

土地所有權人說明會

花蓮縣第18期(花蓮市國聯) 市地重劃案重劃計畫書簡報



報告機關：花蓮縣政府地政處

簡報大綱

- ▶ 一、重劃地區及範圍
- ▶ 二、法令依據
- ▶ 三、辦理重劃原因及預期效益
- ▶ 四、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數
- ▶ 五、土地所有權人同意重劃情形
- ▶ 六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積
- ▶ 七、土地總面積

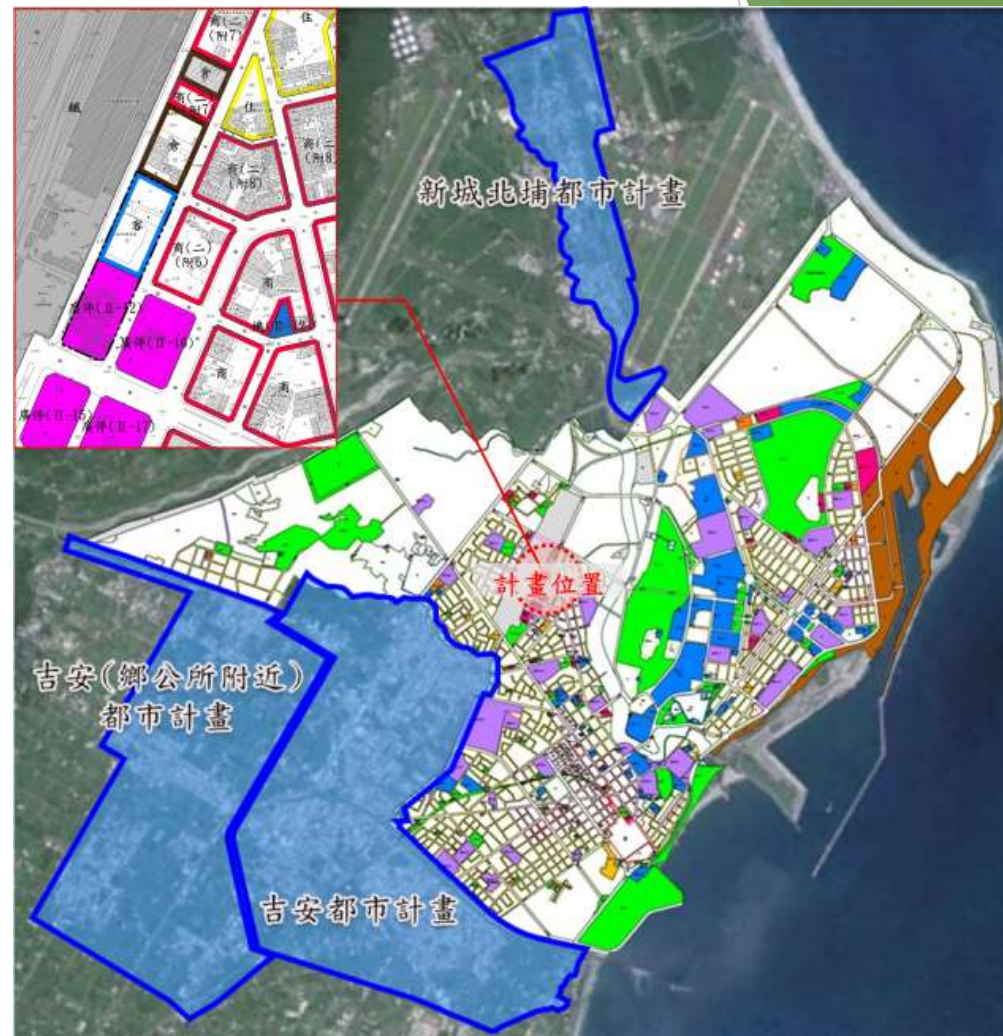
簡報大綱

- ▶ 八、預估公共設施用地負擔
- ▶ 九、預估費用負擔
- ▶ 十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計
- ▶ 十一、重劃區內原有合法建物或既成社區
負擔減輕之原則
- ▶ 十二、財務計畫
- ▶ 十三、預定重劃工作進度
- ▶ 十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖
- ▶ 十五、公告重劃計畫書

一、重劃地區及範圍

► 重劃地區：

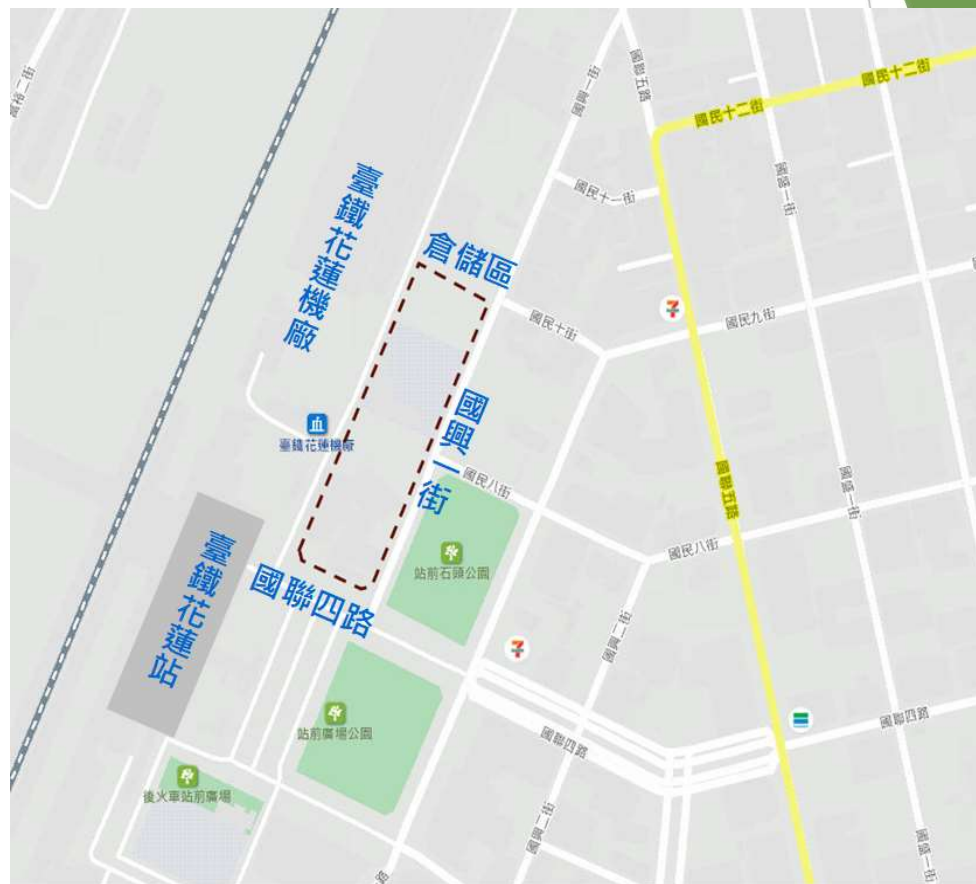
- 坐落花蓮市，位於花蓮火車站之東側。
- 範圍包括富國段8地號等8筆、國民段467地號等15筆土地。
- 重劃區總面積合計0.956184公頃。



一、重劃地區及其範圍

► 重劃範圍：

- 東：以國興一街為界
- 西：以臺鐵花蓮機廠面前道路為界
- 南：以國聯四路為界
- 北：與倉儲區為鄰



二、法令依據

- ▶ 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。
- ▶ 都市計畫發布日期及文號

- ▶ 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」。

二、法令依據

► 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」。

為確保都市計畫具體可行，參據內政部93年11月16日第597次會議通過之『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』，於花蓮縣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市地重劃主管機關審核。

二、法令依據

- ▶ 本重劃區免進行環境影響評估。
- ▶ 本重劃區因非屬山坡地範圍，無需辦理水土保持計畫審查。
- ▶ 本重劃區未屬於「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)」。
- ▶ 本重劃區非屬地質敏感區。
- ▶ 本重劃區非屬重要濕地範圍。

二、法令依據

- ▶ 本重劃區無登記三七五租約及增劃編原住民保留地。
- ▶ 本重劃區開發面積未達2公頃，免提出流管制計畫書。
- ▶ 本縣花蓮市國民段470及474地號等2筆公有土地，面積計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條規定抵充為區內共同負擔之公共設施用地。

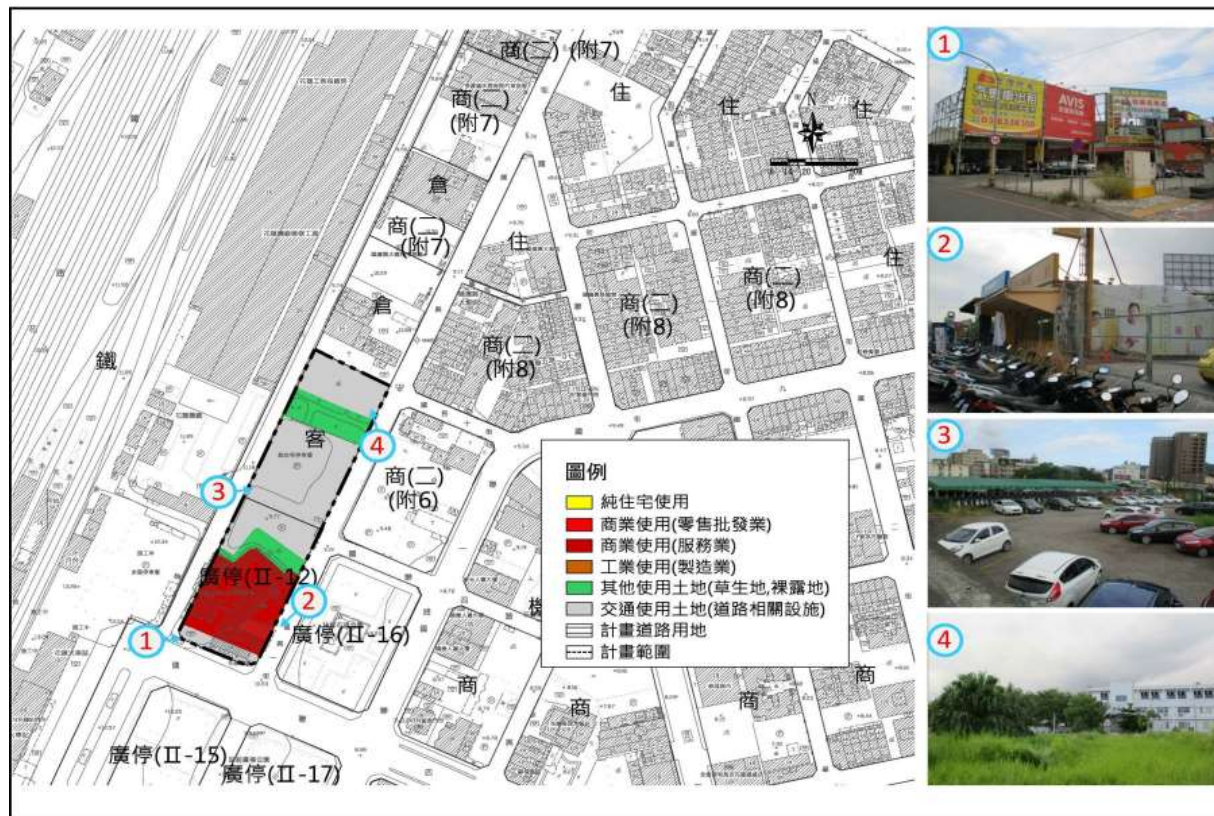
三、辦理重劃原因及預期效益

► 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、辦理重劃原因及預期效益

► 現況照片



三、辦理重劃原因及預期效益

► 預期效益：

- 本重劃區毗鄰花蓮車站，可藉由轉運人潮之消費需求帶動站前商業發展，並鏈結東側國聯商圈商業機能，由點連接成線再擴展至面，全面帶動站前商業活動。
- 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。
- 重劃區完成後將提供商業用地約5,737.10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%。

四、重劃地區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(人)	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	

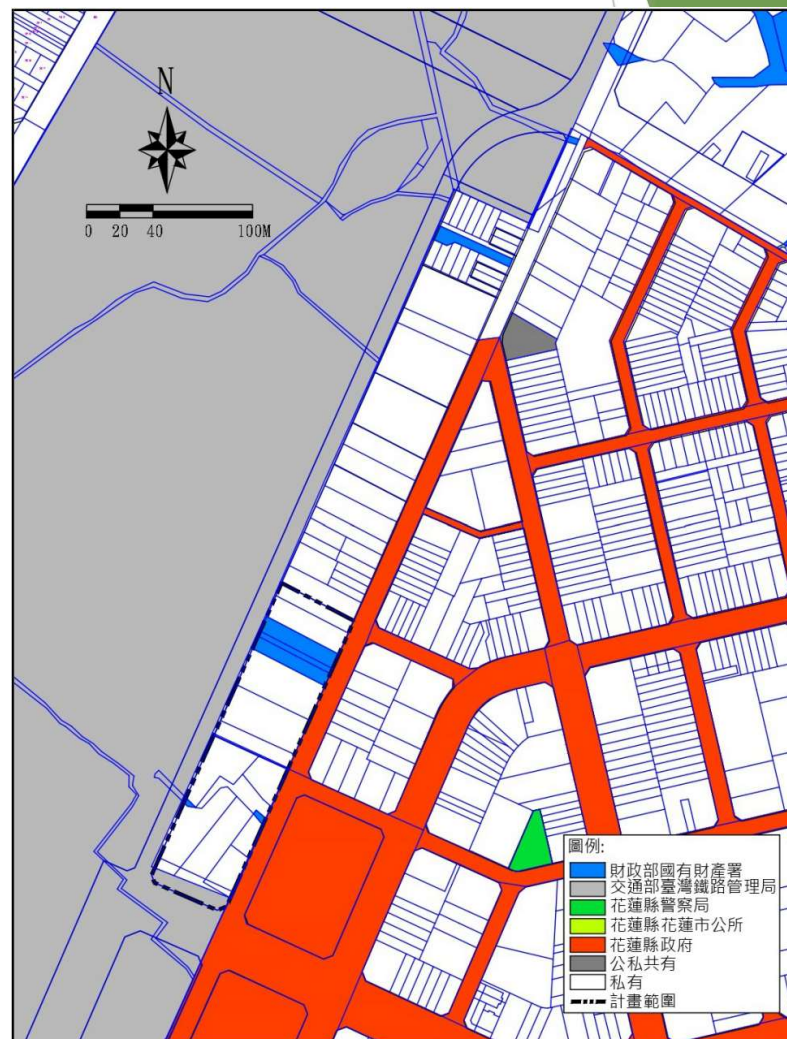
註：本表土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計，實際面積以實際測量之面積為準。

四、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人數

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，實際面積以實際測量之面積為準。



五、土地所有權人同意重劃情形

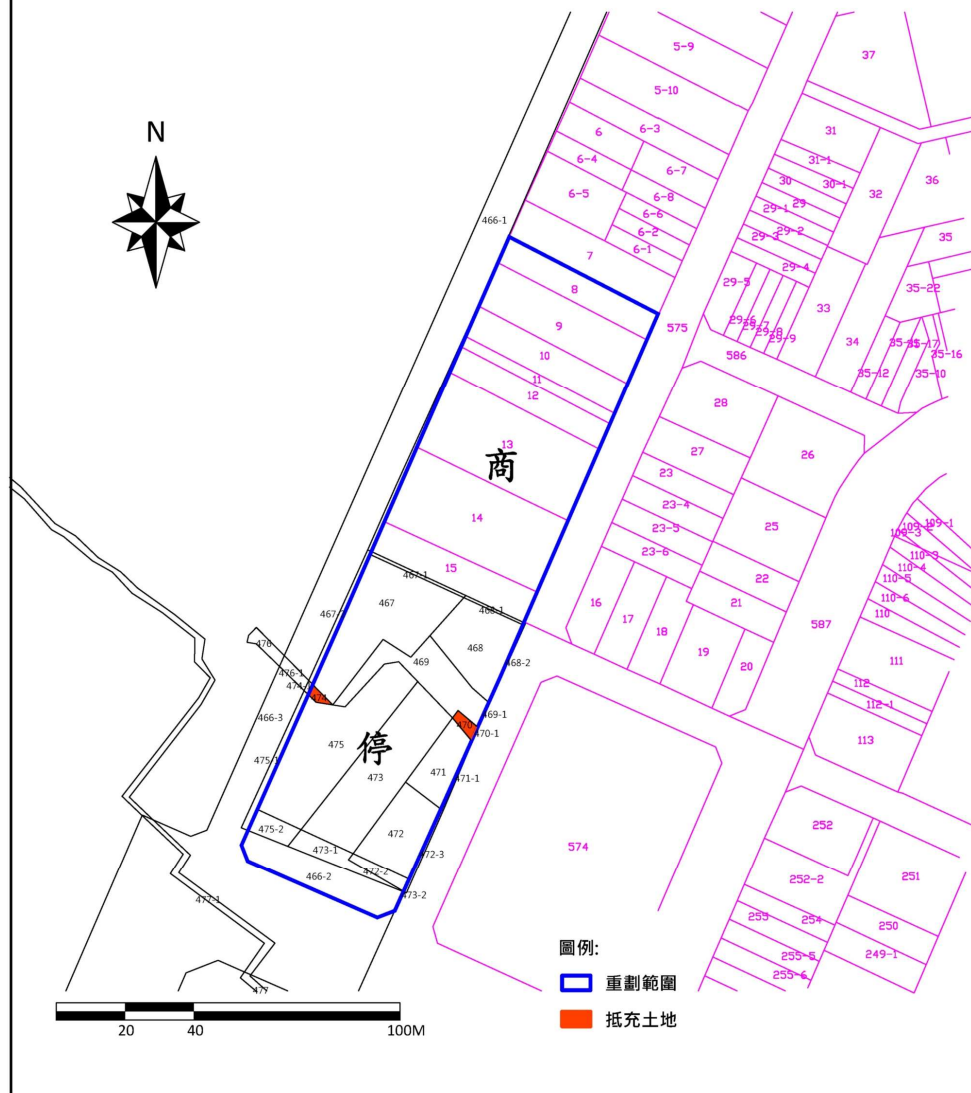
私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	申請(同意) 人 數		未申請(同意) 人 數		總面積 (平方公尺)	申請(同意) 面積(平方公尺)		未申請(同意) 面積(平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
15	15	100	0	0	8,067.22	8,067.22	100	0	0
公有土地面積：1,494.62 m ²					可抵充之公有土地面積：44.57 m ²				

註：本表土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

- ▶ 本重劃區內無未登記土地。
- ▶ 本縣花蓮市國民段470及474地號等2筆公有土地
 - ▶ 尚未辦理地目塗銷(地目為水)
 - ▶ 本府建設處查無廢置紀錄
 - ▶ 實地勘查現況非作道路、溝渠、河川使用
 - ▶ 土地管理機關同意依平均地權條例及相關規定辦理抵充
- ▶ 依平均地權條例第60條暨平均地權條例施行細則第82條規定抵充為區內共同負擔之公共設施用地面積計44.57平方公尺。
 - ▶ 公共設施用地平均負擔比例降低約0.28%

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



七、土地總面積

- ▶ 本重劃區土地面積合計9,561.84平方公尺
 - ▶ 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。
 - ▶ 區內無未登記土地。
 - ▶ 實際面積依公告後都市計畫樁位釘測結果為準。

八、預估公共設施用地負擔

► 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

公共設施用地項目	面積(平方公尺)
停車場	3,824.74

► 公共設施用地平均負擔比例

(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%

$$= \frac{(3,824.74 - 44.57)}{(9,561.84 - 44.57)} \times 100\% = 39.7191\%$$

九、預估費用負擔

► 重劃總費用：

重劃費用負擔項目	項目內容說明	重劃總費用概算(元)
公共工程相關費用	規劃設計費、施工費、整地費、材料費及工程管理費	9,300,000
重劃費用	地上物拆遷補償費	0 *土地所有權人切結自行拆除
	重劃業務費	2,532,000
貸款利息	貸款期間2年，以年利率2.44%計算	319,591
合計		12,151,591

九、預估費用負擔

► 費用平均負擔比率

$$\frac{(\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額})}{(\text{預估重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等面積}))} \times 100\%$$

$$= \frac{(9,300,000 + 2,532,000 + 319,591)}{(65,000 \times (9,561.84 - 44.57))} \times 100\%$$

$$= 1.9643\%$$

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計



十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

- ▶ 重劃區內無既成社區。
- ▶ 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)。
- ▶ 無需訂定負擔減輕原則。
- ▶ 針對本計畫區內歷經嘉禾市地重劃之土地，於市地重劃配地後，獎勵容積率15%，獎勵後最大容積率為437%。

十二、財務計畫

- ▶ 重劃負擔總費用：新台幣1,215萬1,591元。
- ▶ 財源籌措方式：
由本縣實施平均地權基金借貸支應。
- ▶ 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。

十二、財務計畫

- ▶ 本重劃區周邊以商業區為主，爰參酌106年3月至110年1月實價登錄資料之買賣交易實例估算重劃後之平均地價。
- ▶ 考量重劃區區位、開發期程及可發展成為熟地之等待期程，重劃後地價估算為6萬5,000元/平方公尺。

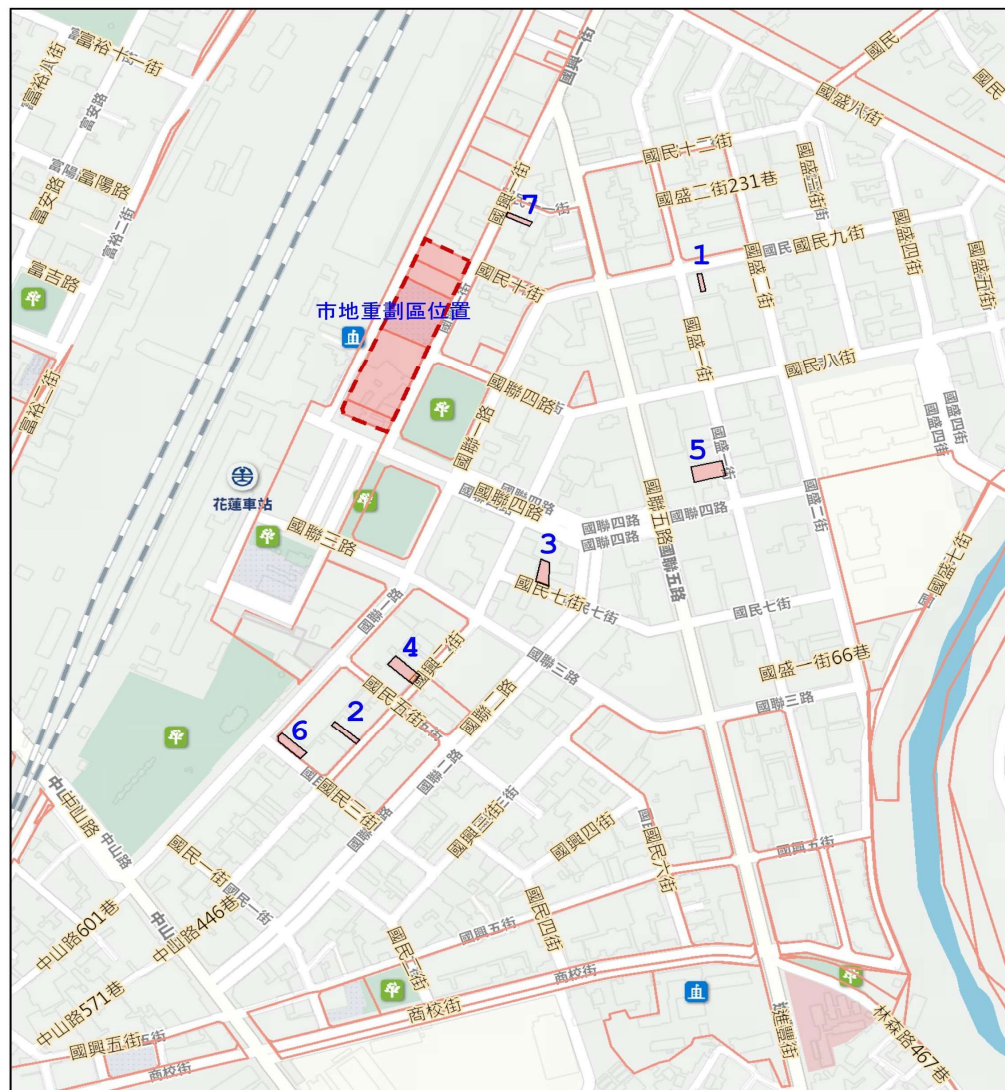
(21萬4,876元/坪)

十二、財務計畫

買賣實例：

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

資料來源：內政部不動產資訊平台之住宅查詢網



買賣實例位置圖

十二、財務計畫

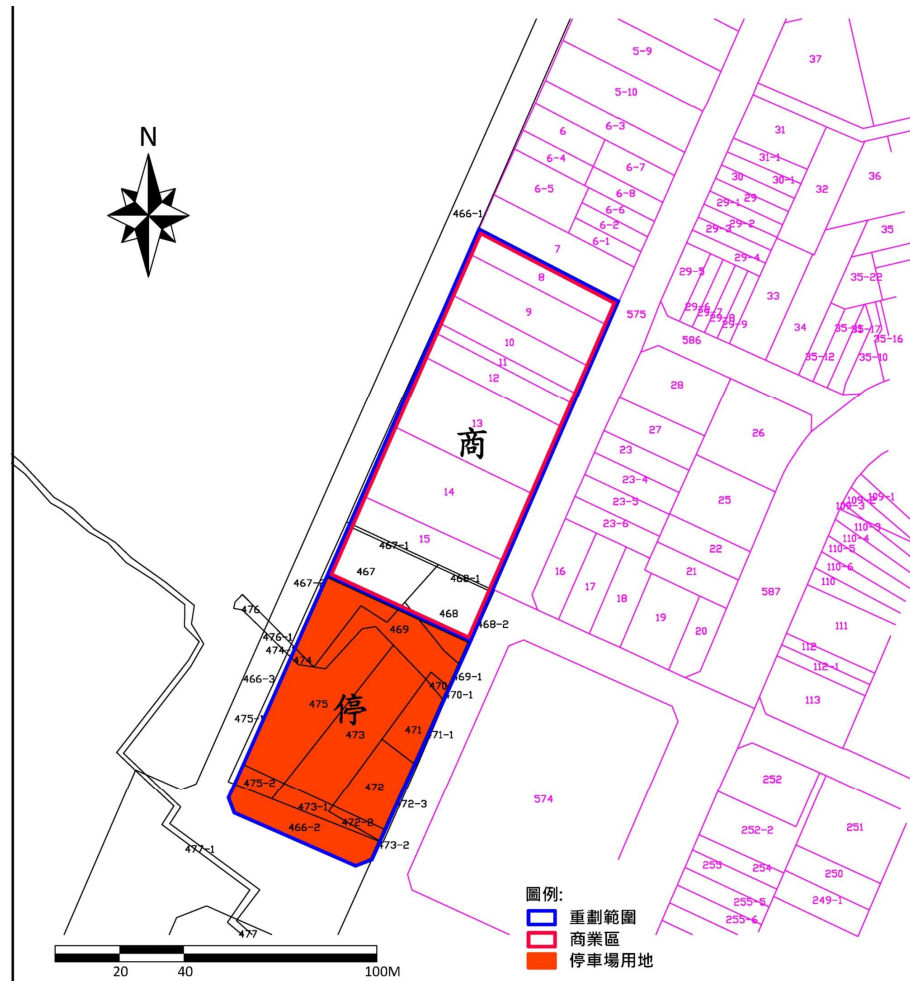
▶ 財務可行性評估

- ▶ 重劃總平均負擔比率：41.68%
- ▶ 預計地主配回總面積：5550.10m²
- ▶ 預計抵費地總面積：187m²（約57坪）
- ▶ 以預估重劃後平均地價65,000元/m²計算，本區財務達收支平衡
- ▶ 實際盈餘待抵費地標售後計算
- ▶ 財務評估可行

十三、預定重劃工作進度

109年	110年	111年	112年	113年
◆ 選定重劃地區 ◆ 舉行土地所有權人座談會 ◆ 研訂市地重劃計畫書報核	◆ 籌編經費 ◆ 公告重劃計畫書 ◆ 舉辦土地所有權人說明會及處理反對意見 ◆ 公告禁止土地移轉及禁建等事項	◆ 現況調查及測量 ◆ 工程規劃設計 ◆ 查定重劃前後地價 ◆ 查估及公告、通知發放拆遷補償費 ◆ 工程施工	◆ 土地分配設計及計算負擔 ◆ 分配草案說明會 ◆ 分配結果公告及異議處理 ◆ 地籍整理及權利變更登記 ◆ 交接及清償 ◆ 財務結算	◆ 成果報告

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



十五、公告重劃計畫書

- ▶ 本案市地重劃計畫書經內政部110年9月8日台內地字第1100264986號函核定。
- ▶ 公告期間：自110年9月28日起至110年10月28日止。
- ▶ 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。

簡報結束
敬請討論