

中華民國109年3月

宜蘭縣冬山鄉丸山農村社區
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.....	2
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....	7
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....	8
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.....	8
玖、預估行政業務費、規劃設計費及工程費之金額.....	10
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.....	11
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.....	12
拾貳、預估重劃土地所有權人平均負擔比率.....	13
拾參、重劃區內原有建築用地重劃負擔減輕之原則.....	15
拾肆、財務計畫.....	16
拾伍、預定重劃工作進度.....	17
拾陸、重劃區範圍圖.....	17
拾柒、重劃區規劃圖及地籍套繪圖.....	17

附 件

- 一、先期規劃範圍核定函影本
- 二、重劃範圍航照圖
- 三、農村再生計畫核定函影本
- 四、環境影響說明書備查函影本
- 五、整地排水計畫書備查函影本
- 六、開發許可函影本
- 七、內政部列入先期規劃地區同意函影本
- 八、先期規劃成果報告備查函影本
- 九、丸山社區更新協進會第八次會議紀錄
- 十、第一次聽證會紀錄
- 十一、第二次聽證會紀錄
- 十二、冬山鄉公所提報社區更新協進會委員名冊函
- 十三、內政部108年6月20日台內地字第1080122665號函
- 十四、宜蘭縣政府108年12月3日府建國字第1080201287號函
- 十五、丸山社區更新協進會第九次會議紀錄
- 十六、預定重劃工作進度
- 十七、重劃區範圍圖（套繪地形）
- 十八、重劃土地使用配置圖（套繪地籍）

宜蘭縣冬山鄉丸山農村社區土地重劃計畫書、圖

壹、重劃區名稱及其範圍

一、重劃區名稱：宜蘭縣冬山鄉丸山農村社區土地重劃

二、重劃範圍：

本重劃區為宜蘭縣冬山鄉丸山村，位於蘭陽平原東南方，中心位置約在東經121度45分，北緯24度37分35秒東隔新城溪與蘇澳為界，西與三星為鄰，南一帶山岳屏立與大同、南澳等二鄉相接，北連羅東、五結等六鄉鎮。

本計畫基地位置位於宜蘭縣冬山鄉丸山村中心，本案位屬圖解區，重劃區之面積則依實測圖量測為98,909.64平方公尺。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102年10月11日內授中辦地字1026039487號函（附件1）同意範圍四至如下（範圍航照圖參考附件2）：

東側：以舊寮溪河川治理線為界。

西側：以福山段1428及1455-1地號地籍線及舊寮溪現況堤防及現況道路為界。

南側：以福山段1423地號、1426地號部分至1564-3地號地籍線為界。

北側：以現況道路及福山段1465-1至1482-5地籍線為界。

貳、法律依據

一、依農村社區土地重劃條例第6條規定，修正重劃計畫書、圖提報內政部核定。

二、依農村社區土地重劃條例施行細則第5條規定，編製重劃計畫書、圖。

- 三、依農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第2點，農村社區土地重劃地區須為農村再生計畫核定地區。本區農村再生計畫業經本府106年1月23日府農保字第1060009520號函核定（附件3）。
- 四、依環境影響評估法第5條、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第25條規定辦理環境影響評估，本區環境影響說明書業經本府環境保護局106年6月2日府授環綜字第1060013835號函同意備查（附件4）。
- 五、依非都市土地使用管制規則第23條規定，整地排水計畫書經本府106年7月17日府工水字第1060108888號函同意備查（附件5）。
- 六、依農村社區土地重劃條例施行細則第2條及非都市土地開發審議作業規範「農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃」專編，重劃區涉及非都市土地使用分區變更，應提報開發計畫書、圖經內政部區域計畫委員會審議，本案經審議後於106年12月8日取得開發許可（附件6）。

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畸零，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，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。

本重劃區行政區為冬山鄉丸山村，丸山社區推動農村再生計畫，於106年1月23日經本府核定在案，本區係為農村再生計畫劃定之生活區，位於丸山山麓下丸山路與港尾路一帶，以義成路二段連結順安、羅東，經丸山路連接至冬山鄉境內中山休閒農業區，以港尾路連接通往冬山鄉市區。區內有丸山老街與鑄鐵工廠等

古早生活記憶，社區重要信仰中心保安宮與天主堂也在此處，是重要的文化導覽區。惟屬早期農村聚落，建物老舊、地籍產權紊亂且巷道狹窄，並無妥善公共設施規劃，故藉由農村社區土地重劃後取得公共設施用地，以促進地方發展。

本計畫區內部分地籍經界不明，且社區交通瓶頸影響社區安全等，期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，並參酌土地所有權人訴求與需要，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。

本重劃區經內政部101年8月28日內授中辦地字第1016004416號函列入辦理先期規劃地區（附件7），先期規劃報告書歷經期初、期中及期末會議審查後，於103年9月22日經內政部同意備查（附件8）。開發計畫書、圖經104年11月3日內政部區域計畫委員會第一次專案小組審查會議通過，依審查紀錄於106年6月2日取得環境影響說明書審查結論，並於開發計畫書修正後，於106年5月24日送請內政部營建署排定會期審查，於106年8月3日內政部區域計畫委員會第398次會議審查通過，106年12月8日取得開發許可。

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、完善的規劃，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；藉由社區更新協進會及土地所有權人說明會加強和地方民眾溝通協調，達到規劃的共識，整合社區內零碎及荒廢土地，以改善社區生活環境品質。
- （二）增設社區內必要性公共設施，並串連之以發展社區特色：重劃區內公共設施僅有丸山社區活動中心及一座籃球場，而既有的信仰中心則包含天主教堂及保安宮，未來重劃完成後，

視社區需求整合零散空間設置廣場、停車場、公園，並將區內滯洪池以生態手法設計，且於北側舊寮溪畔設置綠帶，以串連社區內各項公共設施，加強農村社區基礎建設及舊社區更新，改善社區生活環境品質並提升公共設施服務水準，並且成為整體丸山社區未來之生活服務機能圈。

- (三) 規劃完善之防災動線及道路系統，以提高社區安全性：舊社區內道路狹小，且舊聚落緊鄰擁擠，具有消防救援之隱憂，重劃後將考量既有聚落紋理，改善救援動線；於基地南側設置截水溝，避免丸山山麓之逕流進入社區；且透過公共設施建立完善緊急防災動線、防災指揮中心、防災廣場及救災水源等，以提高社區安全性。
- (四) 解決經界不明、畸零不整問題：協助釐清農村地區產權複雜問題，依土地所有權人意願，將區內土地重新交換分合，完成地籍整理，可協助地主解決產權及土地閒置等問題。
- (五) 整合生態之機能，以達到生態農村社區之永續發展：本社區之規劃將社區生活整合生態、生產之機能，以達到生態農村社區之永續發展。並運用綠化保水等手法，確保社區朝向永續社區發展。

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	14	0.974790	宜蘭縣(8筆) 冬山鄉(2筆) 中華民國(4筆)
私有土地	187	8.916174	236
合計	201	9.890964	239

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	110	2.492731
	交通用地	24	0.380517
	遊憩用地	4	0.252037
	水利用地	1	0.012686
特定農業區	甲種建築用地	26	1.430233
	農牧用地	27	4.283806
	交通用地	4	0.291252
	水利用地	3	0.461330
	特定目的事業用地	2	0.286372
總計		201	9.890964

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236人，依農村社區土地重劃條例第6條規定，本府於107年4月1日辦理第一次聽證，聽證後辦理意願調查作業，調查結果同意人數比例為51.50%，而不同意（含未回復）比例為48.50%，同意人數僅恰好符合法定門檻，考量後續重劃作業能順利推動，經提案社區更新協進會第八次會議討論後（附件9），為提高同意比例及考量財務可行性，調整重劃負擔比例，再於108年6月14日辦理第二次聽證，並經第二次意願調查作業，迄今同意人數為130人，同意人數比例為55.08%，不同意人數為45人，不同意比例為19.07%，餘61人為未表示意見人數，比例占25.85%。第一次及第二次聽證紀錄如後附件10、11。

經兩次聽證及重劃意願調查作業後，歸納土地所有權人意見及分析其不同意之原因，主要可分為：公共設施規劃配置疑義、土地分配疑義、拆遷補償疑義、工程施工及設施管理、協進會委員組成合理性及重劃負擔問題等。各項疑義說明如下：

- 一、公共設施規劃配置：經先期規劃及開發許可審議階段，多次辦理說明會及召開社區更新協進會會議討論，原公共設施面積比例為33.01%，目前規劃係依地方意見並於符合法令規定下予以調整，公共設施比例調整為30.81%。
- 二、土地分配：土地分配原則將依農村社區土地重劃條例第18條辦理，於重劃計畫實施之後，地上物及土地產權問題，將協助協調處理。
- 三、拆遷補償：拆遷補償標準依本縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例辦理，其中建物所有權人如於預定期限內，配合公共設施進度自動拆除遷移，除依重建價格補償外，另加發自動拆除獎勵金。
- 四、工程施工及設施管理：工程施工階段將辦理環境監測作業，並盡量降低其對於環境之影響。而重劃係為取得公共設施用地之一種開發方式，係供公眾使用而非特定對象，除未來社區可組織義工共同維護環境及公共設施外，重劃後公共設施將交由公所維護管理，維管費用得由重劃後抵費地標售剩餘款專戶支應。
- 五、協進會委員組成合理性：協進會委員中地方公正人士及土地所有權人代表，係由冬山鄉公所邀集土地所有權人推選之，冬山鄉公所以101年11月13日冬鄉建字第1010022927號函送協進會委員名冊報府備查（附件12），成立本社區更新協進會，迄今協進會委員因故出缺遞補有2次。而民眾建議其組成應以建地及非建地地主之比例為依據，業請冬山鄉公所於後續委員出缺時，作為遞補之參考。

六、重劃負擔：重劃負擔與區內土地使用類別及地方特性息息相關，本區農牧用地面積與建築用地面積比例約為1.08：1，且建地土地所有權人眾多，為提高同意參與重劃之比例，經評估財務可行性後，提請社區更新協進會討論予以決定。

經重劃意願調查後，重劃意願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，已符合法定門檻。

私有土地所有權人總人數：236（人）					
同意		不同意		未表意見	
人數	%	人數	%	人數	%
130	55.08	45	19.07	61	25.85
私有土地面積：8.916174（公頃）					
同意		不同意		未表意見	
面積	%	面積	%	面積	%
5.398593	60.55	2.21844	24.88	1.299141	14.57

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9747.90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	12	0.714590
河川	1	0.260200
合計	13	0.974790

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。而區內丸山天主堂及保安宮，雖非古蹟保存、生態保育及國土保安用地，但為地方信仰中心，其土地使用編定為遊憩用地及特定目的事業用地，依非都市土地使用管制規則第9條規定之容積率及建蔽率規定，可作建築使用，依內政部108年6月20日台內地字第1080122665號函示（附件13），如其重劃後仍應維持原編定或變更編定目的使用，重劃負擔可免依農村社區土地重劃條例第11條規定至少應負擔百分四十之標準辦理。而重劃後維持原來使用且編定為特定目的事業用地，與原核定之開發計畫書重劃後變更為建築用地不同，因非屬「非都市土地使用管制規則」第22條第1項第1至7款規定之情形，且未變更原核准興辦農村社區土地重劃計畫之性質，經提送開發計畫書、圖變更對照表送本府建設處審核，該處於108年12月3日同意備查（附件14）。

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

重劃區範圍面積約9.890964公頃，區內原有非建築用地面積約5.9680公頃，經農村社區土地重劃後將變更為公共設施或建築用地之使用，其變更理由以合理性、必要性及不可替代性說明如下：

一、變更使用之合理性

- （一）符合辦理農村社區土地重劃之要件：依「農村社區土地重劃條例施行細則」第2條之1，農村聚落其合計面積達0.5公頃以上，依戶籍資料，其最近5年中每年人口聚居均已達15戶以上，且人口數均已達50人以上之地區。檢核本社區，本案聚落面積為3.950972公頃，最近五年中每年人口聚居為152戶，人口數為475人，符合辦理農村社區土地重劃之「農村聚落」。

(二) 擴大範圍面積符合規定：本重劃區位於本縣冬山鄉丸山村，重劃範圍基地四周皆以明確地籍界線及明顯地形地物劃分之，重劃面積為9.890964公頃，原有建築用地面積為3.950972公頃，重劃後新增可建築土地面積為2.892527公頃，合計6.843499公頃，新增可建築土地面積為既有部分之0.73倍，未超過原有建築用地面積之1.5倍，符合非都市土地開發審議作業規範—農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編之規定。

二、變更使用之必要性

(一) 增設公共設施以改善聚落環境：本案依「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，增設公共設施、改善區內路況曲折蜿蜒、增設道路供聯外交通使用、環境綠美化、改善雨、污、排水及污水處理及增設防災通路等課題。

(二) 促進區內土地有效利用：丸山社區為台灣傳統農村社區，區內土地由於世代交替、多子繼承，權屬複雜，買賣及移轉皆易產生糾紛，致土地無法作有效之利用；透過農村社區土地重劃之手段，可將農社區內土地重新交換分合，減少複雜持分情形，以解決土地使用不易或土地閒置等問題。

三、變更使用之不可替代性

丸山社區因地形地勢因素，社區東、西及北側緊鄰舊寮溪，南側緊鄰山麓及公墓，社區四周皆被明顯地形地勢及天然資源所包圍，其土地利用及區域發展空間受限，本重劃計畫將社區東側及南側之零碎分布之農地納入，係考量其所處區位及環境之限制，於範圍內增加公共設施及改善聚落生活環境，變更使用有其不可替代性。

玖、預估行政業務費、規劃設計費及工程費之金額

項 目	金額 (元)	備 註
行政業務費 及 規劃設計費	1,232 萬	1、先期規劃費175萬元、開發許可作業費510萬元、工程設計費447萬元、地籍整理作業費100萬元。 2、本項費用依規定由政府全額補助。
工程費	1億2,678萬6,110	1、本案屬行政院98年10月12日院臺建字第0980062412號函核定農村社區土地重劃六年（98至103年度）示範計畫，依內政部103年10月28日院臺建字第1030053519號令頒「辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則」第2點規定，適用102年8月28日修正生效前第3點規定，基本設施工程費由政府全額補助。 2、按內政部土地重劃工程處109年1月3日地工農字第1081855250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」，每公頃工程費標準為1,300萬元，本區合計補助工程費計1億2,857萬元整（含自來水、污水、電力、電信等基礎工程費用）。 3、107年12月19日本府府地劃字第1070212816號函核定工程設計預算書圖，估計發包總工程費為1億2,678萬6,110元。
合 計	1億3,910萬6,110	

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 ²)
1	特定目的事業用地(社區活動中心)	1425.00
2	特定目的事業用地(污水處理廠)	339.00
3	水利用地(滯洪池1~滯洪池4)	5015.00
4	水利用地(水利設施)	966.00
5	交通用地(道路)	15350.65
6	交通用地(停車場)	427.00
7	交通用地(廣場1~6)	3119.00
8	遊憩用地(公園)	2849.00
9	遊憩用地(綠地1~4)	984.00
合計		30474.65

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

= 30474.65 - 9747.90 = 20726.75 (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)

= (30474.65 - 9747.90) ÷ (98909.64 - 9747.90)

= 23.25 %

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	1億2,678萬6,110	<p>1、本案屬行政院98年10月12日院臺建字第0980062412號函核定農村社區土地重劃六年(98至103年度)示範計畫，依內政部103年10月28日院臺建字第1030053519號令頒「辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則」第2點規定，適用102年8月28日修正生效前第3點規定，基本設施工程費由政府全額補助。</p> <p>2、按內政部土地重劃工程處109年1月3日地工農字第1081855250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」，每公頃工程費標準為1,300萬元，本區合計補助工程費計1億2,857萬元整(含自來水、污水、電力、電信等基礎工程費用)。</p> <p>3、工程設計預算書圖估計發包總工程費為1億2,678萬6,110元，倘後續總工程費超出政府補助工程費部分，業經丸山社區更新協進會及本縣農村社區土地重劃委員會提案決議，同意由本區抵費地標售剩餘款支應。</p>
拆遷補償費總額	4,000萬	包含因公共設施及土地分配拆遷補償之預估建築改良物、農作物補償費。
貸款利息總額	315萬6,000	貸款期間：3年，以五大銀行平均基準利率2.63%計算。
合計	1億6,994萬2,110	

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：

重劃費用包含土地所有權人共同負擔工程費用總額、拆遷補償費用總額及貸款利息總額，本計畫預估費用約5,184萬元。為計算重劃費用平均負擔，須先預估本計畫之重劃後平均地價，除參考近年實價登錄資訊外，並以預估抵費地面積及前揭重劃費用計算財務可行性，經預估後重劃後平均地價訂為每平方公尺16,000元。

重劃費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= (\text{土地所有權人共同負擔工程費用總額} + \text{拆遷補償費用總額} + \\ &\quad \text{貸款利息總額}) \div [\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃} \\ &\quad \text{前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})] \\ &= (0 + 40,000,000 + 3,156,000) \div [16,000 \times (98,909.64 - 9,747.90)] \\ &= 3.03\% \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} &= \text{重劃公共設施用地平均負擔比率} + \text{重劃費用平均負擔比率} \\ &= 23.25\% + 3.03\% = 26.28\%。 \end{aligned}$$

上述平均負擔比率為重劃區整體比率，而各重劃土地負擔係數及其分配面積之計算，依農村社區土地重劃第19條規定辦理，其中重劃前平均地價係依用地類別按本（108）年度擬評公告土地現值區段地價平均計算，計算後得建地宗地地價每平方公尺為15,200元，非建地宗地地價每平方公尺為3,500元；重劃後平均地價除參考近年實價登錄資訊外，以預估重劃工程費用、拆遷補償費及貸款利息等費用，預估抵費地面積計算財務可行性後，訂以每平方公尺16,000元計算。而實際重劃前後地價依農村社區土地重劃條例第10條，仍應依地價評議委員會評議之價格為準。

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)

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

$$= [(30474.65 - 9747.90) \times 8,000] \div [(98909.64 - 9747.90) \times 16,000]$$

$$= 0.1162$$

二、重劃費用負擔係數(C)

重劃費用負擔係數(C)

= (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) ÷ [(重劃區總面積 - 公共設施用地負擔總面積) ×
重劃後平均地價]

$$= (0 + 40,000,000 + 3,156,000) \div [(98,909.64 - 30474.65) \times 16,000]$$

$$= 0.0394$$

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=16,000÷15,200=1.05

(二) 非建地地價上漲率=16,000÷3,500=4.57

四、各宗土地重劃後應分配之面積 (G)

經確定重劃前後宗地地價上漲率後，按前揭重劃負擔係數計算應
分配面積，區分建地與非建地部分計算如下：

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

(一) 建地平均應分配面積

$$= a \times (1 - 1.05 \times 0.1162) \times (1 - 0.0394)$$

$$= a \times 0.8780 \times 0.9606$$

$$= 0.8434a$$

(二) 非建地平均應分配面積

$$= a \times (1 - 4.57 \times 0.1162) \times (1 - 0.0394)$$

$$= a \times 0.4690 \times 0.9606$$

$$= 0.4505a$$

綜上，預估建地平均應分配面積為原土地面積之84.34%，而非建地平均應分配面積為原土地面積之45.05%。而依農村社區土地重劃條例第11條，重劃負擔應由土地所有權人依其「受益比例」共同負擔，故考量地方特性，因區內建地之受益情形及建地土地所有權人數眾多，經108年4月16日社區更新協進會第八次會議決議，為提高土地所有權人參與重劃之意願，於評估重劃後抵費地標售價款足以支應相關費用（包含超出政府補助之工程費、拆遷補償費及貸款利息及後續管理維護費用等）之財務可行條件下，將區內建築用地平均應負擔調整減輕為0.5%（平均應分配面積為原土地面積之99.5%），而非建築用地平均負擔則依計算結果調整為約55%（平均應分配面積為原土地面積之45%）。而區內丸山天主堂及保安宮之土地，因重劃後受益比例有限且變更為其他使用之可能性低，依直轄市縣（市）農村社區更新協進會設置辦法第2條規定，其重劃負擔比例經社區更新協進會108年9月11日第9次會議提案討論決議（附件15），同意其重劃負擔比例比照建築用地之0.5%計扣。

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，以塑造丸山農村社區獨特建築景觀及營造優質生活環境，經內政部區域計畫委員會審議本案開發計畫，本區重劃後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。而區內因部分建築用地多已興建建物或面臨道路，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公尺範圍供作人行使用等規定辦理，考量建築用地受益比例較非建築用地為低，於財務評估可行條件下，減輕建築用地之負擔比例，若個別宗地如有特殊情形需酌減重劃負擔，以提案社區更新協進會審議結論辦理。

拾肆、財務計畫

- 一、本社區經內政部土地重劃工程處納入農村社區土地重劃六年（98至103年度）示範計畫地區，由政府負擔先期規劃及開發許可作業費計685萬元，工程設計費447萬元、地籍整理作業費100萬元及工程費1億2,857萬元，由政府（中央及地方）全額補助辦理。
- 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。本區依前揭重劃負擔比例建地0.5%、非建地55%概估應分配面積後，預計有抵費地面積約有5,000平方公尺，如按重劃後地價每平方公尺16,000元計算，標售價款約8,000萬元，應足以支應超出政府補助之工程費、拆遷補償費、貸款利息及重劃後10年內環境監測作業費用及公共設施維護管理費用。
- 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、丸山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。

拾伍、預定重劃工作進度

如附件16。

拾陸、重劃區範圍圖

如附件17。

拾柒、重劃區規劃圖及地籍套繪圖

如附件18。