

台中縣第十一期豐原市田心路兩側市地重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區位於豐原市，包括市政段及安康段部份土地，其四至為：

(一)東：以原有住宅為界。

(二)南：以永康路為界。

(三)西：至育仁路、市政路緊臨市公所。

(四)北：至圓環路及豐南加油站。

二、法令依據：

(一)平均地權條例第五十七條。

(二)都市計畫發布日期及文號：八十年十一月二十九日府工都字第二八五九六九號公告。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一)辦理重劃之原因：

1 本重劃區為「變更豐原都市計畫主要計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討案」變更原綠十三用地為住宅區，本區將應配置之公共設施用地優先劃設為公園用地，並附帶條件以市地重劃方式辦理。

2 本重劃區位於豐原都市計畫南側，區內有群靈祠、活動中心及有部份土地作為商業、工業使用外，其餘土地則作為農業使用，而地形、地勢尚稱平坦，且臨近豐南市場、豐南國中、豐田國小，是以該區極富發展潛力。

3 本區位於豐原市都市計畫南側，交通四通八達，因而人口聚集稠密。本區之開發必能適當提供住宅用地，解決人口壓力。

(三) 預期效益：

1 本區重劃後可提供立即利用之建築用地面積一、八三八二六五公頃，預計可容納六五〇人口數，並因公共設施一併開發完成，對地方建設及促進都市的發展與繁榮有莫大助益。

2 可無償取得道路等公共設施用地一、四九一〇四四公頃，計開闢二條道路，以重劃後預計每平方公尺價值五二四五七元計算，約值七億八仟萬元，可縮短開發年期約五年以上，預計土地增值幅度超過五〇%。

3 將促進土地有效利用，使畸零不整的土地調整為最佳利用價值之建築用地，非但每筆土地均直接面臨通路，且因地籍清楚，可杜絕界糾紛。

四、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數：

如附表

項 目	土地所有權人數	面 積 (公 頃)	備 註
公 有	四	0.256427	
私 有	一二八	3.072664	
總 計	一三二	3.329091	

五、土地所有權人申請(同意)重劃情形：
如附表

私有土地所有權人人數				私有土地面積(公頃)					
總人數	申請(同意)人數		未申請(同意)人數		總面積(公頃)	申請(同意)面積(公頃)		未申請(同意)面積(公頃)	
	人	數	人	數		面積	%	面積	%
128	68	53	60	47	3.07	3.00	97.73	0.07	2.27
公有土地面積：0.26 公頃					可抵充之公地面積：0.15 公頃				

六、重劃區原有公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積。

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川、及未登記等土地，面積共0.153822公頃，依平均地權條例第六十條規定，抵充為共同負擔之公共設施用地。

七、土地總面積以邊界分割測量後之公私有土地面積及未登記地之實際面積為準。

八、預估公共設施用地負擔：

(一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：一、四九一〇四四公頃道路0.219058公頃、公園一、一〇二〇二七公頃、兒童遊樂場0.169959公頃，合計一、四九一〇四四公頃。

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積：一、三三二二二公頃

計算式：土地所有權人負擔之公共設施用地面積 = 共同負擔之公共設施用地面積 - 抵充之原有公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積。

$1.491044 \text{公頃} - 0.153822 \text{公頃} = 1.337222 \text{公頃}$

(三)公共設施用地負擔比率：四二.一一%

計算式：公共設施用地負擔比率 = $\frac{\text{公共設施用地公共負擔之面積}}{\text{公共設施用地總面積} - \text{原有公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積}}$

重劃區總面積 - 原有公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積

$$\frac{1.491044 - 0.153822}{3.329091 - 0.153822} = \frac{1.337222}{3.175269} = 42.11\%$$

九、預估費用負擔：

(一) 預估重劃工程項目及其費用包含貸款利息之總額。

如附表

項	目	金	額	備	註	
工	道	路	工	程	三、一六〇、〇〇〇元	
	整	地	工	程	四〇〇、〇〇〇元	
	河	川	渠	道	工	程

計算式：費用負擔平均負擔比率 = $\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後每宗平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積})}$

$$\frac{29,430,000 + 83,988,000 + 18,001,000}{52,457 \times (33290.91 - 1538.22)} = \frac{131,419,000}{1,665,650,859} = 7.89\%$$

十、土地所有權人平均重劃負擔比率：50%

計算式：土地所有權人平均重劃負擔比率 = $\frac{\text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔平均比率}}{2}$

$$42.11\% + 7.89\% = 50\%$$

一、重劃區內原合法建築物或設施其面積減輕原則。

除重劃區土地分配成果公告確定，再按的原有合法建物實際情形，擬定核減重劃負擔比率，提請本縣市地重劃委員會審議通過報省同意備查後依審議結果計算重劃負擔。

二、財務計劃：

(一) 資金需求總額：一三一、四一九、〇〇〇元。

(二) 財源籌措方式：向省建設基金及省屬行庫貸款支應，若有不足向本縣平均地權基金或各重劃基金整借支應。

(三) 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款或繳納差額地價償還。

三、預定重劃工作進度表：自民國八十三年八月至民國八十六年六月。
進度表：(如后)

四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。(如后)

豐原市田心路兩側市地重劃及預定工作進度表

台三縣豐原市第十一期三心路兩側市地重劃區工作進度表

工 作 項 目 預 定 工 作 進 度

一、選定重劃地區(含初勘、報省複勘)	自八三年 八月至八四年 二月
二、研訂市地重劃計畫書報核	自八四年 二月至八四年 四月
三、公告重劃計畫書	自八四年 五月至八四年 六月
四、舉行業主座談會及處理反對意見	自八四年 五月至八四年 六月
五、籌編經費	自八四年 五月至八四年 六月
六、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自八四年 六月至八六年 一月
七、現況調查及測量	自八四年 五月至八四年 八月
八、工程規劃設計	自八四年 五月至八四年 十月
九、查定重劃前後地價	自八四年 五月至八四年 六月
十、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自八四年 八月至八四年十一月

十一、工程公告招標	自八四年十一月至八四年十二月
十二、工程施工	自八五年一月至八五年十二月
十三、土地分配設計及計算負擔並舉辦公聽會	自八五年二月至八五年五月
十四、分配結果公告及異議處理	自八五年七月至八五年十月
十五、地籍整理及權利變更登記	自八五年十月至八六年一月
十六、交接及清償	自八六年一月至八六年三月
十七、財務結算	自八六年三月至八六年五月
十八、成果報告	自八六年五月至八六年六月