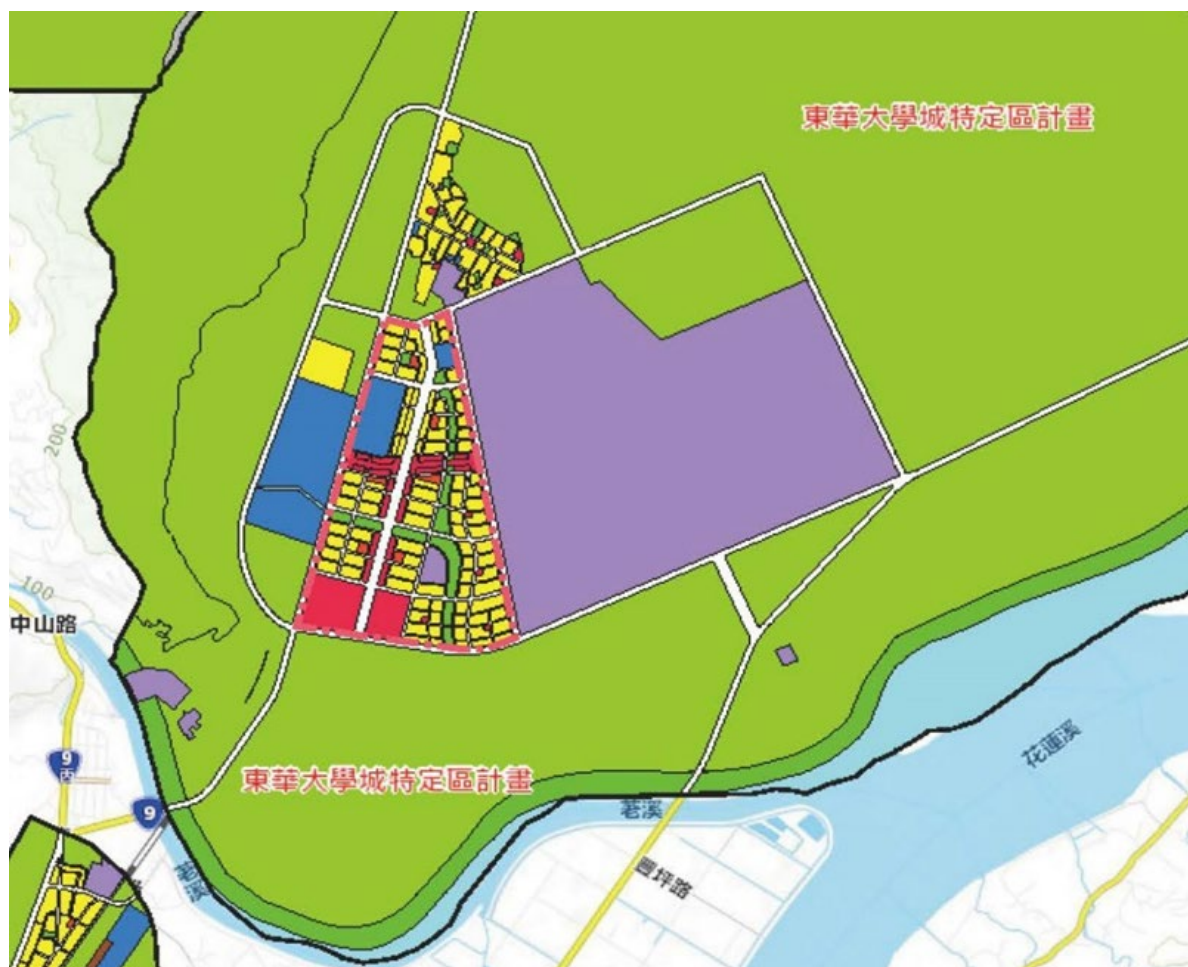


花蓮縣壽豐鄉東華大學城特定區優先發展區自辦市地重劃籌備會  
重劃座談會



侑冠開發工程有限公司  
連絡地址：花蓮縣壽豐鄉中山路三段 60 號  
連絡電話：03-8662096

中華民國 110 年 1 月 5 日 編 制

# 目錄

一、本重劃區位置及範圍 .....	1
二、計畫緣起 .....	2
三、現況說明 .....	2
四、開發原因及預期效益 .....	3
五、面積概計 .....	3
六、市地重劃之介紹 .....	4
(一) 市地重劃之意義 .....	4
(二) 市地重劃之法源依據 .....	4
(三) 土地所有權人之重劃負擔 .....	4
(四) 重劃作業流程 (時程：重劃會成立後約 4 年半) .....	5
(五) 同意書真實性之要件 .....	6
(六) 地上物補償拆遷 .....	6
(七) 土地分配原則 .....	7
(八) 市地重劃辦理前後地籍範例 .....	8
(九) 自辦市地重劃之效益 .....	9
(十) 自辦市地重劃獎勵事項 .....	9
(十一) 本區土地自辦重劃優劣分析 .....	10
<b>花蓮縣東華大學城特定區優先發展區自辦市地重劃同意書 .....</b>	<b>11</b>

## 一、本重劃區位置及範圍

本自辦市地重劃區座落於花蓮縣壽豐鄉範圍為花蓮縣壽豐鄉志平段之全部土地，其範圍如下：

東至—花蓮縣都市計畫區東華大學毗鄰

西至—省道台 9 線道路

南至—省道台 11 丙線道路

北至—以花蓮都市計畫區志學社區 1-1 道路

全區總面積約 115.63 公頃



圖 1 本重劃區位置及範圍示意圖

## 二、計畫緣起

本重劃區為「東華大學特定區主要計畫」係定位由地方推動之開發式都市計畫，以促進公私部門建設可聯合開發之計畫，優先發展區發展發展概念係透過豐富多變綠帶系統、生活機能完善之小社區，配合東華大學城規劃，塑造高自明性社區，達成地盡其利之永續發展目標。

另根據「變更東華大學城特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」於106年11月21日內政部都市計畫委員會第912次會議之決議，本計畫地區劃設公共設施用地比例不得低於35%，並以市地重劃方式辦理開發，故應配合檢討公共設施。

通盤檢討係檢視發展現況與都市計畫層面之差距，再予以調整、修正，然本計畫發布實施迄今，因開發方式、財務等因素，造成現況仍未開發，為促使本計畫依循主要計畫分期分區發展計畫之指導，應依主要計畫檢討後之開發方式及相關內容進行細部計畫之通盤檢討作業，並優先於十年內完成開發。

## 三、現況說明

本重劃區土地目前大部分作為農業使用，而其餘土地多為荒廢之空地，由於無人管理以至雜草叢生，導致居住環境品質不佳且公共設施缺乏、道路狹窄不易於車輛行駛，地籍凌亂不利建設、經濟效益低，亦不利土地買賣之交易。



圖 2 現況一（雜草叢生）



圖 3 現況二（荒廢空地）



圖 4 現況三 (道路狹窄)



圖 5 現況四 (道路狹窄)

#### 四、開發原因及預期效益

##### (一) 開發原因

1. 擴大壽豐鄉及東華大學城特定區之經濟繁榮。
2. 提高重劃區內土地所有權人土地利用效益及土地價值。

##### (二) 預期效益

本重劃區總面積約 115.63 公頃，重劃完成後約可提供住宅用地 50.97 公頃及商業用地 17.02 公頃，預計計畫人口可增加 2 萬遷入，並增進區內土地所有權人土地利用效益與土地價值，改善地區街道景觀，提供該地區經濟繁榮。

#### 五、面積概計

表 1 面積概計分配表

	項目	計畫面積 (公頃)	百分比
土地 使用 分區	住宅區	50.97	44.08%
	商業區	17.02	14.72%
	安養中心專區	6.94	6%
	小計	74.93	64.8%
公共 設施 用地	學校用地	2	1.73%
	公園用地	8.41	7.27%
	停車場用地	1.36	1.18%
	廣場兼停車場	1.27	1.10%
	道路用地	27.66	23.92%
	小計	40.7	35.2%
	總計	115.63	100%

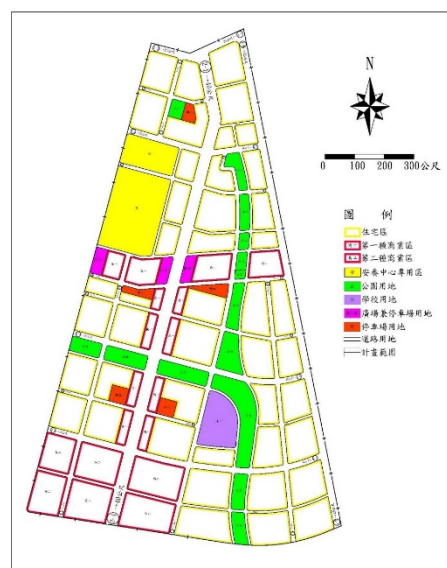


圖 6 土地使用分區示意圖

## 六、市地重劃之介紹

### (一) 市地重劃之意義

市地重劃，係就已發布細部計畫範圍內土地，以交換分合之手段，將地界不整或畸零狹小或未面臨道路之土地，重新劃定其界址及地形，使之成為皆面臨道路之整齊宗地。同時，亦併同重劃工程之施工，將區內都市計畫公共設施予以闢建，使之成為公共設施完善且可立即建築使用之地區。

重劃區內之公共設施用地及辦理重劃所需之工程費用、重劃費用及貸款利息，皆由區內土地所有權人按受益比例共同負擔，地主於扣除重劃負擔後，即可獲分配建築用地之一種都市土地改良事業。

綜上所述，市地重劃即為：

- 1.係就都市計畫範圍內土地為主。
- 2.化繁亂為整齊。
- 3.公共設施工程之施工。
- 4.受益者負擔。
- 5.重劃後所分配之土地皆為面臨道路之建築用地。

### (二) 市地重劃之法源依據

平均地權條例第 58 條、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等規定。

### (三) 土地所有權人之重劃負擔

由重劃區內土地所有權人按土地受益比例，共同負擔公共設施用地及重劃費用。

**重劃負擔 = 公共設施用地負擔+費用負擔**

- 1.公共設施用地負擔：道路用地及兒童遊樂場用地等二項。
- 2.費用負擔：工程費、重劃費(地上物補償費、重劃作業費)及貸款利息等。

(四) 重劃作業流程 (時程：重劃會成立後約 4 年半)

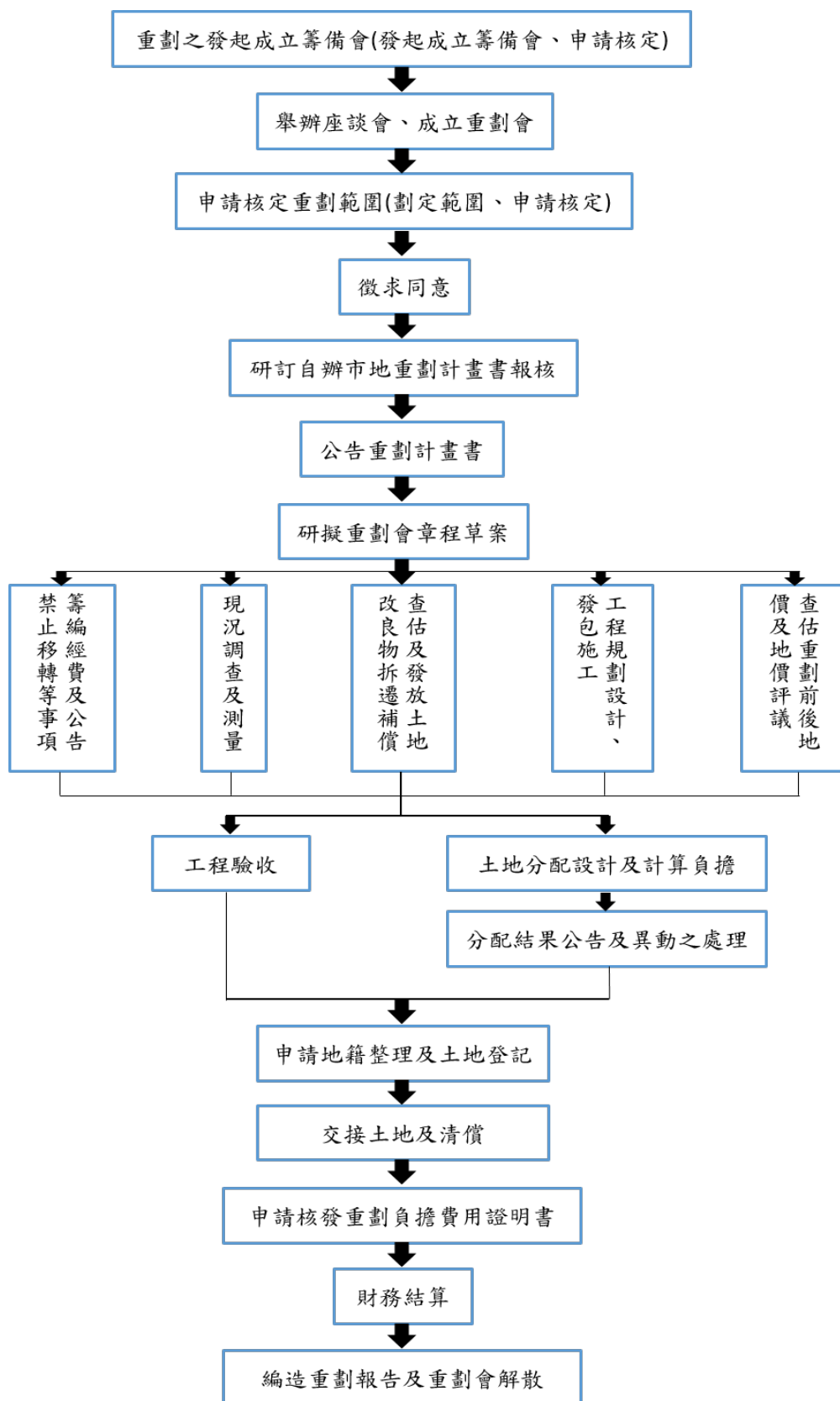


圖 7 重劃作業流程圖

### (五) 同意書真實性之要件

籌備會提送之土地所有權人參與自辦市地重劃同意書，應依下列方式擇一辦理，以確保同意書之真實性。

- 1.檢附同意人印鑑證明書。
- 2.同意書經依法公證或認證。
- 3.由土地所有權人親自到花蓮縣政府確認同意書無誤。

### (六) 地上物拆遷補償

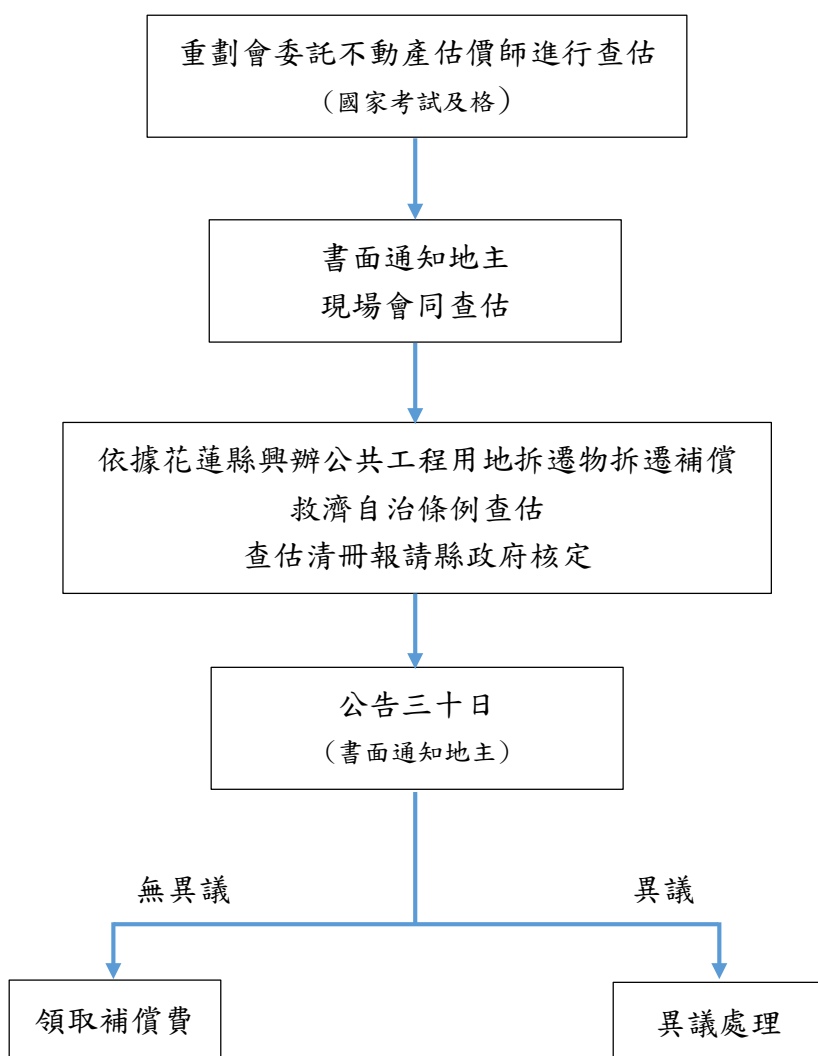


圖 8 地上物拆遷補償流程圖

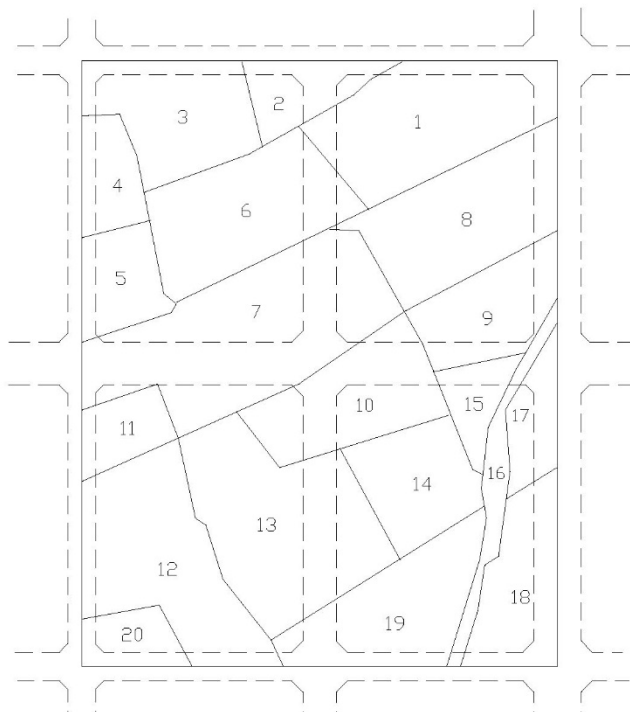


### (七) 土地分配原則

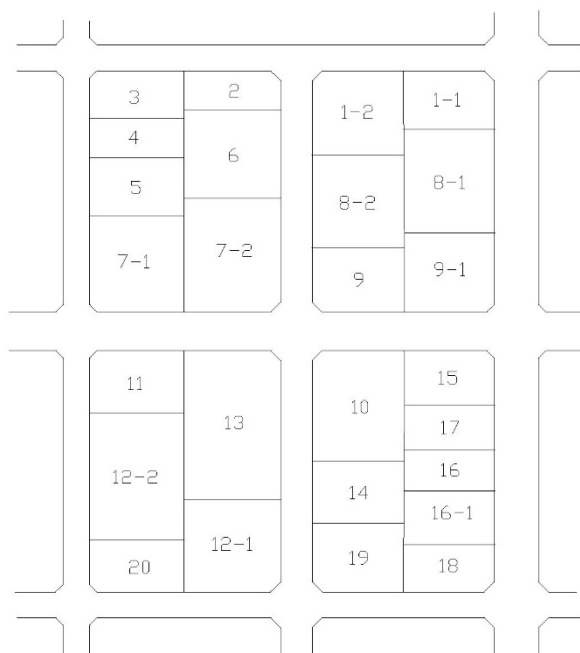
- 1.依地價數額比例分配：(平均地權條例第 60 條之 1)重劃內之土地扣除折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之部分或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。
- 2.差額地價之多退少補：(平均地權條例第 60 條之 1)依規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。
- 3.重劃土地位置之分配：(市地重劃實施辦法第 31 條)重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準(即原位次分配原則)。

### (八) 市地重劃辦理前後地籍範例

#### 1. 重劃前地籍位置圖例



#### 2. 重劃後地籍位置圖例



## (九) 自辦市地重劃之效益

### 1.一般效益

- (1) 促進土地利用。
- (2) 開發建築用地，增加可建築用地之供給。
- (3) 消除畸零不整之地形。
- (4) 引導都市發展。
- (5) 促進地方繁榮。
- (6) 節省政府徵購闢建公共設施費用。
- (7) 加強地籍管理、減少產權之糾紛。
- (8) 政府無償取得公共設施用地，增加稅收。
- (9) 富公平精神。

### 2.特別效益

- (1) 可依土地所有權人之意願提早開發。
- (2) 顧及小規模重劃區土地所有權人之權益。
- (3) 自辦市地重劃區較富彈性。

## (十) 自辦市地重劃獎勵事項

- 1.優先興建重劃區及相關地區之公共設施。
- 2.重劃期間免收或減收地價稅。
- 3.重劃完成日起二年內減半徵收地價稅。
- 4.重劃後第一次土地移轉減徵 40%增值稅。
- 5.其他有助市地重劃之推行事項：
  - (1) 未達最小分配面積標準二分之一，改領差額地價補償者，不計徵土地增值稅。
  - (2) 自來水、電力、電信及瓦斯等設施將於重劃工程施工時，一併施設。
  - (3) 非共同負擔之公共設施，優先於二年內興建。
  - (4) 既成巷道可依重劃分配結果，辦理公告廢止。

(十一) 本區土地自辦重劃優劣分析

表 2 土地重劃優劣分析表

不重劃	參加重劃
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 區內公共設施未興建，無法帶動土地增值。</li> <li>2. 土地畸零不整，合併使用不易，建商投資意願低，降低土地價值。</li> <li>3. 未辦理重劃前土地移轉，無法享受土地增值稅減徵 40%，及重劃負擔抵扣增值稅之優惠。</li> <li>4. 共有土地辦理分割為單獨所有，須向稅捐處申報共有物分割繳納增值稅，且向地政事務所申請土地分割手續繁雜，辦理時間冗長，又需負擔分割費用、複丈費用、代書費用等。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 重劃後區內道路、綠地全部開闢完成，且自來水、電力、電信全部施設完竣，公共設施完善必可帶動土地增值。</li> <li>2. 重劃完成後，區內每一宗土地地形方整臨路立即可供建築，吸引建築業投資興建，帶動本重劃區繁榮發展。</li> <li>3. 重劃區內共有持分之土地，可經共有人間協議分配為單獨所有，節省共有物辦理分割之時間、分割費用、複丈費用、代書費用及土地增值稅。</li> <li>4. 重劃後免徵工程受益費。</li> <li>5. 重劃完成後，重劃費用依法可抵繳增值稅，且重劃後第一次移轉，可再減徵 40% 增值稅。</li> <li>6. 重劃完成後，自完成之次年起地價稅減半徵收二年。</li> <li>7. 在重劃期間地價稅全免。</li> <li>8. 重劃完成後二年內，優先興建重劃區內及其相關地區之公共設施。</li> </ol>

## 花蓮縣東華大學城特定區優先發展區自辦市地重劃同意書

為促進土地建築使用以達地盡其利之目的，立同意書人\_\_\_\_\_同意依照「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」之規定，以下列所有土地依下列條款參加自辦市地重劃：

### 一、重劃範圍及總面積

- (一)重劃範圍：如重劃計畫書所附範圍圖。
- (二)總面積：約 115.63 公頃。(依範圍邊界、分割測量及登記為準)

### 二、公共設施用地負擔項目及其概略面積

- (一)負擔項目：學校用地、公園用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、道路用地
- (二)概略面積：約 40.70 公頃(35.20%)。

三、舉辦重劃工程項目：道路及附屬工程、廣場、公園、綠地、停車場、溝渠等開闢、雨污水下水道工程、路燈、號誌工程、整地工程、廣場開闢工程、管線配合工程(電力、電信及自來水工程)、地上物拆遷工程、其他工程。

### 四、重劃經費負擔概算及負擔方式：

- (一)重劃經費負擔概算：約新台幣\_\_\_\_\_元整(詳以重劃計畫書重劃經費負擔概算為準。)
- (二)負擔方式：本重劃區內共同負擔之各項公共設施用地及重劃費用，由重劃區內土地所有權人以重劃區內未建築土地折價抵付之，無未建築土地者以現金繳納。

五、預計重劃平均負擔比率：依重劃計畫書核定為準。

如因重劃作業需要而調整重劃範圍，願授權籌備會(或重劃會)全權處理。

此 致

花蓮縣東華大學城特定區優先發展區自辦市地重劃重劃會

立同意書人：



身分證字號：

住 址：

注意事項：立同意書人為限制或無行為能力者，依法須經法定代理人允許或代為意思表示。

土地標示：(單位：平方公尺)：

鄉	段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	持分	持分面積 (m <sup>2</sup> )	鄉	段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	持分	持分面積 (m <sup>2</sup> )

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

此致

花蓮縣政府

立同意書人（土地所有權人）：

簽章

國民身分證統一編號：

連絡住址：

連絡電話：

身分證影本正面黏貼處

身分證影本反面黏貼處

備註：請檢附印鑑證明。

中 華 民 國 年 月 日