

臺中市東勢區慶東自辦市地重劃區修正重劃計畫書(草案)

本計畫書以臺中市政府核定內容為準

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落臺中市東勢區，範圍包括東新段及六合段部分土地，總面積約 7,037.40 平方公尺(實際面積以辦理邊界逕為分割之實測面積為準)，範圍四至如下：

東：以文新街(不含)為界。

西：臨三民街(不含)為界。

南：接已開闢公有(停一)停車場(不含)為界。

北：以勢林路(不含)為界。

二、法令依據

1. 依據平均地權條例第 58 條第 2 項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理。
2. 都市計畫發布日期及文號：
主要計畫發布日期及文號：臺中市政府 108 年 2 月 15 日府授都企字第 1080017984 號，公告發布實施「變更臺中市東勢主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」計畫書、圖，並自 108 年 2 月 19 日起生效。
細部計畫發布日期及文號：變更臺中市東勢都市計畫細部計畫(原「機二」機關用地變更為住宅區細部計畫配合主要計畫第三次通盤檢討)案業經臺中市都市計畫委員會第 108 次會議審查通過，本變更案尚需俟市地重劃計畫書經臺中市市地重劃主管機關審核通過後，始得檢具計畫書、圖報由內政部核定發布實施。
3. 本重劃區依照臺中市政府環境保護局 109 年 3 月 16 日中市環綜字第 1090025620 號函復判定免實施環境影響評估。
4. 本重劃區依照臺中市政府水利局 109 年 2 月 7 日中市水保管字第 1090008847 號函復非屬劃定公告之山坡地範圍內，故免製作水土保持計畫。
5. 本重劃區經臺中市政府文化局 109 年 2 月 10 日局授文資遺

字第 1090002419 號函復未屬依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、聚落、遺址及文化景觀。

6. 本重劃區經臺中市政府農業局 109 年 2 月 6 日中市農林字第 1090003967 號函復範圍內無珍貴樹木。
7. 本重劃區非屬地質敏感區。

三、辦理重劃原因及預期效益

1. 本重劃區完成後預計可提供建築用地面積約 0.4574 公頃。
2. 無償提供公園兼兒童遊樂場及道路等公共設施用地、面積計約 0.2463 公頃。節省政府用地徵購經費約 63,545,400 元及工程建設總經費約 30,384,188 元。
3. 釐整並消除畸零不整地籍，使其立即可供建築使用。
4. 加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地合理有效使用。
5. 響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。

四、修正重劃計畫書原委

因臺中市政府 108 年 2 月 15 日府授都企字第 1080017984 號，公告發布實施「變更臺中市東勢主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」計畫書、圖，並自 108 年 2 月 19 日起生效。變更本重劃區公共設施用地負擔比例，致須配合修正重劃計畫書。

五、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

1. 本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

修正前				修正後			
項目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備註	項目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備註
公有	0	0		公有	1	49.71	行政院農業委員會農田水利署
私有	44	7121.00					

總計	44	7121.00			29	6,985.75	
				私有	16	1.94	依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定，不予列入計算同意人數、面積之統計。
				總計	46	7,037.40	
說明	1. 原私有農田水利會改制為國有 2. 重劃區面積異動，因辦理都市計畫變更時，釐正重劃區範圍，並調整重劃區總面積						

2. 本重劃區公有土地產權及使用情形: 1 人，國有土地管理機關行政院農業委員會農田水利署。

六、土地所有權人同意重劃情形(都市計畫變更前)

1. 本重劃區土地所有權人辦理重劃意願：依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定計入私有土地所有權人同意統計人數44人，面積合計7,121平方公尺。
2. 本重劃區土地所有權人平均負擔比例，經徵得過半數私有土地所有權人數及土地面積如下表。

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總數	申請(同意)情形		未申請(同意)情形		總面積(平方公尺)	申請(同意)面積(平方公尺)		未申請(同意)面積(平方公尺)	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
44	30	68.18%	14	31.82%	0.7121	0.443424	62.27%	0.268677	37.73%
公有土地面積：49.71 m ²					可抵充公有土地面積：0 m ²				

3. 座談會辦理情形：詳如座談會會議紀錄。

七、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積：無。

八、土地總面積

本重劃區私有土地面積共計 7,037.40 平方公尺，及概估未登記土地面積約 0 平方公尺，合計 7,037.40 平方公尺。

九、預估提供公共設施用地負擔

1. 列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：鄰里公園用地兼供兒童遊樂場用地面積 1,585 平方公尺；道路用地面積 878 平方公尺。

修正前		修正後	
項目	面積(公頃)	項目	面積(公頃)
鄰里公園用地兼供兒童遊樂場用地	0.1960	鄰里公園用地兼供兒童遊樂場用地	0.1585
道路用地	0.0883	道路用地	0.0878
合計	0.2843	合計	0.2463
說明	因辦理都市計畫變更時，變更本重劃區公共設施用地負擔比例，		

2. 土地所有權人負擔公共設施用地面積

= 共同負擔之公共設施用地及面積 - 抵充之原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等土地面積。

3. 公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地負擔總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川、及未登記地面積

-----x100 %

重劃區總面積 - 原公有道路、溝渠、河川、及未登記地面積

修正前	修正後
$= \frac{2,843 - 0}{7,121 - 0} \times 100\% = 39.92\%$	$= \frac{2,463 - 0}{7,037.40 - 0} \times 100\% = 35.00\%$
說明	因辦理都市計畫變更時，變更本重劃區公共設施用地負擔比例，

十、預估費用負擔

1. 本重劃區工程費用、重劃作業費用及貸款利息金額如下表。

修正前			修正後		
項	目	金額 (元)	項	目	金額 (元)
工程 費	整地工程	3,000,000	工程 費	整地工程	5,250,000
	道路工程	2,000,000		道路工程	4,000,000
	兒童遊樂場工程	4,800,000		兒童遊樂場工程	4,500,000
	自來水工程	800,000		公用事業管線工程	4,500,000
	電力工程	600,000		小計(含設計監造費)	18,250,000
	電信工程	400,000		重劃 費用	地上物拆遷補償費
	天然瓦斯工程	4,500,000	重劃業務費		2,000,000
重劃費用		小計	11,000,000		
重劃費用	地上物拆遷補償費	9,000,000	貸款利息	1,263,058	
	重劃業務費	1,200,000	總計	30,513,058	
	貸款利息	3,078,000			
	總計	25,878,000			
說明	配合公共設施用地負擔比例變更及人工材料物價調整變更				

2. 費用負擔平均負擔比率

工程費用總額+重劃費用總額+貸款利息總額

$$= \frac{\quad}{\quad} \times 100\%$$

重劃後平均地價×(重劃區總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

修正前	修正後
$= \frac{25,878,000}{29,250 \text{ 元/m}^2 \times (7,121 - 0)} \times 100\% = 12.42\%$	$= \frac{18,250,000 + 11,000,000 + 1,263,058}{26,200 \text{ 元/m}^2 \times (7,037.40 - 0)} \times 100\% = 16.55\%$
說明	本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 26,200 元，請參考不動產估價摘要報告

十一、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

修正前	修正後
-----	-----

重劃總平均負擔比率=公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率 =39.92%+12.42%=52.34%	重劃總平均負擔比率=公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率 =35.00%+16.55%=51.55%
--	--

十二、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

修正前	修正後
本重劃區內既成社區及合法建物減輕原則，俟本重劃會成立後，於會員大會討論決議之，據以實施遵循之依據	本重劃區並無合法建物或既成社區，均屬未登記建物，將不訂定原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

十三、財務計畫

1. 重劃負擔總費用：新臺幣 30,513,058 元。
2. 財源籌措方式：向金融機構或民間機構貸款籌措。
3. 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價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。
5. 本重劃區預估取得抵費地面積 1164 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 27,000 元，經試算後預估土地處分收入約 31,427,622 元，扣除重劃負擔總費用 30,513,058 元，預估盈餘 914,564 元，財務尚屬可行。

項目		合計	108年	109年	110年	111年	112年
		(元)					
重劃負擔總費用	工程費	18,250,000				15,000,000	3,250,000
	重劃費用	11,000,000	1,500,000	1,200,000	1,400,000	6,000,000	900,000
	小計	29,250,000	1,500,000	1,200,000	1,400,000	21,000,000	4,150,000
	貸款利息	1,263,058	177,525	110,460	92,050	828,450	54,573
	小計	1,263,058	177,525	110,460	92,050	828,450	54,573
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	0	0	0	0	0	31,427,621
	小計	0	0	0	0	0	31,427,621
當期淨值			-1,677,525	-2,987,985	-4,480,035	-26,308,485	914,564
貸款利息		(4.5A+3.5B+2.5C+1.5D+0.5E) × 年利率 0.0263					
備註		依照內政部 104 年頒佈之市地重劃手冊編制					

十四、 預定重劃工作進度表

修正前		修正後	
本重劃區預定重劃工作進度自民國 87 年 9 月起至 91 年 7 月止		本重劃區預定重劃工作進度自民國 87 年 9 月起至 113 年 6 月止	
工作項目	預定工作進度	工作項目	預定工作進度
一、發起成立籌備會	87 年 09 月~87 年 10 月	一、發起成立籌備會	87 年 09 月~87 年 10 月
二、範圍申請核定	88 年 07 月~88 年 09 月	二、籌編經費	90 年 07 月~91 年 06 月
三、徵求同意	87 年 09 月~89 年 09 月	三、研訂市地重劃計畫書報核	89 年 10 月~89 年 12 月
四、研訂市地重劃計畫書報核	89 年 10 月~89 年 12 月	四、公告重劃計畫書	89 年 12 月~90 年 01 月
五、公告重劃計畫書	89 年 12 月~90 年 01 月	五、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	112 年 07 月~113 年 12 月
六、研訂自辦市地重劃會章程	89 年 10 月~90 年 01 月	六、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	89 年 11 月~89 年 11 月
七、成立重劃會	90 年 01 月~90 年 02 月	七、工程規劃設計	112 年 01 月~112 年 05 月
八、籌編經費及公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	90 年 07 月~91 年 06 月	八、查定重劃前後地價	112 年 07 月~113 年 08 月
九、現況調查及測量	89 年 11 月~89 年 11 月	九、查估及及公告、通知發放地上物拆遷補償費	112 年 01 月~112 年 03 月
十、工程規劃設計	89 年 12 月~89 年 12 月	十、工程施工	112 年 06 月~113 年 08 月
十一、查定重劃前後地價	90 年 03 月~90 年 09 月	十一、土地分配設計及計算負擔	112 年 08 月~112 年 10 月
十二、查估及及公告、通知發放地上物拆遷補償費	90 年 03 月~90 年 12 月	十二、分配草案會員大會	112 年 11 月~112 年 12 月
十三、土地分配設計及計算負擔	90 年 06 月~90 年 12 月	十三、分配結果公告及異議處理	112 年 12 月~113 年 02 月
十四、分配結果公告及異議處理	91 年 01 月~91 年 03 月	十四、地籍整理及權利變更登記	113 年 03 月~113 年 04 月
十五、地籍整理及權利變更登記	91 年 02 月~91 年 03 月	十五、交接及清償	113 年 02 月~113 年 04 月
十六、交接及清償	91 年 03 月~91 年 03 月	十六、財務結算	113 年 05 月~113 年 05 月

十七、核發重劃費用證明書	91年04月~91年04月	十七、成果報告	113年06月~113年06月
十八、財務結算	91年05月~91年06月		
十九、重劃會解散	91年06月~91年07月		
說明	配合實際時程予以調整		