

檔 號：

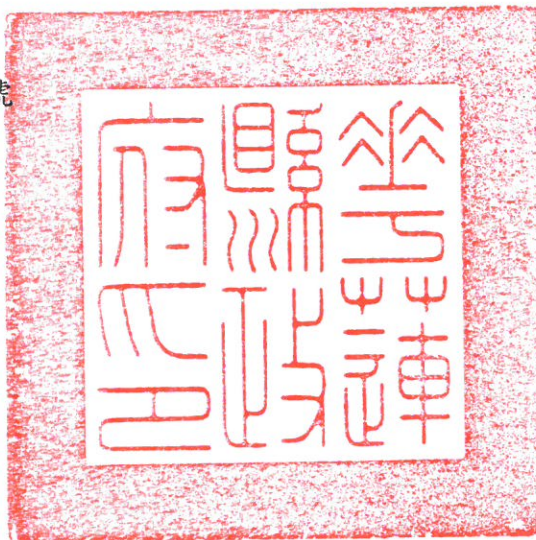
保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國 107 年 10 月 29 日

發文字號：府地劃字第 1070210469A 號

附件：



主旨：公告花蓮縣第 14 期(玉里鎮民權)市地重劃計畫書、圖。

依據：

一、平均地權條例第 56 條及市地重劃實施辦法第 16 條。

二、內政部 107 年 10 月 18 日內授中辦字第 1071306054 號函核定。

公告事項：

一、公告期間：自 107 年 11 月 12 日起至 107 年 12 月 12 日止共計 30 日。

二、公告地點：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，並應載明土地所有權人姓名、住址及土地坐落、面積並簽名蓋章。

四、附市地重劃計畫書、圖（存放在公告地點）。

代理縣長 蔡碧仲

外 國 學 校 學 生 會

花蓮縣第 14 期(玉里鎮民權)市地重劃計畫書



107 年 09 月

目 錄

一、重劃地區及其範圍	1
二、法令依據	1
三、辦理重劃原因及預期效益	2
四、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數	4
五、土地所有權人同意重劃情形	5
六、重劃地區原有公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積	5
七、土地總面積	6
八、預估公共設施用地負擔	6
九、預估費用負擔	7
十、土地所有權人平均重劃負擔比率	8
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則	8
十二、財務計畫	8
十三、預定重劃工作進度	9
十四、土地所有權人意見溝通與協調	11
十五、附件	11

表 目 錄

表一	公、私有土地總面積及土地所有權人數·····	4
表二	公有土地產權及使用情形·····	5
表三	列入共同負擔之公共設施用地項目及面積·····	6
表四	預估工程項目及費用、重劃費用及貸款利息之總額·····	7
表五	預估本重劃區各年度現金流量·····	9
表六	預定重劃工作進度表·····	10

圖 目 錄

圖一	航照圖·····	12
圖二	公有土地分布示意圖·····	13
圖三	重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖·····	14
圖四	重劃區 106 年~107 年鄰近土地交易價格分布圖(玉昌段)·····	15
圖五	重劃區 106 年~107 年鄰近土地交易價格分布圖(玉璞段)·····	16

花蓮縣第 14 期(玉里鎮民權)市地重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本細部計畫區為原「兒一-二」兒童遊樂場用地之街廓，鄰近玉里都市計畫區之核心商業帶，西側為佛教玉里慈濟醫院，計畫面積共計 0.347900 公頃。四至範圍如下：

東：以興國路二段為界。

西：以仁愛路二段為界。

南：以民安四街為界。

北：以民權街為界。

二、法令依據：

(一)平均地權條例第 56 條第一項第二款及市地重劃實施辦法第 14 條。

(二)都市計畫發布日期及文號：

1. 主要計畫：花蓮縣政府 80 年 3 月 15 日府建劃字第 23385 號公告實施「變更玉里都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」(如附件 1)。

2. 細部計畫：花蓮縣政府 107 年 4 月 10 日府建計字第 1070050741A 號公告實施「變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒一-二」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」(如附件 2)。

(三)本重劃區環境影響評估報告經本處 107 年 4 月 19 日

LA1070000291 號簽會本縣環境保護局查告，本案無涉及環境影響評估法第 25、27 條之規定，得免進行環境影響評估，檢附公文影本 1 份(如附件 3)。

(四)本重劃區水土保持計畫及珍貴樹木查詢，經 106 年 6 月 20 日

LA1060000475 號簽會本府農業處查告，因非屬山坡地範圍，無需辦理水土保持計畫審查，另區內無珍貴樹木需列管保

護，檢附公文影本 1 份（如附件 4）。

（五）本重劃區經花蓮縣文化局 106 年 6 月 27 日蓮文資字第

1060007071 號函查告，未屬於「古蹟、歷史建築、紀念建築、考古遺址、史蹟、文化景觀保存用地(區)」，檢附公文影本 1 份（如附件 5）。

（六）本重劃區經查非屬地質敏感區，檢附查詢結果頁面影本（如附件 6）。

（七）本重劃區經內政部營建署城鄉發展分署 106 年 2 月 22 日城海字第 1060001529 號函查告非屬重要濕地範圍（如附件 7）。

（八）本重劃區經花蓮縣玉里鎮公所 107 年 3 月 14 日玉鎮建字第 1070004514 號函查告，未座落傳統領域及增劃編原住民保留地（如附件 8）。

三、辦理重劃原因及預期效益：

（一）都市計畫沿革：

1. 主要計畫：本案玉里都市計畫於民國 10 年發布實施，74 年辦理公共設施通盤檢討，77 年辦理第一次通盤檢討，78 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，解編十二處公共設施保留地，並規定須應另行擬定細部計畫，並俟完成法定程序發布實施後始得發照建築。隨後鎮公所依照主要計畫附帶條件之規定，於民國 84~97 年陸續完成十二處解編公共設施保留地之細部計畫擬定作業。91 年辦理第二次通盤檢討，玉里都市計畫發布實施迄今另歷經四次個案變更，目前正辦理第三次通盤檢討。

2. 細部計畫：本細部計畫區於制定都市計畫時，劃設為兒童遊樂場用地「兒一一二」，嗣後於民國 78 年 8 月辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討解除原公共設施用地，變更為附帶條件之住宅區，玉里鎮公所乃於民國 97 年依照附帶條件之規定，辦理細部計畫擬定作業。

(二)重劃區辦理原因：

1. 本案細部計畫於民國 97 年完成擬定作業，劃設 30% 為公共設施停車場用地，並附帶條件規定：「本細部計畫區土地所有權人應無償捐贈土地面積 30% 之公共設施停車場用地，並依土地使用分區管制要點規定開闢完成後始可發照建築」，惟此規定於土地所有權人而言，整合協調與法定程序複雜，難以達成開發的條件，以致於本細部計畫發布實施迄今將近十年，土地仍為低度使用，造成土地資源的浪費，嚴重損及土地所有權人之權益，因此重新審視細部計畫內容，於 107 年辦理變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒一-二」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)，修訂其附帶條件『為減少土地所有權人執行之困難，增加土地開發之彈性，故增列「得以市地重劃方式辦理開發」』，以解決細部計畫所衍生之開發限制。
2. 本計畫區南側與北側之土地使用係以純住宅為主，而北側民權路為聯外道路連接市區之主要道路，沿線均有較高的停車需求，為避免區外車輛影響南側與北側住宅區之生活品質，應利用計畫區之區位優勢，解決市區停車空間不足之問題。同時，考量計畫區北側與西北側為玉里都市計畫區內重要之綠帶系統，不僅為附近居民平日休閒運動之場所，亦為外來遊客停留休憩之景點之一，故應利用民權路串連兩處開放空間並營造友善舒適的步行環境，並透過計畫區提供之停車空間，減少進入市區之車流影響步行環境。
3. 取得公共建設所需用地，節省用地取得經費：本區列入土地所有權人共同負擔之公共設施用地 0.104370 公頃，無可抵充之公有土地，節省政府用地取得經費及公共設施之興闢費用逾 980 萬餘元。
4. 透過市地重劃之開發方式並彙集土地所有權人之開發意願，於地方財政與土地所有權人之權益公平考量下，解除本重劃區土地多年之整體開發限制，更期型塑地區優良居住空間以帶動周邊地區發展。

(三)公共設施取得與闢建數量：

本區重劃後預計可取得公共設施用地面積約 0.104370 公頃，其公共設施項目為停車場。

(四)提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

重劃區完成後將提供可建築用地住宅區面積約 0.243530 公頃。本重劃區預估之重劃前平均地價為 7,192 元/平方公尺，預期重劃後平均地價可達 16,000 元/平方公尺，增值幅度約 122%。

(五)重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本區重劃後公共設施配置完善，除提升本區整體住居品質外，將能帶動周邊經濟發展，促進城鄉平衡發展。

預計本區開發完成後，可提供約 0.243530 公頃建築用地，應可減緩其他地區因零星建築所形成資源之浪費及景觀之破壞，並避免日漸增加之零星建築物阻礙地區之未來發展。

(六)檢附重劃區土地使用現況照片 1 份(如附件 9)。

四、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數：

(一)本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人人數，如下表：

表一 公、私有土地總面積及土地所有權人人數

項 目	土地所有權人數(人)	面 積 (平方公尺)	備 註
公 有	2	1,208	占全部面積比例 35%
私 有	1	2,271	占全部面積比例 65%
總 計	3	3,479	

註：本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。

(二)本重劃區公有土地產權及使用情形如下表，並檢附公有土地分布示意圖(如圖二)。

表二 公有土地產權及使用情形

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (平方公尺)	目前使用情形 (簡要說明)
1	國有	財政部國有財產署	1	421	公園
2	縣有	花蓮縣政府	2	787	公園
小計			3	1,208	

五、土地所有權人同意重劃情形

(一)本案土地所有權人平均重劃負擔比率為 39.65%，未達平均地權條例第 60 條第 3 項所定 45%之限制，故無需經重劃區內私有土地所有權人數半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。惟本府為尊重本重劃區土地所有權人，仍徵詢其辦理重劃意願，同意人數為 1 人，比率 100%。

(二)本案於 107 年 1 月 24 日召開本重劃區座談會，私有土地所有權人財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會派代表與會，會中該基金會代表提出建議事項如：提前通知工程施作時間，配合移植重劃區內樹木後儘速開工，縮短空窗期以避免民眾反彈。業經本府會上說明釋疑，並與其代表進行意見溝通，檢附座談會會議紀錄 1 份（如附件 10）。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：

本重劃區內無原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，故無平均地權條例第 60 條暨平均地權條例施行細則第 82 條規定可抵充為區內共同負擔之公共設施用地。

七、土地總面積：

本區計畫範圍內之公有土地面積計 1,208 平方公尺、私有土地面積計 2,271 平方公尺，合計 3,479 平方公尺（實際面積仍應依公告後都市計畫樁位釘測結果為準），區內並無未登記土地。

八、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：

表三 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

項 目	面積（公頃）	百分比(%)
停車場	0.104370	100%

（實際面積以實地分割測量為準）

（二）土地所有權人負擔公共設施用地面積：

＝共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積

＝ 1,043.70 平方公尺－0 平方公尺

＝ 1,043.70 平方公尺

（三）公共設施用地平均負擔比率：

＝（公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記面積）÷（重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積）× 100%

＝（1,043.70－0）÷（3,479.00－0）× 100%

＝ 30%

九、預估費用負擔：

(一) 預估工程項目及費用、重劃費用及貸款利息之總額：

表四 預估工程項目及費用、重劃費用及貸款利息之總額

項 目		金額(元)	備 註
工程費	1. 整地工程	597,135	
	2. 排水工程	504,735	
	3. 照明工程	184,800	路燈相關設施費用
	4. 景觀植栽綠美化工程	863,940	停車場植栽費用
	5. 其他工程費用	145,530	規劃、設計、工程管理、空污費等。
	小計(1)	2,296,140	
重劃費用	地上物拆遷補償費	500,000	依現況調整。
	重劃業務費	2,525,000	地籍整理費及必要之業務費。
	小計(2)	3,025,000	
貸款利息(3)		50,019	貸款期間 2 年，以年利率 0.47 % 計算。
合計(1+2+3)		5,371,159	

(二) 費用負擔平均負擔比率：

$$\begin{aligned}&= (\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}) \div (\text{預估重劃後平均} \\&\quad \text{地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等} \\&\quad \text{面積})) \times 100\% \\&= (2,296,140 + 3,025,000 + 50,019) \div (16,000 \times (3,479.00 - 0)) \times 100\% \\&= 9.65\%\end{aligned}$$

(三) 本重劃區貸款利率係依據實施平均地權基金 2 年貸款利率估算，未來以實際借貸利率為準。

(四)本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 16,000 元，因本重劃區鄰近之買賣交易實例少，爰參酌 106 年至 107 年之交易實例估算重劃後之平均地價(如圖四、圖五)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

重劃總平均負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 30% + 9.65%

= 39.65%。

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則：

本重劃區內無合法建物或既成社區，故無須訂定負擔減輕原則。

十二、財務計畫：

(一)資金需求總額約計新台幣：5,371,159 元。

(二)貸款計畫：由本縣實施平均地權基金借貸支應。

(三)償還計畫：由重劃區內土地所有權人按平均地權條例第 60 條第 1 項之規定，以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款及繳納差額地價償還。

(四)現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表：

表五 預估本重劃區各年度現金流量

項目		合計(萬元)	108 年	109 年
重 劃 負 擔 總 費 用	工程費	230	0	230
	重劃費用	302	177	125
	貸款利息	5	2	3
	小計	537	179	358
收 入	收取差額地價或 出售抵費地價款	537	0	537
	小計	537	0	537
當期淨值		0	-179	179

(五) 本重劃區預估取得抵費地面積 336 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 16,000 元，經試算後預估土地處分收入約 537 萬元，財務可自償且尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度：

本重劃作業預定自民國 107 年 4 月至 110 年 5 月止，如下表：

表六 預定重劃工作進度表

第 14 期(玉里鎮民權)市地重劃區預定工作進度表	
工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、選定重劃地區	自 107 年 04 月至 107 年 06 月
二、籌編經費	自 107 年 06 月至 107 年 10 月
三、舉行土地所有權人座談會(徵求同意)	自 107 年 10 月至 107 年 11 月
四、研訂市地重劃計畫書報核	自 107 年 10 月至 107 年 12 月
五、公告重劃計畫書	自 108 年 01 月至 108 年 03 月
六、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自 108 年 04 月至 108 年 05 月
七、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 108 年 05 月至 108 年 07 月
八、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自 108 年 07 月至 108 年 09 月
九、工程規劃設計	自 108 年 09 月至 108 年 11 月
十、查定重劃前後地價	自 108 年 10 月至 108 年 12 月
十一、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 108 年 11 月至 109 年 01 月
十二、工程施工	自 109 年 02 月至 109 年 04 月
十三、土地分配設計及計算負擔	自 109 年 04 月至 109 年 06 月
十四、分配草案說明會	自 109 年 07 月至 109 年 09 月
十五、分配結果公告及異議處理	自 109 年 09 月至 109 年 11 月
十六、地籍整理及權利變更登記	自 109 年 11 月至 109 年 12 月
十七、交接及清償	自 109 年 11 月至 109 年 12 月
十八、財務結算	自 110 年 01 月至 110 年 03 月
十九、成果報告	自 110 年 04 月至 110 年 05 月

十四、土地所有權人意見溝通與協調

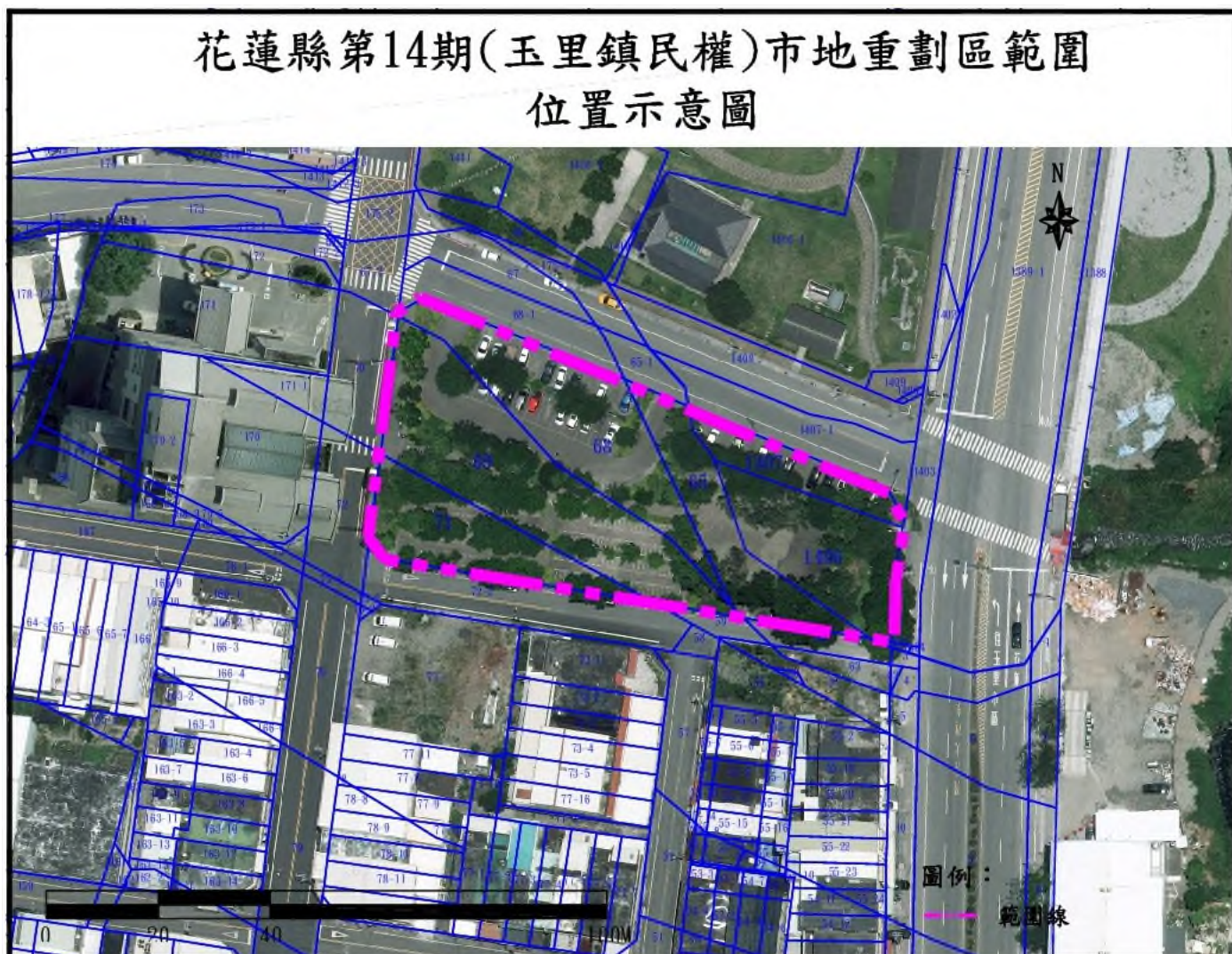
(一)為順利推動本案重劃作業，由同仁主動前往重劃區內拜訪各土地所有權人，除說明重劃案相關內容，並初步了解個別參與意願，進行意見溝通與交換。

(二)案於 107 年 1 月 24 日邀集第 14 期市地重劃範圍內土地所有權人召開座談會(如附件 10)，本區私有土地所有權人 1 人於當日與會且表達支持，並希望政府儘速辦理市地重劃，縮短作業期程。

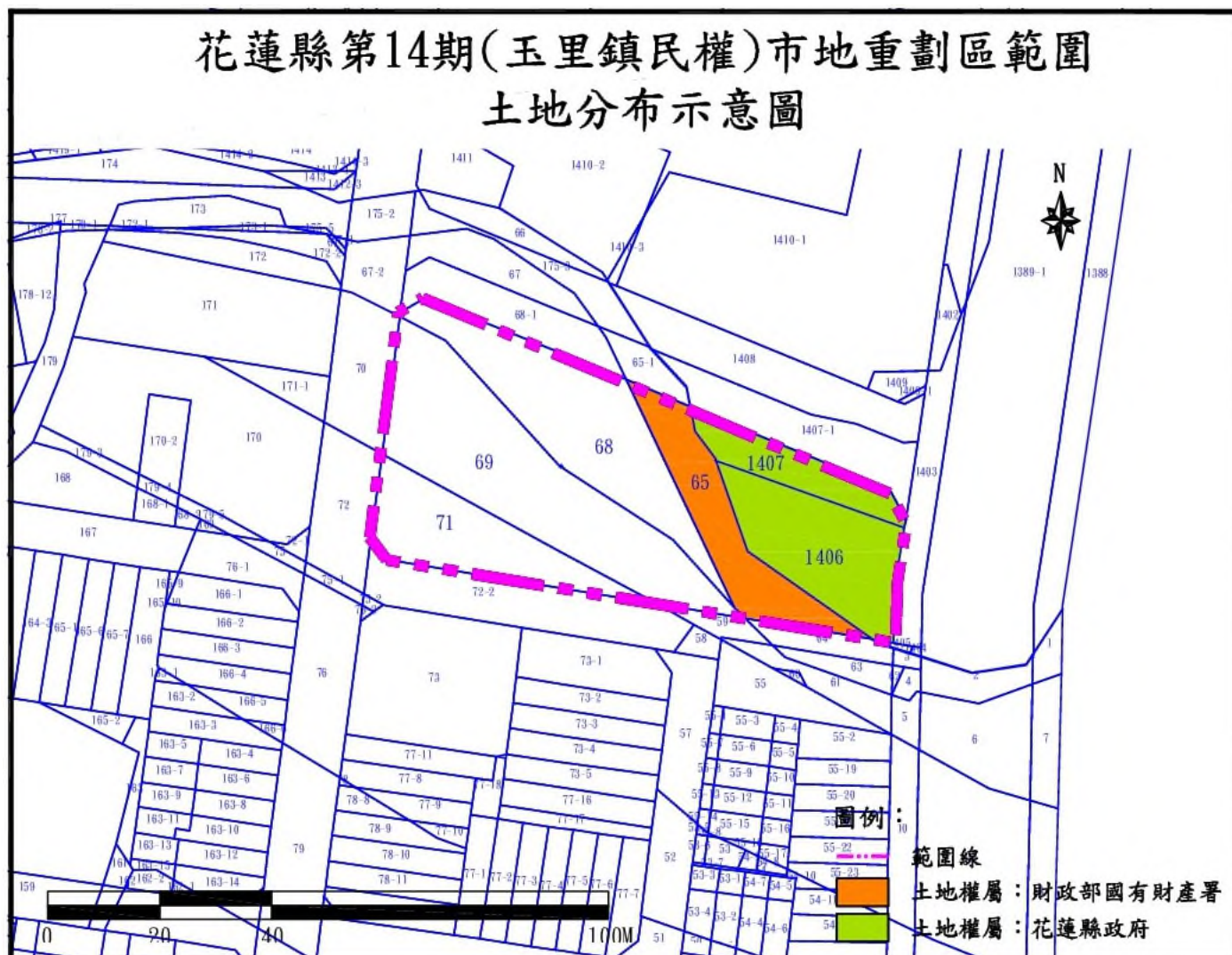
十五、附件

1. 「變更玉里都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」。
2. 「變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒一-二」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」。
3. 本府環境保護局查注意見(環境影響評估)影本。
4. 本府農業處查注意見(山坡地範圍、珍貴樹木)影本。
5. 本府文化局查告函(古蹟保存區等)影本。
6. 地質敏感區線上查詢系統查詢結果。
7. 內政部營建署城鄉發展分署查告函(重要濕地範圍)影本。
8. 本縣玉里鎮公所查告函影本。
9. 土地使用現況照片 1 份。
10. 市地重劃座談會會議紀錄 1 份。

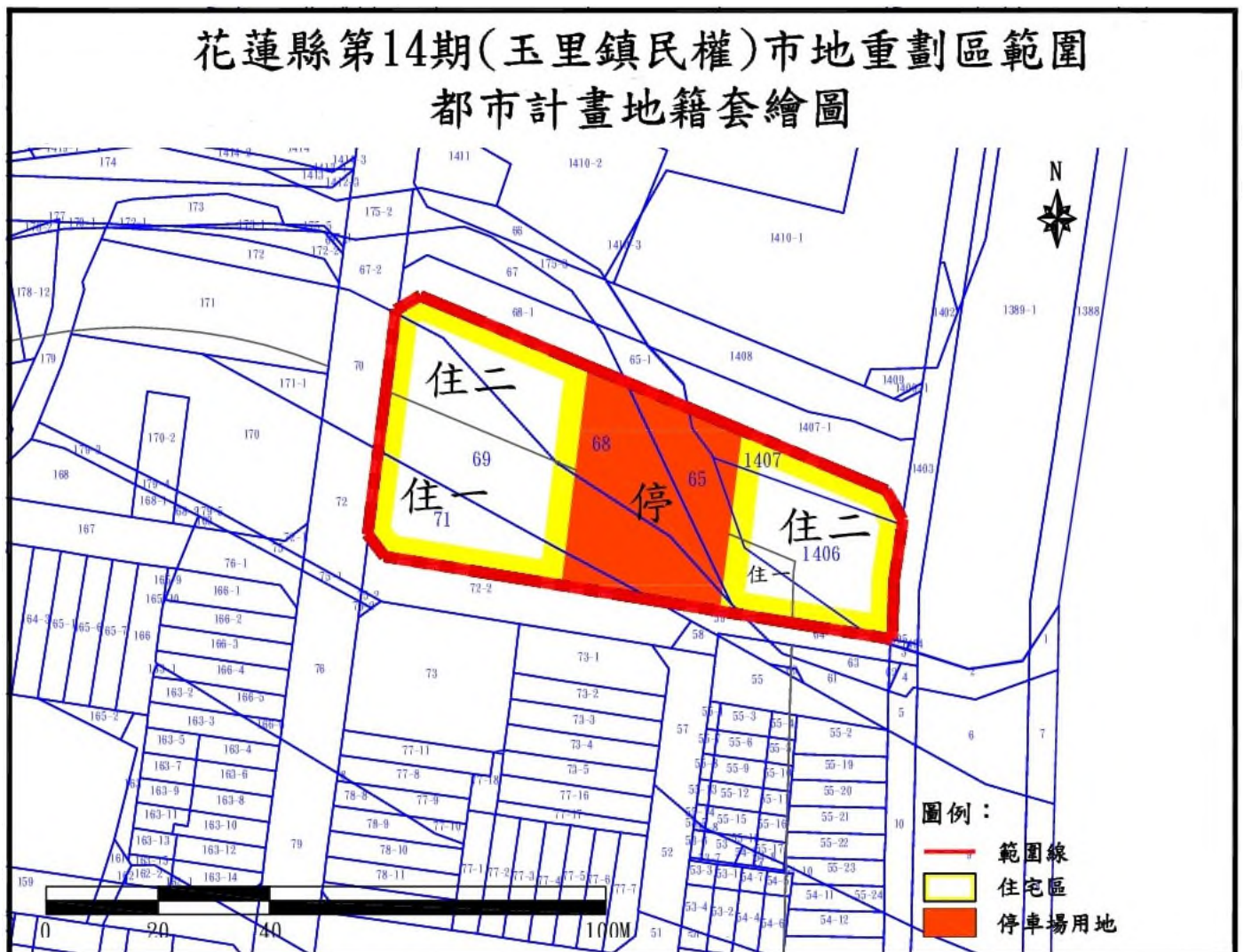
圖一、航照圖



圖二、公有土地分布示意圖



圖三、都市計畫地籍套繪圖



圖四、106 年~107 年鄰近土地交易價格分布圖(玉昌段)



圖五、106 年~107 年鄰近土地交易價格分布圖(玉璞段)

