

臺中市大肚區福山自辦市地重劃區
重 劃 計 畫 書
(草案)

臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會製
中華民國 109 年元月

一、重劃地區及其範圍

- (一) 重劃區名稱：臺中市大肚區福山自辦市地重劃區。
- (二) 本自辦重劃區土地座落於臺中市大肚區內，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。

二、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) 本重劃區範圍業經臺中市政府 108 年 12 月 13 日府授地劃一字第 1080298155 號函核定在案。
- (三) 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」。
- (四) 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。

- (五) 本重劃區環境影響評估報告經臺中市政府環境保護局 108 年 11 月 21 日中市環綜字第 1080134764 號函復，非屬環境影響評估之開發行為，免實施環境影響評估，檢附公文影本 1 份（如附件 1）。
- (六) 本重劃區水土保持計畫經臺中市政府水利局 108 年 12 月 24 日中市水保管字第 1080104796 號函核定，檢附公文影本 1 份（如附件 2）。
- (七) 本重劃區經臺中市政府農業局 104 年 7 月 29 日中式農林字第 1040024921 號函查告本計畫範圍內無受保護樹木，檢附公文影本 1 份（如附件 3）。
- (八) 本重劃區經文化部文化資產局 104 年 6 月 22 日文資蹟字第 1043005367 號函、臺中市政府文化局 104 年 6 月 23 日局授文資遺字第 1040013389 號函、104 年 12 月 22 日局授文資古字第 1040029985 號函查告本計畫範圍內無經指定或列管之古蹟、遺址、重要聚落及文化景觀、歷史建築，檢附公文影本 1 份（如附件 4、5、6）。
- (九) 本重劃區東北側原廣二用地部分範圍屬於山坡地範圍，本會依法檢送水土保持計畫送臺中市政府水利局核定在案（如附件 2），檢附臺中市政府地政局 158 空間地圖查詢系統查詢結

果示意圖 1 份（如附件 7）。

- (十) 本重劃區出流管制計畫書經臺中市政府水利局 109 年 01 月 06 日中市水保管字第 1080108227 號函復，全部納入水土保持計畫內，免辦理出流管制計畫，檢附公文影本 1 份（如附件 8）。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 辦理重劃原因

本重劃區原為 73 年 11 月都市計畫指定須以市地重劃方式辦理開發，惟因重劃負擔比例過高，一直無法有效推動市地重劃作業；為促進本地區早日開發，提高土地利用價值，遂由重劃區內土地所有權人發起自辦市地重劃，期能縮短本地區開發年期。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；更可促進本地區形成一整齊美觀且具發展潛力的地區。

(二) 預期效益

1. 本重劃區完成後預計可提供建築用地面積約 4.25 公頃。
2. 無償提供包括公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場、廣場用地、灌溉渠道用地、及道路等公共設施用地，面積計約 2.12 公頃。節省政府用地徵購經費約 2 億 3744 萬元及工程建設經費約 3 億 1930 萬元，計節省約 5 億 5674 萬元。
3. 釐整並消除畸零不整地籍，使其立即可建築使用。
4. 加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地利用價值。
5. 響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。
6. 檢附重劃區土地使用現況圖 1 份（如附件 9）。

四、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數

(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 | 土地所有權人人數 | 面積 (公頃) | 備註 |
|----|----------|----------|----------------------------|
| 公有 | 2 | 0.300753 | |
| 私有 | 80 | 6.058580 | 符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定 |
| 私有 | 1 | 0.001767 | 未符獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定 |
| 總計 | 83 | 6.361100 | |

備註 1：本表所列公私有土地面積係依據土地登記簿所載面積摘錄統計，實際參加重劃面積應以範圍邊界分割測量後實際登記面積為準。

備註 2：本重劃區籌備會經臺中市政府 105 年 4 月 25 日府授地劃一字第 1050066521 號函核定，於前揭核准成立之日籌備會核准成立之日起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例；都市計畫未規定者，其所有土地面積未達該直轄市、縣（市）畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。本重劃區都市計畫未規定最小建築基地面積。依台中市政府於 100 年 8 月 9 日公布實施之「台中市畸零地使用自治條例」規定：住宅區正面路寬七公尺以下道路，其最小深度固定為 12 公尺，最小面寬固定為 3 公尺，最小建築基地面積為 36 平方公尺。

(二)本重劃區公有土地產權及使用情形如下表，並檢附公有土地分布示意圖（如附件 10）。

| 序號 | 所有權 | 管理機關 | 筆數 | 面積 (平方公尺) | 目前使用情形 (簡要說明) |
|----|------|--------------|----|--------------|------------------|
| 1 | 中華民國 | 財政部國有 財產署 | 25 | 2,940.58 | 道路、溝渠、空地 |
| 2 | 臺中市 | 臺中市政府 建設局 | 2 | 66.95 | 道路 |
| 小計 | | | 27 | 3,007.53 | |

五、重劃地區原公有道路、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 0.136583 公頃，依平均地權條例第 60 條及其施行細則第 82 條規定抵充區內共同負擔之公共設施用地，檢附抵充會勘記錄（如附件 11、12）。

六、土地所有權人申請（同意）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 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 | 1.383457 | 22.83 |
| 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 | | | | |

備註：本表所列面積係依據土地登記簿所載面積摘錄統計，實際參加重劃面積應以範圍邊界分割測量後實際登記面積為準。

（二）座談會辦理情形：

本重劃區於 107 年 4 月 21 日假福山社區活動中心召開本重劃區座談會，計有 27 位土地所有權人到場。會中土地所有權人針對公共設施比例、費用應如何負擔、抵付及水利會針對改道提出意見，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 13）。

七、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：

| 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。

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積：

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。

＝2.03 公頃－0.136583 公頃

＝1.893417 公頃。

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率＝

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

八、預估費用負擔

(一) 費用負擔總額概估：

| 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 | | |

(二) 預估費用負擔比率：

費用平均負擔比率=

工程費用總額+地上物拆遷補償費+重劃作業費用總額+貸款利息總額

= $\frac{319,300,000(\text{元})}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記面積})}$

319,300,000(元)

= $\frac{319,300,000(\text{元})}{30,000(\text{元}/\text{m}^2) \times (63,611 - 1,365.83)}$

= 17.10%

(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。

(四) 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（如附件 14）。

九、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 + 費用平均負擔比率

= 30.42% + 17.10%

= 47.52%

十、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，惟日後若有其他都市計畫發布前合法建物申請原位置分配者，在不妨礙土地分配及重劃工程前提下，其費用減輕原則之訂定，將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。

十一、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：

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。

(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 |

十二、預定重劃工作進度表

本重劃作業預定進度如附件 15。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（如附件 16）。

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

108. 11. 25

臺中市政府環境保護局 函

407
臺中市西屯區臺灣大道二段910號4樓之6

地址：40301臺中市西區民權路99號
承辦人：王淑亭
電話：04-22289111-66135
傳真：04-22291750
電子信箱：wangst1030@taichung.gov.tw

受文者：臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國108年11月21日
發文字號：中市環綜字第1080134764號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴重劃會函詢「高速公路王田交流道附近特定區計畫
(兒五西側整體開發區)案」辦理市地重劃，應否實施環
境影響評估一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺中市政府地政局108年11月12日中市地劃一字第1080038485號函辦理。
- 二、經查旨案辦理市地重劃且無任何建築工程或社區興建業經本局107年3月14日中市環綜字第1070022191號函判定免實施環境影響評估在案；惟如本案涉及其他開發行為時，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發行為內容依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」予以認定。

正本：臺中市大肚區福山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

局長吳志超

本案依分層負責規定授權主管科長決行

蔡志英 啟

正本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

109.12.25

臺中市政府水利局 函

地址：42007臺中市豐原區陽明街36號
承辦人：鄭敏杰
電話：(04)22289111#53508
電子信箱：book31242@taichung.gov.tw

臺中市西屯區臺灣大道二段910號4樓之6

受文者：臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會(代表人：曹○建)

發文日期：中華民國108年12月24日

發文字號：中市水保管字第1080104796號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：水土保持計畫核定本三本及水土保持保證金繳納通知單(臺中市政府地政局)、水土保持計畫核定本(臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會)

主旨：檢送「臺中市大肚區福山自辦市地重劃區水土保持計畫」核定本，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺中市政府地政局105年5月5日中市地劃一字第1050016877號函及國立中興大學108年12月17日興研字第1080803235號函辦理。
- 二、本案依據「水土保持法」、「水土保持技術規範」、「水土保持計畫審核監督辦法」等相關法規辦理審查，其開發範圍及土地合法使用權部分，請臺中市政府地政局本權責查核。
- 三、依據水土保持計畫審核監督辦法(以下簡稱本辦法)第22條規定：「水土保持義務人應於水土保持計畫核定後三年內，向主管機關申報開工，並於申報開工前，…向主管機關申領核發水土保持施工許可證…」。如無法在規定期限內申報開工，仍請依本辦法第22條第4項規定：「…應於期限屆滿10日前，向主管機關申請展延，並以2次為限，每次不得超過6個月。」辦理。若未依前開規定辦理，依本辦法第31條之1規定，自發生之日，原核定水土保持計

畫失其效力。

- 四、本案請臺中市政府地政局依本辦法第7條第1項第5款規定，於核准開發或利用許可後，將水土保持計畫核定本2份及水土保持保證金繳納通知單送交臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會，並副知本局。
- 五、臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會對本處分如有不服者，請依訴願法第14條及第58條規定，得自本處分文到之翌日起30日內，繕具訴願書經由本局向臺中市政府提請訴願。

正本：臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會(代表人：曾○建)、臺中市政府地政局

副本：仲欽工程技術顧問有限公司、國立中興大學、臺中市政府農業局、本局水土保持管理科

局長 范世億

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府農業局 函

408
臺中市南屯區惠中路3段10號7樓

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
傳真：04-25263791
電子信箱：f40202@taichung.gov.tw

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國104年7月29日
發文字號：中市農林字第1040024921號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司查詢「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）（兒五西側整體開發地區）細部計畫案」，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、復貴公司104年7月28日龍邑字第1040558000號函。
- 二、查貴公司來文附件所述計畫範圍目前並無本市公告受保護樹木。
- 三、惟區內是否仍有符合本市受保護資格之樹木，請貴公司納入可行性評估予以清查，並將符合樹木資料提報本局，以共同保護本市綠色資源。

正本：龍邑工程顧問股份有限公司

副本：臺中市政府都市發展局、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

正本

檔 號：

保存年限：

文化部文化資產局 函

地址：40247 台中市南區復興路三段 362 號

聯絡人：張苑婷

電話：(04)22295848 分機 121

傳真：(04)22292017

電子信箱：ch0258@boch.gov.tw

40683

臺中市北屯區同榮路 288 巷 23 號 1 樓

受文者：松暉工程顧問有限公司

發文日期：中華民國 104 年 6 月 22 日

發文字號：文資蹟字第 1043005367 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關貴公司函詢臺中市大肚區社腳段山子頂小段12-2地號等
110筆土地，其土地區位是否位於文化資產保存法第三條所
稱之文化資產（含水下文化資產）所在地或保存區或鄰接地
及是否位於古蹟保存區案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司104年6月9日松環字第1040609007號函。
- 二、經查旨揭土地與國定古蹟、重要聚落及國定遺址之所在地或保存區或鄰接地無涉，且無涉水下文化資產，至是否位屬直轄市定古蹟、歷史建築、聚落、文化景觀、直轄市定遺址、列冊遺址及疑似遺址(含學術普查遺址)之所在地或保存區或鄰接地，係屬地方政府權責，請貴公司逕向臺中市政府查詢。
- 三、另依文化資產保存法第30條規定略以，「工程或開發行為進行中發見具古蹟價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理」；另同法第50條第2項規定略以，「營建工程或開發行為進行中發見疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並報所在地直轄市、縣（市）主管機關處理。」請貴公司進行旨揭地段開發時，依上開規定辦理相關事宜。

正本：松暉工程顧問有限公司

副本：本局古物遺址組、本局古蹟聚落組



局長 施國隆 因公出國
副局長 黃素絹 代行
依分層負責規定授權組室主管執行

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府文化局 函

40683

臺中市北屯區同榮里同榮路288巷23號1樓

地址：40247臺中市復興路3段362號R10

承辦人：盧柏彰

電話：04-22290280#606

傳真：04-22290879

電子信箱：p102571@taichung.gov.tw

受文者：松暉工程顧問有限公司

發文日期：中華民國104年6月23日

發文字號：局授文資遺字第1040013389號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨及說明三

主旨：有關貴公司函詢本市大肚區社腳段山子頂小段12-2地號等110筆土地(如附件清冊)，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、復貴公司104年6月9日松環字第1040609008號函。
- 二、若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條暨「遺址監管保護辦法」第8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。
- 三、副本檢送臺中市政府農業局，有關來函所查是否位於文化資產保存法第3條所稱之自然地景乙節，請依權責逕復(隨文檢附來文電子檔供參)。

正本：松暉工程顧問有限公司

副本：臺中市政府農業局(含附件)、臺中市文化資產處

局長王志誠

檔 號：
保存年限：

臺中市政府文化局 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號
承辦人：裴笛
電話：04-22290280#207
傳真：04-22290769
電子信箱：peidyi@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國104年12月22日
發文字號：局授文資古字第1040029985號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：有關「都市計畫委員會專案小組聽取簡報「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)(第二次通盤檢討暫予保留第4案兒五西側(原廣二用地附近)變更)案暨擬定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)(兒五西側整體開發區)細部計畫案」第2次會議」本局意見回復，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據旨揭會議主席裁示辦理。
- 二、有關計畫區內既有2棟三合院非屬法定文化資產，且經查並未在本局針對臺中市全區具有文化資產潛力建物之普查紀錄中，後續建議依規劃單位意見辦理。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市文化資產處

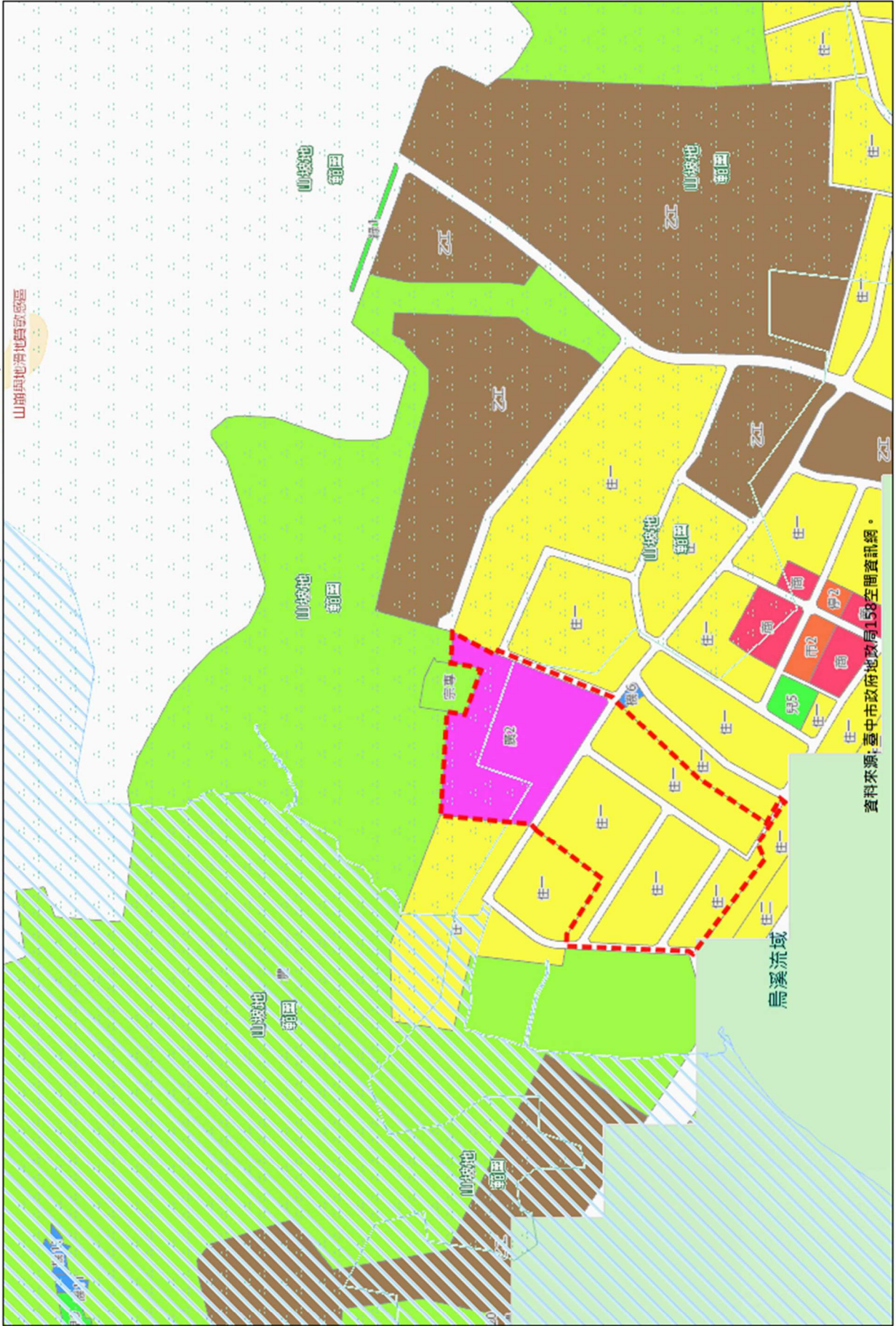
2015-12-22
交 15:40 章

裝

訂

線

臺中市大肚區福山自辦市地重劃區地質敏感區示意圖(部分地點位於山坡地範圍)



正本

發文方式：郵寄

109. 1. 09

檔 號：

保存年限：

臺中市政府水利局 函

地址：42007臺中市豐原區陽明街36號

承辦人：鄭敏杰

電話：(04)22289111#53508

電子信箱：book31242@taichung.gov.tw

臺中市西屯區臺灣大道二段910號4樓之6

受文者：臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國109年1月6日

發文字號：中市水保管字第1080108227號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會函詢是否依水利法規定免辦理出流管制計畫乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會108年12月27日福山劃字第1080046號函。
- 二、經查貴會來函說明二全區已納入水土保持計畫，依水利法第83-10條規定，免依第83-7條規定辦理。

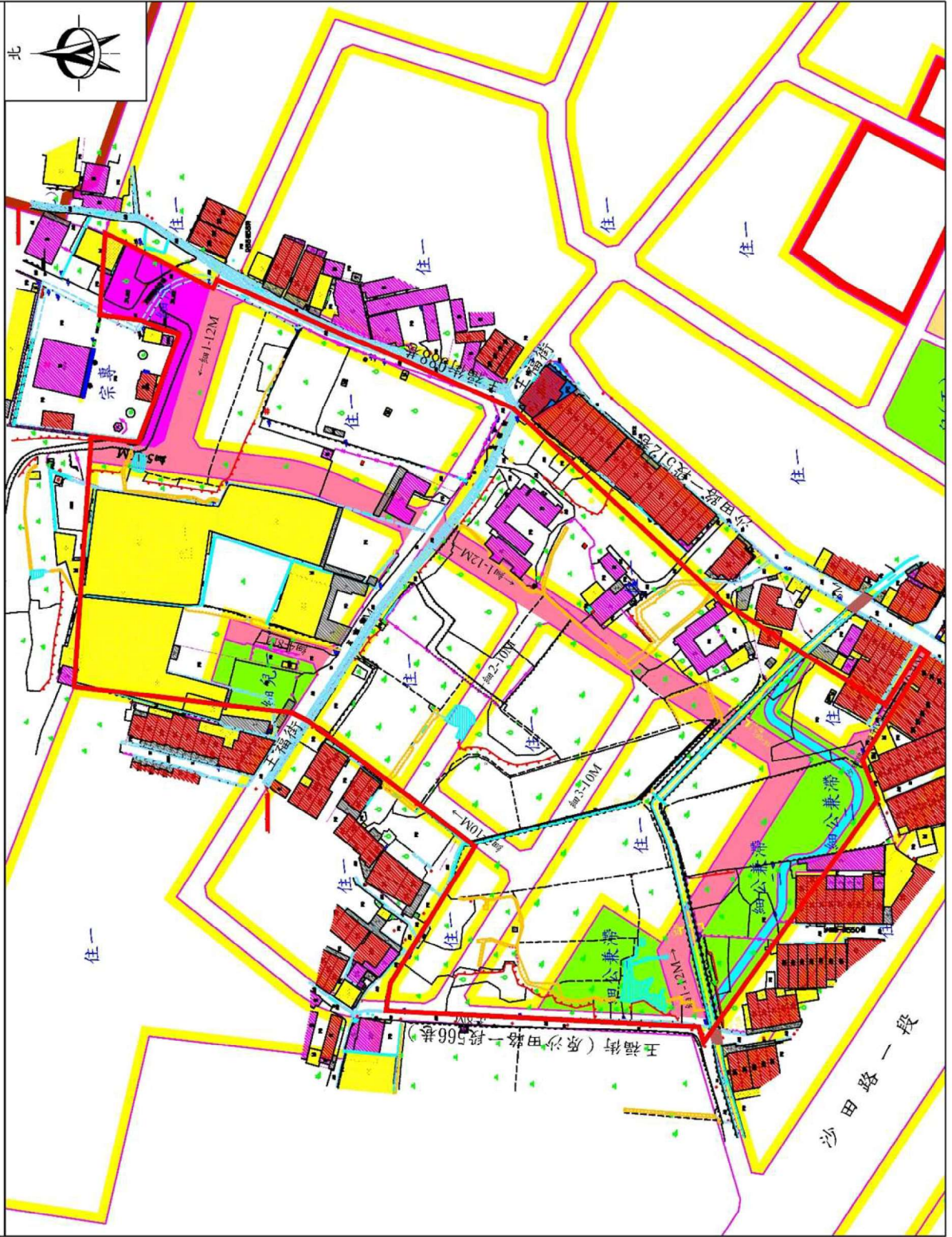
正本：臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會

副本：本局水利規劃防災科、本局水土保持管理科

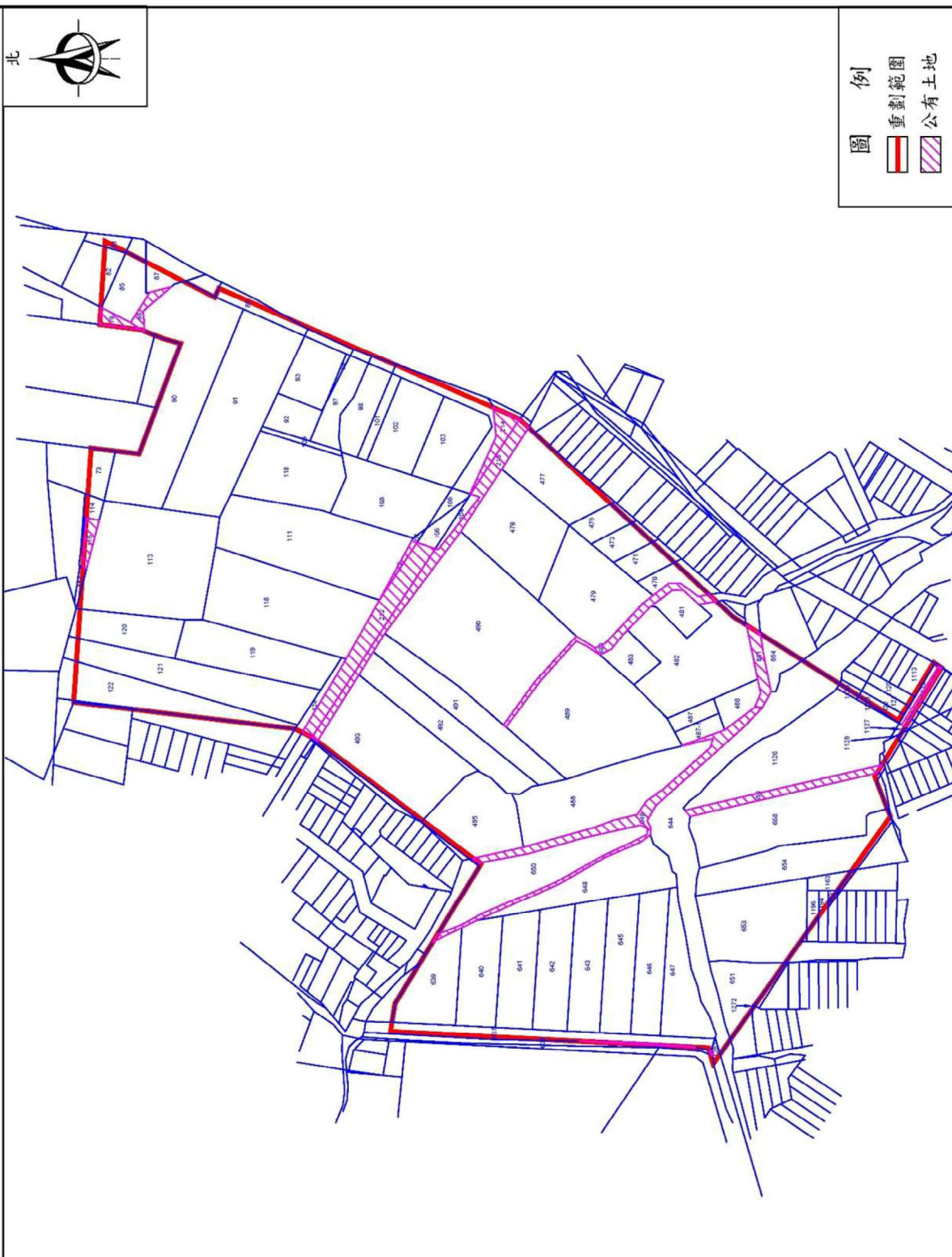
局長 范世億

本案依分層負責規定授權主管科長決行

臺中市大肚區福山自辦市地重劃區土地使用現況圖



臺中市大肚區福山自辦市地重劃區公有土地分布圖



臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會 函

聯絡住址：臺中市西屯區臺灣○道二段 91○
號○樓之○
電 話：(04)2315-○○○○
傳 真：(04)2315-○○○○
聯 絡 人：林○慧

受文者：臺中市政府建設局

速別：普通件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國 108 年 09 月 20 日

發文字號：福山劃字第 1080031 號

附件：詳主旨

主旨：檢送 108 年 08 月 30 日本重劃區內 貴局經營之市有土地，得否列入抵充作為區內公共設施用地之會勘記錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據會勘結論辦理抵充作業。
- 二、本重劃區內 貴局經營之福安段636、1111地號之土地面積約66.95平方公尺全數列入抵充。

正本：臺中市政府建設局

副本：臺中市政府地政局、富大土地開發股份有限公司、臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會

理事長 曹 ○ 建

108年08月30日「臺中市大肚區福安段第636、1111地號等2筆土地得否列入抵充作為區內公共設施用地會勘」紀錄表

會勘意見：

福安段636、1111地號等2筆土地現況為道路範圍。

會勘結論：

- 一、福安段636、1111地號等2筆土地經會勘後，確認位在本重劃區內現況為道路使用，於本重劃區內之土地面積全數抵充。
- 二、抵充之地號與土地面積如下表。

| 段 | 地號 | 登記面積 (m ²) | 範圍內面積 (m ²) | 權利範圍 | 持分面積 (m ²) | 備註 |
|----|-----------|------------------------|-------------------------|-------|------------------------|------|
| 福安 | 0636-0000 | 290.60 | 20.97 | 1 / 1 | 20.9693 | 範圍邊界 |
| 福安 | 1111-0000 | 45.98 | 45.98 | 1 / 1 | 45.9800 | |
| | | | | 總計 | 66.9493 | |

註：福安段636地號土地為範圍邊界，實際於本重劃區內之土地面積以未來辦理土地分割之面積為準。

臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會 函

聯絡住址：臺中市西屯區臺灣○道二段 91○
號○樓之○
電 話：(04)2315-○○○○
傳 真：(04)2315-○○○○
聯 絡 人：林○慧

受文者：財政部國有財產署中區分署

速別：普通件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國 108 年 09 月 20 日

發文字號：福山劃字第 1080032 號

附件：詳主旨

主旨：檢送 108 年 09 月 03 日本重劃區內 貴分署經管之國有土地，得否列入抵充作為區內公共設施用地之會勘記錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據會勘結論辦理抵充作業。
- 二、本會建議以辦理土地分割方式確認本重劃區內 貴分署經管之福安段 79 地號等土地現況做為道路、溝渠使用之面積。
- 三、隨函檢附土地複丈申請書，敬請 貴分署在註記處用印後交由本會向地政事務所申請土地分割作業。

正本：財政部國有財產署中區分署

副本：臺中市政府地政局、富大土地開發股份有限公司、臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃會

理事長 曹○建

108年09月03日「臺中市大肚區福安段第79地號等土地得否列入抵充作為區內公共設施用地會勘」紀錄表

會勘意見：

財政部國有財產署中區分署(以下稱國產署)建議現況做為道路、溝渠之使用面積以辦理土地分割或請專業技師認證方式之土地面積為準。

會勘結論：

- 一、以辦理土地分割或請專業技師認證方式，確認國產署於本重劃區內福安段79地號等土地現況做為道路、溝渠使用之面積。
- 二、國產署同意出示函文及配合辦理作業相關程序。

臺中市大肚區福山自辦市地重劃區
重劃意旨座談會會議紀錄

- 壹、時間：107 年 04 月 21 日（星期六）上午 10 時整
貳、地點：福山社區活動中心
參、出席人員：（詳見簽到簿）
肆、主席：陳○森 記錄：林○慧
伍、主席致詞：略。

簡報內容：略。

陸、問題討論：

| 土地所有權人 | 發言意見摘錄 | 福山籌備會回覆 |
|-----------------------------|--|---|
| <p>一、陳○.寶 (代理人劉○.芳)</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 重劃範圍為何只有 6 公頃多？ 2. 有需要規劃這麼多的公共設施用地嗎？ 3. 若以出售抵費地來負擔重劃費用，不夠支付所有費用時，如何處理？ 4. 抵費地萬一沒有出售，貸款利息要繼續繳，是否會導致所有權人配回的土地減少？ | <p>1. 本重劃區重劃範圍面積6.38公頃係依據「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)(第二次通盤檢討暫予保留第4案兒五西側(原廣二用地附近)變更)書」規劃的，且依據台中市政府 105 年頒佈「臺中市政府受理申請成立自辦市地重劃籌備會及核定重劃範圍審查基準」，規定整體開發區之範圍面積未達十公頃者始能自辦。</p> <p>2. 依據台中市政府 105 年頒佈「臺中市政府受理申請成立自辦市地重劃籌備會及核定重劃範圍審查基準」規定，重劃區共同負擔公</p> |

| | | |
|------------------------|-----------------|--|
| | | <p>共設施應達擬辦重劃範圍總面積百分之三十以上，本重劃區都市計畫規定之公共設施負擔比例可以說是法定最低的。</p> <p>3. 費用是以土地所有權人提供抵費地或繳納差額地價方式抵付重劃各項費用。抵費地比例按契約約定，費用盈虧則由重劃公司自負之。</p> <p>4. 利息的部分，若超出臺中市政府核定之金額部分，由重劃公司自行負擔。</p> |
| <p>二、台中農田水利會-王田工作站</p> | <p>書面資料如後附。</p> | <p>本會將依據台中農田水利會 105 年 05 月 17 日中水管字第 1050451401 號函表示，在本重劃區核定重劃範圍後，再向台中農田水利會申請農田灌溉渠道改道工程設計圖說審查。</p> |

柒、臨時動議：無。

捌、散會。

臺中市大肚區福山自辦市地重劃區重劃意旨座談會 意見表

單位：台中農田水利會 王田工作站

黃偉麟

日期：中華民國 107 年 4 月 21 日(星期六)上午 10 時

意見：

- 一、請落實本案區域內灌溉與其他排水分離，並參照中水管字第 1050400097 號函及內政部營建署 105 年 8 月 8 日召開之「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）（第二次通盤檢討暫予保留第 4 案兒五西側（原廣二用地附近）變更）」會議本會意見辦理，內容如下：

~~黃偉麟~~

(一) 請主辦單位依下列說明事項辦理：

1. 有關本案非屬農田排水請勿排入本會所轄之灌溉渠道內（含滯洪沉砂池處理後之排水），以避免造成淹水或水質汙染之情事。
2. 新設渠道若有轉折處，應以弧線設計且兼顧上下游既有通水斷面尺寸及結構安全並檢附水理計算，不得影響水流順暢和灌溉功能。
3. 新舊渠道不同斷面寬度位置，應以漸變段設計予以銜接，渠底高程變化處若有需以跌水工設計，應避免過大之噪音。
4. 新設渠道斷面尺寸與渠底高程變化處及轉折、溝渠加蓋位置，請檢附剖面詳圖供本會參閱。

(二)、本案使用水利會土地部分，請依法取得本會同意後方得辦理，施工時不得影響農民用水權益。另其餘意見，詳如本會屢次之開會意見；且依規凡在農田水利設施興建之公共設施，其設施物產權歸屬興建單位，並負責維護管，本會僅負輸水管理之責。

- 二、關於使用本會土地及更動本會既有農田灌溉排水溝渠、水利建造物之位置、結構等，應檢附相關設計圖資及說明，依規逕向本會提出協商審查申請，未經同意不得擅自使用或施工。

*** 以下空白 ***

臺中市大肚區福山自辦市地重劃區
重劃後地價推估報告

鼎盛不動產估價師事務所

中 華 民 國 1 0 8 年 1 0 月 2 2 日

壹、重劃後地價推估

一、本案鄰近地區買賣實例：

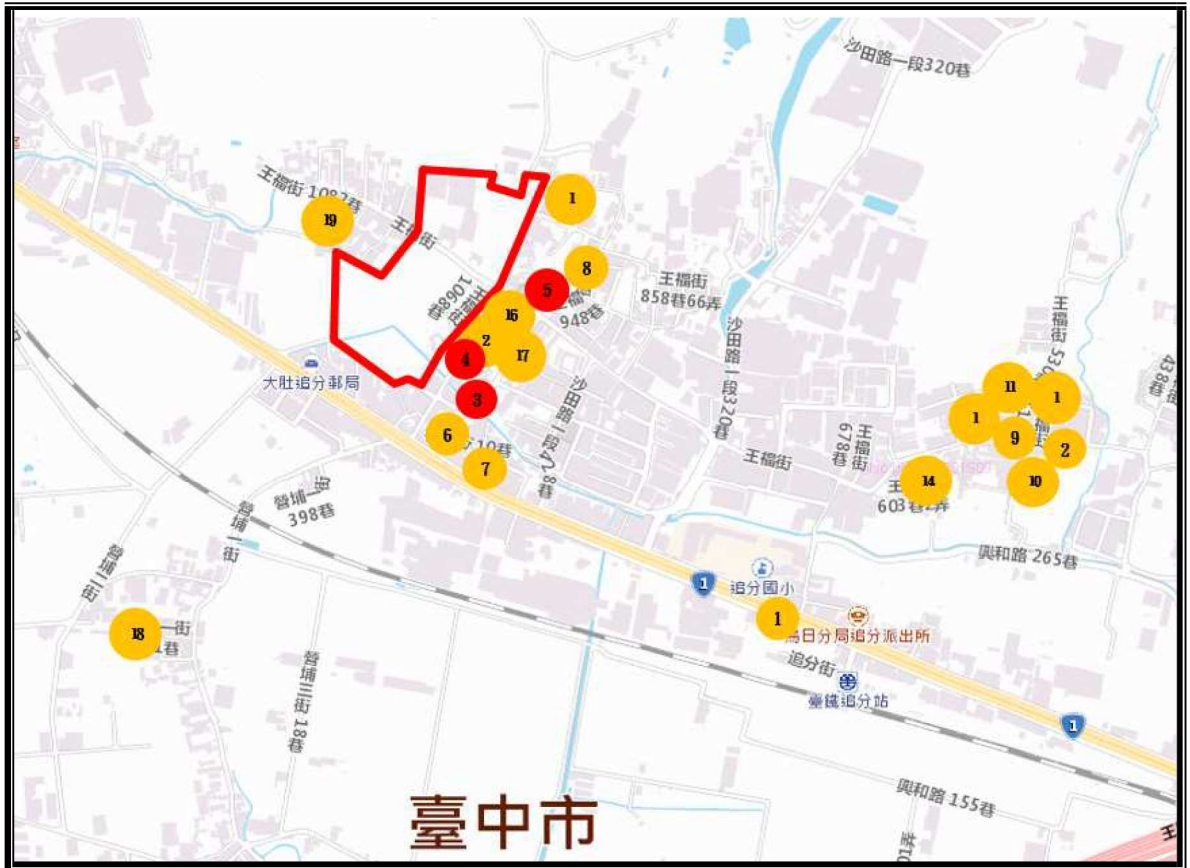
本重劃區完竣後之可供建築土地使用分區為第一種住宅區，故本案以第一種住宅區進行分析。本報告書蒐集買賣實例係先以本重劃區同一供需圈之近鄰地區或類似地區為基礎，自民國 107 年 01 月至今為蒐集期間，共計 20 個買賣實例，並將面積過小、特殊交易及價格異常極端之偏高與過低者排除，故從中選取與勘估標的條件相近且面積具一定規模之代表性 3 個比較標的進行比較分析，並將採用及不採用之理由詳述，詳下表所示，其相對位置如下頁圖所示。

鄰近地區第一種住宅區土地交易價格一覽表：

| 實例編號 | 區段位置或區段門牌 | 交易年月 | 總價(萬) | 單價(萬/m ²) | 總面積(m ²) | 備註 (採用及不採用理由) |
|------|-----------------------|--------|-------|-----------------------|----------------------|---|
| 1 | 社腳段山子頂小段 91~120 地號 | 107/4 | 380 | 6.1 | 62.00 | 包含公共設施用地且面積過小 |
| 2 | 王田段 61~90 地號 | 108/5 | 574 | 3.9 | 148.00 | 同時交易、土地毗鄰、所有權人相同，合併為同一案例。所屬區位條件與本重劃區相似，且面積具有一定規模，相較於比較標的 1~3 與重劃區距離較遠，故不採用。 |
| | 王田段 61~90 地號 | 108/5 | 625 | 3.9 | 161.00 | |
| 3 | 福安段 661~690 地號 | 107/12 | 541 | 3.6 | 149.08 | 所屬區位條件與本重劃區相似，且面積具有一定規模，採用為比較標的 2。 |
| 4 | 福安段 661~690 地號 | 107/12 | 743 | 3.6 | 204.83 | 同時交易、土地毗鄰、所有權人相同，合併為同一案例。所屬區位條件與本重劃區相似，且面積具有一定規模，採用為比較標的 3。 |
| | 福安段 661~690 地號 | 107/12 | 209 | 3.6 | 57.61 | |
| | 福安段 661~690 地號 | 107/12 | 209 | 3.6 | 57.61 | |
| 5 | 福山段 391~420 地號 | 107/5 | 894 | 3 | 295.85 | 所屬區位條件與本重劃區相似，且面積具有一定規模，採用為比較標的 1。 |
| 6 | 福安段 991~1020 地號 | 107/3 | 20 | 2.9 | 7.02 | 面積過小 |

| 實例 編號 | 區段位置或區段門牌 | 交易 年月 | 總價 (萬) | 單價 (萬/m ²) | 總面積 (m ²) | 備註 (採用及不採用理由) |
|----------|------------------|----------|-----------|---------------------------|--------------------------|--------------------|
| 7 | 福安段 871~900 地號 | 107/8 | 259 | 2.8 | 91.77 | 親友、員工或其他特殊關係間之交易。 |
| 8 | 福山段 361~390 地號 | 107/3 | 8 | 2.6 | 3.09 | 面積過小 |
| 9 | 王田段 61~90 地號 | 108/8 | 7,180 | 2.5 | 2,860.00 | 持分交易，包含農業區及公共設施用地。 |
| 10 | 王田段 61~90 地號 | 107/11 | 38 | 2.3 | 17.00 | 面積過小 |
| 11 | 王田段 61~90 地號 | 107/9 | 809 | 2.3 | 357.01 | 持分交易，包含農業區及公共設施用地。 |
| 12 | 王田段 61~90 地號 | 108/8 | 506 | 2.3 | 223.08 | 持分交易，包含農業區。 |
| 13 | 王田段 61~90 地號 | 107/9 | 809 | 2.3 | 357.01 | 持分交易，包含農業區及公共設施用地。 |
| 14 | 王田段 61~90 地號 | 107/5 | 243 | 2.2 | 111.96 | 持分交易。 |
| 15 | 福安段 61~90 地號 | 108/6 | 24 | 1.8 | 13.60 | 面積過小 |
| 16 | 福安段 451~480 地號 | 107/12 | 530 | 1.8 | 292.04 | 持分交易。 |
| 17 | 福安段 451~480 地號 | 107/12 | 1,024 | 1.8 | 584.07 | 持分交易。 |
| 18 | 追分段 1201~1230 地號 | 107/12 | 630 | 1.7 | 372.33 | 親友、員工或其他特殊關係間之交易。 |
| 19 | 福安段 571~600 地號 | 107/9 | 230 | 1.4 | 168.15 | 持分交易。 |
| 20 | 福安段 451~480 地號 | 107/2 | 69 | 0.9 | 77.90 | 持分交易。 |

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網



鄰近地區土地成交案例（第一種住宅區）位置示意圖

二、價格推估：

經蒐集 107 年 01 月至 108 年 08 月之間重劃區所在地附近性質相近住宅區實際成交價格，成交價格約介於 2 萬元/ m^2 ~3.9 萬元/ m^2 ，並挑選出 3 個較符合本區重劃後區位條件之案例 3、4、5 作為比較標的，採買賣實例比較法進行評估；經期日、區域及個別因素調整試算後，預估合理價格為 34,800 元/ m^2 。

三、成熟度修正後價格推估

開發區自開發完成至形成與買賣實例相同之居住環境，尚需經歷一段時間，方稱得上為一成熟且能產業聚集之地區，又區域內鮮少與其相似情形之交易案例，因此，成熟發展地區土地之正常價格，尚需作區域環境差異成熟度修正，求得合理之開發後地價。折現率之決定係採不動產估價技術規則第 43 條之規定，選用加權平均資金成本法。

(一) 年折現率

折現率之決定係採不動產估價技術規則第 43 條之規定，選用加權平均資金成本法，依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下：

$$\text{折現率} = \sum_{i=1}^n W_i K_i$$

其中：

W_i ：第 i 個資金來源占總資金成本比例， $\sum_{i=1}^n W_i = 1$ 。

K_i ：為第 i 個資金來源之利率或要求報酬率。

A. 自有資金報酬率：

一般性之平均自有資金報酬率為5%~10%，本案考量經營風險、年期長短及市場景氣等因素，以7.5%為其最適自有資金報酬率。

B. 融資放款利率：

以五大銀行平均基準利率2.63%為依據。

C. 綜合年折現率：

以上述之自有資金報酬率及融資放款利率，分別以50%、50%之權重計算平均值為5.07%。

| 項目 | 利率 | 資金比例 |
|-----------|-------|------|
| 自有資金要求報酬率 | 7.50% | 50% |
| 銀行貸款利率 | 2.63% | 50% |
| 推估年折現率(%) | 5.07% | |

(二) 成熟度修正率計算

本案考量區域內不動產發展之各項因素，預計本開發區開發完成後需經約 3 年時間始可與買賣實例區域環境成熟度相比較，故本案以 3 年為折現期間基礎。

$$\text{成熟度修正率} = 1 / (1 + 5.07\%)^3 = 86.21\%$$

(三) 預估開發後土地市場交易價格

透過環境發展成熟度修正，將比準街廓之地價由發展成熟區域地價修正為開發完成初期之土地價格，預估開發後土地市場交易價格為 30,000 元/m²。(34,800 × 86.21% ≒ 30,000)

臺中市大肚區福山自辦市地重劃區工作進度表

| 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 | |
| 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 | |

臺中市大肚區福山自辨市地重劃區重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

