

玉里鎮重劃區位置圖



第一期嘉禾市地重劃區

(一)法令依據：

1 實施都市平均地權第四十九條。

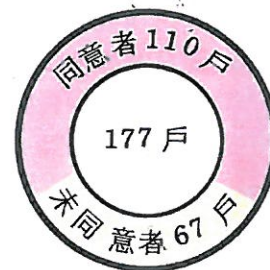
2 同條例台灣省施行細則第 161 條至 174 條。

(二)重劃地段：嘉禾 豐村。

(三)重劃面積：51.5450 公頃。

(四)徵詢同意：地主 177 戶 同意者 110 戶 占 63%。

土地 51 公頃 同意者 34 公頃 占 65%。



(五)財務計畫：

用途	金額	所占百分比
總金額	63,270,630 元	100 %
工程費用	53,450,000 元	85 %
地上物補償	5,656,352 元	9 %
貸款利息	2,852,278 元	4 %
行政費用	1,312,000 元	2 %

(六)現況測量調查：

- 1 依據都市計畫，座標樁位測製五百分之一街廓原圖57幅，以作計算面積，分配土地需用。
- 2 將現有建築改良物測繪於圖面，並計算妨碍公共工程施工之建築物及農作物種類、面積、數量詳加記錄，以供估價補償之需用。



出發到達實地展開測量調查



用經緯儀打圖根



用平板儀測戶地



測繪建物位置：



分區實測面積

總	面	積：	51.5450	公頃
商	業	區：	9.2484	公頃
住	宅	區：	22.2052	公頃
機	關	：	0.5095	公頃
倉	庫	：	1.3005	公頃
停	車	場：	1.1949	公頃
市	場	：	0.5749	公頃
廣	場	：	1.6336	公頃
公	園	：	2.3192	公頃
道	路	：	12.5588	公頃

地上物補償

種	類	戶數	金(元)額
建	築改	67	6,282,373
農	漁作	136	812,315
合	計		7,094,688

(戊)評定重劃前後地價：

1. 重劃前劃分 6 個地價區段，評定最高地價每坪 2,800 元，最低 1,960 元，計算重劃前平均地價 2,452 元。
2. 重劃後地價劃分 126 個區段，評定最高路線價每坪 10,500 元，最低 3,500 元，重劃後平均每坪地價 5,662 元。
3. 業務聯繫會報開會情形。



(己)計算負擔及土地分配：

1. 本期地價以坪為計算單位。
2. 計算重劃前平均每坪地價 2,452 元。
3. 計算重劃後平均每坪地價 5,662 元。
4. 重劃前後平均每坪地價上漲率
 $5,662 \div 2,452 = 2.3091$
5. 公共用地共同負擔系數 = 重劃後公共用地總地價 ÷ 公

共用地總面積 × 共同負擔面積 ÷ 重劃前總地價 ÷ 平均地價上漲率。

$$126,404,359 \div 49,942,254 \times 21,228,812 \div 368,054,510 \div 2.3091 = 0.063$$

6. 工程事業費負擔系數 = 工程事業費 ÷ 重劃後總地價。

$$63,270,630 \div 600,098,867 = 0.10543367$$

7. 抵費地面積 = 工程事業費 ÷ 重劃後每坪地價 ÷ 還原每公頃面積。

$$63,270,630 \div 5662 \div 3025 = 3.7200 \text{ 公頃}$$

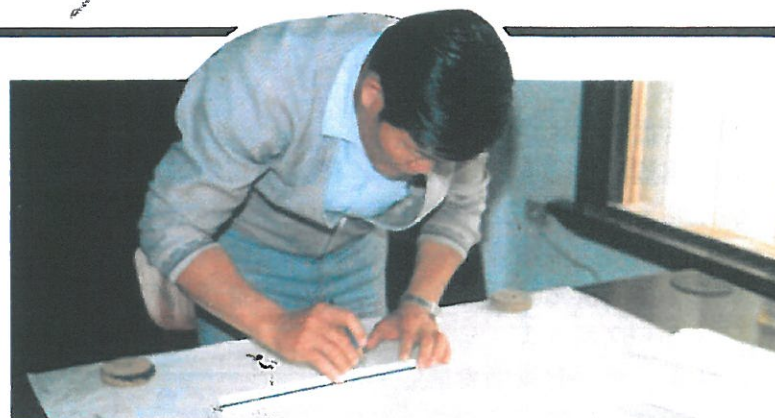
8. 本期業主總負擔比率：35.50 %

(1) 公共用地負擔：14.5839 ÷ 51.5450 = 28.30 %

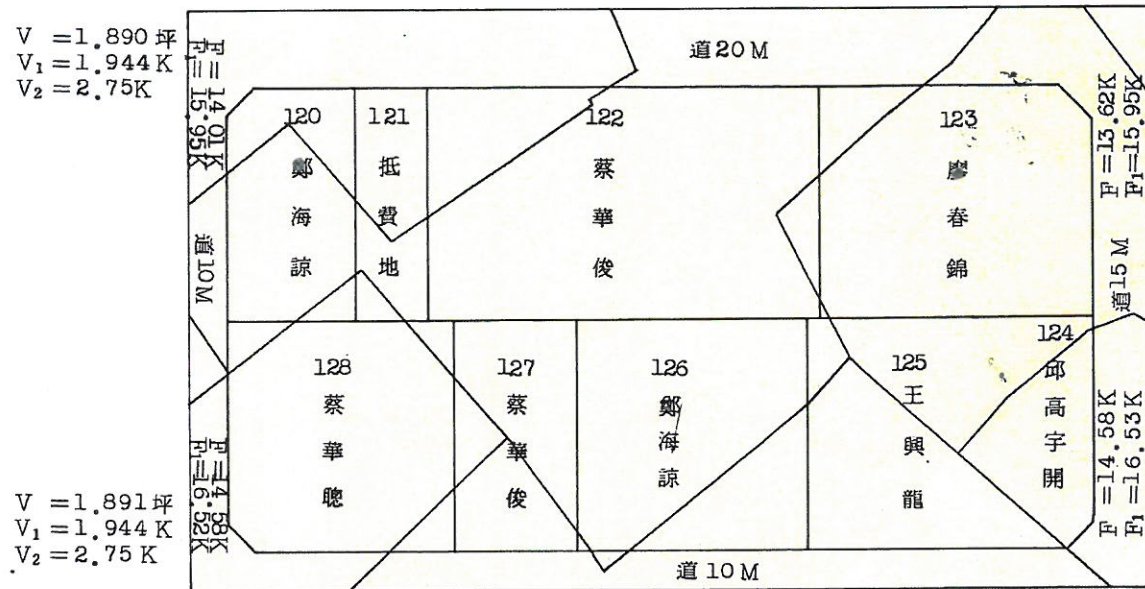
(2) 工程事業費負擔：3.7200 ÷ 51.5450 = 7.20 %

計算負擔作業：

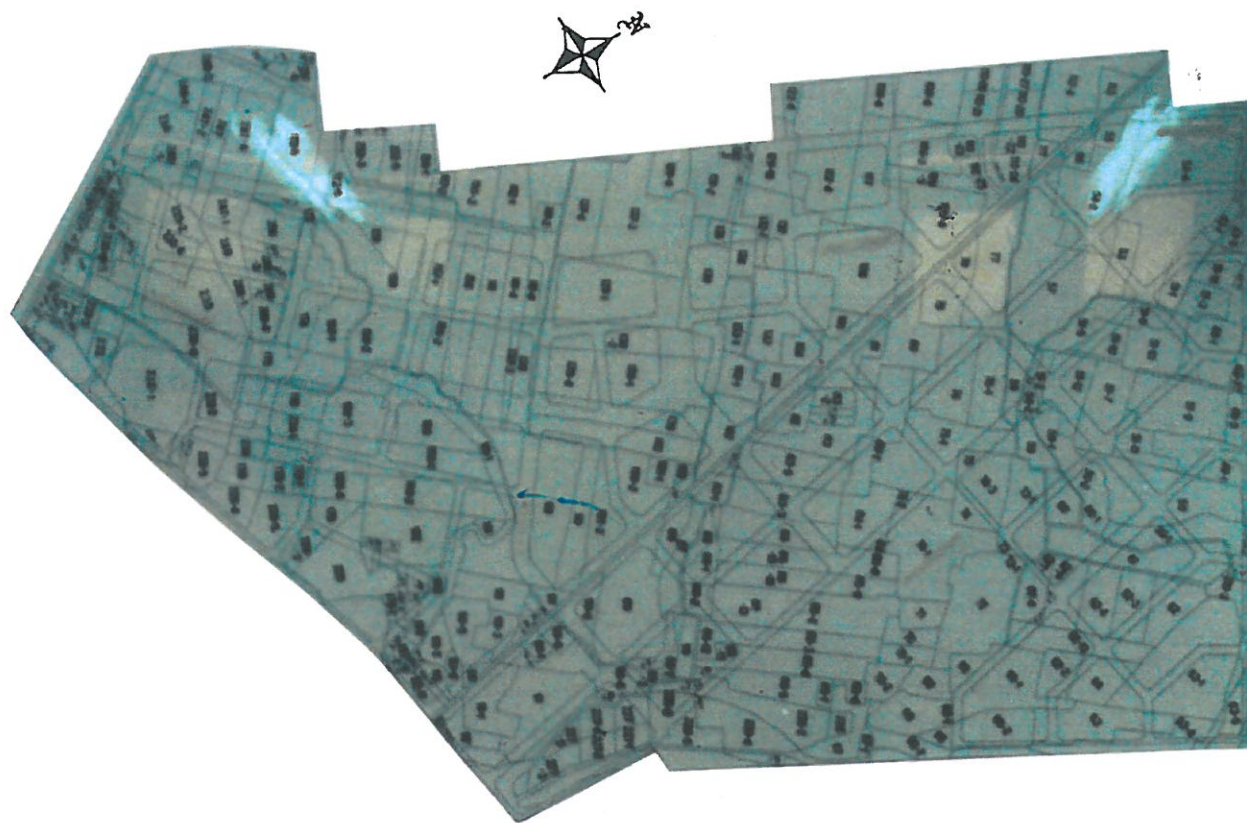


[illegible]

分配作業圖例：

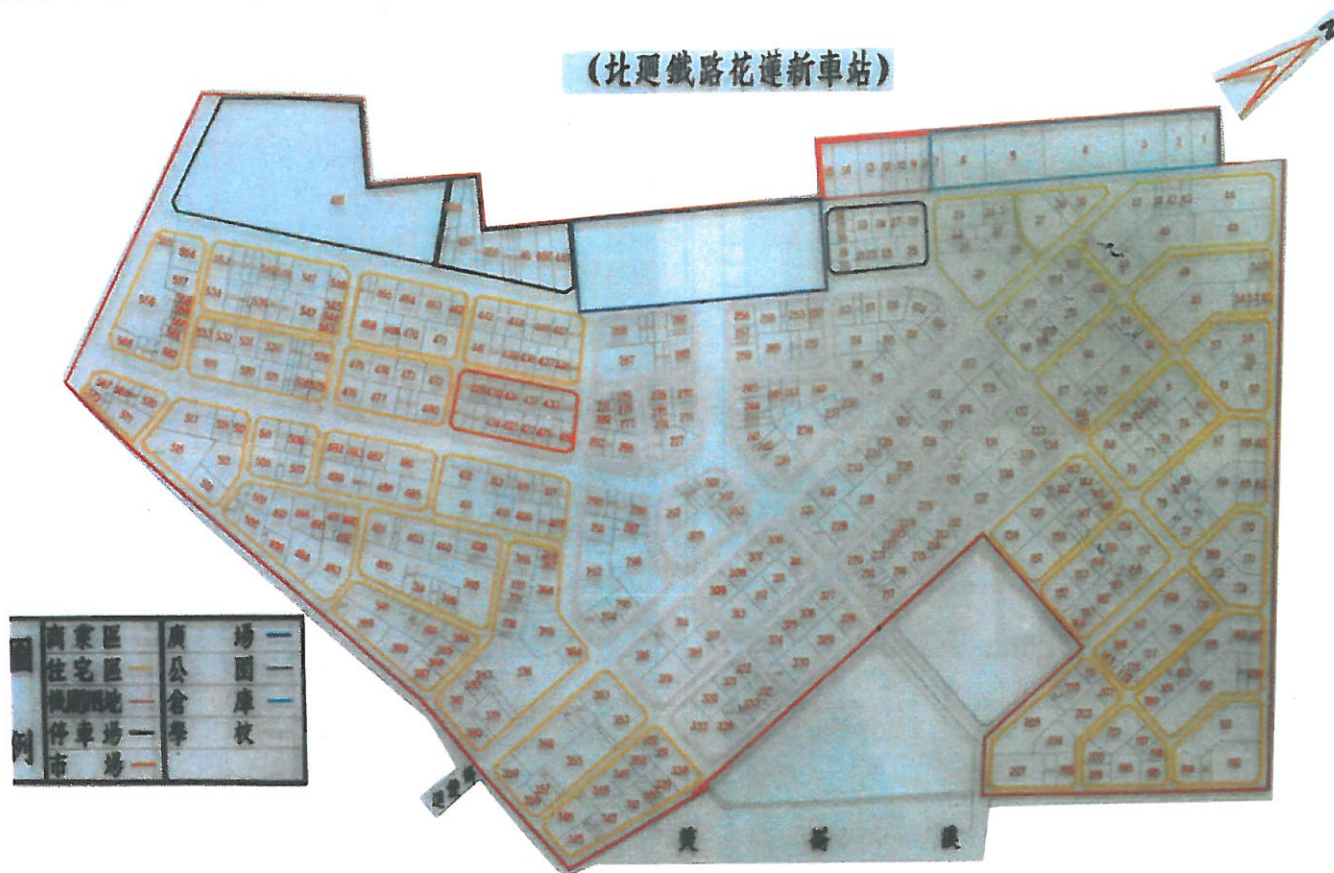


第一期嘉禾市地重劃區重劃前地籍圖：



第一期嘉禾市地重劃區重劃後成果圖

(北更鐵路花蓮新車站)



(九)公共設施工程：

1 規劃設計：本期重劃區內公共設施工程係委託台灣省地政局土地重劃工程規劃總隊辦理。

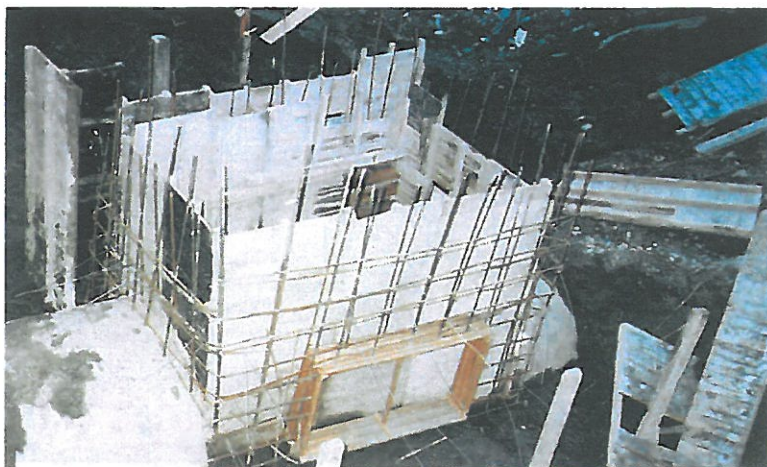
2 發包施工：本區公共工程於民國六十五年十二月發包，由基隆永聖營造公司承包，六十六年一月十日開工

3 工程項目：

工 程 名 稱	單 位	數 量
道 路	29 條	全長 10,643 公尺
溝 渠	58 條	全長 19,278 公尺
污 水 下 水 道	7 條	全長 8,847 公尺
廣 場	1 處	面積 1.6336 公頃
公 園	1 處	面積 2.3192 公頃

4. 工程施工：





(+)標售抵費地：

- 1 本期抵費地計 103 筆，面積 3.4381 公頃，評議標售底價為 109,688,278 元。
- 2 六十七年三月廿三日，標售 88 筆，面積 2.7703 公頃，標價 145,940,793 元。
- 3 除償還省保農基金貸款 56,000,000 元，及利息 2,852,278 元外，尚盈餘 87,088,515 元。
- 4 標售盈餘款增加區內下列建設。

項 目	金 額 (新台幣元)
(1) 鋪設區內瀝青路面	14,530,000
(2) 第 108、117 路面加高	270,000
(3) 鋪設大理石人行道	2,920,000
(4) 裝設高級水銀燈	5,800,000
(5) 電力、自來水管線配合	9,737,774
(6) 美化整建中山公園	11,103,692
(7) 新站前交通號誌	1,050,000
(8) 種植行道樹美化環境	1,314,000
(9) 美化車站廣場	8,000,000
(10) 彫建 國父大理石像	3,000,000
(11) 興建三號富國橋樑	28,350,000
合 計	85,895,466

美化車站廣場



鋪設高級瀝青路面
建造大理石人行道
設置交通號誌

水電管線配合
裝設高級水銀路燈
種植行道樹



(二)重劃效益：

- 1 使坵形雜亂農田，
重劃成為方整面臨
路街之優良建地，
加速地方繁榮。



重
劃
前



重
劃
中



重
劃
後





2 全面建設公共設施，迅速完成都市開發：



3 爲政府無償取得公共設施用地，節省縣庫鉅額建設費用 257,789,028 元。

(1)除舊有溝渠道路 1.9260 公頃抵充公共設施用地外，無償取得公共設施用地 14.5838 公頃，依當時重劃前評定平均每坪地價 2,452 元計算，價值 108,172,932 元。

(2)節省全部工程事業費 63,270,630 元。

(3)抵費地標售盈餘增加區內建設費用 85,895,466 元。

4. 提供 35 公頃優良基地，以作建築使用。

5. 完成公共設施便利用地交通。

6. 疏導舊市區人口，增進就業機會。

7. 加速都市開發，促進地方繁榮。

8. 地價增值十倍，爲業主獲益三十億元。

9. 及期迎接北迴鐵路完工通車。

10. 樹立花蓮新都市形象。

第二

(一)法

1

2

3

(二)重

(三)重

(四)申

(五)財