

臺中市議會第 2 屆第 4 次定期會

臺中市第 13、14 期市地重劃及
第 13 單元私辦重劃相關作業進度
專案報告



臺中市政府
TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府地政局

報告人：局長 張治祥

中華民國 105 年 10 月

【目 錄】

壹、第 13 期市地重劃區.....	【1】
一、重劃區範圍簡介.....	【1】
二、重劃執行遭遇問題.....	【2】
三、重劃工程進度.....	【6】
四、土地分配預定進度	【10】
貳、第 14 期市地重劃區	【12】
一、重劃區范围簡介	【12】
二、市地重劃計畫書審查情形	【13】
三、重劃工程進度	【15】
四、土地分配預定進度	【23】
參、單元 13 自辦市地重劃區	【25】
一、重劃區范围簡介	【25】
二、各項作業進度	【26】
肆、結語	【29】

【圖 目 錄】

圖 1：第 13 期市地重劃區範圍圖.....	【2】
圖 2：第 13 期市地重劃區文化資產保留分布示意圖.....	【3】
圖 3：現行都市計畫示意圖	【5】
圖 4：市都委會專案小組修正方案示意圖	【5】
圖 5：第 13 期市地重劃區工程分區示意圖.....	【6】
圖 6：第 14 期市地重劃區範圍圖	【13】
圖 7：第 14 期市地重劃區細部計畫暨範圍圖	【15】
圖 8：第 14 期市地重劃區工程分區示意圖	【16】
圖 9：單元十三計畫區位置圖.....	【25】
圖 10：單元十三民間自辦市地重劃區細部計畫暨範圍圖	【26】

【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 ·····	【7】
表 3：各工區工程進度表（截至 105 年 9 月 30 日）·····	【7】
表 4：第 13 期市地重劃區各工區目前主要影響工進 原因及因應對策 ·····	【9】
表 5：第 13 期市地重劃區預定各項重劃作業期程 ·····	【11】
表 6：第 14 期市地重劃區各工區工程發包執行情形 ·····	【17】
表 7：第 14 期市地重劃區各工區工程進度表 （截至 105 年 9 月 30 日）·····	【18】
表 8：第 14 期市地重劃區各工區目前主要影響工進 原因及因應對策·····	【20】
表 9：第 14 期市地重劃區預定各項重劃作業期程 ·····	【24】
表 10：單元十三民間自辦重劃區各項重劃作業進度 ·····	【27】
表 11：單元十三民間自辦重劃區各項作業預定期程 ·····	【28】

壹、第 13 期市地重劃區

一、重劃區範圍簡介

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 處分區開發單元範圍，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。

上述整體開發地區，其中第六、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。

本重劃區面積達 229 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（範圍圖詳如圖 1）。



圖 1 第 13 期市地重劃區範圍圖

二、重劃執行遭遇問題

本重劃區重劃計畫書係於 99 年 2 月 25 日公告竣事，賡續辦理現況調查、地上物查估拆遷補償及工程施工等事項。於重劃開發執行期間，遇有麻糍埔遺址（指定、列冊）、舊南屯溪文化景觀及番婆庄遺址（列冊）等文化資產保存（文化資產保留分布情形詳如圖 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：

（一）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，其中指定遺址範圍非經

前開委員會同意不得施工，列冊範圍則需進行遺址搶救發掘後始得進場施工。

(二) 番婆庄遺址：

經 103 年度第 2 次遺址文化資產審議委員會決議列冊範圍，面積 7 公頃有餘，需進行遺址搶救發掘後始得進場施工。

(三) 舊南屯溪文化景觀：

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。

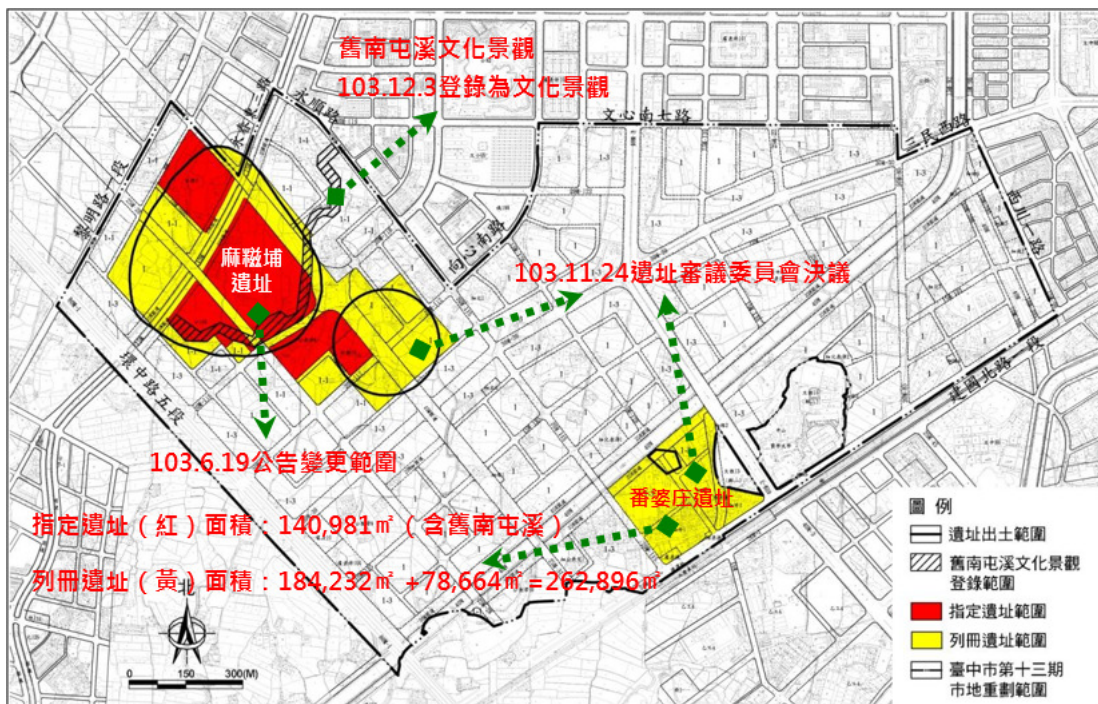


圖 2 第 13 期市地重劃區文化資產保留分布示意圖

(四) 都市計畫變更：

因上述遺址及文化景觀等文化資產指定保留區域，其中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，因此循都市計畫變更程序變更為公共設施用地勢在必行。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），已由本府文

化局、都發局啟動都市計畫變更程序，以重新檢討本重劃區之都市計畫配置。

由於列冊範圍內之計畫道路下方雨污水下水道施工需待遺址搶救完成後始得為之，為儘速並順利完成搶救作業，俾使重劃工程順展，已積極協調並委請本府文化局代辦遺址搶救發掘作業發包及執行，該局規劃分成「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」、「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」及「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」等 3 個標案執行，目前執行情形如表 1，其中雨污水下水道搶救發掘計畫依文化局規劃期程為 4 年，連帶影響全區重劃工程完工期程。

表 1 第 13 期市地重劃區遺址搶救發掘執行情形表

標案名稱	預算金額	面積(m ²)	評選作業	決標簽約	計畫期程
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	105 年 9 月 23 日	105 年 10 月中旬 (預計)	4 年
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	1.4 億	18,456	105 年 10 月 7 日	--	3 年
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	3 佰萬	--	105 年 8 月 2 日	105 年 8 月 17 日	自機關通知日起 150 日曆天

本重劃區配合麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀保存辦理都市計畫變更，自 104 年 6 月 24 日起變更草案公開展覽 30 日，即續由交付市都委會專案小組共計 7 次之審查（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，目前刻由規劃單位依委員會決議事項修正計畫書。預計 105 年 11 月底前提送內政部都委會審議，106 年 5 月發布實施。(現行都市計畫及修正草案詳如圖 3、圖 4)



圖 3 現行都市計畫示意圖



圖 4 市都委會專案小組修正方案示意圖

三、重劃工程進度

本重劃區工程本局為工程主辦機關，工程規劃設計監造係委由內政部土地重劃工程處代為辦理，全區劃分為四區土木工程及一個橋梁暨生態景觀渠道工程標案執行（工區示意圖詳如圖 5）。其中橋梁工程係委由內政部土地重劃工程處代辦專案管理，杜風工程顧問有限公司擔任設計監造角色，各工區工程發包及施工進度情形分述如下：

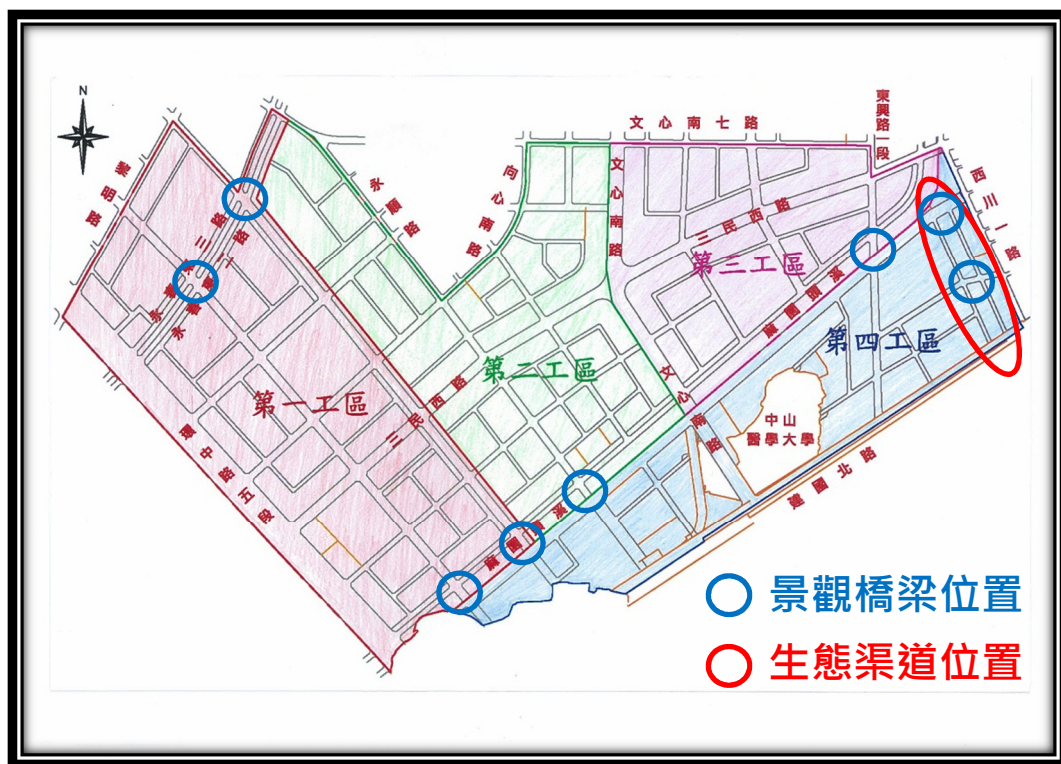


圖 5 第 13 期市地重劃區工程分區示意圖

（一）各工區工程發包情形：

本重劃區工程總發包金額為新臺幣 39 億 7,346 萬元，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

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 105 年 9 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
承商	天瑞營造	義力營造	泛亞工程		協誠營造
開工日期	102.5.10	102.5.7	102.11.7	103.3.5	102.2.4
原定竣工日期	105.5.8	105.5.5	105.11.5	106.3.3	106.1.15
預定進度	30.40%	60.87%	73.19%	23.56%	90.00%
實際進度	21.74%	53.79%	53.47%	23.71%	92.17%
進度比較	-8.66%	-7.08%	-19.72%	0.15%	2.17%
落後原因	遺址、都市計畫變更	遺址、都市計畫變更	級配料缺失改善、未拆遷戶	遺址、都市計畫變更	--
備註	預定進度係依展延工期後之施工網圖排定				

(二) 影響工進原因及因應對策

本重劃區之公共設施工程，部分除天候影響及廠商人力機具調配效能不佳外，尚有因文化資產保存及都市計畫變更等不可抗力因素影響，致無法按照原發包工期完工，尤以文化資產保存及都市計畫變更影響最鉅，分別說明如下。另各工區目前主要影響工進原因及因應對策如表 4。

1、廠商動員人力不足：

第 13 期重劃區面積廣達 229 餘公頃，各分區工程面積約為 82 公頃至 42 公頃不等，如施工規劃及管控不當，致工班出工人數及機具數量不足，工作面無法全面展開，將影響施工進度及完工時程。

2、文化資產保存：

本重劃區內涉有麻糍埔及番婆庄列冊遺址，列冊範圍內之公共設施工程需經遺址搶救發掘完成後始得施工，導致整體施工進度落後，影響範圍涵蓋第 1、2、4 工區部分區域。依工程契約金額比例計算，第 1 工區為 36.91%，第 2 工區為 2.16%，第 4 工區為 11.83%。

3、都市計畫變更：

本重劃區配合麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀保存辦理都市計畫變更，重新檢討本重劃區之都市計畫配置以維持原公共設施用地負擔比例，致部分工程無法按原都市計畫規劃施工，影響範圍涵蓋第 1、2、4 工區部分區域。依工程契約金額比例計算，第 1 工區為 6.25%，第 2 工區為 10.20%，第 4 工區為 6.77%。

表 4 第 13 期市地重劃區各工區目前主要影響工進原因及因應對策

工區	影響工進原因	因應對策
第一工區	1、廠商動員人力不足。 2、列冊遺址影響 25M-28、20M-116、20M-112、15M-129、15M-130、10M-500、10M-501、45M 園道等計畫道路施工。 3、都市計畫變更影響 10M-4、10M-500、10M-501 等計畫道路施工。	1、請廠商提報攢趕計畫，並定期檢討人員機具調度狀況，強化廠商施工效能。 2、目前仍請施工廠商就未受影響部分積極趕辦，俟遺址搶救發掘確定得標廠商，建立雙向溝通聯繫平台，積極協調工作介面整合事宜，期能儘速完成全區工程施工。 3、都市計畫變更未涉及列冊遺址部分，目前由設計單位預為規劃後續變更設計作業，在都市計畫變更審定發布實施後，即可立即進場施工。
第二工區	1、列冊遺址影響 20M-112、10M-12、10M-7、10M-8、45M 園道等計畫道路施工。 2、都市計畫變更影響 10M-7、10M-8、10M-9 等計畫道路施工。	1、目前仍請施工廠商就未受影響部分積極趕辦，俟遺址搶救發掘確定得標廠商，建立雙向溝通聯繫平台，積極協調工作介面整合事宜，期能儘速完成全區工程施工。 2、都市計畫變更未涉及列冊遺址部分，目前由設計單位預為規劃後續變更設計作業，在都市計畫變更審定發布實施後，即可立即進場施工。

工區	影響工進原因	因應對策
第三工區	1、碎石級配材料與契約規定不符。 2、未拆遷戶影響 10M（未編號）、10M-45 計畫道路施工。	1、目前刻由廠商全面改善中，並要求廠商增加人員機具，積極趕辦落後情形。 2、區內尚餘 2 戶未拆遷，前因拆遷補償事件與本府爭訟，目前訴訟程序已終結，積極協調住戶儘速完成拆遷作業。
第四工區	1、列冊遺址影響 20M-115、15M-6、10M-39 等計畫道路施工。 2、都市計畫變更影響 10M-51、10M-52、10M-53、10M-54、8M-1 等計畫道路施工。	1、目前仍請施工廠商就未受影響部分積極趕辦，俟遺址搶救發掘確定得標廠商，建立雙向溝通聯繫平台，積極協調工作介面整合事宜，期能儘速完成全區工程施工。 2、都市計畫變更未涉及列冊遺址部分，目前由設計單位預為規劃後續變更設計作業，在都市計畫變更審定發布實施後，即可立即進場施工。

四、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。...」故在工程費用(含管線配合款)、重劃費用與貸款

利息未確定前，尚無法計算參加重劃土地所有權人之負擔。目前影響本重劃區開發期程因素，分述如次：

- (一) 部分工區尚需辦理契約變更，且全區滯洪池部分涉及指定遺址範圍尚未發包，各該工程執行期間尚有非可測之變異因素，致工程費用無法確認。
- (二) 配合文化資產保存之都市計畫變更案尚於審查階段，後續仍需提送修正市地重劃計畫書予內政部審核，在都市計畫變更未定案及修正重劃計畫書未核定前，無法辦理土地分配作業。

綜上，因受工程規劃、施工進度及都市計畫變更等作業影響，須俟公共設施用地負擔及費用負擔確定後，始能辦理重劃前、後地價查估、計算負擔、土地分配、地籍整理及權利變更登記作業。後續預定各項重劃作業期程如表 5。

表 5 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	106 年 12 月至 108 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)	106 年 7 月至 107 年 6 月
四	土地分配設計及計算負擔	106 年 12 月至 108 年 5 月
五	分配草案說明會	107 年 7 月至 108 年 2 月
六	分配結果公告及異議處理	108 年 3 月至 108 年 8 月
七	地籍整理及權利變更登記	108 年 5 月至 108 年 10 月
八	交接及清償	108 年 6 月至 108 年 11 月
九	財務結算及成果報告	108 年 12 月至 109 年 11 月

貳、第 14 期市地重劃區

一、重劃區範圍簡介

第 14 期重劃區係整併縣市合併改制前原臺中市整體開發地區單元九、十、十一，為環繞臺中市傳統四張犁地區聚落外圍農業生產地帶，原屬都市發展之邊緣區域，因崇德路、松竹路、環中路先行開闢連貫大雅、潭子等地，以及洲際棒球場開發啟用，本區已成為本市重要入口意象地區。惟本區重劃前現有主要道路兩側密布臨時性建築，與整體都市景觀風貌極不協調。為改善都市整體景觀，並解決優先由地主先行出具土地使用同意書供開闢公共設施使用問題，本案依臺中市都市計畫主要計畫內容之指導，將原本三處單元整併為一重劃區，由本府擬定細部計畫，於 98 年 6 月 26 以府都計字第 0980157643 號文發布實施，並依本市公辦重劃次序訂為「第 14 期美和庄公辦市地重劃區」，以期透過整體性規劃評估，提升都市規劃效率，並藉由公部門辦理重劃開發機制，引導都市土地合理及有效率開發。

本重劃區行政轄區屬於臺中市北屯區及西屯區，其位置位於原臺中市都市計畫區北側邊緣，計畫區呈門字型，東側為潭子鄉之頭張地區、中間為第 11 期重劃區及四張犁地區，西側為西屯水湳地區，北側為 80 米環中路。

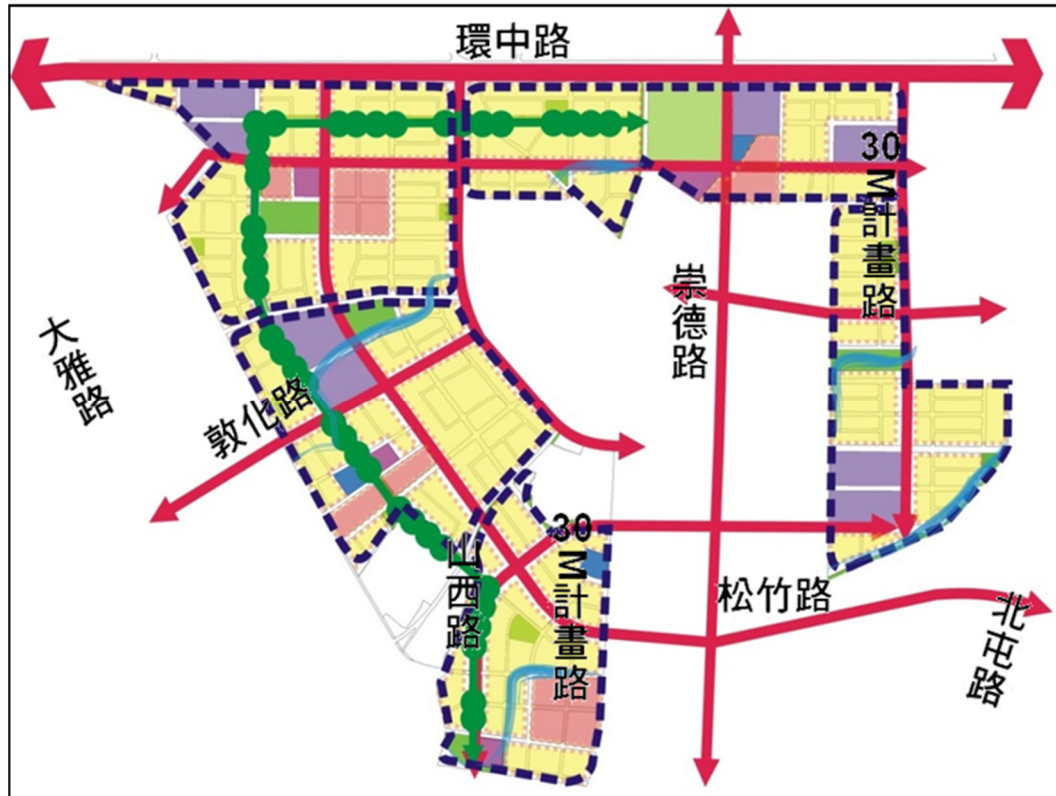


圖 6 第 14 期市地重劃區範圍圖

二、市地重劃計畫書審查情形

本重劃區市地重劃計畫書係於 98 年 12 月 29 日公告竣事，賡續辦理現況調查、地上物查估拆遷補償及工程施工等事項。於重劃開發執行期間，考量地區宗教文化保留價值，並解決第 11 期市地重劃區內部分剔除尚未整體開發土地之問題，以及針對「馬禮遜美國學校北側與南側」及「衛道中學東北側」地區，為避免重劃完成後造成畸零地，影響地區整體發展，辦理「變更臺中市都市計畫主要計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）案」調整市地重劃範圍併同變更部分土地使用分區。經內政部都市計畫委員會於 102 年 6 月 25 日第 806 次會議決議，於臺中市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，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，由內政部逕予核定後實施。茲「變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）」

案」業經本市都市計畫委員會於 103 年 3 月 26 日第 31 次會議決議通過。

復因納入原分割自前開都市計畫書、圖變更範圍之土地，故修正計畫書、圖後，再提請內政部都市計畫委員會審議，於 105 年 8 月 9 日第 880 次會議決議通過，惟變更內容超出原變更範圍部分，目前刻正另案補辦公開展覽及說明會。

另土庫溪排水流經本重劃區第六工區，由於現況排水明渠範圍與原都市計畫不符，依原都市計畫之規劃，該渠道需配合市地重劃工程改以新設地下箱涵取代。經濟部水利署第三河川局於 100 年 8 月 9 日以水三規字第 10050080310 函復，土庫溪排水治理規劃原則係以維持渠道必要寬度宣洩計畫流量，以保障周遭人民財產安全為主要考量，為避免明渠改為地下排水道致使排水無陽光照射而喪失自淨功能，及顧慮以地下箱涵取代恐影響通洪能力及破壞渠道生態環境，建議維持原明渠河道。爰再辦理「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）主要計畫（配合土庫溪排水治理規劃）案」暨「變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合土庫溪排水治理規劃及長生巷老芒果樹保留）案」，經內政部都市計畫委員會於 103 年 4 月 29 日第 826 次會議及本市都市計畫委員會 103 年 5 月 23 日第 33 次會議決議通過，於 103 年 12 月 8 日公告發布實施。

經都市計畫變更後，本重劃區總面積約為 404.39 公頃，土地所有權人數約 4,115 人，重劃完成提供約 183.92 公頃的公共設施，所有權人平均分配回土地比例為 50%，修正後市地重劃計畫書業經內政部 105 年 1 月 25 日內授中辦地字第 1051300969 號函原則同意辦理在案。

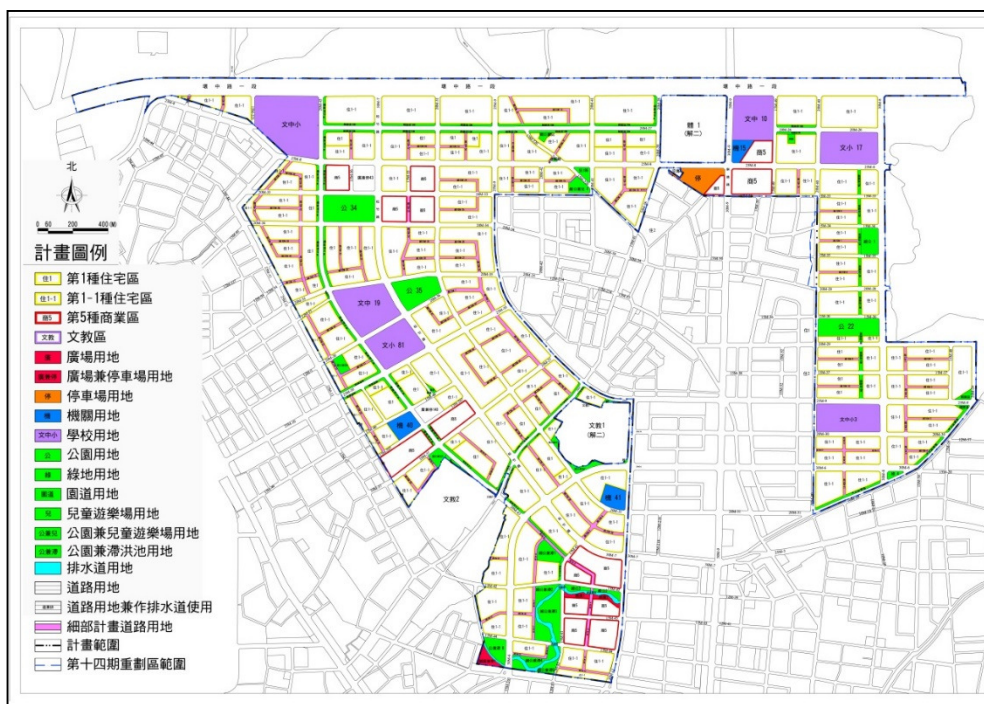


圖 7 第 14 期市地重劃區細部計畫暨範圍圖

三、重劃工程進度

(一)各工區目前施工進度

本市第 14 期市地重劃區係於縣市合併改制前簽奉核准由本府建設處辦理重劃工程，於縣市合併改制後由建設局繼受承接，支用本局主管基金經費簽辦採購，與廠商訂約並履約管理，並由該局委託亞新工程顧問股份有限公司辦理規劃設計、林同棧工程顧問股份有限公司辦理專案管理暨施工監造。

重劃工程由本府建設局劃分為六大工區，10 個分標工程，如圖 8。各工區工程發包執行情形如表 6，截至 105 年 9 月 30 日，工程施工進度如表 7。

1. 第一工區於 100 年 6 月 2 日開工，103 年 12 月 25 日申報竣工，已完成驗收，保固中。
2. 第二至五工區等 6 個分標陸續於 101 年至 102 年間動工施工，其中第五工區 A 標於 105 年 9 月 19 日申報竣工。

3. 第六工區則受土庫溪排水計畫影響，配合辦理都市計畫變更及工程規劃設計調整，於 104 年 3 月 9 日決標，並於 104 年 10 月 12 日開工。
4. 敦化路排水系統銜接工程，於 105 年 2 月 19 日決標，預計 105 年 11 月間開工。
5. 配合土庫溪整治之景觀工程，因應地方民意陳情，納入全重劃區之公園景觀設計，刻辦理細部設計，預計 105 年 11 月間提細設成果送工程主辦機關審查。

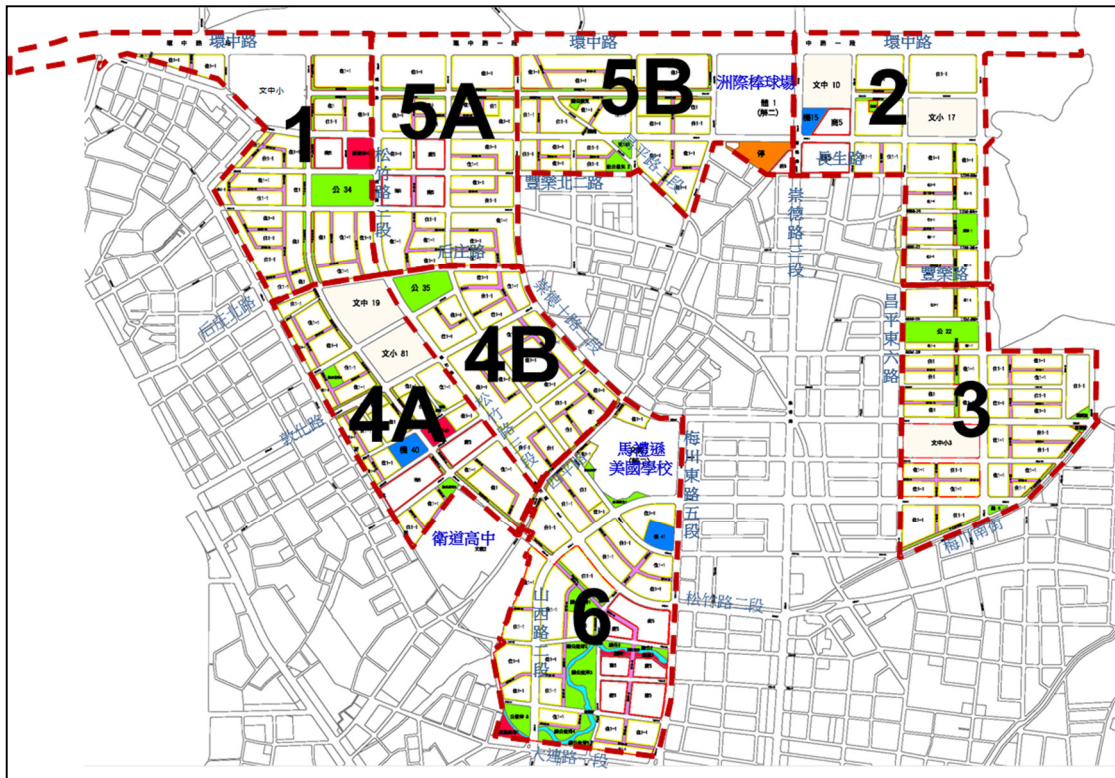


圖 8 第 14 期市地重劃區工程分區示意圖

表 6 第 14 期市地重劃區各工區工程發包執行情形

標別	工程決標	面積(公頃)	發包工程費(億)
第一工區	99/11/25	59.19	8.81
第二工區	102/01/14	53.76	8.96
第三工區	102/01/14	50.94	10.43
第四工區 A 標	101/05/18	45.80	9.6
第四工區 B 標	101/05/18	37.76	8.93
第五工區 A 標	101/08/27	44.29	9.81
第五工區 B 標	101/07/13	50.71	8.63
第六工區	104/03/09	60.94	12.86
敦化路排水系統銜接工程	105/02/19	--	0.8181
配合土庫溪整治之景觀工程	配合土庫溪整治之景觀工程因應地方民意陳情，納入全重劃區之公園景觀設計，刻辦理細部設計，預計 105 年 11 月間提細設成果送工程主辦機關審查。		

表 7 第 14 期市地重劃區各工區工程進度表(截至 105 年 9 月 30 日)

	第一 工區	第二 工區	第三工 區	第四工 區 A 標	第四工 區 B 標	第五 工區 A 標	第五 工區 B 標	第六 工區
承商	根基 營造	川順 營造	明發 營造	利德 工程	瑞鋒 營造	森榮 營造	興安 營造	利德 工程
開工 日期	100/ 06/ 02	102/ 07/ 01	102/ 07/ 01	101/ 11/ 01	101/ 10/ 15	101/ 12/ 17	101/ 12/ 17	104/ 10/ 12
竣工 日期	103/ 12/ 25	105/ 08/ 26	105/ 08/ 26	105/ 06/ 11	105/ 08/ 03	105/ 09/ 19	105/ 11/ 08	106/ 12/ 30
預定 進度	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	96.70 %	25.19 %
實際 進度	100 %	99.93 %	68.70 %	98.16 %	92.22 %	100 %	92.28 %	18.85 %
進度 比較	--	-0.07 %	-31.30 %	-1.84 %	-7.78 %	--	-4.42 %	-6.34 %
備註		停工 中	申請工 期展延 中	申請工 期展延 中	申請工 期展延 中			

(二) 影響工進原因及因應對策

本重劃區之公共設施工程，目前除天候影響外，受廠商動員人力不足、管線新設或遷移時程及都市計畫變更等因素影響，致無法按照原發包工期完工，尤以各該管線事業機關(構)之管線工程及都市計畫變更影響最鉅，分別說明如下。另各工區目前主要

影響工進原因及因應對策如表 8。

1. 廠商動員人力不足：

第 14 期重劃區面積廣達 404 餘公頃，各分區工程面積約為 37 公頃至 60 公頃不等，如施工規劃及管控不當，致工班出工人數不足，工作面無法全面展開，定將影響工進及完工時程。

2. 管線新設及遷移時程：

本重劃區內已開闢計畫道路松竹路、后庄路、敦化路、昌平路、山西路、梅川東路、四平路及永和巷等既成巷道，道路下重劃前均已埋設自來水、台電及電信等相關管線，與重劃工程影響部份受各該管線事業機關(構)之管線工程發包時程及派工影響，無法按照原定工程規劃時程配合施作，導致整體施工進度落後。

3. 都市計畫變更：

本重劃區開發期間納入未辦理整體開發之地區及部分因都市計畫規劃產生之畸零地、變更土庫溪明渠兩側為公園兼滯洪池用地、后庄路銜接、昌平路樁位調整等都市計畫變更案，於據以施工之都市計畫書、圖及樁位尚未公告發布實施前，影響工程要徑排定及期程，延誤施工進度。

表 8 第 14 期市地重劃區各工區目前主要影響工進原因及因應對策

工區	影響工進原因	因應對策
第一工區	已驗收完成保固中。	
第二工區	- 承作第一工區減作工程範圍內，為解決更生巷通行民眾出入問題，先行闢建之臨時便道，影響環中路南側人行道施工。 - 崇德路三段(環中路至崇德 19 路口)路段道路刨鋪作業，需配合第五工區工程(B 標)辦理自來水一次停水，同時施作新舊管線銜接。	- 已於 105 年 6 月 1 日召集相關單位協商在案，廠商依會議結論辦理後續新設便道鋪設、坵塊整理及人行道鋪設等作業。 - 俟自來水公司確認停水日期後，通知施工廠商復工。
第三工區	- 降雨頻繁致使土方含水量過高，影響構造物及路堤填築滾壓。 - 構造物及路堤填築滾壓等工項施工人員、機具不足，延誤接續工項施工作業。	- 加強工地導排水作業，降低因降雨積水影響後續施工。 - 依據趕工計畫內容適時增加工班人員及機具進場施工，並持續於進度檢討會中管控。
第四工區 A 標	受后庄路、后庄北路及敦化路管線複雜及台電公司既有架空纜線下地	后庄路已於 105 年 8 月間電桿拆除完成。另敦化路 105 年 9 月 26 日台電

工區	影響工進原因	因應對策
	影響。 2. 后庄路銜接之都市計畫變更案影響。	進場拆除後(現地尚僅餘 2 支電桿未拆除)，目前后庄路未完成工項(如排水、污水、人行道)已陸續施作。 2. 納入臺中市主要計畫第四次通盤檢討，刻由內政部都市計畫委員會審議中。
第四工區 B 標	1. 后庄路人行道下作，因受中華電信公司既有管線埋設位置影響，無法施作。 2. 四平路與崇德十路路口，既有電信管線埋設深度與排水箱涵施作位置牴觸，無法施作(需辦理 2 次交維改道)。 3. 松竹路與敦化路口，台電公司既有 23KV 管線及人手孔影響排水箱涵施作(需辦理 3 次交維改道)。	1. 中華電信於 105 年 8 月 12 日會勘表示，將待規劃設計完成後，再行辦理管遷，惟同年 9 月 8 日派廠商至現場勘查後，表示依設計圖無法判別施作位置。復於同年 9 月 12 日表示，后庄路區段設計圖採部分改遷不甚理想，應以新設方式規劃較為恰當。目前預計於 105 年 10 月底前完成。 2. 依據 105 年 9 月 12 日管線協調會議，中華電信已於 105 年 9 月 25 日完成改遷，廠商將進場施工。

工區	影響工進原因	因應對策
		3. 台電公司已完成規劃設計作業，將擇日辦理停電及施工作業。
第五 工區 A 標	已申報竣工，辦理驗收程序中。	
第五 工區 B 標	1. 昌平路都市計畫樁位調整之都市計畫變更案。 2. 昌平路自來水管汰舊換新案。	1. 納入臺中市主要計畫第四次通盤檢討，刻由內政部都市計畫委員會審議中。依都市計畫變更草案擬定之都市計畫樁位圖表成果，刻由都市發展局協助審認中。本府建設局亦將另召開會議確認。 2. 因自來水公司尚未補充其需求說明及依據等相關資料，是汰換後管徑尺寸疑義尚未釐清。目前承包商已先行備料並優先預埋施作於各路口及排水箱涵下方，將俟自來水公司函覆後即進場施作。

工區	影響工進原因	因應對策
第六工區	1. 永和巷內電信主幹管遷移時程。 2. 工區內既有果樹經清查後共計有 1,654 株，黑板樹計有 399 株，因數量龐大且分散，其處理原則尚未定案，影響區內計畫道路之共同管道開挖進度，造成目前進度微幅落後。	1. 中華電信表示土木部分已於 105 年編列預算；線路部份預計 106 年編預算配合。其預計永遷位置，目前已先行施作共同管道，待後續污水幹管埋設完成後，再通知中華電信進場埋設管路。 2. 有關果樹及黑板樹處理原則，目前仍由本府建設局簽辦中，將以調整工序及加強可施作之共管作業施工速率因應，以避免落後幅度加大。

四、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。...」故在工程費用(含管線配合款)、重劃費用與貸款利息未確定前，尚無法計算參加重劃土地所有權人之負擔。目前影響本重劃區開發期程因素，分述如次：

1. 部分工區尚需辦理契約變更，且配合土庫溪整治之景觀工

程尚未發包，各該工程執行期間尚有非可測之變異因素，致工程費用無法確認。

2. 各工程管線(台電、電信、自來水、瓦斯等) 新設、遷移等須配合工程進度規劃、設計、施工，管線配合款無法核算。
3. 配合市地重劃範圍調整之都市計畫變更案，目前尚未發布實施，其影響內政部核定修正市地重劃計畫書時程，未核定前，使用分區範圍及面積尚未確定，無法辦理土地分配作業。

綜上，因受工程規劃、施工進度及都市計畫變更等作業影響，須俟公共設施用地負擔及費用負擔確定後，始能辦理重劃前、後地價查估、計算負擔、土地分配、地籍整理及權利變更登記作業。後續預定各項重劃作業期程如表 9。

表 9 第 14 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	106 年 6 月至 107 年 11 月
二	工程施工	107 年 06 月完成
三	查定重劃前後地價(查估及提送地評會)	106 年 01 月至 106 年 12 月
四	土地分配設計及計算負擔	106 年 06 月至 107 年 11 月
五	分配草案說明會	107 年 05 月至 107 年 08 月
六	分配結果公告及異議處理	107 年 09 月至 108 年 02 月
七	地籍整理及權利變更登記	107 年 11 月至 108 年 04 月
八	交接及清償	107 年 12 月至 108 年 05 月
九	財務結算及成果報告	108 年 06 月至 108 年 10 月

參、單元十三土地所有權人自辦市地重劃區

一、重劃區範圍簡介

本重劃區為「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)」案劃定之整體開發地區單元十三。本區長期以來土地開發受到嚴格限制，因此大部分土地以農業及工業使用為主，僅有少數零星散佈的既成聚落，以及主要聯外幹道所發展出的沿街式商業使用行為。爰依主要計畫內容之指導，由土地所有權人彙整開發意願、擬定細部計畫，優先獎勵土地所有權人以自辦市地重劃方式開發。

計畫區範圍因旱溪南北向縱切而過劃分為二區，西側區塊以東光路為界，北至東光路 724 巷、東山路一段 140 巷，東至旱溪西路，南至天祥街；東側區塊西以旱溪東路、軍功路為界，東至 40M-8 號計畫道路(軍福路)為界，北至太原路三段與軍福九路，南至太平區新光地區區段徵收地籍範圍為界。

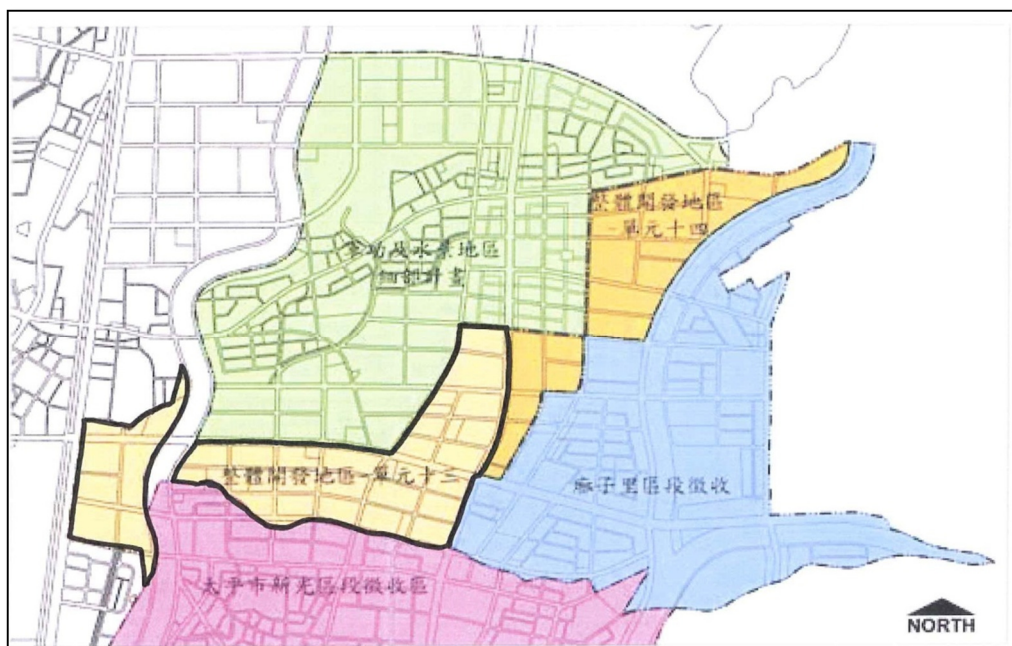


圖 9 單元十三計畫區位置圖

本重劃區係由區內土地所有權人自組重劃會負責辦理(以下簡稱民間自辦)，總面積約為 102.5372 公頃，土地所有權人數約 1,489 人，重劃完成提供約 42.9552 公頃的公共設施，所有權人平均分配回土地比例為 50%，市地重劃計畫書業經本府 100 年 3 月 23 日府授地劃一字第 1000043311 號函同意核定在案。

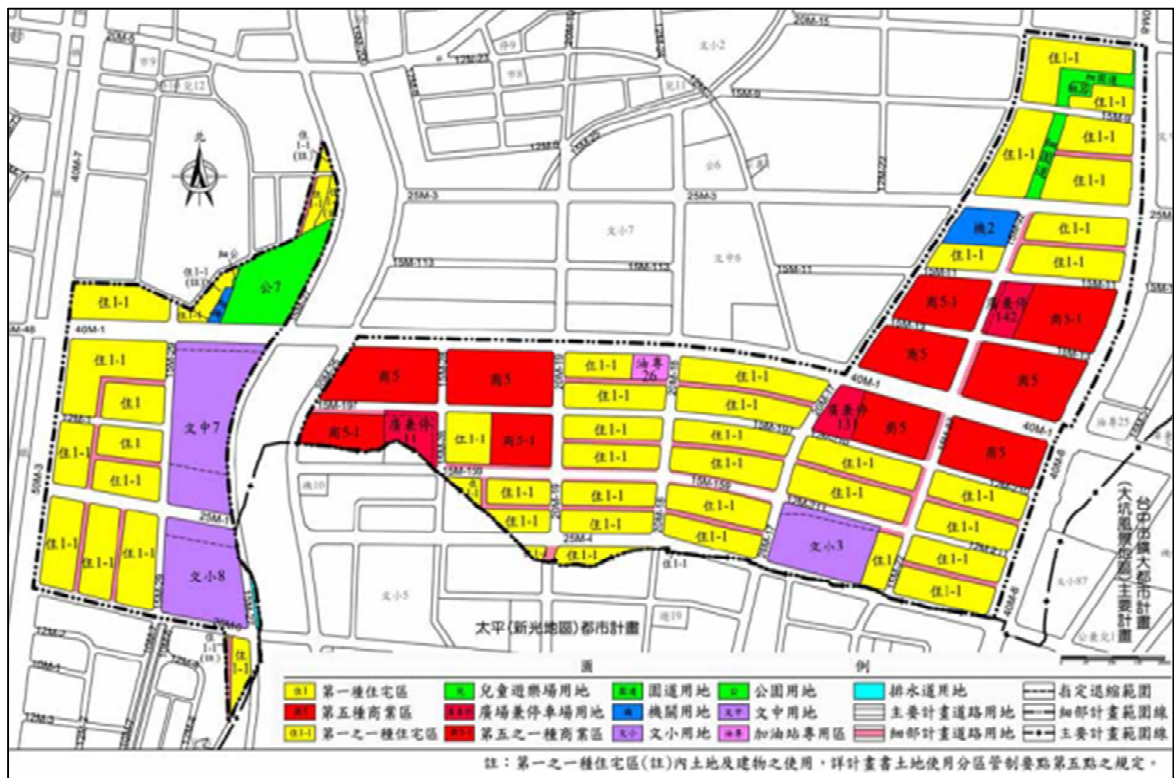


圖 10 單元十三民間自辦市地重劃區細部計畫暨範圍圖

二、各項作業進度

單元十三民間自辦市地重劃區自 98 年間經本府核准成立籌備會後，賡續辦理核定重劃範圍、市地重劃計畫書報核、公告市地重劃計畫書、召開第一次會員大會、成立重劃會等作業，目前刻正送請各工程主管機關審核雨水下水道等公共設施工程預算書、圖，各項重劃作業進度如表 10。

表 10 單元十三民間自辦重劃區各項重劃作業進度

項次	工作項目	辦理情形
一	籌備會成立	本府 98 年 11 月 2 日府地劃字第 0980285558 號函准以成立。
二	核定重劃區範圍	本府 100 年 1 月 20 日府授地劃一字第 1000013291 號函核定在案。
三	市地重劃計畫書報核	本府 100 年 3 月 23 日府授地劃一字第 1000043311 號同意核定在案。
四	市地重劃計畫書公告	100 年 4 月 6 日至 100 年 5 月 6 日公告 30 日。
五	召開第一次會員大會	100 年 6 月 4 日。
六	成立重劃會	100 年 7 月 15 日同意核定第一次會員大會會議紀錄、重劃會章程、會員及理事、監事名冊後成立。
七	評定重劃前、後地價	103 年 10 月 20 日經本市第 8 次地價評議委員會審議通過。
八	工程預算書圖審核	1. 本局於 101 年 2 月 10 日以中市地劃一字第 10100039944 號函將公共設施工程預算書、圖送各該工程主管機關審查，除雨水下水道部份需俟排水計畫書審查通過後再行送審外，建設局於 103 年 5 月 8 日以中市建土字第 1030054590 號函、交通局於 103 年 2 月 12 日以中市交規字第 1030005526 號函分別同意辦理在案。

項次	工作項目	辦理情形
		2. 排水計畫書、圖自 101 年 10 月 17 日送審後，經水利局召開三次審查會議，重劃會業依相關意見修正完成，水利局爰於 105 年 4 月 15 中市水規字第 1050007279 號函經審同意辦理。 3. 另雨水下水道、滯洪池等工程規劃設計部分目前刻由主管機關審核中，俟各該工程預算書、圖核定後，擬具監造計畫書送請備查，即報請工程開工。

本重劃區因受排水計畫書、圖審查影響，後續拆遷補償作業、工程施工、土地分配設計及計算負擔等各項作業預定期程如表 11。

表 11 單元十三民間自辦重劃區各項作業預定期程

項次	工作項目	預定工作期程
一	拆遷補償發放作業	106 年 01 月至 108 年 01 月
二	工程施工	106 年 01 月至 108 年 01 月
三	土地分配設計及計算負擔	106 年 12 月至 107 年 05 月
四	分配結果公告及異議處理	107 年 05 月至 107 年 12 月
五	地籍整理及權利變更登記	108 年 01 月至 108 年 07 月
六	交接及清償	108 年 07 月至 108 年 12 月
七	財務結算及成果報告	109 年 01 月至 109 年 04 月

肆、結語

市地重劃需有明確之土地使用計畫，即建築用地與公共設施用地之位置與面積均已確定，工程規劃、設計、施工、計算負擔與土地分配設計等作業始能據以進行。故市地重劃與都市計畫關係密切，二者互相配合本屬必然，未來於劃定都市計畫整體開發區時，當審慎考量相關文化景觀、遺址、老樹、古蹟、排水設施等事項，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，避免工程進行中，屢因民眾陳情、文化景觀、老樹保留、調整重劃範圍等情形，辦理都市計畫變更，影響整體工進。

本市第 13、14 期重劃區係整併縣市合併改制前原臺中市整體開發地區單元六、七及單元九、十、十一，面積分別廣達約 229 及 404 公頃，目前工程施工、土地分配兩大核心工作內容，除天候及施工廠商本身動員情形外，受文化資產保存、管線事業機關(構)及都市計畫變更案影響，導致工程無法順利推展，土地分配作業必須延後進行。第 13 期重劃區部分目前已要求各承商在未受影響之區域，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；第 14 期重劃區部分目前除已要求各承商動員持續積極趕工外，並由工程主辦機關就影響工進最主要之管線遷移部分，邀集相關機關研商，並研議策進作為，以加速工程進行。至於土地分配作業，亦將配合都市計畫變更期程及工程施工進度，依預定各項重劃作業期程辦理，以完成重劃區之開發，帶動本市發展建設。

單元十三民間自辦重劃區則因受排水計畫書審查影響，致重劃進度呈現落後情形，目前區內公共設施之規劃設計已陸續經各工程主管機關同意辦理，是以預計於 106 年度即可進場施工。本府定將積極督促該自辦重劃區加速辦理重劃相關作業，期能早日完善該區相關公共設施，以建構成一個優質居住環境，並確保區內土地所有權人權益。