

宜蘭縣宜蘭市運動公園附近地區(省道以東部分)市地重劃土地分配作業要點

中華民國 105 年 10 月 3 日府地開字第 1050160845 號函發布

- 一、 宜蘭縣政府(以下簡稱本府)為辦理宜蘭市運動公園附近地區(省道以東部分)市地重劃土地分配，依「變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)土地使用分區管制要點」、市地重劃實施辦法第 30 條、第 31 條規定訂定本要點。
- 二、 本重劃區土地分配，除依市地重劃實施辦法第 31 條辦理外，依本要點辦理。
- 三、 本重劃區內住宅區及工商特定專用區之最小開發規模規定如下：
 - (一) 第三種住宅區街廓編號 R2-1-2 及第二種住宅區街廓編號 R2-15 為指定整體開發地區，應整體規劃使用。第三種住宅區編號 R2-1-2 街廓，在不違反整體開發規劃原意、兼顧土地分配可行性及交通進出功能，得經本府同意予以分為 2 塊，其個別開發規模不得小於 1,800 m²。
 - (二) 第三種住宅區街廓編號 R2-1-1 最小開發規模為 270 平方公尺。
 - (三) 第二種住宅區最小開發規模規定最小寬度 5 公尺。
 - (四) 第三種住宅區街廓編號 R2-1-3 及第二種住宅區街廓編號 R2-2、R2-16、R2-17、R2-18 之最小開發規模，不受前款規定限制，惟仍應符合「宜蘭縣畸零地使用規則」之規定。
 - (五) 工商特定專用區之最小開發規模，應符合「宜蘭縣畸

零地使用規則」之規定。

四、本區公共設施用地包含道路、綠地、廣場及人行步道，共計約 2.82 公頃，無法於原位次分配，視全區土地分配情形調整分配至其他可建築土地。

五、最小分配面積規定如下：

(一) 為利各街廓土地合理使用及公平分配，本重劃區最小分配面積為 77.20 平方公尺。

(二) 第三種住宅區街廓編號 R2-1-3 及第二種住宅區街廓編號 R2-2、R2-16、R2-17、R2-18 等街廓應符合「宜蘭縣畸零地使用規則」之規定外，得不受最小分配面積之限制。

六、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(如附圖一)，一般分配方法如下：

(一) 同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依市地重劃實施辦法第 22 條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配(如附圖二)。

(二) 同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或

協調合併分配之(如附圖三)。

(三) 同一宗土地跨占分配線兩側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線兩側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之(如附圖四)。

(四) 分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 2 款規定辦理或仍分配為共有。

七、重劃前原有土地無法分配於原街廓或位於公共設施用地者，依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 2 款及第 7 款：「二、同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。七、重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。」辦理調整分配，其方法如下：

(一) 全區調整分配原則：

1. 重劃前土地無法於原街廓分配，或位於重劃後公共設施用地需調整分配者，得於不影響街廓內原有土地分配位次原則下，依建築基地最小開發規模分配（如附圖五）：

(1) 整體開發區 1,800 平方公尺(第三種住宅區街廓編號 R2-1-2)

(2) 整體開發區(第二種住宅區街廓編號 R2-15)

(3) 270 平方公尺(第三種住宅區街廓編號 R2-1-1)

(4) 最小寬度 5 公尺

(5) 依宜蘭縣畸零地使用規則規定

2. 分配街廓依序由同類型使用分區調整分配為原則，分配區位順序如下(如附圖六)：

(1) 臨相同道路之街廓。

(2) 調整至臨相同路寬之街廓。

(3) 調整至次一級路寬之街廓。

(4) 仍無法調整分配者，則視全區土地分配情形調整。

3. 全區調整分配以不繳納差額地價為原則，如調配過程中有應增配情形，以需繳納差額地價最少之街廓增配。

(二) 共同負擔公共設施用地調整分配方法：

1. 道路用地調整分配方法：

(1) 道路用地所有權人如於該道路兩側街廓內亦有土

地時，得在不影響街廓內原有土地分配位次原則下，將該道路用地分向兩側合併分配(如附圖七)。

(2) 如向兩側分配結果有一側仍未能達該街廓最小分配面積時，得在不影響其他原位次土地分配下向另一側合併分配；倘有影響原有土地分配時，則往該土地所有權人其他街廓土地合併分配(如附圖八)。

(3) 如兩側街廓內原有土地分配後，已無土地可供分配，或兩側街廓內無土地可供合併分配時，則往剩餘土地集中分配，或比照全區調整分配方法辦理(如附圖九、十)。

2. 其他公共設施用地調整分配方法：

(1) 以集中分配為原則，若全部集中分配影響其他土地分配，或面積過大致無法全部集中分配於同一街廓者，則以分配土地宗數較少之方案為優先考量。

(2) 所有權人於其他街廓內亦有土地時，得在不影響原位次分配下將該公共設施用地合併分配於該土地所有權人分配之街廓(如附圖十一)。

(3) 所有權人於其他街廓內無土地可供合併分配時，調整分配區位依全區調整分配方法辦理。

八、 本要點於本重劃區重劃完成之日起停止適用。

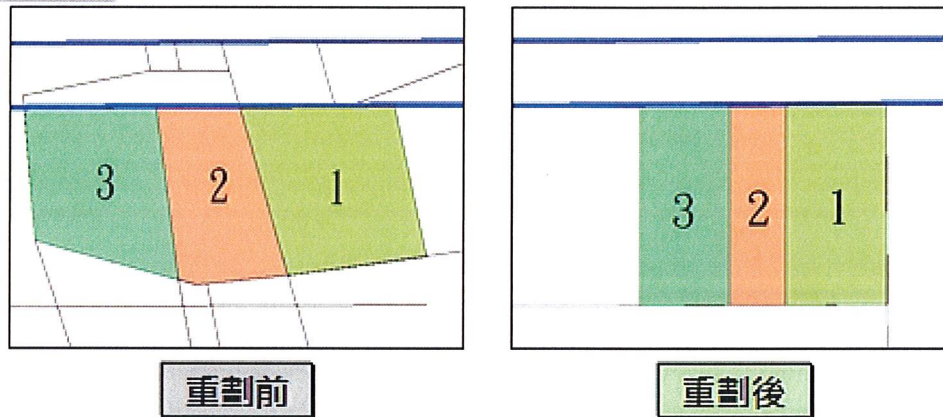
附圖一

土地分配原則

◎原位次分配

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

示意圖



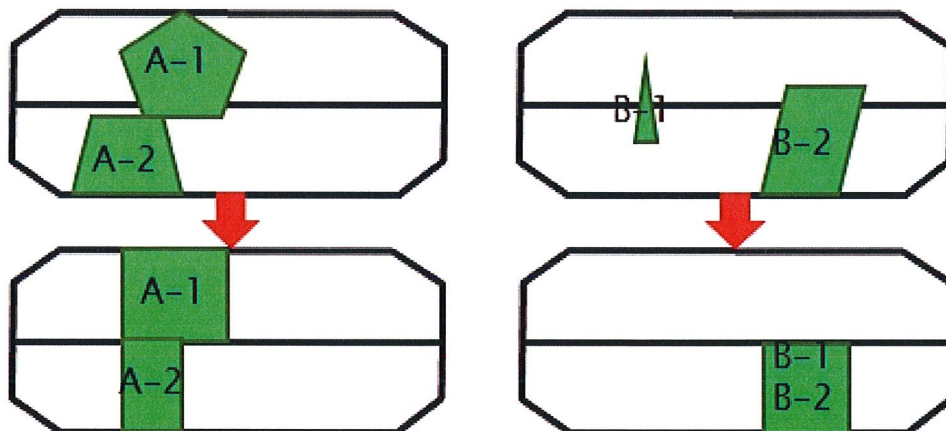
附圖二

土地分配原則

◎同一所有權人有數宗土地

均已達最小分配面積 → 逐宗個別分配

未達最小分配面積部分 → 向面積較大者集中合併分配



附圖三

未達最小分配面積處理原則

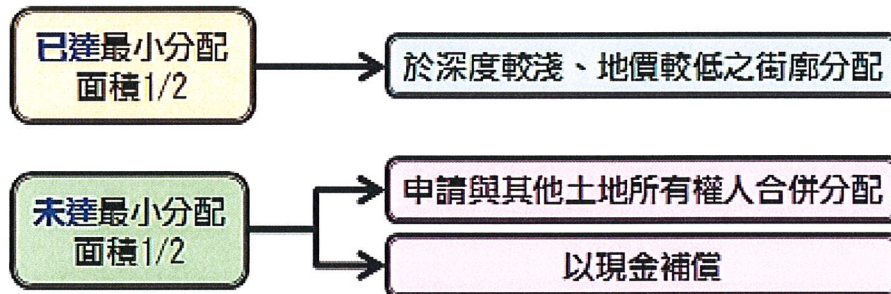
◎ 已達最小分配面積標準1/2者：

得於**深度較淺、重劃後地價較低**之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配

◎ 未達或合併後仍未達最小分配面積標準1/2者：

■ 通知土地所有權人申請與其他土地所有權人**合併分配**

■ 以**現金補償**



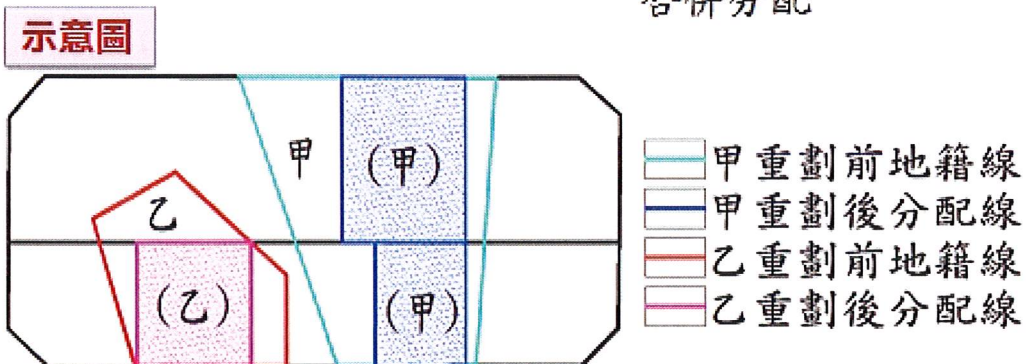
附圖四

土地分配原則

◎ 同一宗土地跨分配線二側

各側已達最小分配面積 → 於分配線二側個別分配

一側未達最小分配面積 → 向面積**較大**之一側合併分配

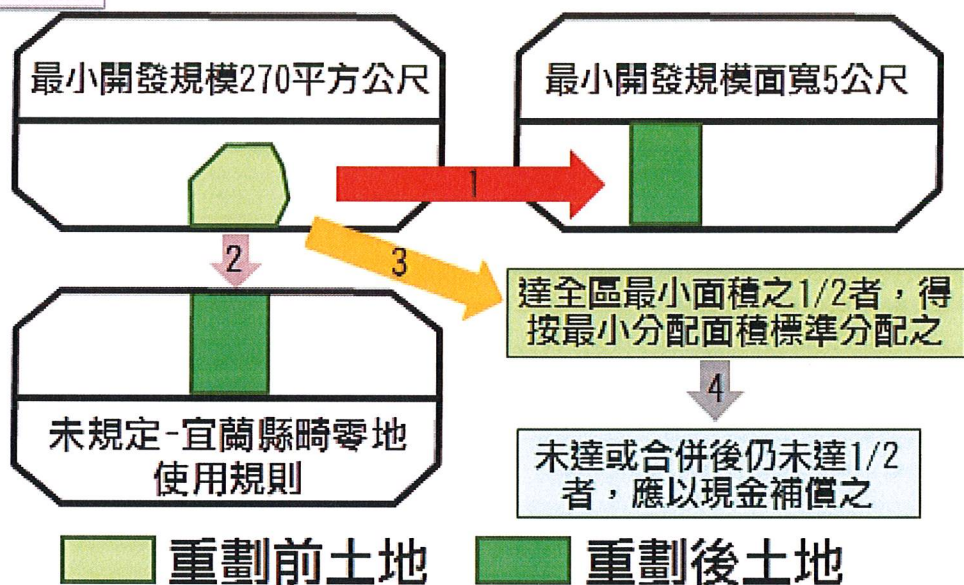


附圖五

依建築基地最小面積等級調整分配原則

依序由原街廓規定開發規模往次一級開發規模調整分配

示意圖

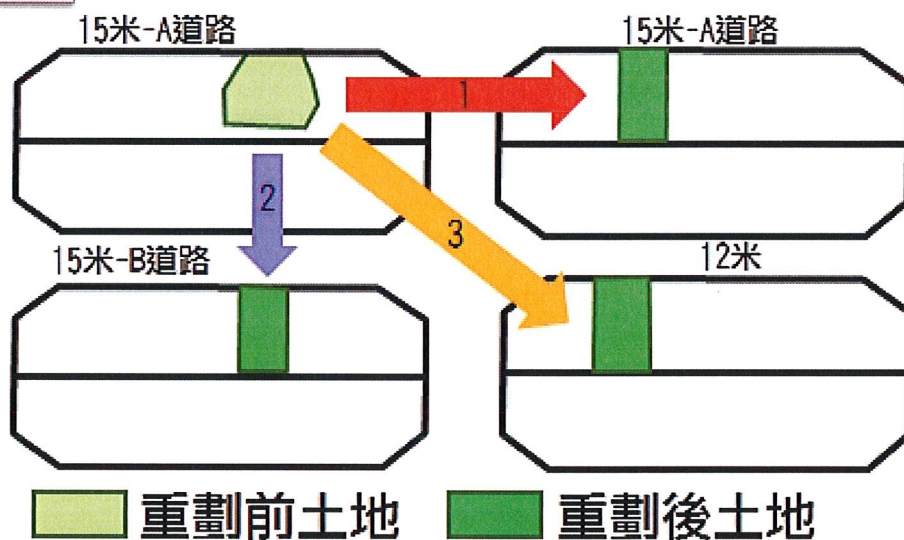


附圖六

依道路條件等級調整分配原則

依序由原面臨道路往相同路寬→次一級路寬調整分配

示意圖

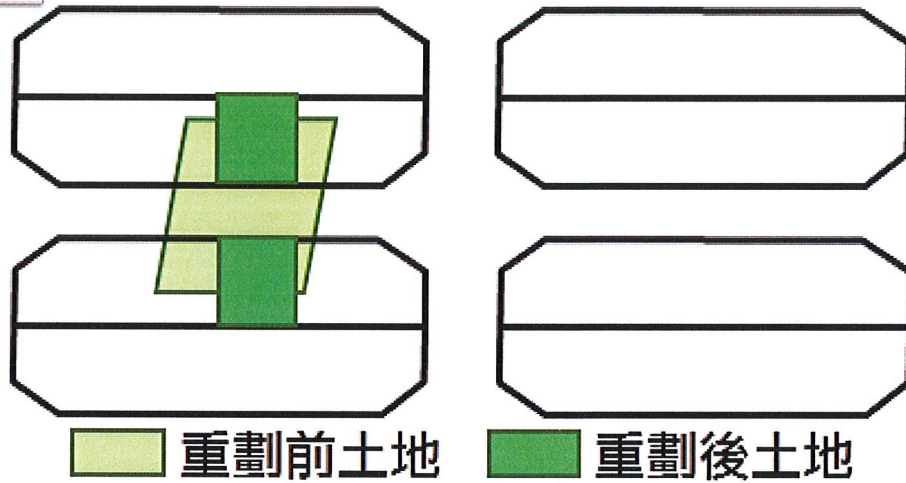


附圖七

道路用地調配原則

道路用地所有權人如於該道路兩側街廓有土地時，得在不影響該街廓原位次分配原則下，將該道路用地分向兩側合併分配

示意圖

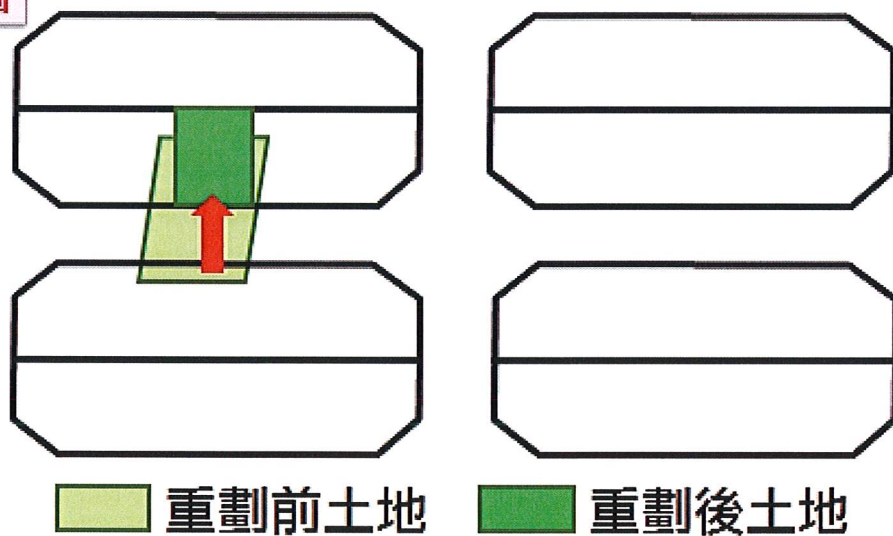


附圖八

道路用地調配原則

若某一側街廓未能分配時，得在不影響另一側街廓原位次分配原則下，往另一側街廓合併分配

示意圖

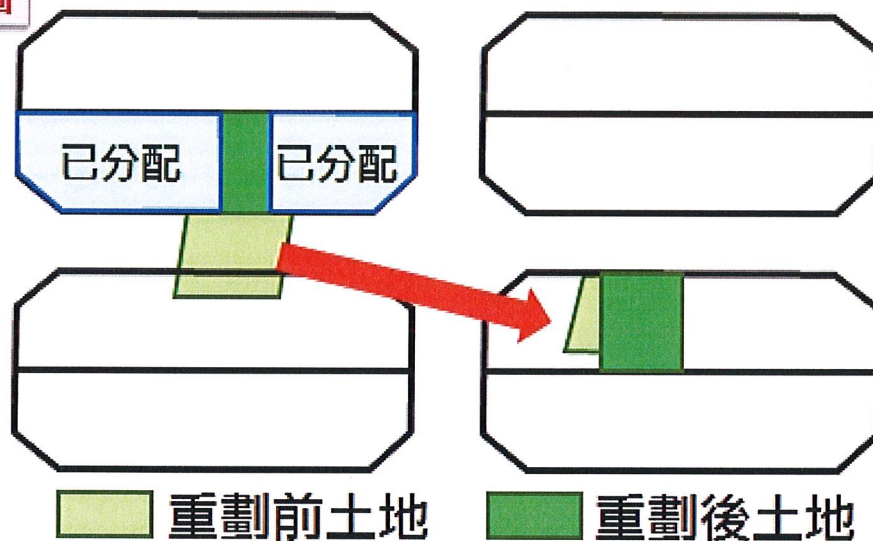


附圖九

道路用地調配原則

若有影響該街廓原位次土地分配時，則往土地所有權人位於其他街廓之土地合併分配

示意圖

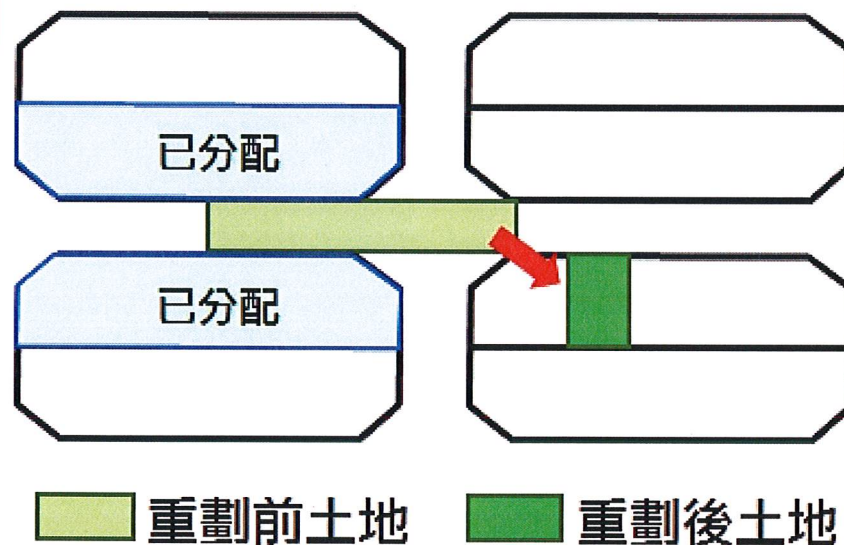


附圖十

道路用地調配原則

道路用地無法就近分配於兩側街廓，則於附近街廓依全區調配原則辦理

示意圖

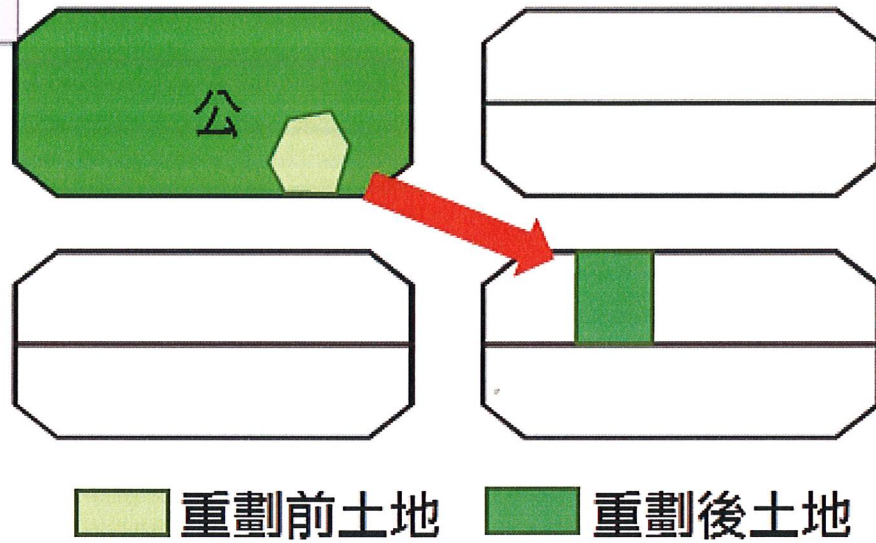


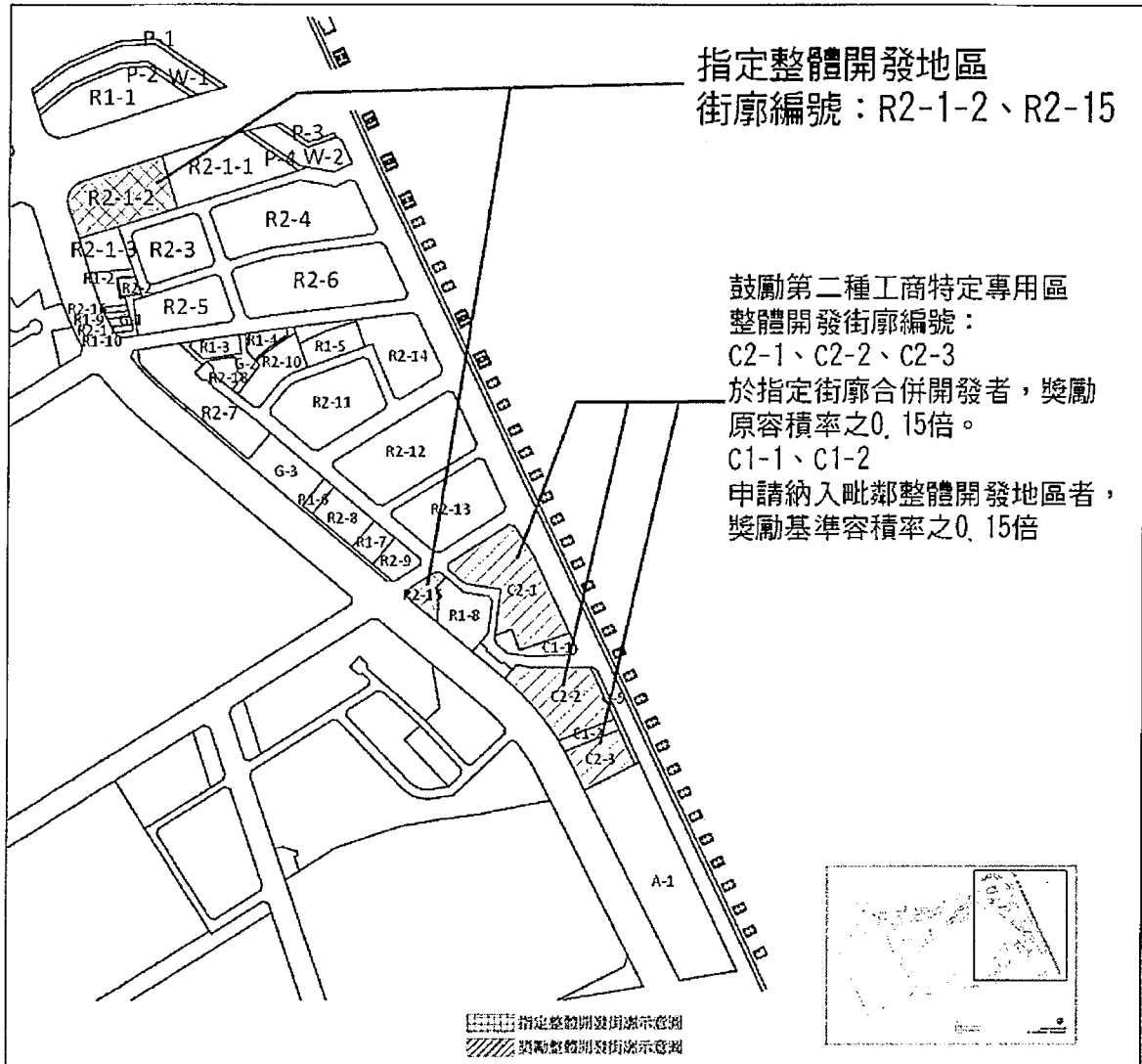
附圖十一

其他公共設施用地調配原則

於其他街廓有土地時，得在不影響該街廓原位次分配原則下，往該土地合併分配

示意圖





指定整體開發地區
街廓編號：R2-1-2、R2-15

鼓勵第二種工商特定專用區
整體開發街廓編號：
C2-1、C2-2、C2-3
於指定街廓合併開發者，獎勵
原容積率之0.15倍。
C1-1、C1-2
申請納入毗鄰整體開發地區者，
獎勵基準容積率之0.15倍

變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案街廓
編號示意圖

