

南投縣第 19 期草屯鎮 府西市地重劃區重劃計畫書



中華民國 104 年 11 月

南投縣第 19 期草屯鎮府西市地重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

〔一〕 重劃區名稱：府西市地重劃區。

〔二〕 四至範圍如下：

東：以民族路（不含）為界。

西：以太平路（不含）為界。

南：府西段 627、618、617、611、610、609、608 地號
南側地籍線為界。

北：府西段 624、622 地號北端地籍線為界。

二、法律依據：

〔一〕 平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款規定。

〔二〕 都市計畫發布日期及文號：

1. 主要計畫：南投縣政府 104 年 10 月 16 日府建都字第
10402062761 號公告。

2. 細部計畫：南投縣政府 104 年 10 月 28 日府建都字第
10402116641 號公告。

三、辦理重劃原因及預期效益：

〔一〕 辦理重劃原因：

草屯都市計畫自民國五十年發布實施至今，因政府財源困難至今未予徵收，考量政府財政及人民權益，配合鄰近分區，採整體開發方式共同負擔公共設施，以符合公平合理原則，並減輕地方政府財政壓力，加速公共設施開闢，故於辦理變更草屯都市計畫（第二次通盤檢討）時，配合都市整體發展之需要，附帶條件並指定以市地重劃方式開發，將本計畫區變更為住宅區。

〔二〕 預期效益：

1、 健全地籍，杜絕經界糾紛：本重劃區現況多為私人臨

時搭建鐵皮屋、部分作農業使用，地籍零亂不整。重劃後可使各宗土地成為大小適宜、形狀方整，並均直接臨路且立即可供建築使用之土地，達杜絕經界糾紛、健全地籍之效。

2、改善生活品質：本區重劃後，完成道路及綠地之公共設施設置，有利於當地民眾使用並建構良好居住環境，改善生活品質，增進地方發展。

3、提升土地利用價值：重劃完成後，地方公共設施完善，利於土地合理有效運用，並提高土地價值，健全地方建設發展。

4、節省政府公共設施用地取得費用及闢建費用。

四、重劃區內公、私有土地筆數、面積、土地所有權人總數（實際面積以實測為準）

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

五、土地所有權人同意辦理重劃情形：同意人數比率佔 76%、同意面積比率佔 93%，符合平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定。

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積(公頃)				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積	同意面積		未同意面積	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
46	35	76	11	24	0.8008	0.7443	93	0.0565	7
公有土地面積：0.0258					可抵充之公有土地面積：無				

六、重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地筆數、面積：

無。

七、土地總面積：0.8266 公頃（以實測面積為準）。

計畫範圍內之公有土地面積為 0.0258 公頃，私有土地面積為 0.8008 公頃，合計總面積為 0.8266 公頃。

八、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計有：

綠地 0.2357 公頃、道路用地 0.0949 公頃，共計 0.3306 公頃。

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

0.3306 公頃－0 公頃＝0.3306 公頃

〔三〕 公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率＝

負擔公共設施用地負擔總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

×100%

$$= \frac{0.3306-0}{0.8266-0} = 40\%$$

九、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（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	

〔二〕 費用平均負擔比率：

費用平均負擔比率＝

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

$$= \frac{25,200,800}{40,000 \times (0.8266 - 0) \times 10,000} = 7.62\%$$

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\text{平均重劃負擔比率} = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ 47.62\% = 40\% + 7.62\%$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：

本重劃區內並無上開情形，無需訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫：

〔一〕 資金需求總額：25,200,800 元

〔二〕 財源籌措方式：向本縣實施平均地權基金或行庫借貸。

〔三〕 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地
出售價款或繳納差額地價償還。

〔四〕

十三、預定重劃工作進度表

市地重劃區預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
一、 選定重劃地區	自 103 年 4 月至 103 年 5 月
二、 徵求同意	自 103 年 5 月至 103 年 7 月
三、 研訂市地重劃計畫書報核	自 103 年 7 月至 103 年 9 月
四、 公告重劃計畫書	自 104 年 11 月至 104 年 12 月
五、 舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自 104 年 12 月至 105 年 2 月
六、 籌編經費	自 104 年 11 月至 104 年 12 月
七、 公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 105 年 7 月至 106 年 1 月
八、 現況調查及測量	自 105 年 2 月至 105 年 4 月
九、 工程規劃設計	自 105 年 3 月至 105 年 5 月
十、 查定重劃前後地價	自 104 年 11 月至 105 年 4 月
十一、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 105 年 4 月至 105 年 7 月
十二、工程施工	自 105 年 6 月至 106 年 1 月
十三、土地分配設計及計算負擔	自 105 年 11 月至 106 年 3 月
十四、分配草案說明會	自 106 年 4 月至 106 年 6 月
十五、分配結果公告及異議處理	自 106 年 6 月至 106 年 7 月
十六、地籍整理及權利變更登記	自 106 年 7 月至 106 年 9 月
十七、交接及清償	自 106 年 9 月至 106 年 12 月
十八、財務結算	自 106 年 12 月至 107 年 2 月
十九、成果報告	自 107 年 3 月至 107 年 5 月

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（詳附件四）。

附件：

- （一）南投縣政府 104 年 10 月 16 日府建都字第 10402062761 號公告文。
- （二）南投縣政府 104 年 10 月 28 日府建都字第 10402116641 號公告文。
- （三）原綠（七）於草屯都市計畫內位置示意圖。
- （四）重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。
- （五）重劃區範圍都市計畫細部計畫圖。