

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

花蓮縣政府公告

主旨：公告實施『變更吉安都市計畫(第三次通盤檢討)案』。
依據：

一、都市計畫法第二十六條。

二、台灣省政府八十六年十二月十日八六府建畫字第一七四一九九號函。

公告事項：

一、變更吉安都市計畫(第三次通盤檢討)案計畫書、圖分置本府建設局、吉安鄉公所公告欄公開展覽。

二、生效日期：自公告日起第三日生效。

縣長 王慶豐

243
1051216



中華民國八十六年十二月十七日
八六府建畫字第一四七七六五號

檔 號：

保存年限：

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

電子信箱：cwc3355@hl.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

速別：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



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 傅崐其

檔 號：

保存年限：

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

電子信箱：cwc3355@hl.gov.tw



97°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】

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

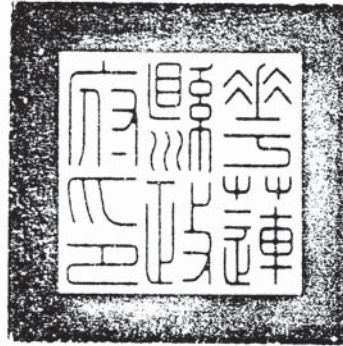
縣長傅崐萁



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

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：

附件07

保存年限：

正本

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

電子信箱：tsj@hlepb.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

類別：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。

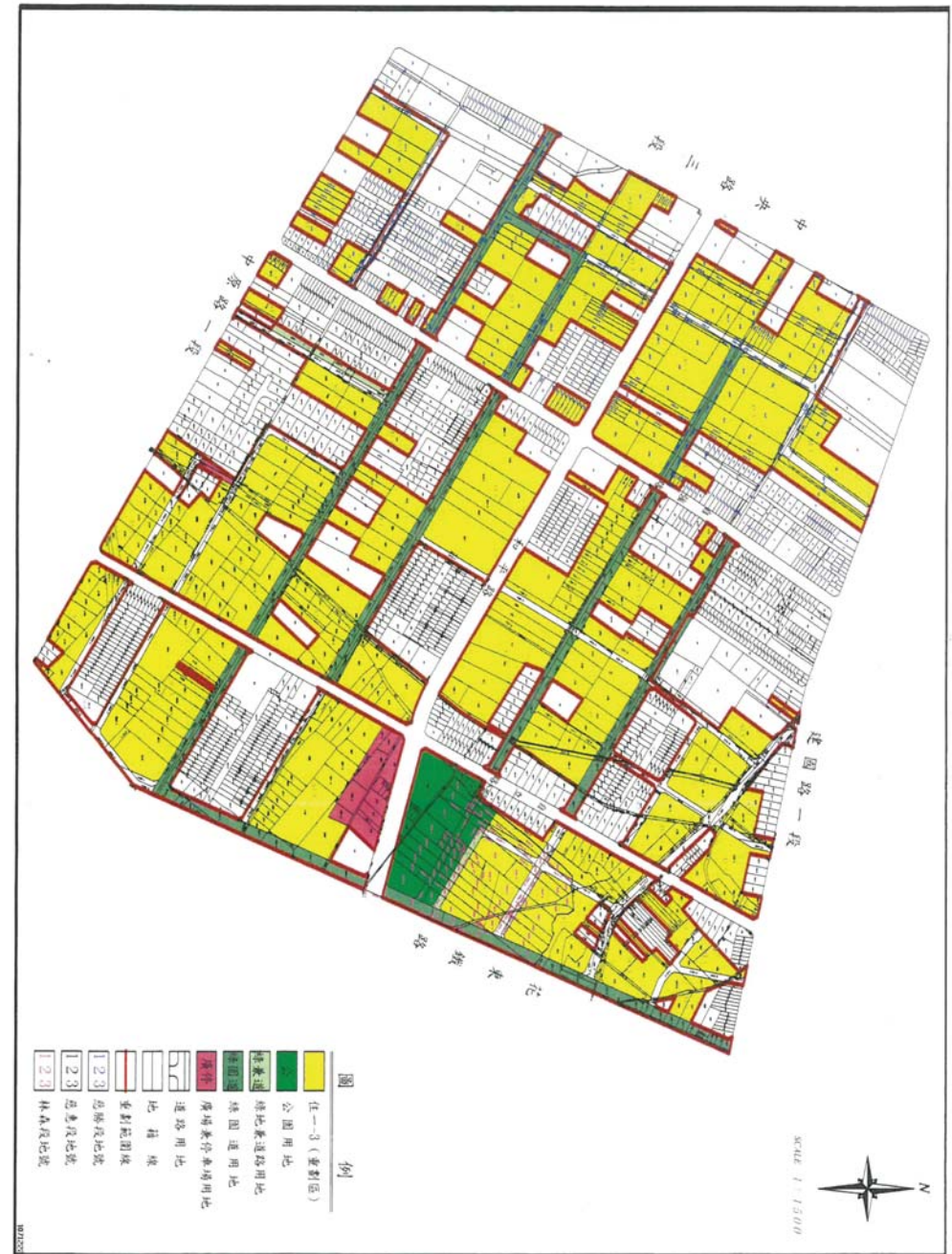
說明：

- 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



正本

花蓮縣政府 函

地址：97001 花蓮市府前路 17 號

承辦人：徐子媛

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 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

速別：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

正本

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

速別：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

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 # 320

電子信箱：chang@0401@mail.hccc.gov.tw

97060

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6月14日

發文字號：府文資字第1080114334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【花蓮縣花蓮市軒轅路12-1號2樓】

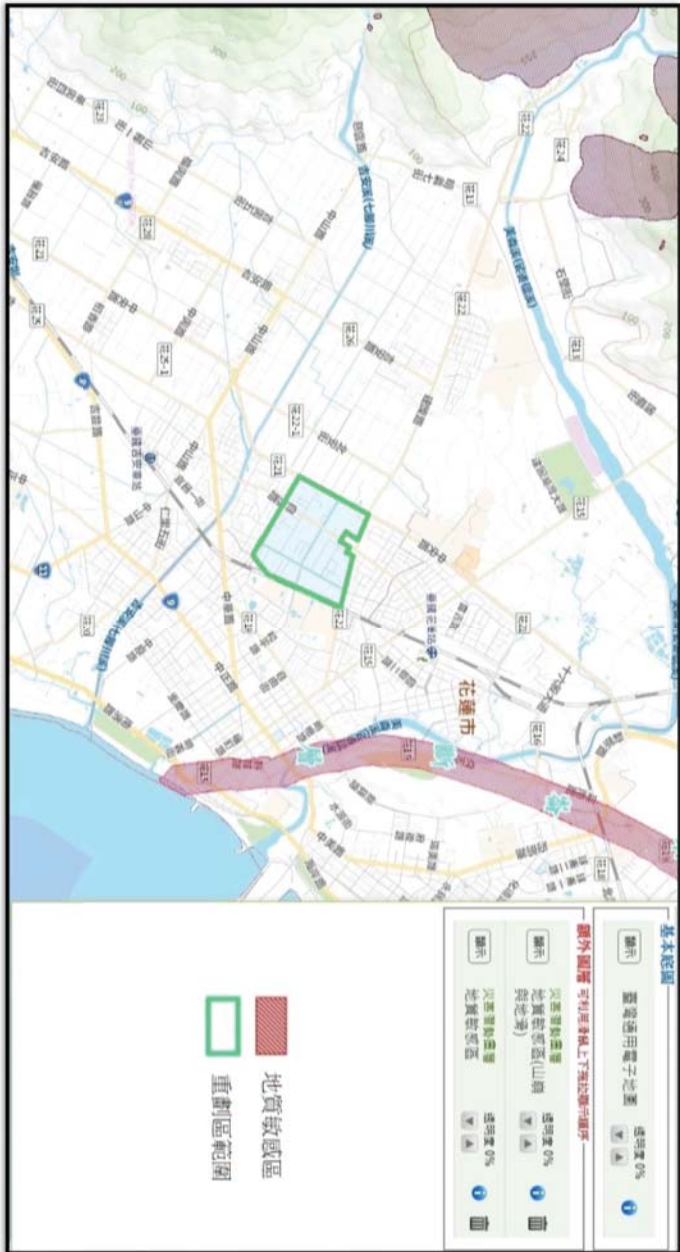
副本：本縣文化局文化資產科、花蓮縣政府地政處

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

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

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：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

檔 號：

附件14

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：03-8322141#132

電子信箱：anine@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 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：本所原住民族行政課

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

檔 號：

附件13

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：劉雨晃

傳真：03-8236370

電話：03-8523126 分機 118

電子信箱：bill5214@nt.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 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：

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@hl.gov.tw

高雄市長雅區中正路175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

速別：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。
- 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邊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。
- 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

價值，對於原土地所有權人而言，透過土地交換分合方式，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)，為充分保障原住民族土地權益，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項之限制原住民族利用。惟市地重劃是否有利於原住民部落或對當地原住民族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族之權益，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，尚無對當地原住民族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族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，善盡敦親睦鄰之責，以降低爭議並兼

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會
開會通知單

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

973 花蓮縣吉安鄉北昌村建昌路28號

受文者：撒樂部落頭目 劉金生

發文日期：中華民國110年2月20日

發文字號：吉安自劃字第1100002122號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為本重劃區鄰近之原住民部落召開重劃業務之說明會，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依花蓮縣政府109年6月29日府原行字第1090102756號函辦理。
- 二、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；本重劃區範圍(如附圖)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，合先敘明。
- 三、為促進都市健全發展及兼顧本地原住民之權益，特召開本次說明會，說明本重劃區都市計畫內容、公共工程開闢項目及施工預定時程等項目，敬請 台端、撒樂部落及勝安部落族人出席與會。
- 四、會議召開日期、地點如下：
日 期：民國110年3月5日(星期五)
上午10：00(報到時間9：30~10：00)
地 點：吉安鄉北昌社區活動中心(吉安鄉建昌路45號)。
- 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。

正本：花蓮縣會議員-笛布斯·顏貴議員(花蓮縣花蓮市主權里德安2街124號)、議員-李正文(花蓮縣花蓮市延平街150號)、議員-周駿宥(花蓮縣吉安鄉宜昌村中華路2段193號)、吉安鄉鄉民代表會代表-余震華(花蓮縣吉安鄉宜昌吉祥四街47號)、代表-陳進德(花蓮縣吉安鄉東昌村東里11街75號)、撒樂部落頭目-劉金生(花蓮縣吉安鄉北昌村建昌路28號)、勝安部落頭目-潘樹成(花蓮縣吉安鄉慈惠三街143巷19號)

副本：花蓮縣政府地政處、花蓮縣政府原住民行政處、花蓮縣花蓮市公所、花蓮縣吉安鄉公所、本重劃會

顧當地原住民族之權益，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



理事長鍾嘉村

花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區 鄰近之原住民部落重劃業務說明會會議紀錄

一、日期：民國 110 年 3 月 5 日（星期五）

時間：上午 10：00

二、地點：吉安鄉北昌社區活動中心(花蓮縣吉安鄉建昌路 45 號)

三、出席人員：花蓮縣政府原住民行政處蔡科長樹芬

吉安鄉公所原民所江課員夏枝、建設課陳技士睿原、
民政課劉辦事員雨晃

立法委員鄭天財服務處陳處長慶喜

花蓮縣議會周議員駿宥、李議員正文、笛布斯.顏寶議員

吉安鄉鄉民代表會余代表震華

北昌村劉村長文賢

撒樂部落：劉金生頭目、呂淑惠

勝安部落：潘樹成頭目、陳智妍、鄭麗涼、陳春妹

薄薄部落：張健山頭目、李春山

四、主持人：孫理事國城

記錄：邱欣萍

五、主持人致詞、說明：

原民處蔡科長、立法委員鄭天財服務處陳處長、議員、代表、市公所長官、北昌劉村長、還有撒樂部落及勝安部落的頭目以及族人，很感謝大家百忙中抽空來參加這場原住民部落重劃業務說明會；市地重劃是實現都市計畫手段方法之一，將地主土地畸零不整、零散或無面臨馬路的土地重新整理，利用交換分合的方式，讓重劃完後土地皆可方整、集中且臨路，讓地主能做建築申請及方便使用，提高土地效益。

在重劃過程中，也將都市計畫所規劃的公告設施用地加以開闢，道路、公園及廣場兼停車場等公設，將會無償登記予花蓮縣政府。因此，市地重劃是一項都市土地的改良事業，土地經重新整理變得方整、面臨建築線，方便建築申請及居住使用；而地方政府可以不花一毛錢，取得已開闢完成的公共設施，包括植栽、滯洪池、柏油路面、劃設標線、紅綠燈以及民生管線，皆由重劃會完成。

重劃區坐落在撒樂部落及勝安部落，民國 63 年的吉安都市計畫劃設為工業區，民國 86 年都市計畫第三次通盤檢討，由工業區變更為住宅區，

重劃範圍圖：



花蓮縣政府

(二)相關法令依據：

A、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。

B、都市計畫發布日期及文號：

1. 主要計畫：

花蓮縣政府 86 年 12 月 17 日八六府建畫字第 147765 號公告
實施「變更吉安都市計畫(第三次通盤檢討)」。

2. 細部計畫：

(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」。

(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」。

C、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。

D、重劃範圍核定、公告：

(1) 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。

(2) 花蓮縣政府 108 年 4 月 29 日府地劃字第 1080077945A 號公
告。

(三)重劃工程之開闢項目：

道路、路燈、號誌、下水道、整地、公園、綠園道、綠地兼供道路
使用、廣場兼停車場用地、管線配合及地上物拆除等開闢工程。

(四)重劃開發作業時程：

- (1) 重劃會核准成：106 年 11 月 28 日
- (2) 重劃範圍核准：108 年 4 月 29 日
- (3) 公告重劃計畫書：預定自 110 年 1 月至 110 年 3 月
- (4) 工程施工：預定自 110 年 7 月至 112 年 6 月
- (5) 土地分配設計及計算負擔：預定自 111 年 1 月至 111 年 12 月
- (6) 分配結果公告：預定自 112 年 1 月至 112 年 10 月
- (7) 地籍整理及權利變更登記：預定自 112 年 11 月至 113 年 14 月

而到民國 105 年細部計畫以及 107 年細部計畫訂正案公告實施，劃定
本次所辦理之重劃範圍及規定以自辦市地重劃方式開發。在重劃部分，
無論是重劃會成立或者是重劃範圍核定，皆依據法律相關規定辦理。
市地重劃的目的是促進都市整體建設發展及提高土地的使用經濟價值，
對於原土地所有權人而言，透過土地交換分合方式，可獲得土地價值
的增漲；另外由工業區變更為住宅區，更方便住宅建築申請，對土地所
有權人是一件有利的事。

而花蓮縣政府原民處在去年 6 月 29 日函示本重劃會，雖本重劃區非原
基法第 21 條規定「應諮商取得部落同意事項」，但仍指示本重劃會善
盡敦親睦鄰之責，向大家說明重劃業務。

待會請重劃會工作人員吳小姐，向大家進一步報告「重劃區範圍」、「都
市計畫內容」、「重劃公共工程開闢項目」及「辦理時程」。

當然，最重要希望藉由這場說明會，聽取各位長官、族人寶貴的建言，
讓花蓮縣第 1 期吉安自辦重劃區做得更盡善盡美，謝謝。

六、來賓致詞：略

七、重劃業務報告：

(一)重劃區範圍、公設、面積



檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

97049

花蓮縣花蓮市軒轅路12-1號2樓

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

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

速別：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。

（8）交接土地及清償：預定自 113 年 5 月至 113 年 10 月

八、意見交流：

1、發言人：笛布斯.顓賚議員

（1）吉安鄉勝安二街為部落族人頻繁使用之道路，建議重劃會能將此道路納入重劃範圍內之既定道路，並規劃能由中原路一段通之建國路一段，方便族人使用。

（2）永吉橋北側及南側分別劃設公園用地及廣停用地，為了往後部落活動，望能在此兩處設置部落聚會所。

2、發言人：勝安頭目-潘樹成

笛布斯.顓賚議員說的部落聚會所，望重劃會這邊能達成。

3、發言人：撒樂頭目-劉金生

如若有機會成立聚會所，希望議員、代表、鄉公所及重劃會，能賦予一個方向，讓聚會所能盡力達成。

4、發言人：李正文議員

公園用地及廣停用地部分，如同笛布斯.顓賚議員所提，重劃時程在前製階段規畫至 113 年，如可以預見未來規劃，望鄉公所能同時進行部落聚會所相關程序，能提升達成速度。

5、重劃會：（1）重劃區開闢道路需依據「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」規劃之計畫道路進行開闢，而勝安二街在都市計畫規劃為住宅區，本會需依照都市計畫之土地使用分區辦理開發。都市計畫規劃完善，重劃公共工程開闢後，道路系統會更加便捷，

（2）有關部落聚會所建築基地擬坐落公園用地及廣停用地，本會查詢相關法令之規定後，再行提重劃理事會討論。

七、散 會： 11 時 00 分

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)未由水利工程技師、水土保持技師或土木工程技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)本縣主管機關實施施工檢查時，承辦監造技師無故不到場又未以書面委託水利工程技師、水土保持技師或土木工程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

第3頁，共3頁

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屆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

第2頁，共3頁

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：劉雨晃

傳真：03-8236370

電話：03-8523126 分機 118

電子信箱：bill5214@nt.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

速別：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

自辦市地重劃區域-涉及三七五租約清冊

土地筆數	縣市別	行政區	段小段	地號	承租人
1	花蓮縣	吉安鄉	慈惠段	454	洪國欽花蓮縣吉安鄉仁和村海岸路638號 洪武雄花蓮縣吉安鄉仁和村海岸路640號
2	花蓮縣	吉安鄉	慈惠段	454-1	
3	花蓮縣	吉安鄉	慈惠段	456	
4	花蓮縣	吉安鄉	慈惠段	456-1	
5	花蓮縣	吉安鄉	慈惠段	456-2	
6	花蓮縣	吉安鄉	慈惠段	456-3	
7	花蓮縣	吉安鄉	慈惠段	456-4	

正本

附件19

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：

附件18

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：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

檔 號：
保存年限：

正本

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
速別：速件
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

花蓮縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區內國

有土地出租清冊

地段	地號	面積	承租人姓名	地址
慈勝段	591-5	178.97 m ²	驕陽企業股份 有限公司	台北市中山區 新生北路二段 66 號三樓 22 室
慈惠段	474-1	11.00 m ² ； 30.00 m ²	游健在	花蓮縣吉安鄉 北昌村 1 鄰北 昌一街 15 巷 23 號
慈惠段	474-2	80.00 m ²	游健在	花蓮縣吉安鄉 北昌村 1 鄰北 昌一街 15 巷 23 號

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@nt.ji-an.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

速別：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：

正本

花蓮縣政府 函

地址：97001 花蓮市府前路17號

承辦人：王秋雪

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

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



花蓮縣第一期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區航照圖

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：楊景楨

傳真：03-8336465

電話：03-8322141#171

電子信箱：betel0112@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

速別：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段 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，經查無出租之情事，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。

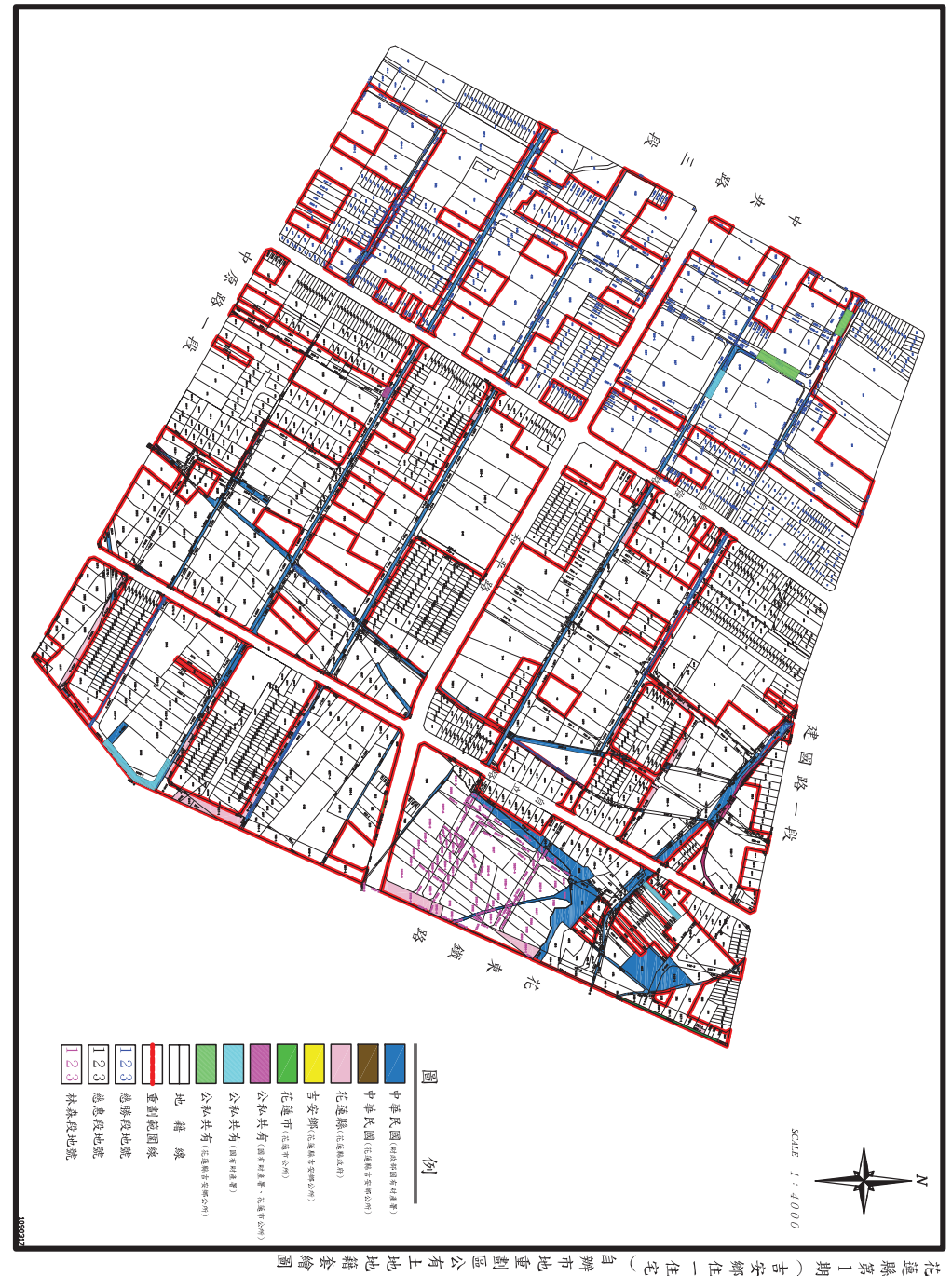
正本：花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會

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



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。

「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

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

- (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，

正本

附件27

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

速別：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



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。

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區
國有財產署管有公有地(中華民國)抵充清冊

順次	地段	地號	騰本面積	持分	抵充面積	所有權人(管理者)
1	林森段	3929-0000	349.00	1/1	204.99	中華民國(財政部國有財產署)
2	林森段	3929-0001	54.00	1/1	54.00	中華民國(財政部國有財產署)
3	林森段	3929-0003	25.00	1/1	25.00	中華民國(財政部國有財產署)
4	林森段	3929-0004	59.00	1/1	59.00	中華民國(財政部國有財產署)
5	林森段	3929-0005	10.00	1/1	10.00	中華民國(財政部國有財產署)
6	林森段	3929-0006	65.00	1/1	65.00	中華民國(財政部國有財產署)
7	總勝段	0268-0004	578.21	1/1	209.00	中華民國(財政部國有財產署)
8	總勝段	0441-0001	30.80	1/1	30.80	中華民國(財政部國有財產署)
9	總勝段	0486-0000	1,283.47	1/1	1,283.47	中華民國(財政部國有財產署)
10	總勝段	0591-0005	457.81	1/1	289.20	中華民國(財政部國有財產署)
11	總勝段	0591-0006	141.89	1/1	141.89	中華民國(財政部國有財產署)
12	總惠段	0345-0002	4.84	1/1	4.84	中華民國(財政部國有財產署)
13	總惠段	0350-0002	5.51	1/1	5.51	中華民國(財政部國有財產署)
14	總惠段	0450-0001	16.44	1/1	16.44	中華民國(財政部國有財產署)
15	總惠段	0450-0002	44.79	1/1	7.44	中華民國(財政部國有財產署)
16	總惠段	0452-0000	61.80	1/1	61.80	中華民國(財政部國有財產署)
17	總惠段	0452-0001	31.99	1/1	31.99	中華民國(財政部國有財產署)
18	總惠段	0457-0000	6.47	1/1	6.47	中華民國(財政部國有財產署)
19	總惠段	0466-0000	33.92	1/1	7.70	中華民國(財政部國有財產署)

1

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區
國有財產署管有公有地(中華民國)抵充清冊

順次	地段	地號	騰本面積	持分	抵充面積	所有權人(管理者)
20	總惠段	0466-0001	188.59	1/1	150.06	中華民國(財政部國有財產署)
21	總惠段	0475-0001	314.99	1/1	314.99	中華民國(財政部國有財產署)
22	總惠段	0477-0000	687.99	1/1	687.99	中華民國(財政部國有財產署)
23	總惠段	0505-0007	31.63	1/1	13.15	中華民國(財政部國有財產署)
24	總惠段	0507-0001	0.66	1/1	0.66	中華民國(財政部國有財產署)
25	總惠段	0507-0003	28.66	1/1	28.66	中華民國(財政部國有財產署)
26	總惠段	0507-0005	336.94	1/1	336.94	中華民國(財政部國有財產署)
27	總惠段	0507-0006	640.73	1/1	640.73	中華民國(財政部國有財產署)
28	總惠段	0507-0009	0.48	1/1	0.48	中華民國(財政部國有財產署)
29	總惠段	0529-0000	7.74	1/1	7.74	中華民國(財政部國有財產署)
30	總惠段	0550-0002	37.31	1/1	37.31	中華民國(財政部國有財產署)
31	總惠段	0550-0003	158.04	1/1	158.04	中華民國(財政部國有財產署)
32	總惠段	0550-0005	169.56	1/1	62.35	中華民國(財政部國有財產署)
33	總惠段	0554-0002	17.92	1/1	17.92	中華民國(財政部國有財產署)
34	總惠段	0554-0003	102.58	1/1	36.60	中華民國(財政部國有財產署)
35	總惠段	0554-0004	14.16	1/1	14.16	中華民國(財政部國有財產署)
36	總惠段	0554-0007	2.59	1/1	2.59	中華民國(財政部國有財產署)
37	總惠段	0554-0008	9.83	1/1	9.83	中華民國(財政部國有財產署)
38	總惠段	0554-0009	24.57	1/1	24.57	中華民國(財政部國有財產署)

2

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區
國有財產署管有公有地(中華民國)抵充清冊

順次	地段	地號	騰本面積	持分	抵充面積	所有權人(管理者)
39	總惠段	0555-0001	17.76	1/1	17.76	中華民國(財政部國有財產署)
40	總惠段	0555-0002	72.95	1/1	72.95	中華民國(財政部國有財產署)
41	總惠段	0555-0003	431.64	1/1	431.64	中華民國(財政部國有財產署)
42	總惠段	0555-0004	31.96	1/1	31.96	中華民國(財政部國有財產署)
43	總惠段	0555-0007	0.40	1/1	0.40	中華民國(財政部國有財產署)
44	總惠段	0555-0008	100.76	1/1	100.76	中華民國(財政部國有財產署)
45	總惠段	0555-0009	40.89	1/1	40.89	中華民國(財政部國有財產署)
46	總惠段	0555-0010	2.95	1/1	2.95	中華民國(財政部國有財產署)
47	總惠段	0555-0011	10.38	1/1	10.38	中華民國(財政部國有財產署)
48	總惠段	0668-0000	26.68	1/1	26.68	中華民國(財政部國有財產署)
49	總惠段	0668-0001	337.05	1/1	337.05	中華民國(財政部國有財產署)
50	總惠段	0668-0002	702.11	1/1	188.77	中華民國(財政部國有財產署)
51	總惠段	0704-0000	730.54	1/1	730.54	中華民國(財政部國有財產署)
52	總惠段	0704-0001	763.38	1/1	763.38	中華民國(財政部國有財產署)
53	總惠段	0704-0002	31.94	1/1	31.94	中華民國(財政部國有財產署)
54	總惠段	0771-0000	465.77	1/1	465.77	中華民國(財政部國有財產署)
55	總惠段	0863-0001	11.99	1/1	11.99	中華民國(財政部國有財產署)
56	總惠段	0863-0003	299.51	1/1	299.51	中華民國(財政部國有財產署)
57	總惠段	0920-0002	174.47	1/1	174.47	中華民國(財政部國有財產署)

3

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區
國有財產署管有公有地(中華民國)抵充清冊

順次	地段	地號	騰本面積	持分	抵充面積	所有權人(管理者)
58	總惠段	0921-0001	82.47	1/1	82.47	中華民國(財政部國有財產署)
59	總惠段	0924-0000	1,261.56	1/1	585.41	中華民國(財政部國有財產署)
60	總惠段	0991-0000	122.96	1/1	25.74	中華民國(財政部國有財產署)
61	總惠段	0991-0001	50.18	1/1	40.18	中華民國(財政部國有財產署)
62	總惠段	0991-0002	14.50	1/1	9.53	中華民國(財政部國有財產署)
63	總惠段	0991-0003	344.20	1/1	284.21	中華民國(財政部國有財產署)
64	總惠段	1073-0000	699.96	1/1	699.96	中華民國(財政部國有財產署)
65	總惠段	1086-0000	408.65	1/1	408.65	中華民國(財政部國有財產署)
66	總惠段	1093-0000	474.89	1/1	393.34	中華民國(財政部國有財產署)
67	總惠段	1093-0001	46.82	1/1	35.50	中華民國(財政部國有財產署)
68	總惠段	1093-0002	16.06	1/1	6.29	中華民國(財政部國有財產署)
69	總惠段	1108-0000	1,086.17	1/1	1,086.17	中華民國(財政部國有財產署)
70	總惠段	1149-0001	47.94	1/1	47.94	中華民國(財政部國有財產署)
71	總惠段	1149-0002	0.10	1/1	0.10	中華民國(財政部國有財產署)
72	總惠段	1149-0003	52.32	1/1	52.32	中華民國(財政部國有財產署)
73	總惠段	1149-0004	112.56	1/1	112.56	中華民國(財政部國有財產署)
74	總惠段	1149-0005	24.27	1/1	24.27	中華民國(財政部國有財產署)
75	總惠段	1149-0006	248.83	1/1	248.83	中華民國(財政部國有財產署)
76	總惠段	1149-0007	1.42	1/1	1.42	中華民國(財政部國有財產署)

4

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
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

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區
國有財產署管有公有地(中華民國)抵充清冊

順次	地段	地號	騰本面積	持分	抵充面積	所有權人(管理者)
77	慈惠段	1149-0008	30.86	1/1	30.86	中華民國(財政部國有財產署)
78	慈惠段	1218-0000	160.10	1/1	88.93	中華民國(財政部國有財產署)
79	慈惠段	1219-0000	82.14	1/1	82.14	中華民國(財政部國有財產署)
80	慈惠段	1219-0003	16.15	1/1	16.15	中華民國(財政部國有財產署)
81	慈惠段	1220-0000	67.96	1/1	67.96	中華民國(財政部國有財產署)
82	慈惠段	1253-0001	324.29	1/1	324.29	中華民國(財政部國有財產署)
83	慈惠段	1269-0002	97.07	1/1	97.07	中華民國(財政部國有財產署)
84	慈惠段	1269-0003	120.91	1/1	120.91	中華民國(財政部國有財產署)
合計			16,283.38		13,772.30	

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區
花蓮縣政府管有公有地(花蓮縣)抵充清冊

順次	地段	地號	騰本面積	持分	抵充面積	管理者
1	慈惠段	0359-0002	72.60	1/1	36.73	花蓮縣(花蓮縣政府)
2	慈惠段	0506-0007	4.66	1/1	4.66	花蓮縣(花蓮縣政府)
3	慈惠段	0506-0009	28.23	1/1	23.41	花蓮縣(花蓮縣政府)
4	慈惠段	0506-0010	324.75	1/1	324.75	花蓮縣(花蓮縣政府)
5	慈惠段	0506-0011	256.34	1/1	256.34	花蓮縣(花蓮縣政府)
6	慈惠段	0506-0012	1.49	1/1	1.49	花蓮縣(花蓮縣政府)
7	慈惠段	0547-0001	113.35	1/1	113.35	花蓮縣(花蓮縣政府)
8	慈惠段	0553-0009	301.66	1/1	260.44	花蓮縣(花蓮縣政府)
9	慈惠段	0556-0003	124.84	1/1	124.84	花蓮縣(花蓮縣政府)
10	慈惠段	0556-0004	255.08	1/1	255.08	花蓮縣(花蓮縣政府)
11	慈惠段	0556-0005	4.00	1/1	4.00	花蓮縣(花蓮縣政府)
12	慈惠段	0559-0001	124.46	1/1	124.46	花蓮縣(花蓮縣政府)
13	慈惠段	0683-0002	460.76	1/1	460.76	花蓮縣(花蓮縣政府)
14	慈惠段	0772-0001	103.38	1/1	103.38	花蓮縣(花蓮縣政府)
15	慈惠段	0850-0001	162.01	1/1	162.01	花蓮縣(花蓮縣政府)
16	慈惠段	0850-0003	2.03	1/1	2.03	花蓮縣(花蓮縣政府)
17	慈惠段	0850-0033	9.22	1/1	9.22	花蓮縣(花蓮縣政府)
18	慈惠段	0851-0001	116.32	1/1	116.32	花蓮縣(花蓮縣政府)
19	慈惠段	0856-0001	137.23	1/1	137.23	花蓮縣(花蓮縣政府)

1

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區
花蓮縣政府管有公有地(花蓮縣)抵充清冊

順次	地段	地號	騰本面積	持分	抵充面積	管理者
20	慈惠段	0857-0001	122.41	1/1	122.41	花蓮縣(花蓮縣政府)
21	慈惠段	0862-0001	7.61	1/1	7.61	花蓮縣(花蓮縣政府)
22	慈惠段	0940-0001	257.80	1/1	257.80	花蓮縣(花蓮縣政府)
23	慈惠段	0942-0001	103.97	1/1	103.97	花蓮縣(花蓮縣政府)
24	慈惠段	0959-0001	91.17	1/1	91.17	花蓮縣(花蓮縣政府)
25	慈惠段	1006-0001	44.06	1/1	44.06	花蓮縣(花蓮縣政府)
26	慈惠段	1010-0004	200.13	1/1	200.13	花蓮縣(花蓮縣政府)
27	慈惠段	1011-0000	14.19	1/1	14.19	花蓮縣(花蓮縣政府)
28	慈惠段	1012-0001	101.78	1/1	101.78	花蓮縣(花蓮縣政府)
29	慈惠段	1013-0001	5.32	1/1	5.32	花蓮縣(花蓮縣政府)
30	慈惠段	1015-0001	126.90	1/1	126.90	花蓮縣(花蓮縣政府)
31	慈惠段	1016-0001	30.20	1/1	30.20	花蓮縣(花蓮縣政府)
32	慈惠段	1016-0002	64.40	1/1	64.40	花蓮縣(花蓮縣政府)
33	慈惠段	1018-0001	116.45	1/1	116.45	花蓮縣(花蓮縣政府)
34	慈惠段	1021-0001	33.72	1/1	33.72	花蓮縣(花蓮縣政府)
35	慈惠段	1023-0001	111.96	1/1	111.96	花蓮縣(花蓮縣政府)
36	慈惠段	1024-0001	141.14	1/1	141.14	花蓮縣(花蓮縣政府)
37	慈惠段	1027-0001	115.56	1/1	115.56	花蓮縣(花蓮縣政府)
38	慈惠段	1029-0001	128.48	1/1	128.48	花蓮縣(花蓮縣政府)

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區
花蓮縣政府管有公有地(花蓮縣)抵充清冊

順次	地段	地號	騰本面積	持分	抵充面積	管理者
39	慈惠段	1030-0001	153.37	1/1	153.37	花蓮縣(花蓮縣政府)
40	慈惠段	1032-0001	132.78	1/1	132.78	花蓮縣(花蓮縣政府)
41	慈惠段	1033-0001	61.74	1/1	61.74	花蓮縣(花蓮縣政府)
42	慈惠段	1034-0001	68.31	1/1	68.31	花蓮縣(花蓮縣政府)
43	慈惠段	1036-0001	1.52	1/1	1.52	花蓮縣(花蓮縣政府)
44	慈惠段	1036-0002	150.99	1/1	150.99	花蓮縣(花蓮縣政府)
45	慈惠段	1037-0001	881.32	1/1	588.01	花蓮縣(花蓮縣政府)
46	慈惠段	1037-0002	6.88	1/1	6.88	花蓮縣(花蓮縣政府)
47	慈惠段	1038-0001	35.95	1/1	35.95	花蓮縣(花蓮縣政府)
48	慈惠段	1039-0001	142.42	1/1	142.42	花蓮縣(花蓮縣政府)
49	慈惠段	1039-0002	2.05	1/1	2.05	花蓮縣(花蓮縣政府)
50	慈惠段	1040-0001	6.12	1/1	6.12	花蓮縣(花蓮縣政府)
51	慈惠段	1043-0000	147.18	1/1	63.67	花蓮縣(花蓮縣政府)
52	慈惠段	1044-0000	120.27	1/1	25.75	花蓮縣(花蓮縣政府)
53	慈惠段	1047-0000	154.70	1/1	3.07	花蓮縣(花蓮縣政府)
54	慈惠段	1251-0001	52.72	1/1	52.72	花蓮縣(花蓮縣政府)
55	慈惠段	1251-0002	4.28	1/1	4.28	花蓮縣(花蓮縣政府)
56	慈惠段	1254-0002	338.84	1/1	338.84	花蓮縣(花蓮縣政府)
57	慈惠段	1262-0002	126.30	1/1	126.30	花蓮縣(花蓮縣政府)

3

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區
花蓮縣政府管有公有地(花蓮縣)抵充清冊

順次	地段	地號	騰本面積	持分	抵充面積	管理者
58	慈惠段	1272-0002	77.35	1/1	77.35	花蓮縣(花蓮縣政府)
59	慈惠段	1272-0003	166.77	1/1	166.77	花蓮縣(花蓮縣政府)
60	慈惠段	1290-0002	475.74	1/1	475.74	花蓮縣(花蓮縣政府)
61	慈惠段	1297-0002	258.82	1/1	258.82	花蓮縣(花蓮縣政府)
合 計			7,986.08		7,281.20	

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@nt.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108年5月2日
發文字號：吉鄉建字第1080010821號
速別：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

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區
花蓮縣吉安鄉公所管有公有地(吉安鄉)抵充清冊

順次	地段	地號	謄本面積	持分	抵充面積	所有權人(管理者)
1	慈惠段	1283-0000	1.10	1/1	1.10	吉安鄉(花蓮縣吉安鄉公所)
2	慈惠段	1284-0000	0.66	1/1	0.66	吉安鄉(花蓮縣吉安鄉公所)
3	慈惠段	1288-0000	1.82	1/1	1.82	吉安鄉(花蓮縣吉安鄉公所)
4	慈惠段	1293-0000	5.02	1/1	5.02	吉安鄉(花蓮縣吉安鄉公所)
5	慈惠段	1300-0000	1.58	1/1	1.58	吉安鄉(花蓮縣吉安鄉公所)
合計			10.18		10.18	

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.ji-an.gov.tw

正本

4/10

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

速別：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

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區
花蓮縣吉安鄉公所管有公有地(中華民國)抵充清冊

順次	地段	地號	謄本面積	持分	抵充面積	所有權人(管理者)
1	慈惠段	0505-0003	64.45	1/1	64.45	中華民國(花蓮縣吉安鄉公所)
2	慈惠段	0505-0005	24.37	1/1	24.37	中華民國(花蓮縣吉安鄉公所)
3	慈惠段	0508-0006	107.85	1/1	107.85	中華民國(花蓮縣吉安鄉公所)
4	慈惠段	0508-0007	303.63	1/1	303.63	中華民國(花蓮縣吉安鄉公所)
5	慈惠段	0771-0001	10.96	1/1	10.96	中華民國(花蓮縣吉安鄉公所)
6	慈惠段	1219-0001	3.62	1/1	3.62	中華民國(花蓮縣吉安鄉公所)
7	慈惠段	1220-0001	48.63	1/1	48.63	中華民國(花蓮縣吉安鄉公所)
合計			563.51		563.51	

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：莊敏鴻

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 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

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區
花蓮縣花蓮市公所管有公有地(花蓮市)抵充清冊

順次	地段	地號	謄本面積	持分	抵充面積	所有權人(管理者)
1	慈惠段	0344-0001	118.15	1/1	67.62	花蓮市(花蓮縣花蓮市公所)
2	慈惠段	0349-0001	63.84	1/1	63.84	花蓮市(花蓮縣花蓮市公所)
3	慈惠段	0351-0001	5.63	1/1	5.63	花蓮市(花蓮縣花蓮市公所)
4	慈惠段	0352-0001	310.38	1/1	310.38	花蓮市(花蓮縣花蓮市公所)
			498.00			
						447.47

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區工程

工程費用概估詳細表

工 程 項 目	單位	數量	單價	總價	備註
一、填土整地工程					
1. 整地工程	m³	420,000.00	130.00	54,600,000.00	
2. 挖方	m³	30,000.00	80.00	2,400,000.00	
3. 近運填方	m³	30,000.00	120.00	3,600,000.00	
4. 遠運填方	m³	120,000.00	380.00	45,600,000.00	
5. 其他	式	1.00	24,430,000.00	24,430,000.00	
計				130,630,000.00	
二、道路工程					
1. 瀝青混凝土面層	m³	12527.00	6,500.00	81,425,500.00	如附表1
2. 碎石級配石料	m³	26782.00	650.00	17,408,300.00	如附表1
3. 碎石級配石料底層鋪築及壓實	m³	26782.00	166.00	4,445,812.00	
4. 鋪設透層	m³	125270.00	36.00	4,509,720.00	
5. 鋪設粘層	m³	125270.00	27.00	3,382,290.00	
6. 路床滾壓	m³	125270.00	30.00	3,758,100.00	
7. 基底層養護	m³	44360.00	18.00	798,480.00	
8. U型溝	m	16994.00	5,600.00	95,166,400.00	
9. L型溝	m	5798.00	1,500.00	8,697,000.00	
10. 人行道	m³	19134.00	2,600.00	49,748,400.00	含植栽
11. 綠兼道	m³	300.00	3,200.00	960,000.00	
12. 其他	式	1.00	-	62,170,000.00	
計				332,470,002.00	
三、雨水下水道工程					
1. WxL=1.2mx1.2m單孔矩形箱涵	m	3,715.00	-	110,818,450.00	依據"出流管制計劃"
2. WxL=1.3mx1.3m單孔矩形箱涵	m	230.00	-	6,804,430.00	依據"出流管制計劃"
3. WxL=1.5mx1.5m單孔矩形箱涵	m	756.00	-	24,055,285.00	依據"出流管制計劃"
4. WxL=2.0mx1.5m單孔矩形箱涵	m	285.00	-	10,837,011.00	依據"出流管制計劃"
5. WxL=2.0mx2.02m單孔矩形箱涵	m	40.00	-	1,493,078.00	依據"出流管制計劃"

編 製

計 算



花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區工程

工程費用概估詳細表

工 程 項 目	單位	數量	單價	總價	備註
6. WxL=3.05mx2.0m單孔矩形箱涵	m	216.00	-	9,507,223.00	依據"出流管制計劃"
7. 滯洪池	座	1.00	-	29,716,649.00	依據"出流管制計劃"
8. 其他	式	1.00	-	44,440,000.00	
計				237,672,126.00	
四、污水下水道工程					
1. 短管推進 ϕ 400RCP污水管	m	5,905.00	37,000.00	218,485,000.00	含推進井、人孔、試驗等等
2. ϕ 200PVC污水管	m	1,544.00	3,600.00	5,558,400.00	含陰井、用戶接管等等
3. 其他	式	1.00	-	51,530,000.00	
計				273,573,400.00	
五、交通設施工程					
1. 標誌標線工程	式	1.00	3,000,000.00	3,000,000.00	含全區標線、標誌
2. 號誌工程	組	50.00	950,000.00	47,500,000.00	8M以上路口
3. 其他	式	1.00	-	11,620,000.00	
計				62,120,000.00	
六、路燈工程					
1. 單燈	盞	411.00	65,000.00	26,715,000.00	每隔20m一盞
2. 其他	式	1.00	-	6,140,000.00	
計				32,855,000.00	
七、公園工程	m²	14,371.00	2,500.00	35,927,500.00	
八、廣停工程	m²	7,065.00	1,800.00	12,717,000.00	
九、水利會圳路渠道改造工程	式	1.00	13,540,000.00	13,540,000.00	
合 計				1,133,505,028.00	

編 製

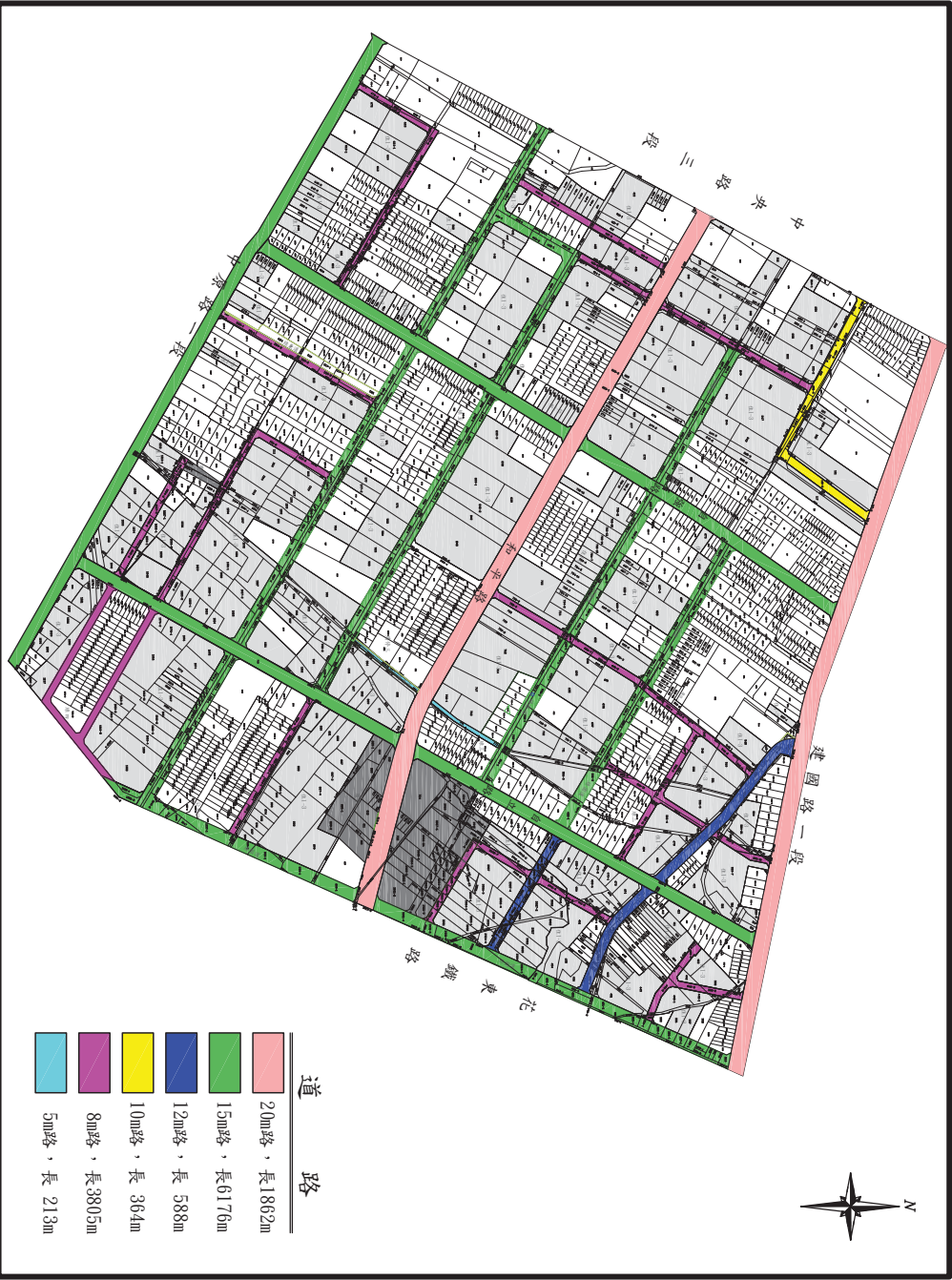
計 算



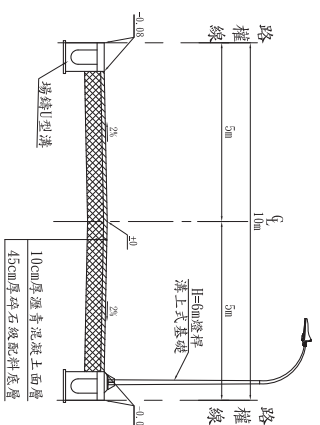
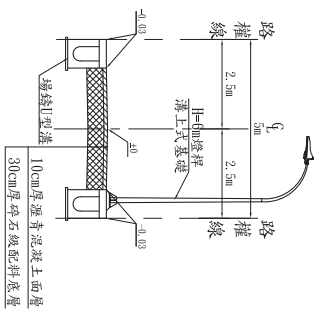
附表1

道路面層及底層數量概算表

道路				鋪面面積		強青混凝土面層		碎石機配底層	
編號	路寬	長度	面積	鋪面寬度	厚度(m)	數量(m ³)	厚度(m)	數量(m ³)	
建國路20m	20	920.68	18,413.600	18.00	16,572.240	0.1	1,657.22	0	-
和平路20m	20	941.467	18,829.340	18.00	16,946.406	0.1	1,694.64	0	-
中原路15m	15	886.83	13,302.450	12.00	10,641.960	0.1	1,064.20	0	-
自強路15m	15	831.423	12,471.345	12.00	9,977.076	0.1	997.71	0	-
自強路15m	15	947.841	14,217.615	12.00	11,374.092	0.1	1,137.41	0	-
1-1-15M	15	108.399	1,625.985	7.40	802.153	0.1	80.22	0.45	360.97
1-2-15M	15	611.406	9,171.090	7.40	4,524.404	0.1	452.44	0.45	2,035.98
1-3-15M	15	407.105	6,106.575	7.40	3,012.577	0.1	301.26	0.45	1,355.66
1-5-15M(東西)	15	956.584	14,348.760	7.40	7,078.722	0.1	707.87	0.45	3,185.42
1-5-15M(南北)	15	778.492	11,677.380	7.40	5,760.841	0.1	576.08	0.45	2,592.38
1-6-15M	15	610.944	9,164.160	7.40	4,520.986	0.1	452.10	0.45	2,034.44
2-7-15M	15	37.26	558.909	13.40	499.284	0.1	49.93	0.45	224.68
1-3-12M	12	172.02	2,064.240	6.40	1,100.928	0.1	110.09	0.45	495.42
1-4-12M	12	415.991	4,991.892	10.40	4,326.306	0.1	432.63	0.45	1,946.84
2-1-10M	10	364.003	3,640.030	8.40	3,057.625	0.1	305.76	0.45	1,375.93
1-1-8M	8	324.562	2,596.496	6.40	2,077.197	0.1	207.72	0.45	935.66
1-6-8M	8	203.353	1,626.824	6.40	1,301.459	0.1	130.15	0.45	585.66
1-7-8M	8	226.42	1,811.360	6.40	1,449.088	0.1	144.91	0.45	652.09
1-8-8M	8	507.662	4,061.296	6.40	3,249.037	0.1	324.90	0.45	1,462.07
2-2-8M	8	118.151	945.208	6.40	756.166	0.1	75.62	0.45	340.27
2-3-8M	8	224.971	1,799.768	6.40	1,439.814	0.1	143.98	0.45	647.92
2-4-8M	8	188.9	1,511.200	6.40	1,208.960	0.1	120.90	0.45	544.03
2-5-8M	8	247.436	1,979.488	6.40	1,583.590	0.1	158.36	0.45	712.62
2-6-8M(南北)	8	111.401	891.208	6.40	712.966	0.1	71.30	0.45	320.83
2-6-8M(東西)	8	429.171	3,433.368	6.40	2,746.694	0.1	274.67	0.45	1,236.01
2-7-8M	8	473.279	3,786.232	6.40	3,028.986	0.1	302.90	0.45	1,363.04
2-8-8M(東西)	8	117.249	937.992	6.40	750.394	0.1	75.04	0.45	337.68
2-8-8M(南北)	8	100.33	802.640	6.40	642.112	0.1	64.21	0.45	288.95
2-9-8M	8	193.897	1,551.176	6.40	1,240.941	0.1	124.09	0.45	558.42
2-10-8M	8	220.43	1,763.440	6.40	1,410.752	0.1	141.08	0.45	634.84
綠-1-8M	8	117.519	940.152	6.40	752.122	0.1	75.21	0.45	338.45
綠-2-5M	5	116.117	580.585	3.40	394.798	0.1	39.48	0.3	118.44
增-1	5	97.096	485.480	3.40	330.126	0.1	33.01	0.3	99.04
總計		13,008.389	172,087.275		125,270.802		12,527.09		26,782.82
					125,270.000		12,527.00		26,782.00



花連縣第一期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區道路工程示意圖

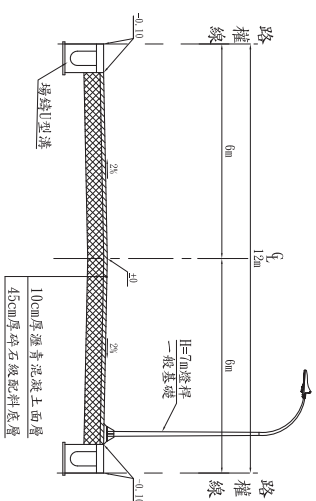
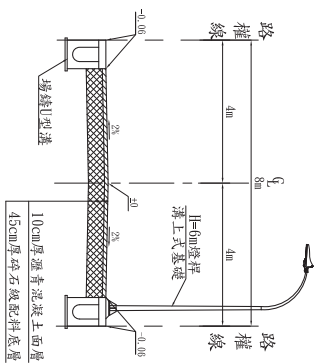


5m道路標準斷面圖

單位: m Scale=1/100

10m道路標準斷面圖

單位: m Scale=1/100



8m道路標準斷面圖

單位: m Scale=1/100

12m道路標準斷面圖

單位: m Scale=1/100



花蓮縣第一期吉安(住一住宅)自辦市地重劃區重劃會工程名稱
花蓮縣第一期吉安(住一住宅)自辦市地重劃區工程

圖名
標準断面圖(1)

標準断面圖(1)

宏恩工程顧問有限公司
高雄市鼓山區裕誠路1025號12樓
TEL: (07)553-5091 FAX: (07)553-2093

高雄市政府
TEL: (07) 553-5091 FAX: (07) 553-2093

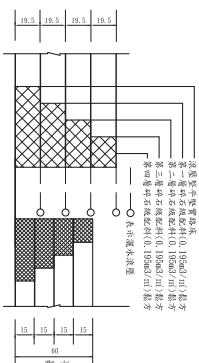
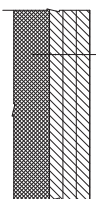
繪圖設備	比例尺	執業技師

设计	比例尺		审核 日期		设计师
复核					

设计	比例尺		审核 日期		设计师
复核					



5cm厚密实级配青混凝土面层
铺设粘层(CRS-1)
5cm厚粗粒级配青混凝土面层
铺设粘层(CRS-1)
5cm厚粗粒级配青混凝土面层
铺设透层(MT-1)
60、45、30cm厚碎石级配底层

[illegible]

41. 從ASHTO T169方法試驗所得之平均直徑。
42. 為試驗者定方法試驗所得之平均直徑。
43. 直徑。
44. 直徑之半長徑(3.0mm)之直徑。通常以直徑之直徑時而用一特符。
45. 以3.0mm之直徑為直徑之直徑(直徑之直徑時)之直徑時。其
徑時之直徑或為直徑或為直徑時不得直徑時(3.0mm)。半直徑直徑時(S)不得大於0.2mm。
46. 三次性直徑時直徑直徑時中直徑時。一般公路直徑時之國際直徑直徑時(International Roughness Index, IRI)直徑時5.0mm。

花達縣第一期吉安(住一住宅)自辦市地重劃區重劃會	工程名稱
花達縣第一期吉安(住一住宅)自辦市地重劃區工程	

圖名	路面材料規格表
AC面層及級配底	

AC面層及級配底

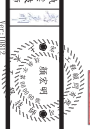
AC面層及級配底

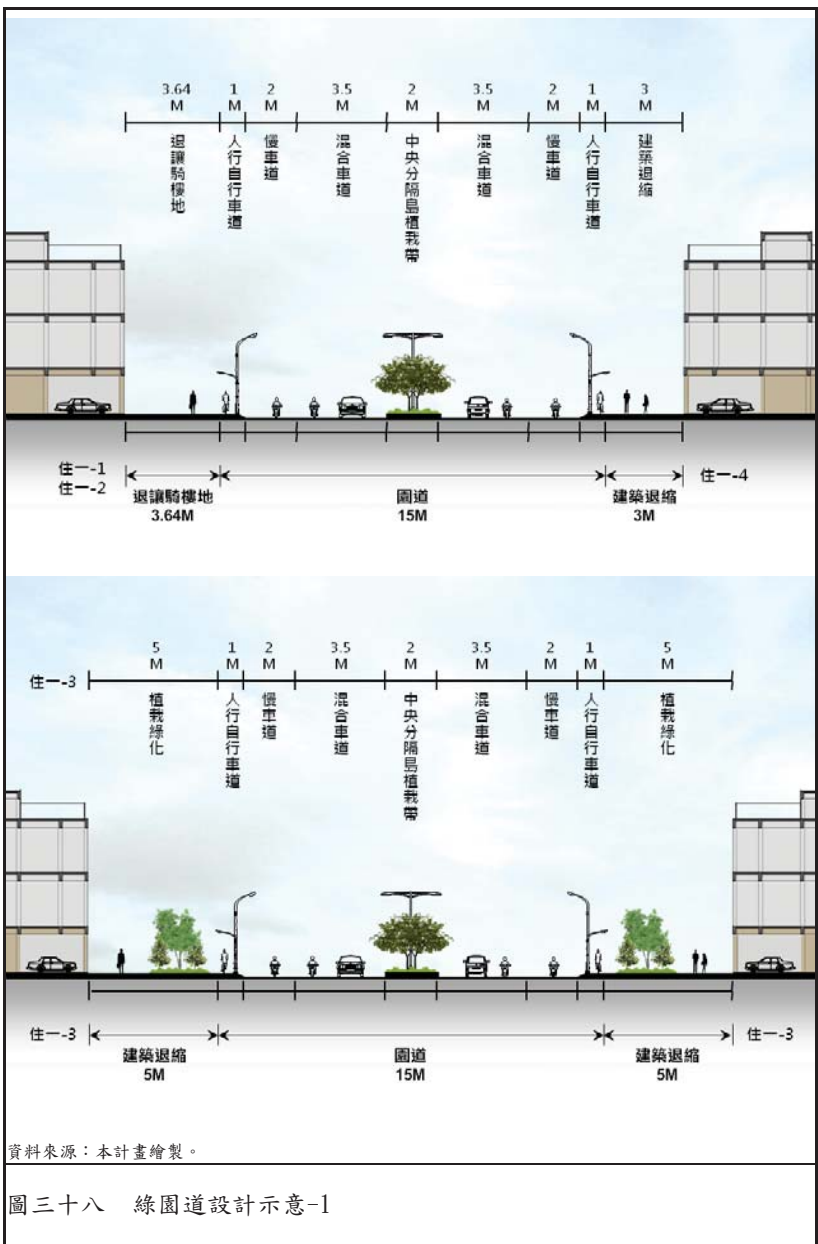
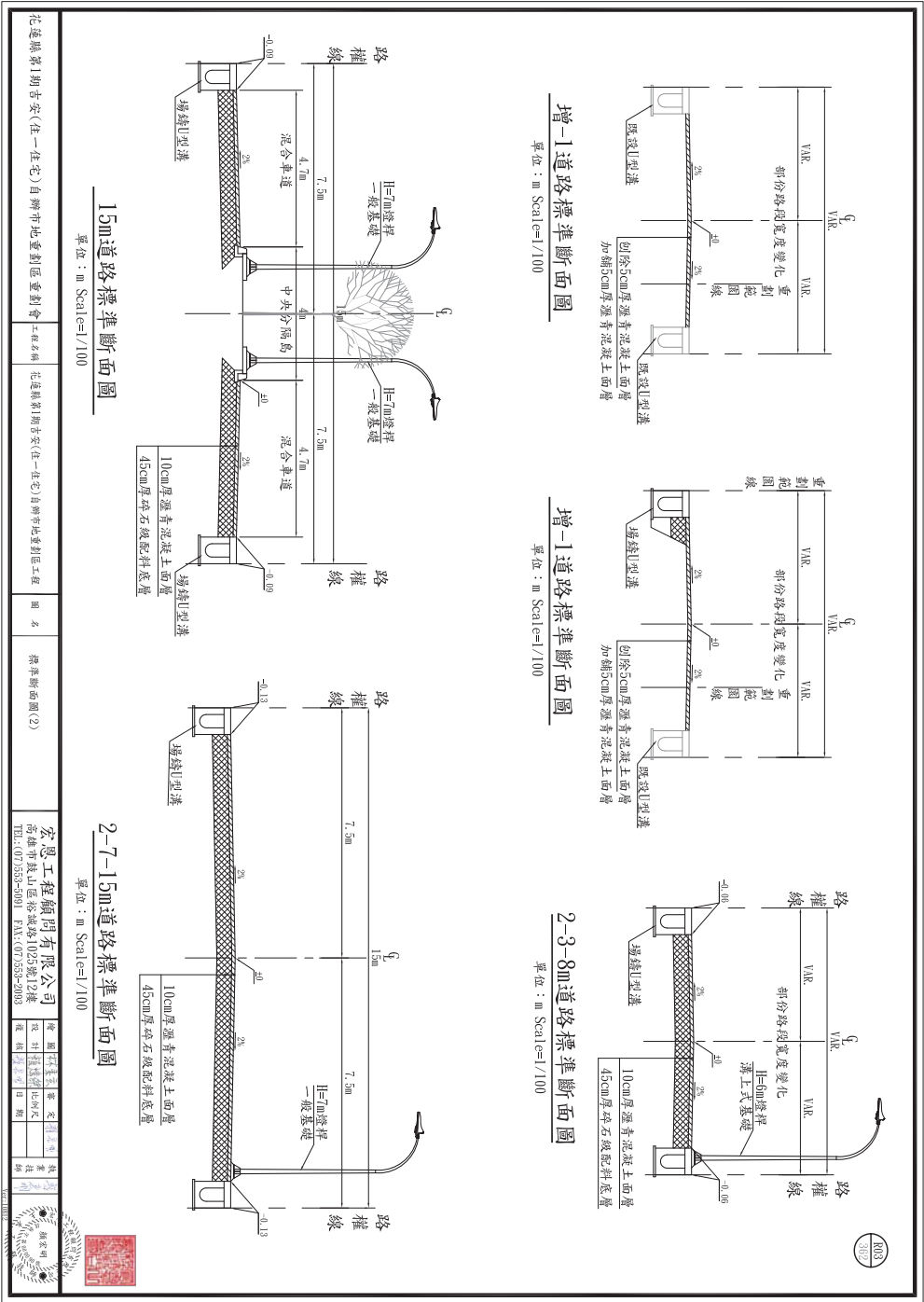
宏恩工程顧問有限公司
高雄市鼓山區裕誠路1025號12樓

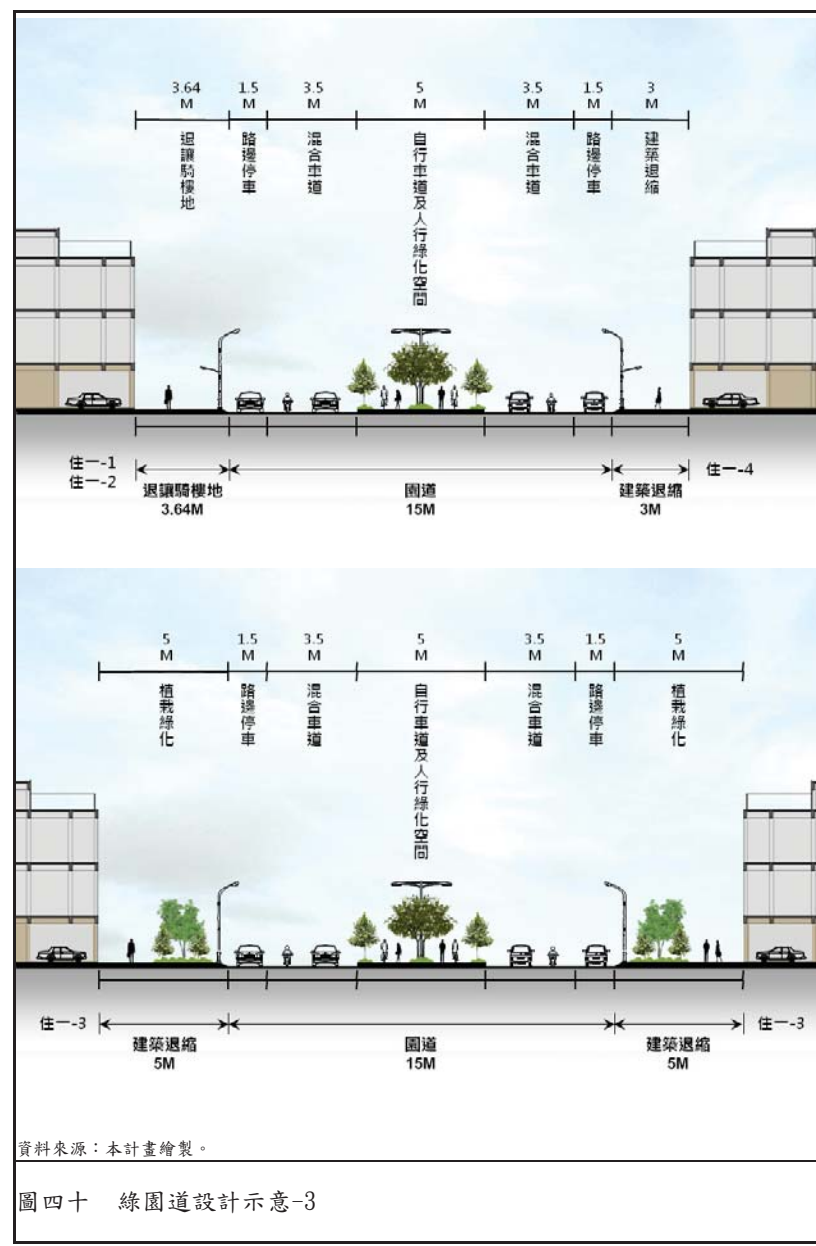
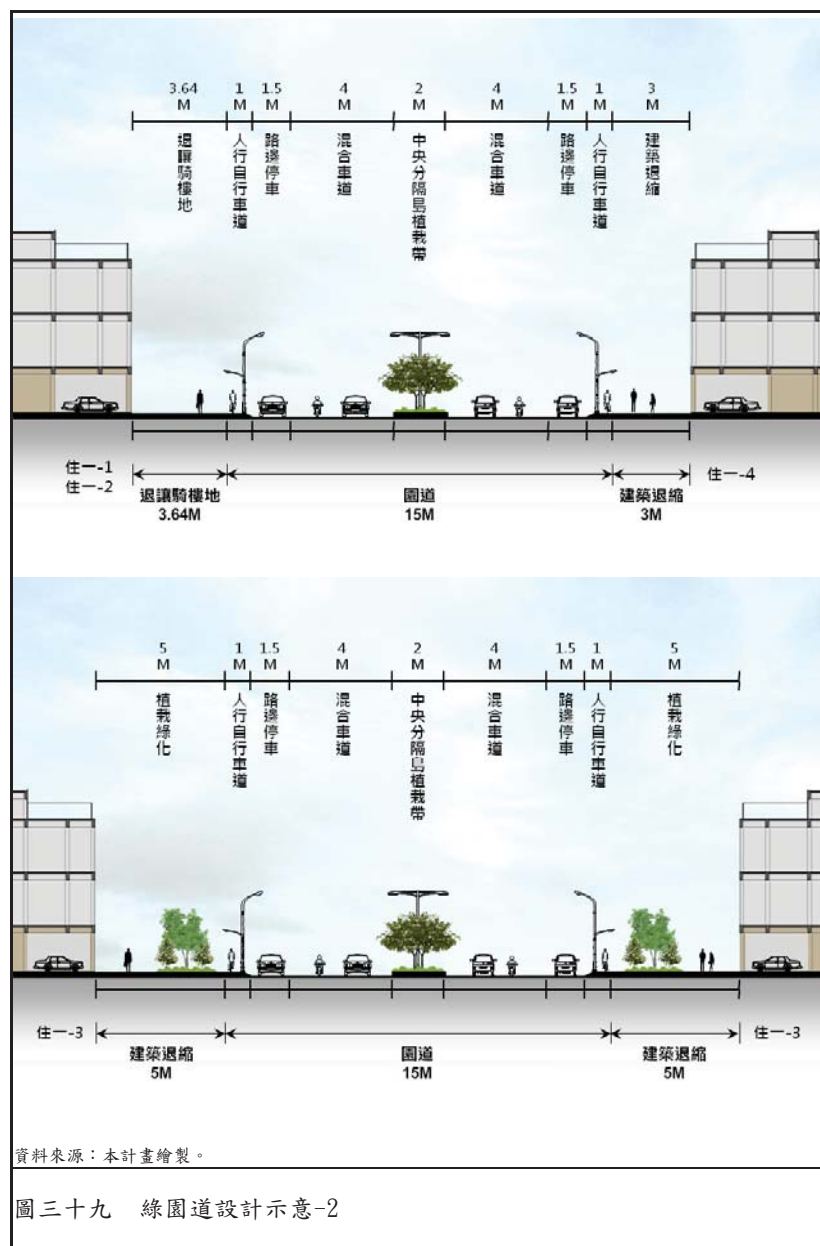
宏恩工程顧問有限公司
高雄市鼓山區裕誠路1025號12樓

[illegible][illegible]

軌業技			定	容	本集云	國計	繪設
-----	--	--	---	---	-----	----	----

[illegible]





台灣電力股份有限公司花蓮區營業處 函

97049
花蓮縣花蓮市軒轅路12-1號2樓

地址：97050花蓮市中山路238號
聯絡人：洪佳宏
電子信箱：u458493@taipower.com.tw
連絡電話：8230322#332

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8月21日
發文字號：花蓮字第1081415347號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送本處於吉安鄉住一住宅(第1期)自辦市地重劃區內電力
管路工程預算等相關資料乙份，請查照。

說明：

- 一、復貴會108年8月6日吉安自劃字第1080008076號函。
- 二、旨揭重劃區範圍內以傳統方式埋設管路，未重劃路段仍維持現有供電方式；管路工程由本處負責施作，其費用由重劃會負擔二分之一，另二分之一費用及電氣工程費用由本處支付。
- 三、依貴會提供道路長度統計表及重劃範圍圖等相關資料，編製本處電力管路工程預算如附件。

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：

處 長 蘇 建 財



依照公文處理分層負責授權單位主管決行

中華電信股份有限公司臺灣北區電信分公司
花蓮營運處 函

地址：97068花蓮市富祥街36號
聯絡方式：邱保成、03-8224263
zz370451@cht.com.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8月9日
發文字號：花規設字第1080000100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關貴會辦理花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區工程，本營運處配合埋設管道所需預算金額為新台幣2,305萬元整，依本公司規定貴會須負擔三分之一工程費用計新台幣768萬3,333元，請查照。

說明：復貴會108年8月6日吉安自劃字第1080008076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：

總經理 施錦明

檔 號：

保存年限：

台灣自來水股份有限公司第九區管理處 函

機關地址：花蓮縣花蓮市水源街80號

承辦人：林明昇

電話：03-8351141#313

電子信箱：msl@mail.water.gov.tw

97049

花蓮市軒轅路12-1號2樓

受文者：花蓮縣第一期自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國108年10月2日

發文字號：台水九工字第1080007371號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：附1-吉安第一期重劃區-自來水工料估算表、附2-吉安第一期重劃區-自來水工料單價表、附3-代辦估算總表、附4-代辦作業費計算表、附5-代辦契約

主旨：檢送「花蓮縣第一期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區」本處代辦設計及監造等作業估算費用，請查照。

說明：

- 一、復貴會108年9月9日吉安自劃字第1080009079號函。
- 二、隨函附送「自來水工程工料費估算表」、「(109)年度工、料單價估算表」、「預估總表」、「代辦作業暨協辦作業費計算表」、「代辦各項供水業務代辦採購契約書(範本)」供參。
- 三、本預算暫依貴會提供重劃區內各路段長度加總估列。

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：本處工務課

處長謝忠峻

本案依分層負責規定授權主管(課長、主任)判發

道路電力管路預算統計表

(A)人工費	施工費	35,720,000
	公司員工	2,680,000
小計(A)		38,400,000
(B)材料	供料材料費	7,920,000
	帶料材料費	42,480,000
	附屬材料費	657,000
	材料間接費及準備金	257,000
小計(B)		51,314,000
(C)費用	旅費	744,500
	空氣汙染防制費	226,000
	工程安全衛生設施費	1,430,000
	品管作業費	2,143,000
	稅雜費	7,821,000
小計(C)		12,364,500
(D)費用總計=(A)+(B)+(C)		102,078,500

單位：元

台灣自來水公司第九區管理處
預估總表

第 1 頁 共 1 頁

[illegible]

台灣自來水公司第九區管理處
代辦作業暨協辦作業費計算表

工程名稱：花蓮縣第一期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃工程				備 註	
工程編號：WQ				造算表A：參照「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」 「附表二、公共工程(不包括建築物工程)建造費用百分比上限參考表」計算。 造算表B：參照「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」 「附表三、工程專業管理(不含監造)技術服務費用百分比上限參考表」及「附表四、工程專業管理(含監造)技術服務費用百分比上限參考表」計算。 F：依據開發單位所編列供水設施預算書總計金額(不含稅)。 建造費用之計算參照「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」第二十九條辦理。 代辦作業費以發包施工費(不含營業稅)、供給材料費及供給材料運送費三項合為計算基準。不包括路面修復費、空污費、規費、規劃費、設計費、監造費、營業稅、土地及權利費用、地上物補償費、主辦機關所需工程管理費、承包商辦理工程之各項利息及保險費。	
代號	項目		金額(元)		
A	發包施工費(不含營業稅)		40,012,029.00		
B	供給材料費		40,404,559.00		
C	供給材料運送費				
D	其他(備註欄不包括項別以外)				
E	A+B+C+D		80,416,588.00		
F	預算合計		80,416,588.00		
■	代辦作業(本公司自辦設計) (Ex %±差額)		3,882,913.00		
			Ex4.3%±差額		
■	代辦作業(本公司自辦監造) (Ex %±差額)		3,013,747.00		
			Ex3.3%±差額		
□	代辦作業(本公司委託設計) (Ex %±差額)×40%		(Ex3.5%)×40%±差額		
□	代辦作業(本公司委託監造) (Ex %±差額)×60%		(Ex3.5%)×60%±差額		
□	協辦作業費(供水工程由開發單位自行辦理，但因本公司辦理設計審查及派員抽查、會驗及接管等作業費，收取協辦作業費)(Fx3%)		Fx3%		
代辦作業費(上限)提列標準速算表 (單位：元)				協辦作業費 提列標準速算表 (單位：元)	
速算表A(上限) 公共工程(不包括建築物工程)			速算表B(上限) 專業管理		
工程費(E)	速算式 (規劃、設計及監造)		速算式 (含監造)	工程費(E)	速算式 (不含監造)
	設計及協辦招標決標 (本公司自辦設計)	監造 (本公司自辦監造)			
500萬以下	Ex5.9%	Ex4.6%	Ex4.6%	3億以下	Ex3.5%
500萬(含)~1000萬	Ex5.6%+1.5萬	Ex4.4%+1萬	Ex4.4%+1萬	3億(含)~5億	Ex3%+150萬
1000萬(含)~5000萬	Ex5%+7.5萬	Ex3.9%+6萬	Ex3.9%+6萬	5億(含)~10億以下	Ex2.5%+400萬
5000萬(含)~1億	Ex4.3%+42.5萬	Ex3.3%+36萬	Ex3.3%+36萬	10億(含)以上	Ex2.2%+700萬
1億(含)至5億	Ex3.6%+112.5萬	Ex2.8%+86萬	Ex2.8%+86萬		
5億(含)以上	Ex3.2%+312.5萬	Ex2.4%+286萬	Ex2.4%+286萬		
					Fx3%

編製

審核

課長

台灣自來水公司第九區管理處
(109)年度工、料單價估算表

附表:2

幹管管徑 (mm)	幹管費用 (元/直)	埋土設施 (元/m)			管溝臨時性路面修復(元/m ²)						包鋪路面AC(元/m ²)				小計	用戶外線φ 20mm (元/戶)		窰井 (元/尺)	總表 (元/尺)	電動閥 (元/尺)	埋設費 (元/直)	搬運費 AC(元/m ²)	合計
		鋼板 格	鋼板 格	門型 框架	2cm (厚度)	5cm (厚度)	10cm (厚度)	20cm (厚度)	5cm (厚度)	10cm (厚度)	5cm (厚度)	10cm (厚度)	5cm (厚度)	10cm (厚度)		HTWP	SSP						
100	3567				104	241			840						4752								
200	5411				125	288			840						6664	6670	11371						
300	13160				147			560				1050			14917								
400	15374	1031			292			1107				1050			18854								
500	18325	1031			310			1176						2100	22942								
600	21523	2061			333			1282						2100	27279								

1. 幹管費用: 為供應水管線, 包含施工及材料費等。
2. 用戶外線以平均客戶估計。
3. 估算表所列費用為本稅。

台灣自來水公司第九區管理處
「花蓮縣第一期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區」自來水工程工料費估算表

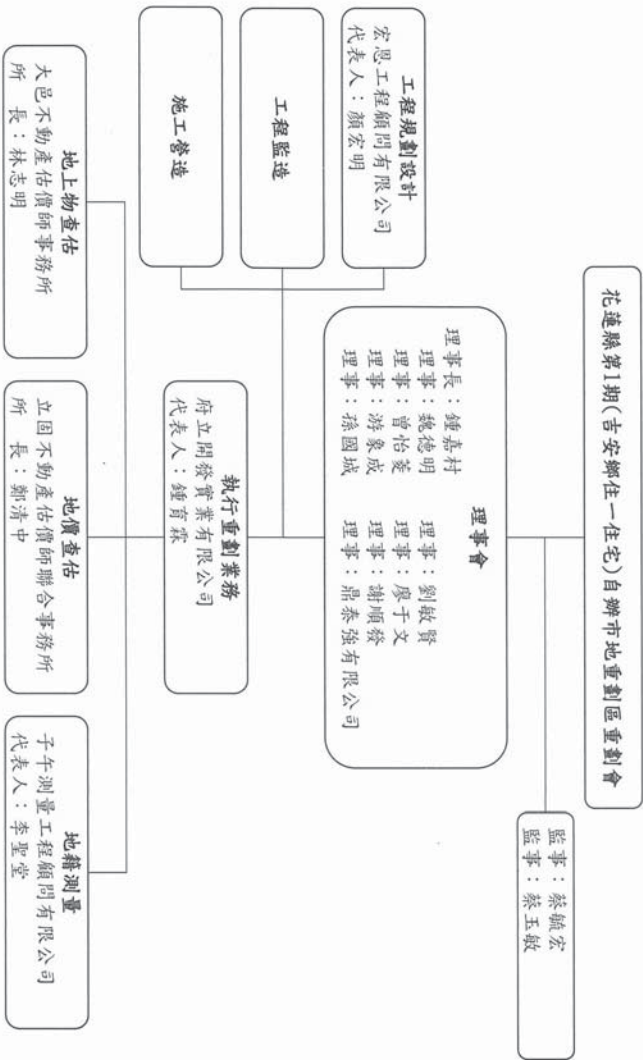
附表:1

項次	道路編號	路幅寬度 (W)	道路長度 (L)	埋設幹 管口徑 (mm)	埋設費用				備註
					100mmIDP	200mmIDP	銜接路口新、舊 管線聯絡費	既設20~40mm 用戶修改費	
1	1-1-15M	15	108.4	200	-	1,444,755.2	24,000.0	13,340.0	道路雙側埋設幹管
2	1-2-15M	15	611.4	200	-	8,148,739.2	48,000.0	40,020.0	道路雙側埋設幹管
3	1-3-15M	15	407.1	200	-	5,425,828.8	72,000.0	26,680.0	道路雙側埋設幹管
4	1-5-15M	15	1,735.0	200	-	23,124,080.0	96,000.0	53,360.0	道路雙側埋設幹管
5	2-7-15M	15	37.2	200	-	495,801.6	24,000.0	-	道路雙側埋設幹管
6	1-3-12M	12	172.0	200	-	2,292,418.0	24,000.0	13,340.0	道路雙側埋設幹管
7	1-4-12M	12	416.0	200	-	5,544,448.0	48,000.0	26,680.0	道路雙側埋設幹管
8	2-1-10M	10	364.0	200	-	4,851,392.0	48,000.0	13,340.0	道路雙側埋設幹管
9	1-1-8M	8	324.6	200	-	4,326,268.8	48,000.0	26,680.0	道路雙側埋設幹管
10	1-6-8M	8	203.3	200	-	2,709,582.4	24,000.0	26,680.0	道路雙側埋設幹管
11	1-7-8M	8	226.4	100	1,075,852.8	-	34,400.0	-	僅道路單側埋管
12	1-8-8M	8	507.6	100	4,824,230.4	-	51,600.0	40,020.0	僅道路單側埋管
13	2-2-8M	8	118.1	100	561,211.2	-	17,200.0	-	僅道路單側埋管
14	2-3-8M	8	225.0	100	1,069,200.0	-	17,200.0	-	僅道路單側埋管
15	2-4-8M	8	189.0	100	898,128.0	-	17,200.0	-	僅道路單側埋管
16	2-5-8M	8	247.4	100	1,175,644.8	-	17,200.0	-	僅道路單側埋管
17	2-6-8M	8	540.5	100	5,136,912.0	-	17,200.0	26,680.0	道路雙側埋設幹管
18	2-7-8M	8	117.2	100	2,248,646.4	-	17,200.0	-	僅道路單側埋管
19	2-8-8M(東西)	8	117.2	100	556,934.4	-	-	-	僅道路單側埋管
20	2-8-8M(南北)	8	100.3	100	476,625.6	-	-	-	僅道路單側埋管
21	2-9-8M	8	194.0	100	921,888.0	-	-	-	僅道路單側埋管
22	2-10-8M	8	220.0	100	1,045,440.0	-	-	-	僅道路單側埋管
23	綠-1-8M	8	117.5	100	558,360.0	-	-	-	僅道路單側埋管
24	綠-2-5M	5	116.2	100	552,182.4	-	-	-	僅道路單側埋管
	小計		7,771.4		21,101,256.0	58,363,312.0	645,200.0	306,820.0	
	總計							80,416,588.0	(未稅)

說明:

1、本表係依「花蓮縣第一期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區」, 提供重劃區各路段長度, 作為自來水工程工料費估算金額。

人員組織圖



重劃作業費用分析表

項目	單位	單價	數量	合計	備註
一、人事費				46,500,000	每5公頃1人
(一) 技術員50,000元/人(4人)	月	200,000	124	24,800,000	如僱用時間超過一年，其費用按一年十三個月計算。(含保險) 執行重劃事項、會計作業、地主協調及工程監工等重劃事務。
(二) 技工 35,000元/人(5人)	月	175,000	124	21,700,000	如僱用時間超過一年，其費用按一年十三個月計算。(含保險) 協助技術員辦理重劃業務及行政事項。
二、業務費	式	5,750,000	1	5,750,000	含郵電、文具、印刷、房租及水電費。
三、旅運費	月	8,000	115	920,000	含業務行政人員車輛油費補助。
四、設備費	式	600,000	1	600,000	辦公室及開會設備。 (如:電腦、出國機、影印機、桌椅)
五、會議經費	式	1,200,000	1	1,200,000	會議使用之相關用品及場地租賃費用。
六、地上物查估報告費	公頃	100,000	42.6	4,260,000	
七、地價查估作業費	式	3,092,000	1	3,092,000	
八、測量及分配計算				16,885,800	
(一) 現況測量	公頃	33,000	42.6	1,405,800	委任測量技師辦理。
(二) 控制測量	式	500,000	1	500,000	
(三) 範圍鑑界	筆	2,000	628	1,256,000	土地鑑界規費每筆四千元，減半收取。
(四) 重劃分配規劃設計費	公頃	160,000	42.6	6,816,000	包括分配規劃設計、分合計算、分配、分配圖作成。 (含地主分配異議重新規劃協助處理等費用。)
(五) 重劃後地籍測量	筆	2,000	520	1,040,000	土地測量費含測量成果界址座標檔。
(六) 重劃後地籍測量規費	筆	2,000	520	1,040,000	
(七) 各宗地界樁埋設	筆	1,000	520	520,000	
(八) 都市計畫樁測量、埋設	支	6,000	718	4,308,000	含施工中數次測量放樣、材料、埋設等費用。
九、申請地籍資料規費	式	600,000	1	600,000	土地、建物登記謄本、地籍圖、地價冊謄本及都市計畫書圖等資料。
十、雜項、其他	式	377,200	1	292,200	
總 計				80,100,000	

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區 重劃計畫書報核階段重劃前後地價預估分析

一、價格種類：

(一)依據不動產估價技術規則第115、122-1條規定「市地重劃估價屬權利估價，豈非一般宗地正常市場價值之估價」，同時，權利估價應考慮「契約內容、權利存續期間、權利登記狀況(重劃前後產權狀態自始至終均為原有及分配位置為原位次原則)、相關法令規定(平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法)」…等影響權利價值之因素估計之。

(二)另依市地重劃實施辦法第20條規定，重劃前地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告土地現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價；重劃後地價則應參酌各街廓土地位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價，故市地重劃估價目的並非進行市場買賣交易價值之參考，其估價目的具有多重性，包括：1、土地交換分配參考；2、增配土地繳納差額地價參考；3、領取地價補償參考(可變通補償)；4、計算費用負擔比率參考；5、評估財務可行性參考等，地價特性涉及市地重劃土地分配之公平性，是故重劃地價屬特定價格之評估。

首頁 > 貨幣政策與支付系統 > 利率及準備率 > 利率
> 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

小 中 大

發布日期：2022-04-15

五大銀行平均存款利率	一個月期	0.600
	三個月期	0.648
	六個月期	0.777
	九個月期	0.890
	一年期	1.039
	二年期	1.053
	三年期	1.064
五大銀行平均基準利率	2.498	

- 五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
- 存款利率為一般定期存款固定利率。

5. 計算勘估標之試算價格。

6. 決定勘估標之比較價格。

前項第五款所稱之試算價格，指以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格。

比較法計算公式為：

比準價格=情況修正指數%*期日修正指數%*區域因素修正指數%*個別因素修正指數%*案例價格

比較價格=案例A比準價格*加權係數%+案例B比準價格*加權係數%+案例C比準價格*加權係數%

(三)**土地開發分析法**，指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法。

依前項方法所求得之價格為土地開發分析價格。

土地開發分析法估價之程序如下：

1. 確定土地開發內容及預期開發時間。
2. 調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
3. 現況勘察並進行環境發展程度之調查與分析。
4. 估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
5. 估算開發或建築後總銷售金額。
6. 估算各項成本及相關費用。
7. 選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。

計算土地開發分析價格。

土地開發分析價格之計算公式如下：

$$V=[S \div (1+R) \div (1+I) - (C+M)]$$

其中：

V：土地開發分析價格

S：開發或建築後預期總銷售金額

二、不動產估價方法之選定：

(一)依市地重劃實施辦法第20條：重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請**地價及標準地價評議委員會**評定之。

1. 重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。
2. 重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

(二)按內政部頒布之「不動產估價技術規則」，一般性估價方法包括比較法、成本法、土地開發分析法、收益法。本次以**比較法**、**土地開發分析法**評估本案重劃完成後比準地價區段價格，並考量重劃完成至區域開發成熟之成熟度修正等因素進行評估，再依本重劃區內可供建築用地之土地位置、地勢、交通、主要道路寬度、公共設施配置情形及重劃後預期發展情形等條件差異，分別評估重劃完成後地價區段價格；重劃前地價則採用**成本法之預期開發分析**，即以整體開發後之土地價格，計算宅地化率後扣除必須支出之開發費用、間接費用、回饋金、負擔金與時間成本，再將其數額按該宅地預備地之成熟度作適當修正，以此求得開發前之價格後，再考量各筆土地之位置、地形地勢、交通等條件差異，計算重劃前各宗土地之重劃前地價。

(三)**比較法**，指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

依前項方法所求得之價格為比較價格。

比較法估價之程序如下：

1. 蒐集並查證比較標的相關資料。
2. 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
3. 對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
4. 比較、分析勘估標的與比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率。

n' ：土地成本之利息負擔月數。

$1/(1+r)^n$ ：成熟度修正率。

D：個別因素修正率。

R：適當之利潤率

C：開發或建築所需之直接成本

M：開發或建築所需之間接成本

I：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率

(四)成本法之預期開發分析，因市地重劃屬土地開發行為之一，參酌林英彥老師著作「不動產估價」第六章第五節-宅地預備地估價，指先估計開發後之價格，再扣除開發成本及各種費用，以求取開發前土地價格之方法。開發後之價格係以同一供需圈內同樣條件，但已完成開發之土地買賣案例推算之。

成本法之預期開發分析估價之程序如下：

1. 調查附近已開發土地之正常市價，並進行期日修正。
2. 進行區域因素之比較。
3. 計算宅地化比率。
4. 計算開發費用。
5. 計算投下資本利息。
6. 進行成熟度修正。
7. 進行個別因素修正。
8. 試算素地價格。

預期開發法之計算公式如下：

$$X=[A \times f - \{(B+K) \times (1+NP) + C\}] \times [1/(1+n'P)] \times [1/(1+r)^n] \times D$$

X：開發前之素地價格，即宅地預備地價格。

A：預估開發後之價格。

f：宅地化率。

B：開發工事費。

K：拆遷補償費。

N：對開發工事費之利息負擔月數。

P：開發資本及土地資本之利率(月利率)。

C：間接費用。

4. 本案重劃後地價具有區段地價性質，且本重劃區重劃後土地，依照影響重劃後地價之因素，方法上採比較法及土地開發分析法，本所估價師並赴現場實地勘查及詢問，其估價步驟如下：

(1)劃分地價區段：

參照委託者所提供花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃後街廓圖，依據臨街情形、街廓深度及重劃前土地權屬之分佈等條件劃分地價區段。

(2)各地價區段之影響地價因素：

本勘估標的各地價區段之影響地價因素，計有土地位置、交通條件、臨街面數、地形條件等。本報告參考估價師之估價及重劃經驗，並赴現場勘查認定結果，依各地價區段影響區段地價因素而調整。

◎土地使用分區：本重劃區重劃後可建築之住宅區土地，其建築率為60%、容積率為200%。

◎面臨道路寬度：本重劃區重劃後地價區段面臨之正街道路寬度計有30米、20米、15米、12米、10米、8米、5米。

(三)比準宗地之選定：

依據委託者提供之重劃後地價區段圖，於本區域內靠中心點位置臨15米自立路一段，使用分區為住宅區，屬本區道路條件適中之地價區段，未來開發完成後稍具商業效益，其地價亦較為代表性，故選定為本案之比準宗地（本案選定之比準宗地面寬約5.0M，深度約20M，面積100.00平方公尺），以評估其比較價格與土地開發分析價格，在考量以二方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，決定比準宗地評估價格，並作為其評估地價。

三、重劃後地價預估：

(一)本估價案所評估之市地重劃後地價為計算各項負擔、土地分配及補償之價值參考，其價值係作為重劃區內土地所有權人與實施者間，因各項重劃負擔之支出於重劃後計算分配土地之用。按市地重劃實施辦法第20條：重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。故本案依照影響重劃後地價之因素，劃分地價區段，於地價區段中選擇一個具代表性之比準地價區段，採比較法及土地開發分析法評估其區段地價，次以比準地價區段之價格為基礎，針對影響重劃後地價之因素，如土地位置、地形、交通、臨路等條件因素，運用百分率法進行比較調整，計算出重劃後各地價區段之價格。

(二)重劃後地價評估選定方式：

1. 依據委託者提供之重劃後地價區段圖，選取重劃後比準地價區段，並於比準地價區段選定一比準地，運用比較法蒐集類似之比較標的，以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，求得比準地之比較價格；另以土地開發分析法依據土地法定用途、使用強度進行建築開發，估算建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得比準地之土地開發分析價格，在考量以二方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法，決定比準地評估價格，並以其價格為該地價區段之區段地價。
2. 以比準地之價格為基礎，針對影響重劃後地價之因素，如土地位置、臨路條件、出入可及性、地形條件等因素，運用百分率法進行比較調整，計算出重劃後各地價區段之價格。
3. 百分率法：將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異百分率進行價格調整之方法。

4. 比較標的條件分析比準宗地：

重劃後地價案例分析：比準宗地

項 目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
座 落	比準宗地	慈安段1321-7地號	慈安段725、726地號	自強段271地號
交易型態		登錄成交價格	登錄成交價格	登錄成交價格
交易價格		57,997,800 元	124,880,000 元	11,350,000 元
勘察日期	110年8月10日	110年8月10日	110年8月10日	110年8月10日
價格日期	110年8月25日	109年2月1日	109年9月1日	109年4月23日
使用分區 (使用編定)	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區
建蔽率、容積率	60%、200%	60%、200%	60%、200%	60%、200%
地 形	長方形 (5.0m*20.0m)	長方形 (42m*21m)	長方形 (37m*48m)	長方形 (7.5m*19.7m)
地 勢	平坦	平坦	平坦	平坦
面 積	土地100.00 m ²	土地913.00 m ²	土地1,760.00 m ²	土地157.00 m ²
臨路情況	1面臨路15M (自立路一段)	2面臨路10M&6M (勝安三街&自強路49巷)	1面臨路15M (中原路一段)	2面臨路8M&8M (北昌三街&北昌三街54巷)
交通條件 (以勘估標的為準)	普通	比較標的稍差	比較標的相當	比較標的相當
公共設施 (以勘估標的為準)	普通	比較標的稍佳	比較標的稍佳	比較標的稍佳
經核算後土地時值 (元/m ²)		63,524 元/m ²	70,955 元/m ²	72,293 元/m ²
市場去化條件 (以勘估標的為準)	--	比較標的稍佳	比較標的稍佳	比較標的稍佳
備 註				

資料來源：本案整理

(四)比較法評估過程：

1. 定義：

指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為比較價格。

2. 比較法估價之程序如下：

- (1)蒐集並查證比較標的相關資料。
- (2)選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
- (3)對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
- (4)比較、分析勘估標的與比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。
- (5)計算勘估標的之試算價格。
- (6)決定勘估標的之比較價格。

前項第五款所稱之試算價格，指以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格。

3. 依不動產技術規則規定，前述各調整因素之定義如下：

- (1)情況調整：比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。
- (2)價格日期調整：比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。
- (3)區域因素調整：所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。
- (4)個別因素調整：以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

土地比較價格：勘估作業以比較法搜集同一供需圈內近鄰地區或類似地區與勘估標的條件相同或相似之比較標的，分析重劃區土地之交易均價為11.5萬元/坪，既成區土地之交易均價為12.2萬元/坪(詳後兩表)，惟既成區之土地乃可立即建築使用之土地，交易單價係包含依據105年11月公告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)之規定，需繳納等值代金、提供公設土地合計28%之回饋，以作為變更土地使用分區為住宅區之成本，與重劃區土地需經整體開發重劃後始得建築使用之情形顯不相當，然該地區之交易市場現況並未反映價格之落差，呈上述情形，為避免重劃區內市場買賣案例無法反映實際土地價值，故以區外成熟區的交易買賣實例為基礎進行重劃後正常市價之評估，經比較、分析、調整並參考搜集資料之可信度及試算價格之相近性後，採加權平均評估勘估標的重劃後比準宗地比較價格為：55,300元/㎡(約182,810元/坪)。

項 目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格(元/㎡)	63,524	70,955	72,293
情況因素調整率	100%	100%	100%
調整原因	登錄成交價格	登錄成交價格	登錄成交價格
情況因素調整後價格(元/㎡)	63,524	70,955	72,293
價格日期因素調整率	100.00%	100.00%	100.00%
調整原因	價格日期相當	價格日期相當	價格日期相當
價格日期因素調整後價格(元/㎡)	63,524	70,955	72,293
區域因素調整率	90.0%	90.0%	87.5%
調整原因	比較標的較優	比較標的較優	比較標的較優
區域因素調整後價格(元/㎡)	57,172	63,860	63,526
土地個別因素調整率	92.5%	90.0%	87.5%
調整原因	比較標的稍優	比較標的較優	比較標的較優
試算價格(元/㎡)	52,884	57,474	55,349
個案修正調整加權	35%	40%	25%
權重說明	調整率絕對值次高； 權重次低	調整率絕對值最低； 權重最高	調整率絕對值最高； 權重最低
加權後價格(元/㎡)	18,509	22,990	13,837
最後推定比較價格(元/㎡)	55,300 元/㎡ 約 182,810 元/坪		

既成區

序號	案例代表地號	土地筆數	總價(萬)	交易日期	每坪單價(萬/坪)	總面積(坪)	備註	案例土地全部地號
32	慈惠段561-1地號	1	137.7	109/07	8.4	16.40	親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易瑕疵物件：持分交易	
33	慈惠段1209-19地號	1	72.4	109/06	9.0	8.05	畸零地或有合併使用效益	
34	慈惠段1209-18地號	1	51.4	109/06	9.0	5.71	畸零地或有合併使用效益	
35	慈惠段1209-17地號	1	50.5	109/06	9.0	5.61	畸零地或有合併使用效益	
36	慈惠段1209-16地號	1	36.7	109/06	9.0	4.08	畸零地或有合併使用效益	
37	慈惠段1209-15地號	1	32.0	109/05	9.0	3.56	畸零地或有合併使用效益	
38	慈惠段1209-14地號	1	20.2	109/05	9.0	2.25	畸零地或有合併使用效益	
39	慈勝段449地號	2	3,500.0	108/12	11.0	317.02		449-5、449
40	慈惠段561-1地號	1	303.0	110/03	12.0	25.34		
41	慈惠段560地號	3	8,000.0	110/03	19.4	412.21	(包含)公共設施保留地(用地)	560、560-1、561-2
42	慈惠段1015-6地號	1	900.0	109/05	22.1	40.70		
43	慈惠段1251-11地號	1	2,737.0	110/06	20.0	136.85		
		平均單價	12.2			合計面積		
		中位數	9.0			977.78		

重劃區

序號	案例代表地號	土地筆數	總價(萬)	交易日期	每坪單價(萬/坪)	總面積(坪)	備註	案例土地全部地號
1	慈勝段247-2地號	3	5,565.0	108/10	6.1	912.31		247-1、247-2、247
2	慈惠段888地號	1	4,782.0	109/06	7.2	660.52		
3	慈勝段303地號	2	513.0	109/04	7.5	68.04		303、303-1
4	慈勝段304-1地號	4	800.0	109/05	8.2	97.73		304、304-1、304-4、305-1
5	慈勝段305地號	2	935.0	109/05	9.5	98.47		304-3、305
6	慈勝段434-10地號	1	534.1	109/08	9.5	56.23		
7	慈勝段396-4地號	1	244.0	108/09	10.0	24.45	持分交易(1/3)	
8	慈勝段286-1地號	7	11,840.6	109/05	10.0	1,184.06	(包含)公共設施保留地(用地)：持分交易(3/36)	285-2、286-1、286-3、285、285-1、286、286-2
9	慈惠段1234-1地號	3	201.3	109/08	10.0	20.12	(包含)公共設施保留地(用地)：持分交易(3/36)	1234、1234-1、1234-2
10	慈勝段249地號	3	5,739.0	110/04	10.2	562.67	(包含)公共設施保留地(用地)，持分交易	248-1、248、249
11	慈惠段834-5地號	1	222.2	110/04	10.2	21.78	(包含)公共設施保留地(用地)	
12	慈惠段834-6地號	2	534.4	110/04	10.2	52.39	(包含)公共設施保留地(用地)	434-1、834-6
13	慈惠段1060地號	1	1,248.3	109/03	10.3	121.19		
14	慈惠段1235地號	2	4,015.0	109/03	11.0	365.26		1235、1238
15	慈惠段1060-11地號	1	1,100.0	108/10	11.0	100.00		
16	慈惠段843-4地號	5	20,000.0	108/12	11.1	1,807.79		843-1、843-4、843-3、843、843-2
17	慈惠段449-5地號	1	306.0	108/10	11.1	27.57		
18	慈惠段449-4地號	1	929.4	108/10	11.1	83.74		
19	慈惠段449-6地號	1	634.9	110/04	11.3	56.19		
20	慈惠段754-17地號	2	1,313.0	109/05	11.3	116.16		754-17、754-4
21	慈勝段562地號	2	3,255.8	109/05	11.5	283.12	未登記建物	562-1、562
22	慈惠段754-4地號	2	1,340.0	109/11	11.5	116.16		754-17、754-4
23	慈惠段708-16地號	1	623.8	108/09	12.7	49.05	親友、員工或其他特殊關係間之交易。持分交易(1/6)	
24	慈惠段1242地號	2	6,873.8	110/05	13.8	498.12		1242-1、1242
25	慈惠段1099地號	1	40.8	110/01	14.0	2.91		
26	慈惠段1085-1地號	3	8,900.0	110/04	14.3	623.22		1085-1、1084、1085
27	慈惠段359-1地號	1	490.0	108/08	14.5	33.71	都市：綠園道用地(附帶條件)	
28	慈勝段491地號	2	1,550.0	110/03	15.5	99.89		490、491
29	慈勝段606-6地號	2	88.6	109/04	16.5	5.37		606-6、606-4
30	慈勝段606-5地號	6	6,770.0	109/12	17.1	395.28	(包含)公共設施保留地(用地)	604-5、605-5、606-5、604、605、606
31	慈勝段347地號	1	1,030.0	110/02	18.3	56.43		
		平均單價	11.5			合計面積		
		中位數	11.1			8,599.94		

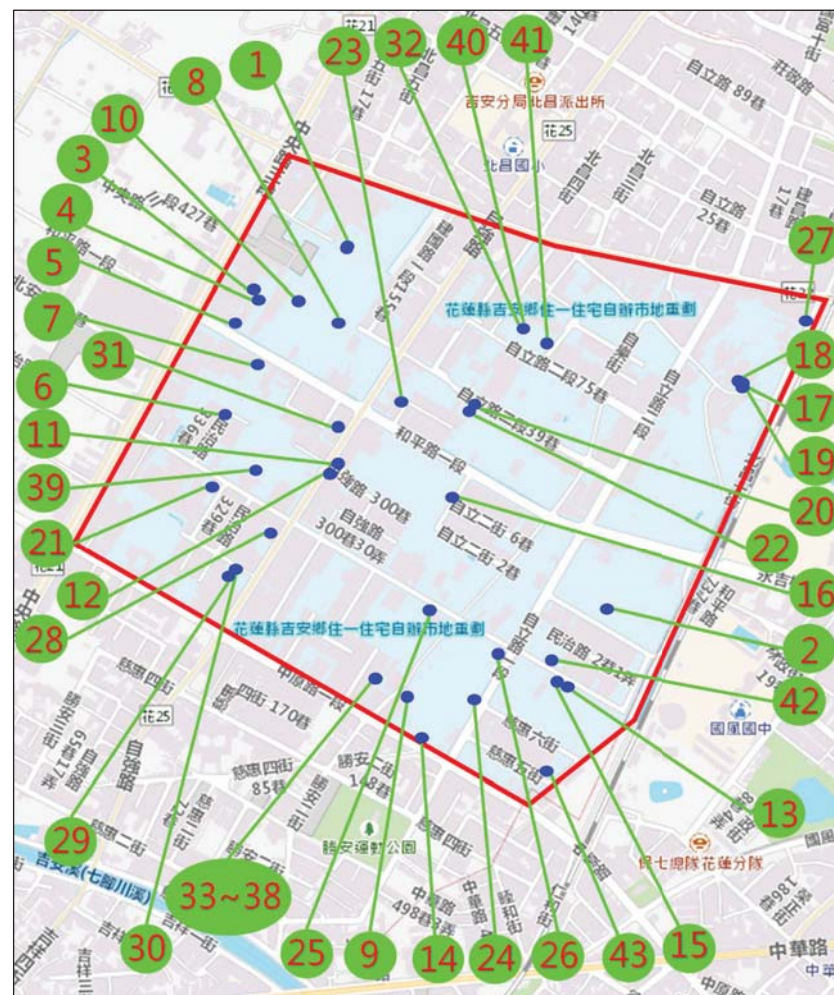
(五)土地開發分析法評估過程：

1. 土地開發分析估價之程序如下：
 - (1) 確定土地開發內容及預期開發時間。
 - (2) 調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
 - (3) 現況勘察並進行環境發展程度之調查與分析。
 - (4) 估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
 - (5) 估算開發或建築後總銷售金額。
 - (6) 估算各項成本及相關費用。
 - (7) 選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
 - (8) 計算土地開發分析價格
2. 土地開發分析估價除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：
 - (1) 開發構想計畫書。
 - (2) 建築設計圖說或土地規劃配置圖說。
 - (3) 建照申請書或建造執照。
 - (4) 營造或施工費用資料。
 - (5) 規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
 - (6) 資本利率。
 - (7) 開發或建築利潤率。
3. 開發或建築後可銷售之土地或建物面積應依下列原則估算之：
 - (1) 依建造執照及建築設計圖說或土地開發許可文件及規劃配置圖計劃之面積。
 - (2) 如未取得建造執照或土地開發許可文件時應按相關法令規定下最有效使用之狀況，根據土地之地形、地勢並參酌當地市場狀況等因素估算其可銷售面積。

$$V = [S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)]$$

V：為土地開發分析價格

重劃區案例分布示意圖



S：為開發或建築後預期總銷售金額
R：為適當之利潤率
C：為開發或建築所需之直接成本
M：為開發或建築所需之間接成本
i：為開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率

5. 土地開發價格評估過程如下：

- (1) 本分析係依據不動產估價技術規則第七十條之規定，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。
- (2) 本法之估算以完全銷售為估價前題，條件不成立將無法完全表現素地合理價格。
- (3) 屬實施容積率管制地區，其興建樓層依實施容積管制之建築法規相關規定外，並參酌當地區域最有效使用原則，以四層樓店鋪、住宅之建築量體為分析基礎。
- (4) 經搜集近鄰地區或類似地區，條件相同或相似之新成屋、中古屋及預售屋之比較標的，依據市場調查近鄰地區推案產品透天住宅及店鋪建坪價，依臨路情形之差異及座落區位每坪約在200,000至280,000元左右，總價約在1,100萬至2,500萬之間，因所搜集案例之區位皆屬成熟開發區，且臨路情形較佳，考量其臨路情形、本區位之差異性及以完全銷售為前提，本案以區內可接受總價每戶1,870萬元為銷售預估。

土地開發分析市場交易案例：

民國	街 道 名 稱 及 範 圍	臨街關係	用途類別	構造種類	屋齡	移轉層次	總樓層數	土地使用分區	移轉土地面積(坪)	移轉房屋面積(坪)	總價(萬元)	單價(萬元)
110/1	勝安二街30巷5號	臨街地	透天住宅	鋼筋混凝土造	0	全	3	住宅區	30.25	54.19	1,450	26.76
110/1	勝安二街30巷3號	臨街地	透天住宅	鋼筋混凝土造	0	全	3	住宅區	28.74	52.62	1,460	27.75
110/1	勝安二街30巷7號	臨街地	透天住宅	鋼筋混凝土造	0	全	3	住宅區	25.41	45.24	1,150	25.42
109/3	南山二街43之5號	臨街地	透天住宅	鋼筋混凝土造	0	全	4	住宅區	14.22	46.68	1,180	25.28
108/12	北昌二街6巷12弄1號	臨街地	透天住宅	鋼筋混凝土造	0	全	3	住宅區	25.41	54.65	1,313	24.03
108/11	吉祥十二街30號	臨街地	透天住宅	鋼筋混凝土造	1	全	4	住宅區	45.07	102.17	2,239	21.92
108/07	民治路270之6號	臨街地	透天住宅	鋼筋混凝土造	2	全	4	住宅區	36.39	81.94	1,850	22.58
108/07	民治路270之3號	臨街地	透天住宅	鋼筋混凝土造	2	全	4	住宅區	34.78	83.22	2,500	30.04
108/05	民治路270之9號	臨街地	透天住宅	鋼筋混凝土造	2	全	4	住宅區	36.35	80.05	1,800	22.49
107/03	民治路270之7號	臨街地	透天住宅	鋼筋混凝土造	2	全	4	住宅區	36.35	80.05	1,900	23.73
106/05	民治路270之6號	臨街地	透天住宅	鋼筋混凝土造	2	全	4	住宅區	36.39	81.94	1,740	21.23
105/12	民治路270之2號	臨街地	透天住宅	鋼筋混凝土造	2	全	4	住宅區	36.39	83.20	2,500	30.05
105/12	民治路270之1號	臨街地	透天住宅	鋼筋混凝土造	2	全	4	住宅區	35.56	85.23	2,500	29.33
105/10	和平路一段10號	臨街地	透天住宅	鋼筋混凝土造	2	全	4	住宅區	45.54	100.49	2,680	26.67
105/09	和平路一段8號	臨街地	透天住宅	鋼筋混凝土造	2	全	4	住宅區	43.78	96.68	2,650	27.41

(7)營造施工單價：

參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會發佈實施之第四號公報-營造或施工費標準表，及當地實際建造成本後，本案營造或施工費採24,200元/平方公尺估計。

(8)規劃設計費用以營造費用的2%計。

依不動產估價技術規則規定，規劃設計費按營造或施工費2%~3%，本案以2%推估。

(9)廣告銷售費用以總銷售金額的5%計。

依不動產估價技術規則規定，廣告費、銷售費按總成本或總銷售金額3%~7%，本案以5%推估。

(10)管理費用以總銷售金額的3%計。

依不動產估價技術規則規定，管理費按總成本或總銷售金額1.5%~3%，本案以3%推估。(非公寓大廈)

(11)稅金及其他負擔以總銷售金額的1.2%計。

依不動產估價技術規則規定，稅捐及其他負擔按總成本或總銷售金額0.5%~1.2%，本案以佔1.2%推估。

(12)依本事務所調查目前建築業興建年期1年之該類產品之利潤率約為18%。

(13)資本利息綜合利率：

自有資金利率採用109年6月中央銀行公佈之五大銀行一年期平均存款利率0.77%，借貸資金利率採用109年6月中央銀行公佈之五大銀行平均基準利率2.63%，推算綜合利息資本利率1.78%。(參考重劃計畫書所載內容。)

(5)各項直接成本、間接成本、利息及利潤依不動產估價技術規則第七十七條規定及產業平均水準分析。

(6)勘估標的分析：

A、勘估標的個別條件分析：

土地面前現況道路寬度為15公尺自立路一段。

B、建築及土地使用管制等相關法規限制：

勘估標的屬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)之住一-3種住宅區，依都市計畫相關規定，法定建蔽率為60%、法定容積率為200%。

C、可建總樓地板面積推估：4層透天住宅規劃。(詳土地開發分析表)

基地面積		120.00 m ²	36.30 坪
開發基地使用分區		住宅區	
法定建蔽率	60%	規劃建蔽率	50%
法定容積率	200%	規劃容積率	200%
預計規劃開發產品類型		透天住宅1戶	
預計規劃樓層數	地上層層數	4	
	地下層層數	0	
預計規劃每棟坪數	平均地坪	36.30	
	平均建坪	89.24	
銷售價格	每棟平均	NT\$18,700,000	
	建坪單價	NT\$210,000	
規劃採用主要建材		鋼筋混凝土造	
預計興建期間(月)		14	

土地開發分析試算價格表：比準宗地

基地基本條件分析	基地面積（平方公尺）	120.00
	土地使用分區	住宅區
	面前道路寬度（公尺）	10
	法定建蔽率（%）	60%
	法定容積率（%）	200%
建築規劃分析	興建樓層（地上/地下）	4/0
	實際建蔽率（%）	50.00%
	實際容積率（%）	200%
	地面層面積（平方公尺）	50.00
	二樓以上主建物面積（平方公尺）	180.00
	附屬建物及梯間面積（平方公尺）	30.00
	屋頂突出物面積（平方公尺）	25.00
	總樓地板面積（平方公尺）	295.00
	總銷售金額（元）	NT\$18,700,000
銷售價格分析	每戶銷售價格(元)(住宅)	NT\$18,700,000
	興建戶數	1
	總銷售金額（元）	NT\$18,700,000
建築與其他成本負擔	營造單價（元/平方公尺）	NT\$24,200
	營造總費用（元）	NT\$7,139,000
	建築設計費用（元）	\$142,780
	廣告銷售費用（元）	\$935,000
	管理費用及管理基金（元）	\$561,000
	稅金及其他負擔（元）	\$224,400
	資本利息綜合利率（%）	1.78%
	興 建 期 限(年)	1.17
	總成本(元)	NT\$9,002,180
投資利潤率(R/Ix100%)		18%
土地開發價格	土地平均投資價格（元/平方公尺）	\$54,733
	整數化土地評估單價（元/平方公尺）	NT\$54,700

綜合利息資本利率推算表

建物興建工期（月）	14			
土地持有時期（月）	17			
項目		比例	利率	說明
建築投資	自有資金	50%	0.77%	依五大公營行庫一年期定存利率為準
	借貸資金	50%	2.63%	依五大公營行庫平均基準利率為準
	預售收入	0%	0.00%	預售收入不計息
	建築投資資本利息		0.99%	(50%*0.77%+50%*2.63%+0%*0%)*工期/12*50%
土地投資	自有資金	40%	0.77%	依五大公營行庫一年期定存利率為準
	借貸資金	60%	2.63%	依五大公營行庫平均基準利率為準
	預售收入	0%	0.00%	預售收入不計息
	土地投資資本利息		2.67%	(40%*0.77%+60%*2.63%+0%*0%)*持有期間/12
綜合利息資本利率	建築投資資本利息	53.00%	1.78%	
	土地投資資本利息	47.00%		

(二)重劃後比準地之價格：

因重劃係將一定區域內各宗畸零狹小、使用分散之坵塊加以整理合併，重新整理其地界，使其成為整齊劃一，適合經濟使用之規格與面積之標準宗地單位，再按交換方式分配與土地所有權人，以增加土地經濟供給，提高土地利用價值之綜合性土地改良。於重劃期間參與重劃者同時有如下之優缺點

1. 重劃對土地持有人優點如下：

- (1)保值性：由於不動產為實質商品，故可以對抗通貨膨脹，故具有保值性。
- (2)增值性：由於不動產有漲跌變化，故當其上漲時，就造成資產增值。

2. 重劃對土地持有人之風險（報酬率的不確定性）：

(1)政治風險：

指的是因政治環境之不穩定性及政策執行之不連續性，而對投資報酬率所造成之影響。

(2)利率風險：

指的是因市場利率變動而導致預期投資報酬率變動之風險。

(3)市場風險：

又稱為系統風險，指的是整個大環境影響所有投資標的報酬率之風險。

(4)違約風險：

指的是契約任一方不執行約定內容之義務，而損害另一方權益之風險。

(5)企業風險：

指的是個別公司或房地產開發專案因產業景氣、公司經營管理能力、個案品質及區位等企業或個案因素，無法創造足夠之銷售或營業額，致使利潤減少之風險。

四、預估重劃後區域平均單價之價格決定理由：

(一)重劃後比準宗地價格：

1. 重劃後比準宗地之正常價格：

- (1)本所以比較法評估，依據勘估標的所具備之條件及地價因素差異調整核算比較價格為55,300元/平方公尺。
- (2)本所以土地開發分析法評估土地開發分析價格為54,700元/平方公尺。
- (3)考量二法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，參考標的所處區位環境，與建商於本地區推案銷售及買賣實例交易情形，最後決定重劃後比準宗地之正常價格為55,000元/平方公尺。

價格種類	元/m ²	權重	加權平均價格(元/m ²)
比較價格	55,300	50%	55,000
土地開發分析價格	54,700	50%	

灣經濟新報資料庫內不動產產業近5年（2016.12～2020.12營建類）平均年報酬率17.60%為參考（相關數據如下表），50%為融資資金，依重劃計畫書所載當期之五大銀行（台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行）平均基準利率為2.63%，計算修正率為10.11%，計算如下：

加權平均資金成本：負債比率×融資利率+自有資金比例×合理報酬率=50%×2.63%+50%×17.60%=10.11%。

台灣經濟新報資料庫5年(2016.12～2020.12)營建業平均年報酬率

年度	營建業年報酬(Rm)	年度	營建業年報酬(Rm)
2016	0.1202	2019	0.2654
2017	0.1796	2020	0.2072
2018	0.1076		
營建業平均報酬率	17.60%		

是故由上計算之基準地地價尚須考量重劃區與類似地區之開發成熟度修正，而所謂成熟度修正，係認為土地在開發完成之初，其宅地化程度尚未達到完全成熟以前，地價不可能與已完全宅地化之土地相等，因此必須進行減價修正，而其減價修正額就是素地達到成熟時之年數間所須負擔之利息額，此種考量至成熟時之利息成本所為之修正，稱之「成熟度修正」。（參酌林英彥老師著作「不動產估價¹¹⁶」第六章第五節-宅地預備地估價）。

惟本處如僅以所須負擔之利息額為修正，其尚缺考量達到成熟時年數間資金之機會成本與不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素所產生之市場風險報酬。因此本案參酌不動產估價技術規則第60條（勘估標的之開發或建築利潤應視工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，按營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、資本利息、稅捐及其他負擔之合計額乘以適當利潤率計算之。前項利潤率應由全聯會定期公告，未公告前依營造或建築業之平均經營利潤率為準，並得依開發或建物形態之不同，考量經營風險及開發或建築工期之長短酌予調整之）及第69條（計算土地價格，得考量已投入土地開發改良因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除。），以達到同等成熟程度所需之時間予以折現修正。

（三）成熟度折現修正率推估：

考慮土地所有權人因重劃受益程度無法單獨劃分，且須考慮非屬重劃產生之增值、不動產市場景氣及重劃期間風險報酬，本案以土地分配結果公告之日為重劃後地價之價格日期，其至與類似地區之開發成熟滯待期，參考鄰近重劃地區於重劃完成至今發展現況並考量本案區位發展情形，其開發期間及至熟地之滯待期間約4年，因此本案參酌不動產估價技術規則第43條採加權平均資金成本法(WACC)，計算基準地價區段之重劃後地價以每年10.11%折現，折現率說明如下：

本案修正率採用加權平均資金成本法(WACC)進行推估，分析如下：評估本案投資使用資金50%為自有資金，自有資金報酬率為引用台

五、 預估重劃前區域平均單價：

按市地重劃實施辦法第20條：重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。（參酌市地重劃作業手冊之相關規定：有關重劃前、後地價，原則上重劃前地價以重劃計畫書公告之日為估計時點。）

本重劃區內之計畫道路等設施部分尚未開闢完成，水電、管線工程與污水排水系統等亦未完備，現大部分土地仍無法開發利用，區域內主要以中央路三段、建國路一段及和平路一段為出入要道，大部分土地除面臨上述道路外，尚有部分區內道路連通，其餘小部分土地未面臨道路，出入略為不便，土地現況主要多為空地，部分未登記建物坐落，部分為道路使用中，故參酌林英彥老師著作「不動產估價」第六章第五節-宅地預備地估價，指先估計開發後之價格，再扣除開發成本及各種費用，以求取開發前土地價格之方法。

本案依前節所評估之重劃後區域均價為基礎，以預期開發法評估本區重劃前平均地價。

※重劃前預期開發法評估過程：

因市地重劃必須提供公共設施用地及費用負擔，故本案運用「成本法之預期開發分析」評估重劃前地價，以重劃後地價推估勘估標的全區之重劃前適當地價。

1. 定義：預期開發法係以整體開發後之土地價格，計算宅地化比率後扣除必須支出之開發費用、間接費用、回饋金、負擔金與時間成本，再將其數額按該宅地預備地之成熟度作適當修正，以此求得開發前之價格。

(四)預估重劃後區域平均單價決定：

依前段所述，比準宗地正常價格為：55,000元／平方公尺，考量重劃後平均地價為特定價格，須考量財務平衡及土地所有權人負擔之公平性，該價格與市場交易價格有別，故重劃後地價應有開發期間及至熟地之滯待期間，本區雖位處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)之住宅區，惟其區位距成熟發展地區稍有距離，且查吉安鄉內其他已規劃完成開發之住宅區現況仍未漸趨成熟，發展情形稍緩，故綜上考量，本案之滯待期間約需4年，經上一章節成熟度修正推估修正率為10.11%，加計4年期之成熟度修正後，最後決定預估重劃後區域平均單價為：55,000元/平方公尺*1/(1+k)⁴≈37,410元／平方公尺。

推算過程詳如下表所示：

計算式/說明	計算結果	備註
$X = \{A \times f - [(B+K)(1+NP)+C] \} \times [1/(1+n'P)] \times [1/(1+r)^n] \times D$		
A：開發後基準地土地價格(單價)(元/㎡)	37,410元/㎡	
f：有效宅地化率(開發後土地剩餘比例)	77.56%	依重劃計畫書
B：開發工事費(直接成本)(元/㎡)	2,967元/㎡	依重劃計畫書
K：拆遷補償費(元/㎡)	1,378	依重劃計畫書
N：對開發工事費之利息負擔月數(以開始開發製售完土地期間之1/2為準)	12	依重劃計畫書
P：資本利率(月利)	0.22%	依重劃計畫書
C：間接費用(元/㎡)	349	依重劃計畫書
n'：開發至完成之土地成本利息負擔月數	24	依重劃計畫書
$1/(1+r)^n$ ：成熟度修正率，及公共設施完備程度之差距修正率	100.00%	
D：個別因素之修正率	100.00%	
X：開發前素地價格(單價)(元/㎡)	22,992元/㎡	

(依不動產估價技術規則第14條規定：應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格；由於本案估價標的重劃前使用分區主要為住宅區，公設均未開發且部分土地未面臨道路，出入略為不便，造成土地閒置無法開發使用，故採用不動產估價技術規則中之成本法之預期開發評估其成本價格為最後決定價格。)

依前述資料推估其重劃前區域平均單價為22,992元/㎡，惟本區在進行都市計畫變更期間，區內土地公告現值為參考毗鄰既成區之地價擬定，因採預期開發法評估重劃前之地價後其低於平均土地公告現值，本案為兼顧土地所有權人分配之合理性及土地公告現值之評定現況，故重劃前地價以本區110年度土地公告現值之平均值28,100元/㎡為參考。

2. 預期開發法公式：

$$X = [A \times f - \{(B+K) \times (1+NP) + C\}] \times [1/(1+n'P)] \times [1/(1+r)^n] \times D$$

X：開發前之素地價格，即宅地預備地價格。

A：預估開發後之價格，以重劃後可供分配之建築用地土地平均單價37,410元/㎡計算之。

f：宅地化率，本案依據委託者提供之重劃區總面積及公共設施用地負擔總面積計算公共設施用地平均負擔比率為22.44%，故本重劃區之宅地化率則以77.56%計算之。

B：開發工事費：依據本案委託者提供之直接工程費用總額，為1,263,420,000元，共約2,967元/㎡。

K：拆遷補償費：依據本案委託者提供之地上物拆遷補償費用總額，為586,590,000元，共約1,378元/㎡。

N：對開發工事費之利息負擔月數(已開始開發至售完土地期間之1/2為準)：對開發工事費之利息負擔月數為12個月。

P：開發資本及土地資本之利率(月利率)：開發資本及土地資本之利率為五大銀行平均基準利率0.22%。(依重劃計畫書擬定當期利率。)

C：間接費用：依據本案委託者提供之間接工程費用總額，為148,620,000元，共約349元/㎡。

n'：土地成本之利息負擔月數：土地成本之利息負擔月數為24個月。

$1/(1+r)^n$ ：成熟度修正率：已於重劃後地價查估時列入考量，此處不予評估。

D：個別因素修正率：為計算平均地價，個別因素修正率為100%。

六、重劃前後地價預估：

(一)重劃前重劃區平均單價：NT\$28,100元/m²。

(二)重劃後重劃區平均單價：NT\$37,410元/m²。

七、依不動產估價技術規則規定需敘明之情況：

本次估價為預估地價，具預估性質，待重劃計畫書公告及工程施工後，尚需委託估價師評估重劃前後地價，並提請花蓮縣標準地價及地價評議委員會評定後，方能成為重劃土地分配等之依據。