

南投縣草屯鎮石川里下埔仔 農村社區土地重劃成果報告



南投縣政府

民國 96 年 7 月

草屯鎮石川里下埔仔農村社區土地重劃執行情形及成果

【一】社區簡介及計畫緣起：

草屯鎮往昔為洪雅平埔族（Hoamya）、阿里坤支族（Arikun）、北投社（Tausabata）之領域。本農村社區之聚落由現居之漢人開墾於清代中葉，所屬下埔仔如同石頭埔、溪洲仔尾、頂過溪等聚落，皆屬洪姓性植公（毛蟹公）派下後裔之血源聚落，聚落內有八成居民為洪姓家族血緣，迄今已有百年以上之歷史。並形成三合院之農村聚落型態，其中「燉倫堂」是各洪氏祠堂中創建年代最久，保存最好的祠堂，政府已列為三級古蹟。

下埔仔農村社區位於南投縣草屯鎮石川里，草屯鎮最西北隅，與彰化縣芬園鄉交界處，社區內因芬草路（台14線）、中投公路及中部第二高速公路（國道3號）草屯交流道開闢經過影響，農村風貌產生大幅改變。長久以來，本社區係屬老舊社區，因缺乏規劃任其自由發展，導致道路狹窄彎曲、排水不良，居住環境髒亂，生活品質低落。921大地震後，由於區內多為土磚造平房，全部房屋有四分之三倒塌，情況相當嚴重。又因土地經界不明及共有土地產權複雜，老舊房屋無建照執照致重建困難，區內應有公共設施缺乏，居民生活環境相當惡劣。在因緣際會下提報列入災後重建農村社區土地重劃地區，以透過土地重劃方式，進行農村社區更新，完成社區整體土地使用計畫，提供適當的公共設施、完成地籍整理、環境綠美化與管理維護工作，營造出富麗農村的新風貌。

【二】辦理機關：

主管機關：內政部

四年示範計畫機關：內政部土地重劃工程局

主辦機關：南投縣政府

規劃公司：郁暉測量工程顧問公司

【三】 辦理時間：民國 92 年 12 月至 95 年 10 月

【四】 重劃區位置：南投縣草屯鎮石川里下埔仔社區位於中部第二高速公路（國道 3 號）草屯交流道及芬草路（台 14 線）交接處附近。

【五】 重劃範圍及面積：本重劃區範圍地籍屬草屯鎮新光段，東至新光段 668、673-1、690 等地號東側地籍線，西側及南側皆以新光段 685 地號既成水溝為界，北至石川路（不含）為界，開發土地面積為 1.1567 公頃。

【六】 計畫內容：

1. 本重劃區規劃公共設施用地計有 10 公尺道路 1 條，8 公尺道路 3 條〔全長共 385.46 公尺〕，均為鋪設碎石級配及瀝青混凝土路面；廣場 95.71 平方公尺；綠地 39.92 平方公尺；溝渠 200.7 平方公尺。
2. 本重劃區排水系統分道路側溝及屋後排水，U 型溝全長 609.95 公尺，邊界 U 型溝全長 238.56 公尺，屋後排水 1 條全長 34 公尺。
3. 路燈工程設有路燈開關箱 1 座，路燈 13 盞。
4. 電力、電信及自來水三種公用管線均地下化。

【七】 重劃經費：

1. 先期規劃設計費新台幣 700,000 元，由內政部土地重劃工程局全額補助。
2. 基本工程費新台幣 9,721,694 元，地籍整理費及重劃作業費新台幣 700,000 由內政部土地重劃工程局全額補助。
3. 地上物拆遷補償費新台幣 9,510,688 元先由貸款支應，再由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款及差額地價償還。

【八】 重劃負擔比率：

1. 本重劃區建地負擔率為 34.74% 。
2. 本重劃區非建地負擔率為 50% 。

【九】 執行情形：

1. 重劃範圍勘選：本重劃區於 92 年 8 月 13 日初勘後，報請內政部於 92 年 9 月 26 日複勘，並於 92 年 10 月 27 日召開本社區擬辦 921 震災災後重建農村社區土地重劃先期規劃會議及 92 年 12 月 18 日複勘檢討會議同意辦理農村社區土地重劃並列入 93 年度辦理先期規劃。
2. 重劃計畫書報核及公告：本重劃區於 93 年 8 月完成先期規劃，同年 9 月舉開聽證會，嗣經南投縣農村社區土地重劃委員會 93 年第 1 次會議決議審議通過後，撰擬重劃計畫書，函報內政部以 93 年 12 月 27 日內授中辦地字第 0930017576 號函核定同意依計畫辦理，南投縣政府隨即以 94 年 1 月 4 日府地劃字第 09400071751 號函公告實施。
3. 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 95 年 3 月 15 日開始陸續辦理發放。土地分配方面，南投縣政府以 94 年 11 月 17 日府地劃字第 09402295672 號函公告土地分配結果，公告後因部分土地所有權人以書面提出異議（共 8 案），即依規定程序辦理查處、調解及調處，將土地分配異議案件全部解決，無需土地所有權人循行政救濟方式處理，故能減少訴訟，嗣後並依規辦理重劃登記完畢。
4. 現況調查及測量：

本社區早期多為建築用地，農業用地相當稀少，僅有少數空地種植蔬菜及荒廢之畜牧圍籬，並無實際供農牧生產使用；而區內原有零星代工或家庭工業，也因產業變遷，僅剩荒廢廠房或倉庫使用，並無實際之工業使用。

本重劃區內土地雖九成為建築用地，但有百分之六十以上為空地，實際興建之建築物僅約有 20 棟，其型態以磚造平房為主。其次，部分為土磚造、鐵皮造房屋及棚架，平均建齡多在 30~40 年左右，建物狀況相當老舊。又 921 震災後全毀房屋有 18 戶，半毀房屋 12 戶，合計 30 戶受

損，無人傷亡。

5. 工程施工：本重劃區規劃 10 公尺道路 1 條，8 公尺道路 3 條，全長共 385.46 公尺，均為鋪設碎石級配及瀝青混凝土路面。排水系統分道路側溝及屋後排水，U 型溝全長 609.95 公尺，邊界 U 型溝全長 238.56 公尺，屋後排水 1 條全長 34 公尺。路燈工程設有路燈開關箱 1 座，路燈 13 盞。工程施工期間自 94 年 12 月 31 日起至 95 年 9 月 19 日完工。

6. 土地交接及財務結算：本重劃區於 95 年 10 月開始分批辦理點交土地及接管作業。財務方面，重劃費用支出為 10,150,269 元，應繳差額地價收入為 6,701,593 元，另有 2 筆抵費地〔面積 663.38 平方公尺〕尚未標售，按標售底價每平方公尺 9,500 元計，應可收入 6,302,110 元，合計盈餘為 2,853,434 元。本重劃區應俟區內之抵費地完成標售及差額地價全部繳清後，才能依規辦理財務結算。

【十】 重劃效益：

本重劃區透過土地交換分合，重新整理地籍，解決複雜之共有土地產權問題，透過釐清界址，以減少紛爭訴訟。並以農村社區發展目標規劃農村社區未來模式，配置道路及排水系統，完成基礎公共設施建設。導入景觀綠美化觀念，營造富麗農村新風貌，縮短城鄉發展差距，進而增加政府稅收及創造健康、舒適、美觀的居住環境，提昇農村生活品質。

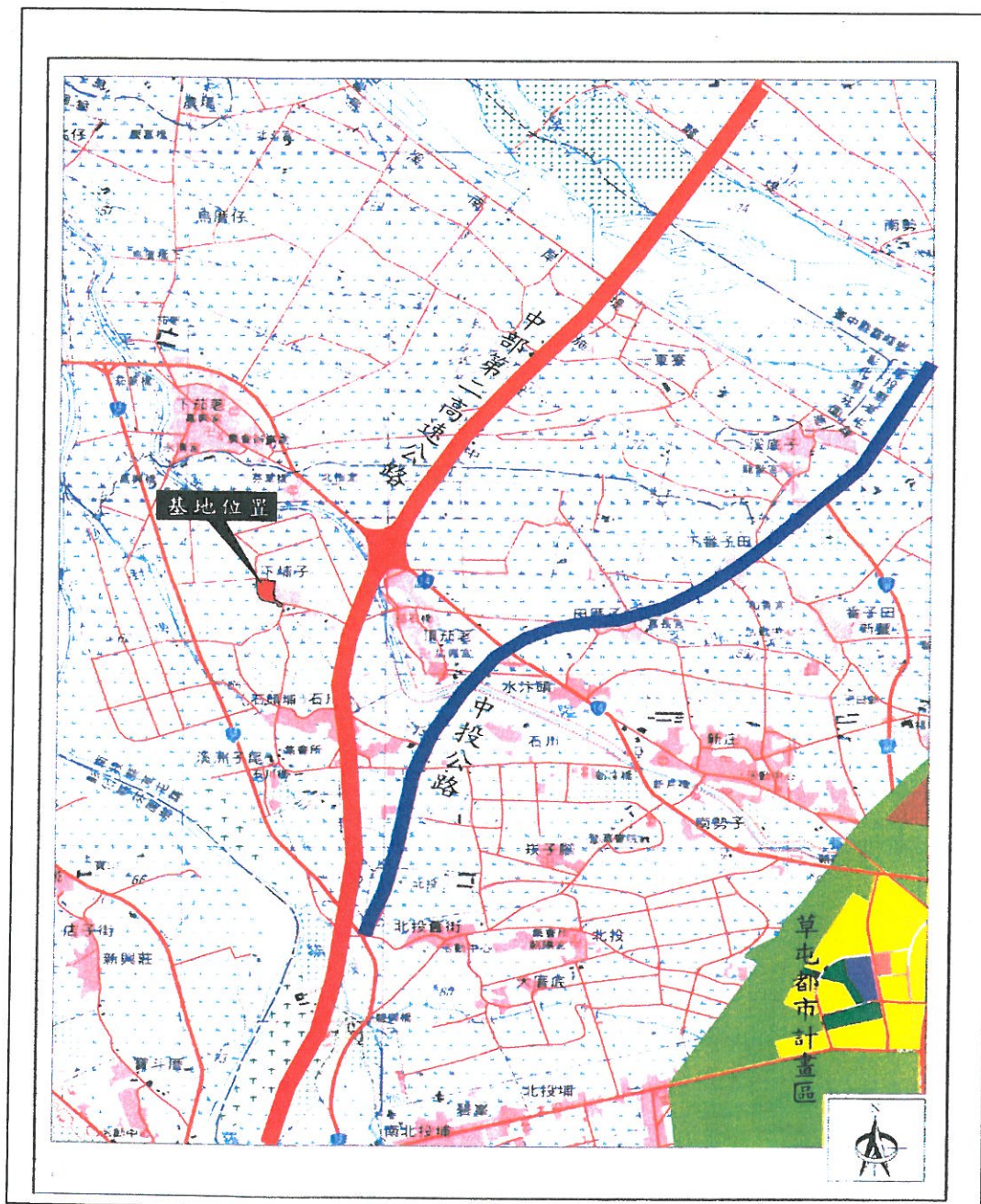
本重劃區重劃建設後增加建築用地 0.84597 公頃，公共設施用地 0.31073 公頃〔包括道路、溝渠、廣場兼停車場及綠地〕，重劃後地價每平方公尺為 9,500 元，較重劃前地價每平方公尺 6,200 元上漲 53%。

【十一】 附錄

1. 重劃區位置圖
2. 重劃前地籍範圍圖

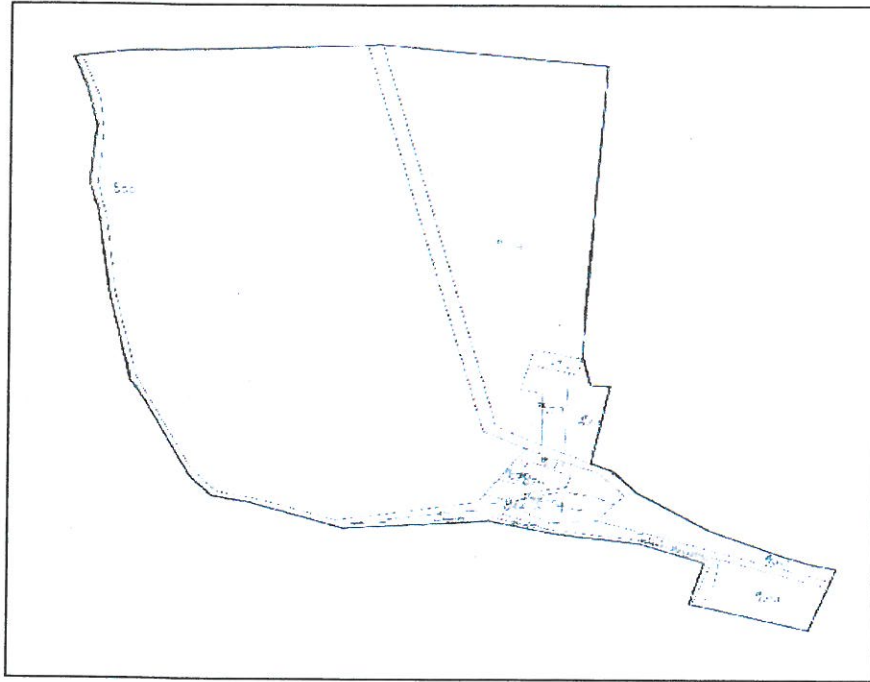
3. 重劃後土地分配圖
4. 執行重劃期間相關照片
5. 重劃前、後現況相片對照

草屯鎮石川里下埔仔重劃區位置圖

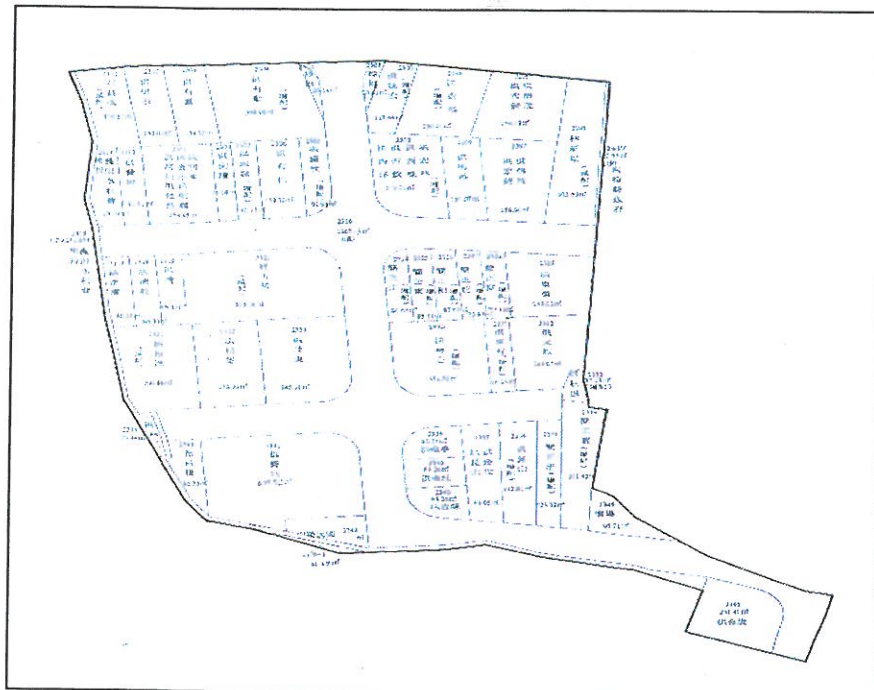


草屯鎮石川里下埔仔農村社區重劃區

重劃前地籍範圍圖



重劃後土地分配圖



草屯鎮石川里下埔仔農村社區重劃區

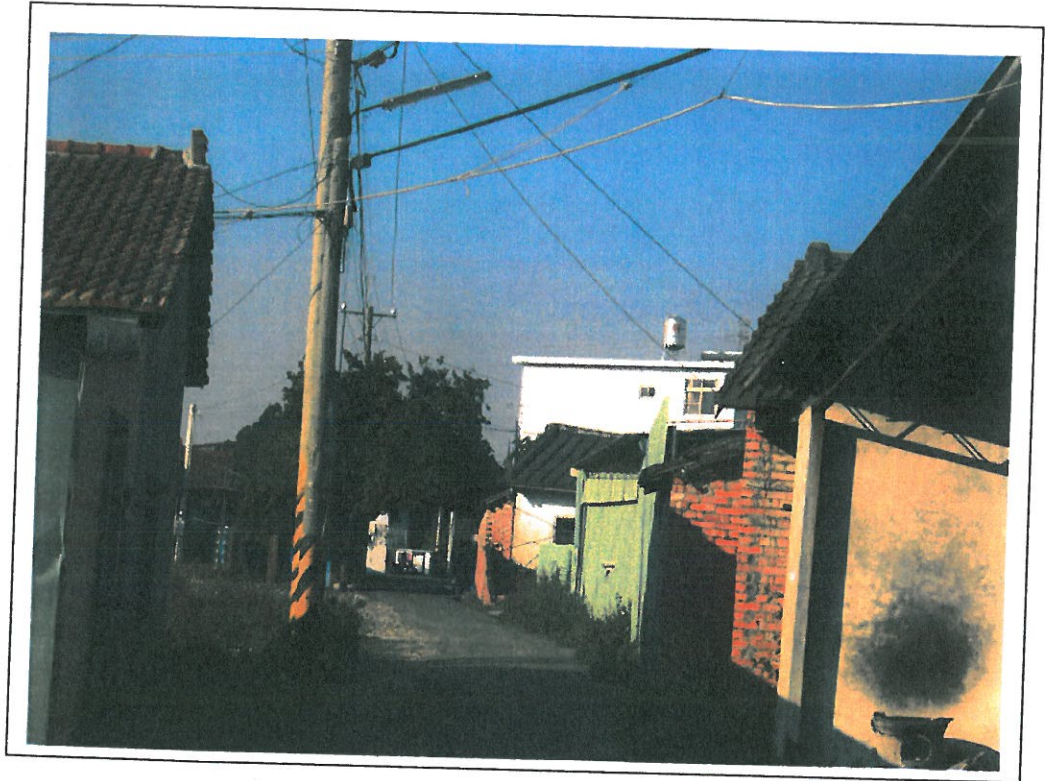
業主座談及說明會



草屯鎮石川里下埔仔農村社區重劃區

重劃前後對照相片 2-1

重劃前

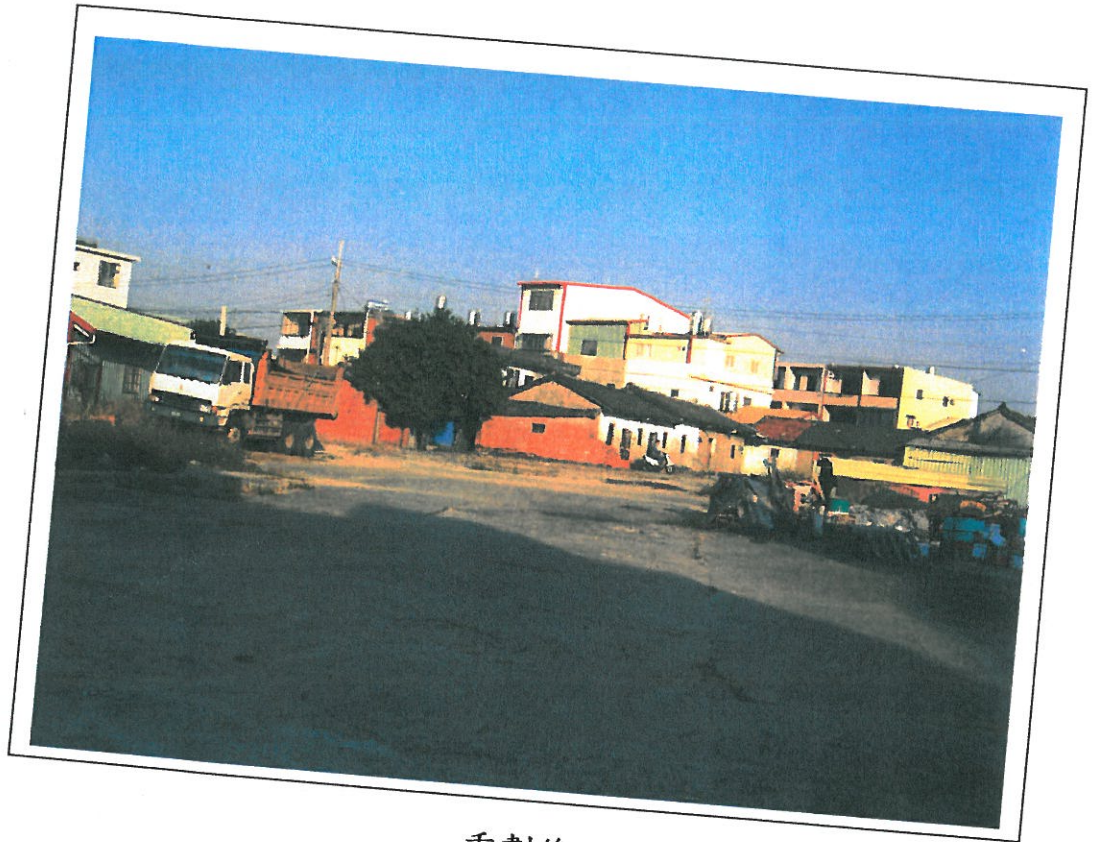


重劃後



草屯鎮石川里下埔仔農村社區重劃區
重劃前後對照相片 2-2

重劃前



重劃後

