

● 南投縣水社自辦市地重劃區

重劃計畫書



中華民國 102 年 6 月 20 日

南投縣水社自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及範圍：

- 一、本自辦市地重劃區土地座落於南投縣魚池鄉水社段 34-6 等地號地區土地，其範圍四至界址如下：
東至：以都市計畫住宅區與保護區為界。
西至：以中正路為界。
南至：以都市計畫住宅區與保護區為界。
北至：以都市計畫住宅區與保護區為界。
- 二、重劃區總面積約 3.3802 公頃。

貳、法令依據

- 一、平均地權條例第 58 條暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定辦理。
- 二、本重劃區範圍業經南投縣政府 101 年 11 月 19 日府地劃字第 1010218120 號函核定。另配合都市計畫變更將聯外道路北端截角處部份土地剔除重劃範圍，其修正後範圍亦經南投縣政府 102 年 05 月 14 日府地劃字第 1020091011 號函核定。
- 三、本自辦市地重劃區都市計畫為日月潭特定區計畫。其都市計畫經南投縣政府 75 年 10 月 24 日投府建都字第 107224 號公告實施，又依該府 101 年 8 月 6 日府建都字第 1010156272 號函示意旨；本區都市計畫具有細部計畫實質內容。

參、辦理重劃原因及預期效果：

一、辦理重劃原因：

本區緊鄰南投縣政府公辦德化社市地重劃區，交通便利，惟位屬山坡地，且區內地形高低起伏，非全區施作水土保持設施，區內地主無法就自己所有土地逕行整地，故難於申請發照建築，因此爰以市地重劃方式開發。

二、預期效益

1. 本重劃區完成後預計可提供建築用地面積約 2.6354 公頃。
2. 無償提供區內都市計畫所劃設之道路面積為 0.7448 公頃。
3. 施作水土保持設施且將區內高低起伏之地形予以整平，並消除畸零不完整地籍，使其立即可供建築使用。
4. 加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地合理有效使用。
5. 響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。

肆、重劃區內公私有土地總面積及土地所有權人總數，申請情形：

一、公私有土地面積及人數

項 目	土地所有權人數	面積（公頃）	備註
公 有	3	1.2740	1. 林務局 2. 南投縣政府 3. 國有財產局
私 有	33	2.1062	
合 計	36	3.3802	

備註：

1. 表列公私有面積係依土地登記簿所載摘錄統計，實際參加重劃面積應以實際分割測量面積為準。
2. 本籌備會業經南投縣政府 101 年 06 月 11 日府地劃字第 1010113890 號函核准成立，於前揭日期核准後取得者，除繼承取得者外，其持有土地面積均已達本重劃區最小建築基地面積二分之一（ $49 \text{ m}^2/2=24.5 \text{ m}^2$ ）。

二、私有土地所有權人同意辦理重劃情形

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總數	申請(同意)情形		未申請(同意)情形		總面積(公頃)	申請(同意)面積(公頃)		未申請(同意)面積(公頃)	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
33	20	60.6%	13	39.4%	2.1062	1.8136	86.11%	0.2926	13.89%
公有土地面積：1.2740 公頃					依法可抵充公有土地面積約 0.113728 頃				

備註：區內土地所有權人於本重劃區籌備會經南投縣政府 101 年 06 月 11 日府地劃字第 1010113890 號函核准成立後取得者，除繼承取得者外，其持有土地面積合計均已達本重劃區最小建築基地面積二分之一。

伍、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等已登記及未登記土地面積約 0.113728 公頃（實際面積以重劃會成立後邀集公地管理機關實地勘查面積為準），依平均地權條例第 60 條暨其施行細則第 82 條規定抵充區內共同負擔之公共設施用地。

陸、預估公共設施用地負擔：

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

項 目	面 積 (公頃)	備 註
道路用地	0.7448	本表道路用地實際面積，以依法釘樁、分割、登記之面積為準。
合 計	0.7448	

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

共同負擔之公共設施面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積＝土地所有權人負擔公共設施用地面積

$$0.7448 \text{ 公頃} - 0.113728 \text{ 公頃} = 0.6311 \text{ 公頃}$$

三、公共設施用地平均負擔比例：

$$\text{公共設施用地負擔比率} = \frac{\text{重劃區共同負擔公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}} \times 100 \%$$

$$19.32\% = \frac{0.7448 - 0.113728}{3.3802 - 0.113728} \times 100\%$$

柒、預估費用負擔：

(一) 費用負擔總額概估：

項目		金額 (元)	備註
工程費	1. 整地工程費	13,440,000 元	本項費用為預估，以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請南投縣政府主管機關核定金額為準。
	2. 道路工程費(含路燈)	11,023,606 元	
	3. 水土保持費	10,365,600 元	
	4. 排水工程費	15,007,600 元	
	5. 污水下水道工程費	3,500,000 元	
	6. 工程管理費(含工程規劃設計費、空污費及監造費)	3,220,000 元	
	7. 管線工程費(包含自來水、電力、電信等工程費)	2,800,000 元	以管線單位實際繳費金額為準。
	小計	59,356,806 元	
重劃費用	地上物及農作物拆遷補償費	14,000,000 元	本項費用為預估，以理事會查定提交會員大會通過後送請南投縣政府備查之金額為準。
	重劃作業費	10,807,700 元	重劃作業費用明細概估表，如附件一。
	小計	24,807,700 元	
貸款利息		9,695,751 元	依五大央行基準利率，以年息 2.88% 計算，期限 4 年。
開發總費用		93,860,257 元	

(二) 預估費用負擔比率

$$\text{費用負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積})} \times 100\%$$

$$22.68\% = \frac{59,356,806 + 24,807,700 + 9,695,751}{12,669 \text{ 元/m}^2 \times (33,802 - 1137.28)} \times 100\%$$

351

捌、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

土地所有權人平均重劃負擔比率=公共設施用地負擔比率+費用負擔比率

- 一、共同負擔之公共設施用地負擔比率：19.32%。
- 二、重劃費用負擔比率：22.68%。
- 三、合計平均重劃負擔比率：42.00%。

玖、重劃內原有合法建物或既成社區受益程度較低者其重劃土地負擔減輕原則：

本重劃區無合法建物或既成社區按原建物位置保留分配之情形。

拾、財務計劃：

- 一、資金需求總額約新台幣 93,860,257 元。
- 二、貸款計畫：前款所需費用擬由理事會負責籌措支應。
- 三、償還計畫：由土地所有權人以區內未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

拾壹、預定重劃作業進度：

本重劃區預定工作期間為 4 年，預計從民國 101 年 04 月至民國 105 年 09 月止（詳附件二）。

拾貳、重劃區範圍都市計劃地籍套繪圖、重劃區範圍圖。（詳附件三）

拾參、附件：

- 一、重劃作業費用明細概估表。
- 二、重劃區預定工作進度表。
- 三、重劃區範圍都市計劃地籍套繪圖、重劃區範圍圖。

(附件一)

南投水社自辦市地重劃區重劃作業費用明細概估表：

項 目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、人事費用					
(一) 技術員	月	52.5	30,000	1,575,000	雇用 1 人，期間 4 年
(二) 技工	月	52.5	25,000	1,312,500	雇用 1 人，期間 4 年
小 計				2,887,500	
二、業務費用					
(一) 郵資及電話費	月	48	4,000	192,000	
(二) 文具、紙張、印刷	月	48	2,500	120,000	
(三) 加班、誤餐費	月	48	5,000	240,000	
(四) 房租費	月	48	25,000	1,200,000	
(五) 水費及電費	月	48	2,500	120,000	
小 計				1,872,000	
三、委外費用					
(一) 召開重劃說明會及徵求地主同意重劃費用	公頃	3.38	200,000	676,000	
(二) 業務費用					
1. 申請核定重劃範圍	公頃	3.38	80,000	270,400	
2. 研擬重劃計畫書及報核	公頃	3.38	80,000	270,400	

3. 研擬重劃會章程及 召開第一次會員大 會	公頃	3.38	100,000	338,000	
4. 委託不動產估價師 查估重劃前後地價	公頃	3.38	200,000	676,000	
5. 委託查估地上物拆 遷補償費	公頃	3.38	100,000	338,000	
6. 分配設計及宗地負 擔之計算	公頃	3.38	180,000	608,400	
7. 協調地上物拆遷及 土地分配異議處理	公頃	3.38	50,000	169,000	
8. 他項權利協調清理	公頃	3.38	60,000	202,800	
9. 地籍整理及地價換 算	公頃	3.38	70,000	236,600	
10. 交接清償及計算費 用負擔證明金額	公頃	3.38	70,000	236,600	
11. 財務結算及編造重 劃報告書	公頃	3.38	80,000	270,400	
小計				4,292,600	
四、委外測量費用					
1. 地籍測量	公頃	3.38	120,000	405,600	
2. 都市計畫樁位測定	公頃	3.38	100,000	338,000	
3. 地形及現況測量	公頃	3.38	100,000	338,000	
小計				1,081,600	
五、旅運費	月	62	3,000	186,000	
六、設備費	區		200,000	200,000	

七、會員大會及理事會午餐費	月	48	6,000	288,000	
總計				10,807,700	

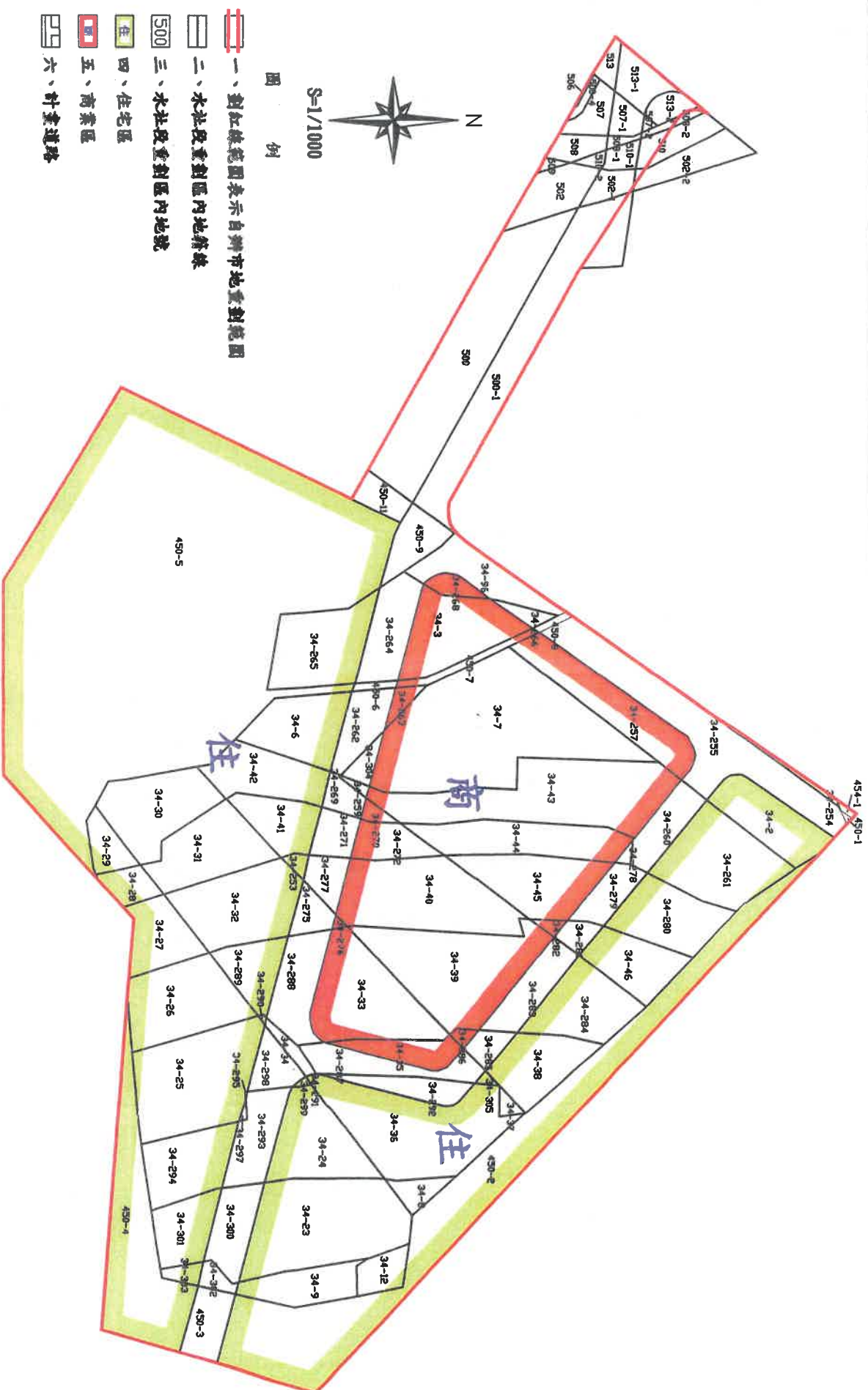
附件二、南投縣水社自辦市地重劃區預定工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、發起成立籌備會	自 101 年 4 月至 101 年 6 月
二、範圍申請核定	自 101 年 10 月至 101 年 11 月
三、徵求同意	自 101 年 11 月至 102 年 5 月
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 102 年 6 月至 102 年 7 月
五、公告重劃計畫書	自 102 年 8 月至 102 年 9 月
六、研擬重劃會章程草案	自 102 年 10 月至 102 年 11 月
七、成立重劃會	自 102 年 11 月至 102 年 12 月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 103 年 01 月至 103 年 03 月
九、現況調查及測量	自 103 年 01 月至 103 年 03 月
十、工程規劃設計	自 103 年 01 月至 103 年 05 月
十一、查估重劃前後地價	自 103 年 06 月至 103 年 10 月
十二、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 103 年 02 月至 103 年 10 月
十三、土地分配設計及計算負擔	自 103 年 11 月至 104 年 03 月
十四、分配結果公告及異議處理	自 104 年 04 月至 104 年 07 月
十五、申請地籍整理及土地登記	自 104 年 08 月至 104 年 10 月
十六、土地交接及清償	自 104 年 11 月至 105 年 02 月

十七、申請核發重劃費用負擔證明書	自 105 年 03 月 至 105 年 05 月
十八、財物結算	自 105 年 06 月 至 105 年 07 月
十九、重劃會解散	自 105 年 08 月 至 105 年 09 月

註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃實際狀況自行調整研訂。

水社自辦市地重劃區重劃範圍都市計畫地籍套繪圖



2



五

- 500