



宜蘭縣員山鄉

阿蘭城

農村社區土地重劃案

預備聽證會簡報

宜蘭縣政府地政處

中華民國一〇五年四月二十三日



# 阿蘭城農村社區土地重劃案簡介

- 重劃地區、範圍及面積
- 法令依據、重劃原因及預期效益
- 土地權屬及所有權人數
- 土地使用及建築管理要點
- 預估重劃土地所有權人平均負擔比率
- 重劃區內原有建築用地重劃負擔減輕原則
- 建築用地及農牧用地財務負擔
- 土地分配原則

# 重劃地區、範圍及面積

## 重劃地區位置 (一)





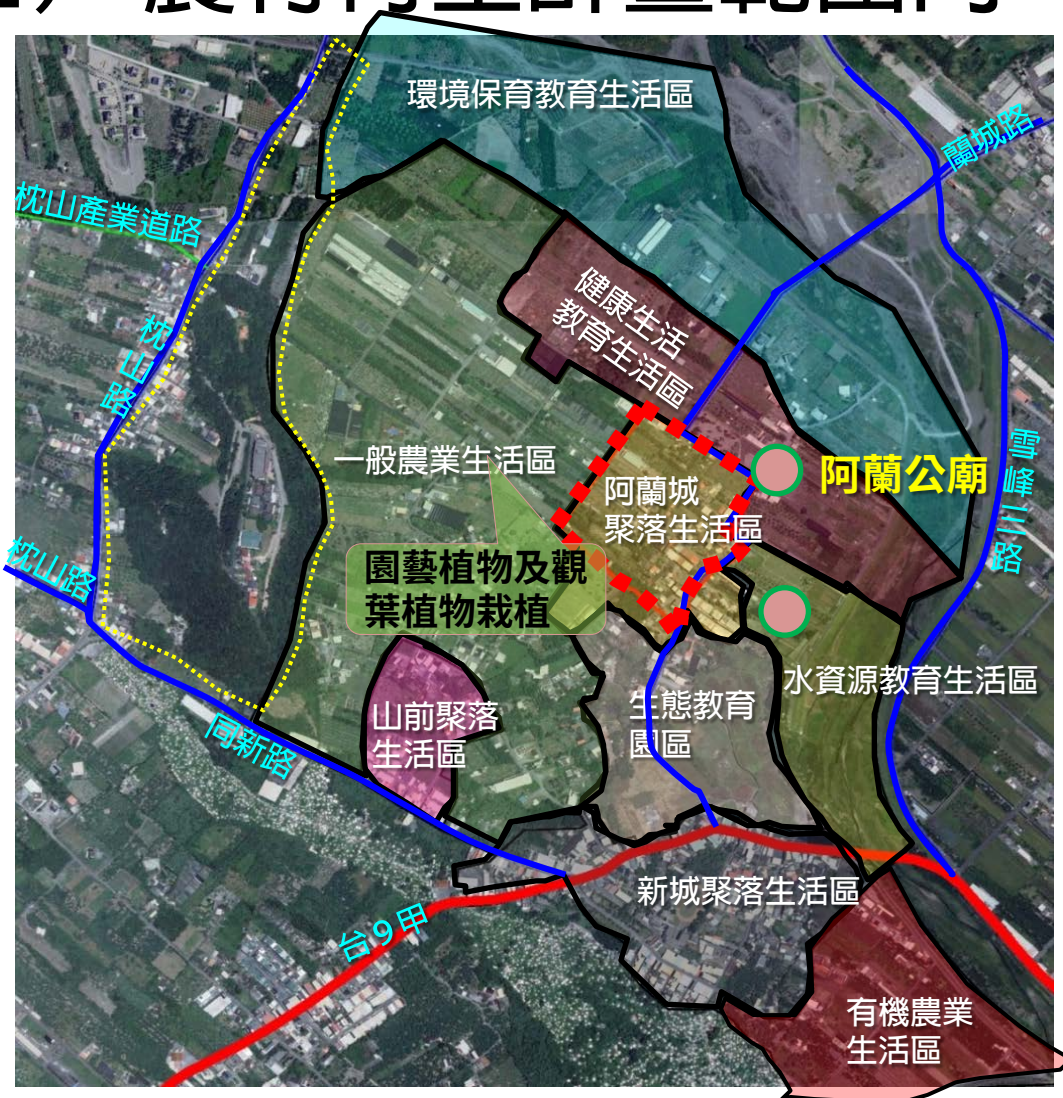
## 重劃地區位置 (二) 農村再生計畫範圍內

配合員山鄉同樂社區農村再生計畫 (102.9.26核定)，於阿蘭城聚落生活區，辦理農村社區土地重劃，希冀達成農村再生規劃目標：

- (1) 提供公共設施用地，作為周邊產業發展使用  
如多功能社區活動中心，可供農業產業教育、活化場所，及多元化產銷功能。
- (2) 保留具文化價值之阿蘭公廟，考量其永續性劃為宗教建築用地

農村再生目標

文化保存與活用休閒功能



# 重劃地區、範圍及面積

## 範圍四址

- **東**以蘭城路道路邊線為界
- **西**以既有產業道路為界
- **南**以現況水路(慶安段443地號)為界
- **北**以蘭城路及產業道路為界

## 基地面積

基地包含宜蘭縣員山鄉**慶安段**34地號等193筆土地、**蘭城段**79地號等40筆土地，面積為**7.777984**公頃。





## 法令依據

### ■ 農村社區土地重劃條例第六條：

「…依規劃結果擬訂重劃計畫書、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。」

## 重劃原因

- 農村社區土地產權共有、土地畸零、未能面臨道路等課題，導致社區土地無法有效利用。
- 本區**公共設施不足、地籍權屬複雜、部分地籍經界不明**，且農地無完整路網。

## 預期效益

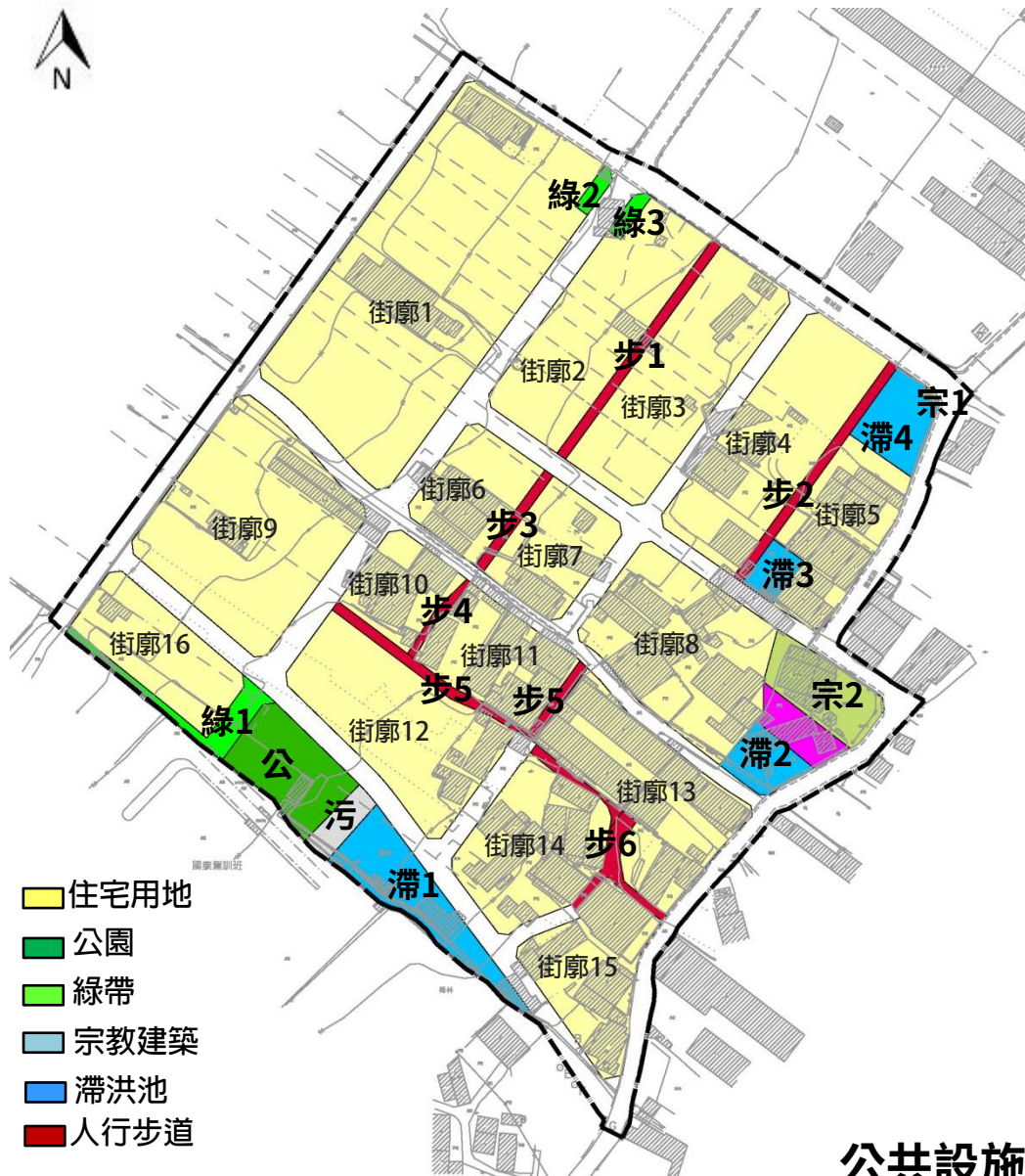
- 合理規劃土地資源，**改善社區生活環境**
- 整合周邊觀光資源、社區天然湧泉，發展地方特色
- 規劃完善之**防災動線及道路系統**，以提高社區安全性
- 解決共有土地不易利用問題
- 增加地方**生活必需**之公共設施

# 土地權屬及所有權人數

土地權屬	面積 (公頃)	百分比(%)	筆數	人數	備註
私有	7.292246	93.75	216	201	--
公有	0.366964	4.72	16	1	宜蘭縣 政府3筆
					員山鄉 公所6筆
					中華民國 7筆
未登錄	0.118774	1.53	2	--	
總計	7.777984	100.00	234	--	



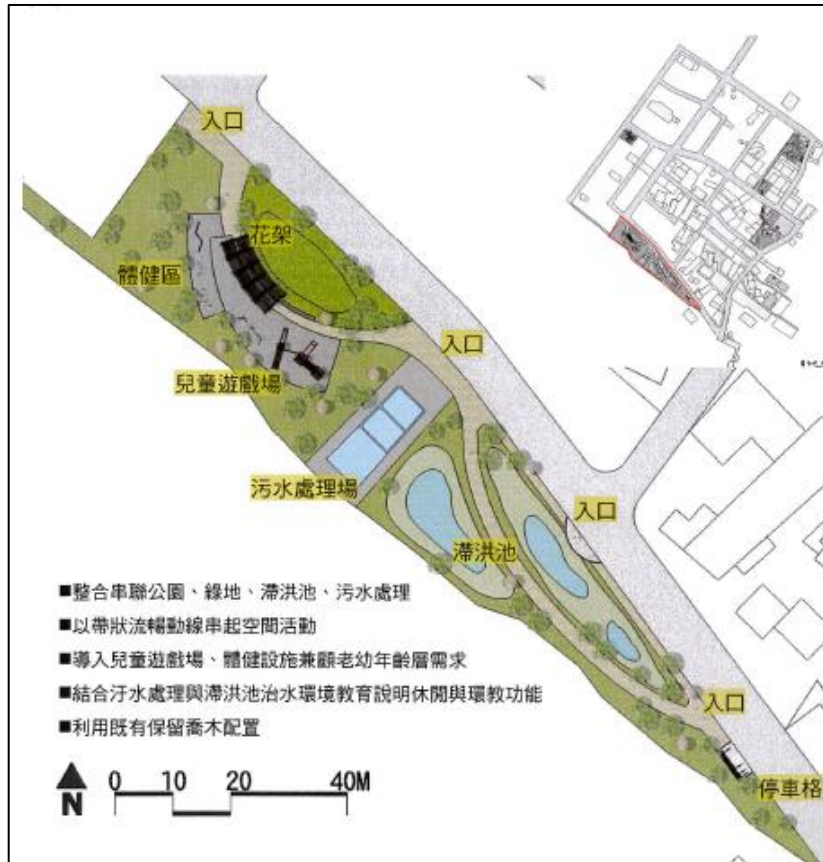
# 土地使用計畫 - 實質發展計畫



土地使用項目		面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)
住宅用地		52,094.06	66.98
多功能社區活動中心		494.10	0.64
污水處理廠		327.22	0.42
滯洪池	滯1	1,490.11	1.92
	滯2	544.96	0.70
	滯3	303.85	0.39
	滯4	792.37	1.02
	小計	3,131.29	4.03
公園	—	1,375.34	1.77
綠帶	綠1	542.37	0.70
	綠2	113.62	0.15
	綠3	117.18	0.15
	小計	2,148.51	2.76
人行步道	步(1-7)	2,045.79	2.63
宗教建築	宗(1-2)	1,075.14	1.38
道路	—	16,463.73	21.17
合計		77,779.84	100.00

公共設施面積合計有 **24,610.64m<sup>2</sup>**，**31.64%**

# 土地使用計畫 - 實質發展計畫



- 整合串聯公園、綠地、滯洪池、污水處理
- 以帶狀流暢動線串起空間活動
- 導入兒童遊戲場、體健設施兼顧老幼年齡層需求
- 結合污水處理與滯洪池治水環境教育說明休閒與環教功能
- 利用既有保留喬木配置





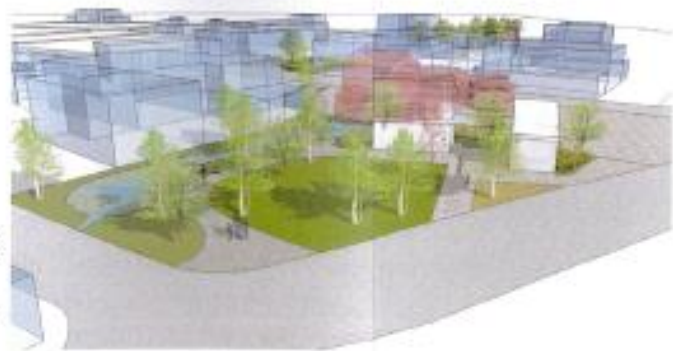
# 土地使用計畫 - 實質發展計畫



(一)文化湧泉整合區



文化湧泉整合區二-廣濟宮周邊配置圖





# 土地使用計畫 - 實質發展計畫



- 阿蘭公廟整合綠地營造入口休閒廣場
- 滯洪池、綠地與步道整合配置，設置湧泉步道表現在地景觀特徵
- 以綠化為主的開放空間設計，保留既有現地植栽
- 周邊提供機踏車及臨時機具停放空間



# 土地使用及建築管理要點(1)

**第1點：**為使阿蘭城農村社區土地重劃區（以下簡稱本重劃區）建築風貌與農村自然景觀調和，以維護社區地景及營造生活環境，訂定本要點。

**第2點：**本重劃區內土地及建築物使用應依本要點之規定辦理；本要點未規定者，適用其他相關法令規定。

**第3點：**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：

- (1) 本計畫核定前編定為甲、乙種建築用地，重劃後編定為乙種建築用地者，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。
- (2) 本計畫核定前非屬建築用地，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%。
- (3) 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。

乙種建築用地	建蔽率	容積率
本計畫核定前編定為甲、乙種建築用地，重劃後編定為乙種建築用地者 (依宜蘭縣政府96年8月27日府建城字第0960111181號公告修正之土地使用強度)	60%	180%
本計畫核定前非屬建築用地，重劃後變更編定為乙種建築用地者	50%	120%



# 土地使用及建築管理要點(2)

**第4點：**本重劃區內**建築高度**管制依下列規定辦理：

- (1) 前點第一款之乙種建築用地，建築物高度應依宜蘭縣政府公告之「非都市土地建蔽率、容積率」調整表辦理。
- (2) 前點第二款之乙種建築用地，建築物高度不得超過三層樓且不得超過十點五公尺。
- (3) 申請建築基地內包含上述二款土地時，其建築高度依「宜蘭縣政府公告「非都市土地建蔽率、容積率」調整表辦理。

乙種建築用地	樓層	建築高度
本計畫核定前編定為甲、乙種建築用地，重劃後編定為乙種建築用地者 (依宜蘭縣政府96年8月27日府建城字第0960111181號公告修正之土地使用強度)	四層樓	14m
本計畫核定前非屬建築用地，重劃後變更編定為乙種建築用地者	三層樓	10.5m

**第5點：**本重劃區內停車空間之留設，依下列規定辦理：

- (1) 第三點第一款之乙種建築用地，停車空間留設應依「建築技術規則建築設計施工編」第59條規定辦理。
- (2) 第三點第二款之乙種建築用地，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。

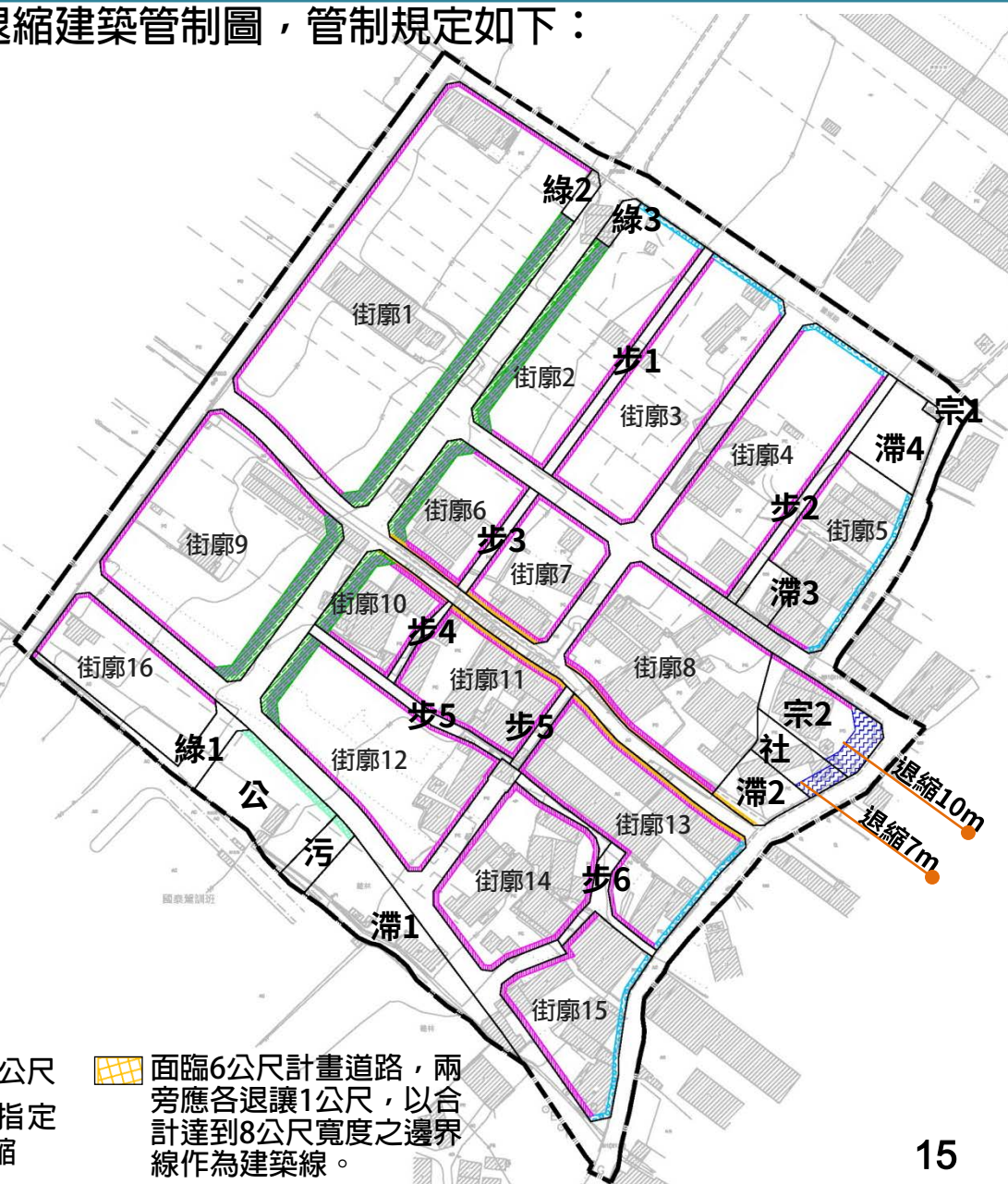




# 土地使用及建築管理要點(3)

**第6點：**本重劃區**退縮建築**如圖2-3-7 退縮建築管制圖，管制規定如下：

- (1) 退縮建築之土地，得計入法定空地。
- (2) 退縮6公尺建築部分，應自道路境界線退縮2公尺留設無遮簷人行道。
- (3) 退縮2公尺建築部分，應自道路境界線退縮2公尺留設無遮簷人行道。
- (4) 退縮1.5公尺建築部分，應自道路境界線退縮1.5公尺留設無遮簷人行道。
- (5) 本點(二)至(四)款無遮簷人行道，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、車道、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。
- (6) 面臨6公尺計畫道路，兩旁應各退讓1公尺，以合計達到8公尺寬度之邊界線作為建築線，且自建築線退縮1.5公尺建築。退讓之土地，不得計入法定空地，得獎勵法定容積率之1.5倍。





# 土地使用及建築管理要點(8)

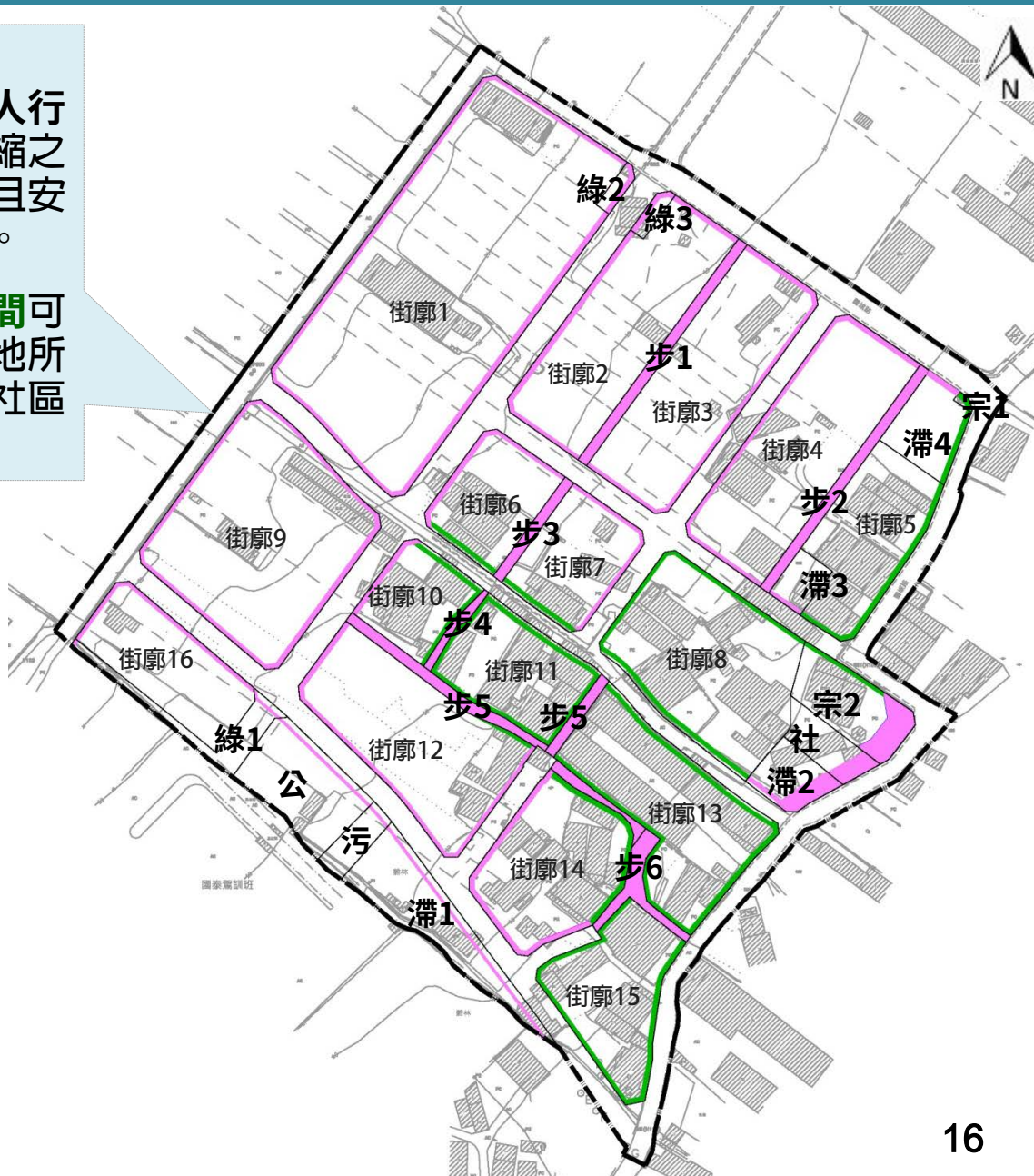
## ■ 人行空間

經檢討，重劃後隨公共設施施作完成之人行空間可完整串連相關公共設施，透過退縮之無遮簷人行道及步道系統，可提供完整且安全之步道系統，作為社區居民步行使用。

重劃後土地所有權人重建退縮之人行空間可在現況不強制拆遷之原則下，於後續土地所有權人重建退縮建築後留設，打造農村社區閒適景觀。

**第7點：**人行步道可供指定建築線。但不得供汽車通行。

**第8點：**供公眾通行範圍以外之退縮土地，得設置綠籬或建造高度1.5公尺以下之欄杆式圍牆。如建造欄杆式圍牆，除牆柱外，其以磚、石、鋼筋混凝土等建造之花台或牆基高度不得大於60公分，超過60公分部分，透空率應大於50%。





# 預估重劃土地所有權人平均負擔比率

平均負擔比率 = 公共設施用地負擔 + 重劃費用負擔

## ■ 公共設施用地負擔計算：

公共設施用地負擔總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

24,610.64 - 3,889.92

77,779.84 - 3,889.92

= 28.04 % 公共設施用地負擔

項次	公共設施用地項目	面積(m <sup>2</sup> )
1	特定目的事業用地(多功能社區中心)	494.10
2	特定目的事業用地(污水處理場)	327.22
3	水利用地(滯洪池1~滯洪池4)	3,131.29
4	交通用地(道路)	16,463.73
5	交通用地(步道1~7)	2,045.79
6	遊憩用地(公園)	1,375.34
7	遊憩用地(綠地1~3)	773.17
合計		24,610.64



# 預估重劃土地所有權人平均負擔比率

平均負擔比率 = 公共設施用地負擔 + 重劃費用負擔

## ■ 重劃費用負擔計算：

土地所有權人共同負擔工程費用總額 + 拆遷補償費用總額 + 貸款利息總額

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

0 + 22,879,624 + 947,216

13,500 × (77,779.840 - 3,889.92)

= 2.39 % 重劃費用平均負擔比例



# 預估重劃土地所有權人平均負擔比率

$$\begin{aligned}\text{平均負擔比率} &= \text{公共設施用地負擔} + \text{重劃費用負擔} \\ &= 28.04\% + 2.39\% \\ &= 30.43\%\end{aligned}$$

符合「農村社區土地重劃條例」第11條規定：  
折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃  
區總面積百分之三十五為限。



# 重劃區內原有建築用地重劃負擔減輕原則

依據「農村社區土地重劃條例」第11條規定：  
重劃區內重劃前經編定為建築用地以外之土地，  
應提供負擔至少百分之四十土地。

項目	甲種建築用地	乙種建築用地	非建築用地
依農村社區土地重劃條例計算之負擔率	16.33%	16.33%	50.81%
配合宜蘭縣辦理重劃之公平性與一致性調整負擔率	3%	3%	50%





# 建築用地及農牧用地財務負擔（初擬）

	甲建	乙建	非建地
原有宗地總面積	3,343.68	18,176.16	51,397.60
分配率	97.00%	97.00%	50.00%
<b>負擔率</b>	<b>3.00%</b>	<b>3.00%</b>	<b>50.00%</b>
分配面積	3,243.37	17,630.88	25,698.80
分配總面積			46,573.04
抵費地面積			5,521.02

重劃後可標售抵費地價款： $5,521.02 \text{ m}^2 \times 13,500 \text{ m}^2/\text{元}$   
 $= 74,533,705$

扣除費用負擔：23,826,840元  
 $= 50,707,865$ 元

**盈餘留供農村社區之後續  
公共設施管理維護使用**



# 土地分配原則

- 1、重劃後土地分配之位置，按重劃前原有土地相關位次分配為準。
- 2、重劃前土地已有建築物，且不妨礙重劃計畫及土地分配者，按其原有位置分配。
- 3、同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積均已達最小分配面積標準者(150 m<sup>2</sup>)，應逐宗個別分配；其未達最小分配面積標準者，得以應分配之面積較大者集中合併分配。
- 4、同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達最小分配面積標準二分之一者(75 m<sup>2</sup>)，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，應以現金補償之；其已達最小分配面積標準二分之一者，得於重劃後深度較淺或地價較低之土地按最小分配面積標準分配之。

# 重劃意願調查

## • 先期規劃意願調查結果 ( 101.07~101.12 )

私有土地所有權人 ( 人 )				
總人數	同意		未同意	
	人數	%	人數	%
135	75	56.56	59	43.70

私有土地面積 ( 公頃 )				
總面積	同意		未同意	
	面積	%	面積	%
7.2936	4.1676	57.14	2.8035	38.44

- 訂於**105年04月23日聽證會後**，開始回收重劃意願書。



# 農村社區土地重劃 Q&A



# Q：為何辦理農村社區土地重劃？

A：臺灣地區依照區域計畫法規定，完成非都市土地使用分區編定，其中編定為鄉村地區者約四千餘個，然而農村社區從過去因缺乏整體規劃以致社區地籍凌亂、產權複雜、建築雜亂、道路狹窄彎曲、公共設施缺乏、生活環境品質低落等。因此需要加以整體規劃、更新改善以改善農村社區生活環境促進土地合理利用，建構優質的社區生活環境再現農村魅力。

重劃  
前



重劃  
後



Q：要依據哪些法令規章？



A：農村社區土地重劃工作，係依據**農村社區土地重劃條例暨其施行細則**辦理，其所稱農村社區，指依區域計畫法劃定非都市土地使用分區之鄉村區、農村聚落及原住民聚落。



Q：辦理經費來源為何？

A：行政業務費、規劃設計費、工程費由政府負擔；  
拆遷補償費、貸款利息由土地所有權人共同負擔。

Q：重劃要負擔多少費用？

A：公共設施、公共設備用地比例不得低於開發總面積25%。重劃區內規劃之公共設施用地，除原公有道路、溝渠、河川及未登記土地抵充外，其不足土地由土地所有權人，按其土地受益比例共同負擔。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。

# Q：有什麼優惠措施？

A：



農村社區實施土地**重劃期間**，**免徵**地價稅或田賦。



農村社區土地**重劃完成後**，**減半徵收**地價稅或田賦二年



土地所有權人依法應負擔公共設施用地及抵費地，或因未達最小分配面積標準改領差額地價者，**土地增值稅全免**。



經重劃後之土地於重劃後第一次移轉時，可**減徵土地增值稅40%**。



重劃區祖先遺留之共有土地，經整體開發建築者於建築後第一次土地移轉時，其土地增值稅減免，除依其他法律規定外，另減徵20%。

# Q：重劃能帶來什麼效益？

A：重劃建設及地籍整理完成後社區**道路、排水、污水**等，均能獲得大幅改善並增加廣場、停車場、公園等公共設施，提昇社區居住品質，另社區街廓深度與寬度，及建築基地單位大小、形式，均能符合建築規格，**土地所有權人均能擁有清楚的產權明確的地籍，坵塊完整，且面臨道路之土地更適合經濟有效之利用。**重劃完成後，再結合農村社區公共設施改善、環境美化、景觀設計、產業發展等相關計畫之推展可使老舊、髒亂的農村社區景象獲致改善，恢復農村蓬勃生機。



重劃後地籍整齊



污水處理場



公共設施用地取得



# 聽證法源及辦理時間地點

- 法源

- 農村社區土地重劃條例第6條

- 行政程序法第58條

- 預備聽證得為下列事項： 一、議定聽證程序之進行。 二、釐清爭點。 三、提出有關文書及證據。 四、變更聽證之期日、場所與主持人。
- 預備聽證之進行應作成紀錄。

- 時間、地點

- 聽證會訂於105年4月23日下午7點於員山鄉阿蘭城廣濟宮舉開。

# 聽證法源及辦理時間地點

<u>第 55 條</u>	行政機關舉行聽證前，應以書面記載下列事項，並通知當事人及其他已知之利害關係人，必要時並公告之：一、聽證之事由與依據。二、當事人之姓名或名稱及其住居所、事務所或營業所。三、聽證之期日及場所。四、聽證之主要程序。五、當事人得選任代理人。六、當事人依第六十一條所得享有之權利。七、擬進行預備程序者，預備聽證之期日及場所。八、缺席聽證之處理。九、聽證之機關。依法規之規定，舉行聽證應預先公告者，行政機關應將前項所列各款事項，登載於政府公報或以其他適當方法公告之。聽證期日及場所之決定應視事件之性質，預留相當期間，便利當事人或其代理人參與。
第 61 條	當事人於聽證時， <b>得陳述意見、提出證據</b> ，經主持人同意後並得對機關指定之人員、證人、鑑定人、其他當事人或其代理人發問。
<u>第 63 條</u>	當事人認為主持人於聽證程序進行中所為之處置違法或不當者，得即時聲明異議。主持人認為異議有理由者，應即撤銷原處置，認為無理由者，應即駁回異議。
<u>第 64 條</u>	<b>聽證，應作成聽證紀錄</b> 。前項紀錄，應載明到場人所為陳述或發問之要旨及其提出之文書、證據，並記明當事人於聽證程序進行中聲明異議之事由及主持人對異議之處理。聽證紀錄，得以錄音、錄影輔助之。聽證紀錄當場製作完成者，由陳述或發問人簽名或蓋章；未當場製作完成者， <b>由主持人指定日期、場所供陳述或發問人閱覽，並由其簽名或蓋章</b> 。前項情形，陳述或發問人拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，應記明其事由。陳述或發問人對聽證紀錄之記載有異議者，得即時提出。主持人認異議有理由者，應予更正或補充；無理由者，應記明其異議。

# 聽證程序

- 105年4月12日府地劃字第1050057617A號函通知
- 105年4月12日府地劃字第1050057617C號公告
- 宜蘭縣政府地政處網頁-最新消息
- 聽證程序之進行



1	土地所有權人報到及入座	18：30～19：00
2	主持人說明聽證會程序	19：00～19：10
3	業務單位報告重劃計畫書、圖內容及要旨	19：10～19：40
4	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	19：40～20：20
5	結辯	20：20～20：50

# 聽證會規則

1. 會議室內禁止吸煙或飲食，並請將行動電話關閉或靜音。
2. 對於發言者之意見陳述應避免鼓掌或鼓譟。
3. 他人發言時不得干擾或提出質疑。
4. 發言時應針對案件相關事項陳述意見，不得為人身攻擊。
5. 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。
6. 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。
7. 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。





# 聽證會規則

8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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。
12. 發言人應依通知順序進行發言，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。
13. 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。

# 陳述意見調查

- 提供發言單格式予有意願陳述意見之土地所有權人。
- 因聽證時程限制，請於105年4月20日中午12時前將書面意見送交本府地政處重劃科，俾利排定發言順序。

阿蘭城農村社區土地重劃聽證會發言單			
陳述或 發問人姓名		編號	
案 由			
說 明			
主辦單位 意見			

簽名或蓋章：

簡報結束  
謝謝各位

