



林美農村社區土地重劃案 聽證會

宜蘭縣政府
105年3月26日

簡報大綱

- 聽證依據
- 聽證程序及會場規則
- 林美農村社區土地重劃計畫說明
- 重劃意願調查



聽證依據

- 法源
 - 農村社區土地重劃條例第6條
 - 行政程序法-聽證程序
 - 行政程序法第58條 - 預備聽證
 - 業於3月12日上午10時召開。
 - 訂定本次聽證程序及會場規則。



聽證程序及會場規則

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



聽證程序及會場規則

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。



聽證程序及會場規則

8. 本次聽證發言請事先申請登記，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。



林美農村社區土地重劃案說明

- 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
- 財務評估
- 土地主要分配原則



林美農村社區土地重劃案說明

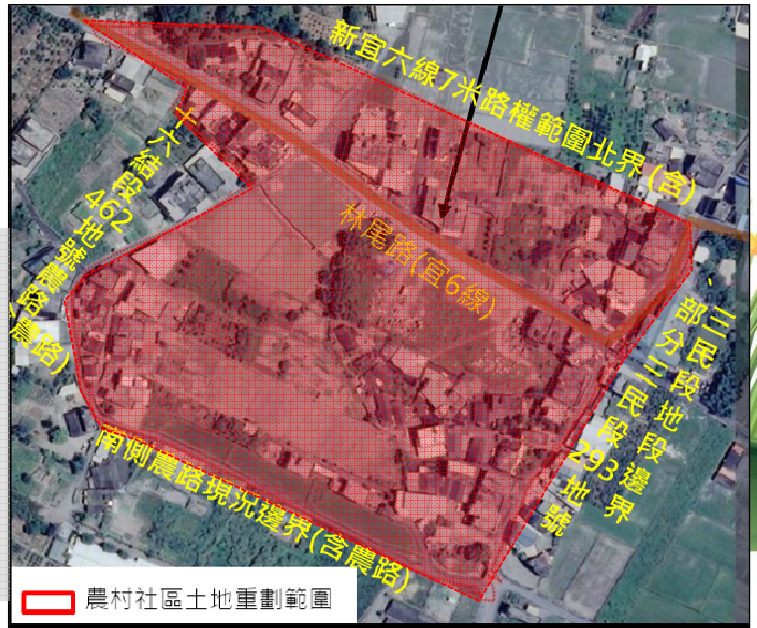
計畫範圍

區



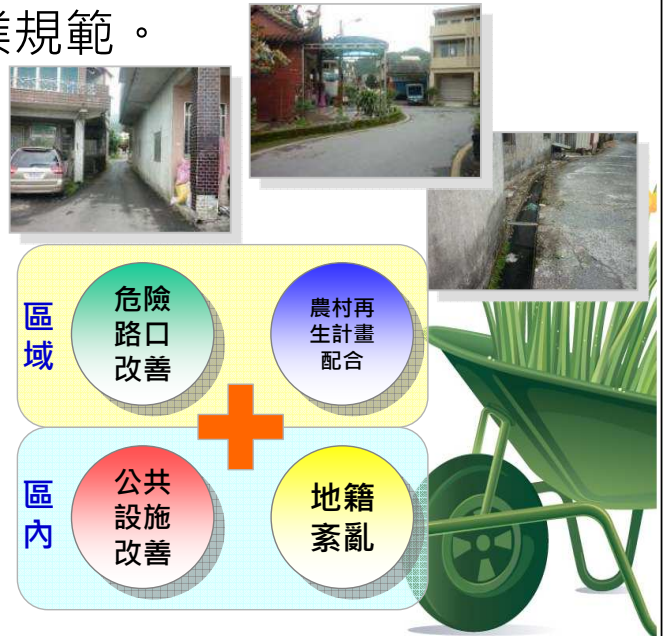
計畫範圍

- 102年11月5日內授中辦地字第1026005500號函核定
- 面積：6.7933公頃
- 東側：至十六結段與三民段段界為界
- 北側：以新宜六線計畫道路路廊南側向北平移7公尺為界。
- 西側：以十六結段462地號東側地籍線為界；並依李寶興排水水路現況納入十六結段454地號以北土地。
- 南側：現況農路為界(含農路)。



重劃辦理說明

- 法律依據 - 農村社區土地重劃條例及其施行細則、非都市土地開發審議作業規範。
- 重劃原因：
 - 區內道路蜿蜒狹窄、視線死角
 - 過境交通影響環境安寧
 - 既有聚落缺乏雨水排水系統、生活環境低落
 - 農村再生計畫配合推動
 - 現況使用與地籍圖不符等地籍問題



農村再生計畫配合

- 再生計畫已於民國99年由宜蘭縣政府核定。
- 本重劃區係屬農村再生計畫發展構想之**主要生活居住**地區，為居家美化與景觀綠肥區範圍。



- 由重劃辦理提供產權穩定之公共設施用地。
- 劃設一處多功能活動中心用地，提供社區舉辦活動、產銷空間、旅遊服務、轉運接駁等多元使用機能。
- 調整李寶興水圳與排水水路，營造林美農村社區內主要藍帶空間。

林美農村社區土地重劃案說明

重劃辦理說明 - 辦理期程

- 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			

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
(李寶興圳及李寶興排水)

(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

管制規則

-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。

-重劃後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；後院應自建築境界線起至少留設1.5公尺以上。



土地使用計畫

管制規則

- 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公分之圍牆其透空率不得小於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。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二分之一。



土地使用計畫

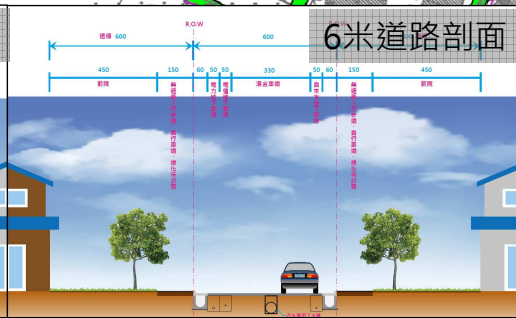
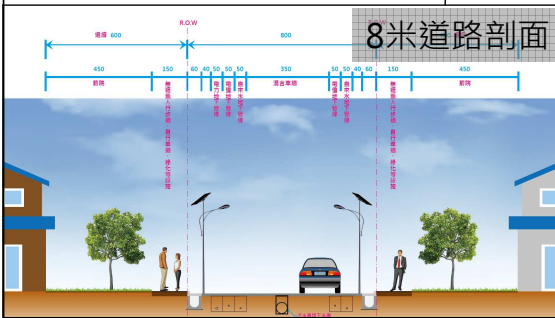
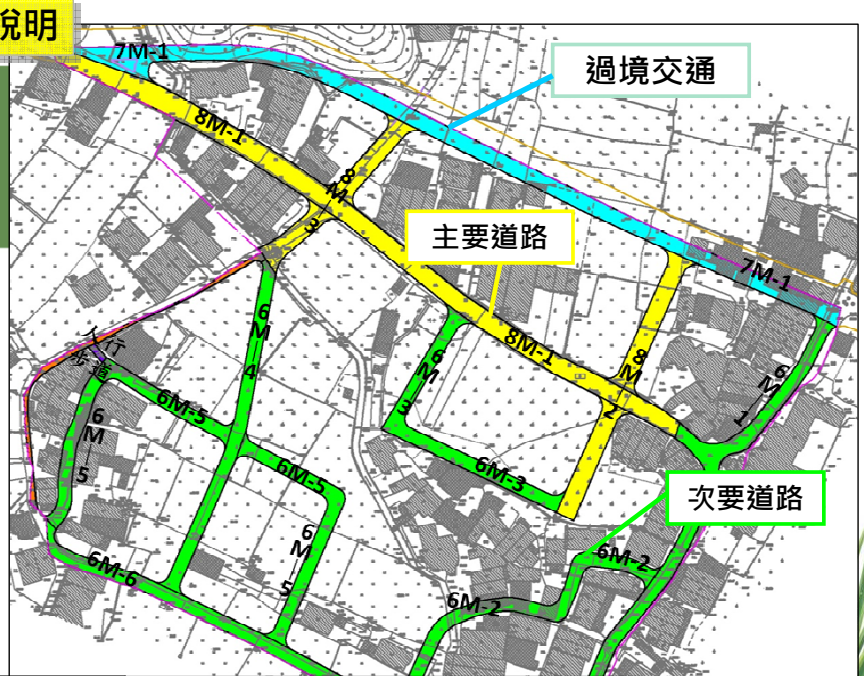
土地使用強度表

分區	用地編定	使用項目	面積(m ²)		建蔽 (%)	容積 (%)
			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	--	--



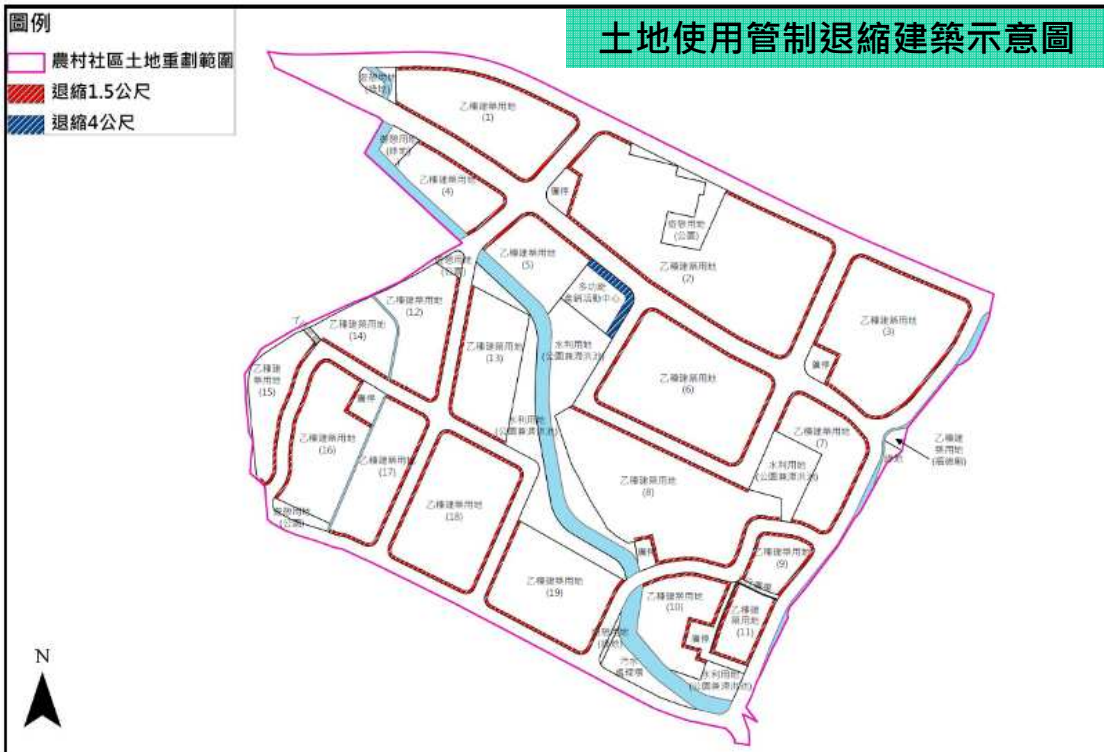
土地使用計畫

區內道路規劃圖



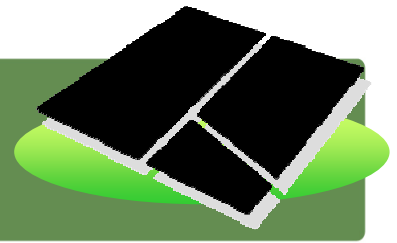
土地使用計畫

土地使用管制退縮建築示意圖



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：

公共設施用地總面積 - 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

- 公設用地總面積25167 m²
- 其中排水溝渠面積2784.08 m² 優先指配水利會
- 可抵充土地面積包括原有道路面積 m² 及未登錄土地共2211.09 m²
- 負擔計算

$$\begin{aligned}
 & 25167 \text{ m}^2 - 2784.08 \text{ m}^2 - 2211.09 \text{ m}^2 \\
 & \quad 67933.80 \text{ m}^2 - 2211.09 \text{ m}^2 \\
 = & \quad 20171.83 \text{ m}^2 \\
 & \quad 65722.71 \text{ m}^2 \\
 = & \quad 30.69\%
 \end{aligned}$$

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	2.86
2	污水處理場	421.14	1.67
3	廣場兼停車場	1042.56	4.14
4	公園綠地	1501.87	5.97
5	公園兼滯洪池	3878.61	15.41
6	排水溝渠	2812.96	11.18
7	道路	14763.67	58.67
8	人行步道	26.07	0.10
合計		25167.00	100

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%)



負擔初步計算

- 費用負擔比例計算：

(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 × (重劃範圍總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記面積)

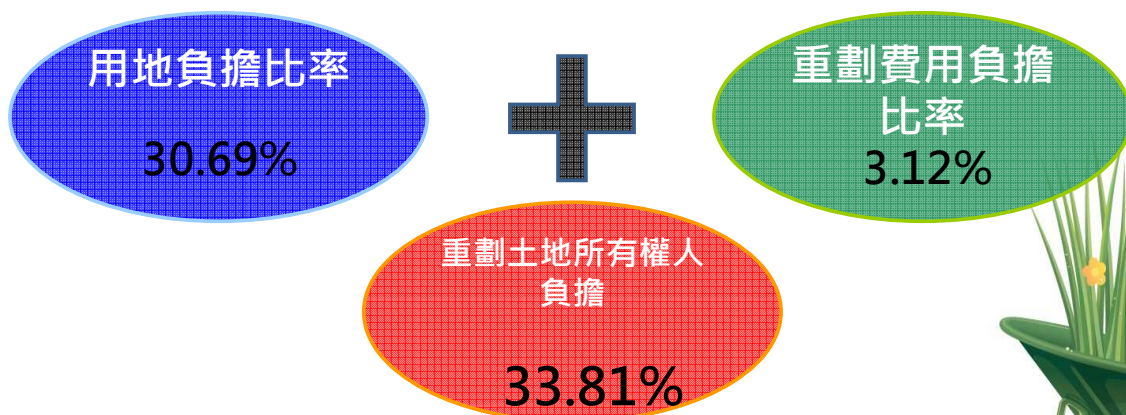
- 重劃後平均地價，依財務平衡及近期買賣案例訂以25000元/ m² 計算

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

- 費用負擔比例：3.12%



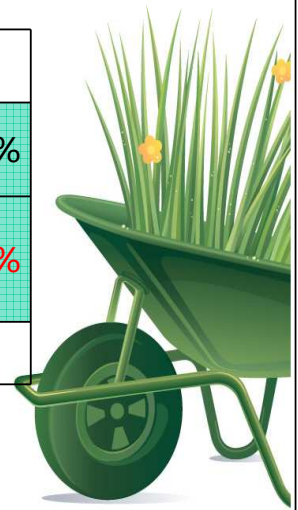
負擔初步計算



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	甲建	乙建	丁建	非建地
依農村社區土地重劃條例計算之負擔率	18.10%	17.60%	18.10%	51.39%
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（按25000元/平方公尺計算），扣除費用負擔5121萬元，盈餘部分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	172.00	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



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**（檢附同意書後申請）。
- 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。

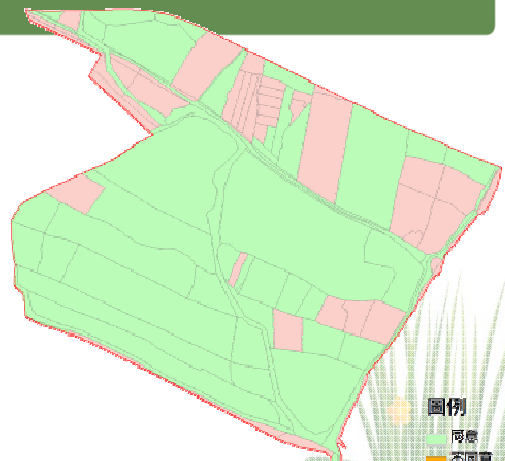


重劃意願調查

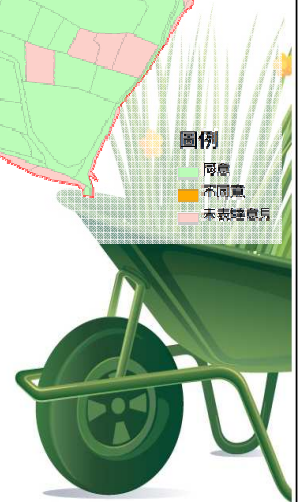
• 先期規劃意願調查 (101.07~102.11)

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。
- **於聽證後辦理意願調查。**



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。重劃後變更使用需經過**非都市土地開發審議作業規範**審議後取得開發許可，才能據以辦理。



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



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。



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。



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。



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。



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？

重劃後
地籍整齊

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。



污水處理場



公共設施用地取得

