

附件四之一、市地重劃計畫書製作說明

一、重劃地區及範圍

1. 本重劃區坐落○○鄉(鎮/市/區)，範圍包括○○段土地之全部及○○段之部分土地，總面積約○○平方公尺，範圍四至如下：
東：以○○○○○為界、西：以○○○○○為界、
南：以○○○○○為界、北：以○○○○○為界。
2. 四至範圍應詳細列明界址之名稱並在圖上註明，以街廓分配線為界者，並應記載其深度，如以道路為界者，應敘明都市計畫道路編號或已開闢道路名稱，及是否包含道路用地本身。

二、法令依據

1. 依據平均地權條例第○條第○款及市地重劃實施辦法第○條。
2. 都市計畫發布日期及文號（都市計畫主要計畫、細部計畫發布日期及文號，為○○縣（市）○年○月○日○字○號公告。
3. 內政部都市計畫委員會○年○月○日第○次會議審定○○○○○都市計畫主要計畫及○○縣（市）都市計畫委員會○年○月○日第○次會議審定○○○○○都市計畫細部計畫。（依「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」規定先行審核重劃計畫書者填寫）。
4. 本重劃區環境影響評估報告經○○縣（市）○年○月○日○號

函核定，檢附公文影本 1 份（如附件○）。

5. 本重劃區水土保持計畫經○○縣（市）○年○月○日○號函核

定，檢附公文影本 1 份（如附件○）。

6. 本重劃區經○○縣（市）○年○月○日○號函查告，無珍貴樹

木、經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀，檢附公文影本 1

份（如附件○）。

7. 本重劃區非屬地質敏感區，檢附公文影本 1 份（如附件○）。

三、 辦理重劃原因及預期效益

1. 都市計畫沿革：（敘明擬訂或變更本重劃區都市計畫案理由或背

景、各項公共設施用地與可建築土地規劃配置情形及理由）

2. 重劃區辦理原因及特殊情形：

3. 公共設施取得與闢建數量：

4. 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

5. 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

6. 檢附重劃區土地使用現況圖（地形圖、航照圖或照片圖擇一）1

份（如附件○）。

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	面 積（ 平 方 公 尺 ）	備 註
-----	-------------	----------------	-----

	數		
公 有			
私 有			
總 計			

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○）。

3.

序號	所有權	管理機關	筆數	面積	目前使用情形 (簡要說明)
1					
2					
小計					

4. 本重劃區內○○○經管公有土地○○段○○號，已有具體利用（處分計畫），檢附公文影本 1 份（如附件○）。

五、 土地所有權人同意重劃情形

1. 敘明本重劃區土地所有權人辦理重劃意願。

2. 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為○%，超過 45%，

經徵得過半數之私有土地所有權人及土地同意，同意人數及土地

面積如下表，符合平均地權條例第 60 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				
總 人 數	申請（同意） 人 數		未申請（同意） 人 數		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	%	人數	%		面積	%	面積	%
					—				
公有土地面積： m^2					可抵充之公有土地面積： m^2				

3. 座談會辦理情形：

本重劃區於○年○月○日假○○○○召開本重劃區座談會，計有○○位土地所有權人到場。會中土地所有權人提出建議事項……（概述重點），經本府說明……（概述重點），檢附座談會會議紀錄 1 份（如附件○）。

六、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計○○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，檢附抵充土地分布示意圖（如附件○）。

七、 土地總面積

本重劃區公有土地面積共計○○平方公尺，私有土地面積共計○○平

方公尺及概估未登記土地面積約○○平方公尺，合計○○平方公尺。

八、 預估公共設施用地負擔

1. 列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：道路用地，面積○○平方公尺；溝渠用地面積，○○平方公尺……，合計○○平方公尺。

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：

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

4. 重劃前政府業已取得之共同負擔公共設施用地面積，應於計算式分子及分母同時扣除之。

5. 本重劃區內尚有非共同負擔之公共設施用地○○用地，面積○○平方公尺。

九、 預估費用負擔

1. 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

項	目	金 額 (元)	備 註
工 程 費	道路工程		含聯外道路開闢
	排水工程		含雨水、污水、週邊排水…等
	共同管道工程		各式共同管道(幹管、支管、電纜溝、 纜線管路等)依設計原則評估建置
	景觀工程		含公園、綠美化、植栽、景觀…等
	停車場工程		
	整地工程		
	土石方清運及借(出)土 工程		
	路燈及監視設備工程		
	文化資產維護工程		含古蹟、歷史建築、紀念建築… 等文化資產
		
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費		
	重 劃 業 務 費		
貸 款 利 息			貸款期間○年，以年利率○%計算
合 計			

註：共同管道建置型式選擇可參考附件四之二

2. 費用負擔平均負擔比率

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

3. 重劃前業已取得之共同負擔公共設施用地面積，應於計算式分母

中扣除之。

4. 本重劃區貸款利率係依據○○基金（銀行）○○年貸款利率估算，未來以實際借貸利率為準。

5. 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺○○元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)（詳如附件○）。

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

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○處，建物面積預估○○平方公尺，檢附合法建物或既成社區位置略圖 1 份（如附件○）。

2. 敘明本重劃區實際情形或受益比例考量研訂減輕負擔之處理原則，並應注意減輕之重劃負擔不得加重其他土地所有權人負擔。

3. 本重劃區無原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配或無需訂定減輕負擔原則（無需訂定減輕負擔原則者填寫）。

十二、 財務計畫

1. 重劃負擔總費用：新臺幣○○元。

2. 財源籌措方式：

A. 由直轄市或縣市政府編列預算支應。

B. 向○○基金（銀行）貸款支應。

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。

項目		合計	○年	○年	○年	○年	○年
		(萬元)					
重 劃 負 擔 總 費 用	工程費						
	重劃費用						
	小計						
	貸款利息						
	小計						
收 入	收取差額地價或出售抵費地價款						
	小計						
當期淨值							

註:當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

5. 本重劃區預估取得抵費地面積○○平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺○○元，經試算後預估土地處分收入約○○萬元， 扣

除重劃負擔總費用○○萬元，預估盈餘（虧損）○○萬元，財務尚屬可行（如虧損者，請敘明財政挹注方案）。

十三、 預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表（詳附件○）。自民國○年○月至○年○月止。

十四、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附件○。

1. 套繪圖應以紅實線標註重劃範圍，並標示比例尺及圖示，且套繪圖比例尺不得小於 1/1200。
2. 如有排除重劃範圍外之既成社區、公共設施用地、依都市計畫指定應大面積開發或指定特定目的之用地等，影響土地分配之特殊情形，應於圖面標示。

十五、 附件

1. 預定重劃工作進度表。
2. 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。
3. 公有土地分布示意圖。
4. 抵充土地分布示意圖。
5. 合法建物或既成社區位置略圖。
6. 市地重劃座談會會議紀錄。
7. 其他(視個案情形)。