

南投縣南投市光興特區自辦市地重劃區

重劃成果報告書



南投縣南投市光興特區自辦市地重劃區重劃會編製
開發單位：駿緯開發有限公司
聯絡地址：台中市西屯區大墩路 919 號 4 樓
TEL：(04)2320-1572 FAX：(04)2320-4121
中華民國 107 年 2 月

目 錄

壹、重劃區名稱

貳、重劃地區面積及參與重劃人數

參、重劃經過

肆、重劃負擔

伍、重劃工程

陸、重劃效益

柒、地籍整理情形

捌、抵費地出售及收支概述

玖、異議處理情形

拾、檢討

拾壹、本重劃區協力廠商

拾貳、附件

壹、重劃區名稱

本自辦市地重劃區經南投縣政府核定名稱為「南投縣南投市光興特區自辦市地重劃區」，係座落於南投縣南投市光興段之部分土地。

貳、重劃地區面積及參與重劃人數

本重劃區位處南投市中興新村，其中私有土地所有權人計 42 人，面積為 0.565992 公頃，公有土地所有權人計 1 人、面積為 0.069746 公頃，合計所有權人為 44 人、面積共 0.635738 公頃。本重劃區於籌備會時共徵得私有土地所有權人 23 (53.49%)、及其所有面積 0.444647 公頃 (78.56%) 之同意辦理重劃。

表一 重劃區各項用地面積表

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅區	0.444013	69.84
道路	0.171494	26.98
廣場(停)	0.020231	3.18
合 計	0.635738	100.00

表二 土地權屬分析表

項目	土地所有權人數	面積 (公頃)
公 有	1	0.069746
私 有	43	0.565992
合 計	44	0.635738

參、重劃經過

本重劃區由簡弘俊先生等 7 人發起成立籌備會，經南投縣政府以 103 年 7 月 9 日府地劃字第 1030137184 號函核定後，即依續進行相關業務工作之推展，經過情形參見表二。

表二 重劃辦理過程綜理表

工作項目	時間	備註
重劃籌備會成立核定	103 年 07 月 09 日	府地劃字第 1030137184 號准予備查
重劃區範圍及名稱核定	103 年 08 月 20 日	府地劃字第 1030159240 號准予核定
申請擬定細部計畫併變更主要計畫	103 年 09 月 01 日	光興自籌字第 007 號函申請
都市計畫發布實施	104 年 12 月 04 日	府建都字第 10402371571 號公告
重劃計畫書核定	104 年 12 月 28 日	府地劃字第 1040258208 號核定
召開第一次會員大會成立重劃會	105 年 05 月 02 日	府地劃字第 1050088333 號核定會議紀錄
發放地上物拆遷補償費	105 年 09 月 06 日	光興自劃字第 057 號公告通知
核定重劃工程預算書圖	105 年 09 月 21 日	府地劃字第 1050194727 號核定
重劃工程開工	105 年 11 月 17 日	光興自劃字第 087 號函申報
重劃前後地價評定	105 年 12 月 15 日	南投縣地價及標準地價評議委員會 105 年第 6 次會議審議通過
計算重劃負擔	106 年 01 月 16 日	府地劃字第 1060010157 號核定
土地分配公告	106 年 05 月 11 日	光興自劃字第 128 號公告
異議處理	106 年 07 月 31 日	協調結果經第 7 次理事會追認處理完成
工程驗收接管養護	106 年 09 月 08 日	府地劃字第 106018899 號函
申請地籍整理	106 年 09 月 04 日	光興自劃字第 163 號
地籍整理完成	106 年 11 月 17 日	南投地政事務所 106 年 12 月 7 日投字第 1060007895 號函通知地主換狀
土地交接	106 年 12 月 14 日	光興自劃字第 183 號函通知
核發費用證明書	106 年 11 月 28 日	府地劃字第 1060248696 號函
財務結算公告	107 年元月 17 日	光興自劃字第 197 號函

肆、重劃負擔

本自辦市地重劃區之公共設施用地負擔比例為 32.33%，費用負擔比例為 14.41%，土地所有權人平均重劃負擔比例為 46.74%。

伍、重劃工程

本重劃區工程預算經南投縣政府以 105 年 9 月 21 日府地劃字 1050194727 號函核定後，重劃會即依續辦理工程發包，並於 105 年 11 月 17 日申報開工。施工完成後，經南投縣政府會同南投市公所人員驗收完成，並以 106 年 9 月 8 日府地劃字第 106018899 號函示驗收接管完成。工程項目及內容參見表三。

表三 重劃工程項目表

項目	數量	備註
8 米計畫道路	185m	含側溝、路燈
6 米計畫道路	29m	
廣場兼停車場	202.31 m ²	施設完成
管線工程	電力、電信、自來水、瓦斯	施設完成
其他	重劃區外仁愛路 102 巷道路 側溝及路面整修	施設完成

陸、重劃效益

市地重劃為都市計畫整體開發方式之一，其目的在藉由地籍整理、公共設施之興建，將地界不整畸零狹小之土地予以消弭，使之成為符合最小建築面積標準以上之土地；如此不但能縮短開發時效保障民眾利益，並且節省政府取得公共設施用地及公共建設之支出，大幅減低其財政負擔。故市地重劃即是實現都市計畫之過程，亦是一種綜合性土地改良事業，而辦理光興特區自辦市地重劃即以達成前述功效為目標，其具體效益有下列幾項：

- 一、政府無償取得公共設施用地約 0.191725 公頃，並可節省用地征購及開闢費用約 84,000,000 元。
- 二、重劃前區內畸零不整之土地，經市地重劃予以交換分合後，均調整為適當方整之地形，且皆面臨道路，而適於建築使用。
- 三、本重劃區土地重劃前大多為共有土地，產權複雜，經市地重劃後，協調分配為單獨所有，除土地利用價值大為提昇外，產權單純，使土地所有權人能充分使用土地。
- 四、本重劃區辦理完成後提供之建築用地面積約 4.003471 公頃，增加南投地區可建築用地之供給；活絡房產之交易，進而增加政府土地增值稅、地價稅、房屋稅等稅收。

柒、地籍整理情形

一、重劃前地段、重劃後地段命名及報核

為便重劃後土地地籍管理，辦理段界調整命名，重劃前為光興段，重劃後為光興段營北小段，經南投縣政府報請內政部以106年8月29日內授中辦字1060053337號函核定，並檢送段名代碼在案。

二、重劃土地權利變更登記及地價換算

本重劃區土地分配成果經公告確定，異議協調完成後，由重劃會函請南投縣政府以106年9月14日府地劃字第1060192280號函檢送重劃前後土地分配清冊、重劃前後、地價換算清冊、重劃後土地分配圖、測量成果資料檔案等資料請南投地政事務所辦理權利變更登記。登記完成後由南投地政事務所以106年12月7日投地一字第1060007895號函通知所有權人換發權狀。

三、重劃土地交接

本重劃會以106年12月5日光興自劃字第183號函通知土地所有權人於106年12月14日辦理土地交接。

捌、抵費地出售及收支概述

本重劃區之抵費地共 5 筆，面積計 0.103411 公頃，共售得 25,148,728 元，加上自來水及電力工程退費合計 643,914 元，重劃事業收入總計為 25,792,642 元。另本重劃區財務支出共計 25,798,672 元整。

玖、異議處理情形

- 一、本案於重劃計畫書公告期間，有土地所有權人林○○提出異議，表示對計畫書內容均不同意，經籌備會依規定檢具相關資料函覆異議人說明重劃辦理緣由及其詳細內容後，再定期召開會員大會成立重劃會。
- 二、本案地上物拆遷補償費公告期間，有地上物所有權人白○○表示有部份地上物漏估，經重劃會派員會同異議人複估，並依複結果發放拆遷補償費後，地上物已如期清除完竣。
- 三、本案於土地分配結果公告期間，區內土地所有權人林○○、黃○○、黃○○聲明異議，經理事會邀集異議協調處理後，依其意願調整其土地分配位置，並依協調結果修正分配成果送縣政府備查後，再依續辦理地籍整理作業。

拾、檢討

- 一、「市地重劃」是整體開發的方式之一，而重劃過程中參與重劃的土地所有權人常往往對於實施的程序是什麼？為什麼我的土地要參加重劃？重劃負擔比例為何那麼重？重劃後的土地分配位置在那？我的土地為什麼被劃成公共設施？等此類的議題，有諸多疑慮。都市計畫的規劃看似良善，市地重劃開發亦可促進地方發展、提高房地產價格的開發，卻常常引發參與重劃居民的反彈？其實，重劃前的溝通、協調與說明是減少陳抗最直接且最具體的方式，因此在取得同意書及重劃作業啟動前，就應該充分說明來讓民眾瞭解重劃對土地所有權人的利弊，每個重劃區的特性及每個土地所有權人問題均不同，而問題的解決往往需要時間、經驗及耐心，針對單一土地所有權人提出之疑慮逐一回覆，才可解決問題。而在辦理過程中，亦應與土地所有權人保持聯繫，向其說明重劃進度及辦理情形，務使各項重劃作業透過公開，避免民眾產生誤解而阻撓重劃之辦理。
- 二、綜論，市地重劃承辦人員除應熟稔重劃相關法規外，還需具備有豐富的實務經驗與口才及良好的耐心與同理心，把民眾的問題當作自己的問題，才能夠協助理事會推動重劃順利消除民眾的疑慮，圓滿的完成重劃作業。

拾壹、本重劃區協力廠商

一、駿緯開發有限公司（市地重劃全程作業）

地址：台中市西屯區大墩路 919 號 4 樓

電話：04-23201572

二、峻超工程顧問有限公司（擬定細部計畫）

地址：台中市南屯區精誠路 688 號 1 樓

電話：04-24755772

三、聯英工程顧問有限公司（工程設計監造）

地址：台中市重慶路 99 號 10 樓之 2

電話：04-23153999

四、郁輝測量工程有限公司（細部計畫樁位及土地分配界址點測釘）

地址：南投市復興路 625 號

電話：049-2225165

五、理德不動產估價師聯合事務所（重劃前後地價評估）

地址：台中市南屯區文心路一段 378 號 10 樓之 1

電話：04-23231818

六、展溢基營造有限公司（工程施工）

地址：南投縣草屯鎮民權路 73 號

電話：049-2317937

拾貳：附件

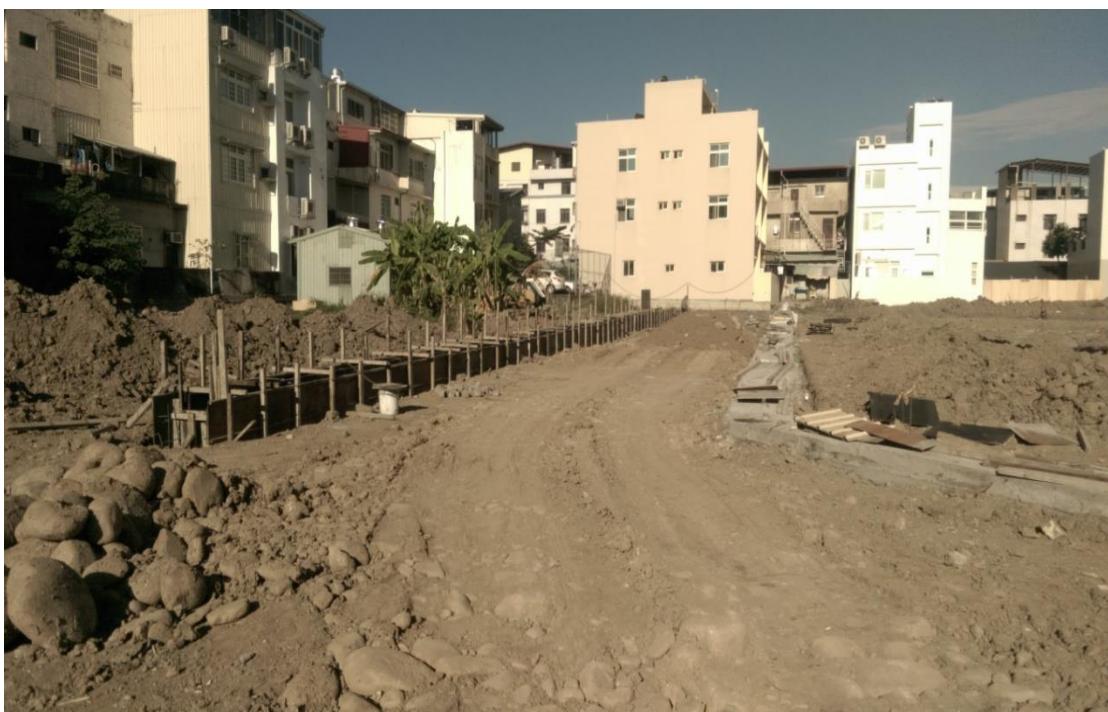
- 一、光興特區自辦市地重劃區重劃前後照片。
- 二、光興特區自辦市地重劃區位置圖。
- 三、光興特區自辦市地重劃區重劃前都市計畫地籍套繪圖。
- 四、光興特區自辦市地重劃區重劃後地籍圖。

重劃前照片





施工中照片





重劃後照片







