

臺中市大肚區
福山自辦市地重劃區
重劃計畫書草案聽證會

民國 1 0 9 年 0 7 月 1 1 日

簡報大綱

- 都市計畫沿革與法令依據
- 重劃區範圍
- 土地所有權人申請（同意）重劃情形
- 平均重劃負擔比率概計
- 財務計畫
- 預定重劃工作進度表

都市計畫沿革與法令依據

- 一、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、本重劃區都市計畫案屬臺中市政府都市計畫委員會 104 年 12 月 28 日第 51 次會議審議通過「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）（第三次通盤檢討）案」。
- 三、內政部都市計畫委員會 103 年 12 月 23 日第 842 次會議、105 年 12 月 13 日經第 890 次會議及 108 年 9 月 24 日第 954 次會議審定並決議應先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

重劃區範圍

範圍包含福安段之部分土地，其範圍係以都市計畫規定應辦重劃範圍為範圍，重劃區總面積約為6.3611公頃，其四至如下：

➤ 東至

沙田路一段512巷及福安段1112地號為界。

➤ 南至

沙田路一段住二用地北側及福安段1191地號為界。

➤ 西至

王福街(原沙田路一段566巷)道路中心線及福安段1283地號為界。

➤ 北至

宗教專用區(福安宮)及福安段117地號為界。



重劃區現況圖



土地所有權人申請（同意）重劃情形

- 一、本重劃區在申請核准實施市地重劃已徵得私有土地所有權人人數57人、同意面積4.675123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 | % |
| | 80 | 57 | 71.25 | 23 | | 28.75 | 6.058580 | 4.675123 | 77.17 |
| 公有土地面積：約 0.300753 公頃 | | | | | 可抵充公有土地面積：約 0.136583 公頃 | | | | |

- 二、截至109年07月11日止徵得私有土地所有權人人數56人、同意面積4.671766公頃同意參加重劃，亦符合平均地權條例第58條第3項但書規定。

預估公共設施用地平均負擔比率

| 分區及用地 | | 項目 | 計畫面積 (公頃) | 百分比 (%) | 備註 |
|------------|--|--------------|--------------|------------|----|
| 共同負擔公共設施項目 | | 公園兼滯洪池 用地 | 0.50 | 24.63 | |
| | | 兒童遊樂場用地 | 0.10 | 4.93 | |
| | | 廣場用地 | 0.17 | 8.37 | |
| | | 道路用地 | 1.26 | 62.07 | |
| 合計 | | | 2.03 | 100.00 | |

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

公共設施用地平均負擔比率=

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記面積}} \\
 &= \frac{2.03 \text{ 公頃} - 0.136583 \text{ 公頃}}{6.3611 \text{ 公頃} - 0.136583 \text{ 公頃}} \\
 &= 30.42\%
 \end{aligned}$$

預估費用負擔比率

| 項目 | 金額(萬元) | 備註 | |
|------|----------------------------------|-------------------------|---|
| 工程費用 | 道路工程費用(含路燈、交通號誌、標線) | 2,989.2 | 以經主管機關核定之工程預算書所載工程細目及金額為準。 |
| | 整地工程費用(含土方工程) | 2,544 | |
| | 污水下水道工程費用 | 954 | |
| | 排水工程費用 | 2,544 | |
| | 雜項及其他工程費用(含公園、廣場公兒、滯洪沉砂池等公共設施建設) | 4,515.6 | |
| | 工程管理費用(含工程規劃設計費、監造費、空污費...等) | 1,908 | |
| | 電力管線工程費(地下化) | 763.2 | 以向管線單位繳費金額為準 |
| | 電信管線工程費(地下化) | 318 | |
| | 自來水管線工程費 | 763.2 | |
| | 瓦斯管線工程費 | 508.8 | |
| | 小計 | 17,808 | |
| 重劃費用 | 地上物拆遷補償費 | 9,139 | 本項費用應以經理事會通過並公告之金額為準。包括建築物、農作物、墳墓、營業損失、機械搬遷等。 |
| | 重劃作業費 | 1,272 | |
| | 小計 | 10,411 | |
| 貸款利息 | 3,711 | 以五大銀行平均基準利率2.63%，期間5年計算 | |
| 合計 | 31,930 | | |

費用平均負擔比率=

$$\begin{aligned}
 & \text{工程費用總額} + \text{地上物拆遷補償費} + \text{重劃作業費用總額} + \text{貸款利息總額} \\
 = & \frac{\hspace{15em}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記面積})} \\
 & \hspace{15em} 319,300,000(\text{元}) \\
 = & \frac{\hspace{15em}}{30,000(\text{元}/\text{m}^2) \times (63,611 - 1,365.83)} \\
 = & 17.10\%
 \end{aligned}$$

本重劃區貸款利率：依據內政部函示，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。

本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺**30,000**元，係參考不動產估價師評估報告之結論。

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 + 費用平均負擔比率

= 30.42% + 17.10%

= 47.52%

重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

本重劃區原有合法建物或既成社區，在不妨礙土地分配及重劃工程前提下，重劃後辦理原位置分配並減免重劃費用負擔者，分別為福安段1191、1194、1196地號，若有其他合法建物申請原位置分配者，以不增加重劃區內其他土地所有權人負擔原則為考量，並提請理事會審議通過後實施。

財務計畫

- 一、資金需求總額：新台幣319,300,000元。
- 二、貸款計畫：前款所需費用由理事會委由開發機構籌措。
- 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出售款或繳納差額地價優先償還。

四、現金流量分析

(單位：萬元)

| 項目 | 合計 | 108 年 | 109 年 | 110 年 | 111 年 | 112 年 | |
|------|----------------|-----------|----------|-------------|------------|------------|-----------|
| 重劃 | 工程費 | 17,808 | 0 | 5,342.4 | 5,342.4 | 7,123.2 | 0 |
| | 重劃費用 | 10,411 | 254.4 | 9,393.4 | 254.4 | 254.4 | 254.4 |
| 負擔 | 小計 | 28,219 | 254.4 | 14,735.8 | 5,596.8 | 7,377.6 | 254.4 |
| | 貸款利息 | 3,711 | 10.26 | 604.56 | 830.28 | 1,127.82 | 1,138.08 |
| 總費用 | 合計 | 31,930 | 264.66 | 15,340.36 | 6,427.08 | 8,505.42 | 1,392.48 |
| 收入 | 收取差額地價或出售抵費地價款 | 31,931.73 | | | | | 31,931.73 |
| | 小計 | 31,931.73 | | | | | 31,931.73 |
| 當期淨值 | | 4.04 | (264.66) | (15,340.36) | (6,427.08) | (8,505.42) | 30,539.25 |

預定重劃工作進度表

本重劃作業預定進度如下表：105年發起籌備會起至112年12月，本表工作項目及預訂工作進度時間，視重劃實際狀況自行調整研訂。

| 項次 | 項目 | 預定起迄日期 | 備註 |
|----|------------------|-------------------|----|
| 1 | 發起成立籌備會 | 自105年01月至105年04月止 | |
| 2 | 範圍申請核定 | 自108年04月至108年12月止 | |
| 3 | 舉行土地所有權人座談會並徵求同意 | 自107年03月至109年06月止 | |
| 4 | 研訂自辦市地重劃計畫書報核 | 自109年01月至109年06月止 | |
| 5 | 公告重劃計畫書 | 自109年07月至109年08月止 | |
| 6 | 籌編經費及公告禁止轉移等事項 | 自109年08月至110年12月止 | |

預定重劃工作進度表

| 項次 | 項目 | 預定起迄日期 | 備註 |
|----|--------------------|-------------------|----|
| 7 | 現況調查及測量 | 自109年01月至109年06月止 | |
| 8 | 工程規劃設計 | 自109年07月至109年12月止 | |
| 9 | 查估重劃前後地價 | 自110年01月至110年12月止 | |
| 10 | 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費 | 自109年07月至109年12月止 | |
| 11 | 工程施工 | 自110年01月至111年12月止 | |
| 12 | 土地分配設計及計算負擔 | 自110年01月至110年12月止 | |
| 13 | 分配結果公告及異議之處理 | 自111年01月至111年12月止 | |
| 14 | 申請地籍整理及土地登記 | 自112年01月至112年06月止 | |
| 15 | 交接土地及清償 | 自112年07月至112年12月止 | |
| 16 | 申請核發重劃費用證明書 | 自112年07月至112年12月止 | |
| 17 | 財務結算 | 自113年01月至113年12月止 | |
| 18 | 重劃會解散 | 自114年01月至114年12月止 | |

~ 簡報完畢，敬請指教 ~

