

羅東都市計畫（鐵路以東地區）

光榮路以西市地重劃區

土地分配(草案)說明會

主辦機關：宜蘭縣政府
104年6月13日



簡報大綱

壹 計畫歷程

貳 重劃地區

參 重劃負擔

肆 重劃前、後地價

伍 土地分配基本原則

陸 土地分配成果

柒 未配土地之現金補償

捌 配地公告及異議處理

玖 其他事項

計畫歷程

92年

8月 變更羅東都市計畫（第三次通盤檢討）案

102年

6月 宜蘭縣都市計畫委員會審議通過

10月 都市計畫發布實施

103年

1月 公告重劃計畫書 (1/20~2/19)

12月 重劃前後地價評議通過

104年

1月 計算重劃負擔

6月 召開土地分配說明會

重劃地區 重劃區位

以西地區



東：以光榮路為界

南：以中山路二段為界

西：以站東路為界

北：以東宜四路及黎明街為界

面積 **8.51** ha

重劃地區 使用分區及使用管制



| 項目 | 面積 (公頃) | 百分比 (%) | |
|--------|---------|---------|---------|
| 土地使用分區 | 第三種商業區 | 4.8841 | 57.39% |
| | 第四種商業區 | 0.9402 | 11.05% |
| | 小計 | 5.8243 | 68.44% |
| 公共設施用地 | 廣場用地 | 0.8686 | 10.21% |
| | 停車場用地 | 0.3096 | 3.64% |
| | 綠地用地 | 0.0358 | 0.42% |
| | 道路用地 | 1.4717 | 17.29% |
| | 小計 | 2.6857 | 31.56% |
| | 合計 | 8.5100 | 100.00% |

| 使用分區管制 | 建蔽率(%) | 容積率(%) |
|--------|--------|--------|
| 第三種商業區 | 80 | 260 |
| 第四種商業區 | 80 | 360 |

重劃地區 退縮建築

以西地區



本區土地使用管制要點，並無規定最小開發規模，因此，本區最小開發規模，依宜蘭縣畸零地使用規則辦理。

| 基地情形 | | 最小寬度 | 最小深度 |
|--------------|---------------------|------|------|
| 第三及第四種商業區 | 正面路寬超過 7 公尺至 15 公尺 | 4M | 15M |
| | 正面路寬超過 15 公尺至 25 公尺 | 4.5M | 15M |
| | 正面路寬超過 25 公尺 | 4.5M | 18M |
| 側面應留設騎樓之建築基地 | 正面路寬超過 7 公尺至 15 公尺 | 7.1M | 15M |
| | 正面路寬超過 15 公尺至 25 公尺 | 7.6M | 15M |
| | 正面路寬超過 25 公尺 | 7.6M | 18M |

※若基地一側臨公共設施或街角地，則基地寬度為**最小寬度 + 退縮規定**。

▼依市地重劃實施辦法第14條規定計算

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地負擔比率} \\ &\quad + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 21.76\% + 7.24\% \\ &= 29.00\%\end{aligned}$$

- ◎公共設施負擔：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、重劃費用及貸款利息。

重劃前、後地價 法令依據

- ▼ 依平均地權條例施行細則第81條規定，「辦理市地重劃時，應調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為**計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準**。」
- ▼ 依市地重劃實施辦法第20條規定
 - 重劃前之地價應先調查土地**位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值**等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。
 - 重劃後之地價應參酌各街廓土地之**位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形**，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

重劃前地價

羅東都市計畫（鐵路以東地區）光榮路以西市地重劃區
重劃前地價評議圖



1:2000



圖例
 —— 市地重劃範圍線
 1 區段編號
 35,000 評定地價

| 地價區段編號 | 評定地價(元/㎡) |
|--------|-----------|
| 1 | 35,000 |
| 2 | 37,000 |
| 3 | 40,000 |
| 4 | 52,000 |
| 5 | 53,100 |
| 6 | 62,000 |
| 7 | 64,000 |
| 8 | 66,500 |

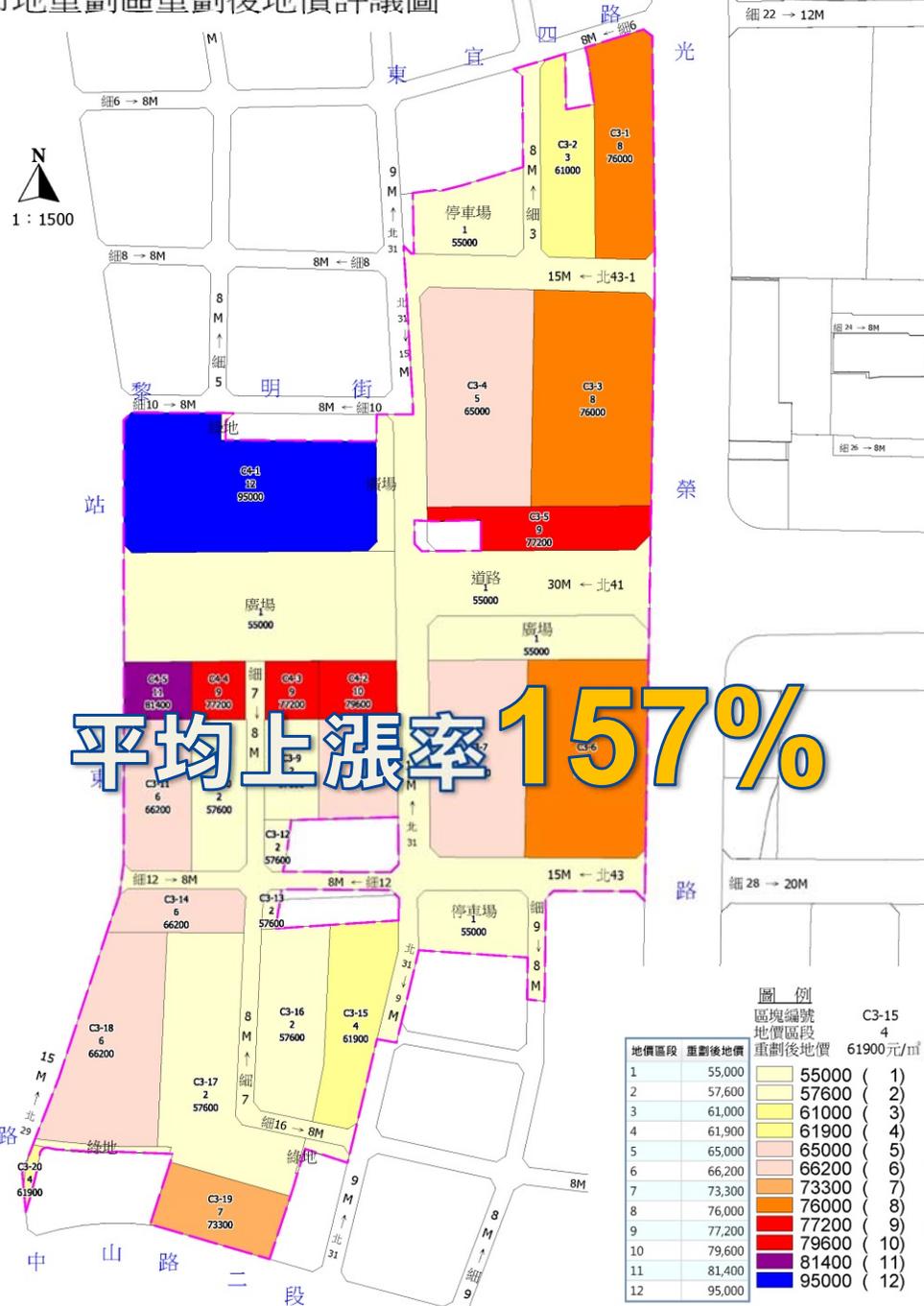
重劃前地價提經**宜蘭縣地價及標準地價評議委員會**103年第5次會議審議通過。

| 地價區段 | 地價區段編號 | 評定地價(元/㎡) |
|------|--------|-----------|
| | 1 | 35,000 |
| | 2 | 37,000 |
| | 3 | 40,000 |
| | 4 | 52,000 |
| | 5 | 53,000 |
| | 6 | 62,000 |
| | 7 | 64,000 |
| | 8 | 66,000 |

平均**45,027**元/㎡

重劃後地價

羅東都市計畫(鐵路以東地區)光榮路以西市地重劃區重劃後地價評議圖



重劃後地價提經宜蘭縣地價及標準地價評議委員會103年第5次會議審議通過。

| 地價區段 | 地價區段編號 | 評定地價 (元/m ²) |
|------|--------|--------------------------|
| | 1 | 55,000 |
| | 2 | 57,600 |
| | 3 | 61,000 |
| | 4 | 61,900 |
| | 5 | 65,000 |
| | 6 | 66,200 |
| | 7 | 73,300 |
| | 8 | 76,000 |
| | 9 | 77,200 |
| | 10 | 79,600 |
| | 11 | 81,400 |
| | 12 | 95,000 |

平均 **70,638** 元/m²

◎ 重劃後土地分配面積

土地所有權人平均重劃負擔比率係依據全區公共設施負擔及重劃費用負擔所計算之**平均數**，
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街18m範圍內）而不同。

土地分配 基本原則

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，歸為同一歸戶辦理分配。



◎ 各宗土地重劃後應分配面積，依**市地重劃實施辦法第29條附件二公式**辦理計算。

$$G = [a(1 - A \times B) - R_w \times F \times L1 - S \times L2] \times (1 - C)$$

符號說明：

G 表示各宗土地重劃後應分配之面積

a 表示參加重劃土地重劃前原有之宗地面積；如重劃後非以原有街廓分配時應先計算預計分配街廓之重劃前宗地面積 **a'**

$a' = (a \times \text{原位置之重劃前宗地單價}) / \text{預計分配街廓之重劃前宗地平均單價}$

A 表示宗地地價上漲率

B 表示一般負擔係數

W 表示分配土地寬度 (宗地側街臨街線實際長度中點向宗地分配線做垂直線所量其間之距離)

R_w 表示街角地側面道路負擔百分率，即重劃後分配於土地寬度為 **W** 公尺時，所應分攤之側面道路負擔百分比(距離側街臨街線18M(含)以內之分配宗地須計算)

F 表示街角第一筆土地面臨側面道路之長度

S 表示宗地面臨正街之實際分配寬

C 表示費用負擔係數

L1 表示側面道路負擔尺度

L2 表示正面道路負擔尺度

土地分配 基本原則

- ◎ 重劃計畫書記載僅為平均負擔比率，實際分配面積及比率，因**重劃前後地價、街廓深度、分配面寬、道路寬度**（包含正街及側街18M範圍內）等條件而有差異。

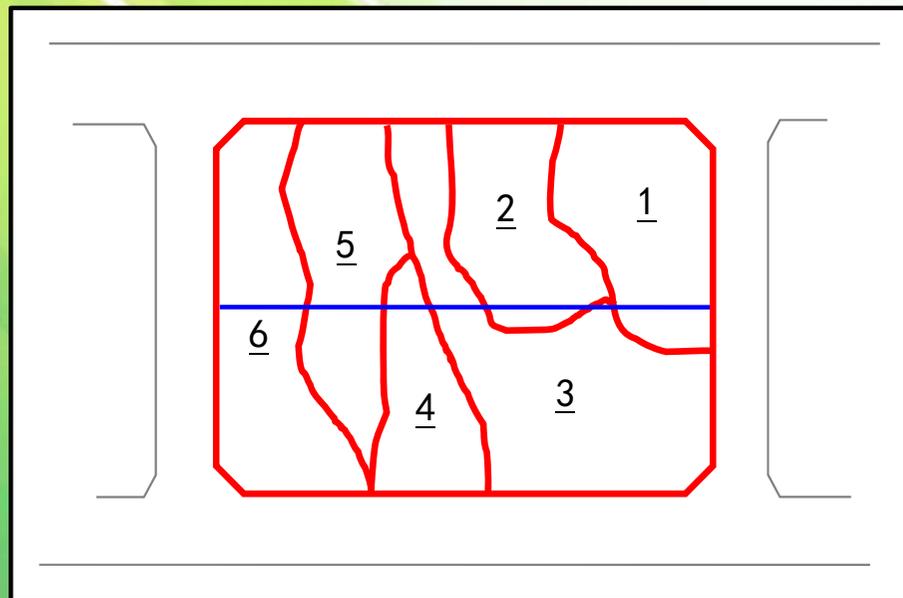
土地分配 基本原則

依據市地重劃實施辦法第31條規定辦理分配

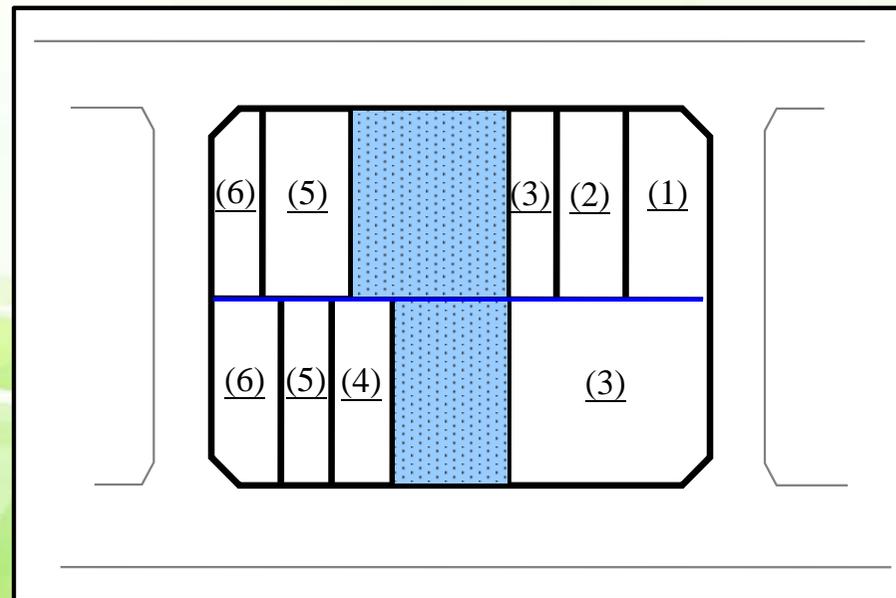
◎ 原位次分配

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。

示意圖



重劃前



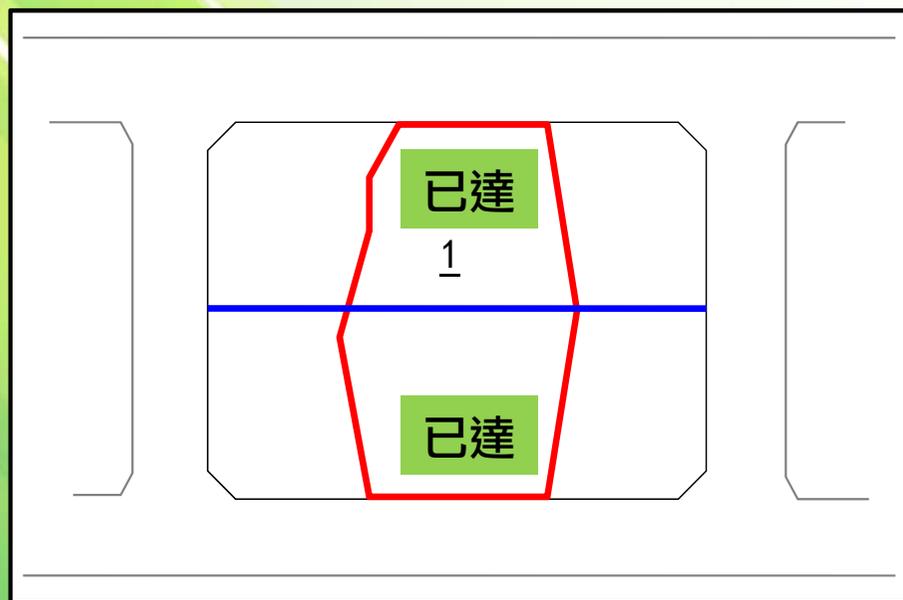
重劃後

土地分配 基本原則

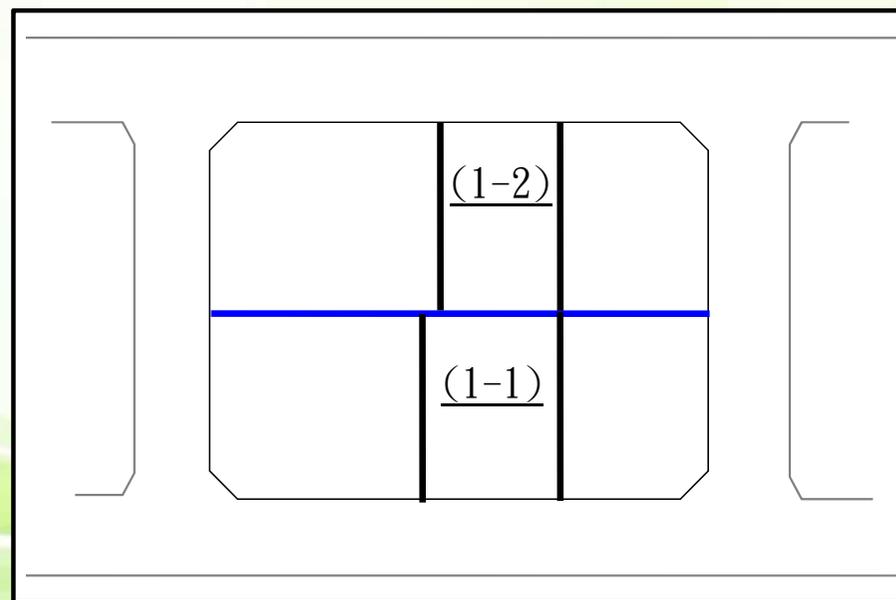
◎ 同一宗土地跨分配線二側

➤ 各側已達最小分配面積 → 於分配線二側個別分配

示意圖



重劃前



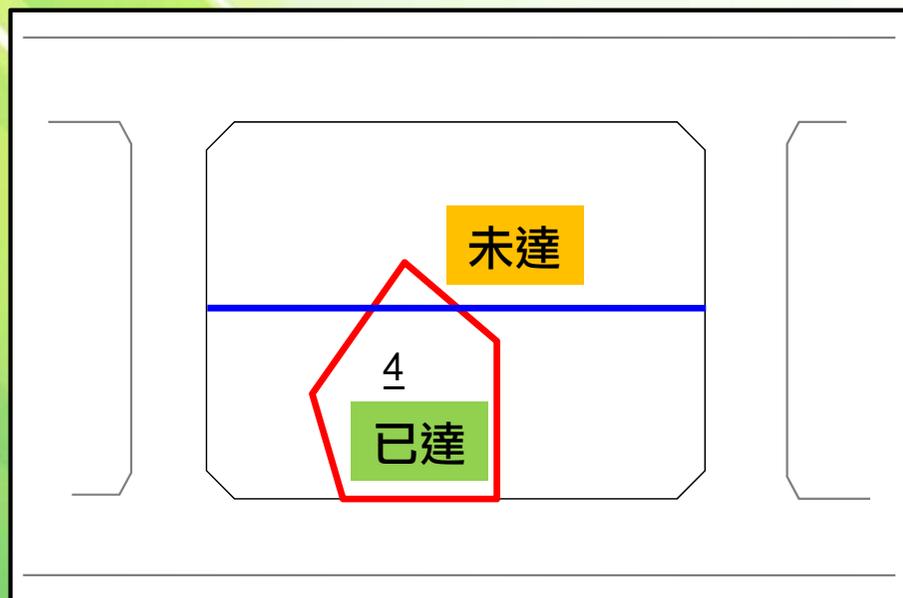
重劃後

土地分配 基本原則

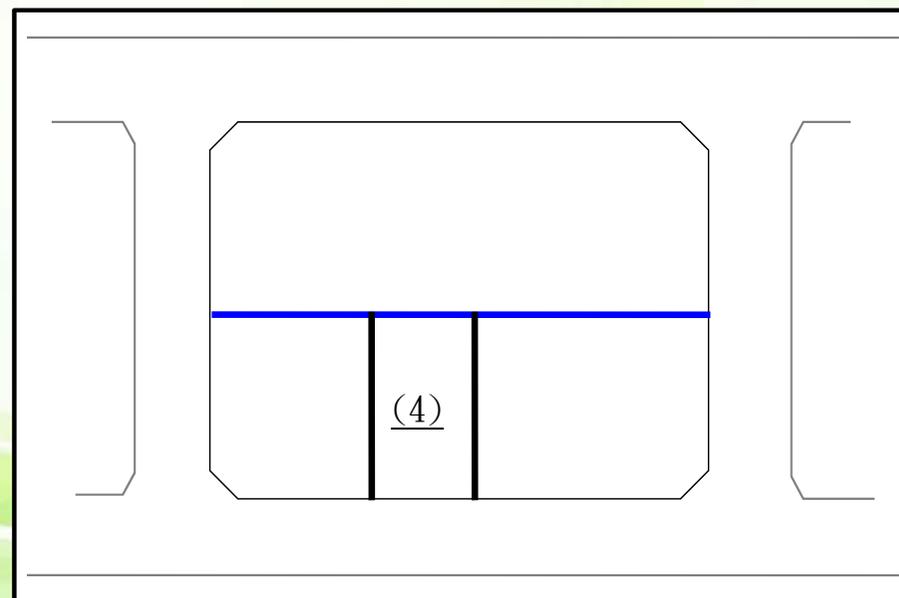
◎ 同一宗土地跨分配線二側

➤ 一側未達最小分配面積 ➔ 向面積較大之一側合併分配

示意圖



重劃前



重劃後

土地分配 基本原則

◎同一所有權人有數宗土地

未達最小分配面積



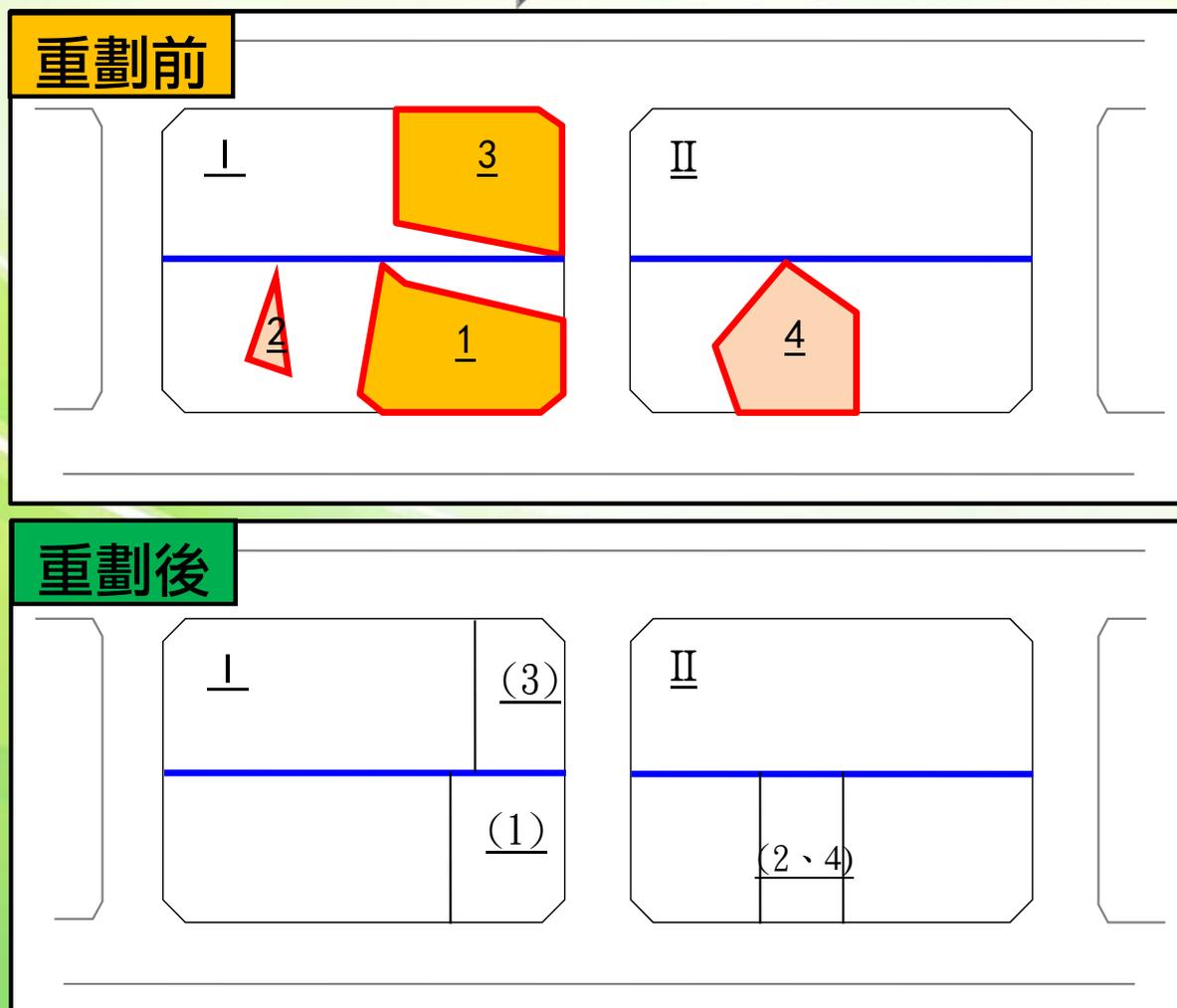
向較大面積者集中分配

均已達最小分配面積



逐宗個別分配

示意圖



◎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：

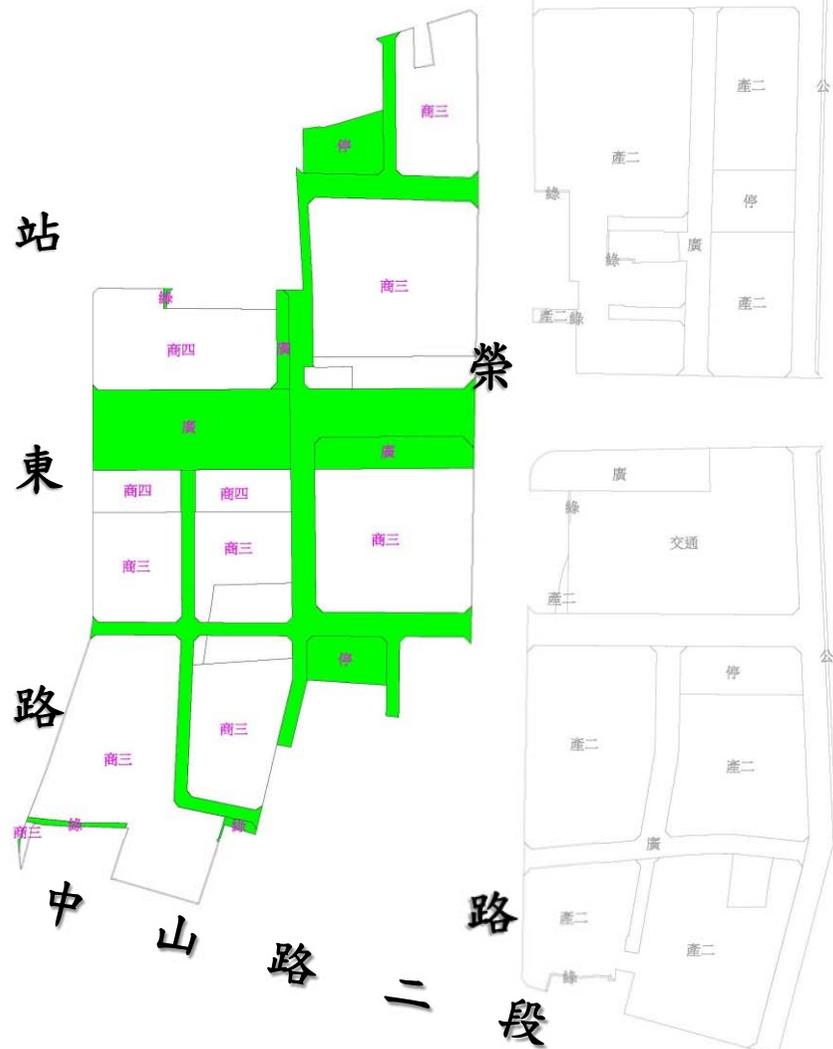
得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配。

土地分配 基本原則

◎ 重劃前位於公共設施

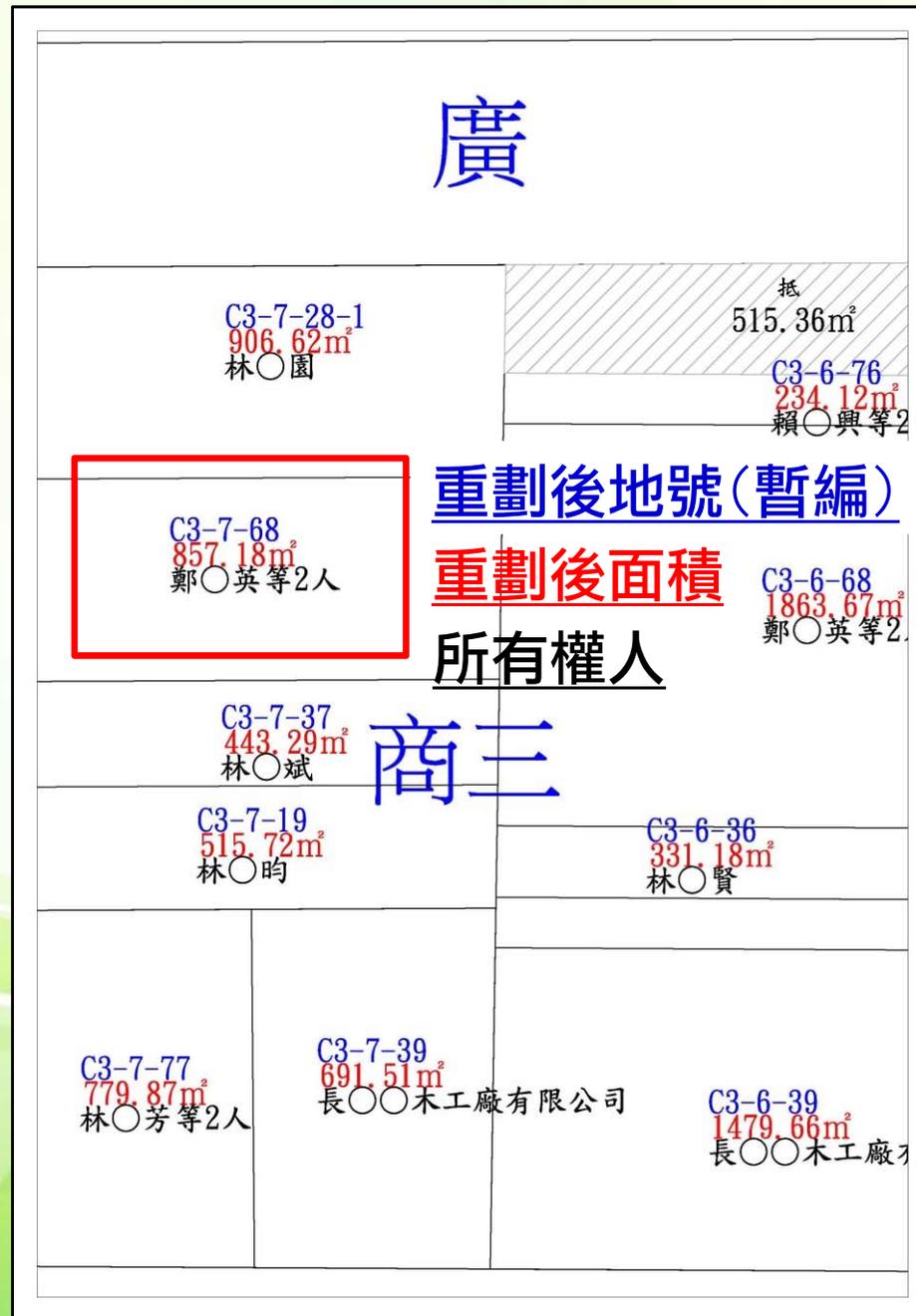
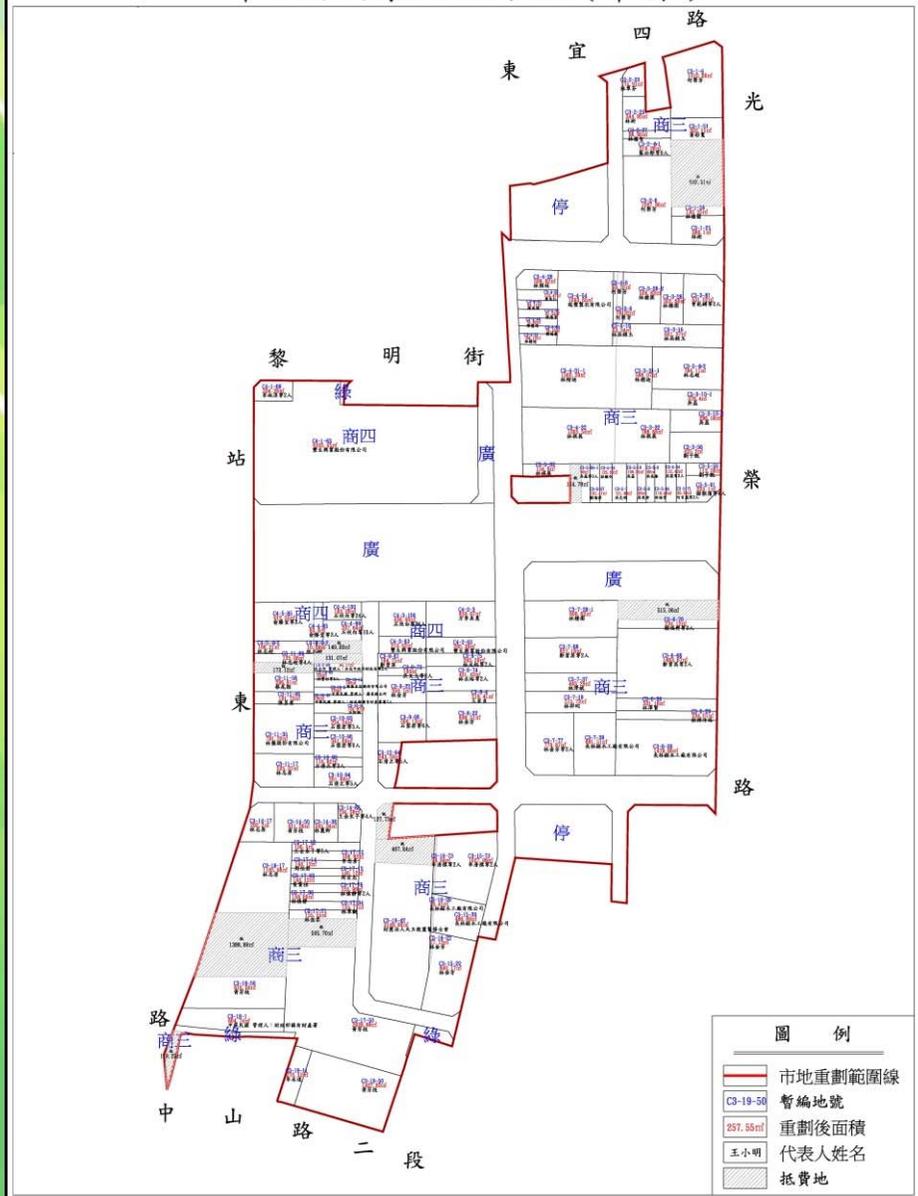
- 原位次分配後之未配土地辦理公共設施用地調配。
- 公共設施用地所有權人於其他街廓有土地時，得在不影響該街廓原位次分配原則下，往該土地合併分配。

以西地區 公共設施



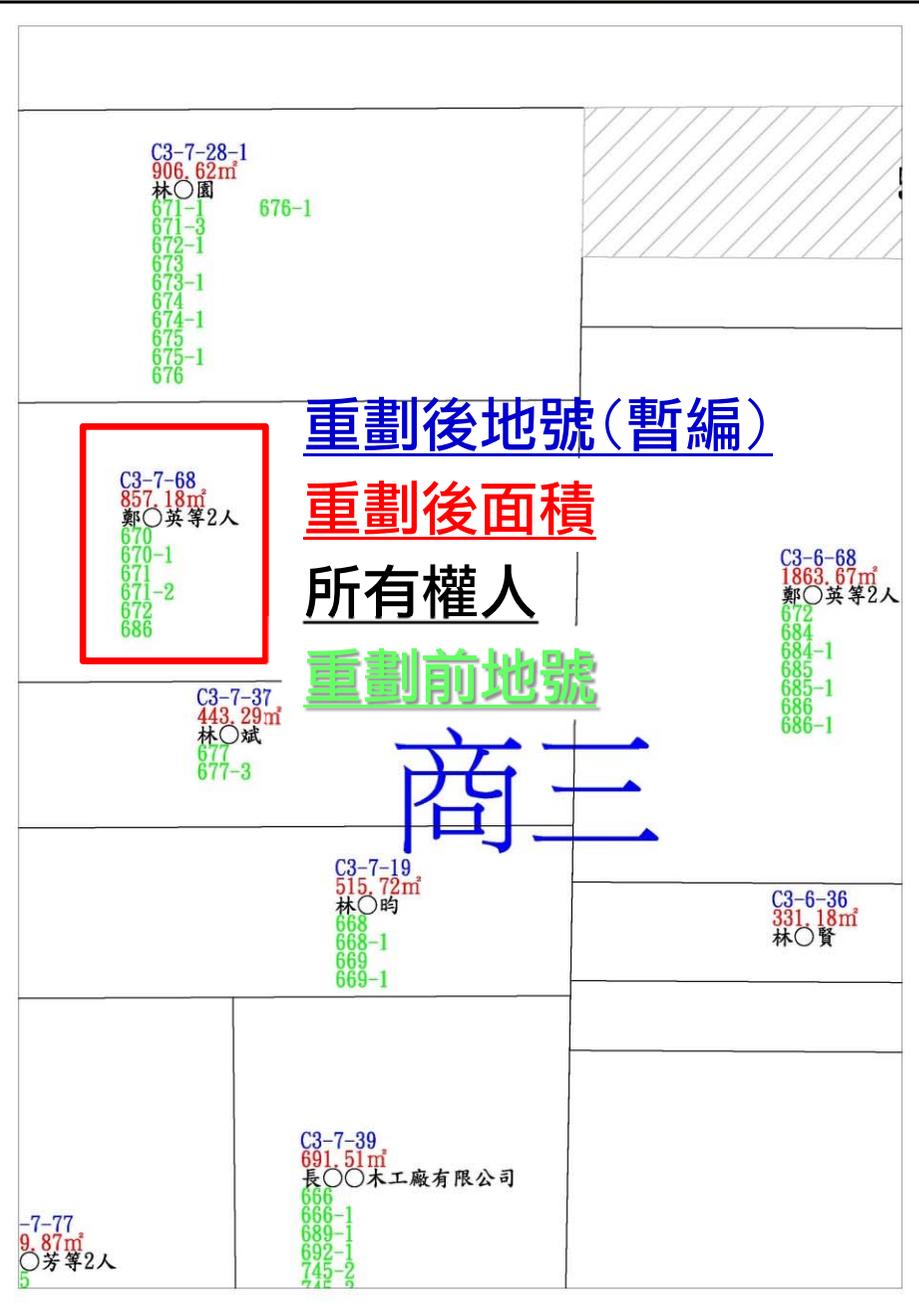
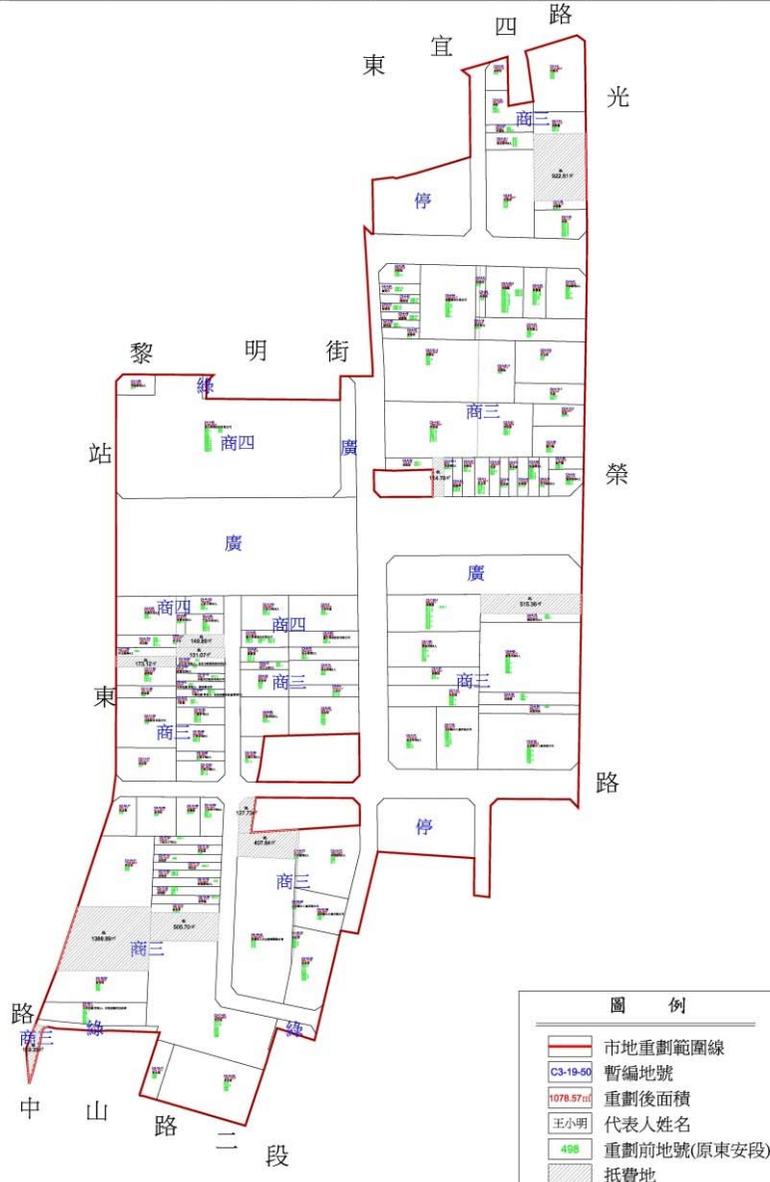
重劃後土地分配圖

羅東都市計畫(鐵路以東地區)光榮路以西
市地重劃土地分配(草案)



重劃前後地號圖

羅東都市計畫(鐵路以東地區)光榮路以西
市地重劃土地分配(草案)重劃前後地號圖



領取現金補償

依據市地重劃實施辦法第53條規定辦理

未受分配

未達最小分配面積 1/2 者

本府通知申請合併分配

是
否

分配土地

現金補償

重劃前面積 × 原位置重劃後地價

放棄分配

已達最小分配面積 1/2 或以上者

放棄分配

現金補償

重劃後面積 × 原位置重劃後地價

召開土地分配(草案)說明會

彙整重劃前後土地分配對照清冊(草案)、重劃後土地分配圖(草案)、重劃前後地號圖(草案)、負擔總計表及重劃前後地價圖等成果草案，特邀集重劃區內土地所有權人召開本次說明會展示分配圖說，**聽取土地所有權人意見，作為檢討分配結果之參考。**檢討分配及調整完竣後，再依市地重劃實施辦法第35條規定辦理分配結果公告。

土地分配公告

依市地重劃實施辦法第35條規定，辦理重劃分配完畢後，應檢附下列成果圖冊 **公告於宜蘭縣政府地政處及羅東鎮公所30日** 以供閱覽。

- 計算負擔總計表
- 重劃前後土地分配清冊
- 重劃後土地分配圖
- 重劃前地籍圖
- 重劃前後地號圖
- 重劃前後地價圖

異議處理

- 土地所有權人對於分配結果有異議時，請於公告期間以書面提出異議。未提出異議或逾期提出者，其分配結果於公告期滿時確定。
- 分別共有土地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，申請分配為單獨所有或就個別持分申請合併分配者，**原共有人如提出異議，主管機關得不予調處，仍分配為共有。**

異議處理

- 未達最小分配面積領取現金補償者，如有異議，請於公告期間內自行整合後申請合併分配，本府另於未配土地內調整分配之，但如無法申請合併分配或不同意調配結果，仍發給現金補償或依異議案件處理程序辦理之。
- 主管機關對於土地所有權人提出之異議案件，得先予查處。其經查處結果如仍有異議者或未經查處之異議案件，應依市地重劃實施辦法第二條規定以合議制市地重劃委員會予以調處；調處不成者，由主管機關擬具處理意見，連同調處紀錄函報上級主管機關裁決之。
- 市地重劃委員會組成：本府財政處處長、主計處處長、工務處處長、建設處處長、地政處處長、辦理中之重劃轄區鄉（鎮、市）長若干人、學者專家二人。

提出異議

本府查處

合議調處
(市地重劃委員會)

上級裁決

他項權利處理

依市地重劃實施辦法第49條規定，重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，主管機關應**於辦理土地權利變更登記前，邀集權利人協調**，除協調結果該權利消滅者外，應按原登記先後次序轉載於重劃後分配之土地。



重劃分配土地稅賦減免

- 重劃完成後，自完成之日起其**地價稅減半徵收二年**。
- 重劃後**第一次移轉之土地增值稅減徵40%**。
- 核發市地重劃負擔總費用證明書，可**自申報移轉現值(土地漲價總數額)中抵扣重劃負擔**，減少土地增值稅支出。
- 重劃區內原土地所有權人應分配之土地，**未達最小分配面積標準領取現金補償者免徵土地增值稅**。

諮詢服務

- 平日上班時間請至**宜蘭縣政府地政處土地開發科**洽詢。
- 假日另於**6月14日(日)**、**6月20日(六)**及**6月21日(日)**於本案工作站提供諮詢服務。

假日諮詢地點：
羅東鎮陽明路20號

假日諮詢時間：
上午9點至下午5點



簡報結束

敬請指教

