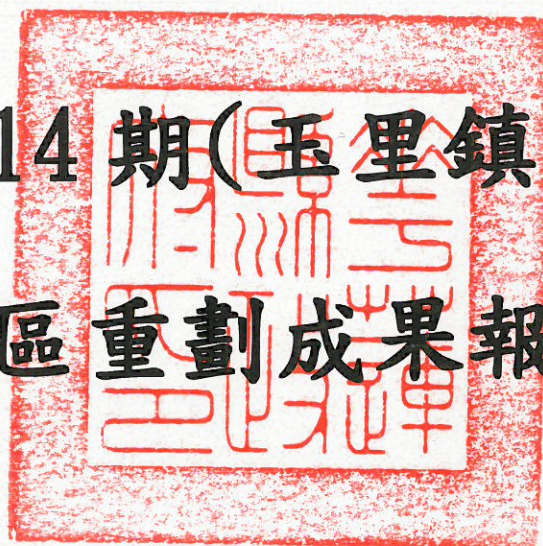


花蓮縣第 14 期(玉里鎮民權)

市地重劃區重劃成果報告書



花蓮縣政府

中華民國 111 年 7 月

目 錄

壹、重劃地區之名稱·····	1
貳、重劃地區面積及參與重劃之人數 ·····	1
參、重劃經過·····	2
肆、重劃負擔·····	6
伍、重劃工程·····	7
陸、重劃效益·····	8
柒、地籍整理情形·····	9
捌、抵費地處理經費收支情形·····	10
玖、異議情形及處理經過·····	12
拾、檢討·····	12
拾壹、附圖·····	14

花蓮縣第 14 期(玉里鎮民權)市地重劃區重劃成果報告書

壹、重劃地區之名稱

花蓮縣第 14 期(玉里鎮民權)市地重劃區：本案細部計畫於民國 97 年完成擬定作業，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。

本重劃區辦竣後，提供共同負擔之公共設施用地面積 0.104370 公頃，政府可節省公共設施用地徵收及開闢費用。

貳、重劃地區面積及參與重劃之人數

一、重劃區位置：

本重劃區座落於玉里都市計畫區之核心商業帶，西側為佛教玉里慈濟醫院，範圍為重劃前玉昌及玉璞段部分土地，其四至界址如下：

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、計畫面積：0.347900 公頃

(一) 私有土地面積：0.227100 公頃

(二) 公有土地面積：0.120800 公頃

(三) 未登記土地面積：0 公頃

三、參與重劃人數：3 人

(一) 公有：2 人

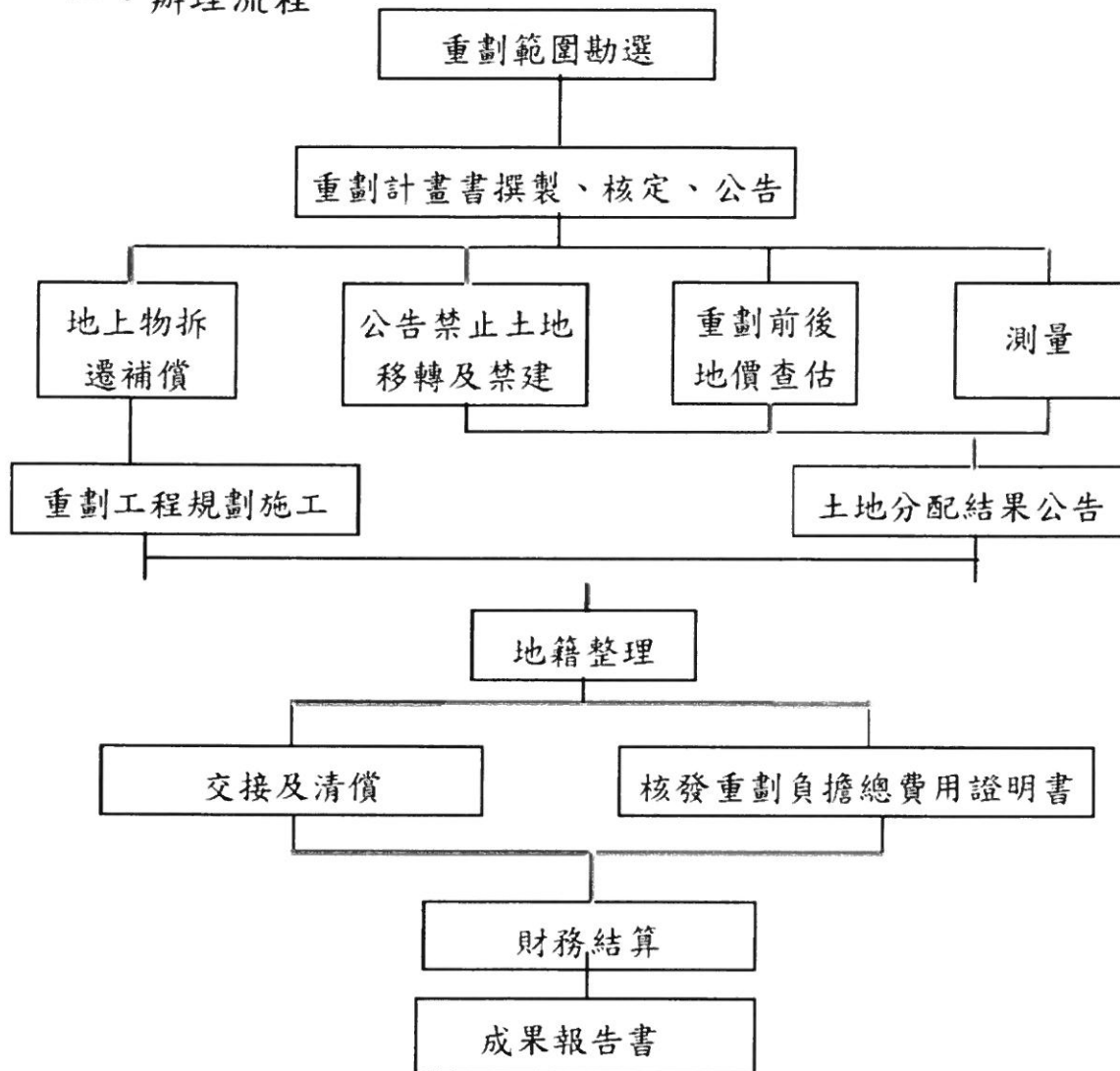
(二) 私有：1 人

重劃前後土地產權變動情形：

重劃前土地筆數	重劃後土地筆數	共有土地產權變動情形	
		重劃前	重劃後
14 筆	7 筆	0 筆	0 筆

參、重劃經過

一、辦理流程



二、辦理經過

(一)重劃範圍勘選

本重劃區範圍係依據花蓮縣政府 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」辦理。

(二)計畫書撰製、核定、公告

1. 本府 107 年 6 月 28 日府地劃字第 1070122741 號函檢送本重劃區重劃計畫書圖予內政部核定。
2. 內政部 107 年 9 月 13 日內授中辦地字第 1071305344 號函請本府依審查會議結論及審查意見事項辦理。
3. 本府 107 年 9 月 26 日府地劃字第 1070186111 號函檢送修正後重劃計畫書圖予內政部核定。
4. 內政部 107 年 10 月 18 日內授中辦地字第 1071306054 號函核定本重劃區重劃計畫書。
5. 本府 107 年 10 月 29 日府地劃字第 1070210469A 號公告本重劃區重劃計畫書、圖，公告期間自 107 年 11 月 12 日至 107 年 12 月 12 日止，計 30 日。
6. 本府 107 年 12 月 12 日於本縣玉里鎮公所二樓第一會議室舉辦土地所有權人說明會，說明重劃意旨及計畫要點。

(三) 公告禁止土地移轉及禁建

本府 108 年 1 月 19 日府地劃字第 1080018138A 號公告禁止土地移轉及禁限建等事項。

(四) 測量

1. 控制測量：

本區經清查附近已知基本控制點後，於區內均勻佈設控制點，再以 GPS 衛星定位測量、光波測距經緯儀檢測點位間實測與公告座標之邊長及角距，推算佈設之控制點座標，以為辦理圖根測量及地籍測量之基準。

2. 都市計畫樁清理及補建：

以光波測距經緯儀利用前佈設之控制點及圖根點聯測實地點交之都市計畫樁位，計算座標成果與樁位圖所載角度、距離比較分析，據以改算本區都市計畫樁位之座標成果。

3. 邊界樁測定：

本區邊界樁由本府測量科辦理邊界釘樁及點交在案(108 年 10 月 31 日點交)。

4. 測區總筆數 14 筆，總面積 0.347900 公頃。

(五) 重劃前後地價評估

依據 108 年 9 月 9 日花蓮縣 108 年第 3 次地價及標準地價評議委員會會議決議通過：重劃前平均地價為 12,000 元/㎡，重劃後平均地價為 18,000 元/㎡。

(六) 地上物拆遷補償

本區無地上物拆遷補償。

(七) 土地分配結果公告

1. 109 年 4 月 15 日府地劃字第 1090069833 號函通知土地所有權人於 109 年 4 月 24 日假本縣玉里鎮公所召開重劃區土地分配草案第一次說明會。
2. 109 年 4 月 29 日府地劃字第 1090079190 號函通知土地所有權人於 109 年 5 月 8 日假本縣玉里鎮公所召開重劃區土地分配草案第二次說明會。
3. 109 年 9 月 29 日府地劃字第 1090188417A 號公告本重劃區重劃後土地分配結果，公告期間自 109 年 10 月 6 日至 109 年 11 月 5 日止，計 30 日。

(八)土地分配情形說明

本重劃區私有土地所有權人僅 1 人(面積 0.227100 公頃)，為財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會所有，重劃前玉里鎮玉璞段 68 地號等計 8 筆土地，其中 3 筆土地位於公共設施用地內，爰依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 7 款調整分配與重劃區內其它土地合併集中分配，重劃後分配土地計 2 筆。

肆、重劃負擔

依平均地權條例第 60 條第 1 項規定，重劃區內土地所有權人需負擔重劃區內公共設施用地以及費用（包含工程費用、重劃費用及貸款利息等負擔），茲分述如下：

一、公共設施用地平均負擔比率：30.01%

停車場用地：0.103310 公頃

二、費用平均負擔比率：8.67%

(一) 工程費用：1,921,537 元

(二) 重劃費用：2,242,986 元

(三) 貸款利息：61,957 元

合計：4,226,480 元

三、平均重劃負擔比率：38.68%

四、重劃負擔總費用證明書核發：

本重劃區重劃後提供 6 筆可建築用地，私有土地 2 筆，國有土地 1 筆、縣有土地 1 筆及 2 筆抵費地，於 110 年 2 月 25 日府地劃字第 1100037949 號函核發重劃負擔總費用證明書。

伍、重劃工程

一、重劃工程項目

(一) 矮牆工程：71.9M。

(二) AC 鋪面工程(底層碎石級配)：845m³。

(三) 隔離帶：34.0M。

(四) 停車位劃設工程：22 格(含無障礙停車位)。

(五) 排水溝工程：32.60M。

(六) 預埋燈座基礎及管線工程：6 處。

(七) 花園植栽種植及整理：2 處。

二、工程施工及金額

(一)工程管理〈含設計監造〉：常鑫工程顧問有限公司。

(二)土木工程及電力工程

1. 承包廠商：秉昌營造有限公司

2. 開工日期：108 年 11 月 7 日

3. 竣工日期：109 年 2 月 12 日

4. 工程金額：1,821,678 元

三、工程遭遇困難及處理：

本重劃區工程於 108 年 11 月 7 日開工，工程施作期間應施作工項 5cm 厚瀝青混凝土鋪設工程，因花蓮縣境內瀝青混凝土廠現產能皆用於蘇花改工程，瀝青混凝土廠無法供料故於 108 年 12 月 23 日停工，109 年 1 月 30 日復工，109 年 2 月 12 日竣工。

陸、重劃效益

一、土地所有權人部分：

重劃後可增加土地價值，除可享用完整的公共設施提高居住品質外，亦可享受重劃期間及重劃後土地第一次移轉減稅之利益。

二、政府效益部分：

本重劃區實測面積 0.344240 公頃，重劃後提供住宅區可建築用地 0.240930 公頃，縣府無償取得公共設施用地

0.103310 公頃(停車場用地)，健全地籍管理、消除畸零無法使用及共有之土地，形成良好居住環境，加強居民對地區之關懷，亦可增加政府稅收，帶動地方繁榮及加速都市建設。

三、整體都市發展：

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 0.240930 公頃建築用地，亦能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。

柒、地籍整理情形

一、地籍測量實施計畫書撰製、核定

本府 108 年 6 月 18 日府地測字第 1080114330 號函送本重劃區地籍測量實施計畫書予內政部，經內政部 108 年 9 月 24 日台內地字第 1080061005 號函核定。地籍測量由本府地政處測量科於 108 年 10 月辦理完竣。

二、重劃前地段、重劃後地段命名及報核

為重劃後土地適宜地籍管理，辦理段界調整命名，重劃前為玉里鎮玉昌及玉璞段，重劃後為玉璞段玉璞三小段，報經內政部 108 年 7 月 8 日台內地字第 1080127602 號函備查。

三、重劃土地權利變更登記

經本府 110 年 1 月 29 日府地劃字第 1100017148 號函檢送土地登記申請書、重劃前後土地分配清冊、重劃後土地分配圖、地籍測量結果清冊、面積計算表、地籍圖、重劃後宗地申報地價換算表清冊、重劃後原規定地價或前次移轉申報現值換算表清冊等資料請轄管玉里地政事務所辦理重劃土地權利變更登記事宜。

四、交接及清償

1. 109 年 12 月 8 日辦理住宅區土地點交予土地所有權人接管使用（玉璞段玉璞三小段 1、2、5、6 地號等 4 筆土地）。
2. 109 年 12 月 8 日辦理停車場用地土地點交予土地管理單位接管使用及維護（玉璞段玉璞三小段 4 地號土地）。

捌、抵費地處理經費收支情形

一、抵費地處理：

本重劃區抵費地共 2 筆，面積 0.027596 公頃，於 110 年 7 月 20 日公開標售，標脫金額 819 萬 8,060 元。

期別	地段	地號	單價 (元/m ²)	金額 (元)	標售地面積 (m ²)
第 14 期	玉璞段 玉璞三小段	3	31,000	4,131,680	133.28
第 14 期	玉璞段 玉璞三小段	7	28,500	4,066,380	142.68
小計				8,198,060	275.96

二、差額地價：本重劃區無繳交差額地價。

三、財務收支情形：

花蓮縣政府辦理第 14 期（玉里鎮民權）市地重劃區財務結算收支明細表					
110 年 11 月 18 日府地劃字第 1100228353A 號公告					
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	1,921,537	
二、抵費地出售收入	8,198,060	抵費地計 2 筆、面積 0.027596 公頃。	二、重劃業務費	2,242,986	
三、未出售抵費地	0		三、地上物補償費	0	
四、利息收入	3,303		四、貸款利息	61,957	
五、違規罰款收入 (工程逾期違約金)	25,433		五、差額地價補償	0	

小 計	8,226,796		小 計	4,226,480	
盈 餘	新臺幣 4,000,316 元				
依照平均地權條例施行細則第 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作為增添區內公共設施建設、管理、維護之費用及半數撥充實施平均地權基金（如有虧損時，由實施平均地權基金補貼之）。					

玖、異議情形及處理經過

一、重劃計畫書公告

本區於重劃計畫書公告期間無人提出異議。

二、土地分配結果公告

（一）異議情形：

土地分配結果公告期間，土地所有權人財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處建議本次分配位置與抵費地位置互換，調整至右側臨台 9 線（台 9 線與民安四街角地）。

（一）處理經過：

本案重劃後土地分配位置，經與會土地所有權人同意依調整後土地分配結果辦理。

拾、檢討：

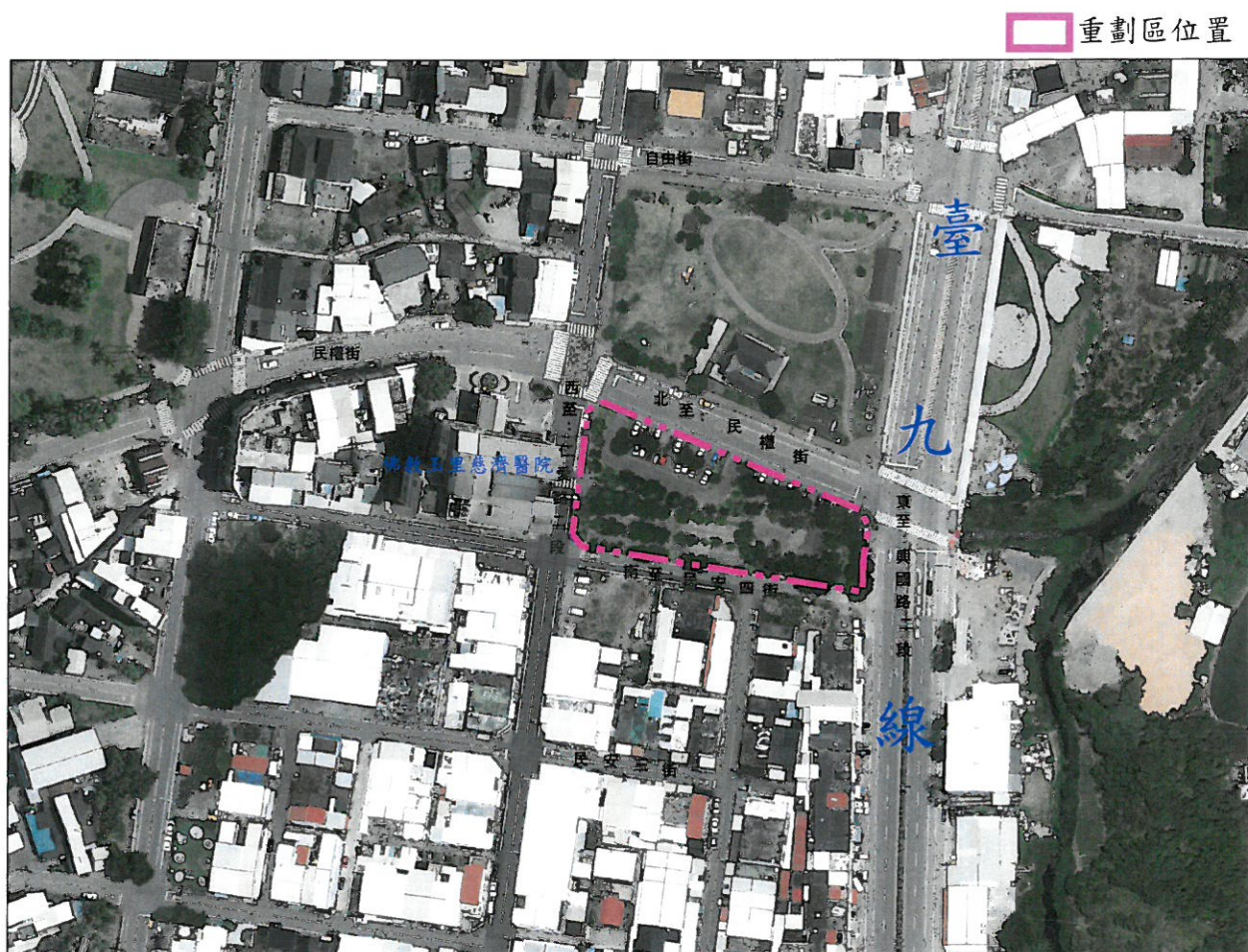
本計畫區南側與北側之土地使用係以純住宅為主，而北側民權路為聯外道路連接市區之主要道路，沿線均有較高的停車需求，為避免區外車輛影響南側與北側住宅區之生活品質，應利用計畫區之區位優勢，解決市區停車空間不足之問題。同時，考量計畫區北側與西北側為玉里都市計畫區內重要之綠帶系統，不僅為附

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。

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。

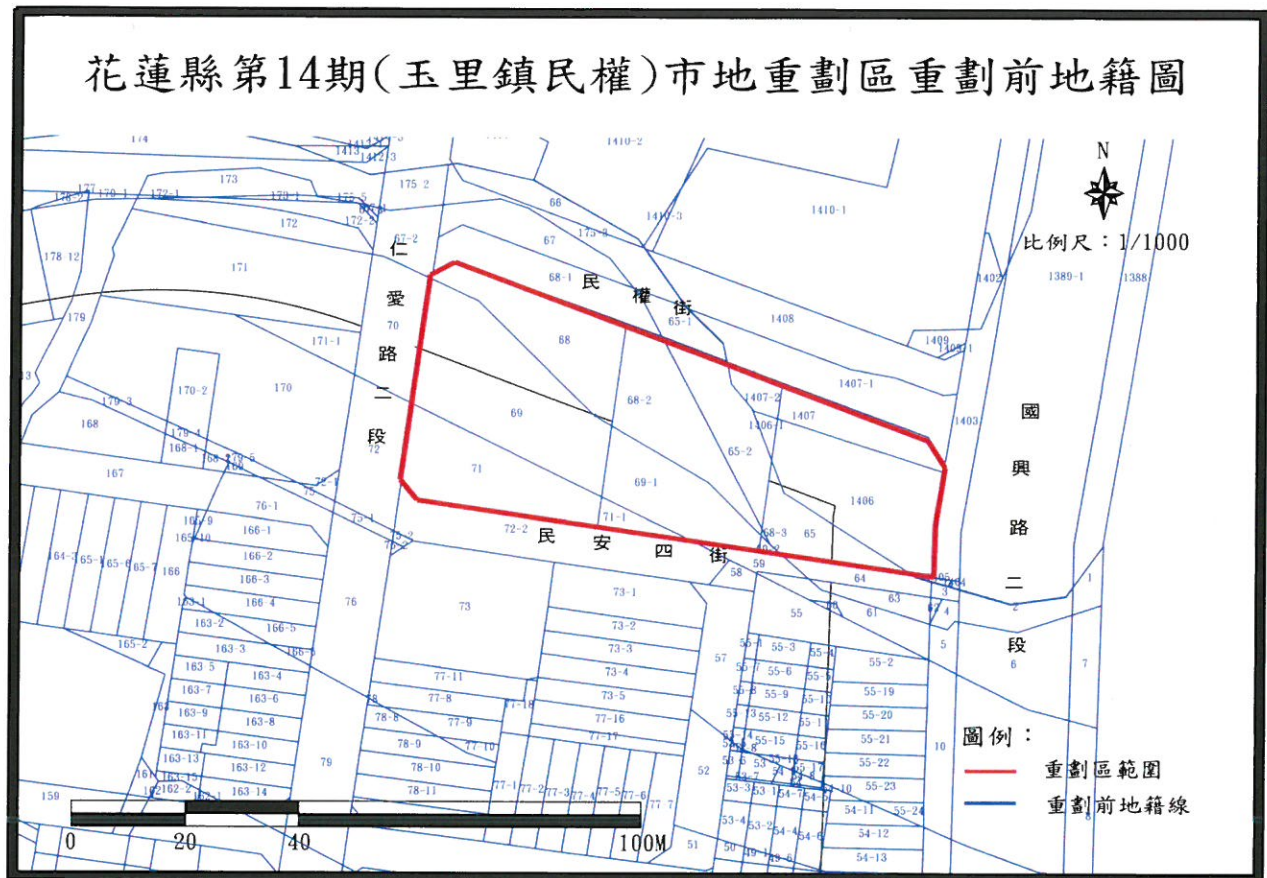
拾壹、附圖

一、重劃區位置圖

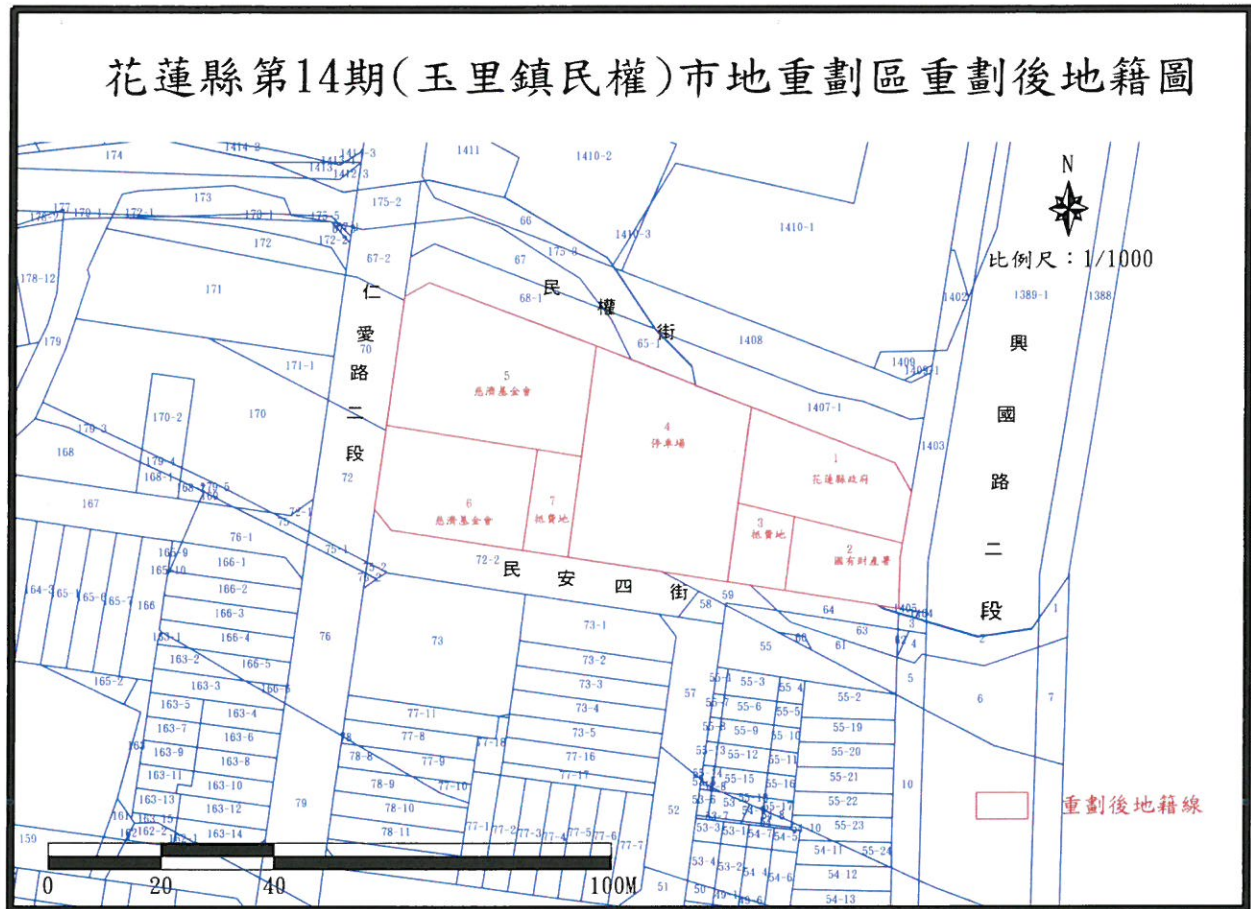


擬定玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒一-二」變更為住宅區)細部計畫區航照示意圖

二、重劃前地籍圖



三、重劃後地籍圖



四、土地分區使用略圖

花蓮縣第 14 期(玉里鎮民權)市地重劃區位置示意圖



花蓮縣第 14 期(玉里鎮民權)市地重劃區附近都市計畫分區位置示意圖



備註: 商業區 住宅區 公兒 機關用地 停車場

【花蓮縣第 14 期市地重劃工程】施工相片



施工前：第14期工區照片



施工前：第14期工區照片



立
施工中：第14期工區矮牆鋼筋模板組

【花蓮縣第 14 期市地重劃工程】施工相片



澆置

施工中：第14期工區矮牆混凝土



澆置完成面

施工中：第14期工區矮牆混凝土



土澆置

施工中：第14期工區排水溝混凝土

【花蓮縣第 14 期市地重劃工程】施工相片



凝土澆置完成
施工中：第14期工區排水溝排水溝混



立
施工中：第14期隔離帶模板組



場
施工中：第14期棄土載運至收容

【花蓮縣第 14 期市地重劃工程】施工相片



施工中：第14期碎石級配



施工中：第14期植栽種植



施工中：第14期植栽種植完成

【花蓮縣第 14 期市地重劃工程】施工相片



土
施工中：第14期鋪設瀝青混凝土



施工中：第14期鋪設瀝青混凝土



完成
施工中：第14期鋪設瀝青混凝土

【花蓮縣第 14 期市地重劃工程】施工相片



施工中：第14期番茄公仔安裝



畫設完成
施工後：第14期停車場停車格



施工後：第14期停車場完成

