

林美農村社區土地重劃案 預備聽證

報告人：宜蘭縣政府地政處

© TemplatesWise.com

說明內容

- 辦理法令依據
- 林美農村社區土地重劃案簡介
- 重劃意願調查
- Q&A
- 聽證法源及辦理時間、地點
- 聽證程序
- 注意事項 - 聽證會規則
- 陳述意見調查



辦理法令依據

- 農村社區土地重劃條例第6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。」

3

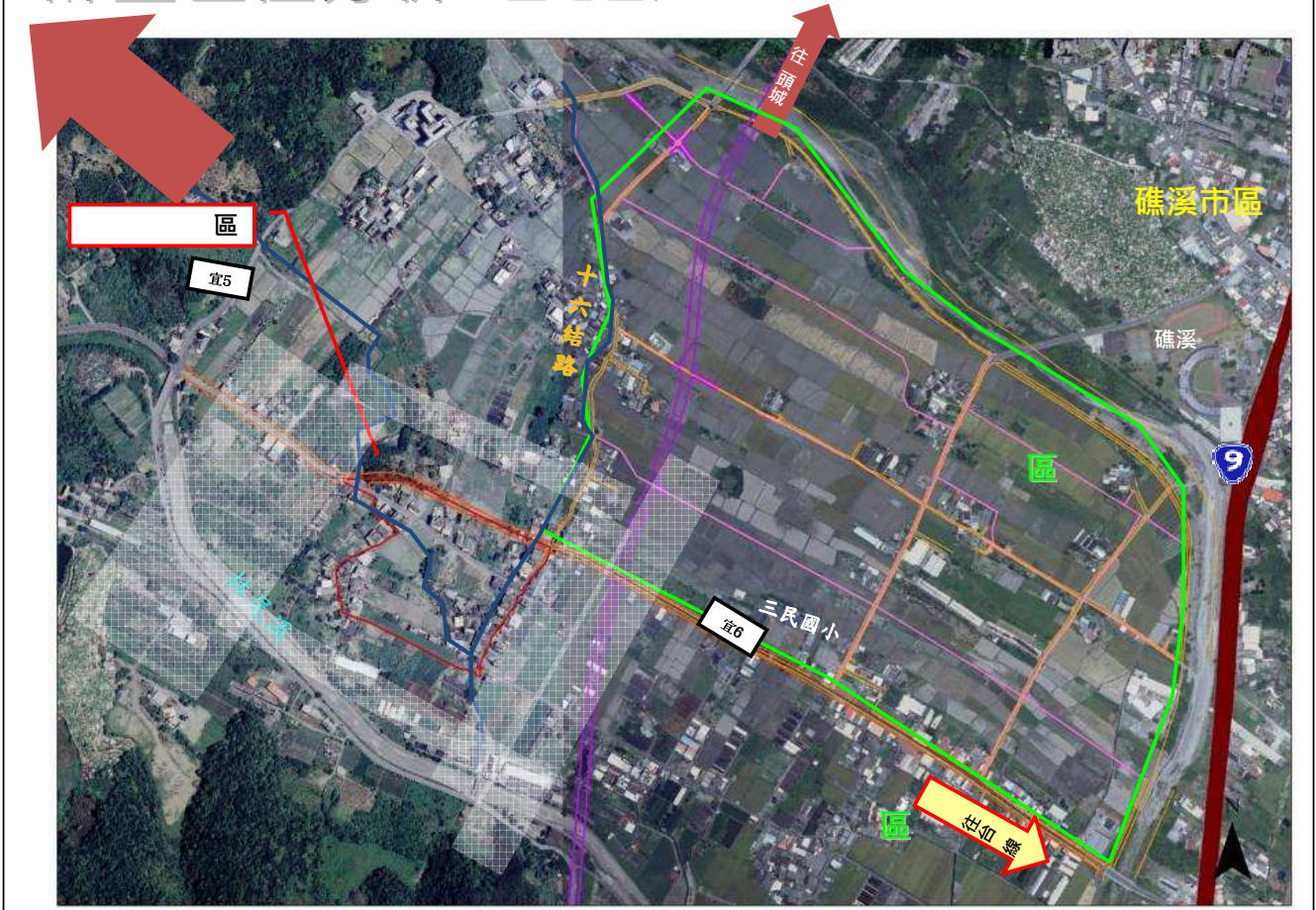
林美農村社區土地重劃案簡介



- 計畫區位分析及計畫範圍
- 重劃辦理說明
- 土地使用計畫
- 負擔初步計算
- 建地及農地負擔比例
- 財務分析
- 土地主要分配原則

4

計畫區位分析 - 基地區位



計畫範圍-

102年11月5日內授中辦地字第1026005500號函核定

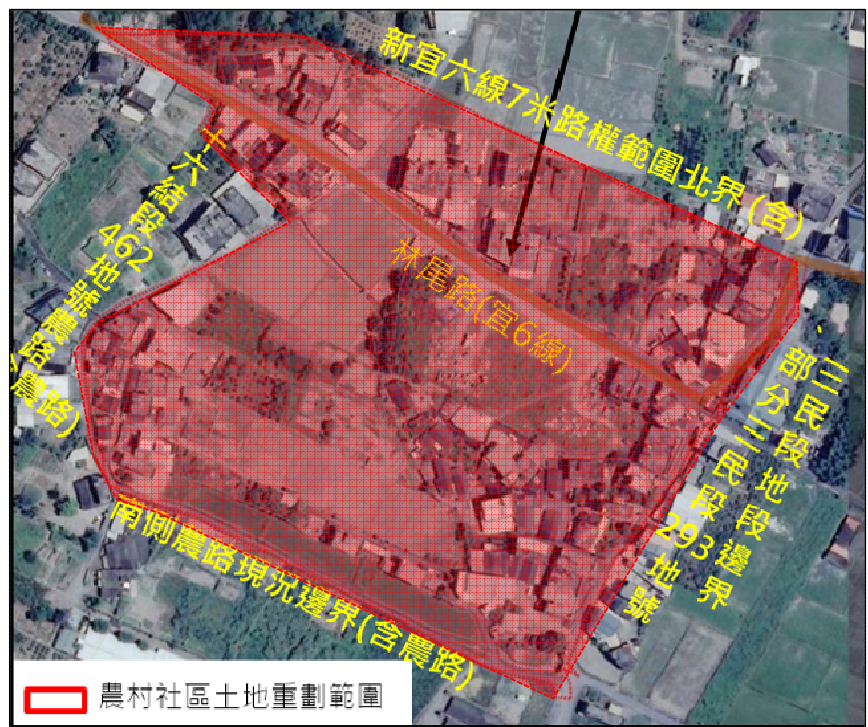
面積：6.7933公頃

農村社區土地重劃範圍勘

選作業要點第4點：

「勘選重劃區時應就下列原則評估選定：

1. 明顯之地形、地物界線。
2. 社區人口及建地需求量。
3. 土地使用狀況。
4. 因區域整體發展或增加公共設施之需要。
5. 土地所有權人意願。
6. 財務計畫。
7. 其他特殊需要。



重劃辦理說明

- 本案為內政部土地重劃工程處補助辦理「98-103年農村社區土地重劃六年示範計畫」。
- 辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則 (103年10月28日院臺建字第1030053519號令)

第2點

農村社區土地重劃工程費由土地所有權人負擔百分之一其餘由中央及地方政府依中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法規定辦理。但已依行政院核定農村社區土地重劃六年(98年至103年度)示範計畫辦理先期規劃之地區適用本原則中華民國102年8月28日修正生效前第3點規定。

102年	103年	104年	105年	106年
先期規劃	開發審議			重劃作業
重劃範圍檢討	規劃配置檢討			聽證會、重劃意願調查
土地所有權人初步辦理意願調查	基地現況調查(地形測量、地質鑽探)			工程設計
評估是否進入開發審議階段	報告書審議			重劃工程施工
	用水計畫書、排水計畫書、農業變更使用說明書、環境敏感區位查詢、事業單位同意文件			地籍整理、土地分配
	開發計畫書圖審議			
	104.04.16 內政部區域計畫委員會專案小組現地會勘			
	104.05.14 內政部區域計畫委員會專案小組第1次審查會議			
	104.09.16 內政部區域計畫委員會審議同意修正計畫書後通過			

7

土地使用計畫

(1) 社區既有聚落改善

- 宜六線改善
- 既有進出道路改善
- 衛生環境改善(雨污水排水)

(2) 結合社區農再計畫需求

- 設置多功能社區活動中心提供社區間觀光產業發展使用

(3) 社區藍帶環境空間營造

- 排水水路調整與改善

(4) 採分散滯洪廣設公園兼滯洪池

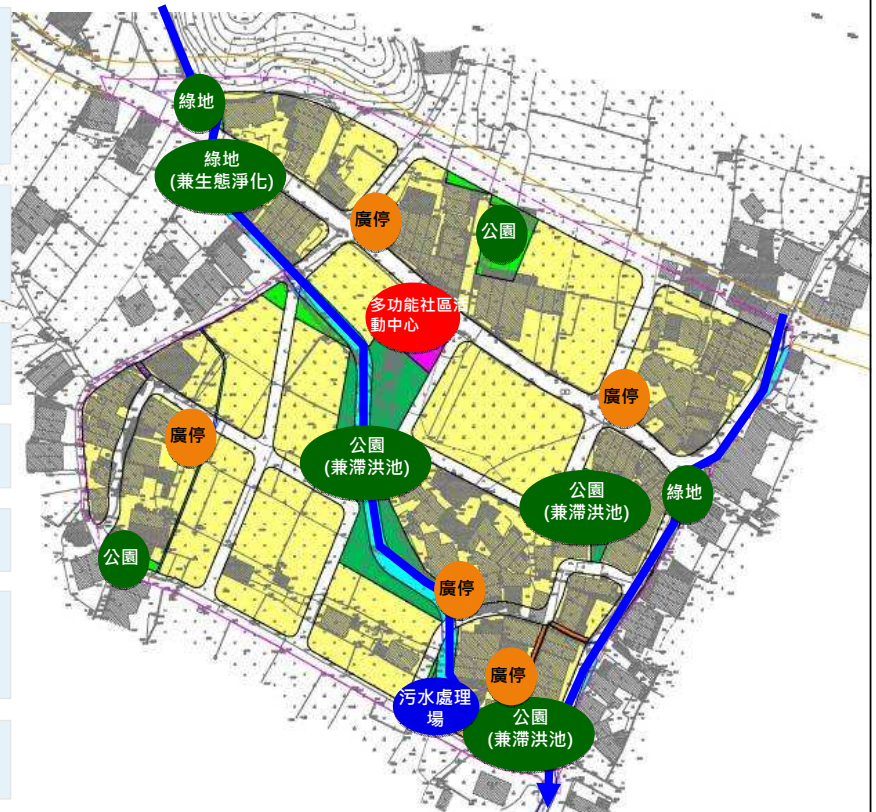
(5) 提供民眾休憩空間 — 公園及綠地

(6) 保留既有社區紋理

- 以「埕」概念劃設廣場兼停車場用地

(7) 污水處理場

- 處理社區生活污水



土地使用計畫

土地使用管制計畫

- 重劃前原甲、乙種建築用地依宜蘭縣政府95年12月19日府建城字第0950157847A號公告修正「非都市土地建蔽率、容積率」規定辦理。
- 乙種建築用地管制規定如下：
 - 建築基地之最小面積不得小於150平方公尺。
 - 建蔽率不得大於50%容積率不得大於120%建築物高度不得大於10.5公尺並以不超過三層樓為限。
 - 建築基地以興建1幢或多幢透天住宅為主每1幢最多以2居住單元為限每幢最小間距應大於3公尺。各部構造間之最小水平間距不得小於1.5公尺。
 - 樓地板面積每120平方公尺應設置一輛停車空間餘數免計；每1居住單元至少設置一輛。
 - 建築基地均應留設前、後院。其前院應自退縮土地境界線起至少留設3公尺以上；後院應自建建築境界線起至少留設1.5公尺以上。
 - 退縮建築或前後院留設致使建築基地未符合「宜蘭縣畸零地使用規則」所規定之最小深度、寬度標準者或建築基地情形特殊者得經宜蘭縣非都市土地變更專責審議小組同意後減少退縮距離。
- 建築物附設之水塔(水箱)、空調、視訊天線、機械等露天設施物應以建築物外牆做適當遮蔽其外牆透空率不得大於40%。
- 建築基地內設置圍籬之規定如下：
 - 高度不足90公分之圍籬其透空率不得小於50%。
 - 設置綠籬或建造高度1.5公尺以下之欄杆式圍籬除牆柱外其以磚、石、鋼筋混凝土等建造之花台或牆基高度不得大於60公分。設置大門者應同為欄杆式。
- 法定空地應予綠化其綠化面積不得小於扣除供公眾通行並納入重劃工程施作外之法定空地餘剩面積之50%。其透水層面積比例亦應達扣除供公眾通行並納入重劃工程施作外之法定空地餘剩面積之三分之一。

9

土地使用計畫

土地使用強度表

分區	用地編定	使用項目	面積(m ²)		建蔽率(%)	容積率(%)
			既有	新增		
鄉村區	乙種建築用地	可建築用地	既有	16986.42	60	180
			新增	25780.38	50	120
			小計	42766.80	--	--
	特定目的事業用地	多功能產銷活動中心	720.12	50	120	
		污水處理場	421.14	50	120	
		廣場兼停車場	1042.56	10	20	
		小計	2183.82	--	--	
	遊憩用地	公園綠地	1501.87	10	20	
	水利用地	排水溝渠	2812.96	--	--	
		公園兼滯洪池	3878.61	10	20	
		小計	8193.44	--	--	
	交通用地	道路	14763.67	--	--	
		人行步道	26.07	--	--	
		小計	14789.74	--	--	

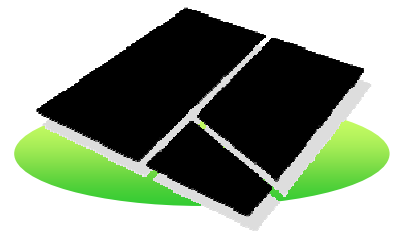
10

土地使用計畫



負擔初步計算

負擔 = 公設用地負擔 + 費用負擔



- 公設用地負擔計算：

$$\frac{\text{公共設施用地總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

- 公設用地總面積 25167 m²
- 可抵充土地面積 4995.17 m² (其中水利會面積 2784.08 m²)

$$\frac{25167 \text{ m}^2 - 4995.17 \text{ m}^2}{67933.80 \text{ m}^2 - (4995.17 - 2784.08) \text{ m}^2} = \frac{20171.83 \text{ m}^2}{65722.71 \text{ m}^2}$$

- 用地負擔：30.69%

項次	公共設施用地項目	面積(m ²)
1	多功能產銷活動中心	720.12
2	污水處理場	421.14
3	廣場兼停車場	1042.56
4	公園綠地	1501.87
5	公園兼滯洪池	3878.61
6	排水溝渠	2812.96
7	道路	14763.67
8	人行步道	26.07
合計		25167.00

負擔初步計算



●費用負擔計算

- 總費用：總工程費用+地上物拆遷補償費+貸款利息
 - 總工程費用：約9589萬元
 - 地上物拆遷補償費用：約2430萬元
 - 貸款利息：約242萬元
- 政府補助經費：
重劃工程補助經費每公頃1050萬元，計7140萬元
(中央負擔82%，縣政府負擔9%，鄉公所負擔9%)

13

負擔初步計算

●費用負擔比例計算：

$$\frac{\text{(土地所有權人共同負擔工程費用總額+拆遷補償費用總額+貸款利息總額)}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃範圍總面積}-\text{重劃前原有道路、溝渠、河川及未登記面積})}$$

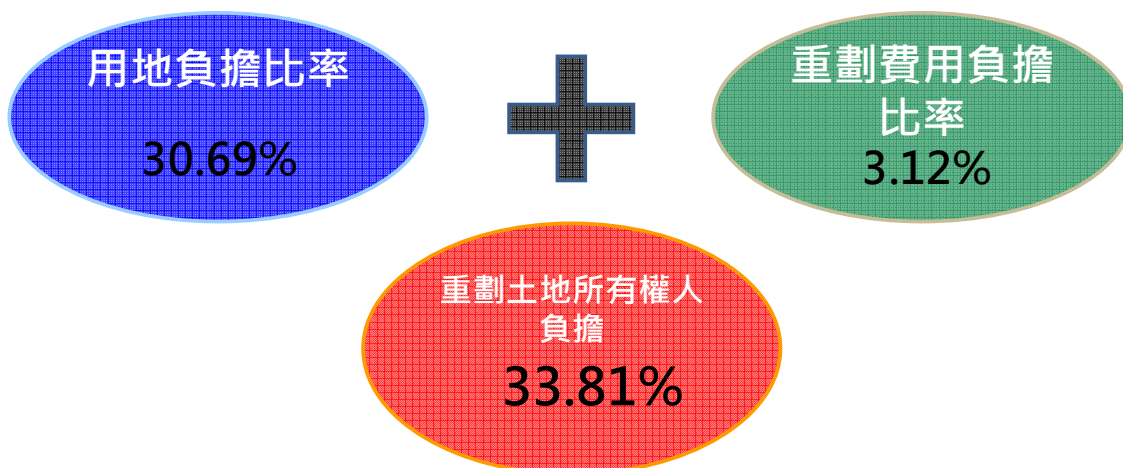
- 重劃後平均地價，依財務平衡及近期買賣案例訂以25000元/ m²計算

$$\frac{2449\text{萬元} + 2430\text{萬元} + 242\text{萬元}}{25000\text{元}/\text{m}^2 \times (67933.80 - 2211.09)\text{m}^2} = \frac{5121\text{萬元}}{1\text{億}64306\text{萬}7750}$$

- 費用負擔比例：3.12%

14

負擔初步計算



- 農村社區土地重劃條例第11條: 「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**35%**為限之規範。」



建地及農地負擔比例

- 依農村社區土地重劃條例第11條：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	丁種建築用地	非建地
依農村社區土地重劃條例計算之負擔率	18.35%	17.35%	18.35%	51.54%
配合宜蘭地區重劃辦理之公平性與一致性調整負擔率	3%	3%	3%	50%
備註：非建地指農牧用地、交通用地				

財務分析

- 重劃後可建築土地面積：
42766.80平方公尺
- 可標售抵費地價款約9034萬元，扣除費用負擔5121萬元，盈餘約有3913萬元，留供農村社區之後續建設及公共設施管理維護費用。

	甲建	乙建	丁建	非建
原有宗地面積	3545.16	13269.26	172	45352.53
分配率	97.00%	97.00%	97.00%	50.00%
負擔率	3.00%	3.00%	3.00%	50.00%
分配面積	3438.81	12871.18	166.84	22676.27
分配總面積				39153.09
抵費地面積				3613.71

單位：平方公尺

17

土地主要分配原則

- 重劃前原有合法建物在不妨礙重劃計畫、重劃工程及土地非配者按其原有位置分配。
- 原有每宗土地應分配之面積已達法定最小建築面積標準者，逐宗按重劃前原有土地相關位次分配個別分配。
- 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，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，以現金補償之。
- 共有土地經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，且其應有部分計算之應分配面積已達最小分配面積標準者，得分配為單獨所有。
- 重劃前土地位於重劃計畫之公共設施用地者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

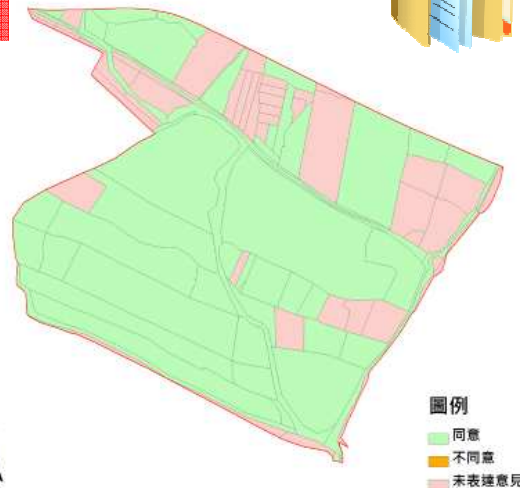
18

重劃意願調查

• 先期規劃意願調查結果 (101.07~102.11)

私有土地所有權人 (人)				
總人數	同意		未同意	
	人數	%	人數	%
185	94	50.81	91	49.19

私有土地面積 (公頃)				
總面積	同意		未同意	
	面積	%	面積	%
6.793380	4.818346	73.66	1.723325	26.34



- 統計至105年2月底止，區內所有權人數因買賣移轉、分割繼承等原因，由185人增加為278人，依農村社區土地重劃條例第6條，再次確認重劃意願，同意達半數以上始能進入重劃建設階段。
- 訂於105年03月26日聽證會後，回收重劃意願書。

19

農村社區土地重劃 Q&A



20

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



21

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。

22

Q：有哪些權責機關？



A：

主管機關：內政部（地政司）

計畫主辦機關：內政部（土地重劃工程處）

主辦機關：各縣市政府

協辦機關：各鄉鎮市區公所

23

Q：辦理重劃的法定程序？

A：

一. 重劃地區勘選：

(1)由公所報請縣市政府邀集相關單位、社區發展協會及農田水利會等相關人員辦理初勘，並劃出擬辦重劃範圍。初勘後，應檢附擬辦重劃區範圍圖及勘選報告表，報請內政部複勘。複勘完成後，召開複勘檢討會，決定辦理先期規劃地區。

(2)成立農村社區土地重劃委員會、農村社區更新協進會。



24

Q：辦理重劃的法定程序？



A：

- 二. 先期規劃：係針對社區之現況條件、發展潛力及土地所有權人之需求及意願做一綜合性、整體性之評估及分析，以做為是否進行下一階段非都市土地開發許可審議之依據。
- 三. 非都市土地開發許可審議：重劃區涉及非都市土地使用分區變更者，應依區域計畫法相關規定辦理於重劃計畫書，報核前提報區域計畫委員會審議取得許可，並於重劃完成後，逕為辦理非都市土地使用分區及各種使用地編定之登記。

25

Q：辦理重劃的法定程序？



A：

- 四. 重劃計畫書核定及公告：邀集土地所有權人及有關人士等，召開聽證會說明重劃意旨及計畫要點。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30日；公告期滿實施之。
- 五. 工程設計與重劃建設：進行道路、雨污水、廣場、停車場、公園、綠地及電力、電信、自來水等公共設施之設計工作，並藉由各項重劃工程之進行建設完善之公共設施。

26

Q：辦理重劃的法定程序？



A：

- 六. 測量及地籍整理：辦理土地權利調查及測量計算負擔、土地分配公告及異議處理、土地交接與清償、換發權利書狀等。分配時，一方面需儘量遷就原有位次，還需要配合規劃雛形，兼顧分配面積。另外必須考慮土地位置的差異，以及公有土地如何分配為個人所有等因素。分配草圖完成後，必須邀集土地所有權人召開公聽會，公開說明土地分配情形，並聽取意見作為檢討分配之參考。

27

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。

28

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%。

29

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

30

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3月26日上午10點於三民社區活動中心舉開。

31

聽證法源及辦理時間地點

第 55 條	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，得陳述意見、提出證據，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。
第 63 條	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。
第 64 條	聽證，應作成聽證紀錄。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，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。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2月25日府地劃字第1050030081號函通知
- 105年3月4日府地劃字第1050035231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	9：30~10：00
2	主持人說明聽證會程序	10：00~10：10
3	業務單位報告重劃計畫書、圖內容及要旨	10：10~10：30
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	10：30~11：30
5	結辯	11：30~12：00



33

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。

35

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3月21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。

林美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：			

36



簡報結束
謝謝各位