

南投縣埔里鎮大湳農村社區土地重劃

成果報告



開發單位：  南投縣政府
中 華 民 國 一〇四 年四月

目 錄

壹、概述	1
一、社區名稱：南投縣埔里鎮大湳農村社區土地重劃。	1
二、地理位置、工程範圍及面積	1
三、主管機關：南投縣政府（地政處）	2
四、經費補助機關：內政部土地重劃工程處	2
五、重劃地區面積及參與重劃之戶數、人數	2
六、重劃前後土地利用情形	2
七、重劃負擔	5
貳、辦理項目	6
一、先期規劃（辦理年度：九十六年）	6
二、非都市土地開發許可（辦理年度：九十七年）	8
三、工程設計（辦理年度：九十九年）	10
四、重劃建設（辦理年度：九十九年度）	12
五、測量及地籍整理：	21
參、重劃效益	25
一、完成複雜產權整理與土地分配作業	25
二、公共設施完整規劃	25
肆、成果照片	29
一、基地施工前、中、後鳥瞰照片	29
二、重劃區各位置前中後比對照片	31
伍、結語	53

壹、概述

一、社區名稱：南投縣埔里鎮大湳農村社區土地重劃。

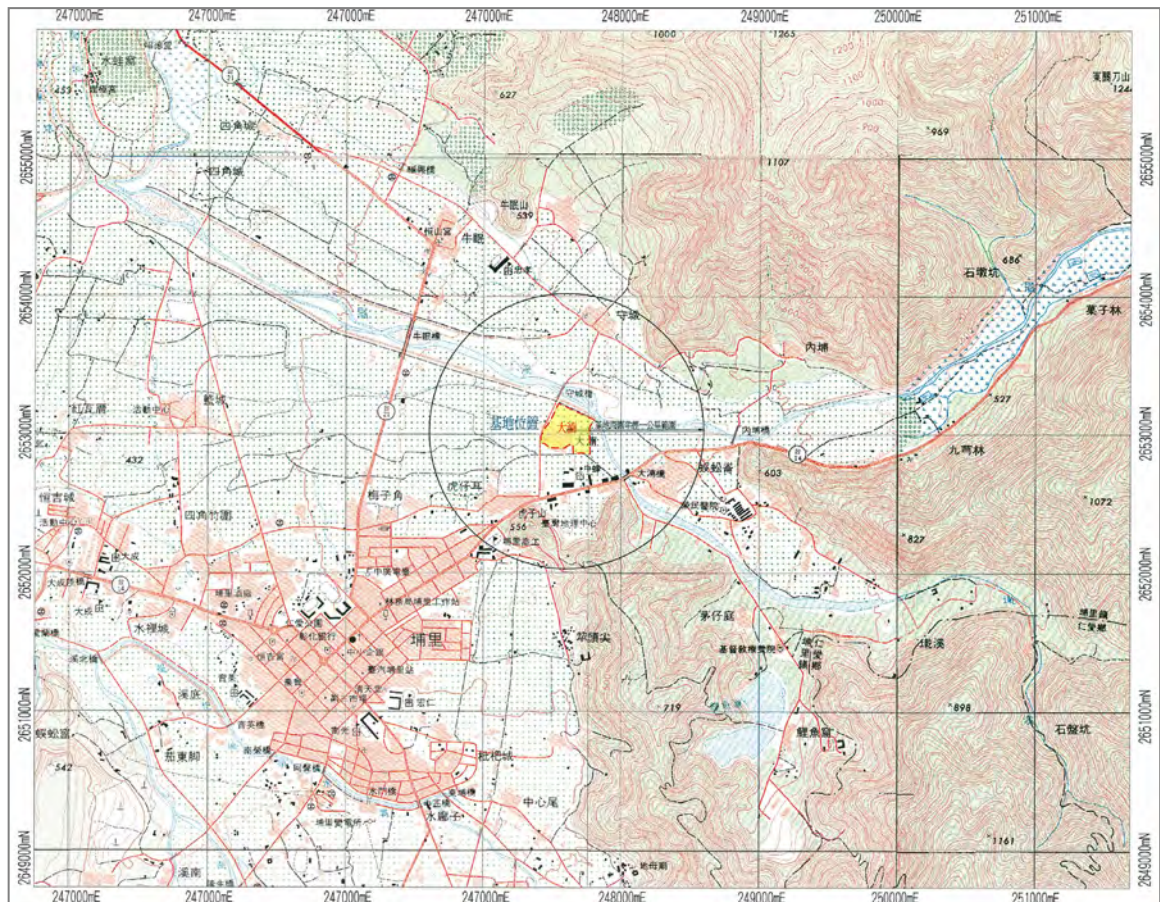
二、地理位置、工程範圍及面積

本基地行政區域劃分屬於南投縣埔里鎮大湳里大湳農村社區，依國際橫麥卡脫投影座標系統，座落於：

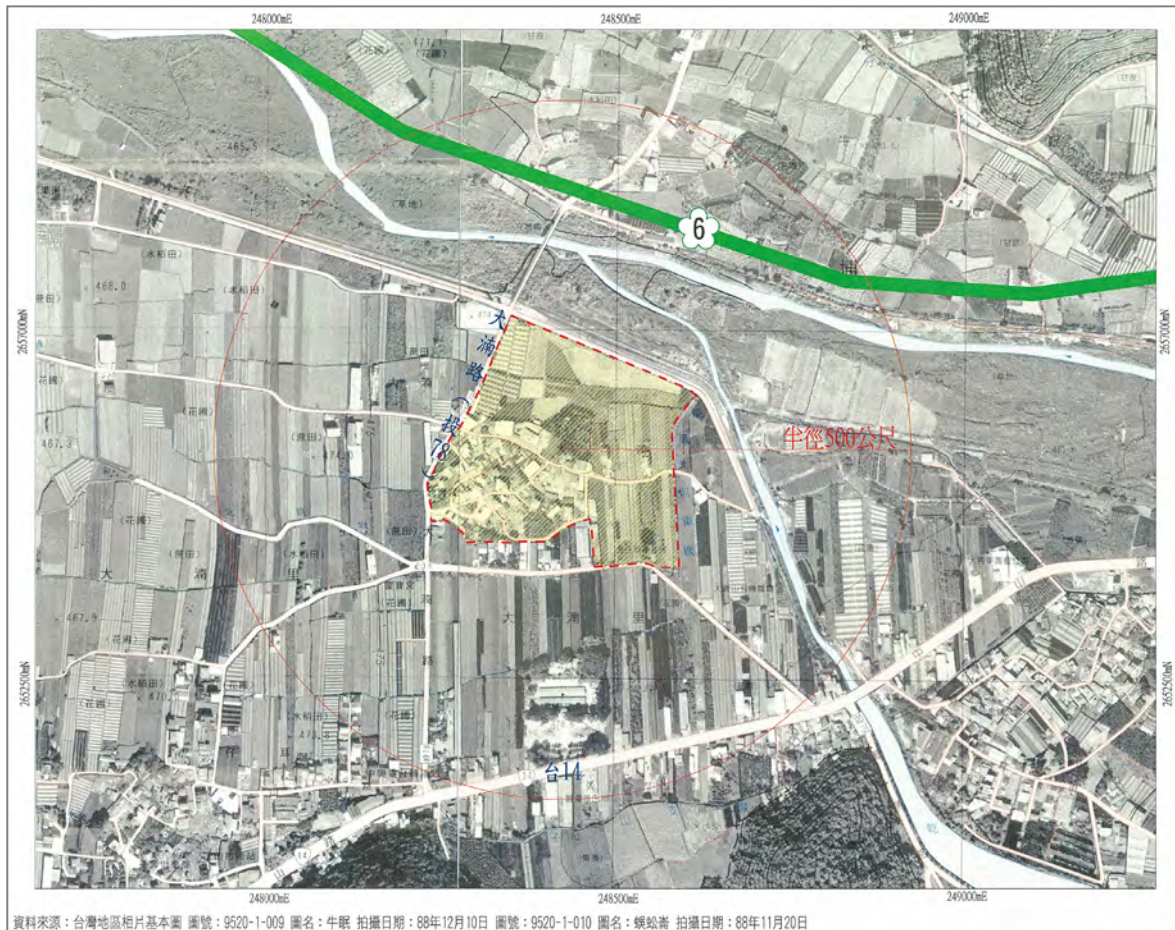
東經245000mE~250500mE；

北緯2652500mN~2655000mN。

本計畫基地範圍屬南投縣埔里鎮大湳社區（中峰段），基地東以能高大圳為界；西以投 78 鄉道（大湳路）為界；南以中峰段 459、426、499、516 號土地為界；北與眉溪堤防道路為界。交通方面可由省道台 14 線接投 78 鄉道（大湳路）往大湳里方向，行經約 300 公尺即可到達本基地。



圖一 基地位置圖（1/25000）



圖二 基地位置圖（1/5000）

三、主管機關：南投縣政府（地政處）

四、經費補助機關：內政部土地重劃工程處

五、重劃地區面積及參與重劃之戶數、人數

本基地面積 9.045378 頃，社區內同意參與重劃之人數為 41 人，佔 60.29%，面積 4.995287 公頃，佔 69.45%。本社區符合農村社區土地重劃條例第 7 條「重劃區內私有土地所有權人合計超過二分之一，且其所有面積合計超過私有土地面積二分之一者之同意，優先辦理農村社區土地重劃」之規定。

六、重劃前後土地利用情形

本計畫範圍內之土地屬於南投縣埔里鎮中峰段，共計 225 筆土地，其中公有土地共 4 筆、私有土地共有 221 筆。計畫地區用地均屬

非都市土地使用範圍，土地使用分區為「鄉村區」及「特定農業區」；使用地類別包含鄉村區「乙種建築用地」、「交通用地」及「水利用地」；特定農業區「農牧用地」及「水利用地」等，總計申請開發面積 9.045378 公頃。

表一 土地權屬表

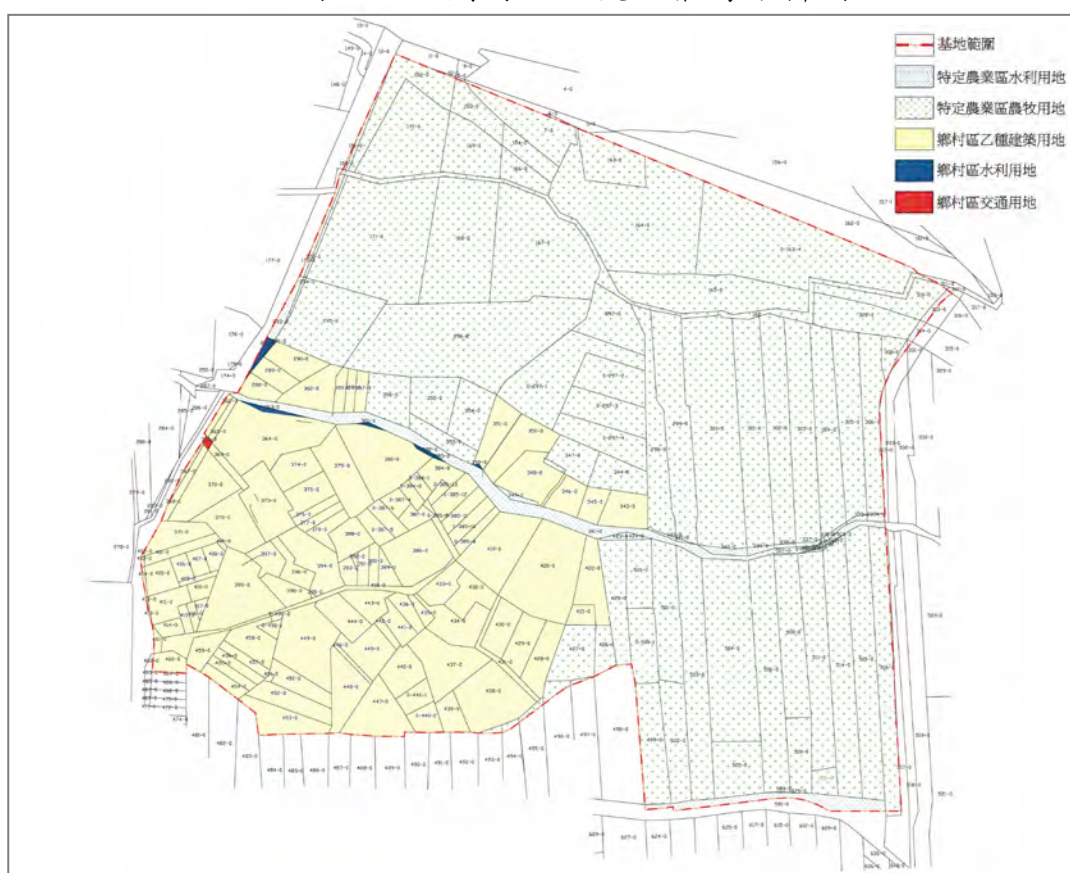
項目	公有土地	私有土地	總計
面積 (m ²)	1,201.96	89,259.07	90,461.03
百分比 (%)	1.33	98.67	100.00

表二 重劃前、後土地使用分區及編定表

階段	分區	編定	面積 (m ²)	百分比 (%)
重劃前	特定農業區	農牧用地	59,202.99	65.45
		水利用地	2,489.03	2.75
		小計	61,692.00	68.20
	鄉村區	乙種建築用地	28,574.84	31.59
		水利用地	136.44	0.15
		交通用地	57.75	0.06
		小計	28,769.03	31.80
	總計		90,461.03	100.00
重劃後	分區	土地使用編定	計畫值(m ²)	百分比(%)
	鄉村區	乙種建築用地	63,778.99	70.51
		小計	63,778.99	70.51
		交通用地	20,407.5	22.56
		特定目的事業用地	2,962.62	3.28
		遊憩用地	643.46	0.71
		水利用地	2661.21	2.94
		小計	26,674.79	29.49
	總計		90,453.78	100.0



圖三 重劃前土地使用權屬分析圖



圖四 重劃前土地使用編定分析圖

七、重劃負擔

本案重劃負擔包括建地與非建地之費用負擔比例、土地負擔比例及平均總負擔等。以負擔比例來看，本農村社區土地重劃區之公共設施用地負擔比例為 29.35%，費用負擔比例為 5.31%，土地所有權人平均重劃負擔比例為 34.66%。

表四 重劃後負擔計算

重劃前情形	評定之重劃前平均地價及總地價(建地 2.8574 公頃，重劃前地價每平方公尺 4,900 元；非建地 6.18807 公頃，重劃前地價每平方公尺 2,000 元)	總地價：2.61 億元
		每平方公尺地價：2,900 元
各項負擔情形	公共設施用地扣除原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等抵充土地後共同負擔總面積：2.715431 公頃	
	費用負擔總額：47,582,966 元	
	1. 工程費扣除由政府分擔部分：7,226,683 元	
	2. 拆遷補償費：37,024,113 元	
	3. 貸款利息：3,332,170 元	
重劃後情形	評定之重劃後平均地價及總地價	總地價：9 億元
		每平方公尺地價：10,000 元
	重劃後可分配土地面積(含抵費地)	0.417078 公頃
計算負擔	重劃前後每平方公尺平均地價上漲率：(A)3.56 倍	
	重劃區公共設施用地負擔係數 (B)0.085588	
	重劃費用負擔係數(C)0.07516903	
	重劃土地所有權人平均負擔比率：29.35%+5.31%=34.66%	
	1. 重劃公共設施用地平均負擔比率：29.35%	
	2. 重劃費用平均負擔比率：5.31%	
備註	1. 公共設施用地負擔：30.02%	
	2. 重劃費用負擔(拆遷補償費用總額+貸款利息總額)：41,006,685 元	
	3. 共同負擔比率:46 建地%，非建地 11%	

貳、辦理項目

一、先期規劃（辦理年度：九十六年）

（一）辦理機關

1. 主辦機關：南投縣政府（地政處）
2. 規劃單位：東昇工程顧問有限公司

（二）招標過程：

1. 發包日期：96 年 3 月 2 日
2. 決標日期：96 年 3 月 8 日
3. 簽約日期：96 年 3 月 15 日

（三）經費

1. 經費來源：內政部土地重劃工程局(95 年 8 月 21 日地工農字第 0952200189 號函)。
2. 預算金額：1,500,000 元
3. 決標金額：778,050 元
4. 結算金額：778,050 元
5. 決算金額：778,050 元

（四）辦理期程

1. 契約期程：96 年 3 月 15 日至 96 年 8 月 9 日(完工日期依取得成果報告核定後結案)。
2. 期程展延：無。
3. 實際完成日期：96 年 8 月 9 日，完工日期依取得成果報告核定後結案。
4. 逾期處理情形：無。

（五）辦理過程

1. 召開協進會、說明會、審查會、專家履勘等相關會議之時間及重要記事：
 - (1)於 96 年 4 月 10 日召開期初審查，會議紀錄（南投縣政府 96.4.17 府地劃字第 09600772320 號函）。

- (2)南投縣政府 96 年 4 月 18 日府地劃字第 09600781930 號函於 96 年 4 月 27 日召開說明會。
- (3)於 96 年 4 月 30 日召開期中審查，會議紀錄（南投縣政府 96.5.11 府地劃字第 09600929910 號函）。
- (4) 於 96 年 6 月 1 日召開期末審查，會議紀錄 96 年 6 月 8 日(南投縣政府「府地劃字第 09601124500 號」函)；96 年 6 月 15 日召開期末審查續會（南投縣政府 96.6.27 府地劃字第 09601243100 號函）。
- (5)於 96 年 7 月 9 日召開學者專家履勘會議紀錄(南投縣政府 96.7.11 府地劃字第 09601339010 號函)。
2. 核定過程：南投縣政府 96 年 8 月 9 日府地劃字第 09601536350 號函核定，內政部 96 年 8 月 27 日內授中辦地字第 0960727201 號函備查。
3. 異議案件處理情形：無。
4. 規劃成果：解決共有土地產權問題，促進社區土地合理利用，推動有助於農村社區發展之業務，社區綠美化、道路興建與拓寬、取得活動中心、停車場綠地等用地與污水處理設施、人工溼地、生態滯洪池以及部分公共設施給、排水設施興修等。



圖五 規劃平面圖

二、非都市土地開發許可（辦理年度：九十七年）

（一）辦理機關

1. 主辦機關：南投縣政府（地政處）
2. 專業廠商：東昇工程顧問有限公司
3. 審議單位：南投縣政府（建設處）

南投縣非都市土地使用分區及使用地變更申請專責審議小組。

（二）招標過程：

1. 發包日期：98 年 5 月 8 日
2. 決標日期：98 年 5 月 8 日
3. 簽約日期：98 年 5 月 19 日

（三）經費

1. 經費來源：內政部土地重劃工程處 97 年 8 月 19 日地工農字第 0972200292 號函，補助 4,500,000 元。
2. 預算金額：4,369,000 元
3. 決標金額：4,194,000 元
4. 結算金額：4,194,000 元
5. 決算金額：4,194,000 元

（四）辦理期程

1. 契約期程：98 年 5 月 22 日至 99 年 8 月 31 日（98 年 5 月 22 日開工、完工日期以取得環境影響說明書（南投縣政府環境保護局 98 年 11 月 18 日投環局總字第 098002176 號函免實施環境影響評估）。
2. 期程展延：無。
3. 實際完成日期：99 年 8 月 31 日。
4. 逾期處理情形：無。

（五）辦理過程

1. 召開協進會、說明會、現場勘查、審議會等之時間及重要記事：
(1) 於 98 年 8 月 4 日召開開發許可及環境影響說明書居民說明會（98.8.18

府地劃字第 09801739930 號函)。

(2)於 98 年 12 月 4 日召開第一次專責審議小組審查會議。

(3) 於 99 年 2 月 25 日召開第二次專責審議小組審查會議。

(4)於 99 年 6 月 21 日內政部營建署協審意見(內政部營建署營署綜字第 0992912036 號函)。

(5)於 99 年 10 月 27 日召開開發許可規劃結果暨擬定重劃計畫書圖廳證會 (99.11.5 府地劃字第 09902320530 號函)。

2. 核定過程：

一、南投縣政府 99 年 8 月 31 日府建都字第 09901821280 號函核定開發。

二、南投縣政府 104 年 1 月 19 日府建都字第 1040008658 號函核定變更開發計畫書。

3. 異議案件處理情形：無。

4. 成果圖 (檢附經非都市土地開發審議通過之成果圖)



圖六 非都市土地開發審議通過成果圖

三、工程設計（辦理年度：九十九年）

（一）辦理機關

1. 主辦機關：南投縣政府（地政處）。
2. 設計單位：富鴻工程技術顧問有限公司。

（二）招標過程：

1. 發包日期：99 年 6 月 18 日
2. 決標日期：99 年 7 月 21 日
3. 簽約日期：99 年 8 月 5 日

（三）經費

1. 經費來源：內政部土地重劃工程處補助 3,500,000 元，重劃區負擔 373,095 元；剩餘經費 1,288,216 元繳回內政部土地重劃工程處。
2. 預算金額：3,500,000 元
3. 決標金額：2,211,784 元
4. 結算金額：2,584,879 元
5. 決算金額：2,584,879 元

（四）辦理期程

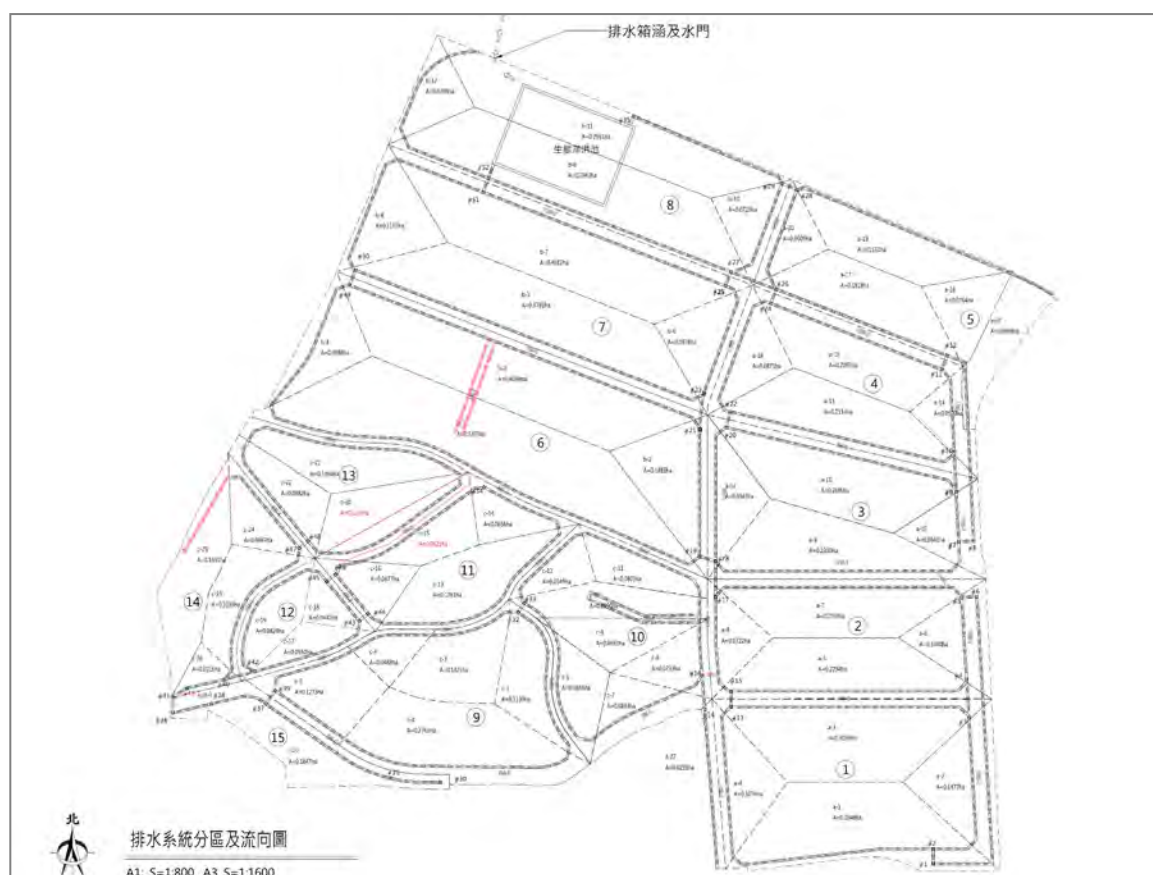
1. 契約期程：自 99 年 8 月 14 日開工，於 99 年 10 月 25 日竣工。
2. 期程展延：無
3. 實際完成日期：99 年 10 月 25 日
4. 逾期處理情形：無

（五）辦理過程

1. 說明召開協進會、說明會、審查會等相關會議之時間及重要記事：無。
2. 核定過程：工程預算書圖於 99 年 11 月 3 日南投縣政府「府地劃字第 09902278670 號」函核定。
3. 異議案件處理情形：無。
4. 設計成果：整地工程、道路工程、排水工程、照明工程、景觀工程、污水設施工程、雜項工程。



圖七 道路系統圖



圖八 排水設計圖

四、重劃建設（辦理年度：九十九年度）

（一）辦理機關

1. 主辦機關：南投縣政府(地政處)
2. 監造單位：富鴻工程技術顧問有限公司
3. 承包廠商：東里營造股份有限公司

（二）招標過程：

1. 發包日期：100 年 6 月 22 日
2. 決標日期：100 年 6 月 22 日
3. 簽約日期：100 年 7 月 7 日

（三）經費

1. 經費來源：內政部土地重劃工程處補助 99 年 8 月 17 日「地工農字第 0992200251 號」函，（100.101 年度）71,718,000 元。
2. 預算金額：82,850,000 元
3. 決標金額：65,760,000 元
4. 結算金額：74,180,000 元
5. 管線單位配合款金額：14,343,238 元
6. 決算金額：92,345,125 元

（四）工程內容

1. 工程數量：

表四 工項數量或長度表

項次	工作項目（說明）	單位	契約 數量	變更設計 數量	結算 數量
壹	發包工程費				
一	整地工程				
1	挖方	m ³	2755	7345	7345
2	近運利用土方(移挖作填)	m ³	15253	19843	19843
3	挖方(農田沃土挖土方)	m ³	16449	16449	16449
4	清除及掘除	m ²	50940	50940	50940
	一、整地工程小計				
二	道路工程				
1	挖方	m ³	4246	6942	6942
2	既有排水溝打除及回填	m ³	1565	1565	1565
3	瀝青混凝土鋪面，密級配，面層	m ³	1491	1519	-1535
4	級配粒料底層，碎石級配	m ³	4524	5762	-5756
5	瀝青透層	m ²	13834	14118	-14102
6	瀝青黏層	m ²	13834	14118	-14102

項次	工作項目(說明)	單位	契約數量	變更設計數量	結算數量
7	路床滾壓	m ²	13834	14118	-14102
8	方向導引標誌	座	2	2	-3
9	80cm ϕ 反射鏡及安裝	座	4	4	4
10	道路標線	m	2265	2370	-2363
	二、道路工程小計				
三	排水工程				
1	排水設施				
(1)	挖方	m ³	9531	9722	-9623
(2)	回填方	m ³	6076	6200	-6107
(3)	結構用混凝土, 預拌, 140kgf/cm ² (含澆置)	m ³	184	243	-240
(4)	結構用混凝土, 預拌, 210kgf/cm ² (含澆置)	m ³	2225	2607	-2832
(5)	銲接鋼線網	kg	147088	149886	-160431
(6)	場鑄結構混凝土用模板, 普通模板, 基礎	m ²	6958	11122	-12939
(7)	場鑄結構混凝土用模板, 鋼模板, 基礎	m ²	8716	8889	-8755
(8)	免拆模板	m ²	2708	2868	-2824
(9)	鋼承板	m ²	152	152	152
(10)	熱浸鍍鋅格柵板及框座(溝寬=40cm)	組	849	903	-896
(11)	熱浸鍍鋅格柵板及框座(溝寬=50cm)	組	101	128	128
(12)	熱浸鍍鋅格柵板及框座(溝寬=60cm)	組	51	51	51
(13)	熱浸鍍鋅格柵板及框座(溝寬=90cm)	組	7	7	7
(14)	PVC 洩水管(ϕ 5cm)	M	936	936	936
(15)	PVC 洩水管(ϕ 10cm)	M	187	1698	-660
(16)	22cm PVC 止水帶	M	234	398	398
(17)	植筋(含鋼筋)	支		1595	-1730
(18)	排水溝清淤	式		1	1
(19)	既有不鏽鋼欄杆拆除及安裝	式		1	1
(20)	原有蓋板 RC 打除	m ²		16.65	16.65
(21)	抵石子(宜蘭石2分)	m ³		206	206
	1. 排水設施小計				
2	滯洪池設施				
(1)	挖方	m ³	3959	3959	3959
(2)	回填方	m ³	167	167	167
(3)	結構用混凝土, 預拌, 140kgf/cm ² (含澆置)	m ³	10	10	10
(4)	結構用混凝土, 預拌, 210kgf/cm ² (含澆置)	m ³	181	182	182
(5)	銲接鋼線網	kg	5029	7134	7134
(6)	場鑄結構混凝土用模板, 普通模板, 基礎	m ²	500	500	500
(7)	場鑄結構混凝土用模板, 造型模板	m ²	83	83	83
(8)	基礎版預鑄塊	m	160	160	160
(9)	水中魚巢預鑄塊	m ²	174	174	-238
(10)	植生預鑄塊	m ²	174	174	-238
(11)	頂端蓋版預鑄塊	m	160	160	160
(12)	卵石填裝	m ²	174	174	-238
(13)	回填土及植生	m ²	174	174	-238
(14)	ϕ 70cmHDPE 管(含套管及施工)	m	40	40	40
(15)	攔污柵	只	2	2	2
(16)	RC 預鑄仿木欄杆	組	181	121	121
項次三. 2. (16)依審計部台灣省南投縣審計室 101 年 11 月 5 日審投縣三字第 1010000652 號函之一、查明處理事項 (一)、第 7 點辦理扣減(已於第一次變更設計變更單價分析之單位改為組)					
(17)	生態草溝	m	90	90	0
(18)	密植草皮(台北草)	m ²	1697	1697	-1722
(19)	滯洪池出流口清淤	式	1	1	1
(20)	增設水閘門	式		2	2
	2. 滯洪池設施小計				
	三、排水工程小計				
四	照明工程				
1	開關箱工程				
(1)	PNL L1"L2 1 Φ 2W 220V	座	2	2	2
(2)	導線管, 聚氣乙烯塑膠硬質管, E 管, (標稱 41mm, 厚 3.5mm), 含	m	8	8	8
(3)	NFB 2P 50AF 50AT	只	2	2	2
(4)	NFB 2P 50AF 30AT	只	3	3	3

項次	工作項目(說明)	單位	契約 數量	變更設計 數量	結算 數量
(5)	NFB 2P 50AF 20AT	只	2	2	2
(6)	ELB 2P 50AF 30AT 30mA/0.1Sec	只	2	2	2
(7)	ELB 2P 50AF 20AT 30mA/0.1Sec	只	3	3	3
(8)	PVC 配管件	式	1	1	1
(9)	安裝組立及配管線工資	式	1	1	1
	1. 開關箱工程小計				
	2 路燈配管線工程				
(1)	景觀造型路燈	組	65	65	-66
(2)	燈桿基礎台(含基礎螺栓、螺螺帽)	座	65	65	-66
(3)	NFB 2P 50AF20AT	只	65	65	-66
(4)	導線管, 聚氣乙烯塑膠硬質管, E 管, (標稱 28mm, 厚 4.5mm), 含	m	3445	3445	3445
(5)	導線管, 聚氣乙烯塑膠硬質管, E 管, (標稱 28mm, 厚 2.5mm), 含	m	471	471	471
(6)	PVC 配管配件	式	1	1	1
(7)	PVC 電纜 600V 2/C 8.0mm ²	m	3445	3445	3445
(8)	PVC 電纜 600V 2/C 5.5mm ²	m	471	471	-680
(9)	PVC 電纜 600V 2/C 2.0mm ²	m	650	650	650
(10)	管路開挖及回填	式	1	1	1
(11)	第三接地工程	式	67	67	-68
(12)	安裝及配管線工資	式	1	1	1
(13)	線路檢測費	式	1	1	1
(14)	新設用電申請費	式	1	1	1
	2. 路燈配管線工程小計				
	四、照明工程小計				
五	景觀工程				
1	景觀設施工程				
(1)	瀝青造型壓花鋪面	m ²	1405	1405	1405
(2)	社區導覽解說設施	式	1	1	1
(3)	樹形雙人健騎	式	1	1	1
(4)	樹形雙人漫步	式	1	1	1
(5)	安全彈性地墊	m ²	16	16	16
(6)	10cmPC 地坪	m ²	16	16	-356
(7)	樹穴-圓型	座	6	6	6
(8)	樹穴-方型	座	36	36	-35
(9)	植草磚	m ²	330	330	-340
(10)	岩面崗石磚收邊	m	83	83	83
(11)	壓花地坪	m ²	628	628	-1029
(12)	20cmPC 地坪	m ²	628	628	-1029
(13)	場鑄緣石	m	970	970	-960
(14)	密植草皮(台北草)	m ²	2518	3767	3767
(15)	植喬木, 黃花風鈴木, H:2.5~2.8M, W:1.5M, ϕ:6cm(2 年保固)	株	16	16	16
(16)	植喬木, 台灣土肉桂, H:2.5~2.8M, W:1.5M, ϕ:6cm(2 年保固)	株	45	45	-44
(17)	移植費用(樹公)	式	1	0	0
(18)	植物養護工作, 喬木類	株	76	76	-75
(19)	鍛形蟲及獨角仙遊具工程	座	3	3	3
(20)	四等美化點	座	4	4	4
(21)	RC 預鑄仿木欄杆	組	149	99	-105
項次五.1.(21)依審計部台灣省南投縣審計室 101 年 11 月 5 日審投縣三字第 1010000652 號函之一、查明處理事項 (一)、第 7 點辦理扣減(已於第一次變更設計變更單價分析之單位改為組)					
(22)	護欄出入口鐵門	座	1	1	1
(23)	預鑄 RC 燒杉椅	座	14	14	14
(24)	鋪 RC 枕木板步道	m	75	75	-76
(25)	預鑄組立式解說牌	座	2	2	2
(26)	不鏽鋼欄杆	m		101	101
	1. 景觀設施工程小計				
	2 社區特色藝術牆				
(1)	方型立體馬賽克	m	108	108	108
(2)	圓型立體馬賽克	m	16	16	16
(3)	貼黃金萊姆石亂片	m ²	65	65	-135
(4)	白玉亂石片	m ²	14	14	-20
(5)	馬賽克亂片	m ²	57	64	64

項次	工作項目（說明）	單位	契約數量	變更設計數量	結算數量
(6)	收邊筒磚	m ²	186	186	186
(7)	螢火蟲造型雕塑	個	20	20	-19
(8)	社區藝術牆打底	式		1	1
	2. 社區特色藝術牆小計				
3	溼地淨化工程				
(1)	挖方	m ³	504	504	504
(2)	植灌木，矮性仙丹，H:20~30CM，W:30CM，(2 年保固)	株	1000	1000	1000
(3)	植灌木，細葉雪茄花，H:20~30CM，W:30CM，(2 年保固)	株	1250	1250	1250
(4)	卵石鑲嵌草皮面層	m ²	92	92	92
(5)	植物養護工作，灌木類	株	2250	2250	2250
(6)	φ300mm(B 管厚管)PVC 管(含 2 組開關器)	m	48	48	48
(7)	放樣	式	1	1	1
(8)	第一道人工濕地(F.W.S 系統)	式	1	1	1
(9)	第二道人工濕地(F.W.S 系統)	式	1	1	1
(10)	第三道人工濕地(S.S.F 系統)	式	1	1	1
	3. 溼地淨化工程小計	式	1	1	1
	五、景觀工程小計	式	1	1	1
六	污水設施工程				
1	污水處理系統工程				
(1)	槽體工程	式	1	1	1
(2)	池內牆底防蝕工程	式	1	1	1
(3)	機械設備工程				
1	纖維濾膜片設備及安裝	式	1	1	1
2	調節槽設備及安裝	式	1	1	1
3	污泥泵設備及安裝	式	1	1	-2
4	鼓風機設備及安裝	式	1	1	1
5	調節槽散氣設備及安裝	式	1	1	1
6	調節槽電磁式流量計設備及安裝	式	1	1	1
7	終沉槽設備及安裝	式	1	1	1
8	接觸濾材設備及安裝	式	1	1	1
9	接觸槽散氣設備及安裝	式	1	1	1
10	流量計設備及安裝	式	1	1	1
11	過濾系統	式	1	1	1
12	乳化氧化殺菌設備及安裝	式	1	1	1
13	廢氣除臭設備及安裝	式	1	1	1
14	污泥貯存濃縮槽設備安裝	式	1	1	1
15	偵測儀器設備及安裝	式	1	1	1
16	火山岩吸附床設備及安裝	式	1	1	1
17	加藥設備及安裝	式	1	1	1
18	抽水槽設備安裝	式	1	1	1
19	生物菌種培植及馴養	式	1	1	1
20	試車藥品費用	式	1	1	1
21	設備單元試車及功能調整	式	1	1	1
(4)	管線工程	式	1	1	1
(5)	配線工程	式	1	1	1
(6)	儀控工程				
1	污水處理控制盤	式	1	1	1
2	除臭塔控制盤	式	1	1	1

項次	工作項目（說明）	單位	契約數量	變更設計數量	結算數量
3	過濾機及吸附機控制盤	式	1	1	1
4	土作及雜項設備	式	1	1	1
項次六.1.(6).4 依審計部台灣省南投縣審計室 101 年 11 月 5 日審投縣三字第 1010000652 號函之一、查明處理事項					
(7)	建造及使用執照申請費	式	1	1	1
項次六.1.(7)依審計部台灣省南投縣審計室 101 年 11 月 5 日審投縣三字第 1010000652 號函之一、查明處理事項					
(8)	污水代操作維護管理費	年	3	3	3
	1. 污水處理系統工程小計				
	2 人孔工程				
(1)	挖方	m ³	366	366	366
(2)	回填方	m ³	150	150	150
(3)	預鑄人孔（大小頭）	座	61	61	-63
(4)	預鑄人孔 φ 120cm（H=15）	座	1	1	1
(5)	預鑄人孔 φ 120cm（H=30）	座	1	1	1
(6)	預鑄人孔 φ 120cm（H=60）	座	1	1	1
(7)	預鑄人孔 φ 120cm（底座）	座	61	61	-63
(8)	預鑄人孔(踏步)	只	61	61	-63
(9)	預鑄人孔(人孔蓋)	只	61	61	-63
(10)	附著層樹脂塗層	座	61	61	-63
(11)	玻璃纖維棉 SM #30	座	61	61	-63
(12)	玻璃纖維毯 SM #300	座	61	61	-63
(13)	中空玻璃纖維毯 SM #450	座	61	61	-63
(14)	中間層耐酸鹼樹脂	座	61	61	-63
(15)	表面耐酸鹼樹脂	座	61	61	-63
(16)	聚脂樹脂混凝土 8000PSI	座	61	61	-63
(17)	內襯另件	座	61	61	-63
(18)	內襯修邊	座	61	61	-63
(19)	內襯工資	座	61	61	-63
(20)	放樣施工	座	61	61	-63
(21)	連結處防水處理	座	61	61	-63
(22)	運雜費	座	61	61	-63
(23)	安裝及組立	組	61	61	-63
(24)	高程測量及校正	組	61	61	-63
(25)	試水檢測	式	1	1	1
(26)	槽壁烘乾	組	1	1	1
(27)	零星工料	式	1	1	1
	2. 人孔工程小計				
3	主管線工程				
(1)	挖方	m ³	525	525	525
(2)	回填方	m ³	243	243	243
(3)	接管放樣	m	2067	2067	2067
(4)	高程測量及校正	m	2067	2067	2067
(5)	φ 250mm(B 管厚管)PVC 管	m	2067	2067	2067
(6)	管線安裝及組立	m	2067	2067	2067
(7)	警示帶安裝	m	2067	2067	2067
(8)	管件 φ 250mm	式	1	1	1
(9)	接管處 FRP 被覆	式	1	1	1
(10)	安全支撐	式	1	1	1
(11)	零星工料	式	1	1	1

項次	工作項目（說明）	單位	契約 數 量	變更設計 數 量	結算 數 量
(12)	試水檢測	式	1	1	1
	3. 主管線工程小計				
4	污水接戶管工程				
(1)	管線高程測量	m	1800	1800	1800
(2)	管線高程調整	m	1800	1800	1800
(3)	PVC 管 標稱 φ 150mm	m	1800	1800	1800
(4)	PVC 管件 φ 150mm	式	1	1	1
(5)	管線開挖	m	1800	1800	1800
(6)	管線餘方運送	m	1800	1800	1800
(7)	管線回填及夯實	m	1800	1800	1800
(8)	管線安裝及組立	m	1800	1800	1800
(9)	零星工料	式	1	1	1
(10)	試水檢測	式	1	1	1
(11)	用戶管線埋設位置標示	式	1	1	1
	4. 污水接戶管工程小計				
	六、汙水設施工程小計				
七	雜項工程				
1	埋設道路中心樁(含測量)	組	39	39	39
2	控制點埋設	組	45	45	45
3	工程攝影(高空鳥瞰)	次	3	3	3
4	工程告示牌及工地標誌，工程告示牌	座	1	1	1
5	施工圍籬，烤漆浪板 H:2.4M	m	1331	1331	-550
6	環境保護執行計畫	式	1	1	1
7	工務所租金及設備	月	12	19	19
	七、雜項工程小計				
	一~七合計				
八	環境維護費	式	1	1	1
九	交通安全維持費	式	1	1	1
十	施工機具調度費	式	1	1	1
	一~十合計				
十一	勞工安全衛生設備管理費	式	1	1	1
十二	品質管理費	式	1	1	1
十三	包商利潤及管理費	式	1	1	1
	一~十三合計				
十四	營造綜合保險費	式	1	1	1
十五	包商營業稅	式	1	1	1

2. 工程特點：埋設電力、電信、自來水、天然氣等地下管線、污水處理設施及人工濕地、生態滯洪池、灌排分離子母溝渠等公共設施。

(五)施工期限

1. 契約開工日期：100 年 7 月 16 日
2. 契約完工日期：預定 560 日曆天

3. 工期展延：

- (1) 依本府 100 年 9 月 2 日府地劃字第 1001805360 號函，本重劃工程於 100 年 8 月 25 日起停工，視待解決事項情形復工。
- (2) 依本府 100 年 10 月 4 日府地劃字第 1002008300 號函通知 10 月 3 日復工。
- (3) 因工程第 1 次變更設計，工程期限（增加 56 日曆天）展延至 102 年 4 月 26 日（101 年 11 月 8 日府地劃字第 1010222093 號函）。
- (4) 因配合工程自來水地下管線埋設未能配合工程協商期程進場施工，嚴重影響後續相關工程施工，致工程期限（增加 31 日曆天）展延至 102 年 5 月 31 日（102 年 4 月 17 日府地劃字第 1020079233 號函）。
- (5) 因天候影響，致嚴重影響後續相關項施工，工程期限（增加 25 日曆天）展延至 102 年 6 月 25 日（102 年 5 月 23 日府地劃字第 1020106899 號函）。
- (6) 實際竣工日期：102 年 6 月 22 日（669 日曆天，增加 109 日曆天）。
- (7) 逾期處理情形：辦理妨礙施工補償費發放外並積極召開趕工會議督促承包廠商及配合重劃區各管線埋管單位儘速增派工作人員、機具趕工；排除解決阻礙工程進行原因，使工程進行順利，以達到預定工程期程。

(六) 施工經過：

1. 工程品質管制：施工期間內政部土地重劃工程處每月例行召開施工執行情形業務督導會議平均每月 2 次、且每半月陳報工程進度表；內政部土地重劃工程處施工督導小組 101 年 1 月 9 日督導 1 次分數 76 分（乙等），南投縣政府工程施工查核小組 100 年 10 月 12 日第 1 次查核分數 78 分（乙等）；101 年 3 月 9 日第 2 次查核分數 79 分（乙等），101 年 9 月 5 日第 3 次查核分數 80 分（甲等），102 年 4 月 1 日查核分數 81 分（甲等）。
2. 工程設計變更：第 1 次工程變更設計變更項目內容為：1、(1) 8m-2 道路調整道路高程變更整地及排水高程。(2) 10m-2 道路調整道路高程變更整地及排水溝。(3) 灌溉溝渠：增加清掃孔、延長溝渠 100m、原有明溝增加蓋版。(4) 景觀工程：加強藝術牆施工方式。(5) 污水處理設施及人工濕地週邊調整枕木步道、人行道鋪面、污水維修孔高程。(6) 能高大圳與人行道落差處增設欄杆及擋土牆。(7) 配合社區居民出入新增

4m-1、4m-2 道路及 6m-3 改道。(8) 保留原有眉溪出水口水門閘，另配合增設 2 座水門閘、操作平台 1 座(101 年 11 月 8 日府地劃字第 1010222093 號函)；第 2 次工程竣工變更設計項目內容為：1、滯洪池設施增加水中魚巢預鑄塊、植生預鑄塊、卵石填裝、回填及植生等數量。2、景觀工程：增設人行步道壓花地坪等數量()。

3. 工程估驗：第一期工程估驗 100 年 12 月 30 日估驗金額 10,713,742 元
第二期工程估驗 101 年 5 月 18 日估驗金額 10,178,055 元
第三期工程估驗 101 年 9 月 19 日估驗金額 20,223,987 元
第四期工程估驗 101 年 12 月 24 日估驗金額 29,234,066 元
第五期工程估驗 102 年 5 月 10 日估驗金額 50,096,066 元
第六期工程估驗 102 年 6 月 20 日估驗金額 57,459,198 元
4. 施工過程花絮：(1) 重劃計畫書內政部 100 年 3 月 16 日內授中辦地字第 1000724051 號函核定，南投縣政府以 100 年 3 月 31 日府地劃字第 10000680742 號公告重劃區重劃計畫書圖。
- (2) 100 年 8 月 1 日重劃區範圍邊界址、規劃道路中心樁位實地放樣及點交工作(100 年 7 月 26 日府地劃字第 10001520180 號)。
- (3) 重劃區內因妨礙重劃工程施工及整地需要之土地改良物(含建築物及農林作物)補償費清冊於 100 年 8 月 24 日府地劃字第 10001724912 號公告。
- (4) 重劃區自 100 年 7 月 18 日至 102 年 1 月 18 日止計 1 年 6 個月禁止重劃區內土地移轉、分割；建築改良物之新建、增建、改建及採取土石或變更地形(100 年 7 月 7 日府地劃字第 10001370932 號函公告)。
- (5) 100 年 11 月 2 日召開重劃區電力、電信、自來水、污水、天然氣等地下管線配合埋設(第 1 次)會議(100 年 11 月 7 日府地劃字第 1000303476 號函)；101 年 2 月 21 日召開重劃電力、電信、天然氣、污水等地下管線配合埋設(第 2 次)會議(101 年 3 月 2 日府地劃字第 1010045401 號函)。
- (6) 重劃區內談協榮及談劉權君等 2 人所有建物因妨礙道路施工，其妨礙部分如以拆除將影響建物主結構，如以全部拆除補償金額龐大無補償效益，經 101 年 8 月 13 日協商結果同意以全棟搬遷方式辦理補償，案經該社區更新協進會決議補償遷移費辦理。

5. 異議案件處理情形：

(1) 重劃區範圍內妨礙公共設施工程施工及土地分配之地上改良物部分計有巫建鋁、巫春雄、劉文育、劉文貴、劉穎樵、林瓊瑤、游潘秀鳳、潘亭開、潘萬年、潘蕙心、莊于德、莊勝能、莊琇盛、莊瓊淇、阮志成、陳揚宗、陳玠華、黃木欽、江劉嬌娥、潘興宮、潘秋興等 21 人所有權人對查估單價及數量不足提出異議，經現場予以說明溝通後均予同意接受補償配合拆除。

(2) 重劃土地分配成果經公告後，計 7 筆土地提出異議經予以協調溝通說明調整分配後，均已接受完成土地登記及點交，處理情形如下：

(2) -1、土地分配後中峰段潘興小段 437 地號（土地所有權人連碧珠、許緄驛、吳月麗等 3 人因持分土地以共有土地分配，經申請分配單獨所有，其共有人數及面積同意數超過 1/2 規定，予以調整分配）。

(2) -2、重劃前中峰段 375 地號面積 379.39 m²扣除負擔後分配為中峰段潘興小段 113 地號，要求合併價購 112 地號抵費地以差額地價承買與規定不符。

(2) -3、重劃後土地分配於中峰段潘興小段 143、144 地號，因配合現有建物現況，增設 4m 道路，以供土地面臨道路，其實際分配土地面積多於應分配面積，依規繳納差額地價。

(2) -4、重劃後土地分配於中峰段潘興小段 236 地號土地，所有權人林瓊瑤、賴貞義、賴慧霞、許雅莉、鄭秀蘭、王淑珊、陳麗娥等 7 人提出異議經審查後同意調整分配於 227 地號。

(2) -5、重劃後土地分配於中峰段潘興小段 165、227 地號 2 筆土地提出異議經審查後同意予以調整分配於 230 地號。

(七)工程驗收：

1、於 102 年 7 月 16、17、22、23、29 日辦理初驗，初驗結果請承包商依改善事項及意見確實於 102 年 8 月 6 日辦理改善完竣，擬不另行文。

2、於 102 年 8 月 7 日辦理初驗缺失複驗，依初驗結果改善之事項及意見，經確認已確實辦理改善完竣，其正驗日期簽報後另以電話通知，擬不另行文。

3、於 102 年 9 月 6 日辦理正驗，驗收結果與契約、圖說、貨樣規定相符，

准予驗收，擬不另行文。

五、測量及地籍整理：

(一)辦理機關

- 1、主辦機關：南投縣政府(地政處)
- 2、委辦單位：大聖工程顧問有限公司

(二)招標過程：

- 1、發包日期：104 年 4 月 18 日
- 2、決標日期：104 年 4 月 25 日
- 3、簽約日期：104 年 5 月 1 日

(三)經費

1. 經費來源：內政部土地重劃工程處 101 年 1 月 15 日(地工農字第 1010000367 號函)，(101.102 年度)補助 900,000 元。
2. 預算金額：855,000 元
3. 決標金額：850,000 元
4. 結算金額：850,000 元
5. 決算金額：850,000 元

(四)辦理過程：

有關「南投縣南投縣埔里鎮大湳農村社區土地重劃開發計畫」乙案，已於民國 99 年 8 月 31 日經南投縣政府核准同意開發在案（南投縣政府 99.8.31 府建都字第 09901821280 號函）；後因土地分配後致現有住戶進出問題以及土地使用管制說明不甚完善等，已於 103 年辦理開發計畫變更，有關變更調整內容概述如下：

1. 基地面積

基地經重新實測鑑界後，面積為 90,453.78 平方公尺，與原核計畫面積 90,461.03 平方公尺，相差 7.25 平方公尺。

2. 增設及變更說明

為利於現有住戶進出以及未來指定建築線，本案增設 3M-1、4M-1、4M-2、4M-3 道路、灌溉溝渠（一）（二）、道路邊溝（一）（二）及排水溝渠，並適當縮減建築用地（一）（二）、綠地（一）、多功能活動中心及生態滯洪池面積，使公共設施面積不致增加過多，維持重劃負擔與財務平衡。

3. 土地使用管制

原核定開發計畫中所規範之土地使用管制內容變更為有關道路退縮管制內容為：「區內臨道路之基地應退縮 2 公尺以上始得建築，退縮部分得列入法定空地」。考量前述規定對於基地內雙面臨路者恐有不公平之現象，故將其修正為：『本計畫區內臨 6 公尺以上道路，基地應退縮 2 公尺以上始得建築，若屬雙面臨路者擇一退縮，並考量通行延續性，退縮部分得列入法定空地；區內臨未達 6 公尺道路，申請建築時，基地應依「南投縣建築管理自治條例」規定退縮建築與截角；區內建築線緊鄰「投 78 大湳路（計畫寬度為 12 公尺）」之路段應先退縮。』。

4、土地使用編定

（一）基地北側位於建築用地（一）及建築用地（二）內之既有灌溉溝渠及道路邊溝，原開發計畫均編定為鄉村區乙種建築用地，配合本次變更開發計畫內容，將其編定為鄉村區水利用地、交通用地。

（二）為利區內排水，基地西南建築用地（九）內增設排水溝渠，並編定為水利用地。

（三）原核定開發計畫將基地內之三處綠地編定為（遊憩用地）與圖 3-3 套繪地籍之使用地變更地編定計畫圖編定為（國土保安用地），內容不符，本次變更將圖面由（國土保安用地）修正為（遊憩用地），並維持無建蔽率及容積率之規定。

經由彙整變更前後之計畫差異分析，撰繪本變更開發計畫書，申請准予變更開發許可（104.1.19 府建都字第 1040008658 號）。

(五)重劃前後地籍圖

經由本次農村社區土地重劃後，解決區內複雜產權問題，並將畸零不整之土地，重劃為形狀方正、可供建築之土地，滿足社區未來發展所需之公共設施。詳圖九重劃前、後地籍對照圖及圖十重劃後地籍套繪實測地形圖所示。



圖八 重劃前地籍範圍圖



圖九 重劃後地籍對照圖



圖十 重劃後地籍套實測地形圖

參、重劃效益

本基地位於南投縣埔里鎮，本鎮位南投縣北側，地形屬於典型的陷落盆地，四周群山起伏環繞，中央平坦，呈星狀輻射於山谷間，本基地大湳農村社區除風景優美、民風純樸，其對外交通系統自國道六號自 2009 年 3 月 31 日全線通車後，大幅節省南北往來時間，民眾可由國道六號下愛蘭交流道，接台 14 線後行約 10 分鐘可達。然由於早期人們在於產權上有許多權屬不清、土地經界不明之情況，且公共設施相當缺乏，故藉由本次農村社區重劃，將土地予以交換分割分合，解決共有土地交錯紊亂、經界不明情況，並建構農村地區完善公共設施系統，包括社區道路、排水系統、埋設電力、電信、自來水、天然氣、污水地下管線設施、停車場、污水處理設施及人工濕地、生態滯洪池、多功能活動中心及道路景觀綠美化等實質工程，期望有效改善農村社區環境、提昇當地生活條件及土地價值，構築成有魅力的農村社區，讓農村青年願意留在農村及都市人口回流。故針對本社區提出以下計畫目標：

一、完成複雜產權整理與土地分配作業

農村社區產權關係複雜，目前區內計有 223 筆有共有土地情形，其中共有人數最多者為 15 人，此現象導致土地使用、收益及處分均不易，期望藉由本次重劃作業將產權共有問題解決，並將土地合理分配。

二、公共設施完整規劃

本基地包括社區道路、多功能活動中心、污水處理設施、污水自然淨化設施（人工濕地）及綠地等。除土地重劃外，主要工程內容為：整地工程、排水設施（污水專管）工程、道路工程、照明景觀工程、雜項工程及污水處理設備等。

（一）建構完善道路及排水系統

本基地聯外道路為西側大湳路，然基地內既有聚落道路卻多為狹小之巷道、路寬不足、會車困難，且既有之排水路並無完善之規劃，不利於社區未來整體發展。故本計畫重新於大湳農村社區內，依需求配置道路及排水系統，完成公共設施建設，使道路及排水系統完整，井然有序，促進農村社區健全發展，縮短城鄉生活品質差距。

（二）社區集會活動/產業發展空間

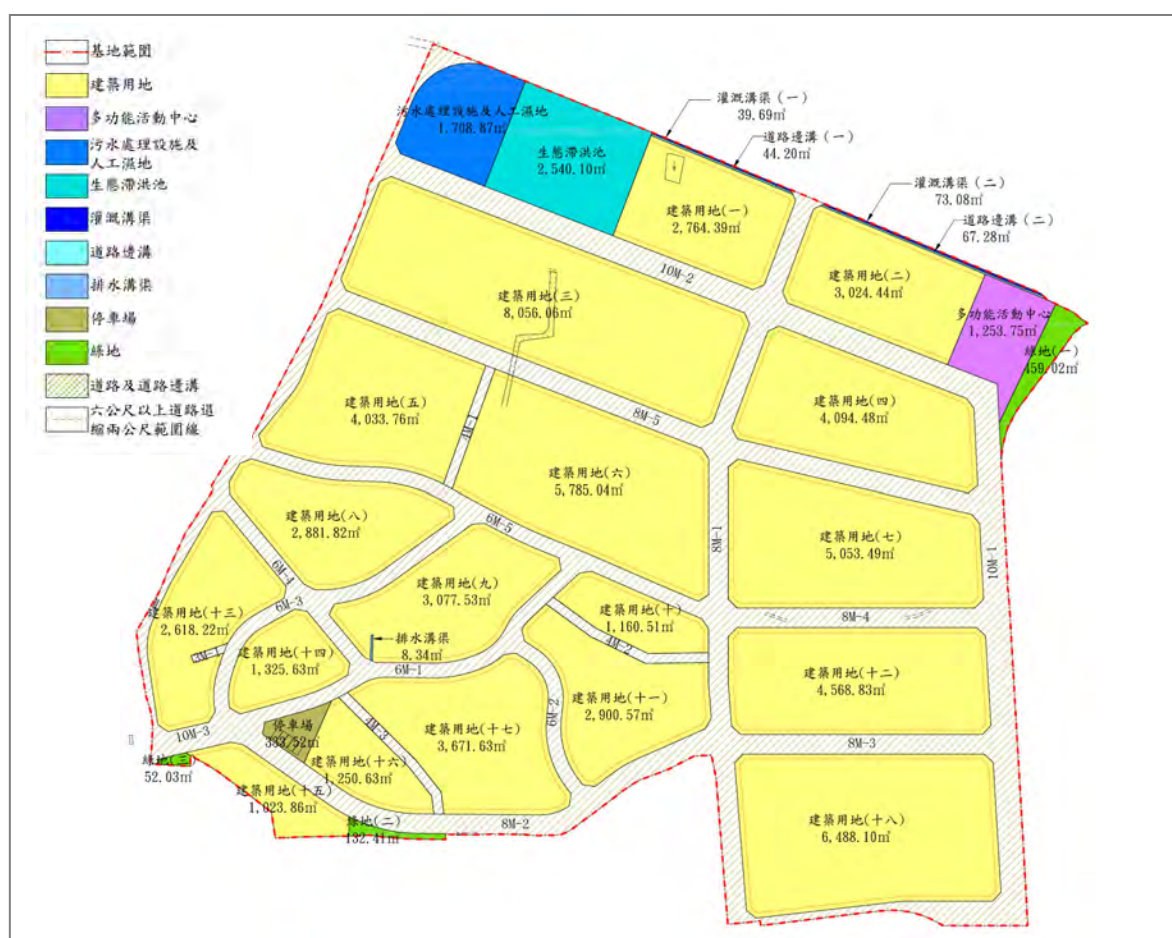
大湳農村社區公共設施用地不足，目前社區主要以西南隅之湳興宮及大湳教會聖宮作為本區之集會活動空間，其餘並無類似社區活動中心之設施，故本案依社區居民之需求，加強規劃社區內基盤設施，於基地西側規劃一處多功能活動中心，規劃如社區活動中心、育樂中心、公園及停車場等設施。

社區廢污水淨化處理設施、人工濕地/沈砂滯洪池：

重劃前基地污水並無加強處理即排入近距排水溝，極易對環境產生污染，為加強大湳農村社區之基礎設施完善，南投縣政府特編列污水專管及污水處理設施之經費，用以處理社區內之生活廢污水，匯集後經過污水處理設施及人工濕地淨化完成之水可達放流水標準，再轉排入基地北端眉溪。

表六 重劃後土地使用計畫表

土地使用編定	土地使用項目	計畫值(m ²)	百分比(%)
乙種建築用地	建築使用 (一) ~ (十八)	63,778.99	70.51
交通用地	道路及道路邊溝	20,073.98	22.19
	停車場	333.52	0.37
特定目的事業用地	多功能活動中心	1,253.75	1.39
	污水自然淨化設施 (人工濕地)	1,708.87	1.89
遊憩用地	綠地 (一) ~ (三)	643.46	0.71
水利用地	灌溉溝 (一) ~ (二)	112.77	0.12
	生態滯洪池	2,540.10	2.81
	排水溝渠	8.34	0.01
公設面積小計		26,674.79	29.49
總計		90,453.78	100.00



圖五 重劃後土地使用計畫圖



圖六 重劃後道路系統圖



圖七 重劃後土地使用編定圖

肆、成果照片

一、基地施工前、中、後鳥瞰照片

施
工
前



施
工
中



施工後



二、重劃區各位置前中後比對照片

綠地一

施 工 前		
施 工 中		
施 工 後		

綠地二（老樹）

施工前



施工中



施工後

綠地三（入口意象）

施工前



施工中



施工後



停車場

施 工 前		
施 工 中		
施 工 後		

污水處理設施

施工前



施工中



施工後



滯洪池

施 工 前		
施 工 中		
施 工 後		

社區藝術牆

施工前



施工中



施工後



生態淨化池

施
工
前



施
工
中



施
工
後



10m-1

施
工
前



施
工
中



施
工
後



10m-2

施
工
前



施
工
中



施
工
後



10m-3

施
工
前



施
工
中



施
工
後



8m-1

施
工
前



施
工
中



施
工
後



8m-2

施
工
前



施
工
中



施
工
後



8m-3

施
工
前



施
工
中



施
工
後



8m-2

施
工
前



施
工
中



施
工
後



8m-3

施
工
前



施
工
中



施
工
後



6m-1

施
工
前



施
工
中



施
工
後



6m-2

施
工
前



施
工
中



施
工
後



6m-3

施
工
前



施
工
中



施
工
後



6m-4

施
工
前



施
工
中



施
工
後



6m-5

施
工
前



施
工
中



施
工
後



新興巷

施工前



施工中



施工後



伍、結語

南投縣埔里鎮大湳農村社區屬非都市土地鄉村區及一般農業區，在整體發展的規劃上受到諸多限制，計畫區內村落建物多老舊敗壞，部分社區道路狹窄彎曲、排水不良，公共設施嚴重缺乏，需以重劃方式改善社區生活環境，並解決共有土地產權問題。需透過以農村土地重劃方式辦理，促進社區土地合理利用，並推動有助於農村社區發展之業務如：社區綠美化、道路興建與拓寬、興建活動中心、停車場、污水處理設施以及部分公共設施興修等。

目前該社區透過農村社區土地重劃方式完成開發，促進社區土地交換分合後合理之利用，本重劃之推動有助於農村社區發展，建構農村地區完善公共設施系統，包括社區道路、排水系統、電力、電信、自來水、污水等地下管線設施、污水處理設備及人工濕地、生態滯洪池、綠地、多功能活動中心、停車場及道路景觀綠美化等實質工程，有效改善農村社區環境、提昇當地生活條件，構築成有魅力的農村社區，讓農村青年願意留在農村及都市人口回流。

本社區土地重劃係政府為照顧農民居住環境之建設，對於當地農業發展與居民返鄉居住並從事農業生產與轉型的意願將產生一股新動力。由於生活環境的擴大改善，亦當能使居民居住環境更加完善，同時透過居住空間轉型，提升農業經濟，亟盼能透過社區土地重劃帶動整個農村的繁榮與富裕。