

彰化縣伸港鄉崙頂自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)

中華民國108年02月27日第二次會員大會審議通過版

一、重劃地區及其範圍：

本案位於「彰化縣伸港（水尾地區）都市計畫」範圍內之東北側，原為公園兼兒童遊樂場(原公兒四)，範圍四至概為：

東：未闢崙東街之東側路邊線（含未闢八米計畫道路）。

西：已闢崙頂街之東側路邊線（不含已闢崙頂街）。

南：嘉三街之道路中心線（含部分未闢四米道路用地）。

北：崙頂街38巷之道路中心線（含未闢四米道路用地）。



二、法律依據：

(一)依平均地權條例第58條、市地重劃實施辦法第14條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定辦理。

(二)依104年07月14日內政部都市計畫委員會第855次會議決議及依106年10月26日彰化縣都市計畫委員會第239次會議決議辦理。(附件一)

(三)本重劃區實施範圍業經彰化縣政府107年12月24日府地開字第1070457845號函核定在案。(附件二)

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 辦理原因

1、擬定伸港都市計畫（原「公兒四」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫案（以下簡稱原計畫）係由彰化縣政府於民國86年8月7日彰府工都字第141324號文發布實施，惟歷經數年仍未開發，且已逾計畫年期，致當地環境品質無法提升，亦難以帶動地方發展。因此，有重新檢討原計畫內容並作適度變更之必要性。

2、因調整細部計畫範圍係涉及變更伸港都市計畫(水尾地區)主要計畫範圍，依內政部都市計畫委員會104年第855次會議第五案決議事項辦理(先行擬具市地重劃計畫書)；於106年10月26日彰化縣都市計畫委員會第239次會議審定細部計畫後，本重劃區內土地所有權人即成立彰化縣伸港鄉崙頂自辦市地重劃區籌備會及召開會員大會成立重劃會積極推動本重劃區業務。

3、為促進土地使用，土地權利人等業依據都市計畫法第24條規定自行研提變更細部計畫，以市地重劃方式整體開發，積極引導土地之有效利用以及促進都市之整體發展。



(二)預期效益

- 1、本自辦市地重劃區開發完成後，預計可提供可建築土地計0.2943公頃及公共設施用地計0.1261公頃（含道路用地0.1065公頃、公園用地0.0196公頃，占計畫面積30%），將可促進土地有效利用與開發，提高土地經濟價值，帶動地方發展。
- 2、本區以市地重劃方式辦理整體開發，其公共設施用地及開發費用由土地所有權人共同負擔，可節省政府徵購公共設施用地費用約2,270萬元及建設經費約1,492萬元，總計約3,762萬元。（註：徵購公共設施用地費用以預估重劃後平均地價估算）
- 3、可促進都市發展，改善景觀環境，提供優良的居住條件，滿足居民生活需求及增加休閒去處；且重劃後清理產權，健全地籍管理，減少土地經界糾紛，並可有效消除畸零地問題，促進土地利用，使不適於建築使用之土地，經整地及重新分配後，每筆土地均整齊方正且面臨道路、立可建築，縮短開發期程。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數：

(一)土地面積及其所有權人數統計表

項目	土地所有權人數	面積(公頃)	備註
私有	17	0.4204	
公有	0	0	
未登錄地	0	0	
總計	17	0.4204	

備註：本表所列公私有土地面積係依據土地登記簿所載面積摘錄統計，實際參加重劃面積應以範圍鑑界分割測量後實際登記面積為準。

(二) 土地所有權人同意重劃情形

本重劃區徵求全體土地所有權人同意，其同意重劃情形如下表：

私有土地所有權人人數	總人數		17
	同意	人數	10
		比例 (%)	58.82%
	未同意	人數	7
比例 (%)		41.18%	
私有土地面積 (公頃)	總面積(公頃)		0.4204
	同意	面積	0.2761719
		比例 (%)	65.69%
	未同意	面積	0.1442281
比例 (%)		34.31%	

五、本重劃地區無原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地。

六、土地總面積

本重劃區範圍內無公有土地，私有已登記地面積總計為0.4204公頃。

七、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計有：

道路面積0.1065公頃+公園面積0.0196公頃=總計0.1261公頃。

(二) 公共設施用地平均負擔比率 =30%

$$\text{公共設施用地平均負擔比率} = \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

$$= (0.1261 - 0.0000) \div (0.4204 - 0.0000) = 30\%$$



八、預估費用負擔

(一) 預估土地所有權人共同負擔之重劃工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額。

單位：新台幣 元

項目		金額	備註
工程費用	公共設施工程(含道路工程、整地工程、排水工程、鄰里公園等)	9,900,000	應以經主管機關核定之工程設計預算書所載工程細目及金額為準。
	其他(含間接工程費如空污費、工程規劃設計費、監造費用等)	750,000	應以經主管機關核定之工程設計預算書所載工程細目及金額為準。
	公用設備管線工程(含電力、電信、自來水等維生管線)	1,270,000	應以電力、電信及自來水等事業單位開立憑證之金額為準。
	小計	11,920,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	1,250,000	應以經理事會查定提交會員大會通過之金額為準。
	重劃業務費	1,000,000	含各項重劃業務、地政規費、估價報告、簽證費及相關行政費。
貸款利息		750,000	依五大銀行平均基準利率2.63%；計息2年。
合計		14,920,000	表述工程預估費用內容明細請詳附件五列表。

(二) 費用平均負擔比率=19.72%

工程費用總額+重劃費用總額+貸款利息總額

費用平均負擔比率 = $\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記面積地面積})}$

$$= \frac{14,920,000}{18,000(\text{元}/\text{m}^2) \times (4204 \text{ m}^2 - 0 \text{ m}^2)}$$

$$= 19.72\%$$



九、 土地所有權人平均重劃負擔比率=49.72%

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

十、 重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：

區內無合法既成建物。

十一、財務計畫

- (一)資金需求總額(總費用)：新臺幣14,920,000元整。
- (二)財源籌措方式：前款所需費用由重劃會自行籌措支應。
- (三)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款或繳納差額地價償還。



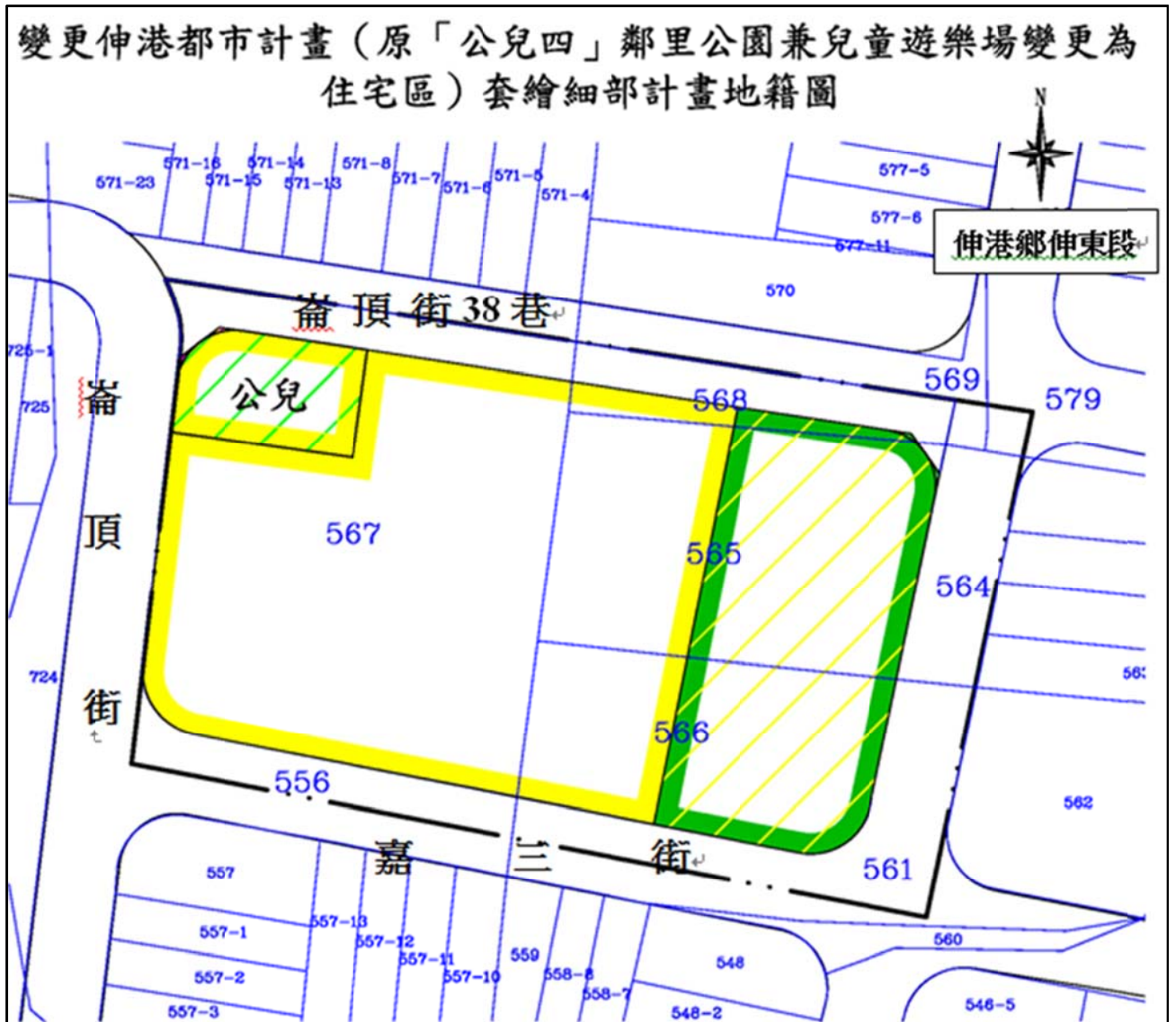
十二、預定重劃區工作進度表：自106年11月至110年07月止。

彰化縣伸港鄉崙頂自辦市地重劃區預定工作進度表	
工作項目	預訂工作進度
一、重劃之發起及成立籌備會。	自106年11月至106年12月
二、勘選擬辦重劃範圍。	自107年01月至107年02月
三、研擬重劃會章程草案。	自107年02月至107年03月
四、召開重劃會成立大會。	自107年03月至107年04月
五、申請核准成立重劃會。	自107年04月至107年05月
六、申請核定重劃範圍。	自107年06月至107年12月
七、徵求土地所有權人同意。	自108年02月至108年03月
八、重劃計畫書草案之研擬、申請核定及公告，並通知土地所有權人及已知之利害關人。	自108年01月至108年06月
九、測量、調查及地價查估。	自108年06月至108年09月
十、土地改良物或墳墓拆遷補償及工程施工。	自108年10月至110年02月
十一、計算負擔及分配設計。	自108年10月至109年04月
十二、公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議之處理。	自109年04月至109年10月
十三、申請地籍整理。	自109年11月至109年12月
十四、辦理交接及清償。	自110年03月至110年04月
十五、財務結算。	自110年04月至110年05月
十六、撰寫重劃報告。	自110年05月至110年06月
十七、報請解散重劃會。	110年07月



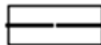

備註：本表工作項目及預訂工作進度時間，可視實際狀況自行調整研訂。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（詳附圖）





附圖：彰化縣伸港鄉崙頂自辦市地重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



計畫圖例

- | | | | | | |
|---|-----|---|------|--|---------|
|  | 住宅區 |  | 道路用地 |  | 細部計畫範圍線 |
|  | 地籍線 | | | | |

變更圖例

- | | |
|---|---------------------|
|  | 變更住宅區為鄰里公園兼兒童遊樂場用地 |
|  | 變更住宅區為道路用地 |
|  | 變更鄰里公園兼兒童遊樂場用地為住宅區 |
|  | 變更鄰里公園兼兒童遊樂場用地為道路用地 |

附件一：內政部都市計畫委員會第855次會議紀錄(節錄)

及彰化縣都市計畫委員會第239次會議紀錄(節錄)

內政部都市計畫委員會第 855 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 7 月 14 日 (星期二) 上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁 陳兼副主任委員純敬代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。)

紀錄彙整：吳姵嬋

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 854 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「古蹟土地容積移轉許可審查申請(永和都市計畫古蹟保存區(永和區中正段 764、765、766、813 地號等 4 筆土地)容積移轉至林口特定區計畫第二種住宅區(林口區麗林段 573 地號等 1 筆土地))案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製)案」。

第 3 案：新竹縣政府函為「變更新豐(山崎地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、商業區、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地)再提會討論案」。

第 4 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容綜理表新編號 4 案)再提會討論案」。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更伸港(水尾地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更伸港（水尾地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

說 明：

- 一、本案業經彰化縣都市計畫委員會 103 年 3 月 6 日第 219 次會審議通過，並准彰化縣政府 103 年 6 月 17 日府建城字第 1030195393 號函送計畫書等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、案經簽奉核可，由本會賴前委員美蓉（召集人）、邱前委員英浩、張委員馨文、蘇委員瑛敏及林委員信得等 5 人組成專案小組，專案小組已分別於 103 年 9 月 3 日、103 年 10 月 7 日及 104 年 3 月 17 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經彰化縣政府以 104 年 6 月 5 日府建城字第 1040184055 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過，並退請彰化縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容綜理表新編號 13 案：

採納縣政府列席說明，本案仍有作溝渠使用需求，故維持原計畫。

二、逕向本部陳情意見編號 1 案：

(一) 請縣政府將地政單位認可之市地重劃可行性評估相關文件納入計畫書附件，以利查考。

(二) 本案採市地重劃方式開發，其開發相關規定，併小組初步建議意見第十四點辦理。

三、土地使用分區管制要點修正後條文第十二點：「2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。」乙節，為因應都市計畫法臺灣省施行細則第 34 條之 3 第 1 項將自 104 年 7 月 1 日施行配合修正容積獎勵上限，修正為：「2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之 20% 為限。」。

彰化縣都市計畫委員會第 239 次會議紀錄

一、時間：民國 106 年 10 月 26 日（星期四）上午 9 時 30 分。

二、地點：本府三樓簡報室。

三、主席：魏主任委員明谷 陳副主任委員善報 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

記錄彙整：李千足

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、出席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 238 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、審議案件：

審議案件第 1 案：二林鎮公所為「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」案。

審議案件第 2 案：伸港鄉公所為「變更伸港都市計畫（原「公兒四」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫（配合內政部都市計畫委員會第 855 次會議決議變更細部計畫範圍、變更鄰里公園兼兒童遊樂場用地為住宅區及道路用地、部分住宅區為鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）」案。

審議案件第 3 案：彰化縣政府為「變更溪湖都市計畫（部分學校用地為住宅區）（配合彰化縣農業處及動物防疫所辦公廳舍遷建計畫）案」及「擬定溪湖都市計畫（原文小五用地變更為住宅區）（配合彰化縣農業處及動物防疫所辦公廳舍遷建計畫）細部計畫」案。

八、臨時動議案件：

審議案第 2 案：伸港鄉公所為「變更伸港都市計畫（原「公兒四」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫（配合內政部都市計畫委員會第 855 次會議決議變更細部計畫範圍、變更鄰里公園兼兒童遊樂場用地為住宅區及道路用地、部分住宅區為鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）」案

提案單位：有豐開發股份有限公司

說 明：

一、摘要：

- (一)伸港(水尾)都市計畫主要計畫於民國 61 年 6 月 30 日發布實施，民國 75 年、78 年及 92 年分別辦理第一次通盤檢討、第一期公共設施通盤檢討及第二次通盤檢討，第三次通盤檢討(第一階段)亦於 105 年 4 月 20 日發布實施，期間共辦理三次個案變更及三次擬定細部計畫案。
- (二)「擬定伸港都市計畫（原「公兒四」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫案」係由本府於民國 86 年 8 月 7 日彰府工都字第 141324 號文發布實施，惟歷經數年仍未開發，且已逾計畫年期，無法提升當地環境品質，亦難以帶動地方發展。因此，有重新檢討原計畫內容並作適度變更之必要性。
- (三)本案涉市地重劃可行性評估部分，業先行檢送本府地政處審核，並於 103 年 3 月 10 日經本府地政處函復，建議將部分主要計畫道路納入細部計畫範圍。然適逢伸港鄉公所辦理「變更伸港(水尾地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」，並於內政部都市計畫委員會專案小組審議階段，爰土地所有權人逕向內政部陳情調整細部計畫範圍，並經 104 年 7 月 14 日內政部都市計畫委員會第 855 次會審議決議(詳計畫書附件三)原則同意修正細部計畫範圍，惟應俟彰化縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕

予核定後實施。爰本案列為上開通盤檢討之第二階段續辦。

(四) 本案於民國 105 年 10 月 17 日以府建城字第 1050321304 號公告公開展覽作業，公開展覽期間 105 年 10 月 24 日至 105 年 11 月 24 日，並於 105 年 11 月 11 日於伸港鄉公所舉辦公開說明會完竣。

(五) 於 106 年 4 月 21 日召開本縣都市計畫委員會專案小組聽取第 1 次簡報會議，同意續提本會大會審議。

二、法令依據：都市計畫法第 24 條。

三、變更計畫位置及範圍：詳計畫圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：

本案合計 1 件，詳人民或團體陳情意見綜理表所示及專案小組委員審查意見所示(表 1)。

決議：本案除依下列各點修正外，其餘依專案小組初步建議意見及本次會中所提計畫書、圖通過，並請伸港鄉公所修正計畫書、圖後，報由本府核定。

一、本案為確保鄰里公園兼兒童遊樂場用地維持開放空間使用，請刪除土地使用分區管制要點該用地之建蔽率、容積率，並明定除公園相關設施外不得有其他建築行為。

二、依內政部都市計畫委員會第 855 次會議決議，本案應俟彰化縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施(第二階段)，並續由本府發布實施細部計畫。

三、案名建議簡化，內政部都市計畫委員會第 855 次會議決議已附於本計畫書中說明，不需列於計畫案名。

正 本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

403
台中市西區忠明南路40號10樓

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

受文者：伸港鄉崙頂自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國107年12月24日
發文字號：府地開字第1070457845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「伸港鄉崙頂自辦市地重劃區」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7月20日伸港崙頂劃字第107072002號函及本縣市地重劃委員會107年第3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、副本函送彰化縣伸港鄉公所、彰化縣和美地政事務所、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、重劃區都市計畫地籍套繪圖及本縣市地重劃委員會107年第3次會議審議紀錄（節錄）於本府公告欄。

正本：伸港鄉崙頂自辦市地重劃區重劃會

副本：彰化縣伸港鄉公所（含附件）、彰化縣和美地政事務所（含附件）、本府建設處（含附件）、本府工務處（含附件）、本府水利資源處（含附件）、本府城市暨

正 本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

40361
台中市西區忠明南路40號10樓

地址：50001彰化市中山路2段416號
辦公地址：彰化市公園路一段409號
承辦人：林國暉
電話：04-7532677
傳真：04-7277819
電子信箱：victorlkh@email.chcg.gov.tw

受文者：代表人：吳貴淑君

發文日期：中華民國106年12月8日
發文字號：府水道字第1060422665號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：伸港鄉雨水下水道系統略圖、詳圖及GIS系統略圖各1份

主旨：檢送台端為辦理市地重劃區開發規劃需要，向本府申請「彰化縣伸港鄉伸東段公兒四」雨水下水道規劃高程等資料1份供參，請查照。

說明：

- 一、復台端106年12月4日申請書。
- 二、旨揭資料包含伸港鄉雨水下水道系統略圖、詳圖以及GIS系統略圖各1份。

正本：代表人：吳貴淑君
副本：本府地政處、本府水利資源處

縣長魏明谷

本案依分層負責規定授權主管處長決行

正本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

40361
臺中市西區忠明南路40號10樓

地址：50001彰化市中山路2段416號
辦公地址：彰化市公園路一段409號
承辦人：陳寬達
電話：04-7532678
傳真：04-7277819
電子信箱：kdchen@email.chcg.gov.tw

受文者：伸港鄉崙頂自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國108年1月10日
發文字號：府水道字第1080009146號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為貴重劃會函詢「伸港鄉崙頂自辦重劃區」之污水下水道設置或銜接乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴重劃會107年12月28日伸港崙頂劃字第107122801號函。
- 二、旨揭重劃區位於伸港鄉污水下水道系統範圍，目前該地區污水下水道系統尚未建置完成，故重劃區及周邊暫無污水下水道管線設施。
- 三、有關貴重劃會後續如規劃下水道設置事宜，請依下水道法及彰化縣下水道管理自治條例等相關規定辦理。

正本：伸港鄉崙頂自辦市地重劃區重劃會
副本：本府地政處、本府水利資源處

縣長王惠美

本案依分層負責規定授權主管處長決行

附件五：工程預估費用列表



伸港鄉崙頂自辦市地重劃工程
預估費用列表

工程名稱	伸港鄉崙頂自辦市地重劃工程	會計科目		
施工地點	彰化縣伸港鄉	工程編號		
項次	工作項目	金額(元)	備註	
壹	公共設施工程(直接工程)費用	9,900,277	應以經主管機關核定之 工程設計預算書所載工 程細目及金額為準。	
壹.一	整地工程	1,320,000		
壹.二	道路工程(含路燈遷移與新設費用)	2,130,000		
壹.三	排水工程(含側溝工程)	1,000,000		
壹.四	雨水下水道工程(預估施作準備金)	880,000		
壹.五	污水下水道工程(預估施作準備金)*依水資處查詢回函暫不施作	-		
壹.六	景觀工程(含公園工程)	580,000		
壹.七	交通工程	70,000		
壹.八	假設工程	910,000		
壹.九	施工中交通維持作業費	720,000		
壹.十	材料試驗費	50,000		
壹.十一	工程職業安全衛生設施費	190,000		
壹.十二	環境保護措施費	810,000		
壹.十三	工程品質管理費[約(壹.一~壹.十二)*1%]	86,600		
壹.十四	包商利潤及管理費[約(壹.一~壹.十三)*7%]	612,262		
壹.十五	營造綜合保險費[約(壹.一~壹.十三)*0.8%]	69,973		
壹.十六	加值營業稅[(壹.一~壹.十五)*5%]	471,442		
	壹項合計	9,900,277		
貳	其他(含間接工程)費用	749,735	應以電力、電信及自來 水等事業單位開立憑證 之金額為準。	
貳.一	空氣污染防治費[約壹*0.3%]	29,701		
貳.二	工程設計監造費[約(壹.一~壹.十四)*6%]	561,532		
貳.三	地籍鑑界費用	72,500		
貳.四	外管線補助[約壹*1%]	99,003		
貳.五	挖(刨)除料折價後價值(概估值)	- 13,000		
	貳項合計	749,735		
參	公用設備管線工程費用(含電力、電信、自來水等維生管線)	1,270,000		
本工程預估費用總價(總計)		11,920,012		