

副本

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

承辦人：方瑞榕

電話：04-22170689

傳真：04-22203085

電子信箱：f67215@taichung.gov.tw

40343

臺中市西區三民路1段158號6樓

受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國102年8月13日

發文字號：府授地劃一字第1020145353號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四

主旨：貴會申請修正「臺中市新八自辦市地重劃區重劃計畫書圖」（單元四）一案，准予核定，並請依說明事項辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴會102年5月27日惠新字第1020161號函及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26條規定辦理暨本府102年1月30日府授地劃一字第1020019116號函續辦。
- 二、貴會辦理重劃計畫書圖公告作業，應以修正後內容為準，至於重劃計畫書圖內容所載重劃工程相關費用及地上物拆遷補償費均屬概估、重劃計畫書圖公告送達方式、會員大會召開期限、理監事之選任、管理維護基金繳納、工程規劃相關事宜及地籍測量實施計畫之辦理，請依本府102年1月30日府授地劃一字第1020019116號函辦理。
- 三、本區公共設施文高19用地非屬平均地權條例第60條所列之共同負擔項目，除以區內公有土地優先指配外，由抵費地指配。該指配於文高19用地之抵費地應於開發完成後仍依本府102年1月30日府授地劃一字第1020019116號函登記為市有、管理機關臺中市政府教育局。另請將本區文高19用地重劃後登記情形函知區內土地所有權人，以利周知。
- 四、檢還「臺中市新八自辦市地重劃區重劃計畫書」（編製日期：

102年5月) 正本1份。

五、貴會如有不服，得自本處分送達翌日起30日內，繕具訴願書
向內政部訴願審議委員會或原處分機關提出訴願。

正本：臺中市新八自辦市地重劃區籌備會

副本：臺中市南屯區公所、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、臺中市政府水利局、臺中市政府教育局、臺中市政府地政局

張胡志強 出國
副市長蔡炳坤代行

副本

發文方式：紙本遞送

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

40343

臺中市西區三民路1段158號6樓

承辦人：方瑞榕

電話：04-22170689

傳真：04-22203085

受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國102年1月30日

發文字號：府授地劃一字第1020019116號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳說明八

主旨：貴會申請核定「臺中市新八自辦市地重劃區重劃計畫書」一案，准予核定，並請依說明事項辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴會101年11月20日惠新字第1010515號函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、3項規定辦理。
- 四、本案依「臺中市自辦市地重劃地區管理維護基金自治條例」第五條規定應由自辦市地重劃會於土地權利變更登記前繳交本府核定重劃工程費百分之五管理維護基金，併此敘明。
- 五、本區公共設施文高19用地面積4.1593公頃，非屬平均地權

條例第60條所列之共同負擔項目，依市地重劃實施辦法第34條規定，除以區內公有土地優先指配外，由抵費地指配之。是以，文高用地除以公有地指配外，指配於文高19用地抵費地應於開發完成後登記為市有、管理機關臺中市政府教育局，以共享開發效益。

- 六、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。
- 七、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。
- 八、檢還「臺中市新八自辦市地重劃區重劃計畫書」正本一份。

正本：臺中市新八自辦市地重劃籌備會

副本：臺中市南屯區公所、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、臺中市政府水利局、臺中市政府地政局

胡志強

臺中市新八自辦市地重劃區重劃計畫書

臺中市新八自辦市地重劃籌備會

製 8.13

中華民國102年5月



臺中市新八自辦市地重劃區重劃計畫書

臺中市新八自辦市地重劃籌備會 製

中華民國 102 年 5 月

臺中市新八自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍：

本重劃區屬整體開發地區第四單元，轄屬臺中市南屯區，座落範圍包括三塊厝段、永定段、鎮安段、豐樂段、鎮南段及南屯段部分土地，面積約 62.7611 公頃。其四至如下：

東至：以 15 M 永春東三路、20M 黎明路一段、20M-100 計畫道路中心線為界。

西至：以益豐路 (25M-31) 計畫道路中心線為界。

南至：以益豐路 (25M-31) 計畫道路中心線為界。

北至：以 30 M 特三號道路、25M 永春東路計畫道路中心線為界。

貳、法律依據：

一、依據「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、本重劃區範圍業經臺中市政府 99 年 1 月 20 日府地劃字第 0990016499 號函核定在案。

三、本重劃區都市計畫細部計畫業經臺中市政府 101 年 3 月 20 日府授都計字第 1010036304 號公告發布實施。

參、辦理重劃原因及預期效益：

臺中市政府 93 年 6 月 15 日發布實施「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）」案，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，優先由土地所有權人依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定彙整開發意願，擬定細部計畫及辦理重劃。又本重劃區長期無法建築，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。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、溝渠、公園、廣場、停車場及綠地等，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 23.83 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，交換分合，使得地形方整，面臨道路，可立即建築使用，提高土地利用價值，解決建地不足情形。

四、創造土地增值，享受減稅利益：重劃完成後，區內公共設施完備，土地利用效率提升，地價勢必大幅增漲，土地所有權人獲得增值實益；同時可享地價稅減免、減徵土地增值稅等優惠。

肆、重劃區內公、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	7.4695
私有	807	55.2916
總計	809	62.7611

註：本表所列公、私有土地面積係依據土地登記簿所載面積摘錄統計。

伍、土地所有權人同意重劃情形：

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	%	人數	%		面積	%	面積	%
	741	400	53.98	341		46.02	55.2089	35.9351	65.09
公有土地面積：7.4695					可抵充之公地面積：5.7979				

註：依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條第 3 項規定標準不計入同意及不同意人數計 66 人，佔總人數 8.18%；面積 0.0827 公頃，佔總面積 0.15%。

陸、重劃區原公有道路、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，面積約
 5.7979 公頃，依平均地權條例第 60 條規定抵充為共同負擔之公共設
 施用地。

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：

項 目		面 積 (公頃)	備 註
道路用地		14.1096	面積以實地 分割測量為 準。
園道用地		1.5209	
公園用地	公 94	3.1243	
	公 95	3.1540	
廣場兼停 車場用地	廣兼停 12	0.9152	
	廣兼停 115	0.7197	
廣場用地	廣 1	0.1425	
	廣 2	0.1429	
合 計		23.8291	

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。
 $23.8291 - 5.7979 = 18.0312$ (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－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未
 登記地面積) / (重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河
 川及未登記地面積) × 100%
 $(23.8291 - 5.7979) / (62.7611 - 5.7979) \times 100\% = 31.65\%$

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	公共設施工程	146,000	一、公共設施工程費用以重劃會報請主管機關核定金額為準。 二、公用管線按各管線事業機構設計費用依平均地權條例施行細則規定分擔之。 三、重劃管理維護基金係依公共設施工程5%計算。	
	公 用 管 線	電力管線工程		8,000
		電信管線工程		3,000
		自來水管線工程		7,000
		天然氣管線工程		8,000
	社區監控及有線電視管道	7,000		
	重劃管理維護基金	7,300		
小 計	186,300			
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	116,900	本項費用將依臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例辦理查估補償。	
	重劃作業費	8,500		
	小 計	125,400		
貸 款 利 息		39,500	按五大行庫平均基準利率 2.89% 計算 5 年如左列數。	
合 計		351,200		

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：

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

$(3,512,000,000 \text{ 元}) / \{33,600 \text{ 元} / \text{m}^2 \times (627611 \text{ m}^2 - 57979 \text{ m}^2)\} \times 100\% = 18.35\%$

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

土地所有權人重劃總平均重劃負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率 31.65%＋費用平均負擔比率 18.35%＝50.00%

拾、重劃內原有合法建物或既成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，有永春路北側、永春東路南側及黎明路西側等三個既成社區，減輕負擔之原則，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、資金需求總額新台幣 3,512,000,000 元正。

二、財源籌措方式：前款所需費用擬由理事會名義向銀行或私人貸款方式籌措。

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償還。

拾貳、預定重劃工作進度表：（如附件一）

本重劃區預定工作期間，自民國 101 年 1 月至民國 106 年 6 月止。

拾參、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。（如附件二）

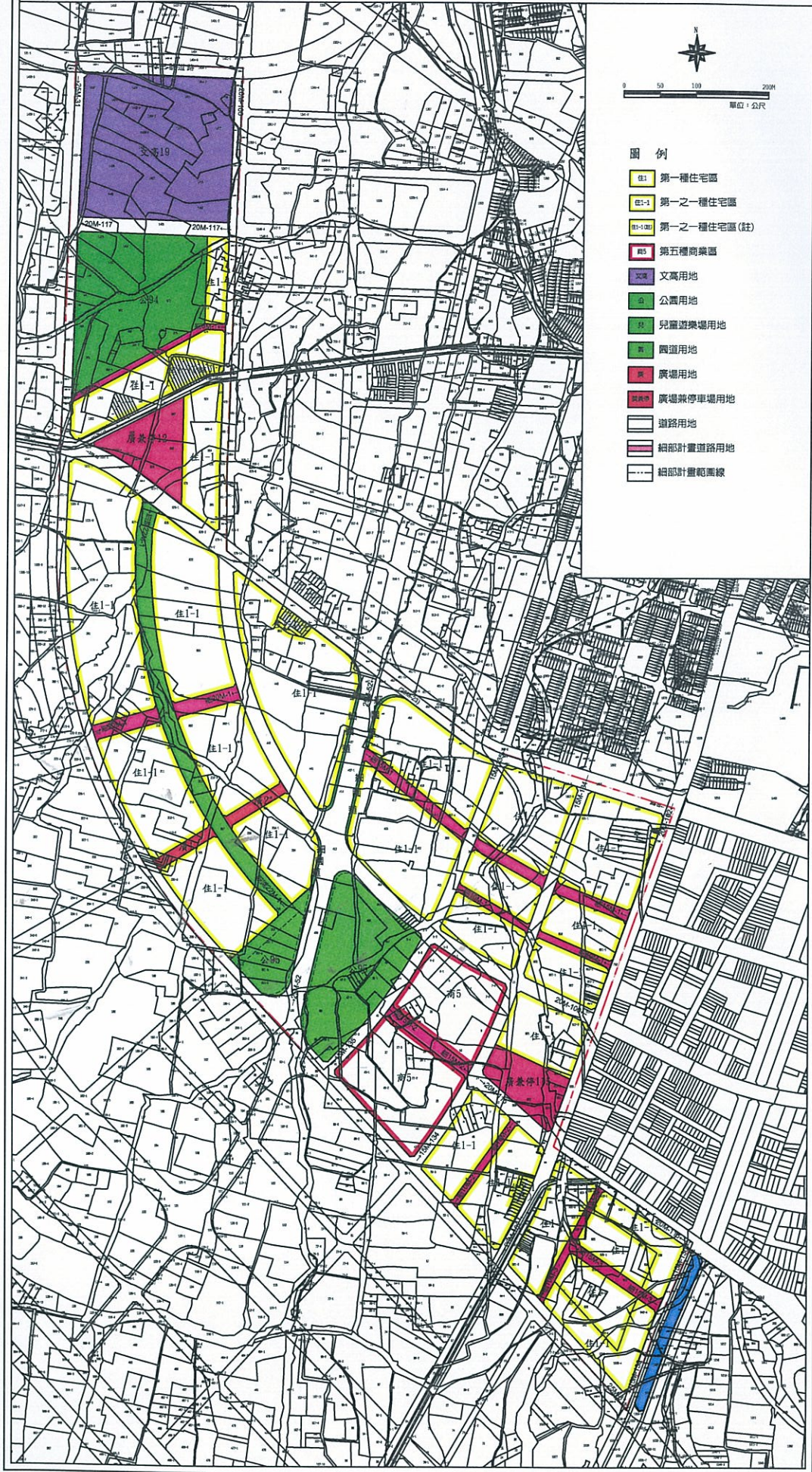
臺中市新八自辦市地重劃區重劃作業費計算表

項 目	單 位	數 量	單 價 (元)	複 價 (元)	備 註
一、委外費用					
1. 擬定細部計畫作業費	區	62.76	80,000	5,020,800	
2. 申請核定重劃範圍	公頃	62.76	10,000	627,600	
3. 研擬重劃計畫書及前後地價	公頃	62.76	120,000	7,531,200	
4. 土地分配	公頃	62.76	200,000	12,552,000	
5. 原地價及申報地價換算	公頃	62.76	100,000	6,276,000	
6. 費用證明之計算及申請	公頃	62.76	60,000	3,765,600	
7. 異議處理及財務結算	公頃	62.76	100,000	6,276,000	
			小 計	42,049,200	
二、測量費用					
1. 邊界分割	筆	200	400	80,000	土地分割規費每筆800元，減半收取。
2. 範圍鑑界	筆	50	2,000	100,000	土地鑑界規費每筆4,000元，減半收取。
3. 重劃後確定測量	區	1	2,000,000	2,000,000	
4. 重劃後各宗地測量	筆	800	400	320,000	土地測量規費每筆800元，減半收取。
5. 各宗地界樁埋設	筆	800	4,000	3,200,000	
6. 中心樁、界樁測釘及復樁	支	1240	2,000	2,480,000	每公頃以20支計算。
7. 各街廓及現況委外測量	公頃	62.76	200,000	12,552,000	
			小 計	20,732,000	
三、人事費用	月	60	180,000	10,800,000	重劃區人事費，每人30,000元，以6人計。
四、管理費用	月	60	80,000	4,800,000	
五、設備費用	式	1	6,618,800	6,618,800	
合 計				85,000,000	

臺中市新八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	自 96 年 5 月至 98 年 10 月
二、申請核定重劃範圍	自 98 年 10 月至 99 年 2 月
三、徵求同意	自 99 年 2 月至 101 年 9 月
四、研訂市地重劃計畫書報核	自 101 年 9 月至 101 年 10 月
五、公告重劃計畫書	自 101 年 10 月至 101 年 11 月
六、成立重劃會	自 101 年 11 月至 102 年 1 月
七、籌編經費	自 101 年 6 月至 102 年 4 月
八、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 103 年 6 月至 104 年 12 月
九、現況調查及測量	自 101 年 10 月至 102 年 6 月
十、工程規劃設計	自 102 年 1 月至 102 年 10 月
十一、查估及評定重劃前後地價	自 102 年 6 月至 102 年 10 月
十二、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 102 年 2 月至 102 年 12 月
十三、工程施工	自 102 年 10 月至 105 年 10 月
十四、土地分配設計及計算負擔	自 103 年 10 月至 104 年 6 月
十五、分配結果公告及異議處理	自 104 年 6 月至 105 年 6 月
十六、申請地籍整理及土地登記	自 105 年 6 月至 105 年 10 月
十七、交接土地及清償	自 105 年 10 月至 105 年 12 月
十八、申請核發重劃費用負擔證明書	自 106 年 1 月至 106 年 2 月
十九、財務結算	自 106 年 2 月至 106 年 4 月
二十、成果報告	自 106 年 4 月至 106 年 6 月
備註：本表工作項目及預定工作進度表時間，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。	

臺中市新八自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖



- 圖例
- 第一種住宅區
 - 第一之一種住宅區
 - 第一之一種住宅區(註)
 - 第五種商業區
 - 文高用地
 - 公園用地
 - 兒童遊樂場用地
 - 園道用地
 - 廣場用地
 - 廣場兼停車場用地
 - 道路用地
 - 細部計畫道路用地
 - 細部計畫範圍線