

檔 號：

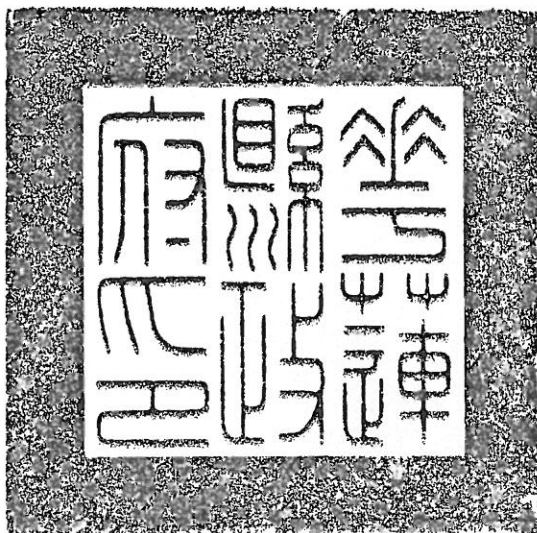
保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國 99 年 11 月 19 日

發文字號：府地劃字第 0990199104A 號

附件：



主旨：公告本縣第十一期（光復鄉光復火車站南側）市地重劃計畫書、圖。

依據：

- 一、平均地權條例第 56 條規定及市地重劃辦法第 16 條規定。
- 二、內政部 99 年 11 月 12 日內授中辦地字第 0990051846 號核定函。

公告事項：

- 一、公告期間：自 99 年 11 月 24 日起至 99 年 12 月 24 日止共計 30 日。
- 二、閱覽地點：本府地政處重劃科、光復鄉公所、鳳林地政事務所。
- 三、土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，應於公告期間內以書面向本府提出理由，並應載明土地坐落、面積及土地所有權人姓名、住址並簽名蓋章。
- 四、附市地重劃計畫書、圖（陳列於閱覽地點）。

縣長 傅崐萁

花蓮縣第十一期鄉復光

地市側南車站火車復光

重劃區重劃計畫書



花蓮縣政府

花蓮縣第十一期光復鄉光復火車站南側市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落在光復都市計畫地區之西南側，重劃區範圍其四至界址如下：

東：鄰台九線為界。

西：鄰東部縱貫鐵路為界。

南：鄰光復自來水廠為界。

北：鄰光復火車站為界。

二、法律依據：

(一) 平均地權條例第 56 條。

(二) 都市計畫發布日期及文號：

主要計畫：63 年 12 月 4 日府建劃字第 75339 號函公告實施。

細部計畫：97 年 11 月 6 日府城計字第 0970168091B 號函公告實施。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 原因：

1. 本案緣起於光復鄉都市計畫第二次通盤檢討時，由鐵路用地變更為住宅區，附帶條件為細部計畫區內之公共設施採市地重劃方式辦理開發。
2. 重劃完成後，除可配合臺灣鐵路局光復火車站，車站用地變更為車站專用區之改建計畫，促進光復地區都市之發展，並可回應該區土地所有權人多年奔走，殷切希望解除限制開發之窘境。

(二) 預期效益：

1. 增加可建築用地之供給，促進土地之利用。
2. 重劃後土地價格增漲，土地所有權人合法利益大幅提高。
3. 政府可無償取得公共設施用地，節省徵購土地之鉅額費用。
4. 與都市規劃相配合，開發完成後，可提供良好之居住環境，促進本地區繁榮，並增加政府稅收。

四、重劃區內公、私有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	1	0.0341	
私 有	27	0.4488	
總 計	28	0.4829	

詳表 土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計，實際面積以實際測量之面積為準。

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：本重劃區內無可供抵充土地。

六、土地總面積指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。

七、預估公共設施用地負擔：

(一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

綠地 0.0852 公頃、停車場用地 0.0523 公頃。

(二) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} & (\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積}) \div (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積}) \times 100\% \\ & = (1375 - 0) \div (4829 - 0) \times 100 = 28.48\% \end{aligned}$$

八、預估費用負擔：

(一) 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項	目	金 額(元)	備 註
工程費	規劃設計費、施工費、 整地費、材料費及工程 管 理 費	1,788,000 ✓	
重 劃 費 用	補 償 費	2,400,000	
	重 劃 業 務 費	2,216,000	
	小 計	4,616,000 ✓	
	合 計	6,404,000 ✓	
	貸 款 利 息	425,000	貸款期間 2 年，以年利率 3.3% 計算。
	總 計	6,829,000	

(二) 費用負擔平均負擔比率：

[(工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額) ÷ (預估重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充土地面積))] × 100%

$$(1,788,000 + 4,616,000 + 425,000) \div (8,632 \times 4829) \times 100 = 16.38\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

土地所有權人平均重劃負擔比率 = 公共設施用地負擔比率 + 費用負擔平均比率

$$= 28.48\% + 16.38\% = 44.86\%$$

十、財務計畫：

(一)資金需求總額：概估重劃總費用約新台幣 6,829,000 元。

(二)財源籌措方式：向本縣實施平均地權基金或行庫借貸。

(三)償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地
出售款或繳納差額地價償還。

十一、預定重劃工作進度表(詳附表)。自民國 99 年 7 月至 101
年 12 月止。

十二、附重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。



花蓮縣光復鄉第十一期光復火車站南側市地重劃區

工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、選定重劃地區	自 99 年 07 月至 99 年 08 月
二、籌編經費	自 99 年 09 月至 99 年 12 月
三、研訂市地重劃計畫書報核	自 99 年 10 月至 99 年 12 月
四、公告重劃計畫書	自 100 年 01 月至 100 年 04 月
五、舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自 100 年 01 月至 100 年 04 月
六、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 100 年 05 月至 100 年 06 月
七、  現況調查及測量	自 100 年 05 月至 100 年 07 月
八、  工程規劃設計	自 100 年 06 月至 100 年 07 月
九、查定重劃前後地價	自 100 年 07 月至 100 年 08 月
十、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓 拆遷補償費	自 100 年 08 月至 100 年 10 月
十一、工程施工	自 100 年 10 月至 100 年 12 月
十二、土地分配設計及計算負擔	自 100 年 12 月至 101 年 01 月
十三、分配草案說明會	自 101 年 02 月至 101 年 03 月
十四、分配結果公告及異議處理	自 101 年 04 月至 101 年 06 月
十五、地籍整理及權利變更登記	自 101 年 07 月至 101 年 08 月
十六、交接及清償	自 101 年 09 月至 101 年 10 月
十七、財務結算	自 101 年 11 月至 101 年 12 月
十八、成果報告	自 101 年 11 月至 101 年 12 月

花蓮縣第十一期光復鄉光復火車站南側 市地重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

