

二林鎮儒田自辦市地重劃區

重劃計畫書(草案)

二林鎮儒田自辦市地重劃區重劃會 製



107.09.11第二次會員大會通過版

二林鎮儒田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二林鎮內，範圍包括儒田段內之部份土地，其四至範圍如下：

東：以儒田段 424 地號東側為界。

西：以儒田段 472 地號西側為界。

南：以儒田段 460、431-1 地號南側為界。

北：以儒田段 432 地號北側為界。

(二) 重劃區總面積約 0.629543 公頃。

二、本重劃區名稱：二林鎮儒田自辦市地重劃區。

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 07 月 11 日府地開字第 1070236836 號函核定在案(附件一)。

四、本重劃區屬都市計畫於民國 78 年 10 月 26 日發布實施之「變更二林都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案內，原公五公園用地變更為住宅區之整體開發範圍為重劃範圍，細部計畫業經彰化縣都市計畫委員會 106 年 10 月 26 日第 239 次會議決議通過(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。

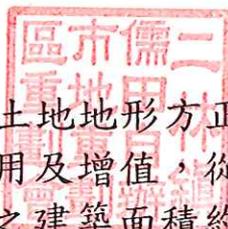
(二) 地籍凌亂，產生畸零地，不利建設阻礙地方發展。

(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(道路、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、公園兼兒童遊樂場)面積約 0.2095 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道路、公園兼兒童遊樂場等用地面積約計 0.2095 公頃，約可節省徵收費用約 2815 萬餘元(以 107 年度平均公告現值加 4 成計算 $2095 \text{ m}^2 \times 9600 \times 1.4$)。



- (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 0.4191 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，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	1	0.019954	本表依地籍謄本登記面積計算之
私 有	36	0.609589	
未登錄地	0	0.000000	
合 計	37	0.629543	

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
24	18	75.00%	6	25.00%	0.606517	0.491256	81.00%	0.115261	19.00%
公有土地面積：0.019954公頃					可抵充之公地面積：0公頃				

註 1：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。

註 2：本表所計之人數及面積，應以申請核准實施市地重劃時為準。

註 3：本重劃區私有土地所有權人數合計 36 人，私有土地面積合計 6095.89 m²，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條第 3 項規定，本重劃區私有土地所有權人 12 人及其面積 30.72 m²，不計入同意與不同意人數及土地面積比例，經扣除後，本表所示可計之私有土地所有權人數為 24 人，可計之私有面積為 6065.17 m²。

伍、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：0.019954 公頃。
- 二、本重劃區範圍內之私有土地面積：0.609589 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：0.629543 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
公園兼兒童遊樂場	0.1857	本表公共設施用地實際面積，應以經依法釘樁、分割、登記之面積為準。
道路	0.0238	
合 計	0.2095	

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：0.2095 公頃。

(二) 重劃區總面積：0.6286 公頃。

(三) 公共設施用地平均負擔比例：33.33%。

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

$$33.33\% = \frac{0.2095 - 0.0000}{0.6286 - 0.0000} \times 100\%$$

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	2,780,000	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	1,250,000	"
	公園兼兒童遊樂場	3,550,000	"
	工程管理監造費	454,800	依土木工程總額百分之六計算
	管線工程	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	8,534,800	
重劃費用	地上物拆遷補償費	450,000	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	1,567,550	含各項重劃業務、地政規費及相關行政費用。(附件三)
	小 計	2,017,550	
貸 款 利 息		832,580	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		11,384,930	

(*本重劃區無合法建物)

二、預估費用負擔比率

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

$$11.67\% = \frac{8,534,800 + 2,017,550 + 832,580}{15,500 \times (6,295 - 0)} \times 100\%$$

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 = 公共設施用地負擔比率 + 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：11.67%
- 三、合計平均重劃負擔比率：45.00%

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 1138 萬餘元。
- 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自 105 年 01 月至 109 年 05 月，以 36 個月計之(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 07 月 13 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



彰化縣政府 函

號：

保存年限：

地址：50001彰化市中山路2段416號

承辦人：柯宥辰

電話：04-7531563

傳真：04-7290050

電子信箱：y670250@email.chcg.gov.tw

403

台中市西區大業北路37號一樓

受文者：二林鎮儒田自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國107年7月11日

發文字號：府地開字第1070236836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「二林鎮儒田自辦市地重劃區」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4月2日儒田自重字第1070402018號函及本縣市地重劃委員會107年第2次會議審議結果辦理。
- 二、有關重劃區北邊4米道路都市計畫規劃部分，請重劃會依據上開會議審議決議，向區內及區外土地所有權人說明，以利重劃作業進行。
- 三、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）。
- 四、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。
- 五、副本函送財政部國有財產署中區分署彰化辦事處、彰化縣二林鎮公所、彰化縣二林地政事務所、本府建設處、本府工務處、本府水利資源處、本府城市暨觀光發展處、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2次會議審議紀錄（節錄）於本府公告欄。

正本：二林鎮儒田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、彰化縣二林鎮公所、彰化縣二林地政事務所、本府建設處、本府工務處、本府水利資源處、本府城市暨觀光發展處、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



78年10月26日發布實施之「變更二林都市計劃(第一期)公共設施保留地專案通盤

檢討)案(節錄)

二、公園、兒童遊樂場用地：

1. 公(六)、公(七)、公(八)、公(廿一)、公(廿二)、公(廿三)、公(廿四)、公(廿五)已辦理市地重劃取得，維持原計畫。

2. 公(一)併鄰近分區變更爲農業區。

3. 公(三)、公兒(四)、公兒(五)、公兒(六)、公兒(七)、公兒(八)、公兒(九)：除公地所佔百分比仍保留爲公共設施外，其餘附帶條件(詳附註)變更爲住宅區，提供 $\frac{1}{3}$ 土地爲公共設施用地。

4. 公(一)、公(四)、公(五)、公(六)、公(七)、公(八)、公(九)、公(十)、公(十一)、公(十二)：依第一次通盤檢討時原計畫面積，除公地所佔百分比仍保留爲公共設施外，其餘附帶條件(詳附註)變更爲住宅區，提供 $\frac{1}{3}$ 土地爲公共設施用地。

5. 公兒(七)於第一次通盤檢討前屬文小(一)用地，文小(一)原計畫面積四·一三〇七公頃，該次檢討將文小(一)北面二·一一六七公頃保留爲文小(一)用地，南面二·〇一四〇公頃，附帶條件變更爲住宅區，公兒(七)及道路，並以市地重劃方式辦理。本款專案通盤檢討，依第一次通盤檢討時變更範圍(文小(一)南面部份)面積二·〇一四〇公頃，除公地所佔百分比仍保留爲公共設施外，其餘附帶條件(詳附註)變更爲住宅區，提供 $\frac{1}{3}$ 土地爲公共設施用地。



彰化縣都市計劃委員會 106 年 10 月 26 日 第 239 次會議通過都市計劃圖 (節錄)

擬定二林都市計畫 (原「公五」公園用地變更為住宅區) 細部計畫圖



表 4-1 本細部計畫土地使用面積表

類型	使用分區	細部計畫	
		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	0.4191	66.67%
	小計	0.4191	66.67%
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.1857	29.54%
	道路用地	0.0238	3.79%
	小計	0.2095	33.33%
合計		0.6286	100.00%

註：1.表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表列面積計算至小數點以下四捨五入至第 4 位。

(附件三)

二林鎮儒田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
一、人事費					
(一) 土地開發(技術)人員	元/年(人)	260,000	3年(1人)	780,000	每人每月20,000元,每年以13個月計算
二、業務費					
(一) 郵電費	月	3,000	36	108,000	
(二) 文具、紙張、印刷	月	2,000	36	72,000	
(三) 加班、誤餐費	月	3,000	36	108,000	
(四) 水電費	月	2,000	36	72,000	
三、旅運費	月	3,000	36	108,000	
四、設備費	式	40,000	1	40,000	電腦、列印(影印)設備等
五、會議經費	式	3,000	6	18,000	座談會、會員大會、協調會等
六、地上物查估作業費	式	20,000	1	20,000	估價師或查估員
七、地價查估作業費	式	50,000	1	50,000	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	0.63	12,600	
(二) 控制測量	公頃	15,000	0.63	9,450	
(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	0.63	63,000	
(五) 重劃後各宗地確定測量	筆	400	25	10,000	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	25	37,500	
(七) 中心樁、用地界樁檢測復樁位	支	5,000	10	50,000	
總計				1,567,550	

註：重劃期間以36個月計算。



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7月13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](#)

收合

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
最新消息	貨幣政策簡介	發行貨幣專區	外匯法規	國庫收支	統計	中央銀行整合服務網	央行簡介
新聞稿	貨幣政策工具	統計資料	外匯通函彙編	中央政府債券	出版品	金融穩定與監理	現任首長
	理監事會議決議	破獲偽造新臺幣案件之獎金核發原則	新臺幣對美元銀行間成交之收盤匯率			央行主管法令規章	歷任首長
	向立法院報告	相關規定事項	進出口外匯收支統計			重大政策	組織與職掌
	利率及準備率	新臺幣短片及防偽	地區性金融統計填表資訊			經濟金融動態	理監事名單
	重要支付系統概述	中央印製廠				主動公開政府資訊	現任一級主管
		中央造幣廠				資料開放	職員進用方式
							首長演講辭

(附件2)



二林鎮農田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 105 年 01 月至 105 年 01 月
02. 辦理重劃座談說明會	自 106 年 01 月至 106 年 03 月
03. 研擬重劃會章程草案	自 106 年 03 月至 106 年 04 月
04. 召開重劃會成立大會申請核准成立重劃會	自 106 年 04 月至 106 年 06 月
05. 申請核定重劃範圍	自 107 年 01 月至 107 年 08 月
06. 徵求土地所有權人同意	自 107 年 07 月至 107 年 09 月
07. 研訂自辦市地重劃計畫書及申請核定	自 107 年 08 月至 107 年 10 月
08. 公告重劃計畫書並通知	自 107 年 09 月至 107 年 11 月
09. 籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 107 年 10 月至 107 年 12 月
10. 現況調查及測量	自 107 年 10 月至 107 年 12 月
11. 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 107 年 11 月至 108 年 01 月
12. 工程規劃設計及施工	自 107 年 11 月至 109 年 01 月
13. 查估重劃前後地價	自 108 年 10 月至 108 年 12 月
14. 計算負擔及土地分配設計	自 108 年 11 月至 108 年 12 月
15. 分配結果公告及異議處理	自 108 年 11 月至 108 年 12 月
16. 申請地籍整理及土地登記	自 108 年 11 月至 109 年 01 月
17. 土地交接及清償	自 108 年 12 月至 109 年 02 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 05 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)

二林鎮儒田自辦市地重劃區 都市計畫地籍套繪範圍圖



比例尺：1/500

6M

細-4M



22-10M(正知二街)