

(8)

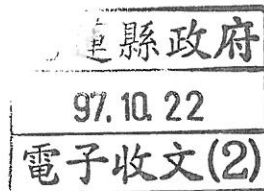
檔 號：62506
保存期限：永久
= 局

內政部 函

機關地址：408 台中市黎明路2段503號
聯絡人：陳銘德
聯絡電話：04-22502249
電子郵件：kentmary@land.moi.gov.tw
傳真：04-22502376

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國97年10月21日
發文字號：內授中辦地字第0970052054號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：



主旨：所報貴縣第10期玉里鎮興國市地重劃計畫書乙案，准予辦理。

說明：

- 一、復貴府97年10月14日府地劃字第0970155529號函。
- 二、依貴府來函所述，本案重劃區無須辦理環境影響評估及水土保持計畫，同意辦理。另重劃計畫書內有關數字及計算式，請依法令規定自行詳加核算，並依市地重劃實施辦法第16條規定辦理公告及通知土地所有權人。

正本：花蓮縣政府

副本：本部地政司(中)(土地重劃科)

2008/10/22 09:40:02

抄= 奉准同意玉里鎮興國市地重劃計畫書乙案，准予辦理。
市地重劃計畫書內有關數字及計算式，請依法令規定自行詳加核算，並依市地重劃實施辦法第16條規定辦理公告及通知土地所有權人。此致。

科員劉宏邦

科員劉宏邦



檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：97001 花蓮市府前路 17 號

承辦人：劉宏邦

傳真：03-8227554

電話：03-8226486

電子信箱：hongban@hl.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國 97 年 10 月 14 日

發文字號：府地劃字第 0970155529 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：檢送本縣第十期玉里鎮興國市地重劃計畫書、圖一式 2 份，請 鑒核。

說明：

- 一、依據本縣玉里鎮第一期公共設施保留地專案通盤檢討變更都市計畫細部計畫書及花蓮縣玉里鎮公所 97 年 8 月 20 日玉鎮建字第 0970010307 號函辦理。
- 二、本案緣起玉里第一期公共設施保留地專案通盤檢討都市計畫變更，主要計畫於 91 年 1 月 4 日府旅都字第 140859 號發布，細部計畫於 91 年 7 月 23 日府旅都字第 09100712440 號發布，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及用地開發採市地重劃方式辦理。
- 三、本案土地查未位於山坡地範圍，且面積未達 1 公頃，依法無需辦理水土保持計畫及環境影響評估。按該玉里都市計畫變更案，業經本府於民國 91 年 7 月 23 日公告發布實施，茲據擬訂本縣第十期玉里鎮興國市地重劃計畫書、圖，請惠予審查核定，據以續辦該市地重劃作業。

正本：內政部

副本：花蓮縣議會、花蓮縣玉里鎮公所、花蓮縣環境保護局、花蓮縣玉里地政事務

所、本府祕書長室、本府農業發展處、本府城鄉發展處、本府地政處

縣長 謝 深 山



花蓮縣第十期玉里鎮

興國市地重劃區

重劃計畫書



花蓮縣政府

花蓮縣第十期玉里鎮興國市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落在玉里都市計畫內公園（二）附近地區，重劃區範圍其四至界址如下：

東：以玉里都市計畫一一一號道路（即興國路）為界。

西：以人行廣場為界。

南：以三一七號道路（即城南五街）為界。

北：以三一六號道路為界。

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：91 年 1 月 4 日府旅都字第 140859 號函公告實施。

細部計畫：91 年 7 月 23 日府旅都字第 09100712440 號函公告實施。

、辦理重劃原因及預期效益：

（一）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. 增加可建築用地之供給，促進土地之利用。
2. 重劃後土地價格增漲，土地所有權人合法利益大幅提高。
3. 政府可無償取得公共設施用地，節省徵購土地之鉅額費用。
4. 與都市規劃相配合，開發完成後，可提供良好之居住環境，促進本地區繁榮，並增加政府稅收。

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	1	0.0089	
私 有	10	0.1591	
總 計	11	0.1680	

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：

停車場面積 0.0498 公頃。

(二) 已徵收停車場用地面積 0.0089 公頃，依據市地重劃辦法第 31 條第 3 項規定，按原位置、原面積分配。

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

(共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積－已徵收停車場用地按原位

置、原面積分配面積)÷(重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積－已徵收停車場用地按原位置、原面積分配面積)×100%

$$= (498-0-89) \div (1680-0-89) \times 100 = 25.71\%$$

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 重 劃 費 用	整 地 費	257,000	
	植 栽 綠 化 工 程	300,000	
	其 他	90,000	
	小 計	647,000	
費 重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	1,500,000	
	重 劃 業 務 費	946,000	
	小 計	2,446,000	
合 計		3,093,000	
貸 款 利 息		340,000	貸款期間2年，以年利率5.5%計算。
總 計		3,433,000	

(二) 費用負擔平均負擔比率：

(工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息總額)÷[(預估重劃後平均地價×(重劃區總面積－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－已徵收停車場用地按原位置、原面積分配面積))]×100%

$$= (647,000 + 2,446,000 + 340,000) \div (11,400 \times (1680 - 0 - 89)) \\ \times 100 = 18.93\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用} \\ &\quad \text{負擔平均比率} \\ &= 25.71\% + 18.93\% \\ &= 44.64\% \end{aligned}$$

十、財務計畫：

(一) 資金需求總額：概估重劃總費用約新台幣 3,433,000 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。

十一、預定重劃工作進度表(詳附表)，自民國 97 年 7 月至 99 年 12 月止。

十二、附重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

花蓮縣第十期玉里鎮興國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 97 年 07 月至 97 年 08 月
二、籌編經費	自 97 年 09 月至 97 年 12 月
三、研訂市地重劃計畫書報核	自 97 年 10 月至 97 年 12 月
四、公告重劃計畫書	自 98 年 01 月至 98 年 04 月
五、舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自 98 年 01 月至 98 年 04 月
六、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 98 年 05 月至 98 年 06 月
七、現況調查及測量	自 98 年 05 月至 98 年 07 月
八、工程規劃設計	自 98 年 06 月至 98 年 07 月
九、查估重劃前後地價	自 98 年 07 月至 9 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 98 年 08 月至 98 年 10 月
十一、工程施工	自 98 年 10 月至 98 年 12 月
十二、土地分配設計及計算負擔	自 98 年 12 月至 99 年 01 月
十三、分配草案說明會	自 99 年 02 月至 99 年 03 月
十四、分配結果公告及異議處理	自 99 年 04 月至 99 年 06 月
十五、地籍整理及權利變更登記	自 99 年 07 月至 99 年 08 月
十六、交接及清償	自 99 年 09 月至 99 年 10 月
十七、財務結算	自 99 年 11 月至 99 年 12 月
十八、成果報告	自 99 年 11 月至 99 年 12 月

花蓮縣第十期里鎮興國市地重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

