

彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)

本計畫書以彰化縣政府核定內容為準

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落彰化縣二林鎮，範圍包括儒香段部分土地，總面積約 9639.41 平方公尺(實際面積以辦理邊界逕為分割之實測面積為準)，範圍四至如下：

東：臨接十公尺計畫道路為界(不含)。

西：臨接十公尺計畫道路為界(不含)及以儒香段 225、228 地號等土地地籍線為界。

南：南以十六公尺南安路為界(不含)。

北：臨接十公尺計畫道路為界(不含)。

二、法令依據

1. 依據平均地權條例第 58 條第 2 項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定辦理。
2. 都市計畫發布日期及文號為彰化縣政府民國 86 年 6 月 24 日 86 彰府工都字第 104940 號公告發布擬定二林都市計畫(原公二十及市四用地變更為住宅區)細部計畫，並自發布日起實施。
3. 本重劃區依照彰化縣政府 108 年 10 月 29 日府水保字第 1080369724 號函復非屬公告之山坡地範圍內，故無需擬具水土保持計畫。
4. 本重劃區經彰化縣政府文化局 108 年 10 月 23 日彰文資字第 1080010602 號函復未屬依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、聚落、遺址及文化景觀。
5. 本重劃區經彰化縣政府 108 年 10 月 25 日府農林字第 10800369205 號函復範圍內無珍貴樹木。
6. 本重劃區非屬各縣(市)已公告地質敏感區。

三、辦理重劃原因及預期效益

1. 本重劃區完成後預計可提供建築用地面積約 0.5773 公頃。
2. 無償提供停車場及道路等公共設施用地、面積計約 0.3866 公頃。節省政府用地徵購經費約 49,700,700 元及工程建設總經費約 17,944,686 元，計節省約 67,645,386 元。
3. 釐整並消除畸零不整地籍，使其立即可供建築使用。
4. 加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地合理有效使用。
5. 響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

1. 本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項 目	土地所有 權人數	面積 (平方公尺)	備 註
公 有	0	0	
私 有	122	9,639.18	
	44	0.24	依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定：「籌備會核准成立之日起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，不計入同意及不同意人數、面積比例。」
總 計	166	9,639.42	土地清冊總合計為 9639.41 m ² ，差異 0.01 m ² 為 EXCEL 累進進位差異。

2. 本重劃區公有土地產權及使用情形：無。

五、土地所有權人同意重劃情形

1. 本重劃區土地所有權人辦理重劃意願：依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定計入私有土地所有權人同意統計人數 122 人，面積合計 9,639.28 平方公尺。
2. 本重劃區土地所有權人平均負擔比例超過 45%，經徵得過半數

私有土地所有權人數及土地面積如下表。

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總數	申請(同意)情形		未申請(同意)情形		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
122	68	55.74%	54	44.26%	9,639.18	6,407.85	66.48%	3,231.33	33.52%
公有土地面積：0 m ²					可抵充公有土地面積：0 m ²				

3. 座談會辦理情形：

本重劃區籌備會依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第7條規定，以書面雙掛號函向全體土地所有權人通知於108年1月12日假彰化縣二林鎮西平里照西路127號召開本重劃區座談會，該書面同時徵求土地所有權人同意，並取得重劃區內私有土地所有權人人數及面積同意重劃。會議計有11位土地所有權人到場，會中土地所有權人提出建議事項多是籌備會到底有無成立、目前同意重劃有多少人、地主負擔比率偏高等，檢附座談會會議紀錄1份(如附件7)。

六、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積為0平方公尺。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計0平方公尺，私有土地面積共計9,639.41平方公尺，及概估未登記土地面積約0平方公尺，合計9,639.41平方公尺。

八、預估提供公共設施用地負擔

1. 列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：停車場用地面積 2,202 平方公尺；道路用地面積 1,664 平方公尺。

項目	面積(公頃)	備註
停車場用地	0.2202	本表公共設施用地實際面積，以依法定樁、分割、登記之面積為準。
道路用地	0.1664	
合計	0.3866	

2. 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及面積 - 抵充之原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等土地面積。

3. 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} & \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川、及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地面積}} \times 100 \% \\ & = \frac{3,866 - 0}{9,639.41 - 0} \times 100\% \\ & = 40.11\% \end{aligned}$$

九、預估費用負擔

1. 本重劃區工程費用、重劃作業費用及貸款利息金額如下表。

項 目		金額 (元)	說明及備註
工程費	整地工程 (含土方工程)	3,000,000	以工程主管機關核定數為準。
	道路工程及路燈、交通號誌工程	3,500,000	
	排水及汙水下水道工程	2,750,000	
	雜項及停車場工程費用	1,540,000	
	工程管理費(含規劃設計、空污費及監造費)	967,500	
	公用事業管線工程	3,000,000	含自來水、電力、電信、天然氣等工程
	工程費用合計	14,757,500	
重劃費用	地上物拆遷補償費	500,000	送經主管機關核備之金額為準
	重劃作業費	2,000,000	含人事、業務、召開會議、地籍謄本、估價師費用、測量費用等。
	重劃費用合計	2,500,000	
貸款利息		687,186	依五大銀行基準利率，以年 2.63% 計算，限期三年
總 計		17,944,686	

2. 費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100 \% \\
 & = \frac{14,757,500 + 2,500,000 + 687,186}{13,000 \text{ 元/m}^2 \times (9,639.41 - 0)} \times 100 \% = 14.32\%
 \end{aligned}$$

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率=公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率=40.11%+14.32%=54.43%。

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區無原有合法建物或既成社區。

十二、財務計畫

1. 重劃負擔總費用：新臺幣 17,944,686 元。
2. 財源籌措方式：向金融機構或民間機構貸款籌措。
3. 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。
4. 現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量詳如下表。

開發年期		109 年	110 年	111 年
各年期預估支用數		4,000,000	9,500,000	3,757,500
各年估算利息 本金	第 1 年	2,000,000		
	第 2 年	4,000,000	4,750,000	
	第 3 年	4,000,000	9,500,000	1,878,750
貸款利息		[(2.5×4,000,000)+(1.5×9,500,000) +(0.5×3,757,500)]×2.63%=687,186		

十三、 預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表。自民國 107 年 10 月起至 111 年 12 月止。

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度			
	自	至	至	至
一、發起成立籌備會	自	107 年 10 月	至	107 年 12 月
二、籌編經費	自	107 年 13 月	至	111 年 12 月
三、舉行土地所有權人座談會(徵求同意)	自	108 年 01 月	至	108 年 01 月
四、研訂市地重劃計畫書報核	自	109 年 05 月	至	109 年 06 月
五、公告重劃計畫書	自	109 年 07 月	至	109 年 08 月
六、召開會員大會及處理反對意見	自	109 年 05 月	至	109 年 05 月
七、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	自	110 年 07 月	至	111 年 12 月
八、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自	109 年 06 月	至	109 年 12 月
九、工程規劃設計	自	109 年 07 月	至	109 年 12 月
十、查定重劃前後地價	自	110 年 02 月	至	110 年 04 月
十一、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自	109 年 07 月	至	109 年 12 月
十二、工程施工	自	110 年 02 月	至	110 年 12 月
十三、土地分配設計及計算負擔	自	110 年 07 月	至	110 年 12 月
十四、召開分配草案會員大會	自	111 年 01 月	至	111 年 02 月
十五、分配結果公告及異議處理	自	111 年 03 月	至	111 年 04 月
十六、地籍整理及權利變更登記	自	111 年 05 月	至	111 年 08 月
十七、交接及清償	自	111 年 08 月	至	111 年 10 月
十八、財務結算	自	111 年 11 月	至	111 年 11 月
十九、成果報告	自	111 年 12 月	至	111 年 12 月

彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

重劃區範圍圖

31

