

副 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：970270花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：黃柏崴
電話：(03) 8227171分機479
電子信箱：hbweitw@hl.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國110年9月22日

發文字號：府地劃字第1100184226B 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：花蓮縣第18期（花蓮市國聯）市地重劃案重劃計畫書，茲訂於110年9月28日起公告1個月，有關圖冊陳列於本府地政處重劃科、本縣花蓮市公所及本縣花蓮地政事務所，請查照。

說明：

- 一、依據內政部110年9月8日台內地字第1100264986號函辦理。
- 二、茲檢附公告文1份，請本縣花蓮市公所及本縣花蓮地政事務所惠予張貼，請更生日報自110年9月28日起刊登3日。

正本：花蓮縣花蓮市公所、花蓮縣花蓮地政事務所、更生日報

副本：花蓮縣議會、本府縣長室、本府行政暨研考處、本府建設處、本府地政處

縣長 徐榛蔚

本案依分層負責規定授權主管處長決行

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國110年9月22日

發文字號：府地劃字第1100184226A 號

附件：



主旨：公告花蓮縣第18期（花蓮市國聯）市地重劃計畫書、圖。

依據：

- 一、平均地權條例第56條及市地重劃實施辦法第16條。
- 二、內政部110年9月8日台內地字第1100264986號函核定。

公告事項：

- 一、公告期間：自110年9月28日起至110年10月28日止，共計30日。
- 二、公告地點：本府地政處重劃科、本縣花蓮市公所及本縣花蓮地政事務所。
- 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，並應載明土地所有權人姓名、住址及土地坐落、面積並簽名蓋章。
- 四、附市地重劃計畫書、圖（存放於公告地點）。

縣長 徐榛蔚



內政部 函

地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：羅念雯

電話：04-22502223

傳真：04-22502375

電子信箱：nienwen@land.moi.gov.tw

970花蓮縣花蓮市府前路17號

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國110年9月8日

發文字號：台內地字第1100264986號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所送貴縣第18期(花蓮市國聯)市地重劃計畫書1案，准予辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴府110年8月25日府地劃字第1100166111號函。
- 二、計畫書內數字及計算式，請依市地重劃相關法規自行詳加核對，並請依市地重劃實施辦法第16條規定辦理公告、通知土地所有權人及舉行說明會，說明重劃意旨及計畫要點。
- 三、另為強化市地重劃相關資訊公開，請依本部107年2月14日內授中辦地字第1071301818號函規定，將辦理中之市地重劃計畫書、圖等資料公開於機關網站，以保障民眾權益。

正本：花蓮縣政府

副本：本部地政司(測量科)

部長徐國勇

柏 威

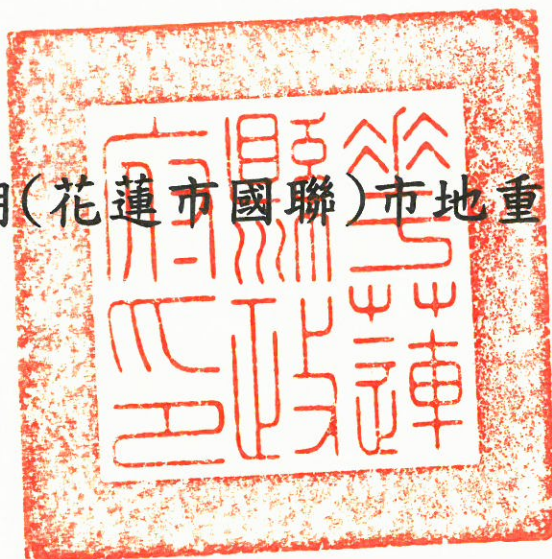
花府

110/09/10



1100184226

花蓮縣第 18 期(花蓮市國聯)市地重劃計畫書



花蓮縣政府

中華民國 110 年 08 月

花蓮縣第 18 期(花蓮市國聯)市地重劃計畫書

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落花蓮市，位於花蓮火車站之東側，範圍包括富國段 8 地號等 8 筆及國民段 467 地號等 15 筆土地，總面積共計約 0.956184 公頃。

範圍四至如下：

東：以國興一街邊界線為界(不含道路)。

西：以臺鐵花蓮機廠面前道路邊界線為界(不含道路)。

南：以國聯四路邊界線為界(不含道路)。

北：以毗鄰倉儲區之分區界線為界。



圖一：重劃區四至界址範圍示意圖

二、法令依據

- (一)依據「平均地權條例」第 56 條第 1 項第 2 款及「市地重劃實施辦法」第 14 條。
- (二)主要計畫：花蓮縣政府 107 年 11 月 22 日府建計字第 1070228280A 號公告實施「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)」及 110 年 8 月 11 日府建計字第 1100157069A 號公告實施「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案)細部計畫並配合修正內政部都委會第 889 次會議決議事項案」(如附件 1)。
- (三)細部計畫：花蓮縣政府 110 年 8 月 11 日府建計字第 1100159208A 號公告實施「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案)細部計畫」(如附件 2)。
- (四)本重劃區環境影響評估報告經本府地政處 107 年 7 月 19 日第 LA1070000524 號簽會本縣環境保護局查告，本案無涉及環境影響評估法第 25、27 條之規定，得免進行環境影響評估，檢附公文影本 1 份(如附件 3)。
- (五)本重劃區水土保持計畫及珍貴樹木查詢，經 106 年 2 月 6 日第 LA1060000077 號簽會本府農業處查告，因非屬山坡地範圍，無需辦理水土保持計畫審查，另區內無珍貴樹木需列管保護，檢附公文影本 1 份(如附件 4)。
- (六)本重劃區經花蓮縣文化局 106 年 2 月 10 日蓮文資字第1060001293 號函查告，未屬於古蹟、歷史建築、紀念建築、考古遺址、史蹟、文化景觀保存用地(區)，檢附公文影本 1 份(如附件 5)。
- (七)本重劃區經查非屬地質敏感區，檢附查詢結果頁面影本(如附件 6)。
- (八)本重劃區經內政部營建署城鄉發展分署 106 年 2 月 22 日城海字第 1060001529 號函查告非屬重要濕地範圍(如附件 7)。

- (九)本重劃區經花蓮縣花蓮市公所 106 年 1 月 26 日花市建字第 1060002187 號函查告，無登記三七五租約及增劃編原住民保留地(如附件 8)。
- (十)本重劃區出流管制計畫經 108 年 9 月 9 日第 LA1080000571 號簽會本府建設處查告，依出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦第 2 條規定，本案開發面積未達 2 公頃，免提出流管制計畫書(如附件 9)。
- (十一)本重劃區內花蓮縣花蓮市國民段 470 及 474 地號等 2 筆公有土地原作溝渠使用現已廢棄，惟經 109 年 11 月 23 日第 LA1090000895 號簽會本府建設處查無廢置紀錄，並於 109 年 12 月 3 日會同土地管理機關財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處實地勘查，管理機關續以 109 年 12 月 17 日台財產北花一字第 10903126640 號函同意依平均地權條例及相關規定辦理抵充，檢附公文影本各 1 份(如附件 10、11、12)。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)都市計畫沿革：

本案細部計畫區位於花蓮車站前，隸屬於「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案」。花蓮都市計畫之擬定沿革，追溯早期分為舊市區、西部地區、美崙地區與國慶地區，並分別於 71 年 1 月、56 年 4 月、64 年 4 月與 70 年 12 月發布實施，於第一次通盤檢討經內政部都市計畫委員會決議合併辦理作整體規劃，於 77 年 4 月公告實施「花蓮(舊市區、西部地區、美崙地區、國慶地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」，91 年 1 月公告實施之第二次通盤檢討改為「變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)」，現行主要計畫為「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)」，於 107 年 11 月 22 日發布實施。

本計畫區位屬花蓮火車站前重要發展核心，且為花蓮市重要門戶，擬透

過花蓮轉運站的規劃銜接公車及鐵路運輸，減緩臺 9 線蘇花公路山區路段改善計畫(簡稱蘇花改)通車後交通衝擊情形及提升花蓮地區公共運輸使用率。基於前述交通改善策略，遂於「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案」提出配套之都市計畫變更作業，並於 105 年 4 月 26 日內政部都市計畫委員會第 873 次會議(詳附件 13)，審定花蓮火車站前廣停用地、客運車站專用區及倉儲區(再 24 案)之變更方案，並依建議意見第二點略以：「以市地重劃開發之部分，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據內政部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』，規範花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後，依《平均地權條例》相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施…」，本府爰依上開決議辦理擬定細部計畫作業。

擬定細部計畫過程中，因倉儲區內地主全面聯署反對分區變更及參與市地重劃開發，考量倉儲區地主已歷經嘉禾市地重劃，且現況存在合法建築物，本府參酌地主意願將倉儲區剔除於整體開發範圍並配合調整細部計畫內容，將本案計畫範圍調整為站前廣停用地及客運車站專用區。上述變更內容涉及主要計畫範疇，於 108 年 8 月 5 日花蓮縣都市計畫委員會第 157 次會議審議通過(詳附件 14)，並於 109 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 963 次會議決議：「本案除將開發時程，修正為『自本會第 889 次會議紀錄文到後 5 年』外，其餘准照專案小組初步建議意見(詳附件 15)及花蓮縣政府 108 年 12 月 12 日府建計字第 1080268296 號函送計畫內容通過」，本府據以修正開發期程並增列一般徵收做為替選開發方式，續經 109 年 7 月 27 日花蓮縣都市計畫委員會第 161 次會議審議通過「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案)細部計畫並配合修正內政部都委會第 889 次會議決議事項案計畫」及「擬定花

蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案)細部計畫」(詳附件 16)。

(二)重劃區辦理原因：

臺 9 線蘇花公路山區路段改善計畫(簡稱蘇花改)於 109 年 1 月通車，「北花國道客運」路線亦投入營運，為減緩蘇花改通車後交通衝擊情形，擬透過規劃建置轉運站與改善停車空間，強化鐵公路交通轉運機能，供遊客轉乘大眾運輸進入市區，以便有效解決蘇花改通車後市區道路交通壅塞問題，提升花蓮地區公共運輸使用率，並進一步強化站前商業機能，形塑為花蓮市新興複合商業機能環境，帶動都市整體商業服務層級與環境品質之提升。

(三)公共設施取得與闢建數量：

本區重劃後預計可取得公共設施用地面積約 3,824.74 平方公尺，其公共設施項目為停車場用地。

(四)提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

重劃區完成後預計提供商業用地面積約 5,737.10 平方公尺。本重劃區預估之重劃前平均地價為 2 萬 2,685 元/平方公尺，預期重劃後平均地價可達 6 萬 5,000 元/平方公尺，增值幅度約 186%。

(五)重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本計畫區發展定位係為透過整體開發取得用地並設置花蓮火車站前轉運站，同時將區內部分土地變更為商業區以提升站前土地使用之彈性與強度，串聯站區活動與計畫區東側國聯商圈商業機能，鏈結並利用周圍商業空間，由點連接成線，再由線擴展至面，全面帶動站前商業活動。

(六)預期效益：

- 1.計畫區位於花蓮車站門戶地區，現況受限於土地使用分區管制內容為客運車站專用區及廣停用地，難以串連花蓮火車站與計畫區東側之國聯商圈，重劃後可望有所突破，透過整體開發取得用地並設置花蓮火

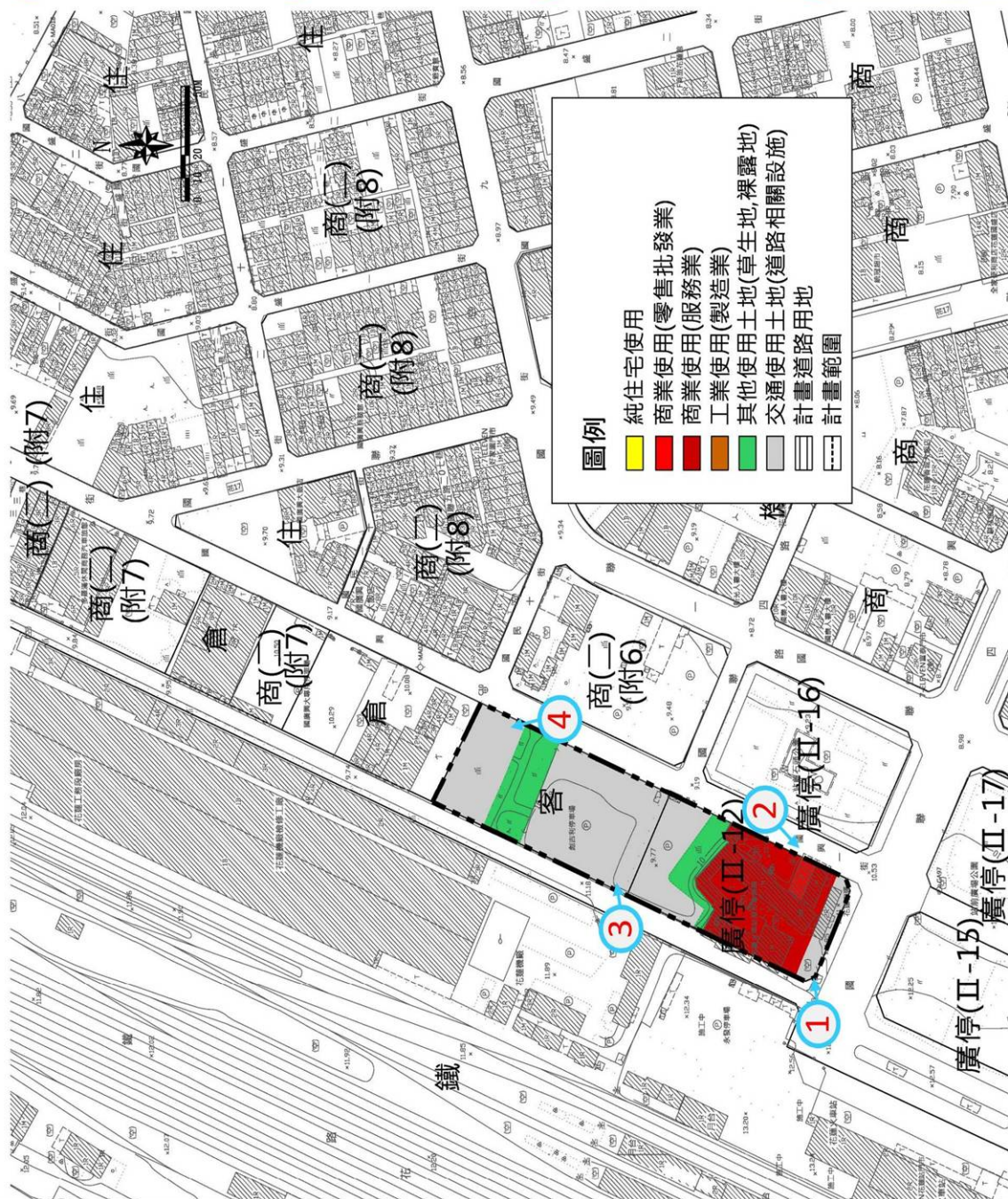
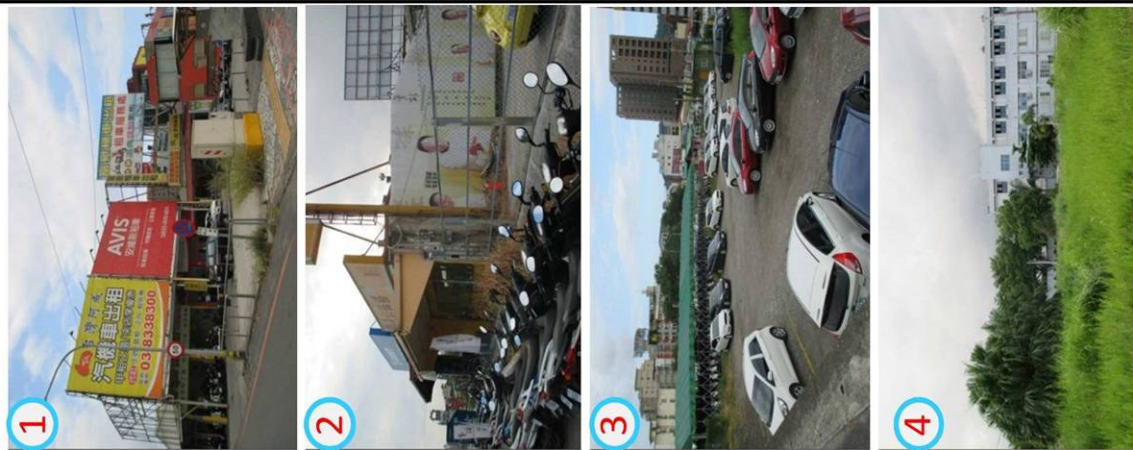
車站前轉運站，同時將區內部分土地變更為商業區，強化站前商業機能，帶動都市整體商業服務層級與環境品質之提升。

2.計畫區為交通運輸轉運節點之機能定位，配合花蓮火車站新建工程及未來轉運站之設置，可藉由轉運人潮之消費需求帶動站前商業發展，不僅提供進出站旅客所需之商業服務，進一步形塑良好舒適之購物或用餐環境，發展車站東側為花蓮市新興複合商業機能環境。

3.本府與交通部臺灣鐵路管理局於 110 年 1 月簽署「洄瀾雙城開發計畫」合作開發備忘錄，將以雙核心模式，共同開發新、舊火車站站區 41 公頃土地，計畫打造花蓮車站成為「臺灣國家級觀光車站城」。本重劃區屬「洄瀾車站城」之重要一環，以花蓮火車站車站為核心，往外延伸發展商旅服務整合招商，提供住宿、餐飲、購物及會議等複合主題購物中心，結合軌道經濟、大眾運輸導向(TOD)、車站城市的規劃理念，展望建構國際級觀光門戶，為花蓮地區帶來更大效益及競爭力。

(七)重劃區土地使用現況：

本重劃區西側緊鄰臺鐵花蓮車站與臺鐵花蓮機廠區，交通區位極佳，然現況受限於土地使用分區管制內容為客運車站專用區及廣停用地，目前高達 50%以上面積作為停車場使用(包含旅館之停車設施、汽車租賃業者停放營業用車輛、或是營業性停車場使用)，區內部份土地為草生地或裸露地，而重劃區南側除了花蓮客運站外，其餘臨時性建物多作為停車或租賃汽機車之商業使用。



圖二：計畫區土地使用現況示意圖

四、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一)本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表：

表一 公、私有土地總面積及土地所有權人數

項 目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備 註
公 有	1	1,494.62	占全部面積 比例 15.63%
私 有	15	8,067.22	占全部面積 比例 84.37%
總 計	16	9,561.84	

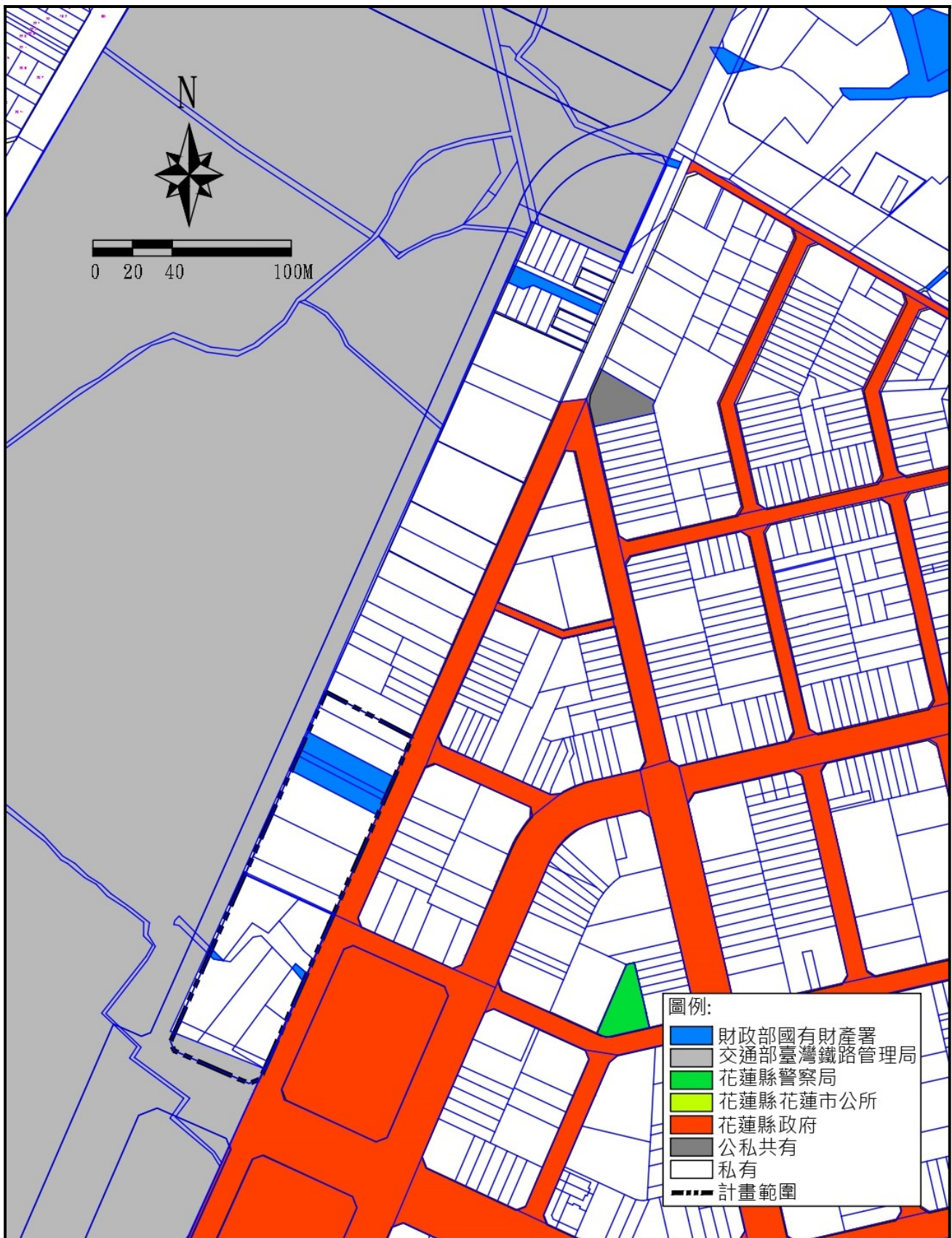
註：本表土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計，實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準。

(二)本重劃區公有土地產權及使用情形如下表，並檢附公有土地分布示意圖(如圖三)。

表二 公有土地產權及使用情形

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (平方公尺)	目前使用情形 (簡要說明)
1	國有	財政部國有財產署	5	1,066.57	草生地、裸露地
2	國有	臺灣鐵路管理局	1	428.05	花蓮客運站
小計			6	1,494.62	

註：本表土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計，實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準。



圖三：計畫範圍土地權屬分布示意圖

五、土地所有權人同意重劃情形

- (一)本案土地所有權人平均重劃負擔比率為 41.68%，未超過平均地權條例第 60 條第 3 項所定之 45%限制，不需經重劃區內私有土地所有權人數半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。
- (二)針對計畫區內經歷本縣第 1 期花蓮市嘉禾市地重劃之土地(富國段 8~15 地號)，為提高土地所有權人同意再次參與重劃意願，於重劃後獎勵容積率 15%，獎勵後最大容積率為 437%(獎勵前最大容積率為 380%)。
- (三)為了解重劃區私有土地所有權人參與開發之意願，本府於 109 年 7 月 31 日、9 月 4 日及 10 月 5 日共計召開 3 次座談會(會議紀錄如附件 17)，土地所有權人意見為：「重劃平均負擔比率 47.26%過高」及「對於地上物是否會進行補償等有疑慮」。為降低負擔，本案擬不編列地上物補償費，由土地所有權人自行拆除地上物(含合法臨時建築物、違建、土地改良物)，重劃平均負擔比率遂降低至 45%以下，並請土地所有權人出具自行拆除切結書及同意以市地重劃方式開發同意書。經本府於座談會中說明釋疑，並親訪未出席座談會之土地所有權人，使土地所有權人充分了解市地重劃意涵後，獲得土地所有權人 100%同意重劃(私有土地所有權人共計 15 人，同意辦理人數 15 人)，同意重劃統計表如下：

表三 土地所有權人同意重劃統計表

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	申請(同意)		未申請(同意)		總面積 (平方公尺)	申請(同意)		未申請(同意)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
15	15	100	0	0	8,067.22	8,067.22	100	0	0
公有土地面積：1,494.62 m ²					可抵充之公有土地面積：44.57 m ²				

註：本表土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計。

(四)本重劃區內現存合法臨時建築物計 5 戶，除交通部臺灣鐵路管理局管理之國民段 466-2 地號土地上建物所有權人為花蓮客運公司外，其餘 4 戶之土地、建物為同一所有權人，經本府於座談會敘明補償費係由土地所有權人負擔，並親訪未出席座談會之土地所有權人，協調所有權人自行拆除地上物以減輕負擔，全體土地權人及花蓮客運公司遂同意自行拆除地上物（含合法臨時建築物、違建、土地改良物）並出具切結書。

(五)另本案範圍內公有土地共 6 筆，其管理機關交通部臺灣鐵路管理局及財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處，分別以 109 年 9 月 8 日鐵工地字第 1090031300 號函及 109 年 12 月 30 日台財產北花一字第 10903131720 號函同意參加本市地重劃開發案(如附件 18)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計 44.57 平方公尺，依平均地權條例第 60 條暨平均地權條例施行細則第 82 條規定抵充為共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖(如圖四)。

本縣花蓮市國民段 470 及 474 地號等 2 筆公有土地原作溝渠使用現已廢棄，惟經 109 年 11 月 23 日第 LA1090000895 號簽會本府建設處查無廢置紀錄，並於 109 年 12 月 3 日會同土地管理機關財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處實地勘查，管理機關續以 109 年 12 月 17 日台財產北花一字第 10903126640 號函同意依平均地權條例及相關規定辦理抵充，檢附公文影本各 1 份(如附件 10、11、12)。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 1,494.62 平方公尺，私有土地面積共計 8,067.22 平方公尺，無未登記土地面積，合計約 9,561.84 平方公尺，實際面積以重劃區範圍邊界分割後之測定面積為準。

八、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如下表：

表四 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

項目	面積(平方公尺)	百分比(%)
停車場	3,824.74	40%

(實際面積以實地分割測量為準)

(二)土地所有權人負擔之公共設施用地面積

= 共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積

= 3,824.74－44.57

= 3,779.43(平方公尺)

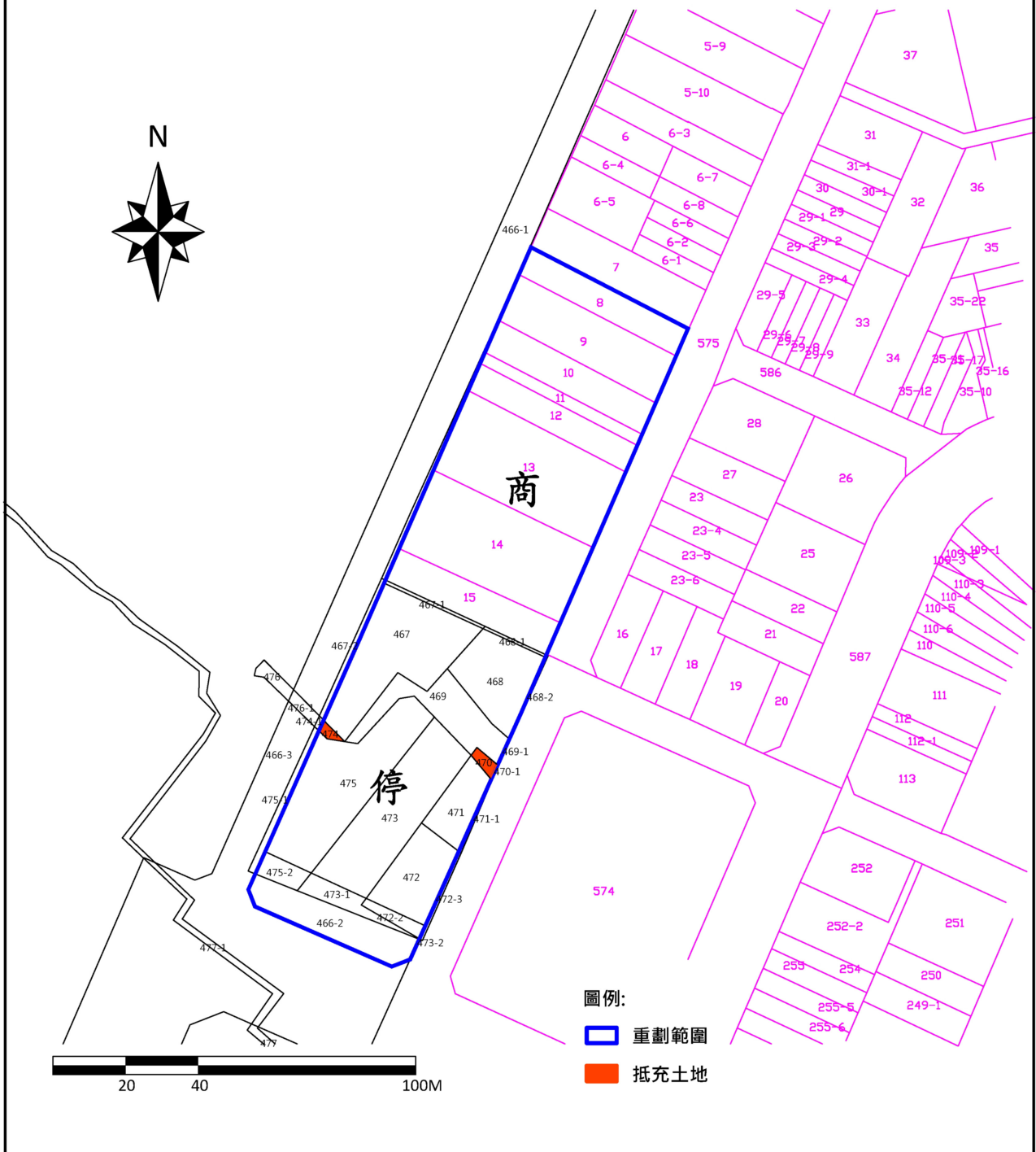
(三)公共設施用地平均負擔比率

= [公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)÷(重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)]×100%

= [(3,824.74－44.57)÷(9,561.84－44.57)]×100%

= 39.7191%

花蓮縣第18期(花蓮市國聯)市地重劃區抵充土地分布示意圖



圖四：抵充土地分布示意圖

九、預估費用負擔

(一)本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

表五 預估工程項目及費用、重劃費用及貸款利息之總額

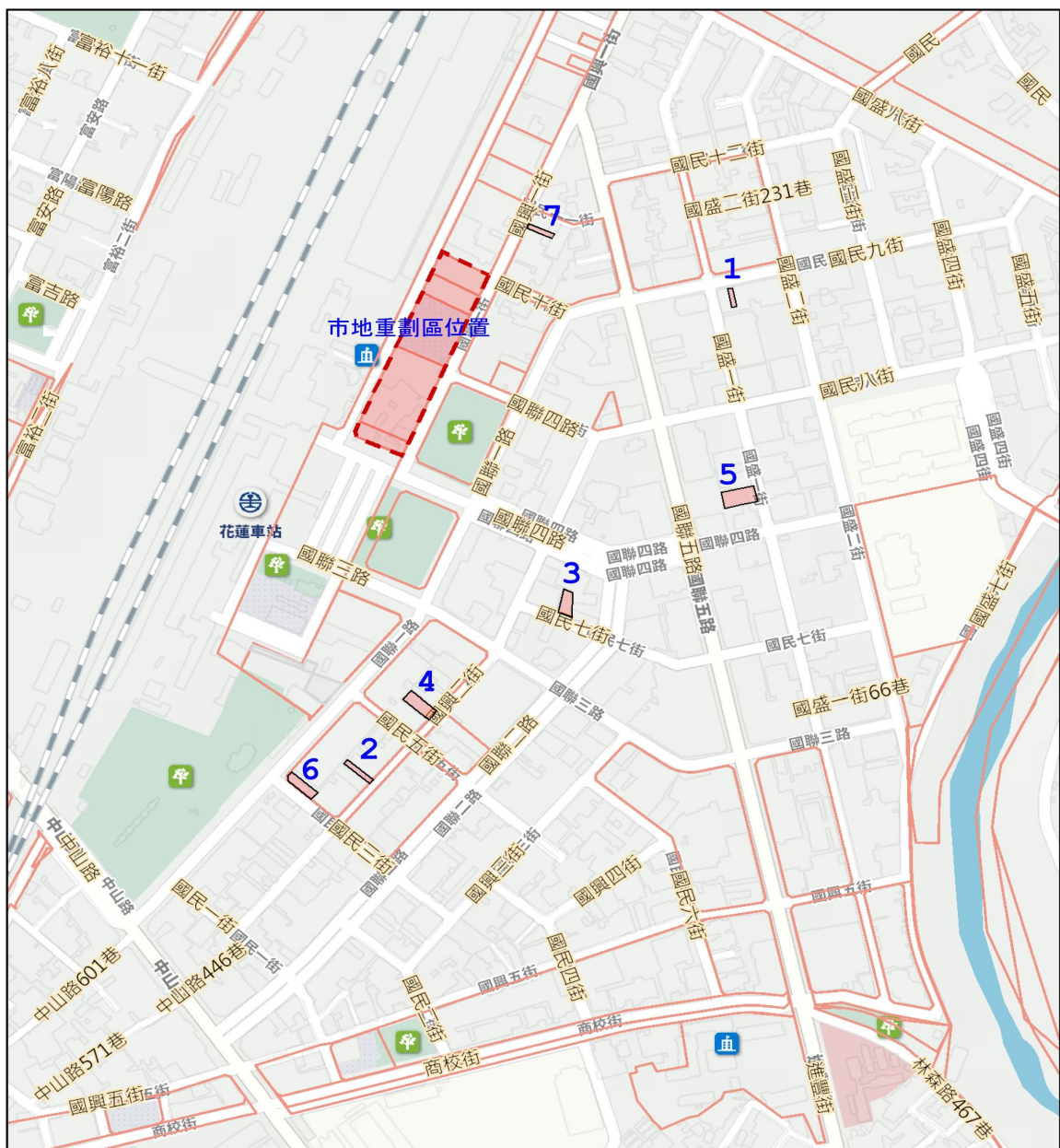
項 目		金額(元)	備 註
工 程 費	假設工程	500,000	施工時配合工程之進行而設置(含施工圍籬、安全圍籬大門)
	整地及停車場工程	4,000,000	
	排水工程	1,000,000	
	污水工程	1,000,000	
	照明工程	500,000	
	景觀植栽綠美化工程	500,000	停車場植栽費用
	其他及雜項工程費	1,800,000	含雜項工程、規劃設計費、監造費、工程管理費、空污費等。
	小計(1)	9,300,000	
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	0	土地所權人切結自行拆除。
	重劃業務費	2,532,000	地籍整理費及必要之業務費。
	小計(2)	2,532,000	
貸款利息(3)		319,591	貸款期間 2 年，年利率 2.44%。
合計(1+2+3)		12,151,591	

(二)費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 &= \{(\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}) \div [\text{預估重劃後平均} \\
 &\quad \text{地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地} \\
 &\quad \text{面積})]\} \times 100\% \\
 &= \{(9,300,000 + 2,532,000 + 319,591) \div [65,000 \times (9,561.84 - 44.57)]\} \times 100\% \\
 &= 1.9643\%
 \end{aligned}$$

(三)本重劃區總費用係由本府編列預算及向本縣平均地權基金借貸，貸款利率係依五大銀行平均基準利率之放款利率 2.44%訂定，未來仍以實際借貸利率所計算之貸款利息計算費用負擔比率，貸款期間自 111 年 1 月至 112 年 12 月計 2 年，貸款利息預估為 31 萬 9,591 元。

(四)本重劃區周邊 300 公尺以商業區為主，根據 106 年 3 月至 110 年 1 月實價登錄資料之買賣交易實例(詳圖五及表六)，火車站東側商圈目前以國聯五路為核心，自核心向外有地價遞減情形，且重劃區與國聯一路間尚有停車場用地，故估算重劃後之平均地價為每平方公尺 6 萬 5,000 元。



圖五：106-110 年鄰近土地交易價格分布圖

表六 106-110 年鄰近土地交易價格表

編號	標的 種類	段小段	地號	交易日期	土地面積 (平方公尺)	單價 (元/m ²)	單價 (元/坪)	土地總價 (萬元)	使用分區
1	土地	富國段	0132-0002	106 年 03 月 10 日	84.00	50,100	165,621	421	都市：商
2	土地	富國段	0470-0000	106 年 08 月 31 日	55.34	60,499	199,998	335	都市：商
3	土地	富國段	0274-0000	108 年 03 月 12 日	270.02	84,741	280,137	2,288	都市：商
4	土地	富國段	0440-0000	108 年 07 月 23 日	108.00	78,704	260,180	850	都市：商
5	土地	富國段	0229-0000	108 年 08 月 09 日	957.00	99,216	327,988	9,495	都市：商
6	土地	富國段	0467-0000	108 年 12 月 26 日	267.77	44,814	148,146	1,200	都市：商
7	土地	富國段	0031-0001	110 年 01 月 25 日	120.00	75,583	249,862	907	都市：商

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 39.7191% + 1.9643%

= 41.6834%

≈ 41.68%

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區內無既成社區，且全體土地所有權人均切結自行拆除地上物(含合法臨時建築物、違建、土地改良物)，故無訂定負擔減輕原則。

十二、財務計畫

(一)重劃負擔總費用：新台幣 1,215 萬 1,591 元。

(二)財源籌措方式：由本縣實施平均地權基金借貸支應。

(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價款或繳納差額地價償還。

(四)現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表：

表七 預估本重劃區各年度現金流量

項目		合計(元)	111 年	112 年
重劃負擔總費用	工程費	9,300,000	0	9,300,000
	重劃費用	2,532,000	1,266,000	1,266,000
	貸款利息	319,591	30,890(*註 1)	288,701(*註 2)
	小計	12,151,591	1,296,890	10,854,701
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	12,155,000	0	12,155,000
	小計	12,155,000	0	12,155,000
當期淨值		3,409	-1,296,890	1,300,299

*註 1：111 年貸款利息 = (111 年工程費+111 年重劃費用)×年利率

$$= (0+1,266,000) \times 2.44\%$$

$$= 30,890 \text{ 元}$$

*註 2：112 年貸款利息 = (112 年工程費+112 年重劃費用+111 年重劃費用)×年利率

$$= (9,300,000+1,266,000)+1,266,000) \times 2.44\%$$

$$= 288,701 \text{ 元}$$

(五)本重劃區預估取得抵費地面積 187 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 6 萬 5,000 元，經試算後預估土地處分收入約 1,215.5 萬元，預估盈餘 3,409 元，財務可自償且尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

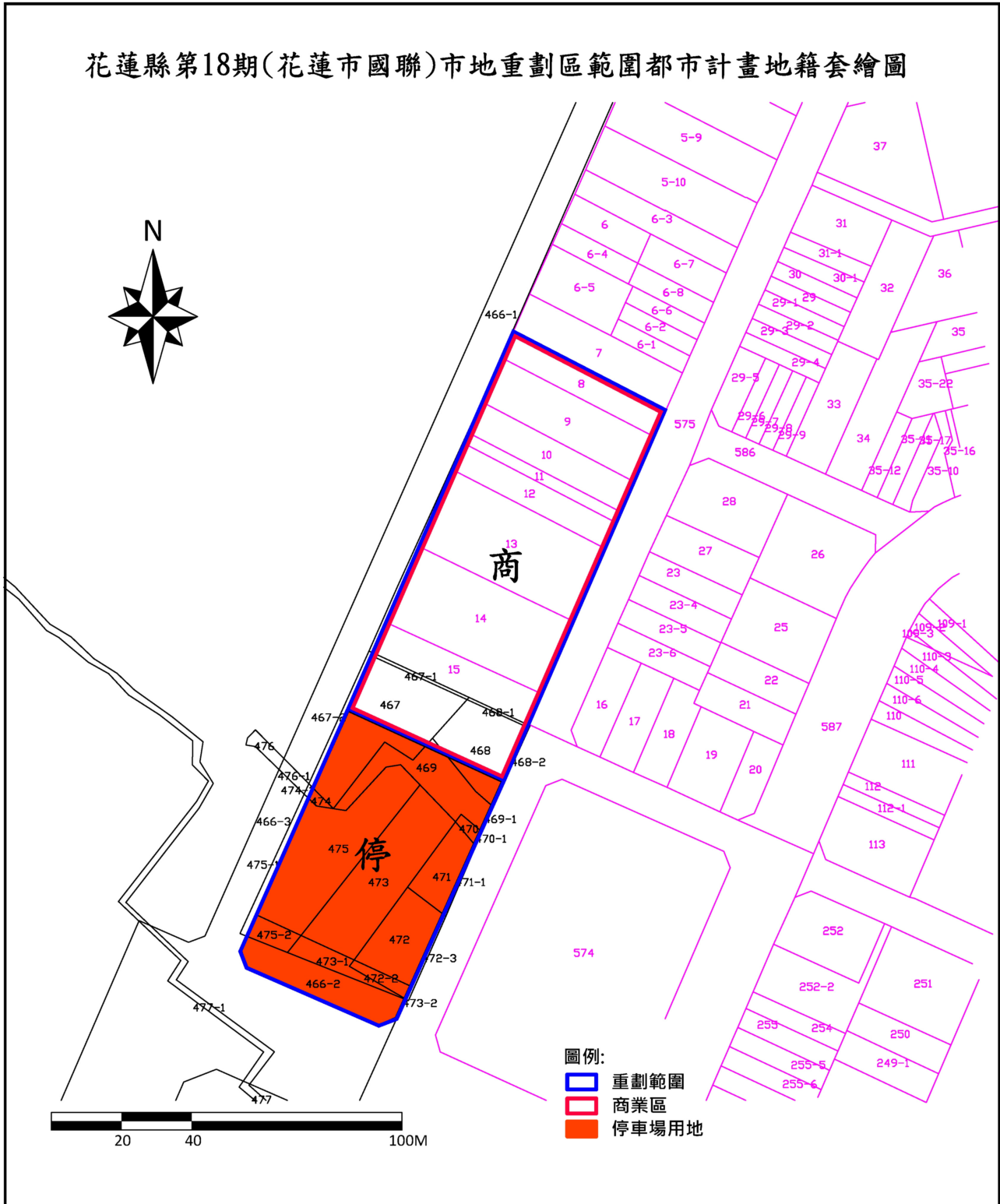
本重劃作業預定自民國 109 年 7 月至 113 年 3 月止，詳表八。

表八 預定重劃工作進度表

花蓮縣第 18 期(花蓮市國聯)市地重劃區 預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
一、選定重劃地區	自 109 年 07 月至 109 年 07 月
二、籌編經費	自 110 年 06 月至 110 年 10 月
三、舉行土地所有權人座談會	自 109 年 07 月至 109 年 10 月
四、研訂市地重劃計畫書報核	自 109 年 11 月至 110 年 05 月
五、公告重劃計畫書	自 110 年 06 月至 110 年 09 月
六、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自 110 年 09 月至 110 年 10 月
七、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 110 年 11 月至 110 年 12 月
八、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自 111 年 01 月至 111 年 03 月
九、工程規劃設計	自 111 年 04 月至 111 年 06 月
十、查定重劃前後地價	自 111 年 05 月至 111 年 07 月
十一、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 111 年 06 月至 111 年 08 月
十二、工程施工	自 111 年 09 月至 112 年 02 月
十三、土地分配設計及計算負擔	自 112 年 03 月至 112 年 05 月
十四、分配草案說明會	自 112 年 05 月至 112 年 07 月
十五、分配結果公告及異議處理	自 112 年 07 月至 112 年 08 月
十六、地籍整理及權利變更登記	自 112 年 08 月至 112 年 10 月
十七、交接及清償	自 112 年 10 月至 112 年 11 月
十八、財務結算	自 112 年 12 月至 113 年 01 月
十九、成果報告	自 113 年 01 月至 113 年 03 月

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

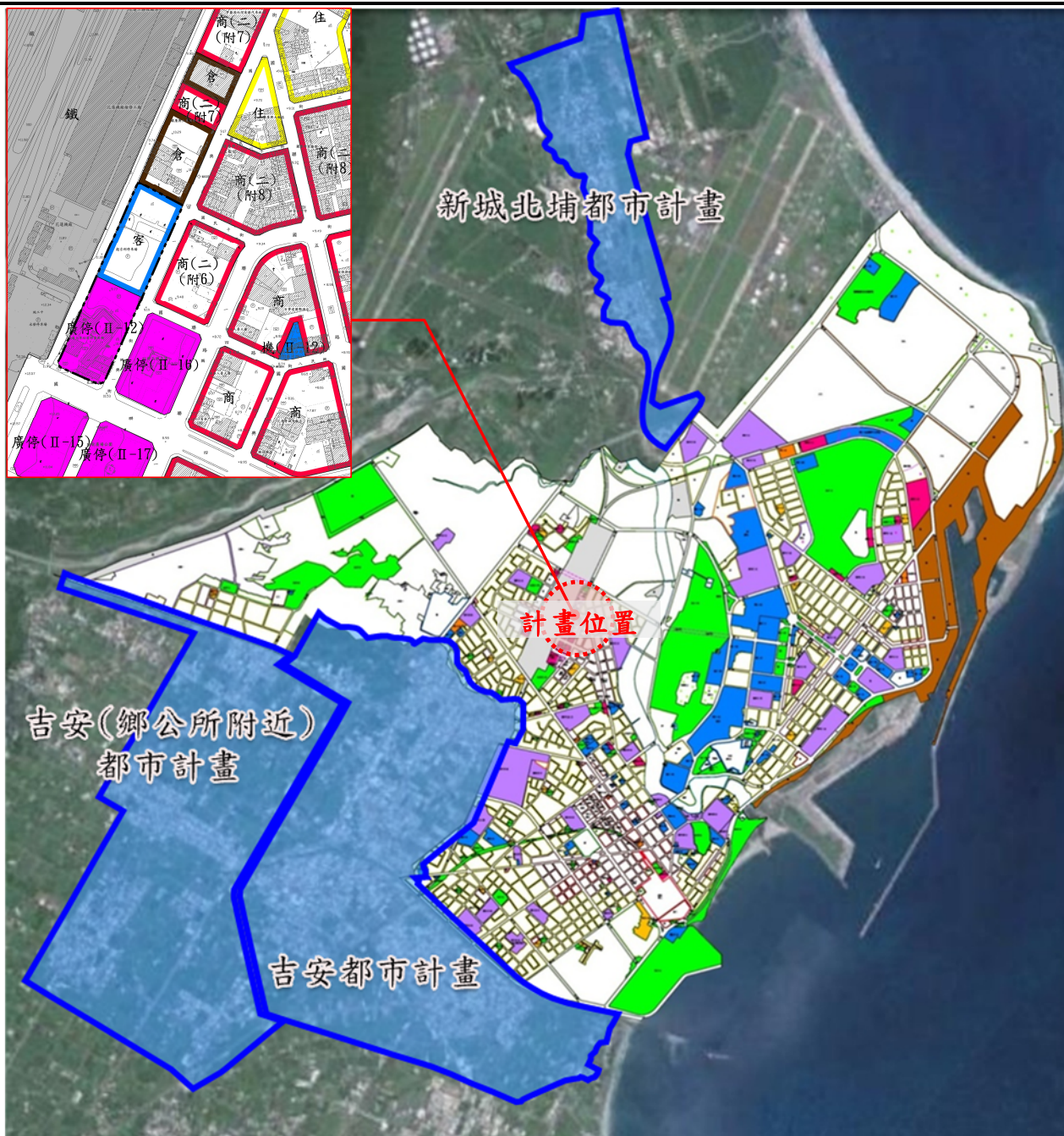
如下圖。



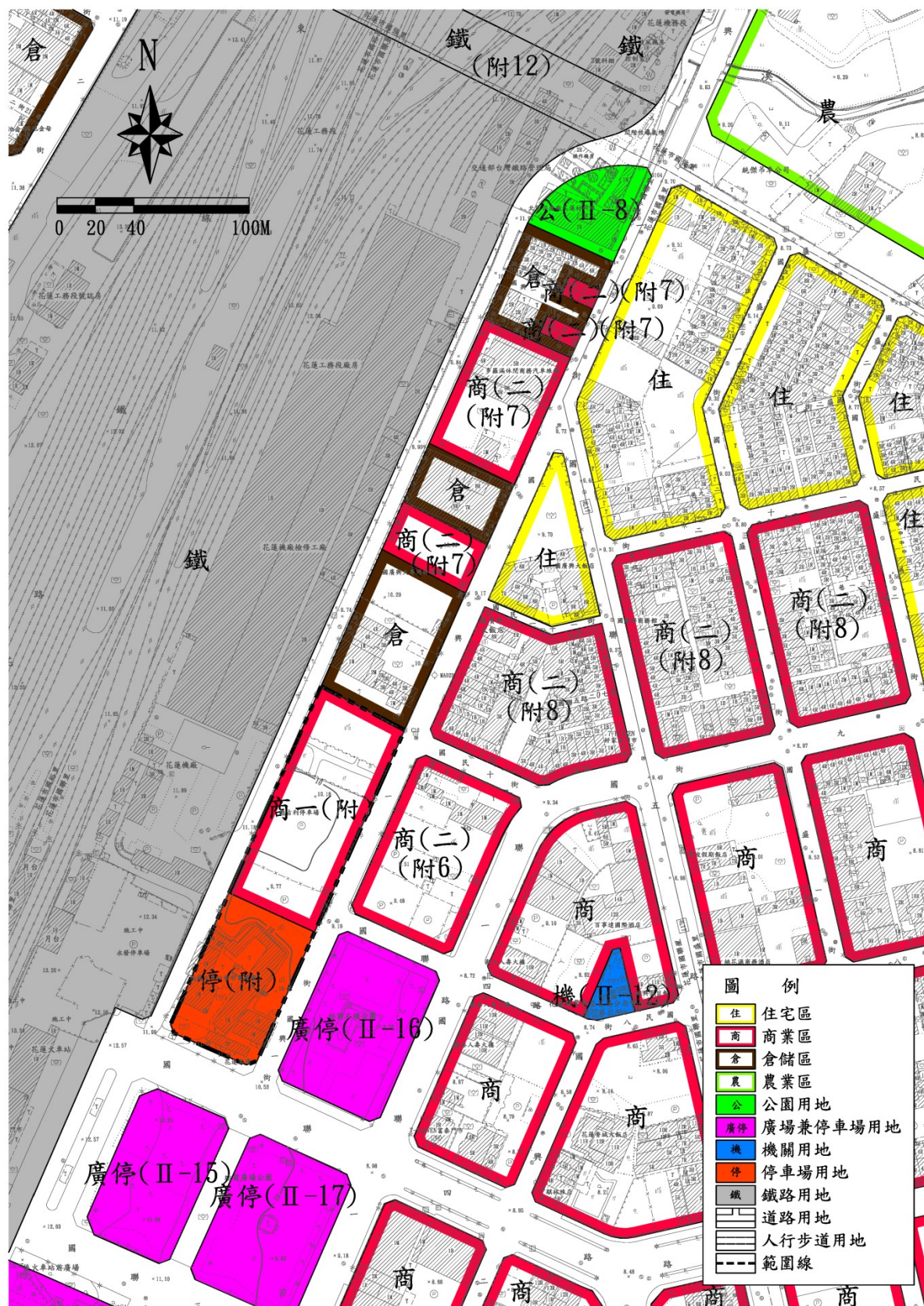
圖六：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

十五、附件

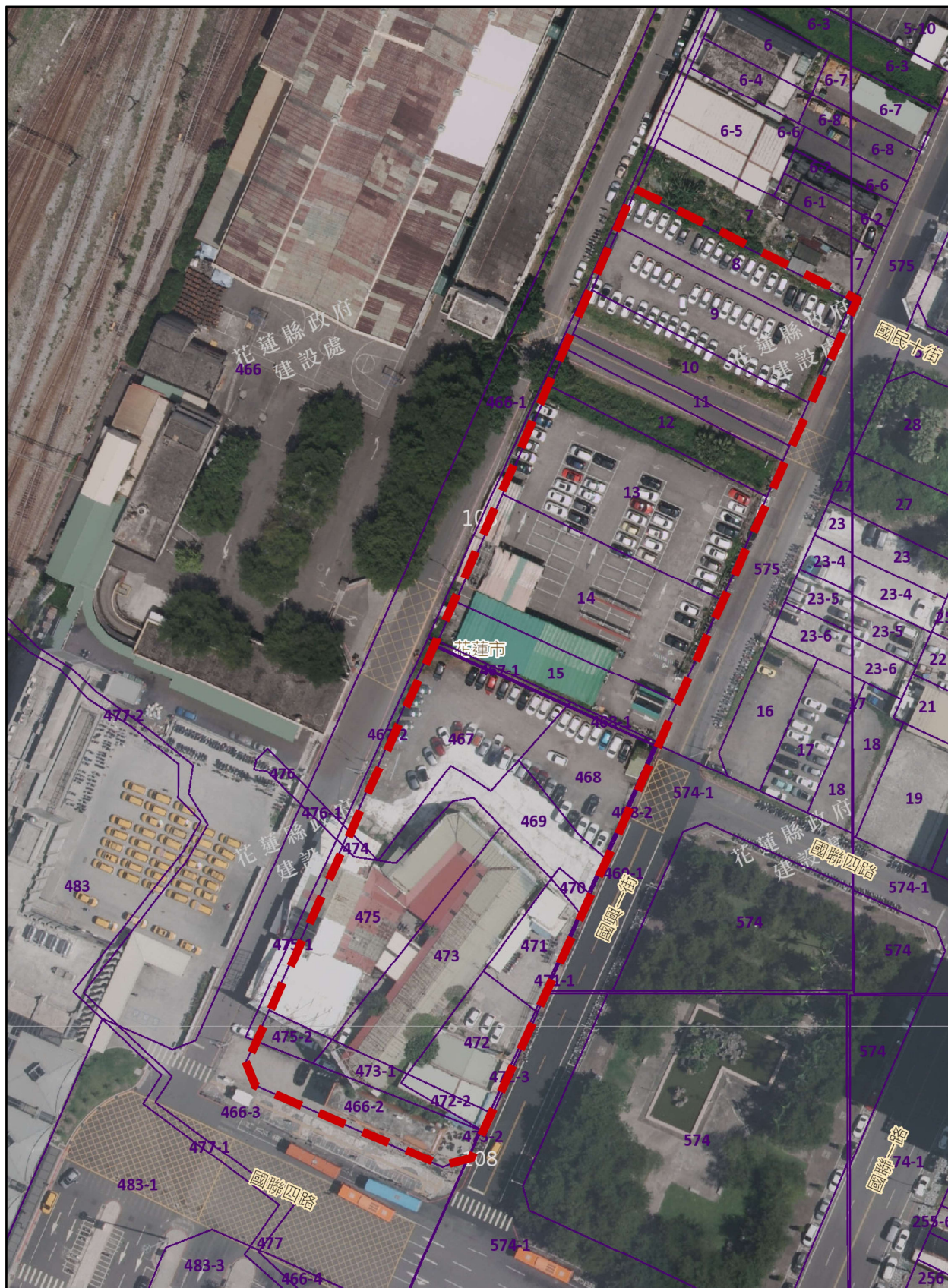
1. 主要計畫實施公告。
2. 細部計畫實施公告。
3. 本縣環境保護局查註意見(免環境影響評估)影本。
4. 本府農業處查註意見(山坡地範圍、珍貴樹木)影本。
5. 本縣文化局查告函(古蹟保存區等)影本。
6. 地質敏感區線上查詢系統查詢結果影本。
7. 內政部營建署城鄉發展分署查告函(重要濕地範圍)影本。
8. 本縣花蓮市公所查告函(無三七五租約及增劃編原住民保留地)影本。
9. 本府建設處查註意見(出流管制計畫)影本。
10. 本府建設處查註意見(抵充要件評估)影本。
11. 現場勘查抵充土地會勘紀錄影本。
12. 財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處(同意抵充)函影本。
13. 105 年 4 月 26 日內政部都市計畫委員會第 873 次會議紀錄。
14. 108 年 8 月 5 日花蓮縣都市計畫委員會第 157 次會議紀錄。
15. 109 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 963 次會議紀錄。
16. 109 年 7 月 27 日花蓮縣都市計畫委員會第 161 次會議紀錄。
17. 109 年 7 月 31 日、9 月 4 日及 10 月 5 日土地所有權人座談會會議紀錄。
18. 公有土地管理機關同意參加市地重劃函影本。



圖七：計畫位置示意圖



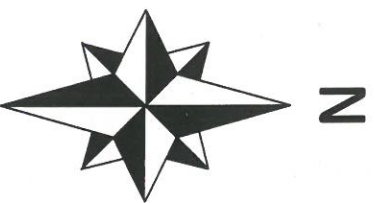
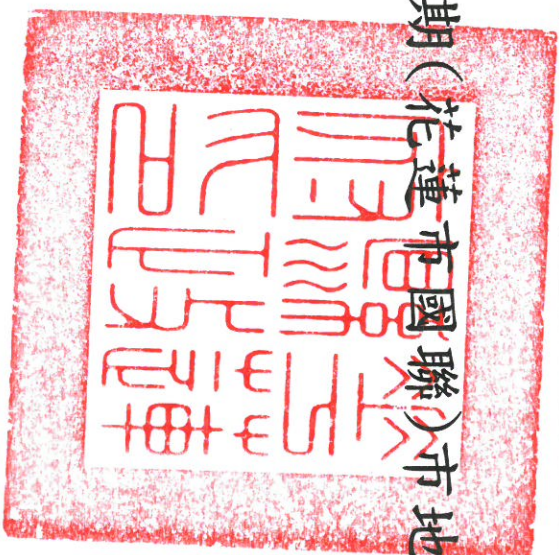
圖八：市地重劃範圍示意圖



重劃區範圍

圖九：重劃區範圍航照圖

花蓮縣第18期(花蓮市國聯)市地重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



比例尺：1/1000



- 圖例：
- 重劃範圍
 - 商業區
 - 停車場用地

