

花蓮縣政府 開會通知單

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國111年3月18日

發文字號：府地劃字第1110050704號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

開會事由：召開111年度花蓮縣市地重劃委員會第一次會議，審核(查)本縣第16期(玉里鎮仁愛)、第17期(玉里鎮民國)市地重劃區抵費地標售底價訂定案及本縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃案。

開會時間：中華民國111年4月7日(星期四)上午10時

開會地點：本府第五會議室

主持人：徐主任委員榛蔚

聯絡人及電話：汪冠穎科員 8227171#480

出席者：顏副主任委員新章(副縣長室)、饒委員忠(秘書長室)、劉委員台文(財政處處長室)、阮委員靜如(主計處處長室)、鄧委員子榆(建設處處長室)、吳委員泰焜(地政處處長室)、侯委員廷(行政暨研考處法治科)、羅委員吉秀、劉委員燕湖、游委員淑貞(吉安鄉鄉長室)、蔡委員秋龍(玉里鎮鎮長室)、蔡委員良洋、陳委員榮孝

列席者：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會、花蓮縣吉安鄉公所、本府原住民行政處、本府建設處都市計畫科、本府建設處土木科、本府建設處水利科、本府建設處交通科、本府建設處下水道科、本府地政處地價科、本府地政處重劃科

副本：本府地政處

備註：檢附會議資料供參。

花蓮縣政府

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：汪冠穎

電話：8227171#480

電子信箱：la6116@hl.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國111年5月5日

發文字號：府地劃字第1110086657號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府111年4月7日召開花蓮縣市地重劃委會第一次會議
會議紀錄及重劃計畫書草案暨相關附件1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年3月18日府地劃字第1110050704號開會通知單辦理。
- 二、貴委員對旨揭會議紀錄及相關附件內容如有意見，請於文到之日起15日內書面表示意見，俾便本府辦理修正，倘無則該會議紀錄確定。

正本：徐主任委員榛蔚、顏副主任委員新章、饒委員忠、劉委員台文、阮委員靜如、鄧委員子榆、吳委員泰焜、侯委員廷、羅委員吉秀、劉委員燕湖、游委員淑貞、江委員東成、蔡委員良洋、陳委員榮孝

副本：本府地政處

縣長 徐榛蔚

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：汪冠穎
電話：8227171#480
電子信箱：la6116@hl.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國111年5月25日

發文字號：府地劃字第1110105207號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：貴會申請本縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會核准實施市地重劃案，業經111年度本縣市地重劃委員會第一次會議審議通過，請查照。

說明：

- 一、依據111年度花蓮縣市地重劃委員會第一次會議決議事項辦理。
- 二、請貴會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定，檢附重劃計畫書、聽證會陳述意見綜理表、聽證會會議紀錄報府，俾利本府辦理後續重劃計畫書公告事宜。
- 三、檢送案涉貴會旨揭會議紀錄(節錄)1份。

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

本案依分層負責規定授權主管處長決行

111 年度花蓮縣市地重劃委員會第一次會議紀錄(節錄)

壹、時間：111 年 4 月 7 日(星期四)上午 10 時 00 分

貳、地點：本府第五會議室

參、主持人：顏副主任委員新章

紀錄：汪冠穎

肆、出席單位及人員：如后附簽到表。

伍、討論議題及決議：

提案三：本縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃。

說明：

- 一、依據平均地權條例第 58 條第 3 項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理。
- 二、本案自辦市地重劃會於 109 年 8 月 1 日第三次會員大會審議重劃計畫書草案議案，決議通過重劃計畫書草案，會議紀錄業經本府 109 年 8 月 25 日府地劃字第 1090156733 號函同意備查。
- 三、自辦市地重劃會以 109 年 9 月 15 日吉安自劃字第 1090009113 號函申請核准實施市地重劃，經本府 109 年 10 月 15 日以府地劃字第 1090203608 號函請補正，該會於 109 年 11 月 3 日吉安自劃字第 1090011117 號函送補正資料，本府於 110 年 4 月 19 日召開 110 年度花蓮縣市地重劃委員會第一次會議，並請該會依委員意見補正，該會再於 110 年 10 月 15 日吉安自劃字第 1100010128 號函申請核准實施市地重劃，為加速市地重劃委員會審議重劃計畫書，本府於 110 年 11 月 15 日以府地劃字第 1100208414 號函請各委員先行書面審查，並於 111 年 1 月 25 日以府地劃字第 1110019584 號函請該會補正，該會又於 111 年 2 月 23 日吉安自劃字第 1110002131 號函送修正後重劃計畫書草案、相關圖冊及重劃計畫書審查意見回復表向本府申請核准實施市地重劃。

四、按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條第 1 項規定：「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...」，故本府於 110 年 1 月 5 日召開聽證會。其會議紀錄於 110 年 1 月 20 日供陳述意見(含發問及回應)者閱覽並簽認，並於 110 年 1 月 25 日連同簡報公開於本府地政處網站。

五、按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條第 2 項規定：「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」，故擬將案附重劃計畫書草案、相關圖冊、陳述意見書及聽證會議紀錄等相關文件送市地重劃委員會審議自辦重劃會申請核准實施市地重劃案。

決議：

一、本案原則通過，惟仍請重劃會修正下列事項，並將修正後之重劃計畫書草案、相關圖冊、陳述意見書及聽證會議紀錄報府確認後，由本府依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條規定辦理後續核定事宜：

(一)請重劃會將原重劃計畫書草案所載之重劃後地價由每平方公尺新台幣 3 萬 7,410 元，調整為每平方公尺新台幣 4 萬 1,000 元併同修正土地所有權人重劃負擔比例(變更理由如后附)，以維護土地所有權人權益。

(二)請重劃會補充道路寬度示意圖、人員組織配置表、重劃作業費等相關資料。

二、本案倘重劃會未能依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等重劃相關規定辦理市地重劃相關業務，致重劃作業期程延宕，花蓮縣政府

依行政程序法第 93 條規定保留行政處分之廢止權，重劃會所支出相關費用不予補償(助)，重劃會不得異議。

陸、臨時動議：無。

柒、散會：下午 12 時 30 分。

花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區

重劃前後地價說明

- 一、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，由於鄰近花蓮市區發展迅速，漸形成花蓮市之衛星城鎮，至民國 86 年吉安都市計畫(第三次通盤檢討)發布時，始將本計畫區以附帶條件方式，由工業區變更為住一住宅區，惟歷經多年的波折，始於民國 93 年才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」，至今本計畫區已逾辦理通盤檢討時限。另外，本計畫區細部計畫發布實施後，區內 43 塊開發單元陸續提出申請開發，然卻因附帶條件之規定、開發負擔之比例、開發單元內民意難以統合等因素，遲至今日經審議通過之開發計畫面積仍未達 10%，同時也產生捐贈之公共設施面積過小，並且大多零星分布，無法滿足公共設施設置之預期效果，與增進區域繁榮應提供的服務效能。
- 二、本案經由區內土地所有權人發起意見整合後，已有 59.61%土地所有權人且其所有土地面積 72.85%者之同意，故於 106 年 4 月 5 日成立花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃籌備會，並於 109 年 8 月 1 日經重劃會之會員大會決議通過之重劃後平均地價為每平方公尺 3 萬 3000 元，後為因應少數土地所有權人意見，於提送本縣市地重劃委員會審議時，將其提高至每平方公尺 3 萬 5000 元，惟經委員會委員於會中表示，依區內案例計算，於重劃後平均地價應有每平方公尺 53,390 元(每坪 176,496 元)，方與現行交易行情較為接近，請重劃會參考等語。
- 三、今 111 年 4 月 7 日由重劃會依本縣市地重劃委員會之意見，委託不動產估價師就本重劃區之都市計畫與區域不動產市場交易情況，依不動產估價技術規則之規定，先行評估本重劃區實行後土地分配之合理重劃後地價，依其按不動產估價技術規則之比較法與土地開發分析法評估後之預估市場正常價格為 55,000

元/ m^2 (181,818 元/坪)，已符區域內之可立即建築土地之市場交易現況。另因重劃案件尚需考量重劃進行之期程、時間的機會成本與不動產市場風險等，重劃價格特性的綜合評估後，以重劃後之平均地價 37,410 元/ m^2 再次送提本縣市地重劃委員會評議，以符重劃計畫書核備之程序。雖本次提送之價格皆高於前次審議價格，且以此價格基礎於試算本重劃區，未來無論土地所有權人重劃後土地之合理分配與實行重劃之財務自償性等皆可使本重劃區在符合地主權益、落實都市計畫原意與本區因無法完整開發利用下公共設施不足之現象獲得改善，及促成區域整體未來性的發展成效等，但在本縣市地重劃委員會委員們共同討論後，在考慮本重劃案完成後，可為吉安鄉之公共設施與交通連結性提供更好的服務，並為兼顧參與重劃的土地所有權人權益於重劃後可分配回更多的土地，經本縣市地重劃委員會逕行決議，本重劃區重劃後之平均地價為 41,000 元/ m^2 作為重劃計畫書之核定地價，並督促重劃會須積極進行本案之各項工程，儘早完成本重劃案，讓等待多年的土地所有權人與區域鄉親共享重劃成果。