

# 花蓮市大陳新村都市更新案

## 討論會議



報告單位：花蓮縣政府城鄉發展局  
日期：中華民國九十七年四月

# 簡報大綱

- 計畫說明
- 全區都市更新計畫之規劃
- 優先更新事業之推動
- 後續推動事項

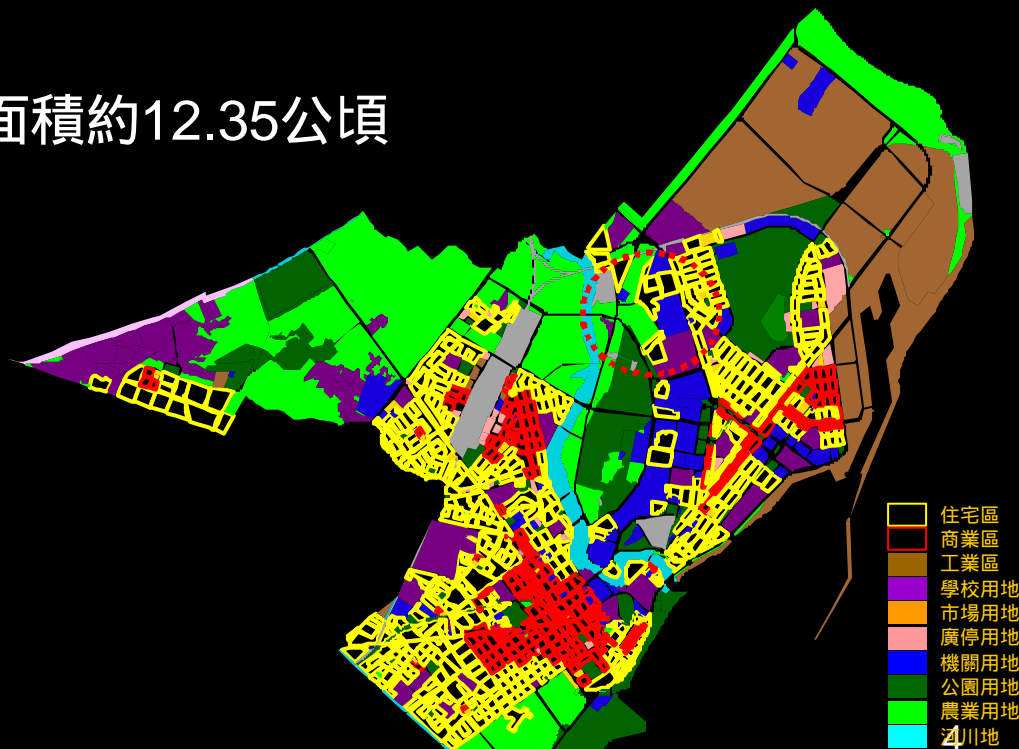
# 計畫說明

# 計畫位置與範圍

- 位於美崙山東麓美崙地區北端，屬於都市邊緣之純住宅社區
- 屬於花蓮「大陳新村附近地區」細部計畫範圍內之更新地區
  - 全區主要計畫為住宅區，面積約12.35公頃



花蓮市中心區



# 計畫緣起與目的

## ■ 計畫背景

- 大陳新村歷經五十年的發展，住宅條件不良，居民有迫切的重建需求
- 都市計畫的限制，造成居民無法申請重建的禁限建僵局

## ■ 計畫目的

- 都市更新計畫規劃：檢討都市計畫並設計新的開發機制，解除現有都市計畫限制
- 都市更新事業之執行：選定二塊示範基地，由縣政府主動推動



# 計畫推動情形

- 已完成前案「花蓮市都市更新計畫及花蓮市大陳新村都市更新事業概要」之先期規劃作業（97年2月）
  - 提出都市計畫之調整方案
  - 提出更新事業執行方式
- 目前正進行「花蓮市大陳新村都市更新案」招標作業，委託辦理後續推動工作
  - 辦理都市計畫變更作業
  - 都市更新事業之先期整合作業：居民意願調查、拆遷安置計畫、地主整合、開發計畫方案研擬等工作
- 歷次過去工作會議之推動共識：由縣政府主動實施
  - 優先評估以徵收方式辦理小區更新之可行性：由中央提供縣政府優惠融資協助
  - 尋找其他可行之替代執行方式
- 本府目前配合推動之方向
  - 經前案之可行性評估結論，若採徵收辦理，縣府將面臨財務回收困難
  - 推動方向修正：「縮小更新事業之範圍」以及「委託民間辦理更新事業」

# 基地條件與發展議題



# 基本條件<sub>1</sub>

## ■ 土地基本條件

- 公有土地比例高（約60%）
- 私有土地則細碎且分布密集

面積範圍 (m <sup>2</sup> )	地主數	比例
0-40	191	43.41%
40.1-50	55	12.50%
50.1-60	28	6.36%
60.1-70	10	2.27%
70.1-80	45	10.23%
80.1-90	31	7.05%
90.1-100	13	2.95%
100以上	67	15.23%





# 基本條件<sub>2</sub>

## ■ 都市計畫開發管制

- 整體開發管制：公共設施由縣政府採市地重劃、區段徵收或無償提供方式開發
- 公共設施回饋負擔：須無償回饋40%以上之公共設施



# 主要更新議題

## ■ 環境議題

- 住宅條件嚴重破敗、公共設施缺乏
- 擁有優質生態景觀，卻未能創造環境品質

## ■ 社會議題

- 中老年人口居多，習於傳統的鄰里關係
- 居民習於獨戶生活，不易接受大樓住宅
- 許多承租戶或佔用戶遷入，更新需要安置

## ■ 經濟議題

- 地主大多經濟能力低，無法負擔改建費用
- 地主大多持份過小，開發回饋後所餘甚少

## ■ 開發議題

- 土地持份細分的問題，地主意願不易整合
- 違建與佔用戶，將會影響民間投資意願
- 縣府財政能力有限，難以辦理整體更新



# 全區都市更新計畫之規劃

# 更新策略

再發展策略	具體行動
解除整體開發限制，開放以彈性分區開發	<ul style="list-style-type: none"><li>■採取「小單元整體開發」之機制，取代全區整體開發</li><li>■設計彈性開發回饋制度，增加小單元整體開發之可行性</li></ul>
提高居民更新意願，確保居民參與利益以及選擇性	<ul style="list-style-type: none"><li>■重新檢討公共設施之劃設面積，減輕居民公共設施負擔</li><li>■公有地無償提供作為公共設施用地，減少私有地之回饋負擔</li><li>■運用容積獎勵的管道，提高可分配的樓地板面積</li><li>■各種更新決策均提供多樣方案，讓居民有機會自由選擇</li></ul>
引入民間機構協助居民重建，減少開發之不確定性	<ul style="list-style-type: none"><li>■調整土地使用計畫內容，使地區的不動產有增值的空間</li><li>■政府介入協助排除更新執行期間的障礙</li><li>■透過公有土地之取得，增加民間投資之報酬效果</li></ul>
由政府主動發起更新，帶動民間自發性的更新	<ul style="list-style-type: none"><li>■政府可優先執行旗艦更新計畫，以成功案例建立居民、政府與開發者三方之間的信任</li><li>■由政府先行開闢公共設施，再由更新開發計畫取得回饋</li></ul>
爭取中央協助推動更新之資金，解決縣府財政困境	<ul style="list-style-type: none"><li>■爭取公共設施先期開闢費用</li><li>■爭取辦理都市更新事業之費用</li></ul>



# 全區更新定位與構想

## ■ 開發定位：優質的生態住宅社區

## ■ 空間發展構想

### ■ 創造優質景觀環境

- 串連大陳一、二村及周邊之開放空間，提供居民的活動交集空間

### ■ 豐富社區的生態生活趣味

- 以淨溪、螢火蟲復育等活動增添社區之生態豐富度

### ■ 大街廓開發與親切之鄰里尺度

- 街廓內創造集中綠地，形成親切之鄰里尺度活動空間

### ■ 建構寧適之步行環境

- 人行步道系統連結各街廓之中庭空間，引導至公園及溝渠藍綠帶交織開放空間，形成有趣的生態迴廊



# 土地使用分區調整構想



重新調整公共設施用地，並整合水岸空間創造環境品質

調整區內道路系統，減少穿越以確保寧適、並兼顧土地區塊之方整

調整土地使用分區劃分，合理使用公有地作為公共設施



配合本計畫調整北側之都市計畫，以完備地區交通與水岸環境

採取大街廓開發、並維持原有之鄰里氛圍

以街角公園建立連結二處村落之綠軸介面，並避免交通節點之干擾





# 建築基地細分規模

## ■ 規劃原則


- **大基地開發原則**：確保街廓整體之開發品質
- **一定的規模許可申請開發**：增加地主自行開發可行性


## ■ 開發許可基地規模建議：共區分三類


- **全街廓開發**：須以指定之完整街廓申請建築開發
- **1/2街廓開發**：指定街廓1/2以上面積之基地可申請建築開發
- **1/4街廓開發**：指定街廓1/4以上面積之基地可申請建築開發

### 圖例

----- 土地細分線

 住商複合住宅 A 全街廓

 中庭花園住宅 B-1  $\geq 1/4$ 街廓  
B-2  $\geq 1/2$ 街廓

 田園住宅 全街廓



# 更新單元劃定基準

## 更新單元劃定原則

- 地權：細碎地權且密集應適度整合
- 街廓：狹長不方整的街廓應整體開發
- 都市計畫：考量無償提供公共設施
- 建築規劃：創造好的住宅產品與環境品質
- 開發執行：權屬整合容易
- 拆遷安置：提供各階段更新的安置空間

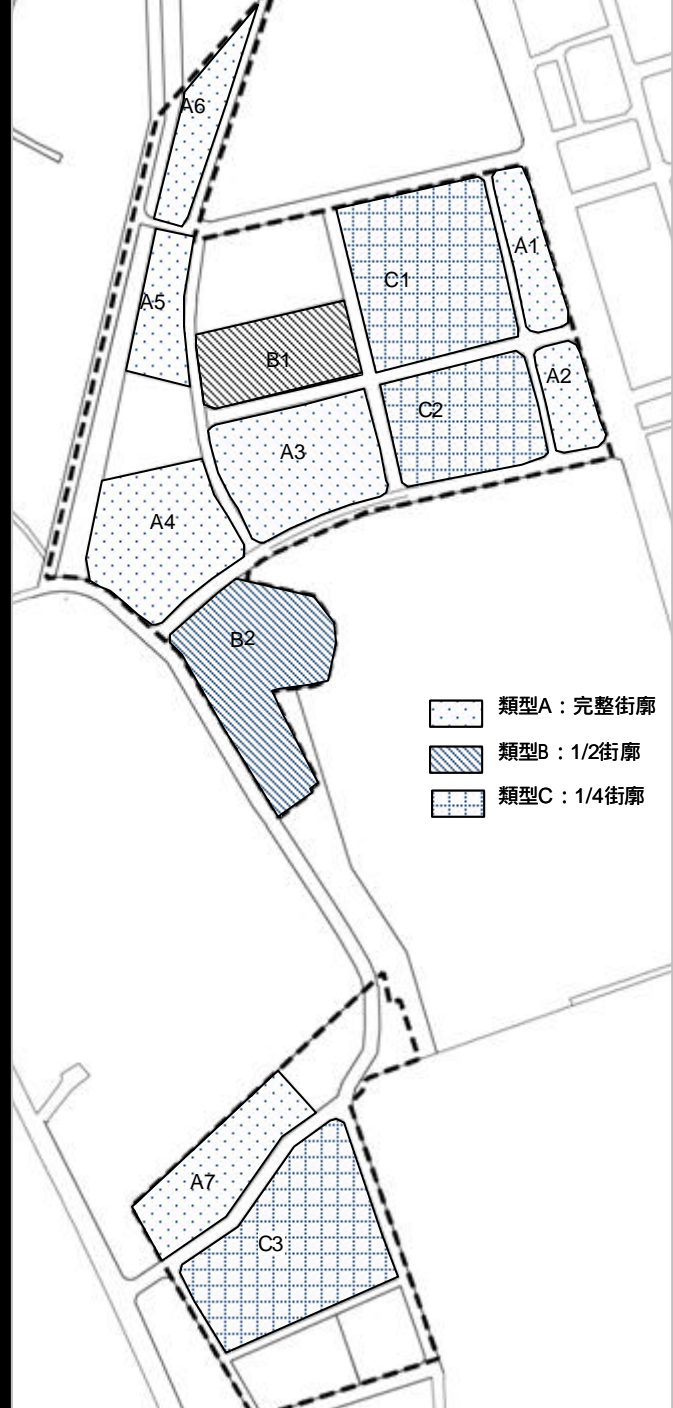
## 三類更新單元劃定基準（類型 ~ ）

### 排除原則

- 單元內部份土地業已建築完成、確定無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻者，經本縣主管機關同意，**得不納入重建區段，視為整建維護區段**，仍須劃入更新單元內

### 跨街廓併入原則

- 經本縣主管機關同意，允許以跨街廓方式劃設更新單元，更新單元土地**可位於計畫區內不相毗鄰之街廓**



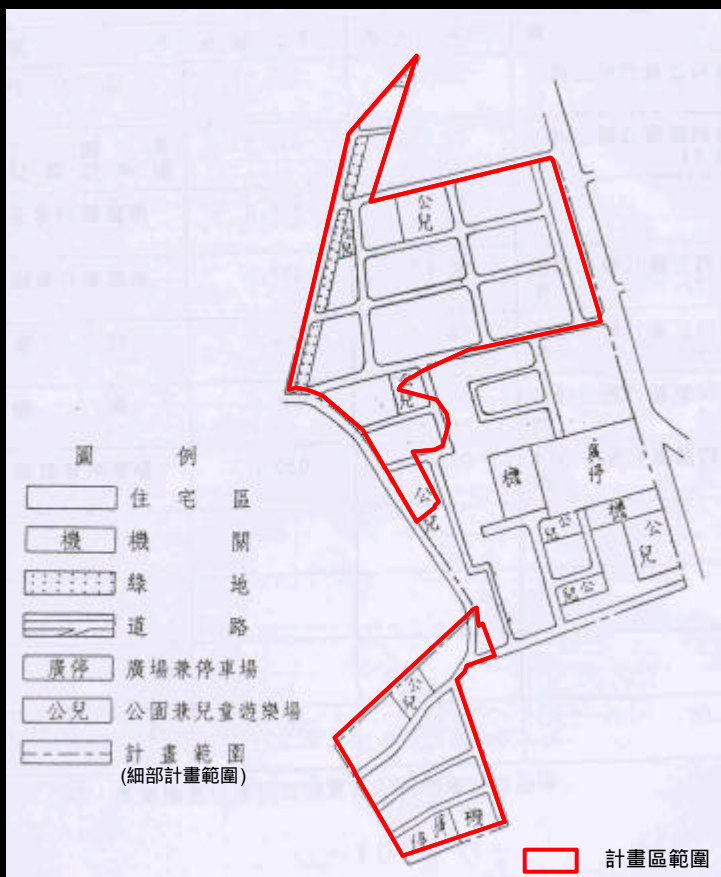
# 更新執行機制

層面	建議執行機制	
法制規範	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 土地使用分區變更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 調整公共設施位置，提高大陳新村住宅社區品質</li> <li>• 在不減少公園綠地等開放性公共設施之原則下，盡可能降低公共設施用地比例</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 訂定開發許可與公共設施回饋辦法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 以「單元開發許可」方式解除整體開發限制</li> <li>• 訂定彈性之回饋制度，作為開發許可之執行依據</li> <li>• 訂定獎勵回饋之規定，加速公共設施之開闢</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 訂定建築容積獎勵規範</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 獎勵建築容積增加地主可分配之居住面積</li> <li>• 使建商透過共同負擔或不參與補償，取得較多樓地板面積</li> <li>• 獎勵有助於加速重建更新、或能夠創造社區之環境品質者</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 制定都市設計規範</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規範分區整體開發之建築行為，確保全區開發後環境品質</li> <li>• 鼓勵並規範都市更新之開發能夠創造公共利益之開發</li> </ul>
開發執行	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 都市更新事業推動機制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 引入民間資金，協助大陳新村居民辦理都市更新事業</li> <li>• 政府若能籌措充足財源，可以主動辦理</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 違建佔用之處理安置機制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 以救濟方式減少違建戶之損失</li> <li>• 提出讓違建戶有多種選擇的安置計畫</li> </ul>
行政整合	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 建置縣府內部的行政案查與諮詢機制</li> </ul>	

# 執行計畫

# 花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫之變更

## ■ 土地使用分區變更



現行細部計畫(民國八十九年)

### 方案一：擴編北側農業區用地

農業區變更為住宅用地、綠帶、道路用地

方案4-4 配合公設集中劃設取消私有之原公兒用地變更為住宅用地

方案4-1 配合開闢親水公園住宅用地變更為公兒用地

### 方案四：調整公園綠地之位置，提昇環境品質

方案4-5 配合開闢大陳二村入口公園  
原私有公兒用地變更為住宅用地

方案2 減少道路用地

方案4-2 配合擴大公兒用地  
原住宅用地變更為公兒用地

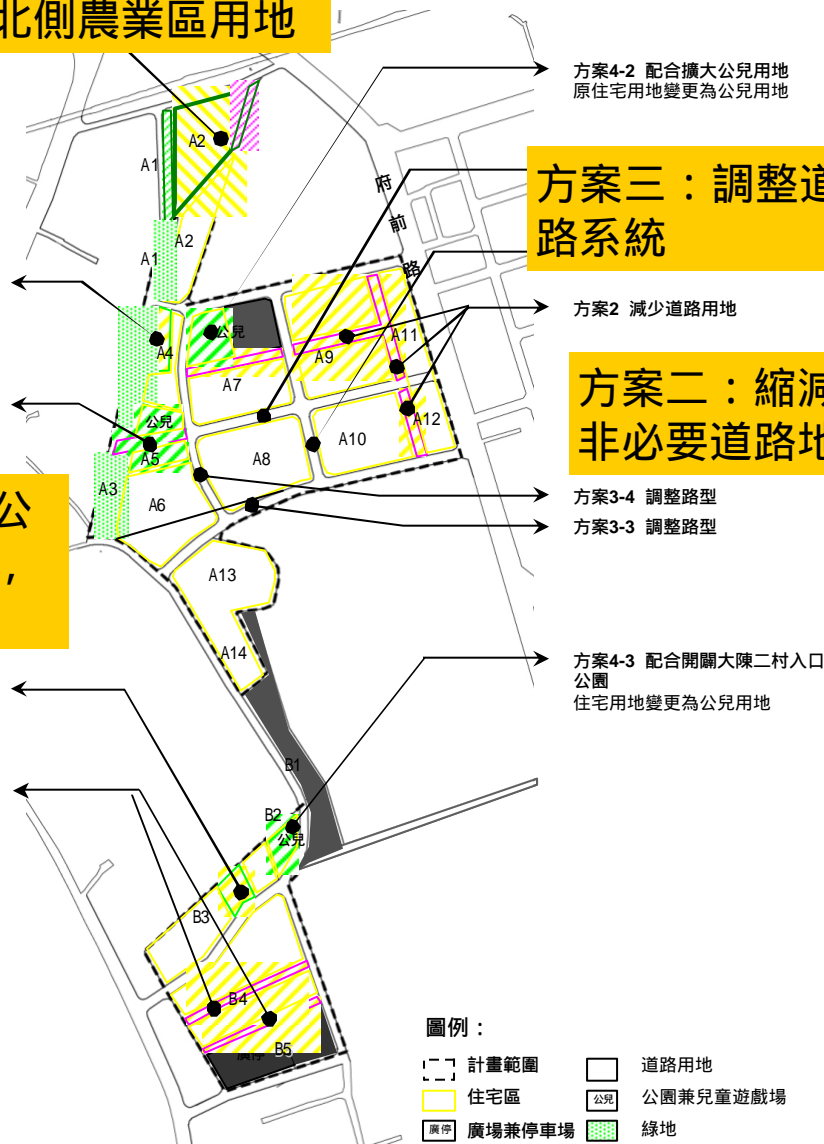
### 方案三：調整道路系統

方案2 減少道路用地

### 方案二：縮減非必要道路地

方案3-4 調整路型  
方案3-3 調整路型

方案4-3 配合開闢大陳二村入口公園  
住宅用地變更為公兒用地



# 花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫之變更<sub>2</sub>

## ■ 公共設施取得方式

- 公有土地無償提供作為公共設施用地
- 地主無償提供公共設施用地與開闢經費，地主之共同負擔比例降低至約為20%
- 以連鎖方式提供開發基地內不足之公共設施負擔
- 以開發許可方式分區無償取得公共設施用地，必要時，得由縣府徵收
- 公共設施用地與開闢費用由縣府取得並負責開闢、管理與維護為原則
- 超額回饋公共設施者，其成本得核算適當容積獎勵，並得不計入容積獎勵上限

類別	公共設施(m <sup>2</sup> )		非公共設施(m <sup>2</sup> )	
	私有	公有	私有	公有
權屬	12,562	31,442	36,362	43,194
	(28.55%) 土地所有權人共同負擔	(71.45%) 公地管理機關無償提供	(45.71%)	(54.29%)
合計	44,004 (35.61%)		79,556 (64.39%)	
應共同負擔公共設施之土地		(123,560 - 31,442) = 92,118		
共同負擔公共設施用地之比例		(12,562 / 92,118) = 13.64%		
共同負擔公共設施開闢費用之比例		(5,613 / 92,118) = 6.09%		
共同負擔公共設施之比例總計				



# 花蓮（大陳新村附近地區）細部計畫之變更<sub>3</sub>

## ■ 回饋公共設施用地之優先次序

- 先行開闢主要道路、再開闢公園綠地與其他公共設施為原則，以引導地主自發地辦理都市更新

## ■ 事業及財務計畫

- 開發方式：以開發許可為開發方式，接受申請開發審議
- 開發主體：地主自辦與縣府公辦二種（均可委託民間更新機構）
- 財務計畫：依自償原則，區內全部開發費用由開發者共同負擔

## ■ 土地使用分區管制的重點

- 土地開發強度：仍維持原細部計畫之規定
- 增訂開發許可之規範
- 增訂都市更新建築容積獎勵核算基準之相關規範
  - 容積獎勵上限、免計容積之公益設施項目、容積獎勵核算基準
- 都市設計相關規範
  - 開放空間及人行步道系統、道路設計、建築設計規範

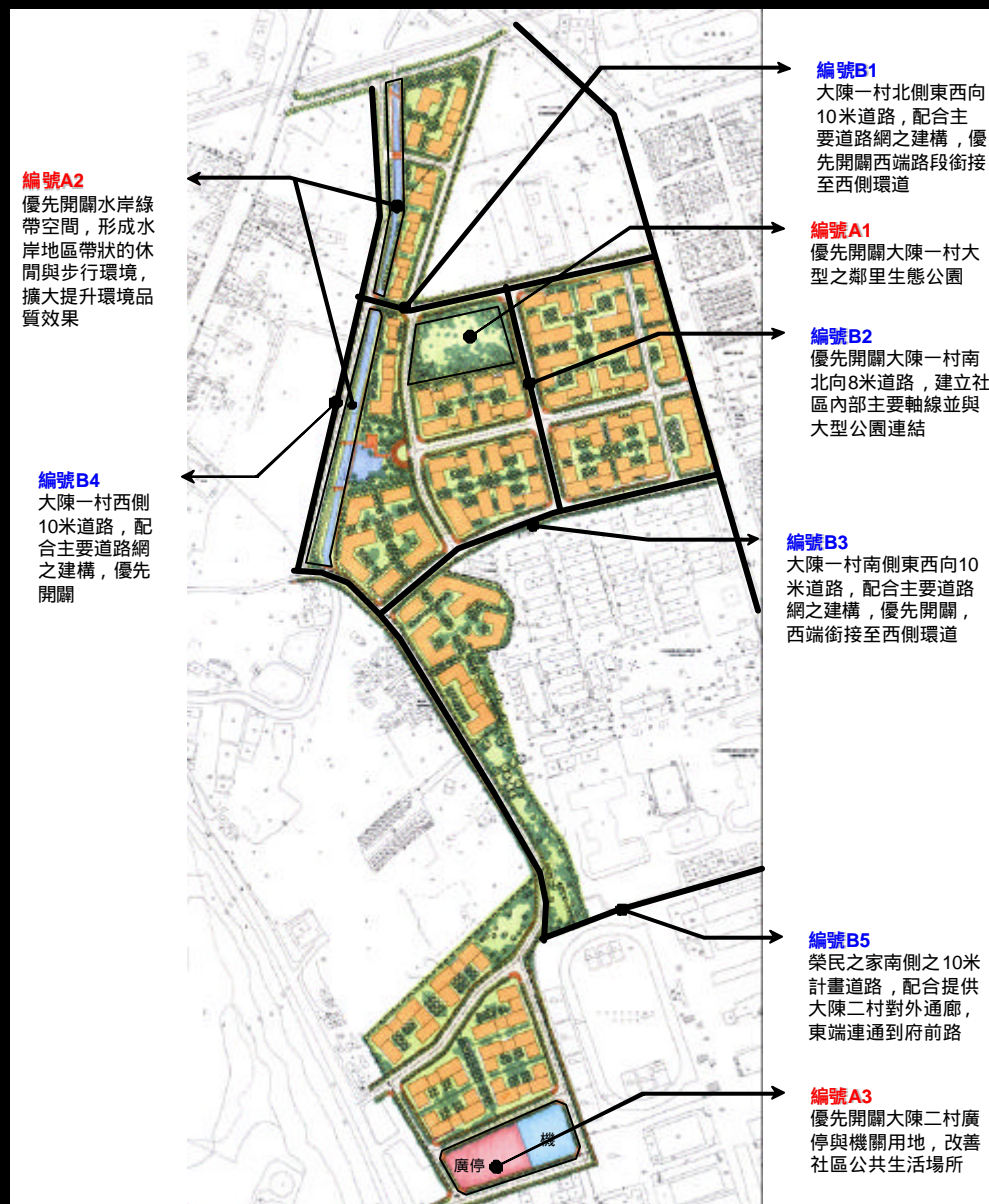
# 優先公共設施興闢計畫

## 公共設施開闢優先次序原則

- 配合**優先更新單元開發需要**
- 產生較顯著的**環境外部性者**
- **土地取得**問題較為單純者

## 優先公共設施開闢計畫

- 優先執行五個路段的**主要道路、以及水岸綠帶與鄰里生態公園**等開放空間的開闢
- 其餘配合更新單元開發與政府取得回饋代金之狀況，逐段逐區開闢



# 優先執行分區整體開發

## ■ 政府主動執行觀點

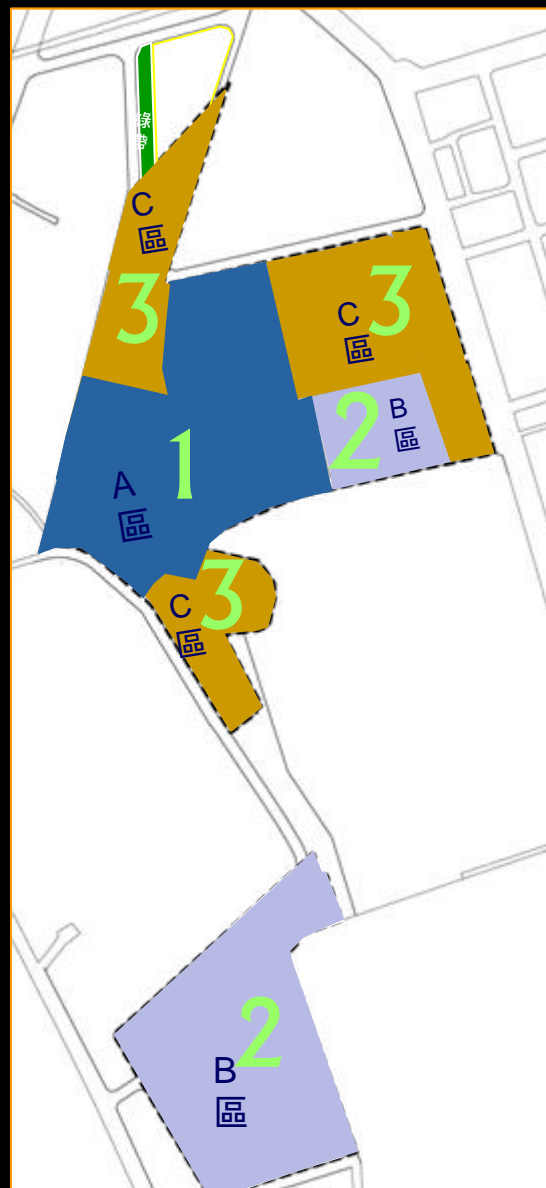
## ■ 分區整體開發單元劃定原則

- 必須同時將開闢具有**帶動效應**的公共設施
- 必須提高**安置效益**
- 分區規模應兼顧**財務回收**之需要
- 執行單元整體開發之**規模擴大**與街廓完整性

## ■ 優先次序評選原則：優先執行A、B二區

- **土地整合**可行性高
- 整體更新後能夠創造明顯**公共利益**
- 較具**財務可行性**

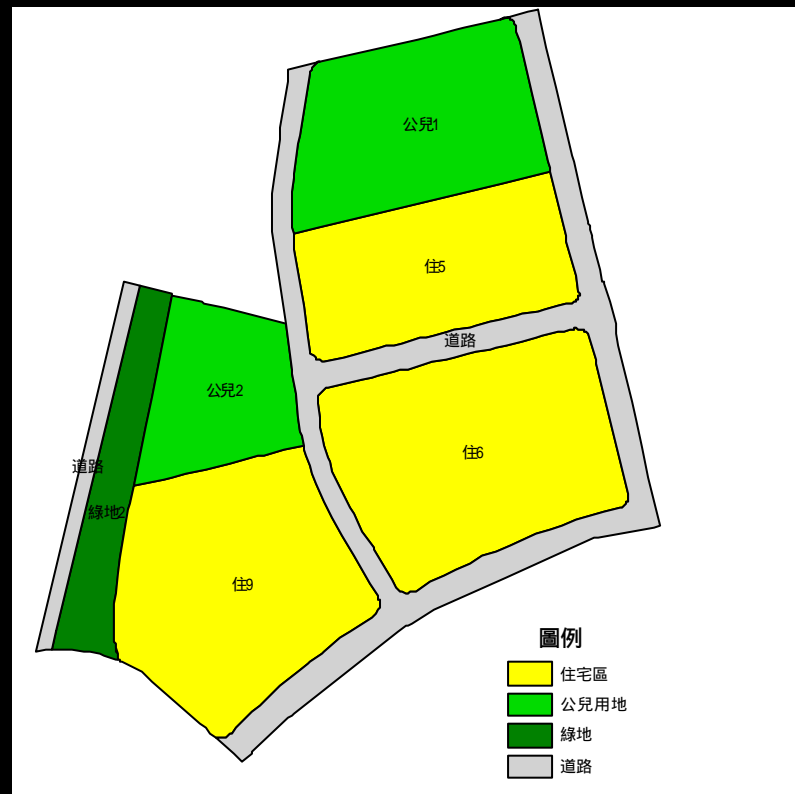
	全區	A區	B區	C區
總面積(m <sup>2</sup> )	123,560	41,785	43,192	38,583



# 優先更新事業之規劃

# 基地基本條件<sub>1</sub>

## ■ 整體更新單元A

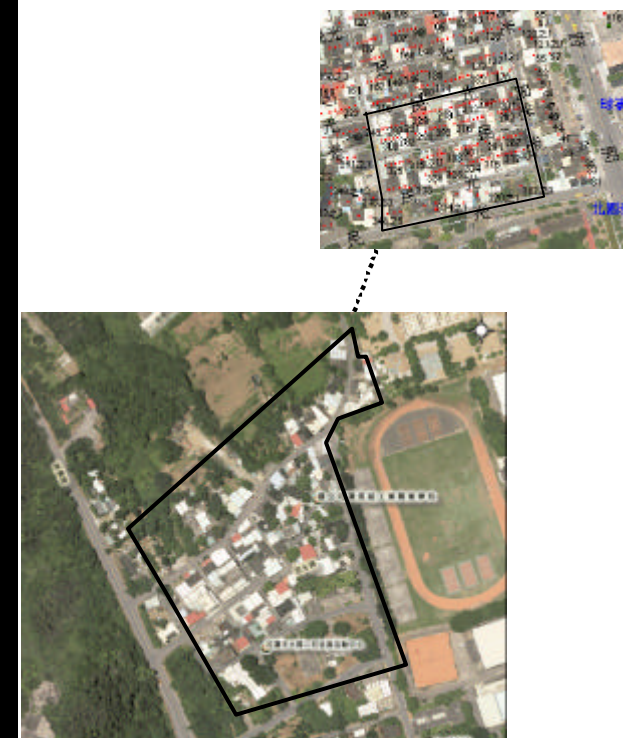
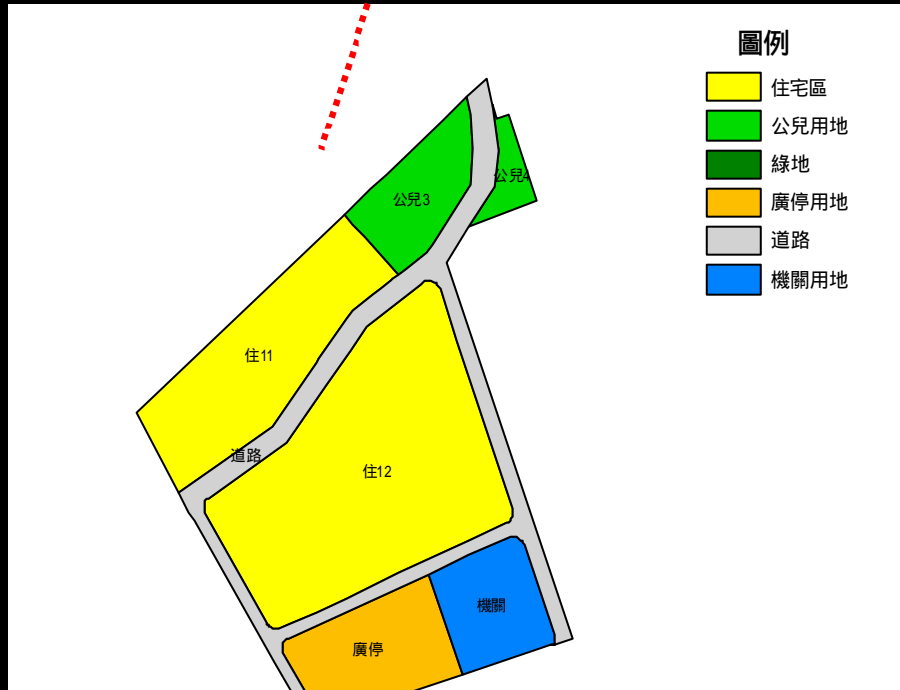
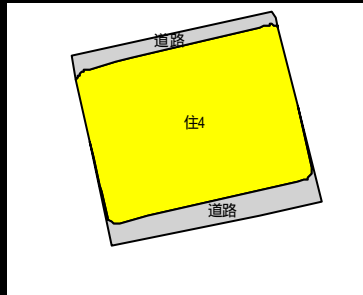


所有權人		面積	百分比
國有	國有財產局	26,421	63%
	花蓮縣政府	565	1%
私有	台電公司	3,149	8%
	私地主	11,651	28%
總計			25 %



# 基地基本條件<sub>2</sub>

## ■ 整體更新單元B



所有權人		面積	百分比
國有	國有財產局	22,592	52%
	原住民族委員會	283	1%
	花蓮高工	4,469	10%
	花蓮市公所	2,892	7%
私地主		12,955	30%
總計		43,192	100%



# 拆遷安置計畫<sub>1</sub>

## ■ 拆遷計畫原則

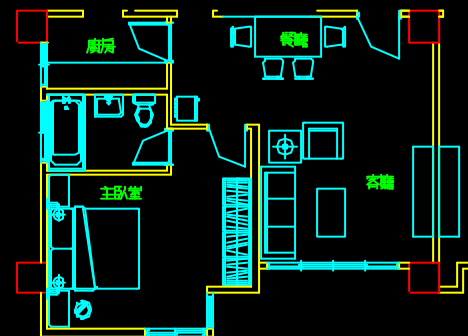
- 補償與救濟金以最優標準給予
- 佔用公有地之現住戶僅補償建物

## ■ 區內安置原則

- 提供出租、出售等，以及公寓及透天不同選擇
- 地主戶領取補償金後，將保留部分款項作為租屋及搬家準備金，剩餘作為房貸頭期款，搭配20年長期購屋貸款方式，**配售足以負擔之住宅**

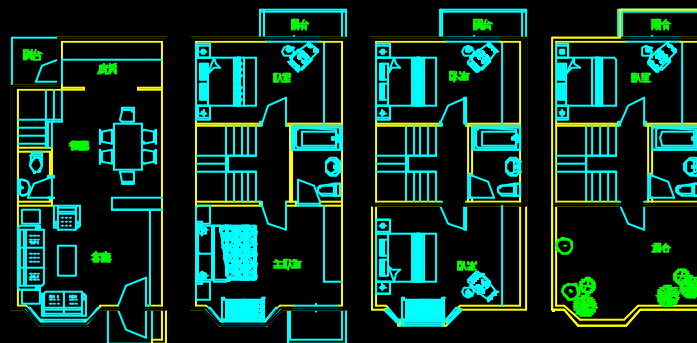


住宅標準單元公寓3房配置



住宅標準單元公寓1房配置

住宅產品	規劃 產權坪	預估售價 (萬元)
公寓1房1? 1衛	15	91
公寓2房2? 1衛	25	152
公寓3房2? 2衛	35.1	213
透天4房	55.41	549



住宅標準單元透天 4房配置

# 開發產品定位

## ■ 開發產品定位：生態住宅社區

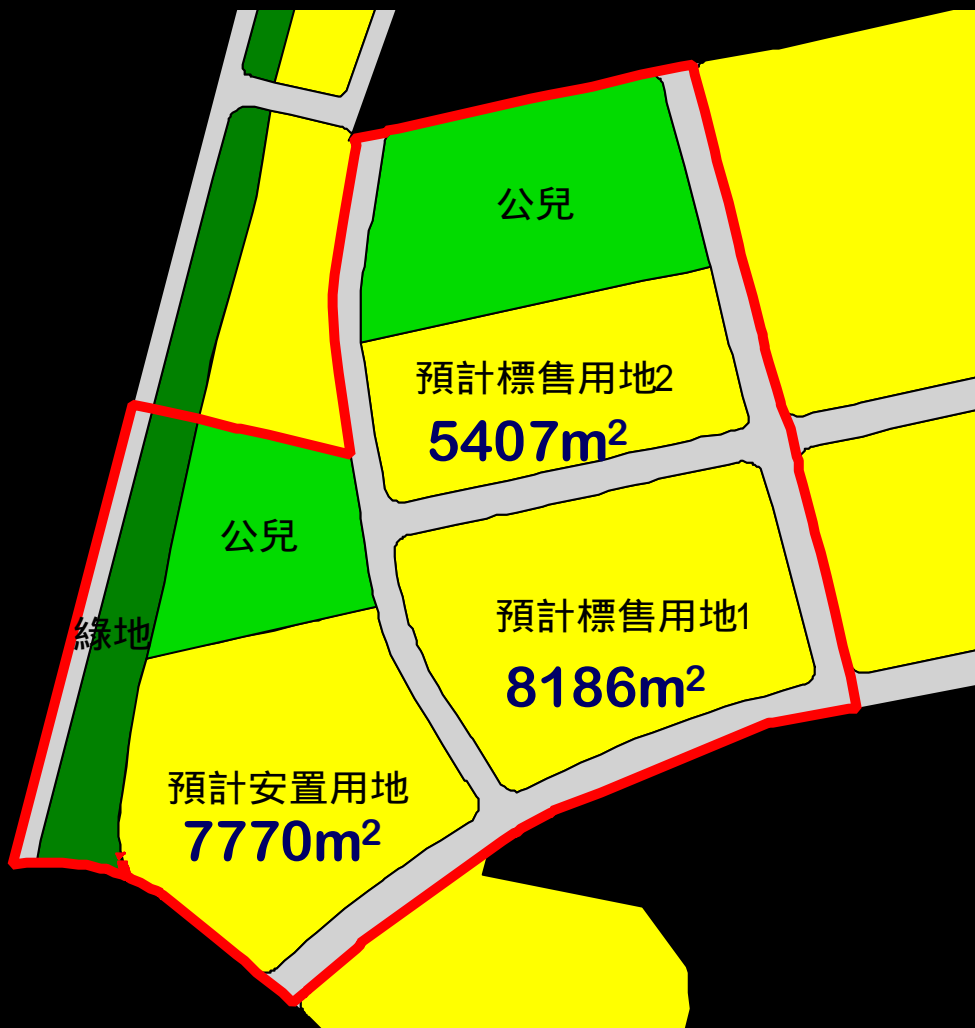
## ■ 建築類型與形式

- 興建透天、公寓等不同住宅形式，滿足地主多樣化的住宅需求
- 公寓建議採七層樓以下之中低樓層形式
  - 避免破壞美崙山之自然景觀，兼故社區住宅環境與全市的景觀品質
  - 因應地區性的房地產市場特性，高層產品較不受青睞、餘屋較多



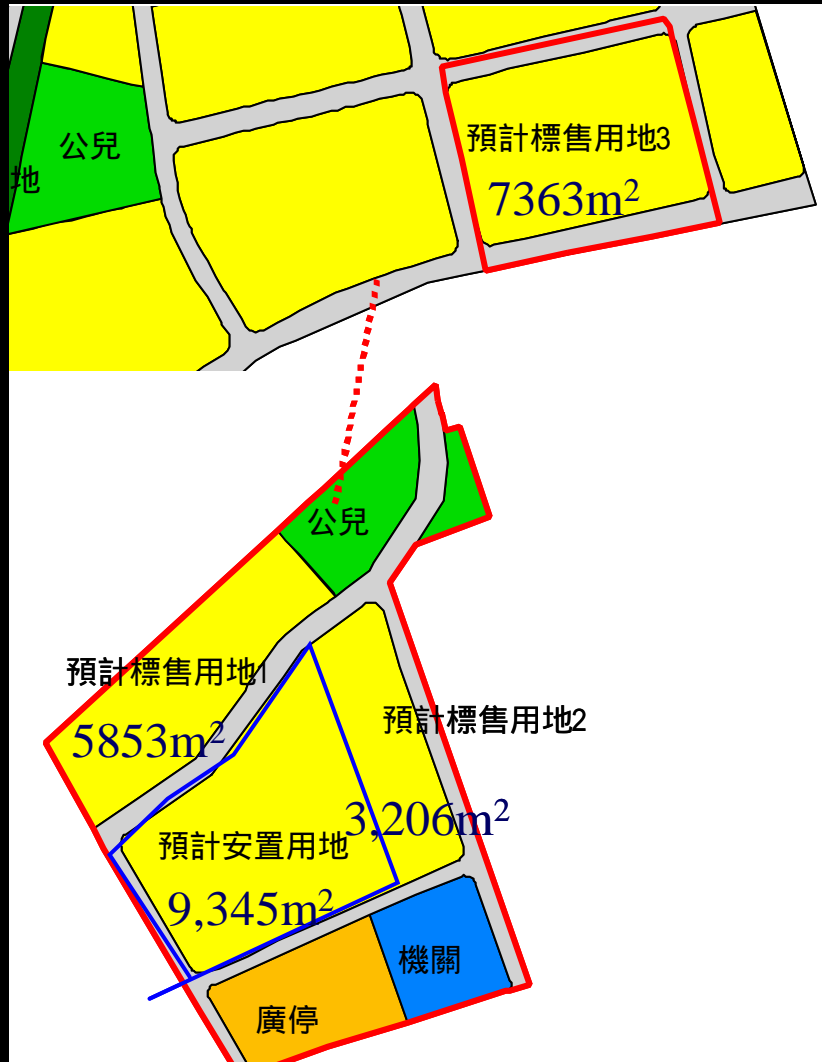
# 建築配置規劃方案<sub>1</sub>

## ■ 整體更新單元A



# 建築配置規劃方案<sub>2</sub>

## ■ 整體更新單元B





# 實施方式評析

## ■ 實施方式評選估

- 產權處理：現住戶及地主產權之保障
- 安置需求：現住戶及地主均能妥適安置
- 開發財務：有效引入開發商投入資金，使開發具有財務可行性

## ■ 實施方式建議

- 優先方案：採取「**小區徵收**」之方式，並配合實施地主及現住戶優先回購之安置措施
- 替代方案：採取「**權利變換**」之方式，委託民間機構實施

開發方式	評估因素			實施方式
	產權處理	安置需求	開發財務	
<b>市地重劃</b>	運用公權力處理細碎土地整合問題	私有地主無力自行興建住宅	全區一次開發之經費過高，縣府財政難以負擔	<b>政府自行實施</b>
<b>區段徵收</b>		由政府興建安置住宅，提供住戶與地主優先承購	負責開發安置住宅與必要公共設施，其餘土地標售以支應開發成本	
<b>小區徵收</b>		可分回建物，但仍有分配面積不足之問題	可委託民間實施，但土地權屬複雜、意願可能不高	<b>政府委託民間實施</b>
<b>權利變換</b>				

# 財務可行性評估

## ■ 財務可行性分析：徵收方式

- 辦理單元整體開發，將有財務無法平衡之風險
- 關鍵之因素，係土地標售價格可能偏低，將成為此一實施方式之重大財務風險因子

## ■ 財務可行性分析：權利變換方式

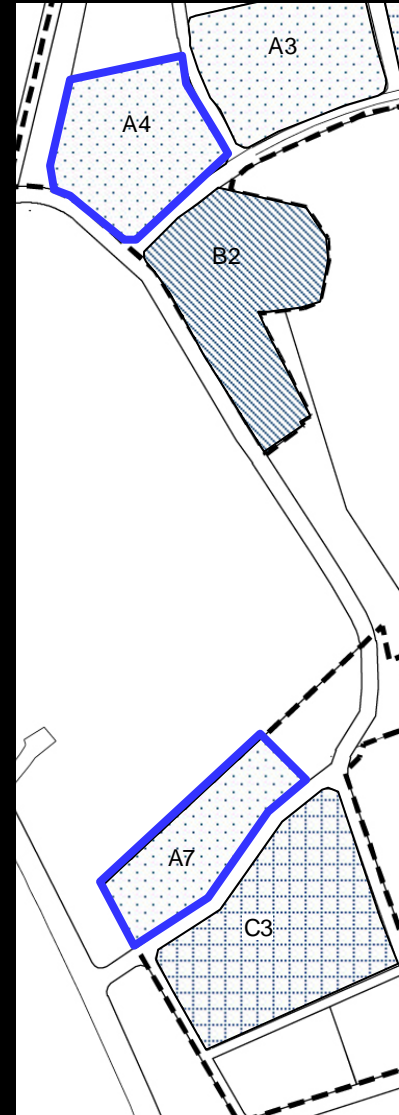
- 地主與民間開發商之間的分配比約1:1，初步顯示具備財務之可行性
- 但須採取「私地主不參與分配、公部門參與分配並以成本價提供安置住宅」方式，方為可行
  - 私地主若參與分配，則可分回之住宅建坪將過少，而不敷居住需求



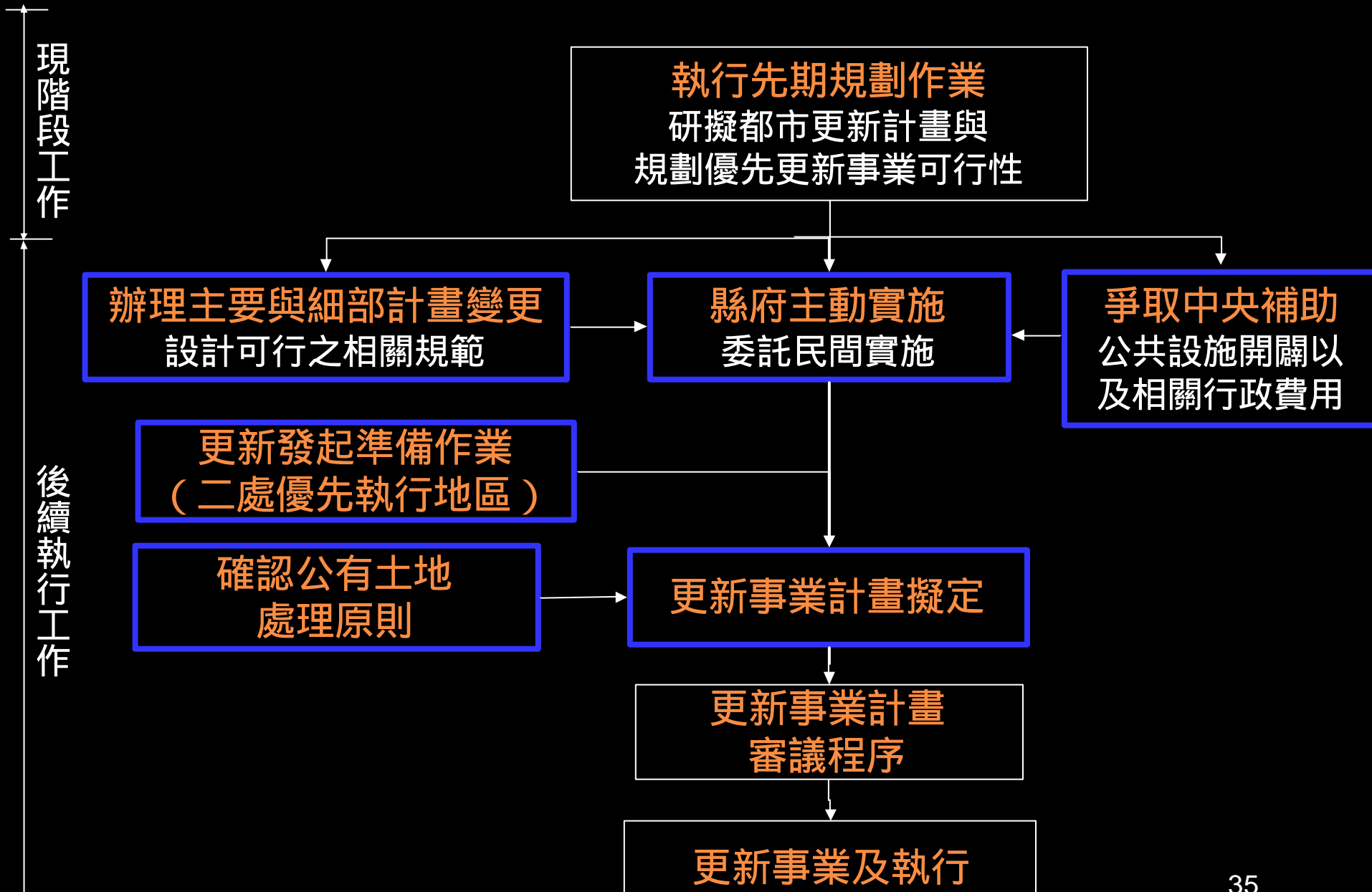
# 後續推動建議

# 後續推動方向

- 建議縣府**加速辦理大陳新村之都市計畫專案檢討**，解除不合理的管制
  - 調整公共設施用地與開發回饋之比例、並規範開發許可實施方式以及其配套措施等
- 由縣府**主動尋找有意願之投資者**，以權利變換之方式實施更新
  - 同時配合以公權力協助整合地主與清理地上物，提高投資意願
  - 縮小更新範圍：推動更新**單元四與單元七**之更新事業
- 配合「**加速推動都市更新方案**」，向中央政府**爭取各項執行經費補助**
  - 包括都市計畫變更之費用、公開招商等作業費用，先期開闢公共設施的費用、優惠融資等等必要之經費
  - 經過多次協商，目前中央已有初步共識，建議把握契機
- 縣府繼續與公有土地管理機關協商，確定**合作推動之基本原則**
  - 包括公有土無償提供、參與更新方式、協助地主安置計畫、土地讓售等等



# 後續推動程序



簡 報 完 畢

敬 請 指 教