羅東都市計畫竹林地區工商綜合專用區市地重劃案

修正重劃計畫書
說明會　簡報

108年2月16日

簡報大綱

壹 計畫緣起

貳 重劃區位及範圍

參 辦理原因、預期效益及修正緣起

肆 都市計畫及土地使用管制

伍 市地重劃作業

陸 辦理期程

柒 注意事項

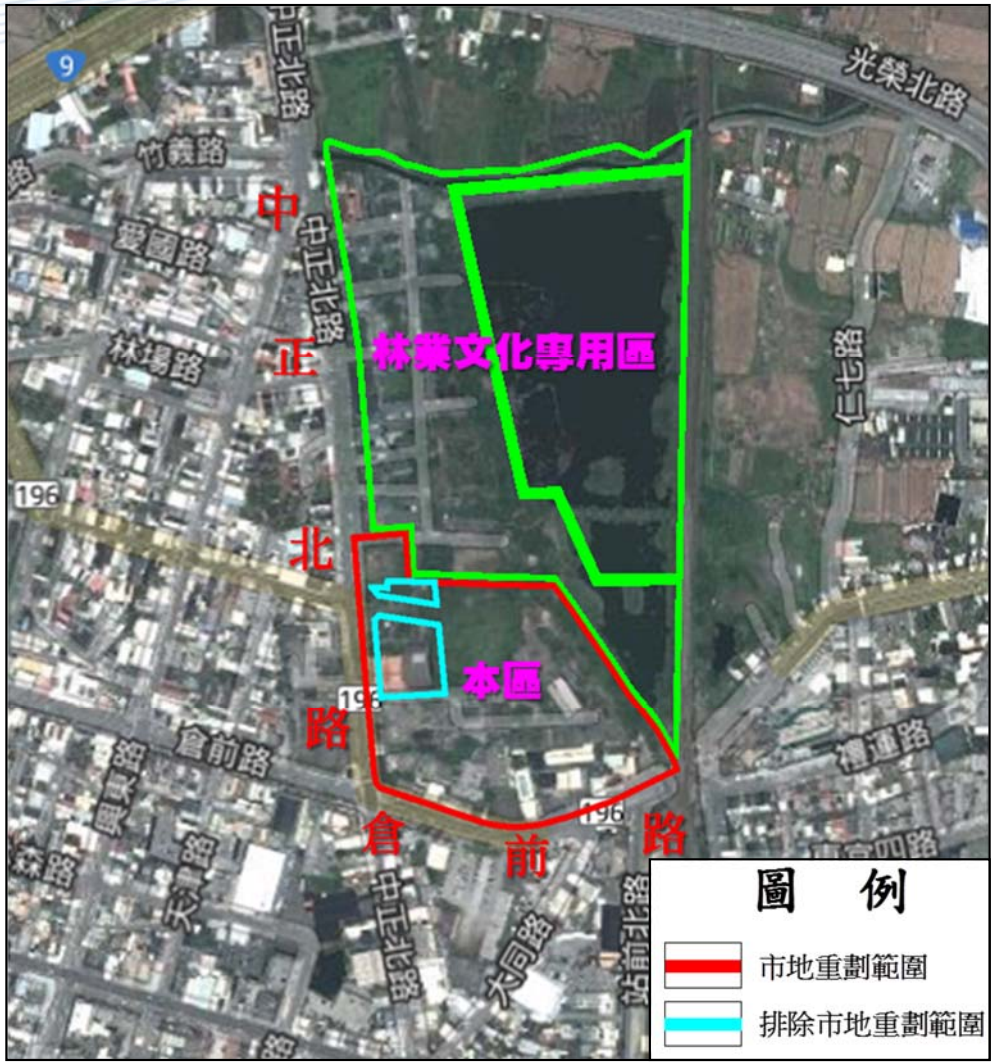
壹、計畫緣起

92年8月	• 變更羅東都市計畫（第三次通盤檢討）案
105年2月	• 宜蘭縣都市計畫委員會審議通過
106年3月	• 都市計畫發布實施
106年5月	• 市地重劃公告實施 • 公告期間:106/5/22~106/6/20
107年5月	• **變更都市計畫發布實施**
108年1月	• **修正市地重劃計畫公告實施** • 公告期間:108/1/28~108/2/27

貳、重劃區位及範圍

中正北路
北迴鐵路
本區位置
倉前路
羅東火車站
羅東林區管理處森林鐵路
宜泰大飯店
196
中華路
興東路
天津路
林森路
公正路
大同路
站前北路
仁七路
東宜三路
傳藝路三段

貳、重劃區位及範圍



資料來源：整理自「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）案」

◆本重劃區坐落羅東鎮，範圍包括信義段部分土地，總面積約4.6369公頃，範圍四至如下：

東：林業文化專用區為界；

西：中正北路為界；

南：倉前路為界；

北：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。

參、辦理原因、預期效益及修正緣起

◆辦理原因

- 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，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。

◆預期效益

- 重劃後提供可建築用地面積約2.9020公頃，且完成區內公共設施布設，提供安全舒適生活環境。
- 規劃大街廓型態的商業空間，帶動整體產業發展，成為當地工商發展核心區，並提高土地利用價值，改善居住環境品質。

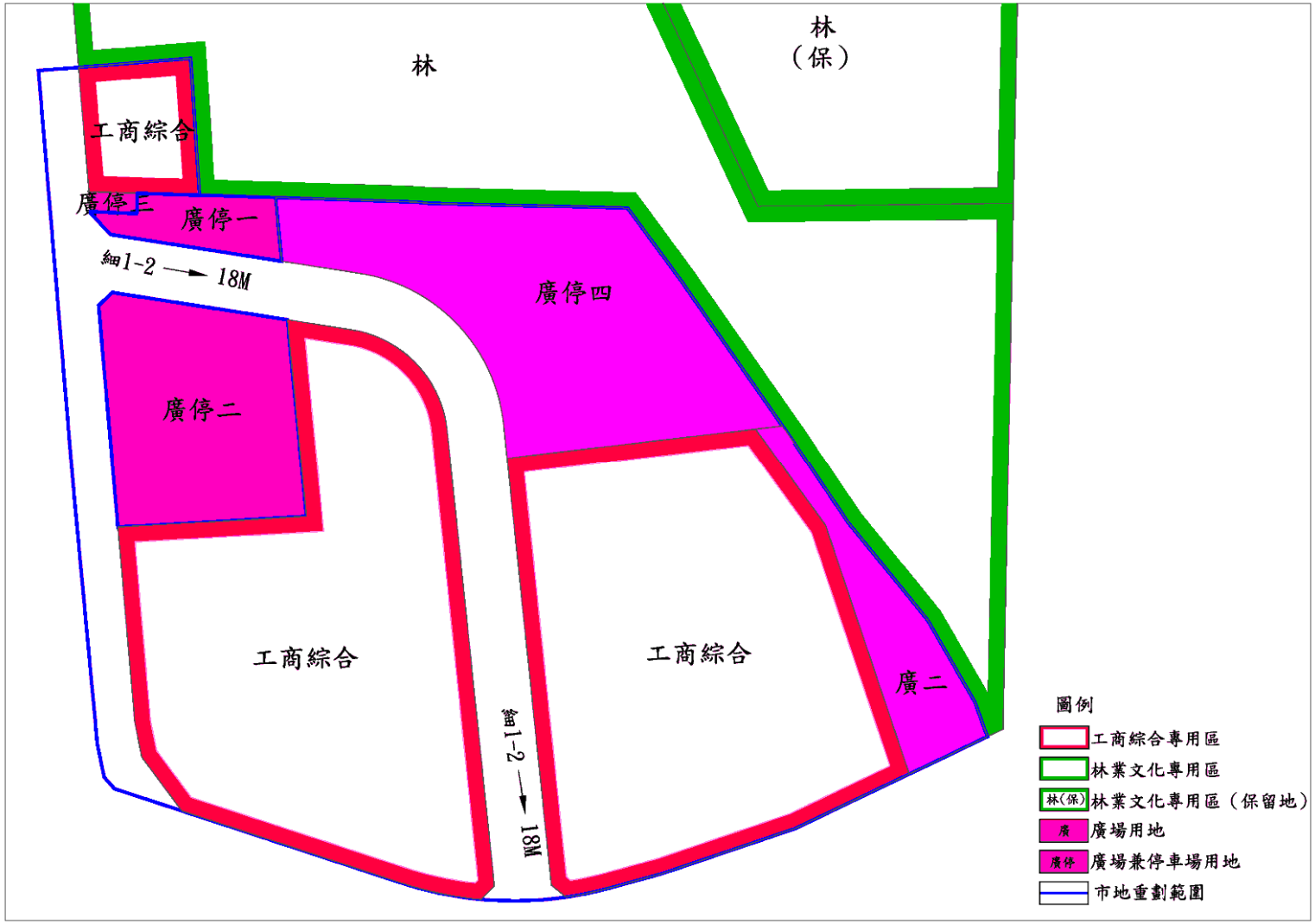
參、辦理原因、預期效益及修正緣起

◆修正緣起

- 於辦理查估階段，考量建物現況，避免損及現有建物，減少拆遷讓現有建物群得以延續產業發展，遂提出變更計畫，經本縣都市計畫委員會107年5月4日第200次會議審竣，並於同年5月29日公告發布實施變更羅東都市計畫。
- 依都市計畫變更內容修正重劃計畫書，奉內政部於同年12月6日核准辦理，並於108年1月28日至同年2月27日公告。

肆、都市計畫及土地使用管制

土地使用分區(修正後)



資料來源：整理自「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（配合細1-2道路路型、廣二及廣停四用地範圍調整暨修訂土地使用分區管制要點）」

肆、都市計畫及土地使用管制

土地使用分區修正前後面積對照表

項目		修正前		修正後	
		面積（公頃）	百分比(%)	面積（公頃）	百分比(%)
土地使用分區	工商綜合專用區	2.9020	62.58%	2.9020	62.58%
	小　計	2.9020	62.58%	2.9020	62.58%
公共設施用地	廣場用地	0.1756	3.79%	0.1860	4.01%
	廣場兼停車場用地	0.7207	15.54%	0.7139	15.40%
	道路用地	0.8386	18.09%	0.8350	18.01%
	小　計	1.7349	37.42%	1.7349	37.42%
合　計		4.6369	100%	4.6369	100%

◆ 註：表內面積應依實地分割測量並以地籍謄本登記面積為準。

肆、都市計畫及土地使用管制

土地使用分區管制要點

◆工商綜合專用區：

1.建蔽率：60%、容積率：180%。

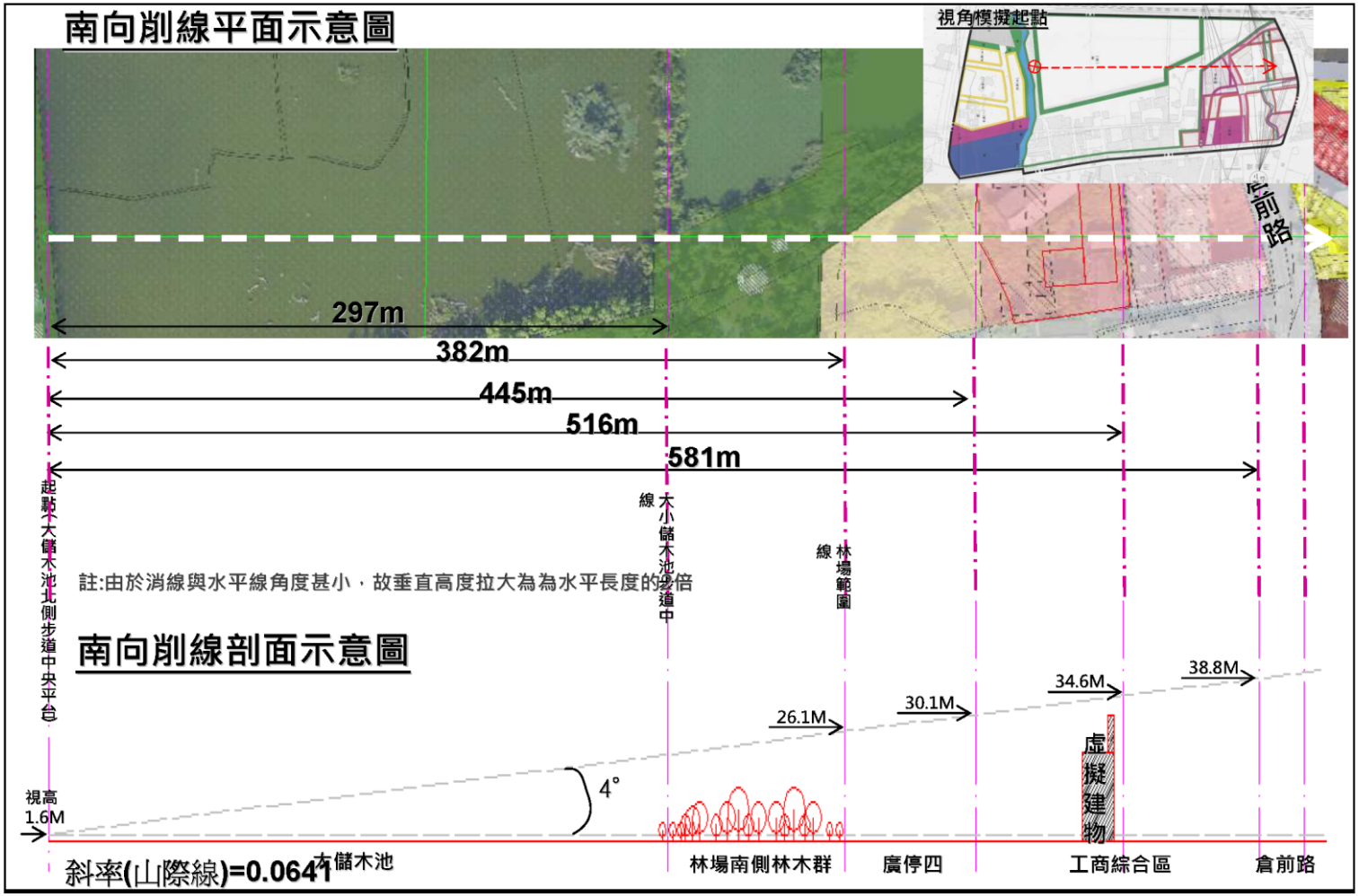
2.重劃前為住宅區且為信義段21、21-1、27、27-1、 27-2、27-3、28、28-1、28-2地號者參與重劃後配回土地面積之容積率至280%。

◆建築高度管制：建築物超過五層樓或20公尺（含）以上者，應符合視覺景觀削線規定，且建築物絕對高度不得超過38公尺，並經都市設計審議通過後始得建築。

肆、都市計畫及土地使用管制

土地使用分區管制要點

◆視覺景觀削線規定示意圖

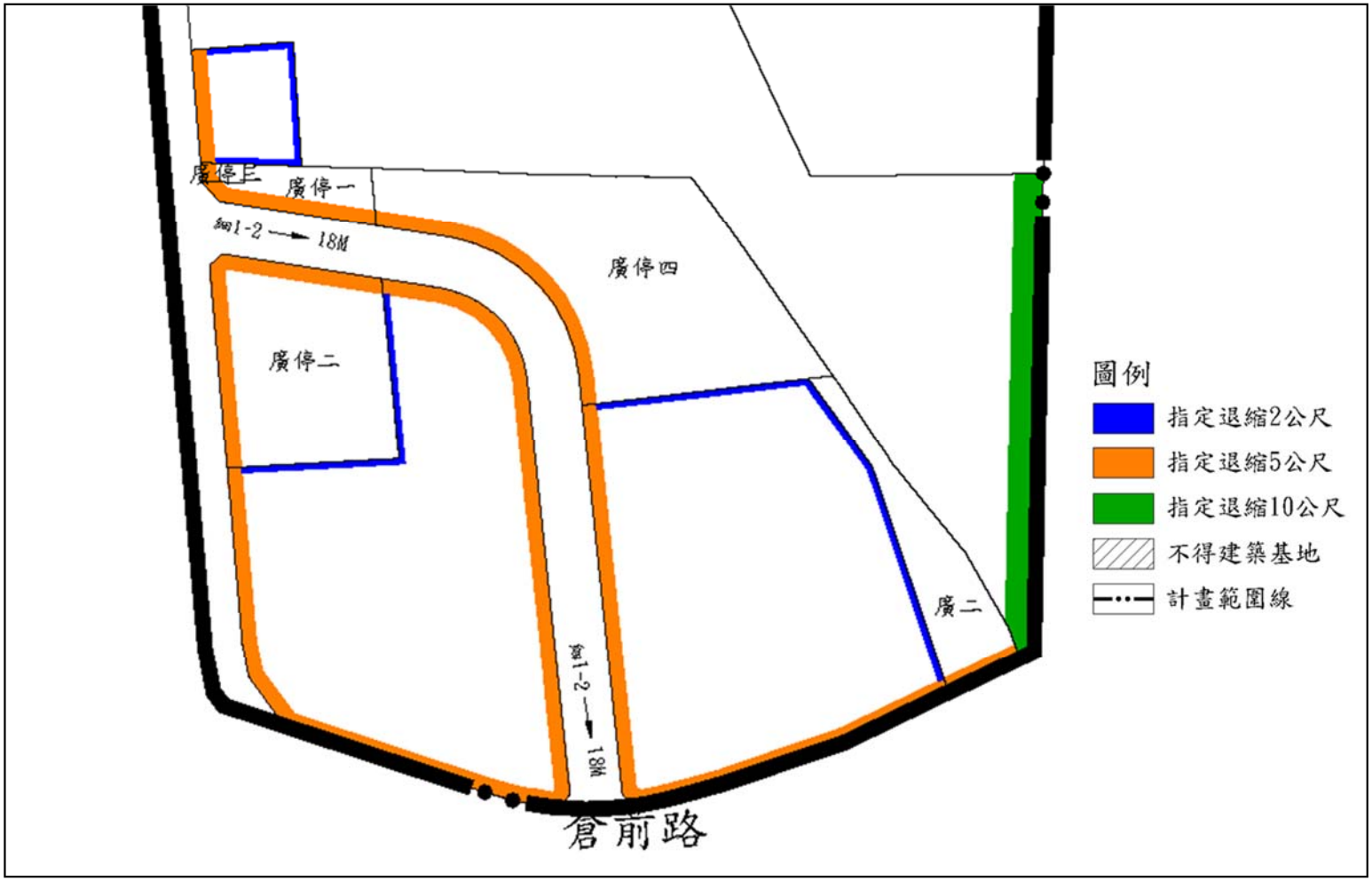


資料來源：整理自「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（配合細1-2道路路型、廣二及廣停四用地範圍調整暨修訂土地使用分區管制要點）」

肆、都市計畫及土地使用管制

土地使用分區管制要點

◆建築退縮規定示意圖



資料來源：整理自「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（配合細1-2道路路型、廣二及廣停四用地範圍調整暨修訂土地使用分區管制要點）」

肆、都市計畫及土地使用管制

土地使用分區管制要點

◆建築基地退縮土地管制規定：

1.退縮土地得計入法定空地，僅供步道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝等相關設施使用，且地面不得設置構造物。

2.退縮土地自道路境界線2公尺範圍於市地重劃工程一併施作，提供公眾通行及埋設民生用戶管溝相關設施使用，並由道路主管機關管理維護者，**獎勵該2公尺範圍土地面積之建築容積**。

3.為確保土地所有權人上述有關建築容積獎勵之權益，本府於107年10月31日府地開字第1070183058號函知重劃範圍內土地所有權人，目前均同意退縮土地依前開規定辦理。

肆、都市計畫及土地使用管制

土地使用分區管制要點

◆本計畫區臨倉前路之建築基地，不得設置汽機車出入口，但提出交通影響評估報告經本府審核同意者，不在此限。

資料來源：整理自「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（配合細1-2道路路型、廣二及廣停四用地範圍調整暨修訂土地使用分區管制要點）」

伍、市地重劃作業-重劃負擔比率

本重劃區負擔比率

重劃總平均負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率

＋費用平均負擔比率

＝ 37.42% ＋ 7.47%

＝ 44.89%

共同負擔項目

- 公共設施用地負擔：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。
- 費用負擔：工程費用、重劃費用(含土地改良物拆遷補償費等)及貸款利息。

伍、市地重劃作業-土地分配基本原則

- 土地分配基本原則
- 合併分配之申請
- 個別分配之申請
- 現金補償

※土地分配階段另訂時間召開土地分配說明會。

伍、市地重劃作業-土地分配基本原則

◆重劃後土地分配面積

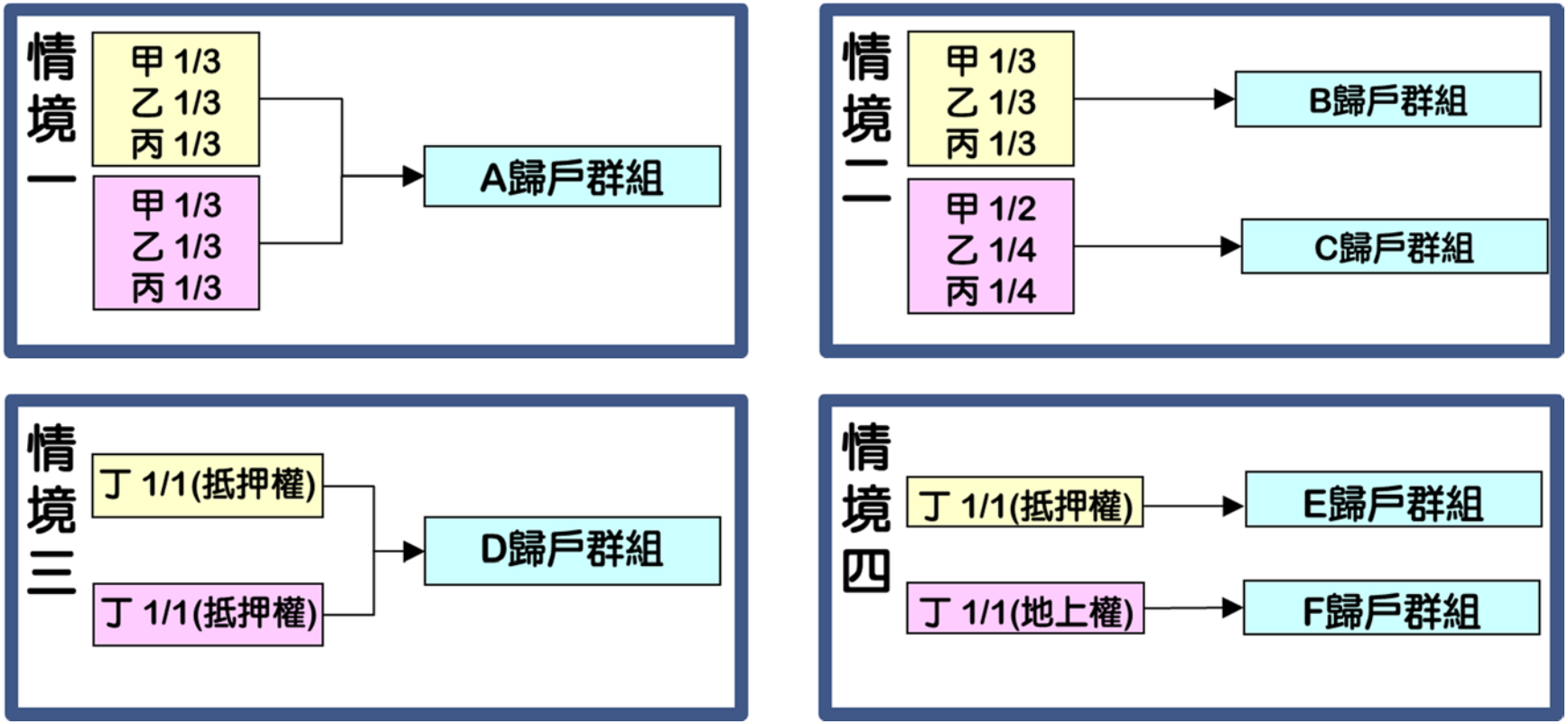
土地所有權人重劃平均負擔比率係依據全區公共設施用地負擔及費用負擔比率所計算之平均數。

重劃計畫書記載僅為總平均負擔比率，實際應分配面積，因重劃前後地價高低、街廓深度、分配面寬、面臨道路情形及寬度（包含正面道路寬度及位於側面道路18公尺範圍內）而不同。

伍、市地重劃作業-土地分配基本原則

◆土地所有權人歸戶原則

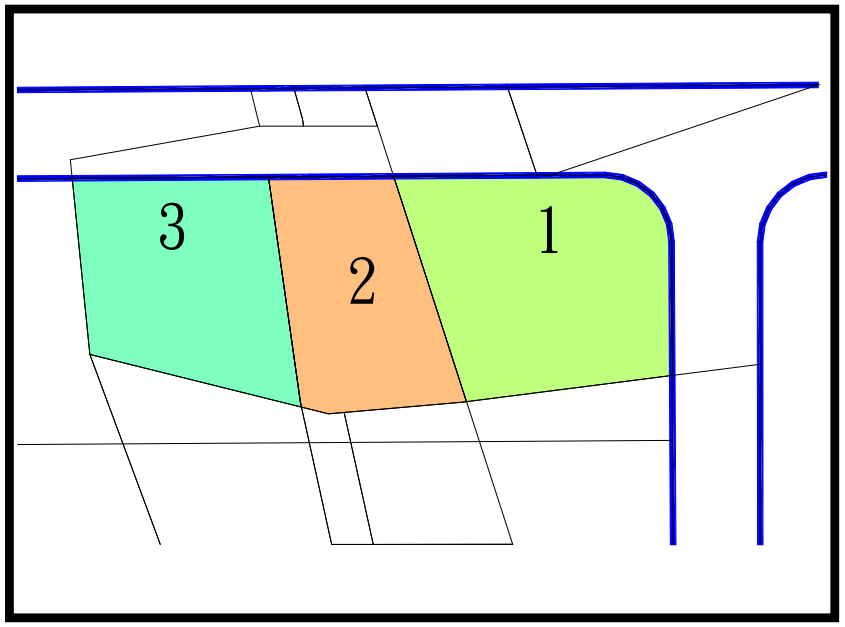
重劃土地分配之歸戶，以重劃前土地所有權人姓名、身分證字號、人數、權屬狀態及他項權利設定情形相同者，為同一歸戶辦理分配。



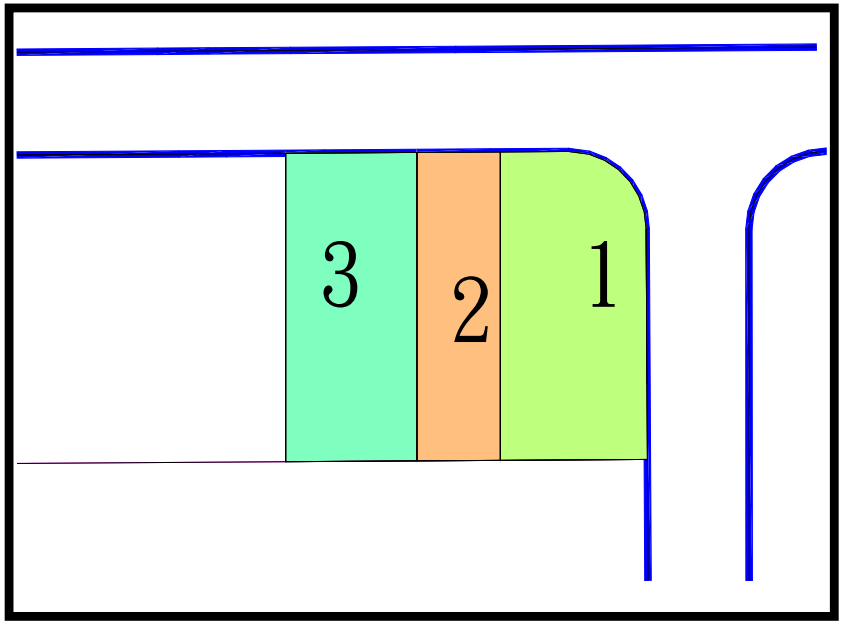
伍、市地重劃作業-土地分配基本原則

◆原位次分配

重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。



重劃前



重劃後

伍、市地重劃作業-土地分配基本原則

◆同一土地所有權人有數宗土地

均已達最小分配面積 ⇒ 逐宗個別分配

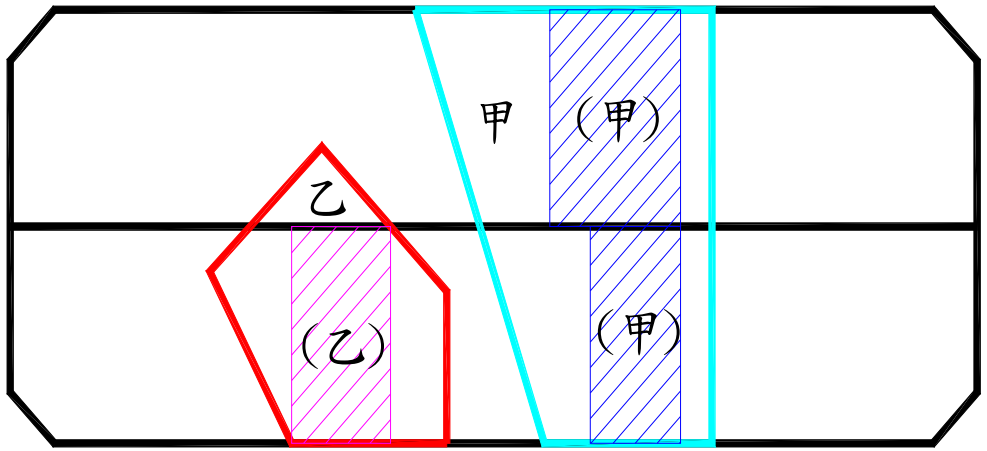
未達最小分配面積部分 ⇒ 與面積較大者集中合併分配

伍、市地重劃作業-土地分配基本原則

◆同一宗土地跨分配線二側

各側已達最小分配面積 → 於分配線二側個別分配

一側未達最小分配面積 → 向面積較大之一側合併分配



甲重劃前地籍線

甲重劃後分配線

乙重劃前地籍線

乙重劃後分配線

伍、市地重劃作業-土地分配基本原則

◆重劃前位於公共設施用地

重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或位於非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由本府視土地分配情形調整之。

伍、市地重劃作業-土地分配基本原則

◆未達最小分配面積

●未達或合併後仍未達最小分配面積標準二分之一者：

➢ 通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配。

➢ 以現金補償。

●已達最小分配面積標準二分之一者：

得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配。

伍、市地重劃作業-合併分配之申請

◆土地設定不同他項權利

重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者，不得合併分配。

◆申請合併分配者，請填妥申請書

於108年3月31日前

以書面向本府地政處土地開發科提出

合併分配申請書

申請人等所有土地(如下表)位於貴府辦理之羅東都市計畫竹林地區工商綜合專用區市地重劃案範圍內，重劃後請惠予合併分配，隨文檢附申請人身分證明文件影本（切結與正本相符）及一年內申請之印鑑證明正本各 1 份，請予核准。

土地標示表：(面積單位：平方公尺)

鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(平方公尺)	所有權人	持分	備註
羅東鎮	信義段		1	100	王小民	1/1	
羅東鎮	信義段		1-1	150	王大民	1/1	

欲申請合併分配之重劃前地段號

（如不敷填寫請依式加頁於後）

	姓名或名稱	地址	蓋章(印鑑章)	聯絡電話
申請人	王小民	羅東鎮倉前路1號	印鑑	0987-654321
	王大民	羅東鎮倉前路1號	印鑑	039-123456

申請人及共同合併人之資料及蓋章

此致

宜蘭縣政府

中　華　民　國　　年　　月　　日

伍、市地重劃作業-個別分配之申請

◆分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有。但共有人如提出異議，得不予調處，仍分配為共有。

◆公同共有土地，共有人應先完成所有權持分協議，再依上揭規定辦理。

◆ 共有土地所有權擬分配為個別所有者，請填妥同意書

於108年3月31日前

以書面向本府地政處土地開發科提出

個別分配所有同意書

一、立同意書人　　等　　人分別共有下列土地，坐落在貴府辦理之羅東都市計畫竹林地區工商綜合專用區市地重劃案範圍內，

業經共有人 □全體同意，
□過半數及其應有部分合計過半數同意，
□應有部分合計逾三分之二同意，

請依照市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 4 款規定分配為單獨所有。

二、重劃後之土地分配位次經各共有人協定，如附位次略圖，並檢附本同意書 2 份、位次圖認章略圖 2 份、同意分配個別所有之共有人身分證明文件影本(切結與正本相符)及一年內申請之印鑑證明正本各 1 份。

土地標示					備註
鄉鎮市區	段	小段	地號	面積（平方公尺）	
羅東鎮	信義段		1	1000	

欲申請個別分配之重劃前地段號

重劃前位次圖認章略圖（按筆繪製並註明地號）	姓名	持分	住址	蓋章（印鑑章）
重劃後土地位次略圖 印鑑 印鑑 王小民 王大民 N 道路	王小民	1/2	羅東鎮倉前路1號	印鑑
	王大民	1/2	羅東鎮倉前路1號	印鑑

此致

宜蘭縣政府

中　華　民　國　　年　　月　　日

伍、市地重劃作業-現金補償

- 重劃後應分配面積未達最小分配面積標準二分之一

  ⟹ 重劃前原有面積X原位置評定重劃後地價

- 重劃後應分配面積已達最小分配面積標準二分之一或以上者，如申請放棄分配土地而改領現金補償

  ⟹ 重劃後應分配權利面積X重劃後位置評定重劃後地價

伍、市地重劃作業-開發效益

◆ 租稅減免

●開發期間

★辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅全免；辦理完成後，自完成之日起其地價稅減半徵收二年。

★因政府舉辦公共工程或市地重劃，依拆遷補償辦法規定發給損害補償，免納所得稅。

●開發完成

★重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵40%。

★土地重劃負擔總費用，可自申報移轉現值中減除，減少重劃後土地移轉時土地增值稅支出。

★重劃區內原土地所有權人應分配之土地因未達最小分配面積標準改領現金補償者，免徵土地增值稅。

◆ 重新整理地籍

◆ 帶動產業發展

◆ 提供安全舒適生活環境

◆ 提升土地價值

陸、辦理期程

辦 修正市地重劃計畫書公告

理 土地分配前置作業

中 公共設施工程細部設計作業

預定期程

土地改良物拆遷期限	・108.05～108.06
禁止移轉	・108.03～109.03
土地分配	・108.03～109.02
公共設施工程	・108.05～109.08

※預定期程為重劃計畫書預定進度。實際依公文通知日期或辦理情形為準。

柒、注意事項

戶籍資料異動或通訊住址異動

- 土地所有權人之戶籍地址或通訊住址有異動變更者，請洽現場工作人員辦理更正，或於會後以書面親送、郵寄至本府地政處土地開發科，以利日後辦理各項作業時通知之依據。

柒、注意事項

- 本重劃區公共設施工程預計於108年6月開工，為配合工程進度，土地改良物預計於108年5~6月前拆遷完竣。
  - 私有建築改良物所有權人於預定期限內自動拆除遷移，配合公共設施進度，除依重建價格補償外，另加發自動拆除獎勵金。
  - 公有建築改良物不適用自動拆除獎勵金之規定，於重劃工程施工時代為拆除。

簡報完畢