

臺中市議會第2屆第7次定期會

13期市政府公辦重劃進度嚴重落後
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 107 年 5 月 15 日

【目 錄】

一、重劃區範圍簡介.....	【1】
二、重劃執行遭遇問題.....	【2】
三、目前辦理情形.....	【4】
四、重劃工程進度.....	【7】
五、土地所有權人座談會及地主代表推選	【11】
六、土地分配預定進度	【12】
七、結語	【12】

【圖目錄】

圖 1：第 13 期市地重劃區區位圖.....	【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：變更後都市計畫示意圖	【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……………	【5】
表 2：各工區工程發包執行情形表 ……………	【8】
表 3：各工區工程進度表（截至 107 年 4 月 15 日）……………	【8】
表 4：各工區目前主要影響工進原因及因應對策表 ……………	【9】
表 5：第 13 期市地重劃區預定各項重劃作業期程 ……………	【12】

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可接中投公路，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(區位圖詳如圖 1)。

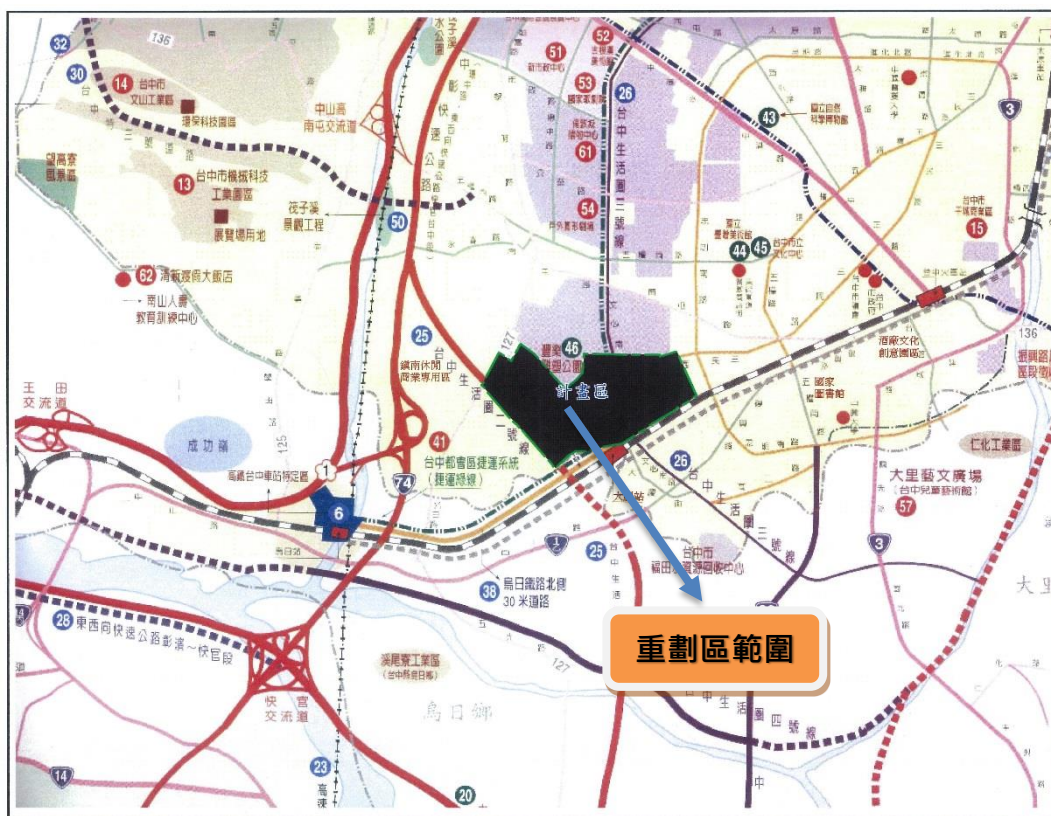


圖 1 第 13 期市地重劃區區位圖

二、重劃執行遭遇問題

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，重劃作業進度遭受嚴重影響，分述如下：

（一）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。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。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。

(二) 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。

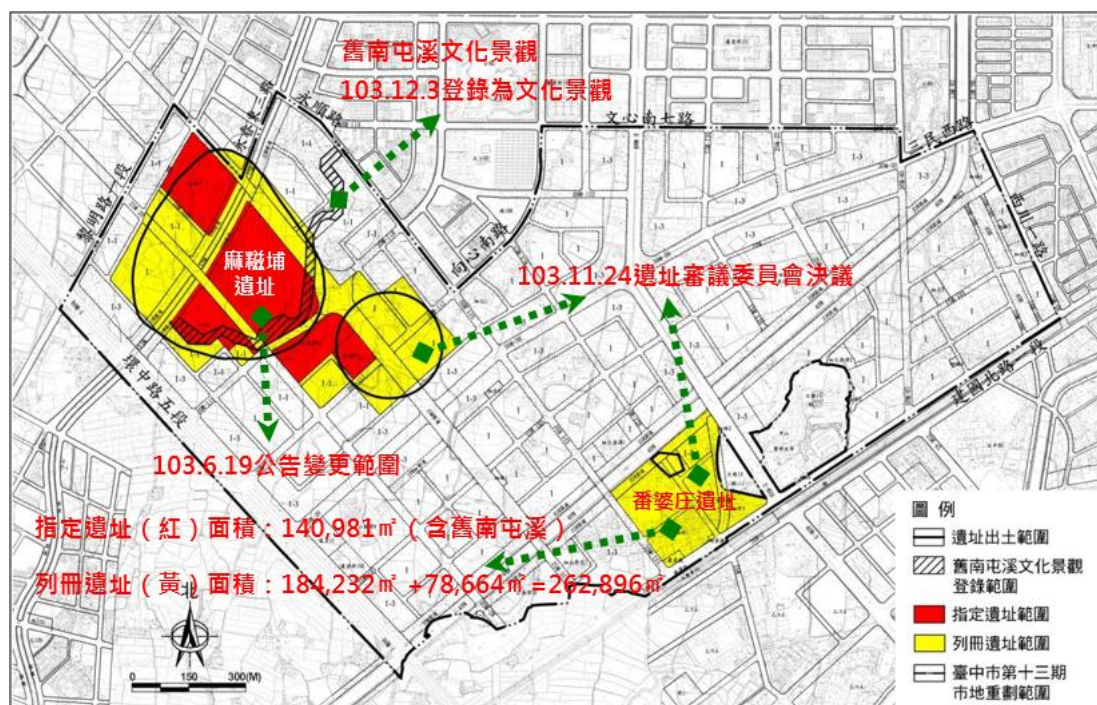


圖 2 第 13 期市地重劃區文化資產保留分布示意圖

(三) 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，其中麻糘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，並考量不增加土地所有權人重劃負擔，予以重新檢討本重劃區之都市計畫配置。

三、目前辦理情形

(一) 遺址搶救發掘及施工監看

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進行，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。

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積極辦理搶救發掘，考古團隊規劃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，目前第二、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 45%。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，第 1 階段高密度探坑試掘已完成，辦理第 2 階段搶救發掘作業，進度約 20%。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，第三工區已完成監看作業，目前進行第二、四工區監看作業，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。

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 45%。
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 20%。 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、四標工區雨污水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 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、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。

(二) 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，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7月報內政部審核,歷經3次審退,經本府修正補充後,已於107年4月再送內政部審核,目前由該部審核中。(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 變更後都市計畫示意圖

四、重劃工程進度

本重劃區工程係由地政局擔任主辦機關，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）已發包工程執行情形：

本重劃區工程已發包契約金額為新臺幣 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 4 月 15 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	107.06.10	107.12.22	107.01.30	108.03.14	106.11.14
預定進度	43.77%	68.35%	100%	38.85%	100%
實際進度	37.86%	69.75%	100%	38.52%	100%
進度比較	-5.91%	1.40%	0%	-0.33%	0%
落後原因	遺址、都市計 畫變更	遺址、都市計 畫變更		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，尤以文化資產保存及都市計畫變更影響最鉅，各工區目前主要影響工進原因及因應對策如表 4。

表 4 各工區目前主要影響工進原因及因應對策表

工區	影響工進原因	因應對策
第一工區	1、都市計畫變更影響 10M-4、10M-500、10M-501 等計畫道路施工。 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。	1、先行依都市計畫草圖施作，於 107 年 4 月 19 日通知設計監造機關內政部土地重劃工程處據以辦理後續變更設計事宜。 2、目前施工廠商已就未受影響部分積極趕辦，兩污下水道遺址搶救發掘目前刻正進行第一工區遺址搶救作業。另受列冊遺址影響無法施作部分經與施工廠商及土重處召開影響施工之範圍後續研商會議辦理會勘，確認契約減帳範圍。
第二工區	1、都市計畫變更影響 10M-7、10M-8、10M-9 等計畫道路施工。 2、列冊遺址影響 20M-112、45M 園道等計畫道路施工。	1、先行依都市計畫草圖施作，於 107 年 4 月 19 日通知設計監造機關內政部土地重劃工程處據以辦理後續變更設計事宜。 2、目前 10M-7 計畫道路配合文

		<p>化遺址監看案施作中。20M-112、45M 道路範圍內受文化影響部分，其中雨污下水道遺址搶救發掘部分已於 106 年 12 月完成；另道路側溝及坵塊 4M 無遮簷空間部分，督促施工廠商配合後續施工監看與搶救發掘案全面趕辦。</p>
第三 工區	<p>尚餘 2 戶建物未拆遷影響 10M-45、10M(未編號)計畫道路施工，其餘區域均已竣工。</p>	<p>1、本工區已於 107 年 1 月 30 日完工，刻正辦理驗收程序。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 12 月間由權利人自行拆除完成，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，將另案發包施作。</p> <p>2、經本局於 107 年 3 月 6、20 日及 4 月 10 日派員與該未拆建物權利人溝通後，目前已初步取得權利人允諾，願就該未拆建物影響計畫道路施工部分先行拆除，以利重劃工程進行。</p>
第四 工區	<p>1、都市計畫變更影響、10M-51、10M-52、10M-53、10M-39 10M-40、10M-54、8M-1 10-55、10M-27 等計畫道路施</p>	<p>1、先行依都市計畫草圖施作，於 107 年 4 月 19 日通知設計監造機關內政部土地重劃工程處據以辦理後續變更設計事宜。</p>

	<p>工。</p> <p>2、因文化遺址影響導致 15M-6、10M-39 20M-115、10M-52 等計畫道路施工時須配合施工監看及搶救發掘。</p>	<p>2、目前 20M-115、10M-52 計畫道路配合文化遺址監看案施作中。15M-6、10M-39 道路範圍內受文化影響部分，其中兩污下水道遺址搶救發掘部分已於 106 年 12 月完成，惟道路側溝及坵塊 4M 無遮簷空間部分，督促施工廠商配合後續施工監看與搶救發掘案全面趕辦。</p>
--	--	--

五、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 位土地所有權人(人次)到場。有關地主關心議題，如預定禁止移轉及土地點交期程等，均於會中向地主說明，並函送會議紀錄予土地所有權人。

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，預訂於 107 年 5 月發布選舉公告；107 年 7 月受理候選人登記，107 年 9 月辦理推選作業。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。

六、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，始得計算土地所有權人之費用負擔。目前預定 107 年底辦理禁止移轉作業，108 年底前辦理土地分配草案說明會。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	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

七、結語

本市第 13 期重劃區目前正積極辦理工程施工及土地分配前置作業中。為配合文化資產保存而辦理都市計畫變更，導致整體重劃作業進度落後，地主領回土地時程延宕。

市地重劃與都市計畫二者關係密切，未來於擬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，以避免工程進行中，因民眾陳情、文化景觀、老樹保留及調整重劃範圍等情形，致須辦理都市計畫變更，影響整體重劃工進及土地分配作業期程。

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，將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。