

中華民國 104 年 6 月

礁溪都市計畫健康休閒專用區
(休閒別墅區) 市地重劃

座談會資料

宜蘭縣政府

礁溪都市計畫健康休閒專用區(休閒別墅區)市地重劃區

一、前言

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，東北隅旅館區於民國 75 年 3 月公告實施細部計畫並配合修正主要計畫，於民國 93 年 12 月完成第二次通盤檢討並發布實施，並同時變更主要計畫，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)」的指導，細部計畫案名變更為「健康休閒專用區」，藉由「健康休閒專用區」之劃設，建構地區完善公共設施服務，提升礁溪旅遊品質。爰於 103 年 9 月 5 日至 10 月 4 日辦理「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)」公展，並於 103 年 12 月 22 日宜蘭縣都市計畫委員會第 186 次會議通過審議。

本案位於該細部計畫東北側之休閒別墅區，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，僅本案範圍內公共設施及部分房屋密集地區尚未開闢，爰辦理市地重劃，以健全周邊地區經濟發展。

二、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，其範圍如下：

東：至礁溪都市計畫邊界。

南：礁溪都市計畫 56 號道路為界。

西：至健康休閒專用區一與礁溪公園、中正北路。

北：以礁溪都市計畫 8-1 道路為界。

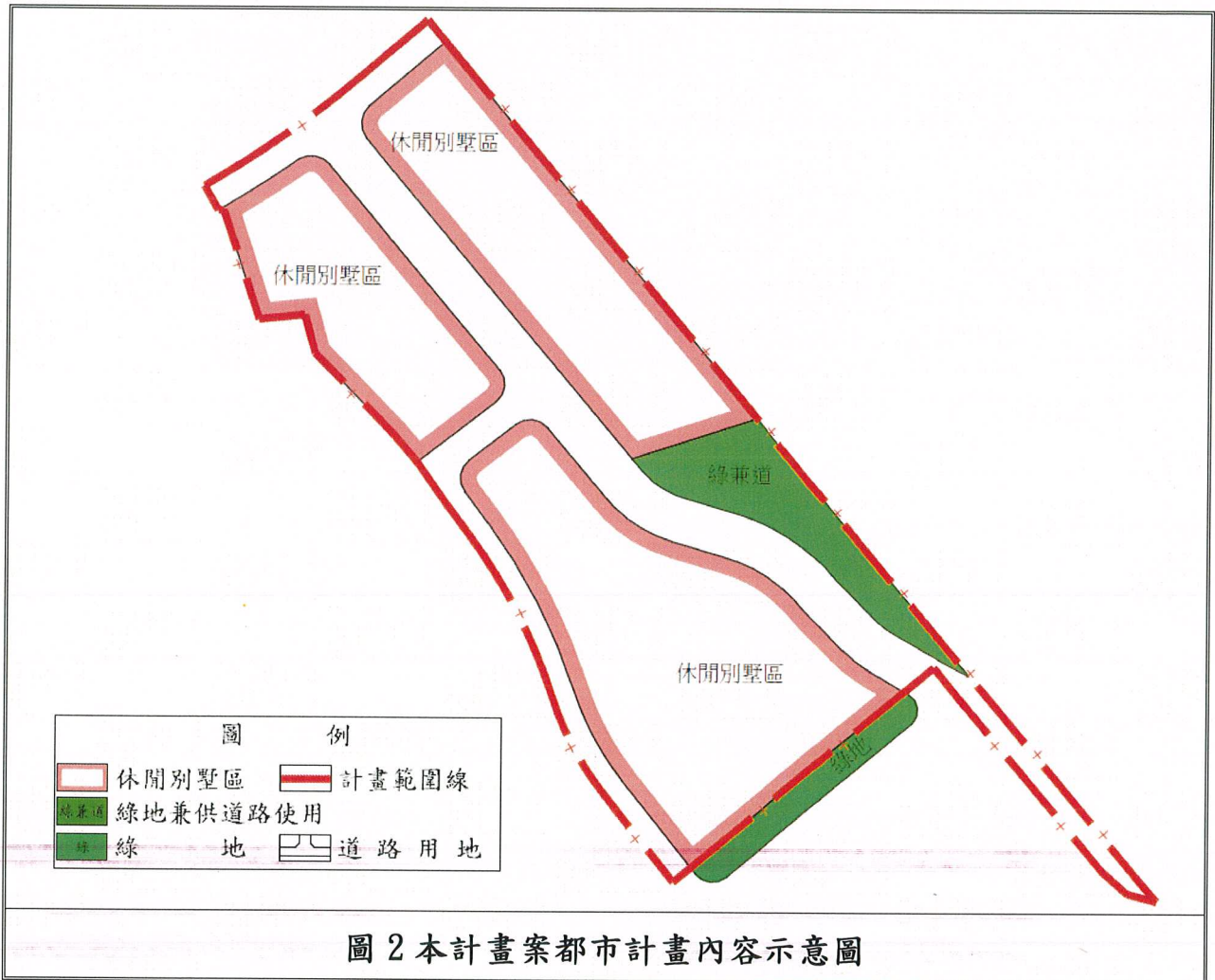


圖 1 計畫範圍示意圖

三、都市計畫內容

依宜蘭縣都市計畫委員會第 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)」案，本案未來規劃供土地分配之使用分區與區內公共設施如后圖表說明：

分區及用地		市地重劃面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
使用分區	休閒別墅區	1.289878	67.96	表內面積應以經宜蘭縣政府公告確定之樁位，並經實際測量面積為準
	小計	1.289878	67.96	
公共設施用地	綠兼道	0.135964	7.16	
	道路	0.472151	24.88	
	小計	0.608115	32.04	
總計		1.897993	100.00%	



四、土地使用分區管制

依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之，本開發案土地使用分區管制要點之相關規定如下。

(一) 容積率、建蔽率：

項目	建蔽率(%)	容積率 (%)	備註
休閒別墅區	50	100	資料來源：依宜蘭縣都市計畫委員會第 186 次會議紀錄「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)」案

五、重劃工程項目

項次	項 目
一	整地工程
二	道路及附屬工程
	1. 道路、側溝工程
	2. 路燈工程
	3. 號誌工程
三	綠地工程
四	下水道工程
	1. 雨水下水道工程
	2. 污水下水道工程
五	管線配合工程
	1. 自來水
	2. 電信
	3. 電力

六、重劃平均負擔比率

(一) 負擔項目

依照平均地權條例第 60 條規定，土地所有權人應共同負擔項目包含公共設施用地負擔及費用負擔。

1. 公共設施用地負擔：即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，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地後之負擔。
2. 費用負擔：即工程費用、重劃費用及貸款利息，。

(二) 土地所有權人負擔公共設施面積及比率計算

土地所有權人負擔之公共設施用地面積＝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。

公共設施平均負擔比率＝

$$\frac{\text{公共設施用地負擔} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

(三) 土地所有權人費用負擔平均負擔比率

依據市地重劃實施辦法第 14 條規定公式，計算費用負擔平均負擔比率。

費用平均負擔比率＝

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

預估本案土地所有權人費用負擔

項目		金額	備註
工程相關費用		45,463,000	
重劃費用	1.地上物拆遷補償費	15,600,000	
	2.重劃業務費	11,000,000	
貸款利息		1,918,000	
合計		73,981,000	

(四) 重劃總平均負擔比率

依據市地重劃實施辦法第 14 條規定公式，計算重劃平均負擔比率。

$$\text{重劃總平均負擔比率} = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} = 32.04\% + 7.96\% = 40\% \text{ (預估值)}$$