

臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區  
重劃計畫書草案  
(申請核准實施市地重劃版)

臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區重劃會

中華民國 109 年 06 月

# 臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)

## 一、重劃地區及範圍：

(一) 本重劃區係屬都市計畫整體開發地區，土地座落於臺中市霧峰區內，範圍包括育德段、萊園段（省議會高爾夫球場西側），峰南段（神農大帝廟南側），人和段、北柳南段、新厝段（福新路）之部分土地，其三處範圍四至如下：

### 1、省議會高爾夫球場西側：

東至：保護區；西至：中正路

南至：住宅區；北至：牛欄貢溪

### 2、神農大帝廟南側：

東至：林森路；西至：乾溪

南至：農業區；北至：商業區

### 3、福新路：都市計畫內 20M 計畫道路。

(二) 本重劃區名稱：臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區。

## 二、法令依據：

(一) 依「平均地權條例」第 58 條第 3 項暨「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」等規定辦理。

(二) 本重劃區重劃範圍業經臺中市政府 109 年 4 月 22 日府授地劃一字第 1080316155 號函核定在案(如附件 1)。

(三) 本重劃區都市計畫發布日期及文號：

1、主要計畫：「變更霧峰都市計畫(第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍)案」之變更內容綜理表第 26 案，業經原臺中縣政府民國 86 年 7 月 24 日府工都字第 186552 號函發布實施。

2、細部計畫：「變更霧峰都市計畫(省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路)細部計畫(第一次通盤檢討)案」業經臺中市都市計畫委員會 106 年 11 月 24 日第 77 次會議審議通過，並於民國 107 年 1 月 10 日府

授都計字第 1060291724 號函發布實施。

- (四) 本重劃區範圍經臺中市政府農業局 107 年 1 月 10 日中市農林字第 1070000073 號函復，查無公告本市列管受保護樹木，檢附公文影本 1 份（如附件 2）。
- (五) 本重劃區範圍經臺中市政府文化局 107 年 1 月 15 日局授文資遺字第 1070000194 號函復，經查未屬依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落、遺址、史蹟及文化景觀範圍內，檢附公文影本 1 份（如附件 3）。
- (六) 本重劃區環境影響評估報告經臺中市政府環境保護局 108 年 4 月 25 日中市環綜字第 1080041530 號函查告無需實施環境影響評估，檢附公文影本 1 份（如附件 4）。
- (七) 本重劃區水土保持計畫經臺中市政府水利局 107 年 1 月 8 日中市水坡字第 1070000179 號函復，經查未屬劃定公告之山坡地範圍內，無須辦理水土保持計畫，檢附公文影本 1 份（如附件 5）。
- (八) 本重劃區經經濟部 103 年 3 月 28 日經地字第 10304601640 號函公告部分為活動斷層地質敏感區（F0001 車籠埔斷層）、經濟部 104 年 12 月 31 日經地字第 10404606410 號函公告部分為地下水補注地質敏感區（G0005 臺中盆地），另本重劃區依經濟部 105 年 4 月 13 日經地字第 10504601550 號函並無地質法第 3 條第 7 款及第 8 條所稱之土地開發行為，檢附各公文及地質敏感區範圍圖影本 1 份（如附件 6）。

### 三、 辦理重劃原因及預期效益：

#### （一） 都市計畫沿革：

本計畫區係依據民國 86 年「變更霧峰都市計畫（第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍）案」之變更綜理表第 26 案辦理原霧峰都市計畫農業區、行水區及非都市土地變更為住宅區及道路用地，其變更原因主要係配合主要計畫住宅區使用飽和之新鄰里社區發展需求，以及福新路聯通林森路計畫道路之開闢需求。

變更綜理表第 26 案之附帶條件說明如下：

- 1、應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地及擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始

得發照建築。

2、本案公共設施用地應由全體土地所有權人共同負擔。

其現行細部計畫係依民國 91 年 12 月 31 日原臺中縣政府府建字第 09135407702 號函公告核定發布實施「擬定霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路）細部計畫案」，後於 104 年 7 月 28 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「變更霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路）細部計畫（土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定））專案通盤檢討案」。

惟考量原計畫迄今已逾 10 年，依都市計畫法第 26 條規定應辦理通盤檢討，故依據當地發展情況並參考人民建議作必要之變更，於民國 107 年 1 月 10 日府授都計字第 1060291724 號函公告發布實施「變更霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路）細部計畫（第一次通盤檢討）案」。

（二）辦理重劃原因：

- 1、本重劃區自民國 86 年辦理都市計畫變更農業區、行水區及非都市土地為住宅區及道路用地，迭經都市計畫變更及通盤檢討，迄今歷時 21 年未開闢利用。
- 2、解決福新路為聯通林森路已先行開闢使用但尚未徵收問題，故以市地重劃方式取得其用地，檢附公文影本 1 份（如附件 7）。
- 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、本重劃區完成後可充裕地方財政及加速地方建設。
- 6、響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。

（三）公共設施取得與闢建數量：

無償提供區內都市計畫所劃設之兒童遊樂場用地面積約 0.359297 公頃、廣場兼停車場用地面積約 0.185917 公頃、溝渠用地面積約 0.024833 公頃、道路用地面積約 1.387868 公頃，全部公共設施用地面

積合計約 1.957915 公頃，可節省政府徵收費用約 479,959,511 元（依霧峰區峰南段、人和段、育德段毗鄰 32M 之林森路、中正路已開闢道路 108 年公告現值 27,000 元/m<sup>2</sup>、23,398 元/m<sup>2</sup>、10,000 元/m<sup>2</sup>加四成估算）。

(四) 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

本重劃區完成後預計可提供建築用地面積約 3.267579 公頃；依據變更霧峰都市計畫（第三次通盤檢討）案居住密度每公頃約 360 人換算可容納人數為 1,140 人；另由本會委託不動產估價師事務所提供重劃前、後地價預估，本重劃區預估土地增值幅度約為 2.08 倍，檢附重劃前、後地價預估表 1 份（如附件 8）。

(五) 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

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；另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。

(六) 檢附重劃區土地使用現況圖 1 份（如附件 9）。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數：

(一) 本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項目	土地所有權人人數	面積(m <sup>2</sup> )	備註
公有	6	4,398.10	
私有	67	46,355.45	符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定
私有	1	21.04	未符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定
未登錄地		1,480.35	
總計	74	52,254.94	

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。

(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 10）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (m <sup>2</sup> )	目前使用情形
1	中華民國	立法院	12	288.12	道路、空地
2	中華民國	財政部國有財產署	36	3,775.65	道路、田地、空地、 棚架、建物、雜林木、停車場
3	臺中市政府	水利局	2	39.00	水防道路
4	臺中市政府	地政局	1	71.16	道路
5	臺中市政府	建設局	6	112.91	道路、空地
6	臺中市政府	農業局	1	111.26	道路、雜林木
	小計		58	4,398.10	

## 五、土地所有權人同意重劃情形：

### (一) 本重劃區土地所有權人辦理重劃意願：

本重劃區已徵得私有土地所有權人人數 44 人，同意面積 35,478.04 平方公尺同意參加重劃。

### (二) 土地所有權人平均重劃負擔比率 49.48%及代用地負擔比率 5%，超過 45%，經徵得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，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（平方公尺）				
總 人 數	申請 （同意）人數		未申請 （同意）人數		總面積 （平方公尺）	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	%
67	44	65.67	23	34.33	46,355.45	35,478.04	76.53	10,877.41	23.47
公有土地面積：約 4,398.10 m <sup>2</sup>					可抵充公有土地面積：約 1,841.15 m <sup>2</sup>				

註：1. 區內土地所有權人於本籌備會經臺中市政府 107 年 08 月 07 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，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 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為 49 平方公尺以上，經統計計入同意及不同意人數計 67 人，面積計 46,355.45 平方公尺。

### (三) 座談會辦理情形：

本重劃區於 107 年 10 月 4 日假臺中市霧峰區「吉峰里活動中心」召開本重劃區座談會，計有 26 位土地所有權人到場。會中土地所有權人提出事項如下：

#### 1、地主林○兒子林○賢先生：提出有關剔除福新路為重劃範圍。

會議主席答復：針對剔除福新路為重劃範圍，都市審議委員會於公展期間(含逾期)人民或團體陳情意見綜理表中皆已有陳情此事，並經市都委會決議:未便採納。理由略以：細部計畫案原係配合福新路開闢需求而辦理主要計畫變更及整體開發，故根據都市計畫委員會審議決議納入福新路做為整體開發範圍。

#### 2、地主曾○正先生：代用地 5%?以前沒有，現在有?

會議主席答復：5%代用地乙事，乃因原有土地為農業區，農業區法令規定採區段徵收，報經內政部核准修正為市地重劃，依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 32~34 點相關規定：必須提供 5%代用地。

#### 3、地主莊○龍先生：提出就其土地為建地若要參加重劃，專案小組計畫提到，辦理開發時依程序申請建物原位置保留，該如何處理?

會議主席答復：針對重劃區範圍涉及建地部分，若合乎程序下予以保留建地，重劃程序須經由重劃會成立後，請地主檢附使照、分區、謄本等相關資料，申請合法建物保留，並呈送會員大會及主管機關審議。檢附座談會會議紀錄 1 份（如附件 11）。

### 六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：

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 1,841.15 平方公尺，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，檢附抵充土地清冊及抵充會勘紀錄、同意

抵充公函（如附件 12）。

## 七、土地總面積：

本重劃區公有土地面積共計 4,398.10 平方公尺，私有土地面積共計 46,376.49 平方公尺，及概估未登記土地面積約 1,480.35 平方公尺，合計 52,254.94 平方公尺。

## 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及面積：

分區用地		項目	測量面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)	備註
公共 共同 設施 負擔	兒童遊樂場用地		3,592.97	18.35	
	廣場兼停車場用地		1,859.17	9.50	
	溝渠用地		248.33	1.27	
	道路用地		13,878.68	70.88	
合 計			19,579.15	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：

$$\begin{aligned}
 \text{土地所有權人負擔} &= \text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{抵充之原公有} \\
 \text{公共設施用地面積} &= \text{有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積} \\
 &= 19,579.15 \text{ m}^2 - 1,841.15 \text{ m}^2 \\
 &= 17,738.00 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

### （三）公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 \text{公共設施用地} &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川}}{\text{及未登記地面積}} \times 100\% \\
 \text{平均負擔比率} &= \frac{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{19,579.15 \text{ m}^2 - 1,841.15 \text{ m}^2} \times 100\% \\
 &= \frac{52,254.94 \text{ m}^2 - 1,841.15 \text{ m}^2}{19,579.15 \text{ m}^2 - 1,841.15 \text{ m}^2} \times 100\% \\
 &= 35.18\%
 \end{aligned}$$



## 九、預估費用負擔：(分項經費可按實際情形調整並互相均支)

### (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		金額	備註
工程費用	1.道路工程	83,383,291	應以經主管機關核定之工程設計預算書所載工程細目及金額為準。
	2.交通工程 (標誌、標線、號誌)	2,583,974	
	3.廣場兼停車場用地工程	3,503,006	
	4.兒童遊樂場工程	19,021,935	
	5.污水管線工程	9,903,297	
	6.其他雜項費用 (監測、雜項、品管、安衛、利稅及營業稅)	36,564,497	
	7.公用設備管線工程	5,680,000	應以電力、電信、瓦斯及自來水等事業單位開立憑證之工程結算金額為準。
	8.工程設計及管理費	15,000,000	含工程規劃設計費用、監造費用、工程管理費、空氣汙染防制費用等。
	合計	175,640,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	45,000,000	1. 依據 107 年 09 月 21 日修正之「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」推估。 2. 本項費用應以經理事會通過並辦理公告之金額為準。
	重劃業務費	10,500,000	含各項重劃作業、地籍整理、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用、會址及辦公室設備租金、辦理重劃業務人事費。
	合計	55,500,000	
貸款利息		19,739,375	依 109 年 03 月五大銀行平均基準利率 2.63%；計息 3 年 3 個月。
總計		250,879,375	

(二) 費用平均負擔比率約：

$$\begin{aligned} \text{費用平均} &= \frac{\text{工程費用總額}+\text{重劃費用總額}+\text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ \text{負擔比率} &= \frac{250,879,375 \text{ 元}}{34,800 \text{ 元}\times(52,254.94 \text{ m}^2-1,841.15 \text{ m}^2)} \times 100\% \\ &= 14.30\% \end{aligned}$$

(三) 本重劃區貸款利率係依中央銀行上網登載之五大銀行平均基準利率估算，未來以實際借貸利率為準（如附件 13）。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 34,800 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附不動產估價師估價報告摘要(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(如附件 14)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\begin{aligned} &\text{重劃平均負擔比率} \\ &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 35.18\% + 14.30\% \\ &= 49.48\% \end{aligned}$$

十一、代用地負擔比率：

除前述重劃總平均負擔外，本變更案應無償自願捐贈住宅區代用地面積約 2,612.75 m<sup>2</sup>（約 790.36 坪）（占全區總面積 52,254.94 m<sup>2</sup>：5%）予臺中市政府。

十二、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則：

本重劃區內合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配負擔減輕原則，擬於理、監事聯席會時研議訂定之。（如附件 15）

### 十三、財務計畫：

- (一) 資金需求總額約新台幣 250,879,375 元。
- (二) 財源籌措計畫：前款所需費用由理事會負責籌措辦理。
- (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。
- (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。

項目		合計 (萬元)	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年
重劃負擔總費用	工程費	17,564.0	-	-	8,782.0	7,903.8	878.2
	重劃費用	6,468.4	149.3	522.6	658.7	4,879.1	258.7
	小計	24,032.4	149.3	522.6	9,440.7	12,782.9	1,136.9
	貸款利息	1,055.5	-	-	211.1	633.3	211.1
	合計	25,087.9	149.3	522.6	9,651.8	13,416.2	1,348.0
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	25,087.9	-	-	1,254.4	15,053.0	8,780.5
	小計	25,087.9	-	-	1,254.4	15,053.0	8,780.5
當期淨值		(0)	(149.3)	(522.6)	(8,397.4)	1,636.8	7,432.5

- (五) 本重劃區預估土地所有權人重劃負擔約 49.48%，另外代用地負擔 5%，除考量部分土地交換分合以達地籍完整性，依市地重劃相關規定辦理外，預估取得抵費地面積 7,209.18 平方公尺（含 5%代用地 2,612.75 平方公尺），重劃後預估地價每平方公尺 34,800 元，經試算後預估土地處分收入約 25,087.9 萬元，扣除重劃負擔總費用 25,087.9 萬元，預估盈餘（虧損）(0) 萬元，財務尚屬可行。

### 十四、預定重劃工作進度表：

本重劃區預定重劃工作進度表(如附件 16)。自民國 107 年 08 月至 113 年 12 月止。

### 十五、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：(如附件 17)

## 十六、 附件

- 1、 本重劃區範圍核定函。
- 2、 本重劃區查無公告本市列管受保護樹木公函。
- 3、 本重劃區範圍經查未屬依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、聚落、遺址及文化景觀範圍內公函。
- 4、 本重劃區查告無需實施環境影響評估報告公函。
- 5、 本重劃區查告非屬山坡地範圍無需辦理水土保持計畫公函。
- 6、 本重劃區部分屬地質敏感區公函。
- 7、 本重劃區福新路已開闢未徵收改採市地重劃一案公函。
- 8、 本重劃區重劃前、後地價預估表。
- 9、 重劃區土地使用現況圖。
- 10、 公有土地分布示意圖。
- 11、 市地重劃座談會會議紀錄。
- 12、 抵充土地清冊及抵充會勘紀錄、同意抵充公函。
- 13、 中央銀行上網登載之五大銀行平均基準利率。
- 14、 不動產估價師估價報告摘要。
- 15、 合法建物或既成社區位置略圖。
- 16、 預定重劃工作進度表。
- 17、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

附件 1、臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區範圍核定函

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

408  
臺中市南屯區永春路20之2號

地址：40343臺中市西區三民路1段158號  
6樓  
承辦人：孫翊騰  
電話：04-22170682  
電子信箱：yiteng28@taichung.gov.tw

受文者：臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國109年4月22日  
發文字號：府授地劃一字第1080316155號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：詳說明二

主旨：有關貴會申請核定本市霧峰區育和自辦市地重劃區重劃範圍一案，准予核定，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條第3項規定辦理暨復貴會108年12月26日育和自字第108045號函。
- 二、旨述重劃區範圍業經本市市地重劃委員會109年第1次會議審議通過，隨文檢送核定重劃區範圍圖1份。
- 三、副本抄送重劃區範圍內土地所有權人及已知利害關係人：本案重劃範圍核定函、公告文及重劃範圍圖於本府地政局公告欄張貼並於該局網站（<http://www.land.taichung.gov.tw/>）公告。

正本：臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區重劃會

副本：土地所有權人及已知利害關係人、臺中市政府地政局(重劃科)(均含附件)

市長 盧秀燕

附件 2、臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區查無公告本市列管受保護樹木  
公函

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府農業局 函

地址：42007臺中市豐原區陽明街36號  
承辦人：吳尚上  
電話：22289111-56216  
電子信箱：sandy7190@taichung.gov.tw

臺中市霧峰區吉峰村15鄰錦州路449號

受文者：黃○仁君

發文日期：中華民國107年1月10日  
發文字號：中市農林字第1070000073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：有關台端詢問「變更霧峰都市計畫(省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路)細部計畫(第一次通盤檢討)」，範圍內受保護樹木資料案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復台端106年12月29日詢問函。
- 二、依據台端「變更霧峰都市計畫細部計畫」位置及範圍示意圖及本局受保護樹木地理資訊管理系統比對查詢，範圍內並無被列管之臺中市受保護樹木，亦請台端確認附件中受保護樹木地段地號是否位於旨揭計畫範圍內。
- 三、倘旨揭計畫範圍內有符合臺中市樹木保護自治條例第三條情形之樹木，請台端協助提報本局，俾利本局列管保護及避免遺漏。
- 四、檢附「臺中市受保護樹木公告清單(霧峰區)」及「臺中市樹木保護自治條例」各1份。

正本：黃○仁君  
副本：本局林務自然保育科

局長 王俊雄

臺中市受保護樹木公告清單

行政區	序號	樹木編號	樹種	地段	地號
霧峰區	1	2604002	榕樹	新厝段	1105
	2	2604003	雀榕	農試所段	355
	3	2604004	茄苳	峰谷段	854
	5	2608001	榕樹	地利段	1065
	6	2608002	榕樹	地利段	1065
	7	2608003	榕樹	地利段	1143
	8	2609001	榕樹	豐東段	738
	9	2612001	菲律賓紫檀	新生段	1192
	10	2612002	榕樹	新生段	1192
	11	2612003	榕樹	新生段	1192
	12	2612004	大葉桃花心木	新生段	1192
	13	2612005	龍柏	新生段	1192
	14	2612006	大葉桃花心木	新生段	1192
	15	2612007	南洋含笑	新生段	1027
	16	2612008	海棗	新生段	1018
	17	2612009	小葉南洋杉	新生段	1010、1030
	18	2612010	番龍眼	新生段	938
	19	2612011	星蘋果	新生段	938
	20	2612012	樟樹	新生段	1274
	21	2612013	火焰木	新生段	982、993
	22	2612014	苦楝	新生段	1007
	23	2612015	棗	新生段	956
	24	2613001	榕樹	新厝段	877
	25	2613002	榕樹	新厝段	977
	26	2615001	榕樹	峰谷段	69
	27	2616001	小葉桃花心木	霧峰段北溝小段	5-977
	28	2618001	樟樹	豐正段	196
	29	2619001	樟樹	霧峰段霧峰小段	21-18
	30	2620001	榕樹	農試所段	703-2
	31	2620002	榕樹	農試所段	703-2
	33	2620004	茄苳	舊正東段	509

附件 3、臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區經查未屬依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、聚落、遺址及文化景觀範圍內公函

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府文化局 函

41350  
臺中市霧峰區吉峰村15鄰錦州路449號

地址：40701臺中市南區復興路三段362  
號R10

承辦人：陳德軒  
電話：22290280#512  
電子信箱：coco40923@taichung.gov.tw

受文者：黃○仁君

發文日期：中華民國107年1月15日  
發文字號：局授文資遺字第1070000194號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關臺端函詢本市「霧峰區新厝段、人和段、育德段、峰南段」等4地段之土地，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復臺端106年12月29日詢問函。
- 二、旨揭地號土地經查未屬依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟及文化景觀範圍內，於日後營建工程或其他開發行為進行中，請依「文化資產保存法」第33、57及77條等規定，如有發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或古物價值者時，應即停止工程或開發行為之進行，並報本局處理。

正本：黃○仁君  
副本：臺中市文化資產處

局長王志誠

本案依分層負責規定授權處(室)主管執行



附件 4、臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區查告無需實施環境影響評估報告  
公函

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府環境保護局 函

地址：40301臺中市西區民權路99號

承辦人：沈子瑋

電話：0422276011~66133

電子信箱：yoland@taichung.gov.tw

臺中市南屯區黎明路1段846之1號

受文者：臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國108年4月25日

發文字號：中市環綜字第1080041530號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關地政局函送貴會「變更霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路）細部計畫（第一次通盤檢討）書」檢附「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」3份暨相關資料，應否實施環境影響評估一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱認定標準）暨地政局108年4月19日中市地劃一字第1080012845號函辦理。
- 二、本案經貴局本目的事業主管機關權責，將旨揭3區塊分別依認定標準第25條第1項第1款（開發行為係育和自字第108015號及第108016號）及第5條（開發行為係育和自字第108017號）規定判認免實施環境影響評估，並填具「開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」在案，合先敘明。
- 三、依所附資料（開發行為名稱：霧峰都市計畫【省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路】細部計畫自辦市地重劃及貴會提送上開所列3區塊自評表。）
  - (一)【省議會高爾夫球場西側】：土地使用分區係住宅區及其公共設施用地，開發基地面積：33,015平方公尺，非

位於國家公園、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地、自來水水質水量保護區、海拔高度1,500公尺以上、山坡地、水庫集水區、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及一般保護區、特定農業區之農業用地、非都市土地等區位。

(二)【神農大帝廟南側】：土地使用分區係住宅區及其公共設施用地，開發基地面積：14,100平方公尺，非位於國家公園、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地、自來水水質水量保護區、海拔高度1,500公尺以上、山坡地、水庫集水區、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及一般保護區、特定農業區之農業用地、非都市土地等區位。

(三)【福新路】：長度276公尺，非位於國家公園、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地、水庫集水區、海拔高度1,500公尺以上、山坡地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及一般保護區、特定農業區之農業用地、非都市土地等區位，位於都市土地（無其附屬高架路橋、橋梁或立體交叉工程）。

四、綜上，本局依現行認定標準第25條第1項第1款及認定標準第5條第1項第2款之法令判定本案免實施環境影響評估，惟貴會所提供之資料如有錯誤不實，導致本局判定錯誤，應由貴會負相關責任。

正本：臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區重劃會

副本：臺中市政府地政局、本局綜合計畫科

局長吳志超

本案依分層負責規定授權主管科長決行

附件 5、臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區查告非屬山坡地範圍無需辦理水土保持計畫公函

副 本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

臺中市政府水利局 函

地址：42007臺中市豐原區陽明街36號  
承辦人：王柏凱  
電話：04-22289111#53514  
電子信箱：dormink@taichung.gov.tw

受文者：本局坡地管理科

發文日期：中華民國107年1月8日  
發文字號：中市水坡字第1070000179號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關臺端等10人函詢「變更霧峰都市計畫(省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路)細部計畫(第一次通盤檢討)」，是否需要進行水土保持計畫一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺端等10人106年12月29日未具字號函及補附之附件辦理。
- 二、經查旨揭土地(含霧峰區新厝段、人和段、育德段、峰南段等)非屬劃定公告之山坡地範圍內，無須辦理水土保持計畫。
- 三、有關基地是否屬已公告之本市山坡地範圍內，得逕至山坡地資訊查詢系統(<http://www.wrbeoc.taichung.gov.tw/slide/>)查詢並下載列印查詢結果。

正本：黃○仁君  
副本：本局坡地管理科

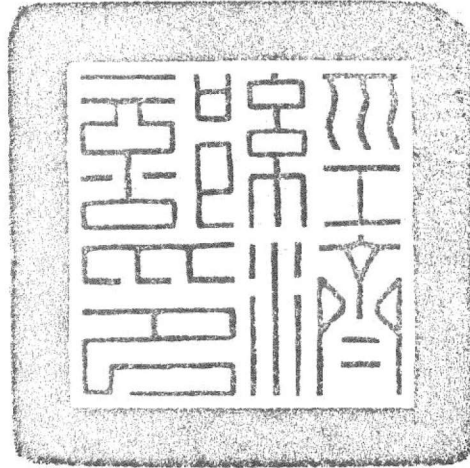
局長周廷彰

本案依分層負責規定授權主管科長決行

檔 號：  
保存年限：

## 經濟部 公告

發文日期：中華民國103年03月28日  
發文字號：經地字第10304601640號  
附件：如文



主旨：公告訂定「活動斷層地質敏感區(F0001車籠埔斷層)」，並自即日生效。

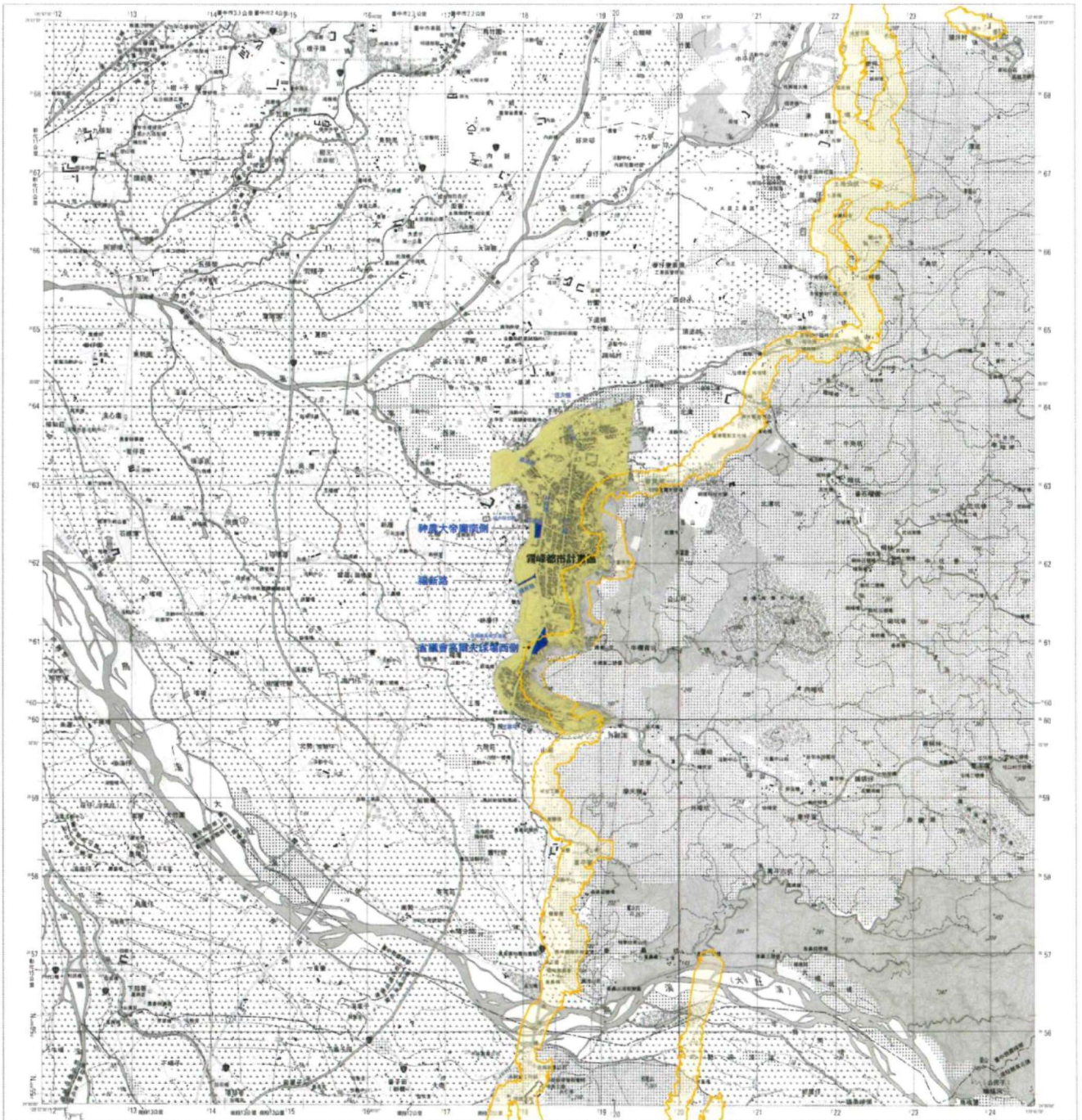
依據：地質法第五條第一項、地質敏感區劃定變更及廢止辦法第五條及第十三條第一項。

公告事項：活動斷層地質敏感區(F0001車籠埔斷層)範圍圖，分別詳如附件1、附件2、附件3、附件4、附件5、附件6、附件7、附件8，劃定計畫書得向苗栗縣政府、臺中市政府、南投縣政府、本部中央地質調查所閱覽或逕自本部中央地質調查所全球資訊網站(網址：<http://www.moeacgs.gov.tw/main.jsp>)「地質法專區」下載電子檔。

部長 張家祝

活動斷層地質敏感區範圍圖  
F0001車籠埔斷層

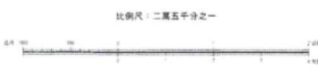
【95213SE 霧峰】



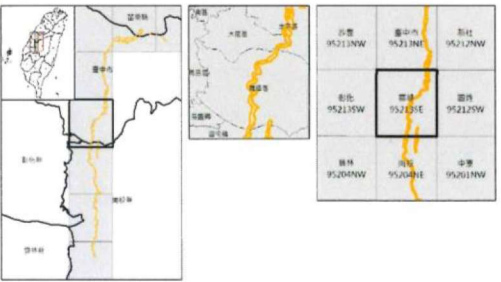
**圖例**

地質敏感區範圍

底圖：臺灣地區二萬五千分之一地形圖(第三版)



計畫範圍：東西長10公里，南北寬5公里  
 範圍：自臺灣基隆平均海拔與雲南公尺起算  
 中央經度：採用聯測標準臺灣時間1999年檢定三角點成果  
 以臺灣標準時間為基準子午線為起算點  
 地理坐標：虎山山三角點坐標(1999) 經度 121° 58' 25.9780"  
 坐標 23° 58' 32.3480"  
 投影：橫坐半圓錐形 經度二倍分帶 中央經線東經121°  
 方位角：原點點字之經線轉角4倍於點字之緯線轉角  
 黃色點字之經線轉角為121°58'25.9780" 緯線轉角為23°58'32.3480"  
 主要地籍：內政部  
 地籍地籍：地籍局  
 正射地籍：地籍局  
 深淺地籍：中華民國98年12月地籍調查地籍地籍  
 地籍地籍：中華民國98年12月地籍調查地籍地籍



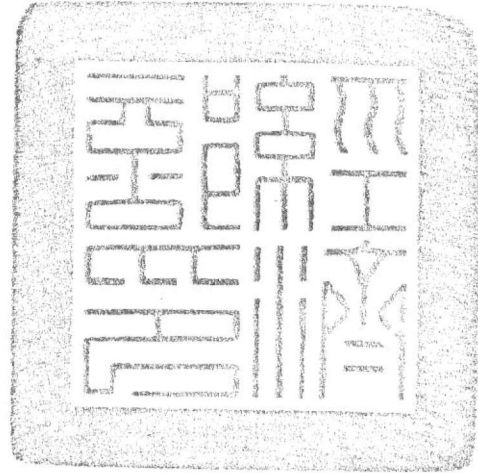
地質敏感區劃定：經濟部

製圖年度：中華民國103年

檔 號：  
保存年限：

## 經濟部 公告

發文日期：中華民國104年12月31日  
發文字號：經地字第10404606410號  
附件：如文



主旨：訂定「地下水補注地質敏感區（G0005臺中盆地）」，並自即日起生效。

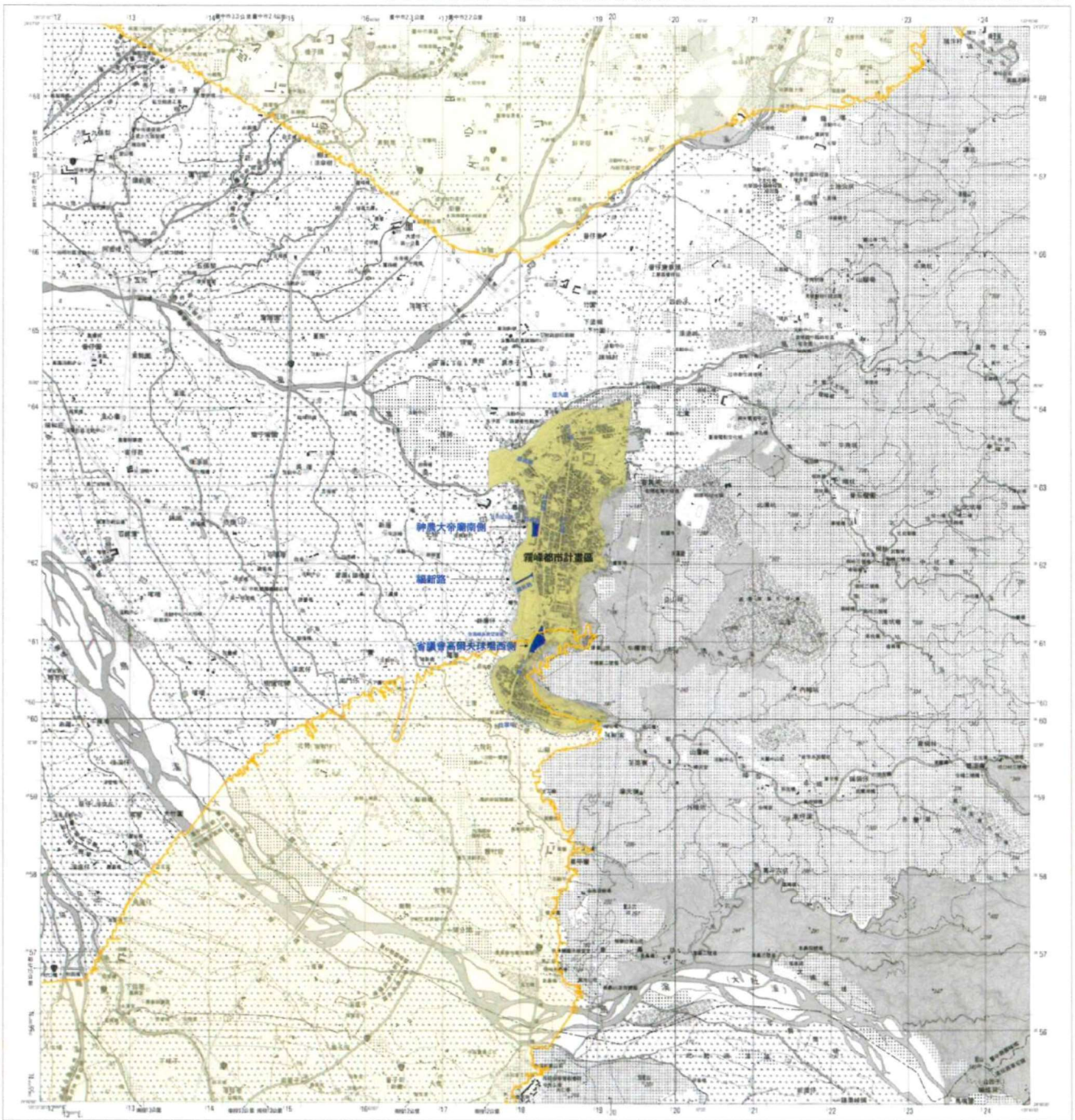
依據：地質法第五條第一項、地質敏感區劃定變更及廢止辦法第四條及第十三條第一項。

公告事項：訂定「地下水補注地質敏感區（G0005臺中盆地）」範圍圖詳如附件1至附件10，劃定計畫書得向臺中市政府、南投縣政府、彰化縣政府、本部中央地質調查所閱覽，或逕自本部中央地質調查所全球資訊網站（網址：<http://www.moeacgs.gov.tw/main.jsp>）「地質法專區」下載電子檔。

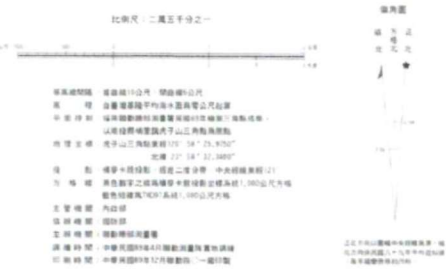
部長鄧振中

# 地下水補注地質敏感區範圍圖 G0005臺中盆地地質敏感區

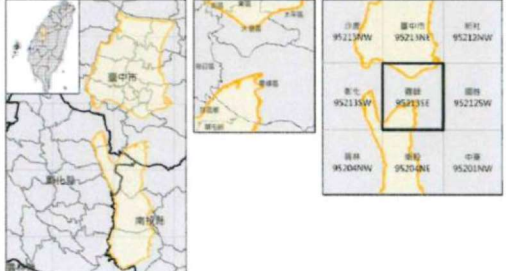
【95213SE 霧峰】



底圖：臺灣地區二萬五千分之一地形圖(第三版)



製圖年度：中華民國104年



地質敏感區劃定：經濟部

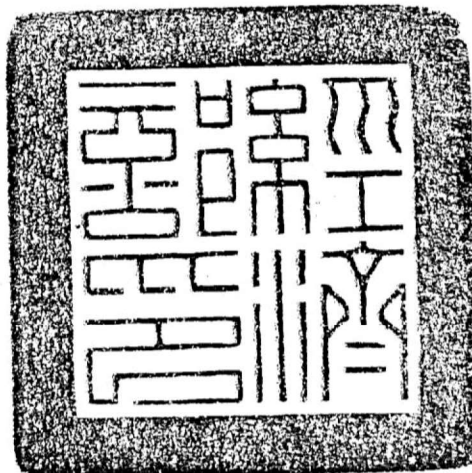
檔 號：

保存年限：

## 經濟部 令

發文日期：中華民國 105 年 04 月 13 日

發文字號：經地字第10504601550號



有關地質法第三條第七款及第八條所稱「土地開發行為」，指資源開發、土地開發利用、工程建設、廢棄物處置、天然災害整治或法令規定有關土地開發之規劃、設計及施工，而有下列情形之一：

- 一、依環境影響評估法第五條規定，應實施環境影響評估者。
- 二、應適用或準用土地使用分區變更規定，且其依相關法令規定須送審之書圖文件應由依法登記執業之應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師或水土保持技師辦理及簽證者。
- 三、應擬具水土保持計畫，且其依相關法令規定須送審之書圖文件應由依法登記執業之應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師或水土保持技師辦理及簽證者。
- 四、依建築法相關規定，應進行基地地下探勘者。

部長鄧振中公出  
政務次長卓士昭代行



附件 7、臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區福新路已開闢未徵收  
改採市地重劃一案公函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市霧峰區公所 函

40701  
臺中市西屯區臺中港路2段89號

地址：41343臺中市霧峰區大同路20號  
承辦人：周秀香  
電話：23397128#314  
傳真：23309878  
電子信箱：ntuser22@ems.wufeng.gov.tw

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國101年5月4日  
發文字號：霧區農建字第1010008794號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明三

主旨：為本區專案報請「擬訂霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路）細部計畫」案內開發方式改採市地重劃一案，詳如說明段，請 鑒核。

說明：

- 一、依據 鈞府101年3月9日府授都計字第1010036332號函辦理。
- 二、本案經 鈞府上揭函：「建議依內政部100年11月4日，研商會議結論於後續都市計畫通盤檢討，依部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」有關規定，循法定程序檢討該細部計畫為優先考量。」，惟本案係民國86年二通主要計劃92年細部計劃，均經縣府核定、內政部核准，並依法定程序公布實施（原臺中市政府91.12.31府建城字第09135407702號函公告實施在案），合先敘明。今縣市合併後送改開發方式（區段徵收改為市地重劃），審議變更尚有未合，同樣的政府兩樣的決議，對冒然再修訂細部計劃，政府公信力將盡然無存，又本區福新路在民國85、86年時間公所為使本區交通系統暢順，此段原尚未徵收接通，在人員努力溝通協調下所有土地所有權人同意用印讓公所施作接接近16年之久，期間依當時公告地價評估徵收補償經費約需3仟多萬元，本所因編不出經費，故該案拖延至今尚未解決，故應如何向地主說明解決



本區福新路先行使用土地問題？本所業務執行上有滯礙難行之處，建議 鈞府再行審議卓處或指導協助後續處理方式。

三、檢附本區福新路地主同意先行使用同意書影本9份。

正本：臺中市政府

副本：區長室、本所公用課、本所農業及建設課

區長 林海清



附件 8、重劃區重劃前、後地價預估表

A=開發後之價格	34,800 元/m <sup>2</sup>	
f=宅地化率	64.82%	
B=開發工事費	3,361 元/m <sup>2</sup>	
K=拆遷補償費	861 元/m <sup>2</sup>	
n=開發工事費之利息負擔月數	6 個月	
P=開發資本及土地成本之利率(月利)	0.22%	
C=間接費用(重劃行政費)	165 元/m <sup>2</sup>	
n'=土地成本之利息負擔月數	38 個月	
1/(1+r) <sup>n</sup> =成熟度修正率	r=年利率	0.00%
	n=年期	0.0年
D=個別因素修正率		100%
$X = [A \times f - \{(B + K) \times (1 + nP) + C\}] \times \frac{1}{1 + n'P} \times \frac{1}{(1 + r)^n} \times D$		
X=開發前之素地價格	16,724 元/m <sup>2</sup>	
X=開發前之素地價格	55,286 元/坪	

成本項目	總價
總工程費用：	175,640,000 元
拆遷補償費：	45,000,000 元
重劃作業費：	8,643,500 元
貸款利息：	10,555,275 元

五大銀行平均貸款利息(年利)	2.63%
月利	0.22%

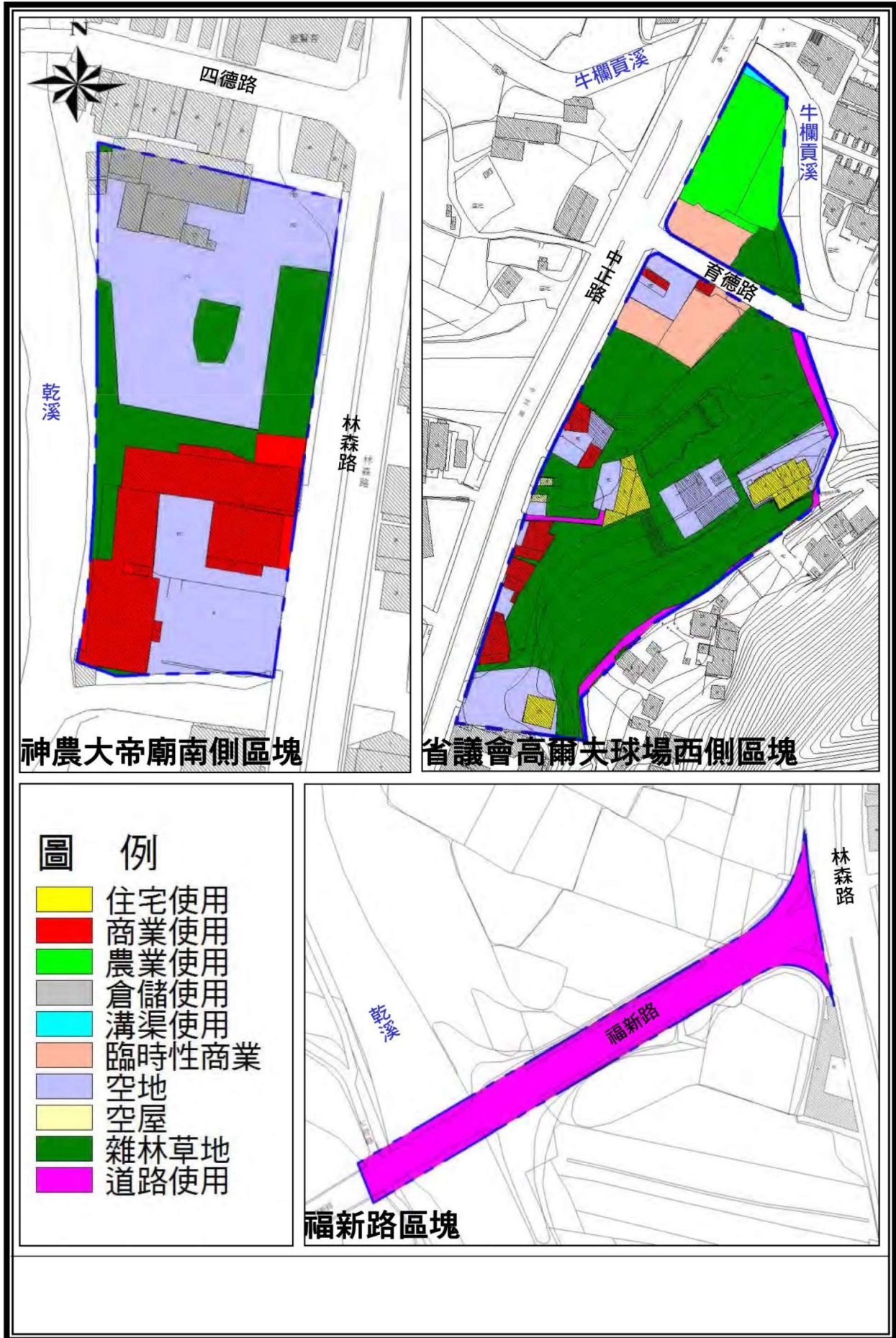
重劃總面積：	52,254.94 m <sup>2</sup>
	15,807.12 坪

公共設施用地平均負擔比率：	35.18%
---------------	--------

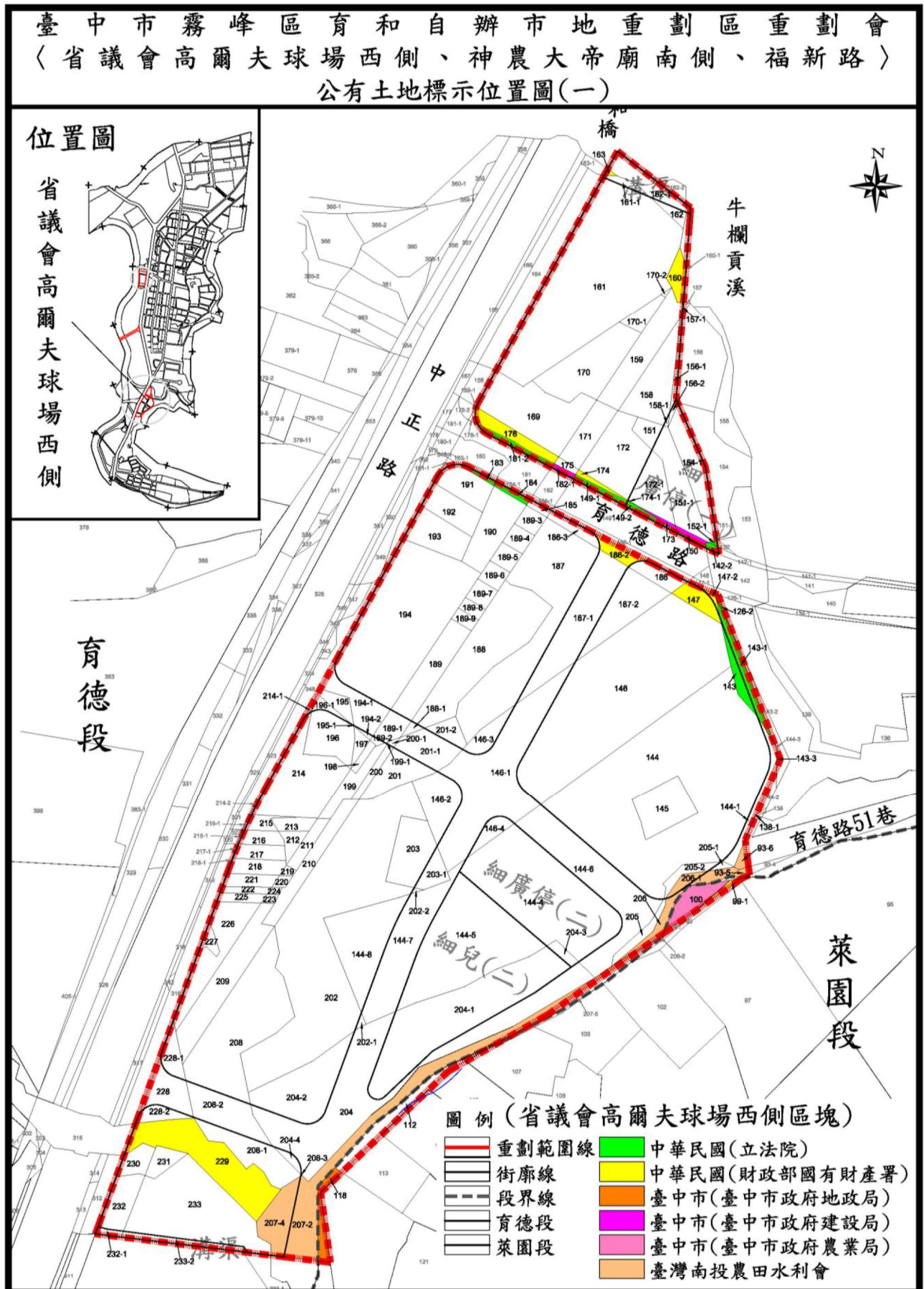
發起成立籌備會	民國107年8月7日
工程施工	民國109年10月1日
交接土地及清償	民國110年10月1日
n'	37.80
n	12.00

地價上漲率	208.08%
-------	---------

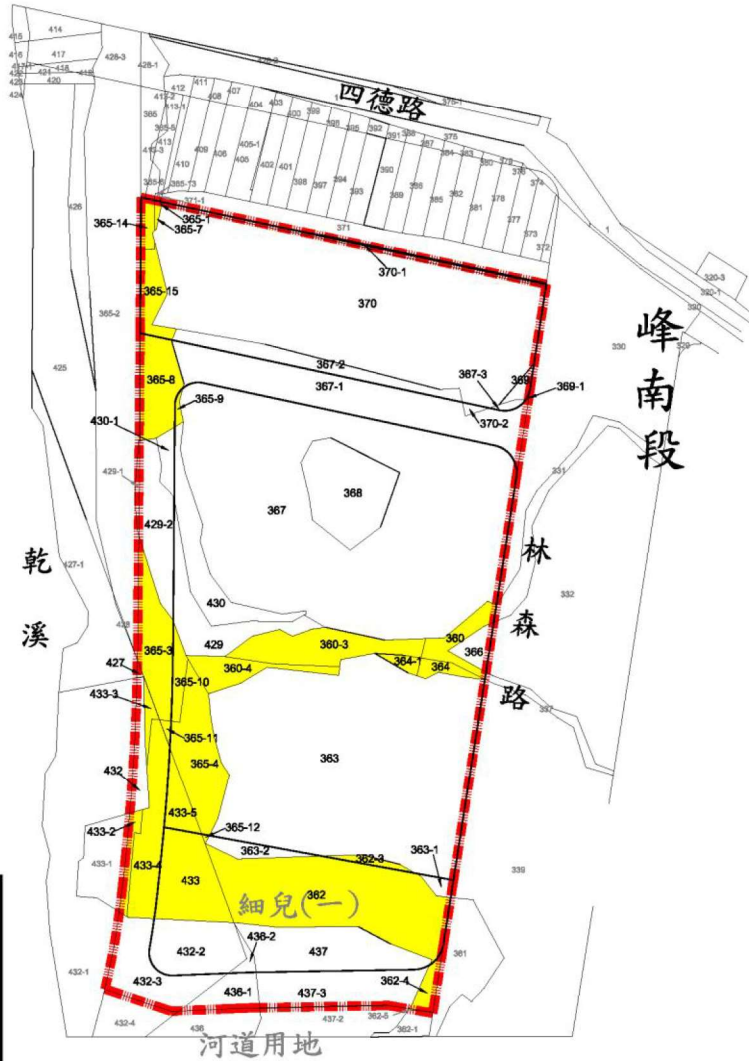
附件 9、重劃區土地使用現況圖



附件 10、公有土地分布示意圖

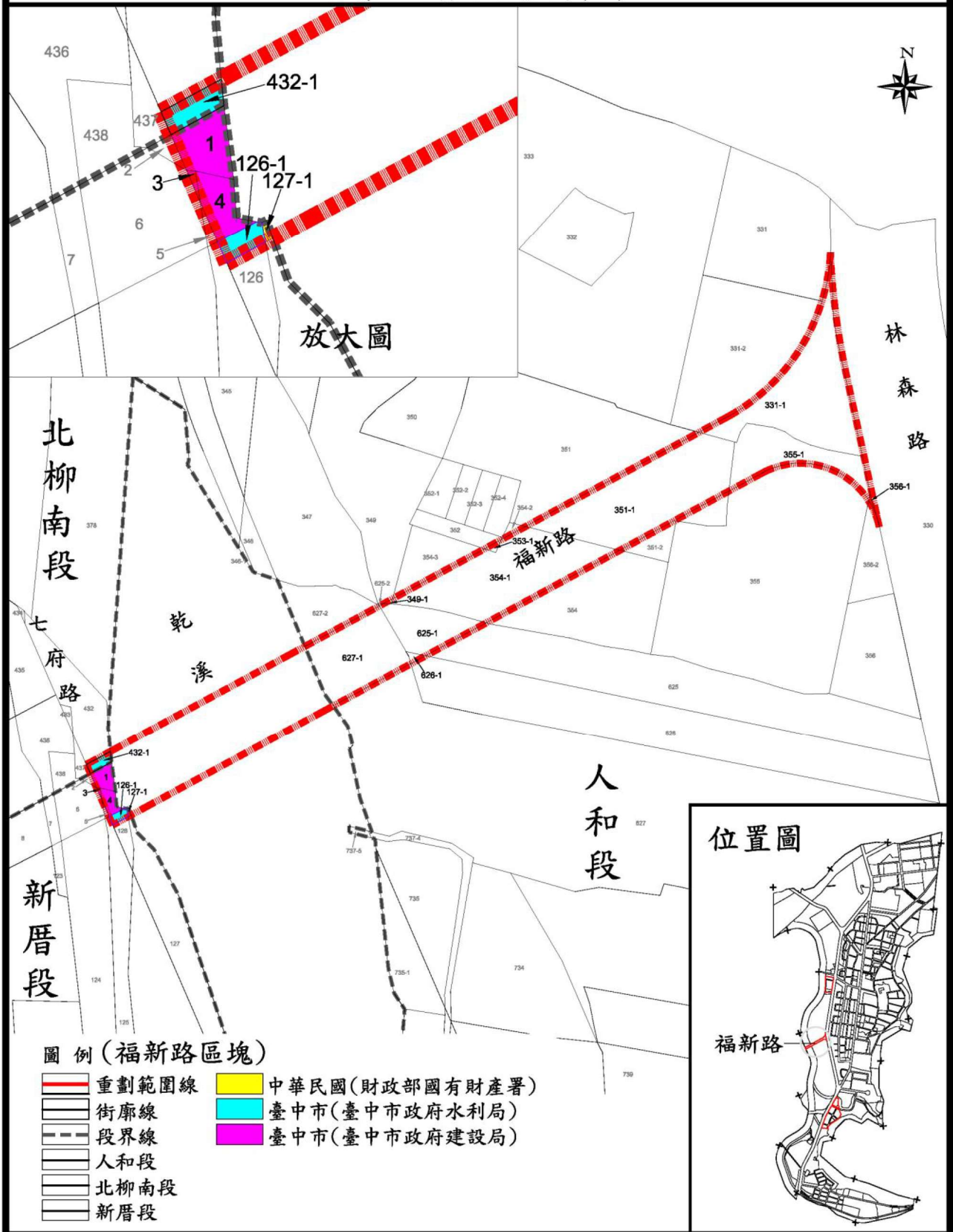


臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區重劃會  
 〈省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路〉  
 公有土地標示位置圖(二)



- 圖例 (神農大帝廟南側區塊)
- 重劃範圍線
  - 街廓線
  - 段界線
  - 峰南段
  - 中華民國(財政部國有財產署)

臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區重劃會  
 〈省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路〉  
 公有土地標示位置圖(三)



## 附件 11、市地重劃座談會會議紀錄

### 臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區座談會會議記錄

- 一、開會時間：中華民國 107 年 10 月 04 日上午十時至十一點
- 二、開會地點：吉峰里活動中心(地址：台中市霧峰區峰堤路 69 號)
- 三、主持人：張○茗 記錄：陳○榆
- 四、發起人代表人：張○茗
- 五、列席單位及參加人員：詳會議簽到簿

會議記錄如下：

#### 一、會議開始：

由臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區籌備會發起人致詞張富茗先生主持。

#### 二、主席致詞：略

#### 三、重劃意旨及說明：提供書面說明書(附件 1)及以簡報方式說明播放投影片綱要

1. 細部計畫發布公告函
2. 霧峰都市計畫相關辦理歷程綜整表
3. 計畫緣起
4. 整體開發方式
5. 籌備會成立
6. 法令依據
7. 重劃位置與範圍示意圖
8. 重劃範圍及總面積
9. 現況空照圖
10. 公共設施用地負擔項目、面積及比率
11. 土地使用計畫面積表
12. 土地所有權人參加重劃之土地標示及面積
13. 重劃工程項目
14. 重劃經費負擔概算及負擔比率
15. 費用平均負擔比率
16. 重劃總平均負擔比率
17. 代用地 5%是否依法有據？
18. 土地使用及用地建築之規定
19. 分配土地之原則
20. 自辦市地重劃內應拆遷之地上物補償
21. 自辦市地重劃效益



四、意見交流：

1. 請各位地主貴賓若有疑問，請大家踴躍提問，現場亦有市府單位人員列席。
2. 在此，謝謝各位地主會員抽空出席，本案延宕多年且涉及 3 個區塊，針對福新路部分，政府原本採區段徵收，改由自辦開發，若有相關問題提問，請報上姓名，以利辦理會議紀錄之完整，往後開會無論任何會議，皆應檢附相關證明文件報請市府單位審查並公告，資料透明化，再次感謝各位地主會員到場，有任何問題歡迎提問。

五、土地所有權人意見發表與答問：

1. 地主林○兒子林○賢先生(自稱有信託之受託人)

問 1:假使不同意重劃，土地可否退出重劃範圍？

主席答:

本案細部計畫係由台中市政府規劃且 107 年 1 月公告發布實施，重劃範圍應依都市計畫指定整體開發地區為重劃範圍(註 1)，若要剔除顯與規定不符，本會將於會議紀錄載明。

問 2:為何福新路在重劃範圍內?與高爾夫球場及神農大帝廟這 2 塊基地有何關係?為何要共同負擔?

主席答:

地主陳情針對剔除福新路為重劃範圍，都市審議委員會於公展期間(含逾期)人民或團體陳情意見綜理表中皆已有陳情此事，並經市都委會決議:未便採納。理由略以：細部計畫案原係配合福新路開闢需求而辦理主要計畫變更及整體開發之說明(註 2)。

地政局廖專員答:

本案應於都市計畫審議前提出異議，根據都市計畫委員會審議決議納入福新路做為整體開發範圍，本市公辦 15 期重劃及臺中市公共設施用地專案通盤檢討案，多屬類此跨區重劃案件。

2. 地主曾○正先生

問:代用地 5%?以前沒有，現在有?

主席答:

原有土地為農業區，農業區法令規定採區段徵收，報經內政部核准修正為市地重劃，依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 32~34 點相關規定:必須提供代用地 5% (簡報中已有說

明)。就代用地 5%，將於會員大會說明。

### 3. 地主莊○龍先生

問:前於公展陳情編號人 8 案就其土地為建地，相鄰都市計畫道路，重劃後並未達到預期效果，可否退出重劃？

若要參加重劃，希望分配達 90%?專案小組計畫提到，辦理開發時依程序申請建物原位置保留，該如何處理？

主席答:

1. 參照都委會決議:未便採納。
2. 針對重劃區範圍涉及建地部分，若合乎程序下予以保留建地，重劃程序須經由重劃會成立後，請地主檢附使照、分區、謄本等相關資料，申請合法建物保留，並呈送會員大會及主管機關審議，若有相關問題請聯繫準信土地開發公司人員石小姐及楊小姐，依程序辦理保留。

## 六、 會議散會 中午十一時

註 1:參照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 22 條第 3 項規定。

註 2:按「變更霧峰都市計畫(省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路)細部計畫(第一次通盤檢討)書」附表 5 公展期間(含逾期)人民或團體陳情意見綜理表編號人 1 及人 2 等參照，市都委會決議：細部計畫案原係配合福新路開闢需求而辦理主要計畫變更及整體開發之說明。載明本案係 86 年「霧峰都市計畫(第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍)案」變更內容第 26 條，配合福新路 20M 計畫道路設開闢需求而辦理變更，並規劃應另行擬定細部計畫及辦理整體開發，其中福新路亦屬整體開發範圍。

附件 12、抵充土地清冊及抵充會勘紀錄、同意抵充公函

臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區抵充土地清冊

鄉鎮市區	段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	持分	持分面積 (m <sup>2</sup> )	抵充面積 (m <sup>2</sup> )	管理機關	代管機關	備註
霧峰區	育德段	126-2	6.11	1/1	6.11	6.11	中華民國	立法院	既有道路
霧峰區	育德段	138-1	0.06	1/1	0.06	0.06	中華民國	立法院	既有道路
霧峰區	育德段	143-1	79.73	1/1	79.73	79.73	中華民國	立法院	既有道路
霧峰區	育德段	143-3	3.12	1/1	3.12	3.12	中華民國	立法院	既有道路
霧峰區	育德段	147-0	80.86	1/1	80.86	36.62	中華民國	財政部國有財產署	部分既有道路
霧峰區	育德段	147-2	9.58	1/1	9.58	9.58	中華民國	財政部國有財產署	既有道路
霧峰區	萊園段	99-1	13.65	1/1	13.65	13.65	中華民國	財政部國有財產署	既有道路
霧峰區	萊園段	100-0	111.26	1/1	111.26	24.46	臺中市	臺中市政府農業局	部分既有道路
霧峰區	萊園段	118-0	71.16	1/1	71.16	71.16	臺中市	臺中市政府地政局	既有道路
霧峰區	新厝段	1-0	41.98	1/1	41.98	41.98	臺中市	臺中市政府建設局	既有道路
霧峰區	新厝段	3-0	2.02	1/1	2.02	2.02	臺中市	臺中市政府建設局	既有道路
霧峰區	新厝段	4-0	31.42	1/1	31.42	31.42	臺中市	臺中市政府建設局	既有道路
霧峰區	新厝段	126-1	15.50	1/1	15.50	15.50	臺中市	臺中市政府水利局	既有道路
霧峰區	新厝段	127-1	1.89	1/1	1.89	1.89	中華民國	財政部國有財產署	既有道路
霧峰區	北柳南段	432-1	23.50	1/1	23.50	23.50	臺中市	臺中市政府水利局	既有道路
						1480.35	未登記地		乾溪、牛欄貢溪、圖幅接合處
道路、溝渠、河川等土地抵充面積：						360.80	m <sup>2</sup>		
未登記土地面積：						1480.35	m <sup>2</sup>		
總計抵充土地面積：						1841.15	m <sup>2</sup>		

- 備註：1、本表所列公有土地抵充面積係依107年11月27日暨108年9月17日辦理公有土地抵充地會勘會議紀錄辦理。  
 2、北柳南段432-1地號、新厝段126-1、127-1地號及萊園段99-1地號抵充面積，係依臺中市大里地政事務所108年6月5日土地標示登記面積辦理。  
 3、育德段147-0地號抵充面積，係依臺中市大里地政事務所108年10月9日里地二字第1080011469號函暨財政部國有財產署中區分署108年11月7日台財產中勘字第10880008560號辦理。  
 4、本表所列之未登記地係指尚未依土地法辦理總登記之土地。

「變更霧峰都市計畫(省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路)

細部計畫(第一次通盤檢討)案」抵充地實地會勘紀錄

一、時間：中華民國 107 年 11 月 27 日上午 10 時

二、地點：臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區 紀錄：陳○、榆

三、出席單位：詳後附會勘記錄簽到簿

四、會勘結論：

1. 本案經與立法院中南部服務中心派員現場會勘，地號為霧峰區育德段 126-2、138-1、143-1、143-3 等 4 筆土地，面積合計 89.02 平方公尺，現況土地為現有道路使用，本會爰依平均地權條例第 60 條規定辦理抵充。
2. 經與臺中市政府地政局派員現場會勘，原地號為霧峰區霧峰段坑口小段 40-699 地號，原面積為 62 平方公尺，後因地籍重測更改為霧峰區萊園段 118-0，土地面積合計 71.16 平方公尺，現況土地為現有道路使用，經承辦表示該筆土地已有租賃事實，涉及補償金問題，需再查明。
3. 另臺中市政府建設局派員現場會勘，地號為霧峰區新厝段 1-0、3-0、4-0 等 3 筆土地面積合計 75.42 平方公尺，現況土地為現有道路使用，同意抵充。

「變更霧峰都市計畫(省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路)  
細部計畫(第一次通盤檢討)案」抵充地實地會勘紀錄

一、 時間：中華民國 107 年 11 月 28 日下午 3 時

二、 地點：臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區 紀錄：陳○榆

三、 出席單位：詳後附會勘記錄簽到簿

四、 會勘結論：

1. 本案臺中市政府農業局派員現場會勘，原地號為霧峰區霧峰段坑口小段 40-526 地號，原面積為 119 平方公尺，後因地籍重測更改為地號為霧峰區菜園段 100-0，土地面積合計 111.26 平方公尺，現況土地部分為現有道路使用及雜林木，依現況現有道路同意抵充，抵充面積依實際測量分割後為主。

## 「臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區」抵充地實地會勘紀錄

一、時間：中華民國 108 年 9 月 17 日上午 10 時

二、地點：臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區

記錄：張○瑄

三、出席單位：詳後附會勘簽到簿

四、會勘結論：

1. 本案經與財政部國有財產署派員現場會勘，其意見為新厝段 127-1、萊園段 99-1、育德段 147-2 等 3 筆土地，現況為現有道路使用，抵充面積合計為 25.12 m<sup>2</sup>；另育德段 147-0 地號現況部分為現有道路使用，因無法現場認定抵充範圍，需辦理假分割以釐清可抵充面積。本會依據貴署意見函請大里地政事務所辦理假分割作業釐正抵充面積後，本會爰依平均地權條例第 60 條暨其施行細則第 82 條規定辦理抵充。
2. 經與臺中市政府水利局派員現場會勘，其意見為新厝段 126-1 地號、北柳南段 432-1 地號等 2 筆土地，現況為乾溪排水水防道路，抵充面積合計為 39.00 m<sup>2</sup>，本會爰依平均地權條例第 60 條暨其施行細則第 82 條規定辦理全部抵充。
3. 另臺中市政府農業局派員現場會勘，其意見為萊園段 100 地號等 1 筆土地，現況部分為道路，抵充面積為 24.46 m<sup>2</sup>，本會爰依平均地權條例第 60 條暨其施行細則第 82 條規定辦理抵充。

正本

財政部國有財產署中區分署 函



機關地址：台中市西區民生路168號3、4樓  
聯絡方式：李俊銘 04-23025353#1208

臺中市南屯區永春路20之2號

受文者：臺中市霧峰區育和自辦市地重  
劃區重劃會

發文日期：中華民國108年11月7日

發文字號：台財產中勘字第10880008560號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區內本分署經管國  
有土地抵充乙案，本分署意見如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴重劃會108年9月19日育和自字第108037號函  
附會勘紀錄及臺中市大里地政事務所108年10月9日  
里地二字第1080011469號函辦理。
- 二、本案經本分署派員於108年9月17日會同辦理抵充土  
地會勘及依臺中市大里地政事務所假分割結果，現  
況實際作道路部分計有新厝段127-1地號、菜園段  
99-1地號、育德段147-2地號、假分割後育德段147  
(1)地號，面積分別為1.89、13.65、9.58、36.62平  
方公尺，合計為61.74平方公尺，同意依平均地權條  
例第60條規定辦理抵充。

正本：臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區重劃會

副本：臺中市政府地政局

分署長趙子賢

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：



臺中市政府地政局 函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號  
7樓

承辦人：吳馨宜

電話：04-22218558-63732

電子信箱：jsa0623@taichung.gov.tw

40868

臺中市南屯區永春路20-2地號

受文者：臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國108年9月6日

發文字號：中市地權一字第1080030566號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：貴會為辦理本市霧峰區育和自辦市地重劃區需要，函詢再  
確認本局經管本市霧峰區萊園段118地號是否符合可抵充  
之土地乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴會108年9月2日育和自字第108034號函辦理。
- 二、貴會辦理霧峰區育和自辦市地重劃區用地範圍涵蓋本局經管霧峰區萊園段118地號土地，業經107年11月27日貴會召集各相關單位現勘有案，本局同意以上開地號土地予貴會為抵充地之使用，先予敘明。
- 三、查本案旨揭地號土地現由陳志遠等4人承租，租期自108年1月1日至116年12月31日止，承租面積71.16平方公尺，為道路使用。
- 四、另本局前開放租土地屬89年1月4日農業發展條例修正施行後訂定之契約，不適用三七五租約條例之規定，依本市市有耕地及養殖用地放租辦法第20條第9項、及本局與承租人簽訂之租賃契約書約定，市有出租土地因政府計畫供公共使用或開發利用或其他依法收回使用(因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用者)等原因終止租約收回土地時，不予補償；租約終止時，承租人應騰空交還土地。



五、本局辦理放租所簽訂之租賃契約書屬民事契約，終止租約收回土地除依契約書約定外，應給予合理期限，請貴會於6個月前通知本局俾利通知承租人終止租約，以利貴會業務之推行。

正本：臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區重劃會  
副本：本局地權科

局長 吳存金

本案依分層負責規定授權主管科長決行

附件 13、中央銀行上網登載之五大銀行平均基準利率



中華民國中央銀行全球資訊網

Central Bank of the Republic of China (Taiwan)

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

日期：109 年 03 月 24 日

單位：年息百分比率

一、「五大銀行平均存款利率」

一個月期：0.60

三個月期：0.64

六個月期：0.78

九個月期：0.89

一年期： 1.04

二年期： 1.05

三年期： 1.07

二、「五大銀行平均基準利率」：2.63

說明：

1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。

2.存款利率為一般定期存款固定利率。

## 摘 要

### 一、 不動產市場價格水準分析

#### (一)、 同一供需圈內之素地價格分析：

經蒐集內政部不動產實價查詢服務網 107 年 1 月~109 年 2 月間同一供需圈內近鄰地區與類似地區之買賣實例(如下表 1)，經分析、比較後區域內同一供需區土地之素地單價約在 35,000~55,000 元/m<sup>2</sup>間，均價約為 46,034 元/m<sup>2</sup>。

表1 重劃區土地買賣實例價值分析表

序號	土地區段位置	使用分區	交易年月	土地移轉面積 (m <sup>2</sup> )	總價 (元)	單價 (元/m <sup>2</sup> )
1	峰東段 901~930 地號	住宅區	108/12	93.00	3,600,000	38,710
2	峰東段 901~930 地號	住宅區	108/12	99.00	3,794,106	38,324
3	峰東段 1351~1380 地號	住宅區	108/11	324.00	17,444,000	53,840
4	地利段 31~60 地號	住宅區	108/7	119.65	4,300,000	35,938
5	人和段 451~480 地號	住宅區	108/2	73.00	3,500,000	47,945
6	峰東段 901~930 地號	住宅區	108/2	155.00	7,502,000	48,400
7	峰南段 241~270 地號	住宅區	107/2	161.00	8,766,000	54,447
8	新生段 121~150 地號	住宅區	107/3	183.47	6,708,895	36,567
-	-	-	-	1,208.12	55,615,001	46,034

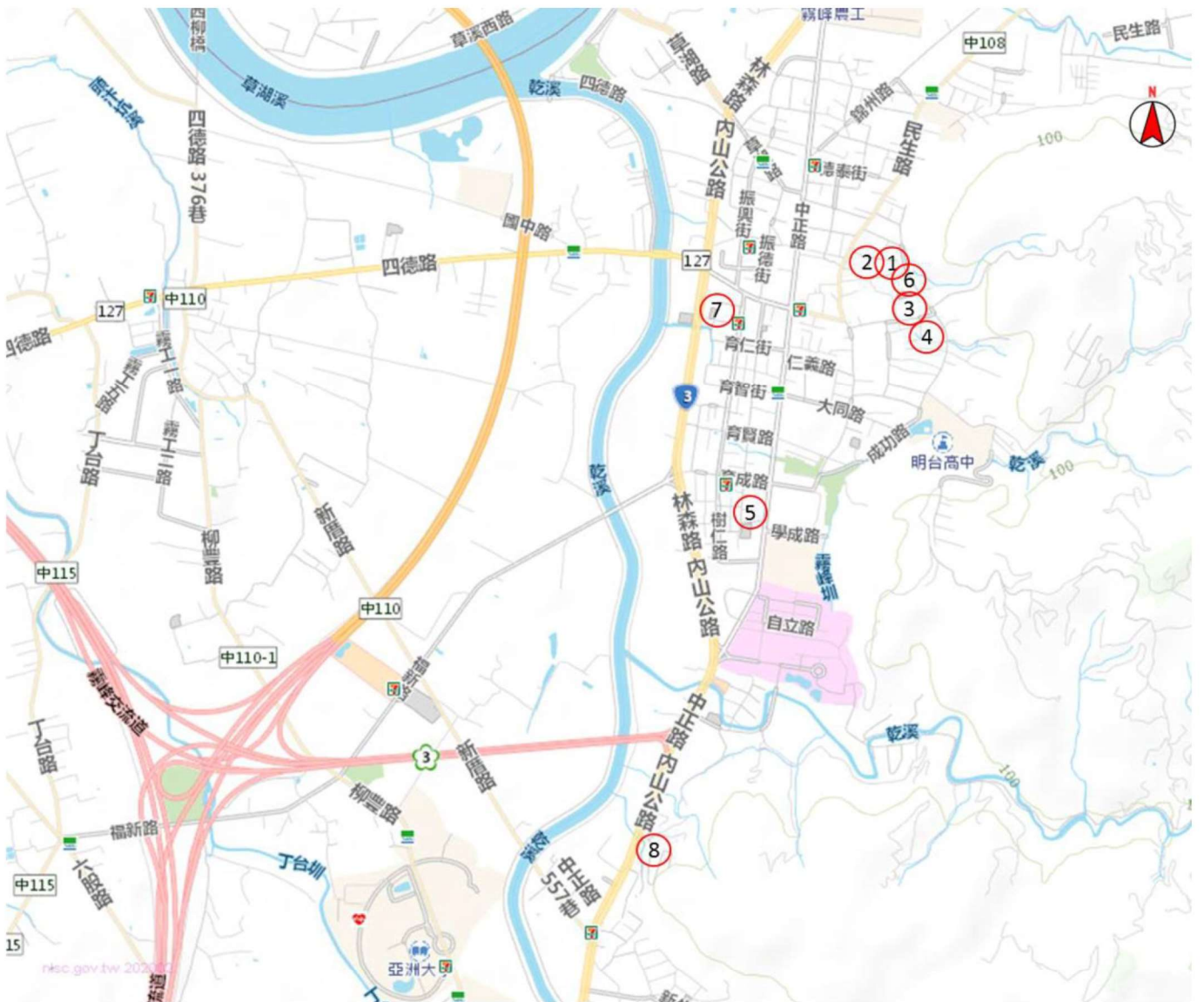


圖 1 買賣實例位置圖

## (二)、 區域因素差異說明

為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，以便進行個別因素比較，本案以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異（包含交通運輸、公共設施及特殊設施之配置、未來發展及其他影響因素等）進行之分析及調整。

## (三)、 個別因素差異說明

本案以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異(包含土地使用分區管制、建蔽率、容積率、土地面積、土地寬深度、地形、地勢、道路寬度、臨路面數、接近學校程度、接近服務性設施程度、接近商圈程度、接近金融機構程度、接近大眾運輸系統程度)進行之分析及調整。

## (四)、 環境發展成熟度修正說明：

重劃區土地在剛開發完成時，考量同一供需圈內建築用地供給量大增，且在勘估標的之環境條件尚未達到與比較標的同等成熟度程度以前，重劃區內地價不能與同一供需圈內土地開發已成熟之市場行情相等，故必須進行成熟度修正。因此，成熟度之修正即是達到與同一供需圈內土地環境同等成熟階段所需之時間成本，以資本投入之利息支出、投資者期待實質報酬率與投資風險評估等為影響成熟度修正之因素，成熟度修正之公式如下： $1/(1+r)^n$ ，其中：

r：不動產期待報酬率；

n：至同等成熟度之年數。

本計畫土地位於「變更霧峰都市計畫(省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路)細部計畫(第一次通盤檢討)」範圍之土地，經過審慎評估價格日期當時不動產市場投資環境情況後，採4.58年為假設條件進行分析；融資放款利率以5大銀行平均基準放款利率2.63%計列；地價成熟度之修正率計算如下表：

表 2 成熟度修正率計算表

項目	資金比例	利率	綜合年折現率	開發成熟年數	成熟度修正率
融資放款利率	50%	2.63%	6.315%	4.58年	75.54%
不動產期待報酬率	50%	10.00%			

(五)、重劃後地價

本重劃案重劃後適當價格透過地價成熟度之修正，計算重劃後建築基地平均地價為 34,774 元/平方公尺，考量其市場交易習慣因素，評估重劃後平均地價為 34,800 元/平方公尺。

不動產估價師：

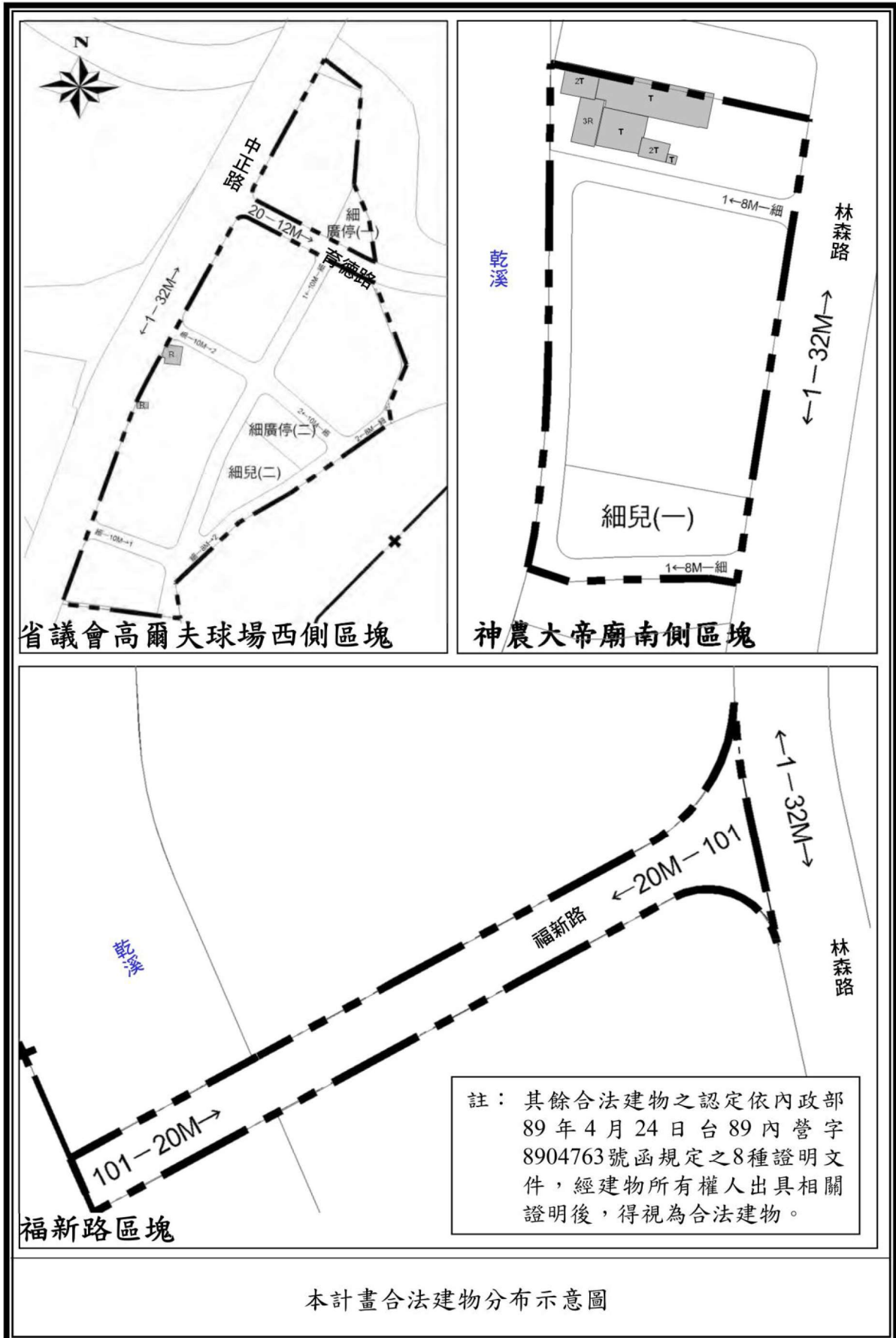
楊祥欽



說明：

- 1、證照字號：(93)台內估字第 180 號。
- 2、開業證書字號：(101)中市地估字第 40 號。
- 3、公會會員證書：(109)中估師證字第 022 號。

附件 15、合法建物或既成社區位置略圖



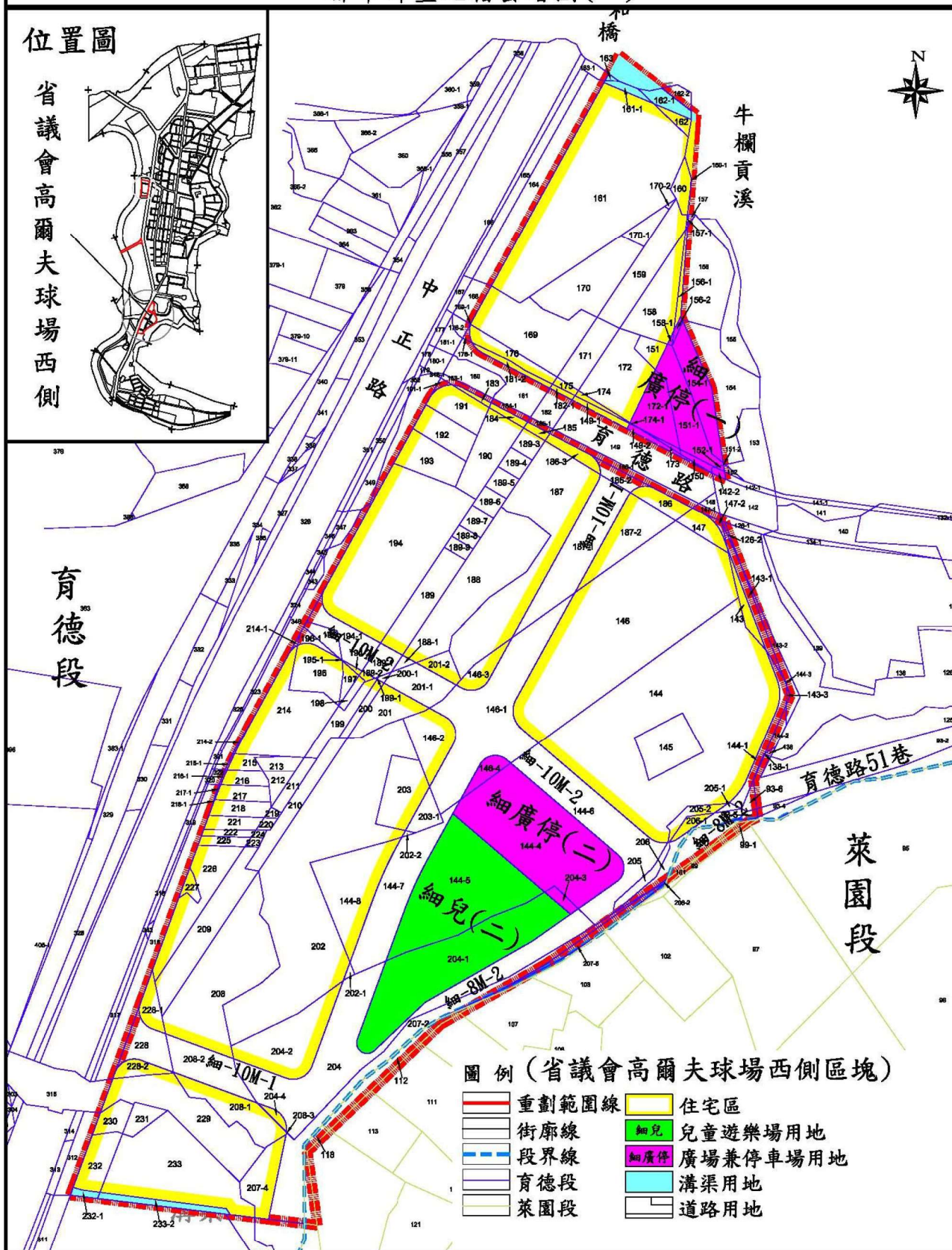
附件 16、臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區預定工作進度表

項次	工作項目	預定工作進度
1	籌備會成立	107 年 08 月 07 日核准成立
2	召開座談會	107 年 10 月至 107 年 10 月
3	召開重劃會成立大會	108 年 01 月至 108 年 03 月
4	地上物查估	108 年 04 月至 108 年 04 月
5	審議重劃範圍	108 年 05 月至 108 年 06 月
6	現況調查及測量（地籍測量實施計畫）	108 年 05 月至 108 年 06 月
7	陳述意見、市地重劃委員會、核定重劃範圍	108 年 07 月至 109 年 04 月
8	徵求土地所有權人同意	109 年 03 月至 109 年 04 月
9	研擬重劃計畫書(草案)	109 年 03 月至 109 年 04 月
10	工程規劃設計、審核	108 年 12 月至 109 年 09 月
11	召開會員大會審議重劃計畫書(草案)	109 年 05 月至 109 年 06 月
12	申請核准實施市地重劃	109 年 07 月至 109 年 07 月
13	召開聽證	109 年 07 月至 109 年 08 月
14	審議重劃計畫書及聽證紀錄	109 年 08 月至 109 年 09 月
15	公告重劃計畫書	109 年 09 月至 109 年 10 月
16	籌編經費及公告禁止土地移轉及禁、限建事項	109 年 10 月至 111 年 04 月
17	公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	109 年 09 月至 109 年 11 月
18	查定重劃前後地價	109 年 12 月至 110 年 02 月
19	工程施工	109 年 10 月至 111 年 03 月
20	土地分配設計及計算負擔	110 年 03 月至 110 年 04 月
21	分配結果公告及異議處理	110 年 04 月至 110 年 05 月
22	工程驗收、相關單位接管	110 年 10 月至 110 年 11 月
23	申請地籍整理及土地登記	110 年 06 月至 110 年 08 月
24	交接土地及清償	110 年 09 月至 110 年 10 月
25	申請核發重劃費用負擔證明書	110 年 11 月至 110 年 12 月
26	財務結算	113 年 09 月至 113 年 10 月
27	成果報告	113 年 10 月至 113 年 11 月
28	解散重劃會	113 年 12 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。		



附件 17、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區重劃會  
 〈省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路〉  
 都市計畫地籍套繪圖(一)



圖例 (省議會高爾夫球場西側區塊)

	重劃範圍線		住宅區
	街廓線		細兒 兒童遊樂場用地
	段界線		細廣停 廣場兼停車場用地
	育德段		溝渠用地
	萊園段		道路用地

臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區重劃會  
 〈省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路〉  
 都市計畫地籍套繪圖(二)



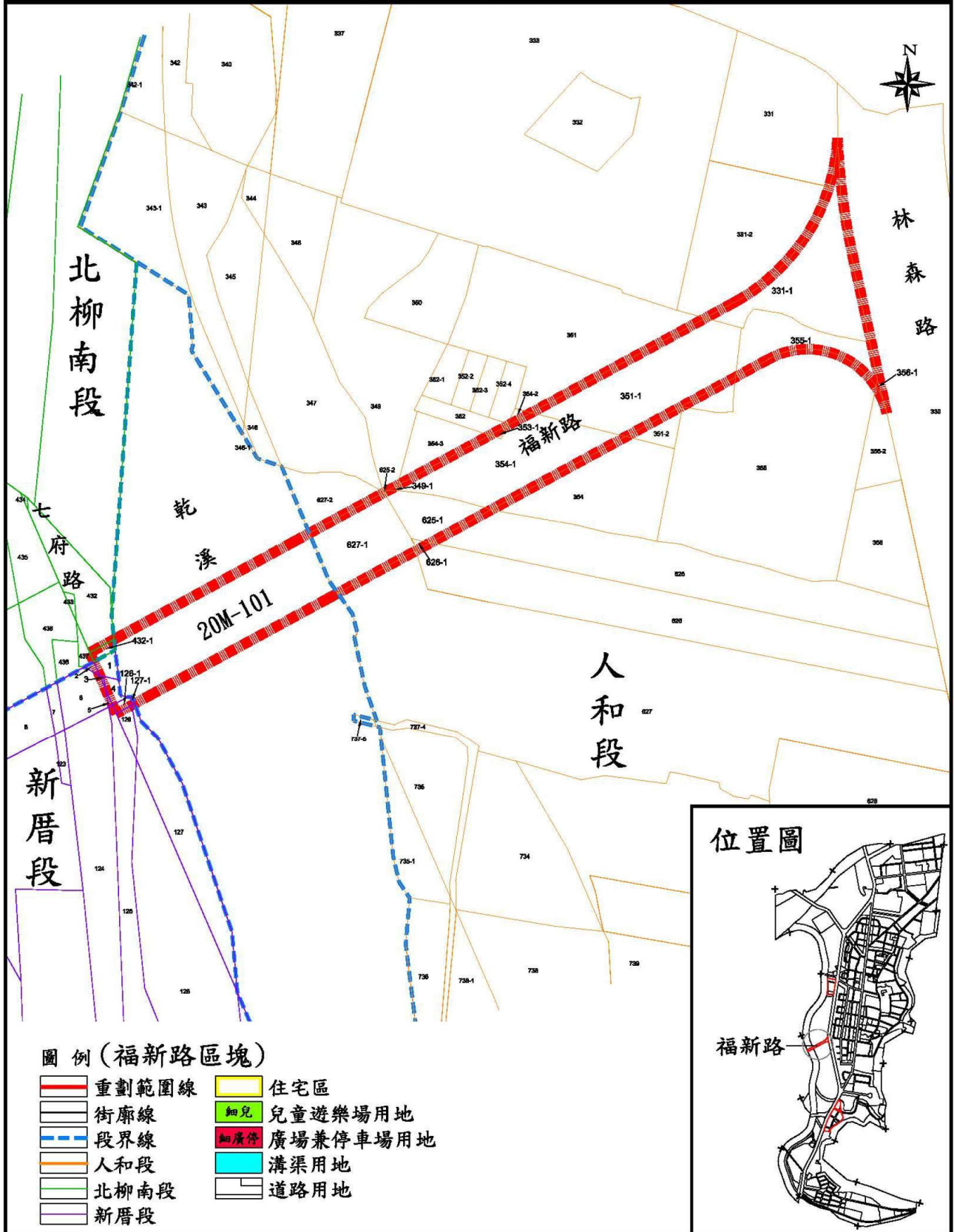
位置圖



圖例 (神農大帝廟南側區塊)

- |  |       |  |              |
|--|-------|--|--------------|
|  | 重劃範圍線 |  | 住宅區          |
|  | 街廓線   |  | 細兒 兒童遊樂場用地   |
|  | 段界線   |  | 細廣伴 廣場兼停車場用地 |
|  | 峰南段   |  | 溝渠用地         |
|  |       |  | 道路用地         |

臺中市霧峰區育和自辦市地重劃區重劃會  
 〈省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路〉  
 都市計畫地籍套繪圖(三)



圖例(福新路區塊)

- |  |       |  |          |
|--|-------|--|----------|
|  | 重劃範圍線 |  | 住宅區      |
|  | 街廓線   |  | 兒童遊樂場用地  |
|  | 段界線   |  | 廣場兼停車場用地 |
|  | 人和段   |  | 溝渠用地     |
|  | 北柳南段  |  | 道路用地     |
|  | 新厝段   |  |          |

位置圖

