

## 臺中市政府 函

407  
台中市西屯區台中港路2段60-8號4樓之6

地址：40301臺中市西區民權路99號  
承辦人：蔡雙全  
電話：04-22170560  
傳真：04-22203085  
電子信箱：h5123@tccg.gov.tw

受文者：台中市黎明自辦市地重劃籌備會代表人：廖 權君

發文日期：中華民國97年1月29日  
發文字號：府地劃字第0970014702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單元2台中市黎明自辦市地重劃計畫書一案，同意辦理，並請依說明二、三事項辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴會97年1月9日黎明籌字第0970001號函。
- 二、貴會既依本府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第一項規定：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，向本府申請代擬細部計畫，並於96年11月14日以府都計字第0960260037號函公告實施，及平均地權條例第58條之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，範圍內尚有部分土地所有權人未同意重劃，請貴會繼續徵求其同意，以利重劃進行。並於公告重劃計畫書時，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、相關工程規劃設計請注意與道路銜接之高程差；下水道系統設計請依據「台中市污水下水道規劃報告」之高程設計及「台中市污水下水道施行標準及用戶接管相關規定」辦理。管



材及人孔蓋請依台中市污水下水道現有型號設計，完工後請檢附TV檢視光碟及電子圖檔且人孔蓋備料以便維護，並請配合單元3及單元4之整體規劃設計施工；人行道樹請依「台中市公園綠地園道及行道樹管理自治條例」規定20M以上道路且人行道寬度達3公尺應栽植行道樹，並依核准25種樹種為主，建議預留1.5公尺長、寬之樹穴；管線請設置共同管道位置預留其空間，路寬25公尺以上道路建議施作共同管道，完成後請將竣工圖送本府備查；人行道淨寬須1.5公尺以上，以利人行；雨水下水道建置，請將施工圖送府備查、道路中各級孔蓋不得超過6mm（路面）、公共照明路燈工程，請依營建署道路組設計規劃辦理；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，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：台中市黎明自辦市地重劃籌備會代表人：廖 權君

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

市長胡志強

校對蔡双全

民國九十七年元月

台中市黎明自辦市地重劃區  
重劃計畫書



台中市黎明自辦市地重劃區籌備會編製



## 一、重劃地區及其範圍

- (一) 重劃區名稱:台中市黎明自辦市地重劃區。
- (二) 本自辦重劃區座落台中市西屯區龍門段、惠來厝段及南屯區黎明段、新生段、三塊厝段、永定段、鎮安段之部分土地，其範圍係以本都市計畫規定應辦重劃範圍為範圍，其四至如下：
  - 東至：以東側從 30M-32 號道路（河南路）之道路中心線往南沿黎明社區邊界接 25M-52 號道路（永春東七路）之部分道路（含距西側路邊線 5 公尺寬道路），沿 20M-109 號道路之道路中心與 15M-116 號道路中心線至 25M-31 號道路之道路中心線（益豐路）為界。
  - 南至：以 20M-155 號計畫道路之道路中心線為界。
  - 西至：以 80M-1 號計畫道路（環中路）全寬西側路邊線為界。
  - 北至：以 60M-2 號計畫道路（市政路）之道路中心線為界。

## 二、法令依據

- (一) 依平均地權條例第 58 條暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等規定辦理。
- (二) 本重劃區名稱及實施範圍業經台中市政府民國 96 年 11 月 07 日府地劃字第 0960245891 號函核定在案。
- (三) 本重劃區為「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）案變更內容綜理表編號第 8 案，業經台中市政府民國 93 年 06 月 15 日府工都字第 0930091958 號函公告發布實施，依其計畫書規定應以市地重劃方式整體開發。
- (四) 本重劃區細部計畫係屬「擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部計畫案」，業經台中市政府民國 96 年 11 月 14 日府都計字第 0960260037 號函核定發布實施在案。符合市地重劃實施辦法第 9 條規定。

## 三、辦理重劃原因及預期效益

### (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；更可促進本地區形成一整齊美觀且具發展潛力的地區。

(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 98.2491 公頃。
2. 無償提供包括文小、公園、廣場兼停車場、公園兼兒童遊樂場、園道、排水道及道路等公共設施用地，面積計約 79.7209 公頃。節省政府用地徵購經費約 114 億 7980 萬 9600 元及工程建設經費約 66 億 5765 萬元，計節省約 181 億 3745 萬 9600 元。
3. 釐整並消除畸零不整地籍，使其立即可建築使用。
4. 加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地利用價值。
5. 響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。

四、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數

項目	土地所有權人總數	面積 (公頃)	備註
公有	2	26.867890	含無所有權資料地號 1 筆
私有	2547	159.403039	
總計	2549	186.270929	

備註：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，實際參加重劃面積應以範圍鑑界分割測量後實際登記面積為準。

五、重劃地區原公有道路、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 24.0475 公頃，依平均地權條例第 60 條及其施行細則第 82 條規定抵充區內共同負擔之公共設施用地。

## 六、土地所有權人申請（同意）重劃情形

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積（公頃）				
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	%
	1813	1165	64.26	648		35.74	159.377568	109.383858	68.63
公有土地面積：約 26.867890 公頃					可抵充公有土地面積：約 24.0475 公頃				

註：1.區內土地所有權人於本籌備會經台中市政府 95 年 3 月 3 日核准成立後取得者，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。至本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積之二分之一為 35 平方公尺，經統計不計入同意及不同意人數計 734 人，面積計 0.025472 公頃。

2. 依據鈞府 96 年 11 月 14 日府都計字第 0960260037 號函發布實施「擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部計畫案」，該細部計畫劃設有第 1-A、1-B、1-C 等 3 種住宅區，除第 1-A、1-B 種住宅區規定有最小建築基地面積 140 平方公尺外，第 1-C 種住宅區並未規定有最小建築基地面積，僅規定基地最小面寬為 5 公尺，按本細部計畫正面最小計畫道路路寬為 10 公尺，並依台中市畸零地使用規則所稱面積狹小基地標準為正面路寬 10 公尺之住宅區基地最小深度為 14 公尺，計算本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積為第 1-C 種住宅區基地最小面寬 5 公尺與基地最小深度 14 公尺之乘積是為 70 平方公尺，其二分之一為 35 平方公尺。

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：

分區及用地	項目	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
共同負擔公共設施項目	文小用地	0.0926	0.12	文小 68
	公園	3.8379	4.81	公 93
	廣場兼停車場	2.4000	3.01	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.6821	2.11	
	園道用地	4.1770	5.24	
	排水道用地	5.8648	7.36	
	道路用地	61.6665	77.35	細部計畫道路面積： 6.1524 公頃
合計		79.7209	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

(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  
 79.7209 公頃－24.0475 公頃  
 =55.6734 公頃。

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率

$$= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積}}$$

$$= \frac{79.7209 \text{ 公頃} - 24.0475 \text{ 公頃}}{186.270929 \text{ 公頃} - 24.0475 \text{ 公頃}}$$

$$= 34.32 \%$$

## 八、預估費用負擔

## (一) 費用負擔總額概估：

項目	金額 (元)	備註	
(一) 工程費			
1. 整地工程費	678,030,000	本項費用以本區重劃工程規劃設計書圖及預算送請 台中市政府核定金額為準。	
2. 道路工程費(含路燈)	412,340,000		
3. 排水工程費	492,840,000		
4. 雜項及其他工程費(含公園、廣 停、公兒、園道等公共設施建設費)	146,260,000		
5. 工程管理費(含工程規劃設計、空 污費)	230,410,000		
6. 污水工程費	144,000,000		
7. 共同管道工程費	34,840,000		
8. 電力管線工程費(地下化)	279,000,000		以向管線單位繳費金額為準
9. 電信管線工程費(地下化)	93,000,000		
10. 自來水管線工程費	139,500,000		
11. 瓦斯管線工程費	143,830,000		
小計	2,794,050,000		
(二) 地上物拆遷補償費	2,698,330,631	本項費用以理事會查定提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。	
(三) 重劃作業費	186,270,000	含擬定細部計畫、地形測量、都市計畫樁位測釘、委託不動產估價師查估重劃前後地價、地上物拆遷補償費查定、地籍測量及重劃各項工作等。 詳附件一、作業費明細概估表。	
小計	5,678,650,631		
(四) 貸款利息	978,999,369	以五大銀行平均基準利率 4.31%， 期間 4 年計算	
(五) 開發總費用	6,657,650,000		



(二) 預估費用負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{費用平均負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{地上物拆遷補償費} + \text{重劃作業費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積})} \\ &= \frac{6,657,650,000 \text{ (元)}}{30000 \text{ (元/m}^2\text{)} \times (1862709.29 \text{ m}^2 - 240475 \text{ m}^2)} \\ &= 13.68\% \end{aligned}$$

### 九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} \\ &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 34.32\% + 13.68\% \\ &= 48.00\% \end{aligned}$$

(備註：本平均重劃負擔比率已考量本計畫書第十項符合重劃區內原有合法建物、既成社區及臨已開闢計畫道路等重劃減輕負擔地區之減輕負擔原則，其所減輕之重劃費用負擔部分由重劃區內其他土地所有權人共同負擔，故其他土地所有權人平均重劃負擔比率以不超過 50% 為原則。)

### 十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：

重劃區內臨五權西路原有合法建物或既成社區及其他原有合法建物或既成社區，如不妨礙重劃工程施工或土地分配，且按原建物位置分配，並保留原建物未予拆除或按重劃前原有位次仍分配臨河南路、黎明路、五權西路、特三號道路、永春路、永春東七路及環中路等已開闢計畫道路等地區者，其重劃費用負擔按本區重劃計畫書第八項費用平均負擔比率平均減輕 40% 為原則。

### 十一、財務計畫

- (一) 資金需求總額：新台幣 6,657,650,000 元。
- (二) 貸款計畫：前款所需費用由理事會委由開發機構先行墊支。
- (三) 償還計畫：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優先償還。

### 十二、預定重劃工作進度表

本重劃作業預定進度詳附件二。

### 十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖 (詳附件三)

(附件一) 重劃作業費明細概估表

項目	單位	數量	單價 (萬元)	複價 (萬元)	備註
一、委外業務費用					
(一)擬定細部計畫作業費	公頃	186.27	5	931.35	
(二)辦理市地重劃業務費					
1.申請核定範圍	公頃	186.27	5	931.35	
2.研擬重劃計畫書	公頃	186.27	5	931.35	
3.地上物拆遷補償費查估	公頃	186.27	10	1862.70	含委託不動產估價師查估簽證
4.重劃前後地價查估	公頃	186.27	12	2235.24	含委託不動產估價師查估簽證
5.分配設計及計算負擔	公頃	186.27	12	2235.24	
6.地上物拆遷及土地分配異議處理	公頃	186.27	10	1862.70	
7.地籍整理及地價換算	公頃	186.27	10	1862.70	
8.交接清償及費用證明核發	公頃	186.27	5	931.35	
9.財務結算及製作重劃報告書	公頃	186.27	3	558.81	
(三)小計				13411.44	
二、委外測量費用					
(一)地形測量	公頃	186.27	3	558.81	
(二)都市計畫樁位測釘	公頃	186.27	10	1862.70	含重劃前後測釘埋樁
(三)地籍測量	公頃	186.27	10	1862.70	含範圍鑑界、邊界分割、宗地測量分割
(四)小計				4284.21	
三、合計					
				18627.00	

## (附件二) 台中市黎明自辦市地重劃區工作進度表

頁次	項目	預定起迄日期	備註
1	發起成立籌備會	自民國 95 年 03 月 01 日至民國 95 年 03 月 03 日止	
2	範圍申請核定	自民國 96 年 10 月 01 日至民國 96 年 11 月 07 日止	
3	徵求同意	自民國 95 年 03 月 01 日至民國 96 年 11 月 29 日止	
4	研訂自辦市地重劃計畫書報核	自民國 96 年 11 月 30 日至民國 97 年 01 月 31 日止	
5	公告重劃計畫書	自民國 97 年 02 月 01 日至民國 97 年 03 月 1 日止	
6	研擬重劃會章程草案	自民國 97 年 03 月 01 日至民國 97 年 03 月 15 日止	
7	成立重劃會	自民國 97 年 03 月 16 日至民國 97 年 04 月 30 日止	
8	籌編經費及公告禁止轉移等事項	自民國 97 年 05 月 01 日至民國 97 年 07 月 30 日止	
9	現況調查及測量	自民國 97 年 08 月 01 日至民國 97 年 11 月 30 日止	
10	工程規劃設計	自民國 97 年 12 月 01 日至民國 98 年 02 月 28 日止	
11	查估重劃前後地價	自民國 98 年 03 月 01 日至民國 98 年 06 月 30 日止	
12	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自民國 98 年 07 月 01 日至民國 98 年 12 月 30 日止	
13	土地分配設計及計算負擔	自民國 99 年 01 月 01 日至民國 99 年 08 月 30 日止	
14	分配結果公告及異議之處理	自民國 99 年 09 月 01 日至民國 100 年 02 月 28 日止	
15	申請地籍整理及土地登記	自民國 100 年 03 月 01 日至民國 100 年 05 月 30 日止	
16	交接土地及清償	自民國 100 年 06 月 01 日至民國 100 年 11 月 30 日止	
17	申請核發重劃費用證明書	自民國 100 年 12 月 01 日至民國 101 年 01 月 30 日止	
18	財務結算	自民國 101 年 02 月 01 日至民國 101 年 03 月 30 日止	
19	重劃會解散	自民國 101 年 04 月 01 日至民國 101 年 04 月 30 日止	

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。

(附件三)台中市黎明自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

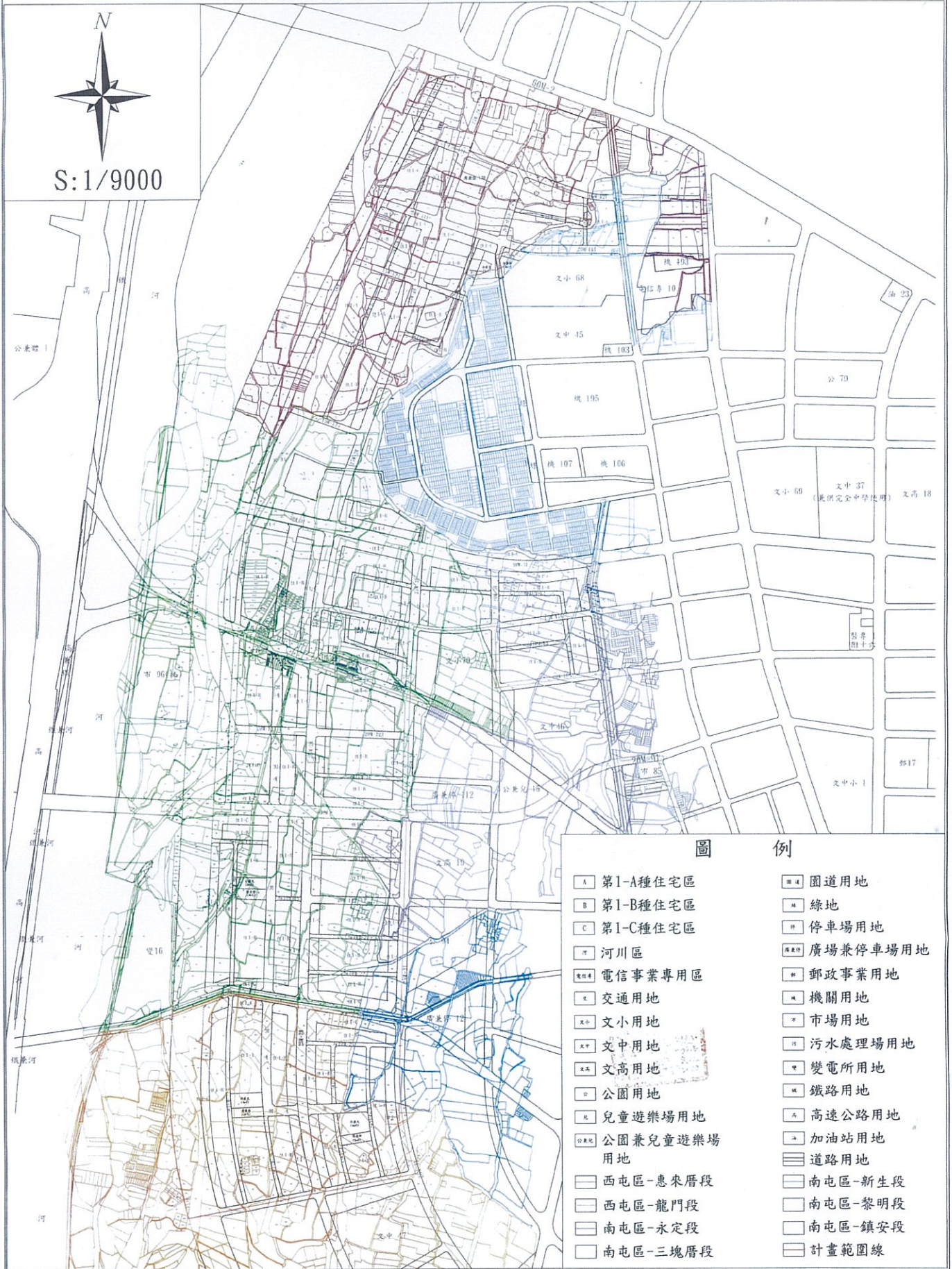


圖 例

- |                 |              |
|-----------------|--------------|
| [A] 第1-A種住宅區    | [圖] 園道用地     |
| [B] 第1-B種住宅區    | [綠] 綠地       |
| [C] 第1-C種住宅區    | [停] 停車場用地    |
| [河] 河川區         | [廣] 廣場兼停車場用地 |
| [電] 電信事業專用區     | [郵] 郵政事業用地   |
| [交] 交通用地        | [機] 機關用地     |
| [文小] 文小用地       | [市] 市場用地     |
| [文中] 文中用地       | [污] 污水處理場用地  |
| [文高] 文高用地       | [變] 變電所用地    |
| [公] 公園用地        | [鐵] 鐵路用地     |
| [兒] 兒童遊樂場用地     | [高] 高速公路用地   |
| [公兒] 公園兼兒童遊樂場用地 | [加] 加油站用地    |
| [西屯] 西屯區-惠來厝段   | [道] 道路用地     |
| [西屯] 西屯區-龍門段    | [南屯] 南屯區-新生段 |
| [南屯] 南屯區-永定段    | [南屯] 南屯區-黎明段 |
| [南屯] 南屯區-三塊厝段   | [南屯] 南屯區-鎮安段 |
|                 | [圖] 計畫範圍線    |