

彰化縣溪湖鎮西環自辦市地重劃區
重劃計畫書【核定本】

彰化縣溪湖鎮西環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...	8
拾壹、財務計畫.....	8
拾貳、其他事項.....	8
拾參、預定重劃工作進度表.....	9
拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	9
附表 預定重劃工作進度.....	10
附圖一 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	11
附圖二 重劃區內現有巷道處理原則示意圖.....	12
附件一 細部計畫公告文	
附件二 公有土地使用現況會勘紀錄	
附件三 本重劃區最近三年鄰近地區土地交易實例	

彰化縣溪湖鎮西環自辦市地重劃區 重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍

本重劃區定名為「彰化縣溪湖鎮西環自辦市地重劃區」，係以「擬定溪湖都市計畫(原文小五用地變更為住宅區及行政用地)(配合彰化縣政府農業處及彰化縣動物防疫所辦公廳舍遷建計畫)細部計畫」案之計畫範圍為辦理重劃範圍(包含溪湖鎮湖南段及大竹段等 35 筆土地)，其四至如下：

東界：以 12M 計畫道路(德學街)為界；不含道路。

南界：以 12M 計畫道路(德興路)為界；不含道路。

西界：以湖南段 173、178、179、180、182、185-1、164、161、251、251-1 及 252 地號之西側地籍線連接線為界。

北界：以 20M 計畫道路(福德路)為界；不含道路。

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 108 年 8 月 23 日府地開字第 1080281041 號函核定。

三、本案所屬之「擬定溪湖都市計畫(原文小五用地變更為住宅區及行政用地)(配合彰化縣政府農業處及彰化縣動物防疫所辦公廳舍遷建計畫)細部計畫」案，業經彰化縣政府 110 年 6 月 29 日府建城字第 1100212839C 號函公告發布實施(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：本案基地原為溪湖都市計畫之「文小五」學校用地，於 78 年辦理土地徵收作業，至 92 年經彰化縣政府委託評估確實無設校需求，並經 105 年內政部土地徵收審議小組同意廢止徵收。嗣依都市計畫法第 27 條第一項第四款及第二項辦理個案變更作業，其附帶條件為：另行擬訂細部計畫，以市地重劃方式開發，並應依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理回饋。細部計畫於 110 年 6 月發布實施，附帶條件規定本區應以「市地重劃」方式開發。
- (二) 加速地方繁榮：本區土地自民國 60 年劃定為學校用地，於 78 年辦理土地徵收作業後卻閒置多年，已嚴重影響鄰近社區之環境品質。如今學校用地已廢止徵收完成，多數土地所有權人同意辦理都市計畫變更、回饋及負擔行政用地，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鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.277 公頃、行政用地 0.169 公頃、綠地用地 0.016 公頃、廣場用地兼供道路使用 0.008 公頃及道路用地 0.502 公頃，共五項公共設施用地，面積合計 0.972 公頃，並開發可建築用地 1.672 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。亦配合彰化縣「彰北工業、彰南農業」之產業發展政策，已納入農業處重要施政計畫，透過都市計畫變更程序回饋之土地，行政用地將作為彰化縣政府農業處及彰化縣動物防疫所遷建用地。
- (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(或由部分同意自行負擔)，可節省政府徵購公共設施用地費用約 2 億 3,291 萬元及建設經費約 9,490 萬元，總計約 3 億 2,781 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 26454.00 平方公尺，土地所有權人總數為 116 人，如下表：

項目		土地所有權 人數 (人)	面積 (平方公尺)	備註(管理者)
公有	中華民國	1	1032.00	財政部國有財產署
	彰化縣	1	146.97	彰化縣溪湖鎮 溪湖國民小學
	小計	2	1178.97	
私有		114	25275.03	
總計		116	26454.00	

註 1：表列公、私有土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計。

註 2：詳本區重劃前土地清冊。

伍、土地所有權人同意重劃情形

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
114	64	56.14%	50	43.86%

註：含未出具印鑑證明之約定同意者，同意人數 89 人，占 78.07%。

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
25275.03	22578.49	89.33%	2696.54	10.67%

註 1：含未出具印鑑證明之約定同意者，同意面積 24764.14 m²，占 97.98%。

註 2：詳本區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： 0.1179 公頃	可抵充公地面積： 0.0047 公頃
-------------------	--------------------

註：公有土地使用現況會勘紀錄(詳附件二)。

柒、預估公共設施用地負擔

一、本重劃區內「行政用地」依平均地權條例第 60 條規定，未列為共同負擔之公共設施用地。

二、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.2770 公頃、綠地用地 0.0160 公頃、廣場用地兼供道路使用 0.0080 公頃及道路用地 0.5020 公頃，共四項公共設施用地，面積合計 0.8030 公頃。扣除原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地(0.0047 公頃)後，土地所有權人應共同負擔之公共設施用地面積為 0.7983 公頃。

三、土地所有權人負擔公共設施用地面積：0.7983 公頃

$\begin{aligned} & \text{土地所有權人負擔之公共設施用地面積} \\ & = \text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及} \\ & \quad \text{未登記地等抵充地面積} \\ & = 0.8030 - 0.0047 \\ & = 0.7983 \text{ 公頃} \end{aligned}$
--

四、公共設施用地【共同負擔部分】平均負擔比率：30.23%

$\begin{aligned} & \text{公共設施用地平均負擔比率} \\ & = (\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川} \\ & \quad \text{及未登記地等抵充地面積}) \div (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、} \\ & \quad \text{溝渠、河川及未登記地等抵充地面積}) \times 100\% \\ & = (0.8030 - 0.0047) \div (2.6454 - 0.0047) \times 100\% \\ & = 30.23\% \end{aligned}$
--

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 (萬元)	說明
工程費用	整地、道路工程	7,000	1.依出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法辦理。 2.整地工程：含滯洪池設施。 3.景觀工程：含道路照明、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣兼道及綠地開闢工程等。
	景觀工程	1,000	4.含設計及監造技術服務費。 5.應以經主管機關核定之出流管制計畫書及工程設計預算書所載工程細目及金額為準。
	公用設備管線工程	400	應以電力、電信及自來水等事業單位開立憑證之工程結算金額為準。
	工程費用合計	8,400	
重劃費用	土地改良物拆遷補償費	300	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	350	包含各項重劃業務、地政規費、地估價費(含估價師簽證)及相關行政費用。
	重劃費用合計	650	
小計		9,050	
貸款利息		440	依 110 年 6 月 30 日五大銀行平均基準利率 2.44%；計息 2 年。
總計		9,490	

二、預估費用負擔比率：14.70%

費用平均負擔比率

$$= (\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}) \div [\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積})] \times 100\%$$
$$= 94,900,000 \div [24,450 \times (26,454.00 - 47.00)] \times 100\%$$
$$= 14.70\%$$

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(詳附件三)。

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

(一)共同負擔部分

土地所有權人平均重劃負擔比率

$$= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$
$$= 30.23\% + 14.70\%$$
$$= 44.93\%$$

(二)行政用地負擔原則(非共同負擔)

1.行政用地面積：0.1690 公頃。

2.依平均地權條例第 60 條第 2 項規定，以公有土地優先指配：

(1)彰化縣有土地：參加分配面積 0.0147 公頃，彰化縣政府為公共設施主管機關，故按原面積指配。

(2)國有土地：參加分配面積 0.0985 公頃，依市地重劃實施辦法第 29 條規定計算重劃負擔，辦理指配。

3.公地指配後剩餘行政用地：由同意自行負擔之土地所有權人，按其重劃前土地面積比例共同負擔。

4.土地所有權人同意自行負擔比率，試算如下：

(1)國有土地指配行政用地： $0.0985 \times (1 - 44.93\%) = 0.0542$ 公頃

(2)公地指配後剩餘行政用地： $0.1690 - 0.0147 - 0.0542 = 0.1001$ 公頃

(3)同意自行負擔者，重劃前土地面積合計：2.2276 公頃

(4)同意自行負擔者，行政用地負擔比率： $0.1001 \div 2.2276 = 4.49\%$

(5)同意自行負擔者，平均重劃負擔比率： $44.93\% + 4.49\% = 49.42\%$

註：詳本區意見分析表及同意書。

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

本重劃區內土地原為已徵收未開闢之學校用地，甫辦理廢止徵收，故區內無原有合法建物或既成社區。

拾壹、財務計畫

一、資金需求總額：重劃開發總費用約新臺幣 9,490 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、其他事項

依彰化縣市地重劃委員會 108 年第 2 次會議(第一案)及 110 年第 1 次會議(第一案)決議，本重劃區範圍內現有巷道處理原則如下：(詳附圖二)

巷道一：由德學街連接至德興街，經過本區湖南段 38、160、166-1 地號，經都市計畫規劃為可供建築土地，於重劃後其鄰近計畫道路(細 4-10M、細 1-10M)已開闢完成可供通行而無繼續供公眾通行之必要。

依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 55 條規定，申請依法逕依重劃分配結果辦理公告廢止。

巷道二：大竹巷，由福德路連接至彰水路，經過本區湖南段 160 及 251 地號，重劃後大竹巷可經由新設廣場(兼供道路使用)通行至德興街。故區內大竹巷路段依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 55 條規定，申請依法逕依重劃分配結果辦理公告廢止。

拾參、預定重劃工作進度(詳附表)

拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖(詳附圖一)

附件：

附件一 細部計畫公告文。

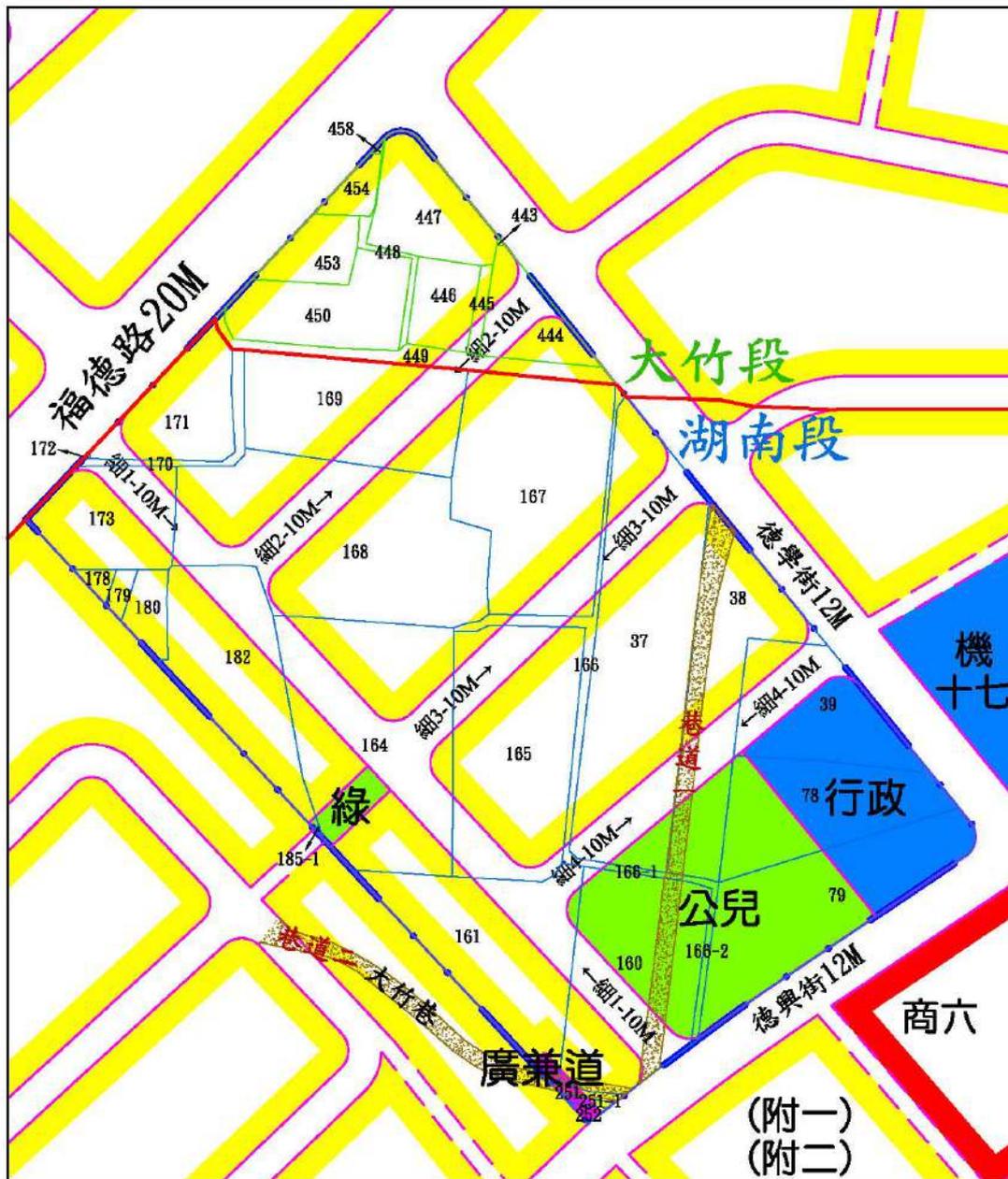
附件二 公有土地使用現況會勘紀錄。

附件三 本重劃區最近三年鄰近地區土地交易實例。

附表 預定重劃工作進度：自 107 年 08 月起至 112 年 07 月止。

工作項目		預定工作期程
1	發起成立籌備會、報請核定	107 年 08 月至 107 年 09 月
2	召開座談會	107 年 10 月 21 日
3	召開重劃會成立大會、核准成立重會	108 年 01 月 19 日 108 年 02 月 12 日
4	召開第一次會員大會審議擬辦重劃範圍	108 年 03 月 16 日
5	重劃範圍(意見陳述、合議制審議、核定)	108 年 04 月至 108 年 08 月
6	召開第二次會員大會審議重劃計畫書草案	108 年 09 月 26 日
7	重劃計畫書草案 (徵求同意、聽證會、合議制審議)	108 年 10 月至 110 年 02 月
8	細部計畫書圖核定、公告	110 年 03 月至 110 年 05 月
9	重劃計畫書核定、公告及通知	110 年 06 月至 110 年 07 月
10	現況調查及測量	110 年 05 月至 110 年 07 月
11	籌編經費及公告禁止土地移轉、禁建事項	110 年 07 月至 110 年 09 月
12	地上物拆遷補償費報核、通知、發價	110 年 07 月至 110 年 09 月
13	工程規劃設計、報請核定	110 年 06 月至 110 年 12 月
14	工程發包、施工、驗收及決算	111 年 01 月至 111 年 12 月
15	查定重劃前後地價、報請評議	111 年 01 月至 111 年 06 月
16	計算負擔及土地分配設計、提會員大會	111 年 07 月至 111 年 09 月
17	土地分配結果報請核定、公告及異議處理	111 年 10 月至 111 年 12 月
18	重劃後地籍確定測量、土地權利變更登記	112 年 01 月至 112 年 03 月
19	交接土地及清償差額地價	112 年 04 月
20	申請核發重劃負擔總費用證明書	112 年 05 月
21	處理抵費地及財務結算、公告	112 年 06 月
22	撰寫重劃報告書及報請核定	112 年 07 月

附圖一 彰化縣溪湖鎮西環自辦市地重劃區
重劃範圍都市計畫地籍套繪圖



圖例

	重劃範圍線		大竹段地籍線		湖南段地籍線		段界線
	地號		住宅區		商業區		行政 行政用地
	綠 綠地用地		道路用地		人行步道用地		機 機關用地
	公兒 鄰里公園兼兒童遊樂場用地		廣兼道 廣場用地兼供道路使用		巷道 現有巷道		

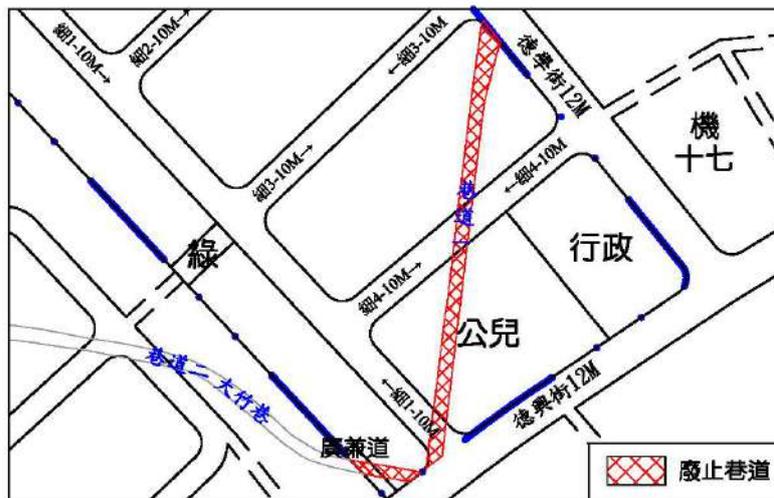


附圖二 重劃區內現有巷道處理原則示意圖

重劃前現有巷道



辦理重劃廢止巷道



重劃後現有巷道



彰化縣政府 公告

發文日期：中華民國110年6月29日
發文字號：府建城字第1100212839C號
附件：



主旨：公告「擬定溪湖都市計畫(原文小五用地變更為住宅區及行政用地)(配合彰化縣政府農業處及彰化縣動物防疫所辦公廳舍遷建計畫)細部計畫案」計畫書、圖，並自即日起實施。

依據：都市計畫法第23條規定辦理公告發布實施。

公告事項：本細部計畫案計畫書、圖陳列於本府建設處(城鄉計畫科)、溪湖鎮公所供公眾閱覽。

縣長 王惠美

附件二

彰化縣溪湖鎮西環自辦市地重劃區 公有土地使用現況會勘 紀錄

壹、時間：108 年 8 月 1 日(星期四)上午 10 時 40 分

貳、地點：重劃區現場

參、出席：詳見簽到簿

肆、會勘紀錄：

一、湖南段 166-1、251-0 地號等 2 筆土地，合計面積為 47.00 m²，現況為巷道使用，依平均地權條例第 60 條規定辦理抵充。

二、湖南段 166-0、166-2、170-0、251-1 及大竹段 445-0、448-0、449-0 地號等 7 筆土地，合計面積為 985.00 m²，現況為空地、草地，依規定參與分配。

伍、散會(上午 11 點 25 分)。

彰化縣溪湖鎮西環自辦市地重劃區
公有土地使用現況會勘 簽到簿

壹、時間：108年8月1日(星期四)上午10時40分

貳、地點：彰化縣溪湖鎮西環自辦市地重劃區現場

參、出席人員：

<p>財政部國有財產署 中區分署彰化辦事處</p>	<p>傅武郎</p>
<p>彰化縣溪湖鎮 西環自辦市地重劃區 重劃理事會</p>	<p>章建軍 楊盛榮</p>

附件三 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)	備註
1	大竹段 481~510 地號	106/05	住	152.00	4,873,880	32,065	
2	湖南段 61~90 地號	107/11	住	204.40	3,090,000	15,117	
3	大竹段 721~750 地號	105/11	住	21.00	762,300	36,300	
4	大竹段 721~750 地號	106/07	住	117.10	4,250,000	36,294	
5	湖南段 61~90 地號	107/12	住	37.74	798,700	21,163	
6	湖南段 481~510 地號	106/12	住	53.67	1,298,800	24,200	
7	大竹段 211~240 地號	107/05	住	88.56	3,482,700	39,326	
8	大竹段 451~480 地號	105/02	住	275.00	6,654,400	24,198	
9	湖南段 1~30 地號	107/09	住	71.95	1,523,410	21,173	
10	大竹段 691~720 地號	106/07	住	150.81	2,400,000	15,914	
11	湖南段 61~90 地號	107/11	住	51.10	3,090,000	15,123	
平均單價						24,450 (元/m ²)	80,826 (元/坪)

