

彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃計畫書

一、本計畫所稱之自辦市地重劃區係指鹿港鎮景福自辦市地重劃區，其範圍如圖一所示。

二、本計畫所稱之自辦市地重劃區係指鹿港鎮景福自辦市地重劃區，其範圍如圖一所示。

三、本計畫所稱之自辦市地重劃區係指鹿港鎮景福自辦市地重劃區，其範圍如圖一所示。

彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區 重劃計畫書

一、本計畫所稱之自辦市地重劃區係指鹿港鎮景福自辦市地重劃區，其範圍如圖一所示。

二、本計畫所稱之自辦市地重劃區係指鹿港鎮景福自辦市地重劃區，其範圍如圖一所示。

三、本計畫所稱之自辦市地重劃區係指鹿港鎮景福自辦市地重劃區，其範圍如圖一所示。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、辦理重劃原因

二、預期效益

彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會



中華民國 107 年 1 月

彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍

一、本自辦市地重劃區座落於彰化縣鹿港鎮，範圍包括景福段部份土地，其範圍四至如下(如附件一)：

東：以景福段 236-0、240-0 等地號東側地籍線為界。

西：以景福段 245-0、246-0、247-0 等地號西側地籍線為界。

南：以景福段 244-0、248-0 等地號南側地籍線為界。

北：以景福段 234-0、235-0、236-0 等地號北側地籍線為界。

二、本重劃範圍名稱：「彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區」。

貳、法律依據：

一、依「平均地權條例」第五十八條第三項規定暨「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」辦理。

二、本重劃區實施範圍業經彰化縣政府 106 年 7 月 31 日府地開字第 1060252621 號函核定在案(如附件二)。

三、本自辦市地重劃區係依據彰化縣政府 106 年 1 月 13 日府建城字第 1060005746A 號函公告發布實施之「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫案」，將原市四市場用地變更為住宅區及鄰里公園兼兒童遊樂場用地，並規定應於本計畫發布實施後 3 年內完成整體開發及公共設施用地回饋，其無償提供公共設施用地比率為 20%，已符合「彰化縣都市計畫區土地變更審議原則」第 2 點規定，市場用地變更為住宅區應回饋變更範圍面積 20% 土地作為公共設施用地及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃」第 22 條規定提供 20% 以上之公共設施用地(如附件三)。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、辦理重劃原因：

為促進鹿港福興都市計畫之發展及提升本區土地之合理利用，在符合土地所有權人之公平負擔原則，及不增加政府之財政壓力無償取得公共設施之目的前提下，擬由私人自籌開發費用，以土地所有權人自辦市地重劃方式開發。

二、預期效益：

本重劃區完成後將提供可建築用地面積約 3307.53 平方公尺，公共設施用地約 826.88 平方公尺，在此完善規劃下的重劃區必可加速地方的繁榮，引導都市健全發展，同時可節省政府公共建設之經費，縮短開發的年期，以協助政府無償取得公共設施用地，就以政府財政負擔、個人利益及開發時效三者而言，自以辦理市地重劃為最佳。

肆、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

項目	土地所有權人人數	面積(平方公尺)	百分比
公有	1	181.95	4.40%
私有	9	3952.46	95.60%
總計	10	4134.41	100.00%

備註：1. 土地總面積以實際分割測量後為準。
2. 公有土地所有權人為中華民國(管理者:財政部國有財產署)。

伍、土地所有權人申請重劃情形

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總人數	申請(同意)人數		未申請(同意)人數		總面積 (平方公尺)	申請(同意)面積 (平方公尺)		未申請(同意)面積 (平方公尺)	
	人數	比率%	人數	比率%		面積	比率%	面積	比率%
9	8	88.89%	1	11.11%	3952.46	3717.31	94%	235.15	6%
公有土地面積：181.95 平方公尺					可抵充之公地面積：0.00 平方公尺				

陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內無原公有道路、溝渠、河川等及未登記土地。

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：本重劃區公共設施用地負擔項目為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，面積為 826.88 平方公尺。

項目	面積(平方公尺)	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	826.88	面積以實際測量為準
合計	826.88	

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積

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

$$826.88 \text{ 平方公尺} - 0.00 \text{ 平方公尺} = 826.88 \text{ 平方公尺}$$

三、公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} \text{公共設施} & \quad \text{共同負擔之公共設施用地面積-原有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地} \\ \text{用地平均} & \quad \text{面積} \\ \text{負擔比率} & = \frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積-原有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地}}{\text{重劃區總面積-原有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地}} \\ & = \frac{826.88-0.00(\text{平方公尺})}{4134.41-0(\text{平方公尺})} = 20.00\% \end{aligned}$$

捌、預估費用負擔：

包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。

一、費用負擔總額概估：

項目		金額/元	說明	備註
工程費	整地工程	700,000	1. 工程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。	各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勻支
	清運工程	1,300,000		
	道路(照明設備)工程費	5,500,000	2. 下水道查詢系統回函，詳附件四。	
	綠美化工程費	2,000,000		
	規劃設計費、工程管理監造費、空氣污染防治費及勞工安全衛生設備管理費等費用	1,030,720		
	管線配合款	2,720,000	本項費用以事業機構核定繳納之金額為準。	
小計	13,250,720			
重劃費用	地上物拆遷補償費	1,200,000	本項費用以理事會查定提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。	
	重劃作業費	1,997,000	包含各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用。(詳附件五)	
	貸款利息	865,150	依107年1月中央銀行公告之五大銀行平均基準利率2.63%，以2年計算。	
	合計	17,312,870		

二、預估費用平均負擔比率：

$$\text{費用平均負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃作業費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地總面積})} \%$$

$$12.32\% = \frac{17,312,870}{34,000 \times (4134.41 - 0.00)}$$

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

- 一、共同負擔之公共設施用地負擔比率：20.00%
- 二、重劃費用負擔比率：12.32%
- 三、合計平均負擔比率：32.32%

拾、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕原則：

本重劃區內無原有合法建物或既成社區重劃。

拾壹、財務計畫

- 一、資金需求總額共計：約新台幣 17,312,870 元。
- 二、貸款計畫：前項所需費用由理事會負責籌措之。
- 三、償還計畫：由重劃區內土地所有權人按平均地權條例第 60 條第 1 項規定，以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款償還，如無未建築土地者，改以現金繳納。

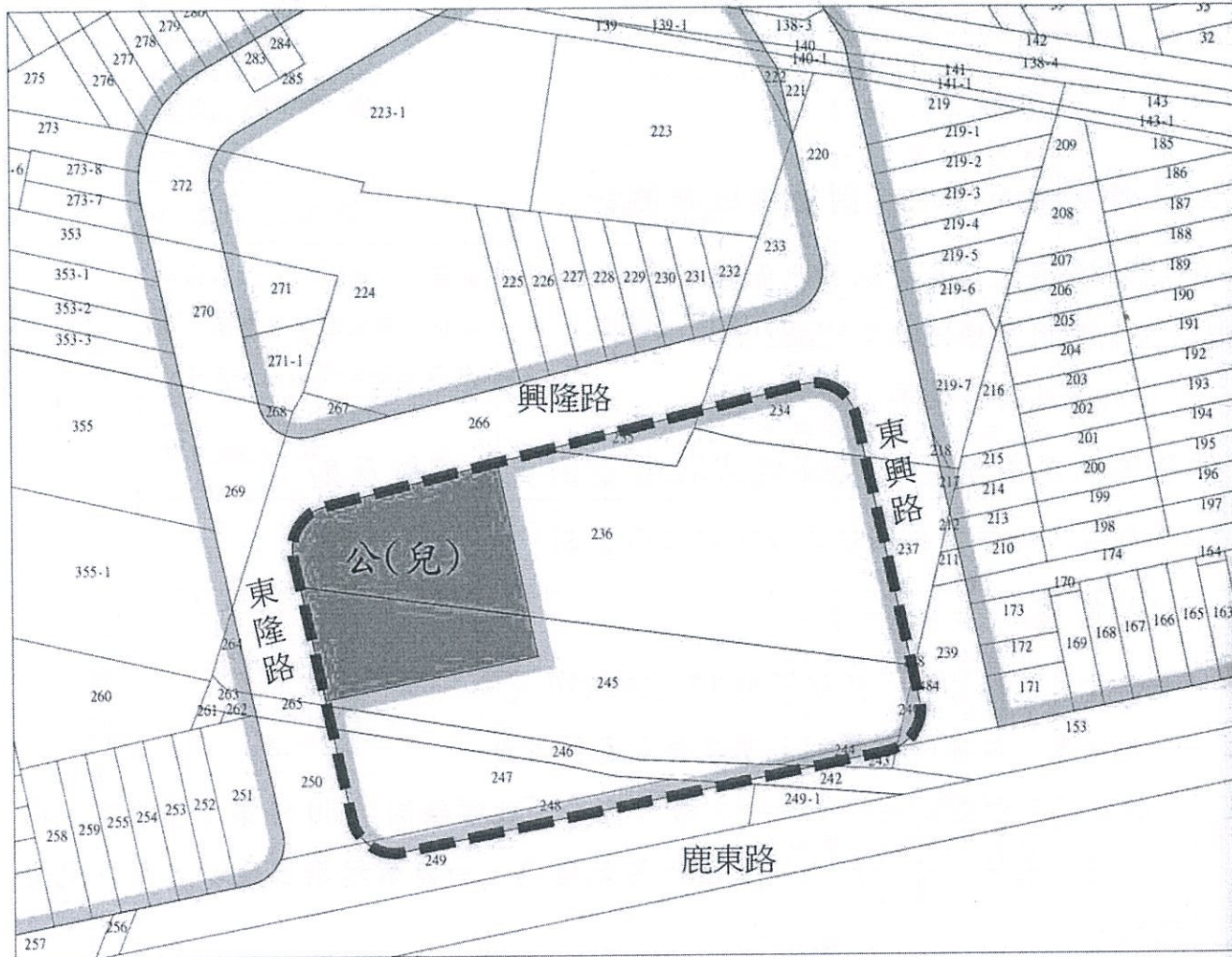
拾貳、預定重劃工程進度：





本重劃區預定工作期間由成立重劃會起算至解散重劃會止約為 2 年，自民國 106 年 4 月 1 日至 108 年 3 月 31 日止。(詳附表一)

拾參、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖(詳附圖)。



彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區 都市計畫地籍套繪圖



-  : 重劃範圍線
-  : 住宅區
-  : 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
-  : 道路用地

附表一

彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區工作進度表

工 作 進 度	預 定 工 作 進 度
一、發起成立籌備會	自 106 年 1 月 1 日至 106 年 2 月 28 日
二、研擬重劃會章程草案	自 106 年 2 月 1 日至 106 年 2 月 28 日
三、成立重劃會	自 106 年 2 月 1 日至 106 年 4 月 30 日
四、範圍申請核定	自 106 年 5 月 1 日至 106 年 7 月 31 日
五、徵求同意	自 106 年 8 月 1 日至 106 年 10 月 31 日
六、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 106 年 11 月 1 日至 107 年 1 月 31 日
七、公告重劃計畫書	自 107 年 2 月 1 日至 107 年 2 月 28 日
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 107 年 3 月 1 日至 107 年 3 月 31 日
九、現況調查及測量	自 107 年 3 月 1 日至 107 年 3 月 31 日
十、評定重劃前後地價	自 107 年 2 月 1 日至 107 年 5 月 31 日
十一、工程規劃設計	自 107 年 2 月 1 日至 107 年 4 月 30 日
十二、工程發包施工	自 107 年 5 月 1 日至 107 年 10 月 31 日
十三、查估及發放土地改良物拆遷補償費	自 107 年 3 月 1 日至 107 年 3 月 31 日
十四、土地分配設計及計算負擔	自 107 年 7 月 1 日至 107 年 8 月 31 日
十五、分配結果公告及異議之處理	自 107 年 9 月 1 日至 107 年 10 月 31 日
十六、申請地籍整理及土地登記	自 107 年 11 月 1 日至 107 年 11 月 30 日
十七、交接土地及清償	自 107 年 12 月 1 日至 107 年 12 月 31 日
十八、申請核發重劃費用負擔證明書	自 107 年 12 月 1 日至 107 年 12 月 31 日
十九、財務結算	自 108 年 1 月 1 日至 108 年 1 月 31 日
二十、撰寫重劃報告	自 108 年 2 月 1 日至 108 年 2 月 28 日
二十一、重劃會解散	自 108 年 3 月 1 日至 108 年 3 月 31 日
備註：本表工作項目及預定工作進度時間，得可視重劃區實際狀況酌予調整之。	

附 件

- 一、「彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區」土地所有權人清冊。
- 二、彰化縣政府 106 年 7 月 31 日府地開字第 1060252621 號函-「彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區」實施範圍核定函。
- 三、彰化縣政府 106 年 1 月 13 日府建城字第 1060005746A 號函-「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫案」公告實施函。
- 四、彰化縣政府 106 年 8 月 11 日府水道字第 1060271942 號函-「彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區」下水道系統查詢回函。
- 五、「彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區」重劃作業費分析表。