

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

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。

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 ² ，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 ² ，差異 0.02 m ² 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 ²)	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 ²					可抵充公有土地面積：1,453 m ²				

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

工程費用總額+重劃費用總額+貸款利息總額

—————×100 %

重劃後平均地價×(重劃區總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

133,615,000+108,030,168+14,666,114

—————×100 % =15.24%

40,100 元/m²×(43,380.28 - 1,453)

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。

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