

彰化縣員林市玉山自辦市地重劃區
重劃計畫書草案

附註：經 110 年 9 月 24 日重劃會第 2 次會員大會審議通過。

彰化縣員林市玉山自辦市地重劃區重劃會 研擬



目錄



壹、重劃地區及其範圍.....	1
貳、法律依據.....	1
參、辦理重劃原因及預期效益.....	2
肆、重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數.....	4
伍、土地所有權人同意重劃情形.....	4
陸、重劃區原公有道路、溝渠河川及未登記土地面積.....	5
柒、預估公共設施用地負擔.....	5
捌、預估費用負擔.....	6
玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	7
拾、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則...	7
拾壹、財務計畫.....	7
拾貳、預定重劃工作進度表.....	7
拾參、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	7
附 表 預定重劃工作進度.....	8
附 圖 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	9
附件一 彰化縣都市計畫委員會第249次會議紀錄。	
附件二 本重劃區最近三年鄰近地區土地交易實例。	
附件三 下水道查詢回函。	

彰化縣員林市玉山自辦市地重劃區 重劃計畫書草案



壹、重劃地區及其範圍

本重劃區定名為「彰化縣員林市玉山自辦市地重劃區」，係以「擬定員林都市計畫(部分乙種工業區〔供玉山蜜餞股份有限公司與國豐食品工業股份有限公司使用〕變更為住宅區)細部計畫」案之計畫範圍為辦理重劃範圍(包含員林市僑信段等 14 筆土地)，其四至如下：

東界：以溝兼道(浮圳路二段 404 巷)為界(含)。

南界：以 12M 計畫道路(浮圳路二段)為界(不含)。

西界：北側以 6M-1 計畫道路為界(含)；南側以 12M 計畫道路(大仁南街)為界(不含)。

北界：以 12M 計畫道路(建國路)為界(不含)。

貳、法律依據

一、依平均地權條例第 58 條第 3 項規定辦理。

二、本重劃區實施範圍經彰化縣政府 110 年 8 月 19 日府地開字第 1100277837 號函核定。

三、本案所屬之「擬定員林都市計畫(部分乙種工業區〔供玉山蜜餞股份有限公司與國豐食品工業股份有限公司使用〕變更為住宅區)細部計畫」案，經 108 年 11 月 14 日彰化縣都市計畫委員會第 249 次會議審竣在案(詳附件一)。



參、辦理重劃原因及預期效益

一、重劃原因

- (一) **遵循都市計畫之規定**：本案基地位於員林都市計畫區內浮圳路與大仁南街交叉路口東側之乙種工業區，周邊現況住商使用密集，且有為數甚多之新住宅社區陸續興建中，無論視覺景觀、環境品質甚至地區紋理上，變更範圍內之工廠使用均與周邊現況無法協調融合。有鑑於此，於員林都市計畫主要計畫辦理第三次通盤檢討期間提案陳情變更乙種工業區為住宅區。細部計畫於 108 年 11 月 14 日經彰化縣都市計畫委員會第 249 次會議審竣，且為確保都市計畫具體可行，本案採「市地重劃」方式開發。
- (二) **加速地方繁榮**：隨著產業升級及轉型，現多經營不善或停工閒置，其土地囿於高昂地價轉手經營不易，工業區發展缺乏整體規劃且設施不完善，並無科學園區般具有充沛競爭力，再加上其窳陋之工廠生產環境除與繁榮之市鎮，甚至新社區發展現況格格不入，還可能衍生為各種環境污染源產生場所。綜上，針對閒置或無繼續興辦工業意願之乙種工業區，應視周邊土地發展現況予以檢討變更為適當之土地使用分區，以促進都市土地積極有效地開發利用。多數土地所有權人同意辦理都市計畫變更、回饋，契合彰化縣政府施政計畫所需土地，在不增加政府財政負擔及考量公平性與提升都市生活環境品質之前提下，為促進土地有效利用及保障土地所有權人之權益，遂由土地所有權人依平均地權條例及都市計畫附帶條件規定，申請以自辦市地重劃方式辦理整體開發，促進都市發展與地方繁榮。
- (三) **基於土地經濟性與負擔公平性考量**：辦理市地重劃可將重劃區內雜亂不整、畸零細碎之土地予以交換分合成為一方整之地形，重劃後均可直接面臨街道建築使用。而配合公共設施的興建更可促進土地經濟有效利用，並改善都市環境品質，重劃後土地所有權人獲得之土地價值



亦相對提高。因此區內大多數土地所有權人均認同「市地重劃」為較公平合理的開發方式，願意依市地重劃相關辦法之規定共同負擔區內之公共設施用地及重劃費用，早日完成土地開發取回自己的住宅區土地。

二、預期效益

- (一)本區重劃完成後政府將無償取得公園用地 0.1422 公頃、溝渠用地兼供道路使用 0.1545 公頃及道路用地 0.2325 公頃，共三項公共設施用地，面積合計 0.5292 公頃，並開發可建築用地 0.8926 公頃，對促進土地有效利用與開發，提高土地經濟價值，加速地方繁榮，引導都市健全發展，均有相當可觀的實質助益。
- (二)本區以市地重劃方式辦理整體開發，其公共設施用地及開發費用由土地所有權人共同負擔，可節省政府徵購公共設施用地費用約 2 億 6,354 萬元及建設經費約 7,625 萬元，總計約 3 億 3,979 萬元。（註：徵購公共設施用地費用以預估重劃後平均地價估算）
- (三)重劃區土地係配合都市計畫內容進行整體開發，完成各項公共設施建設，除地價上漲外，可使環境美化，形成良好都市宜居社區環境，且重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，並可有效消除畸零地之問題，健全地籍管理。



肆、重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

本區土地總面積 14218.00 平方公尺，土地所有權人共 10 人，如下：

項目		土地所有權 人數 (人)	面積 (平方公尺)	備註
公有	中華民國	1	167.95	管理者：財政部國有財產署
		1	1391.95	管理者：行政院農業委員會 農田水利署
	小計	2	1559.90	公有土地所有權人數為 1 人； 以管理者 2 人列計。
私有		8	12658.10	
總計		10	14218.00	

註：表列面積係依土地登記面積統計，部分土地應以辦竣邊界分割之登記面積為準；詳重劃前土地清冊。

伍、土地所有權人同意重劃情形

同意人數及面積如下表：(含未出具印鑑證明之約定同意者，同意人數 8 人，占 100.00%；同意面積 12658.10 m²，占 100.00%。)

私有土地所有權人人數				
總人數	同意人數		未同意人數	
人數	人數	百分比	人數	百分比
8	5	62.50%	3	37.50%

私有土地面積				
總面積	同意面積		未同意面積	
平方公尺	平方公尺	百分比	平方公尺	百分比
12658.10	12041.11	95.13%	616.99	4.87%

註：詳意見分析表及同意書。



陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

公有土地面積： 0.1559 公頃	可抵充公地面積： 0.00 公頃
-------------------	------------------

柒、預估公共設施用地負擔

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：公園用地 0.1422 公頃、溝渠用地兼供道路使用 0.1545 公頃及道路用地 0.2325 公頃，共三項公共設施用地，土地所有權人應共同負擔之公共設施用地面積合計 0.5292 公頃。

註：上開公共設施用地面積應以都市計畫樁測定並完成地籍逕為分割之面積為準。

三、土地所有權人負擔公共設施用地面積：0.5292 公頃

土地所有權人負擔之公共設施用地面積 = 共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積 = 0.5292－0.00 = 0.5292 公頃
--

四、公共設施用地平均負擔比率：37.22%

公共設施用地平均負擔比率 = (共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積) ÷ (重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積) × 100% = (0.5292－0.00) ÷ (1.4218－0.00) × 100% = 37.22%
--



捌、預估費用負擔

一、預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項目		金額 (元)	說明
工 程 費 用	整地工程	27,000,000	1.以每公頃 1,800 萬元估算。 2.應以經主管機關核定之工程設計預算書所載工程細目及金額為準。
	道路工程		
	公園景觀工程		
	工程規劃、設計及監造費		
	公用設備管線工程費		
重 劃 費 用	土地改良物拆遷補償費	43,200,000	應以經理事會查定提交會員大會通過之金額為準。
	重劃作業費	2,500,000	含各項重劃業務、地政規費、估價報告、簽證費及相關行政費。
	重劃費用合計	45,700,000	
貸款利息		3,550,000	依 110 年 9 月五大銀行平均基準利率 2.44%；計息 2 年。
總 計		76,250,000	

二、預估費用負擔比率：10.77%

費用平均負擔比率

$$= (\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}) \div [\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積})] \times 100\%$$

$$= 76,250,000 \div [49,800 \times (14218.00 - 0.00)] \times 100\%$$

$$= 10.77\%$$

註：重劃後平均地價係依鄰近地區住宅區土地交易價格預估(詳附件二)。



玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人平均重劃負擔比率
= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率
= 37.22% + 10.77%
= 47.99%

拾、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

本重劃區內無既成社區，原有合法建物之重劃負擔減輕原則視本案重劃開發實際財務支出情形，由理事會決議後執行。

拾壹、財務計畫

- 一、資金需求總額：重劃開發總費用約新臺幣 7,625 萬元。
- 二、財源籌措方式：前項所需費用由重劃理事會籌措支應。
- 三、償還計畫：由土地所有權人以其未建築土地折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

拾貳、預定重劃工作進度(詳附表)

拾參、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖(詳附圖)

附件：

附件一 彰化縣都市計畫委員會第 249 次會議紀錄。

附件二 本重劃區最近三年鄰近地區土地交易實例。

附件三 下水道查詢回函。



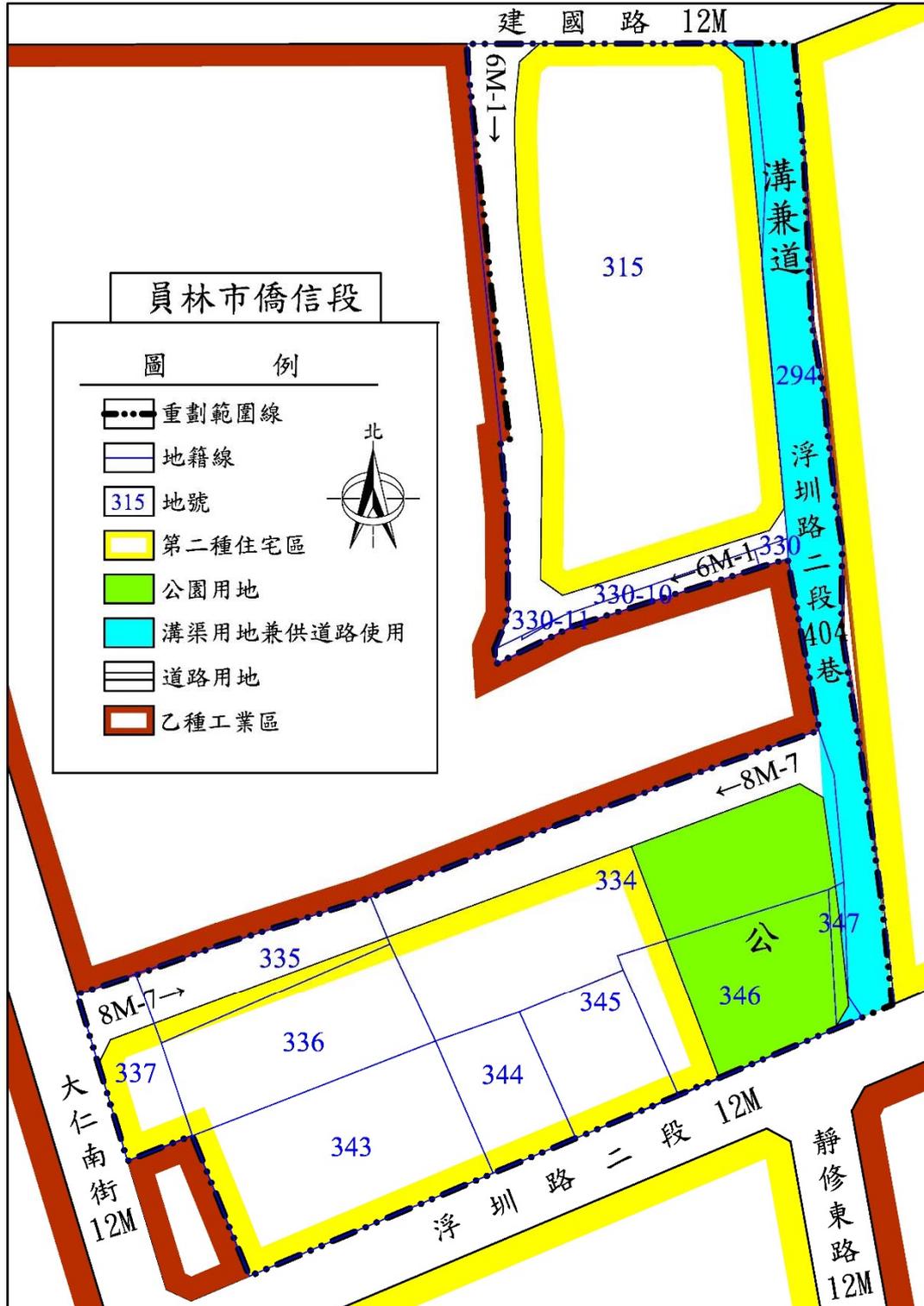
附表 預定重劃工作進度：自 109 年 05 月起至 113 年 04 月止

工作項目		預定工作期程
1	發起成立籌備會、報請核定	109 年 05 月至 109 年 10 月
2	召開座談會	109 年 12 月 01 日
3	召開重劃會成立大會、核准成立重劃會	110 年 01 月 08 日 110 年 03 月 11 日
4	召開第一次會員大會審議擬辦重劃範圍	110 年 04 月 15 日
5	重劃範圍(意見陳述、合議制審議、核定)	110 年 04 月至 110 年 08 月
6	召開第二次會員大會審議重劃計畫書草案	110 年 09 月 24 日
7	重劃計畫書草案 (徵求同意、聽證會、合議制審議)	110 年 08 月至 110 年 12 月
8	細部計畫書圖核定、公告	111 年 01 月
9	重劃計畫書核定、公告及通知	111 年 02 月至 111 年 03 月
10	現況調查及測量	111 年 01 月至 111 年 03 月
11	籌編經費及公告禁止土地移轉、禁建事項	111 年 04 月至 111 年 06 月
12	地上物拆遷補償費報核、通知、發價	111 年 04 月至 111 年 06 月
13	工程規劃設計、報請核定	111 年 02 月至 111 年 06 月
14	工程發包、施工、驗收及決算	111 年 07 月至 112 年 09 月
15	查定重劃前後地價、報請評議	111 年 08 月至 111 年 12 月
16	計算負擔及土地分配設計、提會員大會	112 年 01 月至 112 年 05 月
17	土地分配結果報請核定、公告及異議處理	112 年 06 月至 112 年 09 月
18	重劃後地籍確定測量、土地權利變更登記	112 年 10 月至 112 年 12 月
19	交接土地及清償差額地價	113 年 01 月
20	申請核發重劃負擔總費用證明書	113 年 02 月
21	處理抵費地及財務結算、公告	113 年 03 月
22	撰寫重劃報告書及報請核定	113 年 04 月

附圖



彰化縣員林市玉山自辦市地重劃區 重劃範圍都市計畫地籍套繪圖



附件一



彰化縣都市計畫委員會第 249 次會議紀錄

一、時間：民國 108 年 11 月 14 日（星期四）上午 9 時 30 分

二、地點：本府三樓簡報室。

三、主席：王主任委員惠美(劉委員玉平 代)

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

紀錄彙整：李千足

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、出席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 248 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、審議案件：

審議案件第 1 案：和美鎮公所為「擬定和美都市計畫（原公兒一變更為第二種住宅區）細部計畫」再提會討論案。

審議案件第 2 案：員林市公所為「擬定員林都市計畫（部分乙種工業區〔供玉山蜜餞股份有限公司與國豐食品工業股份有限公司使用〕變更為住宅區）細部計畫」再提會討論案。

審議案件第 3 案：彰化縣政府為「變更二水都市計畫(部分綠地及農業區為道路用地)(配合東彰道路南延段新闢工程)」案。

八、臨時動議案件：



審議案第 2 案：員林市公所為「擬定員林都市計畫（部分乙種工業區〔供玉山蜜餞股份有限公司與國豐食品工業股份有限公司使用〕變更為住宅區）細部計畫」再提會討論案

提案單位：玉山蜜餞股份有限公司

說 明：

一、摘要

本案主要計畫前經內政部都委會 106 年 3 月 7 日第 895 次會及 106 年 10 月 24 日第 910 次會審定在案，後因鄰地所有權人陳情調整變更範圍，經本府於 107 年 6 月 22 日邀集土地所有權人及相關單位召開研商會議，本案申請人即依前開研商會議結論調整並修正變更範圍及計畫內容後，提經本縣都委會 107 年 7 月 30 日第 243 次會議審議通過（變更範圍經同意剔除員林市僑信段 315 地號部分土地及 316 地號整筆土地），並賡續報請內政部辦理審議程序。

本案主要計畫已於 108 年 8 月 13 日提經內政部都委會第 951 次會議審竣，變更範圍業經同意調整，惟考量公共設施配置模式，內政部都委會爰建議刪除範圍內綠地用地之劃設。因此，依內政部都委會決議，就細部計畫配合調整內容；另外，為利本案都市設計審議之執行，參照「彰化縣都市設計審議作業程序」規定，增修訂土地使用分區管制要點及都市設計準則，爰再提請本大會討論。

二、法令依據：

都市計畫法第 24 條及都市計畫工業區檢討變更審議規範。



三、擬定計畫位置及範圍：詳圖 1、圖 2。

四、擬定計畫內容：詳附件補充資料。

五、公民或團體所提意見：本案無人民陳情意見。

六、提大會討論事項：

(一) 修正細部計畫土地使用內容

本案經彰化縣都委會第 243 次會議審議通過之細部計畫內容包含第二種住宅區、公園用地、綠地用地、道路用地及溝渠用地兼供道路使用（詳附件附圖 1），配合主要計畫審定內容，刪除綠地用地之劃設，爰調整後細部計畫內容為第二種住宅區、公園用地、道路用地及溝渠用地兼供道路使用（詳附件附圖 2）。

(二) 修正土地使用分區管制要點及都市設計準則

參照「彰化縣都市設計審議作業程序」有關公共工程應辦理都市設計審議之規模，本案劃設之公共設施用地因未達送審標準，爰建議增訂公共設施用地不納入都市設計審議範圍之規定於土地使用分區管制要點，並一併調整都市設計準則相關內容，以避免衍生後續執行疑義。

七、圖表及附件：

圖 1 計畫位置示意圖。

圖 2 計畫範圍示意圖。

決 議：本案除依下列意見修正外，其餘依會中所提計畫書、圖通過，並請玉山蜜餞股份有限公司依照修正並報由本府核定後實施。

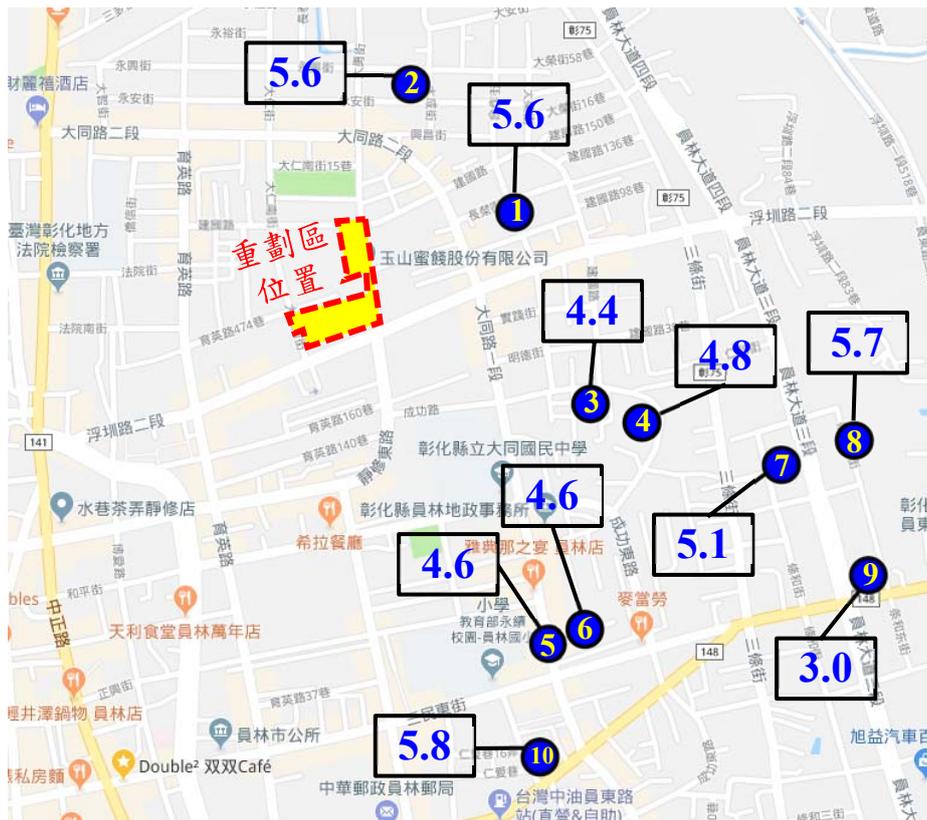


- 一、本案准照 108 年 8 月 13 日內政部都市計畫委員會第 951 次會議決議內容，刪除綠地用地之劃設，爰調整後細部計畫內容為第二種住宅區、公園用地、道路用地及溝渠用地兼供道路使用(詳表 1)，並請依照修正後報由本府核定後實施。
- 二、同意修正本案土地使用分區管制要點及都市設計準則，修正情形詳表 2、表 3。



附件二 最近三年鄰近地區土地交易實例

編號	位置	交易年月	使用分區	面積 (m ²)	交易總價 (元)	單價 (元/m ²)	
1	三條圳段十七份小段 197-3 地號	108/05	住	83.00	4,680,000	56,386	
2	三條圳段十七份小段 289-2 地號	108/11	住	204.00	11,380,000	55,784	
3	地政段 313-8 地號	108/08	住	435.00	19,079,825	43,862	
4	地政段 390 地號	110/06	住	227.50	10,998,800	48,346	
5	地政段 681 地號	108/12	住	71.00	3,300,000	46,479	
6	地政段 684 地號	108/04	住	154.00	7,104,212	46,131	
7	三和段 907-3 地號	108/04	住	618.79	31,821,280	51,425	
8	三和段 1023 地號	108/12	住	115.04	6,611,900	57,475	
9	三和段 1071 地號	109/01	住	64.94	1,980,000	30,490	
10	仁愛段 567 地號	108/10	住	156.00	9,100,000	58,333	
平均單價						49,800 (元/m ²)	164,628 (元/坪)



正 本

附件三 下水道查詢回函

檔 號：

保存年限：



彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
辦公地址：彰化縣彰化市公園路一段409號
承辦人：林國暉
電話：04-7532667
傳真：04-7277819
電子信箱：victorlkh@email.chcg.gov.tw

403021
臺中市西區五權西路一段237號8樓之1

受文者：彰化縣員林市玉山自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國110年8月26日

發文字號：府水道字第1100303398號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會函詢「彰化縣員林市玉山自辦市地重劃區」範圍有無涉及污水下水道案，經查範圍內暫無污水下水道設施，請查照。

說明：復貴會110年8月23日玉山重劃字第110008號函。

正本：彰化縣員林市玉山自辦市地重劃區重劃會
副本：本府水利資源處

縣長 王惠美

本案依分層負責規定授權主管處長決行