

副本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府 函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號  
6樓

承辦人：黃俞珮

電話：04-22170661

電子信箱：lbg77429@taichung.gov.tw

臺中市西區三民路一段158號6樓

受文者：臺中市政府地政局重劃科

發文日期：中華民國108年5月28日

發文字號：府授地劃一字第1080116981號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：謹訂於108年6月14日(星期五)下午2時30分假本市北屯區公所(臺中市北屯區崇德路3段10號)3樓會議室舉辦本市第14期市地重劃區修正(第2次)重劃計畫書座談會，請撥冗參加，請查照。

說明：

- 一、依據市地重劃實施辦法第14條及第17條規定辦理。
- 二、旨揭重劃區內部分土地所有權人為土地公廟管用合一，附具同意書申請都市計畫個案變更，細部計畫業經本府108年5月13日府授都計字第1080102672號公告發布實施，案關旨揭重劃區內部分公共設施用地項目及面積變更，爰召開都市計畫變更區域之土地所有權人座談會，以利後續重劃計畫書修正作業。
- 三、檢附會議議程及會議資料各1份，敬請攜帶與會。電子檔已置於本府地政局網站「業務專區」-「重劃類」-「土地重劃」專區。另簡報資料將於會議當天現場發放。
- 四、因北屯區公所停車空間不足，如有停車需求，敬請自費停放於路邊停車格或昌和公園停車場。

正本：土地所有權人等37人、沈議員佑蓮、陳議員成添、曾議員朝榮、賴議員順仁、黃議員健豪、謝議員明源、臺中市北屯區同榮里辦公處、臺中市北屯區仁和里辦公處

副本：臺中市政府都市發展局(含附件)、臺中市政府地政局重劃科

# 市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權主管局長決行

臺中市第十四期美和庄市地重劃區

修正(第 2 次)重劃計畫書

座談會



臺中市政府地政局

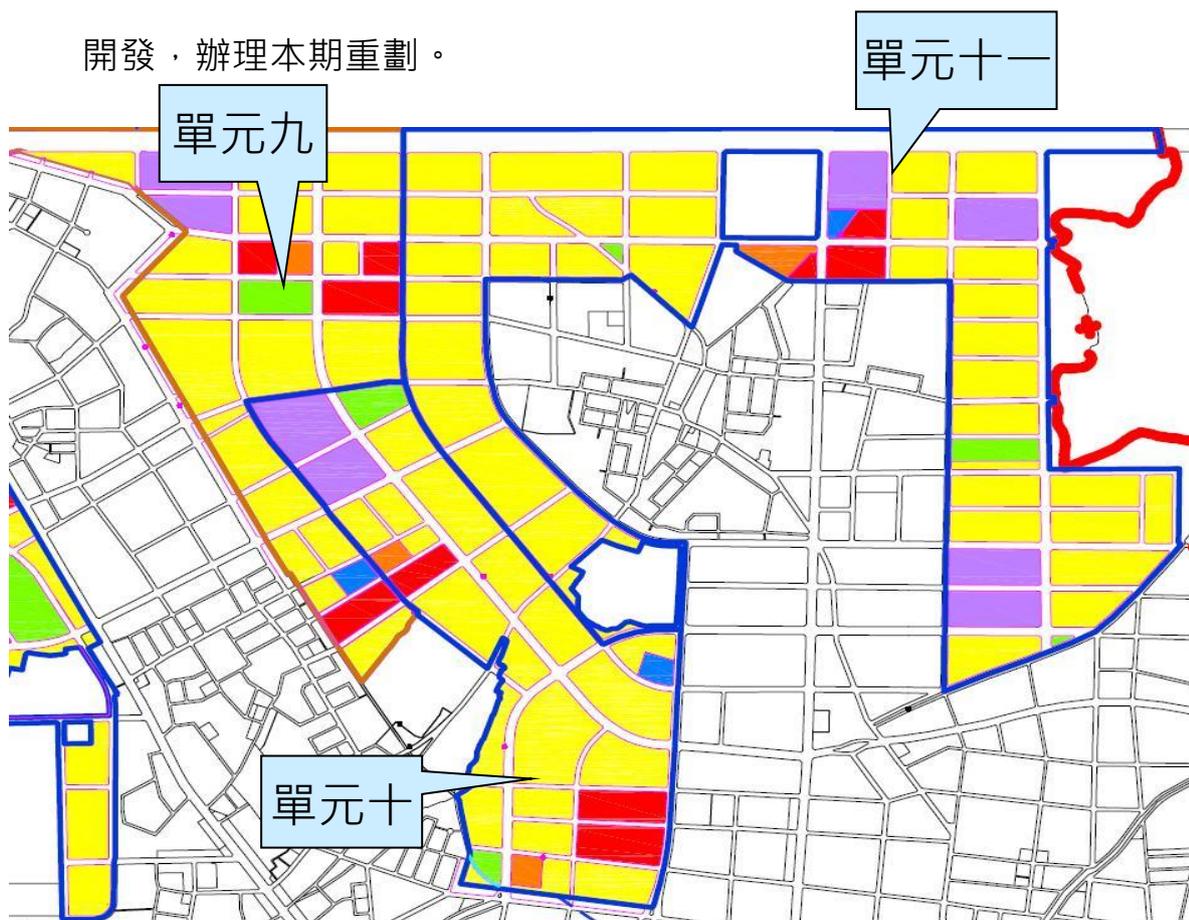
中華民國 108 年 5 月

# 目 錄

壹、 重劃緣起.....	1
貳、 重劃範圍及總面積.....	2
參、 重劃進度.....	3
肆、 都市計畫發布歷程.....	5
伍、 本次都市計畫變更內容.....	7
陸、 本次重劃計畫書修正內容.....	10
柒、 預期效益.....	14
捌、 第 14 期市地重劃 Q& A.....	15

## 壹、重劃緣起

本重劃區之都市計畫面積約 404.39 公頃，原為民國 75 年發布的台中市都市計畫第一次通盤檢討所劃定 1437 公頃農業區變更住宅區之「後期發展地區」，民國 93 年 6 月 15 日發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區)」案，修正原附帶條件，將「後期發展地區」變更為「整體開發地區」，為優先解決整體開發地區地主先行出具土地使用同意書供本府開闢公共設施使用，及已開闢道路兩旁臨時建物密佈等問題，將整體開發地區第九、十、十一單元範圍，依本市公辦重劃次序訂為「第 14 期重劃區」，藉由公部門辦理重劃開發機制，引導都市土地合理及有效率開發，辦理本期重劃。



## 貳、重劃範圍及總面積

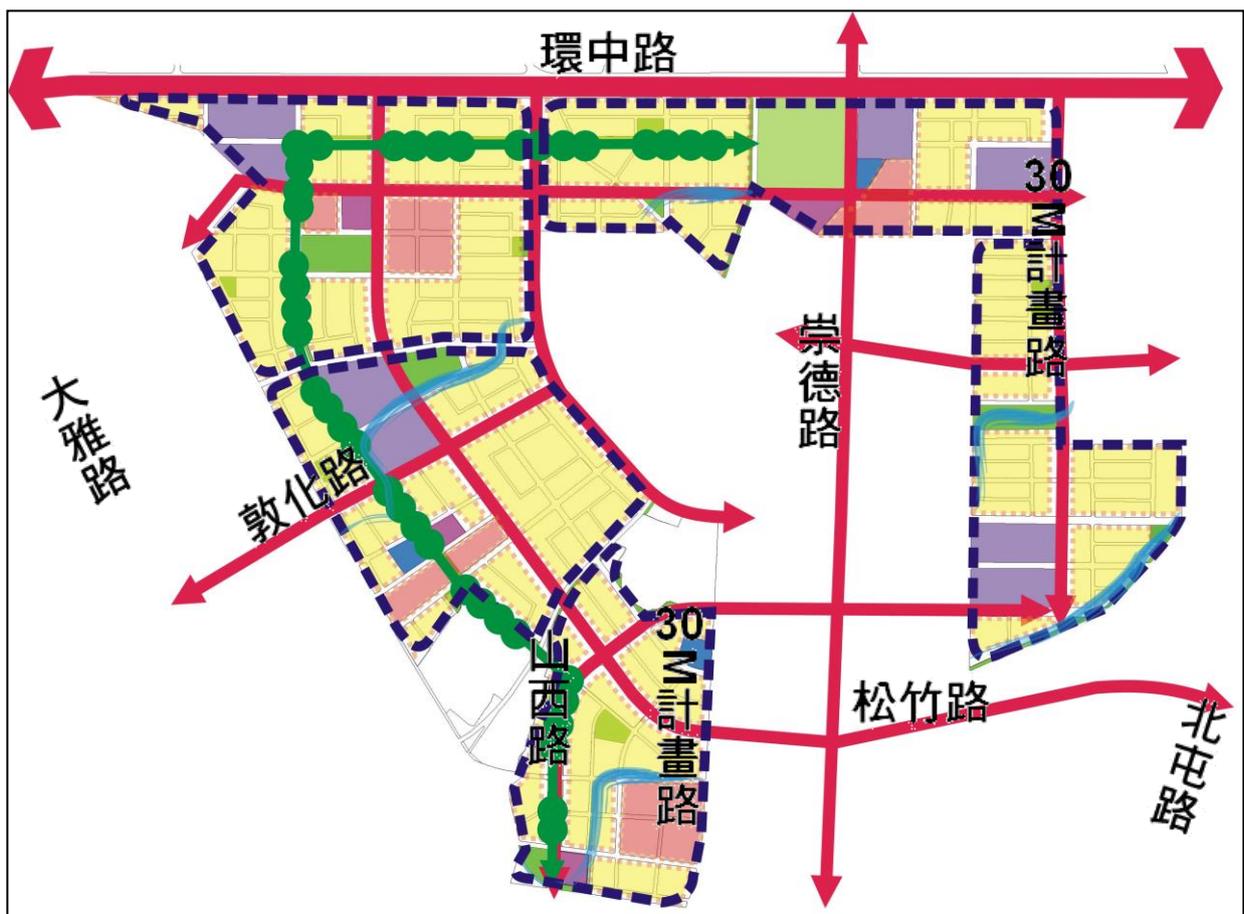
本重劃區坐落臺中市北屯區仁美段、同榮段、仁德段等 11 個地段土地，重劃前私有土地總面積約 367.2626 公頃，公有土地面積約 36.4531 公頃及未登記土地面積約 0.6743 公頃，合計全區面積約為 404.39 公頃。範圍四至為：

東：以 30M-8、20M-29 計畫道路與農業區為界。

西：以 25M-8、25M-11 計畫道路及衛道中學邊界、臺電變電所向南延伸至大連北街 24 巷為界。

南：以原有鄰路住宅區邊線及計畫道路為界。

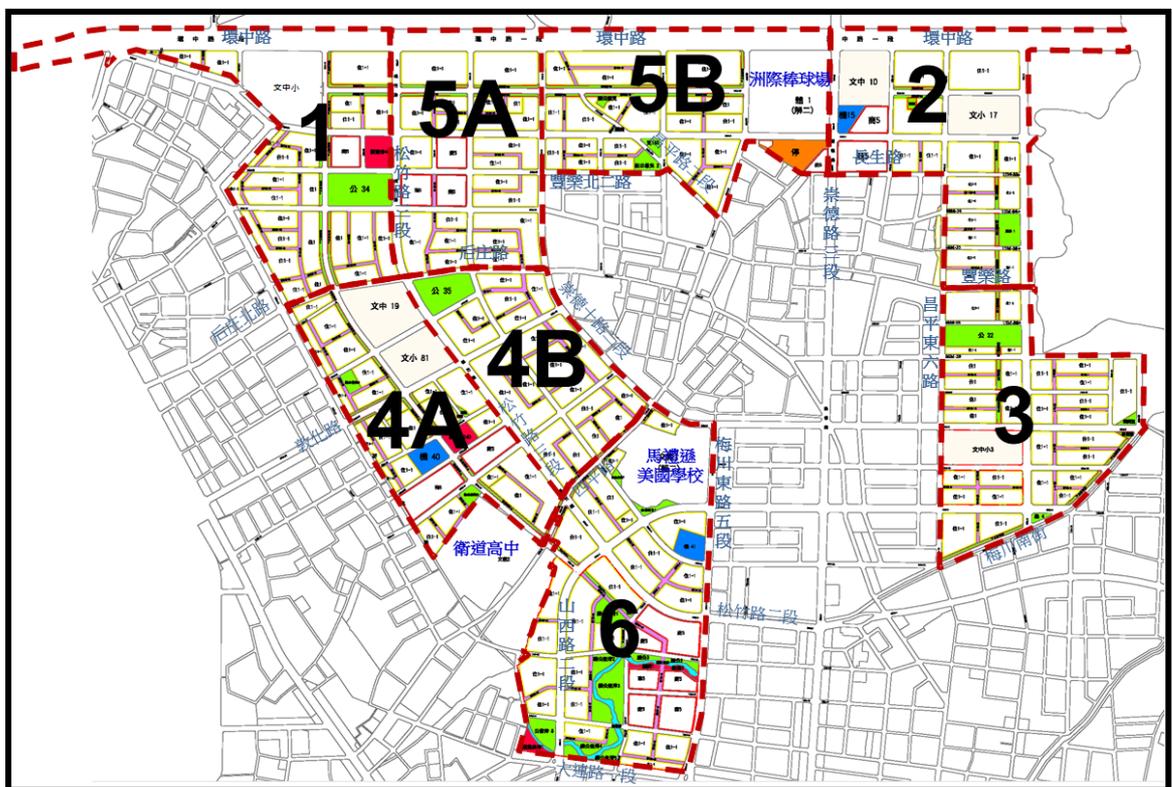
北：以八十公尺環中路北側邊線為界。



## 參、重劃進度

### 一、工程施工進度

本重劃區重劃計畫書於98年11月3日報奉內政部准予照辦，經臺中市政府98年11月20日府地劃字第0980290751號公告完竣。依重劃工程分為六大施工區，重劃工程委託臺中市政府建設局代為辦理規劃、設計、發包、監造等業務，其中第一至第五工區已竣工，第六工區(含公園景觀標)工程刻正施工中。



而後於本重劃區重劃作業執行期間，考量地區宗教文化(四張犁萬善堂)保留價值，並解決第11期市地重劃區內部分剔除尚未整體開發土地之問題，以及針對「馬禮遜美國學校北側與南側」及「衛道中學東北側」地區，為避免本重劃區完成後造成畸零地，影響地區整體發展，故調整第

14期市地重劃範圍併同變更部分土地使用，修正後重劃計畫書於107年5月31日報奉內政部准予照辦，經臺中市政府107年6月14日府授地劃一字第1070135608號公告完竣。配合本重劃區範圍調整納入豐樂路北側等工程刻正施工中。

工程名稱	開工日期	工程進度
第一工區	100.06.02	100%
第二工區	102.07.01	100%
第三工區	102.07.01	100%
第四工區(A標)	101.11.01	100%
第四工區(B標)	101.10.15	100%
第五工區(A標)	101.12.17	100%
第五工區(B標)	101.12.17	100%
第六工區	104.10.12	83.03%
第六工區公園景觀標	106.12.05	48.48%
敦化路排水系統銜接工程	105.12.20	100%
豐樂路北側土地及三工區減作部分新增工程	107.10.11	75.39%

## 二、土地分配進度

本重劃區自107年7月30日起至109年1月29日止，計1年6個月，公告禁止或限制土地移轉、分割、設定負擔、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。土地分配作業持續進行中，預計今(108)年12月辦理重劃分配結果公告事宜。

## 肆、都市計畫發布歷程

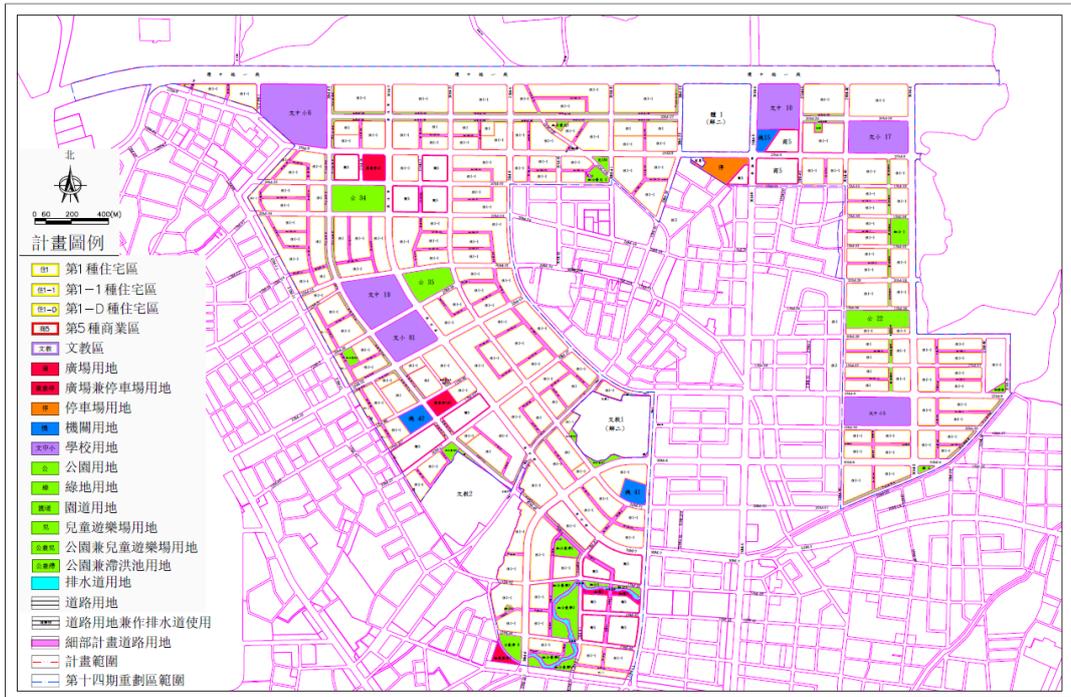
### 一、主要計畫

- (一) 臺中市政府93年6月5日府工都字第0930091958號公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)案」。
- (二) 臺中市政府103年12月8日府授都計字第1030240461號公告發布實施「變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)主要計畫(配合土庫溪排水治理規劃)案」。
- (三) 臺中市政府106年1月17日府授都計字第1060003574號公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫(配合第十四期市地重劃區範圍調整)案」。

### 二、細部計畫

- (一) 臺中市政府98年6月26日府都計字第0980157643號公告發布實施「擬訂臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫」案。
- (二) 臺中市政府103年12月8日府授都計字第10302404611號公告發布實施「變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫(配合土庫溪排水治理規劃及長生巷老芒果樹保留)案」。
- (三) 臺中市政府106年1月17日府授都計字第10600035741號公告發布實施「變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫(配合第十四期市地重劃區範圍調整)案」。

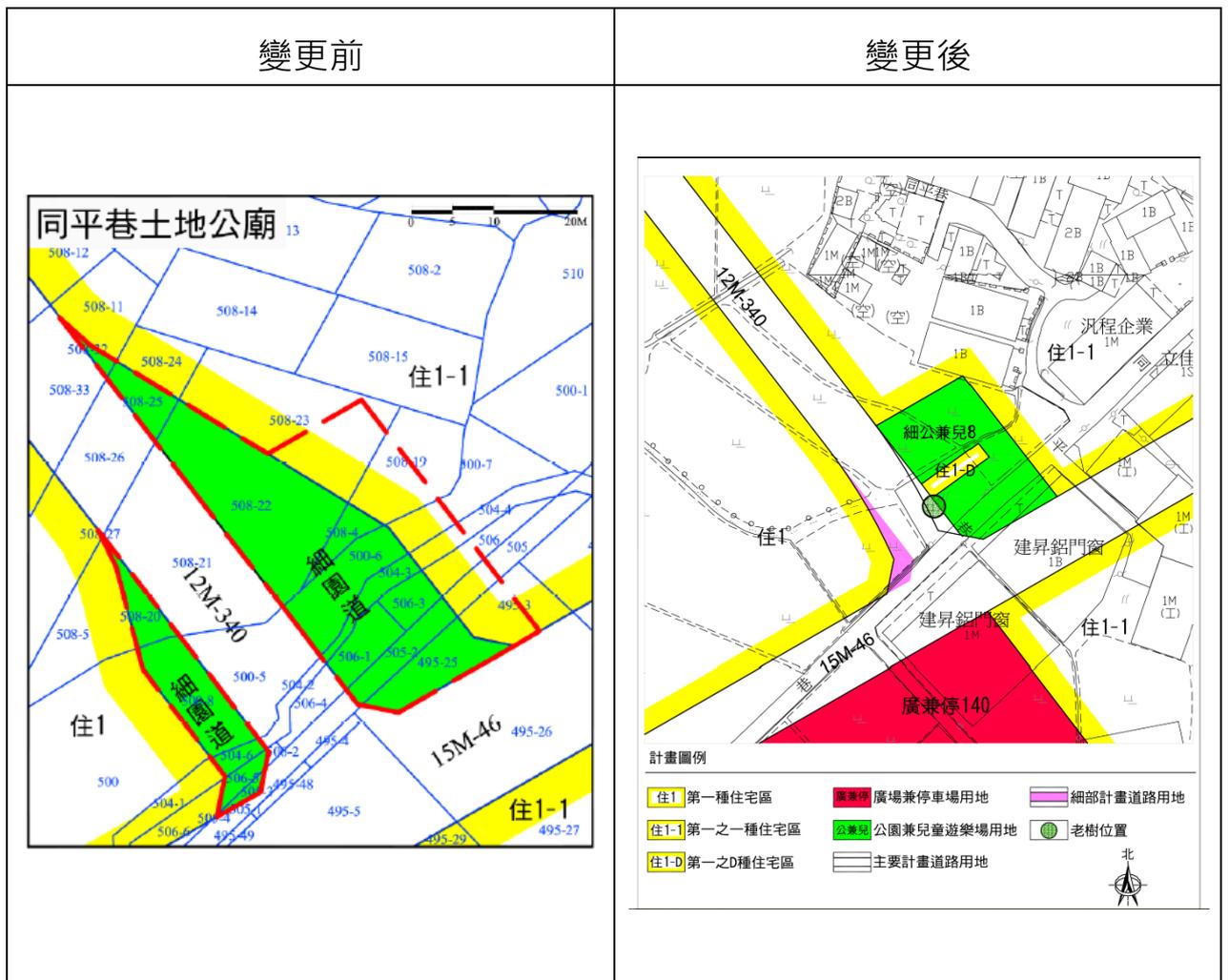
(四) 臺中市政府108年5月13日府授都計字第1080102672號公告發布實施「變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫(配合同平向老樹修正園道用地及同平巷、同榮里、永和巷土地公廟保留)案」。



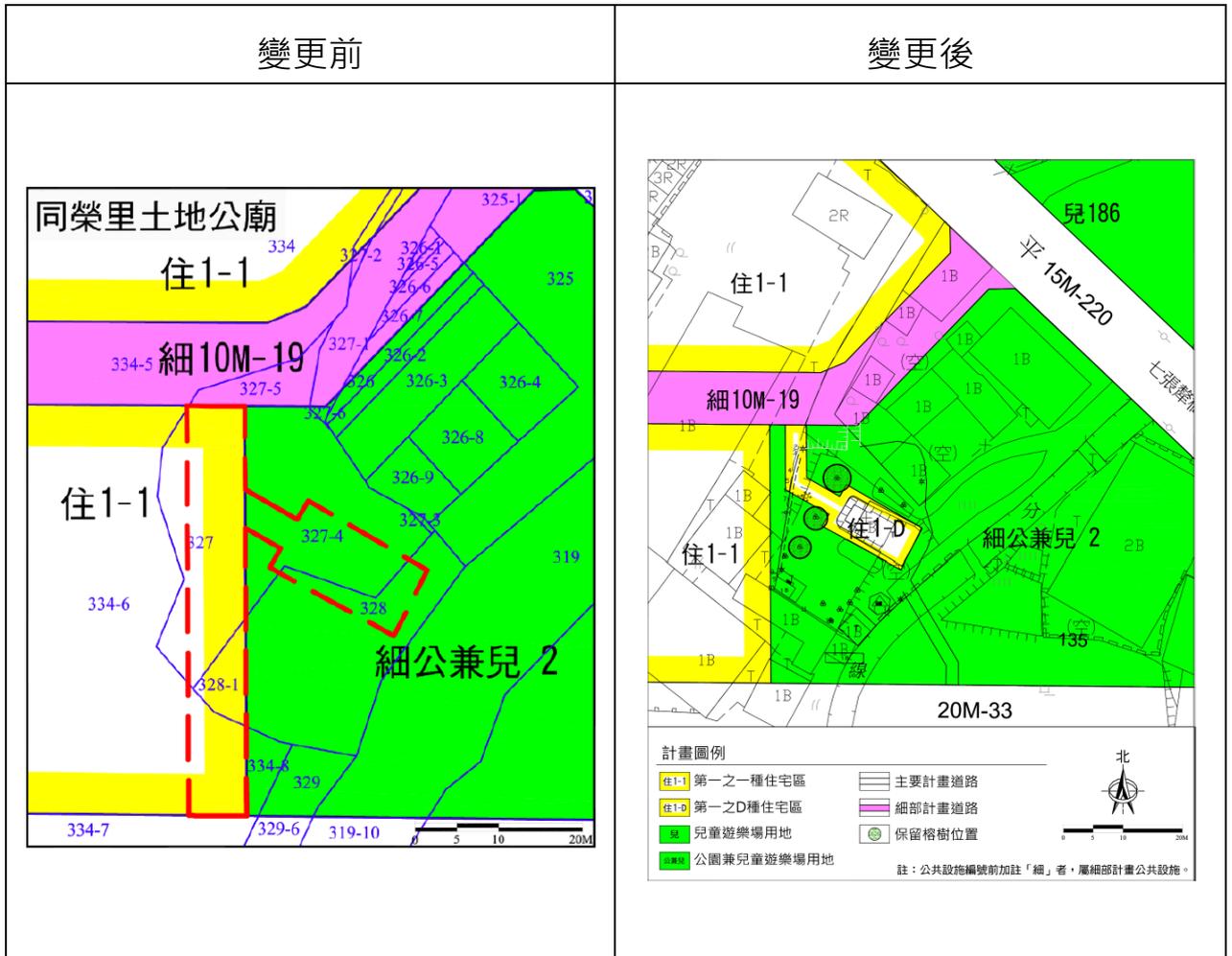
## 伍、本次都市計畫變更內容

本重劃區重劃作業執行期間，因配合保留同平巷老樹調整道路線形後，經民眾陳情要求修正園道用地，以維護土地完整性與園道植栽養護便利性；以及考量重劃區內北屯區同榮里石碑圳側土地公廟、永和巷土地公廟及同平巷土地公廟等，原先均以劃設公共設施用地方式保存該宗教設施，惟因土地所有權人希冀重劃後能管用合一，爰經地方民意代表陳情並附具同意書，申請都市計畫個案變更為優先供寺廟使用之土地使用分區第1-D種住宅區(住1-D)，以利後續申請寺廟登記等合法使用行為。

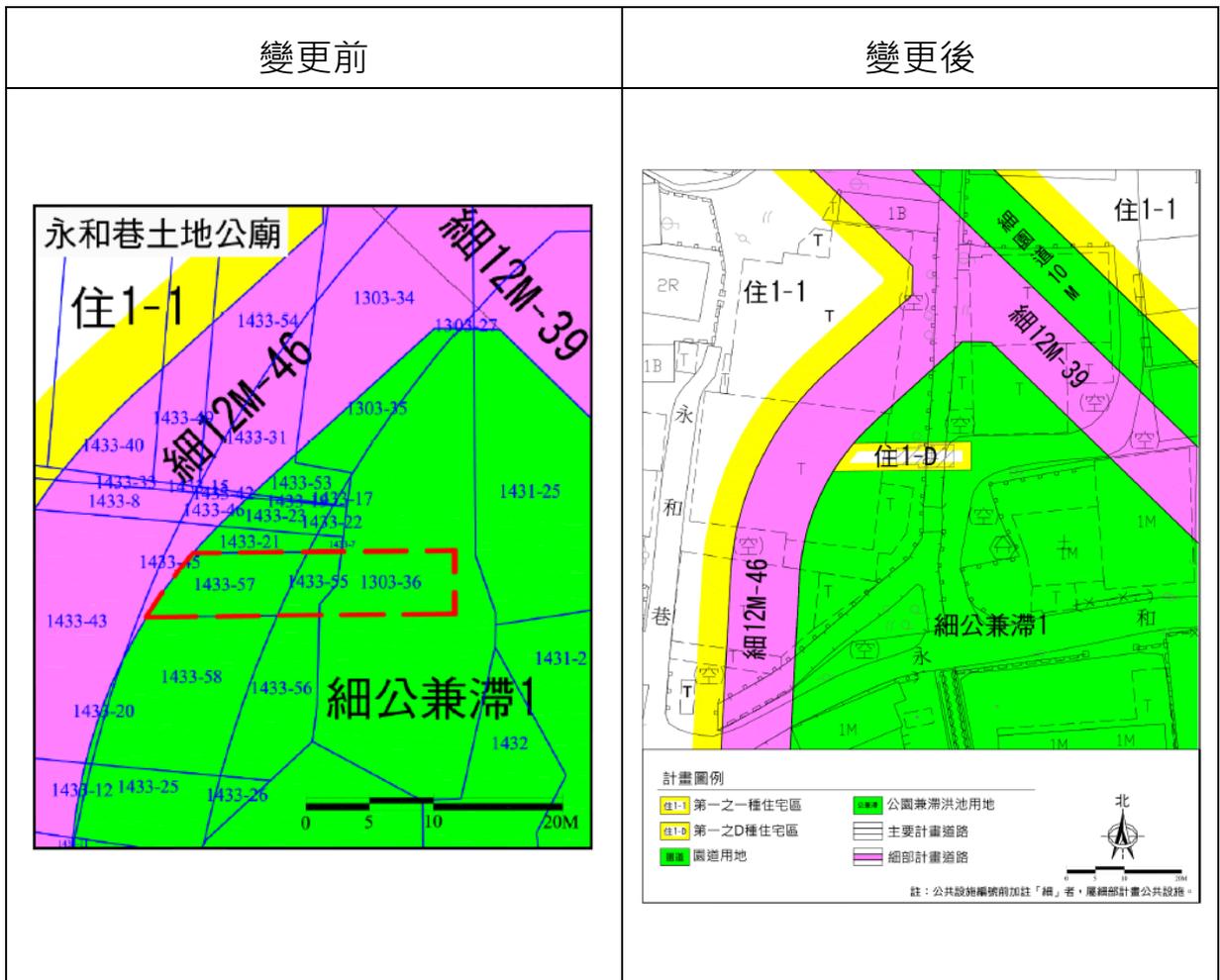
### 一、同平巷土地公廟



二、同榮里土地公廟



三、永和巷土地公廟



## 陸、本次重劃計畫書修正內容

### 一、公共設施用地負擔項目及其概略面積、負擔比例

#### (一)公共設施用地負擔項目及面積修正如下：

項目	現行都市計畫面積(公頃)	修正後面積(公頃)	面積增減(公頃)	備註
文中用地	8.25	8.25		
文小用地	7.29	7.29		
文中小用地	10.63	10.63		
公園用地	8.71	8.71		
兒童遊樂場用地	1.88	0.29	-1.59	
公園兼兒童遊樂場用地	0.29	1.96	+1.67	
公園兼滯洪池用地	5.26	5.25	-0.01	
綠地用地	0.54	0.55	+0.01	
廣場用地	0.43	0.43		
廣場兼停車場用地	2.46	2.46		
停車場用地	1.62	1.62		
園道用地	9.27	9.19	-0.08	
排水道用地	1.40	1.40		
道路	125.80	125.81	+0.01	
道路用地兼作排水道使用	0.09	0.09		
合計(公頃)	183.92	183.93		

註 1：實際面積應以都市計畫樁位測定分割測量之面積為準。

註 2：辦理土地分配時如需增設巷道，增設位置及面積以合議制方式審議。

註 3：停車場用地 1.2976 公頃業經主管機關核准興建，並依計畫闢建使用。

(二)重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積經與管理機關會勘後依實際使用情形後，得依平均地權條例第 60 條規定抵充共同負擔之公共設施用地之面積共計約 21.3913 公頃。

(三)為降低區內土地所有權人之公共設施用地負擔，依據平均地權條例第

60 條及該條例施行細則第 83 條規定，將部分停車場用地(0.3224 公頃)、文中用地 ( 6.9276 公頃 ) 合計 7.25 公頃改列為非共同負擔之公共設施用地，是共同負擔之公共設施用地面積約 153.9911 公頃。

(四)公共設施用地平均負擔比例不變，計算如下：

公共設施用地平均負擔比例 =

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

原核定負擔比率		修正後	
=	$\frac{183.92-21.3913-7.25-1.2976}{404.39-21.3913-1.2976} \times 100\%$	=	$\frac{183.93-21.3913-7.25-1.2976}{404.39-21.3913-1.2976} \times 100\%$
=	40.34%	=	40.34%

## 二、重劃經費負擔概算及負擔方式不變，臚列如下：

項 目	金 額(元)	說 明	備註
重 劃 工 程 費 (含道路、橋梁、整地、側溝、溝渠、共同管道、排水箱涵、雨污水、綠化、路燈及管線配合款等)	10,286,142,200	包含道路、橋梁、整地、側溝、溝渠、共同管道、排水箱涵、雨污水、綠化、路燈、交通號誌、電信、電力、瓦斯、自來水等配合款	1. 原設計未含橋樑等工程 2. 道路包含標線、標誌、號誌管制設施及設備等交通設施
地 上 物 拆 遷 補 償 費	5,065,710,000	包括建築物、農作物、墳墓等	
重 劃 業 務 費	282,100,000	包括作業費、雜項費用等	
小 計	15,633,952,200		
貸 款 利 息	960,534,508	76 億元之貸款利率以地方建設基金平均地權項目利率 0.805% 計算、期間 10 年 6 月；剩餘款項經公開邀請金融機構投標後，得標銀行基本利率採 0.99% 計算，貸款期間 4 年。	原貸款利率以 3% 計算 貸款期間以 5 年計算
合 計	16,594,486,708		

## 三、預計重劃平均負擔比率不變，臚列如下：

(一)公共設施用地負擔面積：約 153.9911 公頃。

(二)公共設施用地負擔比率：40.34%。

(三)費用負擔金額：約 16,594,486,708 元。

(四)費用負擔比率：9.66% (重劃後地價以約每平方公尺 4.5 萬元估算)

(五)預計重劃平均負擔比率=

公共設施用地負擔比率 + 費用負擔比率

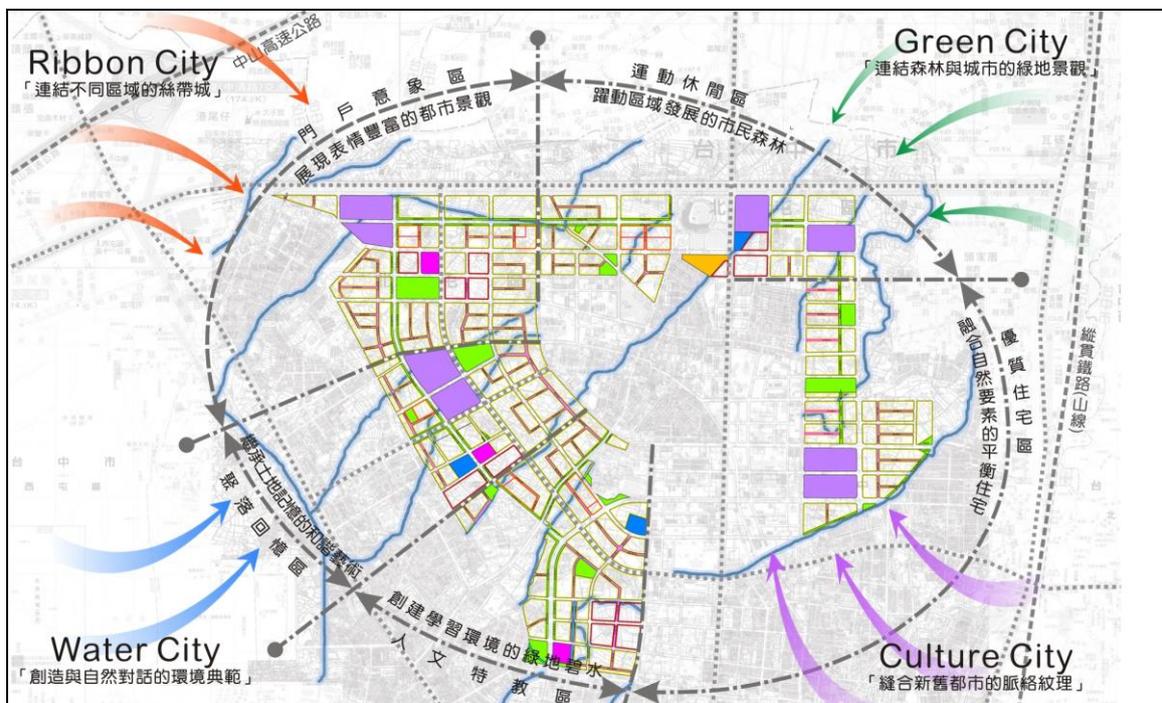
= 40.34 % + 9.66 % = 50 %。

## 四、辦理進度時程

項次	工作項目	原重劃計畫書核定 預定工作期程	修正後預定工作期程
一	選定重劃地區	096年01月至096年04月	無修正
二	徵求同意	096年05月至098年08月	無修正
三	研訂市地重劃計畫書報核	098年08月至098年10月	無修正
四	公告重劃計畫書	098年11月至098年12月	無修正
五	舉行土地所有權人座談會及 處理反對意見	098年12月至099年01月	無修正
六	籌編經費	098年06月至105年12月	無修正
七	公告禁止土地移轉及禁建等 事項	107年07月至108年12月	107年07月至109年01月
八	現況調查及測量	098年12月至105年05月	無修正
九	工程規劃設計	098年12月至105年05月	無修正
十	查定重劃前後地價	106年08月至107年08月	107年07月至108年07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	099年01月至104年12月	無修正
十二	工程施工	100年01月至108年06月	100年01月至108年12月
十三	土地分配設計及計算負擔	106年12月至107年12月	107年07月至108年10月
十四	分配草案說明會	108年01月至108年03月	108年10月至108年12月
十五	分配結果公告及異議處理	108年04月至108年08月	108年12月至109年05月
十六	地籍整理及權利變更登記	108年05月至108年11月	109年02月至109年08月
十七	交接及清償	108年06月至108年12月	109年03月至109年09月
十八	財務結算	109年01月至109年06月	109年10月至110年03月
十九	成果報告	109年10月	110年07月

## 柒、預期效益

- 一、提高土地價值，增加所有權人財富。
- 二、享受減稅之利益。
- 三、辦理土地交換分合，提高土地利用價值。
- 四、消除畸零不整土地，減少共有土地，健全地籍管理。
- 五、完成都市計畫，興闢公共設施。
- 六、提供優質建築用地，帶動地方繁榮。



## 捌、第 14 期市地重劃 Q & A

### 一、本重劃區之土地分配比例為何？

答：各重劃區土地分配比例不盡相同，除了都市計畫主要計畫公設外需加計細部計畫公設、重劃費用負擔，並扣除抵充土地後才能計算出負擔比例。

### 二、分別共有土地申請分配為單獨所有，有何限制？

答：依市地重劃實施辦法第 31 條規定，各共有人應分配面積均已達原街廓最小分配面積，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。惟依同辦法第 35 條規定，土地分配公告期間共有人如提出異議，主管機關得不予調處，仍分配為共有。因此，土地所有權人依上開規定申請分配為單獨所有時，宜先取得全體共有人之同意。

### 三、已開闢之環中路、山西路、后庄路、松竹路、昌平路保留重劃分配權土地是否可參加分配土地？

答：保留重劃分配權之土地可依市地重劃區之範圍同樣參加土地分配。

### 四、重劃區最小分配面積為何？如未達最小分配面積如何處理？

答：本計畫區都市計畫土地使用分區管制規定，住 1 及住 1-1 規定最小建築基地面積為 140 平方公尺，爰訂定最小分配面積為 140 平方公尺，並於 108 年 3 月 14 日提經市地重劃委員會審議通過。如應分配面積未達原街廓最小分配面積，但大於其他街廓最小分配面積，將視土地分配情形調配至其他

街廓，如均未達各街廓最小分配面積者，依市地重劃實施辦法第 31 條規定，得申請與他人合併分配或領取差額地價。

#### 五、重劃前土地座落於重劃區內公共設施用地上之地主，如何分配土地？

答：土地分配相關作業，皆依市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理分配，本重劃區公共設施用地調整分配原則已於 108 年 3 月 14 日提經市地重劃委員會審議通過。

1. 一宗土地經都市計畫逕為分割後，位於道路用地部分，其鄰接之兩側住宅區內土地已達原街廓最小分配面積者，依道路中心線分割，中心線兩側土地分別併入住宅區用地各別分配。如有一側土地未達原街廓原位次最小分配面積者，於未影響其他原街廓原位次分配情形下，全部調整合併分配於另一側。
2. 位於文中小用地、公園用地、文中用地、文小用地、公兼兒用地、廣兼停用地等公共設施用地者，比照可建築用地劃設分配線後，按劃設後較大面積之土地面臨之原街廓原路街線，考量坐落方向、面臨道路寬度等條件進行調整分配。分配線另一側較小面積者，如未影響較大面積調整位置內同一街廓內原位次土地所有權人權益，得合併調整分配於該住宅區。如有影響者，考量土地坐落方向、面臨道路寬度調整分配於可建築用地。
3. 於重劃期間土地坐落分區因辦理都市計畫變更為公共設施用地者，除考

量土地坐落方向及道路寬度外，於未影響原位次土地所有權人權益下，調整分配於變更前之原土地使用分區。

4. 公共設施用地之土地所有權人，如已於其他住宅區有達原街廓原路街線最小分配面積標準者，如未影響同一街廓內原位次土地所有權人權益下，先合併調整分配於該住宅區。如有影響者，考量土地坐落方向、面臨道路寬度調整分配於可建築用地。

#### **六、重劃前訂有耕地三七五減租之土地，重劃時，相關權利人應如何協調處理？**

**若協調不成，又該如何處置？**

答：重劃前訂有耕地租約之土地，依平均地權條例第 63 條及其施行細則第 89、90 條規定，得由承租人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(扣增值稅後)三分之一予以補償，協調同意終止租約。如協調不成者，應於權利變更登記後，檢具有關資料函知有關機關逕為辦理租約標示變更登記。

#### **七、有關抵押權等他項權利設定，重劃如何辦理？**

答：市地重劃與區段徵收不同，重劃辦理期間之土地所有權仍屬原地主所有，若於辦理重劃期間他項權利未塗銷登記，重劃後將隨標示變更轉載。

#### **八、本重劃區土地所有權人何時可以領回土地？**

答：預計今(108)年 12 月公告土地分配結果，如後續異議處理及地籍整理作業順利，最快可於明(109)年上半年陸續將土地交接給土地所有權人。

## 九、政府對重劃後土地所有權人有何優惠措施？

答：1. 重劃期間依法得減免地價稅。

2. 重劃完成後地價稅減半徵收二年。

3. 重劃後第一次土地移轉土地增值稅減徵四成，並得自漲價總數額扣除重劃負擔。