

檔 號：

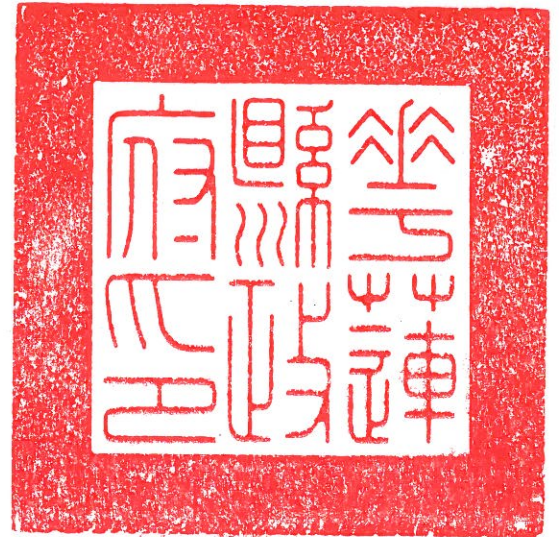
保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國 103 年 11 月 18 日

發文字號：府地劃字第 1030217723 號

附件：如說明四。



主旨：公告花蓮縣第八期玉里鎮和平市地重劃區計畫書、圖及相關事項。

依據：

一、平均地權條例第 56 條及市地重劃辦法第 16 條。

二、內政部 103 年 11 月 13 日內授中辦地字第 1031302397 號函。

公告事項：

一、公告期間：自 103 年 11 月 26 日起至 103 年 12 月 26 日止共計 30 日。

二、陳列及閱覽地點：本府地政處重劃科、花蓮縣玉里鎮公所、花蓮縣玉里地政事務所。

三、土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，應於公告期間內以書面向本府提出理由，並應載明土地坐落、面積及土地所有權人姓名、住址並簽名蓋章。

四、隨文檢附市地重劃計畫書、圖（存放在閱覽地點）。

花蓮縣第八期玉里鎮 和平市地重劃區計畫書



花蓮縣政府

中華民國 103 年 11 月 26 日

花蓮縣第八期(玉里鎮和平)市地重劃區計畫書

一、重劃地區及其範圍：

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：以都市計畫停一一一用地為界。

二、法律依據：

（一）平均地權條例第 56 條。

（二）都市計畫發布日期及文號：

主要計畫：80 年 3 月 15 日府建劃字第 23385 號函公告實施。

細部計畫：91 年 7 月 23 日府旅都字第 09100712480 號函公告實施。

三、辦理重劃原因及預期效益：

（一）辦理重劃原因：本地區於 91 年都市計畫發布，將原有公共設施保留地，變更為非公共設施用地，附帶條件為細部計畫區內之公共設施採市地重劃方式辦理開發。

為促進玉里地區都市之發展，並回應該區土地所有權人多年奔走之殷切期望，將原劃定為公共設施之土地，配合「市地重劃」之辦理，變更為可建築使用土地，並配合公共設施的取得與興建有效利用土地。

（二）預期效益：

1. 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，政府除可無償取得公共設施用地，節省取得土地之鉅額費用外，並可完成各項公共設施建設，改善居住環境。
2. 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。
3. 提升土地有效利用：重劃完成後，土地所有權人對所持有的土地能有效運用，增加土地所有權人使用權益。
4. 享受減稅之利益：重劃區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，可以抵銷土地漲價總數額後再計徵土地增值稅，並依計算之稅額再減徵百分之四十之土地增值稅。又重劃辦理期間地價稅免征。

四、重劃區內公、私有土地總面積及土地所有權人總數：

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	

註：表土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計，實際面積以實際測量之面積為準。

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：本重劃區內無可供抵充土地。

六、土地總面積指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。

七、預估公共設施用地負擔：

(一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

鄰里公園兼兒童遊樂場 0.0824 公頃。

(二) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} & (\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、} \\ & \text{河川及未登記等土地抵充面積}) \div (\text{重劃區總面積} - \text{原公有} \\ & \text{道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積}) \times 100\% \\ & = (824 - 0) \div (2642 - 0) \times 100\% = 31.19\% \end{aligned}$$

八、預估費用負擔：

(一) 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項 目		金 額 (元)	備 註
工程費	規劃設計費、施工費、整地費、材料費及工程管理費	1,318,689	
重劃費用	重 劃 業 務 費	2,246,584	
合 計		3,565,273	
貸 款 利 息		103,242	貸款期間 2 年，以年利率 1.5% 計算。
總 計		3,668,515	

(二) 費用負擔平均負擔比率：

$$[(\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}) \div (\text{預估重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充土地面積}))] \times 100\%$$

$$= (1,318,689 + 2,246,584 + 103,242) \div (22,000 \times 2642) \times 100\% = 6.31\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} &= \text{公共設施用地負擔比率} + \\ &\quad \text{費用負擔平均比率} \\ &= 31.19\% + 6.31\% \\ &= 37.50\% \end{aligned}$$

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：無。

十一、財務計畫：

(一) 資金需求總額：概估重劃總費用約新台幣 3,668,515 元。

(二) 財源籌措方式：向本縣實施平均地權基金或行庫借貸。

(三) 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地
出售款或繳納差額地價償還。

十二、預定重劃工作進度表（詳附表），自民國 103 年 7 月至
106 年 6 月止。

十三、附重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。



花蓮縣第八期(玉里鎮和平)市地重劃區工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、選定重劃地區	自 103 年 07 月至 103 年 08 月
二、籌編經費	自 103 年 09 月至 103 年 12 月
三、研訂市地重劃計畫書報核	自 103 年 10 月至 103 年 12 月
四、公告重劃計畫書	自 104 年 01 月至 104 年 04 月
五、舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自 104 年 01 月至 104 年 04 月
六、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 104 年 05 月至 104 年 06 月
七、現況調查及測量	自 104 年 05 月至 104 年 07 月
八、工程規劃設計	自 104 年 06 月至 104 年 07 月
九、查定重劃前後地價	自 104 年 07 月至 104 年 08 月
十、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓 拆遷補償費	自 104 年 08 月至 104 年 10 月
十一、工程施工	自 104 年 10 月至 104 年 12 月
十二、土地分配設計及計算負擔	自 104 年 12 月至 105 年 01 月
十三、分配草案說明會	自 105 年 02 月至 105 年 03 月
十四、分配結果公告及異議處理	自 105 年 04 月至 105 年 06 月
十五、地籍整理及權利變更登記	自 105 年 07 月至 105 年 08 月
十六、交接及清償	自 105 年 09 月至 105 年 10 月
十七、財務結算	自 105 年 11 月至 106 年 04 月
十八、成果報告	自 106 年 5 月至 106 年 6 月

花蓮縣第八期玉里鎮和平市地重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

比例尺: 1/1000



圖例		
	住宅區	
	遊樂場	
	重劃區範圍	

