

第14期美和庄市地重劃區 修正(第2次)重劃計畫書座談會

簡報日：108年6月14日

簡報人：黃俞珮

簡報大綱

- 重劃區範圍與面積
- 重劃進度
- 都市計畫歷程
- 本次都市計畫變更內容
- 本次重劃計畫書修正及重要事項
- Q & A

重劃區範圍與面積

總面積404.39公頃

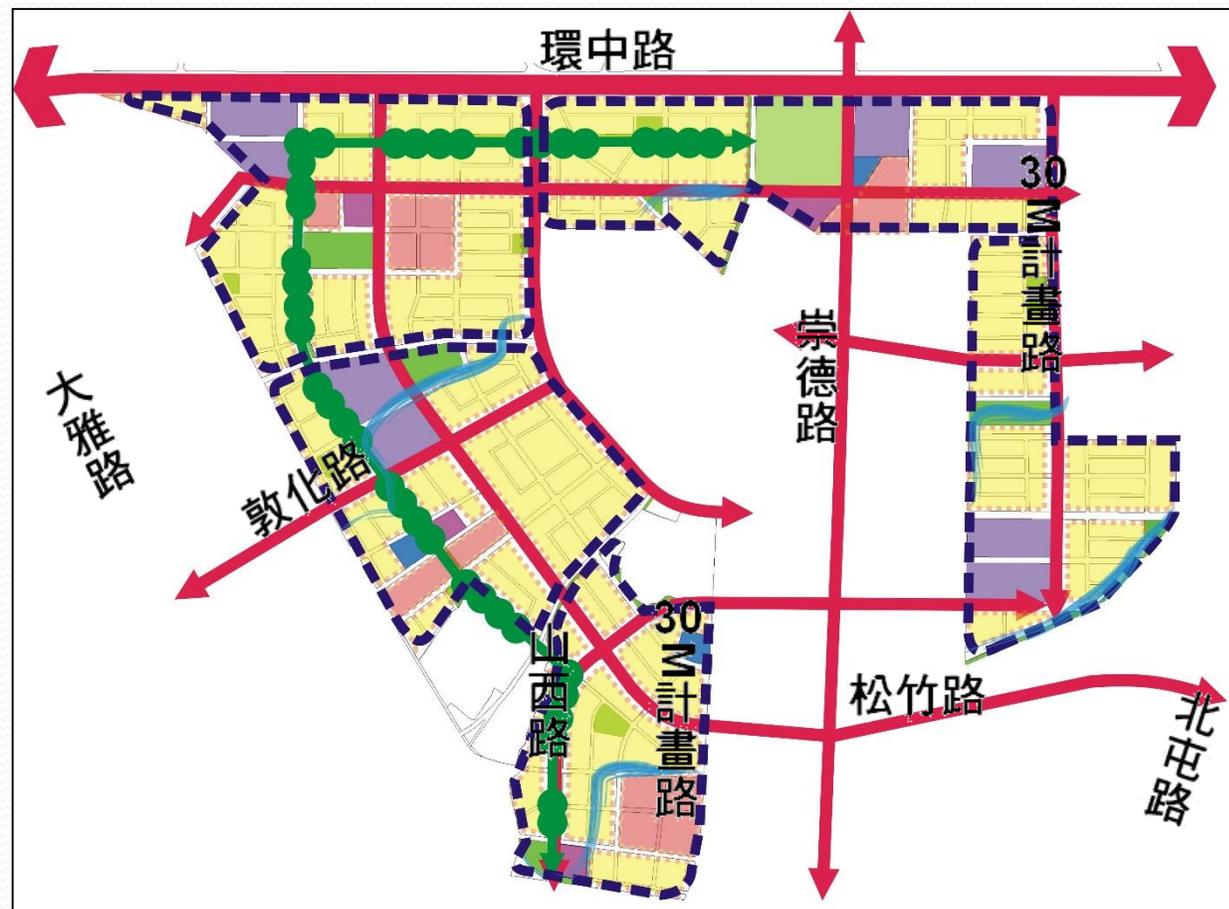
□ 私有土地367.26公頃

□ 公有土地36.45公頃

□ 未登記土地0.68公頃

範圍四至：

- 東：以30M-8、20M-29計畫道路與農業區為界。
- 西：以25M-8、25m-11計畫道路及衛道中學邊界、臺電變電所向南延伸至大連北街24巷為界。
- 南：以原有鄰路住宅區邊線及計畫道路為界。
- 北：以八十公尺環中路北側邊線為界。



重劃進度

工程進度

豐樂路北側及
三工區減作
75.39%

第一工區
100%

第二工區
100%

敦化路排水
系統銜接
100%

第三工區
100%

第六工區
公園景觀標
48.48%

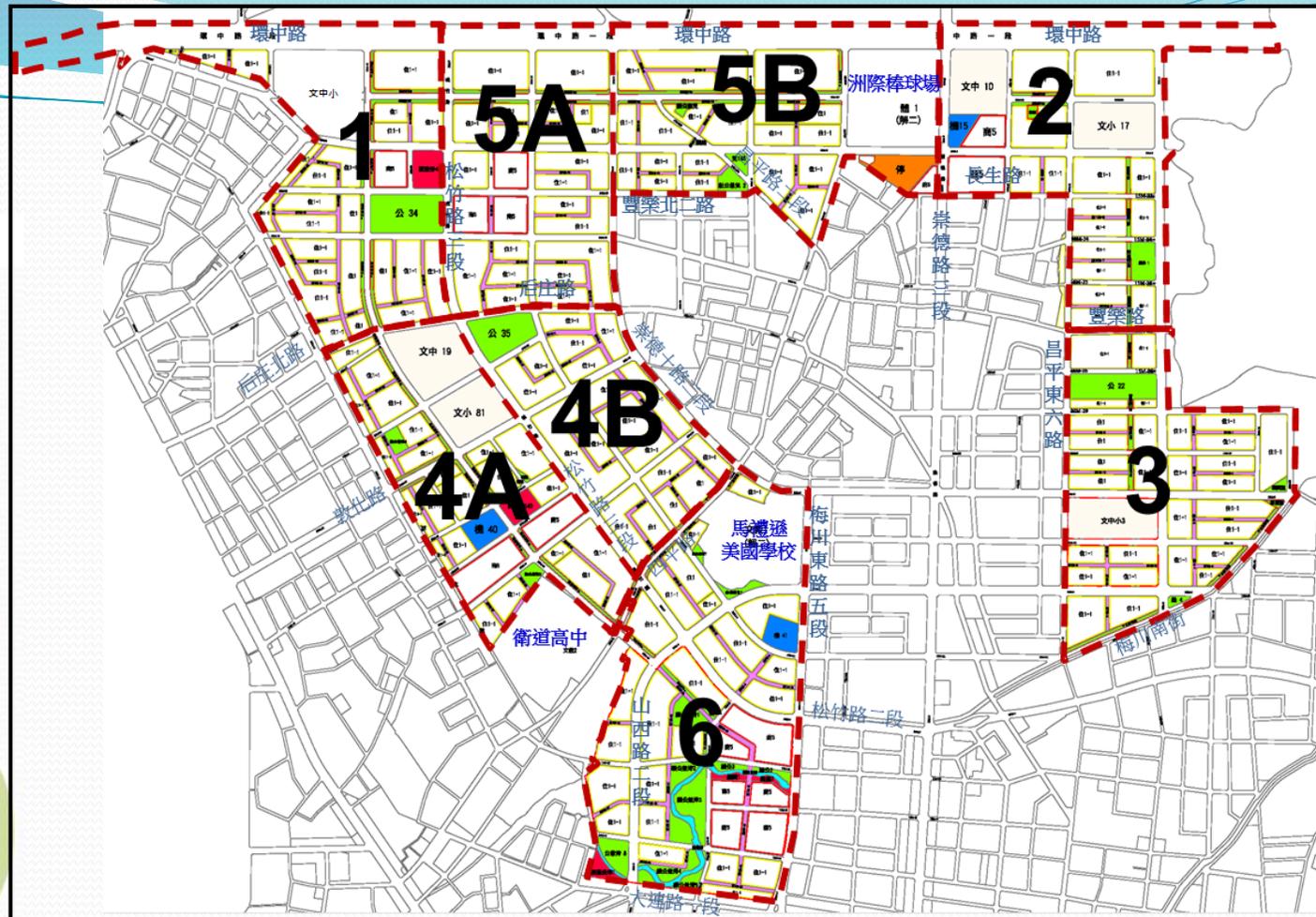
第四工區
(A標)
100%

第六工區
83.03%

第五工區
(B標)
100%

第五工區
(A標)
100%

第四工區
(B標)
100%



今(108)年12月重劃分配結果公告



都市計畫歷程

細部計畫

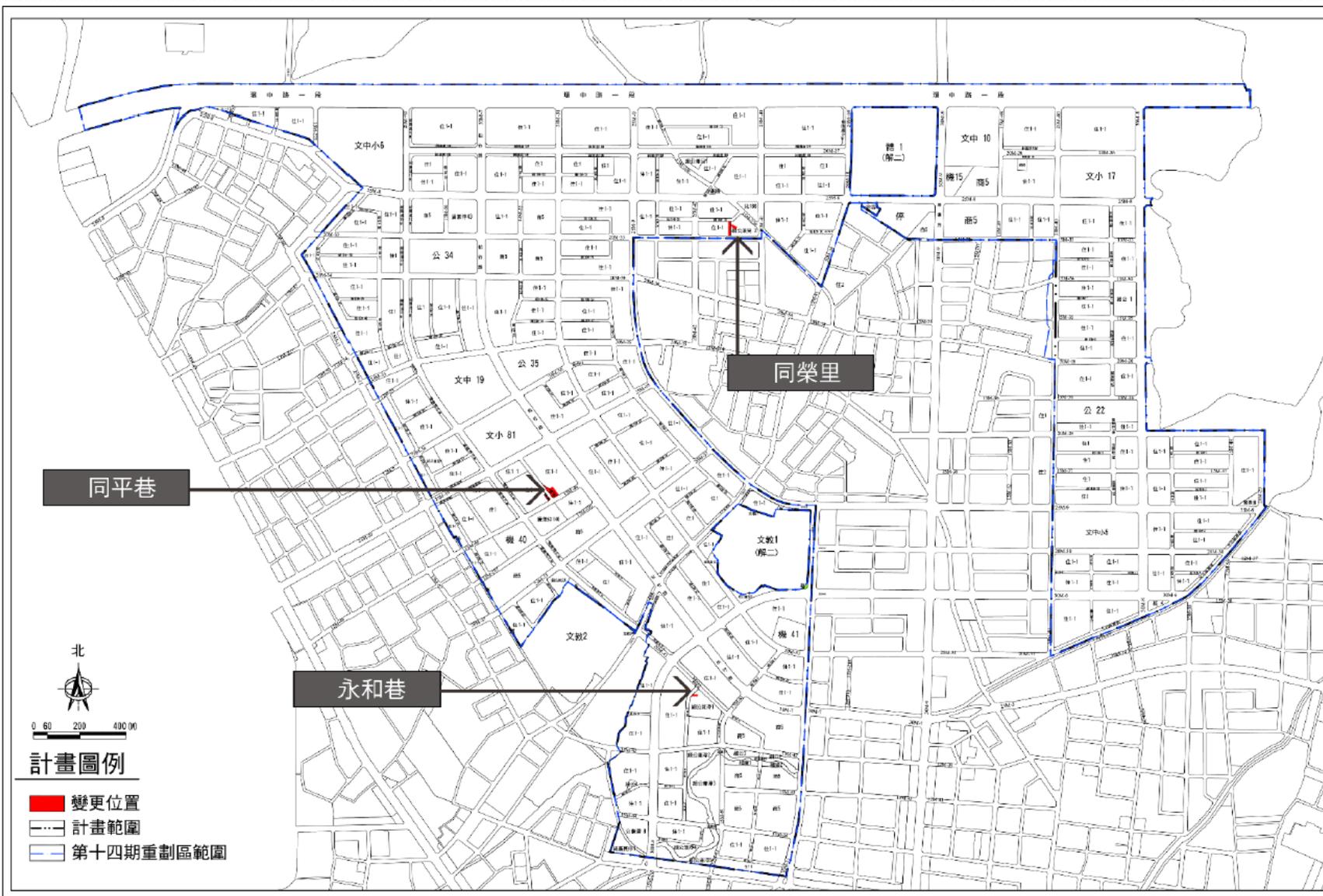
臺中市政府98年6月26日府都計字第0980157643號公告發布實施「擬訂臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫」案

臺中市政府103年12月8日府授都計字第10302404611號公告發布實施「變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫(配合土庫溪排水治理規劃及長生巷老芒果樹保留)案」

臺中市政府106年1月17日府授都計字第10600035741號公告發布實施「變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫(配合第十四期市地重劃區範圍調整)案」

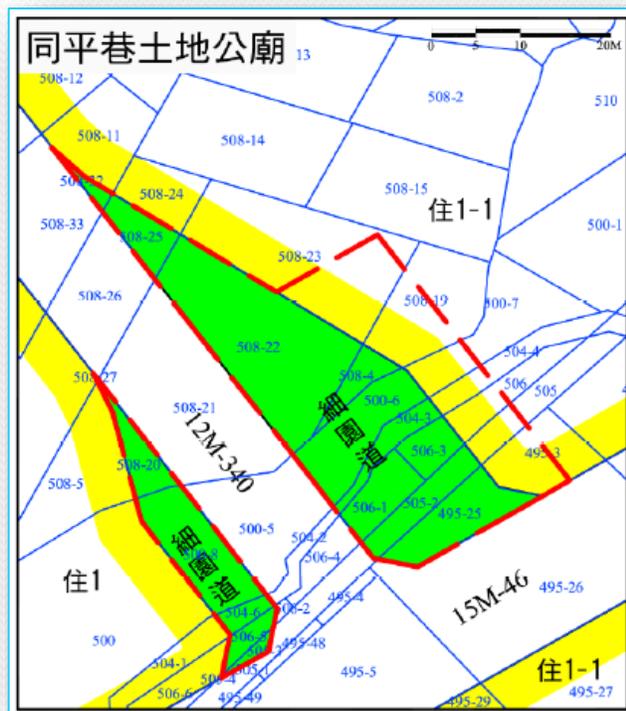
臺中市政府108年5月13日府授都計字第1080102672號公告發布實施「變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫(配合同平巷老樹修正園道用地及同平巷、同榮里、永和巷土地公廟保留)案」

本次都市計畫變更內容-變更位置示意圖

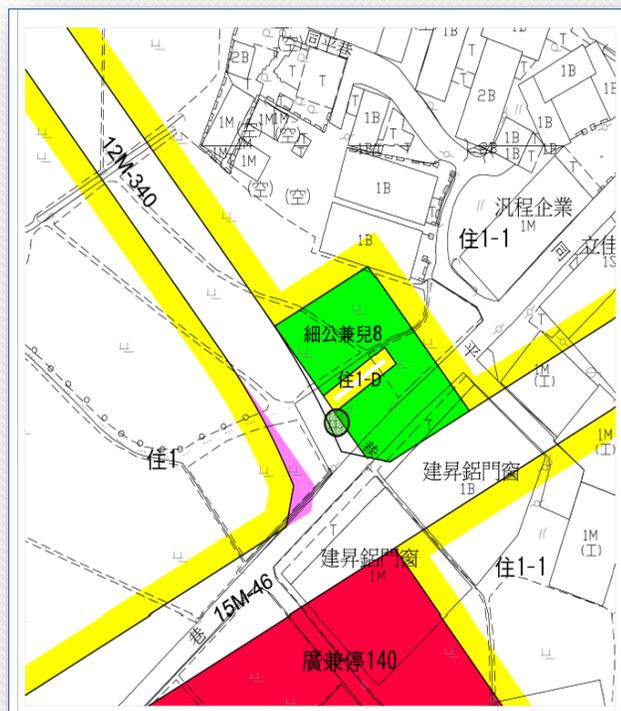


本次都市計畫變更內容-同平巷土地公廟

變更前



變更後



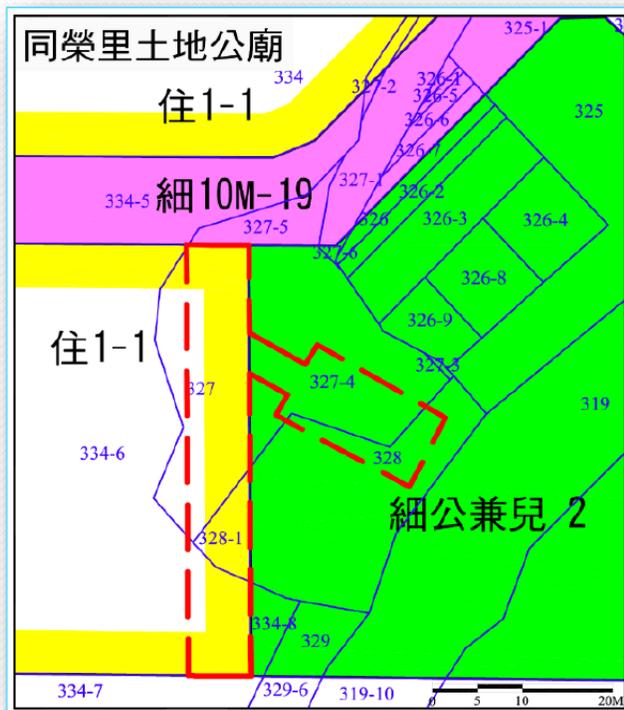
土地所有權人出具同意書，同意變更為專供宗教使用之分區，重劃後並同意分配於該地

寺廟坐落土地變更為第1-D種住宅區

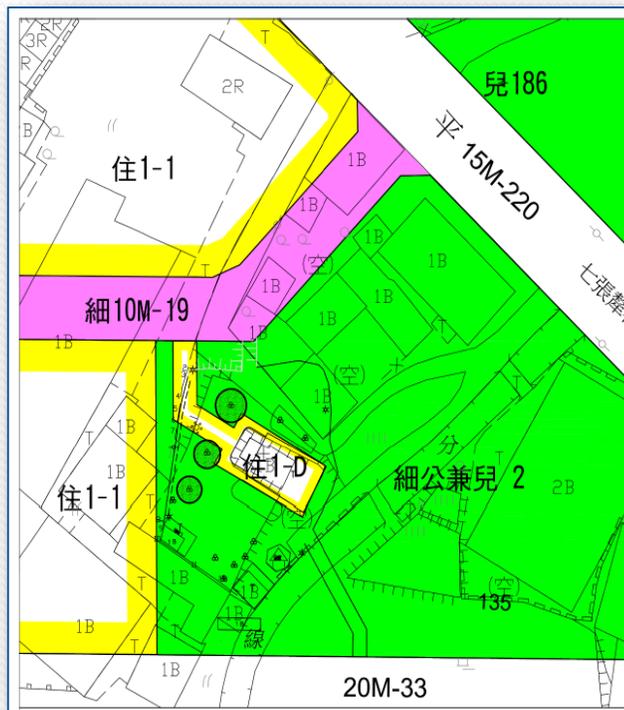
配合老樹保留，將道路南移7公尺，並配合將部分園道用地變更為道路用地

本次都市計畫變更內容-同榮里土地公廟

變更前



變更後

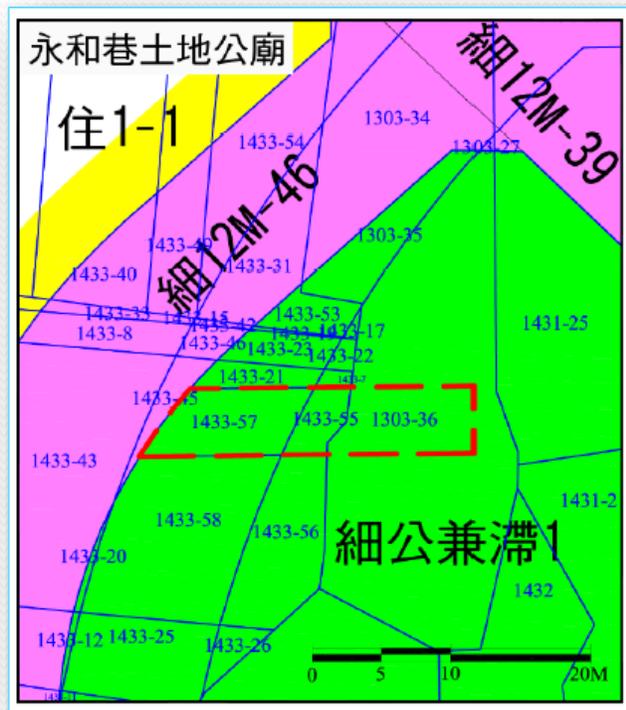


土地所有權人出具同意書，同意變更為專供宗教使用之分區，重劃後並同意分配於該地

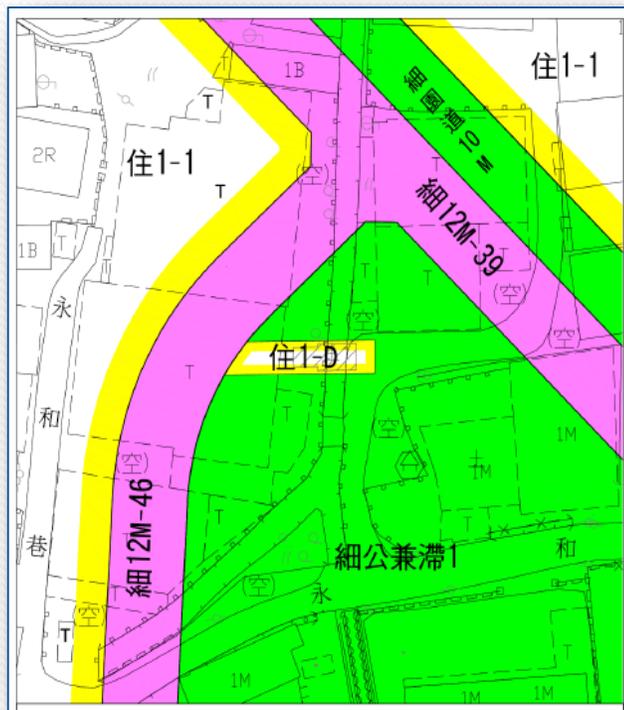
寺廟坐落土地變更為第1-D種住宅區

本次都市計畫變更內容-永和巷土地公廟

變更前



變更後



土地所有權人出具同意書，同意變更為專供宗教使用之分區，重劃後並同意分配於該地

寺廟坐落土地變更為第1-D種住宅區

本次重劃計畫書修正及重要事項-公設項目及面積

公共設施用地項目	現行都市計畫面積(公頃)	修正後面積(公頃)	面積增減(公頃)	備註
文中用地	8.25	8.25		扣除6.9276
文小用地	7.29	7.29		
文中小用地	10.63	10.63		
公園用地	8.71	8.71		
兒童遊樂場用地	1.88	0.29	-1.59	
公園兼兒童遊樂場用地	0.29	1.96	+1.67	
公園兼滯洪池用地	5.26	5.25	-0.01	
綠地用地	0.54	0.55	+0.01	
廣場用地	0.43	0.43		
廣場兼停車場用地	2.46	2.46		
停車場用地	1.62	1.62		扣除1.2976、0.3224
園道用地	9.27	9.19	-0.08	
排水道用地	1.40	1.40		
道路用地	125.80	125.81	+0.01	
道路用地兼作排水道使用	0.09	0.09		
總計	183.92	183.93	+0.01	8

本次重劃計畫書修正及重要事項-公設負擔

- 21.3913公頃：依實際使用情形抵充
- 7.25公頃：改列為非共同負擔公共設施用地
 - ◆停車場用地 0.3224公頃
 - ◆文中用地 6.9276公頃
- 1.2976公頃：已闢建停車場



$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積 - 重劃前原公有道路河川溝渠及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積 - 重劃前原公有道路河川溝渠及未登記地面積}} \times 100\%$$

原核定負擔比率		修正後	
=	$\frac{183.92-21.3913-7.25-1.2976}{404.39-21.3913-1.2976} \times 100\%$	=	$\frac{183.93-21.3913-7.25-1.2976}{404.39-21.3913-1.2976} \times 100\%$
=	40.34%	=	40.34%

本次重劃計畫書修正及重要事項-費用明細

項目	金額(元)	說明	備註
重劃工程費 (含道路、橋梁、整地、側溝、溝渠、共同管道、排水箱涵、雨污水、綠化、路燈及管線配合款等)	10,286,142,200	包含道路、橋梁、整地、側溝、溝渠、共同管道、排水箱涵、雨污水、綠化、路燈、交通號誌、電信、電力、瓦斯、自來水等配合款	1.原設計未含橋樑等工程 2.道路包含標線、標誌、號誌管制設施及設備等交通設施
地上物拆遷補償費	5,065,710,000	包括建築物、農作物、墳墓等	
重劃業務費	282,100,000	包括作業費、雜項費用等	
小計	15,633,952,200		
貸款利息	960,534,508	76億元之貸款利率以地方建設基金平均地權項目利率0.805% 計算、期間10年6月；剩餘款項經公開邀請金融機構投標後，得標銀行基本利率採0.99% 計算，貸款期間4年。	原貸款利率以3%計算 貸款期間以5年計算
合計	16,594,486,708		

本次重劃計畫書修訂內容-費用負擔

費用平均負擔比例 =

工程費總額+重劃費總額+貸款利息

X100%

重劃後平均地價*(重劃區總面積-重劃前原公有道路河川溝渠及未登記地面積)

原核定負擔比率	修正後
$= \frac{16,594,486,708}{45,000 * (404.39 - 21.3913 - 1.2976) * 10,000} \times 100\%$ $= 9.66\%$	不變

公設負擔---不變

本次重劃計畫書修正及重要事項-總負擔比率

原訂公設負擔比率

40.34%



原訂費用負擔比率

9.66%

50%

總負擔---不變

本次重劃計畫書修正及重要事項-辦理期程

項次	工作項目	原重劃計畫書核定 預定工作期程	修正後預定工作期程
一	選定重劃地區	096年01月至096年04月	無修正
二	徵求同意	096年05月至098年08月	無修正
三	研訂市地重劃計畫書報核	098年08月至098年10月	無修正
四	公告重劃計畫書	098年11月至098年12月	無修正
五	舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	098年12月至099年01月	無修正
六	籌編經費	098年06月至105年12月	無修正
七	公告禁止土地移轉及禁建等事項	107年07月至108年12月	107年07月至109年01月
八	現況調查及測量	098年12月至105年05月	無修正
九	工程規劃設計	098年12月至105年05月	無修正
十	查定重劃前後地價	106年08月至107年08月	107年07月至108年07月

本次重劃計畫書修正及重要事項-辦理期程

項次	工作項目	原重劃計畫書核定 預定工作期程	修正後預定工作期程
十一	查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓 拆遷補償費	099年01月至104年12月	無修正
十二	工程施工	100年01月至108年06月	100年01月至108年12月
十三	土地分配設計及計算負擔	106年12月至107年12月	107年07月至108年10月
十四	分配草案說明會	108年01月至108年03月	108年10月至108年12月
十五	分配結果公告及異議處理	108年04月至108年08月	108年12月至109年05月
十六	地籍整理及權利變更登記	108年05月至108年11月	109年02月至109年08月
十七	交接及清償	108年06月至108年12月	109年03月至109年09月
十八	財務結算	109年01月至109年06月	109年10月至110年03月
十九	成果報告	109年10月	110年07月



Q & A

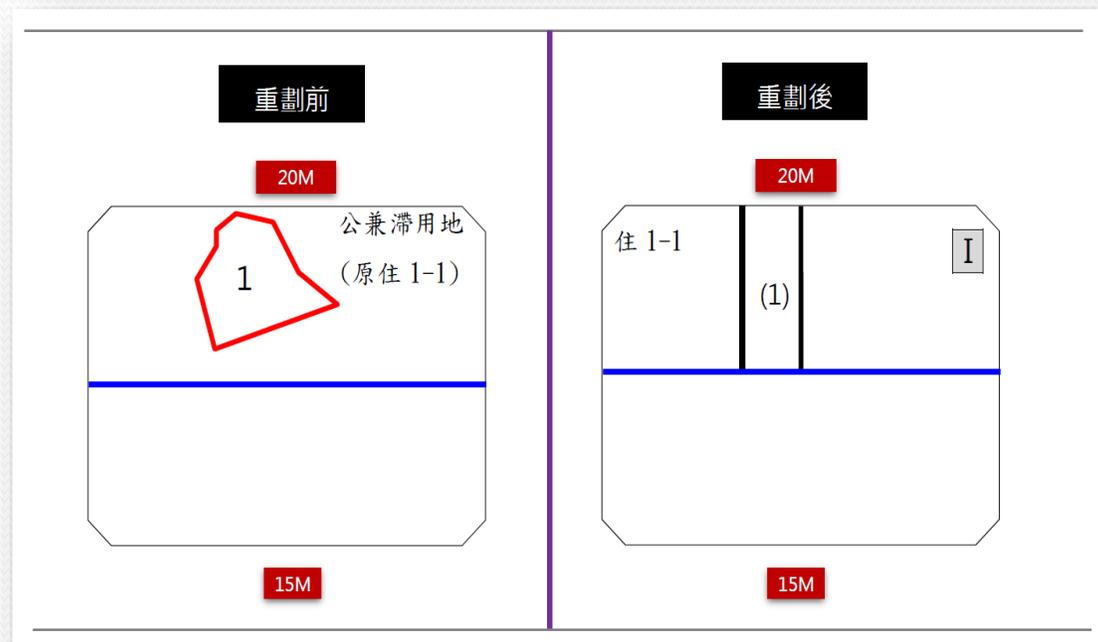
Q：重劃區最小分配面積為何？如未達最小分配面積如何處理？

A：最小分配面積為140平方公尺。

- ✓ 如應分配面積未達原街廓最小分配面積。
 - 視分配情形調整分配至其他街廓
- ✓ 如應分配面積均未達街廓最小分配面積。
 - 申請與他人合併分配
 - 領取差額地價

Q：因本次都市計畫變更，使地主原座落於住宅區之土地變成座落於公共設施用地，如何分配土地？

A：於重劃期間土地坐落分區因辦理都市計畫變更為公共設施用地者，除考量土地坐落方向及道路寬度外，於未影響原位次土地所有權人權益下，調整分配於變更前之原土地使用分區。



Q：分別共有土地申請分配為單獨所有，有何限制？

A：各共有人應分配面積均已達原街廓最小分配面積。
經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意。
土地分配公告期間無共有人提出異議（有異議主管機關得不予調處，仍分配為共有）。

✓ 取得全體共有人同意為宜。

Q：土地所有權人何時可以領回土地？

A：預計今（108）年12月公告土地分配結果。

如後續異議處理及地籍整理作業順利，最快可於明（109）年上半年陸續將土地交接給土地所有權人。

Q：政府對重劃後土地所有權人有何優惠措施？

A：重劃期間依法得減免地價稅。

重劃完成後地價稅減半徵收二年。

重劃後第一次土地移轉土地增值稅減徵四成，並得自漲價總數額扣除重劃負擔。

簡報結束

敬請指教