

PDF Eraser Free

內政部 函

機關地址：408台中市黎明路2段503號
聯絡人：蔡金滿
聯絡電話：04-22502248
電子郵件：chingma@land.moi.gov.tw
傳真：04-22502376

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國98年11月3日
發文字號：內授中辦地字第0980725842號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：所送貴市第14期美和庄市地重劃區重劃計畫書、圖乙案，復請查照。

說明：

- 一、復本部中部辦公室案陳貴府98年10月14日府地劃字第0980267814號函。
- 二、本重劃計畫書圖將部分共同負擔之公共設施用地改列為非共同負擔，若符合本區都市計畫規定公共設施用地取得方式，且重劃區開發無涉及環評、水土保持相關事項者，則准予照辦。
- 三、本案重劃計畫書圖應依市地重劃實施辦法第16條第1項規定公告及通知土地所有權人暨其他應辦事項，至案內數字及計算式，請依市地重劃有關法令規定自行詳加核對。
- 四、本案係都市計畫指定以市地重劃方式辦理開發之地區，請切實依照都市計畫指定範圍核對無誤後，再據以辦理前項計畫書公告等事宜。

正本：臺中市政府

副本：本部地政司(中)(土地重劃科)

2009/11/03
14:41:20

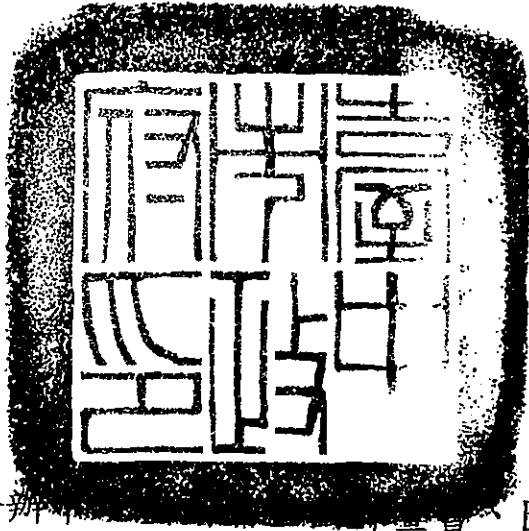
裝

訂

線

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國98年11月20日
發文字號：府地劃字第0980290751號
附件：見公告事項四



主旨：公告本市第14期美和庄公辦地重劃計畫書、圖。
依據：

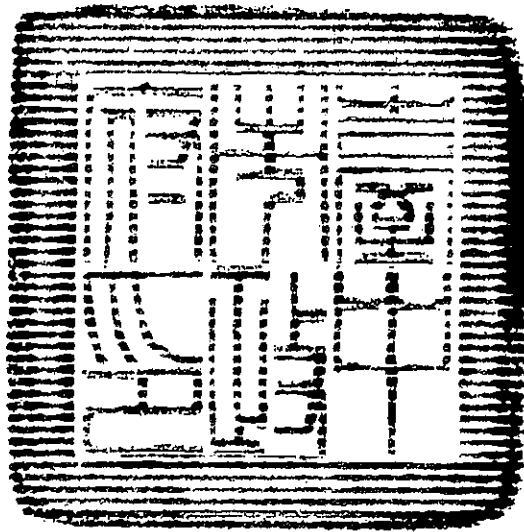
- 一、平均地權條例第56條暨市地重劃實施辦法第16條。
- 二、內政部98年11月3日內授中辦地字第0980725842號函核定。

公告事項：

- 一、公告期間：自98年11月30日起至98年12月29日止，計30天。
- 二、閱覽地點：臺中市政府地政處、臺中市北屯區公所、臺中市西屯區公所、臺中市中正地政事務所、臺中市興地政事務所。
- 三、土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，應於公告期間內以書面向本府提出理由，並應載明土地座落、面積及土地所有權人姓名、住址並簽名蓋章。
- 四、附市地重劃計畫書、圖（存放閱覽地點）。

市長胡志強

台中市第 14 期美和庄市地重劃計畫書



臺中市政府製

中華民國 98 年 10 月

臺中市第 14 期美和庄市地重劃計畫書

壹、重劃地區及範圍：

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，範圍以本市都市計畫整體開發區第 9、10、11 單元附帶條件規定以整體開發範圍為範圍，其四至為：

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、台電變電所向
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。

貳、法令依據：

一、平均地權條例第 56 條。

二、都市計畫發布日期及文號：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。

參、辦理重劃原因及預期效益：

一、辦理市地重劃之原因：

（一）基於地方發展之政策性與區域功能性考量：

本重劃區之都市計畫面積約 403.3882 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。

- (二) 依據本府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」案規定。

本計畫區為環繞台中市傳統四張犁地區聚落外圍農業生產地帶，原屬都市發展之邊緣區域，近年來因崇德路、松竹路、環中路先行開闢連貫大雅、潭子等地，以及洲際棒球場開發啟用，本區已成為台中市重要入口意象地區，附帶條件應以市地重劃方式辦理整體開發，取得公共設施用地，促進地區發展。

- (三) 基於土地經濟性與負擔公平性考量

目前區內土地使用型態大部分沿著水利用地為零星農業使用，土地使用混雜均為較低度利用。整體開發可配合興建公園、道路等公共設施，使重劃後每一筆土地都成為形狀方整，可即建築使用，提高土地利用價值，促進土地有效利用，且重劃區西側臨接中清路，北側為環中路，區內並有銜接台中縣市之崇德路，亦有環繞南側之松竹路，周邊道路皆已開闢完成，對外交通便利及生活機能完整，具發展潛力。

二、預期效益：

- (一)、促進都市健全發展：重劃區土地係依都市計畫內容予以整體開發，經進行土地交換分合，並完成各項公共設施建設後，可形成良好之都市發展環境，促進土地經濟利用，促進都市發展。
- (二)、節省政府財政支出：重劃區內供公共使用之公共設施用地，及工程費用、重劃費用等皆係由參加重劃土地所有權人，按其受益比例共同負擔，故政府可節省購地及建設經費

PDF Eraser Free 支出新台幣 385 億餘元，有效減輕政府財政負擔。

- (三)、健全地籍管理：重劃後地籍重新整理，除可消除畸零地外，並可使土地經界明確消除糾紛，同時亦可減少共有土地權屬複雜之情形，有利地籍管理。
- (四)、提高土地價值：重劃區土地所有權人雖需提供土地興闢公共設施，並負擔重劃費用，但重劃完成後，區內公共設施完備，土地區劃井然有序，地價隨之上漲，土地所有權人可獲其增漲利益。
- (五)、減免稅捐之利益：土地所有權人可以在重劃後第一次移轉計算土地漲價總數額時減除，並依減除後計算之土地增值稅額減徵百分之 40；市地重劃辦理期間，致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅全免，重劃完成後，自完成之日起，其地價稅減半徵收二年。
- (六)、改善生活品質空間：市地重劃開發完成後，各項公共設施完備，原重劃前之雜亂現象均一掃而空，居民可享有優良之生活空間。

府章

肆、重劃區公私有土地總面積及土地所有權人總數：

項 目	土地所有權人數	面積 (公頃)	備 註
公 有	3	31.9327	
私 有	4088	370.8042	
未 登 記 土 地		0.6513	
總 計	4091	403.3882	實際以實測面積為準

註：表列公私有土地面積係依土地登記簿謄本所載面積摘錄統計，實際面積應以本區重劃範圍完成邊界分割測量之面積為準。

伍、土地所有權人同意重劃情形：

私有土地所有權人					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(公頃)	申請(同意)面積(公頃)		未申請(同意)面積(公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
4088	2146	52.50	1942	47.50	370.8042	258.2104	69.63	112.5938	30.37
公有土地面積：31.9327					可抵充之公地面積：12.8143				

PDF Eraser Free 註：本面積係以土地登記謄本所載面積摘錄統計，實際面積應以本區重劃範圍完成邊界分割測量之面積為準。

2. 本期重劃區係以總負擔比例 50% 向土地所有權人徵求重劃意願。

陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計約 12.8143 公頃（須經與管理機關會勘後依實際使用情形後，預估得以平均地權條例第 60 條規定抵充共同負擔之公共設施用地之面積）。

柒、土地總面積：

本重劃區內重劃前私有土地總面積為 370.8042 公頃，公有土地面積為 31.9327 公頃及未登記土地面積 0.6513 公頃，合計全區面積約為 403.3882 公頃。

捌、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計有：

項目	面積（公頃）	備註
文中用地	15.7589	扣除 12.74 公頃
文小用地	13.5367	
公園用地	8.1722	
兒童遊樂場用地	4.0446	
公園兼兒童遊樂場用地	0.2932	
綠地用地	0.4003	
廣場兼停車場用地	3.0410	
停車場用地	1.7867	
排水道用地	10.1180	
園道用地	0.4359	
道路	125.8729	
合計（公頃）	183.4604	

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，其增設位置及面積提請市地重劃委員會審議。

二、原都市計畫細部計畫土地所有權人共同負擔之公共設施用地

面積：183.4604 公頃。

共同負擔之公共設施用地面積一抵充之原公有道路、溝渠、
 河川及未登記等抵充土地面積並依據平均地權條例第 60 條及
 該條例施行細則 83 條規定，將部分文中用地（12.74 公頃）
 改列為非共同負擔之公共設施用地=>土地所有權人負擔之
 公共設施用地面積 157.9061 公頃。

三、公共設施用地平均負擔比例：

公共設施用地平均負擔比例=40.34%

公共設施用地負擔總面積一重劃前原公有道路河川溝渠及未登記地面積
 重劃區總面積一重劃前原公有道路河川溝渠及未登記地面積

$$\frac{183.4604-12.8143-12.74}{403.3882-12.8143} = \frac{157.9061}{390.5739} = 40.43\% \text{ (扣除部分文中用地)}$$

玖、預估費用負擔：

一、 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項 目	金 額(元)	說 明	備註
重 劃 工 程 費 (含道路、整地、側溝、溝渠、兩污 水、綠化、路燈及管線配合款等)	7,056,500,000	包含道路、整地、側溝、溝渠、兩污水、綠化、 路燈、交通號誌、電信、電力、瓦斯、自來水等 配合款	
地 上 物 拆 遷 補 償 費	4,433,000,000	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	
貸 款 利 息	1,315,392,000	年利率以 3% 計算，貸款期間以 5 年計算	
合 計	13,086,992,000		

PDF Eraser 費用負擔平均負擔比率：

費用平均負擔比例＝

$$\frac{\text{工程費總額} + \text{重劃費總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路河川溝渠及未登記地面積})}$$
$$= \frac{(7,056,500,000 + 4,715,100,000 + 1,315,392,000)}{35,000 \times (403.3882 - 12.8143) \times 10,000}$$
$$= \frac{13,086,992,000}{35,000 \times 3,905,739} = 9.57\%$$

註：預估平均重劃後地價（35,000 元/平方公尺。）

拾、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

$$\text{負擔比率} = > 40.43\% + 9.57\% = 50\%$$

拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：

重劃區內既成社區及零星散落區內之合法建築物，在不妨礙土地分配及重劃工程之前提下，如有應繳納差額地價情形，其減免原則提請市地重劃委員會審議。

拾貳、財務計畫：

甲、資金需求總額（總費用）新台幣 13,086,992,000 元。

乙、籌措計畫：本區於 99 年列入臺中市政府市政白皮書，即

設立「臺中市第 14 期市地重劃基金專戶」，向地方建設基金貸款支應。

丙、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款或繳納差額地價償還。

臺中府章
臺中府章

PDF Eraser Free 預定重劃工作進度表：(附表) 自民國 96 年 01 月至 104 年 08 月

項次	工作項目	預定工作期程
一	選定重劃地區	96 年 01 月至 96 年 04 月
二	徵求同意	96 年 05 月至 98 年 08 月
三	研訂市地重劃計畫書報核	98 年 08 月至 98 年 10 月
四	公告重劃計畫書	98 年 11 月至 98 年 12 月
五	舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	98 年 12 月至 99 年 01 月
六	籌編經費	98 年 06 月
七	公告禁止土地移轉及禁建等事項	102 年 07 月~103 年 12 月
八	現況調查及測量	98 年 12 月~99 年 5 月
九	工程規劃設計	98 年 12 月至 100 年 06 月
十	查定重劃前後地價	101 年 11 月至 102 年 12 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	99 年 01 月至 100 年 06 月
十二	工程施工	100 年 01 月至 103 年 06 月
十三	土地分配設計及計算負擔	101 年 12 月至 102 年 12 月
十四	分配草案說明會	102 年 09 月至 102 年 12 月
十五	分配結果公告及異議處理	103 年 01 月至 103 年 05 月
十六	地籍整理及權利變更登記	103 年 05 月至 103 年 09 月
十七	交接及清償	103 年 10 月至 103 年 12 月
十八	財務結算	104 年 05 月至 104 年 08 月
十九	成果報告	104 年 08 月

拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：