

# 彰化縣秀水鄉秀水自辦市地重劃區重劃計畫書

## 一、重劃地區及範圍：

1. 名稱：彰化縣秀水鄉秀水自辦市地重劃區。
2. 本重劃區座落四至：本重劃區座落於高速公路彰化交流道附近特定區計畫內貨物轉運中心細部計畫地區（詳見附圖一），屬於秀水鄉秀水段及彰化市荊桐段地段內。

重劃區之四至分別為：

- 東至貨物轉運中心東側與都市計畫十公尺道路西側及彰水路西側為界。
  - 西至貨物轉運中心西側與彰鹿路東側及工業區為界。
  - 南至貨物轉運中心南側與都市計畫農業區為界。
  - 北至貨物轉運中心北側與都市計畫十五公尺道路南側為界。
- 註：本重劃範圍係依「貨物轉運中心細部計畫」範圍辦理。

## 二、法令依據：

1. 平均地權條例第五十八條。
2. 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。
3. 彰化縣政府87.09.09府地價字第167967號函核准成立籌備會。
4. 彰化縣政府89.1.6八九彰府地價字第004202號函核定重劃範圍。
5. 細部計畫已於民國八十八年十二月十六日經彰化縣政府以八八府工都字第二三四八六六號函公告實施。



### 三、辦理重劃之原因及預期效益：

1. 原因：本案依高速公路彰化交流道附近特定區計畫（貨物轉運中心）細部計畫案以市地重劃方式開發以取得公共設施用地之建議，為促進本地區繁榮發展，乃以自辦市地重劃方式開發本地區。

#### 2. 預期效益：

為政府無償取得公共設施用地，包括都市計畫畫停車場用地、公園用地及道路用地，面積計約五·九公頃。

提供可建築用地面積約一一·四四公頃。

預計為政府節省公共設施用地徵收費用約新台幣伍億貳仟柒佰捌拾伍萬元。

預計為政府節省工程建設及開發費用約新台幣參億陸仟柒佰玖拾捌萬元。

合計為政府節省建設經費達新台幣捌億玖仟伍佰捌拾參萬元。

### 四、重劃區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 (m <sup>2</sup> )	備註
私有土地		106	153990	
公有土地		2	21632	
總計		108	175622	

籌備會印

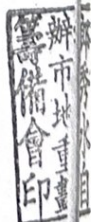


五、土地所有權人申請重劃情形：

私有土地所有權人人數				私有土地面積(平方公尺)			
總人數	申請人數		未申請人數		總面積	申請面積	
106	人數	百分比	人數	百分比	面積	百分比	面積
	64	60.38%	42	39.62%	88853.60	57.70%	65136.40
公有土地面積：21632平方公尺				可抵充之公有土地面積：12863平方公尺			

-7160  
el 693

537



六、重劃區原有道路、溝渠、河川及未登記土地面積(優先抵充公共設施公有土地)：

本重劃區內重劃前原有道路、溝渠、河川等已登記及未登記土地面積共計12863平方公尺，依平均地權條例施行細則第八十二條第一、二款規定及同條例第六十條規定抵充為區內共同負擔之公共設施用地。(以實測面積為準)

七、土地總面積以邊界分割測量後之公私土地面積及未登記土地之實際面積為準。

八、預估公共設施用地負擔項目及面積：

1、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：  
 本重劃範圍內公共設施用地計有環保設施用地、停車場用地、公園用地及道路用地等四項都市計畫所劃設之公共設施用地，依平均地權條例第六十條之規定，其中停車場用地、公園用地及道路用地可列入共同負擔之公共設施用地，其它未列入共同負擔之公共設施用地於土地

交換分配時，以重劃區之公有土地優先指配。列入共同負擔之公共設施用地項目、面積如后所列（實際面積應依法令釘樁公告成果分割登記面積計算）：

項	目	面積 (公頃)
一、停車場用地		0.67公頃
二、公園用地		0.79公頃
三、道路用地		4.44公頃
合	計	5.9公頃

## 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面積減去可優先抵扣公共設施用地之公有土地面積等於土地所有權人負擔之公共設施用地面積。 $5.9 - 1.2863 = 4.6137$ 公頃

## 九、預計費用負擔

1、預計工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：  
 本重劃區的開發其主要的費用項目包括：一、重劃工程費、二、重劃費用、其中重劃工程項目計有道路工程（含整地、灌溉溝渠改造）、電信系統工程、電力系統工程、自來水系統工程及公園等。重劃費用指地上物拆遷補償費及重劃業務費；各項費用概估如附表所示，實際之負擔金額仍依各權責單位核定或通知繳納金額為準。



3、公共設施用地平均負擔比率：28.35%

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

重劃區總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充面積

5.9-1.2863

=28.35%

17.5622-1.2863

### 九、預估費用負擔：

#### 1、預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

本重劃區的開發其主要的費用項目包括：一、重劃工程費，二、重劃費用。其中重劃工程項目計有道路工程(含整地、灌溉溝渠改造)、電信系統工程、電力系統工程、自來水系統工程及公園等，重劃費用指地上物拆遷補償費及重劃業務費；各項費用概估如附表所示，實際之負擔金額仍依各權責單位核定或通知繳納金額為準。



籌備會印

水

項 目	工 程 費	重 劃 費 用	金 額	備 註
道路工程	電信系統工程	重劃業務費(詳附件一)	202,409,790元	一、本項經費列入重劃本工程預算辦理。 二、實際費用依彰化縣政府核定之金額列為負擔之依據。 一、事業單位管線工程費實際費用依繳費收據之金額列為負擔之依據。
	電力系統工程	地上物拆遷補償費	25,000,000元	
	自來水系統工程		25,000,000元	
	公園		35,000,000元	
			15,800,000元	
			15,000,000元	一、依重劃理事會查定並經會員大會通過金額為補償及列為重劃負擔之依據。 一、依彰化縣政府核定計畫書所列之金額，經重劃會認可後為負擔之依據。
		貸款利息	39,985,910元	
		合計	367,982,300元	



2、費用負擔平均負擔比率... 21.65%

(工程費用總額+重劃費用總額+貸款利息總額)

費用負擔平均負擔比率=

重劃後平均地價×(重劃區總面積-原有道路、溝渠、河川及未登記等抵充面積)

367,982,300

=21.65%

10440 × (175622-12863)

中、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等於公共設施用地負擔比率加費用負擔之平均負擔比率  
28.35% + 21.65% = 50.00%

甲、財務計畫..

- 1、本重劃區各項工程及作業費用資金需求總額共計367,982,300元。
- 2、前款由理事會對外籌措。
- 3、償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款或繳納差額地

籌備會印





附件一：彰化縣秀水鄉秀水自辦市地重劃區重劃作業費計算表

項目	單位	單價	複價	備註
人事費：				
一、主持人一人	30 人月	50,000	1,500,000	如願用時間超過一年，費用應按一年13個月計算
二、技術人員一人	30 人月	50,000	1,500,000	
三、助理二人	60 人月	40,000	2,400,000	
業務費：				
一、郵電費	28 個月	3,000	84,000	
二、文具紙張及印刷費	28 個月	3,000	84,000	
三、加班及誤餐費	28 個月	5,000	140,000	
四、房租費	28 個月	7,000	196,000	
五、水電費	28 個月	2,000	56,000	
六、其它				
1. 地籍測量				
A. 邊界分割	4 筆	400	1,600	一土地分割費每筆800元減半收取。 二每公頃以20筆計算。
B. 範圍鑑界	4 筆	2,000	8,000	一土地鑑界費每筆4000元減半收取。 二每公頃以10筆計算。
C. 重劃後確定測量		5,000	5,000	每一重劃區以5000元計算。
D. 重劃後各宗地測量	200 筆	2,000	400,000	一土地測量費每筆4000元減半收取。 二每公頃以40筆計算。
E. 各宗地界樁埋設及測	200 筆	5,000	1,000,000	一每筆界樁費150元，埋設工資250元合計400元。 二每公頃以40筆計算。
F. 精密導線測量	1 式		120,000	
G. 三角點引測	1 式		-	
H. 重劃區中心樁及範圍界樁測量埋設	25 支	5,200	130,000	
I. 市計畫作業費	1 式		2,000,000	
J. 運費	28 個月	4,000	112,000	
K. 雜費			50,000	每一重劃區以2000元計算
計			9,786,600	

彰化縣秀水鄉自辦市地重劃區重劃委員會

附件二：重劃作業預定工作進度表

工作項目	預 工作進度
一、選定重劃地區	自 87 年 8 月至 87 年 8 月
二、擬定細部計畫	自 87 年 9 月至 88 年 10 月
三、核定重劃範圍	自 88 年 11 月至 88 年 12 月
四、徵求同意	自 89 年 1 月至 89 年 1 月
五、研定市地重劃計畫書報核	自 89 年 1 月至 89 年 1 月
六、公告重劃計畫書	自 89 年 1 月至 89 年 2 月
七、舉行業主座談會及處理反對意見	自 89 年 3 月至 89 年 3 月
八、籌編經費	自 89 年 4 月至 89 年 4 月
九、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 89 年 5 月至 89 年 5 月
十、現況調查及測量	自 89 年 5 月至 89 年 7 月
十一、工程規劃設計	自 89 年 7 月至 89 年 9 月
十二、查定重劃前後地價	自 89 年 7 月至 89 年 9 月
十三、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償	自 89 年 10 月至 89 年 10 月
十四、地上物拆除工程	自 89 年 11 月至 89 年 11 月
十五、工程施工	自 89 年 11 月至 90 年 6 月
十六、土地分配設計及計算負擔	自 90 年 3 月至 90 年 6 月
十七、分配結果公告及異議處理	自 90 年 6 月至 90 年 8 月
十八、地籍整理及權利變更登記	自 90 年 8 月至 90 年 11 月
十九、交接及清償	自 90 年 11 月至 90 年 12 月
二十、財務結算	自 91 年 1 月至 91 年 1 月
二一、成果報告	自 91 年 2 月至 91 年 2 月



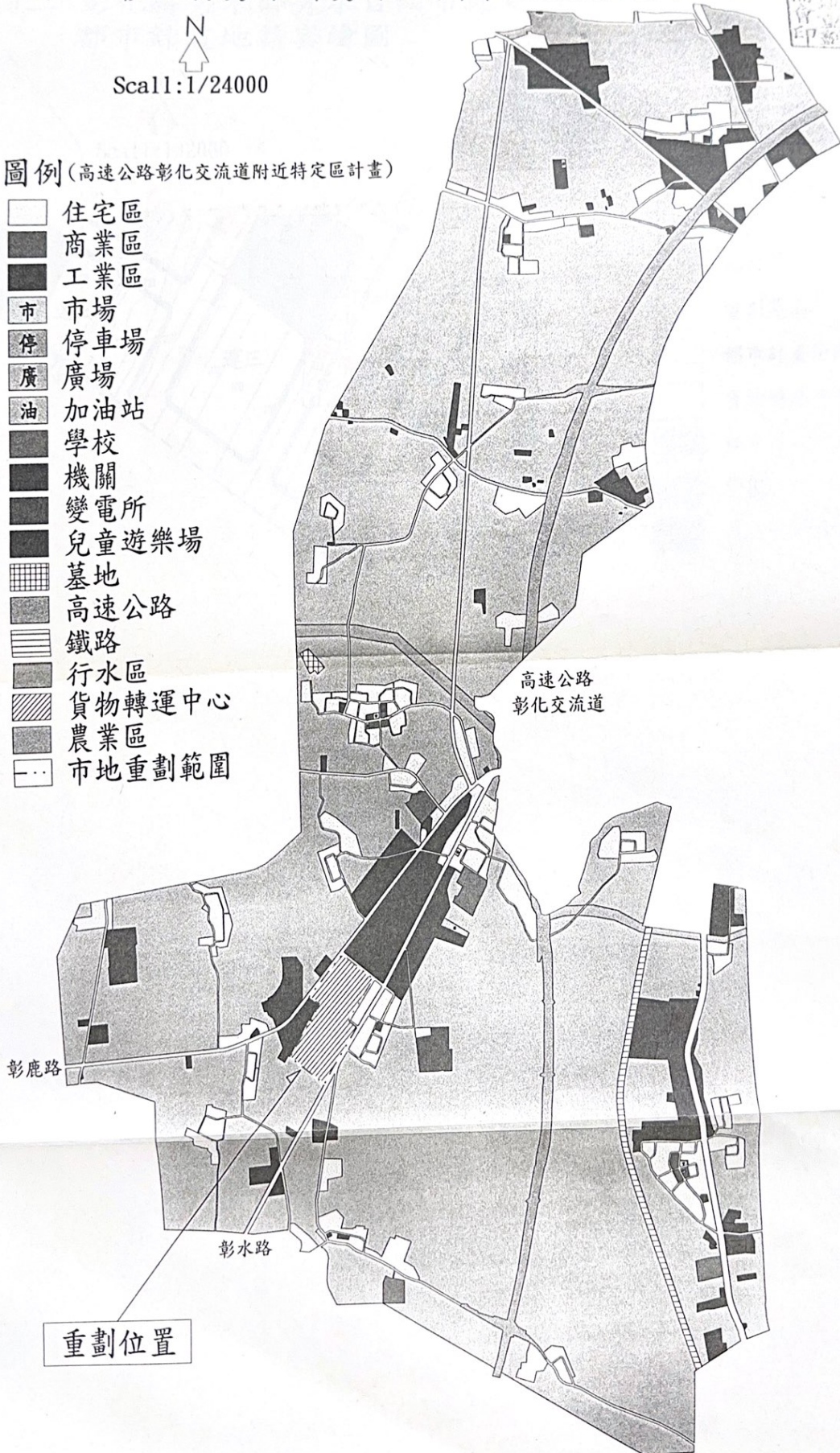


圖一 彰化縣秀水鄉秀水自辦市地重劃範圍位置圖

N  
Scale: 1/24000

圖例 (高速公路彰化交流道附近特定區計畫)

- 住宅區
- 商業區
- 工業區
- 市場
- 停車場
- 廣場
- 加油站
- 學校
- 機關
- 變電所
- 兒童遊樂場
- 墓地
- 高速公路
- 鐵路
- 行水區
- 貨物轉運中心
- 農業區
- 市地重劃範圍





圖二 彰化縣秀水鄉秀水自辦市地重劃範圍  
都市計畫地籍套繪圖

彰化縣秀水鄉  
自辦市地重劃  
會印

N  
Scale: 1/2000



- 圖例
- 地號
  - 地籍界
  - 重劃範圍
  - 都市計畫道路
  - 貨物轉運中心區
  - 停車場
  - 公園
  - 環保設施用地

彰化縣秀水鄉  
自辦市地重劃  
會印

彰化縣秀水鄉  
自辦市地重劃  
會印