

正本

發文方式：紙本傳遞

PDF Eraser Free

檔號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國107年6月15日
發文字號：府授地劃一字第10701369041號
附件：



主旨：訂於107年6月30日(星期六)舉行「臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃計畫書草案」聽證會，請週知。

依據：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條、行政程序法第55條、第78條、第80條、第81條及臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃會107年6月1日僑忠自重字第065號函。

公告事項：

- 一、事由：「臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃計畫書草案」聽取土地所有權人及利害關係人意見。
- 二、公告期間：民國107年6月15日至民國107年6月29日止。
- 三、參與對象（下稱當事人）：臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區範圍內土地所有權人全體、土地登記簿所載土地他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、耕地三七五租約承租人及合法建物所有權人。
- 四、期日及場所：107年6月30日（星期六）上午9時，假本市潭子區公所（臺中市潭子區中山路二段239號）。
- 五、有關聽證之爭點、聽證之主要程序、當事人得選任代理人、當事人依行政程序法第61條所得享有之權利、缺席聽證之處理等行政程序法第55條規定聽證應予通知與公告項目，詳本府107年6月15日府授地劃一字第1070136904號函（詳附件1）。

六、聽證會議報到時，當事人、委任代理人、輔佐人、證人、鑑證人等應出示身分證明文件正本（國民身分證正本或其他含照片身分證明文件正本）供主辦機關核對。

七、陳述人或參與會議人員有違反法令、聽證會議注意事項或妨礙聽證程序之發言或行為，或經主持人指示停止發言而仍持續發言，致程序延滯者，主持人得請其立即離開會場。

八、如因發生不可抗力之因素或人為因素影響議事進行之情況，主持人得中止聽證會議程序。

九、本次聽證採全程錄影、錄音，聽證紀錄完成後將公開於本府網站（<http://www.taichung.gov.tw>）及本府地政局網站（<http://www.land.taichung.gov.tw>）供公開閱覽，並由主持人指定日期、場所供當事人及其他出席人員有陳述意見（含發問及回應）者閱覽，並請其簽名或蓋章。陳述意見（含發問及回應）者拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，將記明其事由。

十、聽證程序進行中，出席者應遵守下列規定：

（一）禁止吸菸或飲食，並將行動電話關閉或靜音。

（二）他人發言時不得干擾或提出質疑。

（三）禁止將標語、海報、各類布條、旗幟、棍棒、擴音設備等物品，攜帶進入會場及會議所在辦公廳舍區域。

（四）不得大聲喧嘩、鼓譟、擅自前往非指定活動區域。

十一、本次聽證以國語為主，使用他國語言者，應自備翻譯人員。

十二、如遇天災或其他不可抗力因素致原訂聽證期日不克舉辦時，將另行通知或公告再召開聽證事宜。



市長 林佳龍 出國
副市長 林陵三 代行

本案依分層負責規定授權主管局長決行

聽證會議議程

項次	預訂時間	預計時間	議程
1	08:30~09:00	30 分鐘	報到(含身分查核)
2	09:00~09:10	10 分鐘	主持人說明 (介紹出席人員、案由、聽證宣導)
3	09:10~09:20	10 分鐘	主辦機關報告 (聽證程序、發言時間及注意事項)
4	09:20~09:30	10 分鐘	重劃會簡報
5	09:30~11:00	90 分鐘	當事人、利害關係人陳述意見 及發問
6	11:00~11:30	30 分鐘	宣讀未出席者之書面意見
7	11:30~11:50	20 分鐘	詢問證人、鑑定人或相關人員
8	11:50~12:30	40 分鐘	當事人、利害關係人及其他出 列席人員發問(需經主持人同意)
9	12:30~12:40	10 分鐘	結語

備註：

1. 上述時程，主持人認有必要時得予調整或順延之。
2. 當事人或利害關係人陳述意見及發問，每人 3 分鐘並以 1 次為限，回應時間以 3 分鐘為原則。
3. 當事人、利害關係人及其他出列席人員經主持人同意後得發問，每人 2 分鐘並以 1 次為限，回應時間以 3 分鐘為原則。

聽證會議注意事項

- 一、本次聽證係由當事人及利害關係人或其代理人(以下簡稱發言代表)於會議中陳述意見、提出證據及發問，重劃會代表、證人、鑑定人或相關人員經主持人同意得發言或發問(以下簡稱其他出席人員)，非符合以上資格者不得發言。
- 二、會議開始前，發言代表及其他出席人員應出示身分證明文件正本供主辦機關核對。
- 三、機關單位、非機關單位之團體或個人於發言前，應先表明單位、姓名、職稱等，俾利聽證會進行錄音及記錄。
- 四、每一發言代表應依大會排定之順序發言，發言代表提問之後，由主持人指定相關單位人員說明。
- 五、本次聽證係由發言代表陳述意見及發問、提出證據，每人 3 分鐘並以 1 次為限，回應時間以 3 分鐘為原則。
- 六、發言代表及其他出席人員經主持人同意後得發問，每人 2 分鐘並以 1 次為限，回應時間以 3 分鐘為原則。
- 七、陳述意見、發問或回應時間剩 1 分鐘按 2 短鈴，時間屆滿時按 1 長鈴，發言代表、其他出席人員應停止發言，超過時間之發言不予記錄。
- 八、發言代表或其他出席人員發言內容應以聽證爭點為範疇，不得為人身攻擊。若有偏題或與主題無關之發言，主持人可立即制止或限制發言。
- 九、發言代表、其他出席人員或參與會議人員有違反法令、本注意事項或妨礙正式聽證程序之發言或行為，或經主持人指示停止發言而仍持續發言，致程序延滯者，主持人得請其立即離開會場。
- 十、如因發生不可抗力之因素或人為因素影響議事進行之情況，主持人得中止聽證會議程序。
- 十一、本次聽證會議採全程錄影、錄音，聽證紀錄完成後公開於臺中市政府網站 (<http://www.taichung.gov.tw>) 及本府地政局網站 (<http://land.taichung.gov.tw>)供公開閱覽，並由主持人指定日期、場所供發言代表及其他出席人員有陳述意見(含發問及回應)者閱覽，並請其簽名或蓋章。發言代表及其他出席人員拒絕簽名、蓋章或未於指定

日期、場所閱覽者 將記明其事由。

- 十二、新聞媒體記者得於記者席旁聽，並於指定區域錄音、錄影或照相。
聽證會議開始前或結束後得從事採訪，惟須於會議開始前 10 分鐘內完成器材架設，聽證程序進行中，不得從事採訪。
- 十三、聽證程序進行中，出席者應遵守下列規定：
 - (一) 禁止吸菸或飲食，並將行動電話關閉或靜音。
 - (二) 他人發言時不得干擾或提出質疑。
 - (三) 禁止將標語、海報、各類布條、旗幟、棍棒、擴音設備等物品，攜帶進入會場及會議所在辦公廳舍區域。
 - (四) 不得大聲喧嘩、鼓譟、擅自前往非指定活動區域。
- 十四、本次聽證以國語為主，使用他國語言者，應自備翻譯人員。
- 十五、如遇天災或其他不可抗力因素致原訂聽證場次不克舉辦時，將另行通知或公告再召開聽證事宜。
- 十六、本注意事項內容得依需要隨時更動增刪。

聽證爭點

編號	聽證爭點
1	重劃計畫書（重劃需求與效益、公共設施負擔及費用負擔合理性、負擔減輕原則之訂定方式、財務計畫可行性、預計工作進度之規劃）
2	與重劃計畫書相關事項

備註：

詳細內容請參閱本案文書證據：「臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃計畫書」

**臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃計畫書
聽證陳述意見及證據提示申請書**

如欲提示證據者(107年6月25日前送達)或如欲出席陳述意見或發問、提供意見者(107年6月27日前送達)，請填寫本申請書，以親送、傳真或郵寄之方式送達臺中市政府(地政局重劃科代收)。

寄送地址：臺中市西區三民路一段158號6樓

傳真號碼：(04)22203085

聯絡人：(04)22289111-分機 63681 張益松先生

爭議標的	<input type="checkbox"/> 重劃計畫書圖內容(重劃需求與效益、公共設施負擔及費用負擔合理性、負擔減輕原則之訂定方式、財務計畫可行性、預計工作進度之規劃) <input type="checkbox"/> 其與重劃計畫書圖有關事項_____。
------	--

是否出席及登記 陳述意見或發問	<input type="checkbox"/> 出席(含委任代理人)(登記陳述意見及發問) <input type="checkbox"/> 出席但不發言，僅提供書面意見 <input type="checkbox"/> 不出席，僅提供書面意見
--------------------	---

陳述意見內容(不敷使用時請自行於背面空白處書寫)

發問內容(不敷使用時請自行於背面空白處書寫)

發問對象：

發問內容：

提出證據(含電子檔)

1. _____(後附件__)
2. _____(後附件__)
3. _____(後附件__)

申請人： _____ (蓋章或簽名)

身分證字號： _____ 連絡電話： _____

通訊地址： _____

臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區
當事人及利害關係人參與聽證出席委任書

立委任書人_____不克出席臺中市政府訂於 107 年 6 月 30 日上午 9 時假臺中市潭子區公所，召開之「臺中市潭子區僑忠自辦重劃區重劃計畫書聽證會議」，特委任_____代為出席，其發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤，如有不實，願負一切法律責任。
此 致

臺中市政府

委任人： (簽名或蓋章)
統一編號： 聯絡電話：
聯絡地址：

受任人： (簽名或蓋章)
統一編號： 聯絡電話：
聯絡地址：

委任人身分證正面黏貼處	受任人身分證正面黏貼處
委任人身分證反面黏貼處	受任人身分證反面黏貼處

中華民國 107 年 月 日

注意事項：

1. 應檢附委任人及受委任人國民身分證正、反面影本，黏貼於本文件下方，並切結「與正本相符」字樣及簽章。與會時請受任人攜帶身分證明文件正本以供查核。
2. 如有委任情形，請填妥本委任書，並將正本以親送或郵遞方式送達至臺中市政府(本府地政局重劃科代收)(403臺中市西區三民路一段158號6樓)。
- 3.

臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區
聽證會議偕同輔佐人到場申請書

立申請人_____ (當事人及利害關係人 代理人) 為出席臺中市政府訂於 107 年 6 月 30 日上午 9 時假臺中市潭子區公所，召開之「臺中市潭子區僑忠自辦重劃區重劃計畫書聽證會議」，因_____，特申請偕同輔佐人_____ (關係: _____) 到場，其所為之發言，如申請人未立即提出異議者，視為申請人所自為，並確認下列簽樣真實無誤，如有不實，願負一切法律責任。此致

臺中市政府

申請人： (簽名或蓋章)
統一編號： 聯絡電話：
聯絡地址：

輔佐人： (簽名或蓋章)
統一編號： 聯絡電話：
聯絡地址：

申請人身分證正面黏貼處	輔佐人身分證正面黏貼處
申請人身分證反面黏貼處	輔佐人身分證反面黏貼處

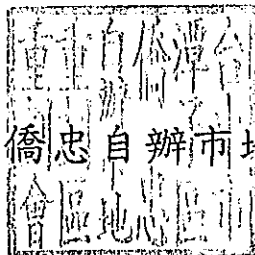
中華民國 107 年 月 日

注意事項：

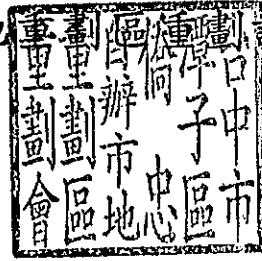
1. 應檢附申請人及輔佐人國民身分證正、反面影本，黏貼於本文件下方，並切結「與正本相符」字樣及簽章。與會時請申請人及輔佐人攜帶身分證明文件正本以供查核。
2. 如有申請輔佐人情形，請填妥本申請書，並將正本以親送或郵遞方式送達至臺中市政府(本府地政局重劃科代收)(403 臺中市西區三民路一段 158 號 6 樓)。

台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區 重劃計畫書

台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃會



台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區都市計畫書



壹、重劃地區及範圍：

一、重劃地區及範圍

(一) 本自辦市地重劃區土地座落於臺中市潭子區內，範圍包括僑忠段之部份土地，其四至範圍如下：

東至：以潭子區中山路二段及僑忠段 209 地號東側為界。

西至：以農業區及僑忠段 139 地號西側為界。

南至：以工業區及僑忠段 386 地號南側為界。

北至：以僑忠段 147 地號北側為界。

(二) 重劃區總面積約 4.355930 公頃。

二、本重劃區名稱：台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區。

貳、法令依據

一、平均地權條例第 58 條第 2 項暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定辦理。

二、本重劃區範圍業經臺中市政府 107 年 3 月 16 日府授地劃一第 10700523121 號函公告核定(如附件1)。

三、本重劃區都市計畫案屬於臺中市政府民國 107 年○月○日○號府授都企字第○號函公告實施「變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(內政部都市計畫委員會第 868 次會議決議變更內容明細表第 16 案)」。

四、內政部都市計畫委員會 105 年 1 月 26 日第 868 次會議審定「變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)案」暨同年 12 月 13 日第 890 次會議決議通過。

五、本重劃區經臺中市政府環境保護局 106 年 6 月 12 日中市環綜字第 1060061188 號函查告無須實施環境影響評估，檢附公文影本 1 份(如附件2)。

六、本重劃區非屬山坡地範圍無需辦理水土保持計畫審查，檢附公文影本 1 份(如附件3)。

七、本重劃區經臺中市政府農業局 106 年 5 月 22 日中市農林字第 1060017823 號函及臺中市政府文化局 105 年 5 月 26 日局授文資遺字

第 1060009851 號函查告，無受保護樹木、經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀，檢附公文影本 1 份（如附件 4）。

- 八、本重劃區經經濟部 104 年 12 月 31 日經地字第 10404606410 號函公告為地下水補注地質敏感區（G0005 臺中盆地），且本重劃區並無地質法第 3 條第 7 款及第 8 條所稱之土地開發行為，檢附行政院公報資訊網頁資訊及經濟部 105 年 4 月 13 日經地字第 10504601550 號函各 1 份（如附件 5）。

參、辦理重劃原因及預期效益：

一、都市計畫沿革：

本案係依臺中市政府教育局 103 年 5 月 28 日中市教秘字第 1030041390 號函示略以：「本文教區面積 3.91 公頃（幾乎為私人地），經本局評估無設校、社教館、體育場館等需求」，故已無留設之必要；為利取得及開闢周邊綠地、道路用地，故將其納入整體開發地區範圍；另因本計畫區東西向道路不足，故變更綠地為園道用地，俾供中山路與計畫區西側農業區道之銜接。案經內政部都市計畫委員會 105 年 1 月 26 日第 868 次會議審定。

而於該次會議決議（略以）：「本檢討案變更計畫內容，如超過公開展覽變更內容範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，再行辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」。因此自民國 105 年 4 月 1 日起 30 天再行辦理部分變更案件之公開展覽及說明會。再公展後提經 105 年 12 月 13 日第內政部都市計畫委員會第 890 次會議決議通過。

二、辦理重劃原因：

1. 本重劃區內原為都市計畫文教區土地，因無興辦學校之需求已逾 37 年未開闢利用，且使用開發項目受限，嚴重影響地主權益，於變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）案公展期間，經由土地所有權人提出陳情，予以納入變更案，以促進都市發展與地方繁榮，並保障私有地主權益。
2. 釐整並消除畸零不整地籍，使其立即可供建築使用。
3. 加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地合理有效使用。
4. 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，以充裕地方的財政，加速地方建設。

5. 響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。

三、公共設施取得與闢建數量：無償提供區內都市計畫所劃設之公園用地(兼供滯洪池使用)面積約 0.195472 公頃、園道用地面積約 0.812778 公頃、道路用地面積約 0.516281 公頃，全部公共設施合計約 1.524531 公頃，以重劃區內公共設施平均公告土地現值 24,591 元/m²加四成計算，可節省徵收費用約 524,856,385 元。

四、提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：本重劃區完成後預計可提供建築用地面積約 2.831399 公頃；依據變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）案居住淨密度每公頃約為 337 人換算可容納人數為 954 人；本重劃區預估土地增值幅度約為 1.47 倍。

五、重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：本重劃區地籍畸零不整且公設未徵收已延宕 37 年，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。

六、檢附重劃區土地使用現況圖 1 份(附件6)。

肆、重劃區內公、私有土地總面積及土地所有權人數：

一、本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表

項目	土地所有權人數	面積（公頃）	備註
公有	1	0.094269	中華民國(管理機關：財政部國有財產署)
私有	92	4.258558	符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定
私有	1	0.003103	未符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定
合計	94	4.355930	

備註：

1. 表列公私有面積係依土地登記簿所載摘錄統計，實際參加重劃面積應以實際分割測量面積為準。
2. 本重劃區籌備會經臺中市政府 106 年 3 月 1 日府授地劃一字第 1060013485 號函核定，於前揭日期核准成立之日前一年起至重劃完成前取得所有權者，除繼承取得者外，其持有土地面積未達本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積者，不計入同意及不同意的人數、面積比例。

二、本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖（如附件7）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (m ²)	目前使用情形 (簡要說明)
1	中華民國	財政部國有財產署	6	0.094269	現況為空地、荒地、水溝及小路
小計			6	0.094269	

伍、土地所有權人同意辦理重劃情形：

一、本重劃區土地所有權人辦理重劃意願：

本重劃區已徵得私有土地所有權人人數 64 人、同意面積 3.523205 公頃同意參加重劃，已符合平均地權條例第 58 條第 3 項但書規定。

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
92	65	70.65%	27	29.35%	4.258558	3.565505	83.73%	0.693053	16.27%
公有土地面積：0.094269 公頃					依法可抵充公有土地面積約 0.025777 公頃				

備註：表列面積應以實際分割測量面積為準。

二、座談會辦理情形：

本重劃區於 106 年 03 月 16 日假潭陽社區活動中心長青樓召開本重劃區座談會，計有 24 位土地所有權人到場。會中土地所有權人提出建議事項：地上物拆遷作業何時進行、位於園道用地上土地，可否按原地籍保留配回等等，業經本會於會上逐一說明及釋疑，並與土地所有權人意見溝通，檢附座談會會議紀錄 1 份（如附件 8）。

陸、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 0.025777 公頃，依平均地權條例第 60 條暨其施行細則第 82 條規定抵充區內共同負擔之公共設施用地，檢附抵充會勘紀錄（如附件 9）。

柒、土地總面積

重劃區公有土地面積共計 0.094269 公頃，私有土地面積共計 4.261661 公頃，及概估未登記土地面積約 0 公頃，合計 4.355930 公頃。



捌、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：

項目	面積 (公頃)	備註
公園用地兼供滯洪池使用	0.195472	表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。
園道用地	0.812778	
道路用地	0.516281	
合計	1.524531	

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

$$1.524531 \text{ 公頃} - 0.025777 \text{ 公頃} = 1.498754 \text{ 公頃}$$

三、公共設施用地平均負擔比例：

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

$$34.61\% = \frac{1.524531 - 0.025777}{4.355930 - 0.025777} \times 100\%$$



玖、預估費用負擔：

(一) 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如

項目	金額(元)	備註
工程費用		
(一) 基礎工程費		1. 應以經主管機關核定之工程設計預算書所載工程細目及金額為準。 2. 道路工程已含側溝、路燈、擋土牆、整地、人行道、分隔島及其他附屬設施所需之工程費用。 3. 公園用地工程已含照明、擋土牆、全部必要設施及主管機關列舉各項設施所需之工程費用。
1. 道路工程及路燈、交通號誌工程	28,050,000	
2. 整地工程(含土方工程)	11,730,000	
3. 污水下水道工程	6,730,000	
4. 排水工程	29,300,000	
5. 公園用地工程	5,200,000	
6. 滯洪沉砂池工程	15,030,000	
7. 雜項及其他工程費用	27,640,000	
8. 共同管道工程(含共同基金5%)	5,460,000	
9. 工程管理費(含規劃設計費、空污費及監造費)	16,120,000	
(一) 小計	145,260,000	
(二) 公用事業管線		
1. 自來水工程	5,600,000	應以電力、電信、自來水及天然氣等事業單位開立憑證之工程結算金額為準
2. 電力工程(含電塔地下化費用)	27,360,000	
3. 電信工程	1,000,000	
4. 天然氣工程	3,500,000	
(二) 小計	37,460,000	
(一)至(二)合計	182,720,000	
重劃費用		
地上物拆遷補償費	34,627,000	1. 依「修正臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」推估 2. 應以經理事會通過並辦理公告之金額為準
重劃作業費	7,158,800	含各項重劃業務、地籍整理、地政規費、估價報告(含估價師簽證)費及相關行政費用、細部計畫樁位公告作業
小計	41,785,800	
貸款利息	20,665,759	以年息2.63%計算,計息3年6個月。
合計	245,171,559	

(二) 預估費用負擔比率

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

$$15.39\% = \frac{245,171,559}{36,800 \times (43,559.30 - 257.77)} \times 100\%$$

(三) 本重劃區貸款利率：依據內政部 92 年 12 月 12 日內授中辦地字第 0920084846 號示，預估利率以不超過重劃計畫書報核當日中央銀行上網登載之五大銀行「平均基準利率」為原則。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 36,800 元，係參考不動產估價師評估報告之結論（詳如附件10）。

壹拾、 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=公共設施用地負擔比率+費用負擔比率

- 一、 共同負擔之公共設施用地負擔比率：34.61%
- 二、 重劃費用負擔比率：15.39%。
- 三、 合計平均重劃負擔比率：50.00%。

壹拾壹、 重劃內原有合法建物或既成社區受益程度較低者其重劃土地負擔減輕原則：

本重劃區無原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配或無需訂定減輕負擔原則。

壹拾貳、 財務計劃：

- 一、 資金需求總額約新台幣 245,171,559 元。
- 二、 財源籌措方式：前款所需費用擬由理事會負責籌措支應。
- 三、 償還計畫：由土地所有權人以區內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。
- 四、 現金流量分析：

依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

項目		合計	106年	107年	108年	109年
		(萬元)				
重劃負擔 總費用	工程費	18,272		5,489	836	913
	重劃費用	4,179	836	2,067	836	418
	小計	22,451	836	7,556	12,713	1,331
	貸款利息	2,067	77	699	1,170	123
	小計	2,067	77	699	1,170	123
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	24,516				24,516
	小計	24,516				24,516
當期淨值			(913)	(8,268)	(13,883)	23,063

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

五、本重劃區預估取得抵費地面積 6,662 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 36,800 元，與重劃負擔總費用相符，財務尚屬可行。

壹拾參、預定重劃作業進度：

本重劃區預定工作期間為 3 年 6 個月，預計從民國 106 年 01 月至民國 109 年 6 月止（詳附件 11）。

壹拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附件 12。

壹拾伍、附件：

- 一、本重劃區範圍公告核定函。
- 二、本重劃區查告無須實施環境影響評估公文。
- 三、本重劃區非屬山坡地範圍無需辦理水土保持計畫審查公文。
- 四、本重劃區查告無珍貴樹木、經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀公文。
- 五、本重劃區屬地質敏感區公文。
- 六、本重劃區土地使用現況圖。
- 七、公有土地分布示意圖
- 八、座談會會議紀錄。
- 九、抵充會勘紀錄。
- 十、不動產估價師評估報告摘要。
- 十一、重劃區預定工作進度表。
- 十二、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

附件 11、台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區預定工作進度表

項次	工作項目	預定工作進度
1	發起成立籌備會	自 106 年 1 月 至 106 年 3 月
2	成立重劃會	自 106 年 3 月 至 106 年 5 月
3	召開會員大會審議重劃範圍	自 106 年 5 月 至 106 年 6 月
4	重劃範圍申請核定	自 106 年 6 月 至 107 年 2 月
5	徵求同意	自 106 年 3 月 至 107 年 2 月
6	召開會員大會審議重劃計畫書(草案)	自 107 年 2 月 至 107 年 3 月
7	申請核准實施市地重劃	自 107 年 3 月 至 107 年 5 月
8	陳述意見及召開聽證	自 107 年 6 月 至 107 年 7 月
9	審議重劃計畫書及聽證紀錄	自 107 年 6 月 至 107 年 8 月
10	變更都市計畫書圖報核及公告實施	自 107 年 8 月 至 107 年 9 月
11	公告重劃計畫書	自 107 年 8 月 至 107 年 9 月
12	籌編經費及公告禁止移轉	自 108 年 1 月 至 108 年 12 月
13	現況調查及測量	自 107 年 3 月 至 107 年 9 月
14	工程規劃設計	自 107 年 3 月 至 107 年 6 月
15	查定重劃前後地價	自 107 年 6 月 至 107 年 8 月
16	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 107 年 9 月 至 107 年 12 月
17	工程施工	自 107 年 7 月 至 108 年 6 月
18	土地分配設計及計算負擔	自 108 年 3 月 至 108 年 5 月
19	分配結果公告及異議之處理	自 108 年 6 月 至 108 年 10 月
20	工程驗收、相關單位接管	自 108 年 4 月 至 108 年 10 月
21	申請地籍整理及土地登記	自 108 年 11 月 至 109 年 1 月
22	交接土地及清償	自 109 年 2 月 至 109 年 3 月
23	申請核發重劃費用負擔證明書	自 109 年 3 月 至 109 年 4 月
24	財務結算	自 109 年 4 月 至 109 年 5 月
25	成果報告並解散重劃會	自 109 年 5 月 至 109 年 6 月

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。

正本

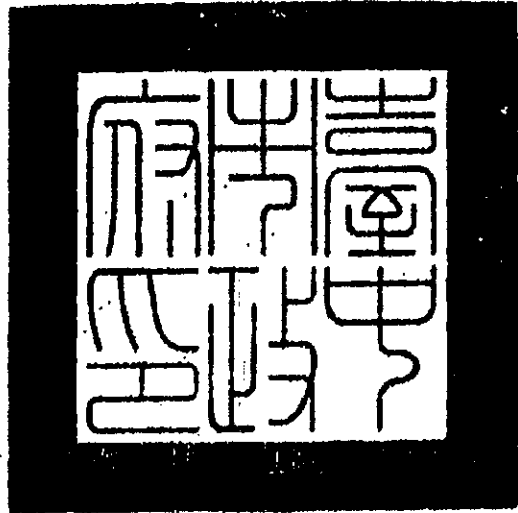
發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國107年3月16日
發文字號：府授地劃一字第10700523121號
附件：



主旨：公告核定「臺中市潭子區僑園」。

依據：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條。

公告事項：

一、本重劃區面積4.355930公頃，重劃範圍之四界如下（詳附圖）：

（一）東至-以潭子區中山路二段及僑忠段210等地號東側為界。

（二）西至-以農業區及僑忠段139等地號西側為界。

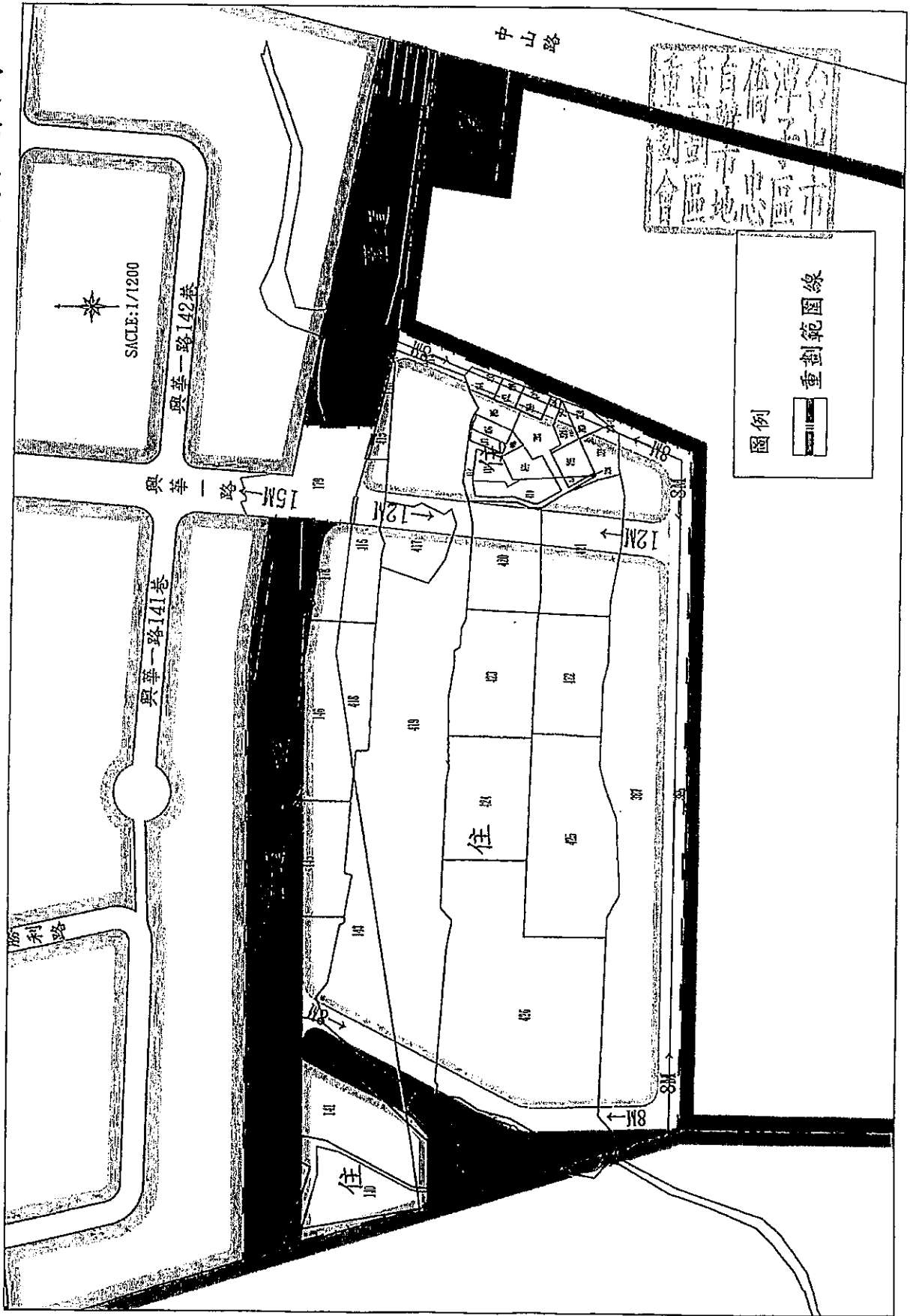
（三）南至-以工業區及僑忠段386地號南側為界。

（四）北至-以僑忠段147等地號北側為界。

二、本案重劃範圍核定函、公告文及重劃範圍圖於本府地政局公告欄張貼並於該局網站（<http://www.land.taichung.gov.tw/>）公告。

市長 林佳龍

台中市潭子區僑忠自辨市地重劃區都市計劃地籍套繪圖



正本

發文方式：郵寄(普通)

掛號：

保存年限：

臺中市政府環境保護局 函

地址：40301臺中市西區民權路99號

承辦人：陳鈞閔

電話：04-22289111分機66135

電子信箱：s0008@taichung.gov.tw

台中市西區大業北路37號1樓

受文者：臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃會



發文日期：中華民國106年6月12日

發文字號：中市環綜字第1060061188號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

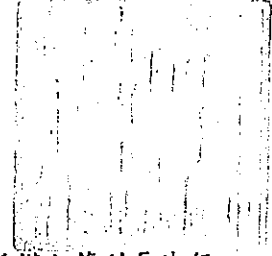
主旨：有關貴會函詢本市潭子區僑忠段134-2、136~147、163、166、167、170、171、177、178、191（部分）、192、193、193-1、194、195（部分）、197（部分）、209（部分）、210~214、216~218（均為部分）、379（部分）、386~390、388-1、392~426、428~432、438-1地號等84筆地號土地，申請開發面積為43,559.3平方公尺，申請辦理社區興建工程，是否應實施環境影響評估乙案，請查照。

說明：

- 一、依據臺中市政府地政局106年6月7日中市地劃一字第1060020486號函辦理。
- 二、本局既經臺中市政府地政局本目的事業主管機關權責認定應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條第1項第1款「社區興建工程」之規定判認應否實施環境影響評估，並填具「開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」，本局爰依前開規定判定免實施環境影響評估。
- 三、本案本局係依據開發單位函詢所附資料及當時「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之法令進行判定，惟開發單位所提供之資料如有錯誤不實，導致本局判定錯誤，應由開發單位負相關責任。

正本：臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃會
副本：臺中市政府地政局、本局綜合計畫科

局長 白智榮



本案依分層負責規定授權主管科長決行

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府水利局 函

台中市西區大業北路37號1樓

地址：42007臺中市豐原區陽明街36號

承辦人：詹總儒

電話：0422289111#53510

電子信箱：ruby111155@taichung.gov.tw

受文者：台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃會

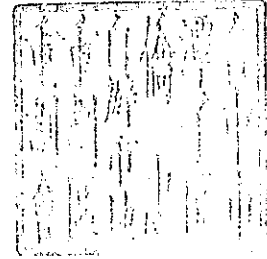
發文日期：中華民國106年5月23日

發文字號：中市水坡字第1060037930號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：



主旨：有關貴會函詢本市潭子區僑忠段134-2地號等84筆土地是否為屬山坡地範圍乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴會106年5月18日橋中自重字第013號函。
- 二、經查本市潭子區僑忠段全段非屬劃定公告之山坡地範圍，非屬劃定公告之特定水土保持區。
- 三、為簡政便民，爾後如欲查詢山坡地範圍可至山坡地資訊查詢系統(<http://www.wrbeoc.taichung.gov.tw/slide/>)。

正本：台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃會

副本：本局坡地管理科

局長周廷彰

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

臺中市政府農業局 函

地址：42007臺中市豐原區陽明街36號

承辦人：金佐詩

電話：22289111-56216

電子信箱：ovo@taichung.gov.tw

403

台中市西區大業北路37號1樓

受文者：台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國106年5月22日

發文字號：中市農林字第1060017823號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：



裝

主旨：有關潭子區僑忠自辦市地重劃區內有無本市列管受保護樹木乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴會106年5月18日僑忠自重字第012號函。

二、有關本市列管受保護樹木相關規定及座落位置，可直接由本局網站首頁→業務服務專區→林務自然保育科→受保護樹木專區中查詢。貴會提供之重劃區地號清冊及地籍套繪圖範圍內目前無本市列管受保護樹木。

訂

正本：台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃會

副本：本局林務自然保育科

線

局長 王俊雄

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府文化局 函

地址：40701臺中市南區復興路三段362號R10

承辦人：陳德軒

電話：22290280#512

電子信箱：coco40923@taichung.gov.tw

40352

臺中市西區大業北路37號1樓

受文者：臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國106年5月26日

發文字號：局投文資遺字第1060009851號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如地籍清冊



主旨：有關貴會函詢本市「潭子區僑忠段」等84筆土地，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會106年5月18日僑忠自重字第014號函。
- 二、旨揭地號土地經查未屬依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟及文化景觀範圍內，惟鄰近本市疑似遺址「頭家厝遺址」，於日後營建工程或其他開發行為進行中，請依「文化資產保存法」第33、57及77條等規定，如有發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或古物價值者時，應即停止工程或開發行為之進行，並報本局處理。
- 三、另建議貴會可於開發行為前先行邀請考古學者專家，進行遺址價值及內涵調查評估，以免影響後續工程進行。

正本：臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃會

副本：臺中市文化資產處

局長 張志誠

› 首頁 › 設為首頁 › 網站導覽 › 下載專區 › 常見問題 › English

◀ 關於公報 ▶ 公報資訊 ▶ 公報查詢 ▶ 網路資源 ▶ 會員專區

對於本網站提供之相關資訊，如有任何疑義，請逕向公（發）布機關洽詢。

經濟部公告
中華民國104年12月31日
經地字第10404606410號

主旨：訂定「地下水補注地質敏感區（G0005臺中盆地）」，並自即日生效。

依據：地質法第五條第一項、地質敏感區劃定變更及廢止辦法第四條及第十三條第一項。

公告事項：訂定「地下水補注地質敏感區（G0005臺中盆地）」範圍圖詳如附件1至附件10，劃定計畫書得向臺中市政府、南投縣政府、彰化縣政府、本部中央地質調查所閱覽，或逕自本部中央地質調查所全球資訊網站（網址：<http://www.moeacgs.gov.tw/main.jsp>）「地質法專區」下載電子檔。

部長 鄧振中

附件（請參見PDF）

Top



對於本網站提供之相關資訊，如有任何疑義，請逕向公（發）布之機關洽詢

行政院公報印中心 服務專線：02-23924146 / 傳真專線：02-23569970

電子信箱：ego@gazette.nat.gov.tw

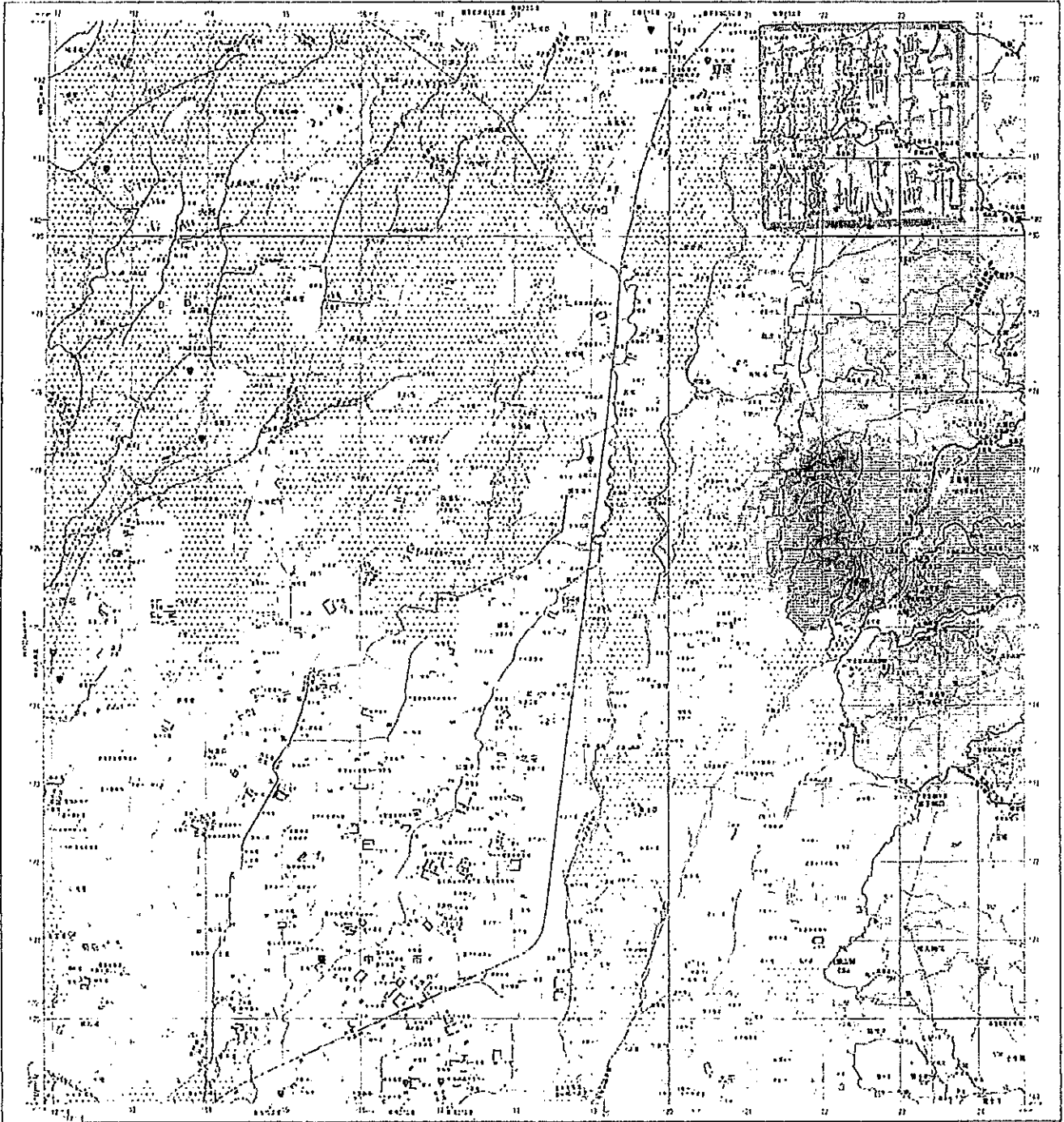
服務時間：每週一至週五上班時間AM 8:30~12:30 PM 1:30~5:30

公報紙本訂閱，請洽國家書店松江門市（壽威）：02-27960359

國家發展委員會 版權所有 / 本站建議使用IE7 以上瀏覽，800x600 或1024x768 螢幕解析

地下水補注地質敏感區範圍圖
G0005臺中盆地地質敏感區

【95213NE 臺中市】



圖例

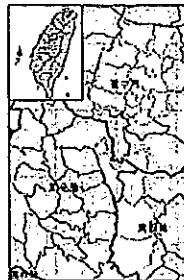
[] 地質敏感區範圍

底圖：臺灣地區二萬五千分之一地形圖(第三版)

比例尺：1:50,000

圖例

1. 地質敏感區範圍
 2. 地質敏感區外圍
 3. 地質敏感區內
 4. 地質敏感區外
 5. 地質敏感區內
 6. 地質敏感區外
 7. 地質敏感區內
 8. 地質敏感區外
 9. 地質敏感區內
 10. 地質敏感區外



經度 120°52'30"W	經度 120°52'45"E	經度 120°52'15"W
緯度 95°21'30"W	緯度 95°21'15"E	緯度 95°21'00"W
經度 120°52'15"W	經度 120°52'00"E	經度 120°51'45"W

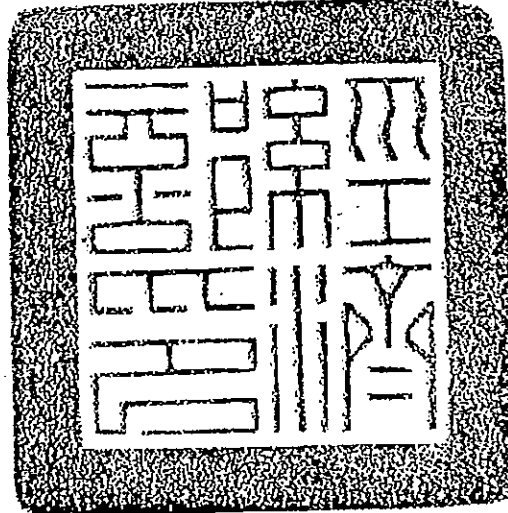
地質敏感區劃定：經濟部

製圖年度：中華民國104年



經濟部 令

發文日期：中華民國 105 年 04 月 13 日
發文字號：經地字第 10504601550 號



有關地質法第三條第七款及第八條所稱「土地開發行為」，指資源開發、土地開發利用、工程建設、廢棄物處置、天然災害整治或法令規定有關土地開發之規劃、設計及施工，而有下列情形之一：

- 一、依環境影響評估法第五條規定，應實施環境影響評估者。
- 二、應適用或準用土地使用分區變更規定，且其依相關法令規定須送審之書圖文件應由依法登記執業之應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師或水土保持技師辦理及簽證者。
- 三、應擬具水土保持計畫，且其依相關法令規定須送審之書圖文件應由依法登記執業之應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師或水土保持技師辦理及簽證者。
- 四、依建築法相關規定，應進行基地地下探勘者。

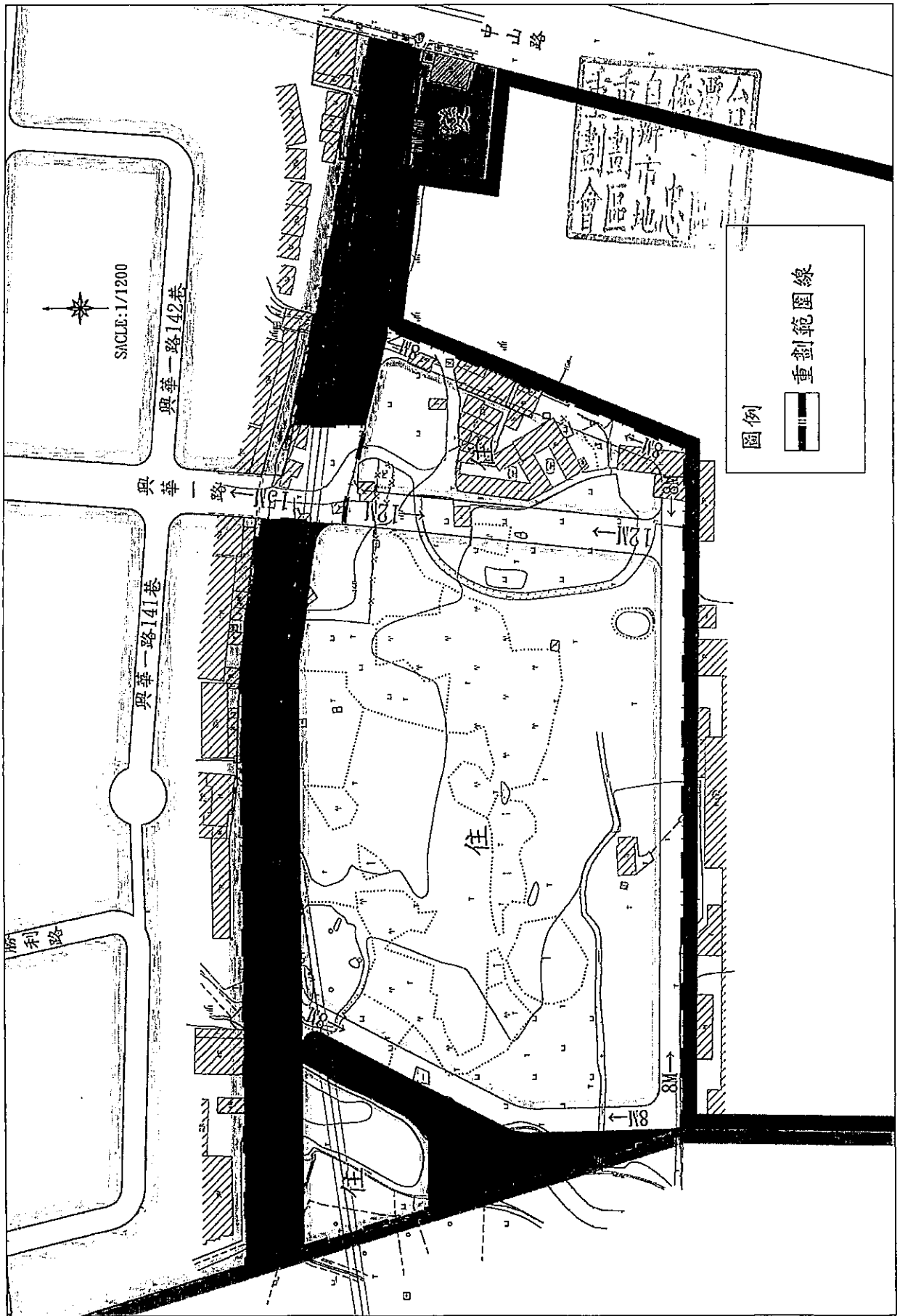
部長鄧振中公出
政務次長卓士昭代行

裝

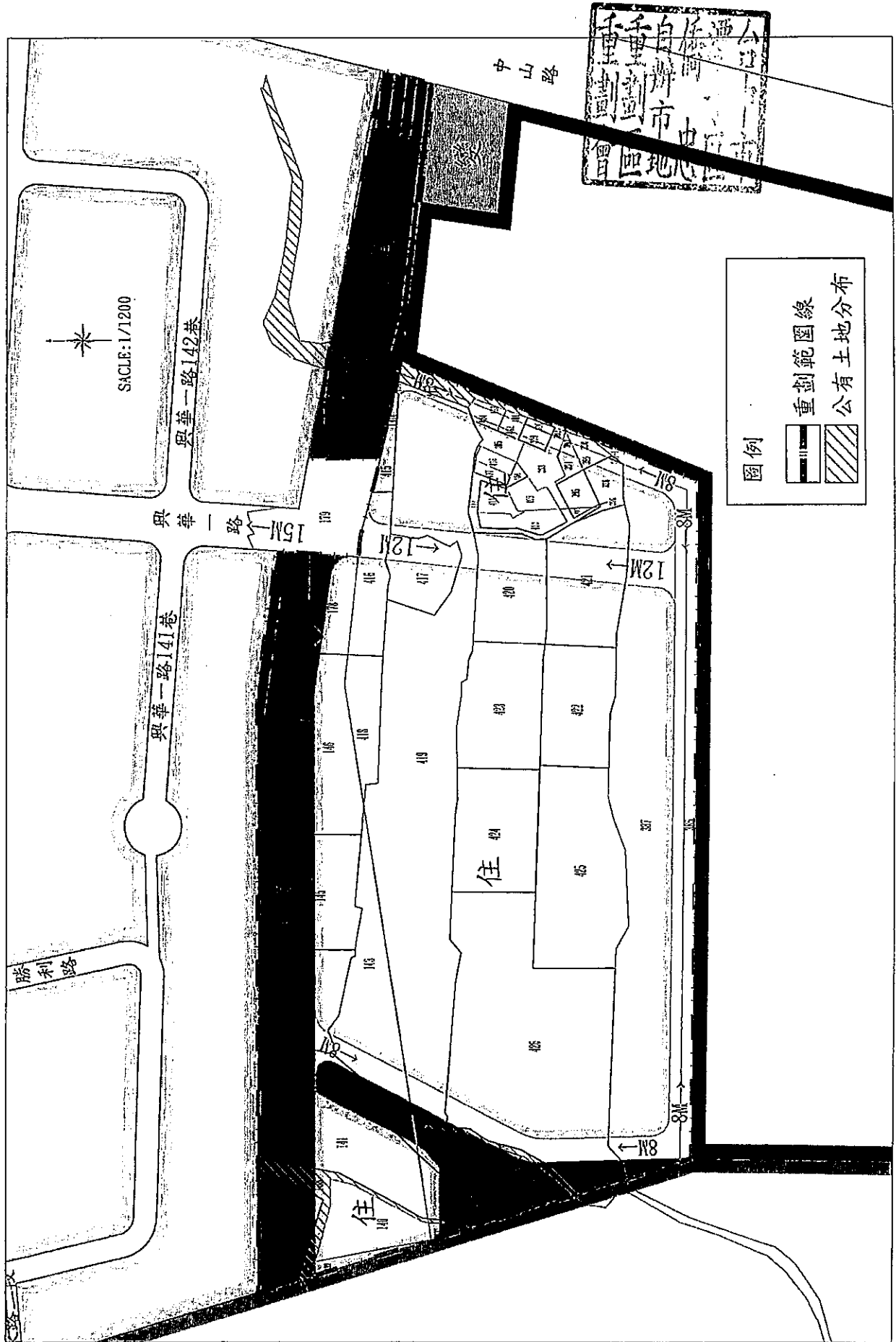
訂

線

台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區土地使用現況圖



台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區公有土地分布示意圖



台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃意旨座談說明會紀錄

壹、時間：106年03月16日（星期四）下午三時三十分

貳、地點：潭子區潭陽社區活動中心長青樓

參、主席：陳 熙

肆、出席人員：詳如簽到簿。

伍、會議紀錄：

一、主席報告

首先感謝各位地主於百忙中撥空親自出席本次說明會。本重劃區業經 臺中市政府 106年3月1日府授地劃一字第1060013485號函成立籌備會。目前依法辦理徵求同意參加重劃暨重劃意旨座談會，各地主如對於重劃作業有疑義或不瞭解部份，歡迎於會上提出意見，如再有不瞭解之處，本會將派人至府上解說。

今天到場許多地主都很關心本重劃區進度，本籌備會已徵求私有地主人數及面積過半同意，待本次座談會過後，將儘速召開會員大會成立重劃會、範圍核定及重劃計畫書核定、公告作業。

二、地主詢問及意見陳述

(1) 地主江謝 玉之子：有關重劃區地上物拆遷作業，是由地主自行拆除或重劃會代為拆遷，有預計何時辦理拆遷嗎？

籌備會答覆：本重劃區將於成立重劃會後，重劃會將發函通知所有權人辦理地上物查估作業，遂後召開理事會辦理地上物拆遷補償數額之查定作業，並於地上物補償費公告期滿確認後，發放補償費以及辦理地上

物拆除作業。

(2) 地主陳明：本人土地位於園道用地上，可籍保留配回，日後施工時會否影響本人區構。



籌備會答覆：

1. 園道係為共同負擔之公共設施用地，重劃後為臺中市政府管有，故無法按原地籍保留配回。
2. 有關施工是否影響地主區外房屋結構部份，因為地主房屋係座落於園道北側之住宅區，施工時僅其房屋面前園道施作，屆時僅影響住戶出入通行，而施工時重劃會也會加強工地安全管理。

(3) 地主游枝：請提供座談會簡報。

籌備會答覆：本會業已準備精簡說明會資料，如地主需要完整簡報資料，本會將於會後派專人親送，並解說內容。

三、臨時動議：無。

陸、座談說明會照片 106/03/16

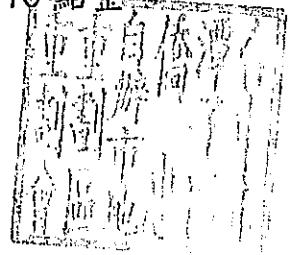


重慶自治區
重慶市
依何
潭子
台子

重慶自治區
重慶市
忠縣區
忠縣區

台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區國有土地現地抵充會勘紀錄

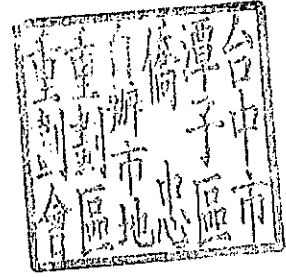
- 一、時間：中華民國 106 年 6 月 30 日(星期五)上午 10 點整
- 二、集合地點：重劃區現場
- 三、出席單位及人員：詳如簽到簿
- 四、會勘結論：
 1. 貴分署管有之土地計有僑忠段 138 地號等 6 筆土地，面積約 942.69 m²。
 2. 依據平均地權條例第 60 條規定函示經現地會勘後，其作為道路、溝渠者計有僑忠段 138 地號等 5 筆土地，面積 257.77 m²，予以抵充為公共設施用地，如附件清冊所示。



2017/7/14

潭子區僑忠自辦市地重劃區中華民國(國有財產署)抵充清冊

土地 地號	段別	土地面積 (m ²)	持分 比例	持分面 積 (m ²)	預計抵充 面積道路 (m ²)	預計抵充 面積溝渠 (m ²)	參與分 配面積 (m ²)	姓名	備 註
138	僑忠	311.51	1/1	311.51		24.22	287.29	中華民國(財政部國有財產署)	
197	僑忠	944.12	1/1	404.78	124.22	41.07	239.49	中華民國(財政部國有財產署)	參與重劃面積約404.78m ²
379	僑忠	494.85	1/1	121.60		2.57	119.03	中華民國(財政部國有財產署)	參與重劃面積約121.60m ²
413	僑忠	64.98	1/1	64.98	10.79	54.19	0.00	中華民國(財政部國有財產署)	
431	僑忠	16.81	1/1	16.81		0.71	16.10	中華民國(財政部國有財產署)	
438-1	僑忠	23.01	1/1	23.01			23.01	中華民國(財政部國有財產署)	
				942.69	135.01	122.76	684.92		





台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區國有土地現地抵充會務紀錄

- 一、時間：中華民國 106 年 6 月 30 日 (星期五) 上午 10 點整
- 二、集合地點：重劃區現場
- 三、出席單位及人員：

單位	簽名處	備註
財政部國有財產署 中區分署	林季 翁	
重劃會	葛 明 李 忠 李 忠	

財政部國有財產署中區分署 函

機關地址：台中市西區民生路168號3、4樓

聯絡方式：李俊銘 04-23025353#1208

臺中市西區大業北路37號1樓

受文者：臺中市潭子區僑忠自辦市地重
劃區重劃會

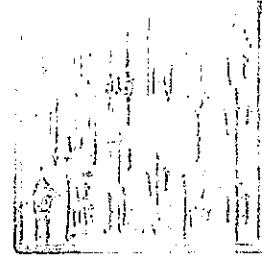
發文日期：中華民國106年7月31日

發文字號：台財產中勘字第10600126540號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：



主旨：貴會檢送106年6月30日辦理本分署管有土地抵充會
勘紀錄乙案，本分署意見如說明，請查照。

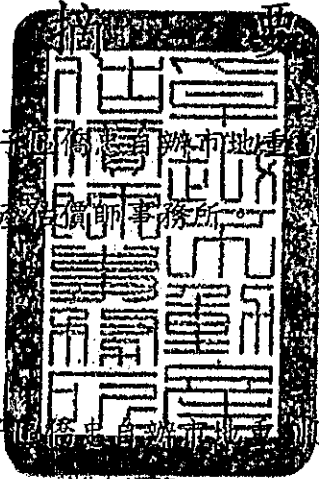
說明：

- 一、復貴會106年7月17日僑忠自重字第036號函。
- 二、本分署派員於106年6月30日會同辦理抵充土地會
勘，經查現況實作道路、水溝部分與貴會檢附清冊
相符，爰得依平均地權條例第60條規定抵充之。
- 三、另，因本分署管有土地部分位重劃區外，參與重劃
之土地面積應俟重劃區邊界分割後，依實際面積辦
理。

正本：臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃會

副本：臺中市政府地政局

分署長 吳文貴



壹、委託人：台中市潭子區僑農自辦市地重劃區重劃會。

貳、受託人：卓越不動產估價師事務所。

參、基本資料：

一、勘估標的：

以台中市潭子區僑農自辦市地重劃區完成後，共劃分為 3 塊可供分配區塊(住宅區)及未來無償捐贈登記為公有之公共設施用地，其中包括園道用地、道路用地及公園用地兼供滯洪池使用。

二、土地面積：

依委託者提供資料，重劃後可供建築總面積為 28,313.99 平方公尺，公共設施用地總面積為 15,245.31 平方公尺，重劃區重劃後總面積為 43,559.30 平方公尺。

三、建物面積：

本案土地改良物不列入評估範圍。

四、土地所有權人：

依據本案重劃計畫書內容所載，公有 1 人，私有 95 人，共計 96 人。

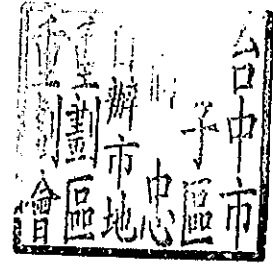
五、重劃前、後土地使用分區：

住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 180%。

六、勘估標的使用現況：

重劃區於現場勘察當時之使用現況部份為建築物坐落，部份為閒置空地及農作使用，建築物種類為鐵皮造平房。

AA1070320-2



肆、 估價前提

一、 估價目的：

重劃前後地價查估結果作為土地交換分配、計算公共設施負擔、繳納差額地價、變通補償及財務可行性評估之參考。

二、 價格種類：

考量市地重劃前、後地價查估具多重估價目的(但並不作為區內土地買賣交易參考之用途)，及市地重劃前、後各土地所有權人之產權狀態均維持原有，而參與重劃前後土地位置係採原位次分配原則；為使本案重劃前後地價查估結果符合「平等負擔原則」暨全體參加重劃之土地所有權人按其重劃完成後配回土地之受益比例，分攤公共設施用地及重劃費用，以及因重劃而受損失者(例如無法配地並喪失土地所有權者)，應以「公平正義原則」施以「金錢補償」。故本案擬以「特定價格」評定結果作為公共設施用地負擔、費用負擔繳納差額地價及土地交換分配等目的使用；另建議以「正常價格」評定結果作為土地所有權人變通補償之用途。茲就「正常價格」與「特定價格」定義及採用之理由說明如下：

- (一) 正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。
- (二) 特定價格：指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。

由於重劃後地價屬「預測未來地價」性質，亦屬「具期待因素」形成之地價性質(或為公共設施效益資本化地價性質)，同時因市地重劃



期間區內土地均屬禁限建狀態，查估當時之重劃後地價無法與毗鄰成熟地區可建築土地價格相比擬。實際上，於重劃事業完成前重劃後地價無法實現。

三、估價條件：

(一) 依不動產估價技術規則第 114、115、122-1 條規定，市地重劃屬權利估價，應考慮「契約內容、權利存續期間、權利登記狀況(重劃前後產權狀態均維持原有，參與重劃土地分配位置採原位次分配原則)、相關法令規定(平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等)、民間習俗及正常市場權利狀態」等影響權利價值之因素估計之。

『由於重劃前後地價查估之結果涉及市地重劃土地分配之公平性，對於重劃區內各宗土地評估「相對價格」之重要性，亦不可忽視，蓋其重要性高於土地之「絕對價格」。茲所稱相對價格，其包括了參加重劃土地之平均地價、地價上漲率、重劃前宗地間地價價差、重劃後宗地間地價價差等各種地價，均需一併予以考量(陳明燦，2012，土地重劃理論與實務，台北大學)。』

(二) 重劃前地價查估之估價條件，係依據市地重劃實施辦法第 20 條規定進行，重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告土地現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。

(三) 重劃後地價查估之估價條件，係依據市地重劃實施辦法第 20 條規定進行，重劃後之地價應參酌各街廓土地位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街



之路線價或區段價。

四、價格日期：

依委託者指示本案重劃前後地價查估之價格日期定於民國 107 年 03 月 20 日。

五、勘察日期：

中華民國 107 年 03 月 20 日。

伍、評估價值結論：

本案重劃前地價之查估，係依市地重劃實施辦法第 20 條規定進行，重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。而重劃後地價之查估，係依據市地重劃實施辦法第 20 條規定進行，重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。估價過程係先評估假設已完成本重劃事業，土地所有權人取得重劃分配之土地，可自由買賣交易之價值，再考量土地開發完成後須經歷之環境成熟度修正等因素，調整至價格日期當時之適當價格(正常價格)。

重劃後「特定價格」評估係以基準分配區塊之正常價格為基礎，考量自價格日期開始辦理重劃事業土地開發須籌編經費、測量範圍、現況調查、工程規劃及施工、計算負擔及分配設計、異議處理、地籍整理、交接、清償債務及財務結算、重劃結果公告及通知土地所有權人與重劃會解散等工序時之人事行政、銷售及不確定性風險管理等相關費用後所為之適當調整。



本案評估重劃後價格所採用之估價方法為比較法及土地開發分析法，先劃定不同分配區塊，並選定「基準分配區塊」，同時評估基準分配區塊之「區段地價」；復評估各分配區塊與基準分配區塊間之差異，再據以評估各分配區塊之區段地價。公共設施用地區段則以重劃後區內平均地價評估之。評估重劃前地價則先評估各項影響地價之因素，復參考公告現值區段地價分布情形及各宗土地之重劃前、後之受益程度劃分地價區段，據以計算重劃前各宗土地之重劃前地價。

本案重劃後地價查估結果說明如下：

本案勘估範圍共劃分為 3 個可供分配之地價區段(住宅區)及未來無償捐贈登記為公有之公共設施用地(園道用地、道路用地及公園用地兼供滯洪池使用)之地價區段，其評估結果為重劃後可分配街廓(住宅區)平均地價 36,800 元/平方公尺；重劃後地價總額 1,041,954,832 元 (不含公共設施用地地價)。

不動產估價師： 

- 1.證照字號：(93)台內估字第 180 號。
- 2.開業證書字號：(101)中市地估字第 40 號。
- 3.公會會員證書：(107)中估師證字第 022 號。

台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區都市計劃地籍套繪圖

