

埤頭鄉合興北自辦市地重劃區

重劃計畫書(草案)

埤頭鄉合興北自辦市地重劃區重劃會 製



# 埤頭鄉合興北自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)



## 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：以永豐段 581-5 地號土地東側(臨埤頭鄉文鄉路)為界。

西：以永豐段 581 地號土地西側(臨埤頭鄉合興國小)為界。

南：以永豐段 581、581-3、581-4、581-5、581-6、581-7、581-8、581-9 等地號土地南側(臨埤頭鄉合興國小)為界。

北：以永豐段 582 地號土地北側(臨埤頭鄉興安街)為界。

(二)重劃區總面積約 0.154304 公頃。

二、本重劃區名稱：埤頭鄉合興北自辦市地重劃區。

## 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 20 日府地開字第 1070125750 號函核定在案(附件一)。

四、本重劃區範圍之都市計畫為彰化縣政府 106 年 04 月 20 日府建城字第 1060123018A 號發佈實施之「變更埤頭都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」內，主、細計畫業經內政部 104 年 12 月 8 日第 865 次會議紀錄暨內政部 105 年 10 月 25 日第 885 次會議紀錄確認通過(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(綠地)均將隨同施設完竣。預計重劃後，公共設施開闢(綠地)面積約 0.0514 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綠地用地面積約計 0.0514 公頃，約可節省徵收費用約 1164

萬元(以 107 年度公告現值加 4 成計算  $514 \text{ m}^2 * 16179 * 1.4$ )。

- (三)消除畸零地：重劃後土地地形方正，並可建築使用，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 0.1029 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	0	0.000000	本表依地籍謄本登記面積計算之
私有	16	0.154304	
未登錄地	0	0.000000	
合計	16	0.154304	

##### 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)		未申請(同意)		總面積 (公頃)	申請(同意)		未申請(同意)	
	情形		情形			面積(公頃)		面積(公頃)	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
16	14	87.50%	2	12.50%	0.154304	0.131323	85.11%	0.022981	14.89%
公有土地面積：0公頃					可抵充之公地面積：0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 公頃。

##### 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 公頃
- 二、本重劃區範圍內之私有土地面積：0.154304 公頃
- 三、本重劃區範圍內之抵充地或未登記地之面積：0 公頃
- 四、本重劃區總面積：0.154304 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
綠地用地	0.0514	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。
合計	0.0514	

### 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：0.0514 公頃。

(二)重劃區總面積：0.154304 公頃。

(三)公共設施用地平均負擔比例：33.33%。

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

$$33.33\% = \frac{0.0514 - 0.000000}{0.154304 - 0.000000} \times 100\%$$

## 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	738,000	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
	綠地工程	720,000	〃
	工程管理監造費	87,480	依土木工程總額百分之六計算
	小計	1,545,480	
重劃費用	地上物拆遷補償費	200,000	(合興國小圍牆修繕) 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	992,650	含各項重劃業務、地政規費及相關行政費用(附件三)
	小計	1,192,650	
貸款利息		216,038	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。(附件四)
總計		2,954,168	

(\*本重劃區無既有合法建物)

### 二、預估費用負擔比率

$$\text{費用負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃作業費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積})} \times 100\%$$

$$10.35\% = \frac{1,545,480 + 1,192,650 + 216,038}{18,500 \times (1,543.04 - 0.00)} \times 100\%$$

## 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：33.33%

二、重劃費用負擔比率：10.35%

三、合計平均重劃負擔比率：43.68%

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 2,954,168 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(附件五)。

拾參、重劃範圍暨都市計劃地籍套繪圖(附件六)

附件：

一、重劃範圍核定函。

二、重劃區所屬都市計劃(節錄)。

三、重劃作業費用明細表。

四、107 年 06 月 08 日五大銀行平均基準利率。

五、重劃區預定工作進度表。

六、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：埤頭鄉合興北自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國107年4月20日

發文字號：府地開字第1070125750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「埤頭鄉合興北自辦市地重劃區」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107年1月5日合興北自重字第1070105012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，如有涉及重劃工程設施，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、副本函送臺灣彰化農田水利會、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；另請本府行政處代為張貼本核定函、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：埤頭鄉合興北自辦市地重劃區重劃會

副本：臺灣彰化農田水利會、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、本府地政處土地開發科（均含附件）

縣長魏明谷

<附件二>

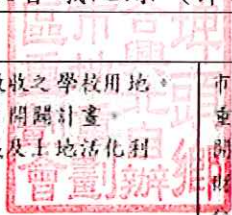
彰化縣政府 106 年 04 月 20 日府建城字第 1060123018A 號發布實施之「變更埤頭都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案 (節錄)

彰化縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更埤頭都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條
變 更 都 市 計 畫 機 關	彰化縣埤頭鄉公所
自擬細部計畫或申請變更都市計畫名稱之機關名稱或土地關係人姓名	無
本 案 公 開 展 覽 期 起 迄 日 期	公 告 自 99 年 2 月 22 日至 3 月 23 日止，計 30 日。 (刊登於 99 年 2 月 22 日聯合報 A12 版、2 月 23 日聯合報 E1 版、2 月 24 日聯合報 E1 版)
	公 開 展 覽 第一次：自 100 年 4 月 25 日至 100 年 5 月 24 日止，計 30 日。(刊登於 100 年 4 月 25 日、4 月 26 日、4 月 27 日之太平洋日報) 第二次：自 105 年 4 月 12 日至 105 年 5 月 11 日止，計 30 日。(刊登於聯合報 105 年 4 月 12 日 D8 版、4 月 13 日及 14 日 E2 版)
	說 明 會 第一次：100 年 5 月 11 日下午 2 時於埤頭鄉公所舉行 第二次：105 年 4 月 22 日下午 2 時於埤頭鄉公所舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民或團體陳情意見綜理表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級 埤頭鄉都市計畫委員會 99 年 9 月 2 日 99 年度第一次會議及 100 年 1 月 12 日 100 年度第一次會議審議通過。
	縣 級 彰化縣都市計畫委員會 102 年 5 月 22 日第 214 次會議審議通過。
	內 政 部 民國 104 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 865 次會議審議通過。 民國 105 年 10 月 25 日內政部都市計畫委員會第 885 次會議審議通過。

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)

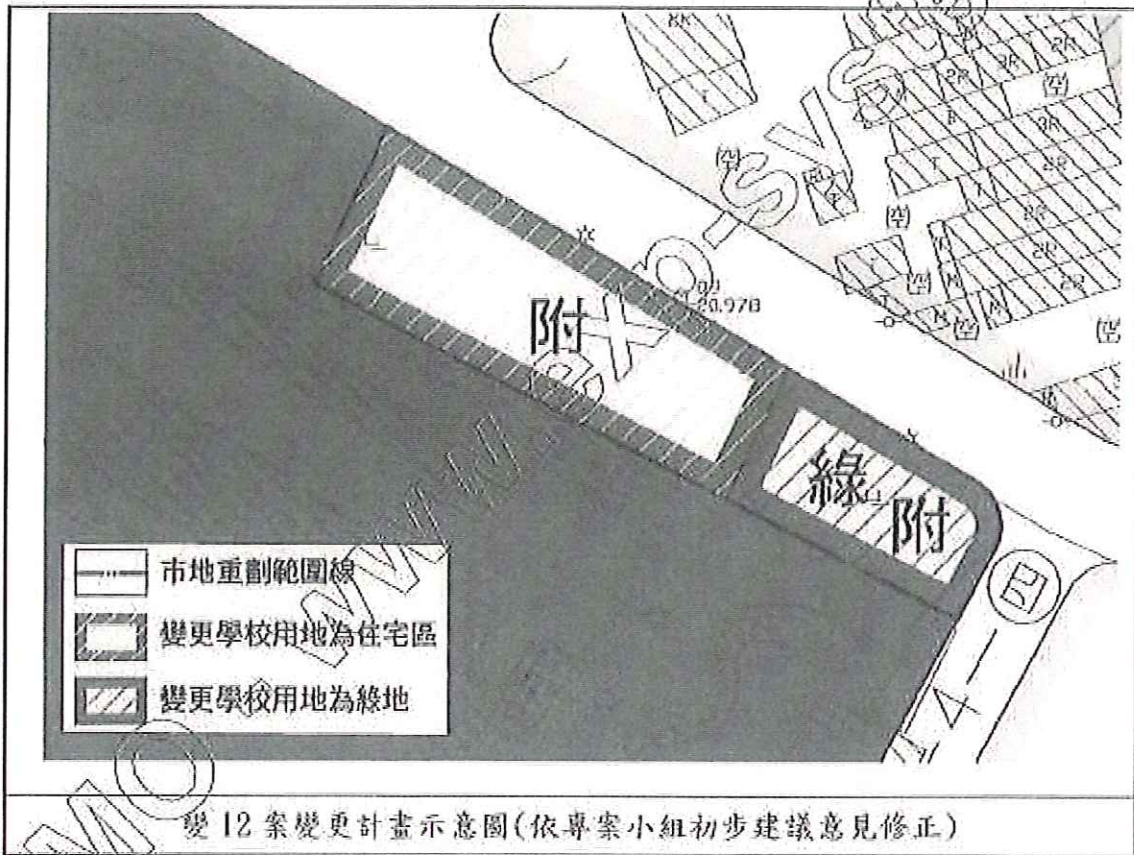
12	13	<p>(文一) 學校用地 東北側</p>	<p>學校用地 (文一) (0.15)</p>	<p>住宅區 (0.15) 附帶條件： 1. 另行擬定細部計畫。 2. 依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」辦理。 3. 以市地重劃方式辦理開發，並應於本次通盤檢討發布實施之日起三年內另行擬定細部計畫完成(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，否則由都市計畫擬定機關依都市計畫程序變更為原計畫。</p>	<p>1. 該土地為未徵收之學校用地。 2. 學校已無使用。 3. 促進都市發展及土地活化利用。</p>	<p>地劃發務析附錄六。 採納縣政府列席人員說明本案開發面積不大，故除下列各點外，其餘照縣府於會中所提修正方案通過。(詳附圖二)。 請縣政府將市地重劃可行性評估分析及經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。 市地重劃開發部分，併初步建議意見第十四點辦理。</p>
----	----	------------------------------	---------------------------------	--	--	--





附圖二：變 12 案變更內容明細表(依專案小組初步建議意見修正)

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
12	13	學校用地 (文一) 東北側	學校用地 (文一)  (0.15)	綠地 (0.05) 住宅區 (0.10) 附帶條件： 以市地重劃 開發方式辦 理。	1. 該土地為未徵收之學校用地。 2. 學校已無使用開闢計畫。 3. 促進都市發展及土地活化利用。



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。

〈附件三〉

埤頭鄉合興北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
<b>一、人事費</b>					
(一) 土地開發(技術)人員	元/年(人)	182,000	3年(1人)	546,000	每人每月14,000元,每年以13個月計算
<b>二、業務費</b>					
(一) 郵電費	月	2,000	36	72,000	
(二) 文具、紙張、印刷	月	1,000	36	36,000	
(三) 加班、誤餐費	月	2,000	36	72,000	
(四) 水電費	月	1,000	36	36,000	
<b>三、旅運費</b>	月	2,000	36	72,000	
<b>四、設備費</b>	式	20,000	1	20,000	電腦、列印(影印)設備等
<b>五、會議經費</b>	式	2,000	7	14,000	座談會、會員大會、協調會等
<b>六、地上物查估作業費</b>	式	30,000	0	0	
<b>七、地價查估作業費</b>	公頃	50,000	1	50,000	不動產估價師
<b>八、申請地籍資料規費</b>	式	1,000	5	5,000	
<b>九、地籍整理費用</b>					
(一) 地形現況測量	公頃	20,000	0.15	3,000	
(二) 控制測量	公頃	15,000	0.15	2,250	
(三) 邊界分割(範圍鑑界)	筆	400	1	400	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	0.15	15,000	
(五) 重劃後各宗地確定測量	筆	400	10	4,000	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	10	15,000	
(七) 中心樁、用地界樁檢測復樁位	支	5,000	6	30,000	
<b>總計</b>				992,650	

註：重劃期間以36個月計算。



進階查詢

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

### 「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。

回首頁 回上一頁

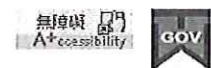
最新消息 | 貨幣政策與支付系統 | 發行貨幣 | 外匯資訊 | 國庫收支與政府債券 | 統計與出版品 | 主題服務 | 認識央行



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  
建議瀏覽解析度 1024 x 768

日期: 2018-06-08



<附件五>

埤頭鄉合興北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。

<附件六>

# 區劃重劃市地自辦北興合鄉埠 圍範圍繪地籍計劃都市 圖



比例尺：1/500



文(一)  
合興國小

永豐段