

台中縣第九期大里鄉大里(二)市地重劃計畫書



台中縣第九期大里鄉大里(一)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，範圍包括第一、二、五、六、七鄰里之部份土地，其四至為：

- (一)東：大里溪、國光路。
- (二)南：中興大排、德芳路。
- (三)西：國光路、農業區界。
- (四)北：大里(一)重劃區界、台中縣市界。

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三八一、三九六、四〇五次會審查通過「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，至民國八十二年二月底已超過十四萬人口，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：

1. 本區重劃後可提供立即利用之建築用地面積八六·九八六七公頃，預計可容納三萬人口數，並因公共設施一併開發完成，對地方建設及促進都市的發展與繁榮有莫大的助益。

2. 可無償取得道路等公共設施用地六七·六七五七公頃，計開闢六十條道路，以重劃

後預計每平方公尺價值三萬二仟元計算，約值二一六億六仟萬元，可縮短開發年期約十年以上，預計土地增值幅度超過五〇%。

3. 將促進土地有效的利用，使畸零不整的土地調整為最佳利用價值之建築用地，非但每筆土地均直接面臨通路，且因地籍清楚，可杜絕界糾紛。

四重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數：

如附表：

項 目	土地所有權人數	面積 (公頃)	備 註
公 有	四	八·七三六一	抵充面積：四·五四三七公頃
私 有	一、一〇八	一四一·四六五一	
未登記地		四·四六一二	
總 計	一、一一二	一五四·六六二四	

五重劃區原有公道路、溝渠、河川、及未登記等土地面積。

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川、及未登記等土地，面積共九·〇〇四九公頃，依平均地權條例第六十條規定，抵充為共同負擔之公共設施用地。

六土地總面積以邊界分割測量後之公私有土地面積及未登記地之實際面積為準。

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計有：

道路四三·三四〇〇公頃，鄰里公園（含兼兒童遊樂場、體育場等）一六·二四三

九公頃、廣場○·七二七五公頃、停車場一·六二五五公頃、零售市場○·七二八五公頃、國民小學二·三〇三七公頃、國民中學二·七〇六六公頃，合計六七·六七五七公頃。

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積：五八·六七〇八公頃。

計算式：土地所有權人負擔之公共設施用地面積 ÷ 共同負擔之公共設施用地面積 - 抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積。

$$67.6757 \text{ 公頃} - 9.0049 \text{ 公頃} = 58.6708 \text{ 公頃}$$

(三) 公共設施用地平均負擔比率：四〇·二八%。

計算算式：公共設施用地平均負擔比率 =

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

$$\left(\frac{67.6757 - 9.0049}{154.6624 - 9.0049} = \frac{58.6708}{145.6575} = 40.28\% \right)$$

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：

總	小	貸款利息	重劃作業費	地上物查估補償費	工														
					費	程													
計	計				小	工程管理費	交通工程	天然氣管線工程	電信設施工程	電力設施工程	自來水工程	路燈工程	雨水下水道工程	綠化工程	區外農田灌溉工程	整地工程	刺籬絲工程	道路工程	
					一、〇三〇、七八八、〇〇〇													一〇、二四四、〇〇〇	
					九六八、三二五、〇〇〇													二六、七八八、〇〇〇	
					九五、一四八、〇〇〇													六三、五六二、〇〇〇	
					二六三、一二五、〇〇〇													一八、一九八、〇〇〇	
					一、三二六、五九八、〇〇〇													一五〇、五〇六、〇〇〇	
					二、三五七、三八六、〇〇〇													四九、六三九、〇〇〇	
																		五一、八七四、〇〇〇	
																		六〇、五二一、〇〇〇	
																		三四、五八三、〇〇〇	
																		二九、三九六、〇〇〇	
																		一四、八四九、〇〇〇	
																		四八、四〇六、〇〇〇	
																		一、〇三〇、七八八、〇〇〇	
																		九六八、三二五、〇〇〇	
																		九五、一四八、〇〇〇	
																		二六三、一二五、〇〇〇	
																		一、三二六、五九八、〇〇〇	
																		二、三五七、三八六、〇〇〇	

(二)費用負擔平均負擔比率：四·七〇%

計算式：費用負擔平均負擔比率＝

(工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息總額)－水防道路補助額

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)

$$\frac{(1,030,788,000 + 1,063,473,000 + 263,125,000) - 168,300,000}{32,000 \times 1,456,575} = \frac{2,189,086,000}{46,610,400,000} = 4.70\%$$

九土地所有權人平均重劃負擔比率概計：四四·九八%

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

$$(40.28\% + 4.70\% = 44.98\%)$$

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，提請本縣土地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：二、三五七、三八六、〇〇〇元。

(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。

各重劃基金墊借支應。

(三) 價還計畫：由土地所有權人折價抵作重劃基金之充實。其還款日期由重劃委員會擬定。
 三、預定重劃工作進度表：自民國八十二年四月至民國八十四年六月止。

大里鄉大里(二)市地重劃區預定工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、公告重劃計畫書	自八十二年四月至八十二年五月
二、舉行業主座談會及處理反對意見	自八十二年四月至八十二年五月
三、籌措經費	自八十二年五月至八十二年六月
四、現況調查及測量	自八十二年四月至八十二年六月
五、工程規劃設計(包括下水道系統規劃)	自八十一年十一月至八十二年五月
六、工程公告招標	自八十二年六月至八十二年七月
七、查定重劃前後地價及評議	自八十二年八月至八十二年九月
八、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自八十二年七月至八十二年八月
九、工程施工	自八十二年八月至八十三年七月
十、土地分配設計及計算負擔並舉辦公聽會	自八十二年十月至八十三年一月

士分配結果公告及異議處理	自八十三年二月至八十三年四月
士地籍整理及權利變更登記	自八十三年五月至八十三年九月
士交接及清償	自八十三年十月至八十三年十二月
士標售抵費地	自八十四年一月至八十四年二月
士財務結算	自八十四年三月至八十四年五月
士成果報告	自八十四年六月至八十四年六月

三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。