

臺中市議會第2屆第8次定期會

13期公辦重劃進度延宕
專案報告



臺中市政府地政局

報告人：局長 張治祥

中華民國 107 年 8 月 8 日

【目 錄】

一、重劃辦理原因及範圍簡介.....	【1】
二、重劃執行遭遇問題及辦理情形.....	【2】
三、重劃工程進度.....	【5】
四、土地所有權人座談會及地主代表推選.....	【7】
五、土地分配預定進度.....	【8】
六、結語.....	【9】

【圖 目 錄】

圖 1：第 13 期市地重劃區區位圖.....	【1】
圖 2：第 13 期市地重劃區文化資產保留分布示意圖.....	【2】
圖 3：變更後都市計畫示意圖	【5】

【表 目 錄】

表 1：第 13 期市地重劃區遺址搶救發掘執行情形表……………	【4】
表 2：各工區工程發包執行情形表 ……………	【6】
表 3：各工區工程進度表（截至 107 年 6 月 30 日）……………	【6】
表 4：第 13 期市地重劃區預定各項重劃作業期程……………	【9】

一、重劃辦理原因及範圍簡介

第 13 期市地重劃區範圍涵蓋南區及南屯區部分區域，重劃區內有捷運綠線貫穿及 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並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，遂整併本市整體開發單元六及單元七範圍辦理市地重劃。

本重劃區面積約 230 公頃，西側有環中路（臺中生活圈 2 號線）串連生活圈特 3 號道路及高速公路南屯、中港交流道，中央則有文心南路貫穿至中投公路，是屯區往返南區、大里、霧峰及南投之幹道，南側之建國北路，亦為市區往返高鐵烏日站之主要道路（區位圖如圖 1）。

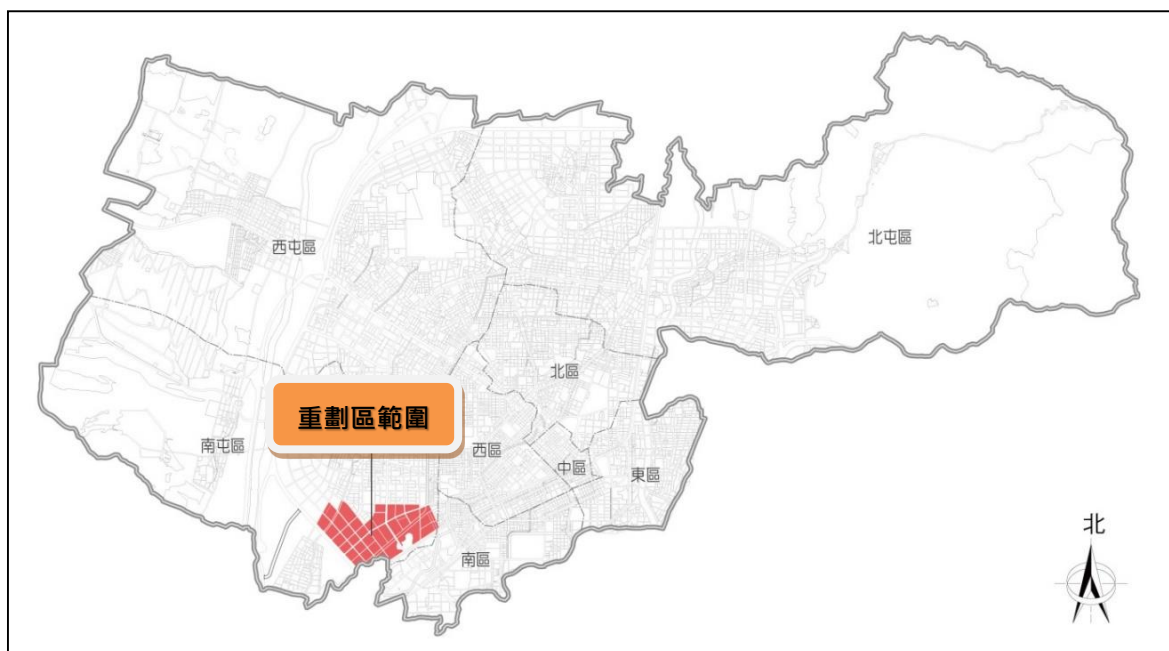


圖 1 第 13 期市地重劃區區位圖

二、重劃執行遭遇問題及辦理情形

(一) 遭遇問題

本重劃區開發執行期間，為配合麻糍埔指定及列冊遺址、番婆庄列冊遺址及舊南屯溪文化景觀等文化資產保存（文化資產保留分布情形如圖 2），與現行都市計畫規劃內容有所衝突，重劃作業亦受影響，分述如下：

(1) 遺址（麻糍埔、番婆庄）：

麻糍埔遺址經 101 年度第 3 次遺址文化資產審議委員會決議指定為市定遺址，102 年 1 月 18 日範圍公告，103 年度第 2 次遺址文化資產審議委員會決議指定範圍變更，面積廣達 32 公頃（指定遺址 14 公頃，列冊遺址 18 公頃）有餘，需進行遺址搶救發掘後始得進場施工。

(2) 文化景觀（舊南屯溪）：

經 102 年第 4 次古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會決議登錄為文化景觀，登錄範圍內不得施工。



圖 2 第 13 期市地重劃區文化資產保留分布示意圖

(3) 都市計畫變更：

麻糍埔指定遺址及舊南屯溪文化景觀範圍涵蓋部分原住宅區用地，未來地主無法建築使用，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（維持原公共設施用地負擔比例）遂依都市計畫變更程序重新檢討本重劃區之都市計畫配置。

(二) 辦理情形

(1) 遺址搶救發掘及施工監看

遺址範圍內之遺址搶救發掘工作在積極協調本府文化局代辦發包及執行，目前各標案執行情形如表 1。



表 1 第 13 期市地重劃區遺址搶救發掘執行情形表

項次	標案名稱	預算金額	面積 (m ²)	決標金額	簽約 日期	計畫 期程	辦理情形
1	臺中市 13 期重劃區第一、二、四標工區涉及麻糍埔暨番婆庄遺址雨污水下水道搶救發掘計畫	1 億	16,060	9,490 萬	105 年 10 月 26 日	4 年	1、105 年 12 月 6 日發掘申請書審議通過。 2、第二、四工區部分已完成搶救作業，第一工區約剩餘 9,000 平方公尺尚未完成，進度約 63%。
2	臺中市 13 期重劃區第一標工區涉及麻糍埔遺址滯洪池工程搶救發掘計畫	1 億 1,500 萬	18,456	1 億 650 萬	105 年 12 月 07 日	至 109 年 9 月	1、106 年 4 月 18 日發掘申請書審議修正後通過。 2、第 1 階段高密度探坑試掘已完成，目前辦理第 2 階段搶救發掘作業，進度約 33%。 3、搶救發掘位置屬公共設施用地，不影響配地。
3	臺中市 13 期重劃區第一、二、三、四標工區雨污下水道施工監看計畫	300 萬	--	300 萬	105 年 08 月 17 日	自 機 關 通 知 日 起 150 天 曆	1、105 年 10 月 21 日工作計畫書經本市文化資產處同意備查。 2、第三工區已完成監看作業，目前進行第二、四工區監看作業。 3、第一工區部分因涉及遺址部分工程尚無法施作，監看作業另案辦理。 4、監看計畫均配合工程施作時辦理，不影響配地。

(2) 都市計畫變更

本重劃區都市計畫變更自 104 年 6 月 24 日起變更草案公開展覽 30 日後，歷經 7 次市都委會專案小組之審查（104 年 10 月 15 日~105 年 8 月 2 日），甫於 105 年 8 月 25 日經本市都市計畫委員會決議修正後通過。經提送內政部都市計畫委員會審議，於 106 年 2 月 14 日第 894 次會議審議通過，並附帶決議應於擬具市地重劃計畫書（修正），送經市

地重劃主管機關審核通過後，再併同修正後之都市計畫變更書圖報請該部逕予核定，始得發布實施。

(3) 修正重劃計畫書

有關重劃計畫書修正草案，於 106 年 7 月報內政部審核，歷經 3 次審退，內政部於 107 年 5 月 21 日召開會議審查決議修正後通過，經本府修正及補充相關說明後，於 107 年 7 月 12 日內政部核復原則同意辦理。目前已將內政部同意辦理文件送請本府都發局辦理變更主要計畫及細部計畫案之發布實施程序。(變更後都市計畫示意圖如圖 3)



圖 3 變更後都市計畫示意圖

三、重劃工程進度

(一) 已發包工程執行情形：

各工區發包及施工進度情形詳如表 2、表 3。

表 2 各工區工程發包執行情形表

標別	工程決標	面積(公頃)	發包工程費(億)
第一工區	101/11/23	82.30	13.2800
第二工區	102/01/18	58.75	7.9177
第三工區	102/06/11	42.53	4.6000
第四工區	102/10/22	45.99	5.4880
第 13 期市地重劃區 內橋梁暨西川二路 下方回流溝改建為 生態景觀渠道工程	101/11/16	--	8.4489
合計		229.57	39.7346

表 3 各工區工程進度表（截至 107 年 6 月 30 日）

	第一工區	第二工區	第三工區	第四工區	第 13 期市地重 劃區內橋梁暨西 川二路下方回流 溝改建為生態景 觀渠道工程
廠商	天瑞 營造	義力 營造	泛亞 工程	泛亞 工程	協誠營造
開工日期	102.05.10	102.05.07	102.11.07	103.03.05	102.02.04
原定 竣工日期	105.05.08	105.05.05	105.11.05	106.03.03	106.01.15
展延後 竣工日期	107.12.20	107.12.22	107.01.30	108.03.14	106.11.14
預定進度	94.50%	76.81%	100%	46.58%	100%
實際進度	84.75%	70.63%	100%	41.25%	100%
進度比較	-9.75%	-6.18%	0%	-5.33%	0%
落後原因	廠商人員機具 調配效能不佳	廠商人員機具 調配效能不佳		廠商人員機具 調配效能不佳	
備註	1、預定進度係依展延工期後之施工網圖排定 2、第一工區受遺址影響部分已減帳另案發包				

(二) 加速工程推動對策

本重劃區之公共設施工程，因都市計畫變更及文化資產保存等不可抗力因素影響，致無法按照原發包工期完工。茲研擬下列對策，以擴展可施作之工作面，提升工程進度。

(1) 搭配工區完成度，調配遺址搶救時序

本重劃區配合文資保存影響施工進度計有第 1、2、4 工區，經與本府文化局協調遺址搶救團隊依影響工進範圍較小之工區先進行搶救，俾利施工廠商進場施工，縮短各該工區工程完工期程。第 2、4 工區受遺址保存影響之範圍遠較第 1 工區小，目前已完成雨污下水道遺址搶救作業並已將用地交付施工廠商進行施工作業，遺址搶救團隊刻正全力趕辦第 1 工區之搶救作業。

(2) 都市計畫變更道路先行施工

本重劃區主要及細部都市計畫變更內容需俟修正重劃計畫書報奉內政部核准後始可發布實施。為爭取施工時效，已於 107 年 1 月 3 日起就都市計畫變更調整線型或新增之計畫道路先行辦理工程變更及後續之施工。

四、土地所有權人座談會及地主代表推選

為因應重劃計畫書修正時內政部要求召開土地所有權人座談會，向地主說明本重劃區重劃計畫書修正原委及內容，業於 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，計有 978 人次之土地所有權人到場。對於地主關心議題，如預定禁止移轉及土地點交期程等，均於會中向地主說明，並逐一函送會議紀錄。

另依據「臺中市市地重劃委員會設置要點」規定，應由本重劃區之土地所有權人推選土地所有權人代表擔任本重劃區市地重劃委員會委員，其任務包括審議重劃負擔減免、盈餘款處理及土地爭議案件等協調、推動、聯繫之重要事項，本重劃區預計推選 6 名土地所有權人擔任本重劃區市地重劃委員會委員。

本重劃區土地所有權人代表之推選，已於 107 年 5 月 1 日發布選舉公告，並發函通知各土地所有權人。選舉人名冊於 107 年 7 月 16 日公告於南屯、南區區公所及本府地政局，並自 107 年 7 月 17 日起至 107 年 7 月 31 日止開放候選人登記，預定於 107 年 9 月 15 日辦理推選作業。推選之相關作業，將依本府訂定之「臺中市市地重劃委員會土地所有權人代表推選作業要點」辦理，以求符合公平公正公開之原則。

五、土地分配預定進度

按平均地權條例第 60 條規定：「依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、...、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。...」，本重劃區全數工程費用、重劃費用等實際發包金額確定後，即得計算土地所有權人之費用負擔。預定 107 年底辦理禁止本重劃區土地之所有權移轉作業，108 年底前辦理土地分配草案說明會。預定各項重劃作業期程如表 4。

表 4 第 13 期市地重劃區預定各項重劃作業期程

項次	工作項目	預定工作期程
一	公告禁止土地移轉及禁建等事項	107 年 12 月至 109 年 5 月
二	工程施工	109 年 8 月完成
三	查定重劃前後地價(查估及提送地評會)	107 年 12 月至 108 年 12 月
四	土地分配設計及計算負擔	107 年 12 月至 109 年 5 月
五	分配草案說明會	108 年 7 月至 109 年 2 月
六	分配結果公告及異議處理	108 年 10 月至 109 年 3 月
七	地籍整理及權利變更登記	108 年 12 月至 109 年 5 月
八	交接及清償	109 年 1 月至 110 年 6 月
九	財務結算及成果報告	110 年 6 月至 111 年 1 月

六、結語

市地重劃係按都市計畫規定執行，有關文化景觀、遺址、老樹、古蹟、排水規劃等事項之重要性與日俱增，應於都市計畫規劃階段詳細調查，並於都市計畫公開展覽及舉辦說明會時，充分向土地所有權人說明規劃構想及開發方式。如於開發執行階段始發現相關文化資產，將造成更多人力時間資源的耗費，影響整體重劃工程及土地分配期程。

本重劃區目前已要求各承商在未受文化遺址搶救發掘影響之區域，持續積極趕工，以預為因應受影響區域在阻礙因素解除後之接續工作。至於地主最關心的土地分配作業，將依預定各項重劃作業期程辦理，以期儘早完成重劃區之開發還地於民，帶動本市發展建設。