

雲林縣斗六市埤口自辦市地重劃區重劃計畫書



雲林縣斗六市埤口自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及範圍

本自辦市地重劃區座落位於斗六市西南隅；範圍包括大潭段大潭小段部份土地「原斗六（含大潭地區）都市計畫（雲林縣政府西側農業區變更為住宅區）案」，其四至範圍如下：

東：雲林縣政府及省立雲林醫院為界。

西：四十公尺大學路東側為界。

南：特九號十二公尺道路中心為界。

北：三十公尺雲林路南側（含未徵收寬度二·五公尺）為界。

貳、法令依據

一、依「平均地權條例」第五十八條第二項規定及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」辦理。

二、本重劃區實施範圍業經雲林縣政府八十六年四月十七日八六府區征字第四九三五—號函核定。

三、都市計畫發佈日期及文號：

都市計畫細部計畫已完成法定程序，其發布日期及文號為雲林縣政府八十五年十一月十九日雲林縣政府八六府建都字第一四六〇二六號函公告；本重劃區係依細部計畫書（原農業區變更為住宅區）規定以「市地重劃方式」開發範圍為重劃範圍，另所提供公共設施用地及興辦工程，均與細部計畫書規定應提供之公共設施用地及興

辦重劃工程相符。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、辦理原因：

(1) 本重劃區範圍原屬斗六（都市計畫第二次通盤檢討案內「雲林縣政府西側原農業區變更為住宅區」，附帶條件為應另行擬定細部計畫並完成法定程序發布實施後始得發照建築。

(2) 本重劃區內現有土地使用，除雲林路有住宅外，其餘均屬埤口社區舊部落，僅供作農業使用或空地及荒廢水池，其經濟效益極低。

(3) 區內土地地籍零亂，多畸零地，妨礙土地利用及地方建設發展。

(4) 公共設施缺乏，生活環境品質不良。

二、預期效益：

(1) 本重劃區完成重劃後提供可建築用地面積約三·九二公頃。

(2) 為政府無償取得公共設施用地，包括都市計畫鄰里公園（兼兒童遊樂場使用）用地、道路用地等，面積計約一·七九公頃，預計為政府節省公共設施用地徵收費用約新台幣九九、八三九、〇〇〇元，節省工程建設及開發費用約新台幣一〇〇、五七一、〇〇〇元，合計為政府節省建設經費達新台幣二〇〇、三五六、〇〇〇元。

(3) 重劃後地籍方整，消除畸零不整地形，使其立即可供建築使用，促進土地有效利用，加速地方繁榮。

肆、重劃區內公私有土地總面積及土地所有權人總數：

肆、重劃區內公私有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	(公頃)	備註
公	有		二	0.218105		
私	有		三五一	5.359400		
小	計			5.577505		
未	登錄	土地		0.137575		
總	計		三五三	5.715080		

伍、土地所有權人申請重劃情形：

公有土地面積：0.218105公頃	總人數		私有土地所有權人	人數	私有土地面積	(公頃)
	申請	未申請				
	人數	人數				
	%	%				
	面積	面積				
	%	%				
	申請	未申請				
	面積	面積				
	%	%				
	申請	未申請				
面積	面積					
%	%					
可抵充之公地面積：0.009200公頃						

陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登錄土地面積：

本重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登錄土地面積合計約0.146775公頃，依「平均地權條例」第六十條及「同條例施行細則」第八十二條第一項第一、二款規定抵充為區內共同負擔之公共設施用地。

柒、土地面積：以邊界分割測量後之公、私有土地面積及未登錄之實際面積為準。
捌、預估公共設施用地負擔：

(1)、共同負擔之公共設施用地項目及負擔：本重劃區共同負擔之公共設施用地計有道路用地面積約一.26六一公頃，鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積約0.52四一公頃，合計約一.七九〇二公頃。

(2)、扣除原公有道路溝渠、河川等及未登錄土地面積後約為一.六四三四二五公頃。
(3)、土地所有權人公共設施用地平均負擔比率：

共同負擔之公共設施用地面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等抵充面積
公共設施用地平均負擔比率=

重劃區面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等抵充面積

17,902 m² — 92 m² — 1,375.75 m² 16,434.25 m²

57,150.80 m² — 92 m² — 1,375.75 m² 55,683.05 m² = 29.51%

玖、預估費用負擔

(1)、費用負擔總額概估：

合	貸	總費用重劃		工程費								項		
		小	重劃業務費	小	天然氣工程	自來水工程	電信工程	電力工程	公園工程	道路工程	整地工程		目金	
計	利息	計	費	計	程	程	程	程	程	程	程	額	備	
一〇〇、五一七、〇〇〇	八、七二〇、〇〇〇	二七、七〇〇、〇〇〇	五、七〇〇、〇〇〇	二二、〇〇〇、〇〇〇	六四、〇九七、六〇〇	五、五五〇、〇〇〇	三、五二三、九〇〇	三、五二四、〇〇〇	一六、一三七、〇〇〇	三、一四四、六〇〇	一七、九三〇、〇〇〇	一四、二八七、五〇〇	(元)	註
	"	"	關核備之金額為準。	本項費用以理事會查定提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。	"	"	"	"	採地下埋設	"	"	"	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。	

(2)、預估費用負擔比率：

$$\text{費用負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}$$

重劃後平均地價×(重劃區總面積—重劃前原有道路、溝渠、河川及未登記土地等抵充面積)

$$\begin{array}{r} 64,097,600 + 27,700,000 + 8,720,000 \\ \hline 100,517,000 \\ 100,517,000 \\ \hline 779,562,700 \\ \hline = 12.89\% \end{array}$$

拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\begin{array}{l} \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} = \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} \\ 29.51\% + 12.89\% = 42.40\% \end{array}$$

拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區或面臨已開闢道路等受益程度較低，土地負擔減輕則：如無未建築土地可供折價抵付者，其實際分配之土地面積多於應分配面積，就其超過部份按評定重劃後地價以現金繳納差額地價。

拾貳、財務計畫

(1) 資金需求總額：新台幣一〇〇、五一七、〇〇〇元。

(2) 資金來源計畫：土地所有權人同意由百喜股份有限公司先行籌措墊付。

(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價款償還或繳納差額地價方式償還。

(2) 資金來源計畫：土地所有權人同意由百喜股份有限公司先行籌措墊付。

(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價款償還或繳納差額地價方式償還。

拾參、預定重劃工作進度

本重劃區預定工作期間自民國八十二年九月六日至民國八十八年十二月十五日止。

(如工作進度表)。

拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

雲林縣斗六市埤口自辦市地重劃區工作進度表

工 作 項 目	預 訂 進 度
一、發起成立籌備會	自八十二年 九月 六日至八十五年十二月三十一日
二、範圍申請核定	自八十六年 一月 一日至八十六年 四月 三十日
三、徵求同意	自八十二年 九月 六日至八十七年 五月 二十日
四、研定自辦市地重劃計畫書報核	自八十七年 三月十六日至八十七年 六月 十五日
五、公告重劃計畫書	自八十七年 六月十六日至八十七年 七月 十六日
六、成立重劃會	自八十七年 六月十六日至八十七年 八月 十五日
七、籌編經費公告禁止移轉等事項	自八十七年 八月十六日至八十七年 十月 十五日
八、現況調查及測量	自八十七年 九月 一日至八十七年 九月 三十日
九、工程規劃設計	自八十七年 十月 一日至八十七年十一月 三十日
十、查估重劃前後地價	自八十七年十二月 一日至八十七年十二月三十一日
十一、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自八十八年 一月 一日至八十八年 一月 十五日
十二、工程施工	自八十八年 一月十六日至八十八年 四月 三十日
十三、土地分配設計及計算負擔	自八十八年 五月 一日至八十八年 五月三十一日
十四、分配結果公告及異議之處理	自八十八年 六月 一日至八十八年 八月 十五日
十五、申請地籍整理及土地登記	自八十八年 八月十六日至八十八年 九月 三十日
十六、交接土地及清償	自八十八年 十月 一日至八十八年 十月 十五日
十七、申請核發重劃費用負擔證明書	自八十八年 十月十六日至八十八年十一月 十五日
十八、財務結算	自八十八年十一月十六日至八十八年十一月 三十日
十九、重劃會解散	自八十八年十二月 一日至八十八年十二月 十五日

備註：本表工作項目及預訂進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研定。

雲林縣斗六市自辦市地重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



S: 1/600



- 圖例
- 市地重劃範圍
 - 住宅區
 - 鄰里公園兼兒童遊樂場
 - 道路