

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：羅念雯
聯絡電話：04-22502223
傳真：04-22502375
電子信箱：moi3555@moi.gov.tw

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國114年1月15日
發文字號：台內地字第1140002634號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所送貴縣第17期（玉里鎮民國）市地重劃區重劃成果報告書1案，予以備查，請查照。

說明：

- 一、復貴府114年1月7日府地劃字第1130263310號函。
- 二、另請貴府依規定將本案開發成果等各項資料，登錄於本部土地使用圖資整合應用系統。

正本：花蓮縣政府

副本：電 2025/01/15 文
交 16 換 23 章



檔 號：
保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：970270花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：詹明諺
電話：03-8226486
電子信箱：la9020@hl.gov.tw

受文者：本府地政處重劃科(含附件)

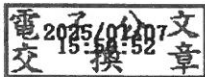
發文日期：中華民國114年1月7日
發文字號：府地劃字第1130263310號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢陳本縣第17期(玉里鎮民國)市地重劃區重劃成果報告書
2份，請備查。

說明：依據市地重劃實施辦法第57條規定辦理。

正本：內政部

副本：本府地政處重劃科(含附件)



縣長 徐 榛 蔚



花蓮縣第 17 期(玉里鎮民國)市地重劃區

重劃成果報告書

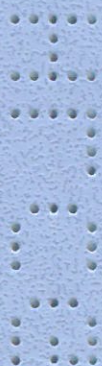
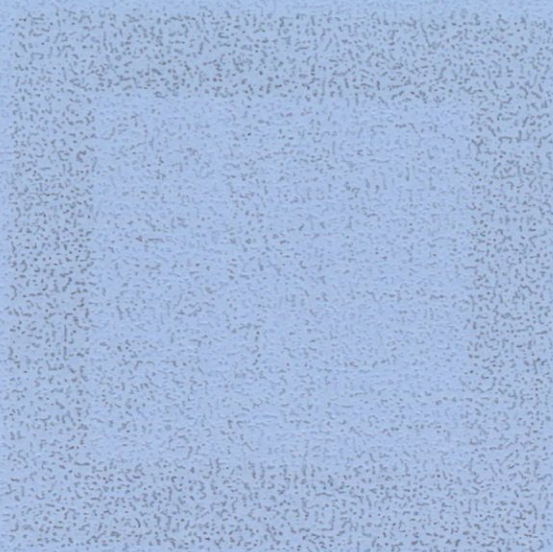


花蓮縣花

蓮花

花蓮縣政府

中華民國 114 年 1 月



一、重劃地區之名稱

花蓮縣第 17 期（玉里鎮民國）市地重劃區。

二、重劃範圍、面積及參與重劃之人數

（一）本重劃區坐落玉里都市計畫區之東北側，重劃區範圍其四至界址如下：

東：以建國五街 30 巷為界。

西：以民國路二段為界。

南：以建國五街為界。

北：以仁愛路二段 227 巷為界。

（二）重劃前土地登記謄本登記面積為 0.161800 公頃，重劃後分配面積為 0.162424 公頃。

（三）重劃地區面積及參與人數：

項目	土地所有權人數	面積（公頃）	備註
公有	1	0.0726	占全部面積 比例 45%
私有	3	0.0892	占全部面積 比例 55%
總計	4	0.1618	

三、重劃經過

（一）都市計畫細部計畫

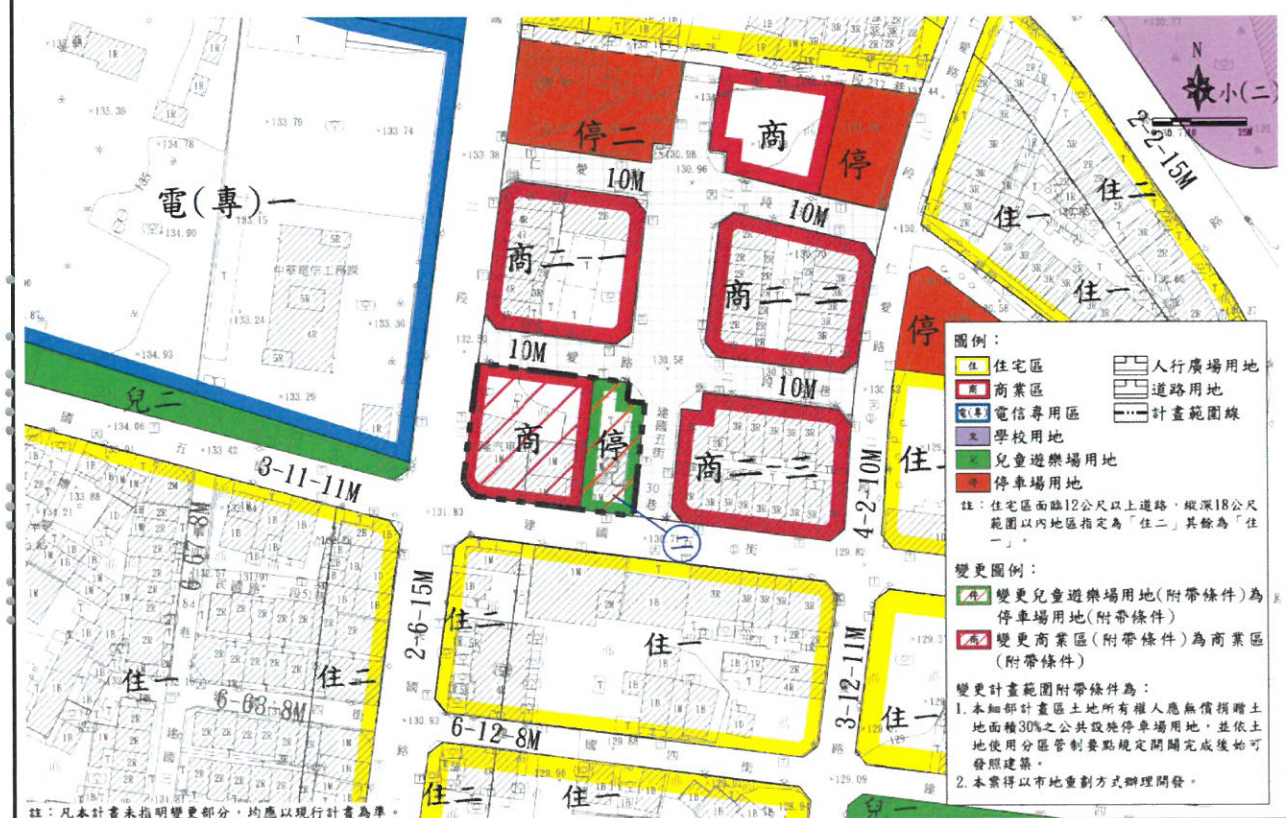
本重劃區都市計畫主要計畫於 80 年 3 月 15 日以府建劃字第 23385 號公告實施。細部計畫於 107 年 4 月 10 日以府建計字第 1070050675A 號公告實施。其都市計畫規劃停車場用地 0.048 公頃。

(二) 重劃後土地使用配置

本區依變更玉里都市計畫(原市場用地「市二」變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討), 指定整體開發地區為重劃地區範圍。

商業區	0.112 公頃	70%
停車場用地	0.048 公頃	30%
小計	0.160 公頃	100%

變更內容示意圖



(三) 重劃計畫書之擬訂、核報、公告

本區重劃計畫書報經內政部於 108 年 11 月 14 日以台內地字第 1080266087 號函核定，本府於 109 年 1 月 9 日以府地劃字第 1080268181A 號公告實施，公告期間自 109 年 1 月 15 日至 109 年 2 月 13 日止共計 30 日，並於 109 年 2 月 10 日舉行土地所有權人說明會，說明重劃意旨及計畫要點。

(四) 禁止限制等事項

為配合工程施工及土地分配作業進行，本案報經內政部於 109 年 4 月 14 日以台內地字第 1090114211 號函核定，本府於 109 年 4 月 22 日以府地劃字第 1090071300A 號公告本重劃區禁止或限制土地移轉、分割、設定負擔、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形，期間自 109 年 5 月 1 日至 110 年 10 月 31 日止共計 1 年 6 個月。

(五) 地上物查估、公告、補償

針對土地改良物有妨礙工程施工及土地分配情形者，經全體所有權人與本府協調後願自行無償拆除，不領取補償費，以減輕重劃費用負擔比率。

(六) 重劃前後地價評定

本區重劃前後地價係於 109 年 12 月 9 日經本縣地價暨標準地價評議委員會第 3 次會議評定，重劃前地價：第 1 區段價(商)為 8,035 元/m²、第 2 區段價(停)為 7,700 元/m²；重劃後地價：第 1 區段價(商)為 15,870 元/m²、第 2 區段價(停)為 14,870 元/m²。

(七) 重劃土地分配結果之公告

本區土地分配草案說明會分別於 110 年 6 月 25 日及 110 年 7 月 19 日至重劃區現場舉行，向土地所有權人說明土地分配情形。土地分配於

111 年 5 月 25 日以府地劃字第 1110100287A 號公告分配成果，期間自 111 年 5 月 31 日起至 111 年 6 月 30 日止，公告期滿無人提出異議，惟後續因座標系統轉換偏差，造成轉換面積與原公告分配面積不符，故本府於 111 年 10 月 26 日以府地劃字第 1110208201A 號公告撤銷原公告，並重新更正公告，期間自 111 年 10 月 31 日至 111 年 11 月 30 日止，公告期滿無人提出異議。

四、重劃負擔

(一) 公共設施用地平均負擔比率：30.43%

停車場用地 0.049420 公頃。

(二) 費用平均負擔比率：10.97%

1. 工程費用新臺幣 1,056,000 元。

2. 重劃費用新臺幣 1,270,280 元。

3. 貸款利息新臺幣 32,593 元。

4. 未達最小分配面積現金補償新臺幣 380,880 元。

費用負擔總額計新臺幣 2,739,753 元。

(三) 總平均負擔比率：41.40%

(四) 重劃負擔總費用證明書於 112 年 2 月 18 日以府地劃字第 1120031881 號函核發。

五、重劃工程

本區重劃工程於 109 年 4 月 29 日以府地劃字第 1090070299 號函委託本縣玉里鎮公所規劃設計、監造及發包施工，其工程項目包括整地、瀝青鋪面、PC 鋪面、抵石子矮牆、停車位畫設及植栽工程等，該工程於 110 年 3 月 23 日開工，於 110 年 12 月 8 日竣工。

六、重劃效益

- (一) 土地價值增漲：區內土地所有權人雖需提供部分土地負擔，但受益於重劃後公共設施興建完備，且配回土地均方整臨路，地價隨之上漲。
- (二) 享受減稅之利益：重劃期間免徵地價稅，重劃後第一次移轉時，減徵百分之四十之土地增值稅，及地價稅減半徵收2年。
- (三) 促進都市健全發展：重劃區土地係配合都市計畫內容予以整體開發建設或更新，完成各項公共設施建設，環境美化，可形成良好居住環境，加強居民對地區之關懷。
- (四) 健全地籍管理：透過重新規劃土地，消除畸零地問題，亦可減少土地共有情形，使產權相對單純便於管理。
- (五) 重劃後提供商業區土地0.113004公頃及停車場用地0.049420公頃，節省用地徵購及開闢費用。

七、地籍整理情形

(一) 重劃前地段、重劃後地段命名及報核

本重劃區重劃前共計5筆土地，土地界址較畸零不整，其中公有土地計有2筆；私有土地計有3筆，另重劃前土地所有權人共計4人，其中公有地所有權人為1人；私有地所有權人為3人。重劃後共計4筆土地，藉由重劃方式地籍重新整理分配，減少土地經界糾紛，且各宗土地皆面臨道路可供申請建築使用，重劃完成後土地市場買賣行情大幅上揚，對於促進土地所有權人處分利用亦有所助益。為便重劃後土地地籍管理，辦理段界調整命名，重劃前為玉昌段，重劃後為玉昌段玉昌二小段，經內政部於111年1月4日以台內地字第1100067306號函同意備查。

重劃前後土地筆數對照表：

項目	公有地 筆數	私有地 筆數	合計 筆數	地段號	備註
重劃前	2	3	5	玉昌段 816、 817、817-1、 818、818-1 地號	1. 公有地之所有權人 均為中華民國。 2. 私有地其中 2 筆為共 有關係。
重劃後	3	1	4	玉昌二小段 1、2、3、4 地號	1. 公有地含抵費地 1 筆 及停車場用地 1 筆。 2. 私有地 1 筆重劃後無 法分配土地，發給現金 補償。

重劃前後共有土地異動表：

重劃前共有土地					重劃後共有土地				
土地 筆數	地段	地號	面積 (m ²)	共有 人數	土地 筆數	地段	地號	面積 (m ²)	共有 人數
1	玉昌	818	413	2	1	玉昌	2	501.40	2
1	玉昌	818-1	455	2		二小 段			

(二) 他項權利、三七五減租之耕地及其他出租土地清理

本重劃區重劃前土地無設定他項權利、無三七五減租之耕地及無其他出租土地之情事。

(三) 重劃土地權利變更登記

本府於112年1月5日以府地劃字第1110259301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、重劃後宗地申報地價換算表、重劃後宗地原規定地價或前次移轉申報現值換算表及測量

成果圖冊等資料囑託花蓮縣玉里地政事務所辦理權利變更登記，該所於112年2月14日以玉地登字第1120000882號函回復登記完畢。

(四) 重劃土地交接

本府於111年7月29日以府地劃字第1110151829號函通知土地所有權人於111年8月16日至現場辦理土地交接。另公共設施用地於112年3月8日辦理交接事宜。

(五) 未達分配者現金補償、差額地價之繳交及領取

重劃前1筆土地重劃後未達最小建築面積標準而不能分配土地，依規定發給現金補償新臺幣38萬880元，本重劃區無繳(領)差額地價之情形。

八、抵費地處理經費收支情形

(一) 抵費地處理情形

本重劃區抵費地共計1筆，為玉昌段玉昌二小段3地號抵費地，面積0.020926公頃，歷經112年度公開標售無人投標，最終本府於113年2月26日標脫，以新臺幣488萬152元決標，並於113年4月18日所有權移轉登記完畢，113年5月24日抵費地點交完成。

(二) 財務收支情形

113年5月30日府地劃字第1130099136A號公告本縣第17期(玉里鎮民國)市地重劃區財務結算收支情形。重劃區盈餘依規定半數撥充實施平均地權基金，半數作為增添公共設建設、管理、維護之費用。

財務結算收支明細表如下：

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	1,021,110	
二、抵費地出售收入	4,880,152	抵費地計1筆209.26 平方公尺	二、重劃業務費	1,211,755	
三、未出售抵費地	0		三、地上物補償費	0	
四、利息收入	9,839		四、貸款利息	225,083	
五、違規罰款收入(公共設施 工程勞務設計逾期罰款)	0		五、差額地價	380,880	重劃後未達最小分配 面積，發給現金補償 費。
小 計	4,889,991			2,838,828	
盈 餘	2,051,163				
說 明	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102萬 5,582元作為增添區內公共設施建設、管理、維護之費用萬元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)。				

九、異議情形及處理經過

(一) 公告重劃計畫書

本重劃區之計畫書經內政部核定後，辦理公告期間內無土地所有權人提出反對意見。

(二) 土地分配結果公告

於召開土地分配說明會時，國有地使用人提出意見，要求調整國有地分配位置，以避免拆遷其廠房，嗣後國有地管理機關財政部國有財產署與使用人協調，在提出相關承租證明文件下，同意將國有地座落至廠房主建物，本府據以修正分配圖及公告土地分配結果，公告期滿無土地所有權人提出異議。

十、檢討

本重劃區原土地分配結果公告期間為 111 年 5 月 31 日至 111 年 6 月 30 日止，公告期滿辦理地籍測量作業時，因 TWD67 座標系統轉換至 TWD97【2010】座標系統造成轉換偏差，導致轉換後面積與公告分配清冊面積不符，為保障土地所有權人之權益，本府撤銷原公告並重新更正公告，重新公告期間為 111 年 10 月 31 日至 111 年 11 月 30 日止，連帶影響後續重劃作業進度，爰將來辦理土地分配時須更加謹慎，面積計算應遵守相關規定流程，並與測量單位保持橫向聯繫，避免錯誤再度發生。

本重劃區之抵費地第 1 次公開標售日期為 112 年 5 月 5 日，惟無人投標，嗣後陸續公開標售共計 7 次，亦無人投標，有鑒於此，本府於 112 年底再度召開市地重劃委員會審議標售底價，經委員決議通過調降底價，最終 113 年 2 月 26 日成功標脫抵費地。綜上，本府將來訂定底價時，除考量財務結算是否收支平衡外，應更加仔細評估土地區位及市場價格等因素情形，以減少標售期程，增進土地活化使用。

檢附重劃區位置圖、重劃前地籍圖、重劃後地籍圖、土地分區使用
略圖及重劃前後照片(附件一~五)

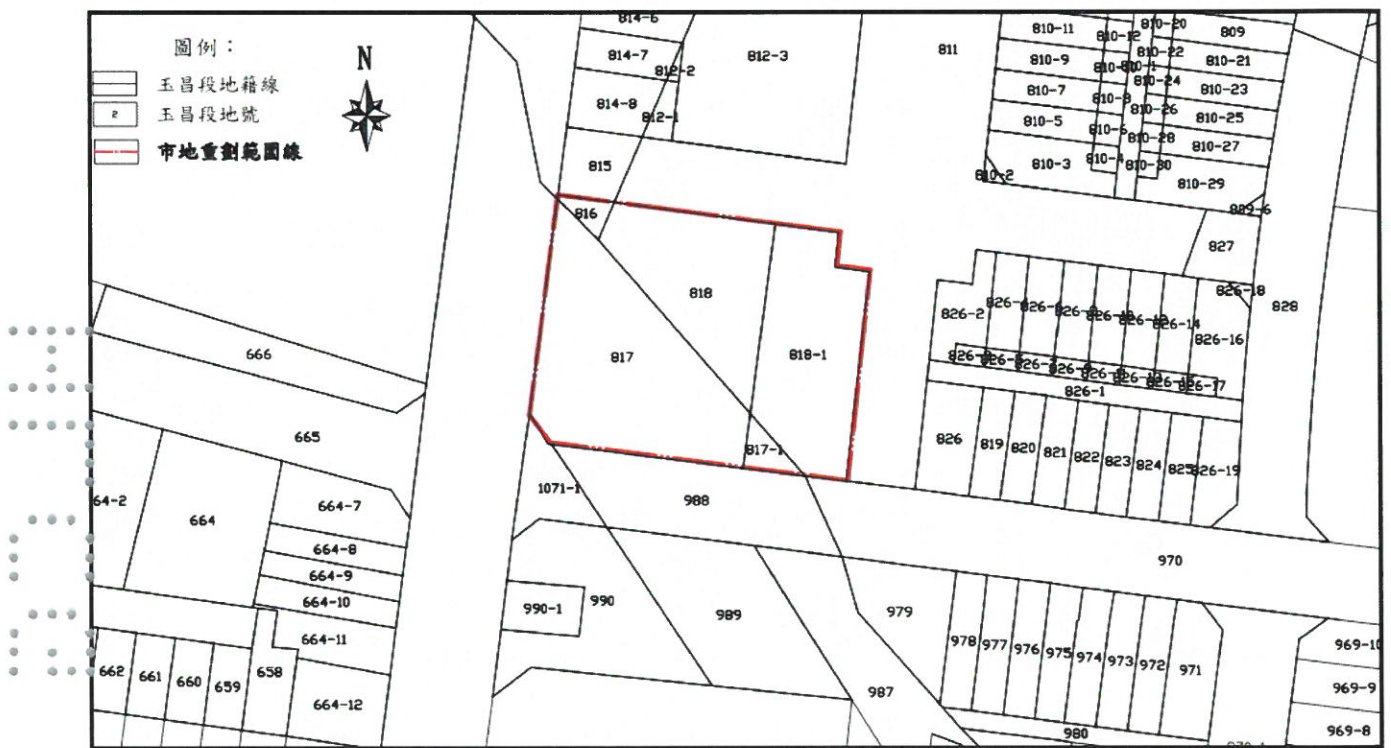


附件一、重劃區位置圖

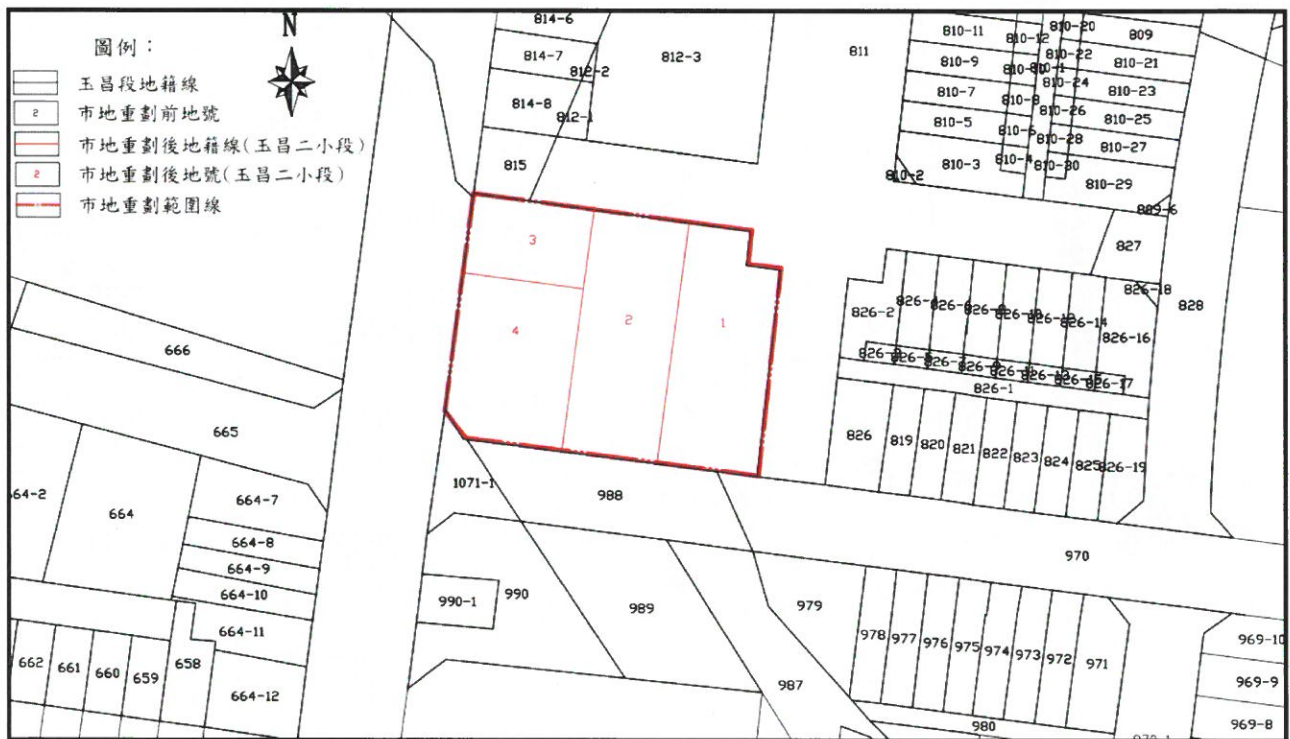


 重劃區範圍

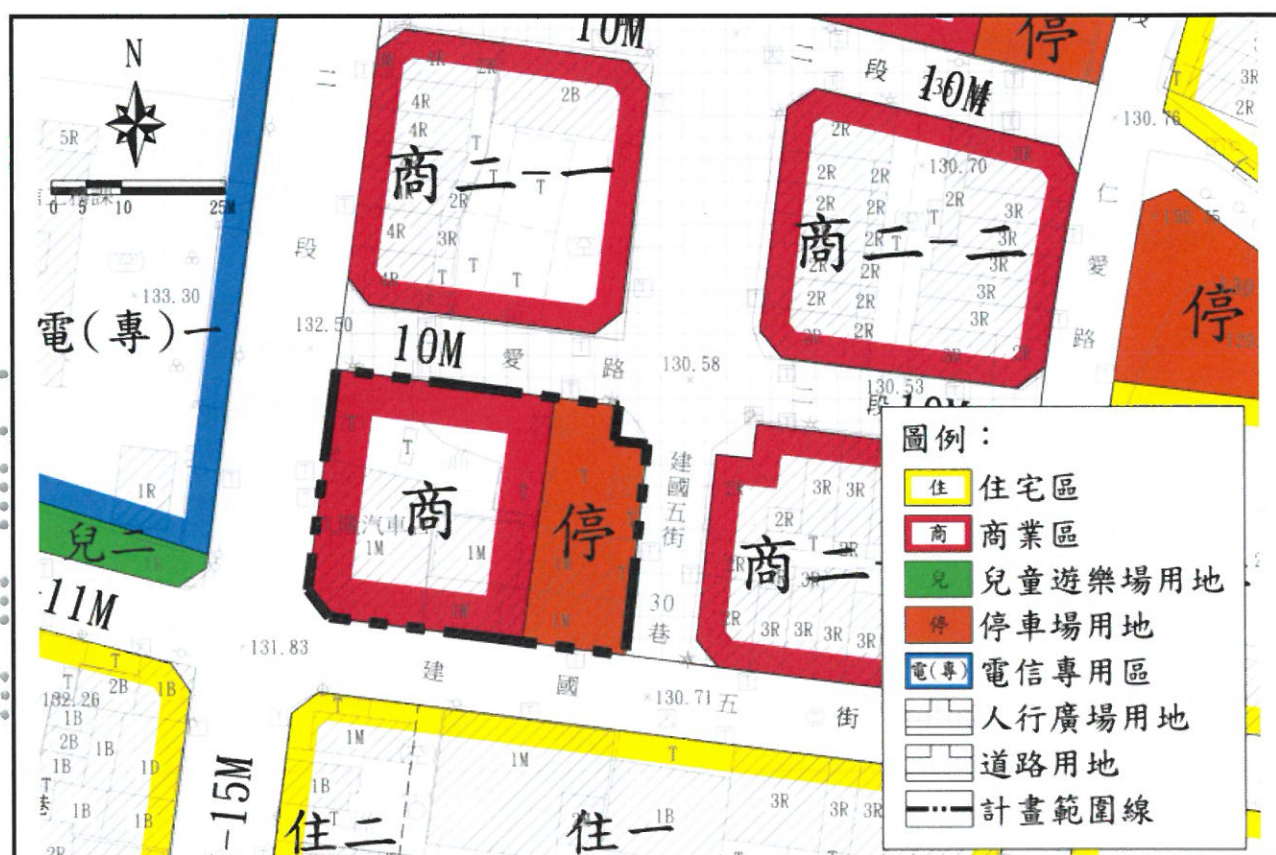
附件二、重劃前地籍圖



附件三、重劃後地籍圖



附件四、土地分區使用略圖



附件五、重劃前後照片

重劃前照片



重劃後照片



