

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

403
台中市西區大業北路27號1樓

地址：40301臺中市西區民權路99號
承辦人：廖英志
電話：22170658

受文者：臺中市南屯區建功自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國100年3月23日

發文字號：府授地劃一字第1000040469號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴會申請核定本市南屯區建功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99年11月10日建功自籌字第021號函。
- 二、貴會依平均地權條例第58條之規定已取得重劃範圍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：臺中市南屯區建功自辦市地重劃區籌備會

副本：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、臺中市政府地政局

強志胡報



台中市南屯區建功自辦市地重劃區
重劃計畫書

台中市南屯區建功自辦市地重劃區籌備會



台中市南屯區建功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) 本自辦市地重劃區土地座落於台中市南屯區內，範圍包括春安段之部份土地，其範圍係以本都市計畫規定應辦理市地重劃之範圍為重劃範圍，其四至範圍如下：

東至：綠 36 東側為界。

西至：建功路 107 巷(10m-339)暨春安段 588 等地號為界。

南至：以春安段 904 等地號為界。

北至：建功路(細 15m-3)暨春安段 590 等地號為界。

(二) 重劃區總面積約 10.253200 公頃。

二、本重劃區名稱：台中市南屯區建功自辦市地重劃區。

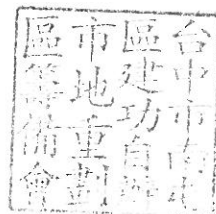
貳、法令依據

- 一、平均地權條例第 58 條暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定辦理。
- 二、本重劃區範圍業經台中市政府 98 年 05 月 11 日府地劃字第 0980100339 號函核定。
- 三、本重劃區細部計畫案屬於台中市政府 97 年 01 月 08 日府都計字第 0970002469 號函公告實施『變更台中市都市計畫(已騰空眷村土地變更)細部計畫案』及台中市政府 99 年 05 月 19 日府都計字第 0990122095 號函公告發布實施『變更台中市都市計畫(文山及春社里地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案』。

參、辦理重劃原因及預期效果：

一、辦理重劃原因：

本重劃區係都市計畫規定以市地重劃方式開發並取得公共設施用地之地區；為促進本地區早日開發，提高土地利用價值，遂由重劃區內土地所有權人發起自辦市地重劃，期能縮短本地區開發年期。未來本區完成重劃後將可促進土地開發利用價值，達到建設公共設施、地籍整理、美化市容、增加稅收之目的。



二、預期效益

1. 本重劃區完成後預計可提供建築用地面積約 6.021200 公頃。
2. 無償提供區內都市計畫所劃設之文小、兒童遊樂場、公園、綠地、廣場兼停車場及道路等公共設施用地，面積合計約 4.232000 公頃。節省政府用地徵購經費約 13 億 6,270 萬 4,000 元及工程建設總經費約 3 億 5,411 萬元，計節省約 17 億 1,681 萬 4,000 元。
3. 釐整並消除畸零不整地籍，使其立即可供建築使用。
4. 加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地合理有效使用。
5. 響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。

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	9.295674	台中市(管理機關:台中市政府) 中華民國(管理機關:台中市政府、國防部總政治作戰局)
私 有	27	0.956039	符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定
	108	0.001487	未符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定
合 計	137	10.253200	

備註：

- 二、表列公私有面積係依土地登記簿所載摘錄統計，實際參加重劃面積應以實際分割測量面積為準。
- 三、本重劃區籌備會經台中市政府 97 年 12 月 29 日府地劃字第 0970316822 號函同意辦理，於前揭日期核准後取得者，除繼承取得者外，其持有土地面積未達本重劃區最小建築基地面積二分之一者，不計入同意及不同意的人數、面積比例。



四、 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					私有土地面積				
總數	申請(同意)情形		未申請(同意)情形		總面積 (公頃)	申請(同意)面積(公頃)		未申請(同意)面積(公頃)	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
27	17	62.96%	10	37.04%	0.956039	0.504866	52.81%	0.451173	47.19%
公有土地面積：9.295674 公頃					依法可抵充公有土地面積約0.741237 公頃				

備註：區內土地所有權人於本重劃區籌備會經台中市政府 97 年 12 月 29 日府地劃字第 0970316822 號函核准成立後取得者，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，依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、面積比例。至本重劃區最小建築基地面積之二分之一依臺中市畸零地使用規則為 18.00 平方公尺，經統計不計入同意及不同意人數計 108 人，面積計 0.001487 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土地面積約 0.741237 公頃，依平均地權條例第 60 條暨其施行細則第 82 條規定抵充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
公園用地	0.219600	本表公共設施用地實際面積，以依法釘樁、分割、登記之面積為準。
兒童遊樂場用地	0.366000	
綠地用地	0.081900	
廣場兼停車場用地	0.684200	
文小用地	0.641800	
道路用地	2.238500	
合 計	4.232000	

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

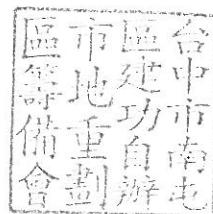
共同負擔之公共設施面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積＝土地所有權人負擔公共設施用地面積

4.232000 公頃 - 0.741237 公頃 = 3.490763 公頃

三、公共設施用地平均負擔比例：

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

$$36.70\% = \frac{4.232000 - 0.741237}{10.253200 - 0.741237} \times 100\%$$



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	1. 整地工程	25,633,000	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台中市政府各該公共設施主管機關核定金額為準。
	2. 道路工程及路燈工程	35,886,200	
	5. 污水下水道工程	30,759,600	
	3. 排水工程	35,886,200	
	4. 雜項及其他工程(含交通、綠美化公園、廣場兼停車場用地、綠地等公共設施建設費)。	37,936,840	
	5. 工程管理費約(含規劃設計費、空污費及監造費)	14,500,000	
	6. 自辦市地重劃地區管理維護基金	9,030,092	
	小計	225,518,132	
重劃費用	地上物拆遷補償費	90,243,600	本項費用依照市府所定拆遷補償相關規定查定，並送主管機關核備之金額為準。
	重劃作業費	11,901,530	
	小計	102,145,130	
貸款利息		26,442,425	依五大央行基準利率，以年息 2.69% 計算，期限 3 年。
合計		354,105,687	

(二) 預估費用負擔比率

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

$$13.30\% = \frac{225,518,132 + 102,145,130 + 26,442,425}{28,000 \text{ 元/m}^2 \times (102,532.00 - 7,412.37)} \times 100\%$$



捌、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

一、共同負擔之公共設施用地負擔比率：36.70%

二、重劃費用負擔比率：13.30%。

三、合計平均重劃負擔比率：50.00%。

玖、重劃內原有合法建物或既成社區受益程度較低者其重劃土地負擔減輕原則：無。

拾、財務計劃：

一、資金需求總額約新台幣 354,105,687 元。

二、貸款計畫：前款所需費用擬由理事會負責籌措支應。

三、償還計畫：由土地所有權人以區內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：

本重劃區預定工作期間為 3 年，預計從民國 98 年 05 月至民國 101 年 04 月止（詳附件二）。

拾貳、重劃區範圍都市計劃地籍套繪圖、重劃區範圍圖。（詳附件三）

拾參、附件：

一、重劃作業費用明細概估表。

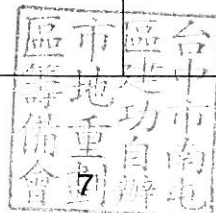
二、重劃區預定工作進度表。

三、重劃區範圍都市計劃地籍套繪圖、重劃區範圍圖。



附件一、台中市南屯區建功自辦市地重劃區重劃作業費用明細概估表

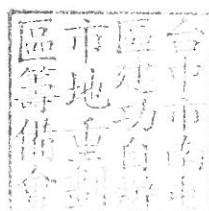
項目	單位	數量	單價	總價	備註
一、作業費用					
1.申請核定重劃範圍	公頃	10.2532	75,000	768,990	
2.研擬重劃計畫書	公頃	10.2532	75,000	768,990	
3.委託不動產估價師查估地上物拆遷補償及地價查估	公頃	10.2532	240,000	2,460,768	
4.分配設計及計算負擔	公頃	10.2532	200,000	2,050,640	
5.地籍整理及地價換算	公頃	10.2532	150,000	1,537,980	
6.交接清償及費用證明核發	公頃	10.2532	100,000	1,025,320	
7.財務結算及製作重劃報告書	公頃	10.2532	100,000	1,025,320	
小計				9,638,008	
二、測量費用					
1.範圍鑑界	筆	6.00	2,000	12,000	土地鑑界規費每筆4000元，減半收取
2.重劃後確定測量	區	1.00	900,000	900,000	
3.重劃後各宗地測量	筆	50.00	2,000	100,000	土地測量規費每筆4000元，減半收取
4.各宗地界樁埋設	筆	50.00	1,600	80,000	土地界樁費每筆600元，埋設工資1000元
5.中心樁、界樁測釘及復樁	支	100.00	3,000	300,000	
6.各街廓及現況委外測量	公頃	10.2532	85,000	871,522	
小計				2,263,522	
總計				11,901,530	



附件二、台中市南屯區建功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 97 年 12 月 至 97 年 12 月
二、範圍申請核定	自 98 年 05 月 至 98 年 05 月
三、徵求同意	自 98 年 05 月 至 100 年 01 月
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 99 年 09 月 至 100 年 01 月
五、公告重劃計畫書	自 100 年 02 月 至 100 年 03 月
六、研擬重劃會章程草案	自 100 年 02 月 至 100 年 03 月
七、成立重劃會	自 100 年 03 月 至 100 年 03 月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 100 年 04 月 至 101 年 05 月
九、現況調查及測量	自 99 年 04 月 至 100 年 01 月
十、工程規劃設計	自 100 年 03 月 至 100 年 04 月
十一、查估重劃前後地價	自 100 年 04 月 至 100 年 05 月
十二、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 100 年 04 月 至 100 年 05 月
十三、土地分配設計及計算負擔	自 100 年 06 月 至 100 年 07 月
十四、分配結果公告及異議處理	自 100 年 07 月 至 100 年 08 月
十五、申請地籍整理及土地登記	自 100 年 08 月 至 100 年 10 月
十六、土地交接及清償	自 100 年 10 月 至 100 年 11 月
十七、申請核發重劃費用負擔證明書	自 100 年 12 月 至 101 年 01 月
十八、財物結算	自 101 年 02 月 至 101 年 03 月
十九、重劃會解散	自 101 年 04 月 至 101 年 04 月

註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃實際狀況自行調整研訂。



台中市南屯區建功里地籍圖重劃範圍圖



圖例
春安段
重劃範圍
地號

台中市南屯區
建功里
土地重劃
區籌備會