

地址：42007台中縣豐原市陽明街36號
承辦人：徐仲弘
電話：04-25263100-3023
傳真：04-25244841

受文者：重劃科38

發文日期：中華民國97年4月1日
發文字號：府地劃字第0970089456號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：見說明四

主旨：貴會申請核准實施「台中縣潭子鄉弘富自辦市地重劃區」市地重劃乙案，同意辦理，請查照。

說明：

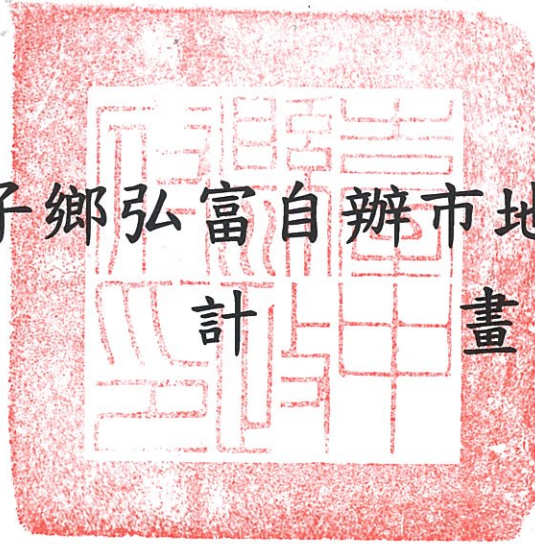
- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26條、27條規定辦理，併復貴會97年2月26日弘富籌字第0970001號函。
- 二、所送重劃區土地清冊應請再自行校核，如有漏列情事，請貴會自行負責。
- 三、請即依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第27條規定公告30日（請以正式書函郵寄通知每一土地所有權人），並按同辦法第11條規定於本函寄達後兩個月內通知土地所有權人召開第一次會員大會，據以審議章程重劃計畫書及組成理事、監事會事宜。
- 四、檢還核定重劃計畫書一份。

正本：台中縣潭子鄉弘富自辦市地重劃區籌備會
副本：本府地政處、重劃科38

縣長 黃仲生

民國九十七年二月

台中縣潭子鄉弘富自辦市地重劃區
重劃計畫書



編製：台中縣潭子鄉弘富自辦市地重劃區籌



審核：台中縣政府

一、重劃地區及其範圍

- (一)重劃區名稱:台中縣潭子鄉弘富自辦市地重劃區。
- (二)本自辦重劃區座落臺中縣潭子鄉安和段、潭富段及豐原市車路墘段溝子墘小段之部分土地，其範圍四至如下：
- 東至：安和段 955 地號東側(32 公尺中山路西側道路境界線)為界
- 南至：南以潭富段 32 地號南側(潭秀工業區以北)為界。
- 西至：安和段 1066 地號西側(都市計畫範圍線以東)為界。
- 北至：安和段 1009 地號北側(栗林工業區及其細部計畫 10 公尺計畫道路南側道路境界線)為界。

二、法令依據

- (一)依平均地權條例第 58 條暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等規定辦理。
- (二)本重劃區實施範圍業經臺中縣政府民國 96 年 9 月 14 日府地劃字第 0960259861 號函核定在案。
- (三)本重劃區都市計畫係「變更潭子都市計劃(第二次通盤檢討)潭子加工區北側農業區變更為住宅區、市場、公園、學校、停車場、道路用地案」，業經台中縣政府民國 74 年 04 月 11 日府建都字第 54232 號函公告發布實施，本重劃區係依都市計畫書規定以市地重劃方式開發。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)辦理重劃原因

本重劃區係都市計畫規定以市地重劃方式開發並取得公共設施用地之地區；為促進本地區早日開發，提高土地利用價值，遂由重劃區內土地所有權人發起自辦市地重劃，期能縮短本地區開發年期。未來本區完成重劃後將可促進土地開發利用價值，達到建設公共設施、地籍整理、美化市容、增加稅收之目的；更可促進本地區形成一整齊美觀且具發展潛力的地區。

(二)預期效益

1. 本重劃區完成後預計可提供建築用地面積約 12.6107 公頃。
2. 無償提供包括道路、公園、停車場及市場等公共設施用地，面積計約 6.7518 公頃。
3. 釐整並消除畸零不整地籍，使其立即可建築使用。

4. 加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地利用價值。
5. 響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。

四、重劃地區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	1	0.667930	
私有	503	18.694577	
未登記土地	0	0	
總計	504	19.362507	

備註：1. 本表所列公私有土地面積係依據土地登記簿所載面積摘錄統計，實際參加重劃面積應以邊界分割測量後實際登記面積為準。
 2. 私有地主總人數含祭祀公業蕭 意派下員 54 名及祭祀公業郭 錫派下員 184 名，其中祭祀公業郭 錫派下員 12 名為區內重複地主，故私有地主總人數共計 503 名。

五、重劃地區原公有道路、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 0.665339 公頃，依有關機關實施勘測認定結果為準。

六、土地所有權人申請（同意）重劃情形：

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積（公頃）				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積 （公頃）	同意面積 （公頃）		未同意面積 （公頃）	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
503	276	54.87	227	45.13	18.694577	11.592466	62.01	7.10211126	37.99
公有土地面積：約 0.667930 公頃					可抵充公有土地面積：約 0.665339 公頃				

註：1. 同意人數含祭祀公業蕭 意派下員 46 名及祭祀公業郭 錫派下員 85 名，其中祭祀公業郭 錫派下員 3 名為區內重複同意地主，故共計 276 名。
 2. 祭祀公業蕭 意三筆土地面積共計 5292.58 m²，同意面積依市地重劃實施辦法第 15 條規定方式計算，5292.58×46/54=4508.49 m²；祭祀公業郭 錫三筆土地面積共計 9400.76 m²，同意面積依市地重劃實施辦法第 15 條規定方式計算，9400.76×85/184=4342.74 m²。

七、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：

公共設施項目	面積(公頃)	備註
道路用地	4.2869	
公園用地	1.7918	
停車場用地	0.2251	
市場用地	0.4480	
合計	6.7518	

備註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

(二) 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面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地
 抵充面積=土地所有權人負擔公共設施用地面積
 6.7518 公頃—0.6653 公頃
 =6.0865 頃。

(三) 公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \text{公共設施用地} && \text{共同負擔之公共設施用地總面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積} \\
 & \text{平均負擔比率} && = \frac{\hspace{10em}}{\hspace{10em}} \\
 & && \text{重劃區總面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積} \\
 & && = \frac{6.7518 \text{ 公頃} - 0.6653 \text{ 公頃}}{\hspace{10em}} \\
 & && = \frac{19.3625 \text{ 公頃} - 0.6653 \text{ 公頃}}{\hspace{10em}} \\
 & && = 32.55\%
 \end{aligned}$$

八、預估費用負擔：

(一) 費用負擔總額概估

項目	金額 (元)	備註
(一) 工程費		
1. 整地工程費	11,000,000	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。
2. 道路工程費	57,630,000	
3. 排水工程	53,000,000	
4. 電力管線工程費	28,000,000	
5. 電信管線工程費	10,000,000	
6. 自來水管線工程費	25,000,000	
7. 雜項及其他工程費	31,000,000	
8. 工程管理費	20,000,000	
小計	235,630,000	
(二) 地上物拆遷補償費	200,000,000	本項費用以理事會查定提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準
(三) 重劃作業費	40,000,000	
小計	475,630,000	
(四) 貸款利息	76,100,000	依年利率 8%，貸款期間約 2 年。
(五) 開發總費用	551,730,000	

(二) 預估費用負擔比率：

$$\begin{aligned}
 \text{費用負擔} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃作業費用總額} + \text{地上物拆遷補償費} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積})} \\
 \text{平均負擔比率} &= \frac{551,730,000(\text{元})}{19,100(\text{元}/\text{m}^2) \times (193,625 \text{ m}^2 - 6,653 \text{ m}^2)} \\
 &= 15.45\%
 \end{aligned}$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\begin{aligned}
 &\text{土地所有權人平均重劃負擔比率} \\
 &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔平均負擔比率} \\
 &= 32.55\% + 15.45\% \\
 &= 48.00\%
 \end{aligned}$$

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：

區內原有合法建物或既成社區或面臨已開闢計畫道路等受益程度較低土地負擔減輕原則，均俟重劃會成立後，由會員大會決議辦理之。

十一、財務計畫：

- (一) 資金需求總額：新台幣 551,730,000 元。
- (二) 貸款計畫：前款所需費用擬向金融機構申貸或向民間借款方式籌措，由理事會負責辦理。
- (三) 償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地抵付、出售款或繳納差額地價償還。

十二、預定重劃工作進度表：

本重劃作業預定進度詳附件一。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（詳附件二）

(附件一) 台中縣潭子鄉弘富自辦市地重劃區工作進度表

項次	項目	預定起迄日期	備註
1	發起成立籌備會	自民國 96 年 04 月 10 日至民國 96 年 05 月 09 日止	
2	範圍申請核定	自民國 96 年 05 月 15 日至民國 96 年 09 月 14 日止	
3	徵求同意	自民國 96 年 04 月 10 日至民國 96 年 09 月 26 日止	
4	研訂自辦市地重劃計畫書報核	自民國 96 年 09 月 27 日至民國 97 年 03 月 15 日止	
5	公告重劃計畫書	自民國 97 年 03 月 16 日至民國 97 年 04 月 15 日止	
6	研擬重劃會章程草案	自民國 97 年 04 月 16 日至民國 97 年 04 月 30 日止	
7	成立重劃會	自民國 97 年 05 月 01 日至民國 97 年 05 月 31 日止	
8	籌編經費及公告禁止轉移等事項	自民國 97 年 06 月 01 日至民國 97 年 07 月 31 日止	
9	現況調查及測量	自民國 97 年 08 月 01 日至民國 97 年 08 月 31 日止	
10	工程規劃設計	自民國 97 年 09 月 01 日至民國 97 年 10 月 31 日止	
11	查估重劃前後地價	自民國 97 年 11 月 01 日至民國 97 年 12 月 31 日止	
12	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自民國 98 年 01 月 01 日至民國 98 年 02 月 28 日止	
13	土地分配設計及計算負擔	自民國 98 年 03 月 01 日至民國 98 年 05 月 31 日止	
14	分配結果公告及異議之處理	自民國 98 年 06 月 01 日至民國 98 年 08 月 31 日止	
15	申請地籍整理及土地登記	自民國 98 年 09 月 01 日至民國 98 年 10 月 31 日止	
16	交接土地及清償	自民國 98 年 11 月 01 日至民國 98 年 12 月 31 日止	
17	申請核發重劃費用證明書	自民國 99 年 01 月 01 日至民國 99 年 02 月 28 日止	
18	財務結算	自民國 99 年 03 月 01 日至民國 99 年 04 月 30 日止	
19	重劃會解散	自民國 99 年 05 月 01 日至民國 99 年 05 月 31 日止	

註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃實際狀況自行調整研訂

(附件二) 台中縣潭子鄉弘富自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

台中縣潭子鄉



Scale: 1/2000

豐原市
車路墘段
溝子墘小段



圖例

	住宅區		市 市場用地
	工業區		停車場用地
	農業區		道路
	公園用地		計畫範圍線
	學校用地		