

臺中市第 13 期大慶市地重劃計畫書

(配合麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀保存修正)



修正版

臺中市政府 製

中華民國 108 年 1 月

臺中市第 13 期大慶市地重劃區修正後重劃計畫書

壹、重劃地區及範圍：

本重劃區土地坐落於本市南屯區及南區等 2 行政區域，範圍包括南屯區豐安段、豐樂段、鎮南段、楓樹段、楓興段及南區半平厝段、樹子腳段、番婆段部分土地，總面積約 2,295,673 平方公尺，範圍四至如下：東：以西川一路（不含）建築線為界、西：以環中路五段（含）為界、南：以建國北路（不含）建築線為界、北：以文心南七路、向心南路及永順路（道路中心）為界。





貳、法令依據：

一、平均地權條例第 56 條第 1 項第 1 款及市地重劃實施辦法第 17 條。

二、都市計畫發布日期及文號：

- (一) 臺中市政府 93 年 6 月 15 日府工都字第 0930091958 號公告發布實施「變更臺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、部份體二用地、後期發展區部份）」案，嗣於 98 年 7 月 22 日以府都計字第 0980182537 號發布實施「變更臺中市都市計畫（調整 13 期重劃區計畫範圍）主要計畫案」。
- (二) 臺中市政府 98 年 10 月 30 日府都計字 0980276886 號公告發布實施「擬訂臺中市都市計畫（整體開發地區單元六、七）細部計畫」案。
- (三) 本期重劃區重劃計畫書於 98 年 12 月 11 日報奉內政部准予照辦後，為配合麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀保存，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更，敘述如下：
- (1) 「變更臺中市都市計畫（整體開發單元六、七）（大慶車站附近）細部

計畫（配合麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀保存）」案於 105 年 8 月 25 日經臺中市都市計畫委員會第 59 次會議審議通過後，由本府於 107 年 12 月 20 日以府授都計字第 10703078921 號公告發布實施（自 107 年 12 月 25 日生效）。

(2) 「變更臺中市都市計畫主要計畫（配合麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀保存）」案於 106 年 2 月 14 日經內政部都市計畫委員會第 894 次決議通過，並應依「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」規定辦理。重劃計畫書修正嗣經內政部以 107 年 7 月 11 日內授中辦字第 1071304128 號函原則同意辦理後，由本府於 107 年 12 月 20 日以府授都計字第 1070307892 號公告發布實施（自 107 年 12 月 24 日生效）。

(四) 本重劃區經臺中市政府環境保護局 107 年 1 月 23 日中市環綜字第 1070008233 號函認定非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條規定之開發行為，免實施環境影響評估。檢附公文影本 1 份（如附件一）。

(五) 本重劃區土地非屬劃定公告之山坡地範圍，經臺中市政府水利局 107 年 1 月 22 日中市水坡字第 1070004972 號函說明無需擬具水土保持計畫。檢附公文影本 1 份（如附件二）。

(六) 本重劃區部分土地屬於地下水補注地質敏感區（如附件三）。

參、辦理重劃原因及預期效益：

一、辦理市地重劃之原因：

民國 75 年 2 月 22 日發布臺中市都市計畫第一次通盤檢討案時，為提供未來發展所增加人口對土地使用之需求，將部分農業區土地變更為其他分區使用。其附帶條件規定「後期發展區」應俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定發展順序，次第擬定細部計畫，以市地重劃方式實施整體開

發，否則不得發照建築。復於變更臺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）書，經內政部 93 年 4 月 13 日第 583 次審查會通過附帶條件，修正民國 75 年劃定之「原後期發展區」變更為「整體開發地區」，劃分為 14 處分區開發範圍，訂定開發單元、開發方式及發展優先次序原則，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，旨藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展。

本重劃區即上述整體開發地區第六、七單元，坐落南屯、南區交會地區，緊臨中山醫學大學及大慶火車站，區內更有捷運綠線貫穿及 G13 捷運站與大慶火車站串聯，且鄰近高鐵烏日站，為鐵路及都會道路之重要交通樞紐。為促進都市健全發展，遂由本府整併上開單元六、七範圍並擬定細部計畫，以公辦市地重劃方式開發，解決原後期發展區地主先行出具土地使用同意書供本府開闢公共設施使用問題，改善居民生活品質，提高土地利用價值。

二、預期效益：

本期重劃完成後，可解決原後期發展區內公共設施用地先行出具土地使用同意書之土地分配問題，加速都市健全發展及繁榮，提高土地利用價值，增加土地所有權人財富，亦可節省政府支付鉅額公共設施用地徵購費用約 190 億餘元。

三、檢附重劃區土地使用現況圖 1 份（如附件四）。

肆、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人總數：

一、本重劃區內土地所有權人數，公有人數 3 人，私有人數約為 2,098 人，合計 2,101 人，本重劃區土地總面積包含公私有土地及未登記土地面積，合計約 229.5673 公頃。

項目	土地所有權人數	面積（公頃）	備註
公有	3	38.2425	
私有	2,098	190.5588	
未登記土地	-	0.766	
總計	2,101	229.5673	

註：表列公私有土地面積係依原重劃計畫書報核時土地登記簿謄本所載面積摘錄統計，實際面積應以本區重劃範圍完成邊界分割測量之面積為準。

二、本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖（如附件五）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積（m ² ）	目前使用情形
1	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	16	227	空地
2	中華民國	財政部國有財產署	707	133,168	道路、河川、空地
3	中華民國	臺中市政府水利局	23	4,238	河道
4	中華民國	臺中市政府交通局	2	77	空地、建物
5	中華民國	臺中市政府建設局	130	21,808	道路
6	延平鄉	延平鄉公所	2	347	空地
7	臺中市	臺中市生命禮儀管理處	4	3,472	墓地
8	臺中市	臺中市政府水利局	124	78,440	河道
9	臺中市	臺中市政府地政局	3	1,424	田
10	臺中市	臺中市政府建設局	294	116,328	道路、空地
11	臺中市	臺中市政府財政局	20	11,259	空地、建物
12	臺中市	臺中市政府教育局	12	11,637	空地、水溝

伍、土地所有權人同意重劃情形：

一、本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 50%，超過 45%，經徵得過半數之私有土地所有權人及土地同意，同意人數及土地面積如下表，符合平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定。

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		總面積（公頃）	申請（同意）面積（公頃）		未申請（同意）面積（公頃）	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
2,098	1,077	51.33	1,021	48.67	190.5588	117.0741	61.44	73.4847	38.56
公有土地面積：38.2425 公頃					可抵充之土地面積：24.8048 公頃（原預估 26.5701 公頃）				

註：1.表列公私有土地面積係依原重劃計畫書報核時土地登記簿謄本所載面積摘錄統計，實際面積應以本區重劃範圍完成邊界分割測量之面積為準。

2.本期重劃區係以總負擔比例 50%向私有土地所有權人徵求重劃意願。

3.可抵充之公地面積經與權責機關實地會勘認定後計算，與原預估抵充面積減少 1.7023 公頃。

二、本重劃區土地所有權人座談會除於 99 年 2 月 7 日假本市中山醫學大學舉行之外，另於 106 年 9 月 23 日假本市崇倫國中及 106 年 10 月 22 日假本市萬和國中分別召開 3 個場次座談會，說明本重劃區重劃計畫書修正原委及內容，計有 978 位土地所有權人（人次）到場。會中土地所有權人提出建議事項及本府回應詳見座談會會議紀錄（如附件六）。

陸、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計 24.8048 公頃（原預估 26.5701 公頃），依平均地權條例第 60 條第 1 項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（如附件七）。

柒、本重劃計畫書修正原委：

一、本重劃區重劃計畫書經內政部 98 年 12 月 11 日內授中辦地字第 0980052798 號函核定，並於 99 年 2 月 25 日公告完竣，目前持續辦理

地上物補償費發放及工程施工。嗣於開發執行期間遇有麻糍埔遺址(指定、列冊)、舊南屯溪文化景觀等文化資產保存，與現行都市計畫規劃內容有所衝突。為落實前述文化資產之保存維護同時兼顧市地重劃可行性，爰透過都市計畫變更，調整區內公共設施配置以為因應。都市計畫變更過程，經檢算原計畫之公設面積，發現與原 98 年公告實施之內容不一致，爰依據 TWD97 座標系統展繪樁位後，重新計算原計畫之公設面積。

二、另本重劃區都市計畫依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更，細部計畫已於 105 年 8 月 25 日經本市都市計畫委員會第 59 次會議審議通過，主要計畫則於 106 年 2 月 14 日經內政部都市計畫委員會第 894 次決議通過略以：「…(一)請於臺中市都委會審定細部計畫後，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，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施…」，故應配合修正重劃計畫書。

捌、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計有：

項目	現行都市計畫面積 (公頃)	修正後面積 (公頃)	備註
道路	67.3880	53.4140	
溝渠 (排水道)	9.7443	9.6016	
兒童遊樂場用地	2.1911	2.2438	
鄰里公園	5.2885	15.7601	
廣場 (兼停車場及捷運站用地)	1.5272	0.7034	
綠地 (園道、兼捷運系統用地)	9.6608	19.1467	
文小用地	4.0615	3.4089	
文中用地	7.8093		
停車場用地	1.8841	1.5154	
合計 (公頃)	109.5548	105.7939	

註 1：實際面積應以都市計畫樁位測定分割測量之面積為準。

註 2：辦理土地分配時如需增設巷道，增設位置及面積以合議制方式審議。

註 3：修正後面積係依據 TWD97 座標系統樁位展繪後重新計算。

註 4：現行都市計畫內文中 48 用地配合指定遺址變更為公園用地，文中 40 與文小 52 用地整併為 1 處文中小 6 用地 (即原文中 40 用地位置)。

二、公共設施用地平均負擔比例：

公共設施用地平均負擔比例＝

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

原核定負擔比率	修正後
$= \frac{109.5548 - 26.5701}{229.5673 - 26.5701} \times 100\%$	$= \frac{105.7939 - 24.8048}{229.5673 - 24.8048} \times 100\%$
$= 40.88\%$	$= 39.55\%$

單位：公頃

三、本重劃區內尚有非共同負擔之社教用地、電力用地、機關用地等公共設施用地，面積 51,905 平方公尺。

玖、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	原編列預估金額 (元)	修正後金額 (元)	說明	備註
重劃工程費	3,534,000,000	6,142,116,000	包含道路、橋梁、整地、側溝、溝渠、共同管道、雨污水、綠化、路燈、交通號誌、電信、電力、瓦斯、自來水等配合款。	按預算數修正
地上物拆遷補償費	2,508,000,000	2,158,515,819	包括建築物、農作物、墳墓等。	實際查估應補償金額
重劃業務費	159,600,000	159,600,000	包括作業費、設備費、雜項費用等。	
小計	6,201,600,000	8,460,231,819		
貸款利息	744,192,000	750,702,291	47 億元之貸款利率以地方建設基金平均地權項目利率 0.805% 計算、期間 12 年；剩餘款項以五大行庫基本利率 2.63% 計算，貸款期間 3 年。	原貸款年利率以 3% 計算，貸款期間以 5 年計算
合計	6,945,792,000	9,210,934,110		

註：本表所列金額為預估，實際以負擔總計表為準。

二、費用負擔平均負擔比率：

費用平均負擔比例＝

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

原核定負擔比率	修正後
$= \frac{6,945,792,000 \text{ 元}}{37,518 \times 2,029,972 \text{ m}^2} \times 100\%$ $= 9.12\%$	$= \frac{9,210,934,110 \text{ 元}}{43,046 \times 2,047,625 \text{ m}^2} \times 100\%$ $= 10.45\%$
註：預估平均重劃後地價（37,518 元／平方公尺。）	註：預估平均重劃後地價（43,046 元／平方公尺。）

拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

原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

$$= 40.88\% + 9.12\% = 50\%$$

修正後土地所有權人平均重劃負擔比率＝

公共設施用地負擔比例＋費用負擔比率

$$= 39.55\% + 10.45\% = 50\%$$

拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：

重劃區內既成社區及零星散落區內之合法建築物，在不妨礙土地分配及重劃工程之前提下，俟辦理土地分配時提請「臺中市市地重劃委員會」審議，其減輕之重劃負擔部分則由本市地重劃權基金支應，不得加重區內其他土地所有權人負擔。原有合法建物重劃後得辦理原位置分配者 1 處（6 戶），建物面積約 430 平方公尺，檢附合法建物或既成社區位置略圖 1 份（如附件八）。

拾貳、財務計畫：

一、重劃負擔總費用：新臺幣 9,210,934,110 元。

二、財源籌措方式

(一) 向本市實施平均地權基金貸款。

(二) 向財政部地方建設基金貸款。

(三) 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：

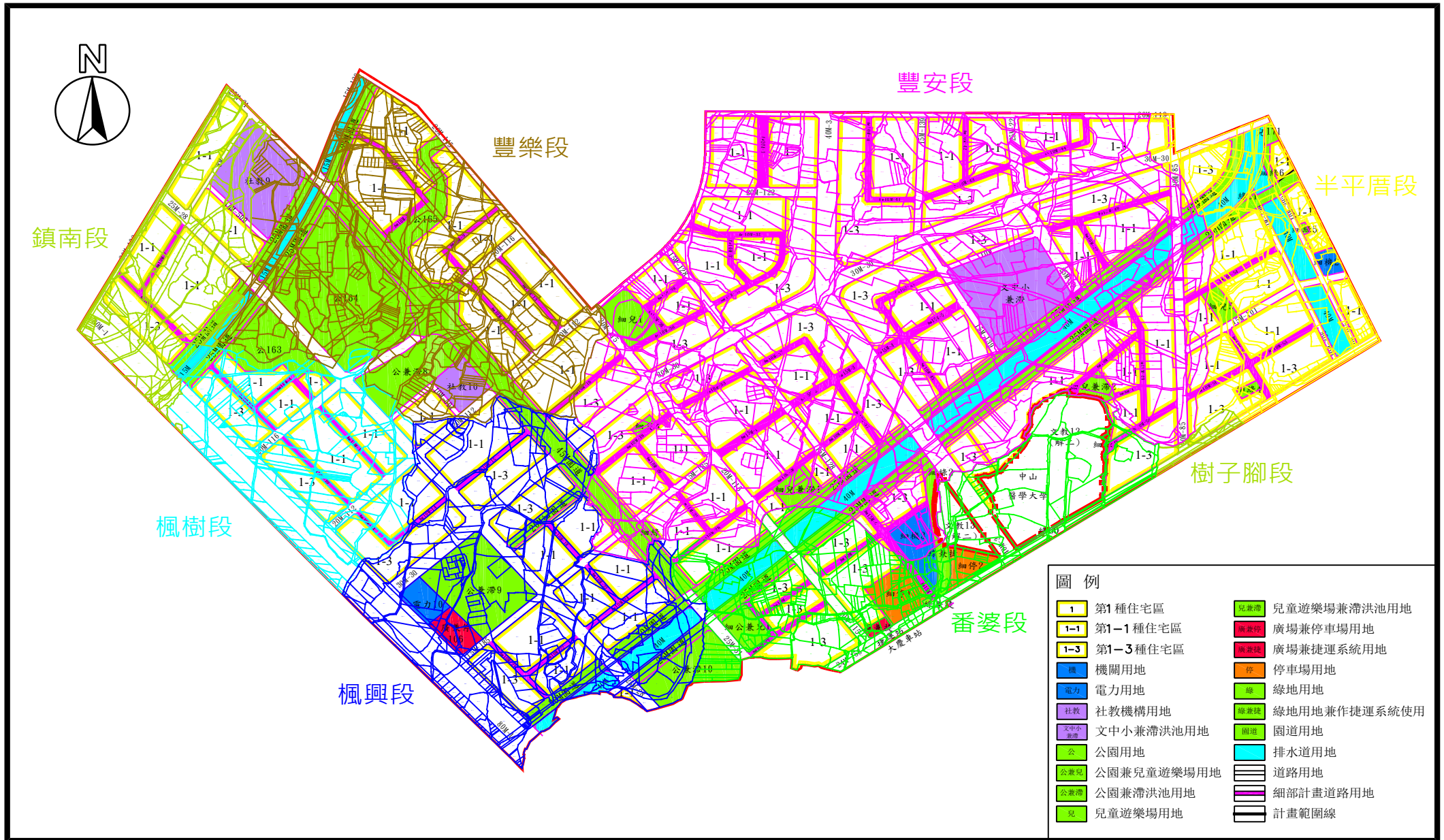
項目	合計	97年	98年	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	
	(萬元)															
重劃負擔總費用	工程費	830,064	105,177	0	55,218	493,218	50,864	54,001	52,655	11,806	790	0	6,335	0	0	0
	重劃費用	15,960	2,859	510	3,944	561	551	551	807	531	577	532	567	1,323	1,323	1,324
	小計	846,024	108,036	510	59,162	493,779	51,415	54,552	53,462	12,337	1,367	532	6,902	1,323	1,323	1,324
	貸款利息	75,070	625	882	2,687	2,677	2,677	5,110	4,037	5,041	7,882	5,095	5,420	10,979	10,979	10,979
	小計	75,070	625	882	2,687	2,677	2,677	5,110	4,037	5,041	7,882	5,095	5,420	10,979	10,979	10,979
收入	收取差額地價及出售抵費地價款	921,096	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	921,096
	小計	921,096	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	921,096
當期淨值	2,468	(108,661)	(1,392)	(61,849)	(496,456)	(54,092)	(59,662)	(57,499)	(17,378)	(9,249)	(5,627)	(12,322)	(12,302)	(12,302)	908,793	

拾參、預定重劃工作進度表：自民國 97 年 12 月至 111 年 6 月

項次	工作項目	原預定工作期程	修正後預定工作期程
一	選定重劃地區	97 年 12 月至 97 年 12 月	無修正
二	徵求同意	96 年 7 月至 97 年 7 月	無修正
三	研訂市地重劃計畫書報核	98 年 12 月至 99 年 1 月	無修正
四	公告重劃計畫書	99 年 1 月至 99 年 2 月	無修正
五	舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	99 年 1 月至 99 年 2 月	無修正
六	籌編經費	98 年 6 月	98 年 6 月至 107 年 12 月
七	公告禁止土地移轉及禁建等事項	102 年 4 月至 103 年 9 月	107 年 12 月至 109 年 5 月
八	現況調查及測量	98 年 1 月至 98 年 5 月	無修正
九	工程規劃設計	98 年 11 月至 99 年 12 月	98 年 11 月至 107 年 6 月
十	查定重劃前後地價	99 年 12 月至 100 年 12 月	107 年 12 月至 108 年 12 月
十一	查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	98 年 6 月至 100 年 6 月	98 年 6 月至 106 年 12 月
十二	工程施工	99 年 8 月至 102 年 12 月	102 年 2 月至 109 年 8 月
十三	土地分配設計及計算負擔	101 年 6 月至 102 年 12 月	107 年 12 月至 109 年 5 月
十四	分配草案說明會	102 年 6 月至 102 年 7 月	108 年 7 月至 109 年 2 月
十五	分配結果公告及異議處理	103 年 1 月至 103 年 3 月	108 年 10 月至 109 年 3 月
十六	地籍整理及權利變更登記	103 年 3 月至 103 年 9 月	108 年 12 月至 109 年 5 月
十七	交接及清償	103 年 9 月至 103 年 12 月	109 年 1 月至 110 年 6 月
十八	財務結算	104 年 1 月至 104 年 6 月	110 年 6 月至 111 年 1 月
十九	成果報告	104 年 6 月至 104 年 8 月	111 年 6 月

拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：

第十三期市地重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



圖例

1	第1種住宅區	兒兼滯	兒童遊樂場兼滯洪池用地
1-1	第1-1種住宅區	廣兼停	廣場兼停車場用地
1-3	第1-3種住宅區	廣兼捷	廣場兼捷運系統用地
機	機關用地	停	停車場用地
電力	電力用地	綠	綠地用地
社教	社教機構用地	綠兼捷	綠地用地兼作捷運系統使用
文中小兼滯	文中小兼滯洪池用地	園道	園道用地
公	公園用地	排水道	排水道用地
公兼兒	公園兼兒童遊樂場用地	道路	道路用地
公兼滯	公園兼滯洪池用地	細部計畫	細部計畫道路用地
兒	兒童遊樂場用地	計畫範圍	計畫範圍線