

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區
重劃計畫書

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會

中華民國 107 年 5 月

目 錄

一、重劃地區及其範圍	1
二、法令依據	1
三、辦理重劃原因及預期效益	1
四、重劃地區公私有土地總面積及其土地所有權人總數	2
五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	2
六、土地總面積：指計畫範圍內公私、有土地面積及未登記地之計算面積	2
七、預估公共設施用地負擔	3
八、預估費用負擔	3
九、土地所有權人平均重劃負擔比率概算	4
十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則	4
十一、財務計畫	4
十二、預定重劃工作進度表	6
十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	7
附件一：本重劃區範圍核定同意備查公文	
附件二：五大銀行平均基準利率	
附件三：重劃區都市計畫地籍套繪圖	

表 目 錄

表一 重劃地區總面積及土地所有權人總數一覽表	2
表二 土地所有權人申請重劃情形一覽表	2
表三 公共設施面積一覽表	3
表四 重劃區費用負擔總額概估表	5
表五 重劃區重劃工程費用概估表	5
表六 重劃工作進度表	6
表七 重劃區重劃作業費用估算表	7

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本自辦重劃區座落於雲林縣斗南鎮，範圍包括興國段部份土地，其範圍四至如下：

東至：三和街

西至：五福路

南至：民生路

北至：三和街

重劃區總面積約 0.3916 公頃(謄本面積)

二、法令依據：

1. 依平均地權條例第五十八條規定辦理。
2. 依平均地權條例第六十條第三項規定：折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。
3. 都市計畫發布日期及文號：本重劃區屬於『擬定斗南都市計畫(原「機二」機關用地變更為商業區)細部計畫案』，雲林縣政府於 90 年 7 月 29 日 90 府工都字第 9014300333 號函公告，實施日期為 90 年 8 月 1 日。
4. 本重劃區實施範圍業經雲林縣政府 105 年 4 月 6 日府地發一字第 1052704162 號函核定在案。(詳附件一)

三、辦理重劃原因及預期效益：

1. 原因：於都市計畫規定需以重劃方式辦理開發，所以藉由市地重劃方式辦理開發，可提高土地利用價值，改善居住環境。
2. 預期效益：
 - (1) 本重劃區總面積 0.3916 公頃，提供商業區面積約 0.2349 公頃，政府可無償取得公共設施用地計廣(停)用地約 0.1152 公頃及道路用地約 0.0415 公頃，總計提供公共設施用地約 0.1567 公頃，預計可節省約 6,250 萬元之公共設施用地徵收費及 658.34 萬元之工程建設費用，並於重劃完成後可增加政府財政稅收(如房屋稅、地價稅、契稅等)。

(2) 本重劃區因需以市地重劃方式開發，因此重劃前地價僅供參考，藉由重劃方式開發後地籍方整，相對地價提高，預估重劃後地價平均為 29,000 元/m²。

(註：政府徵購公共設施用地費用係依 106 年度土地公告現值之平均值計算。)

四、重劃地區總面積及土地所有權人總數：重劃地區總面積及土地所有權人總數如表一所示。

表一 重劃地區總面積及土地所有權人總數一覽表

項目	公有	私有	總計
土地所有權人數(人)	0	36	36
面積(公頃)	0	0.3916	0.3916
未登錄土地	0	0.0000	-

備註：上述面積係依謄本面積計算，但實際面積依現場實地分割測量為準。

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：無。

六、土地總面積：計畫範圍內公、私有土地面積及未登記地之計算。

表二 土地所有權人公、私有土地及未登記地面積重劃情形一覽表

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積 (公頃)	同意面積 (公頃)		未同意面積 (公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
36	28	77.78	8	22.22	0.3916	0.348475	88.99	0.043125	11.01
公有土地面積：0 公頃					可抵充之公有地面積：0 公頃				

備註：上述面積係依謄本面積計算。

1. 籌備會核准成立之日起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積者，不計入同意及不同意之計算。
2. 最小建築基地面積：
 - (1) 本重劃區所屬「擬定斗南都市計畫(原「機二」機關用地變更為商業區)細部計畫案」說明書內商業區之建築基地並無最小面寬限制。
 - (2) 依照雲林縣畸零地使用自治條例第 3 條第一項規定，商業區正面路寬超過 7 公尺至 15 公尺，最小寬度為 4 公尺、最小深度為 15 公尺，所以最小建築基地面積標準為 60 m²(面寬*深度=4*15)。
3. 本重劃區經雲林縣政府 105 年 1 月 14 日府地發一字第 1042707367 號函核定成立籌備會。經查本重劃區內並無土地所有權人於民國 104 年 1 月 15 日之後異動且其所有重劃區土地面積少於 60 m²。本重劃區得計算同意及不同意參加重劃的私有土地所有權人人數為 36 人，面積為 3,916 m²。
4. 實際面積依現場實地分割測量為準。

七、預估公共設施用地負擔：

1. 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

共同負擔之公共設施用地項目及面積如表三所示。

表三 公共設施面積一覽表

項目	面積(公頃)	備註
廣(停)用地	0.1152	實際面積依實際分割測量為準
道路用地	0.0415	實際面積依實際分割測量為準
小計	0.1567	實際面積依實際分割測量為準

備註：上述面積係依都市計畫說明書所載面積。

2. 共同負擔公共設施用地面積及比率

(1) 共同負擔公共設施面積

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

$$= 0.1567(\text{公頃}) - 0(\text{公頃}) = 0.1567(\text{公頃})$$

(2) 公共設施用地平均負擔比率：40.02%

$$= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠及未登記等土地抵充面積}}{\text{重劃總面積} - \text{原公有道路、溝渠及未登記等土地抵充面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{0.1567(\text{公頃}) - 0(\text{公頃})}{0.3916(\text{公頃}) - 0(\text{公頃})} \times 100\% = 40.02\%$$

八、預估費用負擔：

1. 費用負擔總額概估：費用負擔總額概估見表四。

2. 預估費用負擔比率：10.26%

費用負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路等抵充土地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{1,165 \text{萬元}}{29,000 (\text{元}/\text{m}^2) \times 3,916(\text{m}^2)} \times 100\% = 10.26\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概算：

$$\begin{aligned} & \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} \\ & = \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ & = 40.02\% + 10.26\% = 50.28\% \end{aligned}$$

土地所有權人平均重劃負擔比率概算：計 50.28%。

十、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。

十一、財務計畫

1. 資金需求總額：約 1,165 萬元。
2. 資金來源：前款所需費用擬由櫻花土地開發有限公司出資支應。
3. 償還計畫：由區內土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。
4. 現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

項目		合計	105 年	106 年	107 年	108 年
		(萬元)				
重劃負擔總費用	工程費	656.34	-	-	330 萬	326.34 萬
	重劃費用	450.44	50 萬	50 萬	200 萬	150.44 萬
	小計	1106.78	50 萬	50 萬	530 萬	476.78 萬
	貸款利息	58.22			20 萬	38.22 萬
	總計	1165.00	50 萬	50 萬	550 萬	515.00 萬
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	1165.00				1165.00 萬
	小計	1165.00	0	0	0	1165.00 萬
當期淨值			(50 萬)	(50 萬)	(550 萬)	0

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

5. 本重劃區預估取得抵費地面積約 402 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 29,000 元，經試算後預估土地處分收入約 1,165 萬元，扣除重劃負擔總費用 1,165 萬元，預估盈餘 0 元，財務尚屬可行。

表四 重劃區費用負擔總額概估表

項 目		金額(萬元)	說 明	備註
工 程 費 用	整地工程(含填土)	58.74	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。	分項經費 可按實際 情形調整 並互相勻 支。
	地下管線	137.06		
	路燈工程	24.00	雜項工程與其他費用包含施工及交 通安全設施費、環境維護費、勞工安 全衛生設備及管理費、綜合營造保險 費、包商利潤、營業稅捐、營建工程 空氣污染防治費。	
	交通工程設施	50.00		
	廣(停)用地工程	225.22		
	道路用地開闢工程	83.00	電力、電信、自來水工程費用以事業 機構開具之繳納收據為準。	
	雜項工程及其他費用	78.32		
	小計	656.34	見表五重劃區重劃工程費用概估表。	
重 劃 費 用	地上物補償費	144.67	依「雲林縣辦理公共工程建築改良物 拆遷補償救濟自治條例」估算編列。 本項費用以提交會員大會通過送主 管機關備查後公告之金額為準。	
	重劃作業費	305.77		
	小計	450.44		
貸款利息	58.22	以五大銀行目前平均基準利率2.63% (詳附件二)，預計貸款24個月計算 。		
合計	1,165.00			

表五 重劃區重劃工程費用概估表

項 目	單位	數量	單價 (萬元)	總價 (萬元)	備 註
整地工程(含填土)	公頃	0.3916	150	58.74	該單價已含障礙物處理、施工機具 與人員所需之全部工程費用。
地下管線	公頃	0.3916	350	137.06	含電力、電信、自來水管線工程。
路燈工程	式	1	24	24.00	設置6座路燈
交通工程設施	式	1	50	50.00	包含交通號誌、標誌、標線
廣(停)用地工程	公頃	0.1152	1955	225.22	
道路用地開闢工程	公頃	0.0415	2000	83.00	包含照明、植栽、鋪面及全部必要 設施或主管機關列舉各項所需之 全部工程費用。
雜項工程及其他 費用	公頃	0.3916	200	78.32	含圍籬、拆除、清運等工程及環保 清潔費、勞工安全衛生管理費、品 質管理作業費、工程保管費及包商 利雜費及工程管理費，委外技術服 務費、空污費及其他支出等全部之 費用。
合計：656.34萬元					

十二、預定重劃工作進度表：重劃工作進度表如表六所示。

重劃區工作期間預計自民國 105 年 1 月 1 日起至民國 108 年 5 月 31 日止共 41 個月。

表六 重劃工作進度表

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
1. 發起成立籌備會	自 105 年 01 月 01 日至 105 年 01 月 31 日
2. 範圍申請核定	自 105 年 02 月 01 日至 105 年 04 月 30 日
3. 舉辦座談會	自 105 年 05 月 01 日至 105 年 05 月 31 日
4. 徵求同意	自 105 年 06 月 01 日至 105 年 12 月 31 日
5. 研擬重劃會章程草案	自 106 年 01 月 01 日至 106 年 01 月 31 日
6. 召開第一次會員大會成立重劃會	自 106 年 02 月 01 日至 106 年 02 月 28 日
7. 召開第三次會員大會審查重劃計畫書草案〈第二次會員大會流會〉	自 106 年 03 月 01 日至 106 年 04 月 15 日
8. 主管機關舉辦聽證會	自 106 年 04 月 16 日至 106 年 05 月 31 日
9. 重劃計畫書審查	自 106 年 06 月 01 日至 106 年 06 月 30 日
10. 研擬重劃會章程草案	自 106 年 07 月 01 日至 106 年 07 月 31 日
11. 籌編經費	自 106 年 07 月 01 日至 106 年 07 月 31 日
12. 重劃區邊界鑑界及分割測量	自 106 年 08 月 01 日至 106 年 08 月 31 日
13. 現況調查及測量	自 106 年 09 月 01 日至 106 年 09 月 30 日
14. 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償	自 106 年 10 月 01 日至 106 年 11 月 30 日
15. 工程規劃設計	自 106 年 10 月 01 日至 106 年 12 月 31 日

16. 公告禁止移轉等事項	自 107 年 01 月 01 日至 107 年 10 月 31 日
17. 工程施工	自 107 年 01 月 01 日至 107 年 10 月 31 日
18. 查估重劃前後地價	自 107 年 03 月 01 日至 107 年 05 月 31 日
19. 土地分配設計及計算負擔	自 107 年 09 月 01 日至 107 年 10 月 31 日
20. 分配結果公告及異議之處理	自 107 年 11 月 01 日至 107 年 11 月 30 日
21. 申請地籍處理及土地登記	自 107 年 12 月 01 日至 108 年 02 月 28 日
22. 交接土地及清償	自 108 年 03 月 01 日至 108 年 03 月 31 日
23. 申請核發重劃費用負擔證明書	自 108 年 04 月 01 日至 108 年 04 月 30 日
24. 財務結算	自 108 年 05 月 01 日至 108 年 05 月 15 日
25. 重劃會解散	自 108 年 05 月 16 日至 108 年 05 月 31 日

備註：本表工作項目及預訂進度，可視重劃區實際狀況自行調整。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附件三。

表七 重劃區重劃作業費用估算表

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃作業費一覽表				
項目	單位	單價(元)	合計(元)	備註
一、人事費				
(一)技術員 2 名	26 月	40,000	1,040,000	如僱用時間超過一年，其費用應按一年，十三個月計算。
(二)技工 1 名	26 月	30,000	780,000	如僱用時間超過一年，其費用應按一年，十三個月計算。
小計			1,820,000	
二、業務費				
(一)郵電費	24 月	3,000	72,000	
(二)文具、紙張、印刷	24 月	2,000	48,000	
(三)加班、誤餐費	24 月	2,000	48,000	
(四)房租費	24 月	8,000	192,000	

(五)水電費	24 月	3,000	72,000	
(六)其他雜支	1 式	150,000	150,000	包含各項會議之場地租借費用。
小計			582,000	
三、地籍測量				
1. 地籍整理				
(1)邊界分割	2 筆	400	800	土地分割規費每筆 800 元，減半收取。
(2)範圍鑑定	15 筆	2,000	30,000	土地鑑界規費每筆 4,000 元，減半收取。
(3)重劃後各宗地測量	30 筆	2,000	60,000	土地測量規費每筆 4,000 元，減半收取。
(4)各宗地界樁埋設	30 筆	300	9,000	每筆界樁費 120 元，埋設工資 180 元計 300 元。
2. 地形與地籍測量(含控制點)				
(1)地形測量(含控制點)	0.3916 公頃	10,000	3,916	
(2)地籍測量	30 筆	4,000	120,000	
小計			223,716	
四、估價師費用(含地上物查估及地價評議)				
	1 式	310,000	310,000	
五、旅運費				
	24 月	3,000	72,000	
六、設備費				
	1 式	50,000	50,000	含電腦、傳真機及影印機租賃等辦公設備與器材費用
總計			3,057,716	

附件一：本重劃區範圍核定同意備查公文

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

雲林縣政府 函

雲林縣斗南鎮西歧里文化街45巷2號

地址：64001雲林縣斗六市雲林路2段515號

承辦人：張珮玲

電話：05-5522734

傳真：05-5349468

電子信箱：ylhg50126@mail.yunlin.gov.tw

受文者：雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年4月6日

發文字號：府地發一字第1052704162號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝 主旨：有關貴籌備會申請核定本縣斗南鎮興國自辦市地重劃區範圍一案，本府同意核定，復請查照。

說明：

- 一、復貴會105年01月29日斗南興國自籌字第01號函。
- 二、重劃範圍為本縣斗南鎮興國段375地號等15筆土地、總面積為0.3888公頃。
- 三、重劃範圍之四界如下：
 - (一)東以本縣斗南鎮三和街西側為界。
 - (二)西以本縣斗南鎮五福路東側為界。
 - (三)南以本縣斗南鎮民生路北側為界。
 - (四)北以本縣斗南鎮三和街南側為界。

正本：雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區籌備會

副本：雲林縣斗南鎮公所、雲林縣斗南地政事務所、雲林縣政府城鄉發展處、雲林縣政府地政處(地籍測量科)、雲林縣政府地政處(土地開發科)

縣長 李進勇

附件二：五大銀行平均基準利率

行動版
English
兒童版

回首頁
網站導覽
常見問答
雙語詞彙
常見問答

字級大小： 小 中 大

中華民國中央銀行全球資訊網

Central Bank of the Republic of China (Taiwan)

貨幣政策
貨幣政策與支付系統
發行貨幣
外匯資訊
國庫收支與政府債券
統計與出版品
主題服務
認識央行

全站搜尋
進階查詢
請輸入E-Mail
訂閱
清除

開放資料
外匯存底
匯率
外匯
利率

您在這裡 [首頁](#) > [貨幣政策與支付系統](#) > [利率及準備率](#) > [利率](#) > 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」 [回上一頁](#)

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

日期：106年3月3日
單位：年息百分比率

一、「五大銀行平均存款利率」

一個月期：0.60
三個月期：0.64
六個月期：0.78
九個月期：0.89
一年期：1.04
二年期：1.05
三年期：1.07

二、「五大銀行平均基準利率」：2.63

說明：
1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
2.存款利率為一般定期存款固定利率。

[回首頁](#) [回上一頁](#)

最新消息

最新消息

新聞稿

貨幣政策與支付系統

貨幣政策簡介

貨幣政策工具

理監事會議決議

向立法院報告

利率及準備率

重要支付系統概述

發行貨幣

發行貨幣專區

統計資料

破獲偽造新臺幣案件之獎金核發原則

相關規定事項

新臺幣短片及防偽

中央印製廠

中央造幣廠

外匯資訊

外匯法規

外匯通函彙編

新臺幣對美元銀行間成交之收盤匯率

進出口外匯收支統計

地區性金融統計填表資訊

兩岸貨幣清算機制

外幣結算平台

國庫收支與政府債券

國庫收支

中央政府債券

統計與出版品

統計

出版品

主題服務

中央銀行整合服務網

金融穩定與監理

央行主管法令規章

重大政策

經濟金融動態

主動公開政府資訊

資料開放

常見問答

雙語詞彙

就業資訊

認識央行

央行簡介

現任首長

歷任首長

組織與職掌

理監事名單

現任一級主管

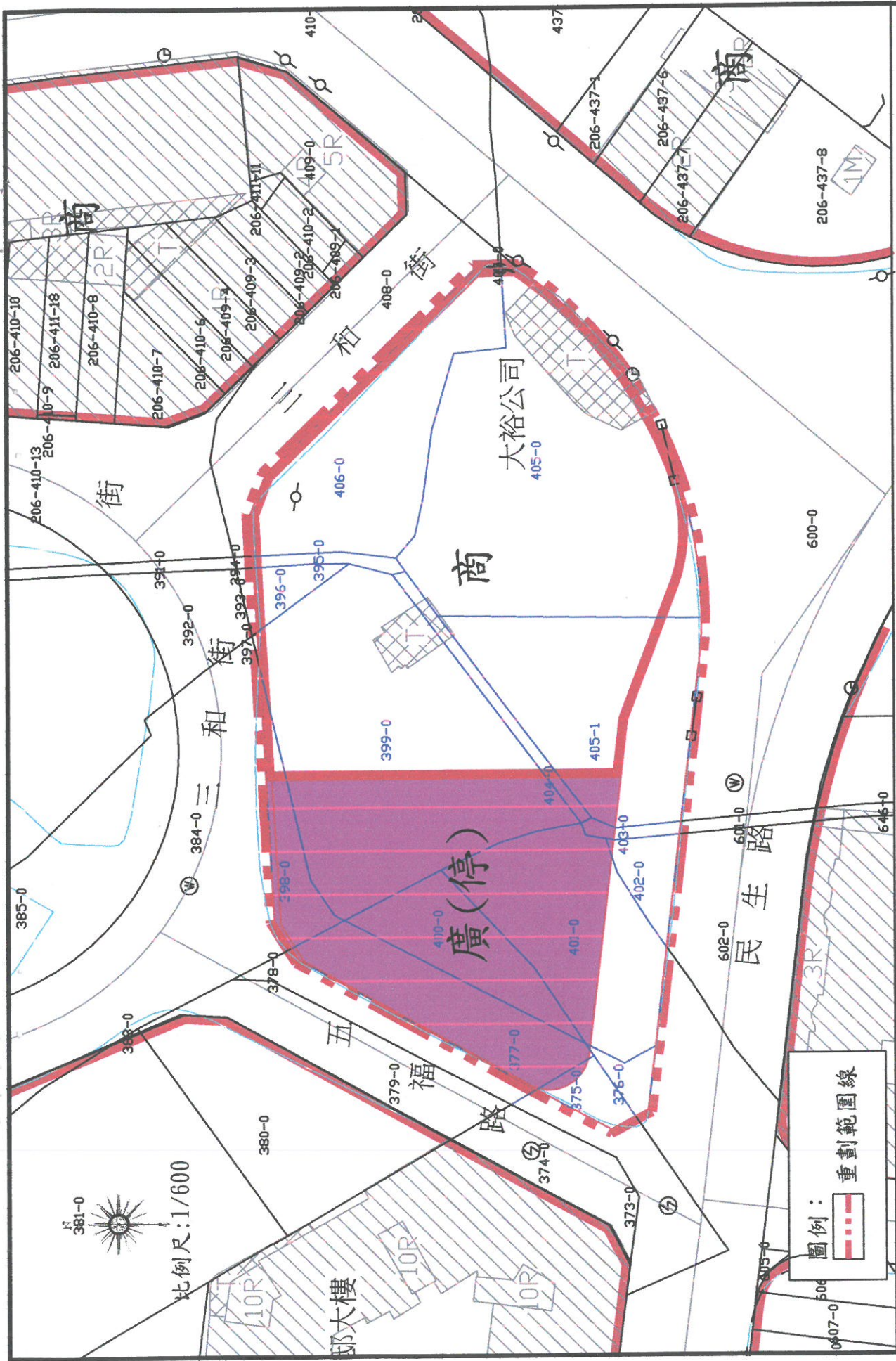
職員進用方式

首長演講辭

中央銀行法

兒童網頁

附件三：重劃區都市計畫地籍套繪圖



雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區擬辦重劃區都市計畫地籍套繪圖

檔 號：
保存年限：

雲林縣政府 函

地址：64001雲林縣斗六市雲林路2段515號
承辦人：吳東穎
電話：5522736
電子信箱：ylhg57286@mail.yunlin.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國107年5月21日
發文字號：府地發二字第1070041037號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為貴會依107年度本縣市地重劃委員會第2次會議紀錄修正
之重劃計畫書草案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會107年5月4日興國重劃字第02號函及依據本府107年4月27日府地發二字第1072706980號函辦理。
- 二、查貴會已依前揭會議紀錄修正在案，並經本府以前揭函文通知再行修正確實，合先敘明。
- 三、惠請就旨揭修正後重劃計畫書草案第5頁表5中「廣(停)用地工程」單價與修正前單價差異說明原因，並請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13、14條規定辦理，以維護重劃區內土地所有權人權益。

正本：雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會

副本：本府地政處

2018-05-21
11:42
政
章

雲林縣政府 107/05/21



1072708522

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會 函

地址：雲林縣斗南鎮文化街45巷2號

承辦人：黃櫻花

聯絡方式：0930086497 05-5963971

受文者：雲林縣政府（地政處）

發文日期：中華民國107年5月22日

發文字號：興國重劃字第05號

速別：

密等及解密條件：

附件：

雲林縣政府



1070049679



主旨：有關本會修正後重劃計畫書草案第5頁表5中「廣(停)

用地工程」單價與修正前單價差異原因，覆如說明，

請 鑒核。

說明：

一、依據 鈞府 107 年 5 月 21 日府地發二字第 1070041037

號函辦理。

二、本會重劃計畫書草案，業已於民國 106 年 5 月 28 日

第三次會員大會通過在案，工程預算准於勻支，合

先敘明。

三、所謂「廣(停)用地工程」，包含公園及停車場之

闢建，草案修正後，於停車場增設停車投幣機，此

處停車一位難求，為改善停車問題，避免一車佔用

過久，影響交通及市容觀瞻，故增加預算，其工程

設計預算書圖，提呈 鈞府審議通過後施工，而工程費用，由重劃總工程費用項目中，按實際費用情形調整互相勻支，若有結餘，退還所有土地所有權人。

正本：雲林縣政府（地政處）

理事長 呂煒和

