

南投縣草屯鎮北投埔農村社區土地重劃

成果報告



開發單位：  南投縣政府
中 華 民 國 一〇四 年五月

目 錄

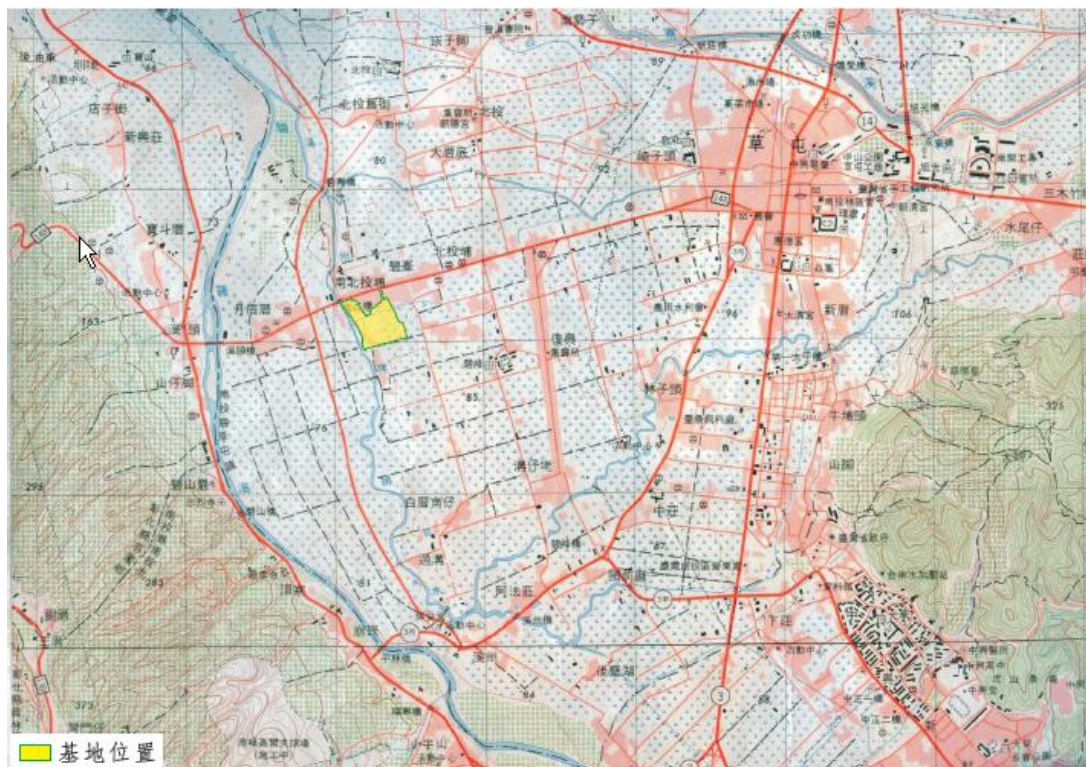
壹、概述	1
一、社區名稱：南投縣草屯鎮北投埔農村社區土地重劃	1
二、地理位置、工程範圍及面積	1
三、主管機關：南投縣政府（地政處）	3
四、經費補助機關：內政部土地重劃工程處	3
五、重劃地區面積及參與重劃之戶數、人數	3
六、重劃前後土地利用情形	3
七、重劃負擔	6
貳、辦理項目	7
一、先期規劃（辦理年度：九十五年）	7
二、非都市土地開發許可（辦理年度：九十六年）	9
三、工程設計（辦理年度：九十八年）	11
四、重劃建設（辦理年度：九十八~一〇〇年度）	13
五、測量及地籍整理：（辦理年度：九十九年）	21
六、土地交接及財務結算：（辦理年度：一〇〇~一〇四年 度）	24
參、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	30
一、基地施工前、中、後鳥瞰照片	30
二、重劃區各位置前中後比對照片	31
伍、結語	58

壹、概述

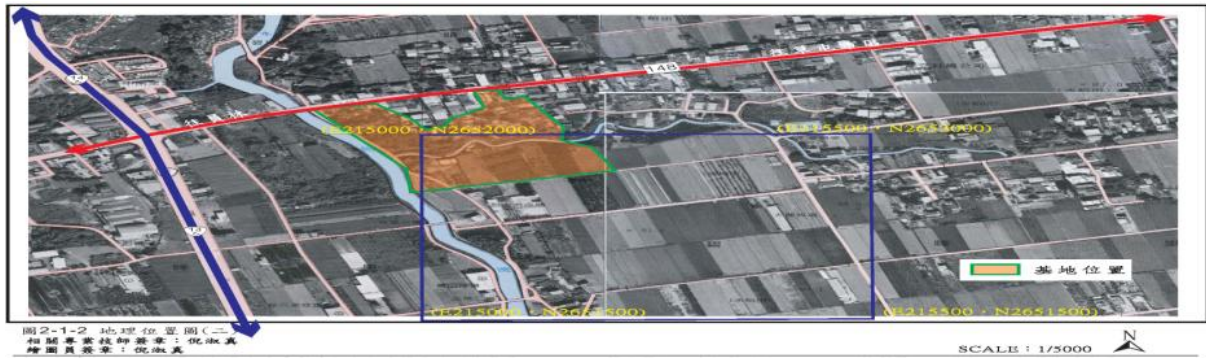
一、社區名稱：南投縣草屯鎮北投埔農村社區土地重劃。

二、地理位置、工程範圍及面積：

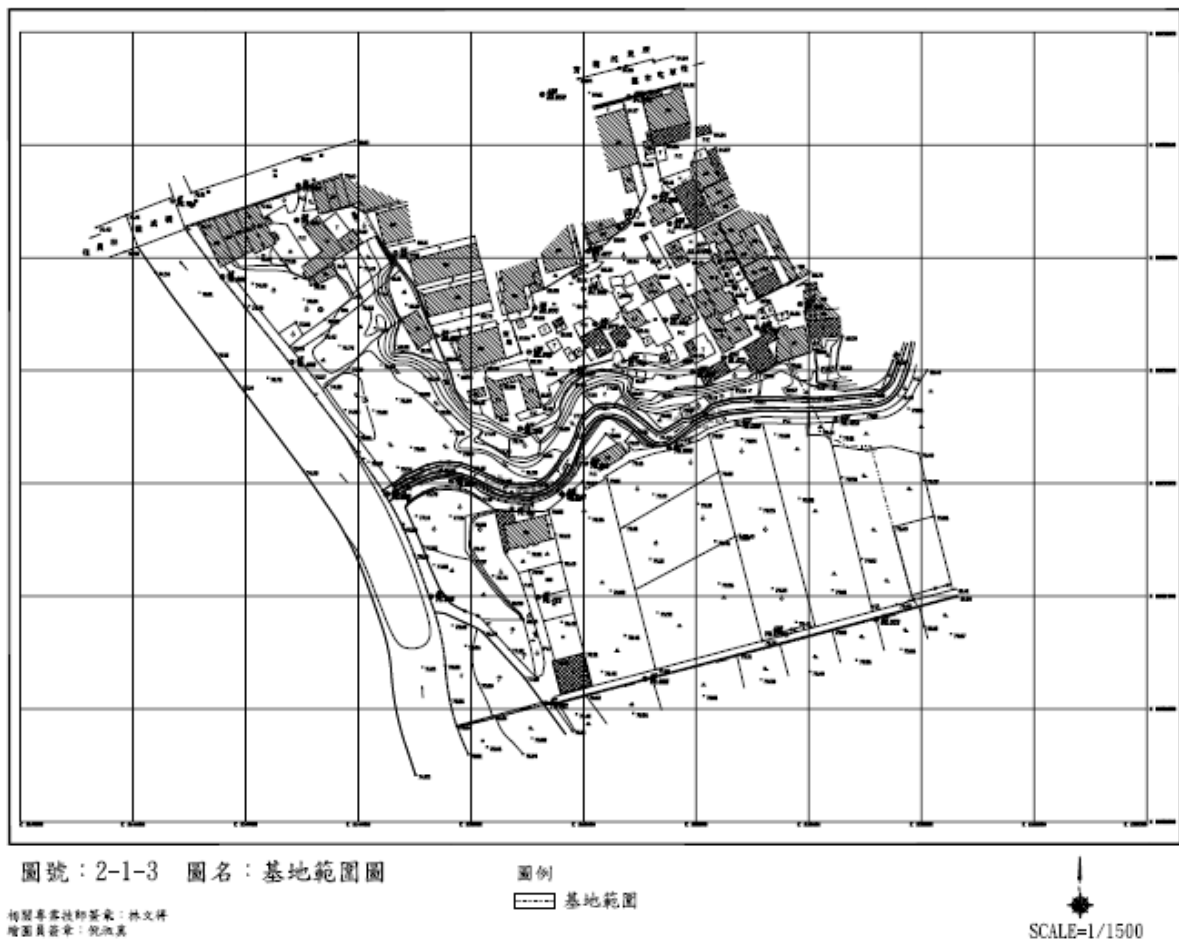
北投埔農村社區地處南投縣草屯鎮碧峰里，位於草屯鎮西側，與彰化縣芬園鄉相鄰。周邊有中部第二高速公路、中投公路、台 14 乙線與 148 縣道，距離草屯鎮中心約 2 公里，交通非常方便，為出入草屯之重要門戶（詳圖一、二 地理位置圖及圖三 基地範圍圖）。又本區土地登記屬草屯鎮北投埔段，規劃範圍東以北投埔段 638、640、2262、1273 地號為界；南以北投埔段 2078、2302 地號為界；西以北投埔段界為界；北以北投埔段 635-69、635-72、1214、637-5 等地號為界，原計劃書報核之面積為 4.105 公頃，經實地測量後，面積為 4.1416 公頃。



圖一 基地位置圖（1/25000）



圖二 基地位置圖(1/5000)



圖三 基地範圍圖(1/1500)

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人數：

重劃地區面積實測面積為 4.1416 公頃，區內私有土地所有權人 63 人。社區內同意參與重劃之人數為 42 人，佔 66.67%，面積 2.7472 公頃，佔 68.07%。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：

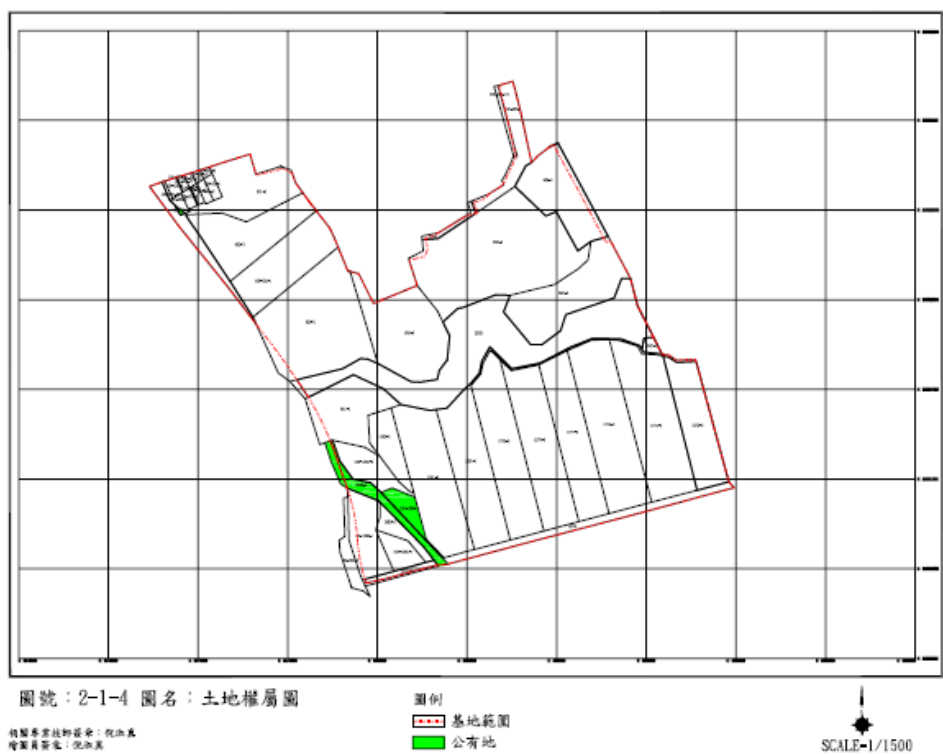
本社區聚落主要的土地使用以住宅使用為主，其他現況有一般耕地、道路使用、水利用地等等。經開發完成後使用地編定為乙種建築用地、計畫道路用地、公共設施用地等。

表一 土地權屬表

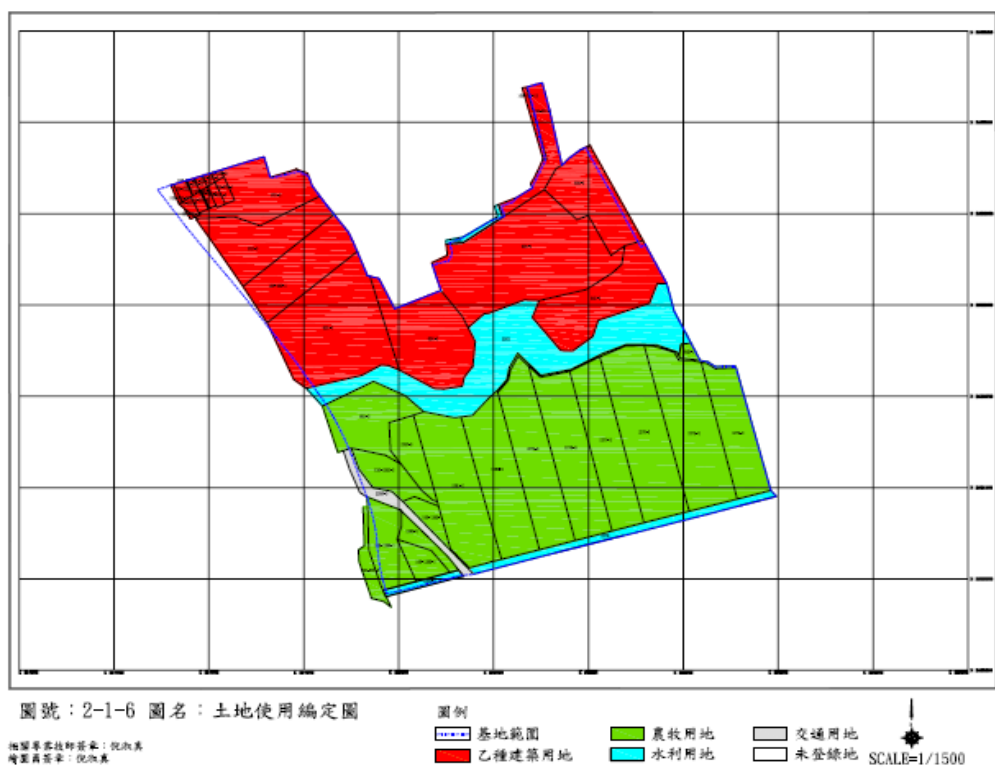
土地權屬	面積(公頃)	百分比	土地筆數
公有	0.0676	1.64%	3
私有	4.0202	97.40%	42
未登錄地	0.0397	0.96%	1
合計(清冊面積)	4.1275	100.00%	46

表二 重劃前後土地使用分區及編定表

土地使用 分區	土地使用編定	重劃前面 積(公頃)	重劃前 百分比 (%)	重劃後面 積 (公頃)	重劃後 百分比 (%)
特定農業區	農牧用地	1.8556	45.20%	--	--
	水利用地	0.4682	11.41%		
	交通用地	0.0308	0.75%	--	--
鄉村區	乙種建築用地	1.7261	42.05%	2.6308	63.52%
	水利用地	0.0083	0.20%	0.2553	6.16%
	遊憩用地	--	--	0.0969	2.34%
	交通用地	--	--	0.9732	23.50%
	特定目的事業 用地	--	--	0.1854	4.48%
未登記土地		0.0160	0.39%	--	--
合計		4.105	100.00%	4.1416	100.00%



圖四 重劃前土地權屬圖



圖五 重劃前土地使用編定圖

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 33.37%，費用負擔比例為 11.74%，土地所有權人平均重劃負擔比例為 45.11%。

表三 重劃後負擔計算總計表

重劃前情形	評定之重劃前平均地價及總地價（路線價土地 1342 m ² ，重劃前地價每平方公尺 13,500 元）（建地 16012 m ² ，重劃前地價每平方公尺 8,600 元）（非建地 24165.98 m ² ，重劃前地價每平方公尺 5,750 元）	總地價：294,774,585 元
		每平方公尺地價：7,100 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：1.318419 公頃	
	費用負擔總額：54,211,971 元	
	1. 工程費扣除由政府分擔部分：15,927,403 元	
	2. 拆遷補償費：33,808,350 元	
	3. 貸款利息：4,476,094 元	
重劃後情形	評定之重劃後平均地價及總地價（路線價土地 1205.02 m ² ，重劃後每平方公尺 18,000 元，建地 40211.78 m ² ，重劃後每平方公尺 11,500 元）	總地價：484,125,830 元
		每平方公尺地價：11,689 元
	重劃後可分配土地面積(含抵費地)	2.773399 公頃
計算負擔	重劃前後每平方公尺平均地價上漲率：(A)1.6463 倍	
	重劃區公共設施用地負擔係數 (B)0.202733	
	重劃費用負擔係數(C)0.176231	
	重劃土地所有權人平均負擔比率：33.37%+11.74%=45.11%	
	1. 重劃公共設施用地平均負擔比率：33.37%	
	2. 重劃費用平均負擔比率：11.74%	
備註	1. 公共設施用地負擔：33.37%	
	2. 重劃費用負擔(拆遷補償費用總額+貸款利息總額)：38,284,444 元	
	3. 共同負擔比率:建地 35%，非建地 47.53%	

貳、辦理項目

一、先期規劃（辦理年度：九十五年）

（一）辦理機關

1. 主辦機關：南投縣政府（地政處）
2. 規劃單位：榮技工程顧問有限公司

（二）招標過程：

1. 發包日期：95 年 6 月 14 日
2. 決標日期：95 年 6 月 21 日
3. 簽約日期：95 年 6 月 26 日

（三）經費

1. 經費來源：內政部土地重劃工程局(95 年 3 月 29 日地工農字第 0950003129 號函核定全額補助)。
2. 預算金額：850,000 元
3. 決標金額：350,000 元
4. 結算金額：350,000 元
5. 決算金額：600,000 元

（四）辦理期程

1. 契約期程：95 年 6 月 27 日至 95 年 9 月 27 日。
2. 期程展延：無。
3. 實際完成日期：95 年 9 月 26 日。
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 95 年 3 月 31 日舉開先期規劃前之說明會。
 - (2)於 95 年 8 月 4 日召開期初及期中簡報會議。
 - (3)於 95 年 8 月 28 日舉開先期規劃第一次說明會。
 - (4)於 95 年 9 月 5 日舉開先期規劃第二次說明會。

二、非都市土地開發許可（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. 專業廠商：聯成工程顧問有限公司
3. 審議單位：南投縣政府

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：96 年 7 月 31 日
2. 決標日期：96 年 8 月 15 日
3. 簽約日期：96 年 8 月 17 日

（三）經費

1. 經費來源：內政部土地重劃工程局 96 年 3 月 8 日地工農字第 0960002446 號函，補助 3,200,000 元。
2. 預算金額：2,450,000 元
3. 決標金額：2,400,000 元
4. 結算金額：2,854,968 元
5. 決算金額：2,854,968 元

（四）辦理期程

1. 契約期程：96 年 8 月 17 日至 96 年 10 月 15 日。
2. 期程展延：無。
3. 實際完成日期：96 年 10 月 14 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）本重劃區於 96 年 7 月 16 日、96 年 8 月 24 日舉開第二、三次社區更新協進會。
 - （2）於 96 年 12 月 5 日召開專責審議小組審查會議。

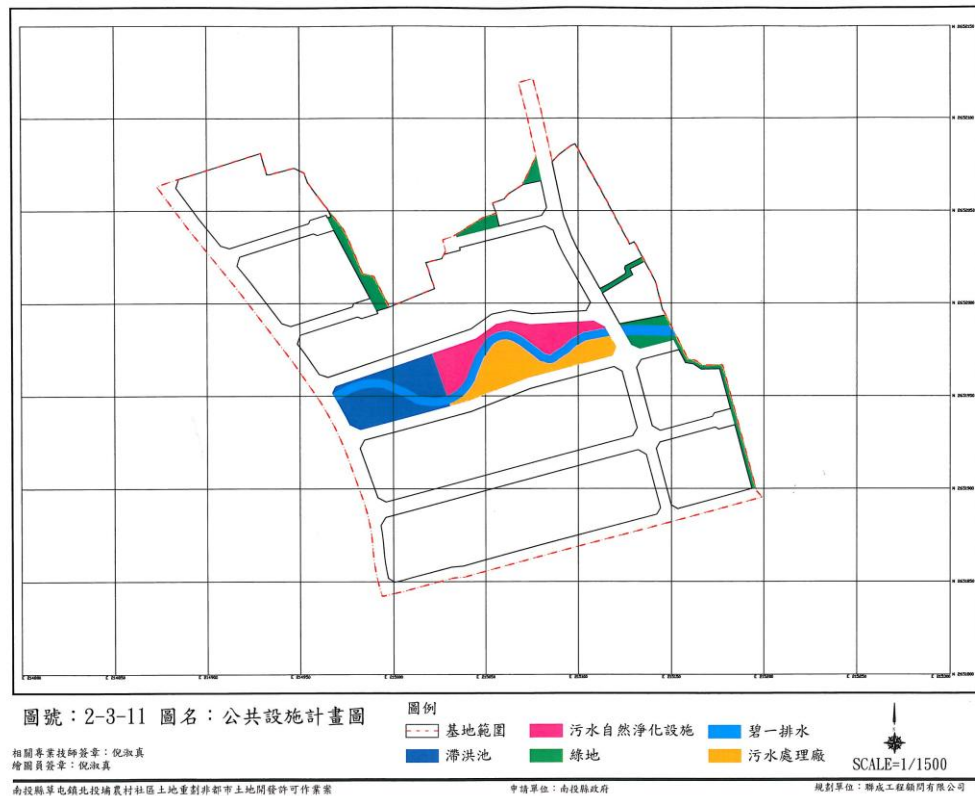
2. 核定過程：

(1) 本重劃區非都市土地開發許可以 96 年 12 月 28 日府地用字 09602452750 號函核定，重劃計畫書於 98 年 3 月 24 日經本縣農村社區土地重劃委員會 98 年第 1 次會議審議通過後，函報內政部以 98 年 4 月 24 日內授中辦地字第 0980043420 號函核定同意辦理，本府隨即以 98 年 5 月 1 日府地劃字第 09800975801 號函公告實施。

(2) 於 98 年 5 月 27 日舉開重劃區土地所有權人座談會。

3. 異議案件處理情形：無。

4. 成果圖：



圖七 公共設施計畫圖

三、工程設計（辦理年度：九十八年）

（一）辦理機關

1. 主辦機關：南投縣政府（地政處）。
2. 設計單位：明宙工程顧問有限公司。

（二）招標過程：

1. 發包日期：98 年 5 月 14 日
2. 決標日期：98 年 6 月 17 日
3. 簽約日期：98 年 6 月 24 日

（三）經費

1. 經費來源：內政部土地重劃工程處補助 1,900,000 元。
2. 預算金額：1,674,000 元
3. 決標金額：1,549,209 元
4. 結算金額：1,549,209 元
5. 決算金額：1,549,209 元

（四）辦理期程

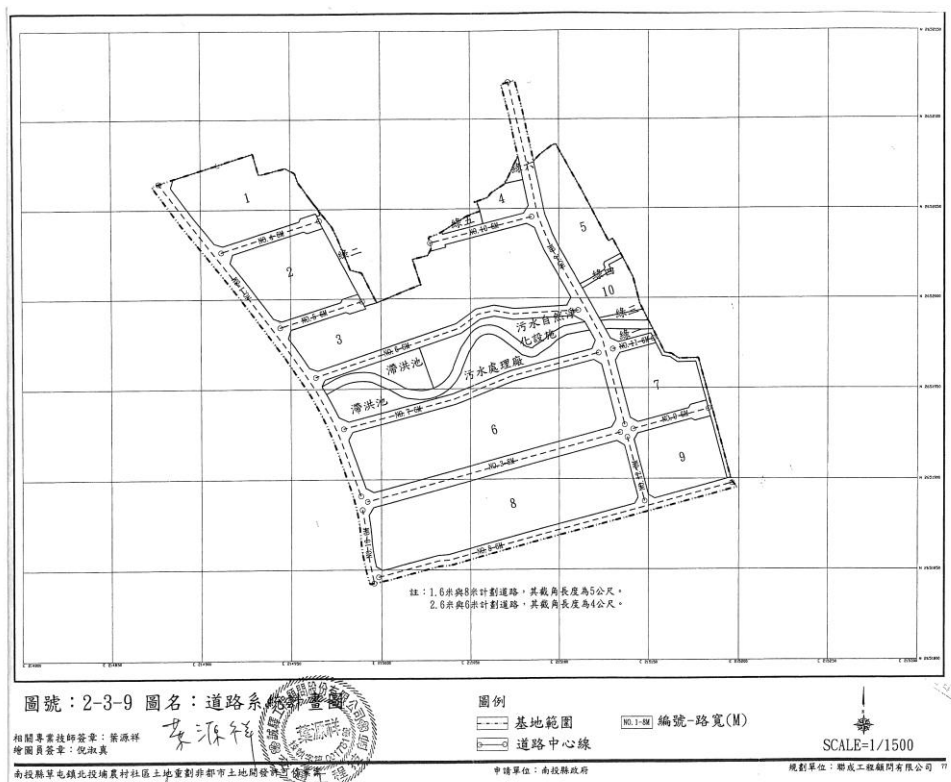
1. 契約期程：自 98 年 7 月 3 日起至 98 年 8 月 31 日止。
2. 期程展延：無
3. 實際完成日期：98 年 8 月 28 日
4. 逾期處理情形：無

（五）辦理過程

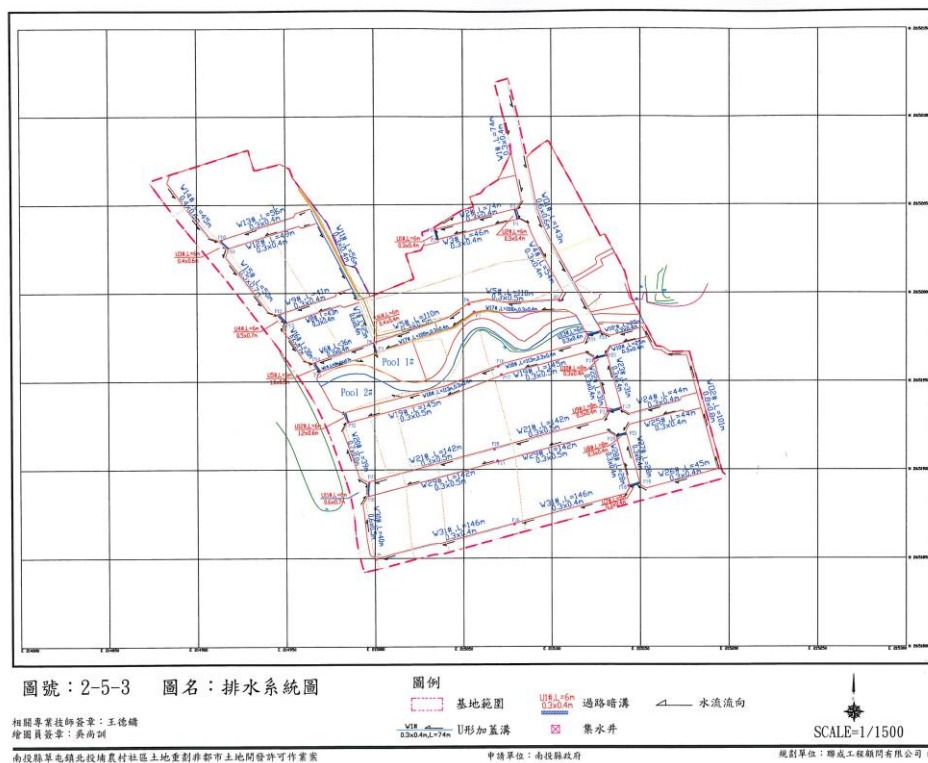
1. 說明召開協進會、說明會、審查會等相關會議之時間及重要記事：
 - （1）98 年 5 月 27 日舉開土地重劃業主座談會。
 - （2）98 年 7 月 21 日舉開重劃區內之電力、電信、自來水、天然氣、污水等地下管線如何配合設計、埋設協商會。
2. 核定過程：

工程預算書圖本府以 98 年 8 月 31 日府地劃字第 09801830500 號函核定。
3. 異議案件處理情形：無。
4. 設計成果：計完成整地工程、道路工程、排水工程、照明工程、景觀工

程、污水設施工程、雜項工程等。



圖八 道路系統圖



圖九 排水系統圖

四、重劃建設（辦理年度：九十八~一〇〇年度）

（一）辦理機關

1. 主辦機關：南投縣政府(地政處)
2. 監造單位：明宙工程顧問有限公司
3. 承包廠商：偉倡營造有限公司

（二）招標過程：

1. 發包日期：98 年 11 月 6 日
2. 決標日期：98 年 11 月 20 日
3. 簽約日期：98 年 11 月 23 日

（三）經費

1. 經費來源：內政部土地重劃工程處補助 56,510,050 元，本府自籌 935,157 元。
2. 預算金額：58,440,006 元
3. 決標金額：43,120,000 元
4. 結算金額：47,358,507 元
5. 管線單位配合款金額：6,180,174 元
6. 決算金額：57,445,207 元

（四）工程內容

1. 工程數量：

表四 工項數量或長度表

項別	工程項目(說明)	單位	數量
一	道路工程		
1	挖方	M3	4,761.00
2	回填碎石級配基礎	M3	2,362.00
3	210kgf/cm2 預拌混凝土購運	M3	2,770.00
4	140kgf/cm2 預拌混凝土購運	M3	213.00

5	預拌混凝土灌注搗實	M3	2,983.00
6	軀體模板	M2	10,663.00
7	U型溝鋼模製作及裝拆	M2	1,504.00
8	人孔鋼模製作及裝拆	M2	149.00
9	U型溝伸縮縫	處	81.00
10	矩型溝伸縮縫	處	11.00
11	密級配瀝青混凝土	M3	400.00
12	瀝青黏層 AC-150(0.6kg/m ²)	M2	7,991.00
13	鋼筋購運及彎紮組立(SD280)	kg	117,855.00
14	鋼筋購運彎紮及組立(SD420)	kg	65,097.00
15	機械鋪築瀝青混凝土	M2	7,991.00
16	路床滾壓	M2	7,991.00
17	TG-30 熱浸鍍鋅格柵板	組	520.00
18	TGM-90 熱浸鍍鋅格柵板	組	32.00
19	φ60cm 人孔鑄鐵蓋板	組	29.00
20	水泥樁及埋設(附設鐵蓋)	支	56.00
21	水泥樁及埋設(無鐵蓋)	支	102.00
22	φ3" PVC 管及排水袋	組	286.00
23	塊狀護欄	個	60.00
24	80cm φ全套管鑄場 R.C 基樁(H=8.5m)	支	49.00
25	植筋(連工帶料)	支	784.00
	小計		
二	整地工程		
1	挖方	M3	6,721.00
2	回填方	M3	12,288.00
	小計		
三	路燈工程		
1	照明系統工程		
(1)	造型景觀燈 A	組	30.00
(2)	造型景觀燈 B	組	18.00
項別	工程項目(說明)	單位	數量
(3)	造型路燈燈桿	組	48.00
(4)	U型溝用基礎螺栓組	組	44.00
(5)	路燈基礎螺栓組	組	4.00
(6)	路燈用基礎座	座	4.00
(7)	照明設備安裝工資含工具	組	48.00

(8)	照明設備吊車工資	式	1.00
2	開關箱設備工程		
(1)	低壓配電盤，屋外型開關箱	組	3.00
(2)	開關箱基礎座	座	3.00
3	管線設備工程		
(1)	電力電纜，(600V，2/C)，14mm ²	M	1,585.00
(2)	電力電纜(600V, 2C)22mm ²	M	150.00
(3)	電線(PVC)絞線, 5.5mm ²	M	1,585.00
(4)	電線(PVC)絞線, 8mm ²	M	150.00
(5)	PVC 管(35mm) 未含管配件	M	1,585.00
(6)	PVC 管(78mm) 未含管配件	M	150.00
(7)	PVC 電線 3C-2.0m/m ²	M	408.00
(8)	第三種接地設備(含接地銅棒) R<50 歐姆	式	1.00
(9)	跨越道路及裸露管線 GIP 管	式	1.00
(10)	照明設備燈桿用 ELCB	只	48.00
(11)	配管固定吊架及其他材料另件	式	1.00
(12)	警示帶	式	1.00
(13)	零星工料	式	1.00
(14)	運雜(什.搬)費	式	1.00
(15)	一般電工	工	60.00
(16)	外線補助代辦費(含送電責任施工)	式	1.00
四	污水工程		
1	污水處理槽工程		
(1)	槽體工程	式	1.00
(2)	池內牆底防蝕工程	式	1.00
(3)	機械設備工程	式	1.00
(4)	管線工程	式	1.00
(5)	配線工程	式	1.00
(6)	儀控工程	式	1.00
(7)	土作及雜項設備	式	1.00
2	主管線工程		
(1)	接管放樣	M	3,477.00
(2)	高程測量及校正	M	3,477.00
(3)	污水主管 ϕ 250mm	M	1,362.00
項別	工程項目(說明)	單位	數量
(4)	水密性直接頭	只	272.00
(5)	用戶預留管及管件 ϕ 200mm	式	1.00

(6)	接管處 FRP 被覆* $T3.0\text{mm}$	式	1.00
(7)	土方開挖	M	1,362.00
(8)	土方運送	M	1,362.00
(9)	回填及夯實	M	1,362.00
(10)	管線安裝及組立	M	3,477.00
(11)	警示帶安裝	M	3,477.00
(12)	試水檢測	式	1.00
(13)	污水支管線(PVC 管 $6'' \times 5.0\text{m/m}$)含配件	M	1,737.00
(14)	污水支管線(PVC 管 $4'' \times 5.0\text{m/m}$)含配件	M	378.00
3	污水自然淨化設施		
(1)	生態濾床天然礫石鋪設	M3	231.14
(2)	天然細砂鋪設	M3	50.97
(3)	生態濾床回填沃土	M3	40.76
(4)	生態水池回填黏質土	M3	18.15
(5)	生態水池碎石鋪設	M3	26.39
(6)	生態濾床生化棉過濾材	M3	11.30
(7)	生態濾床水池楓港石組立	M3	43.80
(8)	$4'' \phi$ HDPE 硬式透水排水管(含管件)	M	54.23
(9)	PVC 管 $4'' \times 7.0\text{m/m}$ (給水)	M	40.52
(10)	PVC 管 $2'' \times 4.5\text{m/m}$ (給水)	M	125.55
(11)	PVC 管 $1'' \times 3.5\text{m/m}$ (給水)	M	49.20
(12)	噴水頭	個	8.00
(13)	WH PANEL 箱體	組	1.00
(14)	DS 3P 600V 100A	只	1.00
(15)	NFB 3P 50AF 20T 10KA at:220V	只	2.00
(16)	P1 PANEL(附中間隔板) 箱體	組	1.00
(17)	NFB 3P 50AF 20T 10KA at:220V	只	1.00
(18)	ELB 3P 30A 30mA 0.1sec1.5KA	只	1.00
(19)	電磁開關 3ϕ 220V 5HP	只	1.00
(20)	電極式水位控制器(附電極棒及斷水開關)	組	1.00
(21)	P2 PANEL(附中間隔板) 箱體	組	1.00
(22)	NFB 3P 50AF 20T 10KA at:220V	只	1.00
(23)	ELB 3P 30A 30mA 0.1sec1.5KA	只	1.00
(24)	電磁開關 3ϕ 220V 5HP	只	1.00
(25)	電極式水位控制器(附電極棒及斷水開關)	組	1.00
(26)	銅排&配線	式	1.00
(27)	另料及配件	式	1.00

項別	工程項目(說明)	單位	數量
(28)	箱體裝配工資	式	1.00
(29)	沉水式抽水機 3φ220V 5HP	組	3.00
(30)	陸上型迴水泵 3φ220V 5HP	組	1.00
(31)	PVC 管 1-1/2"×3.5m/m (41mmP)	M	20.00
(32)	PVC 管 3/4"×2.0m/m (20mmP)	M	200.00
(33)	PVC 電線 30°	M	60.00
(34)	PVC 電線 8°	M	20.00
(35)	PVC 電線 5.5°	M	600.00
(36)	PVC 電線 2.0	M	200.00
(37)	NFB 3P 100AF 75AT 10KA at:220V	只	1.00
(38)	挖方	M3	803.79
(39)	140kgf/cm2 預拌混凝土購運	M3	14.25
(40)	210kgf/cm2 預拌混凝土購運	M3	11.95
(41)	預拌混凝土灌注搗實	M3	26.20
(42)	軀體模板	M2	108.55
(43)	鋼筋購運及彎紮組立(SD280)	kg	1,253.10
	小計		
五	景觀工程		
1	210kgf/cm2 預拌混凝土購運	M3	3.00
2	140kgf/cm2 預拌混凝土購運	M3	0.09
3	預拌混凝土灌注搗實	M3	3.00
4	軀體模板	M2	4.00
5	台北草草毯	M2	954.00
6	牛樟 $\phi \geq 3\text{cm}$	株	24.00
7	八重櫻 $\phi \geq 2.5\text{cm}$	株	65.00
8	飛燕變葉木 $H \geq 45\text{cm}$ $W \geq 15\text{cm}$	株	325.00
9	灑金長穗木 $H \geq 30\text{cm}$ $W \geq 15\text{cm}$	株	5,054.00
10	大葉黃芭麒麟 $H \geq 25\text{cm}$ $W \geq 15\text{cm}$	株	8,675.00
11	水藍鈴 $H \geq 50\text{cm}$ $W \geq 20\text{cm}$	株	3,060.00
12	皂土毯	M2	714.00
13	輪傘莎草(3吋盆, H=30cm)	盆	616.00
14	香蒲(6吋盆, H=30cm)	盆	652.00
15	水丁香(3吋盆, H=10cm)	盆	600.00
16	水芙蓉(寬10cm)	株	300.00
17	砌排石工,塊石($20 \leq \phi \leq 40\text{cm}$), 未含勾縫	M2	250.00
18	人行步道鋪面\H=6cm 地磚	M2	46.20

19	砌石路緣石	M2	37.00
20	木作欄杆(甲型)	M	495.00
21	木作欄杆(乙型)	M	186.00
項別	工程項目(說明)	單位	數量
22	植草磚	M2	350.68
23	黑花崗石	M2	0.07
24	白花崗石	M2	0.88
25	大理石(含銘字)	M2	2.91
26	美化點說明牌	座	1.00
27	石椅	座	10.00
28	人行道-入口意象	座	1.00
29	三角綠化區-入口意象	座	1.00
30	工程告示牌	面	1.00
	小計		
六	環保清潔費(一~五)*1%	式	1.00
七	交通安全維持費	式	1.00
八	污水代操作維護管理費	年	3.00
九	工程建、雜照申請	式	0.00
十	重劃前中後鳥瞰照片拍攝費用	式	1.00
十一	環境維護費	式	1.00
十二	施工機具調度費	式	1.00
十三	勞工安全衛生設備費	式	1.00
十四	品質管理費	式	1.00
十五	包商利潤及管理費	式	1.00
十六	包商營業稅	式	1.00
十七	營造綜合保險費	式	1.00

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、生態滯洪池等公共設施。

(五)施工期限

1. 契約開工日期：98 年 12 月 3 日
2. 契約完工日期：預定 270 日曆天

3. 工期展延：

- (1) 因辦理變更設計，本府 100 年 1 月 4 日府地劃字第 09902648490 號函同意展延工期 43 日曆天。
- (2) 因配合各地下管線施工，本府 100 年 4 月 28 日府地劃字第 10000726530 號函，同意自 100 年 3 月 31 日起停工。
- (3) 本府 100 年 5 月 27 日府地劃字第 10001099750 號函通知 100 年 5 月 27 日復工。
- (4) 實際竣工日期：100 年 5 月 30 日。
- (7) 逾期處理情形：無。

(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例行召開施工執行情形業務督導會議計召開 29 次、且每半月陳報工程進度表；本府工程施工查核小組 99 年 4 月 29 日第 1 次查核（76 分、乙等），內政部土地重劃工程處施工督導小組 99 年 6 月 11 日督導，中央工程施工查核小組 99 年 6 月 11 日查核（72 分、乙等）；本府工程施工查核小組 100 年 5 月 30 日第 2 次查核（73 分、乙等）。
- 2. 工程設計變更：本案工程，為避免工程施工危及毗鄰之重劃區外樓房安全及配合現況地形實際需要，乃辦理變更設計，辦理變更設計主要工作項目為將半重力式擋土牆改為「80cm ϕ 全套管場鑄 R.C 基樁(H=8.5m)」及增加「污水支管線(PVC 管 6"×5.0m/m)含配件」、「污水支管線(PVC 管 4"×5.0m/m)含配件」等。
- 3. 工程估驗：
 - 第一期工程估驗 99 年 6 月 30 日估驗金額 7,586,700 元
 - 第二期工程估驗 99 年 8 月 31 日估驗金額 5,697,720 元
 - 第三期工程估驗 99 年 10 月 29 日估驗金額 11,424,700 元
 - 第四期工程估驗 99 年 12 月 27 日估驗金額 12,050,085 元
 - 第五期工程估驗 100 年 5 月 19 日估驗金額 7,034,085 元
- 4. 施工過程花絮：
 - (1) 重劃計畫書內政部以 98 年 4 月 24 日內授中辦地字第 0980043420 號函核定，本府以 98 年 5 月 1 日府地劃字第 09800975801 號函公告實施。

- (2) 本府以 98 年 6 月 19 日府地劃字第 09801321692 號函公告重劃區自 98 年 6 月 25 日至 99 年 12 月 25 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。
- (3) 於 98 年 9 月 17 日召開第四次協進會。
- (4) 為利重劃工作順利推展，通知業主於 99 年 3 月 30 日舉開北投埔農村社區土地重劃執行業務說明會。
- (5) 99 年 10 月 8 日舉開重劃區內之電力、電信、自來水、天然氣等地下管線之進場埋設協商會。
- (6) 本案工程妨礙工程施工（含整地）之地上物所有權人，於 100 年 5 月 26 日前均已配合拆遷完竣，僅 000 先生所有位於 NO.801 道路入口起點之建築物未配合辦理，並屢經陳情反應激烈，由於該路段如暫予減作，尚可維持重劃前之路寬通行，因此為避免強制代為拆除之作為延生不必要之情事發生，該路段依內政部土地重劃工程處於 100 年 5 月 10 日派員至本府辦理農村社區土地重劃作業督導，依督導會議紀錄結論，因妨礙施工部分短期內無法完成拆遷施工，為避免工程延宕，採竣工結算以減作方式因應辦理。

5. 異議案件處理情形：

重劃區範圍內妨礙公共設施工程施工 000 先生所有位於 NO.801 道路入口起點之建築物，在補償費之發放及土地分配於法許可下積極協調後，該建築物於 103 年 8 月 9 日已順利完成拆遷。

(七)工程驗收：

- 1、於 100 年 6 月 29 日、100 年 7 月 5、6、18、19 日辦理初驗，初驗結果請承包商依改善事項及意見確實於 100 年 8 月 25 日辦理改善完竣。
- 2、於 100 年 9 月 15、19 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。
- 3、於 100 年 10 月 13 日辦理正驗，驗收結果與契約、圖說、貨樣規定相符，准予驗收。

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：99 年 5 月 25 日
- 2、決標日期：99 年 5 月 25 日
- 3、簽約日期：99 年 6 月 1 日

(三)經費

1. 經費來源：內政部土地重劃工程處 98 年 9 月 3 日地工農字第 0982200348 號函及 99 年 3 月 18 日地工農字第 0990002660 號函補助 500,000 元。
2. 預算金額：455,000 元
3. 決標金額：440,000 元
4. 結算金額：440,000 元
5. 決算金額：490,000 元

(四)辦理過程：

土地分配方面，分別於 98 年 7 月 30 日、98 年 10 月 2 日舉開第 1、2 次土地分配草案公聽會，另於 99 年 10 月 14 日再次舉辦分配草案說明會，南投縣政府以 100 年 2 月 14 日府地劃字第 10000329881 號函公告土地分配結果，並於 100 年 10 月 17 日完成土地登記；另公告期間部分土地所有權人以書面提出異議部份，即依規定程序辦理查處並提請南投縣農村社區土地重劃委員會審議，直至 103 年 11 月 12 日全數完成土地登記業務。

(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。詳圖十、十一、十二重劃前、後地籍對照圖及圖十三重劃後地籍套繪現況圖所示。



圖十 重劃前地籍範圍圖



圖十一 重劃後地籍圖



圖十二 重劃前、後地籍對照圖



圖十三 重劃後地籍套繪現況圖

六、土地交接及財務結算：

本重劃區於 100 年 10 月中旬起辦理土地交接並於 104 年 3 月 10 完成全區土地交接業務。

本重劃區抵費地共 8 筆，總面積 1711.15 平方公尺，於 101 年 12 月 28 日辦理第一次抵費地標售，並於 104 年 5 月辦理財務結算：重劃費用支出為 131,497,537 元，補助款為 62,004,227 元，應繳差額地價收入為 7,537,591 元，利息收入 204,264 元，抵費地出售面積 1689.82 平方公尺，收入 42,312,734 元，尚餘一筆抵費地面積 21.33 平方公尺（限作法定用地），以本重劃區標售底價每平方公尺 18,000 估列價值，核計本重劃區盈餘為 10,521,566 元。

參、重劃效益

北投埔農村社區地處南投縣草屯鎮碧峰里，位於草屯鎮西側，與彰化縣芬園鄉相鄰。周邊有中部第二高速公路、中投公路、台 14 乙線與 148 縣道，距離草屯鎮中心約 2 公里，交通非常方便，為出入草屯之重要門戶。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、污水處理設施及人工濕地、生態滯洪池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。並完成以下目標：

一、完成複雜產權整理與土地分配作業

北投埔農村社區共有土地情形且產權關係複雜，此現象導致土地使用、收益及處分均不易，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、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

本基地內既有聚落道路多為狹小之巷道、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。故本計畫於北投埔農村社區內，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

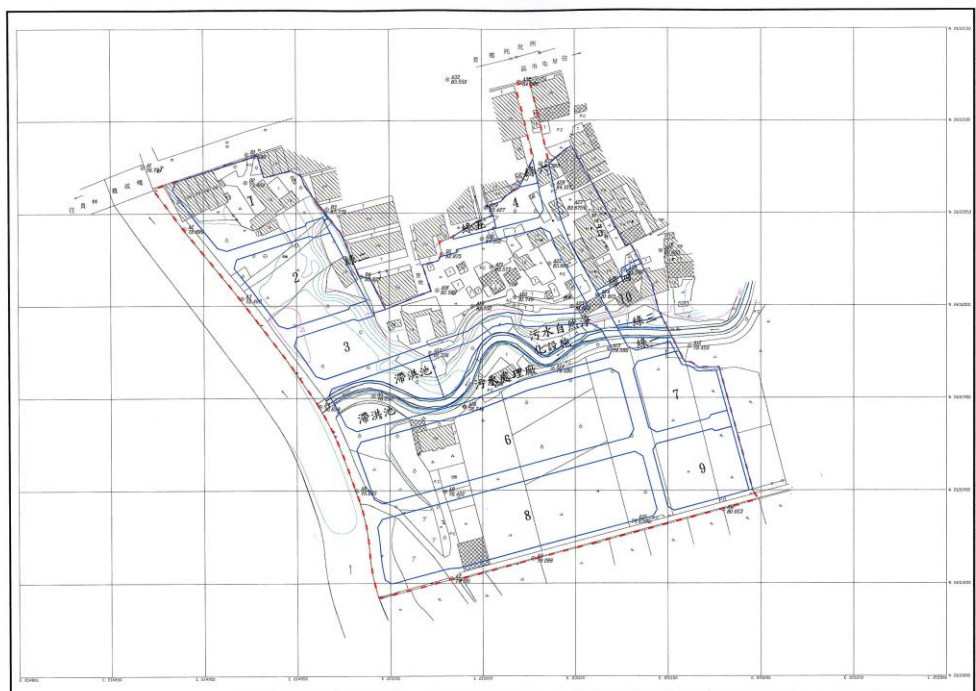
發展，縮短城鄉生活品質差距。

（二）社區活動/產業發展空間

北投埔農村社區公共設施用地不足，故本案依社區居民之需求，加強規劃社區內基盤設施，於基地規劃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，為加強北投埔農村社區之基礎設施完善，本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，再轉排入基地西側區域排水溝。

表五 重劃後土地使用現況表

分區	土地使用編定	土地使用項目	面積(平方公尺)	百分比
鄉村區	乙種建築用地	建築使用	26479.55	63.93 %
		小計	26479.55	63.93 %
	特定目的事業用地	污水自然淨化設施	904.99	2.19 %
		污水處理廠	949.10	2.29 %
		小計	1854.09	4.48 %
	水利用地	滯洪池	1136.02	2.74 %
		灌溉溝	1107.15	2.67 %
		小計	2243.17	5.41 %
	遊憩用地	綠地	969.06	2.34 %
		小計	969.06	2.34 %
	交通用地	道路	9732.19	23.50 %
		小計	9732.19	23.50 %
特定農業區	水利用地	灌溉溝	138.74	0.33 %
		小計	138.74	0.33 %
	公設面積小計		14937.25	36.07 %
總面積			41416.80	100 %



圖號：2-3-1 圖名：土地使用計畫圖(一)

圖例
--- 基地範圍

相關專業技師簽章：倪淑真
繪圖員簽章：倪淑真

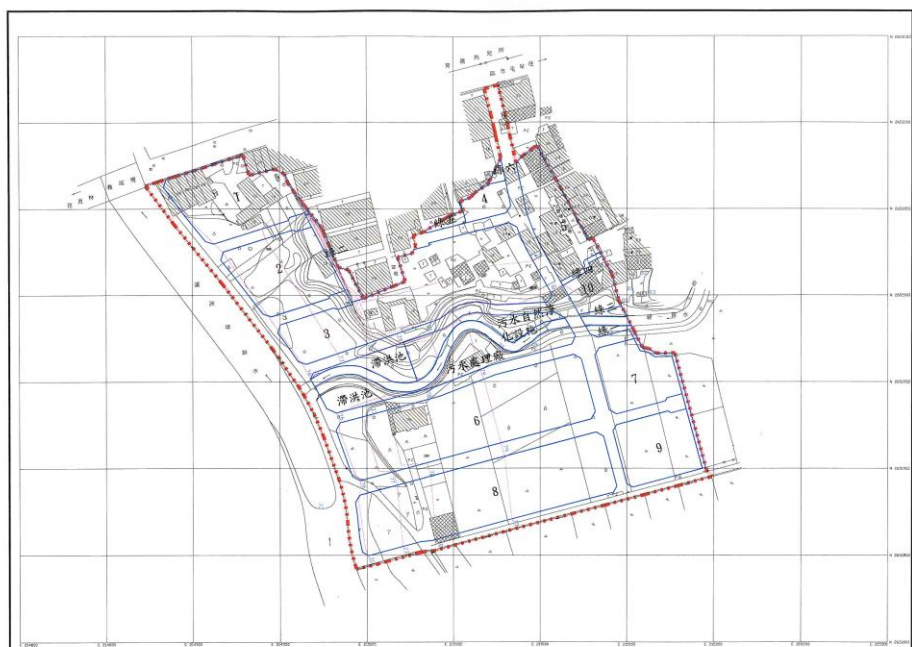
南投縣草屯鎮北投埔農村社區土地重劃都市土地開發許可作業案

申請單位：南投縣政府

規劃單位：聯成工程顧問有限公司

SCALE=1/1500

重劃後土地使用計畫圖 (一)



圖號：2-3-2 圖名：土地使用計畫圖(二)

圖例
--- 基地範圍
—— 原地形等高線
--- 整地後地形等高線

相關專業技師簽章：倪淑真
繪圖員簽章：倪淑真

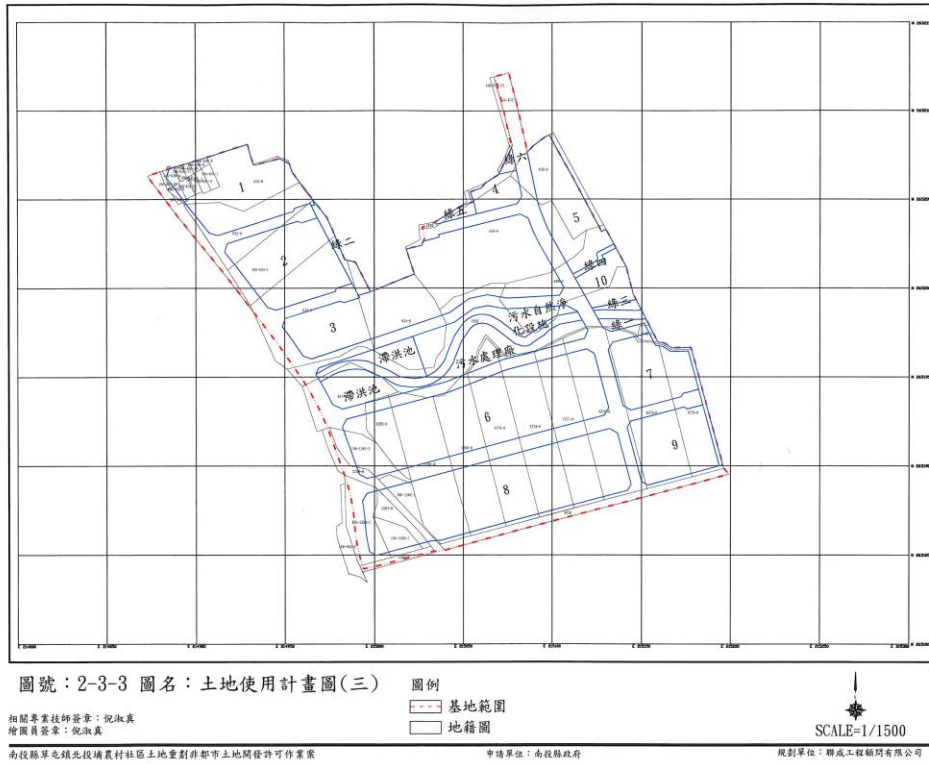
南投縣草屯鎮北投埔農村社區土地重劃都市土地開發許可作業案

申請單位：南投縣政府

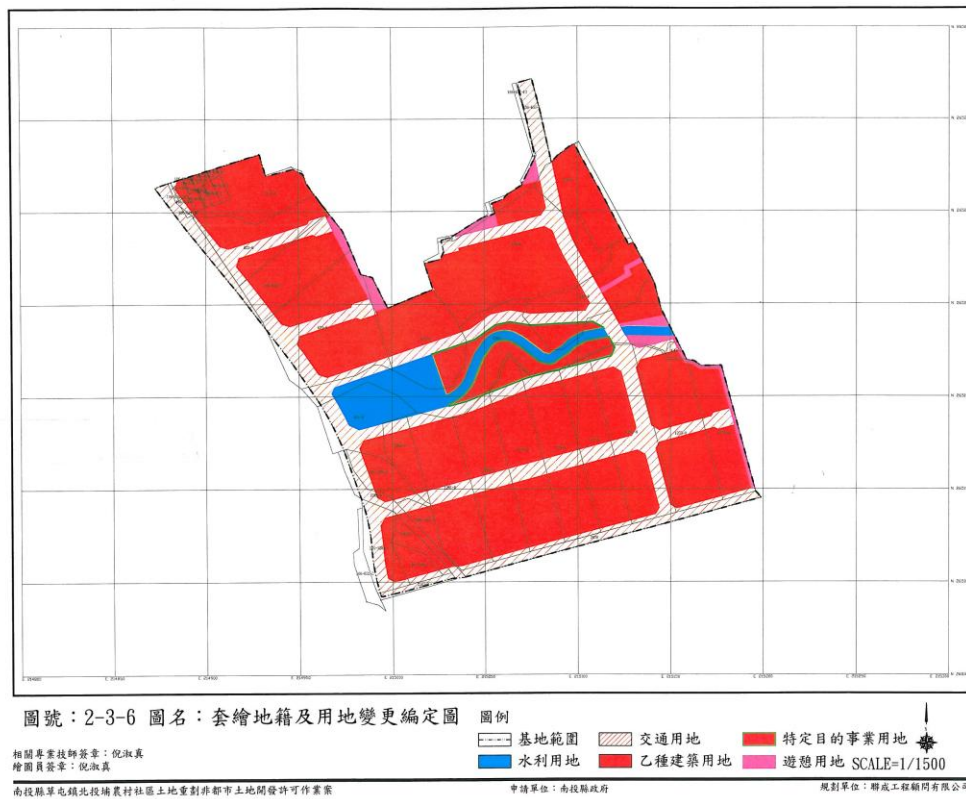
規劃單位：聯成工程顧問有限公司

SCALE=1/1500

重劃後土地使用計畫圖 (二)



重劃後土地使用計畫圖 (三)



套會地籍及用地變更編定圖

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

801-施工前照片



801-施工中照片



801-施工中照片



801-施工後照片



802-施工前照片



802-施工前照片



802-施工中照片



802-施工中照片



802-施工中照片



802-施工後照片



802-施工後照片



803-施工前照片



803-施工中照片



803-施工後照片



604-施工前照片



604-施工中照片



604-施工後照片



605-施工前照片



605-施工中照片



605-施工後照片



606-施工前照片



606-施工中照片



606-施工中照片



606-施工後照片



607-施工前照片



607-施工中照片



607-施工後照片



608-施工前照片



608-施工中照片



608-施工後照片



609-施工前照片



609-施工中照片



609-施工後照片



610-施工前照片



610-施工中照片



610-施工後照片



611-施工前照片



611-施工中照片



611-施工中照片



611-施工後照片



612-施工前照片



612-施工中照片



612-施工後照片



613-施工前照片



613-施工中照片



613-施工後照片



613-施工後照片



污水處理設施-施工前照片



污水處理設施-施工中照片



污水處理設施-施工中照片



污水處理設施-施工中照片



污水處理設施-施工中照片



污水處理設施-施工後照片



污水自然淨化設施-施工前照片



污水自然淨化設施-施工中照片



污水自然淨化設施-施工中照片



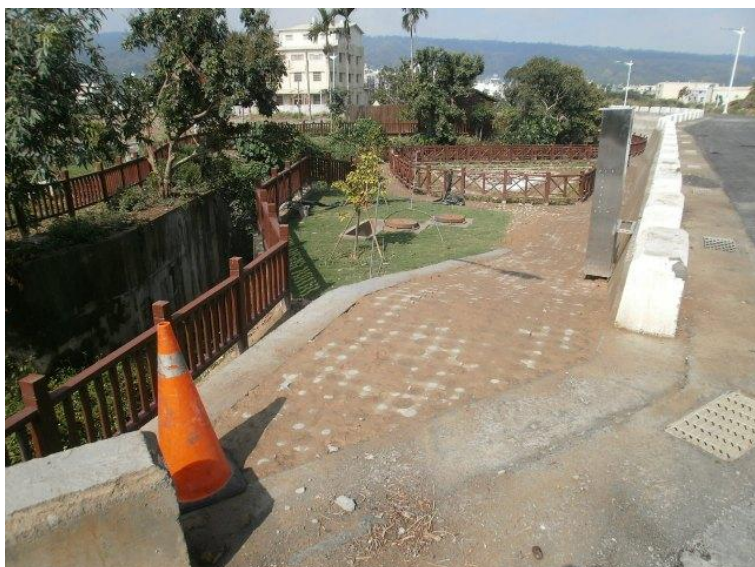
污水自然淨化設施-施工中照片



污水自然淨化設施-施工中照片



污水自然淨化設施-施工中照片



污水自然淨化設施-施工後照片



污水自然淨化設施-施工後照片



B 段擋土牆-施工前照片



B 段擋土牆-施工中照片



B 段擋土牆-施工中照片



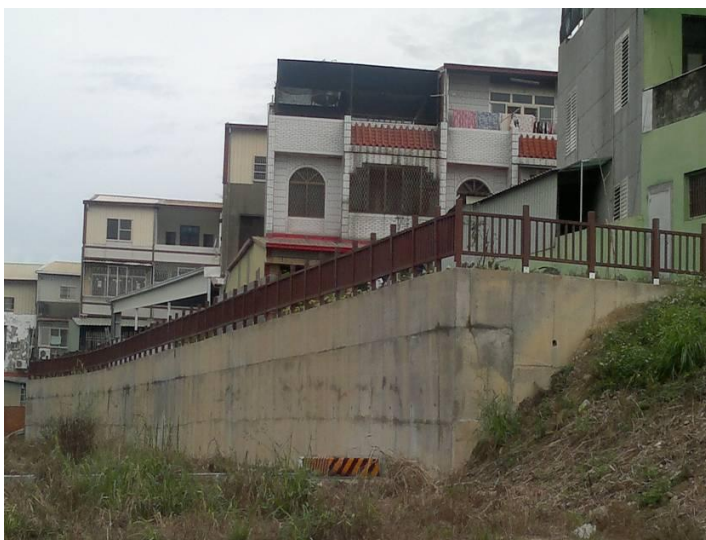
B 段擋土牆-施工中照片



B 段擋土牆-施工中照片



B 段擋土牆-施工後照片



滯洪池設施-施工前照片



滯洪池設施-施工中照片



滯洪池設施-施工中照片



滯洪池設施-施工中照片



滯洪池設施-施工中照片



滯洪池設施-施工中照片



滯洪池設施-施工後照片



滯洪池設施-施工後照片



綠美化照片



綠美化照片



綠美化照片



綠美化照片



綠美化照片



伍、結語

南投縣草屯鎮北投埔農村社區屬非都市土地鄉村區及特定農業區，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、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、道路及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。