

# 宜蘭縣地價及標準地價評議委員會 105 年第 2 次會議紀錄

時間：中華民國 105 年 3 月 30 日（星期三）上午 9 時

地點：本府第二會議室

出席及請假委員：略

列席人員：略

主席：略

記錄：黃慧明

壹、主席致詞（略）

貳、作業單位報告：如簡報資料（略）。

參、提案討論：

提案一：

案由：評議宜蘭市運動公園附近地區（省道以東部分）市地重劃區重劃前、後地價。

說明：

一、依據市地重劃實施辦法第 20 條規定辦理。

二、本案前經奉內政部於 102 年 11 月 20 日內授內中辦地字第 1026040816 號函准予辦理，並於 103 年 2 月 13 日府地開字第 130023217 號函公告重劃計畫書。

三、本市地重劃區坐落宜蘭市凱旋段部分土地，其範圍四至如下：

東以北宜鐵路為界；

西以中山路為界；

南以計畫範圍線為界；

北以縣民大道為界。

本區重劃面積約為 9.241365 公頃，其中廣場用地 0.065805 公頃、人行步道用地 0.0204 公頃、綠地用地 0.411415 公頃、道路用地預計 2.325755 公頃，其餘可建築用地為第二種、第三種住宅區及第二種工商綜合區面積 6.41799 公頃。

四、依據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，提請貴會評定之：

- (一)重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。
- (二)重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

五、本次估價作業主要是依據不動產估價技術規則並參酌市地重劃實施辦法第 20 條之相關規定進行估價，另參酌宜蘭縣政府 103 年度公告現值及 103 年度地價區段查估其重劃前地價區段(重劃前地價依法應參酌當期土地公告現值，而公告現值係由地政機關蒐集經常性之地價動態資料，已能反映影響重劃前之地價之各項因素故對於重劃前地價(區段地價)具備一定相當程度之參考價值)，並將鄰近且公告現值相同或相近者，調整成同一區段，主要是為反映原有公告現值分佈趨勢同時針對各筆土地臨路條件差異與重劃前原始使用現況等劃分其重劃前地價區段，依前開原則，將全區土地區分為 13 個重劃前地價區段：

- (一)第 1 區段價：為非鄰主要道路之土地內之水道地目，重劃前地價擬評為 14,600 元/m<sup>2</sup>。
- (二)第 2 區段價：為中山路一段 800 巷南北 18 米以內之土地內之水道地目，重劃前地價擬評為 18,100 元/m<sup>2</sup>。
- (三)第 3 區段價：為非鄰主要道路之土地，重劃前地價擬評為 18,300 元/m<sup>2</sup>。
- (四)第 4 區段價：為中山路一段 800 巷南北 18 米以內之土地，重劃前地價擬評為 22,600 元/m<sup>2</sup>。
- (五)第 5 區段價：為鄰縣民大道之土地內之水道地目，重劃前地價擬評為 24,200 元/m<sup>2</sup>。

- (六)第6區段價：為鄰縣民大道之土地，重劃前地價擬評為30,300元/m<sup>2</sup>。
- (七)第7區段價：為中山路一段800巷以南鄰中山路之土地內之水道地目，重劃前地價擬評為35,200元/m<sup>2</sup>。
- (八)第8區段價：為中山路一段800巷以北鄰中山路之土地內之水道地目，重劃前地價擬評為37,800元/m<sup>2</sup>。
- (九)第9區段價：為中山路一段800巷以南鄰中山路之土地，重劃前地價擬評為44,000元/m<sup>2</sup>。
- (十)第10區段價：為位於中山路上之土地內之水道地目，重劃前地價擬評為45,400元/m<sup>2</sup>。
- (十一)第11區段價：為中山路一段800巷以北鄰中山路之土地，重劃前地價擬評為47,300元/m<sup>2</sup>。
- (十二)第12區段價：為鄰範圍區南端之第一種住宅保留區南端之三角形土地，重劃前地價擬評為51,800元/m<sup>2</sup>。
- (十三)第13區段價：為位於中山路上之土地，重劃前地價擬評為56,800元/m<sup>2</sup>。

六、本案重劃後選定街廓編號R2-8及B2-11-1為比準街廓，各區段土地價格依面積、地形、臨街情形、主要道路寬度、面寬、平均深度、面臨公園或學校、容積率等個別條件進行調整，評估結果共分為20個地價區段，其擬評各區段地價情形如下：

- (一)第1區段價：為區內綠地及道路等公共設施，重劃後地價擬評為25,000元/m<sup>2</sup>。
- (二)第2區段價：為位於囊底東側面臨8米道路之第二種住宅區(R2-18)，重劃後地價擬評為25,400元/m<sup>2</sup>。
- (三)第3區段價：為位於鐵路西側面臨8米道路之第二種住宅區(B2-4-4、B2-4-5、B2-6-4、B2-14-5、B2-12-5、B2-13-4)，重劃後地價擬評為26,200元/m<sup>2</sup>。

- (四)第4區段價：為面臨15米及12米道路交叉口之第二種住宅區(B2-14-6、B2-12-4)，重劃後地價擬評為26,600元/m<sup>2</sup>。
- (五)第5區段價：為面臨8米道路之第二種住宅區(B2-3-1、B2-3-2、B2-5-1、B2-4-2、B2-4-3、B2-6-2、R2-10、B2-11-2、B2-12-3、B2-13-2、B2-14-2、R2-2)，重劃後地價擬評為26,800元/m<sup>2</sup>。
- (六)第6區段價：為位於中山路一段800巷北側面臨10米道路之第二種住宅區(B2-3-3、B2-4-1、B2-5-3、B2-6-1、B2-13-5)，重劃後地價擬評為27,000元/m<sup>2</sup>。
- (七)第7區段價：為面臨6米道路之第二種工商綜合區(W2-1-2)，重劃後地價擬評為27,200元/m<sup>2</sup>。
- (八)第8區段價：為位於中山路一段800巷南側面臨12米道路之第二種住宅區(B2-11-1、B2-12-1、B2-13-1、B2-6-5、B2-14-4)，重劃後地價擬評為27,300元/m<sup>2</sup>。
- (九)第9區段價：為位於計畫區南側鄰綠地及不等寬道路之第二種工商綜合區(W2-1-4、W2-2-2、W2-3-2)，重劃後地價擬評為27,500元/m<sup>2</sup>。
- (十)第10區段價：為面臨南側12米主要通路之第二種住宅區(B2-13-3)，重劃後地價擬評為27,600元/m<sup>2</sup>。
- (十一)第11區段價：為面臨15米道路之第二種住宅區(B2-11-3、B2-12-2、B2-14-3)，重劃後地價擬評為27,700元/m<sup>2</sup>。
- (十二)第12區段價：為面臨12米主要通路及不等寬道路之第二種工商綜合區(W2-1-3)，重劃後地價擬評為28,000元/m<sup>2</sup>。
- (十三)第13區段價：為面臨北側12米主要通路之第二種住宅區(B2-5-2、B2-6-3、B2-14-1)，重劃後地價擬評為28,900元/m<sup>2</sup>。
- (十四)第14區段價：為面臨12米主要通路及6米道路之第二種工商綜合區(W2-1-1)，重劃後地價擬評為29,100元/m<sup>2</sup>。

- (十五)第15區段價：為面臨8米道路之第三種住宅區(B2-1-3-2)，重劃後地價擬評為31,300元/m<sup>2</sup>。
- (十六)第16區段價：為鄰中山路及綠地之第二種住宅區(R2-16、R2-17)，重劃後地價擬評為51,100元/m<sup>2</sup>。
- (十七)第17區段價：為位於中山路東側面臨12米道路之第二種住宅區(B2-7-2、R2-8)，重劃後地價擬評為53,800元/m<sup>2</sup>。
- (十八)第18區段價：為位於中山路東側面臨12米主要通路及中山路之第二種住宅區(B2-7-1、R2-9、R2-15)，重劃後地價擬評為54,300元/m<sup>2</sup>。
- (十九)第19區段價：為面臨中山路之第二種工商綜合區(W2-2-1、W2-3-1)，重劃後地價擬評為54,700元/m<sup>2</sup>。
- (二十)第20區段價：為面臨中山路之第三種住宅區(B2-1-3-1)，重劃後地價擬評為58,500元/m<sup>2</sup>。
- (二十一)第21區段價：為鄰縣民大道之第三種住宅區(R2-1-1、R2-1-2)，重劃後地價擬評為60,100元/m<sup>2</sup>。

辦法：本案依據市地重劃實施辦法第20條規定訂定重劃前、後地價，擬提交貴會審議通過後，供作辦理本案土地分配之依據。

決議：經全數出席委員決定照案通過，評議結果詳宜蘭市運動公園附近地區(省道以東部分)市地重劃區地價評議圖、表。

肆、臨時動議：無。

伍、散會：上午9時40分。