

中華民國106年11月

宜蘭縣員山鄉阿蘭城農村社區  
土地重劃計畫書圖  
(核定本)

宜蘭縣政府  編製

## 目 錄

壹、重劃區名稱及其範圍.....	1
貳、法律依據.....	1
參、辦理重劃原因及預期效益.....	1
肆、重劃區內公、私有土地筆數、面積、土地所有權人總數與非都市土地使用分區及各種使用地類別明細表.....	4
伍、同意辦理重劃之土地所有權人總數及其土地總面積.....	5
陸、重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地筆數、面積....	6
柒、重劃區內古蹟保存、生態保育及國土保安用地等筆數、面積....	6
捌、重劃區擬調整鄉村區、農村聚落與原住民聚落界線，變更為建地使用之面積及其理由.....	7
玖、預估行政業務費、規劃設計費及工程費之金額.....	8
拾、預估重劃公共設施用地負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率.....	9
拾壹、預估重劃費用負擔：包括土地所有權人共同負擔工程費、拆遷補償費總額、貸款利息總額及平均負擔比率.....	10
拾貳、預估重劃土地所有權人平均負擔比率.....	11
拾參、重劃區內原有建築用地重劃負擔減輕之原則.....	13
拾肆、財務計畫.....	13

## 附 件

- 一、預定重劃工作進度（附件 1）
- 二、重劃區範圍圖（附件 2）
- 三、重劃區規劃圖及地籍套繪圖（附件 3）
- 四、內政部列入先期規劃地區同意函影本（附件 4）
- 五、先期規劃範圍核定函影本（附件 5）
- 六、先期規劃成果報告備查函影本（附件 6）
- 七、內政部土地重劃工程處同意補助辦理開發許可地區函影本（附件 7）
- 八、開發許可核定函影本（附件 8）
- 九、聽證會紀錄（三次）（附件 9）
- 十、本縣農村社區土地重劃委員會106年第1次會議紀錄（附件 10）

# 宜蘭縣員山鄉阿蘭城農村社區土地重劃計畫書

## 壹、重劃區名稱及其範圍

一、重劃區名稱：宜蘭縣員山鄉阿蘭城農村社區土地重劃

二、重劃範圍：

本重劃區為宜蘭縣員山鄉同樂村北側阿蘭城社區，位於宜蘭縣西北方，中心位置約在東經121度45分，北緯24度43分，重劃區面積約7.7公頃。本次重劃辦理範圍依「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」第4點（中華民國101年8月3日內授中辦地字第1016651281號令訂定）規定以明顯之地形、地物為界線，並以內政部101年11月7日內授中辦地字1016040855號函同意範圍四至如下：

東側：以蘭城路為界。

西側：以產業道路為界。

南側：以現況水路為界。

北側：以蘭城路及產業道路為界。

## 貳、法律依據

依據「農村社區土地重劃條例」第6條及其施行細則第5條規定辦理。

## 參、辦理重劃原因及預期效益

一、重劃原因：

農村社區土地重劃乃我國推動農村建設重要政策之一，係為解決長久以來農村土地產權共有、土地畸零，導致社區土地無法有效利用，公共建設無法推行等課題。透過整體發展規劃上，改善農村生活，提升聚落生活品質，縮短城鄉發展差距，進而推動社區發展、農村發展、基層建設，以及均衡地方經濟建設。

本計畫區內公共設施不足、地籍權屬複雜、部分地籍經界不明，且社區無完整路網。故為提升聚落生活品質、改善農村生活環境，透過農村社區土地重劃執行，將社區土地及農地作整體之規劃利用，配合地區發展、參酌土地所有權人訴求與需要，並結合社區發展願景規劃設計，同時辦理地籍整理及土地權利之清理，促進農村社區土地合理使用，提升社區公共設施服務水準，改善居民生活環境。

本重劃區行政區為員山鄉同樂村，同樂社區推動農村再生計畫，於102年9月26日經本府核定在案，本區係為同樂社區農村再生計畫劃定之阿蘭城聚落區，配合農村再生計畫需求，藉由農村社區土地重劃後取得公共設施，促進地方產業發展。

本重劃區經內政部100年8月29日內授中辦地字第1000048015號函列入辦理先期規劃地區，先期規劃報告書歷經期初、期中及期末會議審查後，於101年12月18日經內政部同意備查。再經內政部土地重劃工程處101年8月29日地工農字第1012200195號函同意列入辦理非都市土地開發許可地區，經過102年10月1日本縣非都市土地變更專責審議小組第一次專案小組審查會議，103年3月26日第二次專案小組審議會議審查，於103年7月1日第三次專案小組審議會議通過，送請本縣非都市土地變更專責審議小組於103年10月22日第15次、104年8月26日第16次、104年12月3日第17次、105年1月27日第18次及105年9月12日第19次會議後，於105年11月29日取得開發許可(宜蘭縣政府105年11月29日府建城字第1050192248A號)，相關同意文件請詳附件8。

本重劃案依據農村社區土地重劃條例第6條規定，於105年4月23日辦理第一次聽證會，將初步規劃成果向土地所有權人說明；取得開發許可後，105年12月19日第二次聽證會，土地所有權人對於公共設施配置及區內6公尺道路劃設影響一側建物廚房或廁所面臨拆遷補償等問題提出意見。為減輕土地所有權人之重劃

負擔，檢討調整道路路型，並調整滯洪池3面積大小及位置，遂將開發計畫書變更送請審查，經本府建設處106年5月5日依非都市土地使用規則第22條第2項備查，本府於106年5月27日邀集土地所有權人及相關權利人，就開發計畫書變更後修訂之重劃計畫書內容，召開第三次聽證會，土地所有權人就步道4及步道6規劃提出建議，為避免增加拆遷補償費用，故維持原土地使用配置，並據以重新辦理重劃意願調查作業。

## 二、預期效益：

### （一）合理規劃土地資源，改善社區生活環境

以合理、完善的土地重劃方式，改善社區內道路系統、增設公共設施、結合當地信仰中心及串連既有聚落紋理等；並藉由社區協進會與當地民眾溝通協調，達到土地重新規劃的共識，整合土地所有權，改善社區生活環境品質。

### （二）整合社區觀光資源，發展地方特色提升自明性

本社區周邊觀光資源豐富，如：天然湧泉、洗衣溝、休閒農場等，利用周邊觀光資源及景觀元素塑造阿蘭城社區特色。保留社區內天然湧泉資源，串聯基地西南側集中式開放空間，塑造一個水與綠結合的優質環境，提升社區自明性。

提供完善之公共設施，提升社區環境品質，如：多功能社區活動中心、公園及人行步道等，提供社區居民活動或遊客休憩使用，以改善原聚落之公共空間缺乏，提升社區環境品質。

### （三）規劃完善之防災動線及道路系統，以提高社區安全性

1. 改善社區內蘭城路曲折蜿蜒的交通情形，檢討規劃社區內整體交通路網，提高社區交通安全性。
2. 規劃整體交通路網，考量既有聚落紋理，保留既有社區出入道路，並拓寬至少6公尺，增加社區內交通可及性。

3. 規劃留設多功能社區活動中心用地、公園及人行步道等，建立起社區內完善的緊急防災動線、防災指揮中心、防災廣場及救災水源等，提高社區安全性。多功能社區活動中心將來可向目的事業主管機關爭取經費補助興建。

(四) 增加地方生活必需之公共設施

經由本次重劃辦理，除可改善區內道路、排水與污水處理場等生活基礎設施外，亦新增滯洪池、鄰里公園與多功能社區活動中心等設施，藉此改善聚落生活環境品質。

(五) 解決共有土地不易利用問題

地籍清理為農村社區土地重劃辦理重要目的之一，故本重劃範圍內共有土地，將可配合本次重劃辦理釐清各土地權利人之權利關係，使共有土地轉為易於土地使用之土地，以促進土地可利用性。

(六) 結合生活、生產、生態之機能，以達社區永續發展

運用生態工法、綠化保水等規劃手法，期以結合「生活、生產、生態」之機能，達到生態社區永續發展之目的。

## 肆、重劃區內公、私有土地筆數、面積、土地所有權人總數與非都市土地使用分區及各種使用地類別明細表

### 一、重劃區內公、私有土地筆數、面積、土地所有權人總數：

項目	筆數	面積 (公頃)	土地所有權人數 (人)
公有土地	15	0.365874	宜蘭縣政府 (2筆) 員山鄉公所 (6筆) 中華民國 (7筆)
私有土地	195	7.210564	195
未登錄土地	1	0.118404	-
合計	211	7.694842	198

備註：面積以實際地籍測量為準。

二、非都市土地使用分區及各種使用地類別明細表：

土地使用分區	使用地類別	筆數	面積(公頃)
鄉村區	乙種建築用地	94	1.817616
	交通用地	7	0.069739
	遊憩用地	2	0.113121
一般農業區	農牧用地	36	4.457964
	水利用地	8	0.251660
	交通用地	14	0.430173
	甲種建築用地	12	0.325168
特定農業區	甲種建築用地	9	0.020172
	農牧用地	18	0.051782
	交通用地	8	0.037950
	水利用地	2	0.001093
未登錄	—	1	0.118404
<b>總計</b>		<b>211</b>	<b>7.694842</b>

備註：面積以實際地籍測量分割為準。

伍、同意辦理重劃之土地所有權人總數及其土地總面積

本重劃區內私有土地所有權人人數為196人，依農村社區土地重劃條例第6條規定，於106年5月26日第三次聽證會後辦理意願調查，迄今同意人數為134人，不同意人數為10人，餘51人為未表示意見人數。分析土地所有權人不同意之原因，主要係可分為：一、公共設施配置調整；二、重劃後建蔽率及容積率再調高；三、建地與非建地重劃負擔比例差異大等。經計算土地所有權人同意人數及其所有面積比例如下表，同意人數及其面積比例皆過半數，已達法定門檻。

私有土地所有權人總人數：195（人）					
同意		不同意		未表意見	
人數	%	人數	%	人數	%
134	68.72	10	5.13	51	26.15
私有土地面積：7.210564（公頃）					
同意		不同意		未表意見	
面積	%	面積	%	面積	%
4.9573	68.75	0.800396	11.10	1.452868	20.15

### 陸、重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地筆數、面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積共計4,842.78平方公尺，依農村社區土地重劃條例第11條第2項規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

項目	筆數（筆）	面積（公頃）
道路	13	0.300648
溝渠	2	0.065226
未登記土地	1	0.118404
合計	16	0.484278

備註：面積以實際地籍測量分割為準。

### 柒、重劃區內古蹟保存、生態保育及國土保安用地等筆數、面積

本重劃區內無上開各類用地。



## 捌、重劃區擬調整鄉村區、農村聚落與原住民聚落界線，變更為建地使用之面積及其理由

### 一、農村社區土地重劃之必要性

- (一) 重劃區內既有發展現況，僅以當地信仰中心廣濟宮及其廟埕空間，作為當地居民集會或活動之用，無其他開放空間。又區內道路狹窄不利通行，公共設施明顯不足。
- (二) 社區內聚落之生活汙水皆未經淨化處理即排入鄰近溝渠，除影響區內環境衛生外，亦影響區外鄰近農業區之灌溉生產。
- (三) 社區主要聯外道路為蘭城路，路況曲折蜿蜒，視線不良，又常有大型機具或車輛行經由本區，造成社區居民交通安全上之隱憂，過境交通亦影響社區安寧，為極需改善之交通節點。

### 二、農村社區土地重劃之合理性

- (一) 本重劃區位於本縣員山鄉同樂村，重劃範圍東起以蘭城路為界，西至產業道路，南臨現況水路，北達蘭城路，基地四周皆已明顯地形地物劃分之，重劃面積為7.694842公頃，重劃完成後變更為建築用地面積為5.128059公頃（原有建築用地面積為2.162956公頃），公共設施使用之用地面積為2.458592公頃。
- (二) 本案依據「農村社區土地重劃規劃原則」第9點：為促進農村社區土地合理利用，改善生活環境，規劃時應參酌土地所有權人訴求及需要，結合社區發展願景，解決阿蘭城社區之增設公共設施、解決複雜之土地權屬、改善區內及聯外交通、環境綠（美）化、改善雨、污、排水及污水處理後回收再利用及增設防災通路等課題。

### 三、農村社區土地重劃之不可替代性

本社區位於同樂農村再生計畫之「阿蘭城聚落生活區」，故完善區內各項公共設施，應以完備社區機能、提供優質居住空間及社區人口回流為目標；本案透過農村社區土地重劃，於重劃區內設置相關公共設施，完備社區內生存及維生系統，改善區內生活品質，優質環境使後代子孫皆可返鄉居住。

#### 玖、預估行政業務費、規劃設計費及工程費之金額

項 目	金 額	備 註
行政業務費 及 規劃設計費	821萬元	查本案為農村社區土地重劃6年（98至103年度）示範計畫之結合農村再生計畫辦理地區，其先期規劃作業費125萬元、開發許可作業費269萬元、工程設計作業費347萬元及地籍整理作業費80萬元，合計約821萬元。按「中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法」規定之補助比率，由中央及地方政府共同負擔。
工程費	8,085萬元	依內政部土地重劃工程處105年6月13日地工農字第1052200100號函修訂「內政部土地重劃工程處補助直轄市及縣市政府辦理農村社區土地重劃作業規定」，每公頃面積補助1,050萬元工程費，本區面積約7.7公頃，工程費約8,085萬元整（含自來水、污水、電力、電信等基礎工程費用）。又查本案為農村社區土地重劃6年（98至103年度）示範計畫之結合農村再生計畫辦理地區，上開費用，按「中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法」規定之補助比率，由中央及地方政府共同負擔。
合 計	8,906萬元	

## 拾、預估重劃公共設施用地負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率

### 一、土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及面積統計表

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）	488.31
2	特定目的事業用地（污水處理廠）	326.56
3	水利用地（滯洪池1～滯洪池4）	3,115.61
4	交通用地（道路）	16,489.21
5	交通用地（步道1～6）	1,290.28
6	交通用地（廣場1～3）	758.79
7	遊憩用地（公園）	1,365.36
8	遊憩用地（綠地1～3）	751.80
合計		24,585.92

備註：依開發計畫書變更內容對照表面積表列，實際面積以地籍測量分割為準。

### 二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

土地所有權人負擔公共設施用地面積

= 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

= 24,585.92 - 4,842.78

= 19,743.14（平方公尺）

### 三、重劃公共設施用地平均負擔比率：

重劃公共設施用地平均負擔比率

=（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）

= (24,585.92 - 4,842.78) ÷ (76,948.42 - 4,842.78)

= 27.38 %

**拾壹、預估重劃費用負擔：包括土地所有權人共同負擔工程費、拆遷補償費總額、貸款利息總額及平均負擔比率**

**一、土地所有權人共同負擔工程費、拆遷補償費總額及貸款利息總額**

項目	金額（元）	備註
共同負擔工程費	80,850,000元	依內政部土地重劃工程處105年6月13日地工農字第1052200100號函修訂「內政部土地重劃工程處補助直轄市及縣市政府辦理農村社區土地重劃作業規定」，每公頃面積補助1,050萬元工程費，本區面積約7.7公頃，工程費約8,085萬元整（含自來水、污水、電力、電信等基礎工程費用）。又查本案為農村社區土地重劃6年（98至103年度）示範計畫之結合農村再生計畫辦理地區，上開費用，按「中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法」規定之補助比率，由中央及地方政府共同負擔。
拆遷補償費總額	22,879,624元	包含建築改良物、農作物補償費。
貸款利息總額	1,894,433元	貸款期間：3年，以五大銀行平均基準利率2.76%計算。
合計	105,624,057元	

備註：拆遷補償費以實際查估補償金額為準，貸款利息以實際銀行借貸金額及借貸期間為準。

**二、重劃費用平均負擔比率：**

重劃費用平均負擔比率

$$= (\text{土地所有權人共同負擔工程費用總額} + \text{拆遷補償費用總額} + \text{貸款利息總額}) \div [\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})]$$

$$= (0 + 22,879,624 + 1,894,433) \div [13,500 \times (76,948.42 - 4,842.78)]$$

$$= 2.55\%$$

(備註：重劃後平均地價以預估重劃工程費用及預估抵費地面積計算概估，實際應依地價評議委員會評議之價格為準。)

## 拾貳、預估重劃土地所有權人平均負擔比率

重劃區土地所有權人平均負擔比率

$$= \text{重劃公共設施用地平均負擔比率} + \text{重劃費用平均負擔比率}$$

$$= 27.38\% + 2.55\% = 29.93\%$$

依農村社區土地重劃第19條規定，重劃土地負擔係數及分配面積計算如下：

### 一、重劃區公共設施用地負擔係數(B)

重劃區公共設施用地負擔係數(B)

$$= [ (\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原有公有道路、溝渠、河川及未登記計土地總面積}) \times \text{重劃前平均地價} ] \div [ (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原有公有道路、溝渠、河川及未登記計土地總面積}) \times \text{重劃後平均地價} ]$$

$$= [(24,585.92 - 4,842.78) \times 5,242] \div [(76,948.42 - 4,842.78) \times 13,500]$$

$$= 0.1063$$

(備註：重劃前平均地價依本(106)年度擬評公告土地現值區段地價及各使用地類別面積計算，實際應依地價評議委員會評議之價格為準。)

### 二、重劃費用負擔係數(C)

重劃費用負擔係數(C)

$$= (\text{土地所有權人共同負擔工程費用總額} + \text{拆遷補償費用總額} + \text{貸款利息總額}) \div [ (\text{重劃區總面積} - \text{公共設施用地負擔總面積}) \times \text{重劃後平均地價} ]$$

$$= (0 + 22,879,624 + 1,894,433) \div (76,948.42 - 19,743.14) \times 13,500 ]$$

$$= 0.0321$$

### 三、重劃前後宗地地價上漲率 (A)

重劃前後宗地地價上漲率(A)=重劃後宗地地價÷重劃前宗地地價

(一) 建地地價上漲率=13,500÷12,100=1.1157

(二) 非建地地價上漲率=13,500÷3,141=4.2980

(備註：重劃前平均地價依本(106)年度擬評公告土地現值區段地價計算；重劃後平均地價以預估重劃工程費用及預估抵費地面積計算概估，實際重劃前後地價依地價評議委員會評議之價格為準。)

### 四、各宗土地重劃後應分配之面積 (G)

$$G = a \times (1 - A \times B) \times (1 - C)$$

建地平均應分配面積

$$= a \times (1 - 1.1157 \times 0.1063) \times (1 - 0.0321)$$

$$= a \times 0.8814 \times 0.9679$$

$$= 0.8531a$$

非建地平均應分配面積

$$= a \times (1 - 4.2980 \times 0.1063) \times (1 - 0.0321)$$

$$= a \times 0.5431 \times 0.9679$$

$$= 0.5257a$$

綜上，預估建地平均負擔比率=1-分配率=1-0.8531=14.69%  
；非建地平均負擔比率=1-分配率=1-0.5257=47.43%。按法定公式計算結果應為重劃負擔之上限，考量土地所有權人參與重劃意願及減輕負擔，於財務可行性條件下，評估將重劃負擔予以酌減。

## 拾叁、重劃區內原有建築用地重劃負擔減輕之原則

為使建築物能與農村自然景觀相調和，以塑造阿蘭城農村社區獨特建築景觀及營造優質生活環境，開發計畫將建蔽率及容積率向下調整至50%及120%，建物高度不得超過10.5公尺，以呈現低密度開發社區。且因部分建築用地多已興建建物或面臨道路，且於重劃後重新興建房屋時，必須按照開發計畫書所訂定之土地使用管制要點，退縮1.5~2公尺範圍建築等，考量建築用地受益比例較低，經105年8月9日社區更新協進會第5次會議委員決議，於財務平衡條件下，建築用地負擔調整酌予減輕為3%，並決議非建地負擔部分一併酌減，其中曾辦理興辦事業計畫之交通用地以40%為原則，及非建地負擔訂以45%為原則。

## 拾肆、財務計畫

- 一、本社區為農村社區土地重劃6年（98至103年度）示範計畫之結合農村再生計畫辦理地區，其行政業務費、規劃設計費約821萬元及工程費約8,085萬元，按「中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法」規定之補助比率，由中央及地方政府共同負擔。
- 二、本計畫實施區內公共設施用地，依「農村社區土地重劃條例」第11條第2項規定除以原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等4項土地抵充外，其不足土地及拆遷補償費與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。拆遷補償費及其貸款利息，依同條例第11條第3項，以重劃區內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。
- 三、為配合重劃建設工程施工，拆遷補償費與貸款利息等費用，由縣府先行由其他重劃區抵費地標售剩餘款專戶借款運用，或向民間機構貸款或借款籌措，俟重劃完成後再以標售抵費地所得價款歸還抵付之。

四、阿蘭城農村社區開發為自償性原則之財務計畫，如有盈餘依「農村社區土地重劃條例」第11、29條規定，土地之標售所得價款，除抵付重劃負擔費用外，餘款留供農村社區之建設費用。