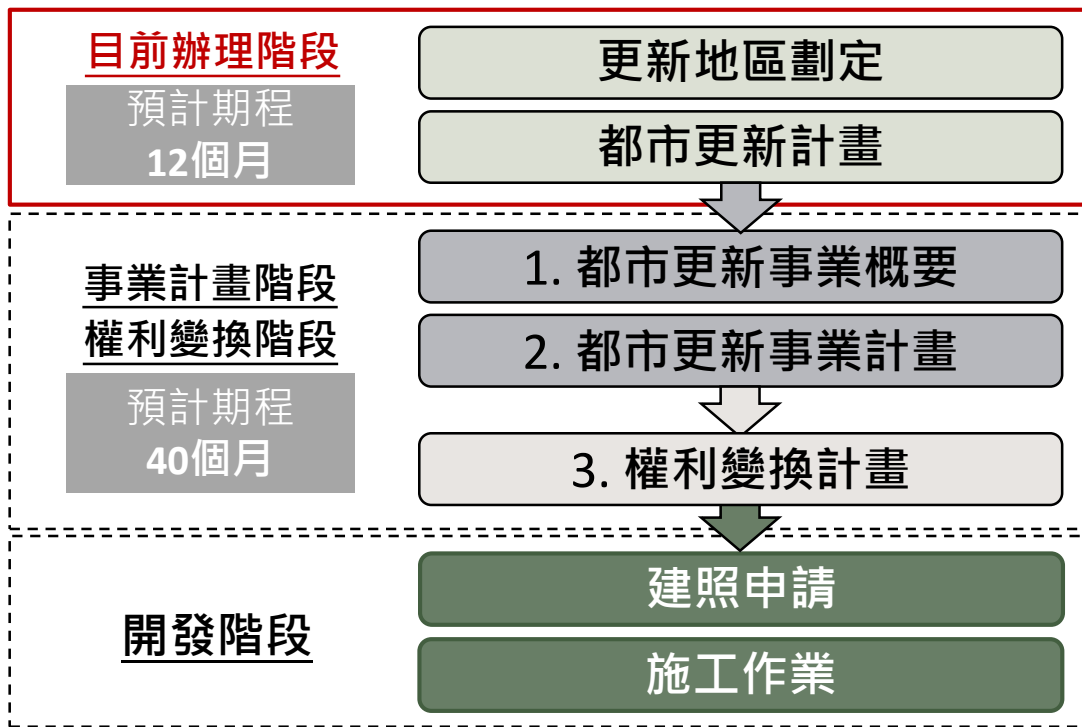
更新地區範圍

包括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，詳如右圖。



劃定都市更新地區圖

都市更新作業流程



土地利用計畫構想

1. 建議採都市更新權利變換方式重建
2. 妥善規劃空間配置及交通系統
3. 採用符合耐震與防災標準之工法與建材
4. 後續應依循飛航限建相關規定辦理開發



再發展構想模擬圖(模擬圖僅供參考)

公共設施改善構想

1. 開放空間集中留設
2. 以人行步道串聯公共設施及開放空間
3. 實際開發時，建議一併布設公共設施

交通運輸系統構想

1. 以順暢連接區外計畫道路為原則，妥善規劃區內道路系統
2. 適度留設退縮空間

防救災計畫構想

依循細部計畫規劃之都市防災計畫

都市設計原則

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

開放空間示意圖



細部計畫
都市防災計畫圖



退縮空間示意圖



附件一
花蓮縣都市設計及變更設計審議申請書

案 名			
設計標的地段地號			
土地用途	使用用途		
申請人名	電話	簽章	
住 址			
設計人名	電話	簽章	
住 址			
營(開)業證書字號			

申 請 日 期 年 月 日

貳 實質再發展概要

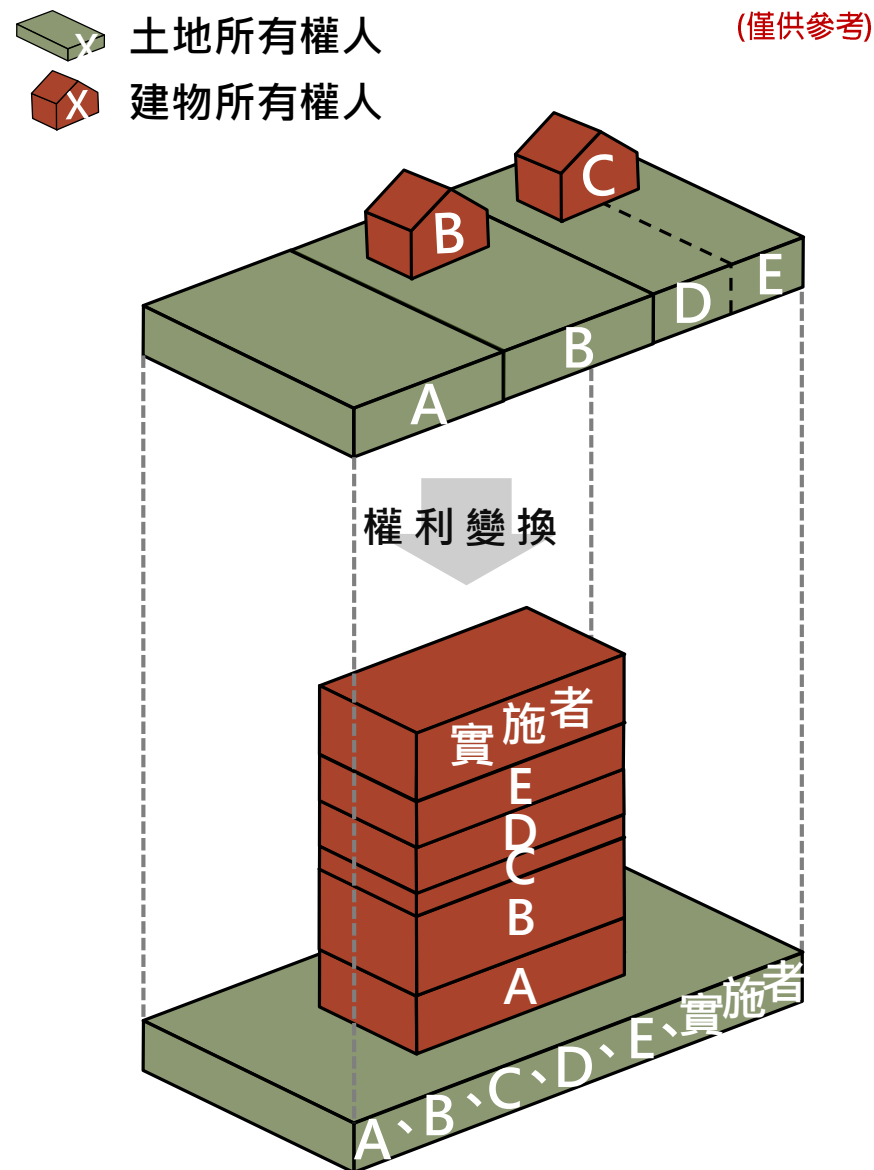
開發方式

1. 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。
2. 辦理都市更新時，得依土地整合情形，自行框選更新地區內規模不小於1,000m²之住宅區辦理。
3. 開發範圍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。

其他事項

1. 為保留計畫推動彈性，後續開發不限於以都市更新方式推動。
2. 實際開發前，應由本府先行擬定完善之拆遷補償計畫及安置計畫。

都市更新權利變換分配示意圖





擬定花蓮(嘉新附近地區)細部計畫

擬定更新計畫緣起

1. 現況建物及設施多已老舊窳陋，另有道路狹小、公共設施及防災機能不足等問題，亟待改善。
2. 經主要計畫指定本計畫區應另擬細部計畫，迄今逾37年未擬定細部計畫。

法令依據

都市計畫法第17條、第22條

計畫目標

- 目標一：地區重建，改善整體環境
- 目標二：因應環境敏感區，擬定對策
- 目標三：規劃開放空間及步行環境
- 目標四：結合公私有地，多元開發





規劃公園用地

- 因應最嚴格建築限高
- 提供居民遊憩空間
- 串聯現有社區公園

規劃住宅區(較低層)

- 因應次嚴格建築限高
- 規劃低層生態住宅

規劃綠地用地 (溪畔景觀道路)

- 串聯綠色開放空間
- 營造生態跳島

規劃社會福利用地

- 依相關法令規定劃設

規劃住宅區(較高層)

- 因應較寬鬆建築限高
- 規劃適度容積獎勵
- 興建高層機能住宅

規劃綠地用地

- 因應區內滯洪需求
- 提供居民遊憩空間
- 營造地區綠色節點

規劃公園用地(綠帶)

- 隔離鄰避設施(變電站)

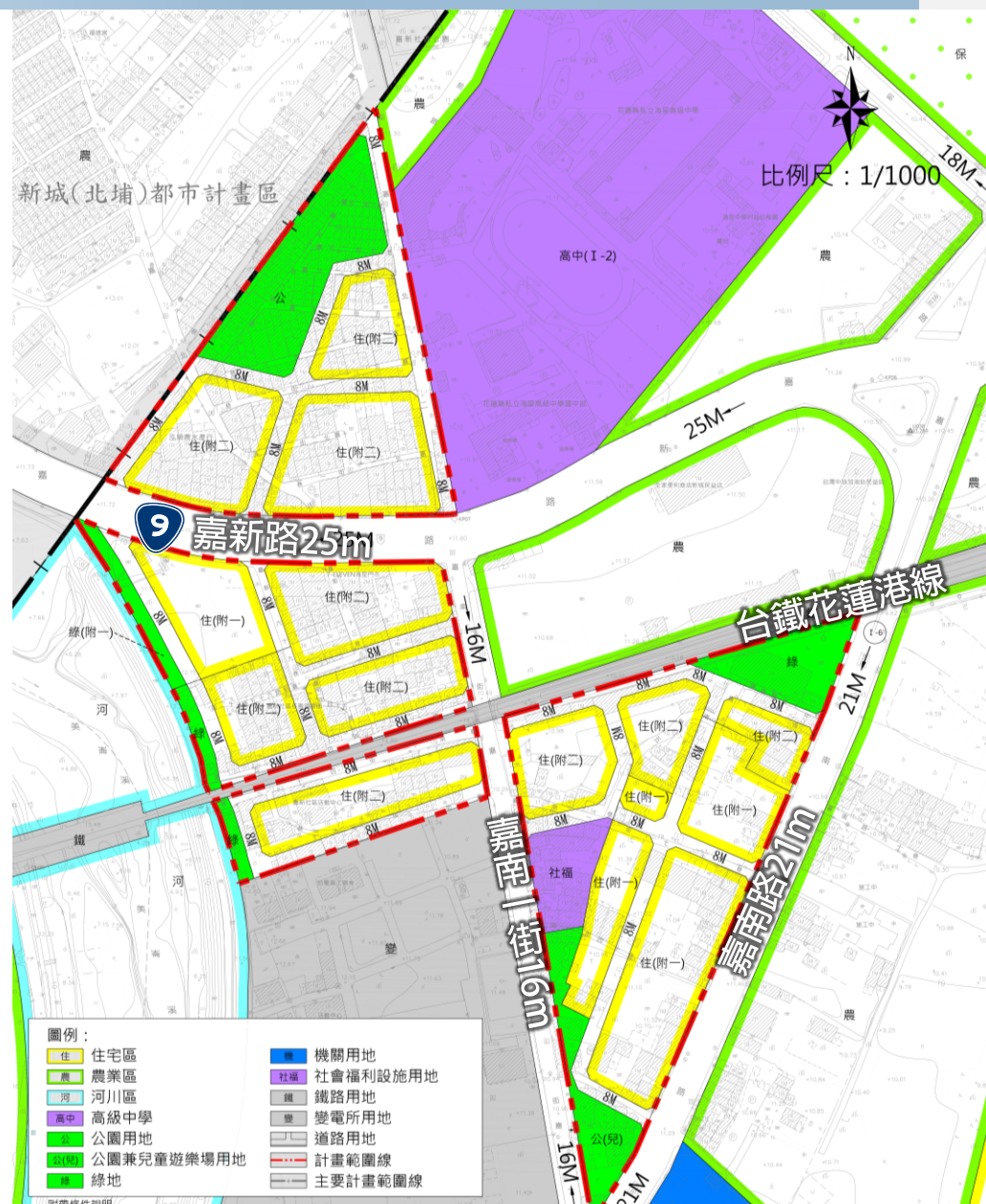
規劃公園兼兒童遊樂場

- 因應區內滯洪需求
- 提供居民遊憩空間



- 計畫年期:125
- 計畫人口:1,600
- 依主要計畫指導，細部計畫劃設公共設施用地40%。

土地使用計畫面積表			
項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	住宅區	4.37	60.00
	小計	4.37	60.00
公共設施用地	公園用地	0.51	6.96
	公園兼兒童遊樂場用地	0.23	3.15
	綠地用地	0.39	5.42
	社會福利設施用地	0.18	2.49
	道路用地	1.60	21.98
	小計	2.91	40.00
總計		7.29	100.00



擬定細部計畫示意圖

■ 後續將採3種開發方式，並採分期分區辦理：

開發
順序

市地重劃 (優先發展)

開發目的：快速取得安置用地，以安置受影響之居民
範圍框選：框選**私有地**及**閒置用地**較多之範圍



閒置用地較多



閒置用地較多

都市更新 (後期發展)

開發目的：重建老舊既成區
範圍框選：框選**公有地**及**危老建物**較多之範圍



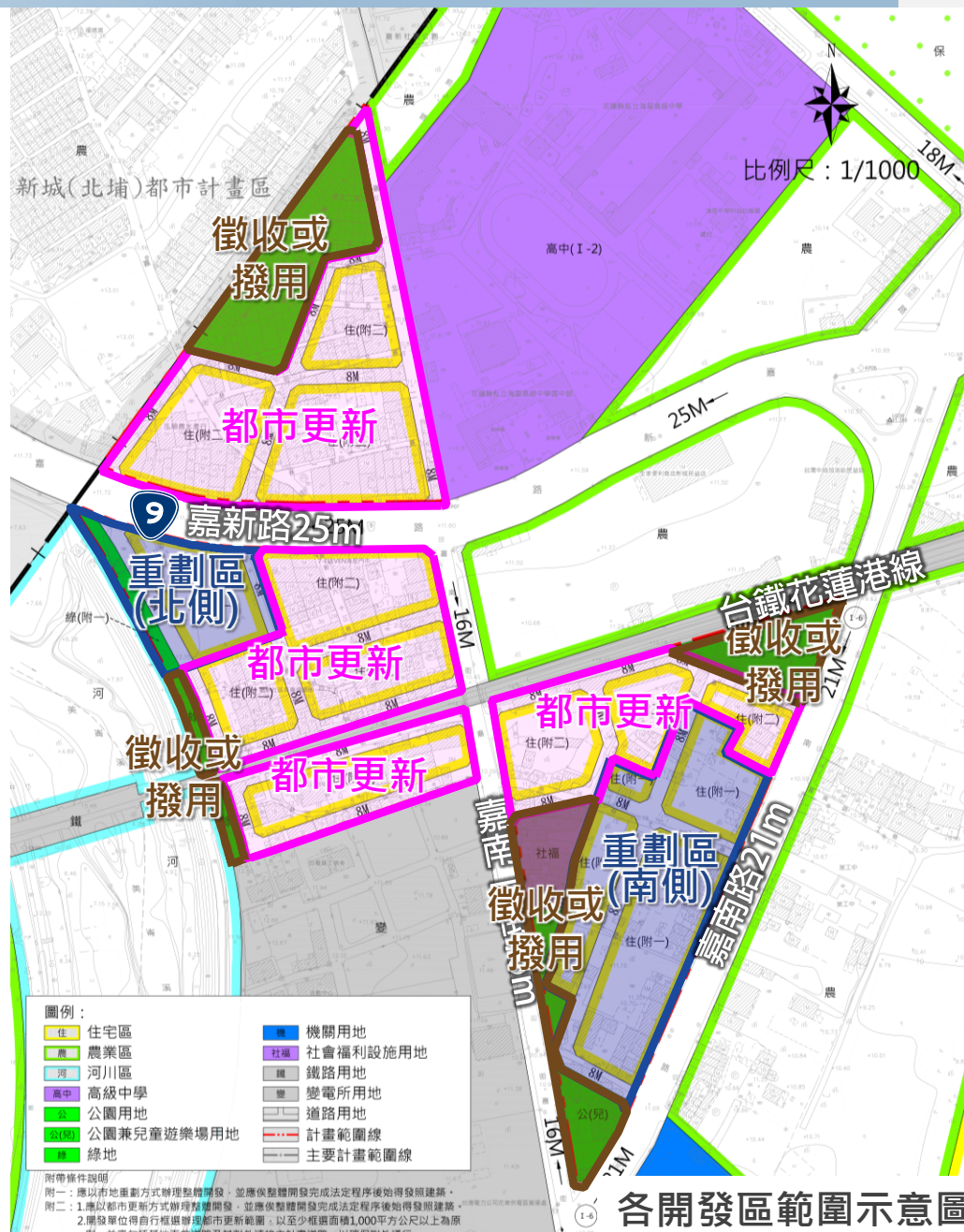
建物老舊



道路狹小

一般徵收或撥用

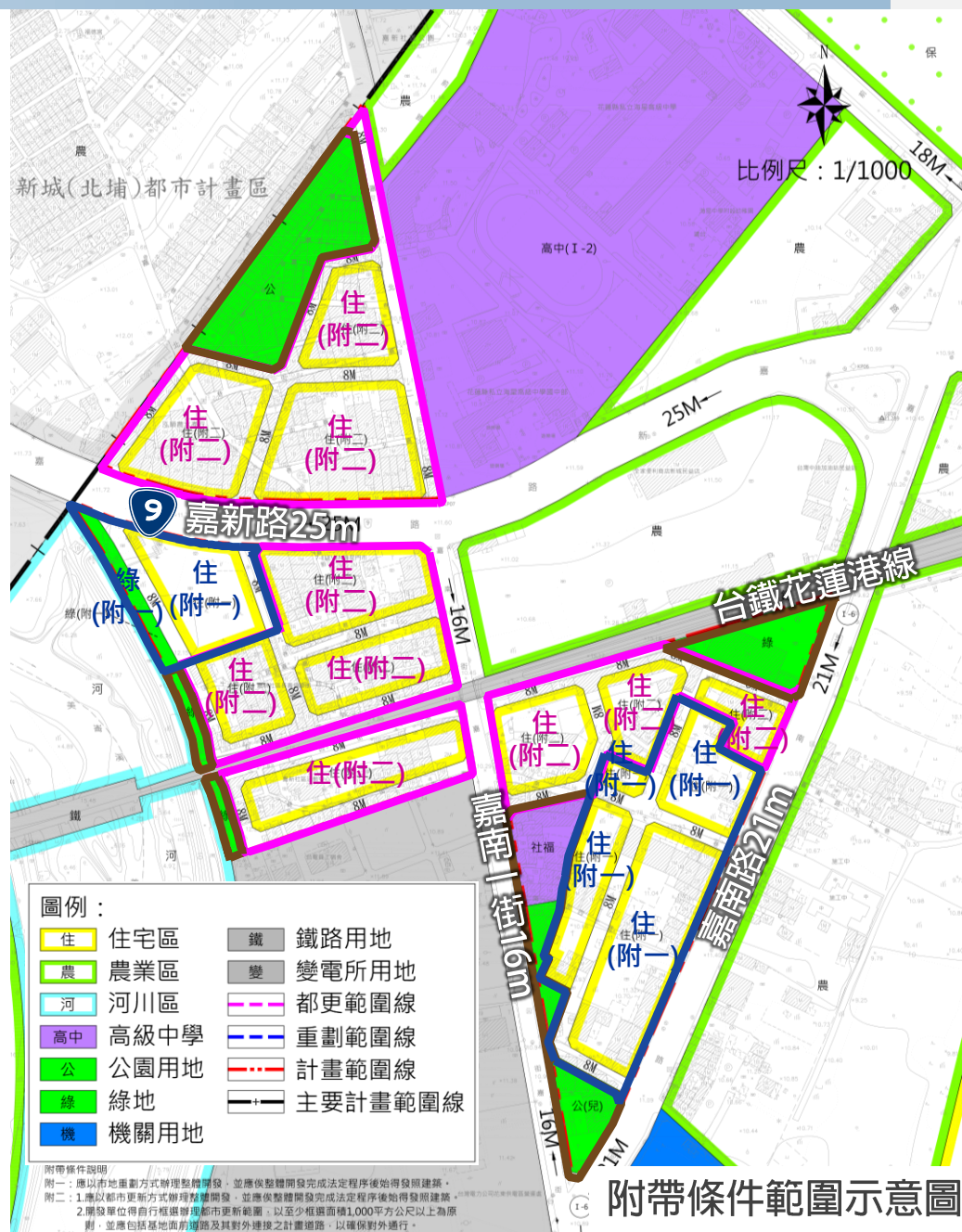
開發目的：減輕其他開發方式之負擔
範圍框選：框選**大型公共設施用地**



附帶條件規定

基於開發方式及分期分區計畫，本細部計畫訂定附帶條件規定如下：

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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。





分期分區計畫

- 計畫目標年為125年
- 細部計畫及都市更新計畫預計於116年審竣，公告發布實施
- 預計117年後啟動各開發案及安置作業

計畫期程綜整表

項目/年		116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
細部計畫 發布實施											
都市更新計畫 發布實施											
開發 作業	一般徵收										
	市地重劃										
	都市更新										
安置 作業	安置住宅 興闢										

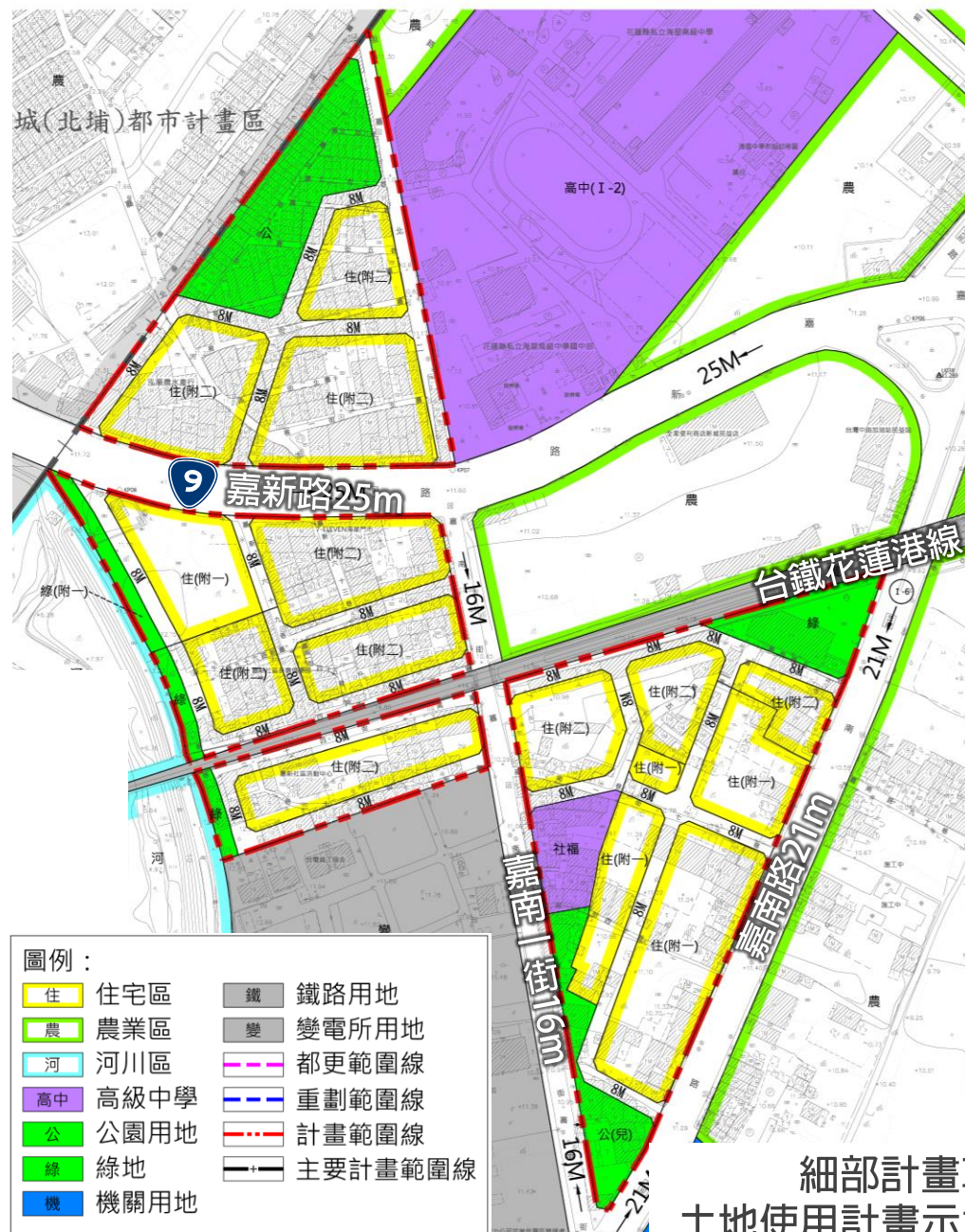
土地使用強度

1. 各使用分區，建蔽率及容積不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區*	60	200
公園用地	15	45
公園兼兒童遊樂場用地	15	45

*註：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%。

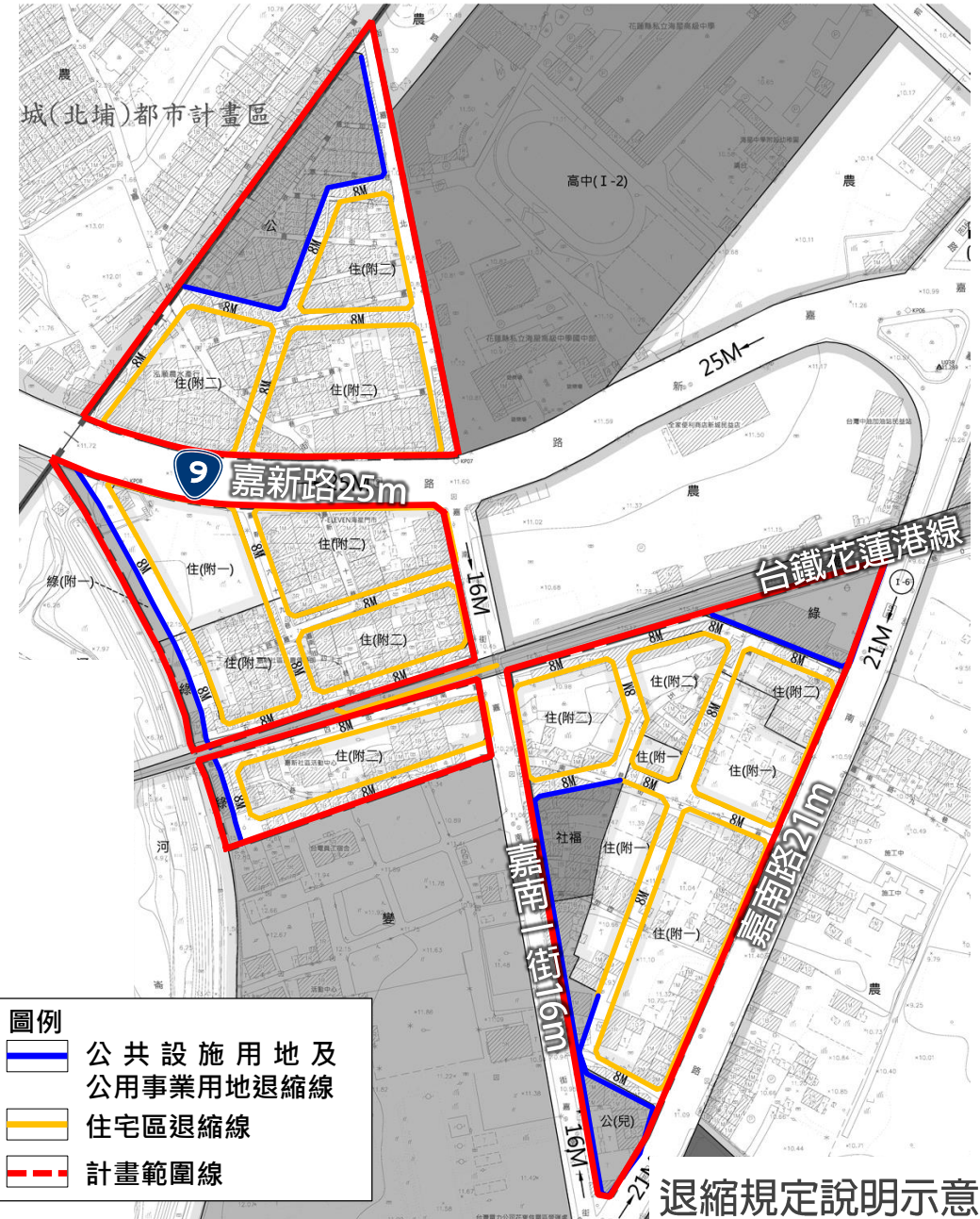
2. 本計畫區因飛航管制，各樓高度以3.5公尺為限。
3. 假如因為飛航管制高度致容積未能完全利用者，其差額容積得辦理容積移轉。



退縮建築

1. 整體開發區及1,000m²以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發區，應依規定退縮。
2. 依規定退縮者，無須再留設騎樓。
3. 計畫區內各使用分區之退縮規定詳如下表：

使用分區	退縮規定
住宅區	自道路境界線至少退縮5m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。)
公共設施用地	自道路境界線至少退縮5m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3m。



■ 參酌近期花蓮公共設施興關費用，推估本案興關費用約2.56億元。

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	-	-	√	√	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	-	-	√	√	1,584	46	598	2,228			
綠地用地	0.39	√	-	√	√	829	79	308	1,216			
道路用地	1.60	√	√	-	-	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措
合計	2.91	-	-	-	-	18,559	583	6,43	25,585	-	-	-

- 表內面積應以實際測量分割為準。
- 表內開發費用應以開發當期價格為準。

後續應辦或應表明事項

後續實際開發前，本府將擬定補償及安置計畫，妥善安置受影響之人口。

簡報結束，感謝聆聽



花蓮縣政府
Hualien County Government