

花蓮縣第五期美崙市地重劃計畫書



花蓮縣第五期美崙市地重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區座落在花蓮市民意段之部分土地其四至如下：

東：港口用地。

南：美崙國中。

西：球崙公園。

北：美崙工業區。

二、法令依據：

平均地權條例第五十六條。

三、辦理重劃之原因及預期效益：

(一) 重劃原因：

1 為配合第一期都市計劃公共設施保留地取得方案，以辦理市地重劃將全區土地依據都市計劃整理，交換分合，使政府與民衆雙方受惠利。

2 本重劃區位於花蓮市美崙球崙公園高爾夫球場東側環境優美，惟現況地勢起伏不平，地籍零亂，以市地重劃建設完成後，可變成優良建築用地，加速地區繁榮。

(二) 預期效益：

1 加速執行都市計劃分區使用，無償取得公共設施道路、市場、里鄰公園等用地面積

五・一九二三公頃。

2 公共設施完成後，土地價值倍增，使坵形零亂之土地變成面臨道路，平坦整齊劃一，水電齊備之優良建築用地面積達一四・〇一七三公頃。

，水電齊備之優良建築用地面積達一四・〇一七三公頃。

增產報國

四、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數：

項 目	土地所有權人數	面 積（公頃）	備 註
公 有	三 戶	一四 三八七二	
私 有	一〇七 戶	四 八二二四	
總 計	一一〇 戶	一九 二〇九六	

五、重劃前原公有道路、溝渠、河川等用地面積共計一・〇八九九公頃，依平均地權條例第

六十條規定，抵充本重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地。

六、預估公共設施用地負擔：

（一）共同負擔之公共設施用地項目：

道路、里鄰公園、市場等面積五・一九二三公頃（見分區使用表）：

項 目 金	額 說	明 備註	分區使用別				面積（公頃）			
			住宅區	學校	鄰公園	里	道 路	市場	合計	面積（公頃）
（一）費用總額概估：			一一	二	一					
			四八〇八	五三六五	一二一五					
七、預估費用負擔：										
公頃所餘四・一〇二四公頃為土地所有權人應負擔之公共設施用地面積。										
共同負擔之公共設施用地面積五・一九二三公頃減抵充原公有土地面積一・〇八九九										
（二）土地所有權人負擔公共設施用地面積：										

備註

增產報國

地上物補償費	計		
四、〇〇〇、〇〇〇	四〇、六六七、五三六	〇〇	
〇〇			

(一) 籌措方式：

列入重劃本工程預算辦理，由土地所有權人提供抵費地或繳納差額地價支應。

八、土地所有權人負擔概計：

(一) 本重劃區內機場、港口擴建拆遷安置國民住宅用地，公共設施已建設完成部份面積一

一五五四公頃僅作地籍整理不負擔重劃費用，扣除既成社區應參加負擔土地面積為一八

・〇五四二公頃。

(二) 各項負擔比率估算如下：

1 公共設施用地負擔比率：

增產報國

$$4.1024 \div (18.0542 - 1.0899) = 24.18\%$$

1 公共設施用地負擔比率：

增產報國

$$4.1024 \div (18.0542 - 1.0899) = 24.18\%$$

2 費用負擔比率（重劃後地價以每平方公尺二三〇〇元估計）：

$$\frac{40,667,536}{2,300 \times (18.0542 - 5.1923)} = 13.75\%$$

（三）土地所有權人負擔平均概計百分之三七・九三。

九、財務計畫：

（一）本重劃區總費用等共計四〇、六六七、五三六元，由土地所有權人提供抵費地或繳納

差額地價支應。

（二）前款以縣庫墊款方式籌措。

十、超額負擔之處理方式：本重劃區土地所有權人之負擔未超過百分之四十。

十一、預定重劃工作進度：

[illegible]

自民國七十三年十二月至七十五年十一月止（詳見進度表）。

三、附重劃範圍地籍圖及都市計畫對照圖。

三、附重劃後使用分區圖、主要道路及公共設施分布圖。