

臺中市政府 函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號6樓
承辦人：張益松
電話：04-22170681
傳真：04-22203085

受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國100年10月12日
發文字號：府授地劃一字第1000198950號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明四

主旨：貴會申請核定修正後「臺中市東勢區新盛自辦市地重劃區重劃計畫書」乙案，同意辦理，並請依說明事項辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴會100年9月28日（100）新盛自劃字第0015號函、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26條規定辦理。
- 二、計畫書內關於重劃工程相關費用及地上物拆遷補償費因均係概估，屆時需以實際核定數額為重劃費用負擔計扣標準；請確實按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第7條第1項規定，以書面雙掛號函或由專人送達簽收方式通知區內土地所有權人辦理重劃計畫書公告事宜。
- 三、按內政部94年5月27日台內地字第0940069301號函示，自辦市地重劃區應依土地法第45條規定陳報地籍測量實施計畫，其計畫名稱及內容格式，請依內政部95年1月6日台內地字第0950006911號函示內容辦理。
- 四、檢還修正後「臺中市東勢區新盛自辦市地重劃區重劃計畫書」正本乙份。

正本：臺中市東勢區新盛自辦市地重劃區重劃會

副本：臺中市政府都市發展局、臺中市政府建設局、臺中市政府交通局、臺中市政府地政局。 2017-10-12 14:05:53

裝



訂

線



臺中市政府 函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號6樓
承辦人：楊有道
電話：04-22170681
傳真：04-22203085
電子信箱：m67104@taichung.gov.tw



受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國100年3月25日
發文字號：府授地劃一字第1000048672號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明六

主旨：貴會申請核定「臺中市東勢區新盛自辦市地重劃區重劃計畫書」乙案，同意辦理，並請依說明事項辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴會100年1月10日新盛自籌字第0003號函、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26條規定辦理。
- 二、計畫書內關於重劃工程相關費用及地上物拆遷補償費因均係概估，屆時需以實際核定數額為重劃費用負擔計扣標準；請確實按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第7條第1項規定，以書面雙掛號函或由專人送達簽收方式通知區內土地所有權人辦理重劃計畫書公告事宜。
- 三、公告期滿日起二個月內，應通知土地所有權人召開第1次會員大會，審議章程、重劃計畫書，並互選代表組成理事會、監事會分別負責執行業務。理、監事之資格及選任方式，請確實依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第11條第2項規定辦理。
- 四、有關重劃區內相關工程規劃設計，請確實依原臺中縣政府





裝

99年1月4日府地劃字第0990003192號函示內容辦理。

五、按內政部94年5月27日台內地字第0940069301號函示，自辦市地重劃區應依土地法第45條規定陳報地籍測量實施計畫，其計畫名稱及內容格式，請依內政部95年1月6日台內地字第0950006911號函示內容辦理。

六、檢還「臺中市東勢區新盛自辦市地重劃區重劃計畫書」正本乙份。

七、副本抄送臺中市東勢鎮慶安自辦市地重劃區籌備會：茲按內政部94年4月29日內授中辦地字第0940045408號函示說明三規定，自本區旨揭重劃計畫書核定同時解散貴會。

正本：臺中市東勢區新盛自辦市地重劃區籌備會

副本：臺中市東勢區慶安自辦市地重劃區籌備會、臺中市政府地政局、臺中市政府都市發展局、臺中市政府建設局、臺中市政府交通局

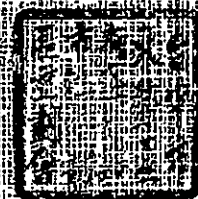
2011-03-25
文:13 機:55 章

訂



線

台中市東勢區新盛自辦市地重劃區
重劃計畫書(修正後範圍)



台中市東勢區新盛自辦市地重劃區重劃計劃書

壹、重劃地區及範圍：

一、重劃地區及範圍

(一) 本自辦市地重劃區係位於台中市東勢區內，範圍包括慶安段、新盛段內之部份土地，其四至範圍如下：

東：台中市東勢區新盛段 1373、1374、1374-1 地號和慶安段 120、232、237、237-1、238 地號土地道路境界線及慶安段 124、124-9、124-13、124-14、124-19、124-20、137-2、137-1、291、247、393-13、291、326、327、328、339、237-1、238、395、322 地號土地街廓線為界。

西：台中市東勢區慶安段 189-2、190、189、191、196、197、198、205、206、204、208、211、252、256、254、255、526 地號土地街廓線為界。

南：台中市東勢區慶安段 526、258、272、394、395、393-13、339、393 地號街廓線為界。

北：台中市東勢區新盛段 1374-1、1372、1373、1374、1687-23 地號及慶安段 185、189、187、184、156、146、147 地號街廓線為界。

(二) 重劃區總面積約 4.485855 公頃。

二、本重劃區名稱：台中市東勢區新盛自辦市地重劃區。



貳、法令依據

- 一、平均地權條例第 58 條第 2 項規定辦理。
- 二、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理。
- 三、本重劃區主要都市計畫台中市政府於 96 年 7 月 2 日府建城字第 09601767013 號函「變更東勢都市計畫（第二次通盤檢討）案」公告發布實施。

參、辦理重劃原因及預期效果：

一、辦理重劃原因：

- (一) 本重劃區經都市計畫區規劃為住宅區，但目前大部份土地均閒置未利用，其經濟效益極低。
- (二) 地籍凌亂，產生畸零地，不利建設阻礙地方發展。

二、預期效益：

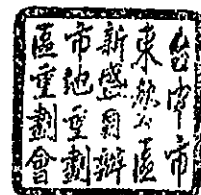
- (一) 公共設施完善：本重劃區依細部計畫規定開闢區內計畫道路等公共設施用地可無償提供公共設施用地。
- (二) 減輕政府財力負擔：本重劃區辦理完竣後，政府可無償取得都市計畫公共設施用地面積約 0.918916 公頃，以重劃區內公共設施平均公告現值 13500 元加四成計算，可節省徵收費用約 173,675,124 元。
- (三) 消除畸零地：重劃後土地地形方，立即可建築使用，公共設施完善，提高土地利用價值，從而促進地方的發展與繁榮，本重劃區完成後可供建築面積約 3.566939 公頃。
- (四) 廣建財源、充裕地方財政：重劃完成後由於公共設施的完竣，土地方正完整，必當刺激土地的建築使用，從而建立政府永久的稅源如：地價稅、房屋稅、契稅及土地增值稅...等，以充裕地方財政，加速地方建設。

肆、重劃區內公私有土地總面積及土地所有權人總數：

一、公私有土地面積及人數

項 目	土地所有權人	面積 (公頃)	備 註
公 有	2	0.503566	
私 有	90	3.982289	其中一人劉 財慶安段 號持分面積6.72平方 公尺於籌備會核定後過戶
依法應算入同意不同意面積人數計	89	3.981617	
合 計	92	4.485855	

備註：表列面積應以實際分割測量面積為準。



私有土地所有權人重劃同意情形：

全區同意書經主管機關、公証人或檢附印鑑證明									
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(公頃)	申請(同意)面積(公頃)		未申請(同意)面積(公頃)	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
89	51	57.30%	38	42.70%	3.981617	2.248818	56.48%	1.732799	43.52%
其中一人劉財慶段號持分面積6.72平方公尺於籌備會核定後過戶且未達最小分配二分之一故依法不計入同意及不同意									
公有土地面積：0.503566公頃									

備註：表列面積應以實際分割測量面積為準。

伍、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等已登記及未登記土地面積約0.157116公頃(如附件)，實際抵充面積依內政部94年12月23日台內中地字094056213號函辦理會勘後作為抵充區內共同負擔之公共設施用地。

陸、預估擬訂提公共設施面積比率：

一、提供公共設施用地項目及面積：

項 目	面 積 (公頃)	備 註
計畫道路用地	0.918916	本表公共設施用地實際面積，以經依法釘樁、分割、登記之面積為準。
合 計	0.918916	

二、提供公共設施用比率

- (一) 公共設施用地總面積：0.918916公頃
- (二) 重劃區總面積：4.485855公頃
- (三) 公共設施用地比率20.48%



柒、市地重劃公共設施用地共同負擔比率計算：

一、市地重劃公共設施共同負擔比率

(一) 公共設施用地總面積：0.918916 公頃

(二) 重劃區抵充面積：0.157116 公頃

(三) 公共設施用地比率：17.60%

(四) 重劃共同負擔公共設施用地負擔比率計算：

$$\text{同負擔公共設施用地負擔比率} = \frac{\text{重劃區共同負擔公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}} \times 100\%$$

$$17.60\% = \frac{0.918916 - 0.157116}{4.485855 - 0.157116} \times 100\% = \frac{0.761800}{4.328739}$$

全區重劃共同負擔公共設施用地負擔比率：=17.60%



捌、預估費用負擔：

(一) 費用負擔總額概估：

項	目	金額 (元)	備註
工程費	填土整地工程	20,000,000	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。
	道路、側溝等排水工程	25,000,000	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。
	下水道工程	15,000,000	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。
	邊界坡坎牆工程	22,000,000	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。
	路燈工程	4,200,000	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。
	管線工程	15,000,000	包含自來水、電力、電信等工程
	小計	101,200,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	10,000,000	本項費用以理事會重定提交會員大會通過、送主管機關核備之金額為準。
	重劃作業費	3,800,000	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。
	小計	13,800,000	
	貸款利息	5,221,000	依五大央行基準利率，以年息 2.27% 計算，期限 2 年。
	合計	120,221,000	

(二) 預估費用負擔比率

$$\text{費用負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃作業費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積})} \times 100\%$$

$$18.51\% = \frac{101,200,000 + 13,800,000 + 5,221,000}{15000 \text{ 元/每平方公尺} \times (44858.55 - 1571.16)} \times 100\%$$



玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

土地所有權人平均重劃負擔比率

=共同負擔公共設施用地負擔比率+費用負擔比率

- 一、共同負擔公共設施用地負擔比率：17.60%
- 二、重劃費用負擔比率：18.51%
- 三、合計平均重劃負擔比率：36.11%
- 四、土地所有權人分回比例

重劃平均負擔比例包括公共設施用地平均負擔比例 17.60%及費用平均負擔比例 18.51%，總計約為 36.11%，土地所有權人分回比例 63.89%。依「平均地權條例」第 60 條但書規定，土地所有權人折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45%為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

拾、重劃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原則：

依未來重劃會員大會時訂定之。

拾壹、財務計劃：

- 一、資金需求總額約新台幣 120221000 元。
- 二、貸款計畫：前款所需費用擬向金融機構或向民間機構借款籌措支應。
- 三、償還計畫：由區內土地所有權人以未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

拾貳、預定重劃作業進度：

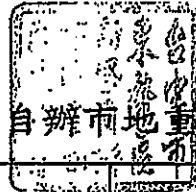
本重劃區預定工作期間為兩年，預計從民國 100 年 01 月至民國 102 年 01 月止（詳附件一）。

拾參、重劃區範圍都市計劃地籍套繪圖、重劃區範圍圖。（詳附件二）

拾肆、附件：

- 一、重劃區預定工作進度表。
- 二、重劃區範圍都市計劃地籍套繪圖、重劃區範圍圖。





附件一、台中市東勢區新盛自辦市地重劃區預定工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度	
一、發起成立籌備會	自 一〇一年一月	至一〇一年二月
二、範圍申請核定	自 一〇一年一月	至一〇一年二月
三、徵求同意	自 一〇一年二月	至一〇零一年六月
五、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 一〇一年四月	至一〇一年五月
六、公告重劃計畫書	自 一〇一年四月	至一〇一年六月
七、研擬重劃會章程草案	自 一〇一年五月	至一〇一年六月
八、成立重劃會	自 一〇一年七月	至一〇一年八月
九、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 一〇一年八月	至一〇一年十月
十、現況調查及測量	自 一〇一年八月	至一〇一年十月
十一、工程規劃設計	自 一〇一年八月	至一〇一年九月
十二、工程發包施工至送請驗收完成	自 一〇零一年一月	至一〇零一年六月
十三、查估重劃前後地價	自 一〇一年十月	至一〇零一年二月
十四、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 一〇零一年一月	至一〇零一年六月
十五、土地分配設計及計算負擔	自 一〇零一年二月	至一〇零一年六月
十六、分配結果公告及異議處理	自 一〇零一年六月	至一〇零一年八月
十七、申請地籍整理及土地登記	自 一〇零一年八月	至一〇零一年十月
十八、土地交接及清償	自 一〇零一年十月	至一〇零一年十二月
十九、申請核發重劃費用負擔證明書	自 一〇零二年一月	至一〇零二年二月
二十、財務結算	自 一〇零二年二月	至一〇零二年二月
二十一、重劃會解散	自 一〇零二年二月	至一〇零二年二月