

花蓮縣第 12 期(花蓮市球崙)市地重劃區成果報告

一、重劃地區之名稱

花蓮縣第 12 期（花蓮市球崙）市地重劃區。

二、重劃地區面積及參與重劃之人數

（一）本區座落於花蓮市民意段土地，重劃區範圍其四至界址如下：

東：鄰球崙二路。

西：鄰球崙街與華興街口。

南：鄰華興街與球崙二路口。

北：鄰球崙二路與球崙街口。

（二）重劃前土地登記謄本登記面積為 0.9454 公頃，重劃後分配面積為 0.942748 公頃。

（三）參與重劃之人數為公有 1 人、私有 20 人，公私有合計 21 人。

三、重劃經過

（一）都市計畫細部計畫

本重劃區都市計畫主要計畫於 81 年 2 月 28 日以府建劃字第 19327 號函公告實施。細部計畫於 87 年 8 月 7 日以府建畫字第 089354 號函公告實施。其都市計畫規劃道路用地 0.1074 公頃、公園兼兒童遊樂場用地 0.2720 公頃。

（二）重劃範圍勘選

本區依擬定花蓮都市計畫（原公 I-二、公（兒）I-二變更為住宅區）細部計畫，指定整體開發地區為重劃地區範圍。

(三) 重劃計畫書之擬訂、核報、公告

本區重劃計畫書報經內政部於 101 年 12 月 18 日以内授中辦地字第 1016042591 號函核定，本府於 101 年 12 月 24 日以府地劃字第 1010237139 號函公告實施，公告期間自 101 年 12 月 28 日至 102 年 1 月 28 日止計 30 日，並於 102 年 1 月 21 日召開土地所有權人座談會，說明重劃意旨及計畫要點。

(四) 禁止限制等事項

為配合工程施工及土地分配作業進行，本案報經內政部於 102 年 3 月 11 日以内授中辦地字第 1026032199 號函核定，本府於 102 年 3 月 15 日以府地劃字第 1020044766 號函公告禁止土地移轉、設定及禁止限制建築等事項，期間自 102 年 4 月 1 日至 103 年 9 月 30 日止計 1 年 6 個月。

(五) 地上物查估、公告、補償

為辦理公共設施用地土地改良物補償及妨礙土地分配地上物補償，本府分別於 102 年 5 月 29 日暨 103 年 8 月 15 日辦理各為期 1 個月查估補償結果公告，並於 102 年 7 月 1 日暨 103 年 9 月 16 日辦理補償費發放事宜。

(六) 重劃前後地價評定

本區重劃前後地價係於 102 年 9 月 9 日經本縣地價暨標準地價評議委員會第 2 次會議評定，重劃前平均地價為 15,500 元／平方公尺，重劃後平均地價為 25,000 元／平方公尺。

(七) 重劃土地分配結果之公告

本區土地分配說明會分別於 102 年 12 月 26 日及 103 年 1 月 22 日在本府三樓第二會議室舉行，向土地所有權人說明土地分配情形。土地分配於 103 年 4 月 30 日以府地劃字第 1030075796A 號辦理成果公告，期間自 103 年 5 月 1 日起至 103 年 6 月 3 日止計 30 日。

四、重劃負擔

(一) 公共設施負擔

重劃共同負擔之公共設施用地有：公園兼兒童遊樂場用地 0.269669 公頃、道路用地 0.106815 公頃，合計面積為 0.376484 公頃，公共設施用地平均負擔比例為 40.22%。

(二) 重劃費用負擔

本區之開發費用計有工程費 252 萬 1,967 元、重劃作業費 217 萬元、地上物補償費 307 萬 1,815 元、貸款利息 13 萬 8,717 元及差額地價補償費 58 萬 2,250 元，開發總費用約 848 萬 4,749 元，費用負擔平均比例為 4.67%。以上費用由本府向本縣平均地權基金借貸開發，由土地所有權人以未建築土地折價抵付重劃負擔(簡稱抵費地)，並以標售抵費地所得款項償還本縣平均地權基金。

五、重劃工程

本區重劃工程於 102 年 1 月 30 日以府地劃字第 1020017254 號函委託本縣花蓮市公所規劃設計、監造及發包施工，102 年 2 月 20 日召開工程規劃設計相關事宜研商會議，其工程項目包括整地、新設道路工程、公園兼兒童遊樂場等，該工程於 102 年 10 月 9 日開工，於 102 年 12 月 31 日完工竣事。

六、重劃效益

(一) 土地價值增漲：重劃區土地所有權人雖需提供土地負擔，但重劃辦理完成後，區內公共設施完備，土地分配井然有序，地價自隨之上漲。

(二) 享受減稅之利益：重劃辦理期間地價稅免徵，重劃後土地所有權人提供負擔之土地，主辦機關將發給重劃總費用負擔證明書，於重劃後第一次移轉時，減徵百分之四十之土地增值稅，地價稅並可以減半徵收兩年。

- (三) 促進都市健全發展：重劃區土地係配合都市計畫內容予以整體開發建設或更新，完成各項公共設施建設，環境美化，可形成良好居住環境，加強居民對地區之關懷。
- (四) 健全地籍管理：重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，並可消除畸零地之問題。
- (五) 公平負擔：市地重劃係基於「受益者負擔」之公平原則實施，可避免犧牲公共設施保留地所有人之利益，亦可免除公共設施鄰地所有人之不勞而獲。
- (六) 消除共有土地：對原來產權複雜之共有土地，各共有人可藉辦理重劃之機會，協調分配為個別所有，可節省共有土地分割之費用，並促進共有土地之利用。
- (七) 本重劃區提供可建築用地 0.566264 公頃及公共設施用地 0.376484 公頃(公園兼兒童遊樂場及道路)。
- (八) 本重劃區為都市計畫附帶條件為應至少提供百分之四十公共設施（以無償提供或市地重劃方式）辦理開發，本區以市地重劃方式辦理整體開發，可提高區內土地利用價值，加速公共設施建設、帶動地區繁榮，促進都市發展。

七、地籍整理情形

(一) 重劃前地段、重劃後地段命名及報核

為區分重劃後土地地籍管理，辦理段界調整命名，重劃前為民意段，重劃後為民意段民意小段，案經內政部於 102 年 10 月 24 日以台內地字第 1020330781 號函核定。

(二) 他項權利、三七五減租之耕地及其他出租土地清理

本區重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，本府於 103 年 8 月 26 日以府地劃字第 1030160558 號函邀集權利人協調，債權人

有限責任花蓮第二信用合作社同意按原登記轉載於債務人郭水森君重劃後分配之民意段民意小段7地號土地，另其實際分配之土地少於應分配土地應發給差額地價之補償，亦同意全數由郭水森君領取。本重劃區無三七五減租之耕地及其他出租土地之情事。

（三）重劃土地權利變更登記

本府於103年9月9日以府地劃字第1030160080號函檢送登記申請書、重劃前後土地分配清冊、地價冊、重劃後土地分配圖、他項權利清冊等資料請花蓮地政事務所辦理權利變更登記。

（四）重劃土地交接

本府103年9月5日以府地劃字第1030169075號函通知土地所有權人於103年9月19日辦理土地交接。另區內公共設施用地於103年12月17日辦理接管事宜。

（五）未達分配者現金補償、差額地價之繳交及領取

1. 未達分配者現金補償

本區重劃後實際分配之土地面積少於應分配之面積者計有1筆，本府於103年10月8日以府地劃字第1030185073C號函請土地所有權人於同年11月10日前領取差額地價補償金額計58萬2,250元。

2. 依「市地重劃實施辦法」第52條規定，重劃後實際分配土地面積多於應分配面積者，應就其超過部份按重劃後評定地價繳納差額地價，本區重劃後增配土地2筆，應繳納差額地價款計新台幣210萬5,500元整，業已繳納完竣。

八、抵費地處理經費收支情形

本區計取得2筆抵費地，總面積計0.038113公頃，公告財務結算收支明細表預估如下：

花蓮縣政府辦理第 12 期（花蓮市球崙）市地重劃區財務結算收支明細表

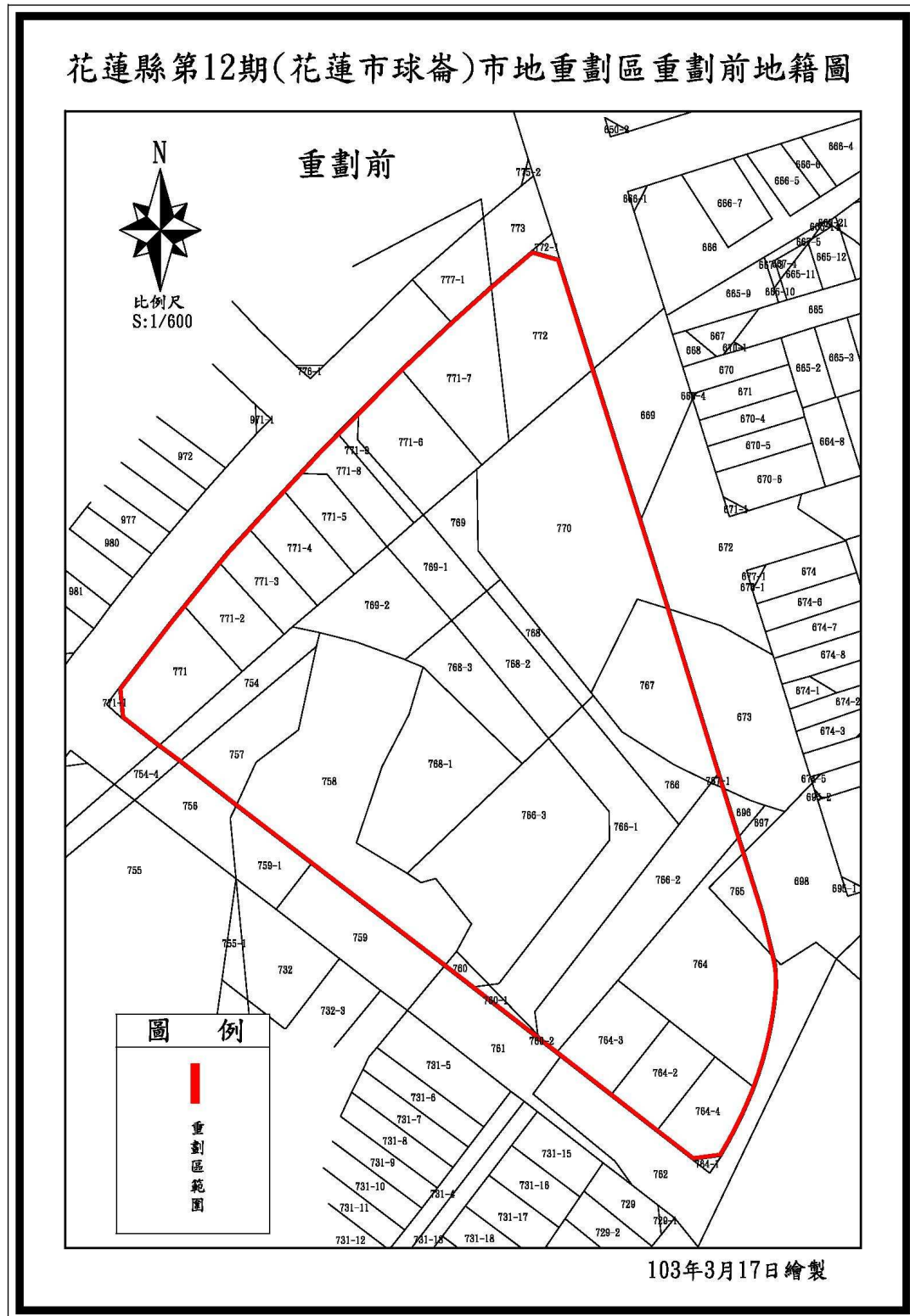
重 劃 事 業 收 入			重 劃 事 業 支 出		
項目	金額（元）	備 註	項目	金額（元）	備 註
一、差額地價收入	2,105,500		一、重劃工程費	2,533,847	扣除逾期罰款 23,120 元
二、抵費地出售收入	23,173,848	抵費地計 2 筆面積 0.038113 公頃。	二、重劃業務費	2,148,826	
三、未出售抵費地	0		三、地上物補償費	3,071,815	
四、補助款	0		四、貸款利息	138,717	
五、利息收入	9,032		五、差額地價補償費	582,250	
小 計	25,288,380		小 計	8,475,455	
盈 餘 (虧 損)	16,812,925 元				
說 明	依照平均地權條例施行細則第 84 條及市地重劃實施辦法第 56 條規定，本重劃區盈餘款半數作為增添區內公共設施建設、管理、維護之費用及半數撥充實施平均地權基金（如有虧損時，由實施平均地權基金補貼之）。				

九、異議情形及處理經過

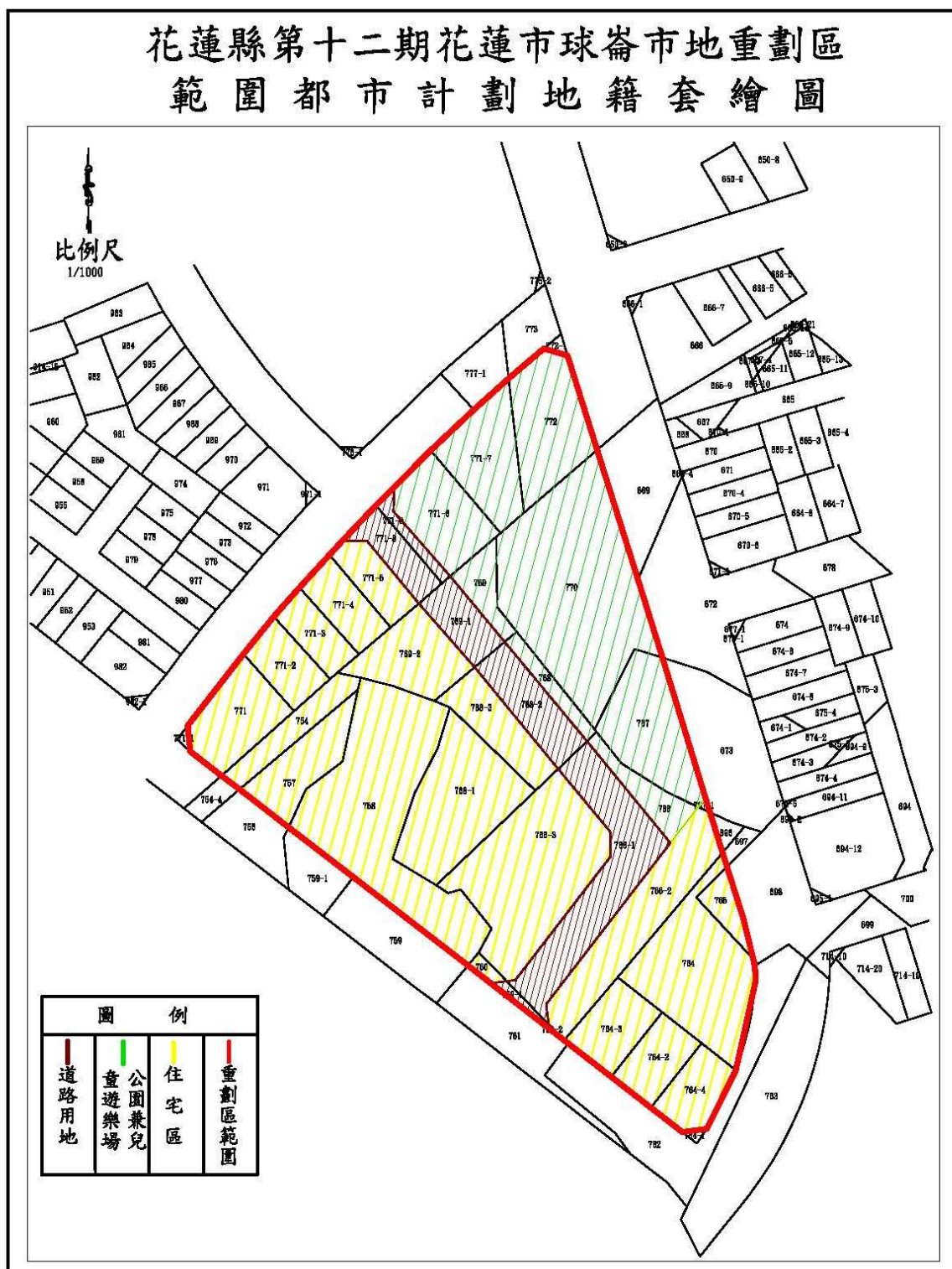
本區土地分配於 103 年 5 月 1 日起至 6 月 3 日止辦理為期 30 日成果公告，公告期間無陳情異議案件。

十、附圖

(一)重劃前地籍圖

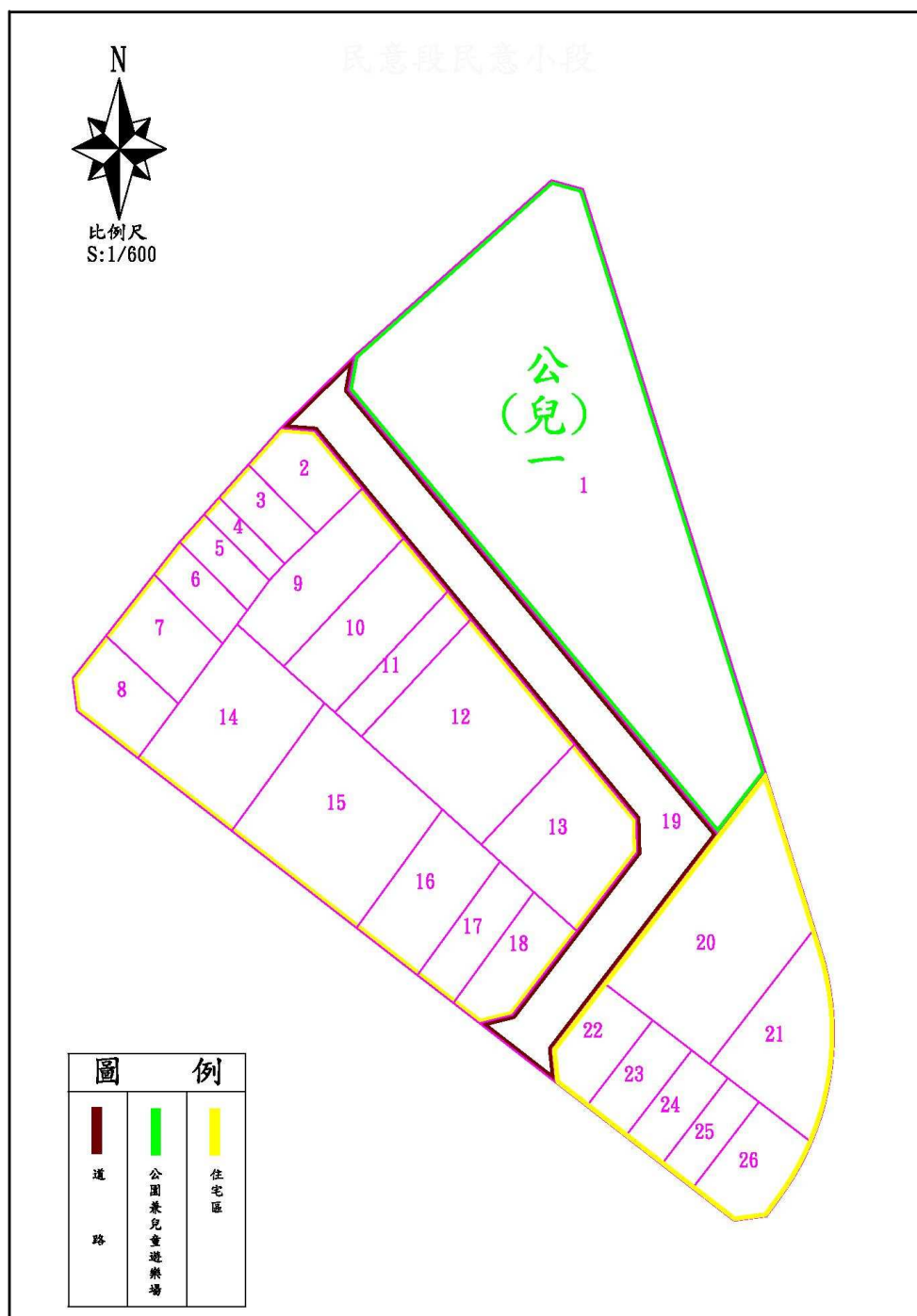


(二) 都市計畫地籍套繪圖



(三) 重劃後地籍圖

花蓮縣第12期(花蓮市球崙)市地重劃區土地分配圖



103年3月17日繪製

(四) 重劃前土地使用照片









(五) 重劃後照片







