

# 南投縣第19期草屯鎮府西市地 重劃區重劃成果報告書



109年6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、附件

## 壹、重劃區名稱

本重劃區名稱為「南投縣第19期草屯鎮府西市地重劃區」，係座落於南投縣草屯鎮府西段之部分土地。

## 貳、重劃地區面積及參與重劃人數

本重劃區位於草屯都市計畫區南側之邊緣地帶，基地西臨太平路一段，東臨民族路，南臨台電南投營運處，其中私有土地所有權人計46人，登記面積為0.8008公頃，公有土地所有權人計2人、登記面積為0.0258公頃，合計所有權人為48人、登記面積共0.8266公頃。

表一重劃區各項用地面積表

項目	面積（公頃）	百分比（%）
住宅區	0.4960	60
道路	0.0949	11.48
綠地	0.2357	28.52
合計	0.8266	100

表二土地權屬分析表

項目	土地所有權人數	面積（公頃）
公有	2	0.0258
私有	46	0.8008
合計	48	0.8266

## 參、重劃經過

本重劃區係依據內政部100年8月9日內政部都委會第761次會議決議、草屯鎮公所擬定草屯都市計畫(原綠七)綠地及道路用地變更為住宅區)細部計畫案暨103年4月8日本縣都市計畫委員會第243次會議決議以市地重劃方式開發，本府即依續進行相關業務工作之推展，經過情形參見表三。

表三重劃辦理過程表

編號	工作項目	辦理時間
1	選定重劃地區	1030315~1030531
2	籌編經費	1041101~1041231
3	舉行土地所有權人座談會(徵求同意)	1030515~1030731
4	研訂市地重劃計畫書報核	1030715~1041130
5	公告重劃計畫書	1041201~1041231
6	舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	1041201~1041231
7	公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	1070101~1070131
8	現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	1050301~1050430
9	工程規劃設計	1050301~1050530
10	查定重劃前後地價	1061201~1061230

11	查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	1051117~1080220
12	工程施工	1051001~1061031
13	土地分配設計及計算負擔	1070101~1070228
14	分配草案說明會	1070301~1070331
15	分配結果公告及異議處理	1070720~1070820
16	地籍整理及權利變更登記	1071201~1071231
17	交接及清償	1080101~1080331
18	財務結算	1081115~1081130

#### 肆、重劃負擔

本重劃區之公共設施用地負擔比例為40%，費用平均負擔比例為7.62%，土地所有權人平均重劃負擔比例為47.62%，相關開發費用參見表四。依平均地權條例第60條規定需經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，本重劃區共徵得私有土地所有權人35人（76%）、及其所有面積0.7443公頃（93%）之同意辦理重劃。

表四重劃區各項開發費用表

項 目		金額（元）	備註
工 程 費	整地工程	2,370,960	
	綠地美化工程	3,158,380	
	道路工程	4,080,700	
	公用設備管線工程	3,253,760	
	小計	12,863,800	
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	7,756,200	
	重劃作業費	2,500,000	
	小計	10,256,200	
貸款利息		2,080,800	貸款期間3年，以年利率3%計算
合 計		25,200,800	

## 伍、重劃工程

本重劃區工程預算經南投縣政府於105年9月5日簽經奉准核定，並於105年10月19日辦理工程發包，105年11月3日訂立工程契約，廠商於105年11月12日申報開工，106年10月13日申報竣工，工程於106年11月2日驗收完竣。工程項目及內容參見表五。

表五重劃工程項目表

項目	數量	備註
8米計畫道路	89m	含道路排水溝184m、路燈4盞、埋設污水管線86m。
綠地	2,368m	施設完成
地下管線工程(電力、電信、自來水、瓦斯)	1式	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，而辦理本區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0.3306公頃，並可節省用地徵購及開闢費用約138,868,530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0.4960公頃，增加可建築用地之供給；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、本重劃區重劃前土地，大部分產權共有，重劃後經土地所有權人申請分配單獨所有，有效減少共有土地筆數及降低共有土地之共有人數，解決本重劃區產權複雜之情形，重劃前後筆數暨共有土地產權變動情形參見表六、七。

表六重劃前後土地筆數對照表

項目	土地筆數	共有土地筆數
重劃前	31	28
重劃後	32	5



表七重劃前後共有土地權屬異動統計表

重劃前地 號	面積 (m <sup>2</sup> )	共有 人數	重劃後地 號	面積 (m <sup>2</sup> )	共有 人數
608	43.46	12	6	139.17	2
609	29.69	2	15	377.24	4
610	343.86	6	17	90.09	2
611	81.74	4	23	274.04	3
611-1	235.78	4	26	260.04	3
612	2.84	4			
612-1	13.35	4			
612-2	130.92	4			
616	11.26	6			
616-1	272.54	6			
616-2	701.85	6			
617	75.63	6			
617-1	184.7	6			
618	75.32	12			
618-1	119.47	12			
619	4.55	12			

619-1	84.3	12			
619-2	195.33	12			
619-3	517.95	12			
619-4	1072.04	12			
622	55.7	2			
622-1	153.19	2			
622-2	422.7	2			
624-1	266.26	2			
624-4	809.01	2			
625	206.78	6			
625-1	268.61	6			
625-2	449.54	6			

## 二、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，重劃前為府西段，重劃後為府西段府西小段，經內政部以107年6月29日台內地字第1070430450號備查在案。

## 三、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，於107年12月18日以府地劃字第1070282702號函檢送重劃前土地清冊、重

劃後土地清冊、重劃前後土地分配清冊、重劃後宗地申報地價換算表、重劃後宗地原規定地價或前次申報現值換算表、重劃後地籍圖、測量成果資料檔案等資料函請草屯地政事務所辦理權利變更登記，該所於107年12月28日以草地一字第1070006015號函復完成登記。

#### 四、重劃土地交接

本府於108年1月2日府地劃字第1080005108號函通知土地所有權人於108年1月10日辦理土地交接。

#### 捌、抵費地出售及收支概述

一、本重劃區之抵費地共5筆，面積計0.06654公頃，共售得46,933,689元，加上差額地價收入6,989,597元、利息收入34,618元及雜項收入250元，重劃區總收入合計為53,958,154元。另本重劃區財務支出共計32,883,859元整，參見表八。

表八財務結算收支明細表

重劃事業收入			重劃事業支出		
項目	金額 (元)	備註	項目	金額 (元)	備註
一、差額地價收入	6,989,597		一、重劃工程費	10,144,720	含 108 年度改善工程發包金額 861,428 元
二、抵費地出售收入	46,933,689		二、重劃業務費	42,105	

三、未出售抵費地			三、地上物補償費	7,744,193	
四、利息收入	34,618		四、貸款利息	161,472	
五、雜項收入	250		五、差額地價補償	14,791,369	
小計	53,958,154		小計	32,883,859	
盈餘(虧損)	新台幣 21,074,295 元				
說明	依照平均地權條例施行細則第 84 條及市地重劃實施辦法第 56 條規定，本重劃區盈餘款半數作為增添區內公共設施建設、管理、維護之費用及半數撥充實施平均地權基金(如有虧損時，由實施平均地權基金補貼之)。				

二、本重劃區盈餘款已於該區施作綠美化工程，並供後續公共建設、管理、維護之使用。

## 玖、異議處理情形

一、本案於重劃計畫書公告期間，土地所有權人李○○○因不滿其土地被規劃為綠地故而提出異議，表示不同意重劃，經本府函覆異議人說明其土地規劃為綠地，係由都市計畫變更程序劃定，經草屯鎮都市計畫委員會及本縣都市計畫委員會會議審議通過定案並敘明本重劃區已徵詢區內土地所有權人人數及面積過半數同意辦理重劃及相關規定後定案。

二、本案地上物拆遷補償費公告期間，有地上物所有權人李許○○、

許○○、簡○○、白○○表示有部份地上物漏估或少估，經派員會同異議人複估，異議人依複估結果如期拆除地上物並領取拆遷補償費結案。

三、本案於土地分配結果公告期間，區內土地所有權人李許○○聲明異議，表示不滿意本府調配之位置，經本府函復查處結果，因其所有土地重劃前係位於共同負擔之公共設施用地(道路及綠地)，依規由本府視土地分配情形調整之，且其所欲分配於原街廓位置已無剩餘土地可供分配，故維持原分配結果。該所有權人仍提出異議，故而召開市地重劃委員會調處後，依其意願調整至其它可分配土地位置，並依調處結果辦理地籍整理及登記作業。

## 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哪？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，務必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，才能順利消除民眾的疑慮，圓滿的完成重劃作業。

#### 拾壹：附件

- 一、府西市地重劃區重劃前中後照片。
- 二、府西市地重劃區位置圖。
- 三、府西市地重劃區重劃前都市計畫地籍套繪圖。
- 四、府西市地重劃區重劃後地籍圖。

施工前



施工中



施工後





施工前



施工中



施工後





施工前

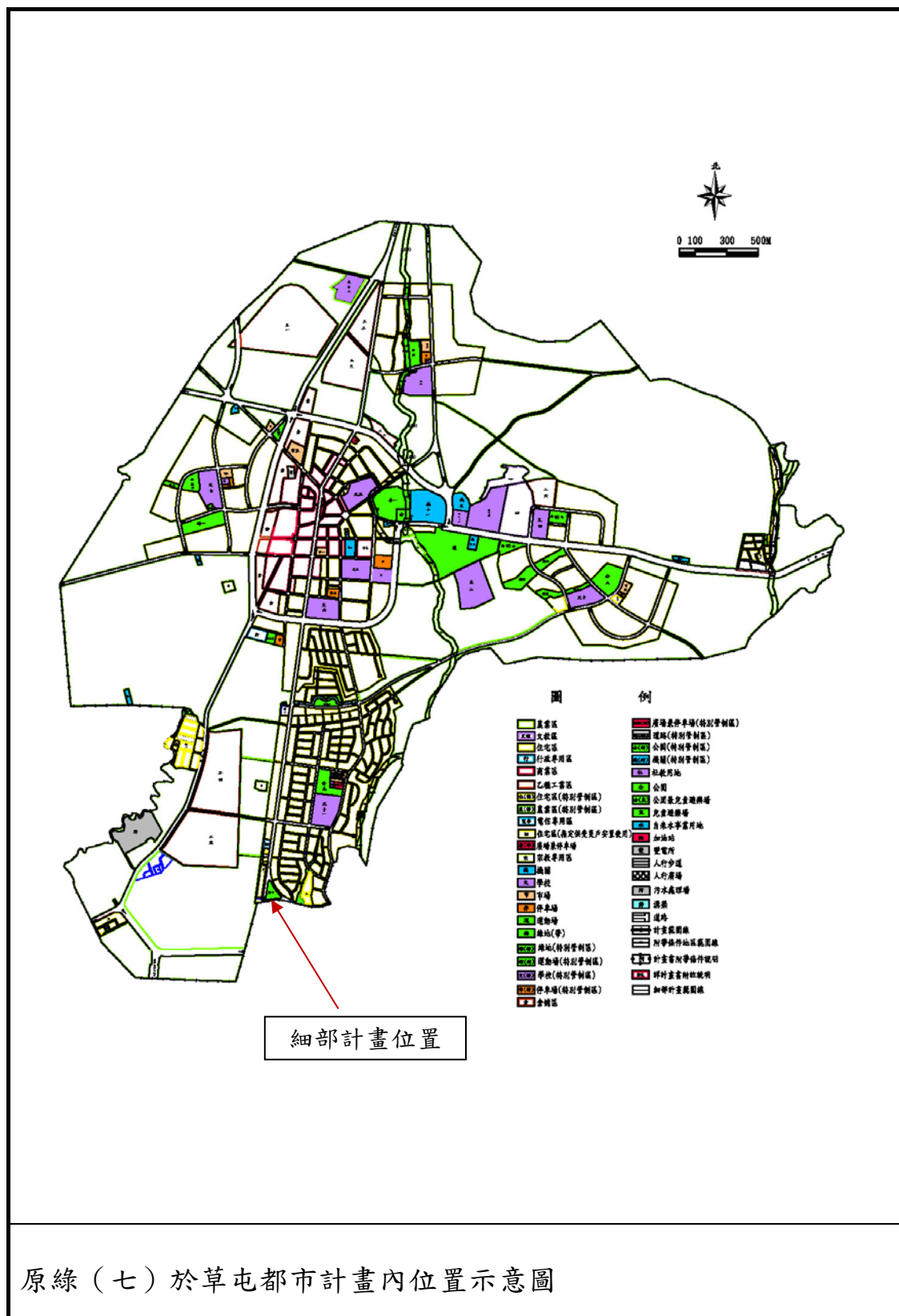


施工中

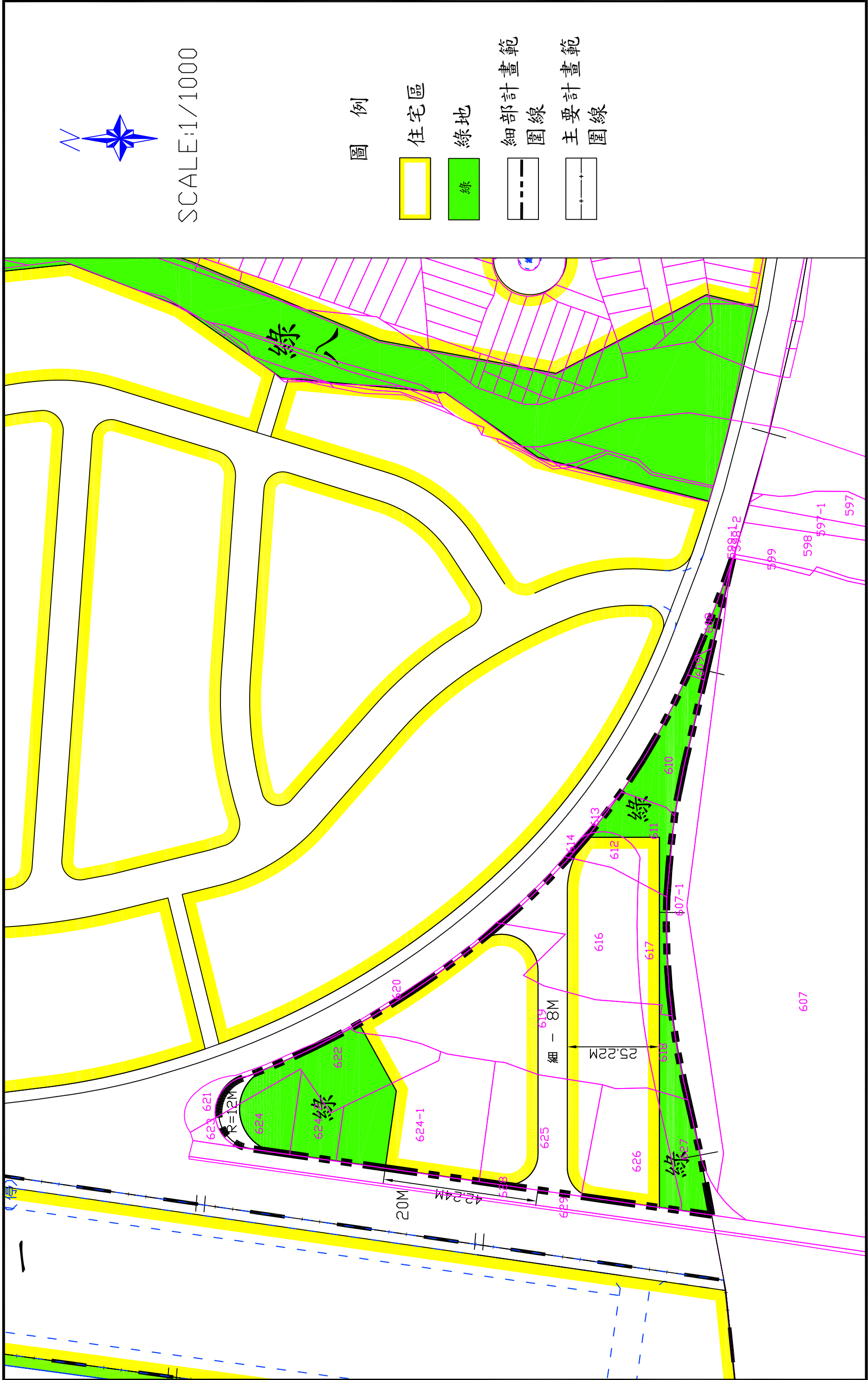


施工後





南投縣第19期草屯鎮府西市地重劃區範圍地籍套繪圖



SCALE:1/1000

圖 例

住宅區

綠地

細部計畫範圍線

主要計畫範圍線

(附件四)

南投縣第19期草屯鎮府西市地重劃區重劃後地籍圖（府西段府西小段）

