

中華民國 106 年 3 月

羅東都市計畫竹林地區
工商綜合專用區市地重劃案

重劃計畫書

宜蘭縣政府 製

目錄

一、重劃地區及範圍.....	1
二、法令依據.....	1
三、辦理重劃原因及預期效益.....	2
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	6
五、土地所有權人同意重劃情形.....	6
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....	8
七、土地總面積.....	8
八、預估公共設施用地負擔.....	8
九、預估費用負擔.....	9
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	10
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則.....	10
十二、財務計畫.....	11
十三、預定重劃工作進度表.....	12
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	12
十五、附件.....	12
附件一 相關公文影本.....	13
附件二 92年8月20日變更羅東都市計畫（第三次通盤檢討）.....	74
附件三 93年12月30日擬定羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫.....	96
附件四 102年6月14日變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）.....	113
附件五 變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）公告文及宜蘭縣都市計畫委員會102年12月19日第180次、104年6月18日第189次及105年2月2日第191次會議紀錄.....	122
附件六 土地使用現況圖.....	189
附件七 公有土地分布示意圖.....	192
附件八 市地重劃座談會會議紀錄.....	194
附件九 鄰近土地交易價格.....	205
附件十 預定重劃工作進度表.....	207
附件十一 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	209

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落羅東鎮，範圍包括信義段部分土地，總面積約 46,369 平方公尺，範圍四至如下：

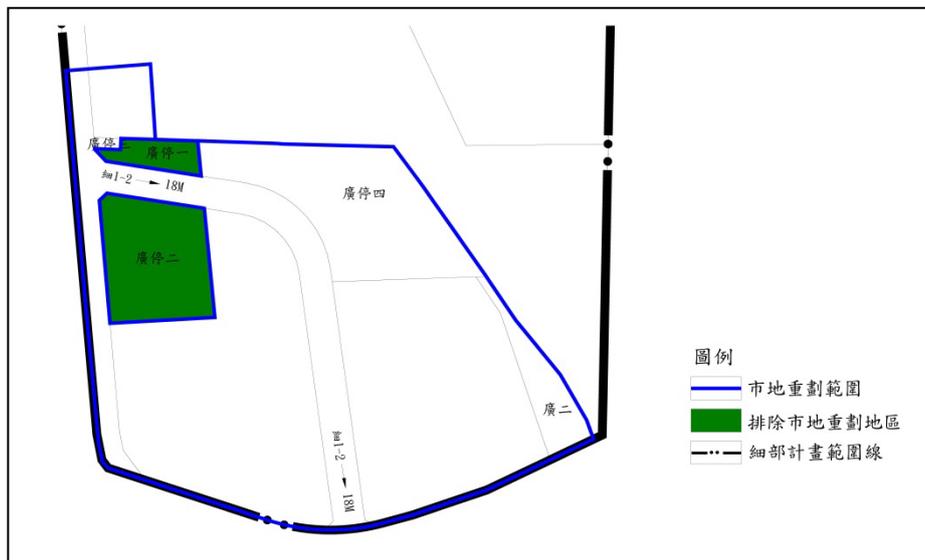
東以林業文化專用區為界；

西以中正北路為界；

南以倉前路為界；

北以林業文化專用區為界；

其中廣停一及廣停二，排除市地重劃範圍。



二、法令依據

(一) 依據平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款及市地重劃實施辦法第 7 條及第 14 條。

(二) 都市計畫發布日期及文號

主要計畫：「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。

細部計畫：「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第

一次通盤檢討)(第二階段)」於 106 年 3 月 10 日府建國字第 1060039025A 號公告發布實施。

- (三) 內政部都市計畫委員會於 92 年 4 月 15 日第 557 次會議審查通過主要計畫「變更羅東都市計畫(第三次通盤檢討)」及本縣都市計畫委員會於 102 年 12 月 19 日第 180 次會議審議通過以市地重劃方式開發，又於 105 年 2 月 2 日再提本縣都市計畫委員會第 191 次會議審竣。
- (四) 本重劃區環境影響評估報告經宜蘭縣政府環境保護局 105 年 2 月 16 日環綜字第 1050003854 號函復，非屬應實施環境影響評估之開發行為，檢附公文影本 1 份(如附件一)。
- (五) 本重劃區水土保持計畫經宜蘭縣政府 105 年 5 月 9 日府農保字第 1050074814 號函復，無需實施水土保持計畫，檢附公文影本 1 份(如附件一)。
- (六) 本重劃區經宜蘭縣政府文化局 105 年 5 月 9 日宜文資字第 1050003101 號函查告，無珍貴樹木、經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀，檢附公文影本 1 份(如附件一)。
- (七) 本重劃區非屬地質敏感區，檢附 105 年 2 月 17 日經地企字第 10500007540 號函公文影本 1 份及地質敏感區線上查詢系統查詢結果 54 份(如附件一)。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革：

主要計畫「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。計畫區內公共設施用地不足面積 10%規定，擬計畫由將來保護區及工業區重新檢討規劃時優先補足，爰於其變更內容附帶條件「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公

共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築」。於分期分區發展計畫內，規劃本區為優先發展區（如附件二）。

遵循主要計畫之指導，「擬定羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫」（以下簡稱竹林計畫）並於 93 年 12 月 30 日府建城字第 0930165806-B 號公告發布實施。竹林計畫位於主要計畫東北側，開發方式原則劃分為三，北側住宅區周邊採區段徵收方式開發，林業文化專用區由行政院農業委員會林務局羅東林區管理處依其開發計畫辦理，南側工商綜合專用區依其開發許可規定辦理（如附件三）。

竹林計畫北側因時空環境變遷，且須配合本縣第二行政中心開發期程，儘速辦理區段徵收作業，於 102 年 6 月 14 日府建城字第 1020094056A 號先行發布實施「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）」，現區段徵收作業已辦理完成（如附件四）。南側工商綜合專用區，經檢討現有開發許可制度，因土地所有權人開發時程不一，將面臨申請開發基地無道路可連通或道路無法全路幅開闢完成，執行確實有困難，依本縣都市計畫委員會第 167 次會議結論二：「有關林業文化專用區南側工商綜合專用區範圍，同意專案小組建議針對區內道路、廣場、綠地等公共設施配置之合理性以及開發許可辦理方式之適當性再詳細分析，列為第二階段續行檢討。」是為竹林計畫第二階段之緣起。因所在地為本縣羅東鎮核心地區，實有必要由公部門引入合宜的開發方式，儘速完成公共建設，朝向整體開發有助於帶動地區發展，建議採以市地重劃方式辦理，並重新調整公共設施用地之

配置，經本縣都市計畫委員會 102 年 12 月 19 日第 180 次、104 年 6 月 18 日第 189 次及 105 年 2 月 2 日第 191 次會議審竣（如附件五）。

配合開發方式調整，重新調整道路系統及人行動線，提升當地公共設施服務水準。本重劃區以工商綜合專用區、廣場及停車場三功能為規劃配置原則，北側以劃設廣場為優先，作為林業文化專用區與工商綜合專用區空間轉換緩衝之用，南側地區兩面臨路，較具地利之便，宜優先劃設為工商綜合專用區。

（二）重劃區辦理原因及特殊情形：

竹林舊驛地區隨著時代變遷及太平山林業停止開採，使得位於羅東地區市鎮中心精華土地，仍處於低度利用的狀態，為促進羅東都市發展及兼顧太平山林業歷史保存，活化利用土地資源，劃設林業文化專用區，為地方生活休閒、觀光、涵養水源及歷史文化保存，由行政院農業委員會林務局羅東林區管理處依其開發計畫辦理，林業文化專用區以北之住宅區，供行政中心及生活住宿，以區段徵收方式開發，現已開闢完成。本次開發林業文化專用區以南地區，鑑於目前羅東地區商業使用呈現飽和情形，且本重劃區距羅東火車站僅約 1 公里，交通便利，適合作為商業使用，以帶動北羅東之發展，透過大街廓型態的商業空間規劃，創造羅東市鎮中心新的商業活動，帶動整體產業發展，以解決目前商業區使用飽和與發展瓶頸等問題，爰規劃以商業機能為主的工商綜合專用區，並依發展需要劃設廣場、停車場及道路必要公共設施之整體開發地區，為當地工商發展核心區。

(三) 公共設施取得與闢建數量：

本區重劃後預計可取得公共設施面積約 1.74 公頃，其中包含道路用地 0.84 公頃、廣場用地 0.18 公頃、廣場兼停車場用地 0.72 公頃。

(四) 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

本重劃區提供可建築用地工商綜合專用區面積約 2.9020 公頃，為確保本細部計畫地區居住生活品質，訂定計畫人口為 750 人，居住密度為每公頃 360 人，預估開發完成後土地增值幅度約為 2.16 倍。

(五) 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

1. 重新整理地籍：重劃後，將地界不整或畸零狹小或未面臨道路之土地，加以整理合併，重新劃定其地界，使其整齊畫一，成為皆面臨道路之整齊宗地，再以交換分合方式，分配與原土地所有權人。
2. 帶動產業發展：本重劃區位於市鎮中心精華土地，仍處於低度利用狀態，由於其地利之便，規劃大街廓型態的商業空間，創造羅東市鎮中心新的城鎮風貌，帶動整體產業發展，成為當地工商發展核心區。
3. 提供安全舒適生活環境：公共設施之布設，以滿足居民日常生活需求，配合劃設廣場用地，串聯既有竹林舊鐵道，提供休憩與聚會空間，進而連結林業文化專用區及羅東火車站兩地之活動據點，為旅遊需求產生的集中點，整合開放空間，增加步行樂趣，使居民及遊客更安全舒適的人行動線及消費環境。
4. 提升土地價值：土地重劃時併同重劃工程之施工，將區內都市計畫公共設施予以闢建，使之成為公共設施完善且可

立即建築使用之地區，積極促進土地利用，提供可供使用之優質土地，提高土地利用價值。

5. 縮短發展年期：本重劃區開發方式原採開發許可，公共設施用地由區內所有權人負責開闢，且非單一所有權人持有，開闢較為不易，難以預計開發時程。現以市地重劃方式辦理，朝向整體開發，儘速完成公共建設，定能縮短發展年期，預計 108 年全區開發完成。

(六) 檢附重劃區土地使用現況圖(地形圖)1份(如附件六)。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一) 本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項 目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備 註
公 有	2	9,159	約占全部面積比例 20%
私 有	11	37,210	約占全部面積比例 80%
總 計	13	46,369	

(二) 本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖(如附件七)。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(平方公尺)	目前使用情形(簡要說明)
1	中華民國	行政院農業委員會林務局	4	2,454	部分建物、部分空地
2	中華民國	國防部軍備局	7	6,705	部分建物、部分空地
小計			13	9,159	

五、土地所有權人同意重劃情形

(一) 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 44.89%，未超過平均地權條例第 60 條第 3 項所定 45% 之限制，故無

需經重劃區內私有土地所有權人數半數以上，且其所有土地面積超過區內私有土地面積總面積半數之同意。為加速本市地重劃區後續開發及工程規劃作業，業經徵得過半數之私有土地所有權人（私有土地所有權人 11 人，同意人數 8 人）及土地面積（私有土地面積 37,210 平方公尺，同意面積 27,794 平方公尺）之同意，同意人數及土地面積如下表。

- (二) 共有 3 位私有土地所有權人，未寄回同意書；其中 1 位私有土地所有權人羅東鎮農會函復表示「分配位置之意見及處分農會財產屬會員代表大會權責，目前無法同意」。其分配位置「深度過深」之意見，屬公共設施用地配置問題，本府已於座談會紀錄中回復該會「係配合全區規劃設計考量，增加廣場及停車場規模，使停車空間效能提升，經本縣都市計畫委員會整體考量後同意調整本案部分街廓」。

私有土地所有權人數					私有土地所有權人面積				
總 人 數	同意 人數		未同意 人數		總 面 積 (m ²)	同意面積 (m ²)		未同意面積 (m ²)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
	8	73%	3	27%		27,794	75%	9,416	25%
公有土地面積：9,159m ²					可抵充之公有土地面積：0 m ²				

- (三) 案於 105 年 8 月 27 日召開本重劃區座談會，計有 10 位土地所有權人到場。會中提出建議事項多為都市計畫公共設施用地配置部分、容積率及退縮建築等土地使用管制規定相關問題以及未達最小分配面積者其補償方式，業經本府詳細說明全區規劃設計考量及未達最小分配面積者之處理方式。其中公有土地管理機關行政院農業委員會林務局及國防部軍備局皆有派員出席本次座談會，會議中無表示意見。檢附座談會會議紀錄 1 份（如附件八）。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內無原公有道路、溝渠、河川及未登記土地。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 9,159 平方公尺，私有土地面積共計 37,210 平方公尺，合計 46,369 平方公尺。

八、預估公共設施用地負擔

(一) 列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
廣場用地 (廣二)	0.1756	10.12%
廣場兼停車場用地 (廣停三、廣停四)	0.7207	41.54%
道路用地	0.8386	48.34%
共 計	1.7349	100%

(二) 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及面積 - 抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

$$= 17,349 \text{ 平方公尺} - 0 \text{ 平方公尺} = 17,349 \text{ 平方公尺}$$

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{17,349 - 0}{46,369 - 0} = \frac{17,349}{46,369} = 37.42\%$$

(四) 本重劃區內無非共同負擔之公共設施用地。

九、預估費用負擔

(一) 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

項	目	金 額(萬元)	備 註
工 程 費	整 地 工 程	995	
	道 路 工 程	1,350	包含道路標線、標誌、號誌管制設施及設備等交通設施之施設費用。
	排 水 工 程	770	
	污 水 下 水 道 工 程	1,230	
	公 路 照 明 設 備 工 程	270	
	自 來 水 工 程	690	
	管 道 / 纜 線 管 路 工 程	1,650	
	景 觀 工 程	1,890	
	其 他 及 雜 項 工 程	1,900	含雜項工程、工程管理費、設計及監造費、空氣污染防制費等。
	小 計 (1)	10,745	
重 劃 費 用	地 上 物 拆 遷 補 償 費	18,620	
	重 劃 業 務 費	1,500	
	小 計 (2)	20,120	
貸 款 利 息 (3)		3,065	貸款期間5年，以年利率2.69%計算
合 計 (1 + 2 + 3)		33,930	

(二) 費用負擔平均負擔比率

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{107,450,000 + 201,200,000 + 30,650,000}{98,000 \times (46,369 - 0)} = 7.47\%$$

(三) 本重劃區貸款利率係依據五大銀行平均貸款利率估算，未來以實際借貸利率為準。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 98,000 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖) (如附件九)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 37.42\% + 7.47\% = 44.89\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區內原有合法建物重劃後得辦理原位置分配者約有 3 處。妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者，多為廢棄無使用，呈現低度利用狀態之建物，將依「宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」規定辦理。考量重劃後興闢公共設施及計畫道路，受益程度皆有提升，故無需訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用：新臺幣 339,300,000 元。
- (二) 財源籌措方式：向本縣實施平均地權基金或行庫貸款支應。
- (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價款或繳納差額地價償還。
- (四) 現金流量分析：

依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

項目		合計	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
		(萬元)					
重劃負擔總費用	工程費	10,745	1,075	3,224	3,761	2,685	0
	重劃費用	20,120	300	18,920	300	300	300
	小計	30,865	1,375	22,144	4,061	2,985	300
	貸款利息	3,065	185	2,383	328	161	8
	小計	3,065	185	2,383	328	161	8
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	33,930	0	0	0	0	33,930
	小計	33,930	0	0	0	0	33,930
當期淨值			(1,560)	(24,527)	(4,389)	(3,146)	33,622

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

- (五) 本重劃區預估取得抵費地面積 3,462.24 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 98,000 元，經試算後預估土地處分收入約 33,930 萬元，扣除重劃負擔總費用 33,930 萬元，預估無盈餘，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表（附件十）。自民國 104 年 7 月至 109 年 4 月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：附件十一。

十五、附件

- （一）附件一：相關公文影本。
- （二）附件二：92 年 8 月 20 日變更羅東都市計畫（第三次通盤檢討）
- （三）附件三：93 年 12 月 30 日擬定羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫
- （四）附件四：102 年 6 月 14 日變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）
- （五）附件五：變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）公告文及宜蘭縣都市計畫委員會 102 年 12 月 19 日第 180 次、104 年 6 月 18 日第 189 次及 105 年 2 月 2 日第 191 次會議紀錄
- （六）附件六：土地使用現況圖。
- （七）附件七：公有土地分布示意圖。
- （八）附件八：市地重劃座談會會議紀錄。
- （九）附件九：鄰近土地交易價格。
- （十）附件十：預定重劃工作進度表。
- （十一）附件十一：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。