



臺中市豐原區大湳自辦 市地重劃區重劃計畫書

簡報單位：臺中市豐原區大湳自辦市地重劃會

簡報大綱

1

都市計畫沿革
與重劃範圍

2

土地所有權人
同意辦理重劃情形

3

重劃負擔
比率概計

4

財務計畫

5

預計重劃作業進度

都市計畫沿革與法令依據

1. 都市計畫發布日期及文號為臺中縣政府民國76年3月21日76府建都字第41172號公告發布豐原都市計畫（南田里附近、豐洲、大湳地區）細部計畫，並自發布日起實施。
2. 依據平均地權條例第58條第2項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26條規定辦理。

重劃範圍

東至

以30M(4-3)計畫道路(不含)邊緣及慈興段44、105、106-1地號地籍線為界。

西至

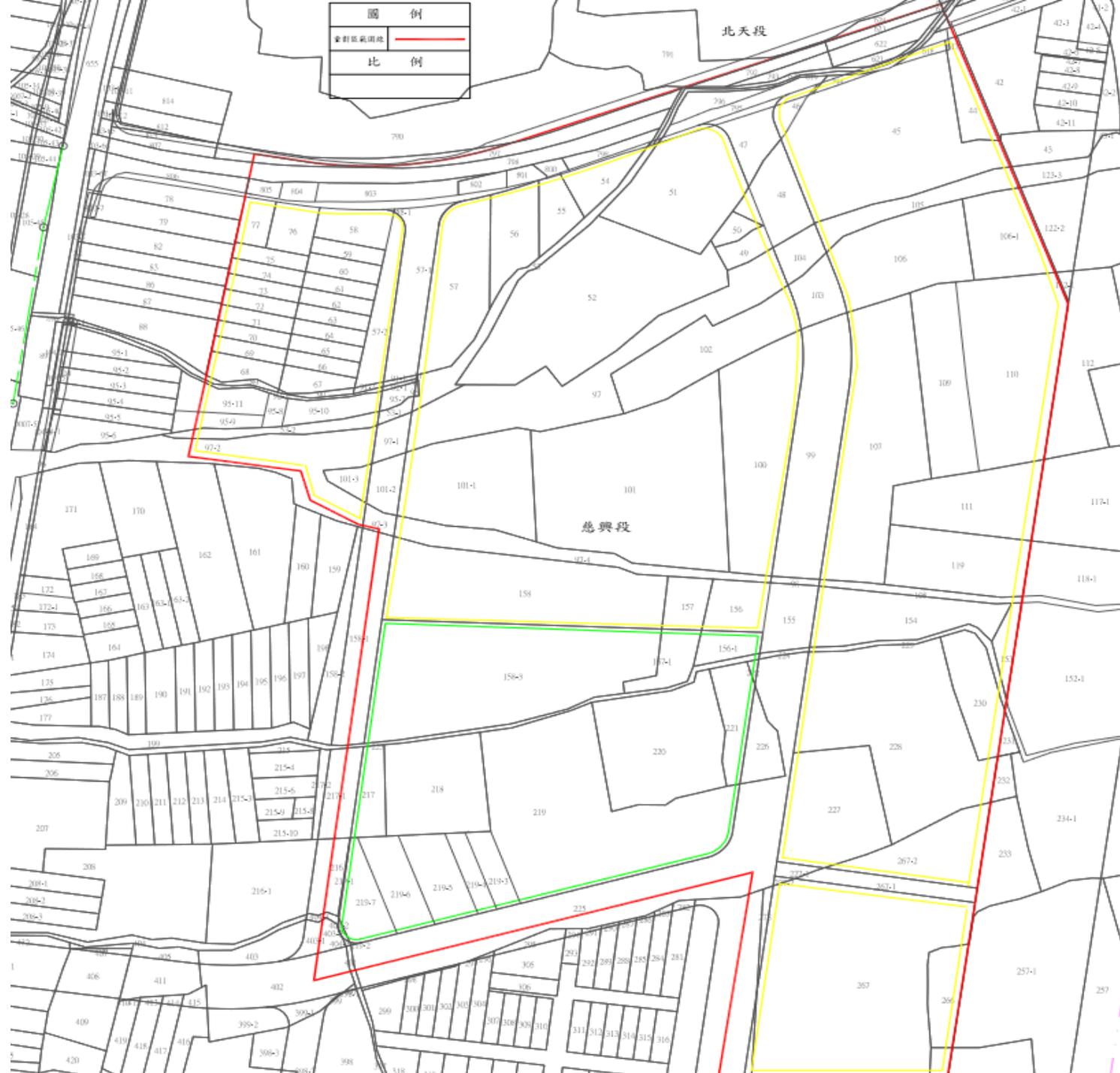
以慈興段68、69、70、71、72、73、74、75地號等土地地籍線及8M(未編號)計畫道路中線為界。

南至

以慈興段267地號等土地地籍線及12M(11-6)計畫道路中線為界。

北至

以12M(11-4)計畫道路(包括)為界。



土地所有權人同意辦理重劃情形

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(平方公尺)	申請(同意)面積(平方公尺)		未申請(同意)面積(平方公尺)	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
134	72	53.73%	62	46.27%	39,362.87	23,897.46	60.71%	15,465.41	39.29%
公有土地面積：4,002.69 m^2					可抵充公有土地面積：1,453 m^2				

本重劃區土地所有權人辦理重劃意願：依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定計入私有土地所有權人同意統計人數134人，面積合計39,362.87平方公尺。

重劃負擔比率概計(公共設施用地負擔)

項目	面積(公頃)	備註
鄰里公園用地兼供 兒童遊樂場用地	0.717428	本表公共設施用地 實際面積，以依法 定樁、分割、登記 之面積為準。
道路用地	0.722692	
合計	1.440120	

公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川、及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地面積}} \times 100\% \\
 &= \frac{14,401.20 - 1,453}{43,380.28 - 1,453} \times 100\% \\
 &= \frac{12,948.20}{41,927.28} \times 100\% \\
 &= 30.88\%
 \end{aligned}$$

重劃負擔比率概計(費用負擔)

項	目	金額 (元)	說明及備註
工程費	填土整地及拆除工程	16,950,711	以工程主管機關核定數為準。
	道路及側溝等工程	24,502,217	
	雨污水下水道工程	20,504,319	
	路燈及交通設施工程	11,751,627	
	公用事業管線工程	21,813,636	含自來水、電力、電信、天然氣等工程(以地下化方式辦理)。
	公園設施	15,576,138	以工程主管機關核定數為準。
	滯洪池及排水箱涵工程	22,516,352	
	小計(含設計監造費)	133,615,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費或救濟金、自動拆除獎勵金	100,870,168	送經主管機關核備之金額為準(不含20戶既成社區)
	重劃作業費	7,160,000	含人事費、業務費、旅運費、設備費、召開會議、地籍資料及謄本、地上物查估費用、估價師費用、測量費用、地籍測量及重劃各項費用等。
	小計	108,030,168	
	貸款利息	14,666,114	依五大銀行基準利率，以年2.63%計算，限期五年。
	總計	256,311,282	

費用負擔平均負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{133,615,000 + 108,030,168 + 14,666,114}{40,100 \text{ 元/m}^2 \times (43,380.28 - 1,453)} \times 100\% = 15.24\%$$

土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 = 30.88% + 15.24% = 46.12%。

以上數據仍屬概估數額，實際工程費用及補償數額之發放、重劃後地價之評定，仍應依照相關法令辦理之。

財務計畫

- 1.資金需求總額：新臺幣256,311,282元。
- 2.財源籌措方式：前款所需費用擬由理事會負責籌措支應。
- 3.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。
- 4.現金流量分析：詳如下表。

開發年期	106年	107年	108年	109年	110年	
各年期 預估支用數	1,200,000	5,500,000	194,400,668	26,723,000	13,821,500	
各年 估算 利息 本金	106年	600,000	0	0	0	
	107年	1,200,000	2,750,000	0	0	
	108年	1,200,000	5,500,000	97,200,334	0	
	109年	1,200,000	5,500,000	194,400,668	13,361,500	0
	110年	1,200,000	5,500,000	194,400,668	26,723,000	6,910,750
貸款利息	$[(4.5 \times 1,200,000) + (3.5 \times 5,500,000) + (2.5 \times 194,400,668) + (1.5 \times 26,723,000) + (0.5 \times 13,821,500)] \times 2.63\% = 14,666,114$					

預定重劃作業進度

本重劃區預定重劃工作進度表。自民國103年4月起至110年7月止。

本表工作項目及預訂工作進度時間，可視重劃實際狀況自行調整研訂。

工作項目	預定工作進度			
	自	至	自	至
一、發起成立籌備會	103年04月	103年04月		
二、籌編經費	106年01月	107年12月		
三、舉行土地所有權人座談會(徵求同意)	103年09月	106年12月		
四、研訂市地重劃計畫書報核	104年07月	108年01月		
五、公告重劃計畫書	108年02月	108年04月		
六、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	108年02月	108年02月		
七、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	108年07月	109年12月		
八、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	107年06月	109年12月		
九、工程規劃設計	108年05月	109年02月		
十、查定重劃前後地價	109年02月	109年06月		
十一、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	108年05月	108年10月		
十二、工程施工	109年03月	110年03月		
十三、土地分配設計及計算負擔	109年07月	109年12月		
十四、分配草案會員大會	110年01月	110年02月		
十五、分配結果公告及異議處理	110年03月	110年04月		
十六、地籍整理及權利變更登記	110年05月	110年08月		
十七、交接及清償	110年08月	110年09月		
十八、財務結算	110年10月	110年11月		
十九、成果報告	110年11月	110年12月		



簡報結束 敬謝指教