



宜蘭縣冬山鄉丸山農村社區土地重劃

社區說明會

開發單位：宜蘭縣政府

規劃單位：源璟工程顧問有限公司



簡報大綱

- ▶ 辦理進度說明
- ▶ 計畫範圍及區位分析
- ▶ 社區待改善問題說明
- ▶ 規劃構想說明
- ▶ 土地使用計畫
- ▶ 拆遷補償說明

辦理進度說明(1)

■ 重劃目的：

農村社區土地重劃條例第1條：為辦理農村社區土地重劃，以**促進農村社區土地合理利用，改善生活環境**，特制定本條例。

故為改善丸山農村社區生活環境，故辦理本農村社區土地重劃，以**改善社區整體生活環境，提升農村聚落生活品質**。



■ 重劃作業：

本案自101年辦理先期規劃案，經由先期規劃評估，本案確實有辦理農村社區土地重劃之必要，始於103年度進入開發審議階段。

先期規劃

開發審議

重劃作業

辦理進度說明(2)

102年

103~106年

106~107年

先期規劃

開發審議

重劃階段

- 調查社區居民需求及重劃意願。
- 公共設施比例與負擔比例與地方達成共識。
- 重劃範圍檢討，並提報內政部土地重劃工程處核定。
- 相關規劃內容作為進入開發審議階段之依據。

- 辦理社區調查、規劃，且取得開發審查結論：

地形測量: 103年5月4日

用水計畫書: 103年9月24日

排水計畫書: 103年9月30日

農業變更

使用說明書: 103年12月29日

環境影響說明書(審查通過)：

第一次審議: 103年12月24日

第二次審議: 104年6月8日

第三次審議: 104年10月16日

第四次審議: 105年12月22日

開發計畫審議作業：

第一次小組: 104年11月3日

第一次大會: 預計106年4月

民眾參與:

102年3月27日

第一次更新協進會

102年8月19日

第一次社區居民說明會

102年8月19日

第二次更新協進會

103年8月1日

第三次更新協進委員會

103年8月1日

第二次社區說明會

106年2月23日

第四次更新協進委員會

106年3月24日、29日

第三次社區說明會

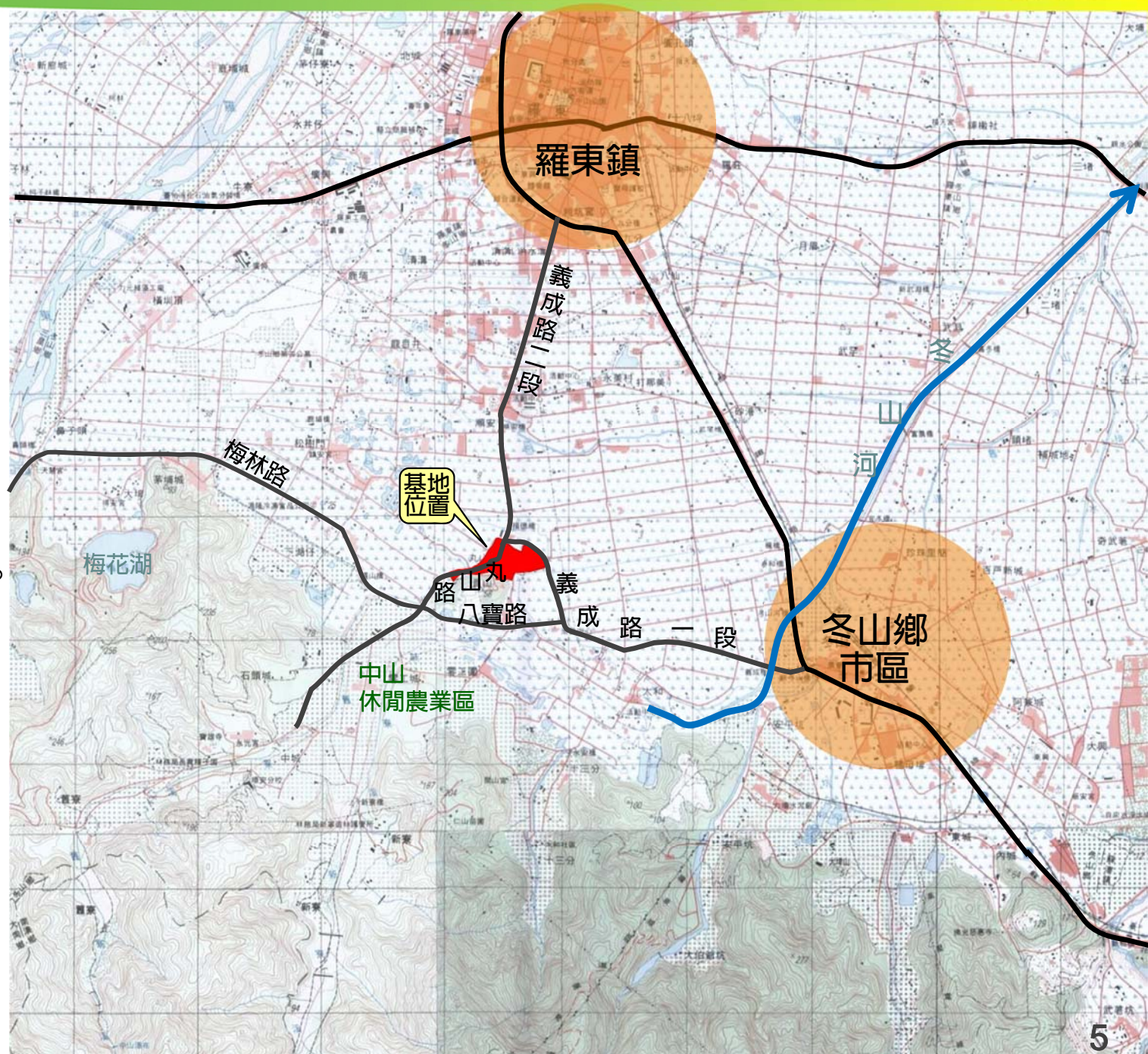
- 聽証會
- 重劃意願調查
- 擬定重劃計畫書圖
- 土地分配作業
- 重劃工程
- 地籍整理
- 用地變更編定

依審議委員意見新增地質調查項目，重新進場調查

計畫範圍及區位分析(1)

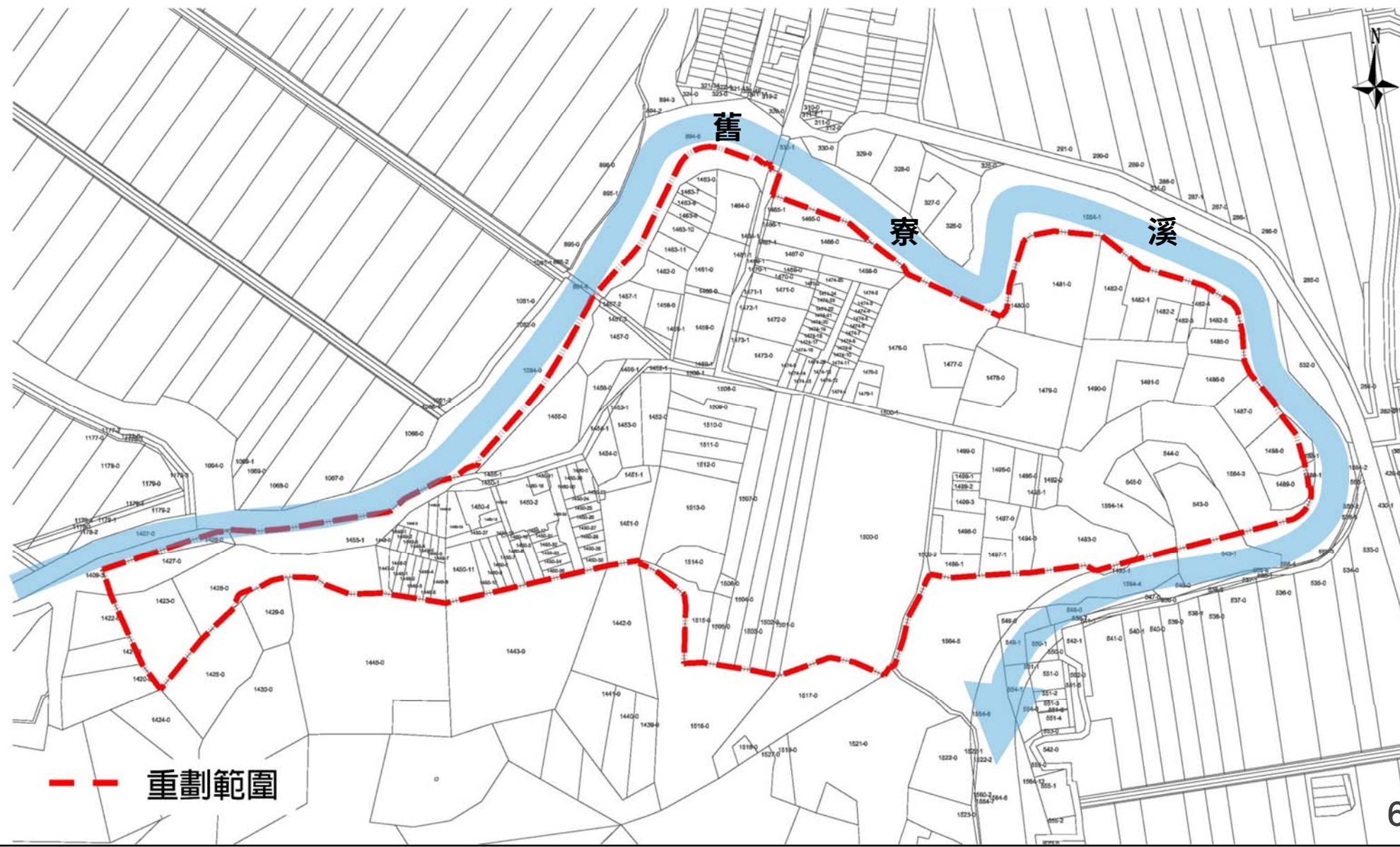


- 本基地位於宜蘭縣冬山鄉丸山村中心。
- 自基地向北接義成路二段可前往羅東鎮。
- 向東接義成路一段則可前往冬山鄉市區。



計畫範圍及區位分析(2)

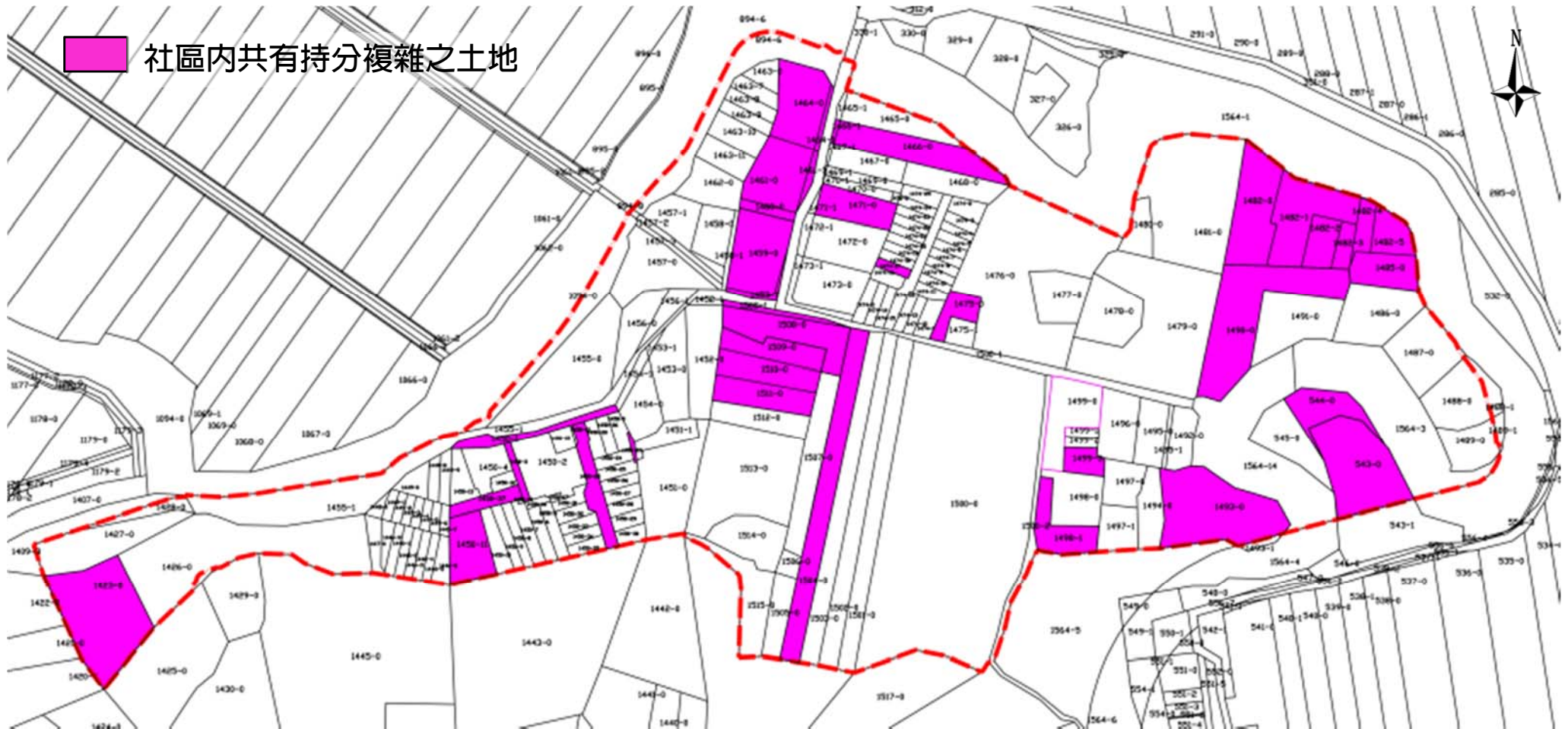
- 本重劃區包含冬山鄉福山段1427地號等197筆土地。
- 面積有 98,909.64 平方公尺。



社區待改善問題(1)

權屬複雜

- 重劃區內多筆土地多人持分，權屬複雜
- 社區內共有約38筆土地為共有持分之土地，所有權人持分人數約為3~16人。



重劃後將土地重新交換分合，協助土地所有權人分割土地，並解決農村社區長久以來土地共同世代繼承持分問題。

社區待改善問題(2)

指定建築線

- 既有聚落內社區無法指定建築線。
- 通路狹小，路邊停車問題影響社區消防通路。



社區待改善問題(3)

社區排水

- 社區南側直接鄰接丸山山麓，如暴雨來襲，降雨逕流將直接衝擊社區南側。



- 考量部分山麓側已有建築物分佈，故於部分地區劃設截水溝，引導山麓排水排放至區外。
- 除既有建物外，配置上儘量將公共設佈設於山麓側。

規劃構想說明

社區西、北、東側為舊寮溪包圍，
河岸景觀優美，於河岸間規劃綠帶
空間，整合水與綠空間。

『整合舊寮溪河岸景觀』



規劃構想說明



- 聚落改善：維持聚落間通路，使建築物皆得以臨路。
- 滿足停車需求：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)，且於零碎空間設置公共設施且將其串連。

『延伸丸山史前文化園區總體規劃』

- **農再發展**：本區刻正進行農村再生培根訓練中(再生班)，丸山附近地區休閒資源豐富(中山休閒農業區)，可朝向完整觀光農業資源發展。
- **綠色資源整合**：本農村社區之藍綠帶空間營造，可為丸山遺址公園整合鄰近環境資源。
- **交通規劃配合**：引導車流自重劃區外圍前往丸山史前文化園區。



土地使用計畫(1)

打造舊寮溪藍綠帶空間

舊寮溪為社區景觀營造重點，於部分未建築鄰岸空間，劃設2m綠帶及廣場，以增加休憩空間。

配合丸山文化遺址規劃公園及停車場使用

於丸山文化遺址入口處劃設公園(具備停車場功能)及停車場，以增加社區停車空間。



改善社區排水，且多功能規劃相關設施

規劃截水溝截流丸山山排水，並依規定留設滯洪池以調節社區排水，另為增加使用彈性，滯洪池以景觀滯洪池方式設計，使其兼具公園休憩功能。

保留社區既有公共設施

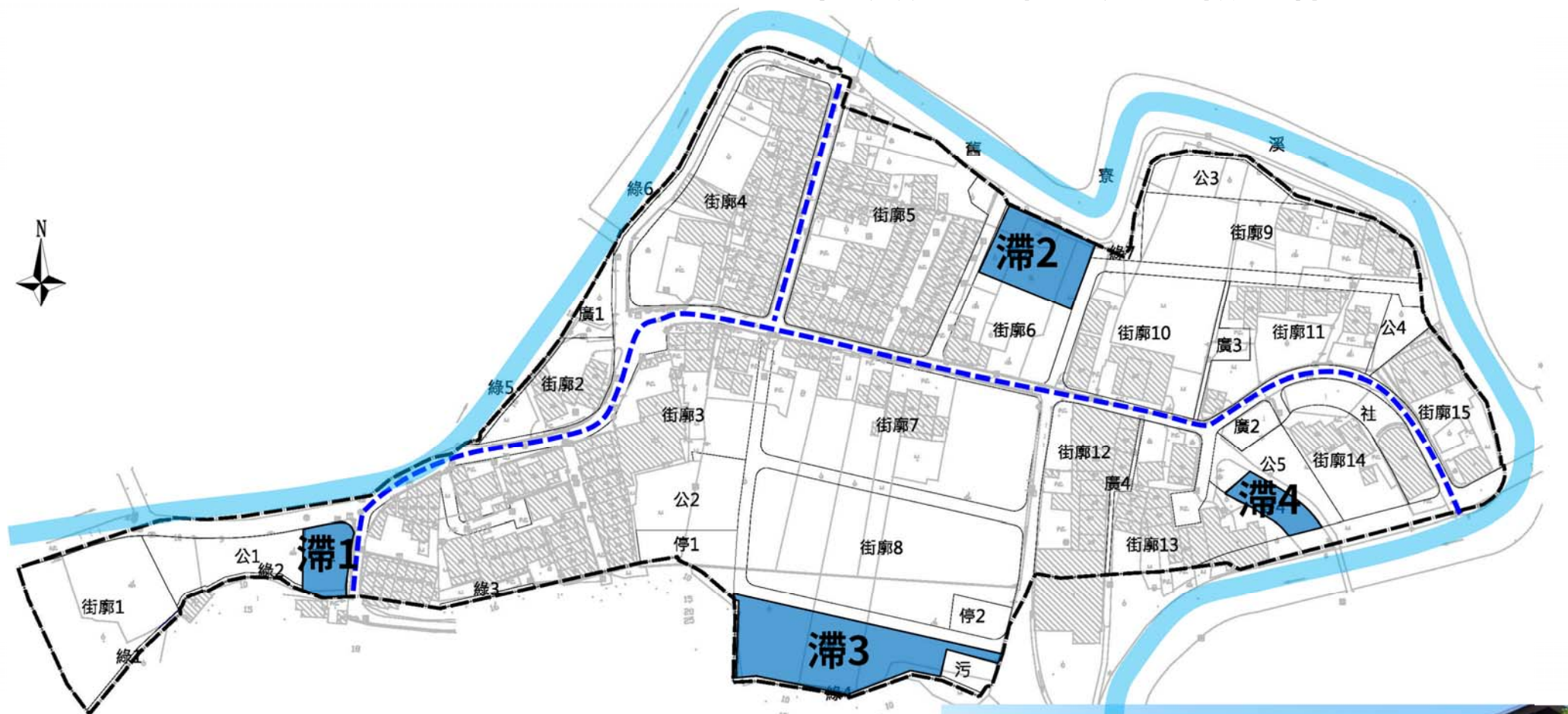
保留既有社區活動中心、公園、籃球場等既有公共設施



土地使用計畫(2)

- 本案依現有地形沿道路分別劃設5個集水分區，將配合區內道路規劃，於道路兩側設置排水溝。

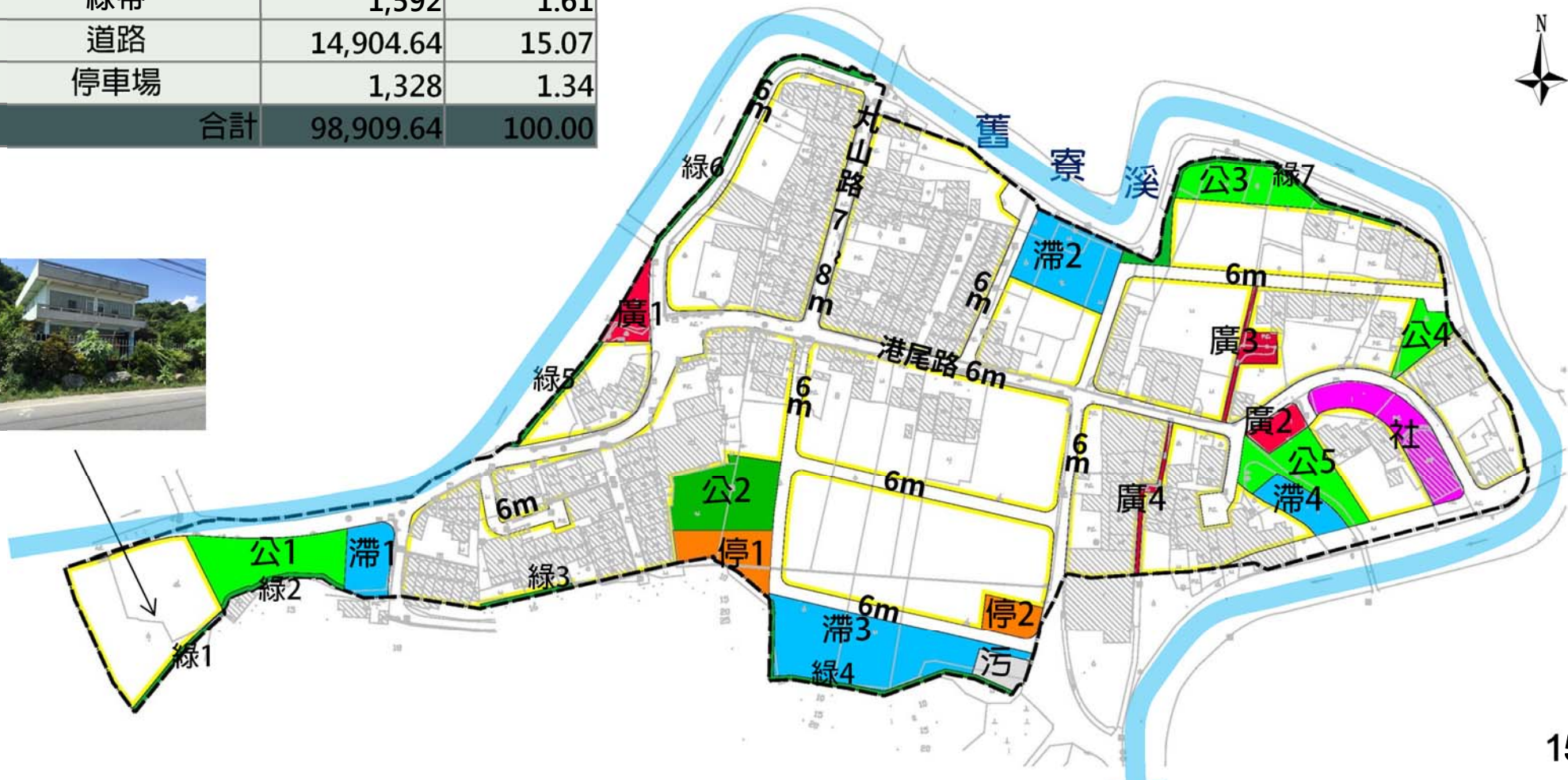
- 依集水分區將逕流導入滯洪池，靜水後排放
- 滯洪池依**非都市土地開發審議作業規範**，以100年1次頻率之降雨強度設計所需容量。



土地使用計畫(3)

項目	面積(m ²)	百分比(%)
住宅用地	66,256.00	66.99
社區活動中心	1,353.00	1.37
污水處理廠	342	0.35
廣場	1427	1.43
滯洪池	5,834	5.90
公園	5,873	5.94
綠帶	1,592	1.61
道路	14,904.64	15.07
停車場	1,328	1.34
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32,653.64m²，佔全區面積之**33.01%**。
- 住宅用地部分包含既有聚落：39,509.72m²，及新增聚落：26,746.28 m²，主要供**現有住戶**及**未來有需用的人口**使用。



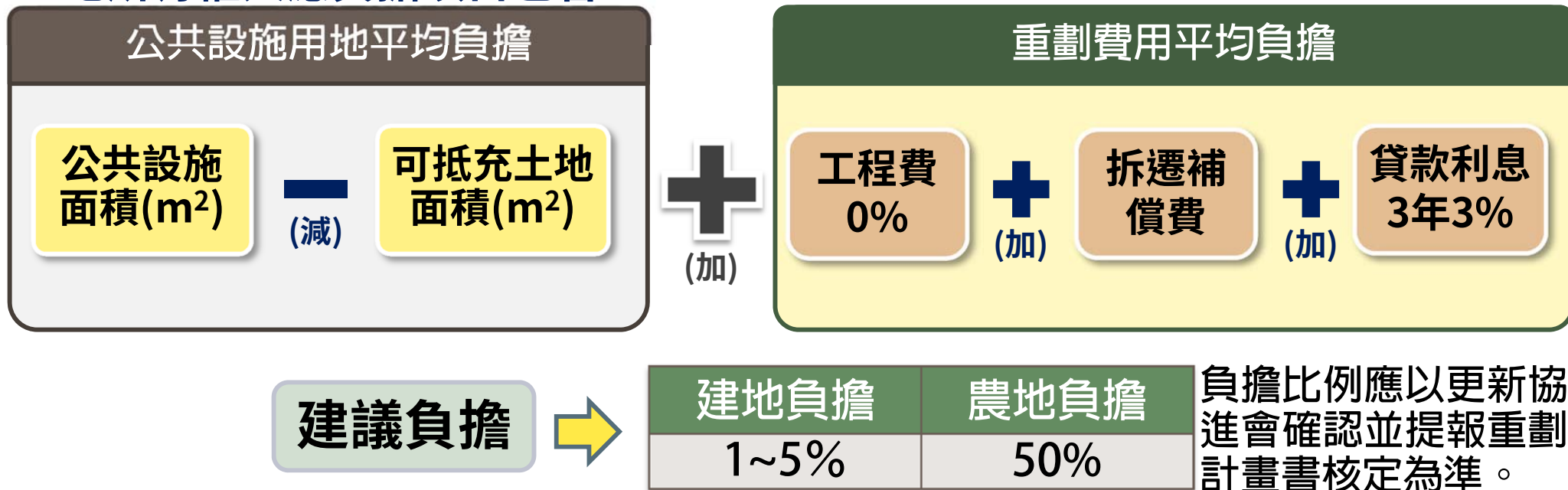
重劃負擔說明

- 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」本案為九十八年至一百零三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：

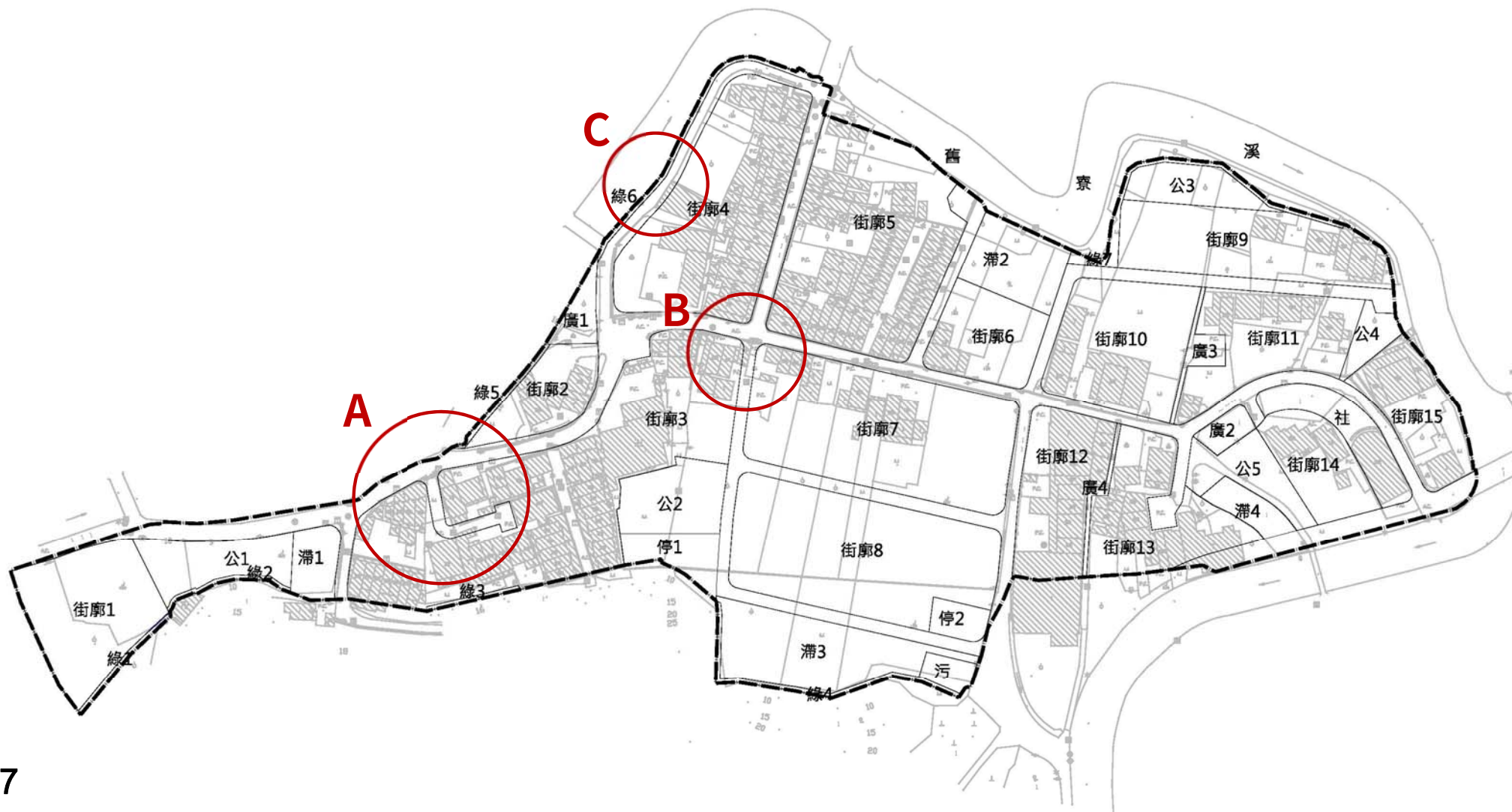


拆遷補償說明(1)

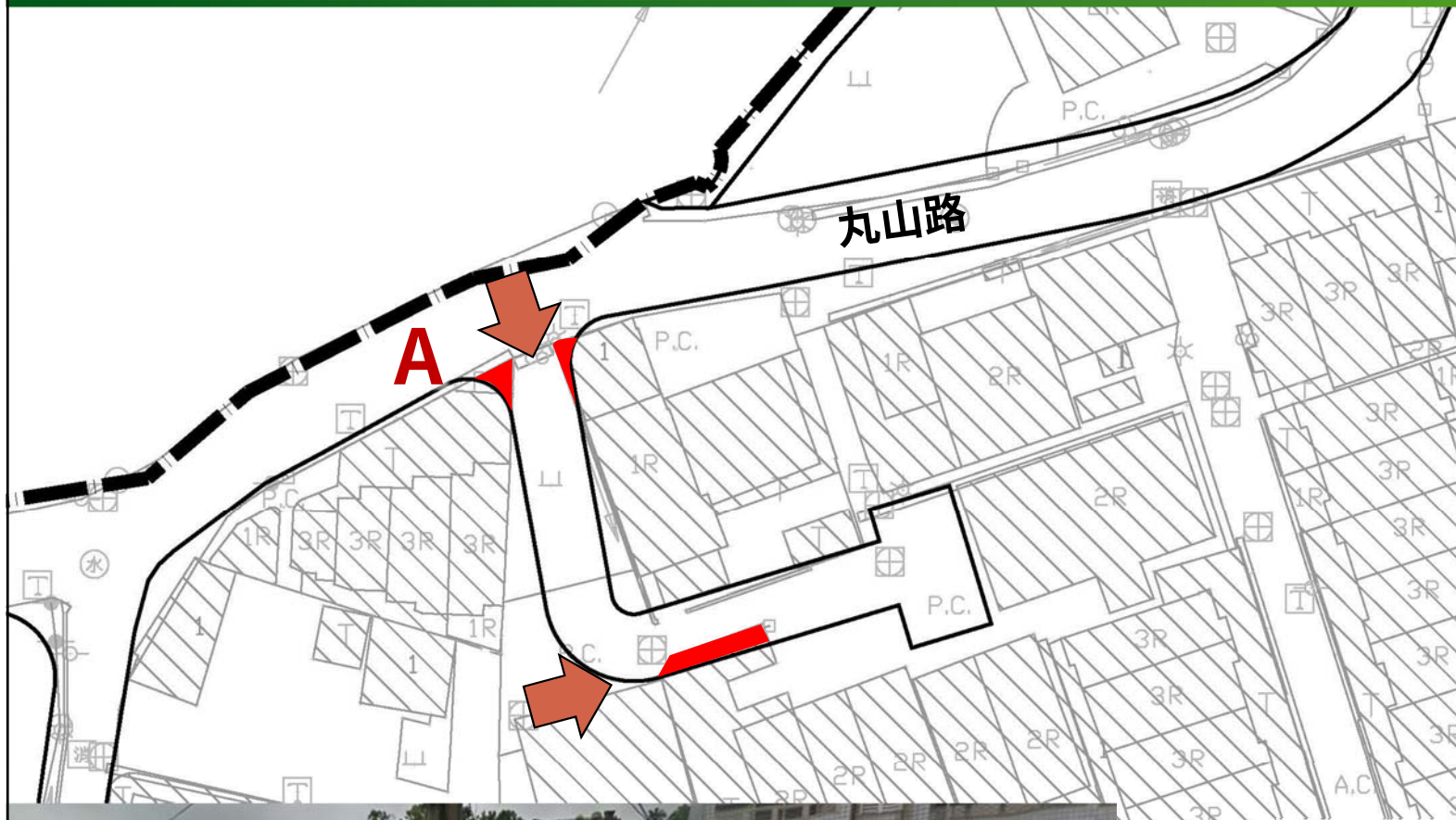
■ 劃設原則：

1. 拆遷最小，不影響多數人為優先考量。
2. 以道路紋理做為道路規劃之依據。
3. 道路安全、救援防災最小寬度。

- 共計3處因未來規劃為道路使用，並考量安全問題需進行部分拆遷(如圖A、圖B、圖C)。



拆遷補償說明(2)



為改善既有聚落間消防通路問題，協調拆遷鐵皮及圍牆，以增加既有聚落行車及消防救援空間。



拆遷補償說明(3)



- 為改善丸山路T字路口衝擊，協調路衝擊位置之雜貨店(1樓拆遷)。

社區入口處，丸山路現況道路狹小，兩側皆為住宅，導致車輛較多，會車，為舒緩人潮將開闢新的道路，以解決交通問題。



拆遷補償說明(4)



- 為疏散區內丸山路道路車流，將沿岸道路從4m拓寬至6m，以疏散行經丸山路之車流，故將部分拆遷。





感謝聆聽 恭請指教

