

送別：最送件

台 中 市 政 府 公 告

受文者：本府公告欄

副 本：本府市長室、本府地政科、主計室

台中市北屯區公所（請張貼貴所公告欄）

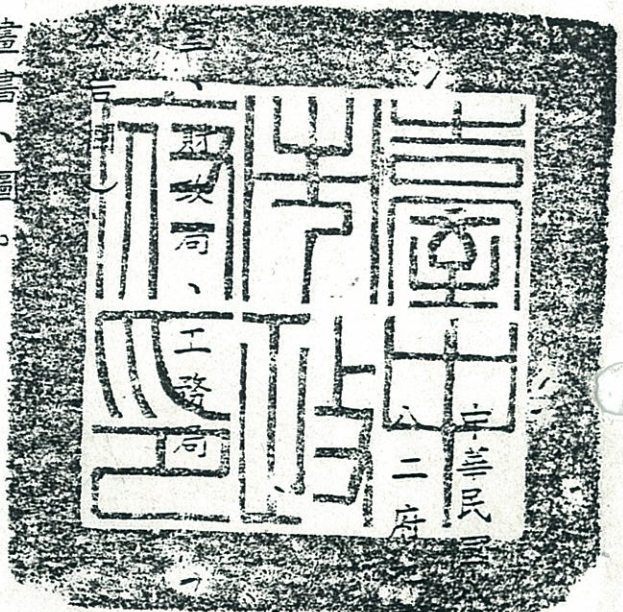
主 旨：公告本市第十期軍功水景市地重劃計畫書、圖。

依 據：

- 一、平均地權條例第五十六條第一項規定及市地重劃實施辦法第十六條規定。
- 二、台灣省政府82年7月19日(府)地二字第一六七八六四號函核定。
- 三、內政部82年9月3日台內地字第五一九七七號函同意備查。

公告事項：

- 一、公告期間：自八十二年九月十五日起至八十二年十月十四日止共計卅日。
- 二、閱覽地點：本府地政科
- 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、依據本市議會第十二屆第八次臨時會議決，將本期區內旱溪排水道納入重劃範圍，且最低可分配約為百分之四十，即負擔比率約為百分之六十。另該溪東西兩側各十五公尺計畫道路，係配合旱溪排水道之開發，故其負擔比率，應與旱溪排水道內業主相同，以示公平。另上述範圍以外之其他重劃範圍內業主，平均負擔比率約為百分之四十三點二十七。
- 五、附市地重劃計畫書、圖。（存放在本府地政科門口）。



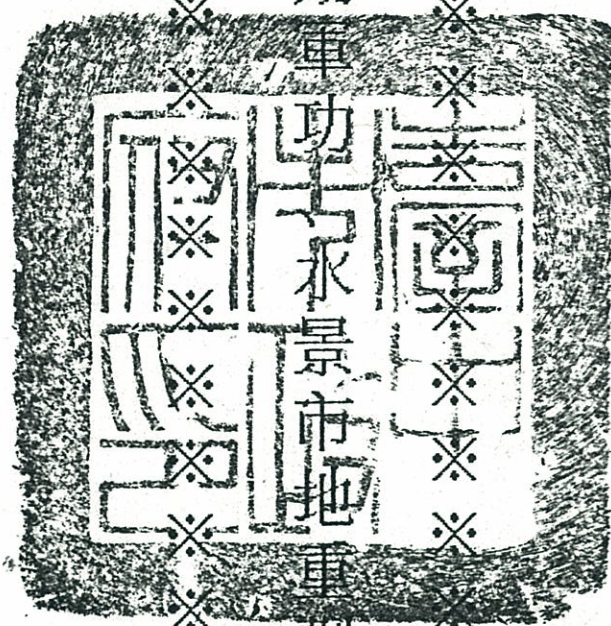
104314

十二年九月十三日  
號

市長 林柏榕

中華民國八十二年七月十六日

※※※※※  
※※※※※  
※※※※※  
臺中市第十期軍功  
※※※※※  
※※※※※  
※※※※※  
※※※※※  
※※※※※  
※※※※※  
※※※※※  
臺中市地重劃計畫書  
※※※※※  
※※※※※



台中市政府

臺中市第十期軍功、水景市地重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區座落在北屯區建安段、建和段、青田段、青雲段、建功段、長春段、青萍段一大部份，及軍功寮段、長生段、北屯段、建寮段、青雲段、青萍段一小部份，本區包含軍功、水景里細部計畫優先發展區及兩側旱溪排水道，為配合旱溪排水道整治計畫，解決當地之水患，以提供防洪功能。本重劃範圍其四至如下：

東：東起自大坑風景區兩邊及二十米計畫道路中心線（編號二十M—十六—三十一）與後期發展區為界。

西：西至旱溪排水道西側十五M計畫道路邊（編號十五M—二十七—三十七）與後期發展區為界。

南：南從太原北路四十M建築線及二十M計畫道路中心線（編號二十M—十五—三十一）和軍功路二十M道路中心線與後期發展區為界。

北：北迄三十米松竹路計畫道路邊與後期發展區為界。

二、法令依據：

(一) 平均地權條例第五十六條。

(二) 都市計畫細部計畫業經台中市政府78.10.21府工都字第九二七八〇號公告發布實施。

(三) 實施範圍業經台灣省政府地政處於82.5.6以地二字第二二八三二號函複勘核定。

三·辦理重劃原因及預期效益：

(一)原因：

1. 依據台中市政府75.2.2府工都字第一二二九一號發布實施之台中市都市計畫通盤檢討(不含大坑風景區)，該計畫書規定「農業區變更為住宅區，且劃定為優先發展區部份，應依各該劃定變更範圍，依次序擬定各該細部計畫，同時配合居住密度與計畫容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築」。依據上述規定，選定本期重劃之範圍，以市地重劃方式開發，提供一較為良好之居住環境，促進本地區之發展與繁榮。
2. 配合台中都會區人口成長及建地需求辦理。
3. 重劃區之地籍零亂，原旱溪流橫互其間且崎嶇不整時生水患，同時無法充分有效建築使用，故辦理市地重劃，以提高土地利價值，並配合整治旱溪排水道，以達到治水防洪功能。

(二)預期效益：

1. 重劃後地籍方整利於管理及建築使用。
2. 重劃後可提高民眾生活環境品質。
3. 重劃後可提供立可建築土地：一一三·九〇公頃。

預計容納人口：三五、〇〇〇人(密度三〇五人/公頃，一一三·九〇×三〇五)。

4. 重劃完成後本區可因松竹路、東山路、太原北路之延伸及區內主要幹道之開闢，改善北屯區交通及平衡舊有市區及各屯區間之面的發展。

5. 無償取得公共設施用地計有道路等面積八四·八〇公頃，節省政府征購土地費用約六、五一九、四八七、七二六元及建設費用三、四八四、八九九、二一四元，合計約一〇、〇〇四、三八六、九四〇元。

6. 區內旱溪排水道整治後，可以解決該地長期以來之排水問題，並且排水道連接台中縣，促使中部地區之治水防洪功能，效益更加提高。

四·重劃地區公私有土地總面積及所有權人總數：

項目	土地所有權人人數	面積	備註
公有	4	19.0159	
私有	1820	200.0841	
未登錄土地		0.9000	
總計	1824	220.00	

備註：本表所列公、私有土地面積係依據土地登記簿面積摘錄統計。

五·重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積：

本重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積共計：三·九〇公頃，依平均地權條例第六十條規定，抵充本重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地。

六·重劃區土地總面積，以邊界分割測量後之公、私有土地面積，及未登記地之面積為準。

七·預估公共設施用地負擔：

1·公共設施用地項目：

道路五四·五七公頃，國中三·五〇公頃，國小二·三五公頃，溝渠一一·三五公頃，綠地〇·一四公頃，鄰里公園八·一八公頃，廣場〇·三〇公頃，零售市場一·七二公頃，停車場一·〇五公頃，鄰里公園兼兒童遊樂場〇·六八公頃，兒童遊樂場二·三三公頃，綠地兼兒童遊樂場〇·六三公頃。以上公共設施面積為八八·七〇公頃。

依市地重劃實施辦法第二十一條第二項規定，「．．．所稱溝渠，指依都市計畫法定程序所劃設供重劃區內公共使用之排水用地．．．」，本府係依上開規定，旱溪排水道性質屬於溝渠用地，並依平均地權條例第六十條規定，列為共同負擔之公共設施用地。

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面積 - 抵充之原公有土地面積 = 土地所有權人負擔公共設施用地面積 88.70 - 3.90 = 84.80 公頃。

3. 公共設施用地平均負擔比例：

公共設施用地平均負擔比例：

共同負擔之公共設施用地總面積 - 抵充之原公有土地面積 = 公共設施用地平均負擔比例

重劃區總面積 - 原公有道路、溝渠、河川等已登記土地面積

$$\text{公共設施用地平均負擔比率} = \frac{88.70 - 3.9}{220 - 3.9} = \frac{84.80}{216.10} = 39.24\%$$

八·預估費用負擔：

1·費用總額概括：

合 計	預 備 費	貸 款 利 息	重 劃 作 業 費	補 償 費	工 程 費 用				項 目	金 額	說 明
					管 線 配 合 款	大 排 水 工 程	雨 污 水 工 程	整 地 工 程			
三、四八四、八九九、二一四	一一七、三五四、一三〇	四八〇、六〇〇、〇〇〇	二六四、五〇〇、三三四	九八二、七〇〇、〇〇〇	二七七、三九五、三七五	一二一、六三五、八七五	三七二、九〇〇、〇〇〇	一七、九〇五、二五〇	八四九、八九九、七五〇	包括道路、側溝、綠化、交通號誌等工程	
	作為辦理重劃時預備之用，並以將來實際負擔之金額，於負擔總計表中，列入費用負擔。	期間約三年，年利率約10%		包括建物農作物墳墓遷移	包括電力電信瓦斯自來水	不包括旱溪排水工程					



2. 籌款方式：

所需費用除向本市實施平均地權基金貸借外，不足部分，擬向台灣省建設基金，或向省屬行庫申貸。

3. 費用負擔平均負擔比率

重劃工程費用 + 重劃費用 + 徵收利息

重劃後平均地價 (重劃區總面積 - 原公有道路、溝渠、河川等土地及未登記土地面積)

平均負擔比率： 3,484,899,214

40,000 \* (220 - 3.9) \* 10,000

= 4.03%

九. 土地所有權人平均負擔重劃比率概計：

1. 土地所有權共同負擔之公共設施用地面積：八四·八〇公頃，該用地負擔比率為：~~三九·二四~~ ~~三九·七八~~ %。

2. 費用負擔總額：三、四八四、八九九、二一四元，該費用平均負擔比率為：四·〇三%。

3. 前兩項負擔平均比率合計為四三·二七%。

十. 重劃區內，原有合法建物，或既成社區重劃負擔減輕原則：

依平均地權條例第六十條規定，按其土地受益比例負擔，至其受益程度（比例），俟辦理土地分配時，將提本市市地重劃委員會審議。

十一. 財務計劃

1. 本重劃區總費用等共計三、四八四、八九九、二一四元。


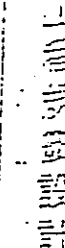
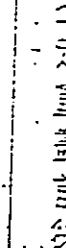
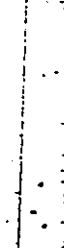
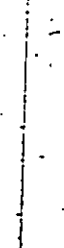
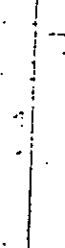
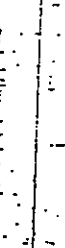
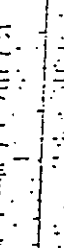
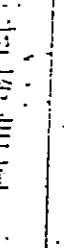
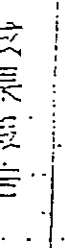

2. 前款所需費用，擬向本市實施平均地權基金或台灣省建設基金，或省屬各行庫貸款。

3. 貸款償還方式：由土地所有權人以未建築土地折價抵付之土地出售款，或繳納差額地價償還。

十二. 預定重劃工作進度表：（自八十二年一月至八十四年十二月止）。

十三. 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：

臺中市第十期軍功、水景地區市地重劃區預定工作進度表

工作項目	預定工作進度
一、重劃範圍勘測	自 82 年 1 月 至 82 年 3 月
二、重劃範圍報告府核勘	自 82 年 4 月 至 82 年 5 月
三、  重劃區計畫書審核	自 82 年 5 月 至 82 年 6 月
四、公告重劃計畫書	自 82 年 6 月 至 82 年 7 月
五、舉行第二次區議會及第三次區民會議	自 82 年 7 月 至 82 年 8 月
六、繼續勘測	自 82 年 8 月 至 82 年 10 月
七、公告禁止土地移轉及築造等事項	自 82 年 11 月 至 82 年 12 月
八、委託測量及繪圖	自 83 年 1 月 至 83 年 6 月
九、  重劃區設計	自 82 年 9 月 至 83 年 2 月
十、  重劃區前發地價	自 82 年 12 月 至 83 年 6 月
十一、  區內及區外土地改良或改良區內建築費	自 82 年 8 月 至 83 年 2 月
十二、  區內	自 83 年 2 月 至 84 年 3 月
十三、  區內設計及計畫實施	自 83 年 7 月 至 84 年 1 月
十四、  公告重劃區公告及實施辦法	自 84 年 2 月 至 84 年 3 月
十五、  重劃區及權利變遷登記	自 84 年 3 月 至 84 年 8 月
十六、  交通及通費	自 84 年 8 月 至 84 年 11 月
十七、  重劃區	自 84 年 10 月 至 84 年 11 月
十八、  效果報告	自 84 年 11 月 至 84 年 12 月

中華民國八十四年十一月