

彰化縣花壇鄉長沙自辦市地重劃區  
重劃計畫書（草案）



花壇鄉長沙自辦市地重劃區重劃會 製作  
中華民國 108 年 11 月



壹、重劃地區及範圍 .....	1
貳、法令依據.....	2
參、辦理重劃原因及預期效益.....	3
肆、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數 .....	4
伍、土地所有權人同意重劃情形 .....	4
陸、重劃地區原有公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積.....	4
柒、土地總面積 .....	5
捌、預估公共設施用地負擔.....	5
玖、預估費用負擔 .....	6
拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	7
拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則.....	7
拾貳、財務計畫.....	7
拾參、預定重劃工作進度.....	8
拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	8

### 附件

- 附件 1 重劃區都市計畫套繪地形測量示意圖
- 附件 2 重劃區土地清冊
- 附件 3 籌備會核准成立函
- 附件 4 重劃區範圍核定函暨重劃範圍調整變更同意函及公告函
- 附件 5 地主座談會暨徵求土地所有權人同意說明會同意備查函
- 附件 6 重劃會核准成立函
- 附件 7 重劃區土地使用現況照片
- 附件 8 土地權屬分佈示意圖
- 附件 9 重劃區公有土地無具體利用或處分計畫回函
- 附件 10 重劃區公有土地可抵充土地面積認定函
- 附件 11 重劃區雨水、污水下水道系統查詢回函
- 附件 12 五大銀行平均放款利率
- 附件 13 重劃區作業費分析表
- 附件 14 本重劃區鄰近土地交易價格調查
- 附件 15 第三次會員大會會議記錄(審議重劃計畫書草案)同意備查公函



# 彰化縣花壇鄉長沙自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)

## 壹、重劃地區及範圍

### 一、重劃地區及範圍：

本自辦市地重劃區係位於彰化縣花壇都市計畫東北側住宅區，基地位於花壇鄉忠孝街及仁愛街交會路口處，重劃區土地坐落於長沙段部份土地，地籍面積約2.95公頃，至於擬辦重劃區其範圍四至如下(實際範圍依彰化縣政府核定為準)，辦理範圍如下：

東：以長沙段132、129、126、128-2、128-1、128、109、111、94(部份)、336、337、403等地號為界。

西：以長沙段122、121、116、117、118、332、346、348、372等地號為界。

南：以長沙段403(部份)、374、372等地號為界。

北：以長沙段122、123、124、132等地號為界。

中間部分：剔除部分土地(長沙段108、110、113-3、115、119、120、333、333-7地號)。

本案原擬辦重劃區範圍已於105年5月27日經彰化縣政府同意核定在案(府地開字第1050177448號函)。

本案原擬辦重劃區範圍已於106年2月24日經彰化縣政府同意調整變更在案(府地開字第1060051930號函)。

本案重劃區範圍調整變更已於106年4月5日經彰化縣政府公告在案(府地開字第1060099294A號函)。

### 二、本重劃區名稱：

花壇鄉長沙自辦市地重劃區





## 貳、法令依據：

- 一、依據「平均地權條例」第 58 條規定辦理。
- 二、依據「市地重劃實施辦法」第 14 條暨「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 25 條規定辦理。
- 三、依據內政部 105 年 12 月 7 日內授中辦地字第 1051309606 號令所發佈自辦市地重劃各階段作業因應措施
- 四、依彰化縣政府 105 年 5 月 27 日府地開字第 1050177448 號函所核定本案之重劃範圍。
- 五、105 年 6 月 24 日召開座談會，105 年 8 月 18 日經彰化縣政府同意備查會議紀錄在案(府地開字第 1050280647 號函)。
- 六、依彰化縣政府 106 年 2 月 24 日府地開字第 1060051930 號函同意調整變更本案重劃範圍，並於 106 年 4 月 5 日公告之。
- 七、106 年 6 月 20 日召開第 1 次會員大會(重劃會成立大會)，107 年 5 月 21 日檢送大會會議紀錄及相關資料入彰化縣政府申請核准成立重劃會。彰化縣政府並於 107 年 6 月 11 日核准重劃會成立在案(府地開字第 1070188979 號函)並公告之。
- 八、107 年 12 月 11 日召開第 2 次會員大會，107 年 12 月 26 日檢送大會會議紀錄及相關資料入彰化縣政府申請核備，彰化縣政府並於 108 年 1 月 25 日同意備查在案(府地開字第 1080023705 號函)。
- 九、108 年 2 月 23 日召開第 3 次理事會，審議重劃計畫書草案。彰化縣政府於 108 年 4 月 29 日備查第三次理事會會議記錄(府地開字第 1080128024 號函)。
- 十、108 年 7 月 20 日召開第 3 次會員大會，審議重劃計畫書草案。彰化縣政府於 108 年 8 月 29 日同意備查在案(府地開字第 1080288486 號函)。
- 十一、108 年 9 月 10 日在花壇鄉公所召開地主異議溝通協調會，已於會場針對異議人意見提出相關回覆說明，108 年 10 月 8 日已檢送溝通協調會會議記錄給彰化縣政府及陳情人。



## 參、辦理重劃原因及預期效益

### 一、辦理原因：

- (一) 本重劃區係屬都市計畫區內之一般住宅區，區內計畫道路尚未完整開闢，大部份土地低窪且閒置荒廢，使用率極低，雜草叢生，妨礙都市整體景觀。
- (二) 現有公共設施或公用設備、道路巷弄、排水系統等服務品質低落，影響都市防災及整體環境衛生。
- (三) 區內土地所有權複雜、地籍凌亂、畸零地問題嚴重，阻礙地方整體發展。
- (四) 重劃區現況地形地勢低窪（與現況道路落差 2~3 公尺），而且現有渠道設施老舊，無法發揮應有排水功能。

### 二、預期效益：

- (一) 完善公共設施：配合已規劃之都市計畫系統同時進行公用管線之整備，並於開闢道路、排水設施時整併區內公共設備（如：電力、電信、自來水、路燈等）接管作業。
- (二) 減輕政府徵收負擔：本區重劃完成後政府將無償取得公共設施用地（道路用地）7,382.54 m<sup>2</sup>，並開發可建築用地 22,136.15 m<sup>2</sup>，對促進土地有效利用與開發，提高土地經濟價值，加速地方繁榮，引導都市健全發展，均有實質助益。而本區以市地重劃方式辦理開發，其公共設施用地及開發費用由土地所有權人共同負擔，將可節省政府徵購公共設施用地費用約 2.36 億元及建設經費約 8,250 萬元，總計約 3.19 億元。
- (三) 消除畸零地：重劃後土地方正臨路，可建築用地面積大小適宜，除可提高都市土地利用效率外，亦可促進周邊土地增值。
- (四) 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；配回之公有建地亦可為地方政府增加資產，充裕地方的財政，加速地方建設。
- (五) 提高生活品質：地方因重劃完成可銜接周邊現有都市紋理，並改善生活環境，提高生活品質，建立完整、優美舒適的住宅社區。

## 肆、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人總數：

項目	土地所有權人人數	面積(平方公尺)	備註
公有	2✓	3,189.48	中華民國、花壇鄉
私有	81✓	26,329.21	
合計	83✓	29,518.69	

註1：表列公、私有土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計。

## 伍、土地所有權人同意重劃情形：

本重劃區土地所有權人平均重劃負擔概計35%，符合平均地權條例第60條規定之共同負擔45%上限。

本案參與自辦市地重劃同意書，依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第26、26-1條規定，將以土地所有權人印鑑證明書或自辦市地重劃同意書之公證或認證之（參與重劃同意書另詳附件）；目前區內私有土地所有權人同意情形如下表，已符合「平均地權條例」第58條有關土地所有權人人數及面積過半數同意之規定。

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積 (m <sup>2</sup> )	同意面積		未同意面積	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
81	46✓	56.79	35✓	43.21	26,329.21	15,018.43	57.04	11,310.78	42.96
公有土地面積：3,189.48 m <sup>2</sup> (國有 139.63 m <sup>2</sup> ；鄉公所 3,049.85 m <sup>2</sup> )					可抵充之公有土地面積：2,491.32 m <sup>2</sup> (抵充地為鄉公所所管理之公有地)				

註1：本表面積係依土地登記謄本所載面積計算，其實際面積應依實地測量面積為準。

註2：本表所列之同意人數及面積，實際應以核准實施市地重劃時為準。

註3：本表所計之同意人數及面積，僅是統計至108年11月8日之情形，尚未加計5位土地所有權人（王火灶、李錚銀、周塗興、張群鴻、曾敏容）已簽署同意書但尚未辦理公證或提出印鑑證明。若後續辦理完公證則同意人數可增加5位，面積可增加2,448.32 m<sup>2</sup>，整體同意人數可提高達51位(62.96%)，整體同意面積可達17,466.75 m<sup>2</sup>(66.34%)。

## 陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充土地面積

本重劃區公有土地面積為3,189.48平方公尺，為國有財產署及花壇鄉所有。本重劃區內現況原公有道路等可供抵充面積為2,491.32平方公尺（包括長沙段94、111、112、118地號），依平均地權條例第六十條規定抵充。



柒、土地總面積：(計畫範圍內公、私有土地面積及未登記地之計算)

本重劃區土地總面積29,518.69平方公尺，惟實際面積以邊界分割測量後之公私有土地面積之實際面積為準。

捌、預估公共設施用地負擔：

(一) 區內列入共同負擔公共設施用地：道路 7,382.54 平方公尺。

本重劃區列入共同負擔之公共設施用地項目為道路用地，合計面積約 7,382.54m<sup>2</sup>，佔重劃區總面積 25.01%。

公共設施用地負擔項目及其概略面積

公共設施項目	面積 (m <sup>2</sup> )	佔重劃區總面比例
道路用地	7,382.54	25.01%

$$= (7,382.54\text{m}^2 / 29,518.69\text{m}^2) \times 100\% = 25.01\%$$

(二) 公共設施用地平均負擔比率：

另外，本案公有土地可抵充之面積約 2,491.32m<sup>2</sup> (重劃前可抵充之原公有道路面積)，若以共同負擔之公共設施用地項目面積扣除可抵充之公有土地面積後，則比例約 18.10% 仍符合 106 年 7 月 27 日修法前之「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 22 條須大於 15% 之規定。公共設施用地平均負擔比率計算如下：

公共設施用地平均負擔比率 =

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{7,382.54 - 2,491.32}{29,518.69 - 2,491.32} \times 100\% = 18.10\%$$

備註：1. 本案擬辦重劃區範圍及公共設施用地平均負擔比例係依據 106 年 7 月 27 日「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」修法前所定須達 15% 之公共設施平均負擔比例規定來劃設重劃範圍及公共設施用地，並於 105 年 5 月 27 日 (府地開字第 1050177448 號函) 經彰化縣政府核定本案之重劃範圍後再於 106 年 2 月 24 日 (府地開字第 1060051930 號函) 經彰化縣政府同意調整變更本案之重劃範圍。

2. 惟 106 年 7 月 27 日「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」修法後，已將公共設施平均負擔比例調整為須達 20%。本案重劃程序仍在辦理中，故本案原經彰化縣政府核可之重劃範圍及公共設施平均負擔比例 18.10%，應仍可適用舊法規。



玖、預估費用負擔：

(一) 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額如下：

費用項目		費用預估金額(元)	備註
工程費用 (1)	道路開闢工程費	26,019,914	1. 本市地重劃區地勢低窪，與道路落差有 2~3 米，造成整地土方需求大，將增加工程費用，相對於一般平地開發單位成本較高。 2. 另外由於重劃區長年低窪積水土質差，未來道路基礎工程施作也有土質改良之必要，亦將增加大量工程費用。 3. 另有自來水、電力、電信等管線費用（工程設計及施作）以各管線單位繳費單金額為準。 4. 實際工程金額應以主管機關核定之工程設計預算書圖金額為準。 5. 各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勻支。
	標線標誌工程費	180,549	
	兩水排水工程費	23,783,770	
	整地及土方工程費	10,070,454	
	路燈照明及機電系統工程費	1,035,656	
	臨時工程費	537,029	
	工程規劃、設計及監造費、品質管理費、保險費、勞安費、環衛費、包商管理費、稅費	8,872,628	
	工程費 小計	70,500,000	
	電力管線工程	5,000,000	
	電信管線工程	1,500,000	
	自來水管線工程	5,500,000	
管線單位工程費 小計	12,000,000		
小計	82,500,000		
重劃費用 (2)	地上物拆遷補償費	1,920,000	實際查估金額以「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」、「彰化縣辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準」估算，並送請主管機關存查之金額為準。
	重劃業務費	5,896,300	1. 由於重劃辦法愈來愈嚴謹、行政程序愈來愈複雜，相對於以往行政作業成本較高。本項費用包括人事費、業務費、旅運費、會議費、地上物查估費、地價評議費、簽證費、地籍整理費、地政規費（詳附件 13）。 2. 重劃作業費每公頃約 199 萬元。
	小計	7,816,300	
貸款利息 (3)		14,251,912	依 108/11/9 公告五大銀行平均基準利率 2.63%，貸款期間：6 年，單利計算。
費用合計 (1)+(2)+(3)		104,568,212	





(二) 費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 &= \frac{82,500,000 + 7,816,300 + 14,251,912}{22,900 \times (29,518.69 - 2,491.32)} \times 100\% \\
 &= \frac{104,568,212}{22,900 \times 27,027.37} \times 100\% \\
 &= 16.90\%
 \end{aligned}$$

拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\begin{aligned}
 & \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\
 &= 18.10\% + 16.90\% = 35\%
 \end{aligned}$$

拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：

本重劃區內無原有合法建物或既成社區，故無擬定減輕重劃負擔原則。

拾貳、財務計畫：

(一) 資金需求總費用：約新台幣 104,568,212 元。

(二) 財源籌措方式：前項所需相關費用由本重劃會理事會自行籌措支應或委由法人出資代墊。

(三) 償還計畫：由土地所有權人以其未建築土地折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。



拾參、預定重劃工作進度

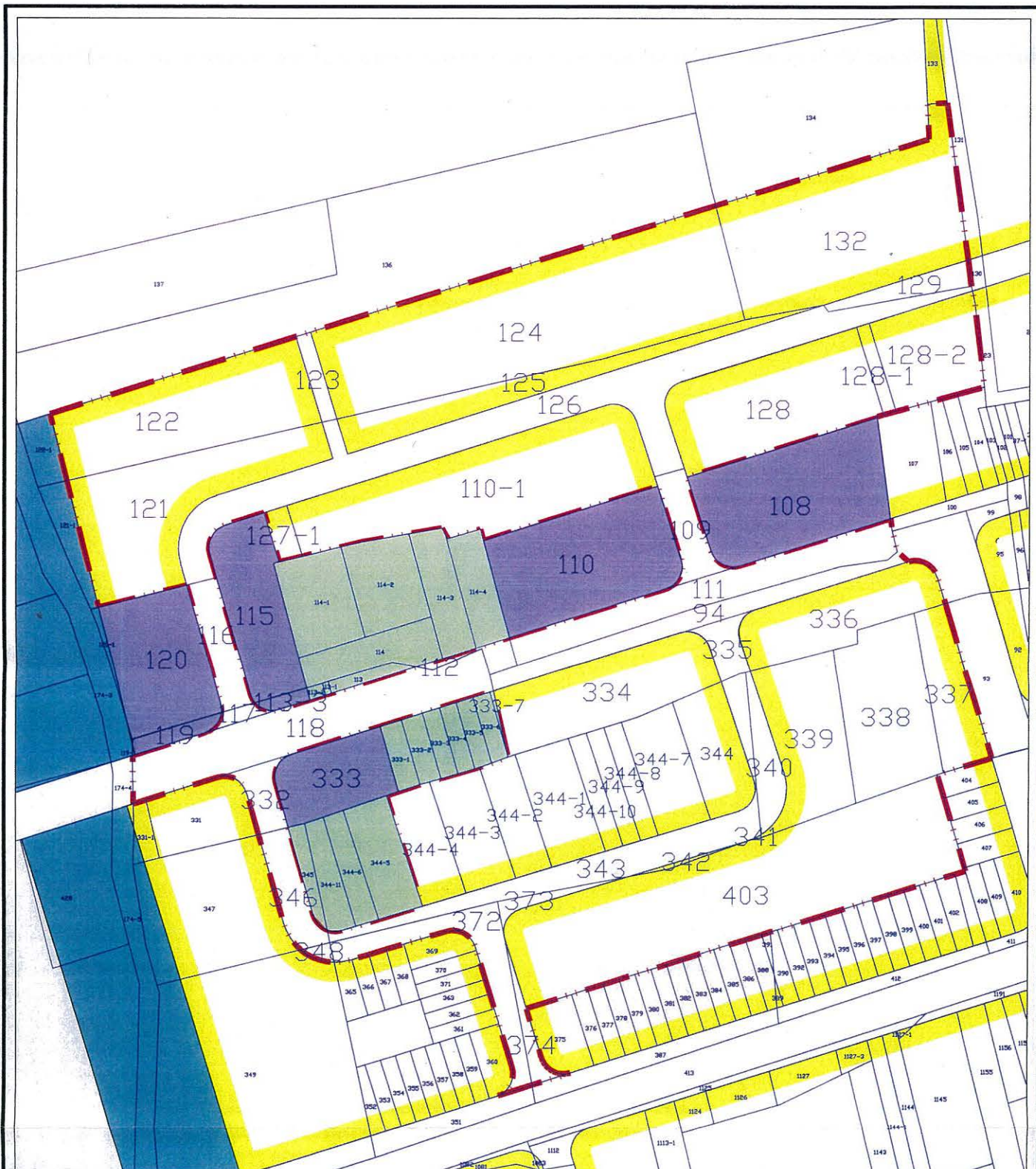
預計自民國 104 年 3 月至民國 109 年 12 月。

預定重劃工作進度表

工作項目	工作進度
一、成立籌備會	104 年 7 月 20 日
二、核定擬辦重劃範圍	105 年 5 月 27 日
三、召開座談會	105 年 6 月 24 日
四、擬辦重劃範圍調整變更及公告	106 年 2 月 24 日、106 年 4 月 5 日
五、召開第一次會員大會 (成立重劃會)	自 106 年 3 月至 107 年 6 月
六、召開第二次會員大會 (補選理監事、修改章程)	自 107 年 10 月至 108 年 1 月
七之一、召開第三次會員大會 (報核重劃計畫書)	自 108 年 2 月至 108 年 8 月
七之二、召開聽證會及市地重劃委員會審查 (核定重劃計畫書並核准實施)	自 108 年 8 月至 109 年 2 月
八、籌編經費及公告禁止移轉事項	自 109 年 2 月至 109 年 3 月
九、現況調查及測量 (施工前)	自 109 年 3 月至 109 年 3 月
十、工程規劃設計(含預算書核定)	自 109 年 3 月至 109 年 4 月
十一、查估及發放地上物拆遷補償費	自 109 年 2 月至 109 年 3 月
十二、工程施工	自 109 年 4 月至 109 年 9 月
十三、查估重劃前後地價及地價評議	自 109 年 5 月至 109 年 7 月
十四、召開第四次會員大會	自 109 年 6 月至 109 年 8 月
十五、分配結果公告及異議之處理	自 109 年 6 月至 109 年 8 月
十六、申請地籍整理及土地登記	自 109 年 7 月至 109 年 8 月
十七、土地交接及清償	自 109 年 8 月至 109 年 9 月
十八、申請核發重劃費用負擔證明書	自 109 年 9 月至 109 年 10 月
十九、財務結算	自 109 年 10 月至 109 年 11 月
二十、重劃會解散	自 109 年 11 月至 109 年 12 月

註:本表工作項目及預定期程時間,可視實際辦理重劃狀況酌予調整。

拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖(如下頁附圖)。



圖名:重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

- |                                                                                              |                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 圖例:  計畫範圍 |  地籍線         |
|  住宅區      |  344 地號      |
|  溝渠用地     |  原本無納入的建成區土地 |
|  本次新剔除土地  |                                                                                                 |



SCALE : 1/1000

申請案名稱:彰化縣花蓮鄉長沙自辦市地重劃  
 規劃單位:天誠開發顧問有限公司