

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：郭本源

電話：04-22170561

傳真：04-22203085

電子信箱：h5228@tccg.gov.tw

404
台中市北區

受文者：臺中市安和自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國97年1月28日

發文字號：府地劃字第0970008753號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴會申請核定本市整體開發區第1單元安和自辦市地重劃計畫書一案，同意辦理，並請依說明二、三辦理，請查照。

說明：

- 一、復 貴會96年12月14日惠字籌字第0940330號函。
- 二、貴會依本府93年6月15日府工都0930091958號函公告之本市整體開發區發展優先次序原則規定：優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，經各該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，向本府申請擬訂細部計畫，該細部計畫案已於96年11月22日以府都計字第0960265399號函公告實施，貴會依平均地權條例第58條之規定已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，惟範圍內尚有部分土地所有權人未同意重劃，請繼續徵求其同意，以利重劃進行。於辦理重劃計畫書公告時，應以書面雙掛號函寄每一土地所有權人或由專人送達簽收。
- 三、重劃工程設計請參考本府相關區域範例並應與現有道路銜接平順、排水系統、灌溉水路等應保持暢通、單價請依據本府單價填列；下水道系統設計，請參考下水道法及營建署（污水下水道設計指南）及本市污水下水道系統及高程辦理；如

印

有規劃設計行道樹，建請採本府核定之25種行道樹優先選擇，並建議預留寬頻管線之建置；路燈確實遵照「路燈設計規範」辦理設計施工；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，另有關交通工程設施之圖說，請送本府交通處審查後，始得施工，並參照本府營繕工程造價編列工程預算書圖後送本府相關單位審核

正本：臺中市安和自辦市地重劃區籌備會

副本：臺中市政府都市發展處、臺中市政府都市發展處都市計畫科、臺中市政府建設處、臺中市政府建設處養護科、臺中市政府建設處管線科、臺中市政府建設處景觀工程科、臺中市政府建設處土木工程科、臺中市政府建設處下水道科、臺中市政府交通處、臺中市政府交通處交通工程科、臺中市政府地政處

市長胡志強

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號6樓

404
台中市北區

承辦人：廖英志
電子信箱：hl150@taichung.gov.tw

受文者：臺中市安和自辦市地重劃區重劃會〈通訊處〉

發文日期：中華民國101年4月23日

發文字號：府授地劃一字第1010066129號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府97年1月28日府地劃字第0970008753號函主旨「...
重劃計畫書一案，『同意辦理』...。」，應更正為「重劃
計畫書一案，『同意核定』...。」，請查照。

正本：臺中市安和自辦市地重劃區重劃會〈通訊處〉、臺中市安和自辦市地重劃區重劃會

副本：臺中市政府地政局

市長胡志強

本案依分層負責規定授權主管局長決行

台中市

安和自辦市地重劃區重劃計畫書

台中市安和自辦市地重劃區



編製

中華民國 96 年 12 月

台中市安和自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍：

本細部計畫區位於台中市西側，範圍東以筏子溪為界，西沿安和路、台中港路接西屯區福安里，北迄安和路與西屯路交叉口以北約 170 公尺處，南與台中市南屯區相望(不包含計畫區南側之三級古蹟張家祖廟座落之保存區範圍)。行政里包括永安里、福安里、福和里及協和里，計畫面積約為 56 公頃。

其範圍包括永安段、信安段、順安段及協仁段之部份土地，其四至分別如下：

東：整體開發地區主要計畫邊界(不含高速鐵路用地)。

西：安和路東側 2.5 米納入重劃區及中港路以南、安和路以西至舊市區已開發範圍為界。

南：至朝馬路 20 米為界。

北：以文中 42 用地以北排水道用地北側為界。

貳、法律依據：

- 一、依平均地權條例第 58 條第 2 項規定辦理。
- 二、本重劃區實施範圍業經台中市政府 93 年 12 月 9 日府地劃字第 0930204462 號函核准重劃範圍。
- 三、都市計畫細部計畫已依法完成擬定變更程序，符合市地重劃實施辦法第 9 條規定，其核准日期及文號為 96 年 11 月 22 日府都計字第 0960265399 號函。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、重劃原因：

- 1、依 93 年 6 月 15 日府工都字第 0930091958 號發布實施之「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)」案，為促進土地有效利用，修正原附帶條件，將後期發展區變更為整體開發地區，並導入開發許可機制；解除後期發展區開發限制後之整體開發地區，應依本計畫整體開發地區優先次序原則，次第擬定細部計畫，以市地重劃方式整體開發。
- 2、本重劃區位居台中市主要聯外道路系統附近，屬台中市重要入口意象地區，長期以來的限制使用，致使大部分

地區之發展現況仍以農業使用為主，間雜部分零星工廠及農舍類住宅使用，不僅影響該地區民眾之權益，亦造成都市景觀風貌極不協調，因此台中市政府遂於民國 93 年發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，並於主要計畫發布實施後，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，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動發展，並維護土地所有權人之權益。

- 3、因中部科學園區之設立，大量引進外來人口使本區亟待進行重劃開發，使本重劃區成為西屯地區發展中心。
- 4、地籍凌亂，無法充分有效建築使用，故辦理市地重劃，以提高土地利用價值。

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、重劃後提供可建築土地約 31 公頃。預計容納人口約 7500 人（密度 258 人/公頃）。
- 4、政府可無償取得公共設施用地既有道路等面積 24.57 公頃，節省政府徵購土地費用約 24 億元，地上物拆遷補償費約 6.7 億元、及開闢工程費用約 13 億元，合計為政府節省支出之費用高達新台幣 43.7 億元，共提供可建築用地面積約 31 公頃。

肆、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數：

一、公、私有土地面積及人數：

項 目	土地所有權人人數	面 積 (公頃)	備 註
公 有	2 人	4.520226 公頃	
私 有	918 人	51.472054 公頃	
未登錄土地		0 公頃	
總 計	920 人	55.992280 公頃	

- 備註：1. 本表所列公、私有土地係依台中市中興地政事務所 96.11.27 土地登記簿所載資料，實際面積應以地政事務所邊界測量分割後面積為準。
2. 依 95.6.22 新修正之獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定不計入同意及不同意人數為 315 人，面積為 227.31 m²。

二、土地所有權人申請辦理重劃情形：

私有土地所有權人人數					私有土地面積（公頃）				
總人數	申請人數		未申請人數		總面積（公頃）	申請面積（公頃）		未申請面積（公頃）	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
603	394	65.34	209	34.66	51.449323	38.715998	75.25	12.733325	24.75
公有土地面積：4.520226 公頃					可抵充之公地面積約：2.190370 公頃				

伍、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積共計 2.190370 公頃，依平均地權條例第六十條規定抵充為區內共同負擔之公共設施用地。

陸、土地總面積：指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。（實際面積應以邊界測量分割後面積為準）

柒、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：

國民中學：約 2.3995 公頃

國民小學：約 2.2400 公頃

廣場兼停車場：約 1.0821 公頃

公園：約 6.8499 公頃

排水道用地：約 0.2953 公頃

道路：約 11.7041 公頃

以上公共設施用地面積，合計約 24.5709 公頃。

二、公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率＝

$\frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積} - \text{已徵收道路}}$

$\frac{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積} - \text{已徵收道路}}$

註：已徵收道路係指福科路、安和路及朝馬路等公有土地

$$40.21\% = (24.5709 - 2.190370 - 1.253293) / (55.99228 - 2.190370 - 1.253293)$$

捌、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)	備 註	
工 程 費 用	整地工程	235,650,000	一、本區地形高程落差高達10米。 二、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	196,800,000	
	共同管道工程	35,000,000	
	排水整治工程	70,000,000	
	污水下水道工程	31,000,000	
	路燈工程	15,000,000	
	公園開發工程	49,000,000	植栽、綠美化等工程
	管道及管線配合款	193,200,000	一、含電信、電力、自來水及天然氣等。 二、實際費用以各該事業機構通知繳費為準。
	小 計	825,650,000	
地上物拆遷補償費	537,600,000	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	72,800,000	如附件一	
貸款利息	185,250,450	依五大行庫平均年利率4.3%計，期限三年	
合 計	1,621,300,450		

二、預估費用負擔比率：

費用負擔比率＝

$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}$

$\frac{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積} - \text{已徵收土地})}{825,650,000 + 610,400,000 + 185,250,450}$

$$9.79\% = \frac{825,650,000 + 610,400,000 + 185,250,450}{31,500 \times (55992.80 - 21903.70 - 12532.93)}$$

$$31,500 \times (55992.80 - 21903.70 - 12532.93)$$

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

土地所有權人平均重劃負擔比率=公共設施用地負擔比率+費用負擔比率

$$50 \% = 40.21 \% + 9.79 \%$$

註：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：土地負擔減輕原則，俟實際情形提交本區會員大會審議決定。

拾壹、財務計劃：

一、資金需求總額：1,621,300,450 元。

二、貸款計畫：前項所需費用授權由理事會負責向銀行或會員籌措所須資金。

三、清償計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

拾貳、預定重劃工作進度表：(如附件二)

自民國 96 年 12 月 01 日至民國 99 年 11 月 30 日。

拾參、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

PDF 台中市安和自辦市地重劃區重劃作業費用概估表 【附件一】

項 目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、委外費用					
(一)變更主要計畫費用	公頃	56	\$60,000	\$3,360,000	
(二)擬定細部計畫費用	公頃	56	\$40,000	\$2,240,000	
(三)辦理市地重劃作業費用					
1.申請核定重劃範圍	公頃	56	\$70,000	\$3,920,000	
2.研擬重劃計畫書	公頃	56	\$70,000	\$3,920,000	
3.地上物拆遷補償及地價查估	公頃	56	\$180,000	\$10,080,000	
4.工程規劃設計	公頃	56	\$176,000	\$9,856,000	
5.分配設計及計算負擔	公頃	56	\$195,000	\$10,920,000	
6.地籍整理及地價換算	公頃	56	\$147,000	\$8,232,000	
7.交接清償及費用證明核發	公頃	56	\$100,000	\$5,600,000	
8.財務結算及製作重劃報告書	公頃	56	\$50,000	\$2,800,000	
小 計				\$60,928,000	
二、測量費用					
(一)邊界分割	筆	85	\$400	\$34,000	
(二)範圍鑑界	筆	150	\$2,000	\$300,000	
(三)重劃後確定測量	區	1	\$600,000	\$600,000	
(四)重劃後各宗地測量	筆	730	\$2,000	\$1,460,000	
(五)界樁埋設	筆	730	\$1,600	\$1,168,000	
(六)重劃前後中心樁測定	區	1	\$230,000	\$230,000	
(七)界樁測定	支	1200	\$3,000	\$3,600,000	
(八)各街廓及現況委外測量	公頃	56	\$80,000	\$4,480,000	
小 計				\$11,872,000	
合 計				\$72,800,000	

PDF Eraser
 台中市安和自辦市地重劃工作預定進度表

【附件二】

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度 表
一、重劃計畫書送審	自民國 96 年 12 月至 96 年 12 月
二、重劃計畫書公告	自民國 97 年 02 月至 97 年 02 月
三、異議處理	自民國 97 年 02 月至 97 年 03 月
四、成立重劃會	自民國 97 年 03 月至 97 年 04 月
五、都市計畫樁位訂樁、現況地形、高程	自民國 97 年 05 月至 97 年 06 月
六、都市計畫樁位核定	自民國 97 年 07 月至 97 年 08 月
七、都市計畫樁位公告	自民國 97 年 08 月至 97 年 08 月
八、邊界分割及鑑界	自民國 97 年 08 月至 97 年 08 月
九、申請地價稅減免及辦理禁限建	自民國 97 年 09 月至 97 年 09 月
十、重劃工程規劃設計	自民國 97 年 07 月至 97 年 09 月
十一、重劃工程預算書送審及核定	自民國 97 年 10 月至 97 年 11 月
十二、重劃前後地價評定	自民國 97 年 11 月至 97 年 12 月
十三、補償費公告	自民國 97 年 11 月至 97 年 11 月
十四、補償費發放、提存及申請代遷	自民國 97 年 12 月至 98 年 02 月
十五、負擔總計表送核	自民國 98 年 01 月至 98 年 01 月
十六、重劃工程施工	自民國 98 年 03 月至 99 年 02 月
十七、土地分配作業	自民國 98 年 02 月至 98 年 03 月
十八、土地分配送審	自民國 98 年 03 月至 98 年 05 月
十九、土地分配公告	自民國 98 年 06 月至 98 年 06 月
二十、土地分配異議處理	自民國 98 年 07 月至 99 年 02 月
廿一、召開他項權利及 375 租約協調會	自民國 98 年 07 月至 98 年 09 月
廿二、埋設界樁	自民國 98 年 11 月至 99 年 03 月
廿三、分配成果送檢測登記	自民國 99 年 03 月至 99 年 06 月
廿四、送竣工圖	自民國 99 年 03 月至 99 年 03 月
廿五、工程驗收接管	自民國 99 年 04 月至 99 年 05 月

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度 表
廿六、抵費地標售及送登記	自民國 99 年 07 月至 99 年 08 月
廿七、差額地價清償	自民國 99 年 07 月至 99 年 08 月
廿八、摺發重劃費用總證明	自民國 99 年 09 月至 99 年 10 月
廿九、土地交接	自民國 99 年 08 月至 99 年 10 月
三十、撰寫重劃報告書、財務結算及報請解散	自民國 99 年 10 月至 99 年 11 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。	