

**宜蘭市運動公園附近地區
(省道以東部分)市地重劃區
土地分配(草案)說明會**

主辦機關：宜蘭縣政府
105年10月29日

簡報大綱

壹 計畫歷程

貳 重劃地區

參 重劃負擔

肆 重劃前、後地價

伍 土地分配作業要點

陸 土地分配成果

柒 未配土地之現金補償

捌 配地公告及異議處理

玖 其他事項

計畫歷程

72年

5月 變更暨擴大宜蘭市都市計畫

102年

10月 宜蘭縣都市計畫委員會審議通過

11月 都市計畫發布實施

103年

3月 公告重劃計畫書

105年

3月 重劃前後地價審議通過

10月 召開土地分配(草案)說明會

重劃地區 重劃區位



重劃地區 範圍面積



東：以北宜鐵路為界

南：以重劃區南側範圍線為界

西：以中山路為界

北：以縣民大道為界

面積9.43 ha

重劃地區 使用分區及使用管制



| | | | |
|---------------|------------|---------------|----------------|
| 土地使用分區(公頃) | 第二種住宅區 | 4.5800 | 48.55% |
| | 第三種住宅區 | 0.9379 | 9.94% |
| | 第二種工商特定專用區 | 1.0486 | 11.11% |
| | 小計 | 6.5665 | 69.60% |
| 無償公共設施用地(公頃) | 廣場用地 | 0.0714 | 0.76% |
| | 綠地用地 | 0.4114 | 4.36% |
| | 道路用地 | 2.3612 | 25.03% |
| | 人行步道用地 | 0.0237 | 0.25% |
| | 小計 | 2.8677 | 30.40% |
| 合計 | | 9.4342 | 100.00% |
| 使用分區管制 | | 建蔽率 % | 容積率 % |
| 第二種住宅區 | | 55 | 150 |
| 第三種住宅區 | | 55 | 200 |
| 第二種工商特定專用區 | | 60 | 200 |

重劃地區 退縮建築

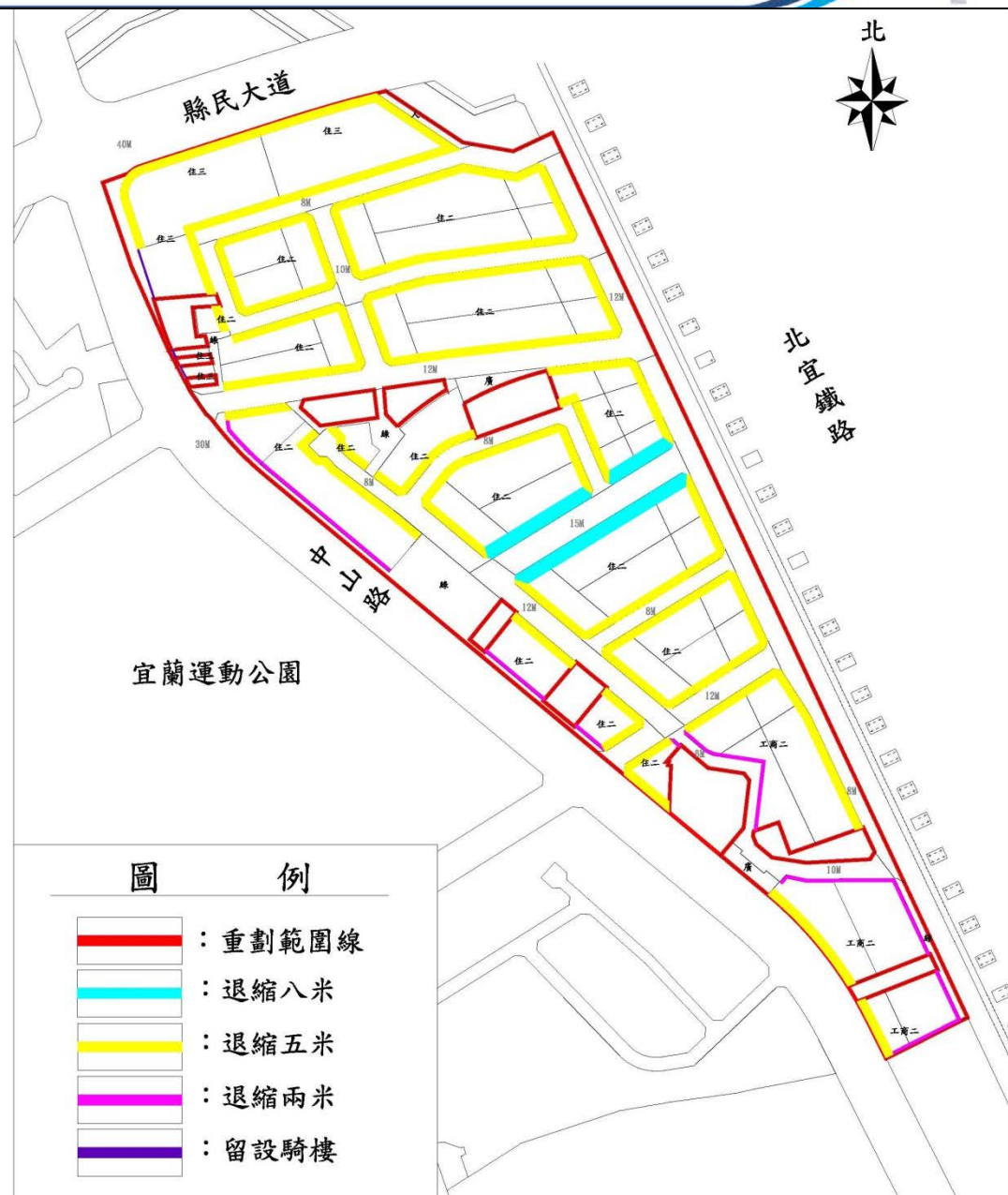
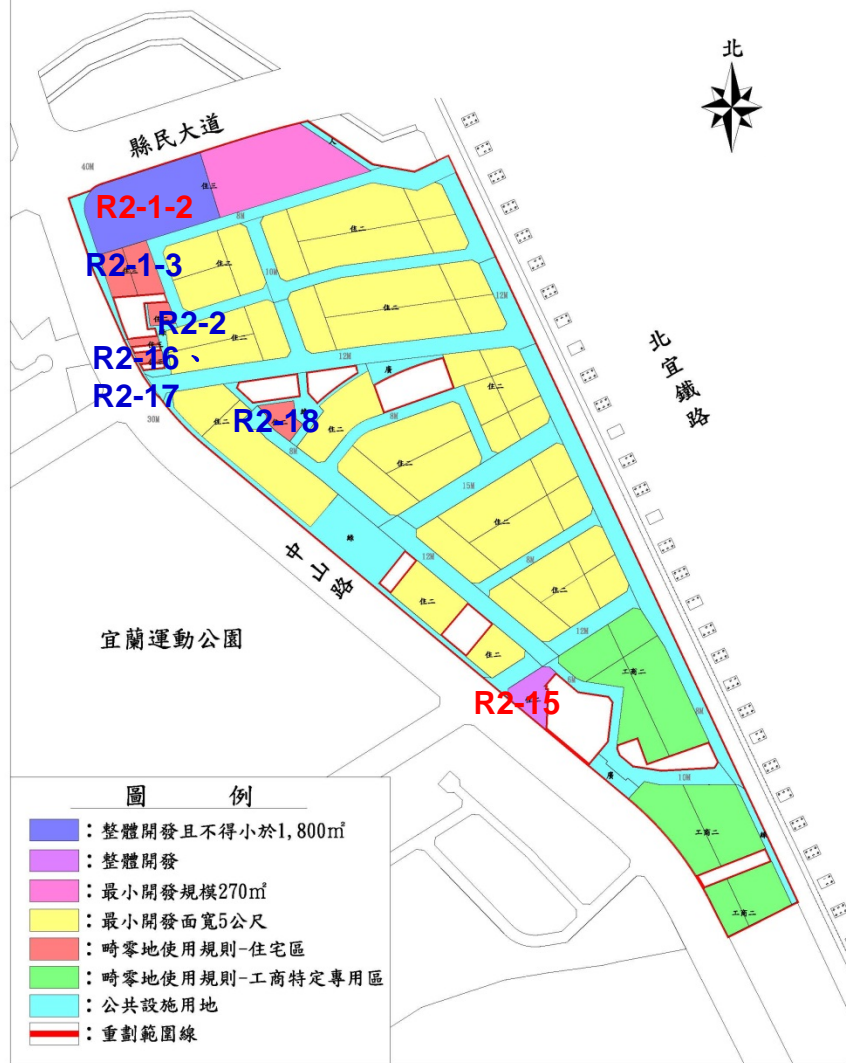


圖 例

- : 重劃範圍線
- : 退縮八米
- : 退縮五米
- : 退縮兩米
- : 留設騎樓

重劃地區 最小開發規模

宜蘭市運動公園附近地區(省道以東部分)
市地重劃區各開發規模圖



街廓編號R2-1-2、R2-15為指定整體開發地區，應整體規劃使用；R2-1-2在不違反整體開發規模原意下，經宜蘭縣政府同意得予分為2塊，其開發規模不得小於1,800平方公尺。

第三種住宅區最小開發規模為270平方公尺。

第二種住宅區最小開發規模寬度5公尺。

街廓編號R2-1-3、R2-2、R2-16、R2-17、R2-18及工商特定專用區依宜蘭縣畸零地使用規則辦理，如下表：

| 基地情形 | | 最小寬度 | 最小深度 |
|---------|-----------------|------|------|
| 住宅區 | 正面路寬超過7公尺至15公尺 | 3.5M | 14M |
| | 正面路寬超過15公尺至25公尺 | 4M | 16M |
| | 正面路寬超過25公尺 | 4M | 16M |
| 工商特定專用區 | 正面路寬7公尺以下 | 3.5M | 12M |
| | 正面路寬超過7公尺至15公尺 | 4M | 16M |
| | 正面路寬超過25公尺 | 4.5M | 18M |

▼依市地重劃實施辦法第14條規定計算

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地負擔比率} \\ &\quad + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 26.03\% + 11.97\% \\ &= 38.00\%\end{aligned}$$

- ◎公共設施負擔：重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地。
本案區內屬於共同負擔公共設施有道路、廣場、綠地等3項。
- ◎費用負擔：工程費用、重劃費用及貸款利息。

重劃前、後地價 法令依據

▼ 依平均地權條例施行細則第81條規定，「辦理市地重劃時，應調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為**計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準**。」

▼ 依市地重劃實施辦法第20條規定

- 重劃前之地價應先調查土地**位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值**等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。
- 重劃後之地價應參酌各街廓土地之**位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形**，估計重劃後各路街之**路線價或區段價**。

重劃前地價

重劃前地價提經宜蘭縣地價及標準地價評議委員會105年第2次會議審議通過，詳請可至宜蘭縣政府地政處網站查詢(http://land.e-land.gov.tw/M_MU_NE_S.aspx?DL01=317)



圖例

| 地價區段 | 重劃前地價(元/m ²) |
|------|--------------------------|
| 1 | 14,600 |
| 2 | 18,100 |
| 3 | 18,300 |
| 4 | 22,600 |
| 5 | 24,200 |
| 6 | 30,300 |
| 7 | 35,200 |
| 8 | 37,800 |
| 9 | 44,000 |
| 10 | 45,400 |
| 11 | 47,300 |
| 12 | 51,800 |
| 13 | 56,800 |

平均約 **21,800** 元/m²

重劃後地價

重劃後地價提經**宜蘭縣地價及標準地價評議委員會105年第2次會議審議通過**，詳請可至宜蘭縣政府地政處網站查詢(http://land.e-land.gov.tw/M_MU_NE_S.aspx?DL01=317)



重劃後地價

- 25,000 以下
- 25,000 to 35,000
- 35,000 to 45,000
- 45,000 to 55,000
- 55,000 to 65,000

平均上漲率 **162%**

平均約 **35,400** 元/m²

| 地價區段 | 重劃後地價 |
|------|--------|
| 1 | 25,000 |
| 2 | 25,400 |
| 3 | 26,200 |
| 4 | 26,600 |
| 5 | 26,800 |
| 6 | 27,000 |
| 7 | 27,200 |
| 8 | 27,300 |
| 9 | 27,500 |
| 10 | 27,600 |
| 11 | 27,700 |
| 12 | 28,000 |
| 13 | 28,900 |
| 14 | 29,100 |
| 15 | 31,300 |
| 16 | 51,100 |
| 17 | 53,800 |
| 18 | 54,300 |
| 19 | 54,700 |
| 20 | 58,500 |
| 21 | 60,100 |

◎ 土地最小分配面積

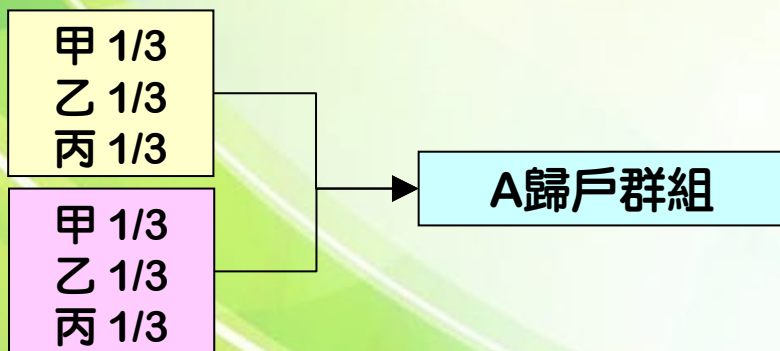
依宜蘭市運動公園附近地區(省道以東部分)市地重劃土地分配作業要點第五條第一項「**為利各街廓土地合理使用及公平分配，本重劃區最小分配面積為77.20平方公尺。**」

但第三種住宅區街廓編號R2-1-3及第二種住宅區街廓編號R2-2、R2-16、R2-17、R2-18等街廓應符合「宜蘭縣畸零地使用規則」之規定外，得不受上開最小分配面積之限制。

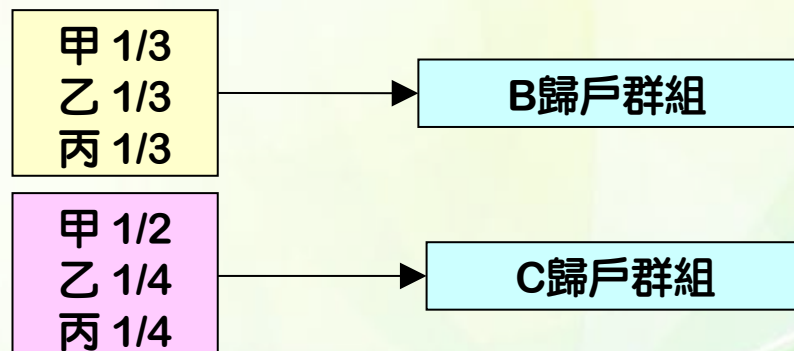
土地分配 基本原則

重劃土地分配之歸戶，以重劃前土地所有權人姓名、身分證字號、人數、權屬狀態及他項權利設定情形相同者，歸為同一歸戶辦理分配

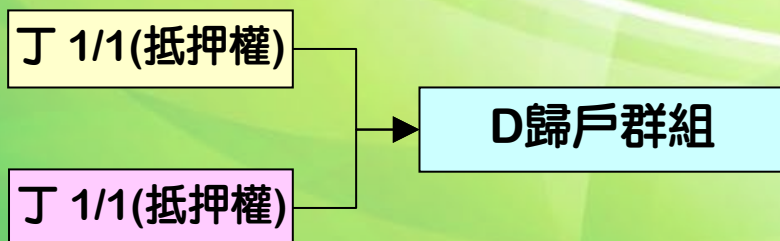
情境一



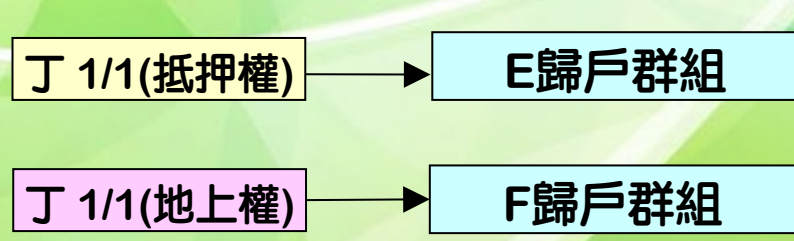
情境二



情境三



情境四



◎ 各宗土地重劃後應分配面積，依**市地重劃實施辦法第29條附件二公式**辦理計算

$$G = [a (1 - A \times B) - R_w \times F \times L_1 - S \times L_2] \times (1 - C)$$

符號說明：

G 表示各宗土地重劃後應分配之面積

a 表示參加重劃土地重劃前原有之宗地面積；如重劃後非以原有街廓分配時應先計算預計分配街廓之重劃前宗地面積 **a'**

$a' = (a \times \text{原位置之重劃前宗地單價}) / \text{預計分配街廓之重劃前宗地平均單價}$

A 表示宗地地價上漲率

B 表示一般負擔係數

W 表示分配土地寬度 (宗地側街臨街線實際長度中點向宗地分配線做垂直線所量其間之距離)

R_w 表示街角地側面道路負擔百分率，即重劃後分配於土地寬度為 **W** 公尺時，所應分攤之側面道路負擔百分比(距離側街臨街線18M(含)以內之分配宗地須計算)

F 表示街角第一筆土地面臨側面道路之長度

S 表示宗地面臨正街之實際分配寬

C 表示費用負擔係數

L₁ 表示側面道路負擔尺度

L₂ 表示正面道路負擔尺度

◎ 重劃後土地分配面積

土地所有權人平均重劃負擔比率係依據全區公共設施負擔及重劃費用負擔所計算之**平均數**。

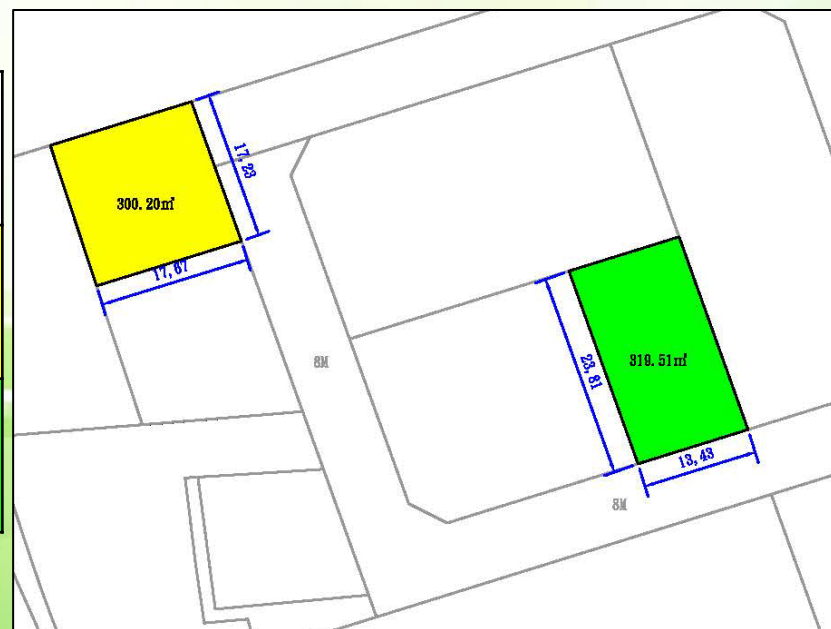
重劃計畫書記載僅為平均負擔比率，實際應分配面積，因**重劃前後地價高低**、**街廓深度**、**分配面寬**、**面臨道路情形及寬度**（包含正面道路寬度及位於側街18m範圍內）而不同。

土地分配 基本原則

◎ 範例一：

李先生重劃前土地面積為500平方公尺分別分配於A及B街廓，其面臨相同路寬，因重劃後地價不同，其分配率分別為60.04%、63.90%。

| 分配街廓 | 重劃前面積 (m ²) | 重劃前地價 (元/m ²) | 重劃後地價 (元/m ²) | 應分配面積 (m ²) | 分配率 (%) |
|-------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|---------|
| A街廓 (臨8米道路) | 500 | 18,300 | 31,300 | 300.20 | 60.04 |
| B街廓 (臨8米道路) | 500 | 18,300 | 26,800 | 319.51 | 63.90 |



土地分配 基本原則

◎ 範例二：

李先生重劃前土地面積為500平方公尺分別分配於C及D街廓，其重劃後地價相同，因面臨道路寬度不同，其分配率分別為62.47%、64.75%。

| 分配街廓 | 重劃前面積 (m ²) | 重劃前地價 (元/m ²) | 重劃後地價 (元/m ²) | 應分配面積 (m ²) | 分配率 (%) |
|-----------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|---------|
| C街廓 (臨12米道路) | 500 | 18,300 | 26,200 | 312.34 | 62.47 |
| D街廓 (臨8米道路) | 500 | 18,300 | 26,200 | 323.73 | 64.75 |

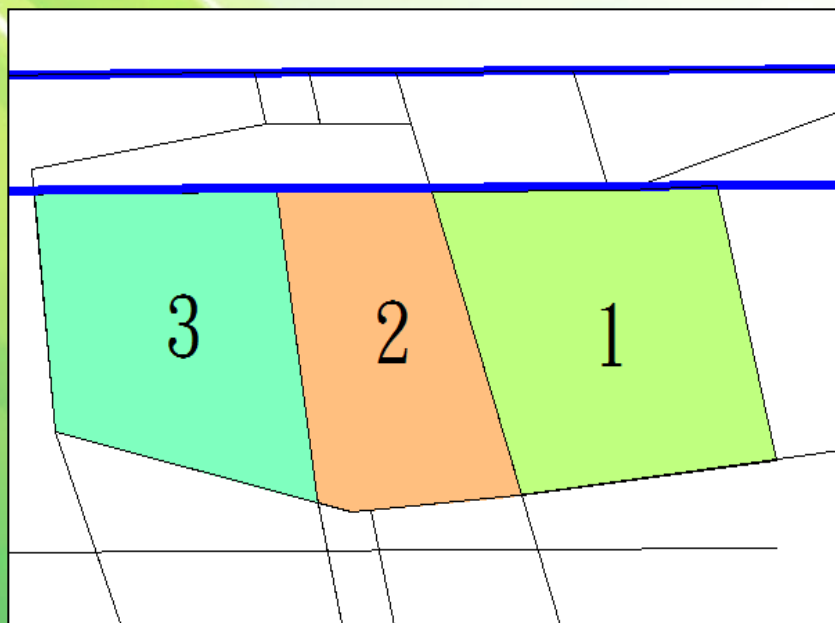


土地分配 基本原則

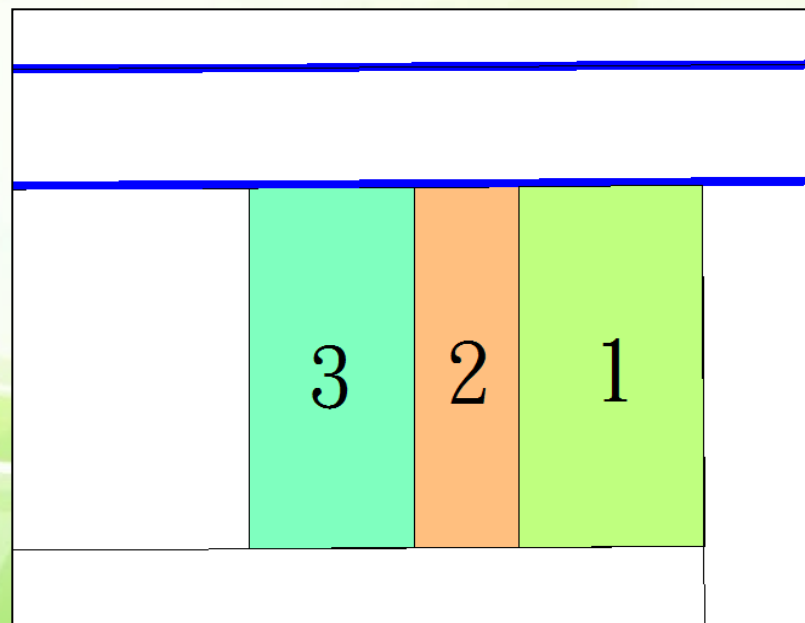
◎ 原位次分配

重劃後土地分配之位置，以**重劃前原有土地相關位次**分配於原街廓之面臨原有路街線者為準

示意圖



重劃前



重劃後

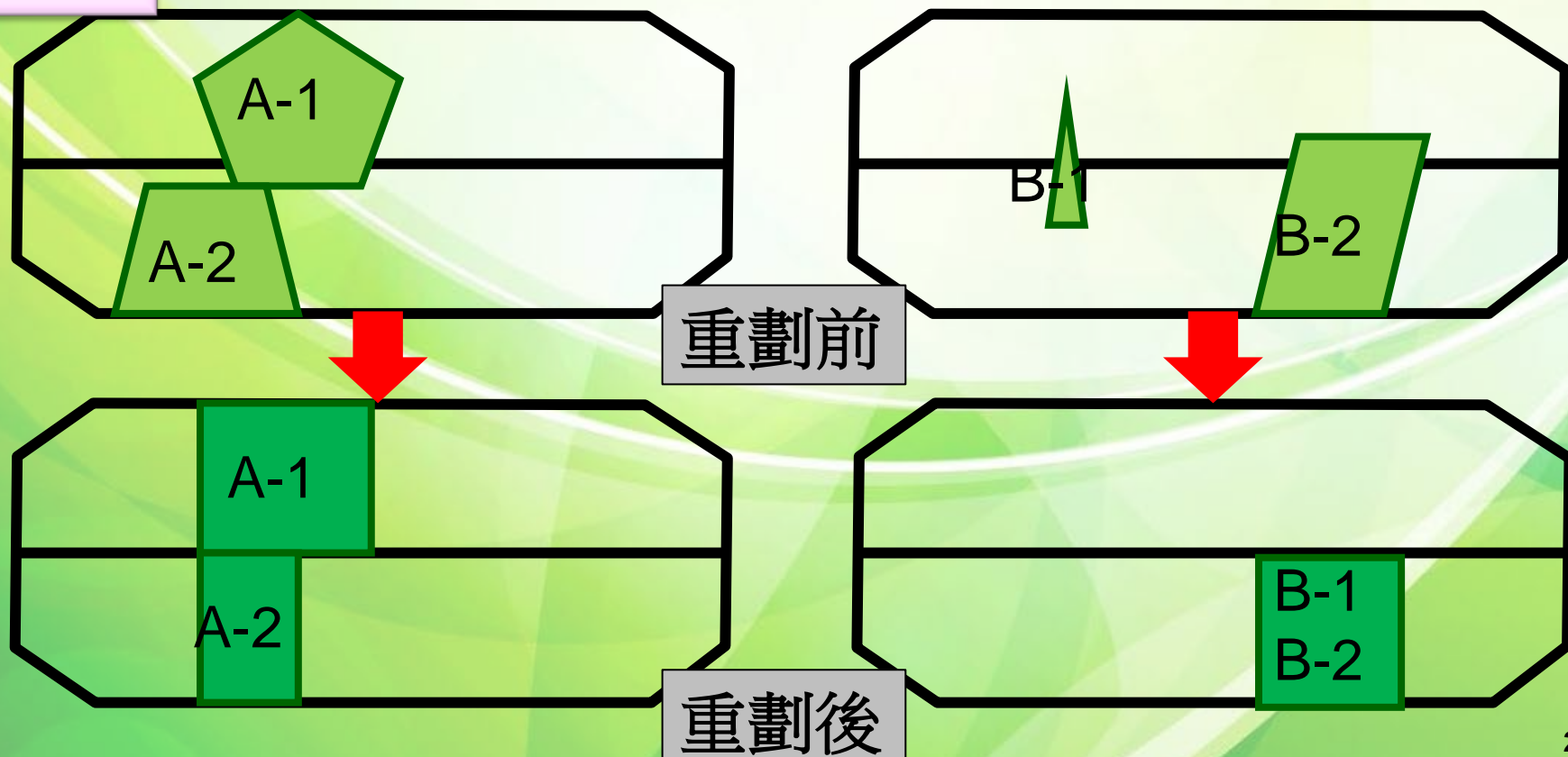
土地分配 基本原則

◎ 同一所有權人有數宗土地

均已達最小分配面積 → 逐宗個別分配

未達最小分配面積部分 → 向面積**較大**者集中合併分配

示意圖



土地分配 基本原則

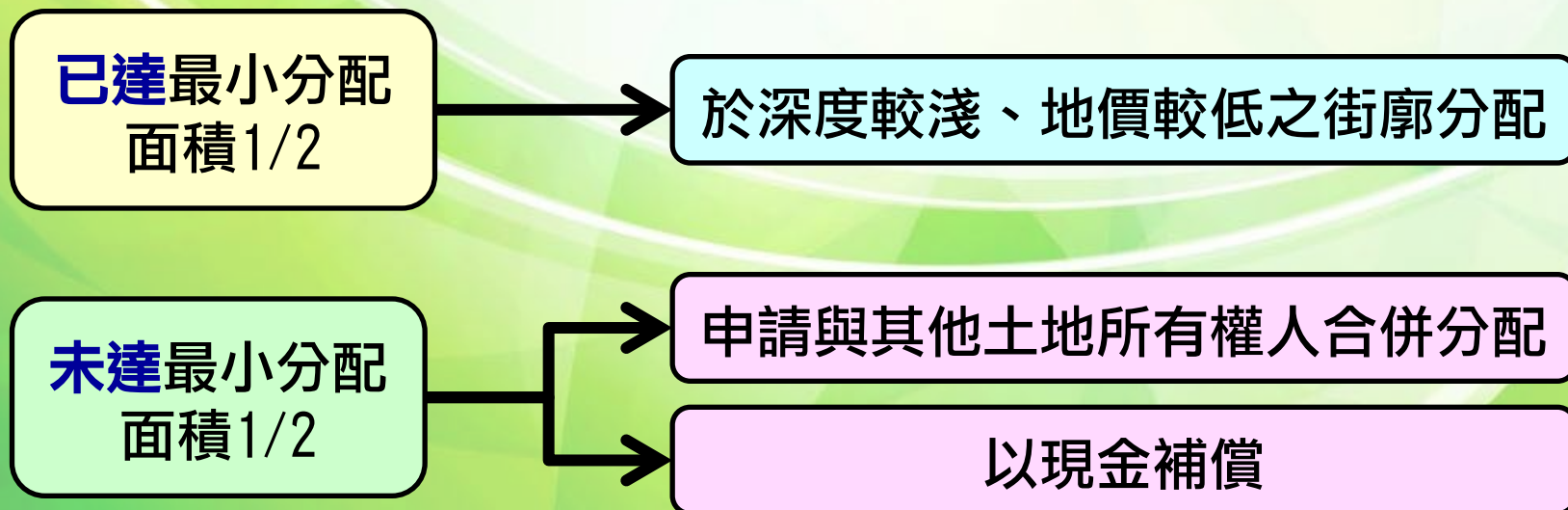
◎ **已達**最小分配面積標準**1/2**者：

得於**深度較淺**、**重劃後地價較低**之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配

◎ **未達**或合併後仍未達最小分配面積標準**1/2**者：

■ 通知土地所有權人申請與其他土地所有權人**合併分配**

■ 以**現金補償**



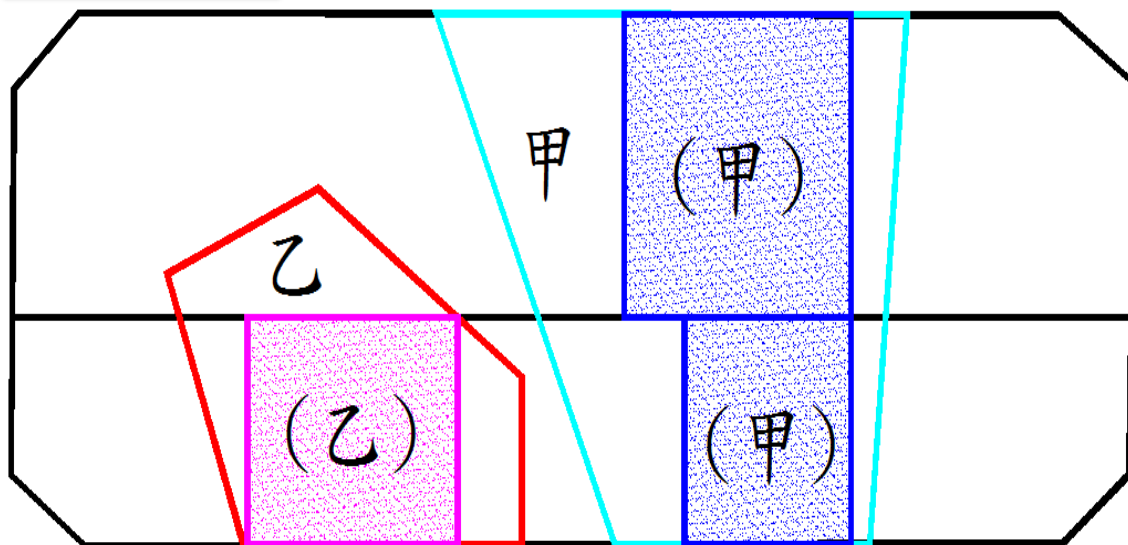
土地分配 基本原則

◎ 同一宗土地跨分配線二側

各側已達最小分配面積 → 於分配線二側個別分配

一側未達最小分配面積 → 向面積較大之一側合併分配

示意圖



- 甲重劃前地籍線
- 甲重劃後分配線
- 乙重劃前地籍線
- 乙重劃後分配線

土地分配 基本原則

- ◎ 分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依市地重劃實施辦法第31條第1項第2款規定辦理或仍分配為共有。

◎ 依建築基地最小開發規模分配

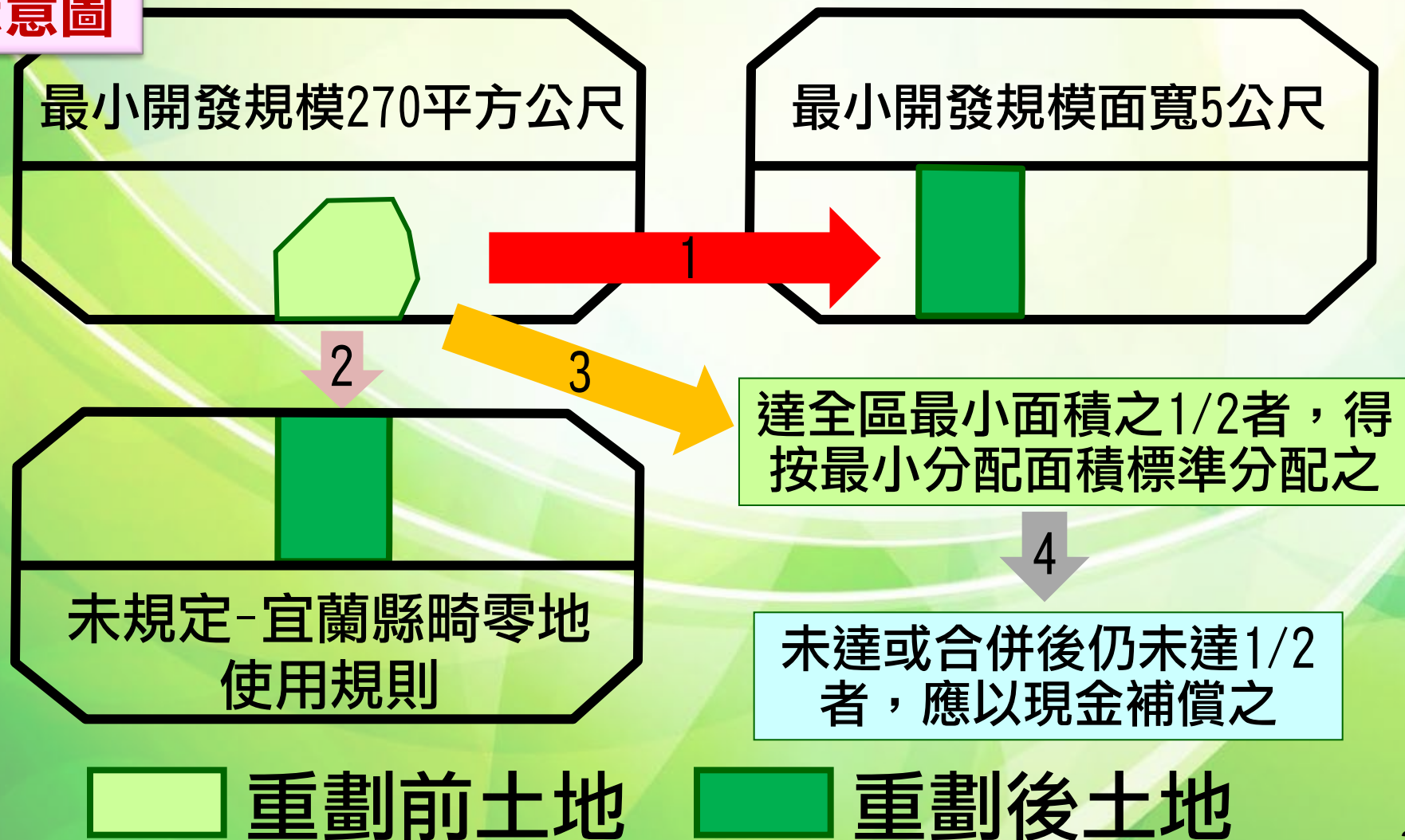
依序由原街廓規定開發規模**往次一級開發規模**調整分配

- 1) 整體開發區1,800平方公尺(第三種住宅區街廓編號R2-1-2)
- 2) 整體開發區(第二種住宅區街廓編號R2-15)
- 3) 270平方公尺(第三種住宅區街廓編號R2-1-1)
- 4) 最小寬度5公尺
- 5) 依宜蘭縣畸零地使用規則規定

土地分配 調配原則

依序由原街廓規定開發規模往次一級開發規模調整分配

示意圖



◎ 依同類型使用分區調整分配

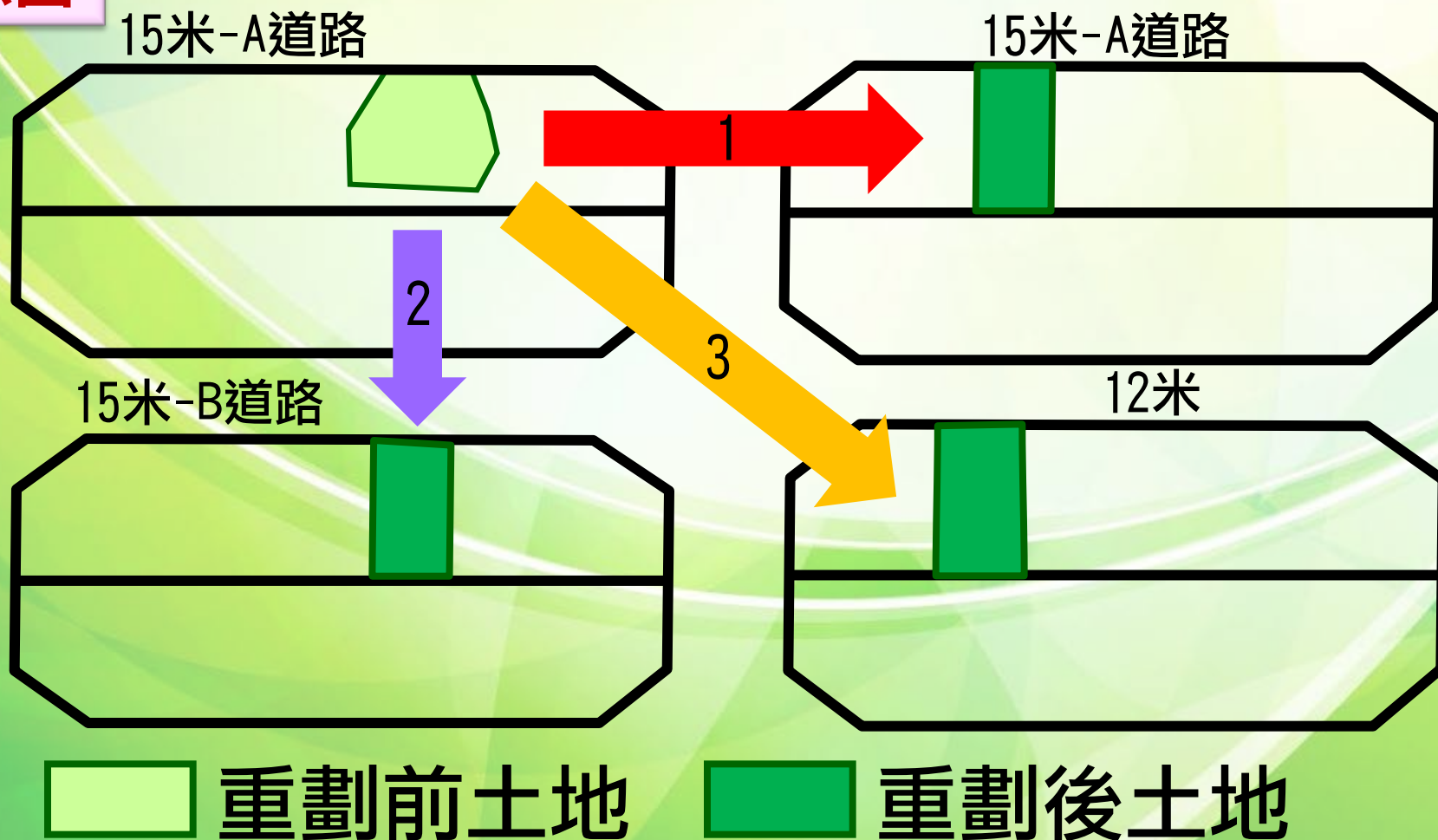
依序由原面臨道路**往相同路寬**→**次一級路寬**
調整分配

- 1) 臨相同道路之街廓
- 2) 調整至臨相同路寬之街廓
- 3) 調整至次一級路寬之街廓
- 4) 仍無法調整分配者，則視全區土地分配情形調整

土地分配 調配原則

依序由原面臨道路往相同路寬→次一級路寬調整分配

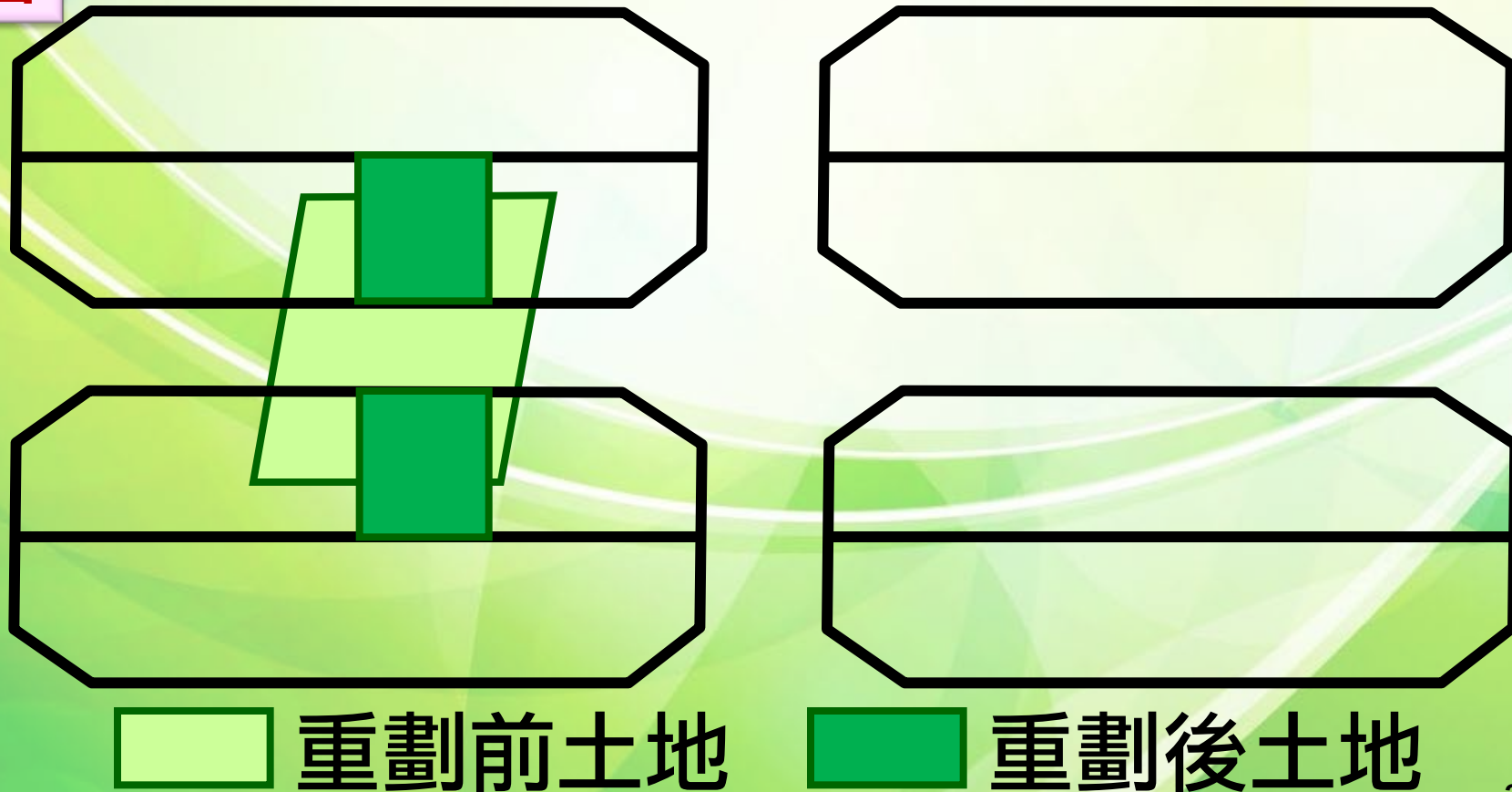
示意圖



土地分配 道路用地調整分配方法

- 1) 道路用地所有權人如於該道路兩側街廓有土地時，得在不影響該街廓原位次分配原則下，將該道路用地分向兩側合併分配

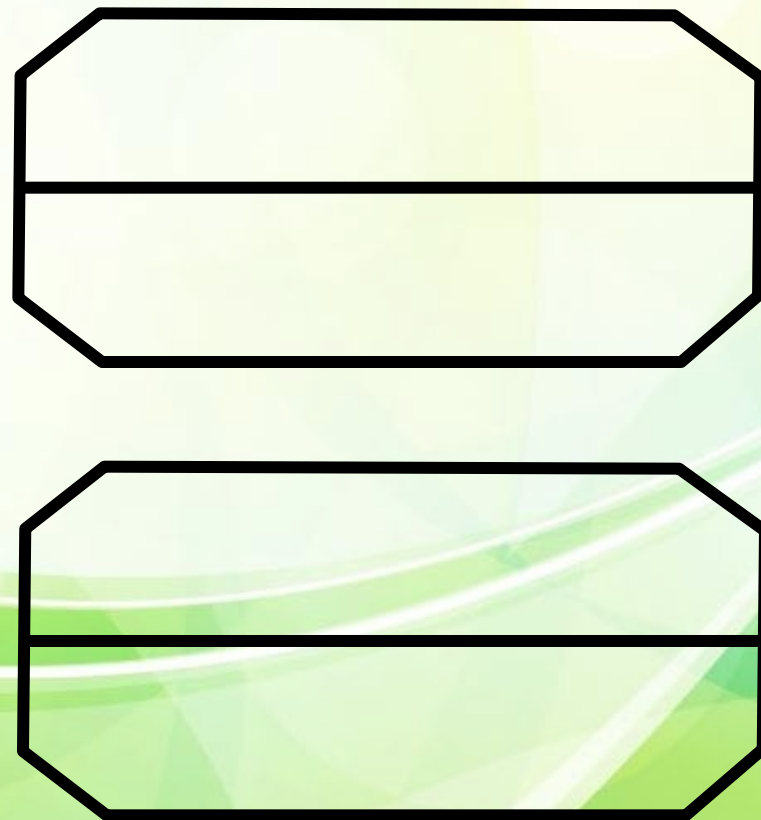
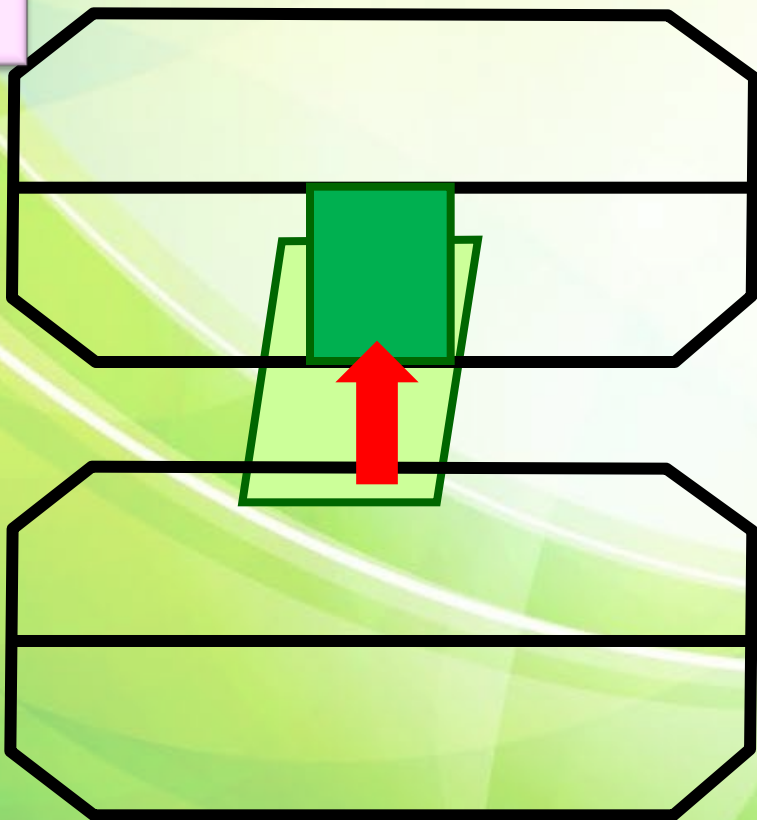
示意圖



土地分配 道路用地調整分配方法

2-1) 若某一側街廓未能分配時，得在不影響另一側街廓原位次分配原則下，往另一側街廓合併分配

示意圖



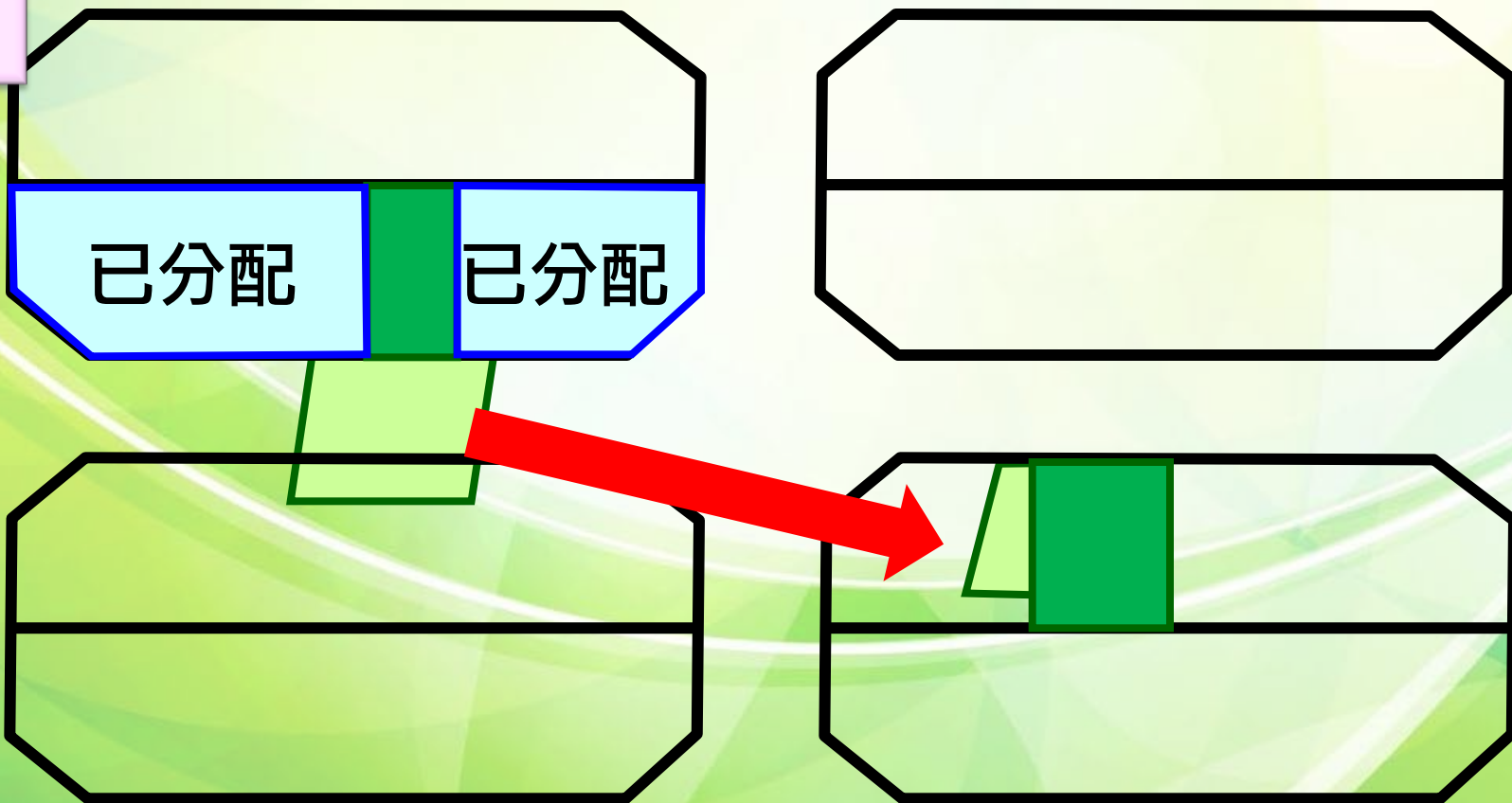
 重劃前土地

 重劃後土地

土地分配 道路用地調整分配方法

2-2) 若有影響該街廓原位次土地分配時，則往土地所有權人位於其他街廓之土地合併分配

示意圖



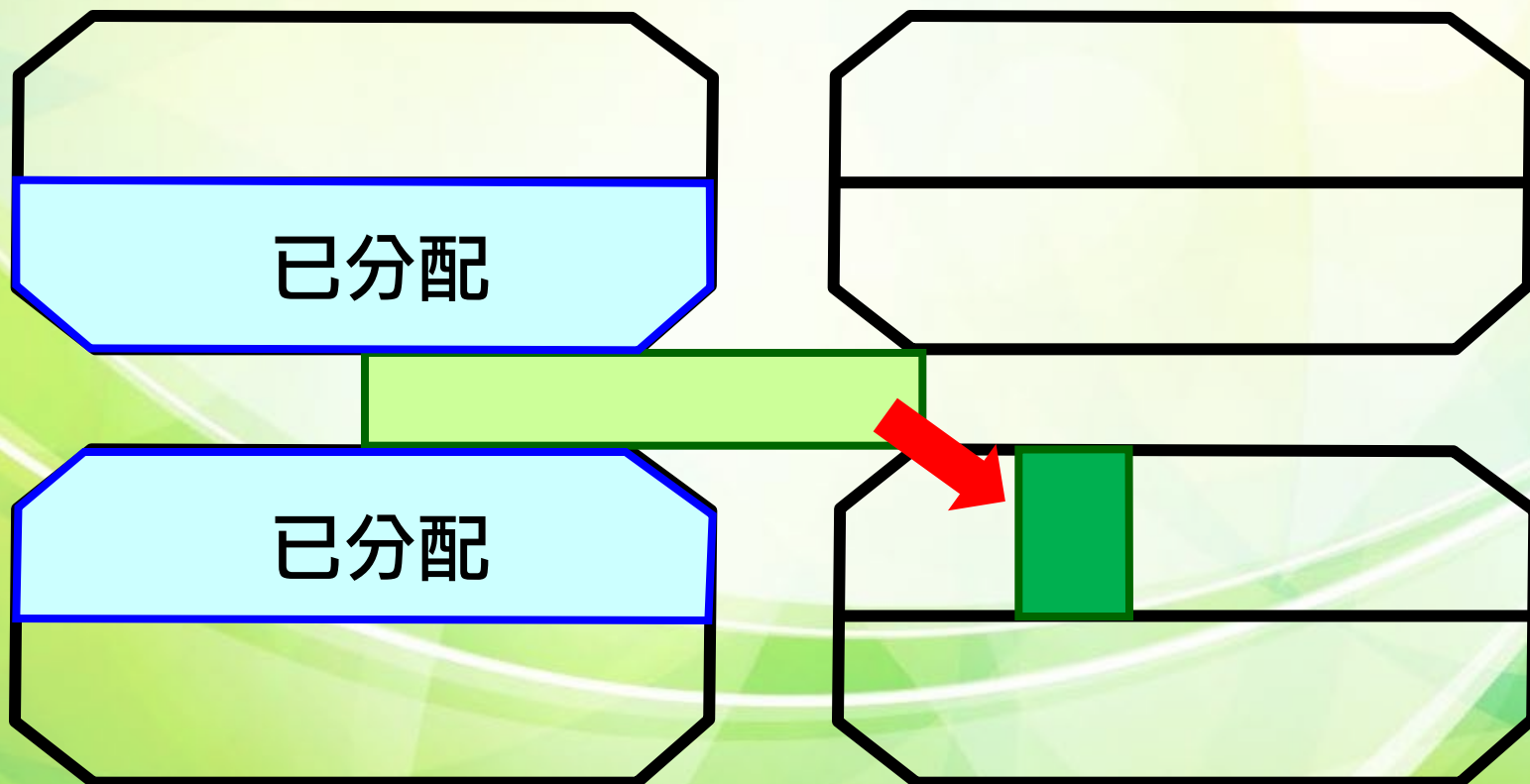
重劃前土地

重劃後土地

土地分配 道路用地調整分配方法

3) 道路用地無法就近分配於兩側街廓，則於附近街廓依**全區調配原則**辦理

示意圖



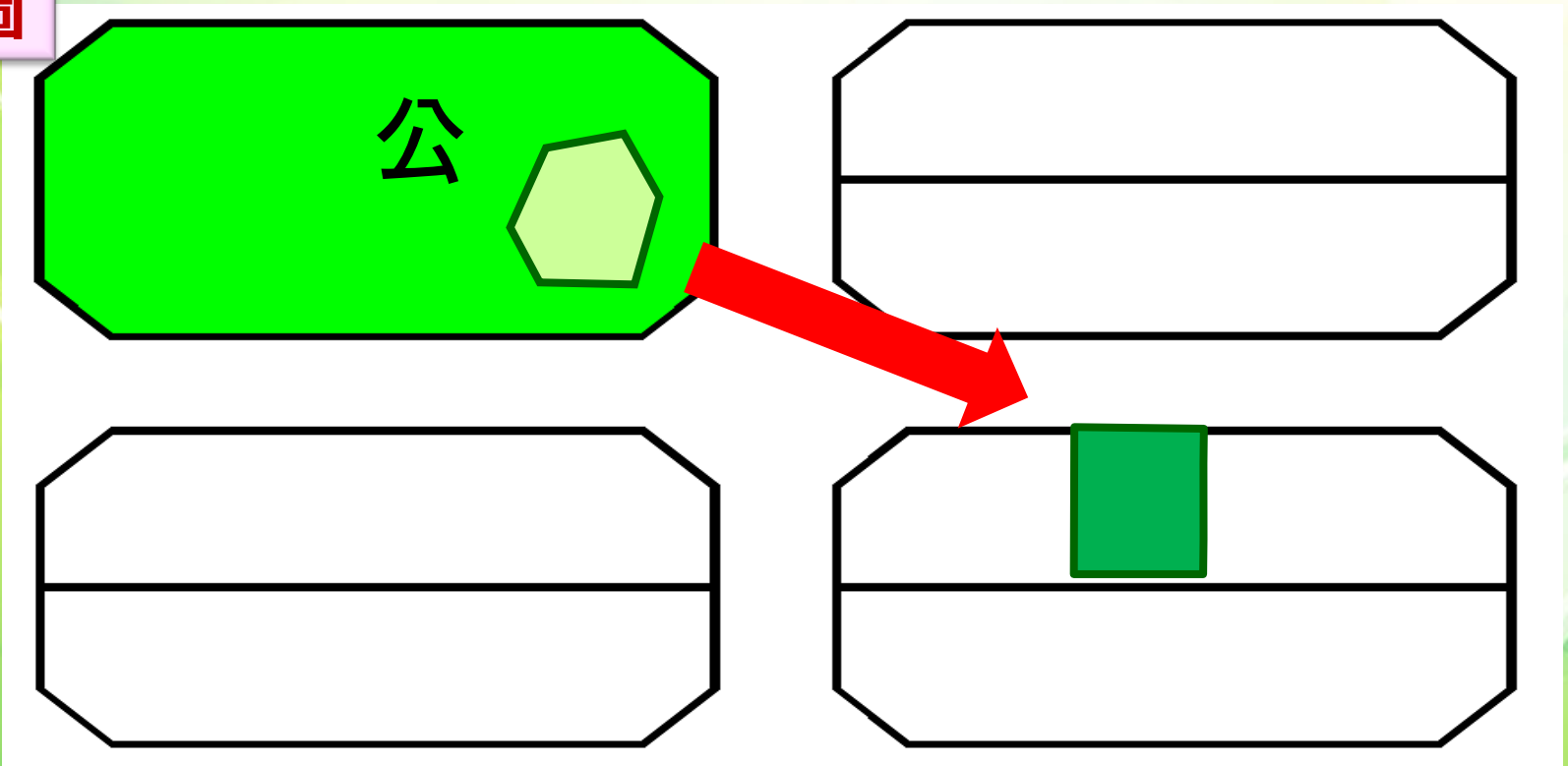
◎ 其他公共設施用地調整分配方法

- 1) 以集中分配為原則，若全部集中分配影響其他土地分配，或面積過大致無法全部集中分配於同一街廓者，則以分配土地宗數較少之方案為優先考量。
- 2) 所有權人於其他街廓內亦有土地時，得在不影響原位次分配下將該公共設施用地合併分配於該土地所有權人分配之街廓。
- 3) 所有權人於其他街廓內無土地可供合併分配時，調整分配區位依全區調整分配方法辦理。

土地分配 其他公共設施用地調整分配方法

於其他街廓有土地時，得在不影響該街廓原位次分配原則下，往該土地合併分配

示意圖

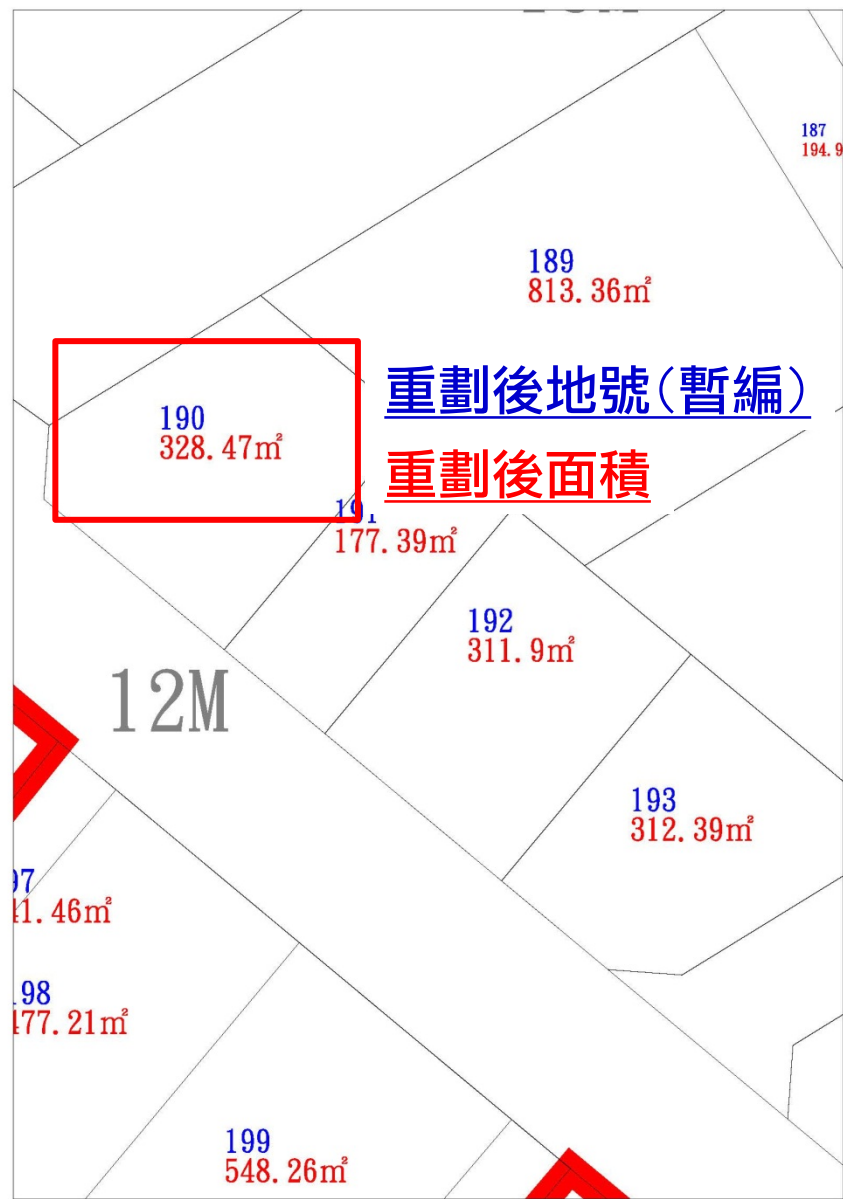


□ 重劃前土地

■ 重劃後土地

重劃後土地分配圖

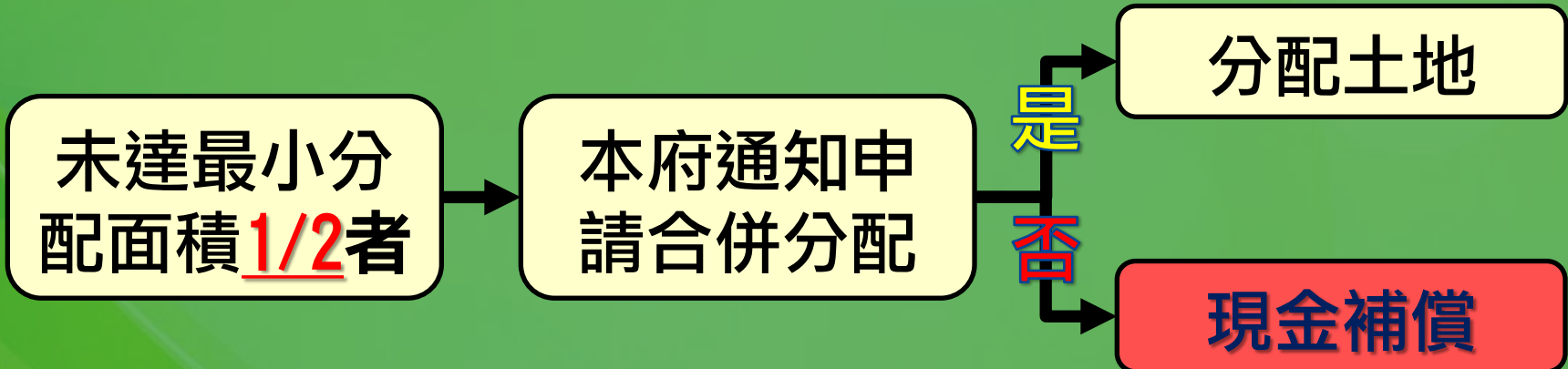
宜蘭市運動公園附近地區(省道以東部分)
市地重劃區重劃後土地分配圖(草案)



領取現金補償

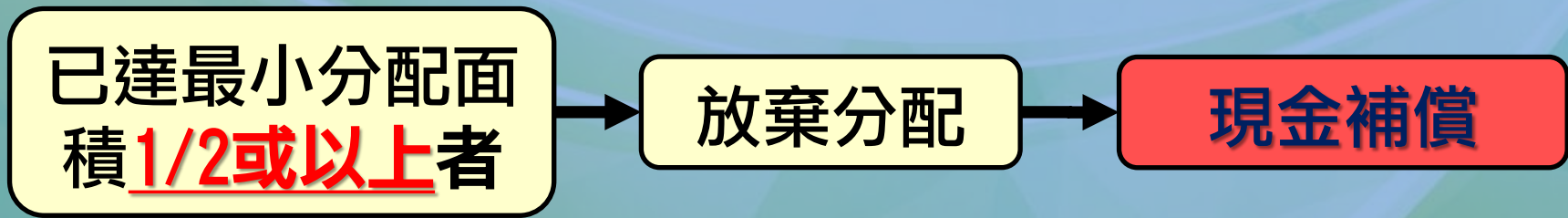
依據市地重劃實施辦法第53條規定辦理

未受分配



重劃前面積 × 原位置重劃後地價

放棄分配



重劃後面積 × 分配位置重劃後地價

土地分配公告

依市地重劃實施辦法第35條規定，辦理重劃分配完畢後，應檢附下列成果圖冊 **公告於本府及宜蘭市公所**

30日以供閱覽：

- 計算負擔總計表
- 重劃前後土地分配清冊
- 重劃後土地分配圖
- 重劃前地籍圖
- 重劃前後地號圖
- 重劃前後地價圖

閱覽地點：宜蘭縣政府第六研討室

異議處理

- 土地所有權人對於分配結果有異議時，請於公告期間以書面提出異議。未提出異議或逾期提出者，其分配結果於公告期滿時確定。
- 分別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或其應有部分合計逾三分之二之同意者，申請分配為單獨所有或就個別持分申請合併分配者，**原共有人如提出異議，主管機關得不予調處，仍分配為共有。**

異議處理

- 未達最小分配面積領取現金補償者，如有異議，請於公告期間內自行整合後申請合併分配，本府另於未配土地內調整分配之，但如無法申請合併分配或不同意調配結果，仍發給現金補償或依異議案件處理程序辦理之。
- 主管機關對於土地所有權人提出之異議案件，得先予查處。其經查處結果如仍有異議者或未經查處之異議案件，應依市地重劃實施辦法第二條規定以合議制方式予以調處；調處不成者，由主管機關擬具處理意見，連同調處紀錄函報上級主管機關裁決之。

提出異議

本府查處

合議調處

上級裁決

他項權利處理

依市地重劃實施辦法第49條規定，重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，主管機關應**於辦理土地權利變更登記前，邀集權利人協調**，除協調結果該權利消滅者外，應按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。



三七五租約處理

依市地重劃實施辦法第48條規定，主管機關應於重劃分配結果公告確定後二個月內邀集權利人協調，協調成立者，辦理終止租約登記；協調不成者，辦理租約標示變更登記。



重劃分配土地稅賦減免

- 重劃完成後，自完成之日起其**地價稅減半徵收二年**。
- 重劃後**第一次移轉之土地增值稅減徵40%**。
- 核發市地重劃負擔總費用證明書，可**自申報移轉現值(土地漲價總數額)中抵扣重劃負擔**，減少土地增值稅支出。
- 重劃區內原土地所有權人應分配之土地，**未達最小分配面積標準領取現金補償者免徵土地增值稅**。

地點：宜蘭縣政府地政處土地開發科

住址：宜蘭市縣政北路1號

聯絡電話：03-9251000轉1211~1222

簡報結束

敬請指教

