

## 臺中市政府 函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號6樓  
承辦人：張益松  
電話：04-22170676  
傳真：04-22203085

受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國100年3月8日  
發文字號：府授地劃一字第1000024519號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：詳說明六

主旨：貴會申請核定「臺中市烏日區中和紡織自辦市地重劃區重劃計畫書」一案，同意辦理，並請依說明事項辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴會100年1月21日（100）中和市地重劃籌字第1000121002號函、原臺中縣政府99年12月17日府建城字第09903775852號公告暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26條規定辦理。
- 二、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書公告事宜。
- 三、公告期滿日起二個月內，應通知土地所有權人召開第1次會員大會，審議章程、重劃計畫書，並互選代表組成理事會、監事會分別負責執行業務。理、監事之資格及選任方式，請確實依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第11條

第2項規定辦理。

四、有關重劃區內相關工程規劃，請依「臺灣省市區道路工程設計規範」及配合本市相關業務辦理；道路高程應考量配合現地高差、污水下水道系統請參考臺中市污水下水道系統規劃報告及高程設計，灌溉大排應向臺中農田水利會申辦，重劃區施工前、中、後應保持周邊排水通暢，雨水系統請依「臺中市雨水下水道系統規劃報告書」辦理，區內交通工程設施（含號誌、標誌、標線），請於開闢完成時一併設置完善。另請參照本府營繕工程造價編列工程預算書圖後送府審核。

五、按內政部94年5月27日台內地字第0940069301號函示，自辦市地重劃區應依土地法第45條規定陳報地籍測量實施計畫，其計畫名稱及內容格式，請依內政部95年1月6日台內地字第0950006911號函示內容辦理。

六、檢還「臺中市烏日區中和紡織自辦市地重劃區重劃計畫書」正本乙份。

正本：臺中市烏日區中和紡織自辦市地重劃區籌備會

副本：臺中市政府地政局、臺中市政府都市發展局、臺中市政府建設局、臺中市政府交通局

2011-03-08  
交 15 號:17 章

臺中市烏日區中和紡織自辦市地重劃區  
重劃計畫書

臺中市烏日區中和紡織自辦市地重劃區籌備會



中華民國 100 年 1 月

# 目 錄

一、重劃地區及其範圍 .....	1
二、法律依據.....	1
三、辦理重劃原因及預期效益 .....	1
四、重劃地區內公、私有土地總面積及土地所有權人總數.....	2
五、土地所有權人申請重劃情形.....	2
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地 面積.....	3
七、預估公共設施用地負擔 .....	3
八、預估費用負擔 .....	5
九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計 .....	6
十、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則 .....	6
十一、財務計畫.....	6
十二、預定重劃工作進度.....	7
十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖 .....	8

## 臺中市烏日區中和紡織自辦市地重劃區 重劃計畫書

### 一、重劃地區及其範圍：

本重劃區座落臺中市烏日區烏日都市計畫區中北部（如后附圖 1），範圍包括自治段 5-2 地號等 25 筆全部及部分土地（如后附圖 2），其範圍為：

東：起麻園溪西路為界。

西：至已開發重劃完成區。

南：自中山路二段(15M)北側為界。

北：達長春街及變 2 南側為界。

### 二、法律依據：

（一）依據「平均地權條例」第 58 條第 3 項規定辦理。

（二）依據「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第三種住宅區)

細部計畫」；其發布日期及文號為臺中縣 99 年 12 月 17 日府建城字

第 09903775852 號函公告實施。

### 三、辦理重劃原因及預期效益：

（一）辦理原因：

該區現為中和紡織廠，附近地區大部分為住宅區，影響該都市計畫

之發展及居住環境品質，為健全該地區之發展，故由本地區土地所

有權人自行組織團體辦理市地重劃。

(二) 預期效益：

- 一、可提供建築用地約 4.4431 公頃，帶動地方繁榮。
- 二、無償提供公共設施用地約 1.9042 公頃，提高生活環境品質。
- 三、釐整地籍，促進市地改良，消除畸零不整之土地。

四、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人總數：

項目	土地所有權人人數	面積 (公頃)	備註
公有土地	2	0.200288	
私有土地	11	6.147054	
未登記土地	-	-	
總計	13	6.347342	

備註：本表所列公、私有土地面積係依據土地登記謄本所載面積摘錄統計。

五、土地所有權人申請重劃情形：

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總 人 數	同意人數		未同意人數		總面積 (公頃)	同意面積 (公頃)		未同意面積 (公頃)	
	人 數	百分比	人 數	百分比		面積	百分比	面積	百分比
11	9	81.82%	2	18.18%	6.147054	6.142054	99.92%	0.005	0.08%
公有土地面積：0.200288 (公頃)					可抵充之公地面積：0.0627 (公頃)				

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計 0.0627 公頃（如后附圖 4、附表 1），依平均地權條例施行細則第 82 條第 1 項第 1、2 款及同條例第 60 條第 1 項規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

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：

公共設施用地	面積（公頃）	備註
道路用地	0.3477	
人行步道用地	0.1027	
公園兼兒童遊樂場用地	1.4538	
總計	1.9042	

（二）土地所有權人負擔公共設施用地面積：1.8415 公頃

共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積

＝土地所有權人負擔之公共設施用地面積

＝1.9042－0.0627 公頃

＝1.8415 公頃

## PDF Eraser Free

(三) 公共設施用地平均負擔比率：29.3%

公共設施用地平均負擔比率

$$= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川}}$$

$$\frac{\text{及未登記等土地抵充面積}}{\text{及未登記等土地抵充面積}} \times 100\%$$

$$= \left[ \frac{(1.9042 - 0.0627)}{(6.347342 - 0.0627)} \right] \times 100\% = 29.3\%$$



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：

項目	金額 (元)	說明	備註	
工程費用	整地工程	1,846,000	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。	
	道路工程	7,591,000	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。	
	排水工程	9,703,000	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。	
	公共設施開闢工程	44,799,000	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。	
	公用設備管線工程	18,574,000	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。	
	雜項工程	18,990,000	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。	
	其他費用	10,374,000	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。	
重劃費用	地上物拆遷補償費	450,000,000	本項費用以重劃會送請主管機關核備之金額為準。	
	地籍整理費及重劃業務費	12,680,000		
貸款利息	45,333,000	以五大銀行平均基準利率單利年利率 2.63% 貸款 3 年估算。		
合計	619,890,000			

# PDF Eraser Free

(二) 費用負擔比率：

費用負擔比率＝

$$\begin{aligned} & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充地面積})} \times 100\% \\ = & \frac{619,890,000}{38,383 \text{ 萬元/公頃} \times (6.347342 - 0.0627)} \times 100\% \\ = & 25.7\% \end{aligned}$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\begin{aligned} \text{平均重劃負擔比率} &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 29.3\% + 25.7\% \\ &= 55\% \end{aligned}$$

十、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則：

重劃減輕負擔原則，俟重劃會成立後，由理事會決議辦理之。

十一、財務計畫：

本重劃區總費用共需新台幣 619,890,000 元整，俟重劃完成後以抵費地及繳納差額地價款抵付之。



# PDF Eraser Free

## 十二、預定重劃工作進度：

本區重劃作業預計自民國 99 年 2 月至民國 102 年 2 月止。

臺中市烏日區中和紡織自辦市地重劃工作進度表	
工作項目	預定工作進度
一、發起成立籌備會	自 99 年 02 月至 99 年 03 月
二、範圍申請核定	自 99 年 04 月至 99 年 07 月
三、徵求同意	自 99 年 08 月至 99 年 10 月
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 99 年 11 月至 99 年 12 月
五、公告重劃計畫書	自 100 年 01 月至 100 年 02 月
六、研擬重劃會章程草案	自 99 年 10 月至 100 年 02 月
七、成立重劃會	自 100 年 03 月至 100 年 04 月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 100 年 05 月至 100 年 06 月
九、現況調查及測量	自 100 年 07 月至 100 年 08 月
十、工程規劃設計	自 100 年 09 月至 100 年 10 月
十一、查估重劃前後地價	自 100 年 09 月至 100 年 10 月
十二、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 100 年 11 月至 100 年 12 月
十三、工程施工	自 101 年 01 月至 101 年 06 月
十四、土地分配設計及計算負擔	自 101 年 01 月至 101 年 03 月



## PDF Eraser Free

十五、分配結果公告及異議之處理	自 101 年 04 月至 101 年 05 月
十六、申請地籍整理及登記	自 101 年 06 月至 101 年 07 月
十七、交接土地及清償	自 101 年 09 月至 101 年 09 月
十八、申請核發重劃費用負擔證明書	自 101 年 10 月至 101 年 11 月
十九、財務結算	自 101 年 11 月至 101 年 12 月
二十、重劃會報請解散	自 102 年 01 月至 102 年 02 月
備註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。	

### 十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

如后附圖 3。







資料來源：擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）書（民國91年發布實施）

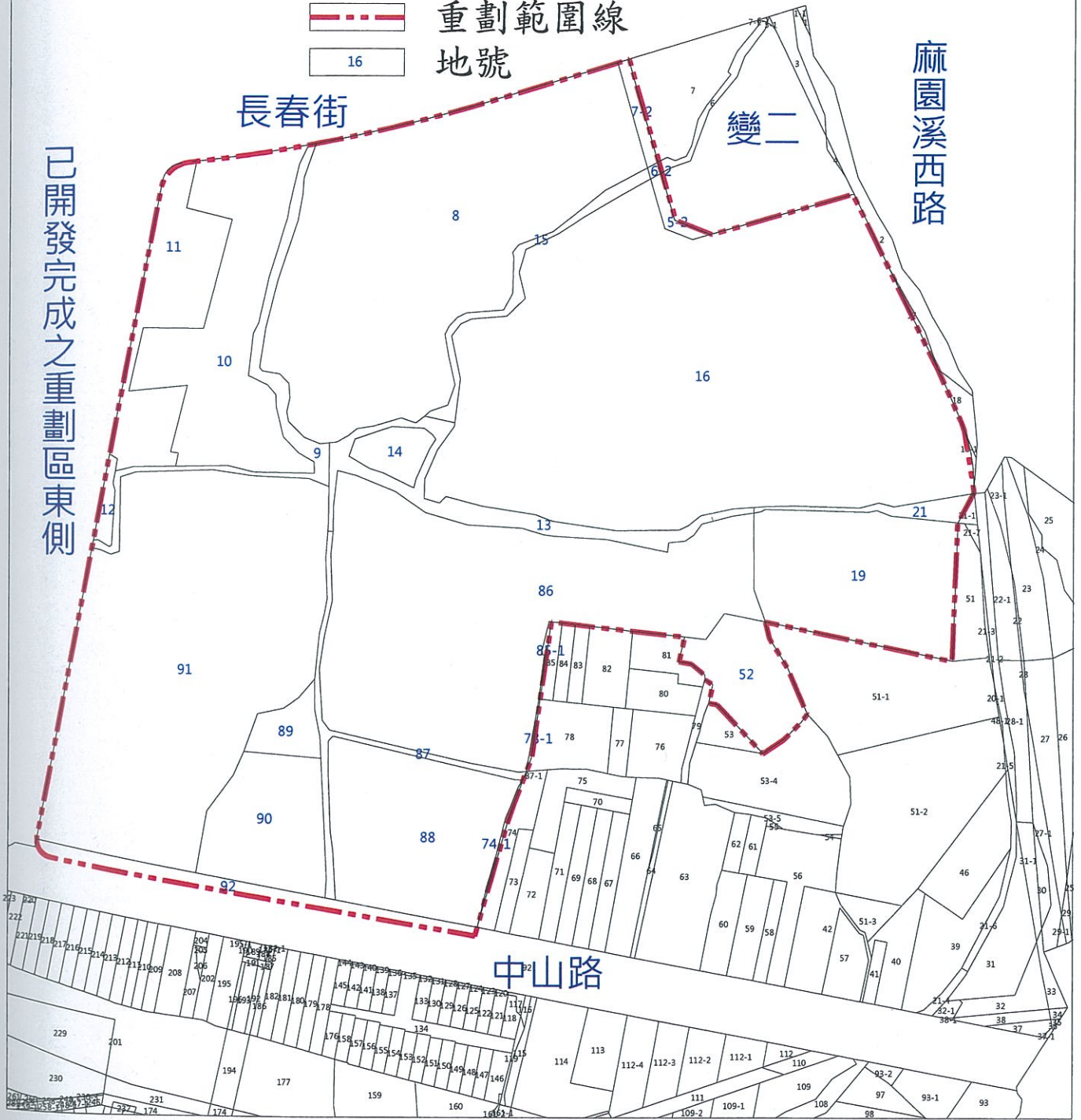
附圖 1 臺中市烏日區中和紡織自辦市地重劃區位置圖



附圖2 臺中市烏日區中和紡織自辦市地重劃區地籍套繪圖

圖 例

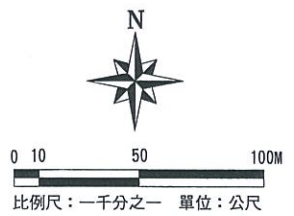
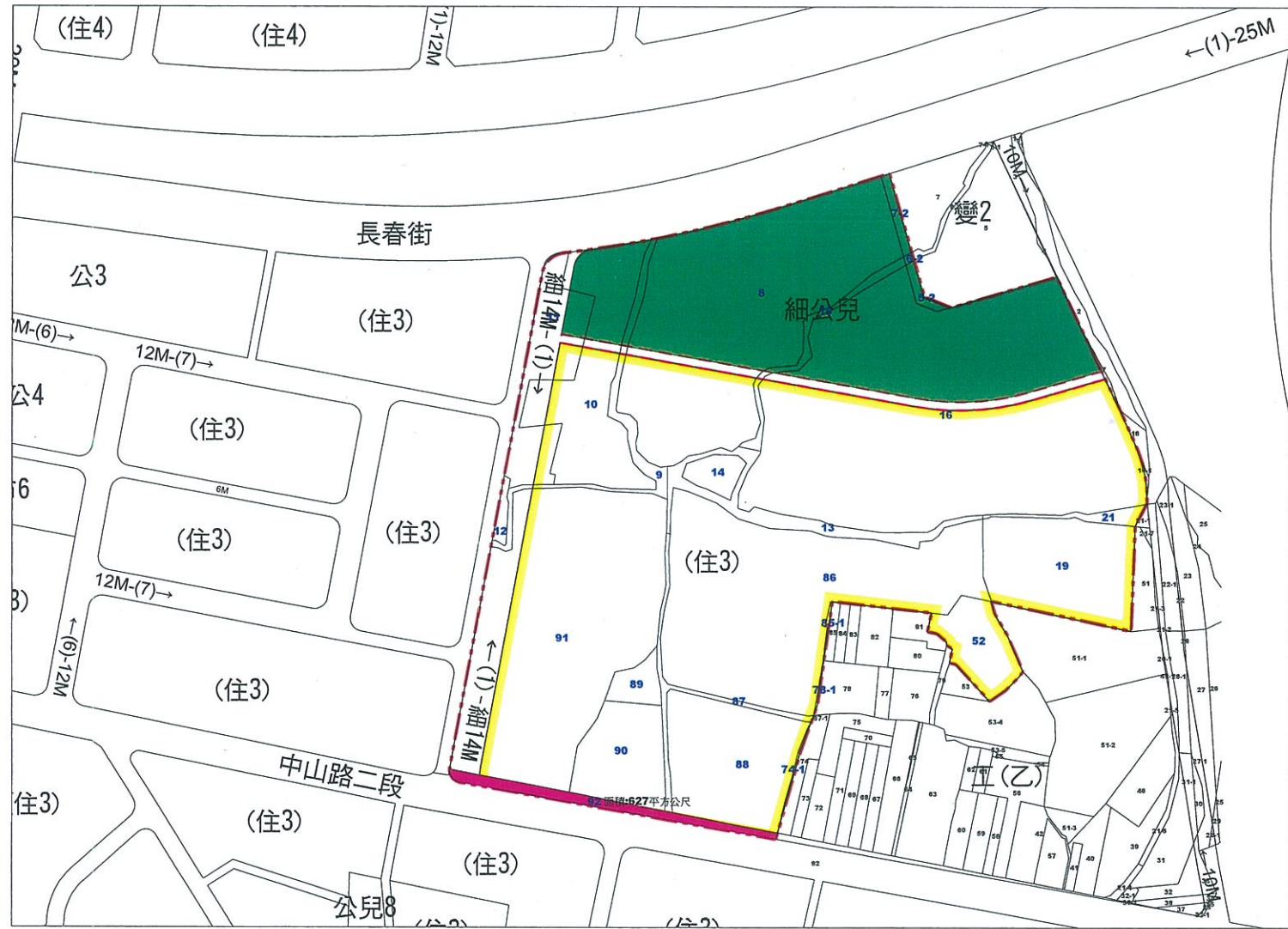
- 地籍線
- 重劃範圍線
- 16 地號







# 附圖4 臺中市烏日區中和紡織自辦市地重劃區公有土地之抵充圖



- 圖例
- 住3 第三種住宅區
  - 公兒 公園兼兒童遊樂場用地
  - 道路用地
  - 人行步道用地
  - 都市計畫與重劃範圍線
  - 地籍線
  - 16 地號
  - 抵充地(所有權人:中華民國)



附表1 臺中市烏日區中和紡織自辦市地重劃區公有土地抵充清冊

PDF Eraser Free

編號	鄉鎮市區	地段	地號	地目	持分比例	謄本面積 (m <sup>2</sup> )	重劃區內抵充面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人	管理機關	住址
1	烏日區	自治段	92-0	道	1/1	9,927.96	627	中華民國	臺中市 烏日區公所	414臺中市烏日區新興路316號

附件

台中縣環評委員會  
第 35 次會議紀錄

地址：420臺中縣豐原市陽明街36號  
承辦人：蘇君紋  
電話：04-25266034分機3182  
傳真：04-25285254  
電子信箱：all10@teepb.gov.tw

10343  
臺北市大同區南京西路370號

受文者：中 紡織股份有限公司

發文日期：中華民國99年10月14日  
發文字號：府投環綜字第0990080313號  
遠別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：如主旨

主旨：檢送「臺中縣政府環境影響評估審查委員會第35次會議」會議紀錄乙份，請 查照。

正本：莊主任委員 松、倪副主任委員 齡、江委員 龍、鄭委員 偉、林委員 裕、郭委員 隆、李委員 華、鄭委員 伯、游委員 結、郭委員 堂、楊委員 士、溫委員 翹、吳委員 森（本府地政處）、劉委員 宏（本府建設處）、陳委員 榕（本府農業處）、本府地政處、本府農業處、本府建設處、本府工務處、臺中縣烏日鄉公所、本縣環境保護局空氣品質及噪音管制科、本縣環境保護局水質保護科、本縣環境保護局廢棄物管理科、中 紡織股份有限公司

副本：本縣環境保護局綜合計劃科（含附件）

縣長 黃仲生

本案依分層負責規定授權主管局長決行



臺中縣政府環境影響評估審查委員會第 35 次會議紀錄

- 壹、時間：99 年 10 月 11 日上午 10 時 30 分  
貳、地點：臺中縣環境保護局二樓第一會議室  
參、主席：倪副主任委員 齡 記錄：蘇君紋  
肆、出（列）席單位及人員：（詳如簽到簿）。  
伍、主席致詞：略。

陸、確認本會上次會議紀錄：

結論：第 34 次會議紀錄確認。

柒、核備事項：無

捌、討論事項：

第一案：擬定烏日都市計畫（中和紡織）細部計畫案環境影響說明書

一、初審意見：

（一）99 年 4 月 13 日專案小組第 3 次初審會議結論如下：

1. 本案建議有條件通過環境影響評估審查，開發單位應依下列事項辦理：

- （1）本案是否涉及實質開發，應加以釐清。
- （2）建蔽率與容積率及地下室開挖面積應釐清。
- （3）營運階段之交通評估不合理，宜補充說明。
- （4）綠建築指標之規劃設計內容，請補充。
- （5）排水系統之合理性，請再檢討。
- （6）施工階段與營運階段如何區分，其環境監測計畫如何執行，請補充說明。

- (7) 請補充建築基地之綠覆率。
- (8) 施工階段之地下水抽排放量不得增加原排水溝之負荷，暴雨期間不得對外排放。
- (9) 施工期間運土車輛不得在周邊道路停放，且基地內之運土車輛不得超過兩輛。
- (10) 開放空間應容許鄰近居民進入。

2. 開發單位應依初審會議時所提之書面及口頭說明予以補充、修正，經有關委員及專家學者確認後，提本府環境影響評估審查委員會討論。

(二) 開發單位分別於99年8月2日及9月3日函送補正資料至本縣環境保護局，業經本縣環境保護局轉送有關委員確認在案。

(三) 擬依99年4月13日專案小組第3次初審會議結論1.辦理。

## 二、決議：

(一) 本案有條件通過環境影響評估審查。

(二) 本案審查結論如下：

1. 容積率應降至250%以下。
2. 應取得綠建築標章5項指標以上，且應含建築基地保水指標。
3. 施工階段之地下水抽排放不得增加原排水溝之負荷，暴雨期間不得抽地下水並對外排放。
4. 施工期間運土車輛不得停放鄰近之周邊道路，且基地

PDF Eraser Free 運土車輛不得超過 2 輛。

5. 開放空間應容許鄰近居民進入。
6. 本環境影響說明書定稿經本府備查後始得動工。
7. 應於施工前三十日內，以書面告知目的事業主管機關及本府預定施工日期；採分段（分期）開發者，以提報各段（期）開發之第一次施工行為預定施工日期為原則。

（三）請開發單位依審查委員及相關單位所提意見補充、說明，經本府轉送確認後，納入定稿，送本府核備。

玖、報告案：（無）

拾、臨時提案：（無）

拾壹、散會：上午 12 時 30 分

擬定烏日都市計畫（中和紡織）細部計畫案環境影響說明書意見

1、游委員 結：

- (1) 容積獎及容積轉移宜再調降，以降低開發區對周圍環境之影響。
- (2) 綠建築指標應至少符合六項之要求。

2、郭委員 堂

依99年1月7日第2次初審會專案小組審查意見處理說明本案集合住宅共18棟，但本次說明書及簡報中為20棟，請說明差異。

3、楊委員 士

- (1) 社區東南側乙工之隔離綠帶請加強。
- (2) 細公兒規劃紡織業古蹟保存策略請交代。
- (3) 雨水貯存建議利用地面層景觀水池或滯洪池，以利公園區植栽之澆灌。
- (4) 建議建築基地的綠覆率面積計算及配置圖說補強，並強化未來社區建築基地之透水措施。

4、鄭委員 伯

施工時段請明確承諾，以避免噪音對附近居民生活造成影響。

5、林委員 裕

- (1) 污水廠、滯洪沈砂池與住宅區開發期程之關係。
- (2) 機車停車位宜充分。

6、陳委員 榕

- (1) 希有野生動植物依野生動物保護法保護之。
- (2) 植栽綠美化應以本土物種為優先，避免外來物種入侵。

7、建設處

- (1) P5-6「擴大及變更烏日都市計畫（第3次通盤檢討）再提會討論」案，本府99.9.3已公告發布實施，圖5-2-1請修正擴大都市計畫之範圍。
- (2) P5-29「土管內容」，請依本府都委會99.2.1審竣之細部計畫內容修正。
- (3) 後續「開發規模」涉及都市設計審議部分，應依都市設計相關法令規定辦理，本案計畫書應予補充說明。

臺中縣政府環境影響評估審查委員會第 35 次會議簽到簿

- 一、會議時間：99 年 10 月 11 日 (星期一) 上午 10 時 30 分
- 二、會議地點：臺中縣環境保護局 2 樓第 1 會議室
- 三、主 席：倪副主任委員 齡 倪 齡
- 四、出 (列) 席單位及人員：

劉委員	宏	劉	宏	吳委員	森		
陳委員	榕	陳	榕	游委員	結	游	結
鄭委員	伯	鄭	伯	郭委員	隆		
楊委員	士	楊	士	林委員	裕	林	裕
郭委員	堂	郭	堂	江委員	龍	江	龍
鄭委員	偉	鄭	偉	李委員	華		
溫委員	超						

臺中縣政府建設處	江	順
臺中縣政府農業處		
臺中縣政府地政處	福	航
臺中縣政府工務處		
臺中縣烏日鄉公所		
臺中縣環境保護局	蘇	啟

開發單位：

中 紡織股份有限公司

李 豐、陳 偉  
 劉 昌 李 俊 王 芳 鍾 瑞  
 許 峰 黃 淳 徐 敏 蘇 如