

臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)  
本計畫書以臺中市政府核定內容為準

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落臺中市豐原區，範圍包括慈興段及北天段部分土地，總面積約 43,380.28 平方公尺(實際面積以辦理邊界逕為分割之實測面積為準)，範圍四至如下：

東：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：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：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：以 12M(11-4)計畫道路(包括)為界。

二、法令依據

1. 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。
2. 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。
3. 本重劃區依照臺中市政府環境保護局 105 年 3 月 9 日中市環綜字第 1050023606 號函復判定免實施環境影響評估。
4. 本重劃區依照臺中市政府水利局 105 年 1 月 15 日中市水坡字第 1050002521 號函復非屬劃定公告之山坡地範圍內，故免製作水土保持計畫。
5. 本重劃區經臺中市政府文化局 105 年 1 月 19 日局授文資遺字第 1050001004 號函復未屬依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、聚落、遺址及文化景觀。
6. 本重劃區經臺中市政府農業局 105 年 1 月 13 日中市農林字第 1050001397 號函復範圍內無珍貴樹木。
7. 本重劃區屬地質敏感區，屬地下水補注地質敏感區，如經濟

## PDF Eraser Free

部民國 102 年 11 月 4 日經地字第 10204605900 號令修正發布施行之地質敏感區劃定變更及廢止辦法第 4 條規定：「地下水補注區指地表水入滲地下地層，且為區域性之地下水流源頭地區。」。

### 三、辦理重劃原因及預期效益

1. 本重劃區完成後預計可提供建築用地面積約 2.897908 公頃。
2. 無償提供文小、公園、廣場兼停車場、公園兼兒童遊樂場、園道、排水道及道路等公共設施用地、面積計約 1.440120 公頃。節省政府用地徵購經費約 4 億 552 萬 7,040 元及工程建設總經費約 2 億 3,884 萬 8,618 元，計節省約 6 億 4,437 萬 5,658 元。
3. 釐整並消除畸零不整地籍，使其立即可供建築使用。
4. 加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地合理有效使用。
5. 響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。

# PDF Eraser Free

## 四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

1. 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(平方公尺)	備 註
公 有	2	4,002.69	
私 有	134	39,362.87	
	10	14.72	依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定：「籌備會核准成立之日起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，不計入同意及不同意人數、面積比例。」左列 10 人分別在民國 104 年 4 月 8 日、4 月 30 日及 6 月 12 日共同買賣取得 14.74 m <sup>2</sup> ，持分面積過小，按照前述法令規定，不予列入計算同意人數、面積之統計。
總 計	146	43,380.28	土地清冊總合計為 43,380.28 m <sup>2</sup> ，差異 0.02 m <sup>2</sup> 為 EXCEL 累進進位差異。

2. 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 <sup>2</sup> )	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	27	3,582.69	分別為部分道路、水溝使用及部分荒地
2	望安鄉	澎湖縣望安鄉公所	1	420.00	道路使用
總計			28	4,002.69	

## 五、土地所有權人同意重劃情形

1. 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。
2. 本重劃區土地所有權人平均負擔比例為 46.12%，超過 45%，經徵得過半數私有土地所有權人數及土地面積如下表。

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 <sup>2</sup>					可抵充公有土地面積：1,453 m <sup>2</sup>				

3. 座談會辦理情形：

本重劃區籌備會依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第7條規定，以書面雙掛號函向全體土地所有權人通知於103年9月14日假臺中市豐原區東湳里活動中心召開本重劃區座談會，該書面同時徵求土地所有權人同意，並取得重劃區內私有土地所有權人人數及面積同意重劃。會議計有36位土地所有權人到場，會中土地所有權人提出建議事項多是土地分配法令、分配位置、出租土地如何處理等，檢附座談會會議紀錄1份(如附件8)。

六、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1,453平方公尺，依平均地權條例第60條第1項規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計4,002.69平方公尺，私有土地面積共計39,377.59平方公尺，及概估未登記土地面積約0平方公尺，合計43,380.28平方公尺。

八、 預估提供公共設施用地負擔

1. 列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：鄰里公園用地兼供兒童遊樂場用地面積 7,174.28 平方公尺；道路用地面積 7,226.92 平方公尺。

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	

2. 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用地及面積 - 抵充之原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等土地面積。
3. 公共設施用地平均負擔比率：

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

九、預估費用負擔

1. 本重劃區工程費用、重劃作業費用及貸款利息金額如下表。

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		

2. 費用負擔平均負擔比率

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

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

3. 本重劃區貸款利率依據五大銀行基準利率估算，未來以實際借貸利率為準。
4. 地上物拆遷補償費或救濟金、自動拆除獎勵金以不含 20 戶既成社區估算之，實際數額以未來實際查估及發放數額為準。

十、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%。

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

1. 原有合法建物或既成社區重劃後得辦理原位置分配者約 1 處，建物面積預估 2,210 平方公尺。
2. 重劃後得辦理原位置分配既成社區負擔減輕之原則，須考量本重劃區實際情形及受益比例，且所減輕之重劃負擔不得加重其他土地所有權人負擔。
3. 在訂定重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則，並召開會員大會審議。
4. 既成社區重劃後原位置分配，產生市地重劃實施辦法第 52 條規定重劃後實際分配土地面積多於應分配面積之差額地價，若需予以減免者，召開會員大會審議。

# PDF Eraser Free

## 十二、 財務計畫

1. 重劃負擔總費用：新臺幣 256,311,282 元。
2. 財源籌措方式：向金融機構或民間機構貸款籌措。
3. 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價款或繳納差額地價償還。
4. 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。

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			
	107 年	1,200,000	2,750,000		
	108 年	1,200,000	5,500,000	97,200,334	
	109 年	1,200,000	5,500,000	194,400,668	13,361,500
	110 年	1,200,000	5,500,000	194,400,668	26,723,000
貸款利息	$[(4.5 \times 1,200,000) + (3.5 \times 5,500,000) + (2.5 \times 194,400,668) + (1.5 \times 26,723,000) + (0.5 \times 13,821,500)] \times 2.63\% = 14,666,114$				



十三、 預定重劃工作進度表

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。

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

# PDF Eraser Free

臺中市政府環境保護局 函

台中市豐原區水源路599巷8號

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

受文者：台中市豐原區大湳自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年3月9日

發文字號：中市環綜字第1050023606號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會函詢本市豐原區北天段616~623、792~805地號等22筆及慈興段44~77、89、90、97~111、119、153~158、216~230、265~267、277~279、401、402、53-1、53-2、57-1、57-2、58-1、91-1、91-2、92-1、92-2、95-7、95-8、97-1~97-4、101-1~101-3、106-1、119-1、153-1、156-1、157-1、158-1、158-3、217-1、219-1~219-7、227-1、227-2、267-1、267-2、403-1、403-2、404-1~404-3地號等123筆，合計145筆地號土地，騰本面積為434105.4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105年3月7日中市地劃一字第1050008234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」確認免實施環境影響評估，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

**PDF Eraser Free**

## PDF Eraser Free

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：台中市豐原區大湳自辦市地重劃區籌備會  
副本：臺中市政府地政局、本局綜合計畫科

# 局長 洪正中

本案依分層負責規定授權主管科長決行

**PDF Eraser Free**

臺中市政府水利局 函

臺中市豐原區水源路599巷8號

地址：42007臺中市豐原區陽明街36號  
承辦人：鄭敏杰  
電話：(04)22289111#53507  
電子信箱：book31242@taichung.gov.tw

受文者：臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年1月15日  
發文字號：中市水坡字第1050002521號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴會函詢本市豐原區北天段616地號等22筆、豐原區  
慈興段44地號等123筆土地相關資料1案，復如說明，請查  
照。

說明：

- 一、復貴會105年1月12日豐原大湳字第105011202號函。
- 二、經查旨揭地號土地非屬劃定公告之山坡地範圍內。

正本：臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區籌備會  
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

**PDF Eraser Free**



臺中市政府文化局 函

42080  
臺中市豐原區水源路599巷8號

地址：40247臺中市復興路3段362號R10  
承辦人：廖采娥  
電話：04-22290280#606  
電子信箱：tsaie@taichung.gov.tw

受文者：臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年1月19日  
發文字號：局授文資遺字第1050001004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「豐原區北天段616、617地號等22筆土地及慈興段44、45、46地號等123筆土地」共145筆土地，經查未屬依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、聚落、遺址及文化景觀範圍內，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年1月12日豐原大湳第105011203號函。
- 二、旨揭地號土地日後工程或開發行為進行時，依「文化資產保存法」第29、30、50及75條規定，如有發見具古蹟價值之建造物、古物價值者或疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並報本局處理。

正本：臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區籌備會  
副本：臺中市文化資產處

局長 王志誠

本案依分層負責規定授權業務主管決行

**PDF Eraser Free**

檔 號：

保存年限：

臺中市政府農業局 函

420  
臺中市豐原區水源路599巷8號

地址：42007臺中市豐原區陽明街36號5樓

承辦人：張之珩  
電話：04-22289111轉56216  
電子信箱：f40202@taichung.gov.tw

受文者：臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年1月13日  
發文字號：中市農林字第1050001397號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明四

裝 訂 線  
主旨：有關貴籌備會查詢本市豐原區大湳自辦市地重劃區計畫範圍內是否有受保護樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會105年1月12日豐原大湳字第105011204號函。
- 二、查貴籌備會來文附件所述計畫範圍目前並無本市公告受保護樹木。
- 三、區內是否仍有符合臺中市樹木保護自治條例第3條規定符合受保護資格之樹木，惠請貴籌備會協助清查，並將符合樹木資料提報本局公告列管，以共同保護本市綠色資源。
- 四、附「臺中市樹木保護自治條例」1份供參。

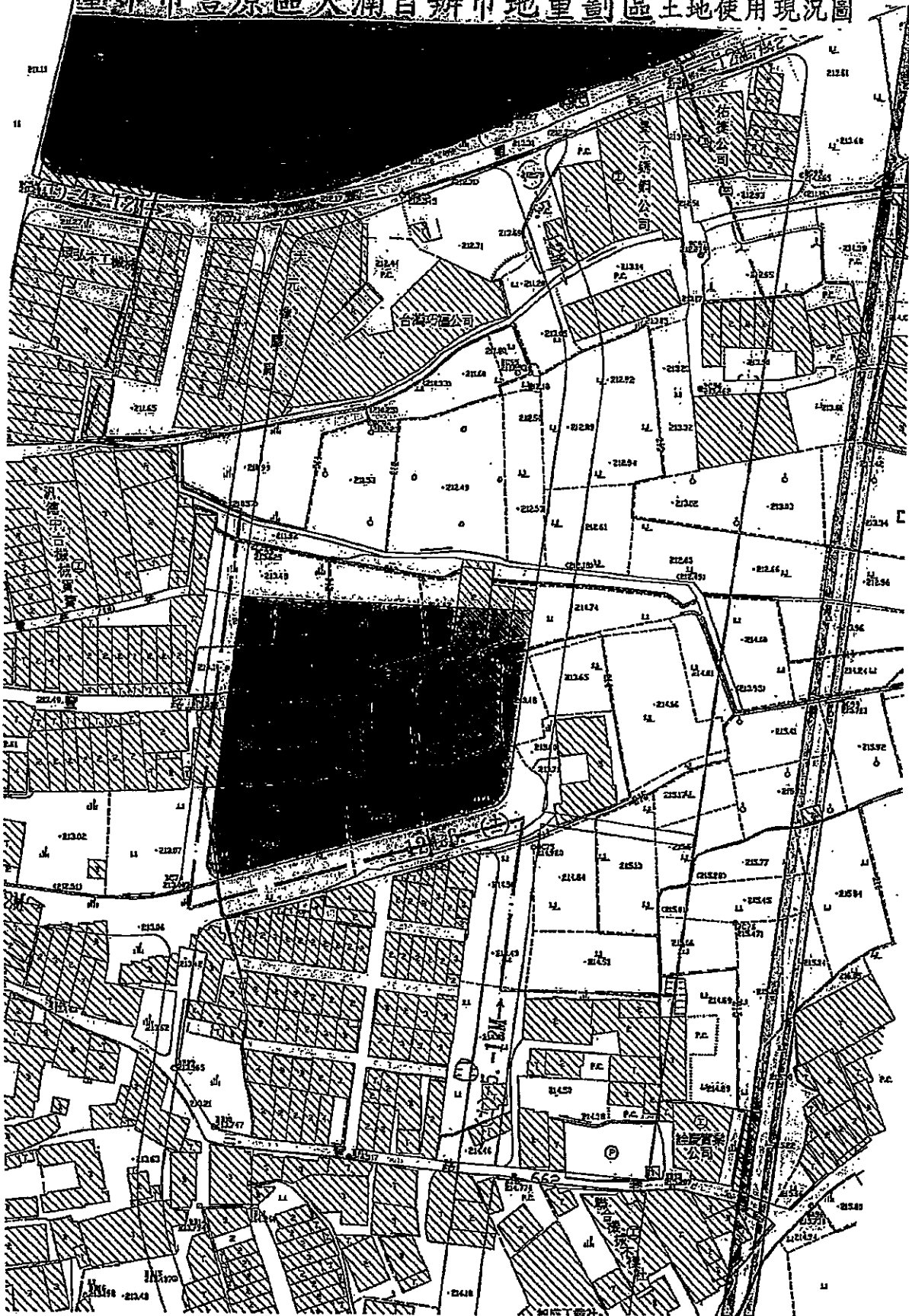
正本：臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區籌備會  
副本：臺中市政府地政局、本局林務自然保育科

局長 王俊雄

本案依分層負責規定授權主管科長決行

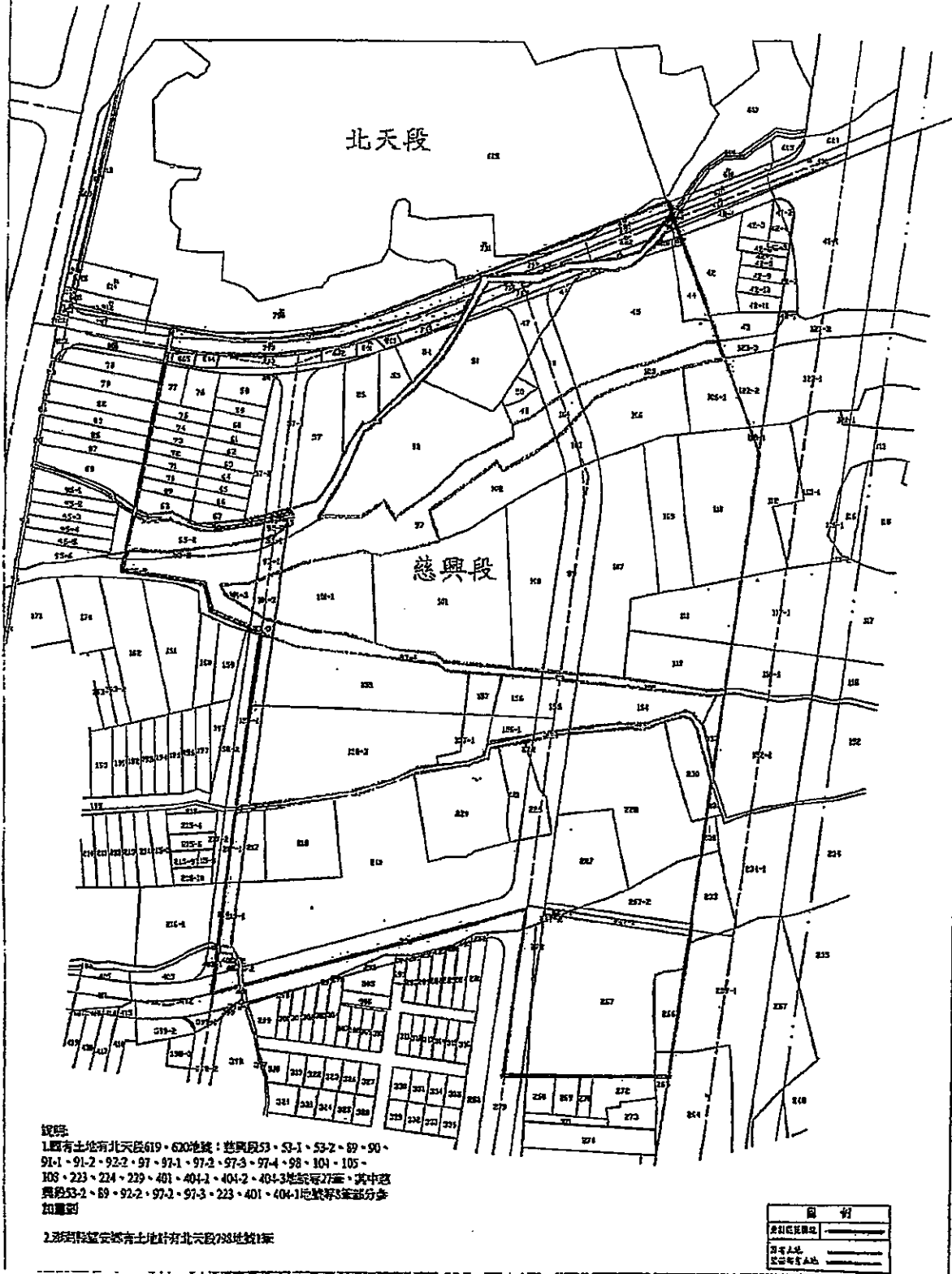
**PDF Eraser Free**

臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區土地使用現況圖



**PDF Eraser Free**

### 臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區公有土地位置圖



**PDF Eraser Free**



## 臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區籌備座談會會議紀錄

壹、時間：民國 103 年 9 月 14 日(星期日)上午 9 時 30 分

貳、地點：臺中市豐原區東湳里活動中心

(臺中市豐原區三豐路 742 巷 146 弄 14 號)

參、出席人員：各土地所有權人(詳如簽到簿)

肆、主席：張○榮

紀錄：葉○銘

### 陸、報告事項：

#### 一、本會成立及籌備情形：

本籌備會由葉 銘等人發起後，業已奉報臺中市政府 103 年 4 月 30 日府授地劃一字第 1030067790 號函准予成立，茲依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 9 條規定舉辦座談會說明重劃意旨，並徵求土地所有權人同意中。

#### 二、都市計畫說明事項：

本重劃區係屬臺中市政府民國 76 年 3 月 21 日 76 府建都字第 41172 號公告發布，並自發布日起實施之「豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫」內容指定以「市地重劃」辦理開發之地區。

#### 三、地主林○○提問：我們在重劃區裡面的土地是大家一起共有的，重劃要如何分配？

籌備會說明：按照市地重劃實施辦法第 31 條規定，分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有。

#### 四、地主葉○○提問：重劃後的分配位置？

籌備會說明：請大家拿起會議資料，重劃後的土地分配位

**PDF Eraser Free**

置是完全按照市地重劃實施辦法第 31 條規定的，我來簡要跟大家說明條文規定內容，重劃土地分配有幾個原則：1. 原有土地相關位次分配原則。2. 逐宗分配原則。3. 未達最小分配面積標準向面積較大者集中合併分配分配原則。4. 分別共有土地已達最小分配面積標準，共有人同意分配為單獨所有原則。5. 重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地，分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

- 五、地主朱○提問問題：重劃區旁邊三十 M 計畫道路，政府說要徵收開路，到現在都還沒有做，什麼時候徵收嗎？  
籌備會說明：這條三十 M 計畫道路已經計畫數十年，相信市政府近期就會辦理徵收。

- 六、不具名地主提問問題：我們是重劃區內的承租戶，出租土地要如何處理？

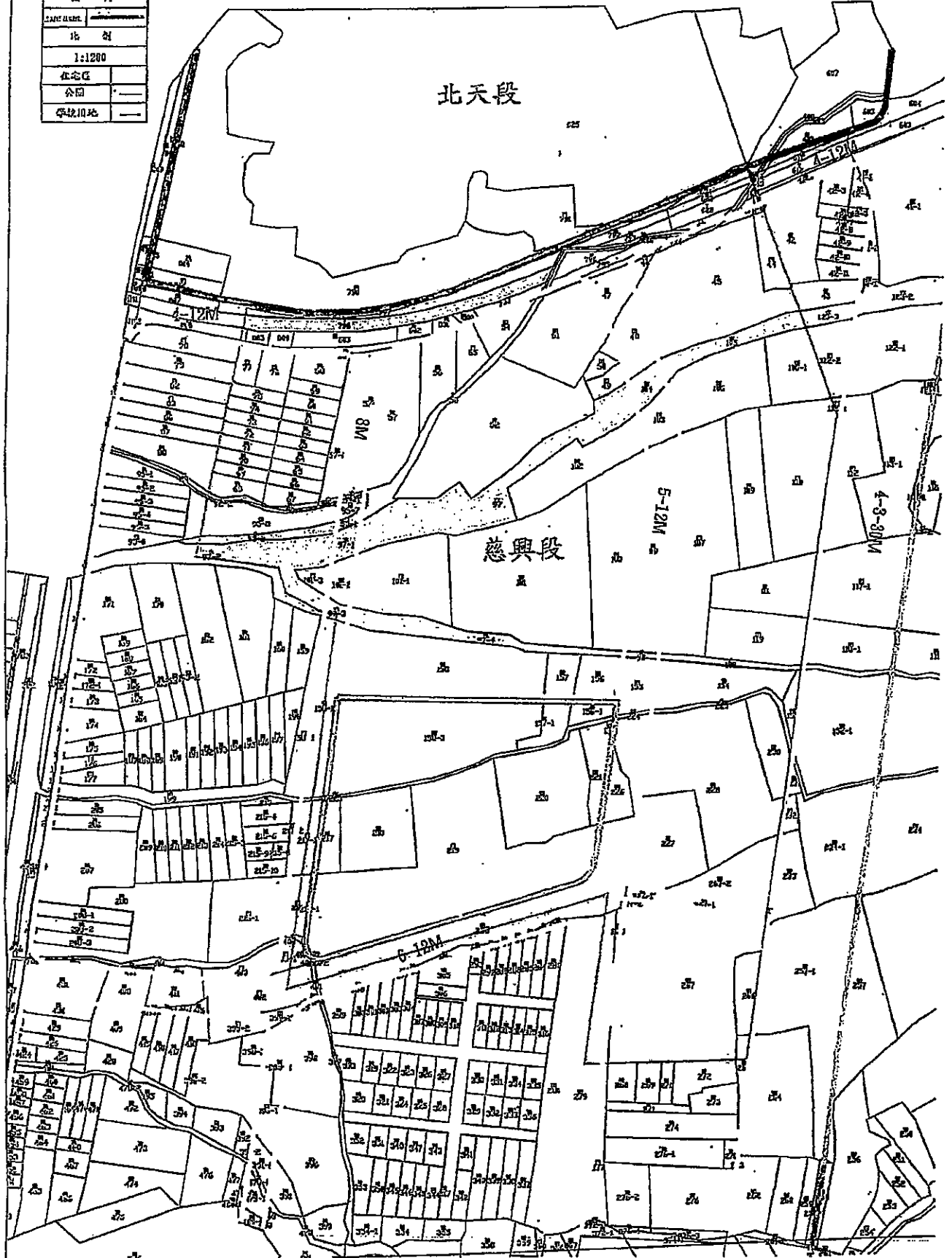
籌備會說明：重劃前訂有耕地租約之公私有土地，要依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 37 條規定辦理的，簡要的說就是承租人得依規定向出租人請求按重劃前租約面積、重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。協調同意終止租約者，函知主管機關注銷租約；協調不成者，重劃會檢具資料函知有關機關逕為辦理租約標示變更登記。

伍、散會：上午 11 時

**PDF Eraser Free**

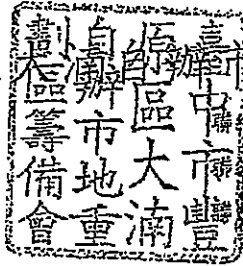
### 臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區抵充土地分布示意圖

圖例	說明
——	抵充地
——	區界
1:1200	比例尺
——	區界
——	區界
——	區界



**PDF Eraser Free**

臺中市豐原區



地重劃區籌備會函

聯絡地址：420臺中市豐原區水源路599巷8號

聯絡電話：04-25132543

聯絡人：葉章

受文者：財政部國有財產署中區分署

地址：40358台中市西區民生路168號3、4樓

發文日期：中華民國103年9月19日

發文字號：豐原大湳字第1030919號

遠別：普通件

附件：見主旨及說明二

主旨：檢送本重劃區會勘紀錄表乙份，請貴署依照相關法令規定，函復本會同意抵充國有土地之地號及面積，請查照。

說明：

- 一、依據平均地權條例第60條暨施行細則第82條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第22條規定及臺中市政府地政局103年8月7日中市地劃一字第1030033244號函暨本重劃區「原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項抵充土地」會勘會議紀錄決議事項辦理。
- 二、查本重劃區「原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項抵充土地」現場會勘，業於民國103年9月18日勘查完畢，隨會勘紀錄表函送國有土地實際使用狀況清冊乙份供參。

正本：財政部國有財產署中區分署

副本：臺中市政府地政局(無附件)、本會









臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區籌備會會勘紀錄表

會勘事由	為本重劃區「原公有道路、未登記地等四項抵充土地」現場會勘		
會勘時間	103年9月18日 (星期四)下午十時	會勘地點	現場
主持人	籌備會代表人張榮(請假)	紀錄	葉銘

一、會勘情形：  
逐宗土地實地勘查。

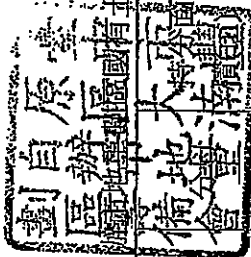
二、會勘結論：  
 1. 依照財政部國有財產署中區分署勘查人員之實地勘測結果辦理。  
 2. 請財政部國有財產署中區分署依照會勘當日之勘查面積，依照規定辦理。  
 3. 經籌備會與財政部國有財產署中區分署勘查人員之實地勘測後，由籌備會將實地勘測符合內政部98年5月20日內授中辦地字第0980724489號函示之國有土地造冊，隨會勘紀錄表函送財政部國有財產署中區分署，俟該署確認無誤後，再行函復籌備會，辦理後續事宜。

【以下空白】

會勘單位或人員	會勘人員簽章
財政部國有財產署中區分署	蔡培元
臺中市政府地政局	
臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區籌備會	葉銘

**PDF Eraser Free**

臺中市豐原區大湳自備地實際使用狀況清冊(1/3)



鄉鎮	段別	地號	地目	面積 (m <sup>2</sup> )	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	分子	備地筆數	面積 (m <sup>2</sup> )	現況	抵充面積 (m <sup>2</sup> )	說明或備註
豐原	北天	619	道	72.59	22,400	1	1	72.59	道路	44.81	
									水溝	1.00	
豐原	北天	620	道	76.16	22,400	1	1	76.16	道路	43.50	
									水溝	1.00	
豐原	慈興	53	雜	261.49	22,400	1	1	261.49	—	0.00	
									水溝	2.27	
豐原	慈興	53-1	雜	30.62	22,400	1	1	30.62	水溝		
									水溝	6.30	原面積 141.76 m <sup>2</sup> ；重劃邊界尚未分割，部分參加重劃
豐原	慈興	53-2	雜	130.00	22,400	1	1	130.00	水溝		
									道路	32.00	原面積 65.01 m <sup>2</sup> ；重劃邊界尚未分割，部分參加重劃
豐原	慈興	89		21.00	23,000	1	1	21.00	道路		
									—	0.00	
豐原	慈興	90	溝	22.41	23,000	1	1	22.41	—		
									—	0.00	
豐原	慈興	91-1		9.38	23,000	1	1	9.38	—		
									—	0.00	
豐原	慈興	91-2	田	10.46	23,000	1	1	10.46	—		
									—	0.00	
豐原	慈興	92-1	田	8.27	23,000	1	1	8.27	—		
									—	0.00	

**PDF Eraser Free**

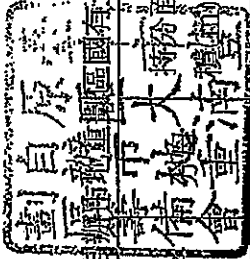
臺中市豐原區大湳自救會土地實際使用狀況清冊(2/3)



鄉鎮	段別	地號	地目	面積 (m <sup>2</sup> )	公告現值(元/m <sup>2</sup> )	分子	面積 (m <sup>2</sup> )	現況	抵充面積(m <sup>2</sup> )	說明或備註
豐原	慈興	92-2	田	42.00	23,000	1	42.00	道路	31.28	原面積 71.28 m <sup>2</sup> ; 重劃邊界尚未分割, 部分參加重劃
豐原	慈興	97		1,068.53	23,000	1	1,068.53	水溝	189.82	
豐原	慈興	97-1		87.29	23,000	1	87.29	水溝	14.89	
豐原	慈興	97-2		515.00	23,958	1	515.00	水溝	161.64	原面積 805.95 m <sup>2</sup> ; 重劃邊界尚未分割, 部分參加重劃
豐原	慈興	97-3		41.00	23,000	1	41.00	---	0.00	原面積 47.63 m <sup>2</sup> ; 重劃邊界尚未分割, 部分參加重劃
豐原	慈興	97-4		377.51	23,000	1	377.51	水溝	72.40	
豐原	慈興	98	田	21.74	23,000	1	21.74	水溝	9.95	
豐原	慈興	104	灌	120.58	23,000	1	120.58	水溝	42.83	
豐原	慈興	105		277.80	22,300	1	277.80	道路	30.96	
豐原	慈興	108		102.87	23,000	1	102.87	水溝	122.69	

**PDF Eraser Free**

臺中市豐原區大湳自來水廠供水範圍區國庫土地實際使用狀況清冊(3/3)



鄉鎮	段別	地號	地目	面積(m <sup>2</sup> )	公告現值(元/m <sup>2</sup> )	分子	分母	現況	抵充面積(m <sup>2</sup> )	說明或備註
豐原	慈興	223	水	160.00	23,000	1	160.00	道路	158.86	原面積 228.90 m <sup>2</sup> ；重劃邊界尚未分割，部分參加重劃
豐原	慈興	224	滄	15.59	23,000	1	15.59	---	0.00	
豐原	慈興	229		88.02	23,000	1	88.02	水溝	36.63	
豐原	慈興	401	田	7.00	23,000	1	7.00	水溝	1.00	原面積 14.47 m <sup>2</sup> ；重劃邊界尚未分割，部分參加重劃
豐原	慈興	404-1		7.00	23,000	1	7.00	---	0.00	原面積 14.57 m <sup>2</sup> ；重劃邊界尚未分割，部分參加重劃
豐原	慈興	404-2	田	6.23	23,000	1	6.23	---	0.00	
豐原	慈興	404-3	田	2.15	23,000	1	2.15	---	0.00	
							小計		1,033.00	

**PDF Eraser Free**



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：蔡培元 04-23025353#1266

420

臺中市豐原區水源路599巷8號

受文者：臺中市豐原區大湳自辦市地重  
劃區籌備會

發文日期：中華民國103年9月30日

發文字號：台財產中勘字第10300167591號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴籌備會檢附103年9月18日辦理臺中市豐原區大湳  
自辦市地重劃區抵充地會勘紀錄表一案，請依說明  
三辦理，請查照。

說明：

- 一、依貴籌備會103年9月19日豐原大湳字第1030919號  
函辦理。
- 二、經實地會勘結果，本重劃區內本署經管國有土地抵  
充面積合計1,033平方公尺。
- 三、按旨揭會勘紀錄表附臺中市豐原區大湳自辦市地重  
劃區國有土地實際使用狀況清冊所載，豐原區慈興  
段89及92-2地號現況為「水溝」與實際不符，應更  
正為「道路」。又，慈興段92-2地號備註欄所載原  
面積71.68平方公尺與登記面積71.28平方公尺不  
符，請一併更正。

正本：臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區籌備會

副本：臺中市政府地政局

蔡培元

**PDF Eraser Free**

臺中市豐原區大湳自辦區地重劃區籌備會函



地址：420臺中市豐原區水源路599巷8號

電話：04-25132543

人：葉 章

受文者：澎湖縣望安鄉公所

地 址：澎湖縣望安鄉東安村73之7號

發文日期：中華民國103年8月14日

發文字號：豐原大湳字第1030801401號

遠 別：普通件

附 件：見說明二

主 旨：有關本重劃區內貴鄉所有之臺中市豐原區北天段798地號土地，現況即作豐原區三豐路742巷道道路使用，符合法令規定，依規定應辦理抵充，請貴所敬表同意，並予以函復本會，請查照。

說 明：

- 一、依據平均地權條例第60條暨施行細則第82條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第22條規定及臺中市政府地政局103年8月7日中市地劃一字第1030033244號函暨本重劃區「原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項抵充土地」會勘會議紀錄決議事項辦理，兼復貴所103年7月8日望經字第1030004366號函。
- 二、查旨述土地(原登記簿面積為555.54m<sup>2</sup>，因重劃邊界尚未辦理分割，部分面積約為420m<sup>2</sup>參加重劃，實際參加重劃面積以核定範圍後辦理邊界逕為分割之實測面積為準)前於103年7月9日辦理會勘，貴所前以103年7月8日望經字第1030004366號函：「…說明：二、本所地處偏遠且人力不足，不克派員會同辦理現場會勘作業，請依規定辦理。」依照內政部98年5月20日內授中辦地字第0980724489號函示：「…公有土地是否原作道路、溝渠、河川使用之認定，屬事實認定問題。」旨述土

# PDF Eraser Free

## PDF Eraser Free

地現況原作道路使用，茲檢附該地號土地之地籍圖、謄本及現況照片各乙份，請請貴所依據前開法令規定函復同意。

正本：澎湖縣望安鄉公所

副本：臺中市政府地政局(無附件)、本會

**PDF Eraser Free**

## 澎湖縣望安鄉公所 函

420

臺中市豐原區水源路599巷8號

受文者：臺中市豐原區大湳自辦市  
地重劃區籌備會

發文日期：中華民國103年8月28日

發文字號：望經字第1030005437號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：澎湖縣望安鄉泉安村73-7號

承辦人：陳掌竹

電話：06-9991311 分機57

傳真：06-9991852

電子信箱：chu0000@hotmail.com

主旨：有關本所經管臺中市豐原區北天段798地號土地辦理抵充  
乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴會103年8月14日豐原大湳字第1030801401號函。
- 二、旨揭土地係屬道路用地，且現況做為道路使用，本所同意  
依法令規定配合辦理，請 貴會亦依相關規定處理。

正本：臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區籌備會

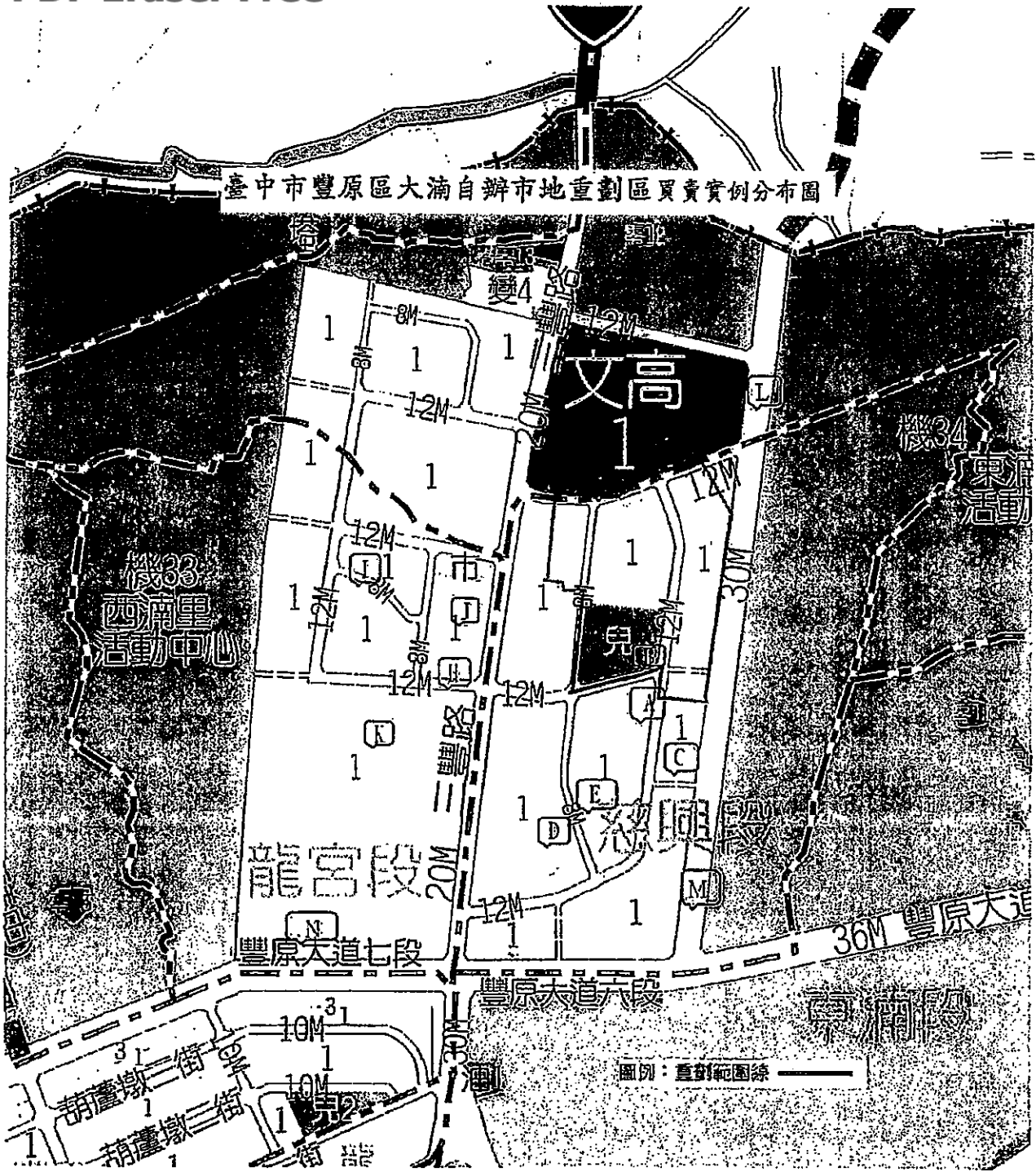
副本：澎湖縣望安鄉公所財經課

陳 樹 如

**PDF Eraser Free**



臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區買賣實例分布圖



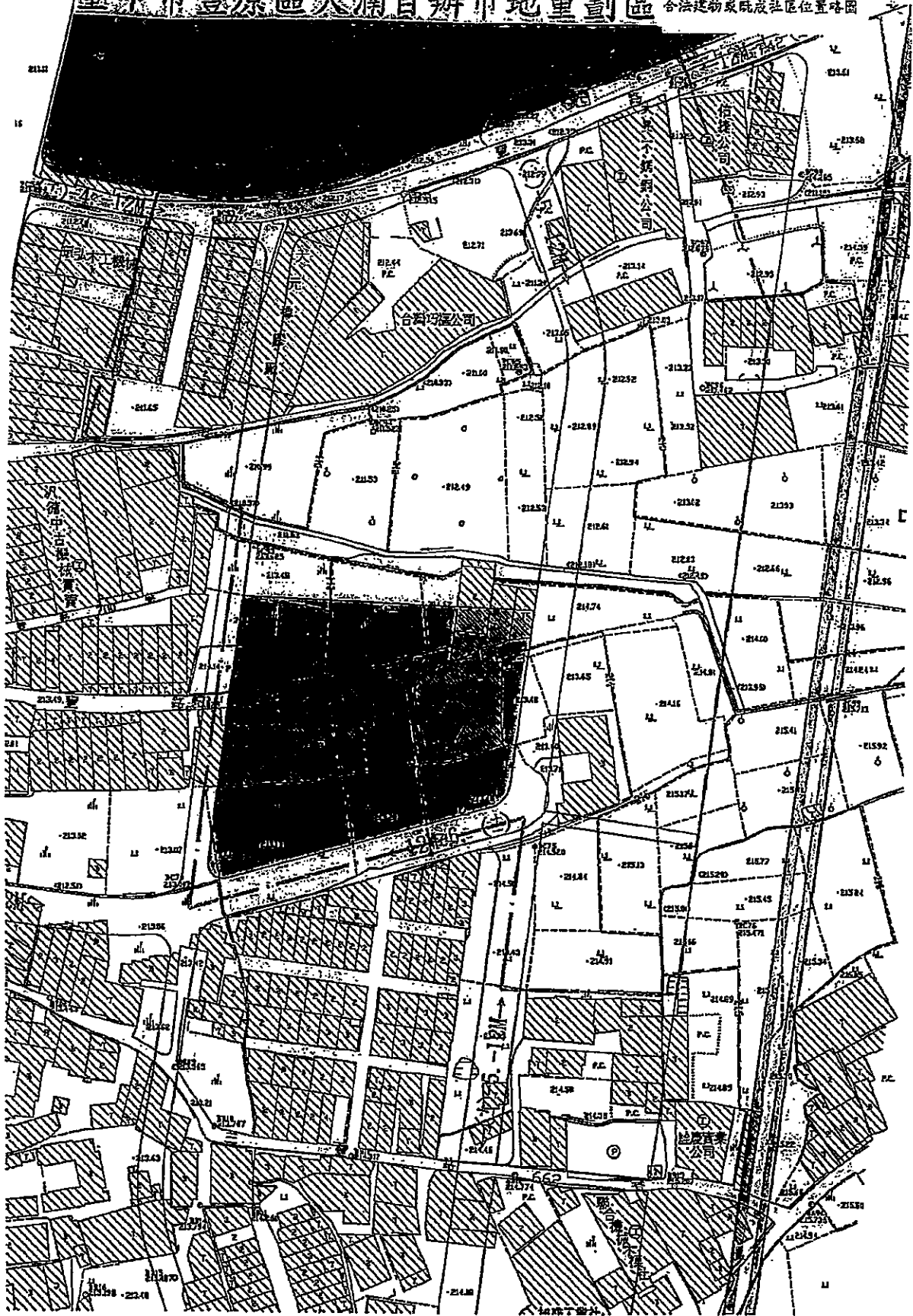
**PDF Eraser Free**

臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區  
鄰近土地交易價格參考物件資料

編號	區段位置	交易年月	單價(萬/m <sup>2</sup> )	交易型態
A	慈興段 211~240 地號	103/12	3.0	土地交易
B	慈興段 211~240 地號	103/11	2.6	土地交易
C	慈興段 691~720 地號	104/3	2.2	土地交易
D	慈興段 781~810 地號	103/10	2.8	土地交易
E	慈興段 781~810 地號	103/9	3.7	土地交易
F	北天段 601~630 地號	104/4	3.1	土地交易
G	北天段 601~630 地號	104/4	4.1	土地交易
H	龍宮段 181~210 地號	104/5	5.4	土地交易
I	龍宮段 571~600 地號	103/11	2.7	土地交易
J	龍宮段 1231~1260 地號	104/2	4.4	土地交易
K	龍宮段 1231~1260 地號	104/4	3.3	土地交易
L	北天段 631~660 地號	105/1	7	土地交易
M	慈興段 691~720 地號	105/1	14.5	土地交易
N	龍宮段 991~1020 地號	104/11	7.8	土地交易

**PDF Eraser Free**

臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區 合法建物或既成社區位置略圖



**PDF Eraser Free**

附件十三預定重劃工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度			
	自	103年04月	至	103年04月
一、發起成立籌備會	自	106年01月	至	107年12月
二、籌編經費	自	103年09月	至	106年12月
三、舉行土地所有權人座談會(徵求同意)	自	104年07月	至	106年12月
四、研訂市地重劃計畫書報核	自	107年01月	至	107年02月
五、公告重劃計畫書	自	107年03月	至	107年04月
六、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自	108年07月	至	109年12月
七、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	自	107年06月	至	109年12月
八、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自	107年07月	至	107年12月
九、工程規劃設計	自	108年03月	至	108年06月
十、查定重劃前後地價	自	106年10月	至	108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	自	108年01月	至	109年06月
十二、工程施工	自	108年07月	至	108年12月
十三、土地分配設計及計算負擔	自	109年01月	至	109年02月
十四、分配草案說明會	自	109年02月	至	109年06月
十五、分配結果公告及異議處理	自	109年07月	至	109年10月
十六、地籍整理及權利變更登記	自	109年10月	至	109年12月
十七、交接及清償	自	110年01月	至	110年03月
十八、財務結算	自	110年03月	至	110年06月
十九、成果報告	自		至	

**PDF Eraser Free**

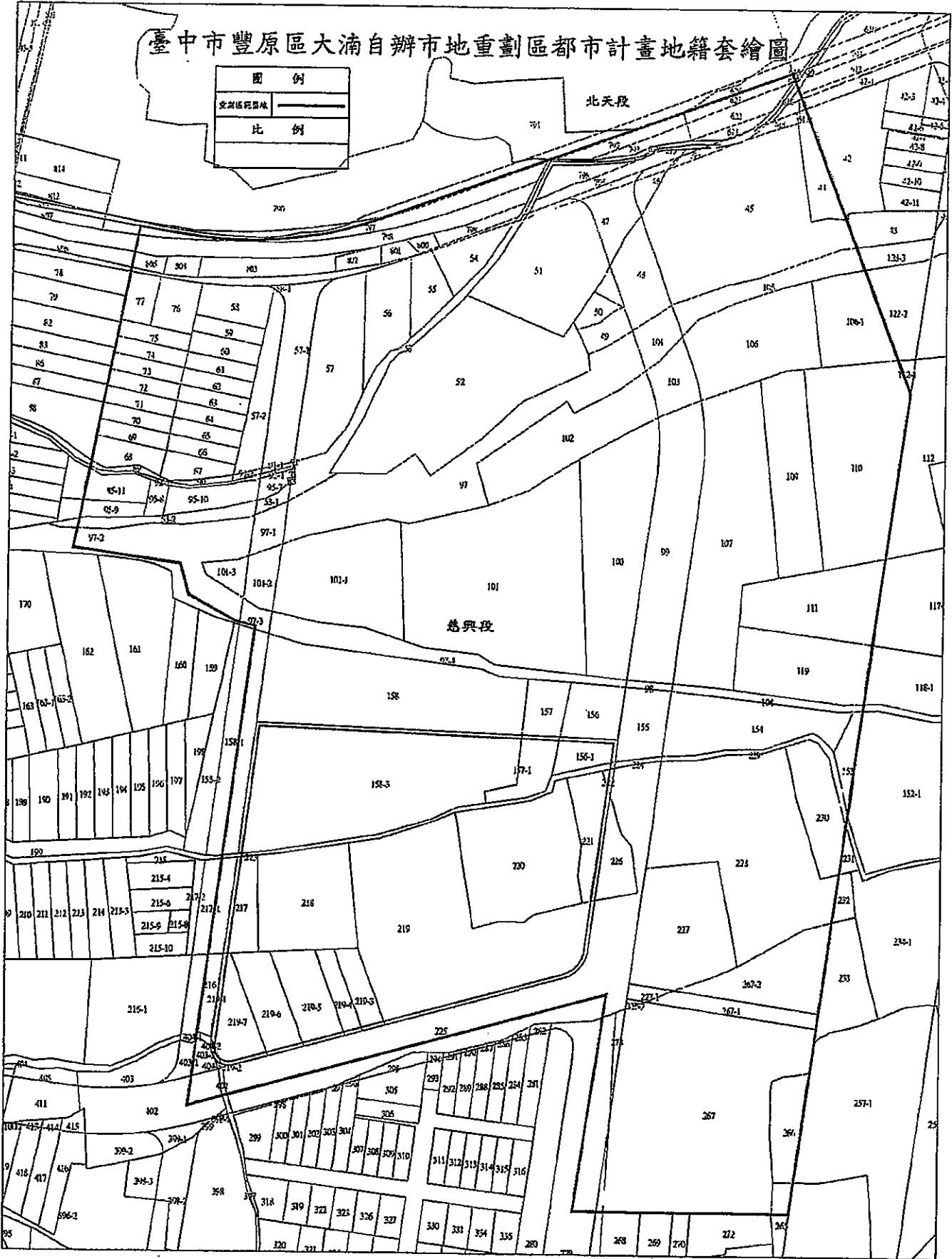


臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

圖例	
空湖區範圍線	——
比例	

北天段

慈興段



# PDF Eraser Free

豐原大湳自辦市地重劃區補償費總預估數

項目	數額
農作物補償費	1,500,000
建築物補償費	84,048,914
營業損失補償費	11,111,254
機械搬遷補償費	4,210,000
總計	100,870,168

不動產估價師簽章：

**PDF Eraser Free**

臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區重劃費用

項目	單位	單價(元)	數量	複價(元)	備註
一、人事費					1年以14月 (含年終獎金) 計算
1.技術人員費用	人/月	40,000	56	2,240,000	1人聘用4年
2.助理人員費用	人/月	30,000	56	1,680,000	1人聘用4年
二、業務費					
1.郵電費	月	3,000	40	120,000	
2.印刷費	月	2,000	40	80,000	
3.文具費	月	1,500	40	60,000	
4.差旅費、誤餐 費、會議費	月	1,000	40	40,000	
5.房租費	月	20,000	40	800,000	
6.水電費	月	2,000	40	80,000	
7.專案作業費	式	1,200,000	1	1,200,000	委託專業人 員辦理地上 物、地價查 估及土地分 配等
8.地籍謄本及政 府規費	式	20,000	1	20,000	
三、測量費					測量範圍須 超過重劃範 圍跨越區外 含地形、現 況、控制、 圖根、重劃 後宗地測量
1.測量作業	公頃	150,000	5	750,000	
2.範圍鑑界及分 割測量	式	20,000	1	20,000	
3.都市計畫樁位 、界樁測釘及 復樁	式	50,000	1	50,000	
四、雜項支出	式	20,000	1	20,000	
合計				7,160,000	

**PDF Eraser Free**