

# 南投縣第20期草屯鎮敦和 市地重劃區重劃成果報告書



南投縣政府  
NANTOU COUNTY GOVERNMENT

中華民國109年5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20期草屯鎮敦和市地重劃區」，係座落於南投縣草屯鎮草屯段之部分土地。

## 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西側之邊緣地帶，基地西臨仁愛街，東與忠孝街之住宅區相臨，南臨敦和里集會所暨社區活動中心，私有土地所有權人計29人，登記面積為0.4370公頃，公有土地所有權人計1人、登記面積為0.0083公頃，合計所有權人為30人、登記面積共0.4453公頃。本重劃區共徵得私有土地所有權人21人（72.14%）、及其所有面積0.2824公頃（64.64%）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 | 0.3555 | 79.83% |
| 停車場 | 0.0258 | 5.8%   |
| 道路  | 0.0640 | 14.37% |
| 合計  | 0.4453 | 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 | 1       | 0.0083 |
| 私有 | 29      | 0.4370 |
| 合計 | 30      | 0.4453 |

### 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、變更草屯都市計畫(第二次通盤檢討)第46案，「原市三用地變更為住宅區」指定以市地重劃方式開發；暨103年4月8日本縣都市計畫委員會第243次會議決議「草屯都市計畫（原市場市地（市三）變更為住宅區）」細部計畫，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            | 1030401~1030531 |
| 2  | 籌編經費              | 1041101~1050131 |
| 3  | 舉行土地所有權人座談會(徵求同意) | 1030520~1030630 |
| 4  | 研訂市地重劃計畫書報核       | 1030701~1031113 |
| 5  | 公告重劃計畫書           | 1041126~1041225 |
| 6  | 舉行土地所有權人說明會及處理反對  | 1041211~1051231 |
| 7  | 公告禁止土地移轉及禁、限建等事項  | 1070101~1071231 |
| 8  | 現況調查及測量(地籍測量實施計畫) | 1050531~1051123 |
| 9  | 工程規劃設計            | 1050408~1050603 |
| 10 | 查定重劃前後地價          | 1060901~1061231 |
| 11 | 查估及公告、通知發放土地改良物或  | 1051101~1060531 |
| 12 | 工程施工              | 1051023~1060912 |
| 13 | 土地分配設計及計算負擔       | 1070201~1070520 |
| 14 | 分配草案說明會           | 1070521~1070521 |
| 15 | 分配結果公告及異議處理       | 1070801~1070831 |
| 16 | 地籍整理及權利變更登記       | 1070905~1071003 |
| 17 | 交接及清償             | 1071102~1071102 |
| 18 | 財務結算              | 1081125~1081125 |



#### 肆、重劃負擔

本重劃區之公共設施用地負擔比例為20.17%，費用負擔比例為8%，參見表四，土地所有權人平均重劃負擔比例為28.17%。

表四重劃區各項開發費用表

| 項                | 目      | 金 額 ( 元 )  | 備 註                  |
|------------------|--------|------------|----------------------|
| 工<br>程<br>費      | 整地工程   | 2,560,000  | 天然級配合壓實，平均填 1m 高     |
|                  | 停車場工程  | 1,032,000  | 鋪設植草磚                |
|                  | 道路工程   | 2,752,000  |                      |
|                  | 公用設備管線 | 2,550,000  | 包含電力、電信、自來水、天然氣等     |
|                  | 小計     | 8,894,000  |                      |
| 重<br>劃<br>費<br>用 | 拆遷補償費  | 2,829,028  |                      |
|                  | 重劃業務費  | 1,350,000  |                      |
|                  | 小計     | 4,179,028  |                      |
| 貸 款 利 息          |        | 1,176,573  | 貸款期間 3 年，以年利率 3% 計算。 |
| 合 計              |        | 14,249,601 |                      |

## 伍、重劃工程

本重劃區工程預算經南投縣政府以105年8月30日簽呈奉准

(H01050005083)核定後，於105年9月30日辦理工程發包，105年10月14日訂立工程契約，廠商於105年10月23日申報開工，工程於106年9月12日申報竣工，工程於106年10月11日驗收完竣。工程項目及內容參見表四。

表五重劃工程項目表

| 項目     | 數量      | 備註                            |
|--------|---------|-------------------------------|
| 8米計畫道路 | 78公尺    | 含道路排水溝156.9公尺、路燈5盞、污水管線75.4公尺 |
| 停車場    | 258平方公尺 | 鋪設高壓地磚                        |
| 地下管線工程 | 1式      | 電力、電信、自來水、天然氣                 |

## 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0.0898公頃，並可節省用地徵購及開闢費用約40,679,400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0.3555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、本重劃區原共有土地各共有人交錯持有產權複雜，本府辦理土地分配階段，經土地所有權人自行申合併分配，本府按重劃之集中分配原則經交換分合重新分配後，有效減少本重劃區之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 | 21筆  | 9筆     |
| 重劃後 | 28筆  | 6筆     |

表七重劃前後共有土地權屬異動統表

| 重劃前地號   | 面積<br>(平方公尺) | 共有人數 | 重劃後地號 | 面積<br>(平方公尺) | 共有人數 |
|---------|--------------|------|-------|--------------|------|
| 125-1   | 347.00       | 13   | 4     | 220.00       | 2    |
| 125-2   | 1.00         | 8    | 5     | 84.90        | 5    |
| 125-20  | 236.00       | 13   | 10    | 180.24       | 3    |
| 125-21  | 257.00       | 13   | 11    | 125.75       | 2    |
| 125-22  | 332.00       | 13   | 17    | 93.57        | 4    |
| 125-23  | 22.00        | 8    | 18    | 84.91        | 3    |
| 125-24  | 2.00         | 8    |       |              |      |
| 141-3   | 1533.00      | 6    |       |              |      |
| 141-130 | 81.00        | 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，重劃前為草屯段，重劃後為草屯段敦和小段，經內政部以107年7月19日台內地字第1070434073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於107年9月3日公告確定後，於107年9月5日以府地劃字第1070201539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10月3日以草地一字第1070004634號函復完成登記。

#### 四、重劃土地交接

本府於107年10月12日府地劃字第1070230848號函通知土地所有權人於107年11月2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2筆，面積計0.038595公頃，共售得31,568,665元，加上差額地價收入1,134,312元、利息收入104,592元，重劃區總收入合計為32,807,569元。另本重劃區財務支出共計12,531,731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    | 1,134,312                                                                                        |     | 一、重劃工程費  | 6,019,063  | 108年度改善工程預估300,000元及國內旅費1,480元合計301,480元 |
| 二、抵費地出售收入   | 31,568,665                                                                                       |     | 二、重劃業務費  | 61,003     |                                          |
| 三、未出售抵費地    |                                                                                                  |     | 三、地上物補償費 | 693,541    |                                          |
| 四、利息收入      | 104,592                                                                                          |     | 四、貸款利息   | 241,039    |                                          |
|             |                                                                                                  |     | 五、差額地價補償 | 5,517,085  |                                          |
| 小 計         | 32,807,569                                                                                       |     | 小 計      | 12,531,731 |                                          |
| 盈 餘 ( 虧 損 ) | 新台幣 20,275,838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、本重劃區抵費地出售盈餘款，依照依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，半數撥充平均地權基金，半數作為本重劃區後續公共設施建設、管理、維護之費用。

### 玖、異議處理情形

本重劃區無人異議。

## 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、敦和市地重劃區重劃前後照片。
- 二、敦和市地重劃區位置圖。
- 三、敦和市地重劃區重劃前都市計畫地籍套繪圖。
- 四、敦和市地重劃區重劃後地籍圖。

## 附件一：敦和市地重劃區重劃前後照片

工程名稱：敦和市地重劃工程





工程名稱:敦和市地重劃工程

施工前



施工中



施工後



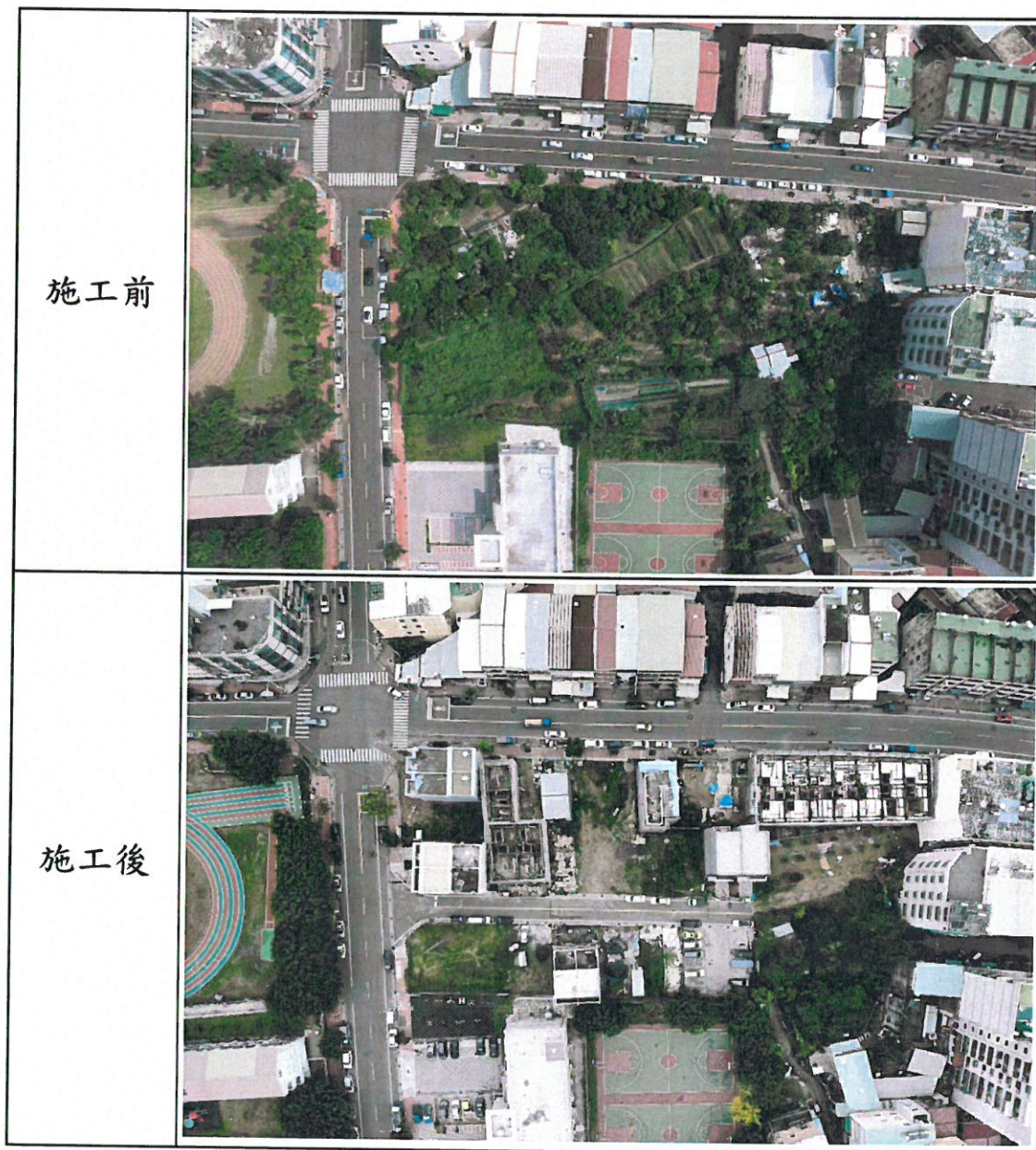


工程名稱:敦和市地重劃工程

|     |                                                                                      |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 施工前 |    |
| 施工中 |   |
| 施工後 |  |



工程名稱:敦和市地重劃工程

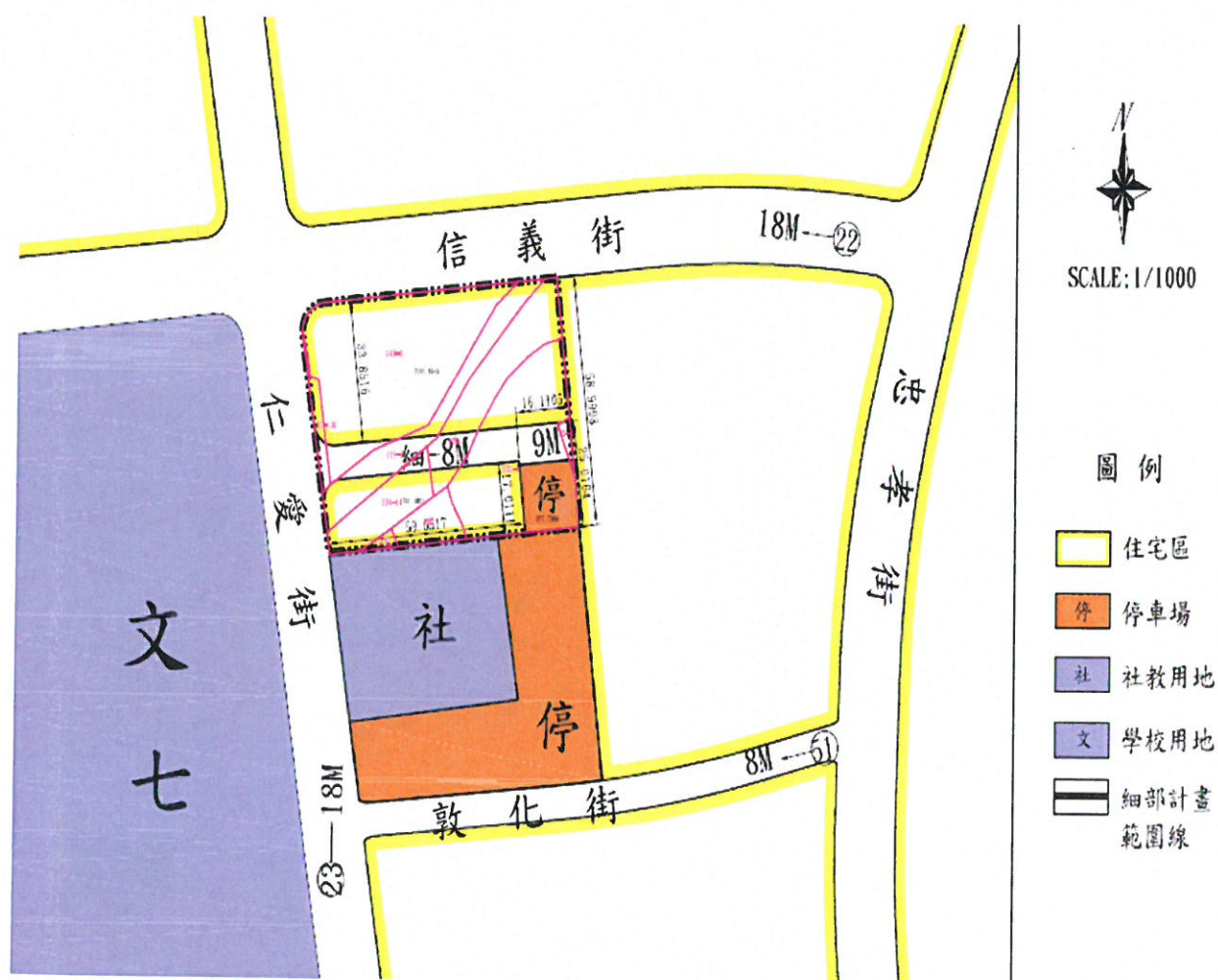




附件二：敦和市地重劃區位置圖

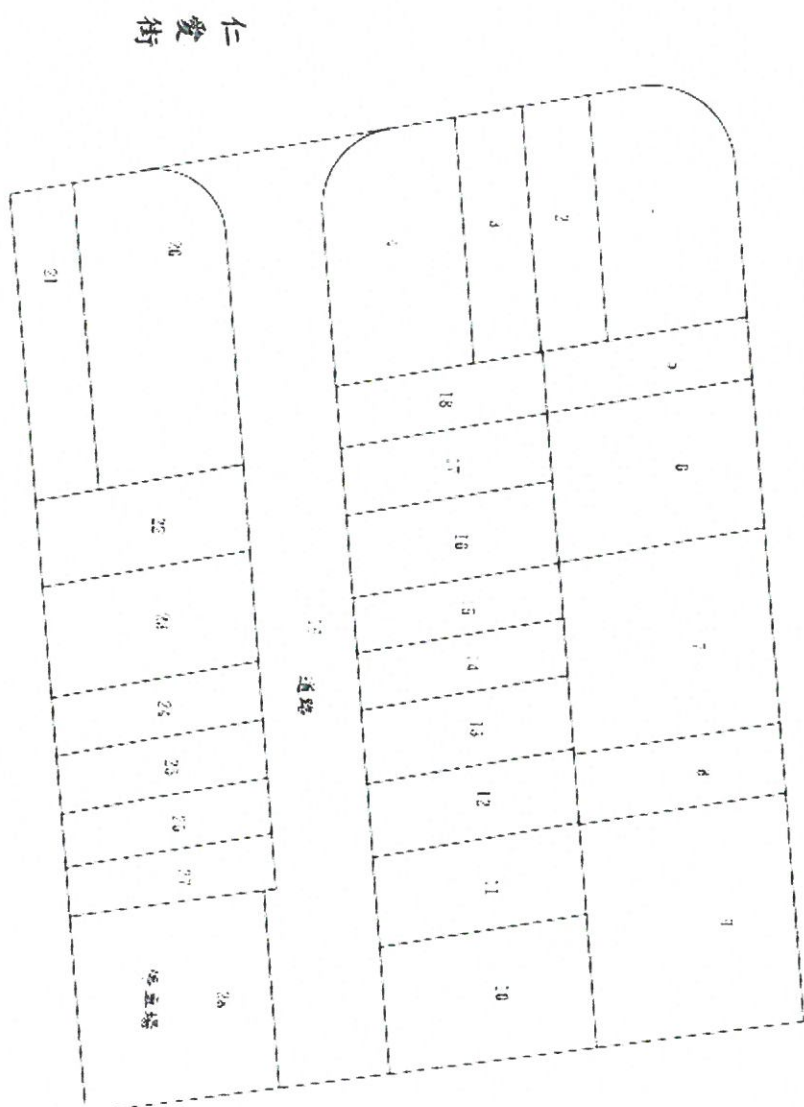
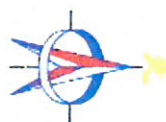


附件三：敦和市地重劃區重劃前都市計畫地籍套繪圖



南投縣第20期草屯鎮敦和市地重劃區重劃後地籍圖

信義街





檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：方虹升

聯絡電話：04-22502240

傳真：04-22502375

電子信箱：grace@land.moi.gov.tw

受文者：南投縣政府

發文日期：中華民國109年6月22日

發文字號：台內地字第1090025828號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所送修正後之貴縣草屯鎮敦和市地重劃區重劃成果報告書，已予備查，復請查照。

說明：復貴府109年6月16日府地劃字第1090142350號函。

正本：南投縣政府

副本：電 2020/06/22 文  
交 14:23:52 換 章

