

臺中市龍井區 藝術自辦市地重劃區

申請核准實施市地重劃案 聽證會

- 主辦機關：臺中市政府
- 申請單位：臺中市龍井區藝術自辦市地重劃區重劃會
- 規劃團隊：東海藝城開發有限公司
天誠開發顧問有限公司

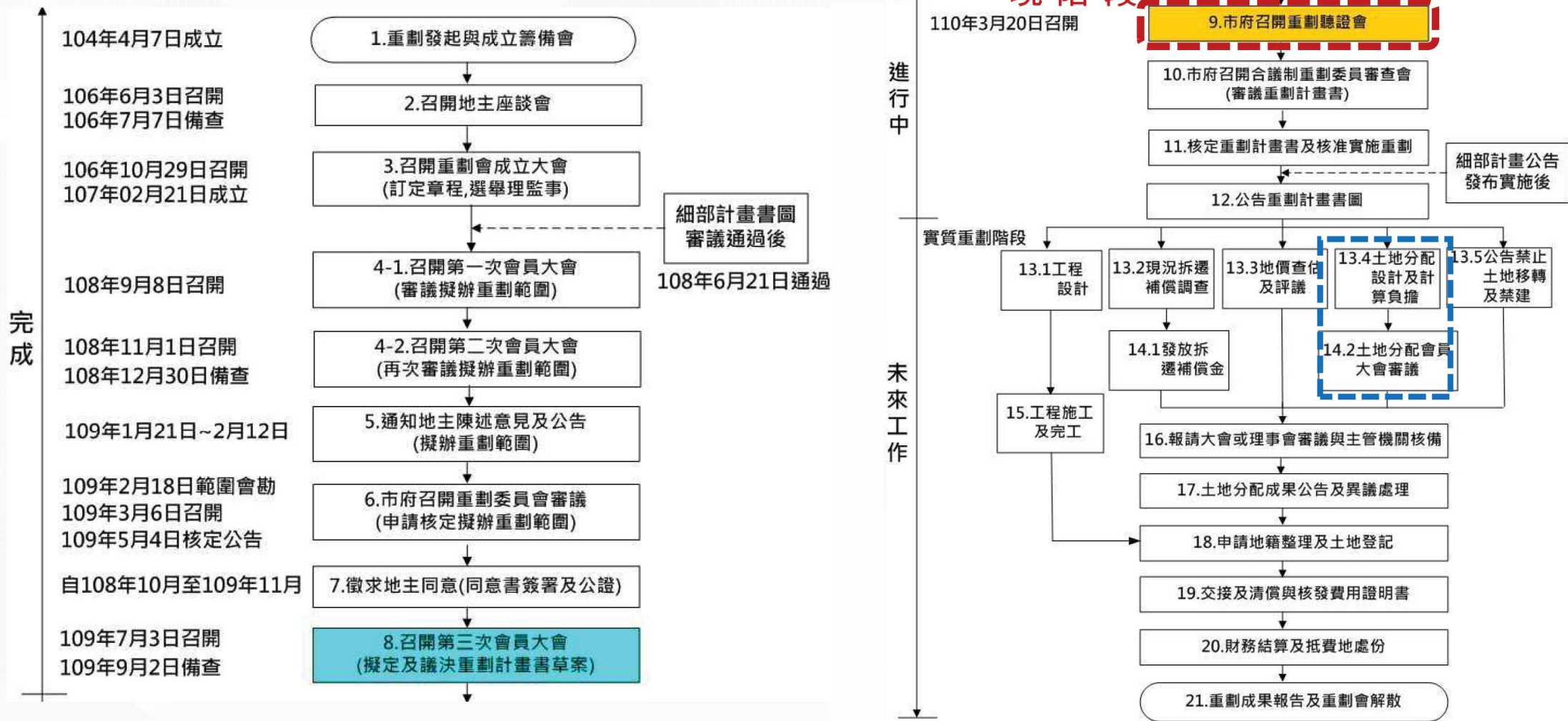
中華民國110年3月20日

簡報大綱

- 壹、重劃地區及範圍
- 貳、法令依據
- 參、辦理重劃原因及預期效益
- 肆、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數
- 伍、土地所有權人同意重劃情形
- 陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充地面積
- 柒、預估公共設施用地負擔
- 捌、預估費用負擔
- 玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計
- 拾、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則
- 拾壹、財務計畫
- 拾貳、預定重劃工作進度

本重劃區重劃作業流程圖

現階段



本重劃區重要里程碑

103年06月20日

都市計畫主要計畫公告發布(中科特定區計畫)

103年08月20日

都市計畫細部計畫公告發布(中科特定區計畫細部計畫)

104年04月07日

核准成立籌備會

106年04月26日

核定水土保持計畫(第二次變更)

107年02月21日

核准成立重劃會(府授地劃一字第1070039279號函)

107年11月19日

核定環境影響差異分析報告

108年06月21日

審定本重劃區細部計畫(臺中市都市計畫委員會第95次會議)

108年11月01日

第二次會員大會(議決通過重劃範圍)

109年05月04日

公告核定重劃範圍(府授地劃一字第10900669841號函)

109年07月03日

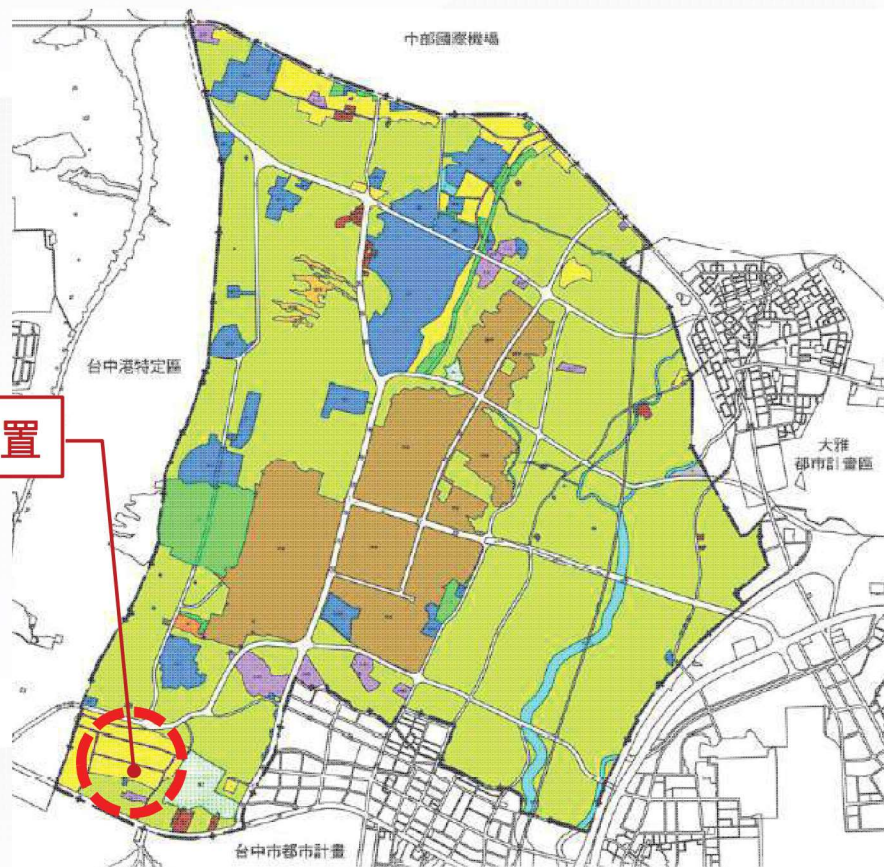
第三次會員大會(議決通過重劃計畫書草案)

110年03月20日

通知並公告召開聽證會

壹、重劃地區及範圍

重劃位置



重劃區位置









擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區土地使用分區圖

壹、重劃地區及範圍（續）

■ 重劃範圍

本重劃區係屬都市計畫指定
整體開發地區

本重劃區坐落龍井區國際街
及東海街72巷交會路口處，
範圍包括藝術段、東海段部
份土地及部分未登記土地，
總面積約**32,299.72m²**。

- 圖例：
- | | | | |
|---|------|---|---------|
|  | 計畫範圍 |  | 自來水事業用地 |
|  | 文小用地 |  | 農業區 |
|  | 住宅區 |  | 住宅區 |



- 本重劃區範圍已於109年3月6日臺中市市地重劃委員會109年第1次會議審議通過（府授地劃一字第1090054814號）
- 本重劃區範圍已於109年5月4日經臺中市政府准予核定並公告在案（府授地劃一字第1090066984號函）

貳、法令依據

- 「平均地權條例」第58條第2項。
- 「市地重劃實施辦法」第14條暨「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第25條規定
- 臺中市政府103年6月20日公告發布實施「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」
- 臺中市政府103年8月20日公告發布實施「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫」
- 臺中市政府105年7月29日函覆本細部計畫區重劃可行性評估尚屬可行
- 臺中市都市計畫委員會108年6月21日第95次會議審定「擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫（龍井區藝術段687地號等11筆土地）細部計畫案」
- 臺中市政府109年5月4日核定並公告本重劃區範圍
- 臺中市政府109年9月2日同意備查第三次會員大會會議紀錄（議決通過重劃計畫書草案）

參、辦理重劃原因及預期效益

■ 都市計畫沿革

103年6月發布

主要計畫

原屬非都市土地，今屬新訂「中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」範圍，併入住宅區分區管制



103年8月發布

細部計畫

依據原核准用地開發計畫內容，訂定附帶條件，規範本計畫區另擬細計採整體開發



105年9月7日

臺中市都市計畫委員會第 60 次會議決議先辦環評及水計程序



108年6月21日

臺中市都市計畫委員會第95次會議審定「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（龍井區藝術段687地號等11筆土地）細部計畫案」

參、辦理重劃原因及預期效益(續)

■ 辦理原因

01

本重劃區係都市計畫指定整體開發地區，需另行擬定細部計畫，才可整體開發建築使用。

02

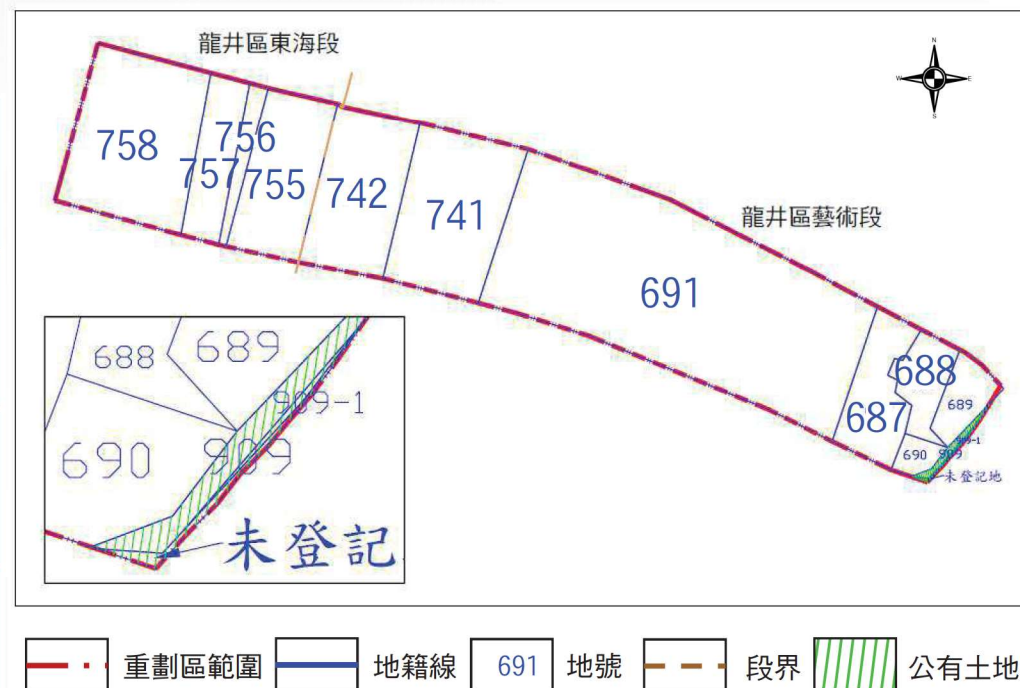
區內雜草叢生，大部份土地閒置荒廢，土地使用率極低，妨礙都市整體景觀。

03

現有道路、排水等公共設施老舊，品質低落，無法發揮應有功能，影響都市防災及整體環境衛生

04

區內土地所有權共有複雜，無法單獨建築使用，阻礙地方整體發展。



參、辦理重劃原因及預期效益(續)

■ 預期效益

①建設並提供完善公共設施，改善生活環境，提高生活品質。

配合已規劃之都市計畫系統同時進行公用管線之整備，並於開闢道路、排水設施時整併區內公共設備（如：電力、電信、自來水、路燈等）接管作業。

②減輕政府徵收開發負擔

重劃辦理完竣後，政府可無償取得公共設施用地，也不用政府負擔工程開闢費用，可樽節地方政府開支。

③減少土地共有並消除畸零或不方正土地

重劃後土地方正臨路，可建築用地面積大小適宜，除可提高都市土地利用外，亦可促進周邊土地增值。

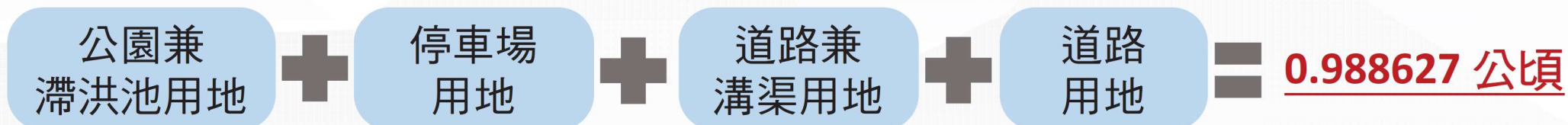
④充裕地方財政

重劃完成後由於公共設施興建完竣，私必當刺激土地的建築使用，從而建立政府永久稅源如：地價稅、房屋稅及土地增值稅等，充裕地方的財政，加速地方建設。



參、辦理重劃原因及預期效益(續)

■ 公共設施取得與關建數量



■ 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度

1 可建築住宅區面積 2.241345 公頃

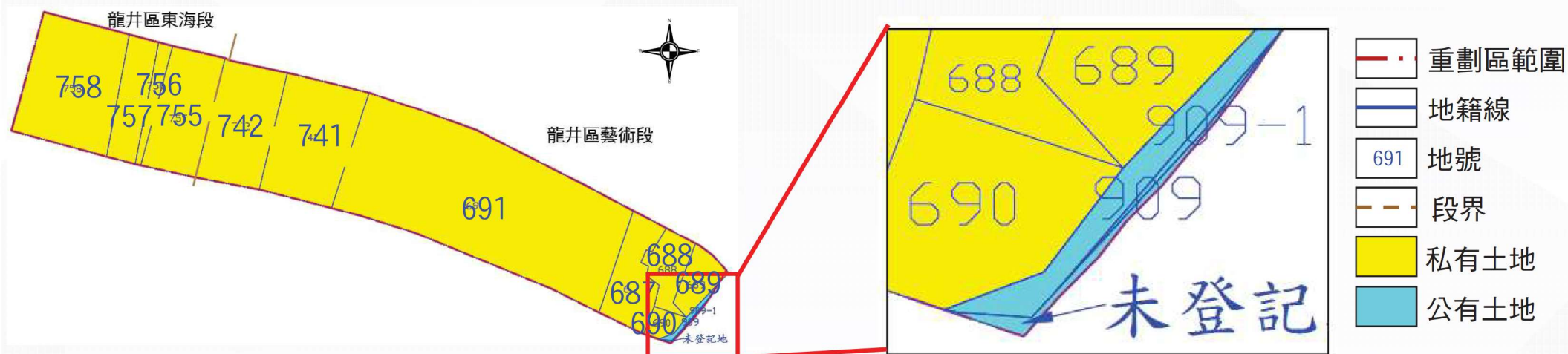
2 計畫人口約 700 人

3 平均地價上漲率約 1~2 倍 之間

■ 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期



肆、公私有土地總面積及土地所有權人總數



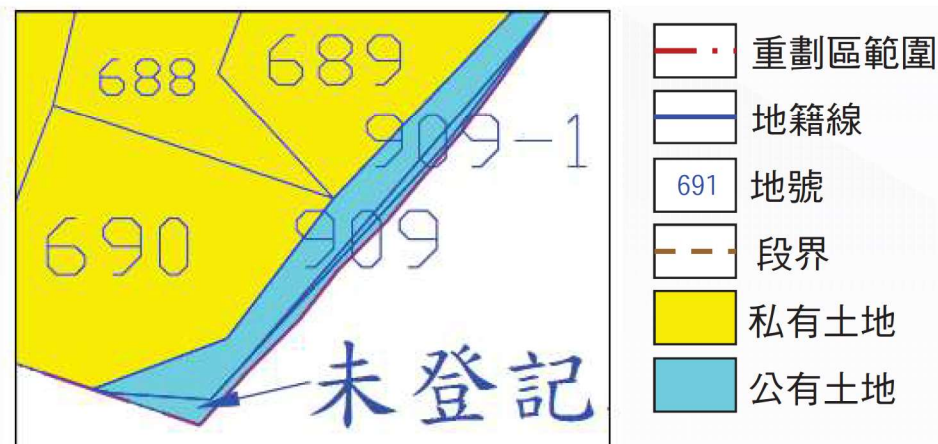
項目	土地所有權人數	筆數	面積 (m ²)	面積比例	備註
公有土地	1	3 (含1筆未登記土地)	145.36	0.45%	1. 909及909-1地號及1筆未登記土地 2. 藝術段909-1地號東側鄰部分未登記土地面積約 24.75m ² 3. 管理者：國有財產署
私有土地	56	11	32,154.36	99.55%	包括1筆台灣糖業股份有限公司土地
合計	57	14	32,299.72	100.00%	

註：上表面積係依土地登記簿謄本所載面積摘錄統計（截至109年11月16日之前），其實際參加重劃面積應以實際分割測量面積為準。

肆、公私有土地總面積及土地所有權人總數 (續)

■ 公有土地產權及使用情形

公有土地藝術段909、909-1地號（分割自909地號），經查尚無相關利用或處分計畫。（107年1月15日台財產中勘字第10780000430號函）



編號	土地所有權	管理機關	筆數	面積 (m ²)	目前使用情形 (簡要說明)	備註
1	中華民國	國有財產署	2	120.61	道路、溝渠	部分土地為抵充地面積約 11.12 m ² ，已辦理抵充地認定
2	未登記地	(預估) 國有財產署	1	(預估) 24.75	道路、溝渠	
合計			3	(預估) 145.36		

註：上表面積係依土地登記簿謄本所載面積摘錄統計（截至109年11月16日之前），其實際面積應以實際分割測量面積為準。

伍、土地所有權人同意重劃情形

■ 已符合「平均地權條例」第58條有關土地所有權人人數及面積過半數同意之規定

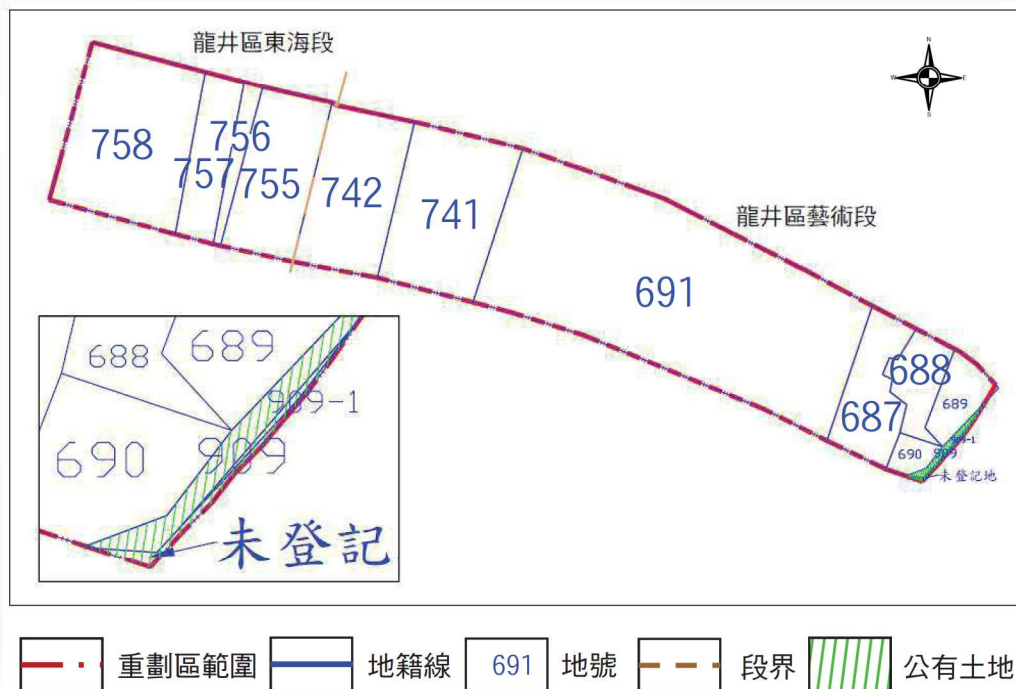
私有土地所有權人人數(人)					私有土地所有權人面積(m ²)				
總人數	申請(同意)人數		未申請(同意)人數		總面積	申請(同意)面積		未申請(同意)面積	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
56	31	55.36	25	44.64	32,154.36	19,203.48	59.72	12,950.88	40.28
公有土地面積：145.36 m ² (含未登記地約24.75m ²)					可抵充之公有土地面積：35.87m ² (含未登記地約24.75m ² 及藝術段909-1地號抵充地 面積11.12 m ²)				

註1：本表面積係依土地登記謄本所載面積計算，其實際面積應依實地測量面積為準。

註2：本表所計之人數及面積，應以核准實施市地重劃時為準。

註3：本表所計之同意人數及面積，**僅統計至109年11月16日前之情形**。

陸、原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積



■ 未登記土地

面積約**24.75**m²，依據「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。

■ 公有土地：909-1地號

騰本面積**11.12**m²，依據「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。

依據109年5月21日抵充會勘紀錄（附件21），龍井地政事務所已辦理該筆土地之分割登記（分割為道路、溝渠使用2部分）。

➔ 抵充為共同負擔之公共設施用地，面積合計約**35.87**m²。

柒、預估公共設施用地負擔

■ 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

公共設施項目	面積 (m ²)	佔總面積比例 (%)
公園兼滯洪池用地	3,280.00	10.15%
停車場用地	1,199.00	3.71%
道路兼溝渠用地	543.15	1.69%
道路用地	4,864.12	15.06%
合計	9,886.27	30.61%

$$\frac{\text{公設用地面積}}{\text{重劃區總面積}} \times 100\% = \frac{9,886.27\text{m}^2}{32,299.72\text{m}^2} \times 100\% = 30.61\%$$

■ 公共設施用地平均負擔比率

經檢討尚符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第22條須大於20%及「臺中市政府受理申請成立自辦市地重劃籌備會及核定重劃範圍審查基準」須大於30%之規定。

$$= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$
$$= \frac{9,886.27 - 35.87}{32,299.72 - 35.87} \times 100\% = 30.53\%$$

捌、預估費用負擔

■ 預估重劃費用

- 1. 工程費：9,620萬元
 - 2. 行政作業費：640萬元
 - 3. 地上物補償費：180萬元
 - 4. 貸款利息：316萬元
- 合計：約1.08億元

註：此表金額為概估之金額，實際金額以主管機關核定之金額為準。

費用項目		預估金額 (元)	備註
工程費用 (1)	1. 道路工程及路燈、交通號誌及標線工程費	10,830,000	1. 本市地重劃區位於山坡地（相對於平地開發單位成本較高），重劃區總面積3.229972公頃，以每公頃2,978萬元估算工程費。 2. 實際金額應以主管機關核定之工程設計預算書圖金額為準。
	2. 整地工程費（含土方工程）	1,560,000	
	3. 雨水排水工程費	13,900,000	
	4. 污水排水管線工程費	7,500,000	
	5. 公園工程費	8,410,000	
	6. 滯洪沉砂池工程費	10,480,000	
	7. 停車場工程費	5,120,000	
	8. 景觀植栽工程費	480,000	
	9. 雜項及其他工程費	12,170,000	
	10. 工程管理費（含規劃設計、空污費及監造費）	11,650,000	
工程費 小計		82,100,000	
管線單位工程費	1. 電力管線工程	4,000,000	
	2. 電信管線工程	1,000,000	
	3. 自來水管線工程	5,600,000	
	4. 瓦斯天然氣管線工程	3,500,000	
	管線單位工程費 小計	14,100,000	
工程總費用 合計		96,200,000	
重劃費用 (2)	行政作業費	6,400,000	包括地籍整理費、規劃設計費、都計擬定、環評、水保等其他必要作業費。每公頃約198萬元估算。
	地上物拆遷補償費	1,800,000	本項費用以估價查定提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。
	合計	8,200,000	
貸款利息 (3)		3,116,856	依109/11/26公告五大銀行平均基準利率2.44% 貸款期間：3年，單利計算。
費用合計 (1) + (2) + (3)		107,516,856	

捌、預估費用負擔(續)

■費用平均負擔比率

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

$$= \frac{(96,200,000 + 8,200,000 + 3,116,856)}{[35,200 \times (32,299.72 - 35.87)]} \times 100\%$$

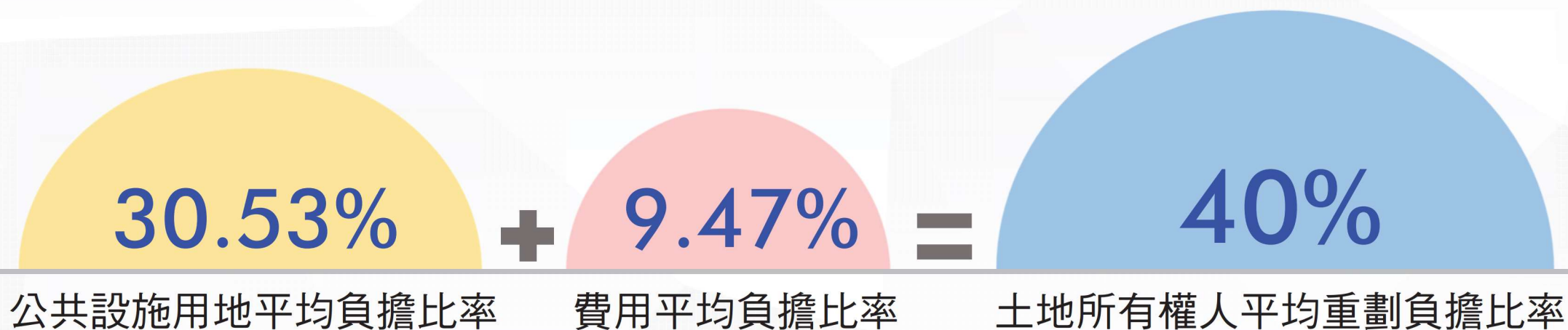
$$= \frac{107,516,856}{35,200 \times 32,335.59} \times 100\%$$

$$= \mathbf{9.47\%}$$

項目	金額(元)
工程費(1)	96,200,000
重劃費用(2)	8,200,000
貸款利息(3)	3,116,856
合計	約107,516,856

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

■重劃總平均負擔比率



符合平均地權條例第60條第3項但書規定，不超過45%之共同負擔上限。

拾、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區內**無既成社區**，**僅有1棟建物**，該建物部分建築為早期申請之3層樓農舍，其餘4~6樓層為後續增建，故本重劃區**無原有完整合法建物**，故**無需訂定減輕負擔之原則**。



建物背面



建物側面



航照圖

建物位置



建物正面

拾壹、財務計畫

重劃負擔總費用

約新台幣
107,516,856元

財源籌措方式

由重劃會理事會自行向銀行或民間貸款籌措支應，或委由理事會授權委任辦理重劃作業之東海藝城開發有限公司或其指定第三人出資代墊。

償還計畫

由土地所有權人以其未建築土地折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

財務可行

預估收入10753萬元
預估支出10751萬元
收支尚可平衡
財務尚屬可行

拾貳、預定重劃工作進度

工作項目	預定期程	預定工作進度
一、發起成立籌備會	8個月	自103年09月至104年04月
二、舉行座談會	3個月	自106年05月至106年07月
三、召開重劃會成立大會	6個月	自106年10月至107年03月
◎環評、水保、都計配合程序 1. 水土保持變更審查 2. 環評變更內容審查 3. 都計細部計畫審議)	水土保持變更：106年4月核定 環境影響差異分析：107年9月通過 都市計畫細部計畫：108年6月審查通過
四、召開會員大會審議擬辦重劃範圍	7個月	自108年06月至108年12月
五、重劃範圍申請核定（重劃委員會審議）	4個月	自109年01月至109年04月
六、徵求土地所有權人同意	14個月	自108年10月至109年11月
七、召開會員大會審議重劃計畫書（草案）	6個月	自109年04月至109年09月
八、研訂重劃計畫書報核	4個月	自109年08月至109年11月
九、召開重劃計畫書聽證會	5個月	自109年11月至110年03月
十、重劃計畫書核定及核准實施（重劃委員會審議）	3個月	自110年03月至110年05月
十、公告重劃計畫書	2個月	自110年05月至110年07月

拾貳、預定重劃作業進度表(續)

工作項目	預定期程	預定工作進度
十一、籌編經費及公告禁止移轉等事項	2個月	自110年07月至110年08月
十二、現況調查及測量(施工前)	1個月	自110年08月至110年09月
十三、工程規劃設計	3個月	自110年08月至110年10月
十四、查估及發放土地改良物拆遷補償費	3個月	自110年09月至110年10月
十五、工程施工、驗收、竣工	8個月	自110年09月至111年02月
十六、查估重劃前後地價及地價評議	2個月	自110年10月至110年11月
十七、計算負擔及土地分配設計	2個月	自111年01月至111年02月
十八、召開會員大會審議土地分配	3個月	自111年02月至111年04月
十九、分配結果公告及異議之處理	2個月	自111年04月至111年05月
二十、申請地籍整理、確定測量	2個月	自111年05月至111年06月
二十、地價換算及土地登記	3個月	自111年06月至111年08月
二十一、土地交接及清償	2個月	自111年08月至111年09月
二十二、申請核發費用負擔證明書	2個月	自111年09月至111年10月
二十三、財務結算及公告	2個月	自111年10月至111年11月
二十四、抵費地移轉登記	2個月	自111年11月至111年12月
二十五、成果報告及重劃會解散	1個月	自112年12月至111年12月

重劃會簡報結束
感謝聆聽