

臺中縣政府 函

檔 號：

保存年限：

地址：420台中縣豐原市陽明街36號

承辦人：42

電話：04-2526-7200

傳真：04-25244841

受文者：重劃科42

發文日期：中華民國97年10月17日

發文字號：府地劃字第0970289383號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴會檢附烏日鄉自治自辦市地重劃區重劃計畫書、土地清冊、土地所有權人意見分析表、同意書及相關附件報府核備乙案，請查照。

說明：

- 一、依據貴會97年10月6日自治自籌字第0970008號函辦理。
- 二、所送擬辦旨揭重劃區之重劃計畫書，有關私有土地所有權人同意面積及人數比例，依檢附之同意書檢核，符合平均地權條例第58條第3項規定，同意辦理。
- 三、至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。

正本：臺中縣烏日鄉自治自辦市地重劃區籌備會

副本：本府地政處、重劃科42

縣長 黃仲生

台中縣烏日鄉自治自辦市地重劃區  
重劃計畫書

台中縣烏日鄉自治自辦市地重劃區籌備會  
中華民國 9 年 10 月



## 台中縣烏日鄉自治自辦市地重劃區重劃計畫書

### 一、重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落台中縣烏日鄉，範圍包括自治段 574 地號等 39

筆全部及部分土地（如后地籍套繪圖），其範圍為：

東：以自治段 574、574-1、582-8、583、584 地號等五筆土地為界。

西：以自治段 551、572-1、588-1、588-13、588-14、588-11、621 地號等七筆土地為界。

南：以自治段 574-2、582-12、587、720 地號等四筆土地為界。

北：以自治段 571、572、572-1、574、574-3 地號等五筆土地為界。

### 二、法律依據：

（一）依據「平均地權條例」第五十八條第三項規定辦理。

（二）依據「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）」；其發布

日期及文號為臺中縣政府 91 年 12 月 10 日 91 府建城字第

32828203 號函公告實施。

### 三、辦理重劃原因及預期效益：

#### (一) 辦理原因：

- 1.依據臺中縣政府 91 年 12 月 10 日 91 府建城字第 32828203 號函公告實施之「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」範圍內土地。
- 2.本重劃區因區內土地地籍紊亂，避免造成土地資源浪費及考量降低政府公共設施建設之財政負擔，遂由重劃區內土地所有權人自行組織辦理本區土地重劃。

#### (二) 預期效益：

- 1.目前本重劃區係「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」範圍內土地，且重劃區內之土地地籍零亂，重劃後可為本地區帶來有秩序發展，改善整體環境品質。
- 2.本重劃區重劃完成以後將可提供建築用地約 0.2596 公頃，政府無償取得公共設施用地（道路用地）約 0.1278 公頃。
- 3.政府可節省約新台幣 49,768,387 元之土地徵收費（公告現值加四成）及約新台幣 960 萬元之施設道路工程費用。
- 4.本重劃區預計二年以內完成公共設施建設，並預期為地方引進人口，並可順利開闢道路，改善都市交通，同時配合都市計畫之完整規劃，提高本地區生活環境品質，帶動繁榮。

四、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數：

項目	土地所有權人人數	面積（公頃）	備註
公有土地	1	0.0784	
私有土地	30	0.3090	
總計	31	0.3874	

備註：

- （一）本表所列公、私有土地面積係依據土地登記謄本所載面積摘錄統計。
- （二）實際面積以實際測量為準。

五、土地所有權人申請重劃情形：

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	申請人數		未申請人數		總面積 (公頃)	申請面積(公頃)		未申請面積(公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
30	18	60.00	12	40.00	0.3090	0.1778	57.54	0.1312	42.46
公有土地面積：0.0784 公頃					可抵充之公地面積：0.0784 公頃				

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計 0.0784 公頃，依平均地權條例施行細則第八十二條第一項第一、二款及同條例第六十條第一項規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

七、重劃地區土地總面積：

項目	土地所有權人人數	面積(公頃)	備註
公有土地	1	0.0784	
私有土地	30	0.3090	
未登記土地	0	0.0000	
總計	31	0.3874	

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：

公共設施用地項目	面積(公頃)	備註
道 路 用 地	0.1278	
總 計	0.1278	

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積：0.0494 公頃。

共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、  
 河川及未登記地等土地面積＝土地所有權人負擔之公共設施用  
 地面積。0.1278-0.0784＝0.0494 (公頃)

(三) 公共設施用地平均負擔比率：15.99%。

公共設施用地平均負擔比率＝

$\frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積}}$

＝ (0.1278-0.0784) 公頃 / (0.3874-0.0784) 公頃

＝15.99%

九、預估費用負擔：

(一) 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項目		金額 (元)	說明	備註
工程費用	道路工程 (含填土工程)	9,600,000	本工程費用以送經各該工程主管機關核定之數額為準。	
	小計 (A)	9,600,000		
重劃費用	土地改良物拆遷補償費	1,000,000	本項費用以理事會查定提交會員大會通過之數額為準。	
	重劃業務費	2,788,000		詳如附表二
	小計 (B)	3,788,000		
貸款利息 (C)		1,188,854	五大銀行平均基準利率：4.44%	貸款期間二年
合計 (A) + (B) + (C) =		14,576,854		

(二) 費用負擔比率：

$$\begin{aligned}
 \text{費用負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積})} \\
 &= \frac{9,600,000 + 3,788,000 + 1,188,854}{28,500 \times (3,874 - 784)} \\
 &= 16.55\%
 \end{aligned}$$

**十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：**

$$\begin{aligned} \text{平均重劃負擔比率} &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 15.99\% + 16.55\% \\ &= 32.54\% \end{aligned}$$

**十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：**

- (一) 重劃區內原有合法建物之所有權人，區內如尚有其他未建築土地者，其重劃負擔應以未建築土地折價抵付，不得改以現金繳納。若無有其他未建築土地者，改以現金繳納差額地價時，減收 20%。
- (二) 重劃區內既成社區之負擔減輕原則依前項規定辦理。

**十二、財務計畫：**

- (一) 資金需求總額：壹仟肆佰伍拾柒萬陸仟捌佰伍拾肆元整。
- (二) 財源籌措方式：前項所需費用擬向金融機構貸款或向民間機構借款籌措。
- (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。



**十三、預定重劃工作進度表：**

自民國 96 年 8 月 22 日起至民國 98 年 12 月 23 止。(詳如  
附表三預定工作進度表)

**十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖**

如后附圖。

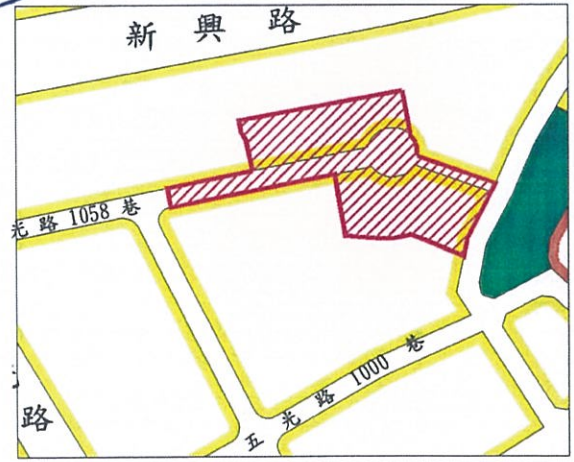
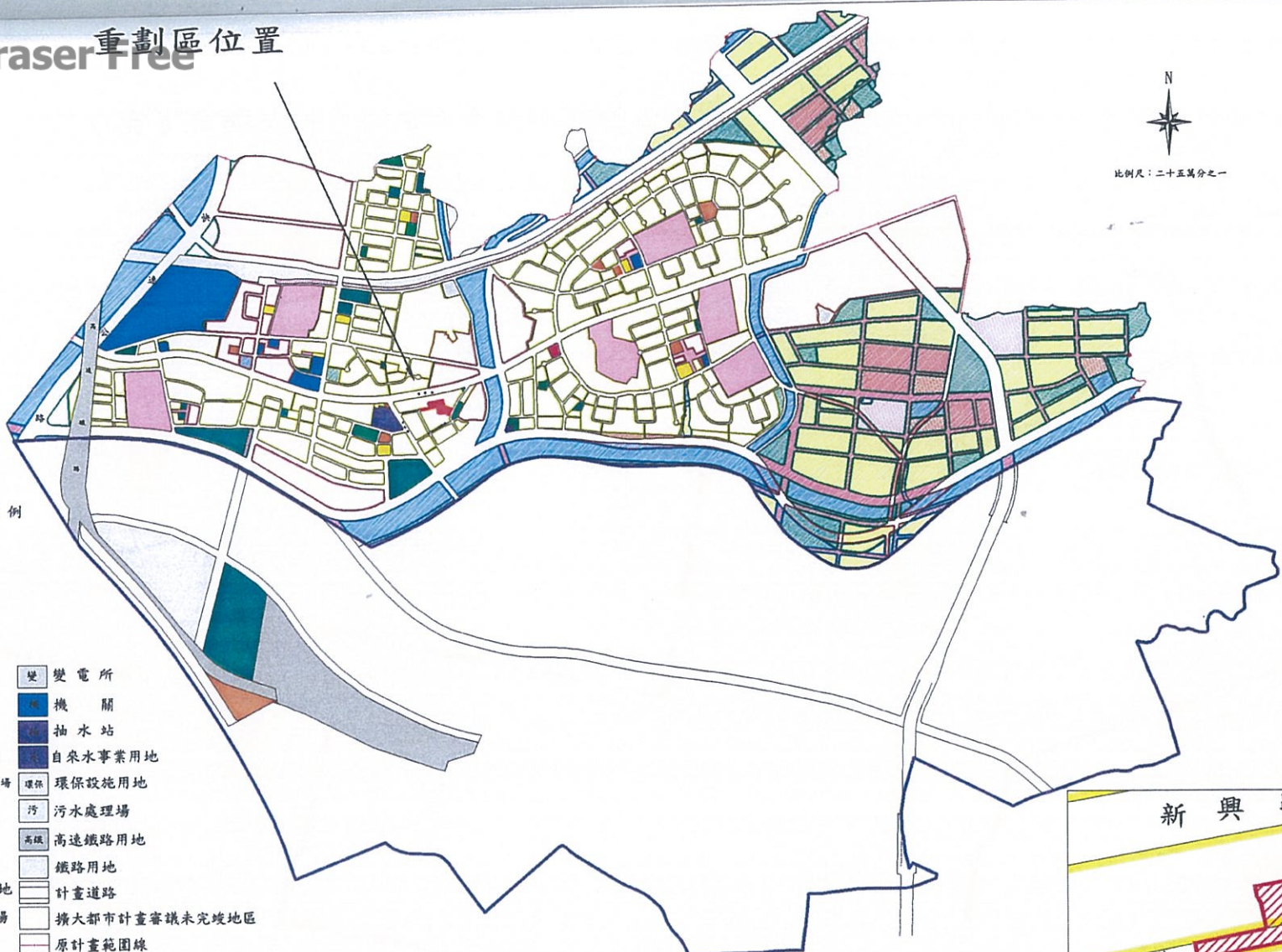
重劃區位置

計畫圖例

- |          |               |
|----------|---------------|
| 住宅區      | 變電所           |
| 商業區      | 機關            |
| 購物專用區    | 抽水站           |
| 工業區      | 自來水事業用地       |
| 保存區      | 環保設施用地        |
| 農業區      | 污水處理場         |
| 體育場      | 高級高速公路用地      |
| 公園       | 鐵路用地          |
| 兒童遊樂場    | 計畫道路          |
| 公園兼兒童遊樂場 | 擴大都市計畫審議未完竣地區 |
| 綠地       | 原計畫範圍線        |
| 加油站      | 擴大計畫範圍線       |
| 停車場      | 重劃範圍線         |
| 人行廣場用地   |               |
| 廣場兼停車場   |               |
| 市場       |               |
| 學校       |               |

- 變更圖例
- 變更住宅區為綠地
  - 變更住宅區為兒童遊樂場用地
  - 變更住宅區為公園用地
  - 變更住宅區為道路用地
  - 變更商業區為機關用地
  - 變更工業區為綠地
  - 變更商業區為住宅區
  - 變更商業區為商業區
  - 變更商業區為工業區
  - 變更商業區為公共停車場用地
  - 變更商業區為公園用地
  - 變更商業區為兒童遊樂場用地
  - 變更商業區為體育場用地
  - 變更商業區為綠地
  - 變更商業區為停車場用地
  - 變更商業區為學校用地
  - 變更商業區為機關用地
  - 變更商業區為河道用地
  - 變更商業區為道路用地
  - 變更公園用地為道路用地
  - 變更機關用地為住宅區
  - 變更機關用地為機關用地
  - 變更機關用地為公園用地
  - 變更機關用地為學校用地
  - 變更機關用地為道路用地
  - 變更公園用地為商業區
  - 變更公園用地為停車場用地
  - 變更公園用地為道路用地
  - 變更公園用地為公園用地
  - 變更機關用地為綠地
  - 變更機關用地為道路用地
  - 變更河川用地為住宅區
  - 變更河川用地為體育場用地
  - 變更河川用地為綠地
  - 變更河川用地為河道用地(要併道路使用)
  - 變更河川用地為河道用地
  - 變更道路用地為住宅區
  - 變更道路用地為綠地
  - 變更道路用地為河道用地
  - 變更道路用地為學校用地
  - 變更道路用地為體育場用地
  - 變更道路用地為機關用地
  - 變更變電所用地為住宅區

N  
比例尺：二十五萬分之一



附圖一 台中縣烏日鄉自治自辦市地重劃區位置圖



PDF Eraser Free

6



Scale=1/600

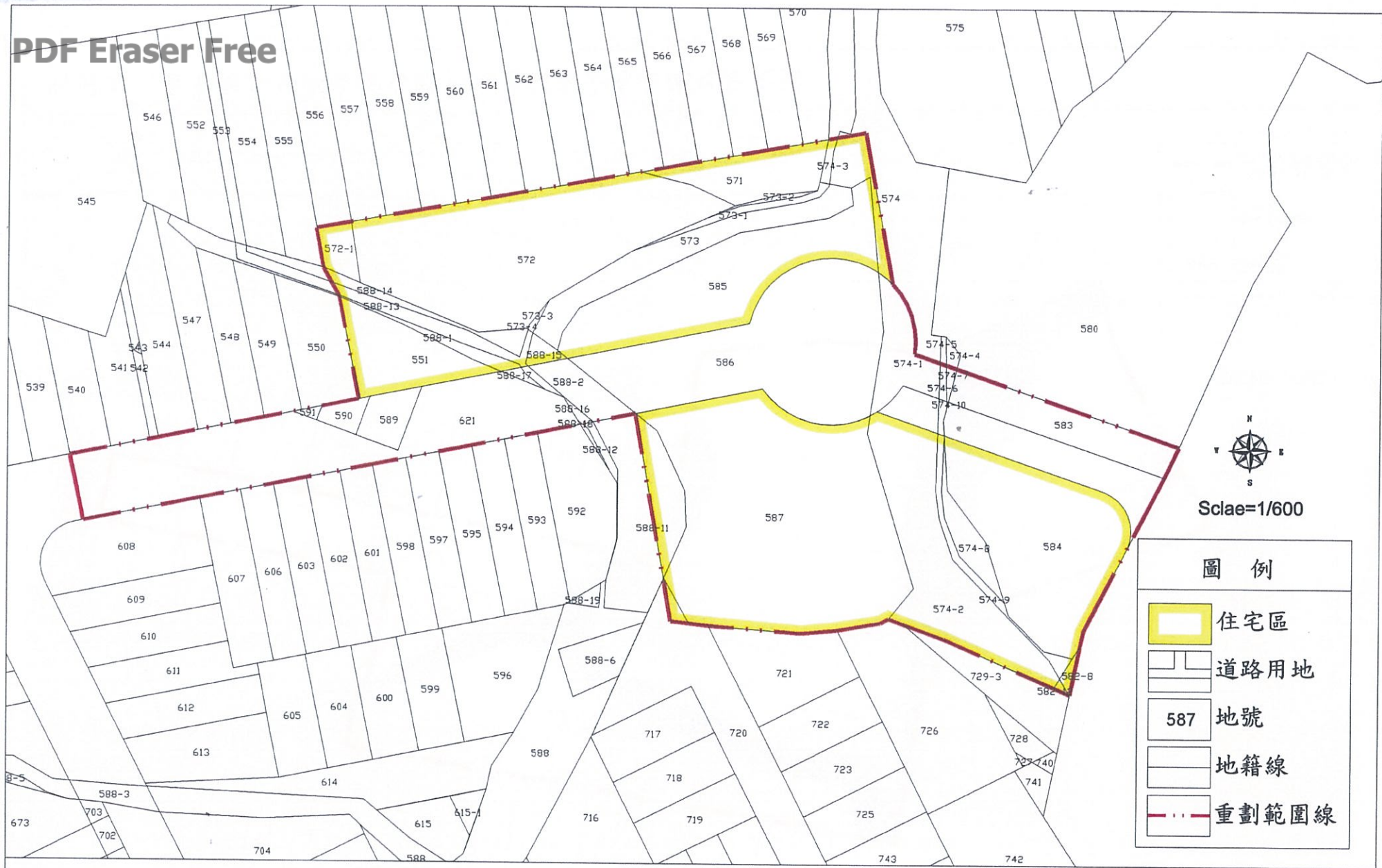
圖例

- 587 地號
- 地籍線
- 重劃範圍線

附圖二 台中縣烏日鄉自治自辦市地重劃區地籍套繪圖

PDF Eraser Free

10



N  
S  
Scale=1/600

圖例	
	住宅區
	道路用地
	地號
	地籍線
	重劃範圍線

附圖三 台中縣烏日鄉自治自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖



PDF Eraser Free

11



N  
E  
S  
W  
Scale=1/600

圖例	
587	地號
	地籍線
	重劃範圍線

附圖四 台中縣烏日鄉自治自辦市地重劃區公有土地之抵充圖

附表一 公有土地抵充清冊

地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	持分	持分面積 (m <sup>2</sup> )	抵充面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者
自治段	0573-0000	116.10	1/1	116.10	116.10	中華民國	財政部國 有財產局
	0573-0001	18.07	1/1	18.07	18.07		
	0573-0002	4.11	1/1	4.11	4.11		
	0573-0003	2.60	1/1	2.60	2.60		
	0573-0004	0.16	1/1	0.16	0.16		
	0574-0000	283.42	1/1	283.42	37.74		
	0574-0001	66.96	1/1	66.96	66.96		
	0574-0002	263.68	1/1	263.68	263.68		
	0574-0003	81.20	1/1	5.57	5.57		
	0574-0006	3.38	1/1	3.38	3.38		
	0574-0007	2.59	1/1	2.59	2.59		
	0574-0008	32.46	1/1	32.46	32.46		
	0574-0009	29.15	1/1	29.15	29.15		
	0574-0010	0.09	1/1	0.09	0.09		
	0582-0008	4.63	1/1	4.63	4.63		
	0582-0012	1.30	1/1	1.30	1.30		
	0588-0001	57.39	1/1	57.39	18.04		
	0588-0002	39.43	1/1	39.43	39.43		
	0588-0011	163.14	1/1	163.14	55.05		
	0588-0013	37.54	1/1	37.54	35.54		
0588-0014	30.61	1/1	30.61	25.80			
0588-0015	10.03	1/1	10.03	10.03			
0588-0016	7.76	1/1	7.76	7.76			
0588-0017	3.28	1/1	3.28	3.28			
0588-0018	0.12	1/1	0.12	0.12			
合計					783.64		

附表二 台中縣烏日鄉自治自辦市地重劃區重劃作業費計算表

項 目	單 位	數 量	單 價	複 價	備 註
一、人事費					
1.技術員	月	26	32,000	832,000	預計二年完成，一年以十三個月計算
2.技工	月	26	26,000	676,000	
二、業務費					
1.郵電費	月	24	4,000	96,000	
2.文具費用	月	24	3,000	72,000	
3.加班、誤餐費	月	24	6,000	144,000	
4.房租費	月	24	12,000	288,000	
5.水電費	月	24	4,000	96,000	
6.其他	月	24	6,000	144,000	
三、測量費用					
1.現況測量	公頃	1	15,000	15,000	每一公頃以 15,000 元計
2.重劃範圍鑑界	筆	8	2,000	8,000	土地鑑界規費每筆 4,000 元，減半收取
3.重劃後確定測量	區	1	15,000	15,000	
4.各宗地界樁埋設	筆	35	1,600	56,000	每筆界樁費 600 元，埋設工資 1,000 元
5.重劃後宗地檢測	筆	35	2,000	70,000	土地測量規費每筆 4,000 元，減半收取
6.中心樁、界樁測釘及復樁	支	7	6,000	42,000	每公頃以 20 支計算
四、旅運費	月	24	8,000	192,000	
五、設備費	式	1	42,000	42,000	
合 計				2,788,000	

附表三

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 96 年 8 月至 96 年 9 月
二、範圍申請核定	自 96 年 10 月至 97 年 6 月
三、徵求同意	自 96 年 11 月至 97 年 8 月
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 97 年 8 月至 97 年 9 月
五、公告重劃計畫書	自 97 年 10 月至 97 年 11 月
六、研擬重劃會章程草案	自 97 年 10 月至 97 年 11 月
七、成立重劃會	自 97 年 11 月至 97 年 12 月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 97 年 12 月至 97 年 12 月
九、現況調查及測量	自 98 年 1 月至 98 年 2 月
十、工程規劃設計	自 98 年 2 月至 98 年 2 月
十一、查定重劃前後地價	自 98 年 2 月至 98 年 3 月
十二、查估及發放土地改良物或拆遷補償費	自 98 年 3 月至 98 年 4 月
十三、工程施工	自 98 年 4 月至 98 年 5 月
十四、土地分配設計及計算負擔	自 98 年 5 月至 98 年 6 月
十五、分配結果公告及異議之處理	自 98 年 6 月至 98 年 7 月
十六、申請地籍整理及土地登記	自 98 年 7 月至 98 年 8 月
十七、交接土地及清償	自 98 年 8 月至 98 年 9 月
十八、申請核發重劃費用負擔證明書	自 98 年 8 月至 98 年 9 月
十九、財務結算	自 98 年 9 月至 98 年 10 月
二十、重劃會解散	自 98 年 10 月至 98 年 11 月
二十一、成果報告	自 98 年 11 月至 98 年 12 月
備註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。	