臺中市政府（公告）

保存年限	
檔號	

速別	受文者	行文單位 正本	行文單位 副本	批示
		本府公告欄（請張貼） 北屯區公所、中正地政事務所（請惠予公告）	本府地政科	

密等

解密條件

公布後解密

附件抽存後解

蓋印

發文

日期字號	附件
中華民國八十二年一月十五日 八十二府地劃字第4380號	

主旨：公告本市第十一期四張犁市地重劃計畫書圖。

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規

定。

二、臺灣省政府八十二年一月十二日八二府地二字第一五四三五五號函核定。

公告事項：

一、公告期間：自八十二年元月二十七日起至八十二年二月二十五日止共計三十日。

二、閱覽地點：本市政府地政科。

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、附市地重劃計畫書圖。（存放在閱覽地點）。

市長林柏榕

校對謝秀郎

臺中市第十二期四張犁市地重劃計畫書

台中市政府

臺中市第十一期四張犁市地重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區座落在北屯區仁和段、仁美段、同榮段、松昌段之大部份，及仁德段松竹段、平田段一小部份，

其四至如下：

東：南側部份以崇德路以西三十米處起向北連接松竹路北側路邊線後向東延伸至二十米計畫道路中心線（編號：20H-40-44）與後期發展區為界。

南：大連路北側二十五米處。

西：三十米計畫道路中心線及二十五米計畫道路中心線與後期發展區為界。（編號：30H-11-56及25H-9-55）

北：二十米計畫道路中心線及一十五米計畫道路中心線與後期發展區為界。（編號：20H-33-55及15H-33-44）

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79.9.10府工都字第七九四〇一號公告實施。

（三）實施範圍經台灣省政府地政處80.11.26地二字第七〇一五號函核定。

三、辦理重劃原因及預期效益：

（一）原因：

1.依據台中市政府75.2.22府工都字第一二二五九一號發部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」。

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，溪流橫亙其間，無法充分有效建築使用，故辦理重劃並配合整治。

（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：七八．六二公頃。

預計容納人口：二六、五〇〇人（密度三三七人／公頃，七八．六二×三三七人）

4．重劃完成後本區可因區內道路開發使得舊街道之擁擠狀況獲得改善，並可平衡各屯區間之發展。

5．無償取得公共設施用地計有道路等面積約一．四八公頃節省政府征購土地費用約壹拾捌億參仟萬元及建設費用約壹拾柒億柒仟萬元。

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	12.1153	
私有	976	127.9854	
總計	980	140.1007	

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：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等已登記土地面積共計四．五六五二公頃，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、私有土地面積總和為準。

七、預估公共設施用地負擔：

1、共同負擔之公共設施用地項目：

道路 三九.一七公頃、溝渠 〇.五二公頃、鄰里公園兼兒童遊樂場 一〇.八〇公頃、國小三.三六公頃、國中三.四二公頃、廣場兼停車場二.五五公頃、事業市場一.六六公頃，等面積共計六一.四八〇〇公頃。

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：五四.六一四八公頃。

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－原公有道路、溝渠、河川等已登記土地面積 ÷ 重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川等已登記土地面積

公共設施用地平均負擔比例：$\frac{61.48-6.5652}{140.1007-6.5652}=\frac{54.9148}{133.5355}=41.11\%$

八．預估費用負擔：

1．費用總額概括：

項目	金額	說明	備註
工程費用 道路工程	五六二．七八七．〇〇〇		
工程費用 整地工程	二一三．二七七．〇〇〇		
工程費用 雨污水工程	二四〇．六九〇．〇〇〇		
工程費用 大排水工程	三．三一五．〇〇〇		
工程費用 綠化工程	三五．九二五．〇〇〇		
工程費用 交通工程	九．八一七．五〇〇		
工程費用 管線配合款	一七九．二三九．五〇〇	包括電力．電信．瓦斯．自來水	
補償費	五九五．六一〇．〇〇〇	包括建物．農作物．墳墓遷移	
重劃作業費	八四．一九三．〇〇〇		
貸款利息	九五．九二九．〇〇〇		
辦理本重劃區吃緊之業新費	六一．一三五．〇〇〇		
合計	二．〇八一．九一八．〇〇〇		

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行庫申貸。

3．平均負擔比率：

平均負擔比率：$\dfrac{\text{工程費用總額}+\text{重劃費用總額}+\text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川等土地抵充面積})}$

本重劃區已列入八二年度概算補助為99,337,000元

平均負擔比率：$\dfrac{2,081,918,000-94,750,000}{40,000\times(140.1007-6.5652)\times10,000}=3.72\%$

九．土地所有權人平均負擔重劃比率概計：

1．共同負擔之公共設施用地：六一．四八公頃，負擔比率：41.11%

2．費用負擔總額 2,081,918,000 元，負擔比率：3.90%，扣除補助款，負擔比率降為 3.71%

3．前兩項負擔合計為 44.85%

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）提市地重劃委員會認定。

十一、財務計劃：

1、本重劃區總費用共計 2,081,918,000 元

2、貸款計劃： 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行庫貸款

3、貸款償還方式：由土地所有權人提供抵費地或繳納差額地價償還。

十二、預定重劃工作進度表：（詳見附件一）

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：（詳見附件二）