

臺中縣政府 函

受文者：豐原市博愛自辦市地重劃籌備會

420 豐原市自強南街二〇二號

辦文單位：地政科重劃股

機關地址：(四二〇)台中縣豐原市陽明街三十六號

傳真：(〇四)五二六二七一

速別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國八十八年十一月九日

發文字號：八八府地劃字第三一三〇九三號

附件：見說明

主旨：關於貴會函請核定豐原市博愛自辦市地重劃區重劃計畫書乙案，同意辦理，請依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第二十五條規定公告三十日，並通知土地所有權人，復請查照。

- 說明：
- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第二十五條規定辦理，並復貴會八十八年八月二十七日博字第一五號函。
 - 二、檢還核定後重劃計畫書一份。



正本：豐原市博愛自辦市地重劃籌備會 420 豐原市自強南街二〇二號
副本：地政科、重劃股(四二)

縣長 廖水來

檔 號：
保存年限：

台中縣豐原市博愛自辦市地重劃區重劃計畫書

台中縣豐原市博愛自辦市地重劃籌備會



台中縣豐原市博愛自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及範圍

一、本自辦重劃區座落於台中縣豐原市區，其範圍包括豐原市博愛段及豐原段內之部份土地，係台中縣政府於八十七年十二月廿二日以八七府工都字第三二五四七一號公告實施「擬定豐原都市計畫（原部分鐵路用地及工業區變更為商業區）細部計畫案」。其範圍四至如下：

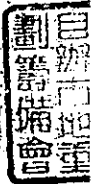
東：以南陽路四八八巷為界。

西：臨縱貫鐵路。

南：至南陽路北側。

北：為南陽路四八八巷與縱貫鐵路交叉點。

二、本重劃區名稱：台中縣豐原市博愛自辦市地重劃區。



貳、法令依據

一、依平均地權條例第五十八條第二項規定。

二、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。

三、本重劃區範圍業經台中縣政府八十八年八月十日八八府地劃字第二三一四八九號函核定（附件一）在案。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、辦理重劃原因：

(一)、本重劃區係依據台中縣政府八十七年十二月廿二日八七府工都字第三二五七號公告實施之擬定豐原都市計畫(原部分鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫案，本細部計畫係變更豐原都市計畫(第一次通盤檢討)案中獲准將部份工業區及鐵路用地變更為商業區，依規定應採用市地重劃方式整體開發。

(二)、本重劃區內除面臨南陽路及南陽路四八八巷有少數建築物住宅及商業使外，其餘大部分為豐原市農會倉庫、台中地檢署檢察官辦公室、排水渠道及草生地、土地利用程度低，影響地方發展。

(三)、區內原有土地多屬地籍零亂及畸零細碎之土地，無法合理有效使用。

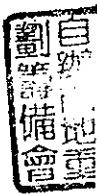
二、預期效益：

(一)、重劃後公共設施完整，區塊方整，地形平坦，且面臨道路可立即建築使用，地籍整齊，提高土地利用價值和效益，促進地方建設及提昇居住生活品質。

(二)、重劃後可供建築用地約○·六九公頃，停車場用地約○·一一公頃，公園用地約○·○五公頃，道路用地約○·一六公頃，人行步道用地約○·○六公頃。合計政府可以無償取得公共設施用地約○·三八公頃。

(三)、開闢地方稅源，充裕地方財政，重劃後由於公共設施完備，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，加速地方建設。

(四)、改善生活環境，提高生活品質，重劃區內規劃有適當的停車場用地，停車場的建立，可因應商業區開發而產生之停車需求，並可滿足鄰近居民停車需求更加便利。另本區劃設二處商業區街廓，其商



業區退縮建築之規定為基地鄰接帶狀公園之商業區，將來申請建築時應退縮四公尺以上建築並應為綠美化，重劃後對四周生活環境的改善，有莫大的助益。

(五)、減輕政府財力負擔，本重劃區辦理完竣後，政府因此無償取得之公共設施用地約〇·三八公頃，依公告現值加四成計算（以八八年度之平均公告現值二五，〇〇〇為準），政府可節省徵收費用約一三三，〇〇〇，〇〇〇元，拆遷補償費用約四八，六〇〇，〇〇〇元，工程開發費用約二〇，六〇〇，〇〇〇元，政府節省之建設費用合計高達二〇二，二〇〇，〇〇〇元。

肆、重劃區內公、私有土地總面積及土地所有權人數申請情形：

一、公、私有土地面積及人數：

項目	土地所有權人數	面積(公頃)	備註
公有	五	〇·五一四一〇〇	
私有	三〇	〇·五五八二四六	
未登記土地	〇	〇	
合計	三五	一·〇七二三四六	



二、私有土地所有權人申請辦理重劃情形：

總數		私有土地所有權人人數		私有土地面積(公頃)	
30		申請情形		申請情形	
23	人數	未申請情形		未申請情形	
76.66	比率	面積	比率	面積	比率
7	人數	總面積		總面積	
23.34	比率	0.558246	0.512346	91.78	0.045900
		面積	比率	面積	比率
		8.22			

備註：本重劃區土地總面積是指計畫內之公、私有土地面積及未登記土地面積之合算面積，依土地登記簿謄

本所載面積合計為一。○七二三四六公頃，但仍應以地政機關分割後之重劃範圍實際登記面積為準。

伍、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積共計：○·二四三二公頃。依平均權條例施行細則第六十條第一項及同條例八十二條一項第一、二款規定抵充為區內共同負擔之公共設施用地。

陸、預估公共設施用地負擔：

一、共同負擔之公共設施用地項目及面積：

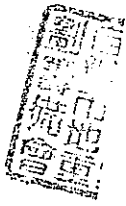
項目	面積(公頃)	備註
停車場	○·一	
公園	○·○五	
道路	○·一六	
人行步道	○·○六	
合計	○·三八	

二、公共設施用地負擔比率：

重劃區公共設施用地負擔總面積—重劃前原有道路、河川、溝渠及未登記土地面積

重劃區總面積—重劃前原有道路、河川、溝渠及未登記土地面積

$$= \frac{0.38-0.2432}{1.072346-0.2432} = 16.50 \%$$



柒、預估費用負擔：

一、費用負擔總額概估：

項目	金額	(單位：元)	備註
整地工程	7,200,000	合計：20,600,000	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(道路工程包 括路基、路面、路燈、側溝及排水 渠道整治等，重劃作業費包含都市 計劃樁位及數值地籍測量)。貸款 利息以年利率10%計算，貸款期限 為一年六個月。
道路工程	8,800,000		
自來水工程	1,200,000		
電力工程	1,200,000		
電信工程	800,000		
天然瓦斯工程	1,400,000		
地上物拆遷補償費	48,600,000		
重劃作業費	1,200,000		
貸款利息	10,560,000		
合計	80,960,000		



二、預估費用負擔比率：

費用負擔比率：

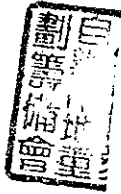
工程費用總額+重劃作業費用總額+地上物拆遷補償費+貸款利息總額

重劃後評定地價 (重劃區總面積-重劃區原有公有道路、溝渠、河川及未登記地總面)

$$\begin{aligned} &= \frac{20,600,000+1,200,000+48,600,000+10,560,000}{54,700 \times (10723.46-2432.00)} \\ &= 17.85\% \end{aligned}$$

三、籌措方式：

上開概估費用均列入重劃本工程預算辦理，由理事會負責籌措重劃總費用並由土地所有權人提供抵費地之出售價款或繳納差額地價支應。



捌、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

一、共同負擔之公共設施用地負擔比率：一六·五〇%。

二、重劃費用負擔比率：一七·八五%。

三、合計平均負擔比率：三四·三五%

重劃總負擔平均比率=公共設施用地負擔比率+費用負擔比率

$$34.35=16.50+17.85$$

玖、本重劃區內無既成社區，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，據以實施遵行之依據。

拾、財務計劃

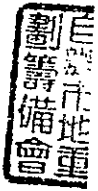
- 一、資金需求總額共新台幣八〇，九六〇，〇〇〇元整。
- 二、貸款計畫：前款所需費用擬向金融機關或民間借款方式籌措，由理事會負責辦理之。
- 三、償還計畫：由土地所有權人提供抵費地之出售價款或繳納差額地價抵付償還。

拾壹、預定重劃工作進度

本重劃區預定工作期間為二年〇個月，自八十七年十二月三十一日至八十九年十二月三十一日止，見預定工作進度表。（附件二）

拾貳、重劃範圍都市計劃圖暨地籍套繪圖。

拾參、附件



台中縣豐原市博愛自辦市地重劃區工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、發起成立籌備會	自 87 年 12 月 31 日至 88 年 4 月 30 日
二、範圍申請核定	自 88 年 1 月 30 日至 88 年 8 月 10 日
三、徵求同意	自 88 年 1 月 5 日至 88 年 8 月 27 日
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 88 年 6 月 27 日至 88 年 8 月 30 日
五、公告重劃計畫書	自 88 年 10 月 15 日至 88 年 11 月 15 日
六、研擬重劃會章程草案	自 88 年 9 月 15 日至 88 年 11 月 30 日
七、成立重劃會	自 88 年 11 月 30 日至 88 年 12 月 15 日
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 88 年 4 月 1 日至 88 年 10 月 1 日
九、現況調查及測量	自 88 年 1 月 15 日至 88 年 6 月 15 日
十、工程規劃設計	自 88 年 8 月 15 日至 89 年 2 月 15 日
十一、查估重劃前後地價	自 88 年 7 月 15 日至 88 年 8 月 15 日
十二、查估及發放土地改良或墳墓拆遷補償費	自 88 年 10 月 15 日至 89 年 6 月 15 日
十三、土地分配設計及計算負擔	自 89 年 1 月 15 日至 89 年 8 月 15 日
十四、土地分配結果公告及異議之處理	自 89 年 6 月 15 日至 89 年 9 月 15 日
十五、申請地籍整理及土地登記	自 89 年 9 月 16 日至 89 年 11 月 15 日
十六、交接土地及清償	自 89 年 10 月 15 日至 89 年 12 月 31 日
十七、申請核發重劃費用負擔證明書	自 89 年 6 月 30 日至 89 年 10 月 30 日
十八、財務結算	自 89 年 10 月 11 日至 89 年 12 月 31 日
十九、重劃會解散	自 89 年 12 月 31 日至 年 月 日
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。	

豐原市博愛自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

22097



圖例

- : 重劃範圍
- : 商業區
- : 停車場
- : 公園
- : 道路用地
- : 人行步道

220759