

內政部 年 月 日台內地字第

號函核准徵收

# 宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區 修正區段徵收計畫書

核轉之中央目的事業主管機關：宜蘭縣政府

需用土地人：宜蘭縣政府

製作日期：中華民國 103 年 月 日

## 宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區修正區段徵收計畫書

竹林舊驛地區隨著時代變遷及太平山林業停止開採，使得位於羅東鎮及五結鄉交界之鄉鎮中心精華土地，目前仍處於低度利用的狀態，本府為促進羅東都市發展及兼顧太平山林業歷史保存，活化土地利用資源，保存竹林圳南側具有日劇時期林業文化遺跡，將竹林圳北側低度利用之工業區變更為住宅區，並以區段徵收方式進行整體開發。另區內公用事業用地規劃供作台灣電力股份有限公司遷建變電所使用，機關用地則開發作為本縣第二行政中心，整合行政機關及提升公共服務水準，進駐單位包括本縣警察局羅東分局及羅東警備隊、羅東消防分隊及溪南第二消防大隊、羅東地政事務所、財政部北區國稅局羅東稽徵所、地方稅務局羅東分局及羅東戶政事務所等。本案原奉 鈞部 102 年 7 月 31 日內授中辦地字第 1026651487 號函核准區段徵收，計有羅東鎮信義段 0014-0000 地號等 205 筆土地，面積合計 3.944700 公頃，惟區內信義段 14、14-1、16 地號土地，面積合計 0.013000 公頃，陳情土地及建物係供中正北路拓寬之用，不應列入區段徵收範圍。本府衡酌民眾所陳事項及考量道路整體規劃，案經本縣都市計畫委員會審議通過後變更都市計畫，本府於 103 年 1 月 8 日府建城字第 1030004789A 號函公告發布實施「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段事業及財務計畫）」，信義段 14、14-1、16 地號土地開發方式改為得採一般徵收，爰依土地徵收條例第 49 條第 2 項第 2 款規定辦理土地及土地改良物廢止徵收，並依 鈞部 103 年 1 月 15 日內授中辦字第 1036650102 號函頒「區段徵收配合都市計畫變更之修訂作業程序」修正原核准區段徵收計畫書。配合上開三筆土地廢止徵收後，擬徵收範圍修正為羅東鎮信義段 0015-0000 地號等 202 筆土地，面積合計 3.931700 公頃，茲依土地徵收條例第 38 條及土地徵收條例施行細則第 35 條規定，擬具修正區段徵收計畫書並檢同有關附件計 4 份，請准予同意備查。

此請

內政部

# 目 錄

壹、	徵收土地或土地改良物原因.....	1
貳、	徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積.....	1
參、	辦理區段徵收之法令依據.....	3
肆、	興辦事業計畫之必要性說明.....	3
伍、	公益性及必要性評估報告.....	4
陸、	徵收範圍內土地權屬、面積統計.....	4
柒、	土地使用之現況及其使用人之姓名、住所.....	4
捌、	一併徵收土地改良物.....	4
玖、	四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形.....	4
壹拾、	徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現況及維護措施.....	5
壹拾壹、	舉行聽證、公聽會、說明會之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄.....	5
壹拾貳、	與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形.....	5
壹拾參、	土地或土地改良物所有權人或管理人姓名、住所.....	7
壹拾肆、	興辦事業計畫概略及其計畫進度.....	7
壹拾伍、	徵收範圍內土地之使用配置.....	8
壹拾陸、	原位置保留分配土地之差額地價減輕比例.....	10
壹拾柒、	安置計畫.....	11
壹拾捌、	公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形.....	11
壹拾玖、	抵價地比例.....	11
貳拾、	開發完成後道路等九項以外之公共設施用地預定有償或無償撥用或讓售情形.....	12
貳拾壹、	財務計畫，包括預估區段徵收開發總費用、預算編列情形及籌措方式及償還開發總費用分析.....	12
貳拾貳、	涉及原住民土地之徵收，應檢附中央原住民主管機關之書面同意文件...	14
貳拾參、	預計區段徵收工作進度.....	14

## 圖目錄

圖一	區段徵收地理位置示意圖.....	2
圖二	區段徵收土地使用計畫圖.....	9

## 表目錄

表一	區段徵收土地使用分區配置表.....	10
表二	區段徵收開發總費用估算表.....	13
表三	區段徵收預定工作進度表.....	15

## 附件目錄

附件一	變更羅東都市計畫（第三次通盤檢討）書－民國 92 年 8 月 20 日府建城字 0920099408 號公告。
附件二	變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）書－民國 102 年 6 月 14 日府建城字第 1020094056A 號公告。「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段事業及財務計畫）」－103 年 1 月 8 日府建城字第 1030004789A 號函公告。
附件三	已完成撥用之公有土地排除區段徵收範圍補充說明。
附件四	宜蘭縣都市計畫委員會 100 年 10 月 12 日第 167 次及 102 年 6 月 10 日第 177 次會議紀錄。
附件五	宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收案之公益性及必要性評估報告
附件六	宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收土地改良物清冊
附件七	宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收案第一次公聽會會議紀錄
附件八	宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收案第二次公聽會會議紀錄
附件九	宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收案二次公聽會開會通知單及會議紀錄之張貼公告
附件十	宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收協議價購會議會議紀錄
附件十一	宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收案公聽會會議紀錄及張貼公告
附件十二	所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表
附件十三	辦理協議價購會議開會通知單暨公示送達公告及清冊
附件十四	宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收公聽會開會通知單及張貼公告、刊登政府公報或新聞紙等紀錄
附件十五	本府社會處回覆本開發區內並無中低收入戶及低收入戶相關資料
附件十六	宜蘭縣興辦公共設施用地房屋拆遷查估補償自治條例
附件十七	宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收公有土地會勘紀錄及徵詢各管理機關處理方式函文
附件十八	宜蘭縣區段徵收審議諮詢小組 102 年第 1 次審議會議紀錄
附件十九	宜蘭縣區段徵收基金附屬單位預算及宜蘭縣議會決議函文
附件二十	宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收範圍地籍圖
附件二十一	宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收範圍土地清冊

## 壹、 徵收土地或土地改良物原因

竹林舊驛地區隨著時代變遷及太平山林業停止開採，原以木材加工為主要用途之工業區已無實質利用效益，故為促進羅東都市發展及兼顧太平山林業歷史保存，保存竹林圳南側具有日劇時期林業文化遺跡地區規劃為林業文化園區，而將竹林圳北側之低度利用工業區變更為住宅區。全案規劃進入都市計畫程序，主要計畫併入「變更羅東都市計畫（第三次通盤檢討）」辦理，於92年8月20日府建城字第0920099408號公告發布實施(附件一)，於分期分區發展計畫中規劃為優先發展區，建議以區段徵收方式開發竹林圳北側地區。嗣後因時空環境變遷，考量公用事業設置及開發本縣第二行政中心及建設新社區等規劃需求，本案重新檢討公共設施區位及規模、配置使用分區及道路、及訂定適切之土地開發強度，並依據都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條規定辦理，於102年6月14日府建城字第1020094056A號公告發布實施「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」及103年1月8日府建城字第1030004789A號函公告發布實施「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段事業及財務計畫）」(附件二)，以區段徵收方式進行本案開發，為現行細部計畫。

## 貳、 徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積

一、 本次辦理區段徵收地區位於羅東鎮東北側，其開發範圍係依102年所發布之細部計畫辦理。行政區域屬羅東鎮及五結鄉，東鄰北迴鐵路，可藉由南側羅東火車站搭乘火車北往宜蘭，南至蘇澳。另可經由南側縣196號道路及台7丙線道路作東西向聯繫；同時透過西側之台9線省道作為南北向之聯絡。其範圍四至如下：

東：以北迴鐵路宜蘭線為界

南：臨竹林圳

西：至中正北路

北：鄰光榮北路

其中已完成撥用之公有土地排除區段徵收範圍（補充說明，詳附件三）及中正北路道路拓寬之信義段14、14-1、16地號土地改採一般徵收，辦理區段徵收面積約4.036800公頃，徵收私有土地面積約為3.931700公頃。

二、土地地籍為羅東地政事務所管轄區域，共計2個地段，包括：五結鄉隆昌段及羅東鎮信義段。

三、宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收範圍地籍圖，詳見附件二十。

四、宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收範圍土地清冊，詳見附件二十一。

圖一 區段徵收地理位置示意圖



 區段徵收範圍

### 參、 辦理區段徵收之法令依據

- 一、土地徵收條例第4條第1項第3款。
- 二、92年8月20日府建城字第0920099408號公告發布實施「變更羅東都市計畫（第三次通盤檢討）書」。
- 三、102年6月14日府建城字第1020094056A號公告發布實施「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）書」。
- 四、103年1月8日府建城字第1030004789A號函公告發布實施「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段事業及財務計畫）書」。

### 肆、 興辦事業計畫之必要性說明

本區段徵收區位處蘭陽平原蘭陽溪以南（以下簡稱溪南）之心臟位置，地勢平坦，與周邊之冬山、三星等城鄉均有便捷公路幹線通達，是宜蘭生活圈交通、商業及公共服務的發展中心；國道五號北宜高速公路於五結鄉境內分別設置二結及羅東交流道，並以本區段徵收北界環鎮道路經羅東交流道聯絡道銜接北宜高速公路，往來台灣西部各鄉鎮，可及性與交通便利性因而提升。本區雖位於鄉鎮中心之精華位置，惟仍處於低密度利用之狀態，希藉由區段徵收取得相關公共設施及促進區內土地利用，帶動及健全五結鄉及羅東鎮都市土地之整體發展。

鑒位竹林地區具備歷史文化價值及其地理空間區位的重要性，本府為提升溪南地區之區位優勢，計畫於本開發區內機關用地設置宜蘭縣政府第二行政中心，提供民眾洽公之相關行業需求。預計進駐本縣第二行政中心單位包括本縣警察局羅東分局及羅東警備隊、羅東消防分隊及溪南第二消防大隊、羅東地政事務所、財政部北區國稅局羅東稽徵所、地方稅務局羅東分局及羅東戶政事務所。

## 伍、 公益性及必要性評估報告

宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收案之公益性及必要性評估報告，詳見附件五。

## 陸、 徵收範圍內土地權屬、面積統計

- 一、私有土地：3.931700公頃。
- 二、公有土地：0.046333公頃。
- 三、未登記土地：0.058767公頃。
- 四、合計：4.036800公頃。

## 柒、 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

本區區段徵收範圍內，其已開闢利用土地中，其使用現況以住宅使用為主，主要分布於五結鄉四結村一帶；其次為商業使用主要沿中正北路一帶之主要商業行為。未開闢利用部分，大部分作農業或閒置使用，而現有土地使用人之姓名、住所，詳宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收土地改良物清冊（附件六）。

## 捌、 一併徵收土地改良物

區段徵收範圍內公私有土地均一併徵收私有土地改良物，詳宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收土地改良物清冊(附件六)。

## 玖、 四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形

- 東：隔北迴鐵路宜蘭線與乙種工業區相鄰，惟使用現況除少數零星工廠外，大多仍作為農業使用。
- 西：隔中正北路鄰接羅東鎮既有發展聚落。
- 南：隔竹林圳鄰接羅東林場文化園區。
- 北：隔光榮北路鄰接五結鄉既有發展聚落。

## **壹拾、 徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現況及維護措施**

本區段徵收區內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。

## **壹拾壹、 舉行聽證、公聽會、說明會之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄**

為達到良善的雙向溝通及聽取土地所有權人及利害關係人之意見，本府依土地徵收條例第 10 條規定於 101 年 7 月 28 日及 101 年 8 月 20 日分別舉行兩場事業計畫公聽會。另為維護土地所有權人及利害關係人參與並知悉事業計畫之內容，業於 101 年 7 月 13 日、101 年 8 月 3 日分別將舉辦第一次、第二次公聽會之事由、日期及地點公告於本府公布欄，並請羅東鎮公所、五結鄉公所、五結鄉四結村村長辦事處、羅東鎮信義里里長辦事處張貼公告，於五結鄉四結社區活動中心公布欄張貼公告。依土地登記簿所載住址通知有關之土地所有權人，並分別刊登於 101 年 7 月 19 日及 101 年 8 月 8 日自由時報 G1 版且張貼於本府網站或地政處網站上。詳如後附二次公聽會之紀錄（附件七、八）及張貼公告與刊登政府公報或新聞紙文件影本（附件九）。

## **壹拾貳、 與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形**

- 一、依土地徵收條例第十一條規定，需用土地人應依市價與所有權人協議，本案協議價購市價資訊之取得，係參考本縣羅東地政事務所搜集之買賣案例，由本府估定一般正常交易價格，與土地所有權人進行協議，訂於 102 年 3 月 2 日上午 9 時 30 分，假宜蘭縣五結鄉四結村社區活動中心召開「宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收案」協議價購會議，請同意協議價購之所有權人會後於現場繳交或在同年 3 月 12 日前出具協議價購同意書至本府地政處。另本府亦已通知土地所有權人協議價

購當日如不克出席會議，而同意按協議價格由本府價購者，應於同年3月12日前以書面提出，未於規定期間提出者，將視為未能達成協議，依法辦理區段徵收。本案於102年3月12日之規定期限內，無土地所有權人提出同意書同意辦理協議價購。有關土地所有權人於協議價購會議陳述之意見暨本府回復內容，詳宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收案協議價購會議紀錄(附件十)。

- 二、依土地徵收條例第三十八條規定，本府已於民國102年3月2日下午1時30分假宜蘭縣五結鄉四結村社區活動中心召開「宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收公聽會，並依土地徵收條例施行細則第三十九條之規定說明本案之區段徵收必要性及目的、各項補償標準、抵價地比例及抵價地申請程序、地價稅及土地增值稅之減免與扣繳、耕地租約之處理、他項權利或其他負擔之處理、安置計畫及其他相關事項。關於土地所有權人於區段徵收公聽會陳述之意見暨本府回復內容，詳宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收案公聽會會議紀錄及張貼公告(附件十一)。
- 三、本案申請區段徵收前，有吳錫鴻等22人對於本區段徵收案提出陳述意見，相關內容及本府處理情形，詳所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表(附件十二)。
- 四、因土地所有權人任世平等21人應為送達之處所不明或地址無法送達，於102年2月8日府地開字第1020023596A號函及府地開字第1020023596B號公告，辦理協議價購會議開會通知單暨公示送達公告及清冊，詳見附件十三。
- 五、依土地徵收條例施行細則第三十九條規定略以，舉行公聽會時，應於七日前將公聽會舉行事由、日期及地點公告於區段徵收土地所在地之公共地方張貼公告及刊登政府公報或新聞紙等通知土地及土地改良物所有權人，詳見附件十四。

## 壹拾參、 土地或土地改良物所有權人或管理人姓名、住所

土地所有權人或管理人之姓名、住所，詳宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收範圍土地清冊(附件二十一)。

土地改良物所有權人或管理人姓名、住所，詳宜蘭縣羅東都市計畫竹林地區區段徵收土地改良物清冊(附件六)。

## 壹拾肆、 興辦事業計畫概略及其計畫進度

- 一、區段徵收開發由宜蘭縣政府統籌辦理。
- 二、主要計畫併入「變更羅東都市計畫(第三次通盤檢討)」，於92年8月20日府建城字第0920099408號公告發布實施，於分期分區發展計畫中將本區規劃為優先發展區，建議以區段徵收方式辦理整體開發。
- 三、嗣後因應公用事業設置、開發本縣第二行政中心及建設新社區等需求，本案重新檢討公共設施區位及規模、配置使用分區及道路、及訂定適切之土地開發強度，故依據都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條規定辦理「變更羅東都市計畫(竹林地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)」，經本縣都市計畫委員會100年10月12日第167次及102年6月10日第177次會議審竣(附件四)，於102年6月14日府建城字第1020094056A號公告發布實施，規定以區段徵收方式進行本案開發，為現行細部計畫。辦理進度說明如下：
  1. 96年4月23日~96年5月22日公開徵求意見。
  2. 100年4月13日起公開展覽30日。
  3. 100年4月28日舉行公開展覽說明會。
  4. 本縣都市計畫委員會100年10月12日第167次及102年6月10日第177次會議審竣。
  5. 102年6月14日公告發布實施。
- 四、羅東鎮信義段14、14-1及16地號等3筆土地，其上並有合法建物，屬區段徵收範圍內現行中正北路由12米拓寬為30.8米之所需道路用地，案

經土地所有權人陳情「土地及建物(羅東正中正北路130、132、134 號)雖被規劃為道路用地，惟原係供中正北路拓寬之用，不應列入羅東竹林地區區段徵收範圍內。」本府衡酌民眾所陳事項。案經本縣都市計畫委員會第180 次會議考量，因中正北路道路斷面設計，除需能有效解決交通流量問題外，尚需保留現有整排的大王椰子樹及歷史建築，陳情人持有土地位於竹林圳南側緊鄰林業文化園區，為發揮中正北路道路功能，在道路工程設計上應一併納入規劃，故將上開土地之開發方式由區段徵收變更為「得配合中正北路景觀道路興闢採一般徵收辦理。」「變更羅東都市計畫(竹林地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段事業及財務計畫)案」並經本府於103年1月8日府建城字第1030004789A號函發布實施。

## 壹拾伍、徵收範圍內土地之使用配置

### 一、可建築土地使用分區

本徵收範圍內可供建築使用分區唯有「住宅區」一種使用分區，依土地徵收條例第 44 條第 1 項規定開發後由土地所有權人領回抵價地或依土地徵收條例第 47 條規定原位置保留分配，剩餘土地則得予標售、標租或設定地上權，處分收入用以回收開發總費用。

### 二、公共設施用地

#### 1. 土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款之公共設施

本計畫中，包含「廣場」、「廣場兼道路用地」、「機關兼道路用地」、「綠地」及「道路」等 5 種用地，開發後應無償登記為本縣所有。

#### 2. 土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款之外公共設施

本案開發完成後道路等九項以外公共設施用地，包括「機關用地」及「公用事業用地」。

三、區段徵收土地使用計畫圖，如圖二所示。

四、區段徵收土地使用分區配置表，如表一所列。



表一 區段徵收土地使用分區配置表

項目		細部計畫範圍		區段徵收範圍	
		面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	2.1490	8.74%	2.1490	53.24%
	工商綜合專用區	2.5953	10.55%	-	-
	林業文化專用區	13.3144	54.13%	-	-
	小計	18.0587	73.42%	2.1490	53.24%
公共 設施 用地	機關用地	1.1537	4.69%	0.2026	5.02%
	機關兼道路用地	0.0674	0.27%	-	-
	廣場用地	1.0832	4.40%	0.2443	6.05%
	廣場兼道路用地	0.0246	0.10%	-	-
	廣場兼停車場用地	0.7550	3.07%	-	-
	綠地用地	0.6322	2.57%	0.3799	9.41%
	溝渠兼廣場用地	0.0072	0.03%	-	-
	溝渠兼綠地	0.0652	0.27%	-	-
	溝渠兼道路用地	0.0139	0.06%	-	-
	公用事業用地	0.6028	2.45%	0.6028	14.93%
	河川用地	0.3528	1.43%	-	-
	河川兼道路用地	0.0152	0.06%	0.0147	0.36%
	道路用地	1.7652	7.18%	0.4429	10.97%
	林業兼道路用地	0.0006	0.002%	0.0006	0.01%
小計	6.5390	26.58%	1.8878	46.76%	
計畫總面積		24.5977	100.00%	4.0368	100.00%

註：表列面積應依核定計畫圖實地釘樁測量分割面積為準。

### 壹拾陸、原位置保留分配土地之差額地價減輕比例

本區既成建築物大多分布於機關、廣場、道路等公共設施用地，基於土地利用之相容性，其上之建築物須全面徵收拆除，另僅兩處坐落於

未來規劃為住宅區上之建築物，使用現況皆為鐵皮搭建之工廠，為落實使用管制及營造良好居住環境，因此本區建物無予以原位置保留之情況，故無訂定差額地價減輕比例之需要。

### 壹拾柒、安置計畫

本案經本府社會處實地查訪後，區段徵收範圍內並無低收入戶及中低收入戶（詳附件一），故本案針對低收入戶及中低收入戶不另訂定安置項目，而屬區內合法建築改良物之原住戶，本府可依「宜蘭縣興辦公共設施用地房屋拆遷查估補償自治條例」規定（附件十六）發給搬遷安置費（包含建物全部拆除戶發給人口遷移費及部分拆除戶發給人口暫行遷移費）、自動拆除獎勵金、重建特別救濟金及建物或動力機具、生產原料或經營設備等拆卸、搬運及安裝費用之遷移費用。

### 壹拾捌、公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形

區段徵收範圍內之公有土地管理機關包含本府、財政部國有財產署及五結鄉公所，本府業於 100 年 12 月 14 日邀集各管理機關舉辦公有土地會勘，經查區段徵收前已作為土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款用地使用者，無償撥供本府統籌規劃開發，循無償撥用程序向管理機關辦理撥用。非為上開條例所列應無償撥供本府統籌規劃開發之項目，另由本府於區段徵收前依同條例第 43 條第 1 項規定，另函徵詢公有土地管理機關處理方式。本府業依上開會勘結論，分別以 102 年 6 月 26 日府地開字第 1020100891 號函、府地開字第 1020100784 號函請五結鄉公所及財政部國有財產署決定作價或領回土地方式撥供本府統籌規劃開發，後續依函詢結果辦理。公有土地會勘紀錄及徵詢各管理機關處理方式函文協調情形，詳見附件十七。

### 壹拾玖、抵價地比例

本區段徵收面積 4.0368 公頃，都市計畫規定之廣場、綠地、道路、

河川兼道路、林業兼道路等無償公共設施用地面積合計 1.0824 公頃，占全區面積之 26.81%。因本區規劃之無償公共設施比例不高，地區環境品質佳，且位於鄉鎮中心之重要交通位置，區位優越、交通便利，依開發前後土地價格增漲情況評估，土地所有權人受益程度頗高，且經本府衡量財務計畫尚為可行之情形下，故訂定百分之五十為抵價地面積比例，並提經本府「宜蘭縣區段徵收審議諮詢小組」審議通過。區段徵收審議諮詢小組 102 年第 1 次審議會會議紀錄，詳見附件十八。

## 貳拾、 開發完成後道路等九項以外之公共設施用地預定有償或無償撥用或讓售情形

本案開發完成後道路等九項以外公共設施用地，包括「機關用地」及「公用事業用地」，其開發後土地處理方式分述如下：

### 一、「機關用地」之處置

除依據土地徵收條例第 43 條第 2 項規定，以國有、縣有及鄉有土地優先配回外，剩餘機關用地依同條例第 44 條第 1 項第 3 款所規定，以開發成本有償提供本府開發第二行政中心。

### 二、「公用事業用地」之處置

除依據土地徵收條例第 43 條第 2 項規定，優先配回原管理機關外，剩餘公用事業用地，依同條例第 44 條第 1 項第 3 款所規定，開發後讓售供公營事業機構使用。

## 貳拾壹、 財務計畫，包括區段徵收預估開發總費用、預算編列情形及籌措方式及償還開發總費用分析

一、區段徵收開發總費用依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，包括地價補償費（私有土地現金補償地價、公有土地作價方式提供使用之地價款）、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息等五大項目，其中地價補償費依徵收當期之市價及 50% 土地所有權人領回現金補償費比例估計，本案開發總費用預估為新台幣

616,375,145元，各細項如表二所列。

表二 區段徵收開發總費用估算表

項目	說明	預估費用 (元)
地價補償費	包含協議價購地價費、徵收私有地現金補償費用及公有土地以作價方式提供使用之地價款，以徵收當期之市價及50%公私有地領錢比例估算之。	354,522,034
公共設施費用	包括道路、橋樑、溝渠、雨污水下水管道、鄰里公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費及需用土地人應分擔之管線工程費用等。	92,846,400
公共設施管理維護費	自公共設施完成之日起至移交接管前及移交接管後共計3年內，辦理管理養護所需之費用，以開發總面積4.036800公頃，每公頃每年新臺幣50,000元，以3年計算。	605,520
土地改良物補償費	包含建築改良物補償費、救濟金、自動拆除獎勵金、農作改良物補償費、人口搬遷費、墳墓遷葬補償費、工廠機械設備遷移費及營業損失等均屬之，依據建物及農作物現況並依據相關補償標準估算之。	55,580,000
地籍整理費及其他辦理土地整理必要之費用	包含地籍整理費用、行政作業費、委託辦理區段徵收業務費、委託辦理地上物查估補償費等，以每公頃2,500,000元估算之。	10,092,000
貸款利息	貸款利率以年利率4%，開發年期5年估算。	102,729,191
合計		616,375,145

二、預計發還土地所有權人之抵價地總面積，以抵價地比例50%及50%土地所有權人領取抵價地估算，則土地所有權人預計領回之抵價地面積約0.982925公頃。

三、公有土地管理機關領回土地方式撥供使用面積，以抵價地比例50%及公有地面積0.046333公頃估算，則公有土地管理機關作價領回面積約

0.023167公頃。

- 四、本案可建築土地扣除土地所有權人領回抵價地及公有土地管理機關領回土地後，估計剩餘可供有償處理之可建築土地面積約1.948308公頃，若為達自償性開發目標，以每平方公尺31,636元（合每坪104,583元）讓售、撥用、標售、標租或設定地上權等，則剩餘可建築土地處分後可達財務平衡。
- 五、土地經公開標售、標租或設定地上權之價款收入，除抵付開發成本外，全部撥充實施平均地權基金。惟若因經濟、政治或其他不可預估之因素，造成無法回收開發成本時，依法由實施平均地權基金補貼。
- 六、財源籌措方式：本案區段徵收案所需經費向金融機關辦理貸款，自101年1月起至105年1月止，執行期間共計5年，逐年編入宜蘭縣區段徵收基金預算內，以支應開發計畫之地價補償費、土地改良物補償費、土地整理費用、公共設施費用、公共設施管理維護費及貸款利息等費用。本案102年度宜蘭縣區段徵收基金附屬單位預算，業經宜蘭縣議會審議通過在案，詳見附件十九：宜蘭縣區段徵收基金附屬單位預算及宜蘭縣議會決議函文。

## 貳拾貳、 涉及原住民土地之徵收，應檢附中央原住民主管機關之書面同意文件

無

## 貳拾參、 預計區段徵收工作進度

本案區段徵收範圍依據已發布之細部計畫辦理，抵價地比例訂為50%，已於102年3月2日召開協議價購會議及公聽會。配合土地徵收條例暨其施行細則及其他相關規定，本案之預定開發時程略述如下：

- 一、區段徵收準備作業：民國101年7月至民國102年5月。
- 二、區段徵收計畫書公告：民國102年6月至民國102年7月。
- 三、公共工程規劃、設計、施工：民國101年7月至民國103年9月。

四、抵價地抽籤及分配作業：民國103年1月至民國103年3月。

詳細工作時程進度，依區段徵收實施辦法第2條規定程序排定，詳如表三所示。

表三 區段徵收預定工作進度表

工作項目		預定工作進度
區段徵收準備作業		
一	範圍勘選	民國 101 年 7 月至民國 101 年 8 月
二	土地所有權人意願調查	民國 101 年 7 月至民國 101 年 10 月
三	評估公益性及必要性	民國 101 年 7 月至民國 101 年 10 月
四	召開事業計畫公聽會	民國 101 年 7 月至民國 101 年 10 月
五	事業計畫報請目的事業主管機關許可	民國 102 年 1 月至民國 102 年 3 月
六	辦理變更、新訂或擴大都市計畫作業	民國 102 年 1 月至民國 102 年 4 月
七	範圍邊界分割測量	民國 102 年 4 月至民國 102 年 5 月
八	建築改良物禁止事項之報核及公告	民國 102 年 1 月至民國 102 年 3 月
九	地籍資料整理、調查及繕造清冊	民國 101 年 9 月至民國 101 年 11 月
十	土地徵收補償市價查估資料之提送及評定	民國 101 年 9 月至民國 101 年 12 月
十一	徵收補償費查估及繕造清冊	民國 102 年 3 月至民國 102 年 5 月
區段徵收正式作業		
一	召開協議價購會議	民國 102 年 1 月至民國 102 年 3 月
二	召開區段徵收公聽會	民國 102 年 2 月至民國 102 年 3 月
三	區段徵收計畫書之報核、審議及核准	民國 102 年 4 月至民國 102 年 7 月
四	區段徵收公告及通知	民國 102 年 7 月至民國 102 年 8 月
五	異議處理及通知	民國 102 年 8 月至民國 102 年 10 月
六	發給抵價地案件之申請、審查及核定	民國 102 年 7 月至民國 102 年 12 月
七	徵收補償費之發放或存入保管專戶	民國 102 年 8 月至民國 102 年 11 月
八	公有土地及未登記土地之處理	民國 102 年 8 月至民國 102 年 12 月
九	囑託辦理區段徵收土地所有權移轉登記、公有土地所有權移轉或管理機關變更登記、他項權利塗銷或變更登記、建物滅失或標示變更登記	民國 102 年 8 月至民國 102 年 12 月
十	工程施工	民國 101 年 7 月至民國 103 年 9 月
十一	辦理抵價地分配及農業專用區配售	民國 103 年 1 月至民國 103 年 3 月
十二	地籍整理	民國 103 年 6 月至民國 103 年 7 月
十三	囑託辦理開發完成後土地所有權登記或管理機關變更登記	民國 103 年 7 月至民國 103 年 8 月
十四	辦理抵押權或典權登記	民國 103 年 8 月至民國 103 年 9 月
十五	土地之處分	民國 103 年 10 月至民國 104 年 3 月

十六	財務結算	民國 104 年 4 月至民國 104 年 5 月
十七	撰寫成果報告	民國 104 年 6 月至民國 104 年 8 月

需用土地人：宜蘭縣政府

代 表 人：縣長 林聰賢

中華民國 103 年 月 日