

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：97001花蓮縣花蓮市府前路17號

承辦人：張文慶

電話：038226486

電子信箱：cwc3355@hl.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國109年8月25日

發文字號：府地劃字第1090156733號

速別：普通件

裝 密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴重劃會檢送召開本縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區第三次會員大會會議紀錄，本府同意備查，復請查照。

說明：

- 一、復貴重劃會109年8月11日吉安自劃字第1090008108號函。
- 二、本會議紀錄請貴會通知各土地所有權人。

訂

正本：花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會

副本：本府地政處

縣長 徐榛蔚

線

地政處

花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會 函

聯絡地址：花蓮縣花蓮市軒轅路 12-1 號 2 樓

聯絡電話：(03)832-9901

傳 真：(03)832-6731

受文者：花蓮縣政府地政處



重劃科

發文日期：中華民國 109 年 8 月 11 日

發文字號：吉安自劃字第 1090008108 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：檢送本重劃會第三次會員大會之會議記錄，敬請貴府備查。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定辦理。
- 二、檢附資料如下：
 - (一)第三次會員大會會議紀錄。
 - (二)第三次會員大會簽到簿(含委任書)影本。
 - (三)第三次會員大會通知證明文件。(含通知未送達之登報)。
 - (四)第三次會員大會議案表決單影本暨清冊。

正本：花蓮縣政府地政處

副本：

理事長鍾嘉村

花府

109/08/12



1090156733

2
10

辦理審查「花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區案」
第三次會員大會審議重劃計畫書草案統計表

公私地別	原筆數	扣除未達最小可建築面積筆數	小計	土地所有權人數	依計畫範圍圖核計自辦市地重劃土地面積(公頃)	公有地抵充面積(公頃)	扣除未達最小可建築面積(公頃)	列入計算自辦市地重劃土地面積(公頃)	表決結果		備註	
									議案(同意)			
									人數	面積(公頃)		
公地	282	-	282	4	4.309891	2.207466	-	2.102425	382	28.667910	財政部國有財產署 花蓮縣政府 花蓮縣花蓮市公所 花蓮縣吉安鄉公所 扣除公有地抵充面積2.207466公頃	
私地	1231	1	1230	618	38.268606		0.000542	38.268064				扣除:慈惠段890地號,持分面積5.42㎡(未達最小建築基地面積)
合計	1513	1	1512	622	42.578497		0.000542	40.370489	61.51% (比例)	71.01% (比例)		1/2土地所有權人為311人 1/2土地總面積為20.185244公頃

審查說明:
本案自辦市地重劃會送核第三次會員大會審議重劃計畫書草案議案列入計算表決土地總人數為622人、列入計算自辦市地重劃總面積為40.370489公頃、表決結果議案同意人數為382人及土地面積為28.667910公頃,逾統計1/2土地所有權人311人及列入計算自辦市地重劃土地面積20.185244公頃。

審查說明:

本案自辦市地重劃會送核第三次會員大會審議重劃計畫書草案議案列入計算表決土地總人數為622人、列入計算自辦市地重劃總面積為40.370489公頃,表決結果議案同意人數為382人及土地面積為28.667910公頃,逾統計1/2土地所有權人311人及列入計算自辦市地重劃土地面積20.185244公頃。

繕造

黃達芬
人員

校對

詹明諺
書記

主辦

張文慶
技士

科長

劉宏邦
重劃科
科長



花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區

一、第三次會員大會會議紀錄

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)
自辦市地重劃區重劃會
中華民國109年8月

花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區 第三次會員大會會議紀錄

一、日期：民國 109 年 8 月 1 日（星期六）

時間：上午 10：00

二、地點：花蓮國軍英雄館(花蓮縣花蓮市花崗街 56 號 B1-千禧廳)

三、出席人員：會員(含委任)共 437 人

四、主席：鍾理事長 嘉村

記錄：邱欣萍

五、主席致詞：(略)

六、會務報告：

(一)107 年 11 月 17 日：本會召開第二次會員大會。

(二)107 年 12 月 17 日：本會召開重劃公共工程細部設計第一次研商會議。

(三)108 年 01 月 07 日：花蓮縣政府辦理公告本會申請擬辦重劃範圍，自 108 年 1 月 15 日起計 15 日。

(四)108 年 01 月 16 日：花蓮縣政府召集相關局處及公所辦理本會申請擬辦重劃範圍實地會勘。

(五)108 年 03 月 15 日：本會召開重劃測量研商會議。

(六)108 年 04 月 11 日：花蓮縣政府市地重劃委員會召開擬辦重劃範圍審議會。

(七)108 年 04 月 29 日：花蓮縣政府核定重劃範圍。

(八)108 年 05 月 14 日：本會報請花蓮縣政府審核出流管制計畫書。

(九)108 年 07 月 31 日：花蓮縣政府召開出流管制計畫書第 1 次審查會。

(十)108 年 08 月 01 日：本會召開民生三大管線協調會議。

(十一)108 年 9 月 3 日：本會召開污水下水道工程設計研討會議。

(十二)108 年 11 月 28 日：本會召開重劃公共工程細部設計第 2 次研商會議。

(十三)109 年 01 月 07 月：花蓮縣政府召開農田水利灌溉尾水現勘。

(十四)109 年 03 月 20 日：花蓮縣政府召開出流管制計畫書第 2 次審查會。

(十五)109 年 04 月 17 日：本會函詢徵求土地所有權人同意重劃。

(十六)109 年 05 月 29 日：花蓮縣政府召開出流管制計畫書第 3 次審查會。

(十七)109 年 05 月 29 日：本會召開第四次理事會。

(十八)109 年 08 月 01 日：本會召開第三次會員大會。

七、議案討論：

議案：審議重劃計畫書草案

說明：

- 一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 及 14 條規定辦理，由理事會研擬重劃計畫書草案，提交本次大會審議。
- 二、重劃計畫書草案係依據市地重劃實施辦法第 14 條第 2 項及內政部 104 年 12 月 24 日內授中辦地字第 1041311147 號函附「市地重劃計畫書製作說明」規定編製。
- 三、重劃計畫書草案之研擬經第四次理事會議決議通過，其紀錄業經花蓮縣政府 109 年 6 月 4 日府地劃字第 1090103453 號函備查在案。
- 四、重劃計畫書草案經會員大會決議通過後，其內容經花蓮縣政府指示需辦理修正者，以不增加土地所有權人平均重劃負擔比率之原則，責成理事長依其指示辦理修正。

五、檢附重劃計畫書草案(本手冊三)。

辦 法：

一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條第 4 項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一以上之同意。

二、本案採記名投票方式，提請大會議決。

討 論：

(一)發言人：宋貴傑 (編號 101)

1、依我所算出重劃後地主土地分配率應為 67%，含公有地抵充。

2、依平均地權條例第 68 條(口誤；正確為市地重劃實施辦法第 28 條)規定，重劃區內原規劃街廓無法符合分配需要時，得增設或加寬八米以下之巷道。希望把我們的土地規劃得更細膩、更好利用，分配比例可能會更少一點，但土地價值會增加。

3、依市地重劃實施辦法第 24 條規定，重劃區內之區域性道路、下水道等公共設施，其土地由地主共同負擔外，工程費用得由政府視實際情況，編列預算補助，或由政府視情況配合施工。

政府除有平均地權基金外，我們的建成區繳了 28% 的回饋金，都是可以爭取補助公共施設之費用，也可以降低地主的負擔。

4、重劃前後地價，重劃前 27,000 元/m²，重

劃後是 33,000 元/m²，增幅 22%偏低，但我們的重劃負擔是 39%，反而損失 17%。

本來規劃的費用只用 13 億多，現在卻增日到 22 億多，不到 5 年的時間增幅 61%。

5、估價僅委託一家並無公信力，按照我的印象跟我們的需要，應該要請三家鑑價公司估價，再請委員會作審核。

大會答覆：1、本次大會審議重劃計畫書草案及其相關費用，僅為預算性質。將來執行重劃業務如有結餘，依法仍回歸於每位地主享有，或增設重劃區內公共設施。而且執行時每筆費用均有單據或函文證明用途及額度。

本次大會通過後，縣政府將辦理聽證會，再次聽取大家的意見，並召開市地重劃委員會審查重劃計畫書。

2、本重劃完全依照都市計畫規定之公共設施開闢施工，除依花蓮縣政府重劃範圍審查會議結論增設一處合法建物通行巷道外，無增設其他巷道。

3、24 條所規定的為區域性道路、下水道等公設，其性質不同重劃區內道路、下水道，依法本重劃之工程費用一律由區內全體土地所有權人共同負擔。

28%建成區之回饋金，一樣無法源依據得爭取用於重劃之工程。

4、重劃後評定地價 33,000 元/m²，為全區之平均值，非全區單一為 33,000 元/m²。

而重劃前後評定地價則以提送花蓮縣地價及標準地價評議委員會會議。

所以重劃後評定地價非直接由重劃負擔比率反推。

重劃總費用為本會依現況需要編列，工程費及地上物補償費由土木技師及估價師依工程需要及現況所初估，實際費用依主管機關核定為準。

5、估價僅委託一家為法所允許，且地價經估價師查估後，尚需提送地價及標準地價評議委員會會議評議。

(一)發言人：吳明高 (編號 65)

重劃法(市地重劃實施辦法)第 24 條規定，公設土地由地主來負擔，但工程費可以向政府申請來施工，成本便可降低許多。及 28%建成區也可以爭取，因為他們都用不到，而我們重劃開發成功後，他們也可以享受得到。所以我們的成本便可降低許多，可以說我們的工程費都不用錢，都由政府出及 28%。

大會答覆：24 條所規定的為區域性道路、下水道等公設，其性質不同重劃區內道路、下水道，依法本重劃之工程費用一律由區內全體土地所有權人共同負擔。

28%建成區之回饋金，一樣無法源依據得爭取用於重劃之工程。

(三)發言人：張萬朝 (編號 273)

現在表決的話，那今天出席人數及佔總土地比例，應該也要告知大家，讓大家紀錄一下。

大會答覆：剛才會議開始之初，曾向大家報告今日會議報到人數及其面積，而會後會將今天出席地

主的簽到簿提送到主管機關審查。

大會再次報告目前親自及委託出席的人數為 438 人，佔全區會員總人數 70.3%，其面積為 334,777 m²，佔全區總面積 78.63%。

【釐正大會報告出席人數及其面積】

本次大會前二日(109 年 7 月 30 日)重劃區內有一筆土地因買賣登記而權屬異動(減少 4 人；增加 3 人)，爰本項數據修正如下：

目前親自及委託出席的人數為 437 人，佔全區會員總人數 70.26%，其面積為 334,824.56 m²，佔全區總面積 78.64%。

(四)發言人：台灣糖業股份有限公司 (編號 501)

針對本次大會審議重劃計畫書草案，本公司擬提出問題如下：

- 1、本公司參與重劃後是否可能分配土地：
依據「花蓮縣畸零地使用規則」第三條第一項第一款規定，本公司土地面臨 20 米建國路一段，基地面積須為 64 m²(即最小寬度 4 米*最小深度 16 米)以上方得作為建築；另依「市地重劃實施辦法」第 53 條規定，重劃後分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。基上，本公司參加本案土地面積 34.69 m²，扣除重劃負擔費用後應不足最小建築面積標準 1/2(32 m²)，故依規定似僅能領取現金補償。惟本案重劃計畫書草案未明定最小分配面積，是否尚有可能分配土地？

- 2、本計劃預估工程費用之合理性：

經查鄰近都市計畫案（以變更東華大學特定區優先發展區為例）之重劃費用概估每公頃 1500 萬，本案重劃工程費用預估達每公頃 3128 萬，似有過高之嫌？

另查本案重劃計畫書草案預估工程費用之「水利會圳路渠道改道工程費」項目，是否屬於「平均地權條例實施細則」第 82 條第 1 項第 3 款工程費用所稱「溝渠」？

以上所列二問題，敬請重劃會依相關法令惠予說明。

大會答覆：1、本會依自辦重劃法定程序，將在重劃地價評定後，辦理重劃結果分配設計。所以目前尚無法確認最小分配面積為何。爰台糖公司重劃後是配地或採現金補償，則以重劃分配結果公告期滿確定為準。

2、每一重劃區工程項目及施工內容各有所異，重劃計畫書所列工程費，為技師初估所列，實際金額以送經各工程主管機關核定之數額為準。(獎辦第 33 條III)
另，農田水利圳路渠道為水利會要求本會予以改道，故其相關工程費用納入本重劃工程編列。

(五)發言人：甘瑞珍 (編號 30)

重劃計畫書內之道路用地所列增設合法建物通行巷道 485.48 m²，所指之位置？

大會答覆：其位置坐落在慈惠段 771 地號。在本重劃範圍申請審核時，由市地重劃委員會所要求，為免合法建物因重劃而無成通行之道路。

決 議：

一、本重劃區議案列入計算表決會員總人數為 621 人，其計算表決土地總面積為 403,704.89 平方公尺。

二、本案提請大會表決結果：

同意人數為 383 人，佔列入計算總人數 61.58%。

其同意之土地面積為 286,632.30 平方公尺，佔列入計算土地總面積 71.00%。

【釐正大會報告同意人數及其面積】

本次大會前二日(109 年 7 月 30 日)重劃區內有一筆土地因買賣登記而權屬異動(減少 4 人；增加 3 人)，爰本項數據修正如下：

同意人數為 382 人，佔列入計算總人數 61.51%。

其同意之土地面積為 286,679.10 平方公尺，佔列入計算土地總面積 71.01%。

三、本案照案通過。

八、臨時動議與意見交流：

(一)發言人：宋貴傑 (編號 101)

1、我們質疑理監事認為無發揮其功能。

2、授權理監事的事項是獎勵重劃辦法第 13 條，全體會員的基本權利怎麼可以授權理監事決議，已經破壞我們的財產權，財產權是屬於憲法保障。

3、有地主簽立契約書，這屬於法律上的重大瑕疵。

大會答覆：1、理監事的組成是由全體會員於第一次會員大會以記名投票選舉產生，達全體會員 1/2 以上，及其面積逾重劃區總面積 1/2 同意，完全符合規定。

2、為免經常大費周張勞駕各位地主出席大會，所以獎辦第 13 條規定會員大會的 14 項權責

中，有 7 項得經大會決議授權由理事會辦理，而本會於第二次會員大會以記名投票決議通過授權。

3、本案重劃平均總負擔為 39%，此為一平均值，各別實際負擔比例以市地重劃實施辦法規定計算，會因土地位置而有差異。但此部分權益並不受重劃會與其他地主簽立契約而影響，而簽立此契約其法無明文禁止，其約定當然成效且合法。

(二)發言人：蔡德信 (編號 536)

如果對分配土地的結果，地主認為不合理提出異議，是由誰來審議？

大會答覆：依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 34 條第 2 項規定，地主對分配結果有異議得於分配公告期間內提出異議，由理事會協調處理。協調不成時，地主可以向法院訴請裁判。

(三)發言人：陳育沁 (編號 345)

我本是住宅用地又把我的地開 60%變路，把地畫的亂七八糟，整個過程中 16 米面寬被犧牲掉，過程中是受害，又被告知我被簽同意書，非經過我本人同意，所以我非常有疑慮 52%過半的表決我需要本會提供每次雙掛號記錄簽收單，提供已證明有明確送達。

大會答覆：會後提供陳小姐雙掛號簽收證明文件。

(備註：會後經陳小姐了解並告知，其同意書為母親所簽立)

(四)發言人：陳富昇 (編號 373)

希望重劃時程加速勿託那麼多年，時間就是金錢。

大會答覆：好，理事會依法定程序加速辦理本重劃。

(五)發言人：林彥霖 (編號 635)

這個市地重劃區很難得劃設一塊 1.45 公頃大面積的公園用地，也規劃了五條很長的綠園道路，計畫書裡也編了闢建公園將近 3,600 萬元以及其他應該算是充裕的建設經費。

希望主辦單位發包時能撥出適當的規劃設計經費，讓重劃區的綠化建設相對優良有特色，讓未來這個位在未來花蓮市中心區域的街景跟環境能夠因為今天這次的市地重劃脫胎換骨得到很大的進步及改善。

大會答覆：理事會將委託專業技師進行工程設計，參酌地方意見，並以花蓮縣政府各工程機關核定之圖說按圖施工，理事會必盡監造之責，力求本重劃公共工程之品質優良。

九、散 會： 11 時 40 分



條號查詢結果

法規名稱：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法

法規類別：行政 > 內政部 > 地政目

第 13 條 會員不能親自出席會員大會者，得以書面委託他人代理出席。但重劃範圍私有土地所有權人少於十人時，受託人僅得接受一人委託。

重劃範圍未辦理繼承登記之土地，經法院指定遺產管理人者，得由遺產管理人代為出席會員大會；國有、直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有或其他法人所有之土地，由公有土地管理機關、該法人代表人或其指派代表出席會員大會。

會員大會之權責如下：

- 一、修改重劃會章程。
- 二、選任、解任理事及監事。
- 三、監督理事及監事職務之執行。
- 四、審議擬辦重劃範圍。
- 五、審議重劃計畫書草案。
- 六、審議禁止或限制事項。
- 七、審議拆遷補償數額。
- 八、審議預算及決算。
- 九、審議重劃前後地價。
- 十、認可重劃分配結果。
- 十一、追認理事會對重劃分配結果異議之協調處理結果。
- 十二、審議抵費地之處分。
- 十三、審議理事會及監事會提請審議事項。
- 十四、審議其他事項。

會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一之同意行之。但會員有下列情形之一者，其人數及所有土地面積不列入計算：

- 一、重劃前政府已取得之公共設施用地，且依規定原位置原面積分配或依法應抵充之土地。
- 二、自籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣（市）畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。

三、受託人接受委託人數逾重劃範圍私有土地所有權人人數十分之一。
第三項之權責，除第一款至第五款、第十款及第十三款外，得經會員大會決議授權由理事會辦理。

第 26 條 前條第一項第四款土地所有權人同意書應載明下列事項：

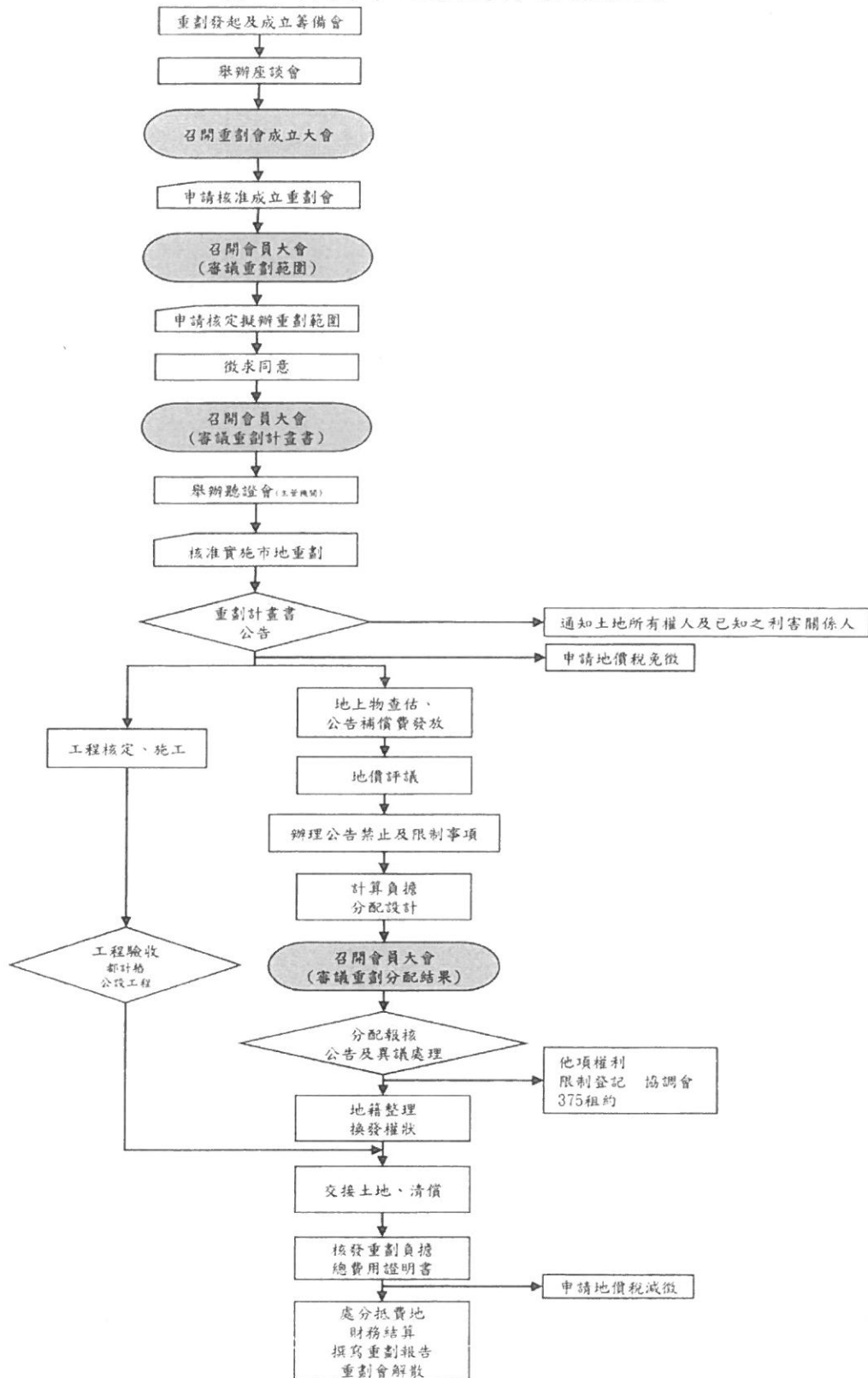
- 一、重劃範圍及總面積（附範圍圖）。
- 二、公共設施用地負擔項目及其概略面積。
- 三、土地所有權人參加重劃之土地標示及面積。
- 四、舉辦重劃工程項目。
- 五、預計重劃平均負擔比率。
- 六、重劃經費負擔概算及負擔方式。

土地所有權人同意參加重劃者，應於前項同意書簽名或蓋章。

籌備會核准成立之日起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例；都市計畫未規定者，其所有土地面積未達該直轄市、縣（市）畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。

土地所有權人於直轄市或縣（市）主管機關核准實施市地重劃前，得以書面向直轄市或縣（市）主管機關撤銷其同意書；其應檢附文件，準用第二十六條之一。

2、自辦市地重劃作業流程圖



附 錄：

1、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(節本)

第13條

- ①會員不能親自出席會員大會者，得以書面委託他人代理出席。但重劃範圍私有土地所有權人少於十人時，受託人僅得接受一人委託。
- ②重劃範圍未辦理繼承登記之土地，經法院指定遺產管理人者，得由遺產管理人代為出席會員大會；國有、直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有或其他法人所有之土地，由公有土地管理機關、該法人代表人或其所指派代表出席會員大會。
- ③會員大會之權責如下：
 - 一、修改重劃會章程。
 - 二、選任、解任理事及監事。
 - 三、監督理事及監事職務之執行。
 - 四、審議擬辦重劃範圍。
 - 五、審議重劃計畫書草案。
 - 六、審議禁止或限制事項。
 - 七、審議拆遷補償數額。
 - 八、審議預算及決算。
 - 九、審議重劃前後地價。
 - 十、認可重劃分配結果。
 - 十一、追認理事會對重劃分配結果異議之協調處理結果。
 - 十二、審議抵費地之處分。
 - 十三、審議理事會及監事會提請審議事項。
 - 十四、審議其他事項。
- ④會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一之同意行之。但會員有下列情形之一者，其人數及所有土地面積不列入計算：
 - 一、重劃前政府已取得之公共設施用地，且依規定原位置原面積分配或依法應抵充之土地。
 - 二、自籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣（市）畸零地使用規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。

三、受託人接受委託人數逾重劃範圍私有土地所有權人人數十分之一。

⑤第三項之權責，除第一款至第五款、第十款及第十三款外，得經會員大會決議授權由理事會辦理。

第14條

①理事會之權責如下：

- 一、選任或解任理事長。
- 二、召開會員大會並執行其決議。
- 三、研擬重劃範圍。
- 四、研擬重劃計畫書草案。
- 五、代為申請貸款。
- 六、土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。
- 七、工程設計、發包、施工、監造、驗收、移管及其他工程契約之履約事項。
- 八、研擬重劃分配結果草案。
- 九、異議之協調處理。
- 十、撰寫重劃報告。
- 十一、其他重劃業務應辦事項。

②理事會對於前項各款事項之決議，應有理事四分之三以上之出席，出席理事三分之二以上同意行之。

③理事會執行重劃業務時，得視實際需要雇用各種專業人員辦理或委託法人、學術團體辦理，並將相關人員名冊送請直轄市或縣（市）主管機關備查。

④第一項第十款重劃報告應記載下列事項：

- 一、重劃區名稱。
- 二、重劃範圍面積及參加重劃人數。
- 三、重劃經過。
- 四、重劃負擔。
- 五、重劃工程。
- 六、重劃效益。
- 七、地籍整理情形。
- 八、抵費地處分及經費收支情形。
- 九、異議情形及處理經過。
- 十、檢討。

第 25 條

- ①重劃計畫書草案經會員大會審議通過後，重劃會應檢附下列書、表、圖冊，向直轄市或縣（市）主管機關申請核准實施市地重劃：
- 一、申請書。
 - 二、重劃計畫書草案。
 - 三、重劃範圍土地清冊並載明土地所有權人及已知之利害關係人。
 - 四、土地所有權人同意書。
 - 五、土地所有權人意見分析表，包括同意、不同意之意見及其處理經過情形。
 - 六、其他有關資料。
- ②前項第二款重劃計畫書草案，應載明市地重劃實施辦法第十四條第三項規定事項。

第 26 條

- ①前條第一項第四款土地所有權人同意書應載明下列事項：
- 一、重劃範圍及總面積（附範圍圖）。
 - 二、公共設施用地負擔項目及其概略面積。
 - 三、土地所有權人參加重劃之土地標示及面積。
 - 四、舉辦重劃工程項目。
 - 五、預計重劃平均負擔比率。
 - 六、重劃經費負擔概算及負擔方式。
- ②土地所有權人同意參加重劃者，應於前項同意書簽名或蓋章。
- ③籌備會核准成立之日起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例；都市計畫未規定者，其所有土地面積未達該直轄市、縣（市）畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。
- ④土地所有權人於直轄市或縣（市）主管機關核准實施市地重劃前，得以書面向直轄市或縣（市）主管機關撤銷其同意書；其應檢附文件，準用第二十六條之一。

第 26-1 條

- ①重劃會依第二十五條第一項第四款規定檢附土地所有權人同意書，並應檢附下列文件之一。但土地所有權人親自到直轄市或縣（市）主管機關確認同意書無誤者，不在此限：
- 一、同意人印鑑證明書。
 - 二、同意書經依公證法及其施行細則等相關規定辦理公證或認證之文件。

- ②前項第一款印鑑證明書，以直轄市或縣（市）主管機關受理第二十五條第一項申請案件之日前一年內核發者為限。

第 27 條

- ①直轄市或縣（市）主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證，通知應於聽證期日十五日前為之，並於機關公告欄及網站公告，公告期間自通知之日起，不得少於十五日。
- ②直轄市或縣（市）主管機關應以合議制方式審議第二十五條第一項申請案件，並應以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。經審議符合規定者，應核准實施市地重劃，核准處分書應連同重劃計畫書、聽證會紀錄及合議制審議紀錄，送達重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；不予核准實施市地重劃者，應敘明理由駁回。
- ③重劃會應於重劃計畫書核定後公告三十日，並通知土地所有權人及已知之利害關係人。

第 27-1 條

- ①直轄市或縣（市）主管機關受理重劃會申請核准重劃計畫書修正草案後，應檢送重劃計畫書修正草案，通知重劃範圍全體土地所有權人及已知利害關係人陳述意見，通知應於受理陳述意見截止日十五日前為之，並於機關公告欄及網站公告，公告期間自通知之日起，不得少於十五日。
- ②直轄市或縣（市）主管機關應以合議制方式審議申請案件，並斟酌前項陳述意見作成准駁之決定。經審議有舉行聽證之必要者，應以公開方式舉行聽證，並準用前條第一項及第二項規定。經審議無舉行聽證之必要且重劃計畫書修正草案符合規定者，應核准修正重劃計畫書，核准處分書應連同修正之重劃計畫書及合議制審議紀錄，送達重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；經審議無舉行聽證之必要且不予核准者，應敘明理由駁回。
- ③重劃計畫書修正草案內容涉及變更重劃範圍者，重劃會得併同申請核准變更重劃範圍及重劃計畫修正草案。
- ④重劃會應於修正重劃計畫書核定後公告三十日，並通知土地所有權人及已知之利害關係人。

第 28 條

重劃計畫書經公告確定後，重劃會得視需要向直轄市或縣（市）主管機關申請辦理重劃區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。

第 29 條

重劃計畫書經公告確定後，重劃會得經會員大會之決議，送請直轄市或縣（市）主管機關依本條例第五十九規定，分別或同時公告禁止或限制下列事項：

一、土地移轉、分割或設定負擔。

二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

第 30 條

重劃前後地價，應於重劃範圍公共設施工程開工後，辦理重劃結果分配設計前，由重劃會委託不動產估價師查估後，送理事會提經會員大會通過後，送請直轄市或縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。

第 31 條

①重劃範圍應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由理事會依重劃範圍所在直轄市或縣（市）土地改良物或墳墓拆遷補償相關規定查定，並提交會員大會決議後辦理。

②前項應行拆遷之土地改良物或墳墓，以妨礙重劃分配結果或工程施工者為限。

③土地改良物所有權人或墓主對於補償數額有異議或拒不拆遷時，應由理事會協調；協調不成時，由理事會報請直轄市或縣（市）主管機關以合議制方式調處；不服調處結果者，應於三十日內訴請司法機關裁判；逾期不訴請裁判，且拒不拆遷者，重劃會得訴請司法機關裁判。

④自辦市地重劃進行中，重劃範圍土地所有權人阻撓重劃施工者，應由理事會協調；協調不成時，重劃會得訴請司法機關裁判。

第 32 條

①自辦市地重劃範圍公共設施工程，理事會應依有關規定規劃、設計及監造，並委由合格之相關工程技師簽證；其設計書圖及工程預算，並應於計算負擔總計表報核前，送請各該工程主管機關核定，始得發包施工。施工前應提報經簽證之監造執行計畫，送請各該工程主管機關備查。

②各該工程主管機關為前項核定時，應依各該地區所定公共設施工程費用規定予以審查。

③第一項工程施工期間，理事會應督促監造單位及施工廠商依有關施工規範辦理，並應分別於總工程進度達百分之三十及百分之七十五時，向直轄市或縣（市）主管機關申請查核。

④理事會未依前項規定申請查核，直轄市或縣（市）主管機關經書面通知限期申請查核，屆期未申請者，直轄市或縣（市）主管機關得逕行查核。

⑤直轄市或縣（市）主管機關依前二項辦理查核時，應邀集各該工程主管機關成立查核小組，辦理查核事宜；必要時，並得聘請專家學者協辦。

第 33 條

- ①重劃負擔之計算及土地交換分合設計，依市地重劃實施辦法規定辦理。
- ②重劃會於辦理重劃土地分配前，應將計算負擔總計表送請直轄市或縣（市）主管機關核定。
- ③前項計算負擔總計表有關工程費用，應以送經各工程主管機關核定之數額為準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額為準；其餘重劃費用，以重劃計畫書所載數額為準；貸款利息，以各該工程主管機關核定之工程費用，及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費與重劃費用加總數額，重新計算之金額為準。

第 33-1 條

自辦市地重劃區內自來水、電力、電訊及天然氣等相關管線設施工程，由各該事業機構配合規劃及設計，按重劃工程進度施工，並依各該事業機構出具發票或繳費收據所載費用計入前條第二項計算負擔總計表有關工程費用項目。

第 34 條

- ①理事會經研擬重劃分配結果草案後，應即檢具下列圖冊提經會員大會通過，公告公開閱覽三十日，並通知土地所有權人：
 - 一、計算負擔總計表。
 - 二、重劃前後土地分配清冊。
 - 三、重劃後土地分配圖。
 - 四、重劃前地籍圖。
 - 五、重劃前後地號圖。
 - 六、重劃前後地價圖。
- ②土地所有權人得於前項公告期間內對重劃分配結果提出異議，理事會應予協調處理，並將協調處理結果送會員大會追認；協調不成時，異議人得依章程所定期限訴請司法機關裁判。
- ③理事會依前項規定協調處理結果，有下列情形之一者，可免提會員大會追認：
 - 一、協調不成。
 - 二、異議人同意依原重劃分配結果辦理分配。
 - 三、異議人及重劃範圍其他相關土地所有權人均同意調整重劃分配結果而未涉及抵費地調整。

花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區
重劃計畫書(草案)

花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區 重劃計畫書(草案)

一、重劃地區及其範圍：

本自辦市地重劃區坐落吉安鄉，依花蓮縣「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)訂正案」規定整體開發範圍，包括林森段、慈勝段及慈惠段等地段之部分土地，總面積約 42.58 公頃，範圍四至如下：

東：以都市計畫 1-5 綠園道路及 2-7 計畫道路西側為界。

南：以中原路一段北側為界。

西：以中央路三段東側為界。

北：以建國路一段南側為界。

二、法律依據：

(一) 基本法令：

1. 平均地權條例第 58 條第 3 項。
2. 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條。

(二) 都市計畫發布日期及文號：

1. 花蓮縣政府 105 年 12 月 6 日府建計字第 1050224281A 號公告實施「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」(如附件 1)。
2. 花蓮縣政府 107 年 8 月 16 日府建計字第 1070160808A 號公告實施「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)訂正案」(如附件 2)。

(三) 重劃會成立：

本重劃會業經花蓮縣政府 106 年 11 月 28 日府地劃字第 1060203045 號函核准成立(如附件 3)。

(四) 重劃範圍核定、公告：

本重劃區範圍業經花蓮縣政府 108 年 4 月 29 日府地劃字第

1080077945B 號函核定在案(如附件 4)，及花蓮縣政府 108 年 4 月 29 日府地劃字第 1080077945A 號公告(如附件 5)。

(五) 環境影響評估：

花蓮縣環境保護局 108 年 6 月 14 日花環綜字第 1080016815 號函查告，本案非屬開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 25 及 27 條開發行為，得免進行環境影響評估(如附件 6)。

(六) 水土保持計畫：

花蓮縣政府 108 年 6 月 14 日府農保字第 1080114670 號函查告，本案非屬山坡地範圍，無需辦理水土保持計畫審查(如附件 7)。

(七) 珍貴樹木：

花蓮縣政府 108 年 1 月 24 日府農林字第 1080016007 號函查告，本案區內無珍貴樹木需列管保護(如附件 8)

(八) 古蹟、遺址及文化景觀：

花蓮縣政府 108 年 6 月 14 日府文資字第 1080114334 號函查告，本案範圍未屬於古蹟、歷史建築、紀念建築、考古遺址、史蹟、文化景觀保存用地(區)及聚落建築群特定專用區(如附件 9)。

(九) 地質敏感區：

經濟部中央地質調查所之「地質敏感區查詢系統」及內政部國土測繪中心之「國土測繪圖資網路地圖服務系統」查詢，本案非屬地質敏感區(如附件 10)。

(十) 重要濕地：

內政部營建署城鄉發展分署 109 年 3 月 24 日城海字第 1090002262 號函查告，本案未位於重要濕地、重要濕地保育利用計畫及地方級暫定重要濕地範圍內(如附件 11)。

(十一) 原住民保留地：

花蓮縣吉安鄉公所 107 年 12 月 13 日吉鄉民字第 1070031065 號函及花蓮縣花蓮市公所 107 年 12 月 7 日花市原字第 1070036023 號函查告，本案區內無原住民保留地或申請增劃編原住民保留地(如附件

12、13)。

(十二) 原住民族傳統領域：

花蓮縣吉安鄉公所 109 年 4 月 29 日吉鄉原字第 1090009703 號函查告，本案區內無屬公告之原住民族傳統領域(如附件 14)。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 都市計畫沿革：

本計畫區原於民國 63 年發布之「吉安都市計畫」係屬於乙種工業區，至 86 年吉安都市計畫(第三次通盤檢討)發布時，將本計畫區以附帶條件方式，由工業區變更為住一住宅區，93 年依附帶條件規定完成「擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」。

105 年 12 月 6 日公告實施「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」劃定為整體開發地區，並規定應以自辦市地重劃辦理開發。107 年 8 月 16 日公告實施「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)訂正案」，修正應辦理市地重劃之整體開發範圍。

(二) 辦理原因：

1. 民國 93 年辦理之「擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」至今，因附帶條件之規定、開發負擔之比例、開發單元民意難以綜合等因素，致經審議通過之面積比例相對低，造成土地資源的浪費，長久下來，損及土地所有權人之權益，而公共設施又由開發單位捐獻，多為規模小且位置零散，如此無法確保能達到公共設施之最大功效，為妥善規劃住宅區及公共設施，且減少政府取得公共設施用地困難及促進本地區健全合理發展，遂將本區劃定為整體開發區，並應以市地重劃方式開發。
2. 本計畫區為吉安鄉住宅發展腹地，鄰近花蓮市中心，周邊生活機能及資源環境，配合重劃完成後之動線，不僅能促進都市整體建設發展、提高土地利用經濟價值及提升住宅品質，還能吸引他鄉

民眾遷入定居，有效舒緩並提供市中心外溢之住宅需求。

(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 11.27 公頃，其公共設施項目為公園、廣場兼停車場、道路、綠園道及綠地兼供道路使用用地等。

(四) 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

本重劃區總面積約 42.58 公頃，重劃完成後約可提供住宅區用地約 31.31 公頃，預計可容納人數約 10,000 人。

本重劃區預估之重劃前平均地價為 27,000 元/m²，預期重劃後平均地價為 33,000 元/m²，增值幅度約 22%。

(五) 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本區重劃後都市計畫公共設施開闢完竣，將提升地區生活機能、整體居住品質及改善街道景觀，並增進區內土地所有權人土地利用效益及提高土地經濟價值，進而帶動本區域經濟繁榮，縮短地區發展年期。

(六) 檢附重劃區航照圖(如附件 15)。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數：

(一) 本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項 目	土地所有權人人數 管理機關	面積 (平方公尺)	備 註
公 有	4	43,098.91	占總面積 10.12%
私 有	620	382,686.06	占總面積 89.88%
總 計	624	425,784.97	

備註：本表土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計。

(二) 本重劃區公有土地產權及使用情形如下表，檢附公有土地分布示意圖(如附件 16)。

序號	管理機關	所有權屬	筆數	面積 (平方公尺)	目前使用情形
1	國有財產署	中華民國	188	31,290.66	供作道路、溝渠或空地。
2	花蓮縣政府	花蓮縣	66	9,868.33	供作道路或空地。
3	吉安鄉公所	中華民國	15	762.91	供作道路、溝渠或空地。
		吉安鄉	9	607.17	供作道路、溝渠或空地。
4	花蓮市公所	花蓮市	6	569.84	供作道路或空地。
合計				43,098.91	

五、土地所有權人申請重劃情形

(一) 依平均地權條例第 58 條第 3 項之規定，重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，及其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經花蓮縣政府核准後實施之。

本重劃會徵得同意人數及其土地面積詳如表所列，符合平均地權條例第 58 條第 3 項之規定。

私有土地所有權人人數					私有土地面積 (平方公尺)				
總人數	申請(同意)人數		未申請(同意)人數		總面積	申請(同意)面積		未申請(同意)面積	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
618	358	57.93	260	42.07	382,645.12	276,280.82	72.20	106,364.30	27.80
公有土地面積：43,098.91 m ²					可抵充之公有土地面積：22,074.66 m ²				

備註：一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條第 3 項之規定，籌備會核准成立之日(106 年 4 月 5 日)起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例；都市計畫未規定者，其所有土地面積未達該直轄市、縣(市)畸零地使用自治法規規定建

築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。

- 二、本重劃區都市計畫無規定最小建築基地面積，故依「花蓮縣畸零地使用規則」訂定本重劃區建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積(寬度 3 公尺×深度 12 公尺＝36 平方公尺)，區內土地所有權人洪淑樺(5.42 m²)及王子豪(35.52 m²)等 2 人，面積合計 40.94 平方公尺不計入同意及不同意人數、面積比例。

(二) 座談會辦理情形：

本重劃區於 106 年 4 月 15 日假花蓮縣吉安鄉北昌國小召開座談會，計有 147 位土地所有權人到場，由重劃籌備會說明重劃意旨、自辦市地重劃流程及效益，並和與會土地所有權人進行意見交流。檢附座談會會議記錄 1 份(如附件 17)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積(含原位置原面積分配)：22,074.66 平方公尺。

依據平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充(含原位置原面積分配)為共同負擔之公共設施用地，檢附公有地抵充同意函。

公有土地抵充及原位置原面積分配之面積詳列如下：

- 1.國有財產署(中華民國)：抵充面積 13,772.3 m²。(如附件 18)
- 2.花蓮縣政府(花蓮縣)：原位置原面積分配面積 7,281.20 m²。(如附件 19)
- 3.吉安鄉公所(吉安鄉、中華民國)：抵充面積 10.18 m²及 563.51 m²。

(如附件 20、21)

- 4.花蓮市(花蓮市公所)：抵充面積 447.47 m²。(如附件 22)

七、土地總面積：

本重劃區公有土地面積共計 43,098.91 平方公尺，私有土地面積共計 382,686.06 平方公尺，合計 425,784.97 平方公尺。(區內無未登記土地)

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：112,687.10 平方公尺。

公共設施項目	面 積 (平方公尺)	備 註
道路用地	38,829.32	含增設合法建物通行巷道 485.48 m ²
公園用地	14,371.07	
綠園道用地	49,413.11	
綠地兼供道路使用用地	3,008.22	
廣場兼停車場用地	7,065.38	
合 計	112,687.10	

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積：90,612.44 平方公尺

$$= 112,687.10 - 22,074.66 = 90,612.44 \text{ 平方公尺}$$

(三) 公共設施用地平均負擔比率：22.44 %

$$\begin{aligned}
 &\text{公共設施用地平均負擔比率} = \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - (\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}{\text{重劃區總面積} - (\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\
 &= \frac{112,687.10 - (22,074.66)}{425,784.97 - (22,074.66)} = \frac{90,612.44}{403,710.31} \\
 &= 22.44 \%
 \end{aligned}$$

九、預估費用負擔：

(一) 費用負擔總額概估：

項 目		金額(萬元)	說 明	備 註
工程費總額	道路工程費	27,483	本項費用以重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請各該工程主管機關核定金額為準。	分項經費實際情形可支實情及調整處理。
	交通設施工程費	5,750		
	路燈工程費	2,824		
	整地工程費	12,620		
	公園開闢工程費	3,593		
	廣(停)開闢工程費	1,272		
	雨水下水道工程費	26,760		
	污水下水道工程費	19,500		
	水利會圳路渠道改道工程費	11,500		
	管線配合工程款	15,040	本項費用以事業機構核定繳納金額為準。	
	重劃工程管理維護費	6,261	本項費用以重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請各該工程主管機關核定金額為準。	
空氣污染防制費	591			
小 計		133,194		
重劃費總額	地上物拆遷補償費	58,659	本項費用依當期花蓮縣政府制定法定標準查估並公告為準。	
	重劃作業費	8,010		
貸款利息總額		20,786	以 109 年 6 月 10 日五大銀行平均基準利率 2.63%計。	
合 計		220,649		

(二) 費用平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 \text{費用負擔比率} &= \frac{\text{工程費總額} + \text{重劃費總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\
 &= \frac{133,194 \text{ 萬} + 66,669 \text{ 萬} + 20,786 \text{ 萬}}{33,000 \text{ 元/m}^2 \times (425,784.97 \text{ m}^2 - 22,074.66 \text{ m}^2)} = \frac{220,649 \text{ 萬元}}{13,322,440,230 \text{ 元}} = 16.56\%
 \end{aligned}$$

(三) 本重劃區貸款利率係依據中央銀行上網登載之五大銀行平均基準利率估算，未來以實際借貸利率為準。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價 33,000 元/m²(實際以花蓮縣地價及標準地價評議委員會審議評定通過為準)，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考物件資料(如附件 23)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 22.44\% + 16.56\% \\ &= 39.00\%\end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：

本重劃區合法建物或既成社區於地上物查估時，通知地上物所有權人會同不動產估價師辦理查估，在不增加其他土地所有權人之負擔，其減輕負擔原則提請理事會審議討論。

十二、財務計畫：

(一) 重劃負擔總費用：新臺幣貳拾貳億陸佰肆拾玖萬元。

(二) 財源籌措方式：由部分土地所有權人、重劃理事會或理事長向銀行或民間貸款籌措支應。

(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。

項目		合計	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	114 年
		(萬元)									
重劃負擔總費用	工程費	133,194	-	-	-	-	48,000	64,000	21,194	-	-
	重劃費用	66,669	280	688	688	688	60,257	1,540	1,522	684	322
	小計	199,863	280	688	688	688	108,257	65,540	22,716	684	322
	貸款利息	20,786	4	16	35	53	1,485	3,771	4,931	5,239	5,252
	小計	220,649	284	704	723	741	109,742	69,311	27,647	5,923	5,574
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	220,618	-	-	-	-	-	-	-	-	220,618
	小計	220,618	-	-	-	-	-	-	-	-	220,618
當期淨值		(31)	(284)	(704)	(723)	(741)	(109,742)	(69,311)	(27,647)	(5,923)	215,044

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

- (五) 本重劃區預估取得抵費地面積 66,854 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 33,000 元，經試算後預估土地處分收入約 220,649 萬元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表：

自 民國 106 年 4 月 起至 民國 114 年 6 月 止 (詳如進度表)

花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區工作進度表	
工作項目	預定工作進度
1.籌備會核准成立	106 年 04 月 05 日
2.研擬重劃會章程草案	自 106 年 05 月 至 106 年 09 月
3.重劃會核准成立及籌編經費	106 年 11 月 28 日
4.現況調查及測量	自 106 年 12 月 至 108 年 01 月
5.重劃範圍核准	108 年 04 月 29 日
6.徵求土地所有權人同意	自 108 年 05 月 至 109 年 05 月
7.工程規劃設計	自 108 年 05 月 至 110 年 06 月
8.研訂自辦市地重劃計畫書	自 109 年 03 月 至 109 年 12 月
9.公告重劃計畫書	自 110 年 01 月 至 110 年 03 月
10.查估及發放土地改良物拆遷補償費	自 110 年 01 月 至 110 年 06 月
11.工程施工	自 110 年 07 月 至 112 年 06 月
12.查估重劃前後地價	自 110 年 07 月 至 110 年 12 月
13.土地分配設計及計算負擔	自 111 年 01 月 至 111 年 12 月
14.公告禁止移轉等事項	自 111 年 07 月 至 112 年 12 月
15.分配結果公告及異議之處理	自 112 年 01 月 至 112 年 10 月
16.申請地籍測量及土地登記	自 112 年 11 月 至 113 年 04 月
17.交接土地及清償	自 113 年 05 月 至 113 年 10 月
18.申請核發重劃費用負擔證明書	自 113 年 11 月 至 113 年 12 月
19.財務結算	自 114 年 01 月 至 114 年 03 月
20.重劃會解散	自 114 年 04 月 至 114 年 06 月
備註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。	

附件

檔 號：
保存年限：

花蓮縣政府 公告



發文日期：中華民國 105 年 12 月 6 日
發文字號：府建計字第 1050224281A 號
附件：

主旨：實施「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」。

依據：

- 一、都市計畫法第 22、23 條。
- 二、花蓮縣吉安鄉公所 105 年 11 月 28 日吉鄉建字第 1050029407 號函暨內政部營建署城鄉發展分署 105 年 11 月 24 日城規字第 1051002542 號函。

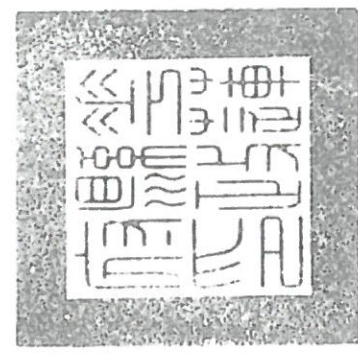
公告事項：

- 一、生效日期：自公告起第 3 日生效。
- 二、「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」，計畫書、圖分置花蓮縣吉安鄉公所及本府建設處都市計畫科公開展覽。

縣長傅崐萁

檔 號：
保存年限：

花蓮縣政府 公告



發文日期：中華民國 107 年 8 月 16 日
發文字號：府建計字第 1070160808A 號
附件：

主旨：實施「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)訂正案」。

依據：

- 一、都市計畫法第 26 條。
- 二、內政部 69 年 3 月 13 日台內營字第 942 號函。
- 三、內政部 74 年 4 月 25 日台內營字第 302828 號函。

公告事項：

- 一、生效日期：自公告起第 3 日生效。
- 二、「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)訂正案」計畫書、圖分置花蓮縣吉安鄉公所及本府建設處都市計畫科。

縣長傅崐萁

檔 號：
保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：97001 花蓮市府前路 17 號
承辦人：張文慶
傳真：03-8227554
電話：03-8227171 轉 480
電子信箱：cwc3355@hi.gov.tw

花蓮市軒轅路 12-1 號 2 樓

受文者：變更吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案自辦重劃區劃立備查（代表人：謝順發）

發文日期：中華民國 106 年 11 月 28 日

發文字號：府地劃字第 1060203045 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴籌備會檢送「變更吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」自辦市地重劃區重劃會章程草案、會員與理事、監事名冊、第一次會員大會及理事會會議紀錄申請核定成立重劃會，准予核定，請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會（代表人：謝順發）106 年 9 月 15 日吉安自劃字第 1060009009 號函、106 年 10 月 25 日吉安自劃字第 1060010012 號函及 106 年 11 月 7 日吉安自劃字第 1060011013 號函。
- 二、貴籌備會（代表人：謝順發）106 年 11 月 7 日吉安自劃字第 1060011013 號函檢送第一次會員大會及理事會會議紀錄，准予備查。
- 三、旨案貴籌備會申請核定成立重劃會，本府同意所請，名稱核定為「花蓮縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會」。
- 四、請依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（以下簡稱本辦法）及花蓮縣政府受理自辦市地重劃作業要點辦理後續作業。另依據本辦法第 14 條規定：「...執行重劃業務時，得視實際需要雇用各種專業人員辦理或委託法人、學術團體辦理，並將相關人員名冊送請直轄市或縣（市）主管機關備查。」及同辦法第 17 條規定：「會員大會及理事會召開時，應函請直轄市或縣（市）主管機

關派員列席；會議紀錄應送請備查，並於會址公告及通知相關土地所有權人。」。

五、貴籌備會檢送召開會員大會及理事會之出席及委任書暨同意人數等資料如有虛偽不實，由貴籌備會自負法律責任。

正本：變更吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案自辦市地重劃會（代表人：謝順發）【花蓮市軒轅路 12-1 號 2 樓】

副本：花蓮縣吉安鄉公所、本府建設處、本府地政處

縣長傅崐萁



正本

花蓮縣政府 函

地址：97001 花蓮市府前路17號

承辦人：張文慶

傳真：03-8227554

電話：03-8227171 轉 480

電子郵件：cwc3355@hi.gov.tw

970 花蓮市科聯路12-1號2樓

受文者：花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國108年4月29日

發文字號：府地劃字第1080077945B號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二。

主旨：有關貴會申請核定「本縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區」重劃範圍乙案，准予核定，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條規定辦理暨復費會107年11月30日吉安自劃字第1070011039號函。
- 二、旨揭自辦市地重劃區範圍業經本縣市地重劃委員會108年度第一次會議審議通過，檢送核定公告文及重劃範圍都市計畫地籍套繪圖1份，隨案檢附之第二次會員大會會議紀錄予以備查。
- 三、對本案處分如有不服，請依訴願法第14條及第58條規定，自處分函收到起30日內，繕具訴願書，經由本府向內政部提起訴願。
- 四、副本抄送重劃區內土地所有權人及已知之利害關係人，旨案核定公告等資料，公告於本府公告欄及花蓮縣政府全球資訊服務網/首頁/住一住宅自辦市地重劃區資訊網站，請土地所有權人或利害關係人逕行前往閱覽或上網查詢。
- 五、另副本抄送花蓮縣花蓮地政事務所、花蓮縣吉安鄉公所、本府行政暨研考處請張貼公告文及重劃範圍都市計畫地籍套繪圖於本府公告欄。

正本：花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會【花蓮市科聯路12-1號2樓】、史生日報（108年5月1日起刊登3日）【970 花蓮市五權街36號】

副本：楊月英君等人（如附清單），花蓮縣花蓮地政事務所、花蓮縣吉安鄉公所、本府行政暨研考處、本府建設處、本府地政處

縣長徐榛蔚

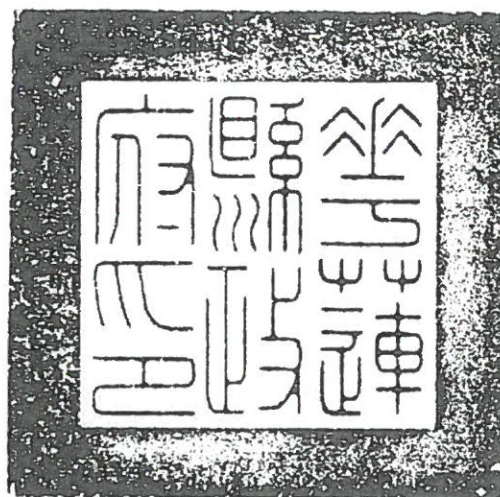


檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國108年4月29日
發文字號：府地劃字第1080077945A號
附件：



主旨：公告「本縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區」重劃範圍。

依據：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條。

公告事項：

- 一、本自辦市地重劃區總面積約42.58公頃，位於吉安都市計畫區內東北側，花蓮高農西南側，重劃四至範圍如下：西至中央路，北至建國路，南至中原路，東至鐵路邊水溝為界。
- 二、公告文件：自辦市地重劃區範圍核定函、自辦市地重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。
- 三、公告地點：本府公告欄及花蓮縣政府全球資訊服務網/首頁/住一住宅自辦市地重劃區資訊網站，請土地所有權人或利害關係人逕行前往閱覽或上網查詢。

縣長徐榛蔚

花蓮縣第一期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



圖一六

檔 號：
保存年限：

花蓮縣環境保護局 函

地址：97059 花蓮市民權路 123 號
承辦人：唐淑蓉
傳真：03-8224320
電話：03-8237575 分機 320
電子郵件：tsj@hlep.gov.tw

970
花蓮市幹線路 12-1 號 2 樓

受文者：花蓮縣第一期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國 108 年 6 月 14 日
發文字號：花環綜字第 1080016815 號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴會函詢「花蓮縣第一期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區」是否需要實施環境影響評估案，詳如說明段，復請查照。

說明：

- 一、復貴會 108 年 6 月 11 日吉安自劃字第 1080006069 號函。
- 二、有關旨揭案重劃範圍業經花蓮縣政府 108 年 4 月 29 日府地劃字第 1080077945AB 號函核定公告，因非屬開發行為，應實施環境影響評估細目及範圍認定標準(以下簡稱認定標準)第 25 條及第 27 條開發行為，爰此，本案於重劃階段尚未涉及環境影響評估，惟爾後實質開發行為，若涉及認定標準之規定，請依環境影響評估法辦理。

正本：花蓮縣第一期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會
副本：本局綜合計畫科

局長 饒 忠

檔 號：
保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：97001 花蓮市府前路 17 號
承辦人：鄧慶光
傳真：03-8221912
電話：03-8221999

花蓮縣花蓮市幹線路 12-1 號 2 樓

受文者：花蓮縣第一期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國 108 年 6 月 14 日
發文字號：府農保字第 1080114670 號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴會函詢本縣花蓮市林森段及吉安鄉慈勝段、慈惠段(如附件清冊及重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖)等 1497 筆土地，是否位於山坡地範圍一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會 108 年 6 月 11 日吉安自劃字第 1080006067 號函。
- 二、依據行政院農業委員會 98 年 8 月 4 日農授水保字第 0981850245 號公告之山坡地範圍界址圖冊(包含山坡地範圍界址圖及其地段接合圖)以及相關地籍圖辦理。
- 三、經查旨揭花蓮市林森段及吉安鄉慈勝段、慈惠段等 1497 筆土地，均非屬中央主管機關劃定公告之山坡地範圍內土地。(若所附清冊、重劃地籍套繪圖資標示與申查地號位置不符，概由申請者自行負責)。

正本：花蓮縣第一期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會【花蓮縣花蓮市幹線路 12-1 號 2 樓】
副本：本府農業處

縣長 徐榛蔚

檔 號：
保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：97001 花蓮市研前路17號
承辦人：徐子謙
傳真：03-8235801
電話：03-8226050
電子郵件：jou125@hi.gov.tw

970

花蓮縣花蓮市幹線路12-1號2樓

受文者：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國108年1月24日

發文字號：府農林字第1080016007號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴會查詢自辦市地重劃區內有無「珍貴樹木」乙案，經查

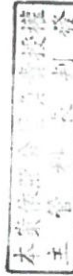
案地上無本府列管老樹。

說明：復貴會108年1月17日吉安自劃字第1080001045號函。

正本：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會【970 花蓮縣花蓮市幹線路12-1號2樓】

副本：本府農林處保育與林政科

縣長徐榛蔚



檔 號：
保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：97060 花蓮縣花蓮市文復路6號
承辦人：張靜怡
傳真：03-8237862
電話：03-8227121
電子郵件：chang@0401@mail.hcc.gov.tw

47060

花蓮縣花蓮市幹線路12-1號2樓

受文者：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國108年6月14日

發文字號：府文資字第1080114334號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會申請查詢自辦市地重劃區之土地是否為經「指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀」一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會108年6月11日吉安自劃字第1080006068號函。
- 二、經查旨揭重劃區範圍未屬於「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)」及「聚落建築群特定專用區」。
- 三、惟仍請依文化資產保存法第33條、第57條及第77條等規定，於營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物或疑似考古遺址及具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並報本局處理。

正本：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會【花蓮縣花蓮市幹線路12-1號2樓】

副本：本縣文化局文化資產科、花蓮縣政府地政處

縣長徐榛蔚

地質敏感區位查詢說明

1. 以經濟部中央地質調查所建置之「地質敏感區查詢系統」查詢
(網址：http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b)
2. 以內政部國土測繪中心建置之「國土測繪圖資網路地圖服務系統」查詢，詳如附圖。
(網址：<http://maps.nlsc.gov.tw/>)
3. 依上述查詢系統查詢結果，本重劃區非屬地質敏感區。

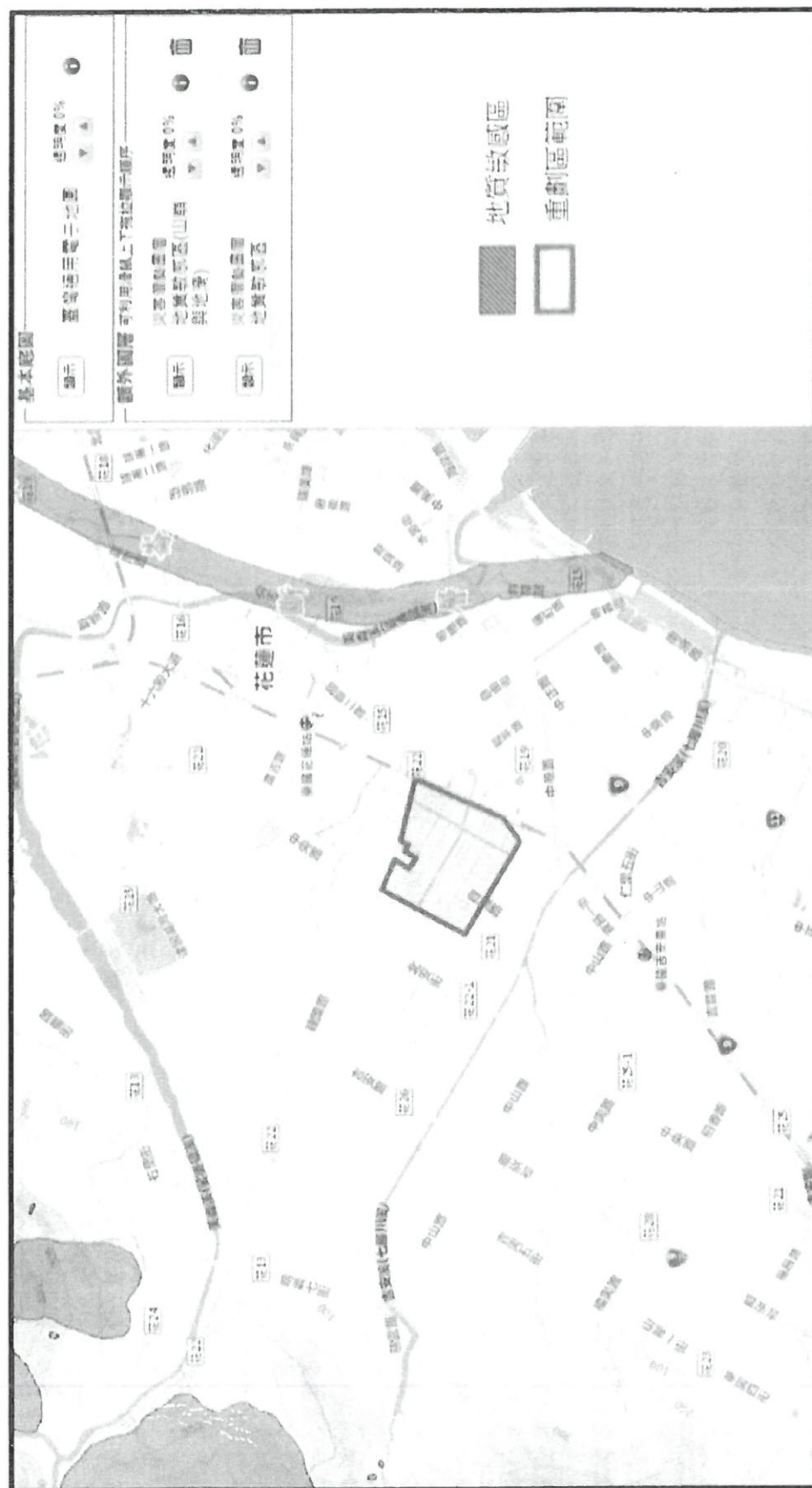


圖 詢 查 區 感 敏 質 地

內政部營建署城鄉發展分署 函

檔 號：
保存年限：

機關地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：高逸安
聯絡電話：(02)2772-1350#312
電子郵件：andy800313@tcd.gov.tw
傳真：(02)2752-3920

970

花蓮縣花蓮市軒轅路12-1號2樓

受文者：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國109年3月24日

發文字號：城海字第1090002262號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五

主旨：有關貴會函詢自辦市地重劃區，是否位於重要濕地範圍內1案，請查照。

說明：

- 一、復貴會109年3月19日吉安自劃字第1090003087號函。
- 二、經查二度分帶座標點(309826,2653715)、(310309,2653548)、(310713,2653465)、(309673,2653435)、(309956,2653271)、(310323,2653069)、(310540,2653013)、(309463,2653046)、(309859,2652808)、(310227,2652597)所圍範圍未位於濕地保育法之「重要濕地」、「重要濕地保育利用計畫」及「地方級暫定重要濕地」範圍內。
- 三、為簡政便民，有關「重要濕地(含保育利用計畫)及地方級暫定重要濕地行政區位表」另公告於國家重要濕地保育計畫入口網站(網址為<https://wetland-tw.tcd.gov.tw>)「政府資訊重要濕地查詢須知」，如未位於上開行政區位表之行政區位，即非屬地方級暫定重要濕地、重要濕地或其核心保育區、生態復育區或其保育利用計畫範圍；倘位於上開行政區位，請擬具申請書檢附下列文件(桃園市轄區請

送桃園市政府)送本分署查詢：

(一)開發或利用計畫之名稱。

(二)基地面積、位置及地籍資料(3個月內)。其位於水域或屬未登記土地者，並應提供座標數位資料。

四、另內政部營建署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台(網址為<https://eland.cpami.gov.tw/seportal/>)，透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建請善加利用。

五、隨函檢附繳納費用收據1紙(編號：城字第04459號)，請查收。

正本：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會

副本：花蓮縣政府、本分署海岸復育課

分署長陳興隆

檔號：
保存年限：

正本

花蓮縣吉安鄉公所 函

地址：97365 花蓮縣吉安鄉吉安村吉安路2段116號
承辦人：劉雨堯
傳真：03-8236370
電話：03-8523126 分機 118
電子信箱：bil5214@mj-an.gov.tw

970

花蓮縣花蓮市科線路 12-1 號 2 樓

受文者：花蓮縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國 107 年 12 月 13 日
發文字號：吉鄉民字第 1070031065 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關貴會洽詢本轄土地是否位屬原住民保留地或申請增劃編原住民保留地，詳如說明段二，請查照。

說明：

- 一、依據貴會 107 年 12 月 6 日吉安自劃字第 1070012043 號暨花蓮縣政府 107 年 12 月 10 日府原地字第 1070243856 號函辦。
- 二、本鄉慈勝段、慈惠段土地無位屬原住民保留地亦無申請增劃編原住民保留地紀錄。

正本：花蓮縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會
副本：花蓮縣政府、本所民政課

鄉長黃馨

檔號：
保存年限：

正本

花蓮縣花蓮市公所 函

地址：97050 花蓮市林森路 252 號
承辦人：陳秀蘭
傳真：03-8332975
電話：03-8522141#152
電子信箱：amine@ml-hualien.gov.tw

970

花蓮縣花蓮市科線路 12-1 號 2 樓

受文者：花蓮縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國 107 年 12 月 7 日
發文字號：花市原字第 1070036023 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會函詢本市林森段 3919-2 地號等 127 筆土地，是否位屬原住民保留地或申請增劃編原住民保留地，經查無上述情形，請查照。

說明：復貴會 107 年 12 月 6 日吉安自劃字第 1070012043 號函。

正本：花蓮縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會
副本：本所原住民行政課

市長魏嘉賢 公差

主任秘書 翁美華 代行

檔 號：
保存年限：

花蓮縣吉安鄉公所 函

地址：973花蓮縣吉安鄉吉安村吉安路二段
一一六號
承辦人：鍾其木
電話：03-8545586
傳真：03-8542195
電子信箱：cl720m@mlj-an.gov.tw

973
花蓮縣吉安鄉中崙路二段248號

受文者：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國109年4月29日
發文字號：吉鄉原字第1090009703號

送別：普通件
簽等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴重劃會為查詢本鄉慈勝段0116-0001地號等數筆土地
是否位屬公告之原住民族傳統領域，本所經查該區內並無公
告之傳統領域，請查照。

說明：復貴重劃會109年4月20日吉安自劃字第1090004089號函辦理

正本：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會
副本：本所原住民事務所

鄉長游淑貞

錄

本案依分層負責規定授權主管課(隊)長決行



附件 16

花蓮縣第一期 (吉安鄉住一住宅) 自辦市地重劃區公有土地地籍套繪圖



SCALE 1:4000

圖例

- | | |
|--|--------------------|
| | 中華民國 (財政部國有財產署) |
| | 中華民國 (花蓮縣吉安鄉公所) |
| | 花蓮縣 (花蓮縣政府) |
| | 吉安鄉 (花蓮縣吉安鄉公所) |
| | 花蓮市 (花蓮市公所) |
| | 公私共有 (國有財產署、花蓮市公所) |
| | 公私共有 (國有財產署) |
| | 公私共有 (花蓮縣吉安鄉公所) |
| | 地籍線 |
| | 重劃範圍線 |
| | 慈勝段地號 |
| | 慈惠段地號 |
| | 林森段地號 |



花蓮縣吉安鄉(住一住宅區)自辦市地重劃區座談會

會議紀錄

一、日期：民國 106 年 4 月 15 日(星期六)；時間：上午 10 時
二、地點：花蓮縣吉安鄉北昌國小

(花蓮縣吉安鄉自強路 533 號)

三、出席人員：王○章等 147 人(如簽到簿表列)

四、主席：謝順發 紀錄：邱欣萍

五、報告事項：

(一)本重劃區位置及範圍

本自辦市地重劃區位於花蓮縣吉安鄉，範圍為吉安鄉北昌村及勝安村之部分土地，其實施範圍如下

東：以鐵路邊水溝用地西側為界。

南：以中原路一段北側為界。

西：以中央路三段東側為界。

北：以建國路一段南側為界。

全區總面積約 43.01 公頃

(二)本自辦重劃籌備會之成立

本自辦重劃籌備會業經「花蓮縣政府 106 年 4 月 5 日府地劃字第 1060059330 號函」核定本籌備會名稱核定為「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案自辦市地重劃籌備會(代表人：謝順發)

(三)都市計畫沿革

1. 63 年發布「吉安都市計畫」；乙種工業區。
2. 86 年發布「吉安都市計畫(第三次通盤檢討)」；以附帶條件方式，由工業區變更為住一住宅區。
3. 93 年發布「擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫」；規定區內 43 塊開發單元以開發許可制辦理開發。
4. 105 年 12 月 6 日發布

「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」；規定開發方式劃分為再發展區之住宅區(住一-1、住一-2、住一-4)及以自辦市地重劃辦理開發之住宅區(住一-3)【即本重劃區】

(四)面積概計

項 目	面 積	
	公	頃
建築用地	第一-3 種住宅區	31.69
公共設施用地	公園用地	1.45
	綠地兼供道路使用	0.30
	廣場兼停車場用地	0.72
	綠園道用地	5.00
	道路用地	3.85
小 計		11.32
總 計		43.01

(五)土地所有權人之重劃負擔

市地重劃之原理，即在於由重劃區內土地所有權人按受益比例共同負擔公共設施用地及費用。

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：本重劃區之道路用地、綠園道用地、廣場兼停車場用地、綠地兼供道路用地、公園用地等五項。
 2. 費用負擔：工程費、重劃費(地上物補償費、重劃作業費)及貸款利息等三項。
- 土地所有權人重劃後土地分配率：61%

(六)重劃流程說明

(流程圖，略)。

(七)重劃實施申請時機

重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權

人 3/10 以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積 3/10 以上者之同意(發立同意書)，並經花蓮縣政府核准後實施之。

(八)同意書真實性之要件(獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條-1)
重劃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。

(九)開發原因及預期效益

(一)開發原因

1. 都市計畫之整體開發區，規定應以市地重劃方式辦理開發。
2. 本地區惟有重劃完成後，方可辦理建築申請，帶動地方經濟繁榮。
3. 提高重劃區內土地所有權人土地利用效益及土地價值。
4. 公園、綠園道、綠地兼道路、廣(停)及道路之開闢，提供居民方便及安全之休閒場所。

(二)預期效益

本重劃區總面積約 43.01 公頃，重劃完成後可提供住宅用地 31.69 公頃，政府並可無償取得之公共設施用地為 11.32 公頃，故本區重劃完成後，除可增進區內土地所有權人土地利用效益與土地價值，改善地區街道景觀外，並提升該地區經濟繁榮。另道路等公共設施開闢完成，不但節省政府建設費用，並可增加財稅之收入如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等。

(十)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) 類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。

(十一)自辦市地重劃獎勵事項

1. 給予低利之重劃貸款。
2. 免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用。
3. 優先興建重劃區及相關地區之公共設施。
4. 重劃期間免收或減收地價稅。
5. 重劃完成日起二年內減半徵收地價稅。
6. 重劃後第一次土地移轉減徵 40% 增值稅。
7. 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、電力及電信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。

六、意見討論：

(一)黃先生提問：

住一住宅區總共規劃有 5 條綠園道，綠園道的寬度是 15 米，還要設置 2 米安全島，剩下 13 米，一邊剩下 6 米半，路邊停車約 2 米，如有狀況消防車、救護車經過，這樣剩下的 4 米，怎麼過？麻煩重新檢討一下。

籌備會回覆：重劃辦理內容應以都市計畫規定來執行，有關綠園道之工程設計，重劃會將委託土木技

師依都市計畫所規定，加以妥善規畫施工，

力求使用最大便利性。

(二)周先生提問：

北昌分為住一-3和住一-4。住一-4是建成區，建成區是指合法房屋，合法房屋法包括舊房子或是都市計畫前，才會列為住一-4。我的土地民國60年作為道路用地規劃15米路，通盤檢討後變更，改為12米路，那我這塊土地後面的建成區，原先是工業社區，那這塊小的15米被劃分成為小的1米至1米多被列為也是建成區，這要怎麼建設？

達章建築也把它列為建成區，建成區回饋28%，那我們要參加重劃的，100坪拿回61%，差有夠多。土地分配，100坪拿回61%，請問以和平路20米，那15米和8米的也都一樣分回的61%？位置、價格不同，這樣不公平。

籌備會回覆：有關建成區回饋金的部分，不是重劃籌備會的權責，無涉自辦市地重劃之作業。

重劃總負擔39%為重劃區平均負擔，其地主實際分配比例，會因土地重劃前後位置而略有差異，其中包含受評定地價之影響。

(三)黃先生提問

綠園道的15米中央分隔島，請籌備會幫忙地主請願協助廢除，也請縣議會聽見我們地主的聲音向縣政府和都委會反映，那這個按照都市計畫是每3年到5年通盤檢討一次，那我認為是太久了，應該是以個案編列的方式，再重劃還沒完成之前，分隔島的部分把他拿掉。籌備會已經成立了，那未來地主和重劃公司是什麼樣的關係？

籌備會回覆：有關綠園道問題和第1位地主黃先生所提相似，重劃會必須依都市計畫規定加以執行，其工程書圖委託土木技師設計後，再經花蓮縣政府審核通過，才能施工。

重劃會為重劃區最高之單位，重劃公司僅為

受重劃會之委託代為執行重劃業務。

(四)葉小姐提問：

什麼叫折價抵付？

籌備會回覆：折價抵付為平均地權條例第60條所規定，有關重劃總費用，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內土地折價抵付，折價抵付之土地，簡稱為抵費地。

正本

財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處 函

機關地址：花蓮市明禮路131號(入門後右側)
聯絡方式：劉旭華 03-8339399#124

受文者：花蓮縣第1期自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國108年7月25日
發文字號：台財產北花一字第10822003680號

送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：檢送花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區內可供抵充為公共設施用地之國有土地清冊1份，請查照。

說明：依貴會108年6月19日吉安自劃字第1080006070號函檢送旨案清冊暨108年7月12日吉安自劃字第1080007073號函通知現場共同會勘結果辦理。

正本：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會
副本：



主任 張智傑

正本

發文方式：紙本郵寄

傳 真：
保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：97001花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：古維民
電話：03-8227171#425、426
傳真：03-8228719
電子信箱：jimmygu@hl.gov.tw

970
花蓮市軒轅路12-1號2樓

受文者：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國109年2月26日
發文字號：府建土字第1090033736號

送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴會來函擬請本府同意所管慈惠段66筆道路公有土地辦理重劃作業抵充公共設施用地一案，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會108年11月7日吉安自劃字第1080011083號函。
- 二、經內政部函釋略以「於106年11月同意由土地所有權人自辦市地重劃、108年4月核定重劃範圍，依據規定，該類公有土地於核定重劃計畫書時，如現況已實際開闢為道路使用，自予以抵充」。故同意本府所管吉安鄉林森段、慈惠段等已開闢道路之公有土地面積7,281.20平方公尺作為抵充，採原位置置面積分配於原道路及綠園道用地，其餘未開闢完成道路公有土地2,587.13平方公尺依法參與重劃分配。

正本：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會

副本：本府建設處都市計畫科、本府財政處、本府建設處

縣長徐榛蔚

本署依分層負責規定授權處(室)主管執行

檔 號：
保存年限：

正本

花蓮縣吉安鄉公所 函

地址：97365 花蓮縣吉安鄉吉安村吉安路2段116號
承辦人：柯冠廷
傳真：03-8544808
電話：03-8523126
電子信箱：kjs777007@mt.ji-an.gov.tw

990

花蓮縣花蓮市軒轅路12-1號2樓

受文者：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國108年5月2日
發文字號：吉鄉建字第1080010821號
連別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：復貴會申請本所管有土地抵充為公共設施用地一案，請查照。

說明：

- 一、依據貴會108年4月25日吉安自劃字第1080004057號函辦理。
- 二、原則本所管有土地「慈惠段1283、1284、1288、1293、1300等5筆地號同意辦理抵充；其餘地號權屬為中華民國，本所為管理機關並無權責，仍請貴會逕洽財政部國有財產署辦理。

正本：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會
副本：本所建設課

鄉長游淑貞

本案依照分層負責授權主管 課長 判發

檔 號：
保存年限：

正本

花蓮縣吉安鄉公所 函

地址：97365 花蓮縣吉安鄉吉安村吉安路2段116號
承辦人：柯冠廷
傳真：03-8544808
電話：03-8523126
電子信箱：kjs777007@mt.ji-an.gov.tw

990

花蓮縣花蓮市軒轅路12-1號2樓

受文者：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國108年5月15日
發文字號：吉鄉建字第1080012306號
連別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：復貴會申請本所管有土地抵充為公共設施用地一案，請查照。

說明：

- 一、依據貴會108年4月25日吉安自劃字第1080004057號、108年5月8日吉安自劃字第1080005060號暨財政部國有財產署108年5月13日台財產署公字第10800143420號函辦理。
- 二、本所管有中華民國之「慈惠段505-3、505-5、508-6、508-7、771-1、1219-1、1220-1等7筆公有土地，原則同意辦理抵充。

正本：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會
副本：本所建設課

鄉長游淑貞 請假
主任秘書高文彬 代行

信 號：
保存期限：

正本

花蓮縣花蓮市公所 函

地址：97050 花蓮市林森路 252 號

承辦人：莊淑鴻

傳真：03-8336465

電話：03-8322141 分機 231

電子信箱：windows1@nt.hualien.gov.tw

970

花蓮市軒轅路 12-1 號 2 樓

受文者：花蓮縣第一期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國 108 年 5 月 13 日

發文字號：花市建字第 1080013247 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會辦理本縣第一期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃範圍於 108 年 4 月 23 日公有土地抵充為公共設施用地會勘一案，本所同意依討論紀錄事項辦理，請查照。
說明：復貴會 108 年 4 月 25 日吉安自劃字第 1080004056 號函。

附一20

正本：花蓮縣第一期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會
副本：本所建設課
抄本：

市長魏嘉賢

本案依照分層負責授權主管 課長 判發

第 1 頁 共 1 頁

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(元)	單價(元/㎡)	總面積(㎡)	型態	備註
14-慈安段1269地號	108/8/9	1,016,400	48,400	21.00	土地	面積過小
16-慈安段425、425-1、425-2地號	108/6	12,800,000	45,878	279.00	土地	比較標的1
18-慈安段116、117地號	108/5	11,009,890	59,513	185.00	土地	比較標的2
19-慈勝段477、478地號(2筆)	108/4/23	9,334,424	48,400	192.86	土地	比較標的3
17-慈安段759-4地號	108/6	15,950,000	75,592	211.00	土地	自強路臨街地
13-慈安段917、918、918-1地號	108/8	43,330,000	85,295	508.00	土地	自強路臨街地
11-慈安段336、334地號	108/10	35,602,500	64,732	550.00	土地	臨慈安溪
			51,264			
交易情況調整百分率			0%			
價格日期調整百分率			0%			
區域因素調整百分率			-8%			
個別因素調整百分率			-5%			
成熟度修正前試算價格(元/㎡)			44,804			
成熟度修正率			35.80%			
成熟度修正後試算價格(元/㎡)			32,994			

說明：

1. 為吉安鄉內重劃區週遭、台鐵西側住宅區土地108年第2季至109年5月交易實價買賣實例。
2. 選擇3個比較標的，平均計算得51,264元/㎡。
3. 經交易情況、價格日期、區域因素及個別因素比較、調整，得比較價格為44,804元/㎡，其中價格日期係以第53期都市地區地價指數最近4年之地價指數計算之，上漲並不具顯著性。
4. 成熟度修正率以每年7.95%、修正期間以4年計算，成熟度修正調整後得重劃後平均地價為32,994元/㎡。

製表：利眾不動產估價師事務所





檔號: 60506
保存年限: 永久
第二層決行

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會 函

聯絡地址: 花蓮縣花蓮市軒轅路12-1號2樓
聯絡電話: (03)832-9901
傳 真: (03)832-6731

受文者: 花蓮縣政府地政處

發文日期: 中華民國109年6月15日
發文字號: 吉安自劃字第1090060104號
速別:
密等及解密條件或保密期限:
附件: 如說明



主旨: 本會謹訂109年8月1日(星期六)上午10:00於花蓮國軍英雄館舉辦第三次會員大會, 敬請貴府派員列席指導。

說明:

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第17條規定辦理。
- 二、本次大會討論議案: 審議重劃計劃書草案。
- 三、開會日期、地點:

1. 日 期: 民國109年8月1日(星期六)
2. 時 間: 上午10:00 (報到時間 9:00 ~ 10:00)
3. 地 點: 花蓮國軍英雄館(B1-千禧廳)

花蓮縣花蓮市花崗街56號

四、檢附本次大會手冊一份。

正本: 花蓮縣政府地政處

副本: 本重劃會

理事長 鍾嘉村

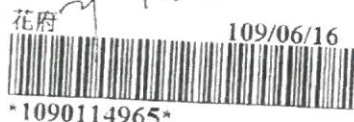
代為決行

擬

建議鈞長同意派員出席
本自辦市地重劃區第三次
會員大會。技士張文慶

二文障奉核後存查 1430

副處長林輝雄



廿 日 己 亥 年 五 月

花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區
第三次會員大會

大會手冊

【敬請攜帶本手冊出席大會，現場不另發放】

會議日期：109 年 8 月 1 日

會議地點：花蓮國軍英雄館

花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會 (109.6 編製)

一、會務報告

(1)107 年 11 月 17 日：本會召開第二次會員大會。

(議案：審議擬辦重劃範圍案、授權理事會辦理事項案)

(2)107 年 12 月 17 日：本會召開重劃公共工程細部設計第 1 次研商會議。

(3)108 年 1 月 7 日：花蓮縣政府辦理公告本會申請擬辦重劃範圍，自 108 年 1 月 15 日起計 15 日。

(4)108 年 1 月 16 日：花蓮縣政府召集相關局處及公所辦理本會申請擬辦重劃範圍實地會勘。

(5)108 年 3 月 15 日：本會召開重劃測量研商會議。

(6)108 年 4 月 11 日：花蓮縣政府市地重劃委員會召開擬辦重劃範圍審議會。

(7)108 年 4 月 29 日：花蓮縣政府核定重劃範圍。

(8)108 年 5 月 14 日：本會報請花蓮縣政府審核出流管制計畫書。

(9)108 年 7 月 31 日：花蓮縣政府召開出流管制計畫書第 1 次審查會。

(10)108 年 8 月 1 日：本會召開民生三大管線協調會議。

(11)108 年 9 月 3 日：本會召開污水下水道工程設計研討會議。

(12)108 年 11 月 28 日：本會召開重劃公共工程細部設計第 2 次研商會議。

(13)109 年 1 月 7 日：花蓮縣政府召開農田水利灌溉尾水現勘。

(14)109 年 3 月 20 日：花蓮縣政府召開出流管制計畫書第 2 次審查會。

目 錄

一、 會務報告 A1

二、 大會議案 A3

三、 重劃計畫書(草案)及附件 B1

附錄：

1. 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(節本) C1

2. 自辦市地重劃作業流程圖 C7

3. 發言單 C8

會議程序

1、會員簽到

2、主席致詞

3、主管機關(來賓)致詞

4、會務報告

5、議案討論

6、臨時動議與意見交流

7、散 會

(15)109 年 4 月 17 日：本會函詢徵求土地所有權人同意重劃。

(16)108 年 5 月 29 日：花蓮縣政府召開出流管制計畫書第 3 次審查會。

(17)109 年 5 月 29 日：本會召開第四次理事會。

(議案：研擬重劃計畫書草案)

(18)109 年 8 月 1 日：本會召開第三次會員大會。

(議案：審議重劃計畫書草案)

二、大會議案

議案：審議重劃計畫書草案

說明：

- 一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 及 14 條規定辦理，由理事會研擬重劃計畫書草案，提交本次大會審議。
- 二、重劃計畫書草案係依據市地重劃實施辦法第 14 條第 2 項及內政部 104 年 12 月 24 日內授中辦地字第 1041311147 號函附「市地重劃計畫書製作說明」規定編製。
- 三、重劃計畫書草案之研擬經第四次理事會議決議通過，其紀錄業經花蓮縣政府 109 年 6 月 4 日府地劃字第 1090103453 號函備查在案。
- 四、重劃計畫書草案經會員大會決議通過後，其內容經花蓮縣政府指示需辦理修正者，以不增加土地所有權人平均重劃負擔比率之原則，責成理事長依其指示辦理修正。
- 五、檢附重劃計畫書草案(本手冊三)。

辦法：

- 一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條第 4 項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一以上之同意。
- 二、本案採記名投票方式，提請大會議決。