

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。

$$0.3306 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃} = 0.3306 \text{ 公頃}$$

[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

$\times 100\%$

重劃區總面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

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

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 计	25,200,800	

[二] 費用平均負擔比率：

費用平均負擔比率 =

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\times 100\%}$$

重劃後平均地價 \times (重劃區總面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

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

十一、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

平均重劃負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

$$47.62\% = 40\% + 7.62\%$$

十二、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。

十三、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]

十四、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。