

花蓮縣第十二期花蓮市球崙市地重劃區重劃計畫書

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、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：81 年 2 月 28 日府建劃字第 19327 號函公告實施。

細部計畫：87 年 8 月 7 日府建畫字第 089354 號函公告實施。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 原因：

1. 本案緣起於花蓮（美崙新市區、西部地區、舊市區、國慶地區）

都市計畫（第一次通盤檢討）將本細部計畫劃設為公園用地

(公 I -二) 與公園兼兒童遊樂場用地，後經民國八十一年三月二日發布實施之變更花蓮（美崙新市區、西部地區、舊市區、國慶地區）都市計畫（原花蓮都市計畫舊市區及美崙新市區部分）（第一期公共設施保留地專案通盤檢討），變更本細部計畫區為住宅區，其附帶條件為應分別至少提供百分之四十公共設施用地（以無償提供或市地重劃方式）並優先規劃為公園或兒童遊樂場用地。

2. 重劃完成後，除可促進球崙地區都市之發展，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	0.0770	
私 有	20	0.8684	
總 計	21	0.9454	

註：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：

道路面積 0.1074 公頃，公園兼兒童遊樂場面積 0.2720 公頃，合計 0.3794 公頃。

（二）公共設施用地平均負擔比率：

$$\text{公共設施用地平均負擔比率} = (3794 - 0) \div (9454 - 0) \times 100 = 40.13\%$$

八、預估費用負擔：

1. 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	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	3,000,000	
重 劃 費用	補償費	3,580,000	
	重劃業務費	4,072,000	
	小計	7,652,000	
合計		10,652,000	
貸款利息		363,000	貸款期間2年，以年利率1.7%計算。
總計		11,015,000	

2. 費用負擔平均負擔比率：

$$\text{費用負擔平均負擔比率} = (3,000,000 + 7,652,000 + 363,000) \div [24,000 \times (9454 - 0)] = 4.86\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} &= 40.13\% + 4.86\% \\ &= 44.99\% \end{aligned}$$

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：無。

十一、財務計畫：

(一) 資金需求總費用 11,015,000 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。

十二、預定重劃工作進度表（詳附表）。自民國 101 年 5 月至 103 年 12 月止。

十三、附重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

花蓮縣第十二期花蓮市球崙市地重劃區 工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、選定重劃地區	101 年 05 月
二、籌編經費	101 年 08 月
三、研訂市地重劃計畫書報核	101 年 12 月
四、公告重劃計畫書	自 102 年 01 月至 102 年 03 月
五、舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自 102 年 01 月至 102 年 03 月
六、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 102 年 03 月至 102 年 06 月
七、現況調查及測量	自 102 年 05 月至 102 年 07 月
八、工程規劃設計	自 102 年 06 月至 102 年 07 月
九、查定重劃前後地價	自 102 年 07 月至 102 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 102 年 08 月至 102 年 10 月
十一、工程施工	自 102 年 10 月至 102 年 12 月
十二、土地分配設計及計算負擔	自 102 年 12 月至 103 年 01 月
十三、分配草案說明會	自 103 年 02 月至 103 年 03 月
十四、分配結果公告及異議處理	自 103 年 04 月至 103 年 06 月
十五、地籍整理及權利變更登記	自 103 年 07 月至 103 年 08 月
十六、交接及清償	自 103 年 09 月至 103 年 10 月
十七、財務結算	自 103 年 11 月至 103 年 12 月
十八、成果報告	自 103 年 11 月至 103 年 12 月

花蓮縣第十二期花蓮市球崙市地重劃區 範圍都市計劃地籍套繪圖

