丸山農村社區土地重劃計畫聽證

業務單位：宜蘭縣政府地政處

107 年 4 月 1 日

© TemplatesWise.com

聽證程序

一	土地所有權人報到及入座	9：30 ~ 10：00
二	主持人說明會議程序	10：00 ~ 10：10
三	• 聽證規則說明 • 業務單位報告重劃計畫書、圖內容及要旨	10：10 ~ 10：30
四	土地所有權人按發言順序及時間分配陳述意見及業務單位答詢	10：30 ~ 11：30
五	結辯	11：30 ~ 12：00

簡報大綱

- 聽證規則說明
- 丸山農村社區土地重劃案
  - 重劃範圍及效益
  - 土地權屬情形
  - 土地使用計畫及管制
  - 重劃負擔
  - 土地分配原則
  - 後續辦理事宜

聽證規則說明

- 會議室內禁止吸煙或飲食，並請將行動電話關閉或靜音。
- 對於發言者之意見陳述應避免鼓掌或鼓譟。
- 他人發言時不得干擾或提出質疑。
- 發言時應針對案件相關事項陳述意見，不得為人身攻擊。
- 各類新聞媒體記者得於記者席列席聽證；為維持會場秩序， 如有錄音、錄影或照相，應在指定區域於聽證開始後10分鐘 內完成；聽證程序進行中，不得從事現場採訪。
- 聽證以國語進行，必要時得以台語為之，如欲使用外國語言陳述意見，請自備翻譯。
- **事先登記而不能與會之團體或個人，得委請其代理人陳述意 見，同時請受委任陳述意見之代理人先行將委任狀交予聽證 工作人員。**
- 本次聽證發言須事先申請登記，並依排定發言順序陳述意見。出席聽證者如有書面意見及資料，請提供經簽名或蓋章之書面資料，並請自行印製足夠之份數置於會場提供與會者自行取用。
- 缺席之土地所有權人如未提供必要資料時，本府得逕行審議。
- **請發言人於發言前，先說明機關單位、姓名、職稱，俾利聽證會進行錄音及記錄。**
- 議題討論以**統問統答**方式進行，依大會排定之順序發言，每 一議題發言人不能重複。發言人提問之後，由主持人指定相 關單位人員說明。
- **發言人應依司儀通知順序進行發言，每位發言以 3 分鐘為 限，時間結束前 30 秒會按鈴一聲提醒發言人，發言時間結 束時會按鈴二聲，發言代表應立即停止發言。**
- 為避免延滯聽證會程序進行，主持人得令發言人停止發言， 或禁止其他相關人員發言，其有妨礙聽證程序而情節重大 者，得命其退場。

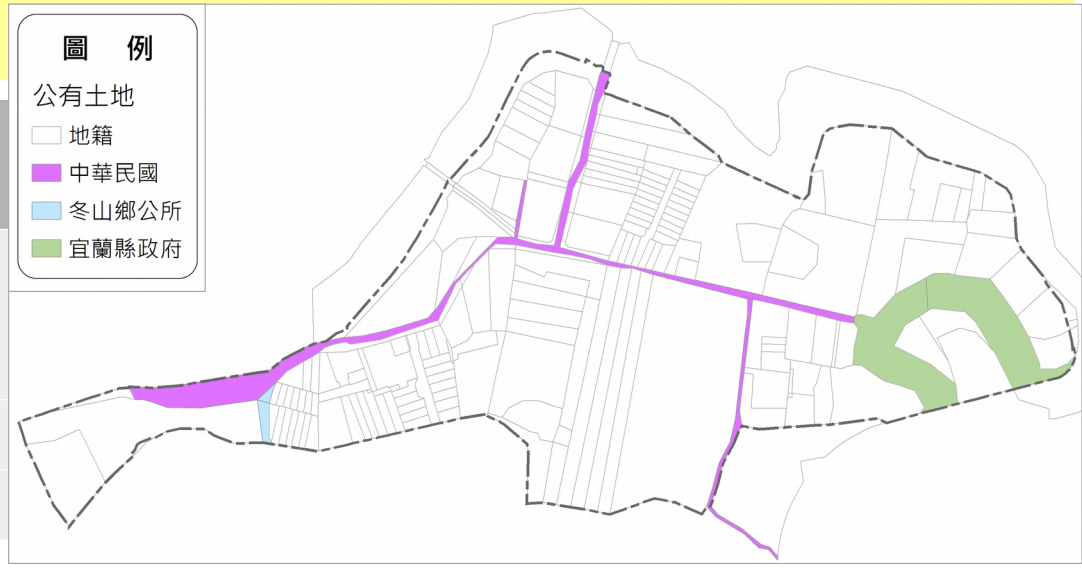
重劃範圍及效益

- 範圍
  - 本重劃區位於冬山鄉丸山山麓下，東、北、西三側由舊寮溪包圍。
  - 範圍內包含福山段1427地號等197筆土地。
  - 面積約為9.89公頃。

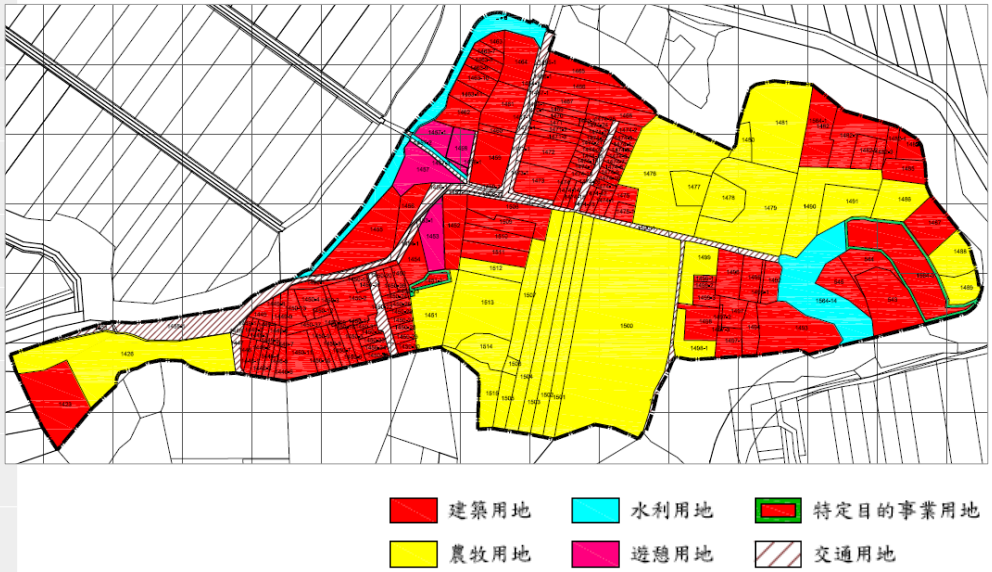
- 效益
  - **促進土地利用：**維持聚落間通路，使建築物皆得以臨路。
  - **停車空間及消防安全：**增設停車場與多功能公共設施(公園兼具停車功能)，且增加社區消防安全。
  - **調節排水：**依集水分區劃設滯洪池調節排水，且於丸山山麓側設置截水溝，避免衝擊區內建物。
  - **保留社區紋理：**以「埕」概念保留社區既有通路，保留社區發展脈絡，劃設為帶狀廣場。
  - **樂活社區：**保留社區既有公共設施(廣場、社區活動中心)，於零碎空間設置公共設施，且將其串連。

●土地權屬情形

項目	筆數	面積（㎡）	所有權人數
公有土地	13	9747.90	宜蘭縣 冬山鄉 中華民國
私有土地	184	89161.74	225
合計	197	98909.64	228



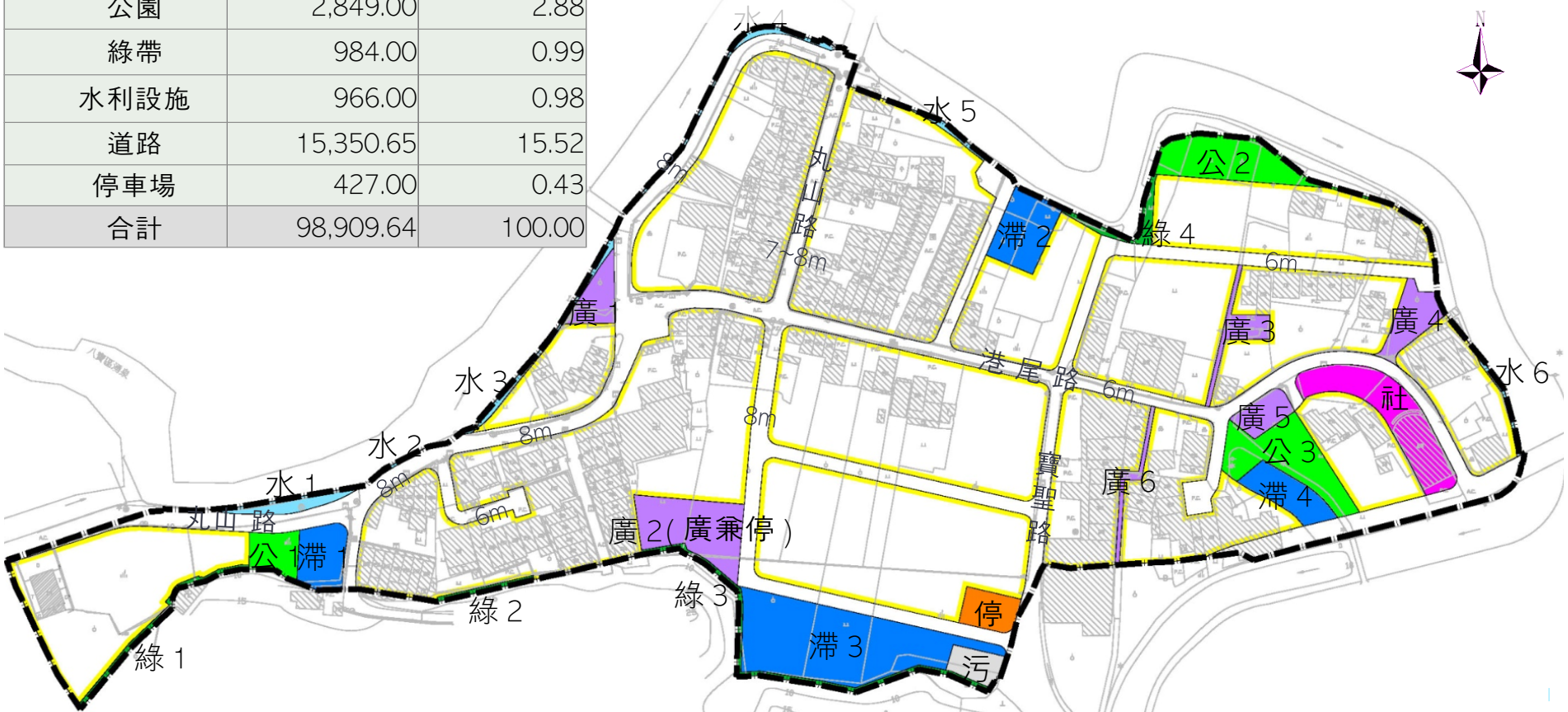
分區	編定	面積（㎡）	(%)
鄉村區	乙種建築用地	25207.69	25.49
	交通用地	3516.81	3.55
	遊憩用地	2520.37	2.55
	水利用地	126.90	0.13
特定農業區	甲種建築用地	14302.03	14.46
	農牧用地	42842.99	43.31
	交通用地	2913.05	2.95
	水利用地	4616.09	4.67
	特定目的事業用地	2863.71	2.89



土地使用計畫及管制

項目	面積（㎡）	百分比(%)
住宅用地	68,434.99	69.19
社區活動中心	1,425.00	1.44
污水處理廠	339.00	0.34
廣場	3,119.00	3.15
滯洪池	5,015.00	5.07
公園	2,849.00	2.88
綠帶	984.00	0.99
水利設施	966.00	0.98
道路	15,350.65	15.52
停車場	427.00	0.43
合計	98,909.64	100.00

- 本案規劃有公園、綠帶、停車場、廣場、污水處理廠、社區活動中心、道路、滯洪池等公共設施，面積合計有 30,474.65m² ，佔全區面積之 30.81% 。
- 住宅用地部分包含既有聚落： 39,509.72m² ，及新增聚落： 28,925.27m² ，主要供現有住戶及未來人口使用。

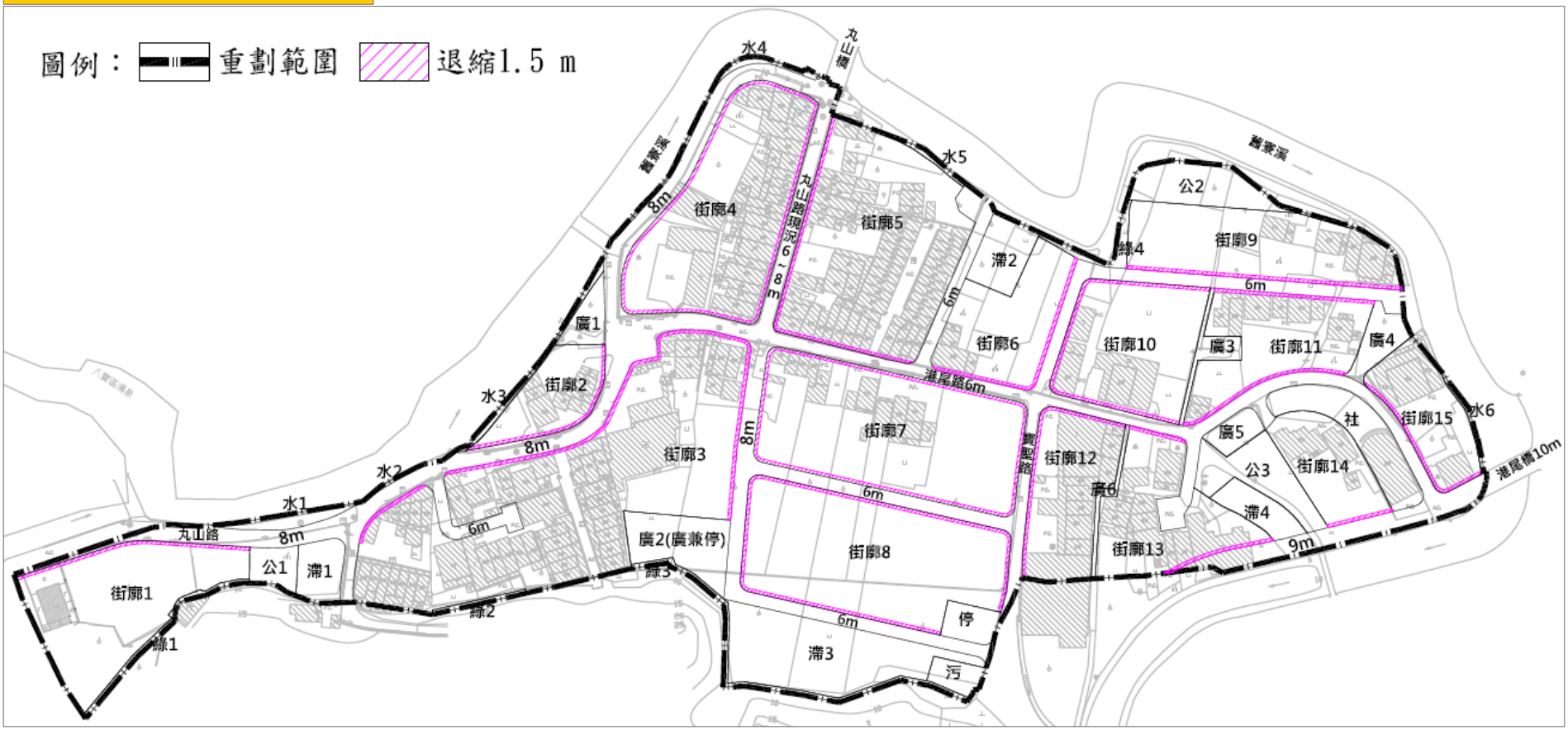


●土地使用計畫及管制

- 本重劃區內之建築用地，其建蔽率及容積率依下列規定辦理：
  - **重劃前編定為甲、乙種建築用地**，重劃後其建蔽率及容積率依宜蘭縣政府公告「非都市土地建蔽率、容積率」調整表辦理（ **60%** ， **180%** ）。
  - **重劃前非屬建築用地**，重劃後變更編定為乙種建築用地者，其建蔽率不得超過 **50%** ，容積率不得超過 **120%** 。
  - 申請建築基地內包含上述二款土地時，其建蔽率及容積率依「建築技術規則」設計施工編第 165 條規定辦理。
- 重劃區內停車空間應依建築容積樓地板面積每 150 平方公尺，留設一部停車空間，餘數免計，至少每戶一部。
- 本重劃區**退縮建築**：
  - **退縮建築之土地，得計入法定空地。**
  - 自道路境界線退縮 1.5 公尺留設無遮簷人行道。
  - 無遮簷人行道表面鋪裝應平整，與道路交接面之坡度不得大於 1/40 ，並應與鄰地順平相接，並供公眾通行、綠化、設置或埋設公用管溝等相關設施使用，不得設置圍牆及綠籬。
  - **依土地分配成果退縮後而造成無法合理建築之土地，經宜蘭縣非都市土地變更專責審議小組審議，得適度放寬退縮規定。**

土地使用計畫及管制

建築退縮管制圖



重劃負擔

■依據「農村社區土地重劃條例」行政業務費及規劃設計費由政府負擔；重劃區內之公共設施用地、拆遷補償費及貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。此外，重劃區內重劃前經編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少40% 土地。

■依據「辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則」本案為 98 年至 103 年度示範計畫辦理先期規劃地區，工程費用由政府全額負擔。

註 1　土地所有權人之負擔，以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。

註 2　對土地持分較少之地主，提供差額地價補償。

土地所有權人應負擔項目包含：

公共設施用地平均負擔

公共設施面積 (m^2) （減） 可抵充土地面積 (m^2)

（加）

重劃費用平均負擔

工程費 0% （加） 拆遷補償費 （加） 貸款利息 3 年 3%

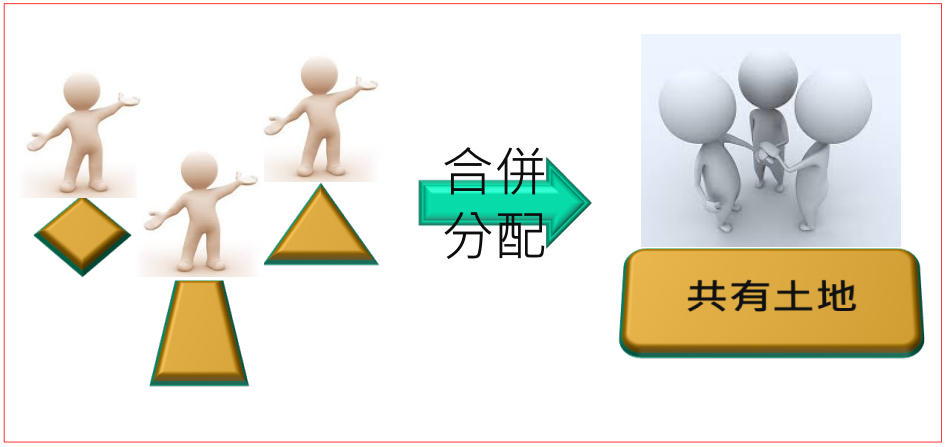
建議負擔

建地負擔	農地負擔
1~5 %	45~50 %

負擔比例待估算財務可行性後再提案更新協進會討論。

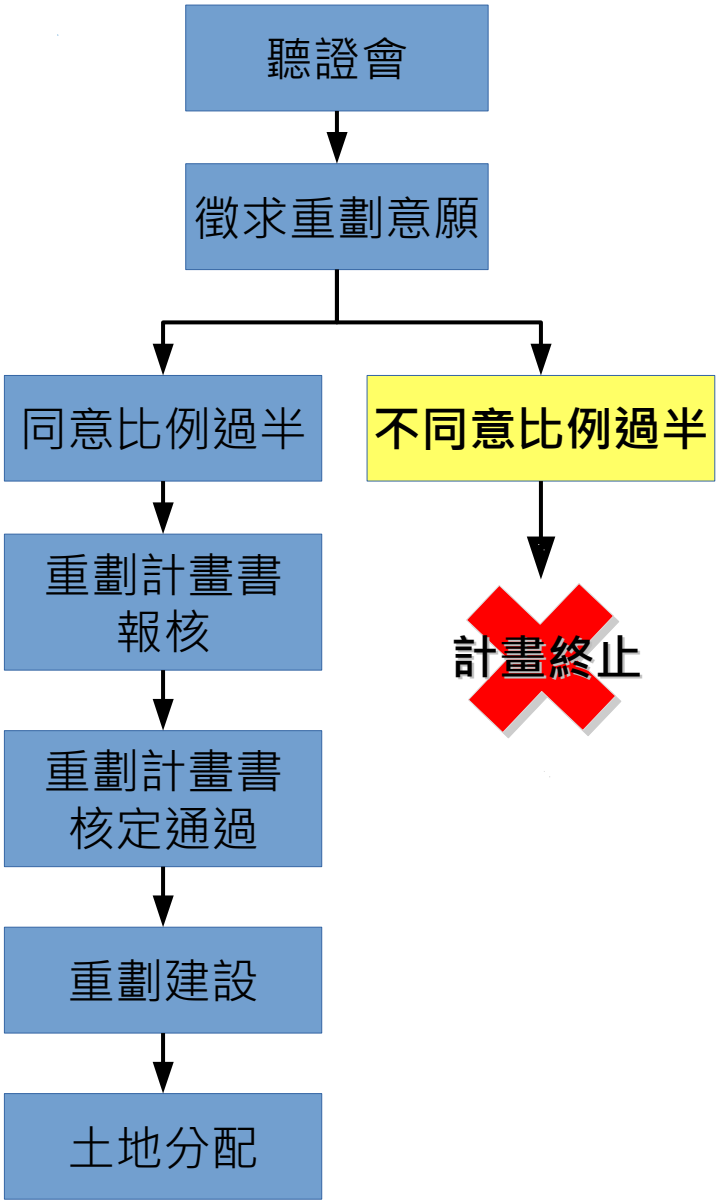
土地分配原則

- 原有合法建物在不妨礙重劃計畫、重劃工程及土地非配者按其原有位置分配。
- 原有每宗土地應分配之面積已達法定最小建築面積標準者，**逐宗按重劃前原位次分配**。
- 應分配之面積**未達或合併後仍未達最小分配面積標準二分之一**者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，以現金補償之。
- 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，且其應有部分計算之應分配面積已達最小分配面積標準者，得分配為單獨所有。
- 重劃前土地位於重劃計畫之公共設施用地者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。



後續辦理事宜

- 按農村社區土地重劃第 6 條規定：「...擬訂重劃計畫書、圖，並邀集土地所有權人及有關人士等舉辦聽證會，修正重劃計畫書、圖，經徵得區內私有土地所有權人過半數，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，報經中央主管機關核定後，於重劃區所在地鄉（鎮、市、區）公所之適當處所公告三十日；公告期滿實施之...」。
- 農村社區土地重劃係結合農村再生計畫，採由下而上方式推動，地方意願為後續重劃工作順利推動之要件。
- 應於開發許可有效期限內，完成意願調查、工程設計及重劃建設及土地分配等作業。



簡報結束
謝謝各位