

中華民國八十九年九月

※※※※※  
 ※ 彰化縣二林鎮儒雅自辦市地重劃區重劃計畫書 ※  
 ※※※※※  
 ※※※※※

已修正(水)版

彰化縣二林鎮儒雅自辦市地重劃區重劃會



## 彰化縣二林鎮儒雅自辦市地重劃區重劃計畫書

### 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二林鎮內，範圍均在二林儒雅段，其範圍標示如下：

東界：以四維路西側為界，已開闢。

南界：以六米計畫道路北側為界，未開闢。

西界：以仁愛路東側為界，已開闢。

北界：以仁愛路南側為界，已開闢。

二、本重劃區名稱：彰化縣二林鎮儒雅自辦市地重劃區。

### 貳、法令依據

一、依平均地權條例第五十八條第二項規定辦理。

二、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。

三、本重劃區範圍業經彰化縣政府八十九年八月二十四日八九彰府地價字第一六〇五〇六號函

核定（附件一）。

四、本重劃區都市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

准日期及文號為八十八年三月二十四日八八彰府工都字第〇四七三七三號函。



參、辦理重劃原因及預期效果：

一、辦理重劃原因：

(一)本重劃區原為公十二公園用地，為配合都市發展整體之需要，於辦理變更二林都市計畫

(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)時將本區變更為住宅區，並於細部計畫中規定

應以『市地重劃』之方式辦理開發。

(二)運用『市地重劃』可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，且均可以面臨街面使用，並配合公共設施的興建可促使土地更經濟有效的利用和帶來環境的改善，其所能獲得之土地價值亦相對提高；因此區內多數土地所有權人願意依市地重劃相關辦法之規定按其原有土地之比例平均負擔區內之公共設施用地及工程費用，認同『市地重劃』為一公平、合理之開發方式，為早日進行土地之開發利用，故以土地所有權人自辦市地重劃之方式辦理開發。

二、預期效益：

(一)公共設施完善：本重劃區辦理完成，區內公共設施(如四米道路、側溝、自來水、電力、電信)均將隨同施設完竣。預計重劃完成後，可取得之公共設施用地約○·四一八二公頃，其中廣場兼溝渠用地約○·三八五一公頃，4米道路用地約○·○三三一公頃。



(二) 減輕政府財力負擔：本重劃區辦理完竣後，政府因此無償取得之公共設施用地約〇·四一八二公頃。A：其中公有土地提供面積約：〇、二〇五五公頃，私有土地提供面積：〇、二一二七公頃。可節省徵收費用約二九、七七八、〇〇〇元，重劃區公共設施工程費及地上物拆遷補償費八、〇六四、〇三三元，合計政府節省之建設經費共高達三七、八四二、〇三三元。（徵購公共設施用地費用係以當期公告現值之平均值加四成計算）

(三) 消除畸零地：重劃後土地地形方正完整，立可建築使用，公共設施完善，提高土地利用及增值，從而促進地方的發展與繁榮，本重劃區完成後可提供之建築面積約〇·四二四九公頃。

(四) 廣建稅源、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，以充裕地方的財政，加速地方建設。

(五) 改善生活環境，提高生活品質，建立完整、幽美舒適的住宅社區。



肆、重劃區內公私有土地總面積及土地所有權人數，同意情形：

一、公私有土地面積及人數：

項	目	土地所有權人數	面積 (公頃)	備註
公	有	一	〇・二〇五五八七	
私	有	三六	〇・六三七四九〇	
未	登	〇	〇	
合	計	三七	〇・八四三〇七七	

二、私有土地所有權人同意辦理重劃情形：

私有土地所有權人數	同意人數		未同意人數		私有土地面積 (公頃)	同意面積 (公頃)		未同意面積 (公頃)	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
36	19	55.6%	16	44.4%	0.637490	0.398334	62.5%	0.239156	37.5%

伍、重劃區原有道路、溝渠、河川及未登記之土地，面積共計 2055.87 公頃。



陸、土地總面積：

一、本重劃區土地總面積以計畫範圍內之公私有地面積及未登記地之計算面積為準，總面積為  
 ○·八四三〇七七公頃。

柒、預估公共設施用地負擔：

一、共同負擔之公共設施用地項目及面積：

項	目	面積 (公頃)	備	註
廣場兼供溝渠用地		○·三八五一三二		
四米道路用地		○·〇三三一三三		
合	計	○·四一八二五五		

二、平均負擔比率：

公共設施用地負擔比率 =  $\frac{\text{重劃區共同負擔公共設施用地總面積} - \text{重劃前原有公有道路、溝渠、河川及未登記土地總面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原有公有道路、溝渠、河川、及未登記土地總面積}}$

$$\frac{4182.55 - 2055.87}{8430.77 - 2055.87} = 33.36\%$$



捌、預估費用負擔：

一、預估費用：

(一)費用負擔總額概估：

項	目	金額 (元)	備註	工程					費	地上物拆遷補償費	重劃作業費	貸款利息	合計
				工程、整地	工程、整地	排水溝及廣場工程、整地	電力工程	電信工程					
		六〇八、五二九	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。			五、四九五、五〇四	一、二〇、〇〇〇	四〇〇、〇〇〇	八〇、〇〇〇	三六〇、〇〇〇	一、〇〇〇、〇〇〇	六四五、〇〇〇	八、七〇九、〇三三
			包含側溝及排水渠道整治，以下同右。					同右	同右			年率8%，以12個月計	



(二) 預估費用負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{費用負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃作業費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後評定地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原有公有道路、河川、溝渠及未登記土地總面積})} \\ &= \frac{7,064,033 + 1,000,000 + 645,000}{12,500 \times (8430.77 - 2055.87)} = \frac{8,709,033}{79,686,250} = 10.93\% \end{aligned}$$

二、籌措方式

上開概估經費均列入重劃本工程預算辦理由土地所有權人提供抵費地或差額地價支應。

玖、土地所有權人負擔概計：

- 一、共同負擔之公共設施用地負擔比率：三三·三六%。
  - 二、重劃費用負擔比率：一〇·九三%。
  - 三、合計平均負擔比率：四四·二九%。
- 重劃總負擔平均比率 = 公共設施用地負擔比率 + 費用負擔比率  
44.29% = 33.36% + 10.93%





拾、財務計劃：

- 一、本重劃區重劃費用總額為：八、七〇九、〇三三元，全部由土地所有權人提供抵費地出售價款或以繳納差額地價方式償還。
- 二、前項款額以向銀行或私人貸款方式籌措。

拾壹、預定重劃工作進度：

本重劃區預定工作期間為一年九個月，自民國八十九年七月一日至民國九十一年三月三十一日止（詳附件二）。

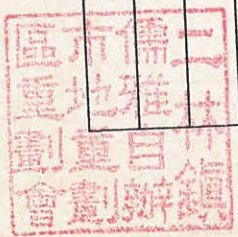
拾貳、重劃範圍都市計劃地籍套繪圖。

拾參、附件：

- 一、彰化縣政府八十九年八月二十四日八九彰府地價字第一六〇五〇六號核定重劃範圍函。
- 二、重劃區預定工作進度表。



工 作 項 目		預 定 工 作 天 數
一	發起成立籌備會	八十九年七月一日至八十九年七月三十一日
二	範圍申請核定	八十九年八月一日至八十九年八月十五日
三	徵求同意	八十九年七月一日至八十九年十月三十一日
四	研定自辦市地重劃計畫書、申請核定	八十九年十一月十五日至九十年二月二十日
五	公告重劃計畫書	九十年三月一日至九十年三月三十一日
六	研擬重劃會章程草案	九十年四月一日至九十年四月十五日
七	成立重劃會	九十年四月十六日至九十年四月三十日
八	籌編經費及公告禁止移轉等事項	九十年五月一日至九十年五月十五日
九	現況調查及測量	九十年五月十六日至九十年五月三十一日
十	工程規劃設計、申請核定	九十年六月一日至九十年六月三十日
十一	工程發包施工	九十年七月一日至九十年八月三十一日
十二	查估重劃前後地價及報請核定	九十年九月一日至九十年九月十五日
十三	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	九十年九月十六日至九十年九月三十一日
十四	土地分配設計及計算負擔	九十年十月一日至九十年十月三十一日
十五	分配結果公告及異議之處理	九十年十一月一日至九十年十二月十五日
十六	申請地籍整理及土地登記	九十年十二月十六日至九十年一月十五日
十七	交接土地及清償	九十年一月十六日至九十年一月三十一日
十八	申請核發重劃負擔總費用證明書	九十年二月一日至九十年二月二十日
十九	財務結算	九十年二月二十一日至九十年三月五日
二十	重劃會解散	九十年三月六日至九十年三月三十一日



彰化縣政府 公告

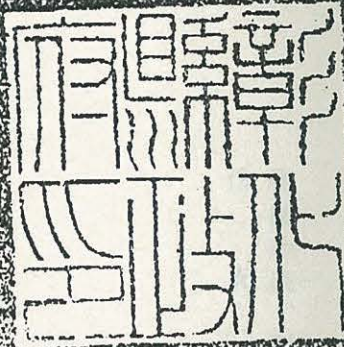
發文日期：中華民國八十八年三月廿四日  
發文字號：八八彰府工都字第〇四七三七三號

主 旨：公告擬定二林都市計畫（

依 據：

- 一、都市計畫法第二十一條。
  - 二、臺灣省政府八十八年三月十一日八八府建四字第一四八四六九號函。
- 公告事項：本案之計畫說明書及計畫圖分別陳列於本府工務局及二林鎮公所供公眾閱覽。

縣長 阮剛猛



住宅區）細部計畫案並配合

檔 號：  
保存年限：



# 彰化縣政府 函

受文者：二林鎮儒雅自辦市地重劃區籌備會

機關地址：彰化市中山路二段四一六號  
傳真：(04) 7243024

速別：普通件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國八十九年八月二十四日

發文字號：八九彰府地價字第一六〇五〇六號

附件：範圍圖一份

主旨：貴會申請核定二林鎮儒雅自辦市地重劃區重劃範圍及名稱一案，核定如說明，請查照。

一、復貴會八十八年十一月三十日八八儒雅字第〇〇一號函辦理。

二、本案依八十九年四月二十五日會勘紀錄核定如下：

(一) 重劃區名稱：二林鎮儒雅自辦市地重劃區。

(二) 重劃區範圍：如附範圍圖。

1、東：以四維路西側為界。

2、西：以仁愛路東側為界。

3、南：以六米計畫道路北側為界。

4、北：以仁愛路南側為界。

(三) 重劃區範圍內固有財產局管理之儒雅段一三二地號等九筆土地原已有處分計畫，經該局函同意，中區辦事處雲林分處八十九年八月七日台財產中雲一第八九〇〇〇〇五一七四號函同意，暫緩辦理具體利用或處分計畫，並請貴會依自辦市地重劃相關規定辦理。



檔號：  
保存年限：

(四) 請依據平均地權條例及市地重劃之相關規定辦理。  
(五) 本區土地尚未依細部計畫規劃內容完成測釘都市地籍及法定公告程序，仍請逕向二林鎮公所申請辦理。

正本：二林鎮儒雅自辦市地重劃區籌備會、彰化農田水利會、二林鎮公所、二林地政事務所、本府工務局

副本：財政部國有財產局臺灣中區辦事處雲林分處、本府地政局（重劃課、測量隊、地價課）

# 縣長阮剛猛

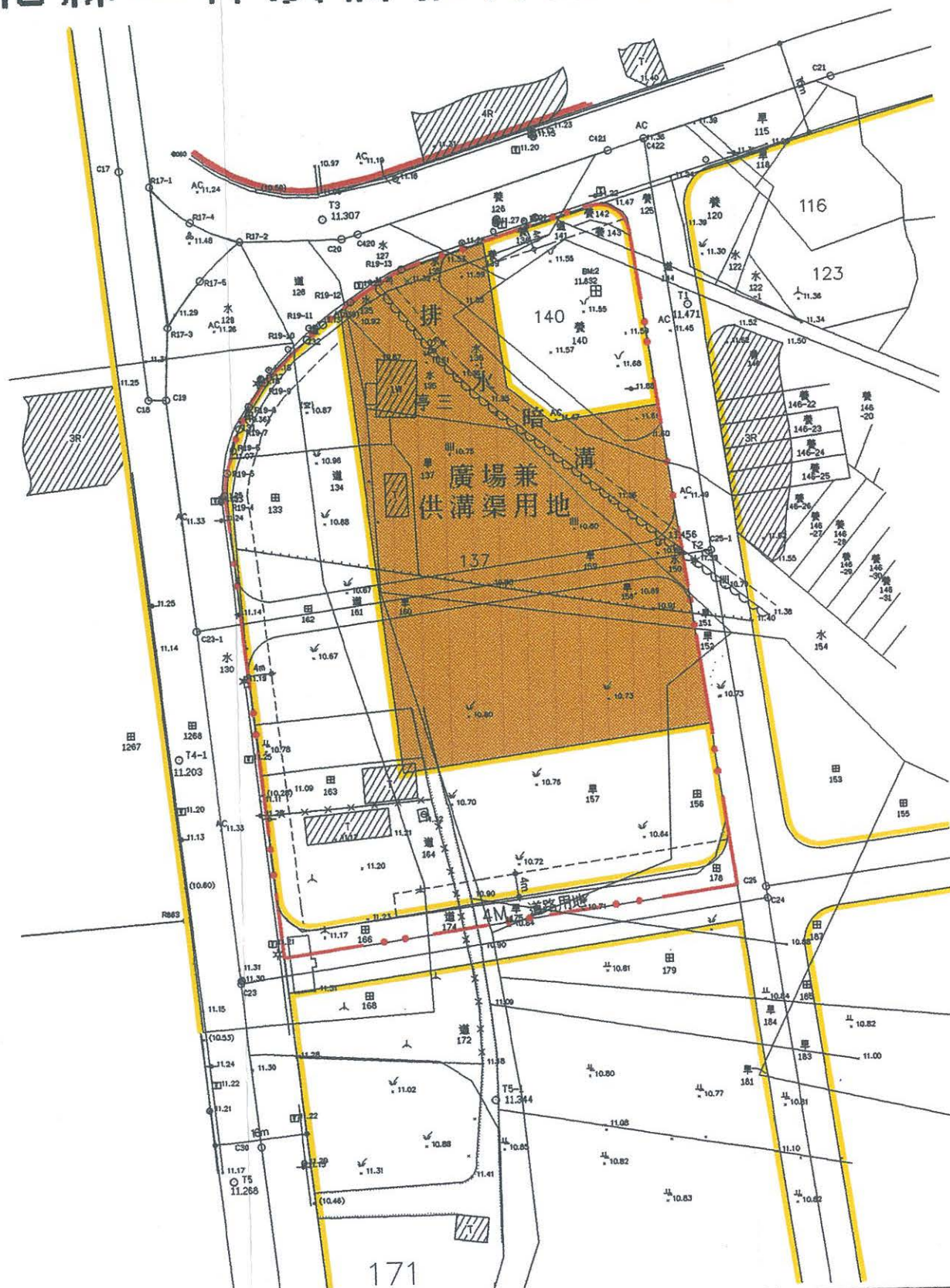
本案依分層負責規定授權  
主管科局長室主任決行



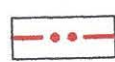


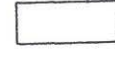

# 彰化縣二林鎮儒雅自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖



S:1/1000



## 圖例

-  自辦市地重範圍
-  住宅區
-  廣場兼供溝渠用地
-  道路用地
-  商業區

