

南投縣 南投市 光興特區
 自辦市地重劃區重劃計畫書



南投縣南投市光興特區自辦市地重劃區籌備會編製

中 華 民 國 104 年 12 月



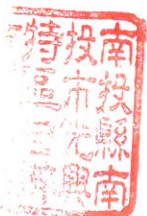
南投縣南投市光興特區自辦市地重劃區 重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍

- (一) 名稱：本重劃區定名為『南投縣南投市光興特區自辦市地重劃區』
- (二) 本自辦重劃區座落四至：本重劃區座落於南投縣南投市光興段之部分土地，總面積 0.635736 公頃，其範圍四至如下：
 - 東至：光興段 662、662-1、675、686-1、688 及 693 地號東側邊界為界。
 - 西至：以光興段 693、693-1、693-12、695、699、700 地號土地西側為界。
 - 南至：以光興段 662、662-1、675、693-1、697、700 地號土地南側為界。
 - 北至：以光興段 686-1、687-3、688、693 地號土地北側邊界。

二、法律依據

- (一) 依據平均地權條例第 58 條暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等規定辦理。
- (二) 本重劃區座落之都市計畫主要計畫業經南投縣政府以 102 年 6 月 14 日府建都字第 1020117924 號公告及 104 年 11 月 18 日府建都字第 10402285891 號公告發布實施（附件二），其細部計畫亦經南投縣政府 104 年 12 月 4 日府建都字第 10402371571 號公告發布實施（附件三），已依法完成都市計畫變更主要計畫及擬定細部計畫程序，符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之規定。
- (三) 本重劃區實施範圍業經南投縣政府 103 年 8 月 20 日府地劃字第 1030159240 號函核定（附件四）。



三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 辦理重劃之原因

本重劃區土地完成細部計畫後，可藉由重劃作業辦理地籍整理並完成公共設施開發，重劃完成後將可美化市容、增加稅收，促進土地開發利用，更可讓本區在中興新村地區形成一整齊美觀具潛力的住宅社區，因此為促使本地早日開發，提高土地利用價值，土地所有權人遂發起自辦市地重劃。

(二) 預期效益：

1. 本區辦理重劃後將可提供得公共設施用地約 0.191610 公頃，並開發可建築用地約 0.444126 公頃。同時，依都市計畫規定區內道路、廣場兼停車場將一併興闢完成，可促進都市發展，而住宅區的開發，對舒解都市人口壓力，解決民眾居住問題，亦有實質助益。
2. 本重劃區完成後，除可加速地方繁榮，引導都市健全發展，提高土地利用價值外，並可節省政府徵購公共設施用地費用約 58,230,000 元及建設費用約 23,800,000 元，總計約 82,030,000 元。
註：徵購公共設施用地費用係以當期公告現值之平均值加四成計算。
3. 市地重劃完成後，本地區不動產交易將勢於活絡，可增加政府增值稅、契約、地價稅、房屋稅等各項稅金收入。



四、重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

本區土地總面積為 0.635736 公頃，土地所有權人總數為 44 人，列表如下：

土地權屬分析表

項目	土地所有權人人數	面積 (m ²)	百分比
公有	1 人	697.46	10.97%
私有	43 人	5659.90	89.03%
未登錄土地	0	0	0%
總計	44 人	6357.36	100%

註：依土地登記謄本所載面積摘錄統計，本重劃區之地籍面積為 6357.36 m²，其中光興段 693-12 地號土地尚未分割，實際面積應以分割結果計算。
(詳參附件五及土地清冊)

五、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積：無。

六、土地所有權人同意重劃情形

私有土地所有權人人數					私有土地面積 (公頃)				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積 (公頃)	同意面積 (公頃)		未同意面積 (公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
41	23	56.1	18	43.9	0.565476	0.444645	78.6	0.120831	21.4
公有土地面積：0.069746 公頃					可抵充之公地面積：0 公頃				

註：上表私有土地面積及人數已扣除依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 25 條第 3 項規定，於籌備會成立後始取得土地所有權且持有土地面積合計未達本重劃區都市計畫規定最小面積二分之一(24.5 m²)，不計入同意及不同意之人數、面積，共計 2 人，其持有面積共計 0.000514 公頃。

(私有土地面積=0.565990-0.000514=0.565476 公頃)



七、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：0.191610 公頃。

公共設施項目	面積 (公頃)	備註
廣場兼停車場	0.020230	
道路用地	0.171380	
總計	0.191610	

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積：0.191610 公頃。

共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積＝土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

$$0.191610 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃} = 0.191610 \text{ 公頃}$$

(三) 本計畫區光興段 693-1 及 693-12 地號等兩筆土地，面積共計 427.42 m²，重劃前面臨已開闢完成之計畫道路（仁愛路 120 巷），可立即申請建築使用，係因配合都市計畫規定細部計畫範圍應與都市計畫道路相連接，且連接處長度不得少於 8 公尺，始納入重劃區辦理重劃，因此上述兩筆土地於辦理重劃時不計扣重劃負擔。

(四) 公共設施用地平均負擔比率：32.31%

公共設施用地平均負擔比率

共同負擔之公共設施用地總面積

重劃區總面積－（光興段 693-1、693-12 地號等兩筆不計扣重劃負擔土地面積）

$$1916.10 \text{ m}^2$$

$$6357.36 \text{ m}^2 - 427.42 \text{ m}^2$$

$$= 32.31\%$$

八、預估費用負擔

(一) 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項 目	金額 (萬元)	說 明	備註
工 程 費	一、道路工程費	509	一、本項費用以主管機關核定工程預算書圖金額為準。 二、公共工程維護費以主管機關核定重劃公共工程費用之 5% 計算，於重劃時繳交管理機關。
	二、整地工程費	246	
	三、廣場兼停車場工程費	200	
	四、路燈工程費	105	
	五、公共工程維護費	53	
	六、工程管理費	132	
	七、自來水工程費	64	
	八、電力工程費	135	
	九、電信工程費	31	
	十、天然氣工程費	120	
地上物拆遷補償費		100	本項費用以理事會查定提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。
重劃作業費		550	含擬定細部計畫作業費
貸款利息		135	依年利率 3% 為準，貸款期間為 2 年計算。
合計		2380	

(二) 預估費用負擔比率：17.08%。

費用負擔平均負擔比率

工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

重劃後平均地價 × (光興段 693-1、693-12 地號等兩筆不計扣重劃負擔土地面積)

15,950,000 元 + 6,500,000 元 + 1,350,000 元

23,500 元/m² × (6357.36 m² - 427.42 m²)

= 17.08%



九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：49.39%。

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

＝32.31%＋17.08%

＝49.39%

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：無

十一、財務計畫

(一) 資金需求總額：約新台幣貳仟參佰捌拾萬元整。

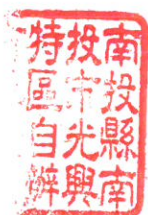
(二) 貸款計畫：前項所需費用，由重劃區理事會委託辦理本重劃區業務之駿緯開發有限公司負責尋求出資者籌措支應。

(三) 償還計畫：由土地所有權人以折價抵付重劃負擔之抵費地移轉予出資者，償還出資者墊付之開發費用。

十二、預定重劃工作進度表

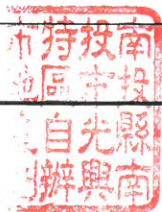
本重劃作業預定自民國 103 年 05 月 23 日起辦理，至民國 106 年 10 月 31 日止結束（詳見附件一預定工作進度表）。

十三、重劃區都市計畫地籍套繪圖（詳見附件五）。



南投縣南投市光興特區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103年05月23日至103年07月09日
二、範圍申請核定	自103年07月18日至103年08月20日
三、徵求地主同意及擬定細部計畫作業	自103年08月21日至104年07月23日
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自104年07月24日至104年10月15日
五、變更主要計畫書、圖報內政部核定實施	自104年10月16日至104年12月15日
六、公告重劃計畫書	自104年12月16日至105年01月31日
七、研擬重劃會章程草案	自105年02月01日至105年02月28日
八、成立重劃會	自105年03月01日至105年03月31日
九、申請公告禁止移轉等事項	自105年04月01日至105年05月15日
十、現況調查及測量	自105年04月01日至105年04月30日
十一、工程規劃設計	自105年05月01日至105年06月30日
十二、工程發包施工	自105年07月01日至105年12月31日
十三、查估重劃前後地價	自105年07月01日至105年10月31日
十四、查估及發放地上物拆遷補償費	自105年07月01日至105年08月31日
十五、土地分配設計及計算負擔	自105年10月01日至106年01月31日
十六、重劃分配結果公告及異議之處理	自106年02月01日至106年04月30日
十七、申請地籍整理及土地登記	自106年05月01日至106年07月31日
十八、交接土地及清償	自106年08月01日至106年08月31日
十九、申請核發重劃費用負擔證明書	自106年08月01日至106年08月31日
二十、財務結算	自106年09月01日至106年09月30日
二十一、重劃會解散	自106年10月01日至106年10月31日

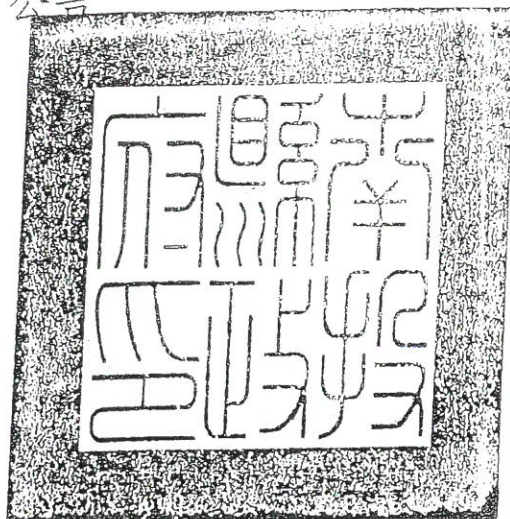


檔 號：

保存年限：

南投縣政府 公告

發文日期：中華民國102年6月14日
發文字號：府建都字第1020117924號
附件：如主旨



主旨：自中華民國102年6月17日凌晨起發布實施「變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（都市計畫圖重製暨第二次通盤檢討）案」，請週知。

依據：依據內政部102年6月4日台內營字第1020803469號函暨都市計畫法第二十一條規定辦理。

公告事項：計畫書、圖於本府建設處及南投市公所提供閱覽。

代理縣長 陳志清



正 本

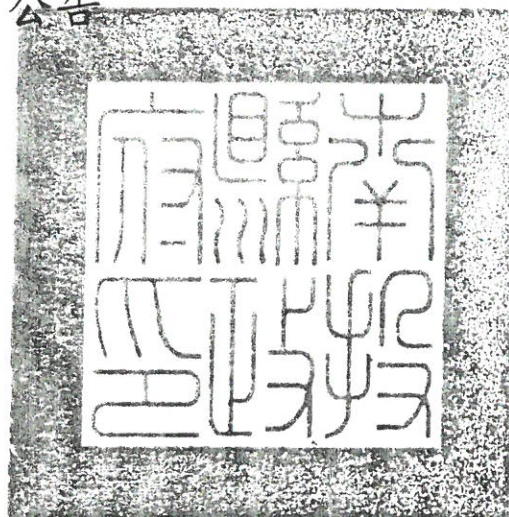
發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

南投縣政府 公告

發文日期：中華民國104年11月18日
發文字號：府建都字第10402285891號
附件：如公告事項



主旨：自中華民國104年11月19日凌晨起發布實施「變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案」，請週知。

依據：依據內政部104年11月6日台內營字第1040816338號函暨都市計畫法第二十一條規定辦理。

公告事項：計畫書、圖於本府建設處及南投市公所提供閱覽。

縣長 林明溱



正 本

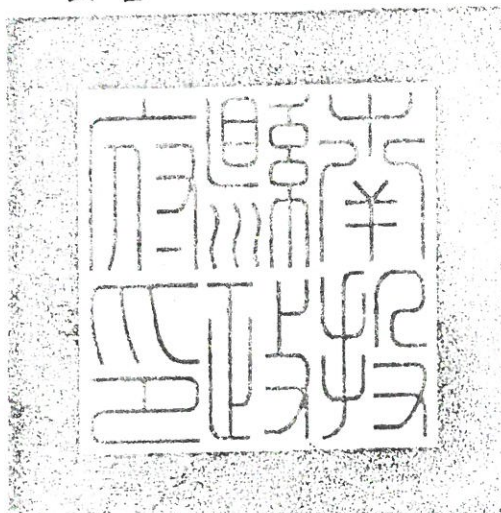
發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

南投縣政府 公告

發文日期：中華民國104年12月4日
發文字號：府建都字第10402371571號
附件：如公告事項



主旨：自中華民國104年12月7日凌晨起發布實施「擬定中興新村（含南內轆地區）都市計畫（原綠（十六）綠地變更為住宅區暨周邊住宅區）細部計畫案」，請週知。

依據：

- 一、依據本府104年11月18日府建都字第10402285891號函，自中華民國104年11月19日凌晨起發布實施「變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（第二段）案」辦理。
- 二、依都市計畫法第21、23條。
- 三、本案經104年7月23日南投縣都市計畫委員會第254次會議決議及依「都市計畫細部計畫審議原則」辦理。

公告事項：計畫書、圖於本府建設處及南投市公所提供閱覽。

縣長 林明濤



發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

附件
四

南投縣政府 函

407
台中市西屯區大墩路919號4樓

地址：54001南投市中興路660號
承辦人：簡宗洽
電話：049-2221563
傳真：049-2200549

受文者：南投縣南投市光興特區自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國103年8月20日

發文字號：府地劃字第1030159240號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴籌備會申請核定南投市營北里光興段695地號等土地自辦市地重劃區範圍乙案，經核符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定，准予核定，請依前開辦法相關規定接續辦理，請查照。

說明：

- 一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第20條辦理。
- 二、復 貴籌備會103年7月18日光興自籌備字第004號函。

正本：南投縣南投市光興特區自辦市地重劃區籌備會

副本：南投縣南投市公所、本府建設處、地政處

代理縣長 陳志清

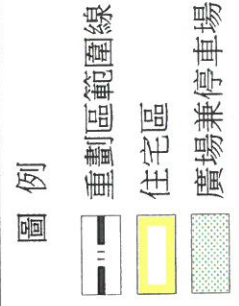
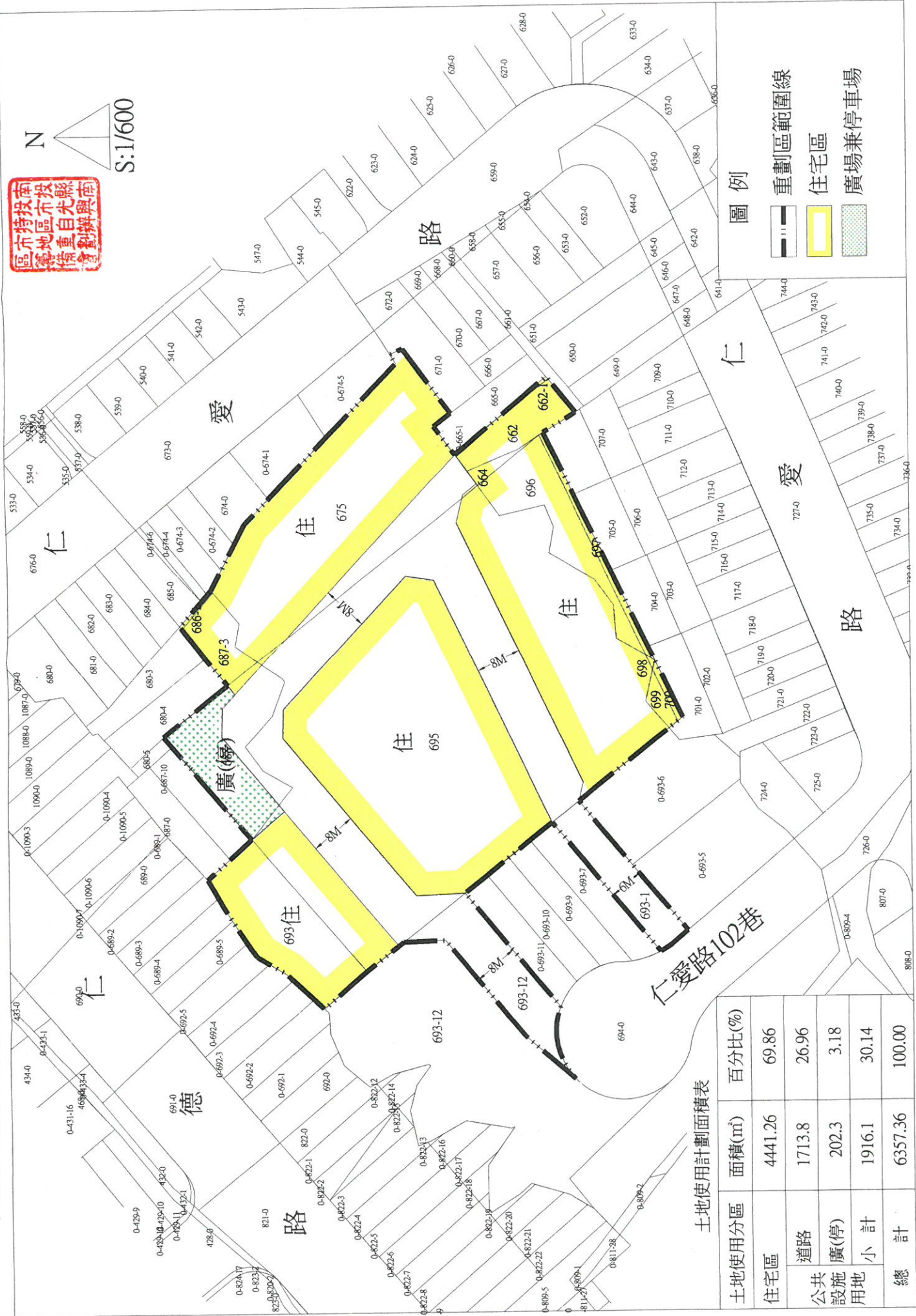


南投縣南投市光興自辨市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

附件五



N
S:1/600



土地使用計劃面積表

土地使用分區	面積(m ²)	百分比(%)
住宅區	4441.26	69.86
道路	1713.8	26.96
公共設施用地	202.3	3.18
廣(場)	1916.1	30.14
小計		
總計	6357.36	100.00