

臺中市議會第 2 屆第 5 次定期會

第 13 期重劃區內遺址與重劃進度嚴重
延宕如何補償地主及何時配地

專案報告



臺中市政府地政局

報告人：局長 張治祥

中華民國 106 年 5 月

【目 錄】

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.....	【7】
四、重劃進度落後補償可行性研擬.....	【12】
五、土地分配預定進度	【14】
六、結語	【15】

【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	【6】
圖 4：市都委會專案小組修正方案示意圖	【6】
圖 5：第 13 期市地重劃區工程分區示意圖.....	【7】

【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 ·····	【8】
表 3：各工區工程進度表（截至 106 年 3 月 31 日）·····	【8】
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 ·····	【10】
表 5：租金補助對象及認定標準分析表 ·····	【14】
表 6：第 13 期市地重劃區預定各項重劃作業期程 ·····	【15】

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、重劃執行遭遇問題及目前辦理情形

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。

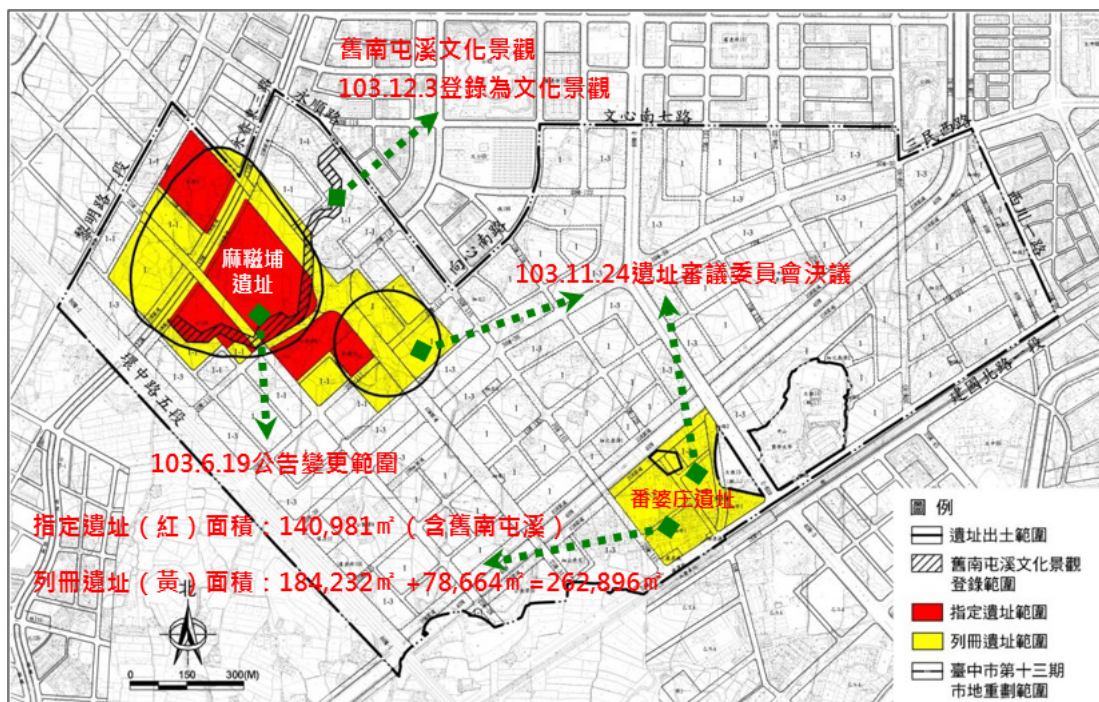


圖 2 第 13 期市地重劃區文化資產保留分布示意圖

(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配置勢在必行。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），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)	決標金額	簽約日期	計畫期程	辦理情形
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、目前辦理第四標番婆庄遺址雨污下水道搶救發掘作業。
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 7 日	3 年	1、106 年 4 月 18 日發掘申請書審議修正後通過。 2、目前搶救範圍上堆置工程施工物料，已請施工廠商配合移除，以利搶救作業進行。
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 8 月 17 日	自機關通知日起 150 日曆天	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、目前第三、四工區部分區域已陸續辦理監看作業。

麻糍埔暨番婆庄遺址雨污水下水道搶救發掘作業，自 105 年 12 月 6 日取得發掘許可後即進場辦理搶救發掘，目前考古團隊自影響層面較小的第 4 工區（番婆庄遺址）開始辦理發掘，依序再往第 2 工區及第 1 工區（麻糍埔遺址）等遺址分布較廣之區域進行。另外，第 1 工區內涉及麻糍埔指定遺址的公兼滯 8 用地搶救作業，發掘申請書於 106 年 4 月 18 日經遺址審議委員會審議決議修正後通過，後續將請廠商儘速籌備進場搶救事宜。施工監看工作計畫書經本市文化資產處於 105 年 10 月 21 日同意備查，目前第三、四工區部分區域已陸續辦理監看作業。

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。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。有關重劃計畫書修正草案，於 106 年 4 月底報部審核。（現行都市計畫及修正草案詳如圖 3、圖 4）

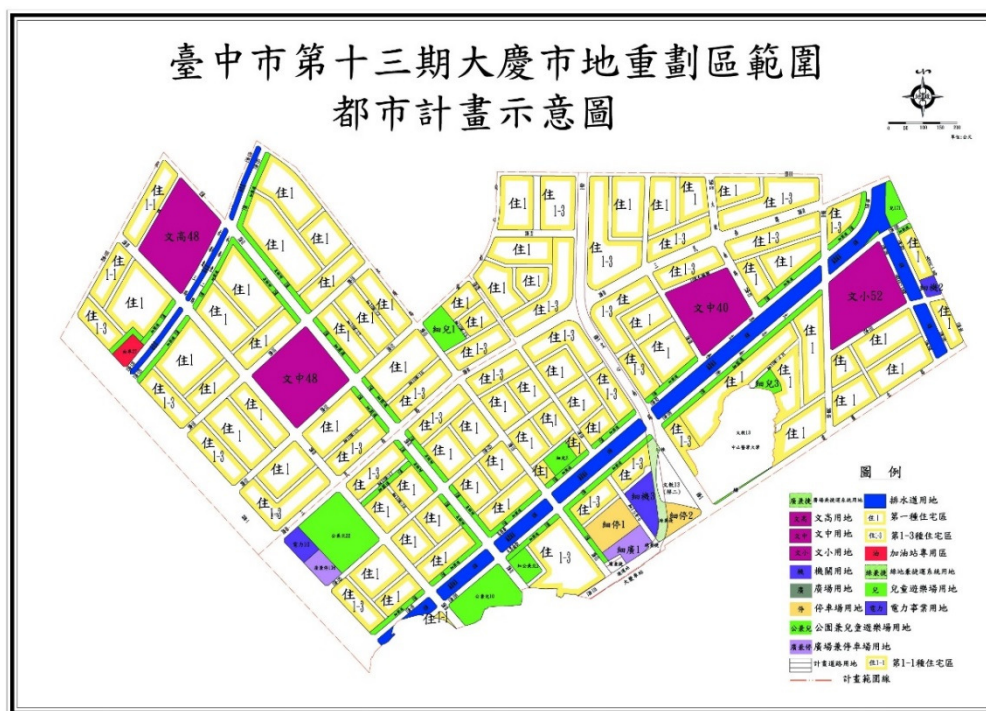


圖 3 現行都市計畫示意圖

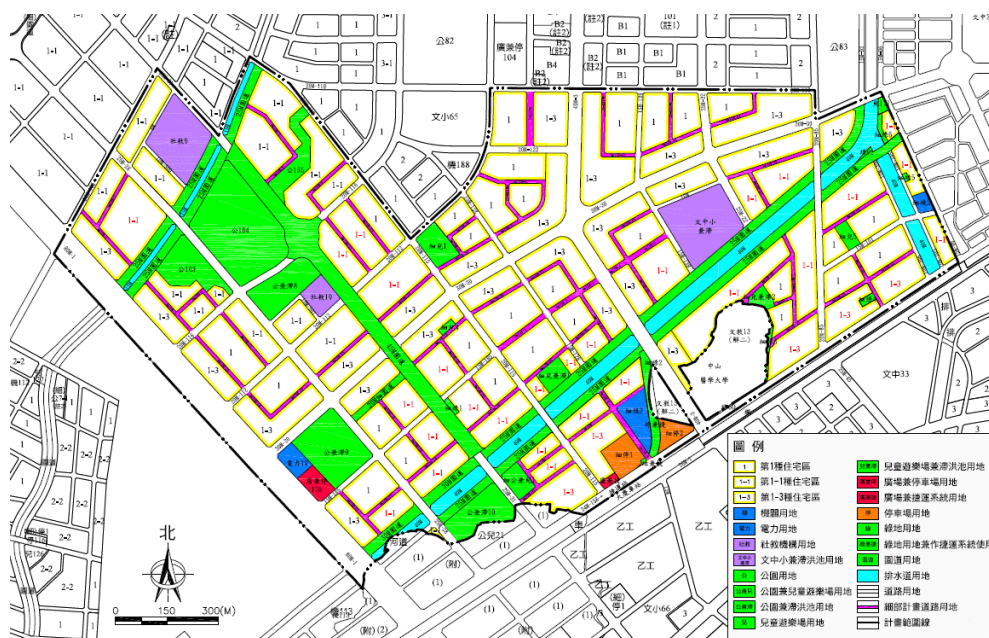


圖 4 市都委會專案小組修正方案示意圖

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(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：

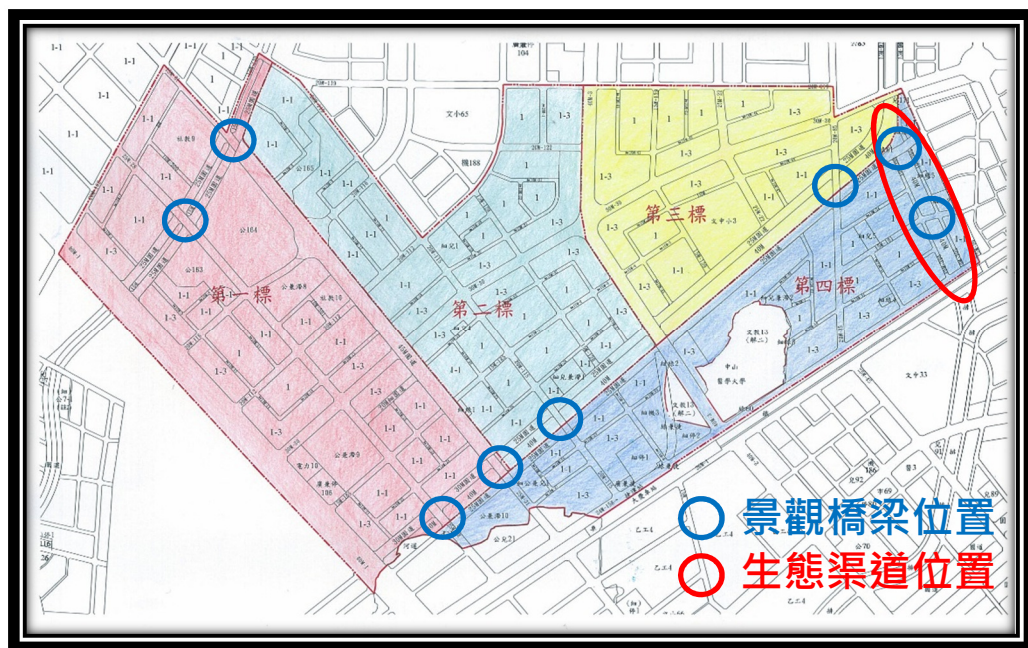


圖 5 第 13 期市地重劃區工程分區示意圖

(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 106 年 3 月 31 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	26.78%	61.50%	100%	26.91%	99.86%
實際進度	25.13%	60.77%	97.69%	27.69%	99.55%
進度比較	-1.65%	-0.73%	-2.31%	0.15%	-0.31%
落後原因	遺址、都市計畫變更	遺址、都市計畫變更	變更設計程序尚未完成	遺址、都市計畫變更	變更設計程序尚未完成
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、請廠商提報趕趕計畫，並定期檢討人員機具調度狀況，強化廠商施工效能，如施工廠商因本身因素至有延遲履約，將依契約規定課予罰款。 2、目前仍請施工廠商就未受影響部分積極趕辦，雨污下水道遺址搶救發掘目前刻正進行第四工區涉及番婆庄遺址部分進行搶救作業，經本局與文資處及遺址搶救廠商研商後，廠商承諾將另加派人力進行第二工區涉及麻糍埔遺址部分進行搶救，後續始辦理第一工區遺址搶救作業。另外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，縮短變更設計時程。
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	1、目前仍請施工廠商就未受影響部分積極趕辦，雨污下水道遺址搶救發掘目前刻正

工區	影響工進原因	因應對策
	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。	進行第四工區涉及番婆庄遺址部分進行搶救作業，經本局與文資處及遺址搶救廠商研商後，廠商承諾將另加派人力進行第二工區涉及麻糍埔遺址部分進行搶救。另外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，縮短變更設計時程。
第三工區	變更設計程序尚未完成。	本工區已近完工階段，因部分工項涉及變更設計，目前停工中，待變更設計程序完備後，即可復工完成剩餘工項。至區內尚餘 2 戶建物未拆遷，均影響計畫道路工程，其中 1 戶於 106 年 3 月間由權利人拆除坐落計畫道路部分，另 1 戶則針對拆遷處理費事件刻正提起訴願中，因其拆遷期限未能與本工區施工期限配合，工程部分將辦理減帳，另案發包施作。
第四	1、列冊遺址影響 20M-115、	1、目前仍請施工廠商就未受影

工區	影響工進原因	因應對策
工區	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。	響部分積極趕辦，已協調雨污下水道遺址搶救發掘廠商先進行影響範圍較小的第四工區番婆庄遺址部分。 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、重劃進度落後補償可行性研擬

重劃區內大部分住戶均已陸續配合重劃工程辦理拆遷，本重劃區為保存文化資產及維持重劃可行性所辦理的都市計畫變更，均屬不可抗力因素，所造成進度的落後延宕，衍生地主怨聲載道勢所難免，尤其反映所領拆遷補償費或自動拆除獎勵金（拆遷處理費）花費在租屋費用已近殆盡，至於得否就重劃進度落後給予已搬遷之地主租金補助，按平均地權條例施行細則第 82 條規定「…四、重劃費用：指土地改良物或墳墓拆遷補償費、地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費。」，並無租金補助是項法定補償項目。基此，本局前於 105 年 4 月 8 日邀集本府法制、財政、主計、文化、都發及水利等有關機關研商，未能獲致具體共識，各項議題分析如下表：

（一）正當性：

遺址的存在，不因土地之開發而產生，是否保存取決於其義意及價值。本重劃區辦理過程中經文資委員會審議決定保存，進而造成開發期程延宕，非屬土地開發所造成，屬不

可抗力因素，給予地主租金補助似與正當性有違。

（二）法源：

目前市地重劃相關法規包含平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法等均無明列本案租金補助項目，即非屬法定補償項目，無法自重劃基金支應。又倘以重劃基金挹注，似有轉嫁為開發成本之情形，亦為不妥。

（三）財源：

初步以本重劃區全部戶數約計 1600 餘戶，每戶（3 人）每月均發給補助 15,000 元計算（參考幸福好宅北屯區太原段委託規劃技術服務），倘於 108 年底完成土地點交，較原重劃計畫書所訂期程延遲 5 年，約需 14 億餘元之補助費用，在財政上為沉重之負擔。

（四）對象及認定標準：

配合重劃工程施作受影響者可分類成地主（無房屋）、地主（有房屋）、屋主（無土地）等，除上述正當性、法源及財源問題外，補助對象及認定標準認定義有困難，以目前 13 期重劃區而言，全區僅剩 2 戶未拆遷，其餘已全部拆除，是否有居住事實難以認定，公平性亦恐遭質疑，分析如下表 5。

表 5 租金補助對象及認定標準分析表

議題	項目	分析	困難
補助對象及認定標準	地主（無房屋）	指在重劃區內僅有土地無房屋，即原本居住在重劃區外，此類型自無補助理由。	此類型是否有居住事實難以認定。
	地主（有房屋）	指在重劃區內有土地有房屋。	此類型因房屋非屬全面設籍課稅或保存登記且是否有居住事實亦難以認定。
	屋主（無土地）	指在重劃區內擁用或租用房屋者，而無擁有土地者。	此類型重劃後無法分配土地，無補助理由。

另經洽詢五都均無因土地重劃延宕發給租金補助之案例，本局將與文化、都發等有關單位戮力排除影響重劃進度因素，並持續督促施工廠商就未受影響區域積極趕辦，以期及早完成本區重劃作業。

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。...」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，區內六處滯洪池工程尚未發包，及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後續仍需提送修正市地重劃計畫書予內政部審核。

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 6 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

六、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，影響整體工進及重劃作業期程。

本市第 13 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，面積廣達約 229 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。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。