

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：40301臺中市西區民權路99號

承辦人：余俊璟

電話：04-22170559

傳真：04-22203085

電子信箱：h5136@tccg.gov.tw

408

臺中市南屯區五權西路2段666號6樓之1

受文者：永春自辦市地重劃區籌備會代表人黃 清

發文日期：中華民國96年1月5日

發文字號：府地劃字第0960002865號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴會申請核定本市整體開發區第三單元永春自辦事地重劃區重劃計畫書一案，同意辦理，並請依說明二、三辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴會95年12月6日永字第09501201號暨95年12月25日永字第09501205號函。
- 二、貴會既依本府93年6月15日府工都字第0930091958號函公告之本市整體開發區發展優先次序原則第一項規定：優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，經各開發單元範圍內私有土地所有權人1/2以上，及其所有土地面積超過範圍內私有土地總面積1/2之同意，向本府申請代擬細部計畫，並於95年9月18日以府都計字第0950186311號公告實施，及平均地權條例第五十八條規定，取得該單元內私有土地所有權人半數以上及其所有面積半數以上之同意，准予辦理重劃，範圍內尚有部份土地所有權人未同意重劃，請繼續徵求其同意。
- 三、有關重劃區內相關工程規劃，請依「台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，灌溉大排應向台中農田水利會申辦，重劃



區施工前、中、後應保持週邊排水系統順暢，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之交通工程設施。並參照本府營繕工程造價編列工程預算書圖後送本府審核。

正本：永春自辦市地重劃區籌備會代表人黃 清

副本：臺中市政府都市發展局都市計畫課、臺中市政府建設局養護課、臺中市政府建設局管線課、臺中市政府建設局景觀工程課、臺中市政府建設局土木工程課、臺中市政府建設局下水道課、臺中市政府交通局交通規劃課、臺中市政府地政局

市長胡志強

臺中市

永春自辦市地重劃區重劃計畫書

【本計畫書奉 臺中市政府 96 年 1 月 5 日府地劃字第 0960002865 號函核定】

永春自辦市地重劃籌備會 製
中華民國九十五年十二月六日

臺中市永春自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍：

本重劃區屬臺中市整體開發區第三單元，範圍座落於臺中市南屯區永定段、新生段、三塊厝段部分土地，面積約 53.7908 公頃。其四至如下：

東至：以文中（46）東側界線以東 5 公尺、住宅區東側界線以東 15 公尺及排水道用地西側界線為界。

西至：以 25 公尺之 31 號及 20 公尺之 100 號計畫道路中心線為界。

南至：以 25 公尺之 23 號計畫道路永春東路道路中心線為界。

北至：以 15 公尺之 116 號及 20 公尺之 109 號計畫道路中心線為界。

貳、法律依據：

一、依據「平均地權條例」第五十八條暨「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」辦理。

二、都市計畫細部計畫業經臺中市政府 95 年 9 月 18 日府都計字 0950186311 號公告發布，已完成法定程序。

三、本重劃區範圍業經臺中市政府 95 年 11 月 21 日府地劃字第 0950245619 號函核定。

參、辦理重劃原因及預期效益：

臺中市政府於民國 93 年 6 月 15 日發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫第三次通盤檢討」，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區；同時導入開發許可機制，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃。本重劃區屬於後期發展地區，長期無法建築，使得現況呈現農業使用，並間雜部分零星工廠及農舍住宅，與整體都市景觀風貌極不協調。且區內地籍凌亂，地形畸零不整。為加速都市健全發展及促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人權益，爰依規定辦理重劃，預期效益如下：

一、促進都市健全發展，提昇居民生活品質：本重劃區依臺中市都市計畫主要計畫予以整體開發，土地經交換分合，並完成區內各項公共設施，諸如：道路、公園、廣場、停車場、國民小學、國

民中學等，皆有助於生活品質提昇及都市發展。

二、無償取得公共設施用地，節省政府財政支出：本重劃區辦理完竣後，政府可無償取得公共設施用地約 23.9170 公頃，有效減輕政府財政負擔。

三、健全地籍管理，有利建築使用：利用重劃手段將原有畸零不整土地，重新規劃為形狀方整且面臨道路，並立可建築使用，提高土地利用價值，解決建地不足情形。

四、土地增值並享減稅利益：重劃完成後，區內公共設施完備，且土地方整，臨路便利，地價勢必大幅增漲，土地所有權人獲得增值實益；同時可享減輕土地增值稅、減免地價稅、及免收地籍整理規費和換發權利書狀費用等優惠。

肆、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數：

項 目	土地所有權人數	面積（公頃）
公 有	2	7.7150
私 有	838	46.0758
總 計	840	53.7908

註：本表所列公、私有土地係依臺中市中興地政事務所 95 年 10 月 20 日土地登記簿所載資料。

伍、土地所有權人申請（同意）重劃情形：

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總 人 數	申 請 (同意) 人 數		未申請 (同意) 人 數		總面 積 (公 頃)	同意面積 (公頃)		未同意面積 (公頃)	
	人 數	%	人 數	%		面積	%	面積	%
728	425	58.38	303	41.62	46.03	26.38	57.31	19.65	42.69
公有土地面積：7.7150 公頃					可抵充之公地面積：約 5.6146 公頃				

陸、重劃區內抵充地：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地，面積約 5.6146 公頃，依平均地權條例第六十條及其施行細則第八十二條第一、二款規定抵充為區內共同負擔之公共設施用地。

柒、預估公共設施用地負擔：

一、共同負擔之公共設施用地項目及面積：

項 目		面積(公頃)	備註
公園兼兒童遊樂場用地	公兼兒 15	1.0728	面積以實地分割測量為準。
	(細)公兼兒 1	0.2260	
	(細)公兼兒 2	0.2194	
	(細)公兼兒 3	0.2299	
	小 計	1.7481	
廣場兼停車場用地(廣兼停 112)		1.4723	
文中用地(文中 46)		5.4499	
文小用地(文小 70)		2.3963	
道路用地		12.8504	
合 計		23.9170	

二、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－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積＝土地所有權人負擔公共設施用地面積。

$$23.9170 - 5.6146 = 18.3024 \text{ (公頃)}$$

三、公共設施用地平均負擔比率：

(公共設施用地負擔總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積) / (重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積) × 100%

$$(23.9170 - 5.6146) / (53.7908 - 5.6146) \times 100\% = 37.99$$

捌、預估費用負擔：

一、費用負擔總額概估：

項 目		金 額(萬元)	備 註
工 程 費 用	整地工程	6,724	本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	7,800	
	共同管道工程	4,034	
	排水整治工程	11,834	
	污水下水道工程	17,750	
	公共照明工程	1,076	
	管道及管線配合款	16,000	電信、電力、天然氣及自來水等
	雜項工程	12,782	含交通、綠美化及其他施工費用
	小 計	78,000	
重 劃 費 用	地上物拆遷 補 償 費	74,831	本項費用將依台中市公共建築改良物拆遷補償自治條例辦理查估補償。
	重劃作業費	6,550	作業明細概估表(如附件一)
	小 計	81,381	
貸款利息		17,754	按五大行庫基本放款年 利率 4.089%計算如左 列數。
合 計		177,135	

註:本計畫書開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

二、預估費用負擔比率：

$(\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}) / \text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地
面積}) \times 100\%$

$(177,135 \text{ 萬元}) / \text{【 } 30615 \text{ 萬元} / \text{公頃} \times (53.7908 \text{ 公頃} - 5.6146 \text{ 公頃}) \text{】} \times 100\% = 12.01$

玖、土地所有權人平均重劃平均負擔比率概計：

土地所有權人平均重劃平均負擔比率 = 公共設施用地負擔比率
(37.99%) + 費用平均負擔比率 (12.01%) = 50.00% (實際重劃總平均負擔比例應依市地重劃實際執行狀況為準)

拾、重劃區內既成合法社區負擔減輕之原則：

本重劃區內依都市計畫細部計畫列為既成合法社區者，有五權西路北側、永春東路北側及永春路南側等三個既成社區。重劃減輕負擔原則，俟重劃會成立後，由會員大會或理事會決議辦理之。

拾壹、財務計畫：

一、資金需求總額 (總費用)：計約新台幣 177,135 萬元。

二、財源籌措方式：擬由理事會向銀行貸款或委由開發機構籌措支應。

三、償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款及繳納差額地價償還。

拾貳、預定重劃工作進度表：(如附件二)

拾參、臺中市永春自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖。

【附件一】

台中市永春自辦市地重劃
作業費明細概估表

項 目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、委外費用					
(一) 擬定細部計畫作業費用	公頃	54	18,000	972,000	
(二) 辦理市地重劃作業費用					
1. 申請核定重劃範圍	公頃	54	70,000	3,780,000	
2. 研擬重劃計畫書	公頃	54	70,000	3,780,000	
3. 地上物拆遷補償及地價查估	公頃	54	180,000	9,720,000	
4. 工程規劃設計	公頃	54	176,000	9,504,000	
5. 分配設計及計算負擔	公頃	54	195,000	10,530,000	
6. 地籍整理及地價換算	公頃	54	147,000	7,938,000	
7. 交接清償及費用證明核發	公頃	54	100,000	5,400,000	
8. 財務結算及製作重劃報告書	公頃	54	50,000	2,700,000	
小 計				54,324,000	
二、測量費用					
(一) 邊界分割	筆	80	400	32,000	
(二) 範圍鑑界	筆	100	2,000	200,000	
(三) 重劃後確定測量	區	1	580,000	580,000	
(四) 重劃後各宗地測量	筆	700	2,000	1,400,000	
(五) 界樁埋設	筆	700	1,600	1,120,000	
(六) 重劃前後中心樁測釘	區	1	224,000	224,000	
(七) 界樁測釘	支	1,100	3,000	3,300,000	
(八) 各街廓及況委外測量	公頃	54	80,000	4,320,000	
小 計				11,176,000	
合 計				65,500,000	

【附件二】

臺中市永春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、核定重劃地區及徵求同意	自 93 年 09 月至 95 年 12 月
二、研訂市地重劃計畫書報核	自 95 年 11 月至 95 年 12 月
三、公告重劃計畫書	自 95 年 12 月至 96 年 01 月
四、舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自 93 年 10 月至 95 年 12 月
五、籌編經費	自 95 年 11 月至 95 年 12 月
六、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 96 年 03 月至 97 年 09 月
七、現況調查及測量	自 95 年 01 月至 97 年 12 月
八、工程規劃設計	自 96 年 01 月至 96 年 04 月
九、查估及評定重劃前後地價	自 96 年 06 月至 97 年 06 月
十、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 95 年 10 月至 96 年 08 月
十一、工程施工	自 96 年 09 月至 98 年 08 月
十二、土地分配設計及計算負擔	自 96 年 01 月至 97 年 10 月
十三、分配草案說明會	自 97 年 06 月至 97 年 12 月
十四、分配結果公告及異議處理	自 97 年 06 月至 97 年 12 月
十五、地籍整理及權利變更登記	自 98 年 01 月至 98 年 07 月
十六、交接及清償	自 98 年 07 月至 98 年 10 月
十七、財務結算	自 98 年 10 月至 98 年 10 月
十八、成果報告	自 98 年 10 月至 98 年 10 月
備 註	本表工作項目及預定進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整。

臺中市永春自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

S:1/2800

