

彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區
市地重劃報告書

彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會 製

中 華 民 國 1 1 3 年 5 月

目 錄

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.....	2
肆、重劃負擔.....	5
伍、重劃工程.....	5
陸、重劃效益.....	7
柒、地籍整理情形.....	9
捌、抵費地處分及經費收支情形.....	10
玖、異議情形及經過.....	10
壹拾、檢討.....	11
壹拾壹、附重劃區位置圖、重劃前後地籍圖及使用分區圖.....	11

壹、重劃區名稱

本重劃區訂名為「彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區」。

貳、重劃範圍面積及參加重劃人數

一、本自辦市地重劃區座落於彰化縣鹿港鎮，範圍包括景福段部份土地，

其範圍四至如下：

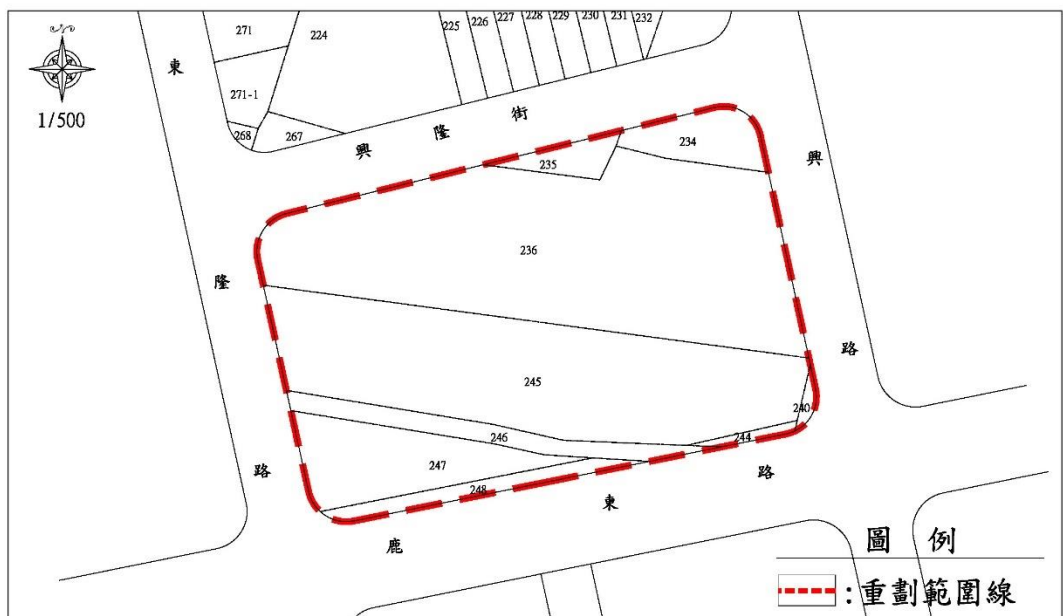
東：以景福段 236-0、240-0 等地號東側地籍線為界。

西：以景福段 245-0、246-0、247-0 等地號西側地籍線為界。

南：以景福段 244-0、248-0 等地號南側地籍線為界。

北：以景福段 234-0、235-0、236-0 等地號北側地籍線為界。

彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃前地籍圖



二、重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

項目	土地所有權人數	面積(公頃)	備註
公有	1	0.018195	
私有	9	0.395246	
未登記	-	-	
總計	10	0.413441	

參、重劃經過

一、都市計畫

本自辦市地重劃區係依據彰化縣政府 106 年 1 月 13 日府建城字第 1060005746A 號函公告發布實施之「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫案」，將原市四市場用地變更為住宅區及鄰里公園兼兒童遊樂場用地，並規定應於本計畫發布實施後 3 年內完成整體開發及公共設施用地回饋，其無償提供公共設施用地比率為 20%，已符合「彰化縣都市計畫區土地變更審議原則」第 2 點規定，市場用地變更為住宅區應回饋變更範圍面積 20% 土地作為公共設施用地及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃」第 22 條規定提供 20% 以上之公共設施用地(如附件一)。

二、重劃範圍之核定

本重劃區實施範圍業經彰化縣政府 106 年 7 月 31 日府地開字第 1060252621 號函核定在案(如附件二)。

三、重劃計畫書之擬訂、報核

本重劃區重劃計畫書業經彰化縣政府 107 年 4 月 16 日府地開字第 1070117488 號函核定在案(附件三)。

四、重劃前後地價評定

本重劃區重劃前後地價評議依市地重劃實施辦法第 20 條規定，重劃前地價係參考 107 年度公告土地現值為評定之依據。

重劃前地價分別為：

22,749 元/m²、23,240 元/m²、25,622 元/m²、
26,161 元/m²、26,827 元/m²、26,921 元/m²、
27,224 元/m²

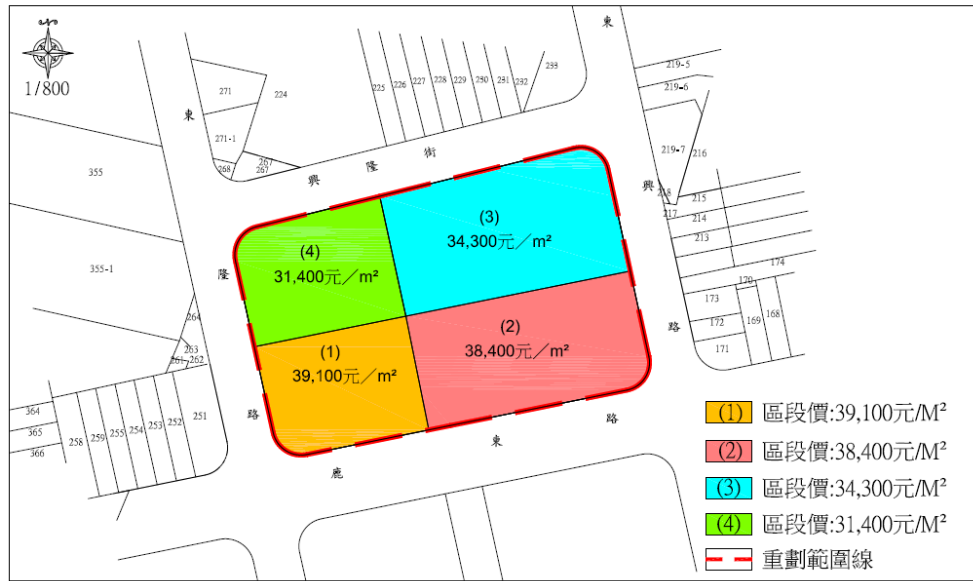
彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃前地價評議圖



重劃後所擬定之區段地價係為參酌臨近住宅區及地勢、經濟、人口、都市計畫、已開發地價趨勢等各項發展因素及該重劃區開發費用等，評定重劃後分4個區段地價，分別為：

- (1)區段地價 39,100 元/m²
- (2)區段地價 38,400 元/m²
- (3)區段地價 34,300 元/m²
- (4)區段地價 31,400 元/m²

彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃後地價評議圖



評定之重劃後平均地價為 36,900 元/m²，重劃前後地價評議於 107 年 11 月 14 日第四次理事會議審議通過，並經彰化縣地價及標準地價評議委員會 108 年第 4 次會議審議通過。

五、重劃土地分配與結果公告

本重劃區負擔總計表業經彰化縣政府 108 年 10 月 29 日府地開字第 1080377876 號函同意辦理在案。重劃土地分配結果業經本會 110 年 10 月 20 日景福自辦字第 106 號函公告通知區內土地所有權人重劃後土地分配結果在案，公告期間自 110 年 10 月 21 日起至 110 年 11 月 20 日止計公告 30 日。

六、重劃土地權利變更登記

本重劃區土地分配成果經公告期滿確定後，經彰化縣政府 111 年 5 月 6 日府地開字第 1110162595 號函轉鹿港地政事務所辦理權利變更登記在案，土地登記作業於 111 年 5 月 20 日登記完竣。

七、土地點交作業

本重劃區辦理重劃工程完工驗收並經各工程主管機關接管後，本

會於 111 年 9 月 8 日景福自辦字第 122 號函通知土地所有權人於 111 年 9 月 13 日辦理現場點交土地完竣。

八、抵費地處理

本重劃區抵費地計有景福段 950-0 等 1 筆，面積為 425.48 平方公尺。抵費地出售總金額為 14,299,572 元，所得價款優先償還重劃費用、工程費用、貸款及其利息。

肆、重劃負擔

一、公共設施用地負擔

共同負擔之公共設施用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，面積 0.82687 公頃，公共設施用地負擔比率為 20.00%。

二、重劃費用負擔

本重劃區負擔總計表業經彰化縣政府 108 年 10 月 29 日府地開字第 1080377876 號函核定在案，計有重劃工程費 11,510,000 元、重劃費用 1,997,000 元、地上物拆遷補償費 1,498,340 元、貸款利息 789,281 元，合計總費用 15,794,621 元，重劃費用負擔比率為 10.35%。

$$\frac{15,794,621}{36,900 \times (4134.41 - 0.00)} = 10.35\%$$

三、總平均負擔比率為 20.00%+10.35%=30.35%

伍、重劃工程

本重劃區工程計有排水工程、遊具工程、鋪面工程、景觀及植栽工程、燈具工程及雜項工程等項目，詳如下表：

1. 排水溝工程：

排水溝(187.5m)、水溝蓋板(41組)。

2. 遊具工程：

創意遊具組(1座)、彈簧平衡木(2座)、馬賽克座椅(36m)、雙人漫步機(1組)、三人扭腰器組(1組)、安全地墊165(m²)、安全告示牌(2組)。

3. 鋪面工程：

L型檔土牆(59m)、複層壓花地坪(206m²)、預鑄路緣石(55m)、預鑄收邊界石(179m)。

4. 景觀及植栽工程：

仿石座椅(5座)、公園景觀石(1座)、植栽工程(黃花風鈴木9株、造型羅漢松5株、台灣欒樹9株、龍柏16株、茄冬樹1株、七里香100株、球型小葉厚殼樹21株、四季草花300株、台北草350m²)。

5. 照明工程：

景觀路燈(5座)、景觀高燈(4座)、景觀矮燈(6盞)、開關箱(1組)。

本會於110年12月22日召開第七次理事會邀集各理事辦理本重劃區工程初驗完成，並經彰化縣政府111年6月7日府地開字第1110210847號函檢附工程複驗接管缺失改善成果資料並經工程主管機關接管在案。另本重劃區工程保固期一年，工程保固期間自繳款日111年9月29日起至112年9月29日止業已期滿。





陸、重劃效益

- 一、為促進鹿港福興都市計畫之發展及提升本區土地之合理利用，在符合土地所有權人之公平負擔原則，及不增加政府之財政壓力無償取得公共設施之目的前提下，擬由私人自籌開發費用，以土地所有權人自辦市地重劃方式開發。
- 二、重劃辦理完成後，區內地籍方整，公共設施完備，土地所有權

人將因土地經濟價值之提升，帶來地價上漲之效益。

三、公共設施用地及開發費用，由區內土地所有權人按受益比例共同負擔，開發成本內部化，符合社會公平正義原則，並節省政府財政徵購公共設施用地（鄰里公園兼兒童遊樂場用地）費用約 25,963,718 元及公共工程費用 10,089,661 元，合計共 36,053,379 元。

四、開發完成後可提供 3307.56 平方公尺住宅用地及 826.87 平方公尺之鄰里公園兼兒童遊樂場用地。





柒、地籍整理情形

一、重劃前、後地段命名

本重劃區重劃前地段為景福段，土地計 9 筆，重劃後分配土地計 8 筆，經彰化縣鹿港地政事務所 107 年 4 月 24 日鹿地二字第

1070002373 號函覆延續原地段「景福段」，新增地號自「950」地號順序編列。

二、地籍測量

本會於 110 年 10 月 20 日景福自辦字第 105 號公告函辦理土地分配結果公告，公告期間自 110 年 10 月 21 日起至 110 年 11 月 20 日止公告三十日。後於 111 年 1 月 20 日景福自辦字第 116 號函請彰化縣政府地政處函轉鹿港地政事務所辦理地籍測量事宜。

本重劃區地籍測量實施計畫業經內政部 107 年 6 月 5 日台內地字第 1071303830 號函同意辦理在案。

三、重劃土地權利變更登記

本重劃區土地分配成果經公告期滿確定後，經彰化縣政府 111 年 5 月 6 日府地開字第 1110162595 號函轉鹿港地政事務所辦理權利變更登記在案，土地登記作業於 111 年 5 月 20 日登記完竣。

捌、抵費地處分及經費收支情形

本重劃區抵費地計有景福段 950-0 等 1 筆，面積為 425.48 平方公尺。抵費地出售總金額為 14,299,572 元。

本重劃區重劃事業收入計 14,299,572 元，重劃事業支出計 14,299,572 元，收支平衡。本會自 111 年 10 月 26 日起至 111 年 11 月 4 日止辦理財務結算公告完竣。

玖、異議情形及經過

本重劃區重劃過程中並無異議情形。

拾、檢討

為促進鹿港福興都市計畫之發展及提升本區土地之合理利用，在符合土地所有權人之公平負擔原則，及不增加政府之財政壓力無償取得公共設施之目的前提下，由私人自籌開發費用，以土地所有權人自辦市地重劃方式進行整體開發。

本重劃區開發前雜草叢生、地界畸零雜亂，以致未能全區進行整體開發與建設。經本會透過整體規劃公共設施完善及重劃後地權、地界整理後，權屬單純、宗地丘塊整齊，營造整體性優質都市空間與生活環境。

重劃辦理過程中無土地所有權人對重劃作業有異議，土地所有權人目標及意見一致，有利重劃工作之進行。

壹拾壹、附重劃區位置圖、重劃前地籍圖、重劃後地籍圖及土地分區使用略圖

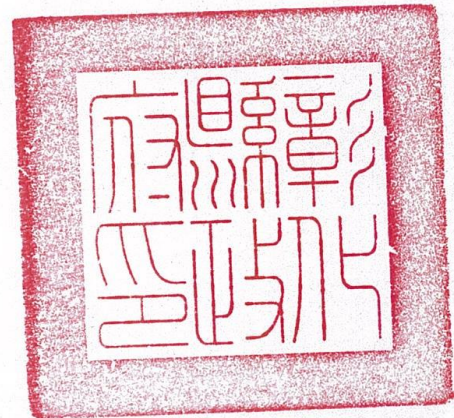
如附件四至附件七。

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 公告

發文日期：中華民國106年1月13日
發文字號：府建城字第1060005746A號
附件：



主旨：公告「擬定鹿港福興都市計畫細部計畫案」計畫書、圖，並自即日起實施。

依據：

- 一、都市計畫法第17條。
- 二、依據鹿港鎮公所105年10月4日鹿鎮建字第1050020523號函暨依本縣都市計畫委員會105年8月3日第233次會議紀錄辦理。

公告事項：本案計畫書、圖陳列於本府建設處(城鄉計畫科)、鹿港鎮公所、福興鄉公所供公眾閱覽。

縣長魏明谷

附件二

正本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號

承辦人：鄭傑中

電話：7531562

電子信箱：kevin7076@email.chcg.gov.tw

彰化縣鹿港鎮鹿和路一段409巷21號

受文者：彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國106年7月31日

發文字號：府地開字第1060252621號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：重劃區位置圖、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖及會勘紀錄影本各一份

裝

主旨：貴重劃會申請核定本縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區範圍乙案，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、內政部105年12月7日內授中辦地字第1051309606號令、貴重劃會106年5月18日景福自辦字第003號函、本府106年5月31日府地開字第1060179691號函及本府106年7月18日府地開字第1060236715號函辦理。
- 二、本案於106年5月31日函送重劃範圍圖與所有權人及利害關係人，並於106年7月10日本府市地重劃委員會第一次會議決議照案通過，先予敘明。
- 三、另貴重劃區範圍內有無涉及雨水、污水下水道系統，請於重劃計畫書送核前逕洽本府水利單位並附其函文，如有涉及重劃工程施設，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)。
- 四、日後若於重劃區土地開發時，發現疑似出土遺物遺蹟(古陶瓷片、琢磨打撥石器、木器、金屬器、貝塚、動物-含人類遺骸等文化或自然遺物，及過去人類各種活動所構築或產生之非移動性結構或痕跡)，應依文化資產保存法第50條規定：

訂

線

- 「營建工程或其他開發行為進行中，發現疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並報所在地主管機關處理。」。
- 五、有關重劃區內公有土地是否符合平均地權條例施行細則第82條規定予以抵充，請逕洽該土地管理機關辦理。
- 六、副本函送財政部國有財產署中區分署彰化辦事處、彰化縣鹿港鎮公所、彰化縣鹿港地政事務所、本府建設處及本府水利資源處，檢附會勘紀錄、重劃區位置圖及重劃範圍都市計畫地籍套繪圖各乙份；本府行政處，請代為張貼本核定函、公告文、重劃區位置圖、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖及本縣市地重劃委員會106年第1次會議紀錄於本府公告欄。

正本：彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會

副本：財政部國有財產署中區分署彰化辦事處、彰化縣鹿港鎮公所、彰化縣鹿港地政事務所、本府建設處、本府水利資源處、本府行政處、本府地政處（均含附件）

縣長魏明谷 出國
副縣長 陳善報 代行

附件三

正 本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號

承辦人：鄭傑中

電話：04-7531562

傳真：04-7290050

電子信箱：kevin7076@email.chcg.gov.tw

彰化縣鹿港鎮鹿和路一段409巷21號

受文者：彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國107年4月16日

發文字號：府地開字第1070117488號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴重劃會申請核定「鹿港鎮景福自辦市地重劃區」重劃計畫書及核准實施市地重劃乙案，本府准予核定，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25及第27條、貴重劃會107年1月29日景福自辦字第012號函、本府106年1月13日府建城字第1060005746A號公告、本府106年12月22日聽證會紀錄暨本縣市地重劃委員會107年第1次會議審議結果辦理。
- 二、依土地法第45條規定陳報地籍測量實施計畫時，其計畫名稱及內容格式請依內政部95年1月6日台內地字第0950006911號函辦理。
- 三、重劃區重劃前後地價請依內政部95年3月1日台內地字第0950017125號函，委託不動產估價師查估。
- 四、依建築技術規則設計施工編第110條規定，市地重劃地區整體性防火間隔，其淨寬應在三公尺以上，並應接通道路，請於日後辦理土地分配公告時，將上開規定載明於重劃後土地分配公告圖中，俾使各土地所有權人知悉。
- 五、重劃區內倘有符合「彰化縣樹木保育自治條例」所列之樹木，

請依相關規定辦理。

六、副本函送財政部國有財產署中區分署彰化辦事處、本縣鹿港鎮公所、本府建設處、本府城市暨觀光發展處，檢附重劃計畫書及其附件乙份；本府行政處，請代為張貼本核定函、公告文、重劃計畫書及其附件、聽證會紀錄及本縣市地重劃委員會107年第1次會議審議紀錄於本府公告欄。

正本：彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃會

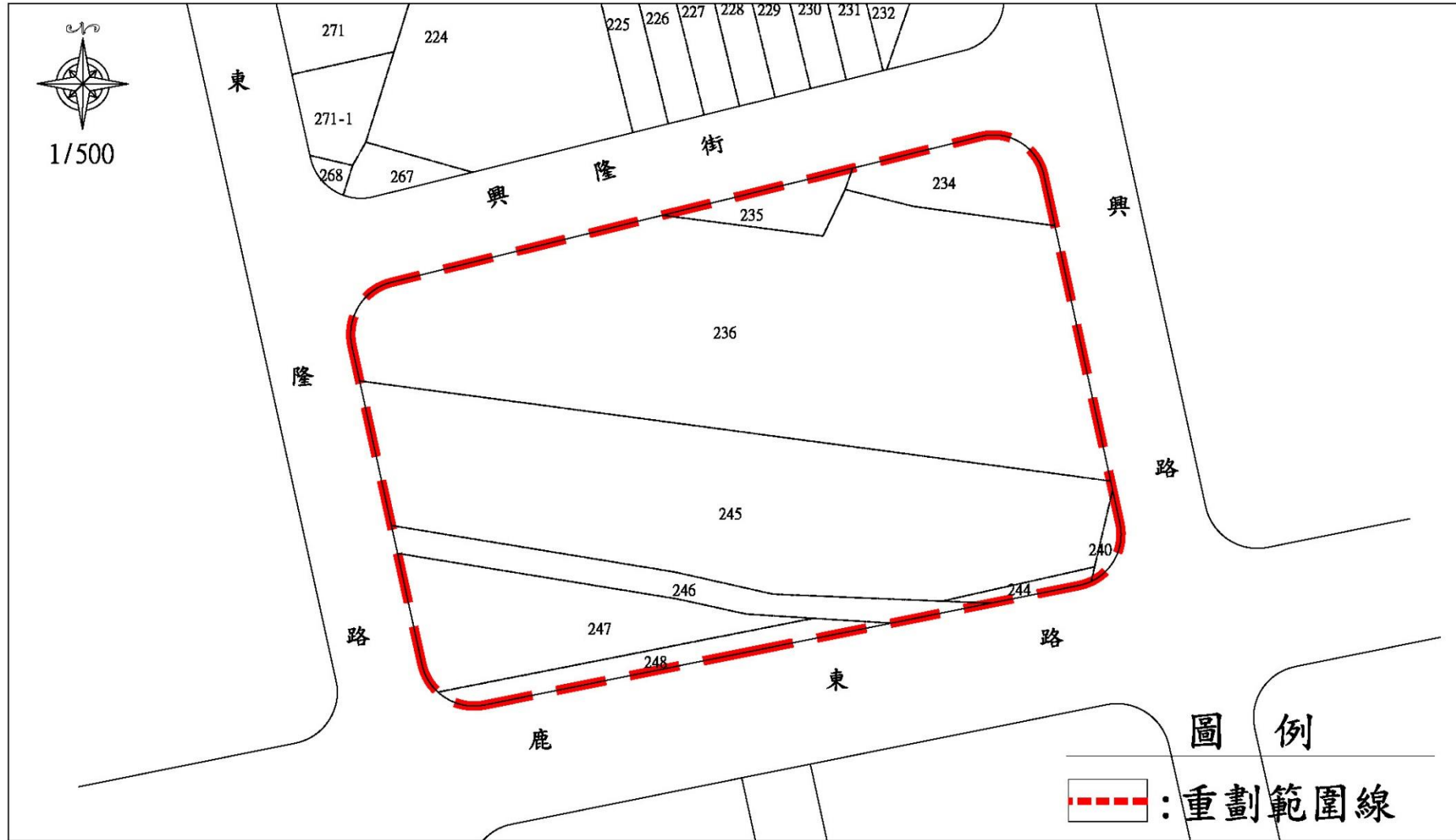
副本：財政部國有財產署中區分署彰化辦事處（含附件）、彰化縣鹿港鎮公所（含附件）、本府建設處（含附件）、本府城市暨觀光發展處（含附件）、本府行政處（含附件）、彰化縣鹿港地政事務所、本府地政處

縣長魏明谷

附件四 (重劃區位置圖)

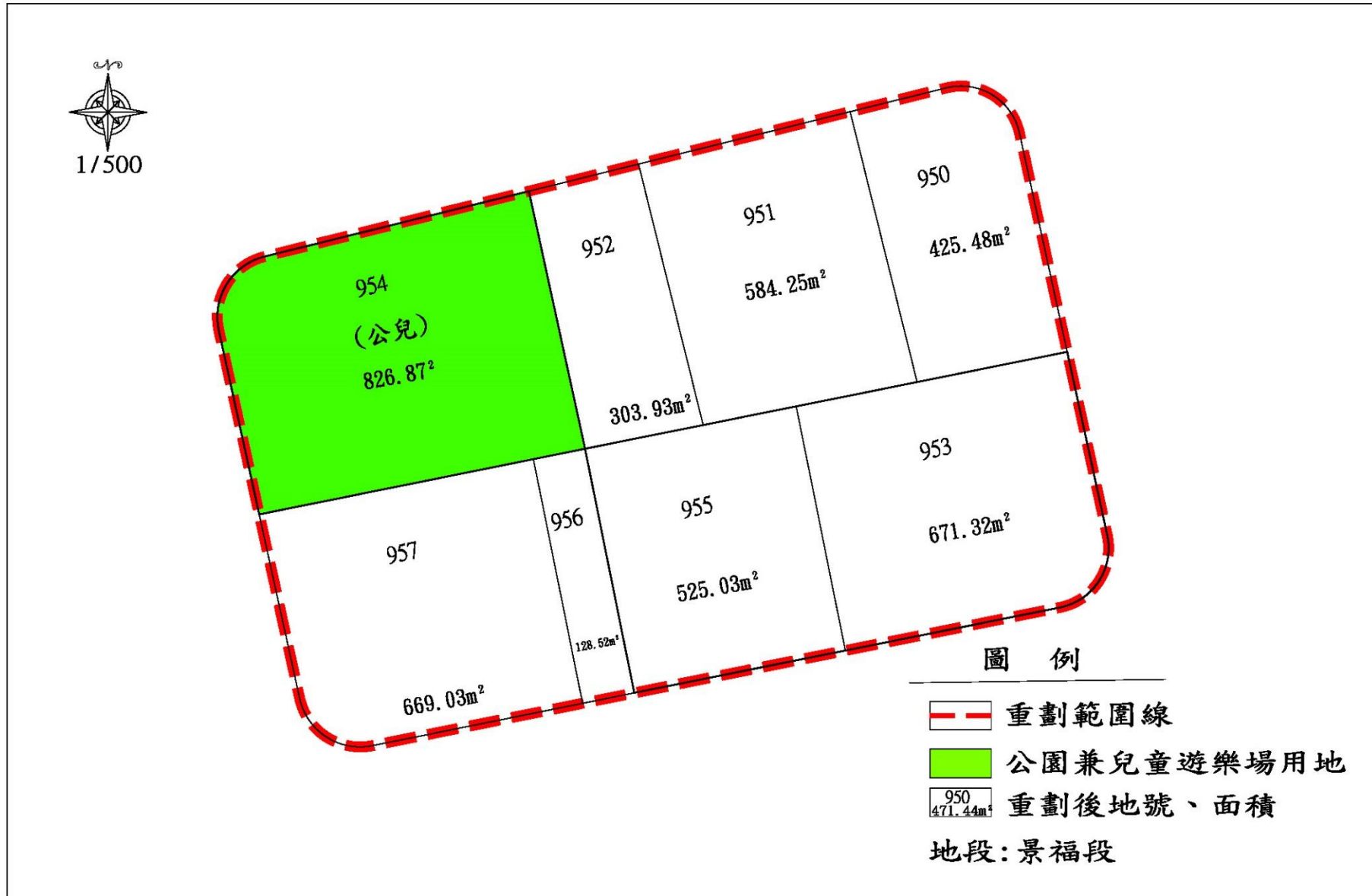


彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃前地籍圖



附件六 (重劃後地籍圖)

彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區重劃後地籍圖



附件七（土地分區使用略圖）

彰化縣鹿港鎮景福自辦市地重劃區土地分區使用略圖

