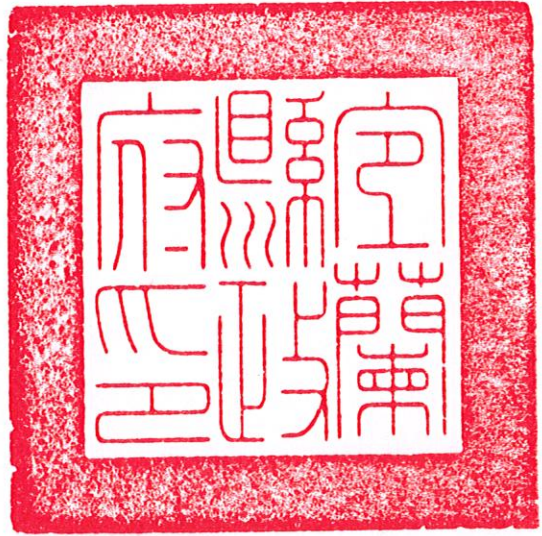


## 宜蘭縣政府 公告

發文日期：中華民國108年9月4日

發文字號：府地開字第1080148696A號



主旨：核定「宜蘭縣礁溪休閒渡假區自辦市地重劃區」重劃範圍。

依據：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條。

公告事項：

- 一、本案經本縣市地重劃委員會108年第1次會議審議通過，重劃範圍依本府106年12月20日府建都字第1060209506B號公告發布實施之「變更礁溪都市計畫（休閒渡假區整體開發區）案」計畫書柒、檢討後計畫五、實施進度與經費(二)開發方式：「休閒渡假區採市地重劃方式辦理開發，本次考量計畫範圍道路對外連通需要，依『市地重劃實施辦法』第7條重劃地區範圍邊界原則納入17號道路(大忠路)1/2路幅，另為解決區內排水，重劃範圍納入北側溝渠用地，致市地重劃面積計23.53公頃(詳見圖二十三、表十二及附錄九)」規定，重劃範圍四至：(一)東至大忠路1/2計畫道路路幅為界。(二)西北與得天公園高爾夫球場為界。(三)南至得子口溪為界。(四)北至五峰路計畫道路境界線為邊界，其中土地使用分區休閒渡假區(一)未納入重劃，重劃範圍名稱定為「宜蘭縣礁溪休閒渡假區自辦市地重劃區」。

二、重劃範圍核定函、公告文、重劃區位置圖、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖及本縣市地重劃委員會108年第1次會議紀錄(節錄)公告張貼於本府公告欄並於同時公告於本府地政處網站(主題專區/土地開發專區/自辦市地重劃專區)。

縣長 林 姿 妙



## 宜蘭縣市地重劃委員會 108 年第 1 次會議紀錄(節錄)

時間：108 年 8 月 16 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：本府 202 會議室

主席：林副主任委員茂盛

出席委員：張委員永德(黃海濤代理)、吳委員劍森、吳委員榮發、黃  
委員志良(請假)、吳委員朝琴、李委員岳儒(請假)、潘委員  
清鴻(徐宏瑞代理)、盧委員天龍、楊委員崇明

列席單位及人員：詳會議簽到表

紀錄：黃麗娟

壹、前次會議結論執行情形：

決定：洽悉。

貳、報告事項：業務單位工作報告

一、工作報告事項一：

(一)本縣目前執行中之公辦市地重劃案(共六區)，各重劃區執行情  
形：詳簡報資料。

(二)本縣目前受理之自辦市地重劃案(共四區)：詳簡報資料。

決定：洽悉。

二、工作報告事項二：

本縣受理自辦市地重劃案件，關於主管機關應以合議制方式審  
議擬辦重劃範圍及重劃計畫書等事項。

決定：洽悉。

### 三、工作報告事項三：

宜蘭縣議會第18屆第07次大會第33次會議通過之「宜蘭縣自辦市地重劃地區管理維護建設自治條例」。

決定：洽悉。

### 參、審議事項：

一、案由：本縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會申請核定重劃範圍，提請審議。

#### 二、說明：

(一)礁溪休閒渡假區自辦市地重劃會申請擬辦重劃範圍，位於本府106年12月20日府建都字第1060209506B號公告發布實施之「變更礁溪都市計畫（休閒渡假區整體開發區）案」，排除休閒渡假區(一)為重劃範圍，依都市計畫書「柒、檢討後計畫五、實施進度與經費(二)開發方式」所載：休閒渡假區採市地重劃方式辦理開發，本次考量計畫範圍道路對外連通需要，依「市地重劃實施辦法」第7條重劃地區範圍邊界原則納入17號道路(大忠路)1/2路幅，另為解決區內排水，重劃範圍納入北側溝渠用地，致市地重劃面積計23.53公頃。重劃範圍四至：(一)東至大忠路1/2計畫道路路幅為界。(二)西北與得天公園高爾夫球場為界。(三)南至得子口溪為界。(四)北至五峰路計畫道路境界線為邊界。

(二)依據本縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點第6點及第7點規定：「重劃會依獎勵辦法第二十條規定，申請核定擬辦重劃範圍，應填具自主檢查表，並檢附表定應備文件。」、「本府受理申請核定重劃範圍後作業程序如下：（一）舉行聯合初審會議審查。（二）提請本縣市地重劃委員會審議。初審前，本府應檢送擬辦重劃範圍都市計畫地籍套繪圖及意見陳述書，通知擬辦重劃範圍內全體土地所有權人及已知利害關係人陳述意見，並於本府公告欄及網站公告周知」。爰依上開規定，於108年4月2日以府地開字第1080052764號函通知土地所有權人及利害關係人陳述意見(公告期間自108年4月10日起至108年4月25日止)。本重劃區範圍內土地所有權人及利害關係人就擬辦重劃範圍提出意見計有37位，其中9位地主分別就其位於大忠路旁2棟大樓(王○○莊、凱○店)，陳述其屋齡老舊，若部分拆除恐會影響大樓整體結構，建議以不拆除房屋為其訴求，另其他6位主張希望能儘速辦理等相關意見，經業務單位擬具處理意見(詳附件一)。

三、土地所有權人及利害關係人提具意見書經分類計有五項，其陳述意見如下(餘詳附件一)：

**第一組：林○堂等人以王○○莊及凱○○店為多年老舊建築，若主**

要支撐樑柱被拆除，恐影響整體結構、危及安全，建議以不拆除房子為其訴求(詳書面陳述意見，如附件一，編號第 1、2、3、4、5、8、11、13、18、34、36號)。

(一)林○堂先生代表發言：

1. 主席、各位委員，我們是凱○○店及王○○莊持有人，位在大忠路旁2棟房子，在都市計畫發布前就已經蓋好，已經有20多年的歷史，如果道路拓寬將有3根柱子在範圍內恐遭拆除，將會影響房屋結構及安全。
2. 我們的房子形狀類似菜刀狀，並非方正型狀，其中主要結構有一柱子較粗，為承載房屋主要重量的一根柱子，假設將其拆除，除影響本來房屋結構外，亦會影響周邊大樓(共影響整棟有30多位住戶)。

(二)凱○○店持有人發言：

目前1樓仍在營業，如果房屋被拆掉一半，將影響住戶生命、財產安全，希望不要拆到房子。

第二組：黃○蘭以計畫道路規劃、土地分配及公園用地規劃等疑義

(詳書面陳述意見，如附件一，編號第25號)。

王○智先生代表地主黃○蘭發言：

- (一)重劃區內有2條計畫道路，其中編號21號(18米)道路為何未貫

通？西北側亦無出路，老爺飯店旁僅規劃一條溝渠為何不施設道路銜接。

(二)東側為何規劃那麼多公園綠地。

(三)土地分配率是否一樣多，原位次分配原則要貫徹，希望快速、有效率。

(四)另一併轉述王○水(兒子)反應意見：土地分配率似有不相同情形，希望土地分配能公平。

**業務單位回應及說明：**就計畫道路編號 21 號道路西北側有 15 號計畫道路(五峰路)銜接至五峰旗風景區。

**第三組：范○強、范○浩、宋○嫻、范○堯及林○萍等地主對於領回土地分配率等疑義(詳書面陳述意見，如附件一，編號第 26、27、28、29、30號)：**

推派代表代理發言：

(一)現在承辦單位為私人開發公司，和我們以前接觸單位不同，之前與另一家公司有議訂合約領回土地分配比率。至於此次承辦單位開發費用編列及細節無從得知，應該要有交待。關於費用問題及土地分配，因各人土地分散於不同位置，將來土地會如何分配?分配原則為何?新開發單位應該對地主有所承諾，讓地主理解及做說明，以維護地主所有權益。

(二)現在為何又換開發單位，到目前為止相關細節我們都不知道

，好像被遺棄了，縣府是否可以給我們一個合理解釋或盡到監督責任。

(三)質疑開發單位為何能通過，是否以公平、公開方式。新單位(重劃會)費用規劃、抵費地算法都一樣嗎?是否應該個別承諾或與地主協調而不是僅說明法令規定，應該讓地主有知的權利。

(四)土地置換標準為何?土地開發費用成本與未來發還土地所有權人土地面積比例會有衝突，其解決方式非單以土地開發前後評估、由委員會評議價值再做轉換。而整個計算成本不一樣是否造成虧損、產生差額，所以費用規劃很重要。至於開發項目有無規劃其他公共設施、娛樂設施，對重劃區工程品質有無提昇之類，應以公開透明化方式處理。

#### **業務單位回應及說明：**

(一)就自辦市地重劃只要有十分之三以上同意人數及十分之三以上面積，即可申請發起籌備會，當時本案共有2組土地所有權人申請發起，目前僅現在這一組已經進行到成立大會，面積二分之一以上，及土地所有權人達二分之一以上才可成立重劃會。至於重劃會辦理重劃業務相關會議通知，需按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法相關規定，以雙掛號送達方式郵寄給地主。



(二)范先生是否都未收到會議通知，或是沒有參加會議，後續將請重劃會查證，倘重劃會已按相關規定辦理送達程序，可能通訊住所和戶籍地址有不相同情形，請於會後將住址異動資料提供本府，由本府轉交重劃會辦理後續通知相關作業。

(三)另土地分配規定是在市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法有相關規定。只要達到分配面積，均按原位次辦理分配，如果是要整合分配，需透過協調方式才能辦理整合，此部分後續仍請重劃會協助辦理整合分配。

#### **第四組：林○瑾、林○浩(林○青相關人)主張不參與重劃**

由林○瑾女士代表發言(詳書面陳述意見，如附件一，編號第21、22號)：

(一)我是林○青先生後代子孫代表，我們對於三小塊土地被劃入重劃區不解，也不願意。本來有4筆土地，為何僅○○○○地號土地沒有被納入重劃區，祖產土地被切割沒有完整性。

(二)林○青土地現值高於重劃區價格，部分有價差。

(三)另代表蔡○錦反應其所持有五峰段○○○○地號土地，如果登記清冊上地號面積無法改變，請不要影響土地所有人權益。因土地過小無法分配到土地，損失更大。

**業務單位回應：**

- (一)林女士土地位於台二庚延伸線大忠路道路截角，而市地重劃將大忠路及五峰路納入範圍，於東側大忠路為1/2路幅，林女士部分土地位於此道路截角範圍。
- (二)五峰段○○○○地號屬住宅區，不參加重劃，其餘3筆土地位於道路截角納入重劃範圍。
- (三)蔡○錦女士所持有五峰段○○○○地號土地，因都市計畫逕為分割，土地總權利面積不受影響，前已電通知至宜蘭地政事務所換發權狀事宜。

**第五組：陳○芳**(已出具陳述意見書，本人未到場，書面陳述意見詳附件一，編號第17號)

**陳○芳先生書面陳述意見(略)：**

四、業務單位意見：本件擬辦重劃範圍為都市計畫規定之整體開發區，並經重劃會召開會員大會決議通過(會員人數551人，同意人數297人，占全體會員人數54.3%，同意面積169857.13 m<sup>2</sup>，達重劃區總面積比例72.64%(總面積235388.34 m<sup>2</sup>)，其同意人數及面積符合規定。綜理以上5組(含書面意見)，第1組為王○○莊、凱○○店意見為不同意拆除房子、第2組

為黃○蘭代理人就都市計畫、原位次分配情形、第3組范先生等人對重劃業務較不瞭解，通知未寄送達等情事，將轉請重劃會再與土地所有權人協調，第4組為林○瑾、林○浩(林○青後代子孫)2人主張不參與重劃等意見，經查該所有土地位於道路截角被納入重劃等情形，提請本縣市地重劃委員會討論決議。

五、委員意見：詳審議案件發言記要。

六、土地所有權人陳述意見主席裁示事項：

(一)今日五組(含書面)陳述意見，依作業單位擬辦意見列入決議內容。

(二)目前交通部公路總局第四區養護工程處就台二庚延伸線已著手規劃設計，預計將於年底施工，屆時交通處再與交通部公路總局第四區養護工程處聯繫。大忠路旁凸出2棟建築物，已於民國78年取得使用執照，都市計畫道路寬度由12公尺變更為15公尺，使2棟房屋樑柱約2公尺位於道路範圍內。此原先是合法房屋，於都市計畫變更後，部分坐落道路用地範圍。按以往工程經驗，只要不影響路線線型規劃，建議採用現行工程技術避開可能被拆除的樑柱，待房屋自然老舊之後，俟將來拆除重新申請建築再依法退縮至建築線以外。

七、各權責機關(構)單位書面審查意見：(略)

八、委員意見：詳審議案件發言記要。

**決議：**

一、本重劃範圍依本案都市計畫指定範圍通過，惟附帶本重劃區需有自來水水源可供水，做為後續審查重劃計畫書准駁要件。

二、另各權責機關(構)單位請依下列事項確實辦理：

(一)台灣自來水股份有限公司第八區管理處：請儘速處理水源及供水問題，並請重劃會予以協助。

(二)聯禾有限電視股份公司：倘現階段暫無設置計畫，亦無提出管路需求，屆時政策決定禁止開挖及架空纜線時，該公司即無法佈設相關線路。本重劃區現階段仍為素地目前正規劃設計電力、電信、自來水等地下化共同纜線及管道，於本重劃區規劃設計階段應預先提出管線需求以利一併規劃設計，避免將來開發完成後需挖掘道路埋設管線情形，造成道路凹凸不平或下陷。

(三)交通部公路總局第四區養護工程處：請就大忠路(15公尺)部分，建議於不影響路線線型規劃，以工程技術將大忠路旁2棟樓房柱子坐落道路範圍部分再做細節處理規劃，並請本府建設處(建築工程科)與四區工程處聯繫。

(四)本府建設處：嗣後涉公共工程變更設計或調整內容部份，

請務必通知重劃會出席，並將設計內容與重劃會對接。

**(五)本府交通處：**本件重劃相關道路工程審查會議，將於交通部公路總局第四區養護工程處召開，請於參加會議時以本案討論決議內容以縣府名義提供意見。

**(六)本府水利資源處：**本重劃案進度，影響未來開發及民生用水，涉大礁溪開發進度期程與民眾權益息息相關，請掌握進度，隨時反應問題。

**(七)宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦重劃會：**就土地所有權人提出之重劃作業相關疑義等反應意見，請積極溝通及說明。

肆、臨時動議：無。

伍、散會：下午1時。

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
1	潘○瑾 君	<p>本棟大樓為整體結構，屋齡為幾十年的老舊建築，若部份樑柱拆除，當地震來時，會影響本大樓結構坍塌，人命關天，懇請以不拆除房子為原則。</p>	<p>1. 本案擬辦重劃範圍依本府106年12月20日府建都布字第1060209506B號公告發布實施之「變更礁溪都市計畫(休閒渡假區整體開發區)案」都市計畫書柒、檢討後計畫五、實施進度與經費(一)開發主體：……宜蘭縣政府，必要時亦得由私人依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」辦理之。(二)開發方式：……依市地重劃實施辦法第7條重劃地區範圍邊界原則納入17號道路(大忠路1/2路幅，另為解決區內排水，重劃範圍納入北側溝渠用地(詳見圖二十三、表十二及附錄九)……」。另依市地重劃實施辦法第7條第2項規定：「都市計畫指定整體開發之</p>	<p>一、依業務單位擬辦意見仍納入重劃辦理。 二、移請交通部公路總局第四區養護工程處於規畫時參採。</p>

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
			<p>地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定範圍開發地區為重劃地區範圍，又獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第31條第2項規定：「應行拆遷之土地改良物或墳墓，以妨礙重劃分配結果或工程施工者為限。」</p> <p>2. 所陳建物部分坐落於上開都市計畫道路內，依上開規定應行拆遷，擬轉請重劃會與地主積極溝通協調。</p>	
2	林○堂 君	<p>本棟大樓為整體結構，屋齡為幾十年的老舊建築，若部份樑柱拆除，當地震來時，會影響本大樓結構坍塌，人命關天，懇請以不拆除房子為原則。</p>	<p>擬辦意見同編號1。</p>	<p>一、依業務單位擬辦意見仍納入重劃辦理。</p> <p>二、移請交通部公路總局第四區養護工程處於規畫時參採。</p>

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
3	林○芬 君	不同意拆柱子，因為拆動王子山莊柱子，住家會變危樓，往後房子若有傾斜倒塌問題，宜蘭縣政府必須負全責。	擬辦意見同編號1。	一、依業務單位擬辦意見仍納入重劃辦理。 二、移請交通部公路總局第四區養護工程處於規劃時參採。
4	林○諭 君	本棟大樓為整體結構，屋齡為幾十年老舊建築，若部份樑柱拆除，當地震來時，會影響本大樓坍塌，人命關天，懇請以不拆除房子為原則。	擬辦意見同編號1。	一、依業務單位擬辦意見仍納入重劃辦理。 二、移請交通部公路總局第四區養護工程處於規劃時參採。
5	藍○芸 君	本棟大樓為整體結構，屋齡為幾十年老舊建築，若部份樑柱拆除，當地震來時，會影響本大樓坍塌，人命關天，懇請以不拆除房子為原則。	擬辦意見同編號1。	一、依業務單位擬辦意見仍納入重劃辦理。 二、移請交通部公路總局第四區養護工程處於規劃時參採。



編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
6	陳○○○金君	<p>期盼礁溪鄉休閒渡假區由宜蘭縣政府主導籌辦，非由此次自辦市地重劃會籌辦，使維護大眾及社會利益。(因此次自辦市地重劃會為某建設公司操控)，故不同意自辦市地重劃會申請本案。</p>	<p>1. 本案擬辦重劃範圍依本府106年12月20日府建都字第1060209506B號公告發布實施之「變更礁溪都市計畫(休閒渡假區整體開發區)案」都市計畫書柒、檢討後計畫五、實施進度與經費(一)開發主體：……宜蘭縣政府，必要時亦得由私人依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」辦理之。(二)開發方式：……依市地重劃實施辦法第7條重劃地區範圍邊界原則納入17號道路(大忠路1/2路幅，另為解決區內排水，重劃範圍納入北側溝渠用地(詳見圖二十三、表十二及附錄九)……」。另依市地重劃實施辦法第7條第2項規定：</p>	<p>採。 依業務單位擬辦意見辦理。</p>



編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
7	陳○全 君	<p>期盼礁溪鄉休閒渡假區由宜蘭縣政府主導籌劃，非由此次自辦市地重劃會籌辦，使維護大眾及社會利益。(因此次自辦市地重劃會為某建設公司操控)，故不同意自辦市地重劃會申請本案。</p>	<p>業務單位擬辦意見            成立籌備會辦理自辦市地重劃，本府分別於107年7月27日准予成立籌備會，及107年11月9日核准成立「宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會」在案。            3. 擬轉請重劃會與地主溝通協調。</p>	<p>依業務單位擬辦意見辦理。</p>

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
8	陳○亦君	<p>1. 本棟大樓為十年老舊建築物，若只徵收臨路部份，拆除樑柱，會影響整棟大樓結構安全，人命關天。</p> <p>2. 大忠路對側全是空地，尚未有建築物，如能把道路幅往對側移，不僅可免拆既成房屋，且對側只有空地，徵收應較單純。</p>	擬辦意見同編號1。	<p>一、依業務單位擬辦意見仍納入重劃辦理。</p> <p>二、移請交通部公路總局第四區養護工程處於規劃時參採。</p>
9	林○辰君	無意見，配合辦辦理。	擬轉知重劃會。	依業務單位擬辦意見辦理。
10	張○德君	無意見。	擬轉知重劃會。	依業務單位擬辦意見辦理。

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
11	張○鳳 君	<p>1. 縣府辦市地重劃，我是王○○莊○○路○○○號5樓之2靠馬路的套房，縣府要拓寬道路，應該避開大樓，往東邊空地偏移不該拆除大樓之主要樑柱，而影響整棟大樓之安全結構，盼縣府能變更原本之計劃。</p> <p>2. 請整合王○○莊住戶召開說明會，讓我們了解進度。</p>	<p>1. 擬辦意見同編號1。</p> <p>2. 關於是否另召開說明會，將轉請重劃會參酌辦理。</p>	<p>一、依業務單位擬辦意見仍納入重劃辦理。</p> <p>二、移請交通部公路總局第四區養護工程處於規畫時參採。</p>
12	邱○桃 君	希望溫泉管線採社區共同管線，以便於管理。	所提意見轉請重劃會參辦。	依業務單位擬辦意見辦理。

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
13	梁○鳳君	不參加重劃。	<p>1. 本案擬辦重劃範圍依本府106年12月20日府建都字第1060209506B號公告發布實施之「變更礁溪都市計畫(休閒渡假區整體開發區)案」都市計畫書柒、檢討後計畫五、實施進度與經費(一)開發主體：……宜蘭縣政府，必要時亦得由私人依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」辦理之。(二)開發方式：……依市地重劃實施辦法第7條重劃地區範圍邊界原則納入I7號道路(大忠路1/2路幅，另為解決區內排水，重劃範圍納入北側溝渠用地(詳見圖二十三、表十二及附錄九)……」。另依市地重劃實施辦法第7條第2項規定：「都市計畫指定整體開</p>	依業務單位擬辦意見辦理。

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
			<p>發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍。</p> <p>2. 查梁君所有五峰段○○○、○○○地號2筆土地坐落於都市計畫整體開發區內，並規定以市地重劃方式辦理，所提意見擬不予採納，並請重劃會與地主積極溝通。</p>	
14	高○彬君	無意見，樂觀其成。	擬轉知重劃會。	依業務單位擬辦意見辦理。
15	吳○田君	同意儘速辦理。	擬轉知重劃會。	依業務單位擬辦意見辦理。
16	江○廷君	空白(未填具意見)	擬轉知重劃會。	依業務單位擬辦意見辦理。

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
17	陳○芳 君	<p>1. 請地政處確實要求本區自辦重劃會依市地重劃相關規定及參與自辦重劃應注意事項辦理，並公布在網路專區，使土地所有權人權益獲得更多保障。</p> <p>2. 本自辦重劃區資訊應透明公開，並應將其相關辦理歷程、重劃範圍、重劃計畫書、重劃會章程、歷次核定公文、會員大會會議紀錄、監事會會議紀錄等資訊完整公開上網。至於土地所有人關心之市地重劃區辦理進度，每月均由專人上網更新。另除後續重劃及公共工程進度外，涉及地主配地權益</p>	<p>1. 有關自辦重劃會各階段重劃業務辦理過程本府已係依市地重劃相關規定將所有重劃過程、歷次相關核定公文、計畫書、會議紀錄等相關資訊公開於本府地政處土地開發專區網站 (<a href="https://land.e-land.gov.tw/content/?parent_id=10121&amp;type_id=10121">https://land.e-land.gov.tw/content/?parent_id=10121&amp;type_id=10121</a>) 方便民眾瀏覽，並依辦理時程更新進度。</p> <p>2. 市地重劃實施辦法第 20 條規定：「重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定之……」、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條已明定會員大會權責，包括審議重劃前後地價、認可重劃分配結</p>	依業務單位擬辦意見辦理。



編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
		<p>之計算負擔總計表及重劃前後土地分配清冊等資訊亦均全數公開上網。</p> <p>3. 本自辦重劃會應比照都市更新並經縣府同意，至少委託三家合法估價師辦理查估地上物及重劃前後地價，若有異議者，應請地政處洽重劃會予以協處。</p> <p>4. 本自辦重劃會辦理市地重劃座談會、會大、理事會之召開，應詳細說明開會案由、工程內容、重劃負擔情形、土地分配原則，充分交換意見，並依會議程序處理，且錄影、錄音、拍照，照片送縣政</p>	<p>業、追認理事會對重劃分配等結果、審議抵費地之處分等事項之決議。同辦法第30條及第34條規定：「重劃前後地價，應於重劃範圍公設施工開工後，辦理重劃結果分配設計前，由重劃會委託不動產估價師查估後，送理事會提經會員大會通過後，送請直轄市或縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之」、「……六、重劃前後地價圖。土地所有權人得於前項公告期間內對重劃分配結果提出異議，理事會應予協調處理，並將協調處理結果送會員大會追認；協調不成時，異議人得依章程所定期限訴請司法機關裁判」。</p>	決議

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
		<p>府備查。若有異議者，應請地政處洽重劃會予以協處。</p> <p>5. 本自辦重劃會確實應依都市計畫書及都市設計準則等規定，執行並確保該重劃區內之相關重劃及公共工程品質，並須俟重劃區工程施工後再送評重劃前後地價；另工程完成達30%時，應送經縣府工程主管等相關機關查驗後，再送重劃負擔總計表。</p> <p>6. 為確保保本人之土地權益，請自辦重劃會於辦理土地分配時，應確實與本人溝通協調，除按原位次分配原則外，並應集中配置同一街廓。</p>	<p>4. 依平均地權條例第58條規定：「為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。其獎勵事項如下：……前項重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由中央主管機關定之。重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所佔土地面積超過區內私有土地總面積半數以上者，得同意外，並經主管機關核准實施之。」，重劃會前於召開成立大會等相關會議，其開會程序皆依該會章程規定辦理，並將會議紀錄及錄影檔案相關資料報府備查在案，及公開於本府地政處網</p>	決議

編號	所有人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
		<p>另若有涉及基地之不完整利用或法規限制不利建築使用者，本自辦重劃會應依實際配地狀況及於合法合理之前提下，得其增減讓售部分抵費地並配合整併之。</p> <p>7. 以上陳述意見，請地政處錄案函復並轉請本自辦重劃會確實辦理。</p>	<p>站周知。</p> <p>5. 查自辦市地重劃範圍公共工程設施相關事宜，獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第32條第2項明定：「理事會應督促監造單位及施工廠商依有關施工規範辦理，並應分別於總工程進度達百分之三十及百分之七五時，向直轄市或縣(市)主管機關申請查核。」</p> <p>6. 所提列意見將轉請重劃會參酌辦理，後續涉及土地分配事宜仍請與之積極溝通協調。</p>	<p>決議</p>

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
18	林○○榮 君	<p>一年多前即去電縣政府陳情，因為本棟社區只因17平方米的區域被劃入重劃區，就可能因為拆除一根柱子而危及全棟30戶的居住安全和財產價值。請貴府務必重新檢視本社區劃入重劃區的絕對必要性。</p> <p>建議1:將本棟所劃入的17平方米直接排除於重劃區範圍。</p> <p>建議2:若一定要劃入，也要顧及本棟30戶的居住權益和財產價值，務必綁訂條件要求建商或自辦重劃會要依市價買下本棟社區。</p>	<p>1. 擬辦意見同編號1</p> <p>2. 關於所提意見(建議2)，轉請重劃會積極溝通協調。</p>	<p>一、依業務單位擬辦意見仍納入重劃辦理。</p> <p>二、移請交通部公路總局第四區養護工程處於規劃時參採。</p>
19	陳○鐘 君	<p>依照原土地分配，建設工程品質要良好，分配要公</p>	<p>1. 按市地重劃實施辦法第31條規定：「重劃後土地分配之</p>	<p>依業務單位擬辦意見辦理。</p>

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
		<p>平，排水設備要完善。</p>	<p>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……」是土地分配應依上開規定以原位次辦理分配。</p> <p>2. 自辦市地重劃範圍公共工程設施相關事宜，獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第32條第2項明定：「理事會應督促監造單位及施工廠商依有關於施工規範辦理，並應分別於總工程進度達百分之三十及百分之七五時，向直轄市或縣(市)主管機關申請查核。」</p> <p>3. 所提列意見將轉請重劃會參酌辦理，後續涉及土地分配事宜仍請與之積極溝通協調。</p>	

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
20	林○文 君	感覺獲利最大者是建設公司，小面積地主，並無利益。	所提意見與本次擬辦範圍審核案無涉，轉請重劃會積極溝通，並依法辦理。	依業務單位擬辦意見辦理。
21	林○瑾 君 (林○青相關人)	反對林○青所有○筆土地劃入重劃區。 反對理由：林○青在五峰段共○筆土地，本人不願意切割，要保持祖產完整性。	1. 本案擬辦重劃範圍依本府106年12月20日府建都字第1060209506B號公告發布實施之「變更礁溪都市計畫(休閒渡假區整體開發區)案」都市計畫書柒、檢討後計畫五、實施進度與經費(一)開發主體：……宜蘭縣政府，必要時亦得由私人依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」辦理之。(二)開發方式：……依市地重劃實施辦法第7條重劃地區範圍邊界原則納入17號道路(大忠路1/2路幅，另為解決區內排水，重劃範圍納入北側溝渠用地(詳見圖二十三、表十二及附	依業務單位擬辦意見辦理。

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
			<p>錄九)……」。另依市地重劃實施辦法第7條第2項規定：「都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍」。</p> <p>2. 查林君所有五峰段○○○、○○○及○○○地號筆土地坐落於都市計畫整體開發區內，並規定以市地重劃方式辦理，所提意見擬不予採納，並請重劃會與地主積極溝通。</p>	

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
22	林○浩君 (林○青相關人)	<p>反對林○青所有3筆土地劃入重劃區。</p> <p>反對理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>林○青在五峰段共○筆土地，本人不願意切割，要保持祖產完整性。</li> <li>林○青所有土地現值高於重劃區價格，部分有價差。</li> </ol>	擬辦意見同編號21。	依業務單位擬辦意見辦理。



編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
23	董○香君	我的土地本來就很少，請儘量不要劃進公園用地或道路用地。	<p>1. 本案擬辦重劃範圍依本府106年12月20日府建都字實施1060209506B號公告發布實施之「變更礁溪都市計畫(休閒渡假區整體開發區)案」都市計畫書柒、檢討後計畫五、實施進度與經費(一)開發主體：……宜蘭縣政府，必要時亦得由私人依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」辦理之。(二)開發方式：……依市地重劃實施辦法第7條重劃地區範圍邊界原則納入17號道路(大忠路1/2路幅，另為解決區內排水，重劃範圍納入北側溝渠用地(詳見圖二十三、表十二及附錄九)……」。另依市地重劃實施辦法第7條第2項規定：「都市計畫指定整體開發之</p>	依業務單位擬辦意見辦理。

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
			<p>地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定範圍開發地區為重劃地區，並得依都市計畫規定之開發分區辦理市地重劃……。」。</p> <p>2. 查董君所有五峰段○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及忠義段○○○地號等土地坐落於都市計畫整體開發區內，並規定以市地重劃方式辦理及分配土地(位於公設土地依規定調整分配至可建築土地)。所提意見擬不予採納，轉請重劃會與地主積極溝通協調。</p>	

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
24	蔡○錦君	<p>1. 為何○○○○地號被拆成○筆地號，目前土地所有權狀只有一張，請查明說明以下2筆也是如此。</p> <p>2. 為何○○○○地號被拆成○筆地號，目前土地所有權狀只有一張。</p> <p>3. 為何○○○○地號被拆成○筆地號，目前土地所有權狀只有一張。</p> <p>4. 土地拆成13份，有6份沒有地號，之後會不會有糾紛?說明清楚。</p> <p>5. 會不會變成都是小塊土地，價值也就沒了，權益受損。</p> <p>6. 如果清冊上地號的面積無法改變，請不要影響土地所有權人的權益，</p>	<p>所提意見與本次擬辦範圍審核案無涉。</p> <p>1. 經查蔡君所有五峰段○○○○、○○○○及○○○○等地號土地於107年10月30日依法逕為辦理分割，計有13筆土地位屬重劃範圍。</p> <p>2. 因都市計畫發布實施後，依據都市計畫內容辦理都市計畫樁位測定，地政事務所再依測定成果辦理地籍逕為分割，以作為土地使用分區、地價稅核課等的依據，以利用土地所有權人土地使用及稅賦繳納更為明確。</p> <p>3. 因前開土地逕為分割，並未造成其土地減損，業已電話聯繫蔡君本人親自(或委託)向宜蘭地政事務所換發土地所有權狀，以保障權益。</p>	依業務單位擬辦意見辦理。

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
25	黃○蘭 君 (王○智)	<p>若土地過小，則無法分到土地，那我們將損失更大。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫道路編號21號-18M、23號15M 二條主要道路為何北邊都沒規劃道路銜接。</li> <li>2. 土地分配要公平，外面耳語比較有權勢、有關係的人分得百分比較高，請釐清是否為真。</li> <li>3. 多年來在李清林議員(礁溪和平路服務處)為重劃開會無數次，原地、原位分配的原則要貫徹。</li> <li>4. 三面環山，為何要規劃那多的公園用地。</li> </ol>	<p>1. 擬陳述意見1及4為都市計畫規劃內容，擬轉請重劃會積極溝通，必要時請本府建設處協助說明。</p> <p>2. 土地分配按市地<b>重劃實施辦法</b>第31條規定：「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……」是<b>土地分配</b>應依上開規定以<b>原位次辦理分配</b>。</p> <p>3. 所提意見，轉請重劃會積極溝通，並依法辦理分配。</p>	依業務單位擬辦意見辦理。

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
26	范○強 君	<p>承辦開發單位為宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假自辦市地重劃會，今我們質疑將來業主領回土地分配比率、公設開發建設內容以及開發費用比原來接觸單位之費用估計相差很多，懇請貴府查明，以免損害業主權益。</p>	<p>1. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條第1項規定：「會員不能親自出席其他會員大會者，得以書面委託他人代理出席。」及同辦法第3項：「會員大會之權責如下：一、修改重劃會章程、草案、……十、認可重劃分配結果、十一、追認理事會對重劃分配結果異議之協調處理結果……」，爰上開辦法已明定會員大會對於前項各款事項之決議，應由重劃區全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地面積二分之一之同意行之。陳述人得於會員大會中就各項異議提請重劃會說明或提反對意見</p>	<p>依業務單位擬辦意見辦理。</p>

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
			<p>見。</p> <p>2. 請重劃會與地主積極溝通協調，並依法辦理。</p>	
27	林○萍 君	<p>承辦開發單位為宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假自辦市地重劃會，今我們質疑將來業主領回土地分配比率及開發建設內容以及開發費用比原來接觸單位之費用估計相差很多，懇請貴府查明，以免損害業主權益。</p>	擬辦意見同編號26。	依業務單位擬辦意見辦理。

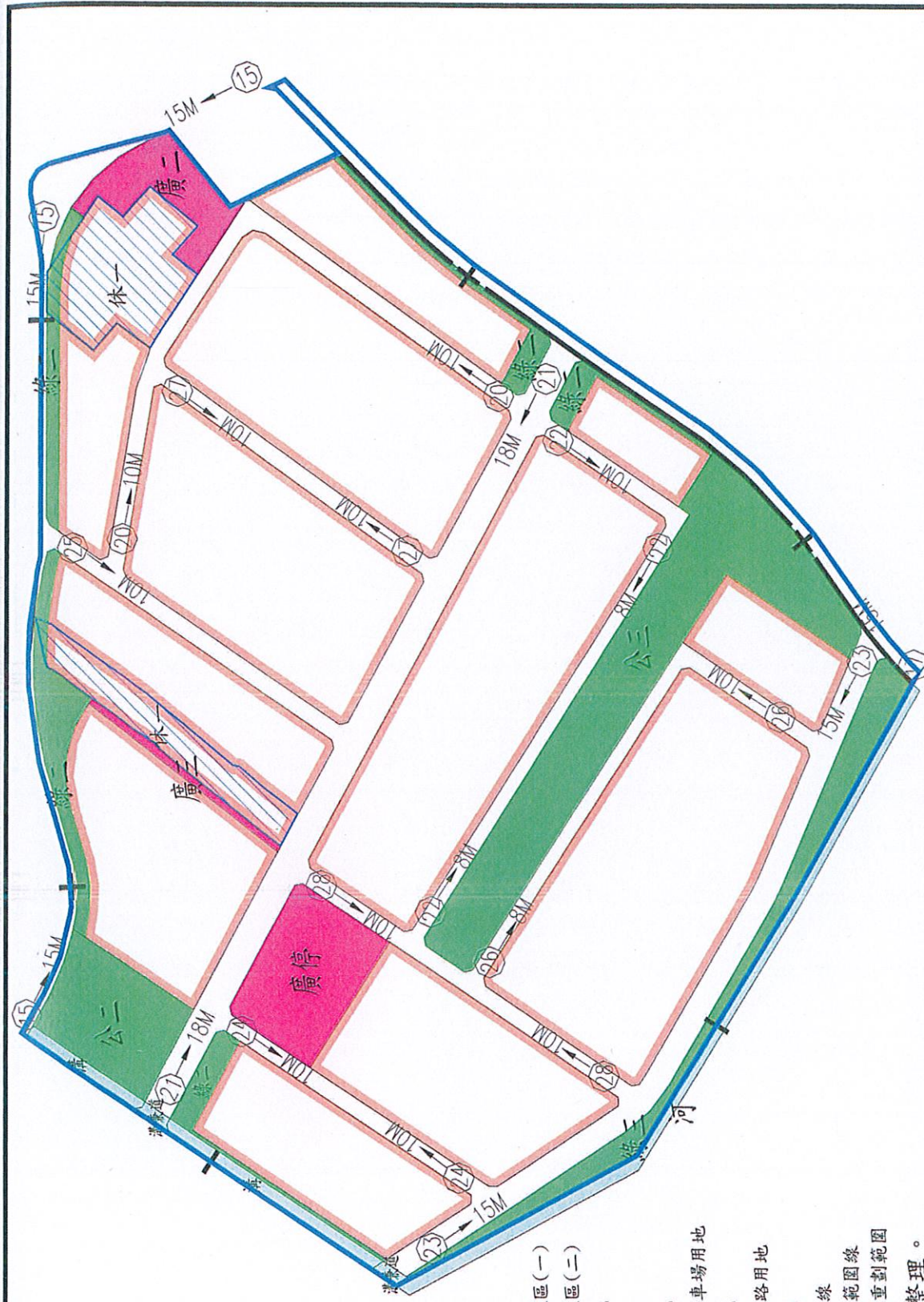
編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
28	范○浩 君	<p>承辦開發單位為宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假自辦市地重劃會，今我們質疑將來業主領回土地分配比率、公發建設內容以及開發費用比原來接觸單位之費用估計相差很多，懇請貴府查明，以免損害業主權益。</p>	<p>擬辦意見同編號26。</p>	<p>依業務單位擬辦意見辦理。</p>
29	宋○嫻 君	<p>承辦開發單位為宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假自辦市地重劃會，今我們質疑將來業主領回土地分配比率、公發建設內容以及開發費用比原來接觸單位之費用估計相差很多，懇請貴府查明，以免損害業主權益。</p>	<p>擬辦意見同編號26。</p>	<p>依業務單位擬辦意見辦理。</p>

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
30	范○堯 君	承辦開發單位為宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假自辦市地重劃會，今我們質疑將來業主領回土地分配比率、公開發開建設內容以及開發費用比原來接觸單位之費用估計相差很多，懇請貴府查明，以免損害業主權益。	擬辦意見同編號26。	依業務單位擬辦意見辦理。
31	陳○君 君	麻煩儘速辦理。	擬轉知重劃會。	依業務單位擬辦意見辦理。
32	謝○雪 君	麻煩儘速辦理，辛苦你們了。	擬轉知重劃會。	依業務單位擬辦意見辦理。
33	謝○財 君 <sup>(1)</sup>	請儘速辦理。	擬轉知重劃會。	依業務單位擬辦意見辦理。



編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
34	李○民 君	不同意拆柱子，因為如果拆王子山莊的柱子住家變危樓，往後房子若有傾斜倒塌問題，一切後果由宜蘭縣政府負全責。	擬辦意見同編號1。	一、依業務單位擬辦意見仍納入重劃辦理。 二、移請交通部公路總局第四區養護工程處於規畫時參採。
35	財○○北區 國○○○○ 分局	1. 位重劃範圍礁溪鄉五峰段○○○○地號，因所有權人(即納稅義務人)陳○芳君滯欠103年度綜合所得稅及罰鍰，前經本分局於107年3月1日北區國稅板橋服字第107304396A號函囑宜蘭縣宜蘭地政事務所辦理禁財產處分登記在案。 2. 因義務人截至108年4月9日止尚滯欠稅額合計21,462,846元，按稅	1. 關於陳○芳君滯欠103年度綜合所得稅及罰鍰，係依稅捐稽徵法規定囑託登記機關為限制債務人財產權處分或設定負擔。另依土地登記規則147條規定，應經原囑託登記機關囑託始得辦理塗銷登記。 2. 擬轉請重劃會注意後續釐整土地相關資料應確實核對，避免遺漏。	依業務單位擬辦意見辦理。

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述意見內容	業務單位擬辦意見	決議
		<p>捐稽徵法第24條前段規定，係就納義務人相當於應繳稅額之財產，通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利，其立法意旨確在確保稅捐債權得以順利徵起。故土地重劃一事，仍宜考量稅捐保全立法意旨，以維護國家租稅債權。</p>		
36	林○在君	<p>本棟大樓為整體結構，屋齡為幾十年的老舊建築，若部份樑柱拆除，當地震來時，會影響本大樓結構坍塌，人命關天，懇請以不拆除房子為原則。</p>	<p>擬辦意見同編號1。</p>	<p>一、依業務單位擬辦意見仍納入重劃辦理。 二、移請交通部公路總局第四區養護工程處於規畫時參採。</p>
37	邱○富君	無意見。	擬轉知重劃會。	依業務單位擬辦意見辦理。



- 圖例
- 休間渡假區(一)
  - 休間渡假區(二)
  - 公園用地
  - 綠地
  - 廣場用地
  - 廣場兼停車場用地
  - 溝渠道
  - 溝渠兼道路用地
  - 道路用地
  - 計畫範圍線
  - 市地重劃範圍線
  - 排除市地重劃範圍

資料來源：本計畫整理。



本計畫範圍市地重劃範圍示意圖

表十二 變更礁溪都市計畫(休閒渡假區整體開發區)案整體開發區面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	市地重劃面積 (公頃)	備註
土地使用分區	休閒渡假區(一)	0.92	--	
	休閒渡假區(二)	14.83	14.83	
	小計	15.75	14.83	
公共設施用地	公園用地	2.07	2.07	
	綠地	1.30	1.26	0.04 公頃由休(一)開發者捐贈。
	廣場兼停車場用地	0.55	0.55	
	廣場用地	0.38	0.38	
	溝渠用地	0.18	0.18	
	溝渠兼道路用地	0.03	0.03	
	道路用地	3.84	4.23	重劃面積包含大忠路路幅1/2，面積0.39公頃。
	小計	8.35	8.70	
總計		24.10	23.53	

註：現行計畫市地重劃範圍公共設施用地比例為 36.96%，本次變更調整市地重劃範圍，因小數點進位因素致比例為 36.97%，表內面積應以土地登記謄本所載面積為準。  
資料來源：本計畫整理。

表十三 變更礁溪都市計畫(休閒渡假區整體開發區)案事業及財務計畫表

公共設施種類	計畫面積 (公頃)	土地取得方式		開闢經費 (萬元)	主辦單位	計畫年期	經費來源
		市地重劃	開發者無償捐贈				
本計畫範圍	公園用地	2.07	*		宜蘭縣政府。	110 年	宜蘭縣政府向銀行貸款，並以重劃抵費地償還貸款。
	綠地	1.30	*	*			
	廣場兼停車場用地	0.55	*				
	廣場用地	0.38	*				
	溝渠用地	0.18	*				
	溝渠兼道路用地	0.03	*				
	道路用地	3.84	*				
	小計	8.35					
道路用地	0.39	*		101,433.66 萬元。			
合計	8.74						

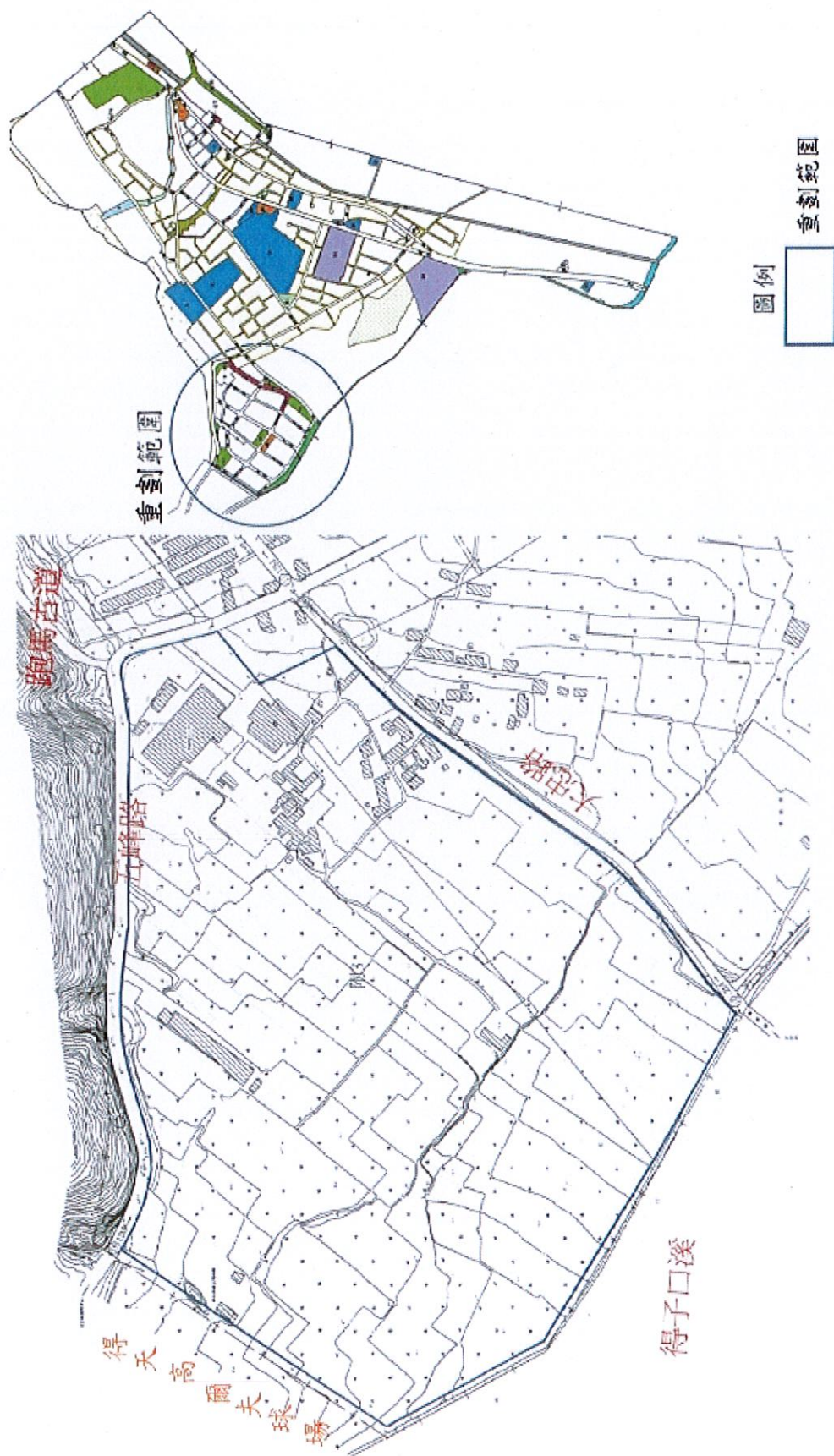
註：表列之開闢經費及預定完成期限，得視主辦單位財務狀況酌予調整。並已核定市地重劃計畫書為準。

附錄九 變更礁溪都市計畫（休閒渡假區整體開發區）案整體開發可行性報告表

時間	104年9月				
開發範圍	西北至	德天公園高爾夫球場			
	東北至	五峰路			
	東南至	大忠路			
	西南至	得子口溪			
	包括地段	礁溪鄉五峰段、礁溪鄉忠義段			
	總面積	24.10公頃			
土地使用狀況	農地使用	現況多為人工竹針闊葉混淆林、廢耕地、及草地等			
	建築使用	實際建築使用面積3.15公頃(住宅使用佔1.03公頃、商業使用佔0.10公頃、工廠使用佔2.02公頃)。			
	其他使用				
	地形狀況	未辦理重劃，地籍零亂			
	目前發展情形	其中新華製衣公司位於範圍東北側位置、赫茲礦泉水公司位於計畫範圍北側、正冶企業社位於計畫範圍西北側			
都市計畫分區使用情形 (納入開發範圍面積)	建築用地	休閒渡假區(二)	面積約14.83公頃	佔63.03%	
		小計	面積約14.83公頃	佔63.03%	
	非共同負擔之公共設施用地	綠地	面積約0.04公頃	-	
		小計	面積約0.04公頃	-	
	共同負擔之公共設施用地	廣場用地	面積約0.38公頃	佔1.61%	
		廣場兼停車場用地	面積約0.55公頃	佔2.34%	
		公園用地	面積約2.07公頃	佔8.80%	
		綠地	面積約1.26公頃	佔5.35%	
		溝渠用地	面積約0.18公頃	佔0.76%	
		溝渠兼道路用地	面積約0.03公頃	佔0.13%	
		道路用地(含大忠路)	面積約4.23公頃	佔17.98%	
	小計	面積約8.70公頃	佔36.97%		
	概估土地所有權人負擔	公共設施用地負擔	共同負擔公共設施用地項目	廣場用地、廣場兼停車場用地、公園用地、綠地、溝渠用地、溝渠兼道路用地、道路用地。	面積
原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積			0.09公頃	公共設施負擔比例	36.73%
費用負擔		工程費用	517,660,000元		
		重劃費用	48,530,000元		
		地上物補償費用	315,841,813元		
		貸款利息	132,304,772元		
費用負擔比例	佔8.27%				
合計	45%				
實施市地重劃預期效益及市場需求分析暨預計開發期程	預期效益	(一)政府無償取得公共設施用地計有廣場用地面積0.38公頃、廣場兼停車場用地面積0.55公頃、公園用地面積2.07公頃、綠地面積1.26公頃、溝渠用地面積0.18公頃、溝渠兼道路用地面積0.03公頃、道路用地面積4.23公頃，合計無償取得公共設施用地面積8.70公頃。 (二)提供可建築用地面積約14.83公頃。 (三)預計節省政府公共設施用地徵收費用約新台幣215,400萬元。 預計節省工程建設及開發經費約新台幣17,400萬元。(以公共設施用地面積每公頃2000萬計算) 合計節省建設經費達新台幣徵收費用約新台幣232,800萬元。			
	市場需求	礁溪地區發展自礁溪車站向外擴張，地區資源以溫泉聞名，也多朝向溫泉旅館等觀光產業為主，自北宜高速公路通車後，大大改變了北部生活圈域結構，假日來訪宜蘭遊客數逐年增加，使礁溪現況發展已趨飽和。 本區於辦理「變更礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)書第二階段(變更綜理案編號第六案)」時，配合都市空間結構的改變及發展模式的變遷，將工業區、農業區變更為休閒渡假區，並採市地重劃方式辦理開發，希望能增加礁溪地區優良生活環境、遊憩空間發展腹地。			
	開發期程	計畫年期定為民國110年。			
結論	本案評估結果負擔符合平均地權條例第六十條第三款規定，並綜合上述各分析項目所得結論，本案具體可行。				

註：表內涉及地重劃相關資料應以核定市地重劃計畫書為準。

# 宜蘭縣礁溪休閒渡假自辦市地重劃區位置示意圖



# 宜蘭縣礁溪休閒渡假區自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

