

南投縣中寮鄉  
大丘園農村社區土地重劃成果報告



中華民國 103 年 11 月

# 南投縣中寮鄉大丘園農村社區土地重劃成果報告

## 壹、計畫緣起

本縣大多數之農村聚落缺乏規劃，長久自由發展結果，聚落道路狹窄彎曲、排水不良，缺少公共設施，導致居住環境髒亂，生活品質低落。由於傳統鄉村聚落多為土磚造平房，民國88年9月21日大地震後，房屋倒塌相當嚴重（全倒40棟、半倒15棟），面臨重建卻因土地經界不明共有土地產權複雜，且缺乏應有之公共設施，以致無法取得建照重建房屋，因此本府乃計畫以農村社區土地重劃為手段，協助災民釐清產權並予整體規劃增設必要之公共設施，方便災民順利重建家園。

## 貳、辦理機關

行政院九二一震災災後重建推動委員會  
內政部  
南投縣政府

## 參、計畫年期

88年12月至91年1月。

## 肆、社區位置

大丘園農村社區位投22線（龍南路）旁，該社區距離南投市約6公里，距離中寮鄉公所約10公里，為典型之鄉村社區。

## 伍、重劃範圍及面積

本重劃區範圍東起分水寮段 82-2 地號之西側山坎下為界，西至樟平溪為界，南到 79 地號之南側接 82-10 地號為界，北至樟平溪田園橋為界；本重劃區面積為 2.364971 公頃（重劃後實測面積）。

## 陸、計畫內容

- 一、本重劃區規劃 10 公尺道路一條，全長 318.06 公尺、8 公尺道路三條，全長 409.08 公尺、邊界擋土牆一條，全長 369.83 公尺。
- 二、本重劃區排水系統，分道路側溝及排水箱涵二條，U 型溝全長 1,174.31 公尺，排水箱涵全長 213.62 公尺。
- 三、碎石級配路面全長 727.14 公尺，面積 5,304.17 平方公尺。
- 四、瀝青混凝土路面全長 727.14 公尺，面積 5,348.7 平方公尺。
- 五、路燈工程，路燈開關箱溝上型一座，路燈溝上型 21 盞。
- 六、構造物工程：
  - （一）甲型集水槽：6 座。
  - （二）乙型集水槽：2 座。
  - （三）清掃孔：304 處。
  - （四）集水槽工程：3 處。
  - （五）流末工程：1 處。
- 七、本重劃區之坵塊整地高度以平均溝頂高為基準。

## 柒、重劃經費

- 一、先期規劃設計費新台幣 558,000 元整，由中美經濟社會發展基金全額補助。

- 二、工程費新台幣 14,803,000 元整，地籍整理費及重劃作業費新台幣 893,000 元整，由行政院九二一震災災後重建推動委員會第一期重建特別預算經費全額補助。
- 三、地上物拆遷補償費新台幣 20,079,328 元整，先向內政部平均地權保護自耕農基金貸款支應，再由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。
- 四、綠美化工程費新台幣 1,238,592 元整，由行政院農業委員會補助。

## 捌、重劃負擔

- 一、本重劃區私有建地負擔率為 3.34%。
- 二、本重劃區私有非建地負擔率為 45%。

## 玖、執行情形

### 一、重劃範圍勘選：

本重劃區屬於災後重建，為爭取重建時效及免於浪費人力往返，經函請內政部於初勘日期併同辦理複勘，其初、複勘並於 89 年 1 月 4 日完成，經內政部於 89 年 1 月 26 日召開複勘檢討會後，同意納入辦理先期規劃。

### 二、重劃計畫書報核及公告：

本重劃區於 89 年 7 月底完成先期規劃，本府於 89 年 8 月 11 日下午 7 時 30 分在該里集會所舉開先期規劃內容聽證會，除說明先期規劃內容外，並聽取土地所有權人意見（本重劃區私有土地所有權人計 27 人、筆數 19 筆），作為修正重劃計畫書、圖之參考。聽證會後隨即進行書面徵詢

區內私有土地所有權人辦理後續開發建設意願，經調查結果符合「農村社區土地重劃條例」第六條規定，經撰擬重劃計畫書，並經本縣農村社區土地重劃委員會 90 年第 1 次會議決議，同意辦理後，函報內政部，內政部以 89 年 12 月 29 日台 89 內中地字第 8923061 號函核定同意依計畫辦理。本府隨即以 90 年 1 月 12 日(90)投府地劃字第 90013321 號公告實施。

### 三、地上物拆遷補償費發放及土地分配結果公告、登記：

本重劃區地上物拆遷補償費於 91 年 2 月 6 日辦理發放。土地分配草案說明會於 90 年 4 月 17 日下午 7 時在該村辦公處舉行，其分配結果並以 90 年 10 月 23 日 90 投府地劃字第 90170106 號辦理公告，本府於 90 年 12 月間將全案囑託轄區地政事務所辦理重劃登記（重劃後計分配 50 筆、人數 27 人）。

### 四、工程施工部分：

本重劃區工程於 90 年 10 月 12 日發包，90 年 11 月 3 日開工，工程期限 210 工作天，於 91 年 11 月 4 日完工。

### 五、土地交接及財務結算：

本重劃區業於 91 年 12 月 13 日辦理交地完畢。財務方面重劃費用支出為 38,770,708 元，補助款為 16,254,000 元，應繳差額地價收入為 532,500 元，利息收入 86,208 元，抵費地出售收入 12,195,330 元惟目前尚有 14 筆抵費地未完成標售（面積 1996.84 平方公尺），按標售底價每平方公尺 6,000 元計，應可收入 11,981,040 元，核計盈餘為 2,278,370 元，後續併辦財務結算。

## 拾、重劃效益

由於農村聚落雜亂無章，為縮短城鄉差距，目前政府正大力推展農村社區土地重劃，惟對於居住於窮鄉僻壤之居民，並無重劃後所能帶來發展之效益概念，且根深柢固不願改變現狀之觀念是農村社區辦理重劃一大阻力，綜觀辦理農村社區土地重劃，執行過程雖有不少阻力與困難，惟因辦理重劃能獲得（一）透過整體規劃，落實農村社區建設，促進農村繁榮並配合政府農業區域發展，營造出具有當地風格特色之農村社區。（二）加強綠美化，消除農村聚落髒亂景象。（三）增加可供建築用地，提高土地利用價值，嘉惠區內及鄰近地區災民。（四）便利地籍及公私產權管理，減少界址糾紛。（五）配合重劃興建多功能活動中心，提供社區活動、集會等場所，增進居民向心力．．．等效益，有效改善農村社區生活品質，乃為一較為澈底之更新方式。

九二一震災後，雖然財產損失慘重，但確是一個重新整建家園，規劃具有當地風格特色之農村社區，並藉實質之開發建設，達成開創「富麗農村」新風貌最佳之機會。列入第一期農村社區土地重劃之五個地區，佔本縣災區雖只是少數，惟可作為日後各農村聚落觀摩及效法參辦之地區，面對九二一震災這樣的巨變，不僅需靠政府協助，且憑藉著本縣人民堅韌個性，相信南投未來之富麗農村遠景，指日可待。

## 拾壹、附錄

- 一、重劃區位置圖
- 二、重劃前、後地籍圖
- 三、重劃資料相片

附件一：重劃區位置圖

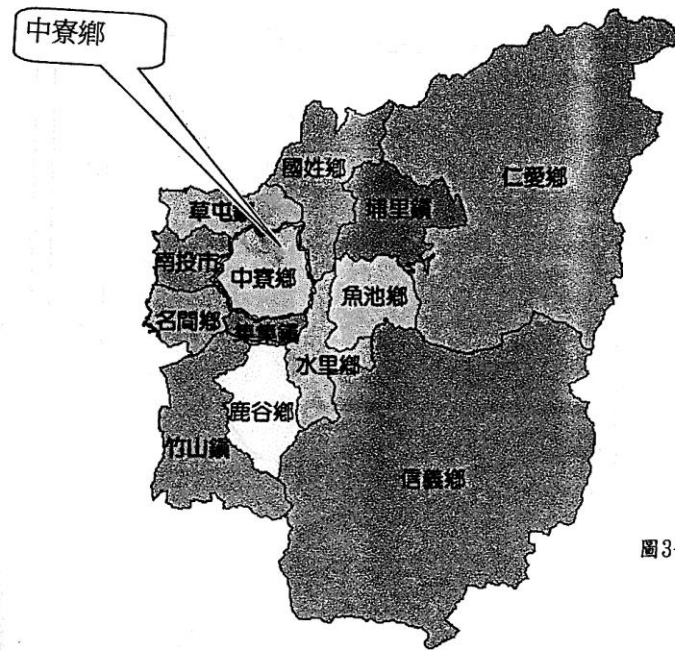


圖3-1 中寮鄉位置圖

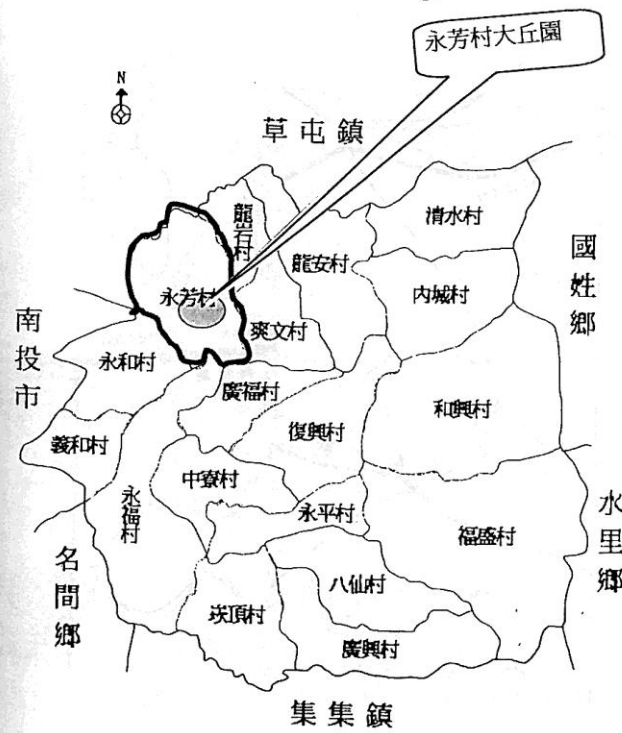
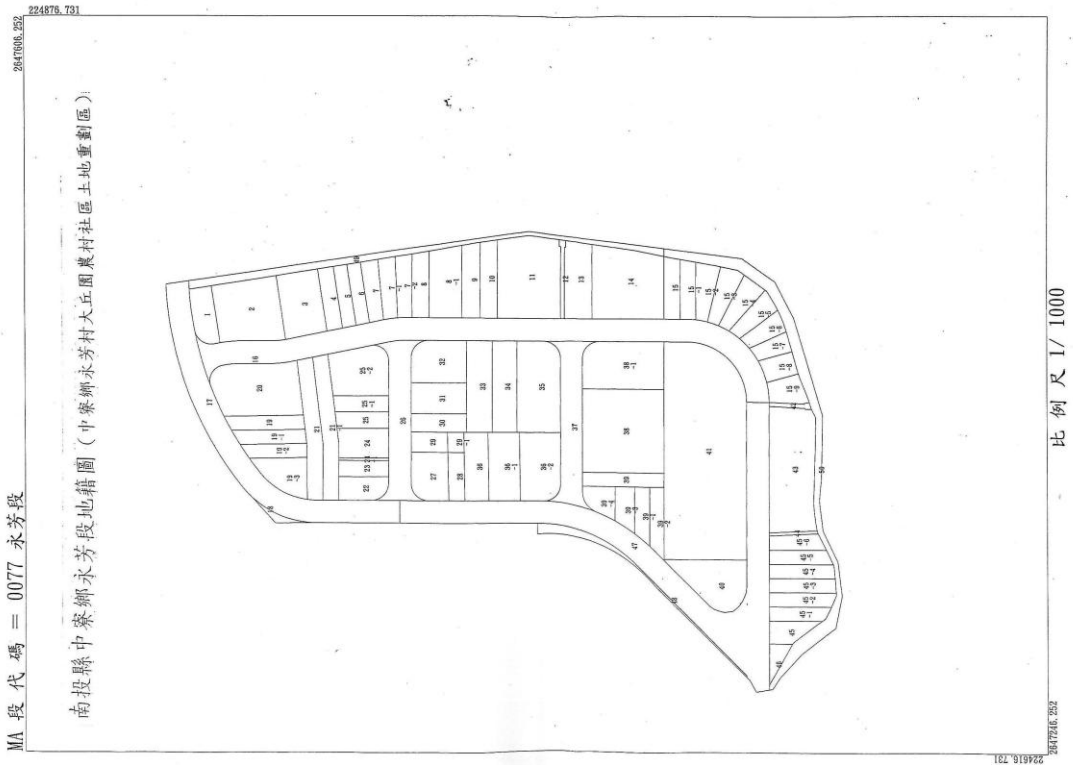
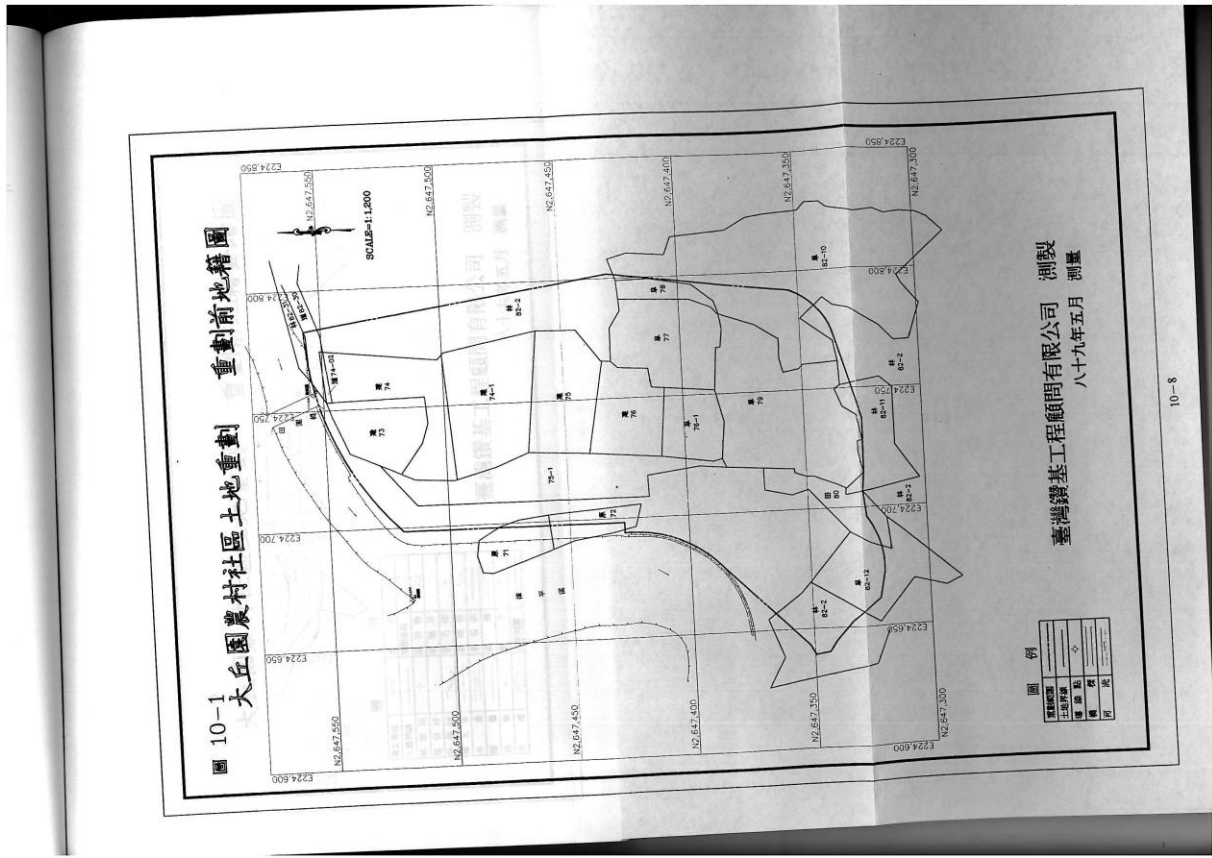


圖3-2 永芳村大丘園位置圖

附件二：重劃前、後地籍圖



附件三：重劃區相片 2-1



重劃前



重劃後

重劃區相片 2-2



重劃前



重劃後