

臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區籌備會 函

會 址：台中市霧峰區中正路 708-22 號
地 址：台中市南屯區黎明路一段 846 之 1 號
聯絡人：陳 榆
電 話：(04)23892296 傳真：(04)23892398
E-mail：zhunxin.linda@gmail.com

受文者：台中市政府地政局4

發文日期：中華民國 107 年 10 月 24 日
發文字號：育和籌字第 107012 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：檢送「臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區籌備會」座談會會議紀錄乙份，詳如附件，請查照。

說明：

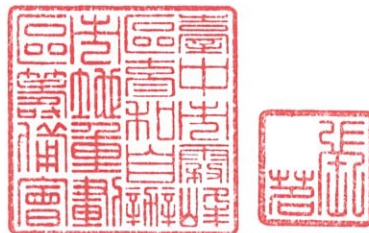
- 一、依據臺中市政府 107 年 10 月 19 日府授地劃一字第 1070252407 號函辦理。
- 二、檢送會議紀錄全乙份。

正本：土地所有權人、臺中市政府地政局

副本：本籌備會

臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區籌備會

代表人：張 茗



PDF Eraser Free

正本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：40756臺中市西屯區臺灣大道三段
99號

承辦人：徐詩怡

電話：04-22170688

電子信箱：f67219@taichung.gov.tw

臺中市霧峰區中正路708-22號

受文者：臺中市霧峰區育和市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國107年10月19日

發文字號：府授地劃一字第1070252407號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所送臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區座談會會議紀錄一案，已悉，請查照。

說明：依據本府地政局案陳貴會107年10月12日育和籌字第107010號函辦理。

正本：臺中市霧峰區育和市地重劃區籌備會

副本：臺中市政府地政局重劃科

市長 林佳龍

本案依分層負責規定授權主管局長決行

臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區座談會會議記錄

- 一、開會時間：中華民國 107 年 10 月 04 日上午十時至十一點
- 二、開會地點：吉峰里活動中心(地址：台中市霧峰區峰堤路 69 號)
- 三、主持人：張 茗 記錄：陳 榆
- 四、發起人代表人：張 茗
- 五、列席單位及參加人員：詳會議簽到簿

會議記錄如下：

一、會議開始：

由臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區籌備會發起人致詞張 茗先生主持。

二、主席致詞：略

三、重劃意旨及說明：提供書面說明書(附件 1)及以簡報方式說明
播放投影片綱要

1. 細部計畫發布公告函
2. 霧峰都市計畫相關辦理歷程綜整表
3. 計畫緣起
4. 整體開發方式
5. 籌備會成立
6. 法令依據
7. 重劃位置與範圍示意圖
8. 重劃範圍及總面積
9. 現況空照圖
10. 公共設施用地負擔項目、面積及比率
11. 土地使用計畫面積表
12. 土地所有權人參加重劃之土地標示及面積
13. 重劃工程項目
14. 重劃經費負擔概算及負擔比率
15. 費用平均負擔比率
16. 重劃總平均負擔比率
17. 代用地 5%是否依法有據？
18. 土地使用及用地建築之規定
19. 分配土地之原則
20. 自辦市地重劃內應拆遷之地上物補償
21. 自辦市地重劃效益

四、意見交流：

1. 請各位地主貴賓若有疑問，請大家踴躍提問，現場亦有市府單位人員列席。
2. 在此，謝謝各位地主會員抽空出席，本案延宕多年且涉及 3 個區塊，針對福新路部分，政府原本採區段徵收，改由自辦開發，若有相關問題提問，請報上姓名，以利辦理會議紀錄之完整，往後開會無論任何會議，皆應檢附相關證明文件報請市府單位審查並公告，資料透明化，再次感謝各位地主會員到場，有任何問題歡迎提問。

五、土地所有權人意見發表與答問：

1. 地主林 兒子林 賢先生(自稱有信託之受託人)

問 1:假使不同意重劃，土地可否退出重劃範圍？

主席答:

本案細部計畫係由台中市政府規劃且 107 年 1 月公告發布實施，重劃範圍應依都市計畫指定整體開發地區為重劃範圍(註 1)，若要剔除顯與規定不符，本會將於會議紀錄載明。

問 2:為何福新路在重劃範圍內?與高爾夫球場及神農大帝廟這 2 塊基地有何關係?為何要共同負擔?

主席答:

地主陳情針對剔除福新路為重劃範圍，都市審議委員會於公展期間(含逾期)人民或團體陳情意見綜理表中皆已有陳情此事，並經市都委會決議:未便採納。理由略以:細部計畫案原係配合福新路開闢需求而辦理主要計畫變更及整體開發之說明(註 2)。

地政局廖專員答:

本案應於都市計畫審議前提出異議，根據都市計畫委員會審議決議納入福新路做為整體開發範圍，本市公辦 15 期重劃及臺中市公共設施用地專案通盤檢討案，多屬類此跨區重劃案件。

2. 地主曾 正先生

問:代用地 5%?以前沒有，現在有?

主席答:

原有土地為農業區，農業區法令規定採區段徵收，報經內政部核准修正為市地重劃，依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 32~34 點相關規定:必須提供代用地 5% (簡報中已有說

3. 地主莊 龍先生

問:前於公展陳情編號人 8 案就其土地為建地，相鄰都市計畫道路，重劃後並未達到預期效果，可否退出重劃？

若要參加重劃，希望分配達 90%? 專案小組計畫提到，辦理開發時依程序申請建物原位置保留，該如何處理？

主席答:

1. 參照都委會決議: 未便採納。
2. 針對重劃區範圍涉及建地部分，若合乎程序下予以保留建地，重劃程序須經由重劃會成立後，請地主檢附使照、分區、謄本等相關資料，申請合法建物保留，並呈送會員大會及主管機關審議，若有相關問題請聯繫準信土地開發公司人員石小姐及楊小姐，依程序辦理保留。

六、 會議散會 中午十一時

註 1: 參照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 22 條第 3 項規定。

註 2: 按「變更霧峰都市計畫(省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路)細部計畫(第一次通盤檢討)書」附表 5 公展期間(含逾期)人民或團體陳情意見綜理表編號人 1 及人 2 等參照，市都委會決議：細部計畫案原係配合福新路開闢需求而辦理主要計畫變更及整體開發之說明。載明本案係 86 年「霧峰都市計畫(第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍)案」變更內容第 26 條，配合福新路 20M 計畫道路設開闢需求而辦理變更，並規劃應另行擬定細部計畫及辦理整體開發，其中福新路亦屬整體開發範圍。

PDF Eraser Free

支持與肯定。
 係以爭取民眾信任。
 國、建立互信夥伴關
 思、準信土地開發
 業、務平台、嶄新事業
 信、理念、提供專
 業、工作、秉持誠
 業、三期等相關專
 工、經參與台中
 其、技術人員組成
 者、土地
 愛、經
 務、經
 本、經

變更

霧峰都市計畫

省議會高爾夫球場西側

神農大帝廟南側,福新路

第一次通盤檢討!!

2018.10.04 | 星期四

台中市霧峰區育和自辦市地重劃區籌備會

地址：台中市霧峰區中正路708-22號

電話：04-2339-5118

委託準信土地開發有限公司辦理重劃前期作業

市地重劃概說

「市地重劃」係就都市細部開發事業，以交換計畫完成之區內，以交換分合手段將區內地界不整，畸零狹小，未面臨道路之土地予以重新整理規劃，並興建完成區內公共工程建設，重劃完成後，政府除可無償取得公共設施用地外，土地所有權人分回土地，均面臨道路，適合建築使用，提高土地利用價值，帶給土地所有權人財富增加。

台中市霧峰區 | 育和自辦市地重劃區籌備會 | 座談會說明書

自辦市地重劃效益

(一)土地價值增加

重劃區土地所有權人雖須提供土地興建公共設施，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，土地所有權人所獲利益較重劃前為高。

(二)享受減稅之利益

1.減輕土地增值稅

重劃區土地所有權人提供土地，主辦機關將發給重劃負擔總費用證明書，土地所有權人可以在重劃後第一次移轉計算土地漲價總額時減除，並依減除後計算之土地增值稅額再減徵百分之四十。

2.減免地價稅兩年

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，其地價稅減半徵收兩年。

(三)促進都市健全發展

依都市計畫整體規劃設計，使都市土地資源合理經濟的分配使用。並提供民眾優質生活所需道路公園等公共設施。提升民眾生活環境品質。

(四)健全地籍管理

重劃後地籍重新整理，除可消除畸零地外，並可減少土地經界糾紛。

(五)公平負擔

市地重劃系基於「受益者負擔」之公平原則辦理，可避免犧牲公共設施保留地所有人之權益，亦可免除公共設施鄰地所有人之不勞而獲。

(六)消除共有土地

對原來產業複雜之共有土地與早期土地租賃，各共有人可藉辦理重劃之機會，協調分配為個別所有，使產權清楚，並節省共有土地分割之費用。

土地使用及用地建築之規定

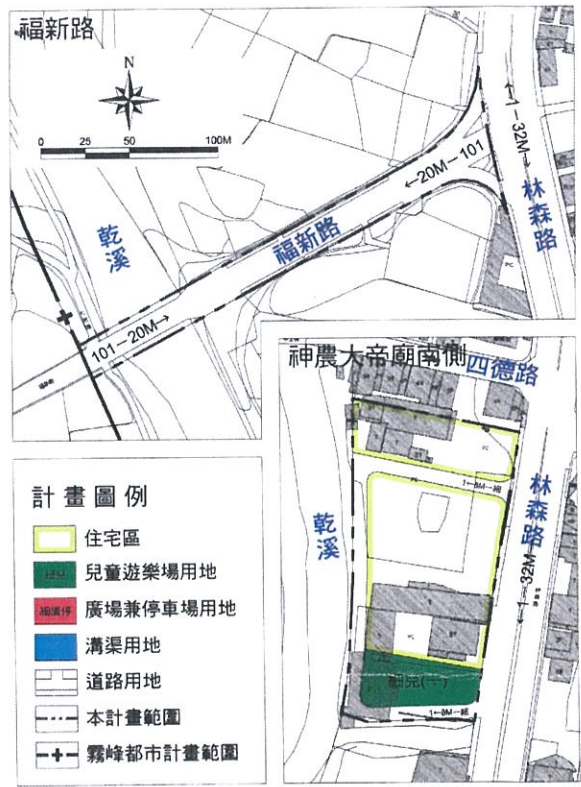
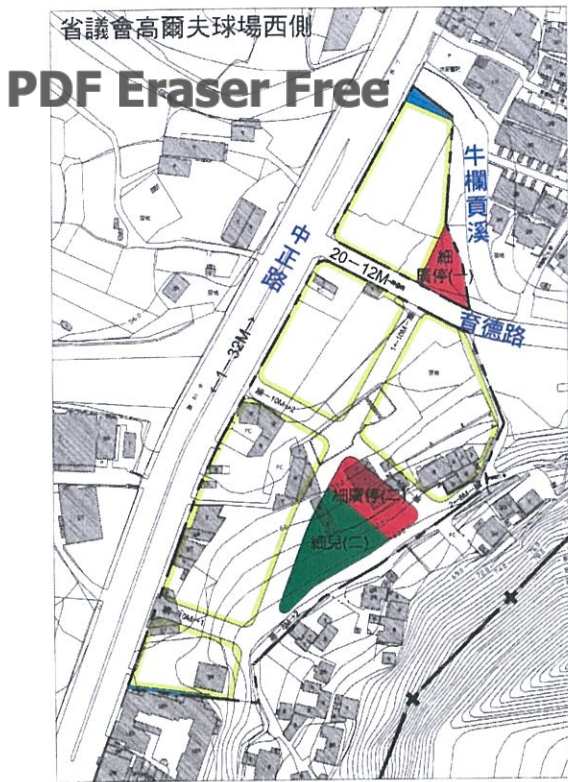
本住宅區，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。自道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮空間應作為無遮簷人行步道（如兩面道路寬度不一，以較寬道路為退縮面，兩面相同則擇一退縮）設置無遮簷人行道不得設置停車空間且適當綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

自辦市地重劃土地如何分配

自辦市地重劃土地分配與公辦相同，都是依據市地重劃實施辦法第31條規定以原位次分配為原則，公共設施用地無原位次，應俟原位次土地分配後視情形調整分配。

自辦市地重劃內應拆遷之地上物補償

自辦市地重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓應予補償，其補償數額依照『臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例』及『臺中市辦理徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽類補償、遷移費查估基準』進行查定辦理。



重劃工程項目

- (一) 整地、道路、公園、雨汙下水道工程及公共照明、交通、綠美化等雜項工程。
- (二) 電力、電信、自來水及天然氣等管線配合工程。
- (三) 地上物查估拆遷補償。

土地使用計劃表

區塊	項目		面積 (公頃)	百分比
省議會高爾夫球場 西側	土地使用區分	住宅區	2.2859	43.37%
	公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.2003	3.80%
		廣場兼停車場用地	0.1980	3.76%
		溝渠用地	0.0278	0.53%
		道路用地	0.5895	11.18%
		小計	1.0156	19.27%
合計		3.3015	62.63%	
神農大帝廟南側	土地使用區分	住宅區	0.9938	18.85%
	公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.1760	3.34%
		道路用地	0.2402	4.56%
		小計	0.4162	7.90%
合計		1.4100	26.75%	
福新路	公共設施用地	道路用地	0.5598	10.62%
總計		5.2713	100.00%	

公共設施用地負擔項目、面積及比率：

- (一) 公共設施用地負擔項目：細部計畫書所列共同負擔之公共設施（道路、兒童遊樂場、廣兼停、溝渠）
- (二) 公共設施用地負擔面積：約1.7683公頃（已核定之重劃計畫書為準）
- (三) 公共設施用地負擔比率：35.03%

重劃經費負擔概算及負擔比率：（以重劃計畫書所列負擔項目及金額為準）

- (一) 重劃工程費用約：141,350,000元
- (二) 重劃費用約：98,380,000元
- (三) 貸款利息約：14,010,000元
- (四) 費用負擔比率約：共14.45%
- (五) 重劃平均負擔比率：約49.48%
- (六) 另徵代用地5%(民間自行開發依規定，提供可完整建築土地0.2636公頃予台中政府做為設置代用地)

註：上述為概估值，未來應依實際發生數額為準。