

花蓮縣第 15 期(玉里鎮忠勇)

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·····	3
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·····	11
拾、檢討·····	12
拾壹、附圖·····	13

花蓮縣第 15 期(玉里鎮忠勇)市地重劃區重劃成果報告書

壹、重劃地區之名稱

花蓮縣第 15 期(玉里鎮忠勇)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(原市三市場用地變更為商業區)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 0.038621 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：

本重劃區位於玉里都市計畫區南側之商業街廓內，計畫面積共計 0.128300 公頃，其四至界址如下：

東：以忠勇路為界。

西：以變更玉里都市計畫(原市三市場用地變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)之都市計畫範圍線為界。

南：以城中三街為界。

北：以城中四街為界。

二、計畫面積：0.128300 公頃

(一) 私有土地面積：0.123900 公頃

(二) 公有土地面積：0.004400 公頃

(三) 未登記土地面積：0 公頃

三、參與重劃人數：4 人

(一) 公有：1 人

(二) 私有：3 人，復因玉城段 1721 地號繼承變更為 16 人

重劃前後土地產權變動情形：

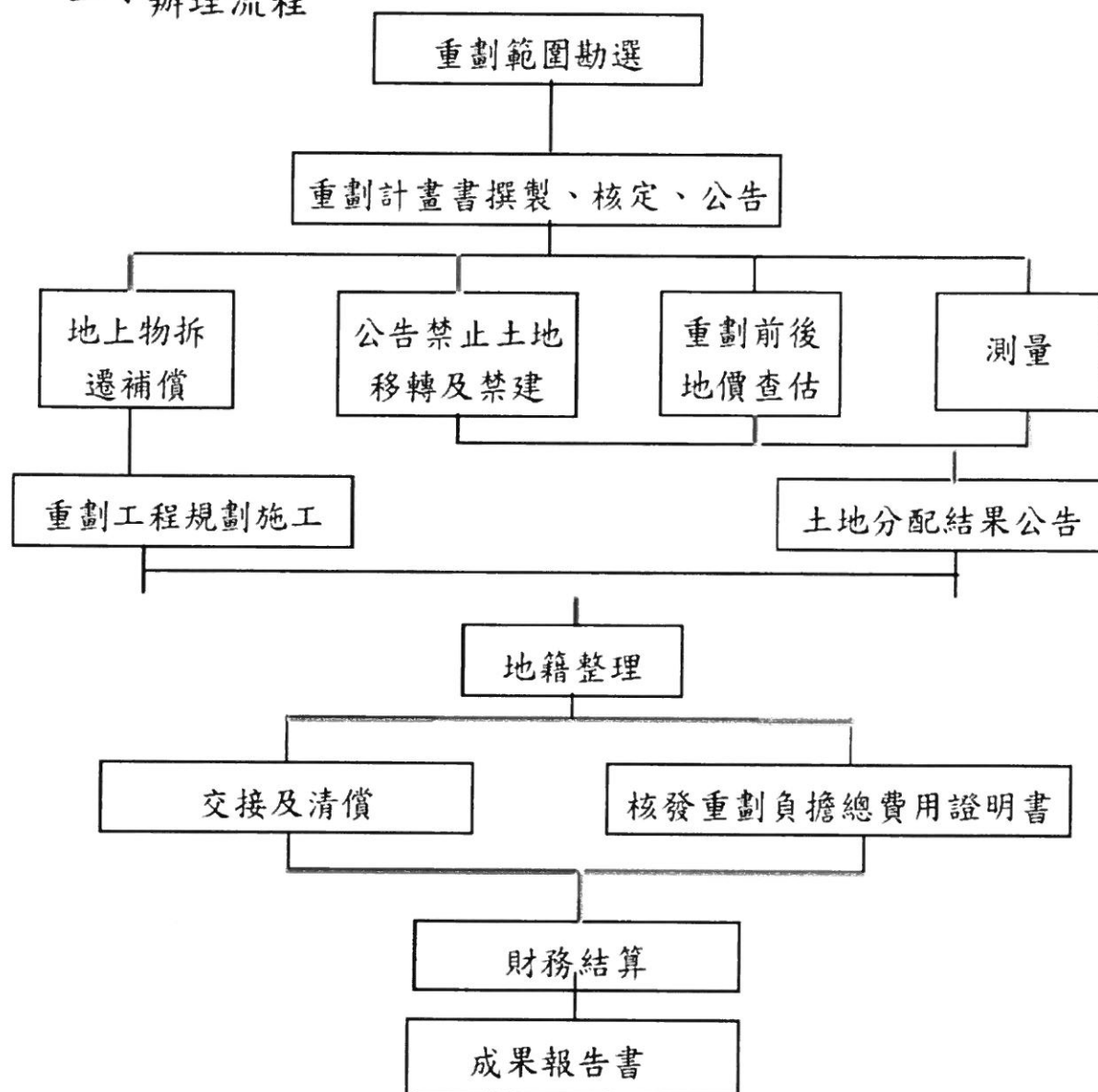
項目	土地筆數	共有土地筆數
重劃前	7	1
重劃後	4	0

重劃前後共有土地權屬異動統計表

重劃前 地號	面積(m ²)	共有人數	重劃後 地號	面積(m ²)	共有人數
1721	18	14	無		
備註：原土地所有權人為葉○好單獨所有，辦理繼承登記由江○明等 14 人繼承取得。重劃後應分配面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地，爰依市地重劃實施辦法第 53 條第 1 項發給現金補償。					

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 1070050690A 號公告實施「變更玉里都市計畫(原市三市場用地變更為商業區)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 7 月 19 日府地劃字第 1070136604 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 23 日內授中辦地字第 1071306093 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 1070213695A 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 1080018307A 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7筆，總面積0.128300公頃。

(五) 重劃前後地價評定

依據108年9月9日花蓮縣地價及標準地價評議委員會108年第3次會議決議通過：重劃前平均地價為10,700元/m²，重劃後平均地價為17,000元/m²。

(六) 地上物拆遷補償

本重劃區妨礙工程施工及土地分配之地上物查估補償作業，妨礙工程施工補償費自108年6月24日起至108年7月24日止發放，計發放補償費27萬4,845元。

(七) 土地分配結果公告

1. 109年4月15日府地劃字第1090069879號函通知土地所有權人於109年4月24日在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 1090079152 號函通知土地所有權人於 109 年 5 月 8 日在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 1090188792A 號公告本重劃區重劃後土地分配結果，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

本重劃區重劃前私有土地所有權人計 3 人，復因玉城段 1721 地號繼承變更為 16 人(合計面積 0.1239 公頃)。其中吳○桶所有重劃前玉里鎮玉城段 1718 地號等計 3 筆土地及潘○惠所有重劃前玉里鎮玉城段 1719-1 地號等計 2 筆土地部份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，重劃後各分配土地 1 筆。

另江○明等 14 人重劃前玉里鎮玉城段 1721 地號 1 筆土地(面積 0.0018 公頃)重劃後應分配面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地，爰依市地重劃實施辦法第 53 條第 1 項發給現金補償。

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：27.52%

綠地：0.038621 公頃

二、費用平均負擔比率：16.15%

(一) 工程費用：828,671 元

(二) 重劃費用：2,415,796 元

(三) 貸款利息：44,949 元

合計：3,289,416 元

三、平均重劃負擔比率：43.67%

四、重劃負擔總費用證明書核發：

本重劃區重劃後計有 3 筆可建築用地，私有土地 2 筆，抵費地 1 筆，於 110 年 2 月 25 日府地劃字第 1100037938 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：53.4M。

(二) 蕃茄 FRP 造型公仔及基座 1 組。

(三) 石桌椅：2 組。

(四) 基地 14*25 碎石級配。

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：728,671 元

三、工程遭遇困難及處理：

本重劃區工程 108 年 11 月 7 日開工，因施作面積小及工程項目較為簡易，故工程施作順利，無遭遇困難，惟因與第 14 期市地重劃區屬同一工程標案，而第 14 期市地重劃區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 0.128731 公頃，重劃後提供商業區可建築用地 0.090110 公頃，縣府無償取得公共設施用地 0.038621 公頃(綠地)，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 0.090110 公頃商業區土地，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 1080114350 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 10 月 8 日台內地字第 1080064041 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，重劃前為玉里鎮玉城段，重劃後為玉城段玉城二小段，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 日辦理商業區土地點交予土地所有權人接管使用(玉城段玉城二小段 1、3 地號等 2 筆土地)。

2. 109 年 12 月 8 日辦理綠地土地點交予土地管理單位接管使用及維護(玉城段玉城二小段 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 1 筆，面積 0.020418 公頃，於 110 年 7 月 20 日公開標售，標脫金額 553 萬 5,524 元。

期別	地段	地號	單價 (元/m ²)	金額(元)	標售地面積 (m ²)
第 15 期	玉城段 玉城二小段	2	27,111	5,535,524	204.18

二、差額地價補償費：本重劃區應付補償費 30 萬 6,000 元，已發放完畢。

三、財務收支情形：

花蓮縣政府辦理第 15 期（玉里鎮忠勇）市地重劃區財務結算收支明細表					
110 年 10 月 8 日府地劃字第 1100192714A 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	828,671	
二、抵費地出售收入	5,535,524	抵費地計 1 筆、面積 0.020418 公頃。	二、重劃業務費	1,834,951	
三、未出售抵費地	0		三、地上物補償費	274,845	
四、利息收入	3,108		四、貸款利息	44,949	
五、違規罰款收入 (工程逾期違約金)			五、補償費	306,000	
小 計	5,538,632		小 計	3,289,416	
盈 餘	新臺幣 2,249,216 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：

本案第 15 期(玉里鎮忠勇)重劃後土地分配之位置(草案),經土地所有權人潘○惠(代理人張○耀)建議其本次分配位置臨忠勇路之土地與城中四街抵費地位置互換,調整至城中四街與原分配土地(忠勇路與城中四街角地)合併為一塊。

另一所有權人吳○桶同意所有土地分配之位置依本次分配草案結果辦理。

(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：

本計畫區為玉里都市計畫區最南側之商業區,區內近七成土地目前以碎石鋪設,做為流動型假日觀光夜市之用,而西側則種植數棵喬木,樹木皆已生長至三層樓高以上。本計畫區週邊發展相對緩慢,且除了臨仁愛路、中山路與大同路兩側有零星商業活動外,多以純居住發展。鄰近本計畫區之公共設施僅有未取得開闢之兩處停車場用地,缺乏開放性遊憩設施,週邊 500 公尺範圍內僅有東側「公二」公園用地或兒童遊樂場用地可以供居民休閒運動,顯示服務地區居民導向之鄰里性公共設施為此區須優先補足之公共設施。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,更期型塑地區優良商業空間以帶動周邊地區發展。

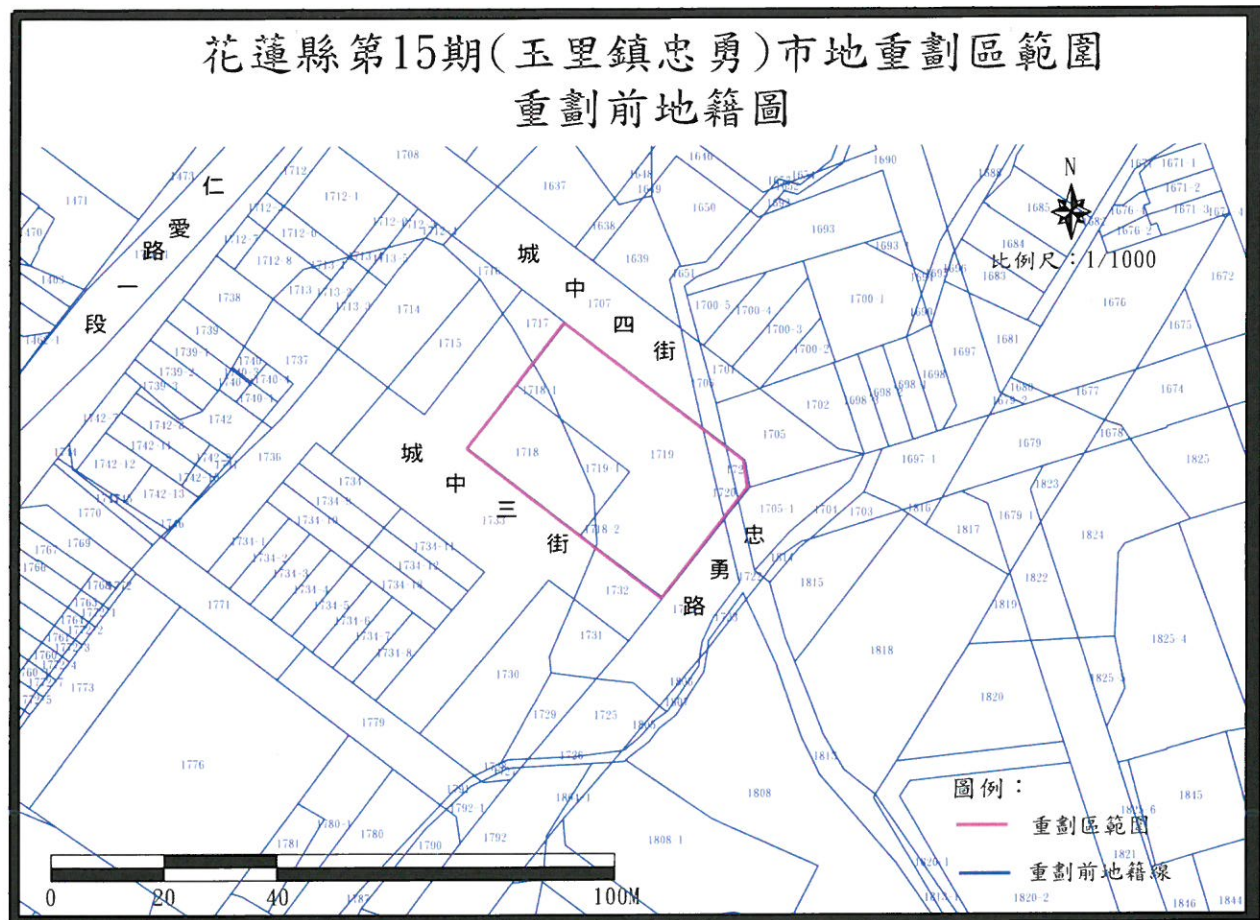
拾壹、附圖

一、重劃區位置圖

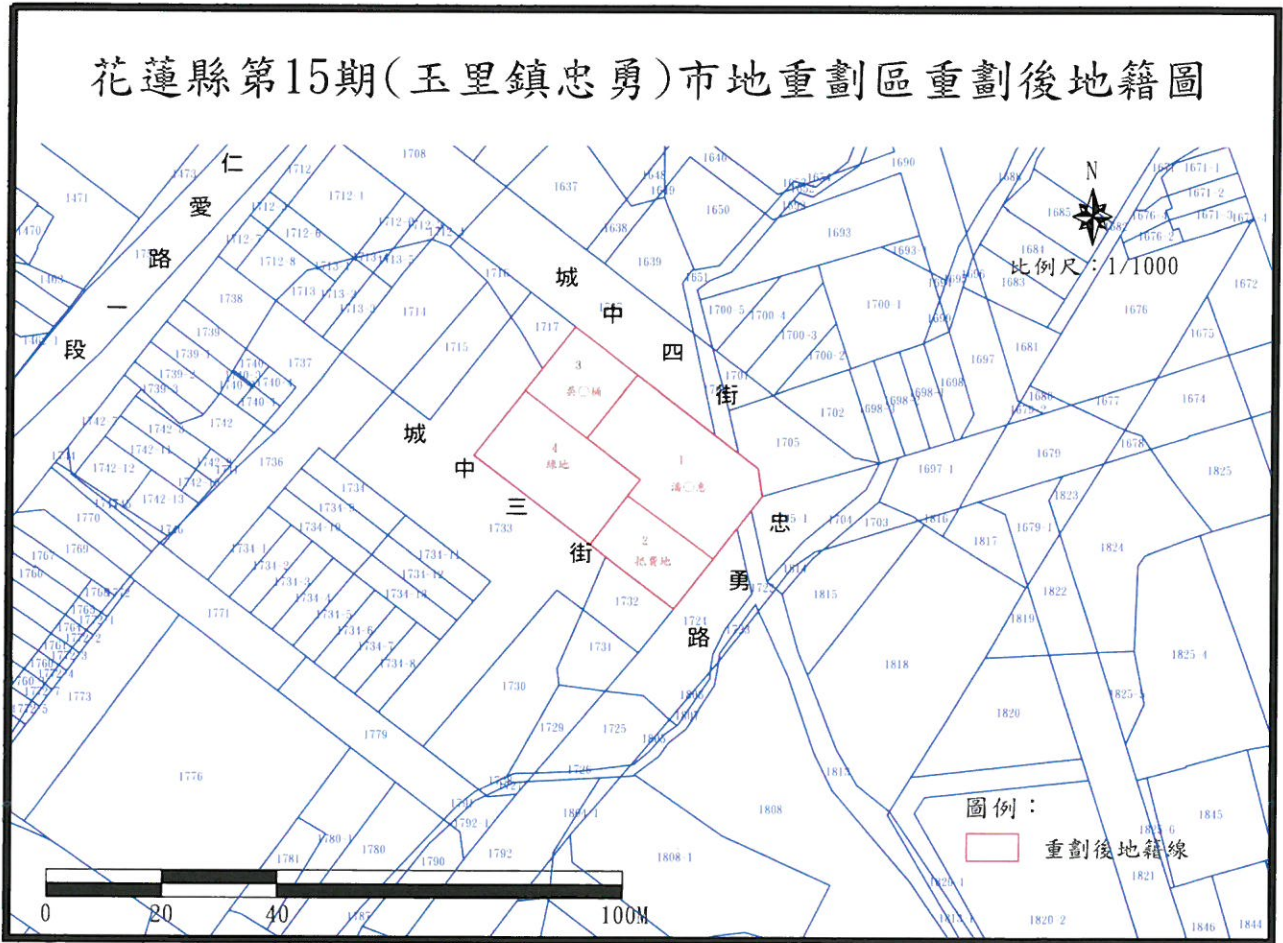


擬定玉里都市計畫（原市三市場用地變更為商業區）細部計畫區航照示意圖  重劃區位置

二、重劃前地籍圖



三、重劃後地籍圖

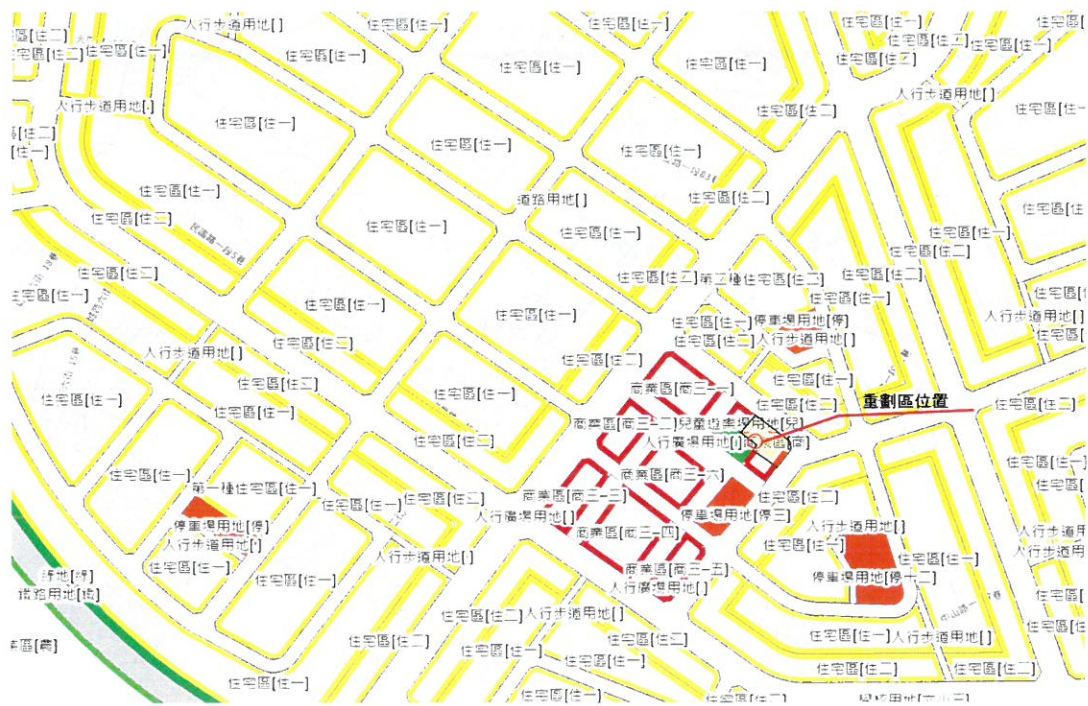


四、土地分區使用略圖

花蓮縣第 15 期(玉里鎮忠勇)市地重劃區位置示意圖



花蓮縣第 15 期(玉里鎮忠勇)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 停車場

【花蓮縣第15期市地重劃工程】施工相片



施工前：第15期工區照片



施工前：第15期工區照片



施工中：第15期工區工地整理

【花蓮縣第 15 期市地重劃工程】施工相片



施工中：第15期工區工地整理



筋組立
施工中：第15期工區矮牆模板



鋼筋組立
施工中：第15期工區矮牆模板

【花蓮縣第 15 期市地重劃工程】施工相片



施工中：第15期工區矮牆混凝土澆置



完成面

施工中：第15期工區矮牆澆置



完成面

施工中：第15期工區矮牆澆置

【花蓮縣第 15 期市地重劃工程】施工相片



施工中：第15期碎石級配

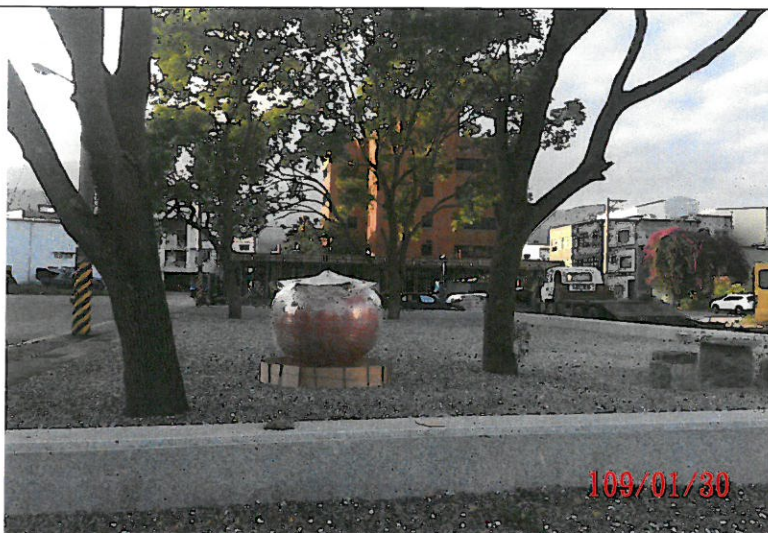


施工中：第15期石桌椅安裝



椅安裝完成
施工中：第15期碎石級配及石桌

【花蓮縣第 15 期市地重劃工程】施工相片



施工中：15 期番茄公仔安裝



施工中：15 期番茄公仔安裝完成



施工後：15 期工區完成面

