

臺中市第 15 期大里杙市地重劃計畫書

臺中市政府 製

中華民國 107 年 10 月



# 臺中市第 15 期大里杙市地重劃計畫書

## 一、重劃地區及範圍

本重劃區係位於大里都市計畫區之第 3 鄰里單元南側，係以跨區市地重劃方式辦理，範圍包括原大里區公 1 公園用地、公兒 14、公兒 15 用地、大里區公所位處之部分機 5 用地及公 1 公園用地北側及南側部分道路用地，屬大里區大衛段、中興段及福興段等地段之部分土地，以都市計畫指定整體開發範圍為重劃範圍，總面積約 69,600 平方公尺。範圍四至為：

東：以 40M-3 計畫道路（國光路）西側為界。

西：與 8M-109 計畫道路（舊街路）以西之住宅區為界。

南：至現況溝渠（中興排水）以北為界。

北：以 8M-104 計畫道路（上田街）以南為界。

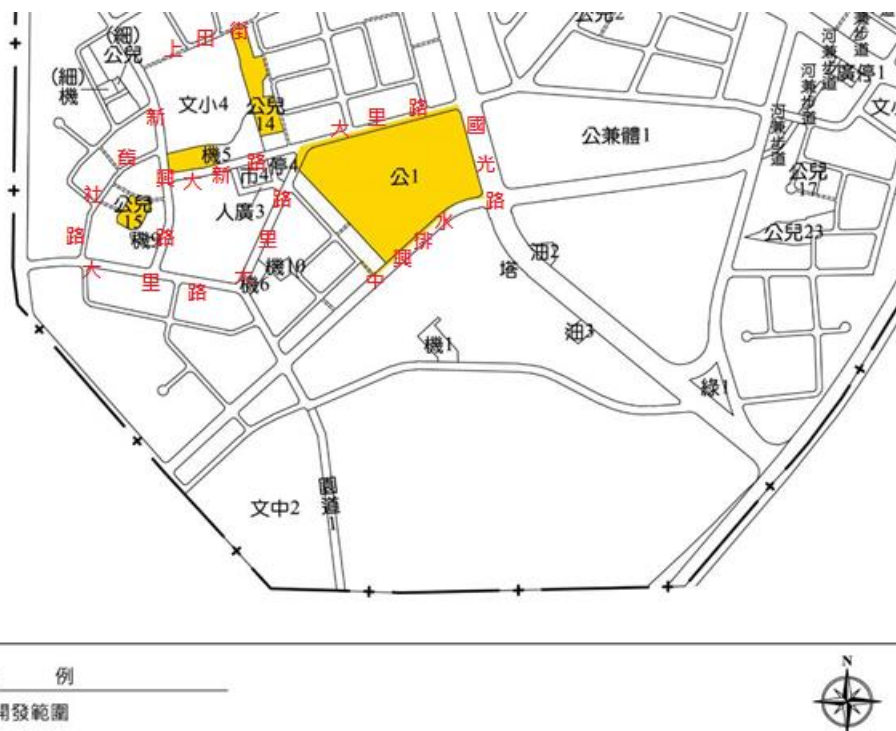


圖 1：臺中市第 15 期大里杙市地重劃區範圍示意圖

## 二、法令依據

- (一) 平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款及市地重劃實施辦法第 14 條。
- (二) 都市計畫發布日期及文號：
  1. 臺中市政府 107 年 10 月 5 日府授都計字第 1070235877 號公告發布實施「變更大里都市計畫主要計畫（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發）」案。
  2. 臺中市政府 107 年 10 月 5 日府授都計字第 1070235877 號公告發布實施「變更大里都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發）」案。
- (三) 本重劃區環境影響評估報告經臺中市政府環境保護局 106 年 12 月 28 日中市環綜字第 1060148624 號函復，非屬環境影響評估之開發行為，免實施環境影響評估，檢附公文影本 1 份（如附件 1）。
- (四) 本重劃區水土保持計畫經臺中市政府水利局 106 年 11 月 13 日中市水坡字第 1060087522 號函復，無須實施水土保持計畫，檢附公文影本 1 份（如附件 2）。
- (五) 本重劃區依臺中市政府農業局公告臺中市受保護樹木清單，重劃區範圍內受保護樹木計有 2 棵，分別位於大衛段 28 地號及福興段 462 地號上，該兩棵樹木重劃後將分別坐落於機關用地及廣場用地上，檢附臺中市政府農業局大里區受保護樹木公告清單及本局 158 空間地圖查詢系統查詢結果示意圖 1 份（如附件 3）。
- (六) 本重劃區機 5 用地上之大里區公所第 2 辦公廳舍，經本市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會 106 年度第 6 次會議決議，不登錄為歷史建築。另依臺中市文化資產處公告大里區列管之歷史建築，位於本重劃區周遭計有大里杙保正集會所 1 處，建築物座落地號為福興段 545 地號，並未座落於本重劃區範圍內（如附件 4）。
- (七) 本重劃區原公 1 公園用地東北側部分範圍屬於地下水補注地質敏感區，檢附本局 158 空間地圖查詢系統查詢結果示意圖 1 份（如附件

5)。

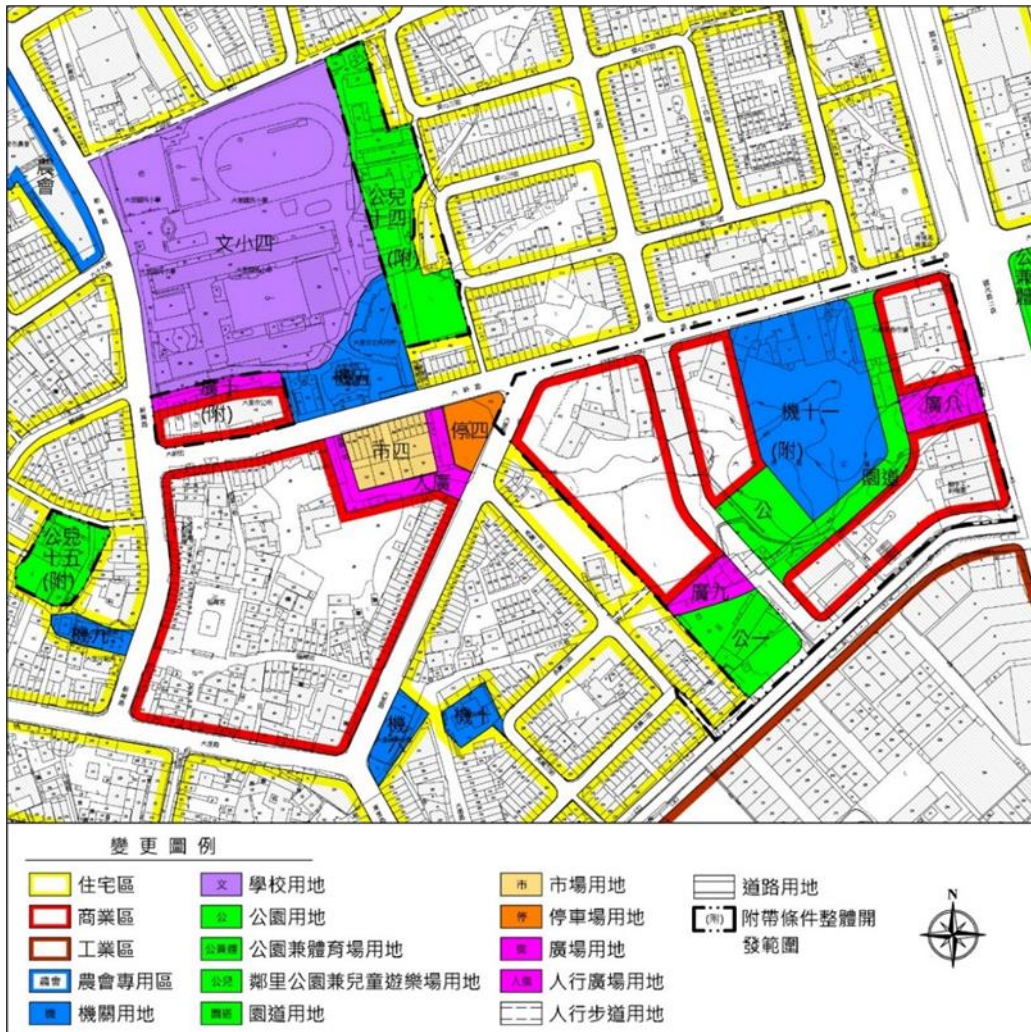


圖 2：臺中市第 15 期大里杙市地重劃區範圍都市計畫示意圖

### 三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 重劃區辦理原因及特殊情形：

1. 大里區人口成長，新設合署辦公廳舍有其必要

大里區人口自大里區公所第 1 辦公廳舍建造完工之隔年起，由 70 年起算並統計至 104 年底止，已由約 7.8 萬人成長至 104 年之 20.8 萬人，人口增加 13 萬人，成長率達 167%，幅度幾近 2 倍之譜，且近年人口增加率亦維持在正向成長，顯見未來大里區人口快速發展趨勢（詳圖 3）。

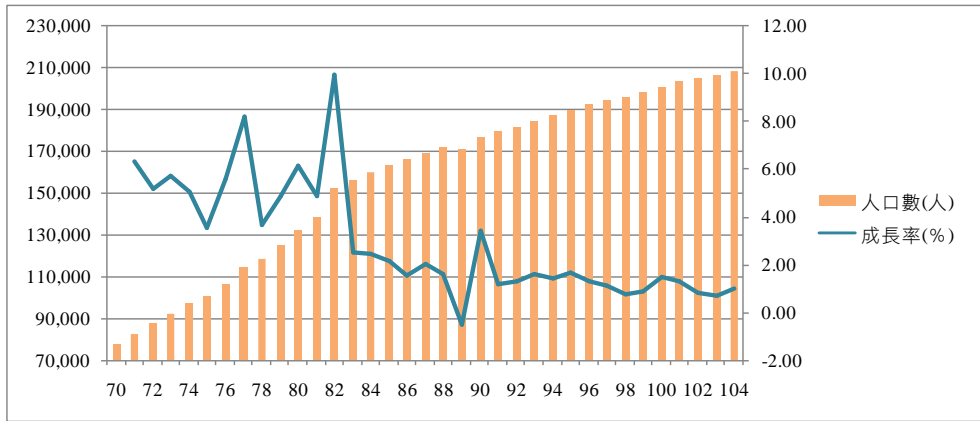


圖 3：大里區 70 年至 104 年人口統計分析圖

資料來源：臺中市政府民政局網站 (<http://www.civil.taichung.gov.tw/>)。

惟區內行政機關之基地規模係依照當時人口數為基準，以當期人口數計算建築樓地板所需面積及設計機關辦公、民眾洽公服務等使用空間，若以 104 年大里區現況人口數檢視之，則明顯各行政機關之現行空間已無法負擔服務人口需要，凸顯設置新聯合行政中心之必要性（詳圖 4）。

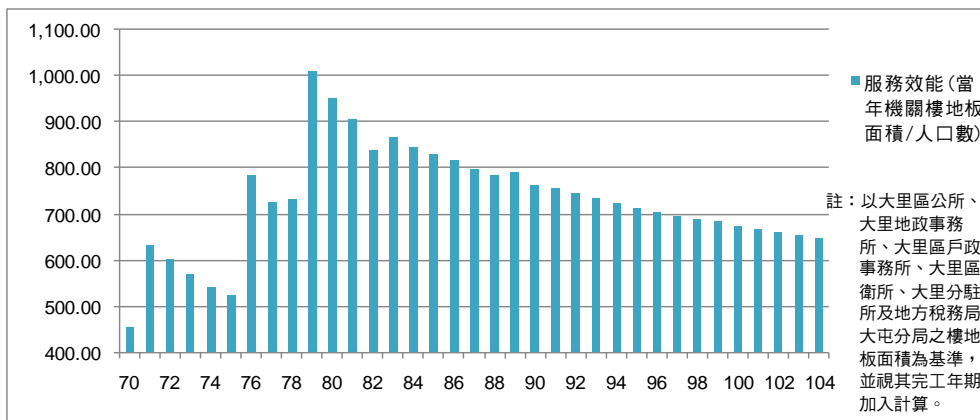


圖 4：大里區行政機關服務效能統計分析圖

## 2. 現行辦公廳舍洽公環境亟待改善

大里區公所因 88 年 921 地震造成建築結構受損，且區公所、戶政事務所、地政事務所、衛生所、地方稅務局、警察局等機關有辦公廳舍老舊、民眾洽公不便、停車空間不足等情形。重劃區內規劃 9,900 平方公尺之機關用地，未來將興建聯合行政中心，以提供行政整合之市政辦公空間，提升政府機關便利於民之服務品質。

### 3. 公 1 公園、公兒 14 及公兒 15 用地久未徵收

本重劃區都市計畫變更前之公園用地，因徵收補償經費過高，至今仍未徵收開闢，造成其土地使用現況混雜，且臨時建築林立。現況不僅影響都市景觀及破壞環境品質，另缺乏適宜與有效利用亦造成土地資源的浪費，應儘速開闢提供鄰里服務機能。

### 4. 大里杙舊市區已有老化趨勢，需有人口引入契機

大里杙舊市區人口佔整體都市計畫區之比例由 93 年約 30.29%，已逐步下滑至 101 年的 29.51% 及 103 年的 29.47%，呈現年均減少 0.28% 的趨勢，顯示其近年人口成長幅度不如大里都市計畫區之整體發展，且人口比重下滑亦間接說明大里都市計畫區的發展動能已由第 3 鄰里單元移轉至其他地區。

另檢視人口組成，第 3 鄰里單元之人口老化指數由 93 年 23.11% 攀升至 103 年 45.58%，顯示大里杙舊市區人口老化趨勢顯著；參酌本市中區之都市發展經驗，人口比重下滑即間接說明人口往新市區移動及商業外移，而人口結構老化亦凸顯既有學校等設施面臨需求減少問題，因此大里杙舊市區亟需投入新的開發動能以帶動其都市再發展的運作復甦。

### 5. 回應商業與開放空間之都市機能需求

在兼顧地主權益與公共利益之前提下，透過市地重劃之方式，保留部分公園、鄰里公園兼兒童遊樂場及其他必要性公共設施用地，其餘則變更為住宅區與商業區，以期加速解決延宕多年公共設施保留地無法取得開闢議題，創造土地所有權人、地方政府及公共利益三贏之局面。

#### (二) 都市計畫沿革：

內政部都市計畫委員會 106 年 1 月 24 日、7 月 25 日第 893 次、第 904 次會議審定「變更大里都市計畫主要計畫(配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發)」(如附件 6-1) 及臺中市都市計畫委員會

106 年 9 月 22 日第 74 次會議審定「變更大里都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發)」(如附件 6-2)。

依照上述內政部都市計畫變更之決議，由本府依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具都市計畫變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於本市都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成上開事項，由本府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開上發期程。

(三) 公共設施取得與闢建數量：

本重劃區公共設施用地計有：機關用地 1 處、公園用地 2 處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 2 處、廣場用地 3 處及園道用地、道路用地，公共設施用地面積合計 39,200 平方公尺。其中機關用地未納入重劃區內公共設施用地負擔，扣除機關用地面積 9,900 平方公尺，重劃區內公共設施用地負擔面積為 29,300 平方公尺。

(四) 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度，以及重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

依本府於 107 年 4 月 22 日發布實施「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」暨「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫」案，大里細部計畫地區共包含大里都市計畫、大里(草湖地區)都市計畫及擴大大里(草湖地區)都市計畫等三處都市計畫，現行計畫人口總計為 15.24 萬人，103 年底都市計畫區內現況人口約 14.44 萬人，計畫人口達成率已逾九成，幾達現行都市計畫人口上限，且都市化人口比例高達約 70%，代表人口大多集中居住於都市計畫區內(詳表 1)。

另前述各都市計畫區之土地使用率亦近飽和，住宅區、商業區及工業區劃設面積總計約 574.41 公頃，已使用約 508.29 公頃，使用率高達 88.49%(詳表 2)，都市土地去化程度高，又對應計畫人口幾達上限之情形，顯見未來將面臨都市發展用地不足議題，故需藉由本案



透過適度供給建地方式，調控都市成長壓力。

本重劃區位於大里都市計畫區，開發完成後將可提供建築用地住宅區及商業區面積約 30,400 平方公尺，土地使用效率及強度提高，公共設施建設增加，整體居住環境得以改善。

本重劃區位於大里之舊市區，配合整體開發釋出部分可建築用地，以都市計畫使用分區（商業區）之規劃導入消費活動，並結合大里聯合行政中心所帶來的活動人口，形成舊市區新發展區塊，並成為舊市區再發展之啟動引擎。

表 1：大里區各都市計畫區人口概況分析表

都市計畫區	現行計畫人口 (人)	大里區現況 人口(人)	計畫區現況 人口(人)	計畫人口達 成率(%)	都市化人口 比例(%)
大里都市計畫	100,000	206,318	95,329	95.33	46.20
大里(草湖地區) 都市計畫	45,000		42,580	94.62	20.64
擴大大里(草湖地 區)都市計畫	7,400		6,486	87.65	3.14
總計	152,400		144,395	94.75	69.98

資料來源：107 年 4 月 22 日發布實施「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」暨「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫」案。

表 2：大里區各都市計畫區都市發展用地使用率一覽表

都市計畫區	住宅區 面積(公頃)			商業區 面積(公頃)			工業區 面積(公頃)		
	計畫 面積	使用 面積	使用率 (%)	計畫 面積	使用 面積	使用率 (%)	計畫 面積	使用 面積	使用率 (%)
大里都市計畫	312.76	295.87	94.61	20.42	14.03	68.72	49.7	42.09	84.69
大里(草湖地 區)都市計畫	119.37	99.59	83.43	4.98	3.03	60.84	47.94	36.08	75.27
擴大大里(草 湖地區)都市 計畫	16.46	15.31	93.01	2.78	2.29	82.27	-	-	-
總計	448.59	410.77	91.57	28.18	19.35	68.67	97.64	78.17	80.06

資料來源：107 年 4 月 22 日發布實施「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」暨「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫」案。

(五) 預期效益：

1. 土地價值增加：重劃完成後區內公共設施完備且土地井然有序，土地使用價值自然增加。
2. 可減輕增值稅：經重劃之土地，本府將發給重劃負擔費用證明書，土地所有權人於重劃後第一次移轉時，可先行抵扣土地漲價總數額，再減徵百分之四十的土地增值稅。
3. 可減免地價稅：重劃地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免。辦理完成後，自完成之日起其地價稅減半徵收二年。
4. 提高土地使用：重劃後分配給土地所有權人之土地均為可建築用地，促進都市整體發展建設。
5. 減少土地糾紛：重劃後地籍重新整理，除可消除畸零地，亦可減少土地經界糾紛。
6. 消除共有土地：對於原來產權複雜的共有土地，共有人可藉辦理重劃之機會，協調分配為各別所有，使產權清楚，節省共有土地分割及移轉登記之費用。
7. 整合行政機能，提升服務品質：透過公共建設導入公共行政服務，興建聯合行政中心，改善現有辦公廳舍老舊、民眾洽公不便、停車空間不足等問題，提升政府機關便利於民之服務品質。
8. 促進舊市區再發展：以商業區導入消費活動，結合大里聯合行政中心所帶來的活動人口，形成舊市區新發展區塊，並成為舊市區再發展之啟動引擎。
9. 提高生活環境品質：重劃後將墳墓區辦理遷葬、完成道路、廣場、公園等公共設施建設，大幅改善區內生活環境，提升整體生活環境品質。

(六) 檢附重劃區土地使用現況圖（航照圖）1份（如附件7）。

#### 四、重劃區公私有土地總面積及土地所有權人總數

(一) 本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表 3。

表 3：區內公私有土地面積與土地所有權人數表

項 目	土地所有權人數	面積 (平方公尺)	備 註
公有	3	27,000	
私有	199	42,600	
總計	202	69,600	

註：上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。

(二) 本重劃區公有土地產權及使用情形如下表，並檢附公有土地分布示意圖 (如附件 8)。

表 4：區內公有土地產權及使用情形表

序號	所有權	管 理 機 關	筆數	面 積 (平方公尺)	目前使用情形 (簡要說明)
1	中華民國	財政部國有財產署	31	6,363.52	空地、道路
2	中華民國	臺中市政府建設局	7	1,790.83	道路、游泳池
3	中華民國	臺中市大里區大里國民小學	6	735.89	游泳池、空地
4	中華民國	臺中市大里區公所	4	1,105.61	機關使用
5	中華民國	臺中市大里托兒所	1	537.54	托兒所使用
6	中華民國	臺中市政府教育局	1	15.95	托兒所使用
7	臺中市	臺中市政府建設局	35	2,191.03	道路、空地
8	臺中市	臺中市大里區大里國民小學	1	33.28	空地
9	臺中市	臺中市大里區公所	4	2,298.59	機關使用
10	臺中市	臺中市生命禮儀管理處	2	11,923.13	墓地
11	臺北市	臺北市政府財政局	6	4.63	空地
小計			98	27,000	

## 五、土地所有權人同意重劃情形

本重劃區土地所有權人平均負擔概計為 50%，因超過平均地權條例第 60 條規定之共同負擔 45% 上限，本府爰於 106 年 10 月 14 日假大里區公所圖書館 3 樓會議室召開重劃座談會，向土地所有權人充分說明辦理意旨（詳附件 9）。

目前取得私有土地所有權人數及其所有面積過半數以上同意，同意情形如下表：

表 5：重劃同意書人數及面積統計表

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	申請（同意） 人數		未申請（同意） 人數		積 尺 （ 平 方 公 尺） 總 面 積	申請（同意） 面積（平方公尺）		未申請（同意） 面積（平方公尺）	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
199	102	51.26	97	48.74	42,600	31,016	72.81	11,584	27.19
公有土地面積：27,000 平方公尺					可抵充之公地面積：1,800 平方公尺				

依表 3 所列本重劃區私有土地所有權人總人數計 199 人，目前同意人數 102 人，約占私有土地所有權人總人數比例 51.26%，同意者面積 31,016 平方公尺，約占私有土地總面積比例 72.81%。雖未出具同意書者比例為 48.74%，惟分析其原因多為未能保證重劃後分配位置或重劃與否對其無立即明顯影響，尚非表示反對重劃，本府仍將持續溝通。

## 六、重劃地區原公有道路、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、河川及未登記土地，面積約計 1,800 平方公尺，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，檢附抵充土地分布示意圖（如附件 10）。

## 七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 27,000 平方公尺，私有土地面積共計 42,600 平方公尺，合計 69,600 平方公尺（實際面積以都市計畫樁位測定後之面積為準）。

## 八、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如下表 6：

表 6：公共設施用地項目及面積

項 目		都 市 計 畫 面 積 ( 平 方 公 尺 )	備 註
機關用地	機 11	9,900	非共同負擔項目
公園用地	公 1	3,200	未來得兼作為地區防洪及滯洪使用
	公	2,100	
鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	公兒 14	9,200	
	公兒 15		
廣場用地	廣 8	1,300	其中廣八、廣九用地未來得兼供車 道通行使用
	廣 9	1,100	
	廣 10	900	
園道用地		3,400	
道路用地		8,100	
合計（公頃）		29,300	不含機關用地 9,900 平方公尺

（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及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

（三）公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地平均負擔比例＝

$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$

$= \frac{29,300 - 1,800}{69,600 - 1,800} \times 100\% = 40.56\%$

(四) 本重劃區內尚有非共同負擔公共設施用地機關用地，面積 9,900 平方公尺。

## 九、預估費用負擔

(一) 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

表 7：開發費用估計明細表

項 目	金額 (萬元)	備 註	
工 程 費 (指道路《含側溝、路燈等》、 公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、 廣場等相關工程)	19,488	包括各項公共設施之規劃 設計、施工、整地、材料、 工程管理費用及應徵之空 氣污染防治費	
重 劃 費 用	地 上 物 拆 遷 補 償 費	10,440	包括建築物、農作物、墳墓 遷葬費用
	重 劃 業 務 費	1,044	
	小 計	11,484	
貸 款 利 息	1,874.49	貸款期間 5 年，以年利率 2.12%計算	
合 計	32,846.49		

(二) 費用負擔平均負擔比率：

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

$$= \frac{328,464,900}{53,600 \times (69,600 - 1,800)} \times 100\% = 9.03\%$$

(三) 本重劃區貸款利率係以本市實施平均地權基金、財政部地方建設基金及金融機構貸款利率綜合評估預估，未來仍以實際借貸利率所計算之貸款利息計算費用負擔比率。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 53,600 元，係參考毗鄰重劃區不動產交易實價並參酌市地重劃實施辦法第 20 條所列之考量因素預估之，檢附參考物件資料 1 份（含交易日期、價格、交易型態及位置圖）（如附件 11）。

## 十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均重劃負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率＝40.56%＋9.03%＝49.59%

## 十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區除原大里區公所坐落之機 5 土地為可建築用地外，其他土地原為公共設施保留地，建築物大都為臨時建物，概估重劃後並無原合法建物辦理原位置保留分配之情形。惟查估後若有都市計畫發布前合法建物存在，在不妨礙土地分配及重劃工程之前提下，其費用負擔減輕原則之訂定，將以不增加重劃區內其他土地所有權人負擔原則為考量，並提請臺中市市地重劃委員會以合議制方式審議。

## 十二、財務計畫：

- (一) 重劃負擔總費用：新臺幣 328,464,900 元。
- (二) 財源籌措方式：向本市實施平均地權基金、財政部地方建設基金或金融機構貸款。
- (三) 費用償還計畫：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之差額地價償還。
- (四) 現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表：

表 8：現金流量表 (單位：萬元)

項	目	合計	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
重劃負擔總費用	工程費	19,488	0	5,846.4	5,846.4	7,795.2	0
	重劃費用	11,484	1,844.5	9,444.5	65	65	65
	小計	30,972	1,844.5	15,290.9	5,911.4	7,860.2	65
	貸款利息	1,874.49	19.55	201.18	425.93	571.91	655.92
	小計	32,846.49	1,864.05	15,492.08	6,337.33	8,432.11	720.92
收入	收取差額地價或出售抵費地會款	32,813.92					32,813.92
	小計	32,813.92					32,813.92
當期淨值		(32.57)	(1864.05)	(15,492.08)	(6,337.33)	(8,432.11)	32,093

(五) 本重劃區預估取得抵費地面積 6,122 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 53,600 元，經試算後預估土地處分收入約 3 億 2,813 萬 9,200 元，扣除重劃負擔總費用約 3 億 2,846 萬 4,900 元，預估虧損約 32 萬 5,700 元，不足部分以本市實施平均地權基金貼補。

### 十三、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表（詳附件 12）。自民國 106 年 1 月至 113 年 6 月。

### 十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附件 13。

### 十五、附件

附件 1：免實施環境影響評估公文影本。

附件 2：免實施水土保持計畫公文影本。

附件 3：本府農業局大里區受保護樹木公告清單及本局 158 空間地圖查詢系統查詢結果示意圖。

附件 4：大里區公所第 2 辦公廳舍不登錄為歷史建築公文影本、大里杙保正集會所非本重劃區範圍內歷史古蹟相關資料及本局 158 空間地圖查詢系統查詢結果示意圖。

附件 5：環境敏感地區本局 158 空間地圖查詢系統查詢結果示意圖。

附件 6-1：內政部都市計畫委員會第 893 次、第 904 次會議紀錄。

附件 6-2：臺中市都市計畫委員會第 74 次會議紀錄。

附件 7：土地使用現況圖（航照圖）。

附件 8：公有土地分布示意圖。

附件 9：市地重劃座談會會議紀錄。

附件 10：附抵充土地分布示意圖。

附件 11：鄰近地區土地交易價格調查資料。

附件 12：預定重劃工作進度表。

附件 13：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。