

彰化縣員林市
鎮興自辦市地重劃區
重劃報告書

員林市鎮興自辦市地重劃區



編製



目

壹、重劃區名稱.....	1
貳、重劃範圍面積及參加重劃人數.....	1
參、重劃經過.....	1
肆、重劃負擔.....	3
伍、重劃工程.....	3
陸、重劃效益.....	6
柒、地籍整理情形.....	6
捌、經費收支情形及抵費地處理.....	6
玖、異議情形及處理經過.....	6
拾、檢討.....	7
附圖 (1)重劃區位置圖。	
(2)重劃前地籍圖。	
(3)重劃後地籍圖。	
(4)重劃區細部計畫圖。	



壹、重劃區名稱

彰化縣員林市鎮興自辦市地重劃區。

貳、重劃範圍面積及參加重劃人數

本重劃區座落於彰化縣員林市，範圍包含新中州段部分土地，以「擬定八卦山脈風景特定區計畫(百果山地區)(三一2 號道路南側工業區)細部計畫區」甲區開發區之計畫範圍為實施重劃範圍。總面積約為 1.3592 公頃。土地所有權人總數為 14 人，其中私有 12 人、公有 2 人。

參、重劃經過

本案基地原為農業區，於民國 85 年細部計畫公告變更為乙種工業區，並因應實際發展需要及計畫之可行性，將計畫區分為甲、乙兩個整體開發區，並規定應以市地重劃方式開發。基於都市整體發展之考量，促進土地有效利用及保障土地所有權人權益，遂由全部土地所有權人(100%同意)申請以自辦市地重劃方式辦理甲區之整體開發，促進都市發展與地方繁榮。

本區辦理「市地重劃」乃基於土地經濟性與負擔公平性之考量，並將重劃區內雜亂不整、畸零細碎之土地予以交換分合成為一方整之地形，且均可直接面臨街道建築使用，另配合開發完成各項公共設施建設，除地價上漲外，可使環境美化，形成良好都市產業發展環境，且重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，並可消除畸零地之問題，健全地籍管理。

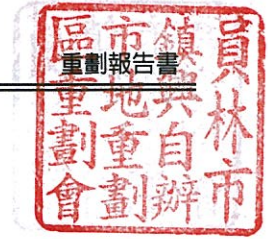


本案擬定細部計畫及重劃開發各項重點業務執行過程記錄如下：

表一 重劃過程各階段業務核准日期及函號

重劃階段	核准日期及函號
1.細部計畫公告實施	85.04.06 八五彰府工都字第 51865 號
2.核定成立重劃籌備會	103.06.30 府地開字第 1030209153 號
3.重劃範圍核定	103.09.09 府地開字第 1030293875 號
4.水土保持計畫核定	105.09.06 府水保字第 1050304504 號
5.成立重劃會	106.01.20 府地開字第 1060002583 號
6.重劃計畫書核定	106.08.16 府地開字第 1060250044 號
7.重劃工程預算書圖核備	107.05.09 府地開字第 1070141350 號
8.重劃前、後地價評議	108.08.21 府地開字第 1080292053 號
9.計算負擔總計表核備	108.10.04 府地開字第 1080341013 號
10.土地分配成果圖冊核備	108.11.20 府地開字第 1080405027 號
11.重劃後土地登記	109.06.01 府地開字第 1090172544 號
12.重劃工程完工驗收	109.06.12 府地開字第 1090206212 號
13.核發重劃負擔總費用證明書	109.06.29 府地開字第 1090225032 號
14.公共設施用地接管	109.07.02 員市建字第 1090020981 號
15.財務結算	109.07.16 府地開字第 1090240495 號
16.抵費地出售清冊備查	109.07.24 府地開字第 1090258211 號

本案重劃後釋出可建築用地約 0.9124 公頃，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，均有相當可觀的實質助益。



肆、重劃負擔

依本重劃區計算負擔總計表所載重劃負擔如下：

- 一、公共設施用地負擔比率：22.49%。
- 二、費用負擔比率：29.12%。
- 三、平均負擔比率：51.61%。

伍、重劃工程

一、公共設施開闢工程：

開闢 10M 細部計畫道路 2 條、5.5M 細部計畫道路 1 條、部分 10M 細部計畫道路 2 條(道路中心線)及綠地 1 處；無償提供公共設施用地面積約 0.4468 公頃，請詳見表二。

表二 公共設施開闢面積表

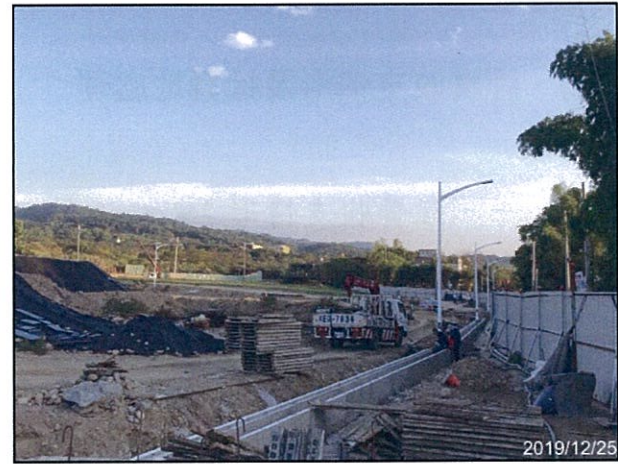
公共設施項目	實測面積(m ²)	備註
工細-1-10M	477.51	道路中心線 新中州段 1362
工細-2-10M	828.50	新中州段 1370
工細-3-10M	643.39	新中州段 1369
工細-3-10M	781.76	道路中心線 新中州段 1374
工細-5-5.5M	716.08	新中州段 1366
綠地	1020.86	新中州段 1375
總計	4468.10	





二、公用設備管線工程：

自來水、電力、電訊等管線工程，配合重劃道路工程施設完竣。



三、工程施設期程：

107年12月26日動工啟動建設；108年10月5日完成總工程進度百分之三十查核；109年5月4日完成總工程進度百分之七十五查核；109年5月14日施工完竣；109年6月12日完成驗收及公共設施用地接管。



開發可建築用地約 0.9124 公頃，無償取得公共設施用地約 0.4468 公頃。其公共設施用地及工程費由土地所有權人共同負擔，節省政府徵購公共設施用地費用約叁仟伍佰柒拾肆萬元及建設經費約肆仟肆佰壹拾貳萬元，總計約柒仟玖佰捌拾陸萬元。

柒、地籍整理情形

本重劃區座落於彰化縣員林市，重劃前為員林市新中州段 565 地號等 48 筆土地。重劃後依土地分配成果為員林市新中州段 1362 地號等 14 筆土地。

捌、經費收支情形及抵費地處理

一、經費收支情形：

本區財務結算後虧損金額為新臺幣柒拾柒萬陸仟陸佰叁拾肆元，虧損金額以提高抵費地出售價格處理，按抵費地面積分攤，每平方公尺以評定地價加計叁佰叁拾元整出售，虧損金額降低為新臺幣壹仟叁佰伍拾捌元。

二、抵費地處理：

(一)抵費地筆數：共 2 筆。

(二)抵費地面積：2349.32 m²。

(三)合計售出：2 筆，面積合計 2349.32 m²；總價 31,235,043 元。

玖、異議情形及處理經過

本區土地所有權人於土地分配成果公告期間，無任何異議。



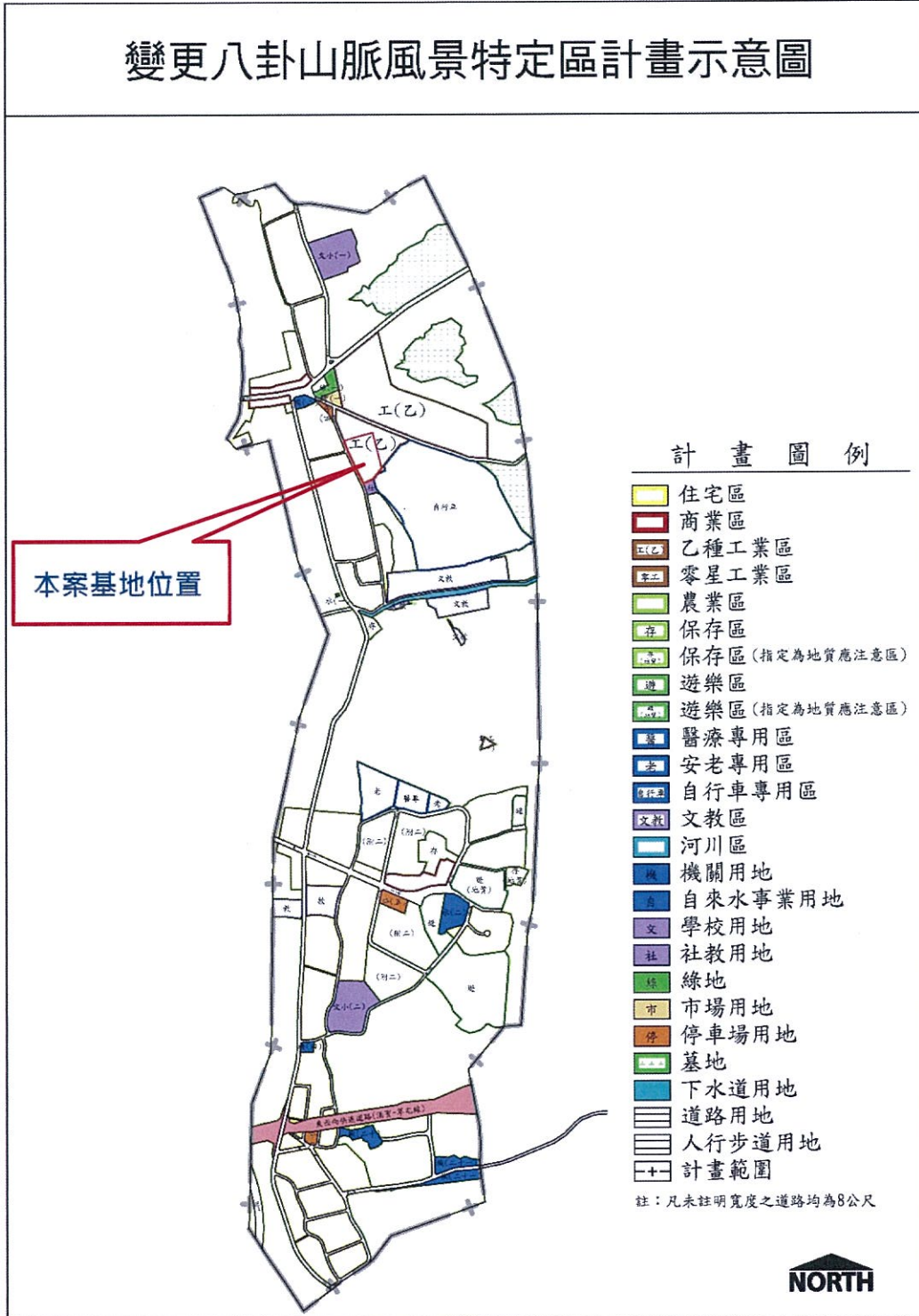
拾、檢討

本區重劃總面積計 1.3592 公頃，土地所有權人數 14 人，重劃範圍包含員林市新中州段 48 筆土地。本區土地所有權人對本案的開發皆相當支持，雖然開發的過程中難免有意見不一致，但總能在相互的包容、諒解，加上理性溝通下圓滿解決，終能順利完成重劃開發。尤其本區重劃工程施工品質完善，堪為自辦市地重劃示範區，使地方建設向前邁進一大步，亦是土地所有權人之福。在這重劃開發完成之際，展望本重劃區邁向更美好的未來。



附圖

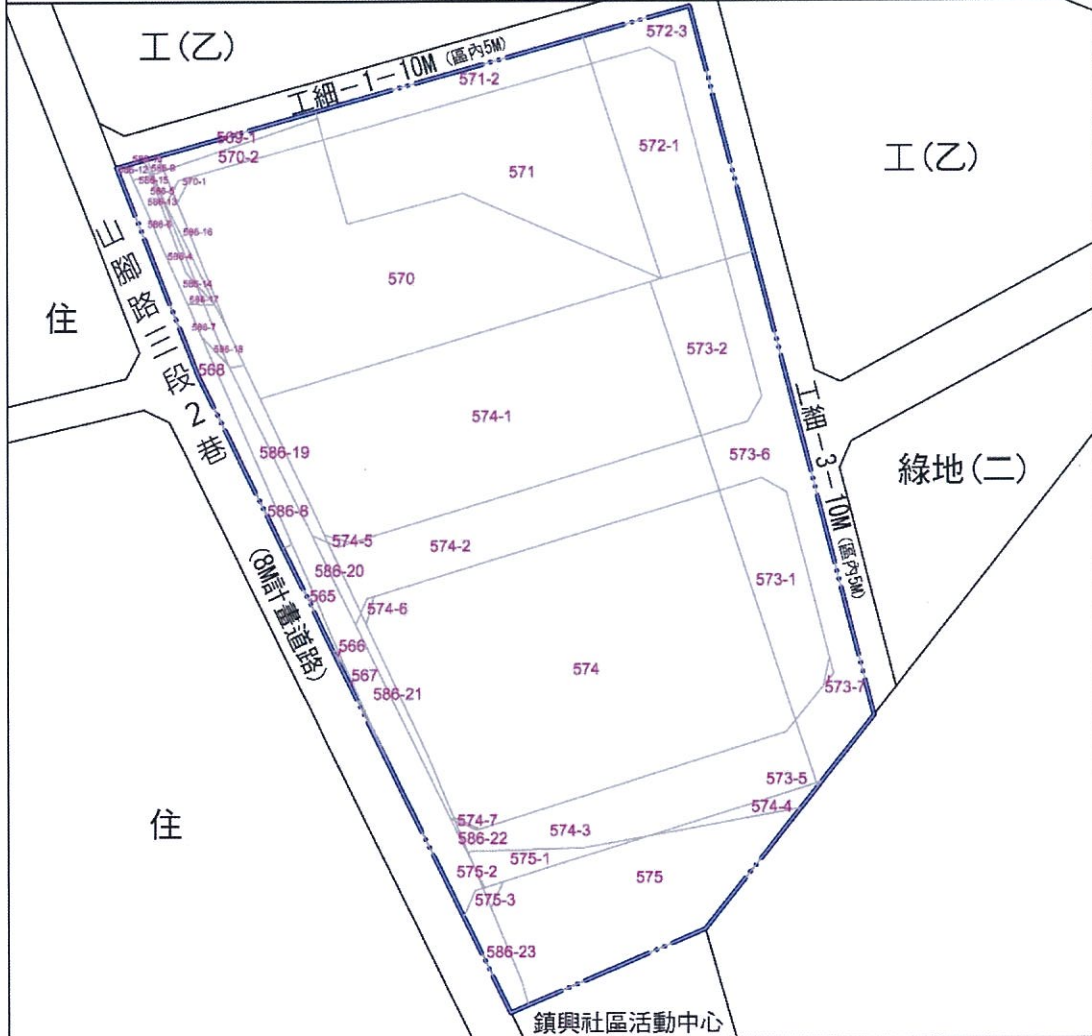
變更八卦山脈風景特定區計畫示意圖



附圖一 重劃區位置圖



彰化縣員林市鎮興自辦市地重劃區 重劃前地籍圖



圖例

- 重劃範圍線
- 570 地號
- 地籍線
- NORTH
 新中州段




附圖二 重劃前地籍圖



彰化縣員林市鎮興自辦市地重劃區 重劃後地籍圖



圖例

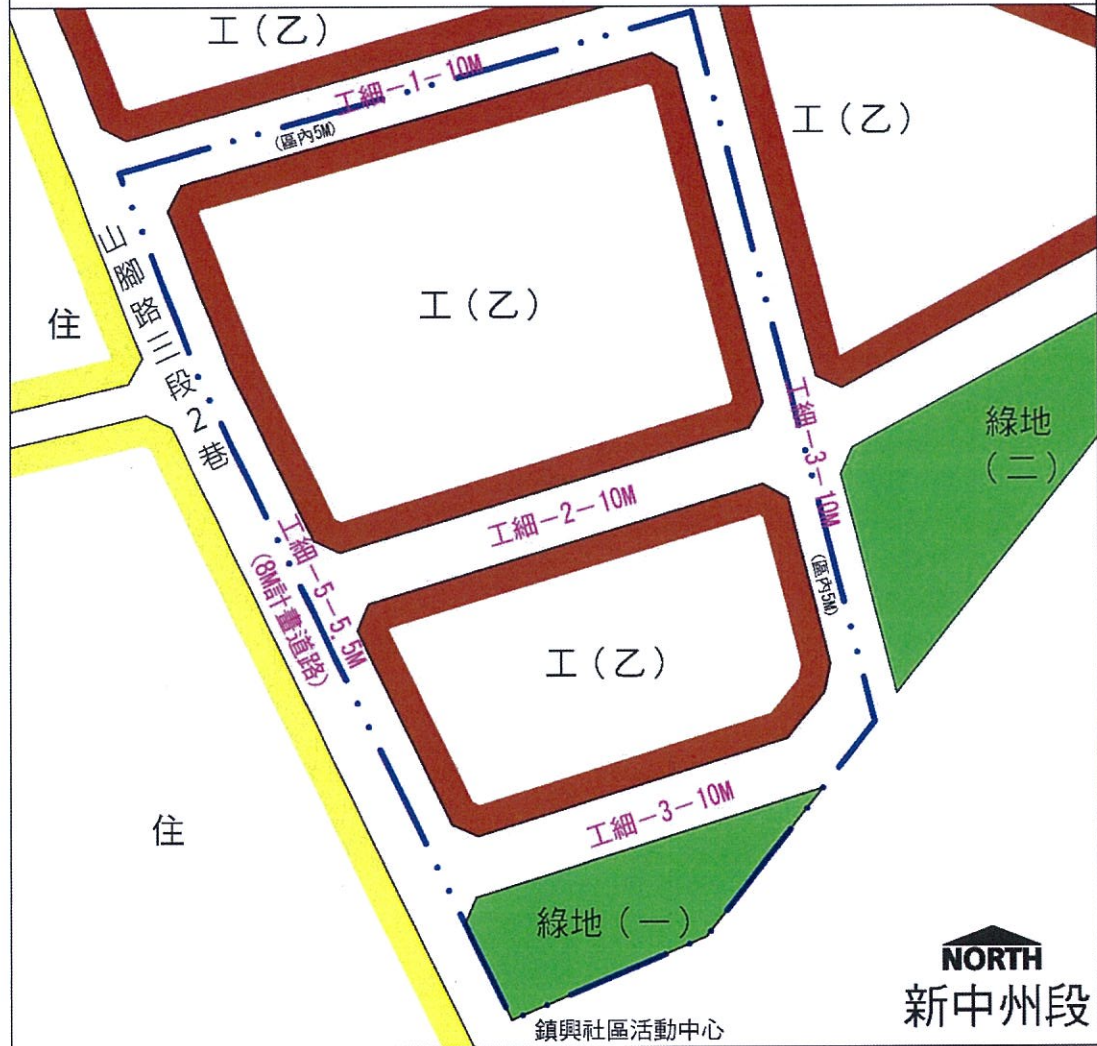
-  重劃範圍線
-  地籍線
-  重劃後地號



附圖三 重劃後地籍圖



彰化縣員林市鎮興自辦市地重劃區 都市計畫示意圖



圖例

- | | | |
|-------|-----|----------|
| 重劃範圍線 | 住宅區 | 乙種工業區 |
| 綠地用地 | 街廓線 | 細部計畫道路編號 |

附圖四 重劃區細部計畫圖

