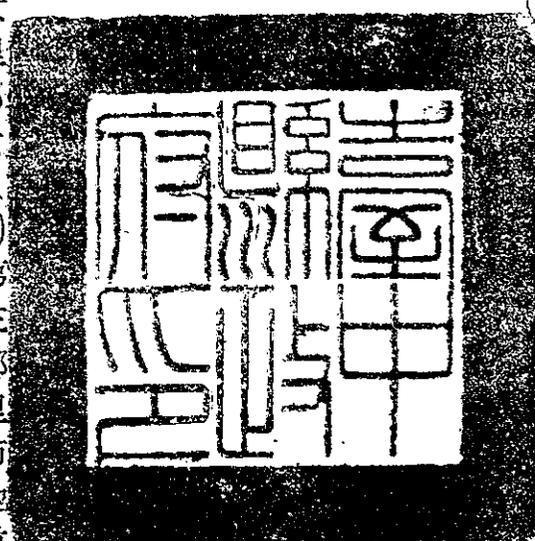


臺中縣政府公告



中華民國八十二年三月廿日
八二府地劃字第六三六九三號

主旨：公告本縣第十期大里鄉大里(三)第三鄰里市地重劃計畫書、圖。

依據：

- 一、平均地權條例第五十六條規定及市地重劃實施辦法第十六條。
- 二、台灣省政府八十二年三月十一日八二府地二字第一七七五一號函。

公告事項：

- 一、公告期間自八十二年三月廿三日起至八十二年四月廿二日止共計卅日。
- 二、閱覽地點：本府地政科、大里鄉公所、霧峰地政事務所。
- 三、土地所有權人對重劃計畫書如有反對意見者，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（存放在閱覽地點）。

台中縣第

十

期大里鄉大里(三)市地重劃計畫書

第三鄰里



台中縣第十期大里鄉大里(三)市地重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區座落大里鄉，範圍包括 **內新段** 之部份土地，其四至為：

- (一)東：一號道路為界
- (二)南：德芳路
- (三)西：台中菸廠
- (四)北：旱溪排水區

二、法令依據：

(一)平均地權條例第五十六條

(二)都市計畫發布日期及文號：都市計畫細部計畫已完成法定程序符合「市地重劃實施辦法」第九條規定，其發布日期及文號為台中縣政府八十年八月二十四日八十府工都字第一六三〇三八號公告。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一)辦理重劃之原因：

1. 本重劃區係大里鄉於八十年四月經省都委會第381、396、405次會審查通過「變更大里都市計畫第二
- 次通盤檢討計畫書」內，由原編定之農業區變更為住宅區，基於提供高品質住宅環境之需要，依機能分為區域性聯繫幹道，區內與幹道間聯繫之主要道路等公共設施，並附帶條件計畫區內應以市地重劃方式開發。
2. 本重劃區緊鄰台中市南側位於台中都會區內，隨著國光路四十米道路之開闢，交通便捷，另大里(一)期市地重劃區，自民國七十三年開發完竣後，短短七、八年間，該地區之建設有如雨後春筍般興旺，因而引進大量人口遷入，宅地供給已趨於飽和狀態，為疏解人口壓力，本重劃區之開發，必能促進大里地區的繁榮及適時提供增加建物之需求量。
3. 大里鄉之人口，民國六十六年為五萬三千多人，至民國八十一年底已超過三六〇〇〇人口，人口成長相當快速，其中社會增加之人口遠高於自然增加人口，故本重劃區開發為因應宅地經濟供給下之自然趨勢。
4. 本地區係大里鄉都市計畫通盤檢討變更使用分區部分，並附帶應以「市地重劃」方式開發，原定於民國七十七年間開發，因總負擔超過五〇%以上，引起業主反對，以致延宕多年。後經再通盤檢討重新估算，

本次重劃總負擔比率，未超過四五%，本重劃區依據平均地權條例第五十六條規定辦理市地重劃業主似應可予接受。

(二)預期效益：



計算式：公共設施用地平均負擔比率Ⅱ

共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積

重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積

$$\frac{3,509,900}{6,728,400 - 0,300,500} = 39.05\%$$

八預估費用負擔：

(一) 預估工程項目及其費用，重劃費用及貸款利息之總額。

如附表：

工 作 項 目	全	額
道路工程	27,260,000元	
刺籬絲公程	453,000元	
整地工程	627,000元	
區外農田灌溉工程	3,779,000元	
綠化工程	0元	

費 程	小 計	全 額
雨水下水道工程		0元
路燈工程		1,711,000元
自來水工程		5,088,000元
電力設施工程		2,325,000元
電信設施工程		1,363,000元
天然氣管線工程		1,158,000元
交通工程		597,000元
工程管理費		1,324,800元
小 計		14,118,100元
地上物查估補償費		3,825,000元
重劃作業費		1,783,000元
貸款利息		10,203,000元
小 計		57,239,000元
總 計		99,442,000元

(二) 費用負擔平均負擔比率：

5.52 %

計算式：費用負擔平均負擔比率Ⅱ



工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

重劃後每m²平均地價(重劃區總面積 - 原有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積)

$$\frac{42,181,000 + 46,936,000 + 19,207,000}{99,420,000} = 642.99$$

$$\frac{1,799,812,000}{32,812,000} = 55.2 \%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

44.57 %

計算式：土地所有權人平均重劃負擔比率 = 公共設施用地負擔比率 + 費用負擔平均比率

(39.05 % + 5.52 % = 44.57 %)

十、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則。

俟重劃區土地分配成果公告確定，再斟酌原有合法建物實際情形，擬定核減重劃負擔比率，提請本縣市重劃委員會審議通過報省同意備查後依審議結果計算重劃負擔。

十一、財務計畫：

(一) 資金需求總額：九九,000,000 元。

(二) 財源籌措方式：向省建設基金及省屬行庫貸款支應，若有不足向本縣平均地權基金或各重劃基金墊借支應。

(三) 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。

十二、預定重劃工作進度表：自民國八十三年三月至民國八十四年六月止。

進度表：如后

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。(如后)



大里鄉大里(三)市地重劃及預定工作進度表
第三鄰里

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、公告重劃計畫書	自 82 年 3 月至 82 年 4 月
二、舉行業主座談會及處理反對意見	自 82 年 3 月至 82 年 4 月
三、籌措經費	自 82 年 4 月至 82 年 5 月
四、現況調查及測量	自 82 年 3 月至 82 年 5 月
五、工程規劃設計(包括下水道系統規劃)	自 81 年 11 月至 82 年 4 月
六、工程公告招標	自 82 年 5 月至 82 年 6 月
七、查定重劃前後地價及評議	自 82 年 7 月至 82 年 8 月
八、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 82 年 6 月至 82 年 7 月
九、工程施工	自 82 年 7 月至 83 年 6 月
十、土地分配設計及計算負擔並舉辦公聽會	自 82 年 9 月至 82 年 12 月

士、分配結果公告及異議處理	自 83 年 1 月至 83 年 3 月
士、地籍整理及權利變更登記	自 83 年 4 月至 83 年 8 月
士、交接及清償	自 83 年 9 月至 83 年 11 月
士、標售抵費地	自 83 年 12 月至 84 年 1 月
士、財務結算	自 84 年 2 月至 84 年 4 月
士、成果報告	自 84 年 5 月至 84 年 6 月

