

區劃重地自辦南興合鄉頭埠
重劃計畫書

【核定版】

製會劃重區劃重地自辦南興合鄉頭埠



埤頭鄉合興南自辦市地重劃區重劃計畫書



壹、重劃地區及範圍：

一、重劃地區四至說明：

(一)本自辦市地重劃區係位於彰化縣埤頭鄉內，範圍包括永豐段內之部份土地，其四至範圍如下：

東：以合興國小西側，永豐段 575、578-1、578-3 等地號土地東側為界。

西：以健安街東側，永豐段 711-2、790、791、792、868-1 等地號土地西側為界。

南：以 3-10M 計畫道路中心線以北，永豐段 569、596、800、827、868-1 等地號土地北側部分為界。

北：以合興國小南側，永豐段 575、578-1、711-2、712-2 等地號土地北側為界。

(二)重劃區總面積約 1.194354 公頃。

二、本重劃區名稱：埤頭鄉合興南自辦市地重劃區。

貳、法令依據

一、平均地權條例第 58 條規定辦理。

二、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定辦理。

三、本重劃區範圍業經彰化縣政府 107 年 04 月 17 日府地開字第 1070119459 號函核定在案(附件一)。

四、本重劃區所屬都市計畫為彰化縣政府 108 年 09 月 11 日府建城字第 1080302769A 號公告文發布實施之「變更埤頭都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段-變更內容明細表新編號第 8 及 12 案)」內(附件二)。

參、辦理重劃原因及預期效果：

一、辦理重劃原因：

(一)本重劃區經都市計畫規劃為住宅區，但目前大部份土地均閒置未利用，其經濟效益極低。

(二)地籍凌亂，產生畸零地，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：本重劃區辦理完成後，區內公共設施(道路、廣場兼停車場、鄰里公園兼兒童遊樂場、電力、電信、自來水)均

將隨同施設完竣。預計重劃後，公共設施開闢(道路、廣場兼停車場、鄰里公園兼兒童遊樂場)面積約 0.4227 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廣場兼停車場、鄰里公園兼兒童遊樂場及道路等用地面積約計 0.4227 公頃，約可節省徵收費用約 8950 萬元(以 107 年度平均公告現值加 4 成計算 $4227 \text{ m}^2 \times 15125 \times 1.4$)。
- (三)消除畸零地：重劃後土地地形方正，並立可建築使用，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 0.7717 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)可改善生活環境，提高生活品質，並建立完整、優美與舒適的住宅社區。

肆、重劃區內公私有土地總面積及土地所有權人總數及申請情形：

一、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	0.209424	本表依地籍謄本登記面積計算之
私有	38	0.984930	
未登錄地	0	0.000000	
合計	40	1.194354	

二、私有土地所有權人同意辦理重劃情形

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總人數	申請(同意)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	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
	38	33	86.84%	5		13.16%	0.984930	0.783521	79.55%
公有土地面積：0.209404公頃					可抵充之公地面積：0.109193公頃				

註：本表面積係依土地登記謄本面積計算，其實際面積應依實地測量面積為準。

伍、本重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積。

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等已登記及未登記土地面積：0.109193 公頃。(附件三)

陸、土地總面積：(計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。)

- 一、本重劃區範圍內之公有土地面積：0.209424 公頃
- 二、本重劃區範圍內之私有土地面積：0.984930 公頃
- 三、本重劃區範圍內之抵充地或未登記地之面積：0.109193 公頃
- 四、本重劃區總面積：1.194354 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：

項 目	面積 (公頃)	備 註
廣場兼停車場用地	0.1302	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。
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.0802	
道路用地	0.2122	
合 計	0.4227	

二、公共設施用地平均負擔比例：

- (一)重劃區共同負擔公共設施用地總面積：0.4227 公頃。
- (二)重劃區總面積：1.194354 公頃。
- (三)公共設施用地平均負擔比例：28.89%。

$$\text{公共設施用地負擔比率} = \frac{\text{重劃區共同負擔公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}} \times 100\%$$

$$28.89\% = \frac{0.4227 - 0.109193}{1.194354 - 0.109193} \times 100\%$$

捌、預估費用負擔：

- 一、費用負擔總額概估：

項 目		金額 (元)	備 註
工程費	填土整地工程	4,800,000	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
	道路側溝排水工程	4,500,000	"
	廣場兼停車場工程	3,500,000	"
	公園兼兒童遊樂場	4,200,000	"
	工程管理監造費	1,020,000	依土木工程總額百分之六計算
	管線工程	3,500,000	包括電力、電信、自來水等事業單位管線工程金額為準
	小 計	21,520,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	6,190,000	本項費用以理事會查定提交會員大會通過，送主管機關核定之金額為準
	重劃作業費	2,267,000	含各項重劃業務、地政規費及相關行政費用(附件四)
	小 計	8,457,000	
貸 款 利 息		2,365,185	貸款金額計算，以年息2.63%(五大銀行平均基準利率)計算期限3年。(附件五)
總 計		32,342,185	

(*本重劃區無既有合法建物)



二、預估費用負擔比率

$$\text{費用負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃作業費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積})} \times 100\%$$
$$16.11\% = \frac{21,520,000 + 8,457,000 + 2,365,185}{18,500 \times (11,943.54 - 1,091.93)} \times 100\%$$

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\text{土地所有權人平均重劃負擔比率} = \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率}$$

- 一、共同負擔之公共設施用地負擔比率：28.89%
- 二、重劃費用負擔比率：16.11%
- 三、合計平均重劃負擔比率：45%

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：無
本重劃區內無合法建物，故無市地重劃實施辦法第 14 條第 3 項第 10 款之重劃負擔減輕原則。

拾壹、財務計劃：

- 一、資金需求總額約新台幣 3234 萬元。
- 二、貸款計畫：
前項所需費用擬向金融機構或向民間機構借款籌措支應。
- 三、償還計畫：
於重劃後土地登記完竣且重劃工程完成驗收，並經主管機關接管後，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。

拾貳、預定重劃作業進度：

本重劃區工作期間預計為 36 個月，自 106 年 04 月至 109 年 04 月止(附件六)。

拾參、重劃範圍暨都市計劃地籍套繪圖(附件七)

附件：

- 一、重劃範圍核定函。
- 二、重劃區都市計劃發布實施公告文。
- 三、重劃區公有土地抵充會勘紀錄。
- 四、重劃作業費用明細表。
- 五、107 年 06 月 08 日五大銀行平均基準利率。
- 六、重劃區預定工作進度表。
- 七、重劃區都市計劃套繪地籍範圍圖。

(附件一)

正本

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

承辦人：詹德三

電話：04-7531564

傳真：04-7290050

電子信箱：a670100@email.chcg.gov.tw

403

臺中市西區大業北路37號1樓

受文者：埤頭鄉合興南自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國107年4月17日

發文字號：府地開字第1070119459號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

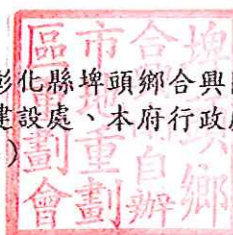
主旨：貴重劃會申請核定「埤頭鄉合興南自辦市地重劃區」重劃範圍乙案，准予核定，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條規定、貴重劃會106年11月20日合興南自重字第1061120015A號函及本縣市地重劃委員會107年第1次會議審議結果辦理。
- 二、貴重劃區範圍內有無涉及雨水、污水下水道，請於重劃計畫書送核前逕洽本府水利單位並附其函文，如有涉及重劃工程施設，請貴重劃會於工程預算書內提出相關分析方案，送本府參考辦理（系統圖請附入工程預算書內供查對）。
- 三、有關重劃區內公有土地是否符合平均地權條例施行細則第82條規定予以抵充，請逕洽該土地管理機關辦理。
- 四、副本函送財政部國有財產署中區分署彰化辦事處、彰化縣埤頭鄉合興國民小學、彰化縣埤頭鄉公所、彰化縣北斗地政事務所、本府建設處、本府地政處地籍測量科，檢附重劃區位置圖及重劃範圍都市計畫地籍套繪圖各乙份；本府行政處，請代為張貼本核定函、公告文、重劃區位置圖、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖及本縣市地重劃委員會107年第1次會議審議紀錄於本府公告欄。

正本：埤頭鄉合興南自辦市地重劃區重劃會

副本：財政部國有財產署中區分署彰化辦事處、彰化縣埤頭鄉合興國民小學、彰化縣埤頭鄉公所、彰化縣北斗地政事務所、本府建設處、本府行政處、本府地政處地籍測量科、北府地政處土地開發科（均含附件）



縣長魏明谷

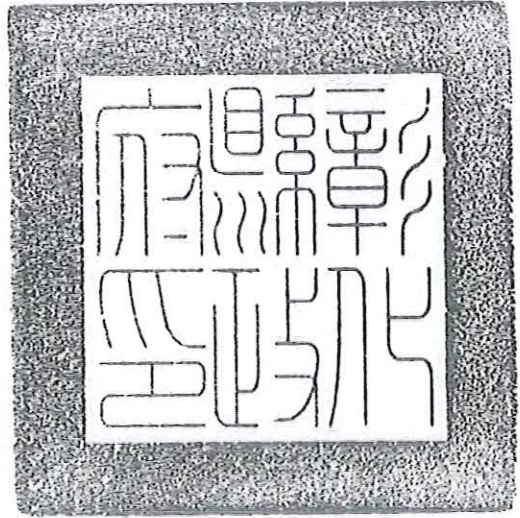
(附件二)

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 公告

發文日期：中華民國108年9月11日
發文字號：府建城字第1080302769A號
附件：



主旨：公告「變更埤頭都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段-變更內容明細表新編號第8及12案）」計畫書、圖，並自即日起實施。

依據：

一、都市計畫法第21、28條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條。

二、內政部108年8月16日台內營字第1080813426號函。

公告事項：本變更案計畫書、圖陳列於本府建設處(城鄉計畫科)及埤頭鄉公所供公眾閱覽。



縣長 王惠美

彰化縣政府 106 年 04 月 20 日府建城字第 1060123018A 號發布實施之「變更埤頭

都市計劃(第二次通盤檢討)(第一階段)」案 (節錄)

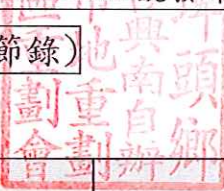


表 6-5 整體開發地區座談會辦理情形彙整表

場次	地區	會議日期	所有權人意見	結論
1	合興國小南側市地	99/6/3	1. 應優先解除以附帶條件辦理市地重劃開發之限制。	本次通盤檢討處理情形，降低公共設施負擔比例
	重劃區		2. 若無法解除限制，應降低整體開發區公共設施負擔比例至 30% 以下。	由原 56.04% 調降為 35%，並重新調整土地使用配置。

內政部都市計劃委員會 104 年 12 月 8 日第 865 次會議紀錄 (節錄)

7	7	(機一) 機關用地 其側住宅區	住宅區 (0.06)	機關用地 (機一) (0.06)	1. 衛生所現址腹地狹小，原劃設機關用地不敷使用。 2. 利用其側公有土地增設機關用地，提供衛生所擴建使用。	有關會中委員所提，建議將「機一」南側公有土地變更為廣場兼停車場用地乙節，參採鄉公所列席人員說明，考量現況為福德廟屬地方信仰中心，遷移不易且面積狹小，故維持原計畫外，其餘照縣政府核議意見通過。
8	8	合興國小南側	廣場兼停車場用地 (廣停二) (0.05)	住宅區 (0.05)	1. 考量整體開發區原公共設施負擔比例過高遂重新調整土地使用配置。 2. 整體開發區內公共設施負擔由原 56.04% 調降為 35%。	公共設施比例調整後市地重劃開發財務分析詳附六。 本案除下列各點外，其餘照縣政府於會中所提修正方案通過。(詳附圖一) 1. 案涉以市地重劃開發部分，請縣政府將市地重劃可分估地政主管機關認可之相關證明文件納入計畫書敘明，以資完備。 2. 市地重劃開發部分，併初步建議意見第十四點辦理。

內政部都市計劃委員會 105 年 10 月 25 日第 885 次會議紀錄 (節錄)

第 4 案：彰化縣政府函為「變更埤頭都市計畫(第二次通盤檢討)再提會討論案」。

說明：

- 一、依據彰化縣政府 105 年 9 月 7 日府建城字第 1050245447 號函辦理。
- 二、變更埤頭都市計畫(第二次通盤檢討)案，前經本會 104 年 12 月 8 日第 865 次會審議完竣，決議略以：「本案准照本會專案小組初步建議意見……通過，…」其中專案小組初步建議意見十五之(二)：「本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議，否則應再提會討論。」。
- 三、案經彰化縣政府依上開本會第 865 次會決議，自民國 105 年 4 月 12 日起補辦公開展覽 30 天，並於 104 年 4 月 22 日於埤頭鄉公所舉辦說明會，公開展覽期間既接獲 3 件陳情意見，經該府彙整後以上開號函送相關計畫書、圖及公民或團體陳情意見綜理表等到部，爰提會討論。

決議：詳附表本會決議欄，並退請彰化縣政府併本會 104 年 12 月 8 日第 865 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。



附圖一：變更後合興國小南側市地重劃區土地使用計畫面積表

位置	項目	面積 (公頃)	比例 (%)	
合興國小南側市地重劃區(二)兒童部用地	住宅區	0.77	65	
	公共設施用地	廣場兼停車場用地(條件二)	0.13	11
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地(鄰公兒一)	0.08	6.5
	道路	0.21	17.5	
	小計	0.42	35	
	合計	1.19	100	



(附件三)

區劃重地市辦自南興合鄉頭埠

會勘紀錄充抵土地公有



一、時間：107年06月06日(星期三) 上午10時

二、地點：本重劃區現場

三、會勘人員：

財政部國有財產署：傅武郎

彰化縣合興國民小學：劉錦原

重劃會：林致全

四、會勘結論：(財政部國有財產署)

1. 埤頭鄉永豐段 569、575、576、712-2、796、797 地號等共 6 筆土地現況為農作或圍牆內空間使用，非供道路、溝渠、河川使用，應參與分配。其中 569 地號及 576 地號等 2 筆土地，尚未辦理邊界分割，經圖面量測區內面積約為 8.5 m²(569 地號)及 4.4 m²(576 地號)，實際參與分配地號及面積應以分割後之地號及面積為準。
2. 埤頭鄉永豐段 569-1、575-1、575-2、576-1、712-3 地號共 5 筆土地現況為道路使用(合興國小南側圍牆外道路)，依平均地權條例第 60 條規定，應辦理抵充。其中 569-1 地號及 576-1 地號等 2 筆土地，尚未辦理邊界分割，經圖面量測區內抵充面積約為 10.5 m²(569-1 地號)及 0.8 m²(576-1 地號)，實際抵充地號及面積應以分割後之地號及面積為準。(抵充面積合計約 1039.90 m²)
3. 重劃範圍辦理邊界分割後，若有增減之地號及面積變動，重劃會應另函文檢附重劃區重劃範圍位置圖、國有土地清冊(含參加分配及抵充面積地籍套繪圖分別著色)通知財政部國有財產署中區分署彰化辦事處辦理更新。

四、會勘結論：(彰化縣合興國民小學)

1. 埤頭鄉永豐段 577、578-1、578-3、711-2 地號共 4 筆土地現況為道路使用(合興國小南側圍牆外道路)，依平均地權條例第 60 條規定，應辦理抵充。其中 577 地號等 1 筆土地，尚未辦理邊界分割，經圖面量測區內抵充面積約為 2 m²(577 地號)，實際抵充地號及面積應以分割後之地號及面積為準。(抵充面積合計約 52.03 m²)
2. 重劃範圍辦理邊界分割後，若有增減之地號及面積變動，重劃會應另函文檢附重劃區重劃範圍位置圖、彰化縣合興國民小學管理之土地清冊，並通知彰化縣合興國民小學辦理更新。
3. 承上，若因辦理重劃抵充事項，影響彰化縣合興國民小學之校內設施(圍牆、操場等)，則應以實際測量地籍位置為準，並應另行辦理會勘及協調。

(附件四)

埤頭鄉合興南自辨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(技術)人員	元/年(人)	351,000	3年(1人)	1,053,000	每人每月27,000元,每年以13個月計算
二、業務費					
(一) 郵電費	月	4,000	36	144,000	
(二) 文具、紙張、印刷	月	3,000	36	108,000	
(三) 加班、誤餐費	月	4,000	36	144,000	
(四) 水電費	月	3,000	36	108,000	
三、旅運費	月	4,000	36	144,000	
四、設備費	式	50,000	1	50,000	電腦、列印(影印)設備等
五、會議經費	式	4,000	10	40,000	座談會、會員大會、協調會等
六、地上物查估作業費	式	40,000	1	40,000	估價師或查估員
七、地價查估作業費	式	70,000	1	70,000	不動產估價師
八、申請地籍資料規費	式	1,000	5	5,000	
九、地籍整理費用					
(一) 地形現況測量	公頃	20,000	1.2	24,000	
(二) 控制測量	公頃	15,000	1.2	18,000	
(三) 邊界分割(範圍鑑界)	筆	400	10	4,000	土地分割規費每筆800元,減半收取
(四) 土地分配及成果圖	公頃	100,000	1.2	120,000	
(五) 重劃後各宗地確定測量	筆	400	50	20,000	土地鑑界規費每筆800元,減半收取
(六) 各宗土地界樁埋設	筆	1,500	50	75,000	
(七) 中心樁、用地界樁檢測復樁位	支	5,000	20	100,000	
總計				2,267,000	



註：重劃期間以36個月計算。



進階查詢

請輸入E-Mail

訂閱

清除

開放資料 外匯存底 匯率 外匯 利率

您在這裡 首頁 > 貨幣政策與支付系統 > 利率及準備率 > 利率 > 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」 回上一頁

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

	日期：107年6月8日 單位：年息百分比率
	一、「五大銀行平均存款利率」
	一個月期：0.60 三個月期：0.64 六個月期：0.78 九個月期：0.89 一年期：1.04 二年期：1.05 三年期：1.07
	二、「五大銀行平均基準利率」：2.63
	說明： 1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。 2.存款利率為一般定期存款固定利率。

回頁首 回上一頁

最新消息 | 貨幣政策與支付系統 | 發行貨幣 | 外匯資訊 | 國庫收支與政府債券 | 統計與出版品 | 主題服務 | 認識央行

政府網站資料開放 隱私權宣告 資訊安全政策宣告 Accesskey

聯絡地址：10066台北市中正區羅斯福路一段2號 (地圖)

聯絡電話：(02)2357-1999,2393-6161 (營業時間)

各局處室諮詢專線 免付費電話：0800-666268

傳真：(02)2357-1974

建議瀏覽解度 1024 x 768

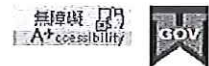
日期：2018-06-08



google Play



Apple Store



(附件六)

埤頭鄉合興南自辦市地重劃區預定工作進度表



工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
01. 發起成立籌備會	自 106 年 04 月 至 106 年 04 月
02. 辦理重劃座談說明會	自 106 年 05 月 至 106 年 05 月
03. 研擬重劃會章程草案	自 106 年 06 月 至 106 年 07 月
04. 召開重劃會成立大會申請核准成立重劃會	自 106 年 07 月 至 106 年 09 月
05. 申請核定重劃範圍	自 106 年 10 月 至 107 年 04 月
06. 徵求土地所有權人同意	自 107 年 04 月 至 107 年 08 月
07. 研訂自辦市地重劃計畫書及申請核定	自 107 年 05 月 至 107 年 09 月
08. 公告重劃計畫書並通知	自 107 年 08 月 至 107 年 10 月
09. 籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 107 年 08 月 至 107 年 10 月
10. 現況調查及測量	自 107 年 08 月 至 107 年 10 月
11. 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 107 年 08 月 至 107 年 12 月
12. 工程規劃設計及施工	自 107 年 08 月 至 108 年 10 月
13. 查估重劃前後地價	自 107 年 11 月 至 108 年 02 月
14. 計算負擔及土地分配設計	自 108 年 02 月 至 108 年 05 月
15. 分配結果公告及異議處理	自 108 年 05 月 至 108 年 08 月
16. 申請地籍整理及土地登記	自 108 年 08 月 至 108 年 11 月
17. 土地交接及清償	自 108 年 11 月 至 109 年 01 月
18. 申請核發重劃費用負擔證明書	自 109 年 01 月 至 109 年 03 月
19. 財物結算及撰寫重劃報告書	自 109 年 03 月 至 109 年 04 月
20. 重劃會解散	自 109 年 04 月 至 109 年 04 月

備註：本表工作項目及預定工作程序及進度，可視重劃區實際狀況調整。

(附件七)

埤頭鄉合興南自辦市地重劃區 都市計畫套繪地籍範圍圖



比例尺：1/1000

