

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

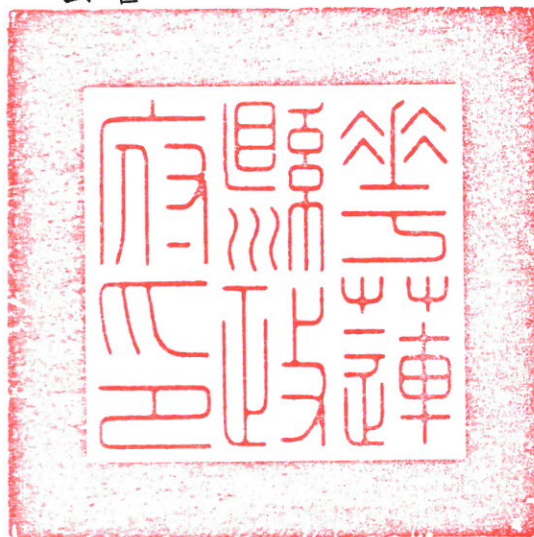
保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國109年12月11日

發文字號：府地劃字第1090241377B 號

附件：



主旨：公告本府訂於110年1月5日(星期二)下午2時30分假花蓮市國軍英雄館 B1千禧廳(地址:花蓮市花崗街56號)舉辦「花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案聽證會議」。

依據：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條規定。
- 二、本縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會 109 年9月 15 日吉安自劃字第1090009113號函辦理。

公告事項：

一、公告日期及地點：

(一)公告日期：109年12月14日至109年12月29日。

(二)公告地點：花蓮縣政府、花蓮縣政府地政處、花蓮縣花蓮市公所、花蓮縣吉安鄉公所。

二、聽證事項：

(一)聽證事由：為「花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案」，聽取土地所有權人及已知利害關係人意見。

(二)參加對象：

- 1、花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區內土地所有權人、土地他項權利人、囑託限制登記機關、預

告登記請求權人、耕地三七五租約承租人及合法建物所有權人等。

- 2、前揭名冊以地政登記機關土地及建物登記簿謄本所載或已提供現有通訊地址辦理。

(三)聽證機關、日期及場所：

- 1、聽證機關：花蓮縣政府。
- 2、聽證日期：110年1月5日（星期二）下午2時30分。
- 3、聽證場所：花蓮市國軍英雄館 B1千禧廳（花蓮市花崗街56號）。

(四)聽證主持人：

- 1、成功大學都市計畫學系兼任助理教授徐教授中強。
- 2、劉燕湖建築師事務所負責人劉建築師燕湖。
- 3、花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會理事長兼上和不動產負責人羅理事長吉秀。

(五)聽證程序：（詳附件：聽證會議議程表）。

(六)當事人及利害關係人之權益：

- 1、當事人及利害關係人於接獲聽證通知後，針對通知所附之重劃計畫書，得於聽證時，予以提示證據、陳述意見或發問。
- 2、當事人及利害關係人於聽證時，提示證據、陳述意見或發問，經主持人同意後得對本府指定人員、證人、鑑定人、其他當事人或其代理人發問。
- 3、當事人及利害關係人如欲提示證據、陳述意見或發問而未能出席者，得由代理人代表陳述意見。

(七)當事人及利害關係人提示證據、陳述意見或發問之申請：

- 1、當事人及利害關係人欲提示證據、陳述意見或發問，以完成申請者為限。
- 2、當事人及利害關係人針對重劃計畫書或相關重劃作業有意見者，應填具「花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區聽證陳述意見及證據提示申請書」（詳附



件：申請書），並於109年12月29日前（以郵戳為憑），以親送、傳真或郵寄之方式送達花蓮縣政府（地政處重劃科代收）；前開申請書填具完竣並於所載之期限內送達相關資料至本府者，視為完成申請。

- 3、當事人及利害關係人如欲陳述意見或發問而未能出席者，得填具「當事人及利害關係人參與聽證出席委託書」（詳附件：委託書）及「花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區聽證陳述意見及證據提示申請書」，並於109年12月29日前（以郵戳為憑），以親送、傳真或郵寄之方式送達花蓮縣政府（地政處重劃科代收）；前開委託書及申請書填具完竣並於所載之期限內送達相關資料至本府者視為完成申請。
- 4、聽證會議報到時，當事人、利害關係人、選任代表人、委任代理人等出席陳述意見者，應出示身分證明文件正本（國民身分證或其他含照片身分證明文件正本）供主辦機關核對。
- 5、未能出席亦無法委任他人出席聽證而欲陳述意見者，仍應完成申請並於期限內以書面提出意見，主持人將於現場陳述意見者皆陳述完畢後，請主持人代為宣讀回應。
- 6、未依期限完成申請者，會議當日不受理提示證據、陳述意見或發問，應改以書面方式提出且不予列入本次會議紀錄，惟該書面意見仍將提交本府市地重劃委員會審議。

(八) 缺席聽證之處理：如當事人、利害關係人缺席聽證，亦未選任代表人、委任代理人出席，視為放棄於聽證會中陳述意見之權利；本府就聽證辦理完成後始提出之意見，將登載於人民陳情意見綜理表內，並於市地重劃委員會審查重劃計畫書時提請委員會參考。

(九) 聽證注意事項：（詳附件：聽證會議注意事項）。

(十) 聽證會議以國語舉行，使用其他語言者應自備翻譯人員。

三、聽證紀錄：

(一)依據行政程序法第64條規定，於110年1月20日上午9時至下午5時，在花蓮縣政府地政處重劃科（花蓮市府前路17號）提供閱覽，並請陳述或發問人簽名或蓋章，陳述或發問人拒絕簽名，蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，應記明其事由。

(二)聽證引用的文書、資料及紀錄將於聽證辦理結束2週後，作成聽證紀錄並上網供民眾閱覽（花蓮縣政府地政處網站：https://la.hl.gov.tw/Detail_sp/cd893dc0e3c44ed980a74702e13662dc）。

(三)請列席單位推派人員列席本聽證，並於109年12月29日前將列席人員名單通知聯絡人。

四、旨揭聽證會議相關資訊（含重劃計畫書草案、聽證會議議程、聽證會議注意事項、當事人及利害關係人參與聽證出席委託書、聽證陳述意見及證據提示申請書等）張貼於花蓮縣政府、花蓮縣花蓮市公所、花蓮縣吉安鄉公所之公告欄及花蓮縣政府地政處網站(https://la.hl.gov.tw/List_sp/794f04f436cf4a8fbc68bf156fd14ca6)，供民眾自行前往閱覽或上網查詢。

五、因應衛生福利部疾病管制，落實防疫不鬆懈，出席會議請落實手部衛生及配戴口罩、量測體溫，敬請配合辦理，如未配合者不得進入會場。

縣長 徐榛蔚

花蓮縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區
申請核准實施市地重劃案聽證會議議程

時間	會議內容	備註
14：00－14：30	報到	核對身分證件 或委任書
14：30－14：40	主持人說明案由、聽證意旨、法令依據	
14：40－14：50	主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項	
14：50－15：10	重劃會說明重劃計畫要旨	
15：10－16：00	當事人及利害關係人陳述意見	
16：00－16：20	代為宣讀未出席者書面意見及回應	請主持人代為 宣讀回應
16：20－16：50	詢問及答覆	
16：50－17：10	主持人宣布終結聽證	
備註：上述議程，主持人認有必要時得予調整、順延或終結		

聽證會議注意事項

一、聽證陳述之規定事項

- (一) 當事人及利害關係人欲陳述意見或發問，以完成申請者為限。
- (二) 未提出申請或未完成申請者，如欲陳述意見，僅得於聽證會後以書面陳述意見；會後提出意見者，將不納入聽證紀錄，惟仍供市地重劃委員會參酌。
- (三) 當事人及利害關係人欲陳述意見或發問採一次上台且統問、統答方式辦理。
- (四) 當事人及利害關係人陳述意見、發問時間每人以 3 分鐘，次數以 1 次為限，陳述意見、發問或回應時間剩 1 分鐘按 2 短鈴，時間屆滿時按 1 長鈴，超過時間應停止發言，如未停止，後續發言不予列入本次會議紀錄。
- (五) 前項之陳述意見、發問，主持人得視情況予以同意得展延 1 次，3 分鐘為限。
- (六) 多人委任 1 人時，每 3 分鐘，唱名下位委託人後，始得繼續開始陳述。
- (七) 倘唱名 3 次未到場，則視為過號，於其他人陳述意見後，才可補行發言。
- (八) 一人委任多人（至多 3 人）時，各受任人皆得代委託人陳述。
- (九) 複委任人（原受委任人再委任）需原委託人同意，未完全者不列紀錄。
- (十) 聽證會議以國語為主，使用其他語言者，應自備翻譯人員。

二、聽證程序進行時，應遵守項目

- (一) 禁止將標語、海報、各類布條、旗幟、棍棒、擴音設備等物品，攜帶進入會場及會議所在區域，並將行動電話關閉或調整為靜音。
- (二) 對於發言者之意見陳述，應避免鼓掌或鼓譟。
- (三) 他人發言時不得干擾或提出質疑。
- (四) 發言時應針對案件相關事項陳述意見，不得為人身攻擊。
- (五) 本次聽證會議採全程錄影、錄音，新聞媒體記者得於記者席列席聽證，並得於指定區域錄音、錄影或照相。但應於聽證開始前完成器材架設，聽證程序進行中，不得從事採訪。

三、聽證紀錄

依據行政程序法第 64 條規定，聽證紀錄製作完成後，於 110 年 1 月 20 日上午 9 時至下午 5 時，於花蓮縣政府地政處重劃科（花蓮市府前路 17 號）提供閱覽，並請陳述或發問人簽名或蓋章，陳述或發問人拒絕簽名，蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，應記明其事由。

**花蓮縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區
當事人及利害關係人參與聽證出席委託書**

立委任書人_____不克出席花蓮縣政府訂於 110 年 1 月 5 日（星期二）下午 2 時 30 分假花蓮市國軍英雄館 B1 千禧廳，召開之「花蓮縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案聽證會議」，特委任_____代為出席，其發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤，如有不實，願負一切法律責任。

此致

花蓮縣政府

委任人：_____（簽名或蓋章）

統一編號：_____聯絡電話：_____

聯絡地址：_____

受任人：_____（簽名或蓋章）

統一編號：_____聯絡電話：_____

聯絡地址：_____

委任人身分證影本正面黏貼處	受任人身分證影本正面黏貼處
委任人身分證影本反面黏貼處	受任人身分證影反面黏貼處

- 1、應檢附委任人及受委任人國民身分證正反面影本及「與正本相符」字樣及簽章。與會時請受委任人攜帶身分證明文件正本以供查核。
- 2、如有委任情形，請填妥本委任書，並將正本以親送或郵遞方式送達至花蓮縣政府（本府地政處重劃科代收）（970 花蓮市府前路 17 號）。

**花蓮縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區
聽證陳述意見及證據提示申請書**

為利本次會議安排及進行，發言採預約登記制，如欲提示證據、出席陳述意見或發問者（請於 109 年 12 月 29 日前送達，以郵戳為憑），請填寫本申請書，以親送、傳真或郵寄之方式送達花蓮縣政府（地政處重劃科代收）**聽證當日不受理登記發言**。相關意見將於聽證當日，經主持人同意後由重劃會進行回應。

寄送住址：970 花蓮市府前路 17 號（地政處重劃科代收）

傳真號碼：03-8234766

聯絡人：03-8226486 張文慶

爭議標的

☐重劃需求與效應 ☐公共設施負擔及費用合理性 ☐預計工作進度之規劃
☐財務計畫可行性 ☐其他_____

是否出席及登記陳述意見或發問

☐出席（含委任代理人）並登記_____（1.陳述意見 2.發問 3.以上皆需）
☐不出席，僅提供書面意見
☐出席但不發言，僅提供書面意見

陳述意見內容（不敷使用時，請自行於背後空白處書寫）

發問內容（不敷使用時，請自行於背後空白處書寫）

發問對象：

發問內容：

提出證據（含電子檔）

1. _____（後如附件_____）
2. _____（後如附件_____）
3. _____（後如附件_____）

申請人：

（簽名及蓋章）

身分證字號：

聯絡電話：

通訊住址：

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會 109.6.12



109 年 8 月 1 日第三次會員大會審議通過

花蓮縣政府 109 年 10 月 15 日府地劃字第 1090203608 號函示補正

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 計畫道路東側為界。

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)。

花蓮縣政府 109 年 6 月 29 日府原行字第 1090102756 號函查告，本案非屬原住民族基本法第 21 條規定應諮商取得部落同意事項(如附件 15)。

(十三) 出流管制計畫：

本重劃區出流管制計畫書業經花蓮縣政府 109 年 9 月 11 日府建水字第 1090180794 號函核定在案(如附件 16)。

(十四) 耕地三七五租約：

1、本重劃區內吉安鄉慈勝段及慈惠段土地經花蓮縣吉安鄉公所 107 年 11 月 19 日吉鄉民字第 1070027777 號函查告，計有慈惠段 454、454-1、456、456-1、456-2、456-3 及 456-4 等七筆土地存有耕地三七五租約(如附件 17)。

2、本重劃區內花蓮市林森段土地經花蓮縣花蓮市公所 107 年 11 月 2 日花市民字第 1070032277 號函查告，無訂定耕地三七五租約(如附件 18)。

(十五) 公地出租：

1、本重劃區內經財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處 107 年 12 月 13 日台財產北花一字第 10722005920 號函查告，計有慈勝段 591-5 地號、慈惠段 474-1 及 474-2 地號等三筆國有土地出租(如附件 19)。

2、其餘 (花蓮縣、吉安鄉、花蓮市)經查均無出租之情事(如附件 20~23)。

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、開發單元民意難以統合等因素，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(含滯洪池一座)、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 24)。

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	618	382,686.06	占總面積 89.88%
總 計	622	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 25)。

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	%
609	363	59.61	246	40.39	382,680.64	278,776.65	72.85	103,903.99	27.15
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(慈惠段 890 地號)面積 5.42 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 26 會議紀錄)。

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 27)
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 28)
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 29、30)

4. 花蓮市(花蓮市公所)：抵充面積 447.47 m²。(如附件 31)

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 %

公共設施 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)

用地平均 = $\frac{\text{重劃區總面積} - (\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}{\text{公共設施用地負擔總面積} - (\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$

負擔比率

$$= \frac{112,687.10 - (22,074.66)}{425,784.97 - (22,074.66)} = \frac{90,612.44}{403,710.31}$$

$$= 22.44 \%$$

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 (含 AC 鋪設、側溝)	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。	分項經費可依實際情形調整及勻支處理。
	交通設施工程費 (含號誌、標誌標線)	5,750		
	路燈工程費	2,824		
	整地工程費	12,620		
	公園開闢工程費 (含植栽、園燈、運動設施)	3,593		
	廣(停)開闢工程費 (含植栽、照明、停車格劃設)	1,272		
	雨水下水道工程費 (含滯洪池工程)	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 (含電力、電信、自來水管線工程)	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		
	小 計	66,669		
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房地交易價格，檢附參考物件資料(如附件 32)。

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。

合法建物因妨礙重劃分配結果或工程施工應行拆遷者，應予補償；其補償數額，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 31 條規定，由理事會委託不動產估價師依花蓮縣政府土地改良物拆遷補償相關規定查估。

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.公告重劃計畫書及申辦減免地價稅	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.申請地籍整理及權利變更登記	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。	

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

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

花蓮縣政府 函

地址：97001 花蓮市前鋒路 17 號
承辦人：張文慶
傳真：03-8227554
電話：03-8227171 轉 480
電子信箱：ewc3355@hlgov.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）案自辦市地重劃籌備會（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

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）案自辦市地重劃籌備會（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



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：ewc3355@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 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 條規定辦理暨復貴會 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【花蓮市軒轅路 12-1 號 2 樓】、更生日報（108 年 5 月 1 日起刊登 3 日）【970 花蓮市五權街 36 號】

檔 號：

保存年限：

副本：楊月英君等人（如附清冊）、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

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 6 月 14 日
發文字號：花環綜字第 1080016815 號
連別：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 1 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 1 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 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【花蓮縣花蓮市軒轅路 12-1 號 2 樓】
副本：本府農業處

縣長徐榛蔚

本案依照分層負責授權主管 科長 判發

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：徐子姝
傳真：03-8235801
電話：03-8226050
電子信箱：jou1125@hl.gov.tw

970

花蓮縣花蓮市軒轅路 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 1 月 24 日
發文字號：府農林字第 1080016007 號

送別：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：花蓮縣第一期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會【970 花蓮縣花蓮市軒轅路 12-1 號 2 樓】
副本：本府農業處保育與林政科

縣長徐榛蔚

第 1 頁 共 1 頁

本案依照分層負責授權主管 科長 判發

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 分機 320

電子信箱：chang@0401@mail.hcgc.gov.tw

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【花蓮縣花蓮市新幹路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

本案依照分層負責授權主管 科長 判發

地質敏感區位查詢說明

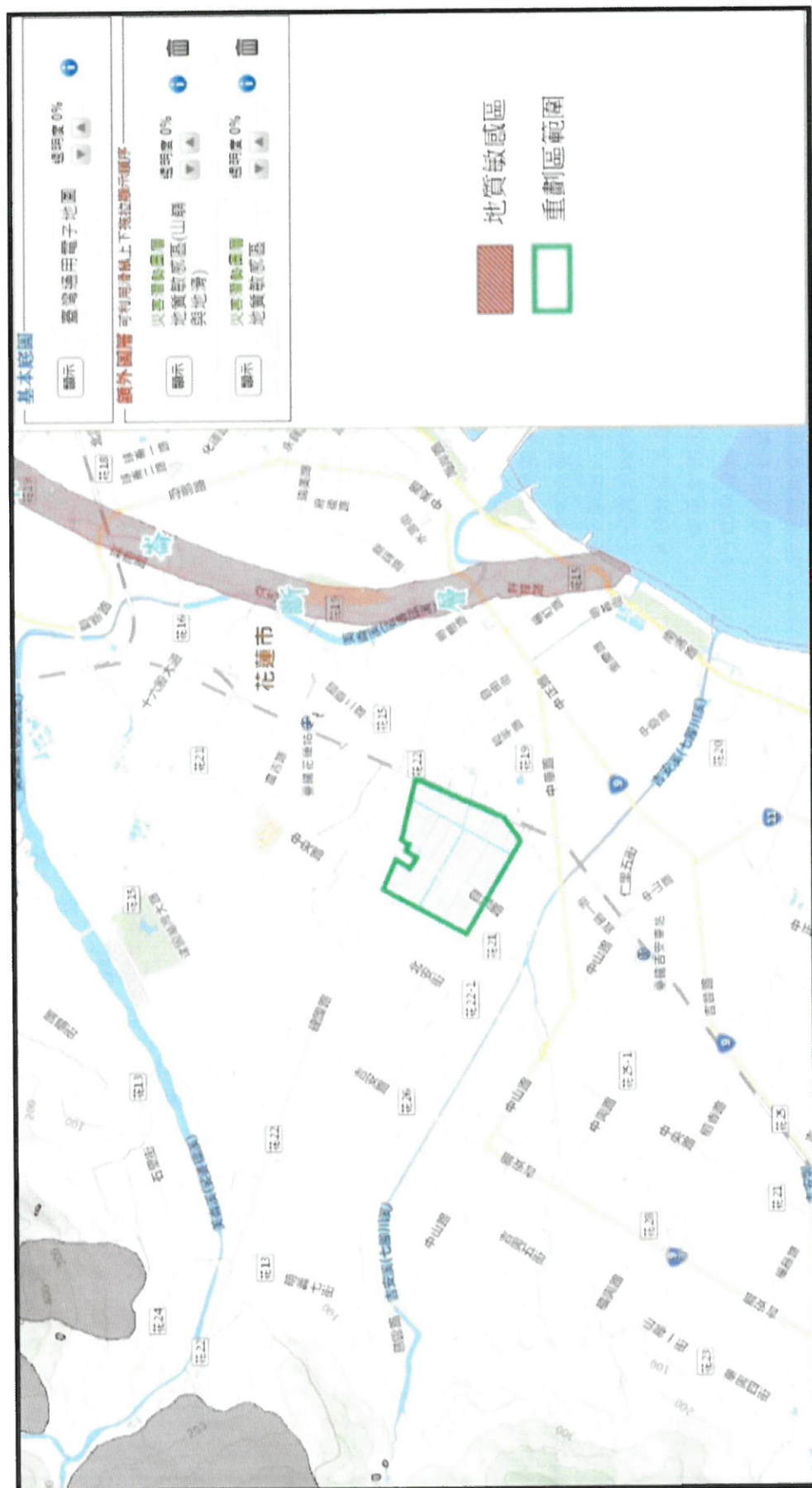
1. 以經濟部中央地質調查所建置之「地質敏感區查詢系統」查詢

(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。



地質敏感區查詢圖

檔 號：
保存年限：

內政部營建署城鄉發展分署 函

機關地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：馮達安
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

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：劉雨晃
傳真：03-8236370
電話：03-8523126 分機118
電子信箱：bill5214@mlj-an.gov.tw

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107年12月13日
發文字號：吉鄉民字第1070031065號

速別：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民保留地或申請增劃編原住民民保留地，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民保留地亦無申請增劃編原住民民保留地紀錄。

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

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：03-8322141#132
電子信箱：anine@ml-hualien.gov.tw

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107年12月7日
發文字號：花市原字第1070036023號

速別：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，是否位屬原住民民保留地或申請增劃編原住民民保留地，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：本所原住民族行政課

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：鍾基永
電話：03-8545586
傳真：03-8542195
電子信箱：cl1720m@mt.ji-an.gov.tw

973

花蓮縣吉安鄉中華路二段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

密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10900004089號函辦理。

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

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：廖育德
電話：03-8234531
傳真：03-8237045
電子信箱：ab8080@hi.gov.tw

高雄市苓雅區中正路155號15F之2

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6月29日

發文字號：府原行字第1090102756號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「本縣吉安鄉住一住宅區」市地重劃一案，尚非屬原住民族基本法(下稱原基法)第21條規定應諮商取得部落同意事項，請查照。

說明：

一、復貴會(下稱開發單位)109年5月29日吉安自劃字第1090005096號函。

訂

二、依據原基法第21條第1項及第2項規定：「政府或私人於原住民族土地或部落及其周遭一定範圍內之公有土地從事土地開發、資源利用、生態保育及學術研究，應諮商並取得原住民族或部落同意或參與，原住民族得分享相關利益。」、「政府或法令限制原住民族利用前項土地及自然資源時，應與原住民族、部落或原住民族諮商，並取得其同意...。」及諮商取得原住民族部落同意參與辦法(下稱諮商辦法)附件第5點第2項規定略以：「... (二) 經中央原住民族主管機關認定對原住民族土地及自然資源權利無侵害之虞、促進原住民族土地利用...或改善原住民族生活環境。」，合先敘明。

錄

三、查市地重劃案尚非屬原基法第21條規定應諮商取得原住民族部落同意事項，本縣曾有前例，按原住民族委員會(下稱原民會)曾就本縣第13期(光復鄉火車站北側)市地重劃案，前於106年3月7日以原民土字第1060012470號函釋敘明：「市地重劃之目的主要促進都市整體建設發展及提高土地利用經濟

顧當地原住民之權益，倘未來有原基法第21條所規範之開發行為仍依法踐行諮商同意程序。

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：原住民族委員會、本府地政處、本府原住民行政處

縣長徐榛蔚



價值，對於原土地所有權人而言，透過土地交換合方式，亦可獲得土地價值增漲之實益。旨案土地經重劃後土地使用強度增加(由鐵路用地變更為住宅區)，為充分保障原住民土地權益，貴府與相關土地所有權人充分溝通，使其瞭解市地重劃效益、重劃後需扣除重劃負擔及依原有土地相關位次分配等相關規定…。符合諮商辦法附件第5點第2項規定之非屬原基法第21條第2項之限制原住民利用。惟市地重劃是否有利於原住民部落或對當地原住民居住或生活環境之虞須審慎評估，惠請貴府開發單位先行辦理公聽會向當地部落族人說明，以降低爭議並兼顧當地原住民之權益，倘未來有開發行為仍依法踐行原基法第21條諮商同意程序。」，市地重劃能促進都市健全發展、提升土地經濟價值等效益，本重劃區由民國63年劃定之工業區至86年變更為住一住宅區，亦應無限縮土地地使用權限之情事。

四、綜上，本府審酌其開發規模、環境影響及土地利用等因素，查開發單位重劃說明書所述，重劃區原為工業區範圍內，減少原住民傳統活動及聚落居住等處所，重劃完成後將開闢相關都市計畫之公園、廣場兼停車場及道路等公共設施，且無建設變電所及焚化爐等之設施，增進區域環境之便利性、提升當地居民生活機能及改善街道景觀，本案市地重劃為達土地使用之經濟、便利及適宜為目的，經特定區域內各宗土地之地界重新整理劃定，基於公眾利益之下，有效促進土地經濟使用與健全都市發展，有利於土地經濟價值、提升居家品質及改善當地機能，尚無對當地原住民居住或生活環境不良損害權益影響之虞，爰符合原民會106年3月7日原民土字第1060012470號函釋，本案尚無踐行原基法第21條之規定，惟市地重劃是否利於原住民部落或對當地原住民居住或生活環境之虞須審慎評估，而重劃區尚有鄰近原住民部落(撒樂、勝安部落等)，爰請開發單位依原民會函釋辦理公聽會向當地部落族人說明，善盡敦睦睦鄰之責，以降低爭議並兼



錄 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：謝豐澤
電話：03-8224127
傳真：03-8230643
電子信箱：a620280@hl.gov.tw

97049
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9月11日

發文字號：府建水字第1090180794號

類別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：委員意見單

主旨：有關花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會提送「出流管制計畫書（修正5）」一案，准予核定，如說明，請查照。

說明：

一、依據花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會109年8月24日吉安自劃字第1090008109號函、本府109年9月1日府建水字第1090172302號函、「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」（以下簡稱本辦法）及「水利法」辦理。

二、旨案出流管制計畫書經委員書面審查後本府同意核定，請依委員意見修正後提送核定本1式5份報本府核備。

三、本案核准事項如下：

（一）案名：「花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會提送出流管制計畫書」。

（二）義務人：花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會。

（三）代表人：鍾嘉村。

（四）承辦技師姓名：郭瑞成。

（五）技師執業機構：鴻成工程顧問有限公司。

四、依本辦法第18條規定，義務人應於出流管制計畫書核定後三年內，檢附下列文件向本縣主管機關申報開工，並副知目的事業主管機關。

（一）目的事業主管機關核准開發或利用許可文件。

（二）出流管制計畫書核定本。

（三）承辦監造之技師證書、執業執照及監造契約影本。

五、依本辦法第14條規定，若旨案有變更之情事，則義務人應向目的事業主管機關提出出流管制計畫書變更，並由目的事業主管機關轉本局審查。另依第23條規定，變更所涉及之工程應即時停工、完備安全措施，俟主管機關依第14條規定核定出流管制計畫書變更後，始得繼續施工。

六、依本辦法第19條第一項規定，出流管制設施工程停工時，義務人應敘明停工期限及安全措施，於停工前向本縣主管機關申報停工，並副知目的事業主管機關，停工期間最長不得逾兩年；又依同條第三項規定，復工時，義務人亦應於停工期限居滿二十日前向主管機關申報復工。

七、依本辦法第1條規定，義務人應委託符合水利工程技師、水土保持技師或土木工程技師等相關專業技師辦理監造業務。出流管制設施施工期間，承辦監造技師應依核定出流管制計畫書內容監造及檢測施工品質，並依照工程進度，製作監造紀錄及監造月報表，留供備查。

八、另依本辦法第22條規定，實施施工督導查核時，義務人及承辦監造技師應備妥監造紀錄及相關資料到場說明。另涉嫌規避、妨礙或拒絕查核、或提出說明、配合措施或提供相關資料者，得依水利法第93條之10規定處新臺幣1萬元以上5萬元以下罰鍰，並得按次處罰及強制查核。

九、依本辦法第4條及第25條規定，有下列情形之一者，本縣主管機關應令義務人全部停工，並限期改善，義務人應於主管機關規定期限完成改善並經檢查合格後，始得復工。若義

檔 號：
保存年限：

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：劉雨晃

傳真：03-8236370

電話：03-8523126 分機118

電子信箱：bill5214@mt.ji-an.gov.tw

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107年11月19日

發文字號：吉鄉民字第1070027777號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：涉及三七五租約清冊。

主旨：有關貴會洽詢本轄內土地是否存有耕地三七五租約一案，請查照。

說明：

一、依據貴會107年11月1日吉安自劃字第1070011033號函辦理。

二、貴會所詢資訊如下（詳附件清冊），涉及個人資料部分，請貴會依個人資料保護法規定辦理：

（一）存有耕地三七五租約：慈惠段454、454-1、456、456-1地號等四筆土地。

（二）預計辦理耕地三七五租約變更登記慈惠段456-2、456-3、456-4地號等三筆土地。

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：本所民政課

鄉長黃馨 請假
主任秘書高文彬 代行

務人應停工而不停工者，依本辦法第16條規定，主管機關得廢止核定之出流管制計畫書及出流管制規劃劃書。

（一）義務人未依核定之出流管制計畫書內容施工，經主管機關通知限期改善，屆期不改善，或改善後仍不符合原核定出流管制計畫書功能。

（二）未由水利工程師、水土保持技師或土木工程師等相關專業技師監造。

（三）出流管制計畫書變更所涉及之工程，應即時停工而未停工。

（四）承辦監造技師未依規定製作監造紀錄。

（五）本縣主管機關實地施工檢查時，承辦監造技師無故不到場，又未以書面委託水利工程師、水土保持技師或土木工程師技師等相關專業技師代理。

（六）監造紀錄不實或不完整。

十、依本辦法第27條規定，出流管制設施完工後，義務人應填具完工申報書，並檢附竣工書圖、照月及承辦監造技師簽證之竣工檢核表，向本縣主管機關申報完工；分期施工者，應分期申報。

十一、依本辦法第30條規定，義務人應於出流管制設施完工後每年四月底前定期檢查並作成檢查紀錄，送本縣主管機關備查；主管機關得監督查核其出流管制設施使用、管理及維護情形。

十二、另依水利法第93條之11規定，未依核定之出流管制計畫書內容施工、使用、管理或維護出流管制設施，經本縣主管機關另其限期改善而屆期為改善者，處新臺幣10萬元以上50萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

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、本府建設處水利科、鴻成工程顧問有限公司

縣長徐榛蔚

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：張佩如
傳真：03-8342324
電話：03-8322141#107
電子信箱：penny09015@nt.hualien.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 107 年 11 月 2 日

發文字號：花市民字第 1070032277 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會函查本市林森段共 127 筆私有土地經查並無訂定耕地三七五租約，請查照。

說明：復貴會 107 年 11 月 1 日吉安自劃字第 1070011033 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：

市長魏嘉賢

本案依照分層負責授權主管 課長 判發

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

970

花蓮市軒轅路 12-1 號 2 樓(03-8329901 邱小姐)

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 107 年 12 月 13 日

發文字號：台財產北花一字第 10722005920 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會查詢花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區內國有土地，有無出租之情事，復如說明二，請查照。

說明：

一、復貴會 107 年 12 月 6 日吉安自劃字第 1070012041 號函。

二、經查旨述重劃區內計有吉安鄉慈勝段 591-5、慈惠段 474-1、474-2 地號 3 筆國有土地有出租情事。

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 吳泰焜

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：古維民
傳真：03-8228719
電話：03-8227171#425、426
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

發文日期：中華民國 107 年 12 月 28 日
發文字號：府建土字第 1070248033 號

連別：連件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴會函詢本縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區
花蓮市林森段 3 筆、吉安鄉慈惠段 62 筆及慈勝段 1 筆本府
轄管土地一案，查部分吉安鄉都市計畫內道路用地及園道
用地已開闢使用，餘未開闢部分查無出租、具體利用或處
分等相關計畫，復請查照。

說明：復貴會 107 年 11 月 26 日吉安自劃字第 1070011038 號函及
107 年 12 月 6 日吉安自劃字第 1070012041 號函。

正本：花蓮縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區【970 花蓮市軒轅路 12-1 號 2
樓】

副本：本府建設處

縣長徐榛蔚

本案依照分層負責授權主管 處長 判發

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：王秋雲
傳真：03-8227817
電話：03-8235626

973
花蓮縣吉安鄉中華路二段 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 107 年 12 月 12 日
發文字號：府地權字第 1070243947 號

連別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴會函查花蓮縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重
劃區內，花蓮市林森段 3924-1 地號等 66 筆縣有土地有無
出租案，請查照。

說明：

- 一、復貴會 107 年 12 月 6 日吉安自劃字第 1070012041 號函。
- 二、查案附土地清冊並無耕地放租土地。

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【973 花蓮縣吉安鄉中華
路二段 248 號】

副本：本府地政處重劃科、本府地政處

代理縣長蔡碧仲

本案依照分層負責授權主管 科長 判發

檔 號：
保存年限：

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@nt.gov.tw

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107年12月11日
發文字號：吉鄉建字第1070031066號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：復貴會查詢本所管理之公有土地，皆登載為道路使用，並無出租事宜，請查照。

說明：依據貴會107年12月6日吉安自劃字第1070012041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：本所建設課

鄉長黃馨

本案依照分層負責授權主管 課長 判發

檔 號：
保存年限：

花蓮縣花蓮市公所 函

地址：97050 花蓮市林森路252號
承辦人：楊景禎
傳真：03-8336465
電話：03-8322141#171
電子信箱：hetel0112@nt.hualien.gov.tw

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107年12月11日
發文字號：花市財字第1070036021號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本所經管花蓮市林森路3920-2地號及吉安鄉慈惠段344-1、349-1、351-1、352-1、1121-1地號等6筆市有土地，經查無出租之情形，請查照。

說明：復花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會107年12月6日吉安自劃字第1070012041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：本所財政課

市長魏嘉賢^{公差}

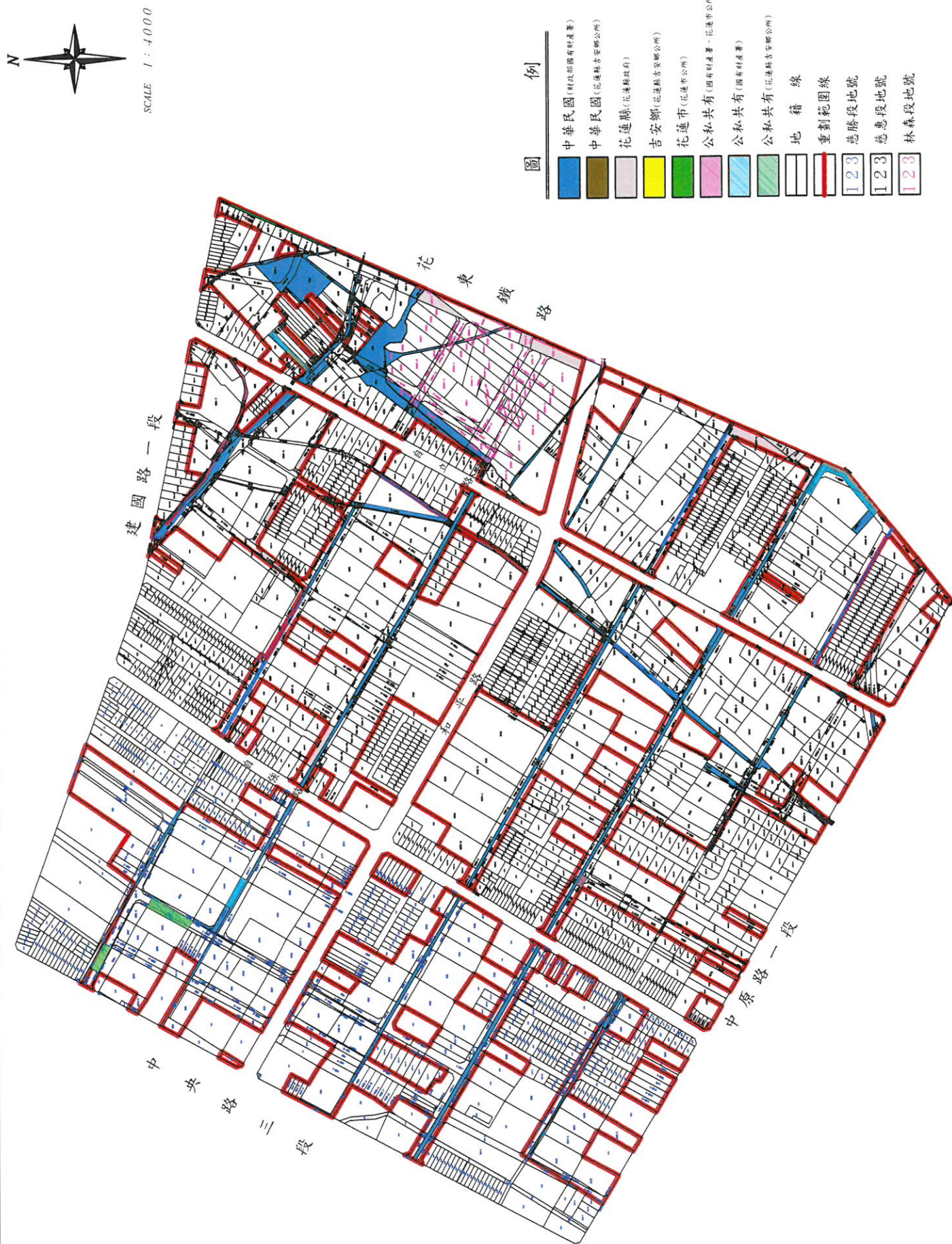
主任秘書 翁美華 代行

本案依照分層負責授權主管 課長 判發

花蓮縣第一期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區航照圖



花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區公有土地地籍套繪圖



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	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、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(簽立同意書)，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) 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？

違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：劉地華 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

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：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，採原位置原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、本府地政處、本府財政處、本府建設處

縣長徐榛蔚

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

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
電子郵件：kjs777007@mlj-an.gov.tw

410

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
類別：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

本署依照分層負責授權主管 課長 判發

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
電子郵件：kjs777007@mlj-an.gov.tw

410

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
類別：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
主任秘書高文彬代印

依據花蓮縣政府 109 年 10 月 15 日府地劃字第 1090203608 號函示修正，實際重劃後平均地價以送請花蓮縣政府地政處提交地價評議委員會評定核准為準。

預估重劃後平均地價估算法

- 一、依據：內政部不動產交易實價查詢服務網之登錄資料。
不動產估價技術規則。
- 二、委託估算單位：民眾不動產估價師事務所。
- 三、比較標的實價登錄資料及估算：

開發成本法評估重劃後地價試算表	
X=開發前的基地取得價格(元/㎡)	29,731
f=有效宅地化率(%)	77.56%
B=開發工事費(元/㎡)	5,182
n=開發工事費的利息負擔年數(年)	0
n'=土地成本之利息負擔年數(年)	2
P=土地成本之利率(%/年)	0.77%
α=銷售費、一般管理費率	0
$A = (1-f) \times [1 \div (1-\alpha)] \times [(1+n \cdot p)X + B(1+np)]$	
A：開發後可建築土地試算價格(元/㎡)	45,605
R：成熟度修正率	38.17%
成熟度修正後重劃後平均地價	33,006
重劃後平均地價(元/㎡)	33,000
重劃後平均地價(元/坪)	109,091

四、估算說明：採用開發成本法，其估過程如下：

本案採用開發成本法評估，開發成本法之基本原理，是開發後出售之價格，至少要能夠涵蓋土地成本與利息，開發成本與利息，管銷費用及公共設施之攤派金額等 4 大部分，其公式為：

$A = (1 \div f) \times [1 \div (1-\alpha)] \times [(1+n \cdot p)X + B(1+np)]$ ，估價過程如下：

- 1、X：即最近半年內，即 109 年 5 月至今之本重劃區內土地實價買賣實例共 7 例之平均地價 29,731 元/㎡，如表 1。
- 2、f=住宅區土地面積÷(重劃區總面積-補充土地面積)
 $= 313,097.87 \div (425,784.97 - 22,074.66) = 77.56\%$ ，如表 2。

檔 號：
保存年限：

花蓮縣花蓮市公所 函

地址：97050 花蓮市林森路 252 號
承辦人：莊敏鴻
傳真：03-8336465
電話：03-8322141 分機 231
電子信箱：windows1@mt.hualien.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 108 年 5 月 13 日
發文字號：花市建字第 1080013247 號
速別：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。

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
抄本：

市長魏嘉賢

本案依照分層負責授權主管 課長 判發

