

中華民國 104 年 12 月

礁溪都市計畫健康休閒專用區
(休閒別墅區)市地重劃計畫書

宜蘭縣政府

目 次

一、重劃地區及其範圍.....	1
二、法律依據.....	1
三、辦理重劃原因及預期效益.....	2
四、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數.....	4
五、土地所有權人申請（同意）重劃情形.....	4
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....	5
七、土地總面積.....	5
八、預估公共設施用地負擔.....	5
九、預估費用負擔.....	5
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	7
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則.....	7
十二、財務計畫.....	7
十三、預定重劃工作進度表.....	10
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	10

礁溪都市計畫健康休閒專用區(休閒別墅區)市地重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍

本案市地重劃範圍之土地坐落於宜蘭縣礁溪鄉，主要涵蓋部分為玉石段，面積約為 1.898 公頃，其四至範圍如下：

東側：至礁溪都市計畫邊界。

南側：礁溪都市計畫 56 號道路為界。

西側：至健康休閒專用區一與礁溪公園。

北側：以礁溪都市計畫 8-1 道路為界。

二、法律依據

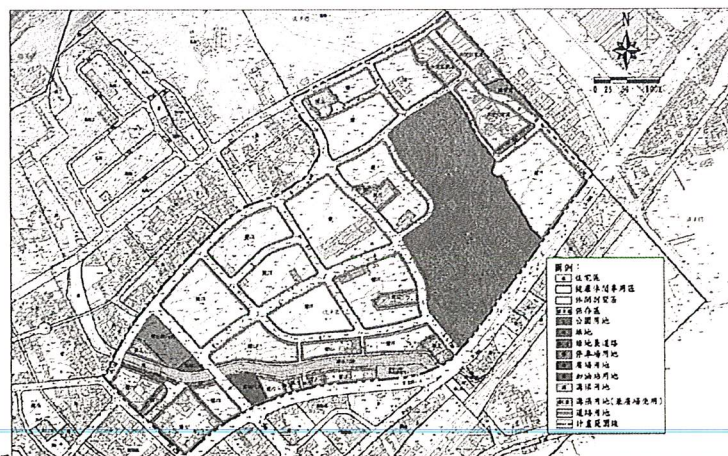
(一) 依平均地權條例第 56 條規定辦理。

(二) 都市計畫發布日期及文號：104 年 12 月 11 日府建城字第 1040207342 B 號

1. 東北隅旅館區於 75 年 3 月 1 日府建都字第 9448 號公告實施細部計畫並配合修正主要計畫；88 年 7 月 14 日府建都字第 065837 號公告發布實施變更礁溪都市計畫「東北隅旅館區細部計畫（第一次通盤檢討）」。嗣後於 93 年 12 月 7 日府建城字第 0930154847-A 號公告布實施第二次通盤檢討，並同時變更主要計畫（93 年 11 月 16 日府建城字第 0930144304-B 號公告實施「變更礁溪都市計畫主要計畫（配合健康休閒專用區開發使用）案」）。其中，於該主要計畫書中所載計畫實施進度及經費：「一、...其實施之開發方式原則以市地重劃（包括自辦市地重劃）方式辦理。有關實施市地重劃總經費預估約三億八仟三百七十五萬元。二、倘無法循市地重劃方式開發，得由本府改採依土地徵收條例實施區段徵收，預計於細部計畫公告發布實施五年內完成開發，並視主辦單位或申請整體開發者實際開發期程，予以調整。三、另計畫區內部分地區經評估未納入整體開發範圍者，應依細部計畫開發許可規定申請開發，土地所有權人得於細部計畫公告發布實施後，依計畫規定申請開發及辦理公共設施用地捐贈。」另依「變更礁溪都市計畫主要計畫（配合健康休閒專用區開發使用）」之指導，

將細部計畫案名變更為「健康休閒專用區」。

2. 93年12月7府建城字第0930154847-A號公告實施變更礁溪都市計畫(東北隅旅館區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨為(健康休閒專用區)細部計畫,該細部計畫書中所載事業及財務計畫:「一、開發方式:本細部計畫發布實施後,為促進地方發展及土地開發利用,應依計畫內容及社經現況辦理區段徵收,或辦理市地重劃方式進行開發。惟計畫區東北側之休閒別墅區及區內部分房屋密集地區,為降低開發成本,得採開發許可方式實施之。」
3. 基於計畫區內東北側之「休閒別墅區」迄今未依開發許可方式辦理開發,考量本計畫區位屬國道五號連接經由台九省道進入礁溪市區之主要交通軸線,為有效改善大眾運輸接駁空間,宜蘭縣政府業已於103年11月啟用營運礁溪轉運站。隨著觀光旅次漸增,交通車流亟需透過分流手段改善目前例假日壅塞之情況;爰依循主要計畫指導,辦理「變更礁溪都市計畫(健康休閒專用區)細部計畫」案通盤檢討,透過檢討細部計畫之開發方式,由原開發許可方式改採市地重劃方式,俾加速推動開發期程,以改善當地交通瓶頸問題。
4. 業經宜蘭縣都市計畫委員會103年12月22日第186次會議紀錄審定「變更礁溪都市計畫(健康休閒專用區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)」會議決議,又「變更礁溪都市計畫(健康休閒專用區)細部計畫(第一次通盤檢討)案(第一階段)」計畫書、圖依程序經本府於104年12月11日公告發布實施,詳附件一。



5. 健康休閒專用區一~五

及其週邊相關公共設施已完成開發，面積約 20.98 公頃；健康休閒專用區六、七及其週邊公共設施以開發許可方式開發完成，面積約 1.22 公頃；另有不納入市地重劃範圍之公園用地約 0.16 公頃及已開闢之 12M 道路（公園路），面積約 1.13 公頃，合計已開發面積約為 23.49 公頃，尚未開發面積約為 1.9 公頃，即本次市地重劃範圍，詳附件二。

分區		面積（公頃）	備註
健康休閒專用區		25.39	
已 完 成 開 發	健康休閒專用區（公園路東側範圍）	11.11	含週邊公共設施
	健康休閒專用區（公園路西側範圍）	9.87	含週邊公共設施
	健康休閒專用區（六）	0.44	含週邊公共設施
	健康休閒專用區（七）	0.78	含週邊公共設施
	12M 道路（公園路）	1.13	
	不納入市地重劃地區	0.16	
小計		23.49	
尚未開發區（本次市地重劃範圍）		1.90	含週邊公共設施

三、辦理重劃原因及預期效益

（一）辦理原因：礁溪鄉因溫泉產業帶動地方觀光發展，並以溫泉觀光推展地方農業、帶動商業活動，為提升地方旅遊服務之機能，劃設「健康休閒專用區」，建構地區完善公共設施服務，提升礁溪旅遊品質，因「變更礁溪都市計畫(健康休閒專用區)細部計畫區內，大多數公共設施已開闢完成，僅本案

範圍尚未開闢，爰辦理市地重劃，以健全周邊地區經濟發展，並使本區與礁溪火車站礁溪公園湯圍溝公園及別墅區構成完整道路系統，改善地區交通系統。

(二) 預期效益：

1. 公共設施完善：重劃完成後，健康休閒專用區內各項公共設施均設置完成，利於當地民眾使用，並可節省徵收用地及工程建設費用。
2. 提升土地價值：重劃完成後，地方公共設施完善並利於土地合理有效運用，以促進土地價值增漲，健全地方建設發展，增加土地所有權人合法利益。
3. 改善交通系統：本區土地緊臨礁溪轉運站，重劃完成後，將可分流台 9 線進入礁溪鄉車流，並可疏解大量過境性交通。

四、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數

本重劃區內公有土地 1 筆，面積約 58 平方公尺，管理機關分別為宜蘭市公所及財政部國有財產署；至於私有土地所有權人計 119 人，總面積約 18,922 平方公尺，詳如下表。

權屬	所有權人數	面積(公頃)	筆數
公有土地	2	0.006000	2
私有土地	126	1.892193	139
未登記土地	-	0	-
合計	128	1.898193	141

說明：實際面積應以地政機關分割測量後所載地籍資料為準。

五、土地所有權人申請（同意）重劃情形

本府業以 104 年 5 月 22 日府地開字第 1040084476 號函通知本重劃區內土地所有權人，於 104 年 6 月 6 日舉行座談會，於會中說明本計畫相關內容並提供土地所有權人陳述意見之機會，詳附件三。

本區為公辦市地重劃，且土地所有權人之平均負擔未超過百分之四十五，是以無須取得區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積之半數同意。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內無公有道路、溝渠、河川及未登記土地。

七、土地總面積

本重劃區公、私有土地總面積約為 1.897993 公頃（正確面積未來以地政事務所實際分割測量面積為準）。

八、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：

公共設施項目	面積(公頃)
綠兼道用地	0.135964
道路用地	0.472151
合計	0.608115

(二) 公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \text{公共設施用地平均負擔比率} = \\
 & \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\
 & = \frac{6,081.15 - 0}{18,979.93 - 0} = \frac{6081.15}{18,979.93} = 32.04\%
 \end{aligned}$$

九、預估費用負擔

(一) 開發費用：

土地所有權人費用負擔項目包括工程費、重劃費及貸款利息，開發費用估算如下。

項目		金額 (元)	備註
	整地工程	1,845,000	
	道路工程	2,050,000	
工程費	排水工程	4,100,000	本項費用以重劃工程規劃設計書圖及工程預算核定後金額為準。
	污水下水道工程	1,640,000	
	公路照明工程	1,435,000	
	自來水工程	2,870,000	
	管道/纜線管路工程	16,400,000	
	景觀工程	8,610,000	
	植栽及移植工程	2,050,000	
	其他及雜項工程	4,463,000	雜項工程、工程管理費、設計及監造費、空氣污染防制費、鑽探等。
	小計	45,463,000	
重劃費	地上物拆遷補償費	16,079,500	本項費用以實際查估後之金額為準。
	重劃業務費	11,000,000	
	小計	27,079,500	
貸款利息	1,438,500	貸款期間3年，以平均年利率1.8%計算	
合計	73,981,000		

(二) 費用負擔平均負擔比率：

費用平均負擔比率＝

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\
 & = \frac{45,463,000 + 27,079,500 + 1,438,500}{48,965 \times (18,979.93 - 0)} = 7.96\%
 \end{aligned}$$

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人平均重劃負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

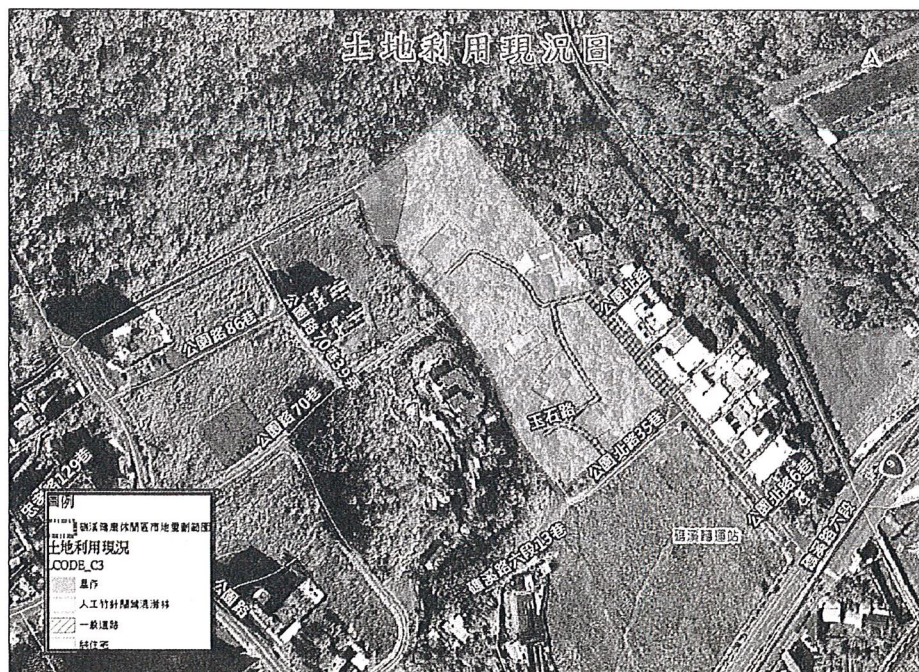
= 32.04% + 7.96%

= 40%

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

由「宜蘭縣市地重劃委員會」按各式合法建物或既成社區實際情形及其受益比例考量研訂減輕負擔處理方式。

本區目前土地現況大多為人工竹針闊葉混淆林、雜林地及空地，另部分土地搭建鐵皮屋、一樓磚造之合法住宅等建築物，為低密度土地利用。



十二、財務計畫

(一) 資金需求總額：約新台幣 7,398.1 萬元。

(二) 財務籌措方式：本重劃區計畫書所列各項費用，宜蘭縣政府編列市地重劃基金預算，向金融機構貸款支應。

(三) 償還計畫：由區內土地所有權人折價抵付之抵費地出售款及繳納差額地價償還。

(四) 財務可行性說明：

項次	項目	數量	單位	備註
壹、重劃前情形				
一、	重劃區總面積	18979.93	M ²	實際面積應以地政機關分割測量後所載地籍資料為準
1.	私有地面積	18921.93	M ²	實際面積應以地政機關分割測量後所載地籍資料為準
2.	公有地面積	58	M ²	實際面積應以地政機關分割測量後所載地籍資料為準
二、	預計可抵充地面積	0	M ²	
貳、土地使用				
一、	可建築用地面積	12898.78	M ²	
	可建築用地比例	67.96	%	
二、	公共設施用地共同負擔面積	6081.15	M ²	
	公共設施用地共同負擔比例	32.04	%	
參、開發費用				
一、	工程費用	45,463,000	元	
二、	重劃費用			
1.	地上物補償費	16,079,500	元	
2.	重劃業務費	11,000,000	元	
三、	利息費用	1,438,500	元	貸款期間3年，以平均年利率1.8%計算
開發費用合計		73,981,000	元	一+二+三
肆、計算負擔比率				
一、	重劃後平均地價	48965	元/M ²	
二、	公共設施用地平均負擔比率	32.04	%	
三、	費用平均負擔比率	7.96	%	
四、	重劃總平均負擔比率	40	%	二+三

項次	項目	數量	單位	備註
五、	預計地主配回建地總面積	11,387.96	M ²	(重劃區總面積-可抵充地面積) \times (1-重劃總平均負擔比率)
六、	預計可取得抵費地總面積	1,510.82	M ²	可供配合建地面積-預計地主配合建地面積
七、	抵費地處分後盈餘	49,278	元	可取得抵費地總面積 \times 重劃後平均地價-開發費用總額
伍、	財源籌措方式	本重劃區計畫書所列各項費用，宜蘭縣政府編列市地重劃基金預算，向金融機構貸款支應。		
陸、	可行性說明	<p>一、本重劃範圍列入共同負擔之公共設施用地項目有道路及綠兼道用地，估估公共設施用地平均負擔比率為32.04%。</p> <p>二、本重劃區範圍內現況大多為人工竹針闊葉混淆林、雜林地及空地，另部分土地搭建鐵皮屋、一樓磚造之合法住宅等建築物，經估算重劃開發所需總費用包括工程費、重劃費及貸款利息等，預估費用平均負擔比率為7.96%。</p> <p>三、依平均地權條例第六十三條第三項規定：「依第一項規定折抵共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地面積所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」本案土地所有權人平均重劃負擔比率為40%，未超過45%。</p> <p>四、本案重劃後土地所有權人領回土地總面積約11,387.96 M²【(18,979.93 - 0) \times (1-40%)】，抵費地總面積約1,510.82 M²【(12898.78 - 11,387.96)】，抵費地如全部標售，以預估重劃後平均地價49,000元/M²計算，本區處分土地收入約74,030,278元，扣除重劃開發總費用73,981,000元，盈餘49,278元，財務尚屬可行。</p>		

十三、預定重劃工作進度表

自民國 104 年 4 月至民國 107 年 12 月止，詳附件四。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳附件五。