

臺中市議會第2屆第7次臨時會

單元2 黎明自辦市地重劃區  
公93 土地面積不足疑有被侵占情事  
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 106 年 3 月

## 【目 錄】

壹、單元二重劃區背景簡述說明.....	【1】
貳、公93 公園用地範圍內土地使用及土地分配情形.....	【4】
一、污水處理廠重劃前地籍說明.....	【5】
二、公93 公園用地(含污水處理廠)測量會勘情形說明.....	【6】
三、污水處理廠用地範圍土地分配情形說明.....	【8】
參、結論.....	【9】

## 【圖 目 錄】

圖 1：單元二重劃區細部計畫暨位置圖.....	【2】
圖 2：公93 公園用地細部計畫暨位置圖.....	【4】
圖 3：污水處理廠套繪重劃後地籍、都市計畫圖.....	【5】

## 【表 目 錄】

表 1：單元二自辦市地重劃大事紀.....	【3】
表 2：污水處理廠用地重劃前地籍整理表.....	【5】
表 3：會勘紀錄.....	【6】
表 4：會勘紀錄.....	【7】

表 5：污水處理廠用地重劃後地籍整理表.....

【8】

## 壹、單元二重劃區背景簡述說明

單元二重劃區面積約 186.32 公頃，土地所有權人數約 2549 人，東北側鄰接第七期重劃區，重劃區南側與整體開發地區單元五相鄰接。計畫範圍東側從 30M -32 號道路（河南路）之道路中心線往南沿黎明社區邊界接 25M-52 號道路（永春東七路）之部分道路，沿 20M -109 號道路之道路中心與 15M-116 號道路中心至 25M-31 號道路之道路中心（益豐路）為界；西以 80M-1 號道路（環中路）為界；南以 20M-155 號道路（龍富十路）之道路中心為界；北則以 60M-2 號道路（市政路）之道路中心為界，位居臺中市主要聯外道路附近，原使用現況以農業使用為主，且屬本市重要入口意象地區，長期以來因使用限制，致當地土地使用仍維持農業使用為主，其間夾雜零星之農舍及工業廠房，致都市景觀雜亂無章。

本市於民國 93 年發布實施「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，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動發展，並維護土地所有權人之權益。單元二都市計畫細部計畫及範圍圖如圖 1 所示。

單元二自辦市地重劃籌備會本府於 95 年 3 月 3 日以府地劃字 0950039385 號函核准成立，經徵詢區內私有土地面積及土地所有權人半數之同意擬定細部計畫，96 年 11 月 14 日細部計畫案發布實施。重劃計畫書、圖以本府 97 年 1 月 29 日府地劃字第 0970014702 號函核准，自 97 年 1 月 31 日起公告 30 日。97 年 3 月 12 日召開第一次會員大會，選出理、監事，成立重劃會。100 年 12 月 16 日完成土地分配公告，102 年 1 月 7 日完成公共設施點交，區內除尚有爭議部分外，

已完成重劃作業。本區重劃辦理歷程如表 1 所示。

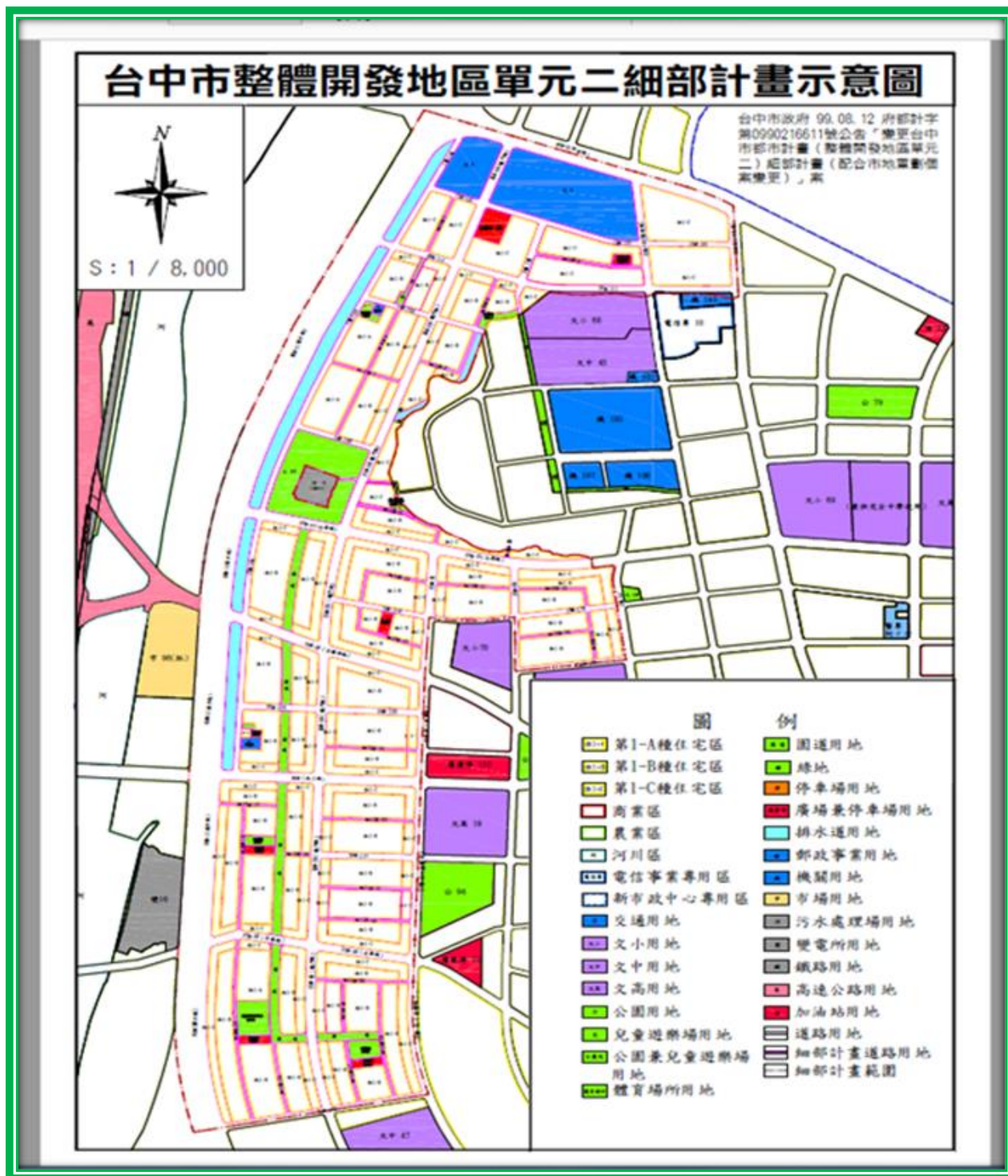


圖 1 單元二重劃區細部計畫暨位置圖

表 1 單元二自辦市地重劃大事紀

作業階段	事件	時間
籌備會	成立籌備會	95.03.03
	核定重劃範圍	96.11.07
	核定重劃計畫書	97.01.29
	公告重劃計畫書	97.01.31~97.02.29
	第一次會員大會	97.03.12
重劃會	成立重劃會	97.04.08
	核定工程預算書圖(第 1 次)	97.08.29
	核定工程預算書圖(第 2 次)	97.10.13
	評定重劃前後地價	99.12.14
	核定計算負擔總計表	100.10.05
	土地分配公告	100.11.16~100.12.16
	地籍整理及權利變更登記	101.05.31
	交接土地	101.10.18 開始辦理
	公共設施點交接管	102.01.07
	重劃完成	102.01.07
	公共設施保固期	102.01.07~105.01.06

## 貳、公 93 公園用地範圍內土地使用及土地分配情形

「公 93 用地」屬單元二主要計畫內之公共設施用地，其四至範圍以南屯區龍富路五段、公益路二段、龍德路二段及龍富二十路為界，總面積 3.8379 公頃，細部計畫圖如圖 2 所示。



圖 2 公 93 公園用地細部計畫暨位置圖

公 93 公園用地位置，可分為二大區塊，公園中間係污水處理廠用地(如圖 2 咖啡色部分)，為臺中市干城都市計畫，非重劃區範圍。其餘為單元二都市計畫公 93 公園用地(如圖 2 綠色部分)。都市計畫面積分別為 0.8715 公頃及 3.8379 公頃。

### 一、污水處理廠重劃前地籍說明

污水處理廠為黎明污水廠，目前由本府水利局管理營運，為南屯區重要淨水設施，重劃前為新生段 664 地號土地，面積 1.1213 公頃，為本府於 63 年 6 月 18 日以買賣方式取得，其中 0.871502 公頃屬污水處理廠用地，非單元二重劃範圍，餘 0.249798 公頃坐落於公 93 公園用地範圍。

表 2 污水處理廠用地重劃前地籍整理表

重劃前地號	面積 (公頃)	位置	面積 (公頃)
新生段	1.1213	重劃區內	0.249798
664 地號		重劃區外	0.871502

依單元二都市計畫書內容，公 93 面積為 3.8379 公頃。另於公 93 位置內，污水處理廠大部份用地屬干城都市計畫範圍，非屬重劃範圍，面積約 0.871502 公頃，其餘廠區土地 0.249798 公頃則劃屬整體開發地區單元二範圍。爰重劃前地籍、污水處理廠使用現況及都市計畫土地使用分區三者並不相符（如圖 3 所示）。

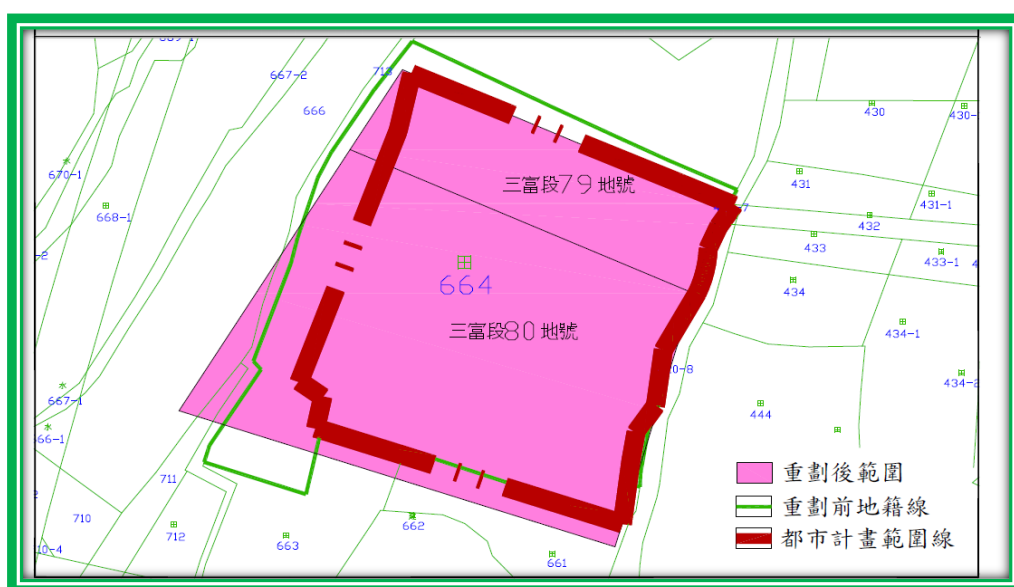




圖 3 污水處理廠套繪重劃前後地籍、都市計畫圖

## 二、公 93 公園用地（含污水處理廠）測量會勘情形說明

公 93 公園面積不足疑義，前於 105 年 11 月 30 日及 106 年 1 月 16 日與洪金福議員、本市中興地政事務所進行現地會勘測量。除公園東北側部分，因異議爭訟未決（黎明幼稚園地上物拆除案）致尚未開闢完成外，其餘已開闢四至，會勘紀錄如表 3 及表 4：

### （一）105 年 11 月 30 日第一次會勘

表 3 會勘紀錄

臺中市單元二重劃區公 93 用地及污水處理廠用地實地實施測量會勘紀錄

一、時間：105 年 11 月 30 日下午 2 時

二、地點：污水處理廠門口

三、會勘人員：（詳簽到簿）

洪金福議員 洪金福

中興地政事務所 張宗傑 呂冠德

地政局重劃科 余俊政 廖英志

其他人員 洪金福議員辦公室助理 黃楷能(未簽到)

四、結論：

（一）污水處理廠用地實測，因東側及南側部分無法通視，依洪議員意見改以皮捲尺量距施測，其餘採儀器施測，實測結果均在合理誤差範圍內：

1. 北側圖面距離為 92.388 公尺；實地測量為 92.415 公尺。
2. 東側圖面距離為 100.06 公尺；現地有圍籬設置，圍籬以北實地測量 76.13（50+26.13）公尺，圍籬以南實地測量 23.56 公尺，實測距離為 99.69 公尺。
3. 南側圖面距離為 121.67 公尺；現地有圍籬設置，圍籬以東為 12.1 公尺，以西為 109.67（50+50+9.67）公尺。
4. 西側圖面距離為 112.15 公尺，實地測量為 112.41 公尺（平行延伸方式以儀器施測）。

（二）公 93 公園（三富段 77 地號）面積，經中興地政事務所提供之宗地資料查詢，所載 28 個界址點，計算面積為 35805.63 平方公尺，其登記面積 35805.64 平方公尺，為合理誤差範圍內。

(一) 106 年 1 月 16 日第二次會勘

表 4 會勘紀錄

<p>臺中市單元二重劃區公 93 用地及污水處理廠用地實地實施測量會勘紀錄</p> <p>一、時間:106 年 1 月 16 日上午 10 時</p> <p>二、地點：污水處理廠門口</p> <p>三、會勘人員：                  洪金福議員 洪金福                  中興地政事務所 賴清陽 張宗傑（如簽到簿）                  地政局重劃科 余俊政 陳芸宏 方瑞蓉                  其他人員</p> <p>四、結論：                  (一) 有關公 93 公園東北側部分，因尚未開闢，除該部分外，其餘已開闢四至依洪金福議員意見，採皮捲尺方式實地量測，其結果如下：</p>			
施測位置	圖面距離 (公尺)	實量距離(公尺)	備註
東側 (龍富路五段側)	62.82	50+12.8=62.80	因實地為弧形，以分段量測。(自界址點編號 280 開始測量)
	62.82	50+12.84=62.84	
截角(東南處)	10.00	10.10	
南側 (公益路二段)	180.78	50+50+50+30.86= 180.86	
截角(西南處)	6.00	6.08	
西側 (龍德路二段)	123.96	50+50+24.04=124.04	因實地為弧形，以分段量測。
	123.96	50+50+24.05=124.05	
截角(西北處)	6.00	6.07	
北側 (龍富二十路)	91.74	50+41.75=91.75	測量至現場未開闢處
<p>(二) 公 93 公園內黎明溝實測面積，按議員現場指示位置，以電子經緯儀實測後面積為 5156 平方公尺。</p>			

### 三、污水處理廠用地範圍土地分配情形說明

前揭污水處理廠用地部份屬重劃區內土地（0.249798 公頃）屬重劃前政府已取得之公共設施用地，依市地重劃實施辦法第 31 條第 4 項規定：「重劃前政府已取得之公共設施用地，已依計畫闢建使用，且符合本條例施行細則第八十二條第一款規定之道路、溝渠、河川等用地，依本條例第六十條第一項規定辦理抵充；其餘不屬該條款之用地仍按原位置、原面積分配，不得辦理抵充。」按原位置、原面積分配。經查調資料顯示，重劃會辦理土地分配作業時，係依照本府於 97 年 6 月 23 日召開研商「台中市都市計畫整體開發地區單元二案之黎明污水廠用地都市計畫相關事宜會議」議決事項辦理，依原配地現況配回，並考量公園景觀及風貌，於土地分配時就該廠之原地重新分割整齊。

故污水處理廠用地範圍內土地，重劃後併同土地分配（重劃區內）與地段地號整理（重劃區外），分配為三富段 79、80 地號，合計面積為 1.1213 公頃，重劃前後市有土地面積不變，權益並無減損。惟重劃後污水處理廠使用現況及都市計畫土地使用分區尚未一致。

表 5 污水處理廠用地重劃後地籍整理表

重劃後地號	面積（公頃）
三富段 79 地號	0.249798
三富段 80 地號	0.871502
合計	1.1213

## 參、結論

重劃區內公 93 公園用地，係依市地重劃實施辦法第 21 條及平均地權條例第 60 條規定由政府無償取得，並由土地所有權人按受益比例共同負擔，相關分配作業由重劃會依規定辦理。

目前位於公 93 公園用地街廓範圍內之污水處理廠，於辦理重劃當時，廠區內大部份土地，因屬干城都市計畫範圍內，故非屬重劃區。另廠區內部分劃屬整體開發地區單元二範圍之土地，其土地分配作業，則由黎明自辦市地重劃區重劃會依據本府 97 年 6 月 23 日召開研商「台中市都市計畫整體開發地區單元二案之黎明污水廠用地都市計畫相關事宜會議」議決事項辦理。另有關分配後污水廠使用現況位置與土地使用分區未一致，依前開會議決議應於第四次通盤檢討時依現況變更以符污水廠現況營運，查目前辦理進度，業由本府都市發展局函請內政部營建署納入「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）」審議，都市計畫變更完成後可解決污水處理廠現地使用範圍與都市計畫範圍不一致問題。

為使重劃資訊公開透明及保障私有地主權益，本府已於 105 年底於網站上公開公辦及自辦重劃資訊，公開內容及完整度為全國第一。此外，藉由訂定自辦市地重劃審查基準提高辦理自辦市地重劃門檻，後續本府仍將落實審查監督立場，為市民財產把關。