

檔 號：
保存年限：

宜蘭縣壯圍鄉吉祥一段自辦市地重劃籌備會 函

籌備會臨時會址：263 宜蘭縣壯圍鄉壯濱路六段 232 號
籌備會聯絡地址：265 宜蘭縣羅東鎮光榮路 286 號 3 樓
聯絡人：楊宗名
電 話：(03) 9256162 傳 真：(03) 9605261

受文者：宜蘭縣政府地政處

發文日期：中華民國 110 年 11 月 16 日

發文字號：吉市籌字第 1101116001 號

速別：

密等及解密條件：

附件：座談會會議記錄

主旨：檢送「宜蘭縣壯圍鄉吉祥一段自辦市地重劃座談會」會議記錄，敬請
惠予備查

說明：

本籌備會業已依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 9-1 條規定於 110 年 10 月 22 日舉辦座談會完成。檢附會議紀錄資料如附件，敬請 惠予備查。

正本：重劃範圍內全體土地所有權人、宜蘭縣政府地政處

副本：本籌備會

宜蘭縣壯圍鄉吉祥一段自辦市地重劃籌備會
代表人 張文政

轉線上簽核



裝

訂

線

宜蘭縣壯圍鄉吉祥一段自辦市地重劃座談會

會議紀錄

壹、時間：110年10月22日(星期五)上午10時整

貳、地點：宜蘭縣壯圍鄉公所3樓會議室

參、主持人：籌備會發起人 代表人 張文政

記錄：楊宗名

肆、出席人員：本次會議實際出席人數共計有9人(詳簽到簿)；出席人數(含代理)共計32人，佔總人數之84.21%，出席面積(含代理)共計19,697.48 m²，佔總面積之98.08%。

伍、會議開始：主持人致詞(略)

陸、會議簡報說明：

籌備會發起人是由張文政等人19人發起，並由張文政擔任代表人向宜蘭縣政府申請成立「宜蘭縣壯圍鄉吉祥一段自辦市地重劃籌備會」，並經宜蘭縣政府110年9月7日府地開字第1100116371號函核准成立在案。今天由籌備會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定舉辦座談會向土地所有權人說明重劃意旨。相關說明如下簡報內容：

宜蘭縣壯圍鄉吉祥一段自辦市地重劃座談會



宜蘭縣壯圍鄉吉祥一段自辦市地重劃籌備會

110.10.22

自辦市地重劃相關事項說明 辦理緣起及依據

本案擬辦理重劃範圍土地，原屬壯圍都市計畫乙種工業區，經「變更壯圍都市計畫（第三次通盤檢討）案」予以檢討變更為產業專用區，並經內政部都市計畫委員會第981次會議審議通過（採附帶條件方式）。爰此本案係依據該決議及依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等規定，申請自行辦理市地重劃作業。

◆部都委會決議(節錄本案相關)：

本案擬以市地重劃方式開發，應依下列各點辦理，以確保計畫具體可行：

(一)請於宜蘭縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。

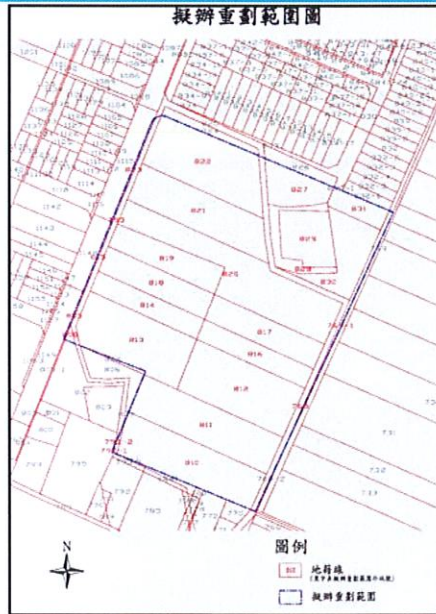
(二)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

變更第七案

| 分期另擬細計版本 | | 備註或附帶條件 | |
|-----------|-------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 編號 | 原計畫 | 新計畫 | |
| 計畫內公共設施用地 | 4. 業區 2. 0082公 | 產業專用區 (附1) 2. 0082公 | 1. 水利會溝渠規劃尚待整合 2. 引進產業項目與發展策略 |

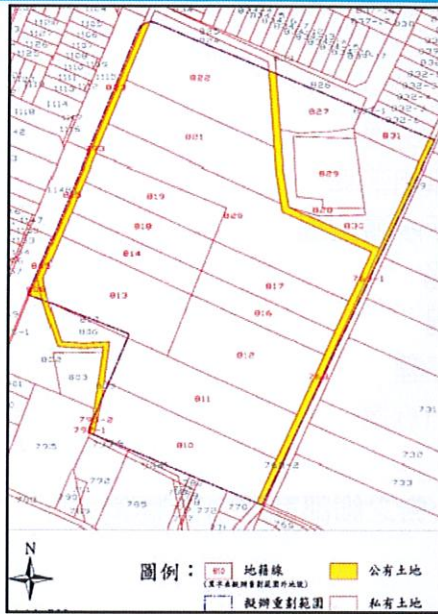


自辦市地重劃相關事項說明 擬辦重劃範圍及總面積



- 擬辦重劃範圍
宜蘭縣壯圍鄉吉祥一段
768地號等26筆土地
變更壯圍都市計畫(第三次通盤檢討)案之變更案第7案工業區變更為產業專用區範圍
- 土地所有權人36人。
- 重劃區總面積
約為20,082.16平方公尺

自辦市地重劃相關事項說明
土地所有權人參加重劃之土地標示及面積

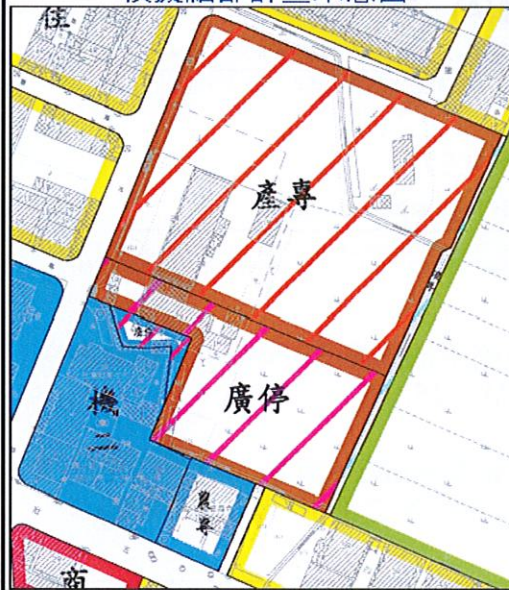


| 土地權屬 (管理機關) | 面積 (m ²) | 比例 (%) | |
|----------------|-------------------------|-----------|------|
| 公有 | 中華民國 (農田水利署) | 1116.85 | 5.56 |
| | 宜蘭縣 (宜蘭縣警察局) | 1.36 | 0.01 |
| | 壯圍鄉 (壯圍鄉公所) | 22.73 | 0.11 |
| | 小計 | 1,140.94 | 5.68 |
| 私有 | 18,941.22 | 94.32 | |
| 重劃區總面積 | | 20,082.16 | 100 |

- 土地所有權人 **36人**
- 私有土地(33人·20筆土地)
18,941.22m²·占94.32%
- 公有土地(3人·6筆土地)
1,140.94m²·占5.68%

自辦市地重劃相關事項說明
公共設施用地負擔項目及其概略面積

模擬細部計畫示意圖



| 項目 | 面積(m ²) | 百分比 (%) |
|--------------|---------------------|------------|
| 產業專用區 | 12,564.46 | 62.57 |
| 廣(停)用地 | 6024.60 | 30.00 |
| 溝渠用地 | 489.00 | 2.43 |
| 道路 | 1,004.10 | 5.00 |
| 公共設施 用地合計 | 7,517.70 | 37.43 |
| 合計 | 20,082.16 | 100.00 |

(註:以上各項數值係以內政部都委會
981次會議決議作估算基準·本案公共
設施用地面積應以核定公告之細部計畫
內容為準)

自辦市地重劃相關事項說明 舉辦重劃工程項目

- 溝渠工程
- 廣場兼停車場工程
- 道路、路燈照明工程
- 雨水、污水下水道工程
- 電力管線工程
- 電信管線工程
- 自來水管線工程
- 整地及地上物拆遷

(註:公共設施項目應以核定公告之細部計畫內容為準)

5

自辦市地重劃相關事項說明 預計重劃平均負擔比率

● 預估公共設施用地平均負擔(A) : 35.43%

$$\text{重劃公共設施用地平均負擔比率} = \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{(重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)}}$$

● 預估重劃費用平均負擔(B) : 9.57%

$$\text{費用負擔平均負擔比率} = \frac{\text{工程費用} + \text{重劃費用} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等補充面積} - \text{重劃前已徵收取得之公共設施用地按原位置原面積分配之土地面積})}$$

● 重劃平均負擔比率(A+B) : 45%

$$\text{重劃平均負擔比率} = \text{公共設施用地負擔}(32.5\%) + \text{費用負擔}(12.5\%) = 45.0\%$$

(註:以上各項數值係以內政部都委會981次會議決議作估算基準，本案公共設施用地面積應以核定公告之細部計畫內容為準)

6

自辦市地重劃相關事項說明 重劃經費負擔概算及負擔方式

重劃經費負擔概算：預估約新台幣7,500萬元整
(註：實際數字俟重劃計畫書核定公告資料為準)

- 工程費用：約4,200萬元
- 重劃費用：約2,950萬元(含拆遷)
- 貸款利息：約350萬元

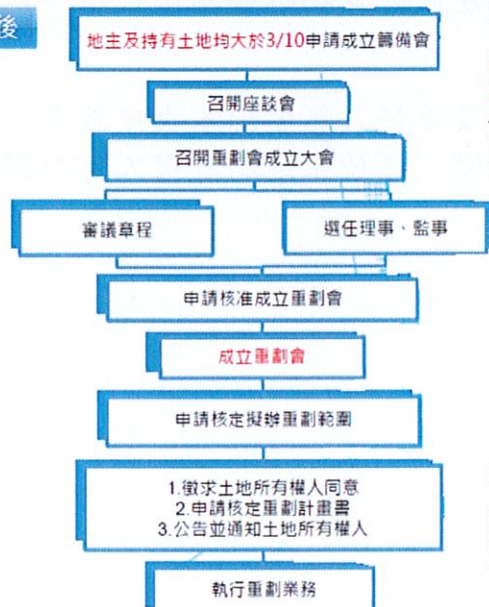
財源籌措方式：由部分土地所有權人、重劃理事會或理事會授權理事長向銀行或民間貸款籌措支應

負擔方式：由區內土地所有權人按平均地權條例第60條第1項之規定，以其未建築土地折價抵付之**抵費地**出售款或繳納差額地價償還

7

自辦市地重劃相關事項說明 市地重劃作業流程

修法後



110年7月20日由區內土地所有權人張文政等19人發起成立宜蘭縣壯圍鄉吉祥一段自辦市地重劃籌備會，並經宜蘭縣政府110年9月7日府地開字第1100116371號函核准成立在案。

同意書比例應達私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意

8

柒、與會人士發言 (均摘要意旨)：

一、行政院農委會農田水利署(代表人)。

本屬所管轄位於本重劃區內之土地部分尚具有農田灌排水功能，為避免影響周邊農田灌排水系統功能請後續辦理重劃時能予以保留現有灌排水溝渠；另部分已荒廢或現況已無排水溝渠使用之土地，同意配合本次重劃作業。

二、土地所有權人蕭○達(委託人楊○忠)

本人代表蕭姓等 7 名土地所有權人及關係人出席及反映意見，對於重劃辦理如有涉及現有建物拆遷，應按法令規定予以查估補償，以確保土地所有權人之權益。

捌、籌備會代表說明

一、有關行政院農委會農田水利署代表所指本重劃區內之土地部分尚具有農田灌排水功能，為避免影響周邊農田灌排水系統功能，本案後續都市計畫程序尚須擬定細部計畫，屆時將全盤考量，將必要之農田灌排水溝渠予以劃設為溝渠用地。

二、有關所有權人所提之建物拆遷補償事宜，本案後續重劃辦理過程，皆會依市地重劃實施辦法等法令規定，凡涉及公共設施用地工程施作或配合重劃配地等作業需要涉及之地上物拆遷，將依相關法令規定及依據宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例之標準，辦理拆遷查估與補償作業。

三、感謝各位土地所有權人及委託人等參加本次座談會，希望日後召開重劃會成大會及會員大會時，各位土地所有權人可以踴躍參加與會，感謝出席參與！

玖、散會：上午 11 時 30 分。

簽到簿

宜蘭縣壯圍鄉吉祥一段自辦市地重劃座談會

簽到簿

時間：中華民國 110 年 10 月 22 日，上午 10 時

地點：壯圍鄉公所 3 樓會議室

| 編號 | 土地所有權人及關係人 | 連絡電話 | 本人簽名欄 | 代理人簽名欄 |
|----|---------------|------|-------|--------|
| 1 | 行政院農業委員會農田水利署 | | 張政 | |
| 2 | 宜蘭縣政府警察局 | | 張政 | |
| 3 | 壯圍鄉公所 | | | 張政 |
| 4 | 張政 | | 張政 | 張政 |
| 5 | 黃玉 | | | |
| 6 | 張誌 | | | |
| 7 | 張禎 | | | 張政代 |
| 8 | 張茜 | | | |
| 9 | 張嵐 | | | |
| 10 | 江勳 | | | |
| 11 | 江哲 | | | |
| 12 | 江蓮 | | | |

| | | | | |
|----|------------------|--------|-----|------|
| 13 | 江 信 | | | 張 政代 |
| 14 | 江 洋 | | | |
| 15 | 江 盈 | | | |
| 16 | 吳 政 | | | |
| 17 | 吳 環 | | | 張 政代 |
| 18 | 吳 龍 | | | |
| 19 | 孫 涵 | | | |
| 20 | 吳 樟 | | | |
| 21 | 吳 億 | | | |
| 22 | 吳 翰 | | | 張 政代 |
| 23 | 祭祀公業法人 宜蘭縣游 義 | | | |
| 24 | 趙 城 | 091534 | 趙 城 | |
| 25 | 趙 村 | | | |
| 26 | 趙 華 | | | |
| 27 | 趙 清 | | | |
| 28 | 趙 能 | 093783 | 趙 能 | |
| 29 | 陳 墻 | | | |
| 30 | 游 江 | 09379 | 游 江 | |
| 31 | 游 正 | 9301 | 游 正 | |

| | | | | |
|----|-----------------|--|--|------|
| 32 | 蕭 騰 | | | 楊 忠代 |
| 33 | 蕭 光 | | | 楊 忠代 |
| 34 | 蕭 黃 | | | 楊 忠代 |
| 35 | 連 芳 | | | 楊 忠代 |
| 36 | 徐 淑 | | | 楊 忠代 |
| 37 | 蕭 芳 (徐 淑關係人) | | | 楊 忠代 |
| 38 | 蕭 和 (徐 淑關係人) | | | 楊 忠代 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |