

南投縣草屯鎮土城里三層巷農村社區土地重劃成果報告

一、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 8 棟、半倒 9 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。

二、辦理機關

行政院農業委員會

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

三、計畫年期

89 年 5 月至 93 年 6 月

四、社區位置

三層巷農村社區位於草屯鎮土城里三層巷社區 10 鄰南埔地段，地處於草屯鎮東方約 4.5 公里，東接雙冬里，經由台 14 線公路往埔里，西接南埔里，應由台 14 線道路通往草屯鎮區，南臨坪頂里，經投 17 號道路往中寮鄉，北達坪林里與

北勢里。

五、重劃範圍及面積

本重劃區範圍東起南埔段 125-2 與 125 地號土地界，西至南埔段 123-23 地號土地西邊界址及 124 地號東邊土地界址為界，南臨南埔段 125-1 地號土地為界，北達 125-2、125、123-15、123-22、123-23 地號土地北邊界址為界；本重劃區面積為 2.1547 公頃。

六、計畫內容

〔一〕本重劃區規劃道路計 10 條，道路寬度皆為 6 公尺，彼此連接相通，全長約 920 公尺。

〔二〕本重劃區排水系統規劃於道路兩旁側溝以 U 形溝加蓋設計。

〔三〕瀝青混凝土路面全長 920 公尺，面積 5623 平方公尺。

〔四〕路燈工程，管路埋設 870 公尺，路燈開關箱溝上型一座，路燈溝上型 30 盞。

〔五〕構造物工程：

（一）甲型集水槽：5 座。

（二）乙型集水槽：2 座。

（三）丙型集水槽：2 座。

（四）清掃孔：401 處。

〔六〕本重劃區整地工程以挖填方平衡設計。

七、重劃經費

〔一〕先期規劃設計費新台幣 450,000 元整，由行政院九二一震災災後重建推動委員會第二期重建特別預算經費全額

補助。

〔二〕基本工程費新台幣 13,136,000 元整，地籍整理費及重劃作業費新台幣 600,000 元整，由行政院農業委員會全額補助。

〔三〕地上物拆遷補償費新台幣 12,746,390 元整，先向本縣草屯鎮行政專用區跨區區段徵收專戶貸款支應，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。

八、重劃負擔

〔一〕本重劃區私有建地負擔率 35%。

〔二〕本重劃區私有非建地負擔率 48%。

九、執行情形

〔一〕重劃範圍勘選：

本重劃區屬於災後重建，縣府初勘日期為 89 年 5 月 22 日，內政部複勘日期為 89 年 6 月 12 日。

〔二〕重劃計畫書報核及公告：

本府於 90 年 5 月 14 日三層巷重劃區集會所舉開先期規劃業主說明會，本重劃區於 90 年 6 月間完成先期規劃，並舉開先期規劃聽證會，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 141 人、筆數 5 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 91 年第 1 次會議決議，同意辦理後，函報內政部，內政部以 91 年 11 月 29 日台內中地字第 0910018992 號函核定同意依計畫辦理。因本重劃區之開發經費行政院九二一震災災後重建推動委員會藉故拖延不予補助，經內政部轉向行政院農業委員會爭取補助後，本府隨即以 92 年 4 月 4 日府地劃字第 09200627911 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 92 年 9 月 22 日及 93 年 1 月 16 日辦理發放。土地分配草案公聽會於 92 年 10 月 24 日下午 7 時 30 分在該里社區活動中心舉行，其分配結果並以 93 年 1 月 13 日府地劃字第 09300145382 號辦理公告，公告後部分土地所有權人對分配結果提出異議，經本府協調處理後全案以 93 年 5 月 7 日府地劃字第 09300906370 號函囑託本縣草屯地政事務所辦理重劃登記（重劃後計分配 75 筆、人數 64 人）。

〔四〕工程施工部分：

本重劃區工程於 92 年 6 月 25 日發包，92 年 7 月 24 日開工，工程期限 93 年 5 月 30 日竣工，因材料漲價以及施工等問題，預定於 93 年 7 月 30 日完工。

〔五〕土地交接及財務結算：

本重劃區已辦理交地完畢。財務方面，重劃費用支出為 13,888,260 元，應繳差額地價收入為 1,335,992 元，另有 1 筆抵費地尚未標出，按標售底價每平方公尺

6,000 元計，應可收入 1,975,200 元，合計虧損 1,999,168 元，後續並辦理財務結算。

十、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。

十一、附錄

1. 重劃區位置圖
2. 重劃前地籍範圍圖
3. 重劃後地籍圖
4. 執行重劃期間相關照片
5. 重劃前、後現況相片對照