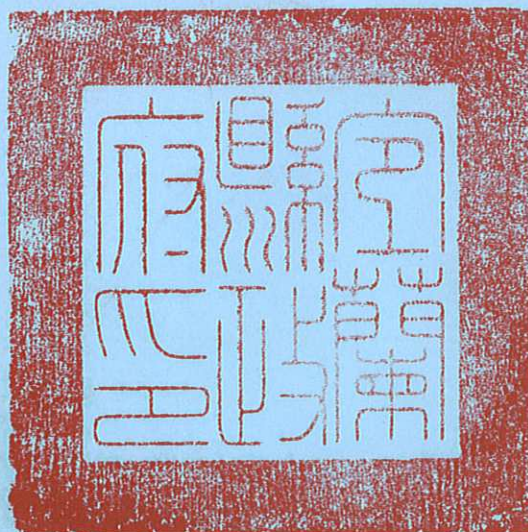


中華民國 102 年 12 月



羅東都市計畫（鐵路以東地區）
光榮路以西市地重劃區
市地重劃計畫書



宜蘭縣政府

目 次

一、	重劃地區及其範圍	1
二、	辦理依據	1
三、	辦理重劃原因及預期效益	1
四、	重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數	2
五、	重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	2
六、	土地總面積	2
七、	預估公共設施用地負擔	3
八、	預估費用負擔	4
九、	土地所有權人平均重劃負擔比率	5
十、	重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則	5
十一、	財務計畫	5
十二、	預定重劃工作進度表	5
十三、	重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	5

附件：

- 一、預定重劃工作進度表
- 二、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

一、重劃地區及其範圍

本重劃區坐落於羅東鎮，範圍包括東安段之部分土地，東以光榮路為界、西以站東路為界、南以中山路二段為界、北以東宜四路及黎明街為界，其四至範圍詳如都市計畫地籍套繪圖。

二、辦理依據

- (一) 依據平均地權條例第 56 條。
- (二) 都市計畫發布日期及文號：宜蘭縣政府 102 年 10 月 14 日府建城字第 1020164959B 號公告。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 辦理原因：

1. 羅東火車站為羅東地區主要對外出入口，但長期以來，前站地區與後站地區的發展程度相距甚遠。隨著北宜高速公路、羅東連絡道的開闢及後火車站的啟用，後站地區的聯外交通便利性將大幅提昇，連帶週邊地區的土地利用型態也將隨之產生變化，可預見羅東地區之都市發展將漸漸往後站地區延伸。
2. 市地重劃的開發可帶來完整之交通系統、健全生活機能，改善本區居民生活品質，提供良好居住環境，促進本區早日開發繁榮。

(二) 預期效益：

1. 可無償取得公共設施用地 2.6857 公頃，其中包括廣場用地 0.8686 公頃、停車場用地 0.3096 公頃、綠地用地 0.0358 公頃、道路用地 1.4717 公頃，節省政府徵收用地費用及工程建設費用。
2. 重劃後可提供建築用地面積 5.8243 公頃，且重劃後完成區內道路、排水等公共設施及電信、電力、自來水管線工程，使本區

成為公共設施完備之地區，提供良好之生活環境。

3. 促進各區土地整體開發利用，增進地方繁榮，並提高土地利用價值，改善居住環境品質。

四、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數

項目	土地所有權人數	土地筆數	面積 (m ²)
公有	4	61	11,649.03
私有	151	198	73,450.97
未登記土地	—	—	0.00
總計	155	259	85,100.00

備註：上開數據以實際分割測量登記後之資料為準。

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

依平均地權條例第 60 條規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川，於 102 年 6 月 28 日會同管理機關財政部國有財產署、臺北市政府財政局、羅東鎮公所等單位至現地辦理會勘，另依 102 年 7 月 1 日府地開字第 1020103814 號函，面積合計約 1.05565 公頃。依平均地權條例第 60 條規定，可抵充共同負擔之公共設施用地面積為 1.05565 公頃。

六、土地總面積

指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積，本區之土地總面積為 8.5100 公頃（應以地政事務所實際分割測量面積為準）。

七、預估公共設施用地負擔

(一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

廣場用地 0.8686 公頃、停車場用地 0.3096 公頃、綠地用地 0.0358 公頃、道路用地預計 1.4717 公頃，合計為 2.6857 公頃。

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積：

土地所有權人負擔公共設施用地面積

= 共同負擔之公共設施用地面積 - 抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積

= 2.6857 公頃 - 1.05565 公頃 = 1.63005 公頃

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地抵充面積}} = \frac{(2.6857 - 1.05565)}{(8.5100 - 1.05565)} = \frac{1.63005}{7.45435} = 21.87\%$$

八、預估費用負擔

(一) 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項目		金額(元)	備註
工程費用	整地工程	10,890,000	
	道路工程	17,110,000	道路標線、標誌、號誌、管制設施及設備設施費等
	排水工程	10,770,000	
	污水下水道工程	23,770,000	
	公路照明工程	2,420,000	含路燈
	自來水工程	6,980,000	
	管道/纜線管路工程	11,260,000	不含管線單位配合款
	景觀工程	22,020,000	
	植栽及移植工程	5,190,000	
	其他及雜項工程	40,510,000	工程管理費、設計及監造費、空氣污染防治費等
	小計	150,920,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	162,000,000	
	重劃業務費	18,300,000	
貸款利息		49,683,000	
合計		380,903,000	

(二) 費用負擔平均負擔比率：

費用負擔平均負擔比率＝

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} * (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

$$= \frac{380,903,000}{71,666 \times (85,100 - 10,556.50)} = \frac{380,903,000}{5,342,234,471} = 7.13\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率

土地所有權人平均重劃負擔比率

=公共設施用地負擔比率+費用負擔平均比率

=21.87%+7.13%=29.00%

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

無。

十一、財務計畫

(一)資金需求總額(總費用):約38,090.3萬元。

(二)財務籌措方式:由縣政府編列市地重劃基金預算,向金融機關貸款支應。

(三)償還計畫: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。

十二、預定重劃工作進度表

自民國101年9月至民國107年8月。詳見附件一。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳見附件二。

附件一

預定重劃工作進度表



附件一

羅東都市計畫（鐵路以東地區）光榮路以西市地重劃區預定工作進度表

工作項目	預定工作進度
一 選定重劃地區	自102年06月至102年07月
二 研訂市地重劃計畫書報核	自102年08月至102年10月
三 公告重劃計畫書	自102年12月至103年01月
四 舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自102年12月至103年02月
五 籌編經費	自102年01月至102年04月
六 公告禁止土地移轉及禁建等事項	自103年05月至104年10月
七 現況調查及測量	自103年04月至103年07月
八 工程規劃設計	自101年09月至103年07月
九 查定重劃前後地價	自103年11月至104年02月
十 查估及公告、通知發放土地改良物拆遷補償費與提存	自103年02月至103年10月
十一 工程施工	自103年11月至106年02月
十二 土地分配設計及計算負擔	自104年03月至104年07月
十三 分配草案說明會	自104年07月至104年08月
十四 分配結果公告及異議處理	自104年10月至105年02月
十五 地籍整理及權利變更登記	自105年03月至105年08月
十六 交接及清償	自105年11月至106年04月
十七 土地標售	自106年07月至106年12月
十八 財務結算	自106年05月至107年03月
十九 成果報告	自107年05月至107年08月

附件二

重劃範圍都市計畫地籍套繪圖



附件二 羅東都市計畫(鐵路以東地區)光榮路以西市地重劃區地籍套繪圖



1:2000



圖例

- | | | | |
|--|--|--|---------|
| | 商一
第一種商業區
(未繳納代金前，僅得從原來合法住宅區之使用) | | 停車場用地 |
| | 商二
第二種商業區 | | 綠地用地 |
| | 商三
第三種商業區 | | 地籍線 |
| | 商四
第四種商業區 | | 市地重劃範圍線 |
| | 廣場用地 | | |