



丸山農村社區土地重劃計畫 第二次聽證

業務單位：宜蘭縣政府地政處

108年6月14日

聽證事由



- 為提高重劃意願同意比例，調整重劃平均負擔比例，修正重劃計畫書圖（草案）內容，依有關規定再次召開聽證。

聽證程序



一	土地所有權人報到及入座	下午6：30 ~ 7：00
二	主持人說明會議程序	下午7：00 ~ 7：10
三	業務單位報告重劃計畫書、圖 內容及要旨	下午7：10 ~ 7：30
四	書面申請者陳述意見 及業務單位回應	下午7：30 ~ 8：10
五	宣讀未出席者之書面意見及 答詢內容	下午8：10 ~ 8：30
六	出席者現場發問及業務單位答詢	下午8：30 ~ 9：30
七	主持人結語及宣布散會	下午9：30 ~ 10：00

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。
- 本次聽證發言有書面申請者優先依序陳述意見，亦受理當場陳述意見之申請。出席聽證者如有意見及資料，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或依主持人裁示方式進行，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。

簡報大綱

- 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
 - 後續辦理事宜



● 重劃範圍及效益

● 範圍

- ◆ 結合核定之**農村再生計畫**，以**生活區評估**。
- ◆ 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**。
- ◆ 包含福山段1427地號等197筆土地，面積約為9.89公頃。



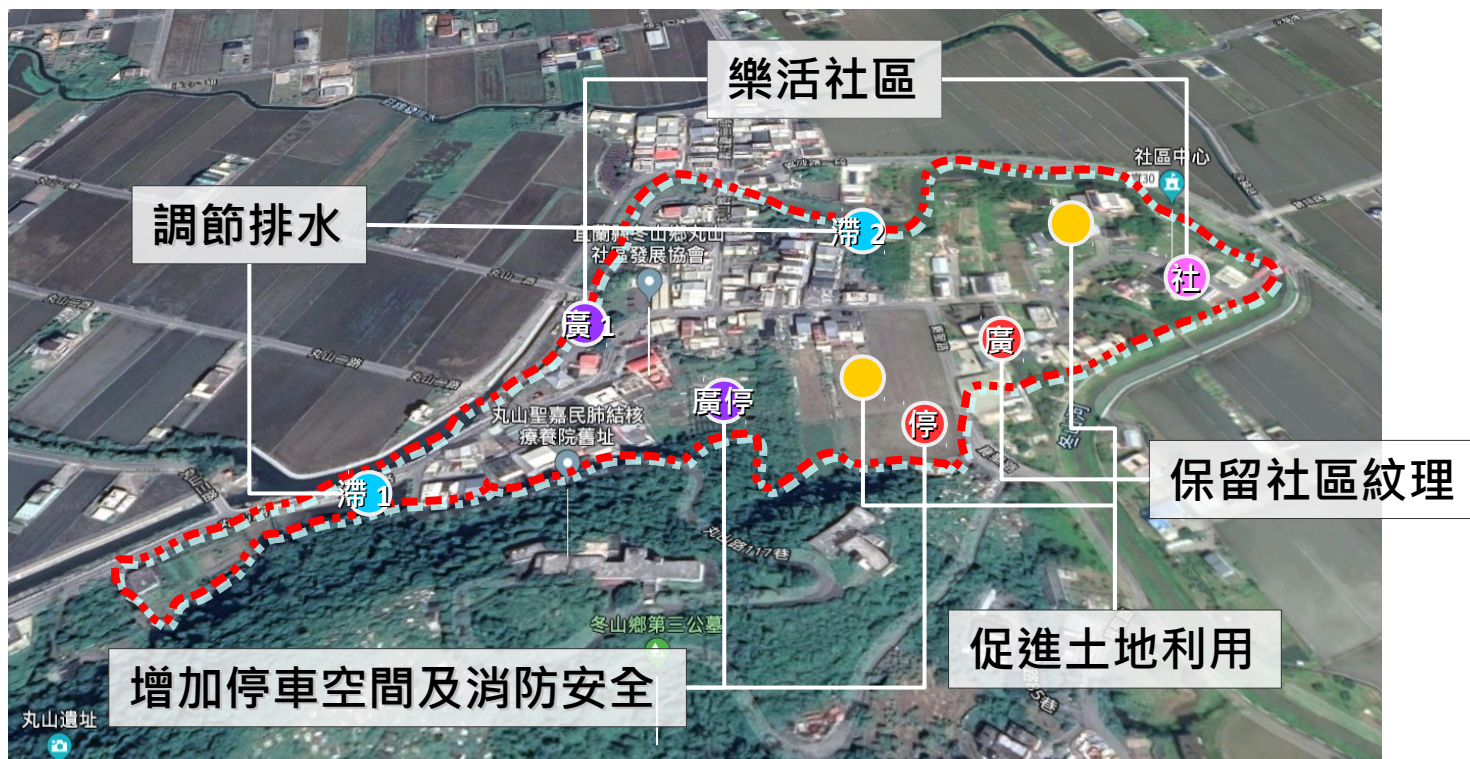
內政部102年10月11日
內授中辦地字第
1026039487號核定範圍



● 重劃範圍及效益

● 效益

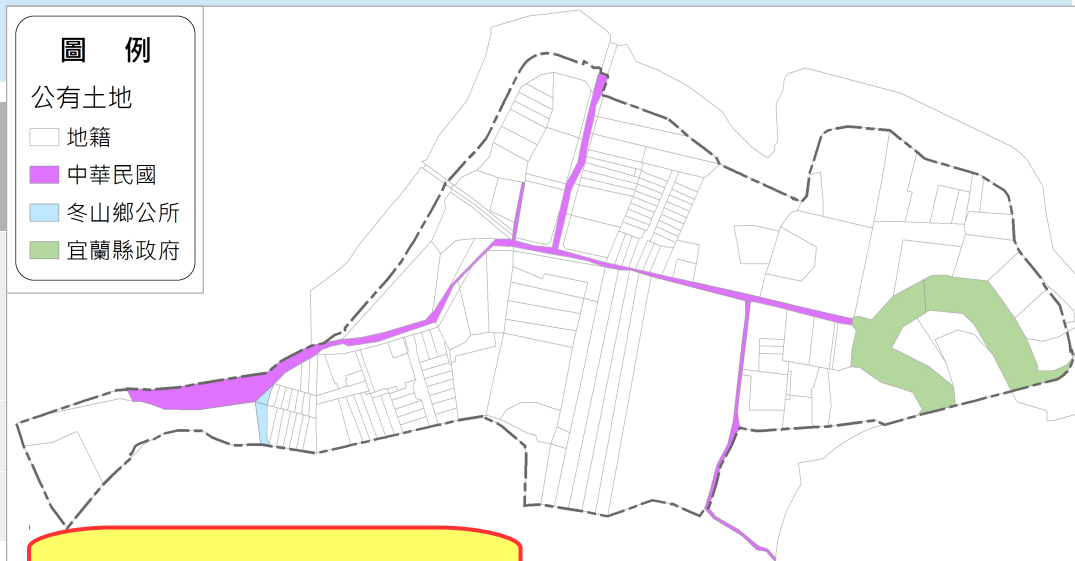
- ◆ **促進土地利用**：維持聚落間通路，使建築物皆得以臨路。
- ◆ **停車空間及消防安全**：增設停車場與多功能公共設施，增加社區消防安全。
- ◆ **調節排水**：依集水分區劃設滯洪池調節排水。



- ◆ **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。
- ◆ **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。

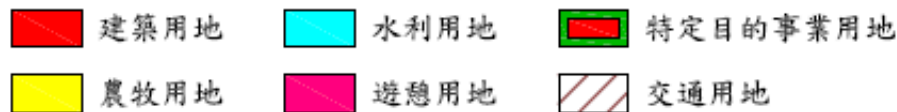
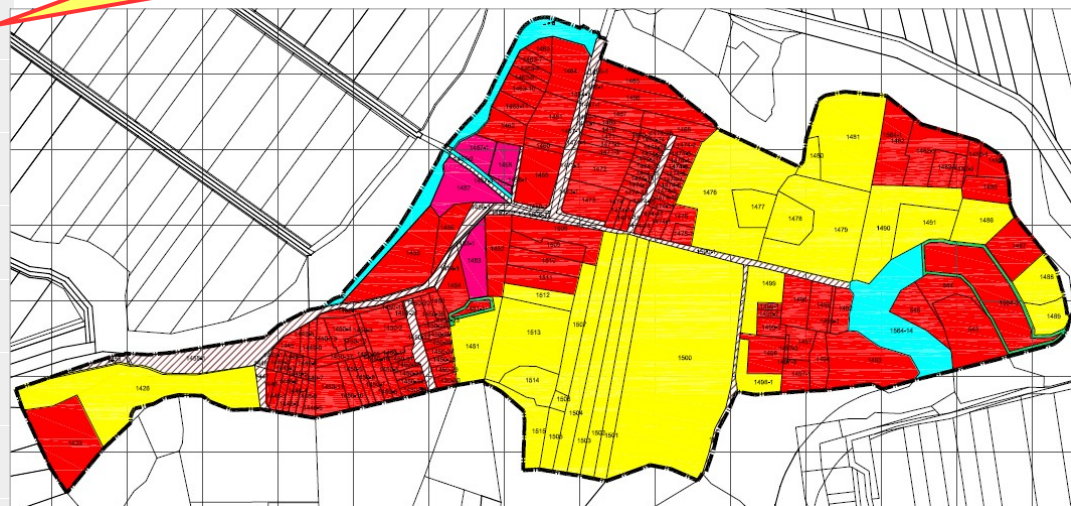
●土地權屬情形

項目	筆數	面積 (m ²)	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



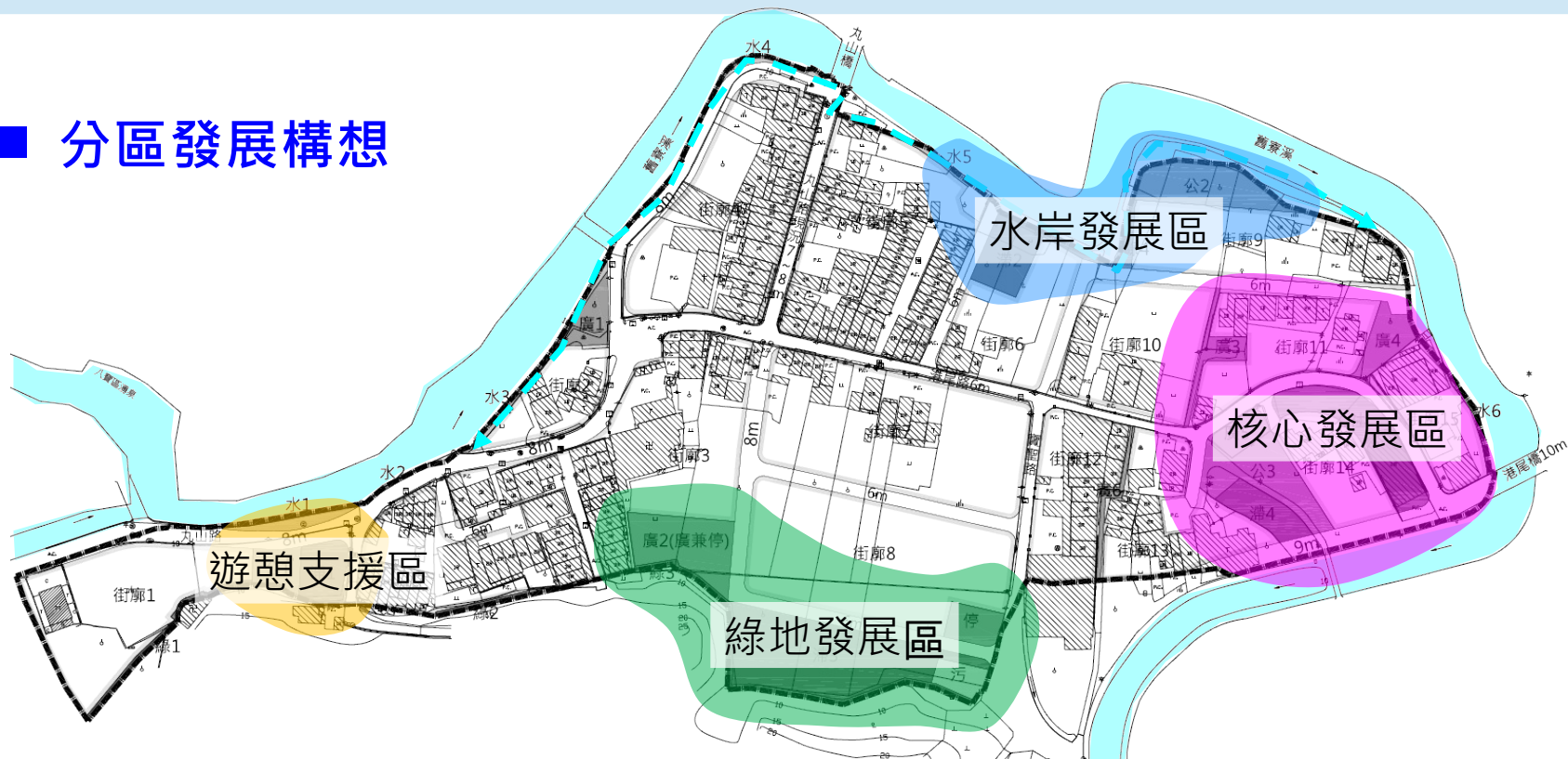
農建比約 1.08 : 1

分區	用地編定	面積(m ²)	(%)
鄉村區	乙種建築	25207.69	25.49
	交通	3516.81	3.55
	遊憩	2520.37	2.55
	水利	126.90	0.13
特定農業區	甲種建築	14302.03	14.46
	農牧	42842.99	43.31
	交通	2913.05	2.95
	水利	4616.09	4.67
	特定目的事業	2863.71	2.89



● 土地使用計畫及管制

■ 分區發展構想



◆ 遊憩支援區

- 利用既有水資源，營造水生植物環教空間，並於公園提供停留點。

◆ 水岸發展區

- 整合公園、綠地及滯洪池空間，配合舊寮溪整體水岸發展，適度提供居民休閒活動空間。

◆ 綠地發展區

- 未來可作為山腳休憩步道入口空間。並配合聚落需求，設置廣場、停車空間及滯洪池。

◆ 核心發展區

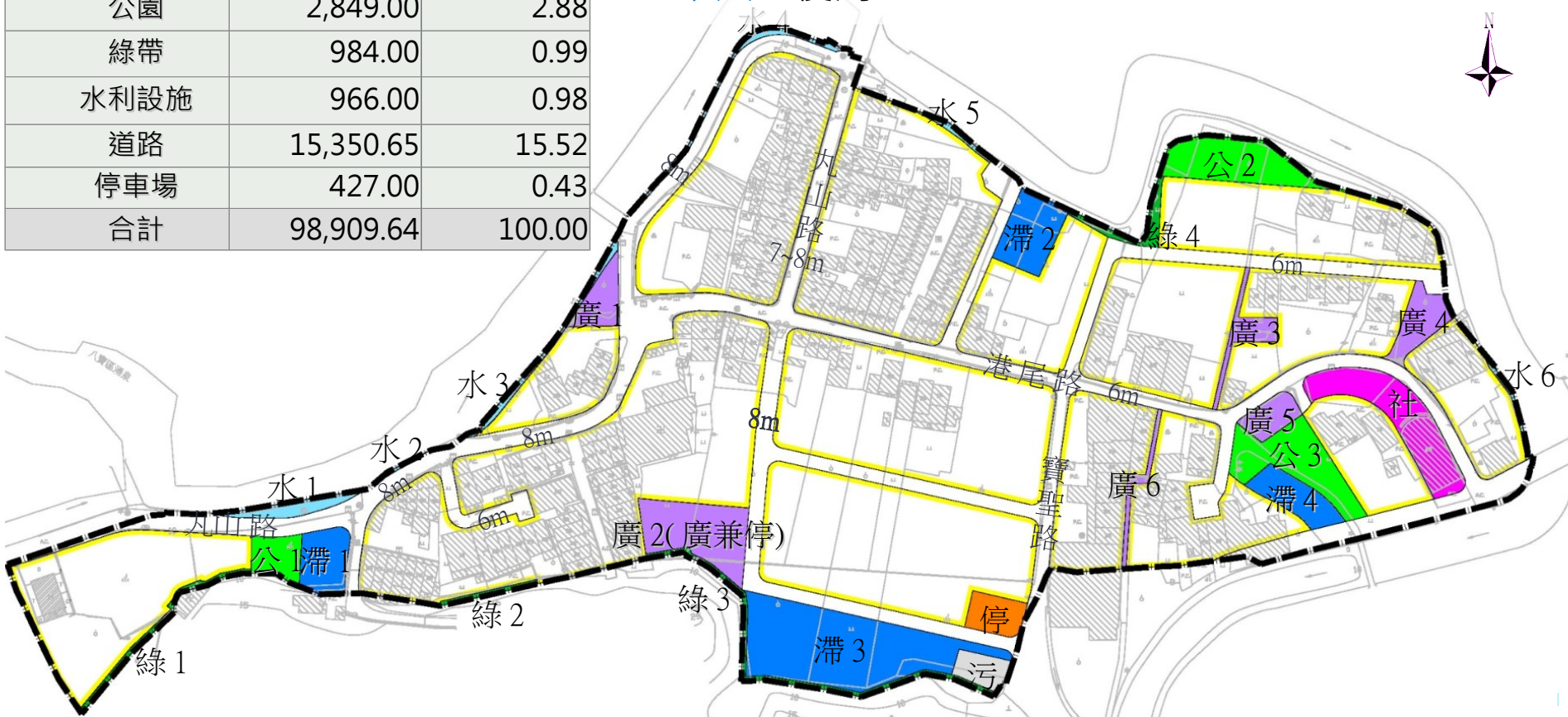
- 社區活動中心整合周邊廣場、公園、滯洪池空間，營造聚落核心活動發展區。

● 土地使用計畫及管制

項目	面積(m ²)	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：

乙種建築用地	建蔽率	容積率
重劃前編定為甲、乙種建築用地 重劃後編定為乙種建築用地者	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	50%	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**：

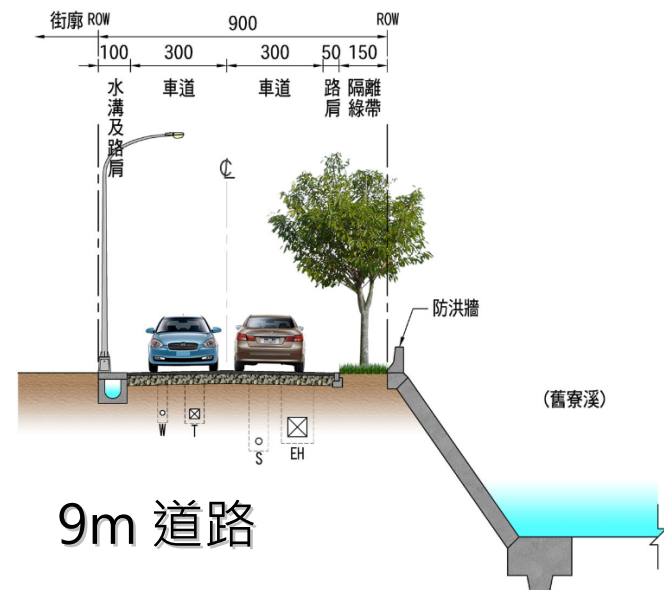
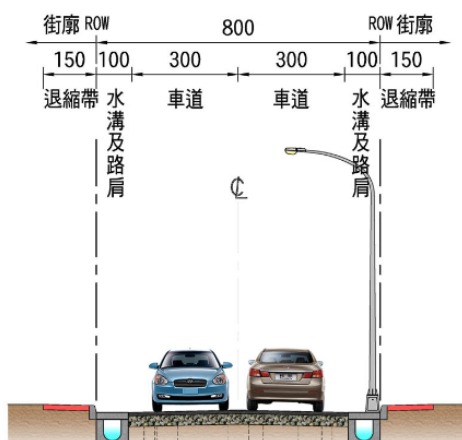
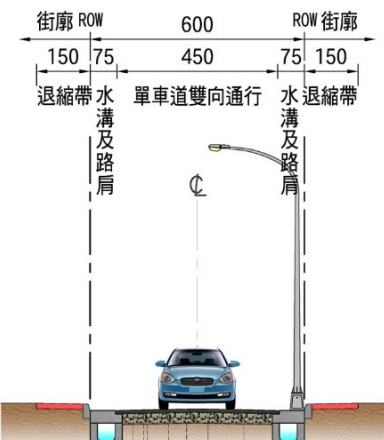
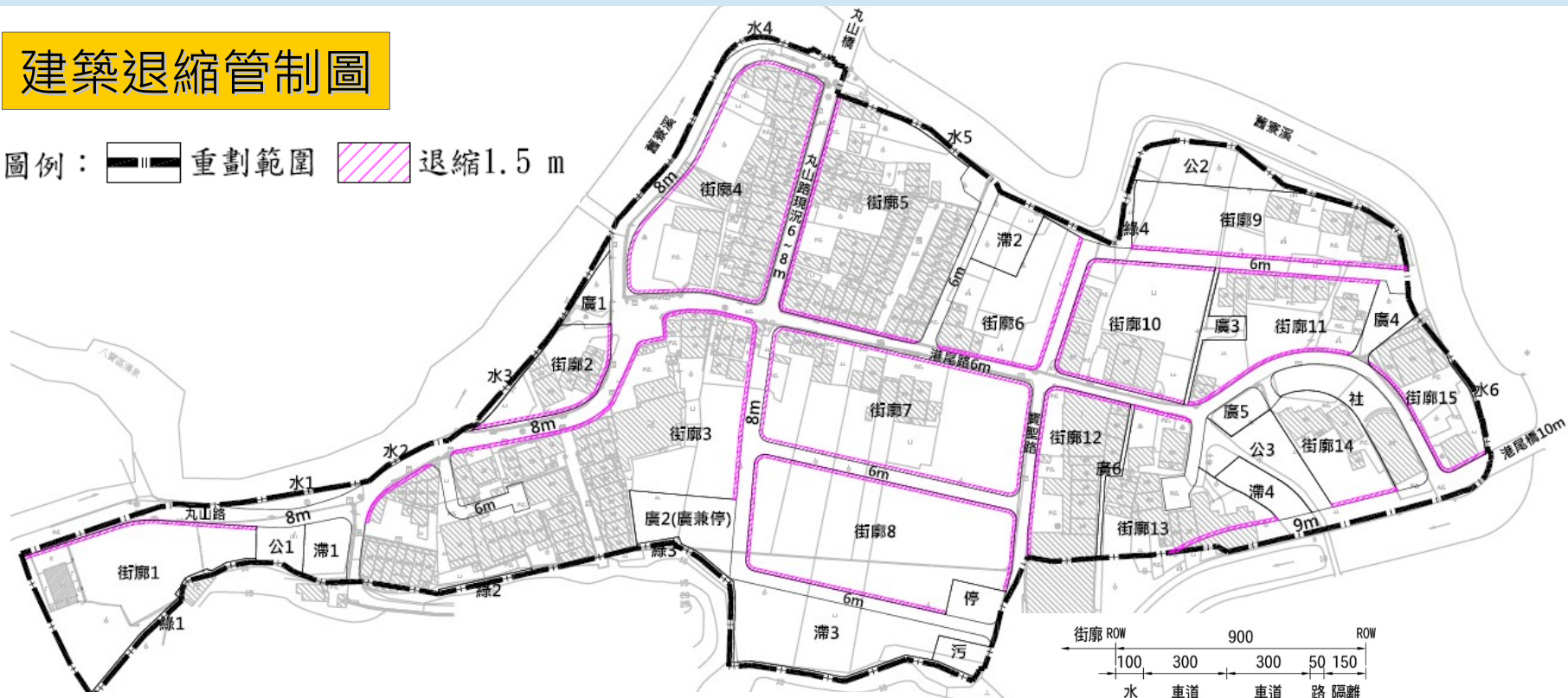
- 退縮建築之土地，得計入法定空地。
- 自道路境界線退縮1.5公尺留設無遮簷人行道。
- 無遮簷人行道表面鋪裝應平整，與道路交接面之坡度不得大於1/40，並應與鄰地順平相接，並供公眾通行、綠化、設置或埋設公用管溝等相關設施使用，不得設置圍牆及綠籬。
- 依土地分配成果退縮後而造成無法合理建築之土地，經宜蘭縣非都市土地變更專責審議小組審議，得適度放寬退縮規定。



● 土地使用計畫及管制

建築退縮管制圖

圖例：  重劃範圍  退縮1.5 m



●重劃負擔

- 依「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。
- 依「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，工程費用由政府補助辦理。而實際工程費超出政府補助部分經更新協進會決議擬由重劃後抵費地標售價款先行抵付。

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(m²)

(減)

可抵充土地
面積(m²)



(加)

重劃費用平均負擔

工程費 (超出
政府補助部分)

(加)

拆遷補
償費

(加)

貸款利息

●重劃負擔



第一次聽證

建地平均負擔	非建地平均負擔
1~5 %	45~50 %

經估算財務可行性
並提案協進會討論後調整

建地 平均負擔	非建地 平均負擔
0.5 %	55 %

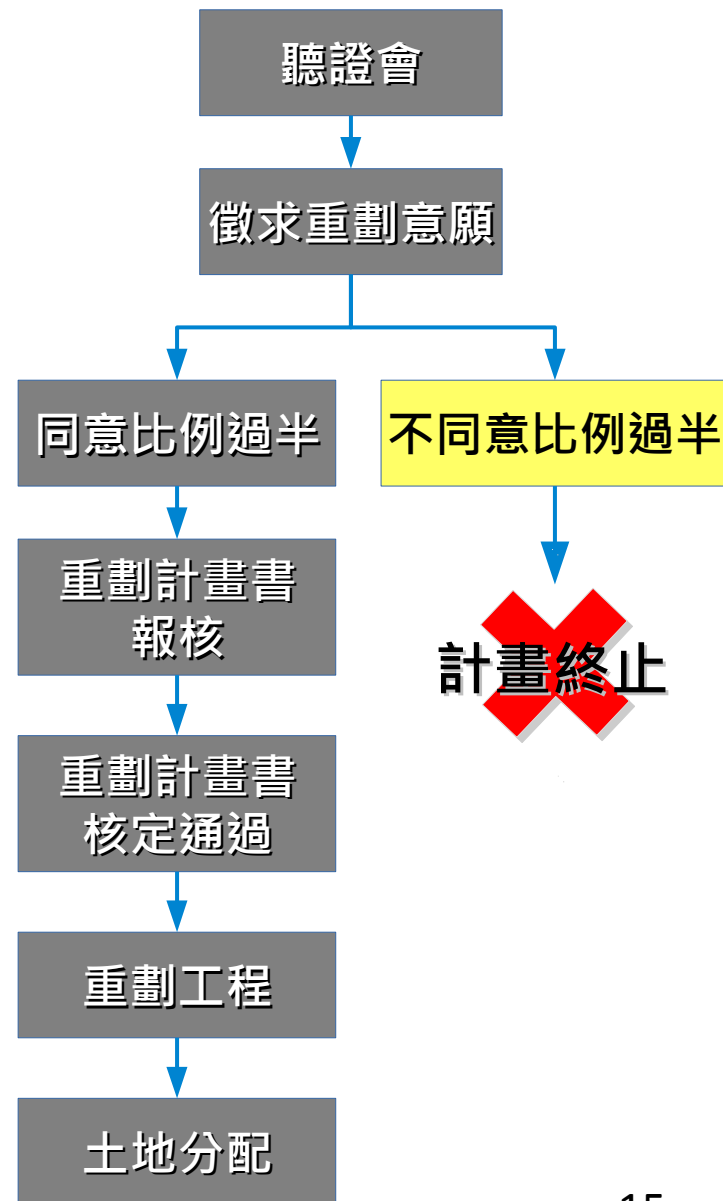
- 107年4月1日第一次聽證會，重劃負擔比例建議以建地5%、非建地50%為上限辦理意願調查，不同意人數比例有39.05%，因未辦繼承或不表態等人數比例有9.45%，合計比例高達48.5%，恐影響重劃計畫書報核。
- 因區內建地所有權人人數眾多，既有聚落受益有限，又或未居住於區內，亦反映重劃平均負擔過高。
- 為提升重劃同意比例，經提案社區更新協進會決議調整負擔比例。

- 以建地負擔0.5%、非建地負擔55%辦理重劃意願調查作業。
- 個別宗地因特殊情形之重劃負擔減免標準依更新協進會及重劃委員會審議結果為準。

第一次聽證

● 後續辦理事宜

- 按農村社區土地重劃第6條規定：「... 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

