

# 擬定花蓮市開發新村周邊地區 都市更新計畫書

擬定單位：內政部

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

中華民國 102 年 3 月

**案名：**擬定花蓮市開發新村周邊地區都市更新計畫案

**申請單位：**內政部

**計畫範圍：**包含花蓮縣花蓮市樹人段 483 地號（2,796 平方公尺）  
及花蓮市樹人段 583-3 地號（1,256 平方公尺）等，共 2  
筆土地計畫面積為 4,052 平方公尺。

**法令依據：**依據都市更新條例第七條。

## 目錄

壹、 辦理緣起與目的 .....	壹-1
一、 辦理緣起 .....	壹-1
二、 辦理目的 .....	壹-2
貳、 更新地區計畫範圍 .....	貳-2
參、 發展現況 .....	參-1
一、 都市計畫 .....	參-1
二、 土地及建築物使用現況 .....	參-1
三、 交通系統 .....	參-2
四、 公共設施 .....	參-3
五、 土地及建築物權屬 .....	參-3
六、 居民意願 .....	參-4
七、 都市發展課題 .....	參-5
肆、 計畫基本目標與策略 .....	肆-1
一、 功能定位 .....	肆-1
二、 計畫目標 .....	肆-1
三、 發展策略 .....	肆-2
伍、 實質再發展 .....	伍-1
一、 土地使用計畫 .....	伍-1
二、 公共設施改善計畫 .....	伍-1
三、 動線計畫 .....	伍-2
四、 都市防災計畫 .....	伍-3
陸、 劃定單元或其劃定基準 .....	陸-1
一、 劃定之更新單元 .....	陸-1
二、 更新單元劃定基準 .....	陸-1
三、 更新單元實施方式 .....	陸-2
柒、 其他 .....	柒-1
附錄一 土地及建物清冊	
附錄二 財政部國有財產署同意花蓮市樹人段 483 地號土地劃入都市更新地區函	
附錄三 財政部國有財產署同意內政部營建署城鄉發展分署擔任公告招商主辦機關函	
附錄四 內政部同意提報內政部都市計畫委員會審議函	

## 表目錄

表 1 計畫範圍內土地及建物權屬一覽表.....	參-4
表 2 計畫範圍內土地及合法建物所有權人同意比例表.....	參-4

## 圖目錄

附圖 1 更新地區計畫範圍示意圖.....	附圖-1
附圖 2 土地使用分區示意圖.....	附圖-2
附圖 3 花蓮市樹人段 583-3 地號現況照片圖.....	附圖-3
附圖 4 花蓮市樹人段 483 地號現況照片圖.....	附圖-4
附圖 5 更新地區周邊 500 公尺公共設施分布示意圖.....	附圖-5
附圖 6 防災計畫示意圖.....	附圖-6
附圖 7 更新地區暨單元範圍示意圖.....	附圖-7

## 壹、辦理緣起與目的

### 一、辦理緣起

花蓮市開發新村周邊地區都市更新計畫為內政部營建署列入「100年度以政府為主之都市更新示範地區」之補助案，期藉由本計畫之推動，作為花蓮縣都市更新推動示範。

本計畫更新地區範圍（下稱本計畫範圍，參見附圖 1）附近設有鑄強國小、海星國小、華大附小及幼兒園等，文教氛圍濃厚，並有永興路（60 公尺寬之景觀大道）、文化藝文園區等重要景觀藝文設施。周邊地區中央政府各派駐機關及地方政府等林立，包括行政院農委會水保局花蓮分局、行政院海巡署各駐隊、法務部花蓮地檢署及花蓮高檢署、內政部營建署城鄉分署東區規劃隊及警政署（警廣花蓮臺、花蓮港警局）、交通部公路總局花蓮工務段、氣象局雷達站、經濟部礦物局東區處及標準局花蓮分局、教育部各高中職、花蓮縣政府各單位、花蓮縣議會等，實為政經樞紐，區位及周邊環境極佳。

本計畫範圍內為前新生地開發局老舊庫房及原花蓮港務局廢棄公有宿舍等，與周邊新建物交錯形成強烈對比，土地使用效益較低，也影響都市景觀及發展。此外，本計畫範圍周邊地區通往鑄強國小之部分計畫道路，至今仍未開闢及未接通，亦造成學童及居民通行不便。

因此本計畫依循「花蓮市開發新村都市更新計畫先期規劃報告」於本計畫範圍內選定全區皆劃定為優先更新單元，期透過都市更新手段進行都市空間改造，建構舒適、和諧之生活環境，並改善通行等都市機能，達成實質環境空間改善之目標，進而推展至其他地區。

## 二、辦理目的

- (一) 藉由本計畫之推動，作為花蓮縣都市更新推動示範。
- (二) 翻轉廢棄房舍及老舊建築物對周邊之負面影響，創造地區空間再發展契機。
- (三) 改善附近地區通行等都市機能，以期帶動周邊整體活化。

## 貳、更新地區計畫範圍

本計畫範圍為「中美七街及中美九街更新地區」包括花蓮市樹人段 483 地號土地（面積 2,796 平方公尺，其範圍西臨中美七街、南臨中美五街二十五巷）及花蓮市樹人段 583-3 地號土地（面積 1,256 平方公尺，其範圍東臨中美九街、北臨開興路），總計面積為 4,052 平方公尺（參見附圖 1）。

## 參、發展現況

### 一、都市計畫

本計畫範圍位於花蓮都市計畫區內，土地使用分區為住宅區，依變更花蓮都市計畫區（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點之規定，建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 200%，土地使用允許項目依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定。

本計畫範圍周邊地區土地之土地使用分區以住宅區為居多，永興路北側為商業區，永興路與中美十一街交叉口東北側為計畫綠地（參見附圖 2）。

### 二、土地及建築物使用現況

#### （一）本計畫範圍周邊地區土地使用現況

本計畫範圍周邊地區多為純住宅使用且多屬新建住宅，部分一樓作為商業使用、二樓以上作為住宅使用之住商混合類型，部分為舊有住宅與待開闢之空地。鄰近商業區實際作為商業使用者，則較少。

#### （二）本計畫範圍內建物現況

花蓮市樹人段 483 地號土地，共由 37 棟屋舍單元組成，樓高 2 層，均為鋼筋混凝土建物，其狀況老舊屋齡逾 30 年（部分逾 40 年）；花蓮市樹人段 583-3 地號土地為 2 棟鋼造磚構房舍，樓高 1 層斜面屋頂，其建物狀況老舊屋齡逾 30 年（參見附圖 3、附圖 4 及附錄一）。

### 三、交通系統

#### (一) 道路系統

本計畫範圍周邊地區大多為 10 至 15 公尺寬之道路，永興路為 60 公尺寬之景觀大道，中美七街為 15 公尺寬道路，中美九街為 10 公尺寬道路，可經由永興路連接府前路（臺 9 線）主要聯外道路，交通便捷。惟開興路部份路段（中美七街至中美九街間）尚未開闢，中美五街二十五巷部分路段尚未接通（存在兩階垂直落差約 1 公尺）。

#### (二) 大眾運輸系統

##### 1. 公車系統

本計畫範圍周邊地區有花蓮市區公車由花蓮客運兼營，可由府前路（臺 9 線）搭乘公車。班次均不密集，每條路線一天均僅發車雙向各 1 至 6 班，公車系統運輸服務之使用率相當低。

##### 2. 鐵路系統

本計畫範圍距離花蓮火車站僅約 4.4 公里，時程約 10 分鐘；可由府前路（臺 9 線）轉介壽五街往西，沿美崙山邊緣之新興路接尚志路，過花蓮市第三號橋經由國盛四街及國民八街即可到達。花蓮火車站為臺灣東部鐵路主要車站，東行火車所有車種均會停靠，甚至有規劃多班觀光列車，是遊客搭乘火車至花蓮觀光之重要運輸工具。

##### 3. 航空系統

本計畫範圍周邊地區經由臺 9 線往北行，可達花蓮航空站，其係花蓮通往臺北、臺中、高雄等國內重要城市便捷之交通運輸工具。除了國內班線外，並有部分國際班線、兩岸班線。



## 四、公共設施

本計畫範圍周邊 500 公尺內之公共設施多以學校、綠地、體育場及機關用地為主。

本計畫範圍往東為鑄強國小、往北可達美崙國中、往南則有海星國小及華大附小。永興路（60 公尺寬之景觀大道）上存在綠地，府前路西側是為公園、體育場等，永興路與府前路交叉處則分布著綠地等（參見附圖 5）。

## 五、土地及建築物權屬

### （一） 土地權屬

花蓮市樹人段 483 地號，面積為 2,796 平方公尺，土地所有權人為中華民國，管理者為財政部國有財產署；花蓮市樹人段 583-3 地號，面積為 1,256 平方公尺，土地所有權人為中華民國，管理者為內政部營建署城鄉發展分署（參見附錄一）。

### （二） 建物權屬

花蓮市樹人段 483 地號內登記之合法建築物，地上建物建號共 5 筆，登記建物面積共為 1,913.46 平方公尺，建物所有權人為中華民國，管理機關為財政部國有財產署；花蓮市樹人段 583-3 地號範圍內登記之合法建築物，地上建物建號共 2 筆，登記建物面積共為 286.44 平方公尺，建物所有權人為中華民國，管理機關為內政部營建署城鄉發展分署（參見附錄一）。

表1 計畫範圍內土地及建物權屬一覽表

	土地權屬				建物權屬			
	地段/地號	所有權人	管理機關	土地面積(平方公尺)	地段/建號	所有權人	管理機關	樓地板面積(平方公尺)
計畫範圍	樹人段483號	中華民國	財政部國有財產署	2,796	樹人段475、475-1、676、677、705建號	中華民國	財政部國有財產署	1,913.46
	樹人段583-3號	中華民國	內政部營建署城鄉發展分署	1,256	樹人段1564、1565建號	中華民國	內政部營建署城鄉發展分署	286.44

## 六、居民意願

花蓮市樹人段483地號，地上合法建物建號共5筆，目前建物狀況窳陋（原為花蓮港務局廢棄公有宿舍），管理者為財政部國有財產署。國有財產署已同意將其經營之樹人段483地號土地劃入更新地區（參見附錄二），並同意後續由內政部營建署城鄉發展分署擔任公告招商主辦機關（參見附錄三）。而花蓮市樹人段583-3地號，地上合法建物建號共2筆（原為前新生地開發局作庫房使用），建物現況窳陋，管理者為內政部營建署城鄉發展分署；城鄉發展分署業簽奉內政部同意本案提報內政部都市計畫委員會審議並劃定都市更新地區（參見附錄四）。本計畫範圍內土地及合法建築物所有權人意願統計如表2。

表2 計畫範圍內土地及合法建物所有權人同意比例表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和(A)	2	2	4,052	2,199.90
目前同意數(B)	2	2	4,052	2,199.90
目前同意比率(B/A)	100%	100%	100%	100%

## 七、都市發展課題

### (一) 環境景觀層面

1. 本計畫範圍內建物窳陋與周圍新建住宅交錯，影響整體都市景觀及居住環境。

#### (1) 說明

本計畫範圍內建物使用已逾 30 年窳陋不堪使用，周邊地區多為新建住宅，形成新舊住宅交錯之情形，影響鄰近都市景觀容貌及居民生活環境，進而影響整體居住品質而有礙觀瞻。

#### (2) 對策

- A. 配合現況調查研析，引入都市更新機制以重建之方式，興建符合現況周邊發展之建築。
- B. 獎勵本計畫開發時負擔相關公共設施，提高附近生活環境品質及公益性價值。

2. 公有土地上建築物現況閒置，未妥善利用。

#### (1) 說明

本計畫範圍內皆為公有土地，現況建築物已閒置多年，土地使用效益較低。

#### (2) 對策

透過周邊不動產現況分析，並考量公有土地管理機關發展需求及使用型態，透過都市更新以期符合未來發展。

## (二) 法令政策層面

### 1. 如何增加投資誘因

#### (1) 說明

以政府為推動主體之都市更新，應研擬投資誘因，以吸引民間投資，達到改造環境，帶動地區再發展。

#### (2) 對策

於法規面向，可參考其他案例之經驗，劃定都市更新地區及單元後，給予時程獎勵；實質開發上，則依照市場條件與環境特色，賦予更新產品定位，吸引相關業者投資，刺激周邊地區活化再發展。

### 2. 以政府為主之都市更新，應創造何種公益性價值

#### (1) 說明

本計畫被列為「100年度以政府為主之都市更新示範地區」補助案，擬透過本計畫之推動作為花蓮縣都市更新推動示範，以期作為累積都市更新行政程序及審議經驗之基礎，惟應思考能為地方提供何種公益性價值。

#### (2) 對策

A. 檢視現況發展情形，本計畫範圍周邊地區尚有未開闢及未接通之計畫道路，可透過都市更新之實施，未來由實施者負擔開闢計畫道路，以改善通行等都市機能。

B. 因本計畫範圍內皆為公有土地，透過詢問公有土地管理機關有無相關需求，以配合納入都市更新計畫由實施者負擔。

C. 透過對地方代表之訪談，得知地方有「聯合里辦公室」空間需求，惟須研議本計畫財務可行性後，再考量是否納入本計畫併同實施。

## 肆、計畫基本目標與策略

### 一、功能定位

依循上位計畫對本計畫範圍所在地區的指導，因應在地化之特性與都市紋理，注重人本運輸、省能永續，並考量複合式之居住、休閒等活動機能，引導本計畫範圍及周邊地區發展成為具備優質機能之生活環境。



### 二、計畫目標

- (一) 翻轉廢棄房舍及老舊建築物對周邊之負面影響，創造地區空間再發展契機。
- (二) 協助改善本計畫範圍通往鑄強國小之未開闢及未接通之計畫道路，以利附近地區通行串聯，進而帶動周邊整體活化。

### 三、發展策略

- (一) 依循周邊環境特色及區位紋理，注重建物與周邊整體環境融合，引導周邊地區發展成具備優質機能之生活環境。引入綠建築語彙，節約能源減少耗費資源，建築形態塑造為順應自然減少負擔之量體，配合景觀環境與街道設計相襯。
- (二) 以人本運輸概念出發，注重人行空間以服務周邊使用者，打造一處友善行人環境，協助開闢本計畫範圍通往鑄強國小之部分未開闢及未接通道路，改善周邊地區之通行機能，以期帶動周邊整體活化。
- (三) 於本計畫範圍內，以廣場式街角開放空間等的留設，引導周邊地區留設更多連續性開放空間，達成實質環境空間改善之目標。
- (四) 考量本計畫財務可行性，適當提供居民活動所需之公益性設施，建立育樂舒活之社區環境。

## 伍、實質再發展

以下將就本計畫範圍及其周邊地區未來發展，提出相關土地使用計畫、公共設施改善計畫、動線計畫、都市防災計畫等內容，以期透過都市更新達到地區都市機能再生及空間環境品質改善之目標。

### 一、土地使用計畫

依循上位計畫對花蓮市美崙地區發展定位與構想，結合附近鄰里性商業服務機能，營造良好安全舒適之生活空間。現行都市計畫土地使用分區允許使用項目，依變更花蓮都市計畫（第二次通盤檢討）之規定維持原土地使用分區，其土地使用容許使用項目依據都市計畫法臺灣施行細則第十五條規定辦理，不涉及都市計畫變更。

### 二、公共設施改善計畫

本計畫係為「以政府為主之都市更新」，有別於一般民辦都市更新，應為周邊地區提供公益性價值，相關費用得考量由實施者負擔。

本計畫範圍土地使用以住宅機能為主，提供開放空間作為示範，引導未來周邊地區整體公共設施、景觀等提升，發展優質生活空間；此外，協助開闢本計畫範圍通往鑄強國小部分未開闢及未連通之道路，改善附近地區通行等都市機能，以期帶動周邊整體活化。

### (一) 公共空間之營造

配合營造優質之公共空間，建議可於中美九街及開興路交叉路口留設廣場式街角開放空間，引導周邊地區留設更多開放空間，適當地提供當地鄰里休閒與從事各項都市活動空間；而廣場式街角開放空間之留設位置未來投資者得視日後整體開發配置的彈性。

### (二) 毗鄰計畫道路之開闢

經現況調查後，目前基地周邊之開興路（中美九街及中美七街間）部分路段尚未開闢、中美五街二十五巷部分路段則尚未接通（存在兩階垂直落差約 1 公尺），前述道路寬度皆為 10 公尺，總開闢面積約需 1,150 平方公尺，未來可藉由本計畫協助併同開闢。

## 三、動線計畫

本計畫未來協助開闢計畫範圍通往鑄強國小之未開闢及未接通之部分計畫道路後，可供公眾通行增加交通便捷性，除可使計畫範圍兩塊基地間之連結更加緊密，亦可配合鄰近學校之機能，規劃通學路廊提供鄰近地區學生使用，創造安全友善之空間環境。

考量原都市計畫機能，維持永興路沿線 30 公尺深之沿街商業軸帶，開興路及順興路側則續作住宅使用。主要動線維持原有計畫之街廓動線，提供作為人行、車行等。



## 四、都市防災計畫

本計畫範圍周邊地區之都市防災計畫針對防救災路線及避難場所，說明如下（參見附圖 6）：

### （一）防救災路線

#### 1. 緊急道路

本計畫範圍周邊地區之永興路，道路寬度 60 公尺可設為緊急道路，為重要救災與對外疏散路線。

#### 2. 救援運輸道路

為救災援助動線，考量輸送救援物質須有足夠之道路空間，道路寬度 15 公尺之中美七街，可供規劃做為救援運輸道路。

#### 3. 消防避難道路

消防避難道路為逃離災害現場之主要動線，寬度須足夠消防車通過，可使用消防設備及傷患運送無礙，故以周邊地區道路寬度為 10 公尺左右之道路為主。

### （二）避難場所

#### 1. 臨時避難場所

臨時避難場所之功能為臨時性避難，因災害發生而暫時無法安全避難，故應提供可立即性到達避難空間，故指定中美十一街與永興路交叉口東側之綠地用地為臨時避難場所，另永興路（60 公尺寬之景觀大道）上之綠地亦可提供臨時難使用。

#### 2. 臨時收容場所

臨時收容場所主要為提供大面積開放空間作為安全停留的處所，因此中美五街東側之鑄強國小，可供做為臨時收容場所。

## 陸、劃定單元或其劃定基準

### 一、劃定之更新單元

本計畫範圍附近著鑄強國小、海星國小、華大附小及幼兒園等，亦林立諸多政府機關，並有永興路 60 公尺寬之景觀大道、文化藝文園區等，生活機能完善。本計畫範圍周邊地區大部分已為新興建物，而範圍內全區皆為老舊建物（前新生地開發局老舊庫房及原花蓮港務局廢棄公有宿舍等），與周邊新建物形成強烈對比，土地使用效益較低，也影響都市景觀及發展。

近年政府積極推動公辦都市更新，擬透過都市更新手段重建活化都市機能，進行空間改造，達成實質環境空間改善並提高地區發展潛力之目標。考量未來共同實施都市更新事業，因此於本計畫範圍內（皆為公有土地）選定全區劃定為「中美七街及中美九街更新單元」包含兩處基地（下稱本計畫基地），分別是花蓮市樹人段 483 地號、583-3 地號等土地，作為都市更新推動之示範區（參見附圖 7 所示）。

因本計畫基地座落於花蓮港、花蓮國際機場及花蓮火車站之中間位置，交通便利且生活機能完善，周邊地區政府機關林立，未來可整體定位為發展複合式之居住、辦公、休閒等活動機能。

### 二、更新單元劃定基準

考量目前花蓮縣並無完整之都市更新相關規定，故本計畫參考中央及其他各縣市之規定，以下列條件作為本計畫更新單元之劃定：

- (一) 街廓內面積在 1,000 平方公尺以上者。
- (二) 街廓內臨接 2 條以上之計畫道路，且面積在 500 平方公尺以上者。

### 三、更新單元實施方式

本計畫為同一更新單元二處基地，皆以都市更新「重建」方式開發，並依都市更新條例第四條、第二十五條、第二十七條及第二十九條規定參與都市更新。更新實施方式將以「公辦都市更新權利變換分為房地」方式辦理，且公有土地管理機關以分配為同一處基地為原則。

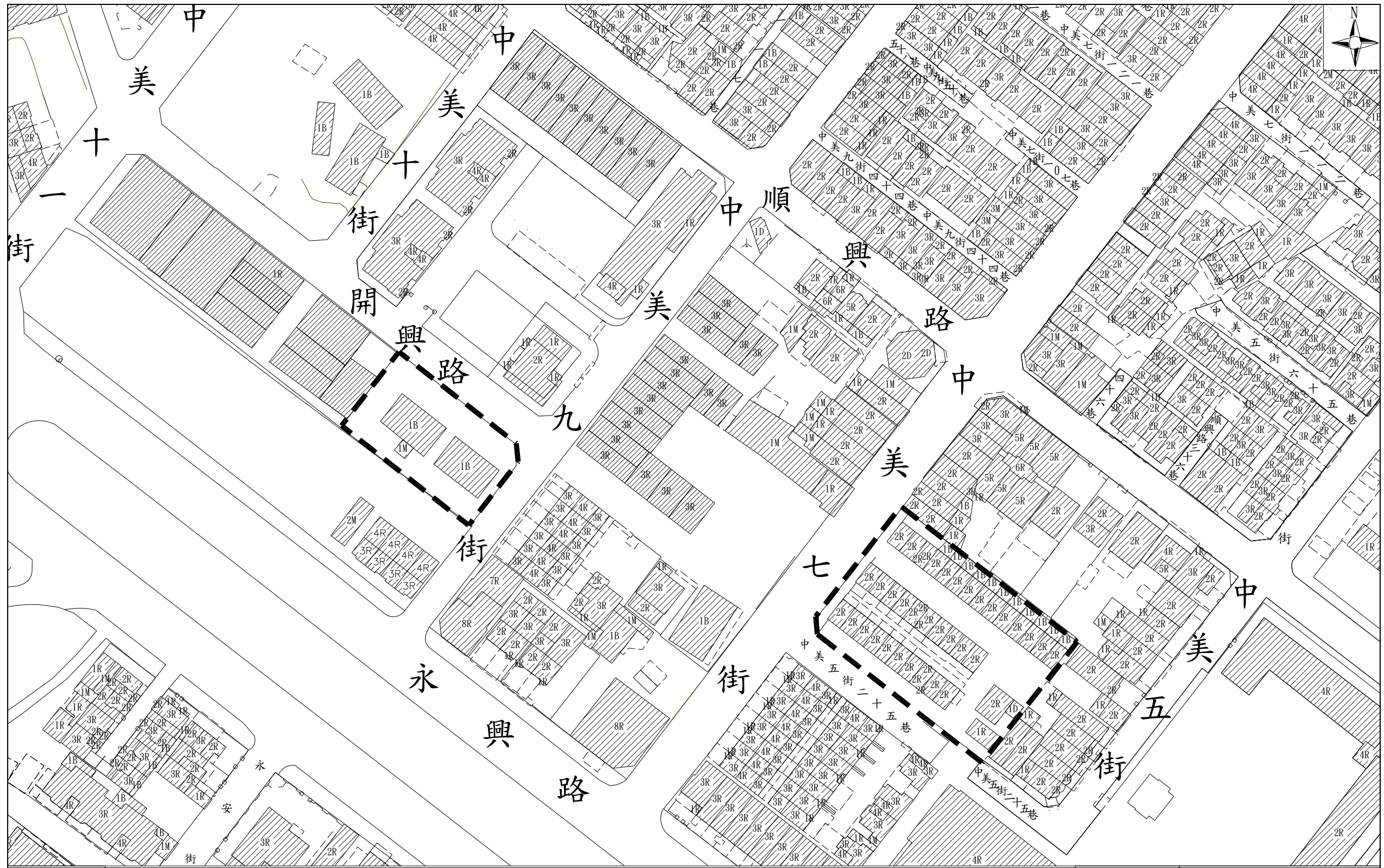
## 柒、其他

### 一、公益性措施

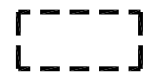
本計畫為「以政府為主之都市更新」，應對公有土地管理機關及地方帶來公益性，實施者應負責裝修土地管理機關需求之土地開發展示館及開闢計畫道路等相關條件，作為對土地管理機關及地方之公益措施：

- (一) 配合公有土地管理機關（內政部營建署城鄉發展分署）之需求，透過本計畫由實施者負責其駐地單位東區規劃隊之土地開發展示館之裝修。
- (二) 本計畫基地兩處之間周邊之開興路（中美九街及中美七街間）部分路段尚未開闢、中美五街二十五巷部分路段則尚未接通（存在兩階垂直落差約 1 公尺），造成學童及居民通行不便。因此擬透過本次都市更新計畫協助一併開闢（開闢計畫道路面積約需 1,150 平方公尺），以健全都市交通等機能，改善居住環境，增進公共利益之目標。

二、為符合計畫之公益性及維護公共利益原則，本案應擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫草案，依據都市更新條例提內政部審議，確定總可開發量體及共同負擔比例，再辦理後續招商作業等相關內容一併納入計畫書載明，以資完備。



圖例



中美七街及中美九街更新地區

附圖1

更新地區計畫範圍示意圖



圖例

[---] 更新地區    綠地    文教區    機關用地    商業區    住宅區

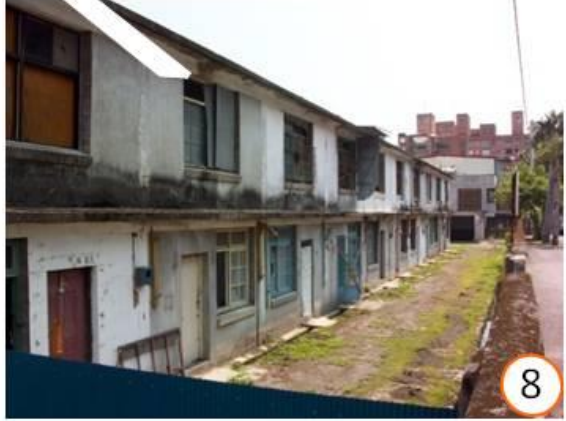
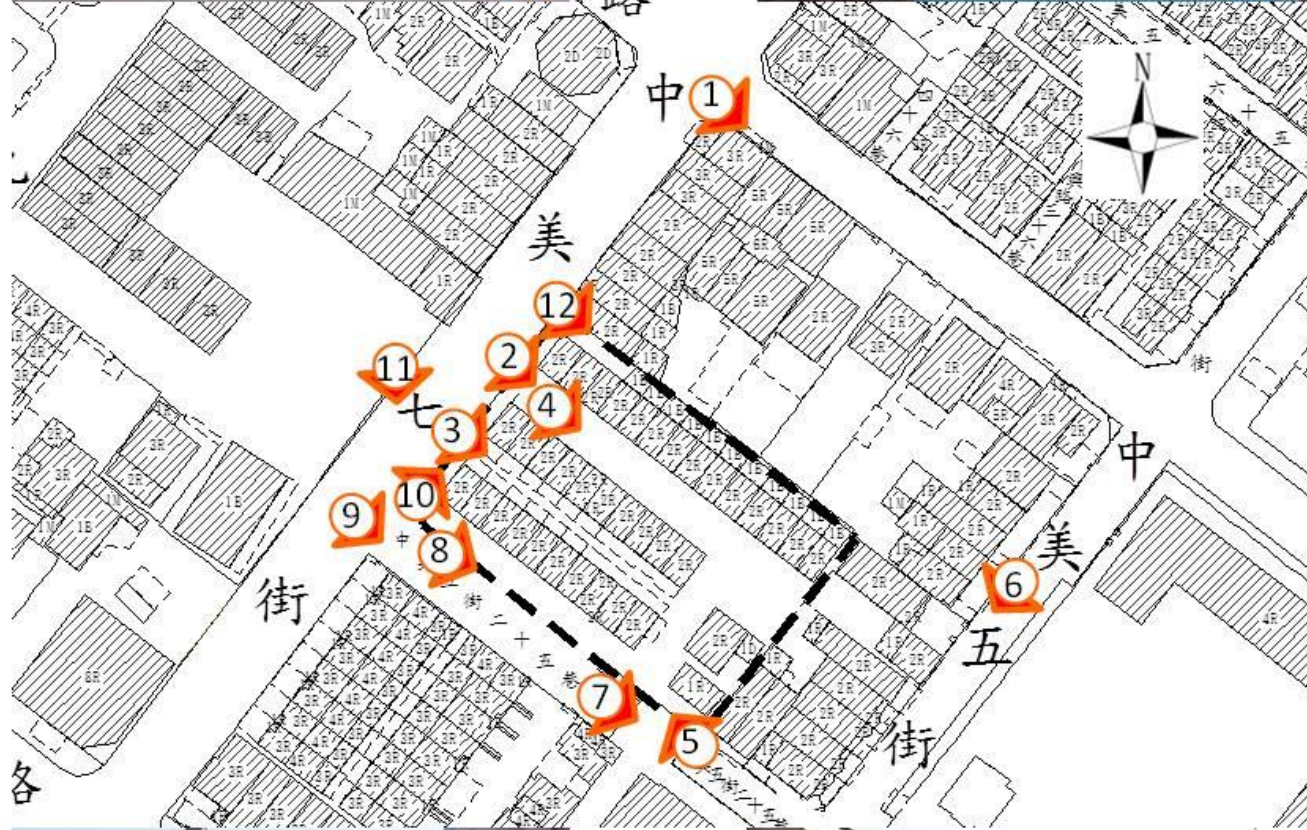
附圖2

土地使用分區示意圖



附圖3

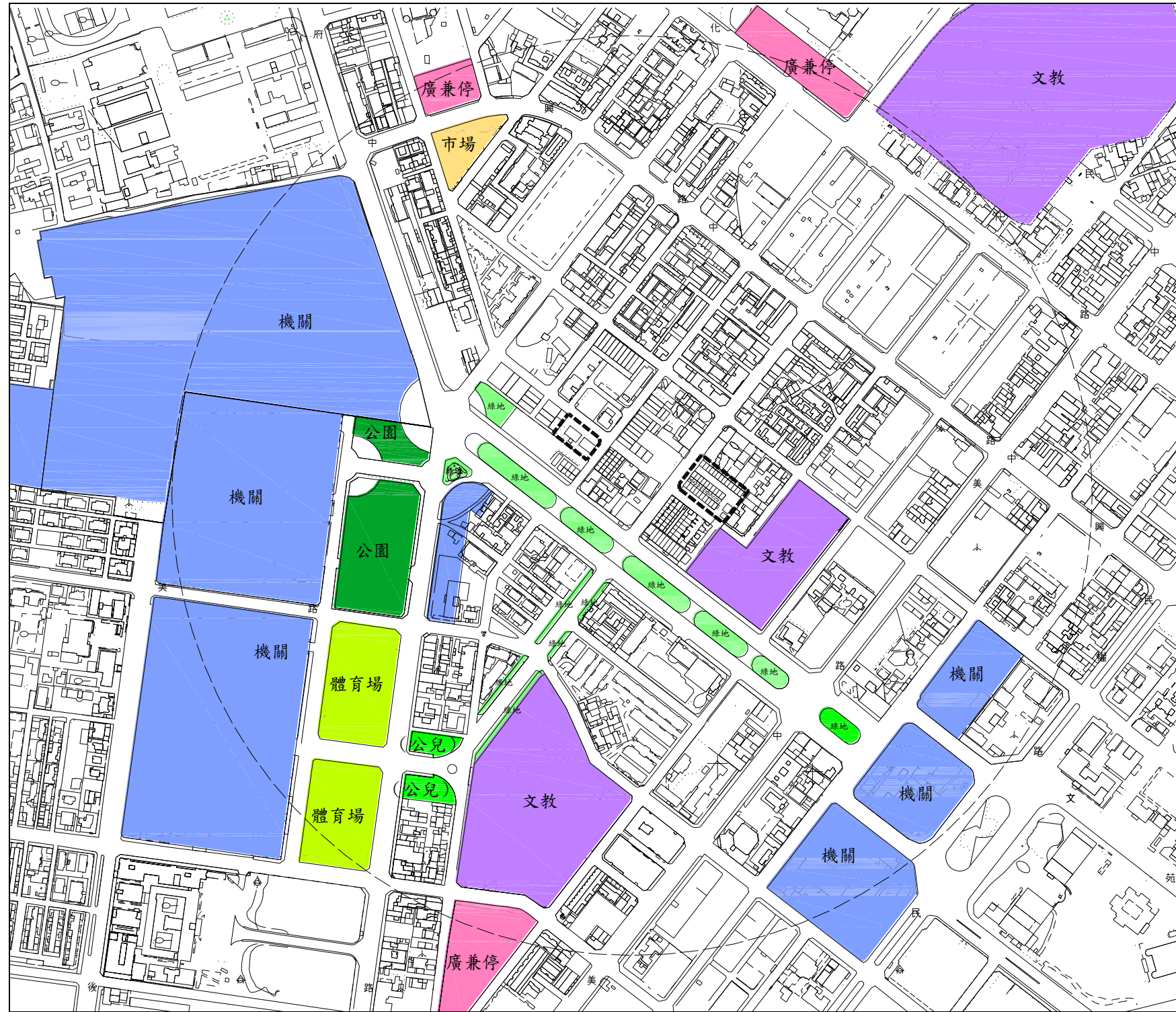
花蓮市樹人段 583-3 地號現況照片圖



附圖4

花蓮市樹人段 483 地號現況照片圖



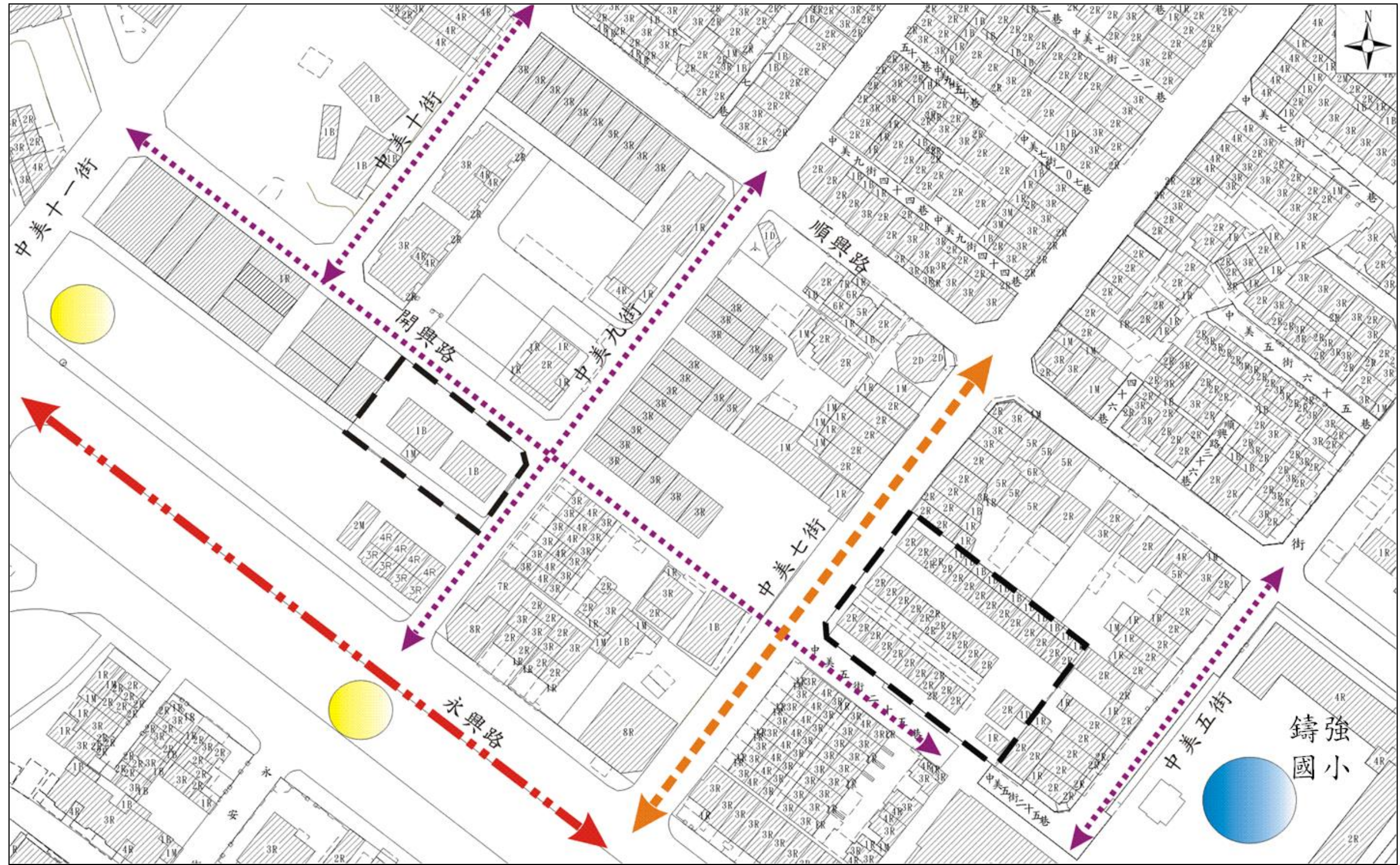


圖例

- 500公尺半徑範圍 (Dashed line)
- 更新地區 (Solid line)
- 廣場兼停車場用地 (Pink)
- 市場用地 (Yellow)
- 公園用地 (Green)
- 公園兼兒童遊樂場用地 (Light Green)
- 機關用地 (Blue)
- 學校用地 (Purple)
- 綠地 (Light Green)
- 體育場用地 (Yellow-Green)

附圖5

更新地區周邊 500 公尺公共設施分布示意圖



圖例

更新地區

臨時收容場所

臨時避難場所

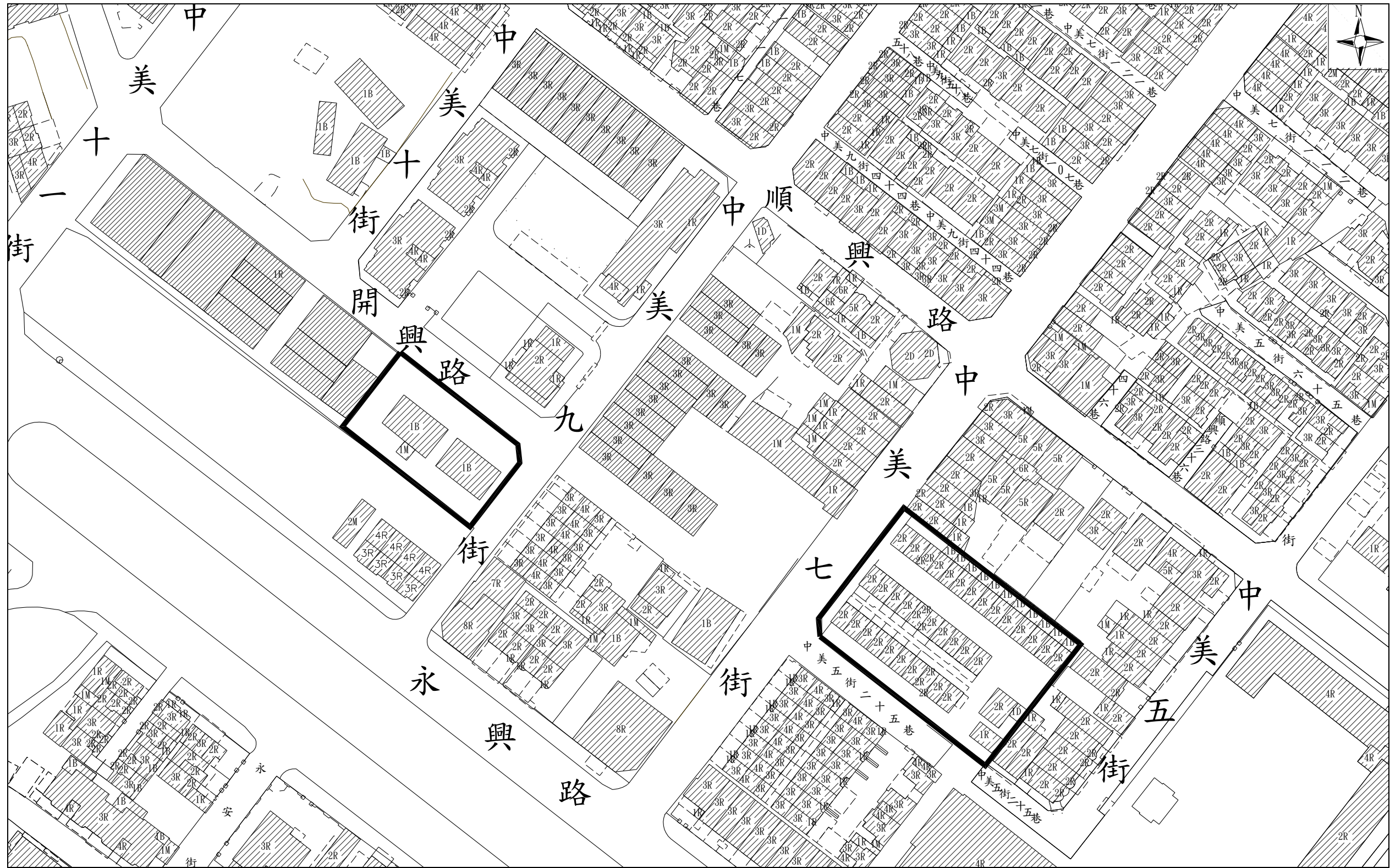
緊急道路

消防避難道路

救援運輸道路

附圖6

防災計畫示意圖



圖例



中美七街及中美九街更新地區暨單元

附圖7

更新地區暨單元範圍示意圖

## 附錄一 土地及建物清冊

## (一) 土地清冊

所屬更新單元	地籍地段	地號	土地所有權人	土地管理機關	權利範圍	面積 (平方公尺)
中美七街 及 中美九街 更新單元	樹人段	583-3	中華民國	內政部 營建署城鄉 發展分署	1/1	1,256
	樹人段	483	中華民國	財政部 國有財產署	1/1	2,796
合計						4,052

## (二) 建物清冊

所屬更新單元	地籍地段	座落地號	建物門牌號碼	建號	建物所有權人	管理機關	權利範圍	總面積 (平方公尺)
中美七街 及 中美九街 更新單元	1 樹人段	583-3	開發新村 11 號	1564	中華民國	內政部 營建署城鄉發 展分署	全部	143.22
	2 樹人段		開發新村 12 號	1565				143.22
	1 樹人段	483	中正新村 31-41 號	475	中華民國	財政部 國有財產署	全部	529.20
	2 樹人段		中正新村 42、43 號	475-1				114.18
	3 樹人段		中正新村 11、13、15、 17、19、21、23、25、 27、29 號	676				529.20
	4 樹人段		中正新村 12、14、16、 18、20、22、24、26、 28、30 號	677				529.20
5 樹人段	中正新村 29-1~4 號		705	211.68				

土地登記第二類謄本（地號全部）

花蓮市樹人段 0483-0000地號

列印時間：民國100年01月20日16時19分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印  
謄本檢查號：100UA006197REGEF472DDA146F69A753D  
10FF68F704，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性  
花蓮地政事務所 主任 黃一釗  
花蓮電謄字第006197號  
資料管轄機關：花蓮縣花蓮地政事務所 謄本核發機關：花蓮縣花蓮地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國070年06月08日 登記原因：逕為分割  
地目：建 等則：-- 面積：\*\*\*2,796.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國100年01月 公告土地現值：\*\*\*16,695元/平方公尺  
地上建物建號：共5棟  
其他登記事項：重測前：美崙段182之106地號  
因分割增加地號：483之1

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002  
登記日期：民國088年11月02日 登記原因：接管  
原因發生日期：民國087年12月21日  
所有權人：中華民國  
住址：(空白)  
管理者：財政部國有財產局  
住址：臺北市光復南路116巷18號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---(空白)字第-----號  
當期申報地價：099年01月\*\*\*2,639.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
058年06月 \*\*\*\*\*121.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記  
(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。  
二、為確保您的權益，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核實者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）  
花蓮市樹人段 0583-0003地號



列印時間：民國100年01月20日16時19分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印  
謄本檢查號：100UA006197REGEF472DDA146F69A753D  
10FF68F704，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性  
花蓮地政事務所 主任 黃一鈞  
花蓮電謄字第006197號  
資料管轄機關：花蓮縣花蓮地政事務所 謄本核發機關：花蓮縣花蓮地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國081年08月14日 登記原因：分割  
地 目：建 等則：-- 面 積：\*\*\*\*1,256.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國100年01月 公告土地現值：\*\*\*16,500元/平方公尺  
地上建物建號：共2棟  
其他登記事項：分割自：583地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001 登記原因：第一次登記  
登記日期：民國---年--月--日  
原因發生日期：民國---年-月--日  
所有權人：中華民國  
住 址：（空白）  
管 理 者：內政部營建署城鄉發展分署  
住 址：臺北市八德路二段342號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：099花資土字第007137號  
當期申報地價：099年01月\*\*\*\*2,500.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
053年08月 \*\*\*\*\*62.5元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。
- 二、為確保您的權益，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



建物登記第二類謄本（建物標示及所有權部）

花蓮市樹人段 00475-000建號

列印時間：民國100年04月29日12時41分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印  
謄本檢查號：100UA032646REG52ACC28734B7392E918  
89F6A2AD79，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性  
花蓮地政事務所 主任 黃一釗  
花蓮電謄字第032646號  
資料管轄機關：花蓮縣花蓮地政事務所 謄本核發機關：花蓮縣花蓮地政事務所

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國060年11月27日 登記原因：第一次登記  
建物門牌：中正新村31號至41號止  
建物坐落地號：樹人段 0483-0000  
主要用途：宿舍、車庫  
主要建材：鋼筋混凝土造  
層數：062層 總面積：\*\*\*\*529.20平方公尺  
層次：一層 層次面積：\*\*\*\*264.60平方公尺  
一層 面積：\*\*\*\*264.60平方公尺  
建築完成日期：民國059年03月19日 面積：\*\*\*\*34.30平方公尺  
附屬建物用途：車庫  
其他登記事項：收件：61年11月9日第7073號登記原因：增建建築完成日期61年1月18日增建前面積一樓：264.60平方公尺、二樓：264.60平方公尺

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002  
登記日期：民國088年11月02日 登記原因：接管  
原因發生日期：民國087年12月21日  
所有權人：中華民國  
住址：(空白)  
管理者：財政部國有財產局  
住址：臺北市光復南路116巷18號  
權利範圍：全部  
權狀字號：---(空白)字第-----號  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記  
本謄本僅係 建物標示及建物所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
( 本謄本列印完畢 )

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。  
二、為確保您的權益，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。



建物登記第二類謄本（建物標示及所有權部）

花蓮市樹人段 00475-001建號

列印時間：民國100年04月29日12時41分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印  
 謄本檢查號：100UA032646REG52ACC28734B7392E918  
 89F6A2AD79，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性  
 花蓮地政事務所 主任 黃一鈞  
 花蓮電謄字第032646號  
 資料管轄機關：花蓮縣花蓮地政事務所 謄本核發機關：花蓮縣花蓮地政事務所



\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國068年06月20日  
 建物門牌：中正新村42、43號  
 建物坐落地號：樹人段 0483-0000  
 主要用途：住家用  
 主要建材：鋼筋混凝土加強磚造  
 層數：002層  
 層次：一層

登記原因：第一次登記

總面積：\*\*\*\*114.18平方公尺  
 層次面積：\*\*\*\*\*57.09平方公尺  
 \*\*\*\*\*57.09平方公尺

建築完成日期：民國068年02月00日  
 其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002  
 登記日期：民國088年11月02日  
 原因發生日期：民國087年12月21日  
 所有權人：中華民國  
 住址：(空白)  
 管理者：財政部國有財產局  
 住址：臺北市光復南路116巷18號  
 權利範圍：全部  
 權狀字號：---(空白)字第-----號  
 其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記  
 本謄本僅係 建物標示及建物所有權部 (本謄本列印完畢)

登記原因：接管

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。  
 二、為確保您的權益，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。





建物登記第二類謄本（建物標示及所有權部）

花蓮市樹人段 00676-000建號

列印時間：民國100年04月29日12時41分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印  
謄本檢查號：100UA032646REG52ACC28734B7392E918  
89F6A2AD79，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性  
花蓮地政事務所 主任 黃一鈞  
花蓮電謄字第032646號  
資料管轄機關：花蓮縣花蓮地政事務所 謄本核發機關：花蓮縣花蓮地政事務所

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國060年11月27日 登記原因：第一次登記  
建物門牌：中正新村11、13、15、17、19、21、23、25、27、29號  
建物坐落地號：樹人段 0483-0000  
主要用途：宿舍  
主要建材：鋼筋混凝土造  
層數：002層  
層次：一層  
二層  
總面積：\*\*\*\*529.20平方公尺  
層次面積：\*\*\*\*264.60平方公尺  
\*\*\*\*264.60平方公尺  
建築完成日期：民國059年03月19日  
其他登記事項：（空白）

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0003  
登記日期：民國088年11月02日 登記原因：接管  
原因發生日期：民國087年12月21日  
所有權人：中華民國  
住址：（空白）  
管理 者：財政部國有財產局  
住址：臺北市光復南路116巷18號  
權利範圍：全部  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記  
本謄本僅係 建物標示及建物所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
{ 本謄本列印完畢 }

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。  
二、為確保您的權益，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。



建物登記第二類謄本（建物標示及所有權部）

花蓮市樹人段 00677-000建號

列印時間：民國100年04月29日12時41分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印  
謄本檢查號：100UA032646REG52ACC28734B7392E918  
89F6A2AD79，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性  
花蓮地政事務所 主任 黃一鈞  
花蓮電謄字第032646號  
資料管轄機關：花蓮縣花蓮地政事務所 謄本核發機關：花蓮縣花蓮地政事務所

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國060年11月27日 登記原因：第一次登記  
建物門牌：中正新村12、14、16、18、20、22、24、26、28、30號  
建物坐落地號：樹人段 0483-0000  
主要用途：宿舍  
主要建材：鋼筋混凝土造  
層數：002層  
層次：一層  
二層  
總面積：\*\*\*\*529.20平方公尺  
層次面積：\*\*\*\*264.60平方公尺  
\*\*\*\*264.60平方公尺  
建築完成日期：民國059年03月19日  
其他登記事項：（空白）

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0003  
登記日期：民國088年11月02日 登記原因：接管  
原因發生日期：民國087年12月21日  
所有權人：中華民國  
住址：（空白）  
管理者：財政部國有財產局  
住址：臺北市光復南路116巷18號  
權利範圍：全部  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
其他登記事項：申請免繳發權利書狀：辦理接管登記  
本謄本僅係 建物標示及建物所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
（本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。  
二、為確保您的權益，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。



建物登記第二類謄本（建物標示及所有權部）

花蓮市樹人段 00705-000建號

列印時間：民國100年04月29日12時41分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印  
謄本檢查號：100UA032646REG52ACC28734B7392E918  
89F6A2AD79，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性  
花蓮地政事務所 主任 黃一鈞  
花蓮電謄字第032646號  
資料管轄機關：花蓮縣花蓮地政事務所 謄本核發機關：花蓮縣花蓮地政事務所

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國060年11月27日  
建物門牌：中正新村29之1~4號  
建物坐落地號：樹人段 0483-0000  
主要用途：宿舍  
主要建材：鑲嵌混凝土造  
層數：002層  
層次：二層  
建築完成日期：民國059年11月14日  
其他登記事項：(空白)

登記原因：第一次登記

總面積：\*\*\*\*211.68平方公尺  
層次面積：\*\*\*\*105.84平方公尺  
\*\*\*\*105.84平方公尺

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0003  
登記日期：民國088年11月02日  
原因發生日期：民國087年12月21日  
所有權人：中華民國  
住址：(空白)  
管理 者：財政部國有財產局  
住址：臺北市光復南路116巷18號  
權利範圍：全部  
權狀字號：---(空白)字第-----號  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記  
本謄本僅係 建物標示及建物所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

登記原因：接管

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。  
二、為確保您的權益，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。



建物登記第二類謄本（建物標示及所有權部）

花蓮市樹人段 01564-000建號

列印時間：民國100年04月29日12時41分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印  
謄本檢查號：100UA032646REG52ACC28734B7392E918  
89F6A2AD79，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性  
花蓮地政事務所 主任 黃一鈞  
花蓮電謄字第032646號  
資料管轄機關：花蓮縣花蓮地政事務所 謄本核發機關：花蓮縣花蓮地政事務所

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國089年03月02日 登記原因：第一次登記  
建物門牌：開發新村11號  
建物坐落地號：樹人段 0583-0003  
主要用途：貯藏室  
主要建材：鑄造  
層數：001層 總面積：\*\*\*\*143.22平方公尺  
層次：1層 層次面積：\*\*\*\*143.22平方公尺  
建築完成日期：民國070年07月23日  
其他登記事項：使用執照字號：70花建使字1385號

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001  
登記日期：民國089年03月02日 登記原因：第一次登記  
原因發生日期：民國070年07月23日  
所有權人：中華民國  
住址：(空白)  
管理者：內政部營建署城鄉發展分署  
住址：臺北市八德路二段342號  
權利範圍：全部  
權狀字號：099花資建字第002729號  
其他登記事項：(空白)  
本謄本僅係 建物標示及建物所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
(本謄本列印完畢)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。  
二、為確保您的權益，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。



建物登記第二類謄本（建物標示及所有權部）

花蓮市樹人段 01565-000建號

列印時間：民國100年04月29日12時41分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印  
 謄本檢查號：100UA032646REG52ACC28734B7392E918  
 89F6A2AD79，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性  
 花蓮地政事務所 主任 黃一釗  
 花蓮電謄字第032646號  
 資料管轄機關：花蓮縣花蓮地政事務所 謄本核發機關：花蓮縣花蓮地政事務所

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國089年03月02日 登記原因：第一次登記  
 建物門牌：開發新村12號  
 建物坐落地號：樹人段 0583-0003  
 主要用途：貯藏室  
 主要建材：鋼造  
 層數：001層 總面積：\*\*\*\*143.22平方公尺  
 層次：一層 層次面積：\*\*\*\*143.22平方公尺  
 建築完成日期：民國070年07月24日  
 其他登記事項：使用執照字號：70花建使字1390號

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001  
 登記日期：民國089年03月02日 登記原因：第一次登記  
 原因發生日期：民國070年07月23日  
 所有權人：中華民國  
 住 址：(空白)  
 管 理 者：內政部營建署城鄉發展分署  
 住 址：臺北市八德路二段342號  
 權利範圍：全部  
 權狀字號：099花資建字第002730號  
 其他登記事項：(空白)

本謄本僅係 建物標示及建物所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本 (本謄本列印完畢)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。  
 二、為確保您的權益，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。



地政事務所

## 附錄二 財政部國有財產署同意花蓮市樹人段 483 地號土地劃入都市更新地區函

檔 號：77-8>1-0990006744  
保存年限：永久

### 財政部國有財產局 函

地址：臺北市光復南路116巷18號  
聯絡方式：陳怡茹 02-27718121轉1333

#### 更新開發課

受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國99年7月30日  
發文字號：台財產局改字第0990024671號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：關於 貴分署提報「100年度都市更新委外規劃補助案－花蓮市開發新村都市更新計畫案」，本局同意將經管花蓮市樹人段483地號國有土地劃入都市更新地區，請 查照。

說明：

- 一、復 貴分署99年7月26日城更字第0991001874號函。
- 二、副本抄送交通部花蓮港務局（旨述國有土地及其上475建號等5棟國有房屋，依財政部93年9月23日台財產管字第0930026583號函，處理得款於扣除作業費用後，撥交 貴局依預算程序運用）。

正本：內政部營建署城鄉發展分署

副本：交通部花蓮港務局、財政部國有財產局臺灣北區辦事處花蓮分處

2010-08-02  
文書處理科

附錄三 財政部國有財產署同意內政部營建署城鄉發展分署擔任  
公告招商主辦機關函

裝 釘 線	更新開發課	檔 號： 保存年限：
	財政部國有財產局 函	
	地址：臺北市光復南路116巷18號 聯絡方式：陳怡茹 02-27718121轉1333	
	受文者：內政部營建署城鄉發展分署	
	發文日期：中華民國99年9月10日 發文字號：台財產局改字第0990028644號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：如副本	
	主旨：關於 貴分署提報辦理「100年度都市更新委外規劃補助案 - 花蓮市開發新村都市更新計畫案」，本局同意由 貴分 署擔任公告招商主辦機關，請 查照。	
	說明：復 貴分署99年8月30日城更字第0991002094號函。	
	正本：內政部營建署城鄉發展分署 副本：交通部花蓮港務局、財政部國有財產局臺灣北區辦事處花蓮分處（檢送本案工作 計畫書（草案）影本1份）	發 文 日 期 99 年 09 月 10 日 交 13 號 31 字

附錄四 內政部同意提報內政部都市計畫委員會審議函

副本

檔 號：  
保存年限：

內政部營建署城鄉發展分署 函

機關地址：臺北市八德路二段342號2樓  
聯 絡 人：杭欣穎  
電 話：02 27721350分機340  
傳 真：02 87710226  
電子信箱：jejung@tcd.gov.tw

受文者：東區規劃隊

發文日期：中華民國101年12月10日  
發文字號：城更字第1010011159號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：無

主旨：有關「花蓮市開發新村都市更新計畫案」提報本部都市計畫委員會審議乙案，復如說明，請 鑒核。

說明：

- 一、復鈞署101年11月8日營授辦審字第1010070481號函。
- 二、都市更新為愛台十二建設之一項，行政院並於98年12月2日核定「愛台12建設總體計畫」，包括優先推動便捷交通網、高雄港市再造、中部高科技產業新聚落、桃園國際航空城、智慧臺灣、產業創新走廊、都市及工業區更新、農村再生、海岸新生、綠色造林、防洪治水及下水道建設等12項優先基礎建設，刻仍由行政院公共工程委員會持續列管推動中。
- 三、本案業於101年11月30日簽奉部長核准依「都市更新條例」第7條第2項規定送請本部都市計畫委員會審議並劃定都市更新地區，且本案亦獲本部都市更新組補助執行經費在案，為配合國有資產活化及愛台12項建設（都市及工業區更新）之成果展現，加速辦理時效，故請協助辦理本案相關審議作業。

正本：內政部營建署都市計畫組

副本：本分署東區規劃隊、更新開發課

分署長 洪嘉宏

第 1 頁 共 1 頁