

中華民國 103 年 2 月

宜蘭市運動公園附近地區
(省道以東地區)市地重劃區
市地重劃計畫書

目 次

一、	重劃地區及其範圍	1
二、	辦理依據	1
三、	辦理重劃原因及預期效益	1
四、	重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數	2
五、	重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	2
六、	土地總面積	2
七、	預估公共設施用地負擔	3
八、	預估費用負擔	4
九、	土地所有權人平均重劃負擔比率	5
十、	重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則	5
十一、	財務計畫	5
十二、	預定重劃工作進度表	5
十三、	重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	5

附件：

- 一、預定重劃工作進度表
- 二、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

一、重劃地區及其範圍

本重劃區坐落於宜蘭市，範圍包括凱旋段之部分土地，北以宜蘭B聯絡道(13-1號道路)為界、南以宜蘭市都市計畫南側範圍線為界、東側以鐵路為界、西以中山路為界(不包括第一種住宅區及第一種工商特定專用區)，其四至範圍詳如都市計畫地籍套繪圖。

二、辦理依據

- (一) 依據平均地權條例第五十六條。
- (二) 都市計畫發布日期及文號：宜蘭縣政府 102 年 11 月 13 日府建城字第 1020184636A 號公告

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 辦理原因：

1. 宜蘭運動公園除扮演休閒運動機能的角色，亦為地區重要地區意象特色，故配合開發周邊附近地區可提供完善公共設施、優質居住環境，並帶來完整之交通系統以健全生活機能，改善居民生活品質。
2. 故宜蘭市運動公園附近地區分為省道以西及以東部分等兩區辦理市地重劃開發，其中省道以西部分於民國 95 年 3 月 31 日府建城字第 0950040329A 號公告發布實施「變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次修正市地重劃事業-省道以西部分)案」，現已完成市地重劃開發作業。本次計畫為辦理省道以東部分，「變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(修正市地重劃事業計畫一省道以東部分案)」，經宜蘭縣都市計畫委員會第 168、175、177 及 179 次會議審議通過，現辦理市地重劃實質作業程序，藉此健全本細部計畫區之全面發展。

(二) 預期效益：

1. 可無償取得公共設施用地 2.85 公頃，其中包括綠地用地 0.48 公頃、廣場用地 0.04 公頃及道路用地 2.33 公頃(包含道路 2.31 公頃及人行步道 0.02 公頃)，節省政府徵收用地費用及工程建設費用。
2. 重劃後可提供建築用地面積 6.56 公頃，且重劃後完成區內道路、排水等公共設施及電信、電力、自來水管線工程，使本區成為公共設施完備之地區，提供良好之生活環境。
3. 促進各區土地整體開發利用，增進地方繁榮，並提高土地利用價值，改善居住環境品質。

四、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數

項目	土地所有權人數	土地筆數	面積(公頃)
公有	5	37	0.3716
私有	228	606	9.0384
未登記土地	—	—	0
總計	233	643	9.4100

備註：實際面積以分割測量後之面積為準。

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計約 0.3393 公頃，依平均地權條例第 60 條規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

六、土地總面積

指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積，本區之土地總面積為 9.41 公頃(實際面積應以地政事務所分割測量面積為準)。

七、預估公共設施用地負擔

(一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

綠地用地 0.48 公頃、廣場用地 0.04 公頃及道路用地 2.33 公頃，合計為 2.85 公頃。

(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

= 共同負擔之公共設施用地面積 - 抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積

= 2.85 公頃 - 0.3393 公頃 = 2.5107 公頃

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地抵充面積}} = \frac{(2.85 - 0.3393)}{(9.41 - 0.3393)} = \frac{2.5107}{9.0707} = 27.67\%$$

八、預估費用負擔

(一) 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項目		金額(元)	備註
工程費用	整地工程	18,640,000	
	道路工程	22,860,000	道路標線、標誌、號誌、管制設施及設備設施費等
	排水工程	18,500,000	
	污水下水道工程	22,500,000	
	公路照明工程	8,225,000	含路燈
	自來水工程	16,800,000	
	管道/纜線管路工程	12,850,000	不含管線配合款
	景觀工程	6,200,000	
	植栽及移植工程	3,000,000	
	其他及雜項工程	58,078,086	工程管理費、設計及監造費、空氣污染防制費等
小計		187,653,086	
重劃費用	地上物拆遷補償費	64,998,000	
	重劃業務費	23,486,058	
貸款利息		55,227,429	
合計		331,364,573	

(二) 費用負擔平均負擔比率：

費用負擔平均負擔比率＝

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} * (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

$$= \frac{331,364,573}{35,364 \times (94,100 - 3,393)} = \frac{331,364,573}{3,207,762,348} = 10.33\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率

土地所有權人平均重劃負擔比率

= 公共設施用地負擔比率 + 費用負擔平均比率

= 27.67% + 10.33% = 38.00%

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

無。

十一、財務計畫

(一) 資金需求總額 (總費用)：約 33,136.46 萬元。

(二) 財務籌措方式：由縣政府編列市地重劃基金預算，向金融機關貸款支應。

(三) 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

十二、預定重劃工作進度表

自民國 102 年 7 月至民國 107 年 5 月。詳見附件一。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳見附件二。

附件一

預定重劃工作進度表

附件一

宜蘭市運動公園附近地區(省道以東部分)市地重劃區預定工作進度表

工作項目	預定工作進度
一 選定重劃地區	自102年07月至102年08月
二 研訂市地重劃計畫書報核	自102年11月至102年12月
三 公告重劃計畫書	自103年02月至103年03月
四 舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自103年03月至103年04月
五 籌編經費	自102年01月至102年05月
六 公告禁止土地移轉及禁建等事項	自103年07月至104年12月
七 現況調查及測量	自103年04月至103年08月
八 工程規劃設計	自101年09月至103年08月
九 查定重劃前後地價	自103年11月至104年02月
十 查估及公告、通知發放土地改良物拆遷補償費與提存	自103年04月至103年11月
十一 工程施工	自103年12月至106年02月
十二 土地分配設計及計算負擔	自104年03月至104年07月
十三 分配草案說明會	自104年08月至104年09月
十四 分配結果公告及異議處理	自104年10月至105年02月
十五 地籍整理及權利變更登記	自105年04月至105年08月
十六 交接及清償	自105年11月至106年04月
十七 土地標售	自106年07月至106年10月
十八 財務結算	自106年11月至107年02月
十九 成果報告	自107年03月至107年05月

附件二

重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

附件二 宜蘭市運動公園附近地區(省道以東部分)市地重劃區重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

