

南投縣埔里鎮大湳里虎山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 40 棟、半倒 20 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

92 年 6 月至 93 年 12 月

四、社區位置

虎山農村社區位於埔里鎮中心東北方，海拔標高在 470 公尺左右，其高程以基地東側最高，約為 472.7 公尺，其後向西側緩緩下降，最低處約為 465 公尺。基地附近主要之聯絡道路為台 21 線（西安路）、台 14 線（信義路）、梅子路，西安路為埔里鎮內重要的南北聯絡道路，信義路（台 14 線）

為南投與彰化之重要聯絡道路，堪稱為本地區之兩大交通動脈。

五、重劃範圍及面積

本重劃區範圍東側以地籍線為界，南側以產業道路與九股支線為界，西側至地號 969、987 為界，北達梅子腳水線為界，西側及北側皆無明顯之地形地物予以區隔，整體基地為一自然緩坡並無特殊地形地物；本重劃區面積為 8.701929 公頃（重劃後實測面積）。

六、計畫內容

〔一〕本重劃區規劃 8 公尺道路 4 條，全長 695 公尺，6 公尺道路 18 條，全長 2830 公尺，4 公尺道路 2 條，全長 57 公尺。

〔二〕本重劃區灌溉、排水採分流系統，分道路側溝及灌溉圳溝和雨水下水道系統，道路側溝 43 條，全長 5745 公尺；排水箱涵三條，全長 950 公尺；鋼板樁擋土全長 187 公尺；集水井 34 座。

〔三〕瀝青混凝土路面全長 3590 公尺，面積 22582.97 平方公尺。

〔四〕路燈工程，路燈開關箱 4 座，路燈 103 盞。

〔五〕構造物工程：

（一）甲型集水槽：13 座。

（二）乙型集水槽：15 座。

（三）人孔（雨水蓋）：16 座。

（四）清掃孔：1034 處。

七、重劃經費

- 〔一〕先期規劃設計費新台幣 1,020,000 元整，由行政院九二一震災災後重建推動委員會重建特別預算經費全額補助。
- 〔二〕基本工程費新台幣 97,066,000 元整，地籍整理費及重劃作業費新台幣 2,000,000 元整，由行政院九二一震災災後重建推動委員會重建特別預算經費全額補助。
- 〔三〕地上物拆遷補償費新台幣 51,066,171 元整，先向本縣草屯鎮南埔二期農地重劃區內墊借，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 9.5%。
- 〔二〕本重劃區私有非建地負擔率 47%。

九、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 6 月 12 日完成，經內政部召開複勘檢討會後，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 90 年 6 月底完成先期規劃，本府於 90 年 7 月 16 日假埔里鎮大湳里虎山農場舉開說明會，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 207 人、筆數 158 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 92 年第 1 次會議決議，同意辦理後，函報內政部，內政部以 92 年 6 月 17 日內授中辦地字第 0920009629 號函核定同意依計畫辦理。本府隨即以 92 年 7 月 4 日府地劃字第 09201214882 號公告實施。

- 〔三〕本重劃區原規劃之面積為一三・五公頃，經依農村社區土地重劃條例第六條規定，徵得重劃區內私有土地所有權人過半數，且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意（人數同意率 60.28%、面積同意率 56.52%，餘未提出書面者，其中為大部分未出具書面表示意見及無法聯繫者）。嗣後因為爭取工程經費時間緊迫，及配合環境影響評估，以及減輕公共設施用地負擔，案經本重劃區協進會決議同意縮小重劃範圍至十公頃以下，並經內政部同意變更範圍為九・七公頃；本案變更範圍本府已於九十二年六月三十日及同年七月二十一日晚間函請區內土地所有權人在大湳里社區活動中心舉開說明會，會中部分土地所有權人質疑變更範圍前（一三・五公頃）所徵詢之同意重劃書，是否可適用於變更範圍後（九・七公頃），是以，本府再全面就變更範圍後區內土地所有權人進行書面徵詢辦理重劃意願，其結果仍符合

農村社區土地重劃條例第六條規定（人數同意率 59.9 %、面積同意率 56.65%），並無在隱瞞居民下簽署土地同意書之情事；另土地重劃同意書所載．．．並按土地重劃有關法令規定計算負擔分配土地絕無異議，意指重劃區內土地所有權人應負擔之需申貸發放之地上物補償費及其利息，及公共設施用地兩項依規計算土地分配負擔，應無異議，並非指「土地分配不得異議」，本府於上列兩天說明會均有詳細說明。查農村社區土地重劃條例施行細則第二十條規定，公告土地分配結果之前，應舉辦公聽會，就土地分配結果（草案），向土地所有權人說明，並聽取其意見；另條例第二十條亦有規定，土地所有權人對於重劃區內土地分配結果如有異議，應於公告期間內向本府以書面提出，再據以召開查處會議解決，準此，土地分配確定前，仍應與土地所有權人多次協調，並無土地分配不得異議之情事。

- 〔四〕本重劃區協進會委員係由埔里鎮公所於八十九年十月十四日晚間在虎山合作農場二樓推選土地所有權人十人及地方公正人士二人代表；另本府於九十二年十月三十一日晚間舉開之土地分配草案公聽會時，埔里鎮公所並補選三位土地所有權人代表三人（均於事先通知重劃區內土地所有權人參加）。是以，協進會委員係由重劃區內之土地所有權人推選產生並無疑義。另本重劃區協進會選出之土地所有權人及地方公正人士代表委員近八成為社

區（建地）內之居民，其推選有考量社區內主要姓氏代表（柯、許、劉、阮、廖）及農、建地代表。另本重劃區因非建地負擔比率為 47% ，使建地僅負擔比率為 9.5% （同為災後重建第二期草屯鎮番子田建地負擔比率為 17% 、草屯鎮三層巷建地負擔比率為 35% 、南投市營南建地負擔比率為 34% ）均係互蒙其利。本重劃區內農地納入範圍係依農村社區土地重劃條例第三條規定，因區域整體發展或增加公共設施之需要，及考量未來的發展，並非有圖利某些人之私利。至於土地分配依規重劃後土地分配之位置，以按重劃前原有土地相關位次分配為準，協進會委員係負責重劃爭議案件之調解事項，並不會涉及操控或決定主辦單位土地分配事宜。

- 〔五〕本重劃區先期規劃係由具有社區規劃專長之內政部土地重劃工程局負責規劃，規劃期間並聽取重劃區協進會委員之意見，規劃之內容儘量符合民眾需求。本重劃區自民國八十九年九月計畫列入先期規劃至九十二年九月一日停止受理土地權利移轉（為利於土地分配依農村社區土地重劃條例第十五條規定辦理），總計僅有四件移轉登記案件（內含買賣及贈與，移轉總面積二一六〇平方公尺，資料來自埔里地政事務所），難有發生炒作地皮之情事；另本重劃區內依其受益程度均應依其所有土地按比率負擔，建地負擔 9.5% 、非建地負擔 47% ，並無所謂圖利特定人士之情形。

〔六〕本重劃區重劃計畫書於九十二年八月三日公告期滿，依農村社區土地重劃條例第六條規定應實施之，其公共設施工程並依規於同年七月二十五日發包完成，為保障重劃區內因妨礙工程施工及土地分配之地上物所有人之權益，在工程未施工前應進行查估補償之工作。本重劃區公告之面積為九．七公頃，嗣後因考量部分土地所有權人陳情反對重劃，部分土地研處刪除於範圍外，係依規定程序提協進會討論、縣委員會審議通過及內政部同意，所刪除之部分土地並不影響土地分配及工程施工之進行；另本重劃區土地分配草案已依農村社區土地重劃條例施行細則第二十條規定，於九十二年十月三十一日晚間在大湳里社區活動中心二樓舉開公聽會，其土地分配原則依條例第十六、十八條規定原有土地扣除應負擔之公共設施用地及費用（地上拆遷補償費及其貸款利息）負擔，依各宗土地地價數額比例分配，按重劃前原有土地相關位次分配與原土地所有權人，現於公聽會後正陸續聽取區內土地所有權人意見調整土地分配中。

〔七〕本重劃區協進會第七次會議所建議之社區活動中心、集貨場、停車場用地位置，經依規提本縣非都市土地使用分區及使用地變更申請案審查小組，經該小組審查更改位置（更改於重劃區北側中心），嗣後本府承辦單位聽取重劃區內部分土地所有權人意見，並經重劃區協進會第十一次會議提案建議變更於西南側土地公廟附近，俾利

增加活動場地空間。本府正併同其他案（含變更範圍道路系統修正及 8—02 道路截彎取直）變更設計，俾憑再提該小組審查。

〔八〕農村社區土地重劃係為營造農村社區原有農村的格調與風味，並兼顧改善居民的生活環境及農業生產條件，是以所規劃之道路，並不一定要如同都市土地因交通狀況，道路規劃須筆直方正，因而須飽受噪音污染；相反的要考量社區內原有建物分布狀況，規劃之道路如能容許以現有彎彎曲曲，使之道兩旁留出一些錯落之小空間最好。虎山重劃區對於社區內道路之規劃主要聽取居民及協進會委員意見，儘量以不拆除樓房為原則規劃，所以會出現部分道路略為彎曲，這是符合推行農村社區土地重劃規劃的原則。重劃區內經查有洪玉明及阮銅兩位土地所有權人所有房屋出入與所規劃之道路方向相反，重劃後無路可通行，針對此情況本府已規劃四公尺道路供其通行並連接規劃施設之道路系統。

〔九〕非都市土地鄉村聚落因長久以來，無秩序的隨意發展，很難滿足現今生活上的各種需求，藉農村社區土地重劃方式，除解決原有複雜之共有土地產權及施設必要之公共設施外，並依種種有助於社區發展性之規劃設計（如污水處理、景觀綠美化、維護原有生態環境、親水功能等等）。由上列得知，重劃開發前、後之地價當然有極大的差異（重劃後需含種種開發成本）。依農村社區土地重

劃條例第十條規定：「直轄市或縣（市）主管機關應於辦理重劃時調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準」；另依直轄市縣（市）農村社區更新協進會設置辦法第二條第四款規定：協進會負有重劃前後地價之擬議事項，準此，本重劃區前後地價係由協進會（第九次會議）擬議，並經本縣地價及標準地價評議委員會九十二年第三次會議評議通過（重劃前建地地價每平方公尺八、六〇〇元，重劃前非建地地價每平方公尺五、〇〇〇元，重劃後地價為每平方公尺九、五〇〇元）。

〔十〕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 11 月 17 日、93 年 1 月 12 日、93 年 4 月 29 日辦理發放(妨礙施工部分)，因妨礙土地分配需拆遷補償部分，預定於 93 年 11 月底辦理發放。土地分配草案公聽會於 92 年 10 月 31 日下午 7 時 30 分在埔里鎮大湳里虎山社區活動中心舉行，其分配結果預計於 93 年 8 月辦理公告，及本案預計 93 年 11 月可囑託轄區地政事務所辦理重劃登記。

〔十一〕工程施工部分：

本重劃區工程於 92 年 7 月 11 日發包，92 年 7 月 25 日開工，工程期限 93 年 5 月 30 日竣工，因重劃範圍變更，工程需辦理變更設計，經辦理展期，預定於 93 年 12

月 30 日完工。

〔十二〕土地交接及財務結算：

本重劃區於 94 年間辦理交地完畢，財務方面，重劃費用支出為 51,629,654 元，應繳差額地價收入為 8,736,378 元，合計盈餘 8,292,545 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. 重劃後土地分配圖
4. 執行重劃期間相關照片
5. 重劃前、後現況相片對照