

彰化縣二林鎮南光自辦市地重劃區重劃計畫書

彰化縣二林鎮南光自辦市地重劃籌備會



彰化縣二林鎮南光自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍：

一、重劃地區及其範圍

本重劃區座落於彰化縣二林鎮範圍包括儒香段之部份土地，其四周分別如下：

東至：二林溪為界。

西至：中正國小為界。

南至：住宅區為界。

北至：大成路為界。

貳、法律依據：

一、「市地重劃實施辦法」、「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」、「平均地權條例第五十八條」辦理。

二、彰化縣政府八九、五、二八九彰府地價字第八一九五九號函核准成立籌備會。

三、彰化縣政府九二、七、十五府地價字第0九二0一三一00七號函核准重劃範圍。

四、本重劃區都市計畫細部計畫已依法完成擬定或變更程序，符合市地重劃實施辦法第八條規定，其核准日期及文號為九十一年十二月二十八日府城計字第0九一0二四二五六六二號函。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、重劃原因：

本重劃區於七十八年已屬都市計畫區內之住宅區，至今仍尚未開發，為執行都市計畫，加速政府取得各項公共設施，完成都市建設，故擬發源自辦市地重劃，促進地方繁榮及發展，提高生活品質。

二、預期效益：

1、本重劃區若以一般傳統方式來開發則公共設施水準低落，但若以自辦市地重劃方式來開發，則不僅將本是畸零之土地及夾雜之國有地，整理成一完整可建築之用地，加速地方繁榮，並可為政府無償取得公共設施用地，縮短開發年期。政府可無償取得之公共設施用地為道路用地、學校用地、綠地、公園等，且重劃後公共設施用地可依都市計畫公共設施用地多目標使用方案開發，以發展都市建設。

2、政府可無償取得之公共設施用地：道路用地、學校用地、綠地、公園等面積約0.三一〇六九七公頃，協助政府節省之土地徵收費用新台幣八、〇六七、五五三元，地上物拆遷補償費新台幣四、〇〇〇、〇〇〇元及開闢工程費用新台幣六、四〇〇、〇〇〇元，合計為政府節省支出之費用高達新台幣一八、四六七、五

0元，合計為政府節省支出之費用高達新台幣一八、四六七、五

五三元。

肆、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數：

一、公、私有土地面積及人數：

項目	土地所有權人人數		面積 (公頃)		備註
	公有	私有	公有	私有	
公有	一人	四十三人	0.086424	0.932090	
私有			0公頃		
未登錄土地			1.018514		
總計		四十四人			

二、土地所有權人申請辦理重劃情形：

公有土地面積：0.086424公頃	總人數		申請		私有土地面積 (公頃)
	數	人	人數	申請	
可抵充之公有土地面積：0.086424公頃	43		22	51.16%	總面積 (公頃)
			21	48.84%	
	0.932090		0.779183		申請面積 (公頃)
			83.60%		
	0.152908		16.40%		未申請面積 (公頃)

0.0八六四二四公頃。

陸、土地總面積：指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。

項目	土地所有權人人數	面積 (公頃)	備註
公有	一人	0.0八六四二四公頃	
私有	四十三人	0.9三二0九0公頃	
未登錄土地		0公頃	
總計	四十四人	1.0一八五一四公頃	

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：

公共設施項目	面積 (公頃)	備註
道路用地	0.二三三五四八	
學校用地	0.一0四000	
綠地	0.0一四五四七	
公園	0.0四五0二六	
合計	0.三九七一二一	

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

二、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面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積
 =土地所有權人負擔之公共設施用地面積

$$3971.21 \text{ m}^2 - 864.24 \text{ m}^2 = 3106.97 \text{ m}^2$$

三、公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率 =

共同負擔之公共設施用地面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積

重劃區總面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積

$$(3971.21 - 864.24) / (10185.14 - 864.24) = 33.33\%$$

捌、預估費用負擔：

一、費用總額概估：

項 目	金 額 (元)	備 註
工 程		
道路工程	二、九〇〇、〇〇〇	實際金額以彰化縣政府核定之工程預算書金額為準。
整地工程	三〇〇、〇〇〇	
路燈工程	二〇〇、〇〇〇	
公園綠地工程	八〇〇、〇〇〇	
自來水工程		

費	電信工程		地上物拆遷補償費	重劃作業費	貸款利息	合計
	電力工程	電信工程				
		一、000、000	四、000、000	一、200、000	五八0、000	一二、一八0、000
		六00、000	以理事會查定並提交會員大會通過之金額為準。		以一年五.0%利率計算利息	

二、費用說明：

- 1、本重劃區內地上物拆遷補償費提列新台幣四、000、000元。
- 2、本重劃區內有自來水、電力、電信等工程暫列新台幣二、200、000元，實際費用以各該事業機構通知繳費為準。
- 3、本區地勢部分低窪，高程差距約在0.5米以上需進行填土，在此工資、材料、運費及土方成本高漲之下，本重劃區費用提列新台幣三00、000元。
- 4、費用總額係概估數，實際負擔費用金額以將來彰化縣政府核定之計算負擔總計表之金額為準。

三、預估費用負擔比率：

$$\text{費用負擔比率} =$$

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 原有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

$$\frac{6,400,000 + 5,200,000 + 580,000}{11,200 \times (10,185.14 - 864.24)} = 11.67\%$$

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

$$33.33\% + 11.67\% = 45.00\%$$

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。

拾壹、財務計劃：

本重劃區總費用等共計新台幣一二、一八〇、〇〇〇元，授權由理事會負責向銀行或會員籌措所需資金並以出售抵費地償還之。

拾貳、預定重劃工作進度表：

自民國九十四年一月一日至民國九十五年六月三十日。(詳見附件一)

拾參、重劃區範圍都市計劃地籍套繪圖。

拾肆、彰化縣二林鎮公所中華民國九十三年十二月十四日二鎮建字第〇九三〇〇一八九七八號函影印本。

拾伍、彰化縣二林鎮南光自辦市地重劃區重劃前土地清冊。