

## 內政部 函

地址：40873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108年6月12日  
發文字號：台內地字第1080262949號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：（ ）  
附件：

主旨：所送貴縣第21期南投市藍田市地重劃區重劃計畫書1案，  
准予辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴府108年5月20日府地劃字第1080114827號函。
- 二、計畫書內數字及計算式，請依市地重劃相關法規自行詳加核對，並請依市地重劃實施辦法第16條規定辦理公告及通知土地所有權人。
- 三、為加強市地重劃相關資訊公開，併請依本部107年2月14日內授中辦地字第1071301818號函將市地重劃計畫書、圖等公開於機關網站，以保障民眾權益。

正本：南投縣政府

副本：本部地政司(土地重劃科)  文  
2019/06/12  
10:52:14



正 本

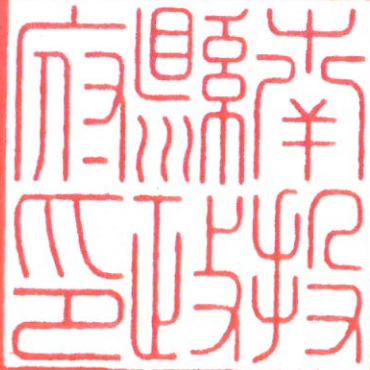
發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 南投縣政府 公告

發文日期：中華民國108年6月24日  
發文字號：府地劃字第10801380571號  
附件：



裝

主旨：公告本縣第21期南投市藍田市地重劃區重劃計畫書、圖。

依據：依據市地重劃實施辦法第16條暨內政部國108年6月12日台內  
地字第1080262949號函辦理。

### 公告事項：

- 一、公告期間：自108年7月1日至108年7月31日止共計30日。
- 二、閱覽地點：本府地政處-土地重劃科、南投市公所及南投市三  
民里辦公處。
- 三、重劃區私有土地所有權人對重劃計畫書若有反對意見者，應  
於公告期間內以書面敘明理由及詳細內容向本府提出，並應  
載明姓名、住址、土地坐落、面積並簽名或蓋章。
- 四、附重劃計畫書、圖1份（存放在閱覽地點）。

線  
訂  
**縣長 林明添**

南投縣第21期  
南投市藍田市地重劃區重劃計畫書

南投縣政府

中華民國 108 年 5 月



## 目 錄

壹、重劃地區及範圍 .....	1
貳、法令依據.....	1
參、辦理重劃原因及預期效益.....	3
肆、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數 .....	4
伍、土地所有權人同意重劃情形 .....	5
陸、重劃地區原有公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積.....	5
柒、土地總面積 .....	6
捌、預估公共設施用地負擔.....	6
玖、預估費用負擔 .....	7
拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	8
拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則.....	9
拾貳、財務計畫.....	10
拾參、預定重劃工作進度.....	11
拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	12

## 附 件



附件 1 細部計畫重劃區地籍套繪測量示意圖

附件 2 重劃區範圍複勘報告表

附件 3 主要計畫、細部計畫公告文

附件 4 重劃區土地使用現況圖及照片

附件 5 重劃範圍土地清冊

附件 6 公、私有土地分布示意圖

附件 7 市地重劃座談會開會通知及會議紀錄

附件 8 公有土地可抵充土地分布示意圖

附件 9 公有土地抵充面積會勘通知及會議紀錄

附件 10 南投縣市地重劃委員會 107 年第 2 次會議紀錄

附件 11 是否需辦理環境影響評估之查詢結果

附件 12 查詢重劃區是否為山坡地範圍暨是否需辦理水土保持計畫

附件 13 查詢重劃區是否位屬歷史建築、古蹟、遺址、重要聚落、文化景觀、珍貴樹木、地質敏感區等範圍

附件 14 公有宿舍拆遷研商會議通知及會議紀錄

附件 15 本重劃區鄰近不動產實際交易價格查詢資料

附件 16 細部計畫書圖



## 壹、重劃地區及範圍

### 一、重劃區名稱

南投縣第 21 期(南投市藍田市地重劃區)。

### 二、重劃區位置及範圍

本重劃區座落南投縣南投市，範圍包括南投段 307 地號等 21 筆土地，範圍西側臨建國路 (25-12M)，南側臨藍田街 (73-8M)，東側臨彰南路二段 (9-12M)，北側為住宅區，地籍總面積 12,864 平方公尺(詳附件 1 細部計畫重劃區地籍套繪測量示意圖、附件 2 重劃區範圍複勘報告表)。重劃區範圍四至如下：

東：以計畫道路 9-12M (彰南路二段)(不含)為界。

西：以南投段 307 地號(含)及臨計畫道路 25-12M (建國路)(不含)，而且不包含路旁既有建成區。

南：以南投段 365-4 地號(含)及計畫道路 73-8M (藍田街)(不含)為界。

北：以南投段 307-34、307、307-5、307-57、307-33 地號(含)及現有建成區(不含)為界。

## 貳、法令依據

一、依據平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款及市地重劃實施辦法第 14 條。

二、都市計畫發布日期及文號：

(一) 主要計畫：南投縣政府 104 年 7 月 7 日府建都字第 10401329051 號函公告發布實施本縣都市計畫「變更南投(含南崗地區)都市計畫(合併通盤檢討(第一階段))案」。(詳附件 3)

(二) 細部計畫：南投縣政府 107 年 7 月 18 日府建都字第 10701586231 號函公告發布實施本縣都

市計畫「擬定南投（含南崗地區）都市計畫（配合藍田街宿舍區市地重劃）細部計畫案」。(詳附件 3、16)

- 三、本重劃區環境影響評估經南投縣政府環境保護局 107 年 12 月 3 日投環局綜字第 1070024476 號函復，本案依認定標準第 27 條規定，免實施環境影響評估，檢附公文影本（詳附件 11）。
- 四、本重劃區水土保持計畫經南投縣政府（農業處）107 年 12 月 4 日府農管字第 1070273705 號函復，土地位屬山坡地範圍者，需擬具水土保持計畫；本案均非位屬土石流特定水土保持區，均非屬山坡地範圍（無須實施水土保持計畫），檢附公文影本（詳附件 12）。
- 五、本重劃區依南投縣政府（農業處）107 年 12 月 4 日府農林字第 1070273377 號函復，經查該範圍內並無本府列管珍貴樹木，檢附公文影本（詳附件 13）。
- 六、本重劃區依南投縣政府文化局 107 年 12 月 7 日府文資字第 1070008221 號函復，經查非屬文化資產保存法之古蹟保存區、歷史建築、聚落建築群、考古遺址、文化景觀保存區、紀念建築及史蹟等範圍（詳附件 13）。
- 七、本重劃區依南投縣政府（工務處）107 年 12 月 24 日府工水字第 1070286151 號函及經濟部中央地質調查所 107 年 12 月 12 日經地企字第 10700048140 號函復，經查全部位屬目前已公告之地下水補注地質敏感等區（G0005 台中盆地）內（詳附件 13）。



## 參、辦理重劃原因及預期效益

### 一、辦理原因：

辦理市地重劃可將重劃區內雜亂不整、畸零破碎之土地予以交換分合成為一方整之地形，配合縣府住宅政策，增加平價住宅供給，讓居民能安居樂業。並改善區內現有道路、排水等公共設施，活化公有土地，提升土地使用效率並提升地區環境品質。

### 二、預期效益：

- (一) 建全地籍，杜絕經界糾紛：辦理市地重劃可將重劃區內雜亂不整、畸零破之土地予以交換分合成為一方整之地形，不僅可建全地籍，亦可有效杜絕經界糾紛。
- (二) 改善生活品質：完成各項公共設施建設，可使環境美化，提升居住環境品質。
- (三) 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，促進都市發展。
- (四) 有效活化公有土地：解決公有土地低度利用，增加平價住宅供給。

### 三、重劃區土地使用現況圖（詳附件 4）

## 肆、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數

一、本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表 1。

表 1 土地所有權人數表

項 目	土地所有權人人數	面積 (m <sup>2</sup> )	備 註
公 有	3	12,363	包括中華民國、南投市及南投縣
私 有	6	501	
合 計	9	12,864	

註 1：上表面積係依土地登記簿謄本及部分圖面面積計算，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。

註 2：參考附件 5 重劃範圍土地清冊

表 2 公有土地產權及使用情形

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (m <sup>2</sup> )	目前使用情形 (簡要說明 )
1	中華民國	財政部國有財產署、 南投縣政府警察局	5	935.00	道路、溝渠、老舊宿舍
2	南投市	南投市公所	2	1,734.00	道路、溝渠、老舊宿舍
3	南投縣	南投縣政府、 南投縣政府稅務局、 南投縣政府警察局	10	9,694.00	道路、溝渠、老舊宿舍
	合計		17	12,363.00	



## 伍、土地所有權人同意重劃情形

### 一、土地所有權人辦理重劃意願

本重劃區土地大部份為公有地，僅有 6 位私有地土地所有權人，其面積僅佔  $501\text{ m}^2$  (約 3.89%)。本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 25.17%，低於平均地權條例第 60 條第 3 項所定共同負擔 45% 之限制，故無需經重劃區內私有土地所有權人數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。

本重劃案未來針對私有土地所有權人之訴求將持續與地主溝通，且在合法之範圍內檢討其各項訴求之可行性，以維護私土地所有權人之權益。

### 二、座談會辦理情形

本府於 107 年 10 月 5 日於南投縣政府 B 棟一樓 134 會議室召開本重劃區土地所有權人座談會，聽取土地所有權人意見，計有 5 位土地所有權人出席會議，並從中推選出 2 位土地所有權人擔任市地重劃委員會地主代表，針對私有土地所有權人重劃負擔、拆遷補償費、要求本府提供宿舍或或租金補貼疑義，後續會於合法之範圍內提送本縣市地重劃委員會審議。有關地主意見之詳細回覆辦理情形，詳如附件 7 座談會開會通知及會議紀錄。

## 陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計 1,928.32 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充為共同負擔之公共設施用地，檢附公有土地抵充土地分布示意圖(如附件 8)及公有土地抵充面積會勘通知及會議紀錄(如附件 9)。



## 柒、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 12,363 平方公尺，私有土地面積共計 501 平方公尺，合計 12,864 平方公尺（實際面積以都市計畫樁位測定後之面積為準）。

## 捌、預估公共設施用地負擔

一、列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：道路用地 2,031 平方公尺，合計 2,031 平方公尺。

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面積 - 抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

$$2,031 - 1,928.32 = 102.68 \text{ 平方公尺}$$

表 3 公共設施用地負擔項目及其概略面積

公共設施用地項目	面積 (m <sup>2</sup> )	佔重劃區總面積比例 (%)	備註
道路用地	2,031	15.79	
小計	2,031	15.79	

## 三、公共設施用地平均負擔比率：

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{2,031 - 1,928.32}{12,864 - 1,928.32} \times 100\%$$

$$= 0.94\%$$

註 1：原公有道路、溝渠預估可抵充之土地筆數及面積，現階段預估約 1,982.32 m<sup>2</sup>，實際應以有關單位實際會勘認定面積為準。

## 四、本重劃區內無非共同負擔之公共設施用地。



## 玖、預估費用負擔

一、本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表 4。

表 4 預估開發費用負擔項目及金額概算表

項目	金額(元)	備 註
工程費	整地及拆除工程	16,500,000
	道路工程	9,500,000
	排水工程	9,600,000
	污水工程	1,500,000
	配合埋設地下管線工程(電力、電信、自來水、天然氣)	2,900,000
	小計	40,000,000
重劃費用	地上物拆遷補償費	45,000,000 實際地上物拆遷補償之查估數額將於重劃計畫書核准實施後，委由「卓越不動產估價事務所」辦理。
	重劃業務費	2,000,000
	小計	47,000,000
貸款利息	432,075	以地方建設基金平均地權項目貸款利率 0.525% 計算，貸款期間為 2 年。 依現金流量表分 2 年計算利息。
合計	87,432,075	



## 二、費用負擔平均負擔比率：

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

$$= \frac{40,000,000 + 47,000,000 + 432,075}{33,000 \times (12,864 - 1,928.32)} \times 100\%$$

$$= 24.23\%$$

三、參考內政部不動產交易實價查詢服務網（詳如附件15），蒐集本區近5年內土地交易價格約27,200~27,500元/M<sup>2</sup>之間及鄰近已開發住宅區土地交易價格約在22,734~49,292元/M<sup>2</sup>之間（換算全部土地面積交易總值後，平均土地交易價格約28,994元/M<sup>2</sup>），考量本重劃區開發期程及未來開發完成後成熟度修正，預估重劃後平均地價約33,000元/M<sup>2</sup>。

## 拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\text{重劃總平均負擔比率} = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$

$$= 0.94\% + 24.23\%$$

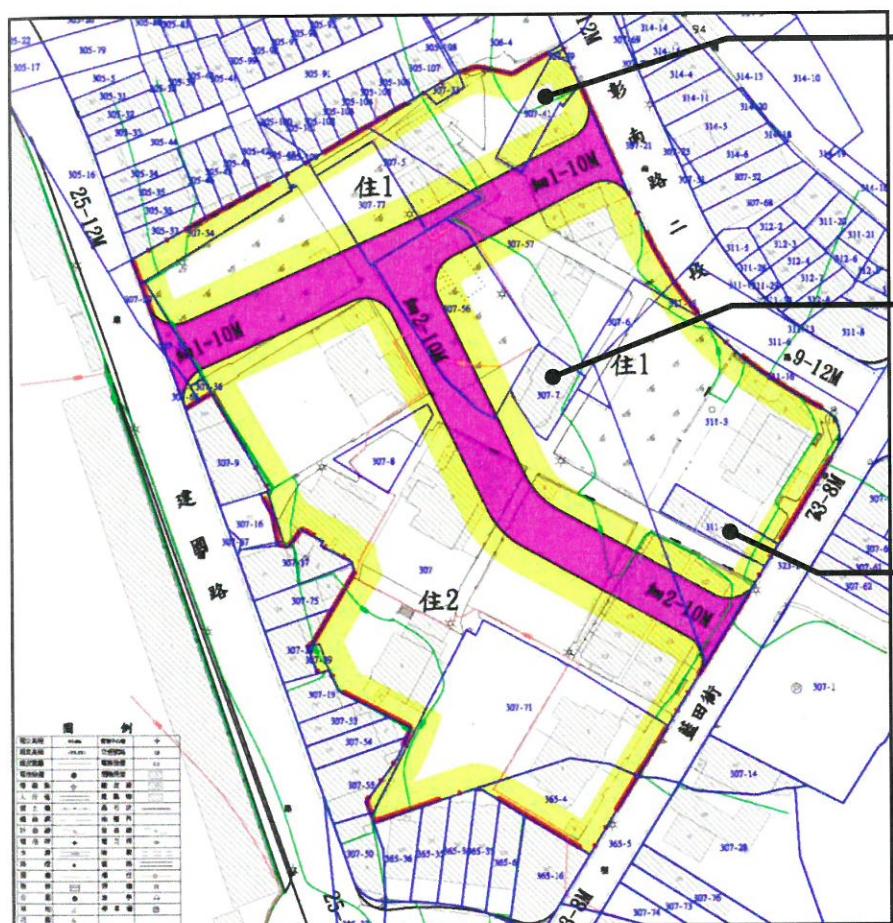
$$= 25.17\%$$

註：此為概估值，實際重劃總平均負擔比例以實際執行狀況為準。



## 拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區內無既成社區僅有 3 棟合法建物(合計建築物面積 407.33M<sup>2</sup>)，詳下圖，將依本縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法辦理查估補償後予以拆除，本重劃區無原有合法建物辦理保留之情形，故無需訂定減輕負擔之原則。



### 合法建物 3

地號:307-41

建號:

建物面積:156.71M<sup>2</sup>

### 合法建物 2

地號:307-7

建號:1322

建物面積:158.72M<sup>2</sup>

### 合法建物 1

地號:311-11

建號:257、258

建物面積:

$50.46\text{ M}^2 + 41.44\text{ M}^2 = 91.90\text{ M}^2$

圖 1 本重劃區合法建物分佈示意圖



## 拾貳、財務計畫



- 一、資金需求總額（重劃負擔總費用）：87,432,075 元。
- 二、財源籌措方式：擬由南投縣政府向財政部國庫署地方建設基金或平均地權基金借貸。
- 三、償還計畫：擬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、現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量表，詳如下表。
- 五、財務是否可行：本重劃區預估取得抵費地面積約 2,649.71 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 33,000 元，經試算後預估土地處分收入約 8,744 萬元，扣除重劃負擔總費用約 8,743 萬元，預估收支可達平衡，財務尚屬可行。

表 5 現金流量預估表 (單位:元)

項目		合計	108 年	109 年
重劃負擔總費用支出	工程費	40,000,000	20,000,000	20,000,000
	重劃費用	47,000,000	18,800,000	28,200,000
	小計	87,000,000	38,800,000	48,200,000
	貸款利息	432,075	101,850	330,225
	小計	87,432,075	38,901,850	48,530,225
收入	收取差額地價	87,440,430		87,440,430
	小計	87,440,430		87,440,430
當期淨值		8,355	-38,901,850	38,910,205

表 6 貸款利息估算表 (單位:元)

開發年期	第 1 年	第 2 年
各年期預估支用數	38,800,000	48,200,000
各年估算利息本金	第 1 年	19,400,000
	第 2 年	38,800,000
小計	58,200,000	24,100,000
合計貸款利息	432,075	
各年貸款利息	101,850	330,225

## 拾參、預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度表：自民國 107 年 8 月至民國 109 年 7 月止。

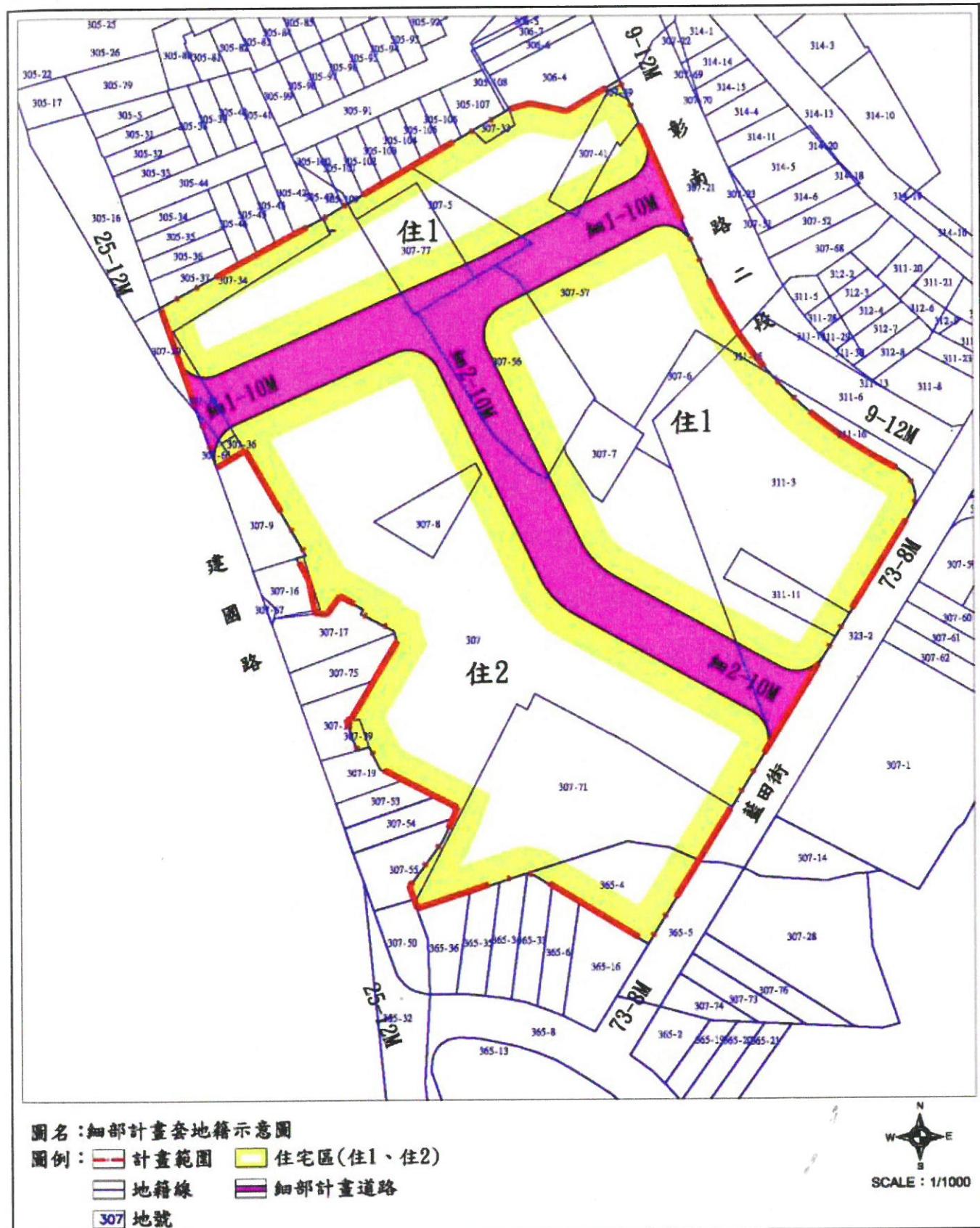
表 7 南投縣南投市藍田市地重劃區預定工作進度表

工作項目	預定期程	預定工作進度
一、選定重劃範圍	1 個月	自 107 年 8 月 1 日至 107 年 8 月 31 日
二、籌編經費	4 個月	自 107 年 8 月 1 日至 107 年 11 月 30 日
三、舉行土地所有權人座談會	2 個月	自 107 年 9 月 1 日至 107 年 10 月 31 日
四、研訂市地重劃計畫書報核	7 個月	自 107 年 10 月 1 日至 108 年 4 月 30 日
五、公告重劃計畫書	1 個月	自 108 年 7 月 1 日至 108 年 7 月 30 日
六、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	1 個月	自 108 年 7 月 1 日至 108 年 7 月 30 日
七、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	1 個月	自 108 年 8 月 1 日至 108 年 8 月 31 日
八、現況調查及測量（施工前）	1 個月	自 108 年 8 月 1 日至 108 年 8 月 31 日
九、工程規劃設計	6 個月	自 108 年 8 月 1 日至 109 年 1 月 31 日
十、查估及公告、通知發放土地改良物拆遷補償費	2 個月	自 108 年 8 月 1 日至 108 年 9 月 30 日
十一、工程施工	6 個月	自 108 年 9 月 1 日至 109 年 2 月 28 日
十二、查定重劃前後地價	2 個月	自 108 年 8 月 1 日至 108 年 9 月 30 日
十三、土地分配設計及計算負擔	2 個月	自 108 年 10 月 1 日至 108 年 11 月 30 日
十四、分配草案說明會	1 個月	自 108 年 11 月 1 日至 108 年 11 月 30 日
十五、分配結果公告及異議處理	3 個月	自 108 年 11 月 1 日至 109 年 1 月 31 日
十六、地籍整理及權利變更登記	2 個月	自 109 年 2 月 1 日至 109 年 3 月 31 日
十七、交接及清償	1 個月	自 109 年 4 月 1 日至 109 年 4 月 30 日
十八、財務結算	2 個月	自 109 年 5 月 1 日至 109 年 6 月 30 日
十九、成果報告	1 個月	自 109 年 7 月 1 日至 109 年 7 月 31 日

註：本表工作項目及預定期程時間，可視實際辦理重劃狀況酌予調整。



## 拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



行政  
府  
騎  
縫  
章