

花蓮縣第二期花蓮市嘉豐市地重劃業務計畫書

一、前言

市地重劃，係促進都市土地利用，和提高土地經濟價值，最有效辦法，也是尋求加速都市建設，健全都市發展的捷徑。對政府而言可免辦理區段征收，或征收工程受益費等許多手續，同時可以迅速完成都市公共建設，美化市容，對土地所有權人，則可使土地化零為整，作高價值的利用，對社會民生，則有助於增加就業機會，促進經濟繁榮，誠屬一舉數得。

實施市地重劃為政府既定政策。蔣院長指示「建全都市發展九大重要措施」中，有關「加速實施都市計劃」，「開闢新市鎮」及「改善都市環境」等三項措施，均顯示實施市地重劃，對健全都市之重要性。以本縣辦理第二期市地重劃之地區，為北迴鐵路花蓮新車站後及南側都市計畫用地，目前一片田疇土地，使用雜亂無章，而北迴鐵路，預定於六十八年底完工通車，其次及時建造公共設施，不待贅言，故在該處實施市地重劃，允為迫切需要。

二、實施重劃地區概況：

(一) 位置：位於花蓮市嘉禾段，豐村段、吉安鄉田浦段，東達北迴鐵路新車站，西沿新都市計畫三十公尺大道，南接吉安鄉都市計畫輕工業區，北至

新都市計畫農業區。

(一)總面積一二二・九四八九公頃，依都市計畫使用區分如下表：

名稱	面積	名稱	面積
住宅區	七五四七・一七	遊憩設施	〇四一八八
商業區	三六九三・二〇	公園	一三〇二二
市場	一〇〇三・二〇	廣場	〇六七三六
停車場	〇三九九・一〇	道路	二五三六・五五
倉庫	一七五七・一〇	排水溝	二一一三・九〇
加油站	〇一四二・四〇	學校	六九五・六六
機關用地	〇一九六・三〇	育苗推廣場	二六七四・二〇
醫院用地	〇七八一・一〇	合計	一二二九四・八九

(三)筆數戶數：土地筆數三、一二五筆，所有權人九六〇戶。

(四)土地現況：約百分之七已經建築使用，其餘均為耕地使用。

三、重劃工作內容：

本重劃地區之主要作業及主要設施如次：

(一) 主要作業：

1 受理申請：依照平均地權條例第五十七條之規定，需接受該地區私有土地所有權人二分之一，而其所有土地面積亦超過重劃區內總面積二分之一者之申請，才能舉辦市地重劃，本府將以書面通知各土地所有權人申請辦理。

2 土地測量及現況調查：採用橫梅卡脫 V T M 二度分帶座標系統，實施三角補點及圖根測量，確定重劃區位置，然後辦理分割測量製圖，同時辦理現況調查，以確實明瞭每宗土地使用情形。

3 公共工程規劃設計與發包施工，公共設施工程測量設計，擬委託省地政局土地重劃工程規劃總隊辦理，設計完成後，由本府發包施工。並請該隊派員協助放樣測量及監工。

4 評定地價及計算負擔與土地交換分配，查估重劃前後地價，提請地價評議委員會評定，然後計算每宗土地工程受益費用之負擔及交換分合面積，確定分配位置。

5 公告：公告土地重劃計劃書後重劃圖冊，為期三十天。

6. 地籍整理及抵費地標售：重劃結果公告確定後，即重新繪製重劃地籍圖及訂正有關簿冊，換發土地所有權狀後辦理抵費地標售。

(一) 主要設施：

1. 開闢道路：七十三條，全長二二、三八四公尺，面積二五、三六五五公頃。
2. 大排水幹線：一條，全長一〇五六公尺，面積二、一一八九公頃。
3. 梅樂溝渠：一四六條，全長四四、七六八公尺。
4. 廣場一處：面積〇、六七三六公頃。
5. 市場一處：面積一、〇〇三二公頃。

四 預定工作進度：

擬自六十八年一月一日起至七十年十二月卅一日止為期三年。其預定進度詳細項目如附工作進度表。

五 重劃經費：

重劃所需經費約需一億八千萬元，其中包括公共工程及管理費，行政業務費，地上物遷移費及貸款利息。

(一) 經費來源：擬向省平均地權基金貸借。

(二) 償還辦法：相售重劃區之抵質地，用以償還貸款本息。

六、執行機轉：

花蓮縣土地重劃委員會，審議有關市地重劃各項事務。

七、預期效益：

(一) 在政府方面：即可取得重劃區內公共設施道路，廢場、公園，大排水溝及市場等用地面積：三〇、四、五八四公頃，~~即可~~可節省大部份公共設施工程費約一億八千萬餘元。

(二) 在土地所有權人方面：雖然損失若干土地面積，而公共設施完成後，土地價值立即提高數倍，同時使交通不便之形零亂之耕地，變成道路平坦整齊劃一之優良建築用地，面積八、九、三九七五公頃。

(三) 在社會方面：促進北迴鐵路完工之日，原無道路之一片田野，迅速成為交通便利之市區，提供大量建築用地，容納大量人口，增加就業機會，擴展都市，繁榮地方。

花蓮市第二期嘉豐市地重劃工作進度表

項目	年	摘要	工作	起訖	年	度	備註
總全部工作程序			1095	1 1095	1 1	68. 年	
一 勘定地區							縣市初勘 報省複勘
二 編製基本冊籍							訂正地籍藍晒圖、編造歸戶 卡冊統計面積人數。
三 受理申請		50		50	1 1		訪問土地所有權人 調整實施範圍
四 報省實施		20		51 70	20 2		編造工作進度表 公佈實施範圍
五 測量規劃設計		300		71 370	12 3		工程規劃設計 現況測量及製圖
六 現況調查		60		167 226	15 6		土地使用情况 土地改良物價值

科
迴鐵
：依
：1
優
來源
：辦
15
42
動
5
8
6
6

七 貸款 編列經費預算及辦理	八 評定地價	九 土地交換分合計算員 擔	十 報請核定	十一 公告	十二 工程施工	十三 地籍整理	十四 清理	十五 成果報告
75	60	340	55	35	450	130	100	85
226 300	167 226	340 679	680 734	735 769	371 870	780 910	911 1010	1011 1095
15. —	15. —	1 —	29. —	18. —	6. —	22. —	1 —	29. —
8.	6.	12.	11.	1.	1.	2.	7.	10.
29. —	14. —	28. —	17. —	21. —	30. —	30. —	28. —	31. —
10.	8.	11.	1.	2.	4.	6.	10.	12.
	查估重劃前後地價圖表	公共設施用地負擔、土地分 地配計算員擔計算抵費地面積	製定計劃書並報省		施工及驗收	繪製重劃地籍圖 訂正有圖簿冊	重劃後分配土地立樁處理標 售抵費地	各項成果分析 編製總報告書