

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：林士新
聯絡電話：04-22502241
傳真：04-22502375
電子信箱：K2574@land.moi.gov.tw

受文者：花蓮縣政府

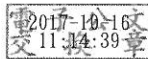
發文日期：中華民國106年10月16日
發文字號：內授中辦地字第1060072888號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所送貴縣第八期玉里鎮和平市地重劃區成果報告書，已予
備查，復請查照。

說明：復貴府106年10月2日府地劃字第106086548號函。

正本：花蓮縣政府

副本：本部地政司【中】【土地重劃科】



花府 106/10/16



1060196119

花蓮縣第八期玉里鎮
和平市地重劃區成果報告書



花蓮縣政府

中華民國 106 年 9 月

花蓮縣第八期(玉里鎮和平)市地重劃區成果報告

一、重劃地區之名稱

花蓮縣第八期(玉里鎮和平)市地重劃區。

二、重劃範圍、面積及參與重劃之人數

(一) 本重劃區坐落在玉里市場南側附近地區，重劃區範圍其四至界址如下：

東：以三一十四號道路(即和平路)為界。

西：以五一八號道路(即光明街)為界。

南：以五一九號道路(即樂園街)為界。

北：以都市計畫停一一用地為界。

(二) 重劃前土地登記謄本登記面積為 0.264200 公頃，重劃後分配面積為 0.263489 公頃。

(三) 重劃地區面積及參與人數：

項 目	土地所有權人數	面積(公頃)	備 註
公 有	0	0	
私 有	3	0.2642	
總 計	3	0.2642	

三、重劃經過

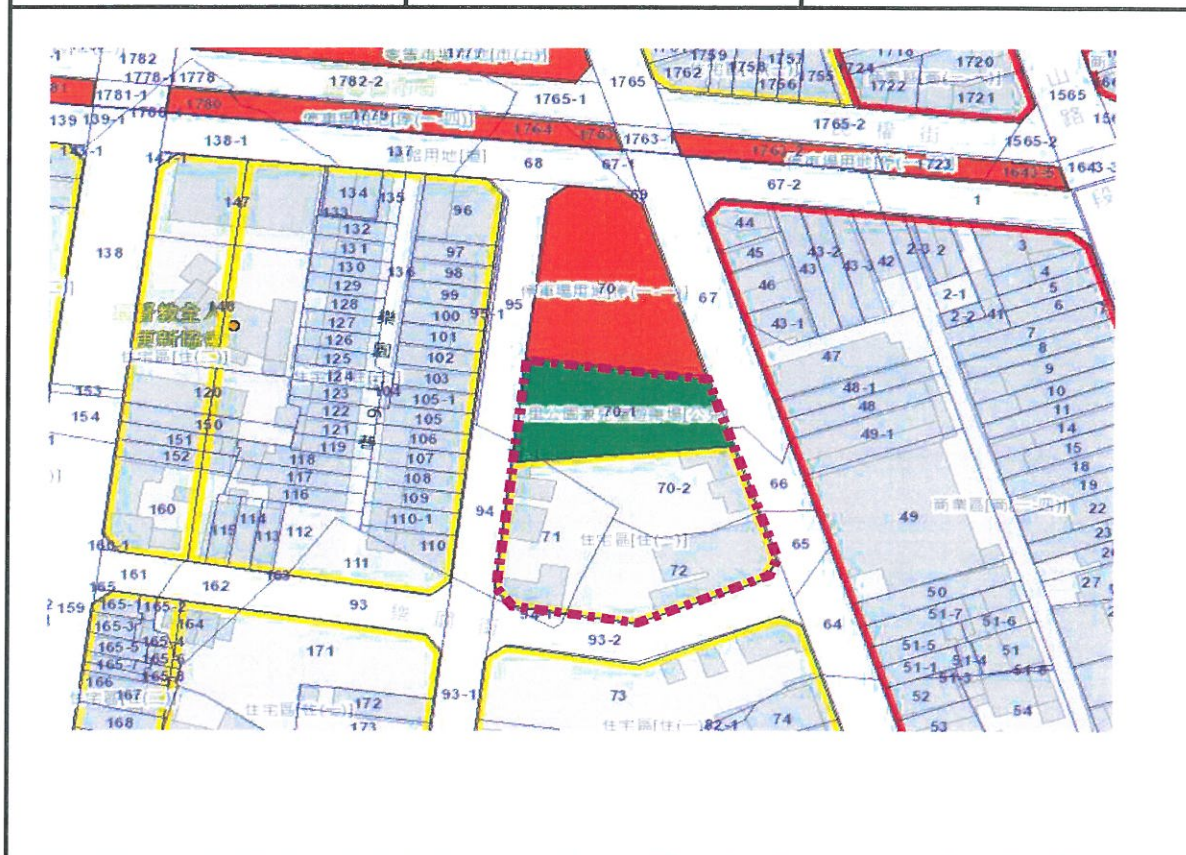
(一) 都市計畫細部計畫

本重劃區都市計畫主要計畫於 80 年 3 月 15 日以府建劃字第 23385 號函公告實施。細部計畫於 91 年 7 月 23 日以府旅都字第 09100712480 號函公告實施。其都市計畫規劃公園兼兒童遊樂場用地 0.0824 公頃。

(二) 重劃後土地使用配置

本區依擬定玉里都市計畫（原「兒一-一」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫，指定整體開發地區為重劃地區範圍。

住宅區	0.1818	68.81%
公園兼兒童樂場	0.0824	31.19%
小計	0.2642	100%



玉里都市計畫（原「兒一-一」兒童遊樂場用地變更為住宅區）範圍圖-（紅色線為重劃範圍）

(三) 重劃計畫書之擬訂、核報、公告

本區重劃計畫書報經內政部於 103 年 11 月 13 日以前授中辦地字第 1031302397 號函核定，本府於 103 年 11 月 18 日以前府地劃字第 1030217723 號函公告實施，公告期間自 103 年 11 月 26 日至 103 年 12 月 26 日止計 30 日，並於 103 年 12 月 8 日召開土地所有權人座談會，說明重劃意旨及計畫要點。

(四) 禁止限制等事項

為配合工程施工及土地分配作業進行，本案報經內政部於 104 年 2 月 12 日以前授中辦地字第 1041301373 號函核定，本府於 104 年 3 月 6 日以前府地劃字第 1040038469A 號函公告禁止土地移轉、設定及禁止限制建築等事項，期間自 104 年 4 月 1 日至 105 年 9 月 30 日止計 1 年 6 個月。

(五) 地上物查估、公告、補償

本重劃區無地上物查估、公告、補償等情事。

(六) 重劃前後地價評定

本區重劃前後地價係於 104 年 6 月 18 日經本縣地價暨標準地價評議委員會第 1 次會議評定，重劃前平均地價為 15,678 元／平方公尺，重劃後平均地價為 22,000 元／平方公尺。

(七) 重劃土地分配結果之公告

本區土地分配說明會分別於 105 年 1 月 25 日及 105 年 3 月 15 日、105 年 4 月 8 日在花蓮縣玉里鎮公所第二會議室舉行，向土地所有權人說明土地分配情形。土地分配於 106 年 3 月 13 日以前府地劃字第 1060044376A 號辦理成果公告，期間自 106 年 3 月 15 日起至 106 年 4 月 13 日止計 30 日。

四、重劃負擔

(一) 公共設施負擔

重劃共同負擔之公共設施用地有：公園兼兒童遊樂場用地 0.079917 公頃，公共設施用地平均負擔比例為 30.33%。

(二) 重劃費用負擔

本區之開發費用計有工程費 113 萬 6,199 元、重劃作業費 220 萬 3,086 元、貸款利息 5 萬 4,270 元，開發總費用約 339 萬 3,555 元，費用負擔平均比例為 6.33%。以上費用由本府向本縣實施平均地權基金借貸開發，由土地所有權人以未建築土地折價抵付重劃負擔(簡稱抵費地)，並以標售抵費地所得款項償還本縣實施平均地權基金。

五、重劃工程

本區重劃工程於 104 年 1 月 5 日以府地劃字第 1040001802 號函委託本縣玉里鎮公所規劃設計、監造及發包施工，104 年 1 月 26 日召開工程規劃設計相關事宜研商會議，其工程項目包括整地、公園兼兒童遊樂場等，該工程於 104 年 12 月 25 日開工，於 105 年 5 月 18 日竣工。

六、重劃效益

- (一) 土地價值增漲：重劃區土地所有權人雖需提供土地負擔，但重劃辦理完成後，區內公共設施完備，土地分配井然有序，地價自隨之上漲。
- (二) 享受減稅之利益：重劃辦理期間地價稅免徵，重劃後土地所有權人提供負擔之土地，主辦機關將發給重劃總費用負擔證明書，於重劃後第一次移轉時，減徵百分之四十之土地增值稅，地價稅並可以減半徵收兩年。
- (三) 促進都市健全發展：重劃區土地係配合都市計畫內容予以整體開發建設或更新，完成各項公共設施建設，環境美化，可形成良好居住環境，加強居民對地區之關懷。
- (四) 健全地籍管理：重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，

並可消除畸零地之問題。

- (五) 公平負擔：市地重劃係基於「受益者負擔」之公平原則實施，可避免犧牲公共設施保留地所有人之利益，亦可免除公共設施鄰地所有人之不勞而獲。
- (六) 本重劃區提供可建築用地 0.183572 公頃及公共設施用地(公園兼兒童遊樂場)0.079917 公頃。
- (七) 本重劃區為都市計畫附帶條件為應至少提供百分之四十公共設施(以無償提供或市地重劃方式)辦理開發，本區以市地重劃方式辦理整體開發，可提高區內土地利用價值，加速公共設施建設、帶動地區繁榮，促進都市發展。

七、地籍整理情形

(一) 重劃前地段、重劃後地段命名及報核

本重劃區重劃前為5筆土地，地籍畸零細碎不整，地籍凌亂，重劃前1筆未達本縣規定最小可建築面積之土地(面積為12平方公尺)，重劃後經由原土地所有權人其他較大面積土地合併分配為一筆使用，整合後土地整齊劃一便於管理，另本重劃區無共同持有及差額地價繳補事項。本重劃區重劃後仍為5筆土地，重劃後地籍重新整理分配，減少土地經界糾紛，且各宗土地皆面臨道路可供申請建築使用，重劃完成後土地市場買賣行情亦有大幅上揚，對於促進土地所有權人土地處分利用亦有所助益。為區分重劃後土地地籍管理，辦理段界調整命名，重劃前為玉城段，重劃後為玉城段玉城一小段，案經內政部於104年9月10日以台內地字第1040066640號函備查。內政部並於104年10月2日以內授中辦地字第1040436986號函檢送段名代碼在案。

(二) 他項權利、三七五減租之耕地及其他出租土地清理

本區重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，本府於 104 年 8 月 4 日以府地劃字第 1040151813 號函邀集權利人協調轉載於債務人重劃後分配之土地。本重劃區無三七五減租之耕地及其他出租土地之情事。

(三) 重劃土地權利變更登記

本府於 106 年 5 月 8 日以府地劃字第 1060081008 號函檢送登記申請書、重劃前後土地分配清冊、地價冊、重劃後土地分配圖、他項權利清冊等資料囑託花蓮縣玉里地政事務所辦理權利變更登記，並於 106 年 5 月 23 日完成登記後通知土地所有權人辦理換領土地權利書狀。

(四) 重劃土地交接

本府 106 年 3 月 29 日以府地劃字第 1060058612 號函通知土地所有權人於 106 年 4 月 14 日辦理土地交接。另區內公共設施用地於 106 年 5 月 23 日辦理接管事宜。

(五) 未達分配者現金補償、差額地價之繳交及領取

本重劃區無未達分配者現金補償、差額地價之繳交及領取之情事。

八、抵費地處理經費收支情形

本重劃區重劃完成取得 1 筆抵費地，面積為 0.017738 公頃，於 106 年 6 月 28 日公開標售，以每平方公尺 4 萬 5,600 元，總價 808 萬 8,528 元標脫，並於 106 年 8 月 22 日完成登記後通知土地所有權人辦理換領土地權利書狀，106 年 8 月 30 日完成點交抵費地作業。

本重劃區重劃事業總收入 810 萬 7,531 元，總支出 339 萬 3,555 元，盈餘 471 萬 3,976 元，本府於 106 年 9 月 28 日府地劃字第 1060180185A 號公告。重劃區盈餘依規定半數撥充實施平均地權基金，半數作為增添公共設建設、管理、維護之費用。

財務結算收支明細如下：

重 劃 事 業 收 入			重 劃 事 業 支 出		
項 目	金 額 (元)	備 註	項 目	金 額 (元)	備 註
一、差額地價收入	0		一、重劃工程費	1,136,199	
二、抵費地出售收入	8,088,528	抵費地計1筆面積0.017738公頃。	二、重劃業務費	2,203,086	
三、未出售抵費地	0		三、地上物補償費	0	
四、利息收入	3,870		四、貸款利息	54,270	
五、違規罰款收入(公共設施工程勞務設計逾期罰款)	15,133		五、差額地價補償費	0	
小 計	8,107,531		小 計	3,393,555	
盈 餘	4,713,976 元				
說 明	依照平均地權施行細則第84條及市地重劃實施辦法第56條規定，本重劃區盈餘款半數235萬6,988元作為增添區內公共設施建設、管理、維護之費用及半數235萬6,988元撥充實施平權基金(如有虧損時，由實施平地權基金補貼之)。				

九、異議情形及處理經過

一、本府於105年1月25日、105年3月15日、105年4月8日多次召開土地分配草案說明會，相關土地分配原則已於說明會中敘明無疑，經與會各土地所有權人建議意見調整確認以方案三分配草案，同意重劃後土地分配之位置辦理土地分配結果公告。

二、本案土地分配結果公告期間自105年6月27日起至105年7月27日止計30天，區內土地所有權人蔡君於105年7月25日委託陳君聲明異議，本府遂依市地重劃實施辦法第35條規定，對土地所有權人提出異議之案件先予查處。案經查處結果合於規定並於105年8月8日函復蔡君在案，蔡君於105年8月17日仍提異議，本府再於

105 年 9 月 2 日、9 月 30 日及 10 月 19 日召開 3 次重劃後土地分配結果異議研討會議，仍無法達成協議。

三、本府於 105 年 12 月 8 日依同法第二條規定以合議制方式（召開市地重劃委員會）予以調處；其結果為維持公告之土地分配結果並報內政部裁決。其後又於 106 年 2 月 7 日召開市地重劃委員會第一次會議後之土地分配結果異議會議，經協調同意採第四方案重新辦理重劃後土地分配結果公告。遂於 106 年 3 月 13 日重新辦理土地分配結果公告，公告期間自 106 年 3 月 15 日至 106 年 4 月 13 日止公告 30 日確定。

十、檢討

一、本重劃區於 98 年間辦理市地重劃，因部份土地所有權人反悔不同意辦理，經多次協調溝通後本府尊重其意願於同年終止市地重劃作業。然其餘土地所有權人對於本重劃區遲未能開發有效利用，損害其權益甚大，本府遂邀請區內土地有權人先行協調溝通後，終於達成共識，本府遂於 103 年土地所有權人再度陳情並檢具同意書願續辦市地重劃，故於 104 年再次辦理本市地重劃作業。惟重劃過程中部分土地所有權人仍反悔不同意辦理，而多次陳情，經召開多次協調及溝通會議，最終取得共識，圓滿完成重劃作業。

二、「市地重劃」是整體開發的方式之一，而重劃過程中參與重劃的土地所有權人常往往對於實施的程序是什麼？為什麼我的土地要參加重劃？重劃負擔比例為何那麼重？重劃後的土地分配位置在那？我的土地為什麼被劃成公共設施？等此類的議題，有諸多疑慮。都市計畫的規劃看似良善，市地重劃開發亦可促進地方發展、提高房地產價格的開發，卻常常引發參與重劃居民的反彈？其實，重劃前的溝通、協調與說明

是減少陳抗最直接且最具體的方式，如果民眾不瞭解重劃的法規及程序，在取得同意書及重劃作業啟動前，就應該多辦幾場說明會，如果民眾因工作或居住外縣市不克前來，也可透過住家拜訪或電話協調方式來讓民眾瞭解重劃對土地所有權人的利弊，每個重劃區的特性及每個土地所有權人問題均不同，而問題的解決往往需要時間、經驗及耐心，針對單一土地所有權人提出之疑慮逐一回覆，才可解決問題。

三、綜論，市地重劃承辦人員除應熟稔重劃相關法規外，還需具備有豐富的實務經驗與口才及良好的耐心與同理心，把民眾的問題當作自己的問題，才能順利消除民眾的疑慮，圓滿的完成重劃作業。本重劃區花費較多的時間在溝通協調上，未來本府將再加強溝通協調的教育訓練，期盼縮短市地重劃的作業期程，儘速完成民眾殷切希望解除限制開發的窘境。



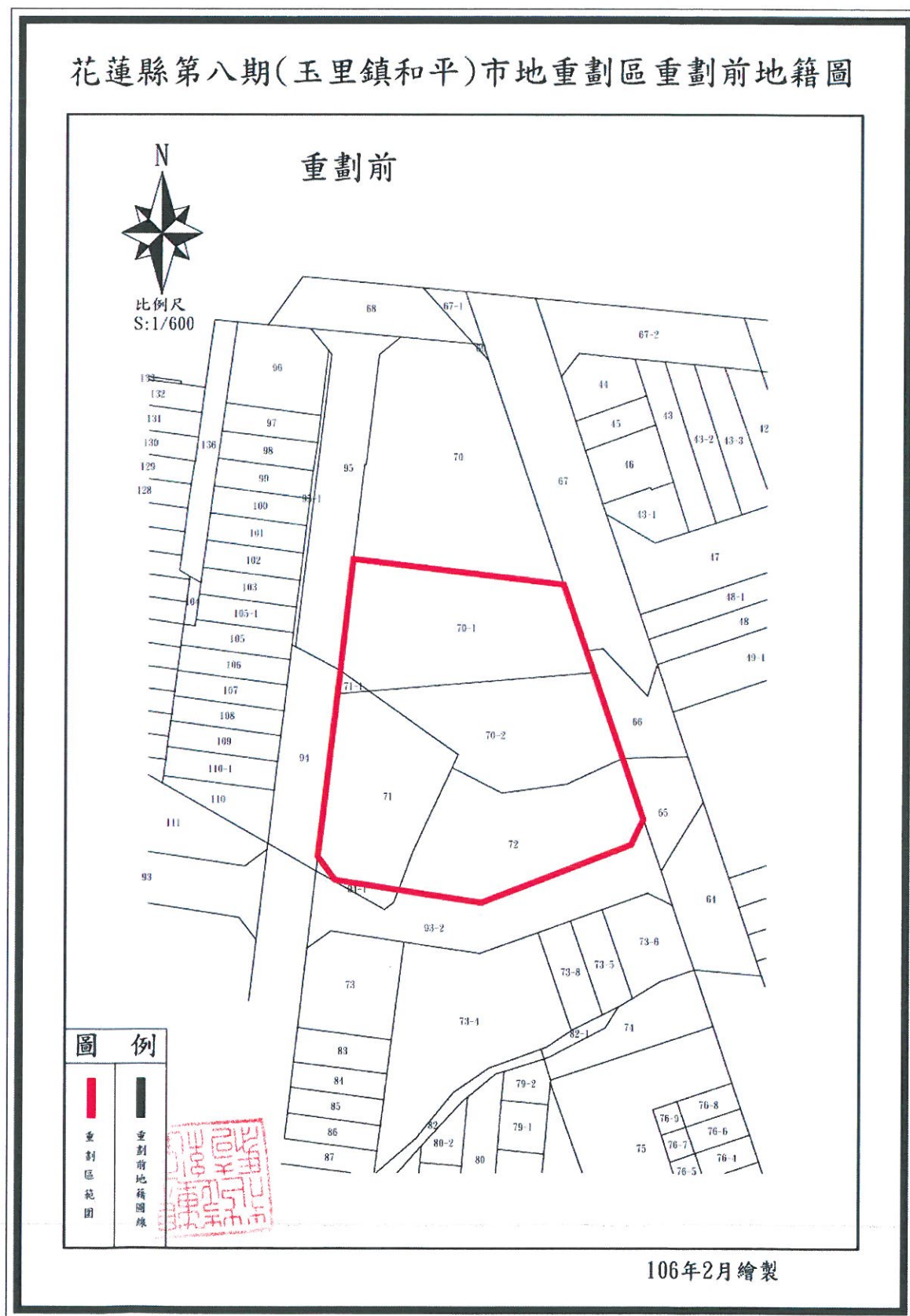
(一) 重劃區位置圖



擬定玉里都市計畫（原「兒一-一」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細計部計畫區航照套地籍示意圖

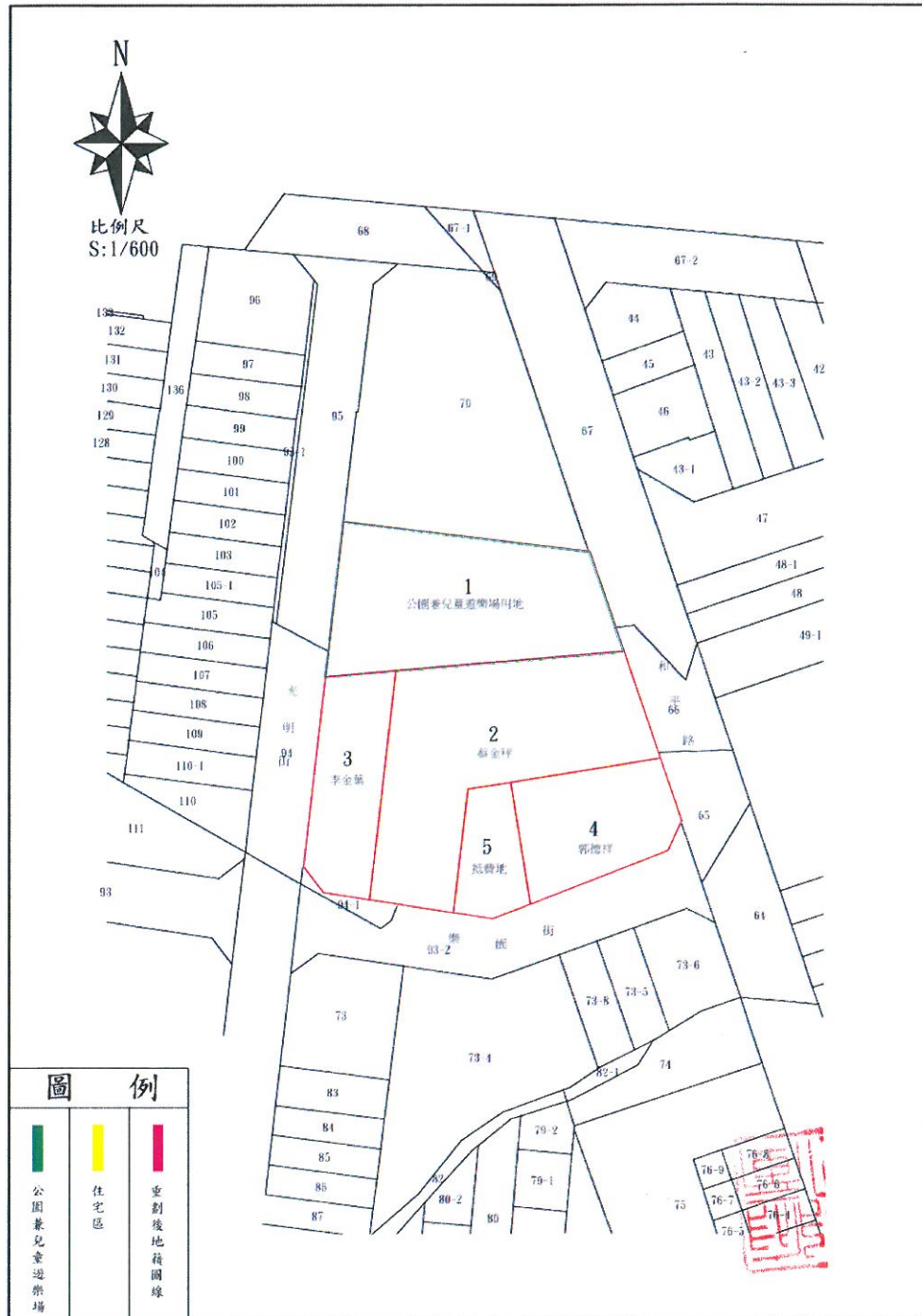


(二) 重劃前地籍圖

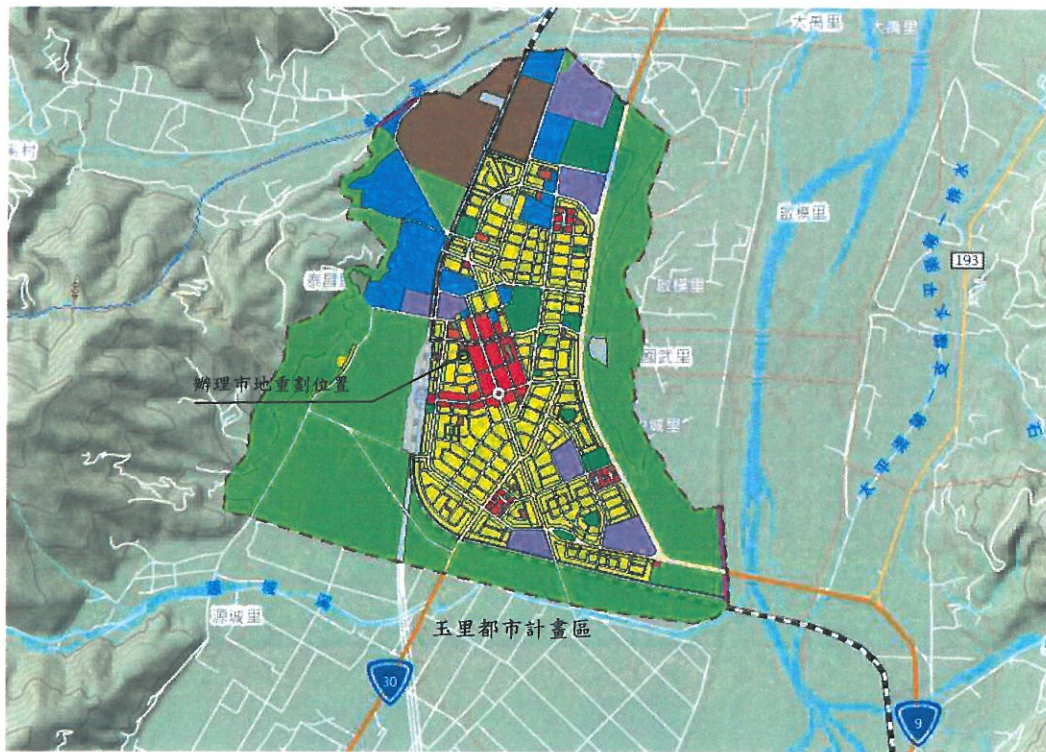


(三) 重劃後地籍圖

花蓮縣第八期(玉里鎮和平)市地重劃區土地分配圖

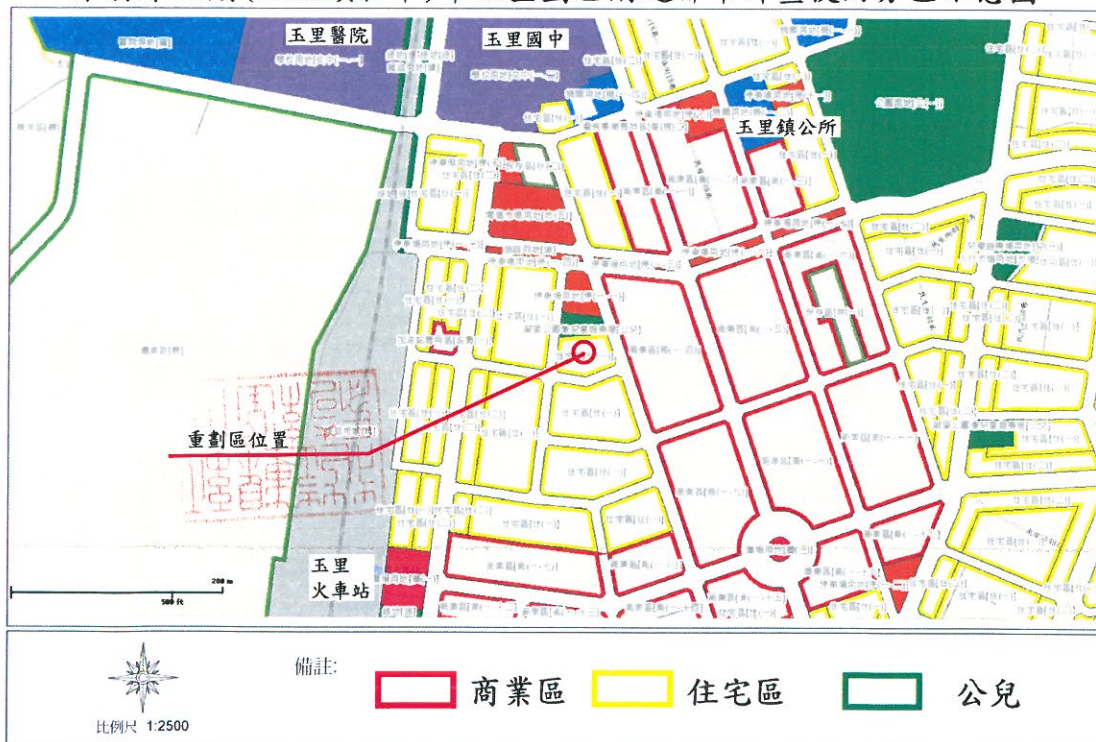


(四) 土地分區使用略圖

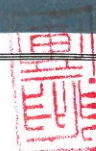
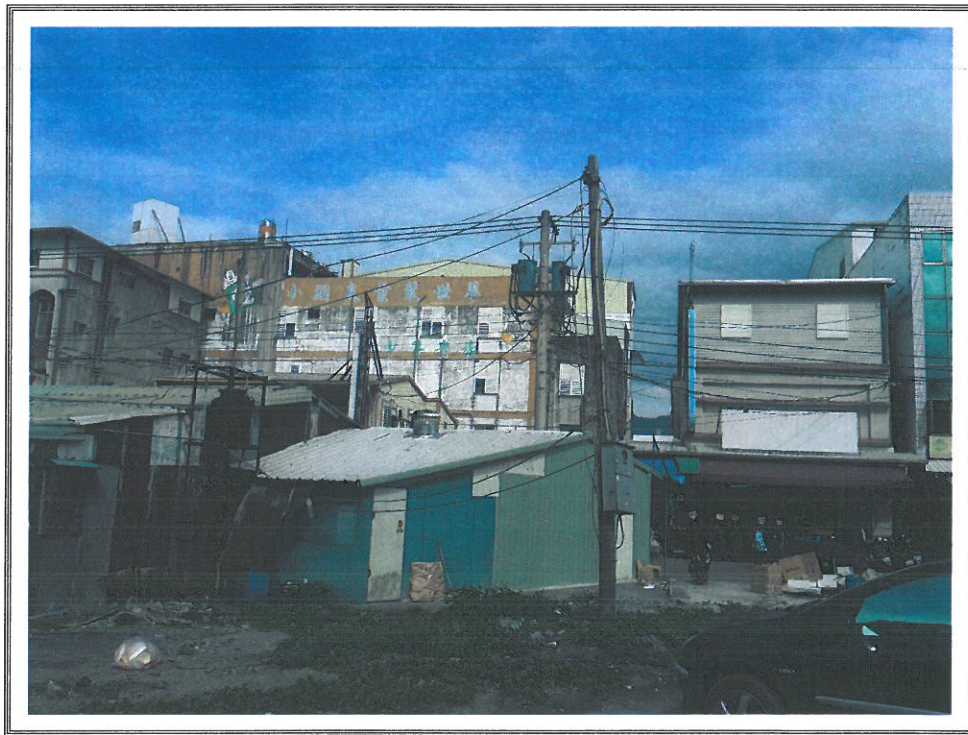


花蓮縣第八期(玉里鎮和平)市地重劃區位置示意圖

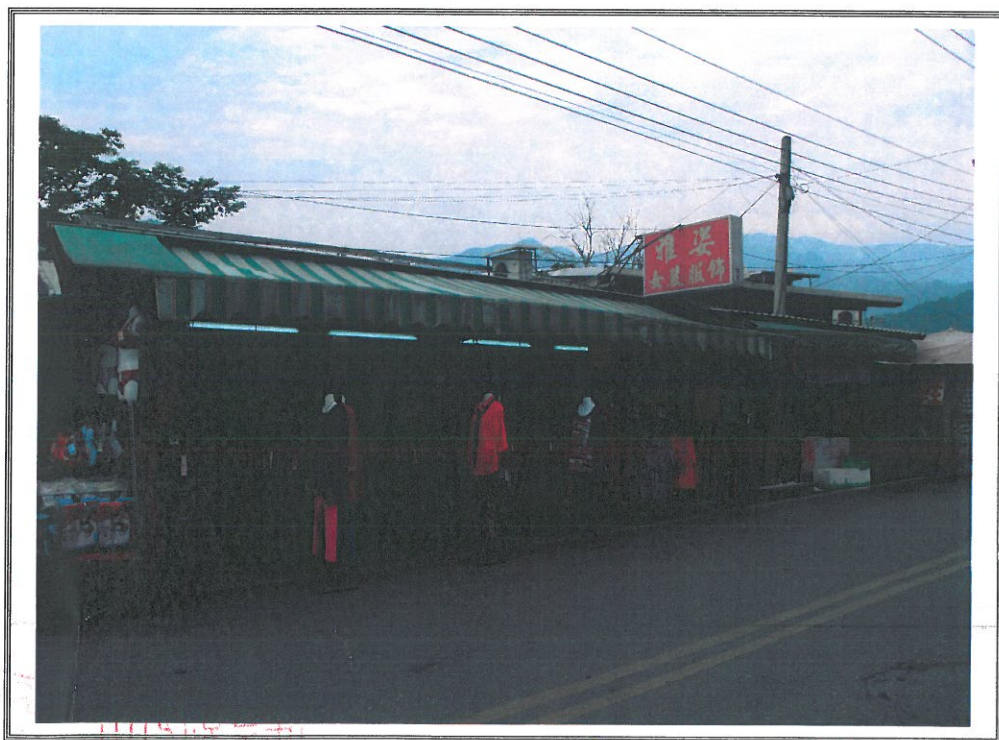
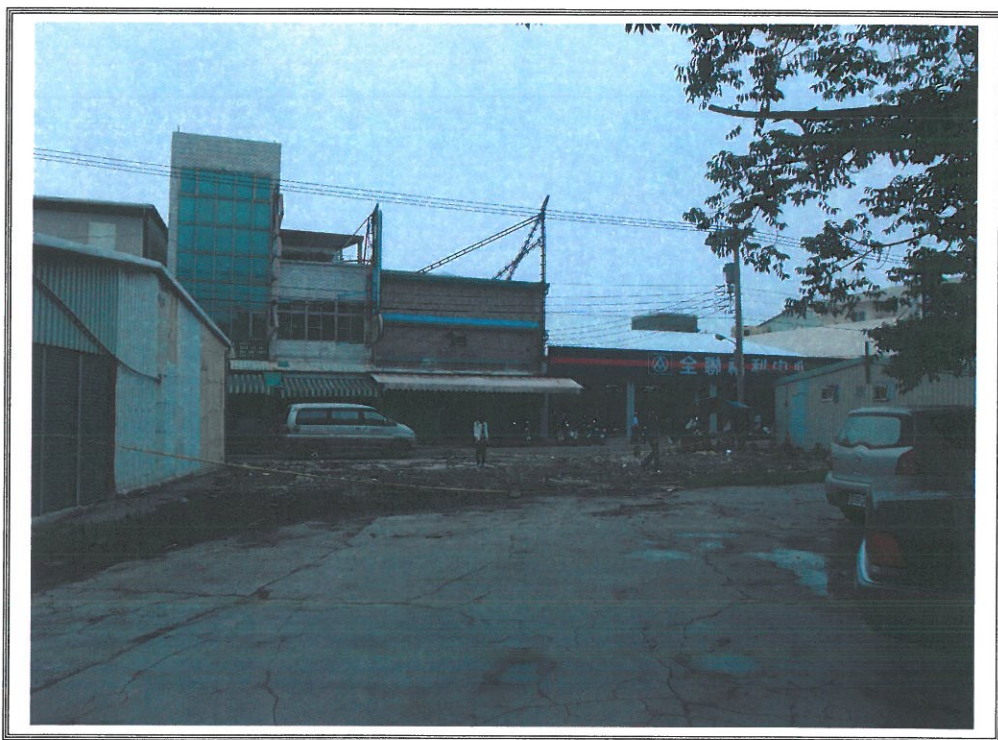
本縣第八期(玉里鎮和平)市地重劃區附近都市計畫使用分區示意圖



(五) 重劃前現況照片一



重劃前現況照片二



110825
110825

(六) 重劃後現況照片一



重劃後現況照片二

