

宜蘭縣

大羅東地區治水防災 區段徵收案

興辦事業計畫第一場公聽會



宜蘭縣政府
111年1月

前言

- 為辦理「先行區段徵收地區開發範圍及抵價地比例」作業，前於107年12月24日陳報予內政部土地徵收審議小組審議，並於108年10月至110年10月共計6次修正財務評估報告書，報內政部審議。
- 經參考區內土地所有權人意見研擬方案，並依據土地徵收條例第10條規定，召開兩次興辦事業計畫公聽會，於後場公聽會並會對於前場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見之明確說明回應及處理情形。

簡報大綱

1. 法令依據及計畫歷程

2. 開發目的及範圍面積

3. 使用分區規劃及
歷次陳述意見研擬方案

4. 公益性、必要性、
適當性及合法性

5. 抵價地比例及申請流程

6. 徵收補償標準及用地取得

7. 抵價地分配原則

8. 保障地主權益

9. 土地稅賦減免

10. 租約或權利清理

11. 預定工作進度

12. 陳述意見注意事項

13. 其他注意事項

法令依據

- 依據土地徵收條例第4條第1項第3款規定：「都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者，得為區段徵收。」爰本案採區段徵收方式開發。
- 依行政院91年及內政部92年函示內容(情形特殊者，授權由都市計畫核定機關都市計畫委員會審定其開發方式。必要時，再報請行政院核示)，因本案未符前函得不採區段徵收開發之特殊案例，並經本縣都市計畫委員會綜合評估，審定以區段徵收方式辦理。

計畫歷程

大羅東地區治水防災區段徵收案

107年1月16日經內政部都市計畫委員會第915次會議
審定及附帶決議

109年11月24日內政部都市計畫委員會981次
會議再提會討論案同意開發期限延長至113年
2月12日

109年7月2日至10月8日間舉辦就研擬之
「安置土地抽籤及配地作業要點(案)」
持續與民眾溝通，分區分單元辦理小型
說明會

110年10月29日重送財務評估報告
書報內政部重新審議開發範圍及抵
價地比例

區段徵收準備作業
訂於111年1月12~14日召開
與辦事業計畫第一場公聽會

正式作業

開發目的

- 為解決羅東地區及冬山河中下游淹水問題，將羅東計畫區內周邊保護區變更為治水防災目的之都市發展用地。
- 為取得相關必要公共設施所需用地，採區段徵收方式整體開發，以解決羅東水患、羅東都市計畫發展腹地不足外，相關蓄滯洪公共設施平時亦可兼供休閒遊憩、停車及防災等功能，提升羅東都市計畫不足之公共設施服務水準。

開發範圍及面積



範圍

羅東環鎮道路外圍地區
之保護區及部分工業區

地段

羅東鎮維揚段等9個地段
五結鄉隆昌段等4個地段
冬山鄉群英段等5個地段

面積

105.17 公頃

■ 開發區 ■ 保留區

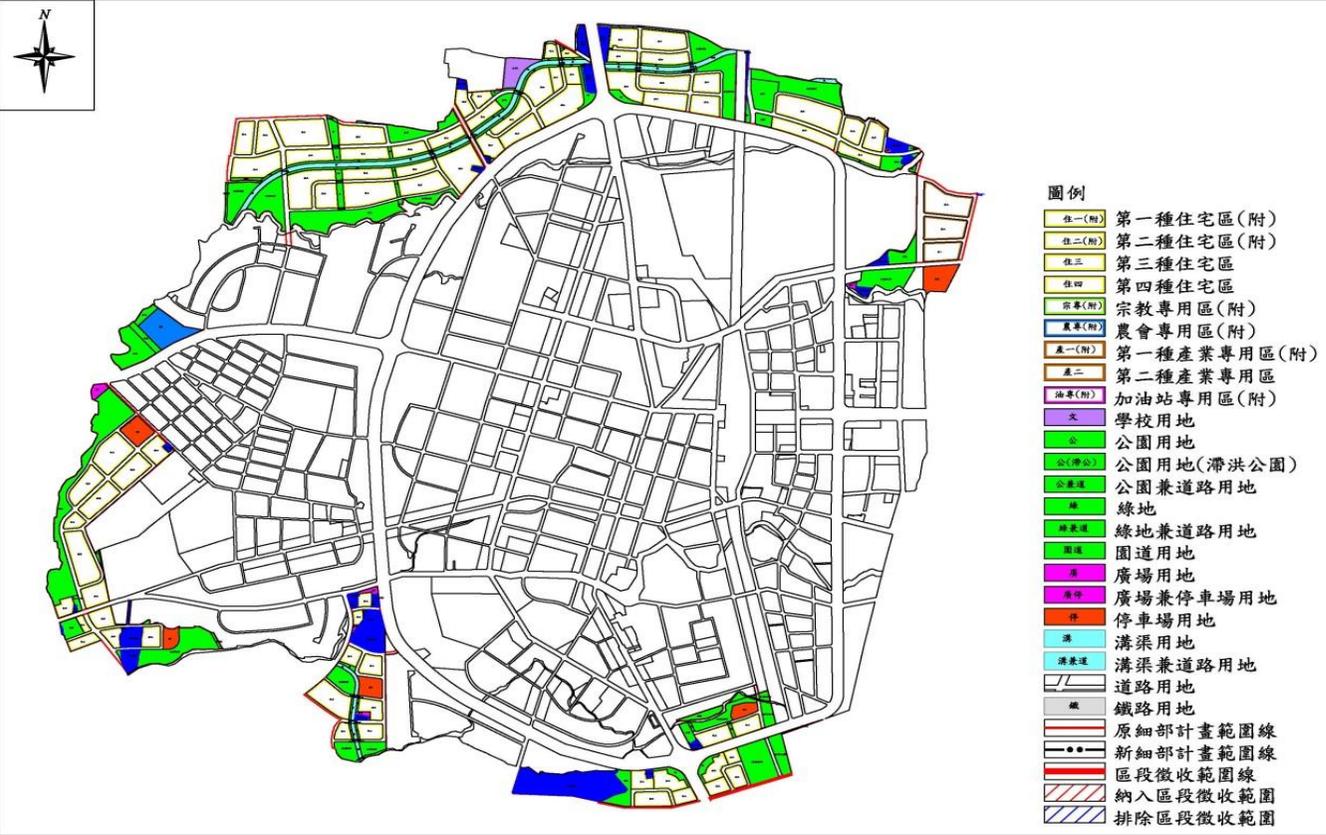
- 東：五結鄉福興村五結都市計畫區相接
- 西：鄰北成圳並與羅東運動公園相鄰
- 南：冬山鄉群英村與冬山(順安地區)都市計畫區相接
- 北：五結鄉四結村與五結(學進地區)都市計畫區相接

都市計畫使用分區規劃

住一	3.976 ha	產專	3.101 ha
住二	0.697 ha	宗專	0.001 ha
住三	36.537 ha	農專	0.775 ha
住四	7.637 ha	油專	0.301 ha

50.79% 土地使用分區比例

49.21%



公共設施

公園	23.07 ha
綠地	4.49 ha
廣場	0.48 ha
停車	2.66 ha
溝渠	3.64 ha
鐵路	0.01 ha
園道	0.26 ha
道路	14.82 ha
機關	1.29 ha
學校	0.66 ha

民眾歷次重要陳述意見研擬方案

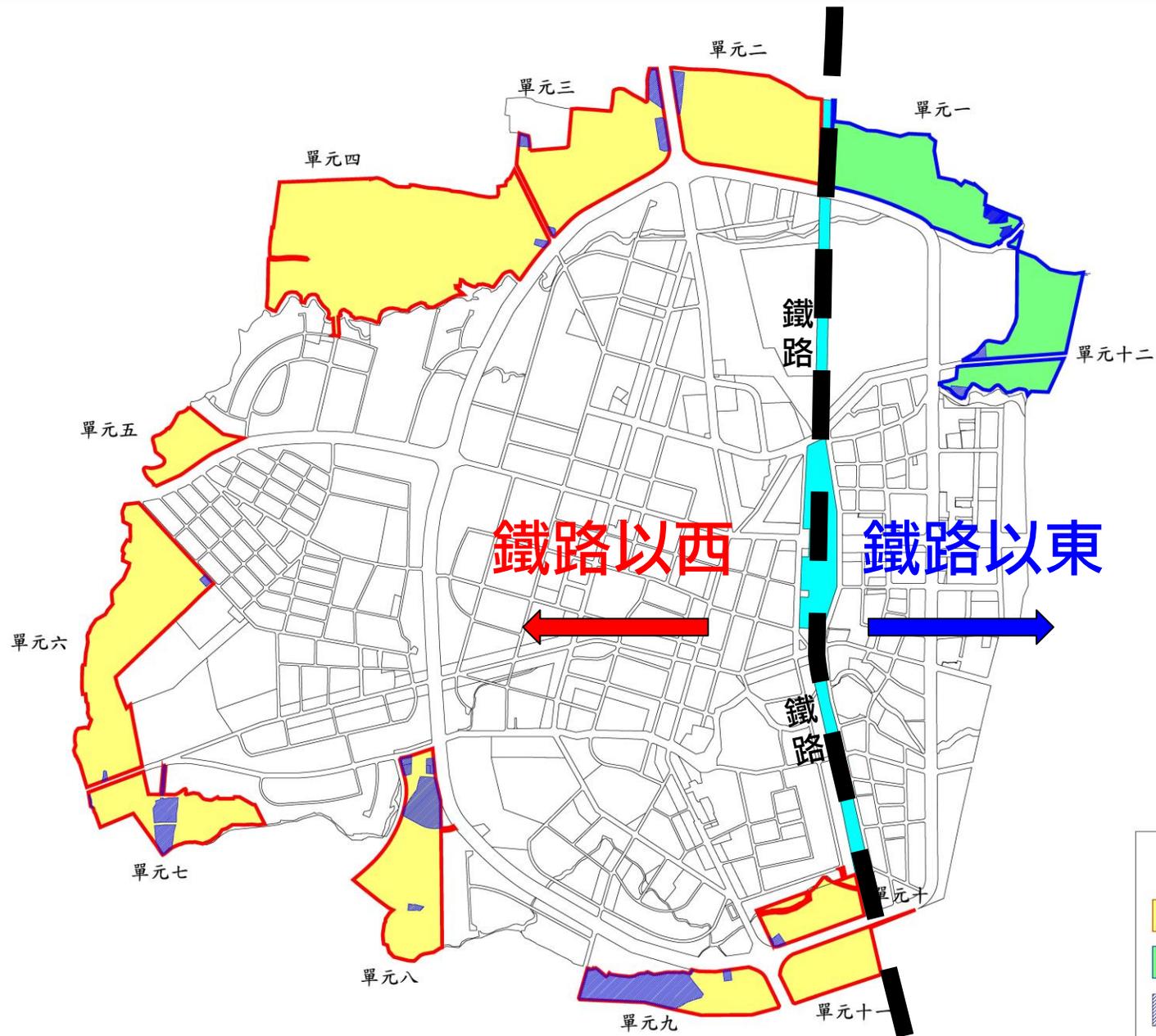
- 「訂正暨變更羅東都市計畫(部分工業區及保護區通盤檢討)(配合大羅東地區治水防災系統計畫)」暨「擬定羅東都市計畫(治水防災國土復育促進地區)細部計畫案」自107年辦理第四次公開展覽及說明會後，民眾陳情合法房屋保留，經考量**民眾之居住事實、合法房屋之公平性及都市計畫合理性**，三者兼顧前提下研擬方案，讓全案能夠順利推動。

民眾歷次重要陳述意見研擬方案

一、採分期分區辦理

本案依街廓位置分為12單元，考量本案係為**治水防洪之必要性**，且配合未來鐵路高架，促進後站都市發展提升與都市縫合，經本府評估後，在不影響治水防洪之工程可行性，採分期分區方式辦理區段徵收，先行辦理鐵路以西(單元2~11)，針對鐵路以東(單元1及12)本府將積極與民眾溝通，調整土地使用分區與公共設施，使都市計畫規劃具合理性與公平性，並保障民眾居住事實及符合社會期待。

區段徵收開發示意圖



民眾歷次重要陳述意見研擬方案

二、3棟聚集且2樓以上非位於公共設施用地之合法房屋保留原則

考量合法房屋拆遷補償費用龐大，且公共設施用地劃設應集中留設，以使公共設施具其公共使用之目的，爰於都市計畫明確訂定合法房屋保留原則，並劃設為第一種住宅區（附）。另特殊情形者，得提本縣都市計畫委員會審議通過後，劃設為第一種住宅區（附）。

公益性

社會因素

- 紓解羅東核心區壅擠的**居住密度**
- 提供**開放型公共設施**
- 藉由水網計畫留設滯洪綠帶，保障居民**生命財產安全**，提供民眾**健康休閒活動場域**

- 透過寧適多樣的環境生態、活力開放的繁榮經濟及安全和諧的福祉社會，落實國家的**永續發展**

永續發展

經濟因素

- 提升**土地利用價值**
- 豐富當地**生活機能**
- 交通建設增加**周邊可及性及共同發展機會**

- 透過水網及綠帶增加「**水與綠**」之結合，塑造**都市景觀**
- 無既有須保存**文化資產**
- 水網計畫串聯，藍綠系統整合，減少干擾作為生物自行復育空間，有助於**棲地連結性重建**

文化及生態

必要性

開發範圍之選定及面積規劃是否合理

本案範圍圍繞羅東鎮外圍之環狀水路，其為減輕都市內排水系統負擔，提高整體防洪功能，取得水網用地及規劃相關公共設施可供滯洪空間，面積約為82.55公頃，將可解決羅東地區淹水問題。

用地範圍有無其他可替代地區

為解決羅東淹水問題，然排水路區位具不可替代性，水路集水範圍係由區域高程及排水系統條件決定，因此為取得水網計畫等相關公共設施，在區位上具有無可替代性。

是否可改以其他方式取得

為避免土地資源誤用且水利設施建設有其空間延續性，以整體開發方式(區段徵收)進行，引導都市計畫發展。

轄區內以區段徵收方式開發地區之辦理情形

目前已完成區段徵收區包含南門計畫、龍潭湖風景特定區縣政中心、烏石漁港地區及羅東竹林地區等5區，面積合計約191公頃。

區段徵收財務計畫可行性

預估標售配餘地收入足供回收開發成本，可達財務平衡目標，區段徵收財務具備可行性。

適當性及合法性

適當性

- 依據都市計畫指導辦理區段徵收整體開發，符合程序適當性。
- 藉由水網計畫留設滯洪綠帶，增加「水與綠」之結合，塑造優質生活居住環境，並解決羅東地區淹水問題。

合法性

- 依據土地徵收條例第4條第1項第3款規定，都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者，得為區段徵收。
- 本案不符合行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函示，得不採區段徵收開發方式8項特殊案例之處理原則，並經本縣都市計畫委員會綜合評估，審定以區段徵收方式辦理。

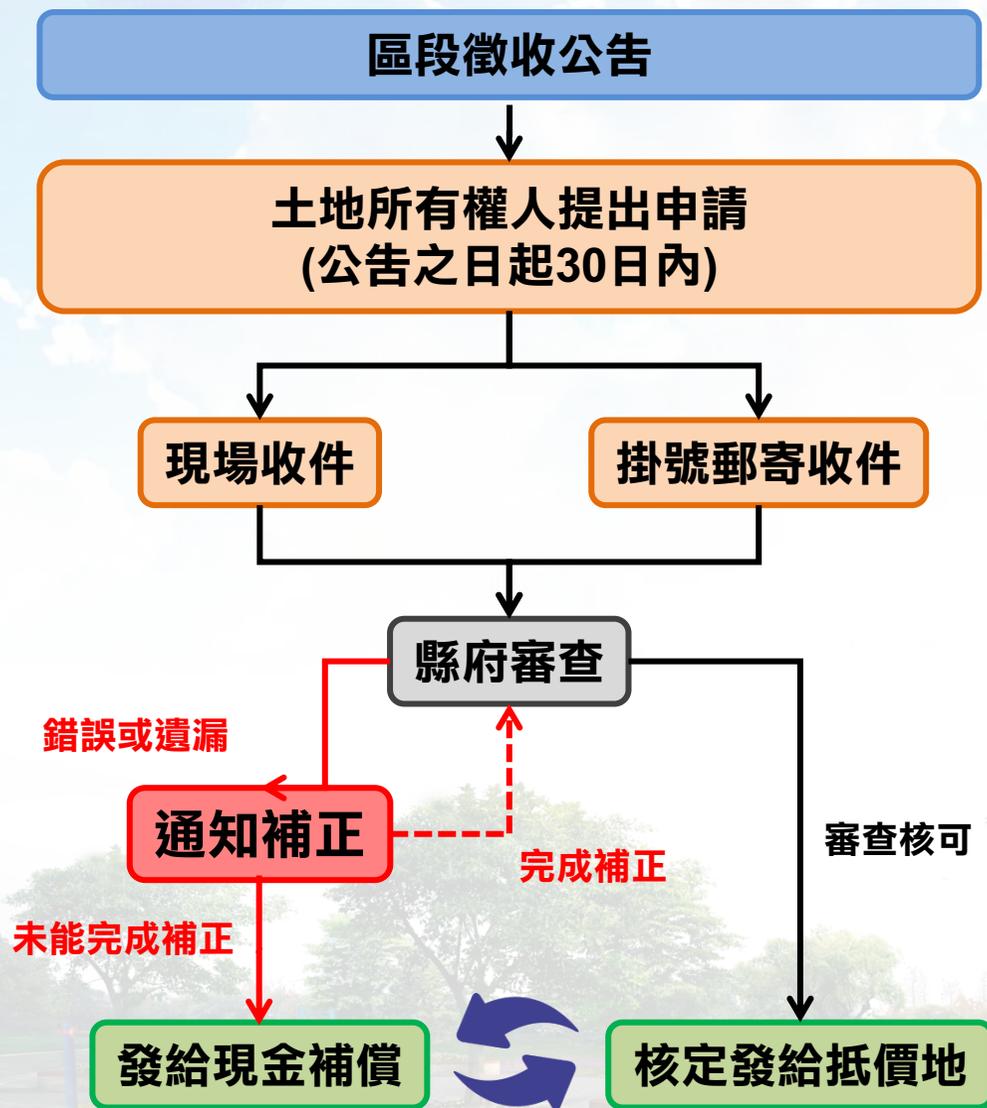
抵價地比例



抵價地比例

- 本都市計畫係為解決羅東地區及冬山河中下游淹水問題，將羅東計畫區內周邊保護區變更為治水防災目的之都市發展用地。都市計畫總面積約105.17公頃，鐵路以西(單元2~11)範圍面積約82.55公頃，範圍內之公共設施面積約42.40公頃(為51.37%)，剩餘可建築土地(含機關用地)約11.79公頃，可供標(讓)售抵付區段徵收開發總費用。
- 本案(鐵路以西)預估開發總費用為新台幣57億3,327萬元(預估85%申領抵價地)，本案抵價地比例為40%。

抵價地申請流程



申請**改發現金補償**或**改發抵價地**者，應於核定發給抵價地通知之日，或現金補償發給完竣之日，或通知補償地價存入保管專戶之日起一個月內為之，並**以一次為限**。

(土徵條例第40條第4項)



徵收補償標準 地價補償

■ 補償標準：

◎ 現金補償→按徵收當期之**市價**補償(土地徵收條例第30條)

◎ 申領抵價地(土地徵收條例第39條)

■ 市價查估以內政部訂頒「土地徵收補償市價查估辦法」辦理。

■ 補償方式：

全部領錢



全部領地



部分領錢

部分領地

徵收補償標準 地上物補償

項目	查估補償標準
建物補償及自動搬遷獎勵	宜蘭縣興辦公共工程建築改良物 拆遷補償自治條例 、 宜蘭縣辦理徵收土地農林作物及魚 類畜產補償、遷移費查估基準 、 土地徵收遷移費查估基準 、 土地及土地改良物徵收營業 損失補償基準
農林作物、畜產、水產養殖	
人口遷移費	
房屋補助費	
生產設備搬遷	
營業損失	
其他	
(如水井、墳墓、…等)	

用地取得方式

協議
價購

以市價協議之
YES

簽約

移轉
登記

NO

區段
徵收

領錢

免申請，本府於公告期滿
15日內發價

領地

公告期間申請並經本府核
准發給領回抵價地

囑託
登記

抵價地分配原則

- 抵價地分配依據區段徵收實施辦法第28條規定，以「**以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓**」為原則。
- 其通常採用之辦理方式，係經由公開抽籤決定各土地所有權人之分配順位後，再依抽籤結果之順位依序由土地所有權人自行選配，**並非直接抽取土地位置**。



抵價地分配方式(一)

分配前期準備作業

應領抵價地權利
價值計算

召開抽籤配地作業
說明會

權利價值過小者，
申請合併

抵價地分配

人序籤、地序籤
抽籤作業

依地序籤順序自
由選配抵價地

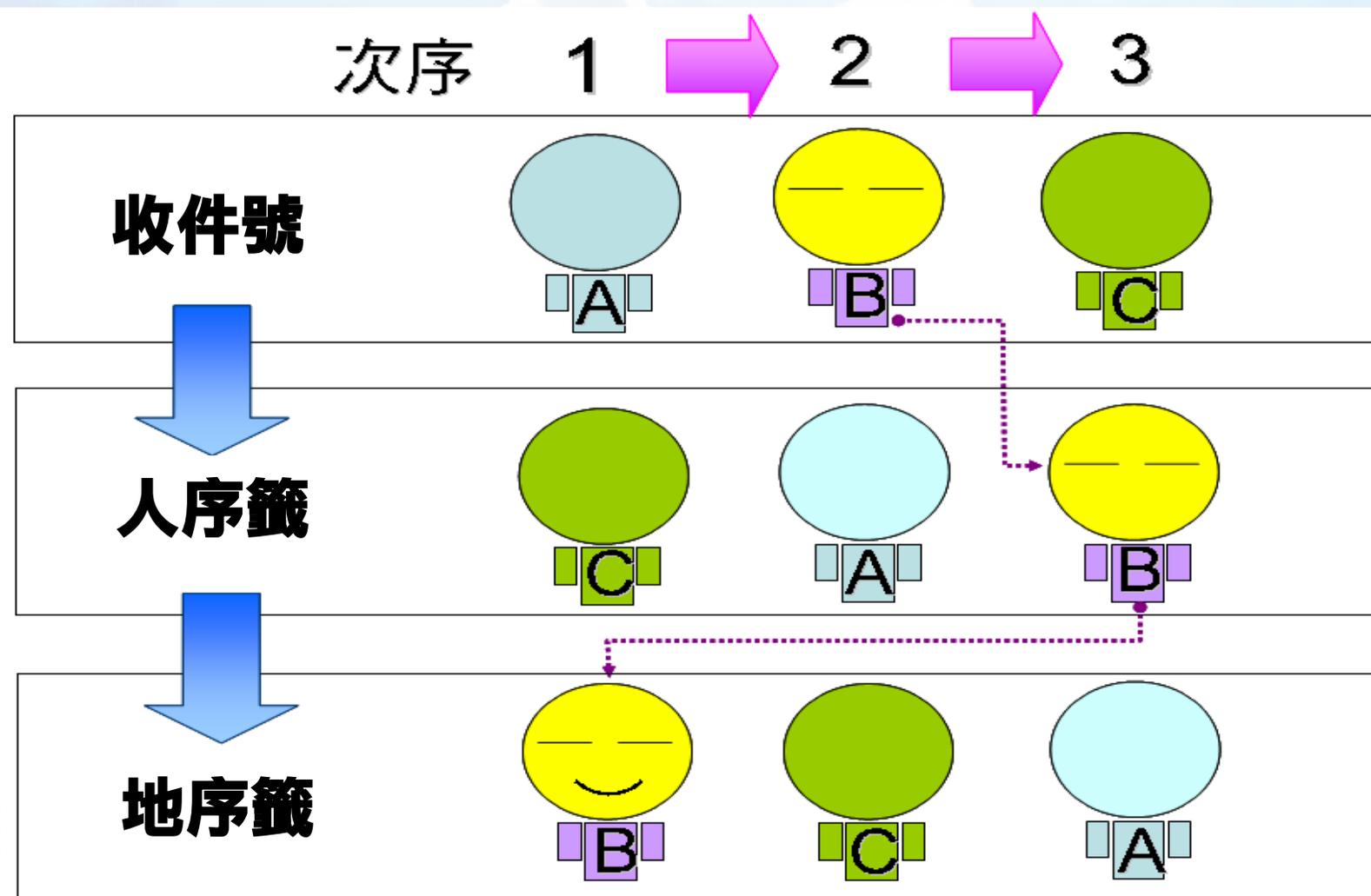
分配成果公告

說明：

人序籤——決定地序籤之順序

地序籤——決定土地所有權人選配抵價地之順序

抵價地分配方式(二)



※ 依抽籤結果，土地所有權人選配土地順序如下：
B君 → C君 → A君

保障地主權益



土地稅賦減免

■ 地價稅

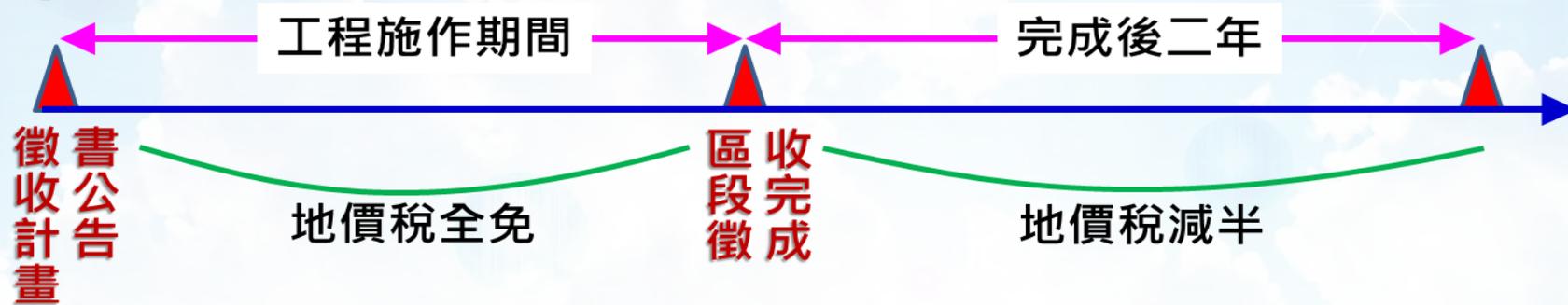
- ◎ **辦理期間**致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，**其地價稅全免**。
- ◎ 區段徵收辦理完成後，自**完成之日起其地價稅減半徵收2年**。

■ 土地增值稅

- ◎ **被徵收土地**領取現金補償或申請領取抵價地，均**免徵土地增值稅**。
- ◎ 領回**抵價地後第一次移轉時**，其**土地增值稅減徵40%**。

土地稅賦減免

➤ 地價稅



➤ 土地增值稅

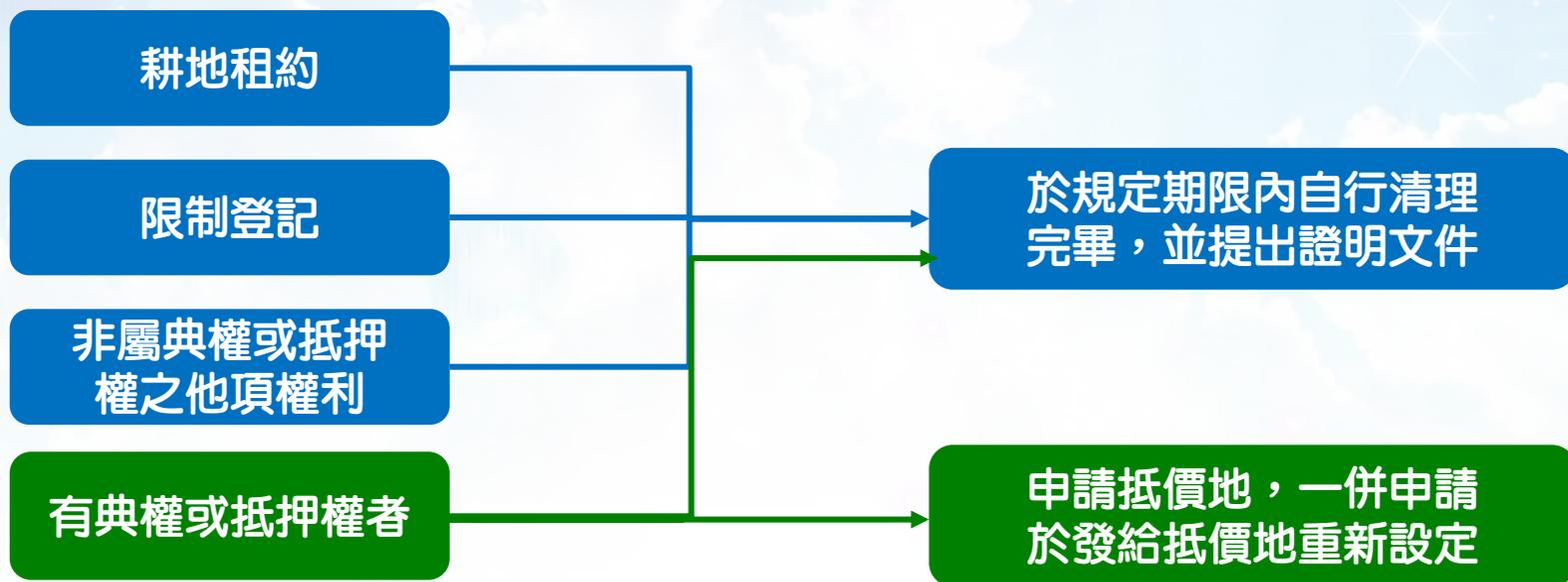


〔舉例說明〕



耕地租約或他項權利之處理

■ 領取抵價地者：依土地徵收條例第41、42條辦理



■ 領取現金補償：

◎ 耕地租約：承租**人**領取地價補償**1/3**，土地所有權人領取**2/3**。

(平均地權條例第11條)

◎ 他項權利者：由土地所有權人與他項權利人雙方協議後由本府依**協議結果**就地價補償費**代為清償**；**協議不成者**，依法令規定**存入專戶保管**。

(土地徵收條例第36條)

◎ 代為扣繳應納未納之稅捐及滯納金。(平均地權條例第79條)

預定工作進度

111.01

召開興辦事業計畫第一場公聽會

111.02

召開興辦事業計畫第二場公聽會

111.03

補(修)正先行區段徵收地區
開發範圍及抵價地比例作業

111.06

內政部審議先行區段徵收地區
開發範圍及抵價地比例

111.09

召開協議價購會議

112.01

召開區段徵收公聽會

112.04

區段徵收計畫書報內政部審核

112.06

區段徵收計畫書公告及通知

陳述意見注意事項

- 一、本案興辦事業計畫公聽會將舉辦兩場次，本次為第一場公聽會（於1月12、13、14日辦理），第二場公聽會預計於2月底辦理，日期、地點將再行通知。
- 二、每1位鄉親陳述意見的時間以3分鐘為限。發言2分鐘時按2短鈴提醒，發言3分鐘時按1長鈴提醒。
發言完畢，請填寫「陳述意見單」繳回。
- 三、**發言時，請鄉親報您的大名、土地地號、建物門牌號**，以利紀錄。
- 四、本次公聽會後將陳述意見作成會議紀錄，並將紀錄公告周知及書面通知土地所有權人及利害關係人。
- 五、將於第二場公聽會，回應第一場公聽會之陳述意見。

其他注意事項

為確保所有權人權益，請儘速至地政事務所辦理繼承登記，於區段徵收辦理期間，倘**聯絡地址有異動**者，則請電洽本府地政處土地開發科承辦人員辦理更新。（電話：03-9251000分機1213、1215或1218）

戶籍住址有異動者，亦請至**地政事務所**辦理住址變更登記，以利後續土地分配歸戶事宜



簡報結束 敬請指教