

副本

檔 號：

保存年限：

## 花蓮縣政府 函

地址：97001 花蓮縣花蓮市府前路17號

承辦人：黃柏崴

傳真：03-8226486

電話：03-8227171 分機 479

電子信箱：la0969@hl.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國107年2月5日

發文字號：府地劃字第1070027183號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：土地所有權人座談會會議紀錄。

主旨：檢送107年1月22日召開『本縣變更玉里都市計畫(原市場用地「市二」變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)案採市地重劃整體開發案土地所有權人座談會』會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依據本府107年1月3日府地劃字第1060250519號函辦理。

二、副本抄送花蓮縣玉里鎮公所【建設課】、本府建設處【都市計畫科】。

正本：曾\*昌等4人(如附清冊)

副本：花蓮縣玉里鎮公所建設課、本府建設處都市計畫科、本府地政處

抄本：

# 縣長 傅崐萁

本案依照分層負責授權主管 處長 判發

「本縣變更玉里都市計畫(原市場用地「市二」變更  
為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)案採市地重劃  
整體開發案」會議紀錄

一、時間：107年1月22日(星期一)上午10時30分

二、地點：玉里鎮公所一樓第二會議室

三、主持人：劉長郎 紀錄：黃柏崴

四、出席單位：

花蓮縣花蓮縣玉里鎮公所

黃柏崴

花蓮縣政府

劉長郎

黃柏崴

陳逸帆

李明峰

「本縣變更玉里都市計畫(原市場用地「市二」變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)案採市地重劃整體開發案」簽到簿

| 土地所有權人                       | 簽名                        |
|------------------------------|---------------------------|
| 張新懿                          | 郭芳吟 代 0982183409          |
| 曾德昌<br>8883371<br>0932656539 | 曾德昌 徐春田                   |
| 曾益彬                          | 曾益彬 0916256863<br>8882152 |
| 財政部國有財產署                     |                           |

本縣變更玉里都市計畫(原市場用地「市二」變更  
為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)案採市地重  
劃整體開發案土地所有權人座談會

會議紀錄

一、時間：107 年 1 月 22 日（星期一）上午 10 時 30 分

二、地點：玉里鎮公所一樓第二會議室

三、主持人：劉科長宏邦

記錄：黃柏崴

四、出席單位與人員：詳簽到簿

五、主席致詞：

民國 97 年玉里都市計畫共解編 12 區公共設施用地，其中 3 區業採市地重劃方式開發並已開發完成，另 9 區採土地所有權人捐贈方式辦理，迄今無 1 區完成開發，為增加開發彈性，玉里鎮公所於 106 年辦理此 9 區細部計畫通盤檢討，其中 6 區於本次通盤檢討案增列得以市地重劃方式開發。

相較於原案需全體土地所有權人同意捐贈 30%土地且自行開闢完畢，整合協調與法定程序複雜，難以達成開發之條件，如採市地重劃整體開發，則僅需重劃區內私有土地所有權人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，開發較容易；且重劃過程中享有地價稅減免、重劃完成後地價稅減半徵收兩年及土地增值稅減徵等優惠。

重劃之法定程序較冗長繁雜，本府限於人力，僅得同時辦理 2 區市地重劃，如能儘早收齊同意書者，將優先辦理，各位土地所有權人如有任何建議與問題請提出。



六、土地所有權人意見：

(一)土地所有權人曾德昌先生意見：

重劃後之公共設施用地大半座落於本人現有土地範圍內，對本人權益影響甚大。

花蓮縣政府回覆意見：

市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人。各位土地所有權人領回之土地依規定是配回可建築用地上，不會分配在公共設施用地上。

(二)土地所有權人曾德昌先生意見：

本人願意自行拆除地上物，希望公有地使用人亦可自行拆除地上物。

花蓮縣政府回覆意見：

因市地重劃屬自償性的開發行為，開發費用完全係由土地所有權人共同負擔，倘能減少支出，重劃總負擔即可降低，若要求增加地上物補償費，重劃總負擔亦會增加，導致市地重劃作業無法推行，所以才需協調各位減少地上物補償費的支出。

(三)公有地使用人徐春田先生意見：

因本人所有之地上物是用以經營汽車配修廠，希望能避免拆遷。

花蓮縣政府回覆意見：

依重劃前原有土地相關位次分配重劃後土地，重劃後汽車配修廠大部份仍座落於公有地，而座落於私有地部分，如能與私有地所有權人協議承租或價購土地，則可避免拆遷。

七、會議結論：

感謝各位蒞臨，如有參加意願，請儘速填具同意書後轉交花蓮縣玉里鎮公所建設課彙辦或郵寄花蓮縣政府地政處重劃科，俾憑辦理市地重劃計畫書送審事宜。對於未出席的其他土地所有權人，請各位協助溝通說明，如有疑義請洽花蓮縣政府地政處重劃科了解。

變更玉里都市計畫(原市場用地「市  
二」變更為商業區)細部計畫(第一次  
通盤檢討)案採市地重劃整體開發案

土地所有權人座談會

花蓮縣政府地政處重劃科

報告人：黃柏崴

## 緣起：

- ◆玉里都市計畫實施至今已於民國77年以及民國91年歷經了兩次通盤檢討，期間於民國78年8月辦理之「變更玉里都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案檢討解編十二處公共設施保留地，並規定應另行擬定細部計畫，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。

## 緣起：

- ◆ 本案細部計畫於民國 97 年完成擬定作業，劃設 30 % 為公共設施兒童遊樂場用地，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」。
- ◆ 此規定對於土地所有權人而言，確有執行上之困難，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，因此亟須重新審視細部計畫內容，以解決現行計畫所衍生之開發限制。



## 緣起：

### ● 主要計劃

- 民國10年—發布實施玉里都市計畫
- 民國74年—變更玉里都市計畫(公共設施通盤檢討)案
- 民國77年—玉里都市計畫第一次通盤檢討
- 民國78年—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
- 民國91年—玉里都市計畫第二次通盤檢討
- 刻正辦理—玉里都市計畫第三次通盤檢討

## 緣起：

- 民國78年－第一期公共設施保留地專案通盤檢討
- 民國97年－擬定玉里都市計畫(原市場用地「市二」變更為商業區)細部計畫
- 刻正辦理－變更玉里都市計畫(原市場用地「市二」變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)
  - 本縣106.7.20第150次縣都委會審議通過

## 緣起：

### 細部計畫(第一次通盤檢討)擬變更內容

- 計畫年期—原計畫年期已屆滿，配合現正辦理之玉里都市計畫第三次通盤檢討，修訂為民國115年。
- 修訂附帶條件—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」。



## 市地重劃之意義：

市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人，是一種有效促進土地經濟使用與健全都市發展的綜合性土地改良事業。

重劃前地籍圖

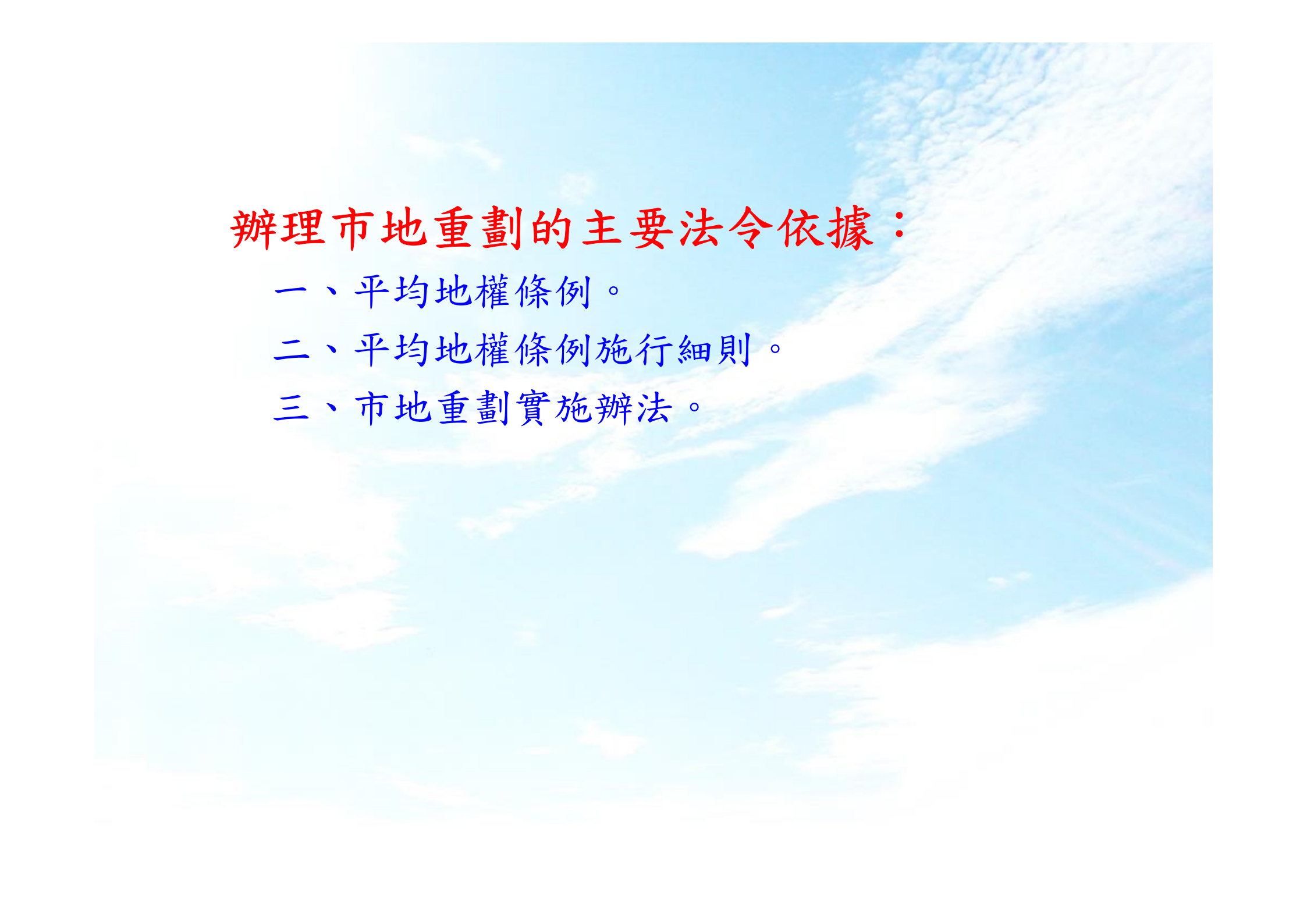


重劃後地籍圖



交換分合

土地經重劃後，地籍方整、道路筆直、公設完善



## 辦理市地重劃的主要法令依據：

- 一、平均地權條例。
- 二、平均地權條例施行細則。
- 三、市地重劃實施辦法。

## 平均地權條例第56條規定：

◆各級主管機關得就左列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：

- 一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- 二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。
- 三、都市土地開發新社區者。
- 四、經中央主管機關指定限期辦理者。



## 平均地權條例第56條規定：

- ◆依前項規定辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。
- ◆在前項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施，土地所有權人不得再提異議。
- ◆市地重劃地區之選定、公告禁止事項、計畫之擬訂、核定、公告通知、測量、調查、地價查估、計算負擔、分配設計、拆遷補償、工程施工、地籍整算、交接清償及財務結算等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。



## 計畫範圍及面積

本細部計畫區位於玉里都市計畫區之北側，為原「市二」市場用地之街廓，西至2-6-15M計畫道路(民國路)、南抵3-11-11M道路(建國五街)、東側與北側鄰10公尺寬人行步道廣場，計畫面積共計約0.1600公頃

6

變更玉里都市計畫(原市場用地「市二」變更為商業區)  
細部計畫通盤檢討案





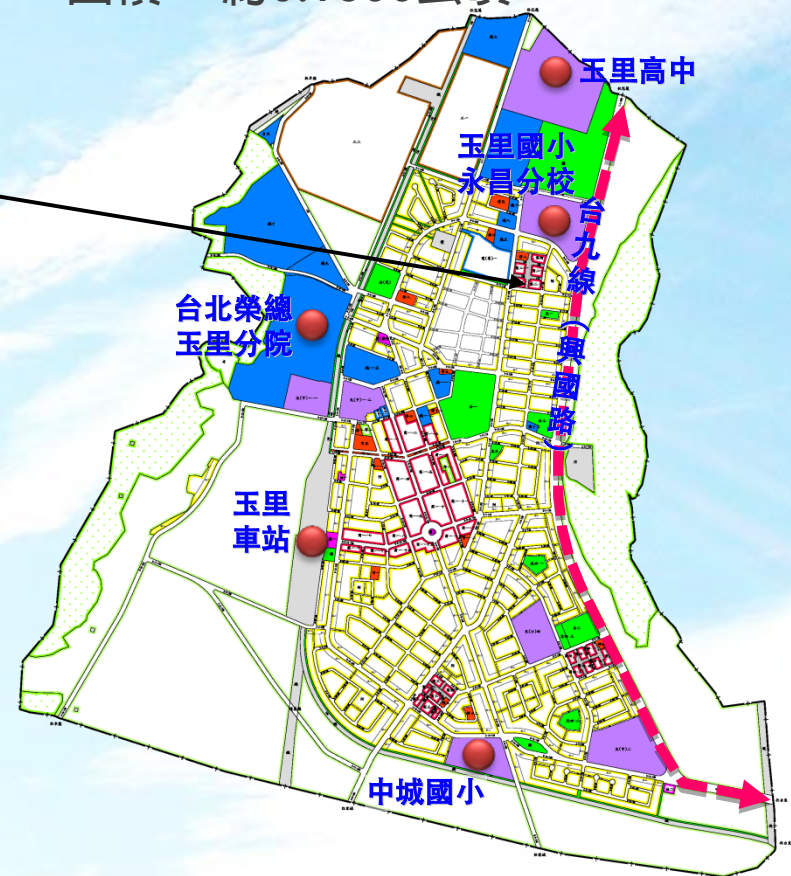
## 計畫背景與環境概述－原「市二」



原「市二」  
現行細部計畫  
套繪航照圖



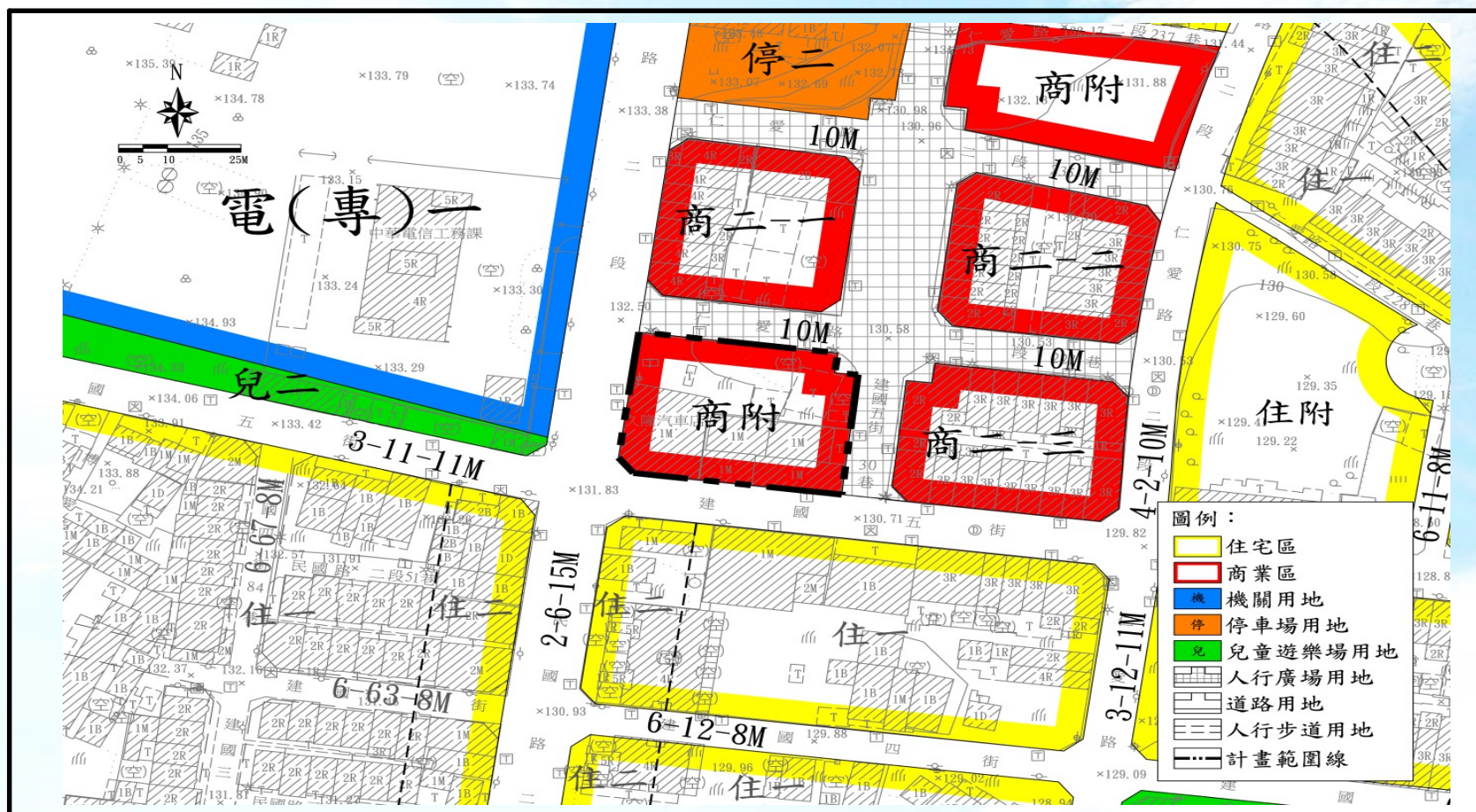
- 玉里國小永昌分校之南側，中華電信無線載波站東側
- 面積：約0.1600公頃



原「市二」區位示意圖



# 計畫背景與環境概述－原「市二」

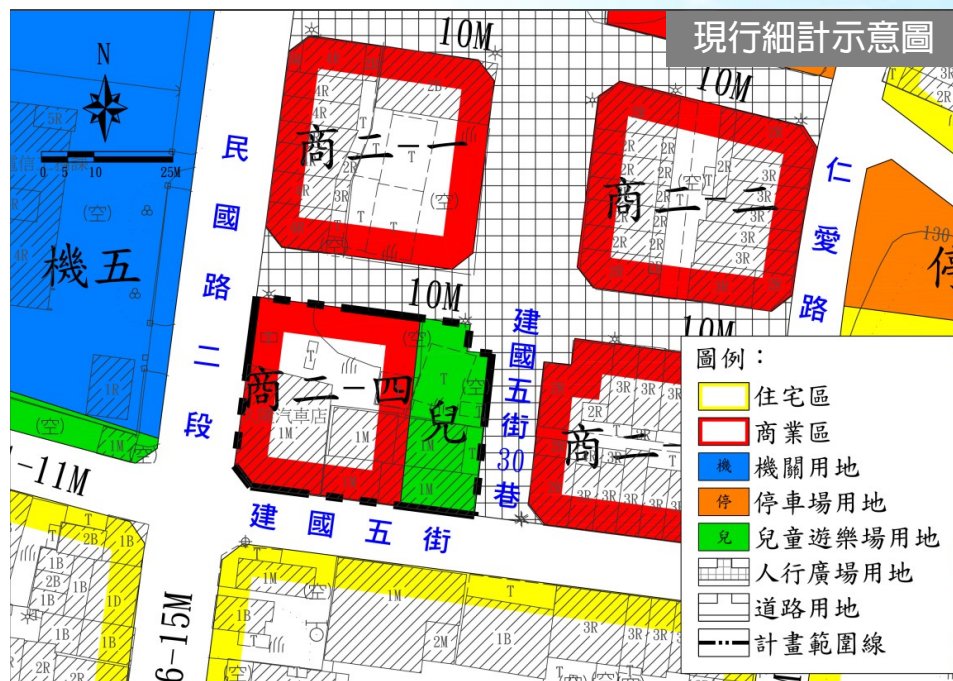


現行都市計畫示意圖



# 計畫背景與環境概述－原「市二」

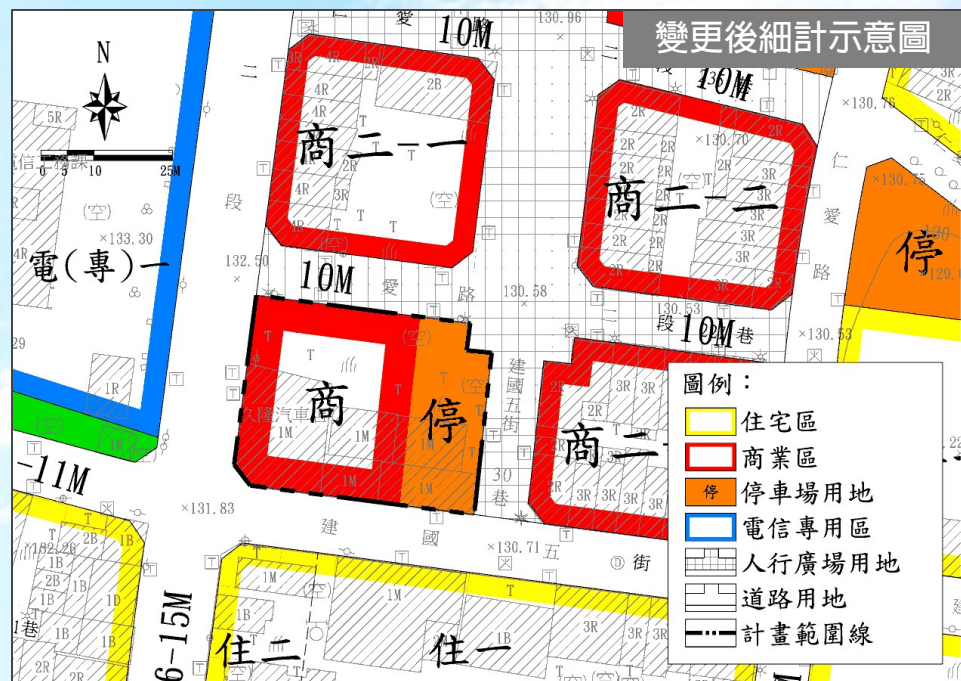
## ■ 現行計畫內容



| 項目      | 面積 (公頃) | 百分比(%) |
|---------|---------|--------|
| 商業區     | 0.1120  | 70.00  |
| 兒童遊樂場用地 | 0.0480  | 30.00  |
| 合計      | 0.1600  | 100.00 |

- 附帶條件：  
無償捐贈公共設施用地並開闢完成始可發照建築

## ■ 公展草案計畫內容



| 項目    | 面積 (公頃) | 百分比(%) |
|-------|---------|--------|
| 商業區   | 0.1120  | 70.00  |
| 停車場用地 | 0.0480  | 30.00  |
| 合計    | 0.1600  | 100.00 |

- 附帶條件  
無償捐贈公共設施用地並開闢完成始可發照建築；得以市地重劃方式辦理開發

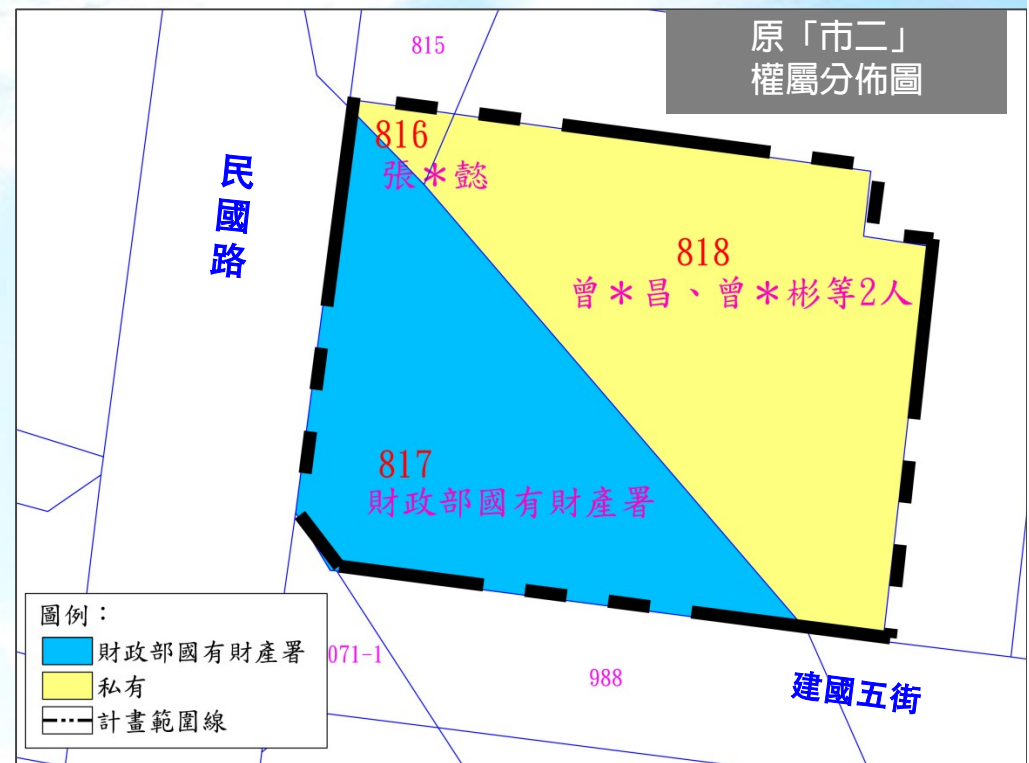
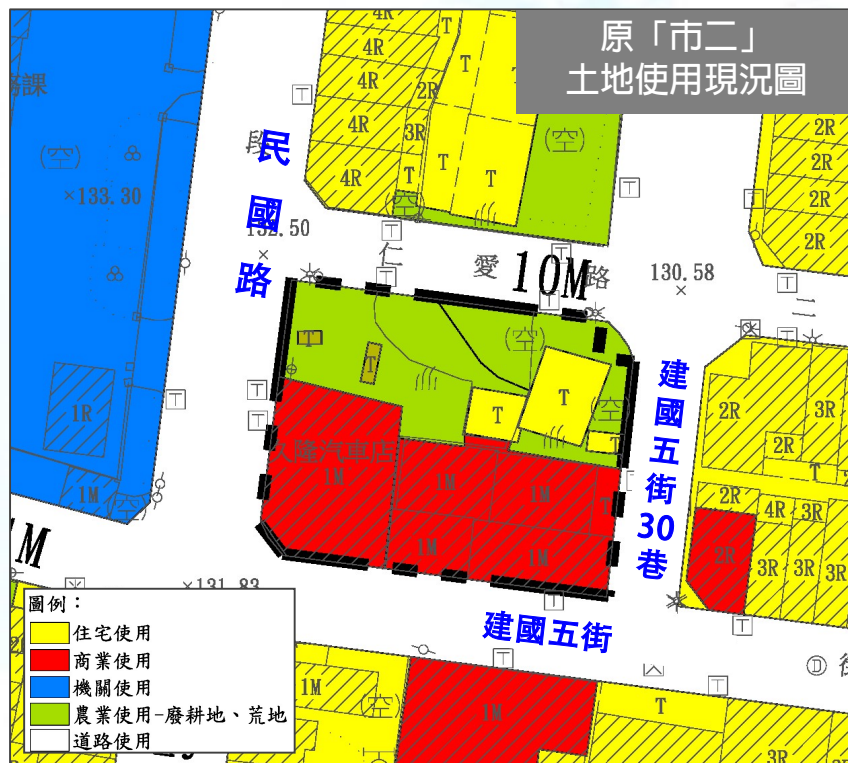
## 計畫背景與環境概述－原「市二」

### 土地使用現況

- 南側為汽車修配廠，餘為荒地和鐵皮屋，週邊道路皆已開闢

### 權屬及公告現值

- 土地權屬：私有 892 m<sup>2</sup>；公有 726 m<sup>2</sup>
- 公告現值：7,240 ~ 7,500 元/m<sup>2</sup>





# 重劃負擔

依平均地權條例第六十條規定之負擔項目如下：

- (一)公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。
- (二)費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例共同負擔。

■以上負擔，由參加重劃土地之土地所有權人，以重劃區內未建築土地折價抵付。

# 變更玉里都市計畫(原市場用地「市二」變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)案採市地重劃整體開發案負擔表

## 一、公共設施用地負擔項目、面積及比率：

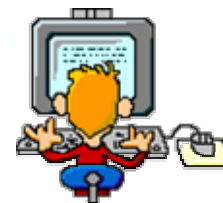
- (一) 公共設施用地負擔項目：停車場用地。
- (二) 公共設施用地負擔面積：0.0480公頃。
- (三) 公共設施用地負擔比率：30%。

## 二、舉辦重劃工程項目：停車場用地。

## 三、重劃費用之金額及負擔比率：

- (一) 重劃工程費：概估約新台幣105萬6,000元。
- (二) 重劃業務費：概估約新台幣233萬8,548元。
- (三) 貸款利息：概估約新台幣16萬9,729元。
- (四) 重劃費用合計：356萬4,313元。
- (五) 費用負擔比率：14.85%。

## 四、重劃平均負擔比率：44.85%。



# 參考案例～玉里都市計畫原（兒一--）兒童遊樂場用地變更為住宅區土地使用計畫負擔表

## 一、公共設施用地負擔項目、面積及比率：

- （一）公共設施用地負擔項目：鄰里公園兼兒童遊樂場。
- （二）公共設施用地負擔面積：0.0824公頃。
- （三）公共設施用地負擔比率：31.19%。

## 二、舉辦重劃工程項目：鄰里公園兼兒童遊樂場。

## 三、重劃費用之金額及負擔比率：

- （一）重劃工程費：概估約新台幣131萬8,689元。
- （二）重劃業務費：概估約新台幣224萬6,584元。
- （三）貸款利息：概估約新台幣10萬3,242元。
- （四）重劃費用合計：366萬8,515元。
- （五）費用負擔比率：6.31%。

## 四、重劃平均負擔比率：37.50%。

（因地上物為土地所有權人自行拆除，故重劃負擔減輕）



參考案例～玉里都市計畫原（兒一--一）兒童  
遊樂場用地變更為住宅區公共設施配置圖





# 參考案例～「擬定花蓮都市計畫（原公I-二變更為住宅區）細部計畫案」變更為住宅區負擔表

## 【第十二期(花蓮市球崙)市地重劃區】

一、公共設施用地負擔項目、面積及比率：

（一）公共設施用地負擔項目：道路及公園兼兒童遊樂場。

（二）公共設施用地負擔面積：0.3776公頃。

（三）公共設施用地負擔比率：39.75%。

二、舉辦重劃工程項目：道路及公園兼兒童遊樂場。

三、重劃費用之金額及負擔比率：

（一）重劃工程費：概估約新台幣377萬6,000元。

（二）重劃業務費：概估約新台幣760萬元。

（三）貸款利息：概估約新台幣56萬9,000元。

（四）重劃費用合計：1,194萬5,000元。

（五）費用負擔比率：5.24%。

四、重劃平均負擔比率：44.99%。

參考案例～「擬定花蓮都市計畫（原公I-二變更為住宅區）細部計畫案」公共設施配置圖  
【第十二期(花蓮市球崙)市地重劃區】



## 本案市地重劃區工作進度期程

- 一、選定重劃地區：108年01月
- 二、籌編經費：108年08月
- 三、研訂市地重劃計畫書報核：108年12月
- 四、公告重劃計畫書：自109年01月至109年03月止
- 五、舉行土地所有權人座談會及處理意見：  
自109年01月至109年03月止
- 六、公告禁止土地移轉及禁建等事項：  
自109年03月至109年06月止



## 本案市地重劃區工作進度期程

七、現況調查及測量：自109年05月至109年07月止

八、工程規劃設計：自109年06月至109年07月止

九、查定重劃前後地價：自109年07月至109年08月止

十、查估及公告、通知發放土地改良物拆遷補償費：

自109年08月至109年10月止

十一、工程施工：自109年10月至109年12月止

十二、土地分配設計及計算負擔：

自109年12月至110年01月止

## 本次說明會協調議題

- ◆重劃區內有部分土地上有鐵皮棚架，隨補償費編列金額越多，利息支出越大，土地所有權人需分攤之負擔越多，因本區重劃費用係由全體土地所有權人負擔，故除非必要，可協調全體土地所有權人儘量減少費用支出，例如分配土地時儘量協議以現住戶分配原位次，鐵皮棚架自行拆除，農作物協議不予補償等，避免增加補償費用，以減輕負擔，但需要全體土地所有權人的同意。
- ◆請土地所有權人配合協調其他土地所有權人，共同出具同意書，完成重劃作業。

# 報告完畢

敬請指教

謝謝！

