

正本

檔 號：

保存年限：

## 臺中縣政府 函

台中市西區大業北路27號1樓

地址：420 台中縣豐原市陽明街36號  
承辦人：42  
電話：04-2526-7200  
傳真：04-25244841

受文者：臺中縣大里市國光自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國97年1月4日

發文字號：府地劃字第09700062961號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴會檢附大里市國光自辦市地重劃區重劃計畫書、土地清冊、土地所有權人意見分析表、同意書影本及相關附件報府核備乙案，請查照。

說明：

- 一、依據貴會96年12月18日國光自重字第006號函辦理。
- 二、所送擬辦旨揭重劃區之重劃計畫書，有關私有土地所有權人同意面積及人數比例，依檢附之同意書檢核，尚符合平均地權條例第58條第3項規定，同意辦理。
- 三、至計畫書內關於重劃工程相關費用及地上物拆遷補償費因均係概估，屆時需以實際核定數額為負擔計扣標準；請確實按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第7條第1項規定，以書面雙掛號函或由專人送達簽收方式通知區內土地所有權人辦理重劃計畫公告事宜。

正本：臺中縣大里市國光自辦市地重劃區籌備會

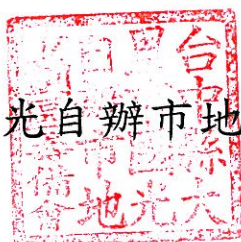
副本：本府地政局、重劃課42

縣長 黃仲生

本案依分層負責規定授權主管局長決行

# 台中市大里區國光自辦市地 重劃區重劃計畫書

台中市大里區國光自辦市地重劃區籌備會





## 台中縣大里市國光自辦市地重劃區重劃計畫書

### 壹、重劃地區及範圍：

#### 一、重劃地區及範圍

(一) 本自辦市地重劃區係位於台中縣大里市內，範圍包括涼傘樹段、北新段內之部份土地，其四至範圍如下：

東：自大里市公兒 21 預定地西側為界。

西：至國光路西邊重劃區規定範圍為界。

南：溝渠用地南側為界。

北：台中縣與台中市交界為界。

(二) 重劃區總面積約 4.790100 公頃。

二、本重劃區名稱：台中縣大里市國光自辦市地重劃區。

### 貳、法令依據

一、平均地權條例第 58 條第 2 項規定辦理。

二、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定辦理。

三、本重劃區範圍業經台中縣政府 96 年 12 月 17 日府地劃字第 0960350431 號函備查在案。(附件一)

四、本重劃區都市計畫已於 80 年 08 月 24 日台中縣政府 80 府工都字第 163038 號函頒「變更大里都市計畫(第二次通盤檢討)案」公告發布實施，並俟旱溪河道解除河川管制後，本地區須以市地重劃方式整體開發。目前該河川管制業經經濟部 96 年 1 月 18 日經授水字第 09620200480 號函公告實施。已完成擬定都市計畫程序，符合市地重劃實施辦法第 8 條規定。

### 參、辦理重劃原因及預期效果：

#### 一、辦理重劃原因：

- (一) 本重劃區經都市計畫區規劃為住宅區，但目前大部份土地均閒置未利用，其經濟效益極低。
- (二) 地籍凌亂，產生畸零地，不利建設阻礙地方發展。
- (三) 公共設施缺乏。

#### 二、預期效益：

- (一) 公共設施完善：本重劃區辦理完成區內都市計畫道路等公共設施均將隨同施設完竣。預計重劃完成後，開闢完成之都市計畫道路用地、溝渠用地、公兒用地面積約 2.277119 公頃。
- (二) 減輕政府財力負擔：本重劃區辦理完竣後，政府因此無償取得之公共設施用地面積約 2.277119 公頃公頃，以重劃區內公共設施每平方公尺平均公告土地現值 14,032 元加四成計算，可節省徵收費用約 447,335,473 元。
- (三) 消除畸零地：重劃後土地地形方正完整，方可建築使用，公共設施完整，提高土地利用及增值，從而促進地方的發展與繁榮，本重劃自完成後可供之建築面積約 2.512981 公頃。
- (四) 廣建財源、充裕地方財政：重劃完成後由於公共設施的完竣，土地方正完整，必當刺激土地的建築使用，從而建立政府永久的稅源如：地價稅、房屋稅、契稅及土地增值稅...等，以充裕地方的財政，加速地方建設。
- (五) 改善生活環境，提高生活品質，建立完整、優美舒適的住宅社區。



肆、重劃區內公私有土地總面積及土地所有權人總數，申請情形：

一、公私有土地面積及人數

| 項 目     | 土地所有權人數 | 面積（公頃）   | 備 註 |
|---------|---------|----------|-----|
| 公 有     | 2       | 0.022275 |     |
| 私 有     | 171     | 3.779921 |     |
| 未 登 錄 地 | -       | 0.987904 |     |
| 合 計     | 173     | 4.790100 |     |

二、私有土地所有權人同意辦理重劃情形：

| 私有土地所有權人人數 |          |        |           |        | 私有土地所有權人面積  |              |        |               |        |
|------------|----------|--------|-----------|--------|-------------|--------------|--------|---------------|--------|
| 總數         | 申請(同意)情形 |        | 未申請(同意)情形 |        | 總面積<br>(公頃) | 申請(同意)面積(公頃) |        | 未申請(同意)面積(公頃) |        |
|            | 人數       | %      | 人數        | %      |             | 面積           | %      | 面積            | %      |
| 171        | 100      | 58.48% | 71        | 41.52% | 3.779921    | 2.304865     | 60.98% | 1.475056      | 39.02% |

公有土地暨未登記土地面積：0.987904 公頃

伍、重劃區原公有道路、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、河川等已登記及未登記可抵充土地面積約 0.987904 公頃，實際可抵充土地面積依內政部 94 年 12 月 23 日台內中地字 094056213 號函辦理會勘後，抵充為區內共同負擔之公共設施用地。



陸、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：

| 項 目        | 面 積 (公頃) | 備 註                             |
|------------|----------|---------------------------------|
| 計畫道路用地     | 1.175000 | 本表公共設施用地實際面積，以經依法釘樁、分割、登記之面積為準。 |
| 增設道路用地     | 0.162619 |                                 |
| 溝渠用地       | 0.881700 |                                 |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 0.057800 |                                 |
| 合 計        | 2.277119 |                                 |

二、公共設施用地平均負擔比例

(一) 重劃區共同負擔公共設施用地總面積：2.277119 公頃

(二) 重劃區總面積：4.790100 公頃

(三) 公共設施用地平均負擔比例：33.91%

$$\text{公共設施用地負擔比率} = \frac{\text{重劃區共同負擔公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}} \times 100\%$$

$$33.91\% = \frac{2.277119 - 0.987904}{4.790100 - 0.987904} \times 100\%$$



柒、預估費用負擔：

(一) 費用負擔總額概估：

| 項    | 目              | 金額 (元)      | 備註                                      |
|------|----------------|-------------|---|
| 工程費  | 填土整地、擋土牆、護堤等工程 | 18,000,000  | 本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。 |
|      | 道路、側溝、溝渠等排水工程  | 16,500,000  | 〃                                       |
|      | 路燈工程           | 1,200,000   | 〃                                       |
|      | 公園綠化工程         | 1,800,000   | 〃                                       |
|      | 管線工程           | 8,000,000   | 包含自來水、電力、電信等工程。                         |
|      | 小計             | 45,500,000  |   |
| 重劃費用 | 地上物拆遷補償費       | 58,000,000  | 本項費用以理事會查定提交會員大會通過、送主管機關核備之金額為準。        |
|      | 重劃作業費          | 5,000,000   |   |
|      | 小計             | 63,000,000  |   |
| 貸款利息 |                | 9,352,700   | 以年息 4.31% 計算，期限二年。                      |
| 合計   |                | 117,852,700 |   |

(二) 預估費用負擔比率

$$\text{費用負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃作業費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積})} \times 100\%$$

$$19.37\% = \frac{45,500,000 + 63,000,000 + 9,352,700}{16,000 \times (47,901.00 - 9,879.04)} \times 100\%$$

捌、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\text{土地所有權人平均重劃負擔比率} = \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率}$$

一、共同負擔之公共設施用地負擔比率：33.91%

二、重劃費用負擔比率：19.37%

三、合計平均重劃負擔比率：53.28%



玖、重劃內原有合法建物或既成社區或面臨已開闢道路等受益程度較低土地負擔減輕原則：重劃內原有合法建物或既成社區，本會擬於評定重劃前後地價時，將重劃前評定地價提高以減輕重劃負擔，提高土地分配比例。

拾、財務計劃：

- 一、資金需求總額約新台幣 117,852,700 元。
- 二、貸款計畫：前款所需費用擬向金融機構或向民間機構借款籌措支應。
- 三、償還計畫：由區內土地所有權人以未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

拾壹、預定重劃作業進度：

本重劃區重劃作業進度，預定工作期間為二年，自民國 96 年 8 月至民國 98 年 8 月止。(詳附件二)。

拾貳、重劃區範圍都市計劃地籍套繪範圍圖。(詳附件三)

拾參、附件：

- 一、本重劃區範圍核定同意備查公文。
- 二、重劃區預定工作進度表。
- 三、重劃區範圍都市計劃地籍套繪範圍圖。





發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺中縣政府 函

427  
台中市西區大業北路27號1樓

地址：42007台中縣豐原市陽明街36號  
承辦人：42  
電話：04-25263100-3027  
傳真：04-25244841

受文者：臺中縣大里市國光自辦市地重劃區籌備會(附範圍圖乙份)

發文日期：中華民國96年12月17日  
發文字號：府地劃字第0960350431號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：見說明四、五

主旨：為貴會申請核定大里市國光自辦市地重劃區範圍及重劃區名稱乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據貴會96年7月20日國光自重第001號函、本府96年8月7日實地會勘紀錄與相關單位會簽意見、本府96年10月8日府地劃字第0960280297號函附會議記錄暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法及相關法令規定辦理。
- 二、貴會申請核定之擬辦重劃區範圍，其都市計畫細部計畫前經本府以80年8月24日府工都字第163038號變更大里都市計畫（第二次通盤檢討）案附帶條件規定應以市地重劃方式整體開發地區，符合市地重劃實施辦法第7條第2項規定，本府同意辦理並核定本重劃區為：「台中縣大里市國光自辦市地重劃區」。
- 三、擬辦重劃區範圍內後續相關重劃作業，除依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法及相關法令規定外，餘請確實依下列各項辦理：
  - (一)重劃區於都市計畫發布實施前已領有合法建築執照之地上物，如無妨礙土地分配或重劃工程擬予保留者，請於土地分配作業時，詳予注意，避免造成法定空地不足情形。
  - (二)本區日後擬興辦重劃工程應依有關規定規劃、設計及監造，



並委由合格之相關工程技師簽證；其設計書圖及工程預算因涉及區內旱溪整治堤防道路興建，應按水利法及河川管理辦法向經濟部水利署第三河川局申請辦理，並送請本府核定後，始得施工，施工前應提報經簽證之監造執行計畫。

(三)區內各管線工程（含道路照明、電力、電信、自來水、天然氣）應於路面工程鋪設前預先洽請主管單位配合辦理鋪設。

(四)市區排水相關渠道改道設計圖說，並應先依規定洽請相關單位核可後始准予動工。

(五)重劃區地籍測量，應以數值測量方式（採TW97坐標系統）辦理，另依內政部94年5月27日台內地字第0940069301號函示，應陳報地籍測量實施計畫，都市計畫樁之復樁，請按都市計畫樁測定及管理辦法規定辦理。

四、檢附核定之本重劃區範圍圖乙份（以本府存檔者為準）。

五、副本抄送財政部國有財產局臺灣中區辦事處、大里市公所：檢附區內貴管公有土地清冊乙份。

正本：臺中縣大里市國光自辦市地重劃區籌備會(附範圍圖乙份)

副本：經濟部水利署、經濟部水利署第三河川局、財政部國有財產局臺灣中區辦事處(附公有土地清冊)、臺中縣大里市公所(附公有土地清冊)、臺中縣大里地政事務所、本府工務局公共工程課、水利課、建設局城鄉計畫課、地政局(以上均附範圍圖乙份)、重劃課(42)

縣長 黃仲生





附件二、台中縣大里市國光自辦市地重劃區預定工作進度表

| 工 作 項 目               | 預 定 工 作 進 度            |
|-----------------------|------------------------|
| 一、發起成立籌備會             | 自 96 年 8 月 至 96 年 8 月  |
| 二、徵求同意                | 自 96 年 8 月 至 96 年 9 月  |
| 三、重劃範圍申請核定            | 自 96 年 9 月 至 96 年 12 月 |
| 四、研訂自辦市地重劃計畫書報核       | 自 96 年 12 月 至 96 年 1 月 |
| 五、公告重劃計畫書             | 自 97 年 1 月 至 97 年 2 月  |
| 六、研擬重劃會章程草案           | 自 97 年 2 月 至 97 年 3 月  |
| 七、成立重劃會               | 自 97 年 2 月 至 97 年 3 月  |
| 八、籌編經費及公告禁止移轉等事項      | 自 97 年 3 月 至 97 年 4 月  |
| 九、現況調查及測量             | 自 97 年 3 月 至 97 年 4 月  |
| 十、工程規劃設計              | 自 97 年 3 月 至 97 年 5 月  |
| 十一、工程施工               | 自 97 年 6 月 至 98 年 3 月  |
| 十二、查估重劃前後地價           | 自 97 年 3 月 至 97 年 7 月  |
| 十三、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費 | 自 97 年 3 月 至 97 年 4 月  |
| 十四、土地分配設計及計算負擔        | 自 97 年 7 月 至 97 年 10 月 |
| 十五、分配結果公告及異議處理        | 自 97 年 10 月 至 98 年 2 月 |
| 十六、申請地籍整理及土地登記        | 自 98 年 2 月 至 98 年 4 月  |
| 十七、土地交接及清償            | 自 98 年 4 月 至 98 年 6 月  |
| 十八、申請核發重劃費用負擔證明書      | 自 98 年 6 月 至 98 年 7 月  |
| 十九、財物結算               | 自 98 年 7 月 至 98 年 8 月  |
| 二十、重劃會解散              | 自 98 年 8 月 至 98 年 8 月  |

# 台中縣大里市國光自辦市地重劃區範圍圖



比例尺: 1/1,500

