

# 彰化市彰新自辦市地重劃區重劃計畫書

## 壹、重劃地區及範圍：

### 一、重劃地區及範圍

本自辦市地重劃區係位於彰化縣彰化市內，範圍包括西勢子段過溝子小段內之部份土地，以彰化都市計畫（「原公（兒）一」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫」範圍為範圍。

其四至範圍如下：

東：西勢子段過溝子小段 29-12 等地號為界

西：自強路一段 49 巷(2-21-10M)計畫道路右側為界

南：十五米自強路北側為界

北：金馬路（50M）南側為界

### 二、本重劃區名稱：彰化市彰新自辦市地重劃區

## 貳、法令依據

一、平均地權條例第 58 條第 2 項規定辦理。

二、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 24 條規定辦理。

三、本重劃區範圍業經彰化縣政府 94 年 9 月 27 日府地價字第 0940187092 號函核定（附件一）。

四、擬定彰化都市計畫（原「公（兒）一」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫案業經彰化縣政府 94 年 12 月 19 日府城計字第 0940245567B 號公告實施，符合市地重劃實施辦法第九條規定。

## 參、辦理重劃原因及預期效果：

### 一、辦理重劃原因：

（一）本重劃區係屬都市計畫區內之公（兒）用地變更為住宅區，大部份土地為空地、舊建物，其經濟效益極低。

（二）地籍凌亂，畸零地滋生，不利建設阻礙地方發展。

（三）公共設施缺乏。

## 二、預期效益：

- (一) 公共設施完善：本重劃區辦理完成區內公共設施（如道路、側溝、自來水、電力、電信）均將隨同施設完竣。預計重劃完成後，開闢完成之道路用地面積約 0.91 公頃、公園用地約 0.48 公頃，綠地約 0.06 公頃，溝渠用地約 0.05 公頃，變電所用地約 0.01 公頃。
- (二) 減輕政府財力負擔：本重劃區辦理完竣後，政府因此無償取得之公共設施用地約 1.50 公頃，以重劃區內公共設施平均每平方公尺公告土地現值 32,245 元加四成計算，可節省徵收費用約 6.77 億元。
- (三) 消除畸零地：重劃後土地地形方正完整，方可建築使用，公共設施完整，提高土地利用及增值，從而促進地方的發展與繁榮，本重劃自完成後可供之建築面積約 2.46 公頃。
- (四) 廣建財源、充裕地方財政：重劃完成後由於公共設施的完竣，土地方正完整，必當刺激土地的建築使用，從而建立政府永久的稅源如：地價稅、房屋稅、契稅及土地增值稅...等，以充裕地方的財政，加速地方建設。
- (五) 改善生活環境，提高生活品質，建立完整、優美舒適的住宅社區。

## 肆、重劃區內公私有土地總面積及土地所有權人總數：

### 公私有土地面積及人數

項 目	土 地 所 有 權 人 數	面 積 ( 公 頃 )	備 註
公 有	2	0.273900	
私 有	48	3.692000	
未 登 錄 地	0	0	
合 計	50	3.965900	

伍、土地所有權人申請（同意）情形：

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總數	申請(同意)情形		未申請(同意)情形		總面積 (公頃)	申請(同意) 面積(公頃)		未申請(同意) 面積(公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
48	30	62.50%	18	37.50%	3.692000	2.600220	70.43%	1.091780	29.57%
公有土地面積：0.273900 公頃 (註：國有 2675 m <sup>2</sup> ；縣有 64 m <sup>2</sup> )					可抵充之公地面積：0.224900 公頃 (註：國有 2185 m <sup>2</sup> ；縣有 64 m <sup>2</sup> )				

陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計 0.224900 公頃，依平均地權條例第六十條規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

柒、預估公共設施用地負擔：

一、共同負擔之公共設施用地項目及面積：

項	目	面 積 (公頃)	備 註
道	路	0.91	本表公共設施用地實際面積，以經依法釘樁、分割、登記之面積為準。
公	園 用 地	0.48	
綠	地	0.06	
溝	渠 用 地	0.05	
合	計	1.50	

二、非共同負擔公共設施用地項目及面積：

項	目	面 積 (公頃)	備 註
變	電 所 用 地	0.01	其中電力公司重劃區內重劃前面積 50 m <sup>2</sup> ，原面積指配於變電所用地，不扣計負擔；不足分配之面積，依市地重劃等法規辦理。
	合計	0.01	

註：依「原公(兒)一」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區細部計畫書第 25、26 頁規定辦理。

$$\text{公共設施用地負擔比率} = \frac{\text{重劃區共同負擔公共設施用地總面積} - \text{重劃原有公有道路、溝渠、河川及未登記土地總面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原有公有道路、溝渠、河川、及未登記等土地抵充面積} - \text{未扣計重劃負擔面積}} \times 100\%$$

$$34.13\% = \frac{1.50 - 0.2249}{3.9659 - 0.2249 - 0.005} \times 100\%$$

### 捌、預估費用負擔：

#### 預估費用：

#### (一) 費用概計：

項	目	金額 (元)	備註
工程費	填土整地工程	12,000,000	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。
	道路、側溝工程	18,200,000	〃
	路燈工程	1,450,000	〃
	公園、綠地工程	10,800,000	〃
	溝渠工程	5,500,000	〃
	管線工程	8,000,000	包括電力、電信、自來水等管線工程。
	小計	55,950,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	115,000,000	本項費用以理事會查定提交會員大會通過、送主管機關核備之金額為準。
	重劃作業費	3,247,200	費用及項目如附件二
	小計	118,247,200	
貸款利息	12,855,753	以年息3.69%計算，期限2年。	
合計	187,052,953		

#### (二) 費用負擔比率

$$\text{費用負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃作業費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後評定地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原有公有道路、溝渠、河川、及未登記等土地抵充面積} - \text{未扣計重劃負擔面積})} \times 100\%$$

$$14.31\% = \frac{55,950,000 + 118,247,200 + 12,855,753}{35,000 \times (39,659 - 2,249 - 50)} \times 100\%$$

### 玖、土地所有權人負擔概計：

一、共同負擔之公共設施用地負擔比率：34.13%

二、重劃費用負擔比率：14.31%

三、合計平均負擔比率：48.44%

拾、財務計劃：

- 一、本重劃區重劃費用總額為：187,052,953 元。
- 二、貸款計畫：前款所需費用擬向金融機構或向民間機構借款籌措。
- 三、償還計畫：由區內土地所有權人以未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

拾壹、預定重劃作業進度：

本重劃區預定工作期間以二年計算，民國 94 年 3 月至民國 96 年 3 月止（詳附件三）。

拾貳、重劃區範圍都市計劃地籍套繪圖。

拾參、附件：

- 一、彰化縣政府 94 年 9 月 27 日府地價字第 0940187092 號函核定範圍。
- 二、重劃作業費用明細表。
- 三、重劃區預定工作進度表。
- 四、重劃區範圍都市計劃地籍套繪圖。

彰化市彰新自辦市地重劃區重劃作業費用明細表

項目	單位	單價	數量	總價	備註
一、人事費					
(一) 土地開發人員	元/年(人)	390,000	2年(2人)	1,560,000	每人每月30,000元以13個月計算
(二) 作業人員	元/年(人)	325,000	2年(1人)	650,000	每人每月25,000元以13個月計算
二、業務費					
(一) 油電費	月	2,000	26	52,000	
(二) 文具、紙張、印刷	月	1,000	26	26,000	
(三) 加班、誤餐費	月	3,000	26	78,000	
(四) 水電費	月	2,000	26	52,000	
三、地籍整理費用					
(一) 地形測量	公頃	15,000	5	75,000	
(二) 邊界分割	筆	400	8	3,200	土地分割規費每筆800元，減半收取
(三) 土地分配及成果圖	公頃	50,000	3.96	198,000	
(四) 各宗土地界樁埋設	筆	1,500	100	150,000	
(五) 重劃後確定測量	筆	2,000	100	200,000	土地鑑界規費每筆4,000元，減半收取
(六) 道路中心樁埋設	支	5,000	15	75,000	
四、旅運費	月	3,000	26	78,000	
五、設備費	式	50,000		50,000	電腦設備
總計				3,247,200	

註：重劃期間以26個月計算。

## 彰化市彰新自辦市地重劃區預定工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、發起成立籌備會	自 94 年 3 月 至 94 年 4 月
二、範圍申請核定	自 94 年 8 月 至 94 年 9 月
三、徵求同意	自 94 年 3 月 至 94 年 9 月
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 94 年 9 月 至 94 年 10 月
五、公告重劃計畫書	自 94 年 10 月 至 94 年 11 月
六、研擬重劃會章程草案	自 94 年 10 月 至 94 年 11 月
九、成立重劃會	自 94 年 11 月 至 94 年 12 月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 95 年 1 月 至 95 年 2 月
九、現況調查及測量	自 95 年 1 月 至 95 年 2 月
十、工程規劃設計	自 95 年 2 月 至 95 年 4 月
十一、查估重劃前後地價	自 95 年 3 月 至 95 年 5 月
十二、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 95 年 5 月 至 95 年 6 月
十三、土地分配設計及計算負擔	自 95 年 6 月 至 95 年 8 月
十四、分配結果公告及異議處理	自 95 年 9 月 至 95 年 12 月
十五、申請地籍整理及土地登記	自 95 年 12 月 至 96 年 1 月
十六、土地交接及清償	自 96 年 1 月 至 96 年 2 月
十九、申請核發重劃費用負擔證明書	自 96 年 2 月 至 96 年 2 月
十八、財物結算	自 96 年 2 月 至 96 年 3 月
十九、重劃會解散	自 96 年 3 月 至 96 年 3 月