



大羅東地區治水防災區段徵收案 興辦事業計畫第一場公聽會



宜蘭縣政府
115年8月

大綱

一 前言

二 計畫目的與歷程

三 開發範圍及面積

四 土地使用規劃

五 公益性、必要性、
適當與合理性及
合法性

六 用地取得及
徵收補償

七 安置計畫

八 抵價地分配事宜

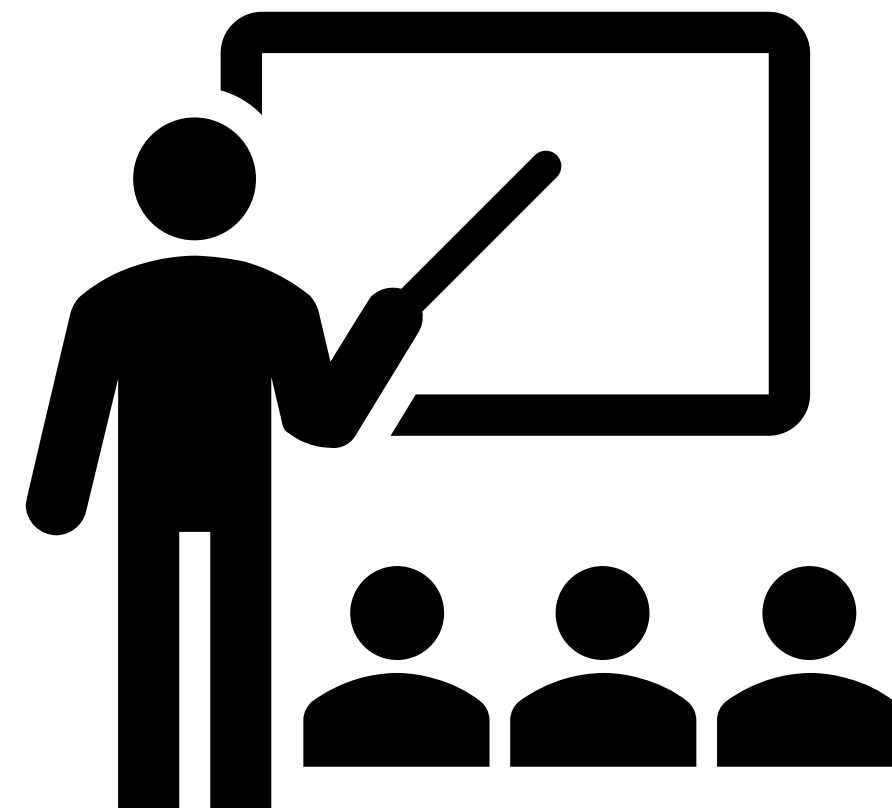
九 稅賦減免及
權利清理

十 預定工作進度

十一 其他注意事項及
意見交流

依法應召開兩場興辦事業計畫公聽會， 本次為第一場

- ◆ 本次公聽會係依照**土地徵收條例第10條**規定：需用土地人於事業計畫報請日的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。
- ◆ 前次已於111年1、8月依法召開兩場興辦事業計畫公聽會，因距今已超過3年，故依規定再次召開。



計畫目的

- 一、為解決大羅東地區(羅東、五結、冬山)及冬山河中下游淹水問題(包括五結排水、廣興排水、打那岸排水、十六份排水、月眉排水、冬螺排水及群英排水)，將羅東都市計畫區內周邊保護區變更為**治水防災目的之都市發展用地**，透過水道空間改善、水環境營造與社區開發，於水道完成治理的同時，提供當地居民日常休閒活動場域，落實治水、利水、保水、親水之目標。
- 二、為興闢公園、綠地、廣場、停車場、河道等公共設施所需用地，除了可以**解決水患、都市計畫發展腹地不足**外，相關**蓄滯洪公共設施**平時亦可兼供休閒遊憩、**共融式遊具、停車及防災**等功能，**提高公共設施服務水準**，以提升大羅東地區(羅東、五結、冬山)都市整體環境品質。

歷程

年度	都市計畫	區段徵收
107	107.1內政部都委會第915次會議審通主要計畫	-
108	-	108.12召開工保區解編進度說明會
109	109.3宜蘭縣都委會第210次會議審通細部計畫	109.7-10召開安置土地規定說明會6場 109.12地上物查估作業(第一階段)
111	111.9宜蘭縣都委會第222次會議審定細部計畫 訂定排除區徵原則，新增保留區及保留建物 111.10主要計畫變更送內政部審議	111.1興辦事業計畫公聽會3場 111.8興辦事業計畫公聽會3場
114	114.2主要計畫經內政部都委會審竣修正後通過 114.4都市計畫主要計畫再公開展覽 114.7細部計畫經本縣都委會審竣通過	114.05開發範圍及意願調查說明會4場
115	-	115.6內政部土徵審議小組第325次會議，同意開發範圍及抵價地比例

◆ 範圍

羅東環鎮道路外圍地區之保護區及部分工業區

◆ 地段

羅東鎮維揚段等9個地段

五結鄉維揚段等4個地段

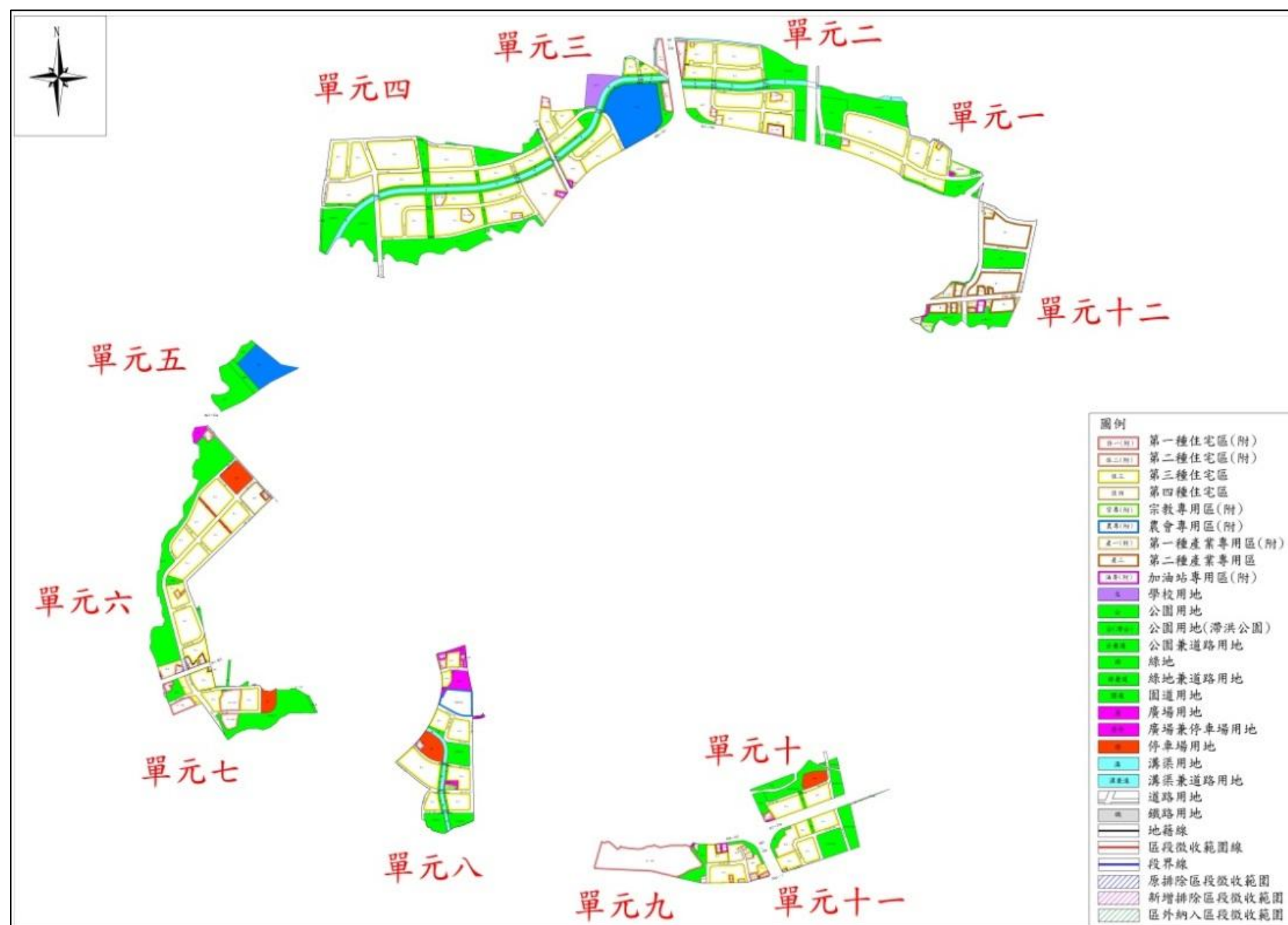
冬山鄉維揚段等5個地段

◆ 面積

95.9082公頃



本案區段徵收範圍內之**公共設施面積**約52.6294公頃，佔區段徵收面積**54.87%**各項公共設施用地分述如下：



項目			總計		
			面積(公頃)	百分比(%)	
土地使用分區	住宅區	第三種住宅區	34.7569	36.24%	
		第四種住宅區	5.3723	5.60%	
		小計	40.1292	41.84%	
	產業專用區	第二種產業專用區	3.1484	3.29%	
		小計	3.1484	3.29%	
	宗教專用區		0.0012	0.001%	
	小計		43.2788	45.13%	
公共設施用地	社會福利設施用地		2.821	2.94%	
	機關用地		1.2948	1.35%	
	學校用地		0.6579	0.69%	
	公園用地	滯洪公園用地	11.6037	12.10%	
		公園	10.6282	11.08%	
		小計	22.2319	23.18%	
	滯洪公園兼道路		0.1047	0.11%	
	綠地用地		4.3900	4.58%	
	綠地兼道路用地		0.3264	0.34%	
	廣場用地		0.4531	0.47%	
	廣場兼停車場用地		0.0133	0.01%	
	停車場用地		1.8603	1.94%	
	溝渠用地		3.2812	3.42%	
	溝渠兼道路用地		0.3355	0.35%	
	鐵路用地		0.0388	0.04%	
	園道用地		0.2632	0.27%	
	步道用地		0.0874	0.09%	
	道路兼廣場用地		0.0333	0.03%	
	道路用地		14.4366	15.05%	
	小計		52.6294	54.87%	
	總計			95.9082	100.00%

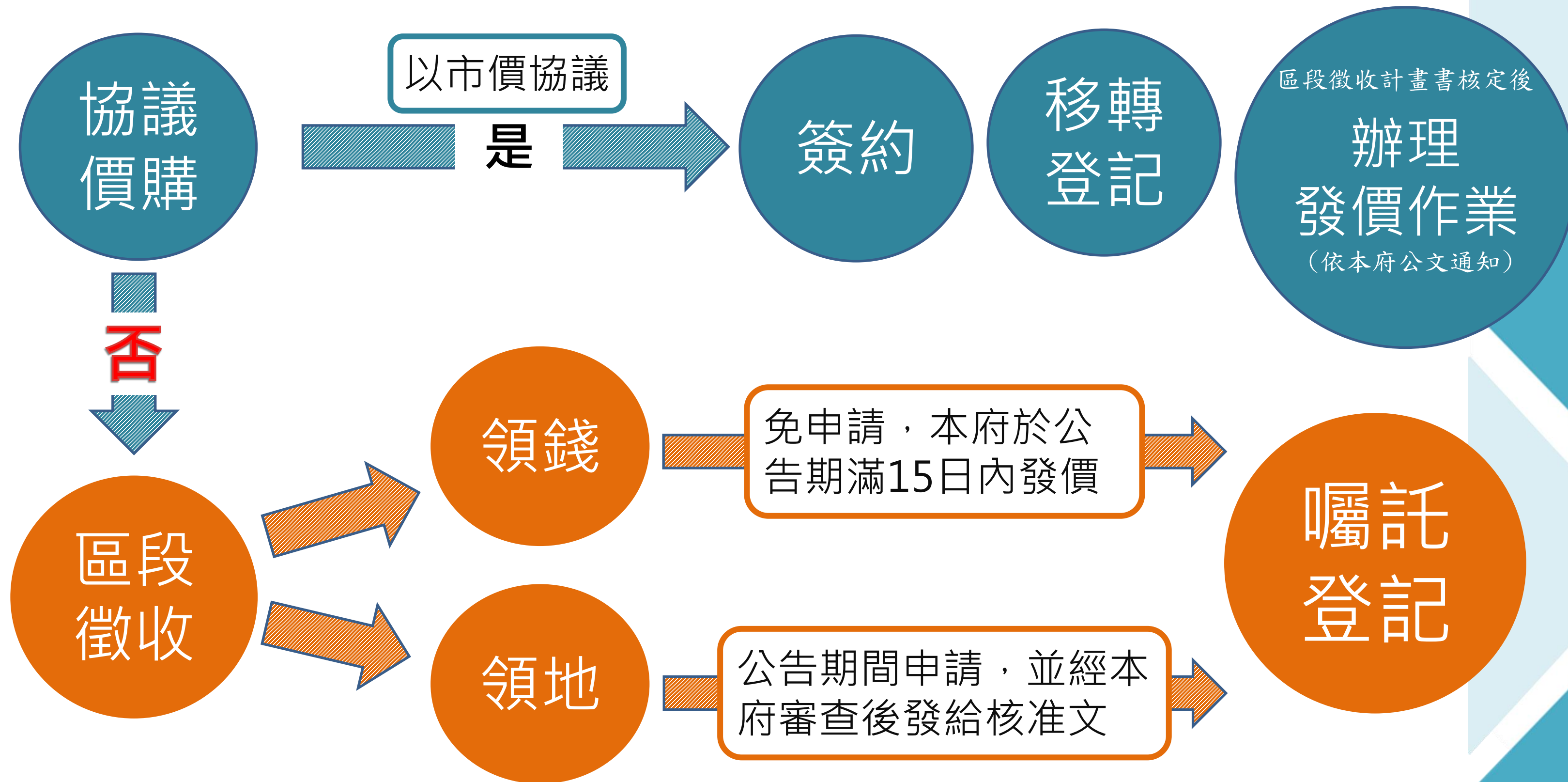
土地使用分區類別		建蔽率 (%)	容積率 (%)
住宅使用	第三種住宅區	60	150
	第四種住宅區	60	150
產業使用	第二種產業專用區	60	160

土地使用分區類別		申請開發建築面積 (m ²)
住宅使用	第三種住宅區	未規定
	第四種住宅區	2,000平方公尺
產業使用	第二種產業專用區	未規定

- ◆ 配合「羅東水網」新設滯洪池需與舊市區既有排水系統串聯，解決大羅東與冬山河淹水，保障生命財產安全。
- ◆ 充分考量現有居住權，訂定「建物保留原則」。
- ◆ 目前抵價地比例訂為 40.3%；已爭取到中央補助，將挹注本案財務計畫，還地於民。
- ◆ 因鄰近噶瑪蘭族「掃笏社」舊聚落，將「考古遺跡開挖試掘計畫」納入公共工程，施工期安排專業團隊巡視維護。
- ◆ 依法召開本次公聽會及後續協議價購、區段徵收公聽會等程序。
- ◆ 縫合都市計畫、引導健全發展，並與永續發展指標（SDGs）緊密結合。

用地取得方式：先協議價購，協議不成後申請徵收

(土地徵收條例第11條)



土地補償標準

依據土地徵收條例第30條第1項規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。

土地所有權自行選擇領錢或領地

全部領錢



全部領地



部分領錢
部分領地





建築改良物及人口遷移

宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例
土地徵收遷移費查估基準



機具搬遷及營業損失

土地徵收遷移費查估基準
土地及土地改良物徵收營業損失補償基準



水產養殖

土地徵收遷移費查估基準



農林作物

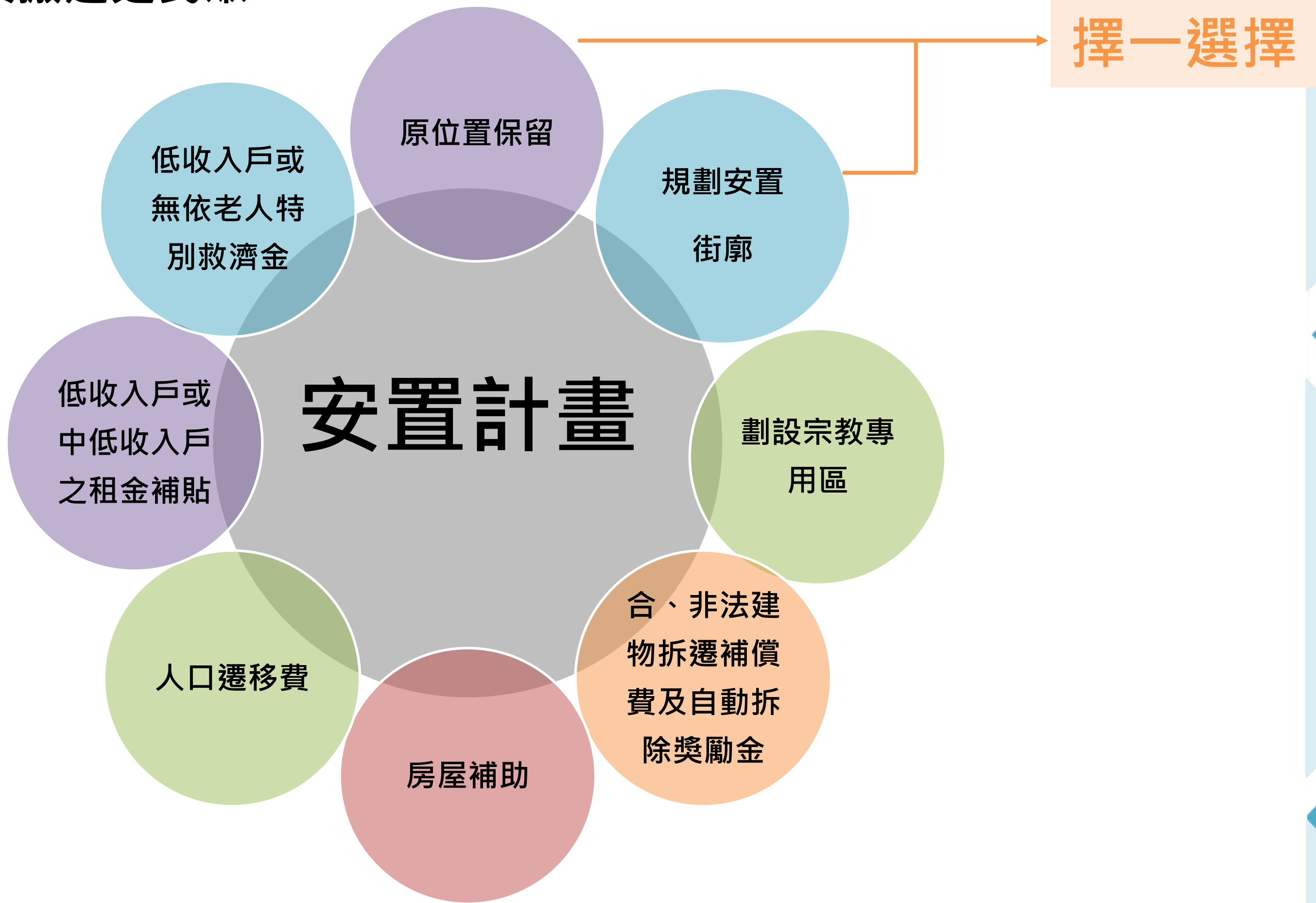
宜蘭縣政府辦理徵收土地農林作物補償費及遷移費查估基準



水利設施或其他地上物

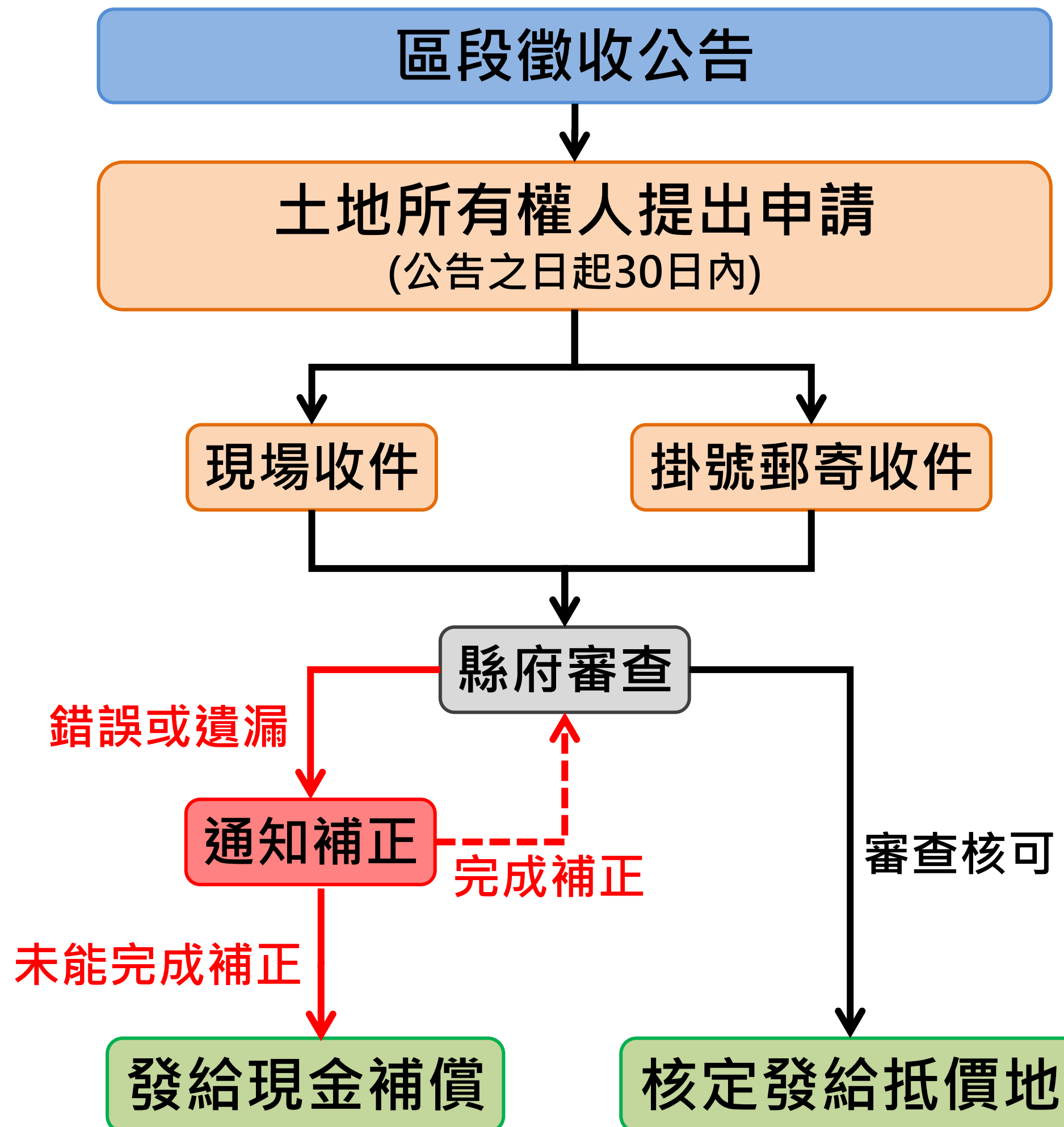
宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例
土地徵收遷移費查估基準

◆ 為確保民眾適足居住權，將訂定**安置計畫**期以妥善安置因受區段徵收影響而須搬遷之民眾。



- ◆ 本案區段徵收總面積約**95.9082公頃**，公共設施用地面積計**52.6294公頃**（占54.87%），民眾持有土地由保護區變更為可建築用地，土地使用強度增加，為使開發案財務評估可行，在預估被徵收私有土地面積90%申請領回抵價地之假設條件下，**抵價地比例訂為40.3%，可達財務平衡目標。**
- ◆ 為爭取提高抵價地比例，本府已向中央爭取羅東「南北水網計畫」治水工程經費，將挹注本案財務計畫，**還地於民。**





申請改發現金補償或改發抵價地者，應於核定發給抵價地通知之日，或現金補償發給完竣之日，或通知補償地價存入保管專戶之日起一個月內為之，並以一次為限。
(土徵條例第40條第4項)

- ◆ 抵價地分配依據區段徵收實施辦法第28條規定，以「**以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓**」為原則。
- ◆ 其通常採用之辦理方式，係經由公開抽籤決定各土地所有權人之分配順位後，再依抽籤結果之順位依序由土地所有權人自行選配，**並非直接抽取土地位置**。



分配前期準備作業

應領抵價地權利價值計算

召開抽籤配地作業說明會

權利價值過小者，得申請合併

抵價地分配

人序籤、地序籤抽籤作業

依地序籤順序自由選配抵價地

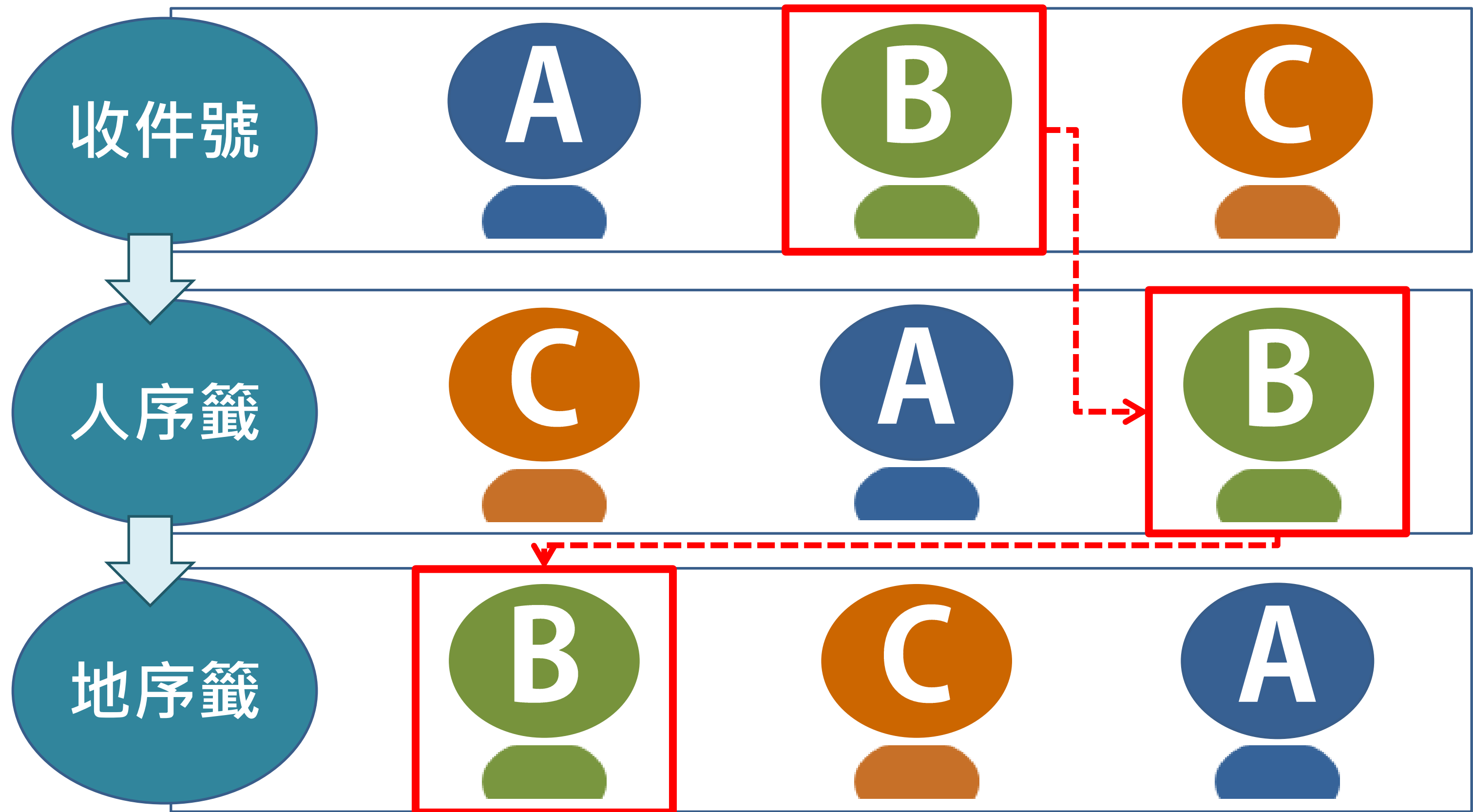
分配成果公告

說明

人序籤—決定地序籤之順序

地序籤—決定土地所有權人選配抵價地之順序

次序 1 → 2 → 3



✗ 依抽籤結果，土地所有權人選配土地順序如下：B君 → C君 → A君

地價稅

- ◆ 辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅全免。
- ◆ 區段徵收辦理完成後，自完成之日起其地價稅**減半徵收2年**。

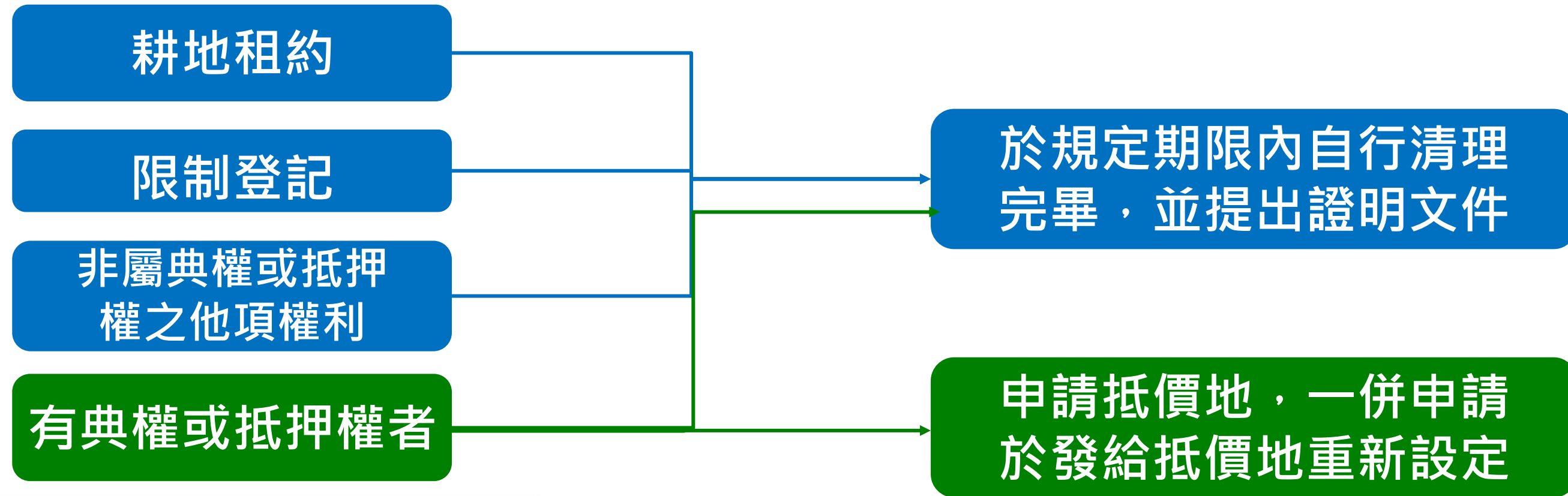
土地增值稅

- ◆ 被徵收土地領取現金補償或申請領取抵價地，均免徵土地增值稅。
- ◆ 領回抵價地後第一次移轉時，其土地增值稅**減徵40%**。



領取抵價地者

依土地徵收條例第41、42條辦理



領取現金補償者

- ◆ 耕地租約：承租_人領取地價補償 $1/3$ ，土地所有權_人領取 $2/3$ 。
(平均地權條例第11條)
- ◆ 他項權利者：由土地所有權人與他項權利人雙方協議後由本府依協議結果就地價補償費代為清償；協議不成者，依法令規定存入專戶保管。
(土地徵收條例第36條)
- ◆ 代為扣繳應納未納之稅捐及滯納金。(平均地權條例第79條)



預定工作進度





為確保所有權人權益，請儘速至地政事務所辦理繼承登記，於區段徵收辦理期間，倘聯絡地址有異動者，則請電洽本府地政處土地開發科承辦人員辦理更新。（電話：03-9251000分機1213、1218或1219）

戶籍住址有異動者，亦請至**地政事務所**辦理住址變更登記，以利後續土地分配歸戶事宜

陳述意見注意事項

- 一、本案興辦事業計畫公聽會將舉辦兩場次，本次為第一場公聽會（於8月14、15日辦理），第二場公聽會預計於10月底辦理，日期、地點將再行通知。
- 二、每1位鄉親陳述意見的時間以3分鐘為限。發言2分鐘時按2短鈴提醒，發言3分鐘時按1長鈴提醒。
發言完畢，請填寫「陳述意見單」繳回。
- 三、發言時，請鄉親報您的大名、土地地號、建物門牌號，以利紀錄。
- 四、本次公聽會後將陳述意見作成會議紀錄，並將紀錄公告周知及書面通知土地所有權人及利害關係人。
- 五、將於第二場公聽會，回應第一場公聽會之陳述意見。



簡報結束 敬請指教