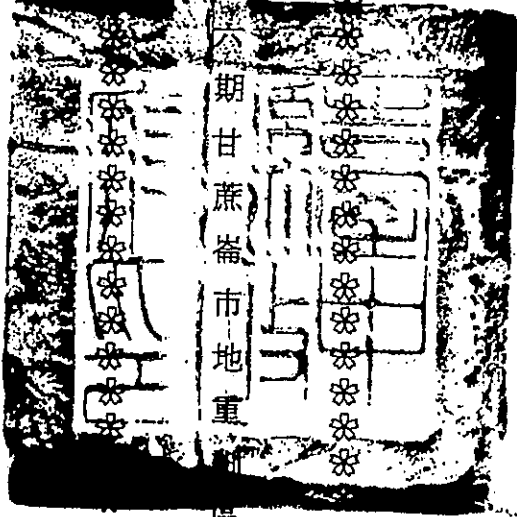


台中縣第六期甘蔗崙市地重劃區



修正後重劃計畫書

台中縣第六期甘蔗崙市地重劃區修正後重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落在潭子鄉範圍包括甘蔗崙段及潭子段之部分土地，其四至如左：
東：甘蔗崙大排水溝、兒一、機一、公一、中豐公路。

南：勵陽自辦市地重劃區。

西：農業區。

北：雅潭路南側。

二、法令依據：平均地權條例第五十七條。「都市計畫細部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九條規定，其核准日期及文號為62

7. 6. 府建都字第六六六四四號」。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 辦理重劃之原因：

1. 潭子鄉毗鄰台中市，係屬大台中市區外緣地帶，縱貫鐵路（山線）及中豐公路貫穿其間，交通便捷，堪稱大台中市之衛星城市，復有潭子加工出口區，經濟活動甚為活躍，十年來人口成長百分比高達四一·九七%。

2. 潭子鄉之舊市區位於縱貫鐵路東側，近年來因人口成長迅速，且早期都市缺乏完善有系統的規劃，道路狹窄曲折，建築凌亂，對人口的容受已達飽和，實需有一規劃完善都市區以取代之。

3. 本重劃區位於潭子加工出口區的南側，東臨潭子國小、和星戲院、市場、慈公所、縣立游泳池等，為潭子鄉之政經文教中心，極具開發價值。

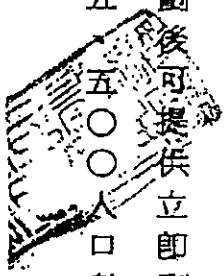
4. 中豐公路拓寬後新興社區林立，每逢加工出口區上、下班之交通巔峯時刻，中豐公路更形擁塞。

5. 本區係屬都市計畫第一期公共設施保留地取得地區，雖早經細部計畫，但因缺乏整體之開發計畫，區內計畫道路全未開闢，影響日後都市之健全發展。

6. 為順應都市發展，促進都市土地有效利用，同時配合公共設施用地之取得，並疏解中豐公路部分交通流量，經本區土地所有權人及其面積過半數以上之申請辦理市地重劃，期能提高居民生活環境品質，改善市容觀瞻。

(二) 預期效益：

1. 本重劃區重劃後可提供立即利用之建築用地面積一八·七一三一三二公頃，預計可容納五



五〇〇人口數，並因公共設施一併開發完成，可吸收加工出

口區之流動性工業入口對地方建設及促進都市的發展與繁榮有莫大的助益。

2. 取得道路及綠地等公共設施用地約五·五六三三七七公頃，可開闢卅米、廿米、十五米、八米、四米等計畫道路計四十條，總長度達四、七〇五公尺，縮短開發年期約十年，並提高土地利用價值，預計土地增值幅度為二〇%以上。

3. 促進土地有效的利用，將畸零分散，地形不整的土地調整為最佳利用價值之建築用地，引導社區正常發展，且因地形規劃完整，地籍清楚，每筆土地均直接面臨道路可杜絕界之糾紛。

四、重劃區總面積及土地所有權人總數如左列表一：

表一：

項目	土地所有權人人數	面積	備註
公有	二	〇·七七二四公頃	
私有	四三三	二三·五〇四一二九公頃	
未登錄地			
總計	四三五	二四·二七六五二九公頃	

五、土地所有權人申請情形如左列表二：

表二：

公有土地總面積：〇·七七二四公頃	總人數		申請人數	未申請人數
	數	人		
	287	人數		
	66.28	%		
	146	人數		
	33.72	%		
可抵充之公地面積：〇·六八二五公頃	總面積		申請面積（公頃）	未申請面積（公頃）
	積	面		
	一四·九九八五	面積		
	63.81	%		
	八·五〇五六	面積		
	36.19	%		

六、重劃前原公有溝渠、河川等用地面積：

本重劃區內原公有溝渠、河川等已登記用地面積〇·六八二五公頃，依平均地權條例第六十條規定，抵充本重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地。

七、預估公共設施用地負擔：

- (一) 共同負擔之公共設施用地項目：道路、綠地等共計五·五六三三七七公頃。
- (二) 土地所有權人負擔之公共設施用地面積：四·八八〇八七七公頃。



列式計算：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川地面積

一 抵充之原公有土地面積

5.563377 公頃 - 0.6825 公頃 = 4.880877 公頃

八、預估費用負擔：

(一) 費用總額概估：

項		目	金	額	說	明	備	註
工	道	路工程	四四、四三四、〇〇〇		本項經費列入重劃本 工程預算辦理。			
	整	地工程	二、四二八、〇〇〇					
	排	水下水道工程	一三、三五四、〇〇〇					
	路	燈工程	六、三一三、〇〇〇					
	河	川整治及灌溉工程	八、〇一二、〇〇〇					
	交	通工程	一、二一四、〇〇〇					
		工程設計及監造費	五、五八四、〇〇〇					

合	其	貸	重	地	費			
					天然氣管線工程	電信桿線工程	電力桿線工程	自來水工程
計	他	款	劃	上				
一五四、一八一、〇〇〇		利息	作	物	二、九一四、〇〇〇	五、三四二、〇〇〇	三、八八五、〇〇〇	七、〇四一、〇〇〇
		費	業	拆				本項經費列入重劃本
			費	除	〃	〃	〃	工程預算辦理。
				補				
				償				
				費				

(二) 籌措方式：列入重劃區本工程預算辦理，由土地所有權人提供抵費地或繳納差額地價支應者計一五四、一八一、〇〇〇元。



九、土地所有權人負擔概計：

(一) 共同負擔之公共設施用地部分：

1. 所有權人負擔公共設施用地面積 = 全區公共設施用地面積 - 抵充之原公有土地面積
5.563377 公頃 - 0.6825 公頃 = 4.880877 公頃

$$2. \text{負擔比率} = \frac{\text{所有權人負擔公共設施用地面積}}{\text{重劃區土地總面積} - \text{抵充之原公有土地面積}}$$

$$4.880877 \text{ 公頃} \div (24.276529 \text{ 公頃} - 0.6825 \text{ 公頃}) = 20.69\%$$

(二) 列入重劃區本工程預算之工程費、重編費用、利息負擔等部分：

$$1. \text{重劃後總地價} = (\text{全區總面積} - \text{公共設施用地面積}) \times \text{重劃後每平方米平均地價} \\ 4,000 \text{ 元} \times (242,765.29 - 55,633.77) = 748,526,080 \text{ 元}$$

$$2. \text{負擔比率} = \text{總工程費} \div \text{重劃後總地價}$$

$$154,181,000 \text{ 元} \div 748,526,080 \text{ 元} = 20.60\%$$

(三) 前兩項負擔合計：四一·二九%。

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：

俟重劃區土地分配成果公告確定，再斟酌原有合法建物或各既成社區之實際情形

，擬定核減重劃負擔比例提請本縣市地重劃協調委員會審議通過後，依審議結果計算重劃負擔。

五、財務計畫：

(一)本重劃區重劃費用(包括工程、重劃費用、利息)共計一五四、一八一、〇〇〇元。由土地所有權人提供抵費地或繳納差額地價支應各項費用計一五四、一八一、〇〇〇元。

(二)前項費用以向省建設基金及省屬行庫借貸方式籌措。

六、超額負擔之處理方式：因係依平均地權條例第五十七條辦理無超額負擔。

七、預定重劃作業工程進度：(詳見進度表)自民國七十六年四月至民國七十九年二月。

八、重劃範圍地籍圖及都市計畫對照圖。

九、重劃後使用分區圖，主要道路及公共設施分佈圖。



十、財務計畫

1. 本重劃區重劃費用（包括工程、重劃費用、利息）共計十八萬八千八百元，

由土地所有權人提供抵費地或繳納差額地價支應各項費用計十八萬八千八百元。

元。

2. 前項費用以向省建設基金及省屬行庫借貸方式籌措。

三、超額負擔之處理方式：因係依平均地權條例第五十七條辦理無超額負擔。

四、預定重劃作業工程進度：（詳見進度表）自民國七十六年二月至民國七十八年一月。

五、重劃範圍地籍圖及都市計畫對照圖。

六、重劃後使用分區圖，主要道路及公共設施分佈圖。