

「變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案變更案第25案」採市地重劃方式開發 第二次土地所有權人座談會

花蓮縣政府地政處重劃科

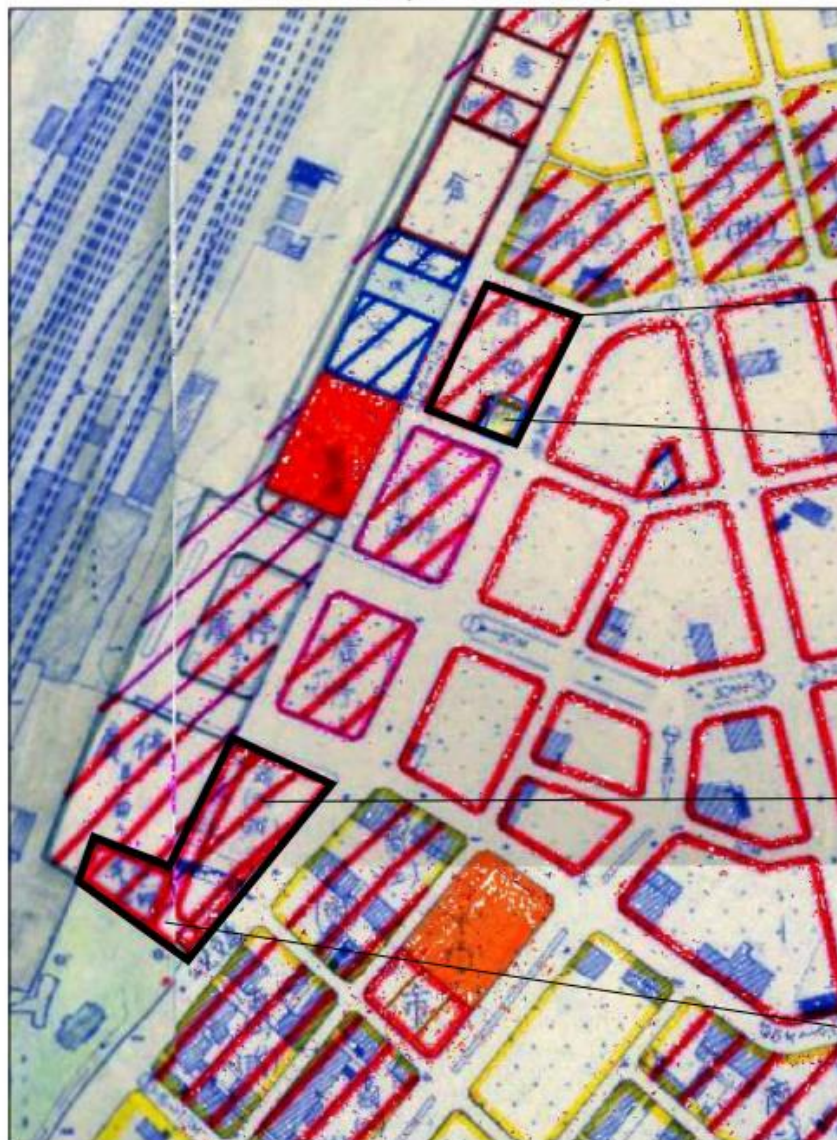
112年6月26日

計畫緣由

- 本案原機關用地(Ⅱ-十)、廣停用地(Ⅱ-三)、廣停用地(Ⅱ-四)均係民國66年花蓮縣第1期嘉禾市地重劃區之土地所有權人配回土地，惟由於為公共設施用地，長年下來難以建築使用，故民國91年變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案時，將廣停用地(Ⅱ-三)、機關用地(Ⅱ-十)及部分廣停用地(Ⅱ-四)以附帶條件方式變更為商業區及道路用地。
- 附帶條件:採市地重劃原面積地籍調整分配方式辦理，考量當初已辦過市地重劃，土地所有權人僅共同負擔約24.71%道路及廣停用地，不負擔開發工程費。

「變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)案」變25案

花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)



市地重劃範圍

新 編 號	原 址 位置	變 更 內 容	變 更 理 由	備 註	
號	址	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
廿五	花蓮新站前附近	機關用地(II-十) (0.06) 廣停用地(II-三) (0.45) 廣停用地(II-四) (0.41) 廣停用地(II-四) (0.17) 廣停用地(II-四) (0.14)	商業區(二) (0.06) 商業區(二) (0.45) 商業區(二) (0.41) 道路用地(0.17) 廣停用地(II-四) (0.14)	依縣府地政單位所提供資料原機關用地(II-十)、廣停用地(II-三)、廣停用地(II-四)均係前經市地重劃後分回地主之土地，當初地主已負擔平均約 35.67% 公共設施及工程費用，惟由於分回之土地係公共設施用地，為減輕原地主參與市地重劃分配之損失，故將廣停用地(II-三)、機關用地(II-十)及部分廣停用地(II-四)附帶條件方式變更為商業區及道路用地。	附帶條件： 採市地重劃面積地籍調整分配方式辦理，並由地主共同負擔約 24.71% 道路及廣停等公共設施用地，不負擔開發工程費。

廣停用地(II-三)

商業區(二)

機關用地(II-十)

商業區(二)

廣停用地(II-四)

商業區(二)

道路用地

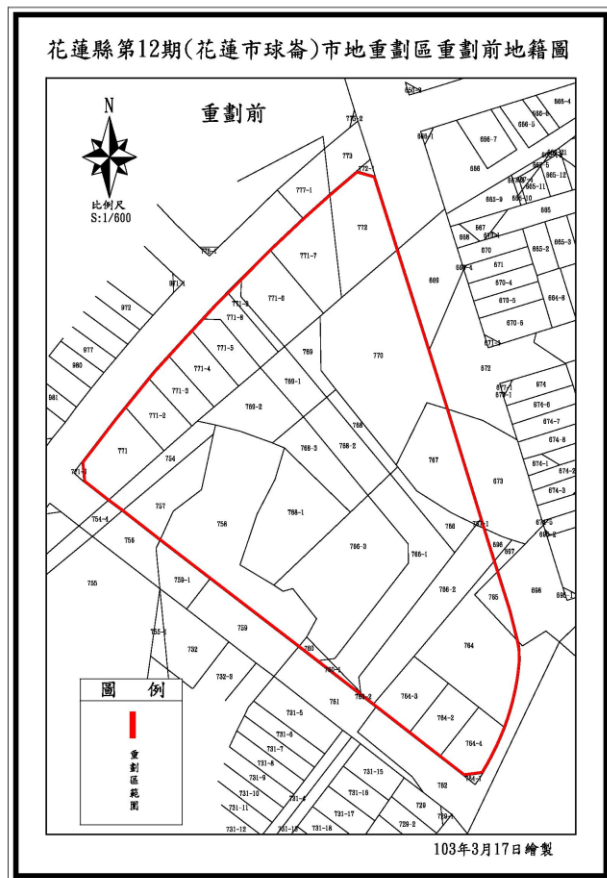
廣停用地(II-四)

何謂市地重劃

- 市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人。
- 重劃內之公共設施及工程費用，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，是一種有效促進土地經濟使用與健全都市發展的綜合性土地改良事業。

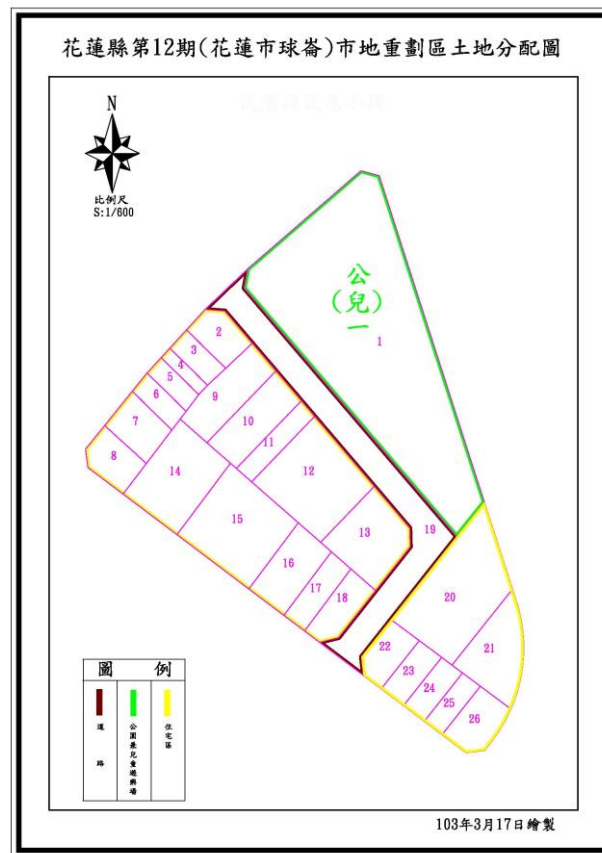
參考案例 - 第十二期(花蓮市球崙)市地重劃區

重劃前地籍圖



交換分合

重劃後地籍圖



土地經重劃後，地籍方整、道路筆直、公設完善

主要法律依據



平均地權條例。



平均地權條例施行細則。



市地重劃實施辦法。



市地重劃實施辦法第14條規定



重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定。

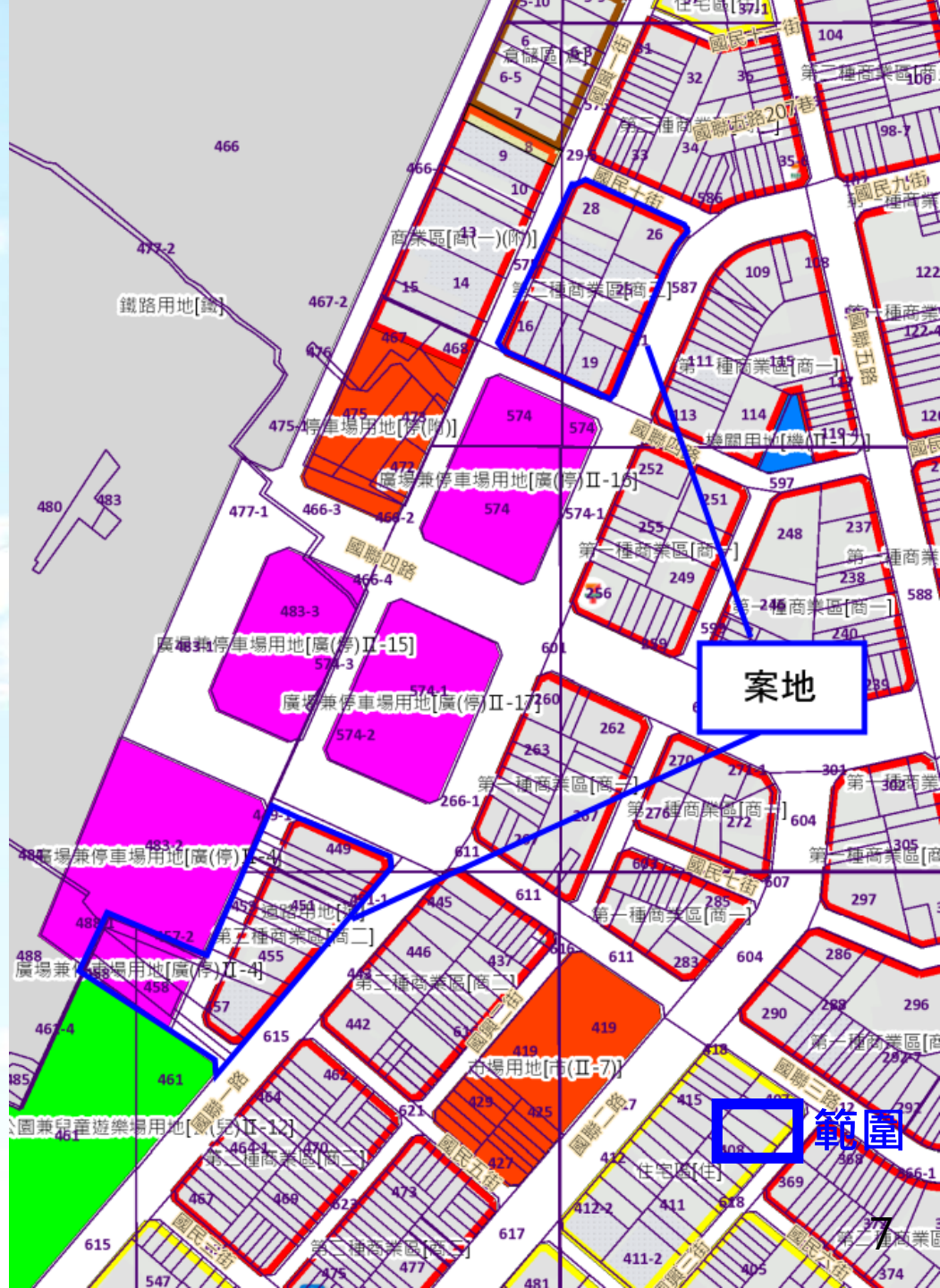


前項座談會主管機關應以書面載明下列事項，通知土地所有權人：

- 一、重劃區範圍及總面積（附範圍圖）。
- 二、公共設施用地負擔項目及其概略面積。
- 三、舉辦重劃工程項目。
- 四、重劃經費負擔概算及負擔方式。
- 五、預計重劃平均負擔比率。

計畫範圍、位置及面積

- 計畫範圍：
商業區、道路用地、
廣停用地。
- 計畫位置：
花蓮火車站前附近。
- 面積：
約為1.2603公頃。

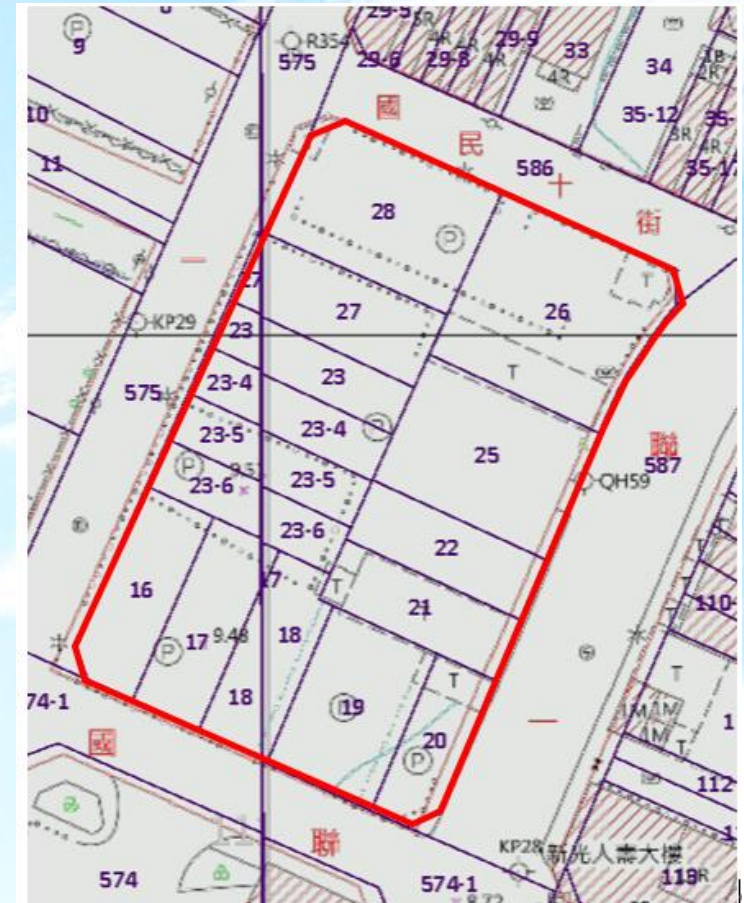


土地使用現況

南側



北側



本案南側土地現況地上物密集，以汽機車出租、販賣名產及小吃店等商業活動使用為主，須拆遷補償部分較多，而北側土地現況地上物多為鐵皮棚架及附屬設備，以付費停車場使用為主。

土地權屬

項目	面積 (m ²)	比例
公 有	1,174	9%
私 有	11,429	91%
總 計	12,603	100%



編號	所有權	管理機關	面積(m ²)
1	花蓮縣	花蓮縣政府	713
2	花蓮縣	花蓮市公所	461
合計	-	-	1,174

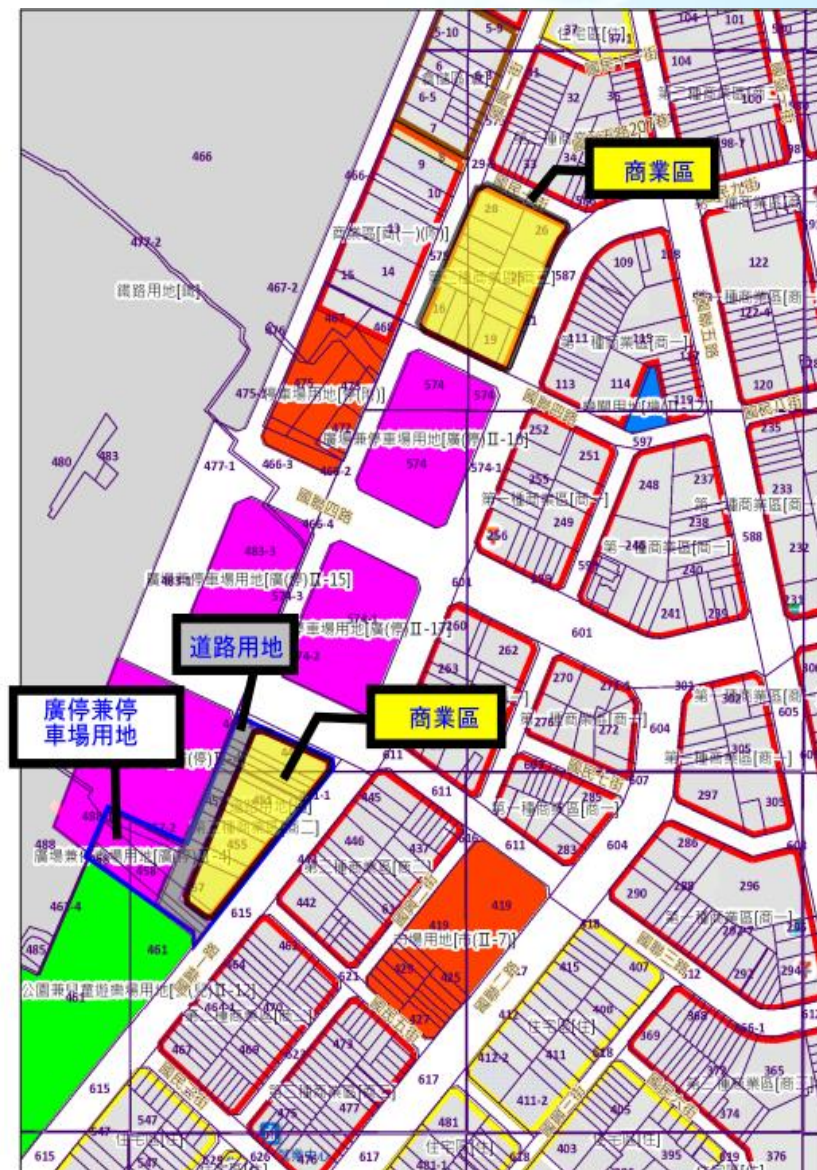
南側:



北側:



計畫分區項目



項目	面積(公頃)	百分比
商業區	0.9173	72.78%
廣場兼停車場用地	0.1586	12.58%
道路用地	0.1844	14.63%
總面積	1.2603	100%

重劃工程項目:停車場、道路

● 附帶條件

採市地重劃原面積地籍調整分配方式辦理，並由地主共同負擔公共設施用地，不負擔開發工程費。

重劃負擔項目

依平均地權條例第60條規定之負擔項目如下：

(一)公共設施用地負擔：

指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。

(二)費用負擔：

指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。

以上負擔，以重劃區內未建築土地折價抵付。

重劃各項負擔及比率(1/2)

一、公共設施用地平均負擔

使用項目		面積(公頃)	百分比(%)
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.1586	公設地面積 0.3430/總面積 1.2603
	道路用地	0.1844	
總計		0.3430	27.22%

二、重劃費用平均負擔

重劃費用項目	約新台幣(萬)元	百分比(%)
重劃整地費	1,260	重劃總費用 67,520,000/(重劃後 均地價69,000元X(總 面積12603m ² -抵充 地0m ²)100%
業務費、地上物補償費	5,285	
貸款利息	207	
重劃費用合計	6,752	7.76%

重劃各項負擔及比率(2/2)

公共設施用地平均負擔
27.22%

費用平均負擔
7.76%



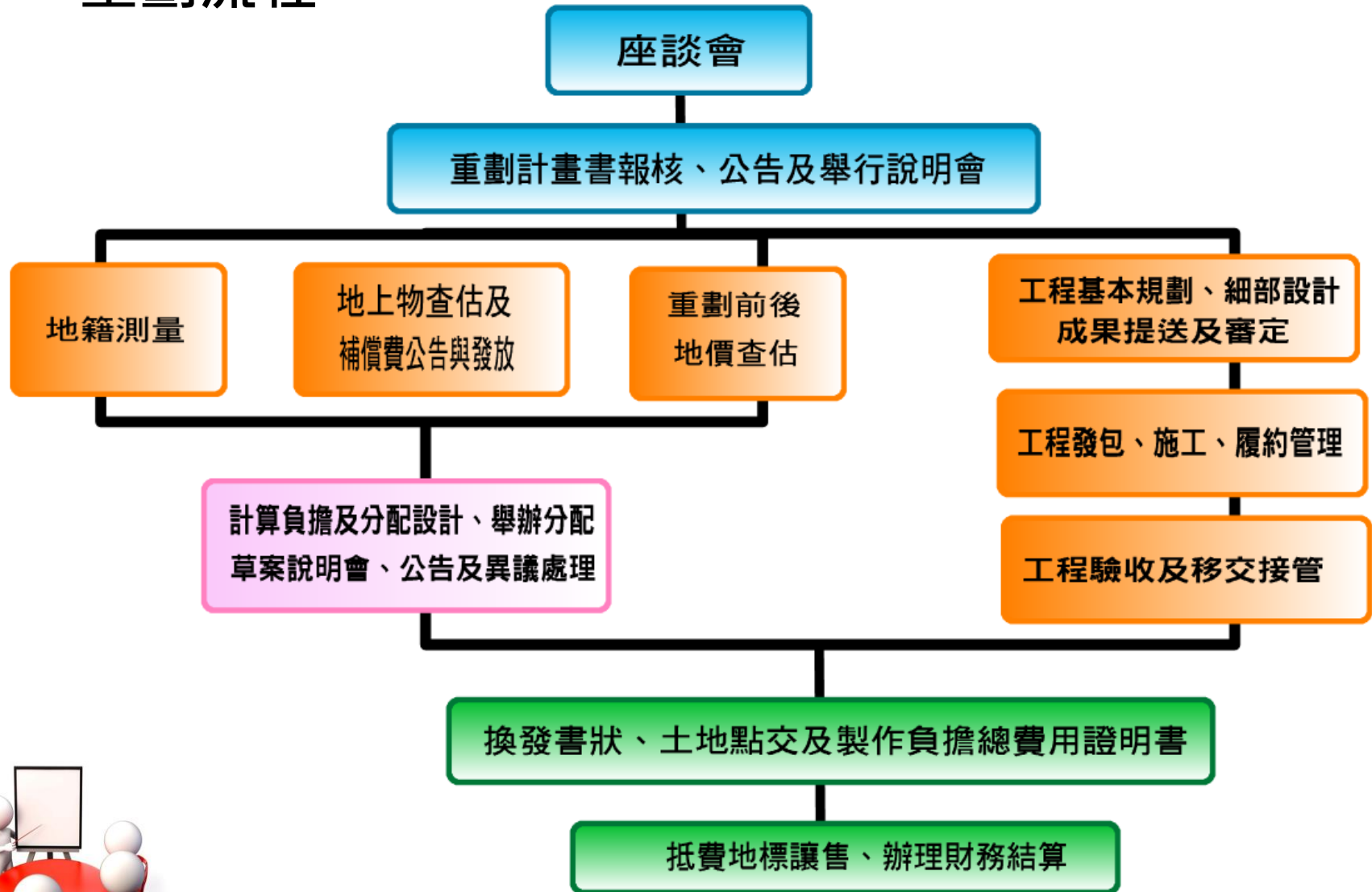
重劃總平均負擔比率
34.98%

註：1.依據市地重劃實施辦法第14條規定，計算重劃平均負擔比率。

2.初步估算，未來應以花蓮縣政府公告之計算負擔總計表內容為準。

3.土地所有權人之個別負擔因重劃後分配位置、臨接道路等條件不同略有增減。

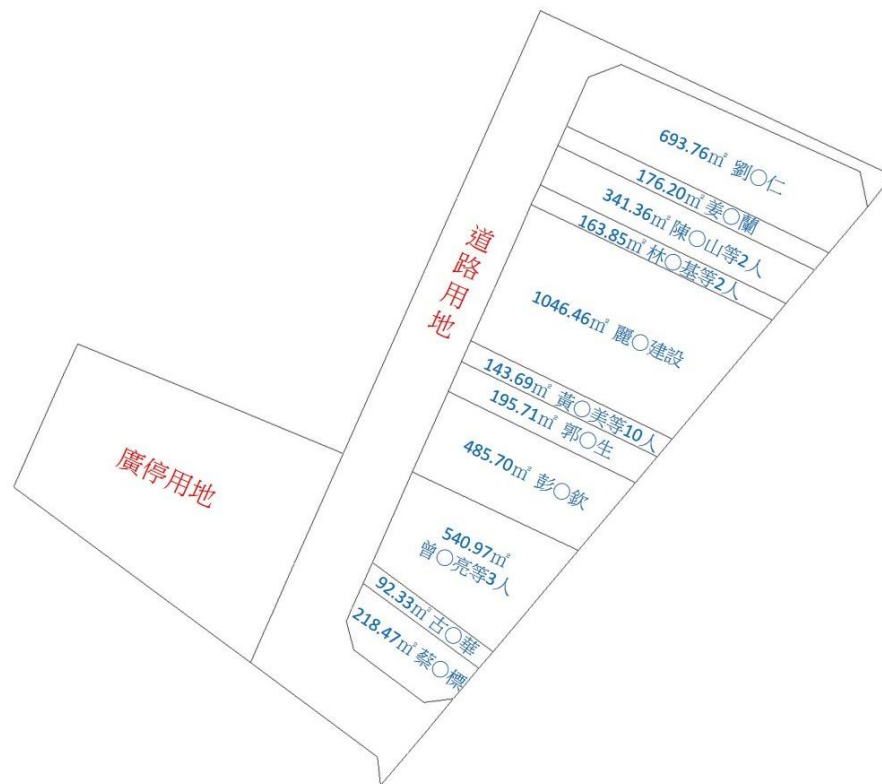
重劃流程



重劃後試分配圖

北區

南區



備註：因實際重劃總費用尚未確定，本圖僅供參考使用，將來花蓮縣政府得視分配情形調整，各筆土地最終面積及位置以土地分配結果公告為準。



**簡報完畢
敬請指教
謝謝！**